

会 議 錄

	令和7年度第2回和泉市都市計画審議会
開催日時	令和7年12月23日(火)10時00分から11時10分まで
開催場所	和泉市役所別館 3-1会議室
出席者	和泉市都市計画審議会委員 17名(1名議案審議から参加) 市長、副市長、都市デザイン部長、都市政策室長、都市政策担当課長、 富秋中学校区等まちづくり担当課長、その他事務局5名
会議の議題	議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について 議第2号 特定生産緑地の指定について
会議の要旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開会</li> <li>・市長挨拶</li> <li>・議案審議</li> <li>・その他(報告2件)</li> <li>・閉会</li> </ul>
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他
他の必要事項(会議の公開・非公開、傍聴人数等)	会議公開、傍聴者なし

## 審議内容（発言者、発言内容、審議経過、結論等）

### 【事務局】

それでは、ただいまより令和7年度第2回和泉市都市計画審議会の開催をお願い申上げます。

本日、委員の皆様方におかれましては公私ご多用のところ、本審議会にご出席賜り、厚く御礼申し上げます。誠に僭越ではございますが、私、本日、進行役を務めさせていただきます都市政策室の宮崎でございます。

どうぞ、よろしくお願ひいたします。

本審議会は、「和泉市審議会等の設置及び運営に関する規則」及び「和泉市都市計画審議会公開要綱」に基づき公開し、傍聴を認めております。

また、会議録についても公表させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

なお、会議録作成のため IC レコーダにより会議内容を録音させていただきますが、会議録作成後は消去いたしますので、よろしくお願ひいたします。

本日は、委員総数19名中、16名の委員にご出席を賜っており、藤田委員につきましては遅れる旨の連絡を頂戴してございます。委員の半数以上がご出席ですので、和泉市都市計画審議会条例第6条第2項に基づき、本審議会は有効に成立してございます。

続きまして、委員の交代及び代理出席がございますので、ご紹介させていただきます。

2号委員、和泉市議会議長の山本秀明様でございます。なお、山本様におかれましては、和泉市議会議長として新たに就任いただきますが、当初から本審議会委員に就任していますことから委嘱状の交付は省略させていただきます。

3号委員、和泉警察署長の岩崎裕様でございますが、代理で総務課長の市川様にご出席いただいております。

それでは、審議会開会にあたり、市長よりご挨拶を申し上げます。

辻市長、よろしくお願ひいたします。

### 【市長】

皆さま、おはようございます、市長の辻でございます。

本日は師走のお忙しい中にも関わらず、令和7年度第2回和泉市都市計画審議会にご出席をいただき、誠にありがとうございます。

また、平素より嘉名会長様をはじめ委員の皆さま方には、本市のまちづくりはもちろん

のこと市政各般にわたり大変温かく力強いご支援をいただき、重ねて御礼申し上げます。

今年もあと 9 日ということでございますが、いよいよ来年は和泉市が 70 周年を迎えるわけでございますが、過去、振り返りますと今から 70 年前、今から 69 年前の昭和 31 年、和泉市が産声をあげまして、それからの 10 年間で非常に積極的なまちづくりを行っておりました。2 年後の昭和 33 年に庁舎を建設いたしまして、非常に斬新な庁舎ができあがりました。

その 2 年後に非常に斬新なデザインの市民会館を作りまして、そこで NHK のど自慢大会もされたようです。

また、その後には公立病院ができました。

和泉府中駅前は昭和 40 年に再開発事業を行いまして、ロードインいすみができたわけでございますが、その後昭和 43 年に財政破綻をしまして、赤字再建団体に陥落したという歴史がございます。

この 50 年、60 年も非常に積極的なまちづくりが庁舎や病院が新しくなり、安心安全の要でございます消防署も 4 圏域で全て建設、新築をしました。

非常に積極的なまちづくりを行っているわけでございますが、先人の皆様方が、工業団地をまず整備されたり、UR の宅地開発が随分と進みましたので、今回は赤字再建団体になることなく、本当にいろいろな事業に取り組ませていただいておりますけれども、これからが非常に重要だと考えております。

今、いろいろなリニューアルがされているのですが、まだリニューアルできていないところというのは、和泉府中駅前ではないかと私は感じております。そちらと、国道 170 号、いわゆる外環状線沿道の土地活用ですね、これらが今後の大きな課題であり、両方とも、都市デザイン部の管轄でございます。ちょっと、この場で意気込みをお伝えいたしました。

発破を掛けたいと思いますが、そういう事業を進めていく中で、都市計画審議会の皆様方には、更に、大きな役割を担っていただきかななければならないというように思っております。今後ともご指導とご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

本日ご審議をお願い申し上げます案件は、「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」等でございます。

何卒、よろしくご審議をいただき原案どおりご承認、ご可決賜りますよう、お願い申し

上げます。

来年、令和8年、末広がりの8年となるわけでございますが、午年でございますので一年を駆け巡る更なるご活躍をされますことを心からご祈念申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

**【事務局】**

ありがとうございました。

市長につきましては、この後、他の公務が重なっておりますことから、大変申し訳ございませんが、これにて退席させていただきますので、ご了承願います。

**【市長退室】**

**【事務局】**

続きまして、「次第2.議事」に入らせていただきます。

議案の説明に当たりましては、スクリーンを用いてご説明申し上げる案件もございますので、その際は嘉名会長、山本副会長におかれましては、お手数ですが席を横へ移動いただきますようお願いいたします。

それでは、本日の議案につきまして、市長から審議会へ付議及び諮問されておりまことから、これ以降、議事進行につきましては、嘉名会長にお願いしたいと存じます。

嘉名会長、よろしくお願ひいたします。

**【会長】**

会長の嘉名でございます。本日はよろしくお願ひいたします。それでは、お手元の次第に従いまして、議事を進めてまいります。

審議会を円滑に進めてまいりたいと思いますので、皆様方のご理解ご協力を賜りますようよろしくお願ひします。

それでは「議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」を上程し、事務局より説明をお願いします。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

只今、ご上程頂きました、「議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について、ご説明申し上げます。

議案書の 1 ページから 10 ページ、参考資料の 1 ページから 2 ページでございます。

はじめに、生産緑地制度並びに手続き関係につきまして、前方のスクリーンを用いてご説明申し上げます。スクリーンをご覧ください。

まず、生産緑地制度につきましては、平成 3 年の生産緑地法及び農地関連税制の改正によりまして、市街化区域内農地について、宅地化するものと、保全するものを明確化し、保全する農地につきましては、平成 4 年中に生産緑地として、都市計画決定したものであり、当時の市街化区域内の農地、約 312ha のうち、約 34.2%に当たる、約 106.89ha、416 地区を生産緑地地区として指定しております。

その後、買取り申出により、生産緑地地区における行為の制限が解除されたものについて、廃止するとともに、當農環境の向上に資するもの等につきましては、新たに都市計画決定の上、追加するなど、これまで変更を行っており、現在、面積で約 70.23ha、地区数にして 347 地区を生産緑地地区として指定しております。

市街化区域内の農地及び生産緑地地区の推移につきましては、令和 2 年度から 5 年間の面積を比較してみると、共に、緩やかな減少傾向にあることが分かります。

生産緑地は良好な生活環境の確保に相当な効用が見込まれており、平成 23 年度には生産緑地地区の追加指定の促進を促す旨の通知が大阪府から出されておりまして、本市としても積極的に周知し、緑地の保全に努めてきたところでございます。

全国的な近年の状況としましても、都市農業振興基本計画にて、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと方向転換されております。この方向転換を受け、生産緑地法が改正されまして、条例を制定することにより、生産緑地地区の面積要件を「500 m<sup>2</sup>以上」から「300 m<sup>2</sup>以上」に、引き下げることが可能となりました。

本市においては令和 2 年 10 月に条例の制定を行い、生産緑地地区の面積要件を 300 m<sup>2</sup>まで引き下げを行うことで、より多くの農地保全を図っております。

この生産緑地地区に指定されると、建築物等の建築や土地の形質の変更等が原則できなくなる「行為の制限」が課せられるとともに、30 年間、農地として適正に管理することが義務付けられます。なお、「行為の制限」の解除につきましては、生産緑地地区に指定後 30 年が経過したとき、又は、農林漁業の主たる従事者が死亡し、若しくは故障により農業に従事することができなくなった場合に限り、買取り申出申請をすることができ、その後の手続において、市が買取らない場合は、農業委員会を通じて農業従事者に斡旋を行うこ

ととなっております。この斡旋が不調となり、買取り申出の日から起算して、3か月以内に所有権の移転が行われなければ、「行為の制限」が解除され、農地以外の土地利用が可能となるものでございます。

なお、都市計画手続でございますが、廃止する生産緑地地区は、生産緑地法上では、すでに「行為の制限」が解除されている案件でございますが、買取り申出の都度、審議会を開催するとなれば、委員の皆様にご負担をかけることなどから、生産緑地地区の都市計画変更是、年に1度、審議をお願いしているところでございます。

今回ご審議をお願いいたしますのは、これまでの変更と同様に、買取り申出等により、行為の制限が解除された地区の廃止並びに、農地所有者から指定の申出等があった地区について、緑地機能や営農環境の向上に資するものとして、追加指定しようとするものでございます。

それでは、今回変更する地区につきまして、ご説明申し上げます。

今回変更いたしますのは、12地区となっており、その内訳でございますが、追加地区が1地区、区域変更地区が9地区、廃止地区が2地区でございます。

この結果、和泉市の生産緑地地区は、地区数が346地区となり、変更後の面積が約69.40haとなるものでございます。

それでは、「1. 廃止関連地区」、「2. 追加関連地区」についてご説明申し上げます。

廃止関連地区は、買取り申出等によって地区の全部若しくは一部を廃止する地区、追加関連地区は、都市計画決定権者の判断によって追加する地区といたしまして、生産緑地機能や営農環境の向上が見込まれるため、今回新たに追加する地区でございます。

ここからの説明につきましては、今回の議案の内容となります。引き続きスクリーンを用いて説明いたしますが、議案書のページ数を併せて説明いたしますので、併せてご参照ください。

議案書の5ページでございます。

上代町地区6でございますが、オレンジ色の区域、約0.08haを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約0.28haとなります。

また、上代町地区14でございますが、オレンジ色の区域、約0.25haを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約0.14haとなります。

次に、議案書6ページでございます。

王子町地区 7 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.04ha を廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.04ha となります。

続いて、議案書の 7 ページでございます。

阪本町地区 4 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.08ha の地区全域を廃止します。

池田下町地区 5 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.06ha の地区全域を廃止します。

また、池田下町地区 11 でございますが、青色の区域、約 0.04ha を追加し、緑色の区域へと区域変更するものですが、隣接する池田下町地区 12 において、オレンジ色の区域、約 0.04ha を廃止することにより、残存する赤色の区域が分断されることから、黄色の区域を池田下町地区 11 に編入するものです。これにより、緑色の区域、池田下町地区 11 の面積は約 0.64ha、赤色の区域、池田下町地区 12 の面積は約 0.10ha となります。

続いて、議案書の 8 ページでございます。

和気町地区 18 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.15ha を廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.48ha となります。

また和気町地区 33 でございますが、緑色の区域、約 0.04ha を今回新たに追加しようとするものでございます。

続いて、議案書の 9 ページでございます。

今福町地区 4 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.12ha を廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.26ha となります。

続いて、議案書の 10 ページでございます。

唐国町地区 7 でございますが、青色の区域、約 0.04ha を追加し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.39ha となります。

また、唐国町地区 10 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.13ha を廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.06ha となります。

これらの変更の結果、和泉市の生産緑地地区は、地区数が 347 地区から 1 地区減の、346 地区となり、面積が、約 70.23ha から約 0.83ha 減の、約 69.40ha となるものでございます。

なお、変更案につきましては、令和 7 年 10 月 21 日から 11 月 4 日までの 2 週間、都市政策室窓口において、都市計画法第 17 条の規定により、案の縦覧を行い、その結果、意見書の提出はございませんでした。

最後に、審議内容と直接の関係はございませんが、生産緑地の適正管理に関して、ご報告をさせていただきます。

従来、生産緑地の指定地につきましては、3年に1度、全地区の調査を実施しておりましたが、令和5年度から、継続的に順次パトロールを実施する方法に見直しを行いました。基本的には、こちらの指導フローの手順で生産緑地のパトロールを実施しており、不適正箇所が見つかれば、隨時、指導文書を送付するなどの対応を行い、改善が見られない場合には、営農計画書の提出を求めるものでございます。

途中段階ではございますが、令和7年11月までの実施状況として、全生産緑地の筆数1,147筆に対して、約87%に当たる1,001筆の調査を終えております。

この1,001筆のうち、適正に管理されていないと判断したものは、約4%の44筆となっております。

現在、不適正管理と判断した生産緑地所有者に対し、指導文書の送付や口頭により指導を行い、おおむね7割にあたる32筆の生産緑地で改善が見られ、指導の効果が一定表れていると考えております。改善がみられない箇所については、引き続き、文書による指導や営農計画書を求めるなど、適正管理に努めていきたいと考えております。

以上、「議第1号南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わります。

何卒、よろしくご審議をいただき、原案どおりご可決賜りますようお願い申し上げます。

### 【会長】

ただいま、議案の説明が終わりました。

議案説明について、何かご意見、ご質問等ありましたらマイクをお持ちしますので挙手をお願いします。

### 【小林委員】

生産緑地地区の変更について2点質問させていただきます。

本市の生産緑地の指定は、平成4年8月から開始され、当初は76.40haを指定、その後、平成8年に108.70haでピークとなり、今回の変更で69.40haになるものと認識しています。

そこでお聞きいたします。生産緑地として指定する条件として、四方をフェンスで囲い、出入りができないようにされている場所は、生産緑地として認められますか。また、今

回指定する地区についてはどうなっているかお聞きいたします。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

生産緑地の四方をフェンスで囲うことにつきましては、管理するうえで必要なフェンスなどもあると考えますが、生産緑地が持つ機能のひとつには、都市の空閑地として、災害時などの緊急時の避難地としての機能も期待し、指定を行うものであることから、四方を全てフェンスで囲み、周囲から全く見ることができないような農地や、出入りできないような農地は、生産緑地としてふさわしくないと考えております。

なお、今回新たに生産緑地を指定する地区につきまして、四方にフェンスが設置されていないことを確認しています。

**【小林委員】**

わかりました。

ご答弁では、四方を全てフェンスで囲み、周囲から全く見ることができず、出入りできないような農地という風に、3項目挙げられたと理解いたしました。この3つが揃わなくとも、1つでも該当をすれば、生産緑地ではないと思いますが、見解をお聞きいたします。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

先ほどの答弁は、生産緑地としてふさわしくない状況をお示ししたものでございまして、実際の指定に当たりましては、当該地や周囲の状況、申請者への聞き取りなども踏まえまして、個別の案件ごとに総合的に判断すべきものと考えております。

**【小林委員】**

私がよく通る所の生産緑地では、畑一面に防草シートを張った場所があります。

長期間にわたり防草シートを張り、耕作しなくとも、生産緑地として認められるのか、また認められるのであれば、根拠も併せてお示しください。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

生産緑地法では、生産緑地の所有者に対し、農地等を適正に管理することが義務付けられております。また、国監修の「生産緑地法の解説と運用」によりますと、耕作されていない状態の土地であっても、耕作するつもりになれば簡単に耕地として復旧できるよう

土地、いわゆる休耕地であっても生産緑地の対象となる農地に該当するとあることから、防草シートを張ったことをもって不適正と判断することはしておりません。

ただし、新たにそういう事態が確認できた場合には、防草シートを張るということをひとつのきっかけと捉え、所有者への聞き取りを実施し、営農意向を確認するなど、農地等として適正に管理するよう指導を行っております。

【小林委員】

私が指摘した箇所の聞き取りもあるということですか。

【事務局】

事務局の佐原です。

委員から以前にご指摘いただいたおりまます地区につきましては、所有者への聞き取りを行っております。

【小林委員】

聞き取りの内容は書面になっているのか、お聞きします。

【事務局】

事務局の佐原です。

聞き取った内容につきましては、担当課でまとめまして資料として共有しております。

【小林委員】

では、その書面を提供いただけるかお聞きいたします。

【事務局】

事務局の佐原です。

内容につきましては、個人情報等の内容を確認した上で提供できるものについては提供させていただきたいと考えております。

【小林委員】

私は、今回の生産緑地地区の変更については、異議ありませんが、生産緑地制度の運用面については和泉市の場合、課題があると思っています。

一度、生産緑地に指定されれば、営農をしなくても、便益だけを受け取れる。それでは、権利だけを主張して義務を果たしていないように思います。それが無いようにするのが行政の役割だと思いますので、生産緑地の本質を所有者にもご理解いただいて、お互いにワイン・ワインとなるように取り組んでいただけないかと思っております。

市はそのような対応をお約束していただけるのでしょうか、見解をお聞きいたします。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

生産緑地の管理につきましては、先ほどもご説明させていただいたように本来、所有者にて行っていただくものであると認識しております。

そのため、そういう指導を継続しながら、制度の周知につきましては、広報やホームページ等を通じ広く行って参りたいと考えております。

また、指導に当たりましては、現在、市が取り組んでいます、農地を貸したい人と農地を借りたい人をつなぎ合わせる、農地の賃貸制度がでてしておりますので、そういうことも案内しながら、営農をしっかり続けていただけるように、指導を行って参りたいというように考えております。

**【小林委員】**

指導をされて、その結果を、例えば3か月後、半年後等に確認に行って、できているかできていないかできていなければ、再度指導する、そのような体制になっているのか、お聞きいたします。

**【会長】**

小林委員、申し訳ないですが今回の審議案件に関するご質問に絞っていただけないでしょうか。

**【小林委員】**

これで最後にします。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

先ほども説明させていただきましたように、文書指導を行ったところにつきましては、追跡調査をしており、何か月か後に改めて確認に行き、除草がされていないようであれば改めて指導若しくは営農計画書を提出させるなどの指導を行っております。

**【小林委員】**

わかりました。

**【会長】**

ほか、いかがでしょうか。

それではご意見等がないようですので、お諮りしたいと思います。

「議第 1 号南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」を原案どおり可決することについて、ご異議ございませんか。

**意見なし**

**【会長】**

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

これにより、本議案は原案どおり可決いたします。

続きまして、「議第 2 号特定生産緑地の指定について」上程し、事務局より説明願います。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

只今、ご上程頂きました「議第 2 号特定生産緑地の指定について」、ご説明申し上げます。

議案書の 11 ページから 14 ページ、参考資料の 3 ページから 5 ページです。

まず、参考資料を用いて、特定生産緑地制度についてご説明いたします。参考資料の 4 ページをお願いします。

始めに、特定生産緑地の概要ですが、特定生産緑地制度は、生産緑地として都市計画決定の告示をされた日から 30 年が経過する日までに指定できる制度で、特定生産緑地に指定されると、買取りの申出が可能となる期日が 10 年延伸されるとともに、従来の生産緑地に措置されてきた税制措置や建築等の行為制限が継続して適用されるものです。一方で、特定生産緑地に指定しない場合は、従来の税制措置は受けられなくなります。

このように、特定生産緑地制度は生産緑地制度の期限の延伸制度であり、都市計画上の制限について変更するものではないため、新たに都市計画決定を必要とするものではありませんが、都市計画決定に準じた法的効果を発生させるものであるため、指定に当たりましては都市計画審議会の意見を聴かなければならぬとされています。

続きまして、特定生産緑地の指定に当たりまして、営農状況等の確認方法についてご説明いたします。

特定生産緑地の指定を希望する場合は、申請の際に生産緑地の写真を提出するよう求めしております、その写真により営農状況や管理状況を確認しております。併せて、航空写真や全筆を対象に3年毎に実施している過去の現地調査資料等も活用しまして、営農や管理が適切に行われており、引き続き良好な都市環境の形成に資する生産緑地に限り、特定生産緑地に指定しようとするものです。

続きまして、令和7年11月1日現在の指定申出等の状況について説明いたします。

本市では、平成8年12月13日に生産緑地の第6次指定を行っており、令和8年12月に指定から30年を迎える生産緑地が1筆ございます。その1筆について、特定生産緑地の指定を希望する意向を確認したため、本審議会に諮問するものです。

それでは、議案書をお願いいたします。

議案書12ページには、新たに特定生産緑地に指定しようとする生産緑地地区の一覧を、13ページから14ページには位置図及び計画図を記載しております、1地区、約0.10haを、このたび特定生産緑地に指定しようとするものです。

最後に、今後の予定を説明いたします。参考資料5ページをお願いいたします。

本審議会の諮問後、意向に変更があった場合についての対応ですが、指定から非指定の変更の場合は、告示前であれば告示を行わないこととし、告示後であれば、改めて解除の告示を行います。なお、本審議会での意見聴取後、特定生産緑地の告示を行わなかった場合には令和8年12月開催予定の本審議会にて、事後報告いたします。

次に、特定生産緑地の指定に係る告示時期ですが、意見聴取後速やかに行う予定です。

最後に、令和9年12月に指定から30年を迎える第7次指定分の生産緑地につきましては、生産緑地所有者の意向確認を行った上で令和8年12月開催予定の本審議会にて、諮問を予定しています。

以上で議第2号特定生産緑地の指定について説明を終わります。

よろしくご審議いただき、原案どおりご答申賜りますようお願いいたします。

### 【会長】

議案の説明が終わりました。

ただいまの議案説明について、何かご意見、ご質問等ありましたら、マイクをお持ちしますので挙手をお願いいたします。

よろしいでしょうか、ご意見がないようすでにお諮りします。

「議第 2 号特定生産緑地の指定について」原案どおり答申することについて、ご意見ございませんか。

**意見なし**

**【会長】**

ありがとうございます。意見ないものと認めます。

これにより、本議案は原案どおり答申することといたします。

続きまして、「次第 3. 報告事項」に入らせていただきます。

「第 2 次和泉市都市計画マスタープラン、和泉市立地適正化計画の中間見直しについて」事務局より報告願います。

**【事務局】**

事務局の佐原です。報告 1「第 2 次和泉市都市計画マスタープラン、和泉市立地適正化計画の中間見直しについて」ご報告いたします。

報告資料の 2 ページをお願いします。

まず、見直しの背景と目的についてですが、第 2 次和泉市都市計画マスタープラン、和泉市立地適正化計画につきまして、本市の最上位計画である総合計画の改定、また、現計画策定以降の法改正や社会経済情勢の変化などを踏まえまして、令和 8 年度・9 年度の 2 か年で中間見直しに着手していきたいと考えており、本審議会にて事前にご報告させていただくものでございます。

次に、現計画の概要といたしまして、対象となる 2 つの計画の主な内容について申し上げます。都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき市町村が策定する計画であり、具体的には、都市の将来像や、地区のあるべき市街地像を示すとともに、地区別の整備課題に応じた整備方針などを定めたもので、市町村の都市計画に関する基本方針と位置付けられております。

また、立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第 81 条に基づき市町村が策定する計画であり、具体的には、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて、医療・福祉・商業などの都市機能や居住機能を集約させ、公共交通網と連携させることで、持続可能で魅力的な都市構造を目指すための計画でございます。

なお、両計画の位置付けについては、図にお示したとおりであり、両計画は、上位計画である市の総合計画及び大阪府が策定する南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即した内容で定める事となっております。

都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係については、立地適正化計画は、さまざまな都市機能の誘導によって都市計画マスタープランで定めた都市の将来像の実現を図ることから、都市計画マスタープランの高度化版として見なされるものでございます。

このように本市の都市計画やまちづくりに関する個別計画や取組みは、両計画の内容と整合を図り実施していくこととなっております。

次に、計画期間についてご説明申し上げます。

両計画とも、計画期間は令和 17 年度までの概ね 20 年としております。この間、都市計画マスタープランは中間年度に当たることから令和 9 年度での中間見直しを予定しております。また、立地適正化計画については、都市再生特別措置法第 84 条の規定に基づき、概ね 5 年ごとに中間検証を行う必要があることから、令和 9 年度に中間見直しを行うものでございます。

続きまして、見直し体制(案)及び概略スケジュール(予定)についてご説明申し上げます。見直し体制(案)でお示ししています「(仮称)和泉市都市計画マスタープラン、立地適正化計画策定委員会」は、市長からの依頼に基づき計画を策定する附属機関とし、委員構成は、学識経験者、公募市民の合計 5 名程度で構成する予定としています。計画策定に当たっては、概略スケジュール(予定)でお示ししておりますように、パブリックコメントをはじめとして市民意見を伺いながら案を作成し、適宜、本審議会や市議会にて報告を行なながら、最終的には令和 9 年度に本審議会にて諮問等を行い、令和 9 年度末に計画策定できるよう進めてまいりたいと考えております。

報告 1 についての説明は以上です。

### 【会長】

ただいまの報告につきまして、ご意見、ご質問などありましたら、マイクをお持ちしますので举手をお願いいたします。

### 【山本秀明委員】

都市計画マスタープランと立地適正化計画の中間見直しということで、今後進めていくというご報告だったと思いますが、いわゆるその見直しの方針として基本的に今何か

もっているものがあれば、いわゆる総合計画の方でも今後、和泉市の人口が減少していくということを前提とした中だと思いますが、現時点でどういう方向で見直しを進めていくのか、その辺りのお考えがあればお示しいただきたいと思います。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

中間見直しに当たりましての方針ですが、具体的に定まっておらず、今後、本審議会の場でもご報告させていただくように考えております。山本委員のご案内のとおり総合計画等の変更もございます。都市計画マスタープランは20年の計画ですので、この10年間で変わった内容、今後10年間で取り組む内容について、人口構造の変更などの社会情勢の変化も勘案しながら適宜反映してまいりたいと考えております。詳細につきましては改めて本審議会の場などでご報告させていただければと思います。

**【山本秀明委員】**

今のところ、そういうお考えだということでお聞きしております。

方向性については、やはりしっかりと持った中で計画に反映させていくというように進めていただきたいのと、最後に確認ですが中間見直しに当たり今までの10年の総括的なことは行われるのですか。

**【事務局】**

事務局の佐原です。

この10年間で取り組んできた内容につきましては、一定評価した上で次回見直しについて検討していきたいと考えております。

**【会長】**

ほか、いかがでしょうか。

今年8月まで、堺市の都市計画審議会の会長をやらせてもらっていて、ちょうどその時期に堺市は立地適正化計画を策定されまして、少しそのときに議論になったのが光明池をどうするのかということでした。

ちょっと詳しくは、立地適正化計画の報告の際に言っていただけたらと思いますが、都市機能誘導区域や居住誘導区域というのを決めるのですが、要は和泉市と堺市で光明池周辺の位置付けが違うことがあります。

当然、市民の皆さんには市の境界を意識して移動されませんから、当然周囲も利用される

ということになり、和泉市は周りに接している自治体が多いので、周りのこともお考えいただきながら一体的に検討されるといいのではないか、感想めいた意見ではありますが、ぜひ良い計画を作っていただけたらなと思います。

それでは、ほかよろしいでしょうか。

次に移させていただきます。

続きまして、「富秋中学校区等地域の跡地活用に係る土地利用方針について」事務局より説明願います。

### 【事務局】

都市政策室富秋中学校区等まちづくり担当課長の船津です。

報告資料4ページの報告2「富秋中学校区等地域の跡地活用に係る土地利用方針について」をお願いします。

説明は、前方スクリーンと併せて行いますので、よろしくお願いします。

恐れ入りますが、嘉名会長、山本副会長におかれましては、お席を横に移動いただきますようお願いします。

富秋中学校区等地域において進めているまちづくり全般に触れつつ、公共施設の再編を行うことにより生じる跡地の活用に係る土地利用方針を説明させていただき、今後、都市計画変更が必要となる箇所を重点に御報告いたします。

5ページ「1 富秋中学校区等まちづくり構想」の「(1)概要」をご覧ください。

富秋中学校区等地域は、昭和40年代から50年代にかけて、JR信太山駅周辺に位置する富秋中学校、幸小学校、池上小学校の校区の一部において、位置図でお示ししているように、黄色に着色した市営住宅、青色に着色した人権文化センターや青少年センターをはじめとした多くの公共施設を建設しました。

いずれの公共施設も建築後30年から40年以上が経過し、公共施設の老朽化が進んでいるという課題があります。

富秋中学校区等のまちづくりとは、老朽化が進む公共施設の再編による最適配置の実現とともに、人口減少・少子高齢化などの地域課題を解決し、持続可能なまちづくりを行うことを目的としています。

このため、地域住民の方が主体となり、議論を重ね「まちづくり構想(地域案)」を策定され、これを尊重する形で、当市において、取組方針を定めた「和泉市富秋中学校区等まちづ

くり構想」を令和2年3月に策定しました。

次に、6ページ「(2)公共施設の整備等」をご覧ください。

枠内で「<参考>公共施設の整備等」で示したとおり、富秋中学校区等まちづくり構想の推進に向け、当初は、図の左側に示した公共施設の整備だけでなく、民間資金を活用した跡地の活用を含めて一括で、民間事業者の選定を検討していましたが、民間事業者へのサウンディング調査等の結果を踏まえ、全てを一括発注するのではなく、「市営住宅集約建替他公共施設整備等事業」、「(仮称)富秋学園」、「(仮称)新旭公園」の整備のほか、「跡地活用の指針」である富秋中学校区等跡地活用ビジョンの策定は、各々を別途進めることとしました。

次に、7ページ「2 市営住宅集約建替他公共施設整備等事業」をご覧ください。

富秋中学校区等まちづくり構想の推進のため、老朽化した市営住宅及び市営店舗・作業所の集約建替え並びに人権文化センター及び青少年センターの集約建替えによる(仮称)多世代交流拠点施設の整備、これに付随する業務を包括的に発注するものであり、民間ノウハウの活用により効率的かつ円滑に事業を推進し、創意工夫を図ることから、基本設計を含む設計・施工一括発注方式、いわゆるデザイン・ビルト方式により実施するもので、事業期間は、令和7年9月30日から令和14年6月30日までと設定しています。

次に、「事業範囲」の図をご覧ください。

緑色で示す市営住宅550戸、赤色で示す市営店舗・作業所20区画、青色で示す(仮称)多世代交流拠点施設の整備とグレーで示す市営住宅の解体を事業範囲とし、「整備位置図」では、整備する施設の位置を図示しています。

次に、8ページ「解体位置図」をご覧ください。

凡例の一番上のグレー地に赤枠は、当該事業により実施する市営住宅の解体及び旭公園の除却を図示しています。

これ以外に、水色地に青枠は、当該地域において、別途事業により解体する区域を図示し、新たな公共施設の配置や民間施設の誘導を行う区域です。

続きまして、9ページ「3 富秋中学校区等跡地活用ビジョン」の「(1)策定目的」をご覧ください。

策定目的としては、3つあります。

1つ目は、この跡地活用ビジョンを羅針盤として、跡地活用の方向性や施設配置を市、民

間事業者、地域住民をはじめとする市民の三者が一体となり、共有した将来像に向かって跡地活用を進めていくことです。

2つ目は、民間事業者の購入、出店意欲をかきたて、まちづくりに投資を行う際の重要な判断材料の一つになる役割を期待しています。

3つ目は、都市計画の用途地域の変更の根拠資料として活用することを想定しています。誘導しようとする商業施設やアリーナ機能を有した市民体育館は、現状の用途地域では建設できないという問題が生じるため、都市計画の用途地域の変更に係る関係機関との協議資料として活用します。

次に「(2)位置付け」をご覧ください。

これは、跡地活用ビジョンの位置付けを図で示したものです。

誘導を図る機能や規模により都市計画の用途地域の変更が必要となるため、この根拠資料として跡地活用ビジョンを活用するには、市の上位計画である総合計画に即した都市計画マスターplanやこれを具体化した立地適正化計画と整合する必要があります。

また、跡地活用ビジョンにおいて、再編等を行う公共施設の配置を決定することから、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進し、最適配置の実現を行う計画である公共施設等総合管理計画との整合が求められます。

併せて、公共施設等総合管理計画の下位計画に当たる富秋中学校区等まちづくり構想は、まちづくり構想(地域案)を尊重したのですが、跡地活用ビジョンは、構想を踏まえて、跡地活用の具体化を図るものです。

なお、跡地活用ビジョンの策定においては、地域住民の代表者から構成される方々との対話を実施し、取り組んでいます。

次に、10ページ「(3)対象となる跡地」をご覧ください。

対象となる跡地は、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」のうち公共施設の再編を行うことにより生じる跡地とし、施設廃止の時期が未定の跡地などは、跡地活用ビジョンの対象外となり、これを図示したものが、11ページの「活用可能な跡地(位置図)」のとおりです。

この図中の番号は、10ページの表中の番号と一致し、対象となる跡地が生じる現時点の公共施設を表しています。

凡例の一番上にあるように、白地に赤囲みで記載した区域が「活用可能な跡地」であり、

当該跡地活用ビジョンの対象となります。

一方、オレンジ色で着色している区域は、「市営住宅の当面管理団地」であり、当該跡地活用ビジョンの対象外となります。

また、番号は付していませんが、図の中央より右寄りに青色で着色している区域は、「市営住宅の継続管理団地」を図示しています。これ以外に赤字施設名称、例えば(仮称)富秋学園などは対象となる跡地以外で整備する公共施設であり、こちらも当該跡地活用ビジョンの対象外となるものです。

次に、12ページ「4 ゾーニング」をご説明しますが、これに基づき図示したものが、13ページに掲載している「(3) ゾーニング図」ですので、適宜ご確認ください。

まずは、「(1) ゾーンの設定」ですが、「まちに必要な機能」を踏まえ、「にぎわいゾーン」、「公共施設ゾーン」、「住まうゾーン」の3つのゾーンと「まちの交流軸」を設定しています。

次に、「(2) 抱点の設定」をご覧ください。

特に幸小学校及び池上小学校の跡地については、敷地が大きいことやJR信太山駅の近接であり、非常に開発ポテンシャルが高い土地であることから、跡地活用ビジョンの対象となる跡地における2つの抱点として位置付けます。

次に、14ページ「(4) まちに必要な施設及び機能」をご覧ください。

ゾーンの設定の際に、富秋中学校区等地域に求められる機能を踏まえることとした「必要な公共施設と誘導する民間施設」を掲載したものです。

なお、各施設の配置の位置は、17ページに掲載している「土地利用方針図」の中の番号で示しています。

まず、「①公共施設」として配置するものとして、北部総合福祉会館、アリーナ機能を有した市民体育館、共同駐車場、池上老人集会所の4つあり、このうち、今後、都市計画(用途地域)変更等が必要になる施設として、アリーナ機能を有した市民体育館を赤枠で囲っています。

必要性の欄に記載しているように、「市民体育館の建替えに当たり、観客席を有するアリーナ機能を備えた体育館として整備することで、大規模な大会などスポーツイベントの開催が可能となり、競技力の向上、地域外からの来訪促進によるにぎわいの創出が図られるだけでなく、スポーツ以外の多目的な利用が可能となり、地域の文化活動や交流の場として、地域のコミュニティ形成にも寄与する」ものです。

(仮称)新旭公園との相乗効果が期待できるとともに、立地特性から市民が気軽に運動できる環境を提供でき、スポーツの普及・振興及び市民の健康増進に寄与するものとして、「土地利用方針図の⑪、⑫」を確保します。

次に、14ページ「(4)まちに必要な施設及び機能」をご覧ください。

ゾーンの設定の際に、富秋中学校区等地域に求められる機能を踏まえることとした「必要な公共施設と誘導する民間施設」を掲載したものです。

なお、各施設の配置の位置は、17ページに掲載している「土地利用方針図」の中の番号で示しています。

まず、「①公共施設」として配置するものとして、北部総合福祉会館、アリーナ機能を有した市民体育館、共同駐車場、池上老人集会所の4つあり、このうち、今後、都市計画(用途地域)変更等が必要になる施設として、アリーナ機能を有した市民体育館を赤枠で囲っています。

必要性の欄に記載しているように、「市民体育館の建替えに当たり、観客席を有するアリーナ機能を備えた体育館として整備することで、大規模な大会などスポーツイベントの開催が可能となり、競技力の向上、地域外からの来訪促進によるにぎわいの創出が図られるだけでなく、スポーツ以外の多目的な利用が可能となり、地域の文化活動や交流の場として、地域のコミュニティ形成にも寄与する」ものです。

(仮称)新旭公園との相乗効果が期待できるとともに、立地特性から市民が気軽に運動できる環境を提供でき、スポーツの普及・振興及び市民の健康増進に寄与するものとして、「土地利用方針図の⑪、⑫」を確保します。

次に、15ページ「②民間施設」をご覧ください。

民間施設として誘導する機能としては、幸小学校跡地の商業施設、池上小学校跡地の住宅のほか、池上小学校跡地に地域住民と転入者のコミュニティ活性に寄与する拠点となる町会館があります。その他の跡地には、住宅のほか、沿道利用等その他の活用方法が見込まれる箇所は、ニーズに応じた活用とすることで、跡地活用が可能となる時期に、柔軟に対応できるよう余地を残した位置付けとするものです。

今後、都市計画(用途地域)変更等が必要なる施設として、赤枠で囲んでいる幸小学校跡地に誘導する商業施設、特に複合商業施設を想定し、そのイメージとしては、内容の欄に記載しているように、地域内外から若者・子育て世帯の移住・定住を誘導できる核となる

魅力あるものとし、ア 買い物の時間だけでなく、生活のあらゆる時間に寄り添い、生活の場として日常生活の質の向上に寄与すること、イ 若者・子育て世帯を呼び込み、来訪者の増加も期待できる、多様な機能で構成されていること、ウ まちに開放された空間として、屋外広場等と一体感があること、エ 地域コミュニティの向上に寄与するイベント等の活用により、エリア内だけでなく、エリア外からも来訪を促進し、にぎわいの形成が期待できること、オ 医療機関の誘導を図ることで、商業施設の魅力を高めるとともに、買い物と併せた通院など利便性向上に寄与することを想定しています。

配置としては、「土地利用方針図の②」を確保するのですが、位置の欄の米印で記載のとおり、医療機関の誘導にあっては、商業施設への誘導が困難な場合は、土地利用方針図の⑧のほか、その他の跡地への誘導を検討することになります。

次に、「(5) 公共施設跡地に望まない用途・施設」をご覧ください。

①では、周辺住民、地域住民に悪影響があるもの、青少年の健全な育成に悪影響があるもの、暴力団関係の活動に利用するものは、誘導しないとしています。

また、②では、地域住民との対話の結果として、「にぎわい創出に寄与しないもの」の一例として、倉庫、資材置き場は誘導しないとしています。

これらを踏まえ、都市計画(用途地域)の変更や都市計画(地区計画)の決定又は募集要項等により土地利用の規制を検討することになります。

次に、16 ページ「5 土地利用方針」の「(1) 施設配置の基本的な考え方」をご覧ください。

跡地活用ビジョンにおいては、7つの「施設配置の基本的な考え方」から構成しており、これに基づいた土地利用方針図を 17 ページに掲載していますので、併せてご覧ください。

1 つ目は、JR 信太山駅を中心にコンパクトなまちとし、多様な施設を集積させ、各施設を歩いて回れる範囲に配置します。

2 つ目は、「幸小学校跡地周辺を「まちの顔」とした拠点づくり」として、公共施設の再編及び民間施設の誘導を行います。

3 つ目は、「幸小学校跡地に商業施設を誘導」します。

4 つ目は、「アリーナ機能を有した市民体育館、(仮称)新旭公園、商業施設の連携」として、相乗効果を期待する提案を求めます。

5 つ目は、土地利用方針図の中で、赤い点線矢印で図示した部分において、「まちの交流

軸を中心とした「居心地がよい」、「交流・滞在を促す」施設や空間の形成」を行います。

6つ目は、「再編する各公共施設の駐車場を共同利用」として、必要数を確保することで、区画数の合理化を図り、一時的なイベント等による来訪者にも柔軟に対応し、効果的な跡地活用を図ります。

7つ目は、池上小学校跡地は、定住促進のための住宅の誘導及び交流用途として、池上町会館などを配置することで、地域住民と転入者とのコミュニティ活性に寄与する拠点づくりを図ります。

なお、赤枠で囲った3つ目と4つ目については、先ほども説明したように、今後、都市計画(用途地域)変更等が必要なる施設として、お示ししています。

次に、18ページ「6 各公共施設の除却想定時期・跡地活用の用途」をご覧ください。

これは、対象となる跡地に現在立地している公共施設を市が直接、除却する場合に想定される年度や、跡地活用の用途を記載したものです。

②の幸小学校跡地における商業施設の誘導にあっては、注釈の米印2に記載のとおり、延床面積10,000m<sup>2</sup>以上の商業施設を誘導できるよう、現行の用途地域(第一種住居地域)の変更を検討します。

また、⑪、⑫の跡地のアリーナ機能を有する市民体育館の再編にあっては、注釈の米印5に記載のとおり、観覧席を有するアリーナ機能を備えた体育館を整備できるよう、現行の用途地域(第一種住居地域)の変更を検討します。

この2つの地区の用途地域の変更については、19ページの現行都市計画図に参考として、点線赤丸で位置をお示ししています。

最後に、「7 スケジュール(案)」をご覧ください。

本日、和泉市都市計画審議会に跡地活用ビジョン(案)を報告した後、翌年1月に跡地活用ビジョン(案)について、市民説明会の開催及びパブリックコメントを実施し、広く市民意見をお聴きした上で、今年度末には跡地活用ビジョンを策定したいと考えています。

また、令和8年度には、都市計画変更等について、和泉市都市計画審議会に事前説明を行い、令和9年度に用途地域の都市計画変更等を付議する予定としています。

報告2についての説明は、以上です。

### 【会長】

ただいまの報告につきまして、ご意見、ご質問ございましたら、マイクをお持ちします

ので挙手をよろしくお願ひいたします。

【山本秀明委員】

この事業については議会に対しても随時、ご報告いただいて、和泉市の今後の大好きな人口の受け皿となるような大きなまちづくりということで、市営住宅集約建替えも含めた中で進めていただいているということは理解していますし、しっかりと進めていただいていることについては感謝申し上げます。

その中で気になるのが、この富秋まちづくり事業は、ご説明にあったとおり、信太山駅を中心としたということで、先ほどの図でも示していただいますが、駅が周辺にあって、そのすぐちょっと横ぐらいのところで、まちづくりを進めていくのですけれども、駅へのアクセス道路、先ほど図でも、まちの交流軸という形で、点線でお示しいただいていますが、この辺については賑わいも出せるような整備が駅まで至っていません。そこから先是、かなり道路も狭いような地域だったと思っております。

個人的な意見ですが、やはり駅とのアクセスは、賑わい創出という点からも、私は考えていくべきではないかと考えておりますし、駅前の再開発、先ほど市長の挨拶でも、和泉府中駅、一応和泉府中駅は駅前再開発をしたんですけども、和泉市においては、現在、北信太の駅前再開発が進められている中で、私は信太山駅が残っている箇所だと思っています。

すぐに計画というのは難しいにしても、今後、富秋まちづくり事業という中で、これだけ大きく変わっていく中で、信太山駅のあり方と、できればそのアクセスという部分についても、少し考えていいっていただきたいというのを意見として申し上げて、終わりります。

【会長】

事務局、意見として承るということでおよろしいですか。

【事務局】

はい。

【会長】

そのほかいかがでしょうか。

【松田委員】

私から意見だけ申し上げたいと思います。

今、ご説明いただきました、富秋中学校区の跡地活用ということで、スケジュールも示

していただいております。

このスケジュールどおり、進めていくということは非常に重要なと思いますし、地元のためにも、この土地活用が必要だと思います。そのためには団地の建替え、先ほどの図で示していただいている、当面管理の住宅以外のところは、住み替えということが出てくると思います。

その辺りでトラブルが起きてしまうと、スケジュールどおり進まないと思います。計画をきちんと進めるためにも、地元にお住まいの方の円滑な住み替え、また店舗の移転なども必要になり、どこの住宅へ住み替えるのか、上層階に住んでいる高齢者の方は、できるだけ1階、2階にということも含めて、地元の合意といいますか、今お住まいの方の協力も必要になってくると思います。その視点や考え方、また地元の町会や地元の方の相談に乗れるようなところの協力というものをしっかりと得ながら進めていただきたいことをお願いしておきたいと思います。

### 【会長】

ほか、どうでしょうか。よろしいでしょうか。

実は、今全国でアリーナを生かしたまちづくりというのがすごく流行っています、例えば近くが神戸のGLION ARENA、ちょっと規模感は、和泉市と違うかもしれません、アリーナを作ることで、地域にたくさん的人が来ていただいて、アリーナに来ていただいた人に、そのまま帰ってもらうだけでなく、例えば、お食事やお買い物など、少しまちに滞在していただくことで、地域の発展に繋がるんじゃないか、そんなまちづくりをしていく、というようなことが、各地でも進んでいます。

ぜひ、和泉市でも、そういうことを念頭に置きながら、単に施設を誘致していくだけでなく、それが、エリア全体に波及するような視点でお考えいただければなと思いますし、先ほど山本委員がおっしゃったように、都市計画の用途地域の変更という意味においては、駅前との関係がかなり重要で、今回は富秋中学校区等地域ということなので、富秋中学校区等地域中心の絵面になっていますが、信太山駅との関係は極めて重要なと感ずるので、もう少しエリア全体で地域の活性化を視野に入れてご検討いただければと思います。

和泉市にとっても、重要かつ大きな事業だと思いますので、しっかりとご検討ください。

来年度も都市計画審議会にご報告いただけるということでよろしかったでしょうか。

**【事務局】**

19ページのスケジュールでお示しのとおり、令和8年度は、都市計画審議会へのご説明ということで、これから都市計画変更に関する、大阪府との事前協議等がございますので、その経過などを含めて、ご報告させていただきたいと考えています。

**【会長】**

また皆さんに意見を言っていただく機会があるようですので、そのときにはまたよろしくお願ひします。

ほかいかがでしょうか。

それでは、これにて議事及び報告は全て終了いたしました。委員の皆様におかれましては慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。

本日、ご可決いただきました議案につきましては、速やかに都市計画法に基づき、手続を進めさせていただきたいと存じます。

それでは、これをもちまして、令和7年度第2回和泉市都市計画審議会を終了いたしました。委員の皆様方には、慎重なるご審議をいただき、どうもありがとうございました。

-終了-

---

会議のてん末を記載し、その相違のないことを証するため、ここに署名する。

和泉市都市計画審議会 会長 嘉名 光市