

会 議 録

	令和4年度第2回和泉市都市計画審議会
開催日時	令和4年12月27日（火）10時00分から11時30分まで
開催場所	コミュニティセンター1階 大集会室
出席者	和泉市都市計画審議会委員 16名 市長、副市長、都市デザイン部長、都市政策室長、その他事務局6名
会議の議題	議第1号 南部大阪都市計画区域区分の変更について（府決定） 議第2号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定） 議第3号 南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定について（市決定） 議第4号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定） 議第5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1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
その他の必要事項（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）

【司会】

それでは、只今より令和4年度第2回和泉市都市計画審議会の開催をお願い申し上げます。

本日は、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、私は本日、進行役を務めさせていただきます都市政策室の田中でございます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

【市長】

皆様おはようございます。市長の辻でございます。本日は年の瀬、大変お忙しい中、令和4年度第2回都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。

この度は、本審議会会への委員就任をお願い申し上げましたところ、快くご承諾をいただき、重ねて御礼申し上げます。

また、平素は本市まちづくりをはじめ、市政の各般にわたり、格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚くお礼申し上げます。

さて、今年も本日を含め残り5日となりましたが、今年を振り返りますと、今年1年の世相を表す漢字が「戦」ということでもございまして、まさにロシアによるウクライナへの軍事侵攻やそれに伴う物価高騰など大変な一年となりました。

一方で、北京冬季オリンピックでの過去最多数のメダル獲得や、サッカーワールドカップでの日本代表の大健闘など、明るいニュースもございました。

そんなたくさんの話題に満ちた本年ではございましたが、和泉市においても、大きな

ニュースがございまして、この和泉市役所新庁舎整備において、すべての工事が完了し、年明け1月21日にグランドオープンを迎えます。本日車でお越しいただいた方はお気づきのことと思いますが、立体駐車場も本日から利用を開始させていただいております。こうして市民の安全安心の礎となる新庁舎が整備できましたのも皆様のご理解とご協力の賜物であると心より深く感謝申し上げます。

この新しい市役所を拠点としまして、今後とも全力で市政運営に取り組んでまいりますので、皆様方には変わらぬお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

さて、本日ご審議をお願い申し上げます案件は、

「南部大阪都市計画区域区分の変更について」等でございます。

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

結びになりますが、今年の残りわずかではございますが、コロナウイルスが再び流行していることもあり、くれぐれもご自愛いただき、皆様方のますますのご健勝と一層のご活躍を心からご祈念申し上げます。審議会開催にあたりましてのご挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

#### 【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、これにて退室させていただきますので、ご了承ください。

#### 市長退室

続きまして、前委員の任期満了に伴い、この度、令和4年11月1日付で委員改選を行いましたことから、新たに委員をお引き受けいただきました皆様のご紹介をさせていただきます。

誠に勝手ではございますが、配席の順のとおり時計回りにご紹介申し上げます。

始めに、和泉市議会議長 坂本健治様でございます。

続きまして、和泉市議会議員 松本利裕様 でございます。

同じく 服部敏男様でございます。

同じく、末下広幸様でございます。

同じく、吉川茂樹様でございます。

同じく、坂元純一様でございます。

同じく、小林昌子様でございます。

続きまして、大阪府和泉警察署長 中野武義様でございますが、本日は他の公務のため代理で田中総務課長様にご出席いただいております。

続きまして、和泉市町会連合会代表 高須賀平様でございますが、本日は所要のため欠席で事前連絡をいただいております。

続きまして、大阪公立大学大学院 工学研究科 教授 嘉名光市様でございます。

続きまして、和泉商工会議所 会頭 山本恭弘様でございます。

続きまして、市民公募により選出させていただきました、阿部俊明様でございます。

同じく、中美智子様でございます。

続きまして、和泉市農業委員会 農業委員 西辻達佳様でございますが、体調不良のため欠席で事前連絡をいただいております。

同じく、岡田如弘様でございますが、所要のため欠席で事前連絡をいただいております。

続きまして、いずみの農業協同組合 常務理事 定孝昌様でございます。

続きまして、和泉市商店連合会 副会長 河合徹様でございます。

続きまして、桃山学院大学 法学部 講師 松本未希子様でございます。

続きまして、近畿大学 総合社会学部 教授 藤田香様でございますが、本日は所要のため欠席で事前連絡をいただいております。

最後になりますが、元大阪工業大学 工学部 教授 岩崎義一様でございます。

委員の紹介については、以上でございます。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

副市長の森吉でございます。

都市デザイン部長八木でございます。

都市デザイン部 都市政策室長 堀でございます。

以上でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日は委員総数 20 名中 16 名の委員にご出席を賜っており、過半数となって

おりますことから、会議は成立しておりますことをご報告いたします。

続きまして、会議次第、2. 役員選出、会長・副会長の選任をお願いしたいと存じます。

会長・副会長の選任につきましては、和泉市都市計画審議会条例第5条の規定により、委員の互選となっておりますが、選任について、ご意見、ご提案はございませんでしょうか。

**【岩崎委員】**

会長について、大変ご苦勞をおかけいたしますが、以前から本審議会の委員を務めておられ、また、和泉市の都市計画マスタープランの策定に携わるなど、和泉市のまちづくりに貢献され、さらに、都市計画をご専門にされております、嘉名委員様に会長をお願いし、副会長にはこれまで副会長として活躍しておられ、また和泉市の産業経済への造詣が深い山本委員様に引き続き副会長をお願いしてはどうでしょうか。

**【事務局】**

ありがとうございます。

只今、会長に嘉名委員、副会長に山本委員とのご提案がありましたが、如何でしょうか。

**異議なしの声**

ありがとうございます。

それでは、会長を嘉名委員に、副会長を山本委員にお願い申し上げたいと存じますが、ご了解いただけますでしょうか。

**嘉名委員 山本委員 了解**

ありがとうございます。

ご了承をいただきましたので、嘉名委員を会長に、山本委員を副会長に選任することで決定いたします。

それでは、嘉名会長、山本副会長、前の席へお願いいたします。

**【嘉名会長】**

ただ今、委員の皆様からわたくし、嘉名を会長に、副会長を山本委員に選任いただきまして、ありがとうございます。

会長就任に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

これまで岩崎委員が会長を長年務められ、大変造詣の深い審議会を運営されておりました。今後とも、お力添えをいただきながら、本審議会の運営を進めてまいりたいと思います。

また、都市計画を取り巻く環境もここ 10 年、20 年で激変しております。

昔は都市計画の授業内容に年ごとの変化はあまりございませんでしたが、ここ数年は毎年授業内容を変える必要があるほど新しい制度ができ、また運用が改定されております。

そういった環境の中、今後の審議会の議題についても多岐にわたることが予想されます。ぜひ委員皆様方から貴重な意見をいただき、また、お力をお借りいたしまして、円滑かつ厳正な審議会の運営に努めさせていただきたいと存じますので、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

#### 【事務局】

ありがとうございました。

では、本日の議案につきまして、市長から審議会へ付議されておりますことから、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、よろしくお願いいたします。

#### 【嘉名会長】

それでは、お手元の次第にしたがいまして、議事を進めてまいりたいと思います。本日は 5 議案となっており、若干時間もかかろうかと存じますが、審議会を円滑に進めて参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、よろしくお願いいたします。

また、会議の進め方でございますが、本日の 5 議案のうち、議第 1 号から議第 3 号については各々が関連いたしますので、一括して上程し、事務局から説明を受け、ご審議をお願いいたしたいと思いますが、ご異議ございませんか。

#### 異議なし

それでは、「議第 1 号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」、「議第 2 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第 3 号 南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定について」上程し、事務局より説明願います。

#### 【事務局】

只今、ご上程いただきました議第 1 号から議第 3 号までの 3 案件につきましては、関連案件ですので、一括して説明いたします。

一括説明のため、説明に少し時間を要しますが、ご了承の程、よろしくお願いいたします。

この 3 案件のうち、議第 1 号につきましては大阪府が都市計画決定権者として、今回、大阪府から都市計画案に対して本市に意見照会がありましたので、本審議会に諮問させていただくものです。

なお、議第 2 号及び議第 3 号は本市が決定権者ですので、本審議会に付議させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、議第 1 号「南部大阪都市計画区域区分の変更について」説明いたします。議案書の 1 ページから 7 ページです。

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分して定めるとされており、これを「区域区分」、いわゆる「線引き」と呼んでおります。

この線引きですが、昭和 45 年の当初計画決定以降、決定権者である大阪府により行われてきました。

今回の大阪府における線引き見直しの基本的な考え方ですが、人口減少社会等に対応する質の高い都市の形成や既存ストックを活用したネットワーク型都市構造の強化に寄与する都市づくりを推進するため、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本としつつ、市の都市計画マスタープラン等との整合が図られ、都市機能を集約する区域や交通ネットワークを活用した産業立地を促進する区域においては、必要最小限の区域で市街化区域への編入を進める、とされています。

次に市街化区域への編入基準ですが、土地利用計画が定まっている土地の区域であり、計画的な市街地の形成が確実と見込まれる区域で、土地利用計画を誘導する方策又はより良好な市街地の保全を図る方策として地区計画等を線引きと同時に都市計画として定めること等となっています。

それでは、議案書 4 ページをお願い致します。

これは、南部大阪都市計画区域です。

南部大阪都市計画区域ですが、これは大阪府下を広域的観点で都市計画の方向性を定

める区域として4つに分け、大和川以南の22市町村を南部大阪都市計画区域として定められたものです。

今回、南部大阪都市計画区域では、大阪府の基本方針に基づき1地区について線引きの見直しを予定しており、『観音寺地区』が対象となるものです。

それでは、和泉市における変更につきまして、説明いたします。

議案書5ページの総括図、及び6ページの計画図をご覧ください。

『観音寺地区』ですが、当該地区周辺は都市計画道路和泉中央線の沿道ということもあり、商業・業務地その他産業機能が広がっています。

また、地区の後背地には、一団の農地が形成されており、地域全体的には高度利用はされていないものの、比較的高密度な市街地が広がっています。

また、当該地区周辺には、和泉市南部の和泉山脈を形成する山地から流れる槇尾川や、都市計画決定されている槇尾川公園があり、緑豊かな空間を形成しています。

本市としても、幹線道路沿道の立地特性を生かし、市民生活サービス施設となり得る商業施設の立地を図り、計画的な土地利用を促進するとともに、建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺市街地環境と調和した緑豊かな環境にやさしい商業施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標とし、約1.7haを線引きにより市街化区域に編入しようとするものです。

なお、線引きと同時に、土地利用を誘導するため、用途地域の指定を行うとともに、かつ、土地利用計画を担保するために地区計画を定めることとしており、詳細については議第2号及び議第3号で説明いたします。

この結果、議案書7ページのとおり和泉市の市街化区域面積は約2,605haから約2,607haに、市街化調整区域の面積は約5,893haから約5,891haとなるものです。

以上で、議第1号「南部大阪都市計画区域区分の変更について」の説明を終わります。

続きまして、議第2号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」説明いたします。

議案書の8ページから11ページです。

まず、9ページの表は、本市の用途地域の変更内容です。

今回の用途地域の変更につきましては、線引きの見直しに伴い、計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、用途地域を変更するものです。



それでは、『観音寺地区』につきまして、説明いたします。議案書の 11 ページの計画図をご覧ください。

市街化区域へ編入しようとする約 1.7ha を第二種住居地域と道路部分のみ第一種住居地域に指定するとともに、隣接する既存市街化区域である一部約 0.5ha を第一種住居地域から第二種住居地域に変更し、約 2.2ha を一体的に土地利用を行うことで産業拠点としての機能強化を図ろうとするものです。

以上が用途地域の指定内容です。

この結果、参考資料の新旧対照表のとおり、本市の用途地域は、第二種住居地域の面積が約 137ha から約 139ha の 2ha 増となり、第一種住居地域の面積が約 534ha から約 533ha の 1ha 減となるものです。

以上で、議第 2 号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」の説明を終わります。

続きまして、議第 3 号「南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定について」説明いたします。

議案書 12 ページから 16 ページです。

まず、地区計画ですが、建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定める計画のことで、地区をどのようなまちに育てるかという方向性を決める「地区計画の方針」と地区計画の方針に従い、建築物等に関する制限などの内容を具体的に定める「地区整備計画」で構成されています。

それでは、議案書 13 ページをご覧ください。

観音寺地区の地区計画の方針について説明いたします。

まず、名称は、観音寺地区地区計画です。

次に、位置及び面積ですが、観音寺町地内及び寺門町地内、約 2.2ha です。

次に、地区計画の目標ですが、本地区は、和泉市北西部に位置し、本市の都心部（和泉府中駅周辺）と新都心部（和泉中央駅周辺）とを結ぶ都市計画道路和泉中央線の沿道であり、市民生活の利便性を高める地区として商業・業務、その他産業機能の立地が期待される地区でございます。

地区の後背地には、一団の農地が形成されていることから、営農環境に配慮しつつ建

築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺環境と調和した緑豊かな環境にやさしい商業系施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標としています。

続きまして、土地利用の方針ですが、幹線道路沿道の立地特性を生かし、市民生活サービス施設となり得る商業施設の立地を図る、としています。

また、周辺地域への配慮から、地区内において緑化を行い、緑豊かな市街地環境の形成に努める、としています。

次に建築物等の整備の方針ですが、周辺環境と調和した緑豊かな環境にやさしい商業系施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う、としています。

以上が地区計画の方針です。

続きまして、議案書 14 ページ、「地区整備計画」の建築物等に関する事項について説明いたします。

まず、細区分の名称は沿道サービス地区、面積は地区計画区域全域の約 2.2ha です。続きまして、建築物等の用途の制限です。

本地区は、土地利用の方針に基づき、第二種住居地域に建築できるものの内、建築してはならないものとして、住宅、兼用住宅、学校、周辺住民への配慮から、風営法に規定される射幸心をそそる遊戯施設や、異臭を伴う恐れのある畜舎についての用途の制限を行うなど、生活サービス機能となりえないものの建築を制限しようとするものです。以上が建築物等の用途の制限内容です。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度についてです。

民間開発事業により整備された敷地について、一定規模以下への細分化を防止し、緑豊かでゆとりある商業施設を中心とする市街地の形成を図るため敷地面積の最低限度を 1,000 m<sup>2</sup>に制限しようとするものです。

続きまして、壁面の位置の制限についてです。議案書 16 ページの計画図も併せてご参照ください。

道路と建築物との間や隣接敷地に対し、ゆとり空間を設けることにより、景観形成、交通の安全性の向上、営農環境への配慮が図られることから、道路境界等からの壁面の後退距離を 3 メートル以上に、地区境界部からの壁面の後退距離を 6 メートル以上に制限しようとするものです。

続きまして、建築物等の高さの最高限度についてです。本地区は、周辺の土地利用との調和を保つため、また、良好な景観形成を図る観点から、建築物の高さの最高限度を15mとしています。

また、歩行者や隣接地、農地への配慮から別途高さの制限を設けており、緑色点線で示す部分では、道路境界等及び地区境界部から10メートル以内は高さ12メートル以内に制限しようとするものです。

続きまして、緑化率の最低限度についてです。

大阪府の線引き見直し方針において、みどりの大阪推進計画で示された緑化の目標の達成に資するよう必要な措置を講ずることが求められていることから、敷地面積の20%以上の緑化率を求めるものです。

続きまして、建築物等の形態又は意匠の制限についてです。

都市景観の観点から建築物の外観及び建物配置や植栽について、周辺環境との調和に配慮するとともに、敷地内の広告物又は看板についても周辺的美観・風致を損なうものは設置してはならない、としています。

最後に、かき又はさくの構造の制限です。

道路に面する敷地部分で壁面制限区域にかき又はさくを設置する場合は、生垣やフェンス等透視可能なものとしなければならないとしています。ただし、道路境界線から幅3メートル以上の植栽帯を設ける場合は制限の対象外としています。

以上で、議第3号「南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定について」の説明を終わります。

次に、都市計画案の策定経過について説明いたします。

参考資料1の都市計画案の策定経過をご覧ください。

まず、都市計画案について、令和4年7月11日に本市主催の市民説明会を開催しました。

次に、都市計画案の作成に際し住民の意見を聴くため、令和4年8月10日から8月24日にかけて都市計画案の縦覧を行いました。その結果、意見等はありませんでしたので、都市計画公聴会は中止となりました。

次に、令和4年12月5日から12月19日までの2週間、都市計画法第17条の規定による都市計画案の縦覧を行いましたところ、意見はありませんでした。

なお、お渡ししております資料では、意見書の提出欄は空白となっておりますので、「無し」と追記いただけますと幸いです。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

線引き見直しについては、大阪府決定の都市計画ですので、来年 2 月に開催が予定されております大阪府都市計画審議会の議を経て、来年の 3 月頃に都市計画変更される予定となっております。また、用途地域及び地区計画につきましても線引き見直しの関連案件となっておりますので、線引きの見直しと併せて都市計画決定する予定としております。

説明は以上です。

よろしくご審議をいただき、原案どおりご決定並びにご答申賜りますようお願い申し上げます。

#### 【嘉名会長】

只今、議案の説明が終わりました。

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。

それではご意見等が無いようですので、まず大阪府決定案件の議案についてお諮りします。

「議第 1 号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」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

ありがとうございます。意見ないものと認めます。

よって、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、和泉市決定案件の 2 議案についてお諮りします。

まず、「議第 2 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」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。

#### 異議なし

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり可決されました。

次に、「議第 3 号 南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定について」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。

**異議なし**

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

よって、本議案は原案どおり可決されました。

続きまして、「議第 4 号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、上程し、事務局より説明願います。

**【事務局】**

事務局の堀でございます。

只今、上程頂きました、議 第 4 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 17 ページから 40 ページ、参考資料の 5 ページから 6 ページでございます。なお、説明は前方スクリーンと併せて行いますので、よろしく願いいたします。

はじめに、生産緑地制度並びに手続き関係につきまして、ご説明申し上げます。

それでは前方のスクリーンをご覧願います。

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ございます。

その当時の市街化区域内農地、約 312ha の内、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を解除されたものについて、廃止するとともに、新たに営農環境の向上に資するもの等につきましては、都市計画決定のうえ、追加するなど、これまで変更を行っており、現在、面積で約 81.79ha 、地区数にして 372 地区を生産緑地地区として指定しております。

市街化区域内農地及び生産緑地地区の推移につきましては、平成 29 年度から過去 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。

生産緑地が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た、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、都市農地の位置づけが「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。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ますと、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、その後の手続きにおいて、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ヶ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がございます。

なお、都市計画手続きでございますが、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あります。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は、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。また、これまでの変更に加え、特定生産緑地の指定事務を進める中で生産緑地地区の面積について錯誤が生じていることが判明したことから、生産緑地地区の面積表記の変更も併せて行います。）

次に、都市計画変更の順序についてご説明申し上げます。

まず現在の都市計画決定された生産緑地地区の地区数は 372 地区、面積は 81.79ha でございまして、今回の都市計画変更におきましては、1 番目に面積表記の変更を行い、地区数は 372 地区、面積は 74.94ha となり、2 番目にこれまでと同様の区域変更を行い、その結果、和泉市の生産緑地地区は、地区数が 364 地区となり、面積が約 73.39ha とな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。

今回変更致しますのは、238 地区となっており、その内訳でございますが、面積表記の変更地区が 234 地区、追加地区が 0 地区、区域変更地区が 10 地区、廃止地区が 8 地区でございます。

なお、面積表記の変更のみの地区に関しては、地区数が多いため個別の説明は省略させていただきますので、議案書 18 ページから 22 ページの一覧表及び 24 ページから 29 ページの位置図等をご参照くださいますようお願いいたします。

それでは、区域変更のうち、『1. 廃止関連地区』から ご説明申し上げます。以降の説明につきましては、議案書のページ数と併せて説明いたしますので、スクリーンと併せてご参照ください。

まず、『買取り申出等によって 地区の全部 もしくは 一部を廃止する地区』についてでございます。

議案書の 31 ページでございます。

葛の葉町地区 6 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 2.03ha となります。

また葛の葉町地区 43 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。

次に、議案書は 32 ページでございます。

太町地区 1 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.07ha の地区全域を廃止します。

続いて、議案書の 33 ページでございます。

池上町地区 3 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。

また池上町地区 12 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.17ha の地区全域を廃

止します。

続いて、議案書の 34 ページでございます。

伯太町地区 8 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.18ha の地区全域を廃止します。

続いて、議案書の 35 ページでございます。

黒鳥町地区 4 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.13ha を廃止し、残りが緑色の区域、約 0.11ha となります。

また一条院町地区 2 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.07ha の地区全域を廃止します。

続いて、議案書の 36 ページでございます。

山荘町地区 7 でございますが、面積表記の変更を行った関係で、緑色の区域が約 0.02ha となります。

これにより、山荘町地区 7 は面積要件 (300 m<sup>2</sup>) を満たさないことから、隣接地区である、山荘町地区 6 に編入し、新たに赤色の区域となり、面積は約 0.19ha となります。

続いて、議案書の 38 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 0.05ha を廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.08ha となります。

続いて、議案書の 40 ページでございます。

和気町地区 14 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.07ha を廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.30ha となります。

和気町地区 17 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.16ha 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。

和気町地区 20 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 0.37ha となります。

和気町地区 25 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 0.87ha となります。

和気町地区 32 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.11ha の地区全域を廃止します。



続きまして、『2. 追加関連地区』でございます。

『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。

議案書は 37 ページでございます。

東阪本町地区 3 でございますが、赤色の区域の面積、約 0.02ha を追加し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 1.16ha となります。

続いて、議案書の 39 ページでございます。

納花町地区 1 でございますが、赤色の区域の面積、約 0.10ha を追加し、緑色の区域へ区域変更するもので、面積は約 0.67ha となります。

この結果、和泉市の生産緑地地区は、地区数が 372 地区から 8 地区減の 364 地区となり、面積が、約 81.79 ha から 約 8.4 ha 減の、約 73.39ha 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 4 年 10 月 19 日から 11 月 2 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。

以上、議第 4 号、「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明を終わります。

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

#### 【会長】

只今、議案の説明が終わりました。

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。

#### 【小林委員】

関連していると思う事項について数点質問させていただきます。

生産緑地の指定を受けるにはどのような基準をクリアする必要があるのか。

また、基準をクリアして生産緑地として認められれば、耕作しないで雑草に覆われていても生産緑地として和泉市は認めておられるのか、このことについてお伺いいたします。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

生産緑地の指定につきましては、市街化区域内にある一団の農地で生産緑地法第3条の要件を満たすこととなっております。具体的に申しますと、3点ございまして、1点目は良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること、2点目は面積が一団の農地として300㎡以上の農地等であること、3点目は農林漁業の継続が可能であることとなっております。

また、国監修の「生産緑地法の解説と運用」によると、耕作されていない状態の土地であっても、耕作することになれば簡単に耕地として復旧できるような土地、いわゆる休耕地であっても、生産緑地の対象となる農地等に該当するとされております。

以上から、本市の運用において、ひざ丈程度の雑草であれば、生産緑地として認めているところでございます。

以上です。

**【小林委員】**

ありがとうございました。

生産緑地は一団の農地として300㎡以上が条件ということでした。

一団の農地が道路で分断されている場合や1m以上の段差があっても、和泉市は生産緑地として認めていると思いますが、今後もその方針は変わらないのか伺います。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

一団の農地の考え方につきましては、近年、国においても生産緑地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと考え方が変わっており、生産緑地を積極的に保全していこうという方針であり、国が定める都市計画運用指針においても、同一街区もしくは隣接する街区において一団の農地として考えられるものについては生産緑地として認めていくことになっております。このことから道路での分断や多少の段差があっても、本市としては生産緑地として認めていきたいと思っております。

**【小林委員】**

市の考えはわかりましたが、生産緑地は災害等があれば、作物が実り、たとえ収穫直前であっても、火の手が上がってくるような災害で他に避難する場所がない状況などで

あれば、市民がそこに避難する場合があるということを認めていると理解しています。しかし、生産緑地をフェンスで囲って、容易に入れないようにしてしまうと、災害時の避難場所としての機能を市内全域とは言わないものの、確保できない地域も出てくるという懸念を感じているが、そのことについて市の見解をお伺いできますか。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

生産緑地をフェンスで囲むということですが、生産緑地法上、フェンスの設置に関する規制はなく、設置してはいけないということにはなっておりません。また、ごみの投棄防止等の理由により、管理する上で必要なフェンスもあるということから、基本的にフェンスがあったとしても生産緑地として認めている状況であります。ただし、四方すべてを塀で囲って中の様子が見えない、周辺から営農状況が確認できない、出入り口がなく、出入りできない土地については生産緑地として好ましくないと考えますので、そのような場合は所有者や営農者に適正に管理していただくようお願いし、周知を図っていきたいと考えております。

**【小林委員】**

生産緑地は緑を創出する機能があることから、税制面で優遇されていると認識していますが、シートを敷き詰めて、緑の形成にまったく寄与していない農地も生産緑地として認めており、これはシートを敷き詰めていても剥がせば、いつかは緑を創出することができるから生産緑地として認めているということですか。

また和泉市と同じ考えでシートを敷き詰めた状態の農地も生産緑地として認めている自治体の事例があれば教えてください。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

防草シートを張り詰めた生産緑地について、その状態につきましてはさきほどご質問いただいた際の説明と同様、いわゆる休耕地ということで、現在は農業を行っていない土地ではあるものの、生産緑地であると考えております。

また、和泉市と同じ判断をする自治体があるかということについて、状況としては適正管理の考え方については市町村によって統一はされていない状況であり、和泉市とまったく同じ判断をしている自治体があるかどうかについては現状把握していない状況で

ございます。

**【小林委員】**

現状を把握されていないということですが、ぜひ、大阪南部あるいは大阪府内で和泉市と同じような考えで実施している自治体があれば、教えていただきたい。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

生産緑地制度については、泉北市町村で構成される勉強会や協議会等にて、本案件についても取り上げて、各市町村の状況を把握していきたいと思っております。

**【小林委員】**

わかりました。

次に生産緑地は都市において緑を創出することで一定の役割を果たしており、その対価として税の優遇を受けていると認識しています。また、生産緑地法によれば、災害時は避難用地として活用できると私は解釈しています。このことについて世間に広く周知していかないと、生産緑地が災害時に人の命を守るひとつの手立てにならないと思っております。生産緑地の指定を行う担当課として、災害時に市民の命を守るために作物の営農を度外視して、生産緑地は避難できる場所だということを過去に広報で周知されたことはありますか、また、今後、周知される予定はありますか。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

生産緑地の持つ機能の一つに、火災等の緊急の事態に対して、市街地内にある身近な存在として一時的に避難できる避難地機能が挙げられます。このことについて、生産緑地の指定に際して生産緑地所有者に対し、周知を行い、協力をお願いしています。現時点においても、ホームページ等で生産緑地制度の周知を図っており、今後も現在の周知方法を継続していきたいと考えております。

**【小林委員】**

わかりました。今後お願いします。

生産緑地は災害時において命を優先するということで、たとえ作物が実っていても避難ができるものと理解しているが、この事実を知らなければ、作物が実る農地に避難しようと市民は一般的に考えないと思う。担当課が生産緑地の機能の一つとして、避難地

機能があることを、広報にて周知してほしい。

また、生産緑地の標識について、地上から杭が 30 cm ぐらいしか見えないほど深く打ち込んで、通路から見えない状況をよく見かけます。

これは本来の杭の役割を果たしていないと考えます。このような状態があることを担当課として認識していますか。

**【嘉名会長】**

一点だけ確認したいのですが、委員がお話されている内容は今回の議案で変更対象となっている生産緑地に対してでしょうか。

**【小林委員】**

違います。生産緑地全体に関連する事項ということで質問しております。

**【嘉名会長】**

では議案対象の生産緑地に対してではなく、一般的な意見を申し上げたいという理解でよろしいでしょうか。

**【小林委員】**

そうです。

**【嘉名会長】**

わかりました。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

生産緑地の標識につきましては、生産緑地法において、標識を設置することとなっており、府内でも多くの自治体が標識杭の設置を行っています。本市においても長さ 1m の標識杭を設置させていただいており、新規指定の際に土地所有者立ち合いのもと設置を行っています。

また、時間の経過により、杭の劣化や表示が見えづらくなる場合があり、3年に一度の全筆調査においてこのような不具合が見つければ、所有者と相談し、改めて標識杭を設置するなどの対応を行っています。

**【小林委員】**

市の考えはわかりました。ただ、わずかしこ杭が地上に出ていないなど確認が困難な生産緑地の存在をふまえ、行政が市民に発信しない限り常識ある市民は作物がある農地

を避難地として利用しようとは考えないと思うので、命を守るために生産緑地が役立つ、といえるような状況にしてほしいと要望します。

**【嘉名会長】**

ご意見ありがとうございます。

他にご意見ございますでしょうか。

**【坂本委員】**

今の答弁の中で、「お願い」という発言があったが、正しくは「指導」ではないのか。規定されていること以外の不備を見つけて指導する場合に「お願い」してはだめです。

生産緑地は税制の優遇がありますよね。大都会の市街化区域内の緑地であればわかりますが、基本的に生産緑地は税優遇され過ぎている。生産緑地の農産物の生産力がどれほどあるか調査もしていない状況でありながら、税優遇の権限を持っている。その分、決まり事をきっちり守ってもらう必要があります、しっかりとパトロールすべきです。

もう一つ。現在の農地の状況として、農地集約した方が効率性や生産性が上がるとされています。そんな中、市街化区域の中で生産緑地として指定してされた農地は税の優遇が受けられるが、四方をフェンスで囲って、施錠までしている農地を確認しています。

施錠して入れないような状態であっても指導ではなくお願いにとどめているから、現在の状況になっています。このことについて、今回の議案のような変更を行う場合も指導をしっかりと行っていかなければ、今後、変更の議案に対しても疑問が湧いてきます。

今回の答弁でおかしいのは「お願い」に回っていることです。「お願い」というのは規程がない場合の対応であって、あなた方は管理する立場であり、指導する立場です。このことについて、間違った姿勢が見えました。しっかりと指導して下さい。それは担当課の権利です。それだけ申し上げておきます。

**【事務局】**

事務局の堀でございます。

坂本委員の仰る通り、わたくしどもの責務と考えます。言葉が適切ではございませんでした。ご指摘いただき、ありがとうございます。

**【嘉名会長】**

生産緑地については、都市計画の制度上で申しますと、地域地区の一つになります。また、地域地区を定めた場合、権利者の方には守っていただく行為の制限がかかるという制度になっています。

守っていただくことに関して、例えば市街化区域の工業専用地域で住宅は建ててはいけないこと基本的には同じです。守っていただかなければならないことを、守ってくださいということになります。

ただ、ときにはグレーの問題が起こる場合もあります。そういった場合は適宜、ご指導いただき解決していただくことに尽きると思います。

生産緑地については小林委員が仰るように適正管理に関する課題があります。これは和泉市に限らず、全国的な課題です。

ただ、私ども都市計画審議会においては、適正管理ができていないから指定を解除するといった権限を持っていません。所管部局におかれましては適正管理の指導を行っていくべきことであると思うので、引き続きご指導をお願いします。

**【吉川委員】**

吉川です。

さきほど3年に1回現地を確認しているという話がありましたが、このことについてどういう形で現地を確認されているのか教えていただけないでしょうか？

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

3年に1回の全筆調査ということで、先ほどご説明させていただいた件について、概ね3年に一度全筆の調査をさせていただいておりまして、耕作の状態、雑草の有無、標識杭の有無を調査させていただいております。

ただ、一度の調査では営農時期によって状態が変わる可能性があることから、再度時期を変えて、何度かお伺いさせていただき、それでも不適切と判断される場合は文書や口頭での指導をさせていただいております。

**【吉川委員】**

ありがとうございます。

**【嘉名会長】**

一点だけお伺いさせていただければと思います。

議案書 33 ページの池上町地区 12 っていうのは、公園の区域内に生産緑地が入っているということよろしいでしょうか。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

池上町地区 12 については池上曾根遺跡公園内に位置しております。

**【嘉名会長】**

わかりました。では今後、公共用地として買い取るということでしょうか。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

過去に買取りしたものに関して今回、廃止の手続きを行うものです。

**【嘉名会長】**

わかりました。

それではご意見等が無いようすでお諮りします。

「議第 4 号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」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。

**異議なし**

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されました。

続きまして、「議第 5 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】**

事務局の堀でございます。

只今、上程頂きました議第 5 号「特定生産緑地の指定」について、説明いたします。議案書の 41 ページから 46 ページ、参考資料の 7 ページから 9 ページです。

まず、特定生産緑地の概要について説明いたします。参考資料の 8 ページをお願いいたします。

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生じさせるものであるため、指定にあ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ないとされています。

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

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に求めておりまして、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4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5年12月6日に生産緑地の第3次指定を行っており、令和5年12月に指定から30年を迎える生産緑地は7筆ございます。その内、指定を希望する生産緑地が6筆、未回答の生産緑地が1筆となっております。なお、未回答の生産緑地につきましては11月22日付で、生産緑地の買取り申出を受理しており、全所有者の意向を確認しております。

本日は、指定を希望する計6筆の生産緑地について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42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、43ページから46ページには位置図及び計画図を記載しておりまして、合計3地区、約0.62haをこのたび特定生産緑地に指定しようとするものです。

次に特定生産緑地の指定を行わなかった生産緑地について、ご報告いたします。参考資料9ページをお願いいたします。

これまでの都市計画審議会において特定生産緑地の指定の答申を受けた生産緑地地区の中で、所有者の意向変更等の理由により、申出基準日までに特定生産緑地の指定を行

わなかった生産緑地が含まれる生産緑地地区は全 9 地区ございまして、地区の一覧を記載させていただいております。

なお、対象の生産緑地は全て特定生産緑地の指定告示を行っておらず、生産緑地法上、指定の告示前であれば、都市計画審議会での意見聴取は不要であり、また、これまでの本審議会にて本内容を事後報告する旨を説明しておりましたことから、このたび報告させていただくものでございます。

最後に、今後の予定を説明いたします。参考資料 9 ページをお願いいたします。

本審議会の諮問後、意向変更があった場合についての対応ですが、非指定から指定へ変更を行う場合、申出基準日の 3 か月前まで申出の受付を行います。なお、本審議会にて意見聴取の対象となる第 3 次指定の生産緑地につきましては、本ケースに該当する生産緑地はありません。

次に、指定から非指定の変更申出を受けた場合、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、意見聴取後、告示を行わなかった生産緑地は令和 5 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 6 年 12 月に指定から 30 年を迎える第 4 次指定分の生産緑地についてですが、生産緑地所有者の意向確認を行った上、令和 5 年 12 月開催予定の本審議会にて、諮問を予定しております。

以上で議第 5 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、原案通りご答申賜りますようお願いいたします。

#### 【嘉名会長】

只今、議案の説明が終わりました。

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。

#### 【小林委員】

今のご説明の中で、写真で確認をするというご説明があったと思いますが、その写真が現地のを正確に反映しているかどのように判断しているかお伺いします。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

特定生産緑地の指定を受ける際に、営農状況を確認するために現地の写真の提出を求めています。また、申請時に申請者に対し写真をどの方向からどの時期に撮影したかなど聞き取りを行うことで確認し、併せて3年に一度の全筆調査の結果や、航空写真の状況の確認を行い、指定を判断しています。

**【小林委員】**

わかりました。

今まで和泉市に申請された写真はすべて正直に現況を写したものであったという理解でよいですか。

**【事務局】**

事務局の佐原でございます。

そのように考えております。

**【小林委員】**

わかりました。

**【嘉名会長】**

それではご意見等が無いようですのでお諮りします。

「議第5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、ご異議ございませんか。

**異議なし**

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答申することといたします。

続きまして、「次第4. 報告事項」に入らせていただきます。

「(仮称)和泉市景観計画の策定について」事務局より報告願います。

**【事務局】**

事務局の堀でございます。

それでは、報告事項の「(仮称)和泉市景観計画の策定について」概要をご説明します。報告資料の2ページをお願いします。

今回の報告につきましては、今年の3月末、令和3年度第2回和泉市都市計画審議会

でご報告した内容と同様のものとなりますが、委員の交代がありましたことから、改めてご報告するものです。

本市では、今年度より景観計画の策定に取り組んでおりますが、景観計画とは、景観法に基づき、景観行政団体が定める「良好な景観の形成に関する計画」のことであり、景観まちづくりを進める基本計画として、景観形成の方針、行為の制限に関する事項などを定めるものです。

次に策定の背景及び主旨についてですが、現在、本市は市域の一部が「大阪府景観計画区域」に指定されており、これらの区域内で、一定規模以上の建築物の建築等を行う際には、大阪府へ届出が必要となっております。

しかしながら、届出の対象となる行為は限定的で、本市の実情とは乖離する部分があるため、良好な景観形成に向けた課題となっております。

よって、本市において地域の特性に調和した良好な景観まちづくりを推進するため「(仮称)和泉市景観計画」の策定に取り組むものです。

次に府内の状況につきましては、令和4年3月末時点において、43市町村中18市町が景観計画を策定しており、最近では、島本町が計画策定に着手しており、令和5年度に策定予定です。

次に検討体制についてですが、景観をとりまく問題は分野横断的で多岐にわたっていることから、外部有識者等からなる「景観計画策定委員会」を設置し、計画の策定等について調査審議を行っております。

委員は、学識経験者・関係団体・公募市民などで構成しております。

最後にスケジュールですが、今年度は、景観計画策定委員会を複数回開催したうえで、景観計画素案作成する予定です。令和5年度当初にはパブリックコメントを実施し、夏ごろには景観行政団体へ移行するものです。その後は、景観法に基づき、都市計画審議会にてご意見をお聞きしまして、和泉市景観計画を策定するものです。

以上で、報告事項の「(仮称)景観計画策定について」の説明を終わります。

#### 【嘉名会長】

只今の報告につきまして、ご意見、ご質問等ありましたら、挙手のうえご発言願います。

無いようですので、これにて議事及び報告を終了いたします。

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、手続き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4年度第2回和泉市都市計画審議会を終了いたします。委員の皆様、どうもありがとうございました。

---

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**