

会 議 録

	令和元年度第1回和泉市都市計画審議会
開催日時	令和元年12月24日（火）10時00分から12時00分まで
開催場所	市議会委員会室（市役所3号館3階）
出席者	和泉市都市計画審議会委員 16名（欠席者3名） 市長、副市長、都市デザイン部長、都市デザイン部次長兼都市政策課長、 その他事務局4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
会議の要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・開会 ・市長挨拶 ・議案審議 ・その他（報告3件） ・閉会
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2名

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

【司会】

只今より令和元年度第1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。

続きまして、出席状況の確認でございます。

本日は、委員総数19名中、15名の委員にご出席を賜っており、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、委員の交代がございましたので、新たにご就任いただきました方々をご紹介させていただきます。

2号委員、和泉市議会議長 吉川 茂樹 様でございます。

3号委員、和泉警察署長 福岡 大作 様でございますが、公務のため代理で総務課長の 山本 功 様にご出席いただいております。

4号委員、和泉市町会連合会代表 居石 千里 様でございます。

どうぞ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、市長の辻よりご挨拶を申し上げます。市長、よろしくお願いいたします。（委員1名途中入室）

【市長】

みなさまおはようございます。市長の辻でございます。

本日、令和元年度第1回和泉市都市計画審議会の開会をお願い申し上げましたところ、岩崎会長さまはじめ委員のみなさま方には年末大変お忙しい中にも係らずご出席いただきましたこと厚くお礼申し上げます。

また、平素より本市のまちづくりは市政各般にわたり大変暖かく力強いご支援をいただいておりますこと重ねてお礼申し上げます。

今年も昨年同様、全国各地で大規模な自然災害が発生いたしまして、和泉市におきましては今年も大きな被害はございませんでしたが、中部でありますとか関東東北におきましては停電や河川の決壊などによる甚大な被害をこうむったところでございまして、

いまだに先も見えない状況で、つい先日も派遣職員の依頼がかなりの市からございました。

和泉市も来年度は、2人派遣する予定をしております、これからも関東の直下型の地震でありますとか南海トラフ大地震の発生確率があがっておりますし、当然地球温暖化の影響でかなり大型の台風も到来するという風な懸念もされるなかで、やはりまちづくり、都市計画は非常に重要な役割を担ってまいります。市民の方々が安全で安心して暮らせるまちづくりが何より大切、そのまちづくりの検証を行っていただいておりますのが、当審議会でございます、皆様方に頼ることが非常に大きいものがございます。

今日も、忌憚のないご意見をいただきながら良き審議会にさせていただきたいと思えます。

本日ご審議いただく内容は、生産緑地地区の変更でございます。何卒忌憚のないご意見をいただき慎重審議をしていただきますようよろしくお願いを申し上げます。

【司会】

ありがとうございました。

市長につきましては、この後、他の公務がございますことから、大変恐れ入りますが、これにて退室させていただきます。

市長退室

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されておりますことから、これより議事進行を岩崎会長へお願いしたいと存じます。岩崎会長、よろしくお願いいたします。

【会長】

会長の岩崎でございます。改めまして本日はよろしくお願いいたします。

早速ですが、これより議事についてご審議をお願いいたします。

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えます。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」、上程します。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 12 ページ、参考資料の 1 ページでございます。

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 312 ヘクタールの内、約 34.2%に当たる、約 106.89 ヘクタール、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 85.34 ヘクタール、地区数にして 369 地区を生産緑地地区として指定しております。

市街化区域内農地および生産緑地地区の推移につきましては、平成 26 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。

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、または、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 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、買取り申出により行為の制限が解除された地区の廃止ならびに農地所有者から指定の申出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。

議案書の2ページをご覧ください。

今回変更致しますのは、一覧表のとおり葛の葉町地区38から箕形町地区14までの10地区でございます。

その内訳でございますが、区域変更地区が7地区、廃止地区が3地区でございます。

その結果、和泉市の生産緑地地区は、地区数が366地区となり、変更後の面積が約84.36ヘクタールとなるものでございます。

なお、変更案につきましては、令和元年10月9日から10月23日までの2週間、都市政策課窓口において、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。

それでは、地区ごとに説明を申し上げます。

それでは、参考資料の1ページの変更理由別調書に沿って説明いたしますので、ご覧ください。

まず、『1. 廃止関連地区』から説明申し上げます。

『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。

前方のスクリーンをご覧ください。

葛の葉町地区38でございますが、オレンジ色の区域、約0.04ヘクタールを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約0.14ヘクタールとなります。

室堂町地区7でございますが、オレンジ色の区域、約0.15ヘクタールを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約0.95ヘクタールとなります。

万町地区5でございますが、オレンジ色の区域、約0.11ヘクタールの地区全域を廃止

します。

万町地区 8 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.14 ヘクタールを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.34 ヘクタールとなります。

三林町地区 1 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.05 ヘクタールを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.12 ヘクタールとなります。

和気町地区 10 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.12 ヘクタールの地区全域を廃止します。

寺田町地区 12 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.09 ヘクタールの地区全域を廃止します。

箕形町地区 14 でございますが、オレンジ色の区域、約 0.35 ヘクタールを廃止し、緑色の区域へと区域変更するもので、面積は約 0.13 ヘクタールとなります。

続きまして、参考資料の 1 ページ、『2. 追加関連地区』でございます。

『2 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。

はじめに、伯太町地区 23 でございますが、赤色の区域の面積、約 0.07 ヘクタールを追加し、緑色の区域へと区域変更します。

三林町地区 15 でございますが、赤色の区域の面積、約 0.0026 ヘクタールを追加し、緑色の区域へ区域変更します。

この結果、和泉市の生産緑地地区は、地区数 369 地区から 3 地区減の 366 地区となり、面積が約 85.34 ヘクタールから約 0.98 ヘクタール減の約 84.36 ヘクタールとなるものでございます。

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」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。

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。

【委員】

先程の説明の中で、案の縦覧という言葉があったのですが、案の縦覧をしていますと

いうことを一般市民の人たちがちゃんと見られるようにどこかで告知しているのでしょうか。委員の私も案の縦覧をしていることを知らなかったので、情報が公開されているということを広く知らせるといふ事はとても大切なことだと思うのですが、その辺いかがでしょうか。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

広報やホームページで周知しています。案につきましては、都市政策課の窓口で案の縦覧を行っています。

委員への周知につきましては今後ご指摘を踏まえまして検討していきます。

【委員】

広報やホームページをしっかりと見ればいいのですが、色々多いので見にくいという声がこの会だけではなくて、色々なところであるので今仰ってくださったように、委員だけでも縦覧はこの期間で行われていますよとぜひお知らせください。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

委員への周知方法につきましては検討させていただきまして、会長をとおして報告させていただきます。

【委員】

変更市域にお住まいの方々への周知と言うのは、例えば回覧板とか、そういうもので行われているのでしょうか。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

回覧は行っておりません。その他の方法として広報やホームページを活用しております。

【会長】

他にございませんか。

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」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。

異議なしの声

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

これにより本件は原案どおり可決されました。

委員の皆様方には、慎重なるご審議をいただき、誠にありがとうございました。

続きまして、次第3「その他」に入らせていただきます。

報告1「特定生産緑地制度について」事務局より報告願います。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

それでは、報告1「特定生産緑地制度」について概要をご説明いたします。報告資料2ページをお願いします。

生産緑地制度は、都市における農地等の適正な保全を図ることによる良好な都市環境の形成を目的とするものですが、都市計画決定から30年が経過した日（以降、「申出基準日」と言います）以後、所有者が、市長に対し、死亡若しくは故障の事由によらずいつでも買取りの申出をすることができるようになることから、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。また、都市農業振興に関する新たな施策の方向性として、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」へと大きく転換されました。

これらを受け、生産緑地法が改正され、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市長が農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する特定生産緑地制度を創設し、平成30年4月1日より施行されました。

特定生産緑地は、指定から10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年間延長できる更新制度となっています。

一方で、生産緑地の申出基準日以後は特定生産緑地として指定はできないこととなっています。

続きまして、特定生産緑地の指定メリットについてご説明いたします。3ページをお願いします。

指定メリットとしては、生産緑地の税制特例措置と同様に、『固定資産税等が引き続き農地評価となること』及び『相続税の納税猶予の適用』があります。

一方、指定しない場合は、『固定資産税等の負担が急増すること』、『納税猶予の適用がなくなること』及び『買取り申出をしない限り生産緑地の行為の制限が引き続き適用されるこ

と』になります。

続きまして、特定生産緑地に指定されなかった生産緑地の取扱いについてご説明します。
4 ページをお願いします。

特定生産緑地に指定されなかった生産緑地については、固定資産税等がこれまでの農地課税から、宅地並み課税となります。ただし、急激な税負担を防ぐ観点から、4 年間は課税標準額に軽減率を乗じる激変緩和措置が適用されます。

続きまして、本市の生産緑地の指定状況及び特定生産緑地の指定に向けたスケジュールについてご説明します。5 ページをお願いします。

本市では、平成 4 年 8 月 18 日に初めて生産緑地を指定しておりまして、平成 30 年 12 月 26 日現在、1,250 筆、85.34 ヘクタールを指定しています。

この内、令和 4 年 8 月及び 11 月に申出基準日を迎える生産緑地は、1,080 筆、67.24 ヘクタールでして、本市の生産緑地指定面積の約 8 割となります。

特定生産緑地指定までのスケジュールですが、本年 7 月に、令和 4 年中に申出基準日を迎える生産緑地の所有者に、特定生産緑地制度のご案内を送付し、所有する生産緑地の今後の取扱いについて検討いただくようお願いいたしました。

その後、10 月には、特定生産緑地の指定意向確認書を所有者に送付し、受付を開始しております。

受付した生産緑地については、利害関係人の同意状況等を確認し、令和 2 年度及び令和 3 年度の都市計画審議会にて委員皆様から意見聴取を行った上で、令和 4 年の申出基準日までに告示を行い、特定生産緑地の指定を行う予定としております。

以上で報告 1『特定生産緑地制度について』説明を終わります。

【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。

【委員】

営農状況の確認についてどのように行われているのかお伺いしたい。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

営農状況の確認につきましては、意向確認の書類を提出いただく際に耕作状況の写真を添付していただくようお願いしております。その写真と合わせまして、本課の方で 3 年に一

度生産緑地の現地調査で現況確認行っていますので、そのカルテと合わせまして現況確認等とさせていただきたいと思っております。

【委員】

今後のスケジュールをお伺いしたいのですが、郵送で意向確認書等送付から最終的に令和3年5月ごろまで少し期間がありますので、その間忘れている所有者に対して注意喚起とか予定されているのか。

もう一点、所有者に対する説明というのは書面で行う形でしょうか。会場を借りて説明会を行うというのは特に予定してないということですかね。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

忘れている人への再度周知については現状受付を10月下旬から行って間もないという事もありまして、一定の期間をおいて申し出状況を確認のうえ、忘れている人に対しては再度周知等を行い、指定漏れがないように周知を図っていきたいと考えております。

二点目は、現在生産緑地の所有者全員に周知文書を送付していますことから説明会は予定しておりません。

【委員】

3ページからの、10年毎になったということですが、なぜ10年になったのかということと、30年経過後は特定生産緑地を選択することが出来る、10年を3回繰り返したら生産緑地を30年しかしないということなのか、また変えるのか、その辺はどう考えていますか。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

10年間がなぜというところについて、現状お答えできる範囲でいいますと、現状法律で10年間と規定されておりますので、10年間ということになっています。

引き続き10年間更新するごとに結果的に30年になる可能性も考えられるかなと思っております。

【事務局】

事務局の堀でございます。

今、委員がおっしゃったように30年経過後は特定生産緑地に指定することは出来ません、という趣旨ですが、こちらについては今の生産緑地制度が期間30年という事で、期間終了

の前に特定生産緑地制度に移行するという意思表示が必要ですので、この文書についてはそういう意味です。特定生産緑地を選択するのは、まずこの30年の期間が切れる前にお願いしたいという趣旨になっています。

【委員】

生産緑地の営農状況は写真書類などでいう事でしたが、例えば松尾寺農道の生産緑地制限のかかっているはずのところに、産廃のゴミのようなものがあつたりとか、槇尾中学校から南部リージョンセンター前の通りは、国道170号沿いに生産緑地がかかっているはずのところに農地利用じゃない方法の利用がされていたり・・・。

【委員】

あそこは生産緑地ではなく調整区域ですよ。

【委員】

調整区域と生産緑地の違いがわからない、調整区域と生産緑地の違いを教えてください。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

生産緑地の農地について、まず市街化区域内の農地にしか指定することが出来ませんので、調整区域の農地については生産緑地の指定はできません。

生産緑地については市街化の農地について指定できるものです。

【委員】

松尾寺農道のところは生産緑地ではなく、調整区域になるのですね。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

市街化区域は、市街化を促進する区域になっていまして、市街化調整区域は市街化を抑制するという区域になっています。まずそこが大きく変わってきます。その中で市街化を促進する区域の中にある農地について生産緑地として指定しまして30年間営農を担保し、農地を保つ形の制度になっています。

【会長】

他にご意見等がありますでしょうか。

続きまして、報告2「第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更に伴う都市計画決定及び変更について」事務局より報告願います。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

続きまして、報告 2「第 8 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更に伴う都市計画決定及び変更について」現在大阪府及び国と協議を進めている案の概要をご説明します。

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 7 回にわたる府下一斉見直しを経て現在に至っており、第 8 回の線引きが令和 2 年度に予定されています。

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。

この大阪府の基本方針に基づき、本市では『山荘地区』及び『春木地区』の 2 地区について、線引きの見直しを予定しています。

それでは、各地区の概要をご説明します。7 ページをお願いします。

まず、『山荘地区』ですが、和泉府中駅から約 2.5km にあり、当該地区周辺には低層住宅地が広がり、良好な住環境が求められています。

今後、周辺地区において高齢化が進むことが予想されていますが、現在、生活利便施設が整っていない状況であるため、周辺住民の生活サービス拠点としての機能が期待されている地区です。本市としても徒歩圏域内に生活利便施設が必要と認識していることから、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・誘導を行ない、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、約 0.8 ヘクタール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。

次に、『春木地区』についてご説明します。8 ページをお願いします。

本地区は和泉市の中心部より南へ約 4km に位置し、トリヴェール和泉西部地区の研究・開発地区に隣接し、近くに阪和自動車道「岸和田・和泉インターチェンジ」が位置しています。また、周辺部では大型商業施設の集積が見られ、後背地は松尾川が流れていて、その近辺には農地が広がっています。

隣り合うトリヴェール和泉西部地区とともにさらなる産業機能の向上が見込まれることから、交通負荷に配慮しつつ良好な都市基盤施設の整備を行う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流通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 4.0 ヘクタール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、両地区における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、詳細については来年夏頃に開催予定の都市計画審議会において審議をお願いする予定です。

また、線引きについては、本市都市計画審議会の結果を踏まえ、大阪府都市計画審議会で審議されることとなります。

以上で、報告 2「第 8 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更に伴う都市計画決定及び変更について」説明を終わります。

【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。

【委員】

市街化の編入で例えば住宅地で高齢化の話がでて、サービスを提供するというそういう内容で市街化になってはいける条件になるのでしょうか、例えば同じような状況で他の地域でそういう状況があった場合は市街化の検討が出来るのでしょうか。そういう市街化になるための手続きについて概略でいいので教えてください。

【事務局】

事務局の堀でございます。

一点目の買い物とかそういったことで線引きの可能性はあるのかどうかとそういったこ

とでいいのかと理解しているのですが、線引きの見直しにつきましてはまずは大阪府から線引きの見直し方針というのがあり、その中で地区のエリアの選定につきましては、例えば道路とか河川とか擁壁とか構造物でまず周囲のエリアを確定させていただきます。後は事業の実現性ですね、今おっしゃっているのは山荘地区のことかと思うのですが、地権者が複数いる中で、その地区の地権者の合意が得られていること、それを担保しないと事業の実現性を担保できないので、そういったことも含めて例えば買い物施設がほしいということで地主のご了解がいただけましたら地形の関係と地主の合意の状況を踏まえて線引きの可能性を大阪府と市のほうで協議していくという流れになっています。

二点目の手続きにつきましては、今回の見直しにつきましては平成30年2月に大阪府の方で線引きの見直し方針を示されました。それを受けまして広報などで周知を行いまして、候補地につきまして市に提出いただいて、そこで大阪府と場所の選定を行い、現在この二箇所となっております。

こういったことから、まず事前に各権利者から提案いただいたうえで大阪府と和泉市のほうが協議すると、そして今回都市計画審議会のほうで報告させていただいていますが、今後につきましては、大阪府の方で公聴会を開いて市の都市計画審議会、大阪府の都市計画審議会と順番に手続きを踏まえて来年の9月くらいに線引き一斉見直しが決定される流れになっています。

【委員】

地権者の合意とか、山荘地区の場合なら商業施設をとという意見などをまとめたりしていくのはどなたがされるのか。

【事務局】

事務局の堀でございます。

地権者が複数いらっしゃいますので、取りまとめの方を一人選んでもらって、取りまとめの方から事業の提案などをいただいて市街化区域編入をしたいという提案をいただき、とりまとめの方と市のほうで事業調整しています。

【委員】

取りまとめの方というのは、地権者の中からということですか。

【事務局】

事務局の堀でございます。

今回については地権者ですが、地権者だけではなくて開発業者が取りまとめて提案いただく場合もあります。

【委員】

開発業者の方が、買い物施設とか流通施設を作っていく、そういう人たちが地権者たちをまとめるということですね。

【事務局】

事務局の堀でございます。

そういった場合もございます。

今回のこの2件は地権者一人の方が取りまとめてご提案いただいているという形になっています。

【委員】

春木地区について、先程の説明でもあった交通のことで、コストコとか商業施設が集まっていて土日はラッシュで、そういう状況の中で交通の混雑具合を含めてどのように考えているのか。

【事務局】

事務局の八木でございます。

委員ご指摘の通りここの交通状況というのは、市としましても十分認識していますところでして、過年度ですが対策を講じていくための交差点も含めて交通量調査なども行い、南北の唐国久井線というのは、市の所管の道路ですが、東西の光明池春木線につきましては、大阪府の道路なので、現在対策を検討しているところです。

【委員】

いろいろ調査されているという現状だと思います。きっちりこれからこの審議会でも議論することになると思いますので、またこれからも情報を開示していただければと思います。

【会長】

他にご意見等はありませんでしょうか。

続きまして、報告3「都市計画区域マスタープランの改定について」事務局より報告願います。

【事務局】

事務局の井阪です。

続きまして、報告 3「都市計画区域マスタープランの改定について」ご説明いたします。
10 ページをお願いします。

都市計画区域マスタープランは、都市計画法に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として大阪府が策定するもので、府内 4 区域（北部大阪・東部大阪・南部大阪・大阪市）毎に都市の発展の動向などを勘案して、広域的観点から都市計画の基本的な方針を示し、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものです。

市町村の都市計画マスタープランや府及び市町村が決定する都市計画は本マスタープランに即して決定されます。

現行のマスタープランの目標年次である 2020 年（令和 2 年）を迎えることや、近年の社会情勢の変化を踏まえ、改定されるもので、このたび、大阪府から素案が示されましたので、その概要を報告します。

このマスタープランは、5 章で構成されておりまして、まず、第 1 章では「都市計画区域マスタープランの概要」を掲載しています。当該マスタープランは、都市計画法第 6 条の 2 に規定されており、大阪府国土利用計画（第五次）に適合させた上で今後 10 年間の基本的な方針などを定めるものです。

次の第 2 章では「都市づくりの目標」を掲載しています。

大阪府全体を視野に入れ、多様な視点で目指すべき方向性を定め、大阪にふさわしい都市づくりのあり方を示すために、『国際競争に打ち勝つ強い大阪の形成』『安全・安心で生き生きと暮らせる大阪の実現』『多様な魅力と風格ある大阪の創造』の 3 つの都市づくりの基本目標を掲げ、そのための都市づくりの視点として、『大阪にふさわしいネットワーク性の高い都市づくり』『多様な主体の連携・協働による都市マネジメントの推進』を定めています。

それらを受け、第 3 章及び第 4 章では「都市計画の決定方針」を掲載しています。

主なものを挙げますと、『関西圏の連携強化など、交通ネットワークを強化』『ライフサイエンス分野、環境・新エネルギー分野などイノベーションを創出する企業の立地促進・誘導』『事前の防災対策の強化』『耐震化、洪水・浸水対策、津波高潮対策の観点より、ハード・ソフトの取組を推進』『主要な鉄道駅周辺等(など)における都市機能集積を図り、土地の有効且つ高度利用を促進』『市街化区域内の優良な農地の保全活用』『空家・空地などの低未利用地の地域活性化を図る施設への活用促進』などです。

最後に、第5章では「都市づくりの推進」に向けて、都市計画とあわせて実施することとして、『広域的な都市づくりの推進』『産・公・民・学との連携・協働』『エリアマネジメントの推進と民間活力の活用』『効率的な都市基盤整備』を行うこととしています。

続きまして、今回の改定における本市関連事項についてご説明します。11ページをお願いします。

まず、「市街化区域への編入を保留する制度の活用」についてです。

報告2でもご説明しました線引きに関連しまして、市街化区域へ編入する必要性等が認められるものの、その時点で事業実施の確実性の不足等により、編入の条件を満たしていない区域の内、事業実施が概ね5年以内に見込まれる区域については、編入を保留する区域（いわゆる、『保留フレーム』）とし、本市では『和泉中央線沿道地区』と『和泉中央駅周辺地区』の2地区を設定します。

保留フレーム地区については、概ね5年毎の線引き一斉見直しによらずとも、事業実施が確実となった時点から随時、市街化区域編入の都市計画手続を進めることが可能となるものです。

次に、「市街化調整区域の土地利用の方針」についてです。

市街化調整区域については、維持・保全することを基本としますが、計画的な整備が行われることが確実な区域については、必要最小限の区域において土地利用を誘導します。

本市においては、「外環状線等沿道まちづくりの方針」に沿って、その交通ネットワークを活用した産業立地を推進するとともに、農地や緑地の保全、景観への配慮を適切に行い、都市的土地利用と農的土地利用が調和した土地利用を目指すこととしています。

以上で、報告3『都市計画区域マスタープランの改定について』の説明を終わらせていただきます。

【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。

【委員】

市街化編入区域で計画が確実になった時から市街化区域に編入できるということでしょうか。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

委員のおっしゃるとおり、確実となった時点から都市計画手続きを進められます。

【委員】

それは市街化区域への編入が便利になるということと考えていいですかね。

それと、市街化調整区域について、市街化調整区域でも土地利用を促進するということだが、市街化調整区域であっても進めていけると理解すればいいでしょうか。

【事務局】

事務局の堀でございます。

線引きが便利になるのかというお話したと思うのですが、普通にいきましたら5年に一回とかの周期ですので、なかなか随時という形の線引きは認められないですが、保留フレームに入ることによって条件が整い次第大阪府との協議に入るということですので、そういった意味でも市街化区域の編入に便利といたしますか、柔軟性があるという風に理解しております。

あと調整区域の誘導というお話しですが、こちらにつきましては資料11ページにも書いていますとおり、富田林市から岸和田市にかけて大阪外環状線を軸に大阪府でもこういった取組を行っており、和泉市につきましても外環状線はあまりのぞましくないような土地利用の事例がみられますことから、市としましても良好な環境を目指した土地利用を図って行きたいと取り組んで行きたいと考えております。

【委員】

もう少し踏み込んで、市街化区域に編入出来る可能性はあるのですか。ないですか。

【事務局】

事務局の堀でございます。

大阪府の線引き見直し方針に該当するかどうか次の時点で大阪府がどのような方針を出すかにもよるのですが、まず一団の土地であることが一つと、事業の確実性、そういったことを含めて今後どういった提案をいただけるか。可能性としてはゼロでは無いと考えております。

【委員】

区域マスタープランについて、社会情勢の変化や人口減少、少子高齢化、インバウンドの増加などが書かれているが、これは大阪府の話か、和泉市の話かどちらですか。

もう一点は高度利用について、容積率の緩和をした方がいいのではないかとか、どういう

経緯で容積率は決まるのか教えてほしい。

【事務局】

事務局の堀でございます。

社会情勢等の変化につきましては、大阪府の計画です。この中の南部と言うところで泉州地区を中心としました大阪府の区域マスタープランの話となっております。

もう一点、容積率の緩和につきまして用途地域が変われば当然容積率も変わってきますので、そういう話かと理解しております。

【委員】

用途地域でも例えば商業地域で現状和泉市は 400 ですが、これが 600 とかの商業地域がたくさんあります。どういう形で容積率を決めるのか。高度利用を考えられるのではないかと。ぜひ考えてほしい。

【事務局】

事務局の堀でございます。

現段階では検討しておりません。

【委員】

大阪府の区域マスタープランということで、区域マスタープランの一部分に和泉市の内容が含まれているということですが、一部だけでなく、大きな枠組みを見せてほしい。区域マスタープランを市はどんな形で受け止めているのでしょうか。

【会長】

今おっしゃったことは、市のマスタープランは府の区域マスタープランとどうリンクするのかということや、中間見直しの話とかを聞きたいということで、今のままでは市のことが見えてこないため、市の都市マス話も一緒にしてみたいかがでしょうか。

【事務局】

事務局の井阪でございます。

現行の都市計画マスタープランは平成 28 年に改定しておりまして、進行管理については 10 年ごとに見直しを予定しています。ただし、社会情勢の変化があると随時見直しをしております。今回の区域マスタープランにつきましても、中身を検証し、市の都市計画マスタープランと整合させ確認のうえ、適宜修正が必要か検証していきます。

【委員】

すごく細かいことだが、たとえば3章、4章の空き家などは法制度が変わってきているので、市としてどうするのか。具体的に提示いただけるとみなさんもお考えいただけるかと。今回はたまたま11ページに出していただけたので、府と市で分けて並べていただけるとわかりやすいと思います。

【会長】

今話を補完しますと、保留フレームもそうですけどビッグプロジェクトにかかわるような屋台骨のストーリーがある一方、空き家などのいわゆるボトムアップ的なものがなかなかこれまではなくて、でも少子高齢社会で大事になってきて、生活密着型の地区環境整備、あるいはどう住民が参加していくか、やわらかい話がないとおそらく押していけないと思います。その辺の視点が空き家とかなら所有者がどうこうだけではないとは思いますが、その辺の方針を検討してみてはどうかと思います。

【委員】

マスタープラン改定の10ページ左側に区域マスタープランに関わる動きの中で、都市づくりに関連する国の動きの上から5つ目の丸、都市農業振興基本法制定、平成27年ということについて。さきほどから事務局からも説明があるが、都市農地については都市の中にあるべきものと位置づけられていると、国の施策が180度変わったということですが、府では都市農業振興基本法に基づいて、都市農業振興基本計画が定められているが、和泉市でも定めてほしいという要望です。私の認識では和泉市ではまだ定められていないはずです。

【事務局】

事務局の堀でございます。

所管外にはなりますが、和泉市では都市農業振興基本計画はおそらく策定していないと思われる。

【委員】

先程の富田林市、和泉市、岸和田市の国道170号の話ですが、適正ではない環境という話がでてきたのですが、どういう風なものが適正でないのか、適正であるような環境に進めていくのかとこの辺を少し具体的に上げてくれればありがたい。

【事務局】

事務局の堀でございます。

適正な環境とかそういったお話しですが、大阪外環状線沿道につきましてはスクラップ置

き場的なところが多々見受けられます。景観上あまり好ましくないとは考えております。周辺に配慮した土地誘導、土地活用していきたいと考えておりますので、今後検討進めて参りたいと考えております。

【委員】

スクラップの環境がよろしくないという判断をしていいかと言うのは検討しないといけないと思います。

【事務局】

事務局の堀でございます。

適切な言葉ではなくて反省しています。外環状線沿道で市街化調整区域ということもありますので、景観に配慮した土地活用をしていったほうがよいと考えています。

【委員】

景観に関してですが、景観の問題が色々出てきて景観的に見た目がよろしくない状況が起こったときに、富田林市みたいに条例か何かを作って土地利用の景観がいい方向に舵がきれたという話を聞いたことがあるので、精査して調べていただけたらなと思います。

【事務局】

事務局の堀でございます。

景観に関しましては府内の自治体に景観行政団体という市町村があります。そういった市町村に関しましては、区域を決めてその区域については一定景観を担保していく市町村があるというのを聞いていますが、和泉市は景観行政団体ではありません。現在景観行政団体の検討を進めていますので、また報告できたらと考えております。

【委員】

外環状線沿道について、なぜ車を置くことになったのかということを考えてほしい。道路ができたはいいが、電気とか水道とか通ってないところがある。電気や水道がないところで土地利用する時は自動車を置くとかそういう事にしか土地利用できない。そういうことも考えてほしい。きちんと上下水道とか電気があれば工場や商業施設もくるはずです。そういうことを考えてほしい。

【会長】

市でも地区計画で誘導するという方法もあるので、今回の意見をふまえた上で考えていつてみてはどうかと思います。

【会長】

他にご意見等はありませんでしょうか。

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、令和元年度第1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 **岩崎 義一**