

令和 7 年度第 1 回
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和 7 年 1 2 月 2 日（火）

午前 1 0 時 0 0 分

泉大津市役所 3 階大会議室

令和 7 年度第 1 回泉大津市都市計画審議会 議事摘録

【議 題】

議案第 1 号 副会長の選出について

議案第 2 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）

議案第 3 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）

【開催日時】 令和 7 年 1 2 月 2 日（火） 1 0 : 0 0 ~ 1 1 : 0 0

【開催場所】 泉大津市役所 3 階大会議室

【出席委員】

久 隆浩 委員	波床 正敏 委員	藤井 清和 委員	柳田 裕樹 委員
北島 政夫 委員	大塚 英一 委員	村田 雅利 委員	池辺 貢三 委員
丸谷 正八郎委員	谷野 司 委員	澤田 久子 委員	澁田 洋子 委員
仲 吉治 委員			

【欠席委員】

伊丹 康二 委員 若仁 和樹 委員

【事務局】

都市政策部長	柏 宏典
都市政策部次長	山崎 基央
都市政策部都市づくり政策課長	八木 勇司
都市づくり政策課課長補佐兼計画係長	藤岡 宏樹
都市づくり政策課係員	矢田 剛之
市長公室地域経済課長	檜 光優
地域経済課総括主査	谷 悟史
農業委員会事務局長	松山 立幸

【傍聴者】

2 名

【議事概要】

- (1) 開会
- (2) 傍聴者入場
- (3) 審議会委員の紹介
- (4) 議案第 1 号 副会長の選出について
- (5) 議案第 2 号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）
原案どおり承認
- (6) 議案第 3 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）
原案どおり承認
- (7) その他
- (8) 閉会

【議事内容】

- (1) 開 会

【事務局】

定刻となりましたので、ただ今より、令和 7 年度第 1 回泉大津市都市計画審議会を開催させていただきます。本日は、公私何かとお忙しい中、ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

それでは、早速ですが、資料の確認をお願いいたします。まず、次第、議案書、そして本日、お配りいたしました委員名簿、配席表、参考資料 1・2・3・4 の計 8 点となっております。過不足等ございましたら、お申しつけください。

なお、事前にお配りしました議案書につきまして、一部訂正がございます。議案書の表紙の裏の目次につきまして、議案第 3 号が 9 ページと記載しておりますが、正しくは 11 ページとなっております。大変申し訳ございませんが、訂正のほどよろしくをお願いいたします。

また、本日は、現委員数 15 名の方々のうち 13 名の委員のご出席をいただいておりますので、本市、都市計画審議会条例施行規則第 3 条第 2 項の規定により、本審議会の定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

- (2) 傍聴者入場

【事務局】

会議は原則公開となっており、本日の傍聴希望者は、2 名となります。

また、会議録は、公表としていきますので、記録のため必要に応じて写真撮影・録音をさせていただきます。ご了解のほどよろしくお願い申し上げます。

- (3) 審議会委員の紹介

(4) 議案第1号 副会長の選出について

【久会長】

都市計画審議会委員の任期は2年となっておりますが、今回、副会長であった臼谷委員が退任されておりますので、改めて副会長を選出する必要があります。

本市都市計画審議会条例施行規則第2条の規定により審議会の副会長は学識経験を有する委員のうちから選挙によって定めるものとなっておりますが、審議を円滑に進めるため、前回同様に、事務局より推薦いただきたいと思います。

【委員】

異議なし。

【事務局】

それでは、事務局より推薦させていただきます。

副会長は、泉大津商工会議所会頭の藤井 清和様にお願いしたいと思います。

【委員】

異議なし。

【久会長】

ご異議がないようでございますので、議案第1号の副会長の選出につきまして、副会長は、藤井 清和様に決定いたします。

(5) 議案第2号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）

【事務局】

こちらの案件につきましては、今年2月の本審議会において、ご報告をさせていただきました用途地域の変更についてでございますが、今回、ご審議いただくにあたり、改めて変更の概要から ご説明させていただきます。

資料としては、お配りしております参考資料の1～4になりますが、主に前方のスクリーンを用いて、ご説明させていただきますので、前方スクリーンを、ご覧いただければと思います。まずは、「用途地域」についてご説明させていただきます。

用途地域とは、都市計画法第8条において「地域地区」として定められている「第一種低層住居専用地域」から「工業専用地域」までの13種類の地域の総称であり、都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率及び建ぺい率等について制限を行うために定めるものでございます。わかりにくいですが、右側の図が本市で既に、

指定している用途地域の図となります。今回は、令和5年3月に一部改定いたしました泉大津市都市計画マスタープランに位置づけられた将来 土地利用方針に基づき、適切な規制・誘導による良好な市街地形成を図るため、用途地域の見直しを行いたいと考えており、そのための方針を定めたいと、具体的な見直し候補地区を定めたところでございます。

では、都市計画マスタープランに位置づけられた本市の将来 土地利用方針について簡単にご説明させていただきます。土地利用の分類としては、主に住宅、商業、工業に分類されますが、商業と工業については、それらをあわせて産業と表現する場合もございます。都市計画マスタープランに位置づけられた本方針は、移りゆく土地利用の状況や今後の社会情勢の変化などを踏まえつつ、本市の今後の土地利用のあり方について示したものでございます。具体的には、前面のスクリーンのとおり、商業などの機能を充実させる地区、主に住居を中心とし住環境を向上させる地区、住宅と産業の共存を図る地区、そして産業の活性化を目指す地区として6つの地区に分類されております。

続きまして、今回の変更に対する方針をご説明いたします。今回、都市計画マスタープランやその他の上位計画を踏まえた「用途地域の見直し」を行うため、次のような方針を定めました。

「上位計画で掲げる都市づくりに向け、都市づくりの取組みとの連携を図りつつ、土地利用の規制、誘導を目指す」というものでございます。具体的には、次の3つの視点から候補地区を抽出しております。

まず1つ目は、土地利用方針の実現に向けた用途地域の見直しです。これは、土地利用の適正化を図る地域として、都市計画マスタープランの位置付けに基づいた望ましい土地利用を誘導すべき地域において、住宅・商業・工業、それぞれが適正に機能できるよう、見直しを行おうとするものでございます。

次に2つ目は、都市基盤整備等に合わせた用途地域の見直しです。これは、戦略的に土地利用を誘導する地域として、都市計画道路等の都市基盤周辺地域において、適切な土地利用誘導など、将来の土地利用の動向を踏まえ、戦略的な用途地域の見直しを行おうとするものでございます。

そして、最後に、用途地域境界の界線整理のための見直しです。これは、地形地物に変更があった地域での境界の整理として、既定の用途地域境界が道路等の新設・改良等により不明確になった場合において、変更後の地形地物に合わせた用途地域境界へと見直しを行うものでございます。

なお、今回の変更では、若宮町にて住宅開発に伴う一部道路の位置が変更になった箇所について、界線整理を行う予定をしております。

以上の方針と視点を踏まえ、前回の本審議会においてご説明させていただきましたとおり今回は、本市西側区域において現状の土地利用状況等や令和7年1月に実施したアンケート結果を勘案し、次のとおり、画面の地図上の太線で囲った区域を見直し候補地区として素案を作成いたしました。具体的な見直し

の内容としましては、土地利用の適正化を図る地域としまして、他の住居系地域に変更しようとする地区として「小松町地区」「菅原町地区」の2つの地区を選定しました。現在の用途地域は「第二種住居地域」となっている地域であります。ここを候補地として選定した理由としましては、都市計画マスタープランで良好な住宅地として住環境の保全・形成を図る地区に位置付けられており、現状も、既に住宅が大半を占めており、現在の住環境を今後も継続的に保全する必要があると思われる地域を、候補地としたものでございます。具体的には、①-1 小松町地区を第一種中高層住居専用地域に、①-2 小松町地区を第二種中高層住居専用地域に、①-3 小松町地区を第一種住居地域に、②菅原町地区を第二種中高層住居専用地域にそれぞれ変更しようとするものでございます。

次に戦略的に土地利用を誘導する地域としまして、準工業地域及び準住居地域に変更しようとする地区として「東港町・西港町地区」「青葉町・汐見町・河原町地区」の2つの地区を選定いたしました。現在の用途地域はこちらも「第二種住居地域」となっております。ここを候補地として選定した理由としましては、都市計画マスタープランにおいて、交通の利便性を活かした商業や工業、沿道サービス施設などの集積を図る地区に位置付けられている地域を含み、現状も、産業系の土地利用が多くを占めていることなどから、戦略的に土地利用を誘導し、将来的には、より有効的な土地利用を促進する地域として、候補地としたものでございます。具体的には、③「東港町・西港町地区」を準住居地域へ、④「青葉町・汐見町・河原町地区」を準工業地域にそれぞれ変更しようとするものです。

また用途地域の変更による建物の建築物制限については、次の通りとなります。前面スクリーンに映しておりますが、見えにくいと思いますので、お手元の参考資料2をご覧ください。

まず、①土地利用の適正化を図る地域につきましては、第二種住居地域から第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域もしくは、第一種住居地域に変更することを想定しており、表中の赤色の太枠から、黄緑色の太枠にしようとするものでございます。主な制限内容の変更としましては、店舗、事務所、ホテル、旅館、一部の遊戯施設、自動車教習所や危険性の少ない工場などの建物の規模がより制限されたり、規模によらず建築できなくなるというものでございます。建ぺい率 60%、容積率 200%につきましては、変更ございません。

次に、②戦略的に土地利用を誘導する地域につきましては、第二種住居地域から準工業地域、準住居地域に変更することを想定しており、表中の赤色の太枠から、紫色の太枠にしようとするものであります。こちらの主な制限内容の変更としましては、先程とは逆に、建てられる建物の規模の制限等がそれぞれ緩和されるというものでございます。こちらも建ぺい率 60%、容積率 200%に

つきましては、変更ございません。

ここに、若宮町において界線整理を行う地区を加え、以上を候補地とする内容で素案として取りまとめ、7月に住民説明会、8月に公聴会を実施しております。そして、ここで特に反対のご意見等がなければ、素案を原案として手続きを進めるところでございますが、今回は、戦略的に土地利用を誘導しようとする地区の「東港町・西港町地区」「青葉町・汐見町・河原町地区」につきまして、反対のご意見がございましたので、原案の作成については、反対のご意見も踏まえ、素案の内容を一部変更しております。

それでは、ここからは、そのご意見等についてご説明させていただきます。まず、都市計画法第16条による公聴会の内容についてご報告いたします。公聴会については、1名の方より、公述の申出がございました。公述内容と公述内容に対する市の考え方につきましては、前方のスクリーンのとおりでございますが、文字が小さくなっておりますので、お手元の参考資料3も参考にご確認ください。なお、ご意見については、原文のままとさせていただいております。では、公述内容と市の考え方について、A氏の公述申出についてご説明させていただきます。

まず、1つ目のご意見は、「西港町西部の準工業地域を第二種中高層住居地域以上の閑静な住居地域への用途地域変更 選定に漏れている為、追加変更を求める。かつて西港町の準工業地域には、繊維系の町工場が稼働していましたが、私の知る限り、ほぼ稼働しておらず、一部残っている工場もほぼ製造業でなく、倉庫や駐車場等としての使用に留まっていると考察できる。故に現下の状況は、閑静な住宅系地域への用途地域変更に値する事。更に西港町市民にとって、住宅地域として安心、安全、安寧を得る千歳一隅の時期である事。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「当該地区については、都市計画マスタープランの将来土地利用方針において住宅・産業複合地区として位置付けています。住宅と産業が共存できる土地利用を図ることとしており、現在、準工業地区であることから、今回の用途地域見直しにおいて変更する予定はありません。」とさせていただいております。

続きましては、2つ目のご意見は、「河原、汐見町市民の意見であるアンケート調査結果が泉大津市役所の為政者によって、恣意的、作為的に捻じ曲げられたと考察でき、民意とほぼ真逆の工業地域に選定するのは、帝国主義、権威主義の一端で大問題。故に即時廃案の上、最低でも民意に沿うスーパーマーケット、コンビニ、ドラッグストア、ホームセンター等も建設可能で賑わいの創出が図れる現状維持(第二種住居地域)、又は、第二種中高層住居地域に選定の変更を求める。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「今回の用途地域変更素案については、都市計画マスタープランの将来土地利用方針を基に、現状の土地利用やアンケート調査結果等を総合的に勘案し作成しています。」とさせていただいております。

続きまして、3つ目のご意見は、「河原、汐見町のアンケート調査の間7は、準工業地域に変更する為の恣意的、作為的な設問で不適切な誘導と考察でき、調査は不公正で無効、準工業地域選定の廃止を求める。その恣意的、作為的な設問によるアンケート調査は、民意を調査したという実績作りで、結果的に何が何でも工業地域に設定変更したいという市民不在、利権優先の臭いを感じる。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「2つ目のご意見の回答と同じ」とさせていただいております。

続きまして、4つ目のご意見は、「意見聴取の対象範囲が限定的で、市民の安心、安全、安寧の重大事案の調査としては過少である。また、上記3で、明示したが恣意的、作為的でなく、公平、公正なアンケート調査をやり直すべき。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「今回のアンケート調査は、用途地域の変更候補地域の土地所有者に対し、郵送や直接配布により実施しており、一定の民意を確認できたものと考えております。」とさせていただいております。

続きまして、5つ目のご意見は、「繊維産業の衰退、人口減少等に伴う経済・社会情勢の変化が顕著である以上、用途地域変更の根拠となる都市計画マスタープランも大きく見直す必要がある。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「現行の都市計画マスタープランについては、上位計画である第4次泉大津市総合計画の策定を受け、平成30年3月に策定したのですが、その後、計画の進行状況を確認し検証を行った上で、令和5年3月に見直しを行っております。今後も社会情勢の変化等を踏まえ適宜見直しを行ってまいります。」とさせていただいております。

続きまして、6つ目のご意見は、「財産の保護と補償の明記してください。今回の用途地域変更によって、将来に亘り、不本意、不条理な自主的転居を強いられることは、憲法の保障する基本的人権の侵害と考察できる。また、工業地域化によって、住宅地としての資産価値が下落した場合、憲法の保障する財産権の侵害と考察できる。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「今回の用途地域変更に対し、財産の保護や補償について明記することはございません。」とさせていただいております。

続きまして、7つ目のご意見は、「積極的な広報による広範囲への周知を要求する。泉大津市役所による金芽米の広報は、関係業者と協力して、シンポジウムや工場見学等を開催する力が入る宣伝活動で、いつから金芽米販売業者の広報部になったのかと思うくらい驚いている。一方で、今回の用途地域変更素案は、市民の大きな反発が想定でき、結果次第では市民と為政者の間に将来にわたって禍根や遺恨が残る可能性がある。それ故に為政者は、多くの市民にひっそりと知られる事なく用途地域変更を執行したい思いになるのは容易に推察できるが、あまりにも金芽米の広報と比較して、雲泥の差があり過ぎる今回のステルス広報は如何なものかと思う。」というものでございます。このご意

見に対する市の考えは、「今回の用途地域変更の広報については、住民説明会のお知らせとして、変更候補地域の土地所有者や住民に対し、郵送や直接配布、自治会における回覧を行いました。また、その他の市民の皆様に対しては、広報紙及び本市ホームページにて変更素案の内容等を掲載して周知を図っており、必要な周知を行ったと考えております。」とさせていただいております。

続きまして、8つ目のご意見は、「素案のステルス広報や弾丸説明会だけでは、市民との信頼関係は構築できない。また、説明会における不明点の質疑や意見を受け流すだけでは、民意を積極的に素案に反映させる意思や真摯さは感じられない。故に公聴会で意見を述べさせるだけでなく、異なる考えや意見の議論や討論を行う協議会や討論会を行い、合意に基づき、改めるべきは改める事が大切で、市民と為政者の信頼関係による官民共創の実効を成すべきである。決して説明会や公聴会が行政手続きの実績づくりの為に行うものであってはならない。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「市民の意見を反映する場としてアンケートや住民説明会、公聴会を実施しており、今後、本市都市計画審議会の議を経ることとなっています。民意を反映する手法につきましては今後も適宜検討するようにいたします。」とさせていただいております。

続きまして、9つ目のご意見は、「青葉町は、近隣周辺の居住地域である汐見町、河原町、西港町に固まれた地域で、現在、青葉町の半分以上が第二種住宅地域です。近隣周辺の居住地域にとっては、公害問題等の生じる可能性がある臨海工業地域との防波堤で、緩衝地帯の地域です。先祖からは、代々守ってきた農地の周辺に工場等が建ち、工業排水等で用水路が汚れたり、農業を続けるのが厳しく、農地を手放す一因になったとボヤイテいた事を思い出すが、今度は農地だけでなく居住地も追い出そうとしているのでしょうか。ひどい迫害差別都市計画である。故に、その青葉町を現状維持の住宅地域から、工業系地域にするのは、近隣・周辺市民として断固反対である。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「2つ目のご意見の回答と同じ」とさせていただいております。

なお、本件につきましては、市のHPに掲載するとともに公述申出者に対してもご説明をさせていただいております。

次に、公聴会実施後の市の考え公表後に、提出されました二種類の嘆願書についてご報告させていただきます。

一種類目は、提出者は青葉町・汐見町・河原町にお住いの21名の方からで、内容は、1. 民意に反する汐見町、河原町や青葉町の準工業地域変更に反対。2. 居住環境を良くされる市民と悪くされる市民の不公平・差別に反対というものでした。

二種類目は、提出者は西港町にお住いの42名の方からで、内容は、1. 準工業地域から容積・建ぺい率が同じ程度である第二種中高層住居専用地域等に

変更というものでした。以上が素案に対し市に提出されたご意見となります。

市としては、公述申出書に対しましては、公表しております市の考えのとおりであり、素案の内容について変更の考えはございませんでしたが、その後、複数の住民の方からの嘆願書の提出がございました。特に一種類目のご意見のあった地区につきましては、用途変更により制限の内容を緩和する地区であり、場合によっては現在お住まいの方にも影響が出る可能性もありますので、用途変更については慎重に行う必要があると考え今回については見送る形とし、原案については、次の通り「東港町・西港町地区」「青葉町・汐見町・河原町地区」を候補地区から外した内容とし、都市計画法第 17 条の案の縦覧を実施いたしました。

それでは、次に、改めて今回、都市計画変更を行う予定の地区の詳細を説明させていただきます。全部で 5 地区ございます。

まず 1 地区目、小松町地区でございます。場所は、小松町の 3 箇所のこちらの地区で、用途地域の変更を行いたいと考えています。

次に、2 地区目、菅原町地区でございます。場所は、菅原町の一部のこちらの地区で、用途地域の変更を行いたいと考えています。

それでは、今回の用途地域見直しの 5 地区の変更について、もう少し詳しく説明いたします。まず、①の小松町地区でございますが、こちらは、現況により既存不適格にならないように、小松町内で 3 種類の用途地域への変更を検討しております。それぞれ 3 箇所について、ご説明させていただきます

まず①-1 として、場所は、小松町の浜小学校付近の地区で、図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第二種住居地域から、第一種中高層住居専用地域に変更するものであります。

次に、小松町地区①-2 でございますが、場所は、小松町の一部の地区で、シーパスパークの北東側の図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第二種住居地域から、第二種中高層住居専用地域に変更するものであります。

次に、小松町地区①-3 でございますが、場所は、小松町の一部の地区で、シーパスパークを中心とした図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第二種住居地域から、第一種住居地域に変更するものであります。

次に、②の菅原町地区でございますが、場所は、菅原町の一部の地区で、シーパスパークの南西側の図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第二種住居地域から、第二種中高層住居専用地域に変更するものであります。

最後に、界線整理の若宮町地区でございますが、場所は、若宮町の一部の地区で、大津神社の南西側の図中、赤色の線の部分でございます。変更後の下図がなかったため違う画像となっておりますが、同じ場所になります。変更内容

は、道路の線形が直線から鍵型に変更になったもので、道路中心線が境界であることに変わりはありません。

続きまして、原案の縦覧についてご説明させていただきます。都市計画法第17条の案の縦覧に際しても、1名の方から意見書の提出がございました。意見内容の要旨と意見に対する市の考え方につきましては、前方のスクリーンのとおりでございますが、文字が小さくなっておりますので、お手元の参考資料4にご意見の全文と要旨を記載していますので参考にご確認ください。なお、ご意見については、原文を基に要約させていただいております。

では、意見内容の要旨と市の考え方について、ご説明させていただきます。ご意見といたしましては、「用途地域変更（原案）で、西港町西部地域が現在の準工業地域から住居地域（例えば、建ぺい率、容積が同等程度の第二種中高層住居地域）に変更する内容が漏れていることを以下に理由を踏まえ建言します。西港町西部地域は、都市計画マスタープランの将来土地利用方針において、住宅・産業の複合地区として位置づけられていますが、この地域は明治以降に栄えた産業も概ね都市計画マスタープランで指摘している如く、繊維産業の衰退・撤退・整理等により、工場が戸建住宅や集合住宅等に置換、増殖している現状を鑑みれば、土地利用の状況が工業系から住宅系に変化・増殖し続けているのは明らかなです。また、菅原町・小松町の様に居住環境の指向を良くされる市民と西港町西部地域等の様に良くされない市民が発生し、格差のある居住環境政策が為されるとするならば、不公平感や不公正感を発生させる懸念があり、その懸念を払拭するうえでも、この建言は、公平、公正でかつ妥当といえます。従って、概ね5年に一度の変更と言われる都市計画の用途地域変更(原案)について、現状と傾向及び将来に亘り、良好な住環境を確保する事を見据え、行政が誘導、指向すべき千歳一隅の時機と思われ、かつ、泉大津市都市計画審議会での審議に住民の意見として添えられる事を考慮して再度建言致します。」というものでございます。このご意見に対する市の考えは、「当該地は都市計画マスタープランの将来土地利用方針において、住宅・産業複合地区と位置付け、住宅と産業が共存できる土地利用を図ることとしており、現在も一定規模の倉庫や事務所など、産業系の土地利用が見られる状況であります。そのような地域を、ご意見にある第二種中高層住居専用地域に変更すると、既存不適格になる建物が発生し、事業の継続が困難になるなど、土地所有者や事業者の方に不利益が生じることとなります。従って、今回の用途地域変更では主に泉大津駅西側の地域において検討を行いました。当該地を候補地域から除外致しました。なお、今後も概ね5年の周期で市内の用途地域を見直していく予定をしておりますので、当該地を含め、引き続き土地利用の状況や地域の皆様のご意向等を勘案し、用途地域変更を行っていきたいと考えております。」とさせていただいております。原案についても、このように市民の方からのご意見がございましたが、原案につきましては、先程の市の考えのとおり変更無く、本審議

会においてご審議いただきたいと考えております。なお、都市計画法１９条に基づく大阪府との協議につきましては、「異議なし」と回答をいただいております。

最後に、都市計画手続きの今後の予定でございますが、本日、ご承認いただきますと、都市計画決定の手続きを行い、周知期間を設け、令和８年３月中の施行を考えております。

【久会長】

冒頭にご説明いただきましたように、素案から段階から案の変更を行ったと言うことで、簡単に言えば、用途地域の規制を緩和する地域を除外して、規制を厳しくする地域のみを変更する案になったと言うことでした。

ご質問、ご意見は、ございませんか。

【波床委員】

若宮町の界線整理の件ですが、議案書に記載されている資料とスライドの資料の形が違うと思います。スライドの説明では鍵型に変更するとおっしゃっていましたが、議案書には鍵型に変更すると記載されていないので資料として問題ないのでしょうか。

【事務局】

議案書の方で説明させていただきますが、今回変更となる部分を赤で囲っておりまして、囲っている右側の線が変更前の道路中心線で、囲っている左側の線が変更後の道路中心線となり、鍵型になっているかと思います。ですので、赤で囲った部分が第二種住居地域から近隣商業地域に変更となるので、議案書上ではこのような記載となっております。スライドでは、道路中心線が変更となったとわかりやすくするためにこのような説明となっております。

【久会長】

他にご質問、ご意見は、ございませんか。

質問がないようなので議案第２号について、原案どおり承認する事にご異議ございませんか。

【委員】

異議なし。

【久会長】

ご異議がないようでございますので、議案第２号については、原案どおり承認します。

(6) 議案第3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）

【事務局】

まず、議案の説明に入る前に、生産緑地につきまして、簡単にご説明させていただきます。生産緑地とは、市街化区域内にある農地の緑地機能を活かし、計画的に保全することによって、公害や災害の防止に役立てるとともに良好な都市環境を形成しようとする都市計画上の制度です。地区としては、都市計画法第8条第1項第14号に位置付けられ、制度としては、生産緑地法により定められております。

次に、「生産緑地の面積要件について」でございます。平成29年4月に生産緑地法が改正され、これまで500㎡以上必要とされている生産緑地地区指定の面積要件について、条例で定める場合においては、300㎡まで引下げることが可能となったことから、本市におきましては、平成31年3月5日に条例を制定いたしまして、面積要件を300㎡まで引下げております。

次に、「生産緑地地区の変更理由について」でございますが、都市計画で定められた生産緑地地区においては、建築などの行為が制限され、農地等としての管理が求められます。変更理由の主なものとして「行為制限解除による区域変更及び廃止」がありますが、その流れを説明いたしますと、生産緑地所有者は、生産緑地の都市計画決定から30年が経過する日以後、市長に対し、いつでも買取申出をすることができるようになります。または、生産緑地で農業をされていた方が、死亡もしくは心身の故障によって農業の継続が困難となった場合、他に農業後継者がいれば営農を継続し、いない場合は生産緑地の買取申出が可能となります。申出があると、市と関係機関にて、その生産緑地を買取かどうか判断し、他の農家の方に対して当該生産緑地のあっせんを経て、買取手がいない場合、申出から3か月が経過すると、建築などの行為の制限が解除されます。制限解除によって、いつでも宅地化が可能となり、農地としての担保性が確保できなくなるため、都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、議案の内容について、今回の変更にかかる地区は6地区ございまして、個別にご説明させていただきます。

1番目、「曾根町二丁目6」地区につきまして、地区指定を廃止しようとするものです。その変更理由は、「30年経過による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

2番目、「東助松町三丁目3」地区につきまして、地区指定を廃止しようとするものです。その変更理由は、「30年経過による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

3番目、「千原町二丁目3」地区につきまして、地区指定を廃止しようとするものです。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

4番目、「東豊中町三丁目1」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、

区域を変更しようとするものです。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

5番目、「虫取町二丁目3」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域を変更しようとするものです。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

6番目、「千原町二丁目4」地区につきまして、地区指定を廃止しようとするものです。その変更理由は、「主たる従事者の死亡による生産緑地の買取申出によるもの及び買取申出に伴う面積要件を満たさないことによるもの」でございます。

以上、今回変更しようとする地区の内訳でございますが、追加地区0地区、区域変更2地区、廃止地区4地区の計6地区でございます。生産緑地地区全体の地区数と面積につきましては、地区数は4地区減少で163地区、面積は約0.7ha減少し、約25.91haとなります。

なお、本案件につきましては、都市計画法第17条の縦覧に際して「意見書の提出はなかった」ことを申し添えいたします。

【久会長】

ご質問、ご意見は、ございませんか。

質問がないようなので議案第2号について、原案どおり承認する事にご異議ございませんか。

【委員】

異議なし。

【久会長】

ご異議がないようでございますので、議案第3号については、原案どおり承認します。

(7) その他

【久会長】

予定をしておりました案件はすべて終了いたしました。振り返りでも結構ですので、委員の皆様から何かご意見ございませんでしょうか。

【委員】

意見なし。

(8) 閉会

【久会長】

本日の案件は、以上となりますので、以上をもちまして令和7年度第1回泉大津市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、慎重なご審議を賜り、誠にありがとうございました。