

平成27年度第1回
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

平成27年11月13日（金）
午前10時00分

泉大津市職員会館3階集会室

平成27年度第1回泉大津市都市計画審議会 議事摘録

【議 題】

審議案件 議案第1号「南部大阪都市計画用途地域の変更」について
議案第2号「南部大阪都市計画風致地区の変更」について
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

【開催日時】 平成27年11月13日（金） 10:00～11:00

【開催場所】 泉大津市職員会館3階集会室

【出席委員】

阿部委員	澤田委員	久 委員	波床委員	森 委員
北島委員	藤原委員	西口委員	貫野委員	林 委員
溝口委員	森下委員	野田委員	小橋委員	千百松委員

【欠席委員】

なし

【事務局】

市長	伊藤 晴彦
都市政策部長	谷 誠次
都市政策部次長	本庄 正
都市政策部参事兼まちづくり政策課長	木岡 勉
まちづくり政策課参事	内田 輝雄
まちづくり政策課係長	藤本 吉成
〃	八木 勇司
まちづくり政策課主査	辻川 訓
まちづくり政策課係員	谷村 雄祐
環境課長	貴志 泰章
環境課係長	木山 健治
環境課係員	西塚 誠

【傍聴者】

なし

【議事概要】

- (1) 開会
- (2) 傍聴者入場
- (3) 市長挨拶
- (4) 審議会委員の紹介
- (5) 議案第1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2号 南部大阪都市計画風致地区の変更について（市決定）
原案どおり承認。
- (7) 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。
- (8) 閉会

【議事内容】

- (1) 開 会

【事務局】

ただ今より、平成27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。

先に、お手元の資料の確認をお願いいたします。まず、委員名簿、配席表をお配りしております。また、議事資料としてパワーポイント資料及び参考資料をお配りしております。本日の次第、議案書につきましては、事前にお配りしておりますが、もしお持ちでない方がおられましたら、申しつけください。

なお、本日は、現委員数15名全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いる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、公開となっておりますが、本日の傍聴希望者は、ございません。また、議事録は、公表としておりますので、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ので、ご了解のほどよろしくお願ひ申し上げます。

(3) 市長挨拶

(4) 審議会委員の紹介

【事務局】

それでは、阿部会長にこれからの議事進行をお願いいたします。会長、よろしくお願ひいたします。

【会長】

お忙しい中、皆様、ご参集いただきましてありがとうございます。

早速ですが、議事次第に基づきまして進めてまいりたいと思ひますが、まず、資料の訂正がございます。

【事務局】

議案書に誤りがありました。表紙の裏面になりますが、平成27年度第1回都市計画審議会案件一覧の議案第1号に「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」となっておりますが、「用途地域の変更について」の誤りであります。お詫びして訂正いたします。

(5) 議案第1号 南部大阪都市計画用途地域の変更

(6) 議案第2号 南部大阪都市計画風致地区の変更

【会長】

それでは、議案第1号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」の説明を議案第2号「南部大阪都市計画風致地区の変更について」とあわせて説明願ひいます。

【事務局】

議案第1号「南部大阪都市計画用途地域の変更」及び議案第2号「南部大阪都市計画風致地区の変更」について、それぞれ関係する部分もでございますので、一括してご説明させていただきます。

まずは、今回、変更する予定の「用途地域」及び「風致地区」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12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。お手元に、各用途地域のイメージとその主な制限内容について記載いたしました資料も配布させていただいておりますので、参考にしてください。

次に、風致地区についてでございますが、こちらも同法第8条において「地域地区」の一つとして定められているもので、都市の風致、すなわち自然景観を維持するために定めるもので、風致を維持するために先ほどの用途地域にプラスして規制を行うものでございます。

風致地区の場合は、建物の規制だけでなく木竹の伐採やその他の行為についても規制されます。主な規制などはスクリーンのとおりです。

では、今回の変更についての考え方についてご説明させていただきます。

用途地域及び風致地区につきましては、共に土地利用に関する都市計画であり、今回の変更については、同様の考え方によって変更を行おうとするものでございます。考え方は、大きく2点ございます。

まずは、一点目は、現況の用途地域と現況の土地利用が大きくかけ離れている場合でございます。このような場合、必ず現況の土地利用のとおり用途地域を変更しなければならないというわけではございませんが、現状の住居系用途については、その環境を保全していくことを主眼にしながら、現在の土地利用状況や今後の見通しを踏まえ、周辺地域の状況を考慮し、変更しようとするものでございます。

次に、二点目といたしまして幹線道路沿道の有効な土地利用を図る場合でございます。これは、今年度より取り組んでおります市の第4次総合計画の基本施策に基づくものでございまして、幹線道路沿道地域の有効な土地利用を図るために現況の土地利用状況、誘導したい建物、今後の見通しを踏まえ、変更しようとするものでございます。

それでは、次に、今回、変更を行おうとする地区をご説明いたします。

変更を行おうとする地区は、合計3地区ございます。

まず1つ目の地区は、地区名を「松之浜地区」といたしまして用途地域及び風致地区の変更を行おうとするものです。場所は、南海本線の松ノ浜駅から西側に続く、市道松之浜町7号線の沿道の区域でございます。

次に、2つ目の地区は、地区名を「南海中央線沿道地区」といたしまして、用途地域の変更を行おうとする地区でございます。こちらは、昨年度、供用開始いたしました南海中央線の沿道の区域でございます。

最後に3つ目の地区ですが、地区名を「堺阪南線沿道地区」といたしまして、風致地区の変更を行おうとする地区でございます。場所は、松之浜町二丁目の堺阪南線沿道の区域の一部でございます。

それでは、各地区の変更内容について具体的にご説明させていただきます。

まずは、松之浜地区でございますが、場所は、先ほども申しましたが、南海本線の松ノ浜駅から西側に続く、市道松之浜町7号線の道路の端から2.5mの範囲となる図中、ピンク色の線で囲まれた区域でございます。

変更の考え方としては、1つ目の現況の用途地域と現況の土地利用が大きくかけ離れている場合となります。

こちらの現況の用途地域は、主に規模の大きな店舗や遊戯施設などの立地が可能となる近隣商業地域であります。現在は、主に住宅地としての土地利用が図られており、また周辺地域も低層の住宅地ということもあり、現況の住居系を保全するため、第一種中高層住居専用地域に変更しようとするものであります。

また、こちらでは、あわせて風致地区の変更も行おうとするものでございますが、風致地区につきましては、先ほども説明させていただきました元々、近隣商業地域を指定しておりましたピンク色の区域において、隣接する第一種低層住居専用地域との境界となる赤色の線の部分3mに風致地区を指定しておりました。これは、商業系の用途地域と低層の住宅系用途地域という、用途地域としては、かなり大きな差のあるものが隣接するために緩衝地帯として設けていたものであり、今回の用途地域の変更によりまして、商業系であった部分が住居系の用途地域へ変更となりますので、あわせてこちらの風致地区を解除し

区域の変更を行おうとするものであります。

続きまして2つ目の地区の「南海中央線沿道地区」についてでございますが、こちらでは、二つ目の考え方の幹線道路沿道地域の有効な土地利用を図るために用途地域を変更しようとするものでございます。南海中央線の森地区は、昨年3月に供用が開始されました。この道路は、広域幹線道路ではございませんが、市内交通の生活幹線道路として今後、道路沿道に、生活利便施設として小型スーパーなどの建設が期待されるところでございます。しかし、当該地は、もともとは、住居系の用途地域を指定し、住宅地としての土地利用を図ってきたところでもあり、そういったことも踏まえ、図中の②-1の地区では、現在より、もう少し規模の大きな店舗等の立地が可能となるように南海中央線の道路の端から25mの区域を第一種中高層住居専用地域より第二種中高層住居専用地域に変更し、府道松之浜曾根線との交差点部分となる②-2地区については、周辺の用途地域も踏まえて、第一種中高層住居専用地域より第一種住居地域に変更しようとするものであります。

最後に3つ目の地区である「堺阪南線沿道地区」についてでございますが、こちらは、二つ目の考え方により風致地区を変更しようとするものでございます。場所は、松之浜町二丁目地内の堺阪南線沿道の赤いラインの囲まれた部分でございます。この地区は、用途地域としては、第二種住居地域を指定しているのですが、隣接する第一種低層住居専用地域と同様に風致地区としても指定されておりました。今後は、幹線道路の沿道のみならず、鉄道駅にも近いという条件を活かした有効な土地利用展開が期待できる地区であるため、風致地区を解除し区域の変更を行おうとするものであります。

各地区の説明は、以上です。なお、用途地域の変更及び風致地区の変更につきまして公聴会での公述の申し出及び都市計画法第17条の案の縦覧に際しての意見書の提出はございませんでした。

今後の予定といたしましては、本日、それぞれ、ご承認いただきますと、必要な手続きを行い、平成27年12月中の施行を考えております。

以上、誠に簡単ではございますが、議案第1号「南部大阪都市計画用途地域の変更」及び議案第2号「南部大阪都市計画風致地区の変更」についての説明を終わらせて頂きます。よろしくご審議の上、ご承認賜りますようお願い申し

上げます。

【会長】

ありがとうございました。では、5ページのスライド、変更箇所図を見せてください。今、ご説明いただきましたように3地区につきまして用途地域、風致地区の変更を行うというものでございます。お手元の資料等も見ながら、本件についてご質問等々ございますか。

【波床委員】

1号議案、松之浜地区について、現況、近隣商業地域を第1種中高層住居専用地域に変更ということですが、これは、もともと松ノ浜駅付近の近隣商業地域から連続して指定しているものと思いますが、その松ノ浜駅付近は、道路が拡幅されているようになっている。今回の地区についても同じ道路が続いているが、道路拡幅する予定はありますか。つまり、拡幅するのなら近隣商業地域の方がよかったということにならないですか。

【事務局】

今回の変更地区については、道路拡幅の予定はございません。

【会長】

今回変更予定の道路の幅員はどのくらいですか。

【事務局】

正確な数値が手元にはございませんが、5m程度です。

【会長】

松ノ浜駅付近の道路幅員は、どのくらいですか。

【事務局】

その部分につきましては、道路が拡幅されまして16mとなっております。

【会長】

ただ、堺阪南線でとぎれているため、動線的な連続性は、ないということですね。

【事務局】

はい。そのとおりです。

【波床委員】

わかりました。

【会長】

他にご質問、ご意見ございませんか。

用途地域と風致地区については、これまで複雑に推移してきました。これは、大阪府決定時代のことで、これからは市決定となり、このように用途地域と風致地区の関係も整理してシンプルな形で進めていこうとしているのかなと感じております。今後のマスタープラン等々にも十分影響を及ぼす重要な話でもございますので、是非ともご意見、ご質問をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。これから泉大津全体の都市計画の現状と用途地域の計画決定との誤差を一つ一つ洗い出されていくことになるかと思いますが、今後とも慎重にその推移を見守っていただきたいと思いますが、ご質問、ご意見よろしいでしょうか。

では、議案第1号と議案第2号をあわせてご説明頂きましたので、本件について異議がなければあわせて、お諮りいたします。議案第1号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」並びに議案第2号「南部大阪都市計画風致地区の変更について」一括してご異存ございませんか。

【委員】

異議なし。

【会長】

ありがとうございます。では、ご賛成いただきましたので原案どおり承認いたします。

(7) 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

【事務局】

まず、議案書の説明に入る前に、生産緑地制度につきまして、簡単にご説明させていただきます。大都市地域では、住宅・宅地供給の必要性から、市街化区域内農地の積極的な活用が求められています。そのような中で、農地等の生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、災害の防止や都市環境に役立つ農地等を、計画的に保全し良好な都市機能の形成を図るための都市計画制度でございます。

今回、変更しようとする地区の内訳でございますが、備考欄に記載しており

ますように、廃止地区5件、区域変更2件の計7件でございます。今回、廃止地区がありますので、本市の生産緑地の地区数は、181地区となり、面積につきましては、0.91ha減少し、約30.55haとなります。

それでは、それぞれの地区につきまして、個別にご説明させていただきます。

まず、「板原町一丁目6」地区でございますが、地区指定の廃止を行うものでございます。

次に、「板原町一丁目2」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域変更を行うものでございます。

次に、「板原町三丁目1」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。

次に、「板原町四丁目1」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。

次に、「北豊中町二丁目4」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。

次に、「森町二丁目6」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。

次に、「曾根町一丁目3」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域変更を行うものでございます。

変更理由につきましては、7地区とも同様でございます。主たる従事者の死亡または故障により農業の継続が困難であるという理由で、生産緑地法第10条の規定による買取り申出後、同法第14条の規定する行為の制限解除により、地区指定の廃止または一部を廃止するものでございます。今回の変更により、最初に、ご説明申し上げましたように、本市の生産緑地の地区数は181地区、面積が0.91ha減少し、約30.55haになります。

なお、本案件につきまして、都市計画法第17条の縦覧に際しての意見書の提出は、ございませんでした。

以上、誠に簡単ではございますが、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」の説明を終わらせて頂きます。よろしくご審議の上、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

【会長】

議案につきましてご質問、ご意見等ございますか。

【溝口委員】

基本的な考え方について訊かせてください。生産緑地地区が今回の廃止や区域変更によりましてトータルで約0.91ha減少するということですね。当然、跡地については、どのように有効活用されるかということになってくるのですが、生産緑地地区に指定して緑地を計画的に保全をするということの市としての意味合い、減少することが市にとってどういうことを指しているのか。要するに、生産緑地地区を増やそうとしているのか減らそうとしているのか。市の考え方を聞かせてください。

【事務局】

市としましては、市域の全域が市街化区域に指定されておりました、基本的に農地を増やしていくということは、難しいものと考えております。しかし、現存の農家の方等が農地として営農が続けられるように、その営農を保全していくために生産緑地という制度により指定しているという認識でございます。また、営農が大変難しくなってきたことによる廃止が出てくることは、やむを得ないものと考えております。

【溝口委員】

生産緑地の買取り申出ということをされるということですが、結局、買取り申出されたものに対しては、市はどれも買取りしませんとしているわけですね。一方、泉大津市としては、緑被率というものもあると思います。緑をどれくらい残しておくか。これは、市の計画的な考え方としてあると思いますが、現状をいいますと、緑被率は、どんどん下がっています。そのことに対して、市は買取りできませんという話ばかりでは、将来的に見てどのように考えているのでしょうか。ただいまの生産緑地地区の説明の中でも住宅宅地供給の必要性からといわれておりますが、住宅や宅地にしていただくことが必要なのかどうなのか。求められている方向性と、現状の実態とは、どんどん乖離していくことになるとと思いますが、その辺の考え方をお示しくください。

【事務局】

まず、買取り申出の件につきましては、申し出が出てきたからといってその都度、計画的に公園としての整備や緑地として保全しておくことについては、具体的に市としての考え方は出ていないということと買取りにかかる経費の問題があり、市の財政的なものも含めまして買取ることができないのが状態でございます。

もう1点、緑被率が減少することに関しましては、それは当然、環境課としてみどり政策において公園の整備等が進められていないのが現状でございますけれども、極力、減らさないように努力しているところです。

【溝口委員】

現状の実態をよく理解させていただきました。結構です。

【会長】

溝口委員の質問は生産緑地廃止のテーマになる度に話題になることでございます。

生産緑地制度というのは矛盾のあるものなんですね。市街化地域で農業耕作にあたってられる方の部分も市としての緑被率という公的な側面でカウントしていますが、生産緑地は、本来、私有地であります。私権の部分を緑被率として担保するためには、そのためのファンドを国の方で用意しなければ、本来の主旨を全うできないにもかかわらず、国は、財務的な整備をしていない。そういう矛盾を抱えながら都市内農業をどう考えていくか。これは、議員さんの議論のまさに泉大津市の将来のため議会で十分にご議論いただきたいテーマであり、国に対してもその矛盾を正していただくために機会を作って提案していただきたいと思います。今後、生産緑地の廃止というのは、営農者の高齢化という様々な理由で発生していったら、最終的には、ゼロになることもありうるわけですから、その度に、今、お伝えした問題提起は、繰り返し行っていただきたいと思います。

【北島委員】

この制度ができたのは、平成3,4年ごろ。あと平成34年で解けるんです。

三大都市圏のみの制度であり、これは、差別だと思っています。今、一番してはいけないことは、差別です。平成34年以降なのでまだ時間はあるけれども、市として今後どういう方向で考えているのか。もちろん国が決めることで

あるが、どういう決め事にしていくのか。おおまかなことでいい今どう考えているのか教えてほしい。

【事務局】

市としましても現時点では、国や府の方向性について探っていきたいとは、思っておりますが、今、はっきり言えることはありません。

【北島委員】

そういう答えになることは、わかっているんですけど、ただ問題提起しなければ何にもならない。何もしなければ何も思っていないと思われる。これから7、8年あるのでよく考えていただいて差別をなくしてほしいという願いを申し上げまして質問を終わらせていただきます。

【会長】

あと、7、8年と言ってもわずか7、8年ですから国の考え方の検証していかなければならないし、今、ご発言があったように市としてどうするんだということ、市特別の課題、それぞれの課題もあるわけですから、そのことを展望しつつ、今お話しいただいたように絶えず問題提起していくことで、都市内緑地あるいは生産緑地というものの今後の考え方を整理していつていただきたいと思えます。

【久委員】

今までの話を整理させていただく意味でお話しさせていただければと思うのですが、最初の溝口委員のお話の時に事務局の方から説明があった話ですが、本来、市街地の中でどれくらいの緑地を残す必要があるのかというのは都市計画区域では、都市公園として区域を確保するとしているわけですから、都市計画公園がすべて出来上がっていくと計画論的には、十分な緑地が保てるということになっています。一方で生産緑地というのは、都市計画論的にいうとプラス α の緑地であるという位置づけですね。本来、市街化区域の中ですから、農地ができないという理屈で、どんどん宅地化を進めていくという論理なんですけども、様々な状況の中で農家の方が営農したいということでその営農をするために、生産緑地に指定することによって営農を保全していきましょうというのが、本来の制度なんですね。

では、今後、泉大津の都市計画の中で都市公園以上のプラス α の緑地が必要

かどうかについては理屈がないと市としても対応が難しいでしょうから、先ほ
どのご質問にもあったように市としてプラスαの緑地としてどう理屈付けする
のか、その理屈付けができていけば、市も買い取っていくということも可能に
なると思います。そのあたりは、今後、ゆっくりと検討していく必要があると
思います。

一方で農地として保っていくというのがありますけれども農業委員会の方で
も他の農家の方に買い取る意思があるかどうか斡旋していただいていると思
いますが、結局は、斡旋がうまくいかないということで最終的には、こういうか
たちになっているわけで、そのあたりは農地法の農家しか農業ができないとい
うわけですので、市としての農地として保全することは難しいという話があっ
て、今度は、農業振興と都市計画の間の中で、これも難しい問題ですけれども
考えていかなければならないと思います。このあたりは都市計画だけでは問題
が解決しないわけでそのあたりは、総合的な施策というところに発展していく
のかなと思います。

もう一つ、今後、生産緑地の制度がどうなるかという話でいいますと、今、
国も大きく都市計画のあり方を変えていこうとしています。具体的には、人口
が、これからどんどん減っていく中で、今までは都市化をどうコントロールし
ていくのかということ、ここ数十年、都市計画の間でやってきたことですが
今後は、人口が減っていくということ、都市を小さくさせていかに
ざるを得ないわけです。開発をコントロールするのではなくて、如何にうまく都
市を縮小、市街地を縮小していくという方策を考えざるを得ないわけです。こ
れは、今まで歴史上、やったことのない話ですから、かなり慎重にいろんな制
度の検討を国の方でも始めているところです。ただ、この泉大津のような、い
わゆる街中でコンパクトシティという総合計画の話も市長の挨拶の中でもあり
ましたけど、やはりここは、非常に利便性が高い。これからも市街地として十
分にやっていける条件のある市だと思います。逆に郊外ニュータウンのような
少し利便性の悪いもともと山林であったところをうまく小さくしていくとい
うことの方が国の方では、国土保全という意味で重要なこととしております。お
そらく泉大津市でいえば市街化として持ち続けていくというカタチでいくので
はと私は想像しているところです。

一方で泉大津の緑が少ないというのは確かですけど、それを公共の緑地だけで担保するのではなくて、今後、いろいろと民間の土地が動いていくわけですから、そこに緑化をお願いしながら全体的な緑を増やしていくという方策の方が、私は、非常に泉大津らしいと思っております。ついては、数年前にこの都市計画審議会での話になりましたけども、沿道沿いに、例えば堺阪南線等々、緑を沿道に植えることによって風の道をつくったり環境を変えていくような方策も進められているわけですから、沿道緑化をどんどんどんどん誘導し、このような方策が、ひとつ泉大津として有効な方策なのかなと思いますので、様々なことを考えるその一つとして生産緑地地区をどうするのかということも今後検討し続けることが必要なのかなというように思っております。

【会長】

現状と今後の捉え方について、まとめて整理して問題提起していただきました。この都市計画審議会を軸として、それでは収まらない様々なこと、今後の将来政策のあり方を踏まえつつ議論して頂きたいと思えます。

他にご意見、ご質問等ございませんか。

では、お諮りいたします。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」ご異議ございませんか。

【委員】

異議なし。

【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、原案どおり承認いたします。

(8) 閉会

【会長】

以上をもちまして、平成27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。