

令和元年度第1回
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和元年11月26日(火)
午前10時00分

泉大津市役所 3階大会議室

令和元年度第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	南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
	議案第 3 号	南部大阪都市計画風致地区の変更について
	議案第 4 号	南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について
報告案件	報告第 1 号	南部大阪都市計画臨港地区の変更について
	報告第 2 号	特定生産緑地地区の指定について
	報告第 3 号	南部大阪都市計画道路及び公園の変更について
	報告第 4 号	泉大津市立地適正化計画の策定について

【開催日時】 令和元年 11 月 26 日（火） 10：00～12：00

【開催場所】 泉大津市役所 3 階大会議室

【出席委員】

久 委員	臼谷委員	波床委員	伊丹委員	江野委員
北島委員	池辺委員	大塚委員	貫野委員	中村委員
林 委員	澤田委員	小橋委員	吉村委員	

【欠席委員】

石坂委員

【事務局】

市長	南出 賢一
都市政策部長	朝尾 勝次
都市政策部次長	向井 秀樹
都市政策部次長兼都市づくり政策課長	山野 真範
都市づくり政策課課長補佐	八木 勇司
都市づくり政策課街路整備係長	渡部 智幸
都市づくり政策課公園整備係長	高井 大輔
都市づくり政策課計画係長	中村 剛
都市づくり政策課係員	二俣 慶祐
地域経済課長	吉野 久絵
地域経済課課長補佐	檜 光優
地域経済課係員	越智 裕介

【傍聴者】

0 名

【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 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（市決定）
原案どおり承認。
- (7) 議案第3号 南部大阪都市計画風致地区の変更について（市決定）
原案どおり承認。
- (8) 議案第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）
原案どおり承認。
- (9) 報告第1号 南部大阪都市計画臨港地区の変更について
- (10) 報告第2号 特定生産緑地地区の指定について
- (11) 報告第3号 南部大阪都市計画道路及び公園の変更について
- (12) 報告第4号 泉大津市立地適正化計画の策定について
- (13) 閉会

【議事内容】

- (1) 開 会

【事務局】

ただ今より、令和元年度第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。

先に、資料の確認をお願いいたします。まず、次第、議案書、参考資料として泉大津市立地適正化計画（素案）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の計7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、本日は、現委員数15名の方のうち14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ますが、本日の傍聴希望者は、ございません。

また、会議録は、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い申し上げます。

(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

(6) 議案第2号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

(7) 議案第3号 南部大阪都市計画風致地区の変更について

【事務局】

まず、用途地域についてでございますが、用途地域とは、土地利用計画の基本となるもので、土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率、建蔽率などについて制限及び誘導をし、環境の保全や利便性の向上を図るために定められているものでございます。

次に、防火地域・準防火地域についてでございますが、市街地における火災の危険を防除するために定めるもので、建築物を燃えにくくするために、屋根に不燃材料を使用するなど、建築物の構造について制限を行うものでございます。

最後に、風致地区についてでございますが、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、建築物の規制だけでなく木竹の伐採などの行為について規制を行うものでございます。

次に、本市における都市計画の方針についてご説明させていただきます。

市では、昨年3月に泉大津市都市計画マスタープランを策定いたしました。この都市計画マスタープランとは、市の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとして都市計画法において策定が義務付けられているものであり、市が目指す将来都市像とその実現の方向性を示すものであります。

今後は、この都市計画マスタープランに基づいて、都市づくりを行うものとしております。

次に、今回の用途地域見直しに向けた基本方針についてご説明させていただきます。

まず、今回の都市計画変更のうち、用途地域の変更を行うにあたり、3つの基本方針を策定いたしました。

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』でございます。これは、土地利用の適正化を図る地域においての基本方針であり、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、適切な用途地域の見直しを行うものです。

2つ目は、『都市基盤整備等に合わせた用途地域の見直し』でございます。これは、戦略的に土地利用を誘導する地域においての基本方針であり、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た戦略的な用途地域の見直しを行うものです。

3つ目は、『用途地域境界の変更のための用途地域の見直し』でございます。これは、地形地物に変更があった地域においての基本方針であり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、変更後の地形地物等に合わせた用途地域境界の見直しを行うものです。

この3つの基本方針については、昨年11月に開催いたしました都市計画審議会において説明し、了承をいただいているところでございます。

なお、防火地域、準防火地域及び風致地区につきましては、ともに土地利用に関する都市計画であり、今回の変更は、用途地域の変更に伴って同様の考え方を持って行おうとするものであります。

次に、今回の都市計画変更の考え方についてご説明させていただきます。

今回は、先ほどの都市計画マスタープランにおいて示された将来土地利用方針と、現況の土地利用と現在の用途地域の乖離状況を把握し、用途地域見直しに向けた基本方針に基づいて、用途地域変更を行う箇所の抽出を行いました。

では、今回、都市計画変更を行う予定の地区の説明を行います。

全部で1-1から3-3まで、10地区でございます。各地区の位置については、前方スクリーンのとおりです。詳細につきましては、議案書の6ページをご参照ください。

次に、各地区について個別に説明させていただきます。

まず、土地利用の適正化を図る地域についてでございます。こちらが5地区でございます。

その1つ目、1-1 森地区でございます。場所は、森町一丁目の一部の地区で、南海中央線より山側、助松団地の和歌山側の範囲となる図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第二種中高層住居専用地域から、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、2つ目、1-2 千原地区でございます。場所は、千原町一丁目、二丁目の一部の地区で、国道26号より、海側の範囲となる図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第一種住居地域から、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、3つ目、1-3 曾根地区でございます。場所は、曾根町一丁目、二丁目の一部の地区で、曾根神社付近及び泉大津美原線の和歌山側で大運寺付近の範囲となる図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第一種住居地域から、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、4つ目、1-4 二田地区でございます。場所は、二田町一丁目、二丁目の一部の地区で、松ノ浜駅の山側であり、都市計画道路松之浜駅前通り線の道路と民地の境界から、両側、25m離れた、図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第一種住居地域から、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、5つ目、1-5 松之浜地区でございます。場所は、松之浜町一丁目の一部の地区で、都市計画道路松之浜曾根線の道路と民地の境界から、25mの範囲の図中、赤色の線で囲まれた区域でございます。変更内容は、用途地域を第一種低層住居専用地域から、第一種中高層住居専用地域に変更し、容積率を100%から200%に、建ぺい率を50%から60%に変更するものであります。また、用途地域変更に伴い、準防火地域の指定、風致地区の解除も併せて行います。

続いて、戦略的に土地利用を誘導する地域でございます。こちらが、2地区でございます。

その1つ目、2-1の泉大津駅前地区①でございます。場所は、旭町の一部の地区で、アルザの山側にある、市道旭町11号線の道路と民地の境界から、山側へ25m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、用途地域を準工業地域から、商業地域に変更し、容積率を200%から400%に、建ぺい率

を 60%から 80%に変更するものであります。また、用途地域変更に伴い、準防火地域から防火地域への変更も併せて行います。

次に、2つ目、2-1 泉大津駅前地区②でございます。場所は、先ほどの泉大津駅前地区①の山側からサンディまでで、泉大津駅池浦線（通称アルザ通り）の道路と民地の境界から、両側 25m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、用途地域を準工業地域から、近隣商業地域に変更し、容積率を 200%から 300%に、建ぺい率を 60%から 80%に変更にするものであります。

続いて、地形地物に変更があった地域でございます。こちらが、3 地区ございます。

その1つ目、3-1 南海本線高架下地区でございます。場所は、東雲町の一部の地区で、泉大津駅の難波側、軌道中心線から、市道南海西 1 号線の道路中心線の図中、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、準工業地域に変更するものであります。

次に、2つ目、3-2 南海本線高架下地区でございます。場所は、泉大津駅の和歌山側で、軌道中心線から、市道南海西 2 号線の道路中心線の図中、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準工業地域に変更するものであります。

次に、3つ目、3-3 河原地区でございます。場所は、河原町の一部の地区で、図中、赤色の線で囲まれた区域で用途地域の変更内容の関係で 2 種類に分かれています。①の地区の変更内容は、用途地域を工業地域から、第二種住居地域に変更するものであります。また、用途地域変更に伴い、準防火地域の指定も併せて行います。②の地区の変更内容は、用途地域を第二種住居地域から、工業地域に変更するものであります。また、こちらは、用途地域変更に伴い、準防火地域の解除も併せて行います。

各地区の説明は以上です。

なお、只今ご説明させていただきました変更内容につきまして、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、翌年の令和 2 年 1 月中旬の施行を考えております。

以上、議案第 1 号、議案第 2 号及び議案第 3 号についての説明を終わらせてい

ただきます。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】

10か所の都市計画変更の提案でしたが、今回の変更は大きく3つに分かれています。1つ目は、住環境の保全のため、変更を行う地域がほとんどでございます。従来の泉大津市は、住宅・商業・工業が混在した地域が多かったのですが、現状を都市計画部局で把握した結果、住環境の保全に向けて変更した方が良いと判断され、今回の提案に至ったものと思います。2つ目は、泉大津駅前であり、商業を集積させ、より賑わいをつくっていこうという戦略的な地域でございます。3つ目は、南海本線の高架化や河原町の福祉施設等の開発が進んでおり、現在の用途境界として定めていた地形地物に変更が生じたため、今回、用途境界の変更を行うというものでした。

只今の内容に質問・ご意見等はございますでしょうか。

【貫野委員】

先日の、市民説明会にも参加させていただいたが、参加されていた市民の方々の認識が異なっていると感じた。今回の変更に伴って、なにか手続き等をしなくてはならないと不安や意見があったと思います。市民の方々への説明や情報提供をしていると理解していますが、より細やかな対応をお願いします。

【会長】

今後は、関係住民の方々に、よりきめ細やかな説明の機会をつくっていただきたいというご要望でございますので、また、ご検討いただければと思います。

【江野委員】

用途地域の変更について、森地区のような建ぺい率や容積率に変更がない場合に、どのような内容が変更になるのかが解りにくいです。そのあたりがわかるような資料があればと思います。

【事務局】

(用途地域による建物の建築物制限一覧表を配布)

【会長】

この表のとおり、各用途地域により、建築できる店舗や工場、またその規模に制限があります。

【貫野委員】

容積率については、何から決まっているのか。

【会長】

容積率については、用途地域と連動しているのですが、いくつかのメニューがあって、そこからそれぞれの地域がどの容積率や建ぺい率を選ぶかで決まるものです。建ぺい率や容積率については、都市計画図で確認することができるので、一度ご確認いただければと思います。

【波床委員】

1-5 松之浜地区ですが、第1種中高層住居専用地域に変更とあるが、防災の観点から変更ということではよろしいでしょうか。

【会長】

幹線道路沿いであり、もう少し、土地利用を促進し高い建物の建築が可能であるように変更を行うものかと思います。

【波床委員】

もう1件ありまして、3-3 河原地区についてですが、やけに細長いのですが何か建物が建て替わったのですか、場所の交換のような印象を受けたのですが。

【事務局】

3-3 河原地区についてですが、元の用途境界が地番界で設定してしまっていて、市営住宅の建替えを行った際に、地番界を精査したところ、地番界と用途界に齟齬がございましたので、今回界線整理を行ったものでございます。

【会長】

開発に伴って、区域界の整理を行ったものと思われれます。

それでは、ご要望、ご意見等いくつかございましたが、第1号議案、第2号議案、第3号議案について、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。

【会長】

ご異議がないようでございますので、議案第1号、2号、3号については、原案どおり承認いたします。

(8) 議案第4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の引下げについて」でございます。昨年の都市計画審議会にてご説明しましたとおり、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り、本市におきましても、平成31年3月5日に条例を制定いたしまして、面積要件は300㎡まで引下げております。

制定の理由は、農家の営農意欲があっても従来の規模要件である500㎡を満たさず、生産緑地に指定できなかつた小規模な農地を保全するとともに、公共事業での買収や、複数の所有者による生産緑地地区の中で、一部所有者の相続などでの買取申出により地区の一部廃止が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ることで発生する道連れ解除を防止するためでございます。

なお、後ほどご説明いたします追加指定ですが、今回は2件ございまして、共に条例制定により面積要件を300㎡まで引き下げたことで指定が可能となったものです。

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、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るかどうか判断し、他の農家の方に対して当該生産緑地のあっせんを経て、買取り手がない場合、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。

また、生産緑地地区の変更理由として、「公共施設等の設置及び管理による区域変更及び廃止」がございまして。

先ほど説明いたしましたとおり、生産緑地地区においては、建築などの行為が制限されます。建築物の築造や、宅地の造成などの行為は、一定の条件下で許可が必要ですが、公共施設等を設置する、または管理するためであれば、許可不要とされています。

事前の通知があり、公共施設等の敷地となった場合に、生産緑地地区から除外する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13地区ございまして、個別にご説明させていただきます。

まず、「豊中町三丁目2」地区につきまして、都市計画決定権者による追加により、生産緑地地区と指定するものです。

二番目、「森町二丁目16」地区につきまして、都市計画決定権者による追加により、生産緑地地区と指定するものです。

三番目、「曾根町一丁目4」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものでございます。その変更理由は、「公共施設等の設置及び管理による変更」でございます。当該地区は国指定史跡区域内の買収を行ったことで、生産緑地地区から除外するものです。

四番目、「板原町四丁目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。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」でございます。

なお、これから説明いたします、続く 9 地区の「地区指定の『一部廃止に伴う区域変更』及び『廃止』」の変更理由につきましても、全て「主たる従事者の死亡又は故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございますので、変更理由の説明につきましては、以下省略とさせていただきます。

五番目、「板原町四丁目 8」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものがございます。

六番目、「東豊中町二丁目 5」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものがございます。

七番目、「池浦町四丁目 2」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものがございます。

八番目、「東雲町 1」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものがございます。

九番目、「森町二丁目 8」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものがございます。

十番目、「河原町 1」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものがございます。

十一番目、「汐見町 2」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものがございます。

十二番目、「我孫子二丁目 2」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものがございます。

十三番目、「森町二丁目 4」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものがございます。

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 2 地区、区域変更 5 地区、廃止地区 6 地区の計 13 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 176 地区、面積は約 1 ha 減少し、約 28.82 ha 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。

以上、誠に簡単ではございますが、議案第4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。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】

説明が終わりました。質問・ご意見等はございますでしょうか。

【委員】

なし

【会長】

では、ご意見、ご質問がないようでございますので、委員の皆様にお諮りいたします。議案第4号について原案通り、承認することに、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4号については、原案どおり承認いたします。

(9) 報告第1号 南部大阪都市計画臨港地区の変更について

【事務局】

まず「臨港地区」とは、港湾に備わる物流や生産をはじめ、様々な機能を十分に発揮するために定めるものです。臨港地区に指定されますと、港湾法に基づき、港湾の管理運営に支障となる構築物が無秩序に混在することを防ぐなど、一定の制限がかかります。

今回の変更では、あらたに夕風町地区において埋立てが完了いたしました約6.5haについて、土地利用を図るため、追加指定するものであります。

本市夕風町地区は、「港湾法第三条の三」の規定に基づく堺泉北港港湾計画において全区域、予定臨港地区となっており、埋立て竣工した土地については、利用開始までに臨港地区の指定を行っております。なお、夕風町地区の用途地

域につきましては、全域準工業地域に指定しております。

今回の変更により、本市の臨港地区は約354.8haから約6.5ha増加し、約361.3haとなります。

以上簡単ではございますが、報告第1号「南部大阪都市計画臨港地区の変更について」の報告を終わります。

【事務局】

説明が終わりました。ご質問、ご意見は、ございませんか。

埋立て竣工に伴い、随時追加をしていくということでございますが、大阪府の審議案件ということで、本審議会としては、異議がないということで、お伝えいただければと思います。

(10) 報告第2号 特定生産緑地の指定について

【事務局】

まず、議案の説明に入る前に、特定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。

本市の生産緑地は、平成4年に制度を開始し、現在指定している生産緑地のうち、8割弱が平成4年に指定されており、まもなく指定から30年が経過します。生産緑地は、指定から30年が経過する基準日である「申出基準日」以降、所有者が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。

このため、平成29年に生産緑地法を改正し、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、市町村長が、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」が創設されました。

次に、特定生産緑地に指定された場合についてご説明いたします。

特定生産緑地に指定された場合、買取りの申出ができる時期が、申出基準日から10年延期されます。さらに、延期後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年の延長ができます。

特定生産緑地の税制につきましては、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。

なお、相続の発生等での買取申出につきましては、従来の運用と変わりません。

次に、特定生産緑地に指定しない場合についてご説明いたします。

特定生産緑地に指定しない場合、買取りの申出をしない場合でも、従来の税制措置が受けられなくなります。ただし、相続税の納税猶予につきましては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までは、現世代に限り猶予が継続されます。固定資産税につきましては、急激な増税を防ぐため、5年間、課税標準額に軽減率を掛け、1年目は本来の2割、2年目は4割、というように、5年かけて徐々に増税していく制度となっております。

買取申出につきましては、主たる従事者の死亡または故障の場合に限るという条件がなくなり、いつでも可能となります。ただし、買取申出の手続き自体は必要で、手続きをしなければ、生産緑地における建築などの行為制限は継続します。

なお、生産緑地指定から30年経過後は、特定生産緑地を選択することはできません。

次に、「特定生産緑地指定のスケジュール」についてご説明いたします。

大まかな流れを説明しますと、生産緑地所有者から指定する旨の意向を確認し、農地等利害関係人の同意を取得した上で、都市計画審議会の意見聴取を行った後、指定の公示をすることで、特定生産緑地に指定ができます。

平成4年に指定された生産緑地を例にしますと、対象の生産緑地所有者に、令和元年5月・6月に制度の案内と意向確認・同意取得の様式をお送りしております。

6月末までに様式の提出があった生産緑地を、11月頃に開催される都市計画審議会で意見聴取を行い、その後指定の公示をするという流れを、今年度から令和3年度まで行う予定でございます。

次に、特定生産緑地の指定要件についてご説明いたします。指定にあたり、農地等利害関係人の同意を得ていること、10年間営農を継続する意思があること、適正に営農されていることを担当課として確認し、適正な申請地のみ指定することとしています。適正に営農されていることについては、申請された農地全てに対して、職員が現地確認を行っており、一部事例を以下のとおり報告させていただきます。

それでは、今年度の申請について進捗具合を説明いたします。

平成4年に指定し、まもなく30年を迎える生産緑地を対象地として、全部

で148地区、372筆、面積では22.81ha存在します。その中で、6月末までに申請のあった生産緑地は、42地区、75筆、面積では4.9haでございます。

申請については、面積でいうと2割ほどとなっております。

詳細については、別紙一覧表をご参照ください。

以上、誠に簡単ではございますが、報告第2号「特定生産緑地の指定について」の報告を終わります。

【会長】

国の方も、平成4年に全国でたくさんの生産緑地が指定され、30年後である2020年までに新たに制度を準備したいということで、この特定生産緑地の制度を設け、30年を迎える農家の方に、今後10年間ずつ、継続の意思の確認をさせていただき、意思がある場合は10年毎に延長していくといった制度であります。2020年に、泉大津市についても30年を経過しますので、事前に農家の方々にご説明をさせていただきながら、意思の確認をし、本審議会にお諮りをしていただくという手続きになります。

ご質問、ご意見は、ございませんか。

【江野委員】

特定生産緑地制度を受けないと、次世代の方が相続税の納税猶予の適用が受けられなくなり、逃すと後悔するというような制度であります。既に、申請を受けた面積が全体の2割という説明でした。今後のアプローチの仕方として、市として予定していることはありませんか。

このままでも大丈夫とと思っている農家さんも多いと思います。私どもJAといたしましても説明会は予定していますが、市として、もう少し、きめ細やかな対応をお願いできないかと思えます。

【会長】

ご要望ですので、現状どういう状況かというものがありましたら、お願いします。

【事務局】

本市では、件数の把握ができていますので、個別に文書を送らせていただいで、個々に連絡をさせていただいているところでございます。最終の期日まで2年ほどまだあることもあって、対象の方は、現在、ご家族の方と検討されて

いるのだと私どもは思っています。

また期日に近づきましたら、再度ご連絡をさせていただいて、手続きが間に合わなかったということが無いように対応していければと思っています。

今後も、JAさんや農業委員会さんと連携を図りながら対象の方に周知ができるように努めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いします。

【北島委員】

相続税の納税猶予が大きな問題であるが、特定生産緑地の申請を行わなくても、猶予は継続されると聞いたのですが。

【事務局】

特定生産緑地の申請を行わない場合、現在、納税猶予を受けて生産緑地を運営されている方については、生産緑地の指定から30年が経過しても、その方が所有している限り、納税猶予は継続されますが、生産緑地の指定から30年以上が経過している農地を、次世代に引き継ぐ際には、納税猶予は受けることができません。

【会長】

説明文だけでは、その本意が伝わっていないのかもしれないので、説明会や相談会といった、かなりきめ細かな対応が必要かなと思います。

先ほど、ご説明いただきましたように今後市としても手続きを進めていただくとともに、特定生産緑地の案件が出てきましたら、本審議会にて意見を聴取させていただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

(11) 報告第3号 南部大阪都市計画道路及び公園の変更について

【事務局】

ここで、ご説明させていただく内容は、全部で5点ございまして、いずれも次回の本審議会に付議させていただく予定をしているものでございます。

このうち、泉大津中央線の変更、東雲公園の変更、春日公園の廃止、小松公園の追加につきましては、昨年度の本審議会において内容の説明をさせていただいており、考え方などについて、変更ございませんので、前回審議会でのご報告内容を簡単にご説明させていただいた後、それ以降の内容と現在の進捗状況につきましてご説明させていただきます。

次に、5点目の三十合池公園の変更につきましては、新たな内容でございま

すので、前の4点の説明の後にご説明させていただきます。

では、初めに前回審議会においてご報告させていただきました内容について簡単に振り返らせていただきます。

まずは、本市において、長い年月、都市計画決定後、未整備となっている都市計画道路について、見直しを行ったというものでございます。

こちらにつきましては、大阪府の「都市計画道路の見直し基本方針」を参考に、検討を行ったわけではありますが、計画決定後、長期にわたり未整備である路線であり、かつ、今後も30年以上、整備見通しが立たない路線について見直しを行うものとして検討の結果、泉大津中央線について未整備区間などの廃止について、更に検証をすすめることにしたというものでございます。

検証の結果としましては、まず、交通処理機能について、並行路線である幹線道路において、平成27年度の調査結果からも混雑がみられず、全体の将来予測交通量も減少予測であること。

交通安全機能については、計画道路と重複する現道の大部分で歩車分離構造となっており、現道でも一定の安全機能を有していること。

市街地形成機能については、周辺は、既に市街化されている地域であること。

環境形成機能については、当該路線は、緑化に関する上位計画について位置付けがないこと。

最後に、防災機能として、津波時の避難経路が挙げられ、整備により一定の効果は、得られますが、津波避難路として大阪府が定めた「災害に強い都市づくりガイドライン」に基づく幅員8m以上のルートが別ルートでも確保されていること。また、津波の到達予測時間は90分とされていること。

これらの理由により、泉大津中央線は整備による一定の効果は得られるものの、多額の整備費用に対して、その効果は低いと判断し、現在、未整備区間となっている大阪臨海線から堺阪南線までを廃止し、堺阪南線から南海中央線までの幅員を縮小し、延長約2,430m、車線数2、幅員16m、すなわち、延長、幅員について、現状のままとするものであります。

以上が、都市計画道路見直しに伴う泉大津中央線の変更の内容となりますが、この変更に伴う3つの都市計画公園の変更、廃止、追加について、続けて、ご説明させていただきます。

まず、最初は、東雲公園であります。東雲公園は、本市役所に隣接する公園

で、先ほど、ご説明いたしました泉大津中央線に面して都市計画決定されている約1.3haの都市計画公園であります。本公園のうち、泉大津中央線に面している部分においては、先ほどの説明のとおり道路部分の都市計画区域を縮小するため、その部分について公園区域の拡大を行おうとするものであります。

続きまして、春日公園であります。春日公園は、現在、春日墓地敷地に決定している面積約1.6haの都市計画公園であります。公園整備にあたっては、泉大津中央線の整備の際に、墓地を移転し、残った土地を、公園として整備する予定をしておりましたので泉大津中央線の当該区間の都市計画の廃止に伴って、本公園の整備見通しも立たなくなります。

そこで、当該地での公園整備の必要性を検討し、必要あると判断した場合は、代替公園の検討を行った上で、春日公園の廃止を行おうとするものであります。

代替公園の必要性の検討結果としましては、泉大津駅西側周辺における近隣公園以上の公園が整備されていないことから春日公園廃止に伴う代替公園は必要であると判断し、現在、既に市所有地であることから、整備に対する実現性の高い市民会館等跡地の約4haにおいて代替公園として新たに都市計画公園小松公園の追加を行いたいと考えております。

と、ここまでの部分において、前回の本審議会において、ご報告し、ご確認いただいているところでございます。

それでは、ここからは、その後の検討内容と進捗状況についてご説明させていただきます。

まずは、ただいまご説明させていただいております小松公園の追加について、引き続き、ご説明いたします。小松公園の位置につきましては、前方スクリーンのとおりでございます。面積につきましては、約2ha。廃止する春日公園より約0.4ha大きいものとしております。また、その配置の理由につきましては、当該地より港湾エリアに続く、小松緑道や臨海線の向かい側にある円形広場との一体的な利用が可能となるように、更には、市民会館等跡地における公園区域以外の土地においても今後の公園との連携した土地利用等、有効的な土地利用が図られるように検討したものでございます。

次に、また道路の話に戻りますが、泉大津中央線の変更に伴いまして、一部現道の改修を予定しております。こちらは、都市計画決定を行うものでは、ございませんが、都市計画の変更に関連するものとして、ここで、ご説明させて

いただきます。

改修する道路は、現在、大阪臨海線からの一方通行となっている市道小松町4号線です。この道路は、泉大津中央線が、都市計画決定どおりに整備されていけば、泉大津中央線に一部取り込まれる形で、双方向の路線となり、周辺地域の方の利便性の向上が図られるというものでしたが、この度の都市計画変更により、その可能性がなくなることになります。

しかし、市としては、泉大津中央線としての整備は行いませんが、周辺地域の利便性の向上のためには、小松町4号線を対面通行化する必要があると考え、現在、関係機関などとの協議を行っております。なお、本改修に伴って生じる拡幅用地については、市民会館跡地側で確保する方針でございますので、本件に伴う新たな用地買収は行わない方向で検討を進めております。

また、小松町4号線には、現在、高潮対策として防潮堤の一部に手動式の鉄扉（鉄の扉）がございます。こちらは、高潮や津波の危険性などが生じた際に、関係部局の職員によって開閉しているものでございますが、今後、複数の災害が重なって発生するような事態となった場合などは、鉄扉の開閉作業が確実に行うことができないという可能性もございます。そこで、この度の道路改修に合わせ、道路自体に勾配を設けることで、鉄扉を取り除き、開閉作業の不要な形状となるような改修もあわせて行う必要があると考えております。

続きまして、今回、新規の内容となります南部大阪都市計画公園三十合池公園の変更についてご説明させていただきます。まず、本市には、現在、86箇所的大小さまざまな公園、緑地が整備されておりますが、そのうち、5割以上の公園が開設から30年以上経過しており、施設の老朽化が進んでいる状態にあります。

また、人口減少や少子高齢化の進展、更に厳しい財政状況の中、公園の適切な維持管理を続けていくことが困難な状況になってきております。

そこで、市では、市内の公園一つひとつの特徴を見出し、また、必要性を見直し、地域のニーズに合う計画的な改築更新による「機能の集約」「機能の再配置」「機能の転換」を行い、全体的に公園機能の適切な配置を図ることで、限られた財源の中から、効率的・効果的な再整備や維持管理を図るとともに、公園に対する市民の満足を向上させるための基本的な方針が必要であるとして、泉大津市公園整備マスタープランを策定いたしました。

今回、変更する三十合池公園は、この一環に伴うものであり、機能面の集約統合等の観点から、板原1号公園との集約統合について、現状の公園の利用状況や公園周辺の土地利用状況、更には、他の公共施設の再配置などを踏まえて検討した結果、現状であまり利用されていない三十合池公園の遊具機能については、周辺に住宅も多い板原1号公園に集約させ、板原1号公園を広場機能とともに、より遊ぶ公園としての充実を図り、一方、三十合池公園については、現在も利用者の多いグラウンド機能に特化させ、遊具エリアにあたる公園区域を縮小し、新たな土地利用について検討を行うものであります。

公園を縮小する区域は、赤色のハッチの部分であり、変更後の三十合池公園の面積は約0.3ha減少し約0.9haとなりますが、今後は、グラウンド機能に特化した主として近隣に居住する方の利用に供する公園。すなわち近隣公園としての位置付けを継続させるものであります。

では、今回の4つの都市計画公園の変更に関する都市計画公園面積についてご説明いたします。4つの都市計画公園の区域拡大、縮小、廃止、追加により都市計画公園の面積は、0.2ha増加となります。市域全体の都市計画公園としては、約34.29haから約34.49haとなります。今回の道路及び公園の都市計画変更についての大まかな内容につきましては、以上でございますが、都市計画変更の手続き、進捗及び今後の予定につきまして、もう少しご説明させていただきます。

現在の進捗状況でございますが、道路及び公園については、それぞれ素案を作成し、既に住民説明会を済ませ、先週の金曜日まで、その素案を2週間縦覧し公述申出の募集を行ったところでございます。

今後の予定といたしましてはまず、明日の公聴会は、公述申出がございませんでしたので、開催せず、現在の素案に対し、本審議会でのご意見を踏まえたものを原案として、大阪府知事との協議を行い、再度、案の縦覧と意見募集を行った後、次回の本審議会に付議したいと考えております。

また、次回審議会において、案のとおり承認されれば同月中に、都市計画変更の告示を行いたいと考えております。

以上、誠に簡単では、ございますが、報告第3号南部大阪都市計画道路及び公園の変更について説明を終わります。

【会長】

5つ案件がございますが、4つは前回もご説明をいただきました。今回は、新たに三十合池公園の区域変更についての説明をしていただきました。

只今の内容について、質問・ご意見等がございますでしょうか。

【池辺委員】

小松4号線の鉄扉を撤去して、勾配で鉄扉の代替とするというのですが、鉄扉の高さが約1.5m程でしょうか、それだけの勾配をつけるとなると結構急な坂になると思うのですが...小松町は結構、窪地ですので大雨が降った時に水が溜まるような気がするのですが、どのようにお考えでしょうか。

【事務局】

小松4号線については、臨海線から東側に徐々に勾配をつけて、山なりにするような計画で考えていますので、現道の一部活かしながら、新たに道路を構築するような予定でいます。

雨についてですが、説明会の中でも同様なご意見をいただいています。近年のゲリラ的豪雨等もございますが、汐見処理場や増補幹線等もございますので、想定を超えるようなゲリラ豪雨の場合に、一時的に水が捌けないといった可能性はございますが、基本的には問題ないと判断しています。

【池辺委員】

鉄扉を撤去するという事は、堤防と同じ高さまで道路面を上げるということかと思うが、交差点から先が見づらい閉塞的な交差点になるため、警察の許可が難しいと思うのですが。

【事務局】

勾配をなだらかにするために、奥行きを広くとっていきます。助松プールと助松公園で挟まれている、松之浜曾根線のイメージです。

【会長】

詳細設計があがってくる段階では、先ほどのお話も参考にしながらご検討いただければと思います。

【中村委員】

泉大津市の他の計画を踏まえて、審議する必要があると考えています。

小松公園のより詳細な設置等についても一緒に話をすべきだと思うのですが、

お話をされる予定はないのでしょうか。

【会長】

都市計画の法律の中で、地区公園、近隣公園、街区公園と3段階あるが今回の小松公園は近隣公園ということで、どのような方に使用していただくであるとか、どの範囲の方に使用していただくであるとか、どういう機能をその公園に持たせるであるとかは、都市計画法や都市公園法の中でも一定の方向性は決まっています。その機能を持たせるためにどのような設計をしていくかというところまで、決めてから本審議会にかけるとなると、タイミング的にはかなり遅くなってしまいます。詳細設計の際に、様々な意見を聞くということで、本審議会では、あくまで配置論としての審議を諮ることができればと思うのですが。

【波床委員】

春日公園の代替えとして、小松公園とするということですが、小松緑道も含めた一体的な利用をするということによろしいでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【吉村委員】

利用者が少ないので、三十合池公園をグラウンドに特化し、板原1号公園をリニューアルし遊具等を充実させるとの説明があったのですが、お花見シーズンになれば人で賑わっている印象です。その時期だけかも知れないが、無くなるとなれば寂しい気がします。併せて、板原公園墓地の近くに結構広くて良い公園があるのですが、利用者が少ない気がします。もう少し、人が多く利用できるように何かできればなと思うのですが、いかがでしょうか。

【会長】

公園整備マスタープランでいろいろご検討いただいているとのことですので、一度ご確認していただいて、事務局の方にご要望いただければ次の整理の段階でご検討いただけるかと思います。

泉大津で長年仕事をさせていただいて、臨海線を超えるというのが非常に難しくてどうすれば人の流れを市街地に、また、臨港部にもっていけるかと考えたときに、もう少し、内陸側に緑道ネットワークのような仕掛けがあれば、より、臨海部が生きてくるかなと思います。一度、ご検討いただければと思い

ます。

(12) 報告第 4 号 泉大津市立地適正化計画の策定について

【事務局】

それでは、立地適正化計画について、その役割や策定の目的などについて、説明させていただきます。

今後の都市におけるまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、あらゆる世代が健康で快適な生活を実現することや財政面などで持続可能な都市経営を実現することが課題となっています。

そこで、医療・福祉施設、商業施設や住宅などがまとまって立地し、あらゆる住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づくまちづくりを進めることが重要です。

そのような中、平成 26 年に都市再生特別措置法が改定され、市町村は、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設などの立地の適正化に関する計画、いわゆる立地適正化計画の策定が可能となりました。

本市においても、人口減少や少子高齢化の進行や空き家や空き地などを要因とする低未利用地の増加、今後集中的に迎える公共施設の更新時期などへの対応が必要であり、持続可能な都市となるためには 50 年後 100 年後の将来を見据え、泉大津市立地適正化計画の策定が必要です。

この立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 82 条において、都市計画法第 18 条の 2 の規定により定められた、市町村の都市計画に関する基本的な方針、いわゆる、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされており、いわば、市町村都市計画マスタープランの高度版とされています。

続いて、立地適正化計画の一般的なイメージを説明させていただきます。

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に定めます。その都市計画区域内において、市街化区域等に対して居住誘導区域として、居住を誘導し、人口密度を維持するエリアを設定し、さらに、その区域の中に、都市機能誘導区域として、生活サービスを誘導するエリアと、そこに誘導する施設を設定します。

本市は、全域が都市計画区域で市街化区域であることから、市域全域に対して定めることとします。

続きまして、泉大津市立地適正化計画の策定フローおよび構成を説明させていただきます。

まず、策定を始めるにあたり、近畿地方整備局による策定に向けた庁内勉強会を実施し、それを踏まえ、計画の策定を開始しました。

本編の構成としまして、第1章で、本市の現状の把握、第2章では、上位・関連計画の整理を行い、それらを踏まえ、第3章で、都市構造上の課題の整理をしています。第4章で、都市づくりの方針（ターゲット）の検討を行い、第5章で、目指すべき都市の骨格構造の検討を行い第6章で、課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の検討を行いました。それらを踏まえ、第7章で、都市機能誘導区域および都市機能誘導施設の検討を行い、さらに、第8章で、居住誘導区域の検討を行いました。第9章において、目標値の検討を行い、最後の第10章において、計画の進行管理についてまとめました。

それらを庁内会議にはかり、大阪府への意見照会を行いながら、素案として取りまとめ、本日の第1回都市計画審議会の内容を踏まえ、パブリックコメントを実施し庁内会議、次回第2回都市計画審議会を経て、今年度中の計画策定を目指しています。

ここからは、計画の内容となりますが、まず、都市構造上の課題について説明させていただきます。先ほどのフローで示しました、都市の状況の把握と上位・関連計画の整理を踏まえ、7つの課題があげられました。

課題1として、年齢構成のバランスの保持。これは、若者の転出・減少による高齢化の一層の進展が考えられるためです。

次に、課題2として、各地域の人口規模の適正な維持。これは、市全体としての生活利便性の低下が考えられるためです。

次に、課題3として、生活サービス施設の適正配置。これは、生活サービス機能縮小への懸念が考えられるためです。

次に、課題4として、移動環境の確保。これは、歩行者・自転車にやさしい都市づくりへの期待に対するためです。

次に、課題5として、地域産業の活性化。これは、新たな視点での泉大津らしさを生むことへの期待に対するためです。

次に、課題6として、災害に強い安全・安心のまちの形成。これは、災害発生時の市民生活を脅かす被害に対応するためです。

最後に、課題7として、財政状況の維持。これは、人口減少に伴う歳入減、高齢化に伴う歳出増に対応するためです。

それらの課題に対し、次に、都市づくりの方針（ターゲット）の検討について説明させていただきます。

立地適正化計画で検討する3つの視点として、①居住の視点、②都市機能の視点、③交通の視点、を踏まえ都市づくりのターゲットを定めました。

考え方としましては、子どもたちをターゲットとし大人になっても泉大津で住み続け、さらに、親となり、子どもを産み育てることで、それらの循環が期待できます。それには、泉大津への愛着や誇りを持つことが大切です。

さらに、その親の家族たちが子育てに関わることで、好循環が期待でき、そうすることで、学業や仕事で市外へ転出した人が、泉大津へ帰ってくることや新たに市外から転入してくる人も増えることが期待できます。それらを踏まえ、泉大津市立地適正化計画において目指す基本方針を

『子どもたちが、泉大津で輝き、泉大津を愛し、末永く住み続けたいまちへの進化』と定めました。

次に、課題解決のための必要な施策・誘導方針について説明させていただきます。先ほどの基本方針を実現する為に、ステップ1として、都市づくりのトリガー（きっかけ）となる施策を位置づけ、ステップ2として、それらの施策展開の効果促進を図る施策を実行します。併せて、ステップ3として、スパイラルアップ（相乗効果）を図る施策を推進することで、好循環による基本方針の実現を図ります。

具体的には、ステップ1として、(1) 都市拠点への施設の移転・集約、(2) 誇りを持てるまちの拠点整備、(3) 市民の命を守る医療の充実 を図ります。

ステップ2として、市民の暮らしやすさ、住み続けたい思いを支える交通体系の整備を掲げ、ステップ3として、(1) 地域の特性に応じた居住誘導、(2) 地域に必要な生活サービス施設の維持・誘導を推進します。

それらを踏まえ行った、都市機能誘導区域および都市機能誘導施設の検討について説明させていただきます。区域設定の視点としましては、現状の土地利用や都市基盤、徒歩による回遊性、地域の特徴などを踏まえ、中心拠点として泉大津駅周辺を広域的な拠点として和泉府中駅周辺を地域拠点として、北助松駅周辺と松ノ浜駅周辺を位置付けました。

それぞれについて、詳細の説明をさせていただきます。

中心拠点については、泉大津駅周辺を駅から、概ね徒歩 10 分、半径 800m 圏内に対して、区域設定を行いました。都市機能誘導区域内に位置付ける誘導施設は、既存の都市機能の維持、活性化を図る施設として商業施設。暮らしやすく、誇りを持てる都市づくりの核となる文化施設として図書館。暮らしやすく、誇りを持てる都市づくりの核となる交流施設として、世代間交流を促進する施設。命を守る都市づくりの核となる医療施設をして、病院。地域の良さを伝え、誇りを持てる都市づくりの核となる交流施設として、観光交流センターを位置付けています。

続いて、広域的な拠点について説明させていただきます。和泉府中駅周辺を駅から、概ね徒歩 10 分、半径 800m 圏内に対して、区域設定を行いました。

都市機能誘導区域内に位置付ける誘導施設は、既存の都市機能の維持、活性化を図る施設として、商業施設。命を守る都市づくりの核となる医療施設として、病院。スポーツ振興、健康増進を図る施設として、スポーツ施設を位置付けています。

次に、地域拠点について説明させていただきます。北助松駅周辺を駅から、概ね半径 500m 圏内に対して、区域設定を行いました。

都市機能誘導区域内に位置付ける誘導施設は、駅利用者の利便性を高める拠点施設として、商業施設。高齢者の福祉環境を考慮したよりよい住環境を実現するための拠点として、老人デイサービスセンターを位置付けています。

もう一つの地域拠点について説明させていただきます。松ノ浜駅周辺を駅から、概ね半径 500m 圏内に対して、区域設定を行いました。

都市機能誘導区域内に位置付ける誘導施設は、駅利用者の利便性を高める拠点施設として、商業施設。既存の都市機能の維持、活性化を図る施設として、公園敷地を活用した交流施設を位置付けています。

次に、居住誘導区域の検討について説明させていただきます。

区域設定の視点としましては、適切な将来人口（年齢構成のバランスや全体的な人口規模）の維持ができるか、災害に対して市民が安全・安心に生活することができるかなどを踏まえ、概ね府道大阪臨海線よりも内陸側の市街地を設定しました。

続いて、目標の設定について説明させていただきます。

都市づくりを進めるうえで、目指すべき定量的な目標値を2つ掲げました。

1つ目として、居住誘導区域の人口密度を令和22年（2040年）において、国勢調査の小地域人口および世帯データを用いた、コーホート法による将来人口予測値、1km²あたり7,114人を上回っていること。

2つ目として、年少人口割合が令和22年（2040年）において、平成27年度時点の14%を上回ることを掲げました。

最後に、施策の達成状況に関する評価方法の検討についてでございますが、計画の実現に対しては、定量的に調査・分析を行い、必要に応じて計画の適切な見直しを行う必要がある為、プラン・策定、ドゥ・実施、チェック・評価、アクション・見直し、のPDCAサイクルについてまとめています。

以上が、本計画の主な内容となります。

本日、ご報告させていただき素案の内容は、以上となります。

最後に、今後の予定としましては、冒頭の説明と重複しますが、本日、ご報告させていただきました、本計画の素案について、市民の方から広く意見をいただくため、12月に、パブリックコメントを行います。

その後、いただいた意見の整理と本計画への反映について、庁内会議にて検討を行い、泉大津市立地適正化計画原案としてとりまとめを行います。

その後、本都市計画審議会に諮問し、泉大津市立地適正化計画として、決定したいと考えております。

以上、誠に簡単ではございますが、報告第4号「泉大津市立地適正化計画の策定」についての説明を終わらせていただきます。

【会長】

これから、人口が減少していく中で、できるだけ都市機能を集約化いわゆるコンパクトシティに向かって、全国で動いているわけですが、泉大津市はもともとコンパクトな都市ですので、ピンとこないところはあるかと思えます。

立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の2つの区域設定があります。

まず、居住誘導区域についてですが、居住誘導区域の中で住宅をつくる場合は、現状どおりの手続きで建築ができるのですが、居住誘導区域外に住宅をつくる場合は、届出が必要になります。先ほどの用途地域のような、してはならないといった制限ではなく、一つ手間をかけることによって、居住誘導区域の

内外のどちらかで住宅を建てたいと悩まれた時に、「居住誘導区域の内側に住宅を建築する方が届出の提出する手間がかからないため良いのでは」という誘導をするといった考え方です。すでに住宅が多く建っている地区が、今回の居住誘導区域の設定がされていますので、問題はないと思います。臨海線より海側に、住宅はこれからもあまり建たないであろうということでご検討いただけると思うのですが、一方で、都市機能誘導区域に指定しています地区が数地区ございます。この都市機能誘導区域には、誘導施設というものが設定されます。例えば、泉大津駅周辺であれば商業施設・図書館等5種類が誘導施設として位置づけられています。居住誘導区域の考え方と同じで、先ほどの誘導施設である5種類の施設を建てる場合は、現状どおりの手続きで建築ができるのですが、これ以外の施設を建てる場合は届出をしてください。ということになっていて、この5つの施設を泉大津駅周辺に集めてこようといった考え方です。他地区も同様で、誘導施設に位置付けられているものをご確認いただければと思います。

さらに、国の方からも、都市機能誘導施設内に誘導施設を建てる場合に金銭面でも補助するといった制度もございますので、上手く使えるかというところでございます。

7章以降が大変重要なポイントでありますので、そういった視点でご意見賜ればと思います。

【波床委員】

居住誘導区域の設定についてですが、既に家が建っている地区は問題ないであろうとのことで、ほぼ市の中心部全域が居住誘導区域としているのですが、市民が安全・安心に生活することができるかという観点で、災害に関してですが、海側は臨海線を境界にしているとのことであるが、市のハザードマップには、津波の心配があるのは、堺阪南線が境界となっている、また、洪水の関係ですと、泉大津駅から西側が心配されているということで、既に家が建っているため誘導区域から外すのは大変かと思われそうですが、安全に生活できるかという心配があるので、津波や洪水による浸水区域を外した地区を居住誘導区域にする方が良いと考えますが、いかがでしょうか。

【会長】

委員会等で検討された経緯を教えてくださいということかと思いますが。

【事務局】

庁内会議を進める中で、大津川水系河川計画における浸水想定や泉大津市津波避難計画における避難計画、避難経路の内容を踏まえて検討を行っており、更には、地域防災計画における地域連携や警察との協力体制についてを踏まえて浸水範囲等について考慮のうえ区域設定を行っています。誘導区域については、居住を緩やかに誘導していくものでございますので、今後の計画を進めて行く中で、適宜、検討等を進めたうえで今後の運用を図っていきたいと考えています。

【会長】

居住誘導区域として、できるだけ安全なところに住んでいただくというよりも、別途の関係施策で防災機能を高めていくということでしょうか。

それとも、居住誘導地域をできるだけ安全なところに設定するために今後、適宜見直しを行っていくということでしょうか。という質問の趣旨かと思うのですが。

【事務局】

計画策定範囲設定にあたりましては、関係部局の上位計画等を踏まえて設定をしているものであり、今後の誘導をどのように図っていくかという点もこの計画の中で定めていますが、一定は、今現在の人口密度の維持を進めて行く中で災害等で改訂の必要が生じた際には、適宜そのような更新をしたいと考えています。

【伊丹委員】

立地適正化計画の目標値については、居住誘導・都市機能誘導といった誘導する計画の目標値が、人口密度や年少人口の割合となると立地適正化計画でできることから、離れすぎているような気がします。もちろん、次の世代も住みたくなるようなまちを目指し、そのために立地適正化計画を進めるというのもわかりますが、目標値に届かなかった時に、立地適正化計画がうまく進まなかったという評価をされると、ちがう要素が絡んでくるものなので、もう少し、立地適正化計画に直結するような目標値でも良いかと思えます。

例えば、都市機能誘導区域内に、どれだけ誘導施設ができたかなど、少し直接的すぎるかもしれませんが、もう少し、この計画がきちんと進んだ時の評価

ができるような目標値の方が良いかなと思います。

【会長】

施設及び住宅の立地を誘導するための計画であるため、年齢バランスまでを含めて、目標値にするのは難しいのではないかとということかと思えます。庁内で、再度ご検討いただければと思います。

【江野委員】

泉大津市の売りはなにかという想いがあります。泉大津市は何があるから住みたいのかというのが今一つピンと来ません。防災なのか、福祉なのか、何を売りにされて市民の転出を防ぎ、他市からの転入を誘導するのか、毛布に次ぐ、目玉施策をはっきり示したほうが良いのではと思います。

【会長】

泉大津も、まち・ひと・しごと創生の総合戦略を策定し、特化したPRをしているとは思いますが、情報が届いていないという現状を教えてくださいました。

都市計画の範疇から外れるかもしれませんが、政策担当の方にもお伝えいただければと思います。

立地適正化計画については、次回の本審議会でも諮問していただきますので何かございましたら、直接、事務局の方までお問合せいただきましたらと思います。

【会長】

それでは最後に、全体を通して委員の皆様から、何かご意見ございませんか。

【委員】

なし

(13) 閉会

【会長】

では、報告案件につきましても以上となりますので、以上をもって令和元年度第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。

それでは、進行を、事務局にお返しいたします。

【事務局】

皆様、長時間のご審議、誠にありがとうございました。

事務局より1点、ご連絡させていただきます。

今年度は、2月に令和元年度第2回都市計画審議会を予定しております。内容は、先ほどご説明させていただいた「南部大阪都市計画道路及び公園の変更」、「泉大津市立地適正化計画」について次回、諮問をさせていただきたいと考えております。

開催の通知や資料につきましては、あらためて送付させていただきますが、どうぞ、よろしく願いいたします。

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。

本日、ご審議いただきました件につきましては、引き続き事務局にて作業を進めさせていただきます。

それでは、これを持ちまして、令和元年度第1回都市計画審議会を終了させていただきます。