

令和2年度第1回  
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和2年11月24日(火)  
午前10時00分

泉大津市役所 5階第1会議室

## 令和2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 会長及び副会長の選出について  
議案第2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）  
議案第3号 南部大阪都市計画臨港地区の変更について（大阪府決定）  
議案第4号 特定生産緑地地区の指定について

【開催日時】 令和2年11月24日（火） 10：00～11：00

【開催場所】 泉大津市役所 5階第1会議室

### 【出席委員】

久 隆浩 委員	臼谷 喜世彦委員	波床 正敏 委員	北島 政夫委員
池辺 頁三委員	大塚 英一 委員	貫野 幸治郎委員	林 哲二 委員
森下 巖 委員	近藤 亮治 委員	岩出 純子 委員	近藤 裕子委員

### 【欠席委員】

伊丹 康二委員 江野 定委員 澤田 久子委員

### 【事務局】

市長	南出 賢一
都市政策部長	藤原 一樹
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
都市づくり政策課計画係長	中村 剛
都市づくり政策課係員	二俣 慶祐
総合政策部地域経済課長	吉野 久絵
地域経済課参事兼港湾担当長	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 会長及び副会長の選出について
- (6) 議案第2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) 議案第3号 南部大阪都市計画臨港地区の変更について（大阪府決定）
- (8) 議案第4号 特定生産緑地地区の指定について
- (9) その他
- (10) 閉会

## 【議事内容】

- (1) 開 会

### 【事務局】

ただ今より、令和2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、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6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12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。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 会長及び副会長の選出について

【事務局】

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会長及び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、事務局よりご推薦させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【事務局】

会長には、近畿大学総合社会学部教授の久 隆浩様に、副会長には、泉大津商工会議所会頭の臼谷 喜世彦様をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【委員】

異議なし。

【事務局】

ご異議がないようでございますので、議案第1号の会長及び副会長の選出につきましては、会長は久 隆浩様、副会長は臼谷 喜世彦様に決定いたします。

(6) 議案第2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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>まで引下げております。

なお、後ほどご説明いたします追加指定ですが、今回は 5 件ございまして、その内 2 件が、条例制定により面積要件を 300 m<sup>2</sup>まで引き下げたことで指定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するかどうかが判断し、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」がございます。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。

続いて、「生産緑地地区の面積増減について」でございます。特定生産緑地の指定に当たり、まもなく指定から 30 年を迎える生産緑地の所有者に、指定の意向確認及び同意確認書の提出をお願いしているところです。提出書類に土地の登記事項証明書を添付していただき、受付事務と併せて台帳整理を行ってお

ります。その結果、区域は変わりませんが、面積の増減が確認されました。面積が増減する要因として、地積更正、分筆、地区面積算出根拠の変更、及び指定面積誤りの4つが挙げられます。特に、地区面積算出根拠の変更につきましては、買収等による区域変更の際、当初の指定面積から廃止する部分の面積を差し引き指定面積としておりましたが、分筆により廃止しない部分についても測量された面積が登記されていることから、今回、登記面積を指定面積とするものでございます。面積が増減する地区につきましては、9地区ございまして、詳細は議案書の新旧対照表をご覧ください。なお、固定資産税につきましては、現況により評価しているため、今回の面積の増減が影響及ぼすものではありません。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12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、「式内町7」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、「森町一丁目3」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、「式内町2」地区につきまして、都市計画決定権者による区域変更により、生産緑地地区と指定するものです。

四番目、「昭和町4」地区につきまして、都市計画決定権者による区域変更により、生産緑地地区と指定するものです。

五番目、「森町二丁目2」地区につきまして、都市計画決定権者による区域変更により、生産緑地地区と指定するものです。

六番目、「曾根町三丁目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、関西電力グループがインターネット等の通信局舎を設置したことにより、生産緑地地区から除外するものです。

七番目、「綾井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、「主たる従事者の故障による生産緑地の買収申出によるも

の」でございます。

なお、これから説明いたします、続く5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。

八番目、「森町二丁目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。

九番目、「昭和町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でございます。

十番目、「板原町三丁目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。

十一番目、「板原町三丁目5」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。

十二番目、「宮町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2地区、区域変更8地区、廃止地区2地区の計12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、地区数は変わらず176地区、面積は約0.29ha減少し、約28.53ha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2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。ご質問、ご意見は、ございませんか。

**【波床委員】**

「曾根町三丁目2」地区において、“インターネット等の通信局舎を設置したことにより、生産緑地地区から除外するもの”との説明がありましたが、生産緑地地区の変更を行う前に、施設が建ったという事後報告ということで間違いないでしょうか。

**【事務局】**

生産緑地法第8条による、公共施設等の設置及び管理に該当するものと判断しまして、市への通知を以って、公共施設等の設置及び管理に限り、当該地に建築が可能となっています。都市計画運用指針には、“公共施設等の敷地の用に供された時点で、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画の変更を行う”とあるため、本審議会を経て、都市計画変更を行う予定でございます。

**【波床委員】**

インターネット等の通信局舎が公共施設と解釈して問題はないのでしょうか。公共施設とは行政が建築する庁舎等のイメージではないですか。

**【事務局】**

関係通達及び府への確認なども行っており、インターネット等の通信局舎は公共施設等との解釈で問題ございません。

**【会長】**

生産緑地の指定解除は、主たる従事者が故障若しくは死亡の場合は、先に市において制限解除を行い、今回のような例年11月頃に開催される都市計画審議会にて審議し、指定解除の手続きを行っているわけですが、今回の指定解除は公共施設等の設置及び管理に該当するものとしているため、他の指定解除とは別の順番で手続きが行われているということです。また、公共施設等の定義については、別に国交省通達などの根拠があり、市が独自に判断したものではなく全国同一の見解のもと判断されたものであるとのことでした。

第2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2号については、原案どおり承認いたします。

(7) 議案第3号 南部大阪都市計画臨港地区の変更について (大阪府決定)

【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、汐見沖地区において土地利用計画が見直されたとともに、埋立が完了いたしました約14.4ha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。本市汐見沖地区は、「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、汐見沖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361.3haから約14.4ha増加し、約375.7haとなります。

以上簡単ではございますが、議案第3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。

【会長】

説明が終わりました。ご質問、ご意見は、ございませんか。

【委員】

なし

【会長】

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。

(8) 議案第4号 特定生産緑地地区の指定について

【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、令和元年度から令和3年度までの間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、一部事例を写真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、368筆、面積では22.63ha存在します。その中で、令和2年6月末までに申請があり、今年度指定する予定の生産緑地は、82地区、176筆、面積では10.78haでございます。昨年度指定した特定生産緑地と合わせると、対象地面積の7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4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】

先ほどの生産緑地地区の指定に関しては、都市計画法に基づいて、我々都市計画審議会が審議及び承認をするということですが、特定生産緑地の場合は生産緑地法に基づく手続きになり、都市計画審議会による決定ではなく、報告し、意見を聴取するとなっておりますので、意見がございましたら、お願いいたします。

#### 【北島委員】

特定生産緑地に指定された土地だと知らずに、宅地化し建築物や工作物を建てた場合、どのような罰則があるのでしょうか。

#### 【事務局】

まず市として、特定生産緑地はもともと生産緑地地区として指定されているものであり、営農が条件の一つとなっておりますので営農の継続をお願いさせて

いただきます。罰則はあるのですが、本市においての実績もなく大変対応が難しくなると考えます。そういった事態にならないように、農業委員会と連携し、年数回のパトロールや情報共有をさせていただいているところです。

**【会長】**

今後とも、特定生産緑地地区に関する周知を継続していただければと思います。

ご説明いただいた申請進捗は6月末時点のものですが、直近の割合をお聞かせ願います。また、制度の案内と意向確認・同意取得の様式をお送りしているとのことですが、通知等しても反応がない方の数やそのような方々に今後どのような対応をされる予定かも併せてお願いいたします。

**【事務局】**

意向確認の様式に、特定生産緑地地区への意向を“希望する”“希望しない”と別に“検討中”とし、“検討中の場合はご連絡ください”としていますので、多くの方々に連絡や意向確認ができており、最終締切が令和3年の6月末というお願いをさせていただいています。

申請進捗は6月末時点から変更はございません。また、接点がとれていない地権者の方は約20件であり、今後は農業委員会の皆さまと相談させていただき、地権者に対し個別に連絡させていただく予定です。

**【会長】**

引き続き、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。

(9) その他

**【会長】**

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。

(10) 閉会

**【会長】**

本日の案件は、以上となりますので、以上をもって令和2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。