

令和5年度第1回
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和5年11月7日（火）

午前10時00分

泉大津市役所 5階委員会室第一会議室

令和5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 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2号 南部大阪都市計画地区計画
（シーパsparkエリア地区）の決定について（市決定）
議案第3号 特定生産緑地地区の指定について
報告第1号 戎町公園について
報告第2号 汚泥再生処理センターについて

【開催日時】 令和5年11月7日（火） 10：00～11：20

【開催場所】 泉大津市役所 5階委員会室第一会議室

【出席委員】

久 隆浩 委員	臼谷 喜世彦委員	波床 正敏 委員	堀口 陽一 委員
森下 巖 委員	大塚 英一 委員	西條 徹 委員	朝比奈 大貴委員
澤田 久子 委員	森田 徹 委員	岩出 純子 委員	吉村 千枝 委員

【欠席委員】

伊丹 康二 委員 柳田 裕樹 委員 北島 政夫 委員

【事務局】

市長	南出 賢一
都市政策部長	山野 真範
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	高井 大輔
都市づくり政策課計画係長	藤岡 宏樹
都市づくり政策課係員	二俣 慶祐
都市政策部環境課長	藤原 祐二
政策推進部地域経済課長	檜 光優
地域経済課係員	吉野 円望
泉北環境整備施設組合環境部次長	村上 則次
農業委員会事務局長	谷口 宏行

【傍聴者】

1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 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について (市決定)
原案どおり承認。
- (6) 議案第 2 号 南部大阪都市計画地区計画
(シーパスパークエリア地区)の決定について (市決定)
原案どおり承認。
- (7) 議案第 3 号 特定生産緑地地区の指定について
- (8) 報告第 1 号 戎町公園について
- (9) 報告第 2 号 汚泥再生処理センターについて
- (1 0) その他
- (1 1) 閉会

【議事内容】

(1) 開 会

【事務局】

ただ今より、令和5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します。まず、次第、議案書、そして本日、お配りしました委員名簿、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。

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、1名となります。

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 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、簡単にご説明します。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います。

次に、「生産緑地の面積要件について」です。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、本市では、平成31年3月5日に条例を制定し面積要件を300㎡まで引下げています。

次に、「生産緑地地区の変更理由について」ですが、都市計画で定められた生産緑地地区では、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、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が可能になり、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なく、営農を継続しない場合は、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るかを判断し、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5地区あり、個別にご説明します。

まず一番目、「東助松町三丁目2」地区について、地区指定を廃止しようとするものであり、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」です。

二番目、「北豊中町三丁目1」地区について、地区指定を廃止しようとするものであり、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」です。

三番目、「森町二丁目11」地区について、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あり、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。

四番目、「曾根町一丁目5」地区について、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あり、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」です。

五番目、「板原町二丁目2」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域を変更しようとするものであり、「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」です。

以上、今回変更しようとする地区の内訳ですが、追加地区0地区、区域変更3地区、廃止地区2地区の計5地区です。

生産緑地地区全体の地区数と面積については、地区数は2地区減少で174地区、面積は約0.33ha減少し、約27.52haとなります。

なお、本案件については、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」ことを申し添えます。

【久会長】

先ほど冒頭にもご説明ございましたように、生産緑地法によりまして、買い取りやあっせんがうまくいかなかった場合は、自動的に行為の制限が外れ、もうすでに売買が行われている土地もあろうかと思えますけれども、最終的に都市計画審議会で、都市計画変更を行わなければならないということで、本日お諮りをさせていただいております。

ご質問、ご意見は、ございませんか。

【堀口委員】

泉大津市域の面積の中で、生産緑地の面積というのは相当少ないので、今後の対策として、何とか所有権を行政に移行し、行政の方で生産緑地として保全・管理できないのでしょうか。また、災害時における防災の観点でも行政にて所有する方が良いのではと考えますが、先生のご意見をお聞かせいただければと思います。

【久会長】

いくつかの観点があると思いますが、いわゆる都市計画的に必ず作らないといけない、公園緑地というのは、もう既に面積的には保障されています。そもそもこの生産緑地という制度がどのように、いつからできたのかというと、市街化区域や市街化調整区域の線引きが始まったときに、市街化区域になる地域の中で、農業を続けたいという方々に対して、農業を保障していくというために作られた制度であり、公園緑地機能をどうするかということではなく、農業を続けたいという方に対し、農業が続けられるようにしていくという制度ですので、防災機能については、もうすでに都市計画的に決められている公園緑地の方で、一定の確保がされてるということでお考えいただければと思います。しかしながら、これからも農業を続けたいという方に対しては、何らかの担保が必要であり、これからも社会状況が変わっていく中で、かつては

市街化を進めていくという動きだったが、人口が減っていく中で、なかなか市街化や宅地化が進んでいかないということで、農業をどう担保していくのかというところがこれから問われていくと思います。

そういう意味では、本都市計画審議会でも、農業振興としても、どのようにしていくのかという観点がないと、土地をお持ちの方にとっては、農業を産業として本当に担保できるかの保証がないと、なかなか農業を続けていくことは難しい。

一方で、市が、例えば農地を購入し、いわゆる市民農園的に保全・管理を行うということになれば、税金投入の意味合いを議会や市民の総意として、作っていかねばいけないということになり、農地として市が買い取ってまで、進めていくのかというところの議論は、当然必要かと思えます。全国的にも市が買い取ってまで、農地のままずっと保全していくというのは、非常に難しいというのが現状です。ただ難しいのでできないということではないので、継続的に都市計画とは別の分野でも、農地を農地のまま、市が積極的に税金を投入してまで保全していく意味を考えていく必要はあるのではないかとはいえますが、非常に難しいと思えます。

【堀口委員】

どうもありがとうございました。本市は、公園緑地機能も大変少ない部分がありますので、何とかできないかという部分と、農地として市が買い取るという部分ではなく、例えば、一旦市が農地を購入し貸し出しを行い購入にあてた税金を回収するというような方法も含めて、我々もこれからいろいろ調査・研究を行っていきたいと思えます。

【久会長】

ありがとうございます。東京のいくつかの区では、積極的に市民農園として担保していくという事業もありますので、また、一緒に勉強させていただきなから、泉大津市にふさわしいやり方というのを見つけていければと思います。

【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、第1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。

【久会長】

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

(6) 議案第2号 南部大阪都市計画シーパスパークエリア地区地区計画の決定について（市決定）

【事務局】

本件は、前回の本審議会において、ご報告しました内容と重複するものもありますが、諮問するにあたり必要な内容となりますので予めご了承ください。

まず、地区計画についてご説明します。地区計画とは、都市計画法第12条の4第1項の規定に「都市計画区域において必要に応じて定めるもの」とされており、同法第12条の5第1項において「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し及び保全するための計画」とされています。すなわち、地区の特性や目指すべき将来像に応じて、地区レベルに定める詳細な計画というものです。地区計画に定めることのできるものとしては、その他の都市計画との優先度もありますが、建築物の用途制限や容積率、建ぺい率、高さの制限等があります。

次に、地区計画を定めようとする位置ですが、南海本線泉大津駅より北西に約500mの市民会館等跡地周辺です。

次に、当該地におけるこれまでの経過についてご説明します。

当地区では、市民会館解体後、その活用方法について市民会館等跡地活用基本計画を定めるとともに、本審議会を経て一部、都市計画公園小松公園として都市計画決定しています。令和3年3月には、先程の基本計画に基づき設計し、同年9月に工事業者と契約し工事に着手。その後、公園名称について市民公募により「シーパスパーク」と決定し、公園を含めた当該地区の運営管理の事業者公募を行い、昨年12月に決定しているところであり、本年6月には現場の工事が完了し、供用を開始しているところです。

次に、地区計画を定める背景についてご説明します。当該地につきましては、先程、ご説明しました、令和2年3月策定の市民会館等跡地活用基本計画に基づき、まち全体の魅力向上と都市ブランド「アビリティタウン」の形成を先導するため、市民共創・官民連携により、市街地の中でもよりみどりを感じられる「ヘルシーパーク」として、都市計画公園と一体となって利用できる民間活用用地として整備を行ってきたところです。特に民間活用用地につきましては、今後も土地利用の転換が図られることが考えられますので、本地区での目的に沿った土地利用が図られるよう、地区計画を定め、規制するものです。

続いて地区計画の内容につきまして、対象地区は、泉大津市小松町の一部、面積は約3.5ha、「地区計画の目標」としましては、本地区は、まち全体の魅

力向上と都市ブランド「アビリティタウン」の形成を先導する場として、市民共創・官民連携により、市街地の中でもよりみどりを感じられるヘルシーパークとして「市民会館等跡地活用基本計画」に基づく土地利用を図ることを目標とする、としています。「土地利用の方針」としましては、本地区は、地区計画の目標を達成するため地区を一体とし、あらゆる世代が集う緑豊かなヘルシーパークとして、様々なアクティビティの実施をサポートする施設や健康関連サービスを提供する施設を誘導し、「心と身体を整える」空間形成を促進する、としています。「建築物等の整備の方針」としましては、地区を一体として活用するため地区内には、垣又はさくを設けず、本地区に適した建築物等の規制・誘導を図る、としています。

続いて地区整備計画の内容についてご説明します。まず「建築物の用途の制限」としましては、(1)都市公園法第2条第2項に規定する施設、(2)物販販売業を営む店舗その他これに類するもの、(3)食堂又は喫茶店その他これらに類するもの、(4)宿泊施設その他これに類するもの、(5)公衆浴場その他これに類するもの、(6)集会所、展示場、博物館その他これらに類するもの、(7)その他市長が土地利用の方針に係ると認めるものとしています。

「建築物の容積率の最高限度」としましては、100%、「建築物の建ぺい率の最高限度」としましては、50%としています。

続いて「建築物等の高さの最高限度」としましては、15mとし、地区内の景観及び環境に配慮したものとする、としています。「建築物等の形態又は意匠の制限」としましては、建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、地区内において調和のとれたものとする、屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること、としています。「垣又はさくの構造の制限」としましては、安全又は防犯上等の理由によりやむを得ず、垣又はさくを設ける場合は、生垣又は鉄柵等とし景観及び防災性に配慮した開放性のある構造とすること、としています。「備考」としましては、市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、当該規定は適用しない、としています。以上が、本地区計画の内容となります。

なお、8月1日から10日までの10日間、都市計画法第16条に基づく公述申し出の受付期間を設け、8月16日に公聴会を開催する予定をしておりましたが、意見の申出がございませんでした。また、10月10日から24日までの15日間に行いました、都市計画法17条の縦覧に際しても意見の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定としまして、本件、ご承認いただけましたら、令和6年3月の第1回泉大津市市議会に、本地区計画に基づく建築条例を上程させていただきご承認いただきましたうえで、都市計画として決定したいと考えております。

【久会長】

継続して本審議会にご参加いただいている方には、前回にもご説明をさせていただいた案件です。本日は、最終的に諮問・答申ということで運びたいと思っています。現在は、いわゆるプロポーザルによって選定された事業者に、土地利用も含めた管理・運営をお任せしているわけですが、民間所有の土地もありますので、売却される際に、市の意向と異なる活用・運用になってはいけないということで、地区計画で縛っておきたいというのが趣旨となります。ご質問、ご意見は、ございませんか。

【岩出委員】

シーパsparkそのものについての意見になるかと思うのですが、この秋から毎週末のように、イベントが行われています。当該地は津波の危険地区になっている場所であり、泉大津では、南海本線より山側（東側）が安全地区、海側（西側）は危険地区となっています。当該公園は、南海本線より海側にあり、毎週のように子供たちや大人が集っている状況を見て、友達と「ここで急に災害が起こったらどうなるのか」という話をしたのです。当該地に選定した理由や有事の際の避難などについて、市の考えをお聞かせ願います。また、建築物の用途制限ですが津波の危険が想定される場所にこれだけのものを建てても問題はないのか。以前から、市民の中では「防災センター的な建物や避難ができるような高い建物が要るのではないか。」というような話はあったような気がするのですが、15メートルという高さが、それで問題ないのかという点もあり、質問しました。

【久会長】

地区計画の内容を超える部分もございませうけれども、折角の機会ですので防災性の観点ということだと思いますがご回答いかがでしょうか。

【事務局】

まず防災性の観点ということで、確かに本地域については浸水の想定区域に含まれています。ただ、本市の場合、地震による被害の想定についても、津波の想定到達時間がおよそ90分以上という時間帯がありますので、有事の際は速やかに南海本線より山側（東側）の方に避難するというところで、公園として人が集う施設として、整備することについては、問題ないだろうと判断して、整備を進めたところです。用途の制限については、半分が民間活用用地であり、今後、民間事業者の方がいろいろな建物を建てる際に、にぎわいの創出に繋がるようなものを含めて、用途の制限というものを今回の地区計画で定めるものです。津波については、当該地での津波の想定高さというのは、概ね1m程度

というふうに想定されているところです。また、津波だけではなく風による大火という大きな火事が町の中で発生した場合にも、一時的な避難場所としても活用できるように当該地に公共的な空地が必要というふうに判断し、公園の整備を進めてきたところです。

【久会長】

やはり週末のイベント時には数千人の方々が利用している。そこで津波等が発生した時に、誰かがきちんと誘導しないと千人規模の移動は非常に難しいと思います。有事の際の対応についても、指定管理者の方にお任せをしようと思うのですが、マニュアル整備や誘導訓練などについては、どのように考えているのでしょうか。

【事務局】

指定管理者には、津波等のリスクがある場所であるということは伝えており、公園内の看板にも、津波の際の避難場所については「こちら向きに逃げてください。」というような表示もさせていただいております。また、今後は今回いただいたお話しや避難誘導に関しても改めて指定管理者の方と協議して参りたいと考えております。

【波床委員】

民間活用用地において、建物を建築されるのは民間事業者かと思いますが、民間の建物であっても津波等の避難先として指定するという事は可能かと思えます。都市計画の審議対象ではないですが、ご検討いただければと思います。また、数千人規模の方が集まっている中、民間の建物に避難するというのは難しいかもしれませんので、二次避難地も考えられていると思いますが、二次避難地までの避難経路についての考えはいかがでしょうか。

【事務局】

泉大津駅前通り線という道路が、市域内東西方向（海側～山側）にのびる道路になりますが、この道路の拡幅工事等も行っておりまして、避難経路にあたりと考えています。

【久会長】

いわゆる高い建物に有事の際は、逃げ込むことができるというような協定を結ぶということが、全国的にもなされているわけですが、泉大津市でも、例えば民間のマンションやオフィスビルなどに一時的に逃げ込むことができるというような協定というのは、進められているのでしょうか。

【事務局】

担当部局は危機管理部局になりますが、民間マンション等との協定は締結しています。

【久会長】

シーパスパーク周辺にも、背丈の高い建物がいくつもあると思いますので、パーク内の建物以外でも、積極的に一時的に逃げ込むような体制が取れば良いなと思いますので、ご検討いただければと思います。

【森下委員】

建物高さ 15mというのが、どのぐらいの高さのもので、この公園内では何を想定されているのかということ、また、避難経路の問題で、この公園は、海側が行き止まりになってますので、入口は春日墓地の方（山側）しかないと思うのですが、誘導等を示す看板があるという説明だったのですが、どのように公園内に設置されているのかということ、泉大津駅の方に避難誘導するというところで、道路の拡幅等も行っているということですが、指定管理者がマニュアルを整備されており誘導等を行うことができるような体制が、現状でも既に構築されているのかどうか。もしくは、今はまだ協議をしている状況であるのか。現状を教えてくださいとお願いします。

【事務局】

先ほどの高さ 15mということについては、15mの高さの建物があれば、当該地における津波の想定高さに対して足りるものかというご質問かと捉えて、当該地における津波の想定高さが概ね 1mというところですので、15mの高さであれば避難できると考えています。また、地区計画では最高高さの上限を定めているものになるので 15m以上の高さは建てることができないと定めるものですが、津波から避難できるような高さの建物は建築可能とご説明しました。誘導看板については、概ねこちら側の向きにという程度の案内になっているところです。また、マニュアルについても、今協議をしているところであり、改めまして誘導のわかりやすい表示等についても協議して参りたいと考えています。

【久会長】

森下委員のご指摘は、シーパスパーク内に数千人の方が広がっており、避難の際には入口に集中するので、うまく分散しながら、皆が円滑に逃げられるような仕組みになっているかということだと思いののですが、そのあたりは何か追加説明ありますか。

【事務局】

現状において、その点についての確認がまだできていませんので、墓地側の出入口に集中してしまう可能性がありますので、それ以外の出入口からも避難誘導が可能なルートの表示等について、指定管理者と協議ができればと思います。

【久会長】

できるだけ多くの方の目につくところに看板等を設置し、分散して逃げられるということを利用される方が認識できるような形で、表示をお願いします。

【朝比奈委員】

先ほどの避難に関してですが、10月28日の関東大震災の日にシーパスパークを用いて、危機管理部局が主体となり民間の外国人の学校であるファーストスタディさんと一体になって避難訓練を実施しました。その際、やはり指定管理者の方もシーパスパークが会場ということもあり、現場におられたと思うのですが、その際にも避難経路について外国人の方と一緒に説明を行いまして、最終的には泉大津駅まで避難したということなので、避難に関するそうした催し物も実施しています。避難経路がわかりづらいという観点ですが、当該地付近には、春日墓地向かって左側には浜小学校があり、津波避難ビルに指定されています。また、春日墓地向かって右側の星和ナイトビルの方に行くと、昔料亭があった大津神社の前のマンションも津波避難ビルに指定されています。このように、どこが津波避難ビルに指定されているか、駅までに行く間に垂直避難をいかに速やかに行うことができるのかといった目的性を持った避難の看板の設置などの検討をお願いします。

【事務局】

そういった観点も含めて、引き続き、検討を進めさせていただきたいと思います。

【久会長】

具体的には様々なイベントの時に、パンフレット等を配布していると思いますので、その中に避難経路や一次避難場所の広報をしっかりと掲載していただくことも一つだと思いますので、指定管理者やイベント主催者の方々とも、うまく連携を取りながら、進めていただければと思います。防災の観点に集中していますが、我々は地区計画の内容についての審議がメインですが、その他はいかがでしょうか。

【大塚委員】

跡地利用の方針として、あらゆる世代が集う緑豊かなヘルシーパークとして様々なアクティビティの実施をサポートする施設や健康関連サービスを提供する施設ということでして、また、建築物の用途制限をかけて、関連する建物を中心に、民間事業者が活用しやすいように、お膳立てをするということですが、民間事業者による利用ということで、その事業がうまくいけば、継続して運営等を行えると思うのですが、万が一、頓挫した場合などの最悪の事態の想定はありますでしょうか。民間事業者による利用ということで、経営面でのトラブルなど不測の事態があった時にどう考えているのか、お考えがございましたらご意見を伺いたいと思います。

【事務局】

この度、エリア内の一部の場所につきましては、民間事業者に土地を購入いただいています。民間活用用地魅力向上提案事業地としていますが、現在レストランの建設を予定されております。ただ、万が一、事業者がうまくいかなかった場合に、新たな方にお売りになる可能性も出てくるかと思えます。ただ、市としては、現在の目的に沿ったまま、活用していくという考えのもとで次の方に売買されるときに、好きに使われるようなことにならないように今回の地区計画において、一定の用途等の制限を定めており、引き続き、市の思いに沿った土地活用をしていただきたいというところで規制を行うものです。

【大塚委員】

事業がうまくいくように、このシーパスパークは泉大津市の行政にとって、シンボリックな場所になりますので、そういう指定管理者や民間事業者とも、市としっかりと連携を密にして、地域が盛り上がるような取り組みをぜひ市としてしっかり行っていただきたいことを要望します。

【波床委員】

建物の建ぺい率と容積率を定めていますが、適用対象は民間活用用地に限るという認識で間違いないでしょうか。地区計画を定めるのは、公園部分を含めた全てになるかと思うのですが、全てに対してこの容積率と建ぺい率を適用すると、公園部分にも建物を建てようと思えば建てられてしまうので、適用対象は民間活用用地に限るということでしょうか。

【事務局】

各都市計画の規制の範囲があり、公園内につきましては、さらに厳しい建ぺい率の制限がありますので、主に今回の地区計画で定める建ぺい率や容積率に関しては、民間活用用地について適用すると考えていただけたらと思います。

【久会長】

都市公園については、都市公園法で別途定められておりますので、その問題は起こらないのかなと思います。

それでは、防災の観点ではご要望いただきましたけれども地区計画に関する部分では、あまりなかったようですので、お諮りをさせていただきます。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。

【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。

(7) 議案第3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、特定生産緑地について、簡単にご説明します。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年に指定しています。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いては、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、従来の税制特例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。固定資産税については、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います。買取申出については、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できます。平成4年に指定された生産緑地については、対象の生産緑地所有者に令和元年5月から、平成5年に指定された生産緑地については、令和3年1月から制度の案内と意向確認・同意取得の様式をお送りしています。6月末までに様式の提出があった生産緑地を、例年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、令和元年度から毎年度行っています。

次に、特定生産緑地の指定要件についてご説明します。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します。

それでは、今年度の申請についてご説明します。平成6年に指定した生産緑地については、全部で7地区、8筆、面積では0.72ha存在します。その中で、令和5年6月末までに意向確認の申請があり、今年度指定する予定の生産緑地は、6地区、7筆、0.64haです。

【久会長】

先ほどの議案第1号では、新たな生産緑地への指定の場合は、都市計画審議会において議決をしないといけないのですが、議案第3号特定生産緑地地区はその期間の延長ですので、過去に本都市計画審議会において指定の議決を行った地区について、我々は意見を述べるということに留まっております。

【西條委員】

特定生産緑地に移行するにあたり、その土地を所有されている方のメリットが、基本的には減税等だったとは思いますがもう少しだけ詳しく教えていただいてもよろしいですか。

【事務局】

特定生産緑地の制度のメリットでございますが、まず前提としまして所有者

の方が農業を営みたいという意思があるということですので、そういった意思に答えるために生産緑地制度を延長する制度を設けているということです。それに伴って、税制の優遇措置も併せて継続をするということが制度の趣旨になります。

【久会長】

生産緑地地区である今のメリットが、今後 10 年毎に延長できるということです。特定生産緑地への移行に伴って、特別にプラスアルファのメリットがあるということではありません。この生産緑地の制度ができたのが、30 年以上前であり、当時は「市街化や宅地化を進めていく」というご時世だったわけですが、現在 30 年経ってみて人口がどんどん減っていく中で「本当に宅地として売れるのか」ということを国も考え、昔は、市街化区域内には、「本来、農地はあってはならない」という姿勢をとっていたのですが、今は逆に、「農地を残していく」という方策を考えていく中で、新たにこの特定生産緑地という制度が生まれたということです。

【西條委員】

30 年経過したら、そこでは農業を営んではならないということですか。

【久会長】

違います。農業を営んでも良いのですが、宅地並みの高い税金を払う必要が生じます。また、現状の生産緑地地区の税制優遇では、農地課税という非常に安い税金で農業を営まれています。特定生産緑地への移行を行うと 10 年毎に「次の 10 年は継続して営農されますか。」ということをお聞きしながら、10 年毎の延長が可能となりました。

【岩出委員】

緑地が残っているということは、とても良いことと思うのですが、泉大津市では緑地率は、どのように変化してきたのか、わかる範囲で結構ですので教えていただけたらと思います。

【事務局】

生産緑地につきましては、減少傾向にはあるというふうに数字的には出ております。

【久会長】

農業を営まれている方にとっては、それほどの収入にはなりません、宅地化を行い、土地を売ってしまえば、一時的に大きな金額が入ってきます。また、自ら賃貸住宅を経営されると継続的な収入を得ることも可能となります。農地ということだけではなく、農業としてどのように継続ができるのかというところが重要であり、日本の農業農産物の自給率も非常に低いので、今後、自給率を担保していくためにも、農業としてどう担保するかということを経験的な農業振興の施策と絡めて連動していかないと、農地問題について、都市計画に関する内容だけで解決するのは非常に難しい問題と思います。

【堀口委員】

生産緑地が30年、そして特定生産緑地が10年ということなのですが、その先はどのようになっていますか。

【事務局】

その先につきましては、10年経過の前に土地所有者に対し、改めて10年延長するかを確認させていただき、改めて10年間の延長をしたいということであれば、更に10年ずつ更新されているというようなイメージです。

【久会長】

今回は、6地区7筆の申請でございますが、また30年経過をする毎にこの審議会でも特定生産緑地の指定の意見聴取が必要になります。それでは、今回は意見なしということでご返答したいと思います。

(8) 報告第1号 戎町公園について

【事務局】

本件は、次回の本審議会において諮問を考えている都市計画公園の区域変更について事前に現時点の方針等についてご説明するものです。

変更を行おうとする公園は、都市計画公園戎町公園です。戎町公園は、泉大津駅の南西約400mの位置にあります、面積、約0.37haの街区公園です。また、立地としては、府道堺阪南線と府道富田林泉大津線と比較的交通量の多い幹線道路に面する角地にある公園です。

では、変更を行おうとする理由についてご説明します。戎町公園に隣接する旧戎小学校校舎は、現在、教育支援センター等の施設として利用していますが、

令和7年度に移転することが決定しており、その後の当該地の利活用について検討する必要があります。検討については、令和4年7月にサウンディング型市場調査を実施し、校舎跡地のみでなく戎町公園も含めた区域について検討することが、市の保有する不動産等の更なる活用に寄与するものと判断しました。そこで、今後の検討によって、戎町公園の区域が変更となる可能性もあるということです。全体区域の活用方法等については、今後、公募を行い民間事業者による提案を行っていただこうと考えており、現時点において、公園区域をどのように変更するかということは、決まっていません。例えば、教育支援センター用地と戎町公園の用地を交換し、角地部分に便益施設等を整備することでより有効的な活用を図ることも考えられます。また、その場合、公園についても、交通量の多い道路の角地よりも、安全面において向上するものと考えられます。

最後に今後の予定ですが、現在、詳細な方針等について検討を行っているところであり、方針等が定まり、議会への報告を行った後、募集要項等の公表を行いたいと考えています。その後、令和6年春ごろには、事業者及び提案内容の特定を行い、公募により選定した活用方法を基に戎町公園の都市計画変更を行う必要が生じましたら、令和6年度第1回本審議会において諮問を行う予定です。

なお、区域変更を伴う場合の事業の着手については、本審議会でご承認いただいた後とし、令和6年、7年度あたりで工事を行い、令和8年度にはリニューアルした戎町公園として供用開始できればと考えています。都市計画の手続きとしては、少し異例なところもありますが、公園において、面積が減少することがなく、また、位置についても大きく変更せずに、本市のもつ資産をより有効的に活用するために、現在検討しているところです。今後、方針がまとまりましたら、このような手法について手続きを進め、場合によっては、都市計画の変更が生じるものとなりますので、ご報告させていただいたきました。

【久会長】

説明が終わりました。ご質問、ご意見は、ございませんか。

【堀口委員】

当該地全体に対する土地活用と、公園部の0.37haを残すという部分を含めた全体部分に対する土地活用のプロポーザル募集という認識でよろしいですか。

【事務局】

はい。そのように考えております。

【堀口委員】

今後の予定について、どのようにお考えでしょうか。

【事務局】

今後については、今現在、詳細な公募内容の検討を進めており、今年11月の委員会（議会）で、今回の検討内容についてご報告し、年内には募集要項の公表を予定しています。その後、令和6年の春頃に事業者の特定を行い、そこで公園の場所などといった提案を受け、都市計画の手続きの方を進める予定ですので、本都市計画審議会への諮問については、来年の今頃を予定しています。その後、事業として進めることとなりますので、令和7年頃が工事期間となり令和8年の供用開始という予定ですが、期間については、応募者の提案により流動的になると考えています。

【堀口委員】

シーパsparkでも、かなり民間企業の方に市の方からアプローチをかけていただいていたのですが、戎町公園についても泉大津市の中心部分となりますので、例えば、公園機能を利用したカフェや統合医療の拠点になるなどいろいろ発信していただきたいと思います。

【森下委員】

便益施設ということですが、例えばどういったものになると想定しているのかももう少し具体的に教えていただきたいということ。今の戎町公園の活用状況ですが、地元の地域の盆踊り大会であったり、隣のこども園の子供たちが遊んだりと様々な方が利用されている公園だと思っているのですが、リニューアルした後も引き続き利用できるのか。地元地域の皆さんに対しての説明等についてはどのように考えているのかの3点について教えてください。

【事務局】

まず1点目の便益施設の想定しているものというところですが、現在検討している中では、飲食や物販と考えておりますが、応募される事業者が当該地でどういったものがあればより良いものになるかといった内容も含めて検討していただき、当該地での可能性のあるものということでご提案をいただければと考えています。2点目は、地域のこれまでの公園の使い方については、これまでの公園の中が主に広場機能というところでしたので、公募の際に現在の公園としての機能は継続できるように要件として定めていきたいと考えています。3

点目の地域の方に対する説明については、今後の検討内容が定まり、公募を行い、どういった公園になるのか等を含めて周知の方をさせていただければと考えています。

【久会長】

当然、募集要項を定めるときに、今の利用が継続的にできることというのを条件として付けていただくということになると思いますので、大丈夫かなと思います。また、開発業者側から見ても先に現教育支援センター（旧戎小学校）の建物を壊して更地にし、戎町公園の方で建物を建てていくということになるかと思いますが、盆踊り等についての利用も可能かと思いますが。

【久会長】

どうしてもこういう案件の場合は、この敷地全体の話になりますが、我々の役割は戎町公園の位置の変更ということでの都市計画決定ということになるかと思いますが、また次回以降、タイミングを図って諮問・答申ということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(9) 報告第2号 汚泥再生処理センターについて

【事務局】

本件は、次年度の本審議会において諮問させていただきたいと考えている汚泥再生処理センターについて事前に現時点の方針等についてご説明するものです。

今回、決定しようとする施設は、汚泥再生処理センターです。汚泥再生処理センターの建設予定地は、泉大津駅の約2kmの臨海部に位置し、面積、約1.0haの泉北環境整備施設組合が所管する「第1事業所し尿処理場」です。

決定する理由としては、泉北環境整備施設組合が所管しております「第1事業所し尿処理場」が、昭和62年の更新工事後から37年が経過しており、経年劣化による設備の老朽化が進行している状況です。また、し尿及び浄化槽汚泥の搬入量が減少していることから、適正処理の継続のために整備が必要になっています。そのため、施設の老朽化に伴う適正処理への対応、維持管理費の削減、し尿及び浄化槽汚泥処理における未活用資源の回収・再資源化に対応するため、本施設の建築物、水槽等を活用し下水道放流へ切り替えて「汚泥再生処理センター」にリニューアル（改造・改修）を行うものです。そこで、今後としては、令和7年から9年度にかけ整備工事を行い、令和9年度中において施設稼働（供用開始）をする予定であることから、都市計画決定を行いたいと考えており、予め本審議会にご報告するものです。

汚泥再生処理センターのリニューアル（改造・改修）の概要ですが、汚泥再

生処理センターとは、し尿、浄化槽汚泥及び生ごみ等の有機性廃棄物を併せて処理するとともに、資源を回収する施設です。処理量としましては、し尿：47 k1/日、浄化槽汚泥：39 k1/日、合計：86 k1/日、生ごみ：150 kg/日です。処理方式としては、前脱水処理後に下水道放流する処理方式（資源化：助燃剤化）です。リニューアルに伴い生活環境影響評価を令和4年度から令和5年度にかけて実施しています。

今後の予定ですが、現在、泉北環境整備施設組合にて整備方針に必要な調査、計画等の検討及び発注準備を行っているところあり、10月31日に行われた泉北環境整備施設組合の議員全員協議会において基本計画の報告を行いました。令和6年10月には、施設整備事業者の選定を行い、来年度の本審議会において都市計画決定の諮問を行いご承認いただけましたら、事業者との契約を行いたいと考えています。その後、令和7年度から9年度にあたり工事を行い、令和9年度中にはリニューアルした汚泥再生処理センターとして施設稼働（供用開始）できればと考えています。

【久会長】

説明が終わりました。ご質問、ご意見は、ございませんか。

【堀口委員】

当該施設については、過去にかなり臭いのきつい部分があったのですが、現在は異臭が微量になっていると思うのですが、今後、生ゴミ等の処理ということで臭いの対策についてはどのように考えてますか。

【事務局】

臭いの対策については、搬入の出入口が自動ドアなのですが、建設当初の古いもののため、開閉に時間がかかっているのですが、更新に伴い高速シャッターに交換する予定であり、脱臭装置についても更新を図る予定ですので、今より機能がアップすると考えています。

【堀口委員】

生ごみの処理に関する設備について、自動の高速シャッターに交換されるということによろしいですか。

【事務局】

生ごみとバキュームカーともに臭いの対策について、機能がアップするというふうにご検討しております。

(10) その他

【久会長】

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。

【堀口委員】

泉大津市は、市域面積が少ない中で緑地面積がかなり少ないので、今後、本市として運営していく中で、緑地面積を残す方法というのは何か、ご教示いただければと思います。

【久会長】

おそらく、泉大津市で緑地面積に関して問題になるのは、一定の面積は公園等で確保されていますが、沿岸部に大きな緑地を取っており、市街地内の緑地に限定してみるとなかなか十分には取り入れられていないというのが、泉大津市の問題ではないのかなと思います。ただし、公園・緑地の面積は、一定都市計画的には、国の基準どおりには取れているので、あとはプラスアルファでどうするかという話しになります。先ほどの農地をどう担保していくかということとともに、あとは今回の戎町公園の開発もそうなのですが、民間の中に緑化をしっかりとしていただくということ。大きな開発などが起こった時に、小さな緑地をしっかりと取っていただくようなことで、緑地を増やしていくという方法もあると思います。いわゆる合わせ技を様々考えていただくのが、泉大津市のやり方としては良いのかなというように思っております。また、事務局の方とも一緒に考えさせていただければなというふうに思います。

(11) 閉会

【久会長】

本日の案件は、以上となりますので、以上をもって令和5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。