

令和6年度第1回  
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和6年12月6日(金)

午後3時00分

泉大津市役所 5階委員会室第一会議室

## 令和6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 南部大阪都市計画公園の変更について（戎町公園）（市決定）  
議案第4号 特定生産緑地地区の指定について  
報告第1号 汚物処理場（汚泥再生処理センター）について  
報告第2号 用途地域の見直し方針について

【開催日時】 令和6年12月6日（金） 15：00～16：20

【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	波床 正敏 委員	伊丹 康二 委員	柳田 裕樹 委員
堀口 陽一 委員	森下 巖 委員	池辺 貢三 委員	谷野 司 委員
朝比奈 大貴委員	澤田 久子 委員	大澤 憲央 委員	澁田 洋子 委員
仲 吉治 委員			

### 【欠席委員】

白谷 喜世彦委員 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	矢田 剛之
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
地域経済課総括主査	田村 大介
泉北環境整備施設組合環境部次長	松山 立幸
泉北環境整備施設組合環境部資源循環型社会推進課長	野井 昭彦
農業委員会事務局長	山下 直樹

### 【傍聴者】

3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 南部大阪都市計画公園の変更について (戎町公園) (市決定)  
原案どおり承認
- ( 8 ) 議案第 4 号 特定生産緑地地区の指定について
- ( 9 ) 報告第 1 号 汚物処理場 (汚泥再生処理センター) について
- ( 10 ) 報告第 2 号 用途地域の見直し方針について
- ( 11 ) その他
- ( 12 ) 閉会

## 【議事内容】

### (1) 開 会

#### 【事務局】

ただ今より、令和 6 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・3 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、本日は、現委員数 15 名の方のうち 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、3 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 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、前回同様に、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。なお、臼谷 喜世彦様におかれましては、本日ご欠席ではありますが、事前に副会長推薦について、内諾をいただいております。

【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】

今回、送付させていただきました資料に差し替えがございます。議案書4ページの南部大阪都市計画生産緑地地区の変更の表中におきまして、備考欄最下段に廃止と記載されておりますが、誤植により削除いたしました。

なお、変更したものをお手元にお配りしておりますので、差し替えをお願いいたします。

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。

面積要件については、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。

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。

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9地区ございまして、個別にご説明させていただきます。

一番目、「曾根町一丁目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。その変更理由は、「公共施設等の設置による廃止」でございます。当該地区は、史跡池上曾根遺跡の保存に伴う事業用地の敷地となり生産緑地地区内行為通知書を受理したことにより、生産緑地地区から除外するものです。

二番目、「曾根町三丁目5」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。

三番目、「虫取町一丁目5」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、「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、「虫取町一丁目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。

五番目、「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、「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。

六番目、「池浦町四丁目1」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。

七番目、「板原町四丁目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、「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。

八番目、「寿町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」でございます。

九番目、「虫取町一丁目9」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」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7地区の計9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7地区減少で167地区、面積は約0.91ha減少し、約26.61ha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】

冒頭にご説明いただきましたように、斡旋が成立しない場合は、既に行為の制限が解除されておりますので、既に開発がかかっている案件もあろうかと思いますが、最後、この都市計画審議会でも都市計画法に基づく指定を解除するという最後の手続きでございます。

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。

(7) 議案第3号 南部大阪都市計画公園の変更について(戎町公園)(市決定)  
【事務局】

こちらの案件につきましては、昨年11月の本審議会において、ご報告をさせていただきました戎町公園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。

まず、都市計画公園の定義についてご説明いたします。都市計画公園とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とし、長期的な視点から計画的な整備を進めるため都市計画法第11条第1項第2号に基づく都市施設として定められる公園のことで次に示しますように街区公園から、特殊公園までの7つの種別に分類されるものです。

では、今回変更を行おうとする都市計画公園戎町公園についてご説明いたします。現状は、左の図に示しますように泉大津駅の南西約400mの位置にあり、右の図のように、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ございます、面積は約0.37haの旗竿型の街区公園でございます。

次に変更を行おうとする理由についてご説明いたします。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されておりますが、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るとございました。そこで、検討につきましては、令和4年7月にサウンディング型市場調査を実施しております。検討の結果としては、教育支援センター跡地のみでなく、赤枠で囲んでおります現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、昨年12月に、「泉大津市教育支援センター用地利活用・戎町公園再整備提案公募型包括事業」として事業者募集を行いました。その結果、現状が左側、事業者提案が右側でございますが、公園を教育支援センター側とし、現公園部分を利活用エリアとするというものでございました。公園の区域の変更につきましては、変更前が、黄色の部分と縦縞の部分で、変更後が、赤色の部分と縦縞の部分になり、変更後の面積は、約0.01ha増加し、約0.38haとなるものでございます。変更後の公園区域につきましては、公園としても、区域の変更を行うことで、公園出入り口が、交通量の多い交差点から離れることで、公園利用者の安全性の確保が図られ、また形状についても、旗竿地だったものが、より有効的に活用できる形状になるものと判断し、提案のとおり公園区域を変更しようとするものでございます。

改めまして都市計画公園の面積についてでございますが、今回は、戎町公園の区域変更1件のみであり、既にご説明させていただきましたとおり、変更において約0.01ha増加いたしますので、市域全体の都市計画公園面積につきましても約34.50haと約0.01haの増加となります。

次に本件につきましては、都市計画法第16条による公聴会を8月20日に

開催したところ、2名の方より、公述の申出がございました。公述内容の概要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2も参考にご確認ください。

では、公述内容と市の考え方について、A氏の公述申出からご説明させていただきます。

まず、1つ目のご意見は、「現在の公園の位置は、交通量が多い道路に2面に面していて、ボールや人の飛び出しなど安全面に課題がある」ということですが、出入り口が3か所ありしかも角地にあることが幸いし公園内に斜めに横切る人、交差する道路側からつねに公園内を眺める人が多くそのことが公園内の安全性の確保につながっています。ボールや人の飛び出しについては、公園を移転しなくても着脱可能な防球フェンスのようなものでも対応できます」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、「区域変更後の公園においても2面に面する道路からの出入り口に加え、公園と換地を行い商業化する用地（以下「利活用エリア」という。）側からの出入り口も設ける予定をしております。また、角地ではなくなりますが、公園を通して利活用エリアをご利用される方等、引き続き、公園内への人通りはあるものと考えています。現状は、特に交通量の多い道路2面に面しているところを1面にすることで安全性の確保につながようとするものであり、公園内への見通しについては、区域変更後の公園整備の設計において反映させていただきます。なお、ボールや人の飛び出し対策についても区域変更後の公園整備の設計において対策を検討いたします。」とさせていただきます。

続きましては、2つ目のご意見は、「公園が配置変更された場合、道路に面している距離が約125m→73mとなり外部から見えにくくなり公園内の治安に問題が起きます。さらに、隣接住民にとっては夜間公園に不審者が出没しやすくなり、また、ボールなどが家屋に飛び込んでくる可能性が高いなど不安材料がおおくなります。」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、「区域変更後の公園の整備にあたっては、植栽や遊具等の適正な配置はもとより、見通しの確保及び隣接住宅への影響等も十分考慮し、フェンス、照明及び防犯カメラの設置等についても検討いたします。」とさせていただきます。

続きまして、3つ目のご意見は、「配置変更ののち角地に商業施設ができたとして、それによる交通量の増加、近隣地域の車の通行量が増えるなどの事態が起これば、今回の安全面に課題があるという指摘は全く当てはまらず、交通事故が増える可能性が高くなります。」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、「当該区域は、広域的な交通ネットワークを形成する府道の交差点に接しており（当該地に限らず）土地利用の変更によ

って交通量の増加が想定されます。その点においても公園出入り口を交差点から、更に距離を取ることで公園利用者の安全性の確保につながると考えています。」とさせていただきます。

続きまして、B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、「せっかくきれいにしてくれた公園をさらに整備するのは、費用面においてもったいないと思います。」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、「今回の区域変更に伴い一定の費用は必要となりますが、現教育支援センター移転後において、同センター跡地単体での活用を考えるのではなく、公園も含めて検討し、本案が、将来にわたり公園敷地及びセンター敷地をより有効に活用できるものと考えています。また、再整備する公園においては、これまでの利用に加え、インクルーシブ化に配慮した遊具の設置等を行い、より地域に親しまれる公園としたいと考えています。」とさせていただきます。

続きまして、2つ目のご意見は、「公園になる位置が子供の安全性の為と7月18日の説明会に言ってましたが、現在の公園よりも外から見えにくく死角になり不審者等がいても気づけないおそれがあるのではないかと。日中、夜間に関しては、若者等が集まりやすい環境となり、単車などの音、会話の声、花火等の騒音、迷惑行為、また、空き巣、不審者の侵入など隣接する方々への対策は考えてくれているのでしょうか。」というものでございます。

また、3つ目のご意見は、「現在の境界にあるフェンスが低く24時間、開放の公園になればプライバシー、泥棒等の心配があります。」というものでございます。

2つ目、3つ目のご意見に対する市の考えは、「区域変更後の公園の整備にあたっては、植栽や遊具等の適正な配置はもとより、見通しの確保及び隣接住宅への影響等も十分考慮し、フェンス、照明及び防犯カメラの設置等についても検討いたします。」とさせていただきます。

最後に、4つ目のご意見は、「隣接住宅8軒に対し、一方的な説明会ではなく、協議が出来るような会合を開いてほしい。」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、「区域変更後の公園整備の内容については、地域の方々や現在使用されている団体等からのご意見等も踏まえ検討を進める予定をしております。」とさせていただきます。

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きます。

そして、その後、実施いたしました都市計画法第17条の案の縦覧に際しては、意見書の提出はございませんでした。

**【久会長】**

ご質問、ご意見は、ございませんか。

**【柳田委員】**

令和7年度に移転するとお聞きしましたが、令和7年度に入って学校跡地を取り壊して移転するまでの間、公園は利用可能にしてくれるのでしょうか。

**【事務局】**

今後のスケジュールの話だと思いますが、公園につきましては、できるだけ切れ目なく使えるように考えております。まず、本審議会において、ご承認されましたら、公園の詳細設計をさせていただきます。その後、建物の解体、新しく予定している公園の方を整備させていただきます。その公園ができた後に現公園を解体して、利活用エリアという形で運用したいと考えておりますので、一時的に公園が利用不可となるかもしれませんが、できる限りその期間は短くしたいと考えております。

**【堀口委員】**

サウンディング型調査をして、事業者からプロポーザルの提案を受けたということですが、このサウンディング型調査の結果と、事業者から提案された内容が合致しているのか、市の見解をお示してください。

**【事務局】**

事業者から提案をいただいた内容を踏まえて、公募させていただきました。公募の段階では、赤い枠について、ご提案くださいと募集をさせていただきましたところ、昨年度にご説明をさせていただきました通り、今の公園と建物が入れ替わるような内容でしたので、想定していたところだと思います。

**【堀口委員】**

サウンディング型調査の内容について、もう少し詳細に教えてください。

**【事務局】**

資産活用課で実施させていただきましたので、詳細につきましては、現在手元に資料がないため説明できません。一部分だけで活用するより、一帯で活用した方がよいというようなものだったと聞いております。

**【森下委員】**

B氏の4番目に、「一方的な説明会ではなく」と書かれており、2番目にも「7月18日の説明会」と書かれておりますが、7月18日の住民説明会を行

った人が、どのような内容で、どのような参加形態だったのか、詳細に教えていただけますか。

**【事務局】**

7月18日は都市計画変更を行うための、説明会を実施させていただきました。

この説明会は、公園の場所が変わるという説明をさせていただきましたもので、その段階においては公園の詳細な内容までは決まっておきませんので、本審議会でご承認された後、公園の詳細内容について設計を進めていきますので、その際は、地域のご意見をお伺いさせていただきますと、説明をさせていただきましたものです。

参加者につきましては、14名の地域の方に参加いただきました。

**【森下委員】**

4番目の説明会とは7月18日の事でしょうか。

**【事務局】**

はい。その通りでございます。

**【森下委員】**

多くの意見や不安の声が上がっている中で、地元の自治会の方達には、不安解消をどのようにしていくのか、この変更によりどのようなメリットがあるのか、この公園は色々なイベントに使用されているのでそのあたりどのようにするのか等、しっかりと説明を行い、多くの意見を聞き、どのように対応していくか協議をする、そのような説明会を実施することを求めて意見を終わります。

**【久会長】**

先ほど事務局側からの説明にもありましたように、今後、この審議会の案件が承認されましたら、具体的な内容を詰めるということになっていく中で、様々意見交換をいただくということになっております。ちなみに自治会長だけではなく、利用される方々の声をご充分にお聞きするほうが、使い勝手の良い公園になると思います。

私は、泉大津市では子ども子育て会議の委員でもあり、今度、子ども未来プランのパブリックコメントが出ますが、子ども達の声もしっかりと聞きますと、その中でも謳っておりますので、是非ともワークショップ等に子ども達の参加をいただいて、ユーザーサイドのご意見を賜るような、そんな機会を是非とも、私の方からもお願いをしておきたいと思っております。

### 【伊丹委員】

本来は資産活用課への意見ということになるかもしれませんが、この公園と教育支援センターのところにおいて、公募の段階では、両エリアの相乗効果を狙ってというようなことが書かれているのですが、優先交渉権者になった大和リースの案では、本当に一般的なロードサイドの店舗と公園という感じであり、一体的に相乗効果というような感じがあまり見られないので、この辺は残念だと思います。また、こども園とも隔絶されてるような感じになりますし、また、南海本線の方も高架下はフェンスが全部あり、東側との人の行き来もできないような状態なので、せめて高架下は行き来できるようにするとか、こども園の子供達が利用できるようにするとか、積極的に事業者の方に働きかけていくことが大事かなという意見を持ちました。

### 【久会長】

元々、3つの敷地は旧戎小学校の敷地だったので、うまく有効的に繋いでいただければというご意見だと思いますので、ご検討の方よろしくお願ひします。特に南海かもめこども園は、この公園をすぐに使えるように、ここからの出入りもできたらいいなと私は個人的に思っておりますので、今後、ワークショップ等で、しっかりと意見を聞きながら、より有効的に使えるような形で、デザインができたらいいなと思っております。

### 【大澤委員】

A氏、B氏共に、治安の面で非常に不安を覚えるということで、ご意見出されておりますが、フェンス、照明、防犯カメラの関係で、例えば警察に意見を求めていただくとか、或いはアドバイスを求めていただく機会はあるのでしょうか。

### 【事務局】

現時点ではそのような機会は考えていませんでしたが、今後、ご意見の方をお伺いさせていただければと考えております。

### 【久会長】

他にご質問、ご意見はございませんか。

今後のデザインの話及び運用の話について様々ご意見賜りましたけれども、議案第3号について、原案どおり承認することにご異議ございませんでしょうか。

### 【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。

(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できます。平成7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6年2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おります。6月末までに様式の提出があった生産緑地を、例年12月頃に開催される都市計画審議会で見聞聴取を行い、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、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ご説明いたします。平成7年に指定した生産緑地については、全部で2地区、7筆、面積では0.43ha存在します。その中で、令和6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、2地区、7筆、0.43haでございます。

#### 【久会長】

手続き等のご説明をいただきましたが、審議会の案件とすれば先ほどの議案第2号、生産緑地地区は、この審議会で見聞聴取をするということになりますが、この特定生産緑地は1度、生産緑地に指定されておりますので、10年延長の時は、この審議会で見聞聴取をいただいて、それで意見があるかないかというところを、議論をさせていただければと思います。

ご質問、ご意見は、ございませんか。

#### 【委員】

意見なし。

#### 【久会長】

意見なしということでございますので、議案第4号については、終了させていただきます。

### (9) 報告第1号 汚物処理場（汚泥再生処理センター）について

#### 【事務局】

本件は、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、南部大阪都市計画（汚泥再生処理センター）についての説明となります。内容につきましては、昨年の本審議会でご説明させていただいた内容と同様となりますが、改めて事前に現時点の方針等についてご説明させていただくものでございます。

今回、決定を予定している施設は、汚泥再生処理センターでございます。汚

泥再生処理センター建設予定地は、左の図に示しますように泉大津駅から約2 kmの臨海部に位置している、面積が約8700㎡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」でございます。

決定する理由としましては、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」は、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ことや、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おります。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や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」にリニューアルを行うものでございます。

そこで、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、赤枠の範囲内で都市計画決定を行いたいと考えているところでございます。

こちらは、汚泥再生処理センターのリニューアルの概要でございます。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ございます。処理量としましてはし尿：47k1/日、浄化槽汚泥：39k1/日、合計：86k1/日で、生ごみ：150kg/日でございます。処理方式としましては、前脱水処理後に下水道放流する処理方式でございます。

また、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年度にかけて実施致しました。調査内容については、大気質、騒音、振動、悪臭の4項目について行い、いずれも環境保全目標値を下回る予測となっております。

これまでの経過と今後の予定でございますが、11月に住民説明会、公聴会を開催しましたが、参加者はございませんでした。

今後大阪府との協議を行い、法17条における案の縦覧を経て、2月には第二回の本会議会において諮問させていただきたいと考えております。

ご承認いただけましたら、令和7年度から9年度に工事を行い、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）できればと考えております。

#### 【久会長】

ご質問、ご意見は、ございませんか。

#### 【委員】

意見なし。

## 【久会長】

前回の審議会でも説明いただいております、次は諮問・答申になりますので、よろしく申し上げます。

## (10) 報告第2号 用途地域の見直し方針について

### 【事務局】

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、まずは、そのための方針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あります。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7つの地区に分類されております。

次に、これまでの用途地域変更の実績と次年度の変更予定についてご説明いたします。本市では用途地域の決定権限が法改正により市となったことに伴い、定期的に用途地域を見直すものとし、前回は令和元年度に実施しております。令和元年度の実績としまして、主に青の破線の区域について変更を検討し、青く着色された箇所等について、用途地域の変更を実施しております。次年度(令和7年度)の変更検討区域としましては、赤の破線の区域を予定しております。これは、令和元年度に南海本線より東側の地区を変更したことと、シーパsparkの開園など都市づくりの取組を考慮し、南海本線より西側の地区を変更検討地区とするものでございます。

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。今回も、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する予定をしております。

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あります。

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うものであります。

そして、最後に、用途地域境界の界線整理に向けた見直しです。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あります。

以上の方針と視点を定め、さらに現況の調査などを実施し、用途地域変更を行う地域の選定を行います。選定した地域につきましては、来年度中の都市計画変更に向けて変更のための手続きを進めて参りたいと考えております。

**【久会長】**

ご質問、ご意見は、ございませんか。

**【委員】**

意見なし。

**【久会長】**

用途地域は、5年に一度の見直しということで、次の見直しに関しまして、どのように変更していくのかを議論していただければというところで、本日はその方針の説明ということでございます。

用途地域の見直し方針で3つございましたが、元々、泉大津市内には工場がたくさんありましたが、次々と工場がなくなり、住宅等に変わっているという現状を踏まえまして、将来それぞれの地域がどうあるべきかということを用途地域でうまく誘導しようとしているのが1番目で、2番目は少し言葉が専門的で難しかったかもしれませんが、泉大津市でわかりやすい事例だと、最近で道路が開通したのは、南海中央線だと思いますが、新しく道路ができますと、道路沿いには様々な店舗を誘導した方がいいだろうということです。このように大きく都市施設が動く場合、また、そのあたりの沿道とか周辺の土地利用を上手く誘導するために、用途地域を上手く利用するというようなことでございま

す。具体的な現状と、将来像に合わせた用途地域案を次回以降にご説明していただけますので、次は具体的な議論をさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

(1 1) 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。

(1 2) 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6年度第2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。