

平成30年度 第3回阪南市都市計画審議会 会議録

【開催日時】平成30年11月19日（月） 午後2時00分から開催

【開催場所】阪南市商工会館 2階 会議室 I

【出席委員】委員15名中、13名の出席の下、開催した。

下村 泰彦、日野 泰雄、三星 昭宏、大脇 健五、上甲 誠、中谷 清豪、
見本 栄次、奥野 英俊、相良 修一郎、根来 修、吉田 美智子、辻 忠志、
寺田 雄揮

【欠席者】瀬田 史彦、畑中 譲

【傍聴者】1人

【案 件】

- ①南部大阪都市計画 生産緑地地区の変更について（付議）
- ②特定生産緑地制度について（報告）
- ③市街化調整区域における地区計画について（報告）

【結 果】

- ・会議及び会議録の公開について、承認を得た。
- ・付議に対して、委員全員が原案のとおり承認の上、答申がなされた。

【質疑応答】

①南部大阪都市計画 生産緑地地区の変更について（付議）

（会 長） 新町 - 5 は、従来までは道連れ解除となる案件である。しかし、改正都市計画運用指針に基づき、残存する農地を一団の生産緑地地区として取扱うことで道連れ解除が発生しない旨、事務局から説明があった。残存する農地と買取申出があった農地の主たる農業従事者は同一人物か。

（事務局） 同一人物では無い。

（会 長） 従前までは、営農意欲があるにも関わらず道連れ解除となっていたが、今回、都市計画運用指針の改正により、他人の事情に影響されず、生産緑地としての継続が可能となったものとする。

（委 員） 本市の場合、生産緑地地区の指定要件は一団で500㎡以上であるが、本案件のように、従来であれば道連れ解除となる場合、個々の農地の面積の最低基準は設けているのか。

（事務局） 都市計画運用指針に基づき、個々の農地の面積については、100㎡を下限として運用するものと考えている。新町 - 5 の場合、残存する農地面積は100㎡以上の規模である。

（委 員） 生産緑地法改正に伴い、生産緑地地区の面積要件について、市町村の条例で300㎡まで引き下げることが可能となった。私は道連れ廃止については望ましくないと考えているが、今後、同様の案件が発生することを見据え、一団の農地とみなす前提である街区の捉え方について、考え方を整理した方が良いのではないかと考える。

（会 長） 委員ご指摘のとおり、基本的な考え方を整理するところは重要であるとする。現時点での一団の農地の捉え方についてご説明いただきたい。

（事務局） 都市計画運用指針では、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地について、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能であると記載されている。ここで、同一又は隣接する街区の定義が無いため、住居表示に関する法律の中で、街区の捉え方があり、その考え方を準用し、判断したものである。

（会 長） 一定の基準を設けたうえで運用していただければ良いものとする。

以前、本審議会では指摘のあった市域でどの程度の緑地・空地が必要となるのか、また、エリアごとに緑地・空地が適正に配置されているかといった観点からのゾーニング設定、そして、今回のような法改

正に伴う制度運用についても、今後、事務局で整理していただきたい。

法改正に伴う制度運用等については、国や府に意見聴取をしていた
だき、考え方を整理していただきたい。

(委員) みどりの基本計画に関しても、近年の法改正に伴い、生産緑地を
都市緑地として位置付け、積極的に残していくといった点が国から
示されている。

本市では立地適正化計画を策定したが、今後、居住の誘導と併せ
て、生産緑地についても、都市緑地のオープンスペースとしての意
義や配置計画を考え直す必要があるもの考える。農地はあくまで私
有物であるが、計画的に残していくことが今後の課題になると考え
る。

(会長) 例えば、災害時に避難スペースとしての活用等、防災の観点から
の空地のあり方も併せて考える必要があるかもしれないので、今後、
広い観点から検討いただきたい。

特に異議がないようであれば、原案のとおり答申してよろしいか。

(委員一同) 異議なし。

【質疑応答】

②特定生産緑地制度について（報告）

(会長) 市街化区域内農地については、宅地化すべきといった位置づけで
あったが、今般の法改正では、都市農地はあるべきものとして保全
する旨が位置づけられ、その手法の一つが今説明のあった特定生産
緑地であると認識している。質問があればお願いしたい。

(委員) 営農者の高齢化が進んでいるように見受けられる。本市では、平
成4年に生産緑地地区が指定され、指定から30年経過後は生産緑
地の大半が買取申出されることを懸念している。生産緑地は、防災、
都市景観、生活空間としてあらゆる役割を果たしている中で、現時
点では、買取申出の際に市が買い取らない農地は、共同住宅の経営
や不動産会社への土地の売却による開発行為が行われ、結果的に住
宅戸数の増加に繋がるものと考えている。このことは、人口減少に
伴う空き家増加の原因となり、市が生産緑地を買取らなければ、歪
な都市構造になる恐れがあると感じている。

また、今般の法改正では、地元の農作物の加工や販売に係る建築

規制の緩和が設けられ、農地として残していくための方向性が示されている。市としても、生産緑地を積極的に買取り、公園等として緑地を残すようなことも検討いただきたい。

(会 長) 委員ご指摘の懸念のもと、今般、国で法改正が行われ、指定後30年を経過する生産緑地について、10年ごとに特定生産緑地として指定するの可否かを判断できる可能性を残しながら、都市内で農業を続けていただくことが本制度の趣旨であるものと考えている。

市による生産緑地の買取りについては、緑の基本計画等で市域をゾーニングし、それぞれの緑地や空地のあり方を検討する中で買取りが必要となる地域が出てくるかもしれないが、厳しい財政状況のもと、現状では各自治体を買取ることは困難であるため、本制度が創設されたものと考えている。

(事務局) 市としては生産緑地の買取りを行った実績は無く、市としては、開発時における開発指導要綱等による指導のもと、緑地の確保には努めているものの、今後は、都市農地における緑地確保の一つの手段として特定生産緑地の指定に努めていきたい。

(会 長) 農業委員会やJA等を通じて、できるだけ周知に努めていただきたい。

ところで、来年度指定を進めるにあたり、本審議会に意見聴取するとあったが、特定生産緑地も含め緑地全体に関することになるのか、それとも個々の指定案件に関する事か、どのような内容を想定しているか。

(事務局) 現時点では、意向調査も行っていないため、何ともいえない部分はあるが、先ほどお話があったように、例えばこのエリアは保全に努めていただかないといけないなど、そのようなエリアが見えた時に全体的な緑地のあり方についてもご意見いただきたい。

特定生産緑地の指定にあたっては、地権者の意向が前提になるので、周知を深めていきたいと考えている。

(会 長) 他市では、既に特定生産緑地の指定について都市計画審議会の意見聴取を行っている自治体もあるが、全体の観点も含めて議論を行える場があれば望ましいと考える。

指定に係る個別的な案件についても意見聴取されると考えるが、委員の皆さんには、個々の案件についても、必要に応じてご意見いただけたらと考えている。

(委 員) 平成4年に生産緑地制度が施行され、制度運用後に農地の持つレクリエーション機能等、都市の中における農空間としての重要性についても、再評価されたものと記憶している。例えば安全・安心と

しての一時避難地や、農地としての快適性、生物生息の空間等、都市の中で、農業で生業にしなくとも農としての空間のあり方が求められてきたように感じている。

農業の生産性に関する農の考え方は、都市計画審議会とは別の場で議論するものとは思いますが、都市計画審議会としては、農空間が都市に居住する住民にとって、農業という側面を介して農を空間的にどのように考えるのかを、都市計画マスタープランや緑の基本計画に位置付けながら検討するものと考えている。生産緑地は身近なレクリエーション機能として緑地に代わる空間と考えられ、農業で生計を立てるだけでなく、そのような位置づけの方が農業を続けていただけなのではと考える。

(会 長) 生業としての農業だけでなく、例えば家庭菜園等の手法により、多くの方が農業と親しむ中で農地を保全することができるものと考えられる。特定生産緑地制度以外に、農業従事者等に負担無く農地を保全できる取組についても今後検討していただきたい。

【質疑応答】

③市街化調整区域における地区計画について（報告）

(会 長) 今回は都市計画マスタープランにおける新市街地ゾーンを対象として、市街化調整区域で地区計画の提案があった際には、本市の運用基準に合致した地区計画を提案して頂き、開発等を検討していただく。そういった主旨であることを事務局から説明して頂いた。こういった条件のもと、周囲に影響が出ないように開発してもらう制度だという説明をして頂いた。質問等あればお願いしたい。

(委 員) 具体的に分かりづらいので、例えばこういった提案があり得るとか、こういった提案であれば認められるといった説明をお願いしたい。

(事務局) あくまで例だが、面積要件など一定の条件を踏まえたうえで、市街化調整区域の理念に反しないかたちで、地域に必要な商業施設等について提案を受け、市や審議会で検討するといった事例が考えられる。

(委 員) 新市街地ゾーンだが、本市立地適正化計画の居住誘導区域外となる。その新市街地ゾーンに都市機能をもつ施設以外の施設が配置されて、居住誘導区域との関連性をどう担保するのかなど、立地適正

化計画と非常に関連してくると思う。反面、人口減少下で企業が来るのであれば税収等もあるので、否定はしないが既存の都市計画のもと、きちんと位置づける必要があると思う。従来の計画とあまりに乖離してしまうと問題なので、そこは気をつけて頂きたい。

(会 長) 新市街地ゾーンは、都市計画マスタープラン策定時に市街化をイメージし、計画的な土地利用を誘導しようとしていたゾーン。しかし現状では逆線引きを検討するくらい人口減少しており、都市計画上、当該ゾーンで市街地整備を考えるのは難しく、地主や民間事業者から、市街化調整区域で計画的な土地利用の提案を受けるという程度が実情ではないかと思う。

本来なら駅周辺は市街化区域であってもいいくらいだが、市街化調整区域として残ってきたゾーンもあるので、気をつけて検討していく必要がある。

(委 員) 官民連携で施設整備する事例はあるが、営利を目的としない者が提案することが現実としてあるのか。

(会 長) 土地所有者が合意しないと開発はできない。提案者単体ではなく、土地所有者と提案者がともに土地利用を検討しないと、提案自体ができない。提案者として営利を目的としない団体があり得るという解釈でいいか。

(事務局) そのとおり。

(会 長) 他に意見があればお願いしたい。

(委 員) 本件の主旨は住民提案にあり、市街化調整区域での開発の抜け道等としてあるわけではない。市街化調整区域であっても地域で必要性の高い施設等整備を実現するため、地区計画でルールを定めて整備しようという都市計画の制度の一つである。提案は住民やNPO主体が通常。

(会 長) 規模要件、地権者合意、基盤施設整備等に関する行政負担など諸条件を満たしたうえで地域での開発を認めるが、好き勝手に開発させないよう制限をかけると概ね理解してもらえばと思う。

具体的な内容は、今後提案が出てきた際に本審議会で検討する。本日はそのための事前の制度説明だと理解頂ければと思う。

(委 員) 本市は自然豊かなまちである。新市街地ゾーンに位置づけている第二阪和国道沿いをなぜ開発するのか。また、阪南スカイタウン南西側も新市街地ゾーンとなっているが、阪南スカイタウンが計画人口の半分も住んでいないのになぜ開発するのか。考え直して頂きたい。

(事務局) 現時点でそのゾーンを開発すると決まったわけではない。過去の

経緯も踏まえて都市計画マスタープランで新市街地ゾーンの位置づけをしている。

(会 長) 新市街地ゾーンは関西空港の土取りに合わせてスカイタウンを整備した時に丘陵地区の開発の位置づけがあり、企業誘致等を計画していたが、すぐには誘致しないので市街化調整区域のままとし、都市計画マスタープランで新市街地の候補地としていた。しかし社会情勢の変化とともに企業誘致が困難な状況なので、今後、見直しは必要かもしれない。いずれにせよ市街化調整区域なので、今すぐに開発されるという事はない。

現時点では具体的な計画内容が示されていない中で説明を聞いて頂いているのでイメージしづらいかもしれない。今後引き続き提案者から市へ提案があり、本審議会に報告されるので、その際には議論をお願いしたい。

本日は市街化調整区域の地区計画の説明という事でご了承頂いてよろしいか。

(委員一同) 異議なし。

【午後 4 時 0 0 分閉会】