

## 令和7年度 第2回 高石市都市計画審議会 議事録

【開催日時】 令和7年11月14日（金） 午後2時30分から開催

【開催場所】 高石市役所 別館3階 多目的ホール

【出席委員】 委員16名中14名の委員が出席の下開催した。

日野 泰雄 下村 泰彦 丑野 正仁  
大屋 弘一 濱野 洋 森 博英  
久保田和典 永山 誠 奥田 悦雄  
松本 善弘 西山 孝志（代理：松本 真次）  
服部 良一（代理：岡田 孝文）  
東口 正一 谷本 順一  
（以上委員14名）

【欠席委員】 藤田 政明 若崎 孝子

【傍聴者】 なし

【日 程】 付議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（案）（高石市決定）について  
諮問第1号 特定生産緑地地区の指定の変更（案）について  
その他

【答申事項】 付議第1号及び諮問第1号に対しては、欠席委員2名を除く委員14名の同意の上、原案のとおり認める答申がなされた。

【質疑応答】

・ 付議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（案）（高石市決定）について

（会 長） 特定生産緑地のほうでも廃止の地区があるが、地区名称は生産緑地も特定生産緑地も同じになるという理解でよいか。

(事務局) はい。

(会長) もともと特定生産緑地に変更していなければ生産緑地の変更だけで済むが、変更していると、生産緑地と特定生産緑地の両方ともに廃止する場合、同じ地区名称なので、1つの廃止として整理されるということで理解した。  
それでは、付議第1号については、意見なしということで答申するということがよいか。

(委員) 異議なし。

#### 【質疑応答】

##### ・諮問第1号 特定生産緑地地区の指定の変更(案)について

(委員) 今回、生産緑地の廃止については付議、特定生産緑地については諮問ということになっている。付議と諮問の違いについて、説明いただきたい。

(事務局) 付議については、市が決定する都市計画等が該当する。法律上、都市計画審議会の議を経る必要がある場合、高石市として決定する都市計画は付議に該当する。  
諮問については、大阪府が決定する都市計画等が該当する。法律上、都市計画審議会の意見を聞く必要がある場合等は、諮問が該当する。

(会長) なりわいとしての農業で考えると、なかなかそれで生計を立てていくことは難しく、また、少子高齢化の影響もあり、生産緑地は全体的に減少せざるを得ないと思われる。  
その中で、何年か前に国が出したデジタル田園都市構想という計画があったが、そういった計画等を踏まえ、今後農地を保全していけるような工夫等も必要だと考える。本市で保全のために実施されている施策等はあるか。

(事務局) 2点ある。まず1点目は、高石市健幸コミュニティ農園である。農業する方はもちろん、それ以外の方も農業に親しむことで、心身の健康増進や市民同士の連携を図り、親睦を深めることを目的とした市民農園である。  
2点目は、防災協力農地登録制度である。こちらは、災害等が発生した際の安全確保、復旧活動の円滑化を図るために、例えば災害用品の資材置場等に有効活用できるように農地所有者の協力のもと登録する制度である。

(会 長) 防災協力農地登録制度については、防災農地ということで登録するだけで、それに対する補助等インセンティブが存在しないため、件数が少ないと思われる。できれば、何か別の形でも良いので、登録を促すようなインセンティブがあると件数も増えるのではないかとと思われるため、今後検討いただきたい。

高石市健幸コミュニティ農園について、個人の方がやっておられるのを市が何かマネジメントするという形になっているのか。

(事務局) 市が管理し、個人の方に貸出しを行っている。

(会 長) 農地そのものは個人が所有しており、市が買い取っている訳ではないということか。

(事務局) はい。

(会 長) 今後、農地を保全していくために、なりわいとしての農業ではなく別の形でも継続していけるように、ぜひいろいろトライアルしていただきたい。

現に存在する生産緑地で、今後、特定生産緑地に移行する、あるいは意向調査の結果も踏まえて、移行する計画というのはどうなっているか。

(事務局) 前提として、生産緑地制度が開始されたのが平成4年になるので、そこから30年後の令和4年から特定生産緑地の効力が発生するタイミングになる。手続き面を考慮すると、令和2年から令和3年のタイミングで、急激に特定生産緑地への移行割合が増えた。令和3年以降は、比較的、特定生産緑地のほうの割合が高くなっている。

(会 長) 令和3年以降特定生産緑地の割合が高いということだが、生産緑地に関しては、移行の年限が来ていないという理解でよいか。

(事務局) はい。アンケート調査を行い、こちらから特定生産緑地への移行の案内を行い、事前に周知をしていく予定である。

(会 長) 生産緑地自体が今後減少していくことになると思うが、先ほど述べた農地保全に関することを行政、事務局としてもぜひ検討してほしい。

それでは、諮問第1号については、意見なしで答申をするということでは異議ないか。

(委員) 異議なし。

【質疑応答】

・その他 用途地域等変更業務について

(事務局) その他の案件として用途地域等変更業務について説明させていただく。

現状あくまで予算要求段階ではあるが、現時点における案として示させていただく。  
まず、用途地域及び高度地区の変更について。

南海中央線及び南海本線高架下道路沿道の用途地域について、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域への変更を検討している。高石市都市計画マスタープランにおいて、南海中央線及び南海本線側道の沿道については、都市計画道路の整備状況に合わせて店舗や住宅等が調和した複合型の都市型居住地の形成を誘導としている。用途地域を緩和することで店舗等の建築が可能となり、都市型居住地への形成を誘導することが可能となる。

次に、臨海地域について、高師浜運動場の箇所を現在の第二種住居地域から準工業地域への変更を検討している。

今後起こり得る震災等を考慮した際、沿岸部については津波・高潮の浸水被害が大きいと予想されている。準工業地域に変更を行うことで工場や倉庫など比較的幅広く建築することが可能となるため、住居ではなくそのような建物の建築ができる状況にしておきたいと考えている。

次に、高度地区については、南海中央線及び南海本線高架下道路が先ほど述べた用途地域の変更に伴い、第二種高度地区の設定がなくなるため、高度地区の変更に至るものである。

次に、市街地再開発事業区域及び高度利用地区の変更について。

羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業は、平成8年に羽衣駅前地区A地区が都市計画決定され、平成21年に羽衣駅前地区B地区が追加指定された。その後、令和3年に再開発事業が完了したため、このたび市街地再開発事業区域B地区の変更を検討している。

高度利用地区については、令和7年2月に策定された羽衣駅周辺整備基本計画の中で、駅前広場を一般的なロータリーなどではなく歩行空間へと利用形態を見直している。

利用者の滞在快適性の向上のため、屋根のある空間や建物内での静閑な落ち着いた空間などの提供を想定しているが、現状、高度利用地区が支障となっているため、それを廃止して今後の活用の自由度を高めたいと考えている。

(会 長) 今回の報告内容について、何か特段ご異議等がないようであれば、来年度、諮問されるということでしょうか。

(事務局) はい。

(委 員) 臨海地区を第二種住居地域から準工業地域へと変更するということだが、今、第二種住居地域には誰か住んでいるのか。ここは運動場か。

(事務局) 運動場のほうである。住居はない。

(委 員) 用途変更の件で、第二種住居地域にすると、何でもありとなるのではないか。マスタープランがあるのであれば、それに準じたような形で用途地域の変更や建物用途別土地利用の変更等を考慮しながらまちづくりを進めていく必要があると思う。そのマスタープランを見ながら用途変更が妥当かどうかという判断をすべきである。

(事務局) 第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域へと変更の部分は、道路の沿道であり、皆様の意見をいただきながらまちづくりをするということでマスタープランが策定されている。それに沿って実際に事業を実施しており、一部供用開始される場所もあるため、それに併せた用途変更という形である。

臨海地区については、防潮堤より海側のところに位置しており、本来であれば、当初、昭和48年に都市計画決定した時点からでも準工業地域に位置づけしていてもおかしくないという状況でもあった。その南側、北側においても準工業地域となっており、今回、沿道の用途地域見直しと併せて変更したいと考えている。今後起こり得る大災害、その後のまちの復興を考えたときに、適切な用途の指定を行っておくことで復興の際に速やかに動けると考えている。

(委 員) 臨海部分については、海側はたしか立地適正化計画の中でも居住誘導区域から外したと思う。準工業地域に用途変更することは妥当かと思うが、関連資料だけではなかなか判断しにくいので、追加等の説明の紙が1枚あるだけでも随分違うと感じた。

(会 長) 準工業地域といえども幅広く建築が可能であり、防災の意味から住宅は望ましくない。そういう際にも被害をできるだけ小さくできるような工業系ということで準工業地域に変更したいと説明してもらえると、意味が分かりやすいと思う。

それから、羽衣駅前の市街地再開発事業は、もともともう少し大きな規模の再開発

事業で、なかなか事業が進捗しなかったため縮小して計画実施されたということだが、将来もしバスなどが走れるようになったときに、寄りつきの道路空間を考えておいてほしいということを当時話した記憶がある。用途変更や高度利用地区には直接関係ないが、当時そういう議論があった道路空間の利用の仕方についても、ぜひ併せて検討していただきたい。

(委員) ここは組合施行なのか。

また、公共が所有する床面は特にないという理解でよいか。

(事務局) この地区の再開発事業は既に完了しており、ビルについては組合施行で施行されている。公共の床はない。

(会長) 今、高度利用地区の容積率はどの程度になっているか。

(事務局) 再開発ビルが建っているところは約599%である。

(会長) Bは(容積率が)300%となっているが、そこは今どのような状況か。

(事務局) まだここは公共の整備ができていないため、これからスタートである。

(委員) この臨海地区のグレーで囲っているところは、既に準工業地域ということか。

(事務局) はい。市民会館跡地のエリアは準工業地域である。

(会長) 他に疑問、あるいは懸念されることが特段ないようなので、この件は次回の審議会で諮問いただくということでよいか。

(事務局) はい。

(会長) 他に意見等あるか。

(委員) なし。

**【午後3時50分閉会】**