

令和 7 年度第 2 回八尾市都市計画審議会

日時：令和 7 年 11 月 7 日（金）午後 1 時 00 分～

場所：八尾市役所 本館 8 階 第二委員会室

○事務局 定刻となりましたので、ただ今より、令和 7 年度第 2 回八尾市都市計画審議会を開催させていただきます。委員の皆様方には、公私とも大変お忙しい中ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

私は、司会をさせていただきます、事務局の眞壁と申します。よろしくお願いいたします。それでは、はじめに資料の確認をお願いいたします。

まず、先日前送りました「審議会委員名簿」、「次第」、「議案書」、「参考資料」、「協議事項」、「協議事項参考資料」。不足等がございましたらお知らせいただけますようお願いいたします。

本日の出席者は委員数 20 名のうち 14 名の委員にご出席をいただいておりますので、「八尾市都市計画審議会条例」第 6 条第 2 項の規定にあります定足数を満たしており、本審議会が成立していることを報告申し上げます。

それでは、本日ご出席の委員の皆様方をご紹介します。

八尾市都市計画審議会会長 川田委員です。

八尾市都市計画審議会副会長 岡委員です。

植栗委員です。

大島委員です。

畑中委員です。

林委員です。

坂本委員です。

柴谷委員です。

竹田委員です。

田中委員です。

西田委員です。

大森委員です。

福平委員です。

齊藤委員です。

それでは議事に入ります前に、大松市長より、挨拶を申し上げます。

○大松市長 お世話になります。八尾市長の大松でございます。

今日は都市計画審議会を開催に伴い、委員の皆様には大変日中のお忙しい中、ご参加をいただきまして、誠にありがとうございます。

また、平素は本市のまちづくりの発展のためにご尽力、ご指導いただいておりますことに重ねて感謝を申し上げる次第でございます。

今の八尾市の取り組みを少しご紹介させていただきますと、国道 25 号の渋滞解消に向けまして、大阪柏原バイパスというところで、新たに国の直轄事業で渋滞緩和をして欲しいというところで今動きが活発化をしております。

先月、10 月 19 日ですが、ここにお見えの議員の皆様方また商工会議所をはじめ、たくさんのご賛同またお力添えをいただく中で、促進大会を開催させていただきました。国交省をはじめ、関係機関の皆さんが集まる中で、この国道 25 号バイパスをしっかり前に進めようというところで、国に要望書を上げさせていただくことができました。

この 11 月 5 日には、近畿地区 7 府県の市町村 212 市町村が構成をする、近畿国道協議会というものが東京でありました。私も出席をさせていただきまして、大阪

府から2市だけ発表ができる機会があり、八尾市がそこで発表させていただきました。もちろんこの国道25号バイパスの必要性、早期実現に向けた要望をさせていただきました。またそのときは、国交省の審議官以下、各部門の役所の方、国の職員さんが見えでございました。

また、来週には改めて国交省の方に私自身が行きまして、しっかりとこの要望書を手渡してくる予定をいたしております。

こういった形で、こういう大きな動脈でありますこの国道25号の渋滞を解消することによって、企業活動の活性化、防災力のアップを図っていきたいというふうに考えておりますので、皆さんのお力添えいただきますよう、ぜひお願いを申し上げる次第でございます。

あわせまして、八尾空港の西側跡地、これも八尾市として、新たな八尾南エリアの新都市核として、しっかり再開発をしていくというところで方針を出しております。若干スケジュールが遅れておりますが、しっかりと、新たな都市核としてふさわしいまちづくりを、今後ともしていきたいというふうに考えておりますので、この点もよろしくお願いを申し上げる次第でございます。

あと直近で言いますと、近鉄八尾駅の場合の噴水広場、既にご覧いただいた方もいらっしゃると思うんですけど、この噴水も撤去いたしまして、新たに芝生を敷かしていただきまして、市民さん誰もがそこで活動していただけるような空間を作らせていただきました。

近鉄八尾というのは、1970年ぐらい、先の大阪万博があったところに再開発がはじまり、今年に大阪・関西万博が開催をされました。その年に、その当時の噴水を撤去さしていただきまして、また八尾のにぎわいの場所を作るという形でさせていただきました。

こういった形でこれからハード面の部分でいろいろ動きが出てこようかと思いますが、ぜひ皆様がたの方とも、ご指導、ご意見いただきますようお願いを申し

上げる次第でございます。

本日の付議案件につきましては生産緑地の地区の変更等の協議していただくと聞いております。

どうかそれぞれのお立場から忌憚のないご意見をいただく中で、円滑に審議会が開催されますことをお願い申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 大松市長におかれましては、公務の都合により、退席させていただきます。

今回付議いたします案件は、八尾市決定議案であります「議案第 1 1 7 号 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の 1 件でございます。

また、協議事項が 2 件ございます。

それでは、議事進行について会長にお願いしたいと思います。川田会長よろしくをお願いいたします。

○会長 それではこれより議事をさせていただきます。審議に入る前に「八尾市都市計画審議会運営規程」第 9 条に基づきまして私の方から、今回の会議録に署名していただく方をご指名したいと思います。

今回は畑中委員と林委員にお願いしたいと思いますよろしくお願いします。

(承諾の声)

それでは八尾市決定議案であります「議案第 1 1 7 号 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」について事務局より説明をお願いいたします。

(事務局説明)

○事務局 農とみどりの振興課の中石と申します。

それでは、議案第 117 号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、お手元の議案書の 1 ページから 4 ページ、参考資料の 1 ページから 18 ページについて説明させていただきます。失礼して、着座にて説明させていただきます。

今回の説明の内容ですが、3 点になります。

1 番目に生産緑地とは、2 番目に今回の変更について、3 番目スケジュールについてご説明させていただきます。

まず、生産緑地とは市街化区域内に指定される農地等で、「農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的」とされており、現況が農地、一団地 300 m<sup>2</sup>以上等、一定の条件に該当するものを指定します。本市においては、平成 4 年より生産緑地を指定しております。

生産緑地地区内の行為の制限としまして、農地等としての管理が義務づけられ、住宅、事務所等の建築、そのための宅地造成など是不可能なこととなっています。

ただし、農業等を継続して営むために必要不可欠なもの、また生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがなく、かつ、農業等の安定的な継続に資するものや公共施設等の設置については除外されております。

しかし、生産緑地地区内での行為の制限をする場合は、公共施設の設置や、所有者からの生産緑地の買取り申し出により解除される場合がございます。

この買取り申し出は、生産緑地の都市計画決定の日から 30 年経過した場合や、主たる農業従事者の死亡または故障によって、農地としての管理が不可能となった場合、行政に時価で買取るべき旨を申し出ることが出来る制度でございます。

この買取り申し出は、申し出があった日より、市等に対して買取り希望の有無の照会の後、3 ヶ月以内に買取り希望がない場合には、その時点で制限解除となり、都市計画の変更手続きへと進むこととなります。

本来であれば、申請を受ければ、その都度都市計画審議会を開催し、ご審議して

いただくところではございますが、年間相当数の受付があり、審議会の回数が増えることにより、事務量の増加及び出席していただく委員の皆様のご負担も過大となることから、生産緑地地区の審議については、八尾市では年 1 回とさせていただいております。

都市計画決定事項である生産緑地地区の変更につきましては、地区の追加、地区の廃止、それらに伴う区域変更の 3 つがございます。

まず、地区の追加でございますが、新たに生産緑地地区として指定を行う場合に生じますが、今般、地区の分断に伴う追加があります。なお、生産緑地として指定を行う条件としましては、1 点目、現況が農地であること。2 点目は公害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等の効用、公共施設等の用地に適していること。3 点目は一団地 300 m<sup>2</sup>以上であること。そして、用排水路等の営農継続可能条件を満たすことでございます。

つぎに地区の廃止ですが、公共施設の設置や、主たる農業従事者の死亡または故障により営農が困難となった場合に、先ほど説明致しました「買取り申出」により生じます。

そして、区域変更については、先ほどご説明いたしました、「新たに生産緑地地区の指定を行う場合」「公共施設の設置」「買取り申出」によりに生じます。

それでは、生産緑地地区の廃止・区域変更について、今回変更を付議しております区域の中から、一部の区域を用いて説明させていただきます。

まず地区の廃止ですが、こちらは、参考資料 15 ページ、参考図 図面番号 13 の「太田第 23」でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面で、赤い丸で囲まれた中に、黒塗り地区が、現在すでに都市計画決定している地区「太田第 23」でございます。右側、変更後の図面では赤い丸の中の黒塗り箇所が緑の縦縞になっております。この縦縞が区域の廃止を表しますので、「太田第 23」は既存の生産緑地より廃止となります。

次に、区域変更及び追加について、説明させていただきます。こちらは、参考資料 4 ページ、詳細図 1 の「山城町第 2」でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面で、赤い丸で囲まれた黒塗り地区は、現在すでに都市計画決定している地区「山城町第 2」でございます。右側、変更後の図面では赤い丸の中の黒塗り箇所の真ん中部分が一部緑の縦縞になっており、この区域の廃止を表しますので、「山城町第 2」においては既存の生産緑地より一部廃止となるため、区域変更となります。また、この一部廃止に伴い、「山城町第 2」は上部分と下部分に分断されることになり、黄色で囲った下部分を新たに「山城町第 8」として地区を追加することとなります。

次に、今回の変更についてでございますが、今回の変更対象である「24 地区」全地区毎の変更理由並びに地区面積を表示した一覧表を、参考資料 1 ページから新旧対照表にて具体的にお示ししておりますが、全体での説明をさせていただきます。

今回の変更は、先ほど説明させて頂いたように、廃止、区域変更、追加による面積表記の変更でございます。八尾市全体の「地区数」で 586 地区、「面積」にして 114.38 haへ変更決定となるもので、変更理由は「市街化区域内の優れた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため追加変更を行うもの」また「農業従事者の死亡または故障及び、生産緑地指定から 30 年経過した土地について廃止及び区域変更するもの」としております。今回の変更前後を比較しますと、地区数 599 地区から 586 地区へ 13 地区減少。面積は 116.80 haから 114.38 haへ 2.42 ha減少となっています。

地区の廃止としましては、主たる農業従事者の故障を理由に「買取り申出」が生じたものが 4 件、主たる農業従事者の死亡を理由に「買取り申出」が生じたものが 8 件、主たる農業従事者の死亡 及び故障を理由に「買取り申出」が生じたものが 1 件、生産緑地指定から 30 年経過を理由に「買取り申出」が生じたものが 1 件、計 14 件となります。

区域変更としましては、主たる農業従事者の故障を理由に「買取り申出」が生じ

たものが3件、主たる農業従事者の死亡を理由に「買取り申出」が生じたものが2件、生産緑地指定から30年経過を理由に「買取り申出」が生じたものが2件、主たる農業従事者の死亡及び生産緑地指定から30年経過を理由に「買取り申出」が生じたものが1件、公共施設等の設置により生じたものが1件、計9件となります。分断による地区追加による追加指定が1件、合計24件となります。以上が変更の内訳となります。

地区数としましては、追加が、1地区、廃止によるもので、14地区減となり、昨年に比べて13地区減となります。

区域変更になった地区は9地区となり、地区全体の変動は24地区となります。最後にスケジュールでございますが、大阪府との協議を令和7年9月25日付けで完了しており、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、農とみどりの振興課において、10月2日から10月16日まで2週間の間、公衆の縦覧を行いました。縦覧者「なし」、意見書提出は「なし」という状況でございます。

今後、本日の11月7日の都市計画審議会にて議決を経て、12月に告示を行いたいと考えております。

以上で簡単な説明ですが、よろしくご審議をお願いいたします。

#### (質疑応答)

○会長      ご説明ありがとうございました。生産緑地の変更について何かご質問等ございましたら、よろしくお願いいたします。

○委員      生産緑地の減少について報告がありまして、この都計審で生産緑地の議題があがっているということは、やっぱり生産緑地っていうのは、本来こういう形で減っていくっていうのは、望ましいものではないなというふうに思うんですね。ちょっと教えていただきたいんですが、基本的なことで申し訳ないんですが、なぜこの



ような現象が起きているのか、その理由は一体何なのかと、それについていろんな対策っていうのはあると思うんですけど、今どういう対策がとられているのかっていうのをちょっと教えていただけたらなと思います。

○会長 生産緑地の減少の理由と対策につきまして、事務局よろしくお願いします。

○事務局 ただいまの質問にご回答申し上げます。よくありますのが相続の際に主たる従事者が亡くなられたので、生産緑地の解除をしたいということがご相談としては多くあります。

それと高齢化に伴いまして、体が悪くなったので農業できないと、その辺のご相談も多数いただくところでございます。そういったところが減少の理由と思っております。

対策についてですけれども、農とみどりの振興課につきましては、農協、大阪府と協力しながら、農地バンクという貸付制度を推進しております。生産緑地を維持できるようにしたまま、他の農業者、営農者に貸し付けできるような制度がありますので、そういった方に借りていただけるような取り組みを進めているところでございます。

八尾市では割と新規就農で農地を借りたいという方もいらっしゃいますので、そういった方に営農を引き継いでやっていただいて、少しでも維持できるような対策を講じているところでございます。以上です。

○会長 はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○委員 やっぱりどれだけ減ってるのかが気になりまして。平成4年に生産緑地の指定が始まったとありましたが、その時の生産緑地の面積が170haなんです。今回ご報告があったのが114haですので、まさにこの期間の間に3分の1減って、3分の2になったと。これがよく残ってると見るのか、すごい減ってしまったなって見るのか、どちらで見たらいいのかっていうのはあると思うんですけど。

いろんな努力をされてらっしゃると思うんですけど、根本的には国の農政のあり

方が問題であって、後継ぎがいなかったとか、農業を続けることができないとか、それを後追いという形で、ここでは現象としてあらわれてるのかなと思うのもあるんですけど、ただやっぱり、市街地の生産緑地ですね、これが減っていくっていうのをやっぱり座してみるわけにはいけないということで、貸し農園とかいろんな努力もされているっていうのは、お聞きをさせていただきました。

あと、生産緑地の面積の要件緩和を八尾市はしているということで、小規模の農地であっても守ろうと、努力をしているのかなと思うんですけど。ただその農地が廃止されて、次の転用先は一体どういう形になっているのか、教えていただけたらなと思います。

○会長 事務局の方お願いいたします。

○事務局 すべての解除の農地の土地の利用がどのようになってるかまでは把握しておりませんが、先ほど申し上げた相続であるとか、体が悪くなってできなくなったりという後は、宅地化されてるケースが多いのかなというふうに思っております。

○会長 はい、委員。

○委員 宅地化されているのが多いのかなと、私の周りの実感から見てもそう思うんですけど、農地そのものが減ってしまうということは自給率にも直接関わってくることで、重大問題というのと同時に、都市計画上、やっぱり防災、緑環境という点で、生産緑地がどんどん減っていったら、それが別の形になっていく中で、この防災、緑環境という点が、八尾においてどうなのかっていう検証はされているのかどうか教えていただけたらなと思います。

○会長 事務局の方お願いいたします。

○事務局 申し上げます。幅広いご質問でしたので、私どもの範疇としてお答えできないところもあるかと思えます。委員ご指摘の通り、生産緑地の目的っていうのはそのような防災というところも大きく関わってくるかと思えます。その点につきましては八尾市地域防災計画に定められております。生産緑地だけではなく、例え

ば公園であるとかそういうところの位置付けがされているというところにつきまして、既存のあるもので、やっているのかなというふうに考えてございます。

○委員　そこをもう少しやっぱり、全体として検証する必要があるんじゃないかなという要望をさせていただきたいと思うんです。農地が減るっていうのはもう命に関わる問題という重大問題であるのと同時に、その都市計画上でも、防災、緑環境という点で、これ非常にやっぱり、どういう影響があらわれてるのかっていうのを検証する必要があるんじゃないかなということを要望させていただきたい。

先ほど相続の問題っていうのがあったんですが、都市農地の貸借法等による貸借と生産緑地のあり方ですね、生産緑地と相続税納税猶予制度とか、いろいろ制度はあると思うんですけど、これを利用されてる方は今いらっしゃるのかどうか。ちょっと教えていただけたらと思います。

○会長　はい。事務局よろしくお願ひいたします。

○事務局　先ほど、委員にご質問いただきました、納税猶予の制度をご利用いただいた方がいらっしゃったという点につきまして、現在、何件かと言われるとちょっと今データを持っておりませんので、お答えすることはできませんが、納税猶予制度をご利用いただいている方もいらっしゃいますし、その納税猶予を受けても、先ほどご指摘いただきました円滑化法を使って、貸借ができますので、その制度をご利用いただいている方もいらっしゃいます。

○委員　もう最後の、要望というか、気づいた点として、これ何か周知徹底が今されているのかなっていうのを、ちょっと再度、要望はさせていただきたいなと思うんです。利用されてる方がいらっしゃるということは、多分、頑張ってもらえると思うんですけど、これからもどんどん、令和 14 年に向けて、特定生産緑地の期限が、またきてしまうので、これだけではないと思うんですけどちょっと総合的にも、この問題は正面から取り組んでいく必要があるんじゃないかということを提起しまして、終わらせていただきたいと思います。

○委員　農協の立場から、ちょっと今のことでお伝えさせていただきたいことは、やはりこの都市型の農業、これ非常に難しいということが問題ありまして、やはり農家がやめて、そこに収益物件が建っていくというのが、この都市農業の現実です。

やっぱり一番難しいのは、まず収益が上がらない。仮によくその 300 坪、専門的に一反と言うんですけど今米の価格が上がりました。私ども農協で 1 等米の買い上げ価格は 1 万 5000 円、2 等米が 1 万 4000 円となっております。しかし、その 1 等米であっても、一反 300 坪で取れる米の本数が 1 本 30 キロが 15～16 本ですね。1 万 5000 円で買い上げたとしても、これだけ米が今高くなった、倍になったゆうても、1 万 5000 円掛ける 15 本しか、売上がない。そこから、コストを引くと、もう利益ってほとんどないんですよ。それがまず 1 つ。

野菜もいけませんけど、米は特に。

それともう 1 つは、都市農業の一番の問題は、周りに住宅地があるため公害騒音が非常にやかましいんです。例えば住宅地で稲刈りをするコンバインという機械でガーッていきます。そうするとほこりが立つんですわ。そしたら付近住民の方から洗濯物にほこりがつくという苦情が来るといふ。かといって朝早くすることができないのは、お米に、夜露がついてるわけです。朝早く刈ってしまうと、機械が詰まってしまうというようなこともあります。なのでどうしても都市農業はやりにくい。そして利益も上がらない。

だから、親が農業であっても、息子さん、娘さんはもう勤めると、やり方もわからない。相続発生もする。そしたらもう近所に迷惑かけるんやったら、利益も上がれへんから、農業向いてないなと。もう売却するか、収益物件に変わるかっていう都市農業の切実な悩みがありまして、そういうこともちょっといろんな問題に、加味してくると思います。

私自身も、八尾の恩智というところで、今でもお米を作って野菜も作ってます。たまたま、大阪市平野区の長吉でも、去年一昨年まで農地をちょっと手伝って作って

いました。横は7階建てのマンション、反対側が住宅地、もう夏場のときに、野菜とか作ったら、エンジン音でトラクターというのが動かせない。朝方やったら、クレーンをかけずにベランダを開けたりしてあります。野菜づくりとかそういう耕せないとかいろんな都市型の問題があるんで、そういうこともどうしても関わってくるということだけ、ちょっとご理解いただきたいなと思います。すいません。

○会長　都市型農業の課題についてお話しいただきました。今後は行政課題や都市計画について先ほどの要望も含めて今後ご検討頂ければと思います。他にご質問等ございませんでしょうか。

○副会長　こういう話が出てきたらまず市で買い上げるという話が一番初めに出てくると思うんですけども。今回の図面は都市計画図の中に書き込んであり、見てみますと、都市計画道路にかかっている生産緑地の廃止が複数あるようです。

それと、都市計画公園の未整備公園のすぐ近くの農地の廃止っていうのもあるようなんですけども、そういうときに、都市計画との整合性の検討、買い上げる検討とかはされているかどうかを教えてください。

○会長　はい。事務局お願いいたします。

○事務局　お答え申し上げます。買取り申出という届出が出てきた場合ですね、庁内の関連部署に照会をかけさせていただいております。その中で種々理由はございますが、買い取らないというご回答いただいたということで今回お話しさせていただいたという次第でございます。

○副会長　都市計画道路にかかっている場所なので、せっかくの機会なのだからと思うのですが、事業化されていない等は理由はあるかとは思いますが、その点はいかがでしょうか。

○事務局　都市計画道路につきましては、計画決定はされているんですが、そのあと、事業認可という段階を踏んでいきます。

買い上げということになりますと、道路整備特別会計などのかたちで取得はできる

んですが、そのあと市の予算ですね、買い戻しという行為が出てきます。

それが 10 年以内という決まりになっておりますので、10 年後までに買い戻しをするために認可が必要となります。認可がないと今後、買い戻しに国費がつかない。

となれば当然ですけど市の単費ですべて買い戻ししなければならない形になりまして、リスクがかなり高いというところで、事業化のめどが立たないというところはなかなか手を出しづらいというのが現状かと思われます。

○副会長 道路についてはわかりました。公園については、例えば参考資料 12 ページ、廃止されたところのすぐ西側に東山本新町公園という未整備公園があるようなんですけれども。こういうものの検討というのはされたでしょうか。

○会長 はい。事務局お願いいたします。

○事務局 都市計画というのは区域が決まっているというのが前提でございます。区域がかぶっておればそういう形で検討がされるものだろうと考えておりますが、外れているということであれば検討という形にはならないかなというふうに考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 1 つだけ、今のちょっと議論とずれるかわかりませんが、副会長さんも言われました都市計画道路。このことについて、もう 50 年ぐらい前に都市計画道路が八尾市でも指定されています。それが今だに何にも変わってない。しかし、そこで問題発生するのが、その土地の所有者には規制がずっとかけられてると、2 階建て、3 階建てしかダメですと、土地の有効利用、市街地であっても何であってもそれがかけてというのが現状です。

やっぱりこれも今後 100 年も行くんかという。50 年来て何にも回答もない。一切ないという。これは果たしてどうなものかというのは、やっぱり事務局の方にも検討していただくべきかなというのだけ。この内容とは違いますが、お願いいたします。

○会長　　都市計画道路の見直しについて事務局の方からお願いいたします。

○事務局　　都市計画施設の件について説明いたしましたけども、生産緑地の買取の際に都市計画の事業がかかっているかについては、事業化の目途が立ってない中でなかなか買いにくいというところであります。

先ほど委員からありました、都市計画道路が 50 年ちょっとそのまま、土地利用の規制、53 条規制がかかっていたりとかですね、土地利用に一定制限がかかっているということは十分事務局として認識しております。またこちらの都市計画道路、公園も含めてですけども、いろいろ見直していく中で、当然その上位計画であります都市計画マスタープラン等について、将来を見据えた中での見直しも含めて検討していくべきタイミングにも差し迫っているんじゃないかっていうことで、事務局としてはある一定認識はしております。

また都市計画道路の担当部局と話したり、公園の担当部局と話しながら、適正な都市計画事業が進むような形での、今後の協議をしていきたいというのは考えております。その辺のところをご理解いただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

○会長　　未整備の都市計画道路の見直しについてはどこの行政も順次やっているのが現状ですので、見直しも含めてご検討されてください。

○委員　　公園の話が出てきたので、4 ページの真ん中の右側に北本町第 2 公園という都市計画公園があるんです。ここの地域は、以前大きな土地を借りてた公園がなくなって、この都市計画公園を本当に作って欲しいという思いがあるんですけど、でも実際、住宅があってできていない。でも、今回近隣で農地が廃止になって、本当に何か柔軟になんかできへんのかなっていうのを心から思いましたんで、すいませんちょっと意見として述べさしていただきたいと思います。

○会長　　はい、ありがとうございます。今回、委員から都市計画公園とのご意見がありましたのでその辺りよろしくをお願いいたします。他にご意見ご質問ありません

でしょうか。

よろしいですか、それでは本議案に関してですが、議案第 1 1 7 号について、議決してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○会長      ご異議ございませんので、八尾市都市計画審議会運営規程第 5 条に基づき、議案第 1 1 7 号について、事務局の提案どおり議決いたします。

○会長      議題としては以上ですが、続きまして、本審議会の議決事項ではございませんが、「特定生産緑地の指定」、「八尾市立地適正化計画の改定」の 2 件について、本審議会の意見を求められています。

まずは、「特定生産緑地の指定について」事務局より説明願います。

(事務局説明)

○事務局    農とみどりの振興課の中石と申します。

それではこれより、「特定生産緑地の指定について」ご説明させていただきます。今回ご説明させていただく内容は、協議事項の 1 ページについてですが、画面にあるパワーポイントをもとにご説明いたしますので、前方の画面をご覧ください。では、失礼して、着座にて説明させていただきます。

まず初めに生産緑地の現状についてご説明いたします。

生産緑地の指定については、1992 年、平成 4 年から指定を行っており、2022 年、令和 4 年には地区指定から 30 年を迎えることになり、特段の理由なく買取申出ができるようになることから、開発等が進み、都市農地の減少が懸念される状況となり



ました。そこで、今後も市街化区域内で継続して営農を行えるよう、生産緑地法が平成 29 年に改正され、新たに特定生産緑地制度が創設されました。

なお、本市においては、全体の約 9 割が平成 4 年に指定された生産緑地となっておりますが、毎年新規の生産緑地の指定申請を受け付けております。

次に、特定生産緑地の制度について、ご説明いたします。画面に映しておりますのは、生産緑地法第 10 条の 2 の概要となっております。まず、決定権者については、市町村長であります。次に指定対象となりますのは、申出基準日（指定日から 30 年を経過する日）が近く到来する生産緑地のうち、周辺の地域における公共空地の整備状況等を勘案し、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものとなっております。

本市においては、生産緑地法、農地法等の関係法令に違反もしくは抵触していないこと、また、指定後 10 年間、農林漁業の継続が可能と判断できる場合に、指定を行います。

次に指定の期限ですが、申出基準日までに指定する必要があり、指定の期限は 10 年を経過する日までとなっております。

次に指定の条件ですが、所有者や抵当権者等の農地等利害関係人全員の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされております。よって、特定生産緑地の指定は都市計画決定ではなく、協議事項として、今回の審議会に諮らせていただいております。

画面に示しているのは、特定生産緑地の制度について、図化したものになります。こちらは、平成 8 年に指定された生産緑地をモデルにしております。まず、左側からみていただいて、平成 8 年に指定され、現在まで営農している状況で、令和 8 年に申出基準日が到来いたしますので、その前に特定生産緑地にするかどうかの判断を所有者にさせていただきます。指定にあたっては指定申請書を八尾市に提出していただくことになります。また、指定後は、従来と同じ環境で営農を継続することが

可能となります。さらに、10 年毎に特定生産緑地の指定期限を延長するかどうかを判断していただけます。なお、途中で主たる農業従事者の死亡又は故障によって農業が続けられなくなった場合は、これまでどおり、買取申出が可能となります。

ちなみに、特定生産緑地の指定を希望しない場合は、指定から 30 年経過後、主たる農業従事者の死亡や故障の事由なく、いつでも買取申出が可能となります。ただし、生産緑地の指定から 30 年経過後は、特定生産緑地に指定できません。また、相続税、納税猶予等の税金の優遇措置はなくなることとなります。

特定生産緑地にかかる手続きについて、実施した内容について、ご説明いたします。まず、特定生産緑地指定希望の有無について確認するため、意向確認を実施いたしました。対象者は平成 8 年に生産緑地に指定された農地をもつ所有者に、令和 6 年 8 月初旬から意向調査を行い、令和 7 年 1 月にかけて受付を実施いたしました。指定者としては 4 名、筆数 5、地区数 4、面積 1459.8 m<sup>2</sup>となりました。今回特定生産緑地に指定する生産緑地は、協議資料の 1 ページにお示ししているものになります。

平成 8 年告示で現在も生産緑地であり令和 8 年 12 月で 30 年を迎える生産緑地の対象は地区数 4、面積 1,459.8 m<sup>2</sup>、約 0.15ha で今回指定するのは対象農地すべての地区数 4、面積 1459.8 m<sup>2</sup>、約 0.15ha、所有者 4 名が指定予定となっております。

最後に今後のスケジュールについてですが、本日の審議会にて意見をいただいたあと、令和 7 年 12 月に指定告示を行い、令和 8 年 1 月に申請者を含む農地等利害関係人へ指定を行った旨を通知し、令和 8 年の申出基準日の到来を迎えることとなります。協議事項「特定生産緑地の指定について」の説明は以上となります。簡単な説明ですが、よろしくお願いいたします。

(質疑応答)

○会長      ご説明ありがとうございました。「特定生産緑地の指定について」何かご質問ご意見等ございませんでしょうか。

ご意見等がないようですので、続きまして「八尾市立地適正化計画の改定について」事務局より説明願います。

(事務局説明)

○事務局    都市政策課の小西でございます。協議事項としまして、八尾市立地適正化計画の改定についてご説明させていただきます。失礼いたしまして、着座にて説明させていただきます。

まずは立地適正化計画につきましてご説明いたします。

制度作成の背景としましては、人口の急激な減少と高齢化といった社会情勢の変化があり、誰もが安心できる健康で快適な生活環境の実現や、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を行う必要があります。そのためには、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す必要があります。

その必要性を受けまして、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法の一部が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画」が制度化されました。本市におきましては、平成 28 年度に八尾市立地適正化計画を策定しております。

令和 2 年には気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりをと併せて都市のコンパクト化を進めるため、都市再生特別措置法の一部が改正されたことを受け、国交省「立地適正化計画作成の手引き」が改正され防災指針の作成が

記載されました。

また、令和３年２月に八尾市総合計画の改定、令和３年３月に八尾市都市計画マスタープランが改定されたことを受け、令和３年度に八尾市立地適正化計画を改定しております。

本計画は、本市のまちづくりの上位計画である「総合計画」や「人口ビジョン・総合戦略」、今年度第１回の審議会で付議させていただきました「東部大阪都市計画区域マスタープラン」、「八尾市都市計画マスタープラン」を踏まえ、関連計画と整合を図りながら都市全体の構造を見直し、八尾市版の『コンパクトプラスネットワーク』の具現化を推進する計画です。

計画の目標年次としては、まちづくりという長期的な観点から、令和２２年として設定しており、総合計画や都市計画マスタープランの改定に合わせ見直しを実施する予定としております。

令和７年３月に本市の総合計画の後期基本計画が策定されたことや、立地適正化計画の目標数値が令和６年に設定されていることより本年度、立地適正化計画の改定を行うものです。

立地適正化計画の改定につきましては、都市再生特別措置法第８１条第２２項において「市町村は、立地適正化計画を作成するときは、あらかじめ、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」と定められていることより、本審議会に意見聴取を行うものです。

続きまして、今回の改定内容について説明させていただきます。

配布させていただきました協議事項の３ページ、協議事項参考資料の資料１をご覧ください。

立地適正化計画の大きな方向性については令和２２年を目標年次として設定しておりますが、数値目標とし、令和６年度時点を設定しております。また、令和６年度に「八尾市総合計画」の中間見直しがなされ、令和１０年度の目標値が設定され

たことより、本計画の指標である「地域が考えている方向でまちの整備が進んでいると思う市民の割合」、「交通不便地の解消エリア数」、「町会加入世帯率」、「地区防災計画策定済み地区数」につきましても、令和10年を目標年次として新たな数値目標の設定を行います。

まず、指標「地域が考えている方向でまちの整備が進んでいると思う市民の割合」につきましては、八尾市第6次総合計画第5期実施計画書に記載がある、「施策番号14 魅力ある都市づくりの推進の施策指標」をもとに数値目標を設定しております。

指標の実績値は「令和6年度八尾市民意識調査での回答割合」をもとに算出しており、令和6年は目標としていました30.00%を超える30.30%となり目標を達成しております。

総合計画にて令和10年の目標値が32%と設定されていることより、本計画も同様の数値目標を設定するものです。

続きまして、「交通不便地の解消エリア数」につきましては「八尾市地域公共交通計画」の目標値を参照しております。

鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲から外れるエリアを交通不便地と定義しており、竹濑、大正、志紀、曙川、高安、南高安及び西郡地域の7箇所となります。当該地域につきましては乗合タクシー等の運行により交通不便地の解消を行い目標数値を達成しております。

令和10年の目標値としては、現在の7箇所を維持することとしております。

続きまして、「町会加入世帯率」につきましては、八尾市第6次総合計画5期実施計画書に記載がある、「施策番号30 地域のまちづくり支援・市民活動の促進」を参照しております。

令和6年の目標値として60.5%を設定していましたが、実績値は52.8%となっております。原因としては、少子高齢化のほか、定年延長などの社会変化、ライフスタイルや価値観の多様化、役割の負担感等により地域のつながりが希薄化し、加入

率の減少が続いているものと考えられます。

総合計画にて令和10年の目標値が50.4%と設定されていることより、本計画も同様の数値目標を設定するものです。

最後に「地区防災計画策定済み地区数」につきましては、八尾市第6次総合計画第5期実施計画書に記載がある「施策番号17 防災・防犯・緊急事態対応力の向上」を参照しております。

令和6年度数値目標として本市の小学校区である28地区の策定を目指しておりましたが、令和6年実績値は7地区の策定となっております。原因としては、コロナ禍で集会をする機会が減少したほか、避難所運営や避難経路の安全確認など地域で丁寧な議論を進めていることで実績が伸び悩んでいるものと考えられます。

総合計画にて令和10年の目標値が28地区と設定されていることより、本計画も同様の数値目標を設定するものです。

以上より令和10年の目標値をこのように設定いたします。

続きまして、改訂に際してのスケジュールについて説明をさせていただきます。

本案件は令和7年第1回八尾市都市計画審議会にて報告案件として報告させていただいておりました。その後、法定義務ではありませんが、大阪府への協議を行い「意見なし」との回答を得ています。本日11月7日の本審議会において意見聴取を行い、その後今年度末に改定を行うものです。

以上で、説明を終わります。よろしくお願いいたします。

#### (質疑応答)

○会長     ご説明ありがとうございました。「八尾市立地適正化計画の改定について」何かご質問ご意見等ございませんでしょうか。

○委員     ご説明ありがとうございます。この数値目標の設定なんですけども、令和2

年のときには令和6年の目標の数値を設定して、実績値との乖離もあるという中で一定、例えば町会加入に関しては少子高齢化の負担感とかいろいろ分析されてますけれども、そもそもなんですけど、この立適の話と「町会加入世帯率」というのはどういう関係なんですか。

もう1点、「地域が考えている方向でまちの整備が進んでいると思う市民の割合」と聞かれても、私聞かれても何とも答えようがないと、だから地域の意見って何かよくわからない。この地域は何を指してるんですか。私山本に住んでますけど。山本の地域が考えている方向ってよくわかんないんですけども、これどっかで決められてるんですか。この2点ちょっと教えていただけますか。

○会長 2点ご質問ありましたがよろしくお願いいたします。

○事務局 まず、町会加入の関係ですね。こちらにつきましては、居住誘導区域という地域設定で、八尾市におきましては校区まちづくりということで、校区規模でのまちづくりに取り組んでおります。そういうコミュニティを核としたまちづくりを進めてる中でですね、町会加入という指標設定を総合計画から引用させていただいて、それが適切なのかどうかというご意見であろうかと思えます。

またこちらの方につきましては、令和3年度ですね、都市計画審議会にかけさせていただきまして、総合計画と合わせる形で、指標設定させていただきたいということで、ご審議をさせていただいておりまして、中間の時にですね、指標自身を入れ替えるということについてはだいぶと議論させていただきましたけども、今回、令和10年まではですね、この指標を続けさせていただきたいと、そういう形を、今回は取らせていただきました。

また地域が考えているということですが、こちら先ほどの町会の話ともリンクするところではあるんですけども、基本的に今回立地適正化計画は、市街化区域の中でのエリアを設定させていただく中でですね、その地域というふうなところがすべてイコールにはならないという認識もございまして、先ほど申させていただきました

きました、小学校区という中での、取り組む中ですね、総合計画の市民意識調査という形で、地域が考えているまちとですね、立地適正化計画で立てているところの親和性があるのではないかとということですね、指標としては設定させていただいておる次第でございます。

ちょっと回答になってるかわかりませんがよろしくお願いします。

○会長 事務局からご回答がありましたが一覧でしょうか。

○委員 町会加入率の指標の入れ替えも含めてその通りかなと思います。毎年 1%ずつ以上は、低下していつてますんで、令和 10 年の目標は 100%達成できないだろうと今の段階からよくわかりますし、町会だけが人の結びつきでもないんで、町会に入っていない方が結びつきがないってわけでも全くないと思ってますんで、町会を、それ以外計る手法もないのかもしれませんが、先ほどおっしゃったように、社会情勢の変化に伴ってということなので、社会の情勢は巻き戻りませんから。昭和初期の要素みたいには戻りませんからね。どんどん下がっていくのはしかないかなと思ってます。

あと、私がちょっと聞いたのはその地域が考えているっていう話。山本小学校区に住んでるんですけど、山本小学校区の中の地域が考えてる姿って誰が考えてるんですか。何回も聞いて申しわけないけど、本市の施策、ここだけにかかわらず、地域地域といっぱい言葉出てるんですけど、地域さんって誰なんですか。

誰のことをもってその地域の意見としてるんですか、本市の意見ではないですよ。何か地域と言われる限りにおいては、民間ですよ。市民のことなんですよ。市民の誰の意見を持ってそれを地域の意見とされているのか、そこがわかれば教えていただきたいし、もうわからなかったらわからないで結構です。

○会長 地域とは何かということになります。事務局よろしくお願いします。

○事務局 地域とはですね、そのエリア全体に住んでおられる市民、すべての方を含めて地域だと考えております。



八尾市総合計画の推進にあたりまして、校区まちづくり協議会をすべての校区で設置をして、その校区まちづくり協議会へはすべての住民さんが加入されているということではないのかもわかりませんが、多数の方の意見をとらえた形での、地域の意見としてとらえ、行政を進めているという認識でございます。当然それ以外の方の意見をどうやって聴取するのかっていうことで、広くいろんな意見のとらえ方をですね、パブコメ等にていろんな行政計画を進めていく中で聴取しながら、幅広くとりながらですね、多くの市民意見のもとですね、行政を進めていただくべきだというふうには考えております。

○会長　よろしいでしょうか。

○委員　わかりました。私は「私が住んでる地域では、どういうふうなまちづくりがいいですか」って聞かれた機会がないのでよくわかりませんが、とはいえですね、もう少し立適の考え方からするとコンパクトシティにするんだというようなことであればね、例えば、下水道未整備地区における、世帯数がどうなってるのか、そこを減らしていくっていう意味なんですよ。

つまり、集約していくという、ある種のもっと中心部に人を移していくっていうのは、この考え方だとすると、もっと別の指標もあるかと思います。ただあんまり生々しい指標がいいのかどうかってのは別の問題がありますけども、どういった指標がいいのかというのは、しっかり十分検討していただいて、今の指標ではあまりよくわかんないなというのが率直な感想なので、そこは検討してください。

○会長　ありがとうございます。他に意見等ございませんか。

○委員　町会の件でございますけども。町会加入率というものを、いわゆる消極的に捉えてはりますけども、何でなんかなと、我々不動産業界は新しい入居者があれば、町会を勧めております。ほんで、なんで入会率が減るという計算をしているか意味がわからない。全然努力してないのじゃないですかね。

○会長　事務局どうぞ。

○事務局　今おっしゃっていただけてます。こちらの指標について、現状値が 52.8%、令和 10 年で 50.40%に変更と年間で 0.6%減少でございます。実際、令和 2 年から令和 6 年までの動向を見ていきますとかなりのポイントで下がっております。町会加入率が減っているということを、担当課含めて全庁的に加入促進について、取り組みを行っているところでございます。その中で町会の方もですね、やっぱり町会のいろんな、先ほども申さしていただきました加齢もございますし、負担軽減のことについても、いろんな取り組みを各それぞれの担当課でも行いながら、町会加入率維持に努めているという形でございまして、トレンドとしては下がっているというのはあって、毎年 0.6%ぐらいの減少率のポイントで今計画としては、立てておりますけども、現状ではそれ以上の減少率になってるのが事実かというふうに思いますので、業界団体さんも含めてですね、いろいろ努力していただいたことは十分認識しておりますが、行政としても、その維持について、庁内横断的に頑張りたいと思いますので、ご理解いただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

○委員　あの、若い入居者がね、入らないんですよ。何で若い人が入らないか言うたら、要するに近所づきあいが面倒とか、そういう傾向があるわけですね。そこらから入りやすい状態に持っていく努力をしてもらわんと、これも減る一方でございます。町会に入ったら、防災とかいろんな面でメリットがありますのでね、そういうところは宣伝をしていただいて、加入を増やしていくように、もうちょっと積極的に考えていただいたらと思います。

○会長　ありがとうございます。他に意見等ございませんか。

○委員　すいませんちょっと確認だけなんですけど、1 ページ目の新旧対照表でも載ってるんですけど交通不便地の解消エリア数ということで、実績値が 7 ヶ所、目標は 7 ヶ所ということなんですけど、この数っていうのは、この目標とする年度、あと 3 年とかいう、短い時間なんですけど、大きく変わることがあるかもしれないなと思うんですね。例えば近鉄バスが、まだここやめますとか相談があったときとか、そ

ういうときは、計画っていうのは柔軟に、また見直しされるっていうか、数っていうのは、対応していただけるのかどうか、確認をさせていただきたいと思います。

○会長 事務局どうぞ。

○事務局 こちらの交通不便地の設定につきましては都市交通課の所管で、地域公共交通計画にて7エリアの設定をさせていただいております。おっしゃっていただいたように今後計画の見直しの中で、いろいろな意見を聞きながら、そのエリアが変わってくる可能性もございます。今現在計画を策定する中で、令和10年という目標期間となり、地域公共交通計画の計画期間も令和10年となっておりますので、おそらく今のエリアというのが、イコールで計画が動いていくのかというふうには思っておりまして、そこを準用しながらさせていただいておりますので、今のところは、変えていく方向ではないのかなと思っております。おっしゃっていただいたように、今後増える可能性はゼロではないかと思いますが、事務局としては計画の最終の見直しの中で、お示しをできるような形にさせていただけたらどうかと考えております。

○委員 やっぱり交通の問題っていうのは、本当に移動権の保障というか、他の問題もすべて大事なんですけど、地域にとっては非常に重大な問題なので、変化があれば、直ちに対応、計画としてもすぐに反映していただきたいということを求めているなと思います。先ほど地域というのはどういうものかとかいう議論もあったと思うんですけど、間違いなく言えることは、住民が主人公ということであって、その地域や住民の意見を、どうくみ取っていくのか、どう反映するかっていうのは、市政のあり方の根本が問われていると思うんですね。先ほどお答えがあった校区、まち協が、大体中心になってというふうにおっしゃっておられたんですが、本当にこの仕組みがきちんとその主人公である住民や地域の意見をくみ取ってるのかどうかっていうのは、ちょっとよく検証が必要ではないのかなっていうふうに感じています。町会でいいましたら、視察行かしていただいたところで町会の加入率が3割と

か2割になってる市があったんですけど、もう行政が、もう本当にこれが大変だと、いろんなところに支障が出てくるんですって、視察先で言っておられて、地域コミュニティの問題だけじゃなくて、行政の運営そのものにも重大な支障が出てくるんだということを知りましたので、ここについては非常に積極的な手だてっていうのは必要だなと思ったのはちょっと感想として申し上げたいと思いますが、町会の果たしてる役割は非常に大きいということです。

○会長 他に意見等ございませんか。

○副会長 目標値の変更された、変更というか10年目の目標値を書かれたというのはわかるんですけども。この2年から6年までの経過とそれから目標値を作るにあたって、これは目標値があるというのは、それまでの施策の効果だとかそういうのを検証するためのものだというふうに、1回目の計画のときには書いてあるので、この令和10年に向けて、政策展開をされるっていう予定は、もちろんありますよね。

○事務局 こちらの指標等の進捗を見ながら、当然、立地適正化計画の上位計画で、対になって動いていくような都市計画マスタープランでございます。こちらにつきましては令和10年度までの計画となっていて、きちっとですね、次の都市計画マスタープランの策定に向けては、こちらの数値も見ながらですね、それをどういう形で、認識した上で課題認識した上でですね、政策を進めていけるのか、また新たな形でつくる計画については先ほどご意見もございましたけど、新たな指標も含めてですね、この計画の進捗が図れるようなものも検討して参ってですね、一番大きいのは総合計画の推進、その中で都市計画マスタープランの位置づけ、その中で立地適正化計画をですね、正しく計画した上で、いろんな事業を進めて参りたいというふうに考えておりますのでよろしくお願いいたします。

○副会長 その時はどこか表に出ることではないということですから、今回こういう見直しをやったので、これに対して、こういうふうに、検討したとか反省をしたとか、効果が上がってなかったのだからこういうふうな施策を展開しようとかいうふうな

ことの検討は、今はされないということですか、それとも、検討をしつつ、次の見直しを見定めるという途中経過だということでしょうか。

○事務局 そちらの状況を見つつ、次期計画に向けて、取り組む形をとっていきたいなど、当然次の計画を見直すときには都市計画審議会の方にお諮りをさせていただく段取りになろうかと思しますので、またそこでもご議論をちょうだいする形になろうかと思しますのでよろしくお願いいたします。

○会長 他にご質問、意見等ございませんか。よろしいでしょうか。最後に私から申し上げますと、立地適正化計画ですけれども、計画作るのが目的じゃないので、それぞれに対して今回申されたように、施策があって、それを推進しつつ目標に達成に資するよう、今日委員からもありました、立地適正化計画として、本当にふさわしい指標は何かというのは、引き続き検討いただきたい、令和10年がいろんな計画の見直し時期ということなので、そのあたりも踏まえて、議論をこれからの都市計画業務、計画に活かしていただきたい。他にご質問ございますか。

ではこれをもちまして、令和7年度第2回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日は円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。それでは事務局に後をお任せしたいと思います。

○事務局 川田会長どうもありがとうございました。

本年度の都市計画審議会につきましては、今回をもって、すべて終了とさせていただきます。本日はお忙しい中、最後までご協力いただきまして、誠にありがとうございました。