

平成 27 年度 第3回

泉南市都市計画審議会記録

泉南市都市整備部都市計画課

## 平成 27 年度第3回泉南市都市計画審議会

1. 日時 平成 28 年2月3日(水)  
午前 10 時 00 分から午前 11 時 35 分まで
2. 場所 泉南市役所 本館2階 大会議室
3. 出席者 川角 典弘、下村 泰彦、中尾 清、馬場 定夫、古谷 美枝子  
木下 豊和、竹田 光良、田畑 仁、成田 政彦、南 良徳、  
居倉 順子、奥野 正章、柿本 繁雄、角谷 ヒサ子
4. 欠席者 中尾 精宏
5. 審議会から出席を要請された者  
市長 竹中 勇人  
副市長 辻本 誠
6. 事務局職員として出席した者  
都市整備部長 春木 淳一  
都市整備部次長 奥田 雅則  
都市整備部 都市計画課 課長 稲垣 豊司、課長代理 石橋 広和  
係長 市川 裕康、副主任 鴨川 成弥、
7. 本審議会に付議・諮問・報告された案件
  - ・ 第1号議案「泉南市都市計画審議会会長の選出について」(付議)
  - ・ 第2号議案「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」(諮問)
  - ・ その他「泉南市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について」

## 事務局

みなさん、おはようございます。

ご案内の時刻になりました。

ただ今から、平成27年度第3回泉南市都市計画審議会を開催いたします。

本日は委員改選後初の審議会でございますので、現在、会長職は空席になっております。

会長が選任されるまでの間、会議の進行は事務局の方で行わせていただきますのでよろしくお願いいたします。まず、審議会の開催にあたりまして、市長から、ご挨拶を申し上げます。

## 市長

みなさん、おはようございます。

本日は、平成27年度第3回都市計画審議会の開催に際しまして、お寒い中、御足労いただきまして、誠にありがとうございます。

また、この度は、審議会委員の改選に当りまして、委員就任をお願いしましたところ、快くお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

さて、本日ご審議していただきます案件ですが、第1号議案が、本審議会の「会長の選任」でございます。その後、「南部大阪都市計画区域のマスタープランの変更」についてのご説明をさせていただきます。大阪府の案に対する市としての意見を集約させていただくために、ご審議いただくものでございます。

内容の詳細につきましては、後ほど、担当から説明させますので、委員の皆様におかれましては、よろしくご審議をいただきますように、お願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶といたします。

本日は、どうぞ、よろしくお願いいたします。

## 事務局

それでは、本日の委員の出席状況を報告させていただきます。

本日は、委員15名中14名の出席をいただいております。

当審議会の定足数は、審議会条例第6条第2項の規定によりまして、委員の2分の1以上となっております。

従いまして、当審議会は適法に成立しておりますことをご報告させていただきます。

本日、中尾 精宏委員につきましては、欠席のご連絡を頂いております。

ここで、配布資料の確認をさせていただきます。

お手元に、本日の会議次第、委員名簿を配布させていただきました。

ご確認いただき、不足がございましたら事務局までお申し付け下さい。

よろしいでしょうか。

それでは、各委員のご紹介をさせていただきます。

まず、審議会条例第2条第2項第1号の規定による委員でございますが、  
大阪観光大学名誉教授の中尾清委員でございます。

大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授の下村泰彦委員でございます。

和歌山大学システム工学部講師の川角典弘委員でございます。

泉南市農業委員会職務代理の馬場定夫委員でございます。

泉南市人権擁護委員をされておられます古谷美枝子委員でございます。

次に、審議会条例第2条第2項第2号の規定による委員で、

市議会議員の木下豊和委員でございます。

市議会議員の竹田光良委員でございます。

市議会議員の田畑仁委員でございます。

市議会議員の成田政彦委員でございます。

市議会議員の南良徳委員でございます。

次に、審議会条例第2条第2項第4号の規定による市民委員で、

居倉順子委員でございます。

奥野正章委員でございます。

柿本繁雄委員でございます。

角谷ヒサ子委員でございます。

続きまして、本日出席しております市職員を紹介させていただきます。

竹中市長でございます。

辻本副市長でございます。

都市整備部より、部長の春木でございます。

次長の奥田でございます。

都市計画課課長代理の石橋でございます。

都市計画課係長の市川でございます。

都市計画課副主任の鴨川でございます。

そして、わたくし都市計画課長の稲垣でございます。

どうぞ、よろしく願いいたします。

## 事務局

本日は、審議の案件が2件、その他報告が1件となっております。

それでは、第1号議案は、会長の選任となっております。

まず、議案書の1ページ目、泉南市都市計画審議会条例をご覧ください。

本審議会の会長につきましては、条例第5条第1項の規定によりまして、学識経験者の委員の中より定めることとなっております。

3ページに委員名簿がございます。

上から5名の方が、学識経験者として就任いただいている委員の皆様でございます。

これらの方から選出していただきたいと思っております。

簡単にご紹介させていただきます。

川角委員は、和歌山大学システム工学部デザイン情報学科の空間デザイン研究室で情報化時代に対応した空間のデザイン方法や環境の研究に取り組んでおられます。

下村委員は、大阪府立大学大学院生命環境科学研究科において、緑地計画、ランドスケープ・デザイン、景観計画、などの研究を手掛けられておられます。

中尾清委員は、大阪観光大学の名誉教授で、神戸市役所での行政経験から地域における観光まちづくりなどがご専門でございます。

馬場委員は、農業委員会職務代理を務められており、農業と都市計画は、密接な関係がございますので、農業の実務的な見地等からご意見などを賜りたいと思っております。

古谷委員は、人権擁護委員をされており、人権について関心を持ってもらえるような啓発を行うなど、様々な場で活動されておられます。

こちらの5名の中から、選出していただきたいと思っております。

ご推薦等ございましたら、ご発言下さい。

## 委員（A）

私も長年、審議会委員をさせていただいておりますが、引き続き、中尾清先生にお願いしてはどうでしょうか。

中尾先生は、大阪観光大学で活躍されておられましたし、本審議会においても長年、会長を務められておられますので、適任だと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

## 事務局

ただ今、A委員からのご提案に対して、皆さまから、異議なしのご発言をいただきました

中尾清委員、お引き受けいただけますでしょうか。

<中尾清委員了承>

中尾清委員の会長就任が決まりました。

これ以降の議事の進行は、会長にお願いします。

会長

ご推薦によりまして、引き続き会長をつとめさせていただくことになりました。

職務代理は、下村委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

下村委員、よろしくお願いします。

<下村委員了承>

会長

それでは、第1号議案はただ今終了しましたので、事務局から第2号議案について主旨の説明をお願いします。

ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いしたいと思います。

事務局

それでは、第2号議案「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」（都市計画区域マスタープランの変更）についてご説明いたします。

最初に都市計画区域マスタープランの位置付けについてご説明します。都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に規定される都市計画区域の整備、開発及び保全の方針であり、大阪府国土利用計画（第四次）の将来像などの上位計画を踏まえ、都市計画の基本的な方針等を定めるものです。大阪府や市町村が定める都市計画や市町村の都市計画マスタープランは、本マスタープランに即することとされており、都市計画を定める際に、極めて重要な計画です。

まちづくりの主体は、市町村ですが、大阪府域は、市街地が連担し一体的な都市空間を形成していることから、広域的な観点により土地利用の方針等を示すことが重要とされています。

尚、都市計画区域マスタープランは、略して区域マス、市の都市計画マスタープランは、市マスと称して区別しております。

南部大阪都市計画区域の範囲は、南河内・泉北・泉南地域であり、その中に泉南市が含まれております。規模は前方スクリーン及び議案書3ページにお示ししておりますとおりになります。

次に、都市計画区域マスタープラン改定の背景についてご説明いたします。

現在の都市計画区域マスタープランの目標年次は平成32年ですが、第3章土地利用に関する方針における区域区分の決定に関する方針の目標年次が平成27年となっております。そのため、今回、区域区分の決定に関する方針について、平成25年8月に策定した「第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」（平成25年第1回大阪府都市計画審議会にて報告）の内容を反映し、区域区分の目標年次を平成27年から平成32年とする方針に記載を変更するものです。

そして、今回の改定箇所といたしましては、目次の抜粋で、前方スクリーンに下線でお示しております部分になります。

主な改定内容といたしましては、第7回区域区分変更の実施に伴い、市街化区域への編入及び市街化調整区域への編入に関する記述部分を改定しており、前方スクリーンにお示しております3点、「1. 概ねの人口及び産業の規模、市街化区域の規模」、「2. 区域区分変更の考え方」、「3. 市街化区域への編入を保留する区域の設定及びそれに関連する記述部分」を改定しております。

それでは、改定箇所を前方スクリーンにてご説明いたします。参考資料といたしまして、新旧対照表を事前にお配りさせていただいておりますので、併せてご覧ください。大きく改定されているところを中心にご説明します。

議案書5ページ、新旧対照表1ページカッコの目標年次になります。赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。マスタープランの目標年次は平成32年のままでございますが、区域区分の目標年次を平成27年から平成32年に変更しております。

次に、議案書17ページ、新旧対照表1ページ下の方の2になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。区域区分の役割についてでございます。今回は、第7回目の一斉見直しになりますので、今までの見直し回数の記載内容を5回から6回に、40年間で45年間に変更しております。

引き続きまして、議案書18ページ、新旧対照表2ページの3になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。本市では、今回、区域区分の変更、いわゆる線引きの見直しはございませんが、変更箇所は、市街化区域編入若しくは、調整区域区に編入する際の基本的な考え方です。大きく変更されているところは、住宅系土地利用において、市マスの位置付けが条件となり、人口減少下での住宅系の市街化区域編入をより必要最小限にしております。

次に、議案書19ページ、新旧対照表3ページカッコ4になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。実績を平成17年から平成22年に、目標年次を平成27年から平成32年に変更しております。都市計画区域内人口、市街化区域内人口ともに、前回より、減少していくと推計しております。

引き続き、議案書19ページ、新旧対照表3ページカッコ4の産業の規模になります。こちら赤アンダーラインで表示している箇所及び額が変更されています。

続きまして、議案書19ページ、新旧対照表3ページカッコ4マル2の市街化区域面積になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。尚、平成26年に、市区町村別面積が見直しされましたので、面積が減少しておりますが、行政面積見直し前と比較すると、35,314haから35,462haに141haの増加となりま

す。

次に、議案書 20 ページ、新旧対照表 4 ページになります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。

また、議案書 20 ページの泉南市における保留区域は、こちらにありますとおり、引き続き関西国際空港 2 期島となっております。保留区域を設定しておきますと、区域の土地利用が確定した段階で、概ね 5 年に 1 度の一斉見直しによらずに、随時、見直しが可能となります。そして、5 の削除ですが、次回第 8 回区域区分変更の考え方は、未定となっております。現在、大阪府が大阪府都市計画審議会に「大阪府の都市計画のあり方」を諮問しておりまして、今後、その答申を踏まえて検討していくこととなっております。

次に、議案書 24 ページ、新旧対照表 5 ページカッコ 5 になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。市街化調整区域の住宅開発は、鉄道駅への徒歩圏となっておりますが、「市マス等に地域の生活拠点として、位置付けされた」という条件を付加しております。

引き続き、議案書 49 ページ、新旧対照表 6 ページ上の方 2 のカッコ 2 になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。先ほど同様に、市マスへの位置付けが条件として、追加されています。

続きまして、議案書 53 ページ、新旧対照表 6 ページ下の方 2 のカッコ 1 になります。こちら赤文字アンダーラインで表示している箇所が変更箇所になります。先ほどと同様に、市マスへの位置付けが条件として、追加されています。

改定箇所は、以上でございます。

今後のスケジュールといたしましては、本市を含む、市町村の回答を受けて 2 月 12 日の、大阪府都市計画審議会へ付議し、年度内に都市計画決定を行う予定となっております。

ご説明は以上でございます。

ご審議の程よろしく申し上げます。

会長

どうもありがとうございました。

ただ今、傍聴の希望がございますので、委員の皆さま方にお諮りしたいと思います。

傍聴につきましては、本審議会でも希望があった場合は、認めてきております。

ご異論がなければ、その様に取り扱いたいと思いますが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

それでは、傍聴の方にお入りいただきます。

<傍聴者入場>

会長

それでは、先ほどの説明について、委員の皆様、ご質問等ございませんでしょうか。



## 委員（B）

何点が質問したいと思います。

一点目は、新旧対照表2ページの緑化の目標ですが、従来は、「確保する」となっていたものが、「保全・創出につとめる」となっており、これは、努力目標に変更したのか、というのが一点。

二点目は、3ページの工業出荷額について、従来の目標年次の平成27年推計値より、平成32年推計値は、1兆3千億円ほど増加しているが、市街化区域を拡大しない、また、人口減少下で出荷額が増加するという推計の背景をお伺いしたいと思います。

続いて三点目として、4ページの空港島の件ですが、「公有水面埋立地は、原則として市街化区域。ただし、関西国際空港については、一期島の考え方に基づく」と記載されています。本市の二期島については、特に市街化調整区域の割合が大きく、その分税収が少ないため、かねがね市街化区域の拡大をすべきという要望を行っているが、大阪府の考え方では、拡大は有り得ないということなのか、お伺いしたい。

最後に四点目は、市街化区域への編入についてですが、今後、編入はかなり厳しいということだと思っておりますが、泉南市の場合、市域に占める市街化調整区域の割合をお聞かせ願いたい。

以上の点について、お伺いしたいと思います。

## 会長

数が多いですが、一つ一つ、よろしくをお願いします。

## 事務局

まず一点目、みどりの確保についてでございます。確保から保全・創出に変更されております。これは、区域マスタープランという位置付けでございますので、確保という表現より、保全・創出の方が適切であるということで表現を変更したというものでございます。ただし、方針に従って、市街化区域へ編入する場合は、地区計画等によって緑化率を規定し、確保していくものと考えております。

次に二点目の工業出荷額に関するところでございますが、従来は、基準年次の平成17年の工業出荷額を基に算出したところでございます。ちょうど平成20年辺りからリーマンショックによる影響がございましたので、下方に推計をしていましたが、今回は、平成22年の実績からやや上方に推計しておりますので、推計値に乖離が発生しております。

続きまして、関西国際空港の区域区分でございます。今回、第8回の線引き一斉見直しの考え方は、定まっておりますませんが、関西空港島につきましては、基本的には第7回の考え方、即ち一期島の考え方を踏襲するものと考えておりますので、エプロン等は市街化区域、滑走路等の離着陸施設は市街化調整区域という考え方でございます。

最後の市街化調整区域の割合でございますが、泉南市全体の面積は、約4,898ヘクタールでございますが、その内、市街化区域が約1,324ヘクタール、残りの約3,574ヘクタールが市街化調整区域でございます。割合で申しますと市街化調整区域の割合が約73パーセントということになります。以上でございます。

## 委員（B）

市長、副市長にお伺いしたいのですが、ただ今の説明ですと、大阪府は、関西国際空港の線引き基準の見直しは、しないということですが、市としては、線引きを見直すと都市計画税等の税金の関係もあるので、その点はどう考えているのですか。

二つ目は、泉南市の約70パーセントが市街化調整区域ということですが、調整区域では下水道の整備を基本的に行わないということになると思いますが、泉南市の現在の下水道普及率は、だいたい50パーセントを超えた位です。信達岡中や八幡山は市街化調整区域であって、下水道等のインフラ整備が益々遅れていくと思いますが、一方、参考資料では、市街化調整区域の地区計画運用基準というのがあるのですが、市街化調整区域についてどういう考えをもっているのか、お伺いしたいと思います。

## 市長

関西空港の市街化区域・市街化調整区域の線引きですが、滑走路、誘導路や緑地帯は、基本的に市街化調整区域としております。他の海上空港も同様でございます。

先ほども説明しましたが、土地利用が未確定な部分は保留区域としております。フェデックスの上屋の滑走路側は、現在、市街化調整区域ですが、都市的な土地利用が確定してきますと、随時、市街化区域に編入できる様にしております。

また、空港の敷地は、税制上、滑走路などは、減免の手続きができることになっております。

## 事務局

市街化調整区域の地区計画の件でございますが、後ほど詳細にご説明いたしますが、基本的な考え方は、市街化区域の拡大が見込めない中で、泉南インターチェンジ周辺や広域幹線道路沿道の市街化調整区域の土地利用について、昨年の都市計画マスタープランの改訂に際して、マスタープランに合致した用途の建築物の立地を地区計画の手法を用いて誘導しようというものでございます。

## 委員（B）

先ほど、泉南市の70パーセント位が市街化調整区域ということをお聞きしましたが、国の方針は、市街化区域を拡大するとインフラ整備・維持管理にお金がかかるので、市街化区域をコンパクトにしようということであるが、泉南市の場合は、山手も広い中で、下水道の普及率も50%を少し超えた位であり、今後、市街化調整区域のインフラ整備、特に下水道の整備について遅れがちであるが、どのように考えているのか、お聞かせ願いたい。

## 副市長

まちづくりの基本的な考え方として、大きくは市街化区域と市街化調整区域に分かれているのは、ご承知のとおり

でございます。そもそも市街化区域が万能という訳ではなく、市街化を促進していくという位置付けであり、メリットもございます。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であって、市街化を抑制するメリットというのもある訳でございます。

現在、少子高齢化や産業構造が変革している中で、国の考え方とほぼ同じでございますが、泉南市においてもコンパクトシティ化、即ち機能を再編して、最適な配置を行って、全体のまちづくりをトータルで検討して参りたいと考えております。

市街化を拡大することには、否定的であることは、そのとおりでございます。ただし、市街化区域においては、その目的として、良好な市街地を形成していくというのは、自治体としての使命でございます。先ほどご指摘のございました下水道整備につきましては、なかなかスピード感はございませんが、財政状況も踏まえながら着実に進めて参りたいというのが、我々行政のスタンスでございます。一方で市街化調整区域におきましては、市街化を抑制し、市街化調整区域固有のメリットを活かして、トータルでまちづくりを進めていくという考えでございます。

会長

いかがでしょうか。他にございませんか。

委員（C）

市街化調整区域のことは、その他案件で資料をいただいているので、今は、区域マスタープランのことを先に議論してはどうでしょうか。

会長

なかなか難しい内容です。市街化調整区域の詳細は、後ほど議論することとして、その他にございませんか。

委員（D）

今回の都市計画区域マスタープランの改訂によって、泉南市都市計画マスタープランとの整合性、特に先ほどもございました市街化調整区域の地区計画の考え方などは、十分整合がとれているのでしょうか。

事務局

都市計画マスタープランにつきましては、去年、一昨年と策定させていただきましたが、その時点で大阪府の都市計画区域マスタープランの改訂方針等をお聞きしておりましたので、整合を図らせていただいております。

今回、ご審議いただいている区域マスタープランに即する様に、都市計画マスタープランを改訂させていただきました。

委員（D）

平成27年7月に都市計画マスタープランを改訂しましたが、区域マスタープランが本日審議しているということは、後で改訂していますので、都市マスに改訂する前から、区域マスについて大阪府と情報交換しながら、進めたので、整合が図られているという認識でいいのですか。

事務局

改訂の時系列につきましては、委員の仰るとおりでございますが、区域マスタープランの改訂につきましては、一年以上前から大阪府の方から素案作成に関する意見照会などもございましたので、区域マスの考え方に即して、都市マスの改訂をさせていただきました。

会長

都市計画マスタープランが、区域マスタープランの考え方を先取りしていたということですね。  
他にいかがでしょうか。  
これについての採決をとらせさせていただきたいと思います。  
本審議会として、原案を承認することとしてよろしいでしょうか。  
賛成の方は、挙手をお願いします。

<全員挙手>

会長

全員挙手ということで、承認させていただきます。  
尚、この案件に対する答申の形式につきましては、会長に一任させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

<異議なしの声>

ありがとうございます。  
それでは、引き続き事務局から、その他報告について主旨の説明をお願いします。  
ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いしたいと思います。  
事務局よろしくおねがいします。

事務局

それでは、市街化調整区域における地区計画に関する運用基準の改定について、ご説明いたします。  
本市では、都市計画法の規定に基づき、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定めております。

ご存知とは思いますが、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域でございます。

前のスクリーンで着色している部分が概ね市街化区域、白地になっているところが、市街化調整区域でございます。

次に市街化調整区域の開発について、ご説明いたします。市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、開発を許可することができる開発行為について、都市計画法 34 条の各号に列記されています。

大阪府下では、市街化調整区域で許可されることのある開発行為は 13 種類ございます。

その内、代表的なものとして、「周辺の居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等のための開発行為」、「市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等のための開発行為」、「農林漁業の用に供する建築物又は、市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等のための開発行為」、「市街化区域内に建築することが不適当な危険物の貯蔵又は処理に必要な建築物等のための開発行為」、「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所、給油所等のための開発行為」、「地区計画等の区域内において、当該地区計画等に適合する建築物等のための開発行為」、「開発審査会の議を経て、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」などございます。

今回はその内、都市計画法第 34 条第 10 号に規定されている地区計画等の内容に適合する開発行為の前段として、市街化調整区域の地区計画を策定するための運用基準を改定するものでございます。

次に地区計画について、少しご説明いたします。

一般にまちづくりは、用途地域等の都市計画をもとに進められ、都市計画法や建築基準法等によって規制・誘導されています。

これらは、最低限守るべき内容でございます。

これだけでは、地域に応じたまちづくりが行われるとは限りません。

そこで地区計画制度は、一定の地区を対象に、道路・公園・広場といった施設（地区施設）の配置及び規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、開発行為や建築行為をこれに基づいて規制・誘導することにより、地区特性にふさわしい良好なまちづくりを行おうとするものです。

そのため、地区計画は、基本的に土地や建物の所有者などの市民が主役となって話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

その内容、構成でございますが、地区計画は次の 3 つから成り立っています。

地区計画の目標、どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針、地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

地区整備計画、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物や緑化率等に関する制限などを詳しく定めることができます。

これらを市が最終的に本審議会に諮り、都市計画決定を行います。

地区計画の実行性を強化するために、建築物の形態や緑化率に係る内容について、市が議会の議決を経て、条例を定めます。この条例により、建築に関する事項が建築確認の必要条件となります。

それでは、今までの地区計画運用基準の経過について、ご説明いたします。

平成19年11月30日に施行された都市計画法の改正によりまして、市街化調整区域における一定規模の計画的な開発行為については、地区計画の内容に適合して行われる場合に許可されることになっています。

それに伴いまして、本市でも平成21年4月1日から「泉南市市街化調整区域における地区計画に関する運用基準」を施行しました。

また、平成24年5月1日には、先ほどご審議いただいた区域マスタープランの平成23年3月策定に伴い、運用基準の改定を行いました。

今回は、昨年7月に本審議会でご承認いただきました泉南市都市計画マスタープランの策定に伴いまして、市マスに即した運用基準に改定を行うものでございます。

ここで、今回の改定の背景となりました、昨年7月の都市マスの変更の内容を簡単にご説明いたします。

前のスクリーンをご覧ください。

都市マスの改定に当たって、市街化調整区域の土地利用の方針を変更しました。

市街化調整区域は「市街化を抑制する区域」という基本理念を堅持しつつ、市街地外縁部や広域幹線道路の沿道地域など固有の資源や既存ストックを活用し、農やみどりとの共生を図りながら、地域の活性化に寄与する土地利用を適正に誘導することとしております。

鉄道駅の徒歩圏の区域は、農業施策との整合に配慮しながら、良好な住宅市街地の形成を図るとともに、歩いて暮らせるまちづくりを検討することとしています。

泉南インターチェンジ周辺の区域については、郊外型産業検討地域として位置づけ、地域産業の活力を増進する施設等の適正な立地を誘導することとしています。

幹線道路沿道は、地区の特性に応じた沿道関連サービス施設等の適正な立地を誘導することとしています。

農空間ゾーンは、農林業振興に寄与する農産物直売所、6次産業の工場や店舗等の適正な立地を誘導することとしています。

自然空間ゾーンは、公共施設周辺において、その機能を支援・補完する施設を適正に誘導することとしています。

それでは、今回の内容について、ご説明いたします。

その他参考資料、A3サイズの対照表に基づきまして、主な改定箇所をご説明させていただきます。

資料の左が改定後、右が改定前でございます。

改定部分は、太字下線で表記しております。

軽微な文言・表現の修正は、省略いたします。

まず、2ページ左側の隅付カッコ1策定の目的でございます。

こちらは、都市計画法34条10号という文言を追加しております。

先ほどご説明いたしました様に、都市計画法 34 条は開発の許可要件を列記しておりまして、10 号は、地区計画に適合した開発行為について記載されておりますので、開発許可と地区計画の関係を明確にするため追記いたしました。

次に隅付カッコ 2 基本的な考え方でございます。

都市計画マスタープランに整合させまして、「農やみどりとの共生を図りながら、地域の活性化に寄与する土地利用を誘導する」という辺りを改定しております。

続きまして、隅付カッコ 4 留意点でございます。

今回の変更点ではございませんが、カッコ 1 で、地区計画の最低規模は、0.5 ヘクタール、つまり、5,000 平方メートル以上でございます。これは、都市計画法に基づく提案制度の最低面積と同様に定めております。

次に変更箇所でございますが、カッコ 4 に雨水の流出対策について追記しております。

引き続きまして、3 ページ、隅付カッコ 5、地区計画が定められない区域でございます。

カッコ 13 に、溢水、湛水に加えて、津波と高潮を追記いたしました。

併せてカッコ 14 に、建築基準法第 39 条の災害危険区域を追加しております。

次に 4 ページ、隅付カッコ 6 地区計画で定める事項でございます。

カッコ 3 の、マル 1 の地区施設に関する事項に、調整池を追加いたしました。

区域の面積が 1 ヘクタールを超える場合、雨水流出量を調整するために必要となるものでございます。

次に 4 ページ、隅付カッコ 7、地区計画の類型及び基準でございます。

後ほど、詳細を説明いたしますが、今までは、3 種類であったものを 5 種類に変更します。

また、類型以外の例として、都市計画マスタープランに記載している「農林業振興に寄与する施設の立地を目的とするもの」、「六次産業化に寄与する施設の立地を目的とするもの」、「公共施設の機能を支援、補完し、地域の活性化に寄与する施設の立地を目的とするもの」を例示しております。

基本的に、都市マスに整合し、立地することにより市域全体や地域の活性化が期待されるものでございます。

続きまして、5 ページ、類型 1、既成住宅開発地域でございます。

用途の制限につきまして、従前、第一種低層住居専用地域並みの制限としておりましたが、日常生活に欠かせない小さな店舗の立地が可能となる第二種低層住居専用地域並みの制限と変更しております。

次に 6 ページ、類型 2、幹線道路沿道地域でございます。

立地基準を大きく改定しております。

従来は、都市計画道路第二阪和国道と泉南岩出線の一部に限定しておりましたが、都市マスの変更により、原則として幅員 12 メートル以上の道路に面しており、敷地の外周の長さの十分の一以上が接していれば、立案可能に変更しております。

また、建築物等の用途の制限でございますが、非住居系用途のうち準工業地域において建築できるものとし、ただし、パチンコなどの風営物件は排除し、ホテルや旅館は、当該箇所の温泉を利用するなど、調整区域の資源を活用するものに限ることとしております。

続きまして、7ページ、類型3、鉄道駅周辺地域でございます。

名称を市街化区域隣接地域から鉄道駅周辺地域に変更しております。

これは、立地基準を大きく改定したための変更でございます。

今までは、市街化区域に隣接した地域において、住宅系の土地利用を可能としておりましたが、都市マスにおいて、市街化調整区域内での新たな住宅地は駅の徒歩圏とし、住宅地のスプロール化、即ち外に拡大することを抑制し、集約型都市の形成を目的としているためでございます。

用途の制限につきまして、従前は、住宅系用途に限定しておりましたが、日常生活に欠かせない小さな店舗の立地が可能となる第二種低層住居専用地域並みの制限に変更しております。

次に8ページ、類型4、新家駅海側地域でございます。

前のスクリーンは、都市計画マスタープランの土地利用の方針図でございます。

現在、府道のバイパスとして、事業着手しております、砂川樫井線でございます。

また、赤色で強調しております区域が、集約型居住検討地域でございます。

こちらは、新たな類型として追加したものでございます。

基本的には、先ほどの類型3の鉄道駅周辺地域と類型2の幹線道路沿道地域を併せたものでございます。

区域全体としては、住宅系用途を基本としますが、新設される砂川樫井線の沿道は、幹線道路沿道地域と同じく、風営物件等は除きますが、準工業地域で建築可能な建築物の立地を可能としております。

最後に9ページ、類型5、泉南インターチェンジ周辺地域でございます。

前のスクリーンは、都市計画マスタープランの土地利用の方針図でございます。

阪和自動車道泉南インターチェンジ周辺を表示しております。

グレーで強調しております区域が、郊外型産業検討地域でございます。

こちらも、新たな類型として追加したものでございます。

インターチェンジのポテンシャルを活かした非住宅系用途に限定しております。

用途の制限は、準工業地域において建築できるものとし、ただし、パチンコなどの風営物件は排除し、ホテルや旅館は、当該箇所の温泉を利用するなど、調整区域の資源を活用するものに限ることとしております。

説明は、以上でございます。

会長

ありがとうございました。

ただ今の説明につきまして、何かご質問、ご意見等ございませんでしょうか。

委員（E）

市街化調整区域について、地区計画という手法を用いて土地利用ができるようにするための基準ということですが、



私は、泉南インターチェンジ周辺について関心があります。

資料2ページの「隅付カッコ5、市街化調整区域の地区計画を定められない区域」の中で、今までも気になっておりました「カッコ7、近郊緑地保全区域」についてでございますが、泉南インターチェンジ周辺にはその区域が入り込んでいると思います。近郊緑地をいたずらに開発しないという主旨は理解できますが、逆に言うとこれが今まで土地利用を阻害してきたということです。都市計画マスタープランの土地利用の位置付けと近郊緑地保全区域のどちらが優先されるものなのか、まず、お聞きしたいと思います。

それから、カッコ12に天然記念物等、いろいろ列記されていますが、史跡なども含めて市の意向も含めて国や府が指定するものであって、守ることも大事なことですが、指定されることによって土地利用が進まないのも事実で、事前調査すらできないという状況だと思います。

具体的に申しますと、岡中の大樟周辺は、調査等で掘り返すことすら難しいということが、土地利用を妨げているという状況がございます。岡中の大樟は、どのような法令を根拠に指定されているのでしょうか。全国的に問題になってきておりますが、本来守らなければならないものと、新たに土地利用を行おうとするものの優先度はどうなのか、ということをお聞きしたいと思います。

最後にマスタープランの変更と今回の運用基準の変更でインターチェンジ周辺の土地利用を進めたいという意気込みがある訳ですが、立地できないものを列記されていますが、立地若しくは誘致したいものというのは、準工業地域並みの制限の中でどのようなものを想定されているのか、何かございましたら、お聞きしたいと思います。

## 事務局

三点のご質問がございました。

その内、一点目と三点目を私の方からご説明させていただきたいと思います。

まず一点目の近郊緑地保全区域と土地利用の関係でございますが、従来は、近郊緑地保全区域内は、開発ができないという大前提で都市計画マスタープランにおいても土地利用の位置付けができないという状況でございました。そこで、二代前の副市長とともに大阪府にお伺いし、土地利用の緩和について協議を重ねた結果、開発部局については、市町村の都市計画マスタープランに位置付けられていれば、開発行為ができるように変更していただきました。また、都市計画マスタープランを所管する計画部局においても、近郊緑地保全区域内でも一定の土地利用を位置付けてもよいことになりましたので、平成26、27年度で都市計画マスタープランを改訂し、位置付けをさせていただいたということでございます。

それから、想定される土地利用でございます。いろいろ考えられるのですが、土地の所有者や進出意向の方が検討されることではございますが、現在、相談を受けておりますのは、本社付きの工場でございます。

## 事務局

二点目の史跡、名勝、天然記念物等の指定に関する事について、ご説明させていただきます。

指定の文化財につきましては、国のものは文化財保護法により指定されます。また、大阪府が指定するものは、大阪府文化財保護条例に基づくものでございます。市が行うものは市の条例に基づきまして、指定を行ってございます。岡中の大樟につきましては、大阪府の文化財保護条例に基づきまして、指定されたものでございます。これらの国、大阪府、泉南市において指定したものを含んで地区計画を決定することはできないこととなってございます。

尚、その他文化財保護上保全を必要とする区域は、泉南市にはございません。

委員（E）

ありがとうございました。

カッコ16の下にただし書きがありますが、それを読みますと、カッコ1からカッコ12までは、都市計画マスタープランが優先するというのでしょうか。

事務局

委員の仰るとおり、土地利用の制限等が解除されている場合は、都市計画マスタープランが優先するというところでございます。

それと、少し話は外れますが、今回は、地区計画を決定した後の開発ということを前提にお話をさせていただいておりますが、都市計画マスタープランを改訂した後、大阪府の開発部局に調整に参りまして、一つ目と致しまして、泉佐野岩出線の旧26号線から金熊寺交差点までの沿道につきましては、小売店舗を立地したい場合は、地区計画に寄らず、開発許可の手続きから始められる道路に指定していただきました。また、インターチェンジ周辺につきましては、特定流通業務施設に該当すれば、開発許可から始められる地域に指定していただいております。この二点につきましては、2月1日から運用されておりますので、併せてご報告させていただきます。

会長

他にいかがでしょうか。

委員（C）

泉南インターチェンジ周辺の市街化調整区域における土地利用について、スクリーンの斜線が入った部分のグレーの道路は、旧の泉佐野岩出線でしょうか。太いグレーが阪和道で、円がインターチェンジだと思うのですが、金熊寺川を跨いで、大阪側の端というのは、旧の泉佐野岩出線ということかどうか、確認したいのです。実は、その辺りに牧野区の土地が沢山ありまして、区としては、土地利用を行いたかったという経緯がございます。

事務局

泉南インターチェンジ周辺地区としては、大阪側は旧の泉佐野岩出線の佐田交差点辺りの市街化区域から金熊寺交

差点までの間、海側は大阪和泉泉南線、和歌山側は新しい泉佐野岩出線と阪和自動車道で囲まれた区域を位置付けさせていただいて、郊外型産業を誘導しようとするものでございます。

その他、幅員が12メートル以上の道路の沿道は、類型として幹線道路沿道の土地利用が可能ということにしておりますので、例えば、りんくうタウンにつながっております市場岡田線は幅員が12メートル以上ありますので、立地可能となっております。

参考に泉南市では、どの辺りが幹線道路沿道になるかをスクリーンに映します。

## 事務局

前のスクリーンの図は、泉南市の海側半分でございます。

土地利用が、考えられるであろう箇所を想定したものでございます。

ピンクの破線が幹線道路沿道でございます。りんくうタウンにつながっております都市計画道路市場岡田線で幅員が16メートル、それにつながっている市道市場鳴滝線で幅員が12メートル、旧26号線が12メートル、中小路岡田樽井線が14メートル、第二阪和が幅員40メートル、新泉佐野岩出線が40メートル、大阪和泉泉南線は幅員が12メートルある区間とない区間がございます。

次に緑で着色しているのが駅から500メートルで住宅系の地区計画が可能な区域でございます。

赤色が新家駅の周辺地域でございます。住宅系と砂川榎井線沿道は幹線道路沿道の地区計画が想定される区域でございます。

次の図面が山側半分でございます。

泉南インターチェンジ周辺地区と泉佐野岩出線沿道でございますが、トンネル部分は沿道の土地利用ができませんので、除外しておりますが、幅員は12メートルの道路でございます。上の方が大阪和泉泉南線でこちらも概ね12メートル以上あると思われま。

市は土地利用の方針を定めますが、具体的な用途を決めるという性格のものではございませんので、土地所有者の方等が周辺の方と合意形成を図った上で、市として、ご相談をお受けできる区域と想定しております。

以上でございます。

## 会長

他に何かご意見ございますか。

## 委員（D）

市街化調整区域の地区計画を定められない区域に今回、津波、高潮による災害の発生のおそれのある区域が追加されておりますが、これについて、岡田や樽井など、具体的に災害の発生のおそれのある区域を定めているのですか。例えば津波に対して標高であるなど、この基準には発生のおそれという表現だけなのですが、標高5メートル等を定め

ているのでしょうか。

#### 事務局

津波につきましては、津波ハザードマップで着色されているところと考えております。

概ね南海本線から海側が着色されており、あまり市街化調整区域は含まれていないと思います。

#### 委員（F）

少し話が逸れるかもしれませんが、将来の泉南市を見据えて質問させていただきます。

6 ページについて、ホテルや旅館は、都市計画法 34 条第 2 号に該当するものが原則ということなのですが、ホテルには、旅館業法によるもの、併せて風俗営業にかかるもの等があると思います。

何をお聞きしたいかという、野立て看板についてのことです。今回の基準に形態、意匠の制限が記載されており、「健全な都市景観の形成に配慮し、周辺的美観を損なわないよう制限について地区計画に定める」とあるのですが、これは、あくまでも建築物のことだけであって、野立て看板については、別の話になってしまうのでしょうか。国道 26 号を大阪方面に行けばいくほど、看板が増えてきます。今回は、建築物のみなのか、一対のものなのか、将来的に美観を守るようなルールをつくる予定はあるのか、その辺りをお聞かせ下さい。

#### 事務局

まず、ホテルについては、都市計画法 34 条第 2 号に該当するものに制限しておりますが、これは、温泉がある等の地理的要件により、当該市街化調整区域においてのみホテル等が成り立つものに限ったものでございます。

この要件を検討するに際し、ホテル建設後、内装を変更して、ラブホテルに変更される可能性等もございますので、温泉や市街化調整区域の資源を活かしたホテルに限り、市街化調整区域に誘導することとしています。

シティホテルやビジネスホテルは、市街化区域に立地していただくという意図でございます。

ご質問の野立て看板でございますが、それにつきましては、屋外広告物ということで、許可等の業務を都市計画課で行っておりますが、なかなか規制が行き渡ってないというのが実情でございますので、今後、行政指導等を行って参りたいと考えております。今回の形態意匠等の制限は、建築物についてのものでございます。

#### 会長

他にございませんか。

#### 委員（B）

市街化調整区域で地区計画を使って開発を誘導するということですが、これは、りんくうタウンの誘致率がほぼ 100 パーセントになったので、泉南市の将来を見据えて、市街化調整区域の土地利用を進めるということだと思うのです。

が、お伺いしたいのは、市街化調整区域に立地する企業は、都市計画税を払う必要がないということになりますが、大規模な企業が進出してくると水道などのインフラや接続道路などが必要ですが、市の負担はないというふうに考えているのですか。

#### 事務局

市街化調整区域の地区計画を定めた後、都市計画法に基づく開発行為を行いますので、市の関係部局と協議を行いますので、インフラの整備は、事業者の負担でお願いすることになると思います。

#### 会長

他に何かございますか。

#### 会長職務代理

インターチェンジ周辺等も含めて、地区計画で一定の制限をかけながら、開発を行う際に整ったまちなみを目指していくという姿勢は、非常にいいことだと思います。

少し気になっておりますのは、地区計画で制限できる範囲というのは限度があります。建物用途や緑化義務等、その辺りまではできるのですが、具体的に大阪府下でどのようなことが起きているか申しますと、良好なまちなみ、美しいまちなみといった周辺の山並みにあった開発形態が必要として、例えば、景観、色やみどりの植え方まで指導し、かなり頑張っておられる市町村が出て来ています。

地区計画の制限による開発というのは、まず一步前進であると思うのですが、さらに窓口の指導でも良いので、少し細かい内容を、お願いするという形式にしかならないのですが、その辺りを頑張っていただきたいと思います。道路を通行していて、すごい色の建物や先ほどの屋外広告物が目につく等ということもございますので、今後、配慮していく必要があると思います。

それと、景観の話で申しますと、大阪府景観計画によります、第二阪和沿道50メートルの景観や山並み景観などもございます。先ほど近郊緑地のお話もありましたが、風景として守っていくべきものとして、景観計画区域に含まれているところも多いと思いますので、その辺りをおさえながら、まちなみ整備をしていく必要があろうかと思っています。

今回、お話がなかったのですが、今、市街化調整区域にどんなことが起きているかと申しますと、再生可能エネルギーが重要視されている中で、太陽光パネルが一面に貼りつけられる可能性があったりしまして、北側斜面に多いのですが、住民の方に光の害が発生したり、やはり景観上、パネルが目立ってくる等がございます。再生可能エネルギーはいいと思うのですが、これは、都市計画や景観行政だけではなく、環境や省エネルギーとの関係もありまして、これは全体的に考える必要があることとございまして、太陽光発電の在り方について取組みされている市町村もあります。ため池に浮かせるパネルなども出て来ており、生態系は大丈夫なのかという様なことも懸念されます。

再生可能エネルギーということで、積極的に進めていくのも結構だと思いますが、特に市街化調整区域でも工作物

の許可は不要ですので、あまりにもたくさん設置されるということもあります。これは、市を挙げてどう取り組んでいくかということですが、都市計画として何ができるかというところを考えていく必要があろうかと思います。

#### 会長

ありがとうございました。太陽光の話もいろいろ出て来そうですね。

他にいかがでしょうか。

#### 委員（A）

市内の下水道の整備が50パーセント強ということですが、下水道は、日常生活の中で非常に大事なことです。大雨の時に処理しきれない汚水が溢れたなどという話も耳にしますので、公共下水道の促進というのは大切なことだと思います。また、市街化調整区域は、公共下水道の整備エリア外ですが、雨水対策、また環境対策としての汚水処理に市民が気を付けなければならないこともあると思います。いろいろな面で、水に関する事業というのは大事ですので、市民に住みよいまちを提供するという観点から、財源も必要だと思いますが、考えていってもらいたいと思います。

#### 事務局

まず、豪雨時の件でございますが、市街化調整区域で1ヘクタール以上の開発を行う場合、大阪府との河川協議の際、調整池の設置を求められると思います。一気に流れ出すことがない様に、調整池で流れ出る水の調整を行う様に指導があると聞いております。

また、市街化区域の中でも豪雨時に浸水するところがありますが、大阪府では3,000平方メートル以上の開発については、雨水の流出抑制施設を設けることとする条例の検討に着手しておりますので、それが施行されますと一定の浸水抑止効果があると思われます。

#### 市長

先ほどの下水道の普及率でございますが、54パーセント余りになっております。この数字は汚水でございますが、雨水につきましては、第二阪和国道建設の際、当時の都市下水路を埋設しておりますし、雨水排水の幹線につきましては、一部を除いて、ほぼ整備済みでございます。

ただし、今まで整備をしてきました雨水排水の為の管渠ですけれども、管の大きさが計画当時の10年確率の降雨強度、つまり10年に1回程度であろうと想定される雨量、1時間当たり約55ミリであったと思いますが、この雨量をベースに設計致しております。

ところが最近の異常気象で10年確率を超える1時間換算で60ミリ以上の雨が、毎年ぐらいい降るようになってまいりました。その様な雨が30分も降りますと10年確率の55ミリ対応の管がいっぱいになって、排水できなくなり、最近、浸水することが稀でございます。これの対応として、現時点では、可搬のポンプで汲み出す以外にございません。

しかし、今後は異常気象をベースに考えていかなければならないと思っております。実際には、65ミリ以上等の

数字を基準に考えていかなければならないのではないかと、大阪府にも申しております。

今の約55ミリ対応から65ミリ対応までの10ミリ分の拡大に要する費用というのは莫大なものですが、この辺りの対策というのは、何らかの方法で対応していかなければならないと思っております。

会長

ありがとうございます。他にございませんでしょうか。

他にご意見もなさそうでございます。

この報告につきましては、採決をとる必要がございませんので、これで終了したいと思います。

それでは、平成27年度第3回泉南市都市計画審議会の閉会とさせていただきますと思います。

午前11時35分終了。