

令和3年度 第2回

泉南市都市計画審議会記録

泉南市都市整備部都市政策課

令和3年度第2回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和4年3月2日(水)
午後5時30分から午後7時40分まで
2. 場所 泉南市役所 2階 大会議室
3. 出席者 川角 典弘、下村 泰彦、中野 吉次、八島 雄士、
井上 実、楠 成明、澁谷 昌子、添田 詩織
居倉 順子、古谷 美枝子、中脇 一雄、山本 正雄
4. 審議会から出席を要請された者
市長 竹中 勇人
5. 事務局職員として出席した者
農業委員会事務局長 兼 市民生活環境部産業観光課長 阿波屋 幸喜
都市整備部長 伊藤 好幸
都市整備部次長 市川 裕康
都市整備部 広域まちづくり課 兼 審査指導課長 中川 勉
都市整備部 都市政策課
課長 眞田 知彦、係長 奥野 誠也、主任 小西 至一
係員 古谷 悠里子、係員 南 絢子
6. 本審議会に報告された案件
 - ・第1号議案 「特定生産緑地の指定」について(諮問)
 - ・第2号議案 「南部大阪都市計画地区計画(りんくうタウン南・中地区地区計画)の変更(泉南市決定)」について(付議)
 - ・第3号議案 「南部大阪都市計画地区計画(新家駅北地区地区計画)の決定(泉南市決定)」について(付議)
 - ・その他 「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の改定」について(報告)

事務局

みなさん、こんにちは。ご案内の時刻になりました。

ただ今から、令和3年度第2回泉南市都市計画審議会を開催いたします。本日はお忙しいところ、本審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。本日は委員改選後初の審議会でございます。したがって、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、事務局が会議を進行させていただきます。

申し遅れましたが、私は、都市政策課長の眞田でございます。よろしくお願いいたします。

事務局

本日、傍聴の希望が出ております。

なお、都市計画審議会につきましては、原則公開としておりますので、これより傍聴人に入場していただきます。

<傍聴人入場>

事務局

傍聴される方に傍聴における遵守事項をご説明いたします。

傍聴ということでございますので、ご発言や録音・録画は、お控えください。万一、審議会の進行を妨げた場合、退出していただきますので、念のため申し添えます。

事務局

それでは、審議に入る前に、委員の出席状況をご報告させていただきます。

本日は、委員12名中12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。

最初に、配布資料の確認をさせていただきます。

事前にお送りしました、会長選出の案件、第1号、第2号、第3号議案の議案書とは別に、お手元に、本日の会議次第、委員名簿、第3号議案の参考資料、その他案件としまして、「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の改定」についての資料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。

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、大阪府立大学大学院人間社会システム科学研究科教授の下村 泰彦（しもむら やすひこ）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（かわすみ のりひろ）委員でございます。

和歌山大学観光学部教授の八島 雄士（やしま ゆうじ）委員でございます。

泉南市農業委員会会長の中野 吉次（なかの よしつぐ）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、
市議会議員の井上 実（いのうえ みのる）委員でございます。
市議会議員の楠 成明（くすのき しげあき）委員でございます。
市議会議員の澁谷 昌子（しぶや まさこ）委員でございます。
市議会議員の添田 詩織（そえだ しおり）委員でございます。

次に、審議会条例第2条第2項第4号の規定による委員で、
居倉 順子（いぐら じゅんこ）委員でございます。
古谷 美枝子（ふるや みえこ）委員でございます。
中脇 一雄（なかわき かつお）委員でございます。
山本 正雄（やまもと まさお）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。
農業委員会事務局長 兼 市民生活環境部産業観光課長の阿波屋でございます。
都市整備部より
部長の伊藤でございます。
次長の市川でございます。
審査指導課 兼 広域まちづくり課 課長の中川でございます。
都市政策課 係長の奥野でございます。
都市政策課 主任の小西でございます。
都市政策課 係員の古谷でございます。
都市政策課 係員の南でございます。
そして、わたくし都市政策課長の眞田でございます。
どうぞ、よろしく願いいたします。
それでは、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

皆さん本日はお忙しい中、ご参加いただきまして誠にありがとうございます。また、今回の改選にあたりまして、都市計画審議会委員のお願いをさせていただいたところ、快く了解賜りまして、本当にありがとうございます。本日は改選後初めての審議会ということで、まず会長の選任からやっていただきます。

議案といたしましては、前に出ていますとおり、議案第1号「特定生産緑地の指定について」でございますけれど、これは以前に生産緑地の指定をしてからちょうど30年が経ちますので、所有者の希望により、延長したいという希望のある方について、特定生産緑地としての指定を行うものでございます。

議案第2号としまして、南部大阪都市計画の地区計画、りんくうタウン南・中地区の地区計画の変更についてでございます。りんくうタウン南・中地区の地区計画の緑化率を、地区計画の中で20%と決めておりました。これが他の地区と比べますと、非常に厳しい基準であったわけですが、りんくうタウン内のりんくう公園の整備ができましたので、それだ

けで 20%を超える緑地を確保できたということで、この基準を削除させていただきたいというふうに考えてございます。つまり、大阪府の基準で、状況にもよって変わりますが、12～13%の基準が適用されるのではないかと考えております。

議案第3号は、「南部大阪都市計画の地区計画の決定」についてでございます。新家駅北地区の地区計画の決定でございますが、泉南市都市計画提案制度に基づきまして、地区計画の提案がございましたので、それについてご審議をいただくものでございます。

最後に報告案件といたしまして、「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の改定」を予定してございますので、その内容についての説明をさせていただきたいというふうに思っております。

議案3件プラス報告1件ということで、皆様方の慎重なご審議を賜りまして、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、私からの挨拶に代えさせていただきます。

どうぞよろしくお願いたします。

事務局

本日は、会長の選任後、議案が3件、その他の案件が1件となっております。

それでは、審議に入らせていただく前に、冒頭に申しましたように、本日は、委員改選後、初めての審議会でございますので、泉南市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、学識経験者の委員の中から会長を選出する必要があるでございます。

事前に配布しております資料の泉南市都市計画審議会、「会長の選出について」の3ページに委員名簿がございます。

委員名簿の上から4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。

この方々の中から会長を選出させていただきます。

それでは、学識経験者の方々を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システム工学科の空間デザイン研究室で建築・インテリア・都市景観を対象にCAD/CGによるデザインシミュレーションと協同作業によるデザイン支援システムの研究・開発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人間社会システム科学研究科において、都市景観、緑化計画、ランドスケープ、自然環境などの研究を手掛けられておられます。

八島委員は、和歌山大学観光学部観光学科において、管理会計、業績測定、社会的企業、パークマネジメントなどの研究を手掛けられておられます。

中野委員は、農業委員会の会長を務められており、都市計画と農業は、密接に関係していますので、農業の見地からご意見などを賜りたいと思っております。

会長の選出につきましては、推薦方式とさせていただきますが、委員の皆様、ご推薦ございますでしょうか。

委員 (A)

はい。前回、会長職務代理をしていただいた、下村先生にお願いしたいと、このように思っております。

事務局

ただ今、A 委員から、下村委員にお願いしてはどうかというご提案がございました。皆様いかがでしょうか。

<異議なしの声>

事務局

下村委員、お引き受けいただけますでしょうか。

<下村 泰彦委員 了承>

事務局

下村 泰彦委員の会長就任が決まりました。

席をご用意いたしますので、少々お待ちください。これ以降の議事の進行は、会長にお願いいたします。

<席の移動>

会長

皆様のご推薦によりまして、会長をつとめさせていただくことになりました。下村でございます。よろしく願いいたします。着座にて説明させていただきます。

ご承知のとおり都市計画審議会は本市の都市計画について、市長からの諮問を受けて、色々な議題を考えていく非常に大事な会議だと認識してございます。どうぞ皆様、忌憚のないご意見を頂戴してですね、しっかりと都市計画行政にまい進して参りたいと思います。ご協力どうぞ、よろしく願いいたします。

事務局

審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長には、職務代理者をあらかじめ指名していただくことになっておりますので、どなたかご指名ください。

会長

川角委員にお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

会長

川角委員いかがでしょうか。

職務代理

ご指名いただきましたので、職務代理をつとめさせていただきたいと存じます。

よろしく申し上げます。

会長

それでは、ただ今から、議事に入らせていただきます。

本日の議題は3件でございます。その他の案件が1件となっております。

本日は、傍聴の方がいらっしゃるため、最初に、傍聴を希望されておられます議案第3号から始めさせていただきます。

では、事務局から第3号議案について主旨の説明をお願いします。

なお、ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いします。

事務局

それでは、第3号議案として、南部大阪都市計画地区計画(新家駅北地区地区計画)の決定について、ご説明いたします。内容はパワーポイントを使用して説明いたしますので、前のスクリーンをご覧ください。

説明内容としましては、大きく4点ございます。

③が本題の内容ではございますが、前段の内容として①、②のご説明から進めていきます。

今回、都市計画提案制度に基づき、事業者より都市計画提案書が提出されておりますので、簡単ではございますが、都市計画提案制度の内容をご説明いたします。2点目としまして、市街化調整区域における地区計画となりますので、その内容のご説明をいたします。3点目としまして、地区計画の内容をご説明いたします。4点目はこれまでの経過と今後についてとなっております。

まず始めに泉南市都市計画提案制度の手続きの内容からご説明いたします。都市計画提案制度は、地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するために、土地所有者やまちづくり関係のNPO法人等が一定の条件を満たした上で、必要とする都市計画の決定や変更について、大阪府や市町村に提案できる制度です。都市計画法第21条の2に基づいた内容となります。提案できる方は提案区域内の土地所有者や借地権者、まちづくり活動を目的とするNPO法人等、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとなっております。

なお、今回の提案については、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものからの提案となります。提案者としての要件は、過去10年間に5,000㎡以上の区域面積で都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為を行ったことがあることなどの実績が必要となります。提案に必要な要件としては提案する区域が5,000㎡以上であること、都市計画に関する法令上の基準に適合すること、市街化調整区域の地区計画の提案については、当該区域内の権利関係者全員の合意を原則としており、今回の提案区域については6人の権利者がおりましたが、全員から同意が得られております。

次に都市計画提案制度に関する手続きの流れとなります。任意にはなりますが、事前相談を行った後、都市計画の提案を行っていただき、市で提案要件の確認をいたします。要件が充足していれば、提案として受理し、要件が不足している場合は補正し、再度提案書を提出していただきます。要件が充足するまでに内容の精度を高めるため、実際には何度かのやり取りが発生しております。その後、要件が充足し、令和3年8月5日に提案書が提出され受理しております。提案として受理したため、令和3年8月20日に都市計画提案調整会議を

開催し、採決の結果、市として本提案についての都市計画決定の手続きを進めていくものとして決定いたしました。現在は都市計画の決定手続きにおいて協議、縦覧等が完了し、本日の都市計画審議会における付議案件となります。

次に市街化調整区域における地区計画に関する運用基準についてご説明いたします。市街化調整区域における地区計画は、市街化を抑制すべきである市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に寄与するとともに、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的としております。市街化調整区域における地区計画に関する運用基準については、市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方を示したものであり、類型などをとりまとめたものとなっております。運用基準における類型は5つの類型となっております。

類型1については、既成住宅開発地域で既存の道路有効幅員が6.5m以上、既成の大規模住宅開発地等で住宅系用途を基本としております。類型2については、幹線道路沿道地域で幅員12m以上の道路に面した地区で非住宅系用途に限定してしております。類型3については、鉄道駅周辺地域で既存の道路有効幅員が6.5m以上、鉄道駅の徒歩圏(概ね500m以内)で住宅系用途を基本としております。類型4については、新家駅海側地域で原則として既存の道路幅員9m以上、都市計画マスタープランの集約型居住検討地域内で住宅系用途を基本とし、都市計画道路砂川櫛井線等、幅員12m以上の道路に面した地区はこの限りではありません。今回の地区計画はこの類型4 新家駅海側地域に該当してしております。類型5については、泉南インターチェンジ周辺地域とし、既存の道路幅員12m以上、都市計画マスタープランの郊外型産業検討地域内で地域固有の立地条件が必須、もしくは地域振興に寄与する非住宅系用途に限定してしております。これら5つの類型の他に都市計画マスタープランに基づき策定された計画等に位置づけられているものについては、対象区域とすることができます。

続きまして、地区計画の内容についてご説明いたします。中央付近の赤色部分、JR阪和線新家駅近くが地区計画の場所となります。上位計画の泉南市都市計画マスタープランにおいては、計画地は集約型居住検討地域に該当し、農業施策との整合に配慮しながら、地区計画制度等の活用により、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地域としてしています。今回、一戸建ての住宅を予定してしております。計画区域内のグレーで表示しているものは地区施設の道路となります。現計画では、区域内に合計で25戸の住宅が予定されています。次に計画書の内容となります。ここでは地区計画の方針を記載しており、地区計画の目標は集約型居住検討地域として位置づけ、農業施策との整合に配慮しながら良好な居住環境の整備を図るため、自然環境と調和した緑とうるおいのある住宅地区として、ふさわしい環境を形成し、維持、保全することとしております。地区整備計画の内容については、具体的な制限等を記載しており、建築物等の用途の制限としては、一戸建ての住宅、店舗などとの兼用住宅、診療所や派出所などの公益性の高い施設及び前各号の建築物に附属するものとしております。その他に建築物の容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度、壁面後退、建築物の高さの最高限度などを定めております。理由としましては、鉄道駅の徒歩圏の区域であるとともに市街化区域に連担する本地区は、農業や周辺環境との調和に配慮しながら、緑とうるおいのある集約型居住検討地域として、良好な住環境の整備を図るとともに、立地特性にふさわしい土地利用を誘導するため、本案のとおり地区計画を決定しようとするものであるとしてしています。

本地区計画を含む周辺のエリアにおいて、新家大池のため池ハザードマップのエリアに該

当しております。本ハザードマップは水防法に基づいて作成されたものではなく、万が一、ため池が破堤、決壊した場合の備えとして、地域の方の安全な避難行動に役立てることを目的として作成されたものとなっております。

こちらは引谷池のため池ハザードマップとなっております。先ほどのハザードマップは建築に制限がかかるものではありませんが、今回の地区計画を定めるにあたり、一定の対策を検討しております。当該地の浸水シミュレーションでは、最大で1m～3m未満の範囲で浸水が予測されています。また、当該地の地盤高は19mの記載があり、当該地の現況測量においても地盤高19m近辺の地盤が一番低くなっております。周辺地において、地盤高が20m以上になると0.5m未満の浸水レベルとなっている区域が多いことから、当該地において、現況の一番低い地盤レベルを開発工事の造成により宅地地盤面を1m以上高くし、またその宅地地盤レベル以上となるよう計画しています。これにより、地区計画予定地において、0.5m未満の浸水、床下浸水レベルと同程度の水準を目標とし、ため池決壊時でも極力、家屋被害が小さくなるよう浸水対策としています。

なお、本地区計画は都市計画法第17条に基づく案の縦覧を令和4年1月7日から1月21日まで実施し、1件の意見書の提出がありました。

意見の概要及び市の考え方について、ご説明いたします。本内容は、本日お配りしております第3号議案の参考資料としております。

意見の概要としては、1. 雨水排水する水路は、1年に2～3回、下流となる下村区域で氾濫している。今回の開発は現状の水路では、他の場所でも氾濫する。2. 都市計画道路(砂川檜井線)と市道(樽井大苗代新家線)の交差点に現在中村の合流点より行き場の失った水は、氾濫しており、樽井大苗代新家線より南側の水は(岸和田土木、泉南市、下村、中村)立会の上、新家川へ直接放流するとの約束を得たが、R3年完成といいながら少しも工事は進まず、水は流れっぱなしである。3. 合流点より下流80mを水路改修して欲しいと泉南市産業観光課に10年以上前から毎年要望しても机上にも上がらない。放流割合に応じて地元3割負担で要望書を提出している。こういう流れでは絶対認められない。4. 下水、雑排水の放流は、用水路でもあるので、ポンプアップしても川に放流してもらっては困る。夏場は2日に1回水入れて川の中へ入る。(大型の集中管理の浄化槽ならまだしも)200人槽以上(8×25軒)のものとし、水質検査の状況を報告してほしい。5. 水路の清掃も負担してもらいたい。6. 下村区の農家全体の意見として絶対反対を総意として意見書の委任を受けている。となっております。

この意見に対して、市の考え方として、都市計画道路(砂川檜井線)については、現在工事中であり、令和7年度を目途に完成予定で進めております。水路の該当箇所については今後、水路の水量や溢れている状況など、実態調査を行い、必要な対策の検討を行う予定で考えており、本地区計画の区域より排水される雨水及び浄化槽処理水についても、緑地の設置による雨水浸透や浸透枳による雨水抑制も行いながら、地区計画区域外に排出し、過度に水量を増やすものではないと考えています。また、予定建物から発生する汚水については、住戸毎に設置する浄化槽により処理する計画であり、水質状況など浄化槽を適切に維持管理する責務が所有者にはありますが、住戸毎に浄化槽を設置することに支障はないと考えています。なお、意見に記載されている内容の位置関係については、前のスクリーンの右側に表示されております赤い枠が今回の地区計画区域となっております。この地区計画区域内での雨水や

浄化槽処理水は中央付近に表示しておりますオレンジの点線表記している水路を經由して、新家川に合流しています。スクリーン左側のオレンジの楕円に斜線をしている四角 1 と記載しているエリアが意見の概要の番号 1 と対応しております。スクリーン中央下側が 2 の現在工事中の都市計画道路砂川櫛井線の位置となっております。スクリーンの四角 1 の上側に記載している 3 が水路の合流点及び水路改修の要望範囲となっております。

これまでの経過と今後については、原案の作成後、大阪府へ意見照会を行い、意見なしの回答を得ています。意見照会後は都市計画法第 16 条に基づく原案の公告・縦覧を行い、利害関係者からの意見書の提出はありませんでした。案の作成後は大阪府知事協議を行い、意見なしの回答を得ております。

都市計画法第 17 条に基づく案の公告・縦覧を令和 4 年 1 月 7 日～1 月 21 日で実施し、意見書は 1 件の提出がありました。先ほど説明した内容となっております。本審議会に議案として付議させていただいているのが、本日となります。今後の予定として、本案の承認が得られれば、都市計画決定をし、また、都市計画決定後、建築条例については、市議会に上程する予定でございます。開発許可等の手続きに関しては、事業者側にて今後進めていくこととなります。

以上で第 3 号議案、南部大阪都市計画地区計画(新家駅北地区地区計画)の決定についての説明を終了いたします。

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、何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

委員 (B)

B です。よろしくお願いいいたします。説明ありがとうございました。

水路のことにに関して、地元区の区長さんからもよく氾濫をするということでお聞きしておりました。25 戸の住宅地が開発されて、その個別の浄化槽から水が流れていったとしても、支障はないと先ほど書かれていましたが、本当に大丈夫かなということがひとつ。

そして、この新しい 25 戸の宅地ができるわけですが、駅に近い場所で、この場所に宅地ができて人口が増えて、市にとっても、それだけの方々がたくさん入ってくださるということなので、土地が開発されるのはすごくうれしいことなのですけれども、この場所というのは少し入り組んだ複雑な形をしています。出入口というのは、府道大阪和泉南線、ちょうど大阪晴愛病院の前の一箇所です。出入口をするのでしょうか、教えてください。

それと、敷地の中には、前の晴愛病院の駐車場があると思います。病院からお聞きしたところによりますと、晴愛病院の駐車場がとても狭くて、今、申請地とされているところの中に借りている駐車場については、以前から、自分のところが買い取ってという思いもあったようです。

また、他のところでも今の借りている駐車場に代わる場所を探しているということなんですけれども、それがなかなか見つからず、今借りている駐車場が使えなくなると、この晴愛病院も現在の場所ではやっていけないということも聞いたんです。

新家地域のこの病院については、近くには東和苑や楠台もありますし、下村地区等の高齢

化した地域の中で、入院施設がある大きなこのような病院がなくなってしまうかもしれない、この駐車場のことが原因でなくなってしまうたり、他の中小路にある同じ系列の病院と一緒にになるかも分からないということも聞いております。地域住民の方にとっての大きな病院がなくなることに對して、どのように考えていらっしゃるのか、そこも併せてお聞きしたいです。

会長

ありがとうございます。3つ質問がございましたが、事務局お願いいたします。

事務局

まず、よく溢れている水路について、25戸の開発があれば大丈夫かというところですが、一定、排出が予想される水量というのは机上で計算されておりまして、計算上は毎秒0.014立米が排出されるという計算になっております。

過去から、当該箇所についてそういうご意見をいただいているというところで、農林部局に確認させていただいたところ、把握できていないということで、改めて、市の方に要望を出していただいたというのが現状でございます。どれぐらいの水量で溢れているのかという詳細については、市の方でも把握しきれないというのが現状でございます。今後、状況であるとか、溢れる可能性、また、どれぐらいの水位が上がるのかといったあたりを検証しながら、必要があるということであれば、改修等を検討していきたいというふうに考えております。

出入口ということなんですけれども、晴愛病院のところにか所と、松本医院のところにか所という形になります。

現在、晴愛病院の職員の方の駐車場として使われているということで、なくなると困るのではというご指摘だったと思うのですが、先ほども説明しましたけれども、地区計画の提案制度ということで、土地の所有者の方の同意も得ながら進めていただいているところです。所有者の方から同意をいただいて、こういった土地の活用方法を提案していただいて、都市計画決定してくださいという形でご提案いただいております。駐車場に關しましては、土地の所有者と病院との賃貸借契約になりますので、そちらはいわゆる民民の話であり、提案いただいて、その内容について都市計画決定を行うということで、手続きについては、都市計画上の問題がないとか、そのあたりを確認しながら、手続きについて進めさせていただいております。

ただ、地域の医療機関の存続についてのお話については、市としては重大な問題だと認識しておりますが、その件を話し合う場が、ここではないというふうに考えております。以上でございます。

会長

いかがでしょう。

委員 (B)

はい。確かに民民の話ですから、民民でやればいいじゃないかという考え方は分かります

けれども、大きな病院施設というものは泉南市にとっても、先ほど課長が仰られたように、普通の一般の会社と違い、地域の住民の医療や安全や安心や、色々な面で重要な役を果たすものだと思います。新家のこの地域というのは、小規模な松本医院さんをはじめ、個人医院はあります。ただ、入院施設のある病院というのは白井病院や紀泉病院等ではありますが、私も舅も晴愛病院で入院させてもらったことがあるのですけれど、地域の方たちが歩いて通える、何かあったときにあそこに行けばという安心できる場所というところだと思います。

確かに、地区計画で考えていく中で、この病院の駐車場問題というのは民と民の話ですので、地区計画が正しいかどうか、このやり方がどうかということ審査するところに持ち込むものではないかと思いますが、地域住民の方のことを考えると、私はこのことは大事な視点だと思います。

晴愛病院は色々なところで代わりになる駐車場を借りるための努力をしているようで、けれどなかなか見つからなくて、そうして知らないうちにこういう話になって、ここは開発されるから出ていってくださいという状況になっています。土地を持っている者の権利ですから、それは貸している人にいちいち気を遣いながら、進めるものではないかもわかりませんが、ここが病院ということは大きな視点だと思いますので、この件はこのままスムーズに進まないのかなと私自身は思っています。

氾濫の状況を、どこまで掘んでいらっしゃって、氾濫しているという地元区の農家の人達や地域の人たちから何回も十何年にもわたって市に提案しているけれども、全然進まず、机上にも上がらないという中で、こういうことは大事なことだと思うので、市は自分の目で確かめて、実際にどういう状況なのかということ、きちんと考えていかないといけないと思います。

私自身としては、宅地ができて人口が増えるわけですから、住宅地ができるというのはここに限らず嬉しいことなのですが、それにまつわる色々な状況や今困っていることを考えると、ずっと通す問題ではないと思います。

この府道と泉南線というのは片道1車線ですよ。この付近は朝の渋滞が酷いと、この地域に住んでいる方からお聞きします。泉佐野方面から抜けてくる方や、住宅の東和苑や楠台から出てくる車が通るのか、詳細はよく分かりませんが、その交通渋滞から抜けてくる道が松本医院のところにあると先ほど説明がありましたが、その道は見たところ車が一台が通れるくらいの道幅しかないと思います。このような交通の流れの中で、この地区計画の住宅地ができると、またさらに酷い渋滞になるのではないかと、危惧しています。

会長

ありがとうございます。はい、どうぞ。

事務局

水量の件につきましては、一定、緑地であるとか浸透枳の設置というところで、極力抑える形で検討しております。

周辺の渋滞状況につきましては、確かにおっしゃられているように、朝夕のラッシュ時や休日などに渋滞しているのは認識しております。ただ、渋滞している部分が府道ということもありまして、しかも現状も渋滞しているということもありまして、引き続き関係機関と

協議し、働きかけていきたいなと考えています。

事務局

水路が溢れている件ですけれども、今年の1月19日付で下村区の方から要望書をいただきました。溢れているということをお聞きして、水路の改修をお願いしたいということなのですが、実際の把握はできていない状況でございますし、また地元や関係者等と協力しながら、現状を把握した上で、どのように改修等をしていくか、また、その前に本当に現状のままでは雨水量に耐えられないのかどうか、現在の形状で良いのか等々、色々なことを調べないと分かりませんので、まず先に調査検討を大阪府と協力しながらやっていきたいなと思っております。以上でございます。

会長

ありがとうございます。

今回ご提案があったこの議案に関しては、ここの調整区域の地区計画をかけている地域についての判断というのが、この審議会に頂いた事項でございます。ただ、皆さん懸念されているように、地区計画の住宅地ができることによって災害発生度が高くなる可能性があるところについては、事務局から、これから調査をしっかりと検証していくというご報告があったかと思えます。

この25軒のかさ上げ、土を入れて高くすることで、周辺地域の内水氾濫については対応されるということで、地区計画の区域の周辺は大丈夫だというお話ですけれども、先ほどから出てきている現時点で溢れている箇所については、調査されるというようなご回答があったかと思えます。このあたりをこの審議会ですらどう判断するかということになってくると思います。

まだ他にもご意見があるかと思えますので、ご意見を聴いてから、対応を皆さんとご相談させていただきたいと思えます。他に何か、ご質問いかがでしょうか。

では、どうぞ。

委員 (A)

この地区計画の周辺には農用地がございます。このまま、地区計画の区域だけをかさ上げただけでは、周辺の農地が低くなり、少なからず影響が出ると考えられます。

また、地区計画の区域について、この一画全部を地区計画の区域とするのであれば分かるのですが、現状のようないびつな形での都市計画決定というのは宜しいのでしょうか。

会長

いかがですか。地区計画の範囲について、この地域だけでは狭いのではないかというご意見で、農地も含めて地区計画を打つというのはなかなか無いのですけれども。

調整区域の地区計画の持っている意味も含めて、ご説明いただけますでしょうか。

事務局

ご説明させていただきます。A委員がおっしゃったように、このあたりは農用地が残って

います。農用地の部分は市街化調整区域の地区計画を決定することができません。今、形が悪いとご意見がありましたが、当然、我々としても形が悪いというのは認識しておりますし、A委員がおっしゃるように、全体で地区計画を決定してほしいとは思っているところです。けれども、それぞれの土地には所有者や権利者等がいらっしゃるため、皆さんの賛同が得られれば、マスタープランにもありますように、この辺に住宅を集められれば望ましいと考えます。駅にも近い場所ですし、一番望ましいと思うのですけれども、現在は土地利用の制約、法律上、農用地ということで地区計画の区域に入れられないということがひとつと、周りの方のご同意ということで、提案されている方は、一定、周辺の地権者等のご意見をまとめられておまして、周りの方に対して意向をお聞きしていると聞いております。その結果、今のところご同意いただいているのが、これだけだということです。

第3号議案書の6ページにもあるように、地区計画の形が通常の形ではないというところですが、左の大阪和泉泉南線から地区施設道路が控えておまして、行き止まりの道路というのは通常は作らないものです。公園等を作ることが多いのですが、今回は行き止まりの道路を作っているということで、産業観光課で地域農業振興計画の見直し等をしておられるので、この先を見越して、地区施設の配置を考えているという状況です。奥歯にもものが挟まっているようだけれども、農用地は区域には入れられないという大原則があるので、このような形になっております。

委員 (A)

まず農用地を外そうという意見も出ていました。農用地を外してから、それから地区計画をするのであれば話は分かりますが、今の状況であれば、企業の味方ばかりしていると思われるのも仕方ないのではないかと感じます。

泉南市の一番問題になっている新家の駅前についても、原点に戻って考えてもらいたいと思います。何十年も前から、このような状態があって、それをずっと放ったままにしておくというのはおかしいと思いますし、駅前の大事なところに農用地を置いておくというのもおかしいと思います。これらに対して、行政としてどのように考えているのか、教えてください。

事務局

農用地の話が出ていましたが、農用地は現在見直しをしている状態です。行き止まりの道というのは、意味がありまして、宅地で止まっていないというところに意味があるということでご理解いただきたいと思います。渋滞につきましては、現在、砂川樫井線の新家工区ということで、ご協力いただいてバイパス工事をさせていただいておりますので、一定、新家南1踏切の渋滞の緩和にはなると考えております。また、新家南1の踏切は改正の踏切改良法で指定されたということで、工事をさせていただいておりますので、歩道も設置できて、踏切改良もしていただいている状況です。

砂川樫井線の沿道につきましても、農用地が残っているということで、このあたりは泉南市で唯一とっては語弊がありますが、駅の周辺で唯一残った調整区域ですので、A委員からも前々からご指摘を受けているところなのですけれども、現在、産業観光課で整備計画を見直しておりますので、それが進み次第、周りの方のご意向も踏まえて、駅前の海側のまち

づくりについては進めていかなければならないと思っております。

提案制度でやっておりますので、我々が、「これで終わり」や、「まだ先がある」等言いづらいところですが、市の意向としては、駅前の残った希少なところを、たくさんの方が住まわれるようにしたいというふうに思っております。以上です。

委員（A）

農用地に指定しているということは、農業を主として考えるということで、区画整理等を先にやらないといけないと思います。そのようなことを一切せず、網掛けだけするというのは、もってのほかだと考えます。

会長

はい、よろしいでしょうか。

農用地というのは、農業振興地域の中の農用地という理解でよろしいですか。

事務局

はい。

会長

そういうことですね、それゆえ転用できないのですね。

市街化調整区域には農地が多いのですけれども、その中でも、農業をするのに良いところ、しっかりと農業をやってほしいところを農業振興地域、さらにその中でも特に重要なところは農用地に指定します。そこは転用できない、農地を残しましょうという地域ですが、それがちょうど新家の駅前にあります。今、この地区計画で駅前の開発の話が来ていますがけれども、役所の方はなかなか決まっていないことを言えないので、道が建物で止まっていないというのは、想像したら分かるとおりに、どんどん道が伸びていく可能性があるということです。

私自身が大阪府の都市計画審議会の委員をさせていただいていますが、調整区域の中で、このような住宅開発を行う案件は、よくでてきます。ご存知のように、逆転の発想なんですよ。市街化区域というのは既に市街化されているところ、もしくは今後 10 年間くらいを目途に市街化を進めていこうという地域で、市街化調整区域というのは市街化を抑制しようとするという地域です。ただ、都市はどんどん変革していくため、その中で見直しをかけていく。

新家駅というのは大事な場所ですので、そのあたりでまちづくりをしたいといっても、今の法制度上、どこかを変えなければなりませんけれども、今はちょうど過渡期の段階で、ひょっとしたら 20 年先には変わっているようにも思うのですけれども、その変えていく順番をどうするか、一度にまとめてお金を出して整備してしまうのがいいのですけれども、誰がお金を出すのということもあって、ケースによって上手く行い、それを計画的に繋げていくように調整しながら都市計画的に考えていく必要がある地域であります。

なかなか言いにくいですが、駐車場問題も、ひょっとしたら 5 年先には解消しているかもしれませんが、いきなり今どうこうというよりは、少し先を見据えて、本市にとって、地域にとって、みんなが笑顔になるようなまちづくりを進めていく必要があろうかとい

うところで、この審議会の役割は大事ですし、ですけれども、誰かに我慢してくださいねというのも大変な話なので、そのあたりを色々な情報を基に、条件付きというのはないのですけれども、ある一定、きっちりやってくださいねというような、そういうことを、証拠を見ながら考えていかなければならないと思います。

10年先50年先を見据えた本市の姿をここで考えていく必要があると、私も思いますし、調整区域の地区計画も都市マスの中で書いているのですよね。何か根拠でないと、大阪府も理解できません。将来、こういうところはこのようなまちづくりにしたいという提案等があって、調整区域の地区計画等のゴーサインが出る場合でも、どこに書いているのですか、根拠を出してくださいと大阪府から言われますので。

奈良県は県自身が調整区域のまちづくりを進めてくださいと言っています。どこでも人口が減って、取り合いにはなるのですけれども、地方自治体としてはたくさんの人に住んでいただきたいですし、そういうところを他と競争しながらにはなるのですけれども、魅力ある街にしたいと提案があった地区計画については、先程説明があったとおりです。

少し気になるのは、この地区計画の場所だけではない水路の話が出てきていて、調査についてはこれからやりますという報告があって、まだ実際にどうなっているのかが確認できていない状況というところですね。その辺について、皆さんからご意見を賜りたいと思います。

他に何かご質問ありませんでしょうか。どうぞ。

委員 (C)

Cです。よろしくお願いいたします。

今回の地区計画が都市計画の提案制度に則って適正に提出されているものだという認識と、今回出していただいているこの意見書が、先ほど会長から説明がありましたとおり、直接今回の地区計画には関与しないものだということを認識している上で、ご意見をさせていただきたいと思います。

まず、今回の意見書が下村区の総意として提出されているといったところは、今回の地区計画に直接関与のないものだったとしても、やはり真剣に受け止めなければならないと思っています。その意見書に対しても、市の方でも今後対応をしていく、調査していくという答えもいただいておりますが、やはり今回この意見書、そして要望書も合わせて出しているということなのですけれども、やはりここまで至った過去の経緯というものが、今回の意見書に繋がっているのだということもしっかりとご認識いただきながら、今後の対応をしていただきたいと思います。15年前から用水路が溢れています。しかし、事実として、溢れていると語れるのは地元の方だけです。市はその実態をつかめていない状態です。こういった食い違いが、この15年間続いてきたということが現状です。ここからはしっかりと両方で、溢れている、溢れていないという実態をまず確実に把握をしていかなければならないと思います。今後は、先程も言いましたように調査を進めていただくことなのですが、やはりここは都市計画とは別に、市民感情論にはなってきますが、やはりこの15年間の訴えが全く行政に届いていなかったということがあります。そして、今回下村区としては、この地区計画を逃しては、この用水路に対して意見を言う場がもうないということで、直接この地区計画には関与しないけれども、これを挙げているということです。そういった点を、しっかりと真剣に行政としては受け止めなければならないと私は思っております。過

去、要望書を出した、出していないという、両者の食い違いがありました。しかし、今回はしっかりと要望書を出していただきました。それを行政側にもしっかりと承っていただきました。そこからしっかりと確認をしてやっていただきたいと思います。

ただ、今後調査をしていただくということはおっしゃっていただいているのですが、できるだけスピード感をもって対応していただかないといけないと思っています。今の感じでは、調査するだけでもいつできるのかということと、さらに調査をして改修が必要かどうかということを見極めるだけでもどれだけかかるのかということもはっきりしておりません。そこでさらに改修ができないとなると、今回の意見書が全く意味をなさないものとなってしまいます。ですので、一定、調査していただくタイミングであるとか、できる限りしっかりとお答えいただく必要もあるのかなと思っているのですが、それについてお答えいただけたらなと思います。

事務局

調査につきましては、来年度で一定、大阪府や地元関係者と合意の上でやっていけたらなと思っています。ただ、調査等々検討するにあたって予算措置も必要となってきますので、大阪府と地元、市、3者の財政的な面、技術的な面も含めて検討していきたいと考えております。

委員 (C)

ありがとうございます。

なかなか、その時期について明確に言っていただくのは非常に難しいことと思うのですが、ここは真摯に今後しっかりと対応していただきたいということは、わたくしの方から要望させていたきたいと思えます。以上です。

会長

はい、ありがとうございます。

C委員から話がありましたが、住宅開発して田んぼがなくなってしまうと、浄化槽の水が流れていく、その量は微量であるという報告はございました。元々やはり、ここで溢れているというご意見があって、その事実確認を取る必要がありますし、今まで溢れているというご報告は、私は見ていないので分からないのですが、随分前からあったということで、それがどうなっているかという確認が必要なこと、また、この地区計画区域を開発した時に、洪水をさらに増してしまうことはなく、ちゃんとここは大丈夫ですよといった証拠が、都市計画審議会で決定するときには欲しいような気がします。

今まで溢れている状況だけで、この改修工事を行ったとして、ちょっとでも水量が増えた時に大丈夫かであるとか、そのあたりの判断はいつくらいに出るのですかね。委員の皆さんが気にされている、今回を機にこの改修工事ということのお話がありましたけれど、これができたことによって、ここにオーバーフローしてしまうと、地区計画の区域外ですけれども、そういうところに色々良くないことが発生することに対して、都市計画審議会で諮問を受けたからと言って、答申を出していいものかどうかというところが気になっております。

元々発生しているところと、今回これができることによって発生しうる可能性、この辺りが非常に難しいと思っているのですが、事務局いかがでしょうか。ここの安全性は先ほど、地区計画では良好な街並みを作ると、さらに、床下浸水、1階で下を向いて寝ていても溺れないという床下浸水ですよ。大阪府の河川整備計画も何百河川やりましたけれども、その時も堤防から水が溢れるのはごめんなさいなのです。ですけれども、命に別条がないように、1階で下を向いて寝ていても大丈夫なので、家は水に浸かるかもしれないけれど、ごめんなさい。そのために何十億というすごいお金が削減できるので、コストと恩恵を比較する、B/Cというのですけれども、それで河川整備計画は決めていくのです。ですので、今回も氾濫マップの話がありましたけれども、これはいわゆる内水氾濫で、ゲリラ豪雨が来た時に、どれくらい水かさが増えてという話になったときには、この地域は安全対策をする。だけれども、よそで発生するときに、ここのどこまで判断するか、私も経験がなくて、このあたりを皆さんのお知恵を拝借したり、事務局よりこれだからこうだということをお願いしたりすると、初めての会長なのですけれども、判断しやすく思っております、その辺りご意見いただければありがたく思っております。

今のところ、このままでは心配だというご意見が多いような気がするのですが、他に何か、大賛成というご意見でも結構ですし、追加でここが気になるというご意見でも結構ですが。

委員 (D)

すみません、Dです。

意見というか、言わせていただきたいのですが、今回の地区計画の話が出る以前から意見書が出ていて、15年以上前から氾濫しているので何とかしてほしいという声がありまして、市としてはなかなか把握できていないというお話でした。

C委員がおっしゃっていたように、今回の地区計画の目標の中にもあるように、マスタープランに示されている集約型居住検討地域としての位置づけと、農業施策との整合性に配慮しながら良好な住宅環境の整備を図るという点でいうと、その目的の中で農業施策との整合性も配慮するというのも書いておりますので、これを機にしっかりと水路が溢れている状況を把握してもらって、進めてもらわないといけないと思います。

10年以上前から訴えていらっしゃるので、早くしていきたいというような市の気持ちと言いますか、そういったところを示していただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

会長

よろしいですか、どうぞ。

事務局

今まで様々なご意見をいただいている中で、結局、この都市計画審議会の中で一定これが是か非かというところの判断をする材料というのが不足しているというご意見が多数なのかなと感じております。一定、農林部局の方でも調査を行うというところの方向で考えておりますので、しばし猶予というかお時間をいただきまして、こちらの会議で判断していただく材料を、ご用意できればなと思っておりますので、そのあたりの対応については会長にお任せしたいと考えております。

会長

はい。事務局より明確なご意見、これからの進め方についてご提案がございましたし、本審議会に対してご意見をいただいて、非常にありがたく思っております。非常に真摯に、そこを一度考えてみるというふうにお示しされましたので、この案件につきましては、継続審議というのですかね、付議されているので、答えは〇か×かというところなのですが、その判断に至るにはデータ不足ですので、事務局も、こちらの案件は継続で、いつ回答いただくか分からないんですけども、それでよろしいでしょうか。

何かご意見がありますでしょうか。

委員 (E)

地区計画の区域だけで今、お話しされているのですけれども、行く先、これから5年先など、地区計画の区域がどんどん広がっていくのかなと。

宅地化が進めば、その水は当然増えていくのではないかと思います。

会長

はい、どうぞ。

委員 (F)

それぞれ大変な水問題ですけど、生活水と農業水と、やっぱり大事な水の問題です。

下水処理関係のことで、何年前か、まだ各家で下水処理ができていなくて、それを放置している家があったんですね。泉南市の中でも、山手の方はまだ下水がきていなくて、全て各個人の家に浄化槽があって、それを水路等に排出するという形になっているんですけど、新しく住宅ができますと、さっきおっしゃったみたいに、ずっと水が流れて合流して、生活水の排水が増えますよね。農用水は管理されていると思うのですけれども、生活水と自然の雨の量によって、溢れるという被害が十何年前からあって、初めて聞いたのですけれども、市は府にお願いするのではなくて、泉南市が目で見確認して把握して資料も整えて、それを府に提出する等、細かい作業が必要だと思います。

都市計画審議会の委員さんも現場は分からない。現状写真でこう見てますけど、溢れた様子は分からないですし、市が直接確認して、ここが問題やなど、足で歩いてみることも必要ではないかなと思いました。

会長

はい、ありがとうございます。

雨の日に歩かないと分からないのですが。

委員 (E)

そうですね。台風とか大洪水が起きている時とか、自然災害からそこに溢れて水が溜まっているので。

会長

すみません。議案から外れていますので、その他のご要望として、安全安心まちづくりというところでも言っていますし、ですので、そういうところも今後の都市計画の中でやっていく事業としてご検討をお願いしたいです。下水というのは、下水整備計画を作りますし、普及率がなかなか進まないですけれども、その話と洪水というのも関係しておりますので、下水道整備と河川整備と、これが洪水抑制には大事かと思えます。ただ、そこまで話をすると、あと3時間くらい時間がかかりますので、もしお許しいただけるのであれば、要望として出していただいたということにして、本来の議題に戻らせていただきたいと思います。大事な話ではあるのですが、都市計画は範囲が広いので、絞り込まないとなかなか話が進みませんので、すみませんが、その話題はこれで終わらせていただきたいと思います。ありがとうございます。

この第3号議案の付議につきましては、対象地域内での地区計画については、ほぼ妥当であり、良好なまちづくりや、この根拠となるには都市計画マスタープランの中でも位置付けられているので、調整区域の地区計画については了承する予定であります。ただ、懸念事項があり、ご質問やご意見があったところについては、事務局より説明がありましたように、対象地域外のこの市の農業用水路について、これは市のものですか。はい。

事務局

もし改修するのであれば、府と市と地元とで費用負担をお願いしたいと考えております。もし府補助の対象外であれば、市と地元負担という形になりますので、その辺も含めて協議を行いたいということと、その周辺が低い位置なので、滞留しやすい、元から流れにくい位置となっているようで、その辺の技術的な部分も含めて、府等と協議し、相談しながらやっていきたいなと思っております。

会長

農業用水路は詳しくないのですが、簡単に説明します。

河川整備計画を作るときに、河川が溢れて危ない時にどうするかというと、大きく分けて方法が5つあります。まず、堤防を高くして溢れる量を少なくするというのがひとつ。もう一つは川幅を広げる、そのためには横の住宅地や、この場合は横の農地を買い取って出してもらって幅を広げる、これが一つ。もう一つは河床掘削。川底を掘って流れる量を増やす。あとは、部分的に家そのものを高くする。これはお金かかるのですが、軒数が少ない時はこの方が安いです。5つ目は、ごめんなさい、この田んぼは水が溢れた時に、水を溢れさせて調整池機能を持たせてねと、溢れた水をすべてそこの田んぼでまかなって、生命に危険を与えないようにする、そういうところも一部あります。

どれでやるかによって、かかる費用が随分変わってきますので、その辺の調整をやっていて、地元負担になってくると結構大変な状態が発生するのですが、そうやってやるしかないかもしれないです。ポンプアップしてというのはなかなか無いと思いますので、その辺りの対応も含めて、どんなふうに対応されるかというのは、事務局の報告を待つということが皆さんの共通認識だというふうに理解しております。ですので、地区計画そのものに対しては特段意見がないのですが、付議に対して継続審議とさせていただく理由として、ここ

の用水路の水流、それからオーバーフローに対する、地元からの意見に対する、ここは大丈夫なのか、何とかしますなのかというところを今後見せていただくというところで、判断する。大分時間がかかりそうなのですが、運用上はよろしいですか。

例えば、都計審ではここだけなので付議としては OK ですよと、後はここはしっかりと対応してくださいという答申もできなくはないと思いますし、どうですか。はい、どうぞ。

委員 (C)

冒頭にも申しましたように、やはりこれは二軸でしっかりと考えていただきたいなと私も思っております。やはり、都計審は都計審として、都計審で今回の水路の件をどこまで考慮するかというところは皆さんのご意見を合わせたうえでご判断いただきたいと思うのですが、しっかりと対応していただくということが前提にはなるのかなと私は思っております。

会長

おっしゃるとおりなのです。対応していただかないと困る案件なのですけれども、先ほども申し上げたとおり、都計審は都計審で決めてしまうのかどうかなんです。

付議があった、このエリアは地区計画の内容も妥当で、新家の都市計画のマスタープラン、将来のまちづくりについてもきっちり書いてあるし、ここは OK ですよ、質問がなければそれですぐ終わっている案件です。ですけれども、この水路についてご意見を出された方とちゃんと調整してくださいというのは、この都計審であがってくる案件ではないのです。だけれども、ここに 25 戸住宅ができて、そこから水路に流したため、大きな量ではないのですけれども、現状溢れている箇所をさらに圧迫してしまうとなると、この都計審の場で OK を出しているのかというところが気になっていて、その話は事務局からもう一度検討したいという意向があったので、さて、そこでどうしましょうかというご相談なんです。

都計審で OK ですと、ただ、ここはきっちり C 委員が仰るように大事なことなのでしっかり改修してください、で OK 出す方法もあると思います。ただ、関連してくるので証拠を見ながらこの妥当性をもう一度判断するべきだという考え方もありますので、どちらにしますかというご相談です。いかがでしょうか。

委員 (A)

絶対に、水は溢れます。川の合流点がため池になっています。そして、申請地を盛土したら、他のところが低くなるので、絶対に地区計画の区域の周りの部分が池のようになってしまうと思います。

会長

というようなご意見があるのですけれども。

委員 (A)

この水路部分は何れくらいの幅があるのですか。

事務局

幅 1m で高さ 1m です。50 年前の開発が始まったときからあります。

会長

ここは準用河川ですか、農業用水路ですか。

事務局

ここは用水路となっております。50 数年前から周辺の開発の関係で、ある程度コンクリートで整備されたと聞いています。ただ、地元の財政的な負担も当然ありますし、地元の中でも意見が割れているということで聞いているので、その辺もクリアした上で進めていこうと思っているところです。費用がかなりかかる状態ですし、時間も結構かかるのかなと考えております。

委員 (A)

水路は排水までのところで全長何m くらいあるのですか。

事務局

改修する延長は約 80m で、水路幅の改修の要望が出ています。

会長

下からの改修なので、付け根のあたりからの改修にはなると思います。

そうしましたら、継続審議ということにさせていただきますでしょうか。いつまでの継続になるかは気にはなっているのですけれども。よろしいですか。

では、皆様にご審議いただいた議案第 3 号につきましては、先程申し上げたとおり、地区計画上の問題点は発見できず、付議のとおりなのですが、付帯事項として、水路に関するオーバーフロー、地区計画の住宅ができることによる影響、この辺を拝見させていただいた上で、ここの付議については答申させていただくということで継続審議とさせていただきます。色々ご意見ありがとうございました。

会長

それでは、大分時間もおしていますので、議案の第 1 号に戻らせていただいてよろしいでしょうか。第 1 号議案について主旨の説明をお願いします。

なお、ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いします。

事務局

それでは、第 1 号議案「特定生産緑地の指定」について、ご説明いたします。

はじめに、特定生産緑地制度についてご説明いたします。前のスクリーンをご覧ください。

特定生産緑地制度とは、平成 29 年の生産緑地法の改正により創設された制度で、当初の指定から 30 年が経過する生産緑地に対して、所有者等の意向を基に指定から 30 年が経過する前に特定生産緑地として指定することで、買取りの申出が可能となる期日を 10 年延期す

る制度です。

本市では、生産緑地の指定は、最も早いもので平成4年であり、令和4年には指定から30年を迎えることとなります。

そのため、所有者等の同意を得て、特定生産緑地への指定申請がなされたものにつきましては、市が特定生産緑地を指定することとなります。また、生産緑地の指定から30年を経過してしまうと特定生産緑地に指定することができません。特定生産緑地の税制度と制限につきまして、基本的には生産緑地と同様ですが、異なるところとしましては、特定生産緑地に指定後は10年経過で買取申し出が可能となり、指定後は10年毎に特定生産緑地を延長することができるといった、10年更新の制度になる点です。

次に、本市における特定生産緑地の申請状況についてご説明します。令和3年10月末時点では、泉南市内で60.64haが生産緑地として指定されており、そのうち、令和4年に指定から30年を迎える、平成4年指定の生産緑地は、57.33haです。

平成4年に指定された生産緑地の所有者に対しては、令和2年9月に郵送で申請書等を送付しています。そのうち、連絡が取れない方に対しては、令和3年3月及び令和3年10月に申請書を再送付しています。また、平成4年に指定された生産緑地については、同年10月から申請の受付を開始し、令和4年3月末まで受付を行います。

なお、令和4年1月末時点の特定生産緑地の指定申請の受付状況は、所有者数約330人に対して、約210件であり、申請率は約63%となっております。

次に、特定生産緑地指定の流れについてご説明します。

所有者より、特定生産緑地指定の申請があったものについては、現地確認を行ったうえで指定の是非について判断しています。また、生産緑地法において、特定生産緑地に指定する際には、当該生産緑地の利害関係人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定められており、納税猶予を受けている生産緑地については、市で一括して税務署の同意を取得したうえで、今回のように都市計画審議会に諮問することになります。審議会での意見聴取を経て、特定生産緑地指定の公示を行うとともに、申請者をはじめとする利害関係人等に対して、特定生産緑地に指定した旨を通知する、という流れになります。

それでは、議案書をご覧ください。

議案書1ページから2ページに記載されている生産緑地が、所有者からの指定申請に基づき、今回、特定生産緑地に指定する予定の生産緑地の一覧となります。全て、平成4年に指定された生産緑地で、30地区、面積は合計約5.28haとなっております。

それでは、2つほどを例に挙げて、資料の見方を説明させていただきます。

最初に、議案書1ページの一番上の行、番号1の生産緑地、岡田10号について説明させていただきます。表の一番右、図面番号の欄を見ると、図面番号が①となっています。

議案書4ページの指定図をご覧ください。右肩に図面番号1と書いてある資料です。この図面に、岡田10号の位置を示しております。このような詳細図面は4ページから16ページまで、図面番号1から13まであります。

1ページ戻りまして、議案書3ページをご覧ください。今ご説明した1から13までの図面の、市全体における位置関係について示しておりますので、適宜ご参考ください。

続きまして、議案書17ページをご覧ください。議案書1ページから2ページに記載され

ている生産緑地の現地写真を掲載しております。写真の一番上の段、左の写真が岡田 10 号の現地写真となります。なお、写真の上のタイトルについては、図面番号と議案書 1 ページから 2 ページ記載の表の一番左の番号を表しています。

このように、各地区について、それぞれ、一覧表、指定図面、現地写真を資料としてお配りしております。

もう 1 つ例に挙げて、議案書の見方を説明させていただきます。議案書 2 ページをご覧ください。議案書 2 ページの一番上の行、番号 16 の生産緑地、信達牧野 13 号について説明させていただきます。表の一番右、図面番号の欄を見ると、図面番号が⑦となっています。

議案書 10 ページの指定図をご覧ください。右肩に図面番号 7 と書いてある資料です。この図面に、信達牧野 13 号の位置を示しております。

続きまして、議案書 19 ページをご覧ください。真ん中の段、一番左の写真が、信達牧野 13 号の現地写真となります。

以上、例としてお示したのは 2 地区ですが、他の 28 地区も合わせまして、特定生産緑地の指定について、ご意見等いただけたらと思います。

以上で「特定生産緑地の指定」についての説明を終了いたします。

会長

はい、ありがとうございます。

いかがでしょうか、何かご質問ございますでしょうか。

生産緑地というのは、市街化区域内の農地です。市街化区域内というのは、今市街化されているところ、これから 10 年間どんどん市街化を進めていこうという地域が市街化区域で、そこに残っている農地について、市街化調整区域にある農地と同じような安い税制にして、その代わり農業をちゃんとしてねというのが生産緑地の指定の元々の考え方です。

市街化を進めていく地域の中に農地を残してというのは、おかしいことのように考えられますが、農業で生計を立てるということは少なく、自分の家や近所、家族に配るくらいの農業で、しかもこれが街中に建物が建て詰まらない、何かあったときに一時避難地として利用できる。

平成 4 年にこの生産緑地法ができてから、改正された時に、レクリエーション的な機能、農の風景、中には開いている風景が大事ですよね。そういうのを残そうということもあって、生産緑地というのは都市計画の制度としては少し変なのですが、放っておいたら宅地並みの課税になってしまう市街化区域内農地の税金を安くする代わりに、生産しなければならない、それは農業委員会の方で毎年チェックに行っていたいただいているんですが、そういうことで残している制度が、令和 4 年になったら、指定から 30 年経ってしまっただけで全て解消されてしまう。これはまずいということで、国も、10 年延長でやるというのが特定生産緑地のお話、先程説明があったとおりです。今回申請が出てきたところで、農業をやっているというのは農業委員会の方でチェックしていただいているし、今回の案件について何か見たところ変じゃないとか、何かご意見があればお聞きしたいと思います。

いかがでしょうか、何かお気づきの点があれば。はい、どうぞ。

委員（A）

特定生産緑地の申請を受けた時に、一緒に防災農地の契約についての話もしてはどうかと思います。

事務局

特定生産緑地で防災農地ということで、ご協力はお願いしていくことは可能かと思えます。ただ、所有者さんにとってメリットがありません。元々生産緑地ということで税制は優遇されていますので、通常、防災農地にした場合、市街化区域の場合は色々な面で優遇されることがあるのですが、生産緑地の場合、所有者さんのご厚意で指定させていただくという形になってしまうのですけれども、制度としてお願いしていくのはやぶさかではないと考えます。

委員（A）

市の考え方として、市街化区域の真ん中に、もしもの時のために防災農地としての指定についてお願いをしてもいいのではないかと考えています。そのために税金が安くなっているという面もあるので。

事務局

農業委員会と都市整備部で協議させていただきます。

会長

今、全国的に防災については話題ですので、防災農地、防災公園、防災街区など。地域防災計画に則りながら、しっかりとやっていただけたらと思います。

はい、よろしいでしょうか。特段問題ないように思います。ただ、63%という申請率が低いのが気になっておりますが、また何回かご連絡を差し上げるのかもしれませんが。

市内の生産緑地 60ha 中 50 数 ha が平成 4 年指定ということで、すごく割合が高いです。

これが一度に解除されてしまうとなかなか大変なことで、都計審ですごい数が出てきてしまうと思いますが。

はい、ありがとうございます。それでは、採決を取りたいと思います。

第 1 号議案「特定生産緑地の指定について」、意見なしということでよろしいでしょうか。

<異議なしの声>

会長

異議がないようですので、第 1 号議案の付議案件については、原案のとおり意見なしといたします。

なお、本日の案件に対する答申の形式につきましては、会長である私に一任していただいでよろしいでしょうか。

<異議なしの声>

会長

ありがとうございます。

それでは、第2号議案について主旨の説明をお願いします。

なお、ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いします。

事務局

それでは、第2号議案として、南部大阪都市計画地区計画(りんくうタウン南・中地区地区計画)の変更について、ご説明いたします。内容はパワーポイントを使用して説明いたしますので、前のスクリーンをご覧ください。

まず、りんくう南・中地区地区計画の位置についてですが、前のスクリーン上部の赤い斜線部分となります。南海本線よりも海側に位置し、一昨年開園したロングパークを含む泉南りんくう公園や下水処理場である南部水みらいセンターや新泉南病院、イオンモールがあるエリア一体が地区計画の範囲となります。

今回の都市計画の変更は、緑化率に関する内容についてのものであり、まず、みどりに関する上位計画について、説明いたします。大阪府が策定しているみどりの大阪推進計画では、市街化区域における緑化の目標を平成14年時の14%をおよそ1.5倍の数値となる緑被率20%としています。次に泉南市都市計画マスタープランにおいては、緑化の推進として、地区計画を新規で定める場合を想定しておりますが、緑化率20%を基本とし、市街地の緑被率20%を目指すとしています。泉南市みどりの基本計画においては、みどりの将来像の実現に向け、「いまあるみどりをまもる」目標として、将来的にも、現在と同じみどりの量を維持することを目標とし、平成31年改訂時に市全体に対するみどりの割合が約60%であり、10年後の目標を同割合の約60%としています。

地区計画区域内の公園、緑地の量についてですが、泉南りんくう公園開設前では公園、緑地の面積合計が約11.61haで地区計画全体面積の約9.45%でした。

泉南りんくう公園開設後では、公園、緑地の面積合計が約35.46haで地区計画全体面積の約28.87%となりました。泉南りんくう公園開設に伴い、約23.85haの面積が増加し、公共施設及び地区施設部分だけで地区計画区域内の公園、緑地の量を十分に確保することができたことにより、今回緑化率の基準について見直す予定です。

計画書における地区整備計画の変更箇所は、りんくうA地区では、現行は建築物の緑化率の最低限度として10分の2と定めていますが、変更後は建築物の緑化率の最低限度の項目がなくなることとなります。

りんくうB地区においても同様に、変更後は建築物の緑化率の最低限度の項目がなくなることとなります。

今回の変更は、地区計画における緑化率の内容を廃止しますが、緑地に関しては、別の法令となる大阪府自然環境保全条例により、建築物の敷地等における緑化を促進する制度があり、敷地面積1,000㎡以上での新築や一定の増築等を行う場合は緑地を設ける必要がありますので、今後、緑地自体を全く設ける必要がないということではありません。なお、緑化率以外の建築物等の用途の制限など他の内容については、現行のまま、変更はありません。

今回の地区計画の変更理由は、りんくうタウン南・中地区において、従来より開設してい

る都市公園や地区施設による緑地などに加えて、令和2年に都市公園となる泉南りんくう公園を新たに開設し、当地区内における公園及び緑地が充足したため、産業拠点形成する地区及び交流・レクリエーション拠点を形成する地区における緑化率を見直すこととし、本案のとおり地区計画を変更するものであるとしています。

これまでの経過と今後については、原案の作成後、都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧を昨年12月に実施し、利害関係者からの意見書の提出はありませんでした。その後、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を令和4年1月7日～1月21日に実施し、意見書の提出はありませんでした。本審議会に議案として付議させていただいているのが、本日となります。今後の予定として、本案の承認が得られれば、都市計画変更を行い、また、建築条例については、市議会に上程することになります。

以上で第2号議案、南部大阪都市計画地区計画の変更についての説明を終了いたします。

<質疑応答>

会長

ありがとうございました。

緑化率の変更で基準をなくすということですが、大阪府の自然環境保全条例は1,000㎡以上でしたね。おおよそ妥当かなと思います。1,000㎡未満の敷地はほとんどないですね。ほとんどの敷地に該当するので、緑が急になくなるということではないかと思います。敷地は全て埋まっていますよね。建蔽率との兼ね合いがあるかと思いますが、緑の部分をなくして建物を建てたりすることはあるのでしょうか。

事務局

現状、敷地については全部埋まっている状況ですけれども、増築などにより一部緑地を潰して計画するというのは考えられます。

会長

大きな変更はないかと思いますが、それだけが懸念される場所ではあると思います。

委員(D)

先日の総務産業常任委員会においても、緑地が充足したので緑化率の最低限度の制限を撤廃すると説明がありましたが、説明の中でも企業の方の敷地で10分の2の緑地を企業負担で行っていただいているので、これを撤廃していくという内容だったと思います。撤廃に当たっては、企業の方から撤廃してほしいという要望があったのか。今回の計画の中で緑化率が全体で28.87%だったかと思いますが、企業負担の緑地がなくなったとしても緑化率20%を下回らないという考えでよろしいでしょうか。

事務局

りんくうタウンに所在する事業者の方から要望があったのかという点については、特段要望などはありません。例えば、増築であるとか、そういった内容でご相談に来られたりとい

うことで緑地を確保したまま増築をすることは困難であるという場面があって、中々しんどいなというご相談はありますが、この緑化率を撤廃してほしいという要望があるわけではございません。一昨年のロングパークの開園とともに公共の公園・緑地というものが開園しまして充足したということで、今回の緑地の面積には入っておりませんが、まだもう少し増える予定もありますので、撤廃させてもらったということになります。

委員 (D)

企業の方に負担してもらっているという 20%の緑地は、りんくうの A 地区になるのでしょうか。この緑地がなくなっても全体で 20%を下回らないということでしょうか。

会長

公園面積を含めておりますので、これを見ても 20%は確保されているということですね。

事務局

前の表の通り、緑地(地区施設)2.82ha は市の名義の土地で緑地になっております。りんくう南浜 1 号緑地 5.31ha も市の名義で緑地になっております。りんくう南浜公園 1.49ha も市の名義で公園となっております。泉南りんくう公園は、ロングパークというところで大阪府の土地を市が借りて公園にしておりますが、25.84ha あり、全て公共用地で 28.87%確保出来ております。りんくうタウン全体の面積に対して、28.87%というのは変わらないということです。泉南りんくう公園が出来ていない時は、9.45%でしたので、泉南りんくう公園が出来て 28.87%になりました。本来は大阪府の条例による 13%程度で良いところに上乗せで 20%まで乗せさせていただいていたというイメージで、今回上乗せしていた分を廃止するということになります。先ほど、緑地が減る減らないという話がありましたが、1.2 倍以上の増築をした場合は緑化率を適用されることになっており、増築をしたくても 1.2 倍以上の増築をすると緑化率を 20%にしないといけないので、大きな増築が出来ない。緑地を潰して増築するのではなくて、新たに増築するに際して、緑化率がかかってくるので新たに緑地を作るのが難しく、ちょっと小さめの面積にしようかと。企業の方のご意向もこんな増築計画にするというご意見はいただきます。もっと大きくしたいなどのご意見があるのは事実ですが、緑化率をなくしてほしいという要望があるわけではないです。市としては、もっと企業活動を活発にしてほしいという思いもありますので、障壁になっているのであれば、公園も出来たことですし、20%の緑化率という上乗せ分を除いた、通常の形にしていくのがりんくうタウンの発展につながっていくということで今回、ご提案させていただいたということになります。

委員 (A)

B 地区にある総合交流拠点も公園・緑地の一部になっているが、問題はないか。

事務局

通称サザンぴあですかね。サザンぴあは位置づけとして公園施設の中に入っています。公園の便益施設で、今までは市の交流拠点ということで府から借りて建てていたのですが、公園区域の中に入りましたので、公園の一つの施設という位置付けです。管理している主体と

しては、施設を個々に管理していますので、市の産業観光課所管の建物になっております。

会長

増築する時は、大阪府の景観形成計画にも指定されておりますので、配慮も必要になってくると思います。

他にご質問なければ、緑化率 20%を撤廃するということで 13%程度の緑化は確保されるという理解でよろしいかと思えます。市としては 20%の基準を外すということのご提案です。お認めいただくということによろしいでしょうか

<異議なしの声>

会長

異議なしということですので、原案通り承認することといたします。

会長

続きまして、その他の案件「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の改定」について主旨の説明をお願いします。

その他案件「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の改定」について、事務局から説明。

会長

説明ありがとうございました。

本案件につきましては報告案件のため、質疑応答については割愛させていただきます。

先程申し上げましたように、本日は案件がたくさんあり、皆様から貴重なご意見をたくさんいただきました。本日はこれで終了させていただきたいと存じます。

事務局、何かございますか。

事務局

特にございません。

会長

長時間にわたりご協力いただきありがとうございました。

それでは、令和 3 年度第 2 回泉南市都市計画審議会を終了させていただきます。

本日はありがとうございました。

午後 7 時 40 分終了