

令和4年度 第1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4年度第1回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和4年5月25日(水)
午後4時00分から午後5時53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、
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 山本 優真
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、課長代理兼係長 奥野 誠也、主任 小西 至一
主任 赤井 理恵、係員 古谷 悠里子
6. 傍聴者 3名
7. 本審議会に報告された案件
・第1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)

会長

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4年度第1回泉南市都市計画審議会を開催いたします。

本日、傍聴の希望が出ております。

皆様にお諮りをさせていただきたいと思っております。本審議会でも、申出があった場合は、傍聴を認めてきております。ご異論がなければ、そのように取り扱いたいと考えておりますが、皆様方、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

会長

それでは、傍聴を認めるということにいたします。

<傍聴人入場>

会長

傍聴される方をお願いいたします。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。

それでは、審議に入る前に、事務局から委員の出席状況を報告していただきます。

事務局

本日の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11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。なお、八島委員につきましては、本日欠席のご連絡を頂いております。

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、第1号議案及び第1号議案の参考資料とは別に、お手元に、本日の会議次第、委員名簿、第1号議案の補助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、当審議会会長の大阪公立大学大学院現代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。

会長職務代理の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。

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。
山本市長でございます。
市民生活環境部産業観光課長 兼 農業委員会事務局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 課長代理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 主任の赤井でございます。
都市政策課 係員の古谷でございます。
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。以上でございます。

会長

ありがとうございました。ただいま、事務局から報告がありましたとおり、本審議会は適法に成立しております。それでは、審議会の開催にあたりまして、市長より一言ご挨拶をお願いいたします。

市長

令和4年度第1回都市計画審議会の開催にあたりまして、一言、ご挨拶を申し上げます。本日はお忙しい中、本審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。委員の皆様におかれましては、平素から本市の諸行政、とりわけ都市計画行政の推進に対し、深いご理解とご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。

さて、本日の議案第1号の地区計画の決定につきましては、泉南市都市計画提案制度に基づき、市街化調整区域での地区計画の提案があったもので、前回の都市計画審議会にて審議継続となったものでございます。前回からの変更点や今後の方針などの詳細につきまして、後ほど、担当から説明をいたします。委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見をお

聞かさせていただきますよう、お願い申し上げます。以上、甚だ簡単ではございますが、開催のご挨拶とさせていただきます。どうぞ最後までよろしく願いいたします。

会長

ありがとうございました。山本市長は他の公務のため、ここで退席いただきます。

<山本市長退席>

本日の議題は1件となっております。それでは、第1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(付議)」でございます。これについて事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは、第1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。

前回からの継続となっておりますので、①の都市計画提案制度および②の市街化調整区域における地区計画の説明につきましては、割愛させていただきます。本日は③の地区計画の内容と④のこれまでの経過と今後について、ご説明いたします。

まず、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います。

今回、一戸建ての住宅を予定しております。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。浸水シミュレーションを基に、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。ここまでの内容につきましては、前回と変更点はございません。

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。本内容は、お配りしております第1号議案の参考資料となります。黒字部分は前回提示した内容となっております。朱書きしております箇所が、前回の都市計画審議会後から計画の見直し及び水路についての今後の方針と対応となります。内容としましては、地区計画区域内での流出抑制を強化し、開発前の流出量よりも開発後の流出量の方が減少するよう対策を講じる計画としています。また、水路の改修については、令和4年度に調査費の積算、予算要望を行い、令和5年度に調査業務を実施した上で、水路改修の検証を実施する計画で考えています。

地区計画区域内の流出抑制の具体的な内容としましては、区域内に設ける雨水浸透柵の個数を当初の計画の2倍に増やし、かつ、浸透柵のサイズを大きいサイズへと変更し浸透量を増加させることで、開発前よりも開発後の方が流出量が減少するよう対策しています。

なお、意見に記載されている内容の位置関係を示したものになります。こちらは前回から変更はありません。

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。

前回3月2日に開催しました本審議会に議案として付議させていただき、継続審議となりましたので、計画を見直した上での本日の審議会となります。

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1号議案、南部大阪都市計画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。本件、継続審議とした内容でございます。前回、ご承知のとおり、本案につきましては、追加調査があるということもあわせて、前回からの審議内容を引き継いだ分と新たに算出された数値を提示いただいて、この提案がありました。これにつ

きまして、皆様から意見を求め、これを認めるかどうかということ審議してまいりたいと思います。忌憚のない意見をいただきますようご協力よろしくお願いします。

<質疑応答>

委員 (A)

意見書が提出され、市の考え方を今回追加したということで、令和4年度に調査費の積算、令和5年度から検証を実施する計画ですが、意見書を見ると10年以上前から要望をしているという点もありますし、工事が進まないという地元区からの意見もある中で、このペースでは地元の協力も得られないのではないか。調査は今年度中にするべきではないかなと思います。水路の改修についても、これから調査するという事なので、どれだけ金額がかかるかわからない中で、放流割合に応じて地元の3割負担があると記載があるが、地元負担があるという考えでいいのか。金額がわからない中で、地元負担もあるという場合、地元で負担出来ないとなると水路の改修はどうなるのかお聞きしたいと思います。

事務局

調査費用の概算を今年度中に行い、来年度に調査してということをお示しさせていただいておりますが、どれぐらい費用がかかるかわからないということで、費用が出た段階で負担割合について、地元とお話させていただいて進めたいと考えております。

事務局

地元負担が出来ない場合、工事が進まなくなると考えております。また、極めて概算ではありますが、調査費、設計費、工事費を含めて3,000~4,000万円が必要になると考えております。それに対しての地元負担として、最大3割の負担が生じると考えております。金額的に地元負担が困難な場合、現段階でどのような手段が最適かは分かりませんが、国費の対象になるのであれば、負担割合も変わる可能性もあるかもしれませんが、現在のところ最大3割必要ではないかと考えております。

委員 (A)

今の状況では、金額で最大4,000万円かかるし、割合としては3割負担が必要という状況ではあると思うのですが、意見書の中でもこのような状況では認められないとなっている中で、地元の協力が得られていないかと思えます。市の担当の方も現地の確認も地元と確認しているかと思えますが、市の考えも地元区長などと話をされて、意見を聞いているのであれば、教えてください。

事務局

地元の方の意見につきましては、意見書に頂いている通り、同様の内容をいただいております。市の考えとしては、今回の地区計画の中で開発の前後で、水路に流出する水量を開発前よりも少なくなるよう対策を講じる計画により、現状と変わらない状態を維持出来るよう対策を講じるというところで、1月に要望書も市の方に提出いただいておりますが、現状、

既に課題として考えられているので、開発によって当該地が溢れるというのではなくて、既に課題があるという可能性があるので、農林部局からも話があったように別途、調査して必要であれば、改修していくという方向で進めていく必要があると考えています。

会長

図面をもう一度出していただけますか。これを使って、今の話を説明いただかないと中々分かりづらいのではないかなと思います。ここが申請地としてあり、ここが水路の改修要望が出ている範囲であると。これは、今日の説明ではなくて、前回説明された内容だと思えます。今回、議題になって、都市計画審議会に付議され、市街化調整区域の中の地区計画が妥当かどうかという判断を委ねられています。地区計画の部分だけの話をするとまちづくりも緑豊かであるおいがあって、駅も近く、歩いても馴染みのあるようなまちをつくりたいということかと思えます。法制度としても満足しているということの紹介があり、皆さんの意見を聴く必要があります。ここだけの審議だけであれば、完了していたところかと思われそうですが、地区計画部分を開発すると余剰の水をさらに流さなければならない。いま既に溢れていると言われている水路に流されるともっと溢れるのではないかという背景かと思えます。事務局からの説明では、溢れているとされる水路への水量を開発することで増やすのではなく、減らす方向で計画する。どうやって減らすかは後で聞きたいと思いますが、通常、田んぼのように水を浸み込ませるところから、面でコンクリートを施工すると水が表面を流れますので、流出する量が増えるのではと思われそうですが、それを減らす工夫をして、開発することによって、この区域から流れる量を少なくするという説明を事務局からされたと理解しました。

地区計画区域から直接、たくさん水を流すという根拠にはならないという説明を受けたと理解しています。逆に地区計画区域から流出する水を少なくすることで、現状よりも少なくする資料となっていると思っています。先ほど、説明いただいた対策の部分をもう少し詳しくご説明いただけないですか。この辺りの説明を事務局からお願いできますか。

事務局

開発前後での流出量の計算については、具体的な対策として25戸の住宅開発ですので、各戸に2個ずつの雨水を浸透させるための浸透柵を設置し、口径も以前の計画のものよりも大きいものを設置し、浸透する水量を増やすことにより、現状の流出水量よりも抑える計画を考えています。

委員 (A)

事務局からもあったように、今まで溢れていたという経緯もある中で、今回の計画が出てきていますが、工事金額や地元負担額も分からない中で、地元も何が何でも反対ということではないと聞いています。市からの説明について、地元が納得できるようなものになっていないのではないかと思います。だから調査も早くして、金額を出して、地元にも納得してもらえるような計画の案を出していない中で、賛成は難しいのではないのかと思います。また、継続審議であるならば、前回の議事録は出してもらいたいと意見として挙げておきます。

委員 (B)

前回の計画では浸透枮を各住宅に1箇所を設置し、25戸あるので25箇所に浸透枮を設置する。今回の計画では2個にする。倍にするということですよね。雨樋からの水を各住宅内の2個の浸透枮で雨水を浸透させるということですか。

会長

流量が少なくなる理由をもう少し詳しく教えてくださいということですね。

事務局

開発行為の中で敷地面積に対して流量がどの程度になるかという計算式になっています。大雨が降った際、水路が溢れるという時に浸透枮の設置により、枮の中は砂利が敷かれ、雨水が浸透することによって、初動の流量が少なくなる、減水的発想の計算式になっています。

雨が降って、雨樋を通して、浸透枮に水が流れてきます。通常の枮であれば、コンクリートが敷かれているとそのまま道路に排水が出て、水路に水が流れていきます。そうではなくて、一旦、枮に流れてきた水を浸み込ませて、時間を稼ぎます。いま1箇所であるのを2箇所にし、かつサイズを大きくして、外に出ていく水を抑えていくということをしします。

先ほど、話にもあったように、ここには緑地や公園もあり、アスファルト舗装などではない部分ですので、水は浸み込んでいきます。道路側溝でも一時的な水の貯留にもなるかと思えます。全ての水がいきなり出ていかないように抑制をしていくということが大事になってくるかと思えます。

大雨が降った際に水が出ていく出口は同じだが、敷地の中で時間を稼ぎながら流出抑制をしていく減水対策となります。緑地に関しても敷地内に23%の緑地を確保します。通常、市街化区域での開発であれば、3%の緑地のみを設けるが、地区計画でも緑地の確保を定めるので、雨水の浸み込む量も一定確保できるものと考えています。通常、駐車場はコンクリート舗装等になるかと思いますが、住宅回りの犬走り部分は砂利を敷く等のケースもありますので、そういった場合は水が浸み込む部分となってきます。こういった緑地などの部分で浸透する箇所に加えて、浸透枮によって浸み込ませながら、時間を稼いで、排水していくものとなります。

委員 (B)

浸透枮に流れていくのは、雨樋から流れてくるものですよね。道路の雨水は側溝に流れますよね。今回のケースは、雨水貯留するようなものを作って、一旦貯めておいてから、少しずつ排水するというものではなくて、各住戸に2個ずつの浸透枮で浸み込ませるというもので、道路から流れる水は、どこかに貯めるのではなくて、そのまま水路に流れるのでしょうか。

事務局

事業主が出来る対策ということもあり、道路の排水については、必要な範囲で対策を講じるということになれば、道路管理者が引き取る部分でもあるので、適正かということも含めて本審議会にて承認が得られれば、開発の事前協議により、公共施設管理者との協議などに

より、開発許可の前までに対策を検討するという事が必要になるかと思います。

委員 (B)

開発により流出する雨水については、事業者も努力をされているということで一定の理解が出来ました。後は、今回の要望も出ている改修要望の範囲となっている箇所に関しては、今回の住宅開発よりも以前から問題になっていたのではないですか。ここの改修というのは、この10年間ずっと溢れているのに何もされていないというのは、何か理由があるのでしょうか。

事務局

10年間何もされなかったという点に関しては、今回の要望書の提出を受けるまで担当課では把握出来ていなかったということです。

委員 (B)

担当課の方がずっと同じ部署で担っているわけではないと思います。担当課の方が数年ごとに代わって、始めから内容の説明を進めてということが繰り返されていたのではないかと想像ですが思います。これをきっかけに市民に寄り添って、担当が代わっても課題の継続審議出来るようにしていただきたいのですが、そのようにはなっていないのでしょうか。

事務局

前任者等にも確認はしたが、要望書として提出されたことはなく、今回初めて要望書として地元区から提出を受けたと聞いております。10年ほど前からという内容については、各担当者にも確認はしたが、聞いたことはなかったということでした。

委員 (B)

それであれば、今回要望書として提出されていますので、真摯に受け止めていただいて対処をするというのをお願いしたいと思います。開発されること自体は、25世帯の方が増えて、泉南市が活性化していくということは良いことだと思います。今回、地元からの要望などにより課題なども浮き彫りになってきたこともあり、真摯に対応していただきたいと思います。

会長

委員のおっしゃる通りなのですが、先ほど申し上げた通り、改修要望のある箇所については、都計審では決められないので、地区計画の場所で開発することが良いことかどうか。今回出てくるのは、開発することで要望箇所に影響を与えるという可能性があったので、前回継続審議とさせていただいて、お話いただいたように、流出する水量を減らせるという説明を信用しながら、ここを開発しても良いかという判断をしなければならないかと思います。

改修要望の箇所の状況については、議会の方で改めて議論していただきながら、対応していただきたいと思います。都計審だけで、ここを整備してくださいということは要望としては出せるかもしれませんが、決定は出来ないかと思います。しかしながら、地元の方がこの

箇所は大変だということは皆さん理解しておりますので、ずっとは溢れているわけではなくて、大雨の時だけかもしれないが、何らかの対処が必要だということはありますが、この結果だけを信用するのであれば、流量が逆に少なくなるということが実証されているのであれば、おおよそここには影響しにくいのではないのかなという説明が先ほどからなされていたと思います。その辺りを都計審で承認を出すかどうかということ審議いただいているということはお理解いただいている通りかだと思います。溢れているということをおっしゃっているので、大変な状況ですので、どこかで早く対応が必要だと思います。

この開発を行うことで、すごく溢れて大変なことになるというのであれば、中々進められないかと思いますが、そうではないというデータの説明がありましたので、今回添付されている資料ではそのような話となっております、それに対するご質問を様々頂戴している状況でございます。何かご意見ある方おられるでしょうか。

委員 (C)

今回の地区計画に関しては、賛成の立場で意見を述べさせていただきたいと思います。しかしながら、重要なことは会長からおっしゃっていただいておりますように、今回の地区計画と用水路の氾濫というのは、別問題としてしっかり議論していくべきだと考えています。前回は会長のご指摘通り、もしこの開発によって、水量が増えて水路がさらに溢れることになってはいけないということで、今回改めて調査していただきまして、開発前と比べても水量が減るというデータもいただきましたので、地区計画に関しては、反対すべきものではないのかなと考えています。ただし、下村区の方からは、前日も申しましたが、この都市計画審議会を除いては、地元の声を届ける機会がなかったということが一番の問題点かなと思います。この機会を通して、下村区からの要望というものは、真摯に受け止めていただきまして、今後お示しもいただいておりますように、令和4年度に調査の積算、予算要望をしていただき、調査も行っていくという方向性も示していただいております。水路の改修だけでなく、下村区の農業振興という観点で今後の方向性を農業委員会とも協力しながら進めていきたいと思っております。以上の内容を意見として述べさせていただきたいと思いません。以上です。

委員 (D)

予算についてですが、国からも国土強靱化計画などにより、各地方自治体に予算が割り当てられているかと思えます。生活インフラの整備や浸水対策など当てはまる部分があるかと思えますので、地籍調査費用などの予算も国土交通省から出ておりますので、国からの予算を確保出来るように計画を立てて、国や府から交付を受けて、市の支出負担を小さく出来るようにしっかりやってもらえたらと思えます。

会長

財源をどうするかというのは、積極的に補助金を取りに行くということも踏まえて、早めに申請しないと後手後手に回ってしまいますので、非常に大事な話だと思います。

委員 (E)

今まで意見が出ておりますけれども、地元3割負担というのは、どこまでの範囲を地元と考えておられるのでしょうか。下村、中村、上村なども含めて地元と捉えて良いのでしょうか。

事務局

基本的には今回の場合、地元というのは下村区となります。

委員 (E)

下村区だけで3割負担というのは、とてもじゃないが出来ないのではないかと。上流まで話をする必要があると思いますし、浸透枿で減らすのではなくて、開発の事業者によって、調整池を確保する必要があるのではないかと。事業者にも対策を協力してもらえようように指導しないといけない。

会長

用水路の改修工事に対して事業者がどこまで関われるかということは、事務局にもお聞きしないといけないですが、農水部局の管理の中でどのように対策されるかということを考えていただかなければならないと思います。都市計画審議会では、都市計画区域内ですので市街化区域のみならず、市街化調整区域の話も行います。今回は市街化調整区域の中の地区計画ですけれども、農水とも関連しておりますので、話題に出ております。今回は用水路ですので、関連してくるのは事実かと思えます。ここで用水路の負担をどうするかをこの審査に入れ込んで良いのかというのは都市計画審議会としては悩むところです。

委員 (E)

水路というのは我々の先人が作って、守って管理を続けているところがあります。

会長

おっしゃる通り、役所の手立てなく地元で道を作ったり、橋を架けたり、大阪の橋はほとんどこういったもので架けられていますので、地元負担でやってきたというのが元々のまちづくりとか都市計画でしたが、役所が出来て、それでお任せではなくて、特に農水の方は地元負担が必要なケースが多く、区画整理は地元負担というのは少ないですが、耕地整理の方は地元負担が必要なことが多いです。農業の方はご負担をお願いすることが多く、大変だとは思いますが、それを都計審でどこまで関われるかという点は気になっています。水路の件がなければ、前回で承認されていたと思いますが、水路と関連しているのかという点が気になり、調査してもらいたかったので、継続審議とさせていただきました。いま、お話いただいたように出てきたデータでは、この地区計画が面開発されても、水量は増えないというデータを示していただいています。これを信用せざるを得ない。出てきているデータについては、水路がさらにオーバーフローするということはこの地区計画の要因とは言い切れないのではというのが事務局の意見だと思います。しかしながら、豪雨の時には溢れているというのは大変なことです。私の大学の方でも豪雨になると水路が溢れてキャンパス内が水浸しになり、どこが水路か分からない状態で危険な状況になっていたりします。それを全部防ご

うとするのは、非常にお金も掛かり、大変になります。今のゲリラ豪雨に対応しなければならないということは確かなのですが、それを都計審の中でどうやって判断するかを皆様からご意見いただければと思います。

委員 (F)

意見としては、先ほどC委員が話されたように都市計画審議会としては、賛成していいと思っています。ただし、示されたデータが少なく感じたことと浸透枳について、インターネットを調べれば画像や構造など、どんなものかは分かるかと思いますが、先ほどB委員からも意見ありました具体的な構造、内容が分からない。個数を単に2倍にしたから、浸透水量が2倍になって減るというだけで突き進んでいいのかなという疑問は感じます。科学的に話を進めるのであれば、会長がおっしゃるようにデータを積み上げて審議していくしかないのですが、それはどう考えても都市計画審議会の範囲を超えていると判断せざるを得ませんので、少し結論が出せないと感じます。一方で、開発を止めてしまうと、全国どこでも同じ問題が出ていますが、泉南市としても人口を増やす取組みを進めないと経済も活性化しないので、開発は進めないといけないということはマストになるかと思っています。浸水するという件についても、頻度で考える必要があります。100年に1回の災害に備えていると、費用が掛かりすぎるとは思いますが、10年に1回であれば、やらざるを得ないのではないかと。毎年のことであれば、至急にやらざるを得ないと思います。トリアージをする必要があるかと思えます。今回の浸水に関しても、そのデータの提示がないように思います。毎年同じようなことが年に1、2回起きているだけであったとしても農業従事者にとっては、その1回でその年の収穫がだめになってしまうと考えると死活問題になるかと思っています。かと言って10年に1回程度の浸水であってもそれを見過ごして良いとは簡単には言えませんが、10年に1回程度であれば、今回で進めるというのも話として通ってくると思います。

会長

もっとデータがいるということでしょうか。継続審議とするという意見でしょうか。

委員 (F)

そのようになってしまうかと思っています。

委員 (E)

今回も継続審議とした時に次あるのか。業者側の立場ではないが、今回継続した際に撤退するかどうかは分かっているのか。

事務局

業者の方の状況は把握出来ておりません。

委員 (E)

出来ることなら泉南市のために、税収のために賛成したい気持ちがあるが、そこに至らん過程があるのが、現状ではないか。我々としても非常に苦しい決断となっている。

委員 (F)

言葉足らずなところを補っていただき、ありがとうございます。

会長

ここをどうしようかというのが、今日のメインの話題ではありますが、開発することによってすぐに業者の方がここを改修してくれるかということとそうはあり得ないと思います。都市計画審議会でどうしようかと判断した時に多くの委員の方は、地区計画自体はそこまで問題ではない、むしろ泉南市にとっては良いことなのではないかというご意見も頂戴しているように思います。要望箇所がオーバーフローした時に、これを早く調査して何かあった時にはしっかりと対応できるよう、補助金、予算確保なども含めて対応いただくような話でないと中々承認出来ないというのが、皆さんの考え方だと思います。データを出してきている段階では、データが足りないというご意見もありましたが、いまある現行のデータから判断すると土地の被覆、人工被覆面と言いますが緑化されている面積が通常の開発であれば 3%ですが、ここは 20%以上ですので、非常に多くなっております。これは結構大事な話であると思っていて、排水に関しても考慮されておりますし、自然の土地になっているところも緑化としては出てきますし、様々な配慮をしながら対応を出来ないかということかと思えます。何回も同じことの繰り返しで恐縮ですが。京都市などでは、枯山水の庭を個人宅の道路際など街角に作ったりしています。何をするかと言いますと雨降った時に水を溜めるようにしています。さらに下の部分の砂の量を多くして、流すよりも浸み込ませて水はけを良くする雨庭という取組を行っています。少し注目されてきています。今の日本庭園の枯山水も多く雨が降ってもオーバーフローしないような、先ほどの E 委員がおっしゃったように先人の知恵の苦勞されてきた部分だと思います。そういった取組をしながら、きれいな風景を創りながら、豪雨対策をするという点は京都市も良い取組をしているなという印象でございます。少しでも地元の方にご負担を掛けないような手立てとして、人工的なものだけでなく、自然の緑豊かなものの仕掛けも入れながら、排水する水を減らす取組みというのが必要になってくるかと思えます。そういった事を考えた上で市の担当課や開発業者の方に言いたいなということは皆さんに同じでございます。他の委員の皆様いかがでしょうか。

委員 (G)

色々な場所で新しく住宅が建っているのですが、最近の家の前はコンクリート舗装が多いです。枯山水のお話がありましたが、下水道の整備がされ、上下水道料金としてお支払いしていますが、お水の問題は、業者の方と注文される方が話される際にコンクリートだけにせず、芝生なども出来るようになれば良いなと思っております。家の周りをコンクリートで固められている方が多いので、草木を取り入れてもらえたらなと思います。

会長

地区計画では、建物のアンテナはダメとか、道路から建物をセットバックして下さい、緑化して下さいなどの基準は記載出来ないことはないが、豪雨対策とまでは書けないまでも、それにつながるような基準を地区計画で作る際にうるおいのあるまちなどのように、そうい

ったまちを目指して、人口を増やしていくのも市としても、市民としてもありがたいという話と居住のご経験のある方はコンクリートだけでなく、自然も加味して、そうすると雨対策にもなるかと思えます。周辺の農地をお持ちの方々に迷惑が掛からないように雨水を排出することに對して配慮されることは少し期待したいなと思えます。地区計画には詳細なところまでは書き切れないので、業者対応になるかもしれませんが、苦勞していただくということになるかと思えますが、事務局としてご対応出来るものでしょうか。少し皆さん懸念されているように雨対策をどうするかという話と自然豊かな緑を意識するようななどが豪雨対策にもつながるのではないのかなというご意見が出てきていて、それに対応するような地区計画であれば、私たちが思っている意志が業者の方にも伝わっていくのではないのかなと思えます。

事務局

資料2 ページの地区整備計画を見ていただくと建築物の建蔽率、容積率とあり、通常市街化区域であれば、建蔽率60%が主なものとなっています。ここは農地との共存や自然豊かなという点がありますので、建蔽率40%までしか建てる事が出来ないことになっています。そのため、残りの60%の部分でコンクリート舗装しない部分は、地面になるということになります。外壁後退も1.5Mあるので、建物周囲の犬走りに砂利を入れたり、植栽をしたりなども考えられます。敷地も170㎡以上の土地に対して、70㎡程度しか建てられないので、敷地の中で建物を小さく制限する中で、地面の部分が多くなるので、通常の市街化区域で建てているようなものよりも雨水が浸み込む確率が高くなります。この部分を先に説明しておかなければいけなかったのかもしれませんが、一定敷地も配慮していますし、緑地や生垣といったものにもなり、そういった部分は雨が浸み込む箇所になりますので、一定配慮するということが地区計画制度の根本でもあります。住まわれる方がどうお考えになるかにもよりますが、芝生の駐車場としている方もおられます。利便性から考えるとコンクリート舗装の方が長持ちするので多いかもしれませんが、買われた方がどういう風に使うかという点もあります。行政の立場として何が出来るのかというと道路の透水性舗装をやるなど浸透性のあるような舗装をして外への排水を極力減らすという対策も事業者とも協議しながら進めていくことになると思えます。委員の皆様からのご意見がまずは何らかの流出抑制対策を講じなければならぬのではないのかという提起のもとに、市として出来ることは進めていくということと数値的根拠が乏しいというご指摘はあるかもしれませんが、公園の地盤高を低くして水が溜まるようにするといったことは方法としては可能となります。しかしながら、これも地盤を低くしすぎると水に浸かってしまった公園では、子どもが遊ぶのかといったこともあります。ここに住まわれる方が後悔ないように配慮したい部分もあります。大阪府の事前協議や市の道路部局や公園部局などとの協議においても、開発許可の手続きに入るまでに半年ほどの期間を要することになります。その間にも詳細な状況も分かっていくことになるかと思えます。その後、工事着工となりますので、開発された住宅地となるまでには、もう少し先の話になるかと思えます。

委員 (G)

泉南市において、浸透枳を設置しての住宅開発というのは、初めてなのでしょう。

事務局

浸透枮を設置している住宅はあります。道路部分に設置したというものはありませんが、住宅部分に浸透枮を設置して抑制対策を事業者やっただけにしていることはあります。

委員 (G)

泉南市もりんくう公園が出来て、活発に泉南市をアピール出来ていると思っています。

委員 (E)

これは、政治判断になると思うのですが、市長も変わったこともありますし、いつまでにやるかといったことを明確にしてやってあげる必要があると思います。議会でも取り上げて、担保とするというようなことは可能なのか。

会長

このようなご提案がございました。タイムスケジュールも明確にしながらということですが、この審議が決まっていないうちで、これから先のことを議論するのは難しい面もあるかと思いますが、先ほど事務局から説明があったのは、この審議については、大阪府を含めて議論する機会があるということかと思いますが、ただし、今後予算の確保や事業者がどのくらいのスピードで進めていくかという事にもよるかと思いますが、民間ですので、長いこと時間を掛けてというのは考えにくいですが、いい加減に進められても困りますので、それを市が随時チェックしていくような目配せとなるものが、この地区計画になるかと思いますが、この地区計画を遵守するような形で、緑化率や建蔽率が 40%といったこともあり、空地率が 60%ありますので、第一種低層住居専用地域の中でも一番良いクラスの庭が大きく、土地も 50 坪程ありますので、前と裏に庭が取れ、60 坪を超えると横にも庭が取れるようになります。50 坪ぐらいはそれのぎりぎりぐらいの境で住宅間でも人が通れるぐらいの幅が取れるかと思いますが、作り方によっては、外壁後退も 1.5M 下がり、駐車場だけにすると全てコンクリートとなりますが、生垣や緑化など地区計画のものを遵守してもらって緑は一定の確保は出来るのかなと思います。これがベースになってくるかと思いますが、これを守っていてもいいような形でさらに充実していき、質を上げていただくというのが住宅づくりでは大事になってくるかと思いますが、今後、決まればということになりますが、地区計画の運用についても、事務局にはそういった部分もお願いしたいと思っています。こういったことを含めて、きっちり取り組んでもらうというように、先ほど E 委員からもおっしゃっていただいたようにスケジュールも含めて、一定認めるのもありなのではとご意見いただいた次第かと思いますが、本日からかなり意見は出ておりますが、折角の機会ですので、皆様からご意見いただきながら、取りまとめていきたいと思っておりますが、他にご意見どうでしょうか。

委員 (C)

先ほど E 委員からも議会の方でスケジュールをしっかりと見ていく必要があるのではという意見がありましたが、私の方も議会としてしっかりとチェックしていく必要があると認識しております。一点、F 委員にご質問してもよろしいでしょうか。先ほど、データが不足して

いるという話をいただきましたが、今回会長の方からも事務局から出していただいている雨水の量が減るという資料を今の段階では、信用するしかないというところなのですが、F委員からもデータ不足ということでこういった内容を聞くのも恐縮しますが、お答え出来ればでも結構ですが、データの信憑性というものがどの程度なのかということについて、分かる範囲で結構ですので教えていただけたらと思います。

委員 (F)

それは、分からないです。先ほど申し上げたように、計算式があるのは知っておりますが、具体的に計算したわけでもありませんし、土地の面積などデータとして入れてみないと妥当かどうかは分からないと思います。しかし、これを言ってしまうと全ての数値をチェックしないといけなくなります。例えば、市議会で予算が提出されて、1円単位まで詳細に調べるかというとなんなこととしては、議会の運営にも支障が出るかだと思います。信用という言い方が正しいかは分かりませんが、正しいという前提に議論を進めると思います。その意味で、信じられるか信じられないかという主観的な話ではなくて、出された資料についても最後に見込みと記載されていますが、これが減少させると読めるのであれば、これをベースに判断出来るかだと思います。一方で算出して、やってみたら違いましたとなった時にどうするかという事が懸念になります。それを承認したのが審議会となると、なぜ不確かな資料を基に判断をしたのかという話になってしまいます。先ほど、E委員がおっしゃったように非常に苦しい状況ですね。簡単にやれば良いとは言えないし、ダメというほど不確かでもない判断しかねるという印象を持ったというニュアンスで説明させていただきました。

委員 (C)

ありがとうございます。本日の皆様のご意見を踏まえさせていただくと、事務局から出していただいた水量が減る見込みということに加えて、雨水が浸透する土の面積を多くするとか建蔽率などにより上乘せすることで雨水の流出量をさらに軽減出来るという理解で良いのかを確認させてください。

事務局

先ほど説明いたしましたように全体の20%を緑地とするという地区計画になってございまして、全体から道路分を引いたので緑化率が23%と中途半端な数値となっております。23%の緑は確保していますので、本日提示している資料につきましては、緑地はカウントしていない状態となっております。開発前の流出係数が $C=0.6$ と記載あるかと思いますが、開発後の流出係数が $C=0.9$ ということで、簡単な数字にすると、開発前は100降った雨が60しか流出しません。開発後は100降った雨が90流出しますという状況になり、開発後の方がたくさん水が流出するというのが、雨水の流出の算定に使う数値でございます。そこで、増える分をどうするかということで今回は浸透枳による浸透量で計算しています。浸透枳の計算に用いた降雨強度は1時間あたり90mmで計算しております。時間あたり90mmというのは、概ね1時間に50mmというのが10年に1度の雨と言われるものになります。最近は集中豪雨が増えておりますので、当てはまらない部分もありますが、現在大阪府で河川の計画をする際には10年に1度が50mm、30年に1度が65mm、100年に1度が80mmで計算されております。

200年に1度が90mmとなっております。最近は200年に1度の雨が一年に1、2回降るとなっているかもしれませんが、今回の算出をするにあたって90mmのデータを使って算定しています。流出減となる見込みと書いている部分については、今回の開発により流出する水に対して現在と変わりがないという読み取り方が一番正しいのではないかなと思っております。意見書にございました水路については、今の状態で溢れているというのは市としても重く受け止めるところでございますが、今回の地区計画による宅地開発によって掛かる負荷というのは、計算上変わらないと考えておりますので、そういった説明をさせていただいたということでございます。

委員 (F)

そのような説明を待っていたと言いますか、そのように示していただくとよく分かりますし、建蔽率も40%にし、壁面後退も1.5Mとかなり余裕があり、通常の住宅であればほとんど壁と壁が接して、間が空いていないような状態ですが、今回は余裕を持った計画をされており、緑化率、緑被率というかもしれませんが、かなり浸透性は確保出来ている開発という計画をされているのかなと思います。この資料が正しいかということよりは、結果だけ見せられても、数字を積み上げていくデータを見せるというのは細かなことまで言えというのではなく、説得力だと思います。先ほどの事務局がおっしゃったように建蔽率、緑化率の話などを総合的に判断して、資料では浸透樹を設置すれば全ての問題解決という話では市としては考えていないということをしっかりと示していただければ我々としては問題ないのだろうと判断に傾くと思います。

会長

こういった計算式が出ているという状況で、誰しものが何か問題あるというのはよろしくないということは地元から意見が出てくる段階で理解していることかと思えます。これからどうしていくかということに関係してくるのですが、余談ですがあまり正確にお伝え出来ないかもしれませんが、先ほど洪水の氾濫がという話がありましたが、今回の用水路とは少し話が違うのですが、大阪府の河川整備計画の話が少しあったように時間降雨65mmで河川整備を考えているところが多くございます。30年に1度の雨ということになります。対策する時は、費用はとて高くなりますが、堤防を高くして川が溢れないようにするか。それか用地を買収して河川の幅を拓げるか。もしくは河の底を掘削して流せる水の量を増やすか。その他、調整池として田んぼの辺りを申し訳ないですが、人の被害がないところで田んぼに水を流して洪水を防ぐか。個別の建物の戸数が少ない場合、床を上げたりして、人に被害が及ばない工夫をしながら、溢れても床下浸水であれば、1階で下を向いて寝ていても命には別条ないと。溢れてごめんなさいということになるのですが、それでやらないと何億、何十億と余分にお金が掛かり、すぐに整備出来ないで、大阪府の河川整備計画というのは、少し溢れても床下浸水でと、それぐらいの整備をされている、いわゆる内水氾濫に対してはそういう処理が多いです。それと外水の津波が押し寄せてきてという海からの影響によってという洪水もあるのですが、今回は溢れているというところで、非常にご迷惑を掛けているということがおありというお話だったと思いますが、今回の場合、農地で生産が出来なくなるとご迷惑係るという点は市を上げて対応していく必要があるかと私も思います。しかしながら、

審議会としてどうしたら良いかという点は立場的には難しいところはあるかと思うのですが、審議会でするかどうかということ審査していくのが、ここで与えられた使命かと思えます。皆さんの頂いているご意見を聴かせていただいた中では、大きな反対ではなく、今後水路も含めて調査をして、問題があれば、地元の方の意見も聞きながら、都市計画では中々対応できる範囲ではないかもしれませんが、市としてのご対応をお願いするというのは皆さん共通の意見かと思えます。この住宅開発につきましては、緑豊かで空地率も多く、ゆったりとした建蔽率になっていて、市としても人口を呼び込める。25戸ですので、70人～80人ぐらいが増えてくるかと思えます。そういった面から活性化につながるという委員からの意見もございました。審議会としても意見を取りまとめていきたいと思えます。賛成の方に挙手いただくというものでよろしいでしょうか。地元のご意向は要望書であった通りだと思えます。都市計画審議会においても一度延ばさせていただいた結果、今回のデータも提示させていただいております。結果として、雨水の流出が増えることはないだろうというデータの認識できております。その辺りをご判断いただきながら、最終的に審議会として意向を取りまとめていきたいと思えますが、まず進めてよろしいでしょうかというところから確認したいと思えます。挙手いただく形での多数決、誰が手を上げたかというよりは何人手を挙げたかという記録になりますが、そういった形で進めてよろしいでしょうか。

委員 (E)

今までのように時間を掛けたやり方ではなく、期限も決めながらやっていただきたいなと思えます。そうでないと担当者が変わったなどにより、話がなくなるようでは困ります。これはきっちりやっていただきたいと思っています。議会でも話をしてもらいたいと思えます。そうであれば、採決を取っても良いと思えます。

会長

着実に進めるような手立ても含めて希望するというご意見でした。それでは、まず挙手で皆様に賛否を伺ってよろしいでしょうか。その確認からしたいと思えます。

<異議なしの声>

会長

異議なしの声が大多数ですので、議案第1号の地区計画について都市計画としては、様々なご意見がありましたので、付帯意見を添えて賛成するというところでよろしいでしょうか。賛成の方は挙手をお願いします。

<挙手が過半数を超える>

会長

大多数の方が賛成ということですので、本議案の地区計画については、承認することとします。なお、皆様から意見が出ていましたように、用水路の状況をしっかり調査、把握していただきたいと思えます。もう一つは、地元の意見、意向があると思えますので、しっかり

とヒアリングしながら事業を進めていただくことが不可欠だと思います。E委員がおっしゃっていたように着実に進めていくような手立てをとってほしいということが必要になってくるかと思います。この辺りを付帯意見として、何か付け足すことがありましたら、ご意見いただきたいと思います。もし、皆さんお許しいただけるなら賛否としては賛成となりましたが、付帯意見としては、今までの意見を踏襲させていただいて会長預かりとさせていただいてよろしいでしょうか。事細かく記載というよりは、こういった方向で進めて下さいといった内容になるかと思いますが、事務局としてこのような形で締めてもよろしいでしょうか。それでは、議案第1号に対しましては、地区計画としては承認とし、ただし、付議案件としては、先ほど申し上げた2、3点の付帯意見を持って市長に答申させていただく形になると思います。皆様、ご意見ご協力ありがとうございました。それでは、事務局に進行をお返しします。

事務局

本日は長時間にわたり、ありがとうございました。

午後5時53分終了