

令和 5 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5年度第2回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和6年1月29日（月）
 午前10時00分から午前11時15分まで
2. 場所 泉南市役所 本館2階 大会議室
3. 出席者 池上 安夫、川角 典弘、下村 泰彦、八島 雄士
 河部 優、楠 成明、谷 展和、谷藤 麻由奈
 居倉 順子、柿花 千晶、木村 雅司、檜山 政宏
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
 都市整備部長 伊藤 好幸
 都市整備部次長 兼 都市政策課長 市川 裕康
 都市整備部 都市政策課
 係長 長濱 真司 主任 関 侑里
 主任 赤井 理恵 主任 古谷 悠里子
6. 本審議会に報告された案件
 - ・第1号議案 南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）（諮問）
 及び用途地域の変更（泉南市決定）について（付議）
 - ・その他

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5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。したがいまして、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、都市政策課長の市川でございます。
よろしくお願いいたします。

なお本審議会は、議事録作成のため録音させていただきます。
また、議事録については個人情報に配慮した上で、公開することを原則としていますのでご了解をお願いいたします。

それでは、議事に入る前に、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10名中全員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、その他案件としまして、「市街化調整区域の地区計画 幡代三丁目・馬場三丁目地区地区計画」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。
大阪公立大学名誉教授の下村 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。
泉南市農業委員の池上 安夫（いけがみ やすお）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、
市議会議員の河部 優（かわべ まさる）委員でございます。
市議会議員の谷 展和（たに ひろかず）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。

市議会議員の谷藤 麻由奈（たにふじ あゆな）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。
柿花 千晶（かきはな ちあき）委員でございます。
木村 雅司（きむら まさし）委員でございます。
檜山 政宏（ひのきやま まさひろ）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。

都市整備部より
部長の伊藤でございます。
都市政策課 係長の長濱でございます。
都市政策課 主任の関でございます。
都市政策課 主任の赤井でございます。
都市政策課 主任の古谷でございます。
そして、わたくし都市整備部 次長 兼 都市政策 課長の市川でございます。
どうぞ、よろしくお願いいたします。

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

令和5年度第2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。

委員の皆様におかれましては、都市計画審議会委員の改選に際し、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、また、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。感謝を申し上げます。

本日は、先ほどお話がございました通り、会長を選任していただいたのち、案件としまして、1件の議案と1件の報告がございます。

議案第1号の「南部大阪都市計画区域区分の変更及び用途地域の変更」につきましては、関西国際空港二期島における一部区域の土地利用が確定したことから、その箇所区域区分の変更及びそれに伴う用途地域の変更のご審議をお願いするものでございます。

また、報告案件につきましては、現在、市街化調整区域における地区計画の決定について、関係機関と協議しておりまして、次回の都市計画審議会でのご審議を予定しておりますものでございまして、その内容について説明させていただきます。

詳細につきましては、後ほど、担当から説明させていただきますので、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せくださいますよう、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、本日はよろしくお願いいたします。

事務局

山本市長は所用のため、ここで退席させていただきます。

本日は、会長の選任後、議案が1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がございます。

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、学識経験者としてご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・都市景観などを対象に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、大阪公立大学大学院名誉教授でございまして、都市計画、景観計画、緑地計画、ランドスケープ、自然環境などの研究を手掛けられてこられまして、大阪府をはじめとする自治体の諸計画の委員などをつとめられております。

八島委員は、和歌山大学観光学部観光学科において、地域運営、観光経営、管理会計などの研究を手掛けられておられます。

池上委員は、農業委員会の委員を務められており、農地の利用の最適化を推進されております。都市計画と農業は、土地利用の調整が必要でございます。

会長の選出につきましては、委員の選挙となっており、推薦方式とさせていただきますが、委員の皆様、ご推薦はございますでしょうか。

委員（A）

はい。僭越ではございますが、これまでの審議の継続性もございますので、下村 泰彦（しもむら やすひこ）委員に、引き続き、会長にご推薦申し上げたいと存じます。

事務局

ありがとうございます。ただ今、A委員から、下村泰彦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（しもむら やすひこ）委員の会長就任が決まりました。
席を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

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。
皆様のご協力を得ながら、円滑に会議を運営してまいりたいと存じますので、よろしくお願いいたします。
ご存じのように都市計画審議会というのは市の上位計画である総合計画があるわけですが、その都市計画部門を考慮するための一番上位の審議会でございます。これからの本市の都市計画まちづくりのあり方について、皆様と一緒に考えてまいりたいと思いますので、どうぞご協力よろしくお願いいたしますと思います。
それでは着座にて進めさせていただきます。

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、どなたかご指名いただけたら幸いです。

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。

事務局

川角委員いかがでしょうか。

委員（B）

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。
よろしくお願いいたします。

会長

それでは、ただ今から、議事に入ります。
本日の議題は1件、その他の案件が1件となっております。
では、事務局から第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

ご説明の前に、第1号議案につきましては、諮問と付議案件がそれぞれございますが、同一区域における関連案件でございますので、一つの議案書にまとめさせていただきたいこ

とを申し添えさせていただきます。

事務局

それでは、第1号議案「南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）及び用途地域の変更（泉南市決定）」について、説明させていただきます。

まず初めに、関西国際空港の位置及び経過について簡単にご説明いたします。

関西国際空港は泉南市・田尻町・泉佐野市の沖合約5kmに位置しており、1994年、平成6年9月に開港いたしました。

1999年、平成11年から2期島の工事に着手し、2007年、平成19年に滑走路のみの限定供用開始をしております。

その後、2009年、平成21年に2期島の貨物用エプロン供用を開始し、2014年、平成26年には貨物上屋や大型機用エプロンの供用が始まり、泉南市域は2017年、平成29年に埋立が竣工しました。

これまで、2期島は、土地の利用が決定次第、その都度、都市計画の変更を実施しております。

今回、関西エアポート㈱から2期島の貨物地区のエプロンを3機分増設する旨の申出があり、手続きを進めてきたところでございます。

次に、区域区分と用途地域の変更の概要について、ご説明いたします。

議案書（1-1）の1ページをご覧ください。

今回変更する箇所は、赤囲みし、紫色で網掛けしている部分です。

エプロンの増設により、土地利用が確定したことによって、市街化区域に編入し、複合的・立体的な利用の展開を適切に誘導配置するため、あわせて用途地域を設定するものです。面積は約4.1haであり、用途地域は無指定から準工業地域とし、建蔽率は60%、容積率は200%となる予定です。それにより、関西国際空港島の泉南市域における市街化区域面積は、計約122.7haとなり、市街化調整区域は計約201.3haとなる予定です。

こちらは、2期貨物地区の現況航空写真です。

オレンジ色の線が現在の市街化区域の境界線であり、赤色破線が今回、市街化区域に編入する箇所となっております。

以前に整備した貨物上屋の大型機用エプロンに隣接する区域であり、3スポットのエプロンを令和7年完了を目途に増設する予定です。

参考までにエプロンとは、旅客の乗降、貨物の積み降ろし、燃料補給及び整備点検等の航空機が駐機するための施設のことです。

また、スポットは、航空機が駐機する位置のことです。

従って、エプロン区域では人やモノの動きがあり、都市的活動があり、貨物上屋と一体的な都市的土地利用を行っているという判断から、関西国際空港のエプロン区域は市街化区域となっております。

エプロンから滑走路側、緑色の字で誘導路付近は、離着陸用地であり、一般の都市活動を営み得ないことから市街化調整区域となっております。

次に、区域区分いわゆる線引きの変更について、詳細をご説明いたします。

議案書（1-1）の2ページ目をご覧ください。

区域区分の変更理由は、関西国際空港 2 期島の一部区域について、埋め立てが完了し、南貨物地区のエプロン施設としての土地利用が明確になったことから、保留フレームを解除し、市街化区域に編入する、というものです。

面積約 4.1ha であり、今回市街化区域に編入することにより、泉南市全体の市街化区域面積が約 1,328ha、市街化調整区域面積が約 3,570ha になる予定です。

泉南市の行政区域と都市計画区域に変更はありません。

次に議案書（1-1）の 3 ページ目をご覧ください。

こちらは区域区分の変更を示した、新旧対照図 兼 区域界説明図です。

橙色の線が、現行の市街化区域を示しており、赤色の線が今回、市街化区域に編入する区域を示しております。

今回変更する区域界について、

丸 1 から丸 2 は現行市街化区域ラインからの見通し線、丸 2 から丸 3 は現行市街化区域ライン、丸 3 から丸 4 は護岸法線、丸 4 から丸 5 はエプロン端からの見通し線、丸 5 から丸 6 はエプロン線、丸 6 から丸 1 はエプロン端からの見通し線となっております。

次に、用途地域の変更について、詳細をご説明いたします。

議案書（1-2）の 1 ページをご覧ください。

区域区分の変更理由は、関西国際空港 2 期島の一部区域について、空港機能の拡張に際し、複合的・立体的な利用の展開を適切に誘導配置するため、市街化区域編入に伴い、用途地域を指定する、というものです。

今回市街化区域に編入すると同時に、用途地域を無指定から準工業地域に指定し、建蔽率を 60%、容積率を 200%とする予定です。

議案書（1-2）の 2 ページ目をご覧ください。

こちらは用途地域の変更を示した、新旧対照図 兼 区域界説明図です。

紫色で塗りつぶしている箇所が、現在の市街化区域の区域、用途地域が準工業地域を示しており、紫で網掛けしている箇所が、今回、市街化区域への編入にともない、用途地域を準工業地域とする予定区域を示しております。

区域界につきましては、区域区分と同様です。

次に、これまでの経過と今後の手続きについてご説明いたします。

スライドの左側が区域区分（いわゆる線引き）の流れ、右側が用途地域の手続きの流れです。

都市計画を定める者については、都市計画法第 15 条で、大阪府が定める都市計画と市が定める都市計画があります。本来、都市計画は都市行政上の基礎的な単位である市が主体的に定めるものと考えられますが、広域的な観点や根幹的施設などは、限定的に大阪府が定めることとされています。

区域区分は大阪府決定、用途地域は泉南市決定と定められております。

左側の区域区分の変更につきましては、市が素案・原案を作成し、大阪府が関係省庁と協議の上、原案を作成しました。

大阪府は都市計画法第 16 条第 1 項及び府公聴会規則に基づき大阪府都市計画公聴会の開催を告示しました。

府と泉南市のウェブサイトでお知らせするとともに、広報せんなん 8 月号に掲載しました。

令和 5 年 8 月 2 日から 16 日まで、公述申出の受付を行いました。公述の申出がありませんでしたので、公聴会は中止となりました。

この段階で区域区分変更の都市計画案が確定となりました。

右側の用途地域の変更につきましては、市が、大阪府等と協議の上、市が原案を作成しました。

泉南市には公聴会規則がありませんので、関係権利者である関西エアポート(株)にお伺いし、説明・意見聴取を行いました。意見がありませんでした。

その後、大阪府と都市計画法に基づく協議（本協議）を行い、用途地域変更の都市計画案が確定しました。

案の確定について、令和 5 年 10 月 12 日開催の令和 5 年度第 1 回泉南市都市計画審議会に報告させていただきました。

次に、案が確定した後の手続きについてご説明いたします。

スライドの左側が区域区分（いわゆる線引き）は、都市計画法に基づき、大阪府が都市計画を決定する際、関係市町村の意見を聞くことになっておりますので、令和 5 年 11 月 15 日付で泉南市長あてに意見照会されております。

泉南市では大阪府に対して、意見照会の回答をするに際しましては、都市計画審議会に諮問することとしておりますので、本日、諮問しております。

本日、ご審議いただいた後、審議会から答申をいただきますので、その答申を基にして、市長から知事に回答します。

次に、都市計画の手続きの中で住民の皆さんに、ご意見を伺う都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧については、区域区分の変更と用途地域の変更は関連する案件ですので、府市が同時に行うこととし、大阪府と泉南市のウェブサイトでお知らせするとともに、広報せんなん 11 月号に掲載し、令和 5 年 11 月 20 日から 12 月 4 日までの 2 週間行いました。

また、同時に住民及び利害関係のある方から、案に対する意見書の提出を受付しました。その結果、区域区分に係る意見書が、泉南市に対して 1 件提出されました。提出された意見書は、都市計画審議会にその要旨を提出しなければならないこととなっております。

しかしながら、都市計画法第 17 条第 2 項において、意見書は、大阪府が都市計画の案を作成した場合は、大阪府に提出でき、また、市が案を作成した場合は、市に対して提出できることと、なっております。

そのため、用途地域に関する意見書は、市に提出できますが、区域区分に関する意見書を市に提出することは、都市計画法の手続きには、ございません。

尚、用途地域に関する意見書の提出はございませんでしたので、本日、都市計画審議会に付議しているところでございます。

本日の審議会以降の手続きについてご説明いたします。

区域区分（いわゆる線引き）につきましては、本日の答申を受けて、市から府に対して、回答を致します。

その回答を受けまして、大阪府は、2月6日開催の大阪府都市計画審議会に付議することとなります。

意見書の提出があった場合は、その要旨を大阪府都市計画審議会に提出することとなります。大阪府都市計画審議会承認を得られた後、国と同意協議を行い、その後、都市計画の変更の告示を行います。

他方、用途地域の変更は、本日、ご承認いただきますと、先ほどご説明した大阪府の区域区分の手続きの後、大阪府決定の区域区分の変更と泉南市決定の用途地域の変更を関連案件ですので、同日に告示することとなります。

以上で、第1号議案の説明を終了いたします。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

会長

ありがとうございました。

ただ今第1号議案の内容説明いただいたわけですが、何か皆様の方からご意見、ご質問があればいただきたいと思います。

質問、はいどうぞ。

<質疑応答>

委員（C）

今回出された資料の中で1-2の1ページ目のところに変更理由で空港機能が拡張に際しということで、その拡張機能を具体的に教えていただきたいというのと、今回、市街化調整区域から市街化区域にするということで、税収はどう変わるのか、変わらないのかを教えてください。

コロナ以降訪日される方が増えてきているということで、それに関係して物流の方も増えているのか。もしくは、コロナ禍で、外出ができないということで物流が増えてきた中での計画なのか、今後また増える見通しがあるからなのかを教えてください。

今回、国際貨物地区にエプロンを追加されるということだと思いますが。その辺も教えてください。

会長

はい。事務局の方でおわかりになる範囲でよろしくお願いします。

事務局

それでは、着座にてご説明させていただきますと思います。

空港機能の拡張ということで、先ほどご説明いたしましたように、2期国際貨物地区に飛行機を置いて、国際貨物を積み下ろしする箇所がありますが、そのエプロンを、増設してほしいということを、現在、使用している貨物会社の方から言われたということで、飛行機を停

める場所を3基増設して、そこで活動するエプロンというものを作るというふうなことで、その部分が拡張になります。

それから税収でございますけれども、個別の事案については、事務局にデータもございませんし、地方税法に抵触いたしますので、一般的なお話をさせていただきますと、今までは市街化調整区域で土地利用の決まっていない雑種地という形でございましたが、今回市街化区域に入りますので、将来的におそらく宅地への評価替えを行うと、市街化区域になりますので、都市計画税分が付加されるというふうな形になると思います。

ただし関西空港につきましては、地方税法で特例措置がございますので、計算の方法があるというふうに聞いてございます。

地方税法の349条の3というのがありまして、空港施設の用に供する部分については、固定資産税の特例があるというふうに聞いてございます。

それから、関西エアポートの貨物の件でございますけれども、コロナ禍の間も、貨物は堅調に推移していたというふうには聞いてございます。

今回、拡張する部分っていうのは、アメリカのFedex、フェデラルエクスプレスという貨物の会社でして、2期島に大きな国際貨物の基地がございます。

前のスクリーンのちょうど右斜め下辺りに黒の格子状になっていますが、そこが2期島の貨物上屋と言われているもので、ひさしを除いて約25,000㎡ある建物になってございます。そちらの方は、Fedexの北太平洋地区のハブということで運用されていると聞いてございます。

24時間のオペレーションを行ってございまして、こちらの方で大体、アジア便が8割以上の貨物ということで、国際貨物ですので、こちらにいろいろと来られまして、アジアの方に運ぶ。それから、アジアからこちらに集めて、それぞれの国、おそらくFedexですので、アメリカの方に運ぶと思いますが、そういうような貨物の基地になってございます。

今回関西エアポートからのお話をお伺いしますと、Fedexの方から飛行機をもう少したくさん置けるようにしたいという申し出があったということです。ますます関西空港国際貨物の取り扱い量というのは増えていくのであろうということで、拡張するというふうな形になってございます。

以上でございます。

委員 (C)

ありがとうございます。

建蔽率が60%に対して容積率が200%っていうことなので、スポットに飛行機が3機止めれるのと、何か建物が立つということなんですか。お願いします。

事務局

周辺が準工業地域建蔽率60%容積率200%になってございます。

その貨物上屋の建築の敷地を建築確認のときに出しておられるんですけれども、それが建蔽率容積率を順守して建てられているという形になります。

エプロンなので、そこに建物が建つということはございませんが、用途地域を定める際は周辺の用途地域に合わせて用途地域を定めること、また、用途を定める際は建蔽率と容積率

を定めますので、区域の話になりますが、一体的な利用をしているということで、同様の用途地域を指定する、決定する方向で案を作成してございます。
以上です。

会長

はい、ありがとうございます。
何か他にご質問ご意見ございましたらお願いしたいと思います。
特にご意見ないということによろしいでしょうか。
この案件に関しては、採決をとる必要があるということですので、もし他にご意見がないようでしたら、採決とらせていただきたいと思います。

本日、議会として原案を承認するということにさせていただいてよろしいでしょうか。

<異議なしの声>

会長

はい、ありがとうございます。
それでは本件につきましては、原案通り承認することとさせていただきます。
本日の案件に対する答申の形式につきましては、会長に一任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

異議がないということでございますので、私と事務局で対応させていただきたいと思います。
ありがとうございます。
続きましてその他案件、市街化調整区域の地区計画、これについて主旨の説明をお願いいたします。

事務局

それでは、その他報告案件として、市街化調整区域の地区計画 幡代三丁目馬場三丁目地区地区計画について、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、内容のご説明をいたします。
- 3 点目としまして、今回提出されております提案書の概要のご説明をいたします。
- 4 点目は手続きを含めた今後の流れとなっております。

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、土地所有者からの提案となります。

提案に必要な要件としては提案する区域が 5,000 m²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 41 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。

ここで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 5 年 10 月 23 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 6 年 1 月 17 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。

現在は都市計画の手続きを進めている段階となります。

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、国道・府道、及び都市計画道路またはこれと同等とみなされる道路に面した幹線道路沿道で非住宅系用途に限定しております。

今回の地区計画はこの類型 2、都市計画道路第二阪和国道、泉南岩出線の沿道地域に該当しております

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、都市計画道路砂川樫井線等、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。

類型 5 については、泉南インターチェンジ周辺地域とし、国道・府道、及び都市計画道路またはこれと同等とみなされる道路に接続し、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、提案内容についてご説明いたします。

中央付近の赤色部分、国道 26 号(第二阪和国道) 府道泉佐野岩出線沿いが地区計画の提案場所となります。

上位計画の泉南市都市計画マスタープランにおいては、計画地は沿道利用地域に該当し、周辺環境に配慮しつつ、地区計画制度等の活用により、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地域としています。

今回、物流拠点施設を予定しております。現計画では、区域内に地上 4 階建て、約 30m の建物が 1 棟予定されています。

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、地区計画の目標は沿道利用地として位置づけ、幹線道路沿道という立地特性を活かした物流拠点の形成を図るとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境の形成を図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は、建築基準法に準じた記載方法としております。物流拠点施設は倉庫業を営む倉庫に該当します。その他、物流倉庫内にテナントとして入居が予定される用途、例としては、食品の裁断やパッキングをおこなうプロセスセンターなどの工場、従業員の方が使用する事務所や飲食店などを列举しています。

その他に建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度などを定めております。

今後の流れとしましては、原案の作成を進めており、現在、大阪府へ意見照会中となっております。

その後、2 月上旬には、都市計画法第 16 条に基づく原案の公告・縦覧を行い、利害関係者については意見書の提出が可能となります。

案の作成後は大阪府知事協議を行い、都市計画法第 17 条に基づく案の公告・縦覧を実施します。

その後、本年 3 月末を目処に、本審議会に議案として付議させていただく予定で進めております。また、並行して建築物の制限等に関する条例についても、協議が整い次第(第二回定例会 6 月)市議会に上程する予定でございます。

開発、建築に関する各手続きについては、都市計画決定後に事業者が進めることとなります。

以上で市街化調整区域の地区計画幡代三丁目馬場三丁目地区地区計画についての説明を終了いたします。

会長

ご説明ありがとうございます。

案件につきましては、報告案件でございますので、現段階で何か質問等がございましたらです、ぜひこの機会にお願いしたいと思います。

いかがでございましょうか。はい、どうぞ。

委員 (D)

この土地におきましては、以前から色々計画等々があったと思うんですけれども、まずその流れといいますか、結果というのをちょっと教えていただきたいなというふうに思います。

会長

はい、お願いします。

事務局

委員のおっしゃる通り、10 年以上前からいろいろありまして、ホームセンター、スーパーマーケットなどのご相談がありました。

その後、倉庫を行いたいというお話もありましたが、今年度の最初ぐらいから、今回提案された物流倉庫を建設したいという会社の方が、一気に地権者さんを回られて、お話をまとめてこられたというふうな形でございます。

ずっと調整されていた方もいらっしゃるようですが、最終的には今回提案された物流の会社が、全ての地権者さんから同意を得られて、周辺の地区を全部回られて同意を得られているということで、いろいろ他にもご相談はいただきましたが、一気にこの物流倉庫が速いスピードでまとめられたという形になります。

以上です。

会長

二つ確認させてください。

都市計画の委員なんかもやってますとよく言われるのは、きちっとマスタープランに位置づけられてるか。これかなり、厳しくってということでもないんですけど、条件として設定される場面多いんです。先ほど地区沿道の計画ということで、この物流の用途が都市マスにあってそんな要素なのかもしれませんが、その辺り大丈夫でしょうか。

もう一つが、今回は提案制度なので、元々保留させてた場所ではないんですよね。ちょっとその辺りの既に了解出て待ってる状態である、保留という考え方ではないというか、新たに地区計画、調整区域の地区計画って、そういう理解でよろしいんですか。その二つ教えてください。

事務局

はい。都市計画マスタープラン上の位置付けでございますけれども、今ちょうど改定の時期と重なっておりますが、都市計画マスタープラン上は沿道利用地という位置付けになってございます。

都市計画道路名で言いますと、第二阪和国道と泉南岩出線という四車線道路の交差する角地になりますので、沿道利用地として使っていただきたいというふうな調整区域で、土地利用の方針では位置づけてございます。

具体的に「広域幹線道路の第二阪和国道と泉南岩出線の沿道は・・・」という形で都市計画マスタープランには明記してございます。

この土地については、特に市街化を保留しているというわけではなくて、いわゆる農用地でもない白地の農地、農業振興区域ではありますがけれども、特に他の指定がかかってない地域になってございまして、その辺りの土地の地権者さんと物流倉庫を建設したいという方がご相談されて提案されてきているというふうなものでございます。

会長

はい、ありがとうございます。

農業振興がかかっている、農用地の白地になってるっていうそういうことですね。

私からは、それぐらいなんですが他に何か。はい。どうぞ。

委員（A）

先ほどから、位置の説明をしていただいた中で、大半が農地だと思うんです。

権利者の方の同意等すでにとられてるということで、その点については問題ないかなと思うんですけど、農地エリアの中ですので、用水路、いわゆる青線の取り扱い、それから代替機能をどうするかというふうな、いわゆる用水路の取り扱い、それから合わせて里道の取り扱いという問題等もございます。

それからもう一点、周辺の農地と権利者との調整ですね。

あまりぎくしゃくしないようによろしくご指導のほどお願いしたいと思います。

以上です。

会長

はい、ありがとうございます。

事務局、はい、どうぞ。

事務局

青線いわゆる国有地の水路と赤線いわゆる国有地の里道ですけれども、そちらにつきまし

ては市の道路課が担当しておりますので、この提案を受け付けてから明示を行ってます。その中で今後どうしていくかということを地元の水利さん、地元の役員さんと相談しながら、排水先をどうするかというところを、今回結構細かいところまで相当つめていただいています。

いわゆる開発でいうと少しややこしいですけど、都市計画法の 32 条公共施設管理者の同意っていうのがありますが、その仮の同意ぐらいまで詰めていただいています。

以前いろいろ審議会でもご迷惑をかけたこともありましたが、今回は仮の 32 条のような形で事細かくしています。

それから隣地への影響ですけれども、一応高さについて検討しておりまして、日影の絵を全部書かせてですね、どこまで影響が出るかというのは検討していただいております。

あとは先ほども言いましたが、水路の付け替え、なかなか、聞き慣れない言葉だと思いますが、上流から流れてきた水が、今は田んぼですので、それぞれ田に水が入っていくわけですが、その田がなくなってしまうと、その上流から流れてきた水を全部捨ててしまっているのか、もしくは下流までもっていかなければいけないのか、という辺りの調整をしております。

今回の場合は一部下流で使う水がありますので、そのあたりの水路の切り回しというのも、市の下水道課と産業振興課と調整をしています。

以上です。

委員 (A)

今言われました用水の関係でございまして、現場は多分これ第二阪和を暗渠で入っている部分があると思うんですけども、流量的な検討も含めてそれぞれ残っている田畑への用水や止水に、支障のないようなご指導を一つよろしくお願ひしたいと思ひます。

事務局

うちの課と開発関係を行っております審査指導課のほうで細かく調整しています。

下流で、最近は溢れたりしたこともありますし、当然利用されている方もいらっしゃるんで、結構地元にも事業者が入って当然調整させていたりしますけれども、市の方でもご意見を頂戴して指導したいということで進めています。

会長

はい。そのあたりはしっかりとご意見がありましたように、しっかりと水利権を確保することと、防災的なところも交え、開発許可制度にのった各種の調整が必要になってくると思いますが、その辺しっかりとやっていただけたらと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

他いかがでしょう。

委員 (D)

都市計画審議会に関係あるかどうかかわからないんですが、気になりましたので、その計画を進めていく段階で、どうなってるかという視点で教えていただきたいのですが、一つは計

画地に接している第二阪和があります。トンネルから出てきてすぐくらいのところからこの土地を見たときにかなり段差があるのかなと、道からすぐ土地じゃなくて、法面があって下がっている。この土地自体が。第二阪和付近には地下道路のような道路が通ってると思いますが、第二阪和との関係性を教えていただきたい。

当然、国交省に対しても、この第二阪和の部分というのは計画変更を求めていくものなのかどうか、それも同時に進められてるのかお聞きしたいのが一つ。

あと、この当該計画地の山手側には既に福祉施設があったと思いますが、こういうところも含めて同意を得て、進められているのか合わせて聞きたいと思います。

会長

事務局お願いします。

事務局

国道 26 号や、泉南岩出線の都市計画の決定に関しては、用地は計画の通り確保済で、国道 26 号は計画通りに整備が完了していますので、都市計画を変更するという事はないです。実際は道路管理者としての国との接道協議という形です。

泉南岩出線についても、府道の泉佐野岩出線になってますので、道路管理者の府との協議を行うことになります。

平面図で見ると、ものすごくいい立地ですけれども、委員おっしゃったように段差がありますので、国道 26 号から直接入るとするのは、ほぼ不可能な状況です。

事業者から提案されているのは府道の方から出入りするというふうな案で警察との協議を行っております。

市の方からも計画検討に際して、岸和田土木事務所と協議を行っております。周辺の交通に全く影響がないということはありませんので、できるだけ影響がないような形で道路の出入口等を検討させているところでございます。

それについて今のところ特に指摘を受けてるところはございません。それから福祉施設等ですけれども、全て周りの方にはお声掛けして同意といいますか、ご説明をして納得いただいていると、それから地元区のほうにも入られて、調整済みというふうに聞いておりますので、提案を受け付けたという形になります。

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 (D)

はい。

会長

第二阪和国道沿道は、景観形成のため沿道 50 メートルは府の指導が入ることになり、本市はまだ景観計画がないので、大阪府景観計画に基づいて第二阪和国道沿いの景観的配慮は、

しっかりとやっといっていたきたいと思います。窓口が本市ではないので、少し気にはなっているんですが。沿道で例えば建物の色彩とか、植栽の話だとか、そのあたりは府の計画に従い、少しご配慮いただきたい。もちろん安全性の確保とか、経済の活性化、それから先ほど申し上げた農業従事者の方への影響ないようにとか周辺に影響がないと、こういうのが大原則であるわけですが、最終的には上物、建物の道路景観いわゆる見栄えですが、そういうところまで、少しご配慮いただけたらというふうに思っております。

はい、他いかがでしょう。

委員 (B)

はい。

会長

はいどうぞ。

委員 (B)

スライドの1枚目の資料で、黄色の丸が付いてるところなんですけども、なんか中身ずれてるような気がするんですけども、それだけなのですが。

この次スライドのところ、黄色の丸が付いてところが異なっています。

事務局

はい、すいません。ずれています。申し訳ございません。

景観の件でございますけれども、大阪府の景観担当のほうと調整しております。

市が府と調整しておりまして、参考までに様々な協議先は大阪府 10 部署以上と調整する必要があります。

会長

何か他お気づきの点があればご質問いただけたらと思いますが、いかがでしょう。

まだおありになるかもしれませんが、本件は3月に再度付議するということですかね。

空港は府決定の案件だと思いますが。

事務局

関西国際空港は本日、付議と諮問させていただき、ご承認いただきましたので、審議は完了です。

地区計画については、本日は説明でございまして、先ほど申しましたが、都市計画法に基づく手続きを進めており、ご足労ですけれども、3月末にもう一度都市計画審議会にお諮りして、早期に決定したいというふうに思っておりますが、都市計画法の手続きの進捗次第という様に思っております。

会長

はい。わかりました。

ということで調整区域の地区計画につきましては、もう1回最終的に審議する機会がございますので、そのときにご質問というか、もうほぼ確定しなければならない状況になりますので、今の段階でお気づきの点があれば、ご質問いただきたいと思います。

はい。どうぞ。

委員（A）

審議会の、意思決定手続きする際、先ほど質問しましたようないわゆる都市計画法の32条協議の手続きが出てくると思うのですが、そのときにある一定の土地利用関係とか、それから排水の関係とか、いわゆる代替え、新設公共施設や廃止する公共施設の関係ですけども、審議会の方で細かいとこまで説明があるのですか。と言いますのは、農業委員会の中でも同じような議論が出てくると思いますので、私も立場上、一定説明を求められると思うので、教えていただきたいということです。

会長

はい、事務局お願いします。

事務局

都市計画を決定する立場としては、都市計画の枠組だけでお願いしたいと思うんですけども、実際は細かいところをつめてまして、ほぼ測量図も出来ていますので、確定した資料はお出しできないと思いますが、3月審議会の時点で、調整している方向性をお示しできると思います。

今後、農地転用面積が大きいので、市の産業振興課と一緒に大阪府の農政室へ行ったりしますので、一定その段階での資料はお出しできますけれど、実際はご存知の通り開発許可の申請が出てから確定しますので、その段階での資料をお示ししたいと思います。

会長

5条転用になるんですかね。

委員（A）

所有権を取得するのであれば5条転用ですね。

事務局

その転用に関しては、面積が大きいので府ではなくて、国協議ということで、時間がかかると思います。

会長

はい、ありがとうございます。

しっかり段取り踏んで抑えるところはしっかりおさえていただいて、先ほどお話がありましたように、審議の段階でバックデータですね、ちょっと裏付けのデータで出せるものがあれば、少し拝見して完全にここの面積だけで色が変わるだけではなくって、ちょっと開発の図面く

らいが本当に出てくると中身がある程度理解できると思いますけれども、ここで審査する内容ではないので、判断材料を整えていただけたらというふうには思います。

他に何かご意見ご質問があればお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。まだあるかもしれませんが、3月に本来の審議するというところでございますので、本件につきましては、以上とさせていただきますと思います。

それでは本日予定しておりました案件につきましては以上でございます。
他に事務局から何かございますでしょうか。

事務局

何度も申し訳ないのですが、3月末に都市計画審議会を開く予定にしております。
隙間がないぐらいのタイトなスケジュールで今府との協議をしておりますので、一定の時期が来ましたら開催するかしないかという判断をさせていただきますので、2月の中旬より前には開催のご連絡をさせていただけると思います。
よろしくお願いします。

会長

ということでございますので、委員の皆様、ご予定入るかもしれませんのでよろしくお願いしたいと存じます。

それでは令和5年度の第2回泉南市都市計画審議会をこれにて終了させていただきます。
本日はご協力ありがとうございました。

午前11時15分終了