

令和 5 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政策課

令和 5 年度第 3 回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和 6 年 3 月 26 日（火）
 午前 10 時 00 分から午後 12 時 00 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
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 赤井 理恵 主任 古谷 悠里子
 下水道課長 鵜戸 重幸
 審査指導課 兼 広域まちづくり課長 中川 勉
6. 本審議会に報告された案件
 - ・第 1 号議案 南部大阪都市計画地区計画（幡代三丁目・馬場三丁目地区地区計画）の決定（泉南市決定）
 - ・その他-1 市街化調整区域の地区計画 幡代三丁目地区地区計画について
 - ・その他-2 泉南市都市計画マスタープランの改定について

会長

ただ今から、令和5年度第3回泉南市都市計画審議会を開催いたします。
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報告させていただきます。

本日は、委員12名中12名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第1号議案とは別に、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、その他案件1としまして、「市街化調整区域の地区計画 幡代三丁目地区地区計画」についての資料、その他案件2としまして、「都市計画マスタープラン」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 展和（たに ひろかず）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。
下水道課 課長の鶴戸でございます。
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 係長の長濱でございます。

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。

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5年度第3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、厚くお礼を申し上げます。

少し話はそれますが、泉南市は昨年の四月から新たに部署再編をしまして、公共施設再編室等新たな部署ができました。泉南市全体のまちをどのようにして、時代にあった形に変えていくのか、財政とにらめっこしながら、まちづくりに本腰を入れていくという意味合いで組織を改編した経緯がございます。今回は都市計画というところの審議会でございますので、是非とも活発なご議論をしていただければと思います。

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す。幹線道路沿道という立地特性を活かし、周辺地域の環境に配慮した土地利用を誘導することを目的として、都市計画決定を行うものでございます。

報告案件の1件目は、議案にあります地区計画の近隣地におきまして、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提出されておりますので、その内容と進捗状況について報告させていただきます。

2件目は、現在、令和7年度に向けて、泉南市都市計画マスタープランの改定作業を進めており、その進捗状況について報告させていただきます。

詳細につきまして、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、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、最後まで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。

山本市長は他の公務のため、ここで退席されます。

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2件となっております。

それでは、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。

ご意見、ご質問等は、説明の後でお願いいたします。

事務局

第1号議案「南部大阪都市計画地区計画(幡代三丁目・馬場三丁目地区地区計画)の決定(泉南市決定)」について、説明させていただきます。

それでは、第1号議案として、南部大阪都市計画地区計画(幡代三丁目・馬場三丁目地区)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、大きく4点ございます。

1点目としまして、都市計画提案制度について

今回、都市計画提案制度に基づき、事業者からの提案で計画しておりますので、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、市街化調整区域内における計画となりますので、その内容のご説明をいたします。

3点目に、本題の地区計画の内容をご説明します。

最後の4点目にこれまでの経過と今後についてとなっております。

まず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。

都市計画提案制度とは、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、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㎡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。

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 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のち、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、地区計画の対象とする区域などをとりまとめたものとなっております。

運用基準における地区計画の対象区域は 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。

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、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。今回の地区計画は類型 2 の幹線道路沿道地域に該当しております

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挙しています。

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。

理由としましては、幹線道路沿道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沿道利用地域として、物流拠点の形成を図るとともに、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。

前回の都市計画審議会の報告の際にご意見をいただきましたので、補助資料をもとに排水計画と、今後の流れについて簡単にはございますがご説明いたします。

具体的な建築計画は都市計画決定後、都市計画法の開発許可及び、泉南市開発事業の手続等に関する条例に基づき協議を実施することとなります。現在は区域内へ流入している用水等が、開発によりどのように下流へ放流するかを検討しております。

まず、1ページ目の計画地周辺の現況図でございます。赤枠で囲んでおりますのが今回の計画区域でございます。現状では区域外より大きく4か所、水路等が区域内を通り下流へ流れております。

2ページの排水計画図でございます。区域内を通っております4か所の水路を、区域の外周を通るように水路を付け替えることにより、下流への流れを止めないように計画しております。

3ページの区域内の排水については、放流先を幡代地区と馬場地区の2つの流域に分けそれぞれに貯留施設を設け、放流する量を調整し区域外へ放流する計画でございます。

4ページです。区域外へ放流した排水は幡代地区につきましては、水路等を経て金熊寺川へ流入し男里川へ合流します。馬場地区につきましては、水路等を経て大里川藤の川へ流入し大阪湾へ流出します。

5ページです。これまでの経過と今後についてです。地区計画の決定について原案を作成し、大阪府へ意見照会を行いました。意見なしの回答をいただいております。都市計画案の作成に当たり、都市計画法第16条に基づき、令和6年2月5日から2週間、原案の公告・縦覧を行いました。利害関係者からの意見書の提出はありませんでした。都市計画案の作成後は都市計画法第19条に基づき、大阪府知事協議を行いました。意見なしの回答をいただいております。その後、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を令和6年3月7日から2週間行いましたが

、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。

今後の予定といたしまして、本案の承認が得られれば、都市計画決定の告示を行い、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、事業者が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(幡代三丁目・馬場三丁目地区)の決定についての説明を終了いたします。

会長

はい、説明ありがとうございました。

第1号議案につきまして、今説明いただきましたが、委員の皆様から何かご質問ご意見ございましたら、よろしくお願いいたします。

はい、どうぞ。

<質疑応答>

委員 (A)

はい。ちょっとお聞きしたいと思います。

今回、物流拠点が造られていくということで、その中身というか、聞いていきたいんですけども。先ほども言っていた4階建てで造るということで、物流拠点の北野にもできていると思います。あれも結構見た目が大きく感じます。あれは地上6階建てだったと思います。今回は4階建てということですが、地図上に見てみますと、その建っている土地の大きさでいうと、約2倍の規模なので、北野の物流倉庫より大きく感じると思います。

物流ということで、営業時間中はトラック等が出入りをしていくかと思いますが、結構夜も運ばれてくるようなイメージもあります。営業時間を教えていただきたい。

また、隣にはケアハウスもあります。日当たりのこととか音の問題とかそういうところは心配されないのか。

あと車の出入りについてです。前にも質問があったと思いますが、泉佐野岩出線の方から入るところを作れないのかなと思います。海の方からでもすぐに入ればと思います。和歌山、山の方から来たとすれば、交差点の幡代東ですか、手前の狭いところを右に曲がるかと思います。営業時間もそうですし、車が1日どれぐらい出入りするのを考えているのかを教えてください。

会長

現時点でご回答いただけるところをお願いいたします。

事務局

はい。まず、物流倉庫の稼働時間につきましては、稼働時間は24時間稼働することの報告を受けております。

車両の出入りにつきましては、検討を行っておりまして、まず検討内容ですが、1日の最大予想を、大型車259台、小型車両を214台と予想しまして、交通量のピーク時間である平日午前7時及び休日午後1時を基に出入りと台数で検討を行いましたところ、交差点の需要率が基準値を超えていないので、交通量調査では問題なしとの報告を受けております。

あと日陰の件につきましては壁面後退など周辺的环境に配慮し、計画地東側南側に一部田畑が残っていますが、建築物の高さに応じて壁面の制限を4～10m範囲で行っております。高さの件につきましても、地上4階建てで、高さは30mを予定しておりますが、建築基準法の設備の設置基準にある斜線制限などで31mが基準となっておりますので、等々を参考に設定しております。以上です。

会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。はい、事務局どうぞ。

事務局

ちょっと平面図を見ていただきながら、車の出入りについてご説明したいと思います。

こちらが計画の平面図になっておりまして、先ほどA委員からご指摘いただきました幡代東というのが赤で囲っているところでございます。この図面の上が国道26号、左側が新泉佐野岩出線でございます。両方とも4車線の道路になってございます。大阪方面、上の方から来る車につきましては、途中で緑地の中に白く抜けているところがあると思いますが、ここからこう入るような計画になってございます。図面の下の和歌山方から入る車につきましては、幡代東交差点から入るような形になっております。これは一応大阪側からこの幡代東交差点を曲がる車両の軌跡がありまして、トレーラーでシミュレーションを行うわけです。そうしますと、このあたりがトレーラーの後輪前輪と内輪の差で上がってきますので、ここから右折することは不可能です。ですから上の方（大阪方面）から来る車はこう入るという形になります。出る際につきましても同じように検討しておりまして、この交差点の軌跡の状況によって、出入りの位置を決めております。

もう一つ、国道26号の側道からの出入りも検討対象としているのですが、ご存知の通り側道の方が結構狭い状況です。ここからこの側道から中に入る際、トレーラーで入ろうとすると、建物と側道の隙間が非常に狭いので、緩やかな角度で入れないといけないので、計算上切り下げの幅が、40mを超える形になります。

出る際も同じように斜めに出ていく形になりますので、浅い角度でしか出ることができないので、国道26号からの出入りは基本的にはできないという結論です。岸和田土木事務所とこの辺の出入り、この交差点についての協議をしているところでございます。以上でございます。

会長

はい。ありがとうございます。

委員（A）

車の入口のところで言いますと、和歌山から来るトレーラーも曲がるということであれば

右ですから、右折レーンの長さとか大丈夫なのか。ピーク時、平日の朝7時でしたら、トレーラーなどがそのレーンに集まると、レーンに入りきらなかったら、1車線が詰まってしまいます。その辺の問題とかは検討されてるのか、どうなのかと思います。

あと今回は倉庫だけですか。テナントなど関連する施設も入るのでしょうか。物流拠点だけになるのですか。

今回物流拠点を作って、その後立地特性にふさわしい土地利用を誘導していくということで、ここでできる今後の計画といいますか、どういうことを考えているというのが市の方でありましたら、教えていただきたいと思います。

会長

はいどうぞ。

事務局

右折レーンの長さでございますけれども、一応事業者と所轄警察とは事前に調整しています。特にレーンを伸ばす必要があるのかないのかと、先ほど交通量の方をご説明いたしましたけれども、この交通量で大型車の混入率といいますか、トレーラーの数っていうのも、もっと細かく予定はしているんですが、その場合におきましても、右折レーンを伸ばすような必要はないというふうな検証結果が出てございます。

それから物流倉庫っていうことを基本的に今回提案で建てたいということなんですけれども、地区整備計画に建築物の用途の制限というのがずらずらずと並べてございます。1から11まで細かく書いてございます。一番上から倉庫業を営むとか営まないとか、その次に倉庫の建物の中に事務所があると。それからその働いている方のお子さんを連れて働かれる方もいらっしゃるんで、保育所を中に設けるかもしれない。それから勤めてる方の健康のための診療所的なものも設けるかもしれない。働いてる方がお昼ご飯を買ったりするところとか、食堂的なものを設けるかもしれない、ということで、7番まで一応あります。8番の工場の用途っていうのは物流の倉庫とはいうものの、結構細かく規定がありまして、中でどんなことをするかによって、それが倉庫なのか、工場なのかっていうのがあります。物を持ってきて、そこで仕分けして箱詰めすると作業になるとかならないとかの細かい規定があります。あとはその9番目とかにつきましては、持ってくるものが危険物って書いているんですけれども、普通にプロパンガスとかをですね、置く場合とかも想定されますので、その辺りに関するところも通常の市街化区域における準工業地域におけるような量は置けるようにしています。自動車車庫っていうのはトラックが入ってきて、要るか要らないかというのは微妙なところなんですけれども、トラックが荷下ろしをしてそのままそこで荷物を待つという作業が車庫に当たるか当たらないかっていう議論とかですね、建築基準法上の少し細かい議論もありまして、こういうふうな形で羅列しておりますけれども、端的に言いますと、物流拠点という施設になります。それを建築基準法に当てはめて書くと、これだけ長い建物の用途の制限になるというふうなところでございます。

委員（A）

はい、ありがとうございます。物流倉庫としてるところでこういうことも考えているよ、

ということで教えていただいたんですけども、保育所とか診療所とかは基本的にはやっぱりそこで働く人用にはなってくるんですかね。地域の方に利用していただくっていうのも考えたりできるのかな。と思ったりしたんですけども、その辺もちょっと地域開放するとか、そういうのも関係であったら教えていただきたいのと、太陽光パネルとか、そういうのも設置する予定とかはあるんですかね。その辺だけちょっと教えていただきたいと思います。

会長

どうぞ。

事務局

地域に開放する、しないは、今のところ簡単に入れるか入れないかというところもありますし、保安上のこともあるので、できるだけ地域の皆様というお気持ちは持つておられる事業者でございますので、ただあまり大きなトレーラーが通る状況の中で歩いて行かれるというのはちょっと危険性もあるので、その辺はちょっと検討が必要かなと思います。

太陽光につきましては、今のところ太陽光を置くっていう話は聞いてございません。

以上でございます。

会長

はい。

よろしいですか。

委員（A）

はい、ありがとうございます。

会長

はい、どうぞお願いいたします。

委員（B）

失礼いたします。

今回は物流拠点が予定されているということなのですが、近年の災害の激甚化に備えて避難場所の確保でありますとか、災害時の拠点の確保というのが泉南市の課題かと思いますが、そんな中で民間の事業者さんとの協力体制の強化を進めていかなければならない中で、そういった協力依頼はされたりしているのでしょうか？またされている場合はその内容についてもご説明いただけたらと思います。

会長

はい、事務局お願いします。

事務局

防災については委員おっしゃる通り、最近泉南市内に進出していただいている事業者さん

とは出来るだけお願いしているところでございます。今回の事業者につきましても、実際に危機管理課と調整しています。細かい内容につきましては、これも設計者とオーナーさんが別ですが、防災の協力をしていただけるっていうような意向がございますので調整しています。開業の際にはいわゆる防災協定までいければっていうふうな状況でございまして、防災に関する取り決めについては双方で交換していく予定にしておりますので、内容につきましてはまだ細かいところまでは決まっていないのですが、ご協力をいただけるというご意向を持っています。以上です。

委員 (B)

ありがとうございます。

会長

非常に大事な交通問題、安全面や危険面及び交通渋滞の発生可能性があるのでご質問いただきました。また、防災・減災に対する対応ですね。そのあたりも議論いただいているということで、地区計画を立てる利点が一方であるのかなというふうに感じておりました。

他に何か皆さんからご質問ご意見をございましたらお願いしたいと思います。

元々ご存じの通り市街化調整区域ですので、建物を建てたり、勝手にお住みにならないで下さいっていうようなことを都市計画決定する中で、やはり先ほどの説明の五つの類型については、今後、市の発展を考え乱開発がおこるとよろしくないの、地区計画を立てて、開発していただく事をお認めいただく、そういう提案が今回のお話でございます。ですから、市街化区域のような建物で営業されるので、それなりのことをやっていただかないと、なかなか調整区域で好き勝手やっていただいたらやはりよろしくないの、っていうことでいろいろ想定いただいているというご説明でございました。

何か疑問点等ございましたでしょうか？はい。お願いします。

委員 (C)

排水対策、用排水の問題の件でございますけれども、資料にもありますように、非常に長い延長スパンになっているので、計算上は流れる断面だとしても、ゴミや魚、脱木等々も混入したりするので、次のステップで 32 条協議の時の事前協議等々のときに、その維持管理も含めて結構短いスパンで、多分これ管渠だと思いますけれども、会所の作る位置等、地元の水利さんとも十分協議されて、維持管理等々に支障のないように審査指導もよろしく願いしたいと思います。

会長

はい。ありがとうございます。

元々の水路を今回付け替え、敷地内での移動がありまして、元々の水路に流し込んでいくっていうのが資料 4 ページ、薄いブルーの図ですね。ここに置けるという意味ですよね。この水利組合さんとの調整が、これ全部、敷地に出てくる表面排水をこの水路両サイドに乗っけてっていうそういう理解でいいのでしょうか。乗っけてしまったら責任はないのか、C 委員おっしゃるように、ここから出てくる水量のキャパは多分大丈夫だと思うのですが、そ

のあたりの維持管理も含めて、どんなふうに調整もしくは同意されているのか。

事務局

幡代地区、馬場地区ということで、提案者の方は、地元の水利組合さんと調整しております。

この水の流し方については同意を得ているというところでございます。水色で塗り潰しているところは、オンサイトの調整池になっています。雨が降ったときに一気に水が流れないように調整するようと。それにつきましては当然大阪府の河川室等の協議もあるのですが、地元の水利組合さんの方から調整してほしいというご意見があったと聞いておりまして、こういう形で水色に塗りつぶしている調整池を設けてほしいと、幡代地区も馬場地区もそれで排水をお願いしたいというふうなご意見をいただいています。この形で今のところ水利組合とは合意を得ていると。C委員おっしゃったように、開発の許可に入っていきますと、公共施設管理者の同意という32条の同意ですけれども、その中でおっしゃられた維持管理等について、細かいところ一部暗渠になるところもあると思いますので、管理しやすいような構造を協議していきたいと思います。流し方や構造についても概ね水利組合との合意を得ているというところでございます。以上です。

会長

はい、ありがとうございます。

ご覧いただいているこの図ですが、元々この全域が田んぼだったんですね。だから雨が降っても田んぼで一時貯水出来る機能があったわけですが、そこを全部コンクリートにしまうと、表面排水が発生するときに、いっぺんに用水路に流れてしまうと下流部の用水がオーバーフローを起こす可能性があるんで、一時的に水を溜めていただくこのブルーのところ、普段は水溜まってないんですけど、特に大雨になったときに一旦ここに貯めておいて、一気に用水路に流し込まない調整池を作っていただくということで、多分容量計算もされている中で、水利組合さんと合意出来ていると、今、お伺いした次第です。ですから、あとは流し方とか、メンテナンス、この辺もこれから詰めていかれると思うんですが、そのあたりしっかりやっていただけたらというふうに私も思います。そういうことで、よろしいでしょうか。

他に何かご意見ございますでしょうか？はい、どうぞ。

委員 (B)

すいません。元々田んぼだったということで、こちらの土地っていうのは、地盤沈下が起こしやすいとか、そういった危険性とかっていうのはないのですかね？

事務局

はい。細かく言いますと、文化財の包蔵地になっていまして、一応試掘をしています。試掘した限りでは、大きな包蔵地にはなっていないので、そのままいけるんじゃないかということです。

あと建物自体が、さっきA委員おっしゃったように大きいので、当然杭を打って作業することになりますので、当然現況の地盤の改良というのもするのですが、建物自体は相当大き

い建物で建物を支持できる深さまで杭を打って、必要な本数も打って支えるっていうふうな構造になります。特にそこで大きな問題が起きるっていうふうなことはない、ということで提案者の方が計算しているようでございます。以上です。

会長

はい、ありがとうございます。

他に何かご質問ご意見ございますでしょうか？はい、どうぞ。

委員（D）

まず事業内容について伺いするのは、この審議会の範囲を超えるかもしれないですが、さっき市川さんおっしゃったように、総合的には倉庫業、それからプラスアルファして診療所と店舗飲食店が入るということは、周辺の方が利用される、つまり先ほどトラックが24時間体制500台ということは、均等にわれば1時間毎20台前後ぐらい4方向から来るとする。3分に1台大型トラックを右折してくるという状況です。そこに一般の方が飲食店利用するために、左折を繰り返して入る、おそらく当初想定している交通環境よりも、渋滞の度合いが混み合っているなという印象を待ちそうな気がします。倉庫業ということで認可しているのか、それともよくある郊外型のホームセンターのような、そういうものも、この建築してはならない建物の中で考えていくと、ニトリとかカインズみたいなのはできないと思うのですが、将来的にそういう可能性というのはちょっと考慮していくべきなのかと思うのですが。その辺いかかでしょうか？

会長

はい。事務局お願いします。

事務局

これが用途の制限に関するものですが、基本的にはお勤めになっている方のための施設でございます。面積の制限が書いてあると思うのですが、面積的には大きいのですが、一般的な大型店舗という面積よりは相当小さい面積に制限しています。基本的にこの建物は倉庫の用途になると思いますので、店舗が表に出て用途が店舗になるとか、用途が保育所になるようなことは想定しておりませんし、万が一の場合、その店舗が3000㎡としても、基本的に5ヘクタールの土地に3000㎡のものを建てるということはまずないだろうということで、基本的には倉庫、物流の拠点という形で考えてございまして、用途上も倉庫業を営む倉庫、もしくは倉庫業を営まない倉庫というのは主要用途になりますので、店舗などの用途が主用途になって交通に影響を与えるような規模のものは想定していないというところでございます。

会長

はい。ありがとうございます。

あとはこれ第二阪和の沿道ですので、50メートルは景観形成地域に指定されますよね。ある一定の、配慮はなされるかと思うのですが。

何か他、倉庫の申請に対して、ご意見ございますでしょうか？事務局、どうぞ。

事務局

はい。会長おっしゃられた景観の件ですが、計画地につきましては、大阪府の景観計画国道 26 号沿道区域および金剛和泉葛城山景区域内に入っております。規模もそうなんですけども、大阪府の届け出の対象となっておりますので、色彩等の基準の中に設けておりますので、著しく派手になるとは考えにくく、本市としましては、背景となる山並みに配慮するように申し伝えるよう考えております。以上です。

会長

はい、ありがとうございます。しっかりとシステム安全面、快適面や見え方も含めてですけど、交通面の安全性も含めて、そういうふうな配慮をされている中での、今回の本都計審への付議だと思ってございます。よろしゅうございますでしょうか？

それでは付議事項ですので、採決の必要がございます。それでは、意見もだいぶ出ましたので、ここで採決をとら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というところでよろしゅうございますでしょうか？賛成の方は挙手をお願いいたします。

<全員賛成>

会長

はい。ありがとうございます。全員賛成ですので、原案通り承認することとさせていただきます。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させていただくということでよろしいでしょうか。

<異議なしの声>

会長

異議なしということですので、わたくし務めさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

会長

つづきまして、その他案件 1「市街化調整区域の地区計画 幡代三丁目地区地区計画」について主旨の説明をお願いします。

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地区地区計画について、都市計画の提案制度に基づく提案書を受理いたしましたのでその概要をご説明いたします。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、本来であれば①都市計画提案制度について、及び②市街化調整区域における地区計画についてからご説明をさせていただくのですが、先ほどの

議案 1 にて説明した内容と重複いたしますので、割愛させていただきます。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、③地区計画の内容について、この提案の内容についてご説明いたします。

今回の計画は、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。

提案に必要な要件を満たしており、今回の提案区域には 33 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。

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、本提案については、令和 6 年 2 月 20 日に提案書が提出され受理しております。

提案として受理いたしましたので、令和 6 年 3 月 28 日に都市計画提案調整会議を開催予定です。その会議において、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かどうかを決定いたします。運用基準における類型につきましては、先ほど議案 1 と重複いたしますので、割愛させていただきます。

今回の地区計画は幹線道路沿道地域で国道、府道、及び都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路に面した地区で、非住宅系用途に限定している類型 2 に該当しており、府道 泉佐野岩出線に該当しております。

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、府道泉佐野岩出線沿いが今回の計画地となります。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おります。今回、ホームセンターを一棟、ホームセンターとは別のテナントを一棟予定しております。現計画では、区域内に地上 1 階建て、約 15m の建物が計 2 棟予定されています。簡単ではございますが、以上で市街化調整区域の地区計画、幡代 3 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

はい、ありがとうございます。本件につきましては、報告案件ではございますが、何かご質問があればお伺いしたいと思います。よろしいでしょうか？はい、ありがとうございます。

それでは、続きましてその他もう一つございまして、案件事例でございます。

その他案件 2、南都市計画マスタープランの改定について次の説明をお願いいたします。

事務局

それではその他資料 2 として、泉南市都市計画マスタープランの改定につきまして前方のスクリーンにて報告をさせて頂きたいと思っております。一度ご説明しておりますが、委員の改選がありましたので、重複するところがございますが、ご了承ねがいます。

まず初めに都市計画マスタープランの位置付けと役割についてです。「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する

基本的な方針」として定める計画です。およそ 20 年後の将来像を見据えて策定し、都市づくりの目標や将来都市構造を明確にし、その実現を目指して土地利用や都市施設などの分野別方針を定めるものであり、泉南市の都市づくりの長期的・総合的な指針となるものでございます。

また、市の総合的な計画であります「第 6 次泉南市総合計画」や、大阪府が決定する都市計画区域に関する方針である「都市計画区域マスタープラン」などの上位計画に即して策定し、本市の都市計画における体系的かつ先導的な指針となるものです。現行の都市計画マスタープランが、前回改定から概ね 10 年を経過することから、社会経済情勢の変化や都市計画事業の進捗を踏まえ、昨年度より改定に向け策定しているところでございます。

対象地域は泉南市全域です。計画対象期間は、令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間です。定める事項と構成は、右のイメージ図をご覧ください、現状と課題を踏まえ、「都市ビジョン」や「部門別の都市づくり方針」をまとめた「全体構想」と、全体構想との整合性を図りつつ地域の特性を活かした「地域別構想」、また、実現するための仕組み等を示した「実現化方策」で構成され、市域全体に広がるまちづくりの方針・ビジョンの策定をめざしております。

次に策定体制についてです。策定体制の簡単な流れとしましては、図の一番下から、都市政策課が事務局となり、庁内関係部署からなる「庁内会議」で出た意見等をまとめ、学識者や公募市民等で構成する「策定等委員会」で内容を取りまとめ、市長に報告し、報告を受けた内容を市長が精査し、パブリックコメントを経て、市の最終案として都市計画審議会に諮問し、市が決定する流れになっております。

次にこれまでの策定スケジュールについてです。令和 5 年 8 月 7 日に開催しました第一回の策定等委員会で頂いた具体的な意見としては、将来目標人口の設定について、阪和自動車道泉南インターチェンジ付近の活用についてや、市街化調整区域の在り方についてご意見をいただきました。先日 2 月 22 日に行われました、第二回策定等委員会では、人口減少を踏まえて、人口に見合ったまちづくりを考えるべきであり、その為にはコンパクトなまちづくりの必要性や、目指すべき都市の将来像をどうするべきかについて、ご意見をいただきました。

次に、見直しにあたっての着目する視点についてご説明します。最新の社人研の推計によりますと、20 年後に人口が 43,000 人になると予測されています。また、生産年齢人口が大幅に減り、高齢者人口が大幅に増えると予測されています。人口減少を少しでも緩やかにしていく為の取り組みが必要です。また、人口は減るものの、人口構成、とくに生産人口をうまく確保しつつ、人口密度を維持する方法は何か、居住ゾーンと、商業・業務ゾーン、また農地等自然を残すゾーンのすみ分けをきちんと行っていく事が必要であります。社会情勢等を踏まえて、右側に記載している視点において、改定してまいります。

次に都市づくりの目標についてです。大きく 4 つあります。赤字部分が現行計画から変わる部分です。①泉南市らしい魅力ある都市づくり②定住性の高い安心・快適な都市づくり③地域の活性化に向けた持続可能な都市づくり④ 公民連携による都市づくりで

す。都市の将来像につきましては、住むのにちょうどいい、定住、持続可能といったキーワードをもとに現在いくつかの案を作成しているところでございます。

次に、将来都市構造についてです。現行計画からの変更点としまして、大きく2点です。1つ目は、茶色の楕円の「多機能複合拠点」ですが、公共施設の老朽化により、今後施設の建て替えや複合化を考えることとなりますが、その検討地として、少し大きめの円に変更し囲っております。2つ目は、紫色の楕円の「郊外型産業拠点」ですが、策定等委員会で頂いたご意見のとおり、インター付近の土地の活用、企業誘致等を踏まえ円を大きく変更しております。

最後に今後の策定スケジュールですが、表の通りに進めていく予定です。本審議会へは、パブリックコメント前の「素案」についての報告としまして、令和6年10月頃を予定しております。その後、令和7年2月頃に諮問を予定しております。泉南市都市計画マスタープラン改定の報告は以上となります。

会長

はい。ありがとうございます。現在検討中の説明でございました。都市マスタープラン、これから何回かここで報告なりしていただくことになると思いますが、現時点で何か聞いておきたいことがあれば、ご意見頂戴したいと思います。都市構造としては2か所の円の大きさが拡大したということがございます。あとは基本方針がやはり市民と行政が共同でやっていくっていうふうなスタイルだというような、ちょっとバージョンアップされているところではないかなというふうに思います。本日は中間報告でございますので、ご意見いただける機会があるかとは思いますが。

はい。それでは特にご意見なさそうでございますので、本日予定しておりました、案件につきましてはこれで終了いたしました。

事務局、何かございますか。

事務局

特にございません。

会長

それでは、令和5年度第3回泉南市都市計画審議会をこれで終了させていただきます。本日は皆様ありがとうございました。

午後12時00分終了