

令和6年度第4回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和7年3月27日(木)
午後2時35分から午後4時10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
居倉 順子、柿花 千晶、木村 雅司、檜山 政宏
中田 佳子、井上 実、大森 和夫、添田 詩織
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
審査指導課長兼広域まちづくり課長 中川 勉
都市整備部 都市政策課
係長 長濱 真司 主査 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 地区計画(信達岡中・幡代地区地区計画)の決定
(泉南市決定)について(付議)
 - ・ 第2号議案
泉南市都市計画マスタープランの改定について(諮問)

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6年度第4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させていただきます。

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、第2号議案とは別に、お手元に、本日の会議次第、委員名簿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をご紹介します。

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をご紹介します。

市議会議員の井上実（いのうえみのる）委員でございます。

市議会議員の大森和夫（おおもり かずお）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。

市議会議員の中田佳子（なかた よしこ）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をご紹介します。

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。

審査指導課長兼広域まちづくり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 主査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、山本市長から、ご挨拶をお願いいたします。

市長

令和6年度第4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。

さて、本日は、2件の議案について、ご審議をお願いしております。

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。

もう一つは、議案第2号「泉南市都市計画マスタープラン（案）」についてでございます。

本市では、平成27年に改定した現行計画に沿って、計画的な都市づくりに取り組んでまいりましたが、その後の人口減少や社会・経済情勢の変化は著しく、これらの課題への対応として、更なる都市機能の集約と質の向上を図るため、一昨年より、付属機関である、泉南市都市計画マスタープラン策定等委員会で、都市計画マスタープランの見直しを進めて参りました。

審議会にも、各段階でご説明させて頂いて参りましたが、本日は、最終の原案が、まとまりましたので、当審議会に諮問をさせていただきますものでございます。

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、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。

会長

ありがとうございました。山本市長は、公務のため、ここでご退席されます。

それでは、ただ今から、議事に入ります。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、ご意見につきましては、説明の後でまとめてお願い致します。

事務局

それでは、議案第1号、市街化調整区域の地区計画である信達岡中・幡代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。

1 点目としまして、都市計画提案制度についてのご説明、今回の案件は、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地区計画ですので、その内容のご説明をいたします。

3 点目に、本題の地区計画の提案内容をご説明いたします。

最後の 4 点目として、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、都市計画法第 21 条の 2 に規定されており、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを目的に創設され、都市計画の決定又は変更を、市及び府へ提案をすることができる制度でございます。

提案できる方は、①提案区域内の土地所有者や借地権者、②まちづくり活動を目的とする NPO 法人等、③過去 10 年間に 5,000 ㎡以上の開発行為の実績がある団体となっております。

なお、今回の提案については、過去 10 年間に 5,000 ㎡以上の開発行為の実績がある団体からの提案となっております。

提案に必要な要件としては、①提案する区域が 5,000 ㎡以上の一体的な区域であること、②都市計画に関する法令上の基準に適合すること、③提案する区域内の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意。併せて、本市では、市街化調整区域における地区計画の運用基準を定めており、提案区域内の関係権利者全員の合意を原則としております。

今回、本基準に沿って、提案区域については 25 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をご説明いたします。

任意ではございますが、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、都市計画提案書として受理し、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。

本件の提案につきましては、要件が充足していると判断し、令和 6 年 8 月 16 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後、関係機関に意見を聞いた上で、令和 6 年 10 月 1 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、本件、都市計画提案については、都市計画決定の手続きを進めていくものとなりました。

現在は、都市計画の決定手続きを進め、関係機関との協議、縦覧等の手続きが完了し、本日の都市計画審議会における付議しているものでございます。

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。

市街化調整区域でのまちづくりについては、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域固有の資源や既存のストックを活用し、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誘導するものでございます。

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。

本市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を定めており、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、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。

運用基準では、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」という基本理念を踏まえ、当該地区計画の区域の土地利用計画の内容が市都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであることなどを前提とし、次にご説明する5つの類型に適合する土地利用がなされる場合に限り、地区計画の策定手続きを行うものと定めております。

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、現行の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ることにしています。

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。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。

事前にお配りしております、議案書の4ページ、総括図をご覧ください。

今回定める地区計画は、信達岡中及び幡代地区内で、泉南インターと国道26号との間の府道泉佐野岩出線と府道和歌山貝塚線に面したところに位置しており、赤枠で囲っている区域でございます。

令和6年3月末に地区計画の決定をした物流倉庫と、令和7年1月初めに同じく都市計画決定した、物販店舗の隣接地になります。

次に議案書5ページ計画図をご覧ください。

本案件の地区計画は、赤枠で囲ってあります約3.2ヘクタールの敷地について、建築物の用途、建築物の高さ、最低敷地面積、道路の配置、緑地等のルールを設定します。

近隣型ショッピングセンターを予定しております。造成工事等の詳細は、都市計画の決定後、開発行為に関する手続きの中で、協議していくこととなりますが、現時点では、道路を築造し、物販店舗を3棟、サービス店舗を2棟、飲食店舗を2棟の合計7棟の建築物と調整池、20パーセントの緑地を予定しております。

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ので、上位計画の趣旨とも整合しております。

次に計画書（案）について、議案書の1ページの内容となります。

ここでは地区計画の方針を記載しております。

地区計画の名称は、泉南市信達岡中・幡代地区地区計画、面積は約3.2ヘクタールです。

土地利用の方針は、周辺地域の環境に配慮するとともに、良好なアクセスである立地特性を活かした、商業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を基本とし、周辺環境と調和した利便性の高い土地利用の促進を図ることとします。

議案書2ページの地区整備計画の内容では、具体的な制限等を記載しております。

まず、建築物の用途に関する制限は、建築基準法に準じた記載方法としております。

近隣型ショッピングセンターを計画としているため、建築物等の用途の制限は、ショッピングセンター内に予定される用途を想定し記載しており、それ以外の建築を制限します。

敷地面積は25,000平方メートル以上とし、その他の制限としましては、敷地境界から建築物の壁面までの距離は、高さが10メートル以下の部分は2メートル以上、10メートルを超える部分は4メートル以上とし、また、建築物の高さは15メートル以下、緑化率は20パーセント以上と、建物の意匠景観に関する事項についても定めております。

議案書3ページは、理由書でございます。

地区計画を決定する理由としては、本地区は泉南インターに近接し、都市計画マスタープランにおいては、沿道利用地として位置づけられております。このような地区において、幹線道路沿道という立地特性を活かした商業地の形成により、地域の活性化を図るとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境を形成するため、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おります。

最後にこれまでの経過と今後について、ご説明いたします。

都市計画案の作成に当たり、都市計画法第16条及び泉南市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、令和7年2月3日から2週間、原案の公告・縦覧を行いましたところ、利害関係者から意見書の提出が1件ありましたが、意見の内容につきましては、都市計画の案に関するものではありませんでしたので、参考意見として取り扱っております。

条例に基づく縦覧・意見募集後、都市計画法第19条に基づき、大阪府知事と協議を行い、異議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7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。

今後の予定といたしましては、本日の都市計画審議会にて本案を付議し、ご承認をいただきますと、都市計画決定の告示を行います。また、都市計画決定後、建築条例については、次の市議会定例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。

以上で南部大阪都市計画地区計画（信達岡中・幡代地区）の決定について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（A）

理由を見たところ国道26号のアクセスについては記載がありませんが、国道26号の方が位置的に近いのですが、記載していない理由等はあるのですか。

もう一点、今回の計画は地権者全員の同意を得ていると説明あったが、3分の2以上の同意があれば計画は可能とおっしゃっていましたが、例えば反対又は同意しない人が居た場合はどんな形になるのでしょうか。

事務局

まず、国道26号を記載していない理由ですけれども、大阪府との協議では、泉南インターチェンジに近接し、都市計画道路 泉南岩出線の沿道ということで協議しておりましたので、隣接地の地区計画との整合も踏まえて、このような理由としております。

もう1点の、同意につきましては、都市計画法では3分の2以上の同意が必要となっておりますが、泉南市が定める運用基準では、地権者全員の合意を原則としておりますので、万が一合意が得られない場合は、ご提案をそもそも受け付けないこともあり得ます。

委員（A）

第二阪和国道のことを書いてないのは他との整合との事でわかりました。ただ、私なら必ず国道26号線を通してこのお店まで行くと思うのです。

それと、和歌山方面のお客さんに対しては、交通計画等についてお聞きしたい。

事務局

当該計画の協議を進めるに当たりまして、大規模小売店舗立地法で必要となります交通量の

調査の資料をいただいております、そちらの方を見ながらご説明させていただきます。

交通量の算出は、大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針に基づきまして、ピーク時の発生交通量を算出しており、自動車の方向別台数を予測し、当該計画店舗周辺の交差点にて交通量調査を行い、駐車場の配置を踏まえて交通量について検討しております。

まず指針に基づき、フォレストモールのピーク時の発生交通量は1時間当たり369台と算出しました。

次に来店者の分布を、「国道26号」「府道泉佐野岩出線」「府道和歌山貝塚線」「市道」の4経路に設定して、予測する台数を各々に割振ります。

現況の交通量調査の結果と、フォレストモールのピーク時発生交通量を基に、幡代北交差点について、開店後の来店者の影響による交差点の処理能力を現況と比較し、処理能力を検討しております。

一般的に交差点需要率が0.9以下であれば円滑な交通処理が可能であると考えられ、開店後の需要率は、0.634となり、支障なしとの調査結果でございます。

同じく岡中西交差点でも、開店後の需要率は0.386で、支障なしの結果です。

交差点C、出入口①での右折の可能最大交通量も調査し、ともに来店車両による影響は軽微であるとの結果が出ております。

今後は、隣接地のコメリの計画や、開発道路を設置することにより、一般交通影響及び主要幹線への混雑緩和が見込まれることも含め、大規模小売店舗立地法に基づき出入口、交通量の詳細協議を行っていく予定でございます。

委員 (B)

前回の審議会の際に、大阪府と泉南市に於いて、第一種農地の認識に差があったと思いますが、それについての対応策として、地域未来投資促進法を活用する等の案が出ていたと思いますが、今回の計画案は、どのような経緯でまとまったのか、お聞かせいただきたい

事務局

前回は、大阪府農政室と農地区分及び農地転用の考え方が合致しない状況で、都市計画法第19条に基づく知事協議を行ったため、大阪府から意見が提出されました。

当該地区におきましては、現在、市と事業者の間で、農地転用の特例制度が適用される地域未来投資促進法の手続きを進める方向で、大阪府と協議を進めたところ、当該地区におきましては、大阪府から意見なしの回答を得ております。

また、地域未来投資促進法の基本計画につきましては、令和7年4月に申請しまして、6月の国同意に向けて調整しております。

会長

市街化調整区域は、先ほどから説明がありますように、市街地を進めるのを少し控えようという地域でございまして、今回は5つの類型パターンをご説明いただきました。

やはり市の発展、地元の活性化、これらを見据えて必要なところには、市街化調整区域でも開発が許可される場合があり、その際には、しっかりと地区にあった土地利用が求められます。

都市計画に基づいて、地区計画等により一定の基準を設けて、開発を認めようという意図かと理解しております。

私は、大阪府都市計画審議会の委員もさせて頂いておりますが、国の方は、市街化調整区域での開発は、極力避ける様な方針になってきており、現在、既に住宅が建ち並んでいるところなどにおいて、何か土地利用の動きがあるようなところに限って、市街化区域への編入ではなく、市街化調整区域の中でも市街化することを容認するものの、建物の用途に厳しい制限をかけるというふうな流れになっております。

30年、40年前であれば、比較的簡単に、市街化できたのですが、2000年を超え、人口減少が本格化し、まちを縮退するような都市計画が一方では求められております。

現在は、市街地を拡大するという動きを抑制する方向に傾いているという印象を持っております。

しかしながら、5年毎に市街化区域と調整区域の線引き見直しを進めていく中で、一応、市街化の方針は良いが、具体化するまで保留していく地域については、割と積極的に認められる場合が多い様に思います。

このように、どんどん幹線道路が出来て、その沿道において、今回のように、都市計画マスタープランに即して、説明のあった5つの類型に適合すれば、市は地区計画を決定することができるのですが、個人的には、あちこちを開発して本当に大丈夫なのかな、っていうことを実は危惧する面もあります。

本市に限らず、都市計画マスタープランに位置づけられた地域は、今後もしっかりと、土地利用を進めていく必要もあるというふうには思います。

一つは住宅地を開発し、居住環境を良くすることで、もう一つは、企業に進出していただいて、法人税を稼ぐってということだと思います。

このように、ある程度、賑わいを担保するためには、市街化することはやむを得ないのですが、先ほどB委員からもご質問がありましたように、しっかりとプロセスを踏んでいるか、というふうなところを審議させていただいて、その質を問うという事に、今後移っていく必要があるかと思えます。

質というのは、例えば商業施設が進出してくる場合、市民の利便性向上が図られ、便利になり、ご高齢の方も近くにできたら生活しやすくなります。

ただしその機能面だけではなく、国の方もからも言われている、景観的なこともありますので、ギラギラの商業施設が、住宅の近くに出来ていいのかって、いうふうなところの質を言い出したのが、三、四十年前からです。

本市におきましても、土地を有効活用しながら、今後あるべき都市の姿というものを都市計画審議会でも、そのあたりについて、今後も皆さんと一緒に考えていければと思います。話が長くなりましたが、その他にご質問等ございますでしょうか。

委員（C）

手続き的にはこれから進んでいって決まっていくと思いますけれども、市街化調整区域ですので、固定資産税がどんな感じになるのか、当然用途が変わるので都市計画税が課税されるのか、その点どうか教えていただきたい。

事務局

固定資産税は、調整区域の宅地並みの課税になると思います。

ただ都市計画税については、いろいろ議論はあるところですけども、全国には、市街化調整区域でも都市計画税を賦課しているところもあるかと思いますが、今のところ泉南市では、市街化調整区域において、都市計画税を賦課するということはないと考えています。

会長

その他、ご質問等ございませんでしょうか。

委員 (A)

今、会長のお話を聞いて、基本的にみどりを残すことが大事であると思いますが、地主の方は、土地を売りたいという希望も多くなっていますし、市にとっては、賑いが出たり、また、地域の活性化に繋がったりしますが、お店が増えた分、どこかのお店が潰れるとかもあると思います。

会長がおっしゃったように、こういう開発は、限定的に制限を付して行う方向であるということなので、これは、やはり自然環境を守ることからだと思うのですが。

会長

公に認められている意見ではないので、私の意見として聞いていただきたいですが、やはり市街化調整区域ですので、もともとの地域全域を見たときに、農業振興地域整備計画に位置づけられた農用地、優良な農地やそれ以外の農地も基本的に残していくというのが、市街化調整区域というところです。

このように指定している中でやはり、都市計画道路が完成して便利になった時やインターチェンジが整備された時には、都市計画マスタープランに合致し、都市構造を考えながら、やはり一定程度は、農地から土地利用の転換することも大事ではないかと思います。

大阪市のようにほぼ全域が市街化区域の地域もありますが、やはり各市でも、農空間であることの重要性も一方で考えながら、都市の繁栄ということも踏まえて、この辺のすり合わせが大切だと思います。

都市計画マスタープランに限らず、農業振興、商業の振興、子育て世代の在り方などについて、市の総合計画で定めて、都市構造をどうするかということが、都市計画審議会で審議する内容です。

おっしゃっていただいているように、全て都市計画だけで決めるわけではなくて、いろいろな要件を踏まえる必要がありますので、都市計画審議会でできるところは、しっかりと考えて、他の計画等に影響する可能性もありますので、今後どうしていくかっていうところの議論を尽くしていかなければならないと思います。

先ほども申し上げましたが、市は、ある一定、税の賦課もしなければなりませんし、高齢者のサービスも向上していかなければなりません。

というところで、様々な見識をお持ちの各委員のお知恵を拝借し、地元のご意見を聞きなが

ら、都市計画について審議して参りたいと思っております。

今回は、都市計画の提案制度でもありますので、地元の方や民間の力を借りながら、まちづくりと一緒に進めていくことが、今後にも必要になってくると考えられますし、この審議会の重要なところでもあると思います。

ですから、審議会が早く終わった時には、本当は、いろいろな意見交換ができるという場でもいいと思っています。

話が長くなり、答えになっていないかもしれませんが、やはり、意思決定しなければならないということが、本審議会の使命であるわけです。

今日、提案されて、すぐに答えを出して下さいということではなくて、以前から、都市計画の手続きのポイントの際に、何度か内容を説明いただいております、最終的に決定するというふうな運びにさせていただいています。

この辺は、しっかりと議論ができる状態まで順次説明をしてきていただいていることは、大事なことだと理解しております。

その他本案件について、何かご意見いかがでしょうか。

府の方も本案に対しては、意見なしというご回答をいただいております。

ほかにご意見もなさそうでございますので、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こととしてよろしいでしょうか。

ご同意いただける方は挙手をお願い致します。

<全員挙手>

会長

ありがとうございます。

全員賛成ということでございますので、第一号議案につきましては承認いただきました。

続きまして、第 2 号議案「泉南市都市計画マスタープランの改定」について主旨の説明をお願いします。

事務局

それでは第 2 号議案として、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ご説明させていただきます。これまでも当審議会において、各段階において説明させていただいております。重複する部分もあるかと思いますがご了承下さい。

最初に、泉南市都市計画マスタープランの位置づけについて説明します。都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定する、都市計画の基本的な方針の事です。通称市マスと呼ばれています。大阪府の都市計画区域マスタープラン（通称区域マス）や泉南市総合計画に即すとともに、泉南市の諸計画などと整合を図りながら策定します。

次に、策定体制について説明します。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市の附属

機関である「策定等委員会」で内容をとりまとめ、パブリックコメントを経て、策定等委員会から原案を市長に報告頂き、市の最終案として都市計画審議会に諮問するという流れになっております。

次に策定経過についてお示しします。表のとおり、庁内会議を開催し内容を吟味した上で、策定委員会に内容について検討する形で進めてまいりました。3月13日に策定委員会から市長に原案の報告もありましたので、本日、諮問させていただきます。

次に、パブリックコメントで頂いたご意見についてご説明します。2名より、7件のご意見をいただきました。1つ目のご意見は、中小路の泉南大阪晴愛病院付近の田畑エリアについて、「荒地になっている、人口増加の為にタウン計画を建てるのはどうか」とのご意見でした。このエリアは、「泉南市農業地域振興整備計画」において、農用地に指定されており、土地利用は制限されています。農用地である以上、原則、都市的土地利用は不可能です。

当該エリアは、左図のこの赤丸部分です。本市には他にもこの黄色部分に農用地が存在しています。都市計画マスタープランには本編64ページに、ドット部分で記載しております。

その他のご意見についてです。

この10年で、市民の目から見てどこが変わったのかわかりづらい、市民協働は市民意識を変えるところからだ、地域公共交通の改善の必要性等のご意見をいただきました。市政において、市からの情報発信は重要であり、今後も市ウェブサイト、広報、SNS等において、発信していきます。また、市民のご意見は重要との認識であり、計画の策定等においては、アンケート調査等は行っていますが、紙のアンケートだけではなくWeb上でのアンケート等を推進してまいります。

市民アンケートについては、18歳以上泉南市民の無作為抽出した2000名に郵送しました。地区別に偏りが出ないように、字の人口割合で抽出しております。

市ウェブサイトアンケート結果は掲載していますので、説明は省略させていただきますが、自由記述含めると道路の維持管理・安全対策や、公共交通の充実、防災、防犯についての需要がとて高いという事が分かりました。庁内関係各課にアンケート内容を共有し、今後の事業展開をヒアリングした上で、現行の都市計画マスタープランの修正や追記を行いながら作成しました。

ここからは概要版に沿ってご説明します。策定の趣旨として、さまざまな社会の変化や動向を的確に把握し、持続可能で安全安心な都市づくりに取り組む必要がある。としています。位置付けと役割は、前段でもご説明しましたが、関連する計画と整合をはかりながら、都市像、まちづくりの整備方針等の具体的な手段を定めます。改定の視点は、趣旨を受けて、現行計画から(1)、(2)、(3)を変更しています。計画期間及び対象区域は、概ね20年後を展望し、10年間の計画で、泉南市域全域が対象です。関連計画が見直されたり、社会情勢の変化や地域の実態等を踏まえ、必要な場合にはプランを見直すこともあります。

次に将来都市像です。「まちがつながる 未来へつながる 住みやすいまち泉南」としました。策定等委員会の中で「海側のロングパークやりんくうタウンの賑わいを、山側に循環していきたい」、「都心にもほどよい距離で、自然もあり、子供を育てやすい「ちょうどいい」環

境である」、「今の子供世代が、都会へ働きに出たとしても、また子育てをしに泉南に帰ってきてほしい」、といったご意見があがり、キーワードをいくつか上げ、決定しました。

この将来都市像のイメージから、都市づくりの目標をこの4つに決めました。

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・快適な都市づくりとして、立地適正化計画を見据え、移動がしやすく、質の高い生活環境が確保された都市づくり。

③ 地域の活性化に向けた持続発展可能な都市づくりとして、一番下の市街化調整区域の特性を活かした都市づくりを追記しています。

④ 公民連携・広域連携の都市づくりは今回新たに追加しました。

(3) 将来人口は10年後の令和17年で約5万人とし、「ちょうどいい」器である都市を念頭に検討していくこととしました。

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3点です。

1つめは、茶色の楕円の市役所周辺の「多機能型中心拠点」ですが、公共施設の老朽化により、施設の建て替えや複合化が課題となっており、将来の市の中心拠点として、少し大きめの楕円に変更しております。

2つめは、紫色の円の「郊外型産業拠点」ですが、泉南インターチェンジ付近はさまざまな相談があり、土地の活用、企業誘致等を踏まえ、円を大きくしております。

3つめは、来年度から着手する立地適正化計画に向けて、和泉砂川駅・樽井駅の都市拠点と市役所周辺の中心拠点の一体性を踏まえ、「中心都市軸」を強調しています。

続いて、都市づくりの方針です。

- ・ 立地適正化計画の考え方である、駅を中心に人々の居住や都市機能を集約するということ、
- ・ オレンジの斜線部分は沿道利用を推進していくということ、
- ・ 適切な用途の見直しを図ること、
- ・ また、市街化調整区域の幹線沿道の土地利用については、農林業と調和した土地利用を促進すること、
- ・ 地域経済の発展に資する産業立地について、土地利用転換を柔軟に運用することを記載しています。

ここで、来年度より策定予定の立地適正化計画について少しご説明します。

1970年代の高度経済成長時、人口増加とともに、人口が集積する面積が増大しました。現在、急速な人口減少と高齢化により、居住機能や都市機能に支障をきたしてきています。その為、持続可能なコンパクトシティを目指します。

居住するエリアと都市機能を集約するエリアを公共交通で結ぶといった立地適正化計画の策定とともに、本編 41 ページの公共交通の方針に記載している通り、地域公共交通計画を策定してまいります。

用途の見直しについては、現行の用途地域と実際の土地利用が乖離する地域として、新家のカナート付近、第二阪和国道沿いのラムー付近、旧 26 号線沿いのエバグリーン付近、給食センターについて手続きを進めているところです。この土地利用方針図には変更予定の用途地域にしております。

P5、6 の方針図については、現行計画や現状に合わせ更新しております。

次に地域別構想についてご説明します。地域別構想では、泉南市域を 4 つのエリアに分けています。

- (1) 関空・りんくう地域
- (2) 南海沿線地域
- (3) JR 沿線地域
- (4) 和泉葛城山麓地域の 4 地域としています。

現行計画からの変更点や追記している箇所について、要点を絞ってご説明します

関空・りんくう地域についてです。

現行計画から大きく変わった点は、泉南りんくう公園が開設されましたので、適切な管理運営を継続する事、賑わいの創出を促進していく事です。

また、泉南市都市公園等管理運営プランを今年度策定しました。その中で、市民がよく利用するりんくう南浜公園、俵池公園、農業公園については再整備を優先的に検討することとしています。

本エリアに、りんくう南浜公園があり、「りんくう南浜公園の拡充」と記載しました。

南海沿線地域についてです。

今年度、岡田浦駅周辺地区公共施設等再編基本構想と、岡田浦駅周辺地区バリアフリー基本構想を策定しており、岡田浦駅周辺の整備、バリアフリー化について記載しています。

また、樽井駅及び周辺については、来年度樽井駅周辺地区バリアフリー基本構想の見直しを予定しているため、「進捗管理」と修正しています。

来年度から本格化するごみ焼却場の建て替えや「大里川ポンプ場のストックマネジメント」について記載しています。市役所を含め周辺の公共施設の再編について、どのように都市機能誘導区域の範囲を決めるかも含め、今後の課題となっており、都市計画公園である泉南中央公園について「あり方を検討」と記載しました。第二阪和国道の自転車通行空間の整備も新規で追加しております。

図の中で、オレンジ色で丸囲みしている箇所が 2 か所あります。準工業地域への変更を検討しています。

市場岡田線の沿道部分は、プラン本編の中では沿道利用地としています。ただ、沿道は農用地に指定されていますので、オレンジ色の斜線にすることはしていないのですが、本編の土地利用方針の中で、「地域経済の発展に資する産業立地の際の土地利用転換については、地域未済投資促進法などの趣旨を踏まえた弾力的で柔軟な運用を行います」と記載しています。

JR 沿線地域についてです。

現在、事業中の砂川壱井線新家工区が令和8年3月供用開始予定であること、泉南岩出線沿いの、産業・業務施設などの適正な立地の誘導や、阪和自動車道泉南インター付近の郊外型産業の立地誘導をはかります。

双子川浄苑は「建替え」を進めるため記載しています。

暫定運用中の和泉砂川駅周辺では、駅前の公有地について、「高度利用を促進、民間活力の導入による土地の有効活用の検討」と記載しています。

図の中に、オレンジ色で丸囲みしている箇所が2か所あります。準工業地域と第二種住居地域への用途変更を検討している箇所です。

和泉葛城山麓地域です。

グレーの斜線の郊外型産業の誘導する郊外型産業検討地域を大きく変更し、産業の誘導をはかります。「農林漁業的土地利用との調和した郊外型産業の誘導」と記載しています。農業だけではなく、魚等の養殖を行う陸上養殖などを想定しております。農業公園部分は、都市公園等管理運営プランにより3大公園の一つとして、「観光レクリエーション資源の魅力向上」と追記しております。泉南市都市公園等管理運営プランにおいて、農業公園の更なる魅力向上をはかります。

後に実現化方策についてです。

はじめ、「泉南市市民協働推進指針」を参考に、行政だけではまちづくりはできないから市民も率先してまちづくりしてください」といった文章にしていたのですが、策定等委員会の市民委員から「市民にはまちづくりはむずかしすぎる」といったご意見がありました。

1. まちづくりの実現に向けた基本的な方針の3行目、「市民・地域団体・企業・行政がそれぞれの役割と強みを活かし、共通の目標に向かって協力しながら」とし、行政主導でもなく、市民が率先して考えるでもなく、それぞれの役割を活かし、協力・連携しながらまちづくりを進めることを記載しました。4の進行管理と柔軟な見直しについては、PDCAサイクルだけではなく、社会情勢の変化等に即答するため臨機応変に対応するOODAループも追加しました。

簡単ではございますが、泉南市都市計画マスタープラン改定の説明は以上です。

会長

ただ今、都市計画マスタープランの見直し案のご説明をいただきました。

これについて、都市の核になる部分に関しては、立地適正化計画を次年度から策定に向けて取り組まれると聞いております。

具体的に様々な事業を進めていく際、立地適正化計画が策定されてないと、なかなか国庫補助金の採択がされないというところもありますので、この都市計画マスタープランで、しっかりと次のステップである立地適正化計画も見据えてという内容が、何ヶ所か出てきているかと思えます。

ご説明いただいた内容について、今まで、何度かご審議いただいていたかとは思いますが、ご質問あればお願いいたします。

委員（C）

何点かお聞きしたいなと思います。

今回、都市計画マスタープランの改定ということで、取り組みをいただきまして、本日は最終原案ということで、決して反対があるということではございませんが、ちょっと聞いてみたいなと思います。

先ほどパブリックコメントの内容でも意見があったかと思いますが、都市計画マスタープランの進行管理と柔軟な見直しというところのPDCAサイクルで検証していくというところですが、これまでの計画における評価と改善というところは、こういったところを見られているのか教えていただきたいと思います。

事務局

現行の計画は、10年前に20年先を見越して策定しており、10年を迎えましたので、見直しをするというのが今回です。

それが10年に一度のサイクルで見直しという形で進んでいるのですが、10年間都市計画に携わりますと、都市計画を変更したいところとマスタープランに齟齬が生じてくることがあります。

それにすぐ対応する為には、マスタープランを変更しないと都市計画が変更できないということになります。

都市計画の変更は、すべて都市計画マスタープランに合致しないと変更できないということになりますので、それを踏まえての変更が一点でございます。

今回、OODAループを取入れておりますけれども、弾力的に変化に対応しやすい仕組みを、都市計画の中にも取入れていきたいという思いを込めて、今回、追加しております。

都市計画には限らないですけれども、特にコロナ禍の際、都市計画上、そのコロナをどういうふうに取り扱うのかというふうな議論がありまして、その際に10年のサイクルでの見直しでは、とても実態に合わない、PDCAサイクルでは間に合わないところをOODAループで対応していくという意図を含めて、柔軟に評価と改善を行うという思いで、追記させていただいております。

具体的に申しますと、土地利用に関することで、マスタープランと実態が合わないという事象が多く発生し、先ほども少し説明がありましたけど、用途地域が実態と合っていないという地域もありますが、変更しようとしても、マスタープランに合致していないから用途地域の変更ができないというふうな事態が発生しました。そういうことも踏まえて、今回は見直しをさせていただきます。

委員 (C)

この10年の時代の流れに合わせて今回変更している箇所があるということで、私も現マスタープランと新たなマスタープランを比較して見比べさせていただきましたけども、大きな記述はあまり変わらず、一部変更している箇所がある程度かなと思っています。

議案書の方でいきますと30ページにあります将来の都市構造図というところで、多機能型中心拠点と、郊外型産業拠点が広くなりましたというところが、1つ大きな変更点でもあるなというふうに思いますけども、それに合わせて、信達樽井線も重点的に整備をしていくということになっておりましたので、このマスタープランをみる限り、やはり和泉砂川駅から樽井駅にかけての都市づくりに力を入れるのかなというふうに思っております。

その中で、85ページの、南海沿線地域の地域づくり構想図というところで、泉南中央公園のあり方を検討という記載になっていて、今後はこの辺を中心に、まちづくりが行われていく可能性があるのかなと思いますけども、今回このあり方を検討ということなので、まだ現時点では都市公園予定地こういう認識でいいのか、公園予定地というものがいつ変更されるのかなというところを少しお伺いしたいなと思います。

今回の計画が10年ですので、この10年間は、このあり方を検討するという位置付けで、また次のマスタープラン改定のタイミングで、この土地は、公園予定地ではなくなるものなのか、もしくはこの10年間で中央公園というものが変更されるものなのか、その辺、少し教えていただけたらと思います。

事務局

今回は、委員のおっしゃるとおり、樽井駅、和泉砂川駅、市役所周辺を結ぶ道路を中心都市軸と位置付け、多機能複合拠点を設けるという様なことを考えております。

元々の市の考え方は、泉南市の4駅を中心にまちづくりを進めたいというのが前々からのマスタープランでの考え方であり、今回の改定では策定委員会の中でも議論になりましたけれども、樽井駅か、和泉砂川駅かどちらか一方という様な提案がありました。

やはり、市役所周辺から徒歩で何とか南海とJRに行ける市役所が大阪府下でも少ないというようなことも、委員会でご意見をいただきましたので、両駅をつないだ形の信達樽井線を都市軸として、市役所周辺、図書館、文化ホールも含めて、あいびあ泉南も包含し、公共施設等最適化計画(FM)も進めていくというところも踏まえて、公共施設を集約する場所として、図上の円を少し大きくしております。

その際に、立地可能な空閑地を検討していくと、候補地は極限られて参りますので、今後の中央公園の在り方について、複合型公共施設をどこに作るかという議論と並行して検討する必要があると思います。

今後、公共施設再編の考え方が整理されてくるとと思いますので、中央公園用地は、今後考える余地があるということで、在り方の検討という書きぶりにしております。

公共施設再編検討のスピード感にもよるとと思いますが、公共施設を複合化して建替える位置についての検討を踏まえ、中央公園付近が望ましいというようなことになれば、都市計画の変更もあり得ると思います。

ただし、都市公園の都市計画を変更するハードルは高く、容易ではないと考えておまして、みどりの基本計画の位置付けられた代替公園の設定など、現在の中央公園の都市公園を変更するのであれば、そのような必要も生じ、その公園の位置をどこにするかということも、都市計画マスタープランの中に書き込む必要あります。

それが先ほど言いました、公共施設の最適化・複合化の最適地であるというふうなことになるれば、都市計画マスタープランを見直し、その対応が10年先じゃなくて、先ほど言いましたOODAループで対応していくことになるかと考えております。

委員 (C)

意見なのですが、先ほどパブリックコメントにもあった中小路周辺の開発、土地利用に関する計画を都市計画マスタープランに記載できればというふうに思います。

あの辺りの農地は、なかなか後継者がいなくて、大変だというお声もお聞きしており、地元からのご要望があれば、農用地指定されているのは承知の上なのですが、やはり何とかならないかなというふうに思います。

あと、新家駅周辺から一丘団地にかけての地域ですが、URの住宅は、マスタープランに位置づけているのですが、今後、建替え等が必要になってくると思われますので、その方向性などについて、一定、位置づけていただきたいとします。

最後一点、おそらく書き間違いと思うところがあったので、ご指摘させていただくと、3ページ、序章のところですが、2番の位置付けと役割のところですが、「第5次泉南市総合計画等の将来像を目標に」と記載されています。パワーポイントの説明では、「第6次泉南市総合計画」となっていたので、おそらくパワーポイントの方が正解ということよろしいでしょうか。以上です。

事務局

第6次でございます。何度も別の人間がチェックしているのですが、また最後、もう一度確認しようと思っておりますが、他にも数字の間違いなどがあるかもしれません。ご指摘の部分は、第6次でございます。申し訳ございません。

それと一丘団地についてでございますが、URさんとは、定期的に意見交換をさせていただいております。一丘団地には、居住されている方が沢山いらっしゃいますので、URさんとしても、軽々に何かを公表することができないというところもありますので、一定の考え方がまとまった時点では、URからアクションがあると思っております。

一丘団地は、古い建物ですから、何らかの対応策が必要であることは、確かだと思われまじ、団地全体の面積は、非常に大きい面積ですので、URさんとは、定期的に将来的な土地利用も含めて意見交換をして参りたいと考えております。

委員 (D)

泉南市全体のことは、概ね分かりました。

西信達地区では、小学校と中学校の統合計画が進められ、9年間の義務教育学校の建設が始まろうとしています。岡田浦駅に隣接する西信達小学校がなくなりますので、現在、大阪方面からの帰りに駅へ到着すると、改札を出るのに地下道を使って、階段を下って上らなければなりません。岡田地区の住民は、何十年も地下道を通らなくてもよい改札の新設などを望んでいます。小学校の跡地にロータリーができるなどの話も聞こえてくるのですが、駅の改札についても検討して欲しいと思います。

今の西信達中学校のところに小学校が統合されるので、その跡地を使ったまちづくりについては、市でも検討していると聞いているのですが、南海電鉄の駅の中についても考えていただきたいと思ひます。

会長

個別の案件ではありますが、答えられる範囲で事務局お願いします。

事務局

今年度、公共施設再編室で西信達小学校の跡地活用の基本構想を作成しています。また、我々都市政策課では、岡田浦駅バリアフリー基本構想を策定しました。策定に際し、南海電鉄、道路管理者である大阪府、警察、市の施設管理者、地元の岡田区長さんや障がい者団体の代表等に集まって、駅の中も確認していただいて、問題点の洗い出しを行うなど、4回会議を開催しました。

以前から南海電鉄さんもバリアフリー化されていない駅が限られていることもあり、岡田浦駅について、相談がございました。駅舎をさわるとなると、バリアフリー基本構想が必要ということで、今回、作成するに至ったわけでございます。

現状の駅舎をバリアフリー化するのは、選択肢も限られるので、何とかかなりそうなイメージは持っているのですが、小学校の跡地を活用してバリアフリー化しようと思うといくつかの案が考えられまして、これから地元のご意見を頂戴しながら、最適な案を考えて参りたいと思ひています。

また、もう一つ、地元のご意見として、よくお聞きするのは、踏切の拡幅についてでございます。これらを全てまとめて一体的に行わないと何も解決できないことになってしまいかねないというふうに思っております。

今年度から義務教育学校の新設事業に着手しており、小学校を除却した跡地活用を公共施設再編室で検討しておりますので、跡地の活用方法は、お任せするとして、具体的に都市計画の決定等もありませんので、跡地につながる道路をどうするかということについて、検討していかなければなりません。

例えば、簡単ではないのですが、バリアフリー基本構想に位置付けすると、駅周辺の府道にバリアフリー化の義務が発生します。大阪府とバリアフリー化が義務化される道路に指定することについて協議を行ったところ、踏切も含めて、市が協力してくれるのであれば、頑張りますとの回答をいただきました。大阪府としても、用地買収等の難航によって事業が停止してしまうと、事業化した意味がなくなりますので、市の方で地元調整などを行うことを条件にバリアフリー化する道路に指定することとなりました。

駅の構内につきましては、エレベーターを設置する案と和歌山行きホームに簡単な改札を新設する案が考えられます。話が少し長くなるのですが、南海電鉄さんとお話をさせていただくと、6両編成の電車が停車するには、今のホームの長さが安全性の面から限界の長さになっており、ホームを短くすることは不可能といわれておりまして、踏切をどちらに拡幅するかによって、ホームの延伸工事が必要となるなど様々なことが密接に絡んできます。

少し前に西信達4地区の区長さんにお会いして、ご意見を伺いましたが、皆さんが口を揃えて、岡田浦駅前生まれからずっと何も変わっていないので、今回は、最後のチャンスかもしれないという熱い思いをお聞きしました。

今後、円滑に事業が進む様に地元のご意見を伺い、大阪府や南海電鉄と相談しながら、整備に向けて検討し、先ほどの説明にもありました立地適正化計画を来年度から策定していきますので、その計画を作ることによって、国庫補助金の幅が広がりますので、有利な事業手法を考えながら、何とか進めて参りたいと考えております。

会長

小中一貫校整備後の跡地の有効活用ということと、狭い道路の拡幅ということで、地元の方々と大阪府、南海電鉄の意見を伺いながら、事業化の検討を進めるということです。

その際、先ほどの立地適正化計画の中で、何らかの拠点的な位置付けを行う必要があるということだと思っております。まだ立地適正化計画については、白紙の状態ですが、都市計画マスタープランで市役所周辺が多機能型中心拠点に位置付けており、駅周辺についても通常、重点的な位置付けになると思われまますので、その辺りを立地適正化計画の中で検討していただきたいと思っております。

他いかがでしょうか。

委員 (E)

29 ページの下から 4 行目のあたりに、第二阪和国道の道路空間再編の検討と書かれているのですが、具体的にどのように再編されるのか、決まっていれば教えていただきたいと思いません。

それから、現在、日本の人口が減少し、2025 年ぐらいから団塊の世代の方が後期高齢者に達していくということですが、80 歳ぐらいになると、運転免許を返納される方もたくさんいらっしゃると思いますが、今でも交通の便が悪い、地域公共交通のネットワークが脆弱な状況にあって、困っておられる方もいらっしゃる状況ですが、概ねどのくらいの期間でそのような皆さんのご苦勞というか、お困りごとが解消されるような地域公共交通ネットワークの整備が進むというふうに考えて下さっているのか、もしありましたら、教えていただきたい。

あと、55 ページの災害に強い都市づくりの中で、○の 5 つ目に、木造住宅の耐震化促進というふうに記載されていますが、補助金を出して促進して下さるのか、お聞かせ下さい。

事務局

第二阪和国道は、少し前から植栽を撤去したりするところから着手しながら、関係機関と協議を進めて参りました。関係機関協議に時間を要し、工事がストップしておりましたが、来年度から、閉塞した地下道にアプローチするコンクリートの壁が残ったままになっておりますので、とりあえずその部分を撤去していく予定でございます。

最終的な整備形態としては、泉南市役所南交差点から砂川変電所前交差点の間を 3 車線化するというので、関係機関との調整もほぼ完了しており、先日も大阪国道事務所に早期着手に向けた予算確保の要望にお伺いしたところでございます。

大阪国道事務所において、設計がほぼ完了しておりまして、整備に向けた準備が整っている状況となっております。内容をもう少し説明しますと、現在の副道を廃止し、本線の車道を 3 車線化し、新たに自転車道を整備いただく予定でございます。現在、副道を介して沿道へアクセスすることとなっておりますが、空間再編の整備を行うことによりまして、紀陽銀行のある交差点から変電所前の交差点の間は、本線から沿道に直接乗り入れが可能となります。

次に地域公共交通についてでございますが、あまり詳しくないので恐縮ですが、来年度の 4 月から公共交通に関する事務が都市政策課に移行されますので、これから勉強していかねばならないところでございます。公共交通には様々な手段があるのですが、どの手法が泉南市に望ましいのか等を検討するために、地域公共交通に関する話し合いを行う協議会を設置し、立地適正化計画と両輪で進めていく予定にしております。

国や大阪府も地域公共交通には力を入れておりますので、いろいろなサポートや相談にのっていただきながら、進めて参りたいと考えています。先進事例においても、あまりうまく機能している事例が少ないように思われます。おそらく大都市以外で十分に満足いただける公共交通のネットワークというのは、困難なように見受けられます。

現在、話題になっているライドシェアやNPOによる送迎サービス等、いろいろな事を勉強しながら、最も効率的で使い勝手の良い公共交通について検討を行い、必要であれば社会実験等も試しながら、検討して行きたいと思っています。近隣市の小売スーパーさんでは、お買い物バスを走らせていたりしますので、公共交通とは言い難いのですが、コミュニティバスのみでは賄いきれないところもありますので、その辺りも勉強しながら進めて参りたいと考えております。

耐震改修につきましては、約15年前から補助を行っております。昭和56年5月末までに建築確認申請を行い、建築した建物は、旧耐震基準で建てられておりますので、これらの建物に対して、耐震診断の補助を年間10件させていただいており、耐震改修のお手伝いを設計も含めて、収入にもよりますが最大で100万円の補助を今年度は2件、来年度は3件を予定しております。

委員 (E)

新しい基準ではなく、施策を継続して実施していくということでしょうか。

事務局

そのように考えております。来年度は、古い建物がどれだけ残っているかという調査を行う予定にしております。昭和56年5月以前の旧耐震の建物について、引続き診断と改修の補助を実施していきたいと考えており、年度によって補助希望者の多い年と少ない年がございますが、今年度は、去年1月に能登半島地震があり、耐震改修の希望者がたくさんいらっしゃいましたので、来年度は、1件追加することとしております。

委員 (F)

少し観光の観点からですが、観光・レクリエーションという言葉がたくさん出てくるのですが、通常、「レジャー」を入れる方がいいのではないかと思います。「レジャー」を入れることによって、最近、いろいろと注目されるアーバン・スポーツやレクレーションという言葉の歴史的な流れを踏まえると職場レクレーションというようなことと繋がっているので、何か型にはまった感じがあるので、もう少し自由度を持たせるという意味でも、空間の活用の際にもいろいろな要素が含まれてくるので、観光・レジャー・レクリエーションとした方がよいんじゃないかと思います。

次に63ページにDMOという用語が記載されており、定義を一応、書いてくれているのですが、使う人によって解釈がずいぶん異なることがある言葉です。できれば何を参考に定義したか、我々は、学術論文の場合、必ず参考文献や参考とした情報を記載することにしています。特に定義が揺れている用語は、どういう意味で使われたかが、わかるように参考文献など記載した方が正確になります。文章化されるので、大事なことかと思えます。

その次、106 ページに SDGs の実現性の方向性について記載されているのですが、SDGs の目標年限が 2030 年末となっており、このマスタープランの計画期間は、2034 年までになっています。最近、国連未来サミットで Beyond GDP や Well-being の議論がなされており、先ほどの都市計画の決定ということにも関わるかもしれないのですが、都市農地などについて、金額ではない価値みたいなものが、今後、社会の発展に寄与するなどという議論が国際的に行われてきています。ですから、国際的な流れによっては、少しずつ変化していくような要素を加えておく方が 2034 年に向けては安心ではないかと思しますのでコメントさせていただきました。

そのような観点から考えると、4 ページに都市づくりの目標と課題への対応が表にまとめられており、「観光」についての関係性で見ると、「土地利用」と「地域環境の形成」というところに「○」が付されているのですが、「公園」や移動の利便性を勘案すると「道路・交通」も関連がありますし、「観光」は大変幅が広くて、全ての項目に「○」が必要に思えてきたりします。「都市防災」も、旅行者の安全確保を考えると実は必要であるとか、観光立国ということが相当進んではいるのですが、まだ不安定な部分もあったりしますので、「○」を増やしておく、今後の対応に繋がるように思います。

今回、OODA ループを導入するということですので、どのような観点からという部分でも旅行者や市外の方からの意見も踏まえるというふうにする OODA ループの意義が発揮されると思います。

実は、都市づくりは全部繋がっているということが、大切であるというふうに思っていて、パブリックコメントも終わって最終案というところであるとは思いますが、可能な範囲で検討いただければと思います。

いろいろとコメントさせていただきましたが、言葉に関するところの対応の検討をお願いします。

会長

観光・レジャー・レクリエーションというように「レジャー」を追加する方が良いのではないかとのご提案を踏まえて、補正を検討いただくということでもよろしいでしょうか。

委員 (F)

はい。

会長

それから、34 ページの「観光」について関連を示す「○」が少ないのではないかと、というようなお話がありました。一番右の都市景観に対する課題対応も「○」が少ないのですが、都市計画は様々な分野が密接に関連しておりますので、ある程度、関連性の高い項目の順に選択

しているっていうふうな理解をした方が良いのではないかと思いますので、この辺も少し修正できるかどうかも含めて、検討していただきたいと思います。

他にいかがでしょう。

委員（B）

学校の再編計画に伴って、今後、学校跡地の空閑地が発生してくると思われませんが、学校の跡地利用の計画についての明記がないと思います。また、鳴滝幼稚園と小学校の除去が始まろうとしていますが、その跡地活用について教えていただきたいと思います。

それと、農業用ため池として利用されてないため池等について、他の自治体では、埋立てをして、活用されている事例もあるのですが、ため池については、この10年間、特にさわらない感じでしょうか。

将来都市構造図の多機能型中心拠点、茶色で示されている部分ですが、この位置には大きなため池が二つありますが、それを活用する可能性はあるのでしょうか。

また、都市拠点について、現状、都市拠点と言える状況にあるのかということはあるのですが、樽井駅周辺と和泉砂川駅周辺地区については、やはり民間企業の力を借りないと、行政だけで取組んでいくのは無理があると思います。例えば、大企業、中小企業でもいいのですが、数百人規模の企業、工場が立地することによって、その従業員のために、会社は福利厚生のために、レクリエーション施設、病院、飲食店や子供たちの遊べる施設の設置や誘致の検討を行うと思います。

企業を誘致することによって様々な波及効果が期待され、地域の活性化、コンパクトシティやスマートシティのような持続可能な状況をつくっていくということも、地方創生の中で理想とされています。民間企業の力を活かすために、実現化方策のところ、市民参加やセミナー・ワークショップへの参加ということが記載されているのですが、まちづくりにおいては、個人の市民は微力ですので、まちづくりに対して、民間企業などにアプローチすべきだと思いますが、その辺については、いかがでしょうか。

事務局

学校の跡地に関することですが、このマスタープランの中では、西信達小学校の跡地については触れさせていただいており、今後、実際に公共施設再編室とともに、これから、詳細の検討をすすめていくことになると思います。鳴滝の幼稚園・小学校の跡地については、来年度から、建物を壊していくと聞いていますが、従来から様々な企業さんにヒアリングしたこともあるのですが、どういう土地利用が想定できるか、何が立地できるかというような具体的なご意見が得られていない状況では記載し難い状況にあります。今後も民間ヒアリングやサウンディングを行っていくと思いますので、それらのタイミングも踏まえてマスタープランの変更の必要性などについて考えていきたいと思っています。今のところ、誘致するターゲットを定め

て、土地利用を明確にするのは、鳴滝も他の小学校の跡地についても、具体的には記載できていないところです。

来年度から立地適正化計画の策定に着手する予定にしておりますので、その中で居住誘導区域や都市機能誘導区域というものを設定し、都市機能の適切な配置を市街化区域の中で位置付けていきますので、公的不動産の活用についても検討していくことをイメージしております。立地適正化は、都市計画マスタープランの高度化版といわれておりまして、マスタープランより踏み込んで、どのような機能を配置するかということも検討していくこととなりますので、その中で細かく検討していければと思っております。今回の都市マスタープランについては、立地適正化を見据えた検討を加えて作成しております。

次にため池についてですけれども、先ほど泉南中央公園の見直しというご質問をいただきましたが、見直すことで公園用地ではなく中心拠点を設ける土地として池を埋立てることとなります。他のため池につきましては、今のところ、細かいあり方の検討などが進んでいない状況でございます。

あと民間との連携ということでございますが、民間の投資については、現行の都市計画マスタープランから重要な位置付けを行っております。今回もその考え方を踏襲しております。25 ページに公民連携について記載しておりますが、民間の知恵と資金力を活かして、市民の皆さんの意見を組み込みながら、公民連携を活用した都市づくりを進めるということを目指しております。成長戦略室では、様々な公民連携の取り組みを進めているところで、おっしゃる通り、民間企業の存在は、都市づくりにおいても重要な要素であると考えております。

学校跡地等の活用については、来年度から立地適正化計画の中で、検討して参りたいと考えております。

会長

はい、ありがとうございました。

それではそろそろ時間となっております。

少し修正のご意見がございましたが、事務局、いかが対応されますか。

事務局

修正できるところを少し検討させていただきたいと思います。

修正案の確認は、会長にお願いできればと思います。

会長

事務局が言われたように、本日いただいた皆様の意見を集約し、反映できるような形の修正案を事務局で作成していただき、できましたら、会長の私が最終的に確認する「会長預かり」とさせていただきたいというふうに思いますが、いかがでしょうか。

<異議なし>

会長

ありがとうございます。

「会長預かり」にさせていただきたいと思います。

これから、内容の修正を行う箇所もあるのですが、考え方が変わるものではなく、マスタープランをより良くするために追記などを行うものですので、原案について賛否を採りたいと思います。

賛成の方、挙手をお願いします。

<全員挙手>

会長

ありがとうございます。

全員のご了解いただきましたので、一部修正を「会長預かり」とすることで、ご承認いただいたということでございます。

ありがとうございました。

事務局、他に何かございますでしょうか。

事務局

ございません。

会長

では、長きに渡りまして、皆様にご検討いただきました、都市計画マスタープランにつきまして、ご了解いただきました。

令和6年度第4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。

本日は皆様、どうもありがとうございました。