

令和6年度第2回
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和7年2月21日（金）

午後3時00分

泉大津市役所 5階委員会室第一会議室

令和6年度第2回泉大津市都市計画審議会 議事摘録

【議 題】

議案第1号 南部大阪都市計画汚物処理場の決定について（市決定）
報告第1号 用途地域の見直し候補地区について

【開催日時】 令和7年2月21日（金） 15：00～16：00

【開催場所】 泉大津市役所 5階委員会室第一会議室

【出席委員】

久 隆浩 委員	臼谷 喜世彦委員	波床 正敏 委員	柳田 裕樹 委員
北島 政夫 委員	堀口 陽一 委員	森下 巖 委員	池辺 貢三 委員
谷野 司 委員	朝比奈 大貴委員	澤田 久子 委員	澁田 洋子 委員
仲 吉治 委員			

【欠席委員】

伊丹 康二 委員 大澤 憲央 委員

【事務局】

都市政策部長	山野 真範
都市政策部次長	山崎 基央
都市政策部都市づくり政策課長	八木 勇司
都市づくり政策課計画係長	藤岡 宏樹
都市づくり政策課係員	矢田 剛之
都市政策部環境課長	藤原 祐二
泉北環境整備施設組合環境部次長	松山 立幸
泉北環境整備施設組合環境部資源循環型社会推進課長	野井 昭彦

【傍聴者】

1名

【議事概要】

- (1) 開会
- (2) 傍聴者入場
- (3) 市長挨拶
- (4) 審議会委員の紹介
- (5) 議案第 1 号 南部大阪都市計画汚物処理場の決定について（市決定）
原案どおり承認
- (6) 報告第 1 号 用途地域の見直し候補地区について
- (7) その他
- (8) 閉会

【議事内容】

(1) 開 会

【事務局】

ただ今より、令和 6 年度第 2 回泉大津市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、公私何かとお忙しい中、ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

先に、資料の確認をお願いいたします。まず、次第、議案書、そして本日、お配りいたしました委員名簿、配席表、参考資料 1・2 の計 6 点となっております。過不足等ございましたら、お申しつけください。

なお、本日は、現委員数 15 名の方のうち 13 名の委員のご出席をいただいておりますので、本市、都市計画審議会条例施行規則第 3 条第 2 項の規定により、本審議会の定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

(2) 傍聴者入場

【事務局】

会議は原則公開となっておりますが、本日の傍聴希望者は、1 名となります。

また、会議録は、公表としていきますので、記録のため必要に応じて写真撮影・録音をさせていただきます。ご了解のほどよろしくお願い申し上げます。

(3) 市長挨拶

【事務局】

市長挨拶でございますが、本日市長が別の公務のため出席が叶いません。申し訳ございませんが割愛とさせていただきます。

(4) 審議会委員の紹介

【事務局】

本日は令和 6 年度第 2 回目の審議会でございますので、委員の皆様方のご紹介についても、割愛とさせていただきます。それでは、これ以降は規定によりまし

て、久会長に議長として議事進行をお願いしたいと思います。会長よろしく願
いいたします。

(5) 議案第1号 南部大阪都市計画汚物処理場の決定について（市決定）

【久会長】

本日は議案1件、報告事項1件ということになっておりますが、まずは議案
第1号、南部大阪都市計画汚物処理場の決定につきまして、前回に説明はいた
だいておりますが、今回は採決ということになりますので、後程お諮りをさせ
ていただければと思います。

それでは議案の内容を事務局の方から説明いただければと思いますのでよろ
しくお願いします。

【事務局】

本件は、昨年12月の本審議会において、ご報告をさせていただきました南
部大阪都市計画汚物処理場の決定についてでございますが、今回、ご審議いた
だくにあたり、改めて変更の概要からご説明させていただきます。

今回、決定を予定している施設は、汚泥再生処理センターでございます。汚
泥再生処理センター建設予定地は、左の図に示しますように泉大津駅から約2
kmの臨海部に位置している、面積が約8700㎡の、泉北環境整備施設組合
が所管する「第1事業所し尿処理場」でございます。決定する理由としまして
は泉北環境整備施設組合が所管しております「第1事業所し尿処理場」は、昭
和62年の更新工事後から37年が経過しており、経年劣化による設備の老朽
化が進行していることや、し尿及び浄化槽汚泥の搬入量が減少していることか
ら、適正処理の継続のために整備が必要になっております。そのため、施設の
老朽化に伴う適正処理への対応、維持管理費の削減、し尿及び浄化槽汚泥処理
における未活用資源の回収や再資源化に対応するため、本施設の建築物、水槽
等を活用し下水道放流へ切り替えて「汚泥再生処理センター」にリニューアル
（改造・改修）を行うものでございます。

そこで、令和7年から9年度にかけ整備工事を行い、令和9年度中において
施設稼働（供用開始）をする予定であることから、赤枠の範囲内で都市計画決
定を行いたいと考えているところでございます。こちらは、汚泥再生処理セン
ターのリニューアル（改造・改修）の概要でございます。汚泥再生処理セン
ターとは、し尿、浄化槽汚泥及び生ごみ等の有機性廃棄物を併せて処理すると
ともに、資源を回収する施設でございます。処理量としましてはし尿：47 k1/
日、浄化槽汚泥：39 k1/日、合計：86 k1/日で、生ごみ：150 kg/日でご
ざいます。処理方式としましては、前脱水処理後に下水道放流する処理方式（資
源化：助燃剤化）でございます。また、リニューアルに伴い生活環境影響評価
を令和4年度から令和5年度にかけて実施致しました。調査内容については、

大気質、騒音、振動、悪臭の4項目について行い、いずれも環境保全目標値を満足する評価となっております。

これまでの経過と今後の予定でございますが、昨年11月に住民説明会、公聴会を開催しましたが、参加者はございませんでした。その後12月の本審議会後に、関係市（高石市、和泉市）に意見照会を行いました。特に意見はございませんでした。そして、その後、実施いたしました都市計画法第17条の案の縦覧に際しましても、特に意見書の提出はございませんでした。

以上の手続きを経て、本会議会において諮問させていただいているところでございます。ご承認いただけましたら、令和7年度から9年度に工事を行い、令和9年度中にはリニューアルした汚泥再生処理センターとして施設稼働（供用開始）できればと考えております。

【久会長】

それではただいまの内容につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、お話をいただければと思います。いかがでしょうか。

【堀口委員】

先ほど説明の中で、生ごみの部分は理解できましたが、汚泥には色々な種類がありますので、もう少しこの汚泥の種類とか、発生してる状況とかを詳しく説明願います。

【事務局】

汚泥の内容というところでございますが、持ち込まれているものは、汲み取りによるし尿と浄化槽汚泥の2種類となっております。令和5年度の実績で言いますと、し尿が53k1／日、浄化槽汚泥が43k1／日となっております。

【堀口委員】

どの地域の部分の汚泥になりますでしょうか。

【事務局】

第1事業所につきましては、泉北環境整備施設組合が運営しておりますので、和泉市、高石市、泉大津市、忠岡町のし尿と浄化槽汚泥になっておりまして、委託及び処理をしているところでございます。

【森下委員】

住民説明会と公聴会の参加者なしということなんですが、この周辺に住んでいる方はおりませんので、なかなか市民の中でも、この場所にこのような施設があることを知らない方が非常に多いと思います。再整備等々を今後どのよう

な形で市民に周知していくのか、その辺りのことが予定されているのであれば教えていただけますか。

【事務局】

住民説明会と公聴会につきましては、今回参加者なしでしたが、周辺の西港町自治会、汐見町市営住宅自治会、河原町自治会には個別に住民説明会と公聴会があるとお知らせをしましたが、参加者なしというところでございます。今後の工事につきましては、進捗状況等も含めましてホームページ等で情報提供の方をしていきたいと考えております。

【森下委員】

泉北環境整備施設組合のホームページでお知らせをするのでしょうか

【事務局】

泉北環境整備施設組合のホームページを基に、構成3市にも情報共有、情報提供していきたいと考えております。

【森下委員】

この施設は生活を支えていく非常に大事な施設になります。例えば埼玉県で発生した陥没事故により、周辺住民の人達は非常に大変な状況になっている中で、このような施設がリニューアルにより小学校の残渣処理をするなど、役割を果たしていることを広く市民に知っていただくことが大事だと思いますので、ホームページだけでは広く届かないため、例えば広報を通じて出すとか、この施設の役割なども含めて、しっかりお知らせをいただきたいということを要望いたします。

【事務局】

追加になりますが、泉北環境整備施設組合では、「クリーンセンターだより」を年2回発行しておりまして、泉大津市の広報誌にも挟み込みをお願いしている状況でございますので、工事の進捗状況等も含めまして、完成しましたら、このような形で整備しましたと載せていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

【波床委員】

処理、搬入量が減少していると書かれておりますが、搬入量の減少は下水道普及率の上昇と、人口の推移が関係していると思いますが、今後の下水道普及の見込みと、人口の推移から考えられる搬入量の見込みはどの程度でしょうか。

【久会長】

おそらくk 1 /日の前に、1人当たりの量という積算ができると思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

搬入量の推移のところだと思いますが、令和5年の3月に第1事業所において、一般廃棄物処理施設基本計画を策定しておりまして、先ほどお知らせしました通りこの施設は、令和9年の供用開始となりますが、令和9年度の計画によりますと、令和9年度には、し尿が日平均44k 1で、浄化槽汚泥が日平均37.6k 1の、合計81.6k 1と予測、計画しているところでございます。

【波床委員】

施設がリニューアルして、そのリニューアルしたものが寿命を迎えるまでは十分な処理能力があるという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

その通りでございます。

【柳田委員】

自然災害などがあった場合、立地条件からどの程度の耐性があるのか簡単に説明していただきたい。

【事務局】

現行の施設は、新耐震基準以降の建物ではありますが、耐震診断を行い、今回のリニューアル更新に向けて、中身の設備が変わりますので、その設備を据えても大丈夫であるかどうかは、その整備の中で行っていくことになります。また、海沿い、川沿いの施設でありますので、津波とか豪雨とかの浸水災害の対策につきましては、プラント設備が機能不全に陥る可能性があるので、処理に重要な機器や電気設備は上層階に設置するなどの対策を考えております。

【臼谷副会長】

よく理解できなかったので教えて欲しいです。残渣という話が先ほど出ましたけれども、今回の設備はし尿だけではないのでしょうか。学校の残渣の話をされていましたが、資料を見ているとし尿だけではないのかなと思っております。もう一点ですが、泉大津の下水道は基本的に公共下水道と認識しているので、今回の話に下水道は全く関係しておらず、し尿、浄化槽汚泥の処理設備という理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

残渣の話ですが、現状は生ごみを処理しておりませんが、汚泥再生処理センターにするに当たり、給食で発生した生ゴミを受け入れていこうと考えているところでございます、日平均150kgなので、それほど多くはないですが、残渣を受け入れする予定でございます。

【久会長】

堀口委員のご質問のときに市町域の話はありましたけれども、もう少しきめ細かな説明があると思います。基本的に下水道処理ができているところは、バキュームを必要としないわけで、例えば、他市の少し山手で、まだ下水道処理ができない地域とか、或いは市町の中でもバキュームが必要となる地域の分だけを受け入れているのだと思いますので、その部分をもう少しきめ細かく説明していただくと、よりわかりやすかったと思います。

【事務局】

現在のし尿処理場につきましては、先ほどお伝えしました和泉市、泉大津市、高石市、忠岡町のし尿及び、浄化槽汚泥を処理しているところでございます、汚泥をバキュームカーで持ってきた後に処理を行い、河川放流をしているところでございますが、今後、汚泥再生処理センターに変わることにより、公共下水道の方へ放流するという形になっております。

【臼谷副会長】

広域下水道の方へ流すということでしょうか。

【事務局】

その通りでございます。

【久会長】

施設の隣に汐見ポンプ場がありますが、汐見ポンプ場の方につないで放流するというのでしょうか。

【事務局】

本市の場合、大阪府の流域下水道が処理しております。そちらの方に、汚泥再生処理センターで発生した処理水はそのまま、流域下水道の管渠つないで流すという形になります。まずもって本市においても、皆様全員が水洗化をされておりませんし、公共下水道に繋がっていないところもありますので、各家庭で溜めているし尿や、浄化槽で処理してところの清掃した部分は、バキュームカーで運んでくるという形になります。

【臼谷副会長】

泉大津の下水道は泉大津では処理しておらず、南大阪で共同の下水処理場があるので、そこに流して処理をしている。汚泥再生処理センターでは、し尿と残渣だけを処理するようになると理解してもよろしいでしょうか。

【事務局】

この施設は、元々し尿を処理してたところで、下水処理場は、このエリアでは忠岡町に、大阪府の下水処理場があります。

【久会長】

様々な対策を十分にとっていただくことを再度お願いしておきたいと思います。ご質問はいくつかございましたが、反対等の意見はないと考えますが、最終的に採決をさせていただきたいと思います。議案第1号南部大阪都市計画汚物処理場の決定につきまして原案通り承認することにご異議ございませんでしょうか。

【委員】

異議なし。

【久会長】

異議なしということでございますので、原案通り可決をさせていただきます。

(6) 報告第1号 用途地域の見直し候補地区について

【事務局】

前回の都市計画審議会において、報告第2号「用途地域の見直し方針について」としてご説明させていただきました件につきまして、具体的な見直し候補地区を選定いたしましたので、今回報告させていただくものであります。なお、前回の説明と一部重複する内容となりますが、ご了承ください。

まずは、「用途地域」についてご説明させていただきます。用途地域とは、都市計画法第8条において「地域地区」として定められている「第一種低層住居専用地域」から「工業専用地域」までの13種類の地域の総称であり、都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率及び建ぺい率等について制限を行うために定めるものでございます。わかりにくいですが、右側の図が本市で既に、指定している用途地域の図となります。今回は、令和5年3月に一部改定した泉大津市都市計画マスタープランに位置づけられた将来 土地利用方針に基づき、適切な規制・誘導による良好な市街地形成を図るため、用途地域の見直しを行いたいと考えており、そのための方針を定めたうえで、具体的な見直し候補地区を定めた

ころであります。

では、都市計画マスタープランに位置づけられた本市の将来 土地利用方針について簡単に説明させていただきます。土地利用の分類としては、主に住宅、商業、工業に分類されますが、商業と工業については、それらをあわせて産業と表現する場合もございます。都市計画マスタープランに位置づけられた本方針は、移りゆく土地利用の状況や今後の社会情勢の変化などを踏まえつつ、本市の今後の土地利用のあり方について示したものであります。具体的には、前面のスクリーンのとおり商業などの機能を充実させる地区、主に住居を中心とし住環境を向上させる地区、住宅と産業の共存を図る地区、そして産業の活性化を目指す地区として7つの地区に分類されております。

続きまして、今回の変更に対する方針をご説明いたします。今回、都市計画マスタープランやその他の上位計画を踏まえた「用途地域の見直し」を行うため、次のような方針を定めました。「上位計画で掲げる都市づくりに向け、都市づくりの取組みとの連携を図りつつ、土地利用の規制、誘導を目指す」というものでございます。具体的には、次の3つの視点から候補地区を抽出しております。

まず1つ目は、土地利用方針の実現に向けた用途地域の見直しです。これは、土地利用の適正化を図る地域として、都市計画マスタープランの位置付けに基づいた望ましい土地利用を誘導すべき地域において、住宅・商業・工業、それぞれが適正に機能できるよう、見直しを行おうとするものであります。

次に2つ目は、都市基盤整備等に合わせた用途地域の見直しです。これは、戦略的に土地利用を誘導する地域として、都市計画道路等の都市基盤周辺地域において、適切な土地利用誘導など、将来の土地利用の動向を踏まえ、戦略的な用途地域の見直しを行うものであります。

そして、最後に、用途地域境界の界線整理に向けた見直しです。これは、地形地物に変更があった地域での境界の整理として、既定の用途地域境界が道路等の新設・改良等により不明確になった場合において、変更後の地形地物に合わせた用途地域境界へと見直しを行うものであります。なお、今回の変更では、若宮町にて一部道路の改良により位置が変更になった箇所について、界線整理を行う予定をしております。

以上の方針と視点を踏まえ、前回の本審議会においてご説明させていただきましたとおり今回は、本市西側区域において現状の土地利用状況等も確認し、次のとおり、画面の地図上の太線で囲った区域を見直し候補地区として選定いたしました。具体的な見直しの内容としましては、土地利用の適正化を図る地域としまして、住居系地域に変更しようとする地区として「菅原町地区」「小松町地区」「春日町地区」の3つの地区を選定しました。画面で緑色に着色した区域でございます。なお、現在の用途地域は「第二種住居地域」となっている地域であります。ここを候補地として選定した理由としましては、都市計画

マスタープランで良好な住宅地として住環境の保全・形成を図る地区に位置付けられており、現状も、既に住宅が大半を占めており、現在の住環境を今後も継続的に保全する必要があると思われる地域を、候補地としたものでございます。

次に戦略的に土地利用を誘導する地域としまして、準工業地域に変更しようとする地区として「東港町地区」「西港町地区」「青葉町地区」「汐見町地区」「河原町地区」の5つの地区を選定しました。画面で紫色に着色した区域でございます。なお、現在の用途地域はこちらも「第二種住居地域」となっております。ここを候補地として選定した理由としましては、都市計画マスタープランにおいて、交通の利便性を活かした商業や工業、沿道サービス施設などの集積を図る地区に位置付けられている地域を含み、現状も、産業系の土地利用が多くを占めていることなどから、戦略的に土地利用を誘導し、将来的には、より有効的な土地利用を促進する地域として、候補地としたものでございます。また用途地域の変更による建物の建築物制限については、次の通りとなります。前面スクリーンに映しておりますが、見えにくいと思いますので、お手元の参考資料2をご覧ください。

まず、緑色の地域、①土地利用の適正化を図る地域につきましては、第二種住居地域から第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域もしくは、第一種住居地域に変更することを想定しており、表中の赤色の太枠から、黄緑色の太枠にしようとするものであります。主な制限内容の変更としましては、店舗、事務所、ホテル、旅館、一部の遊戯施設、自動車教習所や危険性の少ない工場などの建物の規模がより制限されたり、規模によらず建築できなくなるというものでございます。建ぺい率60%、容積率200%につきましては、変更ございません。

次に、紫色の地域、②戦略的に土地利用を誘導する地域につきましては、第二種住居地域から準工業地域に変更することを想定しており、表中の赤色の太枠から、紫色の太枠にしようとするものであります。こちらの主な制限内容の変更としましては、先程とは逆に、建てられる建物の規模の制限等がそれぞれ緩和されるというものでございます。こちらも建ぺい率60%、容積率200%につきましては、変更ございません。

現在は、選定した候補地の土地所有者を対象に、「用途地域見直しに関するアンケート調査」を実施し、調査表の集計及び分析を行っており、土地所有者の意向も参考にし、最終的な用途地域変更地区を選定したいと考えております。

最後に、今後の予定でございますが、3月ごろには、用途地域変更地区を選定のうえ、素案を作成し、4月以降に大阪府と事前協議を開始しまして、夏ごろには住民説明会を開催させていただきたく予定としております。その後、法17条における案の縦覧を経て、11月には本審議会において諮問させていただきたいと考えております。

【久会長】

ご質問、ご意見はございますでしょうか。

【堀口委員】

緑色の地域にシーパsparkができたことにより、住居系地域へ変更ということはわかりますが、先ほどの説明の様に戦略的に変更する場合、例えば、高層マンションが建築できるようになるなど、変更後の違いについて事例を踏まえて教えて欲しいです。

【事務局】

この地区につきましては、現在は住宅系が多い土地利用をされている地域になります。用途地域としましては、住宅以外に小さな規模の工場などを建築できる用途地域となっております。今後、住宅街のところに空き家、空き地などが発生しますし、その跡地に小さな規模の工場が建築されることで、近隣との問題などが生じる可能性も出て参りますので、戦略的に変更するというよりも、現状の住宅地を保全するという意味で、用途地域を規制させていただき、住みやすいまちを作ることが目的となっております。

【久会長】

都市計画マスタープランを決める際に議論をしましたが、泉大津は伝統的に工場と住宅がうまく混じり合いながら発展をしてきた地域であります。しかし、産業構造が転換をする中で、多くの工場が抜けてしまい、住宅が増えていく方向に進んできたわけです。しかしながら、その工場を省いてしまいますと、泉大津市の産業の観点では、非常に問題があるということで、少しメリハリをつけて、誘導していこうということで、大阪側の三分の二は、緑色で示しているように住宅環境を守りながら、しっかりと住宅を張りつけていく地域。一方で、工場の稼働しているところが多い和歌山側は、紫色で示しているようにこれからも工場をうまく誘導していきながら、メリハリをつけていく地域として、都市計画マスタープランのときは、土地利用方針を描かせていただいております。

今回は具体的に用途地域として落とし込んだときに、先ほどの方向性が上手くいくように考えているところであります。ただ、臨海線のあたりで、この地図で言いますと、住環境向上地区と位置付けられているところも、工業系地域になっていくわけですが、その部分にはオレンジ色の沿道利用地区と示されておりますように、もう少しこの辺りは、商業系や生活利便施設なども積極的に出店していただきますと、市民の生活利便性も上がっていくのではないかと思います。少しメリハリを付けさせていただこうという考えが市役所側の提案でございます。

【堀口委員】

久会長の説明でよくわかりました。もう一点お伺いさせていただきたいのですが、シーパスパーク内にホテルを建設するというような計画があったと思いますが、この用途地域の変更に関して、ホテル等の建設、高層階の建設は問題ないでしょうか。

【事務局】

この地域につきましては、ホテル等が建てられる住居地域までの制限を考えているところでございます。

【仲委員】

第二種住居地域にホテルが建てられることに驚きましたが、見直し後は第二種中高層住居専用地域になるという話だと思いますが、見直し前が第一種住居地域、見直し後が第二種中高層住居専用地域になる考えでよろしいでしょうか。

【事務局】

現在が第二種住居地域で、住居系の用途地域、住居系を専用とするような住居地域に変更させていただきたいと考えております。その候補としまして第一種中高層住居専用地域、若しくは、現状の建物や、土地所有者の意向を踏まえまして、第二種中高層住居専用地域や、第一種住居地域にするか等、アンケート調査とともに検討させていただいているところです。

【久会長】

第一種住居地域ですけれども、住居という言葉で表現してしまいますと住宅をイメージさせてしまいますが、実は、住宅を専ら作っていただくというところは、住居専用地域と書かれているところであり、制限を厳しくして住宅の環境を守っていただくというところではありますが、第一種住居地域、第二種住居地域は、いわゆる住宅と工業が混じり合っているイメージであります。

戦前の都市計画法では無指定地域という、住宅、工場、店舗も存在するためどこにも当てはまらない非常に変わった地域がありましたが、それが今の第一種住居地域や第二種住居地域と言われているわけであります。この二つの地域が何のためにあるのかと言いますと、前面に工場を持っておられて裏に住居を建てて住んでいらっしゃる、いわゆる住工混在の建物もあったわけですので、それをどちらか一つに建て直すことは非常に難しいですので、住宅や工場も建設できるような形で認めたものが、第一種住居地域、第二種住居地域であります。

そこで、先ほどから申し上げておりますように、泉大津は工場と住宅が上手くバランスをとりながら成長をしてきた場所ですから、そういった意味で第一

種住居地域や第二種住居地域が他の地域に比べて多い訳でございます。それをもう少し工場を中心に集める地域と、住宅に変える地域のメリハリをつけましょうという内容が今回の提案になっております。

ただし、地権者の問題や居住者の方々のご意向を確認する必要がありますので、どこまで制限を厳しくできるかというところは、今後、検討をして考えていこうということでもあります。

ちなみに、他の法律も同じですが、後から法律の規制が変わった場合でも、現在あるものまで遡って、適用でないということでもありますので、現在ある用途はそのままの形で、使い続けることができますので、今回の用途変更により、急に出て行ってくださいということにはならないことをご理解いただければと思っております。

【臼谷副会長】

用途地域ですけれども、見直し前は両方とも第二種住居地域であります。一つ目の地域は現状より少し制限のかかる住居系地域へ変更し、もう一つの地域は現状より少し制限を緩和させる工業系地域へ変更する予定と認識しております。一つ目の地域は、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域のいずれかに変更すると思いますが、ホテルを建設するとすると、第一種住居地域以外は建設不可となっております。もう一つの地域は、準工業地域になることで、現状より床面積の大きな店舗が建設できるようになるため、スーパー等が建設されれば住民の利便性が向上することになりますし、少し大きな工場も建設できるように変わっていく事になります。ですから、久会長が先ほどおっしゃったように、泉大津を人が住むところと、工場を残すところに分けていきたいと思いますという内容が今回の用途地域の変更という認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

その通りでございます。

【池辺委員】

住居系地域に変えていくとなると、店舗や事務所等、縛りが厳しくなっていくと思いますけれども、現在、店舗や事務所等をされている方の取り扱いはどうになるのかお聞かせいただけますでしょうか。

【事務局】

今回この場所に絞った理由は、現状の建物の中で住居系にするということが難しい地域については、まず除かせていただきました。その上で、今回、的を

絞って住民さんへのアンケートもさせていただきましたが、その中にもやはり住居系にしてしまいますと、現在の建物と同じ建物を建築できなくなるようなものもございますので、そのようなところに個別に質問を行い、少しお話を聞かせていただきながら、どこまでの住居系に用途地域を変更するかというところは、随時検討させていただきたいと思っておりますので、次回11月頃の都市計画審議会でお諮りさせていただくときには、もう少し細分化されたり、今回予定していたところよりも少し小さくなるなどがあると思います。今回のところは候補として上げさせていただき、今後はどこまで絞るのか、地域も含めて最終検討させていただこうと考えております。

【池辺委員】

アンケートという話が出ましたが、全戸に配っているのか教えていただけますか。

【事務局】

基本的には土地所有者を調べさせていただいて、土地所有者のところには配布させていただきました。ただし、土地所有者の住所は登記簿謄本で調べておりまして、登記簿謄本の住所を変えられてない方々がいらっしゃいますので、そのようなところは、宛所不明で返ってきております。宛所不明で返ってきたところには、住宅が建っているところは把握しておりますので、改めてポスティングをさせていただくということで、できる限り土地所有者に届くような形で、アンケートはさせていただきました。

【久会長】

今後、要望を聞きながら進めていくことになりますので、今回はこういう方向で調整を進めているという現状報告でご理解いただければと思います。

ちなみにですけれども、現在は第二種住居地域を、住居系か工業系にまとめてシフトさせようとしておりますが、例えば第二種住居地域のすぐ横に、準住居地域というのがありますが、この準住居地域は、沿道部分のみを商業或いは自動車関連施設等を立地できるようにしていこうというように、線上に細長く指定をする用途地域もございますので、うまく組み合わせながら事務局も検討いただければと思いますし、また、用途地域は一定の広さがないと、まとめて変更できないのですが、地区計画制度というものがあまして、その地区計画を重ねていくことにより、もう少しきめ細かな規制、或いは規制緩和もできる制度ですので、スポット的に、土地所有者の要望を反映するということも、可能になりますので、地区計画をいくつか組み合わせながら、戦略として考えていただき、きめ細かなお話をさせていただければと思っています。

そして、このような機会が、地域のまちづくりを総合的に考えていく一番良

いチャンスですので、用途地域の変更に限らず、今後、この地域どうしていくのだということを、住民の方々と一緒に考えていくチャンスでもあると思いますので、広くまちづくりのきっかけにいただけると嬉しいなと思い、期待しております。

【波床委員】

2点ございます。1点目は、住居系地域にしていく地域ですけれども、個別に見ていくと津波の浸水区域が含まれておりまして、シーパsparkと、春日町区域は浸水想定されていないのですが、小松町の浜小学校側と菅原町が浸水区域となっております。そのような観点からすると、積極的に住居系の用途地域を推進していいのかどうか少し躊躇があります。もちろん立地適正化計画で、安全の誘導をすると返答はいただいておりますけれども、土地利用の観点から、果たして正しいのかどうかというような躊躇があります。

2点目は、将来的な土地利用や戦略的な土地利用ということで、準工業地域が案として示されているわけですが、参考資料2の表を見ていただいたらわかるかと思いますが、ほとんどのところに丸印が付いており、将来的にどんな土地利用にも使えるようにしておこうという意図が感じられるわけがあります。つまり、将来的に何でもできるということは、何でも立地できる可能性があるということで、土地利用計画をするという意味では、建築してしまった後で遡ってやり直すことが難しいということでもあるので、もう少し土地利用を見極めた上で、準工業地域よりも、若干厳しい制限のかかる用途地域を含めて、細かく考えておいた方が、将来的に、後悔が少ないのではないかと思います、意見をさせていただきました。

【久会長】

もう少し土地利用を細かく誘導しようとするれば、先ほど申し上げました地区計画を利用することで、丸印の数を減らす、或いは、きめ細かなゾーン毎に、この丸印の種類を変えていくこともできますので、少し検討いただければ思っております。ちなみにですが、風俗の関係も建築できてしまうということになりますので、文教の環境からしますと、泉大津ではできるだけ建築できないよう戦略を取ろうと思えば、用途地域からすれば地区計画等を利用し、きめ細かな規制を駆使していく方が良いのではないかと思います。

【久会長】

本日ご説明いただきました内容については、これから色々な土地所有者との話し合いを始めますので、一定方向性が見えた段階で、報告していただければと思います。

(7) その他

【久会長】

全体を通して委員の皆様から、振り返り等も含めまして何かご意見ございませんか。

【堀口委員】

久会長にご意見をお伺いしたいのですけれども、1点目は、泉大津市は20年ぶりに流入人口が増えたのですが、様々な施策をすることにより、人気が出てくると、土地の地価がシーパスパーク付近で坪単価30万円程度だったものが、現在70万円で取引されているなど、地価が高騰してしまうと、住みにくくなる部分がでてくるものなのではないでしょうか。

もう1点は、泉大津市は臨海部のような、海のある町なので、この場所に海釣り公園や、グランピングの施設を要求しているのですが、方向性は良いのか、悪いのか意見をお聞かせください。

【久会長】

1点目ですが、地価は泉大津に限らず、全国的に都市部ではかなり上がってきておりますので、この辺りは全国動向も受けている部分があると思います。ちなみに、先ほどの用途地域の変更が提案されましたけれども、用途地域も地価に大きく影響しますので、その部分についても考えておく必要があると思います。いわゆる住環境が保てるようになると、安心となり、住宅の地価が上がると思います。ただ、現在お住まいの方々が追い出されることはございませんので、安心して住んでいただけたらと思いますが、地価が上がってくると、それなりの収入を持った方しか住めないということが、出てくるのではないかと思います。元々住んでいらっしゃる方々にも、どのように受けとめていただけるのかを議論しておく必要は、あるのではないかと考えております。ですので、どちらが良いかどうかは、客観的に見て、その地域の方々がどのようなまちの方向性を考えていらっしゃるのか十分に議論をして、しっかりとしたまちづくりをしていただければなと思います。

2点目も同じ話だと思いますが、外から来られる方に向けて、アピールをするということは、成功すると元々住んでいらっしゃる方々に、いわゆるオーバーツーリズムの問題も、起こりかねないので、どこまでの方々に来ていただいて、お金を落としていただいて、自分たちの暮らしを良くしていくかというところは、やはりバランスを取っていかないといけないと思います。現在、全国的に流行っているから、同じように持ってくるということではなくて、長期的なまちの将来像を考えながら、持って行けば良いのではないのでしょうか。例えばシーパスパークのような、オープンスペースが都市魅力を上げていくという、これは世界的な動向になっておりますし、この公園オープンスペースというも

のは、施設整備がそれほど必要ではないので、もし上手くいかなかった場合の経済リスクも少なく済むわけでございます。建物を建てておりませんので、それ以外の使い方も、時代が変わるにつれて対応できるということであれば、しばらく使う方向性が見えない場合は、このようなオープンスペースとして利用し続けていくというのも、1つの手段だと思いますので、そのようなことも含めて、泉大津市全体のまちづくりの将来像を皆様でご検討いただく中で、上手く方向性や計画を作っていただければ良いのではないかなと思っております。

【堀口委員】

先ほどお答えいただいた中で、1点教えていただきたいのですが、オープンスペースが都市魅力を上げることは十分わかるのですが、市民の方々からは、シーパsparkに遊具がほぼないので、遊具を設置して欲しいという声と、日陰がなく、夏場暑過ぎて熱中症になるという声があるのですが、オープンスペースの問題はどうお考えでしょうか。

【久会長】

考えようによっては、遊具は固定施設になりますので、遊具を置くと他の利用を邪魔するということになるので、いろんなものを使えるようにしておいた方が良く私は思います。遊具も移動式で、遊びたい人がそれぞれ持つてくるというようなやり方もありますので、そのような意味では、いわゆる多目的利用を考えることがあれば、固定したものはできるだけ設置しない方が、利用の融通があって良いのではないかなと思います。ちなみに、昔は遊具がなくても子供は遊んでましたし、それが、創造性、創意工夫というものに繋がってきたはずですが、現代は与えられないと遊べないという状況にもなってしまってるんじゃないかなと思いますので、そういう意味では、遊具で、そのような遊び方しかできないようにするよりも、子供たちも含めて何か色々な創造性、クリエイティブな発想で、色々な可能性を残しておいた方が、良いのではないかなと思っております。あくまでも、これは考え方次第だと思います。

(8) 閉会

【久会長】

本日の案件は、以上となりますので、以上をもって令和6年度第2回泉大津市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、慎重なご審議を賜り、誠にありがとうございました。