

会 議 録

会議の名称	平成23年度第2回和泉市都市計画審議会
開催日時	平成24年1月27日（金）午後2時00分から午後4時55分まで
開催場所	和泉市役所3号館3階市議会委員会室
出席者	和泉市都市計画審議会委員 17名 市長、副市長、都市デザイン部長、都市デザイン部都市政策監、環境産業部環境監、上下水道部理事 都市デザイン部都市政策課長、同部次長兼公園緑地課長及び参事、上下水道部次長兼下水道整備課長及び総括参事、同部次長兼経営総務課長、同部お客さまサービス課長、環境産業部次長兼環境保全課長 他10名
会議の議題	議第1号 南部大阪都市計画新住宅市街地開発事業の変更について 議第2号 南部大阪都市計画用途地域の変更について 議第3号 南部大阪都市計画地区計画の変更について 議第4号 南部大阪都市計画公園の変更について 議第5号 南部大阪都市計画下水道の変更について
会議の要旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開会</li> <li>・ 市長挨拶</li> <li>・ 議第1号～議第4号 新住宅市街地開発事業の変更に係る都市計画変更について</li> <li>・ 議第5号 南部大阪都市計画下水道の変更について</li> <li>・ 質疑応答</li> <li>・ 議案審議 原案可決及び承認</li> <li>・ 閉会</li> </ul>
会議録の作成方法	<input checked="" type="checkbox"/> 全文記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ）
その他の必要事項	傍聴者 10名

## 審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

【司会】 大変長らくお待たせいたしました。

定刻となりましたので、只今から平成 23 年度第 2 回和泉市都市計画審議会の開催をお願い申し上げます。

誠に恐縮ではございますが、私、本日の進行役を務めさせていただきます、都市政策課の内田でございます。

どうぞ宜しくお願いします。

本日は、皆様におかれましては、大変お忙しいところ、ご出席賜り、誠にありがとうございます。

本日の審議会の案件につきましては、先にご案内いたしておりますとおり、トリヴェール和泉に関連いたします「新住宅市街地開発事業の変更」、「用途地域の変更」、「地区計画の変更」及び「公園の変更」並びに「下水道の変更」の 5 議案について、ご審議をお願いすることとなっております。

何卒、よろしくご審議、ご協力の程、お願いいたします。

なお、当審議会は公開とし、傍聴を認めておりますので、よろしくお願い申し上げます。

また、議事録についても公表させていただきますので、ご了解をお願いします。

なお、議事録作成のため IC レコーダにより録音させていただいておりますが、議事録作成後は消去させていただきますことを報告いたします。

本日の審議会でございますが、17 名の委員さんが、出席されておりますので、審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

それでは審議会開会にあたり、市長からご挨拶申し上げます。

【市長】 皆様、こんにちは。和泉市長の辻でございます。

本日は、大変お忙しい中、平成 23 年度第 2 回和泉市都市計画審議会にご出席賜りまして、厚くお礼を申し上げます。

また、岩崎会長様をはじめ皆様方には平素より和泉市のまちづくり全般に渡りまして、格段のご好意を賜って下さることに重ねてお礼を申し上げます。

さて、本日もご審議をお願い申し上げますのは、先程、司会の方からも申し上げましたが、トリヴェール和泉の都市計画変更に関連いたします 4 案件と下水道の変更の合計 5 案件についてでございます。

まず、トリヴェール和泉の新住事業につきましては、平成 24 年度、事業終結を目指した取り組みの中、最終の都市計画の見直しとなっております。

事業進捗につきましては、リーマンショック以降の世界的な経済情勢の急激な悪化によりまして、西部ブロックの商業系施設立地につきましては、非常に厳しい状況となっております。

しかしながら、工業系施設につきましては近年、進出意欲が高まっている状況の中、地区内の工業系施設の用地は全てが立地予定となっております。

そのため、商業系用地におきましても、工業系施設の誘致について可能とし、商業系・工業系のどちらでも立地可能とする見直しを図ることで、早期に市街地の促進につなげようと事業者でございます UR 都市機構をはじめ、関係機関と協議を進めて参りましたところ、ようやく大阪府との協議が整ったことから本日、審議会に諮る運びとなったものでございます。

また、下水道の変更につきましては、市街化調整区域への拡大についてございまして、本日、あわせてご審議をお願い申し上げます。

何分にも本日の案件、非常に多くなっておりますので、よろしくご審議をいただきまして、原案どおりご答申賜りますようお願い申し上げます、誠に簡単ではございますが、開催にあたりましての挨拶とさせていただきます。

どうぞ、よろしくお願い申し上げます。

【司会者】 ありがとうございます。

この後、市長におかれましては他の公務のため、退席をさせていただきますので、委員の皆様よろしくお願いいいたします。

【市長】 よろしくお願いいいたします。

【司会者】 それではこれより議事に入らせていただきますが、本日、追加資料をお手元に配布させて頂いております。これは、大阪府から依頼があったもので、大阪府の公聴会にて、出された意見等を整理された資料でございます。ご確認よろしいでしょうか。

それでは、これより、岩崎会長にお願いしたいと存じます。

よろしくお願いいいたします。

【会長】（岩崎委員） 大阪工業大学の岩崎でございます。

高いところから議事の進行を進めさせていただきます。

議事次第の 1 から 5 号までの議案を進めさせていただきます。

本日はお忙しい中、ご出席をいただき、ありがとうございます。

この議案は 5 件ですけれども、若干、多いので時間がかかろうかなという気がちょっといたしております。円滑に進めていければという風に思いますので、皆様のご理解、ご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたしたいと思います。

それでは、その議事の前進方でございますけれども、本来は 1 つずつ上程し、説明頂き、審議するというのが通例でございますけど、この 1 から 4 の議案については、トリヴェールの各々、連動したものでございますので、時間の関係上ですね、円滑に進めるためにこの 4 つを一括して上程し、ご説明頂いて、そして個別に審議頂くと、そしてそれが終わった後、最後の 5 号の下水道について上程し、ご説明頂いて、審議だという風な形を取らせて頂くとありがたいと思いますが、委員の皆様、如何でございましょうか。

【委員】 異議なし。

【会長】（岩崎委員） ご異議ございませんか。分かりました。そしたら、その方法で進めさせていただきます。

それでは、1 号議案から 4 号議案まで上程しまして、事務局の方からご説明頂きたいと思います。

どうぞ、よろしくお願いいいたします。

【事務局】（中戸課長） はい、会長。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 都市政策課の中戸でございます。どうぞよろしくお願いいいたします。

只今、ご上程頂きました議第 1 号から第 4 号まで、一括して説明させていただきます。一括説明のため、少し時間を要しますが、ご了承の程、お願いいいたします。

この 4 案件のうち、議第 1 号及び第 2 号につきましては、大阪府が都市計画決定権者でございまして、今回、大阪府から都市計画案に対し、本市に意見照会がございましたので、本審議会に諮問させて頂くものでございます。

また、議第 3 号及び第 4 号は和泉市決定でございますので、付議させていただきます。  
それでは、説明に入らせて頂きますが、前方スクリーンに説明に沿った内容並びに図面等を映し出しますので、ご覧頂きますようお願い申し上げます。

今回の変更は、和泉中央丘陵いわゆるトリヴェール和泉に関する新住宅市街地開発事業の都市計画変更でございます。

まず、1 号議案は、「南部大阪都市計画新住宅市街地開発事業の変更」でございまして、事業区域を確定させるとともに、宅地の利用計画を一部見直そうとするものでございます。

2 号議案は、「南部大阪都市計画用途地域の変更」でございまして、宅地の利用計画を見直そうとする区域や事業区域が確定したことに伴い、区域界の整合を図る必要から、用途地域の変更を行おうとするものでございます。

3 号議案は、「南部大阪都市計画地区計画の変更」でございまして、土地利用や用途地域の見直しにより、立地可能となる施設について、適切な配置を行うため、地区計画の変更を行おうとするものでございます。

4 号議案は、「南部大阪都市計画公園の変更」でございまして、事業区域内の都市計画公園について、変更並びに追加決定しようとするものでございます。

以上が主な変更内容でございます。

それでは議案について、順次、説明させていただきますが、先に、新住宅市街地開発事業について、少し説明いたします。

初めに、新住宅市街地開発事業の目的でございます。

この事業は人口集中の著しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発及び居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図ることとしてございます。

また、単に住宅供給を目的とするだけでなく、道路・公園などの公共施設や学校、病院、店舗などの公益施設も合わせて整備、誘致しようとするもので、総合的なまちづくりを目指す事業のことをいいます。

事業者は、本地区では独立行政法人都市再生機構が事業者として整備を行っているところでございます。

次に、新住宅市街地開発事業において、都市計画で定める内容でございます。

まず、市街地開発事業の種類、名称、施行区域及び施行区域の面積、住区、公共施設の配置及び規模並びに宅地の利用計画とされております。

また、根幹的な道路や公園についても都市計画決定し、さらに、土地利用に関しましては用途地域の指定を行うとともに土地利用が明確になった時点で、地区計画を指定することにより、良好な環境の維持・保全に努めることとしております。

なお、具体的な土地利用計画につきましては、事業者であります UR 都市機構が施行計画として作成し事業化することとなっております。

続きまして、事業概要でございます。

「事業の名称」は和泉中央丘陵新住宅市街地開発事業、「事業地」は和泉市いぶ

き野一丁目をはじめとした「施行面積」約 370ha の区域において、「施行者」を独立行政法人都市再生機構とし、「事業期間」を昭和 59 年 12 月 8 日から平成 25 年 3 月 31 日までとしております。住宅の「計画戸数」は約 7,700 戸、「計画人口」を約 25,000 人とした事業でございます。

次に、まちづくりの目標でございます。

トリヴェール和泉では、地区を北部、東部、西部の 3 つのブロックで構成し、良好な住宅地とあわせ、「情報・交流機能」、「商業・業務機能」、「文化・学術研究機能」、「研究・開発機能」などの多機能からなる複合都市を目指しております。

その目標達成に向け、施行者である UR 都市機構が住宅の供給や商業施設、研究施設等の誘致を行うとともに道路や公園などの都市基盤施設の整備を行っているところでございます。

このトリヴェール和泉の北部、東部、西部の 3 ブロックは「住む・働く・学ぶ・憩う」のそれぞれの機能が有機的に働き、活力のあるまちづくりを目指し、事業展開しているところでございます。

まず、北部ブロックは、マンション、戸建住宅の適切な配置や商業・業務機能の集積として和泉中央駅を中心に店舗等の誘致を行うとともに文化・行政などの公共・公益施設を集積する新しい都市核として形成してございます。

次に、東部ブロックは、マンション、戸建住宅の適切な配置や大学を誘致し、活発な文化交流による地域文化の向上を目指しているところでございます。

また、西部ブロックは、広域交通拠点の立地特性を活かし、研究所や工場等の誘致を行うとともに、さらに、商業系サービス施設の立地集積を図り活力と魅力のあるまちづくりに取り組んでいるところでございます。

続きまして、これまでの事業経過でございます。

昭和 59 年 10 月に新住宅市街地開発事業及びこれに関連いたします都市計画の当初決定を行いました。

昭和 61 年 4 月には起工式を行い、工事着手、平成 4 年には、約 380 戸の住宅を供給し、「まちびらき」を行っております。

事業実績といたしましては、北部ブロックでは、約 3,300 戸の住宅供給、和泉中央駅周辺では、エコールいずみなどの商業施設や郵便局・和泉シティプラザが開設されており、併せて泉州山手線沿道では、飲食店などのサービス施設が誘致されております。

また、東部ブロックでは、約 1,500 戸が住宅供給されており、桃山学院大学が平成 7 年に開校してございます。

西部ブロックでは、大阪府立産業技術総合研究所をはじめ 21 企業が誘致されており、最近では、ケーズデンキがオープンしてございます。

そのほか、和泉中央線や唐国久井線などの都市計画道路、宮ノ上公園や中央公園などの都市計画公園の供用開始、また、泉北高速鉄道和泉中央駅の開設などがござ

います。

続きまして、平成 23 年 3 月末時点の事業進捗状況として、宅地の処分状況について、説明させていただきます。

まず、北部ブロックでは、宅地面積約 72.4ha のうち約 94%に当たります約 68ha については譲渡等を終えており、計画戸数 3,990 戸のうち約 83%に当たります 3,327 戸が譲渡等を終えております。

次に、東部ブロックでは、宅地面積約 103.3ha のうち約 50%に当たります約 51.7ha については譲渡等を終えており、計画戸数 3,710 戸のうち約 41%に当たります 1,522 戸が譲渡等を終えております。

次に、西部ブロックは、施設誘致の地区として計画しておりまして面積約 82.9ha のうち約 44%に当たります約 36.8ha については譲渡を終えております。

トリヴェール和泉全体といたしましては、宅地面積の約 61%が土地の譲渡等を終えております。

以上が、事業の概要及び進捗状況等でございます。

続きまして、今回の変更概要について、説明させていただきます。

まず、今回変更する主な理由、背景でございますが、現行の都市計画は平成 16 年に変更されたもので、当時、西部ブロックにおいて早期の宅地処分や都市魅力の向上、市街地の促進を図るため「その他の公益的施設用地」へ変更いたしました。

その取り組みとして、大型ショッピングセンターの出店計画が平成 20 年に示されましたが、計画途中においてリーマンショックによる世界規模の経済環境の急激な悪化により出店中止となりました。

一方、産業拠点としての位置づけのあるトリヴェール和泉の西部ブロックやテクノステージ和泉においては、近年、工業系の立地意欲が強まっている状況でございます。

このようなことから、現在の社会経済情勢に適応した土地利用を図ることが、早期の市街地形成の実現につながると思われることから、現行の『その他の公益的施設用地』の一部において商業施設の立地とあわせ、研究開発施設等の立地も可能にしようとするものでございます。

このため、現行の宅地の利用計画や用途地域等の変更が必要となることから、都市計画変更を行おうとするものでございます。

都市計画において変更する内容につきまして、議案ごとに説明させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、議案の説明に入ります。

議第 1 号「南部大阪都市計画新住宅市街地開発事業の変更について」説明いたします。

議案書の 1 ページから 8 ページ、参考資料の 1 ページから 16 ページでございます。

初めに参考資料の 1 ページの旧新対照表をご覧ください。

前方スクリーンにも同様に映しておりますので、こちらの方をご覧ください。

新住宅市街地開発事業の都市計画では、区域や住区、計画人口及び各種施設の配置の方針を定めることとなっております。

今回の変更は、表の 2 段目の面積でございまして、約 370ha を約 368.4ha に変更しようとするものでございます。

これは事業区域内における公共用地の明示、民々境界の確定により事業区域が明確となったことから、施行区域の面積の変更が生じたものでございます。

それでは、変更箇所ごとに説明いたします。

参考資料の 4 ページに変更箇所図、5 ページから 14 ページは詳細図でございませ

す。前方スクリーンにも同様のものを映し出しますので、こちらの方で説明いたします。

変更箇所は、10 箇所ございますので、箇所ごとに説明いたします。

まず、①番ですが、公共用地との境界確定によるもので約 1,442 m<sup>2</sup>面積減となります。

区域界につきましては、黄色線から赤色線に変更するものでございます。

なお、この後の個所ごとの説明につきましても、同様に区域界は黄色線から赤色線に変更となりますので、よろしくお願いいたします。

次に②番は、隣接地への通行権の判明により事業区域を見直すもので、約 44 m<sup>2</sup>面積減となります。

③番は、公共用地境界の確定により、約 20.4 m<sup>2</sup>面積減となります。

④番は、公共用地並びに民々境界の確定により、約 48 m<sup>2</sup>面積減となります。

⑤番は、従前から土地所有者の方が居住されており、買収困難なため事業区域の変更を行うもので、約 429 m<sup>2</sup>面積減となります。

⑥番は、公共用地境界確定により約 184 m<sup>2</sup>面積増となります。

⑦番は、公共用地境界確定により約 449 m<sup>2</sup>面積減となります。

⑧番は、民々境界確定により、約 59 m<sup>2</sup>面積減となります。

⑨番は、道路用地として必要な面積約 117 m<sup>2</sup>を区域に編入いたしました。

⑩番は、道路用地として必要な面積約 35 m<sup>2</sup>を区域に編入いたしました。

以上、10 箇所が境界確定等により面積及び区域の変更を行うものでございます。

また、併せて現地測量等により施行区域面積が確定したもので、このことにより、施行区域面積は約 370ha から約 368.4ha になるものでございます。

続きまして、参考資料の 2 ページをお願いいたします。

公共施設の配置及び規模の変更でございませ

す。変更いたします公共施設は、公園及び緑地でございまして、事業区域の変更に伴い既決定の都市計画公園の区域変更を行うとともに、新たな都市計画公園について



追加しようとするものでございます。

なお、詳細につきましては、4号議案として公園の変更で説明させていただきます。  
続きまして、同じく参考資料 3 ページをお願いいたします。

表の左側、宅地の利用計画でございます。

宅地の利用計画の変更箇所につきましては、議案書の 8 ページでございます。

前方のスクリーンに同様のものを映しますので、ご覧ください。

今回変更いたします宅地の利用計画は、「教育施設用地」で面積約 9.3ha から約 9.0ha に、「その他の公益的施設用地」は面積約 69.9ha から約 59.2ha に、「特定業務施設用地」は面積約 35.8ha から約 45.8ha に変更いたします。

その他の項目につきましては、宅地の利用計画の見直しはないものの、先ほど説明いたしました施行区域の確定により、面積精査した結果、面積の変更が生じたものでございます。

それでは、変更箇所ごとに説明いたします。

前方スクリーンをご覧ください。

初めに、北部ブロックの変更でございます。

現行の計画では「地区センター用地」において、西部ブロックの産業支援の業務型施設や地区センター周辺部の業務施設立地を想定し、「特定業務施設用地」としておりましたが、オフィス需要の低迷等、近年の社会経済情勢の変化を踏まえ、集客力のある施設立地を図るため「その他の公益的施設用地」に変更し、地区センターにおける生活サービス機能の多様性を高めようとするものでございます。

そのため、現行の宅地利用である「特定業務施設用地」を「その他の公益的施設用地」に変更しようとするものでございます。

併せて、当該区域におきましては、未指定である地区整備計画を定めることとし、地区計画の変更を行おうとするものでございます。

なお、地区計画の変更につきましては、3号議案として後程、説明させていただきます。

次に東部ブロックでございます。

現在、くすのき公園に隣接した位置に「教育施設用地」として幼稚園の整備用地を確保してございますが、この「教育施設用地」を「その他の公益的施設用地」に変更しようとするものでございます。

なお、利用目的につきましては、幼稚園やこども園などを想定しており、処分計画につきましても、当初予定と同様の処分と考えております。

また、併せて、ブロック内の都市計画公園について、追加決定及び変更しようとするものでございます。

なお、都市計画公園につきましては、4号議案として後程、説明させていただきます。

次に西部ブロックでございます。

本ブロックにつきましては、本市都市計画マスタープランにおいて、研究開発と

生産の一体化で技術革新を目指す企業や先端産業などの新たな企業の誘致を推進するため、テクノステージ和泉とともに、産業拠点地区として位置づけられています。

さらに、インターチェンジの近傍に位置している立地特性を生かし、広域郊外型の施設や沿道商業施設等の立地及び誘導し、整備を行うこととしておりました。

しかし、商業施設等の立地にあたっては、リーマンショック後、出店意欲が低下している状況となっております。

一方、生産のための機械を使用する工業系企業の進出意欲は強いのですが、既に同ブロック内の工業の用に供する「特定業務施設用地」が完売しているため、土地利用変更が強く望まれております。

この社会経済情勢や企業ニーズに対応し、早期に活力と魅力のあるまちづくりを推進するため、宅地の利用計画として、「その他の公益的施設用地」を「特定業務施設用地」に見直そうとするものでございます。

なお、当該ブロックにおける宅地の利用計画に伴う地区計画の変更につきましては、3号議案として後程、説明させていただきます。

次に、参考資料 3 ページの表の下の段「特定業務施設の配置の方針」でございます。

北部ブロックにおいて、社会経済情勢に鑑み「産業支援機能等の事務所等は、地区センター周辺部に配置する。」の文言を削除いたしました。

以上が変更内容でございます。

以上で、議第 1 号「南部大阪都市計画新住宅市街地開発事業の変更について」説明を終わらせて頂きます。

続きまして、議第 2 号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」説明いたします。

議案書の 9 ページから 15 ページ、参考資料の 17 ページでございます。

まず、議案書 10 ページをお願いいたします。

この表は、南部大阪都市計画区域の全体の今回の変更される内容でございます。和泉市が変更する内容が反映されております。

続きまして、議案書 12 ページをお願いします。位置図でございます。

前方のスクリーンにも同様のものを映しております、ご覧ください。

今回、宅地の利用計画の見直しに併せ、用途地域の変更を行おうとする地区と、新住宅市街地開発事業の施行区域の変更に伴い、用途地域の整合を図ろうとするものがございます。

まず、宅地の利用計画の変更に伴い、用途地域を変更する区域は西部ブロックの①でございまして、面積にして約 15.1ha について用途地域を「第二種住居地域」から「準工業地域」に変更いたします。

これは、1号議案で宅地の利用計画として変更説明いたしましたとおり、社会経

済情勢や企業ニーズに対応し、早期の市街地形成を図るべく、特定業務施設の立地を可能とするために用途地域の変更を行おうとするものでございます。

続きまして、新住宅市街地開発事業の施行区域の変更に伴い用途地域を変更する区域について説明いたします。

まず、西部ブロックの「いおり公園」の隣接地において、施行区域との整合を図るため、②では、「第二種住居地域」から「第一種住居地域」に変更しようとするもので、面積は約 160 m<sup>2</sup>でございます。

また、③では、「第一種住居地域」から「第二種住居地域」に変更しようとするもので、面積は約 175 m<sup>2</sup>でございます。

次に、東部ブロックの④でございます。④では「第一種中高層住居専用地域」から「第一種低層住居専用地域」に変更しようとするもので、面積は約 50 m<sup>2</sup>でございます。

以上が、用途地域の変更箇所の説明でございます。

次に参考資料の 17 ページをお願いいたします。

和泉市における用途地域の新旧対照表でございます。

先ほどの説明により、和泉市の用途地域は「第二種住居地域」で約 153.7ha から約 138.6ha に変更するもので、面積は約 15.1ha が減となります。

また、準工業地域は、約 633.7ha から約 648.8ha に変更するもので、面積は約 15.1ha が増となるものでございます。

その他の用途地域の面積につきましては、数値変更はございません。

以上で、議第 2 号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」説明を終わります。

続きまして、議第 3 号「南部大阪都市計画地区計画の変更について」説明いたします。

議案書の 16 ページから 26 ページ、参考資料では 18 ページから 34 ページでございます。

まず、和泉中央丘陵地区における地区計画につきましては、平成 4 年に全地区を地区計画区域に指定し、地区計画の方針を定めるとともに、地区整備計画については宅地造成工事の進捗や土地処分計画にあわせ、随時指定して参りました。

今回の変更は、土地利用の見直しにあわせ、西部ブロックの地区計画の方針を変更しようとするものでございます。

また、地区整備計画では、北部ブロックにおいて、現在、地区整備計画が定められていない区域について追加指定するとともに、西部ブロックにおいては、土地利用の変更により複合施設地区を新たに定めることとしてございます。

これにより、全ての地区において、地区整備計画が定められることとなります。

それでは、地区計画の方針の変更について、説明させていただきます。

参考資料 18 ページから 21 ページ、旧新対照表でございます。

前方のスクリーンにて説明いたしますので、ご覧ください。

変更いたしますのは、まず、地区計画の方針の表の内、「位置」でございまして、昨年 11 月に町区域変更を実施したことにより「松尾寺町・鍛冶屋町・青葉台」を「はつが野四丁目・五丁目・六丁目」に変更いたします。

次に、面積について、施行区域の変更にあわせ、約 370ha から約 368.4ha に変更いたします。

次に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の内、「土地利用の方針」では、西部ブロックにおける早期の市街地形成を図るため、6 番目として「社会経済状況の変化に対応して有効利用するべく、研究開発地区とサービス施設地区の施設立地を可能とする複合的土地利用を図り、活力と魅力にあふれた街づくりを目指す。」ものとして「複合施設地区」を追加しております。

また、同様に「建築物等の整備の方針」においても、6 番目に「複合施設地区」を追加することとしてございます。

以上が、「地区計画の方針」に関する変更内容でございます。

続きまして、「地区整備計画」の変更について、説明いたします。

参考資料 22 ページから 34 ページでございます。

まず、地区整備計画の変更でございますが、表の 2 段目から 5 段目で先ほど説明の施行区域の面積変更に伴い、地区整備計画におけるブロックごとの細区分及び細々区分の面積に変更が生じておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、北部ブロックから説明させていただきます。

参考資料 22 ページから 26 ページでございます。

前方のスクリーンにて説明しますので、ご覧ください。

現在、北部ブロックの地区整備計画が定められていない区域において、宅地の利用計画を「特定業務施設用地」から「その他の公益的施設用地」へ変更することとし、地区整備計画を「シビックセンター地区Ⅱ」として追加いたします。

「シビックセンター地区Ⅱ」の制限内容は、既に指定していますシビックセンター地区Ⅱの制限内容と同等としており、「建築物等の用途の制限」として、駅周辺の賑わいを創出する機能の誘導を図るため、住宅に関する規制を行っており、建築物の 1 階部分を住宅や共同住宅とするものや、大きな敷地規模を必要とする大学・高等学校・高等専門学校、センター地区のイメージにふさわしくない自動車教習所、畜舎、性風俗店舗などを制限しております。

また、「壁面の位置に関する制限」や「建築物等の高さの最高限度」などについても制限してございます。

続きまして、西部ブロックの変更について説明いたします。

参考資料の 31 ページから 33 ページでございます。

前方スクリーンにて説明します、ご覧ください。

この西部ブロックの宅地利用につきましては、1 号議案の新住事業の宅地の利用

計画で変更説明させて頂きましたとおり、早期に魅力と活力のあるまちづくりを推進するため、「その他の公益的施設用地」を「特定業務施設用地」に見直しすることとしておりますが、当該地区計画においては、国の通達を踏まえ、複合的な宅地利用を行うことにより、一層事業推進が図れるよう、「その他の公益的施設」いわゆる商業系施設と「特定業務施設」いわゆる工業系施設と、どちらでも立地可能とする「複合施設地区」を地区計画に定めることとしてございます。

複合施設地区の施設イメージとしましては、これまで同様、「その他の公益的施設」の施設立地として想定しておりますロードサイド型飲食店や物販施設、スポーツ及びレジャー施設、医療・福祉系関係、教育系施設などと併せ、今回の変更によりまして、「特定業務施設」として誘致想定している研究所や事務所、工場、厚生施設なども含め、立地可能とするものでございます。

今回、土地利用の変更や用途地域の変更に伴い、見直そうとする区域が 6 箇所ございますので、変更箇所ごとに説明いたします。

参考資料 33 ページの計画図をご覧ください。

前方スクリーンに同様のものを映しております。

まず、変更する街区です。

①並びに②でございます。「サービス施設地区 B 街区」から「複合施設地区 A 街区」に地区計画を変更いたします。

次に、③の街区でございます。用途地域を「第二種住居地域」から「準工業地域」に変更することに伴い、「サービス施設地区 C 街区」から「複合施設地区 C 街区」に、地区計画を変更いたします。

また、⑥については、「研究開発地区」から「複合施設地区 C 街区」に地区計画を変更いたします。

次に、④の街区でございますが、特に土地利用、用途地域の変更はありませんが、地区計画における地区の呼び名を「サービス施設地区 C 街区」から「サービス施設地区 B 街区」に変更いたします。なお、地区計画の内容について変更ございません。

最後に、⑤の街区でございます。インターチェンジや幹線道路沿道の利便性を生かし、研究開発系施設の土地利用及び新しいサービス産業等の立地需要を受け止めるため準工業地域で立地可能となる多様で大規模な施設立地を想定した街区とし、「サービス施設地区 D 街区」から「複合施設地区 B 街区」に地区計画を変更いたします。

只今、説明いたしましたように西部ブロックにおける主な地区計画の変更点は、「その他の公益的施設地区」において、特定業務施設の立地も可能とする「複合施設地区」への変更するものでございます。

続きまして、今回、複合施設地区に変更する地区の制限につきまして、説明いたします。

まず、複合施設地区 A、B、C 街区の各街区に共通して建築してはならないものとして、「建築物等の用途の制限」をしており、住宅や共同住宅、畜舎、倉庫、キャバレー、ダンスホールや性風俗店舗などを制限してございます。

これは、従前の制限内容と同様でございます。

これとは別に『複合施設地区 A 街区』については、周辺環境への影響を考慮し、劇場、映画館等について規制するとともに店舗などに付随する工場は認めますが単独の工場の立地について制限することとしています。

また、「複合施設地区 B 街区」については、新住宅市街地開発事業で立地することが適切ではない工場いわゆる「危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場」の立地について制限しています。

最後に「複合施設地区 C 街区」については、「複合施設地区 B 街区」と同様、新住宅市街地開発事業で立地することが適切ではない「危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場」を制限するとともに複合施設地区 A 街区と同様、劇場、映画館等についても制限しています。

さらに、C 街区においては、店舗、飲食店などの建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超える大規模集客施設について、制限することとしております。

以上が「建築物等の用途の制限」でございます。

その他の「壁面の位置に関する制限」や「建築物等の高さの最高限度」などにつきましては、これまで同様踏襲してございます。

最後に地区施設の変更でございます。

参考資料 31 ページ 32 ページの上段の地区施設でございます。

前方のスクリーンにも映しております。

変更いたします地区施設は、まず、緑地 1 号で、面積約 3,700 ㎡を約 4,300 ㎡に変更いたします。

次に、緑地 2 号の面積を約 13,600 ㎡から約 14,500 ㎡に変更いたします。

最後に公共空地としての延長を 2,340m から 2,320m に変更するものでございます。

以上が地区整備計画の内容でございます。

以上で、議第 3 号「南部大阪都市計画地区計画の変更について」説明を終わります。

続きまして、議第 4 号「南部大阪都市計画公園の変更について」説明いたします。

議案書の 27 ページから 46 ページ、参考資料の 35 ページから 66 ページでございます。

それでは、議案書の 31 ページをお願いします。

公園の位置図でございます。

前方スクリーンにも同様の位置図を映しております、ご覧ください。

まず、公園の種別について、色分けしてございます。

青色は、地区公園。緑色は、近隣公園。桃色は、街区公園として表示しており、面積規模順に、地区公園、近隣公園、街区公園となっております。

今回変更、追加いたします公園は、宮ノ上公園の他 15 公園となっております。

参考資料 35 ページの 旧新対照表並びに 36 ページから 65 ページの公園区域図並びに施設平面図をご覧ください。

前方スクリーンにも同様に公園区域図、施設平面図を映しますのをご覧ください。

それでは変更理由ごとに説明させていただきます。

まず、区域及び面積を変更する公園でございます。

変更する区域ですが、赤色の区域は増となる区域で、黄色の区域は減となる区域でございます。いずれも新住宅市街地開発事業の施行区域が確定したことにより、整合を図るものでございます。

まず、地区公園の「宮ノ上公園」で、新住宅市街地開発事業区域の変更に伴い、公園の区域について整合を図るものでございます。

面積は約 5.4ha で変更はございません。

こちらは、宮ノ上公園の施設平面図でございます。

本公園につきましては、整備完了しております。

次に、近隣公園の「かぐらざき公園」でございます。

宮ノ上公園同様、新住宅市街地開発事業区域の変更に伴い、公園の区域について整合を図るものでございます。

面積は約 2.3ha は変更ございません。

本公園につきましても、施設整備は完了しております。

次に、近隣公園の『いおり公園』でございます。

先の公園同様、新住宅市街地開発事業区域の変更に伴い、公園の区域について整合を図るもので、面積約 1.2ha の変更はございません。

本公園につきましては、23 年、24 年度の 2 ヶ年で整備することとなっております。

次に、近隣公園の「中央公園」でございます。

先の公園同様、新住区域の変更に伴い、公園の区域について整合を図るもので、面積約 5.1ha は変更ございません。

本公園につきましても、施設整備は完了しております。

次に、街区公園の「青葉台 1 号公園」でございます。

変更内容は、既決定の都市計画公園である青葉台 1 号公園と新住宅市街地開発事業で設置する公園を一体整備したことにより区域変更を行い、併せて施設の充実を図るものでございます。

このことにより、面積は約 0.22ha から約 0.51ha に変更するものでございます。

なお、本公園の施設整備は完了しております。

次に、街区公園の「青葉台 7 号公園」でございます。

既決定の都市計画公園である青葉台 7 号公園と供用開始済みの青葉台 8 号公園と今回、新住宅市街地開発事業で設置される公園を一体整備したことにより区域変更を行い、併せて施設の充実を図るものでございます。

このことにより、面積は約 0.67ha から約 1.14ha に変更するものでございます。

なお、公園整備は完了しております。

次に、街区公園の「緑ヶ丘 4 号公園」でございます。

既決定の都市計画公園である緑ヶ丘 4 号公園と新住宅市街地開発事業で設置される公園を一体整備したことにより区域変更を行い、併せて施設の充実を図るものです。

このことにより、面積は約 0.25ha から約 0.54ha に変更するものでございます。

なお、公園の整備も完了しております。

以上が、区域及び面積の変更により都市計画変更を行おうとする公園でございます。

続きまして、名称及び位置を変更する公園でございます。

街区公園の「はつが野 7 号公園」でございます。

変更内容は、新住宅市街地開発事業の土地利用により公園の区域を現都市計画決定の位置から東側に移動し、整形化を図るとともに、「町の区域の変更」に伴い、名称及び位置を変更するものでございます。

まず、名称については、「青葉台 6 号公園」から「はつが野 7 号公園」に変更するものです。

また、位置、所在地については「青葉台」から「はつが野六丁目」に変更いたします。なお、面積につきましては、既決定面積と同等の約 0.11ha を確保してございます。

公園整備につきましては 24 年度の予定となっております。

続きまして、新たに都市計画決定しようとする公園でございます。

今回、新たに追加する 7 公園は全て街区公園でございます。

まず、「のぞみ野 2 号公園」でございます。

新住宅市街地開発事業区域外で既に整備されている「のぞみ野 2 号公園」と、今回、新住宅市街地開発事業で整備を行った公園を一体で都市計画決定しようとするもので、面積は約 0.47ha でございます。

なお、本公園の整備は完了しております。

次に、「はつが野 1 号公園」でございます。

新住宅市街地開発事業により整備される公園で、面積は約 0.27ha を都市計画決定するものでございます。

本公園につきましても、整備は完了しております。



次に、「はつが野 2 号公園」でございます。

はつが野 1 号公園と同様、新住宅市街地開発事業により整備された公園でございます。面積約 0.25ha を都市計画決定するものでございます。

本公園につきましても、整備は完了しております。

次に、「はつが野 3 号公園」でございます。

先の公園と同様、新住宅市街地開発事業により整備された公園で、面積約 0.34ha を都市計画決定するものでございます。

本公園も整備完了しております。

次に、「はつが野 4 号公園」でございます。

先の公園と同様、新住宅市街地開発事業により整備される公園で、面積約 0.83ha を都市計画決定するものでございます。

本公園の整備は、23 年、24 年度の 2 ヶ年で整備することとなっております。

次に、「はつが野 5 号公園」でございます。

先の公園と同様、新住宅市街地開発事業により整備される公園で、面積約 0.25ha を都市計画決定するものでございます。

本公園の整備は、23 年、24 年度の 2 ヶ年で整備することとなっております。

次に、「はつが野 6 号公園」でございます。

先の公園と同様、新住宅市街地開発事業により整備される公園で、面積約 0.25ha を都市計画決定するものでございます。

本公園につきましては、24 年度整備する予定となっております。

以上が、今回、新たに都市計画決定しようとする公園でございます。

最後に、「公園の位置」を変更いたします公園でございます。

「位置」の変更をする公園は近隣公園の「くすのき公園」でございます。今回、「町の区域の変更」が平成 23 年 11 月にされましたことから、所在地が「松尾寺町及び青葉台」から「はつが野五丁目」に変更いたします。

なお、その他の変更内容はございません。

また、本公園につきましても、公園の整備は完了しております。

続きまして参考資料 66 ページ。都市計画公園・緑地一覧表をご覧ください。

前方のスクリーンにも映しております。

今回の都市計画公園の変更により、本市の都市計画公園及び緑地は、一覧表のとおり、街区公園は 41 箇所から 48 箇所へ、面積は 11.76ha から 15.47ha へ変更いたします。

その他の近隣公園及び地区公園、総合公園並びに緑地については、個所数、面積の変更はございません。

以上が公園に関する変更内容でございます。

以上で、議第 4 号「南部大阪都市計画公園の変更について」説明を終わります。

最後に議案に関するこれまでの取組みについて、報告させていただきます。

まず、平成 23 年 8 月 30 日に新住宅市街地開発事業、用途地域、地区計画及び公園の変更案について、和泉市主催の市民説明会を開催しております。

平成 23 年 9 月 29 日、大阪府において大阪府決定案件の都市計画公聴会が開催され、本市関連案件に対しまして 1 名の方から公述申出がありました。

意見内容につきましては、本日配布いたしました追加資料のとおりでございます。

資料は、大阪府の公聴会における意見と大阪府の見解でございます。府のホームページにも掲載されているもので、大阪府より提供依頼があったことから本日配布させて頂いております。

なお、公述申出による今回の都市計画変更に関連する意見は 2 点ございます。

その意見について、報告させていただきます。

追加資料の 2 ページの土地利用、上段部でございます。

まず、1 点目、土地利用計画における意見の概要でございます。「東部ブロックにおいて、幼稚園を計画している教育施設用地を「その他公益施設用地」に変更するのは、土地の処分がしにくいという理由での変更と思うが、とんでもない考えである。

東部ブロックだけで 12,000 人の人口を計画しており、現に入居している人たちや、今後、入居する人たちの利便を考えると教育施設をなくすのはいかがなものか。

また、少なくとも、土地利用計画には幼稚園用地である旨を特記すべきでないのか。」というご意見でございます。

これに対する府の見解は、「近年の国における制度改正等の動きを受け、認定こども園の立地を可能とするべく「教育施設用地」を「その他公益的施設用地」に変更するものです。

これは、土地利用として幼稚園や認定こども園など、基本的には教育に関する施設の用地として処分を考えられていますが、「教育施設用地（幼稚園用地）」と土地利用計画で位置づけた場合、認定こども園の立地が困難となることから、いずれの施設でも立地が可能な「その他の公益的施設用地」へと変更するものであり、計画の内容を大きく変更するものではありません。」

次に、2 点目は用途地域に関するご意見でございます。追加資料の 4 ページでございます。

その意見の概要は、「和泉市内には非常に膨大な準工業地域があるが、その多くは大都市のベッドタウンと化して住工混在となっており、本来準工としての役割を果たすべき小規模な工場が住宅の進出による公害問題の顕在化で、準工業地域から出ていく状況になるのではと考えていた。

そのため、西部地区の第二種住居地域は住居と工場が一体となることを想定したと思うが、それを準工業地域に 15ha も変更するのは、当初の考え方から逆行するものではないのか、再考願いたい。」というご意見でございます。

この意見に対する見解は、「西部ブロックは、和泉市都市計画マスタープランにおいて、研究開発と生産の一体化で技術革新を目指す企業や先端産業などの新たな企業の誘致を推進するため、テクノステージ和泉地区とともに産業拠点地区として位置づけられていますが、現在の本地区の「特定業務施設用地」は約 96%売却済みであり、テクノステージ和泉も 100%完売の状況です。

このような中、近年、企業からの進出意欲が強いことから、「その他の公益的施設用地」を「特定業務施設用地」へ変更するとともに、生産のための機械を使用する企業ニーズにも対応するため、用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更するものです。

第二種住居地域は、住居と店舗や事務所等の併存を図りつつ、住居の環境を保護する区域であり、今回のような生産のための機械を使用する企業誘致には準工業地域が適しています。

なお、住工混在を防止するため、地区計画で住宅の立地を制限します。」以上が、大阪府において開催された公聴会での意見並びに見解でございます。

次に、平成 23 年 10 月 5 日に本市において都市計画公園の変更に関する公聴会の開催を予定しておりましたが、公述申出がございませんでしたので、公聴会は開催しておりません。

また、地区計画に関しましては、平成 23 年 10 月 31 日から 2 週間、本市において、地区計画等の案の作成に関する条例第 2 条の規定により、原案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

さらに、12 月 12 日から 2 週間、都市計画法第 17 条の規定による都市計画案の縦覧について、大阪府で新住宅市街地開発事業及び用途地域の変更について、和泉市で、地区計画並びに公園の変更について、それぞれ案の縦覧を行いました。府並びに市において意見書の提出はございませんでした。

続きまして、今後のスケジュールについて説明いたします。

大阪府決定の新住宅市街地開発事業及び用途地域の変更の 2 案件につきましては、大阪府都市計画審議会を本年 2 月 14 日に開催する予定と聞いております。

この府の都市計画審議会の議を経まして、今年の春頃に都市計画変更される予定となっております。

なお、地区計画並びに公園につきましても大阪府決定の新住宅市街地開発事業の変更と関連案件となっておりますので、新住事業の変更並びに用途地域の変更と併せ、都市計画変更する予定としております。

以上が説明でございます。

何卒、よろしくご審議を頂き、原案どおりご答申並びにご可決頂きますよう、よろしく願いいたします。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） 只今、議案の説明がありました。

議案が多いので、たくさん説明があり、かつ、これまでの経緯と今後の予定もございましたんですが、さて、どういう風に進めたらよろしいでしょうか。

冒頭で私が申し上げましたように、議第 1 号から議第 4 号を説明頂いたんですが、各 1 つずつ 1 号は 1 号、2 号は 2 号ということで、まずはご審議を賜りたいと思います。

まず、議第 1 号につきまして、変更について、ご意見等ございますでしょうか。  
はい、どうぞ。

【西辻委員】 すいません、西辻です。

1 から 4 まで説明して貰ったんですけども、1、2 は大阪府決定になってますやろ。会長。3、4 は和泉市決定ということで、1、2 はここでどうのこうの言うてもあまり関係ないんと違いますん。あまり一生懸命和泉市で議論しても。

【会長】（岩崎委員） 西辻委員の言われた事に、ちょっと事務局の方で言われなかったもので、私が申し上げますが、これは法定で結局、スタンスは大阪府決定事項なんです。ただ、大阪府の決定事項と言いますけども、本市の審議会を経てですね、上程していくということで事務局が図っているというわけで、そういう意味では、決定事項ではなくて、承認事項として扱っている。

ですから、私が進行上ですね、後で異議等無ければ承認ということで進めさせて頂こうかと思っておりました。そういう風な扱いで、お考え頂ければと思いますが。

【西辻委員】 議案では無いんですね。

【会長】（岩崎委員） いえ、ですから。いわゆる承認を頂く前にですね本件について色々ご意見等があればどうぞ。

【西辻委員】 1、2 は意見を言うだけ。3、4 が議案になってる。

【会長】（岩崎委員） いわゆる、決定事項にまつわる議案でございます。

【西辻委員】 1、2 を色々意見言うてやっていくのは良いんですけど、それが議案で無かったらあんまり意味無いんと、しょうがないかなと思いますけど。

【会長】（岩崎委員） いや、あの法律は、そうやって都道府県、あるいは市町村の権限は分かれてはいますけども、都道府県は市町村の意見を尊重した形で審議会を展開し、あるいは、国政は都道府県の意見を尊重するというのがあるわけですし、したがって、まあ言えば紳士的な形を取っているということの理解でですね、審議をしていただければと思います。

【西辻委員】 形だけと、でもない。形だけ、形だけでやれと。

【会長】（岩崎委員） いや、形でなくてですね。今、委員の皆様からですね、深刻な問題ではないかと意見が出されて、それを受けて事務局もですね。大阪府の方にこの決定にする前にこれについては変更をお願いしたいとかですね、そういう事になる可能性もあるわけです。したがって、厳選なチェックをお願いしたいと思います。

事務局それで、よろしございますか。

【事務局】（中戸課長） はい、結構でございます。すみません。

【西辻委員】 大阪府決定やったら、別に和泉市でやってもしょうないのにな。

【赤阪委員】 大阪府の都計審でこんな意見がありましたよということで、その委員さんがまず代弁して頂く事もありますし、和泉市からの誰か入ってるかも分かりませんし、府会議員やとか、まあ、そういう関係でね。

和泉市はこういう風な意見をもって、向こうへ上程したということで。

承認やな。

【会長】（岩崎会長） 承認事項ですね。

承認するというのは、最初にですね皆様のご意見を承った後で、私、議長として仕切りさせていただきますので、このいわゆるトリヴェールの事業に対して承認事項として挙げれば、用途地域とエリア確定というのがあったんですけども、これについて意見をお出し頂ければと思います。

【西辻委員】 まあ、2号、3号を見てですけど、色分けですわな。用途地域の。

【会長】（岩崎会長） 事務局の方に。

【西辻委員】 あっ、向こうか。

色分けやの、用途地域の。

色分けする理由として、地区を変えて売却するんか、定借にするんか。そういうための地区計画の変更と用途変更。

土地の売却、これは和泉市と UR とどっちに聞いたらええんや。

これは何のためかと言ったら、早いこと清算するための、UR を早いこと 25 年までにやるための売却するんか、定借にするためにしようという事ですか。

【事務局】（中戸課長） 事務局から少し説明させていただきます。

今回の変更につきましては、早期に市街地を図っていき、なおかつ、それによって和泉市にとって雇用も税の収入アップにも繋がっていただけることを睨んで、変更を考えております。

ただ、西辻委員がおっしゃってる土地に対して、売却していくのか定借にして処理するのかというのは、UR 都市機構の方がそれを募集の段階で決めてやるという事になっておりますので、市はそれに関しては、関与しておりません。

以上です。

【西辻委員】 この線引き、自分らも仕事関係で地区計画、線引きとかよくやるんですけど、色変えは良いんですけど、色変えによって色んな何でもいけるような感じになっていきますやろ、土地自体が。

そんな中で、去年も西部ブロックの研究施設の方ですけども 9 月 21 日から 10 月 12 日に去年応募をかけて、非常に安い値段で 20 年の定借してるんですわ。

2 年間、金は要らない、無料ということで平米 150 円、それをうちが知ってるとこが 3 件入ってきて物流で入札して落としたんですけどね、それは別に将来の事と思って落としたんですけども。

平米で 150 円ということは坪で 500 円というのは、自分もちよっとあちこち貸してるんやけど、今、物流でうちも貸してるやつが、大体、昔貸してたやつで坪 2,000 円、今でも 1,500 円の相場で貸してるのが非常に安い 500 円というような相場にしてからね、和泉市のあちこちに貸している特に織やさんですわ、特に織やさんなんか工場の跡地を賃貸で貸してるんやけど、どんどんと下げられるというんか

3年から5年の更新で貸してるみたいやけど、そんなんが出てきたらそれに引きつられて次の更新の時にもっと下げられると、実際に逆に去年そこを借りているところが今度、更新に入ってきたらそこへ移るとはそこが貸してるかどうかは知らんですよ、そこがええ値段で貸してるんやけど、それが向こうへ移るのは分かってますよ。そこが借ってるさかい。

それで、結局そこが倉庫空いてしまう。1,000坪倉庫空くんですよ、知ってるところがね。そこが倉庫が建てるために昔お金を借りてるので、銀行で、出られたら非常に苦しなると思うんです。そんな感じで、私は別に色分けを私反対してるんちごて、いわゆる貸す、売る値段、貸す値段、今日は色分けの話やけど、連動してると思うんやけど、もうちょっと公団の方で考えていただかん事には、自分らは安なっても商売になるんですけどもね、それとちごて昔から貸してる所、うちもようさん、物流センターとか工事ようさんさせて貰ってますけども、非常に公団の出してる値段がね、25年までに全部売却、賃貸定借という形でやっていかなアカンっていうのはよく分かるんやけど、ドンドン下げて、早いんですわ。インターネット出してもね、直にポッと消えるんやけど、前に9月21日から10月12日に出したとこのあゆみ野四丁目6番4の17,000台で3000坪のところですけどね、2年間賃料が要らん、また150円というような値段貸して、その募集業種が研究所・事務所・工場・研修所・厚生施設って書いてあるんやけどね、物流倉庫アカンのちゃうかって僕ちょっと言うたんですけどね、「イヤイヤ、一応、事務所が付いてる物流倉庫やからいけます。」ってわけの分からん事を言うて、結局それで貸して、工事にかかるとは思いますがね。そういう、用途変える事によって、特に市民の公述にもあったように15haか、約5,000坪の土地を33ページの西部地区サービス施設地区から複合施設地区、サービス施設地区を一部水色が残る部分は、ケーズデンキが来て、借りてるわな。45,000坪、多分20年の定借で安いのかけてると思うんやけど、ドンドンと大きな物流倉庫が来ると、そしたら和泉市内の倉庫貸してるところが空いてくる、駐車場が空いてくると、非常に和泉市の土地の単価とか貸してる織やさんがおるんやけど、準工の土地、準工しか建ちませんのでね、そういう倉庫は、そこが非常に圧迫される。倒産していくところが増えてくるんじゃないかなと。前回、この下の複合施設も双日が来るということで、アカンようになったんですけども、今度またどこが来るんかどうか分かりませんが、一応まあ、何でもいけるようにやるのはええんですけども、要は色変えは良いんですよ、それによって建物建ったら固定資産も入ってくる雇用も始まると聞こえは良いんですけどね、その値段ですわ、売却の値段とか、定借の値段。その値段をもうちょっとどないかし

ていかな事には和泉市の地価とか勿論、賃貸しているところにももの凄く市民が圧迫される。仕事をやっている中で非常にそういう風に思います。

元々、住都公団がまあそこらへんやって、何十兆円棚上げして郵便局かどっかの金引っ張って来て、民営化して今の UR で 25 年までに処分しようそれは良いんですけどね。そやけど税金で消えていく、その中で売れないさかいに用途を変える。そして下げる、定借する、売却するこれは非常に住都公団の和泉市でやってるがために時価に変更されていくんではないのかなと、まあ、「それは全然色変えに関係ない。」と言われたら、「それは連動している。」ということでこれが意見になるのか、また、議論になるんかよう分かりませんが、それは是非、意見書に付けて貰うんか、それともここで議論やって、エエか悪いんか賛否問うんかよう分かりませんが。

さっき聞いてあったら、全体的に 61%売れたと、また、4 割、39%は売れ残ってるみたいですけどね。

さっきの北部地区も ABC ハウジングのところです。それが今度、用途を変えて、和泉市の地区の相場に合った値段で賃貸、定借するんでも売却するんでも値段合わせて頂きたい。

【会長】(岩崎委員) はい。今の西辻委員の私なりに整理しますと色々、地区計画等とかね自主的に作れるようにしても、どうも既存のあるいは既成市街地内での賃料とか用地の価格とか色々な形でアンバランスといういわゆる、空間的あるいは土地の活用とは別に運用の仕組みというかそこまでについては、及び難しいんじゃないかとそれについて配慮が要るんじゃないかというご意見なんです。

あの、そこについてちょっとご説明頂くと同時に私がお質問したかった事を申し上げるんですけども、追加で聞きたいんですけども、追加資料の中で一番最後にご説明頂いた西辻委員が言われたので、ついでに言うんですが、いわゆる今度のところを準工に 15ha 変えるんですね。それで、住工混在が起こるのではないのかと、ざっくりとした表現で言いますよ。時間が長くなるので、そうすると最後にこれは地区計画で住工混在を防止すると言っているわけですね。これは大阪府の意見になっているんですね。地区計画でやるよという事ですね。実際は地区計画は市が承認し、今の UR の話とかね。いわゆる誰がどうこれをするのかという辺りも西辻委員のに入っているんで、事務局の方でこの辺りについての見解を示していただけませんか。



【事務局】（中戸課長） 事務局の中戸でございます。

まずは、西辻委員さんの価格面の設定でございます。価格設定につきましては、先程も言いましたけども、市の方は関与してございません。ただ、価格設定に当たりましては、UR から聞いておりますところ、現状の土地の形状や条件等を勘案して鑑定したもので、価格を取って決めておるという風に聞いてございます。

また、価格バランスにつきましては、なかなか鑑定を取って適正な価格という形、なおかつ公募によって競争入札しているという状況でございますので、市の方からこの価格は適正であるといった意見を付すというのはなかなか難しいものと考えております。

ただ、今回の変更は先程も申し上げましたけども和泉市にとっても一定メリットがあるのではないのかなという風に考えております。それは何かと言いますと、この新住事業でご存知のとおり良好な住宅供給と併せて複合的な都市機能という形で商業・業務施設等の誘致も併せてさせて頂いているところでございます。

それによって、和泉市自身の魅力を高めるプロジェクトとしてこの新住事業も一つの中でございます。他には、駅前再開発事業とかっていうのも市が直接携わっておりますけども間接ではありますけども、そういった形で UR 都市機構が事業者としてこういうまちづくりに貢献して頂いておるとそれによって今回は先程も言いましたけども、早期な市街地を図って、なおかつ市の雇用や財源の拡充に繋がっているのではないのかというメリット性を考えております。

以上でございます。

【西辻委員】 値段は。市に値段をどうのこうのいうんじゃなくて、値段は公団がつけるもんやけど。公団の方はちゃんと鑑定をかけていると、和泉市の自分たちが貸している土地の値段、売却も含めて全然、差があるわけや。今やったら定借 3 倍くらい違う。それは、昔は山を切り開いて調整で、評価が低いっていうたらまたそういう鑑定になるんか分からんけど、実態に沿った値段で貸すんやったらどうでもええけど。

【会長】（岩崎委員） すいませんけど、簡潔にお願いします。

【西辻委員】 一生懸命説明してるのに。45,000 坪に対して、去年 3,000 坪が研究施設の中から物流センターで平米 150 円で貸してるわけやけど、そこで 2 件大きいところが来て一番条件が良いとこに来てるわけやけど、後の 2 件が余ってるわ

けや。多分、またこっちへ来ると思うんや。ほな、同じようにまた、150 円というようなそんな形で来て、大きな倉庫だったら移る。そういうことを言うてる。適切な価格を出して欲しいと。

【副会長】（阪口委員） それを都計審で審議することですか。

【会長】（岩崎委員） 審議事項になるかどうかと聞いておられるんですよね。

【副会長】（阪口委員） そうそう、そういうこと。

【西辻委員】 市民の土地が絡んでくるさけ、この色分けは。都計審に関連してくると思うんやけども。

【副会長】（阪口委員） 都計審っていうのは、そういうことまで審議する場所ですかということちょっと事務局さん。

【会長】（岩崎委員） じゃあね、私がちょっと私見を述べてもよろしいでしょうかね。

【副会長】（阪口委員） はい、はい。どうぞ。

【会長】（岩崎委員） 基本的には審議会で審議する事項ではないと思います。というのが、ひとつ。

ちょっと、しゃべらせてください。

二点目はですね、学問的な表現をしますけども、やっぱり都市計画の制度というのは実際は、商業とか工場とか住まいとか資本の論理に基づいて土地利用が行われているんですが、しかしながら資本の登場を前提にしたものとはなっていません。このことから、その資本の登場を我々は一回置いといて、いわゆる健全な、あるいは健康的な、安全な、快適な土地利用をするためにどうしようかという制度的観点から議論するのが都市計画であります。よって、本来なら資本の登場が重なってはじめて街はあるんだけども、その資本の登場を一緒にしてしまうとですね、結局堂々巡りで議論が固まらない現実があるんですね、従っていつも分けて議論しておりますので、まっ、そういうことからしてもですね、基本的には都市計画を議論す

る時にはその資本のそういったことは別にして、土地取引などの問題は、置いとい  
て、私が先程申し上げた健全な土地利用とか、安全な土地利用とかといったような  
観点で色々のご審議を頂ければと思っています。

【西辻委員】 健全な、安全な土地利用するんやったら、値段関係無かったら別に  
今の二種住居でエエんちゃうんか。わざわざ、準工にそんな 45,000 坪も大きなと  
ころをやな、工場とか倉庫、物流センターとか色んな公害出るようなもんにもって  
こんでも。

【会長】（岩崎委員） それはですから、市から説明があったようにちょっと私が  
しゃべり過ぎですけども、いわゆる活力ある和泉市をつくっていくためには都市の  
経営っていう理念は避けて通れない。都市経営というのはいわゆる税込であり、そ  
れ以外にはいわゆる。

【西辻委員】 そしたら、土地の値段っていうのは絡んでくるやろ。売却していく  
んやさかえ。

【会長】（岩崎委員）

それは資本の論理であって、都市の経営という話と資本の論理というのを。

ちょっと他の、二人で議論しても誰か。

島田委員いかがですかね。

【西辻委員】 どうでっか。

【会長】（岩崎委員） したがって、まあ、今の西辻委員のおっしゃられた事は都  
市計画審議会の中でですね、いわゆる都市計画法あるいは関連する法律の中で審議  
する場としては、少し価格についてのコメントを加えると範疇外に入る可能性が大  
ですので、その点については、捨象させて貰いたいと思っております。

【西辻委員】 色分けせんかったら、そのままエエわけやんか。色分けする事によ  
って、いわゆる双日でも客が居てるからこの地区計画がするわけやんか。

【赤阪委員】 ちょっと、論点がズレるかもしれませんが、今回、これを変え

るというのはすなわちあれですか、どこが言いたしっぺになっているのかな。

現実的に一回都市計画があって、今回変更ということですよ。UR からそういう申し入れがあって、市のニーズと今の社会情勢と合ったからおっしゃられるように金銭的なものは別にしてね、和泉市の都市計画、和泉市の土地利用という形の中で、和泉市が了解したと、こう理解したらよろしいのかな。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 事務局の中戸でございます。

今、土地利用変更の元はと言いますと申し上げましたとおり、土地利用の実態が好ましくない(処分状況が好ましくないという意味)という形になってございます。

まっ、そういった面からして、事業者である UR からのお話もあり、それを受けて市の方で判断して、この都市計画変更を望むことが和泉市にとってメリットがあるということで今回の手続を踏んだものでございます。

【赤阪委員】 好ましくないという言い方をされると「これちょっとおかしいな。」っということになってくるんですよ。

っていうのは、そうした方が売れやすい、まずは一つ。住工混在型にした方が売れやすいという一つの裏がありますよね。そうした方がっていうのは分かるんですよ。地域と住むとこと工業に分かれる最近の経済の理論を入れないというものの双日がポッシャって撤退したというところから一つの方向性が出てきていることも確かですよ、現実的には。そういう点では、私たちのそういう意見というのはできるだけ最初に目的があって、決めたところをやって欲しいけどもただ、そういう事では動かないということで、今回こんな形であるんやっということをハッキリと言うて貰った方がね。話は話として私たちは分かりやすい。

今、西辻委員さんがおっしゃったようにここがどうやからあっこがどうやからという感覚の金銭的なものはね、別の機会の中で話していくべき問題もあると思います。この委員会としてはね。それには、ズバッとやっぱり市としての方向性はこうだということをね、言って貰った方が早く終着していくんだとより成熟していくんだというところはやっぱり納得させて欲しいですよ。

【西辻委員】 これは色分けは初めて。昔。

【会長】（岩崎委員） ちょっとお待ちください。今のご意見に対して、事務局の方からご意見よろしく。

【事務局】（中戸課長） 事務局、中戸でございます。

この事業自身はご存知のとおり良好な住宅地供給と合わせて都市機能と商業機能と更には文化研究機能を集積させてまちづくりを進めているといった事業でございます。先程も言いましたけども和泉市の魅力を高めるためのプロジェクトの一つでございます。

今回の変更につきましては、早期の市街地を図り、時代にふさわしい適切な土地利用を図りながら施設誘導も行っていこうという事業でございますので、それにより市街地の活性化や土地の有効利用を通じて何回も言いますけども、市にとってメリットのある雇用や税源の確保といった形に繋がるということで今回変更したものでございます。以上でございます。

【会長】（岩崎委員） 多分、また同じような形に言われると思いますが、ちょっとね私委員長から言ったらいかんかもしれませんが、これは結局もう事業開始して 30 年目をやや迎えようとしているんですよね。1980 年代くらいから始まったわけですよね。恐らく用地買収やら何やら言うともう 40 年とかもう経ってるかもしれませんが。いわゆるもうそろそろ、ここ 1 年以内に事業が終了年度を迎えているんですよね。迎えているからこの画地協定が起こってきて、色んな面積も変わってくると。そうした中でその土地利用を事業全体が円滑に終了するためには経済の動向に適合した土地利用も変更ありきといったような形は無かったのでしょうかね。

そこら辺のことを委員さんとしてはお聞きになっておられる。

はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 事務局中戸でございます。

今、会長の方からありましたように本事業は平成 24 年度をもって一応事業終結を迎えるという形になっております。そのためには、最後の都市計画変更という形で、今、説明させていただいたように早期の市街地形成や土地処分ができるといったような大きな取組みでございます。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） ということで、赤阪委員。

【赤阪委員】 僕の方はこれで、結構です。

【西辻委員】 会長。

【会長】（岩崎委員） はいそれじゃ、どうぞ。

【西辻委員】 この計画は、変更は初めて。それとも 40 年の過去の中に何回か変えていったわけ、色を。

【事務局】（中戸課長） 事務局中戸でございます。

このトリヴェールに関連する都市計画変更につきましては過去何回かやっております。

まず、目的としましては住宅供給といった形の物が当時の計画内容でございます。そして、大きく変わったのが、平成元年に特定業務施設という導入が新住事業の中で取組まれまして、西部ブロックにおいて一部特定業務施設を導入するといった変更がございます。

次にこの特定業務施設の導入とともにですね、特に西部ブロックで特定業務の施設と住宅系施設を土地利用としてはございましたが、その当時の住宅供給に合わせて、住宅建設を諦めたという経過がございます。西部ブロックにおいては、今言いましたように住宅供給を諦めたという形の中で特定業務とその他の公益的施設、いわゆる商業系の施設導入を図ったという形です。

その後、またこういった工業系への変更といった内容に繋がってきております。以上でございます。

【西辻委員】

自分が言いたいのはね、初めの計画の中で赤でやったって、アカンかったら白やと、ほんでまたピンクやと、色々とボンボン変えていくんは良いんですけどね、時代に合った用途に変えていくのは良いんですけどもそれには、値段をちょっと考えて欲しいなということです。

【会長】（岩崎委員）

価格については、そういう意見が一応あったということは議事録に残しておいて

頂いて、対応については事務局預かりでよろしゅうございますか。

【西辻委員】 値段と経済の色分け、地区計画は関係ないと言われたらそれはおかしいと思う。

何回も色変えしていったるんやさけに。その度に。

【会長】（岩崎委員） まず、ちょっとですね、議論が 1 号議案と 2 号議案いわゆる新住事業と用途地域関係で、まとめてお諮りしますけども、1 号と 2 号の議案についてですね、反対という意見の方はございますか。

【西辻委員】 反対、賛成をはじめ聞いた時は、大阪府決定を反対してもしゃあないんと違うんかなって。

【会長】（岩崎委員） イヤ、反対は、反対でも構わないんですよ。

【赤阪委員】 そう、そうやで。反対がここで出てくるん多かったら、向こうで府に行って、代表が「反対」って言うてくれるから。

その意見を聞いて向こうがどうするか。

【西辻委員】 3 だけがな、反対どうのこうのっておかしいって。

和泉市の土地を下げてる。

【赤阪委員】 あっ、3 か。

【西辻委員】 3、3、3 や。

【赤阪委員】 3 は、ほいたら和泉市や。

【会長】（岩崎委員） ちょっと、お待ちください。

ですから、1 号と 2 号についてですね。一応、異議がございましたらっていうことで確認させていただきますが。

【委員】 別になし。

【会長】（岩崎委員）

よろしゅうございますか。

はい、それでは「異議なし」ということで、1号と2号については承認されました。

続きまして、3号についてはいかがでございましょうか。意見を頂戴したいと思います。

【西辻委員】 地区計画の変更か。

これ、課長、地区計画になるわけ、用途地域になるわけ、色分けは。

【事務局】（中戸課長） 色分けにつきましては、用途地域の変更でございます。

第二種から工業地域に変更したいという形でございます。

【赤阪委員】 さっき、会長がおっしゃるように、そういう意見をつけて承認やったら、承認という形にしとかなしやあないやろな。

【西辻委員】 意見をつけて。

【会長】（岩崎委員）

先程、意見を付けていただくようにと、では明確に申し上げます。一応承認されましたけれども、今、西辻委員が言われた事については、その意見があったということをつけてお出し頂きたいということです。

よろしくをお願いします。

【西辻委員】 会長、賛成、反対って。色分けには僕は反対では無いんですわ。

やってくれたらエエんですけど、それで。

【会長】（岩崎委員） それでは、3号の地区計画についてご意見をお願いいたします。

【西辻委員】 この追加資料の裏に書いてあるの、これは地区計画か用途地域か、最後の4ページ。



【事務局】（中戸課長） 用途でございます。

【西辻委員】 これは用途か、そしたらこれは関係ないな。地区計画にこれは関係ない。

【会長】（岩崎委員） 如何でございましょうか。

じゃ、ちょっと、私も冒頭で聞き逃したんですが、この意見書の中で府回答が地区計画で住工混在防止ということをやるということを言ってるんですが、これはどういうことだったんでしょうね。

【事務局】（中戸課長） 事務局、中戸でございます。

先程、大阪府の公述申出による意見について読まして頂きました。おそらく少し分かり辛いような内容になっているような気がしますので、ちょっと私のところでその内容を要約させて頂きました。

これは、本人さんとの確認はしてないんですけども、市は市なりにちょっと要約させて頂きましたので、ちょっと読ませていただきます。

「和泉市の用途地域の状況は、過去に繊維産業で栄えていたという経緯があり、織物工場が多かったため、非常に準工業地域が多いという傾向になっている。

時代の変化とともにこのような準工業地域内の工場等が閉鎖することなどに伴い、その跡地が住宅地用地へと転換されている。今や大阪市等の大都市に通勤されるお住まいへの変化という経過をたどっている。

この転機に、準工業地域、概ね 80 パーセント近くが住宅用地として、マンションや戸建住宅などが建ち並んでいる現状であるが、この変化により従来から営んでおられた小規模な家内工業は本来ならば法律も特に問題はないものの、住宅の進出につれ、公害問題が顕在化されてきたその土地において稼業できない状況へと追い込まつつあるのではないか。この受け入れ先として、トリヴェール和泉の西部ブロックの第二種住居地域において、住居と工場が一体として共存できるような土地利用を想定したまちづくりを進めていたように思う。そういった面では、一定の理解をしたところである。

しかし、和泉市内には依然として準工業地域が多いにもかかわらず、新たに 15ha の準工業地域を増やそうとすること自身、時代に逆行することではないのか。」というような風に市の方ではちょっと要約しております。

いわゆる、元々の家内工業、いわば地場産業と言われるもの自身への衰退によって工場が閉鎖された。それが住宅化されてきておると、それによって、まだ、操業されておる方が居辛く操業なされておるのではないのかとその対応として西部ブロックの一部においてそれを誘致するためのものをこの新住の中で生み出したんではないのかというのが、この公述人さんの申出でございます。

【赤阪委員】 そうや、本来はそのとおりや、最初は。

内田とか、そういうところで、織やさんとか色んな工業やってると、そやけども段々段々その周辺から追われてね、後から来た人が強くて、最初からここで工場やってる人の方が弱くなってきて、ほんで文句言われると。

そやけども、じゃあ、新住のそこへ行けるだけのお金があるかといったら、これまたお金の話になってしまってね。

【西辻委員】 大きいよ、面積がね。ロットがね。

【赤阪委員】 なかなか、そうそうそう。

本来はそこへ行くという話をね、最初の計画ではしたんですけどね。そやからそういう点ではもうちょっと大きさが細かく割れるんかどうかという話をね、ある計画区域ですわね。

今回は、そういう風になるわけ。準工ということは。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 今回の計画はそういうような意図で見直ししたものではございません。

【西辻委員】 見直ししたもんじゃないん。

【事務局】（中戸課長） はい。

【赤阪委員】 見直ししたもんじゃないということはどんなん。

【事務局】（中戸課長） 引き続き、答弁させて貰います。

今も申し上げたように、地場産業の家内的な工場、小さな工場を西部地区に誘致するといったものではなく、産業構造として大規模な施設を用地に誘致するという考えで計画しております。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） いわゆる住宅の立地を抑制するということは、準工の上に特別工業地区なんかを市としてはこれから検討していくと、そして大規模な工場用地もありきというようなことを考えているという意味ですか。

【事務局】（中戸課長） 事務局、中戸です。

そういったような工場専用、会長がおっしゃるような工場の意味合いではございません。あくまでも新住の中での工場といいますのは、周辺環境に配慮した工場でございます。いわゆる環境を悪化するようなことにつきましては、元々、法の中で制限されておりますので、周辺環境に合ったような工場誘致をすると、販売においてもそれを条件として、販売しておく。

なおかつ、地区計画によって、その環境を保つために市の方で地区計画や事業の中で制限したものを事業終結した後も担保するために地区計画として和泉市は打つという形です。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） はい、そういうことで事業推進上住宅よりも工場ですかね、あるいはそれに付帯する産業系の機能の立地促進を図るとしてやります。

【西辻委員】 要は、何でもエエようにするというわけ。

【赤阪委員】 別に反対というわけじゃない。

このトリヴェールが開発された時、それとテクノステージこれも和泉市内のそういう中小企業で、零細企業を集めてそこでもやっていただくような街の中で業としてやりにくいところをね、誘致してやるんだと言っておったんですよ。最初の出発は、そもそも。

このトリヴェールのところはまあ、3つのどうのこうの、こっちはそういう事じゃなかったわけでね。ただ、テクノステージが全てうまく入ってですね、その場所がもう無くなってきたんで、この場所へもってきたら調度都合エエやないかってい

うだけの話やってね、あまりそのどうのこうのという問題ではないと僕は思うんですけども。

ただ、悲しいかな。最初の出発は和泉市内の公害、音の騒音とかそういうところをどうするかという出発点はあったんですけども、なかなかそれは時代に乗り切れなかったと、このバブルの最中ですらね。和泉市の部分が。計画的であって、計画的でなかったということだけじゃないですか。

【会長】（岩崎委員） はい、ありがとうございました。

【西辻委員】 テクノは工場団地やろ。ここは、工場アカンやろ。難しい地域。倉庫はアカンやろ、テクノは物流とか。

【会長】（岩崎委員） それでは、よろしゅうございますか。

それでは、お諮りいたしますが、この第 3 号議案について異議は今のところ無いようですので、無しということで進めさせて頂いてよろしゅうございますでしょうか。

【委員】 異議なし。

【会長】（岩崎委員） はい、異議なしということで進めたいと思います。

それでは、続きまして、4 号の議案の公園の分ですけども、その点について如何でしょうか。

【赤阪委員】 はい、会長。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【赤阪委員】 最終のあれで、周りが全部決まってきたんでどうのこうの、割り振りが変わってきていることも確かにそれはそれで結構なんですけども、ただ、しかしね、仮称はつが野 4 号緑地 1.08ha というところがあるんですけども、これね、へたに緑地を造るだけで管理もへったくれも絶対できない、できないというよりちょっと切土であったり、盛土であったり、どうのこうのね、まだ、槇尾川緑道というのはいぶき野の最初の時やっていますからね、割と路線があって川で遊歩道的なも

のを造ってあるんですけどね、今回、はつが野あれだとかはつが野 5 号緑地、こういうへた地の部分でね、管理する方が大変になるんですよ。

今日、この日に、この時に言ってどうなのかって、僕は分かりませんが、言ってる事自体間違ってるのかどうか知りませんがね、ここをね、緑地として頂いて市はどういう風な管理をするのかなと、こんだけの場所で。こんだけの狭いところですね。真ん中に管理用道路ちゅうような歩道もできないようなところで、下、宅地の方を見ればグンと下がっていると、地形を聞けばね、何 m か 5m くらい 30° の角度か 25° か知りませんが、下がってるという状態、実態というのはそんなところを緑地やとって貰ってね、管理する方は大変やなっというような形になるんですけども、現況だけちょっと教えといて貰えたら。

【会長】（岩崎委員） それで、別に。

【赤阪委員】 反対とかどうのこうのありません。

【会長】（岩崎委員） 今の話は地形とか自然条件と照らして、その評価について市はどう思っておられるのかというご質問でよろしいですか。

【赤阪委員】 はい。

【会長】（岩崎委員） はい。

【事務局】（小泉参事） 公園緑地課の小泉と申します。

まず、先にちょっと一点、報告申し上げたいんですけども、赤阪委員からご指摘ございました、はつが野 4 号緑地、5 号緑地につきましては、今日のお手元の資料には記載はございません。申し訳ございません。

これは、赤阪委員さんに対する事前説明の時に、赤阪委員さんがトリヴェール全体の公園・緑地も含んだ計画図を見せて欲しいということで、赤阪委員さんの方はこちらから資料提供したものでございまして、今回の議案書の中にはちょっと。

【赤阪委員】 議案書の中には無いの。

【事務局】（小泉参事） 無いものでございます。申し訳ございません。

ただですね、委員ご指摘のように、はつが野 4 号、5 号緑地といったトリヴェール区域のヘタ地と言われれば、ヘタ地なんですけども端の方に自然の緑地を確保する計画がございますけれども、確かに管理上は非常にまだちょっと実施設計等できてませんので、管理用通路等どうするかといった具体的な詳細な検討まではうたっておりませんけども、トリヴェール区域と周辺の住宅街であったり、既存地域とのですねバッファゾーン的な自然緑地の保全ということで、我々としましては、こういった緑地も必要だという風に考えておりますけども。

【会長】（岩崎委員） 今回の都市公園とはちょっとまた。

【赤阪委員】 あっ、そうやね。ゴメン、ゴメン。すいません。

【会長】（岩崎委員） いえ、構いませんが。

取り敢えず、またご質問等は改めてしていただけたら良いんじゃないかと思いますが。

よろしいですかね、そんな感じで。

【赤阪委員】 はい。

【会長】（岩崎委員） ありがとうございます。

他に如何でしょうか。

はい、どうぞ。

【西口委員】 西口です。

今、公園のはつが野 4 号公園の話がちょっと、展開されておまして、私もちょっと、お聞きしたいんですけども。

計画図の方では、面積が分かる程度の図面しかないんですけども、参考資料の方を見ていきますと 61 ページにちょっと簡単な絵が描いてあるんですけども、これを見てそのとおりにするのかなと、ちょっと思っておるんですけども。

まず、他の公園と違ましてこの公園だけ一つ特異なのは公園の敷地が道路に接道している部分ですね。非常に狭いですがこれは公園という街区公園でしょうけど、公園という施設の規格基準からいってこういうのでいけるんですか。

【事務局】（小泉参事） 公園緑地課の小泉でございます。

西口委員ご指摘のとおり、このはつが野 4 号公園といいますのは新住区域内の区域界沿いにございまして、公園部分の 61 ページを見ていただきましたらと思えますけれども、上の段が小さな公園みたいになっておりまして、そこから法面で段々と下りまして、その下に池がございます。

そういった形状になってございまして、面的に広さをもった、いわゆる公園とは形状が異なっております。

委員ご指摘のようにこれが公園の規模を確保しているのかというご指摘もございませうけれども、我々としましては、この高低差を生かしましてですね、下の道路に面してこう進入路があって、池をグルッと囲んでおりますけれども、確かにこれはこの池の管理用通路も兼ねておりますけれども、区域外の既存住民の皆さんですね、新住区域の中の住民だけじゃなしに区域外の近隣の皆さんにもこの公園をご利用していただきたいということですね、新住民、既存住民のコミュニティー形成の一つのそういった公園になればいいんじゃないんかということで、こういった UR の計画を我々公園緑地課としましても認めたということになっております。

【西口委員】 そういう趣旨は分かっておりまして、そういう事を聞いているんじゃないんか、私が聞いておりますのは、この公園というものに付いてる接道している道路のあり方がこれで良いのかと聞いているわけです。

この中にある、池の周りに描いてある道路はこれは公園の敷地内の道路でしょ。公道じゃないんでしょ。

【事務局】（小泉参事） はい、そうです。公園の管理用通路です。

【西口委員】 公園自身が公道に接している面は上のこの細いところだけなんでしょ。

【事務局】（小泉参事） 公道に接しておりますのは、新住区域内ちょっと薄い線ですけども、四角い公園になっている箇所は一箇所とその下の段ですね、池をグルッと囲んで端まで引っ張った左の方ですね、これが一応、公道と接するという事で二箇所です。

【西口委員】 そういうことですね。

他の公園の場合は、ベタッと半分以上が公道と面していますよね。これだけちょっと変な形になっているんですけど。

そういうような公園の建築条例というんですか、建築規則というか公園の設置の基本的なルールがあると思うんですが、その辺には整合性は取れるんですか。大丈夫なんですか。

**【事務局】**（小泉参事）

はい、公園の設置基準等につきましては、都市公園法等で規定はございますけれども、今委員さんご指摘のように道路に横に繋がってなければいけないとかそういった基準はございませんでして、出口を一定の規模であれば、二箇所取るとかですね、そういう規定はございますけれども、公道等の接し方までの規定は無かったと記憶しています。

**【西口委員】** あっ、そうですか。

何か形が他の公園と比べて非常にいびつやなっと思ったもので、お聞きしたんですけど。

あの、関係法令に抵触しないんでしたら結構ですけど、以上です。

**【会長】**（岩崎委員） よろしいですか。

他にございませんか。

UR がやってる事業というのはどこの都計審でも色々意見が出て、地域の委員の皆様と少し乖離が多く聞かれますね。

やはり、主体的に地域で議員さんと学者さんなどが一緒になって計画作ったものでないところに、接点の糊付け、糊しろが無くてなかなか難しいんでしょうね。色々な意見が出ますね。やっぱり、事業の難しさもあるんでしょうけどもね。事業推進とか抱えている構造的なものもあるのかもしれないけども。

ちょっと余談でしたが。

他にございませんか。

それでしたら、無いようでしたら、4号議案について異議がないものとして進めてよろしいでございますでしょうか。

**【委員】** 異議なし。



【会長】（岩崎委員） それでは、異議がないものと認めます。

一応、1号、2号が承認を頂きました。

それから3号、4号については可決されました。

続きまして、議第5号下水道関連の件について事務局の方からご説明をお願いします。

【事務局】（渡士次長） 委員長。

下水道整備課の渡士でございます。

どうぞよろしく願いいたします。

只今、ご上程頂きました「議第5号南部大阪都市計画下水道の変更について」説明させていただきます。

議案書48ページから51ページでございます。

まず初めに、南部大阪都市計画下水道の概要について、説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

南大阪湾岸北部流域下水道につきましては、昭和45年の流域下水道制度の創設により、昭和48年に「大阪湾岸流域下水道整備計画」が策定され、その図で青色の縁取りの区域であります。

堺市から貝塚市に至る6市1町において、「南大阪湾岸北部流域下水道」が定められ、そのうち、和泉市域につきましては、全体計画面積約4,805haを昭和49年3月に大阪府において都市計画決定されたところでございます。

これに伴いまして、本市では、昭和50年11月に全体計画面積約4,805haの内、和泉市施行区域内の市街化区域の全域に当たる約995haを「和泉市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道」として計画決定しております。

また、和泉市においては、「和泉市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道」以外にも「泉大津、和泉、高石流域関連公共下水道」、「泉大津、和泉、高石公共下水道（高石処理区）」及び「和泉市公共下水道（泉北処理区）」がそれぞれ都市計画決定されており、4つの都市計画下水道区域の合計面積は1,924haとなっております。

これは、和泉市の市街化区域の面積1,922haとほぼ等しい面積となっており、以降の都市計画変更においても同様となっております。

なお、「和泉市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道」につきまして、その後の都市計画変更では、線引きの見直しに伴う市街化区域の増減に併せ排水区域の変更を行うとともに、平成元年度には「泉大津、和泉、高石流域関連公共下水道」を「和泉市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道」へ編入するための都市計画変更を行って

おり、計 7 回の都市計画変更の結果、現在の排水区域は 2,273ha となっております。

続きまして、今回の変更内容について説明いたします。

議案書の 48 ページでございます。

なお、前方スクリーンにも同様に映しておりますのでご覧ください。

今回の南部大阪都市計画下水道の変更でございますが、「2.排水区域」について変更を行うものでございます。

なお、排水区域の変更につきましては、議案書 50、51 ページでございます。

まず、汚水排水区域の変更について説明いたします。

前方スクリーンの図面をご覧ください。

この図面の緑色で着色した箇所が汚水排水区域の変更区域でございます。

今回の変更は、平成 22 年度に市街化区域に編入した区域約 8ha と市街化調整区域の既存集落地を中心とした区域約 1,597ha、合計約 1,605ha を汚水排水区域として拡大し、排水区域を現行の約 2,273ha から約 3,878ha に変更しようとするものでございます。

市街化調整区域へ排水区域を拡大するまでの経過といたしましては、平成 14 年 10 月に「和泉市生活排水対策検討委員会」を設置し、生活排水対策の現状分析を始め、各種補助制度の研究、検討を行い整備手法の確認を行ってきたところでございます。

また、平成 16 年 12 月に政策調整委員会に諮り、委員会からは、「事業の必要性や有効性は理解し認識するものの、財政健全化計画期間、平成 17 年度から平成 21 年度が過ぎ、財政状況が安定した時点で着手することとされたい。」との答申を頂いております。

本市といたしましては、生活排水対策検討委員会の検討結果及び政策調整委員会の答申を受け、下水道計画区域内の市街化調整区域につきましては、公共下水道による整備を行うことで、平成 22 年度から都市計画下水道の変更に係る法手続の準備を行ってまいりました。

また、市街化調整区域へ排水区域を拡大する背景といたしましては、現在の計画決定区域である市街化区域における下水道整備率が約 9 割に達していること、さらに、市街化調整区域における生活環境の改善や公共用水域の水質保全等に対する市民の要望の高まりがあげられます。

このようなことから、今後、市街化調整区域においても下水道事業を実施していくために、今回、汚水排水区域の拡大の手続を行おうとするものでございます。

なお、拡大区域の設定にあたりましては、平成 22 年度に策定されました「第 3 次一般廃棄物処理基本計画」の「生活排水対策基本構想図」に基づき設定しております。

前方スクリーンでは「生活排水対策基本構想図」を映しておりますので、少し説明させていただきます。

まず、生活排水処理施設の整備手法といたしましては、公共下水道による整備と農業集落排水処理施設による整備、浄化槽市町村整備推進事業による浄化槽設置の 3 つの整備手法がございます。

今回は、これら 3 つの手法のうち、都市計画の変更手続を行うことにより、市民の皆様には本市の下水道区域を明らかにしようとするものでございます。

このことにより、議案書 48 ページ「2.排水区域」に示しますとおり下水道計画決定区域といたしましては、排水区域面積を約 1,605ha 拡大し、現行の約 2,273ha から約 3,878ha に変更するものでございます。

次に、雨水排水区域の変更について説明いたします。

前方スクリーンをご覧ください。

今回、拡大する区域は、平成 22 年度に市街化区域へ編入しました緑色の区域約 8ha を雨水排水区域として拡大するもので、これにより排水区域は約 2,273ha から約 2,281ha になるものでございます。

以上でございます。

続きまして、これまでの取組みについてご報告いたします。

まず、今回の変更案の作成にあたりましては、平成 22 年 10 月 4 日に和泉市都市計画公聴会を開催しており、2 名の方から公述がございました。

その後、都市計画法第 19 条第 3 項の規定により、大阪府と協議を行っております。

大阪府からは、「本計画変更内容は妥当である。ただし、人口構造の転換期であり、全国的な人口減少社会を控えている昨今、これからの都市計画は社会経済情勢の変化に対応すべく、適宜計画を見直すことが重要だと考える。

そのため、本計画においても概ね 10 年を目安として、生活排水処理計画など関連計画との整合性を検証し、必要に応じて適正な対応を図りたい。」との回答がございました。

また、平成 23 年 10 月 31 日から 2 週間、都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を行いましたところ、2 名の方から意見書が提出されました。

公聴会の速記録と公述に対する市の考え方及び都市計画法第 17 条に基づく案の

縦覧時に提出された意見に対する市の考え方につきましては、お手元の補足資料のとおりでございます。

都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧時に提出されました意見書の主な内容といたしましては 6 点ございました。

その意見の要旨と市の見解を説明いたします。

お手元の補足資料最終ページから 3 枚目、「都市計画法第 17 条第 2 項の規定により提出された意見書に対する考え方」の 1 ページから 5 ページでございます。

「意見の概要」及び「それに対する市の見解」につきましては、前方スクリーンにも映しておりますのでご覧ください。

まず 1 点目といたしましては、排水区域について、「市街化調整区域の法趣旨を無視し、1,610ha の拡大をすることはまちづくりの概念からは逸脱しているため、和泉市の財政に見合った方法を選択すべきである。」というご意見でございます。

これに対する市の見解は、まず、国土交通省が定めた「都市計画運用指針」において、「下水道については、それ自体では市街化を促進するおそれが少ないものであるので、現に集落があり、生活環境を保全する必要がある場合等については最小限の排水区域を定めることができる。」とされており、法趣旨を無視するものではないと考えています。

また、同指針には都市施設の計画の目標年次については、「概ね 20 年後を目標として長期的な整備水準を検討し、都市施設の都市計画を定めることが望ましい。」とされており、今回の変更は和泉市の下水道計画区域を明らかにしようとするものです。

なお、今回の拡大区域における公共下水道事業の実施に当たっては、5 年から 7 年で整備可能な区域について段階的に事業認可を取得し、整備を進めてまいります。

2 点目といたしましては、雨水計画について、「市民の生命、財産をガードする雨水の確固たる整備方針報告もなく、市街化調整区域の雨水整備面積をゼロとする変更案では、浸水不安が増大する。」というご意見でございます。

これに対する市の見解は、水害統計等によりますと、市街化調整区域において過去に発生した浸水被害はいずれも局所的なもので、既に対策が実施された箇所もあり、その後、同じ箇所における浸水被害は報告されていない状況であるとともに、土地利用状況についても今後も大きな変化は見込まれないと考えられます。

市街化調整区域における雨水整備につきましては、今後 5 年から 7 年ごとに行う事業認可変更にあわせて、浸水状況の調査を行うとともに、今後の社会情勢の変化

等により浸水対策の必要性が生じた場合、雨水整備について検討することとしています。

3 点目といたしましては、事業費について、「金利や必要な施設の事業費が計上されていないため、市街化調整区域の総事業費 243 億円は正しくないのではないか。」というご意見でございます。

これに対する市の見解は、市街化調整区域における総事業費は、整備延長約 130 km に、工法、管径毎の 1 m 当りの整備単価を乗じることで算出しており、推進工法の場合のサービス管の整備費用等を含んだ概算金額でございます。

また、金利につきましては、平成 15 年に報告しております「和泉市生活排水対策検討書・資料編」の財政シミュレーションの中で、起債の年利率を 2.4% として考え、事業スケジュールを想定し、検討しております。

4 点目といたしましては、「住民への説明責任が果たされていない。少なくとも、決定前に和泉市全住民に状況報告を行い、コンセンサスを得るのが責務である。」というご意見でございます。

これに対する市の見解は、今回の都市計画下水道の変更案の作成にあたっては、都市計画法第 16 条に基づく都市計画公聴会を開催しております。

また、都市計画案が作成された後の手続といたしましても、同法第 17 条に基づく案の縦覧及び意見書を提出することができる旨を周知しております。

なお、公聴会の開催、案の縦覧にあたりましては、事前に告示するとともに、広報いずみ及び和泉市ホームページ上でも周知を図っております。

5 点目といたしましては、次の 4 つの理由から「収支シミュレーションをしっかりと行い、経営計画を提示すべき」というご意見でございます。

1 つ目といたしましては、「収益が悪化すれば使用料金に反映せざるを得ない状況である。」

2 つ目といたしましては、「確たる見通しのない放漫経営のつけを市民に負わせることのないよう、先行している自治体から情報収集を行うべき。」

3 つ目といたしましては、「経営が苦しくなれば、事業費の投入額を少なくせざるを得ず、事業費の投入が少なくなれば下水道布設の進捗率が低くなり、公共下水道を待っておられる方々にとっては、さらに長く待つて頂くことになる。」

4 つ目といたしましては、「平成 15 年度及び 18 年度の報告書では、下水道料金が 2 ヶ月間で 16.2~17.6% のアップとなっているため、大幅な値上げには反対の動きが出ると思われるため。」という理由でございます。

これに対する市の見解は、まず、平成 15 年度の生活排水対策検討報告書の試算

では、平成 17 年度、平成 21 年度、平成 25 年度に下水道使用料の見直しを想定した収支シミュレーションを行っております。

また、現状の収支を基に、公共下水道事業の収支シミュレーションを行いました。が、当面の間、収支の均衡が保てるものと考えております。

なお、本市の公共下水道事業は、経営状況や財政状況を一層明確にして、経営の効率化・健全化を図るため、平成 23 年度から地方公営企業法の適用を受け企業会計に移行しております。

今後は、経営状況が明確になりますことから、採算性及び収支状況を勘案しながら事業を進めるとともに、下水道使用料見直しにつきましても、できる限り後年度の実施となるよう努力してまいりたいと考えております。

6 点目といたしましては、本計画の根拠となっている「和泉市生活排水対策検討報告書」についての意見であり、次の 2 点の理由から「新データ、新手法による再検討を行うべきである。」との意見でございます。

1 つ目といたしましては、「10 年前のデータをもとに議論することに強い違和感を覚えること。」

2 つ目といたしましては、「普及率 10%のために、243 億円の事業費と 30 年の施行期間では不経済で非効率である。」との理由でございます。

これに対する市の見解は、下水道には多額の初期投資と整備期間が必要になりますが、建設費用を施設の耐用年数で割り戻して、1 年当たりの投資額を算出したものと、1 年当たりの維持管理費用を合計した、ライフサイクルコストによる比較では、公共下水道による整備が有利であるという結果でございました。

生活排水対策の推進は、公共用水域の水質保全に必要不可欠であり、早急に実施する必要がありますが、長期的に見て、受益を受ける市民にとっても、あるいは事業者である和泉市にとっても、負担の少ない方法で事業を実施することも重要です。

さらに平成 18 年に市街化調整区域の住民を対象に実施しましたアンケート調査において、下水道の整備が遅くなるようなら合併浄化槽による整備を求めるという意見が 1 割程度となっていることから、下水道での整備を望む意見が多いことから、下水道による整備を行うものでございます。

また、再検討につきましては、概ね 10 年を目安として、生活排水処理計画など関連計画との整合性を検証し、必要に応じた適正な対応を図っていききたいと考えております。

以上が意見に対する市の考え方でございます。

続きまして、今後のスケジュールにつきまして説明いたします。

本審議会の後、速やかに都市計画下水道の変更告示を行うこととしております。

また、平成 24 年度には、下水道法事業認可及び都市計画法事業認可変更を行い、受益者負担金の決定、地元説明、工事の実設計等を行った後、平成 25 年度頃から下水道工事に着手してまいりたいと考えております。

以上で、議第 5 号「南部大阪都市計画下水道の変更について」の説明を終わらせていただきます。

何卒、よろしくご審議の上、原案どおりご可決賜りますよう、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

**【会長】**（岩崎委員） ただいま、議案の説明が終わりました。

本件につきまして、ご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いいたします。

**【赤阪委員】** 参考までに、これは和泉市のあれとは違うんですが、岸和田は、先程の 2 番目かな、写真出ちゃあたんやけども、あれはどうなります。岸和田はどういう風な関係、南大阪湾岸北部処理区で今、青い部分というのはこれは和泉市の部分は今から都計審でやってる部分ですね。

岸和田の部分はこれどうなってます。これをちょっと教えてください。

**【事務局】**（渡士次長） 下水道整備課の渡士でございます。

6 市 1 町の流域関連の外側のエリアが南部地域の青のラインでございます。岸和田市の分も調整区域がございまして、岸和田市は調整区域は計画決定既にとっております。

それとあと、南側の方に丸が一個あると思いますけれども、それは「いよやかの郷」で特定環境保全公共下水道で整備した区域でございます。

以上でございます。

**【赤阪委員】** 農業集落排水ではないわけですか。

**【事務局】**（渡士次長） 農業集落排水ではございません。農集はまた別に大沢。

**【赤阪委員】** そこら辺、ちょっと教えてください。

ちょっと、すんませんね。

【会長】（岩崎委員） いいえ。

【事務局】（渡士次長） よろしいですか。

公共下水道としては、流域関連と礫上単独処理区というのがございまして、その青のラインが流域関連の公共下水道ですね。

それとあと区域外に今言いました特定環境、「特環」と言うんですけども特定環境公共下水道その「いよやかなの郷」が丸印 1 個ついています。

それとあと、農業集落排水が、その地図で場所がどこかちょっと分からないんですけども、南部地域の大沢地区と。

【西辻委員】 それは和泉市。

【赤阪委員】 はい、分かりました。はい、はい。

【事務局】（渡士次長） その南部地域の山間部の方に、農業集落排水の区域が 2 つあります。

【赤阪委員】 はい、すいません。

【事務局】（渡士次長） それで、よろしいでしょうか。

【赤阪委員】 はい。ということは、これで和泉市と外環状線沿いのちょっと山手ですね、その部分で、ズーッと横に計画区域の処理区域の元々の最初の計画のところへ和泉市もこれで肩を並べると、こう理解したら良いんですか。

【事務局】（渡士次長） はい、下水道整備課の渡士でございます。

その青のラインが流域下水道の計画決定の区域でございまして、他市と同じようになるということでございます。

以上でございます。

【赤阪委員】 そしたら、すみません。ちょっとピンクの色は何か理由ありますか。



その下、下。下の地図上の国分峠のその上。そう、そこ、そこ。

それは、何か意味あります。ピンクに変わってる。

**【事務局】**（渡土次長） それは、和泉市には 2 本の河川がございまして、槇尾川、松尾川がございます。

それと、松尾川の谷には府道の父鬼和気線がございます。

そして槇尾川の谷には国道 480 号線がございます。

その中の父鬼和気線には、流域下水道の和泉忠岡幹線が入っております。それが、今、忠岡の処理場からコスモポリスの交差点、春木町の交差点までございますけども、そこが完了済みでございます。

今、ご質問のピンクのラインでございますけども、これは国道 480 号に入ってきます和泉泉大津幹線（一）でございます。それが、今、終わっている箇所が市道の光明池春木線の交差点まで施工済みでございます。そのピンクの部分未施工部分でございまして約 1.7km ございまして、国道 480 号と光明池春木線の交差点から国分峠の間それが未施工で、ピンクの表示をさせてございます。

以上でございます。

**【赤阪委員】** はい、すみません。

**【会長】**（岩崎委員） はい、どうぞ。

**【赤阪委員】** 何故、こういう風な形でね、先に入れるんです、線を。まだ、都市計画決まってないんですよ、違います。

もう、そら既に施工済みじゃないけども、そのピンクの部分をごこう上がっていくんやと言わんばかりにですね、入れられているわけなんですね、線を。

ピンクとの交わるところは光明池春木線ですよ。そこまで線が入っているわけですよ。それは、僕も了解、理解しているんです。そういう、ピンクの線を入れられると何か、僕としては感情を逆撫でされているような気になるんですけどね。

というのは、これは、今回のこの部分とこれ以外の農集、そして合併浄化槽の市町村設置型のやつでやろうということで、同時進行するということまで、理解を私はしているんですけども。

その話はここではするとかせんとかいう話ではありませんのでね、まあ、今日はあなたは何と力強くね、説明されておりましたけども、ああいう形でピンクの線が

入ってるということはもう既にこの図面の中ですね、もう既成の事実のようにね、入れられてあったら、ちょっと違うんじゃないかと。

上にピンクの線なんかありませんよね。例のところで。

【会長】（岩崎委員） 今のご質問に対してご回答をお願いします。

【事務局】（渡士次長） 下水道整備課の渡士でございます。

その図面は流域関連の公共下水道の図面ではなくて、既に計画決定を頂いております流域下水道北部処理区の図面を採用しているわけでございます、流域下水道のラインが入っている次第でございます。

以上でございます。

【赤阪委員】 委員長。

それは、流域下水道が入ってるか知らんけどね、これもグリーンのところまで行くんですよというあれですよ、図面ですよ。これは当初に南大阪湾岸北部処理区を決めた時の図面ですよ、これは。違いますか。

【事務局】（渡士次長） 委員長。

基本的には、南部地域っていうのは当初決めたラインだと聞いております。

以上でございます。

【赤阪委員】 すいません。

我々はここで、都市計画ということで審議をさせて頂いているわけですからね、若干、この部分だけしか今日は審議できないんで、僕はそれ以上言いませんけども、ただしかし、それはこういう図面ですよということを最初に説明してこのピンクはまだ入れられておりませんが、当初の計画はこうなんだという事を言って頂かなければ、最初からこれを知っている人は少ないですよ。

この委員さん皆さんで、委員さんコロコロコロコロ変わっていくわけですから。

そしたらこの図面出して、「ああ、こうなってるんか。」と言われたらね、初めて説明聞いて「ああ、そういう風になるんか。」というだけで、「南大阪湾岸北部処理区域の図面なんだな。」というのわかりますけども、僕は調整区域にはそういう風な形の中で、公共下水道云々ということも考え方あるだろうし、下からと上からとちゃんとキチッと方向性をもってやっていけば、良いという考え方に立ってますか

ら。

しかしながら、「公共下水道は非常にお金かかりますよ。」という部分での話もありますけれども、敢えて今日はそういう風な形は言いません。言いませんけれども、そういう風な図面を出すんだったら、キチッと最初からこの図面はこういう図面だということを説明してやらんことには誰も分かってませんわ。

まあ、3年、4年ぐらいしか委員になって、しておらないし、こんな図面見るの初めてになる方もたくさんおりますよ。皆さん方は良く知っておりますけどもね。そういう点、やっぱりキチッと方向性出してやって貰わんことには誤解します。僕も誤解しました。

【会長】（岩崎委員） 今の赤阪委員の意見を私はどういう風に事務局として、こういった主題をどうしろというのか分かりかねておりますが、「恐らく審議する前に十分な情報開示、提供するということは怠って欲しくない。」と、「それでないと合理的な議論が妨げられる。それは問題だよ。」ということだろうと、それはそういうことで議事録に残して良いのでしょうか。事務局の方、そういう認識で事務局受けてよろしいですか。いわゆる「十分な情報提供したはずだ。」というようなことであれば。

【赤阪委員】 すみません、会長。

【会長】（岩崎委員） どうぞ。

【赤阪委員】 あのね、僕は議会で喋ってることとあなた方も議会で答弁したことを全て分かった上での話をしてるわけですよ。そういう風に僕は理解しているわけです。そう、せざるを得んわけですよ。

【会長】（岩崎委員） まっ、そうですね。

【赤阪委員】 しかし、皆さん方は違うんだといったところを、そういう点をね、委員皆さんにしっかりと理解して貰った上での話をして貰わんことには、僕かて言いたい意見を言うたかて、ここで言うたっちはじまらん話がたくさん出てくるんですよ。

そやからそういう点で、先程、ちょっともう一枚変えて、今の和泉市のやつに。

【事務局】（パワーポイント操作係） はい。

【赤阪委員】 そうそうそう。はい、そこで。

これでね、先程、皆さん事務局の方で説明して貰ったのは、「25 年から工事にかかります。」と言いましたよね。「25 年から工事にかかります。」と。じゃあ、そこで、ここで言う話じゃないかどうか知りませんが、僕の心情として言うときます。

農業集落のグリーンのところ、農業集落の部分、紫の個別型の市設置型の、市町村設置型の浄化槽市町村整備推進事業、これは 3 点を一緒に進めるという話で議会でも話されてます。

そういう点で了解していますしね、そういう点もやっぱり、きちっと知った上でないと僕もダメなんで、その点だけちょっと、もう答弁は要りませんがもうそういう風に僕は理解してますんで、もし「理解が間違いや。」と言うんだったら答弁してください。理解が「そのとおりや。」と言うんやったら答弁は要りません。

【会長】（岩崎委員） はい、如何でしょうか。

【赤阪委員】 はい、分かりました。ありがとうございます。

【会長】（岩崎委員） 先程のブルーに囲まれた線は大体これと一緒になんですか。

【赤阪委員】 そうですね、一緒ですね。

【会長】（岩崎委員） ということですね。

【赤阪委員】 そうですね、この線と一緒にですね。

【会長】（岩崎委員） この議題は、いわゆる線引き内にあった公共下水道をいわゆる汚水に対してですね、調整区域あたりまでずっと拡げていく事業としていく必要があるだろうという都市政策上のご認識だと。

色々のご意見があるように、費用対効果あるいはコストの負担、あるいは社会的な背景を踏まえた云々とかいっぱい意見が出てるようなんですが、さて、ここでは皆様から異議があるかないかを最後に確認させて頂きませんが、色々今ご説明が下

水道の担当課からございましたけども、議会の方の意見はあるようなんですが、ここでは出すべき資料は出されたわけですので、それに基づいてその意見をお出し頂ければと思います。どうぞ、よろしくをお願いします。

はい、どうぞ。

**【辻畑委員】** え、私もこの横山地域の調整区域の中に住んでる者ですけども、たまたま、こういう農業委員会から輩出されて、こういう公共下水道の理論はこういう形で行われておるということを初めて知りまして、我々はもっと早くから望んでおりました。

というのはね、和泉市と町村合併があって直ぐに水道が引かれました。合併したらこんだけのメリットがあるんやとその当時の人口が大体 7,000 人住んでました。今の人口がなんぼかと言ったら 5,700 人です。一体どこからこんなに出て行ったのか。

我々は和泉市の市民であります。同じ都市の住民であつても調整区域の住民であつても皆同じです。そこを考えてください。

合併した当時の比率は 12%が横山地域でありました。その当時は、和泉市の人口 50,000 人でしたね。そうしてバブルの時代があつて、都市が住民が住居も建つて、住み良いからガスがあつて、公共下水道があつて、水道あつて全部揃つてるから和泉市へ住民が寄つて来るんです。

ところが、残されたのは調整区域です。調整区域は、我々は合併当時にしたら、もう既に下水道が上がってやなアカンのですよ。25 年前に下水道計画がされてんですよ。

それを未だに議論の中にあると、もしかしたら財政面でアカンと。そしたら我々は、死ねと言われていたのと一緒ですよ。というのはね、今年、学校へ入学する者は、生徒は 1 年生、25 名あつたんです。ところが、今、現在するといったら 17 名だったんですよ。8 名は何処に行った。転移してしまうんです。

生活する上でおいて、下水道が無いわ、都市ガスは無いわ、そんなとこにね、若い人が帰つて来てくれますか。「住め。」って言ったって無理でしょう。私はそれを言いたいんですよ。

私はそんな法律とかそんな詳しいこと知りません。下水道は何%なけりゃアカンとか。そんなんは問題じゃないんです。我々は和泉市の住民としてね、合併する時に「我々のところもちゃんとしてくれる。」っと思って、我々の生活保障もちゃんとして貰わんとアカンのですよ。

今頃になって、横山の村の生徒を増やせて。赤阪議員が行った時は 150 名おったんですよ。それが今、1 学年で 150 名おったんが、今度 17 名ですよ。1 割ですよ。そういう状態になってんですよ。

それをいかにも早く、下水道に上がって貰って、住み良い生活できるような環境を整えていかんことには若い人は帰って来ないんです。交通の便においては確かに楽になりました。中央駅まで行くのに車で行ったら直にですけど、ところが生活する上で朝起きて、顔を洗って、トイレ行く。そうですやろ。それが下水道のある家は何とも感じないんですよ。私もね。孫やら親戚の者が来るんですよ。私とこはミカンの商売やって、作って、物売ってるですよ。それである時、言われたんですよ。

「アンタとこはここに下水道はないんか。都市ガスもないんか。」幹線道路が通ってですよ、外環状線という大きい道路が通っているんです。その上で建っても下水道ないって、そら大阪市の人が来たらね、不思議がられますよ。如何に取り残されたか。

そのお金はね、その住民が後から来た人に全部継接ってるんですよ。下水道整備、学校整備、住居整備のためにはガスの整備なども全部せにゃイカンのですよ。

私らとこは、何もしてくれてないんです。ただ、合併してね、5 年の間に水道はちゃんとできたんですよ。

我々は取り残されたんですよ。取り残された以外ないですよ。

こないだもね、私の甥っ子が卒業しまして、僕が足痛いもんやからね、仕事を手伝って貰ってたんですよ。そこへ「お嫁さん貰うつもりないか。」って、ところがね、何て言ったと思います。「農業するような家にね、お嫁さんようやれません。」って言われたんですよ。如何に農業が低下しているかってことですよ。横山にもね最初の時は、4 つの紡績工場と 2 つの関連工場がありました。そういう時代もありました。

しかしね、生活する上において、下水道が無いのは一番悲しいことですよ。人間が生活する上で朝起きたら、絶対必要ですよ。水飲むのも、水は最初にね、水道こしらえて貰った。私も水で苦労しました。小さい時分ね、おおこを負って、隣から水貰うの、天秤棒で汲んでね、全部運びました。

そういう時代からね、僕ちようど中学時分に合併したんです。それを思ったら水を汲むのが無くなった。こんな嬉しい事は無かったですよ。

確かにね、合併浄化槽も良いです。合併浄化槽にするのも良いです。しかしね、現在、家が建っているところに「合併浄化槽を作れ。」と言っても無理です。地中を掘らなアカンのです。屋敷いっぱいにお建物建っているところに何処に浄化槽

を置けと言うんです。そんな事はできません。

できる家もあります。しかし、私らの家で 1 割か 2 割程です。そんな浄化槽をね。浄化槽へ移そうかと思ったら 10 m<sup>2</sup>からの土地が要るんですよ。10 m<sup>2</sup>が要って、深さ 5m くらい掘らなアカンのですよ。それをユンボ持って来て、掘らなダメでしょ。人間の力で無理ですよ。そんな事を考えてくれてたんでしょかね、皆さん。私はそう思うんですよ。初めてこういう事が分かってね、知ったんです。

我々の地区には 15 年度から何回も要望書は出しています。今日もね、地区の町会長さんが来て、応援に立ち会ってくれていますが、私がこれを見てつくづく悲しいです。

和泉市は何で、調整区域やからとって見放すんかと、我々は同じ住民ですよ、和泉市の。同じ生活をせんにゃイカンのですよ。下水道も無いわ、公共ガスも無い。そんなとこへ、誰が、若い人が帰って来てくれるんですか。よう、考えてみてください。

【赤阪委員】 事務局に意見言うてもうてください。

【会長】 はい。よろしいですか。

【辻畑委員】 はい。

【会長】（岩崎委員）

今、辻畑委員の方から都市と市街化区域内と調整区域内におけるいわゆる生活アメニティというのが著しく落差があって、生活環境とか色んな形での問題もあると、それについての解決策の基本に値するんじゃないかという意見です。

事務局の方からこれについて意見をお願いいたします。

【赤阪委員】 会長、すみません。

【会長】（岩崎委員） ちょっと、待ってください。求めていますから。

【赤阪委員】 言わへんやん。

【会長】（岩崎委員） ちょっと待って、ちょっとお待ちください。

何か。はい。

**【事務局】**（渡士次長） 下水道整備課の渡士でございます。

公共下水道が非常に遅れているというお叱りの事だと理解しております。その言い訳にもなるんですが、「何で遅れたんや。」と要は和泉市は流域下水道の一番最上流部の都市でございますして、流域幹線が忠岡の沖合いに埋めたてて、処理場作って延々と引っ張ってこなアカン。

**【赤阪委員】** そんな事と違うでしょ。

**【事務局】**（渡士次長） それで、まあまあ、一番最後の方になった次第でございます。

それとあと、「同じ和泉市民であるのにどうなってるんだ。」と、それは非常に申し訳ないんですけども、優先と言いますか、公共下水道はやはり市街化区域と言いますか、それを先にやらして頂いて、それが概成してから調整区域に入らして頂きたいと考えておりましたので、市街化区域が概成しましたので、続けて市街化調整区域の方へ整備に入らせて頂くとなったわけでございます。

以上でございます。

**【会長】**（岩崎委員） はい、それでしたら赤阪委員どうぞ。

**【赤阪委員】** はい、すみません。

あのね、やっぱり都市計画という形の中で、市街化区域と調整区域とは自ずと違うというのは事実なんですよね。

市街化に住めば、都市計画税というのでも取られますし、ただ一つ、「90%の公共下水道だ。」と言いますけどもね。これが、少ない金額でできているのは、やっぱり、業者に対しておんぶにだっこなんですよ。そやから、先程のトリヴェールなんか1円の銭も公共下水道にお金かかってないんですよ。業者がやってるから。すなわち、住んでる人がそれを買う時に払っているという事なんですよね。

そりゃ、公共下水道やなしに、僕から言わせば、先程の委員さんの意見から言えばね、合併浄化槽をドンドン市が進めるべきです。個人じゃなしに。

面積、もっと言いますけども、うちの車のところにですね、据え付けるところは下の方では、市街化区域では無理だとしても調整区域ではね、何ぼでも据えるとこ



ろはできます。

【辻畑委員】 それは、他人の土地でしょ。

【赤阪委員】 いや、いや、いや。

【辻畑委員】 家の中でね。

【赤阪委員】 できます。

【辻畑委員】 うちの家はできないんです。

【赤阪委員】 いや、できないところをどうするかを考えるのが、「30 年待つのか、25 年待つのか。それとも、明日からでも工事できるのか。」というところにすれば、「合併浄化槽」というのができるんですよ。

だからそういう事の中でね、合併浄化槽がどのようなものかという事も市がきちっと市民に訴えていないわけですよ、僕から言えば。僕は何も辻畑さんと喧嘩するつもりもないし、早く浄化槽を据えろとか、公共下水道をやっぱり水洗化を進めろというのが僕の主義ですんで、主張ですんで、そやから今回のこの計画もこれはこれで良いと、じゃあ上からと下からと、ですから僕はこの区域であっても厚生労働省が言うのには「概ね 7 年以上かかるところは合併浄化槽をドンドン進めなさい。」とこういう法律ですから。そやから区域が決まってもね、ドンドン合併浄化槽を市の助成金出しているんです。市が。そやからドンドン進めて頂いて結構だと僕は思うんですよ。

そやから、そういう点を上手く利用して、どっちもが早く上からも下かもやるようにというのが、この 30 年来のね、主張でした。

【辻畑委員】 何もね、赤阪議員と喧嘩するつもりはございません。

私が、1 日でも早くね、下水道が上がってくれる事を望んでいるんですよ。

【赤阪委員】 そやけど、20 年かかりますよ。

【辻畑委員】 そやから、かかってもね、今ここでね何されていくんやったらね。

【赤阪委員】 何もしようとしてない。誰もしようとせえへん。  
もう、ここまで上がってきたわけですから。

【会長】（岩崎委員） はい、ご静粛に。

いわゆる、積極推進的ですね、賛同を含めた意見が声高に出ましたけども、他に意見がありましたら、どうぞお出してください。

ここに事務局からご説明があったら、意外にこう反対意見のレジュメも出ておりましたんですね。あの、僕は色々意見があっても良いと思うんですよ。反対の人は、それなりの反対の意見を出して頂ければ、良いと思うんです。

如何でしょうか。

今日は、事務局には農林は、農業は来てないのですか。

【赤阪委員】 農集。

【会長】（岩崎委員） 農集じゃなくて、農業。

【事務局】（中戸課長） 農林の方は来ておりません。

【会長】（岩崎委員） 農業委員会の委員の方もおられない。

【辻畑委員】 農業委員は二人。

【会長】（岩崎委員） ああ、御二人ですか。

いわゆる、私がちょっと個人的に感じるのは、まさしく農業やっておられる郊外にお住まいの方でも、やはり都市と同じ水準の生活レベル内容を享受するというのは当然の権利だと思うんですよね。その時に、いつも議論になるのは結局、調整区域である農業、あるいは農地といったものが、いわゆる生産性はどうかみたいな話もよく聞く時があるんですけども、だから、いわゆる例えば、和泉市の都市近郊農業をもっと強力にしていくと、それはまあフルーツもあるいは野菜も色々なのがあると思うんですけどね。その中で一定の市街地内だけじゃなくて調整区域、いわゆる既存集落でも一定の集積という、まあ、人口が減らないようにとかなんかをそのブロック毎に努力目標しながらいって、インフラも入れていくといったのが、両輪

で行く必要があると思うんですけども、まあ、何処とは言いませんけどね、こういう風に作ったけれども、やはり農業の衰退というかそういうような事でせつかく整備したんだけど、使われていないというようなどころもないわけじゃないですよ。

そういう事でやっぱり、特に都市の市街地に住んでおられる市民の方は、ここにあるような「コストパフォーマンスはどうなんだろうか。」という意見もあると思うんですよ。なので、いわゆる農業委員会が主なのか、いわゆる地域の農業を振興するというお役所の部局がどういうビジョンをお持ちなのかという事も恐らく横断的にかかっている気がするんですけども。

その辺はどうなんでしょうか。

【辻畑委員】 ちょっと、良いですか。

何でこうなったかという事ですよね。農産物の自由化です。52年に農産物の自由化、オレンジの自由化になりました。

【会長】（岩崎委員） そうやね。

【辻畑委員】 その途端にね、横山地区にミカン畑が500町歩あったんです。今、何町歩あると思います、会長。

【会長】（岩崎委員） いや、知りません、調べてないから。

【辻畑委員】 議員さん、分かります。

【赤阪委員】 何町歩って言われたら知らん。

【会長】（岩崎委員） ヘクタールですよ。30haくらいですか。

【辻畑委員】 いえ、いえ。10町歩です。

【会長】（岩崎委員） あっ、10ha。

【辻畑委員】 実際、作っているんですよ。そんなところで、生活できるかって言っ

たら無理でしょう。

でね、こないだ僕ね、つくづくこの会議に出て、分かったです。市街化区域の農用地ですが、こないだ出てましたね。あれ、簡単に変更できますやろ。見てあったら、簡単に変更していきますやろ。

調整区域は変更できないです。

【赤阪委員】 そうや、そこや問題は。

【辻畑委員】 縛りをもっているんです。

【赤阪委員】 そうや。

【辻畑委員】 我々はね、その 500 町歩からあったためにね、調整区域であって、農業特定区域に入ってるんですよ。まだ、その上に載ってるんですから。農業生産地域やって言うんやから。これはもう、絶対外すことはできません。それで、エライ目に遭っているのはね、相続した時です。

私はここへ来て初めて分かったんですよ。20 年間縛りが有ったんですよ。税制猶予受けてました、ところがミカンがアカンかったらほかしてしまいました。20 年目になって調べに来るんですよ、税務署は。ほんでどうするかと言ったら、「木を切りなさい。木を切らないのだったら税金納めなさい。20 年間の税金納めなさい。」

ところがね、こないだビックリしたんです。市街化区域のね、農用地を外したら、「税金遡ってかけなさい。」って誰も言わないでしょ。国も何も言わないでしょ。エライ不公平ですよ。

農業アカンから植林したんですよ。植林したから、檜も大きくなってんですよ。それを「木を切りなさい。」ですよ。切るか税金を納めるかですよ。皆さん、職員の方もよく考えてくださいね。

私はそんな事つくづくこないだここへ来て、農家は物言わないですやん。よう、発言しないですやん。私はたまたま、この発言の機会を与えて貰ったから、私はこんなところへ来るのがね、学校卒業してから初めてです。初めてこういう制度が分かったんです。農家はね、よう発言せん。言いたい事もよう言わんと辛抱して、辛抱してるからね、ほっていかれる。つくづく考えました。エエ勉強になりましたよ、本当に。

【会長】（岩崎委員）

すみません。

もう、意見はございませんか。無いようでしたら諮りますけれども。

はい、それではどうも「積極的にやるべきだ。」という意見が大変強くてですね、これについては異議なしのようでございますが、一応、諮らせていただきます。

本件について、異議ないということで進めさせていただいてよろしいでしょうか。

【委員】 異議なし。

【会長】（岩崎委員） はい、それでは、異議なしと認めます。

どうもありがとうございました。

よってですね、第 1、第 2 のですね大阪決定事項でしたけれども、この第 1 号、第 2 号について原案どおり承認されました。それから、和泉市決定案件であります、3 号と 4 号については、原案どおり可決されました。

どうも、今日は大変お忙しいところ、ありがとうございました。

これで、閉会いたします。

【司会】 ありがとうございました。

本日、ご承認、ご可決をいただきました議案につきましては、速やかに法手続を進めさせて頂きたいと存じます。

それでは、これをもちまして平成 23 年度第 2 回和泉市都市計画審議会を終わらせていただきます。

どうも、ありがとうございました。

---

会議のてん末を記載し、その相違のないことを証するため、ここに署名する。

和泉市都市計画審議会 会長