

会 議 録

承認									
会 長	下村 副会長	殿本委員							
8/21	8/23	8/23							
《開催日時・場所》			令和3年7月26日（月曜日）10：00～12：00 岸和田市役所新館4階 第二委員会室						
《名 称》 令和3年度 第1回岸和田市都市計画審議会									
《出席者》									
（審議会委員出欠状況）									
赤坂	石田	奥	小田	笹倉	佐藤	下村	白出	染川	所
×	○	○	○	○	×	○	○	×	○
殿本	中井	馬場	久	屋馬	福島	山口	山田	雪本	
○	○	○	○	○	○	×	○	○	
（委員19名中、15名出席）									
永野市長 事務局：幹 事：松下まちづくり推進部長、山田都市計画課長、日下建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、笹島、奥、畑谷 関係課：市民課：生嶋、仲村、國定 市街地整備課：秦、小竹									
《傍聴者》 0名									
《概 要》									
■委嘱状交付 ■諮問事項 【第1号議案】南部大阪都市計画用途地域の変更（岸和田市決定） 【第2号議案】南部大阪都市計画高度地区の変更（岸和田市決定） 【第3号議案】南部大阪都市計画風致地区の変更（岸和田市決定） 【第4号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定 ■報告事項 1. 都市計画火葬場の変更について 2. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について ■その他 1. 山直北地区のまちづくりについて 2. 令和3年度スケジュール（案）について 3. 次回都市計画審議会の公開・非公開について									
《内 容》									
■委嘱状交付 永野市長より、委嘱状を交付。									
■岸和田市審議会等の会議及び会議録の公開に関する条例等について （会 長） ・令和3年度第1回都市計画審議会の会議録承認者として下村副会長と殿本委員の2名を指名。									

■ 諮問事項

【第1号議案】 南部大阪都市計画用途地域の変更（岸和田市決定）

【第2号議案】 南部大阪都市計画高度地区の変更（岸和田市決定）

【第3号議案】 南部大阪都市計画風致地区の変更（岸和田市決定）

第1号議案、第2号議案及び第3号議案について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- （久会長） ・ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。
- （山田委員） ・意見書に対して市の姿勢を回答されて、この意見書を出された方はどのような反応だったか。
- （都市計画課藤井参事） ・意見書の提出を受けて個々に回答するのではなく、この審議会を経て、HP等で公開することとなる。
- （中井委員） ・磯之上山直線沿道について、意見書を提出された方は、住環境を守ってほしいという趣旨だと思うが、ひとつは市の回答で第一種住居地域と変わらない基準であるので大丈夫だと言っているが、大型施設の建設が可能な中で住環境が守れるのか。
- （都市計画課藤井参事） ・現在も、磯之上山直線沿道については大規模な店舗が建設可能で、一定の敷地の利用をしながら建設している。
- ・今回ご意見を頂いた方は、現在の準住居地域に隣接してお家があるため、今回の変更に伴って、事務局としては、大きな環境の変化が起こらないと考えている。
- （中井委員） ・用途地域を広げてほしいという要望や需要はどのように判断しているか。
- （都市計画課藤井参事） ・直接窓口で緩和してほしい等のお話を伺うことはあるが、それらをまとめているものではない。
- ・現状の土地利用を踏まえて、岸和田市として今後幹線道路沿線には立地を誘導するという考えで変更に至ったところである。
- （中井委員） ・近隣の市では、岸和田市とは違い商業施設や大型施設なども増えている。
- ・大型の商業施設を岸和田市にも誘導したいという意図があるか。
- （都市計画課藤井参事） ・大型施設の規模も様々あり、磯之上山直線沿道はロードサイド型といわれる店舗が多いのが現状で、いわゆる複合型の1万㎡を超える店舗は立地が難しい状況ではないかと考えている。
- ・土地利用の現状からポテンシャルをいかしながら日常にも使え、かつ様々な人に来て頂けるような施設を誘導したいと考えている。
- （中井委員） ・磯之上山直線は交通量の多い幹線道路で、歩道もほとんど用をなさず、車を走らせるためだけに作られた道のように思う。
- ・店が並んではいるが、田んぼや昔からの住宅など、あまり開発されていない地域も多い。
- ・その人達にとってはさらに便利になる面もあるが、住環境への影響が心配だという声もあると思うので、よく話し合い、考えて頂きたい。
- （久会長） ・今までも議論してきた内容だが、問題は奥行きがそれぞれの敷地で狭くなっているという事だと考える。
- ・ロードサイド型の店舗は、敷地の前の方に駐車場をとられるため、奥側に店舗を建てる構成になった時に奥行きが狭いと使い勝手が悪く、本来考えていた用途を十分に活かさきれていないということが一番大きいのではないか。
- （下村副会長） ・3つ教えていただきたい件がある。

- 一つ目は、磯之上山直線沿道の準住居地域を 25mから 50mに広げる必要があるのかという点が気になった。
- 二つ目は景観で、ロードサイドの景観形成基準が今回の敷地規模とリンクしているか、今回のロードサイドが、景観形成で重要な地域として軸として位置付けられているのであれば、景観的指導が入るかどうか。
- つまり、沿道にこれから建物が建ち、面積規模の指導要件に景観的配慮があるのか。
- 最後に久米田駅周辺での用途制限が厳しくなるという事で、既存不適格があるのかなのか、確認したい。

- (都市計画課藤井参事)
- 一つ目に、敷地に二つの用途地域が跨る場合は過半の面積をしめる用途が適用されるため、敷地が 25mより後退していても一定建てることのできるのではないかという趣旨の質問かと思う。
 - それも含めて現在建っている現状があるが、敷地面積の過半が 25mの範囲になるように工夫をしているので、本来の駐車場や敷地の設定が適切に誘導できているかという意味では、本来準住居地域を沿道 50mまで確保し、敷地の設計をして建てた方が望ましく、今回変更したいと考えている。
 - 二つ目に景観について、岸和田市景観条例があり、大規模建築物については協議いただいております。敷地面積又は延べ床面積で 5000 m²以上のものや、その他高さも大規模なものが対象になる。現在も延床面積 3000 m²のものを建てようとする、建ぺい率が 60%なので敷地面積は 5000 m²となり、協議いただいている案件もある。
 - 今後も準住居地域を拡大した場合においても敷地面積が 5000 m²以上の建築物については協議必要なので誘導できると考えている。
 - 最後に久米田駅周辺の今回用途制限を厳しくするエリアについて、建物用途について既存不適格は生じないと確認し、高度地区等高さの規定についても確認している。
 - その他細かい建築基準法の規定になると建て替えの時に対応が必要なことはあると考える。

- (殿本委員)
- この地域の近くに住んでいるが、今も、ある店舗の前では渋滞し、町内の道を通って店舗に行くという状況になっている。
 - 商業施設が増えると便利になるという意見もあるが、一方で、回り道をしていく人も多いため、交通渋滞にならないように考えて頂きたい。

- (久会長)
- おそらく、都市計画審議会よりも大規模小売店舗立地の審査会の運用の話になる。
 - そちらの方とも連携して、私も他市でそれをやっているが、開店前のペーパーでの予測で審査しているため、運用した後、どうなったかということも追究して、指導する部分は指導していただきたい。

- (雪本議員)
- 第 1 号議案の 1 ページ目に変更前は建ぺい率が 40%と 50%のところ、変更後は建ぺい率 60%になるところがあるが、今後住居系で建ぺい率が 60%の地域を準防火地域に指定しようとしていると思うが、そういう可能性を説明会で説明されているか。

- (都市計画課藤井参事)
- 準防火地域の指定については、前回の審議会でもスケジュール案を説明させていただいたところだが、別途意見聴取を行い、それを踏まえて最終的に市として拡大の区域の素案を策定する予定である。
 - そのため、準防火地域指定拡大に関する説明会は別途開催させていただく考えである。

- (雪本議員)
- 今まで対象でなかった地域が対象地域に入ってくるということで面積的には大きな面積ではないが、丁寧に説明しておくべきと考える。

(久会長) ・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。
・第1号議案、第2号議案、第3号議案の諮問について原案のとおり同意するとしてご異議はないか。

(各委員) ・異議なし。

【答 申】

第1号議案、第2号議案、第3号議案について、原案のとおり同意する。

【第4号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定

第4号議案について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(久会長) ・ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。

(各委員) ・意見なし。

・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。

・第4号議案の諮問について原案のとおり同意するとしてご異議はないか。

(各委員) ・異議なし。

【答 申】

第4号議案について、原案のとおり同意する。

■報告事項

1. 都市計画火葬場の変更について

都市計画火葬場の変更について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(久会長) ・都市計画火葬場の変更について何かご質問等あるか。

(各委員) ・質疑なし。

2. 都市計画マスタープランの改定について

都市計画マスタープランの改定について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(久会長) ・土地利用や道路の基盤整備等の点で今後ご意見賜ればと思う。

・都市計画マスタープランについて何かご質問等あるか。

(下村副会長) ・本市は立地適正化計画を策定しているか。

(都市計画課藤井参事) ・策定していない。

(下村副会長) ・今回改定の都市計画マスタープランの中になんか配慮される項目がでてきており、都市施設を集中させていく地域と居住を誘導するような地域の考え方というのが多分拠点という言葉で表現されながら都市計画マスタープランを改定していくものと考えられる。

・最近ではエリアマネジメントや公共施設の長寿命化等、都市計画に限らず使われている単語をしっかりと盛り込んで都市計画マスタープランの改定をすることが必要と考える。

・総合計画にリンクする話だと思うが、人口密度を予測しながら拠点をしっかりと位置付けるといふ根拠をもって、過不足なく、拠点整備を含めて都市計画マスタープランでゾーニングいただくことを期待する。

(久会長) ・世界中でここ20年くらい都市計画の考え方が大きく変わっているため、その辺りも

しっかりと勉強していただきたい。

- ・特に先進国では若者が車に乗らなくなってきており、それがこれからの都市構造を大きく世界的に変えていこうと言われていて。
- ・今後、日本の若者もどんどん車離れをしていくと思うので、そこも含めて考え方を考えていく準備をする必要はあると考える。

(馬場委員)

- ・下村副会長から立地適正化計画についてのご質問があったが、立地適正化計画制度の中で、災害リスクに関する考え方がかなり強化されている。
- ・都市計画マスタープランでも安全安心というところがあるが、災害リスクについて具体的に盛り込んでいくことが難しい中、立地適正化計画と両輪でできると良いが、もし活用できない場合は、都市計画マスタープランの方で、意識して災害リスクについて取り込む必要がある。
- ・もし、後に立地適正化計画を策定する予定があれば、都市計画マスタープランとの整合性が必要になってくるため、意識して策定するべきだと思う。
- ・それから災害に強いまちづくりについて、まちづくり方針を掲げられているが、具体的に色々進めていく中で、都市や地域の特性に応じて、それぞれに必要な災害リスクも一体的に考慮して頂く必要がある。
- ・災害、防災について、事前復興的な考えとして、津波の被害が出るような場所だと、少し山側の方に、仮住まいにする場所を考えると、あるいはそういったものを日常的に考える二地域居住的な考えも他の自治体で出てきているので、考えていただきたい。

(久会長)

- ・馬場委員の意見で言うと、例えば川の考え方が大きく変わっている。
- ・ここ数年、九州では毎年のように洪水が発生するようになり、国土交通省も今までの海側や川側も堤防等ハード面で守るから安心という考え方から、氾濫時に危険な所に住まないように、あるいは自分たちの地域で対策するよという考えに変わってきている。
- ・そういう意味では、土地利用で危険な所に住まないように誘導することが必要である。
- ・ただ、今住んでいる人をどうするか、権利の問題も含めてどう対応するか都市計画の分野でもこれからしっかりと時間をかけて考えざるを得ない状況になってきている。
- ・その第一歩として、都市計画マスタープランでも位置付けていただきたい。

(雪本委員)

- ・以前、都市計画マスタープランと現状とで乖離があるということを議会でも指摘させて頂いたが、その乖離がなくなるように都市計画マスタープランを改定いただきたい。
- ・無秩序な居住地拡散抑制とあるが、市街化調整区域に居住地を増やすことがないように都市計画マスタープランに組み込めるのであればお願いしたい。

(久会長)

- ・市街化調整区域の開発に関して、一定の面積以上の開発は認めるなど法制上の限界はあるが、市としての方向性を都市計画マスタープランにしっかりと文章化していただきたい。

(山田委員)

- ・9月にデジタル庁が設立されるなど社会的なデジタル化が加速している。
- ・岸和田市も情報化推進計画を策定しているが、情報通信技術 ICT 等も都市計画マスタープランに組み込んで、災害に強いまちづくりや ICT を活用したまちづくりの内容も加えたらいいのではないかなと考える。

(久会長)

- ・情報化は都市構造を変えていく可能性があるため、そこをしっかりと見据えていただ

ければと考える。

- ・まだ骨子案をお示し頂いた段階なので、また案が出てきた段階でご意見賜りたい。

■その他

1. 山直北地区のまちづくりについて

山直北地区のまちづくりについて市街地整備課より説明。

【質疑の概要】

- (久会長) ・ただいまの内容について何かご質問・ご意見はあるか。
- (雪本委員) ・資料2枚目に新たな拠点モビリティポート、バスターミナルの整備という言葉があるが、これは空港の方へ行くのか。
- ・それとも、いろいろな方面へ出るバスのことか。
- (市街地整備課参事) ・都市計画マスタープランの改定についての報告でもあったが、泉州山手線は岸和田市だけでなく大阪都心部から関西国際空港につながる大きな広域連携軸にあたっており、それが今回、岸和田市の地域連携軸である磯之上山直線につながり、大きな交差点・拠点が形成されるということである。
- ・バス等の交通については大阪の方から繋ぐもの、そして関西国際空港から繋ぐもの、さまざまなものが想定される。
 - ・そういった広域連携軸にあたる交通のため、将来的に、市制100周年に向けてそういった拠点の整備を進めていきたいと考えている。
- (久会長) ・既にゆめみヶ丘で動きがあるということをお聞きしている。このモビリティポートについて具体的に何を使得てどういう風に動かそうとされているか。
- (市街地整備課参事) ・モビリティポートとはスマートシティに関連する取組みの1つで、大日本印刷株式会社が取り組んでいるシステムのイメージのこと。
- ・具体的には例えば路線バス、電車、自転車やタクシー等のさまざまな交通機関、最近であればスマートモビリティの電動キックボードや電動シェアサイクル等、様々な実験がされているかと思うが、そういったモビリティを効率よく、ICTやAIを活用してつなぐ、システムのイメージのことである。
 - ・具体的なシステムについては今後、事業者と検討していくことになっている。
- (久会長) ・ゆめみヶ丘や山直北地区で、何ができるかという内容は、これからつめていくということではよろしいか。
- (市街地整備課参事) ・はい。
- ・現在、3月の末に事業者が岸和田市の課題解決のために、考えられることを提案いただいた段階である。
 - ・今後、当然コスト面等をお話しながら、できるところから実現に向けて進めていきたいと考えている。
- (殿本委員) ・ゆめみヶ丘や愛彩ランド等が山手に出来ているが、愛彩ランドへ行くにも、交通網がまだ確保できない状態で、本当に近くの人であっても、帰りにたくさん荷物を持って歩いて帰れない。
- ・交通については、地域性を考慮し、山手の人の生活も考え、取り組んでいただきたい。
- (久会長) ・また地元の人との協議の進捗状況を適宜こちらの方にもご報告いただければと考える。
- (下村副会長) ・ゆめみヶ丘については20年前からずっと、久会長を中心として私も一緒に、お手伝いさせていただいた。

- ・山直北地区だけでなく、周辺環境もしっかり把握しながら開発エリアをゾーニングし、広範囲のスケールの中で施設関連や交通網のネットワーク等、広域的に踏まえつつ、地域内のゾーンを考えていかなければ浮いた都市ができる。
 - ・市の単費で事業されているのか、交付金事業であれば期限内に処理する必要があるのか、年度計画をしっかりと持たれて、計画的に進めていくというプロセスが必要である。
- (久会長)
- ・これからも適宜報告をいただきながら議論を重ねてまいりたい。

2. 令和3年度スケジュール（案）について

令和3年度スケジュール（案）について都市計画課より説明。

- (久会長)
- ・本日は現任期での最後の審議会となるので、このスケジュールは次期委員の方々のスケジュールということになる。
 - ・何かご意見・ご質問はあるか。
- (小田委員)
- ・基本的な質問であるが、本審議会は学識経験者の方が非常に多いが、委員の選定の基準や任期等についてはどうなっているのか。
- (都市計画課山田課長)
- ・任期については条例で2年間となっている。
 - ・委員選定については取り扱い要領を定めており、その中で、都市計画や交通など様々な分野から入っていただくように部門分けをしている。
 - ・法律上では学識経験者、市議会議員、住民が位置付けられており、町会連合会や各組織の代表の方にも参加いただいている。
- (小田委員)
- ・その選択基準は市で決めているということか。
- (都市計画課山田課長)
- ・そうである。
 - ・基準に基づき選定し、委員就任のお願いをしている。
- (小田委員)
- ・ここにいらっしゃる学識経験者の大半は、次期任期も引き続きされるということか。
- (都市計画課山田課長)
- ・次期任期もお願いしているところではあるが、個々の理由は様々であるので、次任期は代わられる方もいる。
 - ・代わられる方については、また市で選定させていただき委員就任のお願いをしているところである。
- (小田委員)
- ・僭越なことを申し上げるが、企業においても行政においても、人選というのは非常に重要であるので、基準に基づいて十分に納得された形で人選をされることをお願いする。
- (笹倉委員)
- ・市街地の不燃化の促進に向けた取組みの案件について、意見聴取会を6回開催して参加者が14人とあるが、これで意見聴取をしたと言えるのか。
 - ・岸和田の人口19万人の中の14人となると、いったい何%の意見なのか。
 - ・私自身、宅建協会や設計士の団体など、この案件について色々ところで話をしている中では、不燃化自体に反対ではないが、やはりメリハリをつけて欲しいという意見である。
 - ・また動画配信をしているということだが、市のホームページから見られるのか。
- (都市計画課藤井参事)
- ・都市計画に関する意見聴取というタイトルで、市の都市計画課のページから見ていただくことが可能である。
- (笹倉委員)
- ・アンケート回答50件とあるが、設問などどういった形のアンケートか。
- (都市計画課藤井参事)
- ・準防火地域の指定拡大については、今回の素案に対して賛成か反対か、その理由も含めてお伺いするものとなっている。
 - ・賛成・反対の理由以外にも様々なご意見をいただいているので、それも含めて次回審

議会でご報告させていただきたい。

- (笹倉委員) ・準防火地域指定に対してのメリット・デメリットについて、すべて提示されているということではないか。
- (都市計画課藤井参事) ・既存不適格になることや、権利関係や建ぺい率・容積率についてのリスク、空き家に繋がる可能性が高くなることなど、そういったことも含めて提示いただいているか。
- (笹倉委員) ・今回の意見聴取会では、分かりやすい説明とすることもあったので、まず個人としてどういったメリット・デメリットがあるのかというところを特に分かりやすくするという視点で説明させていただいた。
- (笹倉委員) ・メリットは火災に強い、災害に強いということで、これは皆さんも十分に分かるところであるが、デメリットについてはどのような説明であったのか。
- (都市計画課藤井参事) ・一番は建築費用の点になると考えている。
- (笹倉委員) ・また、準防火地域指定されると、小規模な増改築でも建築確認申請が必要になるということも含めて説明させていただいた。
- (笹倉委員) ・詳細については次回の審議会で、アンケート結果も含めて報告があるということか。
- (都市計画課藤井参事) ・そうである。
- (久会長) ・次回の審議会で、その辺りが十分かどうかということも含めて議論できればと考える。
- ・スケジュールについて他にご意見等無いようであるので、示されたスケジュールで今後進めて参りたい。

3. 次回都市計画審議会の公開・非公開について

次回開催候補日について、以下のとおりとし、併せて公開について了承を得た。

- ・ 次回開催候補日；令和3年11月頃（委員改選となるため、事務局より改めて連絡する）
- ・ 諮問予定案件；生産緑地地区の変更について
特定生産緑地の指定について
- ・ 報告予定案件；都市計画火葬場の変更について
岸和田市都市計画マスタープランの改定について
市街地の不燃化の促進に向けた取組について 等