

会 議 録

承 認									
会 長	木岡委員	南委員							
4/30	5/7	5/1							
《開催日時・場所》			令和6年3月 26 日（火曜日）15：00～17：00 岸和田市役所新館 4 階 第一委員会室						
《名 称》 令和5年度 第4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	井舎	伊勢	大原	奥	木岡	笹倉	下村	白出
○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
田中	所	鳥居	西田	濱田	馬場	久	松井	南	
○	○	×	○	○	×	○	○	○	
(委員 19 名中、16 名出席)									
永野市長 事務局：幹 事：岸まちづくり推進部長、越智都市計画課長、田中企画課長、生嶋建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、十倉、畑谷、頓花 関係部課：まちづくり推進部：明松理事、田中理事 都市整備課：塔筋課長、氏原主幹、小竹 交通まちづくり課：秦課長、笹島参事、笹本、田中									
《傍聴者》 4 名									
《概 要》 ■委嘱状交付 ■会長・副会長の選出 ■報告事項（令和6年度諮問予定案件） 1. 山直東地区における都市計画について 2. 立地適正化計画の策定について 3. 市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて 4. 第9回線引き見直しについて ■その他 1. 令和6年度 年間スケジュール（案）について									
《内 容》 ■委嘱状交付 まちづくり推進部岸部長より、委嘱状を交付。 ■会長、副会長の選出 会長に久委員、副会長に石田委員、下村委員が互選により選出された。 ■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 （久会長） ・ 令和5年度第4回都市計画審議会の会議録承認者として木岡委員と南委員の2名									

を指名。

■報告事項（令和6年度諮問予定案件）

1. 山直東地区における都市計画について

山直東における都市計画について、都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- （笹倉委員） ・説明会の参加者が13名や16名と少ないが、これは地権者の方なのか、家族の方など周りの方が団体で来たのか。
- （十倉担当長） ・今回地区内すべての地権者にご案内を送った。当日の参加者は家族で来ている方もいたが、基本的には各地権者が来られている。
- （笹倉委員） ・もう少し周知が必要なので説明会をしていただきたい。今回農地から宅地に代わり固定資産税があがる話や、用途地域、地区計画の関係で、建築費用等が変わってくるが、この費用面に関してしっかり周知しているか。
- （十倉担当長） ・固定資産税が上がることや都市計画税が課税される旨の説明はしている。また、市街化区域に編入するにあたり、別途下水道の負担金が増えると説明している。ただ建物に関してどの程度の費用が増えるかといった説明はしていない。
- （久会長） ・説明会の参加人数が少ないが、個別の問い合わせ等に対して説明をしているのか。
- （都市整備課氏原主幹） ・個別に繰り返し説明している。
- （西田委員） ・「意見・質疑の概要」の1つ目、今回追加された北側部分は工場が立地しているため、最初から産業地区に含めておくべきだったと考える。なぜ今になって追加されたか。
- （十倉担当長） ・現在立地している前進の会社が昭和37年に建屋を建てられ操業を開始し、用途地域については昭和45年に住居地域として指定されている。当時は住居系の用途の中でも面積的に基準を満たす状況であった。以降当該工場が増築をする時は、建築基準法第48条におけるただし書き許可を受けながら規模を拡大し現在に至っている。
- ・用途地域の変更については、現況の用途を見ながら変更することになるが、5ヘクタール以上の面積を確保できないと変更することができないため、今回隣接する山直東地区の区域変更のタイミングに合わせて用途の変更を行う予定である。
- （西田委員） ・最大浸水深のところで図面の中に43メートル、42.5メートルと記載があるが、これは標高の数値になるか。
- （十倉担当長） ・洪水ハザードマップでは川の水があふれた際の浸水深が記載されているが、その浸水深に標高を足した高さである。
- （井舎委員） ・Ⅲ.生活利便・公益施設地区で、公益施設を誘導とあるが、公益施設とはどのような施設を指しているか。
- （十倉担当長） ・現状想定している具体的な施設はないが、病院や福祉施設系などが公益施設と考える。
- （南委員） ・和泉市側の泉北高速鉄道が南進する計画が今後10年以内であれば、山直東地区の構想はかなり変わってくるのではないか。
- （都市整備課塔筋課長） ・泉北高速鉄道の延伸については、相当の期間を要する内容であり、現時点では10年以内の整備は難しいと考えている。
- （久会長） ・情報として、この3月に北大阪急行電鉄が箕面萱野駅まで延伸したが、これは計画ができて50年経過してようやく繋がったと感じる。今までできていないという事は様々な状況等があるため、今後すぐ計画が進むのは状況的には厳しいと考える。ま

た、延伸の話が出た段階で用途の見直しも含めて地域の方々と一緒に考えていくことになる。

(下村委員) ・地区全体が準工業地域に変更されているが、Ⅲ.生活利便・公益施設地区は産業地区から派生する形で準工業地域になっているイメージを持ったが、北側の住居系の用途地域が滲み出してきてても良いと感じる。産業の立地を誘導していないⅢ.生活利便・公益施設地区は、地区計画で制限するのは非常によくわかるが、準工業地域を指定すると、仮に公共公益施設系が来なくても産業誘致できる可能性を含めたプランになっているのではと感じるがすべてを準工業地域にされた理由はあるか。

(藤井参事) ・用途地域を指定する場合は、用途地域が目指している土地利用のまちづくりを進めていくために一定面的な広がりをもって指定する考え方がある。
・今回Ⅲ.生活利便・公益施設地区を除くと、沿道産業地区の3ヘクタールが分断されるため、一体性を持たせながら検討を行った結果、地区計画できめ細やかに設定する考え方である。岸和田市の海側に旧港地区があるが、そちらも住宅系も含めながら、準工業地域を指定し、地区計画によりきめ細やかに設定する考え方で進めている。拠点を形成する意味も含め面的に見た結果、準工業地域を設定した。

(下村委員) ・よくわかりました。共同住宅や戸建について、準工業地域は、地区計画で緑地の確保と同時に空地の確保をしなければ、日照の問題が生じる可能性があるため、実際に運用されるときは指導していただきたい。

(久会長) ・13 種用途地域の中で一番様々な用途の建物を建てることができるのが準工業地域になる。用途地域と地区計画で建築物の用途を制限することで、それぞれの地区の特徴を出していくという 2 段構えで準備されたと考える。建築物等に関する制限において、〇が多いところは地権者の使い勝手が良いように考えられており、より方向性が決まっているような地区については×をたくさんつけて制限していると推測ができるので、勘案いただきたい。

(所委員) ・「意見・質疑の概要」の 2 つ目、市街化区域に編入し土地区画整理を行う事は良いが農地として利用しているものを工業地帯とするのはいかなものかというご意見があったと書かれている。回答として、働く場として山側に産業地が少ない事と災害リスクの面から海側に産業が集中しているのは問題があるのではと答えているが、農地については触れていないが何か回答したことがあれば教えていただきたい。

(藤井参事) ・「意見・質疑の概要」の記載について言葉足らずのところもあり、農地もあるがどちらかといえば住宅系用途を建てられるようにしてみてもどうかという趣旨の意見をいただいた。産業地ではなく住宅系の土地利用をするべきではないかという意見であったため産業地の必要性について回答した。

(濱田委員) ・建築物の居室の床面高さの最低限度について、ただし書きで避難先の居室を確保できる場合はこの限りではないと記載があるが、避難場所は、例えば洪水で水があふれた場合でも、洪水が到達する時間までに逃げられる時間で決まるのか、もしくは距離で決まるのか。

(十倉担当長) ・想定している制限等は、基本的には先ほど説明した標高以上の床面をその建屋内で確保する事を考えている。例えば 2 階の高さが標高よりも高ければ確保できているという事を想定している。浸からないエリアを確保していただく考えである。

(久会長) ・垂直避難を想定していると考えるが、居室のいずれかの部分がこの高さ以上にあれば良いという意味になる。避難先と記載があると、周辺の避難先かと誤解するため、今後周知を図る際は表現の精査をしていただきたい。

- (松井委員) ・資料 1 の 1 ページ目の表の一番下、建築物等の整備の方針について、ZEH・ZEB 水準の省エネ性能の確保に努めるとあるが、省エネをできるところまでして、さらに使うエネルギーを自分たちで太陽光パネル等を設置して、作り出すことが記載されていないのは何か意図があるか。
- (藤井参事) ・皆様の馴染みやすい視点で省エネ性能の確保という言葉にしている。
・ゼロカーボンの考え方だと省エネだけではない時代に来ていることは理解している。
- (松井委員) ・創エネについても記載するか、太陽光パネルの反射の問題等もあるため、何らかの考え方を内部で持っておく方が良いと考える。
- (久会長) ・ZEH・ZEB 水準性能の確保に努める表現も十分伝わるため、今後内容を精査する際は工夫していただければと考える。

2. 立地適正化計画の策定について

立地適正化計画の策定について、交通まちづくり課より説明。

【質疑の概要】

- (久会長) ・立地適正化計画とは、これから人口が減っていく中で市街地拡大を抑制し、居住誘導区域と都市機能誘導区域を指定することで住宅や都市施設を集めていくことを目的としている。
・居住誘導区域外については、個人住宅の建て替え等は今まで通りだが、3 戸以上の住宅を建てる際には、30 日前までの届出が必要になる。可能な限り居住誘導区域内で開発するよう緩やかな促しをすることになる。
・居住誘導区域の場合は、住宅系の用途をどのように集めるかを決め、都市機能誘導区域の場合は、どういう都市施設をターゲットにするかを決め、それぞれの施設をどこに集めるかという視点で都市機能誘導区域を指定していく。
・具体的には都市施設にコンビニエンスストアを位置付けた場合、それぞれ誘導したい場所を考え指定していく。コンビニエンスストアを位置付けない場合は、今まで通りどこにでも建てることができる。まずはどの施設を誘導するのかリストアップし、それぞれふさわしい区域を指定していくという順番になる。先ほどの居住誘導区域と同様に、区域外でその施設を建築する場合は 30 日前までの届出が必要になる。
・少し手間をかけることで居住誘導区域に誘導を促すことになる。
- (井舎委員) ・災害リスクに対する安全性の向上について、対象とする災害の津波に関して、2 年ほど前から大阪府が公表している津波ハザードマップに疑問があり議会で何度か話をしている。一度大阪府に出向き津波のシミュレーションの方法について確認していただきたい。
- (交通まちづくり課長) ・ハザードマップについては、市の防災計画や国土強靱化計画を所管している危機管理課と意見交換等しながら指摘いただいた点についても確認し進めていきたい。
- (井舎委員) ・大阪府や国が試算しているから大丈夫という事ではなく、岸和田市民のためにもう一度見直し精査してほしい。
- (石田委員) ・課題整理について、経済活動の現状と将来の、見通しとして工業系事業所数は減少傾向になっていることから考えられる問題点として、経済活動や生活利便性の低下が挙げられているが、生活利便性が低下することはわかるが経済活動が低下する問題点の根拠を工業系事業所数の減少だけで考えているか。それとも農業や商業も考

えているか。あと事業所数となっているが、生産額等も見ているのか。

- ・工業系事業所数が減少することで経済活動が低下することの結びつきはわかるが、書き方としては疑問である。

- ・経済活動の低下が生活利便性の低下と直結しているか。

(交通まちづくり課秦課長) ・見通しとして経済活動の代表的なところを記載したが、商業小売店舗等の資料もと
りまとめたいと考えている。そこから問題点を整理しているので、本編ではもう少し
詳しく記載していくことになる。意見等を踏まえて整理していきたいと考えてい
る。

(久会長) ・防災など、様々なことを書いてしまうと立地適正化計画で逆に受けづらくなる。
・立地適正化計画は、施設をどの場所に作ってもらうか誘導する事と、交通ネットワ
ークで生活利便性をどのように評価していくかが強い計画になる。
・防災の問題は危機管理課の方で防災計画を、産業については産業振興計画があるた
め、全て書くと立地適正化計画で何をしてくれるのかという事になるため、現況と
将来の見通しの部分から立地適正化計画が目指しているところに絞って書くべきで
ある。今の状態では総合計画の調査をしている印象を受けるため、立地適正化計画
の目標、目的に合わせて必要なことをしっかり記載するべきと考える。

(下村委員) ・住み続けたいと思う人が増えるまちづくりと書いているが、都市計画マスタープラ
ンでは線引き制度で市街化を進めていくが、それをさらに厳しくするのが立地適正
化計画になる。そうしながら住み続けたいと思うまちづくりを作っていかなければ
ならない。

- ・都市機能誘導区域は、駅周辺と想定した場合、施設の使用頻度に応じて公共交通体
系も変化する。

- ・本市は南北に長く、海近くの駅周辺まで日用品を買いに行くことができないため、
構図と同様にサブ拠点を含めた形になる。今ある都市施設は、病院や商業施設等が
どう配置しているか、サブ拠点が同じ質なのか、公共公益施設を考えると、分散型
の配置になっていると考える。

- ・商業が充実しているが、医院がない場所等地域別に様々な特色があるため、居住誘
導区域を指定するときの関連を公共交通体系とコミュニティバスで充実できるかチ
ェックが必要。

- ・居住誘導区域を指定するには、市街化区域を狭めていくようなイメージになる。人
口密度だけでなく、800メートル、1キロ圏内に避難施設のような防災拠点を考慮
し指定する必要がある。居住誘導区域に指定しない場合、地元説明会の時に反対も
想定されるので統一性が図れなければ、市街化区域、市街化調整区域に均等に予算
配分できない状況に陥る。

- ・人口減少の中、居住誘導区域から外す地域を決める非常に強い計画になるため、論
理的に説明しなければ反対意見もたくさん出てくると考える。骨子案の段階である
ため次回また聞かせていただければと考える。

- ・全部改善するためには公共交通体系だけでは難しく、交通まちづくりアクションプ
ランの中で評価し、居住誘導区域を検討いただきたい。

(久会長) ・市民生活からどのような都市構造にすればより生活利便が高まるかという観点でチ
ェックする必要がある。

- ・それほど市街地が広がっていないときは、岸和田駅周辺の商店街に活気があり集積
していたので山手からバスに乗って買い物に来ていたが、現在は市街地が拡大し、

生活利便施設も分散してきている。昔のように生活利便施設等を集めバスの便等を便利にすれば生活の利便性も高まるのではという考え方になる。

- 使用頻度が変わる施設は分散の仕方も違うため、交通まちづくり課で、施設の配置や交通利便性を想定しながら計画を作っていただきたい。
- 次回以降具体的な案が出てき次第、今以上に生活の利便性が上がるかといった観点でチェックしながらより良い計画を策定していきたいと考える。

(伊勢委員)

- 本来、地域公共交通協議会で議論することだが、居住誘導区域の設定方針で、鉄道駅や路線バス、ローズバスのバス停から数百メートルの範囲で指定されているが、人口減少に伴い、バス停がなくなり誘導区域として体をなさなくなるのではないかと。
- 距離単位やアクセス性の評価になるが、運行頻度を勘案すべきではないか。別の自治体では平日の昼間の運行頻度が高い地域は、都市施設も集積しており、人口が減少しても継続して頑健なサービスが成り立つことで居住誘導区域を設定している。地域公共交通協議会で一度議論するべきではないか。
- ローズバスの収支率が低い事で再三にわたりルートを変更している現状、ルート変更したと同時に居住誘導区域まで変更する必要があるため、頑健なルートか、脆弱なルートか考えるべきである。

(久会長)

- ローズバスのルートを変えないという覚悟がないと簡単には居住誘導区域に設定できない。南海バスも減便の傾向にあり、南海バスと共に位置付けたことをしっかりと継続できるか考えていかなければならない。
- 昔はバスが便利であったが、車が普及し車でどこにでも移動するようになった。道路沿いであればどこでも施設ができ、それによりバスの利用が減り、運転できなくなった方々にとっては非常に不便を強いてしまっている。そこを逆戻ししていくという計画になるので本審議会でも一緒に考えていきたい。

3. 市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて

市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて、都市計画課より説明。

- 質疑なし

4. 第9回線引き見直しについて

第9回線引き見直しについて、都市計画課より説明。

- 質疑なし

■その他

1. 令和6年度スケジュール（案）について

令和6年度スケジュール（案）について都市計画課より説明。

2. 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6年7月12日（金）午後
 - 諮問案件；山直東のまちづくりについて
 - 報告予定案件；立地適正化計画の策定について
 - ；市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて
 - ；第9回線引き見直しについて