

会 議 録

承認									
会 長	高比良委員	中岡委員							
1/6	1/20	1/8							
《開催日時・場所》			令和6年 11 月 21 日（木曜日）15：00～17：00 岸和田市役所新館 4 階 第一委員会室						
《名 称》 令和6年度 第3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	信貴	下村
○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
白出	高比良	所	中岡	濱田	馬場	久	松井	湊口	
×	○	○	○	○	○	○	○	○	
(委員 19 名中、17 名出席)									
岸副市長 事務局：幹 事：奥野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：鎌苅担当主幹、十倉担当長、畑谷、頓花 関係部課：まちづくり推進部：田中理事 交通まちづくり課：秦課長、澁谷担当長、田中									
《傍聴者》 1 名									
《概 要》 ■諮問事項 【第 1 号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（岸和田市決定） ■報告事項（令和6年度諮問予定案件） 1. 岸和田丘陵地区地区計画の変更について 2. 第9回線引き見直しについて 3. 立地適正化計画の策定について ■その他									
《内 容》 ■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6年度第3回都市計画審議会の会議録承認者として高比良委員と中岡委員の2名を指名。 ■諮問事項 【第 1 号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（岸和田市決定） 第 1 号議案について、都市計画課より説明。 【質疑の概要】 （井舎委員） ・今回の生産緑地の変更については、農業委員会等利害関係人の意見は出揃っているのか。 （十倉担当長） ・生産緑地に関しては、農業委員会の意見を求めることは基本的にない。ただ、買取申出の手続きの中で JA を通じて斡旋行為を行っている。また解除については、順次手続きを行い解除の条件が整ってから進めている。									

- (井舎委員) ・何か所で縦覧しているのか。
- (十倉担当長) ・都市計画課の窓口 1 カ所で行っている。
- (井舎委員) ・他の地域ではしていないという事か。
- (十倉担当長) ・はい。
- (井舎委員) ・資料 1 の 16 ページ図中の山直市民センターの帯状の区域は何を意味しているのか。
- (十倉担当長) ・市街化区域と市街化調整区域の境界を示している。
- (久会長) ・生産緑地地区と同じ色で塗っている為、誤解を招くので次回以降は工夫をお願いします。
- (高比良委員) ・営農義務を果たさない原野のようになっているところへの罰則はあるのか。
- (十倉担当長) ・現行罰則は規定していない。
- ・営農義務が課せられているという事で、年 1 回当該地権者に対して営農指導を通知している。
- (高比良委員) ・全体でどれぐらい通知しているのか。
- (十倉担当長) ・全体で約 20 地区に対して営農指導を行っている。
- (高比良委員) ・原野のような状況で、税金の減免だけを受けて、罰則もなく通知が来ても放置することとは可能になっているという事か。
- (十倉担当長) ・現行罰則がないので、そういう事になる。
- (高比良委員) ・行政指導で、違法建築であれば現地に看板の設置や市のホームページで公開できることを議会で確認したが、生産緑地についても行政手続法に則って、行政指導であれば公開できる。
- ・そのような公開をしないと罰則もなく、税金の減免だけ受ける事ができる状態となっている。これを開示することや、指導している事を誰にでもわかるようにできないのか。
- (十倉担当長) ・現状地権者に対して通知を送っているだけなので、今後の運用については調整するところがあると考えているので引き続き検討していきたいと考える。
- (高比良委員) ・違法建築については、厳密に何年と決めて市民に開示するという罰則を行政指導の中で出来るという確認をしているので、是非罰則等を行う事について密に詰めていただきたい。
- (久会長) ・そのあたりはご検討いただければと考える。
- ・罰則というよりも、営農していない場合は条件を満たしていないので、その区域の廃止という手続きになるかと考える。数年間放置された段階で、都市計画審議会で廃止の手続きをとることが本来の手続きになるかと考える。
- (井舎委員) ・縦覧の期間はどれくらいなのか。また、案内はどのようにしているのか。
- (十倉担当長) ・縦覧期間は 2 週間設けている。
- ・案内については、広報や告示、市ホームページにて開示している。
- (井舎委員) ・縦覧者 0 名というのは信じられないが、いつもその程度なのか。
- (十倉担当長) ・今回の生産緑地に関しては、個人の申出により都市計画決定している状況になるので、縦覧者も意見も出にくいのではないかと考える。
- ・例年意見がないが、そもそも都市計画の性質上縦覧があるものではないのかと考える。
- (久会長) ・年に 1 回後追いの変更になるので、斡旋不成立になった段階で建築行為の制限が解除される為、早々に解除になっているところは開発が入っている場合がある。後追いで都市計画的な廃止となることから、ほかの案件に比べて意見が出てきたときに、何か変わるものでもない判断できる。

- (下村委員) ・生産緑地は市街化区域内にあるオープンスペースなので、緑の基本計画でも位置付け
ないといけないと変わってきており、生産緑地や特定生産緑地の重要性が認識されて
いる。
- ・都市計画審議会の案件なので、変更場所と地番を説明するだけでいいが、バックデー
タとして地区ごとの生産緑地の推移があれば、公園以外の緑地として、都市計画マス
タープランや緑の基本計画から判断して緑地の確保についての考え方を構築できるの
ではないか。
- ・枝番がかなり増え面積要件不足による道連れ解除が出てきているが、枝番をなくして
一団としてみることはできないのか。
- ・枝番を付けずに一団地とすれば道連れ解除や、面積は減少しているが箇所数が減って
いないといった矛盾が起こらないと考える。
- (十倉担当長) ・生産緑地の指定について公共的な道路に面している事など、一定条件の中で一団地と
して判断している。
- ・ただ、現行事務局で運用している取り扱いでは、一団地としてみることはできない状
況であるため、枝番を付けて地区を分断している。広く一団地として判断すべきでは
という意見はあると考えるが、現行の運用では厳しい。
- (下村委員) ・資料 1 の 12 ページのところで、額原町 6-1、6-2 は一団地としてみることはでき
るのでは。
- ・面積は減るが箇所数が減少せず、枝番が増えることになる。
- (十倉担当長) ・今後の運用も含めて検討していきたいと思う。
- (久会長) ・下村委員からご指摘いただいた、資料 1 の 12 ページの額原町 6-1、6-3、6-4 は
道路が入っているだけで一団地として判断することができないと考える。
- ・大阪府内の市町村は接道であれば 6m 未満とかなり厳密に一団地の条件を設けてい
る。奈良県内の市町村では 200m、250m 離れていても一団地として判断している場
合もある。岸和田市は厳密に一団地の定義を行っており、筋が通っているが、都道府
県によってもかなり一団地の考え方が違ってくるので、全体を見直していただき基準
を共有していただければと考える。
- ・運用についてはご意見いただきましたが、変更についてはあまりご議論ないようなの
で、第 1 号議案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
- (久会長) ・答申書の案について事務局から示してください。

【答 申】

第 1 号議案について、原案のとおり同意する。

■報告事項

1. 岸和田丘陵地区地区計画の変更について

岸和田丘陵地区地区計画の変更について、都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (井舎委員) ・地区計画の区域に愛彩ランドは含まれないか。
- (十倉担当長) ・愛彩ランドは市街化調整区域になるため当該地区計画の区域からは外れている。
- (井舎委員) ・計画図の地形図はいつ時点ものか。
- (十倉担当長) ・いつ時点まではわからないが、土地区画整理事業施工前の図面になる。
- (井舎委員) ・現況の地形図を示す方が分かりやすいと考える。

- (十倉担当長) ・次回以降注意する。
- (高比良委員) ・最低敷地面積を下回る敷地とならざるを得ない問題は市ではなく、区画整理組合にある。
- ・市が途中で制度変更をしているわけではないため、本来であれば条例に適用除外の条項を定めておくべきであったと考えるが、最低敷地面積を下回る敷地が出てくると、予見できなかったのか。
- (十倉担当長) ・条例の制度設計上適用除外の条項を定めるべきところを、定めていなかったことが、今回の変更に至った理由になっている。
- (高比良委員) ・今まで当該地区計画の制限の範囲内で建築してきた方々に対して救済措置等はないか。
- (十倉担当長) ・最低敷地面積を守っていただく考えは今後も変わらない。
- ・最低敷地面積を下回り今まで土地利用がされていなかった土地については換地の減歩等の事情もあり、それが原因で土地利用できないことは不利益が生じるため、適用除外の条項を定めていなかったことも踏まえ今回の変更を行うものである。
- ・最低敷地面積を下回る敷地を当該地区から外す意向もあったが、地区の状況等を鑑みて今回の変更をお示しした。
- (久会長) ・十倉担当長からも説明があったように地区の区域から当該地を外すこともできるが、地区の区域から外さず、残して規定を改正する方が良いと判断して今回お示しされている。それが妥当か否かを判断いただきたい。
- (井舎委員) ・12 月から縦覧では計画図の地形図を新しい状況で表示すると市民がわかりやすいかと考える。
- (久会長) ・資料 2 の 1 ページの改正案の内容について、改正の内容がわかりにくいため、もう少し内容をかみ砕いた方が理解しやすいと考える。
- (十倉担当長) ・記載内容について検討する。
- (久会長) ・改正案の内容について、正式な手続きではこのような書き方で問題ないが、説明の段階では何を意味しているのか丁寧に記載した方が理解が進むと考える。

2. 第9回線引き見直しについて（摩湯地区における都市計画）

第9回線引き見直しについて（摩湯地区における都市計画）、都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (奥委員) ・資料 3 の 1 ページ都市計画素案概要図について、岸和田市と和泉市の境界がわかりにくい。また、用途地域の指定等について和泉市と調整を行っているか。
- (十倉担当長) ・摩湯地区として市街化区域編入する区域は全域岸和田市域となっている。
- ・概要図の摩湯地区の右側が和泉市域となっており、現状和泉市の隣接地で唐国地区地区計画が運用されている。今回、地形的に連担した区域となるため、和泉市とあわせて唐国地区・摩湯地区地区計画として和泉市と協議しなから指定していく。
- (奥委員) ・概要図について、もう少し市境界がわかるように考慮いただきたい。
- (十倉担当長) ・資料 3 の 3 ページの計画図で行政界が示されているところではあるが、見やすくできるよう検討する。
- (井舎委員) ・摩湯地区内にある新池と中ツ池は市街化区域編入後も池として残すか。
- (十倉担当長) ・池のまま残る。
- (井舎委員) ・和泉中央病院は岸和田市と和泉市に跨っているか。
- (十倉担当長) ・岸和田市と和泉市に跨っている。

- (井舎委員) ・地図の表示をもう少しわかりやすくするべきである。
- (十倉担当長) ・検討する。
- (高比良委員) ・隣接する東ヶ丘の住宅地からビバホームに抜けるように道を設置した方が便利良い。
その場合、交通事故対策のために市が間に入って調整する必要がある。
- (十倉担当長) ・東ヶ丘からビバホームに抜ける道を設置してほしくない住民もいるため、地元の町会で協議していく必要があると考える。
- (久会長) ・第一種住居地域に指定する高度地区第 3 種の制限内容について、もう少し詳しく説明した方が理解が深まると考える。

3. 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】

- (交通まちづくり課長) ・本市では市街化区域内の人口密度は現状一定確保されている。立地適正化計画の年度に伴って 2034 年においても、市街化区域内の人口密度が 1ha あたり 40 人以上を確保でき、2050 年においても人口密度は確保できることが想定されている。その為立地適正化計画の目指す集約された都市構造が現状保たれているので、人口密度及び都市構造を維持していく方向で計画を進めていきたい。
- (井舎委員) ・立地適正化計画の市民説明会に参加したが、市民は各会場 5 名程度であり、かなりストレスのたまる説明会であった。
・立地適正化計画であれば、事前に地域の人たちや地域コミュニティを形成する校区長、町会長また、様々な団体に人たちと意見交換をしながら計画すべきと考えるが、今回どのような周知をしたのか。
- (交通まちづくり課長) ・立地適正化計画については、2 年前に改定された都市計画マスタープランにおける都市構造を実現するために作成された計画になる。その為、一定程度議論を踏まえた形となっているので、懇話会等は開催していない。
・ただ、4 月からホームページ等での意見募集、7 月から 8 月にかけて 6 地域で意見交換会、そして今回の市民説明会を開催した。
・市民全員に伝えられているわけではないので、今後もパブリックコメント等もあるので、市民に分かりやすい発信ができるよう説明していきたい。
- (井舎委員) ・市民説明会は市が考えた計画を一方的に市民に説明しており、あたかも決定したかのような説明と市民は受けとっていると考える。
・実際に校区長や町会長の方が不満を述べられていたので紹介すると、「山直地区の市街化調整区域では住みにくく、住宅も人口も増えない。このままでは駄目」という意見、「地域の説明会で情報が地域に届いていない。」という意見、「山直地域について、泉北高速鉄道を延伸すべき」という意見が多数出ており、市としても将来に希望を抱かせるような説明があった。「立地適正化計画の説明会に都市計画課等関係課が参加して説明すべき」という意見、「誘導施設が現在も立地しているのに、何をするのか」という意見、「このような計画であれば、将来山手に人が住めないようになってしまうと考えられる」という意見、「立地適正化計画であれば、地域コミュニティ成り立ってこそ、住みやすい街になっていく」という意見が出ている。
・今回の市民説明会では 6 会場で 30 人しか来ていないため、説明会になっていないと考える。
- (交通まちづくり課長) ・ご指摘いただいたことについて、立地適正化計画に限らず様々な意見があり、関係課

と連携しながらパブリックコメントに向けて進めていきたい。

- ・特に市街化調整区域については、様々な意見を頂いておりますが、立地適正化計画は居住誘導区域や都市機能誘導区域が市街化区域内を対象としている為、市街化区域内の説明が中心になる。ただ、市街化調整区域における施策についても位置づけをしているので、引き続きご理解いただけるよう丁寧な説明を心掛けたい。

(井舎委員) ・山手の市民は泉北高速鉄道の延伸を望んでいる。説明会でも希望を抱かせるような言動があったが、将来のことについてはきちんと地域の意見を聞くべきだと考える。

(交通まちづくり課課長) ・泉北高速鉄道と泉中央駅から岸和田市に入った途端に市街化調整区域となり、土地利用が進んでいないといったご意見を頂いたが、立地適正化計画を交通まちづくり課が作成しているのは交通施策と連携したまちづくりを進めたいからである。

- ・当然将来的な泉中央駅からの交通アクセスについても、本計画に位置付けて取り組んでいき、市民からご意見を頂きながら説明する機会を今後も設けていきたいと考えている。

(井舎委員) ・立地適正化計画の根本になるが、交通軸を山手から海手に向かう垂直軸ではなくて、泉中央や貝塚とつながる横の交通軸が大切だという事は誰でもわかる。そこが入っていないので市民は受け入れられないと考える。

- ・市民説明会で配布していた資料と、本審議会での資料が違うが、今日の資料を含んだ形で配布すべきではないか。

- ・第5章の誘導施設の表を市民説明会で付けない理由は何か。

(交通まちづくり課課長) ・交通軸については、泉州山手線の整備に合わせて路線バス山直線の延伸や接続を考えており、山手の交通軸という事で位置付けたいと考えている。

- ・8月に行った意見交換会では、都市計画審議会と同様の資料を用いて説明をしたが、分かりにくいという声をたくさんいただいた為、今回市民説明会では、わかりやすく丁寧な説明を心掛けるため、専門用語等をわかりやすくかみ砕いた表現とした形で違う資料もあったかと考える。

- ・今後パブリックコメントもあるので、市民の皆さんに確実に伝えることができるようわかりやすく説明できる資料作成に努めたい。

(久会長) ・立地適正化計画が何を示しているのかというところを理解するのはかなり難しい。第5章の誘導施設に関しては、しっかりと説明しないと施設配置計画と見間違えてしまう為重要視されたい。

- ・意見に対してうまく捌き切れていないと感じた。例えば山直地区の住宅が増えないと困るという意見でも、このままいけば集落に空き家が発生してしまうが、居住誘導区域に指定すると、区域外の開発を抑えながら集落に住み続けてくださいという風に立地適正化計画の中でなっているという説明をすると、納得度は違うと考える。

(下村委員) ・第5章都市構造の拠点は、都市計画マスタープランに位置付けられている拠点を引用しているが、人口密度で居住誘導区域を狭めるという方法があり、拠点が変わる可能性がある為、「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」が同義ではないという事を理解しておく必要がある。

- ・岸和田北部地域と葛城の谷地域について、「都市計画マスタープラン」で位置付けている拠点は同じであるのに地域で誘導施設が違う理由は何か。予算削減や長寿命化の戦略もありますが、検討の結果、このような計画になった理由を説明すれば、みんなも納得するのではない。

- ・誘導施設の中に商業施設が入っていないが外したという理解でいいのか。

- (久会長) ・施設配置の議論と誘導の議論をきちんと説明できているかどうかと考える。誘導施設は、大規模な施設をどこに配置するのかを位置付けており、その他の日常生活に必要なスーパー等は位置付けない事で様々なところに立地ができるようにしているという事を、説明しなければならない。
- (交通まちづくり課渋谷担当) ・商業的な施設で言うと、6 番の大規模集客施設が該当しており店舗面積 1 万㎡以上の施設という事で誘導施設として位置づけを考えている。
- (久会長) ・先ほど山直地区の話が出たが、山直地区のあたりだと和泉市の大規模商業施設に行くほうが早いですが、市外の施設になるので書き込むことができない。生活圈と市域の区分が合わないところは悩ましいと考える。
- (大原委員) ・立地適正化計画は自分にとってどのような影響があるのかというのを説明することは難しいと思う。現状の課題があり将来に起こりうるリスクをはじめに説明してあげないとなかなかイメージがつかないと思う。
- ・市街化調整区域では、なかなか家が建たず地価が下がっていくようなことが、今後数年後には起こってしまうため、立地適正化計画で回避していきたいという説明をあると良いのではないかと考える。
- (松井委員) ・スライド 14 ページの進捗評価指標が出てくるところで、立地適正化計画の進捗管理を進めるうえでこの指標はすごく大事で、KPI（キーパフォーマンスインディケーター）が出てきたのはすごくよかったと考える。
- ・資料 14 ページの 3 行目の市街化区域の人口密度が 2034 年目標で 22.6 人と出てきているが、備考のところに設定根拠等市の政策の考え方を記載すると、指標に対して妥当性が評価できるとため、次回以降期待している。
- (久会長) ・ここは、単純に数値を持ってくるだけではできないため、検討する必要がある。
- (石田委員) ・人口密度が減っている数値だけでなく根拠が必要である。
- ・資料 14 ページの下から 2 行目、居住誘導区域内の人口の割合が少し伸びているのは、目標が達成しつつあるという理解でいいのか。
- ・固定資産税と都市計画税のところで、人口が減っている状況で経済的な問題もあり、歳入がほとんど同じという事はないと考える。
- (久会長) ・再度事務局で具体的なイメージを持ちながら精査する必要がある。
- ・石田委員のご指摘のように、人口密度は少し減る中で空き家が増えてきているのか、地域ごとに住んでいる方の分布が変わるのかをイメージしておかないと、具体的な施策をとることができない。
- ・都市計画税、固定資産税についても、どのような施策で地価を落とさないようにするのか、考えておかないと簡単にはいかない。
- (笹倉委員) ・説明会も参加者が少ないという事だが、立地適正化計画を市民の方々はどれくらい理解されているのか。
- ・立地適正化計画の言葉だけを聞くと、何かいいものができるのかと思うが、逆に行政サービスを受けることができないエリア等デメリットの部分もあると思うので、そこを最初に分かるようにしないといけない。
- ・宅建業者としても、空き家や地価のことは気になる。人口が 19 万人を切っており、不人気エリアとなりつつあるが、私たちも阻止したいと考えている。
- ・説明会の仕方や資料作りで、うまく本来の意味を伝えきれていないのではないかと考える。
- (久会長) ・計画の内容だけを説明するのではなく、立地適正化計画がなぜ求められているのかな

どの趣旨を、分かりやすくかみ砕いて説明していただきたい。

- ・人口が増えていく中で市街化を進めることは良い事であるが、広がってしまった市街地の中で人口が減少してしまうと密度が下がる為、市街地をまとめて集めていくことで、密度を保っていくというような形で説明していただくと、より本計画の必要性が分かると思うので、次の説明の時は丁寧をお願いしたいと思う。

(濱田委員) ・内水浸水の見直しを図っているとお聞きしたが、今後の策定スケジュールに乗ってくるのか。

- ・また、災害ハザードエリア内にため池の浸水エリアは含まれているか。

(交通まちづくり課谷担当) ・内水の件については、今年度中の策定を目指して関係課で作業を進めているため、この計画にはすぐに反映できないと考えている。策定され次第、情報に合わせて修正していく考えである。

- ・ため池のリスクに関しては関係課で策定中という事を踏まえて、現状は反映されていない状況である。

(交通まちづくり課課長) ・ため池ハザードマップ等もあるので、関係部局と協議した結果立地適正化計画の危険ハザードエリアの中にため池は対象としない考えである。

(久会長) ・内水氾濫に関しては、防除する計画もあり、どこまで立地適正化計画に記載するかは災害ハザード見直しのタイミングもあるため、検討が必要である。

(馬場委員) ・想定最大での海岸浸食のハザードマップの情報であると思うが、災害レッドゾーンだと、洪水浸水区域は浸水深さに関わらず危険区域に指定されていないので考慮されにくいがどのように考えているのか。

- ・資料 15 ページの市全体の人口に対する居住誘導区域外の災害ハザードエリアの人口割合のところが立地適正化計画の指標として適切なのか。居住誘導区域外の災害ハザードエリアの人口割合を減らすという事か。

(交通まちづくり課谷担当) ・洪水に関しては、計画規模 100 年に 1 度程度の浸水想定区域の浸水深 3m以上、垂直避難が困難な部分に関しては居住誘導区域からは除外する考えである。

- ・資料 15 ページの市全体の人口に対する居住誘導区域外の災害ハザードエリアの人口割合ですが、災害リスクの高いところについては、リスクの低い居住誘導区域内に誘導していくという意味で適切であると判断し設定している。

■その他

1. 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7年1月30日（木）午前
- ・諮問案件：岸和田丘陵地区地区計画の変更について
- ・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