

会 議 録

承 認									
会 長	奥委員	中野委員							
8/4	8/4	8/4							
《開催日時・場所》			令和7年7月15日（火曜日）10：00～11：30 岸和田市役所新館4階 第一委員会室						
《名 称》 令和7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	井舎	伊勢	大原	奥	木岡	木村	笹倉	下村
○	○	×	○	○	○	×	×	○	×
白出	高比良	所	中岡	中野	馬場	久	松井	湊口	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	
（委員19名中、15名出席）									
岸副市長 事務局：幹事：奥野まちづくり推進部長、渡邊都市計画課長、田中企画課長、成子建設指導課参事 書記：都市計画課：鎌刈参事、十倉担当長、北出主査、頓花担当員									
《傍聴者》 2名									
《概 要》 ■委嘱状交付 ■諮問事項 【第1号議案】南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定） 【第2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3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4号議案】南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（岸和田市決定） 【第5号議案】南部大阪都市計画地区計画の決定（岸和田市決定） （地区名称：唐国地区・摩湯地区） ■その他 1. 令和7年度 年間スケジュール（案）について									
《内 容》 ■委嘱状交付 岸副市長より、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 （久会長） ・令和7年度第1回都市計画審議会の会議録承認者として奥委員と中野委員の2名を指名。 ■諮問事項 【第1号議案】南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定） 【第2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3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4号議案】南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（岸和田市決定）

【第5号議案】南部大阪都市計画地区計画の決定（岸和田市決定）（地区名称：唐国地区・摩湯地区）

第1号議案から第5号議案について、都市計画課より説明。

【質疑の概要】

（笹倉委員） ・地区計画について緑化率の数値と、建築物屋上および壁面への看板の設置の可否についてご説明をいただきたい。

（北出主査） ・緑化率は、流通サービス地区は2.0/10、生活利便サービス地区は1.0/10である。また、建築物屋上への看板の設置は不可、壁面は可である。（資料1-1の10ページ）。

（十倉担当長） ・看板については地区計画とは別の屋外広告物許可申請等が必要なので、その中で制限に則っていただくことになる。

（久会長） ・岸和田市では、景観計画区域内における行為の届出が必要になるケースがある。私も初期に景観アドバイザーをしていたが、その場合は看板の色や設置面積などをチェックするので、色々と指導していただけるのではないかと考える。

・ただ、我々もよく事業者と論争になるのが衣料品量販店である。建物の壁面を20m程高くし、そこを壁面広告として利用するという。しかしそこは機能上建物ではない。景観アドバイザーとしては、できるだけそういった事はやめてもらいたいとお願いしているので、本地区についても、おそらく良好な景観を誘導していただけるのではないかと期待している。

・緑化についても、開発者は使い勝手の良いところに建物等を建て、いわゆる残置で緑化率を満たすというケースが多いが、景観アドバイザーとしては、緑地は見えるところに配置してもらいたいという願いもある。そういった点において景観的にも配慮されるのではないかと考える。

（笹倉委員） ・用途地域を第一種住居地域とする予定の生活利便サービス地区について。住居系用途地域であるにも関わらず地区計画における建築物等の用途の制限により住宅の建築が不可というのは、所有権の制限にあたると考えるが。

（渡邊課長） ・将来の人口減少を見据え、国や大阪府の方針においては市街化区域編入の際は、郊外地における住居系用途は認められないため、本地区についても制限している。

（笹倉委員） ・住居系用途地域の土地を購入した場合、既成概念により住宅が建てられると誤認される可能性がある。我々も重要事項説明を行うが、例えば行政の方でそのエリアに周知看板を設置し、地区計画による制限の周知をしていただくことも一つかと考える。

（北出主査） ・本地区についても一般的な都市計画の扱いと同様であり、今回の審議が通り、必要な手続きが整えば告示を行う。その後は市のホームページ等にて情報は確認できる状態にする。土地を購入される方は市のホームページ等により用途地域や地区計画を確認のうえご判断いただきたい。

（十倉担当長） ・この都市計画案について、現在の土地所有者様には本内容をご説明し、ご了解をいただいている状況である。告示後は条例も含めオープンになる。

（笹倉委員） ・緩衝地帯としての、2,000㎡程の緑地の位置についてご説明いただきたい。

（十倉担当長） ・今回市街化区域編入し、準工業地域となる予定の流通サービス地区は、第一種低層住居専用地域と隣接しているが、その2地域が隣接している事例は少ないと考える。そのため、地区施設としての緑地を流通サービス地区と第一種低層住居専用地

域との間に設置し、また、一部和泉市の住宅と接する範囲にも同様に緑地を設置すると地区計画の中で規定している。

(高比良委員) ・岸和田市の南部大阪都市計画図を見る限り、第1種低層住居専用地域と準工業地域が隣接するところは見受けられない。そもそも第1種低層住居専用地域が少ないが。他市ではこういったことは通常あるのか。

(十倉担当長) ・他市の情報については確かではないが、あまりないケースかと考える。

(高比良委員) ・ということは、建物の制限や緑化により、第一種低層住居専用地域に配慮しているという理解で良いか。

(十倉担当長) ・はい。

(高比良委員) ・和泉市のビバホームの開発があったことで、なし崩し的にこの地域も開発できるという結果になっていると推察するが。

(十倉担当長) ・そういう見方もあるかもしれない。ただ、都市計画マスタープランにおいて住宅・産業共存地区として位置づけられていることと、現在の土地利用の形態も鑑み、市街化区域編入する条件が整っていると判断し、今回の都市計画変更を考えている。

(久会長) ・おそらく違う言い方をすると、泉州山手線の整備に伴う開発の波が来ることを想定し、その前に手を打ってしっかりルールを決めましょうということかと思う。

(高比良委員) ・本区域内に池が6つあるが、所有者や管轄はどこになっているか。

(十倉担当長) ・池の管轄としては、摩湯町財産区および箕形町財産区と聞いている。

(高比良委員) ・和泉市が持っているところについては、入札が行われていると聞いたが、結果はまだ出ていないのか。

(十倉担当長) ・結果はまだ出ていないと聞いている。

(高比良委員) ・池にはある程度水が溜まっているので、利水に偏重している池だと思われる。しかし池には防災の側面もある。池ごとに段・傾斜になっているが、もし保水の用途としての池であるならば、一番被害を受けはるのは、和泉中央病院かと推察する。池の用途に関しては利水なのか保水なのか。

(十倉担当長) ・基本的には利水と聞いている。

(高比良委員) ・泉州山手線からビバホームに入っていく道から、東ヶ丘町に繋がっているため池管理用通路ということになっている地道について。その道は、東ヶ丘町に車が通行する道路になるという想定はされているのか。

(十倉担当長) ・当該箇所は、道というよりも現在通行できるだけであり、将来、開発行為が起こった際に、地元要望があれば、開発業者が対応する可能性はあるかもしれないが、今回の都市計画変更において道路を整備する計画は一切ない。

(高比良委員) ・新池と中ツ池が含まれている生活利便サービス地区の緑化率について。前回の都市計画審議会において、笹倉委員、所委員からの緑化率10%は低いのではないかという質問に対して、「新池と中ツ池に関して土地利用の改変予定がない状況や病院の意見等を踏まえ生活利便サービス地区については結果的には緑化率が10%になった」と事務局より説明があった。しかし、仮に池を埋める場合はその辺りはどう対応される想定か。

(十倉担当長) ・地元水利組合から池を売却する予定は当面ないと聞いているが、池を埋めて宅地利用するということになれば、当然その敷地面積の10%は緑化が求められる。現在操業されている和泉中央病院とも協議の結果、緑化率20%というのは厳しいということで、10%とした経緯がある。

(高比良委員) ・では生活利便サービス地区では基本的に、どなたかが土地購入し建物を建てると

いうよりも、和泉中央病院が現在も駐車場として使っている土地もあるので、そこに何か建つにしても和泉中央病院の附帯施設が建つだろう、という想定のもと、その際は緑化率 10%を守っていただくという理解でよろしいか。

(十倉担当長)

・はい。

(久会長)

・もうお気づきの方もおられるかと思いますが、寄宿舍が建築不可で、医療従事者等の休憩所は可としたのも、和泉中央病院からの要望かと。

(十倉担当長)

・そうご理解いただければと思う。

(笹倉委員)

・岸和田市では屋上緑化は緑化面積として認めているのか。

(十倉担当長)

・認めていない。

(久会長)

・屋上緑化は、温暖化防止対策としての効果はあるが、周辺の住民に対しての効果は小さいかと考える。

(所委員)

・資料 1-2 の 4 ページの⑦の「本市の考え」において「建築計画における当該緑化率以上の緑化への配慮について要請します」とあるが、敷地際の 1m 緑化のことを指しているのか、それ以外にも規定があるのか教えていただきたい。

(十倉担当長)

・周辺の住環境への配慮が必要かと思うので、お願いレベルでの協議をさせていただこうという趣旨である。

(久会長)

・低木ばかりで面積要件を満たす計画の案件が多く、そういったケースに対して数本の高木設置や木の質、道路沿いや住民の目に触れるところの緑化についてお願いすることがある。規定の緑化率よりも多く植えていただけることを事業者に期待する、ということかと思います。

(久会長)

・第 1 号議案から第 5 号議案まで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～第 5 号議案について、原案のとおり同意する。

■その他

1. 令和 7 年度スケジュール（案）について

令和 7 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 7 年 11 月 12 日（木）午後
- ・ 諮問案件
 - ；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
 - ；都市計画道路見直し
 - ；用途地域見直し