

会 議 録

承認			<div style="position: absolute; top: 0; right: 0; width: 100%; height: 100%; border-left: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"></div>						
会 長	井舎委員	笹倉委員							
4/18	4/17	4/18							
《開催日時・場所》			令和8年3月23日（月曜日）10：00～11：00 岸和田市役所新館4階 第一委員会室						
《名 称》 令和7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	海老原	大原	奥	木岡	木村	笹倉
○	×	○	○	○	○	○	×	○	○
下村	白出	高比良	所	中野	馬場	久	松井	湊口	
○	×	×	○	×	○	○	○	×	
（委員19名中、13名出席）									
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、岩崎建設指導課長 書 記：都市計画課：鎌苅参事、十倉担当長、北出主査、頓花担当員									
《傍聴者》 0名									
《概 要》 ■委嘱状交付 ■報告事項 1. 地域地区の見直しについて ■その他事項 1. 令和8年度年間スケジュール（案）について									
《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7年度第3回都市計画審議会の会議録承認者として井舎委員と笹倉委員の2名を指名。 ■報告事項 1. 地域地区の見直しについて 地域地区の見直しについて都市計画課より説明。 【質疑の概要】 （井舎委員） ・第二種住居地域から近隣商業地域に変わること、固定資産税等への影響はあるのか。 （北出主査） ・固定資産税課に確認したところ、用途地域の変更による税額の上昇はほとんど影響なく、社会情勢による土地の評価額や土地利用形態が変わること、大きく影響す									

るということであった。

(井舎委員)

・分かりました。

・ビル風等は建築基準法による規制はあるか。数年前に、南海岸和田駅の近くにマンションが建築された際、地元から意見が出たこともあるが、何か考えているか。

(鎌刈参事)

・今回ビル風について検証していないが、都市計画変更に伴い影響があるのであれば、説明会を通じて地元で丁寧に説明する必要があると考えている。

(井舎委員)

・都市計画審議会で方向性が出た後に、地元説明というスケジュール案だが、事前に住民意見のサウンディングすることも必要かと考える。住民が望まない事かもしれないので、後で問題が起こらないように配慮いただきたい。

(北出主査)

・地元説明会で現状の案について説明させていただき、意見を伺いながら案の変更等臨機応変に対応していく。

(十倉担当長)

・現行案においては、先行して検討を進めていた日影規制等の技術的な検証結果を反映し、報告を行った。今後はこれら専門的な検討結果を踏まえ、地元住民を対象とした説明会を適宜開催していく方針である。

・説明会等で寄せられた住民の意見については、事務局において十分に精査・反映させた上で、最終的な都市計画変更案として取りまとめる。その後、改めて都市計画審議会において詳細を説明し、最終的な諮問・答申の手続きを進める予定である。

(井舎委員)

・住民への配慮を最優先とし、円滑な合意形成を図るようお願いしたい。

(久会長)

・建築基準法上、ビル風の制限はなく、環境影響評価にてビル風の検討が必要だと記憶している。こういった形で懸念を払拭できるかは法制度上検討いただければと思う。

(笹倉委員)

・最終的に都市計画の変更告示はいつになるのか。

(北出主査)

・令和8年度の冬を予定している。

(笹倉委員)

・当該エリアは、約10年から15年前の東岸和田駅周辺再開発事業において、住宅の代替地として土地を購入し、移転してこられた方々が多く住まう場所である。もちろん駅周辺の発展は歓迎すべきことではあるが、それと同時に、再開発の代替地として移転した住民の住環境への配慮も大切だと考える。私も当時の再開発事業に関わったこともあり、住民に対する事前の丁寧なヒアリングや周知を改めてお願いする。

(久会長)

・駅前地区は、駅前にふさわしい土地利用がされるべきであるが、住環境をどのように守っていくかのバランスが大事になってくる地区であるので、検討いただければと思う。

(下村委員)

・当該エリアは、立地適正化計画に位置付けられている都市機能誘導区域内になるのか。

(十倉担当長)

・区域外である。

(下村委員)

・都市機能誘導区域に指定されるとなれば、商業系や医療系を誘導施設として位置付けている為、仮にマンションが建設されるとなれば反対するのか。

(十倉担当長)

・立地適正化計画に位置付けられていない住居系が来ることを拒むものではないかと考える。本区域はあくまで都市機能誘導施設の立地を促すためのものであり、対象施設が建設される場合には、一定の制限や規制を設けて誘導を図ることとなる。

・一方で、住宅建設の相談があった場合については、誘導施設とは異なる枠組みで検討すべき事項である。住居としての利用に関しては、区域の趣旨に照らしつつ、個別の事案ごとに適切な対応を協議していく考えである。

- (下村委員) ・仮にマンションを立地する場合、当該事業者は日影規制がないという点に配慮する必要があると考える。立地適正化計画で商業系を誘導する地域でもあるので、そういったことを念頭に置きながら土地利用転換していく形になるかと思う。
- (久会長) ・都市計画法に基づく制限は、市街地再開発事業などの公的事業とは異なり、最終的には土地所有者の意向に委ねられる側面があるため、積極的な誘致や誘導には一定の難しさがある。いわばネガティブな制限になりがちな民間主導の土地利用を、いかに望ましい方向へ導けるかが課題である。
- ・今回の第二種住居地域から近隣商業地域への変更には、主に2つの大きな目的があると私は考えている。1つは、高さ制限の緩和により、一定のボリュームを持った建築物の立地を可能にすること。もう1つは、用途制限の緩和により土地利用のバリエーションを増やし、より柔軟な活用を促進することである。
- ・今後の展開としては、下村委員の指摘にもあったとおり、地域の生活利便性を高める視点が不可欠である。例えば、ビルを建設する場合は低層部に商業施設が入るような形態を含め、周辺住民の利便性向上に寄与する形で土地利用を期待したい。
- ・本件については、現在の素案をさらに練り上げ、都市計画案として精度を高めていただきたい。今後は地元住民の意見を丁寧に聴取した上で、改めて本審議会に諮るようお願いします。

■その他事項

1. 令和8年度年間スケジュール（案）について

令和8年度年間スケジュール（案）について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (井舎委員) ・都市計画区域マスタープランにおける都市施設の整備に関する方針で、阪南港とは具体的にどこになるのか。
- (十倉担当長) ・阪南港は、忠岡町から貝塚市までの湾岸部を重要港湾として位置付けられている。
- (久会長) ・大阪府では現在、5年に1度の定期的な線引き見直しにより市街化区域への編入を行っている。その調整期間として保留区域を設定している。
- ・私は奈良県都市計画審議会にも携わっているが、奈良県では市町村からの申し出に依りて随時、県の都市計画審議会で審議を行う運用を採用している。この手法は、事業の熟度が高まった段階で即座に市街化区域へ編入できるため、市町村にとって極めて機動性が高い。
- ・大阪府においても、奈良県のような随時編入制度が導入されれば、あらかじめ保留区域を設定しておく必要性がなくなるかと考える。
- (下村委員) ・説明にあったように南部大阪都市計画は、この22市町村を束ねている大阪府が策定するものであり、大阪府の審議会に出させていただいた経験から申し上げますと、本市の都市計画マスタープランの中で位置付けているところは、用途変更や土地利用変更ができる条件の1つになっている。
- ・本市における都市計画マスタープランが非常に重要な位置付けのもとに、交通マスタープランを含めた立地適正化計画を、過去に本審議会において検討させていただいた次第です。しかし、区域マスタープランの中には、個別の市町の立地適正化計画が入っていないように感じている。
- ・本市における都市計画マスタープランの内容をさらに詳細に定めている立地適正化計画から土地利用の促進、抑制を十分に考えながら都市計画を進めていく必要性を

十分感じているので、本審議会もそれを推進する意義があるかと思うので、しっかりと様々な案件をご提示いただきながら、良好なまちづくりを進めていく必要があるかと思う。

(久会長)

・本市の都市計画は、これまで非常に適切に誘導されてきたと認識している。特に泉州・南大阪エリアの市街化区域の変遷を俯瞰すると、本市が山手側への無秩序な拡大を抑制してきた姿勢が明白である。

・かつては国道26号線を一つの線引きとし、安易な市街化編入を避けてきた経緯がある。その後、JR 阪和線を境界として市街地の広がりを留めるなど、地形や主要インフラを活用しながら、旧市街地から段階的に、かつ計画的に市街化区域を広げてきた点は、都市計画としての大きな成果と言える。

・こうした諸先輩方の知見や規律ある方針を今後も継承し、都市計画部署には引き続き尽力いただきたい。貴重なご意見を賜り、ありがとうございました。

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8年7月10日（金）午後
- ・報告予定案件；地域地区の見直し