

会 議 録

承認									
会 長	泉原委員	海老原委員							
8/12	7/30	8/6							
《開催日時・場所》			令和 8 年 7 月 10 日（金曜日）15：00～17：00 岸和田市役所新館 4 階 第一委員会室						
《名 称》 令和 8 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	井舎	泉原	伊勢	海老原	大久保	奥	門田	川東	木村
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
小山	坂西	澤田	下村	高比良	田中	所	長谷川	久	松井
○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
（委員 20 名中、19 名出席）									
佐野市長 事務局：幹事：奥野まちづくり推進部長、渡邊都市計画課長、中井企画課長、岩崎建設指導課長 書記：都市計画課：鎌刈参事、森田担当長、北出主査、岩本主査、川添主任									
《傍聴者》 0 名									
《概 要》 ■委嘱状交付 ■会長、副会長の選出 ■報告事項 1. 地域地区の見直しについて（JR 東岸和田駅東側周辺地区） 2. 地域地区の見直しについて（南海岸和田駅東側周辺地区） 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. 都市再開発方針等の見直しについて ■その他 1. 令和 8 年度スケジュール（案）について									
《内 容》 ■委嘱状交付 佐野市長より、委嘱状を交付。 ■会長、副会長の選出 会長に久委員、副会長に下村委員、伊勢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 8 年度第 1 回都市計画審議会の会議録承認者として泉原委員と海老原委員の 2 名を指名。									

■報告事項

1. 地域地区の見直しについて（JR 東岸和田駅東側周辺地区）

地域地区の見直しについて（JR 東岸和田駅東側周辺地区）都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- （井舎委員） ・第二種住居地域のまま残る区域において、商業を営むことは可能か。
- （鎌苅参事） ・第二種住居地域で規制されていない商業系の用途であれば可能である。
- （久会長） ・住居系用途地域は8種類あり、第二種住居地域はその中でも用途の制限が少ない用途地域である。住環境に配慮したうえで、商業だけでなく、小さな工場も立地可能な住商工混在の用途地域となっている。
- （下村委員） ・地形地物だけではなく背割りも境界となる用途地域の変更とのことだが、立地適正化計画の居住誘導区域と都市機能誘導区域との関連性、整合しているかどうか確認したい。
- （鎌苅参事） ・変更案の用途地域と都市機能誘導区域は合っていないので、その整合も検討してまいりたい。
- （久会長） ・整合性を取ることが理想的ではあるが、都市機能誘導区域は都市機能誘導施設を立地する場合に届け出が不要となるという運用のため、住宅から用途変更を予定していない方々がほとんどである範囲を第二種住居地域のまま残すことに関して、実務上の問題は起こらないかと考える。用途地域と都市機能誘導区域の整合性を取り、綺麗な形にするのであれば、立地適正化計画を見直す際に検討すればよい。
- （鎌苅参事） ・いただいたご意見を考慮し、変更手続きを行っていきたい。

2. 地域地区の見直しについて（南海岸和田駅東側周辺地区）

地域地区の見直しについて（南海岸和田駅東側周辺地区）都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- （久会長） ・説明内容について、誤解のないように追加で説明させていただく。都市計画の制限は、厳しくしたり緩やかにしたりすることで、色々な施設が建てられる、或いはコントロールするという仕組みであるため、これを変えたからと言って、例えばホテルがそこに立地されるというものでもない。最終的には、土地所有者の判断によって決められるものであり、ホテルが立地されるように、少し容積率を上げ、いわゆる採算性がよくなるような形で、立地の動向を促進していこうという本枠で報告事項2の提案をいただいたというように理解してもらえれば良いと思う。
- （井舎委員） ・福祉総合センター付近へ岸和田市役所の新庁舎が建設される予定であるが、その庁舎の建設予定敷地は、今回の容積率変更の対象範囲に入っていないのか。
- （鎌苅参事） ・岸和田駅東側の都市計画道路の境界より 25m幅で対象範囲を決めているので、建設予定敷地に一部かかる可能性はあるが、建設予定敷地すべての容積率を上げるというわけではない。
- （井舎委員） ・やはり将来の都市計画という観点からすると、岸和田駅の東側の地域というのを新しいまちというか、そういう考え方でいくともう少し広範囲に、東側の再開発などをもっと前向きにすべきだと思う。
- ・すでに商業ビルや個人住宅があり、いろいろ制約はあると思うが、やはりビジョンとして、もう少し東側の将来展望というのが、もうちょっと広範囲にあったほうがいいように思うがどうであるか。
- （鎌苅参事） ・岸和田駅東側の近隣商業地域になっている部分について、駅周辺というところで、

もう少し高度化を図りたいところではある。ただ、現状、住宅が密集しているところ
がかなりあり、広範囲で容積率を上げるのは時期尚早かと考える。そのため、岸和田
駅東側の都市計画道路の境界より 25m幅で、高度化を図れるように考えている。

(井舎委員) ・確かに、建物が建っている個人の所有地があるというのは当たり前であるが、やは
り市のビジョンを広く打ち出して、地域が発展するような形で、土地所有者の方にも
協力してもらう。各個人でもビジョンが描けるような都市計画にしてもらいたい。
都市計画でいろいろなことを打ち出しているが、現状の制約により諦めてしまうとい
うケースもあるかもしれない。なるべくそういう事がないよう、前向きな夢を描ける
ようなまちにして欲しい、そういう都市計画に取り組んで欲しい。

(鎌苅参事) ・貴重なご意見ありがとうございます。そういう視点でも、今後検討してまいりたい。

(久会長) ・仮にそれらが課題である場合に、市街地再開発事業が活用できる可能性については、
本地区の現状において、交通広場も整備され、区画割もしっかりと取れているため、
適用することは難しい。仮に面的な整備をするのであれば他の事業を検討する必要が
ある。都市計画的な課題は一定解消されている地域であるため、都市計画的な手法、
産業活性化的手法を活用するのを含め考えていただければと思う。

(下村委員) ・報告事項 1 の地域地区の見直しについては、既存と整合性を取るための、用途の変
更という説明であった。

・報告事項 2 の地域地区の見直しについては、将来を見据えたサウンディングを実施
した結果、もしかすると、立地されるかもしれない施設があるため、受入れ対策も含
めて、岸和田駅東側の活性化を図るために容積率緩和していくと、非常に妥当な判断
を都市計画マスタープラン並びに立地適正化計画に準じたような形でという根拠も説
明いただいた。

・確認したいのは、本日の報告事項 1 と報告事項 2 は同じ地域地区の見直しである
が、根本的に違う考えでの取り組みとして、今回提示されたという理解で良いか。

・もう 1 つは、立地適正化計画の中で誘導施設の都市施設に宿泊施設は入ってなかつ
たように思う。

・サウンディングの結果も検討すべき事項ではあるが、公共施設であるとか病院であ
るとか、都市施設と呼ばれるものの誘導を図るようなことも一方で考えておくべき内
容かと考える。

・サウンディングの結果以外に、駅周辺の活性化のために必要な公共施設の誘致も考
えられた方がよいのではないか。都市計画道路の境界より 25mの範囲であるため、
大した建物は立地できないがホテルだけではないということを、どこかに明記しても
よいのではと考える。

(鎌苅参事) ・1 つ目ですが、報告事項 1 と報告事項 2 については、下村委員のご見解の通りであ
り、報告事項 1 については、現状の土地利用に整合させる形での用途変更、報告事項
2 については、今後のまちの活性化やにぎわいを促すための、容積率の変更という形
で手続きを検討している。

・2 つ目の立地適正化計画における業務施設やホテル施設の位置付けについては、今
後、検討させていただくが、現段階では、そこまで進んでないのが状況である。今後
のまちの移り変わりや、周辺の状況を鑑み、立地適正化計画の変更も含め検討してま
いりたい。

(久会長) ・下村委員の意見を補足すると現在、立地適正化計画では、誘導施設の中で宿泊施設
を位置付けてないため、宿泊施設建設の際の届け出の義務はない。宿泊施設が誘導施

設に指定されていないので、逆に考えるとどこでも建てることができる。宿泊施設を駅周辺に集積したいのであれば、立地適正化計画の都市機能誘導区域の誘導施設として、宿泊施設を位置付け、南海本線の駅周辺だとか、或いはJR阪和線の駅周辺に立地を誘導するというようなことも今後は必要ではないかということかと推察される。仮に、宿泊施設を建設したいという方が、駅周辺ではないところに立地してしまうと、もったいないと思うので、今後、検討いただければと思う。

(長谷川委員) ・容積率の緩和ということだが、岸和田駅東停車場線沿道は、やはり低層の建物も非常に多いと思う。

・ここは利便性がよいエリアになるので、このエリアを住居としても活用していただくような、呼び込めるようなエリアになっていけばと考える。例えば、岸和田市は駐車場の附置義務を緩和しているが、大阪市内などからの人などの投資を呼び込むために、提案のとおり容積率を緩和していくべきかと思う。

・報告事項1についても、前回の案からエリアを変えているということだが、やはりエリアを変えているというのは、住民の意見を聞くということも大事だが、なぜこのエリアが、今回の用途変更になったのかということころを、丁寧に説明するべきだと思う。

・やはりあのエリアに日影が落ちてしまうので、高い建物が建てられなくなる可能性があるのではないかというふうに思う。その辺りもしっかりと、これから計画していただければと思う。

(久会長) ・今回の報告では、多分わかりやすいように、ホテルの話をさせていただいたと思っているが、この用途制限上は集合住宅も当然立地可能である。ホテル誘致以外にも、床面積が多い集合住宅として販売されるような分譲住宅が立地される可能性もあるかと思う。

(長谷川委員) ・このエリアは、せいぜい木造3階建てのアパートが、投資家により投資されているという現状だと推察するが、道路が狭かったり、物件自体がまとまっていなかったりすることから、なかなか大きいものが建てられない。そのあたりもしっかりと広範囲にまとまれば、堅固な建物を建てることのできるもので、そうなれば税収も上がるかと考える。

(松井委員) ・近隣商業地域の一部範囲において、容積率が300%から400%に変わるということだが、それに対して、この後予定している住民説明会では、住民の方々にどのようなインパクトがあるという説明をされる予定か。

(鎌刈参事) ・報告させていただいた通り、駅前において、青空駐車場や低層店舗というような土地利用状況である。この容積率を400%に上げることによって、駅前にふさわしい用途、ボリュームの建物を、民間投資により誘致し、まちを発展させていきたいというところである。

・住民説明会においては、土地所有者のみならず、市域全域の方に説明会を行っていききたいと考えている。

(松井委員) ・住民説明会については、この後考えられるのだと思うが、住民側からすると住んでいる方や自分たちに何が起こるのかということをおそらく聞きたいと思うので、またこの後、継続して報告いただけたらと思う。

(久会長) ・報告事項2の説明にあったとおり、事業者はここにいろいろなものを立地する意向が高いということで、容積率の緩和があれば、より積極的な立地を考えているという意見をいただいているということも踏まえ、説明会では、青空駐車場のような少し土

地利用の効率として低いところを動かしていけるのではないかなというような、説明になるかと思う。

(伊勢委員) ・あまり気にしなくてもいいのかもしれないが、容積率が上がって市の思惑通り、いろいろな施設が高い建物としてできた場合、おそらくそこに人が集まってくる。それにより交通量等も増えてくると考える。

・駅前とはいえ、岸和田駅東停車場線の自動車交通量が増えることで、渋滞などネガティブなインパクトも考えられるが、今後の土地利用や道路の整備等々も含めて、何か想定していることはあるか。

(鎌苅参事) ・現時点では、交通量等に関しての想定は行っていない。

(伊勢委員) ・都市機能誘導区域であり、地域公共交通計画も策定されていることから、こういうところはむしろ車が入りにくいようにして、公共交通を使ってもらうような交通需要をマネジメントするっていう方向でやっていただきたいと思う。

・交通についても並行して検討いただければと思う。

(久会長) ・都市計画道路をしっかりと整備しているので、交通量については、以前に比べるとかなり状況としては良くなったというように思う。その状況の中で、一定土地利用が動いてくると、交通容量も増えるので、そのあたりを少し考えていただければと思う。

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。

【質疑の概要】

(久会長) ・専門家の方であれば 5000 m²がどれくらいの規模の建物ができるかイメージできると思うが、それ以外の方のために補足をする、コンビニエンスストアで約 500 m²、食品のみを取り扱うミニスーパーで約 2000 m²のものが多く。

・食品スーパーやホームセンターやフィットネスジムなど3店舗程度集まるようなものが5000 m²を超えてくるイメージである。このようなものを一敷地でも沿道で作れるよう緩和をしよう、というものである。

(井舎委員) ・市街化調整区域では、割と農地があるイメージであるが、その認識でよいのか。

(岩本主査) ・市街化を抑制すべき地域、ということで、市街化区域よりも農地が多いのは確かである。

(井舎委員) ・知人で農学部のある大学に通う若者がおり、大学卒業後は農業に従事したいそうである。将来は市街化調整区域に住み、農業に従事したいという希望を持っている。

・岸和田で農業をするといえば山手になるかと思う。そうすると市街化も活性化するし、農業もよくなり、山手の若者の人口が増えるきっかけにもなる。

・岸和田には海も山も農地もあるのがポテンシャルだと思うので、それを活かせるような未来設計ができるとしており、今回の都市計画の中でそういったことも包含されると期待しているがいかがか。

(鎌苅参事) ・若者の農業従事者を増やすことについて、農業政策の分野になるため主な担当はそちらの課の担当になるが、市街化区域でいうと生産緑地も都市計画と密に絡んでいるため、情報交換しながら進めていくことになる。今回のガイドライン改定では、農用地等は区域に入れないことになっているので、農用地が減るといったことには至らない。

(井舎委員) ・都市計画というのは、建物や商業や産業だけでなく農業も含まれると考える。そのうえで、岸和田の都市計画として農業についても上位計画などに含めていってほしい。

将来的なビジョンを期待している。

(鎌苅参事)

・ご意見ありがとうございます。

(久会長)

・補足すると、市街化区域と市街化調整区域を線引きして、農地をしっかりと守るために市街化調整区域を指定している。

・小山委員が校区長をされている東葛城校区もそうなのだが、やはり農地だけでは生活できないので、生活利便を上げるために沿道にも店舗の立地も可能としたものである。

・そういうことを踏まえて、沿道に関してのみ地区計画を利用してそのような店舗が造られるようにし、その一方では農地はしっかりと守られる。さらに都市計画的に言うならば、住宅を住宅のまま使うというのは市街化調整区域では何も問題ない。空き家が出たときに、新たに入る人が住宅として使用することも可能とする制度もある。

・井舎委員がご提案いただいた内容で、良い方向に進めていけるのでは、というふうにご理解いただければと思う。

(小山委員)

・大阪外環状線から山手に私の校区のほとんど全てが入っているが、空き家が増えてきている。農業従事する方が入ってこられるのはよいが、今困っているのは、外国人の方がその空き家に家族で入ってきて、言葉もわからず町内にも馴染めないため、だいたい問題になっている。調整区域なので新しく家を建てられず、持ち主は亡くなり空き家になり、そこに外国人が入ってきている。バスに関しては2時間に1本程度、近くのスーパーも車で行かないといけないなど不便であることから、若い人は出て行ってしまう、校区の半分以上は65歳以上となっているのが現状。

・そういった対策として市街化調整区域でなくなることがいいのかもしれないと考えるが、仮に市街化調整区域ではなくなった場合にどうなっていくのか、ということも心配である。

(久会長)

・本日の議論からは逸れるが、川西市の山間部の集落でも同じような問題が起こってきており、古民家でカフェをやりたいなどのニーズはあるものの市街化調整区域ゆえにそのような土地利用ができなかった。地区計画ではなく都市計画法第34条11項による地区指定があり、地区指定をすることで住宅以外の転用を可能にする制度がある。川西市の場合は、地区指定を利用し、空き家を転用する場合に限り、その転用を可能にするという都市計画を決定している。川西市では地区指定前に数年かけて集落の方々と都市計画課の職員が膝を突き合わせて話をし、まちづくりのビジョンを作り、そのビジョンを実現させるためにステップを踏んで考えていった。集落の中でしっかりと目指したいものがあるのであれば、それを実現するための都市計画の制度はいくつかあるため、職員と地元が膝を突き合わせて話ができたらと思う。幹事の渡邊課長と私と下村副会長も、過去に丘陵地区の開発の際に同じような経験をしたので、市街化調整区域の活性化のために一緒に考えていけたらと思う。

(長谷川委員)

・本件について賛成である。岸和田市のビジョンとしてどのようなものを誘致したいのか。ライフライン・水道・公共下水がこのエリアに通っているのかどうか。近隣市のようにスクラップ置き場ができたかどうか懸念しているため、ライフライン等の整備は必要不可欠では。

(岩本主査)

・インフラ整備がなされていることが前提条件になっているため、どこでもできるわけではない。そのうえで、どのようなものを想定しているかというと、産業系では製造業の工場や倉庫、それに付随する事務所などを想定している。商業系でいえば、先ほど久会長から補足いただいたような複合型の商業施設を想定している。近隣市のよ

うなスクラップ置き場が、今回の地区計画の基準に合致するかはわからないが、今後地区計画を作成するにあたって、個別で判断していくものと考えている。

- (久会長)
- ・地区計画は用途地域よりもさらにきめ細やかな用途の制限ができるので、仮にこの地区計画を定めるときは本審議会でも内容を諮り、チェックしていくことになるだろうと思う。

4. 都市再開発方針等の見直しについて

都市再開発方針等の見直しについて都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- ・特になし

■その他

1. 令和8年度スケジュール（案）について

令和8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8年11月11日（水）午後
- ・諮問案件
 - ；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
 - ；都市再開発方針等の見直しについて
 - ；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
 - ；地域地区の見直しについて
 - ；都市再生特別措置法等の一部を改正する法律への対応について