

# 会 議 録

承認									
会 長	下村委員	白出委員							
4/18	4/26	4/25							
《開催日時・場所》			平成 30 年 3 月 28 日（水曜日） 15：00～16：10 岸和田市役所新館 4 階 第二委員会室						
《名 称》 平成 29 年度 第 5 回岸和田市都市計画審議会									
《出席者》 (審議会委員出欠状況)									
石田	大野	岡田	金子	河合	素原	小岡	小牧	佐藤	下村
○	○	○	○	○	○	○	×	○	○
白出	杉本	原	久	福山	堀野	宮川	安川	山口	吉田(都)
○	×	○	○	○	○	×	×	×	○
(委員 20 名中、15 名出席)									
事務局：幹 事：大井まちづくり推進部長、山田都市計画課長、日下建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、南、小竹、奥 関係課：丘陵地区整備課：松下、塔筋、公文、十倉									
《傍聴者》 1 名									
《概 要》									
<b>■報告事項（平成 30 年度諮問予定案件）</b> 1. 岸和田丘陵地区における都市計画の変更について									
<b>■その他</b> 1. 第 8 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針について 2. 平成 30 年度年間スケジュール（案）について 3. 次回の都市計画審議会の公開・非公開について									
《内 容》									
<b>■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</b> (会 長) ・平成 29 年度第 5 回都市計画審議会の会議録承認者として下村委員と白出委員の 2 名を指名。									
<b>■報告事項（平成 30 年度諮問予定案件）</b> 1. 岸和田丘陵地区における都市計画の変更について 岸和田丘陵地区における都市計画の変更について都市計画課より説明。									
【質疑の概要】									
(会 長) ・前回の審議会では、これまでの丘陵地区のまちづくりや今回の都市計画変更について、概略あるいは方向性の報告があった。 ・本日は、都市計画変更についてより具体的な内容の報告である。									
(委 員) ・生活利便関連施設地区の用途地域の変更について、店舗系の立地を考えていると思われるが、近隣商業地域や商業地域ではなく、居住を促進する地域である第二種住居地域にする理由は何かあるのか。									

- 日影なども考えて、丘陵地区の環境を担保しようという意図かとも思われるが。
- (事務局) • 丘陵地区の周辺環境と調和したまちづくりを進めるという元々の方針を踏襲しつつ、見直しを行うことを考えている。
- 騒音や日影規制などは、現行の基準を踏襲しながらまちづくりを進めていくため、今回の都市計画変更案となっている。
- (会長) • もうひとつの理由としては、すぐ隣が第一種低層住居専用地域となっており、非常に良好な住環境を保つ地区であるため、商業系の用途地域まで緩めてしまうと問題がある。
- 住居系の用途地域の中で、第一種住居地域から第二種住居地域にすることで、少しだけ制限を緩めるということかと思われる。
- 本日の内容をもって説明会、縦覧を行うこととなる。
- 次回の審議会では、縦覧後の意見書等の話も含めて対応することとなるので、また議論いただきたいと思う。

#### ■その他

##### 1. 第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針について

第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針について都市計画課より説明。

- (会長) • 現段階では大阪府の方針であり、この方針に基づき、岸和田市で具体的にどうするかはまだ詰めていくこととなり、その折には本審議会でもいろいろご意見を賜りたい。
- (委員) • 市街化調整区域を市街化区域に変えることについては異論ないが、市街化区域を市街化調整区域に変えることについて、災害リスクがあるので市街化調整区域へ、というのも理解できるが、地権者の方からは、誰が線引きしたのか、と我々も言われることがある。
- 代々所有している土地の中を、なぜ市街化区域と市街化調整区域に分断されなければいけないのか、という声もある。
- 災害リスクがあっても、やはりその土地に建てたいと思われる方がいらっしゃるということを、市の方でも考えの中に入れておいていただきたい。
- (会長) • 市街化調整区域になったとしても、個人で使用するものに関しては建てられる。
- 他者に売却したり、他人が使うものを建てるのが難しくなる。
- 今後もこのようなトラブルは起こってくることで、誰が決めたのか、というより、なぜこのような制限がかけられるのかを理解いただくような説明が当然必要となってくる。
- 個人の土地としては自由に使いたい、公共の福祉の観点からは一定の制限をかけざるを得ないというギャップがある。
- 基本方針の説明の中でもあったが、人口がどんどん減っていく中で、今までのように市街地を拡大するのではなく、市街地を縮小していくという観点が必要になってくる。
- これは歴史上、行ったことがないことで、拡大路線できたものを縮小路線にもっていくときに、いかに円滑に問題を起こさず縮小していくか、という観点で、これから試行錯誤していかざるを得ない。
- 先ほどご指摘いただいたように、市街化区域を市街化調整区域にする、いわゆる逆線引きをする時の地権者への説明というのは、やはりきちんと丁寧にしていかなければならない。
- 今後、このような案件は全国で起こってくるだろうということを、この場で共有をさせていただきたい。
- (委員) • 線引き見直しは、市ではなく大阪府の基本方針からスタートするものなのか。

- 線引きに伴って、税制面の影響や、大阪府からの助成等はあるのか。
  - 都市機能を集約していく方が行政サービスを提供しやすいということは分かるが、市街化区域と市街化調整区域で税金の差があるのか教えていただきたい。
- (事務局)
- 線引き見直しについては大阪府が定める都市計画になるため、まず大阪府で方針を定め、それに応じて各市町村が案を策定していくという流れになる。
  - 税制面については、市街化区域と市街化調整区域では固定資産税の評価の仕方も少し異なり、市街化調整区域の方が税金が低くなっている。
  - また市街化調整区域では都市計画税がかからない。
- (会長)
- 市街化区域であるにも関わらずなかなか土地利用が進まない場合、高い税金がかかっているため、空き地のまま高い税金を払っていくことになる。
  - それよりも、市街化調整区域にして税金を軽減するという手段もある。
  - 今回の線引き見直しについては、岸和田市ではあまり大きく変動はないように思うが、今後 20~30 年後のことを考えると、非常に大きな線引き見直しを行わなければならない可能性が高いと考える。
  - 岸和田市では郊外のニュータウンをほとんどつくってこなかったため、問題が少ない地域かと思うが、全国的には、郊外ニュータウンを大幅に開発したところは、今後 30~40 年経つと、郊外ニュータウンの中にたくさんの空家が発生してくるだろう。
  - 空家を売却しようにも人口が減ってきており、売却もできないような状態になってきたときに、空家が半分以上できたようなまちをどうしていくのか、というような時代がくると想定される。
  - 昭和 40 年代頃、地方部で集落移転事業というのが行われ、山の上の集落から中心集落にみんなで降りてきてもらった。
  - ゆくゆくは、市街地の中でもニュータウンから駅近のところに移ってきてもらわないといけない、またその時に大阪府等が移転費用を出してまで移転してもらうような時期が来るかもしれない。
  - その時になって突然準備するのではなく、じわじわと準備をしておかなければならないような時期にさしかかっているということも踏まえ、協議をしていきたいと考えている。
- (委員)
- 岸和田市においては、今回の線引き見直しに該当する地域は今のところはないと考えておいていいのか。
- (事務局)
- 見直し案については、今後、随時審議会にてご相談させていただくことになるが、阪南 2 区で保留フレーム（将来市街化区域に編入する区域）に位置付けた区域があるのと、先般からご説明している泉州山手線の事業に関連して、地元の方とまちづくりの協議をしているところであり、その進捗状況に応じて線引き見直しの検討をしていくことになると考えている。
- (会長)
- 情報提供となるが、市街化調整区域でも地域の住民の方々が話し合って合意をして地区計画を定めると、開発ができることになる。
  - 平成 30 年 3 月 18 日に新名神高速道路が高槻~三田まで開通したが、宝塚市や川西市、猪名川町などの新しいインターチェンジ周辺の土地をどうするのか、ということをご数年かけて議論してきた。
  - 私は川西市の都市計画審議会の委員もしているが、地権者の中には市街化区域に編入して自由に土地利用ができるようにしてほしいという方もいたが、最終的には市街化調整区域のままで住民や地権者が話し合って地区計画を定め、優良な土地利用が進むような形で開発を進めるということになった。

・市街化区域に編入すると、各敷地の方々、所有者の方々が自由に開発できるようになるが、地区計画の場合は周辺の方々が皆さんで話し合っ、この地域をどのようにしていくかという将来像を決めながら、開発の方向を定めることができる。

・その方が良い開発になっていくということがあるので、決して、市街化調整区域のままでは開発ができないことはないということを、理解いただきたい。

(委員) ・この線引き見直しは大阪府で5年毎にされている。

・特段急ぐ案件があればそろそろ用意をしていく必要がある。

・今、国では立地適正化計画を進めているが、なかなか成功した事例がない。

・岸和田市では取組むのか。

(事務局) ・現時点では未定である。

(委員) ・大阪の南部では、高石市が去年、立地適正化計画を策定し、阪南市は平成30年4月から出していく予定で進めているところ。

・これから人口が減少していくと税収入も減少していき、これまでと同じようにいろんなところに税金を投与していくと市はパンクしてしまう。

・人口密度の推移を今後10年、30年見ながら、どの場所に都市機能を誘導していくのか、例えば駅前を中心とした地域に都市的な機能を集約させて、住む所についても居住を誘導していく地域をつくり、税金を投入するところを市町村レベルで考えていくのが立地適正化計画であると理解している。

・居住誘導する地域をつくと、今、人口が少ないところにお住まいの方は、今後その地域に入ってこなくなり、そこが住むところでなくなるのではないかと不満が出てくる。

・この辺をしっかりと、居住を誘導する地域に入ったられない方にも、市は手立てをすることを並行していく必要がある。

・公共施設や大型ショッピングセンター、医療施設など、都市機能をどう誘導していくのか、10年30年先を見据えた都市計画をしていなければならない。

・このときに出てくるのが、先ほど話にもあつた逆線引きであり、もう一度昔の姿に戻していこうということである。

・これまで人間が非常に環境圧をかけて市街地をつくってきたが、もはや市街地としてあまり手が入らないようなところは、逆に自然の淘汰に任せて、もう一度森に戻していてもいいのではないかと、という話が一方ではある。

・これからはどんどん開発をしていくのではない、いわゆる成熟型社会に向けて、2000年くらいからいろいろ議論されている。

・10数年前になるが、全国で逆線引きをした地域がどれくらいあるかを調査したことがあるが、事例は少ししかなく、そのほとんどは公有水面や農地であつた。

・岸和田市でも丘陵地区の開発を進めているところであるが、全国的にもまだ、どの市においても開発を進めており、逆線引きはまだまだされていないのが実情。

・しかし、災害の危険のあるところには、市街化調整区域にしたり都市計画公園に指定したりして、危ないところに人が住めない環境づくりをする計画も市として持つておかないといけないと考える。

・会長からもいろいろな事例の話があつたが、岸和田市がこれから先どうして行くのか、市の考え方をここで意見を言いながら決めていくという会長の意見に賛成です。

(会長) ・時代は変わっているということをここで共有しておきたい。

・人口がどんどん減ってくる中で、市街化区域をどんどん広げていくという時代ではなく、

逆に小さくしていくことになったときに、どういう風に軟着陸していくかということを考えざるを得ない時期にさしかかっているのではないか。

- 災害というと岸和田市の場合は山手の土砂災害をイメージしてしまうが、それだけではなく、基本方針の中でも溢水、湛水という話があったように、昔は水害が起こりそうな地域は田んぼや畑で残しておいて、少し小高いところに村をつくってきたはずである。
- その本来、水に浸かりやすいところに新しい住宅地をつくってきってしまったという歴史があり、それをもう一度、水に浸かりやすいところには人は容易に住まないでほしいということがある。
- そのためのアイデアのひとつとして、水に浸かりやすいところは公園にし、普段は公園として利用し、水害が発生したときには公園に水が溜まりやすいような都市構造にしていけることがある。

(委員) • 私は建物を建てる立場にいますので、建てやすい環境があってほしいと思っているが、先ほど話があった地区計画について、どれくらいの規模であれば可能なのか。

- (会長) • 基準は市によっても異なるが、だいたい数ヘクタール以上くらいのもたまりがあれば認められる。
- 数件や数百平米くらいであれば難しく、一定のまちができる地区というレベルでないとなかなか認められない。
  - 本件については、また後日詳細が出てきた段階で、お諮りしていく。
  - 特に岸和田市でどうしていくのかについては、しっかりと議論していきたい。

## 2. 平成 30 年度年間スケジュール（案）について

平成 30 年度年間スケジュール（案）について都市計画課より説明。

- (会長) • 私の方から事務局に 1 点伝えたいこととして、先ほどの線引き見直しもそうだが、今、国が大きく方針を変えていく中で法律改正が起きている。
- 説明の中では、具体的な法律改正の内容だけでなく、その背景にある話も含めて説明いただき、委員の中で共有できると、より分かりやすくなるのではないかと思う。

## 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；平成 30 年 5 月 25 日（金）
- 報告予定案件 ；岸和田丘陵地区における都市計画の変更について  
岸之浦地区における地区計画の変更について  
南部大阪都市計画下水道の変更について 等