

会 議 録

承認									
会 長	杉本委員	福山委員							
6/25	7/3	6/25							
《開催日時・場所》			平成 30 年 5 月 25 日（金曜日）15：00～17：00 岸和田市役所新館 4 階 第二委員会室						
《名 称》 平成 30 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)									
石田	井上	今口	岩崎	岡田	奥	小岡	佐藤	下村	白出
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
杉本	田中	久	福山	堀野	宮川	山口	雪本	吉田(郁)	吉野
○	×	○	○	○	×	×	○	×	○
(委員 20 名中、15 名出席)									
永野市長 事務局：幹 事：大井まちづくり推進部長、山田都市計画課長、上東企画課長、日下建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、南、中島、奥 関係課：産業政策課：池内、田中、平野 丘陵地区整備課：松下、塔筋、十倉、川端 下水道整備課：畠、越智、魚野									
《傍聴者》 0 名									
《概 要》									
■報告事項（平成 30 年度諮問予定案件） 1. 岸和田丘陵地区における都市計画の変更について 2. 下水道の変更について 3. 岸之浦地区地区計画の変更について ■その他 1. 平成 30 年度スケジュール（案）について 2. 次回都市計画審議会の公開・非公開について									
《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 (会 長) ・平成 30 年度第 1 回都市計画審議会の会議録承認者として杉本委員と福山委員の 2 名を指名。									
■報告事項（平成 30 年度諮問予定案件） 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】 (委 員) ・ただいま説明があったが、文章での説明だけでなく、図面を使いながら、どこがどう変わるのか、もっと丁寧な説明をしてほしい。 ・地図とつき合わせながら、現場と照らし合わせて認識していく必要があるのではないか。									

- (会 長) ・ 次回以降の説明で改善を求めるものでよいか。
- ・ 内容を整理すると、資料 1 の右上の図で黄色の生活利便関連施設地区について、ここは商業系を中心とした施設が立地できる地区であるが、今後は屋内型のスポーツ施設や福祉施設も立地できるようにすることと、また床面積も少し大きなものが立地できるように変更するもの。
 - ・ そのために用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域へ変更をするが、それでは制限を緩め過ぎてしまうため、周辺環境への影響等が大きなものについては地区整備計画で制限をするという説明である。
- (委 員) ・ 生活利便関連施設地区の用途地域を第二種住居地域へ変更するということが、当初、私がこの丘陵地区の計画を見たときには、のどかな住宅地域ができると考えていた。
- ・ 今回の変更で、床面積を緩和し商業施設を立地するということはいかかなものかと思うが、どのような理由で変更することになったのか。
- (事務局) ・ 丘陵地区の中の住宅地区については、仰っていただいたように、緑豊かな住宅を形成することを目指している。
- ・ 丘陵地区全体においても、緑化率の規定を設け、地域の景観、環境に配慮したまちづくりを進めるということは、当初から変わっていない。
 - ・ 生活利便施設については、この地区の中の方だけでなく、周辺の市街化調整区域の方も利用されるような地域になるので、生活利便施設がもう少し集積できるような状態にしたいということで、今回変更案を示している。
- (委 員) ・ 床面積の上限が 3,000 m²から 10,000 m²に変更されるということだが、この辺りに何戸くらいの住宅があるのか。
- ・ 3,000 m²の床面積があれば、この周辺の方々の生活利便に供することができる面積が十分にあると思われ、10,000 m²まで拡大をしないといけないのか。
- (会 長) ・ 第一種住居地域や第二種住居地域と聞くと住居系というイメージが強いが、住居地域とつく用途地域の場合はどちらかということ、住宅・商業・住宅に迷惑のかからない工業が混在できる地域になる。
- ・ ここは岸和田中央線が通っているので、いわゆる沿道型の施設を積極的に誘致していくことを当初から目的としており、生活利便施設系のものを重点的に配置をしていこうと考えている。
 - ・ 一方、住宅地区については、第一種低層住居専用地域であるため、落ち着いた良好な住宅地をつくっていこうというもの。
 - ・ 生活利便関連施設地区と住宅地区はそういったメリハリをつけている。
 - ・ 床面積が 3,000 m²から 10,000 m²になると何が変わるのかということ、例えばホームセンターとスポーツ施設・ジム等が合わさった、いわゆる複合型施設が上手く誘致できるようになる。
 - ・ ひとつひとつの敷地を分けるのではなく、まとめて一団の商業系施設として土地利用ができることも想定しながら、いろんな施設が誘致しやすくなるような方向へ少し緩めていく変更であると理解できるのではないか。
- (委 員) ・ 市街化区域の街中にある施設と同じようなものを丘陵地区につくるのはいかなものかと思ひ、3,000 m²あれば十分でないかと思ひしたが、そのような考えの中での変更であれば床面積についてこれ以上の質問はない。
- ・ 4月の説明会の参加者が8名ということだが、町会の方なのか、それとも一般の方々が来られたのか。

- (関係課) ・4月の説明会については、丘陵地区に関係する地権者に案内し参加を求めたものであり、地区内の地権者の方8名である。
- (委員) ・丘陵地区の近隣の方々、地域の方々には全然案内がされていないのか。
・都市計画審議会へかけるものであれば、当然近隣への影響も考えられ、案内はすべきではないのか。
- (事務局) ・地区計画は地域に密着した計画であることから、地区計画を定める際には、まず関係権利者の方に原案の段階からご意見をお伺いし、その後、広報等で広くお知らせし意見をお伺いすることとしており、説明会・縦覧の機会が2回ある。
・本日説明した説明会は1回目の説明会であり、6月に2回目の説明会・縦覧を予定している。
- (委員) ・2回目はぜひ、近隣の地域だけでなく市内広く案内いただけるようお願いする。
- (会長) ・今回は都市計画の変更ということで、いわゆる土地利用の制限をどうするか、どういう施設が立地できるのかという制限について、委員の皆様にお諮りしている。
・この後、実際に大規模店舗が立地する際には、市へ届出が必要である。
・そこで騒音や交通、近隣への影響等を審査し、大規模店舗が立地できるかどうかのチェックを行うこととなる。
・現段階では、何が立地すべきかという大枠での審査をしているという風に理解いただければと考える。
- (委員) ・生活利便関連施設地区ではマンションは建てられるのか。
- (事務局) ・生活利便関連施設地区では、地区計画で住宅を一定制限しているが、共同住宅は建てられるようになっており、マンションも建てることはできる。
- (委員) ・もう少しいろんな施設が立地しやすいように用途地域を変更し、まちづくりが進むことは非常に良いことだと考えている。
・しかし用途地域を第二種住居地域に変更するだけでは、会長の話でもあったように、緩和され過ぎてしまうので、地区計画で制限をかけることで一定の環境が担保できると考える。
・地区計画はある程度、質を定めるということで結構だが、最終的には具体的な個々の敷地レベルでの話が非常に大事になってくる。
・個々の敷地におけるデザインや色彩、緑化等、環境に配慮した都市という当初の目的を損なわないようにしないと、一般の市街地と同じようになり丘陵地区のもともとのコンセプトが崩れてしまう。
・景観条例に基づくものや自然環境への配慮等、もともとの丘陵地区のイメージを損なわないように、各担当課で指導をいただきたい。
- (会長) ・丘陵地区については私も10年以上関わっており、それぞれのゾーンの建物が建った後の姿も想定しながら都市計画の内容を決定してきているので、他の地域に比べても、かなりきめ細かな検討をしているところである。
・しかし実際にひとつひとつの敷地が動き始めたときにどうするかということは、都市計画ではなかなかチェックができないところがあるため、個別の審査をしっかりとさせていただきたいと考えている。
・床面積を10,000㎡に引き上げるのはいかがなものかという意見があったが、プラス面の考え方もある。
・3,000㎡ずつの土地利用が並び、それぞれで建物と駐車場があるより、10,000㎡で3つの大きな店舗があり、真ん中にしっかりとした駐車場をとった方が、景観的には、ある

いは駐車場の出入り口も集約できるため、その方が良いという考え方もある。

- 床面積が大きくなるからといって必ずしも大きな施設ができるという訳ではない。
- 3,000 m²で小さく区切って開発させた方がいいのか、集合施設として開発させた方がいいのか、それぞれメリット・デメリットがあるため、最終的に施設が出てきたときに市で誘導をしていただきたい。

(委員) • 今、岸和田市だけでなく全国的に人口が減ってきており、空家が増えている。
• 丘陵地区の本来のコンセプトは、騒音や振動等がないところで、大きな施設等は最小限に抑え、たくさんの方にのどかなところで住んでいただくところとっていたので、このような意見をさせていただいた。

(会長) • 私も個人的には当初はそのように考えていたが、地権者の思い等もあり、協議・検討を重ねてきた結果、現在の土地利用の誘導が決まっている。

(委員) • 説明資料の地図であるが、丘陵地区の部分だけ抜き出したものであり、一部分だけの狭い議論をしているように感じる。

- 丘陵地区の東側には和泉市との境界があるが、和泉市はこの辺りは市街化区域である。
- もっと広範囲の地図で、和泉市の発展状況もすべて入れ、その上で岸和田市がどうかと考えていくような、広い視点で都市計画をしないといけないと考える。

(会長) • 丘陵地区については10年以上、地権者と一緒に検討しており、現在の範囲を市街化区域として開発していくとするまでも5年程度、膝を突き合わせて議論してきた。

- もともとは160haすべてを開発するという予定であったが、そういうご時世ではないということで、開発部分を3分の1程度にした。

• 先ほどの指摘でもあったが、人口が減少していく中で、適正規模というのがどこなのかという議論を含めて、現在のゾーンを決めている。

• ただ、全体の広域な位置付けのなかでどうなっているのかを確認するためには、委員のご指摘のように、和泉市側の市街化区域部分との関係性を地図に示した方がいいかと思うので、次回の説明時はそのような資料の準備をお願いしたい。

• 6月に2回目の説明会、縦覧、意見書提出があるので、その内容も含め、次回の審議会で諮問・答申をさせていただきたいので、よろしく願います。

2. 下水道の変更について

下水道の変更について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(委員) • 排水区域を面積的に増やしていくことに対して、今後もどんどん増やしていくことはあるかと思うが、排水流量が処理能力をオーバーすることはないのか。

• 管の老化、劣化による心配もないのか。

(関係課) • 今回の拡大区域については、そもそも下水道の全体計画の中に入っている地域であり、各流域の下水処理場の将来の流量を見越した計画のもとで設計されているため、処理量が超過となることはない。

• インフラの老朽化については全国的にも問題となっており、過去から入っている古い下水道管については、ストックマネジメント計画というものを立てて、計画的に傷みの激しいところをメンテナンスしていくという取り組みも進めている。

(会長) • 下水道管を流れて最終の終末処理場に行くが、管の流量、終末処理場の処理能力も、最初から今回の拡大区域も見越して設計されているため問題なく、維持管理に関しても負荷が高くなることはないということである。

- (委員) ・雨水と汚水の分流式、合流式の範囲はどうなっているのか。
- (関係課) ・岸和田市の場合、下水道事業を開始した当初は合流式で整備されており、磯ノ上処理区は合流式の計画区域であり、磯ノ上処理場で処理されている。
- ・その他は分流式の計画区域になっており、汚水と雨水を分けて処理している区域である。
- (会長) ・岸和田市だけでなく、全国的に、早くにつくったところはだいたい合流式で、後からつくっているところは分流式になっている。
- ・当初は合流式から始めたが、やはり雨水と汚水は分けて処理した方がいいだろうということになり、最近ほとんど分流式であるが、既に出て上がっているところを分流式に変えていくことは大変であるため、岸和田市でも一部分は合流式の処理区になっている。
- (委員) ・分流式の場合、雨水は1時間に何mmで設計をしているのか。
- (関係課) ・分流式の場合の岸和田市の雨水の排水計画は、10年確率の降雨量で1時間あたり51.7mmの降雨量に対応できるような設計で計画している。
- (委員) ・今、50mm以上の雨が降ることが多いが、その場合はオーバーするということか。
- (関係課) ・そうである。1時間あたり51.7mmを超えるような雨が降ると、下水道管で処理できない部分が道路上に溢れ、土地の低いところに流れていき、ニュースであるような内水浸水といった状況が出てくる可能性もある。
- (会長) ・50mm以上の雨が降ると浸水の恐れがあるような地域については、ハザードマップで示すなどして、その地域の住民は認識しているのか。
- (関係課) ・岸和田市では内水はん濫ハザードマップを作成しており、計画以上の雨が降った場合にどれくらいの雨水が溜まる危険性があるということを示しており、ホームページでも公開している。
- ・また危機管理課で作成している防災マップにも掲載し、戸別配布をしている。
- (会長) ・1時間あたり50mmというのは、全国的な標準の設計になっているが、地球温暖化の影響もあろうかと思われるが、1時間降雨が非常に強くなってきており、各地で内水浸水の危険性が高まっている。
- ・かといって、大形管に入れ替えるとなると、莫大な費用がかかってくるため、そこをどうするかというのは岸和田市でも考えていく必要があると考える。
- ・ひとつの考え方として、危険のある地域の方に十分注意いただいて、もし大雨が降った場合は、この辺りが浸かる危険性があるという認識のもとに、ソフト対策として対応していくということがある。
- ・最近雨の降り方が異常であり、ハード・ソフトの両方を合わせながらの対応というのが非常に重要になってくる。
- (委員) ・雨水に関して、下水道管と同時に河川でもいかに早く海に流すかということで、大阪府河川整備課で昨年度までに、区域内の二級河川に対する河川整備計画が作成された。
- ・考え方として、やはりハード整備とソフト整備の両方が必要だと私も考える。
- ・いわゆるゲリラ豪雨と呼ばれる雨で河川が溢れた場合、交通の渋滞が起こることもあるが、その時に対応できるように、いかに普段から避難や防災に関する心構え、準備をしておくということが重要である。
- ・豪雨や津波等も含めて一体的な危機管理が重要であり、ハザードマップの周知等、個人にどう知らしめていくかということも非常に重要になってくる。
- (会長) ・もともとは田畑に水が溜まったり、あるいは土から地下にしみ込んだりして、流れてしまう水の量を軽減できていた。
- ・それがアスファルトになったり宅地化されたりしたことで、降った雨が急激に流れてし

まう状況になっている。

- これは生産緑地の話とも関わっており、これから生産緑地をどうするかという議論の中で、浸水対策という意味でも、田畑をどれだけ残していくかということ、この審議会でも議論していかないといけない。
- 地域で洪水対策に取り組んでいる先進的な事例があり、雨が降った際には、いったん水が蓄えられるところに蓄えておいて、少しずつ流していくということに地域ぐるみで取り組んでいる。
- 少し大きめの駐車場に数十 cm の壁を建てたり、小学校等のグラウンドについたてを立てたり、雨が降った時に大きな空地に水がいったん溜まるようにし、すぐに水が流れないような工夫をして浸水を防ぐという地域もある。
- 地域ぐるみで考えていかないといけない問題であり、コミュニティの方々にも協力いただかないといけないが、もしこのような取り組みに興味のある地域があれば、一緒に対策を取っていくというのも、モデル的な取り組みとして良いのではないかと考える。

- (委員)
- 以前に分譲住宅 100 戸ほどの開発を行った時に、下流にある池が増水で溢れるという指摘をいろいろな水利組合から受け、かなり大きな調整池をつくったことがある。
 - その際に、調整池をつくれないのであれば、もともとある池の土手を上げて、池を大きくするようにと言われた記憶がある。
 - これらはかなりのコストがかかるものであり、開発の大きなハードルにもなってくる。
 - ハザードマップで危険な地域での対策は必要ではあるが、即時に対策をすることは困難でもあり、浸水対策は開発業者にとっても難しい問題である。

- (会長)
- 総合治水の考え方について、どこかで取組めたらいいと期待をしている。
 - 今回の変更は、3つの区域において、従来の管に接続をしながら排水区域を広げるというものであるが、その案について何か意見等あるか。

- (委員)
- 今回、排水区域を広げる範囲は市街化調整区域ではないのか。

- (関係課)
- そうである。

- (委員)
- 資料 2 にある都市計画下水道の現状を見ると、南部大阪湾岸北部流域関連公共下水道は、全体計画が 5,106ha、整備済みが 2,724ha となっているが、残りの部分は市街化調整区域ということでよいか。

- (関係課)
- 岸和田市の場合、市街化区域の整備率は 98%を超えており、平成 13 年以降、市街化調整区域の集落の整備を始めている。
 - 今は市街化調整区域の整備がメインとなっている。

- (委員)
- 本来、市街化調整区域というのは、市街地の拡大を防ぐため、農地を守るため等に設定されているはずであるが、これだと市街化調整区域と言いながらどんどん市街地を拡大しているように見える。

- 現状で建物が無いところであれば、都市計画決定区域から外すべきではないのか。
- 都市計画決定区域が 3,774ha で整備済みが 2,724ha ということは、未整備区域が約 1,000ha あり、現に家が建っていないところもあるのであれば計画区域から外さないと、整備ができていないような誤解を招くのではないか。

- (関係課)
- 指摘いただいたように、全体計画区域は広い区域になっており、市街化調整区域の既存集落が無いようなところも含まれているが、費用対効果も考えながら事業を進めている。
 - 現在、事業計画区域に入っているところについては、市街化調整区域の中でも既存集落のあるところがメインであり、既存集落の周囲の皆様の生活利便性の向上や周辺環境の改善、自然環境の保全のために整備を進めている。

- (委員) ・市街化調整区域であるので、どこまでインフラを伸ばしていくかということが問題。
・例えば、公共下水を伸ばしていくよりも、合併浄化槽を設置する補助金を出す方が良いと考える。
・市街化区域でも未整備区域があるにも関わらず、市街化調整区域に整備を向けるのはいかなものか。
・市街化区域の整備率は 98%というが、残り 2%でも大きなものであり、まずはそこから整備をしていただきたいと考えており、今後検討していただきたい。
- (会長) ・これは費用対効果の問題であると考える。
・個別浄化槽なのか、集落排水の処理なのか、公共下水なのか、3段階の方法があるが、いずれにしても水をきれいにして川に返さないといけない。
・どこまで公共下水の本管がきていて、そこへ繋いだ方が効果的なのか、集落単位で処理した方が効果的なのか、距離や地形等条件はそれぞれ違うと思うが、施設整備の計画、ファシリティマネジメントの観点の中で、いかに費用をかけずに効果的にできるかということ、きめ細かく検討いただきたい。

3. 岸之浦地区地区計画の変更について

岸之浦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】

- (会長) ・本案件については、あと 2 回ほど審議会で議論ができる。
・今後の進捗に合わせて報告いただきながら、議論していきたいと考える。

■その他

1. 平成 30 年度スケジュール（案）について

平成 30 年度スケジュール（案）について都市計画課より説明。

- (会長) ・生産緑地法改正の考え方については、次回以降で市より案が示される予定であるので、その中で議論していきたい。
・その他、委員より何か案件はあるか。
- (委員) ・委員就任時にいただいた審議会についての説明資料の中で、岸和田市都市計画審議会の役割というものが書かれているが、その中の都市計画に関する事項についての関係行政機関への建議とはどういうことか。
- (事務局) ・都市計画に関連する事業や案件があれば、審議会で意見をいただくこともあり、それを含めたものと考えている。
- (委員) ・事務局からの報告・諮問以外のことで、例えば委員として発言したいことがあれば、提案等してもいいということか。
- (事務局) ・提案はしていただけるが、内容としては基盤整備に関連することが主になる。
・その案件を審議会で議論いただくかどうかは、また相談させていただくことになるかと考える。
- (委員) ・その場合、その他案件のところで発言をしたらいいのか、事前に事務局へ話をする方がいいのか。
- (事務局) ・どのような形で議論いただくかの調整も必要かと思うので、出来れば事前に連絡いただきたい。
- (会長) ・事務局から基盤整備にかかるものという話があったが、都市計画というのは、広くとれば何でも都市計画となってしまう。

・都市計画審議会は、あくまで都市計画法に基づく審議会であるため、どこかで都市計画法の内容に絡む建議をしていただきたい。

・まずは事務局に連絡いただき、この審議会としての建議とするのかどうかはまた判断していきたい。

(委員) ・事前に資料発送を受けているが、内容について電話等で質問することは可能か。

(事務局) ・送付した資料で分かりにくい点等あれば、事務局へ連絡いただければ、当日に追加資料の配布や、説明の工夫等の対応もできると考える。

(委員) ・都市計画審議会は、都市計画法に基づいた審議会であるため、市議会議員が委員に含まれている。

・審議会で決まったことは市議会へは上程されずに決定されるもので、それくらい審議会の権限が強いということか。

(事務局) ・審議会で諮問・答申いただき、それを受けて市として判断をしていく。

・場合によっては議会案件もある。

(委員) ・どのような場合に議会案件になるのか。

(事務局) ・例えば地区計画の制限事項については条例化をしており、条例は議会案件となる。

(委員) ・この審議会は非常に重要度が高いということか。

(事務局) ・そうである。

(委員) ・それであれば、議事録の作成について、我々は委員として堂々と発言をしているわけであり、議事録の発言者は「委員」ではなく、発言者名を公表すべきではないか。

(事務局) ・今後の審議会の運営をどうしていくかということについては、検討しているところである。

(会長) ・議事録に発言者名を記載するかどうかは、我々の審議会としてどうするかを議論する必要がある

・前年度は、従来どおり発言者名を公表せず議事録を作成するということで了承を得ている。

(委員) ・他市では発言者名を公表しているが。

(会長) ・私も複数の都市計画審議会委員をしているが、発言者名を公表しているところと、していないところの両方がある。

・各委員の皆様の判断を集約して、次回以降どうしていくかを検討させていただきたい。

(委員) ・本日の説明の中で、建築物等の制限について具体的な施設が列記されていたが、実際に土地利用される段階でこの制限の影響が出てくることになるので、なぜその施設が制限されているのかということの説明を、今後の審議会でお願いしたい。

(会長) ・たくさんの施設が並んでいるがタイプ分けもされているので、その辺りでもう少しきめ細かく説明いただければということかと考える。

(委員) ・岸之浦地区地区計画のD地区の制限で書かれているものについて、例えば遊戯施設とはどういうものなのか、具体的な想像ができるように例を挙げてほしい。

・具体例が分かると、将来どういう街並みになるのかということも想像しやすくなるかと考える。

(会長) ・建築基準法、都市計画法上の言葉遣いをしているが、通常イメージできるような言葉遣いに変えたり、例示をしていただければと考える。

・審議会の運営についての話もいただいたので、また事務局と相談し、必要なものに関しては全体に諮らせていただきたいと考える。

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；平成 30 年 7 月 24 日（火）
- 諮問予定案件　；岸和田丘陵地区における都市計画の変更について
 下水道の変更について
- 報告予定案件　；岸之浦地区地区計画の変更について
 生産緑地法改正に伴う考え方の検討について　　等