

## 会議録

承認																
会長	馬場委員	福島委員														
9/15	9/23	9/23														
《開催日時・場所》			令和2年8月7日（金曜日）15：00～17：05 岸和田市役所新館4階 第二委員会室													
《名称》 令和2年度 第2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	今口	奥	小田	笹倉	佐藤	下村	白出	所							
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							
鳥居	原	馬場	久	福島	山口	山田	雪本	吉野								
○	×	○	○	○	×	○	○	○								
(委員19名中、17名出席)																
堤副市長 事務局：幹 事：松下まちづくり推進部長、山田都市計画課長、西川企画課長、日下建設指導課長 書記：都市計画課：藤井、笹島、中島、奥																
《傍聴者》 0名																
《概要》																
<b>■報告事項</b>																
1. 市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて 2. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について 3. 用途地域の見直し検討について																
<b>■その他</b>																
1. 次回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) • 令和2年度第2回都市計画審議会の会議録承認者として馬場委員と福島委員の2名を指名。																
<b>■報告事項</b>																
1. 市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて 市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて都市計画課より説明。																
【質疑の概要】																
(久会長) • ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。																
(佐藤委員) • 準防火地域指定の必要性について非常によく理解できた。 • 私の専門である環境の点から言うと、道路幅員が4m程度に拡幅されたとしても、車の排気ガスや道路騒音による環境問題が生じたという事例はあまり聞いたことがなく、特に環境上の問題は生じないと考える。																
• 今後、不燃化を進めていくには、地権者や宅建業界、自治会、地域コミュニティなど、																

おそらく様々な利害関係や課題があるので、不燃化の実現に向けて、市としてどのような方策、期間で取り組むのか、課題と論点整理をしていただき、その上でこの審議会で示されればより理解が深まると考える。

(久会長) • 今のご意見は今後の話多かったが、準防火地域指定を進められるとなった場合の期間の問題や、様々な利害関係者への説明等について、現時点で事務局からお話をいただけることはあるか。

(都市計画課藤井参事) • 本審議会でこれまで様々なご意見をいただいているが、一定のご理解をいただけるのであれば、地元説明会を開催しながら進めていきたい。  
• 市民の方のご意見、また、これまで本審議会でいただいたご意見等について整理し、また本審議会でご報告させていただきながら進めていく。

(下村副会長) • 説明の中で戸建て住宅や平屋等の話があったが、私がある特定行政庁の建築審査会に携わっていたときには、集合住宅や共同住宅がほとんどであった。  
• 道路後退が必要になると戸建て住宅ではなかなか床面積が確保できないという理由で、何軒かと一緒に共同建て替えや協調建て替えをするというパターンが多々出てくるのではないかと予想ができるが、岸和田市では、狭い道路に隣接するところで戸建て住宅での建て替えの可能性は高いのか。

(都市計画課藤井参事) • 密集市街地では協調建て替え等をしないと敷地面積を確保できないというところも多々あるが、本市は大阪市と比較すると、大阪市は敷地面積 49 m<sup>2</sup>以下の住宅割合も高いが、本市はどちらかというと敷地面積 50~99 m<sup>2</sup>の住宅割合が高く、戸建て住宅での建て替えも可能な状況にあると考えている。

(下村副会長) • それであれば、説明の内容は有効であると考える。

(久会長) • そもそも長屋や文化住宅等があって、それが老朽化してきたときに、いわゆるハイツと言われるタイプに建て替えられることが多い。  
• 一方、岸和田市はもともと狭小なところに小さな戸建てが建っているという状況であり、それを何戸か一緒にして共同建て替えをするというのは、市が誘導方策をとっていかないとなかなか難しいと考える。

(笹倉委員) • 岸和田市でも、お城や駅まわりでは連棟も多くある。  
• 流通の観点から言うと、岸和田市で 50~60 m<sup>2</sup>の土地は売れにくく、しかも狭い道路に面しているとなると車の出入りもしにくくなり、3 階建ての住宅やハイツが建てられるのかというと難しい。  
• 空家についても、地権者がそこまでコストをかけられなかったり、近接の方と合意が取れなかったりして止まってしまっている案件も多い中、準防火地域に指定したらすぐに建て替えが進んでいくというのは論点が飛躍しすぎているのではないか。  
• また建築の際に道路後退しても、その後に石などを置いて通られなくしていたり、そもそも道路後退していなかったりする物件も多々ある中で、まずは行政がそれらを是正していくべきであり、そこは目をつぶって、単に道路幅員が狭いから準防火地域にしようというのは、論点が違う。

• 相続が発生して売却しようとしても、前面道路幅員が 4m 無く開発できないところは、相続税の評価額と違い、実際に売れる価値はぐっと低くなってしまう。  
• 既存不適格は違法建築物ではないと言うが、実際の流通価格や所有者の経済的損失は建築基準法だけの話ではないので、そこまで考えられているのか疑問である。

(久会長) • 私は他市で密集市街地の整備に携わってきたが、例えば住宅市街地総合整備事業など、面的な整備が可能で、建て替えに優遇策がある事業を組み合わせることで建て替

え促進を図るという方法もあり、先ほど話のあった協調建て替えはそのひとつのメニューになってくる。

・準防火地域に指定しただけでは建て替え促進にはならないであろうというご指摘があったが、国の密集市街地対策で様々な事業メニューがあるので、それらを組み合わせた建て替え促進策を考える一方で、市役所で相談窓口を設けたり、モデルケースの建て替えをパンフレットにして周知するなど、様々な施策を組み合わせた総合施策として建て替え促進を図るという方法もある。

(下村副会長)

・先ほど質問させていただいたが、私は準防火地域指定に反対している訳ではない。  
・私は阪神淡路大震災の後、オープンスペースの観点から調査研究をした経緯があり、震災による火災で長田区はひどく燃えてしまったが、そこで焼け止まりが発生していたのは、広幅員道路や耐火建築物等であり、同様の事例はこれまでいくつも見てきた。  
・今、全国の市町村で燃えにくくすることが求められており、それ自体に反対はしていないが、適切なところに準防火地域指定をしていく必要があると考えているので、戸建て住宅の建て替えの可能性について質問ただけである。

(馬場委員)

・市街地の不燃化に向けては、道路の拡幅や、防火・準防火地域の指定など様々な施策があるが、目的と手段、短期・中期・長期的な視点など、上手く整理ができていないところがあるのではないかと感じる。  
・個々の事情もあり、どう折り合いをつけていくかは非常に難しい問題であるが、ただ目の前の事情だけを考えるのではなく、次の世代に向けてどのようなまちにしていくのかを考える必要があり、最後はどこか着地点を見つけて納得いただくということになるかもしれない。  
・何かを変えるということには不安があるものなので、説明会の際にはそれぞれの地域の実情に応じたきめ細やかな対応が必要であり、住民の皆様に長期的なまちづくりに對してのご理解をいただくような努力も必要と考える。

(所委員)

・準防火地域に指定することは有効であると考えるが、一方で、例えば紀州街道沿いには岸和田の特徴のある長屋もあり、不燃化促進ばかりを考えて歴史的文化のあるものが壊れてしまわないように、文化財所管課ともきちんと意見交換して進めていただきたい。

(久会長)

・例えば、良いものは登録文化財の登録をしていただき、補助金を使いながら上手く補修をしていくなど、そういうことも含めての施策と考える。

(雪本委員)

・私も以前から、準防火地域に指定してしまうと、岸和田の特に浜側の地区にあるまちを壊してしまうのではないかという意見をしている。  
・準防火地域を指定することに反対ではないが、前面道路が狭い、土地が狭いようなどころで建っている住宅が多いからといって、準防火地域に指定するというのはいかがなものか。  
・資料1に準防火地域指定拡大案の図があるが、岸和田市として、どのように状況改善をしていくとしているのか。  
・国や大阪府ができるだけ火災を抑えるために準防火地域を指定しようというのは意味が分かるが、では岸和田市としては、単に上からおりてきたから準防火地域を指定して、あとは住んでいる方に考えてまちづくりをしてもらおうというのか、それとも、先ほどの建て替え促進など、安全なまちをつくるためにどうすれば市民の方に動いていただけるかという工夫をしてやっていくのか、私には分からない。  
・説明を聞いていると、ただ準防火地域を指定したら市としての役割は終わりで、あと

は市民が考えて建て替えて、建て替えないところは空き地で放っておくという風に聞こえる。

- ・糸魚川市の火災では、準防火地域に指定されていたものの、建て替えや改修が進んでおらず古い建物が多く残っており、風で火の粉が飛んでほとんどが燃えてしまったが、岸和田市もそうならないために、建て替えや改修をして火災に備えていただくにはどうすればいいかということを一番根本で考えていかなければならぬのではないか。
- ・準防火地域では建ぺい率が10%緩和される制度もあるということだが、今の状態では戸建て住宅の建て替えは難しいのではないかと感じているが、前面道路が4m未満で道路後退した時に、隣地境界いっぱいまで建物を建ててもいいのか。

(都市計画課藤井参考) •民法の中で、境界線から50cm以上空けるという位置づけはある。

(雪本委員) •浜地域のあたりでは敷地をいっぱいいっぱい使って建っている建物も多いが、道路後退して同様の床面積を確保しようとすると、あとは幅を広げるか上にあげるかしかないうが、隣地境界から50cm空けなければならず、容積率も前面道路幅員が4mしかなければ160%となってしまう。

•そういうところをもっと建てやすくするような条件、緩和についても、もっと考えていただきたい。

(久会長) •先ほど協調建て替えの話があったが、複数敷地をひとつにまとめないといけない共同建て替えと違い、協調建て替えは、それぞれ個別に建て替えても、同じ時期に色調やデザインを合わせて強調して建て替えた場合に、一敷地として条件を考えるというもので、接道要件の緩和等が使えるようになる。

•様々な手法を上手く組合せながら、建て替え促進が図られるような制度を市として誘導していただきたい。

•これまでのご意見は準防火地域指定の本題よりも、その後どう建て替えが進むのかというご意見が多かったが、そこは切り分けながらも連動させて、今後説明していただきたい。

(吉野委員) •本案件については平成24~25年頃から本審議会で議論されており、私も本件については関心があるので勉強してきたが、準防火地域に指定した場合の既存不適格の問題や、雪本委員が仰った問題など様々な問題を総合すると、準防火地域に指定することで逆に市の発展を損ねるのではないかとこれまで意見している。

- 準防火地域に指定するにしても岸和田市全体を対象とするのではなく、例えば南海本線より海側と山側に大きく分けて、海側は建ぺい率を60%から80%に上げて準防火地域に指定することが必要とずっと言っているのに、その意見は汲み上げていただけず非常に残念である。
- 特に紀州街道沿いの本町地域は、以前は建ぺい率が80%であったのが住居地域に変わり60%となってしまったので、建物を同じように建て替えることができないので、潰すに潰せない、住むに住めない状況で空家になってしまっており、そもそも空家の原因を作っているのはそこではないのか。
- もっと土地が有効利用していく方法を考えるべきであり、そのひとつのヒントとして、建ぺい率を60%から80%に上げるということがある。
- 先ほど民法で隣地境界から50cm空けないといけないとあったが、民法第236条では地域の慣習に従うとなっているため特に強制力はなく、旧市といわれる地域では50cm空ける必要はないのに、それが強制力のあるものだと間違った解釈を無理やり

- もってきて、全体を準防火地域に指定するようなことはしてはいけない。
- 昔から隣の家との間に防火壁やうだつを設ける等して延焼から守ってきたが、今は建築材料が発達し屋根も壁も不燃材料とできるので、隣地境界と間を空けなくても問題ないと期待ができる。
  - 法改正で建ぺい率が10%緩和できるようになったから全体を準防火地域に指定するというのではなく、岸和田なりのテクニックをどう入れていくのかがこの審議会の一番の目玉と考えており、是非委員の皆さんで一度議論いただきたい。
- (久会長)
- 今の話は、この後の用途地域の見直し検討の案件とも連動してくるもので、総合的に検討する必要がある。
  - また先ほどから話が出ている、それぞれの地域の都市像をどう考えていくかは都市計画マスタープランの話でもあり、本日の案件はそれが重なり合っていくもので、本日だけではなく今後も継続していくこととなる。
- (小田委員)
- 本審議会の委員になり5回程出席しているが、私は専門家ではないので、他の委員の方々の専門の視点からの意見に非常に興味を持って聞いているが、会長がそのような終了の仕方をしてしまうと、毎回同じこととなってしまう。
  - 会長はこれまで各地で様々な経験をされているが、私たちにとっては、この岸和田でどんな人たちがどんな新しい生活をしていくのか、岸和田のまちづくりをシビアに考えていく必要があり、私はこの会議の進行を一度止めていただきたい。
  - 不燃化の案件は7年も前からというが、何回審議会をやって意見しても、結局、意見は意見としてそのままにされており、少なくともその意見をどうするかを思料して事務局へ伝えるのが会長の仕事なのではないか。
- (久会長)
- それぞれの意見を総合化して、事務局でもう一度検討するようにと言っている。
- (小田委員)
- 総合化や具体化というが、会長は会議をさばいているように感じる。
  - 会議はさばくのではなく、具体的な課題が出ているのであれば、それをどうやったら今後進展できるかというまとめ方を議長がしなければならない。
- (まちづくり推進部松下部長)
- これまで本案件に取り組んできているが、結論を出せずにいるのは事務局であり、それは会長ではなく事務局にお話しいただく内容である。
  - 本審議会で何度も議論をいただき様々なご意見をいただいているが、いろいろな考え方があり、不利益を与えてしまう業界もあるかもしれないが、我々としては本案件は岸和田市全体の問題と捉えており、例えば高密度を目的とするやり方には、やはり問題を含んだ部分もあると考えている。
  - それらも踏まえて総合的な判断をさせていただき、準防火地域指定に向けた市としての方向性について、今年度中には一定の結論をお示ししたいと考えており、ご意見が分かれるようであれば、あまり例はないが、採決を取らせていただくことになるかもしれない。
- (奥委員)
- 市として結論を出す前段階として、本審議会で様々な話をして会長のもとに意見を収集し、それらを事務局でまとめて結果を出していただけるのであれば、それは大いにありがたいことである。
  - 経験豊富で一番よく分かっている方だからこそ、我々の意見を聞いてまとめていただけるのであって、会長や副会長がいなければなかなかまとめることは出来ない。
  - 小田委員の仰ることも分かるが、失礼になるのかなど、申し訳ないと思い、私は会長には是非とも引き続きお願ひしたい。
  - また建て替えの話であるが、紀州街道沿いの家は隣と壁を共有みたいになって建って

- いるものがあり、例えば私が自分の家を潰そうとすると、その両隣の家の壁を壊してしまわないように解体は手作業になつたり、隣家の壁面の修復もしないといけなつたり、費用が高くつく。
- ・吉野委員は隣地境界と間を空ける必要はないと言つたが、空けないことには建てることはできないから空ける訳であつて、さらに道路後退も必要となると建物が狭くなり、建てることができなくなるのが現状である。
  - ・続いている何軒かが一緒に建て替えができるといふが、岸和田の人の中には隣と一緒にするの嫌という人も多くて難しく、建て替えやすい制度等を市が考えてくれれば、昔から続いているまちなみをもっと良くしていくことができるのではないかと考える。
- (小田委員)
- ・失礼な発言だとは承知しているが、委員一人に対して9000円が支払われて、非常に貴重な時間とお金がかかっているのにも関わらず、何回しても同じことの繰り返しであり、会長がこの審議会を成功に導くためにもっと事務局にきつく言うべきではないか。
- (久会長)
- ・この場はそういう場ではないと私は考えているので、事務局とは事前打ち合わせの際にいろいろとやり取りをしている。
  - ・その上で本日の資料を用意しているので、それでもまだご納得いただけないのであれば、様々な意見を総合してもう一度資料として整えていただくために、いったん事務局へお返ししている。
- (小田委員)
- ・会長と事務局で時間を取ってこの資料は作成されているということか。
- (久会長)
- ・そうである。
- (鳥居委員)
- ・私は10年前にも本審議会の委員をしていましたが、不燃化の問題は常に課題としてあり、真剣な議論をして、出来るだけ意見が出てくるようにしていただいていると感じているが、それだけ問題は大きいということであり、簡単に決める訳にはいかない。
  - ・松下部長から今年度中に方向性を決めていくとあったが、これは私たちも守っていきたい。
- (白出委員)
- ・小田委員がこの場がどうかというお話をされていたが、準防火地域をどこに指定するかどうかは市が決めることであつて、本審議会はあくまで、事務局が素案を作成して都市計画決定していくのに際して、専門家として議論をする場であるということをまずご理解いただく方が、この議事進行はスムーズにいくのではないか。
- (小田委員)
- ・そのことは十分理解しているつもりであるが、本日のように皆さんのが具体的な意見を仰っている中で、それをどうまとめて次の会議に持っていくかは会長の責任だと考える。
  - ・とにかく総合的に判断して、ということであれば、どういう風に総合的に判断して、誰がどう考えるのか私には分からぬ。
- (久会長)
- ・決して中途半端に返しているのではなく、密集市街地の建て替えを促進するための制度はあまりにも様々なものがあるので、事務局でそれを総合的に判断、議論をして、きちんと筋道を立てて返していただくという意味の総合的といふ言葉であり、次回の審議会では、市が建て替え促進に関してどう考えていくのかということも含めて、準防火地域の議論をさせてください、といふ願いをしている。
- (笹倉委員)
- ・密集市街地の建て替えの話をされたが、岸和田は特に駅まわり等で借地も多くあり、自己所有の土地にある建物と借地にある建物の建て替えについて、一緒に決めていくことができるのか。

- ・私が以前に借地にある物件に関わった際、お金も時間も手間もかかって何とか解決できたことがあったが、そこまでして建て替えさせるというのはいかがなものか。
  - ・古いまちなみの話、狭い道路の話があったが、そこに土地と建物の権利関係が違う場合の話まで含めて検討いただきたい。
- (久会長)
- ・先ほど相談窓口と言ったのはそこであり、私も他市で密集市街地の整備事業に携わった際に、何千㎡という土地の所有者が事業に根本的に反対しているが、そこに住んでいる方は早く建て替えたいという立場であり、10年以上かけて市も入って頑張っていただいたことがあった。
  - ・そういう経験も踏まえて、様々な方々の様々な条件を勘案しながら、誰かがきちんと相談をしていかないと、建て替えまではなかなかいけないことがあり、それは制度の問題ではない。
  - ・制度でカバーできる部分と、個別のきめ細やかな対応をしていく部分を切り分けながらも組み合わせてしていかなければならないということも含めて、建て替え方策という点に関して、市として今後どのように進めていくのかということも踏まえて、事務局から提案いただくことを期待している。

## 2. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について

岸和田市都市計画マスタープランの改定について都市計画課より説明。

### 【質疑の概要】

- (久会長)
- ・今年度は現況をお互いにきちんと共有し、来年度にそれぞれの課題について都市計画的にどうすればいいかという方向性を検討していくということである。
  - ・本日は現状分析の共有と、もう少し分析が必要と考える観点という視点でご意見賜りたい。
- (石田副会長)
- ・私は経済が専門であるが、新型コロナウイルスにより社会が変わっていくと言われており、それに対応した経済をどう考えていくかという観点を入れる方がいいのではないか。
  - ・特に地域レベル、岸和田市レベルでの影響というのは、国レベルとはまた違う影響があると予想されるので、それも考えた上で検討しているということを入れておくことが大事である。
- (赤坂委員)
- ・岸和田市の現状や課題を説明いただいたが、JAとしても、これから地域に対してどのように取り組んでいくのかという課題があるが、JAだけでできることにも限界があるので、是非とも市にリーダーシップを取っていただきながら、我々も協力できるところは一緒にていきたいと考えているので、積極的に説明いただきたい。
- (山田委員)
- ・資料にあるような現状を分析した上でアンケート調査や市民懇話会をしていくのであろうが、平成10年に都市計画マスタープランが策定されてから今までの経過について教えていただきたい。
- (久会長)
- ・現在の都市計画マスタープランについては次回の審議会で報告いただけるので、その際に追加で説明いただいた方が分かりやすいと考える。
- (今口委員)
- ・平成10年の都市計画マスタープラン策定の際に、各小学校区単位くらいの規模で地域に入って、地域の方々が夢をもって活発に意見を言っていたように記憶している。
  - ・そこから岸和田のまちづくりを進めてきて、公共施設が近くにあったり、コミュニティが形成されていたり、非常に身近なところに生活利便があると感じているが、現実

の行政の面では公共施設の統廃合の話があつたりして、これまで積み上げてきたものが壊れていくのではないかという心配がある。

- ・このような行政運営の現状と、都市計画マスタープラン作りをどのように兼ね合わせていくのかと考えており、その辺りも十分に議論した中で検討していただき、今までのまちづくりも担保されるような話し合いをしていただきたい。

(久会長)

- ・総合計画も都市計画マスタープランも、それに基づいて市の施策、事業が進んでいくので、今後きちんと議論させていただきたい。

(小田委員)

- ・この分析はとてもよくできているが問題はこれからのことであり、これだけの分析ができているのだから、今後どのような強い発信力を持ったプロジェクトを具体的に推進していくかということが重要である。

- ・大変難しいことではあるが、それが新しい人口流入を生むと考えておらず、とにかく人口が増えなければ、税収も増えないし、まちも盛んにならない。

- ・岸和田で子どもを教育させたくないということを耳にしたことがあるが、それはともかくでもないことであり、いかに岸和田に住んでみたい、子どもを教育したいと思ってもらうか、岸和田で育てることで強い子どもたちを作り上げるんだということを母親たちにどうアピールしていくか、すべてはそこにあると考える。

- ・広報紙しわだで市庁舎が新しくなるという記事があったが、新しい市庁舎がどんな形で姿を見せてくれるかということが、行政にとっても市民にとっても、また日本全国の人たちにとっても関心があるところである。

- ・行政サービス等でこれからITを駆使して様々な形で機能を備えていくが、これはどこの行政でもやっていることなので、岸和田市しかできない、岸和田市だからこういう市庁舎ができたと世界に発信できるような市庁舎を、是非とも設計していただきたい。

### 3. 用途地域の見直し検討について

用途地域の見直し検討について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(久会長)

- ・本日は、説明にあつた方針で4地区において見直し検討を進めていくというご報告である。
- ・具体的な変更内容が見えてくれば次回以降の審議会で適宜ご報告いただき、議論をさせていただきたい。

## ■その他

### 1. 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2年11月20日（金）午後3時
- ・諮問予定案件：南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（岸和田市決定）について  
　　特定生産緑地の指定について
- ・報告予定案件：市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて  
　　用途地域の見直し検討について  
　　岸和田市都市計画マスタープランの改定について　　等