

会 議 録

承認			幹 事				書 記		
会 長	岡田委員	小岡委員	まちづくり 推進部長	都市計画 課 長	政策企画 課 長	建設指導 課 長			
7/1	7/17	7/17							
《開催日時・場所》			平成 25 年 5 月 28 日（火曜日）16：00～17：30 岸和田市立中央公民館 4 階多目的ホール						
《名 称》 平成 25 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）									
今口	岡田	尾崎	川崎	小岡	杉本	須藤	田中	道齋	牧
○	○	×	○	○	○	○	○	○	×
正木	水谷	宮川	村野	山戸	山本	雪本	吉田	若井	/
○	○	○	○	○	○	○	×	○	
（委員 19 名中、16 名出席）									
<p>事務局：幹 事：森口まちづくり推進部長、大井都市計画課長、藤浪政策企画課長 書 記：都市計画課：西村、秦、森田、小竹 オブザーバー：丘陵地区整備課：松下課長、浜田参事、塔筋担当長、公文主査、中島</p>									
《傍聴者》 1 名									
《概 要》									
<p>■委嘱状の交付</p> <p>■報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平成 25 年度年間スケジュール（案）について 2. 岸和田丘陵地区の都市計画（市決定案件）について 3. 準防火地域の変更について <p>■その他</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 次回の都市計画審議会の公開・非公開について 									
《内 容》									
<p>■委嘱状の交付</p> <p>森口まちづくり推進部長より、各委員に委嘱状を交付。</p> <p>■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</p> <p>（会 長）平成 25 年度第 1 回都市計画審議会の会議録承認者として岡田委員と小岡委員の 2 名を指名。</p> <p>■報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平成 25 年度年間スケジュール（案）について 年間スケジュールを事務局より説明。 <p>【質疑の概要】</p> <p>質疑なし。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 岸和田丘陵地区の都市計画（市決定案）について 岸和田丘陵地区の都市計画（市決定案）について、事務局より説明。 									

【質疑の概要】

- (委員) * 今回の市街化区域編入で、道の駅を市街化区域に含めないのか。
- (事務局) * 道の駅については既に関済済みであり、今回、区画整理事業を行うエリアを市街化区域に編入する。
- (委員) * 関済済みではあるが、今後、道の駅の施設の増改築をしようとする場合、市街化調整区域のままでは多くの制限があり、容易に建築できない。道の駅の関済時に調査等で非常に時間がかかった経緯がある。
- (事務局) * 市街化調整区域だから何もできないわけではなく、JA・市との共同事業でもあり、話ができれば、関済部局と調整することになる。
- (委員) * 追加で市街化区域に編入することは可能か。
- (事務局) * 大阪府などとの協議の経過もあり、今回の市街化区域編入の手続きでは、道の駅は既に関済済みで市街化区域には含まないことで協議も進んでおり、ご理解いただきたい。
* 市街化区域に隣接する地区において、大阪府との協議を進める中で見直した場合も過去にあるが、昨今、市街化区域の新規編入が難しい状況である。
- (委員) * 現在進めている市街化区域編入の手続きは進めてもらい、別途、道の駅を追加で編入できるか、大阪府に協議してもらいたい。
- (事務局) * 今後、大阪府と協議を行う機会もあるので、その際、大阪府に確認する。
- (委員) * 昨今のコンパクトシティの流れにおいて、市街化区域を拡大し大規模な土地区画整理事業を行くことは、ある意味で非常に高いリスクを抱えていると言える。しっかりとマーケティングを行い、保留地処分できるようにしないと事業成立は非常に難しいのではと感じている。事業協力者として(株)竹中土木が決まったと聞いており、保留地処分についても検討されていると思うので、事業成立に向け頑張ってください。
- (事務局) * (株)竹中土木には、事業協力者として準備組合が本組合になるまでの間、協力してもらおうということで協定を結ぶ予定である。区画整理は保留地の処分が完了しなければ解散できないリスクもあり、企業や商工会議所等の力も借りて、保留地処分ができるように頑張っていきたい。
- (委員) * 用途地域について、生活利便関連施設地区は第一種住居地域ということだが、説明では、地区計画で戸建住宅は建てられない地区にしている。もしこの地区に家を建てたいという話があった場合、第一種住居地域だが戸建住宅は建てられないという告知はされるのか。一般の方にも土地利用の内容が解るようにしていただきたい。
- (事務局) * 地区計画を決定する際には、建築制限について建築条例で定めることになり、建築確認の手続きの一つにもなるので、今後、窓口等でも情報提供することになる。
- (委員) * 現地視察での説明では、環境に配慮してできるだけ工事を進めていきたいとのことだったが、生態系への配慮や、自然をどのように維持していくのか、聞かせていただきたい。
- (事務局) * まず都市・農整備を行わない自然保全エリアについて、生物多様性を念頭に入れながら、どのように自然を保全していくのか、またどういう形で市民の協力も得ながら保全活動の拠点にしていくのか検討している。また丘陵地区全域についても、平成 22 年に環境基礎調査を行っており、都市・農整備ともに、環境に配慮した街のルールづくりについて、現在、検討を進めている。
- (会長) * 法面の緑化方法についてはどうか。
- (事務局) * 地区の状況にもよるが、自然の法面を活用しながらの開発を検討しており、周囲の環境をできるだけ活かして事業を進めていきたいと考えている。

3. 準防火地域の変更について

準防火地域の変更に向けた検討状況について、事務局より説明。

【質疑の概要】

- (委員) *今回、市街化区域のほぼ全域に準防火地域を指定することを検討しているということだが、そのメリット・デメリットを次回の審議会場でわかりやすく示していただきたい。
*現在五軒屋町や宮本町では準防火地域指定されており、建ぺい率も高く設定されている。しかし日影による高さ制限があることでなかなか建物を建てられないというのが現状である。梅田北ヤード地区でも、容積率の緩和がされて開発が行なわれている。商店街もシャッターが閉まっている店が多い中、規制ばかりでなく岸和田の活性化に向けた都市計画を考えていただきたい。
- *地元説明会などを行なう際には、地元の関連業界の意見も聴いていただくようお願いする。
- (事務局) *準防火地域指定拡大によるメリットは、阪神大震災で発生したような住宅地の同時多発的な火災による延焼を防ぐということである。そういったことも含めて、説明会ではより丁寧にわかりやすい内容とし、意見を聴く機会を設けるように努める。
- (委員) *不燃化については大賛成である。私も前回の審議会後に、京都の事例を調査していく中で国土交通省から細かいところまで告示が出されているということがわかった。建築する側としては、説明会の場や資料の中に告示番号などを記載していただくことも一つの方法だと考える。
- (事務局) *準防火地域で木造建築を行う場合の様々な対応策がある中、どう情報発信していくかということについては今後検討を行なっていく。
- (委員) *相続税の適正評価とはどういったものか。
- (事務局) *景観重要建造物に指定されるということが前提条件となり、指定された場合は外観の変更に一定の制限がかかることからそういった点も評価の中に加えるというものである。
- (委員) *現在の岸和田市内で準防火地域指定されている地区の建ぺい率はいくらか。
- (事務局) *現在は、商業地域に防火地域、近隣商業地域に準防火地域を指定している。どちらも建ぺい率は80%である。
- (委員) *建ぺい率80%のところ防火・準防火地域をかけたのは、元々どういった観点からか。
*また、準防火地域の指定拡大に伴って、住宅地の建ぺい率を上げることはできるのか。というのも、市内で懸念されているのは浜地域である。この地域は非常に道路が狭い箇所が多数存在している。今回準防火地域に指定したとしても建ぺい率が現状のままとなると、元々一軒ずつの面積が広くないため大きな建物を建てられないということになる。核家族化が進行する中で、家族や地域を守っていこうと言いながら建ぺい率60%のままさらさら建物への規制がかかってくるようになった場合、実際のまちづくりへの影響はどうなるのかと思う。
- (事務局) *商業地域に防火地域、近隣商業地域に準防火地域を指定したというのは、当時の大阪府や国からの指導もあり、容積率も高く、高度利用をしていく中で規制が必要であるという観点である。
*今回の準防火地域指定は最低限のものであると考えている。建て詰まっており道路も狭いような課題のある地域については、本市としても把握はしているが一概にどういった対策を考えられるかといったことは、安心安全なまちづくりを進めていく観点から検討していかなければならないと考えている。
- (会長) *上位計画における密集市街地への対応ということで様々な検討がなされているというこ

とである。

- (事務局) * 上位計画については、所管している部署があるためそういった課で横断的に協力して進めていかなければならない課題であると認識している。
- (委員) * 防災の観点からは今回の施策については大賛成である。しかし、地域と相談しながら進めていくということだが説明を聞いていると、市民に対して説得するだけという風に聞こえる。燃えにくい構造の建物に替えていくことは良い事であるが、南海線より海側は非常に建物が密集しており、これから建替えをして若い人にも住んでもらおうという地域でもある。防災の観点とまちづくりの観点で矛盾が生じてくることも考えられるため、メリット・デメリットなどの影響についてまとめられたものを基に議論していきたい。
- * 来年の1月に諮問ということだが、もう少し検討が必要なのではないか。これで、まちから若い人が流出してしまえば元も子もない。防災の観点も重要だがまちづくりの観点も十分検討しなければならないと思う。
- (委員) * 不燃化に関しては、岸和田市は後れを取っている状況である。まず、住んでもらえるまちというのは安心・安全なまちである。密集地のところで地震が起きたときに、建物が倒れ、そして燃えるということが考えられる。今回の施策は、その燃える可能性を少なくしようということで、岸和田市が予算をかけずに進めようとしていることである。ここは、民間の力で家を建替えるときにやっていただきたいことである。
- * 様々なところで耐震診断を行ってきたが、山の方では地盤が悪いところ、海の方では小さい区画で建っている家など耐震面での懸念がある建物も多数存在し、家主の意識も低いのが現状である。それではいけないと感じるので、この不燃化というのは非常に大事なことをしようとしているということは認識していただきたい。
- (委員) * 私も不燃化については大賛成である。ただ単に不燃化を進めるというだけではなく、若い人たちが住もうというように思ってくれるようにすることが重要。建替えてくれるようなまちというものを考えていくことも必要だと思う。
- (委員) * 既成市街地の再生をどうするかという点について、南海線以西の地域では、中心市街地の空洞化が顕在化してきており高齢化率も高い現状である。それに加えて空家も多くなっている。空家は年々増加しており、その対策を防犯上・防災上・人口政策上どうするかということを考えていかなければならない。若い人たちに住んでもらえるような制度設計のための大きな議論も必要ではないか。他都市では空家バンクや助成制度を持っているところもある。こういった問題に対して、岸和田市はどう考えているのか。
- (事務局) * 防災性の向上ということで、準防火地域指定についてご報告させていただいたが委員の皆様が懸念していることについても把握している。色々な施策を同時並行的に進めていくことも難しい中、できることから始めていくということで準防火地域について提案させていただいた。
- * 中心市街地活性化については、様々なことが関係してくる事項であるため、都市計画として、どういったことが出来るのかということに関しては今後検討していきたい。
- (委員) * まちづくりをどうしていくかということについては、市民に理解していただくということが非常に重要だと思う。地元説明会の場では、このままでは危険であるということをお知らせしていただくということが大切である。建替えや改修ということになればお金がかかるということをしっかり説明することと、他都市で設けているような補助制度についても検討していただきたい。
- (委員) * 次回の審議会の際には、可能な限り日程に余裕を持って資料をいただくとありがたい。
- (事務局) * 出来るだけ早く送付できるよう資料を作成する。

■その他

1. 次回都市計画審議会の公開・非公開について

開催候補日について、事務局と調整を行い、日程を決めることとし、公開について了承を得た。

- * 諮問案件；①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
- * 報告案件；①岸和田丘陵地区の都市計画について
 - ②準防火地域の変更について
 - ③その他