

会 議 録

承認			<div style="position: absolute; top: 0; right: 0; width: 100%; height: 100%; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, black 49%, black 51%, transparent 51%);"></div>																																													
会長	山本 委員	岡田 委員																																														
12/19	12/27	12/19																																														
<p>《会議名称》平成 28 年度 第 2 回岸和田市都市計画審議会 《開催日時》平成 28 年 11 月 21 日(月)15：00～17：30 《開催場所》岸和田市役所 新館 4 階 第 1 委員会室</p>																																																
<p>《出席者》（審議会委員出欠状況）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>井上</td><td>岡田</td><td>尾崎</td><td>蔭山</td><td>金子</td><td>烏野</td><td>川崎</td><td>小岡</td><td>杉本</td><td>須藤</td> </tr> <tr> <td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td> </tr> <tr> <td>仲井</td><td>原</td><td>堀野</td><td>牧</td><td>水谷</td><td>宮川</td><td>安川</td><td>山本</td><td>吉田</td><td rowspan="2" style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>×</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">（委員 19 名中、14 名出席）</p> <p>根末副市長 事務局：幹 事：大井まちづくり推進部長、山田都市計画課長、藤浪企画課長 書 記：都市計画課：高橋、南、渡邊、小竹、西浦 関係課：市街地整備課：実森、秦、宇澤</p>										井上	岡田	尾崎	蔭山	金子	烏野	川崎	小岡	杉本	須藤	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	仲井	原	堀野	牧	水谷	宮川	安川	山本	吉田	/	×	○	×	×	○	○	×	○	○
井上	岡田	尾崎	蔭山	金子	烏野	川崎	小岡	杉本	須藤																																							
○	○	×	○	○	○	○	○	○	○																																							
仲井	原	堀野	牧	水谷	宮川	安川	山本	吉田	/																																							
×	○	×	×	○	○	×	○	○																																								
<p>《傍聴者》 2 名</p>																																																
<p>《概 要》</p> <p>■諮問事項</p> <p>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</p> <p>■報告事項</p> <p>1. 地域地区（用途地域等）の変更について 2. 山手地区のまちづくりについて</p> <p>■その他</p> <p>1. 泉州山手線沿道のまちづくりの方針（案）について 2. 災害に強いまちづくりに向けた取り組みについて 3. 次回の都市計画審議会の公開・非公開について</p>																																																
<p>《内 容》</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 28 年度第 2 回都市計画審議会の会議録承認者として山本委員と岡田委員の 2 名を指名。</p> <p>■諮問案件</p> <p>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 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、事務局より説明。</p> <p>【質疑の概要】</p> <p>（会 長） *農業従事者の高齢化に伴い、毎年、数十ヘクタール規模で生産緑地が減少している都市もあり、都市における多目的保留地機能の確保が深刻な課題となっているなか、本市の</p>																																																

減少面積は比較的少なくて幸いな状態であると考えられる。

- (委員) *生産緑地の解除によって、宅地等へ転用されていくことになるが、今回対象の「磯上町1地区」を地図で見ると限り接道していないように思われるが、現状把握している内容を説明されたい。
- (事務局) *当該地の接道としては、南側市道からの専用通路が設定されており、建築基準法第43条の要件を満たしていることを確認している。
- (委員) *生産緑地の解除に伴い、無秩序な土地利用がなされないか懸念しており、本来は、当該地周辺の整備が行われてから解除すべきだと感じている。
- (委員) *生産緑地の当初指定は平成4年からであり、指定30年間、営農しなければならないことが要件となっている。当初指定から30年が目前に迫っているが、本市としての対応方針はあるのか説明されたい。
- (事務局) *当初指定から30年が迫っているため、全国的な課題である。現行法では故障、死亡の理由でしか地区の解除は出来ないが、指定から30年を経過すれば買い取り申し出が可能となる。現在、国としても市街地の農地空間の保全のための検討を始めている。まずは、その動向を注視し、今後検討を行っていききたい。
- (会長) *指定30年後の一斉買い取り申し出への対応は、各自治体でも重要な課題として認識されている。現在、国が検討している制度では、1地区の最低規模基準を1,000㎡(約1反)と設定しており、もう少し低い面積要件にすべきではないかと指摘されている。自治体から国に対して、課題解決に向けた制度設計を要求していくことも必要ではないかと思う。
- (会長) *本日の諮問事項である生産緑地地区の変更については、原案のとおり同意することとして宜しいか。
- (各委員) *異議なし。

【答 申】

第1号議案について、原案のとおり同意する。

■報告事項

1. 地域地区(用途地域等)の変更について

地域地区(用途地域等)の変更について事務局より説明。

【質疑の概要】

- (委員) *10月15日の春木市民センター、10月17日の市職員会館で開催された説明会に出席したが、只今、事務局から説明のあった意見は、かなりきびしいトーンでの意見として私は感じた。地元の声を踏まえ、以下の件について説明されたい。
- ①都市計画公園の用途地域を変更しなければならない理由があるのか。
 - ②さらに、「緑の基本計画」を見直し作業中であるこの時期に変更しなければならない理由があるのか。また「緑の基本計画」は、どのような背景により見直すことになったのか。
 - ③用地地域は、都市計画道路である堺阪南線と磯之上山直線までを一つの区域として捉えるべきではないかと考えられるが、なぜ大阪側の水路で用途地域界を定めたのか。
 - ④競輪場の建替えは議会での懸案事項であるが、単に競輪場が立地できる用途地域に変更しようとしているだけではないのか。春木駅西側付近の準工業地域を存続させる理由があるのか。

- (事務局) *①将来的に都市計画公園になる区域であるが、現状で競輪場が立地していることも勘案し、変更を進めている。
- ②本市内の都市計画公園は全部で約 300ha ある中で、開設は約半分の状況である。国・大阪府の方針では、公園事業は多大な事業費と時間を要する性質があり、現在の社会経済情勢を鑑みれば、むやみに長期にわたって起業地の私権制限を課すことは好ましくないため、整備見込みのない計画公園については一定の見直しをすべきと定めている。また、全国的にも未着手の都市計画公園が多数存在し、適宜、見直しが進められている状況である。このような状況も踏まえ、「緑の基本計画」の見直し作業に着手したところであるが、今後、公園の廃止、規模縮小、移転など、多岐にわたるパターンが想定しながら検討を行っていくことになる。
- ③近隣商業地域を幹線道路まで拡大する方が良いという意見もあるが、幹線道路沿道については広範な用途混在を防止という観点を勘案し、第二種住居地域を存続させることとし、大阪側の水路を用途地域界とする区域設定を行った。
- ④春木駅西側付近の準工業地域については、市内一円における用途地域の見直しの必要がある課題地区の一つとして認識している。当該地の現状は住居系に変移しており、住環境保全、駅前の賑わい創出の観点から準工業地域から一定然るべき用途地域への変更が必要だと考えているが、説明会においても申し上げたが、現在市街地整備課にて春木駅周辺まちづくり構想の策定を進めており、計画の進捗を踏まえ、用途地域の見直しを行っていくべきと考えている。
- (委員) *東岸和田駅西側の特別業務地区第1種を解除する件については、泉州卸商業団地協同組合がホテル誘致の検討を行っており、関係権利者として納得していると聞いているし、市の発展のためにも現時点での変更は必要だと考えられるが、春木駅周辺に関して以下の件について説明されたい。
- ①準工業地域から近隣商業地域に変更する箇所の商業施設ラパークは完成し、営業活動を行っている。競輪場についても建築基準法第 48 条但し書き許可をもって建築されていることも理解している。
- しかし、地元説明会では、現在、競輪場の建替えについての議論がなされており、また、市街地整備課が春木駅周辺まちづくり構想の策定を進めている状況のなか、なぜ拙速に変更を行う必要があるのかという意見が多数あった。批判的な意見があるにも関わらず、春木駅周辺の用途地域変更を現時点で都市計画審議会に諮る必要性はあるのか。
- ②大阪側の第二種住居地域の堺阪南線沿道は店舗として利用されているが、近隣商業地域の区域を拡大しない理由はあるのか。
- (事務局) *①用途地域の見直しについては、「将来像の実現に向けた規制誘導」と「現状の土地利用との整合」という2つの観点がある。今回は、「現状の土地利用との整合」を図る必要があると考えられる区域を変更しようとするものである。
- ②第二種住居地域内大阪側の堺阪南線沿道は店舗が何軒か並んでいる。その山側に住宅が 10 軒程度存在する。現状の土地利用も勘案し、変更を行わないことにした。
- (委員) *議会では競輪場の建替えを議論しており、市街地整備課も春木駅周辺まちづくり構想を策定中している状況であるので、これらの結果を踏まえ、春木駅周辺全体の用途地域変更を審議すべきである。現状のまま、都市計画審議会が原案同意の答申を行った場合、住民から市のご都合主義に準じていると非難される。放置するのではなく、適切な時期を見定めた上でなければ、適正な審議は出来ないと思う。東岸和田駅周辺の特別業務地

区第1種については、指定がなくても卸売業は成り立つ。特別業務地区第1種の制限がなくなれば、資産価値も向上し、開発促進につながるので、区域変更でなく、廃止すべきと思う。

(委員) *①用途地域の見直しについては、2つの観点があるとのことだが、計画の本来のあり方は現状追認ではなく、将来を見据えるべきである。

②春木地区の準工業地域については、ひとまとまりとして近隣商業地域に変更するべきではないかと思う。

競輪場の建替えについては、市議会でも紛糾しており、議論を尽くせていない状況である。住環境保全のために第二種住居地域を存続させたいのであれば、用途地域の見直しを行なうのではなく、競輪場を撤退させるという考え方もある。まちづくりは市役所の玩具ではない。もっと市民の意見を聴き入れるべきであり、本対応は間違えていないか。以上の件について説明されたい。

③また、建築基準法第48条但し書きを挙げるのであれば、法文内容も説明されたい。

(事務局) *①現状土地利用と上位計画である都市計画マスタープランを総合的に勘案し、用途地域の変更を検討している。

②春木駅直近の準工業地域については、市だけの判断ではなく、春木駅周辺まちづくり構想が一定進んだ段階で、土地所有者の理解を得ながら検討行う。権利者の了解が得られない場合も想定されるため、エリアによっては時間を要する可能性もあるが、現状の土地利用と将来構想を勘案しながら検討を進めたい。

③建築基準法第48条但し書きとは、「第二種住居地域において用途規制により現競輪場の観覧場の建築はできないが、特定行政庁が用途地域における住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合はこの限りでない」という規定である。

(委員) *建築基準法第48条但し書きについて、住環境を害するおそれがないと認められる場合とあるが、今回の春木駅周辺の用途変更は住環境を乱すと思う。春木公園の計画区域内であり、緑の基本計画に着手したところであるならば、完了するまで待つべきである。今回の用途地域変更は、出来る区域から行なうとのことだが、春木駅周辺は、現時点で変更できる区域ではないと考えられる。出来る時機を的確に見定めた上で、住民説明から行なっていくべきであると思う。

①東岸和田駅地区における意見として、卸売商業団地の土地利用については、市主導で都市計画を進めていってほしいとある。その回答をみると、「現状での対応は難しいとされながら、組合の協力を得ながら検討していきたい」とあるが、どういうことか説明してほしい。

(事務局) *説明会参加者の意見は、「東岸和田地区の現状は、平屋建てが多くなっているが、駅前のポテンシャル・商業地域の用途を活かして、高層化・高度利用を図っていくことを市主導で行ってほしい」という内容であった。

その際の回答は、「土地所有者との合意形成も必要であるため、市だけの意向では難しいが、卸売商業協同組合から相談があれば、都市計画制度の運用について協議を行い、ともに検討していきたいと考えている」ということである。

(委員) *私の住む岸和田駅下がりの地域でもこういった話は挙がる。行政主導でまとめて検討していただきたいと思う。

(委員) *①春木地区の用途変更について、競輪場建替えのために行うと耳に入ってくる。そのよ

うな意見のある中で決定すると我々の責任は非常に重大である。

②岸和田貝塚クリーンセンター建築について、地元住民が反対するなか、都市計画審議会の決定事項だということで計画を進めようとした際、地元住民から説明会に審議会委員全員を招集し、説明を行うように求められたことがあった。今回、競輪場建替えについて議論がなされているなか、今回の用途変更を決定するというのであれば、審議会委員の責任は非常に重大なものであると認識しており、審議に関連する内容が定まってから諮問・答申する方が良いと思うが、なぜ、この時機なのかを説明されたい。

(事務局) *①競輪場施設の再整備計画については、議会でも議論中であるということは認識している。以前から現状の土地利用と用途地域の乖離がある課題地区の一つとして検討してきたものである。

②競輪場建替えに併せて早急に行うものではない。

(委員) *競輪場とは関係なく議論して良いということか。

(会長) *事務局説明ではその通りである。

(委員) *都市計画公園の計画区域を近隣商業地域とすることに違和感がないのか説明されたい。

(事務局) *開設している都市計画公園については、建築基準法だけでなく、都市公園法により厳格な建築制限が課せられる。また、都市計画公園の計画区域を商業系用途としている箇所は他にもあり、違和感はない。

(会長) *住民説明会を行った際、反対意見があったということであるが、都市計画審議会で判断する場合、住民の方々が大きく被害を受けるかどうか重要である。例えば、土地価格の問題や日照・環境の問題について意見があったかどうか説明されたい。

(事務局) *近隣商業地域となれば、高い建物の建築が可能ということで、説明会の中で日影規制等の心配をされる意見もあった。

(会長) *その説明をされた際にも、住民の方々から大きな問題があるという意見は出たかどうか説明されたい。

(事務局) *説明会で建物規模について質疑が出たため、都市計画公園内での建築のボリューム制限や日影の落ちる箇所について説明している。しかし、反対意見が出たわけではない。

(会長) *都市公園の建築規制についてはかなり厳しいものと理解している。仕組みの説明がなされ、一定の理解があれば不安要素は解消されていると思われる。

*変更は時期尚早という意見があったが、例えば準工業地域というのは土地利用の変遷を加味し設定するケースが多く、住居、商業系に移り変わっていくものである。5,10年スパンで考えているようでは遅く、短期的に都市計画制度の見直しは図らなければならない時代となっている。

*都市計画制度を考える際に、周辺の長期状況や将来計画等を確度高く検討する必要があるという意見があるが、中々難しい状況であるが、建築基準法第48条但し書きについては例外規定である。本来ならば、例外規定を用いず、その時々に応じた対策をとることがまちづくりの基本である。遠い将来像に合わせた用途地域の設定では混乱を招くため、現状の土地利用に合わせていくべきである。3年単位で土地利用は変化していくため、時期尚早ではなくむしろ遅いと考える。

*経済的理由等で競輪場計画がなくなる場合も考えられるため、個別の施設が建つかどうかという要素だけで、都市計画の判断はしない方が良いと考えられる。

*春木地区は本来、近隣商業地域として利活用可能な土地とすべきだが、現状、第二種住居地域ということはかなり制約が掛かっている。近隣商業地域への変更は、土地の自

由度をかなり上げるというイメージだが、日影規制や都市公園法による建築制限もあり、環境面については大幅な変化がなく、仕組みの説明がなされて、一定の理解があれば課題は解消され、賑わいの創出につながるものと思われる。

*ただし、第二種住居地域の緩衝区間も近隣商業地域にすべきとの意見については、この区域を含め変更してしまうことで不利益を被る人が出てくるので、住民に係る大きな問題点を考慮しながら、内容整理し、議論を深めることが必要である。

*東岸和田地区の鉄道駅や、卸売市場（バザール）といったものは賑わいの創出の拠点であり、建築規制を外すということは空間の自由を拡大しようという考え方である。

(委員) *会長の意見には賛成である。私は立場上地域に根差しているため、地域の方々の声を反映させなければならない。

*岸和田の歴史や風土を考慮し、地域の方々が納得いかなければ、どんなに優れた都市計画であっても無味乾燥なものになってしまうと考える。地域性、住民意見を尊重いただきたい。

(会長) *住民に対し、特に大きい不利益が生じるのであれば問題である。

*意見の内容と出処を正確に把握することが肝要である。

2. 山手地区のまちづくりについて

山手地区のまちづくりについて事務局より説明。

(委員) *私は市街化調整区域内で建築の実務（設計・計画）をしているのだが、農業従事者やその家族でないと建物が建てるのが出来なくなっているのが現状である。

*開発規制についても厳しく、そのため、市街化調整区域から離れ、市街化区域内に建築を希望される方も多い。

*市街化区域を少しでも拡大すれば、建築可能なものが増すと考えている。

*生産緑地減少と同様に、市街化調整区域内でも人口は減少している。市街化区域の拡大も検討していただきたい。

(委員) *資料を見ると、東葛城小学校、山滝小学校の人口減少が確認出来る。これらの地域にヒアリング等を行っているのか。

(事務局) *東葛城小学校区、山滝小学校区は人口減少が非常に顕著である。

*中でも東葛城小学校区は課題が大きいと考え、中心地である河合町で過去5回座談会を行い、市街化調整区域の立地基準を超えて様々な議論をしていただいている。

*また、東葛城小学校区単位で協議会があり、教育委員会とともに説明を行っている。

*現状、小学校の統廃合などの意見は挙がっていないが、人口推計を確認すると減少の一途をたどっており、然るべきタイミングで議論が必要になると考えている。

*地域としての考え方について、子育て世代とその他の世代で意見も違うと考えている。世代間の意見の違いも考慮し、まちづくりについて話し合っている。

(委員) *校区別資料について、光明地区のみ児童数・校区内人口も増加している。水道みちより海側の市街地付近の位置において、住宅が立ち並んでいるため、児童数も増加していると考えられる。

*そのため、光明地区については人口増加地域と減少している地域と二極化しており、人口減少の地域と同一に資料に記載されているため、地区としては増加しているのが実状は分かりづらいと感じる。

*もう少し詳しくデータ情報を説明できないか。

- (事務局) *光明小学校については、尾生久米田区画整理事業完了後、住宅の建設が著しい。それが人口増加につながっている。
- *ただし、地区内の山手側の福田町の集落では人口が減少している。
- *市街化調整区域内の人口推計については、精査した上で提供したい。
- (委員) *市で考える将来計画とは何年先のことを考えているのか。
- *先日、市議会の総務常任委員会から埼玉県新座市を視察した。首都圏ベッドタウンであり、人口増加が顕著であり、駅周辺にはマンションが林立している。
- *会長がおっしゃったように、都市計画とは5~10年先を見据えるのではなく2,3年で変更していかなければならないと実感したところである。
- (事務局) *都市計画マスタープランや総合計画から勘案するにあたり、ビジョンの中では概ね12年先となっている。次回改定が平成34年度となるため、一定の目処とする。
- *配布資料に記載のある人口ビジョンではもう少し先までを想定している。
- *概ね10年スパンで取り組める内容を検討していきたい。
- (委員) *岸和田市では昭和48年に開発指導要綱を作成し、開発抑制を行った経過がある。その際に高槻市や茨木市は抑制を行わず、現在はその差が現れている。結果的にみると、岸和田市は人口減少の状況にあり、将来的にも流入の可能性はない。
- *人口減少の中、市街化調整区域のまちづくりについて、市はどのようなスタンスで支えていくのか。
- *今後、人口は16万人へと減少すると考えるのか、新座市のように人口維持出来ると考えるのか、正確に判断した上で計画を作るべきではないのか。
- (事務局) *非常に難しい問題ではあるが、平成34年度見直しの際は、将来人口ビジョンを見据えて、検討していかなければならない。
- *大阪府下でも人口減少は顕著であり、北摂と泉南地域では格差がある。
- *市街化調整区域については市街化区域編入の要望もあるが、都市計画上の位置付けとしてはコミュニティの維持であり、それが喫緊の課題であると考えている。
- *市街化調整区域内で人口が大幅に増加するということは考えづらく、全市的にも当てはまる。
- *国は立地適正化、コンパクトシティを推奨しているが、岸和田市は従来から概ね水道みちより海側を市街化区域、山側を市街化調整区域として分けてまちづくりを行ってきた。
- *従来からある市の方針を堅持しつつ、コミュニティ形成について、都市計画制度で網羅することは難しいかもしれないが取り組んでいきたい。
- (会長) *人口減少は確実なため、中長期的な計画を考慮し、むやみに開発を推し進めれば良いというものではない。
- *市街化調整区域内の開発について、開発審査会の議を経れば、市街化区域に編入しなくとも可能になることも考えられる。
- *丘陵地区では道の駅が盛況である。農業振興や六次産業化、アグリビジネス等の地方創生を含め、利便性、活性化を考慮しなければ人は入ってこない。
- *ルール規制をいかに駆使し、現状維持を保つことが重要であり、将来の問題について対処するには都市計画制度が整備されているかによる。審議会でも知恵を出し合い検討したい。
- (委員) *この議論については会長がおっしゃるように早いスパンで取り組んでいくべきである

- *近接の和泉市にある大型商業施設により岸和田の商圈がそちらへ移ってしまっている
- *岸和田の良さを残しながら、検討しなければ衰退していく。この課題については早急に考えていくべきである。

- (委員) *泉州山手線の延伸整備によって環境は大きく左右される。
*山手地区のまちづくりと泉州山手線沿道のまちづくりの方針(案)については一まとめにして説明されてはいいかがか。
- (事務局) *了解。

■その他

1. 泉州山手線沿道のまちづくりの方針(案)について

泉州山手線沿道のまちづくりの方針(案)について市街地整備課より説明。

【質疑の概要】

- (会長) *計画段階であるが、実施の予定はどうか。
- (関係課) *実施については大阪府都市整備中期計画(案)に基づき5年以内に行われると聞いている。
- (会長) *すぐに工事等が始まるわけでもないが、計画に位置付けられ、実現についてはかなり有望なものであると思われる。
- (委員) *山手地区の市民はおおいに期待している。
- (会長) *沿道の特性、幹線が通ることによる効果について説明いただいた。また、その地域住民のムーブメントが起こらなければ、まちづくりは成りえないと考える。
*今後の進捗についても都市計画審議会で報告をいただくこととする。

2. 災害に強いまちづくりに向けた取り組みについて

災害に強いまちづくりに向けた取り組みについて事務局より説明。

3. 次回の都市計画審議会の公開・非公開について

次回改正候補日について、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29年1月16日(月)

*諮問予定案件；①地域地区(用途地域等)の変更について

*報告予定案件；①山手地区のまちづくりについて

②その他