

会 議 録

承認																																																
会長	蔭山委員	金子委員																																														
2/13	2/9	2/9																																														
<p>《会議名称》平成 28 年度 第 3 回岸和田市都市計画審議会 《開催日時》平成 29 年 1 月 16 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;"> <thead> <tr> <th>井上</th><th>岡田</th><th>尾崎</th><th>蔭山</th><th>金子</th><th>烏野</th><th>川崎</th><th>小岡</th><th>杉本</th><th>須藤</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td> </tr> <tr> <th>仲井</th><th>原</th><th>堀野</th><th>牧</th><th>水谷</th><th>宮川</th><th>安川</th><th>山本</th><th>吉田</th><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> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（委員 19 名中、15 名出席）</p> <p>根末副市長 事務局：幹 事：山田都市計画課長、藤浪企画課長、福井建設指導課長 書 記：都市計画課：高橋、南、渡邊、小竹、西浦</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》 3 名</p>																																																
<p>《概 要》</p> <p>■諮問事項</p> <p>【第 1 号議案】南部大阪都市計画用途地域の変更 【第 2 号議案】南部大阪都市計画高度地区の変更 【第 3 号議案】南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更 【第 4 号議案】南部大阪都市計画特別用途地区の変更</p> <p>■報告事項</p> <p>1. 山手地区のまちづくりについて 2. 災害に強いまちづくりに向けた取り組みについて</p> <p>■その他</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 （会 長） *平成 28 年度第 3 回都市計画審議会の会議録承認者として蔭山委員と金子委員の 2 名を指名。</p> <p>■諮問案件</p> <p>【第 1 号議案】南部大阪都市計画用途地域の変更 【第 2 号議案】南部大阪都市計画高度地区の変更 【第 3 号議案】南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更 【第 4 号議案】南部大阪都市計画特別用途地区の変更</p> <p style="text-align: center;">上記第 1～4 号議案について事務局より説明。</p>																																																

【質疑の概要】

- (委員) *都市計画変更に係る縦覧では意見が出ていないが、以前実施した市民説明会で、参加した地域住民から春木地区の用途変更については時期尚早であるという意見が多数あった。
- *前回の都市計画審議会会議録を確認したが、委員の方々からも地域住民の意見を尊重すべきという意見が多数あったと受け止めている。
- *これらを鑑みて、第1～3号までの諮問案件については、今回諮問を見送るべきではないかと考える。
- *第4号議案の東岸和田駅西側地区の変更についても疑義があったが、私自身が土地所有者である卸売商業団地の理事長と話した結果、なるほどと思える理由があったため諮問しても良いという考えである。
- (事務局) *前回都市計画審議会や市民説明会においても春木駅周辺も含めて検討すべきだという意見があったため、市民説明会に参加いただいた地元町会関係者に対して、平成29年度に春木駅前まちづくり構想の説明と合わせて、用途地域見直しの意向調査を行いたいと伝え、今回段階的な見直しを進めさせていただくことを了解いただいている。
- (委員) *了解を得ている町会長とはどなたのことか。
- (事務局) *説明会当日参加いただいた、春木校区長、大芝校区長、春木若松町町会長に対し説明申し上げている。
- (委員) *先日、春木校区長に確認したが、意見については以前と変わらないと言っていた。事務局の説明と齟齬があるのではないか。
- (事務局) *年末に春木校区長と直接お会いして説明申し上げている。
- (委員) *ラパーク（商業施設）を近隣商業地域に変更することは賛成である。準工業地域内で現在営業出来ている。当面建替え予定はないと伺っており、今すぐで変更の必要がない。
- *第二種住居地域から近隣商業地域へ変更予定である箇所は岸和田競輪場の用地であり、本来は都市計画公園区域となっており、既存不適格のような状態で競輪場が存在している。
- *公園区域であるならば、公園の創設が優先順位として高くなければならないが、前回審議会の説明では、緑の基本計画の見直しを行っている最中と伺った。それならば、当該地については緑の基本計画が完成した段階で、用途地域の変更もしくは公園の廃止を決定すべきでないのか。
- *12月議会においても競輪場再整備について中断すると報告されたのに、なぜ用途地域を変更する必要があるのか。
- *事務局の説明であれば、まちづくり構想を策定しており、市街地整備課が見直しを行い、平成29年度冬に完成すると伺った。
- *南海春木駅側については近隣商業地域であるが、周辺の施設が立地している箇所（パチンコ店・動物病院等）は準工業地域のままであり、これらも含めて検討する必要があるが、それについては市街地整備課が行っているとも聞いている。
- *それならば、周辺一帯の変更をもう1年用途地域の変更を待つことは出来ないのか。1年待った上で、緑の基本計画を考慮し、まちづくり構想に合わせて一体的に行う方が良いのではないか。そして、その間に地域住民や校区長、町会長等の意見を受け入れる場を頻繁に設けるべきでないのか。
- *校区長の意見についても私が確認した場合と事務局で確認した場合とで異なるのであ

れば、地域の意見がまとまっていない証拠である。地元意見をもっと聞くべきである。

*以上より、今回諮問は見送るべきである。

(事務局) *用途地域の変更は将来を見据えた規制誘導や土地利用の現状との乖離の整合を図るために適宜見直しを図っている。

*競輪場とラパークについては現状と用途地域が乖離しており、是正のために変更が必要であるとの認識により諮問した。

(委員) *現状追認で用途地域の変更とされているが、幹線道路沿いが住居系用途というのもそぐわないとの考えがある。

(事務局) *幹線道路沿いについては、用途地域によって緩衝帯の意味を持たせ、一定の住居系・商業系用途の混在を想定し、用途地域を分離して定めるのも手段のひとつ。現在、堺阪南線沿道もその考えに基づき設定している。

(委員) *そのような考え方もあることは理解出来るが、幹線道路沿いが住居系用途というのはそぐわないと感じる。将来的にその一帯も近隣商業地域にするという考えがあって、競輪場の計画の有無に関わらず、将来のまちづくりの観点から近隣商業地域としているのか、現状追認のみの考え方としているのか。

(事務局) *近隣商業地域への変更は現状との整合が目的の一つである。

*将来計画については現段階では定まっていないが、公園整備を行なう場合には、有償となる観覧施設の整備を行おうとすると、現在の第二種住居地域では整備不可となる。将来系について公園がどういう形で整備されるかという、使途目的が定まっていないが、将来の土地利用を想定した際に、近隣商業地域がふさわしいのではないかと判断して定めている。

(会長) *現在まで出た意見を整理する。

*都市計画変更の際は縦覧を行い、市民説明会を実施しており住民意見聞いた。丁寧な対応ということで、年末に事務局から町会に話を聞いた。その際、デメリットが生じ、大きな不利益を被るという意見ではなく、むしろ将来のまちづくりや土地利用のためのゾーニングとしての色塗りの時期が適切かという、テクニック論についての意見と思われる。論点として、どのような恐れがあるのか。

(委員) *地域住民に不利益が生じるかとのことについて、一昨年12月に岸和田市が競輪場の全面建替えを行うとの話があった。

*建替えを行うにあたり、当該地は公園区域内であり、建築基準法第48条但し書き許可により立地している。

*全面建替えとなると現状の第二種住居地域では既存不適格として、建替えが出来ない。そこで、用途地域等を変更して建替え可能としようとしていることが見え隠れしている。

*競輪場の建替えについて反対している議員団が地元へ入り、何度も声を聞いたが、競輪場来場者が近隣に対し迷惑行為を行い、それが未だに続いているため競輪場を廃止してほしいと伺っている。

*ただ、市の財政状況を鑑み、直ちに廃止を求めるのは難しいと理解している。しかし、再整備となった場合40、50年競輪場が存続することとなり受忍出来ない。

*春木地区にとって競輪場は大きな損失であり、競輪場があるため地価が低いという話まである。春木地区住民の多くは競輪場の再整備を望んでおらず、廃止を切望している。

*再整備に対し危惧している現状の中、競輪場を含む用途地域の変更となれば、建替えの

前提となるものとして受け止められ、反対されている。

*そのため、今回の変更は止め、地域住民の意見をよく聞くべきである。

*これが、地域住民に不利益が生じるという大きな観点である。

(会 長) *只今の内容は競輪場そのものが迷惑施設であり廃止すべきであるという意見であり、用途地域の変更の問題と混同しているのではないかと整理して議論すべきである。

*競輪場の立地については建築基準法第 48 条但し書き許可で行ってきた経過があり、また、競輪場の再整備が中断になったことが報告された。

*建替えの内容についての整理や、今後の運営期間等は決められているのか。

(事務局) *競輪場再整備計画については議会での議論もふまえ、結果、現再整備計画ではなく、効果的な方策を再検討しているところである。

*前回都市計画審議会、市民説明会でも説明したように、用途地域の変更は競輪場再整備を目指したのではなく、駅周辺の賑わいの創出を図るため近隣商業地域とするものであり、出来る箇所から順次変更していくものである。

*その旨を地元町会関係者に説明し、説明会でも意見のあったように、平成 29 年度から駅前の見直しを進めていくという、今後の取り組みについても地域の声を取り入れたいということをご理解いただき、本日諮問させていただいた。

(会 長) *用途見直しの時期に関連して事務局にお聞きするが、緑の基本計画があと 1 年で成り立つのか疑問である。基本計画というものは実質 2,3 年掛かるものではないのか。

(事務局) *緑の基本計画については平成 28,29 年度内に取りまとめると担当課から聞いている。

*内容については公園のみでなく、農地や生産緑地、里山等の緑地環境を総合的に判断し保全・展開の方針についてまとめる。エリアの方針については一定時間が掛かるため、公園存続か廃止かの意志決定時期についてはわからない点もある。

(会 長) *近隣商業地域へと変更することで緑の基本計画見直し作業が阻害されることはあるのか。

*懸念されている近隣商業地域の見直しにより、公園機能の担保という点についてはどのように考えているか。

(事務局) *公園整備内容について一定の答えは出ていないが、観覧席を設けて収益機能を持たせる等の可能性の幅を広げ、阻害するのではなく多様性を広げ有益だと考えている。

(会 長) *準工業地域は、中長期で目処が立たない場合に設定することが多く、他都市においても土地利用は現状と整合する用途に見直しを行う流れにある。

*実態との整合、将来的な幹線道路沿いの賑わいを創出するためにも近隣商業地域が適当ではないかとのことである。

*公園計画については別途議論すべきであるが、競輪場の運営・経営形態については都市計画審議会の審議とは別であり、総合的に議論されるべき内容である。

*都市計画審議会として、委員による「用途地域の変更による不利益が直接的に起こり得る」という論点についてはどのように考えるべきか、ご意見をいただきたい。

(委 員) *確かに、競輪場の運営・経営形態については政治的観点からの内容であるため、都市計画審議会の範疇ではない部分がある。

*今回の諮問に対しては、異議なく答申した場合の懸念としては、過去に岸貝クリーンセンターが存在する箇所の用途地域の変更を都市計画審議会に答申した際、住民から強い反対が起こり、審議会が住民の前で説明を求められた経過がある。

*将来計画を見据えて審議する都市計画審議会と政治は切り離して考えるべきだが、実際

はそこに住まう方々の意見を聞かなければ成り立つものではない。

*都市計画審議会においても地元意見を尊重することは反対ではないはずである。

*近隣商業地域への変更について、地元町会長らに了解を得たと言っているが、地元には用途地域の変更を危惧している方がおられる。もっと地域住民の意見を聞き入れるべきでないのか。

*公園区域を外すべきである。近隣商業地域とするのは地域の活性化のため賛成であるが、時間を掛けて住民の方々に説明し、納得いただいた形で変更すべきである。

(会 長) *都市計画のあり方と住民が満足いくかの両方を満足しなければならないが、非常に難しい問題である。マネジメント・ガバナンスの方法が重要である。

*市域全体の都市構造をどう整合させていくのか、将来計画をどう見据えるのか景観や緑の維持についても重要であり議員の方についてはこの内容について議会で議論いただきたいと考える。

*用途見直しに対する考え方であるが、準工業地域を残しておくことには自由度が低く、むしろデメリットが生じる。

*緑や公園を保全し維持していくことも、総合的に勘案すべきであり、住民参加もポジティブに取り入れて行うべきである。

*緑の基本計画策定と3年近くは要すると予想される。都市公園として競輪場の運営が今後しばらく継続されるとして、近隣の店舗等も併せて民間の活力による賑わいを創出し、公園を維持していくというように自由度を広げる見直しを行う方が良いのではないのか。現在のままの準工業地域では自由度が低くデメリットが大きいと感じるが、その点についてご意見をいただきたい。

(委 員) *会長の通り、準工業地域のままであるのは難しく、前向きにまちづくりを進める必要があると考える。

*ただ、事務局の話であれば、近隣の駅前地域についても、後1年で見直すということなので、それを待ち、同時に変更する方が良いのではないのか。

*都市計画審議会の委員構成に、市議会議員が含まれるのは政治的配慮もすべき意図であると考えている。競輪場の議論についても後1年程度で鎮静化すると考えており、より良い時期に見直すべきだ。

*あくまでも前向きに捉え近隣商業地域に変更することに異論はないが、競輪場が都市計画公園区域内に存在するなか変更することに異論がある。

*当該地は災害避難場所としても活用出来る広大な市有地であり、地域の拠点としても必要な場所と考えるため、全体を見た上で、諮問答申を行っていただきたい。

(委 員) *用途地域の変更案について、初めは競輪場再整備を行いたいがために発議していると受け取っていたが、再整備中断の話が報告された。これまでの意見を聞いていると、委員が審議会を逆利用しようとしていると捉えられてしまう。再整備をさせないがために都市計画審議会を、判断を求める場にしてしまっはいけない。

*競輪場の計画の有無でなく、原点に立ち返り、まちづくりの計画として考えた方が良いのではないのか。

*前回審議会よりも前進したと感じたのは、準工業地域としている箇所も近隣商業地域の変更と併せて適正に見直していくということで道筋が示された。

*都市計画審議会の原点に立ち返った時に競輪場の問題は都市計画審議会の論点とは違うと考えられるのではないのか。

- (委員) *政治問題は出たくないと考えているが、なぜ公園区域で用途地域変更するのか。公園設置については近隣商業地域でなく、第二種住居地域で充分ではないかと考えている。
- *ラパーク、競輪場の用途地域のみをなぜ拙速に変更する必要があるのか。ラパーク、競輪場とも後1年は現在の状態であろう。準工業地域について、平成29年冬にまちづくり構想が出来るのであれば、それまで待てばよいのではないかと。
- *政治的な観点としては、地域の不利益が発生するかどうか意見を述べた。
- (会長) *最も重要なのは緑の基本計画と、公園が実現するかということである。
- 基本計画が立った後に、それが維持・実現されることが重要である。
- *基本計画は1年で出来ても、個別の実施計画は非常に時間が掛かるのではないかと。委員の目的が1年で完結するのか。
- *むしろ早く出来ることから制度変更を行う必要があるのではないかと。
- (委員) *海拔7mの春木公園は災害避難場所として重要な位置付けであり、これを除くと周辺には海拔3m程度の八幡公園しかない。緑の基本計画において、春木公園整備を第一義に位置付けるべきである。
- *春木公園は競輪場があるために未整備であった。
- *競輪場運営について議論されているなかで、仮に競輪場が廃止となれば、特別会計による基金の残高等を含めると公園実現の可能性は充分にある。おそらく5,6年以内に判断は出ると考える。
- (会長) *近隣商業地域に変更した場合、そのような公園整備が出来なくなるのか説明願いたい。
- (事務局) *防災面から見た公園の期待度は高いと考えるが、整備内容についての方針が定まっていないのが実情である。
- *行政の一元管理で整備・運営を行う以外にも、民間事業者による指定管理が考えられる。
- *現在の第二種住居地域であれば設営出来ない。近隣商業地域であれば、有償の観覧場設置も可能となり、民間活力を利用した賑わいの創出など、活用の幅が広がる。
- *懸念される岸貝クリーンセンターを前例とした議論については、用途見直しと異なり、都市計画決定不可の施設としてごみ処理場が位置付けられていることから、ごみ処理場の施設の決定に関する審議過程をお尋ねられたと推測する。
- (委員) *岸貝クリーンセンターを決める当時、住民の反対に関わらず、都市計画決定してしまった。
- *市は住民説明にて都市計画審議会での決定事項であるということだけで、十分な対応をしなかったことが、その要因だと思われる。
- *現在、都市計画審議会の委員構成として、住民代表が含まれていない。住民意向というものはまちづくりの上で最も重要なものである。
- *今回変更箇所は競輪場の再整備が見え隠れするため、住民も疑問を感じているのだと考える。競輪場の件がなければ、土地利用の幅が広がるということであれば疑義なく諮問は通ると考える。
- *平成29年冬にまちづくり構想が出来るのであれば、それを待つべきであるとの考え方もあり、当面は準工業地域でも近隣商業地域であっても大して変わらない。
- *急いで用途地域を変更するのではなく、もっと住民意見を聞いた上で、行う方がよいのではないかと。都市計画決定は強い強制力を持つため、委員はそれだけの責任を負わなければならない。
- *あえて不安の中で変更を行うのではなく、もう少し準備した上でまちづくりを行った方

が良いと考える。

*今回変更賛成でも反対でもないが、住民サイドの意見が聞けていないことに不安がある。

(会 長) *競輪場再整備の件が見え隠れするため、住民の不安があり、変更反対意見が出る可能性もあるという意見である。

*前回議事録でも、その内容についてはしっかりと記録されている。

*ヒアリング、意見書等による手続きはしっかりと行っている。

*今回変更箇所周辺における全体計画というものは、早急に簡単に出せるものではなく、非常に時間が必要と考えられる。

*今回の用途地域の変更は早いのではなく、むしろ遅れていると考える。変更を行わなければ現状の土地利用と乖離したままである。

*一方、まちづくりは膨大な時間を要する。住民の方々は自分の住むまちのイメージはしやすいが、全体計画と部分計画の整合、制度や都市構造という技術的な観点は把握しづらい。都市計画審議会は、都市計画の根拠と制度を主に議論しているものと考えられる。

*まちづくりは住民の方とワークショップを行ったりと審議会の範疇を超えてくる。

*今回変更は早いのではなく、むしろ遅れていると考える。変更を行わなければ現状の土地利用と乖離したままである。

*まちづくりを行う上での住民参加は非常に重要であるが、それは現状を整理した上で行うべきであると考えられる。

(委 員) *先ほどの事務局説明でまちづくり構想が平成 29 年冬に出来ると聞いたので、それまでに住民意見をまとめ、変更を待っても良いのではないかとということである。

*住民代表というのは、例えば自治会の代表等である。町会連合会は住民の意見を最も受けている。そのような方がいない中で審議会にて議論しているため、変更は待った方が良く考える。ワークショップを行うなどの意味ではない。

(会 長) *変更が拙速という理由に対して、まちづくりを行うならば時間を要するという意味で意見を申し上げたが、その点についてはどうか。

(委 員) *会長の意見で考えると、まず都市計画ありきで物事が進んでいくということか。それはおかしいと考える。

*都市計画というものは市全体の総合計画の中で考えられていくものである。

*用途地域の変更というものは、個人の財産にも影響するため、慎重に進めるべきだと考える。

*今までの話であると、勢いで都市計画を決定しようとしているように見受けられる。今、都市計画審議会決定しないことには前に進まないということなのか。

(会 長) *そういう意味ではない。決定しないと前に進まないというのではなく、制度が立ち遅れている状態である。勢いで進むのではなく、準工業地域等が実態と合っていないという状況を整理しなければならないと考えられる。

*幹線道路沿いやターミナルの賑わいの創出を目的とした、都市計画の構造を考慮すべきである。

*審議会では将来構想を含め、実態に合わせて用途地域の変更に反映させているのであり、勢いで決定しているわけではない。今一度、用途見直しスケジュールの考えを説明されたい。

(事務局) *来年度春木駅周辺の準工業地域の見直しに着手を予定しており、地権者については細や

- かな意見交換を行いたいと考えている。素案が出来次第、審議会で報告させていただく。
- *そこに住まう方々にとっては用途地域の変更が行われることで、資産価値、税額が変わる可能性がある。それを鑑みて変更を進めていくということは、他の自治体でも課題となっていると考える。
 - *本市は上位計画である都市計画マスタープランに基づいて考えているが、大枠の中での判断と個々の土地所有者の考えは異なると考える。
 - *地域住民と直接意見交換を行うことは重要であり、適切な用途地域へ導いていくことが必要である。
 - *全市的に課題地区について検討していきたいと考えているが、時間を要するのは事実である。
 - *春木駅周辺の一体的な変更についても地元意見が出ているため、見直しに着手する次第である。

(委員) *近隣商業地域と準防火地域はセットで考えるのか。

(事務局) *基本的にはそうである。大阪府内の用途地域の見直しの方針では、商業系地域は建ぺい率が上がり、建物の密度も上がるため防火措置を図るように示されている。

(会長) *この案件について議論は出尽くしたと考えるが、他に何か意見はあるか。なければ、これまでの意見を考慮し、付帯意見として「周辺環境の維持拡大・向上・改善等の配慮について」と、「今後のまちづくりの方向性の実現に向けて、ターミナル、幹線道路を踏まえ、将来を見据えた計画とする」といった内容を記載するという事で答申して良いか。

(委員) *反対である。付帯意見の有無に関わらず、今は議案 1~3 については答申すべきでないと考え。

(会長) *只今の件について、意見はあるか。

*他に意見がなければ、付帯条件を付けて、答申することについて採決したいと考える。

*付帯意見を付けて答申することに反対の方は挙手いただきたい。

(挙手 1 名)

*それでは、原案の通り答申することに同意でよろしいか。

(委員) *異議なし。(反対者除く)

(会長) *答申案作成のため、暫時休憩します。

～答申案作成のため一時休憩～

(会長) *事務局作成の答申案についてご確認いただきたい。

(事務局) *答申について、

1.都市計画公園に期待される緑地の維持、向上、改善、拡大について検討されたい

2.現状を踏まえると同時に、将来を見据えた用途地域についても丁寧に住民の意見を聞きながら検討されたい

以上です。

(会長) *付帯条件というものは大変重要な事項であり、このように条件を付けることは稀であり、将来に渡って取り組むという強い約束事である。

*計画があっても良いまちづくりを実現しなければ意味がないということを含め、付帯条件を理解いただきたい。

*この答申案について異議はないか。

(委員) *異議なし。

(会長) *答申について決定させていただく。諮問事項については以上で終了させていただく。

■報告事項

1. 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。

【質疑の概要】

(委員) *泉州山手線沿道のまちづくりの方針の取り組み箇所について、市街地の形成を図るとあるが、将来は市街化区域に編入すると考えてよいのか。

(事務局) *現時点では、市街化区域に編入する予定はないが、沿道の特に都市計画道路が交差するポイントに関しては、拠点整備による市街地形成のために市街化区域を拡大することは手段のひとつである。現時点では具体案はないため、想定範囲内となる。

(委員) *周辺には蜻蛉池公園の残地が存在しており、地域の農業については大変厳しい状況である。残地については公園の計画地とされ未整備のままである。せめて、耕地整理を行っていただきたいという思いである。

*どう形成を進めるかがネックであり。農業関係者は非常に困っている。

(委員) *私は東葛城校区の出身であり、地域の現状は事務局説明のとおりであると考えている。

*人口減少、高齢化、空き家の増加は直面する課題であり、非常に苦慮している。

*先日も小学校校長や町会長に相談した。

*現状の地域の人口推移についても、相当減少した。

*空き家の増加が顕著であり、限界集落とまではならずとも衰退している。

*ヒアリングはいつ、誰とされているか。

(事務局) *河合町のヒアリングについては、町会長より有志の方に参集いただき、15名程度ご参加いただいている。

(委員) *河合町についても事務局説明のとおりである。ヒアリングに私も参加したかった。

*先ほどの春木地区の用途地域変更には意見はないが、競馬場が中央公園になったように、将来的に春木公園も競輪場から公園整備を行っていただきたい。

*競輪場は市の歳入にもつながるため、直ちに廃止は難しいとは考えるが、課題については深刻な問題のため対策を検討願いたい。

(会長) *都市計画制度の中で出来る限りの対策を考えてもらいたい。

*外部から流入させるには、魅力的なまちづくりの検討が必要と思われるが、他にはないか。

(委員) *東葛城小学校区では幼稚園の数が少ないため、子育て世代は便利な市街地へと流出してしまう。

*流出は当然かもしれないが、その事実をふまえ、教育現場で現状を鑑みる必要がある。幼稚園・小学校は少人数体制であり、若い世代の流出を防ぐためにも、市街地でなくとも教育が受けることが出来る環境の確保、交通の利便性についても検討いただきたい。

(会長) *東葛城校区は幼稚園が1箇所しかなく、児童数も少ないようだが、地元在住の委員としては、どのように捉えているのか。

(委員) *幼稚園は1箇所のみであり、園児募集も1名の状況である。1学級が7,8名であり、次年度入学者数も8名程度といった状況である。50年前は相当数いたが、減少している。

*校長とも人口減少について相談しているが、若い世代が田舎で子育てを行いたいという声も聞く。

*大阪府内でも千早赤阪村では田舎で子育てを行いたいという層の流入により、人口が増加したという事例も聞く。

*河合町で空き家が発生した場合、若い世代の移住を促進すれば人口減少を防ぐことが出来るのではないかと希望はある。

(会 長) *地域に定住できる仕組みづくりが重要ということであると考えている。他に何か。

(委 員) *岸和田市に住む方は、本当に岸和田市に住みたいと考えている方ばかりであると思う。

*祭礼があり、生まれ育った土地に愛着をもって住み続けているはずである。

*開発許可制度が改正され、制度を活用することで、本来地元に住んでいた方が戻ってくる事が出来るということは非常に重要である。

*空き家に対するリノベーションについての助成も考えていただきたい。

*コミュニティバス等の公共交通が運行しており、地域内に物販施設や病院がなくとも日用品を購入できる等の環境を整えば、住み続けることが出来る。

*私の住む地域の周辺には、買い物に不自由している高齢者がたくさんいる。送迎システムがあれば定住に繋がるのではないかと考えており、そのような視点からも検討いただきたい。

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。

【質疑の概要】

(委 員) *以前にもお話をさせていただいたが、南海線より海側地域が延焼に危険性が高いということであった。

*次の段階として、行政は準防火地域の指定を想定していると考えられるが、準防火地域指定により建築単価は上昇する。

*それを市が負担するならばともかく、第2の税金として住もう方、建て替えをされる方に上乗せされるものであり、浜手地域も集落への流入は期待できず、児童数のさらなる減少も懸念される。

*準防火地域指定の検討に際しては、補助や建ぺい、容積率の拡充により資産価値を上昇させる等の施策も併せて考えられたい。

(事務局) *仮に災害に強いまちづくりを進める手法として、準防火地域指定をしても、建替更新には時間が掛かることは認識している。

*昨今の空き家問題をふまえ、建替え促進・土地利用の効果的な促進を図るためにも、様々な見地から施策を検討し、今後審議会においても審議願いたい。

(会 長) *新潟県糸魚川の火災等も考慮し、対策を検討しなければならない。

(委 員) *岸和田市には歴史的なまちなみも非常に多い。

*寺社仏閣についても建替えの対象となるが、どのような対応を考えているのか。

(事務局) *現時点での具体的な方針がなく、準防火地域の指定拡大に踏み切れない要因のひとつであるが、大阪府内にも歴史的なまちなみの準防火地域指定に取り組む地域もある。有効な手立てについて鋭意調査中であり、これらの内容についても今後審議会でご報告させていただく。

(委 員) *南海線以西の既存集落は古い建物があり準防火にも指定されていない。

*岸和田市の地域柄、地権者と建物所有者が異なる場合が往々にしてある。そのため新築、建替えを行う場合、借家人は地域から転出してしまう。

*準防火地域の指定拡大により、高齢化による人口の空洞化の拍車がかかるのではないかと懸念する。

*都市計画でカバーする方策を市全体で考えるべきである。

(会 長) *非常に難しい問題である。災害が発生すればコストも掛かってしまう。

*京都の町家においても一部準防火地域の指定をした際に防火材量の使用などに工夫をしている。

*息の長い取り組みであるが、近況を考慮すると緩和措置を行ったりしている。補助金ほどの自治体も苦慮している。

*住民の方々への周知を今後も継続し、将来についても考えていただきたいと思う。

(委 員) *旧市と呼ばれる地域において、耐震補強がなされず、建築基準法施行以前に建築されたものが多数ある。

*現行法に準拠し、既存不適格等を是正して建て替えると、現在よりも小規模な建物となってしまう。

*岸和田市では耐震補強を行う際には確認申請等は不要と伺っている。その手法で補強されている方が多いのではないかと。

(委 員) *耐震補強については多額の費用が掛かるため、新築とする方が多いのではないかと。

(委 員) *建ぺい率が 60%と 80%の地域で準防火に対する考え方も違うと思う。一定規模の住宅であれば耐震補強をされると考える。

*不燃化についても重要であるが、建物所有者や設計士のモラルに因る場合がある。

*準防火地域に関する建替えの指導はどのように行っているのか。

(委 員) *耐震補強について岸和田市はかなり努力している。

*他市では建築基準法を遵守しなければ、耐震補強の助成を行わないという場合もある。

*岸和田市は建築基準法外であっても耐震補強に対する補助は可能であるため、耐震補強の要望の数はかなり多い。

*最も重要なのは住まいに対する考え方である。高額なため建替えを行わないとするのではなく、費用が掛かることは当然だと認識しなければならない。準防火地域に指定したからといって、補助や建ぺい・容積率を上げる必要はないと考える。自分自身の安全のために行うと発想を転換することが必要だと思う。

(会 長) *糸魚川火災についても火災保険等の問題が大きいようである。

(委 員) *火災で延焼せずに残った家があり、耐震構造であると紹介されていたが、耐火構造とは異なる。ただし、費用を掛けて建物を守ったといことは評価されるべきであり、岸和田市においても災害に対する認識の周知は必要である。

(会 長) *継続した啓発活動、調査を行っていただきたい。

■その他

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 3 月 27 日（月）

*報告予定案件 ；①災害に強いまちづくりに向けた取り組みについて

②山手地区のまちづくりについて

③その他