

会 議 録

承認									
会 長	井舎委員	鳥居委員							
7/31	8/1	8/2							
《開催日時・場所》			令和5年7月7日（金曜日）15：00～17：00 岸和田市役所新館4階 第一委員会室						
《名 称》 令和5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）									
赤坂	石田	井舎	伊勢	大原	奥	笹倉	下村	白出	田中
○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
谷	所	鳥居	永埜	西田	濱田	馬場	久	松井	南
○	×	○	○	○	○	×	○	○	○
（委員20名中、17名出席）									
永野市長 事務局：幹 事：岸まちづくり推進部長、越智都市計画課長、田中企画課長、生嶋建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、十倉、畑谷、頓花 関係課：都市整備課：明松総括理事、塔筋課長、氏原主幹、小竹 ：交通まちづくり課：田中総括理事、秦課長、笹島参事、田中									
《傍聴者》 1名									
《概 要》									
■委嘱状交付 ■報告事項（令和6年度諮問予定案件） 1. 山直東のまちづくりについて 2. 岸和田市立地適正化計画の策定について 3. 市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて ■その他 1. 令和5年度 年間スケジュール（案）について									
《内 容》									
■委嘱状交付 永野市長より、委嘱状を交付。									
■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 （久会長） ・ 令和5年度第1回都市計画審議会の会議録承認者として井舎委員と鳥居委員の2名を指名。									
■報告事項（令和6年度諮問予定案件） 1. 山直東のまちづくりについて 山直東のまちづくりについて、都市整備課より説明。									
【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。									

- (下村副会長) ・立地適正化計画の中で、居住誘導区域の話があると思うが、本市街化区域編入エリアでは産業系地区や公共施設を誘導するとなっており、住宅系の土地利用は考えられていないという理解でよろしいか。
- ・その場合、市全体の中でこれからの公共投資を考えていく上で、立地適正化計画で位置付けていかないと成立しないのではないか。
- ・また、市街化区域編入エリア内は上下水道管が整備されているのか。
- ・立地適正化計画に関わるような公共交通に関する計画やその他マスタープランとの関連は考えているのか。
- (都市整備課小竹) ・基本的に産業系の土地利用を目指しているところに関しては既存住宅を除き住宅系の土地利用が図られない考え方になる。
- ・AD エリアでは、既に一定規模の住宅が立地しているところもあるので、まちづくりの中では、過度にならない範囲で住宅系の土地利用を考えていく必要がある。
- ・上下水道は既設管が入っているが、下水道に関しては、昨年度 BC エリアを含めるかたちで、都市計画変更されているため、まちづくりを進める中で関係部局と協議し進めたいと考える。
- ・公共交通に関しては、交通まちづくりアクションプランの中でも位置付けられている地区になるので、交通を所管する交通まちづくり課と連携を取り進めていきたいと考える。
- (下村副会長) ・土地区画整理事業を行うと、BC エリアへの公園配置が主流になっているが、公共施設が立地する場所である AD エリアの方が公園配置に適しているのではないかと考える。
- ・公園配置だけを記載するのではなく、ゾーニングレベルにおいて主要な公園から公共施設へのアクセスなど土地利用、建物用途、利用者の動線計画から公園等の配置設計が見えてくると、基本計画レベルでよくなるのではと考える。
- (久会長) ・次の案件にあるように、立地適正化計画の策定を始めていくが、基本的に既存住宅は一定認め、新規住宅開発の量を抑えていく方向性で良いか。
- ・山直地区は早くから土地利用が行われているので大きめの公園があまりとれていないのではないかと考える。
- ・山直東地区内の公園緑地の面積や配置については、山直地区内の住民の利用にも繋がるので、今後地権者を中心に考えていかれると思うが、公園配置については少し広域的に考えるという視点もあるかと考える。
- (井舎委員) ・AD エリアで既存住宅や道路があるが、土地区画整理事業や新しく道路整備が行われるのか。
- (都市整備課小竹) ・AD エリアでは現在のところ土地区画整理事業は考えていない。
- (井舎委員) ・では AD エリアの中の生活利便・公益施設地区とは既存住宅や様々な施設を変えていくという意味があるのか。
- (都市整備課小竹) ・大きく変えることなく、現在の土地利用状況を踏まえ、今後未利用地が残らないように、道路や土地利用の状況にあった誘導を行っていきたいので、住宅系とあわせて生活利便施設の位置付けをしている。
- (井舎委員) ・AD エリアの中に空き地が何割かあるという理解で良いか。
- (都市整備課小竹) ・はい。
- (久会長) ・土地利用がうまく進むようにこういった制度を使えば一番いいのか、検討されるかと考える。

・従来は土地区画整理事業や市街地再開発事業ありきでまちづくりをスタートすることが多いが、今回は事業手法が見えない段階で地権者の方々とのような方向性、事業制度で進めるのかを話し合われたという順番は、全国的にも非常に先進的なやり方で進んでいるので期待したいと考える。

(伊勢委員) ・最初のスライドを見せていただいていると、公園の土地が防災公園と交通広場となっているがどういう意味合いか。

(都市整備課小竹) ・地権者の方々に意見をいただく際にイメージとして描いたものになる。
・泉州山手線の予定地部分に、バス停、交通広場が整備されており、その機能を泉州山手線整備に伴って、どうなるのかイメージしていただくために公園と交通広場をまとめて表示した図で、現在の土地利用計画に至るまでの過程で作成したものになる。

(伊勢委員) ・今、土地利用計画にないので交通広場の位置や規模などは検討されていくと思われるが、防災面で安心安全なまちとあったが、近年では電動カート、電動キックボードなど様々なモビリティができており、公共交通を維持するために、歩行者だけでなく、今後増えていく様々なモビリティを念頭に置きながら、交通広場の大きさやデザイン及び位置を議論していく必要がある。
・地区内には狭い道路もあるとあったが、様々な交通手段が狭い道路を行きかう事になると、イギリスのレポートでもあるように電動キックボードが導入されてから事故が増加したとある。
・道路に大きな花壇を置いて速度を緩め、安心安全な通行ができる取り組みを行っているので、検討していただければと考える。

(久会長) ・様々な話題が出てきた段階で、適宜ご報告いただきたい。
・土地区画整理事業、用途地域や市街化区域編入等の都市計画決定の案件について、都市計画審議会で審議する案件も出てくるので、その際は議論していきたい。

2. 岸和田市立地適正化計画の策定について

岸和田市立地適正化計画の策定について、交通まちづくり課より説明。

【質疑の概要】

(久会長) ・全体的に説明していただいた中で要点を補足説明すると、まず従来は郊外へ市街地を拡大する方向性であったが、昨今は人口減少を受けて市街地を拡大しないどころか、もう少しコンパクトにしていく動きになっている。
・それを受けてこの居住誘導区域を設定することにより人が住む地域をより集約させていくことを目指すという制度である。
・その際に誘導する手法として具体的には3戸以上の住宅を開発する時に限り、30日前までの届出義務が生じるが、現在お住まいの方、或いは戸建て住宅は従来通り建築することが可能である。
・なぜ2戸以上ではなく3戸以上なのかという理由については、2世帯居住の場合、2戸になるため世帯居住を考慮しているためである。
・個人的な利用ではなく事業者が住宅開発をする時に制限をかける目的としているため、3戸以上の住宅開発が対象になる。
・ただし、緩やかな誘導とあるように従来の都市計画の規制のように禁止するような制限ではなく、今回は届出を義務づけることによって、ひと手間かけることによる緩やかな誘導を目指すことになる。
・次に高齢化が進む中で暮らしている地域に歩いて行ける場所に生活利便施設があれば

住みやすいということで、都市施設を集中的に配置するための都市機能誘導区域を設定する。

- 例えば、スーパーを都市機能誘導施設として定め、そしてスーパーはこの地域に立地させようというように、施設ごとにどこに立地させるかという事を定めていく。
- そこで、区域外の場所で、もしスーパーを作りたいとすると、この場合も30日前までの届出が必要となるので、届出不要な場所に建てようと緩やかに誘導していく。
- ただ、現状でも生活利便施設が少ない地域もあるので、他の地域に施設をより集中させると何も施設がないという地域が発生する恐れがあるので、そこは公共交通で施設の集約された場所へのアクセス性を良くすることで地域間の移動をしやすくすることが必要になる。
- そのような視点で交通の施策と連携していくことが重要であるご理解いただければと考える。
- これから岸和田市の中で住宅や生活利便施設をどこに集約していくのか案を作成していくと思うのでそれに基づいて、この審議会で議論をしていきたいと考える。
- ご質問・ご意見はあるか。

(井舎委員)

- 地域公共交通の縮小がまちづくりの地域活力の低下に繋がるということで、当市の公共交通であるローズバスは5年前から利用者数が減少し、年間58,000人程度から現在は24,000人程度まで減少している。
- これは片回りにしたことが原因だと思っているが、このような非効率的で持続的でない状態で4年間放置されている状態である。
- まちづくりにおける公共交通の役割は非常に大きいので、今回の計画策定の際はその点も踏まえて検討していかなければ、今後、市民生活が成り立たなくなり理解されないと考えます。

(久会長)

- 今回の立地適正化計画策定に入る段階で公共交通に対する施策の再検討も含めるという事でよいか。

(交通まちづくり課課長)

- 公共交通とまちづくりは密接に連携していくものと考えているため、今後、計画策定を進める中で検討していきたいと考える。

(久会長)

- 恐らく、現在の運行状況は経費削減という視点で片回りにし、その結果、利便性が悪くなり利用者が減少するという悪循環に陥っていると考えられる。
- 昨今は家用車の利用者が増加していく中でバス利用が減少していき、減便や路線が廃止されている。
- これは市民の責任の部分もあるが、再整備された際には市民への積極的な利用促進の施策も必要になると考える。

(大原委員)

- 公共交通の連携というのは、新たな交通を取り入れることと理解したが、この計画が策定されてから施策の実行に移すのでは遅いと考えます。
- 策定後に施策に取り組むことは段階的には正しい順序と考えるが、より市民の計画とするにはすでに他市で取り組んでいるような、現状でも取り組むことができるような施策を実証的に計画策定と並行して進めていただきたい。

(久会長)

- 今回の立地適正化計画の策定を待たずとも、すでに交通アクションプランに基づいた施策は実施している段階だと考えるため、一つずつ実現していただきたい。

(下村副会長)

- 公共投資を集中させる地域を絞らなければ住民税や法人税が確保できない状況の中で、この居住誘導区域は市街化区域からより集約させようとする計画になるため、策定の進め方によっては反発が出てくるかと考える。

- 届出をすれば建築は可能であるが、現在住んでいる方の地域が居住誘導区域から外された際に、届出が必要という制度を後で知るとい状況を生まないためにも、最初から丁寧な住民説明を実施し、きちんと市民の方に理解していただくことが重要だと考える。
 - また、都市機能誘導施設に何を定めるかということが重要で現在建物用途がしっかり立地している場所や駅中心に都市機能誘導区域を設定すれば良いが、それ以外のバス停のように居住誘導区域のサブ拠点となるようなエリアが居住誘導区域の中に出てくる。
 - その場合は施設配置を分散型配置にするか否か、例えば病院や保育所、幼稚園等、生活に関連するような施設を中心市街地だけに配置するのか、または分散型にするのかはなかなか難しく、同一基準では居住誘導区域にサブ拠点は作れない。
 - これらを鑑みて既存の建物と社人研の30年後の人口密度現状予測を含めながらどの地域に設定するのか検討が必要になる。
 - また、防災の観点では海側は津波や高潮、山手には市街化区域はないかもしれないが土砂災害、市街地では内水氾濫、河川氾濫、これらも鑑みて誘導区域をどのように設定していくのか、議論する必要がある。
 - 最終案の固まった段階で反対意見が出ないよう、しっかり取組んでいただきたいと考える。
- (久会長)
- 何点か指摘を受けたところで、まずどこに居住誘導区域を定めるのかということで、居住誘導区域から外れる地域の既存の住民の方にご理解いただくという点では、個人住宅は規制の対象外となるため、今後も同じように建替えが可能という説明で理解していただけると考える。
 - ただ地域によっては、これ以上地域の人口が減ることは問題ということで、少しは小さな開発も認めてほしいという要望もある可能性があるため、そのあたりは事情を説明してご理解いただく必要があると考える。
 - 次に、災害の観点で岸和田市も難しい問題になるのが津波災害であり、浜手の地域はかなり津波被害の想定区域に入っているが、ここに住むなというわけにはいかないので、どこまで居住誘導区域の線引きの基準を作るかは、一緒に検討させていただく必要があると考える。
 - 参考に、泉大津市ではコンパクトなまちの構造になっているため、津波被害を考慮して区域を外せば居住できる場所がなくなるので、全域を居住誘導区域に設定している。
 - また、河川についても九州では近年、甚大な水害が発生するようになっており、以前は国土交通省も堤防で守るので安心して住めるとしていたが、昨今では堤防だけでは守り切れないという宣言をしており、危険な地域には住まないでほしいとしている。
 - それがこの居住誘導区域にも反映される。
 - 今までは50年に一度程度の雨で耐えられるように堤防が作られているが、今は1,000年に一度の稀な大雨を考慮しなければならない状況になってきており、今まで安心だと思っていた場所が実は水害の被害の地域内になる可能性もあるため、データを示しながら、区域の議論をする必要がある。
 - 最後に病院、幼稚園や保育所等を都市機能誘導区域に含めるかという点について、公共施設の配置計画は市で決定しているが、民間の施設も含めての配置計画は、市が勝手に決定することはできないため、今後どのように民間施設を配置誘導するのか検討

する必要がある。

- 都市機能誘導施設として設定するのか、または自由に立地させるのかという方法もあるため、都市機能誘導区域を考える前に、まず、都市機能誘導施設を選定し、その施設ごとにどこの区域に配置するのかという手順で考えていく方がわかりやすいと考える。
- 今回、初めて民間施設を含めての立地適正化を検討するので、そこは審議会でも一緒に知恵を絞る必要があると考える。

(下村副会長) • 市街化区域内に居住誘導区域を設定する中で、市民の方は区域外の場所は公共サービスを受けられないかという不安を抱かれる印象を持つと思われるが、参考に阪南市では居住誘導区域の他に市独自の居住可能な区域として一般居住区域という名称の区域でフォローアップしている。

- 本日の説明の中では都市機能誘導区域と居住誘導区域を定めることについて詳細な説明がなかったため、住民説明の際はこの辺りの丁寧な説明が必要になると考える
- (久会長) • 今までの都市計画の作り方や考え方とは違う部分もかなりあるので、具体的な案を提示される時には重ねて説明を繰り返し進めていただければと考える。

3. 市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて

市街化調整区域における地区計画のガイドラインの見直しについて、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。

- (下村副会長) • 市街化調整区域への滲み出しを抑制するために、市街化区域と隣接している地区を市街化調整区域の地区計画の対象地域として立地できる考え方から外すという検討か
- 基準値について、地域によって変えていく予定かどうか
- また、今回のガイドライン見直しは項目や枠組みを変えてそれぞれ中身については地区計画を策定する際に決めるという理解で良いか。

(都市計画課藤井参事) • 計画的なまちづくりの位置付けがあるところ、既存集落、また幹線道路沿道については引き続き位置づけをしたいと考えているが、一般的な滲み出しと呼ばれるものは抑制をしていく考えで変更を検討している。

(下村副会長) • 都市計画道路沿道については、幹線道路沿道地域として位置付けるということか。

- (都市計画課藤井参事) • はい。細かい基準値等やガイドラインの立て付けについては今までの形にとらわれず、検討したいと考えている。
- 地域の皆様で検討した内容を実現する手法としていくためにはどのような形にしていくべきかも含めてガイドラインの見直しを検討していきたいと考えている。

(久会長) • 地域の方々が地域をより良くするために話し合い、実現するために地区計画を活用するために、縛り過ぎてはいけないし、市として一定の方向性を示すことが必要であるし、バランスを考えながらガイドラインを見直していく必要がある。

(白出委員) • 以前、開発審査会で委員をしていた時、線引き前から存在する大規模な建物が老朽化して壊すとなった際に、住宅地として開発されることもあったかと思いますが、土地利用についてその場所にあった使い方をガイドラインを活用しながら制限していくことにより地域の実情にあった土地利用できる制度があれば良いなと考えていたので、その場所に適した土地利用ができるようガイドラインの見直しをしていくべきかと思う。

(久会長) • 地区計画は複数の敷地で構成された一定規模以上の開発をする際の手法ですが、同じ

規模の 1 敷地が用途転換したときに、開発許可制度でどのように許可していくかなど、制度は違えどよく似た問題ではないかという問いかけかと思う。

・開発許可との連携は図られるか。

(都市計画課藤井参事) ・開発許可制度と地区計画の制度は違う制度ではあるが、連携が必要と考えているため、開発許可を担当している部局と協議しながらガイドライン見直しを行う。

(久会長) ・下村副会長の質問で滲み出しは一定認めないという内容は、大阪府の方針を受けてのものであると思うが、個人的には滲み出しで開発を認めるのであれば、市街化区域を拡大した方がすっきりすると考えていた。

・ただ、市街化調整区域を改めて市街化区域に編入することを積極的に認めていく方向ではなくなってきている。

・これから検討していければと思う。

・これまで 3 つ案件の報告があったが、振り返りも含めて質問等はあるか。

(各委員) ・意見なし

■その他

1. 令和 5 年度 年間スケジュール (案) について

令和 5 年度 年間スケジュール (案) 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。

(各委員) ・意見無し

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；令和 5 年 8 月 9 日 (水) 午後

・報告予定案件 ；山直東地区のまちづくりについて