

会 議 録

承認									
会 長	西田委員	濱田委員							
12/25	12/25	12/27							
《開催日時・場所》			令和5年11月15日(水曜日)10:00~12:00 岸和田市役所新館4階 第一委員会室						
《名 称》 令和5年度 第3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	永野	西田	濱田	馬場	久	松井	南
×	○	×	○	○	○	×	○	○	○
(委員20名中、15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 関係部課：まちづくり推進部：明松理事、田中理事 都市整備課：塔筋課長、氏原主幹、小竹、新谷 交通まちづくり課：秦課長、笹島参事、笹本、田中									
《傍聴者》 2名									
《概 要》									
■諮問事項 【第1号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区の変更(岸和田市決定) 【第2号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定 ■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. 立地適正化計画の策定について ■その他									
《内 容》									
■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3回都市計画審議会の会議録承認者として西田委員と濱田委員の2名を指名。									
■諮問事項 【第1号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区の変更(岸和田市決定) 第1号議案について、都市計画課より説明。 【質疑の概要】 (久会長) • 次の案件である特定生産緑地の指定を選ばなかった生産緑地が廃止になることが多くあり、ここしばらくはこのような廃止の手続きがでてくる。それではただ今の内容について、ご意見・ご質問はあるか。									

- (下村副会長) ・岸和田市は 300 m²未満で道連れ解除となるが、今回変更される中で道連れ解除を余儀なくされた生産緑地はあるか。
- (藤井参事) ・3 筆道連れ解除があり、すべての地権者に事前に説明させていただいている。
- (下村副会長) ・一団でも認められないか。
- (藤井参事) ・岸和田市の一団の区域の考え方として 6m 未満の道路等をはさんで向かい合っている場合は一団として判断するが、それ以上離れるまたは、民地を介する場合は一団にあたらぬ。
- (井舎委員) ・生産緑地の区域に都市計画道路の線がかかっているところがあるが問題はないか。
- (十倉担当長) ・都市計画道路等の公共施設の区域内にある生産緑地の指定については問題ない。
- (藤井参事) ・生産緑地地区には将来の公共施設用地を確保しておくという役割もあるため、都市計画施設に重なって生産緑地を指定している場合がある。
- (久会長) ・泉大津市では数年前に保育所用地として買い取ったという事例もあり、本来、市が積極的に買い取るための制度であるため、道路という公共空間が入ってくるのは問題ないのご理解いただければと考える。
- (西田委員) ・今回、農地ばかりの審議であるが、生産緑地法に農林漁業とあるが、漁業とはどういうものが想定されるのか。
- (藤井参事) ・漁業と判断するかというところはあるが、ため池で養魚をされているなどが想定される。
- (久会長) ・これも漁業と判断するかわからないが、大和郡山市は金魚の養殖池がたくさんあるため、生産緑地の指定を受けることができるところもある。
・それでは意見を取りまとめ答申とする。第 1 号議案について原案のとおり同意するとしてご異議はないか。
- (各委員) ・異議なし
- (久会長) ・答申書の案については第 2 号議案の後にまとめて事務局から示してください。

【答 申】

第 1 号議案について、原案のとおり同意する。

【第 2 号議案】 南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定

第 2 号議案について、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) ・意見等なし。
- (久会長) ・本案件については都市計画審議会の意見を聴取するということであるが、第 2 号議案について意見なしとしてご異議はないか。
- (各委員) ・異議なし。

【答 申】

第 2 号議案について、特に意見なし。

■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、都市整備課及び都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (藤井参事) ・本日欠席の笹倉委員より事前にご意見を頂いておりますので報告させていただく。
 ・地元から性急に進めすぎとの意見がきかれ、丁寧さが欠けていると感じる。丁寧な説明をお願いしたい。
- (久会長) ・前回の審議会のときにも丁寧な説明をお願いしているので、重ねて私からも丁寧な説明をしていただき、最終的には多くの地権者さんがご理解いただける案を、当審議会に諮っていただければと思う。
- (井舎委員) ・この区画整理事業は、組合が主体で事業をすると聞いたが、組合と市の関係はどうなるのか。
- (都市整備課小竹) ・組合施行を目指しており、現在は準備組合と事務局という段階であるが、今後は技術的支援等バックアップしながら事業を推進していく形で検討している。
- (井舎委員) ・山直東地区のまちづくりは、泉州山手線の事業に合わせて行っていくということか。
- (都市整備課小竹) ・はい。
- (井舎委員) ・泉州山手線の着工はいつになるのか。それとまちづくりは密接に関係すると思うが。
- (濱田委員) ・泉州山手線の事業については、岸和田市が進めている山直東のまちづくりの進捗状況に合わせ、着手することになっている。
 ・7月に準備組合が設立され、まちづくりの進捗が図られている事から、10月5日大阪府建設事業評価審議会で泉州山手線山直工区の事業着手について諮問しているところである。今後審議会において事業実施適切となれば、府として事業実施の方針決定を予定しているところ。
 ・まちづくりに関する都市計画決定や土地区画整理組合の設立、その他の開発を確認したうえで事業着手となる。今後とも岸和田市の協力を得ながら引き続き一緒に調整しながら行っていきたいと考えている。
- (井舎委員) ・泉州山手線の事業着手が決まっているから、山直東地区のまちづくりをしようと思っていたが、山直東地区のまちづくりの進捗を見ながら事業をするのは逆でおかしいと思うが。
- (濱田委員) ・新しい道路を造ると沿道が開発されるようになるが、無秩序にしてしまうと、道路だけ先に出来て、工場等がランダムに出来てしまう恐れ等があるので、地域の市で、このようなまちづくりをするという合意形成を図ったうえで道路に着手する。
 ・計画決定は行っているが、事業着手となると、市の検討具合や土地区画整理組合の状況等の中で、こういった審議がされ、どのようなまちづくりになるのかが、ある程度見えてから、正式に事業を進め、工事に入っていく形になっていく。
- (久会長) ・私もいくつも土地区画整理事業を一緒に行ってきたが、いくつかポイントがあると思う。
 ・1つのポイントは、道路用地をどのように確保していくかということである。土地区画整理事業を行うと、すべての地権者さんから少しずつ減歩で土地を提供していただき、道路を造っていく。土地区画整理事業をしない場合は、道路部分のみを買収し事業を進めていくことになるので、一部の地権者さんの協力を得ながら道路を整備していくことになる。その後、地権者さん個々で土地利用することになるため、別に沿道に土地を欲しいわけではない地権者さんも出てくると思う。土地区画整理事業を行うと、そういった意向も踏まえながら土地の交換が可能となる。そうすると、先に道路を計画するよりも、一定周辺の地権者が集まってまちの将来像を描き、道路と共にまちづくりを行っていくほうがより良いまちづくりになるので、大阪府の方も沿道がどう動いていくのかを確認しながら一緒に考えていると、理解

していただけたらと思う。

(井舎委員)

- 組合が主導して土地区画整理事業をすると聞いていたが、組合はもっと先で土地利用は行政が主体でしないと前に進みにくいと思うので、府と組合ではなく、市と府で対応していくことがまちづくりだと思う。
- 土地区画整理事業の話をしているのに、準備組合の理事長や地元の当事者の代表がこの場にいないのは不安。地元は区域だけでなく山直北校区全体の話だと思うので、校区全体で考えていく必要があるのでは。
- 私自身知識がないので、審議するには情報不足で不安である。
- フタツ池の水利権や財産権、地権者がすべて地元の人ではない場合もあるので、すべての地権者に対してきちんと情報が行って話し合いができていないか不安である。笹倉委員が言ったように、丁寧な説明は言葉遣いではなく、岸和田出張所を作って事業の中身を地元で根付いて話していかないといけない。今の進め方では不安である。
- 都市計画決定をしていく場なので何年かかっても山直東地区のまちづくりがこれでいいと、ここで結論を出すのは難しいと思うが。

(久会長)

- 土地区画整理の大きな目的は先ほども言いましたが、土地を交換していくので、元々の土地の価値と事業後の土地の価値を一緒にしていかないといけない。一部の地権者だけが得するのは許されないで、そこを外部の人間が入りながら適切に交換できるか審査していく。
- 今は準備組合であるが、正式な組合になったら、すべての地権者に入っていないと、土地の権利が入ってくるので、ここに居住しない地権者も含めて十分に意見を聞いて進めていかざるを得ない事業になってくる。
- 土地区画整理事業のタイミングと、今回諮られている区域区分、地区計画の決定のタイミングのご意見かなと承りましたがどうか。

(都市整備課小竹)

- 丁寧な説明が重要とっており、現在、山直市民センターの一室を分室という形で利用させていただき、本庁と分室どちらも常駐するのは難しいが、適宜ご相談等受ける体制は整えているところである。個別の説明に関しても来ていただいたり、伺ったりして丁寧に準備を進めているのでご理解いただきたい。

(井舎委員)

- もう一つお願いしたいのは、地権者だけのまちではないと思うので、丁寧な言葉じゃなく、みんなが理解できて、地権者でない周辺の人たちもまちづくりに参加できるように力を入れてほしい。そのためには山直北校区、城東校区も関係するが、周辺の町会連合会の人たちや中学生も一緒に入ってまちづくりを大きな展望でしてほしい。それを進めることで大阪府も早く泉州山手線をとってくれると思う。ただ地権者の土地がどうこうに留まらず、地権者だけではあまり賛成していないという人もいるので、準備組合だけで出来る事業ではないので、行政が主としてやっていかないといけない。体制の見直しをお願いしたい。

(田中委員)

- フタツ池の埋め立てについてですが、公園ができるのは良い事だと思っているが、これにより地域によってはかさ上げしないといけないとか、防災上ため池が果たしていた役割が果たせなくなったことで問題はないのかと、地域の方々の声が出ているがどうか。
- 税制の状態でかなり変わるところもあると思うが、地域への説明が現状3割程度だと、日程的にすべての人に説明できるのか。

(都市整備課小竹)

- 防災については、まちづくりの検討を始めたときから、地権者さんと水利組合と地

元の方を含めて、懸案事項として議論いただいているところである。今回、フタツ池はなくなる方向で検討しており、区画整理事業の中でフタツ池に代わる貯水機能を持つ池を公共施設として整備が必要であるなど様々な視点から、事業計画の中で検討を進めようとなっている。水利関係、町会の方々とも話をしながら進めていく。

- 進捗については適宜ご報告させていただく。
- (久会長) • 他いかがでしょうか。
- (所委員) • 聞き落としていたら申し訳ないが、準工業地域についてはどうかと説明があったが、部分的に準住居地域になっているところが準工業地域に変わっているが、この辺りはどういう経緯で取り組んだのか。これについて特に意見はなかったのか。
- (藤井参事) • 今回市街化区域に編入する区域の中では、磯之上山直線沿道をにぎわい地区と位置づけ、準工業地域としつつ、地区計画で店舗等の沿道利用を重視したような形の制限内容で考えているところであった。
 - 産業地区の方がもともと工業地域の指定を考えており、産業地区は工場などを含めた産業の土地利用を図り、沿道利用については店舗等沿道利用の色を濃くしたいということで、現在の準住居地域をそのまま引き継ぐという考え方で案を作成していた。
 - 今回、産業地区も準工業地域になり、今回市区編入するエリアと今回追加したエリアとの違いがほとんどなくなってきた現状であったので、全体的なまちづくりをする中でこの一角を案として入れた状況になる。
- (久会長) • 実質的には、準工業地域で地区計画を重ねた内容と準住居地域とで、それほど変わらないが、面的に見たときに整合性をとった計画ということ。
- (南委員) • 先ほど校区で話し合いに参加した方がいいとあったが、私は、山直北・城東連合町会長をしており、月一回の連合町会会議にて適時三田町の会長から話を聞いて共有させていただいている。
- (西田委員) • AD エリアが浸水被害想定区域になっているが、市街化区域に編入することは可能なのか。
- (十倉担当長) • 市街化区域編入につきましては、大阪府の基本方針の中には災害リスクが高い地域は原則的には編入しないとなっているが、今回は地区計画の中で洪水が起きた時の最大の浸水高以上に床面を確保することを地区計画に盛り込むことによって、有事の際の被害を軽減するような内容を盛り込む形で考えている。
- (西田委員) • 条件付きでOKということですね。
 - もう一点が地元の意見を聞いて工業地域から準工業地域に案を変更したのは大賛成ですが、そうした時に正式ではないが多くの企業から進出の相談が来ていると思うが、今回の案の変更によって進出することを断念せざるを得ないような企業はどのくらいいるのか。
- (都市整備課小竹) • 用途地域上制限の内容が変わったという事で、危険物の量が多い工場や、処理量の多い工場等の立地が出来なくなる。具体的な企業がどこにどう立地していくかは現状決まっていない。今後はこういった状況を踏まえた説明につながっていくと思う。
- (西田委員) • 少なからず進出を目指していた企業が引っかかるという事か。
- (都市整備課小竹) • 可能性としてはある。
- (井舎委員) • フタツ池の三田財産区財産の管理者は市長か市か、組合があると思うが、埋め立てることに、組合の合意は得ているのか。
- (都市整備課小竹) • 準備組合設立の際に、仮同意を頂いている。

- (井舎委員) ・私が現地で聞いた話では、埋め立ての話は聞いてないと意見があったので、参考までに。そういうところが丁寧な説明につながると思うので組合の理事会で決定しておいてもらわないと後から知らなかったとなる。
- (都市整備課氏原主幹) ・仮同意については、管理者としての岸和田市から出している形になるが、その前の段階として財産区協議会の方から財産区の処分に係る申請書が提出されている。財産区処分申請の中の添付書類としては町会としての同意と水利実行組合の同意を確認するため、役員も署名押印をいただいている。
- (久会長) ・本案件については、後日説明を受ける機会もある。またそれまでも直接、事務局と意見交換いただければと思う。

2. 立地適正化計画策定について

立地適正化計画策定について、交通まちづくり課より説明。

【質疑の概要】

- (久会長) ・重要なところは裏側の居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定になる。このあたりはまだ、全体として方針レベルの内容となるが、ご意見・ご質問はあるか。
- (井舎委員) ・第5章の防災まちづくり指針のところ。ここの災害リスクの中に地震が入っていないが、これは災害リスクではないのか。
- (交通まちづくり課秦課長) ・いまお話いただいた資料3の右下の防災指針については、災害リスクには地震等、その他様々なリスクが考えられるので、今後誘導施設や誘導区域設定の際に検討していきたいと考えている。
- (井舎委員) ・地震はその他リスクではなく、地震リスクだと思うが。
- (久会長) ・これは、資料の裏側の居住誘導区域等を定めるための話につながる。地震災害というのは面的に起こる。地盤が脆弱であったり、そういうところは特色が出てくるが、地震の場合は市全体的に起こるので、そういう面では、ここには出づらいと理解をしていただければと思う。
- (井舎委員) ・私は全体的ではあるが、防災まちづくりをするには、文言として地震リスクは、あった方がいいと思う。これは意見です。
・津波ハザードマップですが、過去に私が調査したらハザードマップがおかしいのではないかと。大阪府の危機管理にいて確認したが、私の調べで科学的根拠が示している。市としても見直しをして欲しい。大阪府が言っているからいいのではなく、ここは岸和田のまちなので、その視点で津波ハザードマップを見直して欲しい。以上です。
- (久会長) ・ありがとうございます。これは、どこの市でもいつもでてくるのですが、防災まちづくり指針は、一方で危機管理課が防災の計画を作っているの、そここのすみ分けをしておかないと、ここに全部書き込むというわけにはいかない。先ほども申し上げたが、ここで書いているのは裏側の様々な区域を設定する時にどのような方針で臨むのが第一の柱になりますので、そこはしっかりと役割分担などを考えていただいたらと思う。
- (下村委員) ・目次構成を拝見して、担当している課の特徴がでてくる。第4章交通まちづくり指針からはじめることは、わからなくもないが、もともとはこれからの人口減少で公的投資を市街化区域全域でできない。
・他市の立地適正化計画では、一番にくるのは、社人研の人口推移、それから各地域の人口密度の減少、そこから人口が少なくなる場所に対して居住誘導区域を外す

かどうかからスタートとする市町が多い。

- 市街化区域でありながら居住誘導区域で、少し住むのは控えてねという地域を作ると、地元の方々からご意見や反対が出てくる可能性のある計画。それを交通体系でつなぐことはやっていけばいいと思うが、人口減少というのがベースにあり、そこへ公共的投資ができない状況の中、どう頑張っていくかが求められている。

- 他市では市街化区域内の居住誘導区域から外す地域を、手厚く何十年かフォローしていくかを大事にした市もある。デマンド等いろんな交通体系手法の中で対応していくのは悪くはないが、目次の中では、まず都市計画マスタープランがあり、人口減等の課題整理があってから、交通まちづくりや地域防災計画など、外したところをどうフォローしていくかをしっかりと検討いただけるようなストーリーにされるようなのがいいのかなと思う。

- あとは公共交通でいうと、一定の限界性もあるので、都市機能誘導区域があり、そこで誘導する都市施設にどの施設をもってくるか、地域拠点になる居住誘導区域の中にサブ拠点を作ること作らないのか、これが公共公益施設の現在の配置状況に関連する内容かと思う。

- その整理と同時に、サブ核的なところ都市機能誘導区域から派生する居住誘導区域の核となる施設を設けて、核の中で同じような都市機能を有する都市施設を誘導していくのか、地域ごとに公共公益施設を軸として固有の地域の核を作っていくのかを検討していかないと、国が示している都市機能誘導施設を全部の拠点に配置するわけにいかないの、バランス感覚を地域特性と連動していくと、サブ核作りが必要になっていく。個人の意見ですので、ご検討いただけたらと思う。

(久会長)

- 私も前半部分は同じような感想である。立地適正化計画は、土地利用の計画でないのかなと。そこを俯瞰する形でネットワークがはいってくるのではないかな。バランス的に同程度になってしまっているの、メリハリと書きぶり、順番等を都市計画課とともに考えていただけたらと思う。恐らく都市計画課が書くのと交通まちづくり課で書くのと、かなり内容的にも違ってくるのではと思うので、2課で話し合いながら作成いただいた方がよいのかなと思う。

- 今日は、区域や施設等の方針レベルになるので、次回議論できたらと思う。

■その他

1. 令和5年度スケジュール（案）について

令和5年度スケジュール（案）について都市計画課より説明。

- 報告予定案件
 - ； 山直東のまちづくりについて
 - ； 立地適正化計画の策定について
 - ； 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
 - ； 第9回線引き見直しについて

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6年3月頃（委員改選となるため、事務局より改めて連絡する）