

# 会 議 録

承認									
会 長	伊勢委員	大原委員							
12/19	12/23	12/24							
《開催日時・場所》			令和3年11月19日（金曜日）14：00～17：00 岸和田市役所新館4階 第二委員会室						
《名 称》 令和3年度 第2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	伊勢	大原	奥	笹倉	下村	白出	染川	谷
○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
所	殿本	中井	永野	馬場	久	昼馬	福島	松井	雪本
×	○	○	○	×	○	○	×	○	○
（委員20名中、16名出席）									
永野市長 事務局：幹 事：松下まちづくり推進部長、山田都市計画課長、貝口企画課長、日下建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、笹島、奥、畑谷、田中、中平 関係課：市民課：生嶋、仲村、國定 建設指導課：成子 市街地整備課：秦、小竹									
《傍聴者》 2名									
《概 要》									
■委嘱状交付 ■会長、副会長の選出 ■諮問事項 【第1号議案】南部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更（大阪府決定） 【第2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3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3～4年度諮問予定案件） 1. 都市計画火葬場の変更について 2. 準防火地域の指定拡大について 3. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について ■その他 1. 山直北地区のまちづくりについて 2. 次回の都市計画審議会の公開・非公開について									
《内 容》									
■委嘱状交付 永野市長より、委嘱状を交付。 ■会長、副会長の選出 会長に久委員、副会長に石田委員、下村委員が互選により選出された。									

## ■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) ・令和3年度第2回都市計画審議会の会議録承認者として伊勢委員と大原委員の2名を指名。

## ■諮問事項

### 【第1号議案】南部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更（大阪府決定）

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) ・ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。  
(各委員) ・意見なし。  
(久会長) ・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。  
・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。

#### 【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の変更（岸和田市決定）

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) ・意見なし。  
(久会長) ・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。  
・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。

#### 【答 申】

第2号議案について、原案のとおり同意する。

### 【第3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3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) ・意見なし。  
(久会長) ・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。  
・意見なしとしてご異議はないか。  
(各委員) ・異議なし。

#### 【答 申】

第3号議案について、特に意見なし。

## ■報告事項（令和3～4年度諮問予定案件）

### 1. 都市計画火葬場の変更について

都市計画火葬場の変更について、都市計画課より説明。

#### 【質疑の概要】

- (久会長) ・都市計画火葬場の変更について何かご質問等あるか。

- (屋馬委員) ・昔、斎場が建てられる前に塵芥焼却場があったと聞いているが、地盤は大丈夫か。
- (市民課生嶋課長) ・今年度、地質調査を行う予定で、調査結果を踏まえて、建物を建てることのできるか検証したいと考える。
- (久会長) ・その他いかがか。
- (下村副会長) ・炉数や待合等で敷地面積が変わってくると考えるが、敷地面積が7,000㎡から14,000㎡にまで増加するのはなぜか。
- ・今回、人体炉8基と計画しているが、大阪の南の方の市では、指定管理者が管理して、自主事業でペット火葬を行っていることを踏まえて、大きな炉は消費エネルギーがかかるため、小さい炉を1基作る予定はないか。
- ・指定管理者制度を利用するのであれば、指定管理者が応用できるような計画をするべきと考える。
- (都市計画課藤井参事) ・敷地面積の増加については、現施設を稼働しつつ、その横に岸和田市貝塚市斎場を新設し、現施設を撤去後は駐車場等として利用していく予定のため、敷地面積が倍増している。
- (市民課生嶋課長) ・火葬場の運用について、現在ペット火葬は受けている。
- ・ペット火葬は現況とおりと考えているが、運用について岸和田市と貝塚市で協議していきたいと考える。
- (下村副会長) ・現行の火葬場は直営または指定管理者どちらか。
- (市民課生嶋課長) ・直営である。
- (久会長) ・その他いかがか。
- (各委員) ・意見なし。

(換気のため5分休憩)

## 2. 準防火地域の指定拡大について

準防火地域の指定拡大について、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。
- (笹倉委員) ・説明で糸魚川市大規模火災をすごく取り上げているが、ここ10～20年でたった1件しか発生しておらず、全国的にみると発生率は1%満たない状況である。
- ・火災に対して強いまちはすごく良いことであると考えますが、例えば現在、ウッドショックがあり、一般的な30坪の住宅で建築する際、木材等の資材で100～200万円程度、建築費用が高くなっている中で、準防火地域の仕様で建築すると、更に100万円以上費用がかかる。
- ・全国的にみて、1%にも満たない大規模火災に対して、多額な費用をかけさせることが岸和田のブランドになるかは少し懐疑的である。
- ・本都市計画審議会の委員の方、建築士、私が所属している宅建協会や不動産コンサルティング協会等、様々な場所でこのお話をしているが、誰一人賛成していない。
- ・例えば、住宅が密集している場所、道路幅員が狭い場所や駅周り等を重点的にするのは良いと考える。
- ・また、道路幅員が狭いことが延焼の原因という話があったと思うが、石を置く等きちんとセットバックされていないことが消防車の交通を阻害していると考えられるため、市でセットバックの確認や是正にもっと力を入れるべきである。
- ・自治体として災害に強いことは良いと考えるが、やはり段階的に準防火地域の指定拡

大をしていく必要があり、市の案のように低層住居専用地域以外すべてに準防火地域を指定することは乱暴である。

- 糸魚川市は、準防火地域に指定したが故に建て替えが進まなかったという調査結果もあるが、今回の資料にはその内容がない。
- 準防火地域に指定すると火災に強い建物が建っていくが、そうするが故に、建築費用がかかり建て替えが進まなくなるということもご理解いただきたい。
- 私は基本的にはずっと反対しているが、準防火地域の指定拡大をするのであれば、住宅密集地から、段階的にしていかなければ、宅建業界はもちろん、住宅に関わる専門家としては到底のめないと考える。

(雪本委員)

- 私も本件については以前から意見を出している。
- 準防火地域で耐火建築物にした場合に建ぺい率が緩和される等、建て替えする上で何か魅力になるものが必要であり、単に準防火地域に指定しただけではまちは変わらない。
- また、先ほど建築費用の話があったが、準耐火建築物等にした場合に固定資産税額は変わらないか。

(都市計画課藤井参事)

- 鉄筋コンクリート造は評価が変わる可能性があるが、木造建築物の範囲内であれば評価が変わらないと聞いている。

(雪本委員)

- 木造建築物であれば評価は変わらないということだが、建て替えると、市としても入ってくる固定資産税は増える。
- 岸和田市の人口増加のためにも、2世帯住宅が建てやすい、または建ぺい率を十分に確保して多くの方が住める等、魅力のある提案をしていただきたい。
- 単に準防火地域を指定するのではなく、建物を建て替えて、災害に強いまちづくりをしていこうと市民が思うような施策を考える必要があるため、改めて検討いただきたい。

(久会長)

- 先ほどの事務局の回答は、同等の建物であれば、準防火地域の仕様でも固定資産税の評価は変わらないという話と、単純に建て替えをすると建物が新しくなるため固定資産税の評価額は上がるという話は観点が異なるため、整理していただきたい。
- 鉄筋コンクリート造になると防火性能が上がっていくが、それによって人口を増やしていくということは、本件の準防火地域の指定拡大とは少し観点が違うので、その点を整理しながら議論をしていきたいと考える。

(永野委員)

- 私は火災から人間の命を守ることは正しいが、市域全体的に一齐に準防火地域に指定することは難しいと考える。
- 市民が実現したいと思う雰囲気づくりが必要と考えており、例えばモデル地区をつくり取り組みをし、良い例をつくって、市民の賛成をもらいながら進めてはいかかが。

(都市計画課山田課長)

- 駅周辺は用途地域が近隣商業地域または商業地域であり、すでに準防火地域または防火地域に指定している。
- 歴史のあるまちなので市街地が出来てくるのに合わせて、住宅需要も一緒に伸び続け、一齐に建っている所もある。
- その地域が今後建て替えの時期を迎えた時、強固な建物に変わっていくと考える。
- 糸魚川市の話は一例であり、あそこはまだ建て替えが進んでいなかった。
- 建て替えの進みややすさについての意見もあったが、我々が懸念しているのは火災だけではない。
- 東南海、南海地震の確率がかなり上がっており、阪神淡路大震災では建物が倒壊した

後に、火災が発生し広がったが、耐震化が進み倒壊を防いでもその後に火災が発生した時に、周囲への延焼を防ぐことができれば、逃げる時間や消火活動の時間を確保することができる可能性がある。

- 単純に火災が発生したという視点だけではなく、法律上最低限の安心安全を守るために、この制度を活かして今後 50~100 年先と続くように安全な対策を出来る限りしていきたいという考えである。

(久会長)

- 私は阪神淡路大震災前から、このような仕事をさせて頂いているが、神戸市は倒壊や火災の被害が大きかった地区については、震災前からその危険性を言い続けていた。
- そのため、市街地再開発事業、土地区画整理事業などの面的な整備をしませんかと言いつつ、住民の合意を得られなかったこともあり、なかなか事業が進まず、そのような中、地震で被災した。
- 一番いいのは先ほど、笹倉委員がおっしゃっていたように道路を広げたり、市街地として防災機能を高める方法だが、これではかなり時間がかかってしまう。
- そこで申し訳ないが個々の建物の増築や建て替えのときに、火災に強い建物へしていただきたいと、市から所有者側へお願いするために、準防火地域の制度を用いている訳である。
- 都市計画はベストな案というのは難しく、よりベターな案をどのように選んでいくかという話になるので、本日も様々なご意見賜ったように、その進め方、内容というのは多様である。
- それらを含め、他の意見などございましたら承りたい。

(殿本委員)

- 先ほど、笹倉委員からお聞きしたように、岸和田市には消防車などが入りにくいような狭い道路が沢山あると考える。
- まず計画するにあたりその地域を特定し、準防火地域にするとどうか。
- もう一つは費用面であるが、すべての方が費用を捻出できるとも限らないので、市として何らかの補助が必要ではないかと考える。

(松井委員)

- 市として費用便益分析などはされているのか。
- 費用面が上がることに市民の方のご懸念が集中しているので、どのくらいの費用便益バランスを想定しているのか。

(都市計画課藤井参事)

- それぞれ費用と効果について考えてはいたが、費用対効果については分析をしていない。

(松井委員)

- 今少し調べてみたところ、他市で準防火地域の指定をする時に、それなりの費用便益分析をしたような事例もあるようなので、経済的合理性がどのようになっているか明確しておくといいと考える。

(久会長)

- また事務局で調べて頂ければと思うが、なかなかそのあたりは難しく、費用を出すのは個人でも便益は市域全体になってしまうところもある為、そこをどのように全体として納得いただけるかの手段をまた考える必要がある。

(中井委員)

- まず防災に気を付けていくことは当然の事と考える。
- 糸魚川のような大火災がどれだけの頻度で起こるかという低いかもしれないが、そういう事を想定したまちづくりは当然必要と考える。
- ただ、もちろん費用の問題もある訳だが、例えば府内や全国的には準防火地域の指定はどのように進んでいるか教えて頂きたい。

(久会長)

- 私はこの周辺で泉大津の都市計画審議会をさせて頂いているが、泉大津市は岸和田の浜辺りとよく似た市街地条件であるが、既に建ぺい率 60%以上で住居系の地域は全て

準防火地域に指定している。

・他に大阪府内等で少し状況を教えて頂きたい。

(都市計画課藤井参事) ・現在大阪府内では 22 市町が指定に取り組んできた状況である。

(下村副会長) ・皆さんご懸念されているように費用面が高くなるが、高石・泉南では、準防火地域についての案件はすぐ決まった。

(雪本委員) ・泉大津の浜の方は知っているが、春木に比べて 1 軒の敷地面積が大きく、全然状況が違うと考える。

・例えば岸和田市に限らないが、今の分譲住宅では最低でも敷地面積が 100 m<sup>2</sup>程あるが、以前は 20 坪少しのところがあり、道路幅員も 4m未滿のところもある。

・そういう場所で建て替えとなると、道路後退したうえでほとんど間口が引っ付いている状態から、きちんと両サイドを空けて建て直せるかという点で難しく、果たしてきちんと建て替えが進むのか。

(都市計画課藤井参事) ・市としては、そういった建て替えが難しいところの現状も踏まえ、準防火地域内で準耐火建築物にすると建ぺい率が 10%緩和されるという制度ができたことから、建て替えの新たな選択肢を増やすという意味でも準防火地域の指定拡大が有効と考える。

(笹倉委員) ・宅建協会は空き家の方もさせて頂いているが、雪本委員がおっしゃられたような空き家や老朽化した建物の場合、市の固定資産税の評価と違って、実質の価値のところは現実的に非常に悪くなる。

・以前の審議会でも既存不適格は違法建築物でないとおっしゃっていたが、実際既存不適格建築物の価値はぐっと下がってしまうのが現実にある。

・空き家だけではなく自身の財産に対しての価値の下落具合を、意見聴取会に参加頂いている方にどこまで周知なさっているのか疑問である。

・例えば 30 坪の土地であっても、セットバックが必要となると狭くなり、建ぺい率 70%に緩和したとしても今まで通りの家が建たなくなり、結果的に建築費用が高くなる。

・そうすると、実際の評価としては半分またはそれ以下になってくる可能性もあり、15 坪、20 坪の土地となると場合によっては、解体代も出なくマイナスになるという事も現場でたくさん見ている。

・全てがそういう訳ではないが、実際の価格と価値の違いや、既存不適格になってしまう事で流通性が損なわれて、財産としての価値を下げってしまうことも、皆さんに知っておいていただきたい。

(永野委員) ・いろんなご意見があったが、やはり行政は市民の命を守らなければならず、そのために行政としてどのような手を打つかという方法の一つがこの準防火地域の指定拡大であると考えている。

・物事を行うにあたり、賛成と反対はあるが、方向性としてこれが正しいとなれば、問題点など色々あるが、少しずつ解決しながら進める方がいいのではないかと考える。

(久会長) ・これも以前申し上げたが、先ほどから補助金の話が出ているが、市からの税金の投入を軽減させようと考えれば、国の密集市街地整備の事業を利用する事も考えられ、上手く補助金や交付金が取れるような事業を、実施するという手もあるかと考える。

・ただこれも地権者さんの同意を得ないといけないため、今後ご検討頂ければと考える。

・単に建物を強くするだけではなく、例えば 100 m<sup>2</sup>程の小さなポケットパークを作れ

る交付金も出ており、空き地が発生した場合、市が買い取りポケットパークにすることで、その地区の防災性を高めることができる。

- 補助メニューもいろいろあるので、建物の防火性能を上げていくだけではなく、地区としてどのように防火性を上げていくかという事も含め、今後ご検討いただければと考える。

(石田委員)

- 松井委員の話でもあったように、客観的な数値のデータがあれば判断する上で非常に参考となる。
- そうすればコスト全体としてなるかもしれないが、費用便益などわかれば判断する上で非常に参考となる。
- 先ほど松井委員がおっしゃったように、コストとベネフィット、誰もがみれるような形でして努力して頂いたらありがたい。

(松井委員)

- 今後気候変動が進んでいくことも強く想定されるので、その観点からも防災を高めることはとても大事であるので、グリーンリカバリーの制度等、環境側から何かアクセスするリソースがあるのではと考える。

(久会長)

- 先ほどスケジュールの説明があったが再度説明会があるので、その時には今日のご意見を踏まえてデータをより揃えていただき、説明会に来ていただく方にわかりやすく説明いただきたい。
- 次回の審議会ではその報告を受けてまた議論していきたいと考える。

### 3. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について

岸和田市都市計画マスタープランの改定について、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。

(永野委員)

- 岸和田市がどのような街を目指しているのかわからない。
- 例えば、商業都市、学園都市、工業都市、環境都市やハイテク都市のように何か一つを目標として進めた方が市民の理解も得ることができるかと考える。
- 人口増加のためには、何かに特化した都市を目指すべきかと考えるが、どのような都市を目指しているか。

(都市計画課藤井参事)

- 資料 4-2 (参考資料) の 2-2 ページに総合計画骨子案として将来どのようなまちを目指すか記載している。
- 岸和田市は長い歴史の中で産業、工業、商業、農業や漁業があり、岸和田を強くする“3つの戦略”で海から山までの多様な地域資源の活用と記載しているとおり、様々な資源を生かしたまちづくりを目標としている。
- その他に新たな取組みとして、木材コンビナートを新たな産業拠点を目指して今後取り組んでいこうとしており、また泉州山手線の延伸に際して、新たな拠点を作っていく位置づけをして、まちづくりを進めていきたいと考える。

(久会長)

- 何かを特化させるのではなく、様々な資源を繋げ、活用すると理解いただきたい。
- 歴史、海、山や人のような様々な資源をもっとうまく繋げれば、より魅力的になると考える。

(下村副会長)

- 南大阪の市町村でも広域連携の記載があるが、広域連携の話を都市計画マスタープランに市単独で反映することは非常に難しいと考える。
- 岸和田市は4つの広域連携軸を位置付けており、市域を大阪と和歌山を結ぶ道路・鉄道もあるが、本当に広域連携を図るには施設分担をどうするかなどもしっかりと考

る必要がある。

- 火葬場を隣の市と共同で運営する等の連携はあると思うが、平成の合併期に合併できなかったにも関わらず、広域連携を図るという話がでてきて、都市計画マスタープランにどう反映するか興味があるため、次回以降お聞かせ願いたい。
- (久会長)
- 都市計画マスタープランや総合計画は非常に高い抽象度で文章が書かれることは仕方ないが、書く内容をどのように実現していくかというイメージを具体的に持った方が良いと考える。
  - 泉州地域で広域連携するにはどういった基盤整備が必要か、あるいは大阪・関西圏広域連携はどのようなことを想定して具体的にすすめるか等を考えながら、素案を作成していただきたい。
  - 例えば、これから地下鉄のなにわ筋新線が開通すると、南海本線岸和田駅から新大阪へ直接乗り入れることができるので、それをどのように岸和田は活用できるか等の視点でイメージすると理解が深まると考える。
  - また、山直北地区のまちづくりがこれから動いてくが、新たな道路のネットワークが出来上がっていく中で、それをどう活用して山直北地区を地域の方と活性化していくかという観点も泉州の広域ネットワークのひとつの具体例だと考える。
  - 素案をまとめていく中で、具体的なイメージをこれからも議論できればと考える。
- (松井委員)
- 脱炭素は社会を大きく変えると言われているが、再生可能エネルギー等の内容が都市計画マスタープランに書かれていないと考えるが、問題ないのか。
- (都市計画課藤井参事)
- 脱炭素の内容は本市環境保全課が所管している実施計画に記載しているような、省エネルギー化に向けた設備をどうするかといったことが中心になるかと考えているが、公共交通の充実の視点から脱炭素に取り組むことなどが都市計画の分野に関連する内容と考える。
- (松井委員)
- 脱炭素は今使用している化石燃料が全く使用できなくなるため、交通や住み方等が変化し、影響が大きいと考える。
- (久会長)
- 世界的には自動車交通を遠慮する方向性になっているが、日本ではなかなか踏み切れないところがある。
  - 例えば、ヨーロッパでは当たり前のように市街の中心部に自動車の乗り入れをやめて、歩行者優先のまちづくりを都心部では行っている。
  - 初めて日本で出来れば、岸和田は日本一の環境に配慮したまちと堂々と言うことができる。
  - また、自動車を減らすためには、自動車に乗らなくても生活の利便性が保てるようなコンパクトなまちを作っていくことが必要である。
  - 環境配慮型の都市構造に変えるのか、環境を意識しながらまちづくりの方向性を変えていくのかということは、都市計画マスタープランにいくつも書けるだろうが、岸和田市民の意識を含めてどこまで反映することができるかが大切になってくる。
- (松井委員)
- 本資料は化石燃料を使った自動車が走っているイメージの文章に見えたので、交通について少しブレインストーミングを市の方でもらってもいいのではないかと考える。
- (久会長)
- 岸和田丘陵地区は環境とまちづくりを融合させながらモデル的な取り組みを行っているため、その取り組みの延長上でどのように都市計画マスタープランに反映するか考えていただきたい。
- (白出委員)
- 泉州山手線より山手の磯之上山直線沿道で交通事故の案件が非常に多いと実感してい



る。

- 和泉市は和泉中央まで電車が走っており、貝塚市も水間線があるが、岸和田市は山手に鉄道がないということが交通事情に影響しているのではないかと考える。
- 交通の安全という面からも公共交通機関の充実について、意識して取り組んでほしいと考える。

(久会長)

- 岸和田は谷筋に沿って海と山を繋ぐ3つの軸があると説明があったが、その中の1つが磯之上山直線であり、他の2つの軸と比べて自動車が走りやすくなっているため、自動車の速度が上がり、事故が起こりやすくなっている。
- 道路の整備と交通安全のご指摘だと考えるため、意見を参考にされたい。
- 山直北地区や岸和田丘陵地区では地域に入ってまちづくりをしており、都市計画マスタープランの策定を進めるにあたって、地域の方々と話し合い、その地域をどうしていくのかを一緒に考えていけるような協働のまちづくりができる仕組みを整えていくことが大切と考える。

## ■その他

### 1. 山直北地区のまちづくりについて

山直北地区のまちづくりについて、市街地整備課より説明。

#### 【質疑の概要】

(久会長)

- 基本的には地域の方が、これから時間をかけて話をつめていくことになるので、そちらにお任せすることとなる。
- ただ今の報告内容について、何かご質問・ご意見等はあるか。

(屋馬委員)

- 山直北地区の取り組みの中心は、町会、市民協議会、または地元の有志の方か。

(市街地整備課小竹主任)

- まちづくり研究会では、まずは地区内の関係者全員を対象としており、その中から、三田町の町会役員、実行水利組合の役員や、公募で募集した方を役員として組織している。

(久会長)

- その他のご意見等はいかがか。

(大原委員)

- モビリティポートの説明の中で道の駅愛彩ランドが出てきたが、三田町とは離れており、どういった関係があるのか。

(市街地整備課秦参事)

- 山直北地区は、三田町のフタツ池交差点を中心とした地区で、土地の利活用と合わせて、拠点整備として公共交通に関する取り組みを一緒に行っている。
- その中で、移動がスムーズなまちづくりということで、和泉中央駅からのバスの運行やスマートシティとしての取り組みを、民間企業にも協力いただきながら進めようと考えている。
- 山直北地区のまちづくりはこれからであるので、まずは今年度末にまちづくりが進んでいるゆめみヶ丘の道の駅愛彩ランドで実証実験を行うというご紹介である。

(永壁委員)

- 私は三田町の住民であり、この取り組みについては非常に期待している。
- 和泉中央の方へ行くと、駅周辺等も非常に発達しているので、その辺りも参考にしながら取り組んでいただくと地元住民としても非常にありがたい。

(下村副会長)

- 私はゆめみヶ丘での取り組みのお手伝いをしてきたが、その中で難しかった点が大きく2点ある。
- まず1点目として、地権者の皆さんの意向調整である。
- 全員が同じ意向を持っている訳ではないので、自然保全エリアや都市整備エリア等、どういった土地利用を希望しているのか事前に時間をかけて把握した上で、皆さん

の意向に沿うように土地区画整理事業等の事業計画を進めていった。

- 2点目は、まちの将来像をイメージし、方向性をきっちりと決めておくことである。
  - ゆめみヶ丘の場合は、環境配慮型の都市にするため簡易アセスメントも行き、環境配慮型の企業に来ていただいたり、また、住宅も含めて敷地内の緑化をいただいたり、景観に配慮したまちづくりを進めている。
  - 先ほどの説明の中でスマートシティやICTといった話があったが、どのような空間配置やゾーニングをしていくのかが、まだ見えてきていない。
  - 単に土地が売れたら良いというのではなく、デザインや空間構成等の議論もしっかりと行き、総合的なマスタープランのようなものを作った上で、出来るところから取り組んでいくというスタイルが良いのではないか。
- (久会長)
- 私もゆめみヶ丘だけではなく、このような面的整備のお手伝いをしているが、地権者の合意形成に時間を要する。
  - 工事が始まると数年で出来るが、工事が始まるまでにどれだけ合意形成に時間を要するかが勝負だと考えている。
  - これから、研究会から更にステップアップしていく訳だが、出来るだけ皆さんが気持ちよく、一緒にまちづくりをしようとなる雰囲気、これからも一緒に作り上げていただきたい。
  - 山直北地区でもスマートシティなど最先端の取り組みを考えられており、実際に数年後にはかなり大きくスマートシティ化が進んでいくだろうが、私たちも含めてイメージがなかなか出来ていない。
  - ゆめみヶ丘の場合も先ほどあったように、農地で残すゾーンと都市的に開発していくゾーンのどちらを希望するかをお聞きしたが、多くの方は、都市的な整備をしたら宅地として売却できたり、工場等に貸したら賃料が入るため、都市整備エリアを希望された。
  - ところが数年後にいざ事業をすすめていくと、農地が欲しいという方が増えてくる時代に入っており、その時に都市整備エリアから農整備エリアに変更したいとなっても、もう間に合わないということがあった。
  - そういう意味では、社会のスピードが速くなってきているが、イメージはしにくい状況がある。
  - 土地の所有者や住民には、出来る限り適切な情報提供を行い、未来がどうなるのかということも共有していただきたい。
  - 未来をイメージするのは難しいが、納得いただけるように市からもきちんと情報提供を行っていただきたい。
- (永野委員)
- 今は非常に良いタイミングであると感じている。
  - 農業の高齢化が進み、また農地離れも多く、先祖代々の田んぼを引き継いでいるが、子どもは農業をしなく土地も不要という時代になってきている。
  - 市の考えや将来のイメージ等をきちんと説明いただければ、理解は得られると考える。
- (久会長)
- 今後も適宜、進捗をご報告いただきたい。

## 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4年3月25日（金）午後2時

- 諮問予定案件 ; 都市計画火葬場の変更について
- 報告予定案件 ; 準防火地域の指定拡大について  
岸和田市都市計画マスタープランの改定について 等