



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) ・意見等なし。  
(久会長) ・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。

【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】南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定）

（下水道の名称：岸和田市南大阪湾岸北部流域関連公共下水道）

第2号議案について、都市計画課より説明。

- (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) ・それでは意見を取りまとめ答申とする。  
・第2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。

【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】南部大阪都市計画臨港地区の変更（大阪府決定）

【第4号議案】南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

（地区名称：岸之浦地区）

第3号議案及び第4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) ・それでは意見を取りまとめ答申とする。  
・第3号議案及び第4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。  
・また第3号議案については大阪府決定であるので、岸和田市として意見なしと回答することでご異議はないか。  
(各委員) ・異議なし。

【答 申】

第3号議案及び第4号議案について、原案のとおり同意する。

【第5号議案】南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

（地区名称：岸和田旧港地区）

第5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。  
(笹倉委員) ・泉佐野市や泉南市ではいわゆるインスタ映えのポイントがたくさんあり、いろいろなところから人が来ているが、岸和田市はそういったところがかかなり少ないと感じてい

る。

- 岸和田旧港地区のあたりは以前と比べると寂れていってるように感じており、私自身も行くことがほとんど無くなり、若い方からもそういった声を聴く。
- また、カンカンとコーナンのある場所がひとつの地区という一体感があまり伝わってこない。
- 漁獲高が府内 1 位ということなので、現在も飲食店はいくつがあるがもっと店舗の数を増やすとか、市場や駐車場、緑地の整備など、単に都市計画を変更するだけでなく、その魅力を活かしてにぎわいを創出するためにもう少し具体的な方法の検討が必要ではないか。
- 私は年末に福岡県糸島市に行くことがあったが、海沿いのまちで点々といろいろなスポットがあり、若い方がインスタに上げていたり、テレビの取材もたくさん来られたりしていた。
- 岸和田市も本来そういうところになるはずであるが、上手くできていないので、この岸和田旧港地区で産業や観光の面からにぎわい創出をしていただきたい。

(久会長)

- こういう開発に関係する案件でいつも申し上げるのは、都市計画の中には積極的な都市計画と、消極的な都市計画があるということである。
- 今のご意見は積極的にどうしていくかというご提案かと思うが、今回の地区計画の制限などは消極的な都市計画である。
- 今後、積極的な開発をどのように進めようとしているのか、何か事務局から追加の説明はあるか。

(産業政策課中島担当)

- 岸和田旧港地区は、新しいライフスタイルの創造を目指して、商業・文化・スポーツ施設等の都市機能と、都市型居住の立地を図るというまちのコンセプトのもと、一部埋め立て造成をして再開発を行ってきた。
- 今回の地区計画の変更では、例えば B-1 地区においては改めて住宅などを制限しているが、みなとマルシェなどが行われている地蔵浜の方のエリアとの一体感も意識し、阪南 1 区との連携の視点から見直しを行っている。
- また、A-2 地区の未利用地については、サウンディング調査での民間事業者の意見も踏まえ、一部制限を緩和することで未利用地の活用促進を図り、更なるにぎわい創出や、まちの活性化につなげたいという考えである。
- 今後の土地利用の誘導については、A-2 地区は大阪港湾局が所有している土地になるので、土地所有者による活用誘導をしていきたい。

(笹倉委員)

- 提出された意見書の中でカーディーラーの話があったが、それはどのエリアのことか。

(都市計画課藤井参事)

- B-1 地区で、現時点では駐車場利用されているところである。

(笹倉委員)

- 例えば南港にあるような、かなり規模の大きいものなのか、普通のディーラーや中古車のオークション会場のようなものなのか、こういったイメージのものか。

(都市計画課藤井参事)

- 土地所有者は民間であるが、話をお聞きしている中では、現在駐車場利用されているところを使いたいということである。

(久会長)

- 先ほども一体感という話があったが、みなとマルシェとカンカンの間にカーディーラーが立地すると、より一体感がなくなってしまうので、その辺りは抑えたいという考えである。
- 今後、市としても事業者や土地所有者と常に意見交換を行いながら、より魅力的なところとなるように努めていただきたい。

・先ほどの糸島市のお話を聞いて感じたが、こういう面積の大きいものを開発するというのは、なかなか糸島市のようにはならず、開発の仕方そのものが時代遅れになってしまっているかもしれないので、その辺りもまた検討いただきたい。

(下村副会長) ・広場2号について、都市公園の指定はされないということか。

(都市計画課藤井参事) ・そのとおりである。

(下村副会長) ・それでは、この広場のデザインは市ではなく民間が行うということか。

(都市計画課藤井参事) ・A-2地区に関しては現在、大阪港湾局が土地を所有している。

・広場2号については、A-2地区・B-2地区のどちらの進入路としても使われる場所となるので、引き続き大阪港湾局で土地を所有していただけるよう協議をしている。

(下村副会長) ・広場2号の変更については、大阪港湾局も了解されていると理解してよろしいか。

(都市計画課藤井参事) ・今回の都市計画変更にあたっては、大阪港湾局とも協議を行ってきた。

(久会長) ・それでは意見を取りまとめ答申とする。

・今後の土地利用や開発内容については様々なご意見があったが、制限事項を定めている地区計画に関しては、第5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。

【答 申】

第5号議案について、原案のとおり同意する。

(換気のため5分休憩)

## ■報告事項(令和4年度諮問予定案件)

### 1. 特別業務地区(第1種)の変更について

特別業務地区(第1種)の変更について、都市計画課より説明。

(久会長) ・ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。

(永壁委員) ・この場所はJRの駅に近く閑空からも便利な場所であり、岸和田市の中では一等地であると思うが、例えば外資系のホテルを誘致するなど、何か計画はあるのか。

(都市計画課藤井参事) ・この土地は、泉州卸商業団地協同組合の方が所有している。

・ちょうどこの向かい側の駅の方にホテルが建っているが、それについても、組合の皆さんが、この駅前を活性化させていきたいということでホテル誘致に取り組んだ経過がある。

・今回も市として土地を売却する訳ではないが、組合の方で岸和田市の活性化に向けて取り組まれており、市の位置付けとも合致することから、今回の都市計画変更を行う考えである。

(永壁委員) ・今後、コロナ禍で世の中も変わっていくと考えられる。

・東岸和田駅周辺もだいぶ開発されたが、ただ民間に任せるというのではなく、時代にマッチした市のプランを考えていく必要があると考える。

(久会長) ・また組合の方とも意見交換していただき、審議会でこのような意見があったと伝えていただきたい。

(昼馬委員) ・市庁舎建て替えについて、現位置での建て替えとなっているが、現位置は活断層が発見され、また津波が来たら堺阪南線まで浸かるとされており、そうになると、災害時に防災拠点となるべき市庁舎が3方向からしか行けなくなる。

・私は、そういった不安のあるところではなく、この卸売団地の場所に建てるのが最適

ではないかと考えている。

(都市計画課山田課長) ・都市計画で市庁舎を位置付けてはしていないが、地域の方向性や拠点については都市計画マスタープランで位置付けており、その中では、この卸売団地の場所も現位置についても市庁舎が建てられるが、過去からいろいろなところを比較検討しながら候補地を絞ってきた経過がある。

(久会長) ・もしまだ検討の余地があるのであれば、こういった意見があったということでお伝えいただきたい。

・新庁舎では、防災面もしっかりと検討されていると思うが、よろしく願います。

(下村副会長) ・特別業務地区や用途地域では建物用途の制限をかけることはできるが、建物の質や色味、配置等について、特別業務地区(第1種)を外した後に地区計画の指定はしないのか。

(都市計画課藤井参事) ・現時点では地区計画を指定する予定はない。

・大規模な建築物については景観条例に基づいた誘導を行っており、今回は比較的大きな敷地を活用した土地利用が行われることが想定されるので、その中で協議をしていきたいと考えている。

(下村副会長) ・地区計画の上乗せで景観条例による誘導があれば良いと思っているが、後追いにならないかという懸念である。

(久会長) ・組合では、この敷地を一体的に売却する考えか。

(都市計画課藤井参事) ・複数の事業者から提案を受けて選定された事業者に一体的に売却されるが、その中には、共同住宅と商業施設を核とした土地利用を組み立てていく予定と聞いている。

(久会長) ・下村副会長から地区計画の指定ができないかと提案いただいたが、1事業者に売却するのであれば、後追いのでも結構なので、今の想定されている土地利用が受け入れられる範囲の地区計画でのルール化という方法もある。

・例えば、特別業務地区(第1種)を外すことでキャバレーが立地可能となり、今はそのような土地利用は考えていないと思うが、将来建て替えるとなった時に、キャバレー等が入った雑居ビルのようなものが東岸和田駅前に建っているのかということ、私個人的にも好ましくないと思う。

・地区計画を定め一定のルール化を図ることで、次の土地利用を担保することができ、市民の方も事業の内容や今後の土地利用について安心できると思うので、事業者と一緒に検討いただければありがたい。

・今後の土地利用については様々ご意見を頂戴したが、次回審議会では、特別業務地区(第1種)の変更について、諮問となる。

## ■その他

### 1. 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3月28日(火)午後
- ・諮問予定案件；特別業務地区(第1種)の変更について
- ・報告予定案件；山直東地区のまちづくりについて 等