

# 会 議 録

承認											
会 長	朮原委員	小牧委員									
10/22	10/27	10/26									
《開催日時・場所》			平成 29 年 9 月 29 日（金曜日） 15：00～16：15 岸和田市役所新館 4 階 第二委員会室								
《名 称》 平成 29 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）											
石田	大野	岡田	金子	河合	朮原	小岡	小牧	佐藤	下村		
○	○	○	○	×	○	○	○	×	○		
白出	杉本	原	久	福山	堀野	宮川	安川	山口	吉田(都)		
○	○	○	○	○	×	×	×	×	○		
（審議会臨時委員出欠状況）											
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">【交通】吉田(長)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">○</td> </tr> </table>										【交通】吉田(長)	○
【交通】吉田(長)											
○											
（委員 21 名中、15 名出席）											
事務局：幹 事：大井まちづくり推進部長、山田都市計画課長、上東企画課長、日下建設指導課長 書 記：都市計画課：藤井、南、小竹、奥 関係課：まちづくり推進部：清水 市街地整備課：実森、秦、新谷											
《傍聴者》 1 名											
《概 要》											
<b>■報告事項（平成 29 年度諮問予定案件）</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計画道路泉州山手線及び関連都市計画道路の変更について</li> <li>2. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について</li> </ol>											
<b>■その他</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生産緑地法等の改正について</li> <li>2. 次回の都市計画審議会の公開・非公開について</li> </ol>											
《内 容》											
<b>■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</b> （会 長） ・平成 29 年度第 3 回都市計画審議会の会議録承認者として朮原委員と小牧委員の 2 名を指名。											
<b>■報告事項（平成 29 年度諮問予定案件）</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計画道路泉州山手線及び関連都市計画道路の変更について                      都市計画道路泉州山手線及び関連都市計画道路の変更について都市計画課より説明。                 </li> </ol>											
<b>【質疑の概要】</b> （会 長） ・今回の主な内容は、公聴会の公述が岸和田市関連ではなかったという報告である。 （委 員） ・説明の中で、磯之上山直線から高架構造の部分があるということだが、高架である必要性はあるのか。高架にしてしまうと、沿道の開発ができないのではないか。											

- (事務局) ・和泉市側の部分が少し高いことと、牛滝川を越えるために高架構造となる。その間は全て側道が整備されるため沿道利用も可能となる。
- (委員) ・高架にしなくても他に方法はあるのではないか。
- (事務局) ・側道については、片側で約 14m 程の幅員があり、市域内を通る利便性は十分であると認識している。
- (会長) ・他の地区でも同じような構造で沿道開発が進んでいるところもある。
- (委員) ・地域の人たちは了解しているのか。
- (事務局) ・現在、市街地整備課で沿道まちづくりについての地元協議を行っているところであり、高架部分の沿道利用もこれから地元と協議をしていく予定。
- (会長) ・既に協議が始まっているということで、時間をかけて取組まれたい。

## 2. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について

住宅市街地の開発整備の方針の変更について都市計画課より説明。

### 【質疑の概要】

- (会長) ・主な内容は、大きな方針の変更と重点地区の位置付けの変更である。
- (委員) ・今回の変更に伴って、風致地区の変更は行わないのか。現在の住宅地では、用途地域が第一種低層住居専用地域のところ、風致地区が指定されているところがある。
- (事務局) ・風致地区については、市内の市街化区域及び市街化調整区域に当初指定しており、その考え方は継続している。
- ・今回の地区については、元々風致地区の指定がなかったため市街化区域編入に際して改めて指定はしていない。
- ・地区計画の中で、緑化を義務付けており自然環境に配慮したまちづくりを誘導している。
- (会長) ・地区計画で緑地を担保しているということである。

### ■その他

#### 1. 生産緑地法等の変更について

生産緑地法等の変更について都市計画課より説明。

- (会長) ・今回の改正は、全国的な人口減少に伴い開発の波が弱まってきたことが背景にある。
- ・今回の法改正により、これまでの、市街化区域内農地はできるだけ早く宅地化すべきものから、積極的に残していくという方向に変わり、どのように農地として保全していくかということを考えていくことが必要な時代となった。
- ・生産緑地法で生産緑地内での農家レストラン等の建築が認められることとなったのも、農産物を使ってお金を生み出し営農を続けられるようにということで改正されたもの。
- ・都市計画法における田園住居地域が位置付けられたのも同様の背景がある。特に、利便性が良くない郊外で住宅開発されたところでは住宅としては売り切れず、農地と住宅を合わせて売る場合も出てきており、農業的な施設の建築を認める新しい区域指定である。
- (委員) ・今回の生産緑地法改正で、生産緑地の指定面積要件が変わるという点、指定後 30 年経ったものをさらに 10 年間延長できるようになるという点の 2 点について詳しく聞きたい。
- (事務局) ・指定面積要件について、条例で定めることにより現在の 500 ㎡から 300 ㎡まで下げることが可能となるというもの。
- ・それぞれの市町村で要件を下げる必要性やどこまで下げるのかといった議論が始まるものと思われる。
- ・10 年間の延長について、指定後 30 年経った生産緑地をさらに 10 年間営農するかいつで

も買取申出が可能な状態にしておくかを地権者の方が選択できるもの。10年経過ごとに選択をして頂くこととなる。

(委員) ・指定面積要件は各行政が条例で定めることができるということだが、それはいつごろの予定か。

(事務局) ・本市では、生産緑地を平成4年に当初指定しており、平成34年に次の10年を延長するかを選択して頂くことになる。それまでに、面積要件の件と併せて運用について検証、整理し、平成32年頃をメドとし、地権者の皆さまに発信したいと考えている。

(会長) ・これまで、法律で国が方向性を示してきたが、最近は市町村の状況に応じて自ら決定できるようになってきている。

・非常に重要な決定事項であることから、本審議会でも、条例の要否や指定面積要件等について議論させていただきたい。

(委員) ・指定面積要件を行政が条例で定めるということは、行政ごとにその値が違う場合があるということか。

(会長) ・その通りである。

(委員) ・最近、新聞等で平成4年から30年が経過する年である2022年問題として報道されている。それまで数年しかなく、農業をしている方の高齢化や減少が進んでいる中、審議会も含めて市としてまちづくりの方向性を考えていくことが必要だと思う。

(会長) ・委員ご指摘のとおり、この場合は都市計画面から議論をしているが、営農については農業振興の部局、市街地全体としての緑地保全や環境保全については環境部局等とも一緒に総合的な観点から考えていく必要がある重要な案件である。

(委員) ・私は不動産の分野から審議会に参加しているが、駅周辺の防火地域、準防火地域の指定は、良いことだが高層ビル等を建築する際は規制で開発が非常に窮屈になる懸念がある。

・大阪市内では、高容積率で大規模で高い建物が建築されている。

・緑を残していくということも重要だが、防火地域、準防火地域が増えると開発コストがかなりかかり分譲マンションの建築も難しくなってくる。

・人口を増やすためのことも考えて頂きたい。

(会長) ・防火地域等と人口増加の2点に関するお話しである。

・防火地域等については、都市計画又は建築上、容積率を上げればそこにたくさんの方が住み、働くようになるため災害時の危険性が増すことから防火地域等の防火対策はしっかりと指定していかなければならないということになると思われる。

・人口をどう増やしていくかという点については、都市計画だけではなく全体的な議論が必要のため、総合計画の中でこういった戦略で進めるのか、その中で都市計画的にどういう形で動かしていくかということを考えることが必要。

・岸和田市だけを考えるのではなく、近隣市町の開発動向や人の動きも勘案しなければいけない。

・現在、岸和田市から和泉市へ若い世代が移る動きも出ているので、より魅力的な市街地や住宅地を形成する必要がある、量的な問題以上に質的なものをどう計画していくかが重要な観点と考える。

(委員) ・岸和田市内では人口は減少しているが、大阪府内の他市では増加しているところもある。

・他の会議等にも参加した際に意見交換をするが、泉南地域は海水浴場や山があり良いところだと言われるが、住みたいかという別に住みたくないという意見が多い。住みたいまちを作っていくという考え方で進めていかなければならない。

(会長) ・それは、量的な問題ではなく質的な問題としてどうしていくかということと、都市計画

だけではなくまち全体の魅力向上をまち・ひと・しごと創生の総合戦略の方でも積極的に動いているはずであり、トータルの合わせ技で考えていくことが必要。

- 和泉市になぜ子ども連れの方が転居されるかという、一つの理由は小中一貫校ができていることが挙げられる。教育環境は子育て世代にとっては非常に大きな問題であるため、その辺りは総合計画の中でしっかりと議論させていただきたいと思っている。
- (委員) • 市街化区域は今後 10 年間にしっかりと市街化いわゆる開発等を行い市街地にしていくというものであり、その中で農地を守っていくというのが生産緑地の制度。
- 農地には営みとしてやっている農業に加えて、火災の燃え広がりを防ぐ防火帯や緊急の場合に避難できる空地としての農空間の価値が含まれているということが明確にされた。
- 生産緑地の当初指定から 30 年が経ち、田園の住宅地を目指すことも一方で考えながら計画的にどう進めていくかについて、意見交換することが今後 2、3 年の間で重要である。
- 総合計画、都市計画、農業、公園緑地等色々な分野が関わって先を見据えたプラン作りをしていくことが必要であり、他市町の事例も参考にしながら、本審議会でも議論されるかと思う。
- (会長) • 生産緑地法改正に係る内容については、今後進捗があった段階でご審議いただければと思っている。
- 条例制定の要否も含めて、市町村の裁量に委ねられる部分について我々も議論させていただければと考えている。
- 岸和田丘陵地区については、元々、田園住居地域のような開発を目指してきた。交通の利便性が良くないことから、地権者の方と一緒に知恵を出し合い魅力的な住宅地にしていければと考えている。
- 以上で予定の案件は終了するが、その他にご意見等あるか。
- (委員) • 報告事項の 1 件目について、次回の審議会で諮問、答申するということが、鉄道や周辺のまちづくり等に関する委員の思いを答申の中に盛り込むということについて考えて頂きたい。
- (会長) • 答申の方法については次回までに検討させて頂く。
- 本日ご審議いただいた報告事項は、次回の審議会で諮問、答申となる。

## 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；平成 29 年 12 月 4 日（月）
- 諮問予定案件 ；①都市計画道路泉州山手線及び関連都市計画道路の変更について
  - ②住宅市街地の開発整備の方針の変更について
  - ③生産緑地地区の変更について
- その他