

会 議 録

承認									
会 長	笹倉委員	所委員							
9/10	9/15	9/19							
《開催日時・場所》			令和5年8月9日（水曜日）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	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、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									
《傍聴者》 4名									
《概 要》									
■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. 第9回線引き見直しについて ■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2回都市計画審議会の会議録承認者として笹倉委員と所委員の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、都市整備課及び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。									
(井舎委員) ・パワーポイント48枚にわたってご説明いただいたが、後でもらえるのか。									
(都市計画課十倉担当) ・資料としましては、本日配布している資料を予定している。									
(井舎委員) ・本日説明するならなぜもらえないのか。48枚もレビューできない。									

- (都市計画課藤井参事) ・スクリーンでは、配布している資料をよりわかりやすく、地区ごとに図面を隣り合わせにしながら説明させていただいたものになる
- (井舎委員) ・スクリーンを見ているだけでは、なにもレビューできないので後でいただきたい。
- (都市計画課藤井参事) ・配布するよう調整する。
- (笹倉委員) ・私もパワーポイントいただければと思う。原案の縦覧が今年の12月頃予定ということと、来年5月頃に案の縦覧、7月16日に準備組合が設立したと伺ったが、地権者はどこまで知っているのか。
- (都市整備課小竹) ・今回示した都市計画素案については、山直東まちづくり研究会の役員に説明をさせていただいている状況になる。
- (笹倉委員) ・地権者は基本的にはわかっていないのか。
- (都市整備課小竹) ・基本構想及び基本計画については、皆様にお配りさせていただいているが、都市計画の素案については、山直東まちづくり研究会の役員にのみ説明をしている段階である。
- (笹倉委員) ・市街化調整区域で持っていた水田等が宅地並の課税になることや、建物に関して敷地面積の最低限度が150㎡と、第一種低層住居専用地域よりも厳しい制限がかかるかと思うが、地権者はこれらのことを知っているのか。
- (都市整備課小竹) ・都市計画の素案に係る考え方や市街化区域に編入するエリアについては、「山直東地区まちづくり基本構想及び基本計画」の中で示しているので一定ご理解はいただいているかと思うが、税や詳細な内容等についてはこれから丁寧に説明していかないといけないと考えている。
- (笹倉委員) ・和泉市が開発され岸和田市が負けているという話もある中で、和泉市からの延伸で二ツ池のところをまちづくりすることは良いことと思っているが、非常に不安に思っておられる地権者の方々が一定いる。
- ・地区計画を定めることを地権者が何十人という中で、同意やコンセンサスを得ていない状況で進めていくと、地権者は不安に思われるので、丁寧に説明していただくべき。
- ・実際、税の負担や建物が既存不適格になることも含め、そのあたりのことを説明しないと、最終的に遺恨が残ってしまうと思うがそのあたりどうお考えか。
- (久会長) ・地区計画は原則地権者全員の合意がないと進められないが、原則なので通常8割以上の地権者が合意すれば組合として認めていくことになる。そういった手続きを今までされているのか、今後していくのか。手続きを踏んだうえで都市計画審議会に諮問するのか。
- ・BCゾーンとADゾーンは条件が違っており、BCゾーンは土地区画整理事業に関わるため、換地ということで具体的な合意が図れなければ事業を進めることができない。ADゾーンでは地区計画のみになるので、地権者との接し方の違いがあると思うので、そこを丁寧に笹倉委員のご質問に対して回答いただければと思う。
- (都市整備課小竹) ・BCエリアについては、準備組合設立に関する仮同意ということで地権者からの合意形成が図られている。
- ・ADエリアを含め、地権者全員へ「山直東地区まちづくり基本構想及び基本計画」の概要を配布している。都市計画の素案については、まだ素案の段階であり、秋口頃に地権者全員への説明会や個別に時間を設け説明を行う機会を作っていく予定。
- (笹倉委員) ・私のところに地権者の方から不安に思っているとご相談がある。
- ・縦覧や概要の配布だけでなく、敷地面積の最低限度や高さの制限、固定資産税の増

額など、デメリットの部分もしっかりとお伝えいただきたい。

- (久会長) ・地区計画は従来よりも制限がかかるので、丁寧な説明、基本的には合意をとってから審議会にかかると思うので、先ほどの意見も反映させながら次回以降報告いただきたい。
- (笹倉委員) ・縦覧だけでは足りないと思うが、説明会の回数を増やしていただけるのか。
- (久会長) ・都市計画法に基づく手続きを抜粋したものになるので、次回以降は誤解のない内容でご説明いただければと思う。
- ・最終的には説明会に来られた人だけでなく一軒一軒訪問して合意をとることになる。
- (永野委員) ・BC エリアの企業誘致推進の責任者は誰になるのか。
- (都市整備課小竹) ・準備組合を中心として、企業誘致も含めて事業を進めていきたいと考えている。説明にもあったが、業務代行予定者を選定させていただき、事務局機能を担っていただきながら企業の誘致等を進めていくことになる。
- (永野委員) ・企業誘致について行政としての考え等があると思うので、基本構想から用途を考え、住民にご指導いただき推進いただきたい。
- (久会長) ・土地区画整理事業は土地を長方形に変え、最終的には地権者にお返しし、地権者の方が土地利用を考えていくことが原則になる。ただし、ゆめみヶ丘ではエリアマネジメントという手法で、土地の区画が整理できた後、地権者に任せるのではなく、まちづくり協議会を中心に誘致活動や調整を継続的に行っている。
- ・山直東地区も早いうちから、研究会をスタートしているが、土地区画整理事業が完了した段階でも協議会を中心にエリアマネジメントをしていこうという働きかけはされていくのか。
- (都市整備課小竹) ・地元が主体となったまちづくり研究会などの組織があるので ABCD エリアすべてを対象に組織としてまちづくりを進めていけたらと考えている。
- (南委員) ・農業・住宅共存地区があるが、ここは整地などするのか。
- (都市整備課小竹) ・市街化調整区域と位置付けているので、今の環境を保全していく考えになる。
- (久会長) ・基盤整備はしないで、現状の各敷地の土地利用を図っていくということである。
- (南委員) ・農業が廃れ、耕作放棄地が増えていくのではと思うが、その時にどうするのか考え方はあるのか。
- (都市整備課小竹) ・まちづくり研究会の役員会でも同様の話があるので、今後現状からどう推移するか検討し、どういった方策をとれるか検討していく。
- (井舎委員) ・事務局から資料をいただく際に、山直東のまちづくりは組合がするとお聞きした。まちづくりは地域全体で他の一般市民も入ると思うが、組合となると非常に不安になる。これはうまくいくのか。
- (都市整備課氏原主幹) ・組合施行の土地区画整理事業ということで、組合と答えたと思うが、準備組合を立ち上げることについて、同意率が地権者ベースで82%、面積ベースで85%の同意を得たうえで準備組合を設立した。土地区画整理事業は組合施行ではあるが、市としては何もしないのではなく、技術的支援をしながら支えていく。準備組合の中で市の役割としては業務代行予定者につなげていく事務局としての機能を都市整備課で行いながら進めていこうとしているところである。
- (久会長) ・通常であれば一斉にすべての区域を土地区画整理事業で進めるが、山直東地区では、かなり前段から地権者とどういうまちづくりをしていくかということをお話している。その結果、BC エリアは土地区画整理事業でまとまったが、A エリア及びD エ

リアの一部は土地区画整理事業ではない別の形で道路計画も踏まえてまちづくりを行っていく。こういったまちづくりの進め方については、かなりの時間をかけて地権者の意見を聞き、木目細かい作業を、行政含めて研究会と行っていただいているということだと思うが。

- (井舎委員)
- ・ 審議会資料に、衛星写真で家屋、工場、田畑がどれくらいかをイメージできるものがない。
 - ・ まちづくりは地権者だけの仕事ではなく、地域全体とっていたので非常に不安である。
 - ・ 審議するにあたりまちづくりの主体者がいないのでイエス、ノーが言えない。
 - ・ 土地利用制限、高さ制限もいいが、まちづくりはソフト面もあるので、審議会委員が地元の意見もきける立場にないと、無責任な審議結果になってしまうのではないか。
 - ・ 業務代行者である民間企業の担当者がまちづくりの主体となって進めると聞こえるが、それでいいのか。
- (都市整備課塔筋課長)
- ・ 業務代行者の民間企業も組合の中で選定されてお手伝いいただくので、組合の地元地権者を飛び越えて民間だけということはないと思われる。
- (久会長)
- ・ マンションを管理するときは管理組合がするが、管理組合は住民で構成されており基本的な知識が乏しい部分があるので、管理会社に委託をする。これと同じ仕組みとご理解いただければと思う。
 - ・ 組合施行なので、基本的に地権者が組合を設立し進めていかないといけないが、専門知識が必要になってくるので、補佐する形として業務代行者が入っている。主体としては地権者が集まった組合が動いていくことになる。土地区画整理事業は組合施行だけでなく市施行もあるが、今回は組合施行になるので地域の方々自らが機運を高め考えていただく方がいいという市の判断と理解しているが、専門的な知識と技術について応援していくという形になっている。
- (井舎委員)
- ・ まちづくりの主体者の人たちから説明を聞かないと、地元の顔が見えない。行政は所詮まちづくりをしないと聞こえるので、行政のみから話を聞いても具合が悪いと思う。
- (永壁委員)
- ・ 井舎委員の意見はよくわかるが、今回の場合は市と地元で山直東地区を開発しようと、地域住民に対してこれでどうかとご提案いただいて進めていると思う。従って地権者の顔が見えないというのであれば、現地に行っていただいておりますのでお話を聞いてみては。行っていただいているのであればいいと思う。
 - ・ 資料で分からないのであれば、事前に配布されているので、市の担当にヒアリングしてみてはどうか。審議会委員もそれで勉強させていただいているので、そうしていただくと助かるかなと思う。
- (南委員)
- ・ 確認になるが、大体 8 割の合意を得て、とのことだが、ABCD 合わせて 8 割なのか。それともエリア別なのか。
- (久会長)
- ・ 地区計画策定をしているエリア全体の地権者数又は、土地面積の 8 割以上が通常のラインになっていると思う。
- (下村委員)
- ・ 大阪府の都市計画審議会の委員をしているので確認になるが、大阪府の区域マスタープランにおいて、保留フレームに位置付けられているのか。
 - ・ 上位計画に位置付けていないと市街化区域に編入できないが、現行の都市計画マスタープランに位置付けているのか。

・土砂災害警戒区域や河川からの洪水、内水氾濫以外の防災面もきちんとクリアできた区域であるという説明をもう少ししていただければと思う。

・地権者の方や市も入ってしっかりとまちづくりの方向性を決めながら、地元と一緒に土地区画整理事業をすることは非常に良い進め方だと思う。区画整理事業だけを行って、地権者が好き勝手に土地利用をするところもあるので、大きな方向性を示しているのは良いと思う。

・区画道路幅員 8メートルと生活道路幅員 4.5～6メートルとなっていたが、道路構造令からすると 8メートルであれば片側歩道しかつかないのでは。AD エリアにおける区画道路は生活道路が集まってきて幹線道路へ出ていくコネクタとなるが、片側歩道での計画なのか。8メートルは減歩の関係か。

(都市整備課氏原主幹) ・当該道路は区画整理の手法による整備ではない。

(下村委員) ・8メートルに決められた理由はあるのか。

(都市整備課氏原主幹) ・現況道路の幅員を含めて可能な範囲というところで 8メートルと設定している。この周辺は、地元から抜け道にされているとの声もあり、交通安全対策として安全施設の設置も含めた対策をしていきたいと考えている。

(下村委員) ・歩道に関しての検討しているのか。

(都市整備課氏原主幹) ・現時点では設計等着手していない。

(都市計画課十倉担当) ・大阪府区域マスタープランの中に保留フレームに位置付けされており、市の都市計画マスタープランにも広域交流拠点として位置付けられている。ハザードマップに関しては、洪水のみ該当する。

(久会長) ・洪水が起こった際に各建物で上に逃げられるような高さは確保しないといけないと理解したが、次回以降どういう意図かわかりやすく丁寧に説明されたい。

(石田委員) ・産業地区について、基本方針としてどれくらいの規模の工場や企業が来るのがよいか期待などあるのか。

(都市整備課氏原主幹) ・具体的な企業はまだ不明であるが、土地区画整理事業の中において一番大きな土地で 5000～6000 坪を想定しているので、大きな施設を含め誘致していきたいと考えている。

(石田委員) ・業者は特に決まっていないのか。

(都市整備課塔筋課長) ・今まで地元と話をしている中では、ゆめみヶ丘のような雇用が生まれるような製造業の企業の方が地元にもなじみやすいとご意見をいただいている。具体的な企業などは決まっていない。

(久会長) ・恐らくまだ時間がかかるので、その時の社会経済情勢も踏まえた産業になるかと思うので現時点ではなかなか決まらないかと思う。

(大原委員) ・山直東地区が今後 5 年後 10 年後にどうなるのかイメージがつかない。実際に和泉市からの沿線で核になるようなものがないと用途地域のような議論はできても、少子高齢化が進む中で意図をもって来る人に喜んでもらえるのかという議論はできないのでは。

・私のイメージではこの場所は駅から遠く、まだ田舎なのに人が集まるのが正直な気持ち。具体的にどういう風になっていくのか、ある程度全体構想を描かれるときも、イメージを持ってきていただくと良い審議ができるかと思う。

(久会長) ・面的な整備の時は同じような話になるが、一面を一つの不動産会社が整備していくのであれば積極的な都市計画ができるが、今回は一定ゾーニングのもとに制限をかけていくことしかこの審議会ではできないので、難しいところである。

・地権者を含めた協議会等で積極的なエリアマネジメントをしっかりと行っていただき、計画的なまちづくりにつなげていくことを大切にしていきたい。審議会で意見を言いすぎてしまうと地区の皆様に制限をかけてしまうので、お互い共有しながら議論していけたらと思う。

(永墅委員) ・山直東は田舎であるが、山直東地区交通広場整備に伴い和泉中央駅からバスを連絡しているので、交通の便でアクセスが良くなれば田舎が街になるのではと思う。

(久会長) ・今回は具体的な案が出てきた第 1 回目ということで地元の方への説明等含め、次回以降、より進んだ内容を説明いただき議論を進めていきたいと思う。

2. 第 9 回線引き見直しについて

意見なし

■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 11 月 15 日（水）午前
- ・諮問予定案件 ；生産緑地地区の変更について
特定生産緑地の指定について
- ・報告案件 ；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
；山直東地区のまちづくりについて
；立地適正化計画策定について