

会 議 録

承認									
会 長	山口委員	雪本委員							
8/15	8/16	8/17							
《開催日時・場所》			平成 30 年 7 月 24 日（火曜日）10：00～12：00 岸和田市役所新館 4 階 第一委員会室						
《名 称》 平成 30 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）									
石田	井上	今口	岩崎	岡田	奥	小岡	佐藤	下村	白出
×	×	○	○	○	○	×	○	×	○
杉本	田中	久	福山	堀野	宮川	山口	雪本	吉田(都)	吉野
○	×	○	○	×	×	○	○	○	○
（委員 20 名中、13 名出席）									
永野市長 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、中島、奥、清田 関係課：産業政策課：池内、田中、平野 丘陵地区整備課：松下、塔筋、十倉、川端 下水道整備課：畠、越智、魚野									
《傍聴者》 0 名									
《概 要》									
■会議録の公開について 1. 岸和田市都市計画審議会における会議録の作成について									
■諮問事項 【第 1 号議案】南部大阪都市計画用途地域の変更（岸和田市決定） 【第 2 号議案】南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定） 【第 3 号議案】南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定）									
■報告事項（平成 30 年度諮問予定案件） 1. 岸之浦地区地区計画の変更について 2. 生産緑地地区の面積要件等について									
■その他 1. 次回都市計画審議会の公開・非公開について									
《内 容》									
■会議録の公開について 1. 岸和田市都市計画審議会における会議録の作成について 岸和田市都市計画審議会における会議録の作成について、アンケート集計状況について事務局より説明。 （会 長） ・前回の審議会で、会議録の作成方法について、委員より「発言者名を公開すべきではないか」とのご意見をいただいたことを受け、各委員の皆様のお考えを漏れなく集約するため、アンケートを実施した。 ・現時点で、回答全てが揃っておらず、また回答も拮抗している。									

・委員からの回答が出揃ってから、次回の審議会で議論をさせていただくということでしょうか。

(各委員) ・了承。

(会 長) ・次回以降の審議会で、会議録の公開に関する要領案を事務局から提案いただきながら、最終的な結論を出していきたい。

■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) ・平成 30 年度第 2 回都市計画審議会の会議録承認者として山口委員と雪本委員の 2 名を指名。

■諮問事項

【第 1 号議案】南部大阪都市計画用途地域の変更（岸和田市決定）

【第 2 号議案】南部大阪都市計画地区計画の変更（岸和田市決定）

第 1 号及び第 2 号議案について、都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(会 長) ・ただいまの内容に関して、何かご意見・ご質問はあるか。

(委 員) ・生活利便関連施設地区について、当初の計画から今回の変更に至った経緯を再度説明いただきたい。

(事務局) ・もともと、地区内の方だけでなく、周辺地域の方も含めた生活利便関連施設という位置づけをしている地区になる。

・岸和田丘陵地区は、山手の地域拠点という位置づけもある。

・より地域の方の利便性に配慮した施設が立地できるように、今回変更を行うこととした。

・また、床面積の上限が上がることで、施設を複合化することができ、より街並みに一体化したものを立地可能とすることも含めての変更である。

(委 員) ・マーケティングとして、どれくらいの圏域と利用する人口を算出したのか。

(関係課) ・岸和田丘陵地区については平成 26 年 3 月に都市計画決定し、その後事業着手したという経過があるが、その中で、いろいろな企業の話聞く機会を設けてきた。

・平成 28 年にはサウンディング調査ということで、企業がこの地区に立地しやすい状況は何なのかを、企業とディスカッションしながらまとめてきた経過がある。

・その中で、企業のニーズとしては、もう少し広い圏域での集客ができるような施設があれば、事業展開がしやすいという意見が多々あり、10~20km くらいの圏域で集客したいという意見が多くあった。

(委 員) ・近隣にも同じような複合施設が多くあり、その中で競合しようというのはいかがなものかと考える。

・また、もともとは地域のまちづくりのことを考えて用途地域を考えてきた訳で、企業が経営しやすい状況のまちづくりをした訳ではないはずである。

・いくら企業の要望が大きいからといって、今回の変更は、本来のこの地域に相応しいまちづくりの計画には合わないように考える。

(会 長) ・考え方として、都市計画の用途制限等の規制と、大規模店舗立地についての審査の 2 つがある。

・都市計画の段階で立地ができないようにしておくという考え方か、都市計画の段階ではいろいろな可能性を残しておいて、大規模店舗の審査で業種を絞る方が環境的に配慮できるという考え方である。

- ・最終的には裁決の中で、審議会としての決定をさせていただきたい。
- (委員) ・第二種住居地域では、宿泊施設を建てることのできるのか。
- (事務局) ・立地可能である。
- (委員) ・第一種住居地域から第二種住居地域へ変更することで、計画人口も見直しをしているのか。
- (事務局) ・住居という言葉のつく用途地域にはなるが、主に生活利便関連施設を誘致したいと考えている地区であるため、計画人口の見直しは行っていない。
- (委員) ・それではもともとの計画人口はどれくらいか。
- (関係課) ・第一種低層住居専用地域と、今回第二種住居地域に変更する地域を含めて、計画人口約1,000人余りを想定している。
- (委員) ・第二種住居地域では、もう企業の募集を行っているのか。
- (関係課) ・現在、企業・金融機関等へ情報提供を行っているところであり、企業の選定には至っていない状況である。
- (委員) ・今回の床面積の上限の緩和に当たる部分は、どれくらいの地区があり、市有地は何㎡くらいあるのか。
- (関係課) ・第二種住居地域に変更するエリア全体で約12.6haあり、その内、市有地については約3.5haである。
- (委員) ・現時点ではまだ区画割はしていないのか。
- (関係課) ・事業認可取得時点で、区画道路等の配置は決定しているが、個人の敷地がどのような使われ方をするのかについては、一体で使うのか分けて使うのかということも含めて、さまざまな状況が考えられ、区画数についても現時点では未定である。
- (会長) ・隣接した敷地を持つ方々が合わさって1事業者に貸すことも可能である。
- ・都市計画の段階では、上物がどうなるかということまでは、なかなか縛れない。
- (委員) ・生活利便関連施設地区について、この地区の方だけでなく、周辺の方々も利用できるような施設を建てるということだが、ここに行くための道路の状況について教えていただきたい。
- (関係課) ・岸和田丘陵地区は近畿自動車道インターまで車で5分で行けるところに位置し、南側に大阪外環状線(国道170号)、地区内を南北に春木岸和田線が通っている。
- ・また地区の北端から約1.5kmのところには、都市計画道路泉州山手線があり、事業化に向けて手続きを進めているところである。
- (会長) ・地区内の道路はかなり完成してきており、丘陵部の道路環境としてはかなり良好なものになってきている。
- (委員) ・先ほど計画人口は約1,000人とあったが、その1,000人以外は車で外から来る人を期待している訳であるが、高齢化社会を迎えて、車で郊外に買い物に来る人は果たしてどれだけいるのか。
- ・他市でもこのような郊外型の商業施設はたくさんできており、計画人口1,000人規模で立地してくれる企業・商業施設がどれくらいあるのか疑問。
- ・何か企業等からの打診はあるのか。
- (関係課) ・公共交通については、バスも含めてさまざまな側面を考えていく中で、ここへの集客を考える必要がある。
- ・生活利便関連施設地区への立地をイメージしているのは、大規模店舗というよりも、近隣にお住まいの方も利用可能な中規模クラスの施設のイメージであり、問い合わせもいただいている。

(会 長) ・上手く企業選定をしていただく必要はある。
・大規模店舗というと、この辺りでは和泉市のらぼーと等があるが、それらと競合しない形となると、圏域 10~20km のいわゆる中規模スーパーが想定される。
・道の駅愛彩ランドへの誘客はかなり大きなものであり、その方々がついでに足を伸ばすような利用の仕方も想定できるのではないか。

(委 員) ・この地域については、静かな低層の地域というイメージがある。
・生活利便施設地区を将来に渡って考えると、今回の変更案は良いものと感じているが、前回の審議会で、この地区にマンションが立地可能という話があり、どの程度の高さまでが立地可能であるのか。
・また業務エリアで保育所を立地可能とするということだが、第二種住居地域の方でも保育所は立地可能である。
・工業系の地区での保育所は、企業内保育所というイメージなのか、それとも一般的な保育所なのか。

(会 長) ・今は都市計画の制限レベルの話であり、想定したとおりのものが立地するかどうかは難しいところであるが、都市計画制限をかけるにあたって想定していることを回答いただきたい。

(関係課) ・これまで問い合わせのあった例では、マンションの話はなく、地区南側の業務エリアで操業されている企業で、社宅の立地を考えている企業が数社ある。
・当初から、生活利便関連施設地区で共同住宅は一部立地可能であり、高層マンションというよりも、低層の、企業の社宅ゾーンを一部設ける可能性はある。
・保育所については、現時点で 1 社から相談を受けており、企業環境を整えるために企業型保育を導入したいという思いをもたれている。
・さらに、周辺の業務エリアに進出した企業にプラスになるのであれば、この丘陵地区における業務エリアの保育施設として貢献できるのでは、という思いも持っていた。

(会 長) ・いわゆる地域外からの子どもを預かるのではなく、丘陵地区内の事業所の方々の保育ということで想定されている、ということである。
・意見もたくさんいただいたが、他に質問等ないのであれば、ここから裁決に移らせていただく。
・挙手がいいか、それとも異議なしということでしょうか。

(委 員) ・挙手裁決で。

(会 長) ・それでは挙手裁決に入る。
・原案に同意をするという方は挙手をお願いします。

(委員による挙手)

(会 長) ・賛成多数により、原案のとおり同意するとして市長に答申をする。

【答 申】

第 1 号議案及び第 2 号議案について、原案のとおり同意する。

■ 諮問事項

【第 3 号議案】 南部大阪都市計画下水道の変更（岸和田市決定）

第 3 号議案について、都市計画課より説明。

【質疑の概要】

(会 長) ・ただいまの説明について、何かご質問・ご意見はあるか。

- (委員) ・この諮問に対して反対するものではないが、岸和田市は市街化区域と市街化調整区域がはっきり分かれており、市街化調整区域に下水道を延伸するのには慎重になっていただきたい。
- ・公共施設マネジメントでも、現状ではすべての公共インフラ等を維持していくのは非常に困難だという結果が出ており、今後は十分に検討していただきたい。
- (会長) ・他に質問等なければ裁決に移らせていただく。
- ・第3号議案について、原案のとおり同意することに意義はないか。
- (各委員) ・異議なし。

【答 申】

第3号議案について、原案のとおり同意する。

■報告事項（平成30年度諮問予定案件）

1. 岸之浦地区地区計画の変更について

岸之浦地区地区計画の変更について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (会長) ・本件については、後日の諮問・答申となるが、現段階の原案に関して、何かご質問・ご意見等あるか。
- (委員) ・清掃工場の余熱について、場外利用ができなくなったのは何か理由があるのか。
- (関係課) ・余熱利用に関しては以前から清掃工場と協議を重ねてきており、今回追加するD地区の土地利用の方向性を考える際にも、清掃工場の状況の聞き取り等も行ってきている。
- ・その中で、余熱については自家発電・場内利用と売電をしており、安定的な余熱の供給は難しいと清掃工場から回答を得ている。
- (委員) ・配布資料2の土地利用計画図で、余熱利用施設3haという記載があるが、清掃工場内の施設という意味か。
- (関係課) ・清掃工場の余熱を場外利用する施設の計画であった。
- ・埋立事業の計画は現在も余熱利用施設のままである。
- ・ただし、埋立免許における用途の規制を受ける期間は、埋立竣功の告示日である平成14年3月5日から10年間であり、現在は余熱利用を伴わない土地利用も可能である。
- (委員) ・ここの集客施設として、余熱利用というのがひとつの目玉になると考えていたので、余熱の場外利用ができないのは残念であるが状況は理解できた。
- (委員) ・安定的な余熱の供給ができないということだが、安定的というのはどういう意味か。
- ・例えば蓄熱のシステムであるとか、何かしらの別途施設で対応できる程度の不安定さであるのか、それとも全くできないのか。
- (関係課) ・余熱は自家発電・場内利用と、余剰に発生した場合に売電をしているとのことである。
- (委員) ・交流施設の立地を許容するという方針は結構だと考える。
- ・D地区で立地可能なものとして観覧席を有する運動施設とあるが、観覧席を有しない運動施設も制限しないということが良いか。
- ・また浴場も制限しないという方針が良いか。
- (事務局) ・観覧席を有しない運動施設も立地可能である。
- ・浴場についても立地可能である。
- (会長) ・本日賜った意見、縦覧での意見等も踏まえて、次回の審議会でも再度議論をしていきたい。

2. 生産緑地地区の面積要件等について

生産緑地地区の面積要件等について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (会 長) ・人口減少時代に入った中で、今後宅地化がどんどん進んでいくことはないだろうということで、生産緑地地区についても国が大きく方向転換をし、各市で基準を決めていく必要がある。
- ・本日の報告は、生産緑地地区の面積要件を 300 m²に引き下げることとし、条例を制定するということである。
- ・ただし、今後も土地利用を促進する商業地域等に関しては、追加指定基準の中で指定しない区域とする。
- (委 員) ・今般の制度改正により、生産緑地の賃借についても見直しが行われた。
- ・条例の制定について 3 月議会提案の予定となっているが、大阪府下では既に 5 市が条例を制定していることもあり、できるだけ早く条例制定されることを望んでいる。
- (事務局) ・スケジュールに関しては、条例制定には市民の皆さんの意見を聴くためにパブリックコメント等の手続きも必要であり、そこから考えると早くて 3 月議会での提案となる。
- ・パブリックコメントの際には、生産緑地所有者だけでなく市街化区域内で農地を所有している方へ、情報発信を行う予定である。
- ・できるだけ早い段階から、農家の皆さんにお知らせし周知を図っていくということで、ご理解をいただきたい。
- (委 員) ・面積要件の引き下げ等により、新たに生産緑地に指定できる農地が増えるということだが、市街化区域内にある農地の総数も増える可能性があるということか。
- (事務局) ・新たに農地転換され、農地が増えるというのは事例としては少ない状況であるが、市街化区域内の農地の減少幅をできるだけ緩やかにしたいという思いである。
- ・昨年度の実験的改正では、面積要件引き下げ以外にも、新たに特定生産緑地制度が創設された。
- ・生産緑地地区に指定されると 30 年間の営農義務が課せられるが、平成 34 年には、約 9 割程度の生産緑地について 30 年間の営農義務が切れることとなる。
- ・その時に宅地化農地に移行される方もいると想定されるが、大幅に宅地化農地に移行されたり、宅地化されたりすることを少しでも緩やかにしたいという思いがあり、面積要件の引き下げを検討している。
- (会 長) ・岸和田市は人口が減ってきているとはいえ、利便性の高い地域であり、まだ宅地から宅地への転売も可能な状況であると考えますが、地方部などでは、宅地のままでは転売できず、農地転換するというような地域もある。
- ・岸和田市の場合はまだそこまではいかず、農地として増えていくことはほとんどないという考えからである。
- (委 員) ・面積要件を 300 m²に引き下げることによって、これまでの 500 m²では指定されなかったところが指定可能となるが、その追加指定の考え方を教えていただきたい。
- ・また特定生産緑地について、所有者の意向調査はされているのか。
- (事務局) ・宅地化農地の内、300 m²以上 500 m²未満のものが約 24%あり、4 分の 1 程度の宅地化農地が、新たに追加指定が可能となる。
- ・これらについても継続的な保全の方向へ繋がればと考えている。
- ・特定生産緑地の意向調査については、今回の基準見直し等と合わせて皆さんに周知し意向調査したいと考えているため、現時点では把握できていない。
- (会 長) ・従来も、1 つの敷地では 500 m²に満たなくても、2 つ以上の敷地が合わさって一団として

500 m²以上である場合は生産緑地地区として指定ができる。

- その場合、一方の生産緑地が解除された時に、残る生産緑地地区が 500 m²を切ってしまう、いわゆる道連れ解除となっていた。
- 面積要件が 300 m²以上になると、道連れ解除を防げる生産緑地地区も増え、生産緑地の担保率が高くなってくる。

(委員) • 現在生産緑地地区に指定されているところで、休耕作地というようなものはないのか。

(事務局) • 昨年度に生産緑地の全筆調査を実施したが、耕作ができていない地区が 19 地区程見受けられた。

- そのようなところには通知を発送し、営農をお願いしているところである。

(委員) • 営農をお願いしているということだが、それがなされない場合はどのような方法を取るのか。

- 営農を続けるということで生産緑地地区として指定しているのであり、それによって固定資産税もかなり軽減されている中で、このような状況が起こると不公平感がある。
- 単なる固定資産税の軽減を受けるためのものにならないように、市としても努めていただきたい。

(会長) • 本来このような状況はあってはならないものであり、今後も注意勧告をやっていただきたい。

(委員) • 都市農地の賃借について制度改正され、市民農園もしやすくなると考えられるが、それに関する民間団体、NPO 法人等の状況はどういったものか。

(事務局) • 今、手元に農業関連の NPO 法人等の資料を持ち合わせていないので詳細は分かりかねるが、従来制度でも生産緑地地区内で市民農園をすることは可能であり、企業が賃貸借でされている事例もある。

- 今回の賃貸借制度の改正で、農業継続がしやすくなるということだが、まだ詳細な情報が出ていない部分もある。
- 都市計画課としても今後も引き続き情報収集をしながら、良好な生産緑地地区として継続していただくように、関係課と連携しながら進めていきたい。

(会長) • 農地の利用面についてどのように促進していくかという方策も合わせていかないと、単に生産緑地地区に指定するだけでは農地の担保は難しい。

- 最近、福祉作業所が福祉農園として農地を活用するという事例もあり、農の使い方のバリエーションが出てきたように感じる。
- この辺りについてはまた研究調査していただき、どのような可能性があるのかということも考えていただきたい。

(委員) • 大阪府下で岸和田市の農業産出額が 1 位ということだが、特色のある岸和田の農業生産物はどのようなものがあるのか。

(委員) • 桃は大阪府下では多い方ではあるが、量的にはそこまで多いものではない。
• 一番多いのは菊菜や小松菜、ほうれん草等の葉物野菜であり、大阪府は全国 3 位となっている。
• その他、みかんや筍が多く、米は少ない状況である。

(会長) • 岸和田市は優良農家もかなり多く、しっかりと営農されている地域と認識している。
• 岸和田丘陵地区の農整備エリアでは、市有地を貸す、または売却するということについて問合せが多くあり、そういう意味では、宅地化以上に農業に対する風が吹いてきている。
• 市街化区域内農地も、上手く活用の手法が出てくれば保全・活用の可能性が高まるのではないかと期待をしている。

■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；平成 30 年 11 月 9 日（金）
- 諮問予定案件　；生産緑地地区の変更について
- 報告予定案件　；岸之浦地区地区計画の変更について
生産緑地地区の面積要件等について　　等