

会 議 録

承認									
会 長	赤坂委員	奥委員							
9/8	9/11	9/11							
《開催日時・場所》			令和元年8月9日（金曜日）15：00～17：20 岸和田市役所新館4階 第一委員会室						
《名 称》 令和元年度 第1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	井上	岩崎	奥	小田	倉田	笹倉	佐藤	下村
○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
白出	所	馬場	久	山口	山田	雪本	吉野	脇山	
○	○	○	○	×	○	○	○	×	
（委員19名中、16名出席）									
土佐副市長 事務局：幹 事：吉田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 関係課：産業政策課：池内、公文、平野 まちづくり推進部：白井 市街地整備課：実森、秦、小竹 建設指導課：成子									
《傍聴者》 0名									
《概 要》									
■委嘱状交付 ■会長、副会長の選出 ■報告事項（令和2～3年度諮問予定案件） <ol style="list-style-type: none"> 1. 南部大阪都市計画区域マスタープランの改定について 2. 第8回線引き見直しについて 3. 市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて 4. 用途地域の見直し検討について 									
■その他 <ol style="list-style-type: none"> 1. 次回都市計画審議会の公開・非公開について 									
《内 容》									
■委嘱状交付 土佐副市長より、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） ・令和元年度第1回都市計画審議会の会議録承認者として赤坂委員と奥委員の2名を指名。									

■報告事項（令和2～3年度諮問予定案件）

1. 南部大阪都市計画区域マスタープランの改定について

南部大阪都市計画区域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)
- ・説明にもあったが、基本的には大阪府決定の案件である。
 - ・今後案が出来次第、本審議会でも報告いただき、最終的には来年の6月頃に、大阪府から市の意見を求められるので、そこで諮問をさせていただき、皆様のご意見をまとめて大阪府へ返すということになる。
 - ・現時点では大きな方向性が示されたレベルであり、次回以降の本審議会で詳細が出てくるので、その時にでもご意見賜ればと考えているが、本日は報告を受けたということの良いか。
- (各委員)
- ・意見なし。

2. 第8回線引き見直しについて

第8回線引き見直しについて都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (久会長)
- ・区域区分も大阪府決定であり、先ほどの区域マスタープランの改定と同時期に諮問答申ということである。
 - ・ただいまの内容に関して、何かご意見・ご質問はあるか。
- (小田委員)
- ・もともとは大阪府の区域マスタープランがあり、それを岸和田市の都市計画マスタープランに落とし込んでいるが、両者は全くイコールというわけではないと考えている。
 - ・今の説明で、見直しのプロセスが分かりにくかったのだが、これまでに、都市計画マスタープランを計画通りに実行して、非常に上手くいったというケーススタディはあるか。
- (都市計画課藤井参事)
- ・資料2-1 表面の右上の「上位計画における位置づけ」欄に記載の内容が、今回線引き見直しを検討する地区における都市計画マスタープランでの位置づけである。
 - ・区域マスタープランは広域的な視点での計画であり、それを基に岸和田市としてのまちづくりの方針を定めたものが都市計画マスタープランであり、都市計画マスタープランでの位置づけを踏まえながら、線引き見直し等の都市計画の見直しを行っていく。
 - ・近年、市街化区域編入を行った区域としては、岸和田丘陵地区がある。
 - ・岸和田丘陵地区は、大きな方向性としては里の中核ゾーンと位置づけており、地元の方と協議しながら周辺の自然環境や農空間と連携したまちづくりを進めている。
 - ・今回の線引き見直しの検討地区についても、都市計画マスタープランで定めているのは大きな方向性であるため、市街化区域編入するにあたっての具体的な土地利用計画については、これから地元の方と一緒に協議しながら進めていくこととなる。
- (小田委員)
- ・線引き見直しには、実際に生活が想像できるような、具体的なまちづくりのテーマ・物語性が必要ではないか。
 - ・先ほどの説明では、具体的な生活の様子が見えてこなかった。
- (久会長)
- ・都市計画にはポジティブな都市計画とネガティブな都市計画があると、私はいつも説明させていただく。
 - ・平成25年度に岸和田丘陵地区が市街化区域に編入されたが、ここはいわゆるポジティブな都市計画である。

- ・市と地権者の方々に協力してしっかりと基本構想・基本計画をつくり、コンセプトや将来の姿を共有しながら、地権者の方々が具体的な土地利用を進めていくという形で、今も継続的に岸和田丘陵地区の整備が進んでいる。
- ・一方、民間の事業者に一定の範囲で自由な土地利用を認めつつ、しかしながら乱雑にならないように適切な制限をかけることで都市計画を目指す場合、市が明確なコンセプトを作るところまではなかなかできないものとなり、そういう意味でネガティブな都市計画と言っている。
- ・今回の場合は、今後、土地区画整理事業や地区計画等を策定するため、一定の方向性を見定めながら地権者の方々と話し合い、それに基づいて都市計画を定めていくこととなる。
- ・その段階では、小田委員が仰るようなコンセプトメイキングは当然されるであろうが、現時点ではその前段として、今後の土地利用計画が明確になればすぐに市街化区域編入ができるように保留区域の設定をするということでご理解いただきたい。

(小田委員)

- ・よく分かった。
- ・ただ、本当にそこに生活を根ざしたものができのかが不安である。
- ・そこに魅力がないと人は集まらず、魅力ある人の集まるエリアづくりには明確なコンセプトが必要。
- ・今後、リーダーシップをもって開発していくのは市ではないのか。

(久会長)

- ・基本的には、地権者の方々の方向性に基づいた土地利用がなされることとなる。
- ・土地区画整理事業を行う場合はおそらく組合を作ることとなるが、市はサポートをするが、基本的には地権者の方々が集まって組合を作る。
- ・そこで時間をかけて議論する中で、一定の方向性をまとめていただくこととなる。
- ・それを前提として、今回の線引き見直しでは保留区域を設定し、一定のルールができた段階で保留区域を外して市街化区域に編入するということである。

(下村副会長)

- ・資料 2-1 裏面の岸之浦地区の土地利用計画において、市街化区域編入案区域の中に緑地帯が含まれているが、市街化区域編入された際には都市公園法に基づく都市公園の位置づけになるのか。

(都市計画課藤井参事)

- ・最終的には港湾局と、市の公園を管理する課で協議することになると思われる。
- ・現時点では、港湾計画の中で緑地という位置づけがあるので、港湾緑地に位置付けられると思われる。

(下村副会長)

- ・底地はどこが所有しているのか。

(都市計画課藤井参事)

- ・大阪府が埋め立て事業を実施しているので、基本的には大阪府の土地となる。

(雪本委員)

- ・泉州山手線と幹線道路の交差点ということで山直北地区・光明地区が挙げられているが、泉州山手線と交差する幹線は 3 本ある。
- ・他の交差点部で市街化区域編入の検討に至っていないのはなぜか。

(都市計画課藤井参事)

- ・泉州山手線沿道まちづくりについては、市街地整備課が 3 本の谷筋で地元協議を行っているところ。
- ・泉州山手線の延伸に合わせながらまちづくりを進めていきたいと考えており、まずは山直北地区・光明地区から位置づけする。
- ・もうひとつの泉州山手線と岸和田港塔原線の交差点部である修斉地区については、農用地が多い地区でもあり、より広い視野でまちづくりについての地元協議を今後進めていきたいと考えている。

(雪本委員)

- ・泉州山手線については、磯之上山直線から岸和田中央線までの区間で着手すると聞い

ている。

- ・山直北地区を市街化区域に編入しようというのは分かるが、光明地区は岸和田中央線までが着手区間に入っているが、着工の目途もたっていない状況。
- ・磯之上山直線から南方面はこれから用地買収等に入っていくと思われるが、なぜ光明地区は今回の線引き見直しの検討対象となっているのか。
- ・もしくは修斉地区も含め3地区とも設定することはできないのか。

(都市計画課藤井参事) ・山直北地区と光明地区は今回、市街化区域編入を行うのではなく、保留区域の設定を行うものである。

- ・市街化区域編入は、まちづくりの地元協議の進捗状況を見ながら、手続きを進めていきたいと考えている。
- ・泉州山手線の延伸の状況を踏まえて、まずは山直北地区と光明地区を位置付けたいところ。

(雪本委員) ・山直北地区は交差点を囲むような区域となっているが、光明地区は交差点の西側になっているのはなぜか。

(市街地整備課秦主幹) ・岸和田中央線までが、泉州山手線が先行して事業着手する区間であるが、光明地区はその交差点に接した位置となっている。

- ・交差点を囲む区域となっていないのは、光明地区の地形等の状況から、交差点に接したところで比較的平坦な土地利用が可能な区域で設定しているからである。

(久会長) ・高低差があり、沿道の土地利用がしづらいということである。

(雪本委員) ・高低差があるということだが、幹線道路の結節点というのであれば、やはり交差点を囲むべきであり、現段階ではっきり決まっていらないのであれば、今後の状況を見て柔軟に対応いただきたい。

- ・修斉地区についても、今後検討されるということで良いか。

(市街地整備課秦主幹) ・修斉地区についても、順次まちづくりを進めていきたいと考えている。

(雪本委員) ・そもそも、磯之上山直線や国道170号のような主要幹線道路の沿道は、市街化調整区域であっても建築が認められており、あえて保留区域を設定する必要はないのではないか。

- ・もしくは、泉州山手線沿道で保留区域の設定をするということは、それ以外では沿道で建築物を建てることができなくなるということか。

(都市計画課藤井参事) ・仰るように、市街化調整区域であっても、開発許可や市街化調整区域の地区計画等で、一定土地利用をすることは可能であり、それができなくなるというものではない。

- ・今回検討している地区については、良好な市街地形成を図りたいと考えており、土地区画整理事業等の実施に向けて取り組んでいる。

- ・また今後、民間の方からご提案をいただく可能性もあると考えるが、その場合もまた随時検討していきたい。

(雪本委員) ・土地区画整理事業が計画されているのか。

(都市計画課藤井参事) ・市街化区域編入には、土地区画整理事業等のまちづくりが条件となっており、まずは土地区画整理事業を視野に入れながら、ということである。

- ・土地区画整理事業等のまちづくりについて地元協議を進めていきながら検討していく。

(久会長) ・これからまちづくりについて地権者合意を図っていく必要があるが、かなり時間を要するものであり、泉州山手線の整備にあわせてまちづくりを進めるためにも、早い段階で保留区域へ設定したいという提案である。

(井上委員) ・泉州山手線は、岸和田市と和泉市の市域界から熊取町域の大阪外環状線までで約10km

あるが、これを一度に整備することは難しいので、まずは磯之上山直線から岸和田中央線までと、貝塚中央線からせんごくの杜までの 2 区間を優先して着工する工区とした。

- ・ただし、沿道まちづくりが前提なので、その進捗を確認しながら事業化を進めるもので、泉州山手線の事業化は面整備が確実に進むことが確認できた後ということになる。
- ・道路整備と沿道まちづくりが相互関係にあるということ。
- ・次回以降の本審議会で引き続き議論していく。

(久会長)

3. 市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて

市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (久会長) ・本日は、準防火地域を拡大していきたいという方向性の報告である。
- ・昨年、建築基準法が大きく改正されたことも受けて、今後検討をすすめていきたいということ。
- ・ただいまの説明について、何かご意見・ご質問はあるか。
- (各委員) ・意見なし。
- (久会長) ・次回の本審議会で素案が示された際にまた議論していくこととする。

4. 用途地域の見直し検討について

用途地域の見直し検討について都市計画課より説明。

【質疑の概要】

- (久会長) ・本日は大きな方向性の報告であり、今後時間をかけて調査し具体的な見直し案を検討し、本審議会へ諮られることとなる。
- ・ただいまの説明について、何かご意見・ご質問はあるか。
- (吉野委員) ・準防火地域の拡大や用途地域の見直しについて、説明を聞く中では理解できる部分もあるが、現実問題として、12 種類の用途地域をジグソーパズルのように当てはめればよいというものではない。
- ・例えば、岸和田駅前が商業地域・防火地域の指定、その周辺や蛸地蔵駅等の駅前が近隣商業地域・準防火地域の指定がされている。
- ・岸和田駅は特急が停まる駅であるにも関わらず広告もなく、乗降客数も平成 4 年は約 3 万 2 千人あったものが 2 万 3~4 千人に減っている一方、南海泉大津駅は乗降客数が増えている。
- ・商業地域は容積率 400%、近隣商業地域は容積率 300%であるが、容積充足率は十何%程でありほとんど使われておらず、商業地域といいながら商業地域でない現状がある。
- ・大きな幹を間違えて、枝葉で用途地域をジグソーパズルのようにすればする程、まちは衰退していくと考える。
- ・容積充足率は何%か。
- (都市計画課藤井参事) ・正確な数字は持ち合わせていないのでまた確認しご報告させていただくが、実際、住宅やそれほど高くない建物が多い現状である。
- (吉野委員) ・それであれば、住居系用途地域にすれば良いのではないか。
- ・商業地域といいつつ、そのような用途になっていないことが問題であり、それを修復するように用途地域を変えていかないとまちの発展はないと考えている。
- (久会長) ・建ぺい率・容積率は当然用途地域に連動して決まってくるものであるが、もうひとつ

は土地利用の問題がある。

- 例えば商業地域から第一種住居地域や第二種住居地域に変えた場合、いわゆる既存不適格になるものが出てくるわけであり、そういうことも勘案しながら全体的に考えていくことが必要ではないか。

(吉野委員)

- 準防火地域の拡大については、これまでも何度か本審議会で議論されているが、それが今まで延びているのは既存不適格の問題があるからである。
- 岸和田市内の建ぺい率 60%以上の地域全域を準防火地域にすれば、ほとんどが既存不適格になってしまい、建築基準法でいう検査済証等の問題が出てきてしまうため、今まで延びているのではないか。

(久会長)

- 私は泉大津市の都市計画審議会委員もしているが、事務局からの説明にもあったように、泉大津市はかなり密集してまちが出来上がっており、市内ほぼ全域を防火地域もしくは準防火地域に指定して安全性を高めていこうという方向性にある。
- 報告事項 3 の内容になるが、岸和田市においても、できるだけ密集したところは準防火地域にして安全性を高めていこうという方向性で、今後検討していきたいということ。
- また用途地域の見直しについても、泉大津市は準工業地域が多いが、かなり工場が抜けていっている地域もある。
- そういう場合は住居系用途地域に見直し、今後も工場を立地させたい地域と、今後は住宅にシフトしていきたい地域に分けて、準工業地域をどうしていくかという検討をまさにしているところ。
- 岸和田市においても、現状の用途を見ながら、今後も同じ用途地域を続けていくのかどうか調査をしていきながら検討していくことになる。
- 次回以降の本審議会ではどの地域をどのように見直すかという具体的な案が出てくるので、その時にまた議論をしていきたいと考える。

(小田委員)

- 時間というのは非常に早く経過してしまうものである。
- 今年生まれる子どもたちが 20 年後に、岸和田というまちに住んでいて良かったと思うのはどのようなまちかと考えている。
- これまで 10 年、15 年、岸和田市行政をやってきたそのままの線上で発想し計画しているのではないかという疑念を抱いてしまうのであるが、特に人口減少と都市開発の関わりをどのように考えているのかを聞きたい。

(都市計画課山田課長)

- 国・府の説明でもあるが、2022～2023 年頃には必ず人口が減少するというデータがある。
- 都市計画マスタープランは平成 10 年に作成し平成 23 年に改定したものであるが、もちろん社会状況を見ながら、今後考え方を改めていかないといけないとは考えている。
- 従来のもをそのまま引き継ぐという考え方ではなく、将来の子どもたちがより豊かに暮らせるためにという想いをもって取り組んでいる次第である。

(久会長)

- 都市計画審議会というのは、都市計画制度をどのように運用していくかという審議会である。
- 総合的なまちづくり的観点というのは、例えば賑わいづくりという意味では産業振興や農業振興等のソフト施策も含めて様々な方面から総合的に考えていく必要があり、その内のハード面を中心に担うのが都市計画制度で、総合的な観点を担うのは総合計画である。
- 個人的な意見ではあるが、1990 年代以降、世界的に都市計画の方向性が変わってきて

おり、制度だけではなくモノをどのように使っていくかということが非常に重要な観点となっている。

- ・具体的にはタクティカル・アーバニズムという考え方が世界で起こっており、様々なイベント等の社会実験を繰り返しながら、民間サイド・市民サイドでまちの雰囲気を変えていこうという動きがある。
- ・ただしこれは都市計画制度ではないので、どこでどのような形で実践していくのかということは、都市計画審議会ではないところで考えていかざるを得ない。
- ・いずれにせよ、行政が法を使ってコントロールしていくことだけでは限界が来ていることは確かである。
- ・この都市計画審議会というのは都市計画法上の制度適用をどうするかということを議論する場であり、ご指摘のようなことは別途、市としても考えていただきたいと考える。

(小田委員) ・今こそ、イベント等を通して行政改革をやっていくという考え方は重要である。
・それがなぜ都市計画の中に踏襲されていないのか。

(久会長) ・残念ながら、都市計画審議会は都市計画法に基づく制度適用を議論する場であり、それ以外のところも含めた場合は、もう少し幅広い総合計画審議会等で考えていく必要がある。
・そもそも都市計画法でコントロールすること自体を見直していかないといけないことは確かであるが、それを上程することまでは本審議会の権能ではないので、難しいところ。

(小田委員) ・次回の本審議会がどういうものになるか楽しみであるが、おそらくあまり変わらないのではないかと感じる。

(久会長) ・国の法制度が抜本的に変わらない限りは、我々だけが違う方向に行くというのはなかなか難しい。
・都市計画制度だけでなく、総合的に市として受け止めていただき、どのように地域の将来像を市民の方々と共有し、それをいかに実現していくかということは総合計画審議会等で議論していただきたいと考える。
・その他、用途地域の見直しに関して何かあるか。

(笹倉委員) ・現時点で、具体的な用途地域の見直し箇所や、モデルとなるものはあるのか。

(都市計画課藤井参事) ・具体的な箇所についてはまだ検討中であるが、例えば工場跡地で住宅開発がされているところを準工業地域から住居系用途地域に見直すことが考えられる。
・また 4 車線以上の幹線道路について、沿道利用をどうしていくかを積極的に検討していきたい。

(笹倉委員) ・先ほど議論があったような、岸和田駅前の商業ゾーンを見直すこともあるのか。

(都市計画課藤井参事) ・岸和田駅前の商業地域については、大きな建築物が建つには区画が小さかったり道路が狭かったりして、なかなか変化が進んでいないという現状がある。
・過去、平成初期の時代までは面整備という話もあったが、実現化が難しく現在に至っているのが事実である。
・では岸和田駅前を住居系用途地域に変えていくかということ、現在の上位計画では岸和田駅前を広域的な商業拠点と位置付けているので、それは大きな方向性の転換となるため、まずは都市計画マスタープラン等で、都市の骨格が今のままでいいのかということを検討した上で、その後の用途地域の見直しになると考える。

(久会長) ・岸和田駅前は市の中心部として、商業地域で様々な賑わいがつくられるような方向性に

あるので、もし岸和田駅前の用途地域を変えとなると、かなり大きな変更になる。

- ・もし本審議会としてそれが必要であるということであれば、他の委員の方々のご意見もいただきながら議論させていただければと考えるが、現時点では市が調査を行い、現状の用途も見ながら見直すべき地域を検討していくので、それが示された時に具体的に議論をしていきたいと考える。

- (佐藤委員) ・用途地域の見直しとなるとどこのまちでも現状追認型が非常に多い。
・大変難しい問題であるが、ポリシーを持って見直しを検討していただくよう要望する。
- (久会長) ・準工業地域から住居系用途地域に変えとなると、そこで工場を営んでいる方からすると、我々は出て行けということか、というような話になってしまいかねない。
・大きく用途地域を変える場合は、地権者の方々の同意がないと勝手に進めることはできないので、地元の方々とも非常にじっくりと時間をかけて協議しながら進めていくこととなる。
- (吉野委員) ・基本的には岸和田駅前は商業地域のままで良いと考えているが、現状問題となっているのは、例えば用途地域での容積率は 400%であっても、前面道路幅員が狭く建築基準法の規定等で実際は 240%しか認められなかったり、さらには高さ制限や斜線制限もあったりすることである。
・東岸和田駅前に関しても、過去に特別用途地区の制限を一部外した途端にホテルが立地することになった。
・要するに、何が原因なのかを探って、その悪い原因をカットするというようなことをしていかないといけない。
- (久会長) ・今は用途地域の見直しの話題であるが、用途地域どおりに土地利用が進まないのは、他の制限がかけられていることが原因ではないかということである。
・そういう意味では、制限緩和をしていくのか、あるいは地区計画等で独自のルールをつくっていくのか、合わせ技で上手く進められるように検討していただきたい。
- (山田委員) ・岸和田駅前の問題や人口減少等、様々な現状があるが、本当に新しいまちということからすると、30年後も見据えて考えているのかという不安はある。
・交通アクセスや高齢化、空家、耕作放棄地等、様々な問題があるが、単なる人口を増やすためだけでなく、しっかりと計画を踏まえて検討いただきたい。
・多くの人に関心を持つような、傍聴席に人が集まるような審議会にしていきたい。
- (久会長) ・用途地域の見直しは、1年程の時間をかけて調査・検討を行っていくという報告であった。
・次回以降、具体的な案が示されたらそれに基づいて詳細を議論していきたい。

■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；令和元年 11 月 27 日（水）午前
- ・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；南部大阪都市計画区域マスタープランの改定について
第 8 回線引き見直しについて
市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて
用途地域の見直し検討について 等