

会 議 録

承認									
会 長	岩崎委員	小田委員							
12/28	1/20	1/10							
《開催日時・場所》			令和元年 11 月 25 日（月曜日）10：00～12：25 岸和田市役所新館 4 階 第一委員会室						
《名 称》 令和元年度 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、13 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、清田 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》									
■諮問事項 【第 1 号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（岸和田市決定）									
■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 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									
1. 次回都市計画審議会の公開・非公開について									
《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									
（会 長） ・ 令和元年度第 2 回都市計画審議会の会議録承認者として岩崎委員と小田委員の 2 名を指名。									
■諮問事項									
【第 1 号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（岸和田市決定）									
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。									

- (雪本委員) ・今回廃止になる部分について、指定から 30 年経過して買取り申出されたものはあるのか。
 ・また、指定から概ね何年が経過して廃止されるものか分かれば教えていただきたい。
- (都市計画課藤井参事) ・岸和田市では平成 4 年に生産緑地地区の当初指定を行っており、指定から 30 年経過するのは令和 4 年となるため、30 年経過により買取り申出されるものはまだ無い。
 ・現在指定されている生産緑地の約 9 割が平成 4 年に指定されたものであり、今回廃止するものについても大部分が平成 4 年の指定である。
- (雪本委員) ・廃止されるものの中で、指定されてからの期間が短いものはどれくらいになるのか。
- (都市計画課藤井参事) ・手元に詳細な資料がないため、後ほどご報告させていただく。
- (久会長) ・指定されてすぐに廃止されるものはあまりなく、耕作されている方が高齢になり、病气や亡くなったことによるものがほとんどであるということ。
- (馬場委員) ・分からないところがあるので教えていただきたいのだが、今回廃止になるものについては、ほとんどが市が買い取るという判断をしているということか。
 ・市が買い取った用地については公共施設用地等に活用するということであるが、どういった活用をするかは、買い取る段階である程度目途がついているものなのか、もしくは今後活用を考えていくものなのか。
- (都市計画課藤井参事) ・買取り申出に伴う行為の制限解除により廃止されるものは、市が買い取らない判断をして制限が解除になったものになる。
 ・今回、公共施設設置による廃止が 2 地区あるが、買取り申出によるものではなく、開発行為等に伴い公共施設の設置がされて廃止になるものである。
- (馬場委員) ・買取り申出があっても、ほとんどは買い取らないということか。
- (都市計画課藤井参事) ・例えば都市計画道路の事業が決定されている区域等、すでに事業化がされているところで買取り申出があった場合には用地を取得しに行くということになる。
 ・現時点では事業を集中して進めるとしており、それ以外の場所については買い取らないのが基本となっている。
- (久会長) ・他市でも買い取るパターンはほとんどない。
 ・事務局の説明にあったように、すでに都市計画決定されていて必要な部分、もしくは公共施設が必要なタイミングと重なったところで、買い取られる場合はあるということである。
- (雪本委員) ・もし耕作している所有者が亡くなって相続された場合はどのような扱いになるのか。
 ・その時点で生産緑地廃止となるのか、それとも相続した方が引き続き耕作するとなれば、生産緑地として継続されるのか。
- (都市計画課藤井参事) ・所有者が亡くなって相続した方が農業継続する場合は、そのまま生産緑地として継続し、農業が継続できない場合は買取り申出ができる制度になっている。
- (久会長) ・平成 29 年度の生産緑地法改正で、生産緑地の賃貸借がしやすくなった。
 ・これまでは買取り申出があった際の生産緑地の斡旋を、農業委員会・JA にご協力いただいていたが、今後は借地も含めて積極的に斡旋をしていただき、上手く次の耕作者が見つかるようになれば良いと考える。
- (山田委員) ・具体的な話になるが、極楽寺町 14 の地区が廃止とあるが、現時点でコンビニが建設されており、いつの時点で廃止になっているのか。
 ・これも市が買い取らなかった事例と考えていいのか。
- (都市計画課藤井参事) ・市が買い取らなかったものであり、また農地として購入したいという希望者がおらず、買取り申出から 3 ヶ月が経過し生産緑地の制限が解除になったために、土地利用がで

きるようになった状態である。

- (久会長)
- ・制度上、生産緑地地区の廃止の都市計画変更の手続きが後追いになる。
 - ・タイミング的に手続きが後追いになってしまうので、すでに開発が始まっているところは他にもあり得る。
 - ・補足ではあるが、固定資産税は毎年1月1日時点で計算されるので、そのタイミングに合わせて、毎年11月頃の本審議会で一括して審議する手続きである。
- (佐藤委員)
- ・公共施設の設置等に伴う変更とあるが、すでに都市計画決定している道路のことなのか。
- (都市計画課藤井参事)
- ・公共施設は、土地収用法に規定されている事業を指すものになる。
 - ・保育所等の公共公益施設の設置に伴う廃止も認められている。
 - ・今回の都市計画変更は、道路用地が1ヶ所と、保育所の設置に伴うものが1ヶ所である。
- (下村副会長)
- ・小松里町88は新たに地区が追加されているが、近接して存在している地区に含めるのではなく、地区を分けたのは理由があるのか。
 - ・また廃止されるものはタイムラグがあるので、現状がどうなっているかはあまり問題ではないと考えるが、追加指定するところは営農が義務化されることになる。
 - ・追加指定するところが現状どうなっているのか、きちんと生産緑地として機能しているのか、写真等で審議会の中で示していただく方がいいのではないか。
 - ・生産緑地地区は、本来、市街化しようとしているところに農地の価値を見出して平成4年に定められたものである。
 - ・その後の見直しでレクリエーション機能も有するとされ、都市内農地の重要性が位置付けられてきている。
 - ・都市緑地法の改正もあり、農地も都市のオープンスペース、都市緑地として、しっかりと緑の基本計画等できちんと担保していくことが重要であるが、今回の都市計画変更でも1.22haの減少とあるように、毎年結構な面積が減っている状況。
 - ・今後特定生産緑地の指定もされる訳であり、生産緑地の意味を所有者の方等にしっかりと説明し、生産緑地を積極的に残していただけるような工夫をしていただきたい。
- (都市計画課藤井参事)
- ・基本的には、点でも繋がっている農地はひとつの地区としてみなしているが、今回の小松里町88の地区については、現地も確認したが周辺の生産緑地地区とは繋がっていないため、別の地区として追加をしたものである。
 - ・資料については、議案書の中もしくは別の資料等で写真を入れるように次回から工夫させていただく。
- (下村副会長)
- ・追加指定することを否定している訳ではなく、地区を分けることで、廃止の地区数と差し引きしてもあまり変わらないというような判断がなければいい。
 - ・地区数は変わらず面積が減ってくると、1地区あたりの平均面積が減ることであり、地区数は減っていないということを表に出そうとしているのであれば違和感があるために質問させていただいた。
- (久会長)
- ・様々なご意見・ご要望等はあったが、第1号議案の諮問に関しては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。

■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) ・南部大阪全体の方針が大阪府で審議されているということである。
・この内容に関してご質問・ご意見はあるか。
- (小田委員) ・これは大阪府の全体的なマスタープランということであるが、なぜ岸和田市の具体的なマスタープランが本審議会に提示されないのか。
・策定以降、年代によって若干の修正が加えられているであろうが、その内容がなぜ出てこないのか。
- (都市計画課藤井参事) ・岸和田市の都市計画マスタープランは、備付資料として各委員の机に置いているが、計画期間が令和4年度までとなっている。
・来年度から3年間をかけて見直しを行っていく考えであるので、その際にはご説明・ご報告させていただく予定である。
- (小田委員) ・現行の都市計画マスタープランは見せていただいている。
・前回の審議会で私が質問した内容については、都市計画審議会よりもむしろ総合計画審議会で議論するものであり、本審議会は、それに沿った形で都市計画法上の制度適用をどうするかという議論をする場であるということ、久会長からお話いただき理解できた。
・前回の審議会の後、仲間内で話をする機会があったが、泉大津駅の乗降客数は増えて、岸和田駅の乗降客数は減っており、南海電鉄の特急停車駅は岸和田駅から泉大津駅に変わるのでないか、という意見すら出てきた。
・それだけでなく、人口減少の問題もしており、和泉市・泉佐野市の間で岸和田市の存在がどんどん停滞しており、そうするといくらこの審議会で何とかしようとして推進しても、根幹である総合計画審議会の内容が本当の意味でのまちづくりでなければ、この審議会は何の意味の審議会なのか疑問である。
・総合計画審議会の考え方を、この場で説明いただくようなことができないのか。
・岸和田市を10年・50年・100年の計でどうしようとしているのか、私ども市民には全く見えてこない。
・例えば土地を開発する時に、その地権者が何十人、何百人集まると、その人たちはそれぞれの考え方があるのでまとまらないのは当たり前のことであり、それを乗り越えて提案し情報発信するのが開発だと考える。
・総合計画審議会の皆様が知恵を絞って、岸和田の文化・人・ロケーション・気候等含めて、本当に岸和田というものを向上させることが可能なのか、私は不審で仕方がない。
・そしてそこから流れてくる議題の審議というのは、僭越な言い方ではあるが、形式的な儀式に過ぎないのではないかと考えてしまう。
・久会長は泉大津市の都市計画審議会委員もされているが、泉大津市で見事に成功例を作られており、岸和田市のこともおそらく一番見ているのではないかと考えている。
- (久会長) ・泉大津市が成功だという話であるが、駅の乗降客数の増減をもって成功かどうかは分からないところであり、泉大津市は泉大津市なりに様々な課題を抱えている。
・例えば泉大津市は非常に大きな再開発を行ったが、再開発ビルの店舗や住民が出て行って空家となってしまう問題をどうするか、ということを考えていかなければならな

い。

- あれだけ大規模なものをしたが故に、今後もまた大規模な投資をしていかないと、なかなか上手くいかなくなってしまう。
- また私は和泉市のお手伝いもしているが、和泉中央や和泉ニュータウンもどんどん高齢化していき、今後どうしていくかという課題がある。
- それぞれのところで様々な課題があり、それをどうするかを考えているが、それは前回の審議会でも申し上げたとおり、都市計画審議会ではなく総合計画の審議会を中心に、全体の地域づくり・都市づくりを考えていく訳である。
- 地域づくり・都市づくりは市役所が先導をきってやっていく部分は極めて限られており、いわゆる公共事業だけではなかなか上手くいかない。
- そこに民間の方々がどのように一緒の方向を向いて進んでいくのか、その時に資料 2 の第 5 章にあるエリアマネジメントの話になり、今後は益々、民間が主体となった様々な方々が、自分たちのエリアをどうしていくかという観点が必要になるということで、このエリアマネジメントの観点が出てきている。
- さらに、自らのまちの将来像をどう描くのかということのエリアマネジメントで考えていただき、それを位置付けるために都市計画法上考えられるのが、第 4 章にある景観地区や地区計画という制度である。

- このような連動を図っていくのが総合計画と都市計画の役割連携と考えている。
- また先ほど総合計画は全般的な計画だと申し上げたが、例えば環境基本計画や地域緑地計画など様々な分野別のマスタープラン等も当然絡んでくるので、どのタイミングでどういう形で説明いただくかというのは、時間の制限もある中で難しいところである。

(小田委員)

- 全体で説明いただく方がいいのか、個別に説明いただく方がいいのか、その辺りの効果的・効率的な方法も事務局と一緒に考えていきながら進めていきたいと考えている。
- この審議会の意味を感じながら進行していきたいと考えており、総合計画審議会の意見をどういう形で踏襲するのか、事務局を含めて是非とも検討いただきたい。

(久会長)

- 岸和田市に限らず、各市町村が総合計画、あるいは、まち・ひと・しごと創生の総合戦略というものを作っており、いかに地域を活性化するかという計画を作っているが、なかなか実現していかないというジレンマもある。
- 計画を作ればイコールすぐに活性化になるということではないので、そこはまた改めて一緒に考えていく必要があると考えている。
- 今後、市の都市計画マスタープランの改定もしていくので、その段階で改めて、区域マスタープランの内容も受けながら岸和田市の今後の将来像を検討し、それにふさわしい都市計画の内容を都市計画マスタープランで方針レベルで考えていくということになる。
- 社会的な状況も変わってきているので、改めてこの審議会でもしっかりと議論していきたい。

(岩崎委員)

- 資料 2 の都市計画の決定方針の中の交通施設についての記載について、この鉄道の中には泉北高速鉄道が入っていないが、これは鉄道延伸を諦めたということか。
- また道路について、市町村を超えた道路という意味では、泉州山手線はどうなっているのか教えていただきたい。

(都市計画課藤井参事)

- これは大阪府全体の大きな考え方を示した計画になる。
- 泉州山手線や鉄道延伸に向けた動きについては、大阪府とも連携をしながら、また鉄

道事業者との関係もあるので、市としては今後も鉄道の延伸に向けた要望を継続していく考えである。

- (佐藤委員)
- ・資料 2 の具体的な方針の中身を見ると、北大阪が中心で、南部のこととなると百舌鳥・古市古墳群の話ぐらいであり、堺市以南についての具体的な単語がどこにも並んでいない。
 - ・今日も電車に乗っていて感じたことは、関西空港からの観光客が、南海の空港急行にたくさん乗っている。
 - ・区域マスタープランの改定に関して、市として大阪府に意見を言う場があるようであるが、この観光客たちが岸和田で途中下車して岸和田城の観光をするようになるような、何かこの都市計画の方針の中に岸和田市として目玉になるようなものが入るよう意見を持った方が良いのではないか。
 - ・そして今後の市の都市計画マスタープランの改定の中で、それを活かしていくようなことをすれば良いのではないか。
- (久会長)
- ・来年 6 月の諮問・答申の時に、我々がどういう風に返していくかというところでまた具体的な議論ができるのではないかと考えるが、今のご意見に対して事務局から何かあるか。
- (都市計画課藤井参事)
- ・資料 2 の内容は南部大阪だけでなく大阪府全体のことを記載した概要版であり、現状として北摂のことが多く記載されている。
 - ・また個々の事業についての記載は、各市町村とも記載してほしいことが多々あるが、大阪府としては大きなネットワークの考え方等を記載し、それを受けて、市の中で具体的な取組等を都市計画マスタープラン等に記載をしていくという作りになっている。
- (小田委員)
- ・岸和田市のことが記載されないのは、大阪府に対するプレゼンテーションの欠如ではないか。
 - ・岸和田市がいかに躍進しようとするのか、すぐではなくても何年かの計画の中でこういう都市を作ろうとしているという具体的な例を、大阪府に熱意のあるプレゼンテーションをすれば、自ずからここに記載されてくるのではないか。
- (久会長)
- ・2000 年の地方分権の時代から、できるだけ市町村が主体的にやっていくことになり、都道府県は、複数市町村にまたがるものや非常に大きなものに関してのみ担うという役割分担になっている。
 - ・逆に区域マスタープランに記載をしすぎると、大阪府の区域マスタープランに市町村が縛られてしまうことになるので、そういう意味では、地方分権の時代だからこそ区域マスタープランには最低限のことを記載してもらおうという考え方もある。
 - ・市のことは各市の都市計画マスタープランでしっかりと記載するというのが大阪府の方針ではないかと考える。
 - ・また佐藤委員の話でいうと、直接的には出てこないが、例えばなにわ筋線が開通すると新大阪から南海本線に直に繋がることになるので、これは岸和田市にとっても非常に大きなインパクトになる。
 - ・それをどういう形で岸和田市として上手く活用していくかということは、岸和田市の計画の中にしっかりと記載していけば、直接南部大阪のことにはなっていないが、関連して南部大阪のことになっていく。
 - ・あるいは、インバウンドの顧客をどう取り込んでいくかという方針も区域マスタープランには記載されるので、直接インバウンドを上手く取り入れられる可能性が高いの

は南部の方であるので、そこをどのように上手く取り込んでいくかということを考えていけば、岸和田市のこともしっかり記載されているという判断にもなるのではないかと。

- 他の国でも、例えば韓国の仁川国際空港やロンドンのヒースロー空港もそうであるが、だいたい空港は郊外にあることが多い。
- では皆さんが海外旅行に行かれた時に、その空港から都心部に入る中間点の都市で観光されているかとなると、観光客の立場として中間点でおりるということは、かなり情報提供をいただかないといけないと考えている。
- 私自身は仕事柄、海外へ行ったときは都心部だけでなく様々なところをまわっているので、空港から都心部へ行く中間点でも素敵なまちがたくさんあることは認識しているが、自らの観光行動を振り返った時に、どういう形でアピールすれば岸和田にありてくれるかということと一緒に考えていく必要がある。
- また市の都市計画マスタープランを検討していく際に、共に知恵を出していただきたい。

- (山田委員)
- 資料 2 にあるネットワークや ICT は欠かせないことになってくると考えており、大阪府も大阪スマートシティの推進をしているようである。
 - 岸和田市も第 2 次情報化推進計画が策定されているが、ホームページで見ると限りでは、教育分野での ICT しか進んでいないように感じるが、実際のところどこまですすんでいるのか。

- (久会長)
- 本日のこの場には担当者がいないこともあるので、もし分かれば回答をいただきたい。

- (都市計画課藤井参事)
- 本日は資料を持ち合わせていないので、次回審議会の資料発送の時に整理したものをお送りする等、改めて対応させていただく。

- (久会長)
- 都市計画の分野でいうと、ICT を活用した「MaaS (マース)」という交通システムを全国的に考えていこうと国土交通省が進めており、例えばアプリでタクシーを呼べたりするもので、また、車の自動運転技術もどんどん進んでいっている。
 - そういったことを受けて、岸和田市としてどういう取り入れ方をするのか考えていかなければならず、次の都市計画マスタープランの改定では大きな柱のひとつになるのではないかと考える。

- (馬場委員)
- 資料 2 で災害に強い都市の構築とあり、自然災害等リスクの公表による危険性の周知と書かれており、安全に住まう、安全な場所に住むためには、やはり都市計画との連動の機能は非常に重要となる。
 - この区域マスタープランは大阪府決定のものであるが、市としての都市計画の中でも、こういったところをどう取り込んでいくかということをも検討いただきたい。

- (久会長)
- 岸和田市の特に沿岸部は、もう次に起こるかもしれない地震・津波対策も十分に考えていかなければならない地域である。

- (小田委員)
- 市の都市計画マスタープランは最初にいただいて見ているが、どちらかというとお題目を並べたようなもので、また実際に策定されたのもかなり前である。
 - やはり年度年度で変わっていくものであり、その時々において熱意のある議論がなされた考え方が、この都市計画マスタープランに登場してほしいものである。
 - これを見て、岸和田市の今後の方向性が出て安心だとはとても思えない。
 - たまたま関西空港が近くにあり、世界に一番近いお城だというキャッチフレーズを聞くが、この時代、お城がひとつあるだけで途中下車するなんてことは考えられない。
 - 岸和田という土地をどうやって活性化しようかということをも、本当に職員の方たちが

日々激論しているのかどうか、甚だ疑問であり、これを作ったことで完成しているとしているようにしか思えない。

- だからこそ、ひとつひとつの会議の結果を次に活かせるような内容にさせていただきたく、総合計画審議会のプランが本当の意味でこの審議会で活かされるような会議進行になっていただきたい。

(久会長)

- 例えば東岸和田駅前の再開発や丘陵地区の整備が進んでいるが、それらはこの都市計画マスタープランに基づいているもので、都市計画マスタープランはあくまでも方針レベルのものであるが、ここに方針を書いておかないと具体的な事業が進まないことになってしまう。

(雪本委員)

- 資料 2 の第 5 章で「産・公・民・学が目標を共有し、総合的に都市を計画、整備、管理・運営する協働・連携の仕組みづくりを促進」、「民間が主体になってまちづくりや地域経営を積極的に行う、エリアマネジメントの取組を促進」とあり、今回の区域マスタープランの改定で新たに内容が追加されるということであるが、岸和田市としてこの改定を受けて、これらの件が出てきた場合はどのように対応するのか。

(都市計画課藤井参事)

- エリアマネジメントの取り組みについては、岸和田市でも何地区か取り組んでいるところがある。
- 以前は基盤整備をしたらそれで事業が終わりというイメージがあったが、例えば東岸和田駅周辺のまちづくりでは、基盤整備を行うとともに地域の魅力顔づくりプロジェクトということで地域の協議会を立ち上げ、年 1 回、ガーデニングショウの活動を行うなどしており、そのまちを育てていくという取り組みを地域の方と一緒に進めている地区もある。
- こういったものを広げていくという考え方が、今回の区域マスタープランの中にも記載される予定となっている。

(雪本委員)

- 例えば地元の方々や民間の業者が互いにまちづくりをしていこうとなった時に、当然行政もテーブルについて一緒にお話しただけということか。

(都市計画課藤井参事)

- もちろん民間事業者同士でしていただくことも多々あるが、一定公共性の高い事業になると市も一緒に考えていくという考え方である。
- 例えば経済活動であれば、やはり民間事業者の活動が色濃くなるが、まちづくりを主体とした活動については、一緒に取り組んでいきたいと考えている。

(雪本委員)

- それは是非ともお願いしたい。
- 私もよく市民の方からまちづくりの相談をされるが、用途地域等の都市計画が決まってしまうので、なかなか進むことができないということがあったが、区域マスタープランが改定されるということで、今後またそのような意見があれば紹介していきたい。

(久会長)

- もし地区計画を定めるとなると、新たな制限を自分たちで作れることになるので、そういう場合は最終的には地権者の皆さんの合意のもとで地区計画を作っていただくということになり、その地区計画を作る支援を市でやっていただくというプロセスがより明確化していけば良いと考えている。
- 次の都市計画マスタープランの改定の時には、協働のまちづくりというものをどのような仕組みで作っていくのかということは、ひとつの柱として書かせていただくことになるのではないかと考える。

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) ・前回の審議会でも、この3地区の線引き見直しをしていくということであったが、その後の経過を追加で説明いただいた。
- ・本件に関して何かご質問・ご意見はあるか。
- (馬場委員) ・線引き見直し案自体については特に意見はないが、やはりこのような海辺であれば高潮や津波といった懸念もあるので、実際に立地してくる工場等関連企業に関しては、そういった海の災害対策も合わせて検討いただくことが望ましいと考えている。

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) ・まだ方針レベルの話であるが、何かご質問・ご意見はあるか。
- (笹倉委員) ・私は宅建協会からきているが、前回の審議会の内容を会へ持ち帰り、業者の方とも打ち合わせをさせていただいたが、基本的に我々としては反対である。
- ・当然すべてに反対なのではなく、もちろん糸魚川市の火災のようになってはいけない訳であり、岸和田市でも密集地があるので、そこでは検討する方が良いと考えている。
- ・しかし、説明にあったような建ぺい率60%以上の住居系土地利用の地域全域というのが引っかけるところになる。
- ・そもそも、例えば岸和田市で30坪の一般の住宅を建てようとした時に、準防火地域にすると実際どれくらいのコストが上がるか知っているのか、という話もあった。
- ・前回の審議会でも意見があったが、地域を区切るなどして考えていかないと、全体で準防火地域にするというのは性急ではないか。
- ・本案件はまだ準備段階だという話ではあるが、こういった意見があったのでお伝えする。
- (久会長) ・経済面もあるが、一方でやはり命の安全の問題もあるので、総合的に検討いただきたい。
- (雪本委員) ・現在の岸和田市の特に浜手の地域は住宅が密集しており、いったん火災が起これば非常に危険な状況ではあるが、先ほどご意見あったように、私もこのまま準防火地域を全域に指定するのは賛成しかねる。
- ・せっかく準防火地域の指定をしても、先ほど糸魚川市の例でもあったように、建て替えが進まなければ全く効果がない。
- ・どういう風にして不燃化した建物に建て替えていただくか、また現状のものを不燃化するよう改修していただくかとなると、やはり建ぺい率の緩和等、何か条件をつけないとなかなか難しいと考える。
- ・堺阪南線から西側の浜手地域では住宅が密集しており、例えば20数坪の土地でいっぱい建てているような住宅は、建ぺい率60%では建て替えは難しくなっていく。
- ・そういうことを考えると、逆に今危惧されている人口流出が助長されたり、解体されないままの空家が増えたりし、余計に危険な状況になってしまうので、その辺りも踏まえて準防火地域の指定を検討いただきたい。
- (久会長) ・事務局からの説明でもあったが、準防火地域で準耐火建築物を建てる際は建ぺい率の緩和が受けられるので、今の市の考えは雪本委員のご意見の方向性と合致しているの

ではないかと考える。

- (笹倉委員) ・既存不適格についてはどういう風に考えているのか。
- ・少し状況が異なるかもしれないが、昭和 56 年を境とした旧耐震と新耐震で、我々不動産業者の中では、やはり流通性や金融資産としての価値・価格で大きく変わる判断をしないといけないのが実際である。
- ・準防火地域を指定した時に起こり得る、そういったマイナス、資産・価値の差額については、行政としてどう考えているのか。
- (都市計画課藤井参事) ・既存不適格建築物をもし増改築しようとする、規定に適合するように開口部等の設備を整えていただかないといけないため、新たな資金が必要であり、そういったことから資産価値が低下するという反面はあるだろうと考えている。
- ・しかし市で検討している案としては、やはりまち全体の不燃性を高めていくために、増改築の際に市民の皆様にご協力をお願いしたいと考えているところである。
- (笹倉委員) ・宅建協会では空家対策についても様々な取り組みを行っているが、既存不適格建築物の解体で 350 万円かかったことがあったが、100 万円で売り出している住宅もあったりし、完全にマイナスの不動産になっている。
- ・そういったことにならないように、行政の方でモデルケース等を用意いただき、きちりと説明いただきたい。
- ・私たちも安全安心なまちづくりを目指しており、糸魚川市のような火災が起こってはいけないので当然協力をしたいと考えているが、前回と本日の説明を聞いていると、粛々と進めていくというように見える。
- ・準防火地域を拡大することのプラス面はもちろんあるが、それによって空家や相続放棄が増えるようなことになると、我々が今取り組んでいることとかけ離れたものになってしまうので、金銭面も含めた説明をいただきたい。
- (久会長) ・面的に整備を促進しなければならない地域は当然出てくると思われるので、密集市街地整備の手法等を用いて地権者さん全員のご協力をいただきながら、資産価値も上がる形での面的整備事業も必要となるかもしれないので、その辺りも含めて検討いただきたい。
- (岩崎委員) ・この件に関して主旨は十分理解できるが、準防火地域に指定することで、平均どれくらいの金額の差が出ると見積もっているのか。
- (都市計画課藤井参事) ・一般的な戸建て住宅で 100 万円ほどの差が出るという試算もある
- (岩崎委員) ・他市の事例で、費用面に対しての補助制度はあるのか。
- (都市計画課藤井参事) ・特に市として促進を図っていかなければならない地域を絞って、例えば道路整備も合わせて取り組むと定めた地区等で、補助を出している事例はあると聞いている。
- (岩崎委員) ・岸和田市では今後、補助制度に関してはどうとらえているのか。
- (都市計画課藤井参事) ・現在、市の財政状況も厳しいところで、今すぐに補助制度を作るのは難しいのが現状である。
- (岩崎委員) ・増改築するにあたって、金銭的な理由でできないということもあると考えられるので、補助制度について今後も検討いただきたい。
- (久会長) ・補助金を出して促進するという手法は有効ではあるが、予算措置がどれだけできるかが勝負であるので、また検討いただきたい。
- (雪本委員) ・現状の建物を不燃化する工事をした場合、また同じ木造建築でも防火構造で建て替えた場合、固定資産税は上がるのか。
- ・建築価格は当然上がるが、都市計画に協力して固定資産税も上がるのであれば、なか

なか協力してもらえないのではないか。

・後ほどで結構なので教えていただきたい。

(久会長) ・本日は以上とし、次回審議会でも議論させていただきたい。

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) ・本日は土地利用状況や産業動向等のデータが示され、今後これらデータも用いながら検討していくということである。

■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2年3月30日(月)午後3時

・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