

会 議 録

承認									
会 長	倉田委員	笹倉委員							
4/26	5/7	5/7							
《開催日時・場所》			令和2年3月30日（月曜日）15：00～17：15 岸和田市役所新館4階 第二委員会室						
《名 称》 令和元年度 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）									
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、15名出席）									
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：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》 1名									
《概 要》									
■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. 令和2年度年間スケジュール（案）について 2. 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3回都市計画審議会の会議録承認者として倉田委員と笹倉委員の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】									
質疑なし。									

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) ・ただいまの内容について、何かご意見・ご質問はあるか。
- (小田委員) ・先ほどの区域マスタープランの説明に沿って報告事項2があると思うが、私は全くの素人であり、どちらの案件も説明を聞いていても、生活や人が見えてこず、残念ながら全くイメージーションが湧いてこない。
- ・ここに出席の委員は、学識経験者の方が多く経験豊かな方々がいらっしゃるが、見事に生活が見えて、この実施設計プランに対して事務局がフィードバック、モニタリングをして、その結果を良しとして今日の会議がされているのか。
 - ・大変僭越な言い方をするが、会長は過去に何年も岸和田市に携わっており、他の学識経験者の方々も相当長く、この会議を何回もされているのであろうが、私はこの会議に出席するのは3回目であるが、ほとんど変わらない。
 - ・私だけの考えであれば間違っていると指摘いただきたいが、なぜか生活や人が見えてこず、特に、最近はスマートシティという言葉が日常的に使われているが、その辺りのイメージーションを抱こうとして説明を聞いているが、どうも捉えられない。
 - ・事務局の方々も日頃、人・生活・行動を見て、その変化を見ながら仕事をしているのか、本当に岸和田を愛し、岸和田を本当に魅力のあるまちにしようとしているのかお伺いしたい。
- (久会長) ・今回の線引き見直しの案件は、市街化区域編入と用途地域指定をするというものであり、申し訳ないがこの段階では、先ほどからご指摘いただいている具体的な土地利用はなかなか見えてこない。
- ・しかしながら順番として、まずは市街化区域へ編入しないと土地利用が始まらないので、今回はまず第一段階の決定をして、その後、具体的な土地利用をどうするかとなった時に、地区計画等の様々な次の段階の計画論が出てくるということである。
 - ・泉州山手線沿道の場合は既に地権者さんの中での勉強会が始まっているというご報告もあったが、土地区画整理事業等を活用してそれぞれの地権者さんが具体的な土地利用を進めていくことになる。
 - ・その第一歩として、市街化区域編入について決定するという段階であるのご理解いただきたい。
- (小田委員) ・それは理解できるが、ただ、この区域マスタープランには、言い方は悪いが見事なお題目が並んでいるだけで、どこの行政も全く同じことを言っており、岸和田市が置かれているポジション、シチュエーションに照らし合わせたものになっていない。
- ・土地区画整理事業はただ単に形の上で行っている訳ではなく、そこにソフト的な発想を持ちながらミーティングが行われていくものと考えているが、全くソフトが入っていないと捉えざるを得なく、このような会議が延々と2年、3年…と続いている。
 - ・会長がおっしゃったように、確かにここを経過しないと次に進めないが、説明を聞いていると原稿を読んでいるだけで頭に入ってこず、委員の皆さんが人々の生活行動をイメージーションできているのだろうかと感じる。
 - ・活力ある会議にするために意見を聞きたい。
- (久会長) ・私や下村副会長は、具体的には前回の市街化区域編入の岸和田丘陵地区の整備について、10年以上お付き合いをしてきた。
- ・その計画づくりに関しては、地権者の方々も同じ協議会の中に入って、かなり具体的な

土地利用を考えてきた。

- しかしながら、その場合も都市計画審議会というのは、制度をどう使っていくかという審議会であるので、地権者の方々と一緒に組み立てている基本構想・基本計画のレベルの話ではなく、都市計画法に基づく制度でベースとしてどう支えていくかという議論をしていた。
- 先ほどから小田委員がおっしゃっている話は、残念ながらこの都市計画審議会の案件ではなく、同時並行で行われているまちづくり勉強会、さらにはそこから進んでいく事業組合の中で、具体的な話し合いがされ進んでいくものをご理解いただく方がいいのではないかと。
- 都市計画審議会の案件とすれば、それを制度論としてどう支えていくかということになるので、ご指摘のように生活が見えない、具体像が見えないと言われればそうかもしれないが、残念ながら我々の任務としているところはそういうことである。
- 泉州山手線沿道まちづくりの勉強会の状況について、事務局から何か補足でお話いただけるものはあるか。

- (市街地整備課素主幹)
- 泉州山手線沿道の保留区域を設定する地区の状況について、まず山直北地区は、地域の方々を対象にまちづくり勉強会を行っている。
 - まちづくりと言っても、会長がおっしゃった土地区画整理事業も含め様々な事業手法があるので、地域の方々が将来望んでいる土地利用をするためには、どういった形でまちづくりを進めるのかがいいかということをお勉強していただいている状況である。
 - 光明地区については、まちづくり勉強会の前段階として、泉州山手線の状況等、全体的な説明をさせていただいている状況である。

- (小田委員)
- 勉強会のテーマはどのようなものか。

- (市街地整備課素主幹)
- テーマはまちづくりである。
 - その手法として土地区画整理事業等もあるが、何より地域の方々がどういった土地利用をしたいかということが大事であるので、アンケート調査をさせていただき、その結果をもって、どういった考えの方々がいるのかをお示ししながら、どういう土地利用ができるのかを地域の方々に考えていただく機会を設けているところである。

- (久会長)
- そのベースとなる制度として、今回の線引き見直しで、まずは保留区域を設定し、次の段階へ進めていきたいということである。
 - 岸之浦地区の場合は既にゾーニングが決まっているので、市街化区域編入をする部分は具体的に用途地域の提案もされている。
 - 泉州山手線沿道の 2 地区に関しては、どういった土地利用を進めていくかがまだ煮詰まっていないので、その辺りが煮詰まれば用途地域が指定されるというように、順を追って進むということになる。

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)
- 前回の審議会で委員からいただいたご意見・ご質問を中心に、さらに検討を進めていただいたということである
 - 何かご意見・ご質問はあるか。
- (吉野委員)
- 不燃化の案件については、6~7 年程前から本審議会で議論されているが、これまで決定がされずにきている。

- それは何故かという、既存不適格や固定資産税、古いまちなみ等様々な問題を含んでいるからであり、準防火地域の指定拡大をしてしまうと、岸和田市の古いまちなみは完全にストップしてしまう。
- 例えば古い木造の建物を不燃化するために建て替えようとしても、狭い敷地で建ぺい率が60%であれば建て替えができないというような問題がある。
- ここで考えないといけないのは、先ほどの線引き見直しの案件に関しても意見があったように、不燃化だけの議論をしてはいけないということで、まずひとつは既存不適格にならないような不燃化の方法を、知恵を出して考えていくこと、もうひとつは、住居系の建ぺい率を60%から80%に上げるということである。
- また容積率についても、例えば前面道路幅員が4mの場合、住居系用途地域では4×0.4で160%の容積率、指定容積率が400%の商業地域であっても4×0.6で240%の容積率でしか建てられないことになっている。
- それをどうやって防止するか知恵を出すのがこの都市計画審議会の役目だと、私は考えている。
- 当然、不燃化はしていかないとはいけませんが、考え方を考えていただきたく、例えば大阪市はほぼ全域で防火地域・準防火地域の指定がされているが、建ぺい率を80%に上げている。
- 線引きや用途地域、建ぺい率、容積率、不燃化等の問題を総合的に連携しながら改革をすべきではないかと考える。

(都市計画課藤井参事) •確かに、準防火地域指定拡大については以前から検討してきた経過がある。

- 大阪市では一度建ぺい率を80%にし、準耐火建築物以上のものにしなければ建ぺい率を60%におさえるという手法を使っているところもあり、岸和田市としても様々検討させていただいたが、今回、建築基準法が改正され、準耐火建築物以上であれば建ぺい率が10%上乘せできることとなったことも踏まえ、この度準防火地域の指定拡大を検討しているところである。

(小田委員) •私は技術的なことは分からないが、吉野委員の意見に同感であり、事務局の話を聞いていると、岸和田市そのものを俯瞰していないと感じる。

- どうすれば合法的に岸和田市民の生活のレベルアップ、夢がある新しいまちづくりに挑戦できるのかという視点がないと、出てきた課題をただ解決していつているだけのよう感じざるを得ない。

(久会長) •私もある意味同感であるが、すべてを都市計画の法律だけでやっていいのかというのは、もう少し考えないといけないのではないか。

- 私自身は、いくつか地域の中に入れていただいて、地域の方々とハードなまちづくりだけでなく、福祉等のソフトなまちづくりも含めて、10年後、20年後のまちの姿、生活の姿を描きながら、どのようにしてそれを実現していくかということと一緒に考えて、時間をかけて計画づくりを行っている。
- その計画が策定されたあかつきには、それぞれの制度をどのように活用しながらそれを実現していくかというようなステップにあればと考えており、それを具体的に都市計画法で実現しようと思うと、例えば地区計画で様々なルールをつくることことができる。
- しかしながら、それをきちんとしておかないで、それぞれの個別の状況に合わせて制度を少しずつ決めてしまうと、最終的には別のところで矛盾を来たしてしまうかもしれない。
- 地域の方々と膝をつき合わせて徹底的に議論したあかつきに、きちんと制度設計をして

いく方がいいのではないかと考えている。

- そういう意味で、これからの市都市計画マスタープランの改定に際して事務局へお願いしているのは、地区に入り込んで、地域の方々と総合的なまちづくりと一緒にしていただくような支援体制を岸和田市でもより充実させていただき、それを市都市計画マスタープランに書き込んで、地域の方々の将来像と一緒に描いていくという手続きを踏む方がいいのではないかとということである。

(小田委員)

- それは私も同感であるが、ただ、地域の方々、住民はそこまでの知識がなく、自分たちがどのような生活をしたいということは漠然とあるかもしれないが、そこからさらに意見を引き出せる場をつくり、建ぺい率や防火の問題もしかり、これらをもう少し広く捉え、ここまでできるという余裕を住民に与えてあげ、寄り添って、発想し、ミーティングしていくということが必要ではないか。
- しかし実際には、同じようなことが6年も7年も行われているということに対しては非常に残念であり、なぜこのような討議になっているのか解明してほしい。
- 事務局の方々が一歩飛び出さなければ岸和田市は良ならず、その気になることで岸和田市の将来、未来が見えてくるのではないか。

(久会長)

- それらを支援するのをまちづくり支援と私は呼んでおり、英語ではアドボケイトプランナーという言い方をすることがある。
- 確かに市民の皆様には、制度をきちんと理解して使えるような勉強をしていただかないといけませんが、いかにして自分たちが思い描く具体像を制度論により近づけて、その制度にのせていくかというお手伝いをするのが、専門家、アドボケイトプランナーの専門能力と考える。
- まずはそのような仕組みをしっかりと位置付けていただき、地域の方々と一緒に、それぞれの地域で将来像を描けるような仕組みづくりを是非してほしい。
- 私が関わっている宝塚市は、各小学校区単位でまちづくり計画を策定しており、岸和田市でいうところの地区市民協議会が中心になって、数年かけて様々な方々の意見を協議会の方々が集約してまちの将来像を決めており、それに基づいて様々な制度を活用していくということが行われている。
- 岸和田市でもこれから総合計画の見直しも進んでいくので、地区市民協議会の単位、小学校区での単位で、このような将来像を描けるような仕組みを是非とも取り上げていただきたいと、それができれば都市計画の話もその延長線上で見えてくると考える。
- 私自身はもともと都市計画の専門家であるが、現在は地域福祉や子育ての問題、地域の自治会の活性化等、様々な問題を地域の方々と一緒に考えることをしており、そういうことを是非とも実施していただきたい。
- 本町地区の場合も、例えば土地所有者の方々が伝統的建造物群保存地区の指定をし、本町のまちなみをこれからも残していこうという判断をすれば、法律上、防火に関する規定を緩和することができる。
- しかしそのためには、本町地区の方々が世代継承も含め、まちなみをしっかりと守っていくということに合意形成が図られている必要があり、まだ合意が十分でないのであれば、市も応援をしながら膝をつき合わせて考えていけるようになれば、様々な制度論が使えるようになってくるのではないかと考える。
- 市都市計画マスタープランの改定は本審議会の案件であるので、その際にまた事務局の方でも検討していただきたい。
- その他、不燃化に関して何かご意見・ご質問はあるか。

- (馬場委員)
- 私は神戸市から来ているが、ご存じのように阪神淡路大震災では、密集したまちであった神戸市は甚大な被害が出た。
 - やはり、こういった問題に関しては一刻も猶予がないと考えており、少しでも早く、より安全なまちづくりを進めるべく検討をいただきたい。
 - 昨今は独居の高齢者の単身世帯などで火災により人命が失われるという被害もあるが、ひとつの家屋だけの問題でなく、その周辺の家屋、まちにも影響が及ぶことであるので、まち単位で問題を捉えていく必要がある。
 - 私も防災に関するまちづくり等を研究している中で、最近は若い方が、リスクのあるまちではなく、より安全な場所に住みたいという考えであり、リスクのあるところに対して非常に敏感になっていく傾向がある。
 - 良いまちであっても、若い人たちが住みたいと思うようなまちにならないと、まちの未来はないと考えるので、安全・安心というところも、まちの大きな魅力のひとつと捉えていただきたい。
 - その際には、何を優先するのか、何を大事にしてまちをつくっていくのか考えるときには、どうしても譲らないといけないところ、折り合いを見つけるということも必要ではないか。
 - 実際には神戸市でも、土地区画整理等で被災したまちのまちづくりを進めるときには、非常に葛藤があり、様々な議論もあった。
 - その中で、どういうまちを目指していくのか、住民の方々の関心、心をそろえていただいて、それに向かって解決策を見つけていくためには、会長がおっしゃったように住民が思いを共有する場も必要で、中長期的な視点でどういうまちづくりを目指すのかということも非常に重要ではないかと考える。
- (雪本委員)
- 岸和田市の南海線より海側の地域は、前面道路が4mに満たないところも多く、また高齢化もかなり進んでおり建て替える費用もない中、災害のことを考えて準防火地域を指定しましたといっても、その後はどうしていったらいいのか。
 - 例えば、先ほども意見があったように、建ぺい率を緩和する等の議論をしていかなないと、準防火地域に指定はしたが人が住まなくなったり、建て替えるにしても建ぺい率はそのまま、建築やリノベーションをするのに非常に費用がかかるということになり、そういったところに若い人が帰ってくるのであろうか。
 - もっと実情を考えながら、準防火地域を指定したら終わりではなく、それが活かされるような政策を考えていかなければならず、もっと議論していく必要があるのではないかと。
- (久会長)
- その辺りはやはり、総合的な地域づくり、まちづくりを考えていかなないと、単に建ぺい率を80%に上げたからといって地域が活性化するとは限らない。
 - 少し話はずれるが、岸和田駅前商店街も空き店舗や空き地が増えており、そのような状況の中で、どのように地域活性化をしていくかという観点は、かなり総合的に考えていく必要があり、そういった意味での総合的なまちづくりと一緒に考えていける仕組みづくりをより強化したいと考えている。
- (笹倉委員)
- 本町の紀州街道沿道では家屋修景に補助金があるということだが、例えばサッシを防火仕様のもにすると景観が変わってしまう可能性もあるのではないかと。
 - 既存不適格がたちまち違法建築物ではないことは分かっているが、今の木造のままで安全・安心なのかと所有者や使用者に問われた場合に、誰も答えられなくなる恐れがあるのではないかと。

- また流通性の話として、我々宅建業界では岸和田市だけでなく 7 市 4 町で連携して空家に関する様々な活動をしている中で、準防火地域に指定されると制限が強くなり流通性が悪くなってしまふ懸念がある。
- 私自身も阪神淡路大震災の翌日には神戸市へ行ってボランティア活動にも参加し、長田区の火災も実際に見ており、密集地が良くないことも分かっている。
- ただ、岸和田市で準防火地域に指定しようとしているところが、今すべて長田区と同じ状態かということ、そうではないはずで、指定範囲が広すぎるのではないかということ私は以前からお伝えしている。
- 単に建築コストが高くなるだけではなく、流通性や、既存不適格になった場合に住宅ローンを受けられるのか等も踏まえて、もう少し議論が必要ではないかと考える。

(久会長)

- 補助金の話があったが、国でいう街なみ環境整備事業であれば、デザイン的にどのように調和させるかという点についても、恐らく市の方からアドバイスをいただいたり、木質ではないものでもまちなみに調和することはできるかもしれない。
- 本日の事務局の説明では、土地区画整理事業が施行され道路整備がしっかりできているところについては準防火地域の指定区域から外すということだったが、さらにどのような条件の地区について準防火地域指定の必要がないと考えているのか、市が検討するためにも、もう少し具体的にお聞かせいただきたい。

(笹倉委員)

- あくまで私が考えるところであるが、資料にある糸魚川市のように建物が建ち並んで延焼の危険性があったり、消防車が通りにくかったりする、いわゆる密集地と言われるところは、防災や消防の観点からも危険な地域であろうが、今の岸和田市で準防火地域指定しようとしているエリアは、すべてそれとマッチしているのか。
- 道路の広さだけではないが、岸和田市の浜手の方や一部の地域を除いて、その他すべてが密集地という扱いになるのは少し乱暴ではないか。
- また先ほどから地域や市民の方々との共有ということが言われているが、準防火地域に指定して燃えにくいまち、安心して住めるまちになるというのは分かっているが、そうなった場合のリスクについて、一般の市民の方々にとこまで理解いただき話し合いができていくのか。

(久会長)

- 例えば道路の幅について、前面道路幅員がきちんと確保されているところは、もう少し緩和していくという方法も考えられるし、その辺りはデータをおさえていけば、必要かどうかの一定の判断になるのではないか。
- 本日で決定するということではないので、その辺りも含めて事務局でまた少し検討いただき、次回の審議会でご提案いただくことも可能ではないかと考える。

(下村副会長)

- 前面道路幅員が 4m に満たない狭あい道路が多いような密集している市街地は、阪神淡路大震災の時の長田区のあたりもそうであるが、火災が起こった際に非常に焼け広がるということは周知のことであろうが、焼け止まっているのは耐火建築物か、幅員の広い道路であった。
- 建物を燃えにくく、道幅は広くということが理想だということは誰もが理解しているが、岸和田市ではどうするのかということをお悩んでいるところである。
- 例えば、前面道路幅員が狭いところでの建築の際には、消火栓の位置や、2 方向に避難できる道であるか等の判断のもとに、特定行政庁として、中心線から 2m セットバックする等で建築を認めていくということをしているが、そういった場所を特定する等、もう少し個別で検討していく必要があるのではないかと考える。
- 準防火地域になると規制が厳しくはなるが、もし何かあった時には危険であるので、建

物を燃えにくくするように積極的に進める方が、市全体としては間違いではないはずであるが、歴史的なまちなみを残しつつも安全にしていくというバランス感覚が必要となってくる。

(笹倉委員) ・実際に市民や地域の方々にヒアリング等を行っているのか。

(都市計画課山田課長) ・本案件についてはこれまでも何度か本審議会で取り上げているが、平成 27 年に「危険度判定調査をすれば良いのではないか」との意見があり、調査を実施した。

・この調査では、空地面積の割合や木造建築物の割合、耐震化率、消防活動困難評価、通過障害率等、様々な国が定める基準のもとで評価している。

・調査結果については町会連合会へもご報告しながら、危険と思われる地区については、市民協議会や町会単位レベルでパンフレットの配布や、防災訓練を兼ねて説明をさせていただいており、昨年も下池田町や大町町会等からご要望があり、防災訓練で防災まち歩きをさせていただいた経過がある。

・この点については委員の皆様にも周知がされていないところもあるので、改めてご説明する機会があればと考えている。

(久会長) ・きめ細かな調査等は一定できているということであり、この辺りはまた次回協力して議論していきたい。

・糸魚川市の場合で、もうひとつ気を付けないといけないことは、空から火の粉が降ってきて、離れたところで延焼してしまったところがあり、地を這うような火だけではなく空からの防災・防火も重要ということである。

・そういう意味では、道路だけの話ではないということも新たな知見として付け加えておく必要がある。

(笹倉委員) ・現時点でも岸和田市は、建築基準法第 22 条適用区域はかなり多いのではないかと。

・火の粉の具合にもよると思うが、実際、空から火の粉が降ってきて不燃材料である屋根についたとして火事になるのか。

(都市計画課藤井参事) ・議論いただいている建ぺい率 60%の区域については、基本的に建築基準法第 22 条の適用区域になっており、そういう意味では岸和田市は、屋根に関しては一定防火規定になっていると言える。

(久会長) ・既存不適格建築物はないのか。

(都市計画課藤井参事) ・今は資料を持ち合わせていないが、建築基準法第 22 条はかなり以前から指定をしている。

(笹倉委員) ・新築に関しては建築基準法第 22 条が厳守されている訳である。

・既存不適格のものをこれから改修する必要が出てくると、個人の財産、所有権の問題に関わってきて、流通性のことやお金をかけたくないから空家のまま置いておくということになりかねず、都市計画と空家は関連するところがあり、流通性が低くなり空家が増えてくると、住みたいまちではなくなるのではないかと。

・きめ細かいヒアリングとリスク開示が必要と考える。

・危険度判定調査を実施してからも時間が経過しており、判定度が悪くなっている地域、改善されている地域があるかもしれない。

(小田委員) ・あまり目の前の問題だけを検討するのではなく、岸和田市全体を俯瞰するというのは時間軸をどう俯瞰するかということであり、この 1~2 年でどうにかするものではなく、20 年、30 年という発想のはずである。

・例えば南海岸和田駅前の話があったが、シャッター街となってしまっており、10 年経つとどうなるのかと考えると悲惨である。

- 一方で、堺阪南線から本町の方を見ると、見事に美しいまちなみを残しており、あれをひとつのプロジェクト化して 10 年、20 年と取り組んでいくと、岸和田市そのものをひとつのシンボル化するようなまちなみとなり、お城との対比によって新しいまちができるのではないかと。
- 逆に言うならば、駅下がりにおいては、住民は自分の生活、現在をどう生き抜くかということに必死な訳であり、それを一挙に変えようというような発想はとてもできないので、5 年、10 年先の絵を描いて、それが見える世界にしてあげることが市の役割ではないかと。
- 難しい課題ではあるが、それをしていかなないと岸和田市は変わらないので、時間軸の俯瞰をして、20 年、30 年という発想でものを見ていただきたい。

(山田委員)

- 危険度判定調査結果のパンフレットだけを見せられても、おそらく若い人たちは何のことも分からないような印象を受ける。
- 小田委員の意見にあったように、にぎわいづくりに関しては 30 年、40 年を見据えて、市の方には考えていただきたい。
- また情報を若い人にどう伝えていくのか、どう理解してもらうのかがひとつのポイントであり、情報共有格差をなくすような行政にしていきたい。

(久会長)

- 火事や災害はいつ起こるか分からないので、早く防火性能を上げていかないといけないが、そこに至るプロセスについていくつかご意見を賜ったので、次回以降、事務局からも提案をいただけたらと考える。
- 先ほどから地域に入らせていただいているという話をしているが、私がいつも地域の方に申し上げているのは、調査やデータといった客観的なものは専門家は分かるが、10 年後、20 年後どうしていきたいのか、それぞれの方の思いは、話し合いをして聞かせていただかない限り分からないということである。
- やはり膝をつき合わせて共に考えていけるような仕組みづくりを是非とも強化していきたいと、市都市計画マスタープラン改定の際には、そういうご提案もいただきたい。

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)

- 本日は現状をおさえるところの報告であり、今後この辺りを踏まえて将来の用途地域の見直しを検討したいということである。
- 何かご意見・ご質問はあるか。

(吉野委員)

- 将来、どのように用途地域を変更しようとしているのか。

(都市計画課藤井参事)

- 今回は幹線道路沿道を中心に用途地域の見直しを検討していきたいと考えているが、その案についてはまだ検討中の段階であるので、次回以降改めてご報告させていただく。

(久会長)

- 大まかに言うと、誘導しようとしていた施設と違う施設が増えてきているので、現状を見ながら今後 10 年後、20 年後を考えて見直しをしていきたいということである。

(雪本委員)

- 駅周辺の用途地域については是非検討していきたいと考えており、例えば南海春木駅より海側はほぼ準工業地域となっているが、以前はあった工場も、環境の問題もあって町中ではなかなかやっていけなくなって撤退し、今は 1 社しか残っていないような状況と聞いたが、それでも準工業地域のままである。
- 近隣市で言うと南海泉大津駅や羽衣駅のように、駅周辺というのは使い方を考えていかないと、いつまで経っても変わっていかないのではないかと。

- ・区域マスタープランも改定されることとなるが、幹線道路沿道と合わせて、駅周辺の用途地域についても検討し、もっと使いやすいまちにしていきたい。

■その他

1. 令和2年度年間スケジュール（案）について

令和2年度年間スケジュール（案）について都市計画課より説明。

- （久会長）
- ・スケジュールに関して特に質問等ないようであるので、これに従い進めてまいりたい。
 - ・その他、委員から何かあるか。
- （吉野委員）
- ・資料4で指定容積率や実容積率、指定容積充足率の記載があるが、指定容積率は法律で指定される容積率のことで、例えば商業地域は400%であるので敷地の4倍の面積まで建てることができるということだが、実容積率は111%であるので、まだ4分の3の容積が空いているということであり、その指定容積充足率は28%ということである。
 - ・指定容積率とは何か、実容積率とは何か、説明してくれているのは分かるが、どういうことかということをもすっきりと説明してから話をしてもらわないと、だーっと説明されるのを聞いていても聞き流すようになってしまい、何のことか理解できない。
 - ・先に言ったが、例えば道路幅4mであれば160%の容積率でしか建てられず、そういうことを変えていかないと、建物をつぶして建て替えることが難しく、空家のまま放っておくということが起こってくる。
 - ・この道路幅に対して0.4というのは、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て0.6まで変えることが認められているので、うまく変えていくことで空家対策や地価対策を考えるべきではないか。
 - ・例えば南海本線より海側の古いまちなみでは5万人ほどが住んでいると思うが、この辺りと久米田池の辺りとを同じような考え方ではするのではなく、地区によって特徴があるのでメリハリをつけて、それぞれで考え方を考えるような取り組みをしていただきたい。
 - ・また説明する事務局の方をお願いであるが、ただ一度に話されると何を言っているのか理解できないので、主旨をきっちり踏まえて分かりやすい説明をしていただきたい。
- （久会長）
- ・地区計画を使って住民主体で考えていくという方法もあるが、区域マスタープランにも書かれていたように、これからコンパクトシティを目指していく中で、逆に、過剰な容積率指定をしてしまっているのではないかと考えていかないといけない時代に入っているのでは、より総合的に検討をしていただきたい。

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；令和2年7月3日（金）午後3時30分
- ・諮問予定案件；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 等