

# 会 議 録

|  |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
|--|-----------|------|---|----|----|----|----|----|---|
| 承認   |           |      | <div style="position: absolute; top: 0; right: 0; width: 100%; height: 100%; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, black 49%, black 51%, transparent 51%);"></div> |    |    |    |    |    |   |
| 会 長  | 石田<br>副会長 | 山田委員 |   |    |    |    |    |    |   |
| 1/1  | 1/9       | 1/5  |   |    |    |    |    |    |   |
| 《開催日時・場所》  |           |      | 令和2年11月20日（金曜日）14：00～17：05<br>岸和田市役所新館4階 第二委員会室   |    |    |    |    |    |   |
| 《名 称》 令和2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        | 今口   | 奥   | 小田 | 笹倉 | 佐藤 | 下村 | 白出 | 所 |
| ×  | ○         | ○    | ○   | ○  | ○  | ○  | ○  | ○  | ○ |
| 鳥居   | 原         | 馬場   | 久   | 福島 | 山口 | 山田 | 雪本 | 吉野 |   |
| ○  | ×         | ×    | ○   | ×  | ×  | ○  | ○  | ○  |   |
| （委員19名中、14名出席）   |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| 事務局：幹 事：松下まちづくり推進部長、山田都市計画課長、西川企画課長、日下建設指導課長<br>書 記：都市計画課：藤井、笹島、中島、奥<br>関係課：建設指導課：成子 |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| 《傍聴者》 1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）   |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| 【第2号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定   |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| ■報告事項  |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| 1. 市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて   |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| 2. 用途地域等の見直し検討について   |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| 3. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について  |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| ■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2年度第3回都市計画審議会の会議録承認者として山田委員と石田副会長の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。   |           |      |   |    |    |    |    |    |   |
| （各委員） ・ 意見なし。  |           |      |   |    |    |    |    |    |   |

- (久会長) ・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。  
・原案のとおり同意するとして異議はないか。

(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。

【第2号議案】南部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定

第2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。

(山田委員) ・特定生産緑地の指定に必要な利害関係者の同意とは、住民レベルでどのあたりまでか。

(都市計画課藤井参事) ・土地登記簿に記載されている権利者や小作人の同意である。

(山田委員) ・近隣住民の同意は含まれないのか。

(都市計画課藤井参事) ・含まれない。

(久会長) ・いわゆる土地にかかわる権利、ということになる。  
・その他ご質問・ご意見はあるか。

(各委員) ・意見なし。

(久会長) ・ここで審議を終了し、意見を取りまとめ答申とする。  
・意見なしとして異議はないか。

(各委員) ・異議なし。

【答 申】

第2号議案について、特に意見なし。

(下村副会長) ・特定生産緑地制度の周知に努めていると思うが、今回まだ全体の3割程度しか指定されていない。

・順次、指定されていくとは思うが、周知の状況はいかがか。

(都市計画課藤井参事) ・所有者への郵送での案内、市広報、農業委員会だより、及びJA広報誌に掲載し、色々な方法で周知に努めている。

・今回、7月14日まで受付分を諮問しているが、現時点での受付済面積は生産緑地全体の50%程度には達している。

・しかし、案内しても、未だ何の問い合わせもない方も9%程度いるため、現在、農業委員会等と協力をしながら周知に努めているところ。

(下村副会長) ・30年前に指定した生産緑地なので、権利関係がどうなっているか分からない所が出てくると言うのも致し方ないが、出来るだけ丁寧に周知頂きたい。

(久会長) ・特定生産緑地の指定がされると現在の税制措置、営農義務・行為制限10年が延長になるが、手続きを忘れて申出基準日が過ぎた場合、特定生産緑地には指定できなくなる。

・各委員は是非、知人等に生産緑地所有者がいる場合、周知いただければ幸いである。

(換気のため10分休憩)

## ■報告事項

### 1. 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。

(都市計画課藤井参事) ・本案件については、本審議会でも様々なご意見を頂いてきた。

- ・事務局としては、本日説明させて頂いた案をもって、まず説明会を開催したいと考えている。
- ・通常は、本審議会には説明会や縦覧の結果を報告し、最終的に諮問・答申をお願いすることになるが、本案をもって説明会を開催することについて、一度挙手にて意見の集約をお願いしたい。

#### 【質疑の概要】

(久会長)

- ・事務局としては一段階進めたいということであり、後程、説明会縦覧等へ進めることについて、挙手にてお諮りをしたい。
- ・その前に、ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。

(佐藤委員)

- ・都市・地区レベルの延焼防止策は道路の幅員拡大以外にはないのか。
- ・例えば、路地裏で、幅員が非常に狭く住宅が密集している場所で空き家があった場合、そこを市が買い取ってスポット的な公園にする。
- ・それが防火帯の役割を果たすことになるし、将来、幅員を拡大する際にその買い取った所は有効になる。
- ・京都の鴨川の横の先斗町では、一部を買い取って小さな公園を設けている。
- ・延焼防止を少しでもするため、空き家を買い取るというようなメニューはないものか。

(都市計画課藤井参事)

- ・現在の市の財政状況では、集中して取り組んでいくというのが大原則になっている。
- ・もし、地域主体で、例えば壁面後退等のまちづくりルールも定めながら、結果としてそのような取り組みが必要と合意された場合には、市としても努力をしていく必要があると考えている。

(久会長)

- ・地区のまちづくりを市も応援をして頂いて、その延長上で密集市街地のそういうメニューが必要だということになれば、その地区にまずはモデル的に適用していくということかと思う。
- ・私も大阪市生野区の密集市街地整備でポケットパークの整備に携わったが、地域の方と数年話し合っって色々なメニューを組み合わせながら進めた。
- ・地域が主体となって合意形成し、地区のまちづくりが出来れば、色々なメニューが出て来るかと思う。

(吉野委員)

- ・不燃化の件について、かなりの以前から議論されている。
- ・昔から建ぺい率が80%の所が準防火地域、それ以外は準防火地域ではないというのが今までの岸和田の考え方である。
- ・今回、建ぺい率60%の所を準防火地域にするということなので、延焼の恐れのある部分の開口部等、既存不適格の問題が出てくる。
- ・そのため私は、昔から準防火地域にするのであれば、その地域は住居系であろうと建ぺい率80%にしてはどうかという案を提案してきた。
- ・そうしないと、益々空き家が増えたり、既存不適格等により取り壊したら再建築出来ず、結果、土地の固定資産税が上がったりしてしまう。
- ・岸和田では、紀州街道沿いや浜地区等は、間口が狭くて奥行きが長い形態をしている地域で、一方、山手では環境面等が旧市とは違う。

- 建ぺい率 60%を準耐火建築物で 70%にできる法律改正があったが、旧市も新しい町も同じ法律で網をかけるのではなく、不燃化の促進をするのであれば、もう少し工夫が必要ではないのか。
  - また、歴史的町並みと不燃化の問題と言うのは相反する問題が出てくるので、そのあたりも考慮する必要がある。
  - 基本的には不燃化に反対しておらず、賛成である。
  - 何もかも建ぺい率 80%にするということはダメだと思うが、紀州街道沿いや旧市に関しては、耐火建築物等にすれば建ぺい率 80%にする等、メリハリとアイデアと工夫をうまく法制度の中に盛り込んで頂きたいと言うのが私の意見である。
- (雪本委員)
- 近隣商業地域は、建ぺい率 80%で住宅が建てられる用途地域であるが、資料 2 の 3. ②建ぺい率別空間イメージ図では、ひさしが隣地境界線付近になり、本来であれば衛生上課題があることから建築できないということか。
- (都市計画課藤井参事)
- 近隣商業地域、商業地域は、採光の補正係数等の規定の考え方等が少し緩くなっている。
  - 商業や業務系を集積する地域なので、住宅にしても店舗兼用住宅が想定される。
  - そういった地域と、主に住居の環境を守る地域では規定の内容が異なっている。
- (雪本委員)
- 南海岸和田駅前商店街から一本入れば、近隣商業地域に戸建て住宅が並んでいるが、それは全部既存不適格なのか。
- (都市計画課藤井参事)
- 近隣商業地域は主として商業や業務系を誘導する地域で、その規定の中で住宅を建てていることから不適格と言うわけではない。
- (久会長)
- 資料 3 の用途制限の概要一覧表で、第二種住居地域と準工業地域があるが、用途として認められるものほとんど一緒だが、様々な建築規制は準工業地域の方が緩い。
  - 何故そうなっているかと言うと、第二種住居地域とは名前のとおり、住居の環境を守るために地域指定をしている。
  - 準工業地域は名前のとおり工業の操業を想定しながら地域指定している。
  - このため、同じような用途地域だとしても、何を第一に考えて、この地域指定しているかの違いで、住宅に対する規制が変わってくると言うことである。
  - 工業専用地域以外では、住宅は建てられるが、住環境をどれだけ守ろうとする地域指定になっているかによって住環境を守るための規制は異なり、商業・業務を主とする近隣商業地域では住環境として少し厳しい環境を許容する、ということかと思う。
- (雪本委員)
- 今回、準防火地域を指定するのは建ぺい率 60%のところだけなので、会長が説明した 40%、50%の地域の入らないのではないか。
- (久会長)
- 私が説明したのは第二種住居地域なので建ぺい率 60%である。
- (雪本委員)
- 近隣商業地域、商業地域では建ぺい率 80%で住宅が建てられるのに、今回、準防火地域指定する他の用途地域は、これ以上、建ぺい率を上げられないと言うのはいかがなものか。
  - 中高層建築物等、ひさしがない建築物であれば敷地境界まで行くことはないので採光は確保できると思う。
- (久会長)
- 高層建築物になれば構造が変わって、耐火の基準も変わってくる。
- (雪本委員)
- 準耐火・耐火建築物を建てるのであれば、建ぺい率を緩和してはいかがか。
- (小田委員)
- 吉野委員は、基本的なまちづくりの根幹を話されていると思う。
  - 実際に計画している方が吉野委員の意見をどう捉えているか聞きたい。
- (都市計画課藤井参事)
- 吉野委員のご意見は、以前から頂いており、理解をした中で、事務局として良好な住

環境の保護と不燃化の促進の両立をするにあたり検討した結果が、現在の事務局案である。

- 吉野委員からも法改正によって、建ぺい率 10%緩和になっただけで市独自の工夫が入っていないとの指摘もあったが、10%緩和になったと言うことが、市として今回、是非とも準防火地域指定を拡大したいと言う契機にはなっている。
- 建ぺい率 60%を準耐火建築物等で 10%緩和して 70%、このあたりであれば、不燃化と良好な住環境と調和とのバランスが保てるのではないかと考えるので、案を示させて頂いている。

(久会長)

- もっとストレートに言うと、準防火地域指定と同時に建ぺい率を 80%まで緩和すると言うところまでは、踏み切らない。
- 踏み切れないと言う事務局の判断と言うことか。

(都市計画課藤井参事)

- はい、その通りです。

(吉野委員)

- これはちょっとしたアイデアで解決すると思う。
- 大阪市の場合は、住居系は建ぺい率 80%になったと思う。
- 岸和田の旧市あたりは建ぺい率 80%ぐらいが妥当と思うが、それでは耐火建築物にしたら 80%まで緩和としてはいかがか。

(都市計画課藤井参事)

- 耐火建築物等にすれば建ぺい率 80%に緩和と、新たな提案を頂いたが、旧市は町並み保全も念頭にあったため、耐火建築物を前提とした規定と言うのは現時点では検討してきていない。

(山田委員)

- 市民レベルでどこまで理解し、関心を持っているか。
- 説明会をどういう風に周知していくのか。

(都市計画課藤井参事)

- 広報等、様々な方法で説明会の開催をお知らせし、本審議会で説明させて頂いたように、例えば建設費が上がること等のデメリットも含めてご説明する必要があると考えている。

(山田委員)

- 第2号議案の特定生産緑地の指定についても、初めて聞いた制度である。
- 市民は知らなかったと言うような結末になる懸念があるので、十分な周知をよろしく願います。

(久会長)

- 例えば用途地域についても、市民はそのようなことを意識するということはほとんどないと思う。
- 用途地域によって、自分の所だけでなく、周辺の建替えがどうなるか本来決まって来るので、もっと慎重に考えて頂きたいが、これは都市計画の学習機会をどのように作っていいのかと言うことなので、都市計画マスタープランの改定の中でも議論をさせて頂ければと思う。
- 建ぺい率の場合は、建て詰まりによる様々な環境の影響があるので、事務局としては、今回準防火地域指定する範囲の建ぺい率を一律 80%にすることは躊躇すること。
- 先ほど「耐火建築物等にすれば建ぺい率 80%に緩和」と言うご提案頂いたが、また事務局でご検討頂く中で、説明会等に臨むということではいかがか。

(雪本委員)

- 説明会の中では、本審議会で出された意見は紹介されるのか。

(都市計画課藤井参事)

- 一般的に説明会ではこういった内容に変更するのか、それによってこういった変化があるのかということを中心に説明をさせて頂くことになる。

(山田委員)

- こういう書類を提示されても、理解できる人は一部だと思う。
- 一般向けにはイラスト等を使用し、「こう言う事例によって皆さん方のまちをお守り

するために、市はこういう風にやっていきたい」と言うことを、市民レベルでお伝えする必要がある。

(所委員)

- ・準防火地域の指定の考え方の所で、「ただし、以下の地区を除く。都市計画土地区画整理事業施行区域と歴史的町並み保全に取り組む地区」と記載があるが、「ここに入っているものは指定をしない。」と言うことか、「ここは指定しているが外す。」と言うことか。

(都市計画課藤井参事)

- ・スクリーンで区画整理を実施している区域と言うのは水色の区域、指定拡大区域の事務局案は資料 2 の薄いピンク色の区域で、都市計画土地区画整理事業施行区域を除いたエリアになっている。
- ・もうひとつが歴史的町並み保全に取り組む地区でスクリーンに示す色の抜けている区域、主として本町地区が歴史的町並みの保全に取り組んでいる地区である。
- ・これらは、今回は準防火地域指定をしない地区に考えている。

(所委員)

- ・本町地区以外に該当するところあるように見えるため、はっきり書かれた方が良いのかと思う。
- ・なるべく文化が残るような形にして頂きたい。

(吉野委員)

- ・例えば本町地域でも、こなから坂から北側は近隣商業地域、建ぺい率 80%、和歌山側は住居地域、建ぺい率 60%であり、同じ歴史的町並みの本町地域と言いながらふたつある。
- ・こういうのを統一すべきではないかと思う。
- ・それと紀州街道沿いは堺町から北町、下野町とずっと入って、大体、春木まで考え方は同じにしなければと思う。
- ・不燃化は反対でない。
- ・メリハリつけて、地域等により考え方を定めることによって岸和田流の不燃化地域だと全国に発表できるぐらいのこともしても良いのではないかと考えている。
- ・また、私ほど説明会に出た人はいないと思うが、実情を言うと説明会の参加者が私ひとりとか、ふたりとか、市職員の方が多くてもよくある。
- ・資料を配ってもなかなか一般の方は理解できない。
- ・説明会は、聞こえは良いがあまり解決策にはならないのではないかと思う。

(久会長)

- ・それでは、そろそろ採決に入りたい。
- ・事務局の説明の案で、今後、市が説明会あるいは縦覧の手続きに移って異論がないと言う方、拳手願いたい。

(小田委員)

- ・今の事務局案での説明会には疑問があるが、拳手と言うことになると決定事項になってしまう。
- ・せっかくここで話し合いされた良いアイデアが結局、宙に浮いてしまう。

(都市計画課山田課長)

- ・説明会ではメリット、デメリットも説明させて頂く。その中で色々な意見を聞いて、本審議会でもご報告していきたい。
- ・説明会を開催すれば、市の案で一步もゆずらないとは考えていないので、住民に説明し意見聴取しようと考えている。

(久会長)

- ・これは今までの手続きとは異なる。
- ・通常、説明会・縦覧をして、それに基づいて私たちが議決をすることになるが、今回は、今の案で説明会・縦覧をして、本日出た意見、説明会等で出た意見を踏まえて、事務局で最終案を取りまとめて、本審議会に諮問するという順番である。
- ・そういう意味で、いったんここで区切り、次のステップに行かせて欲しいと言う事務

局の考えである。

- (所委員)
  - そういうことで、採決をとらせて頂きたい。
  - 報告事項で、採決すると思っていたのでも半分あるが、採決するのは、何を採決するのか取りまとめたものは要と思うがどうか。
- (久会長)
  - 本来都市計画法に基づいて最終的に審議会として議決すべき事項を議決事項と呼ぶので、今回その一段階前で委員の意見の分布状況を聞かせて頂きたいということである。
  - 過半数の委員に同意頂ければ説明会に行かせて頂きたいし、異議ありと言う方が多ければ、またどのようにして行くかと言うのは、今日これからまた議論をさせて頂きたい。
- (笹倉委員)
  - ちなみに説明会は一定どれくらいの数をもって説明をしたと考えるのか。
  - 5人10人来て、それで説明したと言うのは飛躍していると思うし、少なくとも町会や建築や、様々な専門の方、業界団体もしっかり呼んで、その中で説明する必要があると考えるが、市としてはどう考えるか。
- (都市計画課藤井参事)
  - 案件によって大きな差がある。
  - 今回の案件がタイトルだけ見た時に、市民にどこまで関心をもって頂けるかと言うことはあるので、できるだけ来て頂けるような周知の工夫をしたい。
  - もし、少なければ追加で説明会を行う等、周知を検討する。
- (笹倉委員)
  - 5人10人が来て、「少し建築費上がるかも知れないが安心になる」と納得頂き、それで通ったと言うのは、全然ここで話している内容と違うと思う。
- (久会長)
  - 説明会で採決するとか、「それで通った」と言うことではなく、意見を聞く場所なので、どういう意見が出たか、また報告頂きながら、最終的な事務局案として、我々が議決をさせて頂きたい。
- (笹倉委員)
  - それは5人10人でも、説明会の役割を果たしたと認識するのか。
- (久会長)
  - 人数はかなり頑張って頂くとしても、残念ながら5名10名であれば、5名10名の方に聞いて頂いてこうだったと報告頂くことになる。
- (都市計画課藤井参事)
  - 今回の案件については、市域で広い範囲で皆さんに影響する案件であるし、ここまで審議会で様々なご意見を頂いてきたと言う経過もあるので、5名10名ではなく、より来て頂けるように工夫をしていきたい。
- (吉野委員)
  - そもそも「来て頂く」と言う話ではない。
  - 特に不動産関係の専門家、建築士の専門家、そことまず詰めて、それである程度の煮詰まった段階で、説明会するのではなく、各町会に出て行って説明する。
  - そうすると素晴らしい不燃化のまちづくりになるのではないか。
  - だから、説明会して来て頂くなど大反対である。
- (久会長)
  - そのことも同時に検討をして頂くということで、採決取らせて頂きたい。
- (雪本委員)
  - 本審議会で出た意見を説明会で紹介して頂きたい。
- (奥委員)
  - それをしては収集つかないのではないか。
  - 審議会のような難しい話をしても、なかなか来てくれない。
  - 本審議会の話は重要だと思うが、平行線をたどっている。
  - 山田委員が言ったようにイラスト等により分かりやすい説明会にして、多くの方に来てもらえるよう工夫する必要がある。
- (佐藤委員)
  - そもそも、市が説明会をすることについて、本審議会の同意が必要な事項になっているのか。

- (都市計画課藤井参事) ・説明会を進めるにあたって審議会の同意を得ることは、手続き上規定はされていない。
- ・都市計画審議会に最終的に答申を頂くのは、説明会や縦覧の結果、縦覧で意見書の提出があれば、その内容とそれに対する市の考え方もお示した上で、最終答申を頂くことになっているが、説明会を進めるにあたって審議会の同意を頂くとするのは今回がはじめてである。
  - ・これまでの経過を含めて事務局として一度、採決と言うより挙手による意見の集約をお願いしたい。
- (佐藤委員)
- ・挙手が採決と同じ効力のようにみえてしまう。
  - ・市から地元の説明に入りたいと説明・報告を受け、各委員からいろんな意見が出た。本審議会に出た意見を踏まえて市の判断で説明会をするなら、それは自由だと思うが、採決してこれは審議会の許可を得てやっているとなるとおかしくなる。
  - ・採決はしない方が良いのではないか。
- (久会長)
- ・本審議会で様々な意見が出たため、なかなか次のステップに進めないと言う状況が数回続いたので、事務局としては意見の分布を知りたい。
  - ・多くの委員がこのままでは駄目だと言うのであれば、また時間をかけて再考したい。
  - ・過半数の委員が、これで取りあえず説明されたいと言うのであれば、次のステップへいきたいと言うような思いで、事務局から提案をして頂いている。
  - ・「そこまでする必要がない。我々の責任が出てくるので、市の責任で説明会を実施されたい。」と言うご意見かと思うが各委員いかがか。
- (佐藤委員)
- ・市が今後、いろんな形で説明会を繰り返してやっていくと言う報告を本日審議会に報告を受けたと言う理解で、市の独自の判断で説明会をすれば良いと思う。
- (久会長)
- ・各委員の考えが微妙に違うので、それを何らかの形で次のステップにいくための手段として、挙手による意見集約を考えたところである。
- (小田委員)
- ・説明会が目的ではないと思う。
  - ・この審議会は、事務局の提案に対して互いに意見を出し合い、それが是か非か、更にこれを改良した方がより発展的ではないか、と言うことを話す場と思っている。
  - ・今日の内容に関しては、事務局は何らかの対応を頂けるのか。
  - ・その話がなく採決しては、全く意味がないと思う。
- (久会長)
- ・いえ、説明会に移らせて頂いて良いか、と言うことをお聞きしているのであって、内容に関しては、本日の意見、説明会の意見を踏まえながら最終案を検討し、最終案について議決をしたい。
- (小田委員)
- ・説明会をすれば、市としてはもうこれで行くと言う意味で説明すると思え、非常に矛盾している。
- (佐藤委員)
- ・説明会と言うより意見聴取会であろう。
  - ・審議会で採決という言葉にもすごく引っかかったが、資料に「素案」と書いて、意見聴取会で意見を聴取してきて、また、審議会に報告するということならば開催してもらったら良いと思う。
- (小田委員)
- ・これだけのメンバーが集まって時間をかけて、経費も使って、とにかく説明会をして、その内容次第でまた考えると言うようなことは、理解できない。
- (久会長)
- ・例えば本日、議決した生産緑地地区については、報告事項として審議することなく、本日議決事項として提出され、採決し、原案通り同意した。
  - ・一番短い場合は、そういうことになる。

- ・今回の案件は、複数回報告を聞き、かなり様々な意見を頂いている。
- ・そして、変えられる部分は変えてもらっているし、なかなか変えられない部分は変わっていないが、その変わっていない部分に対して、平行線がずっと続いている。
- ・最終的には、説明会を受け最終案の提示をして頂き、議決をするということになる。
- ・そこで初めて、私たちが決定をするということになるが、それまで、こう言う形で意見交換を続けて行くと理解頂きたい。

(小田委員)

- ・採決と言うのはおかしい。

(久会長)

- ・説明会に行かせて頂いてよろしいかと言う意見集約である。
- ・採決が引かかるのであれば、意見集約と言うことで。

(小田委員)

- ・先ほど課長が言われた意味であれば分かるが採決と言うことになると、まだある課題に対して各委員矛盾を感じたまま一票を出すことになる。

(久会長)

- ・案に対して採決するのではなく、手続きとして説明会に行くことについて、異議ないかと言う意見集約である。

(小田委員)

- ・この審議会で、これだけの意見が出ていると言うことは、まだ検討の余地が十分あり、もっと良くなるということである。
- ・その段階で市民のレベルに下ろして、どうやって説明するのか、非常に納得がしがたい。
- ・説明する側も難しいと思うが本日出た意見に対して、何らかの対応をするのか事務局に聞きたい。

(都市計画課藤井参事)

- ・耐火建築物に対して建ぺい率を緩和する手法は都市計画法だけでは対応できないし、市独自の手法と言うことになるので実現できるかどうか分からない。
- ・それがなければ次のステップに進むべきではないと言うご意見であれば、再度事務局として考えたいが、並行して検討すると言う意味でも、広く市民の意見をお聞きしながら進めていきたい。
- ・採決が難しいのであれば、市として、資料、周知方法を工夫し、市の考えについて説明するということをお報告させて頂きたい。

(小田委員)

- ・なお、まず説明会をすると言うのか。
- ・前半は納得したが、説明会をすると言うのか。

(奥委員)

- ・並行して行かないと進まない。

(小田委員)

- ・結論ありきで説明すると言う風に思わないが、改善的な、クリエイティビティな、新しい案が出てくるのであれば、それをインプットして、若干修正する余裕は全くないのか。

(久会長)

- ・事務局は、この段階で説明会に移りたいと言う意向で諮られている。

(都市計画課山田課長)

- ・吉野委員から建ぺい率 80%にする方法について、色々アドバイス頂いているが、隣に高建ぺい率の建物が来て欲しくないと言う方もいると思う。
- ・建てにくさ等課題はあるが、そのあたりを広く意見をお聞きしたい。
- ・今まで議論して頂いて、課題は事務局でも認識しているので、それも踏まえ、実際に住まれている方がどういう環境が望ましいかを含めて、説明しながら意見を頂きたい。

(笹倉委員)

- ・吉野委員が言われるように、やっぱりメリハリをつけるべきである。
- ・不動産・建築業関係者にこの件についてどう思うか聞くが、賛成している人は今まで私が聞いた中ではゼロである。
- ・業界団体の方や建築士等と揉んだ中で、最終的に市民に説明されてはどうか。

- また、前段あった建て替えが促進されると言うのは、ちょっと実は疑問に思っている。
- 岸和田の平均年収はだいたい 310 万円くらいになっているはずであるが、少子高齢化も進む中で本当に建て替えが進むのか。
- 準防火地域を第一種、第二種低層住居専用地域を除いて基本はかけたいと言う風に見えるが、もう少し手順があって、その中で最終また本審議会で判断したら良いと思うがいかがか。

(久会長)

- 意見集約そのものはいらないと言うご意見と、意見集約をしたいと言うことがある。
- どうさせてもらいましょうか。

(奥委員)

- 説明会しないと前に進まない。
- 本日の話を事務局は踏まえたうえで、説明会を並行して実施し、ここで出た意見と市民説明会で出た意見を踏まえて最終案をまとめあげたら良いのではないか。
- ここでまとめるまで市民に説明会しないと書いていたら 1 年経ってもできない。

(山田委員)

- 説明会でなくとも、ヒアリングでも何でも良い。

(鳥居委員)

- 様々な関係の方々が出席する審議会なので意見は違うと思う。
- 説明会等に出て行って意見を聞くということも、ひとつの方法である。
- それで何もかも決まると言うことではない。
- 議論はいつまでにこれをまとめて行くと言うことが必要と思うが、前回この議論をいつぐらいまでやっていくのかと言う質問があって、部長が答えたと思うが、いつまでだったか。

(まちづくり推進部松下部長)

- 今年度内に結論を出したい。

(鳥居委員)

- 議論して行く中で、色々な立場の方がいるので議論が対立する場合もあるが、それは会長のもとで結論を出していったら良いのではないかと思う。

(久会長)

- 市の責任で次のステップ、説明会の方に移り、その意見も取り入れながら、最終案を諮問して頂くと言うことでよろしいか。

(小田委員)

- 待つて欲しい。
- 先ほどから専門家の方が言うように、まちづくりの理念に問題を感じている。
- 建ぺい率は技術上の問題だろうが、それ以前のソフトの面での発想に誤りを感じるから追及している。
- 本日の意見を組み込みながら説明会して頂けるのか。

(久会長)

- 先ほど新たな提案頂いたので、それは時間をかけて並行して検討し、本日の現案で説明に回りたいと言うのが事務局の意見である。

(白出委員)

- 事務局は最終的な期限があって、それから遡っていつ、どういうことをするがと言う計画を立てていると思う。
- 専門家の意見を聞かれるということと、市民の意見を聞かれると言うのは、全く別のことで、ここは専門家の意見を聞いて頂く場所。
- 説明会は実際に規制を受ける方がどういう風に思われるのか、そこを聞きたいのではないか。
- それであれば、ここで「市民に対する説明会をして良いかどうか」と言うことを聞く必要はないと思う。

(小田委員)

- では、この審議会に何の意味があるのか。

(奥委員)

- それを言ったら本題から外れてくる。

(久会長)

- 本審議会では様々な議論をし、事務局側はそれを受けて変えられる所は変えており、

無駄とすることは無い。

- (白出委員) ・ここはあくまでも専門家が、事務局の案に対してそれぞれ意見を出し、最終的に採決する都市計画決定する前段階であると私は認識をしている。
- (佐藤委員) ・全く今の意見に同感である。  
・あくまでこの審議会は、専門的な立場から意見を市長が聞く場であり、決定する場ではないという認識である。  
・説明会と言う名前は抵抗あるものの、意見聴取会として、市の独自の判断で説明をすれば良いと思う。  
・決まったことのように説明会を開くと言うと、誤解を生むので資料にも「素案」と言う文字を入れて、説明会と言うよりも中身は意見聴取会であると冒頭言ってもらえれば市民も抵抗ないと思う。
- (久会長) ・佐藤委員の意見もあったように、ここで次のステップへいくと言うのを決めるのはいかがなものかと言うことなので、事務局の責任で次のステップに行ってください。  
・そのためには、私が意見を集約すると審議会の意見になるので、松下部長からこういう意見の状況と言うことを踏まえて説明会等へ進んでもらうと言うのを言うのを言う方が良くと思うが、いかがか。
- (まちづくり推進部松下部長) ・様々な議論ありがとうございます。  
・本案件については、長期に渡り議論されており、結論が出せていない状況である。  
・本日頂いた意見には、説明会開催については市の責任において判断されたいと言うものがあつた。  
・もちろん、元々そういう認識であるが、重要案件なので審議会の意見の集約もして欲しかったが、本日の意見を受け、私どもの責任において意見聴取会をさせて頂く。
- (久会長) ・はい。そういうことで、収めさせて頂きたい。

## 2. 用途地域等の見直し検討について

用途地域等の見直し検討についてについて都市計画課より説明。

### 【質疑の概要】

- (久会長) ・面積で説明されてもイメージができないのではないかとと思うが、3,000㎡以下と言うのは大体、食料に特化したミニスーパーが立地できる。  
・10,000㎡になると、例えばドラッグストアとか、あるいは飲食店とコンビニのような、複数店舗が一つの敷地になっているようなタイプのものも立地できるようになってくる。  
・ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。
- (各委員) ・意見なし

## 3. 岸和田市都市計画マスタープランの改定について

岸和田市都市計画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) ・これも非常に重要な計画であるので、時間をかけてその都度、この審議会にも報告頂きながら、意見交換をさせて頂ければと思う。  
・ただいまの内容について、ご質問・ご意見はあるか。
- (笹倉委員) ・東岸和田駅前について、もともと駅の上の方、岸和田港塔原線から入って行って抜けられたが、今は祭礼の時以外はループしないと出られなくなっている。

- あれはショートカットする人が多いからとか、そのような理由か。
- 普段使うことが多いので、非常に使いにくいと思っている。
- (都市計画課藤井参事) • 古い駅前広場は、通り抜けが出来るものもあるが、最近整備される駅前広場は、交通を安全に保つために通り抜けをしないと言うのが基本になっている。
- (笹倉委員) • 今後もループを解除する予定はないのか。
- (都市計画課藤井参事) • はい、祭礼の時だけと言うことになる。
- (久会長) • 基本的には歩車分離と言う観点で、動線が交差しないようにと言うことかと思う。
- その他いかがか。
- (各委員) • 意見なし。
- (久会長) • それではまた、これは本当に時間をかけて、都度報告を頂きたい。

#### ■その他

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3年3月25日(木)午前10時
- 報告予定案件；市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて  
用途地域等の見直し検討について  
岸和田市都市計画マスタープランの改定について 等