

令和5年度第1回

堺市都市計画審議会

日時 令和5年8月8日(火)
午前10時30分

場所 堺市役所本館12階 第1・第2委員会室

都市計画課

堺市都市計画審議会

日 時 令和5年8月8日(火)

午前10時30分

場 所 堺市役所本館12階 第1・第2委員会室

○出席委員(17名)

会 長	嘉 名 光 市	委 員	藤 本 幸 子
委 員	久 保 はるか	委 員	的 場 慎 一
委 員	成 清 敦 子	委 員	黒 田 征 樹
委 員	弘 本 由香里	委 員	西 村 昭 三
委 員	葛 村 和 正	委 員	宮 本 恵 子
委 員	北 尻 芳 孝	委 員	吉 川 敏 文
委 員	西 川 知 己	委 員	前 田 時 彦
委 員	伊豆丸 精 二	委 員	三 原 寧 大
委 員	西 哲 史		

○欠席委員(3名)

委 員	加 我 宏 之	委 員	柳 原 崇 男
委 員	橋 寺 知 子		

○案件

- ・副会長の選出について
- ・議第183号特定生産緑地の指定について

○報告事項

- ・「第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」(大阪府)について
- ・石原町二丁地区における開発計画と都市計画提案の内容について
- ・中百舌鳥駅前北側交通広場の再編について

(午前10時30分開会)

○司会(垣内) お待たせいたしました。

定刻になりましたので、ただいまから令和5年度第1回堺市都市計画審議会を開催いたします。

私、司会をさせていただきます都市計画課の垣内と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

開会に当たりまして、事務局よりお願いがございます。携帯電話をお持ちの方につきましてはお手数ですが、電源をお切りいただくようよろしくお願いいたします。

まず、初めに今回新たにご就任いただきました委員の皆様をご紹介させていただきます。学識経験者の委員といたしまして、北尻委員でございます。

○北尻委員 北尻でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 市議会議員の委員といたしまして、西川委員でございます。

○西川委員 西川です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 伊豆丸委員でございます。

○伊豆丸委員 伊豆丸です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 西委員でございます。

○西委員 西でございます。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 藤本委員でございます。

○藤本委員 藤本です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 的場委員でございます。

○的場委員 的場でございます。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 西村委員でございます。

○西村委員 よろしくお願いします。

○司会(垣内) 宮本委員でございます。

○宮本委員 はい、よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 関係行政機関の委員といたしまして、大阪府警察堺市警察部長の前田委員でございます。

○前田委員 前田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 本日、加我委員、橋寺委員、柳原委員におかれましては、用務のため欠席する旨ご連絡をいただいております。

なお、本日ご出席いただいております委員数は、定足数に達しておりますので、ご報告させていただきます。

また、本審議会の会議は公開することになっております。会議の記録のため、事務局で必

要に応じ、写真撮影、録画、録音等をいたしますので、よろしくお願ひいたします。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。

まず、会議次第でございます。堺市都市計画審議会委員名簿と議案書、議案書資料、資料1-1、資料1-2、資料2-1、2-2、2-3、あと最後に資料3でございます。また、説明用パワーポイントの印刷物を併せて配付させていただいております。

よろしいでしょうか。

それでは、嘉名会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

○嘉名会長　それでは皆さん、おはようございます。暑い日が続きますけれども、お体大切にしてください。

それでは、早速ですけれども議事を始めてまいりたいと思います。

本日の議事録の署名委員は、西川委員、それから前田委員にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

本日は、案件が二つ、それから報告事項が三つでございます。案件のほうから進めてまいります。

一つ目、「副会長の選出について」ということでお諮りしたいと思います。

本件につきましては、堺市都市計画審議会条例第5条の規定により、委員の互選によることとなっておりますが、慣例では、議会選出の委員にご就任いただいております。

したがいまして、副会長につきましては、従前どおり、議会選出の委員の中から選出することに、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

○嘉名会長　ありがとうございます。

ご異議がないようですので、本審議会の副会長につきましては、議会選出の委員の中から選出することといたします。

それでは、議会選出の委員の皆様において、ご選考をお願いしたいと思います。どなたかご意見ございませんでしょうか。

黒田委員。

○黒田委員　引き続き、吉川委員に副会長をお願いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

○嘉名会長　ありがとうございます。

ただいま黒田委員からご推薦がございましたとおり、吉川委員に副会長にご就任いただくということでいかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

○嘉名会長　ありがとうございます。ご異議がないようですので、吉川委員を本審議会副会長に決定いたします。

それでは、吉川委員、副会長席にご着席をお願いいたします。

それでは、吉川副会長、ご挨拶をお願いできますでしょうか。

○吉川副会長　　ただいま皆様方にご推挙いただきまして、前年度に引き続きまして副会長の任を、やらせていただくことになりました。心から感謝を申し上げたいと思います。

本都市計画審議会は、堺の将来を決定づける大変重要な審議会でございまして、皆様方のご協力を得ながらしっかりとその任務を果たしてまいりたいと思いますので、どうかよろしくをお願いいたします。ありがとうございます。

○嘉名会長　　ありがとうございました。

それでは、次の案件に移らせていただきたいというふうに思います。

「議第183号 特定生産緑地の指定について」理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保）　　おはようございます。都市計画課長の久保でございます。よろしくをお願いいたします。

それでは、「議第183号 特定生産緑地の指定について」ご説明いたします。

議案書の2から3ページ、議案書資料の2から9ページでございます。スクリーンも併せてご参照ください。

特定生産緑地とは、都市計画決定から30年が経過する日である申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、申出基準日より前に特定生産緑地に指定することで、申出基準日から10年間は、建築等の行為の制限と税制特例措置が継続するものでございます。

指定の流れですが、生産緑地の指定から30年が経過する申出基準日より前に、所有者等の同意を得るとともに、都市計画審議会でご意見をお聴きした上で、特定生産緑地の指定を行い、このことにより、申出基準日より10年間指定されます。それ以降についても繰り返し10年の延長が可能となっています。

本日は、昨年度に指定の申出を受け、所有者等の同意を得た生産緑地を特定生産緑地に指定するに当たり、本審議会にご意見をお聴きするものです。

平成5年は生産緑地の指定を行っていないため、対象となるのは平成6年、平成7年に指定した生産緑地です。

まず、平成6年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和6年12月9日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和3年度から令和5年度までの3年間としております。今回は2年度目である令和4年度に受付したものを特定生産緑地に指定します。

指定内容ですが、平成6年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回4地区、約0.27ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。昨年指定を行ったものと合わせると、21地区、約1.66ヘクタールとなります。なお、これは、平成6年指定の生産緑地約3.69ヘクタールのうち約45%に当たります。

続いて、平成7年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和7年12月22

日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和4年度から令和6年度までの3年間としております。今回は初年度である令和4年度に受付したものを特定生産緑地に指定します。

指定内容ですが、平成7年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回4地区、約0.28ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。なお、これは、平成7年指定の生産緑地約0.89ヘクタールのうち約31%に当たります。

説明は以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。以上で理事者の説明が終わりました。

これについてご意見、ご質問ございませんでしょうか。

西村委員、お願いします。

○西村委員 特定生産緑地の指定は、それはそれでいいと思うんですけども、今現在特定したときに、当局はどういう状態の農地であるか、緑地であるか、そういうチェックとか検査、そういうことをされてるんですか。

○嘉名会長 どうぞ、事務局。

○都市計画課長（久保） 申出がありましたら、まず申出のときに、現地の写真を撮って、提出もしていただいております。営農状況について確認が必要なものについては現地にも行って、営農状況を確認していると、そういうことになっております。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 特定生産緑地あるいは生産緑地はそれはそれで別に問題はないと思うんですけど、問題は現地と大きく違う状態、いわゆる固定資産税逃れっていうような緑地あるいは農業をやってる、そういうとこがかなり見受けられる。やはりそれを生産緑地廃止とか、なかなかできないということなんですね。だから草ぼうぼうと生えたときにはその周辺のところにいろんな虫が飛んで来たりとか、いろいろな問題が起きているわけなんですけど。それは生産緑地の姿勢はそれはそれでいいと思いますけども、何かそういう実際には農業をやらない、そういう何か処理の仕方いうのを真剣に考えるべきじゃないかと提言しておきます。ご答弁は要りませんけど。

○嘉名会長 ありがとうございました。西村委員おっしゃったご意見は、かねてから都市計画上の課題でございまして、都市計画は生産、特定生産緑地の指定はできるんですけど、何か例えば大きな理由があることで解除するとか、そういう手続が実は定められてないということです。それから西村委員からご指摘があったように税制とかそういうこととも手続上は別々になってくるということですので、例えば営農実態がないから課税条件変える等々っていうのは、都市計画とは関係ないところの課税当局のほうでご判断されるということになってございます。

休耕田とか耕作放棄までいくとちょっとまずいかもかもしれませんが、休耕状態であるもの一応農地であることは問題ないという扱いでございますので、これ実は堺市さんだけじゃな

くて、全国のいろんな自治体が悩んでらっしゃるところでございます。引き続き事務局のほうで対応等々、研究いただいて、なかなか法律上何か大きな得策があるわけじゃないと思いますが、ぜひとも研究していただければと思います。

ほかいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは議第183号について、案のとおり承認することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

○嘉名会長 ありがとうございます。

議第183号について、案のとおり承認されました。その旨市長に答申いたします。

それでは、案件が終わりましたので、報告事項に移りたいと思います。

一つ目、「第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」(大阪府)について理事者の説明を求めます。

○都市計画課長(久保) それでは、報告事項「第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」(大阪府)についてご説明いたします。

本方針は、第9回区域区分の一斉見直しに向けて、令和5年2月に大阪府が策定したものです。

資料は、資料1-1、1-2でございます。スクリーンもご参照ください。

市街化区域と市街化調整区域の区域区分、いわゆる「線引き」は、昭和45年度に当初決定を行った後、おおむね5年ごとに大阪府内一斉に見直しを行ってまいります。

本市におきましても、昭和45年度に最初の市街化区域と市街化調整区域が決定され、以後8回の見直しを行ってきました。

前回の見直しは令和2年度に行い、現在、市街化区域の面積は、約1万749ヘクタール、市街化調整区域の面積は、約4,233ヘクタールとなっております。

それでは、まず、基本方針の趣旨についてご説明いたします。

区域区分制度は、これまで約50年間にわたり、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地の形成に大きな役割を果たしてきたところですが、近年では、人口減少社会の到来、少子化、急速な高齢化の進展など社会経済情勢が大きく変化し、新たな市街地の拡大は市街地の拡散を招き、人口密度の低下により、公共交通の衰退、都市施設の維持管理や公共サービスの行政コストの増大など、様々な問題を引き起こすことが懸念されます。

こうした社会的な課題に対応し、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度により、さらなる都市機能の集約や人口密度の維持を図るなど、市街地規模の見直しも見据え、コンパクト・プラス・ネットワークを推進する市町村による新たなまちづくりの取組が進められております。

一方で都市の成長・発展に不可欠な産業分野については、Eコマースの普及に伴う物流ニーズや府内での工場の建て替えなどに伴う産業用地の需要が高まっております。

また近年、都市再生特別措置法の改正により災害リスクの高いエリアにおける開発許可制度が厳格化されたことや立地適正化計画においても防災指針の策定に関する規定が盛り込まれたことなど、災害リスクを考慮したまちづくりの必要性が高まっております。

そのため、第9回区域区分の変更については、人・企業を呼び込む質の高い都市の形成、既存の都市ストックを活用した大阪にふさわしいネットワーク型都市構造の強化、都市の格を高める魅力ある都市空間の創造、環境負荷が少なく、緑豊かな都市の形成、災害に強い都市の構築、誰もが安心して暮らしやすい生活環境の形成の視点から行うとしています。

次に、基本的な考え方ですが、現行の市街化区域内における既成市街地の再整備や低未利用地の活用等により、土地の有効活用を図り、市街地の無秩序な拡大の抑制に努める。

市町村マスタープラン等との整合を図り、都市機能を集約する区域や交通ネットワークを活用した産業立地を促進する区域においては、必要最小限の区域で市街化区域への編入を進める。

目標年次において必要と見込まれる人口、産業それぞれの範囲内にて市街化区域へ編入。市街化調整区域における災害のリスクが高い区域については、新たに市街地が形成されないよう原則として市街化区域に編入しない。

計画的な市街化の見込みがない区域等については、市街化調整区域への編入を検討する。緑地の保全や景観配慮、緑化目標の確保、農林漁業との調和に努めるなどとされています。

次に、市街化区域への編入を検討する区域といたしまして、まず新市街地については、「市町村マスタープラン等に位置づけられた地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」または、「主要な幹線道路沿道の区域」であり、住宅系土地利用は生活拠点からの徒歩圏に限るとされています。

このほか、現行の市街化区域と連坦しているなど、一体の市街地形成が図られる区域や、土地区画整理事業や地区計画等を定めることにより、都市基盤施設の整備を行うなど、計画的な土地利用を誘導する区域、以上の全てを満たす区域であることとされています。

また、既成市街地については、「市町村マスタープラン等に位置づけられた地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」または「主要な幹線道路沿道における区域」であり、住宅系土地利用は生活拠点からの徒歩圏かつ人口密度が高い区域に限るとされています。

このほか、現行の市街化区域と連坦しているなど、一体の市街地形成が図られる区域や、より良好な市街地の形成及び保全を図っていくべき区域、以上の全てを満たす区域であることとされています。

次に、「飛地」の区域については、インターチェンジや鉄道駅、役場等の周辺などの一団の土地の区域であって、計画的な市街地の形成が確実に図られる区域であることとされてい

ます。

このほか、「埋立地」として、公有水面埋立法に基づく埋立免許によって、事業実施中または完了している区域であることとされています。

また、市街化調整区域への編入を検討する区域については、計画的な市街化の見込みがない区域、溢水や湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがあるなど、災害リスクの高い区域とされています。

最後に、今後の予定ですが、令和6年2月頃に、堺市区区分変更についての基本方針の報告及び策定を行い、都市計画の素案を作成します。

その後、都市計画手続として、国や大阪府等の関係機関との協議や地元説明会等を実施し、令和7年度の都市計画変更を予定しております。

説明は以上でございます。

○嘉名会長 以上で理事者の説明が終わりました。

これについてご意見、ご質問ございませんでしょうか。

西村委員。

○西村委員 当局にお聞きしたいんですけども、この資料1-1ですね、市街化区域へ編入する区域はどれぐらいの面積を編入する計画になっているんですか、ご説明ください。

○嘉名会長 はい。

○都市計画課長（久保） 現時点では、この大阪府の基本方針が策定された段階でございますので、これに基づいて今回どの区域を市街化区域に編入していくというのは今後検討していく状況ですので、まだ現時点では決定していない状況です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 そしたら市街化調整区域へ編入する区域、これも、まだ何も具体的には考えてないと、そういうふうに解釈したらいいんですか。

○都市計画課長（久保） そうですね、まだ現時点ではこちらについても決まっておりません。

○西村委員 なぜこういう質問をするかといいますとね、今、堺市で家を建てられる土地が非常に不足してしまってる。そこが一つの大きなこれからの堺の、ここに書いておられるような、概要の中にも書いておられますけど、ちょっと矛盾しているようなところがあるということと、以前に34-11（都市計画法第34条11号に関する条例）、いわゆる市街化調整区域を宅地並みにした、あれで約7,000前後ぐらいが一戸建て住宅ができたということなんですね。そういういわゆる市街化し始めた市街化調整区域やから、そこで家を買われた方というのは若い夫婦の方が圧倒的に多いわけで、そういう意味でも、これはこれとして、34-11のような計画は当局としては持っておられるのかどうか、ご説明ください。

○嘉名会長 事務局お願いします。

○都市計画課長（久保） 現在の状況が堺市としても人口が減少の方向に転じている中で、この大阪府の方針にもありますように、既存の市街化区域からもあまり大きく市街化区域を広げていかない方向での今回方針になっているのかなというところですので、例えば、資料1-1の2の基本的な考え方の最初の丸のところ、現行の市街化区域内における既成市街地の再整備や低未利用地の活用等というように書かれておりますけども、市街化区域をどんどん拡大していくというよりは、今は市街化区域の中で使える場所を探していくという方向で考えていくべきところかなというふうに考えております。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 大阪府の問題はもちろんあるわけなんやけども、我々が堺に住んでいて堺の将来とかあるいは堺の経済とかそういう動きを見ているわけなんですね。だから今、堺の住宅地の土地、非常に少ないから売りに出たときにはものすごく高昇になって、もう一戸建て、4,000万、5,000万しかできない。普通の若い人にはなかなか手が届かない、そういうような状況を今、現在なってるわけなんですね。そこらは当局は将来、将来いうほど長い年じゃなくして、近々にですね、やっぱり考えるべきであると私は思いますけどどう思いますか。

○嘉名会長 はい、事務局お願いします。

○都市計画課長（久保） 今おっしゃるような部分もあるのかと思うんですけども、同じお答えになってしまうかもしれませんが、人口減少の中で市街化区域をどんどん広げていくというのはなかなかしづらい状況で、今回の市街化区域への編入を検討する区域でも、特に住宅系でいきますと、駅なんかの拠点からの徒歩圏の区域に限るということにされておりますので、当面の建て替え、新築ができないみたいなお話が課題としてある一方、一旦市街化区域を拡大してしまいますと、数十年先に人口が減っている中でも、市街化の広い状態、例えばインフラ等を維持していくのに少ない人口でこれを維持していかないといけないという、そういう状況にあることが想定されますので、基本的にやはり市街化区域はこの市街化区域への編入を検討する区域の範囲内で拡大を検討していくべきところかなと考えております。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 今、市街化区域へ編入する区域でも、今資料1-1に、具体的な面積は今示されませんでしたけども、この資料1-1の図面を見る限りは恐らく大したことはないと思いますよ。だけど今の堺での不動産の状況をもうちょっとやっぱり検討すべきだと私は思います。それを提言して質問を終わります。

○嘉名会長 ありがとうございます。

今の西村委員のご意見は、今回の線引きに関連してってということかと思いますが、正確には34-11条例の場合は調整区域のままなんです。調整区域のまま、その開発を緩やかに認めていくっていう制度です。だから線引きそのものとは直接関係はしないですけども、今委員がおっしゃったように、新しい人が入ってこれるとか住宅を取得できるというようなこととまちづくりとの整合をぜひお考えいただきたいというご意見かなというふうに思いますし、それは34-11以外にもいろんな方法あるかと思いますが、それは都市計画の施策全般の中で、あるいは都市計画に関係しない様々な施策の中でぜひご検討いただくということかなと思いますし、今回これ大阪府の基本方針ということですから、これに基づいて堺市と大阪府が協議して線引きの具体的な検討していくということだと思います。西村委員のおっしゃられた地域の活性化というのも十分配慮しながらということになるかと思いますが、人口減少が本格化してきている中で、いかにコンパクトなまちづくりしていくかという視点も重要ですので、ぜひバランスを取った形でご検討いただければと、これは事務局のほうにお願いしておきたいと思います。

ありがとうございます。

それでは、ほかいかがでしょうか。

葛村委員。

○葛村委員　市街化調整区域と市街化区域の中で、調整区域の中でも、やはり実質とやっぱり違う部分が結構あると思うんですね。当然、調整区域の中では、工場とか、倉庫は建てられませんけども、その中で、実質、見てもらったら分かるとおりに、いろんなところでやっぱり倉庫として活用してるのか、農機具の物置として申請して、それは工場にしてるのかっていうのはいろいろあるんか分かりませんが、実質とやっぱり違う調整区域というのは結構あると思うんで、やはりこの見直す分に関しては、やはりそこら辺を加味して将来的に言えば工場を誘致するためにどうするかということもやはり関係しながら区域を規定しなければ難しいと思いますので、そこも当然考慮していただきますようお願いしたいと思います。

○嘉名会長　ありがとうございます。土地利用の健全化というか、実態にちゃんと即するように適正に指導していただきたいと思います。おっしゃるとおりだと思いますので、そういうことも含めて実態調査を踏まえて線引きの検討をしていただければと思います。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それではご意見、ご質問ないようでございますので、報告事項を終わりたいと思います。

次に、報告事項の二つ目、「石原町二丁目地区における開発計画と都市計画提案の内容について」でございます。

これにつきましては、株式会社フジタから都市計画提案がありましたので、本日はその内

容について報告をいただくものでございます。

なお、堺市都市計画審議会条例第7条「会長は、必要と認めるときは、議事に関係のある者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる」と規定されております。この規定に基づきまして、提案者から説明していただくものでございます。

それでは、提案者及びその関係者の皆様の入室をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(都市計画提案関係者 入室)

○嘉名会長 それでは、まずは、都市計画提案の全体の流れにつきまして、理事者より説明していただきます。その後、引き続き提案者より説明していただきたいと思います。

ご意見、ご質問は、その後、一括していただきたいと思います。

○都市計画課長（久保） それでは今回、都市計画提案がなされました石原町二丁地区の説明の前に、まず、都市計画提案制度の概要と今後の流れについて、ご説明いたします。

資料2-1、2-2及びスクリーンをご参照ください。

都市計画提案は、都市計画法第21条の2に規定されており、住民等が主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくため、土地所有者等が、まちづくりの推進に必要な都市計画について、市に提案できる制度です。

提案できる者・団体は、「土地所有者」のほか「まちづくり活動を目的とするNPO法人」、「まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体」などです。

提案に必要な要件は、（1）提案区域の規模が0.5ヘクタール以上の一体的な区域であること、（2）都市計画に関する基準に適合していること、（3）提案区域内の土地所有者及び借地権者の3分の2以上の同意があることとなっております。

併せて、本市では、市街化調整区域における地区計画の運用基準を定めており、今回、本基準に沿って、令和5年7月4日に石原町二丁地区の土地所有者の1人である株式会社フジタにより、都市計画提案が提出されたことから、都市計画手続を進めていくものです。

次に、都市計画提案制度に関する今後の手続の流れについてご説明します。

本日の本審議会でのご報告の後、「堺市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく、地権者等への意見聴取を行うとともに、説明会は9月8日、9日に、いずれも東区役所において開催する予定でございます。また、公聴会は10月頃に予定をしております。

その後、説明会及び公聴会でのご意見を踏まえまして、市としてこの都市計画提案について、都市計画決定の必要があるか否かの審査・判断をいたします。

都市計画決定の必要があると判断した場合は、市の案として、12月頃に案の縦覧等の都市計画の手続を行い、令和6年2月頃に本審議会に付議し、都市計画の決定・告示を行う予定でございます。

一方、都市計画決定の必要がないと判断した場合は、2月頃に本審議会の意見を聴いた上で、決定しない旨と理由を提案者に通知することとなります。

説明は以上でございます。

続きまして、提案者である株式会社フジタより開発計画と都市計画提案の内容について説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（浅井） まずは出席者の紹介をさせていただきたいと思います。

私、株式会社フジタの浅井と申します。

○都市計画提案関係者（石川） 同じく、株式会社フジタの石川と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（沓澤） 同じく、株式会社フジタの沓澤と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（安野） 都市計画提案業務を担当しております株式会社オオバの安野と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（天海） 同じく、株式会社オオバの天海と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（浅井） 提案者を代表しまして、私のほうから挨拶をまずさせていただきます。

本日はこのような機会を設けていただきましてありがとうございます。石原町二丁地区は、農業の後継者不足による営農継続の課題や、周辺道路が狭隘であることによる交通上の課題などがありまして、2020年から地元の石原町会にてまちづくりの検討がスタートしております。その後当社がご縁がありまして、2021年よりまちづくりのお手伝いをさせていただいてるところでございます。

当社はゼネコンでありながら、まちづくりに力を入れておりまして、これまで全国で多くのまちづくりの実績を持っております。私たちはそのノウハウを生かして、石原町会や、地権者の皆様が抱えている地域の課題をお聞きしまして、どのように解決していくか協議をさせていただきました。また堺市をはじめとする関係機関の方々から、まちづくりに関してご意見、ご指導をいただき、本日まちづくりの案を作成して説明させていただくというところでございます。

本日説明させていただく都市計画提案により、まちづくりを実現することで、地域課題の解決はもとより、石原町会を含める東区並びに堺市の発展に貢献できるものと考えております。本日はどうぞよろしくお願いいたします。それでは説明のほうさせていただきます。

○都市計画提案関係者（安野） そうしましたら、開発計画と都市計画提案の内容についてご説明いたします。

資料のほうは資料2-3になります。

着席して説明させていただきます。

説明内容ですが、まず一つ目が「石原町二丁地区について」、二つ目が「施設計画について」、三つ目が「都市基盤整備計画について」、四つ目が「地域貢献について」、五つ目が「地区計画の内容について」、六つ目が「地元説明について」の流れで説明させていただきます。

まず、石原町二丁地区の現状ですが、大阪中央環状線の沿道は、広域アクセス性を活かして商業施設や物流施設、生産施設など様々な土地利用がなされています。一方で、大阪中央環状線の後背地は、農地が広がり道路やインフラなどの都市基盤施設が一部未整備な状況となっております。

地区の課題としまして、耕作者の高齢化・後継者不足を背景とした担い手不足などによって、農業経営を続けることが難しくなっています。また、本地区周辺の道路は、大阪中央環状線や泉大津美原線などを利用する通過交通量が多いが、狭隘道路であるため危険な状態となっております。

本都市計画提案の意義についてですが、堺市都市計画マスタープランにおいて、“市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど、地域の実情に応じた取組を推進します”とされております。

本地区の都市計画提案により、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設の立地誘導と併せて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与することが可能となります。

次に、施設計画についてご説明します。

本地区内をA敷地、B敷地、C敷地の三つに分けて、A敷地とB敷地は倉庫、C敷地は工場を建設します。A敷地、B敷地の倉庫は、敷地面積約1万7,000平方メートル、延べ面積約3万3,000平方メートル、4階建ての建物で、高さは約30メートルです。C敷地の工場は、敷地面積約3,000平方メートル、延べ面積約4,600平方メートル、3階建ての建物で、高さは約19メートルです。敷地内の緑化率は、各敷地とも15%以上を確保します。

こちらが、地区の南西側から見た計画地全体のイメージパースです。

手前に見える2棟が倉庫、右奥が工場です。建物の高さは、隣接する建物の高さと同程度としております。

こちらが、計画地北側の大阪中央環状線から見たイメージパースです。

中央の道路を挟んで左手前に工場、左奥、右奥に倉庫が見えます。

こちらが、計画地南側から見たイメージパースです。

次に、都市基盤整備計画についてご説明します。

まず、道路計画ですが、地区の北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員12メートルの区画道路を整備します。地区の南側・東側は、既存の道路中心から3.35メートルを道路として拡幅します。

なお、大阪中央環状線は中央分離帯が設置されていることから、本地区に出入りする車両は、東方面から左折で進入し、西方面に左折で退出することになります。

次に、交通計画ですが、A、B、C敷地合わせて、搬入車両が一日785台、通勤車両が一日170台程度発生すると想定されます。

発生交通のピーク時間は、8時台と17時台と想定しており、8時台では大阪中央環状線から172台が進入し、87台が退出、17時台では79台が進入し、164台が退出すると予測しております。

それぞれの時間帯において、区画道路から大阪中央環状線に出る際の交通容量比を算出すると、8時台で0.333、17時台で0.636となり、発生交通量は十分に通行可能であると考えられます。

次に、上下水の計画ですが、上水は、大阪中央環状線の南側歩道に敷設されている配水管を分岐して、地区中央に整備する区画道路に配水管を敷設、各宅地に配水します。污水排水も、区画道路に排水管を敷設し、大阪中央環状線の南側歩道に敷設されている排水管に接続します。

次に、雨水排水・用水の計画ですが、本地区の既存水路は地区の南側から北側に向けて流れており、区画道路内に新たなボックスカルバート水路を敷設するなどして、既存の水路の機能を確保します。また、本地区の開発に伴う水害の発生を抑止するため、開発面積1ヘクタール当たり600トンの雨水が貯留できる調整池を各宅地の中に整備します。

次に、緑地計画ですが、大阪中央環状線の近い位置に緑地を整備します。

災害時の活動支援拠点としての機能など、地元住民のニーズを把握し、地域活動に活用できる機能を有した緑地とします。

次に、地域貢献についてご説明します。

主な周辺環境への配慮としまして、①地区周辺の農地等と他の調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置します。④垣または柵は、周辺との調和に配慮したものとします。⑤建物の高さは、隣接する建築物の高さと同程度の31メートル以下とします。⑥建物の外観は奇抜なデザインを避け、周囲の風景と調和するシンプルなデザインとします。⑨周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地の取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備します。

主な地域貢献としましては、①大阪中央環状線と地区南側の後背地とを接続する幅員12メートルの区画道路を整備するとともに、地区南側と東側の既存道路を拡幅整備することに

より、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながります。②大阪中央環状線と連携して災害時の活動支援拠点の機能を有した緑地を整備することにより、地域の防災機能が向上します。④本地区への流通業務施設や工場の立地により、200人程度の雇用が生まれると想定され、所得税や固定資産税等の増加が見込まれます。

次に、地区計画の内容についてご説明します。

計画地の大部分は、市街化区域の工業地域に隣接する市街化調整区域に位置します。

地区計画の名称は、(仮称)石原町二丁地区地区計画、面積は約4.5ヘクタールです。

地区計画の目標は、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導と併せて地区施設(道路・緑地)を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与します。

土地利用の方針は、大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図ります。

地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置します。緑被率は20%以上を確保します。

地区施設としては、大阪中央環状線と地区南側の後背地を接続する区画道路1号(地区施設Ⅰ)を整備します。

区画道路1号と東側市道とを接続する区画道路2号(地区施設Ⅱ)を整備します。

また、広域緊急交通路に指定されている大阪中央環状線沿道には、地域防災・地域活動にも利用できる緑地(地区施設Ⅲ)を整備します。

建築物等の用途は、(1)工場、(2)倉庫、(3)前各号の建築物内に設けられるもので、その施設利用者のために供するもの、(4)地区施設Ⅲ内に設けられる休憩所、公衆便所、(5)公益上必要な建築物、(6)前各号の建築物に附属するもの以外の建築を制限します。

容積率は200%以下、建蔽率は60%以下、敷地面積は2,000平方メートル以上、敷地境界から建築物の壁面までの距離は2メートル以上、高さは31メートル以下、緑化率は15%以上とします。

次に地元説明についてですが、石原町会を対象とした説明会を令和5年4月16日に開催しました。主な意見、要望としまして、12メートル道路は両側歩道は不要、車道を優先して整備すべき。緑地は、災害時の避難場所や物資の中継地として整備してほしい。地元は本事業の具体化を喜んでいるといったご意見をいただきました。

また、石原町会に入っていない近隣住民や農地所有者等に対して、令和5年6月28日から7月27日にかけて個別説明を行っております。

主な意見、要望として、計画地周辺の道は狭く使いづらいため、早く広げてほしいとのご

意見をいただきました。

全体として、本事業に対する反対意見はなく、地元として喜んでいくという声が多数聞かれました。今後は、堺市や警察などの関係機関とご協議をさせていただき、令和6年春の着工を目指して、鋭意努力してまいります。

説明は以上になります。ご清聴ありがとうございました。

○嘉名会長 以上で理事者、都市計画提案者の説明が終わりました。

これについて、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

西村委員。

○西村委員 当局にお尋ねしますけども、この幹線道路から調整区域の中に開発が入っていくわけなんですけども、私も20年、25年前から、いわゆる幹線道路の沿道サービスで全部側面が押さえられてしまう、使われてしまう、その背面が一つも開発が進まない。だから背面を考えてきたということはずっとこの24年言ってきました。そういう意味で、幹線道路から沿道サービスを外した奥へ、奥ですね、今回は4.5ヘクタールを開発されるということで、私は今までこういう形のものを奨励しておりましたから、これは大賛成なんですけども、当局の一つお聞きしたいのは、幹線道路からこれは何メートルぐらいまでをこういう開発を認めるのかご説明ください。

○嘉名会長 事務局お願いします。

○都市計画課長(久保) 今回、市街化調整区域における地区計画の運用基準に前回の都市計画審議会でご承認いただいて産業機能立地型というタイプを新しく設けたところなんですけども、その対象区域としておりますのは、幹線道路沿道の区域で、沿道から500メートル以内ということにさせていただきます。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 いわゆる幹線道路から当然進入路はいろいろあるんですけども、それから500メートルまでは開発区域と考えておられると、そういうことなんですけども、それで、私はどんどんそういうふうな形で、今後も調整区域の開発は進めるべきだと思います。ただ、ただいま冒頭に質問したときにですね、宅地を増やすと、だから農地が減ってくるからと、だけど、宅地を組むよりもこれからのこの構造をどんどん認めていくということは0.5ヘクタール以上ということですから、かなりの規模やね。かなりの規模を認めていけば農地が減るということは、家が建とうが工場が建とうが農地が減っていくということは理屈一緒になるかもしれん、一緒であると思うんですけど、その辺の答弁の整合性はどういうことになるんですか。

○嘉名会長 事務局よろしいですか。

○都市計画課長(久保) 先ほどの市街化区域、市街化調整区域の線引きの基本方針のと

ここで、住宅系の土地利用については駅から徒歩圏に限ることとされてるんですけども、それとプラスして、住宅系以外であれば、主要な幹線道路沿道というのも市街化区域への編入を検討する区域として掲げられておりますので、工場とか物流産業系機能であれば、主要な幹線道路沿道の区域であれば、今回のようにこういう形で調整区域の中で整備が進められましたら、市街化区域への編入も検討できる区域としてなるのではないかなということと考えております。運用基準の中でも、その他の項目のところでも市街化区域に編入すべき区域については整備が概成した時点で市街化区域に編入するものとするということで記載させていただいております。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 堺のですね、いわゆる幹線道路というのはかなり走ってるわけで、その幹線道路の両サイドというのはもうほとんど沿道サービスに使用されていると。残ってるのは、いわゆるその沿道サービスの裏側、いわゆる調整区域の田んぼなんですね。沿道サービスのところ調整区域がほとんどですけども、そういう形で裏側にそういう広大な土地を開発する。私は以前言いましたけど、別に反対はしておりませんがね、賛成はしとるんやけども、大型の今回の4.5ヘクタールという大型の土地なんですね。その部分が工場できれば当然農地は減っていくと。だからその辺は私はもう少し当局も理屈が合うような、考え方を示されるべきだと思いますけど、どうですか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） そうですね、今申し上げたことについては、おっしゃるとおり、市街化調整区域内の農地で、後継者が不足してる中で営農を継続しにくいという課題があって、そんなところと、堺市の中で産業機能の新たに立地する余地が市街化区域の中で少ないという状況併せ見まして、産業機能立地型というのは、市街化調整区域においてもこういう機能が立地できるような制度を設けたというところが、活用していく方向での一つのやり方かなということで作らせていただいたところなんですけども、農地としてどうしていくのかについては、現時点で明確にお答えできる内容ないんですけども、引き続き、関係部局とも調整して、これは考えていくべき課題ということで認識してございます。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 フジタさんの説明にも、この石原町の開発について、やっぱり農業をやっている人が高齢化になったり、あるいはどんどん農業をする人が減ってきている、そこにこういう大型の開発ということが出てきたわけなんですけども、それで地元も全てオーケーになったというのは承知しましたが、それはそれでいいと思うんですけど、ただやっぱり市街化の、冒頭で申しましたのと、じゃあこれはどンドンどンドンできていって、農地が幾ら減っ

てもいいのかと、それと、じゃあ農地は減ってもええけど住宅は建てたらいいのかと、そういう総合的な矛盾っていうものが私は出てくると思うんですけども、提案の時間ありませんから、今後そういう議論も進めていきたいと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

久保委員。

○久保委員 久保です。今、西村委員おっしゃったこととちょっと重なるところからの意見になりますけれども、私も先ほどの報告、1番目の報告のときも同じように思いましたので、市街化調整区域、今後どうなっていくかっていうときに、これまでのところの堺市の方針の中では今日出てきたような産業区域として利用できるところについては検討などで、条件の当たるところについてはその方向でというのが一つあると。他方でやはりご指摘あったように農地についてどうするのかというところについては、ここの審議会の直接の議論の対象にはならないかと思えますけれども、農業政策として堺市がどうしていくのかということに関わってきますので、直接的な議論の対象ではありませんが、ただちょっと今後の方針を決めていく中では検討しなければならない事項に入ってくるかなというふうには感じましたので、まずその点を1点です。

次、質問になりますけれども、もう少し詳細を伺いたい部分がございますので質問をさせていただきます。

一つ目はこの対象地区、現在の農地の状況がどのような状況にあるのかというところが一つ目です。

それからこれまでのところ、地権者と関係者3分の2以上の同意があって、ここにこうやって上がってきているものと思えますけれども、地権者の同意の状況についてもちょっとお伺いしたいということです。それからこの土地については地権者はそのまま変更なしで借り上げということになるのかどうか、そのあたりのところも併せて伺いたいです。

あとはちょっと細かい内容についてご質問があるのですが、一旦ここでお答えいただければありがたいです。

○嘉名会長 今のご質問は提案者のほうにご回答いただくということでよろしいでしょうか。

○都市計画提案関係者（浅井） まず農地の状況ですけども、今、所有されてる地権者の方で、営農されております。今回の開発によって、営農は中止されるというような意向を伺っております。同意の状況につきましては、100%の同意を取得しております。

あと借地か売却かというところですけども、今回は全て事業者のほうで購入するというところでございます。

以上です。

○久保委員 ありがとうございます。

これまでのところの同意っていうのは、地権者の方の同意ということで、説明会を開催されたというところですが、頂いた資料の最後のページになりますけれども、この個別説明会、それから地元説明会においてはその地権者以外の方も含めていろいろ話を聞かれたという理解でよろしいでしょうかということと、それから少し地図をちょっと見てみたんですけども、市民農園のようなものもあったように見えたんですが、様々な利害関係者と利用者っていう方がおられた可能性があるなどちょっと思いましたので、ちょっとどの範囲でご説明されたのかっていうのを次伺いたいです。

あと加えましてすみません、細かい話になりますけれども続けて質問させていただきます。

公園ですね、一番、地図で手前に載って、地区施設Ⅲの部分です。こちらは防災の観点から地元に使ってもらうというふうにご説明いただきました。こちらの公園の管理については、管理する主体はどこになるのかということと、それから管理協定を結んでおられるということなので、これは地元の方が自由に使えることになるのかということ、例えばこの公園の敷地内に防災倉庫を置くとか、そういうことも含めて自由に使えるという意味で捉えてよろしいですかというのが、質問になります。

加えまして次ですが、敷地内に調整池を設けるというご説明がございました。雨水などが漏れないようにということですが、その調整池というのはどのようにして設けられるのかということについてちょっとご説明を追加でいただきたいと思います。

続きまして、すみません、何個も失礼しますが、あと新しくできる道路ですね。地区整備の1、2に当たるところですけども、こちらの広い1のほうについては、こちらの予定されている交通量はこの新しくできる倉庫や工場に行く車だけでその手前のラウンドワンなどには入らないようなそういう設計になっておられるのですかというのが次の質問になります。

加えまして次の質問が、事前にいただいた資料の中に消防水利について言及されている部分がございました。こちらについてもちょっと詳しくお聞かせいただきたいと、地元全体で使うような消防水利になるかなというふうにとちょっと想像したんですけども、ご説明いただけたらありがたいと思います。

すみません、一気に話してしまっって申し訳ないんですけど、最後になります、この地元地域でもともとあった課題が、農業経営が難しい耕作放棄地などが増えていると。今後増えるであろうということ。それから道路の問題もあったということでした。そこから今回のように産業誘致というところに至った地元の意向というところについても、少しご存じの範囲でお聞かせいただければと思います。恐らく幾つかまちづくりという意味ではいろんな選択肢があり得るはずですので、その中でこのような形に至ったというところについて地元のご意見についてご存じの範囲でお聞かせいただければと思います。すみません、長々と失礼い

たしました。

○嘉名会長 これも提案者のほうからご回答いただきましょうか。

じゃあ、まずは利害関係者も含めたご説明。

○都市計画提案関係者（浅井） まず説明をした範囲というところですね、まずは地元の石原町会のメンバーを対象にした説明会を実施しておりまして、その後、自治会に所属していない地権者の方、今回の開発の対象区域から3Hの距離、大体90メートルの距離で外周をぐるっと囲んだ範囲の農地であったり家に住まわれてる方に対して今の所有状況を調べましてそれぞれご自宅のほうに訪問して説明をしております。

○都市計画提案関係者（石川） ご指摘ありました市民農園については、市民農園の方々に今の地主さんから、ご説明していただいてご退去していただいている形を取ってもらっています。

○嘉名会長 その他何か関連する利害関係者の方いらっしゃってそういう方にもご説明とかいうのはございますか。

○都市計画提案関係者（石川） 利害関係者の方ですね、ニトリさん、ラウンドワンさんは隣接ですので、こちらのほうにも説明しております。また、水利組合さん、水利権の方々とも、打合せの上ですね、今の水利計画をさせていただいています。利害関係者の方は漏れなくお会いさせてもらっているとっております。

○都市計画提案関係者（浅井） あと公園の管理主体というところなんですけども、こちらは提案書提出したときはこのような管理協定をとというようなことで書かさせていただいたんですけども、その後も継続して、堺市さんと協議のほうを進めさせていただいて、今は堺市さんのほうに管理をしていただくようなことも考えて協議のほうを進めているという状況でございます。

○都市計画提案関係者（石川） すいません。実は地元から、石原町地区計画についての要望書というものを当社宛て、フジタ宛てに、頂いてまして、その中で、読ませていただきますと、防災拠点に関していうことは、災害時震災台風等に救援物資がスムーズに運ばれるように、中央環状線からの近い位置に非常時に防災拠点とできる空地の設置をお願いしたいと。空地は平時に土砂が風にて巻き上がらないように、また非常時にテントが張れるような、できれば芝生形態のところを多く取ってほしいと。防災拠点は、適切な維持管理のために堺市様のほうに所有管理してほしいという意見をいただいて、それで協議をさせていただいている最中です。

○都市計画提案関係者（安野） 調整池についてですけれども、前のスライドの今、映しております緑の四角で色がついているところが調整池ということになりまして、2か所については、建物の地下ですね、建物の基礎の部分を使って雨水が貯められるようにしております。もう一つは駐車場の地下にこれも水槽を設けて、ここに雨水を貯めるという計画を予定して

おります。

続きまして、道路12メートルの南北の道路からラウンドワン等に車が入らないかということにつきましては、まだ詳細については決まっておきませんので、一応ラウンドワンさんの道路に面する形になります。

○都市計画提案関係者（浅井） 現状、里道といいますか、道路が、ラウンドワンさんのほうに接道しておりますので、それをラウンドワンさんが利用されています。その機能を回復するという考えから、今回整備する道路に出入口を設けることで考えております。

○都市計画提案関係者（安野） 続きまして、消防水利についてですけれども、今、消防署さんと協議している中では、防火水槽を各宅地の中に設けると、量的にはこの地区で320トンの消防用の水槽を設けるということで協議しております。場所等につきましてはこれから継続して協議になります。

○都市計画提案関係者（石川） 最後に産業施設ってということなんですが、地元様のほうが、はっきり言うと、雇用を生んでほしいということと、あと一つ言われたのは、申し訳ないですが商業施設は困ると。やはり不特定多数の方が、いっぱい入ってくるようなものは困るんですよということをおっしゃったので、物流地と工場用地ということになっております。以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。久保委員いかがですか。

○久保委員 どうもありがとうございました。

1点だけ、消防水利についてはこれは地元というか、地域でも使えるものとして設置されるのでしょうか。それとも敷地内の用でしょうか。

○都市計画提案関係者（安野） 詳細については今後消防さんとの協議になります。

○久保委員 分かりました。

詳細、ありがとうございました。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

西委員。

○西委員 ちょっとすいません、今年からの審議委員ですので、もし昨年度の議論と重複したら恐縮なんですけど、7ページの計画を見させていただく限りにおいて、非常に上位計画の適合型にも近いイメージなのかなと思いきや、先ほどもお話にあったように産業機能立地型でいきますよというお話があった、当局からお話があったように思うんですけど、この資料を見てると、対象規模が都市計画で、上位計画適合型だと5ヘクタール以上、産業機能立地型だと3ヘクタール以上ということになってはいますが、そもそもこれ、昨年の議論でこの3という数字ができてはいるのはなぜなのかご紹介いただけたらと思います。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） 3ヘクタールにつきましては、開発の基準の中で、一敷地、一つの建物ということになってきますので、都市計画のこの地区計画の型として新たに設けるに当たりましては、小さい産業団地的なものも想定するような形で面積の設定をしております。例えば二つぐらいの敷地で、それぞれ1ヘクタールぐらいの倉庫なり工場なりを造っていただいて、プラス地域への貢献ということでアクセス道路なんか設けていただくということを条件として設定しておりますので、そういうところ加味して概ね3ヘクタール以上ということで設定させていただいたところです。

○嘉名会長 よろしいですか。

これは調整区域における地区計画の基準を考えたときにも少し都計審でも議論して複数の敷地ができるような規模感でって考えると、一つを目安として3ヘクタールになるんじゃないかということだったと思います。

ほか、いかがでしょうか。

副会長、お願いします。

○吉川副会長 すみません、ちょっと1点だけお伺いをしたいと思うんですけれども、石原町二丁地区の課題の3点目なんですけれども、道路に関して泉大津美原線なんかは通過交通量が多いが狭隘道路であるため危険な状態になっているという、この課題に対して一つご提案いただいているのがこの敷地の12メートル道路と東側の3.5メートル拡幅、南側の3.5メートル拡幅と事業者さんとしては精いっぱいのことをやっていたらと思うんですけれども、周辺道路っていうのは道路ではなくてほとんど里道だと思うんですね。対向すらできないような細い、里道がこの施設の東側、南側、さらには西側にもあると思うんですけれども、この課題解決に事業者さんとしてはこれ以上の道路整備ってできないとは思ってすけれども、本当に課題の三つ目が解決できるような、交通量の動態の変化というのが期待できるのかどうか、そのあたりをもう少し広い範囲で、交通量の動態がこのように改善をするんだよというあたりが、ご説明いただければよく分かるんですけれども、いかがでしょうか。

○嘉名会長 これは提案者さんにお答えいただけますか。

○吉川副会長 まずそうですね。

○嘉名会長 提案者さんのほうから。

今ちょっと、どういう検討されてらっしゃるかっていうところと、あと今、吉川副会長おっしゃったように、ちょっと周辺の交通環境の改善とか、そういうところに関する、現時点でお答えいただける範囲でご回答いただけますか。

○都市計画提案者（石川） まず12メートルの道路はさておきまして、ちょっと言い方悪いんですが、東側ですね、今回拡幅するところの道路につきましては、今2メートルぐらいしかなくて、対向がほとんど、対向自体ができないということです。こちらのほう、道路

中心線から3.35メートル、我々が後退することによって、対向が可能になってくると。ガス道は、開発区域側を広げることによって、こちらも対向できるようになっていくのですが、特に地域住民の方々、今回、地権者の方々だけではなくて、地域に住んでいる方々も開発を進めていただけたら、周辺の道路も広がるということを期待していると意見いただいています。我々としては、今そこまでのことはできませんということで、話をした次第です。今後、堺市様のほうも、これを機会に、もし整備できるところがあるなら整備していただきたいというようなことを、地区のほうから意見を言ってもらいたいというようなことがございました。大きな話は我々できませんが、今のところそういう感じです。

○嘉名会長 よろしいですか。

 どうぞ。

○吉川副会長 事業者さんとしては、その開発区域外の道路を拡幅することは不可能だと思うんですが、そこだけ拡幅していただいても南北東西が狭隘な道路がそのままあるわけですから、全体的な交通量の動態の改善というのは難しいのかなと思うんです。ただ、やらないよりはやったほうがいいのしょうということによく分かるんですけども、そこは当局のほうは、今回のこの都市計画を審議する上で、こうした変化ってのは非常に重要だと私は思うんですけども、産業機能の誘致ということだけではなくて、周辺の道路状況も含めて住環境の改善というのがなされれば非常に一挙両得だと思うんですけども、そのあたりはどのようにお考えなんでしょうか。

○嘉名会長 事務局お願いします。

○都市計画課長（久保） そうですね、今、この地区の中で道路を造っていただいて、その部分だけは広い道路になってるんですけども、周辺の道路は狭い状況というところがありまして、すぐこうしていきますということはなかなかお答えしにくいところではあるんですけども、ちょっとそういった課題も、今後関係部局とも併せて考えていきたいと思っております。

 以上です。

○嘉名会長 はい、どうぞ。

○都市計画部長（羽間） すいません、事務局都市計画部です。

 この12メートルの道路については、回転帯を設けて中央環状線に出る形ではなくて、南側の既存道路に当てるように計画をつくっておりますのは、こういう調整区域の地区計画なんかを活用する中で、我々としても吉川副会長がおっしゃっていただいたような周辺の道路の整備状況も改善できることも期待して、この制度を活用していきたいと思っておりますので、これをもう少し南側に例えば延伸とか、そういう意味も含めて、今回、既存の道路にぶつけておりますので、今後の開発動向なんかを含めて周辺道路のどんな改善していくかというのは、後々いろいろ都市計画審議会の中でもご報告させていただければと思います。以上で

す。

○嘉名会長 吉川副会長。

○吉川副会長 南側に既存道路があるのかどうか分からないんですけど、多分ぶち当たるのは里道みたいなところだと思うんですね。一番東側の大阪狭山線が一番交通量が多くて、道路が狭いというところはすごい課題だと、この地域の課題だと思うんですけども、おっしゃるように、ここの開発がきっかけとなってそのあたりの、改善をもう少し長期的にぜひご検討いただきたいということを申し上げたいと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほかよろしいでしょうか。

宮本委員、お願いします。

○宮本委員 39ページの地域貢献のところ、8番に施設の夜間照明の周辺の営農環境や住環境に影響が出にくいようにということで、高さとか向きとかに配慮するということは当然書いてくださってるので、これは非常に大事なことだろうと思うんですが、周辺の具体的な農地の方々とは、この辺の明かりとか農地に対する影響とか、そんな話はできているのかこれからののか、どの程度の配慮なのか教えていただきたいんですが。

○嘉名会長 じゃあ提案者さんからご回答いただけますでしょうか。

○都市計画提案関係者（石川） 今、委員が言われたようにご心配されているようなことですね、地域に残ってる農地の方々ですね、開発区域の周辺の大体90メートル以内の土地所有者の方々を全て回ってきてまして、今後、どんな建物が建ちますかと、どんな色になりますかと、日光的な問題はありますかというのは質問されてます。それには真摯に答えております。ただ、言えることは、日影とか、そういうものは、法律上の規定を守らせていただいた中で今の耕作が、続けられるような環境を維持できるようにすることを我々も一生懸命一緒に考えております。

それで緩衝帯とか、敷地からの建物の距離、地区整備計画では敷地境界から2メートルには建物が建てられないよう案を作成していますが、もっと建物の計画ではさらに建物を敷地境界から離しています。そういう状況でご説明をさせてもらってる状況です。

○都市計画提案関係者（浅井） すいません、あと補足なんですけども、この地区計画の説明だけで、地域の方への説明が終わるということではなくて、これから建設していくにあたり、事業が始まっていったとして、照明の位置であるとかそういったものも、これから決まっていきますので、この先も、引き続き地元の方のご意見を聞きながら計画をつくっていきたくて考えております。

○嘉名会長 宮本委員。

○宮本委員 ありがとうございます。これまでも、例えば学校の周辺の、この東区なんか

ですと、道路なんかでも街路灯が暗いからってということでも、農地の方々のやはり農作物の関連で街灯がつけられなかった、いろんな問題が起きておりました。でもそれは分かった上でこういうことを書いてくださってると思うんですが、ぜひとも、地域の方々のそういう営農環境、住環境にさらに配慮していただくようお願いをいたしまして終わります。

○嘉名会長 はい。ありがとうございます。

ほかよろしいでしょうか。

はい。

○成清委員 失礼いたします。成清です。

今お話をお伺いしております、都市計画提案制度そのものがまちづくりに向けて住民主体で積極的に都市計画に関わっていくための制度というところで、今回は産業誘致であったり雇用の創出であったり、地域経済の活性化であったり、道路の整備等、いろんな要素が含まれているなど思いながら伺っておりましたが、ぜひまたこの先取組をお進めいただく中でも地域の住民の方主体で、地域を意識した関わり、お話もありましたけれども、対話をぜひ重視した形でお進めいただくことが重要だろうなということをお話を伺いながら実感しておりました。

その上で3点簡単に質問させていただきたいんですが、頂いております資料の、フジタ様から頂いているホチキス留めの資料でございますが、こちらの15ページに地域貢献についてご説明いただいている資料があります。こちらでもう今までご質問の中でもやり取りいただいていたんですけども、緑地の整備におきまして、特に下半分の地域貢献の部分ですが、②の災害時の地域支援拠点の機能としても整備といったことが記載されております。こちらにつきまして消防用の水槽等のお話もありましたが、水というものが今後災害時に非常に必要になってくると思いますので、その点何か計画されていることがあるのか、これからというお話もございましたが、ぜひご意見を伺いたいなと思ったことと、それから③の防犯カメラを活用して防犯機能を高めるといったお話も資料で頂いておりますが、こちら安全面への配慮ということもこれまでもお話がございましたけれども、具体的にこのカメラを活用してどんなふうに関防機能を高めることにつながるのか、少しご説明いただければと思いました。

あと、上半分の同じく地域貢献の部分なんですが、⑨のところ、農業用の水路等、近隣の農業をなさっている方への配慮というところでの取組もお書きいただいているんですが、今後予定されている、特に工場といったところで、C敷地の工場につきまして、まだ進出企業が決まっていないということだと思っておりますが、どういった工場を誘致されるかとか、何か配慮されていること等がございましたらお話を伺えればと思います。

以上の3点お聞きするものでございます。

○嘉名会長 提案者側からご回答、ただ時間がかなり迫っております、申し訳ないですが簡潔にお願いできますか。

○都市計画提案関係者（浅井） 分かりました。緑地に上水の整備を今予定してるかというんですけど、現状、予定はしてないんですけども、地元からそういった要望があれば整備することも検討していきたいと思っております。

防犯カメラについては、通常設置する企業様の敷地の中だけ撮影するようなことが多いんですけども、少し多めに道路側を写すような形でカメラを設置することで、何か起きたときとか、警察からの要請において、そういったところを使っていただくというようなことを、これ実は地元の方からアイデアいただきまして、そういった形で企業さんに防犯カメラの設置をしてその周辺道路の防犯性を高めるということを計画しております。

○都市計画提案関係者（石川） 工場につきましては、実は候補が、3社ありまして、その3社の中で優先的に今1社を選んで交渉中でございます。この1社につきましては、排水等、公害が少ないということで、地元さんにちょっと3社の、業態をお知らせして、事前に、どこがよろしいでしょうかというようなことを聞きながら、ここを優先的に交渉してほしいと言われて、そこと交渉している最中です。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

よろしいですか。

○成清委員 ありがとうございます。

○嘉名会長 ほかによろしいでしょうか。

今般、産業機能立地型の地区計画、運用基準の一つ目ということ、初の事例ということでぜひ今日ご意見いただいたように、地域貢献っていっても、敷地の中だけじゃなくて、地域の活性化、集落の活性化としても取り入れてはどうだという、皆さんそういうご意見かなと思います。一発目ということもありますので、ぜひその辺事務局でもご検討いただいて、これから地域の活性化に資するような形で、ご検討くださいということかなと思います。

ほかなければ、ありがとうございました。

提案者及びその関係者の皆様には、これでご退出をお願いしたいと思います。

○都市計画提案関係者（石川） ありがとうございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

（都市計画提案関係者 退室）

○嘉名会長 すみません、ちょっと私の進行がまずくて、もう12時に差しかかろうとしてますが、まだ1件報告事項が残っておりますので、続けさせていただきます。

三つ目、「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編について」ということで、理事者の説明を求めます。

○中百舌鳥・拠点整備担当課長（加藤） 建築都市局都市整備部中百舌鳥拠点整備担当の加藤です。本日はよろしくお願いたします。

報告事項3「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編について」、ご説明させていただきます。

昨年度の都市計画審議会では、中百舌鳥駅前北側交通広場の再編に取りかかる旨のご報告をいたしました。今回は、中百舌鳥駅前北側交通広場の再編に向けた取組の進捗状況や今後の進め方等について、ご報告いたします。

お手元の資料は、資料3でございます。スクリーンも併せてご覧ください。

初めに、「背景と目的」について、ご説明します。

中百舌鳥駅周辺は、大阪メトロ御堂筋線や南海電鉄高野線、泉北高速鉄道の3路線が乗り入れる交通結節点であり、大阪都心へのアクセス性の高いエリアです。

また、土地区画整理事業等により都市基盤が整備され、堺商工会議所、堺市産業振興センター、S-Cubeといった産業支援機関や大阪公立大学中百舌鳥キャンパスが立地しております。

こういった立地特性を踏まえまして、本市の上位計画である「堺市基本計画2025」では、「中百舌鳥エリアをイノベーション創出拠点と位置づけ、中百舌鳥エリアで進める成長産業や新事業を生み出すイノベーション創出の取組と相乗効果を発揮し、都市拠点にふさわしい賑わいや活力を感じられる駅前空間の創出や交通利便性の向上に取り組むこと。」としております。

また、「堺市都市計画マスタープラン」では、「新たな産業の拠点、交通結節点にふさわしい、多様な人々の交流と賑わいが生まれるエリアをめざし、交通事業者などと連携しながら、駅周辺の低未利用地の活用により、業務・商業機能や交流・集客等を生み出す都市機能の充実を図ること。」としております。

次に、「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編に向けた流れ」について、ご説明します。

資料は、左側をご覧ください。

中百舌鳥駅前北側交通広場の再編は、さきにご説明した「上位計画」に基づき、さらに「各種調査・意向把握」を行い、それらの結果を踏まえながら中百舌鳥駅周辺の役割や取組の方向性を示す「中百舌鳥駅周辺のビジョン」や駅前広場の整備方針等を示す「中百舌鳥駅前北側広場再整備基本計画」を作成し、それらの実現に向けて、北側交通広場や地下駐輪場等といった、現在定められている都市計画を見直しながら、中百舌鳥駅前北側交通広場の再編に取り組んでいきます。

次に、「各種調査・意向把握」の内容について、ご説明します。

昨年度は、実態調査としまして、駅前広場の利用実態調査の実施、市民・駅利用者の意見確認として、市政モニターの実施、民間事業者の意向把握として、公募型サウンディング市場調査を実施しました。

今後、パブリックコメント等の実施や民間事業者へ継続的なヒアリング、関係者の意見確認としまして、交通事業者・交通管理者・NAKAMOZUイノベーションコア創出コンソ

ーシム等との協議を実施していく予定です。

次に、今年度の取組である「中百舌鳥駅周辺のビジョン」について、ご説明します。

「中百舌鳥駅周辺のビジョン」は、交通結節点であり多様な人々の行動の中心となる「駅前広場エリア」と、産業支援機関や活性化に向けた活用が期待される低未利用地等が存在する「北部エリア」、これらを一体とした「駅周辺」を対象範囲とし、中百舌鳥駅周辺における役割や取組の方向性を示すもので、令和5年度の策定を予定しています。

次に「中百舌鳥駅前北側広場再整備基本計画」について、ご説明します。

「中百舌鳥駅前北側広場再整備基本計画」は、「中百舌鳥駅周辺のビジョン」に基づき、駅前広場の役割や再整備のコンセプト、利用者の動線計画、バス、タクシー、一般車、自転車等の交通機能や、広場機能等の整備方針を示すもので、令和6年度の作成を予定しています。

これら「中百舌鳥駅周辺のビジョン」や「中百舌鳥駅前北側広場再整備基本計画」の実現に向けまして、現況の都市計画である「中百舌鳥駅前北側交通広場」や「中百舌鳥駅第3自転車駐車場」といった都市計画施設、「中百舌鳥駅前地区地区計画」等について、必要に応じて都市計画の内容を見直し、令和6年度以降の都市計画（案）の作成へ向け、中百舌鳥駅前北側交通広場の再編に取り組んでいきます。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○嘉名会長 以上で、理事者の説明が終わりました。

これについて、ご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

よろしいですかね。

これはまだ今日初めてのご説明ということなので、また多分ご説明いただける機会もあるかと思しますので、また次の機会にもう少し詳しく取組状況についてご説明いただければなというふうに思います。

それではほかにないようでしたら、これで報告事項を終わりたいと思います。

以上で、本日の案件は全て終わりましたので、事務局のほうにお返しいたします。

○司会（垣内） ありがとうございます。本日は長時間ご議論いただきまして、誠にありがとうございました。

これもちまして、令和5年度第1回堺市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

（午後 0時05分閉会）