

令和5年度第1回堺市都市計画公聴会について

<公聴会の概要>

- 日時：令和5年10月6日（金）午前10時00分～
- 場所：堺市役所本館3階 第2会議室
- 公述人：1名

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回決定しようとする都市計画に関するものに対しての考え方は次のとおりです。

<南部大阪都市計画地区計画の決定について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する考え方
A	・都市農業の振興につながる地区計画が必要である。	(提案者) ・「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に則り、「産業機能立地型」の地区計画をご提案しています。 ・また、敷地外周への緑地の配置や、夜間照明の高さ、形状、向き等の配慮、農業用水路の整備など、地区周辺の農地等との調和に配慮した施設整備を行います。
	・区画道路1号について大型トラックは中央環状線から1回で左折進入できない。同じく、中央環状線へ出場する場合は、2車線にまたがる。	(提案者) ・大型トラックの通行に配慮し、大阪中央環状線と区画道路1号との交差点形状や安全対策等については、道路管理者や交通管理者との協議の上、決定します。
	・深夜にサーキット族のごう音、脱法抜け道、覚せい剤取引事件が発生し、防犯・治安の対策が立案されていない。	(提案者) ・進出企業が設置する防犯カメラを活用して、進入路付近や開発道路内を撮影することで、当該地周辺の防犯機能を高める提案としています。
	・区画道路1号には、回転空地がないので、誤進入のトラックはUターン回転ができない。	(提案者) ・南側道路を拡幅する計画としており、誤進入車両（道路構造令の普通自動車（全長12m））の転回が可能です。 ・また、誤進入車両が転回できるように、敷地内通路の一部を開放することを検討します。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 歩道設置の説明がない。市道路面の傾斜度を説明していない。区画道路1号と南側道路とのすみきりの説明がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩道は設置しますが、構造や幅員等については道路管理者等との協議の上、決定します。 現在の計画では、区画道路1号の縦断勾配は0.57%、横断勾配は1.5%の予定です。区画道路1号と南側道路との隅切りは、「堺市宅地開発等に関する指導基準」に準拠して設置する計画としています。
	<ul style="list-style-type: none"> この地区計画では、地区の南側・東側の狭隘道路は危険な状態のままである。一体的に整備していない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区南側・東側の道路は、「堺市宅地開発等に関する指導基準」に準拠して拡幅する計画としており、地元(石原町会)にも説明し理解をして頂いております。
	<ul style="list-style-type: none"> 記載の施設の用途・規模は、計画であって確定していない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 現時点での施設の用途・規模は計画であり確定はしておりませんが、地区計画等の規制に則った用途・規模とします。
	<ul style="list-style-type: none"> 壁面位置の制限2メートルでは消防車が出入りできない。消火作業の空地がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防車の消火作業は、敷地内通路で行う予定です。詳細については、消防本部等との協議の上、決定します。
	<ul style="list-style-type: none"> 将来をみこす地区計画なら、水道管は75ミリでなく150ミリである。水道管は南側道路まで接続する計画にするべきである。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 水道管の管径、延長等については、水道管理者等との協議の上、決定します。
	<ul style="list-style-type: none"> 消防給水管の説明がない。高さ30メートル建物の消防計画がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の消防計画については、消防本部等との協議の上、決定します。
	<ul style="list-style-type: none"> 消火栓がない。防火水槽の構造説明もない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防水利施設については、水道管理者や消防本部等との協議の上、決定します。
	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積、敷地面積の規模から、地区計画の下水管は250ミリが必要である。下水管を埋設する深さが浅く、南側道路の下水管に接続する計画案になっていない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 汚水管の管径、延長、埋設深さ等については、下水道管理者等との協議の上、決定します。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ・業務用排水と農業用排水の配管が共用している計画では、大池を汚染する。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務用排水は農業用水路ではなく、下水道に排水する計画としています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・市道側溝と農業用排水をどのように管理・所管するのか。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路側溝や農業用水路の管理・所管については、堺市等との協議の上、決定します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・西側農地には農業用水路の排水整備がないので、大雨時には周辺農地にあふれる。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西側農地には排水しない計画としています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺農地への大雨など自然災害対策の説明がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺農地には排水しない計画としています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・自己敷地内だけの説明に終始し、大雨、豪雨、干ばつなど自然災害時における周辺を含む地区計画の説明がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺への雨水流出抑制施設について、「堺市宅地開発等に関する指導基準」に準拠して設置する計画としています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・高木、中木、低木の説明がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植栽計画については、緑地管理者等との協議の上、決定します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ3メートルの高層建物の外壁は、鏡のように太陽光が反射する。光公害への対策説明がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁は、極力反射の少ない色や素材の採用を検討します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建物から365日24時間の室外機騒音がある。また、巨大倉庫には窓の数が極端に少なく、小さな窓から換気扇の騒音・低振動の被害が立証されてる。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間は、空調能力を下げる運転をすることにより、室外機から出る音を抑制することを検討します。換気扇については、消音型換気扇を検討します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・巨大建物による風害・暴風災害の対策がない。台風やゲリラ豪雨、暴風時に周辺農作物への風害シミュレーションの説明がない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風害につきましては、今後シミュレーションを行い、影響の大きな場所には、防風壁や樹木での低減対策を検討します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・中央環状線と連携して災害時の活動拠点の機能を有した緑地を整備するとは、どういうことか。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の物資の受け入れや非常用テントの設営等ができる緑地を想定しています。詳細については、緑地管理者や地元等との協議の上、決定します。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 200人程度の雇用を雇用が生まれると想定しているが提案者はその根拠を示していない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 雇用の大きなウエートを占める A, B 敷地の事業者(テナント予定者)にヒアリングし、約1万坪の延床を有する倉庫の過去実績から想定したもので、2棟分の合計人数です。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案者は、借主の契約解除後に、また売却後にどうなるか説明していない。 	<p>(提案者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A 敷地については、物流デベロッパーに売却予定です。B 敷地については、提案者が組成する会社にて運用を行います。どちらも物流施設を建設し、その後テナントに入居いただきます。当初のテナントが退去されましても、引き続きテナントを誘致し物流施設としての運用を続けます。C 敷地につきましては、進出企業の自社工場となり、長期に稼働することになります。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒山地区のように市街化区域にするのか、説明していない。 	<p>(堺市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、産業機能立地型については、原則として開発が概成した時点で市街化区域に編入していく方針としています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 石原町、八下町に残る市街化調整区域150haをスマートシティの地区計画で検討しているのか。 	<p>(堺市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本地区周辺での他の地区計画は検討していません。