

新金岡町 2 丁地区地区計画の都市計画決定に関する説明会でいただいたご質問まとめ

日付	場所	参加人数
令和 7 年 9 月 12 日（金）	北区役所 1 階大会議室	22 名
令和 7 年 9 月 13 日（土）	北区役所 1 階大会議室	19 名

主な質疑応答

1. 地区計画の基本事項について

Q：誘導を意図する施設は、大規模なショッピングモールやアウトレット等を意図しているのか。

A：大規模集客施設ではなく、近隣に居住されている方々の日用品の買い物や飲食・医療・福祉・各種サービス等の生活に寄与する機能の誘導を意図しています。

Q：住宅地区の 12m の高さ制限について、設定理由を教えてください。

A：低層住宅が少ないという現状を踏まえ、多様な住宅を誘導し、様々な世帯の居住や世代循環を促す意図で設けています。

Q：壁面後退の 3m や 1m の表記の部分は、具体的にどのようなようになるのか。

A：道路境界面から一定の距離を開けて、建物の外壁面を建築しなければならず、その距離を利便施設地区では 3m、住宅地区では 1m としています。

Q：積極的に事業誘導を図るのであれば、利便施設地区の駐車場の制限を緩和したほうがよいのではないか。

A：駐車場については、店舗や飲食店等のように条例での面積制限の緩和を考えています。

Q：「建築物の用途の制限」における「建築基準法 別表第 2（い）項第 1 号から 3 号」や、「別表第 2（い）項」とは、具体的にどのような建築物を意味しているのか。

A：第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のことを意味しており、第 1 号から第 3 号は、住宅や住宅で事務所・店舗等を兼ねるもの、共同住宅・寄宿舍又は下宿のことで、第 4 号以降は、学校・図書館等、神社・寺院・教会等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム、公衆浴場、診療所、巡査派出所・公衆電話所などのことです。

利便施設地区には住宅を、住宅地区には住宅や低層住居専用地域に建築可能な建築物以外をそれぞれ制限することで、各地区へ機能の集約を図ることを意図しています。

Q: 「その他の公共空地」は公園の扱いとなるのか。

A: 公園ではなく、道路や歩道の拡幅整備敷地として指定しています。

Q: 利便施設地区について、商業地域へ用途地域の変更をしないのか。

A: 本地区計画で用途等を制限・緩和し、適正な土地利用を誘導することとしており、現時点では用途地域の変更は検討していません。

Q: 住宅地区内に道路を指定するべきではないか。

A: 各地区内の開発内容については事業者が検討・整備するもので、本地区計画で指定するものではありません。

Q: ゲームセンター等のサービス施設は、地域の現状の雰囲気を変えかねない。これらの立地は確定しているのか。

A: 本地区計画の制限緩和の一つとして記載していますが、具体的な施設の立地が決まっているわけではありません。

Q: 具体的に立地する利便施設が未定であり、道路や塀や柵の指定がされていない。これらの内容を決めるのが地区計画ではないのか。

A: 今回は、開発事業者等が開発を行う方向性を定めるための都市計画制度の地区計画の内容であり、具体的な事業計画の説明ではありません。そのため、適正な土地利用の誘導を行うために必要な制限と緩和を設定しています。また、道路や塀・柵などについての定めは、必須ではありません。

Q: 現在の土地所有者である大阪府や今後決定する事業者に対して、本計画はどれほど強制力を持っているのか。

A: 地区計画として都市計画決定することで、開発事業者はルールとしてこれを守らなければいけません。また、条例を定めることで、法的拘束力を持った指導ができるようになります。

Q: 駅や地区の中心部から離れた場所であるのに、地区計画を行う理由は。

A: 新金岡地区活性化推進プランにおいて、本地区は多様な機能導入による暮らしの充実を方向性の一つとしており、その実現に向けて地区計画の都市計画決定を行うものです。

2. 交通対策

Q: 隣接する金岡公園東線や大和高田線、中央環状線への車両の動線などの周辺道路の交通事情について、利便施設立地に伴う渋滞の対策をどのように考えているか。

A: 道路交通については、堺大和高田線の交通量は増えるものの、大きく混雑度の区分状況が変化するものではないと試算していますが、利便施設立地に対応するための道路や歩道拡幅整備敷地として、「その他公共空地」を指定しています。なお、本地区計画外の道路等については、事業者が事業を行う際に関係機関と協議し、開発を進めていくことになります。

Q: 大和高田線から利便施設地区への進入について、渋滞等の対策はあるのか。

A: 利便施設地区への進入等の施設配置については、事業者が事業を行う際に計画し、関係機関と協議して進めていくことになります。

Q: 利便施設地区の南側や東側に隣接する道路や、利便施設の北側の方に歩道として住民が通っている道が現況はあるが、閉鎖になるのか。

A: 隣接する市道については残りますが、当該歩道については敷地内通路であるため、開発事業者がその現況を含めてどう計画するかということになります。

Q: 3月に策定された新金岡地区活性化推進プランの北西エリアの記載に、大和高田線へ抜けることができる道を想定する図があるが、今回それがなくなっている理由は。

A: どのような施設や来街動線を計画するのかについては開発事業者毎で異なり、当該道路の整備を義務付けると、事業者参画の阻害要因になる可能性があるからです。

3. その他の質問事項

Q: この地区計画は何年くらい先を見越した計画なのか、スケジュールを教えてください。

A: 都市計画手続が進んだ後には、土地の売却手続きや事業者の決定が行われる予定です。あくまで目安ですが、工事着工までは5年程度かかると想定されます。

Q: 今後、2丁3番の公社住宅跡地はどうなるのか。

A: 具体的な内容は未定ですが、地域の方々の暮らしや都市形成に資する活用等にご協力いただけるよう、地権者等と協議します。

Q: 住宅地区の開発事業者は公社か。

A: 今回は都市計画の手続きの説明で、具体的な開発内容等は未定です。今後、当該地区の土地は大阪府が売却予定であり、事業者は未定です。

Q: 今後のことを考えると、地域の意見を反映させて、より納得いく計画にするために地元協議を行うなど、検討に時間をかけてはいかがか。

A: 本地区については、長期間未利用地となっており、地権者等と協議を進めてきました。また、以前よりいただいている地域の方々のご要望についても、一定踏まえたものになっていると考えています。

Q: 利便施設地区に大学等の学校を記載・誘致して若者を呼び込めば、防災対策や地域の活性化につながるのではないか。

A: 本計画の内容であっても、第一種中高層住居専用地域では学校等の建築は可能です。若い世代の流入については、住宅地区に新たに住宅を購入される方や賃貸される方の層を考慮すると、一定の流入や世代循環が見込めるものと考えています。

Q: 地域の住民として、まちづくりに協力できることはあるのか。

A: こういった場でのご意見や、所有される私有財産のブラッシュアップを通じて、地域全体の価値を向上させることで、住民の皆様の取組を都市形成に反映させることは可能と考えます。

Q: 新金岡地区では高齢化が進んでおり、さらに福祉施設の増設が必要と思うが、堺市が主体となって土地を買収し、福祉施設等を整備しないのか。

A: 堺市が主体となって整備することは検討していませんが、地区の現況を踏まえ、民間の福祉施設の誘導を意図した地区計画の内容としています。

Q: 地区計画についてのパースを作成してほしい。

A: 新金岡地区活性化推進プランでは、北西エリアの将来像のイメージパースを掲載しています。

4. その他のご意見

- 地区北側の商業施設に行くのが大変なお年寄りの方のことや、親子が雨の日でも遊べる周辺にはない施設などができるように考えてもらっていると感じるが、それを早く実現してほしい。
- 市営住宅を建設すれば、御堂筋線沿道なので 100 倍ぐらいの競争率の住宅になるのではないか。地区の状況や地域住民について、もう少し把握して検討されてはどうか。
- 地区北側の商業施設の動向も踏まえながら、今回の計画と整合性がとれるように進めてほしい。
- 地区北側のバス停について、屋根やベンチを設置し、場所も少し変えてほしい。