

令和4年度第1回

堺市都市計画審議会

日時 令和4年7月27日(水)
午後1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4年7月27日(水)

午後1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(18名)

会 長	嘉 名 光 市	委 員	黒 田 征 樹
副会長	吉 川 敏 文	委 員	木 畑 匡
委 員	加 我 宏 之	委 員	石 谷 泰 子
委 員	久 保 はるか	委 員	三 宅 達 也
委 員	弘 本 由香里	委 員	野 里 文 盛
委 員	柳 原 崇 男	委 員	柴 田 一
委 員	葛 村 和 正	委 員	裏 山 正 利
委 員	檀 野 隆 一	委 員	山 野 聡
委 員	札 場 泰 司	委 員	三 原 寧 大

○欠席委員(2名)

委 員	成 清 敦 子	委 員	橋 寺 知 子
-----	---------	-----	---------

○案件

- ・議第170号 南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更について(市決定)
- ・議第171号 南部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更について(市決定)
- ・議第172号 特定生産緑地の指定について

○報告事項

- ・黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更について
- ・新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更について
- ・水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について
- ・建築基準法第52条第8項の規定による区域の変更について
- ・中百舌鳥駅前北側交通広場の再編について

(午後1時30分開会)

○司会（垣内） それでは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4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、電源をお切りくださいますようお願いいたします。

まず、新たにご就任いただきました委員の方をご紹介します。

市議会議員の委員といたしまして、黒田委員でございます。

芝田委員でございます。

○芝田委員 よろしく願いします。

○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山野委員でございます。

○山野委員 山野でございます。

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

また、久保委員におかれましてはオンラインで参加していただいております。

この会議室にお集まりの委員の皆様及び本市の説明者におかれましては、オンラインで参加の委員に、会議室の音声十分に聞こえるように、ご発言の際は必ずお手元のマイクをご使用していただきますよう、お願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

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。次に、「堺市都市計画審議会委員名簿」でございます。続きまして、「議案書」、続きまして「議案書資料」、その後「資料1」「資料2」「資料3」「資料4」「資料5」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布させていただきます。

よろしいでしょうか。

それでは嘉名会長、どうぞよろしく願いいたします。

○嘉名会長 どうも皆さんこんにちは。

それでは、早速ですが、議事を進めさせていただきたいというふうに思います。

本日の議事録の署名委員は、弘本委員と三宅委員にお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

それでは、本日は案件が3つ、報告事項が5つということで、少し多いかなと思ひますけども、よろしくお願ひいたします。

それでは、まず都市再開発方針等として「議第170号 南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更について」、それから「議第171号 南部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更について」の2つを一括して理事者の説明を求めたいと思ひます。

○都市計画課長（久保） 都市計画課長の久保と申します。よろしくお願ひいたします。

「都市再開発方針等の見直し」関連としまして、議第170号「南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更について」及び、議第171号「南部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更について」一括してご説明いたします。

議案書の2ページから12ページ、議案書資料の2ページから25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。

まず、都市再開発の方針の変更についてご説明いたします。

都市再開発の方針とは、都市再開発法第2条の3第1項または第2項に規定する都市再開発の長期的かつ総合的な方針であり、都市再開発に関する事業について、都市全体からみた効果を十分に発揮させるとともに、民間建築活動を適正に誘導して、民間投資の社会的意義を増加させるなど、都市の再開発の一層計画的な推進を図ろうとするものでございます。

ここでいう再開発とは、法定の再開発事業のみではなく、幅広い意味での再開発を指しており、住宅市街地総合整備事業や再開発等促進区を定める地区計画といったものも含まれております。

本方針においては、計画的な再開発が必要な市街地、いわゆる1号市街地として、地区のおおむねの位置、再開発の目標等を定めており、また、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、いわゆる2号地区を定めており、地区の区域、整備または開発の計画の概要を定めることとなっております。

今回の変更点でございますが、1号市街地の区域変更、2号地区の追加・削除、堺市都市計画マスタープランの改定や事業進捗等に伴う文言の修正の3点でございます。

まず最初に、1号市街地の区域の変更ですが、1号市街地の「浜寺・石津周辺市街地」及び「上野芝・百舌鳥周辺市街地」の変更を行っております。

具体的には、2号地区の「津久野駅前周辺地区」の新規指定に伴い区域の変更を行うもので、変更内容は後ほど2号地区の説明に併せてご説明いたします。

次に、1号市街地の区域の拡大ですが、1号市街地「中百舌鳥周辺市街地」の変更を

行っております。

具体的には、当該地区に新金岡エリアを追加するものです。追加する地区は、金岡東新住宅市街地開発事業により開発整備された市街地で、区域の大半が公的賃貸住宅や住宅団地で占められており、これらの住宅団地が一斉に建替え更新の時期を迎えていることから計画的に再開発が必要な市街地として位置づけるものです。

また、当該エリアにおいては、新金岡地区住まいまちづくり基本方針を策定し、大阪府、大阪府住宅供給公社、UR都市機構と本市の4者が連携して、建替えをはじめとする事業を推進しているため、併せて「新金岡地区」を1.5号地区として追加します。

次に、2号地区については、「津久野駅前周辺地区」を追加し、「山之口地区」、「東湊地区」、「南海浜寺公園駅前地区」、「中百舌鳥団地地区」の4地区を事業が完了していることから削除いたします。

今回追加する地区について、ご説明いたします。

「津久野駅前周辺地区」においては、かねてより老朽化が顕著となった駅前UR都市機構住宅の更新、東西の往来環境改善、賑わいの創出等が求められており、今般、地元主体によるまちづくり活動の機運が高まっていることから、再開発を核とした都市機能更新を図るため、2号地区に追加します。

また、当該地区は、現在の1号市街地のうち「浜寺・石津周辺市街地」と「上野芝・百舌鳥周辺市街地」にまたがっています。今回、津久野駅周辺の都市機能更新を一体的に進めるため、当該地区を「上野芝・百舌鳥周辺市街地」に含めることとし、「浜寺・石津周辺市街地」の区域とともに変更します。

次に削除する地区についてですが、「山之口地区」においては、山之口A地区第一種市街地再開発事業が完了していることから2号地区から削除いたします。「東湊地区」においては、東湊密集住宅市街地整備促進事業が完了していることから2号地区から削除いたします。「南海浜寺公園駅前地区」においては、浜寺公園駅前土地区画整理事業が完了していることから2号地区から削除いたします。「中百舌鳥団地地区」においては、UR中百舌鳥団地の建替事業と余剰地の土地利用が完了していることから2号地区から削除いたします。

次に、都市計画マスタープランの改定や事業進捗等に伴う文言の修正でございますが、例えば、景観地区を含む1号市街地に百舌鳥古墳群周辺の景観形成に関する記述や、大和川沿川の歩行者・自転車通行環境の整備に関する記述などの追加・修正を行っております。

以上が「都市再開発の方針の変更について」でございます。

続きまして、「防災街区の整備の方針の変更について」ご説明いたします。

防災街区の整備の方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第

3条第1項に規定する、密集市街地を対象とした方針であり、老朽木造建築物が密集していること等により、大火の危険性が高い密集市街地について防災上重要な道路、公園等の公共施設の効果的な整備、及びこれと一体となって防災機能を確保する周辺の建築物等の整備等により、延焼防止上、避難上の機能が確保された街区の一層の整備の推進を図ろうとするものでございます。

本方針においては、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、いわゆる防災再開発促進地区を定めており、地区の区域、整備又は開発の計画の概要を定めることとなっています。

今回の変更点でございますが、前文の修正、防災再開発促進地区の削除、事業進捗等に伴う文言の修正の3点でございます。

まず最初に、前文の修正の概要でございます。これは、密集市街地における防災性を向上させるために、平成22年度の見直しで追加したもので、具体的な内容といたしましては、「1. 市街地の整備の方針」と「2. 防災再開発促進地区」が示されております。

今回、「1. 市街地の整備の方針」の内容は、上位計画である都市計画区域マスタープランに示された都市防災に関する方針、居住環境に関する方針にほぼ包含されていることから、削除するものです。「2. 防災再開発促進地区」については、記述内容を都市再開発の方針と統一するものです。

次に、防災再開発促進地区の変更でございますが、「東湊地区」においては、東湊密集住宅市街地整備促進事業が完了していることから防災再開発促進地区から削除いたします。

次に、事業進捗等に伴う文言の修正でございますが、「新湊地区」の整備又は開発に関する計画の概要について変更しております。

続きまして、これまでの経過について、ご説明いたします。昨年12月22日に本審議会に変更案についてご報告した後、公聴会を2月8日に開催する予定でございましたが、公述の申出がなく、中止となりました。また、4月15日から5月2日まで、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございました。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、ご質問などはございませんでしょうか。

葛村委員。

○葛村委員 葛村でございます。

2号地区の山之口地区が今回削除ということになっていたと思うんですけど、当然民間の持っている土地のどうのこうのというのはないと思いますけども、最近特に見てま

しても、山之口商店街に通るエリアのところで面しているところが本当に空き地とか、そういうものすごい増えているんですね。前からの部分の大道筋の間も結構増えているんですけど、こういうのは市がどうのこうのでもなく、いわゆる総合的な事の観点からどういう用途でどうされるかっていうのも、ある程度掌握されなければ、やはり、山之口商店街の活性化とかそういう話は当然会議所に出てくるわけなんですけど、その用途がどういう形でこれからなっていくのか、堺市としてもある程度は認識された方がいいんじゃないかと思いますし、もしくは分かっておるんであれば、ちょっと教えてもらいたいのと、やはり今これ、2号から削除されたら関係がないということはないと思いますので、そこら辺はちょっとご説明お願いしたいと思います。

○嘉名会長 はい、じゃあ事務局お願いします。

○都市計画課長（久保） そうですね、最後におっしゃっていただいたように、地区から削除したからこれから市が何もしないとかそういうことではなくて、あくまで再開発の方針ですので、市街地の建物の更新とか、そういうところを含む事業について、主に位置づけていくものですので、それはそれとして今回山之口地区の市街地再開発事業っていうのが、これ大分前ですけども、完了してございますので、地区から削除はすることにしておるんですけども、商店街の活性化とかそういった取り組みについては市としても今後も引き続きやっていくものかなと考えております。

○葛村委員 当然、分かっていることなんですけども、急激にこの1、2年で空き地の状態が増えてきたと思うんですけども、これからそういう情報は当然入るわけと思うんですね、堺市にも。やはり、それをどういう形でまた指導するのは難しいか分かりませんが、やはりそれが根本的に何をどうされるかっていう情報は一切入っていないわけですか。空き地とかそういう面している部分に関してですけど、商店街の。

○都市計画課長（久保） すみません。現時点で、我々としては詳細を把握していないんですけども、ちょっと今そういう情報をいただきましたので、今後また確認をさせていただきますと思います。

○嘉名会長 ありがとうございました。

再開発の目的っていうのは、公共施設の整備、不足する公共施設の整備と都市の高度利用っていうのが目的になっていきますからね、そういう意味では空き地化しているっていう状態は望ましいことではないので、法定の再開発事業のみならず、もちろんまちを活性化していくということは重要ですから、その辺も堺市さん引き続き状況を見ていただいてということをお願いいたします。

ありがとうございました。ほかいかがでしょうか。よろしいですかね。

はい、それでは、議第170号及び議第171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」の声あり)

○嘉名会長 ありがとうございます。議第170号及び議第171号について案のとおりに可決されました。その旨市長に答申いたします。

次に、案件の3つ目、「議第172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) それでは、議第172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13から19ページ、議案書資料の26から72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に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平成4年指定の生産緑地と平成6年指定の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。

まず、平成4年指定の生産緑地の手続きの流れですが、申出基準日が令和4年11月30日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和元年度から令和3年度までの3年間としておりました。令和元年度と、令和2年度に受付したのものについては、それぞれ一昨年、昨年既に特定生産緑地に指定しています。今回は最終年度である令和3年度に受付したものを特定生産緑地に指定いたします。

指定内容ですが、申出基準日が令和4年11月30日の生産緑地のうち、162地区、約19.20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、一昨年に指定を行ったものと合わせると、68.7ヘクタールとなります。なお、これは、平成4年指定の生産緑地約74ヘクタールのうち約93%に当たります。

続いて、平成6年指定の生産緑地の手続きの流れですが、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。今回は初年度である令和3年度に受付したものを特定生産緑地に指定いたします。

指定内容ですが、申出基準日が令和6年12月9日の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回14地区、約1.4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6年指定の生産緑地約3.76ヘクタールのうち約37%に当たります。

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、ご質問はございませんでしょうか。

よろしいですかね。それでは、議第172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か。

(「異議なし」の声)

議第172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、審議事項が終わりまして、報告事項に移りたいと思います。

1つ目ですけれども、次第の順番とちょっと変えたいと思いますが、理事者の都合によって、報告順番を変更します。先に「水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について」の報告を行いたい旨の連絡を受けています。

次第の順番から前後しますけれども、「水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について」、理事者の説明を求めます。

○中区役所深井駅周辺地域活性化推進室長（名越） はい、中区役所深井駅周辺地域活性化推進室の名越でございます。よろしくお願いいたします。

報告事項「水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について」ご説明いたします。

資料は資料3でございます。スクリーンをご参照ください。

素案作成までの経緯といたしまして、深井駅周辺地域は、泉北高速鉄道の開業以来、都市機能の集積が進み、地域拠点としての機能を充実してきました。

しかし、駅開業から約半世紀がたち、人口減少や高齢化など、社会情勢が変化したことにより、地域の魅力は徐々に失われ、深井駅周辺地域の活性化は喫緊の課題です。

このような状況の中、中区まちづくりビジョンの計画期間が終了したことに伴い、令和3年3月に10年後の中区の将来像を示した中区地域計画を策定しました。その中で中区の地域資源の活用と、深井駅に近接した水賀池公園の土地利用転換による利活用を柱とした深井駅周辺地域活性化事業を先行的取組に位置づけました。同年7月には堺市都市計画マスタープランも改訂され、令和4年5月には深井駅周辺地域活性化事業を進めていくための基本構想（案）を作成し、6月24日まで広く市民の皆様から意見募集を行ってまいりました。現在、いただいたご意見、及び、ご意見に対する市の考え方を取りまとめており、その後策定予定としております。

今回、都市計画変更しようとする水賀池公園及び用途地域等を変更する区域は泉北高速鉄道深井駅周辺に位置しますが、堺市都市計画マスタープランにおいて、地域拠点の一つとして位置づけられており、地域拠点の目指すべき姿として、「本市中央部に位置

し、鉄道駅に加えて東西・南北方面への幹線道路網が整備されているなどの優れた立地を活かして、生活・交流機能の充実に加え、市内外からの来訪を促進する拠点の形成を図る」とされております。

また、市街地・住環境整備の方針といたしまして、地域拠点・駅前拠点における都市機能の維持・向上を図るため、「深井駅周辺においては、市有地の利用転換などを推進し、市民の利便に供する商業・サービス機能の充実や、市内外からの来訪による賑わいに資する機能の形成を促進。必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討する。」とされております。

深井駅周辺地域活性化事業基本構想（案）では地域活性化を実現するため、水賀池公園の機能強化と、中区の多様な地域資源を活かした取組の連携により深井駅周辺地域の魅力と賑わいを創出し、中区全体にその効果を波及させることを取組方針としております。

深井駅周辺エリアの活性化には駅を中心とした東西への人の流れの誘引が必要であり、現在大阪府により建替えが進められている府営八田荘住宅の建替えに伴う活用用地、中区役所やソフィア・塚などと連携し、人流の増加を図ります。

基本構想（案）では実現のためのトリガーとなる重点目標といたしまして、今回ご報告の、水賀池公園の機能強化と、民間活力の導入による地域活性化の拠点整備を主な取り組みと位置づけております。

公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）によって公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、周辺街区も含めて都市機能を誘導したいと考えております。

また、広場機能の強化により、一次避難地機能の向上や、仮設避難住宅の建設予定地としての活用など、防災機能の強化を図ります。施設整備に当たっては、脱炭素先行地域にふさわしい施設となるよう環境技術の導入を図ります。また、ツツジや桜など自然環境に恵まれた公園を維持します。

変更内容についてでございますが、現状の水賀池公園は、面積約6.3ヘクタールの地区公園であり、中区深井水池町、深井沢町の各町に位置しています。

主な施設といたしましては、園路及び広場、修景施設、遊戯施設、管理施設がございます。

公園開設区域としましては約2.0ヘクタールで、一部民有地と水賀池の約4.3ヘクタールが未開設の状況です。

変更しようとする内容でございますが、東側の約4.0ヘクタールを整形な地区公園の公園区域とし、西側の約2.3ヘクタールを公園区域から削除し、民有地を除く部分

について民間活用ゾーンとして、定期借地等により民間施設を誘導します。

変更後の公園区域は中区深井水池町地内に位置し、主な施設として現状の施設に加え休養施設、運動施設、便益施設を追加いたします。

公園区域と民間活用ゾーンについては民間活力の導入により、機能強化した公園と、商業・サービス・居住など多様な機能を有する民間活用ゾーンの一体的な整備により、生活・交流機能の充実に加え、拠点の形成を図るものです。

公園区域の変更に合わせて用途地域等も変更いたします。地域拠点の強化を図るため、約9.7ヘクタールの範囲について、第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に、容積率を200%から300%、建蔽率を60%から80%に変更し、高度地区を廃止しようとするものです。

公園の機能強化については現在、基本計画を検討中ですが、広場機能を向上したいと考えております。

例といたしましては、来園者が安らぎ、憩える緑陰となる樹木と開放感のある芝生広場を整備、地域のお祭りやイベント開催にも対応できる多目的用途の広場も整備、季節を感じながら散策やウォーキングができるよう、桜並木などを生かした園路、子ども向け大型複合遊具等が設置された子どもが安全に楽しく遊べる広場、一次避難地機能の拡充など防災機能の向上も図ってまいりたいと考えております。

P a r k - P F I 等を用いた管理運営による民間活力を導入し、公園空間と一体となった居心地の良いカフェ、屋外テラスや親水施設、魅力ある運動施設を誘導するなど、賑わいを創出したいと考えております。

民間活用ゾーンにおきましても、公園と一体的に機能するものを誘導し、賑わいや交流機能を促進したいと考えております。

例といたしましては、スーパーマーケットなどの商業施設、物販店舗や生活雑貨店、カフェ・レストラン等の飲食店、都市型住宅などの施設でございます。

公園と一体的に機能することを重視し、駅から公園までの歩行動線を考慮したメインエントランスと民間活用エリア・公園エリアを有機的につなぎ、賑わいを創出するプロムナードを民間活用ゾーン内に整備したいと考えております。

また、民間活用ゾーンとの一体的な整備を前提とすることにより、現在の公園の規模や立地条件では採算性の観点から実現が難しいと思われたP a r k - P F I 等を用いた管理運営による民間活力の導入も今までのサウンディングなどの状況により十分見込みがあると考えております。

最後に、今後の予定ですが、本日も説明した内容をもって、9月11日と12日に、中区役所にて説明会を実施いたします。また、10月頃に公聴会、11月頃に案の縦覧を行いまして、来年2月頃の本審議会に付議し、3月頃の都市計画の変更・告示を予定

しております。

説明は以上です。ありがとうございました。

○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、ご質問はございませんでしょうか。

加我委員をお願いします。

○加我委員 まず、議案書ではないんですが、報告事項なので議案書ではないですね、資料3の用途地域等の変更内容ですが、今回変更するところが容積300の建蔽80の近隣商業地域と。で、周辺の建蔽率を見てますと、これ60になっていますが、これはお間違えではないでしょうか。特に、商業地域と近隣商業地域のところですが。確認してください。深井駅のところ10分の6になっていますが、これもし、60であれば、今般変更するところだけ建蔽率80にするのは少しおかしいと思いますし、商業、近隣商業を多分恐らく建蔽80でうって来たことと思いますので、これまず確認をしていただきたいですけど、いかがですか。

○都市計画課長（久保） 資料のほうが悪っております、正しくは建蔽率80になります。資料のほうが悪っておりますので、訂正させていただきます。

○加我委員 正しくは、建蔽の表記は10分の8で周辺の商業地域、近隣商業地域も建蔽率80だから今般変更するところについても近隣商業地域の変更に当たっては、編入に当たっては建蔽率80でいくということによろしいですか。

○都市計画課長（久保） そうですね。はい。そういうことでございます。

すいません。それとですね、もう1点今のところと併せましてですね、その横のですね、商業地域のところですね、建蔽率のほうは10分の6になっておりますけど、こちら併せて訂正させていただきますので、失礼いたしました。

○加我委員 そうですね、濃い赤の商業地域も80で近隣商業地域も80で、今般80に近隣商業地域の変更に当たって、建蔽80というところですね。

○都市計画課長（久保） そういうことで結構でございます。

○加我委員 それで、公園側から少し確認をしていただきたいんですが、今般都市計画公園の長期未着手のところの都市計画変更ということになっていようかと思えます。で、堺市では都市計画公園の変更見直しガイドラインがあって、そのガイドラインに基づいて令和2年に地域の地区公園の廃止であったり、区域の見直しであったりということをしてきたかと思えます。今般、深井駅周辺市街地活性化事業ということで、都市計画公園の変更ということの提案がなされていますが、私としては市として持っている都市計画公園の見直しガイドラインに沿って、検討すべきだと思うんですが、その辺のチェック、確認はどのようになっていますか。

○公園緑地整備課参事（松本） 公園緑地整備課です。

公園のガイドラインについてですが、ガイドラインは長期間事業が未着手となっている都市計画公園を対象に現在の公園整備水準や社会情勢の変化、本市の将来像等を踏まえ、都市計画区域が妥当か評価することを目的としております。ガイドラインで示す評価手順に基づき、評価いたしますと、都市計画公園として必要かどうかという評価におきましては、周辺の都市公園配置状況から、近隣に同等規模以上の都市公園がないことから水賀池公園は都市計画公園として、必要性が高いと評価できます。必要性が高いと評価された公園につきましては、続いて実現性の評価を行うことになっておりまして、実現性の評価におきましては、水賀池公園再整備の機運が高まり、地域の活性化に資する市としての施策の観点から、現地固有の事情等についても踏まえ、総合的に判断するという項目の中で評価することで、未着手区域を一部廃止することとなります。以上でございます。

○加我委員 今般、水賀池公園に当たっては、そのガイドラインに基づいて検証されてその上での提案ということよろしいですか。

○公園緑地整備課参事（松本） はい、そのとおりでございます。

○加我委員 だと、この6.3ヘクタールから4.0ヘクタールへ2.3ヘクタールの面積が必要ないというふうになったということは、それだけ周辺に公園が充足されているというふうにして見ていいですか。

○公園緑地整備課参事（松本） 水賀池公園の都市計画公園としての面積としては、6.3ヘクタールから4.0ヘクタールに減ることにはなるのですが、今回池を埋め立てて公園として利用できる面積については現在の約2ヘクタールから4ヘクタールに広がることとなりますので、地区公園としての役割は十分確保できるため問題ないと考えております。

以上です。

○加我委員 もう少しよろしいですか。

○嘉名会長 はい。

○加我委員 6.3ヘクタールの地区公園ができるということでここは公園決定をしてきたと思うんですね。今般、都市計画とは違う議論の中で、現在2.0ヘクタールから4.0ヘクタールの公園整備ができるから充足しているんだというのは少し論理が違うと思うんですが、この6.3ヘクタールの都市計画公園というのはどのようにお考えですか。

さらに、6.3ヘクタールで都市計画決定をしたときの機能が4.0ヘクタールで充足されるというふうに見ないと現在2.0ヘクタール開設されているからその分が倍ありますよというのは、都市計画決定としては少しおかしいと思うんですが、公園としてはどのようにお考えですか。

○公園緑地整備課参事（松本） 当時、初めの都市計画決定したときは、水賀池公園を全て埋めて公園施設を整備する予定でありまして、今回芝生広場や、多目的広場、運動施設を整備し、多様な世代が集い交流することで、にぎわいや地域コミュニティを育む場の創出など機能向上が期待でき、また地域拠点における都市機能の強化にもつながることから、問題ないと考えております。

以上です。

○加我委員 公園としての機能が拡充されると、ここに人が集まってにぎわいの機能としては拡充されると思うんですけども、公園っていうのは本来、オープンスペースで誰もが自由にアクセスできる、ここでもありますように自然環境豊かな場所だと思うんですね。私もう一つ気にしてますのは、2.3ヘクタールの都市的土地利用すると、さらに4.0ヘクタールの中でP-PFIで駐車場や飲食施設を持ってくると。で、P-PFIやりますと、建蔽率12%まで、多分公園の中で緩和できるかと思っておりますので、そうしますと4,000平米ほどがまた都市的土地利用になると。そうしますと、6.3ヘクタールから3.0ヘクタールほどの公園になるんですね。公園といいますか、自然面が。その辺の検証とかどういう配置ボリュームだとかということは考えられていますか。非常に今日たくさん公園の中で機能を詰めるようなお話をいただきましたけども、その辺の検討はされて今回の提案はされていますか。

○中区役所副区長（影山） 中区役所でございます。

今、ご質問のありました、公園内のPark-PFIのエリアでございますが、こちらについては今私どものほうで基本計画、今後策定していく予定でございますが、今委員おっしゃるようにPark-PFIでございますと、12%まで可能な活用、便益施設で可能となるんですけども、こちらのほうについてはできる限り、まだ具体的な数字は示せませんが、公園機能を重視するような形で12%を活用するようなことはないような形で私ども基本計画のほう策定、検討していきたいと考えております。

以上でございます。

○加我委員 2.3ヘクタールの活用用地を目指し、その中で4.0ヘクタールでPark-PFIをやって、にぎわい系は増えるかと思いますが、自然環境に恵まれた公園の維持ということをもっとフィジビリティを持って検討していかないと公園としての機能が非常に損なわれると思いますので、それはぜひともお願いをしたいと思います。

○中区役所副区長（影山） 基本計画の中でもできる限り今の現況のですね、水賀池公園の環境ですね、これは維持するような項目も、今検討しておりますのでそのようなところを今後検討していきたいと思っております。

以上です。

○加我委員 そこで、現状の水賀池公園の環境をとということでいきますと、水面が持

っている環境的価値というのが非常に大きくなるんですね。桜並木のことを多分現況資源になるというふうにおっしゃられています、自然の持っている環境ポテンシャルということと、水面が張られているというのは非常に大きいんですね。今回利用できる価値を高めるということで、一定整備をしていくということがあろうかと思いますが、この現況の環境を継承するとかってというのは慎重に使わないと市民の方々も理解できないと思いますので、慎重に使っていただければなというふうに思います。

あともう1点、私どうしても理解ができないのが、一番初めの素案作成までの経緯のところであることなんですけども、これは中区の方々にお聞きしたいんですが、今回の中区のまちづくりビジョンがあって、その後、地域計画を策定されて、その中で中区の地域資源の活用と水賀池公園の土地利用転換による利活用を柱としたっていうのが先に出てくるんですけども、水賀池公園は都市計画公園であった、であるんだということを前提に検討されたのか。この文言見ますと、あそこは水賀池公園は土地利用転換をするんだということから始まっているんですね。これ、どのように上位計画を理解されて区民の方々とお話をされたのか、この部分の経緯はきっちり教えていただきたいんですが。

○中区役所副区長（影山） 中区でございます。この辺りについては、委員おっしゃるように、都市計画公園でありますので、軽々に土地活用っていうのは語れないっていうのは十分認識した中で、やはり地元も含めて、水賀池公園の大半を占める水賀池がですね、水利権もなくなった状況も踏まえまして、この場所をなんとか活用できないかというような機運も高まってまいりましたので、中区のほうでこの辺りをなんとか実現できないかなというようなことでそういう表現を使わせていただきました。

以上でございます。

○加我委員 今般の周辺活性化事業の基本構想なんかを見てますと、ここが都市計画公園であるということの認識が全くされずに、このところの土地利用を転換する、それで商業系入れていくんだということが前提の議論がなされているようにみえます。これ堺市として気をつけないと、上位計画があって事業をするんだと。場合によっては事業のほうから上位計画を見直すのは私はあり得ると思います。ただし、上位の計画をきっちり認識をしてそのどこが駄目なのかどうなのかっていうことを検証して進めていくってことをしておかないと、都市計画って一体何なのかだとか、計画は一体何なのかということになるかと思いますが、十分気をつけてこれから事業を進めていく、また計画を推進していただければなというふうに思います。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

石谷委員、お願いします。

○石谷委員 石谷です。

今、先生おっしゃってた話に関連してですが、環境という問題でいえば、今環境破壊ということで国際的にもすごく問題となっている中で、少しでも自然環境というのは大事にしていきたいというふうに思いますので、開発ありきとか金儲けできればいいとか、人が集まればいいとかいうものばかりがコンセプトになるのは、都市公園としても問題であるというふうに思いますので、その辺は十分考えていただきたいというふうに思います。

○嘉名会長 ほかいかがでしょうか。

木畑委員お願いします。

○木畑委員 都市計画に基づいて、粛々と進め、それを達成することは非常に大事なことであるということは、私も理解もしておりますし、その中で今いろいろとご意見ありましたけれども、地域の中で実際に自分たちの地域を少しでも住みやすく、そしてまた自分たちのまちを少しでもにぎわいのある形にしていきたいという地域の声というのは実際間違いなくあった中で、それに応える形で今話が進んでいる部分っていうのはあるのかなとは認識をしております。ですので、その中で、もちろんいろんなご意見あるかと思いますが、活用できる面積が増える、その中で先ほど答弁もしっかりしていただきました環境面ですね、これに最大限配慮して進めるというそこはすごく大事だと思いますので、その両立をしっかりとこれから作っていただきたいということ、これだけお願いをしておきたいと思います。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほかよろしいですか。

久保委員。どうぞ。

○久保委員 オンラインからで失礼いたします。

私も最初二人の委員の先生方のご発言、同じ考えを持っておりますということが一つと、あともう一つなんですけれども、東深井小学校の周辺地域、南側の地域も含めて今回、近隣商業地域というふうに一体的にそこに含まれておりますけれども、こちら変更前は第一種中高層住居専用地域ということで見たところ集合住宅が多く建っている地域かと思いますが、何かここも含めて近隣商業地域とした理由というのをちょっとお聞かせいただければなというふうに思いました。

○嘉名会長 事務局いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） 都市計画課です。小学校の部分につきましてはですね、周辺の土地利用に合わせた用途地域と指定というのが一般的になされているところでして、今回の用途地域の変更に当たりましては、都市計画道路の深井大野芝線沿道の土地利用の現況ですとか、地形地物等を踏まえまして、東深井小学校部分も含めて近隣商業地域

に指定しようとするものでございます。

以上です。

○久保委員 特に影響はないというふうにお考えでしょうか。現在の小学校の周辺環境の変化というのが今後起こり得るかと思うんですが、その点に関してはどうかお聞かせいただければと思います。

○都市計画課長（久保） 既に、店舗等も立地しているところで、小学校自体は近隣商業地域になったからどうということではありませんので、大きな影響はないものと考えてございます。

以上です。

○久保委員 小学校そのものは影響ないというかその周辺という意味で申し上げたんですが。

○都市計画課長（久保） その部分含めてですね、現状踏まえまして既に店舗等も立地しているところもございまして、大きな影響はないものと考えております。

○久保委員 影響はないと考えているということですが、将来のことは分からないのかなという気はいたしますけれども、意見として言わせていただきました。

以上です。

○嘉名会長 ちょっと今のお話事務局に確認ですけど、影響がないから地形地物に合わせて見直すってことなんですね。つまり、深井の駅周辺の機能強化みたいなことと連動しているわけじゃない。

○都市計画課長（久保） そうですね、もちろん、例えば堺市でいきますと駅周辺の中で、拠点周辺に都市機能を集積するという観点からこれまでも近隣商業地域なんかの指定も広げてきた経緯もございまして、この部分つきましても同じように、拠点周辺への都市機能集積を図るという観点からも、他の駅周辺と合わせて近隣商業地域に指定しているとそういう観点も当然でございます。

○嘉名会長 小学校の敷地自体は当然そのままなんですけど、駅機能の強化みたいな側面も一部含まれているということでもいいですかね。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

吉川副会長。

○吉川副会長 今回の議論お聞きをしまして、この都市計画公園として位置づけられた当時、なぜそういう形で位置づけたのかという背景も一度きちっと認識して整理していただいて、こういう変化が起こる中でそれがどう変化したのか、それが市民の方に分かりやすい形で、おっしゃっていただいたほうがいいのかという気がいたしました。時代とともに状況は変化をしている、それは重々理解、誰でもできることだとは思いますが、堺市として都市計画決定をうった、この水賀池公園をこういう考え方で

うった。それで、こういう状況がある中でその考え方をどう変化させていったのかというところ、基本的なところ、きちっと整理をしていただいてやっていただいたほうがいいのかという気がいたしましたので、ぜひその件はしっかりこの場でも報告をいただいたほうがいいのかと思いますので、ぜひともよろしく願いいたします。

○嘉名会長 ありがとうございます。

吉川副会長にもうまとめていただいて私はあまり言うことないかなと思いますけど、まず都市計画の当初の経過ですよね、未開設だったということですけど、当初どんな機能がついていうこと。それは機能だけではなくて面積の問題でもあろうかと思います。それを実現するというので、この間ずっと来たわけですよね。公園としても必要だということで見直しの中でも残ってきてるわけです。それを、機能としても面積としても、あるいは環境としても充足した上で、今回の水賀池公園周辺のまちづくり、あるいは深井駅周辺のまちづくり、時代の背景の変化とともに中心市街地の活性化みたいなことにも寄与していくことが必要だろうということなんですが、これは何か今の話でいうとどちらかが上位にあって、どちらかがそれに従うという関係ではないと。やはり、両方実現しないといけないということだと思っんです。ですから、今日今皆さん委員の先生方おっしゃったご意見っていうのは、つまりそれが確認できないと、やっぱりこの都市計画いいですねとは言えないんじゃないでしょうかっていう。つまり、懸念事項ばかりたくさん出てきたってことですよね。でも、それは駄目だと言っているわけじゃないんだけど、やっぱりそれを確認できる情報が不十分ではないでしょうかということかなと思いますので、今一度しっかりその辺り整理をしていただいてまたご報告の機会いただいたらどうかなと思っっています。例えば、環境も配慮するとはおっしゃってるんですが、具体的に何をされるかがちょっとやっぱりよく分からないであるとか、それから機能が充足されるよう努力するとおっしゃっているんですけど、じゃあ水賀池公園は4.0ヘクタールで民間の機能のところは2.3ヘクタールになっているというのは、それで大丈夫なのかいうことは我々判断できないんですよ、今日の資料では。

そのことをしっかり情報をもう一回示していただいて、その上でこれは大丈夫だという形で都市計画の手続きに進んでいければと思いますので、また今日いただいたご意見踏まえて、事務局のほうで少しご検討くださいますでしょうか。

よろしいでしょうか。

○加我委員 追加なんですが、そういう面でいきますと、都市計画というのはこの敷地だけで見てるのではないんです。特に公園の配置は周りの公園との関係性を見てるんだと思っんです。今般今まで周りを見てますと、白鷺公園も整備されていまして、原池公園も出来上がったと。もう一つ自然的環境ということで行くと、公園ではありませんけど菰池があると。そうした、周りにある緑環境資源と今般のこの水賀池公園と

はどういう位置づけであるのかということ整理をすると、この時代の変化っていうことを捉えやすいと思うんですね。そうしたことも広域的に見ていただいて多分広域的な観点から議論するのが、この都市計画審議会であり、敷地的な観点からも議論するのが都市計画審議会だと思いますので、そういったことを両面やっただけならばというふうに思います。

○嘉名会長 ありがとうございました。

都市計画の手続きの予定もご報告いただきましたけれども、まだご報告いただく機会が多分あるかなと思いますので、よろしく願いいたします。

よろしいですかね、次に移って。ありがとうございます。

それでは、報告事項の2つ目、「黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更について」理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） 報告事項「黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更について」ご説明いたします。

資料は資料1でございます。スクリーンをご参照ください。

まず、今回都市計画変更しようとする黒山地区についてでございますが、本地区は、国道309号沿道の広域アクセス性が高いエリアに位置し、地区南側に美原区役所を含む美原複合シビック施設、バスターミナル等が位置し、地域の拠点性を有しています。また、堺市都市計画マスタープランにおいて、美原都市拠点に位置づけられた区域内にあり、郊外市街地の日常生活を支える商業、文化、行政などの都市機能に加え、広域アクセス性に優れた立地を活かして産業機能の集積を進めることで、人やものが集まり賑わう拠点の形成を図るとされています。

本地区では、地元地権者らによる大規模集客施設の立地を目的とした地区計画の都市計画提案を受け、平成30年7月に黒山東地区地区計画の都市計画決定を行い、民間事業者による良好な市街地整備が進められています。また、令和2年10月に大阪府が策定した南部大阪都市計画区域マスタープランにおいて、計画的な事業の見込みがあると認められた際、市街化区域への編入が随時可能となる市街化区域への編入を保留する区域として、黒山地区が位置づけられました。

変更内容といたしましては、今回、民間事業者による大規模集客施設の整備が進捗し、地区計画の区域を中心として一体的な市街地の形成がなされる見込みとなったことから、今後も美原都市拠点における適正な市街地の形成を図るため、約14.1ヘクタールの範囲について、市街化調整区域を市街化区域に変更しようとするものです。

市街化区域への変更併せて、国道309号東側の大規模集客施設、店舗等が立地している約9.8ヘクタールの範囲について、近隣商業地域、準防火地域に変更しようとするものです。なお、黒山東地区地区計画の変更はございません。

南側の約0.8ヘクタールの範囲について、周辺の用途地域に合わせ、第一種住居地域、高度地区（第三種）、準防火地域に変更しようとするものです。

国道309号西側の工場や住宅等が混在して立地している約3.5ヘクタールの範囲について、準工業地域、準防火地域に変更しようとするものです。

また、国道309号の道路部分について、準工業地域と近隣商業地域との境界を道路中心線に変更するため、この部分について、準工業地域から近隣商業地域に変更しようとするものです。

最後に、今後の予定ですが、本日ご説明した内容をもって、9月9日と10日に、美原区役所にて説明会を実施いたします。また、10月頃に公聴会、11月頃に案の縦覧を行いまして、来年2月頃の本審議会に付議し、3月頃の都市計画の変更・告示を予定しております。なお、後ほどご説明いたします「新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更」、及び先ほどの「水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更」についても用途地域等の変更を必要とするため、これらの都市計画手続きは本件と合わせ、一つに集約して進めます。

説明は以上です。

○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、ご質問はございませんでしょうか。

よろしいですかね。ここは既にもう整備が進んでいるところですから、あまりご意見ないかもしれません。

ありがとうございました。それでは、ご意見、ご質問ないようでございますので、次の報告事項に移りたいと思います。

報告事項の3つ目、「新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更について」理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） 報告事項「新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更について」ご説明いたします。

資料は資料2でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

本案件は、今年1月の本審議会にご報告いたしました、新金岡及び泉北ニュータウンにおける駅周辺への居住誘導について検討を進め、今回、中高層住居専用地域内の共同住宅に限定した容積率の緩和として素案を取りまとめましたので、ご報告するものです。

まず都市計画変更の背景ですが、昨年7月に改定した都市計画マスタープランでは、持続可能な集約型都市構造の形成に向けた方向性を明確にし、各拠点周辺において居住を促進することとしています。また、新住宅市街地開発事業によって計画的に市街地が整備され、築年数のたった大規模団地・分譲マンションが立地している新金岡及び泉北ニュータウンでは、各地域の課題を踏まえ、それぞれの方針に沿った取組が進められて

いるところでは。

新金岡では、「しんかなの住まいまちづくり」を策定し、駅周辺において、地区のシンボル性を有する良好な都市型住宅を誘導するなど、まちなか居住の促進を図ることとしています。

また、泉北ニュータウンでは、「SENBOKU New Design」を策定し、駅勢圏では、定住人口の増加を目指し、中高層の住宅や施設を中心とした市街地を形成し、高度利用を図ることや多様な年齢階層がバランス良く居住するまちとするため、新たな層の誘引に向け、新たな住宅の供給を促進することとしています。これらの方針に沿って、駅周辺での共同住宅の建替えや立地を促し、居住を促進させ、拠点の強化を図るため、都市計画変更を行おうとするものです。

変更しようとする区域は、新住宅市街地開発事業で開発された第一種中高層住居専用地域の区域で駅を中心とした800m圏内を基本とし、賃貸及び分譲を含む中高層住宅が約300棟立地している新金岡駅北側の約44.9ヘクタールと約50.6ヘクタールの区域、中高層住宅が約300棟立地している泉ヶ丘駅周辺の約176.6ヘクタールの区域、中高層住宅が約160棟立地している梅・美木多駅周辺の約107.8ヘクタールと中高層住宅が約130棟立地している光明池駅周辺の約89.1ヘクタールの区域でございます。

変更内容は、共同住宅等としての土地利用の増進を図るため、第一種中高層住居専用地域の容積率を200%から300%に変更し、併せて、特別用途地区である特別住居地区を定めようとするものです。特別住居地区は、条例により、共同住宅、寄宿舎または下宿以外の用途に供する部分の容積率が200%を超える建築物を制限する予定です。なお、変更しようとする区域内の公的賃貸住宅管理者や隣接する和泉市にも情報提供、意見交換を行いました。今後も居住促進に向けた連携を図ってまいります。

最後に、今後の予定ですが、本日ご説明した内容をもって、9月13日に北区役所、16日に南区役所、17日に堺市総合福祉会館にて説明会を実施いたします。また、10月頃に公聴会、11月頃に案の縦覧を行いまして、来年2月頃の本審議会に付議し、3月頃の都市計画の変更・告示を予定しております。

説明は、以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございました。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。

よろしいですかね。ご意見、ご質問ないようでございますので、次の報告事項に移ります。

次に、報告事項、4つ目、「建築基準法第52条第8項の規定による区域の変更について」、理事者の説明を求めます。

○建築安全課長（高下） 建築安全課長の高下でございます。

続きまして、建築基準法第52条第8項の規定による区域の変更についてご説明いたします。

資料は資料4でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

まず、建築基準法第52条第8項の規定による「住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する制度」の概要について説明いたします。本制度は、平成14年7月、建築基準法が改正されて創設されたもので、住宅の用途に供する建築物のうち、その敷地内に一定の空地を確保し、その敷地面積が一定規模以上であるものについて許可の手続きを経ずに、建築確認の手続きにより、容積率が最大1.5倍まで緩和される制度です。本制度では、特定行政庁が、都市計画審議会の議を経まして、適用しない区域と、適用区域における緩和内容について、定めることが可能となっております。

本市におきましては、平成15年に本審議会の議を経まして、次に掲げる地区以外を適用しない区域として定め、これらの地区を「適用区域」と称しております。現在の「適用区域」は、都心周辺地区、堺市駅周辺地区、三国ヶ丘駅周辺地区、中百舌鳥駅周辺地区、深井駅周辺地区、北野田駅周辺地区の6つの地区で適用しております。具体的な区域の範囲としましては、これら6つの地区内の商業地域、これと一体的な区域として指定されている近隣商業地域、中百舌鳥駅周辺地区につきましては第二種住居地域で、いずれも高度利用地区内及び地区計画区域内を除く区域としております。

続きまして、「適用条件」ですが、敷地規模の条件が、商業地域・近隣商業地域におきましては、1,000平米以上、第二種住居地域におきましては、2,000平米以上としております。また、空地規模の条件につきましては、通常設けなければならない空地に加えまして、敷地面積の2割分の空地を設けることとしております。また、その空地の位置などにも基準があります。「緩和内容」につきましては、商業地域の上限の緩和といたしまして、都市計画で定められた容積率に対して割増しされるものでございまして、商業地域については、1.5倍以内、それ以外の地域、近隣商業地域と第二種住居地域につきましては、1.2倍以内と定めております。

次に変更理由及び変更内容についてご説明いたします。令和3年7月改定の堺市都市計画マスタープランでは、持続可能な集約型都市構造の形成に向けた方向性を明確にし、駅前の拠点周辺における居住を促進することとしています。また、地域拠点・駅前拠点においては、交通利便性を活かし、地域の生活を支える生活利便施設の維持や、住宅・商業施設等の維持・更新、地域ニーズ等に対応したエリアの魅力を高める新たな都市機能の導入を誘導し、拠点周辺市街地の更新を図ることとしております。

このような方針を踏まえまして、泉北ニュータウンの駅周辺では、先ほどの説明にありましたように共同住宅の建替えを促進させて、集約型都市構造の形成を図るために、

中高層住居専用地域内の共同住宅に限定した指定容積率の緩和について検討を進め、本日素案をご報告させていただいたところです。住宅供給の促進に資する本制度につきましても、当初の適用方針を踏襲しつつ、都市基盤施設が整備されている泉北ニュータウンの各駅周辺地区について、共同住宅の建替えを促進させ、集約型都市構造の形成を図ることを目的とし、新たに適用する区域を追加するものでございます。

併せて、深井駅周辺におきましては、拠点機能の強化を図るため、こちらも用途地域の見直しにつきまして検討を進めて、本日素案をご報告させていただいたところでございます。こちらについても、都市計画の変更に合わせて、現在適用している地区の区域を変更するものでございます。

次に追加する区域、変更する区域をご説明します。まず泉ヶ丘駅周辺地区ですが、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅周辺の商業地域について新たに適用区域を追加します。次に榎・美木多駅周辺地区ですが、同じく泉北高速鉄道榎・美木多駅周辺の商業地域について新たに区域を追加いたします。また、光明池駅周辺地区についても、駅周辺の商業地域についても新たに適用区域に追加いたします。

最後に区域を変更する深井駅周辺地区についてですが、深井駅周辺の近隣商業地域が拡大されることに伴い、適用区域の変更をいたします。

最後に、今後の予定ですが、本日、本審議会に報告した後に令和5年2月頃の本審議会に付議、令和5年3月頃、都市計画の変更に合わせて区域の変更をする予定でございます。

説明は以上です。

○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、ご質問はございませんでしょうか。

石谷委員。

○石谷委員 規制緩和ということになりますけども、それを平成15年、2003年に6地点で決めた、その地域をね。その時の目的、理由はどのようなものだったでしょうか。

そして、その結果どういう効果があったのでしょうかということをお伺いしたいんですけど。

○建築安全課長（高下） 当初、適用した理由としまして、堺市の方針といたしまして、読み上げさせていただきますと、商業・居住等の都市機能が集積し、まちの顔である中心市街地については、これまで地域経済、コミュニティ等の中心的な役割を担ってきましたけども、夜間人口の減少、駅前商業不振等の空洞化が進行しつつあり、その一方でこの規定につきましては、都市再生の円滑な実施を確保することを目的としたもので、第一種住居地域から準工業地域までの6つの用途地域内の住宅系の建築について一

定の条件下に限って容積率を割増しできるものでありまして、本市での適用につきましては、優良な民間開発を効果的に活用して都市居住を進めるとともに、中心市街地等の活性を図ることが本市のまちづくりにおいて重要かつ緊急の課題であることから、土地の高度利用を図るべき地域として指定されている都心地域を始めとする商業地域と、これと一体的な区域を形成している近隣商業地域等について、平成15年当時、6地区を指定させていただきました。

この指定した効果でございますけれども、平成15年から現在に至るまで5件の活用事例があるという現状でございます。

以上です。

- 石谷委員 5件の活用事例がこの規制緩和で建物を建てられたということですよ。それで、どういう効果があったんでしょうか。長々と早口で説明されたんですけど、空洞化をなくすとか優良な住宅地とかおっしゃいましたけど、どういう効果が見られたのかなというのを聞きたいんですけど。人口が増えたとか何かあるんですか。
- 建築安全課長（高下） この建築基準法の緩和につきましては、先ほども申し上げました空洞化であるとか都市居住の促進という方針を踏まえて、住宅系の建物の容積率を緩和して住宅の供給を促進するために設けられた制度でございます。効果としては、我々のほうで5件について効果があったかどうかの検証はしてございません。
- 石谷委員 どういう効果があったかどうか検証してないまま、次の拠点というのを広げてこの制度を導入するということですね。
- 建築安全課長（高下） これにつきましては、先ほど都市計画の方針の中で、都市居住を促進するという中で、このような制度も使えることで、民間事業者がこれから開発する上での選択肢の幅を広げるという意味で、今回この区域についても適用すべきと考えて提案させていただいているものでございます。
- 石谷委員 ということは、民間事業者が建てやすくするための目的と今おっしゃいましたが、そのためなんですか。
- 建築安全課長（高下） そうです。民間事業者、当然公的賃貸住宅事業者も含まれますけれども、こちらが円滑に事業推進するための1つの手法として適用できるように考えて今回提案させていただきたいと思います。
- 石谷委員 ちょっとよく分からない。平成15年、2003年から6地点を拠点にしたけども規制緩和地域にしたけども、5件だけだったということで、その効果というのは検証されていないというのに今回広げるということについてはなぜかという、民間事業者が建ちやすくするためだということですが、それによる都市計画という意味の効果っていうのはちょっと私よく分からないんですけども。そういうまま広げていいのかなとか、もうちょっと調べる必要があるのかなと思うんですが、皆さんそれでやって

いこうというふうに決めていいのかなと思うんですがいかがでしょうか。

○嘉名会長 事務局どうですか。本当に効果ないんですか。

○開発調整部長（前田） 開発調整部の前田でございます。5件の過去実績ですが、それぞれの効果の検証はございません。確かにおっしゃるように優良な民間開発を誘導する緩和の制度であるのは事実です。今回、追加で泉北ニュータウンを提案させていただいていますが、ご承知のように泉北ニュータウンの街開きから50年経過しました。堺市では、臨海の工業地帯の開発とそれに伴う人口増への対応として、新金岡、泉北ニュータウンという非常に計画された街が整備されました。ご承知のように50年経過し、更新を迎えている時期で、そのような中で堺市もいろいろな取り組みを行っているわけですが、ストックの更新を、周辺の環境に配慮しながら円滑に進める一つのツールであるという形でこの制度を活用していきたいと考えております。

以上です。

○嘉名会長 石谷委員。

○石谷委員 変更の理由として、ここに書かれているものとはちょっと違うんですね。今はニュータウンの建物が古くなったので建てなおしやすくなるためというふうにお答えいただいたと思うんですけど、それも含めてこういう変更の理由なんかだと。

○開発調整部長（前田） ここで書かせていただいた、私が今言った一つの部分で中段で書いておりますように、泉北ニュータウンの駅周辺では、共同住宅の建替えを促進させ、集約型都市構造の形成を図ると記述しています。その背景として先ほど、長くなりましたがそういった背景を、一つの事例として申し上げた次第でございます。

以上でございます。

○石谷委員 何回もすいません。そしたら、やはり、これによる効果とかね。こういうふうになくなったとか今までの6地点でこういうふうの効果あったとかやっぱりそういうものが検証していただきたいと。今後やるってということについてもおっしゃる効果がやっぱりどのように現れたかというのをきっちり効果検証いただきたいということを要望しておきます。

○嘉名会長 三宅委員。

○三宅委員 今事務局がご説明いただいた泉北の例については、私は実感しております。例えば榎・美木多の駅前の商業施設が非常に古くなってもう野放しにされた状態であったと記憶しているんですが、トナリエっていう新しい総合的な商業施設が今般建ちましたし、私は逆にもう少し早く榎と泉ヶ丘と光明池駅の周辺について指定という案をいただきましたかったなと思っております。民間の事業者がなかなか駅前の再開発を行おうとしても何かしら起爆剤のようなものがなければ、今なかなか泉北も少子高齢化が進んでいて手を出そうということができませんので、私としてはもちろん周辺の市民の皆さ

んのやいろんな意見を聞きながらではありますけども、この提案についてはもちろん今石谷委員がおっしゃったように、効果検証はしていただく必要はあると思いますが、しっかりと私は泉北の再生には活かしていただきたいと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。この制度52条8項っていう制度は容積率緩和っていうことが書かれているので、何か民間の建替えに便宜を図る制度なのかというように思われるかもしれませんが、類似の制度で実は総合設計制度っていうのがございまして、一定の基準をクリアしていれば容積率緩和するっていう制度自体は既にあるんですよ。エリアを指定してやると、ある程度手続きは簡略されるというかショートカットされてできてしまうってことなので、この指定されたから特段そのエリアが容積率がすごく増えるとかそういう趣旨ではないものだと。むしろ、ショートカットしてできるだけ民間の建替えを促していくという趣旨があるということかなと思います。

一方で、この間あまり適用事例が少なかったのは確かかなと思います。これについては、実際どんな効果があったのかというのは少ないながらも効果検証はやっぱりしていただいたほうがいいかなということと、あと今三宅委員がおっしゃったように恐らく堺市が今迎えている都市の状況からすると、やっぱり駅周辺の市街地の強化みたいなことあるいは建替え促進みたいなことを進めていく必要があって、その中でこの制度も今まではあまり件数は多くないかもしれないけれども、今後有効に活用していただいて駅周辺機能の強化に資するような活用をより積極的に進めていきたいということかなと思いますので、その上でこの制度を活用する狙いなり目指すところっていうのはより明確にさせていただくと、我々としても理解しやすいかなと思いますので、引き続きまた補足というんですかね、ご説明をよろしくお願ひしたいと思います。

加我委員、お願いします。

○加我委員 今日深井駅周辺地区が先ほどの水賀池公園と用途地域の変更と同時に今回の建築基準法の52条の8項が出てくるので感じたところなんですけど、水賀池のところは、第一種中高層から近隣商業に変更したということは、商業系を中心に考えているということですよ。今日同じタイミングで、いや近隣商業なんですけども都心居住を誘導するんですと。で、この52条の8項を適用するんですと。なんか矛盾していますよね。この深井駅周辺は、近隣商業の用途地域になるので、連担するっていうことで分かりやすいと思うんですけども、今日、住居じゃなくてという変更して、いや、都心居住を誘導しますと何かこれ矛盾していませんか。

○嘉名会長 要するに2.3ヘクタールのところが恐らくその一部になるのかなと思うんですけども。

○加我委員 ほぼ、2.3ヘクタールのところになりますよね。小学校があつて4.

0ヘクタールの公園があって小学校の南側の用地が用途の連坦ということで今般近隣商業にしたと。

で、近隣商業、都心居住誘導しますとこれはちょっと同じ日に来るから余計矛盾しているような気がするんですけどいかがですかね。

○建築安全課長（高下） おっしゃられるように、深井駅周辺の、もともと商業地域及び近隣商業地域の区域につきましては、当然商業施設なりの誘致、導入っていうのが主目的ではございますけれども、住宅を造ることによってその分割増しができますよっていう制度でございますので、例えば商業地域であれば400%、目一杯は当然、商業施設として使えますし、住宅を整備する場合には最大ですけど1.5倍まで緩和できるという、そういう制度でございますので、都心居住は当然商業系地域でありながらも住宅系の建築を許容していくものですので、もともと深井駅周辺地区として指定しています。

○加我委員 深井駅周辺地区がもともとあったというのは全然異論ないんです。で、今回区域を変更するという地区については今日同時期に第一種中高層から近隣商業に用途変更の提案があったわけですよ。で、ここの区域を拡大して52条の8項を適用しますと。んっていうこと。

○嘉名会長 加我委員、私の理解では、駅周辺の近隣商業地域にこの52条第8項を適用するという堺市の基本的な考え方があって、今般深井駅周辺が近隣商業地域拡大されるに併せてそのエリアもその運用の方針に基づけば、エリアとしても入るだろうというのが恐らく考え方だとは思いますが、同時に出てくるといろいろ考えてしまうということかなと思います。あくまで、今回の趣旨としては建替え促進していくとか、駅周辺の居住の能力っていうんですかね、キャパシティを高めていくというのが主眼で今までよりもより制度を積極活用していただきたいということかなと思うんですけども。

○加我委員 なので、用途の連坦で近隣商業地域でということで行くと、全然問題ないんですけど、同時に出てきたんで余計疑問に思ったので、ちょっと整理をしときたいなというふうに思ったのと、あともう一つ、先ほどの2.3ヘクタールのところに戻って申し訳ないんですけども、もともと公共サービスの用地としてあって、公園ですからね、今般都市的活用すると。商業系を中心っていうことでこれは商業系が来るってことは公益サービスの用地になるんですね。そうすると公共性っていうか皆がそこに集まるっていうことは非常にある意味担保されるなというふうに思っております。プラス住宅をとということが前回からのこの都市計画審議会の報告から今般、プラス住宅をとすることが入ってきたんですけども、この住宅をとということでいくと、プライベートな空間、私的空間になっていきますので、今般の2.3ヘクタールのところで公益性をいかに担保しながら住宅を入れていくのか、本当に住という機能が入ってていいのかとみたいな

ことは事業の中で検討をしていただければなというふうに思うんですけども。そんなこともありまして、都心居住のまた誘導とかいうのはちょっと気になったんですいません。

○嘉名会長 ありがとうございます。

いいですか、事務局。

○都市計画部長（羽間） すいません、都市計画部です。

加我先生、会長がおっしゃっていただいたように、同時になったのでそういう疑問をお感じになられたのかなとは思いますが、深井駅のところについては、そういう今回用途地域を変えて52条8項を適用するというので利用に関しても、可能性が広がるということも含めてご検討いただけたらと思います。

以上でございます。ありがとうございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。よろしいですか。

久保委員。

○久保委員 本筋とは違うところではありますけれども、駅周辺に集約的な住居、建築物を建てるということで、そうしていくと人口減少の時代になりますと、周辺の空き地、空き家ってところが懸念されてくると思うんですけども、今日の委員会でも前半部分で少し空き地のお話も出てたと思いますが、駅周辺に集約するという一方で、その周辺への影響について検討していかなければならないだろうなとは思いました。今後検討課題なのではないかというそういう意見です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

久保委員のご意見に対してどうですか、事務局。

○都市計画課長（久保） おっしゃっていただいたように人口減少の中で、拠点周辺に人口集約していくという考えの中で今回それぞれ施策進めているところですけども、そうしますと当然駅から離れたところでは人口密度が下がってくるようなことにもなってくるかと思いますが、そういったところにつきましては、例えば駅周辺の利便性とは違うようなゆとりある郊外部の住宅地みたいなニーズに対応するような住宅地を造るとかですね、それから拠点までの公共的な足はしっかり確保してあげるとかそういう状況に応じた対応はしていけないといけないかと思いますが、その辺は集約型都市構造の形成を図っていくという中では出てくる課題かなと思っておりますので、そういったところは適宜対応していくものかなと考えております。

以上です。

○嘉名会長 都心の強化のみならず、そこから外れたエリアの良好な街づくりも両輪で進めていくべきだというご意見だと思いますので、その点は事務局よろしく願いいたします。

ほかいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、もう一つですかね、次の報告に移りたいと思います。

報告事項の5つ目、「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編について」、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。

それでは、報告事項5「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編」について、ご説明いたします。

資料は、資料5でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

まず、「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編に至る背景と目的」について説明します。

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、堺市産業振興センター、さかい新事業創造センター、堺商工会議所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、当該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。

これら、中百舌鳥エリアの将来像を実現するための取組において、今後、都市計画決定・変更などが想定されることから、本日は、それに先立ちまして取組の方向性などをご報告するものです。

次に、「中百舌鳥駅前北側交通広場再編の考え方」について説明します。本市がめざしている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に向けては、駅が本来持つ3つの機能である「交通結節点機能」、「都市の拠点機能」、「玄関口としてのシンボル機能」が必要であると考えており、駅前広場を再編することで、3つの機能を強化していきたいと考えております。

この3つの機能の強化に向けて、「利用者の利便性向上に資する乗り継ぎ改善」、「公民連携による賑わいや魅力の創出」、「居心地がよく歩きたくなるウォーカブルな駅前空間の形成」という3つの観点で、駅前広場の再編を行うことが重要であると考えてお

ります。

この3つの観点を基に、駅前広場の一部を土地利用転換することで、交通結節点の機能向上や民間活力の活用、回遊性の向上等につながる賑わいと多様な交流を育む拠点を創出していきたいと考えております。駅前に拠点が創出されることで、中百舌鳥周辺全体の価値の向上につなげていきたいとも考えております。

次に、「中百舌鳥駅前北側交通広場の現況」についてご説明します。

今回再編を検討する中百舌鳥駅前広場については、昭和55年に駅前広場が、平成4年に地下自転車駐車が都市計画決定され、平成13年から14年に整備しております。そしてその用途地域は商業地域、防火地域、地区計画を定めています。

現在の駅前広場は、「南海高野線と大阪メトロ御堂筋線との乗り継ぎ利便性」や「駅前広場の利用者が多いものの、集客施設が少なく、賑わいを創出できていない」といった様々な課題を有している現状であることから、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とともに、乗継改善を図るため、北側交通広場や地下駐輪場等の都市計画施設をはじめ、現在定められている都市計画の変更等による駅前広場の再編について、検討を重ねていきます。

最後に「今後のスケジュール」についてです。

今回のご報告は、今後の都市計画審議会への報告・付議に当たっての事前報告でございます。今後、具体的な内容の検討を進めていく中で、適宜、都市計画審議会にご報告させていただきます。主な予定としては、今年度は、公募型サウンディング市場調査等を実施し、具体的な駅前広場の再編について検討する予定です。令和5年度に、都市計画変更素案の報告、令和6年度に都市計画変更案の付議を予定しています。

説明は以上です。

よろしく願いいたします。

○嘉名会長 ありがとうございました。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、ご質問はございませんでしょうか。

はい、吉川副会長。

○吉川副会長 すいません。まず、この駅前広場の再編っていうお話なんですけれども、中百舌鳥拠点っていうのは、この駅前広場だけの話ではなくて、先ほどご説明されたように堺市基本計画2025の中でイノベーション拠点として位置づけられているというお話でしたよね。そうすると、今回の駅前広場の再編がイノベーション拠点の実現にどうつながっていくのかその視点が私はないんじゃないかなって思うんですけれども。最終的にはつながるんだろうなって思っているだけで、じゃあどうつなげていくのか、イノベーション拠点を実現するためにほかにどういうことが考えられるのか。これは駅前の交通広場の再編だけではないんじゃないかなっていうふうに思うんですね。言って

はることはもっともなんですよ、交通利便性高める。でも利便性高めても、乗り換えしてる人が便利になるだけで、じゃあそれがどう発展するのかっていう話だとか。公民連携によるにぎわいや魅力の創出、そのとおりですけれども、これ中百舌鳥って言わなかったらどこの駅でも当てはまる話じゃないですか。だから、せっかく基本計画でそういうふうな位置づけをされて中百舌鳥のですね、将来のイメージをイノベーション拠点にしていこうとされているわけですから、これがどうつながっていくのか、というところの全体像の中での位置づけっていうのが重要じゃないかなって思うんですけど、これだけぽつっといわれても、ああそうですかで終わってしまうような気がするんですけども、どうでしょうかね。

○中百舌鳥・拠点整備担当課長（加藤） 先ほど上位計画に示しておりますご説明をしたとおり、イノベーション創出拠点は駅前広場を再編するだけで実現できるものではないと思います。いわゆる中百舌鳥駅周辺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り組みっていうのもまさにこういった産業支援機関さんだとか、うちの産業部局だとかもオフィス補助の取組だとかスタートアップの支援だとか様々な取組を実行されていますので、そういう効果とそれから私どもが行うような都市拠点のにぎわい創出というようなことっていうのが相乗効果をもってイノベーション創出拠点を生み出していくのかなと思っておりますし、スライドではございませんでしたけれども、資料の中に背景と目的の3つ目に産学官連携の取組といたしまして、令和3年2月に「N AKAMOUZUIノベーションコア創出コンソーシアム」というのを1年半ほど前に立ち上げておまして、産学官が連携をして中百舌鳥エリアの活性化を図るために現在取り組んでいるところで昨年度ロードマップも作成したところですので、そういった連携した取組を持ってイノベーション創出拠点につなげていくのかなと思っております。駅前っていうのはシンボリックなところだと思っております。乗り継ぎ改善の部分ですけれども、最近の駅とか駅前の考え方におきましても駅とか駅前広場っていうのは、駅まち空間として一体的に捉えて利便性とか快適性、安全性などの高い空間にする必要があるということで駅まち空間は街の中核を担うような場所になりますので、多様な人々、イノベーションで寄ってこられてた方とか、いろんな施設に来られる方だとかで人々の移動・滞在がある中で空間全体を移動しやすく活用しやすい環境にするっていうことが求められていると思いますので、そういった再編を利用者の乗り継ぎ利便性の向上の観点で検討していきたいと思っています。

○嘉名会長 吉川副会長。

○吉川副会長 一般論で話されると、そうですねっていうしかないんですけども。せっかく、きちっとそれぞれの拠点の方向性っていうのは上位計画で定めているわけですから、単発でさらに都市計画変更まで伴うようなことを考える上では、先ほど別件で

ね加我委員もおっしゃってましたけれども全体を見渡した中でこの位置づけっていうのははっきりさせるべきだというふうにご意見だけ申し上げておきますので、よく検討しておいてください。

○中百舌鳥・拠点整備担当課長（加藤） ありがとうございます。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。加我委員お願いします。

○加我委員 最近、中百舌鳥の駅前の広場を見てますと、特にこのコロナ禍以降、夕方から夜にかけて非常に多くの方があそこで滞在されている様子を見ます。多分、あの様子というのはコロナでお店に行きにくくなったっていうのもあるかと思いますが、この南海電鉄中百舌鳥駅と大阪メトロなかもず駅との乗り継ぎ利便性が、ある意味悪いからあそこに留まってくれている、都市ってちょっと不便な無駄な行動が必要だと思うんですね。で、今回利用者の交通結節点ですので、利用者の利便性向上に資するっていうことが大事かと思いますが、これウォークアブルで考えますと、歩きやすいということを改善しましょうっていうことだと思うんです。歩きやすいっていうよりむしろ歩きたくなるというふうになると、当然バリアフリーとしての歩きやすさっていうのはいるんですが、歩きたくなると本当にここがにぎわいや魅力の創出ということにつながっていくと思いますので、堺市基本計画2025なんかを見てますと、都市拠点にふさわしいにぎわいや活力を感じられる駅前空間の創出があって交通利便性の向上も図っていくんですよと。まさしく、この順番じゃないかなというふうに思いますので「歩きたくなる」ということをもっと強調するといいいのかなというふうに思います。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。

葛村委員。

○葛村委員 今、中百舌鳥の産業拠点として動きがありますけども、やはり今公立大学との白鷺のここからやはり中百舌鳥辺りそれ以外に動きっていうのはどういう形に将来なっていくか、これはやはり大分変わってくると思います。駅前ターミナルを開発して、そして駅前にビルを建てるとかそういう話も出ておりますけども、実際これが集客、そしてにぎわいに結び付くかどうかっていうのはやはり全体の動きを見ながら都市計画をやっていかなければいけないと思いますし、広場だけの問題じゃなくて当然S-Cubeなり私どもの会議所なり、あそこまでの行く間のルートも含めてその総合的な開発、それはやっぱりしていかなければ駅前だけの問題ではないと思いますし、当然メトロと南海がジョイントすれば利便性もいいですし、そこが降りれるような状態で楽しめる状態にどうして持っていくか。公立大学からの動きというのも当然重要ですし、周辺を巻き込んだ動きっていうのがやはり都市計画では一番大事ではないかと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

この中百舌鳥の駅前については、今年度公募型サウンディング市場調査を予定されておられるということで次年度に都市計画素案ということで、少しほかの案件と比べると時間があるということなのでこの間しっかり堺市さんのほうでエリア戦略を練っていただいて、その中でふさわしい駅前広場のあり方を考えてその中で必要な都市計画の手続きが進んでいくという流れで。皆さん思いは同じだと思いますので、ぜひとも事務局さんよろしくお願ひしたいというふうに思います。

はい、柳原委員どうぞ。

○柳原委員　　今回乗り継ぎ利便性やウォークブルの視点があるんですが、ぜひともですね、ユニバーサルデザインの視点でですね、障害者の方にとっても乗り換えしやすいような形でぜひやっていただければと思います。ともすればですね、健常者の方は非常に乗り換えやすくなりますが、車いすの方は遠回りしなければならない、視覚障害者の方が1人ではなかなか乗り換えれないというような複雑な構造になってしまうということもありますので、その辺りの観点はぜひとも入れていただきたい。で、できれば駅前広場だけじゃなくて当然ながら中百舌鳥駅、メトロと南海とさらにバス停と含めた上で一体的に計画してやっていただいたほうがいいと思いますので、とりあえず移動円滑化基本構想、堺市さんでも作られておると思いますが、この辺りでもこの地区でも移動円滑化基本構想を作っていただいて一体的にバリアフリー化を進めていくというようなことも検討していただければと思いますのでよろしくお願ひいたします。

○嘉名会長　　はい、ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。よろしいですかね。

弘本委員。

○弘本委員　　言わずもがなのことではあるんですけども、これから万博も近づいてきますし、国際性っていうのもものすごく重要な観点になるのかなと思いますので、その辺りをイノベーションの関係性においてもそうだと思いますし、ぜひ計画を立てられるときには盛り込んでいただければというふうに思います。特に、今はコロナでなかなかですけども、外国人労働者の方々っていうのは相当これから長期的には増えていくという、今でも大阪市内なんか減ってはいないんですね決して。徐々に増えていってるといふ状況があつて、それはこれからさらに増えていくっていう方向性は変わらないと思いますので、そういうことも考慮した上での外国人の方々にとっても過ごしやすい場所、移動しやすい場所であるっていうところにぜひしていただければいいのかなということだと思いますので、その点のご検討もよろしくお願ひいたします。

○嘉名会長　　あの、あれですね、中百舌鳥期待高いですね。事務局いろんな期待を背負って頑張ってください。

ほかいかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、報告事項終わりにしたいと思います。以上で、本日の報告事項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） 本日は、長時間に渡りまして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4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3時24分閉会）