

令和4年度第2回

堺市都市計画審議会

日時 令和4年11月22日(火)
午前10時30分

場所 堺市役所本館3階 大会議室

都市計画課

堺市都市計画審議会

日 時 令和4年11月22日(火)

午前10時30分

場 所 堺市役所本館3階 大会議室

○出席委員(14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	久保はるか	委員	三宅達也
委員	橋寺知子	委員	野里文盛
委員	葛村和正	委員	芝田一
委員	檀野隆一	委員	裏山正利
委員	札幌泰司	委員	乾恵美子

○欠席委員(6名)

委員	加我宏之	委員	柳原崇男
委員	成清敦子	委員	山野聡
委員	弘本由香里	委員	三原寧大

○案件

- ・議第173号南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について(市決定)
- ・議第174号建築基準法第51条ただし書の規定に基づくその他の処理施設(産業廃棄物処理施設)について

○報告事項

- ・堺市立地適正化計画の策定について
- ・市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について
- ・水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について

(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4年度第2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。

開会にあたりまして、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おかれましては、お手数でございますが、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、新たにご就任いただきました委員をご紹介させていただきます。

市議会議員の委員といたしまして、乾委員でございます。

○乾委員 乾です。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、成清委員、弘本委員、柳原委員、山野委員、三原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。

なお、本日ご出席いただいております委員数は定足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まして、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。堺市都市計画審議会委員名簿でございます。その後、議案書、議案書資料、資料1、資料2、資料3、また、説明用パワーポイントの印刷物を配付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、どうぞよろしくお願いいたします。

○嘉名会長 皆さん、どうもおはようございます。

それでは、さっそくですけども、議事を進めてまいりたいと思います。

本日の議事録の署名委員は葛村委員、それから野里委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

本日は案件が2件、それから報告事項3件でございます。

それでは、「議第173号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） 都市計画課長の久保でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、「議第173号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、ご説明いたします。

議案書の2から4ページ、議案書資料の2から41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。

生産緑地地区とは、市街化区域内で公害または災害の防止及び農林漁業と調和した良好な都市環境の形成を図るために、農地等の緑地機能に着目し、計画的に保全する地区でございます。今回の変更内容ですが、生産緑地の新規指定と公共施設等の設置による生産緑地の廃止と、生産緑地法第14条適用による生産緑地の廃止でございます。

それでは、変更理由ごとにご説明いたします。

まず、生産緑地の新規指定ですが、地区の追加と地区の区域変更がございます。今回の変更では地区の追加が2地区、面積は約0.20ヘクタールでございます。地区の区域変更は4地区、面積は約0.12ヘクタール増加となります。

次に、公共施設等の設置による生産緑地の廃止ですが、地区の区域変更がございます。この変更は生産緑地内に道路や公園といった公共施設が設置される場合、当該部分の生産緑地の廃止を行うものでございます。今回の変更は道路の整備に伴うもので、地区の区域変更が3地区、面積は約0.01ヘクタールの減少となります。

次に、生産緑地法第14条適用による生産緑地の廃止については、地区の廃止と地区の区域変更、地区の分割による追加がございます。生産緑地法第14条適用までの流れですが、主たる農業従事者の死亡や病気等で農業従事が不可能となった場合、生産緑地法第10条の規定に基づき、土地の所有者は市長に対し生産緑地の買取の申出を行うことができます。買取の申出があった土地について地方公共団体等が買い取らず、かつ、ほかの農業従事者等へのあっせんが成立しなかった場合、申出から3か月が経過すると生産緑地法第14条の規定に基づき、建築物の新築等や宅地の造成等の行為制限が解除されるものです。今回の変更では、地区の廃止は15地区、面積は約2.37ヘクタールでございます。地区の区域変更は18地区、面積は約2.57ヘクタール減少となります。また、地区の分割による追加は4地区、面積は約0.60ヘクタールでございます。

今まで説明した変更内容をまとめますと、地区数は地区の廃止により15地区減少、追加により6地区増加となり、全体で9地区減少し、793地区となります。面積は地区の廃止により約2.37ヘクタール減少、区域変更により約2.46ヘクタール減少、追加により約0.80ヘクタール増加となり、全体で約4.03ヘクタール減少し、約141.36ヘクタールとなります。

なお、都市計画の案の縦覧を10月7日から10月21日に行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

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。

これについて何かご質問、ご意見等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173号について、案のとおり可決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173号について、案のとおり可決されました。その旨市長に答申いたします。

続きまして、案件の2つ目、「議第174号 建築基準法第51条ただし書の規定に基づくその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）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。どうぞよろしく申し上げます。

「議第174号 建築基準法第51条ただし書の規定に基づくその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）について」、ご説明いたします。

議案書は6ページから8ページ、議案書資料42ページから44ページでございます。前面のスクリーンも併せてご参照ください。

まず、建築基準法第51条ただし書の規定についてご説明いたします。

建築基準法第51条では卸売市場、火葬場または屠畜場、汚物処理施設、ごみ焼却場、そして今回の付議案件の産業廃棄物処理施設を含むその他政令で定める処理施設の用途に供する建築物につきましては、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ新築または増築してはならないと規定されておりますが、ただし書の規定によりまして、特定行政庁が都市計画審議会の議を経まして、その敷地位置が都市計画上、支障がないと認めて許可した場合、または政令で定める規模の範囲内において新築し、もしくは増築する場合においてはこの限りではないとされております。

今回は、過去にただし書の規定により許可いたしました、産業廃棄物処理施設におきまして、新たな破碎施設の導入が計画されておきまして、その規模が政令で定める規模、許可時の処理能力の1.5倍以内を超えるため、改めてただし書の許可が必要となります。その位置が都市計画上、支障がないかをご審議いただくため、本審議会に付議させていただくものでございます。

次に、許可手続についてご説明いたします。

まず、申請者より特定行政庁である堺市へ許可申請があり、特定行政庁が許可するにあたり、都市計画審議会で付議をし、その敷地の位置が都市計画に支障がないと認められた後に許可するものでございます。

次に、許可申請の理由につきまして、申請者からの理由書より概要を説明いたします。今回の申請者であるDINS関西株式会社は廃棄物のリサイクル・高度選別施設として平成16年12月より産業廃棄物中間処理施設を設置し、運営を行っております。設置から18年が経過し、産業廃棄物の多様化、形質変化により、既存施設では処理困難な廃棄物が年々増

加傾向にあることから、今回、あらゆる形状の廃棄物を破砕可能な破砕機等を新規設置することで、さらなる廃棄物の減容化及びリサイクルを推進するため、許可申請がなされました。

ここからは、当事業所の概要についてご説明いたします。申請地は西区築港新町4丁2番3、4番4、敷地面積は2万4千756.04平方メートル。申請地を含んだ周辺の用途地域は工業専用地域に指定されております。周辺の建物は工業施設、供給処理施設が立ち並んでおり、最も近い住宅で申請地より約3.5キロメートル離れた位置でございます。

次に、建築物の配置計画についてご説明いたします。新たな破砕施設につきましては、既存の工場棟内の北東部に設置いたします。今回の破砕施設導入に伴う増改築はございません。また、騒音対策や景観への配慮といたしまして、敷地周辺幅4メートルから12メートルの緩衝緑地等敷地面積の約20%以上の緑地を設けております。

次に、今回導入を予定している破砕施設の概要について説明いたします。廃棄物の中でも複合物、例えばタイヤなどはパーツを分離し処理することが難しく、リサイクルされずに埋立てされるケースが多くございます。そこで、混合・複合物の破砕、剥離を可能とする強力な耐久性を有する破砕機を導入することで複合物を分離させ、資源物である金属を回収し、それ以外を可燃物や不燃物として適切に分離処理及び減容化することで、埋立て処分量を減らすことが可能となります。

次に、当事業所のこれまでの許可などについて経過をご説明いたします。当施設は平成16年12月に本審議会の議を経て、51条ただし書許可を受け、その後、平成18年に廃プラスチック類の処理能力の変更を行っております。また、一般廃棄物の処理施設として平成21年12月に同じく51条ただし書許可を受けております。今回、新たな破砕施設の導入にあたりまして、廃プラスチック類、木くず、がれき類の処理能力が政令で定める許可不要となる規模である、許可当初の処理能力の1.5倍を超えるため、新たに許可が必要となるものでございます。なお、一般廃棄物の処理能力については変更はございません。

次に、これまでの手続についてご説明いたします。事業者と堺市の主に環境部局におきまして、堺市循環型社会形成推進条例に基づく手続を進めてまいりました。まず、事業者は導入を予定しております、破砕施設を含めた事業計画書を堺市に提出しております。この際、生活環境影響調査報告書を添付し、周辺環境に与える影響が軽微であることを整理しております。その後、事業計画書等の縦覧を行いまして、併せて説明会を6月1日に開催をいたしました。当該地は工業専用地域でございまして、関係者である隣接事業者には事前に個別で説明を行ったため、結果的には当日の参加者は0名となりました。その後、縦覧の結果と説明会の開催の結果等の報告書を堺市に提出し、その内容を踏まえた上で提出された事業計画については周辺環境の保全上の見地から修正の必要はないと認められたものでございます。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。本日、本施設につきまして、その敷地の位置が都市計画上、支障がないと認めていただきましたら、特定行政庁である堺市より建築

基準法第51条ただし書の規定による許可をいたします。その後、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく手続といたしまして、施設の設置許可を行い工事着工、使用前検査を行い運転開始となります。事業者の希望といたしましては、今年度中には運転を開始したいとのごことでございます。

説明は以上でございます。ご審議のほうよろしくお願ひいたします。

○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174号について案のとおり可決することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

○嘉名会長 議第174号について、案のとおり可決されました。その旨市長に答申いたします。

それでは、ここまでで審議事項は終わります。報告事項に移りたいと思います。

一つ目、「堺市立地適正化計画の策定について」、理事者の説明を求めます。

○都市計画課長(久保) それでは報告事項「堺市立地適正化計画の策定について」、ご説明いたします。

資料は資料1でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

今回の報告内容ですが、検討を進めております堺市立地適正化計画のうち、前半部分の第1章から第5章までのご報告となりますので、よろしくお願いいたします。

初めに、立地適正化計画策定の背景と目的についてご説明いたします。資料は1ページです。立地適正化計画は平成26年度に都市再生特別措置法の改正により創設された制度で、人口減少下においても持続可能な都市を実現するため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方により集約型都市構造の形成に向けた取組を推進しようとするものです。本市では令和3年7月に改定した堺市都市計画マスタープランにおいて、すべての人が暮らしやすいコンパクトで持続可能な都市を目指すこととしており、これを実現していくため立地適正化計画を策定するものでございます。

次に、立地適正化計画の位置づけです。立地適正化計画は市の基本構想や都市計画区域マスタープランに即するとともに、都市計画マスタープランと調和したものでなければならぬとされています。

また、立地適正化計画は都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画マスタープランの一部とみなされます。立地適正化計画の区域は都市計画区域全体とすることが基本とされ、本市では市域全域を立地適正化計画の区域といたします。目標年次はおおむね20年後の都市の姿を展望し、2045年度としています。

また、策定後はおおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて計画内容を見直すこととなります。

都市計画マスタープランでは、基本理念を「豊かな歴史・文化を活かし、新しい価値を生み出す持続可能な自治都市・堺」とし、これに基づく都市計画のコンセプトを「すべての人が暮らしやすい、コンパクトで持続可能な都市構造を形成する」「堺の個性を活かし、都市としての「存在感」を高める」「自由と自治の伝統を活かし、公民協働による取組を進める」の三つとしています。

こうした方向性のもと、都心、都市拠点、地域拠点、駅前拠点の役割に応じた都市機能の集積により、階層性を持った拠点の形成を図り、それらの拠点を結ぶ交通ネットワークの形成、市街地拡大の抑制と特色を生かした市街地環境の誘導により、集約型都市構造の形成を進めていくこととしています。

これらを踏まえ立地適正化計画における課題を「拠点の魅力向上」「若年・子育て世代の定着」「拠点周辺や公共交通沿線での人口密度の維持」「災害リスクへの対応」「公共投資の選択と集中」としており、これらの課題を踏まえ、立地適正化計画の方針を「都市の存在感を高める」「都市の暮らしの魅力を高める」「安全で利便性の高い暮らしを維持する」としております。

この方針に基づく誘導方針として、方針1「堺の個性を活かした魅力とにぎわいのある拠点形成」、方針2「地域特性に応じた暮らしの魅力向上による居住誘導」、方針3「拠点へアクセスしやすい環境の形成」、方針4「安全な暮らしを維持する市街地の形成」の四つを掲げております。

次に、居住誘導区域についてご説明いたします。資料は2ページでございます。居住誘導区域は人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。当計画においては、これまで形成してきた都市構造や市街地環境を基礎として、人口が集積し利便性の高い市街地を形成している市街化区域を基本に居住誘導区域を設定することとし、居住誘導区域の設定方針として、1「市街地の特性を踏まえた居住誘導」、2「拠点へのアクセス性が高いエリアへの居住誘導」、3「災害リスクや土地利用の状況を踏まえた居住誘導」の三つを掲げております。

これらを基に、市街化区域から居住を誘導すべき区域を抽出します。公共交通の利便性の観点から、鉄道駅からおおむね半径800メートルの区域、阪堺線の停留場、バス停、乗合タクシー停留所から半径300メートルの区域で、公共交通利便性の維持の観点から2045年の将来においても、人口密度が一定維持される見込みの区域を居住を誘導すべき区域とします。そこから居住誘導区域に含まない区域を除いたエリアを居住誘導区域としております。

居住誘導区域に含まない区域ですが、都市計画運用指針等において、災害リスク等を踏まえた居住誘導区域の設定に対する方向性が示されており、これを踏まえ居住誘導区域に含ま

ないエリアを設定します。まず、災害リスクの高いエリアとして土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は居住誘導区域に含まないこととします。次に浸水想定区域については本市の都心エリアなども含めた既成市街地に広範囲に広がっているため、防災指針に示す取組を行うことで、居住誘導区域に含めることとします。次に、慎重に判断を行うことが望ましい区域として、法令により住宅の建築が制限されている工業専用地域については居住誘導区域に含まない区域とします。

次に、一定のまとまりのある緑地や現在の土地利用の状況から産業集積地としての機能の維持、充実を図るエリアなど、居住の誘導に適さない区域は居住誘導区域に含まないこととします。具体的には、仁徳天皇陵古墳、浜寺公園と大泉緑地については居住誘導区域には含まないこととします。また、現在の土地利用の状況から中央環状線沿道エリア及び木材団地エリアについては産業集積地として産業機能の維持、充実を図るエリアと考えております。

中央環状線沿道エリアと木材団地エリアの状況についてご説明いたします。中央環状線沿道エリアの用途地域ですが、工業地域と準工業地域が指定されています。土地利用の状況は、沿道は工場地あるいは商業業務地が中心となっています。周辺は市街化調整区域で農地が多くあります。

次に人口の動向ですが、エリア中央部はヘクタールあたり20人以下、2015年時点では東側と西側にヘクタールあたり40人を超えるエリアがありますが、2045年には40人以下になる予測となっています。工業地域と西側の準工業地域のエリアは工場か沿道店舗など大規模な敷地での土地利用が中心であり、住宅の立地が限定的であることから、居住誘導区域に含まないこととします。

次に、木材団地エリアの用途地域ですが、工業専用地域、準工業地域に指定されています。土地利用の状況ですが、ほぼ全域工場地として利用されています。人口の動向ですが、エリア南側の人口はヘクタールあたり0人、中央部の人口は20人以下、北側の人口は2045年には40人以下となる予測となっています。これらの状況から、南側の工業専用地域は居住誘導区域に含みません。隣接する準工業地域についても継続的な工場地としての土地利用が想定されることから、居住誘導区域に含まないこととします。

以上を踏まえて、居住誘導区域はオレンジ色の線で囲まれた範囲となります。その中でも本市独自のゾーン分けとして、都心と主要駅を中心とした「都市型居住促進ゾーン」、低層住居専用地域の「ゆとり住環境保全ゾーン」、その他を「周辺市街地ゾーン」とします。産業集積地や臨海部の工業専用地域、まとまりのある緑地等や土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は居住誘導区域に含まない形での区域設定としています。

次に、誘導施設及び都市機能誘導区域についてご説明いたします。資料は3ページです。誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能誘導区域ごとにその区域の特性等に応じて誘導すべき施設を位置づけたものです。また、都市機能誘

導区域とは原則、居住誘導区域内に設定するものであり、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市計画運用指針において、誘導施設は医療施設、社会福祉施設などの高齢化の中で必要性の高まる施設、幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設、図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設、市役所・支所等の行政施設などとされています。なお、当計画における都市機能の誘導とは、現在立地している施設の将来的な転出を抑制すること、現在立地している施設の転出を抑制しつつ機能強化すること、現在立地していない新たな機能の導入を指します。

次に、拠点周辺へ誘導すべき都市機能の整理です。都市計画マスタープランにおける各拠点の位置づけと誘導する機能ですが、都心は堺の発展を牽引する本市の中心拠点として、広域から人を集め、多様な交流を創出する都市機能、都心居住を促進する多様な都市機能。泉ヶ丘都市拠点は幅広い世代の人でにぎわい交流する拠点として、にぎわい交流する機能、多様な健康医療・学術機能、健康、医療に関する産業系機能。中百舌鳥都市拠点はイノベーション創出拠点として、最先端テクノロジーとビジネスを創造する機能や、それらを支える商業機能、職住近接型の業務機能。美原都市拠点は地域の中心的拠点として、また産業系機能の集積を担う拠点として、地域の市民生活を支える都市機能、にぎわいを創出する機能、広域アクセス性を生かした産業系機能。これらに対応した誘導すべき施設を整理しています。

また、地域拠点は日常生活に関連する諸機能が集積し、地域から人が集まる拠点として、地域の市民生活を支える都市機能、集客力があり、にぎわいを創出する機能。駅前拠点は市民生活に密着した日常生活の拠点として、日常生活に身近な都市機能とし、これらに対応した誘導すべき施設を整理しています。

次に、現在の都市機能の充足状況として各施設の立地状況を整理しています。資料の3ページの右側の表も併せてご覧ください。表の見方ですが、施設が各駅の中心からおおむね800メートルの範囲に立地していれば丸としています。なお、都心は堺東駅と堺駅、美原は区役所を起点としています。市内に多く立地している施設の立地状況です。スクリーン左側は内科または外科の診療所、右側は通所・訪問・小規模多機能などの高齢者介護施設の立地状況です。次に、左側は障害者施設のうち、訪問系・日中活動系サービスを利用できる施設、右側は障害者施設のうち、訓練系・就労系サービスを利用できる施設の立地状況です。

続きまして、左側はこども園・保育所・幼稚園・認可外保育所です。右側は食品スーパーの立地状況です。これらの施設はおおむね拠点周辺に立地しているとともに、市街化区域を中心として市内に広く分散して立地しています。

次に、誘導施設及び都市機能誘導区域の設定方針についてご説明いたします。資料は4ページです。誘導施設の設定方針です。本市においては、日常生活を支える施設は拠点周辺以

外にも市内に分散して立地しており、住まいの身近な場所に必要な機能であるため居住誘導区域全体の利便性維持の観点から、都市機能誘導区域へ誘導する施設としては設定しないこととします。都市計画マスタープランにおける拠点形成の方向性を見据えた都市機能のうち、現状の施設の立地状況を踏まえ、利用圏域が広い都市機能を備えた施設について拠点周辺での維持、充実を図るため誘導施設として設定いたします。利用圏域が広い都市機能としては、医療機能として高度な医療を提供する病院、商業機能として隣接駅以遠からも来訪があるもの、子育て支援機能として各区に配置された保健センター、歴史・文化・交流機能としてホール、図書館等の文化施設、行政機能として市役所・区役所、産業機能としてホール機能やインキュベーション機能を備えた産業支援施設を設定します。

これらの都市機能を立地適正化計画制度に基づく「誘導施設」と、拠点以外での立地も許容しつつ、拠点での維持もしくは充実を目指す「立地が望ましい施設」に分類し位置づけを行います。具体的には、立地適正化計画制度に基づく誘導施設として特定機能病院・三次救急医療機関、保健センター、芸術文化ホール・文化会館・図書館、市役所・区役所、ホール機能やインキュベーション機能を備えた産業支援施設を設定します。また立地が望ましい施設として商業施設、業務施設、生産施設、物流施設を設定します。

続いて、都市機能誘導区域の設定方針としまして、都市機能誘導区域は都市計画マスタープランにおいて都市機能集積の方向性が示されている都心、都市拠点、地域拠点及び誘導施設が立地している駅前拠点に設定します。なお、臨海都市拠点は居住誘導区域外のため都市機能誘導区域は設定しません。都市機能誘導区域は鉄道駅等からおおむね800メートルの範囲で商業系用途地域を基本として誘導施設の立地状況を踏まえて設定します。また、立地が望ましい施設を位置づける区域は鉄道駅を中心としたおおむね800メートル圏で法令等により当該施設が立地可能な区域とします。

次に、各拠点における誘導施設と都市機能誘導区域をご説明します。初めに都心です。誘導施設は保健センター、芸術文化ホール、市役所です。立地が望ましい施設は低層部に交流滞在空間を備えた商業・業務施設、憩い・にぎわい・交流の創出に寄与する公共的空間です。誘導区域は堺東駅から堺駅にかけての商業地域と大道筋沿道の商業地域で図に示す範囲です。また、都市計画マスタープランに示された都心の範囲を立地が望ましい施設を位置づける区域とします。

次に、都市拠点です。資料は5ページです。まず泉ヶ丘都市拠点ですが、誘導施設は特定機能病院、図書館です。立地が望ましい施設は隣接駅以遠からも来訪がある商業施設、次世代ヘルスケア関連の事業を行う業務施設、憩い・にぎわい・交流の創出に寄与する公共的空間です。誘導区域は泉ヶ丘駅周辺の商業地域と近畿大学病院の開設予定地を含む図に示す範囲です。

次に中百舌鳥都市拠点ですが、誘導施設はホール機能を備えた産業支援施設やインキュベ

ーション機能を備えた産業支援施設です。立地が望ましい施設はにぎわいと多様な交流を育む拠点を備えた商業・業務施設です。誘導区域は中百舌鳥駅周辺の商業、近隣商業、準工業地域で図に示す範囲です。

次に美原都市拠点ですが、誘導施設は保健センター、文化会館、図書館、区役所です。立地が望ましい施設として隣接駅以遠からも来訪がある商業施設、生産施設、物流施設です。誘導区域は美原区役所周辺の近隣商業、準工業、第一種住居地域で図に示す範囲です。なお、ららぽーと堺を含む市街化調整区域につきましては、市街化区域への編入が予定されており、主に近隣商業地域、準工業地域に指定される予定であるため、誘導区域に含めた範囲で設定しております。

次に地域拠点です。資料は6ページです。まず、深井地域拠点ですが誘導施設は保健センター、文化会館、図書館、区役所です。地域拠点における立地が望ましい施設は隣接駅以遠からも来訪がある商業施設です。誘導区域は深井駅周辺の商業、近隣商業地域と中文化会館等の敷地を含む図に示す範囲です。水賀池公園周辺は近隣商業地域への変更が予定されているため、誘導区域に含めた範囲で設定します。

次に北野田地域拠点です。誘導施設は文化会館、図書館です。誘導区域は北野田駅周辺の商業、近隣商業地域で図に示す範囲です。

鳳地域拠点です。誘導施設は保健センター、文化会館、図書館、区役所です。誘導区域は鳳駅周辺の商業、近隣商業地域と西区役所の敷地を含む図に示す範囲です。

次に新金岡地域拠点です。誘導施設は保健センター、図書館、区役所です。誘導区域は新金岡駅周辺の近隣商業地域と新金岡地区地区計画の区域を含む図に示す範囲です。

次に駅前拠点です。資料は7ページです。まず萩原天神駅前拠点です。誘導施設は保健センター、区役所です。駅前拠点については立地が望ましい施設の設定は行いません。誘導区域は萩原天神駅周辺の近隣商業地域と東区役所の敷地を含む図に示す範囲です。

次に津久野駅前拠点です。誘導施設は三次救急医療機関です。誘導区域は津久野駅周辺の近隣商業地域と堺市立総合医療センターの敷地を含む図に示す範囲です。

次に柁・美木多駅前拠点です。誘導施設は保健センター、文化会館、区役所です。誘導区域は柁・美木多駅周辺の商業地域で図に示す範囲です。

最後に、今後の予定ですが、冒頭にも触れましたとおり、本日のご報告の後、来年2月頃の本審議会に第6章以降も含めた立地適正化計画素案をご報告させていただく予定としております。その後パブリックコメント等を経て、現在のところ令和5年度中に都市計画審議会に諮問、令和6年度に公表、届出制度の開始と考えております。

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、ご質問はございますでしょうか。

○葛村委員　　基本的には住居を誘導するという事なんですけど、逆に準工業地域とか調整区域とか、住居を逆に誘導しないというやり方というのがあると思うんですけども、今現状なかなか難しいのは、その規制がなかなかできないと強制力もないと思うんですけども。できる限り誘導するのであれば、逆に調整区域とか準工業地域には住居をできる限り、来ないようにするとか、そっちのほうの方策も同じようにしたらどうなんでしょう。

○嘉名会長　　ありがとうございます。じゃあどうでしょう。

○都市計画課長（久保）　　まず、市街化調整区域につきましては、現在の制度の中でも基本的には市街化を抑制すべき区域ということですので、割と住居等建てるにあたって条件が厳しいかなという状況にあると思います。

それから、工業系の用途地域が指定されているところなんですけれども、今回、居住誘導区域から外す区域といたしまして、臨海部の工業専用地域のところと、それから中央環状線沿いの工業地域なんかが指定されているところ。それから美原の木材団地のところということで、こういう産業系機能が立地すべきというような地域がまとまっているエリアにつきましては、今回、居住誘導区域から外すということで、そういった形で今おっしゃっているような工業系の用途地域、当然、居住誘導区域に含まれている部分も一部あるのはあるんですけども、大きくまとまっている産業系の地域については、居住誘導区域から今回外すという方向で指定を考えているところです。

○嘉名会長　　恐らく、既存の都市計画の制度運用と一体的にやらないと立地適正化計画のみだと、産業エリアの活性化みたいなことはなかなか制度上はあまり念頭に置いていないとか、居住誘導とか都市機能誘導というところがベースですから、委員のおっしゃられたことは大変重要ですので、既存の制度と連動させながら全体像を描いていくということになるかと思います。

ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

久保委員。

○久保委員　　既存の制度と連動させながらということと関係してくるかと思うんですが、いただいたご説明のスライド23ページに立地適正化計画の意図というようなものが上がっていて、そのうち今回ご説明いただいた方針としては、一番左のそれぞれの地域に既に立地している施設を誘導施設として指定し、それを維持していこうというような方針なのかなというふうに理解いたしました。

ご質問は他方で今後、計画も5年ごとに評価し見直すというものですので、今後の在り方として右二つですね、施設を増やしていくとか、新たな機能を持つ施設を誘導するとか、この立地適正化計画をより積極的に使うというような、そういう方針はおありなのかというあたりについてご質問をしたいと思います。

こちら国の制度としては、施設を誘導するための様々な事業支援、補助金メニューのようなものがあるようです。ですので、関連部局との政策と連携しながら、積極的に使っていくというのもあり得るのではないかというふうな印象を持ったので、そのような質問をしているんですけども。例えば、地域交通網の整備であるとか、そういうのも立地適正化計画に対する支援としてあり得ると思いますので、今後の方針について、もしあればご説明いただければありがたいです。

○嘉名会長 じゃあ理事者のほうからお願いします。

○都市計画課長（久保） おっしゃっていただいたように、今回お示ししております誘導施設につきましては、割と公共的なものが中心といいますか、そういう形になっておりまして、その理由といたしましては、ご説明もしたように、市域に満遍なくあるほうがいいような機能については、基本的には誘導施設としては位置づけないという考え方で検討した結果こういう形になっているところではあるんですけども、今後、より積極的に機能を誘導する、当然、庁内でいろいろ照会等もして、その結果も踏まえて現時点ではこうなっているところなんですけども、今後、5年ごとに見直しというのもございますし、適宜おっしゃっていただいたように、支援制度の活用っていうのも事業なんかを進めていく中では大事になってくるかなと思いますので、そういった施設が出てくるような場合には、この立地適正化計画に位置づけた上で支援制度の活用なんかも含めて検討していくことになるのかなと思います。

以上です。

○嘉名会長 よろしいですか。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

この立地適正化計画というのは、今までの用途地域とか都市計画の運用と何がちやうねんってことなんですけど、都市計画はご承知のとおり、用途地域という指定をしています。用途地域というのは、建てていい建物、建てたらあかん建物、用途というのが示されていますけど、かなり幅が広いんですよ。その幅の中で、皆さん自由に土地利用していいですよという制度になっています。

もちろん住居系は中でもいろいろ用途上厳しいっていうのあるんですけど、この立地適正化計画というのは、その中でも特に拠点性の高いエリアとか、そういう場所でこういう施設があるといいですねというようなものを積極的に誘導していこうというようなことですね。今までの都市計画の運用ではやれそうできなかったことをめざしていこうと。その分、拠点性を高めることで、歩いて暮らせるとか、これから人口が減少していく社会のまちづくりをいかに進めていくかというようなことに対応していこうということでございます。

そういう意味では、先ほど委員もおっしゃいましたけど、いろいろ誘導ですので規制というところまで行かないですね。だからできればできてほしい、で、できてくるときにはサポートしますよというような緩やかな制度になっています。まだ始まったばかりというところ

ろもあるので、これから5年ごとに改定しながら運用を進めていければと思います。

ちなみに、この策定にあたっては、学識経験者の委員の皆さんには適宜、ご意見を伺いながら進めているというところでございます。

ほか、いかがでしょうか。

どうぞ、吉川副会長。

○吉川副会長 すみません、私の認識が不足しているのかもしれませんが、まずこの駅前拠点というのはここに書いてある三つだけではないんですよね。

○都市計画課長（久保） 都市計画マスタープラン上で位置づけている駅前拠点がたくさんございます。

○吉川副会長 今回、この三つだけを選ばれて書かれた理由って何かあるんでしょうか。

○都市計画課長（久保） 都市計画マスタープラン上で拠点が、階層的に都心、都市拠点、地域拠点、駅前拠点というふうにしておりまして、地域拠点以上は、ある意味各区の拠点とか、一定広い範囲から利用していただく都市機能なんかを集積していく拠点としているんですけども、駅前拠点については割と日常生活に使っていただくような機能を集めていくような拠点という位置づけになっております。

そういったことですので、今回の立地適正化計画を定めていく上で誘導施設、都市機能誘導区域を設定していく方針としては、利用圏域の広い都市機能を集める拠点ということで考えておりますので、基本的には地域拠点、都市拠点を中心に設定するというところなんですけれども、そうした中でこの三つの駅前拠点につきましては、今、区役所であったりとか公共的な機能が既に立地しておりますので、それは先ほどありました、今ある機能を維持していくという観点で、その三つの拠点については駅前拠点でありますけれども、都市機能誘導区域として設定しているとそういうことでございます。

○吉川副会長 ということは、我々市民生活に一番密着した拠点として、利用が日常的にあるのが駅前拠点ということだと思うんですけども、少子高齢化人口減少の中で、非常に私たちの生活の基盤を支える部分というのは、日常生活で頻繁に利用される場所だと思うんですね。そういう意味では、この三つ、今、公共施設があるからといって、そこだけを選ぶという現状認識型ではなくて、やはりこれからの堺の市民の生活を考えたときの身近な生活拠点である駅前拠点というところの重要度も高いのではないかと今思っているんですね。そこは逆に言うと、久保先生もおっしゃってましたけれども、せっかく誘導していこうという意思を示すものですから、積極的にそういう拠点性の強化を図るという意識を考えていったほうがいいんじゃないかなと私思っているんですけども、どのようにお考えなのでしょうか。

○都市計画課長（久保） 駅前拠点につきましても、先ほど申し上げたように、日常生活に必要な機能なんかを集積していく拠点という位置づけでありますので、そういった機能を

誘導しなくていいということではないんですけども、今回の設定方針としましては、利用圏域の広い施設というのを誘導していく施設として考えていきたいと思いますという方針で都市機能誘導区域を設定している中で、今のような結果になっているというところですので、当然、各駅前拠点における取組についても、市の取組とか、事業とかの中で今後必要があれば位置づけていくこともあるのかなと考えております。

○吉川副会長　　だから、結果こういうふうになっているという消極的な捉え方ではなくて、これからこうしていくんだ、例えば、泉北ニュータウンですが、大きな課題となった近隣センターが潰れていって、日常の買い物機能が弱体化しているというところでは、駅前の商業機能というのは非常に重要になってくるわけじゃないですか。ですよ。そういう課題が分かっているながら、要するに泉北3駅の駅前拠点について現状是認型でいいのかという、こういう思いも、今のご説明だと出てきますので、ぜひとも、その辺はもう少し基礎自治体であるという機能も政令市は持っているわけですので、少し積極的に方向性を将来のまちづくりのシナリオを描いたうえで明確にして積極性を持っていったほうがいいんじゃないかというふうに思いますので、よろしく願いいたします。

○嘉名会長　　今、吉川副会長がおっしゃったこと、大変重要だと思います。

駅前拠点の在り方については、学識の中でも少し意見があったということと、あと例えば、地域拠点とか都市拠点と言われるようなところについても、実は立地適正化計画制度に基づく誘導施設って書いてあるのは、何のこっちゃよく分からんという話があるかもしれませんが、実は制度上はこういうものが対象ですと列記されていて、それ以外のものは書いてもあまり法的には意味がないと。ただ今委員がおっしゃるように、拠点に必要な施設ってあるでしょうという議論があって、それで立地が望ましい施設というようなものですね、だから法的には意味がないかもしれないけれども、まちづくりとしてはそれ示すということは重要でしょうというような位置づけは加えていただいているんですね。ただ、それが今、駅前拠点については、そういうことをあまり書かれていないということもあって、改めて今後まだ少し時間がございますので、駅前拠点の在り方については、少し堺市さんとも意見交換と申すんですかね、検討を深めさせていただいて、また改めてご提示させていただければと思いますが、理事の方、それでよろしいですか。事務局それでいいですか。

○都市計画課長（久保）　　またその方向でご相談させていただこうと思います。ありがとうございます。

○嘉名会長　　少し将来のまちづくりの方向性を描けるような視点を盛り込んではどうかというご意見ということで賜りたいと思います。

三宅委員、お願いします。

○三宅委員　　吉川副会長がほとんどのことを言っていたと思います。この後、恐らくこれ市民さんが見て、様々な反応を示すと思うんですね。これ議会でも、立地適正化計画

を議論したときに、いや、うちのまち入ってるやん、入ってへんやんということで、かなりまちのポテンシャルが外側から見ると、恐らく不動産を扱う方からも変わってくると思うんですね。そういったときに、将来この5年ということで今おっしゃっているんですけど、これどんどんどんどん私やっぱり、まちというのは生き物ですから、ブラッシュアップしていかなあかんと思うんで、その議論は今、駅前の議論もあったんですけど、ぜひ積極的に将来の堺、駅だけじゃなくてどういうふうにまちを育てていくんかというのも、ぜひ示していただきたいと思います。選ばれた、選ばれないで恐らく市民さんのプライドも変わってくるかなと思うので、ちょっとそこだけ付け加えさせていただきました。

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。

それでは、ただいまいただいた意見を元に、また検討を深めていただいてということで先ほどのいただいたスケジュールで申し上げますと、2月頃に後半部分を含めた素案をお示しして、次年度には市民説明会、パブリックコメント、それから審議会で報告、諮問というスケジュールで進めてまいりたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、報告事項の二つ目、「市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について」、理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） それでは、報告事項「市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について」、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。

まず、現在の運用基準についてご説明いたします。市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として開発、建築行為等は制限されていますが、集約型の都市づくりをより一層推進することや、耕作放棄地の増加や地域の歴史・文化資源の消失など、集落等の維持が困難になることが懸念されることから、平成28年8月に地域が主体となって、地域にふさわしいまちづくりを実現し、持続可能な都市づくりを進めるため、地区計画の内容について考え方をまとめた運用基準を策定いたしました。

類型としましては、都市計画マスタープランなど、上位計画に基づくまちづくりを実現する上位計画適合型と、集落等に必要な機能を誘導することで、地域の生活や環境の維持・向上を図る既存集落等整序型がございます。運用開始から5年以上が経過しておりまして、現時点の運用状況といたしましては、上位計画適合型の黒山東地区地区計画の1件でございます。

次に改定の背景ですが、幹線道路沿道は広域アクセス性が高く、産業流通ポテンシャルの高い内陸型産業地として適地であるものの、市街化区域の内陸部では、住宅との混在の問題や産業用地が不足しており、工場等の拡張及び移転や新規立地に適した用地の確保が難しく、

立地環境の整備が課題となっています。

このような現状を踏まえまして、昨年7月の堺市都市計画マスタープランの改定において、事業者が減少傾向にある中、本市の基幹産業である製造業の集積の維持・継承、産業の持続的発展を図るため、本市の立地魅力を高めていくことが必要であるという課題の対応方針として、事業を継続しやすい環境の整備や、新たな産業空間の創出などにより、本市の立地魅力を高め、投資の誘導を図るといたしました。

そこで、土地利用・配置方針の都市農業共生地・丘陵地では、市街化調整区域においては、無秩序な市街地の拡大を抑制しつつ、都市農業の振興と集落環境や既存市街地の保全向上に努める一方、都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮した上で計画的な土地利用を図るとしております。

また、市街地・住環境整備の方針では、市の活力を創出する産業地の形成とし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するとしております。

このことを踏まえまして、市街化調整区域の地区計画の運用基準におきましても、「(仮称)産業機能立地型」を創設することで、交通条件の恵まれた地区において、工場地や流通業務地を整備し、産業機能の立地を可能とするものでございます。

「(仮称)産業機能立地型」の都市計画提案を行うにあたっての基準についてご説明いたします。対象区域は幹線道路沿道の区域内とし、沿道から500メートル以内であることとしております。ここでいう幹線道路とは、幅員20メートル以上の完成済みの都市計画道路を指します。ただし檜尾上之線と交わる道路については、檜尾上之線以北に限ることとしたいと考えております。具体的な路線といたしましては、大阪中央環状線や国道309号、松原泉大津線などが該当いたします。

続きまして、対象規模としては3ヘクタール以上、同意率については原則全員同意としております。地区計画に定める内容につきましては、地区施設の配置及び規模は後背地のアクセス道路等地域貢献となるように適切に定めることとし、建築物等の用途の制限は、都市計画決定等に関する提案書と整合した内容を定めることや、住宅、共同住宅等を制限することとしております。建築物の緑化率の最低限度については、緑被率が20%以上となるように定めることなどとしております。

最後に、その他といたしまして、企業の立地の見通しがあること、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しております。

開発イメージですが、幹線道路沿道から500メートル以内を地区計画の対象区域といたしまして、工場や物流施設を誘導するとともに、地域貢献として開発者による幅員12メートル以上の後背地へのアクセス道路の整備、周辺環境に配慮した緑化を求めるものでござい

ます。また既に沿道利用されている後背地においても可能としております。なお、本基準は、あくまで都市計画提案できる基準であり、地区計画の都市計画提案が出てきた際には、周辺環境など丁寧に審査し、別途、本審議会に諮らせていただくことになります。

最後に今後の予定についてですが、本日の本審議会でのご意見を踏まえまして、来年2月頃の本審議会で諮問させていただき、運用基準を改定したいと考えております。

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。

乾委員、お願いします。

○乾委員 今ご説明いただきました、産業機能立地型ということで、500メートル以内であることということで、この3ヘクタール以上とされた、その3ヘクタールにした理由を教えてくださいのと、その下に同意率とありますが、原則として全員同意であること、これはこの審議会を指しているのでしょうか。この同意率、どこの周辺地域とかいろいろあると思うんですけどね、どこの同意率を示しているのかということと、「企業立地の見通しがあること」と示されている、その他のところでね。で、営農環境など周辺の土地利用に影響を及ぼさない方策が講じられているということで、既存集落等整序型になっているんですけども、そのところが企業立地見通しがあることということ、それ企業ができたらね、そういったところの環境そのものが、本当に守られるのかどうかということが心配なんですけども、周辺環境と調和するように定めることということも示されているんですけども、果たしてそういったことが可能なかどうか、ちょっと教えてください。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○都市計画課長(久保) まず3ヘクタール以上としている理由なんですけれども、基本的には都市計画で決定することですので、割と一敷地、もちろん一敷地の開発でも大丈夫なんですけども、一敷地ではなくて複数の施設が立地していただけたらありがたいというイメージで、資料の右側にイメージなんかもお示ししているんですけども、そうした中で大体一敷地当たり1ヘクタール以上、地域貢献なんかでアクセス道路整備をしていただくと、そういったところを勘案しまして、おおむね3ヘクタール以上という面積を設定させていただいているところです。

それから同意率のところ、全員同意というのは、これは都市計画審議会のことではなくて、都市計画、これやっていたらこうとする地権者の方なんかを中心に都市計画提案をしていただくということになるんですけども、提案をしていただくにあたっては、地区計画の場合は全員同意であるということと条件とさせていただくということでございます。

それから最後の企業の立地の見通しのところなんですけれども、今おっしゃっていただいた営農環境などというのは、既存集落等整序型のことですので、直接、産業機能立地型の部

分の話ではないんですけども、当然、市街化調整区域ですので、周辺環境への配慮というのは一定どのタイプであっても必要になってくるかなと思いますけれども、ご説明でも申し上げたように地区計画につきましては、基準をクリアしたからすぐオクケーになるということではなくて、基準を満たした上で都市計画提案をしていただくという形になりまして、提案いただいた内容を再度都市計画審議会でご審議いただくということですので、その辺りの担保と言いましょか、その辺は都市計画審議会でご報告をして、ご審議いただく中でいろいろご議論いただければなとそういうふうに考えております。

以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

乾委員、よろしいですか。ありがとうございます。

葛村委員、お願いします。

○葛村委員 産業界としては本当にこの500メートル、幹線道路からやっていただけるというのは、ものすごくインパクトがありまして、いろんな問合せ等があります。誘致の上ではものすごいプラスになっていると思うんですけど、実質問題として、直接アクセスが6メートル以上の道路とか、そういう整備の問題も含めて、一軒そこに住宅が建っていると、それはやっぱり認定できないとか、今、増設するにしても、増設する近くに住宅があるとそれを転換できないとか、いろいろ規制が大分出ているみたいなので、できましたらそこら辺はもう少し整理していただいて、単純に500メートルだったら、これはアクセスがあれば通るではなくて、いろんな諸条件が出てくると思いますので、そこもちょっと調整していただいたほうが実質本当に進出される企業に対しての説明もきちりできると思いますし、増設する場合の工場に対してでも説明ができると思いますので、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。

じゃあ理事者いかがでしょう、回答。

○都市計画課長（久保） まず、実際、個別に地区計画の提案がなされましたら、その中でいろいろ周辺状況等も違うと思いますので、一概にこういう条件だったら○とか×とかそういうことではないと思いますので、その辺りの細かい部分につきましては、個別の案件が出てきましたら、その中で審査させていただくような形になるのかなと考えております。

以上です。

○嘉名会長 ごもっともな側面もあると思うんですね。つまり範囲が非常に広いことですね。で、実際にはじゃあこの範囲の中に入っていたら、地権者同意が得られればどこでもやれるかいうと決してそんなことはないというのは皆さんもご存知だと思います。そうすると進出する企業さん、事業計画考える企業さんからしたら、もう少しここなら行けるということがはっきり示されると望ましいんじゃないかということだと思つので、最終的には都市計画審議会でご議決しないとできないことですから、安全性とか環境の担保とかそういうこ

とは必ずできると思うんですが、少し事前にどこができるかどうかというようなことを示せないかというようなご提案かなと思います。

事務局のほうでも、少し何か方法があるかどうかとか、その辺も含めて少し検討を深めていただければなと思います。

○都市計画課長（久保） その辺りは産業部局とも連携しながら、いろいろ検討したいと思っております。

○嘉名会長 ほか、いかがでしょうか。

札幌委員。

○札幌委員 すみません、地区計画の運用基準ということで、今回、産業機能立地型というのを創設しようとしておるんですけど、これまで上位計画適合型、既存集落等整序型ということで、これまでの中で黒山東地区の1件だけということで、この黒山東地区についても、実質この産業機能立地型に含まれるような内容になるのかなと私は思うんです。

例えば、上位計画適合型でこれが行われているということなんですけれど、内容的にはこの産業機能立地型というところはかなり多くが含まれているものだなと思っております。

一方、既存集落等整序型のほうなんですけれど、私も以前は不動産の仕事をやっておりましたので、この計画を利用して開発ができないかというようなご相談を幾つかいただいたことがあります。かなり内容的には厳しい内容になるということで、結局は断念されているところがあるかと思えます。

堺市のほうにもそういった情報があるかと思うんですけど、これまで既存集落等整序型でご相談が何件ほどあったのか、またこういった規制についてですけど、多少の緩和等は考えられていないのか、そのところをお聞かせいただきたいと思えます。

○都市計画課長（久保） 既存集落等整序型のご相談なんですけど、ちょっとすみません、過去からすべてはちょっと分からないですけど、直近数年では少なくともなかったかと思えます。

それで、その緩和についてなんですけども、こういう形で調整区域の運用基準というのを定めている一方、前提として、都市計画提案していただくことにしているのはなぜかという、やっぱり調整区域なので、市が積極的にやっていくというよりは、やむなくやられる場合には認めていこうという、原則はそういう制度かなと思っておりますので、今おっしゃっていただいたように、こういうタイプを設定して活用されないっていうのは、それはどうかなというところのご議論もあるのかなと思えますけども、そういったことで市街化調整区域であるというのはまず大前提ですので、緩和については慎重に検討していきたいなところなんですけど、今後の例えば相談とか地域の声なんかも踏まえながら、必要に応じて考えていけたらなと思っております。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

なかなか悩ましくてね、たくさん使われることが必ずしもいいとは限らんと。とはいえ1個もないのはどうやねんという話もちよっとあると。悩ましいとこですけど。

○札幌委員 過去を遡りますと堺市の建築、3411（都市計画法第34条11号に関する条例）があって、そのときに、いわゆる市街化調整区域のところでも、土地などが言わば資産という資産価値を持った状況が3411の廃止によって、資産が下落というかほぼ転用が効かないということで、資産が資産価値がなくなった状況になった。で、今回こういった形での既存集落等整序型というものができあがってきて、それに適合するようにできないかということで、かなり骨を折られた方もおられまして、言われるように調整区域ですので、それを促進を抑制していこうというところはあるかと思うんですけど、一方で個人さんの資産というところも、これは一方で考えていかなければならないのではないかと私は考えております。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

よろしいですかね。

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

報告事項三つ目、「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） 中区役所深井駅周辺地域活性化推進室長の名越でございます。よろしく願いいたします。

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。ご説明はスクリーンに沿って行わせていただきます。スクリーンをご参照ください。

前回7月の都市計画審議会では、当初の都市計画決定当時の背景を認識、整理し、時代の移り変わりや状況の変化により、都市計画をどう変化させていくのか、広域的な視点で周辺の環境資源と水賀池公園との関連性についてはどうなのか、機能や面積、環境についても充足した上で深井駅周辺地域の活性化に寄与することが必要であるなどのここにお示した項目について整理すべきではというご意見をいただきました。

このことについての整理と7月報告素案の地元説明会での意見の内容も併せてご報告させていただきます。

スライドでお示ししておりますのは、昭和46年当時の水賀池公園の決定理由の抜粋です。ニュータウン建設を含む本市の開発機運も高まり、当時の急激な人口増加傾向に対応して、市民に憩いの場と児童の遊び場を提供しようとするものでした。なお、水賀池公園の当初の

都市計画決定は昭和40年ですが、決定理由は臨海工業地帯の造成に伴い、背後地計画の一環として21公園を追加決定するもののみでしたので、昭和46年の計画と比較し、ご報告とさせていただきます。

次に、公園の内容でございますが、これは昭和46年当時の都市計画図書から、施設計画の平面図を抜粋したものです。当時の水賀池公園には憩いの場と児童の遊び場である広場や児童遊園、花園などとともに野球場、サッカー場、テニスコート、バレーコートなどのスポーツ施設が配置され、そのスポーツ施設の合計面積は約2ヘクタールを費やし、計画されておりました。都市計画決定当時に計画されていたスポーツ機能である野球場、サッカー場、バレーボールコート、テニスコートについては、現在、水賀池公園の周辺において市営施設では図で示した位置に整備されております。

続いて、周辺の都市公園の配置状況について見てまいります。本資料は水賀池公園周辺の都市計画公園と、その誘致圏について示したものです。公園周辺に誘致圏を持つ住区基幹公園について図中におとしており、規模の小さなものから、赤色は街区公園、青色は近隣公園、緑色は地区公園です。

円を塗りつぶしている公園については、全域開設している公園を示し、塗りつぶしていない点線のみで記している公園は未開設、もしくは一部開設の公園となります。なお誘致圏は便宜上、公園の中心から公園種別ごとの誘致圏を書いています。

水賀池公園周辺には塗りつぶされている開設された地区公園が少なく、市として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とした公園が充足しているとは言えない状況にあります。よって、当該区域には標準面積が4ヘクタール規模となる地区公園が必要であるということが言えます。

水賀池公園周辺をさらに拡大したものです。水賀池公園近傍に位置する都市計画公園の配置状況とその都市計画決定日を記しています。土塔町公園は水賀池公園以前、白鷺公園、原池公園、御陵山公園は、水賀池公園と同日の都市計画決定であり、そのほかの周辺の都市計画公園は水賀池公園の都市計画決定以降に都市計画決定されています。水賀池公園の都市計画決定後にも周辺の都市計画公園は増え、当初水賀池公園に求められていた憩いの場、安全な遊び場の機能についても補完されている部分があります。また、周囲の公園配置状況の観点や、全市との1人当たり公園面積を比較いたしますと、全市平均は南区が大きく上回り、引き上げている現状はあるものの、中区には都市公園が少ないことが分かります。

ただ、都市計画決定時は区政は引かれておらず、区ごとのバランスというよりは、都市開発周辺の緑の状況などにより配置されたということもありますので、周辺の緑についてどのような状況であるかを次にお示しします。

本資料は平成30年に撮影した航空写真を元に作成した緑の現況図となります。樹木樹林地、農地、公園等の管理裸地などを区分したものです。中区において、府道泉大津美原線以

南には、市街化調整区域の農地が集積しています。また、水賀池公園周辺には、ため池や神社の樹林地が存在し、都市公園が比較的少ない反面、農地やため池による自然環境による緑被面積では、中区1人当たりの率も上がります。また、水賀池公園周辺のため池のうち、北東に位置する菰池、下池については水辺緑地が整備されています。

菰池、下池では昭和62年から環境整備が進められ、平成3年度からは、大阪府のオアシス事業のモデル事業として採択され、池を見ながら散策できる周遊路や親水広場など水辺緑地として整備されています。地元と市が連携し、維持管理が行われています。当初の都市計画決定時に求められていた機能は、その後に整備された周辺施設で補完されています。一方、周辺の都市計画公園の配置状況、誘致圏から見て水賀池公園は地区公園として整備が必要であるとも言えます。

次に、変更後の公園について、どのような公園が求められているかでございますが、本スライドは7月に当審議会に報告させていただいた、水賀池公園及び用途地域の都市計画変更素案について9月11日と12日に中区役所にて説明会を実施した際のご意見の内容です。

都市計画変更や用途地域等の変更に関することのご意見とともに、公園整備の内容に関することでは、現在の公園の特徴ある部分について残してほしいというご意見や、池を残してほしいというご意見、またにぎわう公園にしてほしい、小学校など周辺の影響への配慮をしてほしいなどのご意見がありました。

なお、地元説明会以外にも、公園近隣校区へのアンケートや、公園利用者へのアンケート調査、堺市在住の方対象のWEBアンケートを実施しており、その中で水賀池公園に望む施設についてのご意見や、6月24日まで市民意見を募集していた深井駅周辺地域活性化事業基本構想（案）への意見のうち、公園に望む施設に関するご意見での内容を示しております。

公園に望む施設といたしましては、芝生広場、運動会やイベントができるような広場や子供向け遊具の充実、水辺空間や休憩施設、カフェなどの便益施設やフットサルコートのようなスポーツ施設を望まれるご意見がありました。周辺に広場が少なく、災害時に集まれるような場所を望まれるご意見もありました。

国においても、今どのような機能が公園に求められてるかのアンケート調査が行われ、報告されています。国土交通省が行った都市公園利用実態調査では、住区基幹公園に求める機能としては、子供を安心して遊ばせられる公園、住まいの近くや、まちなかなどにある身近な公園、緑や花がきれいな公園が上位であり、また本市で調査を行った取りまとめは堺市パークマネジメント計画で示されており、公園を快適に利用するために休憩施設や便益施設、花や緑が求められております。休憩施設や便益施設の例示といたしましては、トイレ、休憩場所、花や緑、芝生などの緑の充実、ジョギングコースや健康遊具、レストランや売店、自動販売機などがございます。

都市計画決定時の理由である、憩いの場と児童の遊び場を提供するため、またこれまでの

スライドでもお示した今求められている公園の機能を実現するため、現在、市民意見募集中の水賀池公園整備基本計画（案）では緑や芝生広場、遊具広場、また休憩施設や便益施設を整備したいと示しております。

整備基本計画（案）では本市が実現したい施設について配置計画を図のようにお示しています。詳細は事業者募集の提案内容によりますが、意見でも要望があり、当初、都市計画決定の理由でもあった憩いの場、児童の遊び場である広場や遊具広場、運動施設を配置しようと計画しております。

水賀池公園整備基本計画（案）では、イメージスケッチもお示しており、このスケッチでは芝生広場や現状の池の堤体の住民に親しまれている桜並木や、つつじの周遊路を生かし、景観を維持したいと整備イメージを表しております。

また、こちらのスケッチは公園を快適に利用するための休憩施設や便益施設として様々な意見の中でも求める声が多かったカフェを水遊びができる施設とともに示しています。このスケッチでは公園と一体的に利用される民間活用エリアの整備イメージといたしまして、民間活用エリアの中に公園と調和した景観を形成するような公園へと向かうプロムナードのイメージを示しています。

水賀池公園整備により公園の機能強化を行い、併せて地域活性化も実現するために、7月にご報告した素案でお示しさせていただいたようにP a r k - P F Iにより民間事業者が整備、維持、管理を行う公園エリアと、定期借地や一部売却の提案を可能とする民間活用エリアを一体的に整備し、維持管理を行うことで相互に利用されることによる相乗効果を発揮する水賀池公園の機能強化と民間活力導入による地域活性化の拠点を整備いたしたいと考えております。

最後に今後の予定ですが、本日は7月にご報告させていただいた素案についての追加報告をさせていただいており、この後、12月上旬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。

説明は以上となります。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。

これについてのご意見、ご質問を皆様にお聞きするところなのですが、本日ご欠席されています加我委員のご意見を事務局でお預かりいただいているということですので、まずは事務局から加我委員のご意見について、ご報告をお願いしたいと思います。

○司会（垣内） 事務局より本日ご欠席の加我委員からいただきましたご意見について報告いたします。

加我委員からは、都市計画審議会に次の3点を伝えてほしいと伺っております。1点目ですけれども、公園面積を2.3ヘクタール減らすことについての計画論が必要ということ。2点目ですけれども、都市計画公園（長期未着手）見直しガイドラインとの整合性は取れて

いるのかということ。3点目ですけれども、公園の施設配置計画には、公園区域にもカフェや駐車場が配置されているが、民間活用エリアと公園区域を一体的に整備するのであれば、公園区域にこれらの施設配置を限定せず、民間活用エリアで配置するなどの考えもあるはずということでした。

事務局からの報告は以上です。

○嘉名会長 それでは、加我委員のご意見についてご報告いただきました。また後ほどご回答いただくことがあるかもしれませんが、どうでしょう。今、現時点で回答されますか。

○司会（垣内） はい。

○中区役所深井駅周辺地域活性化推進室長（名越） まず1点目につきまして、水賀池公園の都市計画公園としての面積は6.3ヘクタールから4ヘクタールに減ることになりますが、都市計画決定後のスポーツ施設の補完と、小規模公園の都決公園により、当初面積に充てていたスポーツ施設約2ヘクタールの減は大きく影響しないのではないかと考えております。池を埋め立て公園として利用できる面積を現在の2ヘクタールから4ヘクタールに広げることで、この場所で整備が必要な地区公園の標準面積を確保し、民間活用ゾーンと一体的な整備を行い、民間資金の活用、創意工夫を取り入れた整備や管理により、公園機能を強化し、公園利用者の利便性向上、公園のにぎわい創出、維持管理費用の削減につながることで、中区の地域住民も望んでいるまちづくり活性化にも寄与することから問題はないと考えております。

○公園緑地整備課長（杉山） 2点目につきまして、改めてガイドラインに沿って検証いたしますと、長期未着手都市計画公園ガイドラインの目的としまして、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、本市の将来像などを踏まえ、都市計画公園の見直しにあたり、考慮すべき事項を整理いたしまして、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。

今回の変更にあたりまして、ガイドラインに基づき必要性の評価を行いますと、周辺の都市公園配置状況などから、都市公園として必要であると評価いたしました。また、実現性の評価につきましては、水賀池公園再整備の機運が高まり、地域のにぎわいを取り戻す市の施策の観点から、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において評価することで、未着手区域を一部廃止することと評価いたしました。

○中区役所深井駅周辺地域活性化推進室長（名越） 3点目についてでございますが、公園に必要な機能として現在の水賀池公園にはなく、意見でも希望が多かった公園内でくつろげるカフェや、公園利用者用の駐車場を市が必要としているとの考え方を示すために配置しています。例えば、民間エリアとシームレスにつながりながら、将来にわたっても公園の機能として存続するような事業者提案であれば否定するものではございません。

以上でございます。

○嘉名会長　　それでは、ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

久保委員、お願いします。

○久保委員　　スライドの15ページ、整備基本計画とありますが、この整備基本計画で書かれていることは、今ご説明いただいた市としての要望、要求、こういうのがあったらいいんじゃないかという、何て言うんですか、要求書でよろしいんでしょうか。というもので、それを見て、事業者はそれを採用するかどうかというのは、事業者の提案次第だというそういう理解でよろしいでしょうか。

というのが一つ目と、後は、今回こうやって住民の方々の意見が上がってきたというのはすごいよかったなというふうに思っております。スライド11ページなどです。今後、Park-PFIの事業者が決まって事業者が提案されるときにも、収益性だとか、それから外から人を呼び込むというところだけではなく、やはり住民の方々にとっていい場所になるように、今回上がってきたような住民からの意見というのをぜひ参考にしてもらいたいですし、さらに必要に応じてまた調査をするなど、住民の方々の意向というものを引き続き事業者も尊重するような形で進めていただければなというふうに思いました。

○嘉名会長　　ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

よろしいですかね。

15ページの今の図面と、それから19ページ、今後の事業手法というところですね、今、加我委員のご意見、それから久保委員のご意見も含めてということですけど、少し15ページ見ていると、公園の面積が減っていて、なおかつ公園の中にPark-PFIでいろいろ施設が入ってくるんで、かなり緑が減るんじゃないのという、この15ページの図を見ていると少しそういう懸念っていうんですかね、これ実際には面積と対応していない部分があるかなと思うんですけど、すごく公園の面積の中にいろんな施設が入ってくることで緑が減るんじゃないかというのはご懸念かなと思うんですよね。それは多分恐らく、皆さんもそういう趣旨ではなくてということだとは思っているので、少しこの辺りしっかり新しい計画の中でも必要とされている機能が担保されるというんですかね、公園としての本来機能が担保されるということは、やっぱりしっかり考えてくださいというご意見かなと思います。

それから19ページのほうですけれども、これ要は一体的な整備による相乗効果を期待するということなので、公園の計画だけを持ってなかなか判断するということが難しいという側面もあろうかと思えます。つまり、民間活用エリアをどんなふうに考えていくのかということと、公園エリアとの関係性ですね。これについてもできる限り具体的にどのようなことをお考えなのかということも示していただけたらなと思います。

それから、公園エリアについては、これも久保委員から出てきたと思えますけど、堺市さんの場合、大蓮公園でいい取組していらっしゃると思うんですよね。だから、民間事業者さ

んが公園の運営に入るP a r k－P F Iというケースでも地域とどうやって、地域の活性化にどう取り組んでいくかというような方法も具体的に少し検討されていくということも重要なのかなというふうに思っています。

この辺り、少し加我委員からもたくさんご意見いただいているので、また改めて加我委員のご意見も伺いながら、最終案を固めていただければというふうに思います。

いずれにしても、これもうあまり時間がなくて、12月上旬には案の縦覧ということですから、至急できるだけ速やかに対応をお願いしたいなと思います。

それでは、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します。

○司会（垣内） 本日は誠にありがとうございました。

これもちまして、第2回堺市都市計画審議会を終了いたします。

どうもありがとうございました。

（午後0時04分閉会）