

令和3年度第4回

堺市都市計画審議会

日時 令和4年1月31日（月）
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4年1月31日(月)

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(18名)

会 長	嘉 名 光 市	委 員	札 場 泰 司
副会長	吉 川 敏 文	委 員	木 畑 匡
委 員	久 保 はるか	委 員	石 谷 泰 子
委 員	成 清 敦 子	委 員	三 宅 達 也
委 員	橋 寺 知 子	委 員	水ノ上 成 彰
委 員	弘 本 由香里	委 員	池 尻 秀 樹
委 員	柳 原 崇 男	委 員	野 里 文 盛
委 員	葛 村 和 正	委 員	裏 山 正 利
委 員	檀 野 隆 一	委 員	三 原 寧 大

○欠席委員(2名)

委 員	加 我 宏 之	委 員	荒 武 泰 子
-----	---------	-----	---------

○報告事項

- ・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
- ・深井駅周辺地域の活性化について

(午前10時30分開会)

○司会（久保） 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3年度第4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久保と申します。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は、お手数ですが、電源をお切りいただくようお願いいたします。

まず、昨年8月にご就任いただきまして、今回、初めてご出席いただいております委員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、本日はオンラインで参加していただいております、柳原委員でございます。

○柳原委員 近畿大学の柳原です。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会（久保） 成清委員でございます。

○成清委員 関西福祉科学大学の成清敦子と申します。よろしくお願いいたします。

○司会（久保） 本日、加我委員、荒武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、橋寺委員、弘本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。

この会議室にお集りの委員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。堺市都市計画審議会委員名簿でございます。資料1といたしまして、こちらのA4、1枚ものの資料。資料2といたしまして、A3、1枚ものの資料でございます。

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、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、嘉名のほうで、議事を進めさせていただきたいと思います。よろしくお願
いします。

本日の議事録の署名委員は、W e bで参加の久保委員、それから石谷委員、このお二
人をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

本日は、報告事項が二つということでございます。今後、諮問案件に入っていくとは思
われますけども、事前に委員の皆様にご意見を伺いたいということでございます。

報告事項の一つ目、「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」、理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（羽間） 都市計画課長の羽間でございます。よろしくお願いたし
ます。

それでは、報告事項、「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」、ご説明いたします。

資料は、資料1でございます。スクリーンも合わせてご参照ください。

まず、報告に至る背景について、ご説明いたします。

本審議会でご審議いただき、昨年7月に改定しました堺市都市計画マスタープランで
は、めざすべき都市像として、「活力あふれる都市」「住みたい・訪れたい・働きたい
魅力のある都市」「持続可能な脱炭素都市」「安全で安心して暮らせる都市」を掲げて
おります。

また、めざすべき都市構造では、「階層性をもった拠点の形成」「拠点を結ぶ交通ネ
ットワークの形成」「特色を活かした市街地環境の誘導」といった三つの視点をもって、
「都心、都市拠点、地域拠点、駅前拠点といった拠点を形成していく」こととしており
ます。

この改定を受け、本市のめざすべき都市像に向けて、時代の変化に素早く対応するた
め、今後、順次必要な都市計画対応を行っていきたいと考えております。

今回の2件の報告事項については、拠点の強化という観点から、現在検討を行ってい
るものであり、今後、必要な都市計画対応を行うに先立って、その方向性などをご報告
しようとするものでございます。

それでは、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、ご説
明いたします。

まず、取組の背景について、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、地域拠点や駅前拠点周辺における居住を促進する
こととしております。

また、堺市住宅まちづくり審議会からは、鉄道駅周辺における都市型住宅の供給や老
朽化マンションの再生促進を図ることが必要との答申を受けております。

そうした中で、建築後相当年数が経過した大規模団地・分譲マンションが集積している新金岡及び泉北ニュータウンにおいては、各地域の方針に沿った取組が進められているところでございます。

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されています。

また、泉北ニュータウンでは、「SENBOKU New Design」を策定し、駅勢圏では、定住人口の増加をめざし、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よ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おります。

以上のことから、都市基盤が計画的に整備され、築年数の経った共同住宅が集積しています。新住宅市街地開発事業、いわゆるニュータウン開発事業により開発された新金岡と泉北ニュータウンの駅を中心とした800メートル圏域について、共同住宅の建て替えを促進させ、集約型都市構造の形成を図っていきたいと考えております。

具体的には、中高層住居専用地域内の共同住宅に限定し、容積率を緩和することを検討していこうとしています。

あわせて、駅周辺の商業地域についても、建築基準法により住宅系の建築物で一定の空地を確保した場合などに容積率の緩和ができる規定を適用することを検討していきます。

今後の予定につきましては、本年7月頃の本審議会に、素案をご報告できるよう進めてまいります。

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。

それでは、報告事項の一つ目、「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」、何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

どうぞ、石谷委員。

○石谷委員 石谷です。容積率を200%から緩和するというところでありますが、この容積率の緩和というのは200%を300%にするというふうに聞いておりますが、こういう緩和というのは全国ではどの程度されているのでしょうか。

○都市計画課長（羽間） 全国の事例ということでございますが、全国の政令市の中では、関西の大阪、京都、それから神戸市で中高層住居専用地域で300%の容積率を導入してまして、具体的にもう少し言いますと、大阪市では、阿倍野区の昭和町周辺のところ、それから神戸市は岡本の甲南大学の近くにある幹線道路沿道、それと京都では向島に容積率300%を活用しているというような事例がございます。

以上です。

○石谷委員 ということは、あんまりやっていないということなんですよ。

○都市計画課長（羽間） 容積率を緩和することをインセンティブにして、共同住宅の建て替えを、例えば促進して、駅前居住を進めると。そういうインセンティブとして活用できる市町村が容積率を緩和しているのであって、それぞれの市町村によって、そういうインセンティブにどういったものがあるかというのはそれぞれなので、それぞれの市町村でどんな方法で建て替え促進をして駅前居住にするかというのは、それぞれの市町村の実情に合った手法を活用されてるということでございます。

以上です。

○嘉名会長 石谷さん、お願いします。

○石谷委員 何回もすみません。容積率を緩和して、その目的は住宅の建て替えが促進されるということで説明を受けました。具体的に今老朽化している共同住宅を建て替えやすくなるということではありますが、それは今ある建物を建て替えるときに、もっと大きなものを建てて入居者を増やせば、部屋を増やせば、建て替えたときのコストが安くかかるという、そういう理屈で進めようということなんですよ。

○都市計画課長（羽間） 我々としては、先ほどご説明したように、堺市の人口が2020年から2040年頃には約10万人ほど、人口が約13%減るといって、国立社会保障・人口問題研究所の検討が出てる中で、その堺市全体の中の人口密度が漫然と平均的に下がるのをそのまま見てるのではなくて、駅前に居住促進をすることで行政サービスの維持もしていけないといけませんので、我々の目的としては、駅周辺の拠点のところに居住促進を図ることで人口密度を駅前に集積させて、それでもって行政サービスを要は維持するという集約型都市構造を進めるといのが一番の理由でございます。

以上です。

○嘉名会長 石谷委員。

○石谷委員 ということは、駅前の便利なところに住みやすい良好な住宅が集まればいいと、私もそういうことは一定分かる、理解できますけども、そしたらその周辺の駅前から離れたところになると、今、戸建ての一人暮らしとか空き家が結構増えてきてるわけですが、そういう駅から離れたところの人が駅前に集中してしまうことになると、ちょっと過疎的なのとか、そういう住宅の課題がまた出てくるんじゃないかなというふうに懸念を申し上げておきます。

それと、建て替えのコストが安くできるからということで、駅前の集合住宅が大型化してくるんだろうなというふうに思いますけども、そのときは、今の人は建て替えやすくなって、安く建て替えたということで資産の維持と形成もできるというふうに思いますが、持続可能な集約型ということであれば、今はいいけど、その次またそれが四、

五十年たって老朽化したときは、また容積率を緩和して大きいものを建て直すんですかとかいうようなことが懸念されるんですが、それはどうお考えでしょうか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（羽間） 都市計画マスタープランは、おおむね20年先を想定して我々は作っておりますので、その50年先っていうのを想定していないわけではございませんが、そのときに合った手法でもって、街が賑やかになるようにいろいろご提案したいと考えております。

以上でございます。

○嘉名会長 石谷委員。

○石谷委員 ということは、その先は考えていないということなんですね。

○嘉名会長 事務局、どうぞ。

○都市計画課長（羽間） 考えていないというわけではございませんが、我々のその、何度も言いますけど、都市計画マスタープラン自身も20年先を想定してますので、またその20年先に、先ほどのお答えと一緒にありますけど、ふさわしいようなそういう手法をいろいろ検討したいと考えてございます。

石谷委員がおっしゃられるようなことも含めて、次回の7月の素案のときにはいろいろご説明もしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

以上です。

○嘉名会長 石谷委員。

○石谷委員 分かりました。持続可能な集約型都市構造の形成ということでいきますと、やはり持続可能になるように考えなきゃいけないと思いますので、今回の建て替えはいけるけど、次はそのとき次第ねみたいな提案ではちょっとなかなか皆さん納得できないんじゃないかなと思いますので、その辺申し上げておきます。

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。

副会長、どうぞ。

○吉川副会長 ほかにないようですので。今回のご説明はよく分かってるつもりなんですけれども、私、どちらかというと、泉北ニュータウンのほうをちょっと注目しておりまして、既に泉北ニュータウンのこの3駅の周辺というのは様々な開発とか整備というのが進められてるところもあるんですけれども、今回のこの容積率の緩和というのは、公的賃貸住宅にも当然適用されるわけですよね。そうすると、公的賃貸住宅の割合が高い泉北ニュータウンがそれぞれの、例えばURだとか、大阪府住宅供給公社、大阪府営住宅等がこういう容積率の緩和によって、駅前の住宅の建て替え等を積極的にやっ

ていただかないといけないわけですがけれども、そのあたりの連携というのはどのようになっているのでしょうか。

○嘉名会長 事務局。

○都市計画課長（羽間） その辺は、うちの住宅部を通じて、もちろん公的賃貸住宅、府営住宅を含めて、駅前にありますそういう立地のいいところに、例えば容積率の緩和した部分を活用して建て替えていただくことで、当然便利なところに住んでいただける、それから賑わいにもつながりますので、そういうことを考えて、うちの住宅部を通じて、府さん、あるいはURさんについても協議をしたいと考えています。

以上です。

○吉川副会長 せっかくこれから変えていこうとするわけですから、その主体である民間だけではなくて、公的賃貸住宅を担ってられるところも積極的に、先ほどの目的を達成できるように働きかけのほど、どうかよろしくお願ひしたいと思います。次期計画等、次に出されるときにはそのあたりの話合いもどうなってるのか、具体的にお示しただければ結構かと思ひますので、よろしくお願ひします。

○都市計画課長（羽間） 分かりました。ありがとうございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

どうぞ。三宅委員。

○三宅委員 今、吉川委員のほうから、ちょっとかぶるんですけども、今、公的賃貸住宅の建て替えにという話がありました。これを機会に、この新金岡のこの800メートルの円形なり、また光明池とか泉ヶ丘のこの円形内に収まる部分の、例えば公的賃貸住宅、あるいは対象とされるこのマンション、そういったことをもう少し詳しく拡大して、できたら委員に開示していただければ、ちょっとボリューム感が上から俯瞰している地図ですので、具体的にはどれぐらいの建物がこの中に収まっているのかというところを資料で、次回いただければと思っております。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

じゃあ、事務局。

○都市計画課長（羽間） 分かりました。資料提供をまたさせていただきます。よろしくお願ひします。

○嘉名会長 ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

今、お三方の委員の方からご意見いただいたと思ひます。容積率の緩和については、基本的にはもう少し詳しい資料を見せたいというところかなというふうに思ひます。

ただ、第一種中高層住居専用地域において300%運用がされているというのは、あ

まりイレギュラーなことではないというふうに、私も都市計画の専門家としては理解はしています。ただ、やっぱり従前と住環境が大きく変わる可能性はもちろんあるわけですから、その環境の変化がどのようなものであるかということはあらかじめ想定した上で建て替えを促進していくとか、拠点性を高めていくという、都市計画上の狙いもありますし、住環境を悪くさせないための配慮も十分なされているかということをもって、我々判断していきたいということかなというふうに思います。

そのあたりは、次回、事務局からももう少し詳しい情報を開示いただくということをお願いしたいと思います。

それから、少し三宅委員からも最後ありましたけど、計画を詳しくということにもありましたけど、半径が800メートルとか、今回数字が幾つか出てきています。その妥当性ですね、300%ということの妥当性もあるかもしれませんが、このあたりについてもしっかり次回に説明していただいて、皆さん、大枠はこの駅周辺の拠点性を高めていくとか、建て替え促進していくとか、持続可能なまちにしていくということについてはご異論ないと思いますけども、各論としてはやっぱり地域の住環境、周辺に与える影響を十分踏まえて判断したいということであると思いますので、よろしくお願ひいたします。

事務局、いかがでしょうか。

○都市計画課長（羽間） 次回の7月の審議会のときには、その辺の詳しい資料を素案と一緒に審議会の資料として出したいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいですか。言い足りないという方いらっしゃいませんか。大丈夫ですか。それでは、次に移りたいと思います。

次の報告事項、二つ目、「深井駅周辺地域の活性化について」、理事者の説明を求めます。

○中区役所企画総務課長（竹内） では、始めさせていただきます。

私、中区役所企画総務課長の竹内でございます。

それでは、報告事項、「深井駅周辺地域の活性化について」、ご説明いたします。

資料は、資料2でございます。スクリーンも合わせてご参照ください。

まず、今回の案件は、堺市域の中央部の中区に位置する深井駅周辺エリアでございます。区民の日常生活に関連の深い行政機能や商業・サービス機能が集積してございます。

また、駅の東側、水賀池公園という都市計画公園が駅前近くのロケーションにあり、良好な都市環境を生み出しております。

駅の西側には、現在建て替え事業が進んでおります大規模団地である府営八田荘住宅が立地してございます。

現在、この深井駅周辺地域の活性化に取り組んでいるところでございまして、今後、都市計画の変更などの対応も想定されることから、本日は、それに先立って取組の方向性などについてご報告するものでございます。

中区及び深井駅周辺地域の現状と課題について、ご説明いたします。

まず、中区の人口動態について、中区の人口は、現在約12万人。全国的な傾向と同じく、今後減少していく傾向の中にあって、社会減の数値が自然減の数値を上回っております。昼夜間人口比率は91.9で、堺市全体の数値よりも低く、100を下回っております。

次に、深井駅周辺地域の状況につきまして、ご説明いたします。

深井駅の1日当たりの乗降客数、約26,000人であり、近年におきましては増加傾向ではございますが、利用者の多くが通勤・通学の利用者でございます。

中区の鉄道駅は深井駅のみでございまして、深井駅を中心に各方面へ10路線走っておりますが、現在のバス路線のルートでは、利用者にとっては乗り継ぎや遠回りなど、利便性の向上が課題となっております。

そして、深井駅前には一定の商業施設が立地しているものの、ランドマークとなるものが乏しゅうございます。

この深井駅周辺エリアにおきましては、昭和46年の深井駅開業以降、約半世紀の間におきまして、周辺環境や社会情勢がめまぐるしく変化している中、駅周辺地域は一昔前の趣のままで、地域の魅力が徐々に失われている状態にあることから、駅周辺地域を活性化し、拠点機能を強化することが中区発展の喫緊の課題となっております。

今後の中区の発展のためには、これら深井駅周辺地域の現状と課題を踏まえた深井駅周辺地域の活性化に取り組む必要があると考えております。

このことにつきましては、昨年7月改定の堺市都市計画マスタープランに位置づけられております。

都市計画マスタープランでは、深井は、地域拠点に位置づけられるとともに、「地域拠点・駅前拠点における都市機能の維持・向上」の項目におきまして、お示しのとおり、深井駅周辺地域の活性化の取組のよりどころとなっております。

また、令和3年3月に策定しました中区の行政計画である「堺市中区地域計画」でも、将来像実現を牽引する先行的取組として位置づけられております。

加えて、地域の動向についてでございます。

地域資源のポテンシャルを活かすことにより、深井駅周辺地域の魅力を向上し、地域の活性化を進めるために、令和2年2月に、中区自治連合協議会が中心となって「(仮称)深井駅周辺地域活性化プロジェクト勉強会」を立ち上げ、地域の方々が主体的に様々な課題について行政とともに意見交換を行い、駅周辺の市有地の活用を地域活性化の起

爆剤とするなどの方針を示した基本構想が令和3年3月に取りまとめられ、4月に堺市に提出されました。

本市では、これら、堺市都市計画マスタープランや中区地域計画に基づき、地域の方の提案も踏まえて、深井駅周辺の地域活性化を推し進めていくものでございます。

深井駅周辺地域活性化の基本理念につきましては、「地域資源の有効活用」「クオリティオブライフの向上」「新しい生活スタイルの提供」の三つの柱を挙げております。

また、この基本理念を実現するため、「深井駅周辺の市有地を利用転換し、地域活性化の起爆剤とする」という基本方針を掲げ、恒常的な維持管理費用等を新たな投資循環的な経費に転換し、収支の循環を促進することで持続的な都市空間につなげていくことを考えております。

具体的な取組といたしまして、駅周辺の市有地であり、都市計画公園である水賀池公園の機能強化と、土地利用転換、民間活力の導入による活用の検討を今年度より始めたところでございます。

そして、多様な世代が集い、交流する賑わいを創出し、中区活性化の拠点となる施設とすることで、都市機能の向上を図り、中区の発展につなげていきたいと考えております。

活用の検討を始めております水賀池公園の概要でございますが、地区公園に位置づけられております6.3ヘクタールの計画決定を受けている都市計画公園でございます。現在の開設公園面積は1.98ヘクタールで、水賀池の水面が未開設部分として公園エリアの大部分を占めてございます。もともと農業用ため池として利水機能を有しておりましたが、平成30年3月に、深井土地改良区の解散に伴い、農業用水としての利用がなくなっている状態で、現在は、公園の修景池として、公園管理者である堺市が管理しているところでございます。

水賀池公園に求められる公園機能といたしまして、まずは、遊んだり、運動したり、休憩したりといった人々に安らぎを与える機能が重要だと考えております。

次に、環境、防災、都市のシンボルや都市景観の形成、街の賑わいや地域活性化、地域コミュニティの醸成など、様々な機能がございます。

その中で、水賀池公園は、地域拠点における都市機能強化をうたう都市計画マスタープランなども鑑みて、街の賑わいや地域活性化に係る公園機能が特に重要であると考えております。

また、多様な世代が集うことで、地域コミュニティを育む場としても期待できます。

これらのことも踏まえて、水賀池公園の機能を強化していくのにあたって、水賀池公園の池部分の埋立て・造成を含め、広場の実質面積を広げるとともに、Park-PFIなどの手法を用いて、多くの人が集える質の高い地区公園として、より一層の機能強

化を図っていくものでございます。

そして、民間活力を導入することにより、深井駅前に中区のシンボルとなる公園と商業・サービス・情報発信機能などが一体となった環境と共存した複合施設を整備することを考えております。

公園と商業施設等が駅前の都市空間でうまくなじむことによる相乗効果が、公園の魅力をもより一層引き立たせ、多様な世代が集い交流する賑わいを創出することで、地域拠点における都市機能の向上につながるものと考えております。

そのためには、公園区域や用途地域など、都市計画上の変更が一定必要になると考えております。

土地利用転換後の活用手法は、定期借地権契約による土地貸付や売却など、様々な選択肢を踏まえて、民間事業者の参画ニーズも把握していきながら、検討を進めているところでございます。土地利用転換にあたりまして、メインである公園部分におきましては、地区公園として広場面積の拡充や、Park-PFIなどの手法を用いて、これまで以上の公園機能の強化を図っていくとともに、土地利用転換したエリアにおきましても、単なる民間施設を設置させるのではなく、できる限り公園の機能強化に資する、公園と融合した一体的な施設を配置させることで、公園機能がより一層強化された質の高い地区公園となることをめざして鋭意取り組んでいきます。

なお、本日ご欠席の加我委員からは、都市計画公園の区域変更におきまして、以前の都市計画公園の見直しの考え方を踏まえて検討すべきとのご意見をいただいております。水賀池公園に必要な機能なども今後見据えながら、引き続き検討を重ねていきます。

最後に、今後の予定について、ご説明いたします。

今回は、今後の都市計画審議会での報告・付議にあたって、審議会の皆様への事前のご説明でございますが、これから、都市計画変更案について、具体的な内容の検討を進めていき、都市計画審議会にお諮りすることになります。

今後の予定といたしましては、令和4年7月頃に、都市計画変更素案の報告を、翌年2月頃に、都市計画変更案の付議を考えております。

ご説明は以上でございます。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、ご質問はありませんか。

札場委員。

○札場委員 札場です。2件、意見がございます。

まず1点目ですけれど、先ほど示していただきました水賀池公園のエリアということで、今回は深井駅周辺ということなんですが、先ほど示されたところに、今回は公園機

能の拡充並びにPFI等の導入によって、商業・サービス等の機能等の導入ということなのですが、こういった特に商業施設等が導入された場合には、やはり人や車の流れというのが今とは違う形になってくるかと思えます。そういったときの、特に深井駅との動線の確保、既存の道路と、そういったところで新しい施設が出てきたときには、なかなか人の動線の確保というのが現状ではなかなか難しいのではないかと思いますので、できればその深井駅とのつながりのところ、その辺を面的に整備というところも考えていただきたい。これが1点。

それと、今回のこの水賀池公園の南東の地域のところですけど、そこが東深井小学校のエリアになります。今回、こういった形で商業機能の導入ということになってますので、学校施設が近接しているということで、できればそういったところへの配慮、それもしっかりと考えていただければと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

事務局、どうされますか。

○中区役所企画総務課長（竹内） 先ほどの委員のご説明についてでございます。おっしゃいますように、当然、今回のこの公園の機能強化におきまして、当然、周辺の影響というものも今後考えていながら検討していきます。

まず、人の流れ、車の流れにつきましても、当然、私ども、車での来場も想定して考えておりますので、交通管理者及び道路管理者とも協議をいたしまして、周辺への影響が最小限にとどまるように対策してまいります。

また、東深井小学校につきましても、今後配慮していながら、今後検討を進めていきたいと思えます。

以上でございます。

○嘉名会長 札場委員。

○札場委員 ありがとうございます。先ほど、人の流れ、車の流れで、どうしても車の流れに引っ張られてるかと思うんですけど、これからカーボンニュートラルということで、車の利用というのを抑制していくというのが一つあるのかなと思えます。

あとそれと、深井駅周辺ということですので、深井駅の活用ということも考えたときに、やっぱり人、徒歩圏、そういった形でのイメージですね。深井駅に来られた方がこの水賀池公園に歩いて行く動線、その確保というところを念頭に考えていただければと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

よろしいですかね。

石谷委員。

○石谷委員 石谷です。この駅の周辺に広い公園ができるというのは、私は防災の上でも必要であるし、整備していったほうがいいかなと思うんですけども、この整備費です、結構かかるんじゃないかなというふうに思うんですが、それについてはどのようにして賄うというふうな計画になっているのでしょうか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○中区役所企画総務課長（竹内） 整備費の費用の負担についてでございます。

今回、造成など、土地利用転換部分も含めた敷地全体の基盤整備及び公園上面の標準的な公園施設の整備に要する費用につきましては、堺市負担となり、標準的な公園施設に上乘せされる施設や、便益施設などの公募対象公園施設の整備及び公園全体の運営維持管理に要する費用は、民間事業者負担となることを前提に検討を進めております。

堺市負担額におきましては、土地の貸付料や売却費、固定資産などの公租公課などによる歳入により、20年の間でペイできるよう、事業スキームを検討しております。

なお、民間事業者負担分につきましては、P a r k - P F I の場合でございますが、土地利用転換部分からの収益及び公園部分の便益施設等収益施設からの収益の還元によりペイしていく事業スキームであり、民間事業者の参画を誘導していく事業スキームで考えております。

以上でございます。

○嘉名会長 石谷委員。

○石谷委員 じゃあ整備費は全部国費とかそういうのではなく、市費でやるということ。それと、その後民間の収益でペイしていくという計画なんですか。

○嘉名会長 事務局。

○中区役所企画総務課長（竹内） 国費の充当につきましては、今回、P a r k - P F I の手法によりまして、公園の整備を考えてございます。現在、国費充当を念頭に近畿地方整備局と協議をしております、国費充当の考え方で進めていきます。

○嘉名会長 石谷委員。

○石谷委員 結構、P a r k - P F I には大きな施設になるんじゃないかなと、この広場の広さから言ったらね、というふうに思います。うまくいけばいいなと思いますが、既に堺の大浜三角地の計画がなかなかうまくいってないという事例もありますし、その賃料が思うように入っていないということもありますので、そういうことを考えると、後は民間の収益で賄うとかいうような整備費の考え方が思うようにいくのかなという心配もあります。これについては心配ということで申し上げておきますが、そういうことのないように、民間を導入するなら慎重に選んでいただきたいということを申し上げます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

久保委員、Webからですね。よろしくお願いします。

○久保委員 よろしくお願いします。

まず最初に三つほど質問があります。

一つ目が、今年の7月に、その都市計画変更素案が報告されるということで、このときには公園の規模の縮小などの素案が出てくると思うんですけども、このときに、合わせてこのエリアの事業の具体的な計画というのも上がってくるというような認識でよろしいでしょうかというのが一つ目です。

それに関連しまして、二つ目の質問は、今いろんな構想が上がってきてますけれども、その具体的な事業計画を決めていくプロセスというのは、どのようなプロセスでこれから決めていかれることになっているんですかというのが二つ目の質問です。

三つ目が、基本理念の中に、地域資源の有効活用というのが挙がっておりますけれども、これまでの議論の中で、この地域資源というのはどういうものが、この深井駅周辺、中区、どういう地域の資源を有効利用していこうというふうな議論になっているのか、これは教えていただきたいと思って質問します。

○嘉名会長 ありがとうございます。

今、3点ご質問いただいたと思いますが、事務局からご回答いただけますでしょうか。

○中区役所企画総務課長（竹内） はい、お答えいたします。

まず、一つ目でございます。

今年7月の素案を報告をする際なんですけれども、具体的な事業手法等のご提示をさせていただく予定で考えております。

二つ目、事業の決定のプロセスでございます。

現在、引き続き、民間事業者のサウンディングも進めておりまして、堺市としまして、事業成立性につきましては一定担保ができるという考え方のもとで、来年度の予算要求を上げさせてもらっております。引き続き、まずは堺市として意思決定をした上で、皆様にもお示しをし、今後事業の展開を進めていきたいと考えております。

三つ目、地域資源でございます。

水賀池公園につきましては、駅前に近く、非常にロケーションもいいところでございます。多くの人が集えるような、多様な世代が集って賑わいを創出できる、そういうふうなところにおきまして、こういう駅前にこのような豊かな自然環境があるというのが非常に魅力的と考えておりまして、人が魅力あふれて集まっていけるような、そういう資源と考えております。

以上でございます。

○久保委員 ありがとうございます。

すみません、ちょっと続けてよろしいでしょうか。

この3点目で、その豊かな自然というものが地域資源として生かすものであるということでしたので、公園の規模を縮小して商業施設というような大きな構想と想いますけれども、その自然の部分は活かされるということかなというふうに理解をしました。

あと、最初の1点目、2点目に関しましては、やはりこれまで様々な委員の先生方からご指摘あるように、この事業の内容というのがとても大事で、これを決める手続が実はすごく大事なのかなと思っております。

ご説明いただいたように、自治会長さんなど地元の方も含めていろいろ考えてこられたということですが、この事業の基本計画にあるように、多様な世代が集うような、そういう交流の拠点にしたいということなのであれば、やはりこの案を作る、計画案を作る、事業案を作るプロセスもやっぱりオープンにして、多様な世代の人で意見を持つての人がいつでも意見を言えるような、そういう意見を酌み取れるようなプロセスにすべきなんだろうというふうに思いまして、既にそうやってるというのであれば余計な発言になるかと思いますが、ぜひ考えていただきたいと。

それで、また既にご意見ありましたように、これからその駅前広場というのはどういう機能が期待されるのかといたら、防災であったり、カーボンニュートラルであったり、単なる賑わいであるとか、人が集まるだけではなくて、いろんなことを多分考えなければならぬでしょうし、それから単純に賑わいを創出するために商業施設を持ってくるみたいなことだけじゃなくて、本当にこの地域の住んでおられる方にとって、どういう拠点が必要なのかということをしつくり考えられるような、そういうプロセスをぜひ取っていただきたいというふうに思いまして、また繰り返しになりますが、防災とか、カーボンニュートラルとかのいろんなことを検討することにより、この堺市における先行事例になるということにつながるんだろうと思しますので、ちょっとその点について意見を申させていただきます。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。

○橋寺委員 すみません、橋寺ですけれども。

○嘉名会長 橋寺委員、よろしくお願ひします。

○橋寺委員 今の意見と似てるものもあるかもしれませんが、今回この公園というのは、多分その水面の部分というのが大きいので、開発していく、その余地があるということだとは思いますが、だからといって、その水面、今使っていないところあるからといって土地になるというわけでもないと思うので、やっぱりそこは公園

としての、今から必要なものってというのがよく考えられて使われていくというのが大事なんじゃないかなと思いますし、民間のその商業施設とかだけでいいのかというと、やっぱりみんなが使う、多様な人が使うっていうときには、公共的な役割っていうのが入ってくるっていうのも大事なところではないかなと。そういう可能性っていうのもあるのではないかなと思いますので、その辺もご留意いただいて、計画していただけないかなというふうに思います。

スライド12の地図、今、多分会場でも画面に出てる地図かと思うんですけども、駅の南側に区役所とか警察とか消防署、郵便局って、公共的な施設が集まったゾーンがあるということも示されているようで、これっていうのは別にここも含んで大きい話にするということだけではないと思いますけれども、今、公共施設が集まったゾーンで果たされている役割っていうのとのうまいミックスというか、交換というか、何かそういうのも考えると、これからのその拠点としての何かあり得るのかなと。少し本当、公園の中にまた新たなものだけを埋めるというのではなくて、少し広い駅があって、少し広域のところを見て、何かうまく回していくというふうなことも考えられるといいのではないかなというふうに思います。

以上です。

○嘉名会長 橋寺委員、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。

○弘本委員 弘本ですけれども。

○嘉名会長 弘本委員、お願いします。

○弘本委員 今の久保先生や橋寺先生のご意見と全く同じ流れの話になってしまうんですけども、やはり堺市さんはSDGs未来都市としても力を入れて、市政を運営していこうとされているという流れもありますし、それから今、橋寺先生がおっしゃっていたシビックゾーンとの関係というようにところでいうと、文化政策の流れの中でも、中区の文化館を活用した事業というのはいろいろ展開されていて、とりわけ今後文化政策はより地域に根差した形で、その社会包摂型の事業をしていかなければいけないという方向へかなりかじを切っていこうとしているというようなこともありますので、そういった流れとの関係で、この公園における、その市民の活動であったり、市民の関係性づくりであったりとか、どう位置づけていくのかというようなことを、恐らく区役所で十分これまで計画の議論の中でいろいろお話を当然されているとは思いますが、それがそうした民間事業者にといたったときに、民間事業者側には共有されないということも往々にして起きますので、これ十分に連携をしていかれるようにしていくということがとても大事なポイントになってくるのではないかなというようなことを思います。

ですので、久保先生がおっしゃったような、検討のプロセスというのをどういうふう

にマネジメントしていくのかというのは本当に重要なところになるんだろうなと思って、お聞きをしておりました。

それからもう一つは、P a r k - P F I の検討とか積極的に続けること自体はいいことだと思うんですけども、全国各地で様々な事例が出てきているっていうことがありますので、いろいろ検討されてるとは思いますが、情報収集もされてるとは思いますが、各地で行われている事例のよい面、メリット、デメリット、様々あります。よりよく吸収していただきたいなということが強く思っています。

それから、公民連携という流れでいうと、特区を活用した公民連携の事例というのがたくさん出てきて、小さいものから大きなものまでたくさん出てきていて、今回のケースでもその可能性はないのだろうか。よりよい方向に向いていくための活用とっていただけたらなということについても、ぜひお考えであればお聞きをしたいですし、検討の中で様々な事例から学んでいただきたいなと思います。よろしく願いいたします。

○嘉名会長 弘本委員、今のはご意見ということですか。何かご質問は含まれていましたですかね。ご意見ということによろしいですか。

○弘本委員 基本的には意見ということですか。ただ、何か踏み込んで検討していかうとされてるといようなことがあればお聞きしたい。

○嘉名会長 はい、どうですか。事務局。

○中区役所副区長（影山） 中区役所副区長でございます。

いただいた意見のとおり、今回の施設につきましては、単なる民間施設を誘導するというのではなくて、公園と民間施設が単なる民間施設ではなく、一体となって、拠点として機能するようなことを私どもは考えております。ですので、今後民間施設を誘致する際にも、この深井駅周辺の活性化につながるような取組を民間施設にも求めていくようなところを、今後検討していきたいと考えております。

それと、今回の事業の目的は、深井駅周辺の活性化でございますので、先ほどご指摘のありました、区役所のエリア、それと深井駅、それと今建て替えが進んでおります府営八田荘住宅、これらを一体的に、要は賑わいにつながるような、今後仕掛けづくりについても検討してまいりたいと思いますので、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。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

多くの先生方、多くの委員の方からご意見をいただいております。

私からも一つ申し上げておきたいと思っております。

先ほど、事務局からの説明でも、起爆剤ってという言葉が何度も出てきたと思います。今回の水賀池公園周辺のまちづくりが深井駅周辺の地域活性化の起爆剤になる。起爆剤

という発想はよく分かるんですね。ただ、起爆はしたけども、周りに波及するのかどうかという姿はぜひしっかり見せていただきたいというふうに思います。これをやることでやっぱり周りのまちがどんなふうによくなっていくのか、変わっていくのか。恐らくまちづくりの時間軸でいうと、恐らくこの事業だけではないんですよ。ほかの事業とも連動して、あるいはほかの取組とも連動しながらまち全体が活性化していく。そのストーリーの中の起爆剤なんだということであれば、その全体の絵姿をぜひ見せていただきたい。そのことが都市計画審議会としては、やっぱりこの都市計画変更必要だろうと認める根拠になるかと思しますので、ぜひともその点はお願いしたいなと思っております。

それからあと、これちょっと私の理解が不足しているのかもしれないのでちょっと確認したいんですが、今回、水賀池公園の周辺がエリアで示されています。事業手法としてはP a r k - P F Iというのがアイデアとして出てるということでございますけども、今回これ公園の都計区域を変更される、それからP a r k - P F Iというのを導入されるということと、それ以外の事業手法というのはあり得るんですか。つまり公園から外した区域を市有地として売却されとか、あるいはそれを事業コンペ等々で定借等も含めてかもしれませんが、民間事業者に使っていただくというようなスキームも混ざるんですかね。ちょっとその辺よく分からなくて、確認させてください。

○中区役所企画総務課長（竹内） ご説明いたします。

先ほど、会長の仰せのとおり、まず公園エリアにつきましては、P a r k - P F Iなどの、一例ではP a r k - P F Iの手法を用いて、そして一定民間活力ゾーンのところ、区域を土地利用転換する部分につきましては、今検討中ではございますが、定期借地権契約に伴う民間の活用となるか、またちょっと売却ということも視野に入れて現在進めております。あくまでも両方が一体となった公園の機能強化を図って、拠点づくりに寄与するというのがございますので、一体での事業者募集を考えてございます。

以上でございます。

○嘉名会長 それに伴って、例えば新しく道路がつくとか、公共施設整備は発生する予定なのかもちょっと教えてください。

○中区役所企画総務課長（竹内） 先ほども別の委員からもお話しあたりとか、札幌委員からもご心配されておりました交通環境の影響につきましても、今後併せて検討して、極力影響が及ぼさないような形でやってまいります。

以上でございます。

○嘉名会長 公共施設整備の可能性は、今のところはちょっとはっきり言えないということですかね。道路の整備があるかどうかというのは分からない。

○中区役所企画総務課長（竹内） 今、まだ民間活力ゾーンの実際機能につきまして、

まだ未定でございますので、そのあたりがまず決まってからそれに伴っての影響の検討ということと考えております。

以上です。

○嘉名会長 分かりました。

全体としては、その地域が活性化するという方向でぜひ考えていただきたいということと、やっぱり従前、公園で静かで子供たちが遊んでみたいな、すごくいい場所だったのが、やっぱり少し環境が悪くなってしまったということになってはいけませんので、そのあたりしっかり両立できるように、委員の先生方も持続可能性とか、防災機能とか、やっぱり地域貢献できるような機能というのをかなり重視されていらっしゃると思いますので、そのあたりしっかり両立できるように考えていただきたいというふうに思います。

それから三つ目が、事務局からもご説明ありましたけども、本日ご欠席の加我委員からもご意見があったということですが、都市計画公園の見直し、これについては堺市さんされて、個別に検討を進めていったということになります。その後の都市計画の見直しということですから、やっぱりこれまでの都市計画公園の見直しとの整合というのもぜひ考えていただきたいというふうに思いますし、実は全国的には、神社仏閣の用地が都市計画変更されて、民間活用されるとか、それから堺市の中でもこれから恐らく増えてくる可能性がありますけども、ため池を都計公園指定してたものが民間活用されていくというような事例、これは堺市に限らずですけど、いろんなところでやっぱり増えてきています。こういうことを地域の活性化なり、地域の再生みたいなことに活用していくという方向性自体は間違いではないとは思いますが、そういうものを今後どういうふうに運用をしていくかということですね、このあたりについては堺市の都市計画公園の見直しの方針と、それから個別の地域の活性化と、それから都市計画の方針、こういうものを見合わせながらやっていくということだろうと思いますので、このあたりもしっかり都市計画公園の見直しと課題とも併せて検討を進めていただきたいと思いますというふうに思います。

7月にはもっと詳しい情報をご提示されるということですので、よろしく願いいたします。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、以上で、本日の報告事項は全て終わりましたので、事務局にお返ししたいと思います。

○司会（久保） 本日は、様々なご意見いただきまして、誠にありがとうございました。

これをもちまして、第4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

ました。

(午前 1 1 時 3 0 分閉会)