

令和4年度第3回

## 堺市都市計画審議会

日時 令和5年1月31日(火)  
午前10時00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5年1月31日(火)

午前10時00分

場 所 堺市役所本館3階 大会議室

### ○出席委員(16名)

会 長	嘉 名 光 市	委 員	山 野 聡
副会長	吉 川 敏 文	委 員	乾 恵美子
委 員	久 保 はるか	委 員	裏 山 正 利
委 員	成 清 敦 子	委 員	野 里 文 盛
委 員	弘 本 由香里	委 員	三 宅 達 也
委 員	葛 村 和 正	委 員	木 畑 匡
委 員	檀 野 隆 一	委 員	黒 田 征 樹
委 員	三 原 寧 大	委 員	札 場 泰 司

### ○欠席委員(4名)

委 員	加 我 宏 之	委 員	柳 原 崇 男
委 員	橋 寺 知 子	委 員	芝 田 一

### ○案件

<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>

<水賀池公園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>

- ・議第175号南部大阪都市計画区域区分の変更について(市決定)
- ・議第176号南部大阪都市計画用途地域の変更について(市決定)
- ・議第177号南部大阪都市計画特別用途地区の変更について(市決定)
- ・議第178号南部大阪都市計画高度地区の変更について(市決定)
- ・議第179号南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(市決定)
- ・議第180号南部大阪都市計画公園の変更について(市決定)
- ・議第181号建築基準法第52条第8項の規定による区域の変更について
- ・議第182号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

### ○報告事項

- ・堺市立地適正化計画の策定について

(午前10時00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3回堺市都市計画審議会を開催させていただきます。

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。

本日、加我委員、橋寺委員、柳原委員、芝田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ですが、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まして、写真撮影、録画、録音等をいたしますのでどうぞ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。議案書、議案書資料。続きまして、資料1-1、資料1-2、資料1-3、資料2-1、資料2-2、資料2-3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。1月の末ですから、明けましておめでとうございますは、ちょっと遅いんですけども、本年もよろしくお願いいたします。ちまたではインフルエンザもかなり流行ってきてるようでして、皆さんくれぐれもお体にはお気をつけください。

それでは、早速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、檀野委員、それから裏山委員にお願いしたいと思います。よろしくよろしくお願いいたします。

本日は案件が八つ、それから報告事項が一つでございます。

議第175号から議第180号までは、これまでの都市計画審議会でご報告いただきました次の三つの案件、一つ目が、「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」、それから二つ目が、「水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について」、三つ

目が、「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」でございます。それぞれに関連する付議になっております。

各案件について、それぞれ説明、質疑応答を行った後、議第175号から議第180号まで一括して決議を行いたいと思います。

それではまず、「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」としまして、「議第175号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」、「議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について」、「議第179号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、一括して理事者の説明を求めます。

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

それでは、黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更関連といたしまして、「議第175号 南部大阪都市計画区域区分の変更について」、「議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について」、「議第179号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、ご説明いたします。

議案書の2ページから7ページ。11ページから18ページ。議案書資料の2ページ、3ページ、5ページ、6ページ、8ページ、9ページ。資料1-1から1-3でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

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、人やものが集まりにぎわう拠点の形成を図るとされております。

本地区では、大規模集客施設の立地を目的とした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なされています。また、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ています。

次に、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なされ、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に合わせて、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。

続きまして、説明会についてご説明いたします。資料は資料1-1でございます。

7月に本審議会でも都市計画素案についてご報告した後、説明会を9月9日と10日に美原区役所で実施し、合計34名の方にご参加いただきました。

説明会における主な質問として、区域区分に関して、「区域区分と用途地域の違いについて」と、「都市計画税の額について」の質問や用途地域に関して、「準工業地域において沿道型の近隣商業地域にしない理由」等の質問がございました。また、希望者には生産緑地地区の指定についての説明も行いました。

次に、公聴会についてご説明いたします。資料は資料1-2と1-3でございます。

公聴会は10月6日に実施し、1名の方が公述されました。公聴会での主な意見としては、まず、区域区分に関するものとして、「市街化区域への編入区域と、黒山東地区地区計画の区域とが異なる。」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「当該地区は、堺市都市計画マスタープランで、美原都市拠点に位置づけられており、黒山東地区地区計画により、大型商業施設の整備の目途が立ったことから、隣接する既に住宅と工場が併存する市街地が形成されている区域と合わせて、市街化区域へ変更しようとするものです。」としています。

次に、高度地区に関するものとして、「第一種住居地域に変更する地域は、第三種高度地区に変更すると記載しているが、具体的な理由は不十分であり、理由の不備に該当する。美原区地域のみを第三種にする変更は、区役所間の差が生じる。」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「良好な居住環境を保全するため、美原区内の第一種住居地域においては、高度地区（第三種）としており、今回変更しようとする第一種住居地域内についても、高度地区（第三種）を指定しようとするものです。」としています。

続いて、公聴会の後、都市計画案を作成し、案の縦覧を12月2日から12月16日に行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定ですが、本審議会での議を経た後、都市計画変更・告示は、3月28日を予定しております。

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、ご質問はございませんでしょうか。よろしいですかね。

それではご意見、ご質問なしと認めます。

次に移らせていただきます。

続いて、「水賀池公園及び用途地域等の変更について」としまして、「議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について」、「議第180号 南部大阪都市計画公園の変更について」、一括して理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） 続きまして、水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更関連といたしまして、「議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について」、「議第180号 南部大阪都市計画公園の変更について」、ご説明いたします。

議案書の5ページから7ページ、11ページから15ページ、19ページから21ページと、議案書資料の3ページ、5ページ、7ページから8ページ、10ページから11ページ、資料1-1から1-3でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

都市計画変更に至った背景と目的としまして、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が、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となっています。

このような状況の中、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、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を改定し、深井を地域拠点の一つとして位置づけ、めざすべき姿として、「本市中央部に位置し、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。」としております。

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にぎわいに資する機能の形成を促進する。」としております。令和4年7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を策定し、事業目標の達成に向けて、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組と位置づけております。

変更内容ですが、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、深井沢町の各地内に位置しています。主な施設として、園路及び広場、修景施

設、遊戯施設、管理施設がございます。公園開設区域は約2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。

公園区域の変更に併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。

続きまして、説明会についてご説明いたします。資料は、資料1-1でございます。

7月に本審議会都市計画素案についてご報告した後、説明会は9月11日、12日に、中区役所で実施し、合計25名の方にご参加いただきました。説明会における主な意見や質問として、都市計画変更に関して、「都市計画変更する民間活用エリアは売却の可能性もあるのか」、「公園エリアと民間エリアのエリア設定は確定か」等の質問がございました。また、用途地域等に関して、「用途地域の変更によって土地の評価額は上がるのか」、「隣接する小学校も近隣商業地域にする理由」等の質問がございました。

次に、公聴会についてご説明いたします。資料は資料1-2と1-3でございます。

公聴会は、10月6日に実施し、1名の方が公述されました。

公聴会での主な意見としては、まず、公園に関するものとして、「市は開発者に緑地面積率の指導をしておきながら、市自らが削減する行為は市条例に矛盾している」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「当該区域の変更に伴い、緑地面積は一時的に減少しますが、新たに整備する公園区域や市全体として緑地の確保に努めます。なお、緑の基本計画において、緑地の確保目標を設定しており、計画的に緑地の確保に努めています。」としています。

また、「市は都市公園法及び条例により、他所に同等面積の公園を増設または設置しなければならない」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「約2.0ヘクタールの開設区域を一部含む、都市計画区域を2.3ヘクタール減らし、4.0ヘクタールの都市公園を整備するため、その区域が都市公園法第16条2項にある「代わるべき」都市公園にあたりと認識しています。」としてい

ます。

また、「小学校の周囲を近隣商業地域に変更すれば、北側斜線がなくなり、高さ制限もなくなる。また、騒音被害が常態化するなど甚大な被害が発生する」、「高度地区が非該当となり、高さ制限がなくなりタワーマンション建設が可能となる。小学校が日陰になる時間が増えるなど、環境が悪化する」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「近隣商業地域においては、道路斜線や隣地斜線の高さ制限がかかります。また、土地利用転換にあたっては、東深井小学校等周辺環境に配慮しながら、事業を進めてまいります。」としています。

続いて、11月22日に本審議会へ報告を行った後、都市計画案を作成し、案の縦覧を12月2日から12月16日に行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

最後に今後の予定ですが、本審議会での議を経た後、都市計画変更・告示は、3月28日を予定しております。

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、ご質問はございませんでしょうか。

乾委員。

○乾委員 今ご説明いただいたんですけれども、この公聴会で、小学校の周囲を近隣商業地域に変更すれば、北側斜線がなくなり高さ制限もなくなると。そして騒音被害が常態化するなど、甚大な被害が発生するというので、こういう駅前とかそういう開発で高い建物が建ったら、本当に甚大な被害が起こるんですね。

北野田駅前でもそうです。ビルが建てばこれから春一番とか、そういうふうなときとか、台風のときには、その周辺の住宅の屋根が飛んで、北野田の南海の鉄道のところまで飛んだとか、そしてマンションの駐輪場の屋根が、頑丈に造られてたのが直角になってしまったとかね。日頃でも、駐輪場の自転車とか将棋倒しになるとか、そういうふうな被害が出てるんですね。大きな建物が、建てば本当に生活している地域の住民にとったら、考えられないような被害が今でも起こってるんですね。

今当局はそういったことについて、そういう小学校とか、その深井の場合では、周辺環境に配慮しながら事業を進めてまいりますと言いますが、この配慮って、口でそんなん言いますが、そこに住んでる人にとったら、強風がふいた、春一番のときでも、アンテナが折れたとか、瓦が飛んだとか、そういう被害が現実にあるんですね。そんな被害に対して、もう自己責任にされてる。それが今の実態なんですね。

こういったことについて、堺市が本当に開発これからどんどん建物、高い建物を建てられる。その地域の住民の意見とか聞いて、やっぱり十分皆さんに理解してもらえるのか。そういった後の生活権を脅かされる、そういったところに本当にどのように責任を持っていくの

か。そのところは本当に住民に分かりやすく説明をし、理解が得られるかどうか分かりませんが、そういう努力はやっぱりしなければならないと思います。

以上です。

○嘉名会長 乾委員、今のは質問というよりはご意見ということで賜ればよろしいですか。

○乾委員 すいません。当局がどんな努力をしてるのかと、ちょっと聞かせてほしいなと思って。

○嘉名会長 質問ということでよろしいですか。

じゃあ、事務局お願いいたします。

○中区役所深井駅周辺地域活性化推進室長（名越） 今後、事業者から提案を受けた場合には、地元の説明等を含めまして、しっかりと配慮しながら進めていきたいというふうに考えております。

以上です。

○嘉名会長 よろしいですかね。くれぐれも周辺の住環境に配慮しながら進めてください。久保委員、お願いします。

○久保委員 今の乾委員の配慮というところに加えるような意見になりますけれども、やはり住民の説明会で出された意見の中にも、小学校の周辺環境について心配する声もあったかと思えます。それで、小学校の道挟んで南側のエリア、近隣商業地域に加わるということもありますし、今乾委員は高さのことをおっしゃいましたけど、それだけではなく例えば交通量であるとか、いろいろな変化が生じる可能性もあるかと思えます。

特に、小学校の南側の道路に車が入るようになるとか、そういうことになると、この今日議案に上がってるようなところで、どうこうというよりは、今後の運用になるかと思えますので、そういう意見があったということをしっかり踏まえて、懸念があるということ踏まえて、考えていただきたいなというふうに思えます。

それからもう一つ、乾委員と重なる意見になりますけれども、公園の池がなくなるというところについて、これまで十分に住民説明会がなされてきてますけれども、それでも知らないという方がどうしてもおられますので、その住民に対するこういう公園の変化というものについて、説明するという事は引き続き、続けていただいたほうがいいかなというふうに思えます。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。久保委員、今のはご意見ということでよろしいですか。

○久保委員 そうですね、はい。

○嘉名会長 ありがとうございます。進め方については、くれぐれも近隣環境の保全に努めるようお願いしたいと、改めて意見が出たということでございます。

ほか、いかがでしょうか。

よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、続いて、「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」としまして、「議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第177号 南部大阪都市計画特別用途地区の変更について」、一括して理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） それでは続きまして、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関連といたしまして、「議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について」、「議第177号 南部大阪都市計画特別用途地区の変更について」、ご説明いたします。

議案書の5ページから10ページ。議案書資料の3ページ、4ページ、8ページ、12ページから14ページ。資料1-1から1-3でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

まず、都市計画変更の背景ですが、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、各拠点周辺において居住を促進することとしております。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、築年数の経った大規模団地・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、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800メートル圏内を基本とし、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棟立地している榎・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。

続きまして、説明会についてご説明いたします。資料は、資料1-1でございます。

説明会は、9月13日、16日、17日に、北区役所、南区役所、総合福祉会館で実施し、合計17名の方にご参加いただきました。

説明会における主な意見や質問として、用途地域等に関して、「容積率300%になって、民間の事業者が建物を建替えしやすくなり、地域が変わっていくのが不安」、「固定資産税が上がるなら、上がると説明するべきである」等の意見がございました。また、「都市計画変更しようとする区域の設定について」、「都市計画変更による固定資産税の額について」、「特別用途地区による制限内容について」等の質問がございました。

次に、公聴会についてご説明いたします。資料は、資料1-2と1-3でございます。

公聴会は、10月6日に実施し1名の方が公述されました。

公聴会での主な意見としては、まず用途地域に関するものとして、「新金岡町5丁地区を300%に変更しないことは不公平、差別が生じる」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「具体的な変更区域については、駅から800メートルを基本としながら、土地利用や地形等の状況を踏まえながら決めています。全体の考え方としては、駅周辺の居住密度を高め、駅前の拠点に都市機能が集積することで、拠点強化を図るとともに、駅から離れた地域は、低層を中心としたゆとりある市街地を形成していくことにより、地域全体の活性化を図っていきたいと考えています。」としています。

続いて、「学校間、病院間の地域差が生じる」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「今回、共同住宅等に限り、容積率を緩和するものであり、学校、病院等、その他の用途の建築物については従前どおりとなります。変更区域は、駅からの徒歩圏を基本としつつ、土地利用の状況を踏まえ、道路などの地形地物で区切って定めています。」としています。

次に、特別用途地区に関する意見として、「特別用途地区の変更素案は、法令根拠を示されず理由が不備である」、「制限内容も罰則も不明で、記載・説明もしていない」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「特別用途地区は、都市計画において、種類、位置及び区域等を定めるものとなっています。一方、特別用途地区内の建築物の制限または禁止に関して必要な規定は、建築基準法により地方公共団体の条例で定めることになっていることから、別途、堺市特別用途地区建築条例の改正手続を進めてまいります。都市計画変更（素案）である説明会資料には、条例の概要として、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旨を記載しています。」としています。

次に、「公営家主らは300%の賃貸住宅を建て、目的を達し事業収益を得るが、分譲住宅の管理組合及び区分所有者らは、数億円にのぼる莫大な損害が生じる」、「特別用途地区の指定は、財産権の侵害に該当する」との意見がございました。

これに対する市の考え方は、「今回の用途地域及び特別用途地区の変更は、共同住宅等に限定して、容積率が200%から300%に緩和するものであり、現在の制限が強化されるものではないため、財産権の侵害に該当しないと考えます。」としています。

続いて、公聴会の後、都市計画案を作成し、案の縦覧を12月2日から12月16日に行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

最後に今後の予定ですが、本審議会の後、都市計画変更・告示は、堺市特別用途地区建築条例の施行と併せて3月28日を予定しております。

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、ご質問はございませんでしょうか。

久保委員。

○久保委員 スライド9ページの説明会のところで出された意見の一つ目に対して、市がその場で多分回答されたんだと思うんですけども、どのような回答をされたのか、ちょっと教えていただきたいと思います。

○都市計画課長（久保） 容積率300%になっているということですね。

これについて、まず趣旨といたしましては、容積率を300%にすることによって、建替えが起こった際に、従前よりも戸数が増えるというようなことで、集約型の都市構造の形成に資するものということですので、この容積率300%になって建替えが進むというのもある意味、この制度の趣旨に沿ってやっていただけることですので、これについてはありがたいことかなという、制度の趣旨からいうと、そういうところであります。

ただ個別の建替えにつきましては、建替えに賛成される方、反対される方というのが、それぞれおられるという中で、ちょっと現状の中でそういう話がある恐らく施設、建物の関係者の方だったのかなというところですので、その方に対してお答えとしては、ちょっと不満足な答えかもしれませんが、まずその建替えしていただくという趣旨で、やっぱりこの制度を、建替えしていただければうれしいという趣旨で、制度を構築していておりますという、そういうご説明をさせていただいたところでございます。

○嘉名会長 よろしいですか。ありがとうございます。

乾委員。

○乾委員 私、この住宅を建てるときに、規制緩和して200%から300%にするということでは、やっぱりまちづくりそのものを全体として考えないといけないと思うんですね。北区の場合は子どもの数がすごく多いんですね。学校もマンモスということで、そんな中で

駅前だからといって、こういう高層の住宅が建てば、若い人たちがそこにまた来られるかも分かりませんしね。そうした場合にやっぱりまち全体を見て、こういう本当に規制緩和こんなにして本当にいいのかなということ、やっぱりそのまちにいろんなところに若い世代を取り込もうという、そういう取組は結構かと思うんですけども、バランスをやっぱり考える必要があるんじゃないかと思うんですね。

だから、堺市全体でその地域を見たときに、学校が健全な運営ができているのか。700人か、800人ぐらいと言われてますよね。それがもう1,000人を超えるような、そんな状況が北区でも生まれていますし、だからそういったところにも配慮しながら、これまちづくり全体でこういったものに取り組んでほしいなと思います。

以上です。

○嘉名会長       ありがとうございます。久保委員からも、今後の住民の皆さんのご意見、情報提供なんかも丁寧なというご意見でしたし、乾委員からもまちづくり全体を考えた中で、事業を進めていただきたいというご意見かなと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

それで、ちょっと私さっき聞くのを忘れたかもしれないですけど、欠席の委員の方から何か事前にご意見とかは伺ってはないんですかね。それだけ確認させてください。

○都市計画課長（久保）       加我委員も含めまして、その辺は特に今回のこの付議される案件については、ご意見なしということでお伺いしております。

○嘉名会長       そうですか、分かりました。それではよろしいですか。ほかにご意見ないですか、大丈夫ですか。

以上で三つの案件について議論いただきました。

それでは決議に移りたいと思います。

議第175号から議第180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       ありがとうございます。

議第175号から議第185号までについて、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、「議第181号 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、「議第181号 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。

議案書は22ページから24ページ、議案書資料は15ページから19ページでございます。

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、いわゆる「住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する制度」の創設背景、概要についてご説明いたします。

建築物を計画する際には、通常、用途地域ごとに定められております指定容積率の範囲内とする必要がありますが、容積率を緩和する制度といたしましては、これまでも敷地内に一般に開放された公共空地を整備することなどによりまして、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可する、いわゆる総合設計制度など、建築確認の手続とは別に許可などの手続を行えば、容積率の緩和を受けることができる制度がございます。

このような中、平成13年10月に国土交通省が、「21世紀における新たな課題に対応する建築行政のあり方について」、国の諮問機関である社会資本整備審議会に諮問いたしました。平成14年1月の審議会の答申におきましては、まず許可には一定の時間を要し、また、必ずしも審査の方法や判断の基準の全てが明示されているわけではないことから、申請者には、事前に建築計画を確定できないことなどによる事業化リスクが伴うという問題がある。その中で、定型化できるものを一般化することによって、許可の手続を経ることなく、建築確認のみによる迅速な手続によって、建築することを可能とする必要があるとの提言がなされました。

このような背景の下、本制度は平成14年7月建築基準法が改正され、創設されたものでございまして、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きましては、個別に許可の手続を必要とせず、建築確認のみの手続によりまして、容積率が最大1.5倍まで緩和されるという制度でございます。

この制度を適用できる地域といたしましては、原則として第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域または商業地域であります。特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、適用でき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年にこの都市計画審議会の議を経まして、六つの区域と緩和内容を定めております。本日は、その区域の変更について付議させていただくものがございます。

次に、変更理由及び変更内容についてご説明いたします。

まず、泉北ニュータウンの駅周辺におきましては、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ため、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、本日付議させていただいたところでございます。本制度につきましても、共同住宅の建替え促進や、集約型都市構造の形成に資する制度であるとの考えから、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、深井駅周辺につきましては、拠点機能の強化を図るために、用途地域の見直しについて検討を進め、同じく本日付議させていただいたところでございます。こちらにつきましても、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、令和4年度第1回の本審議会において報告しました際に、いただきましたご意見につきまして、2点報告させていただきます。

まず一つ目、建築基準法第52条第8項の過去の実績を基に、本制度を適用することによって、どういった効果があったのかを検証いたしましたので、ご報告いたします。

スクリーンのほうを、ちょっと字が小さくて申し訳ございませんが、こちらの表は実際に本制度を適用し建てられた建築物を対象に、容積率の割増しによる床面積の増加部分に対して、どれぐらいの住戸数が増加したかというのを検証した表でございます。

方法といたしましては、本制度により割増しされた床面積を、延べ床面積と総住戸数から算定した平均住戸面積で割りまして、増加した戸数を算定しましたところ、二つの地区、三国ヶ丘地区と都心地区の二つの地区で、5件の適用実績がございまして、この適用により約170戸程度の住戸の増が見られました。あくまでも参考値ではございますが、少ないながらも当該地区における居住者の増加、都市居住の推進に寄与したのではないかと考えております。

次に二つ目、本制度に関する方針についてご説明いたします。

堺市における本制度の適用については、先ほど申し上げた平成15年に本審議会の議を経て指定をしております。適用当初の方針としては、都市再生の円滑な実施を確保することを目的といたしまして、優良な民間開発を効果的に活用して、都市居住を推進するとともに、中心市街地等の活性化を図ることが、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区域として指定している都心地域をはじ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、並びに平成15年当時、総合計画などによって、新都心として将来像が示され、都市基盤整備がなされている中百舌鳥駅周辺の第二種住居地域、こちらのほうに規定を適用いたしました。

ただし、その中で泉北ニュータウンや、地区計画区域、高度利用地区等、計画的に整備された区域内については、これらの計画を考慮する必要から、また幹線道路沿道や小規模な近隣商業地域につきましては、それぞれの地域の指定の目的から、適用除外としていたものでございます。

一方で、令和3年7月に改正された堺市都市計画マスタープランにおきましては、持続可能な集約型都市構造の形成に向けた方向性が明確に示され、駅前の拠点周辺における居住を促進することといたしております。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における指定容積率の緩和や、深井駅周辺の用途地域の見直しが進められたことによりま

して、本制度の適用につきましても、都市計画マスタープランの方針を踏まえて、今回の都市計画の変更に合わせて、泉北ニュータウンの3駅周辺の区域を追加し、深井駅周辺の区域を変更するものでございます。

次に改めまして、追加する区域、変更する区域を説明させていただきます。

まず泉ヶ丘駅周辺地区でございますが、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅周辺の商業地域について、新たに適用区域に追加いたします。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、新たに適用区域に追加します。また、光明池駅周辺地区につきましても、駅周辺の商業地域について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ございますが、深井駅周辺の近隣商業地域が拡大されることに伴いまして、適用区域を変更いたします。

最後に今後の予定でございますが、用途地域の変更告示に合わせてまして、区域変更の公告をさせていただきます予定でございます。

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。

吉川副会長。

○吉川副会長 すいません。1点だけ、意見としてお聞きいただいたらありがたいんですけども、泉北の光明池駅なんですけれども、この光明池駅周辺の商業地域というのは、堺市区域だけではなくて、一部それを形成しているところが和泉市区域になっておりまして、この目的からすると和泉市区域についても、やはり同等の考え方が適用されるべきだと思います。これについては、大阪府並びに和泉市としっかりとその辺りを連携していただいて、ともに光明池駅前商業地域の今回の高度利用について共有していただけるよう、ご努力をお願いいたします。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

光明池駅についても、堺市にとっても重要な拠点であるとともに、和泉市にとっても重要でありますから、当然一帯としての都市拠点という位置づけで、ぜひ関係機関との連携をいただきたいと思います。

ほか、いかがでしょうか。

弘本委員。

○弘本委員 すいません。この内容自体に特別な異論があるわけでは全くないんですけども、この高度利用に関して言うと、もちろん目的としては高度利用して住戸を積み増していくという居住促進という側面が、もちろん強調されてしかるべきだと思うんですけども、一方で、そのもう一面で空地进行を確保していくということも大きな目的の一つだと思いますの

で、確保された空地がどのようにこのまちづくりに貢献していくかという視点も、十分にまちづくりの文脈の中で配慮した運営をしていただきたいという、それを意見として付け加えさせていただければと思います。

○嘉名会長 意見としては、公開空地の利活用とか、それから実際には公開空地をつくる  
ときの例えば歩道の上空地であるとか、いろいろ要件、割増し要件なんかを定められて利用  
されると思うんですが、それがやっぱり地域のまちづくりに資するような視点で、ぜひお考  
えいただきたいというふうに思います。ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは議第181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181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、「議第182号 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、「議第182号 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。

議案書の25ページから39ページ、議案書資料の20ページから24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、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・建築行為等が制限されていま  
すが、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応じた市街地の形成を  
実現し、持続可能な都市の形成を進めるため、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。

次に、運用基準の改定の内容ですが、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ることから、令和3年7月の堺市都市計画マスタープラン  
の改定において、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  
取組を推進することとしています。そこで、第1章にこの内容を反映し、新たに「産業機能  
立地型」を創設しようとするものです。

次に第2章ですが、これまでどおり、農用地区域や土砂災害特別警戒区域等を対象外とし

ています。

続いて、第3章についてご説明いたします。

運用の類型としましては、これまでの「上位計画適合型」と「既存集落等整序型」に加えて、新たに「産業機能立地型」を創設し、幹線道路沿道等の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す。その他の運用の考え方については、これまでどおり、計画的な土地利用とすることや、運用の前提として都市計画提案を原則とすること、地区計画の区域は必要最小限の範囲とすること、新たな行政投資が不要であること、地域活力の維持・向上に資すること等としています。

続いて、第4章のうち今回追加する「産業機能立地型」の運用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います。ここで言う幹線道路とは、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ています。具体的な路線としては、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。なお、昨年11月の本審議会において、実際に適用できる箇所をもう少し具体的に示してほしいというご要望がございましたが、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域という前提があるため、今後相談があった場合には、相談者の意向等もお伺いしながら、個別に対応してまいりたいと考えています。

次に、対象規模については3ヘクタール以上、同意率は原則全員同意としています。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、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います。

建築物の容積率の最高限度は200%以下に、建築物の建蔽率の最高限度は60%以下に、壁面の位置の制限は良好な景観形成や前面道路との関係等の観点から定めること、建築物の高さの最高限度は周辺環境と調和するように定めること、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、などとしています。その他として、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います。

最後に、第5章についてですが、本章もこれまでどおり、「都市計画提案に必要な書類」と「都市計画提案がなされた場合の審査項目」を定めています。

今後の予定といたしましては、本審議会の後、2月の改定を予定しております。

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、ご質問は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 産業用地が田畑に密接して建設されることになるということで、前回は審査をきちんとするというので、その点をおっしゃっていただいていたけれども、やはり審査というのがすごく大事になるというところの念押しをしたくて、コメントをしておりますが、その審査の項目として、最後の12ページのスライドに上がっております。どのような工場なのかという、つまりその周辺の環境にその排出、排気など土壌などへの排出面において、影響ないかというようなところまで、審査できるものかどうかというところを1点だけ確認したいと思います。

○嘉名会長 ありがとうございます。

具体的にはパワーポイントの資料で12ページ、提案の審査というところの審査項目の部分のところのちょっと具体的な内容ですかね。その辺りについて。

○都市計画課長(久保) そうですね、都市計画提案がされる段階においては、ちょっとそこまで工場の内容というか、平面図とか、そんなところまで細かく、恐らくはまだ決まっていない状況になるのかなと思いますので、その辺は一定の概要等は当然お示ししていただいて、もしそういったご指摘があれば、ご回答できるように準備はしていただくというところにはなろうかと思うんですけども、その後当然これが地区計画が定められて、建物が建つ際には、確認申請というのは当然別途発生してきますので、その中で通常の工場の建設に当たってのそういう基準とかには合致していくような形にしていくと、二段階で確認されることになるのかなと思います。

○嘉名会長 久保委員。

○久保委員 そうですね。その辺り審査が大事になるかなというところ。

○嘉名会長 しっかり基準を定めてご指導ください。ありがとうございます。

ちょっと乾委員が先だったので、乾委員。

○乾委員 すみません。運用の基準というところで、良好な環境形成とか、前面道路との関係等の観点から定めることとか、周辺環境と調和するように定めることということで、あまり具体性がないんです。これは地域住民にとってどうなんかって、周辺環境と調和するよというということ、こういったときに、それぞれの地域の住民の人にしたら、大きな道路とかそういうようなものができたら、いろいろ空気の汚染とかいろんなことが出てくる。工場が来たときにでも、どういった工場が来るのかということで、そういったときに本当に住民の意見とかが通るのかどうかというところで、やっぱりその地域に進出してくる企業が、どんな企業なのかということとか、非常に関係すると思いますので、ぜひそういったことも住民の声が活かせるような、そういったものにしてほしいなと思うんです。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

これは地区整備計画に定める内容であるとか、それから先ほど久保委員がご意見出された提案審査の項目について、とりわけ周辺住民との調整とか、周辺への配慮についてもしっかり進めてほしいということですので、ご指導お願いしたいと思います。ありがとうございます。

それでは、葛村委員お願いします。

○葛村委員　この地区整備計画についての概要は、本当に私ら商工会議所の立場で言うと、企業を誘致する場合、ものすごいプラスになってる状況のはずなんですけど、実質問題として問合せがいろいろある場合でも、やっぱりその既存の3ヘクタール以上で、家が住宅が1軒ある、それだけで許可にならないというのが実情なんですね。この方式でいくと、なかなか誘致というのが難しいというのが今現状やと思います。

住宅やからやれるのが、それは悪いとは言いませんけど、飛び飛びで何の整備もなく建つてるところに、これだけのことをきっちり言うても、なかなか実情的には難しいという現状だと思いますので、やはりある程度それを緩和できるようなシステムというか、やり方を変えなければ、なかなか誘致というのも難しいと思います。ただ、やっぱり今住まわれている方がやはり既存でそれでおられるんですから、それを無視するわけにはいきませんし、それを考えながらやはりちょっと今運用面では、なかなか難しいというのが会議所のほうの立場的に見るとなってるので、一応できる限りはいろんな形で誘致をしようと思うんですけど、今現状としてはちょっと今難しいという状況であると報告させていただきます。

○嘉名会長　ありがとうございます。

商工会議所さんとしては当然産業立地であるとか、今市内で創業している企業さんが市外に流出しないようにということも産業活性化の観点から、極めて重要で。

○葛村委員　市内の中の企業がやはり市外に行かないということで、今そういう立地の話をさせていただいております。

○嘉名会長　そういう産業振興の立場からご意見を賜ったということですよ。できるだけ使いやすいように、制度を運用していただきたいというご意見ということです。

吉川副会長、お願いします。

○吉川副会長　すみません。1点ちょっと質問なんですけれども、すみません、今さらながらこんなことをお聞きするのは申し訳ないんですが、その新しく創設される産業機能立地型というのは、既存の産業機能を持った市街化調整区域内にある場所には適用されないですよ。そこの更新時。

○都市計画課長（久保）　既存については、既に何らかの条件を満たして建設されているということにはなるかと思うんですけど、確定的なお答えを申し上げにくいところなんですけど、ちょっとその周辺に拡張したいとか、もしそういった場合が想定されるのであれば、この制度にのって来るかどうかというのは、ご相談いただければ、検討させていただく内容

になるのかなと思います。

- 吉川副会長 一応意見として申し上げたいんですけども、先ほど葛村委員がおっしゃったように、堺市内の産業がよそに行ってしまうという事例が過去にもたくさんあって、その中の一つに調整区域の中になぜあるのか分からないんですけども、あった産業が更新時にできないから外に行くということが見受けられたんですね。せっかく新しいこの機能立地が先ほどの立地型というのが創設されるわけですから、その成り立ちは別としても、その産業が新しく建替えるだとか、今おっしゃったような増改築ですかね、されるときにもやはり同じ考え方が適用されるような考え方を、しっかりと確立をしておいていただきたいなと思いますので、よろしくお願いします。

以上です。

- 嘉名会長 ありがとうございます。

恐らくは、都市計画法の改正で線引き制度ができたり、開発許可制度ができる以前から操業されていらっしゃるケースというのは往々にしてあって、その後に例えば拡張したいとなっても、調整区域の中ではなかなか開発は難しい。いろんな個別の事情がおりかなとは思っています。今回のケースがあれですよ、今、事務局のほうからご説明があったように、既存に立地してるから対象外になるという制度ではないということですよ。

- 都市計画課長（久保） そうですね。

- 嘉名会長 ですから、吉川副会長ご指摘のとおり、例えば調整区域内で操業してる事業者さんが、拡張したりとか更新したいということについても、適用できる可能性があるということでございます。ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは議第182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）

- 嘉名会長 ありがとうございます。

議第182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。

それでは報告事項のほうに移りたいと思います。

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2-1、2-2及び2-3でございます。スクリーンも併せて、ご参照ください。

昨年11月の本審議会においては、立地適正化計画のうち、第1章から第5章についてご報告いたしました。本日は、その際のご意見等を踏まえた修正及び第6章以降の防災指針、

誘導施策、届出制度、計画の進行管理の素案について、ご報告いたします。

最初に、前回の本審議会でもいただいたご意見として、まず「堺の市民生活にとって重要度の高い駅前拠点をどう誘導していくのか、意思を示す計画であるべき。基礎自治体として将来のまちづくりの方向性を描いた上で、地域性を持ったものであるように。」、また「立地適正化計画ができることで、外側から見る人にまちのポテンシャルが見えるものになる。将来どういうふうなまちを育てていくのか示していただきたい。」とのご意見がありました。

主な修正箇所につきましては、資料2-1素案概要版でご説明いたします。

まず、概要版3ページ、第5章、誘導施設及び都市機能誘導区域に、都市機能の誘導に関する基本的な考え方として、生活に身近な施設や利用圏域が広い施設など、施設の持つ圏域に応じた都市機能誘導の考え方をお示しする、駅周辺等への都市機能の誘導を追加しました。

また概要版4ページに、都市機能を集積する拠点を追加し、利用圏域が広い都市機能を誘導する拠点、生活に身近な機能の集積を図る拠点をお示ししています。その上で、追加した駅周辺等への都市機能の誘導の考え方への対応として、概要版5ページ以降の各拠点において、生活に身近な施設を立地が望ましい施設に追加しました。

また、前回ご報告時は、駅前拠点については立地が望ましい施設を設定しないこととしていましたが、現状において、一部の駅前拠点に利用圏域が広い施設が立地している状況を踏まえて七道、光明池、堺市駅、北花田の四つの駅前拠点についても、新たに立地が望ましい施設を設定しました。

続きまして、第6章防災指針についてご説明いたします。概要版9ページです。

防災指針は、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地を図るための、都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。近年、激甚化・頻発化する自然災害に対しては、地域の災害リスクを知り、想定される災害に備えることが重要となっています。

本指針においては、既成市街地の地理的状況も踏まえ、居住誘導区域内の安全性を高めるため、またその他の区域においても、災害リスクをできるだけ回避・低減させる防災・減災対策を実施していくことを目的に、堺市国土強靱化地域計画、堺市地域防災計画や堺市津波避難計画との整合を図りつつ、具体的な取組を位置づけています。

対象とする災害は、土砂災害、洪水、内水、高潮、地震、津波とし、課題を整理し具体的な取組を示します。

まず、土砂災害についてです。市街化区域の一部に土砂災害警戒区域等があり、避難情報の発信、土地利用の規制、住民の防災意識の向上など、総合的な取組を進めることが必要です。

次に、洪水、内水、高潮についてです。洪水により広範囲に浸水が想定される区域が、大和川や石津川沿川から沿岸部の市街地に広がっています。高潮による浸水想定区域は、沿岸

部の市街地に広がっています。洪水や高潮に対しては、ハード対策とソフト対策の両輪で取組を進める必要があります。また、要配慮者利用施設での避難体制の整備や、浸水が長期にわたることが想定される地域での時間軸を意識した対策が必要です。内水については、集中豪雨などによる急激な浸水の発生などが想定され、対策を進める必要があります。

次に、地震、津波についてです。地震に対しては、想定されている災害規模を踏まえつつ、想定以上の規模の災害が発生することも意識しながら、防災力の向上を図ることが必要です。南海トラフ巨大地震に伴う津波に対しては、津波到達するまでの時間が約100分あることから、市民一人一人が迅速かつ主体的に避難行動がとれるよう、自助・共助の取組を強化し、逃げ遅れた場合でも避難ができる環境を整えることが必要です。防災指針における都市の将来像といたしましては、都市計画マスタープランの「めざすべき都市像」を踏まえ、「安全で安心して暮らせる都市」としています。

次に、災害ごとの取組方針についてご説明いたします。

土砂災害に対しては、災害リスクの高さに応じて、規制や誘導など適切な土地利用施策を進めます。土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、居住誘導区域に含めないこととします。災害危険性などの情報の啓発など、適切な避難が行えるソフト対策を推進します。

洪水、内水、高潮に対しては、国や大阪府が実施する河川整備や防潮堤の整備等に協力し、また雨水ポンプ場や雨水管の整備等の浸水が発生しないためのハード対策を推進します。防災意識の向上や避難体制の整備・強化、要配慮者利用施設の避難体制の整備などにより、適切な避難を推進します。長期にわたる避難生活においても安心して避難できる体制を構築します。

地震、津波に対しては、防災意識の向上や避難体制の整備・強化、宅地の安全に関する取組を進めます。津波に対しては、事前周知・啓発、逃げ遅れた場合の避難場所の確保など、誰もが適切に避難できる体制を構築します。新湊地区においては、市街地の防災性の向上を図ります。具体的な取組については、堺市国土強靱化地域計画、堺市地域防災計画、河川整備計画等に基づく取組と連携を図り設定します。

続きまして、第7章誘導施策についてご説明いたします。概要版10ページです。

居住誘導及び都市機能誘導に向けて、立地適正化計画に基づく届出制度や国等による支援措置を活用することで、効果的な展開を図ります。本市独自の誘導施策は本計画の方針、誘導方針に即した施策の展開を図ります。

それでは、各誘導施策についてご説明いたします。

まず、「堺市の存在感向上に向けた堺ならではの拠点の形成」です。都心においては、「堺東駅周辺での連続立体交差事業と駅前空間の再編の推進」など5項目を。泉ヶ丘都市拠点においては、「健康・医療・予防分野等に関する研究開発拠点や産業集積拠点の形成」など2項目を。中百舌鳥都市拠点においては、「高い交通利便性と大学や産業支援施設等の機能を

活かし、スタートアップや起業の支援、新産業やビジネスの創出と交通結節点の駅前にふさわしいにぎわい創出を進め、地域の活力と多様な交流を育むイノベーション創出拠点を形成」など3項目を。美原都市拠点においては、「臨海部より災害リスクの少ない内陸型産業地として、物流、産業機能などを立地誘導」を位置づけます。

次に、「暮らしの魅力向上に向けた拠点形成と良好な住環境の形成」です。

「便利で多様なライフスタイルに対応した拠点の形成」として、「地域拠点における日常生活に関連の深い機能の充実、駅前拠点における日常の利便に供する商業、サービスなどの機能の充実」など7項目を。「地域の特性・居住ニーズに即した良好な住環境形成」として、都市型居住促進ゾーンにおいては、「土地の高度利用と公共的空間の確保により、市街地環境の質向上に寄与した都市型住宅の供給を促進」など3項目を。ゆとり住環境保全ゾーンにおいては、「低層住居専用地域での最小宅地面積の設定による、良好でゆとりある居住環境の保全」など2項目を。周辺市街地ゾーンを含む市街地全般においては、「大規模な公的賃貸住宅団地の更新の際に発生する活用地について、住環境の向上に寄与する土地利用の誘導、土地利用に係る規制緩和等の検討」など9項目を。「居住魅力の向上に資する居住誘導区域外における取組」として、「農空間の保全・活用、南部丘陵を中心とした緑地保全」など3項目を位置づけます。

次に、「円滑に移動できる交通環境の形成」です。

「公共交通の維持・確保や利用促進、MaaSの導入等、新たな技術の活用などによる利用者の利便性向上」や「自転車環境の整備推進、「散走」など自転車を気軽に楽しむ機会の創出、シェアサイクルの普及促進」など8項目を位置づけます。

次に、「安全・安心な市街地の形成」については、防災指針に基づく取組を進めることとします。

続きまして、第8章届出制度についてご説明いたします。概要版11ページです。

本制度に基づく届出制度を運用することで、居住誘導区域外における住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動向を把握することを目的としています。また、届出者に対して、誘導区域内における誘導施策等の情報提供等をする機会として、活用するものです。立地適正化計画を公表したときから、届出義務が発生します。また、届出が必要な行為を行う場合は、着手する30日前までに届出が必要です。事前届出が必要な場合は、居住誘導区域外において3戸以上の住宅を新築する場合や、都市機能誘導区域外において、立地適正化計画制度に基づく誘導施設を有する建築物を新築する場合などです。

続きまして、第9章計画の進行管理についてご説明いたします。概要版11ページです。

本計画に基づく居住促進、都市機能誘導等に関する施策の進捗状況を客観的かつ定量的に把握するため、評価指標を定めます。評価指標は、立地適正化計画の方針と誘導方針に基づき設定します。なお誘導方針4「安全な暮らしを維持する市街地の形成」については、評価

指標は設定しませんが、おおむね5年ごとの評価・見直し時に、防災指針における具体的な取組について実施状況を把握することとします。

評価指標として、「都心、都市拠点における駅の乗降客数」を設定します。都心や都市拠点を訪れる来街者が利用する鉄道の乗降客数から、堺ならではの拠点形成の達成状況を評価します。基準値、目標値ともに堺駅、堺東駅、中百舌鳥駅、泉ヶ丘駅における2020年度の乗降客数に設定します。

次に、「居住誘導区域の人口密度」を設定します。居住誘導区域の人口密度から、人口の定着・居住誘導の達成状況を評価します。基準値は2015年における人口密度、目標値は2045年における推計値に設定します。

次に、「居住誘導区域の公共交通カバー率」を設定します。居住誘導区域において、公共交通の沿線徒歩圏のカバー状況から、拠点へアクセスしやすい環境の形成の達成状況を評価します。基準値、目標値ともに現時点におけるカバー率に設定します。

次に、計画の進行管理です。本計画は都市計画マスタープランと綿密に連携しながら、おおむね5年ごとのPDCAサイクルによる計画の評価・検証を行い、必要に応じて適切な計画の見直しを行います。

最後に、今後の進め方ですが、次回の本審議会では、今回いただいたご意見を踏まえ、立地適正化計画の素案として改めてご報告し、その後市民説明会を実施した上で、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、ご質問はございませんでしょうか。

前半の1章から5章までについては、前回のご報告で説明した意見を反映しているということでした。それから、後半の防災指針以降6章からは、今回初めて見ていただく素案ということですのでございます。いかがでしょうか。

久保委員お願いします。

○久保委員 最後の第9章の目標値についてなんですけれども、こちらに数値目標を出すのがすごく難しいということは理解した上でですけども、主要なまちなかの誘導施設について、やはり何らかの目標値は考えられないものかなというのは、ちょっと思ったところで、例えば現状よりも、現状あるべき施設があるところを区域として指定しているわけですから、現状維持できる、少なくとも、基準値以上というところぐらいは言えるのではないかなという気がいたしました。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

都市機能誘導区域についての具体的な指標、あるいは誘導施設の具体的な指標設定をご検討されてはどうかというご意見。

事務局いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保）　　そうですね。誘導施設として現在設定させていただいておりますのが、区役所であったり、図書館、文化会館といった行政系の施設がおおむねになってきますので、それらの施設を何かこう増やす減らすみたいな目標というのは、ちょっと設定は難しいのかなというふうに感じるころではあるんですけども、いただいたご意見を踏まえて、何らか検討はさせていただきたいと思います。

○嘉名会長　　他都市の立地適正化計画なんかも少しご研究されて、やっぱり駅前拠点とか、そういうところも含めて、まちづくりしっかり誘導していけるような目標設定があるといいかなと思います。ぜひご研究ください。まだ少し検討していただく時間あると思いますので。

ほか、いかがでしょうか。

札幌委員、お願いします。

○札幌委員　　すいません、札幌です。今の久保委員の質問というか、ご意見併せてなんですけれど、今回この中でそういった、例えば乗降客数であったり、人口密度というふうな話が出てきてるんですけど、もう一つ例えば構成する年齢ですね、そのころも一定必要になってくるんじゃないかと思います。特に堺市のほうは、施設の長寿命化計画というものが打ち出されておりますので、例えば学校施設であるとか、そういったものが若年層、子どもたちの多い地域では、そういった長寿命化計画についても、ある一定の前倒しとか、そういったところもまた必要になってくるかと思っておりますので、できればこの人口密度、プラス人口構成そういったところも一つお考えいただければと思います。意見として。

○嘉名会長　　ありがとうございます。

それでは、吉川副会長お願いします。

○吉川副会長　　いろいろ修正いただきましてありがとうございます。それで、8ページなんですけれども、先ほどの話とちょっと関連するんですが、光明池にこだわって申し訳ないなんですけれども、和泉市の都市機能誘導区域というのを明示していただいて、よく分かるようになったんですが、記述内容が、和泉市において都市機能誘導区域が設定されているということが記述されているだけなので、だからどうなのかという辺りがよく分からないんじゃないかなとちょっと思って仕方がないんですね。

ですから、この同じ区域で和泉市が都市機能誘導区域として指定されている意図を、堺市エリアでどう考えるのかという部分は、少し頭をひねっていただいたほうがいいのかなという気もいたしますし、それを除くとここは都市機能誘導区域の設定なしになるわけですから、堺市としては、そうすると残るのは生活に身近な施設という立地が望ましい施設のみになってしまうので、この区域の将来を考えた場合に、やはり他市であっても、一つの駅前拠

点を形成する地域についての立地適正化の考え方というのは、共有すべきではないかなという部分がありますので、もう少しちょっと頭をひねっていただけないかなという、これは要望です。すいません。

○嘉名会長       ありがとうございます。事務局どうですか、ご意見ございますか。

○都市計画課長（久保）       そうですね。今ご指摘いただいた和泉市さんのほうで、大阪母子医療センターの維持を目的として、都市機能誘導区域が設定されているということをお示しさせていただいてるという状況にはなります。市外の施設をその誘導施設として、都市機能誘導区域を設定する、堺市側で設定することが制度上の位置づけからどうなのかという、ちょっとその辺の考え方の整理は必要なのかなと思いますので、和泉市さんにもご意見を伺いながら、この立地適正化計画の中で、堺市の考え方というか、その辺が分かるような示し方について検討させていただきたいなと思います。

○嘉名会長       和泉市の都市計画とぜひ整合を取っていただければと思います。

それから先ほど、札幌委員からもご意見をいただいた指標については、やっぱり少しなんというんですか、堺市さんもっと高い目標設定、あるいはもっときめ細かな目標設定というのがある得るのではないかというご意見かなというふうに思いますので、全般もう少し研究を深めていただいた上で、さらにまた次回以降、具体案を提示いただけたらと思います。

ほか、いかがでしょうか。

葛村委員お願いします。

○葛村委員       この立地適正化計画の中で、七道のところがあるんですけども、ここほとんど準工から工業地帯が結構ある場所なんですけどね、それがやはり立地が望ましい施設として、やはり商業施設、生活に身近な施設という、この位置づけがなってくると、いわば準工とか工業地帯のこれもまた市外に出なければいけないという形にならざるを得ない。だからこの施設的に今現状がこういうところで形はいいんですけども、誘導施設としてやるのは。その実質、そこにある工業、工場がやはり移転しなければいけないという法則になる可能性があるんで、あまり適正化の中でも、やはり今の現状はやはり把握しながらやっていただきたいという意見として出させていただきます。

○嘉名会長       おっしゃるように七道については、少しいろんな都市機能が集積しているエリアですので、いわゆる商業とか住居系中心でということだけでもないのかなと思いますので、意見としていただいたものを事務局のほうでも受け止めていただいて、少し書きぶりを変更するなら変更するで、ご検討ください。

ほか、いかがでしょうか。

よろしいですかね。これ立地適正化計画については、まだ最後に事務局のほうからスケジュールの報告もございましたが、また次回の都市計画審議会でもご報告いただきますし、その後、パブリックコメントで、次年度中に審議会でも諮問ということでございますので、また

今日お目通しいただいて、また次回以降あるいはお気づきの点がございましたら、事務局にご意見をお伝えくださいましたらと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、ほかにご意見ございませんでしょうか。よろしいですか。

それでは以上で本日の案件、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） 本日は誠にどうもありがとうございました。

これもちまして、令和4年度第3回堺市都市計画審議会を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。

（午前11時35分閉会）