

- 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）

令和 4 年度第 1 回堺市都市計画公聴会について

<公聴会の概要>

○日 時	： 令和 4 年 10 月 6 日（木）午前 10 時 00 分～午前 11 時 20 分
○場 所	： 堺市総合福祉会館 5 階 研修室 B
○公述人	： 1 名

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回変更しようとする都市計画に関するものに対しての堺市の考え方は次のとおりです。

【案件：黒山地区における区域区分及び用途地域等】

<南部大阪都市計画区域区分の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 変更案の図面表記が違法である。 縮尺 1/2500 以上でない、地図が古い、 地図の注釈がない など。 ・ 地図がうすくて境界線が不明でなお、境界線の基準が混在している。 ・ 市街化に変更される地域の所在地、何区、地区名、番地、面積等が記載されていない。 ・ 説明会及び縦覧では縮尺 1/2500 以上の図面が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画変更（素案）にかかる説明会資料は変更しようとする内容を説明するための配布資料であり、A3 サイズに収まるように地図の縮尺を設定しています。 ・ 地形図は、平成 29 年時点のものをベースに作成しています。 ・ 資料では説明会や公聴会の開催にあたり、地区名、面積、変更内容、位置図、概要図を示しています。 ・ 記載内容や説明方法についてのご意見は、今後の都市計画手続きでの参考とさせていただきます。 ・ 案の縦覧の際の都市計画の図書の計画図は縮尺 1/2500 で作成します。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 素案の変更地域は都計法第 12 条の 4 に定める地区計画（黒山東地区地区計画）の区域ではない。 素案の都計法第 12 条の 4 で定めた地区計画外の区域面積の表示がない。 	<ul style="list-style-type: none"> 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付けられており、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たったことから、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。 都市計画法第 12 条の 4 は地区計画等に関する規定であり、地区計画外の区域の面積に関する規定はありません。

<南部大阪都市計画用途地域の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> 素案の箇所を当該用途地域にする理由書を添付していない。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画変更（素案）にかかる説明会資料では、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、都市計画変更を行おうとする旨を記載しています。
	<ul style="list-style-type: none"> 素案の記載不備（素案には黒山東地区地区計画の内容の記載がない）は、都計法に違反する手続きである。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の変更は黒山地区の市街化区域編入に係るもののため、黒山東地区地区計画の内容に変更はない旨は素案に記載しています。

<南部大阪都市計画高度地区の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> 都計法第 12 条の 4 第 7 項で、地区計画の地区整備計画で定められた高さ制限事項が変更になるのか、近隣商業地域の高度地区なしに変更されるのか、市民ら及び利害関係者に説明していない素案は違法である。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回変更しようとする近隣商業地域内の黒山東地区地区計画の内容は変更せず、高度地区は指定しないとする説明会資料としています。 なお、黒山東地区地区計画の地区整備計画で定められた建築物等の高さの最高限度は、都市計画法第 12 条の 5 第 7 項に基づくものです。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 都計法第 12 条の 8 で、①高度利用として地区整備計画で定められた高さ制限のままにするのか、又は変更にするのか、②素案決定により第一種住居地域の高さ制限に変更されるのか、市民ら及び利害関係者に具体的に説明していない市長の素案は違法である。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回変更しようとする第一種住居地域内について、地区計画は定められていません。また、高度地区は、高度地区（第三種）とする説明会資料としています。 なお、黒山東地区地区計画の地区整備計画で定められた建築物等の高さの最高限度は、都市計画法第 12 条の 5 第 7 項に基づくものです。
	<ul style="list-style-type: none"> 都計法第 12 条の 10 で、①区域の特性に応じた高さを地区整備計画で定められた高さ制限のままにするのか、又は変更にするのか、②素案決定により準工業地域の高さ制限に変更されるのか、市民ら及び利害関係者に具体的に説明していない市長の素案は違法である。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回変更しようとする準工業地域内について、地区計画は定められていません。また、高度地区は指定しないとする説明会資料としています。 なお、黒山東地区地区計画の地区整備計画で定められた建築物等の高さの最高限度は、都市計画法第 12 条の 5 第 7 項に基づくものです。
	<ul style="list-style-type: none"> 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、区役所間の差別を生む。他の区役所区域では第二種高度地区であり、理由もなく不公平となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

<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>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> 高度地区の変更文書とだいたい同文のため省略し、素案は違法である。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市の不燃化を促進するため、本市の近隣商業地域、準工業地域、第一種住居地域では準防火地域としており、今回変更しようとする近隣商業地域、準工業地域、第一種住居地域内についても準防火地域に指定しようとするものです。

<その他の意見について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・素案の地域の都市計画税及び固定資産税の税金が増額する。この素案が市税の増税目的となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の変更は堺市都市計画マスタープランで美原都市拠点に位置付けられており、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たったことから、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、増税が目的ではありません。 ・なお、説明会においては、市街化区域に変更されることに伴い都市計画税が新たに課税される旨を説明しています。

【案件：水賀池公園及び用途地域等】

<南部大阪都市計画公園の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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又は設置しなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> 開設区域（約2.0ha）を一部含む都市計画区域を2.3ha減らし、4.0ha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」都市公園にあたと認識しています。
	<ul style="list-style-type: none"> 本件素案は、地方自治法第244条の2第2項の公の施設である水賀池公園の一部約7000坪を廃止しようとしたときは、市議会において出席議員の3分の2以上の同意を得なければならない。また、この公園の廃止した区域を長期的かつ独占的な利用をさせようとするときは、市議会において出席議員の3分の2以上の同意を得なければならない。 市長が、市議会の議決、同意なしに公の施設である水賀池公園の一部廃止の告示をすることは、地方自治法第244条の2第2項に違反する。本件素案は、都市計画審議会の建議を経るだけでは、決定することはできない。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画の変更を決定するにあたっては、都市計画法第19条に基づき、市の都市計画審議会の議を経て決定します。 なお、水賀池公園は地方自治法第244条の2第2項の「条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なもの」ではありません。 <p>【参考】</p> <p>地方自治法第244条の2</p> <p>2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の3分の2以上の者の同意を得なければならない。</p>
	その他の意見	
	<ul style="list-style-type: none"> 水賀池は日本を代表する歴史遺産であり、池の埋め立ては、世界遺産の古墳の池を埋め立てるに等しい愚行である。 SDGs運動に反して公園の桜100本、つつじ2万5千株を伐採、破棄は許されない。市民が親しんできた樹木を次世代につなぐため、市が条例で既存樹木の移設を工事の許可条件とするようにし、桜・つつじを移設しなければならない。 	

<南部大阪都市計画用途地域の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、騒音被害が常態化し、低周波の振動基準が緩和され、低学年の子どもらに、鼻血、頭痛、不眠症、耳なりなど甚大な被害が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 近隣商業地域では小学校の立地も可能となっています。 ・ また、都市計画変更が認められた場合、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。
	<p>その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 水賀池の所有者らは、昭和に、池の南側 9000 坪を市からの小学校建設用地の求めに応じ、市に売却したが、今回市は、その売却目的を反故にして、市長は水賀池を全部埋め立て、公園の西側 36.5%、2 万 3000 m²約 7000 坪を民間に転売し、残地を業務用に定期借地するとしている。池売却時には当時の所有者らは、池の埋め立て、転売売却、業務用借地をすることを同意していない。地方自治法の規定により公の施設を売却する際は、市に売った地権者らに目的の変更による買戻しの通知をする必要がありながら通知なしの説明であった。市長は、公の施設、公共の福祉の目的との説明を反故にし、市民らをだましたことになる。 	

<南部大阪都市計画高度地区の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。投資対象のための変更素案となっている。東深井小学校の西側にタワーマンション、南側に高層マンションが建設され、小学校が日陰になる時間が増えるなど、環境が悪化する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市有地となっていることから、都市計画変更が認められた場合、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。
	<p>その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来市長は東深井小学校を廃校にし、高額転売をもくろんでいるのではないか。 ・ 新築マンションの住民に被害が及ぶ前に環境調査が必要。 ・ 当素案は、憲法第 14 条に違反し、都市計画法既定の縦覧にも違反することから取り下げるべき。 	

【案件：新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等】

＜南部大阪都市計画用途地域の変更について＞

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・変更の理由が存在しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画変更（素案）にかかる説明会資料において、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旨を記載しています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な変更区域については、駅から 800 m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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・学校間、病院間の地域差別、人権差別、不公平が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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通りとなります。 ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・変更案の容積率を 300%にする法令根拠は示さず、また市には 300%にする条例根拠がないことから、容積率の変更はできない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画変更（素案）にかかる説明会資料では、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旨を記載しています。 ・なお、建築基準法第 52 条第 1 項第 2 号により、第一種中高層住居専用地域の容積率は 100%、150%、200%、300%、400%、500%の中から選択することとなっています。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泉ヶ丘地区、光明池地区での説明会を行っていない。 ・ 泉北連合自治会への回覧板、管理組合への通知・回覧板そして管理会社に通知するなどして、住民の意見を反映させる法律上の義務があるが、これを怠った。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の説明会は、関連する区の中心地である北区役所（2回）と南区役所（2回）及び福祉会館で実施したものです。 ・ 説明会や公聴会の開催にあたっては、広報さかいやホームページ、市政情報センター及び各区の市政情報コーナーにおいて、周知を行いました。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」による変更案であることを説明していない。 ・ 「新金岡地区の住まいまちづくり基本方針の公的賃貸住宅建替え計画」による変更案であることを説明していない。 ・ 一団地として開発された分譲・賃貸地区を分断し、公営住宅の建替えの目的を隠して、地域を分断し、さらに分譲地区の所有者らに増税を課し、共用道路、共用通路、遊歩道について一切の説明を行わないで、公営家主らのためだけに300%とする素案は、都計法に違反し、憲法の法の下の平等に反する計画であることから、決定を行なわないことを求める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和3年7月に改定した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、駅前拠点周辺における居住を促進することとしています。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ている新金岡及び泉北ニュータウンにおいて、築年数が経過した大規模団地・分譲マンションが多く立地していることから、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の持続可能な集約型都市構造の形成に向けた取組です。

<南部大阪都市計画特別用途地区の変更について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・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・説明もしていません。そして、不明な法律、条例は無効ですから素案は無効となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別用途地区は、都市計画において、特別用途地区の種類、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又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きを進めてまいります。 ・都市計画変更（素案）には、条例の概要として、共同住宅、寄宿舍又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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・6000 坪所有の分譲住宅管理組合が、分譲団地を 300%のマンション建替資金を捻出するため、3 分の 1 の 2000 坪を、病院兼老人ホームの法人に売却する際、建物容積 300%が 200%では、売買価格に大きな差額、損害が生じる。 ・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ますが、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・条例の議会の議決がされていない。国の事前協議が必要である。 ・議会の議決がない条例案を都市計画決定できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別用途地区内の建築物の制限又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ます。都市計画手続きと合わせて、堺市特別用途地区建築条例の改正手続きを進めてまいります。 ・今回の特別用途地区の変更については国の協議は不要です。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 容積率 300%の建物は、住居用を条件にして建築許可すると素案に記載していません。説明会で具体的に説明していません。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画変更（素案）にかかる説明会資料において、用途地域（容積率 200%から 300%へ）の変更に合わせて、特別住居地区として、条例により、共同住宅、寄宿舍又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。
	<ul style="list-style-type: none"> 特別住居地区とする具体的な理由書を縦覧させていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画変更（素案）にかかる説明会資料において、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旨を記載しています。 なお、都市計画法第 17 条第 1 項に規定する都市計画の案の縦覧を今後行います。

<その他の意見について>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> 300%の拡大線引きは隠れ増税に当たるから、素案に反対。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の変更は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、拠点の強化を図ることを目的にしたものであり、増税が目的ではありません。 今回の指定容積率の変更は、固定資産税（土地）の評価に当たり一般的に増減の要素となりうるものですが、逆にこれのみで固定資産税（土地）の評価が決定されるものではなく、様々な項目（容積率、地域性、道路条件、交通条件等）を勘案して行われるものです。令和 5 年 3 月に都市計画変更した場合、次々回評価替え年度（令和 9 年度）から反映されます。 なお、説明会においては、都市計画の変更により固定資産税（土地）の評価に当たり増の可能性がある旨を説明しています。

【その他】

<都市計画手続きについて>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画公聴会の公述申出において提出した「意見の要旨及び理由」について、市職員が内容を確認し、各案件ごとに公述するよう指導を受けた。 ・公聴会において他の案件について陳述したら発言を止めるのかと聞くと「そうです。」と回答された。 ・そのことから「意見の要旨及び理由」を市職員が見て指示・指導したことは、憲法第 21 条第 2 項検閲してはならないに該当し、非違行為に該当する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公聴会では幅広く住民の意見お聞きするため、各案件ごとに 30 分という公述時間を設けています。また、都市計画公聴会の開催に関する公告、市ホームページ、都市計画の原案の概要等の掲示物においても、公述申出の方法と合わせて、各案件ごとに公述時間が 30 分であることが記載しています。 ・公聴会では都市計画の案について公述いただくものです。そのため、堺市都市計画公聴会要綱第 5 条第 3 項に基づき、提出いただいた公述申出書が都市計画の案に関するものであることを確認した上で公述人決定を行っています。公述人の決定通知書にも記載のとおり、発言の内容が公述申出書に準拠していないときには、発言を中止し、又は退場していただくことがあります。 ・なお、公聴会の当日においては、他の公述人がいないことから、3 案件について一括してご発言頂くこととしました。
	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の公述内容を「要旨」として改ざんすれば、憲法第 21 条第 1 項に違反し、憲法違反になる。 ・審議会の審議が形式的にならないため、公聴会で陳述した意見文書のみをそのまま審議会に提出しなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画審議会において審議していただく際には、都市計画の原案に係る意見の概要、意見に対する市の考え方と共に、都市計画公聴会記録と公述の全文を資料として提出します。

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> 市長は、意見陳述するために必要な説明がなされていないため、都市計画法第16条第1項に違反している。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の都市計画の原案に関する説明会として、黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更(素案)については計2回、都市計画公園水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更(素案)については計2回、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(素案)については計5回の説明会を9月9日から17日の期間に開催しています。また、都市計画公聴会に関する周知については、堺市都市計画公聴会要綱第3条に基づき、堺市公報、市政情報センター、各区役所市政情報コーナー、都市計画課において、都市計画公聴会を10月6日に開催し、意見を述べるができる旨、その手続きの方法等について掲示するとともに、広報さかい、堺市HPにおいても同様の情報を発信しています。
	<ul style="list-style-type: none"> 理由書面を添付していないため、都市計画法第16条第1項違反。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第16条第1項において、理由書を添付する規定はありません。 また、説明会資料には「素案作成までの経緯」を記載し、各都市計画の変更(素案)を作成に至った経緯、理由を記載しています。
	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法第17条第1項に規定されている案の縦覧ができていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画公聴会により住民の意見を伺った後、都市計画の案を作成し、その案をもって、都市計画法第17条第1項に規定する都市計画の案の縦覧を今後行います。