

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）	資料1-3
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

日時 令和4年10月6日（木）
午前10時00分

場所 堺市総合福祉会館5階 研修室B

都市計画課

令和4年度第1回堺市都市計画公聴会

1 都市計画の原案の名称

南部大阪都市計画区域区分の変更

南部大阪都市計画用途地域の変更

南部大阪都市計画高度地区の変更

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更

南部大阪都市計画公園の変更

南部大阪都市計画特別用途地区の変更

2 日時

令和4年10月6日(木)

午前10時00分開会 午前11時20分閉会

3 場所

堺市堺区南瓦町2番1号

堺市総合福祉会館5階 研修室B

4 出席者

(1)議長 堺市建築都市局都市計画部都市計画課
課長補佐 垣内 明

(2)公述人 1名

(3)公述聴取者 堺市職員

(4)傍聴人 0名

【案件 黒山地区における区域区分及び用途地域等】

ア 原案の名称

南部大阪都市計画区域区分の変更

南部大阪都市計画用途地域の変更

南部大阪都市計画高度地区の変更

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更

イ 原案の概要

次のとおり、区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する。

地区名	面積 (約ha)	変更前	変更後
黒山地区	9.8	市街化調整区域	市街化区域 近隣商業地域(300/80) 準防火地域
	0.8	市街化調整区域	市街化区域 第一種住居地域(200/60) 高度地区(第三種) 準防火地域
	3.5	市街化調整区域	市街化区域 準工業地域(200/60) 準防火地域
	0.0	市街化区域 準工業地域(200/60) 準防火地域	市街化区域 近隣商業地域(300/80) 準防火地域

※ (/) 内は、(容積率/建蔽率)を示す。

【案件 水賀池公園及び用途地域等】

ア 原案の名称

南部大阪都市計画公園の変更

南部大阪都市計画用途地域の変更

南部大阪都市計画高度地区の変更

イ 原案の概要

(1) 都市計画公園の変更

種別	名 称		位 置	面 積
	番号	公園名		
地区公園	4・4・201-11	水賀池公園	(堺市中区深井水池町、深井沢町各地内) 堺市中区深井水池町地内	(約6.3ha) 約4.0ha

(2) 用途地域等の変更

次のとおり、用途地域、高度地区を変更する。

地区名	面積 (約ha)	変更前	変更後
深井駅 周辺地区	9.7	第一種中高層住居専用地域(200/60) 高度地区(第二種) 準防火地域	近隣商業地域(300/80) 準防火地域

※全て市街化区域

※ (/) 内は、(容積率/建蔽率)を示す。

【案件 新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等】

ア 原案の名称

南部大阪都市計画用途地域の変更

南部大阪都市計画特別用途地区の変更

イ 原案の概要

次のとおり、用途地域、特別用途地区を変更する。

地区名	面積 (約ha)	変更前	変更後
新金岡駅 周辺地区	44.9 北西部	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 高度地区 (第二種) 準防火地域	第一種中高層住居専用地域 (300/60) 特別住居地区 高度地区 (第二種) 準防火地域
	50.6 北東部	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 高度地区 (第二種) 準防火地域	第一種中高層住居専用地域 (300/60) 特別住居地区 高度地区 (第二種) 準防火地域
泉ヶ丘駅 周辺地区	176.6	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 高度地区 (第二種) 準防火地域	第一種中高層住居専用地域 (300/60) 特別住居地区 高度地区 (第二種) 準防火地域
榎・美木多駅 周辺地区	107.8	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 高度地区 (第二種) 準防火地域	第一種中高層住居専用地域 (300/60) 特別住居地区 高度地区 (第二種) 準防火地域
光明池駅 周辺地区	89.1	第一種中高層住居専用地域 (200/60) 高度地区 (第二種) 準防火地域	第一種中高層住居専用地域 (300/60) 特別住居地区 高度地区 (第二種) 準防火地域

※全て市街化区域

※ (/) 内は、(容積率/建蔽率)を示す。

※特別用途地区：特別住居地区を指定し、条例により以下の建築物を制限

- ・共同住宅、寄宿舎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

令和4年度第1回堺市都市計画公聴会 全文

(午前10時00分開会)

○司会（海谷係長） お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただ今から、令和4年度第1回堺市都市計画公聴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海谷と申します。よろしくお願ひいたします。座って進めさせていただきます。

本日の案件は、「黒山地区における区域区分及び用途地域等」、「水賀池公園及び用途地域等」、「新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等」の3件についてでございます。

開催にあたりまして、皆様にお願ひがござひます。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にお願ひいたします。

また、私語や議長の許可していない撮影や発言等は禁止されております。公述人の発言がよく聞こえるように、ご静粛にお願ひいたします。トイレなどで一時退室される場合もお静かにお願ひいたします。

公述人の方はご自身の発言が終わりましたら、帰っていただいても構いませんし、残って傍聴していただいても構いません。傍聴人の方も途中で帰っていただいても構いません。なお、公述人、傍聴人の方で途中で帰られる場合は、お渡ししている公述証または傍聴証を受付に返却していただきますようお願いいたします。

また、記録のため、事務局で必要に応じて録音いたしますので、よろしくお願ひいたします。

本日の議事は、都市計画課、課長補佐の垣内が議長として進行いたします。議長、よろしくお願ひいたします。

○議長（垣内課長補佐） 本日、議長を務めさせていただきます都市計画課の垣内でございます。よろしくお願ひします。座って進めさせていただきます。

開催にあたりまして、まず公聴会の趣旨、意見の取扱い、注意点等について説明させていただきます。

公聴会は、あらかじめご提示させて頂いた都市計画の原案について、ご意見を述べていただくもので、その意見を踏まえて都市計画の案を作成するため、開催するものでございます。質疑応答を行う場ではございません。また、あらかじめ公述の申出のあった方に公述していただく場でございます。

公聴会の記録につきましては、後日堺市において作成した後、公述人の方に内容の確認をさせていただきます。その後、公聴会でのご意見に対する堺市の考え方をまとめます。

公聴会以降の都市計画手続きとしては、都市計画の案を作成し、案の縦覧を行います。それに併せて、公述意見及びそれに対する市の考え方を一般の閲覧に供します。また、そ

これらの資料についてはホームページにも掲載します。さらに、その後の手続きとして堺市都市計画審議会へ付議することになります。その際には、公述意見及びそれに対する市の考え方は審議の資料として提出し、報告いたします。

次に、本日の公聴会における公述の方法について説明いたします。

最初に、事務局より、都市計画の原案について説明があり、その後、公述人の方に公述していただくことになります。

公述にあたりましては、前方の公述席までお越しいただきます。公述申出の際にご提出いただきました要旨に従って、ご発言をお願いいたします。発言時間は各案件毎に30分以内となっています。制限時間の2分前になりましたら、ベルを1回、制限時間に達したらベルを2回、鳴らしますので、時間厳守をお願いいたします。

最後に、一部繰り返しになりますが、公述、傍聴される方へのお願いです。本日の公聴会はあらかじめ申出のあった方に公述していただく場であり、質疑応答を行う場ではございません。傍聴される方は、発言や拍手等を慎まれるようお願いいたします。

もし、公聴会の秩序や進行を乱す行為があった場合は、堺市都市計画公聴会要綱に基づき、この会場から退場していただくことがありますので、公聴会の進行にご協力いただきますようお願いいたします。

それでは、事務局は、都市計画の原案を説明してください。それでは、事務局は都市計画の原案を説明してください。

○司会（海谷係長） それでは、案件「黒山地区における区域区分及び用途地域等」、案件「水賀池公園及び用途地域等」、案件「新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等」以上3案件について原案の概要を一括してご説明いたします。

9月9日から17日にかけて開催しました説明会の資料をお配りしておりますので、こちらもご参照ください。

はじめに、案件「黒山地区における区域区分及び用途地域等」について「南部大阪都市計画区域区分の変更、南部大阪都市計画用途地域の変更、南部大阪都市計画高度地区の変更、南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」に関する都市計画の原案の概要についてご説明いたします。

本案件は美原区の国道309号東側に位置する黒山東地区地区計画の区域内において、民間事業者による大規模集客施設の整備が進捗し、地区計画の区域を中心として一体的な市街地の形成がなされる見込みとなったことから、今後も美原都市拠点における適正な市街地の形成を図るため、約14.1ha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あわせて、用途地域等も変更します。

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9.8haの範囲について、

近隣商業地域、準防火地域に変更します。

南側の約0.8haの範囲について、周辺の用途地域にあわせ、第一種住居地域、高度地区（第三種）、準防火地域に変更します。

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3.5haの範囲について、準工業地域、準防火地域に変更します。

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ます。

次に、案件「水賀池公園及び用途地域等」について「南部大阪都市計画公園の変更、南部大阪都市計画用途地域の変更、南部大阪都市計画高度地区の変更」に関する都市計画の原案の概要についてご説明いたします。

本案件は深井駅周辺地域を活性化し地域拠点の強化を図るため、水賀池公園の機能強化と、民間活力の導入による土地利用転換により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、周辺街区を含めて都市機能を誘導します。

都市計画変更の内容としては、約6.3haの水賀池公園について東側の約4haを整形な地区公園の公園区域とし、西側の約2.3haを公園区域から削除します。また、主な公園施設として現状の施設に加え休養施設、運動施設、便益施設を追加します。

あわせて、用途地域等についても、水賀池公園を含む約9.7ha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変更し、高度地区を廃止します。

次に、案件「新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等」について「南部大阪都市計画用途地域の変更、南部大阪都市計画特別用途地区の変更」に関する都市計画の原案の概要についてご説明いたします。

本案件は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駅及び泉北ニュータウンの3駅周辺について、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、新金岡駅周辺地区の44.9haと50.6ha、泉ヶ丘駅周辺地区の176.6ha、榎・美木多駅周辺地区の107.8ha、光明池駅周辺地区89.1haの区域において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、合わせて、特別用途地区である特別住居地区を定めます。

特別住居地区は、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します。

このことにより、共同住宅等に限定して、容積率が200%から300%に緩和されます。

説明は以上です。

○議長（垣内課長補佐） ただいまの3件の都市計画の原案について、1名の方から公述の申出があり、ご発言していただく予定になっております。公述人の方から3件について一括して公述したい旨を伺っており、ほかに公述申出がなかったことから、これを認め、一括して公述していただくこととします。

それでは、よろしく願いいたします。

○公述人A 本日、意見を述べる公述人Aです。以下、私という。

初めに、私が公聴会で述べる意見を意見書として記録係の方にお渡しします。それから、市長は本日の意見に対して、市長の考え方「公述人が法律違反と多くの主張をするが、その理由がないことから、反論なしなど。」について、都市計画審議会が審議しやすいように意見ごとに番号をつけました。それでは、公述意見を始めます。

まず、私が言いたいことは、市長、完璧な都市計画案を縦覧させてください。以下、その理由を述べます。

第1 市長の非違行為は憲法に違反する。

1. 市長は憲法第21条2項、検閲はしてはならないに該当し、非違行為です。

(1) 私は公聴会で陳述するため、9月16日の素案説明会で9月15日付の公述申出書1枚を職員に提出しました。

(2) 9月20日火曜日、1時37分、電話で堺市都市計画課、海谷さんから公述申出書と別に意見の要旨及び理由を提出するよう指示を受けました。

(3) 9月26日月曜、堺市都市計画課に出向き、11枚の「公述申出書の意見の要旨及び理由」を職員、海谷さんに提出したところ、その場で、

(4) 海谷さんから「全部は読んでいない、目を通していないが、3件を同時に公聴会で述べることはできません。1案件ごとに意見を述べてください。」と指導を受けました。

(5) 私は海谷さんにそうすると、都市計画法手続の瑕疵について、同じことを3回言うのですかと尋ねると、「そうです。」との回答。

(6) そこで私が公聴会で他の案件も陳述したら、海谷さんは発言を止めるのですかと聞くと、「そうです。」との回答です。

(7) そして海谷さんは「1案件を10分、1案件を10分、1案件を20分と陳述したらいい。」と行政指導しました。

(8) しかし、海谷さんは、公聴会では1案件ごとの意見陳述になっていると言うが、私が提出した公述申出書1枚には、原案の3案件の名称、9件の変更名を全部記載しています。

(9) そして私は、市から1案件ごとに1枚の公述申出書を提出するよう指示、指導を受けていません。

(10) そうすると、私が9月26日月曜に提出した「意見の要旨及び理由」を海谷職員が見て、指示・指導したことは憲法21条第2項「検閲はしてはならない」に該当し、非違行為に該当します。

2. また市長は、今日の公聴会の意見及び意見書を、要旨として改ざんすれば、憲法21条1項の「その他の一切の表現の自由はこれを保障する」に違反し、憲法違反になります。

(1) 市長は私の意見を要旨として審議会に提出するという。都市計画課海谷職員は「公聴会で陳述した全文をまとめ、その要旨を都市計画審議会に提出します。」と私に教示しました。

(2) 私は以前、別件案の縦覧中に市長に意見書を提出しましたが、

①市長は私の意見を「意見要旨」として、同審議会に提出しました。

②その審議会の傍聴人として添付資料を見ると、私が意見書で提出していた都計法の何条に違反するとの記載は抹消されており、8ページに及ぶ意見書は要旨として数行が記載されているだけでした。

③だから公聴会での意見及び提出した意見書をそのまま審議会に提出するよう言いました。

④「住民の意見を反映の措置」として公聴会で陳述した全文がホームページに公表され、審議会委員に渡されるものとして、市長を信用していたのですが、職員は意見の要旨を提出すると教示しました。

⑤全文を渡さないのですかと聞くと「渡します」と言う。

⑥そうであるなら、要旨を作成する必要がありません。このままだと公聴会の開催が形式に流されて、真に住民の意見の反映させる場になっていません。

⑦審議会の審議が形式的にならないため、また市長は憲法21条1項、一切の表現の自由を保障して、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りません。

第2 本日の公聴会は都市計画法（以下「都計法」または「法」と言う。）に関して、多数の違反があることから無効となります。

1. 市長は都市計画法第16条、公聴会の開催第1項に違反しています。

(1) 市長は16条第1項、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものと規定していますが、説明会に行った市民らに1案件にA3サイズの素案を1枚渡しました。3案件の計3枚を渡しませんでした。

(2) その1枚に公聴会について「計画案の作成に当たり、意見を述べることができる。」と記載するだけです。

(3) 市長は意見陳述するための下記の必要な説明が記載されていません。

①意見を述べる手続き

②公述申出書は持参提出するか、郵送するかの方法

③公述申出書の記載内容

原案の名称、申出人の住所、氏名、電話番号

④公述申出書以外に「意見の要旨等」の書面を提出すること

⑤同申出書の提出期限

⑥提出先などが記載されていません。

(4) 堺市ホームページを見ると、9月9日同日に美原区役所で7時の1回目の説明会前には公聴会期日を決定しており、説明会に来た住民らに公聴会関係の書面を交付することができたにもかかわらず、故意にこれを怠ったものです。そして、説明会で交付されたA3書面には、公聴会が10月頃と記載しているだけです。

(5) さらに、9月9日の1回目説明会から最終日9月17日には、3会場で7回目、8回目、9回目の説明会でも、職員から「10月の公聴会で意見が述べられます。」と言うのみで、公聴会の期日や手続き説明や公聴会文書配付はありませんでした。

(6) 市長は法16条1項を遵守していたら、説明する職員に「住民の意見を反映させるために必要な措置」として、説明会に来た市民らに公聴会の開催日時、開催場所、申出書・意見要旨文書の提出と本件計画を立案した理由書面を情報提供するよう指示、指導を行っていません。

(7) よって、16条1項の必要な措置を講じていないことから、都計法に違反する本日の公聴会は無効となります。

2. 法16条1項違反、理由書面を添付していません。

(1) 住民の意見を反映させるために必要な措置には、市長が都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添付することと規定されています。

(2) ところが3案件とも理由を記載した書面はありません。説明会においても、本庁都市計画課においても、広報やホームページにも存在しません。A3サイズの素案には素案作成までの経過が記載されているだけで、①変更する理由、②新設する理由、③廃止する理由が、素案に記載されていません。

(3) つまり理由書面が不存在ということは、①説明会においても、公聴会においても、住民ら及び利害関係者らは3案件の計画理由も知らされず、②また、素案変更が決定した後の具体的な計画も知らされず、③ただ色分けしたA3サイズの図面を見て、市民は意見を述べることとなります。

(4) 3案件の決定後に土地・建物の所有者、区分所有者、賃借人、地権者、児童、勤労者らの利害関係人及び住民らへ、具体的な制限や負担が課せられることから、

①市長はこの計画を決定しようとする理由を書面で公表し、②説明会でも理由書面を交付しなければならないが、③市長はこれを怠り、住民の意見を反映させるために必要な措置を講じていません。

(5) よって本日の公聴会は、都計法16条1項に違反した公聴会となり、

- ①無効となります。そして、
- ②都市計画案の作成ができません。
- ③計画案の縦覧ができません。
- ④意見書の提出を求めることも提出することもできません。
- ⑤都市計画審議会は市長に建議することができません。
- ⑥よって、本件計画案は告示することができません。

3. 市長は法17条1項の理由を記載した書面を公衆に縦覧させていない。

(1) 市長は、都市計画3案件を決定しようとするときは、あらかじめ国土交通省令の定めにより、その旨を公告し、その計画3案を計画決定しようとする理由を記載した書面を添えて、公告の日から2週間、公衆の縦覧に供しなければなりません。

(2) 3案件に9件の変更案が立案されており、この9件には変更の理由があります。当然、市民らは2週間の計画案を縦覧するときに、理由書も全部縦覧することができます。

(3) しかし市長は9回の説明会において、市民らに理由書を交付しなかった。

(4) そのため、公聴会で公述人は本件計画案を変更する理由を知らない。

(5) 一方、大阪市や他府県や他市の都市計画変更案では縦覧の前に理由書が公表され、他府県の市民らは具体的な説明を受けています。

(6) そうすると、公述人は変更理由も十分に把握し得ない状態で公述することになり、16条1項に反することから、公聴会は無効となります。

4. 縦覧日から2週間14日間では意見を提出できない市民がいます。

(1) たとえ変更の理由書が作成され、2,500分の1の計画図面が作成されたとしても、その書面の縦覧開始日の公告があったとしても、

(2) 堺市の住民及び利害関係者は2週間14日間の縦覧期日満了日までに、計画3案の9件変更全部について、市長に意見書を提出することができません。

(3) 市長は1案件を2週間の14日間として、3案件で合計42日間とすべきです。

5. よって、市長は同16条第1項の住民の意見を反映させるための措置、必要な措置を講じていません。この法律条文に違反しています。

第3 本件3素案は都市計画法第17条の縦覧規定にも違反する。

市長は説明会時において、また公聴会時において、素案は同法に違反する。

1. 都市計画法14条の計画図は省令第9条2項に縮尺2,500分の1以上の平面図

と規定されているが、縦覧図面は以下のとおり同法令違反です。

- (1) 黒山地区の縮尺は1万分の2.6 (2,500分の0.65)
 - (2) 水賀池地区の縮尺は、①1万分の2と②1万分の2.1
 - (3) 新金岡地区の縮尺は1万分の0.85
 - (4) 泉北ニュータウンの縮尺は①1万分の0.53と②1万分の0.65と③1万分の0.85です。そして全図が2,500分の1以下です。
2. 本庁の都市計画課においても、2,500分の1の変更素案の平面図はない。
 3. 総括図もどきの素案図面では20メートル幅（素案図面では2ミリ幅の赤線）の線引きになる。市民及び地権者らはこの図面の縦覧では、区分される区域に含まれるかが容易に判断することができません。
 4. 位置、所在地の記載なし、区名、町名、何々台名と及び何丁の記載がなく、公文書の要件を満たしていません。法基準に違反します。よって、市長は、上記法令の縮尺を遵守せず、違法な素案だから同法16条1項の住民の意見を反映することができず、素案は無効となります。

以下、案件ごとに意見を陳述します。

案件1 黒山地区下記4件の変更素案について。

第1 区域区分の変更について。

- (1) 変更案の図面表記が違法です。
 - ①図面は都計法施行令9条2項規定の縮尺2,500分の1以上でない。
 - ②素案地図は現況と違い過ぎる15年以上前の美原町役場がある地図です。
 - ③図面の赤線、青線、赤塗り、黄色塗り、紫塗りの境界が明確でない。
 - ④横線の青線は何地区ですか、何地域の意味ですか、注釈がないため分かりません。
- (2) 地図が薄くて境界線が不明で、なお、境界線の基準が混同しています。
 - ①道路の中央線で区域を分けている。
 - ②道路の端で区域を分けている。
 - ③地番で区域を分けている。
- (3) 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ません。
- (4) よって市民は都計法14条2項の規定どおり、いずれの区域に含まれるか容易に判断することができません。
- (5) 再説明会及び縦覧では、以下の図面が必要です。
 - ①せめて説明会で2,500分の1以上の図面を縦覧できること。

②せめて令和3年度ぐらいの地図で縦覧できることです。

第2 素案の変更地域は都計法第12条の4に定める地区計画の区域ではない。

1. 都計法第13条（都市計画基準）1項15号のイの条文に反する素案です。
2. 素案で「西地区区画整理事業、または東地区計画の区域を中心として、一体的な市街化が形成されたことから、周辺の調整区域も市街化にする」と記載していますが、以下の都計法により、市街化することができません。
3. 地区計画外の素案地域は市街化に促進できない法律です。法13条15号に黒山東地区計画はイの条項を下記に当てはめました。

- (1) 黒山東地区の調整区域で地区計画を決定した平成30年7月27日、堺市告示第277号、約8万2,000平米の区域図に境界線が記載された周辺の土地（素案図面では①国道309号線沿いの店舗群と②美原郵便局と③その北側土地及び美原区役所別館の④東側土地のこと）が市街化を促進することがないように定めることと規定されています。
- (2) だから市長は黒山東地区の地区計画外区域を市街化に図るうえで、周辺の①ないし④の土地に支障がないよう定めなければなりません。
- (3) ところが市長は、上記都計法に反して、市街化しようとしています。

4. 市長は、素案地区を市街化するために、下記法令の区域を定めていません。

- (1) 市長は都計法第12条の2（促進区域）に定めていません。
- (2) また、市長は黒山西地区に同条1項4号の拠点業務市街地整備土地、区画整理促進区域と定めていません。
- (3) また、市長は都計法12条の5（地区計画）第4項の特定大規模建築物の整備のため、開発整備促進区にも定めていません。

5. 市長はえこひいきで他所の調整区域の開発住宅群を市街化していません。

- (1) 市長が素案どおりに市街化するなら、市長は都計法34条11項の市街化に隣接している調整区域の50戸連たん区域も、差別なく同じように市街化に変更するはずです。
- (2) ところが、大阪府知事は第8回大阪南部都市計画の区域区分変更の決定において、市街化調整区域の変更は行わないと計画決定しています。
- (3) 市長は以前、市が政令指定都市に格上げするための人口増加策として、調整区域の隣接に50戸連たん制度で開発許可された住宅群があります。
- (4) 私は、調整区域で法34条11項で開発された何ヘクタールもの住宅区域を、市長は、都計法の義務により市街化すべきだと意見しましたが、大阪府知事の上記都市計画決定のとおり、市街化変更を否定し、いまだに調整区域のままです。
- (5) ところが市長は黒山地区では地区計画外の調整区域にある合計約1万坪以上の土

地を市街化に変更する素案です。地域差別が生じます。

(6) このままの素案では、調整区域を市街化区域に変更することはできません。

6. 都計法第15条(都市計画を定める者)4項の堺市が定めた素案計画は、大阪府が定めた第8回上記都市計画に適合したものでなければなりません。

(1) よって市長の素案は大阪府の第8回南部大阪都市計画に適合しません。

7. 都計法第15条(都市計画を定める者)4項の堺市が定めた素案計画が、大阪府が定めた第8回南部大阪都市計画と抵触するときは、大阪府が定めた都市計画が優先するものと規定されています。そうすると、素案を決定する前に、市長は大阪府と協議する必要があります。市長が調整区域を市街化するには、大阪府知事の大阪南部都市計画の区域区分の変更決定が必要です。

8. よって当該審議会は都計法に違反する素案を市長に建議することができません。

第3 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。

1. 黒山東地区計画外の下記調整面積を市街化にする変更は違法です。

(1) 登記地番で黒山37番土地、黒山31番6の美原郵便局美原支店の土地の合計約1,500坪は地区計画外で調整区域です。

(2) 登記地番で黒山391番4他店舗土地、黒山169番1他店舗群の土地の合計約1,500坪は地区計画外で調整区域です。309号国道沿いの店舗群。

(3) 美原区役所別館の東側土地、登記地番では黒山17番、黒山14番1等の約2,200坪の田畑は地区計画外で調整区域です。

(4) 黒山西地区の区画整理事業地外の国道309号線西側道路沿いの約5,000坪の農地、工場、店舗は調整区域です。

(5) 以上のとおり、地区計画外の上記調整区域の面積は推定ですが、約1万坪以上の土地を市街化にする都市計画です。

2. そして市長は素案に、地区計画外の調整区域土地を市街化する法令の根拠を一切示していません。

第4 市長は素案箇所を用途地域にする理由書を添付していません。

1. 黒山東地区の地区計画外の調整区域を、なぜ近隣商業地域に用途変更するのか、素案に理由が記載されていません。

2. 黒山東地区の地区計画外の調整区域が市街化され、なぜ第1種住居地域に用途変更するのか、素案に理由が記載されていません。

3. 黒山西地区の(区画整理事業地)、地区計画外の調整区域が市街化され、なぜ準工業地域に用途変更するのか、素案に理由が記載されていません。

第5 素案の記載不備は都市計画法に違反する手続です。

(1) 市長素案は市民との約束が反故にされ、裏切っています。

①市長が市民に示した素案には、南部大阪都市計画の黒山東地区の地区計画を決定したときに、調整区域での開発許可に附帯して、以下の制限がありました。高さ制限31メートル、日影制限、建蔽率60%、容積率200%、建築物の制限、騒音・振動数値制限、大気汚染対策、安全対策、緑化率18%、環境等と多くの住民に配慮した条件がありました。

②しかし、市長はこれら附帯条件を素案に記載していません。そうすると、素案変更後はどのように緩和、または悪化するのか、説明していません。

③例えば上記のように決められた高さ制限、環境保全、維持、建替え等の許可条件が廃止になります。

④さらに用途、業種の制限が廃止されることを記載していません。

(3)市長は開発条件に附帯した環境対策、騒音、振動、風紀等の制限が無効となります。その結果、周辺住民の安全、環境保護に欠けることとなります。

第6 素案地域の都市計画税及び固定資産税の税金が増額します。

1. 市長は下記法律の説明を行わず、増額しようとしています。都計法第85条（税制上の措置等）「堺市は素案の都市計画が適切な遂行を図るため、市街化された区域の土地について、その有効な利用の促進及び投機的取引の抑制に関し、税制上の措置、その他の適切な措置を講ずるものとしています」が、市長は一切この措置をせず、説明もしていません。

2. この素案が市税の増税目的となっています。

(1)素案の地区計画外の地域が決定後、市街化及び用途変更により、都市計画税が課税され、固定資産税が増額します。

(2)市長は地権者及び市民らへの固定資産税増額等に説明の虚偽があります。

(3)市長は土地評価取扱要領等において、具体的に土地評価額が増えることを説明することができますが、これを怠りました。

3. 市長素案の増税まい進に反対します。

4. 市街化に変更すると、調整区域での建物の用途、建替えの制限がなくなります。

(1)調整区域の制限廃止により、地価上昇、高額転売の説明がありません。

①資産価値が上がります。

②土地建物の取引が流動化します。

③不動産転売ができます。

④投資ファンドで海外法人になることも、市長は説明しません。

(2)よって地価は上昇し、市民の固定資産税、相続税の税金は増額します。

第7 高度地区の変更について

1. すでに都計法第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①高さの

制限事項が変更になるのか、近隣商業地域の②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す。

2. また、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、または変更するのか、②素案決定により、第1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も説明していない市長の素案は違法です。

3. 同じく都計法第12条の10で、①区域の特性に応じた高さの地区整備計画で定めた高さ制限のままにするのか、または変更するのか、②素案決定により、準工業地域の高さ制限に変更するのか、市民ら及び利害関係者に具体的に説明していない素案は違法です。

4. 素案の調整区域は市街化を抑制すべき区域ですから、素案区域に高さ制限はありません。

(1) ただし、素案の市街化後に第1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ますが、具体的な理由は不十分であり、理由不備に該当します。

(2) 特に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みます。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ります。

第8 準防火地域の変更について。

上記高度地区の変更文書とだいたい同文のため省略し、素案は違法です。

案件2 水賀池公園の変更について

第1 公園の変更について

(1) 水賀池は日本を代表する歴史遺産であり、世界遺産です。

①池底8メートル下には旧石器時代の遺跡・遺物が発掘されます。さらに飛鳥・奈良時代に、堤の造成時には、堤周辺の土を8メートル下の土を掘り出して盛土していることから、堤の土中には古生代、中生代、新生代からの遺物・化石があり、時代は逆転し、上表から発見できます。

②そして順次、旧石器、縄文時代の遺物が発見されます。二上山サヌカイト石からの地形や狩猟や四季の絵が細密加工された石器が発見され、世界的大発見となり、人類、地球の遺産となります。

③さらに弥生時代の遺跡・遺物が発見されます。四ツ池遺跡のように、消滅させてはならないのです。

④当池の中央部の池は、古墳飛鳥時代に灌漑用に利用され、日本最古級の池であり、奈良時代の農耕・灌漑用ため池の遺跡群です。

- ⑤行基さんの農耕水田時代のため池遺産です。
 - ⑥弘法大師様の遺産のひとつでもあります。
 - ⑦平安時代の荘園制度の歴史遺産であります。
 - ⑧池の埋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す。
- (2) 国連の持続可能な社会、SDGs運動に反して、桜・ツツジ群の破棄は愚行です。世界ニュースになって、市民らは恥ずかしいことでしょう。
 - (3) 都市公園、公園地区の減少は市条例に矛盾します。市は開発者に緑地面積率の指導をしておきながら、市長自らが削減するは愚行です。
 - (4) 都市公園法に市長自らが違反しています。
 - (5) 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りません。

2. 公園の桜100本、ツツジ2万5,000株を伐採、破棄は許されない。

- (1) 新金岡に「緑の回廊」緑育成ガイドラインがあるように、水賀池公園の外周800メートルに整備された桜並木、ツツジ緑道をそのまま残すか、新たに800メートル外周緑地帯を市民らが散策・歩行できるように緑の更新を施行しなければなりません。
- (2) 市民が親しんできた樹木を伐採をせず、公園の樹木は次世代につなぐため、堺市が条例で道路出入口の工事申請時に既存樹木の移設を許可条件とするように桜、ツツジを移設しなければなりません。私たちは1000年来からの先人が生存するための遺跡群を次世代に残さなければなりません。

第2 用途地域の変更について

1. 用途変更の素案は違法です。

- (1) 奈良時代からの当池の所有者らは、昭和に市から池の南側9,000坪を小学校建設用地の求めに応じ、市に売却しました。
- (2) また当池を公園にする約束で市に売却しました。しかし今回、市長はその約束、売却目的を反故にして、市長は当池を全部埋立て、公園西側36.5%、2万3,000平米、約7,000坪を民間に転売すると説明します。そして、残地を業務用に定期借地するといえます。
- (3) ところが池全部の売却時には池の所有者らは池の埋立て、転売売却、業務用借地することの同意を行っていません。
- (4) 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を通知する必要があるながら、通知なしの説明です。市長は公の施設、公共の福祉の目的との説明を反故にして、地権者ら及び飛鳥時代からの先祖様、市民らをだましたこととなります。

2. 地方自治法第244条の2第2項、公の施設の廃止に反する。

- (1) 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7,000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りません。
- (2) 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りません。
- (3) 一方、市長は本件都市計画手続の流れの説明文書には議会の議決を記載していません。また、説明会でも説明していません。
- (4) 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、地方自治法同条に違反します。
- (5) また市長は、公園の一部を長期かつ独占的に事業者には業務用店舗用地として、定期借地権契約を行うと、2人しかいない説明会で公表しましたが、
- (6) 市議会の3分の2以上の議決、同意を得ていないことを説明しないことは、同じく地方自治法同条に違反します。
- (7) そうすると、本件素案は都市計画審議会の建議を経るだけでは決定をすることができません。
- (8) よって、市長が市民らに渡した誤った縦覧の文章、市長がした誤った説明会では、都市計画法令上、素案は無効となります。

第3 高度地区の変更について

1. 高さ制限がなくなり、環境が悪化する。

- (1) 高度地区は非該当となり、高さ制限がなくなる。タワーマンション建設が可能となる。資産価値が上がり、土地、建物は高額転売になります。
- (2) また、法人の転売も可能となり、投資対象のための変更素案になります。
- (3) そして、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、小学校の日照時間が短縮され、日影の時間が増えます。

2. 小学校区域の用途を変更する必要がありません。

- (1) 小学校の周囲を近隣商業地域に変更すれば、北側斜線の制限がなくなり、高さ制限もなくなります。
- (2) さらに騒音被害が常態化し、特にスーパーマーケットは24時間空調なので、低周波の振動基準が緩和され、その被害は低学年の子供らに重大な影響が生じます。鼻血、頭痛、不眠症、耳鳴りなど、甚大な被害が発生します。
- (3) さらに将来、市長は同校を廃校にし、高額転売のもくろみでしょう。

3. 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です。

よって、市長がした未熟な拙速な素案は、憲法第14条に違反し、都市計画法規定の縦覧にも違反することから取り下げるべきものです。

案件3の1 新金岡、泉北ニュータウンの用途地域変更について

第1 変更の理由が存在しない。

1. この素案には、変更の理由が記載されていません。
2. 堺市には変更する理由がありません。
3. 市長や担当者らは恣意的で差別的な公正さを欠ける変更案を立案しました。
4. 大阪府営住宅、大阪府住宅供給公社、旧日本住宅公団の都市機構ら（以下「公営家主」らという。）は、容積率300%にする理由があります。
 - (1) 公営家主らは泉北地域では駅から遠く、バス便でバス代がかかり、部屋は狭く、エレベーターのない5階建ての公営住宅は空室が多く、改装しても入居者の応募がないことから、駅前に建替えたいのです。
 - ①なぜなら泉北高速の泉北ニュータウンでは、高い運賃プラス高いバス代では、求人する会社が高い通勤費の負担を節約するため、泉北ニュータウンからの応募者を断っているのです。
 - ②また若い世帯は子供の進学の塾代に高い運賃を節約するため、中百舌鳥駅以北に居住するのです。だから男子児童が少なくなり、女子児童の割合が増えている現状から、計画の見直しが必要です。
 - ③さらに公営家主らは南海バス利用の公営住宅を廃止する計画ではないでしょうか。
 - (2) 公営家主らは全域で建替えるのではなく、駅前、徒歩圏で建替えたいのです。そして、高層マンションにしたいのです。しかし200%の容積率のままでは、スクラップ・アンド・ビルドができないというのです。
 - (3) そこで堺市長に駅徒歩圏の地域を容積率300%に変更させたのです。
 - (4) しかし昭和40年代に沼地、山林、谷を開発した団地には、敷地にゆとりがあり、緑地があり、200%のままでも十分、高層マンションに建替えられるのです。あえて300%にする必要がありません。
 - (5) 一方、公営家主らは建替え建設費は公営住宅法で国が半額負担することから、市長と公営家主らが談合して、オリンピック元理事のように借金を増やしても1棟当たりの建設費を増やしたいのです。
 - (6) そのため、容積率200%を300%に変更する本件素案を計画しました。
 - (7) そんな理由を市長は公表するわけないですよ。だから素案には理由書がないのです。

第2 新金岡町5丁地区を300%に変更しない不公平、差別が生じます。

- (1) 新金岡地区の新金岡町5丁地域は300%に変更せず、200%のままと説明しました。(新金岡町5丁を以下「新金岡5丁」という。)
- (2) 私が変更しない理由を聞くと、「1戸建てが多いから」という。
- (3) 新金岡5丁には、アパート、店舗、事務所の建物、多数存在します。
- (4) 1戸建ては300%に変更できない理由があるのか聞くと、
- (5) 市長は府営住宅、公社、URの賃貸住宅を建替えるために300%に変更するという。戸建ては除外するという。
- (6) しかし、本件変更素案の書面には「各駅周辺での共同住宅の立地の促進を図るため」と記載しています。
 - ① そうすると、駅から近い新金岡5丁で老朽化した1戸建てを更地にし、共同住宅のアパート建設を促進することは素案の計画に合致します。
 - ② そして新しい条例を施行して、特別住居地区の規制により、住居以外は200%のままですから、さらに計画に合致するものです。
 - ③ それとも300%に変更すると、土地評価額が増えることによって、相続税評価額が増える、固定資産税が増えるのが困るからでしょうか。
 - ④ そして何より5丁に不動産を所有する公務員、または親族、友人、法人の関係者らに増税しないよう忖度したのでしょうか。
- (7) だから新金岡5丁の1戸建てを300%に変更しない理由書面を作成せず、説明も不十分だったのですね。
- (8) 他方、泉北ニュータウンの榎・美木多地区では、1戸建ても300%の区域に含まれています。光明池地区でも1戸建てが含まれています。そして泉ヶ丘地区でも含まれているのです。そして増税されるのです。
- (9) 以上のように、説明会では説明が矛盾するばかりです。
- (10) 地域によって変更の判断が矛盾します。法の下での平等に反しています。
- (11) その結果、市長自らが地域を分断し、地域間に格差をつけ、地域差別を発生させています。

第3 学校間、病院間の地域差別、人権差別、不公平が生じます。

1. 泉北ニュータウンの榎・美木多地区で同じ外周道路側で300%にする区域と200%区域が差別されています。地域差別が生まれています。
 - (1) 南区役所の説明会で選定の理由を聞きました。ところが過日、中区役所の説明会で深井地区の用途変更案の説明と全く相反する説明をしています。
 - (2) 榎地区の支援学校は300%に変更しない。一方、深井地区の東深井小学校は用途変更し、300%に変更する。
 - (3) 支援学校区域を300%に変更しないことは、明らかに障害者差別であり、公平

性に欠け、その上、理由不備です。都市計画法にも違反します。

(4) 原山台の近大病院は200%、ところが三原台の近大病院は300%。

(5) よって素案は障害者と入院・通院患者らを差別しています。

2. 泉北ニュータウンの容積率の変更基準を駅から800メートル圏内の矛盾

(1) 市長は駅から半径800メートルまでを300%に変更する案だが、素案図面では800メートルプラス350メートルまでを300%に変更しているところがあります。

(2) 一方、駅から300メートル、600メートルのところでも変更していません。

(3) また駅から近くでも新住法区域外なら300%に変更しないという。

(4) このように市長は地域を分断し、地域差別を行っています。

3. さらに市長は、昭和の新住法による一団の団地として許可された地域を分断して、公営家主らのために駅から近い、遠いという理由で地域を分断して、容積率を変更しようとしています。

4. よって、市長がした未熟な拙速な素案は憲法第14条に違反し、都市計画法規定の縦覧にも違反することから取り下げるべきものです。

第4 変更案の容積率を300%にする法令根拠を示さず、また市は300%に変更する条例根拠もないことから、容積率の変更はできません。

1. A3サイズの素案には法律名、条項、号数の明記なし、同法違反です。

2. 市長は300%変更の根拠となる法令、条例、規則、要領、要綱、指針等を書面で示していません。

3. この素案は行政手続法及び都計法に反する手続なので、取消しを求める。

第5 地域の利害関係者、分譲管理組合が蚊帳の外に置かれ、排除されています。

1. 公営住宅も分譲団地住宅も新住法による一団地の開発です。

(1) 地域の半分は分譲住宅群です。賃貸住宅も半分です。

(2) 大阪府が分譲した団地群、都市機構（旧日本住宅公団）が分譲した団地群、大阪府住宅公社が分譲した団地群は建替え再生計画に含まれていないのです。

(3) 上記の元分譲主は昭和40年代に賃貸住宅及び分譲住宅を一体として、堺市長から一団地の開発許可を取得して建設しました。

(4) ところが素案の300%変更の緩和利益を受けるのは公的賃貸住宅、公営家主らに限定されています。その上、固定資産税が免除。

(5) なお、上記の行政機関は、昭和に建築した分譲住宅群が同じように老朽化し、建替えが必要なことを熟知しています。

(6) これでは分譲住宅群、区分所有者、管理組合に固定資産税の過度の課税を強いるだけで、相続税の評価額は増えるだけの悪しき都市計画変更と言わざるを得ませ

ん。

2. 市長は泉ヶ丘地区、光明池地区での説明会を行っていません。
 - ①市民が説明会を受けるために電車賃、バス代を負担させています。
 - ②市長がした9回の説明会は会議室の1室です。素案の変更地区地域が特定されています。
 - ③だから計画地域の泉ヶ丘駅、光明池駅等の会議室、または周辺に会議室で説明が開催できます。
 - ④市長は計画案を広く周知するため、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りますが、これを怠りました。
 - ⑤さらに南区の説明会場へは起伏の激しい道のを半径3キロから5キロの距離です。一方、北区の説明会場へは平坦の道のを半径800メートルです。
 - ⑥明らかに泉北と新金岡の住民には差別的取扱いが行われています。
3. 市長は明らかに市の北部地域を優遇しています。計画決定前に地域間の差別を行っており、分譲住宅の管理組合群に説明していません。
4. 市長は「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」による変更であることを説明していません。
5. 市長は「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ません。

第6 憲法第14条に違反する素案です。

1. 本件素案において、憲法第14条に規定するように、新金岡地区及び泉北ニュータウン地区の全ての（居住者、区分所有者、土地、建物所有者並びに権利を保有する関係者らを含む。）市民らは、法の下に平等であって、社会的身分により、政治的、経済的、または社会的関係において、差別されない。ところが
2. 市長は容積率200%を300%に緩和する理由が、法的賃貸住宅の建替えのために計画されたことを隠蔽して、公表せず、説明していません。
3. 公営住宅の建替え時に高層化するため、容積を300%にして、5階建て団地の公営住宅を17階建ての高層住宅に建替え、その残地を民間デベロッパーの不動産業者に売却し、タワーマンションを1億円で分譲させる計画です。
4. また一部の残地を店舗、治療介護用に付度、縁故者に売却する計画です。その証拠は泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画、令和3年5月改訂21ページの図面から推定できます。
5. そもそもこの2地区は新住法による一団地による開発許可による造成された宅地です。

- (1) つまり大阪府企業局、都市機構の公的賃貸住宅も、また昭和40年代に分譲した団地群は堺市が一団地の開発として造成許可にありました。
- (2) だから当該地に埋設した下水管は分譲及び賃貸住宅群の1,000戸が共有する下水管です。
- (3) また公営住宅への配線は分譲団地の敷地による電柱を通じて、電気配線、電話配線、ケーブル配線が供給されています。
- (4) さらに分譲団地の管理組合は、毎年、都市機構に下水管使用料を支払っていました。
- (5) ところが分譲敷地内にある下水管がよく詰まり、清掃を毎年していたところ、ある年、設計図面で現地下水管を確認したところ、その先の下水管が、何ということでしょう、公営住宅の下水管とつながっていたことを発見しました。
- (6) 都市機構の敷地を通る下水管でないことから、下水管使用料無効の申出を行ったところ、下水管は都市機構の所有物だと主張し、今までどおり違法に下水管使用料を請求し続けています。
- (7) また地域居住者らは、分譲・賃貸敷地内の道路を分譲・賃貸敷地内通路を供用利用しています。さらに周辺住民から通勤、通学路として通行されています。

6. よって、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、憲法の法の下での平等に反する計画であるから、決定を行わないことを求めます。

第7 300%の拡大線引きは隠れ増税に当たるから、素案に反対です。

素案の線引きは駅周辺のはずが、泉ヶ丘地区の三原台は駅から1キロ先の分譲タウンハウスを300%に変更する素案です。そうすると、固定資産税が免除された公的賃貸住宅と違い、分譲住宅の土地評価額は増額され、令和9年には固定資産税が増税します。

第8 府市一体のふしあわせな都市計画の素案です。

1. つまるところ、公営家主ら当該地区に住んでいない者らが、分譲住宅の管理組合群及び賃貸居住者ら及びライフラインの実態を反映しないで、机の上で素案を作成したものです。
2. 市長は公営家主らが公営住宅法で国から補助金を目当てに建替えをもくろんでいます。それも幾重にも儲かるように考えています。
 - ①そう、容積率を300%にすれば、建築工事費が増額する。
 - ②そして残地をオリンピック元理事のように口利きで1億円タワーマンション建設のデベロッパーに売却をもくろむ。

- ③投資業者が1部屋1億円で買い、その後、アジア人が3億円で買う。さらにネット世界で5億円で売る、投機の対象を提供するだけです。
- ④300%変更による利益は公的住宅管理者、大阪府、都市機構らが独占し、建替えの支援を一切被らない管理組合会員らは、ただ固定資産税の増額、相続税評価額の増額の被害を被るばかりです。
3. 300%で増えた公営住宅を民間建替えの仮住まいに利用できない。私は「分譲住宅の建替え時に、仮住まい用に300%にした公営住宅を利用できないか」聞いたところ、回答なし。市は何も考えていないのです。市長は口では分譲住宅の建替えに支援者、専門家を協力させると言いながら、具体策は全くないのです。しかし管理組合が分譲建替えの建設業者を市長が決定すると言ったら、即座に対応は全く違ってくるでしょう。
4. よって、行政庁は他の行政地におもねり、納税者らの利益を顧みず、皮肉にも納税者から委託された行政権限により容積率を300%増加し、オリンピック利権のように他の行政庁の建設費支出を増額するためだけに本件素案が計画されたと言えます。
5. さらに駅から1キロ以上の公営住宅群の分譲住宅群の市民は市長及び府公社、都市機構の行政機関らの偏狭により、見放され、排除されており、明らかな地域差別、補助金差別を受けるものです。

第9 協働、共生一体関係にある。

- (1) 結局のところ、公営家主らは昭和40年代に同地区の公営住宅の建築資金を同地区で団地住宅を分譲して回収しました。
- (2) この地区は一団地の開発地であり、賃貸住宅も分譲住宅も一体です。
- (3) そして、分譲管理組合群と、自治会も連合自治会とも共生しています。
- (4) そのことを変更素案地区の開発許可をした市は熟知しています。
- (5) だから新金岡地区、泉北ニュータウン地区の再生計画も一体としての計画が必要であることを指摘します。

市長及び公営家主らの責任であり、元分譲主の責任であると思いませんか。この偏狭な素案では、地域を分断し、新たな地域差別が生まれます。

案件3の2 特別用途地域の変更素案について

1. 特別用途地域の変更素案は、法令根拠を示さず、理由が不備です。
- (1) 特別用途地区条例の条例は存在しません。
- (2) もし市長が堺市特別用途地区建築条例のことを指すのであれば、素案に条例名を記載する必要がありますが、市長はこれを怠っています。

(3) 市長は素案に「特別住居地区を指定し、条例により以下の建築物を制限します。」と記載するが、新たに条例を作成するのか、上記の条例に新しい情報を追加して変更するのか、一切記載していません。

(4) さらに市長は上記条例第5章（特別住居地区）第7条「共同住宅、寄宿舍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。」と記載しようとしています。200%を超えた場合の説明がありません。しかし、違反には罰則があります。

2. 懲役3年以下の罰則になり、50万円以下の罰金になります。

(1) 上記条例の7条が適用され、特別住居地区条項の200%を超える建物の違反者は、①所有者、②工事を発注した建築主、③工事施工者、④設計者、⑤その法人もしくは代理人、⑥法人代表者、⑦従業員らが該当します。

(2) そうすると、分譲住宅の管理組合理事長及び区分所有者全員が該当します。

(3) また建築基準法98条の規定により、上記の行為者は懲役3年以下に罰せられます。ということは住民が罰せられるのです。

3. このように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、条項は無効ですから、素案は無効となります。

4. さらに市長がする特別住居地区の指定は、憲法第29条、財産権はこれを侵してはならないに違反します。

(1) 制限する建築物を共同住宅、寄宿舍、または下宿以外の用途に供する部分の容積率が200%を超える建物と指定していますが、

(2) 第1種中高層住居専用地域では学校、神社、寺院、協会等、老人ホーム、保育所、スーパー銭湯、診療所、病院、宗教会館が建築できます。

(3) 具体的には6,000坪所有の分譲住宅管理組合が分譲団地を300%のマンション建設資金を捻出するため、3分の1の2,000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%以下では、売買価格に大きな差額、損害が生じます。

(4) 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ます。

(5) まさに市長がしようとしている特別住居地域の指定は財産権の侵害に該当します。市長は日本国憲法違反者になります。

5. 特別住居地区を容積率300%にする法令、条例は施行できない。

(1) 市長は建築基準法49条、50条、107条を根拠にして、堺市特別用途地区建築条例に特別住居地区を新たな条項として、例えば第5章として決定しようとしています。

(2) この条例は議会の議決がされていません。国と事前協議が必要です。

①容積率200%の同じ用途地域の中で、特定地域を300%に指定する条例がない。また、国土交通省の都市計画運用指針にも記載されていない。

②さらに他府県、他市の特別用途地区の取扱いをネット検索で見れば、市長がする特別住居地区の条例制限は異様としか言いようがない。

③なぜなら国の事業として大阪府及び旧日本住宅公団が泉北丘陵を緑地とゆとりのある一団地の開発として地域を開発して、分譲住宅、賃貸住宅を施行したものです。この事業計画では、同じ用途地域の中で容積率200%と300%に区域分けをしていない。国と協議が必要です。

④そうすると、新たに特別住居地区を決定する前に、都計法の規定により、市長は国土交通省と大阪府と都市機構と事前協議が必要です。

6. 地域を特定する理由書が存在しない。具体的に説明していない。

(1) 市長は容積率300%に変更する地域を駅から距離数だけを基準にしていますが、具体的な理由なしに決定しようとしています。

(2) 市長は駅から半径800メートル地域を特別住居地区に指定すると説明していますが、素案図面では1,150メートルまでの地域を同地区にしています。基準が曖昧です。地域により不公平が生じます。

(3) 市長は容積率300%の建物は居住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。

(4) 市長はその地域を特別住居地域とする具体的な理由書を縦覧させていません。

7. 議会の議決のない条例案を都市計画決定はできません。

市長は議会の議決なしに、また議題または議案提出、または執行日決定されていないこの条例案で、建築物を制限すると説明していますが、地方自治法の規定する公務員の職権濫用に該当し、違法です。

(1) 市長は300%地域内では居住以外の業務用建物を200%を超えて建築できなくするため、まだ条文も内容も説明できない架空の条例案を、あたかも議会の議決が約束されたかのように特別居住地区と説明しています。

(2) 利害関係者、賃借人、管理組合、区分所有者らは、市長から、また市議会議員から差別されていると真摯に感じるので、反対します。

8. 市長は市民にその理由書面を縦覧させていません。

結論、以上のとおり、この素案には憲法に違反する、法律に違反する事項が多く、全く不完全な都市計画案となっています。堺市民は大迷惑です。よって、市長に素案の取下げを求めます。以上、ありがとうございました。

