令和6年度第2回

堺市都市計画審議会

日時 令和6年11月19日(火)
午前10時00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6年11月19日(火)

午前10時00分

場 所 堺市役所 本館12階 第1・第2委員会室

○出席委員(15名)

会 長	嘉 名 光 市	委 員	伊豆丸 精 二
副会長	吉 川 敏 文	委 員	西 哲 史
委 員	成 清 敦 子	委 員	藤 本 幸 子
委 員	橋 寺 知 子	委 員	西 村 昭 三
委 員	波 床 正 敏	委 員	田 渕 和 夫
委 員	弘 本 由香里	委 員	宮 本 恵 子
委 員	北 尻 芳 孝	委 員	利 岡 孝一朗
委 員	西 川 知 己		

○欠席委員(4名)

委 員	加 我 宏 之	委 員	葛 村 和 正
委 員	久 保 はるか	委 員	三 原 寧 大

○案件

- ・議第192号 南部大阪都市計画道路の変更について(市決定)
- ・議第193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194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
(一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設)について

○報告事項

- ・立地適正化計画の策定に伴う施策の推進について
 - 拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更について
 - 容積率緩和制度の運用ガイドラインの作成について

(午前10時00分開会)

○司会（垣内） 皆様、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6年度第2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におかれましては、お手数ですが、電源をお切りいただきますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

本日、加我委員、久保委員、葛村委員、三原委員におかれましては、用務のため欠席する旨の連絡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、事務局のほう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。

続きまして、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。その次に堺市都市計画審議会委員名簿、議案書、議案書資料、資料1、資料2-1、資料2-2でございます。併せて、説明用のパワーポイントの印刷物を配付させていただいております。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、おはようございます。今週に入って、めっきり寒くなって、私の周りでも風邪を引き出した人がたくさんいますので、皆さんもお気をつけください。何か、体に気をつけてくださいって話ばかりしてますけど、夏は夏で暑いし、気候変動、本当に大変だなと思っております。

それでは、議事を進めさせていただきたいと思っております。

本日の議事録の署名委員は、波床委員、それから西村委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

本日は、案件が3つ、それから、報告事項が1つでございます。

それでは、「議第192号、南部大阪都市計画道路の変更について」、理事者の説明を求めます。

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

それでは、「議第192号、南部大阪都市計画道路の変更について」ご説明いたします。

議案書の2ページから4ページ、議案書資料の2ページから4ページ、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。

本案件は、南海本線連続立体交差事業の推進に向けて、鉄道事業者等関係機関と協議を行った結果、南海本線と交差している阪堺線を移設することに伴い、都市計画道路南海本線附属街路を変更しようとするものです。

これまでの経緯といたしましては、令和6年2月6日の本審議会で変更内容案についてご報告しており、本日は本案件について付議するものでございます。

まず、南海本線連続立体交差事業の概要についてご説明いたします。

本事業は、鉄道を高架化することによって、踏切での交通渋滞や事故を解消し、地域の一体的な発展に寄与することを目的として実施しております。事業範囲は、石津川付近から堺市と高石市との市境界付近までの延長約2.7キロメートルで、7箇所の踏切を除去いたします。今回変更しようとする附属街路の区間は、事業区間のうち、南海本線と阪堺線との交差部付近から浜寺公園駅前交通広場までの区間です。

それでは、今回の都市計画変更の内容についてご説明いたします。

現在は南海本線をまたいでいる阪堺線から北側にかけて南海本線附属街路西5号線、阪堺線から南側にかけて南海本線附属街路西6号線を計画決定しております。このたび阪堺線を南海本線の東側へ移設することとなり、南海本線の西側において当初計画では連続させることができなかった附属街路、いわゆる側道をつなぐことが可能となりました。分割されていた側道をつなげることで、有事の際には幹線道路への避難経路確保にも寄与するなど、円滑な交通動線の確保が可能となると考えております。

具体的な都市計画変更といたしましては、連続した附属街路として計画可能となったことから、南海本線附属街路西5号線を延伸することとし、その終点を浜寺諏訪森町西四丁地内から浜寺公園町二丁地内に変更し、それに伴い、延長を約550メートルから約1,070メートルに変更することと、併せて、5号線と重複することになる南海本線附属街路西6号線については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でございます。

説明会は令和6年4月19日と20日に浜寺三光会館、浜寺昭和小学校で実施し、合計62名の方にご参加いただきました。

説明会における主なご意見、ご質問として、都市計画道路、附属街路の変更に関して、「渋滞回避を目的とした通り抜け車両の交通量が増えないように計画してほしい。」といった意見や、「今回変更する附属街路と駅前ロータリーや周辺道路との接続方法について」などのご質問がございました。

また、その他として、「鉄道高架下利用について、周辺の居住環境に配慮して計画してほしい。」などについてのご意見や、「鉄道高架後の駅前駐輪場の整備位置について」などの

ご質問をいただきました。

説明会の後、5月23日に公聴会の開催を予定しておりましたが、公述の申出がなく、中止となりました。また、8月2日から8月16日まで、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

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。

西村委員。

○西村委員 これ、南海電車の高架に伴う阪堺線のことなんですけど、既存の今の阪堺線の跡地計画というのは何かあるんですか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○連続立体推進課長（松岡） 事業を進めます連続立体推進課でございます。

跡地利用につきまして、まだこれからというのが現状でして、実際には今回、連続立体交差事業、高架の事業で、跡地が出てくるということになりますので、跡地利用につきましては、事業の中で関係者とも協議をして、今後その辺りは決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 西村委員、よろしいですか。

では、西委員。

○西委員 ありがとうございます。この道路なんですけど、近年、最近道路地図アプリの普及とかありまして、ここの場所に限らずですが、非常に信じられないところに、裏道利用といいますか、地域外の車がたくさん入ってくるということがありまして、まさに今計画されてるとこの周辺も含めて、線路下の道というのは、県外ナンバーも含めて、非常にハイスピードな車が入ってくる時がある場所です。地域のこの意見の中で、交通量が増えないように計画してほしい、そして、周辺居住環境に配慮してほしいという、まさにここ、何回も利用しますんで、この場所を見るとそういうのも分かりますが、そういった意味で、県外ナンバーを中心とした通過交通で、ハイスピードで通る車両に対して、どのように対応されているのか、意見に出てるんですけども、当局としての考えだけ確認させていただければと思います。

○嘉名会長 では、事務局、お願いいたします。

○連続立体推進課長（松岡） 連続立体推進課でございます。そもそも側道の目的といいますのは、鉄道の高架に伴いまして、沿線の環境の確保、あとは日照の問題、そういったものを確保するという目的の道路でございます。

今、委員おっしゃいますように、やはり我々としても通過交通、これは大きな課題というふうには認識しておりまして、そういった中で、今回の側道、鉄道を挟んで東西両側つける

変更について」ご説明いたします。議案書の5から8ページ、議案書資料の5から36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、地区の追加は2地区、面積は約0.11ヘクタールでございます。地区の区域変更は2地区、面積は約0.04ヘクタールの増加となります。

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」と「地区の分割による追加」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、地区の区域変更は2地区、面積は約1.50ヘクタールの減少となります。地区の分割による追加は3地区、面積は約0.94ヘクタールでございます。

次に、生産緑地法第14条適用による生産緑地の廃止ですが、「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、生産緑地の指定から30年が経過した場合、または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、生産緑地の買取りの申出を行うことができます。買取り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13地区、面積は約1.35ヘクタールでございます。「地区の区域変更」は16地区、面積は約1.80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3地区、面積は約0.14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13地区減少、追加により8地区増加となり、全体で5地区減少し、777地区となります。

面積は、地区の廃止により約2.85ヘクタール減少、区域変更により約1.69ヘクタール減少、追加により約1.12ヘクタール増加となり、全体で約3.42ヘクタール減少し、約131.78ヘクタールとなります。

なお、都市計画の案の縦覧を10月11日から10月25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。

西村委員。

○西村委員 生産緑地の廃止なるのは当然あれなんやけど、生産緑地に新規の何ぼか、しれてるけど入ってるのがあるけど、生産緑地に新規にする前の土地はどのような状態の土地をこの新規に入れたいというのか、ちょっと説明していただきたい。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） 生産緑地に新しく指定するところにつきましては、当然、現在も営農していただいている場所ということになりまして、面積といたしましては300平方メートル以上ということで基準を設けておりますので、そういった土地をお持ちの方から指定ということでご希望がありましたら、現地の調査なんかもした上で指定させていただくというようなものでございます。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 ということは、生産緑地に指定すれば、固定資産税が全然違うわけやけども、それまでは畑とか田んぼちょっと分かりませんが、いわゆる市街化区域でその土地はあるわけやね。それ、当然、固定資産税は市街化区域並みの固定資産税を掛けていたということになるんですかね。

○都市計画課長（久保） そうですね、ちょっとご事情がそれぞれ違うかと思うんですけども、今おっしゃっていただいたように、今は市街化区域内で農地を営まれておりますけれども、市街化区域ということですので、宅地並みの課税がされている状況で営農されていたということになるかと思えます。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 当然、生産緑地の固定資産税というのはほとんどただみたいなもんやけども、その同じ田んぼ、畑を市街化区域の状態、いわゆる田んぼ、畑をしとった場合は、当然、市街化区域の固定資産税で、かなり高いと思うんですけどね。その辺は、そういう土地は堺市にもまだ相当あるんですかね。

○嘉名会長 事務局、これはちょっと、数字として今把握されてらっしゃるかは分かりませんが、事務局、お答えできますか。

○西村委員 急な質問やから、後でまた調べといてください。

○都市計画課長（久保） 現時点で市街化区域内の農地で生産緑地以外のものとして大体約55ヘクタールということで、生産緑地指定されてる分は大体7割ぐらい、残り3割ぐらいは農業を営まれてますけれども、生産緑地に指定していないという状況でございます。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 3割ぐらいが市街化区域の中にあるということなんやけど、これ固定資産税の問題もあるわけやけど、これはやっぱりある程度、いろんな形で指導してあげるいうんか、そういうこと必要なっちゃうんかなとは思いますがね。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） そうですね、生産緑地の制度ができて30年以上もう経過しているということで、今回でもかなり新規地区、地区数は少ない状況ですので、皆様のご事情次第のところはあろうと思うんですけど、制度については一定周知された上で、ということなので特に新しく市街化区域が広がったりしない限りは、生産緑地というのはかなり数少ない新規指定という状況になっておりますけども、制度については当然周知というのは必要かと思っておりますので、また、状況も踏まえながら、必要に応じてその辺は検討していきたいと考えております。以上でございます。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 市街化調整区域の田んぼ、畑いうので持っておられる方いうのは大体農業協同組合等々に参加されてると思うんですけど、それを加入されてない市街化区域の農地の場合は、そういういろんな情報が入らないと思うんですね。その辺も今後いろんな形で検討すべきだと思いますけど、答えは要りませんが、そういうことでよろしくお願ひしときたいと思います。

○嘉名会長 ありがとうございます。他都市でもやっぱり、ちょうど今、都市計画審議会ラッシュの時期でございまして、各地で、また生産緑地がありますんでね、都市計画審議会あるんですけど、やっぱり数件、どこも追加というのがあって、やっぱり議論になるんです。宅地並み課税、今までされてらっしゃったんですかと。やっぱり実態としてはそういうことで、その分、自分の財産を自由にいつでも好きなときに処分できるという有利なメリットもあるんですけど、そこは地権者のご判断かなということかと思ひます。必要に応じて、もちろん周知していただくということはぜひしていただければと思ひます。生産緑地に対する位置づけというのは、あれ、いつでしたっけ、平成26年でしたっけ、2016年か、かなり変わりましたんで、あるべきものという位置づけに変わりましたので、積極的に増やしていくって方向でお考えいただくのがよろしいかと思ひます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、議第193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193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。

次に、「議第194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

(一般廃棄物処理施設・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(宮永) 建築安全課長の宮永でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、「議第194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(一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設)について」ご説明いたします。議案書9ページから11ページ、議案書資料37ページから39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。

はじめに、51条ただし書の許可手続について、改め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当たり、都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上、支障がないと認めて、許可するものとなります。

本日は、令和6年7月31日に本審議会にご報告した案件について付議するものでございます。

それでは、51条ただし書の許可対象施設についてご説明いたします。

一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置は西区築港新町3丁54番1の一部、敷地面積は3万2,555.68平方メートル、地域地区は工業専用地域、建蔽率は60%、容積率200%に指定されております。

次に、許可対象となる処理能力に関しては、廃プラスチック等を主原料とした固形燃料を製造するRPF施設で、一般廃棄物、産業廃棄物を処理するための破碎施設が2基、破碎したものを処理するための圧縮固化施設が2基、プラスチック高度選別施設として、一般廃棄物を処理する一連の施設を設置する計画となっております。

続きまして、本案件については、堺市循環型社会形成推進条例に基づき、事業者が説明会等を開催していますので、これまでの手続についてご説明いたします。

まず、堺市循環型社会形成推進条例第34条に基づく説明会について、RPF施設は令和6年6月19日水曜日14時から、プラスチック高度選別施設は令和6年9月17日火曜日14時から、いずれも場所は申請者であるDINS関西の事業所で行いましたが、参加者はおられませんでした。

次に、同条例第33条に基づく事業計画書の閲覧及び第35条に基づく意見書の提出期間を設けていましたが、こちらについても、閲覧者、意見書の提出はございませんでした。

本案件についての特定行政庁の判断といたしましては、堺市都市計画マスタープランでは、臨海部においては製造業等の集積を図るとしていること。本敷地及び周辺地域の用途地域は工業専用地域で、工場、倉庫、製造所などが立地しており、周辺に住宅の立地はないこと。また、生活環境影響調査も実施しており、各項目について、環境保全目標を満足する結果となり、周辺への影響は少ないこと。

以上のことから、本施設の敷地の位置について、周辺環境への影響等を鑑みて妥当と考え

られるため、都市計画上、支障はないと判断しております。

最後に、今後の手続の流れ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けましたら、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して、施設の設置許可を行い、建築の確認申請の手続に移ります。

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。

ご意見、ご質問なしと認めます。

それでは、お諮りしたいと思います。議第194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194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。

これで審議が終わりまして、報告のほうに移りたいと思います。

「立地適正化計画の策定に伴う施策の推進について」、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「立地適正化計画の策定に伴う施策の推進について」ご説明いたします。資料は2-1、2-2でございます。スクリーンをご参照ください。

まず、背景についてですが、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、全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の形成をめざすとしており、これを実現するための取組として令和6年11月に策定した堺市立地適正化計画では、集約型都市構造の実現に向けて、主な拠点周辺に都市機能誘導区域を設定し、拠点形成の核となる都市機能の集積及び鉄道駅等の周辺への生活に身近な機能の集積により、拠点性の向上や利便性を生かした拠点形成をめざすこととしております。

そこで、立地適正化計画がめざす集約型都市構造の形成の推進に向けて、都市機能誘導区域への機能誘導や市街地の更新、民間投資を誘導するため、取組①拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更と、取組②容積率緩和制度の運用ガイドラインの作成の2つの取組について検討いたしました。

まず、取組①拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更についてご説明いたします。資料は2-1でございます。

これまでの都市機能誘導に向けた商業系用途地域拡大の経緯として、平成27年度及び令和2年度に実施した一斉見直しに伴い、市民の日常的な生活利便に供する生活拠点である駅

前拠点を対象として、周辺の商業系用途地域の面積が小さい拠点の近隣商業地域などを拡大してきました。この経緯を踏まえまして、今回の取組①では、立地適正化計画の策定に伴い、都市拠点・地域拠点について、商業系用途地域の拡大を検討いたしました。

こちらの表は都市機能誘導区域を設定していない臨海都市拠点を除く都市拠点・地域拠点について、都市機能誘導区域における商業系用途地域の状況をお示ししております。これらの拠点のうち、泉ヶ丘、美原、深井、鳳については、区域区分等の一斉見直しのタイミングや都市計画施設の都市計画変更に合わせて、商業系用途地域を拡大してきました。また、中百舌鳥については、現在、駅前再整備に向けて、駅周辺の都市計画変更が検討されているところです。北野田と新金岡については、これまで都市機能誘導に向けた商業系用途地域の拡大を実施しておらず、また、都市機能誘導区域における商業系用途地域の面積も小さいことから、今後の土地利用の更新を見据え、用途地域の変更及び容積率の拡大を行います。

それでは、今回の変更箇所についてご説明いたします。

まずは新金岡駅前地区の変更内容ですが、新金岡駅前の近隣商業地域約3.10ヘクタールの範囲について、商業地域、建蔽率80パーセント、容積率400パーセントに指定し、それに併せて、本区域を防火地域に指定いたします。

北野田駅周辺地区につきましても、北野田駅前の近隣商業地域約0.99ヘクタールの範囲について、商業地域、建蔽率80パーセント、容積率400パーセントに指定し、それに併せて、本区域を防火地域に指定いたします。

最後に、今後の予定ですが、本日ご説明した内容をもって、令和7年1月に北区及び東区で説明会を実施いたします。また、3月頃に公聴会、5月頃に案の縦覧を行いまして、7月頃の本審議会に付議し、秋頃の都市計画の変更・告示を予定しております。

続きまして、取組②容積率緩和制度の運用ガイドラインの作成についてご説明いたします。資料は2-2でございます。

この取組は、地域の実情に応じて良好な都市環境の形成を進めるため、都市機能誘導区域を設定している駅前等エリアにおいて、地区レベルの都市計画手法の活用を促進しようとするものです。地区レベルの都市計画制度には既存の制度として、公共施設やオープンスペースの整備などを伴う優良なプロジェクトに対して、容積率を割り増す特例制度が用意されています。本市では、これまで民間開発における容積率を割り増すにあたり、公共貢献に応じた評価については個別に対応してきたところです。今回策定するガイドラインは、それら容積率を緩和する制度を積極的かつ適正に運用していくため、評価する公共貢献の内容やその内容に応じた容積率割増しの考え方、制度運用に当たって留意すべき事項などについて示していこうとするものです。

続きまして、具体的な取組内容についてご説明いたします。

ガイドラインでは、都市計画法や建築基準法に基づく制度を活用して容積率割増しを受け

る上で、本市として容積率の割増しを行える対象や要件を定めることで、民間開発の公共貢献によって、本市が掲げる政策への誘導を図る仕組みを構築し、民間事業者等に向けて、それらをガイドラインとして事前明示いたします。これにより、都市機能誘導区域において都市開発を行おうとしている事業者等に本市の市街地整備の方向性や趣旨をご理解いただき、本ガイドラインに沿って容積率緩和制度を積極的に活用していただけるよう作成するものです。

次に、ガイドライン作成の視点です。

作成の視点の1つ目は、「民間主体の取組を促進」でございます。更新期を迎えている都市ストックに対し、拠点のめざすべき姿の実現や課題への対応に向けた取組を推進するため、都市の大部分を占める民間建築物における取組を促すものとします。

作成の視点の2つ目は、「政策誘導による良好な市街地の形成」でございます。民間事業者等が主体となり狭小敷地の集約等、都市機能の更新や市街地の更新を目的として行われる都市開発プロジェクトに合わせて、各種行政計画に示す目標の実現に資する取組を一体的に進めるものとします。

作成の視点の3つ目は、「駅周辺の都市空間を有効利用」でございます。容積率緩和制度に関する市の考え方を示すことで、緩和制度を活用しやすい環境を整備し、都市機能誘導区域内の限られた都市空間を最大限に活用して都市機能の増進と土地の高度利用を図るものとします。

以上のような方向性の下、今後策定に向けた検討を進めてまいります。

次に、ガイドラインで示す主な項目についてご説明いたします。

本ガイドラインでは、都市機能誘導区域における容積率緩和制度の運用に当たって、対象とする区域、対象とする制度、容積率の緩和に当たって評価する取組や適用要件、留意事項、容積率を緩和する際に必要となる都市計画審議会や建築審査会の手続の流れなどについて示す予定です。

こちらは容積率緩和イメージを図でお示ししたものです。例えば指定容積率を超える部分について、容積率緩和の上限を設定した上で、立地適正化計画に位置づけた誘導施設の導入によりプラス何パーセント、誘導施設と一体的に機能する滞留空間など、質の高いオープンスペースの確保によりプラス何パーセント、建物の省エネルギー化など、建物の環境性能の向上によりプラス何パーセントなど、当該プロジェクトにおける取組に応じて割り増す容積率を積み上げていくものでございます。

最後に、今後の予定ですが、本日のご報告の後、来年2月頃の本審議会にガイドラインの骨子をご報告させていただく予定です。また、本ガイドラインでは、対象制度の1つとして、建築基準法に基づく総合設計制度を想定しておりますので、堺市建築審査会へも適宜ご報告し、ご意見をいただきながら進めてまいります。現在のところ、令和7年度中にパブリック

コメントを実施し、その後、都市計画審議会に諮問した上で策定、本ガイドラインの運用の開始と考えております。

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。

西村委員。

○西村委員 かなり前から、いわゆる容積率の緩和ということで公共のこととかセットバックとか、あるいは緑地を周辺につくるとか、それによって緩和策が今まで取ってこられたわけやけど、ある意味ではそれに似たような状況になるんですけど、以前と今回の今やろうとしてるのはかなり容積率も変わるんですか。いまだ、細かいところは出てないけども、予定としては。

○嘉名会長 事務局、いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） そうですね、例えば市街地再開発事業を実施するときとか、こういった高度利用地区を定めて容積率を割増しするとか、そういったことは堺市でも以前からやってきているんですけども、これまでは個別のプロジェクトごとに協議の中で容積率の割増しというのは決めていったという実情がございますけども、そういったやり方ですと、なかなか民間事業者の方があらかじめ何パーセントぐらいまで使えるのかなというのが分からない中で計画していかないといけないということがちょっと難しい部分もあったかなというところで、今回、ガイドラインとしてあらかじめお示し、これをしていただいたら何パーセントぐらいみたいなことをお示しして、分かりやすく事前明示していこうという趣旨で策定するものでございますので、これまでやってきたことと大きく割増しの考え方が変わるということではなくて、あらかじめお示ししておくという趣旨で策定するものでございます。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 例えば幹線道路の横が全てとか、そういうことでなくして、今回一定の区域を指定して、そこを同等の考え方で、いわゆる容積率アップを行うと、そういう考えでいいわけですね、はい、分かりました。

○嘉名会長 ほか、いかがでしょうか。

波床委員、お願いします。

○波床委員 今日示していただいた個別の案件についての意見ではありません。それから、堺市に限った話ではないんですけども、こういった立地適正化計画というのは特定の拠点に集約していく、そういう方針ですよね。どちらかといえば、市街地をコンパクトにしていくという方針です。片や、市街化調整区域において、地区計画を設定して、開発が行われて、いずれ線引きの変更があるのかもしれませんが、市街地を拡大するという方針があっ

たりします。相反する方向性なんですけれども、これ、堺市の都市計画の中では相反する方針はどういうふうに整理されてますでしょうか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） 今おっしゃっていただいたように、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の中で集約型都市構造の形成を図るということで、それは大きな考え方として、人口減少していく中ということですので、そういう方向性で考えていると。その中で、市街化調整区域の地区計画の制度につきましては、直近でいきますと、石原町二丁地区の物流施設とか工場を整備していただくような地区を地区計画として指定しまして、今回、市街化区域に編入していこうという案をお示しさせていただいているんですけども、市街化調整区域の地区計画の中では、石原町のような産業系の機能を立地していただくような地区と、それから、上位計画に適合しているような地区ということ、これ、美原のららぽーとのとこなんかはそうなんですけど、そういったようなタイプを設けておまして、市街化区域を拡大していかない方針というのは、市街化区域縁辺部にスプロール的に住宅地が広がっていくというのは望ましくないという考え方でのコンパクトシティというところからと思いますので、人口という観点に立てばそういう考え方なんですけども、産業系の機能の立地とかいうところで行きますと、堺市の中ではなかなか適地がなくて、工場が市外へ転出してしまおうと、そういった課題もある中で、一定設けている制度でございますので、全体として、コンパクトシティを進めていくというところと、課題のある中で限定的に市街化調整区域においても地区計画という制度を設けてるというところですので、その辺り、特に矛盾してるということではなくて、堺市の状況に応じて、課題とかその辺を踏まえて、制度を設定していったらというところでご理解いただければと思います。

○嘉名会長 波床委員。

○波床委員 そうなんですけれども、現時点では地区計画設定してて、今、ご説明あったような方向性で整理をしていくわけですけど、これもいずれ線引きが見直されて、用途地域が設定されたりして、すぐにはないかもしれませんが、倉庫とか工場が撤退した跡地ができたりすると、日本の用途地域ってほとんど何でもありなんで、そこにいろんなもん立地して、結局、スプロールの種になりかねないので、長期的には注意していただきたいかなと思いますので、よろしくお願いします。

○嘉名会長 ありがとうございます。今のところ、だから、そういう市街化調整区域の場合は地区計画を立てるということで、特定の用途以外は建たないような仕組みで今は運営されていらっしゃるというふうに思いますが、重要なご指摘だと思います。ありがとうございます。

西川委員、お願いします。

○西川委員 前回のこの審議会の中で、今はいらっしゃる黒田委員からのご意見で、

こういった用途地域の変更がなされたものかなと推測をしております、その辺については当局の皆さんのご尽力に感謝申し上げるところでございます。

そしてまた、容積率緩和制度の運用ガイドラインの作成についてなんですが、これは、このガイドラインの適用は都市機能誘導区域のみということによろしいでしょうか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） 現時点での想定ではありますけれども、資料2-2にお示ししておりますように、対象区域としては都市機能誘導区域に限定していこうかなということで考えております。

○西川委員 これまでの本市の運用について、容積率を割り増すに当たり、公共貢献に応じて個別に評価をしてきたところを包括的に示すというふうに、このガイドラインの作成の意義を書いております。そういった公共貢献については、都市機能誘導区域だけではなく、駅近ではないところであっても、これまで地元住民様から非常に必要とされてきた箇所もたくさんあると思われまして。そういったところについても、これは要望なんですが、今後、ガイドラインであるとか、このガイドラインに入れるかどうかは置いといて、そういったところを明示していただけますと、個別の事業者さんもいろいろと地域のために動いていきやすくなるかなと思いますので、そういったところ、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。

では、西委員、お願いします。

○西委員 この公共貢献に応じて、容積率を緩和するというの、ポジティブに評価をしたいなというふうに思うわけですが、一方で気になるのは、堺の中でも見られますが、隣の建物との中で、整合性といいますか、雰囲気少し違うものがたくさん建つみたいなのが事例としてないわけではないんですけども、街並みとの一体性みたいところというのはどのように考えたらいいかをちょっと教えていただけたらと思います。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） 今おっしゃっていただいた、例えば街並みとの一体性ということになりますと、道路、沿道みたいなイメージもあるのかなと思うんですけど、例えばそういった地区では、制度としては街並み誘導型地区計画というような制度で建物のラインがそろうようにできるような制度とか、御堂筋とかで使われたりする制度なんですが、そんなもございまして、容積率を割り増すということは、それだけ周辺の市街地に対して負荷を与えることにもなりかねない部分もございまして、いわゆるまちの雰囲気とか景観的な部分とか、そういったところだけではなくて周辺の道路の状況とか、都市機能誘導区域であっても堺市の場合は、商業系の部分であっても住宅が立地してる部分とかもあったりするかと思いますので、その辺りはこういったことをやったから必ず割増しということではなくて、あ

くまで地区計画なり都市計画決定をしていくという中で対応していく部分でございますので、プロジェクト全体の計画の内容とか、そういったものは当然見ながら容積率割増しについては対応していくものかなと考えております。そういった細かい部分をどこまでガイドラインに文言として反映していけるかというのはちょっと今後考えていかないといけないところではあると思いますけれども、一定そういった考え方に基づいて進めていきたいなと思っております。以上でございます。

○嘉名会長 西委員、よろしいですか。

では、藤本委員、お願いします。

○藤本委員 この立地適正化計画に基づいてっていうことなんですが、近隣商業地域から商業地域に変わるっていうことになれば、これまで規制がかかっていたものが取れるということかと思うんですが、誘導したい施設がここに来るという保証みたいなもの、これまで地域の方が、例えばこういう商業施設建てほしくないと思っていたものが、そこが、規制が取れるということだと思うんですが、そういったものが住民の意向に沿って誘導されるかどうかというのは、決まるかどうかという保証はあるかどうか教えてください。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） あくまで今回は用途地域の変更ということですので、具体の事業を進めるというよりは、将来的な更新、建物の更新に対応できるようにということをやっているところですので、今おっしゃってるように、保証とまで言われるとなかなかそこは難しいところあるんですけど、ただ、今回設定している地区は既存に商業施設があるエリアということで設定しておりますので、新金岡についても北野田についても、基本的にはこうした施設が更新していただきやすいようにということですので、そういった中で既存の商業施設と全然違うものが来るという可能性は低いのではないかなという想定もございまして、そういったところで立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域に、より商業機能中心に機能誘導していきたいという趣旨で設定したものでございます。

○嘉名会長 よろしいですかね、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

吉川副会長。

○吉川副会長 すみません、吉川です。今の容積率緩和制度の運用ガイドラインの作成について、本当にこれはいい考え方だと思いますので、来年度、素案、楽しみにしておりますけれども、ただ、公共貢献を評価するという部分の中で、それを容積率緩和だけにしか反映できないという部分はどうかかなという部分がありまして、容積率を緩和するだけで、じゃあ、民間がより投資促進されるのかなという部分もあるんです。どんどん上に積んでいくということになるわけですから、都市の拠点形成する上で、本当に堺市のような地域でどんどん上に積み増しが本当にいいのかなという議論もあるんですが、それはちょっと横に置

いとして、例えば人口減少していく中で、上に積むだけではなくて、ここに書いてあるオープンスペースの確保だとかいう部分、これからそれに対しての貢献度をどう反映するのかという検討いただくわけですが、それ以外の部分、いわゆる容積率を緩和するという以外の部分でも少しお考えいただいたほうがいいのかという、これは1点、要望です。

それから、もう一つは、地域が特化されるのかもしれませんが、他の市と隣接して拠点を形成しているところについて、どういうふうに対応していくのか。堺市域だとこれでいいと思うですが、商業、例えば拠点を形成してる地域、もう本当に限定されて申し訳ないんですけれども、堺市とか和泉市、それから堺市と大阪狭山市とか、隣接する地域にその影響を及ぼすことはなかなか難しいわけですよ。その辺りは、一般市の場合は、大阪府、それから、一般市との協議にもなると思うんですが、住民にとっては拠点というのは一体ですから、市域の境界線は見えないわけですから、そういう部分についても、堺市がリードして、拠点単位で同じような考え方ができるような取組というのをお願いできないかなという、この2点なんですけど。

○嘉名会長 じゃあ、どうですかね、事務局、お答えいただけますか。

○都市計画課長（久保） 容積率以外の部分でということにつきましては、すみません、現時点ではまだちょっとこれぐらいのイメージをお示するという段階ですので、現時点で具体的な考えというのはまだないところなんですけども、先ほども申し上げたように、単純に容積率、これやったら割増しますよということだけではなくて、あくまで地区計画なりを都市計画として定めていこうということですので、その事業全体の中で様々、地域に貢献していただくということは当然必要かなと思いますので、そこは個別のプロジェクトごとに考えていくところかなということかと思います。

あと、隣接する、他市と隣接するような拠点につきましても、今おっしゃっていただいた、例えば立地適正化計画をつくる際であれば、光明池のところなどは和泉市とも情報提供しながらとか、和泉市の計画も見ながら我々も計画をつくってきてるところではありますので、その辺り、必要に応じて情報提供すべきところはしていきながら、対応は考えていきたいなと思っております。以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

波床委員。

○波床委員 立地適正化計画ということで、駅前の地区が出てきておりますが、都市機能誘導区域とかは公共交通の便利なところを想定してますよね。ということは、暗に自動車交通はあんまり使ってほしくないという前提なわけですが、指定しようとしている地区というのは、自動車交通に対する抑制というか、あまり好意的ではない政策というのはあるんでしょうか。例えば駐車場を規制するであるとか、そういったことも考えてますか。というのは、

地方都市に行きますと、駅前に建ってるような大きな商業施設でも、裏側に回ると巨大な立体駐車場が待ち構えてるっていうケースが割と多いので、好きなように建ててくださいという巨大な立体駐車場付きの施設が出来上がる可能性があると思いますが、いかがでしょうか。

○嘉名会長 事務局、お願いします。

○都市計画課長（久保） おっしゃっていただいておりますように、集約型都市構造を形成していくということは、基本的に駅に近い部分に市街地を形成して、公共交通を利用して、様々な都市機能にアクセスしやすくするという趣旨が前提かなと思っております。確かにこういった容積率緩和をして大規模な建物が建ちますと、どうしても自動車で来たいみたいな話にもなってくるかと思うんですけど、その辺はちょっとまだ、現時点、そこまで詳しく検討できているものではございませんので、他市さんの事例なんかも参考にしながら、また、先生方のご意見などもお聞きさせていただこうかなというのも考えておりますので、そういった中で制度の細部については今後検討していきたいという状況でございます。以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。交通、あるいは自動車についても十分配慮してくださいということだと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

じゃあ、私からも少しだけいいでしょうか。資料の2-1の2ページ、3ページ拝見していると、あと、この資料2-2の右側の図面拝見して行って、要は立地適正化計画の中の都市機能誘導地域の中で誘導施設を導入していくためのインセンティブを増やしましょうということですね。今、2-1で示されているのを拝見すると、基本的にはほとんどが商業施設のところを指定されてらっしゃるということなんです。一方で、この資料2-2を見ると、恐らく容積増しのところが出てくるんですが、これ、何に使われるのかっていうことを少し考える必要があるかなと思ってます。

実は今年の日本都市計画学会というのが11月にあったんですけど、そこでも少し議論になったことがやっぱり商業地域なんです。それはどういうことかという、全国的にも実は商業地域、これマクロの話です、堺市だけじゃなくてマクロの話なんですけど、全国的に商業地域増えてるんです。なぜ増えてるかという、やっぱり皆さん、立地適正化計画とか都市機能誘導地域って言われる拠点の部分強化して行って、コンパクトプラスネットワークというまちづくりをしていこうということですよ。あるいは、大都市部で言えば都市再生緊急整備地域とか都市再生特別地区というのもございますけれども、やっぱり商業地域一般的に増えてるんですね。

ところが、一方で、実は商業地域の延べ床面積で見ると、もう減り続けてるんですよ。それは皆さんも何となく体感で分かると思いますけど、ネット通販で買われるんで、商店街

で買物しないんで、商業床面積ってどんどん減っている。商業地域は増えてるんだけど、商業の床面積っていうのは減っているという状況。これちょっと矛盾が生じてるというか、それはどういうことかいうと、結局、受皿が商業床以外のものが受皿になってるということが実態です。要するに非常に分かりやすくいうと、住宅なんですよ。商業地域の中で今、床として成立してるのは住宅ができるということなんです。

一方で、これ、実は非常に矛盾があって、商業地域って実は建蔽率も100パーセントでいいし、住環境に配慮する規定ってあんまりないんですよ。だから、実はそのまま商業地域にぽんって400パーセントとかでマンション建ってしまうと、おそらくタワマンみたいなやつが建っちゃうんですけど、必ずしも住環境としていいかどうか分からないということがあって、もしこの床面積が将来的に、要するに割増しっていうところの床面積がどういう出口になるのかっていうことも念頭に置きながらその地区の環境を十分配慮していただきたいということは思っています。必ずしも住宅駄目だというつもりはないんですけども、住宅を導入することによって、住環境が悪くなつては元も子もないですし、さらに言うと、恐らくこの2-1の2ページ、3ページのような敷地を眺めていると、この上に住宅乗るということは、例えば法定の再開発事業とか、そんな形で上に分譲マンションが乗るみたいな、保留床がそれになるみたいな仕組みになってます。そうすると、一方で、権利の細分化というのが起きて、また、そこから40年後、50年後、更新というときになかなか合意形成が難しくなるというような、メリットだけじゃなくて、デメリットもあるんですね。だから、そういうことも含めてしっかり、このガイドラインの位置づけっていうのは重要だと思うので、しっかりご検討いただいた上で、ガイドラインを考えていただいたらというふうに思いますし、少し他事例も見ながら、研究しながらお考えいただければなと思っています。意見なので、お答えは必要ございません。

ほか、いかがでしょうか。

西川委員。

○西川委員　すみません、当局ではなく、会長にちょっと質問していいですか。香川県の丸亀町商店街とかあそこに都市集約構造が出来上がって、私は好意的に見させていただいたんですが、そういった権利の細分化に対する、何か対策というか、対応というか、これは何かいい方法あったりするものなんでしょうか。

○嘉名会長　いろんな方法がある、丸亀町の場合は、まさにおっしゃってるように、商店街の真上にマンション建っているみたいな形ですので、あそこはもう、例えば工夫されてるという意味においては、街区をかなり細かく分けてらっしゃって、やっぱり合意形成で数百戸の人が一気に賛成反対みたいなことにはならないように、小さいロットでやってらっしゃるとか、そういうやり方してるというのが特徴かなというふうに思います。やっぱり将来建て替えるようなことをある程度考えてやっていくというのは必要かなと思います。

例えばこういう事例でいうと、建物としては一体かもしれませんが、例えば権利床として、ここの誘導施設の部分は例えば、例えばですよ、権利床としてまとめておくというようなこと、ここも区分所有で分かれてて、マンションの部分と権利関係がごちゃごちゃになってるのはなかなか合意形成難しいというようなことがあるので、やれることはいろいろあると思うんですよ。ぜひ、建物として分けておくとか、そういうほうが、例えば出口は探しやすいと言いますし、いろいろ工夫があると思います。

波床委員。

○波床委員　先ほどの嘉名先生のご意見で、マンションが上に乗っかっちゃったっていう話があるんですけども、住環境を必ずしも配慮されていない用途地域なんですけれども、立地適正の趣旨からすると、都心に人が住むこと自体は悪くない話なので、むしろプラスアルファで住環境をちゃんと配慮した形でマンションを造ってくださいといったほうがいいんじゃないかと思います。

○嘉名会長　そうですね、おっしゃるとおりだと思います。もちろんケース・バイ・ケースで、場所ごとだとは思いますが、やっぱり単に容積割増しでマンションを建てていいよってということだけだと、いろいろ問題が起きるかなと。実は住宅系マンションというのは不算入の、容積率不算入の部分が多かったり、実際、例えば商業とかオフィスとかと比べると1.5倍ぐらいの高さに、ボリュームになってしまうとか、いろいろ課題もあって、やっぱりケース・バイ・ケースでしっかり丁寧に見ていただいて、それを基準に収めていくというようなこともご検討いただきたいなと思います。はい、ありがとうございます。

西委員。

○西委員　重ねになってしまう部分があるんですが、あえて申し上げたいんですけども、嘉名先生おっしゃったような権利関係、複雑な話というのは、私、地元が津久野なんですけど、まさに津久野の、URビル3つが2階まで権利関係がもう、たくさん権利者がいらっちゃって、3階以降、住宅になっていると、こういうケースが、聞くところによると、URさんのビルで2階までが区分所有になっていて権利が複雑な事例というのは、日本の中でもかなりの割合が堺に集中してるというところがあるそうですので、ちょっと数字を具体的に今思い出せませんが、人口からいってもといますか、県別で見てもかなり堺に集中している状況があるので、特に堺では気をつけるべき事例なのかなというふうに思いますので、ちょっと足し合わせで恐縮ですが、意見申し上げたいなというふうに思います。

○嘉名会長　一方で、多分都市計画の部局も更新の時期迎えてて、まさに津久野のように建て替え考えていかなあかんの、いろいろ課題あるよねっていうケースもちゃんと理解されてらっしゃると思うので、新しくやるほうも将来同じ問題抱えないようにするというのは我々の世代の責任かなって気がします。はい、ありがとうございます。

よろしいですかね。

それでは、これで、ほかにご質問なければ、以上で本日の案件は全て終わりましたので、事務局のほうにお返しをしたいと思います。

○司会（垣内） ありがとうございました。

それでは、これをもちまして令和6年度第2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07分閉会）