

令和6年度第3回

堺市都市計画審議会

日時 令和7年3月28日（金）
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7年3月28日（金）

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（17名）

会 長 嘉 名 光 市
副会長 吉 川 敏 文
委 員 加 我 宏 之
委 員 橋 寺 知 子
委 員 波 床 正 敏
委 員 弘 本 由香里
委 員 葛 村 和 正
委 員 北 尻 芳 孝
委 員 西 川 知 己

委 員 伊豆丸 精 二
委 員 西 哲 史
委 員 藤 本 幸 子
委 員 的 場 慎 一
委 員 西 村 昭 三
委 員 田 渕 和 夫
委 員 宮 本 恵 子
委 員 清 水 一 彦

○欠席委員（3名）

委 員 久 保 はるか
委 員 成 清 敦 子

委 員 三 原 寧 大

○報告事項

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- ・容積率緩和制度の運用ガイドラインについて
- ・景観地区の変更について
- ・新金岡地区活性化の取組について

(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。

開会にあたりまして、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、お手数ではございますが、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。

まず、新たにご就任いただきました委員のご紹介をさせていただきます。

関係行政機関の委員といたしまして、大阪府警堺市警察部長の清水委員でございます。

○清水委員 清水です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 本日、久保委員、成清委員、三原委員におかれましては、用務のため欠席する旨、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、本日の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、本日の資料を確認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でございます。その後、資料1、資料2、資料3-1と3-2、資料4-1と4-2でございます。あと、説明用パワーポイントの印刷物を合わせて配布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。天気が急に暖かくなって、ちょっと体の調子を崩されている方もいるかもしれませんが、もういよいよ年度末でございます。お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、早速ですけども、議事を進めて参りたいと思います。

本日の議事録署名委員は、弘本委員、それから田渕委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、今日は報告事項が4つということでございます。それでは、順に行きたいと思っております。

報告事項1つ目、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」というこ

とで、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、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、ご説明いたします。

資料は、資料1でございます。スクリーンをご参照ください。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に規定される、都市計画の基本的な方針等を定めるものでございます。堺市は政令指定都市ですが、大和川以南の市町村で構成される南部大阪都市計画区域に属しており、南部大阪都市計画区域マスタープランは、大阪府が定めるものでございます。堺市都市計画マスタープランや、本市が決定する都市計画につきましては、これに即して定める必要がございます。

現在の都市計画区域マスタープランの目標年次は令和12年ですが、そのうち、区域区分の決定に関する方針の目標年次は令和7年となっております。そこで、令和5年2月に大阪府が策定いたしました、目標年次を令和12年とする「第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」を反映し、都市計画区域マスタープランの一部改定を行うものでございます。

なお、堺市における区域区分は、令和6年2月に本審議会に諮問し、定めました「第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更に関する方針（堺市）」に基づき、堺市において実施することが記載される予定です。

都市計画区域マスタープランの構成は、「都市計画区域マスタープランの概要」、「都市づくりの目標」、「区域区分の決定に関する方針」、「主要な都市計画の決定の方針」、「都市づくりの推進に向けて」の5つの章で構成されており、今回は、第3章「区域区分の決定に関する方針」の改定が主となっております。

第3章「区域区分の決定に関する方針」の改定の主な内容ですが、第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針の反映、目標年次における概ねの人口及び産業の規模、市街化区域の規模を定める、市街化区域への編入を保留する区域の設定の見直しとなっております。

なお、第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針は、令和5年2月に大阪府が策定し、令和5年8月の本審議会で報告を行っており、現行の市街化区域内の土地の有効活用を図り、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本とすることなどを定めております。

第3章にて定める、市街化区域への編入を保留する区域とは、市街化区域への編入の条件を満たしていない区域のうち、計画的な事業の実施が概ね5年以内に実施される見込みがあ

ると認められる区域です。保留区域では、計画的な事業の実施等により、市街化区域への編入の条件を満たしていると認められた際、随時市街化区域への編入が可能となります。

堺市における保留区域は、萩原天神駅周辺地区、白鷺駅周辺地区、草尾・西野地区の3地区が予定されております。

最後に、今後の予定でございますが、3月初旬頃から市町村への意見照会が始まっており、現在、案の内容の確認を行っております。その後、5月頃に案の縦覧があり、7月頃の本審議会に諮問した上で、大阪府に意見照会の回答をいたします。その後、大阪府都市計画審議会に付議され、都市計画変更は10月頃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、ご質問ございませんでしょうか。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更については、定例というか、基本的には大阪府さんがされることで、これまでの手順どおりということですし、今のところの方針、それから保留区域についても、大きな変更等々は今のところないかなと。今後、また内部で案を検討いただくということですが、

スケジュール的には、7月の都市計画審議会に諮問をさせていただくということになりますし、5月には案の縦覧、意見書の提出ということでございます。

よろしいですかね。それでは、ありがとうございました。

意見ないようでございますので、次の報告事項に移りたいと思います。

報告事項の2つ目、「容積率緩和制度の運用ガイドラインについて」ということで、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「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。

本ガイドラインは、都市機能誘導区域において、容積率を緩和することなどにより、機能更新や市街地の更新、民間投資が誘導されるよう、策定を進めているものです。

今後、ガイドラインに沿った具体的な開発プロジェクトに伴い、地区計画などの都市計画決定についてご審議いただくこととなりますので、今回、ガイドライン骨子についてご報告し、ご意見をいただきたいという趣旨でございます。

お配りしている3枚の資料2、ガイドライン骨子に沿ってご説明いたします。併せてスクリーンもご参照ください。

まず初めに、本ガイドラインの名称は「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針」としております。

次に構成案ですが、第1章として、策定の目的や位置付け、用語の定義などを示す「総則」。第2章として、容積率を緩和するにあたり、評価する取組と都市計画マスタープラン

や立地適正化計画でめざす都市像とのつながりを示す「めざすべき都市像の実現化方策」。第3章として、ガイドラインの対象区域、容積率の緩和にあたって評価する取組、緩和する容積率の目安、活用する制度などを示す「容積率緩和制度の運用」。第4章として、容積率緩和制度を活用する際に必要となる手続きの流れを示す「各種手続き」としております。

加えて、ガイドラインに基づき容積率を緩和する際の具体的な基準等を示す「運用基準」。また、ガイドラインに沿って整備される緑とオープンスペースについて、その機能やしつらえを良好なものとするための指針となる「オープンスペースガイドライン」を作成いたします。

これらの指針の連携により、都市計画法に基づく容積率緩和制度の適正な運用を図りたいと考えております。

続いて、資料は1ページの右側に移ります。ここからが本ガイドラインの内容となります。まず、目的と位置付けです。

「(1) 目的」ですが、都市機能誘導区域において、容積率緩和制度の運用の方向性を民間事業者等に向けて事前明示し、容積率割増などの支援により、都市の持続可能性とエリア価値を高める機能更新や、市街地の更新、民間投資を誘導することを目的としております。

「(2) 位置付け」ですが、このガイドラインは、都市計画マスタープランや、立地適正化計画に示す都市像と、本市が定める分野別計画の目標を踏まえたものとし、都市機能誘導区域では、本ガイドラインに基づき容積率緩和制度を運用することといたします。

次に、「めざすべき都市像の実現化方策」です。

都市計画マスタープランでは、「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4つの「めざすべき都市像」としてお示ししています。

ここでは、これらの将来像を踏まえ、容積率緩和の基本的考え方を、9項目に分けて整理しています。「質の高い緑と公共的空間の確保」、「誘導施設の積極的導入」、「立体的な回遊ネットワーク形成」、「交通環境の改善に資する施設整備」、「宿泊施設の導入」、「市街地の防災性向上」、「魅力あるオフィス整備」、「脱炭素化の推進」、「安全で快適な歩行空間の確保」です。

各項目の色の配色につきましては、4つのめざすべき都市像との関係を示したものとなっております。

本ガイドラインでは、これらの取組を評価する形で容積率緩和策を展開し、都市機能誘導区域に良好な民間開発プロジェクトを誘導いたします。

以上が、容積率割増につながる取組の基本的な考え方です。

この基本的な考え方を受けて、具体的に記載したのが、次ページ以降の容積率緩和制度の運用となります。資料は、2ページをご覧ください。

まず、「（１）ガイドラインを適用する区域」です。立地適正化計画で定める誘導区域の図をご覧ください。

ガイドラインを適用するのは、ピンク色の線で表示している都市機能誘導区域１２か所です。なお、都市機能誘導区域外であっても、区域内外にまたがる街区であって、一体的かつ総合的に市街地を更新することにより、都市の持続可能性とエリア価値の向上に寄与すると認められるときは、本ガイドラインを適用することができるものとしております。

また、都市機能誘導区域外であって、かつ駅から遠いエリアなどで、本ガイドラインを準用する場合の考え方についても検討中です。

資料右側に移りまして、「（２）容積率緩和の基本的枠組み」です。

容積率を割り増すにあたっては、めざすべき都市像の実現化方策で示した、容積率緩和の基本的な考え方を受けて、各種行政計画に示す目標の実現に資する取組を積極的に評価することとします。

なお、評価する取組につきましては、策定後の関連計画の見直しや、社会経済情勢の変化に伴い、必要に応じて見直すことの検討をいたします。

評価する具体的な取組は、右の図をご覧ください。

ここでは、先ほどお示しした、都市計画マスタープランの４つのめざすべき都市像に関連した、９つの取組ごとに評価する取組の具体例、取組を誘導する区域をお示ししています。

なお、それぞれの取組ごとの緩和容積率の数値設定と、割増後の容積率の上限につきましては、次回の素案報告でお示しする予定です。

評価する取組について、幾つかご紹介いたします。

例えば、図の左上に記載しております「質の高い緑と公共的空間の確保」につきましては、従来の空地面積の確保に対する評価から、誘導用途と一体的に機能する配置計画や、建物利用者が身近に体感できる緑の整備、緑陰空間の確保による暑熱対策など、その空地の利活用に着目した評価を加えることで、都市に質の高い緑とオープンスペースを展開するものです。

次に、図の下に記載しております「誘導施設の積極的導入」につきましては、立地適正化計画で設定した誘導施設について、建物の更新機会を捉えて導入を促すことで、拠点エリアにふさわしい都市機能の集積を図るものです。

次に、図の上に記載しております「交通環境の改善に資する施設整備」につきましては、周辺の建物が共同で使用できる荷捌き場や、地区ごとの実情に合わせて公共駐輪場の整備をすることで、公共交通の利用促進や、駅周辺市街地への車両流入の軽減を図るものです。

また、多様な働き方や暮らし方を支える施設を誘導する仕組みとして、容積率緩和を受けた場合は、緩和した容積の一定割合に立地適正化計画で設定した、立地が望ましい施設を充当することで、機能の複合化を図ることとしております。

続いて、３ページをご覧ください。

「（３）基本要件等」です。ここでは、容積率緩和を受ける場合の基本要件と留意事項を記載しております。これらの要件を満たすことで、周辺環境にも配慮された良好なプロジェクトに対して、容積率を緩和するものです。

①基本要件では、良好なオープンスペースとして満たさなければならない基準等を定める「オープンスペースガイドラインへの適合」や、都市型住宅の供給を図る場合の「住環境の保全」など、６項目について記載しております。

②留意事項では、エリア計画などが定められているところでは、計画の趣旨を踏まえて、ガイドラインの運用を行うことを記載しております。

資料は次のページ、右ページに移りまして、「（４）活用する制度」です。

活用する制度では、①都市計画法に基づくものと、②建築基準法に基づくものを挙げています。

具体的には、記載のとおり、５，０００平米以上のまとまりのある区域における開発プロジェクトは、原則として都市計画提案による地区計画を適用し、一定規模以上の敷地で建築を行うものについては、建築基準法に基づく総合設計制度で対応することとしております。

なお、都市計画提案の提案面積や、総合設計制度が適用される敷地面積の規模を引き下げ場合は、条例の制定や、規則を規定することが必要となります。

次に、「（５）ガイドラインの運用を支える仕組み」です。

ここでは、本ガイドラインに基づき、都市計画法に基づく制度、建築基準法に基づく制度を運用していくことを示しております。

容積率緩和制度の運用基準、オープンスペースガイドラインを策定するほか、建築基準法に基づき、容積率緩和の基準を定める総合設計制度許可要領を改定し、それぞれ運用を開始することで、適切に民間開発プロジェクトを誘導することとしております。

最後に、今後のスケジュールです。

本日のご報告の後、７月頃の本審議会にガイドライン素案をご報告させていただく予定です。その後は、１０月頃にパブリックコメントを実施し、来年２月頃の都市計画審議会に諮問した上で策定、令和７年度中に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、何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

西委員、お願いします。

○西委員 ありがとうございます。ご質問させていただきたいのは、そもそもこの誘導方針、いつまでなのかっていうのが、もう一つ明記がされてないんですけども。少なくとも５年間、１０年間という言葉はスコープの中に入ってると思うんですが。

２ページの右下に、「建物の省エネルギー化 ZEB（Ready、Oriented）以上」と書いてあ

るところについて、ちょっとお聞きをしたいわけですが。

そもそもですね、なぜここだけ具体的に書いてるのかなっていうのが、非常に不可思議に思うわけであります。ほかのところは、具体的な定量的な基準が書かれていなくて、ZEB Ready、ZEB Orientedって書くと定量的な基準がここだけ示されているということになります。

かつ、このZEB Ready、ZEB Orientedの手前には、ご案内のとおりNearly ZEBと、さらにZEBという基準がありますけども。

ヨーロッパでは、既にこのZEB Readyより上の基準の、実質的にNearly ZEBと同等のものがEU指令で規定をされていて、ほぼ義務化されている。2020年からNearly ZEBと同等の基準のnZEBが義務化されてるんですね。

そういう意味でいくと、既にZEB Ready、ZEB Orientedって、現時点でちょっと控えめな基準になってる可能性が高いと言えると思うんです。日本全体で、今ZEB Readyが目標基準になってます。努力義務目標がZEB Readyになってるということの中でいくと、この右下の基準っていうのは、非常に志として低いものになってると言えると思うんですが。

具体的に書いてある、かつ5年先、10年先になると、非常にせっかく誘導基準にするにもかかわらず、日本全体での基準としても大した基準じゃないものが、この右下に記載をされているというのは、非常にせっかくの誘導方針にもかかわらず、ちょっとこう、いささかもったいないと言いますか、低過ぎるんじゃないかなというふうに思うものが、さらに具体的に書かれているということに対して、違和感を覚えるんですけども。

まず、これだけなぜ具体的に書いているのか。そして、なぜこの低い基準で合わせようとするのか。技術革新が一番大きな項目だと思うので、そこについてちょっとご説明をお願いしたいなと思います。

○嘉名会長 はい、じゃあ理事者から説明をお願いします。

○都市計画課長（久保） まず、この部分だけ具体的に記述していることにつきましてですが、今回骨子案としてお示ししている中で、我々のほうで、この部分についてはこの基準でいこうかなということを具体的に考えているものがあったということで、お示ししているところなんですけども。

おっしゃっていただいたように、この辺の基準につきましては、時代の流れとともに変わっていくということも考えられますので、まず、運用ガイドラインとして、次回、本編をお示しする際には、表現方法については検討させていただきたいかなというところでございます。

それと、ちょっと基準が低い、目標が低いんじゃないかというようにところにつきましては、国の資料でいきますと、2022年度に新築、増改築されたオフィスビル等につきましては、ZEB Oriented以上の達成率が14.2%でありまして、今後より一層、省エネルギー

化の推進が必要ということで、資料の中で方向性が示されているというところもあって、現時点におきましては、ZEB Oriented以上ということの評価対象としていくことについては、おおむね妥当なところかなと考えています。

こちらにつきましても、ご説明の中でも申し上げたように、策定後、日本全体の中でこのZEB Orientedが、例えば一般的になってきて、この容積率緩和するために評価をする対象ではないというような状況が生じる可能性もあると思いますので、その辺りにつきましては、ほかの項目も含めてだと思えますけども、このガイドラインを策定した以降も、社会情勢の流れなんかを注視しながら、ガイドライン自体を改定していくことも、考えていこうかなと考えているところでございます。

以上でございます。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。

西委員。

○西委員 項目を弾力的にできるようにしていくということは分かりましたけれども、あえて申し上げたいのは、国全体の基準に合わせて容積緩和基準というのを作るものじゃないと思うんです。

国全体がZEB Orientedで標準なのであれば、それよりは少なくともZEB Readyをめざす、もしくはNearly ZEBをめざす、もしくはZEBをめざすということじゃないと、誘導基準にならないと思います。

緩和するインセンティブに、わざわざ緩和をしていく、そのための基準にならないと思いますので。そこはOrientedってここに書く意味は少なくともないと思いますので、そのところは検討をお願いしたいなと思います。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

西村委員、お願いします。

○西村委員 大分前になるんやけども、この開発の緑地をつくれば容積率を緩和するというのは、それは今でもその条例は生きてるの。もう大分なるわけやけども。

○都市計画課長（久保） 今のところ、都市計画の中で、緩和していく考え方の中で、一般的な理由といたしましては、オープンスペースをまずは作っていただくことを評価するという考え方はあるのかなと思います。

今回、その中で緑地を整備していただくことと、単純にこの面積的に緑地を取ればよいということだけではなくて、例えば入っている誘導施設なんかとの関係性でありますとか、より質の高い緑地を設けていただくこととか、その辺をオープンスペースガイドラインというのを、これと別途、もうちょっと詳しいめの基準を、内部で運用する基準を考えていこうと思っております。

緑地自体を評価するという考え方は、これまでもあったかと思いますが、単純に面

積ということだけではなくて、より詳しい基準を今回は設けていきたいなというのを考えているというところでございます。

○嘉名会長 はい、西村委員。

○西村委員 お聞きしたいのは、前の施策はそのまま残っているのか、それとも今度これからこれに変えてしまうのか、それが聞きたい。

○都市計画課長（久保） 今回の分につきましては、対象とする制度として、例えば地区計画なんかの都市計画提案をしていただくとした場合の基準ということでお示ししているものでございますので、今回の制度の対象となる部分につきましては、緑地の考え方などについては、このお示しする運用ガイドラインに基づいて対応していくということになるかなと考えております。

○西村委員 何かようはっきり分かんけれども。それと、めざすべき都市像の実現化方策、「豊かな歴史文化を活かし、新しい価値を生み出す 持続可能な自治都市・堺」を基本理念に掲げ、4つのめざすべき都市像を求めているということなんですけど、何か一個抜けてないかなという気がするんやけど。

それは私の持論ですけどね、いわゆる、この堺に住んで楽しいまちやなど、楽しいまちづくりという言葉は簡単やけど、やっぱり堺に遊びに行きたいとか、あるいは堺に住みたいとか。じゃあ、なぜ堺に住む、あるいは遊びに来る。堺は楽しいんだと。いろんな意味で楽しいんだと。そういうことがどこかに一か所欲しいなと思うんですけども、どうですか。

○嘉名会長 理事者からお願いします。

○都市計画課長（久保） 今回のこの容積率緩和制度につきましては、まずはその評価の考え方として、交流機能を導入していただくとか、先ほどの緑地の話にもありました、より質の高いものを導入していただく場合には、より容積率緩和をしていくとかですね、そのような考え方をお示しするというのが、基本のガイドラインであると、まず考えているところであります。

今おっしゃっていただいたような、楽しい、いわゆるよく最近言うウォーカブルみたいな、歩いて楽しいとか、そういった観点につきましても、先ほど申し上げております、オープンスペースを整備していくためのオープンスペースガイドラインの中では、滞留する空間を作っていただくときにはこんなふうにしていただきたいとか、そういったような基準を示していけるかなと思っております。

当然、ここでお示しする分については、一つの敷地なり、一街区といったエリアの中ということにはなりますけれども、その中で、今申し上げたようなオープンスペースの在り方とかいうのを、これは当然、都市計画決定していく案件ということになって参りますので、その中で提案者の方といろいろ協議しながら、おっしゃっていただいているような、歩いて楽しいような空間になっていくということも含めて、考えていくものかなと思っております。

以上です。

○嘉名会長 はい、西村委員。

○西村委員 この今の考え方が、いいとか悪いとか言っているわけじゃない。今、4つの目標を作ってるわけ。持続さそうとしてるわけ。それに一個そういうことを必要じゃないでしょかって聞いているだけです。この施策を進めるのに、いいとか悪いとかの判断はしてない。

○嘉名会長 西村委員、多分、これ1ページの都市計画マスタープランの4本柱ってというのは、都市計画マスタープランで書かれていることを事務局のほうで書いていただいているので、恐らく今のご意見反映しようとする、都市計画マスタープランの改訂時にそういう柱をもう一本盛り込むということになるかとは思いますが。

この資料の中でできることがあるとすれば、その1ページの下であるとか、それから2ページの具体的なガイドラインとか導入するときに、委員おっしゃるような、楽しいまちづくりということに資するような空間づくりとか、そういうのをできるような、あるいはそういうものにインセンティブを付与していくようなやり方かなというふうには思いますけども。非常に重要なご意見だと思います。ありがとうございます。

藤本委員。

○藤本委員 この容積率が緩和されるということ、先ほど西村委員もおっしゃっていた、マスタープランの4つのめざすべき都市像で、この具体的な評価する取組ってというのがあるので緩和されるということだと思いたいですけども。

これが持続されなければいけないと思うんですが、それを担保するのが①基本要件の容積率緩和にあたって評価する取組の担保のところかと思うんですが、これがどの程度の制約だったり、協定になるのかという辺りを教えていただきたいんです。事業者さんや所有者さんが変わっても、これが持続されないと、ただ容積率緩和された建物だけが残ることになってしまうかと思うので。

例えば、この質の高い緑ですとか、歩行空間、交通環境に関するものっていうのは、生活にもやっぱり影響が出てくるかと思うので、その辺りしっかりと担保していただきたいなと思うんですが、その辺りいかがでしょうか。

○嘉名会長 理事者、よろしくお願いします。

○都市計画課長（久保） 今おっしゃっていただいている、誓約書とか協定の締結といった中身については、現時点でどこまでという詳しい内容は検討できていない状況ですけども、ご意見いただいておりますように、都市機能を導入することでありまして、緑とかオープンスペースの維持管理といったところについては、建てていただいた後も継続的にやっていただかないといけない部分ですので、その辺のどうやって将来にわたって担保していけるやり方があるかについては、いろいろ事例なども収集しながら、今後検討していきたいと

考えているところです。

以上です。

○嘉名会長 よろしいですか。

西川委員、お願いします。

○西川委員 ガイドラインを適用する区域についてなんですが、区域外であっても区域内外にまたがる街区であって、一体的かつ総合的に市街地を更新することにより、と区域の説明が書かれております。

例えば、まちなみが連続している部分について、区域外でもこういった適用ができるというような意味合いであると思うんですが、例えば堺市駅であるとか、三国ヶ丘駅であるとか、そういったもう既に市街地として成り立っているようなところは、この制度の運用はこれからされていくのでしょうか。

○嘉名会長 理事者のほうからお願いします。

○都市計画課長（久保） まず、今回のこのガイドラインのそのものの対象区域としましては、ご説明さしあげているように、立地適正化計画の都市機能誘導区域ということで、対象とする制度ということで、このガイドラインは作っているところです。

今ありましたような、それ以外の駅の周辺でありますとか、都市機能誘導区域外のエリアについては、そういったエリアであっても、緑とか公共的空間の確保みたいなところの考え方とか、そういったその市街地の改善につながるものについては、容積率緩和ということで評価できる部分もあると思いますし、都市計画提案でやっていただくということを想定しているんですけども、都市計画提案自体は、この都市機能誘導区域の中でしかできないというものではありませんので、もしそういったような事例がある場合を想定して、次回ご報告する際には、都市機能誘導区域の外におきまして、本ガイドラインの評価項目など準用をしていくといったような場合の考え方などについても、お示しできればなというところで考えている次第です。

以上です。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。ほか、よろしいでしょうか。

波床委員、お願いします。

○波床委員 このガイドライン、立地適正化計画に基づく誘導施設の導入ということをやっているわけですが、民間に任せるとのことなので、ここにも資料に書いてあるような、オフィスとかホテルが入るだろうというふうな想定をしていると思います。

ところが、民間に任せると、よくある発想が、物販飲食を入れてやろうというような発想っていうのは割とよくありまして。そうすると、かなり極端な話をしますと、大阪市の梅田地区の大規模商業施設。駅に直結してる施設にもかかわらず、1,000台の駐車場を持っていたりします。そういう巨大な駐車場付きの施設というのが設置されるということも想定さ

れます。

そういった施設が、ここに書いてあるような基本条件を満たすかどうかというのがちょっと分かんないんですけども、そういった巨大駐車場付きの施設というのは十分考えられるんですが、それは容認してるんでしょうか。それとも、それは防ぎたいと思ってるんでしょうか。

容認するとすれば、周辺の交通環境に与える影響っていうのは大丈夫なのか。あるいは、防げると考えているのならば、ここに書いてあるような条件で防げるんでしょうかということです。

一応、3ページ目の基本要件のその他のところ一番下に、交通負荷の増大などというのでチェックはされるようですけども、大体こういうのをチェックすると、まあ大丈夫やろみたいな結果になりがちなんですけれども。

都市計画として、この条件で大丈夫なんだろうという質問です。

○嘉名会長 はい、じゃあ理事者からお願いします。

○都市計画課長（久保） まず、前提としての考え方といたしましては、今回、対象区域が都市機能誘導区域ということで、駅前に限定されているところですので、できるだけ公共交通を活用してここにお越しいただくということが望ましいというのは、考え方としては、まず前提としてはあります。

その中で、今、ご質問にありましたような、大規模な駐車場についてどう考えていくという部分について、現時点でそれを容認する、しないという確定的なお答えは、なかなかそこまで検討できていないところなんですけれども、そういった部分、少なくともそれを積極的に評価するような評価の考え方にはしていないということなんですけれども、実際そういったものが出てくる可能性があることに対して、どういう考え方を取るのかについては、今いただいたご意見も踏まえて、次回素案をお示しするときまでに考えたいかなというところですね。

以上です。

○嘉名会長 はい、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 先ほどから、このオープンスペースガイドラインの話がよく出てくるんですけども、別途定めるということなんですけど、大変重要なガイドラインになるかと思うんですが、その策定の方向性って今どのようにお考えなんだろう。

○都市計画課長（久保） オープンスペースガイドラインについては、すみません。まだこれからちょっと作業を進めていくところですので、まだ具体的な内容が現時点で検討されている状況ではないんですけども、他市さんの事例として、札幌市さんでもオープンスペースガイドラインというのを作っておられるというのもあるって、そんな事例なんか参考

しながら、それを堺市版として、いろいろ考えていけたらなということで、今考えているところです。

○吉川副会長 今検討しているのは、この容積率緩和の運用のガイドラインですので、オープンスペースのガイドラインと非常に関わりが深い考え方だと思うんですね。

先ほど委員のご指摘にもあったように、容積率緩和をすれば、全てがよくなることにはつながらない場合がある。いわゆる、その行政別の地域計画の中でめざしているまちづくりが、この容積率緩和と相反するような事態になった場合。

例えば今、都心の中で大道筋、いわゆる阪堺線の軌道の両側も、その範囲に含まれてますよね。でも、ここは鉄炮鍛冶屋敷とかいろいろ、地域を活かして誘客を図っていこうという地域に、オープンスペースできるから、容積率緩和してオフィスビルとか、そういうのが誘致されると、少し違うのかなという気もするんですね。

ですから、その地域は定まっているけれども、そこでめざす都市、いわゆるまちづくりの方向性と、容積率緩和、あるいはオープンスペースの考え方が相反しないような形でガイドラインを定めていただけるように、ぜひご検討いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

よろしいですかね。大変、皆さん重要なお指摘をいただいたと思っています。

まず今回、誘導ってということになります。これ、誘導方針ですから、何かをしていただいたら、インセンティブが付与されるという仕組みでやると。だから、規制とか事業という方法ではないので、民間事業者にしっかり頑張ってくださいというような考え方になります。

そういう意味では、例えばZEBの話なんかも、インセンティブに階段つけるっていうようなやり方もあると思います。ですから、その辺りはまた事務局のほうでご検討いただければいいと思いますし。

それから、西村委員、吉川副会長からおっしゃった、ほかのガイドラインとの整合みたいなことも、非常に重要だろうというふうに思います。

それから、波床委員から出てきた、例えば、駐車場の話。

やっぱりそれは、駅前の在り方っていうのが、これからどうあるべきかというような像を堺市のほうで描いていただいて、それに合致すれば応援しますよっていうような、基本理念みたいなことは、改めて大事じゃないかというご指摘じゃないかなというふうに思いますし、場合によっては、別の制度を組み合わせっていくような運用が、特に都市機能誘導区域については必要かもしれないというふうに思いました。

それから、藤本委員がおっしゃった、担保性っていう話も、これも実は非常に難しくて。例えば、協定を巻くという方法もあると思いますし、あと、こういう地区計画で誘導施設担保していくときに一番難しいのは、いわゆる建築主事なんかとの調整も難しい。つまり、建

築基準法の別表だけではコントロールできないというような話があつて。

これは、他都市もいろいろ工夫をされてらっしゃる事例はあるので、そこはご研究いただいて、堺市にとって一番いい方法をお考えいただいたらと思います。

それから、私からも意見少しだけ申し上げておきたいと思いますが、一つは街区内の、例えば、2ページ目の図なんですけど。これ、ある程度まとまった街区を想定されてて、5,000平米でしたっけね。ということなんですけど、既設の建築物を含んでもいいのかどうかみたいなことは、少しお考えいただきたいなというふうに思います。

昨今の建築費の高騰とか、そういうことを想定すると、これだけの街区が新しく全部建て変わるってような事業って、ゼロとは言いませんけど、あまりこれから多いとは思えないんですよ。

だから、こういう街区の中で、一部建替えが起こるみたいな中で考えていくと、例えば、既設の建築物に何か誘導施設を入れるということも評価して、新築の建築物に容積率緩和を入れるんかどうとか。こういうのは結構重要な分かれ目かなという気がします。

ぜひそうすべきだというつもりではなくて、メリット、デメリットあると思うので、そこはしっかりご研究いただいて、堺市に一番いい方法をお考えいただいたらというふうには思っています。

それから、住宅についても、これは3ページかな。基本要件というところで、前回ちょっと私のほうから、住環境の保全についても配慮というようなことを言ったので、それを反映していただいているとは思ってます。それはそれで大変ありがたいとは思っていますが、2ページ目にはないんですよ。

だからこれも、何ていうかな、住宅を積極的に評価するかどうかっていうのは難しいところなんですけど。例えば、都市機能誘導区域内の駅前に良質な賃貸住宅ができると。分譲マンションではなくてね。賃貸住宅ができるってことであれば、例えば住宅の選択肢が広がる。

分譲住宅は多いと思うんですけど、そうではなくて賃貸住宅、グレードの高い賃貸住宅が供給されるということについては、住宅の選択肢が広がるということで、一つ肯定的に評価するっていう考え方もあると思います。

だからそこは、最低限住環境に配慮しなさいっていう考え方と、もう少し積極的に住宅入れてもいいですよと。分譲マンションはあんまり、多分言わなくても皆さんお考えになるとは思いますけど。そうじゃないものだったら、もう少し肯定的に評価してもいいですよとか。何かいろいろ、もう少し幅があるかもしれないなと。

というのは、前回も申し上げましたが、恐らく住宅系の床が一番多いんですよ。現実的には。だから、そこをどう上手くコントロールしていくかっていうのも、この制度の肝になるかなと思います。

ぜひこれは、スケジュール的には7月にガイドライン素案が、またお示しされるというこ

とでございますので、少し時間がありますので、事務局のほうでご検討いただければと思います。

加我先生、どうぞ。

○加我委員 容積率緩和にあたって、先ほどから少し議論になってます、オープンスペースガイドラインが一つ非常にキーになってきているというふうに思っております。これから私もこれに関わるということで、改めて慎重にいかないといけないなということと、いろいろ勉強しないといけないなというふうなことを改めて感じた次第です。

何が言いたいと言いますと、質の高い緑と公共的空間の確保。これが歩行空間、滞留空間の整備であって、この質の高い緑化。まずは、屋外で周りから見たときに緑がある。そこで歩行空間として滞留空間としてっていうことですね。そこで人々のアクティビティ、行動があってということの緑化空間。

一番分かりやすいのは、緑視率であったりだとか、緑被率であったりだとか、緑地率であったりだとかということを決めるということは、一番分かりやすいと言えば分かりやすいんですが、これが本当の意味での歩行空間、滞留空間に寄与する。

2 ページでいきますと、屋外に質の高い緑化空間があって、人工地盤の上に屋上緑化があって、さらに、場合によっては壁面緑化があってということで、緑をとということになろうかと思いますが。

歩行空間、滞留空間の公共的空間は、必ずしもオープンで屋外である必要はないということもあろうかと思しますので。屋内に公共的な空間で、解放されたオープンスペースっていうことも組み入れられることが可能かと思しますので。

この辺りも含めて、オープンなスペースは屋外、屋内で、本当の意味で歩行空間、滞留空間で公共貢献をしてもらえるオープンスペースのガイドラインをどう作っていくかみたいなことについて、これからも議論をしていきたいなというふうに思っております。

○嘉名会長 ありがとうございます。ぜひ、また加我委員には、オープンスペースについてはいろいろご指導いただきたいと思います。よろしくお願いします。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、ありがとうございます。また次回の審議会ですかね、ご報告させていただきたいと思います。

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。報告事項の3つ目、「景観地区の変更について」、理事者の説明を求めます。

○都市景観室長（小田） 都市景観室長の小田でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、報告事項「景観地区の変更について」ご説明いたします。

お手元、配布しております資料は3-1。スクリーンも併せてご覧ください。

なお、資料3-2は、景観計画本編から百舌鳥古墳群周辺景観地区について記載した部分

を抜粋した資料です。

それでは、資料３－１をご覧ください。

最初に、素案の作成までの経緯について、ご説明させていただきます。百舌鳥古墳群周辺地域は、堺市景観計画において重点的に景観形成を図る地域に位置付けています。また、世界遺産である百舌鳥古墳群にふさわしいまちなみの形成に向けて、平成２８年１月に景観地区に指定し、建築物の形態意匠に対する制限などを行うことで、緑豊かな古墳群と調和した景観形成を図ってきました。

社会情勢の変化などに対応するため、令和６年８月に堺市景観計画を変更し、建築物の形態意匠の制限を見直しました。景観計画に合わせて、都市計画で定める景観地区内の建築物の形態意匠の制限についても変更するため、都市計画変更の素案を作成したものです。

なお、景観計画の変更につきましては、令和６年７月の都市計画審議会に諮問しております。

景観地区の名称は、百舌鳥古墳群周辺景観地区、面積は約５６２ヘクタールでございます。景観地区の区域は赤線で囲んだ区域でして、今回区域の変更はございません。

景観地区指定以降、当該区域内で建築等を行う場合、景観法に基づく認定について申請していただいております。

また、景観計画においては、景観地区を、古墳近傍景観形成地区と、古墳群周辺市街地景観形成地区の２つの区域に区分しております。赤破線で囲んだ古墳近傍景観形成地区は、巨大前方後円墳の周囲で、第一種低層住居専用地域、または風致地区に指定している区域であり、規模にかかわらず、全ての建築物が認定申請の対象です。

古墳群周辺市街地景観形成地区は、古墳近傍景観形成地区以外の地区で、大規模建築物と中規模建築物が対象となっています。

今回、２つの区域や、それぞれの対象規模についても変更はございません。

続きまして、景観地区で規定する建築物の形態意匠の制限の主な変更について、ご説明させていただきます。

なお、景観計画における建築物の形態意匠の制限については、令和６年７月の都市計画審議会では景観計画の変更について諮問し、承認いただいております。今回は景観計画の内容に合わせて変更するものでございます。

一つ目の変更ですが、堺市景観計画の改定に合わせ、景観地区における制限項目を整理しております。

資料３－１の４ページ目、参考資料をご覧ください。整理した制限項目を赤字で記載しております。

次に２つ目の変更ですが、制限内容を変更しておりますので、順にご説明させていただきます。

まず、大規模建築物の外壁色彩について、これまでは、石材や木材といった自然素材や漆喰壁、レンガなど、素材そのものの色彩については基準の対象外としていましたが、近年、技術の向上により、自然素材に似せた人工素材の使用が増えたため、ただし書きの基準を削除し、自然素材、人工素材いずれも色彩基準の対象としました。

また、大きな面積で利用できる色彩数を制限するため、ベースカラーは見付面積の3分の1以上で用いられる色彩とするといったベースカラーの面積基準を追記しております。

続いて同じく、大規模建築物の外壁色彩について、ベースカラーを引き立て、建築物等全体の表情に変化をつける色彩である、サブカラーの定義を追加しました。サブカラーは、ベースカラーに次いで大きな面積で用いることができ、また場合によっては、ベースカラーとサブカラーがほぼ同面積になることもあるため、ベースカラーとの調和の観点から、明度差や彩度の基準を追加したものでございます。

続いて同じく、大規模建築物の外壁色彩について、これまで規定がなかったデザインの扱いとして、写真やイラスト、図形などを用いて構成された部分については、それぞれの部分が基準内の色彩であっても、使用方法によっては周辺から突出したデザインと見えることがあるため、面全体をアクセントカラーとみなす面積制限を追加しております。

続いて同じく、大規模建築物の外壁色彩について、これまでルーバーや建具、ガラス、建築設備等は外壁の色彩面積に算定していませんでしたが、黒や茶色といった明度の低いルーバーや、ブルーやグリーンなど彩度の高いカラーガラスなどを用いると、周辺から突出して見えることがあるため、これらについても外壁とみなす面積制限を追加しております。

最後に、門や塀の色彩に関して、建築物の外壁と調和するよう、彩度基準を設けていましたが、門や塀について突出した色彩の事例がこれまではなかったこと、別項目として、通り外観の基準で、塀などについては目立ちすぎないような形態意匠とするよう記載していることから、新基準のC1-2、敷地の形態・意匠というところで包含することとし、門や塀における彩度の基準を削除いたしました。

続きまして、今後の都市計画手続きの流れについて、ご説明させていただきます。

今回の都市計画審議会への報告後、令和7年5月23日金曜日及び24日土曜日に説明会を実施する予定でございます。その後、6月頃に公聴会を実施し、都市計画案を作成。8月頃に都市計画案の縦覧等、都市計画の手続きを行う予定です。また、11月頃に都市計画審議会へ付議、12月頃に都市計画の変更及び告示を予定しております。

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、ご質問ございませんでしょうか。

西村委員。

○西村委員 この景観条例いうかね、以前にもあったわけなんやけど、その当時の景観

あるいは看板とか、そういうような。あれからかなりたってるんやけど。当初の予定とどのくらい成功したいうか、あるいは撤去させたりとか。当初の計画の何十%ぐらいがクリアできたのか、ちょっとご説明をお願いします。

○嘉名会長 どうぞ。

○都市景観室長（小田） 委員の今のご質問ですけれども、地区内での屋外広告物などの適正化に関する取組についてということかと理解しておりますけれども、当初、既存不適格、私たちのほうで調査いたしまして、100数件ございまして、補助金なども出しながら、自費の改修などもしていただきながら、93件ほど令和5年までに改修済みというところですよ。以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 予定も含めて、一定の、あるいはそれ以上の成果があったということなんです。

それで、もう一点お聞きしたいのは、今回条例が、追加条例とか、かなり細かいところまで入っているような気がするんですけど。それはそれでいいとしてね。

建物建てるときに、今民間の、いわゆる許可申請で建物の許可が下りてるのがほとんどやと思うんですけどね。そのときに、その設計段階にこういうことを含めて、あるいはチェックするような体制はどういう形で取られているのか。

○都市景観室長（小田） 事前に協議もいただいておりますので、事前協議をいただいた上で、こちらのほうで景観計画、景観地区に沿って指導させていただいているというような状況にあります。

○嘉名会長 はい、西村委員。

○西村委員 民間のそういう機関ですからね、当然申請のときに皆さんと打ち合わせをしているわけなんですけど。かなり数もあるからあれなんですけど、範囲もかなり以前とは大分広がってきていると思うんですね。だから、当然そういう建物の申請の件数なんかも、ものすごく増えてくると思うんですけど。ぜひ、その一番入り口のところ、しっかりと設計会社と打ち合わせしていただきたいなと思います。

以上です。

○嘉名会長 これ、あれですよ。都市計画法上の地域地区の景観地区ということなので、手続きとしては、いわゆる建築確認申請に加えて、認定という手続きが出てくるということですよ。

○都市景観室長（小田） はい、そのとおりです。

○嘉名会長 ですから、西村委員ご懸念のところは、景観のチェックが別途入るとのことだと思います。ありがとうございます。

じゃあ、葛村委員のあと、波床委員で。

○葛村委員 この条例の中で、私なんかもうしょっちゅう飛行機で上から見るんですけど、もうすごいいいなと。会議所なんかは、これ今世界遺産になってから、この仁徳天皇陵も、何とかPRするためにどうすればいいかっていう案がいろいろ出てます。

その中で、空から見た感じの景観っていうのも大事だと思うんですよね。屋上部分のある程度統一するとか、宮内庁と話ししてなかなかできなかったんですけど、仁徳天皇陵とか履中天皇陵の周りに、反射鏡かLEDか何かをして、その枠が分かるような形。宮内庁の中はできなかったんですけども、その外側の堀の外は堺市の持ち物らしくて、堺市が動けば何かできるような言い方もされました。

景観っていうのも、なかなかこう下で見るのと、上で見るのとは全然違うと思うので。その景観条例の中で、そういう上から見たものに関する景観。

それで何が言いたいかというと、私らはこの仁徳天皇陵も含めて、これを何とか皆さんに認知してもらいたいためにどうするかっていう話の中では、そういう景観も含めてですけども、上からの景観っていうことがちょっと重要じゃないかなと思っておりますので。

そういうことも含めて、できるのかどうかということをお伺いしたいと思います。

○嘉名会長 どうされますか。

今のところは、例えば上から見た景観に対して、ガイドラインなり、何かルールみたいなものはございますでしょうか。

○都市景観室長（小田） 今のところはございませんけれども、やっぱり景観形成という視点で言いますと、やっぱり古墳があるまちっていうことで、皆さんに愛着を持っていただいて、その中で街の景観っていうのも大事だになって思っていたくという面では、委員ご指摘のような、視点からの景観っていうのは、今、特に私どもの中では、視点とかっていうのは持ってございませんけれども、検討の課題と言いますか、今後意識して考えていければいいなとは思っています。

○葛村委員 ぜひとも組み込んでください。

○嘉名会長 ご意見承ったということで、ありがとうございます。

それでは、波床委員お願いします。

○波床委員 2点あります。

一点は、今の空からの景観なんですけども、航空からよりも、最近はGoogleの航空写真とか、GoogleEarthでよく見られるということがありますので、重要かと思えますという意見です。

それから、もう一つは、資料の3ページに都市計画手続きの流れ、今後の予定が書いてあるんですけども、この内容を住民に向けて説明したり、公聴会したりするという予定になってますが、この資料を見る限りですね、例えば色の基準が数表で示されていると。この数表で示されて分かるのは専門家だけなので、この資料ではまずいという意見です。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

これ、また説明会の資料は、別途お作りになられるという理解でいいですか。

○都市景観室長（小田） 説明会の資料は、都市計画審議会のほうにご報告させていただいた資料でということになるかと思うんですけども、パワーポイントでお示しする資料であるとか、少し補完するように、分かりやすく伝わるようにしようと思います。ご意見ありがとうございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

宮本委員、お願いします。

○宮本委員 今の3名の委員の皆様にはちょっと関連して、具体的にになってしまうんですが、仁徳陵の東側に阪和線があって、その東側にさらにマンションが張り付いております。これらの近隣商業地域に、大分前ですけど変更になって、当初は違う地域だったんですけど。10階以上の建物が相当張り付いています。

私もその一住民なんですが、大規模修繕で色を塗り替えたり、また天井の防水のためにいろんなことを、葛村委員がおっしゃったように、屋上ですね、様々なカラーもありますし。そういったことも、多分マンションだと理事会があって、事業者に依頼をすることになるんですが、この事業者の理解とかは当然、先ほど委員長おっしゃったように、申請出た段階では、却下されたり、いろいろ出てくるんですが、そこまでの経過って、住民ってかなり長いこと議論したり、住民説明を集まってやったりしてるわけですよ。

だから、そこが労力を払わなくても、事前にある程度、市民に分かりやすいものになればいいと思うんですが、いかがでしょうか。

○嘉名会長 理事者のほうからお願いします。

○都市景観室長（小田） ありがとうございます。

先ほどのご指摘もありましたように、地元説明会の資料にしましても、少し配慮が欠けていたというか、専門的な記載になってしまっていたところもございますし、市民の方々に分かりやすい資料の作成であるとか、伝え方っていうものは、今後配慮していきたいと思っています。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

今、宮本委員おっしゃった話で、ちょっとご参考までに申し上げますと、和歌山県が熊野古道で景観条例作られたときに、私も今、和歌山県の景観審議会の委員にも入ってますけども、やっぱり色の話が、いわゆる景観法の届出からは漏れてしまうという問題があって。建替えとかじゃなくて、色の塗り替え。経年で起きてくる色の塗り替えだと、対象に入っていない。それは、やっぱり和歌山県さんなんかは条例改正されて、塗り替えの場合も届出をして

くださいというようなことをされている例もあります。

必ずしも、堺市にそうせよと言うつもりはないんですが、少なくとも最低限知っていただくということですね。そういうことが景観に影響があるということは知っていただくということも重要ですし、それは何か規制というのはかけてないにせよ、ぜひ理解していただきたいというのはまず第一段階ですし、やっぱりそういうものを届出の対象に含めるべきだということであれば、少し制度の見直してこともあろうかなというふうには思います。

どうぞ。

○都市景観室長（小田） 堺市のほうでも、塗り替えのときには届出いただいてるんですけども、その周知の方法っていうところのご指摘かとは思っております。ありがとうございます。

○嘉名会長 西委員。

○西委員 この景観計画は、どちらかといえば線引きみたいな、拘束的行政計画というよりは、非拘束的行政計画の要素が強いと思うので、ちょっと2点ほどお聞きをしたいんですが。

一つは、この色彩基準。大規模建築物について、具体的に明示をされる方向に変更されようとすることは評価したいと思いますが、あえてですね、即時変えろということなどを要求する計画ではない中で、大規模建築物とほかの大規模建築物以外を、基準を分けることというのは、景観計画という特性からすると、少しいかなものかなというふうに思うところがあるんですけども。

景観は一体性なので、大規模建築物であれ、ほかの建築物であれ、ある程度一体的に基準を運用したほうがいいんじゃないかと。即時撤去せえとか、撤去しなさいとか、もしくは建替えなさいとか、もしくはやり変えなさいということがあるんであれば、建築物の大きさに基づいての基準っていうのはあっても構わないのかもしれませんが、そういう計画ではないので。

そういった意味では、一体性ということからすると、あまり大規模建築物と分けるというのは、分けないほうがいいんじゃないかというふうに思いますが、いかなものなのでしょうかというのの一つ。

それから、一番最後に、門や塀の基準が削除されるということですが、この理由の中に、これまで門や塀について、突出した色彩がなかったことと書いてあるんですが、まさにこれが、その計画に基づいて基準が守られていた証であって、なかったから削除するというのは、非常にそういう意味で、めざすべき方向性を示してきたものとしては、これは理由としては、こういう理由は違和感があるんですけども。

なかったから削除する、本当にいいんでしょうか。という2点をお聞きしたいと思います。

○嘉名会長 理事者からお願いします。

○都市景観室長（小田） 先ほどからいただいている、分かりやすくお伝えするというところにも通じるのかもしれないんですけども、まず一点目の小規模と大規模の考え方を分けているのはなぜなのかというところですが、小規模の建物については、背景が、百舌鳥の範囲で言いますと、古墳の緑、大規模な建物の背景としますと、空の色というところを考えておりまして、色彩基準を分けたという経過がございます。

ご指摘いただきましたとおり、一体的に景観を見たときにどうなのかというところで、こういった考え方であっても、一体的に景観としては統一が取れるんだというようなところの説明が、もう少し分かりやすく書いていたらよかったのかなと思ったりもします。

次に、門と塀のところのご指摘なんですけれども、確かに実際そうだったからということを書いてあるんですけども、それとともに、通り景観というところで同様のことを記載しておりますので、今回整理したというところでございます。

以上です。

○嘉名会長 西委員。

○西委員 後ろの方からいくと、通り景観、ほかのところに書いてあるということなので削除するであれば、共感できるんですけども。なかったから削除していいんだということにはならないと思うんですね。ちょっとその説明は、あえて書く必要があるのかなというふうに思います。

それから一つ目のほうも、大規模とそれ以外というのは、基本的にそろえていくべきだというふうな観点をしっかり入れていただくと、検討いただけないかなと思っております。

○嘉名会長 ありがとうございます。

大規模、中規模については、建物の性質が違う部分はきっとあるかもしれないけど、その部分は考慮するんでしょうけども、基本的には、委員おっしゃるように、景観形成上、めざすべきところは、建物の規模によって役割が変わるということではないということだろうとは思いますが、貴重なご意見ありがとうございます。

じゃあ、弘本委員、加我委員といきましょう。

○弘本委員 直接的な建築物の形態意匠の制限にかかる意見ということではないんですが、関連する意見という意味で。

堺市さんのほうでは、歴史まちづくり法に基づいて歴史的風致維持向上計画も作られて、事業も進められていらっしゃるんですけども、そうした文化政策、文化行政との関係というところで、景観に関する周知を少し力を入れていかれるとかというような、政策連携的な取組のところにもう少し力を入れていただけると、先ほど来、ずっと出てきている、事業者さんとか住民の方々の景観に対する認知度のアップといいますか、リテラシーのアップというふうなところにもつながっていきやすいかなというふうに思いますので、ぜひそういうところも検討していただければなというふうに思います。意見ということで。

○嘉名会長 ありがとうございます。

それでは、加我委員をお願いします。

○加我委員 先ほどの門や塀の件ですが、それはまちなみどおりではなくて、建築計画の配置、外構のところで、敷地の門やフェンスなどについては、色彩になじむということで、基準を設けているということだと思います。

それで、やはり今日ちょっと聞いてて、外壁の色彩、これをどう考えるかで、大規模建築物で、木材とかの自然素材が、漆喰壁とかが出てこないというのはよく分かります。これに合わせて、大規模建築物以外も、この条文取ってますよね。

大規模建築物以外のときに、これ本来、なぜ景観が乱れてきたかと言いますと、いろんな人工素材を組み合わせ、いろんな色を皆が使うようになったから景観が乱れてきたんであって、そもそもあった素材を、そのままの素材の色をとということでいくと、景観は乱れてこない。その辺の選択肢しかなかったっていう時代と、今ということだと思いますので。

そんなことでいきますと、場合によっては、大規模建築物でも自然素材をとということが、今後候補であろうかと思いますが、技術革新であろうかと思いますが、少なくとも大規模建築物以外のときには、ちょっとこの自然素材の扱い方を、もう一度検討、一応議論をしておいてもいいのかなというふうに思います。

それと、今回のスライドのほうで説明いただいた、これはちょっと私理解できなかったんですが、色彩の変更理由が、近年技術の向上により自然素材に似せた人工素材が用いられることが増えたため、ただし書き取りますと。これはちょっと私愕然としてて。人工素材が自然素材を似せるというのが、これ一番危なくて。本物でないわけですよ。

大規模建築物で自然素材が用いられることが、先ほど門、塀がなかったのと同じ理由になってしまうかもしれませんが、本当の意味で、この変更理由は、この理由でちょっと納得できないと言いますか、あれっていう気がします。より景観が乱れることになってしまうので。

なぜ、自然素材の条項を、今回取ってこの範囲に収めていくのかということは、ちょっとご検討いただいて、ちょっとどころか、ちょっとこの変更理由は、もう少しご説明いただきたいなというふうに思います。

○嘉名会長 理事者からお願いします。

○都市景観室長（小田） 委員ご指摘のとおり、設定当初については、耐久性があつて、時間の経過とともに味わいが出てくるような自然素材、石材などの自然素材を効果的に使用していただきたいという狙いもあつて、色彩基準の適用のところに除外として書いておりました。

ただ、近年では、ちょっと先ほどからのご指摘と被ってしまうかもしれないんですけども、近年では建築資材の価格高騰なんかっていうところもありまして、外壁の大部分、ベ-

スカラーというところに自然素材が使用される事例がほとんどなかったことや、事例としては、自然素材が低層部で使われるというケースについては、サブカラーとかアクセントカラーというところの範囲内で収まってきたというところがありまして、一旦その色彩基準として適用しても問題ないと判断して、今回の変更をしているというところですけども。

この後、またちょっといろいろ事例も出てくると思いますので、様子も見ながら考えていきたいと思います。

ありがとうございます。

○嘉名会長 はい、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 一点だけ要望なんですけれども、景観っていうのは、こういう色彩とか明度とか、数値化できるところもあるんですけども、それ以外というのは抽象的な表現になるところが多くて、これを最近技術というか、デジタル技術が進んできて、見える化するという研究も多数なされているんですね。視線とか、視点とか、連続的な建物を景観というような数値化をして、デジタル表現するとかいう部分も増えてきてるので。

できたらそういう部分も、今後運用する上でぜひ活用いただいて、研究いただいたと思いますので、よろしくお願いします。

○嘉名会長 ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。

景観地区の変更については、様々なご意見をいただいております。

まず、皆さんに分かりやすい、市民の皆さんに分かりやすいということであるとか、それから、やっぱりこれ制度の運用っていうところはあるんですが、それ以前に、この景観地区周辺の景観をより良くしていく、それから市民の皆さんにより愛着を持っていただくという視点をしっかり持ってくださいというようなこと。

それから、今回、制度が合理化されるというような理解かなというふうには思っているんですけど、時点修正とか合理化っていうような視点はありますけど、例えば、先ほどのただし書きなんていうのは、これ、制度の中では結構ミソかなと私も思ってて。あまり運用事例が多くななくても、やっぱり適用除外にするってことは、ある程度リコメンドしてるってことですよね。だから、そういうのはほとんどゼロかもしれないですが、合理的ではないかもしれませんが、何か制度の心を示すという一定の意味はあるような気もしています。

ですから、今日いただいたご意見も踏まえて、最終案をまたご検討いただいたらいいかなというふうには思います。ありがとうございます。

それでは次、報告事項4つ目、「新金岡地区活性化の取組について」理事者の説明を求めます。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 新金岡地区活性化推進室長の花田です。よろしく

お願いいたします。

「新金岡地区活性化の取組について」 ご説明いたします。

資料は4－1と4－2です。スクリーンも併せてご参照ください。

まず、新金岡地区の概要ですが、新金岡地区は堺市北区に位置しており、大阪メトロ御堂筋線新金岡駅を中心とした、新金岡町1丁から5丁の枠で囲んだエリアとなっております。府道大阪中央環状線、大阪高石線、堺大和高田線など、幹線道路網による交通利便性に優れた立地にあり、大泉緑地や金岡公園といった大きな公園が地区に隣接しているのをはじめ、緑豊かな住環境を有する良好な市街地が形成された地域となっておりますが、地区内では昭和40年代に供給された公的賃貸住宅が多く立地しております。

新金岡地区内では、公的賃貸住宅が住宅の約半分を占めておりまして、また、分譲された民間の団地や建物など、多くの公共、民間施設等が昭和40年代に建てられ、更新の時期を迎えています。

また、建物の高経年化とともに人口減少や高齢化が進んでおり、このスライドの年齢区分別人口割合のグラフから65歳以上の割合を比較すると、新金岡地区は北区や堺市全体よりも高くなっているのが分かるように、地域の活力低下が懸念される状況となっております。

新金岡地区の堺市の位置づけとしましては、堺市都市計画マスタープランにおけるめざすべき姿で、新金岡は地域拠点として、地下鉄御堂筋線により大阪市内と接続する高い利便性を活かし、駅周辺の大規模な公的賃貸住宅の更新と、それに伴う活用用地等を活用した取組などにより、居住機能に加え、商業、子育て、医療、福祉、交流等の機能を誘導し、緑と利便性を活かした、定住魅力のある拠点の形成を図るとされています。

また、大阪府、堺市、大阪府住宅供給公社、URの4社で策定された「しんかなの住まいまちづくり」では、「子育てしやすいまち」、「定住魅力のあるまち」、「賑わいと活力あるまち」という、3つの基本方針が掲げられております。

堺グランドデザイン2040や、堺市立地適正化計画、大阪府、大阪市、堺市の3者で策定された「大阪のまちづくりグランドデザイン」にも、それぞれ新金岡地区の方向性などが示されております。

これらの上位計画、関連計画等に位置づけられている、新金岡地区のめざすべき姿を実現するため、地域の多様なニーズや課題を捉えて、活性化の方針を示すことで、地区の将来像を市民、事業者等と共有し、魅力的な都市空間の形成と活性化を図ることを目的としまして、「新金岡地区活性化推進プラン」を今月策定いたしました。

プランにおける活性化の方針としましては、3つありまして、「住宅更新や活用地利用を効果的に推進」、「都市機能の再編を推進」、「公園・緑の豊かな資源を活かした魅力的な空間を形成」の3つの方針を掲げ、「住みたい・住み続けたい しんかな」をめざします。

プランでは、地区内における公的賃貸住宅の集約建替によって、活用地が主に創出される

見込みの4つのエリアを、活性化検討エリアとしておりまして、創出される各活用地が新金岡地区活性化のトリガーとなるよう、段階的に取組を進め、魅力ある都市空間の形成を図ります。

ロードマップとしましては、今スライドで出しておりますけれども、北西エリア、大泉緑道エリア、北中央エリア、駅周辺エリアの順に、各エリアの立地適性を活かした取組を進めます。

そして、こちらは各エリアのイメージをスライドで出しておりますけれども、生活環境の魅力を向上させることによりまして、多世代が安全安心に暮らすことができ、活気あふれる地域社会が持続する都市をめざします。

ここからは、新金岡地区の中で最初に取り組を進める必要がある、北西エリアについてご説明いたします。

北西エリアは、新金岡地区の北西部で、新金岡駅からは徒歩10分程度のところに位置しており、金岡公園に隣接して緑が多く、エリアの南にはこども園、小学校、中学校もあり、良好な住環境となっております。

北西エリアでは、府営住宅と大阪府住宅供給公社の住宅が立地しておりますが、既に府営住宅の集約建替は完了し、大阪府の活用地が創出されている状況となっております。さらに、府公社の住宅は建替事業中でありまして、事業完了後には、府公社の活用地も創出される見込みとなっております。

地域の方々からは、生活利便施設などを活用地に設けてほしいという要望もいただいておりますが、現在、当エリアの大部分は第一種中高層住居専用地域で、小規模店舗しか導入できないような状況となっております。

そんな北西エリアの活性化、魅力向上に向けまして、にぎわいや活性化に資する方策の推進、地区計画制度による建築物等の用途の制限緩和などに取り組み、複合開発による多様な機能導入、エリア価値の向上が必要と考えております。

プランにおける北西エリアの方向性としましては、「多様な世代が安心して暮らせる住環境の創出」、「交流と賑わいの創出」、「区域特性に応じた一体的な土地利用の推進」としておりまして、戸建住宅や、共同住宅など、多様な住まいの供給による子育て世帯の流入、定住の促進と、継続的な世代循環、隣接している金岡公園や、緑のネットワークと連携した相乗効果を生み出し、交流や滞在のできる拠点整備によるにぎわいや地域コミュニティの創出など、多様な暮らしを支える商業、医療、福祉等の機能導入が実現できるよう、住まいだけでなく、にぎわいや生活利便性向上に寄与する機能導入を実現するために、都市計画制度を活用し、一体的な土地利用の推進を図ります。

大阪府、府公社の活用地につきましては、土地活用に向けた事業手法や手続き等の検討や調整を進めておりますが、その前段として、地区計画制度にてエリアの方向性の実現を推進

することを検討しておりまして、その内容をご説明いたします。

将来的な地区計画の区域としては、大阪府、府公社の活用地を囲んだ区域を想定しております。土地利用の方向性としては、現状、想定区域内の大部分は第一種中高層住居専用地域で、一部、府道大和高田線沿いのみ、近隣商業地域となっておりますけれども、区域内に住宅地区と利便施設地区を設けて、多様な世帯が安心して快適に住み続けることができる機能を充実し、豊かな緑と立地利便性を活かして、地域の出会い、つながりを生む住環境の創出や、建築物等の用途の制限を緩和して、商業、子育て、医療、福祉、交流等の機能を誘導することで生活の資質を高め、にぎわいと定住魅力のある住環境を創出したいと考えております。

今後の予定としましては、地権者である大阪府、府公社との協議なども踏まえた後に、令和7年7月頃の都市計画審議会にて都市計画素案の報告、令和8年2月頃に都市計画案を付議できるよう進めたいと考えております。

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、ご質問ございませんでしょうか。

葛村委員。

○葛村委員 新金岡地区の活性化、これずっと見てる中で、やはりその地域全部の開発に関連するとなると、モビリティの問題も含め、エネルギーの問題も含めて、少し前と言うと申し訳ないですけど、スマートシティ構想で泉北のほうを対象になって、いろいろ開発をやろうと。その話はあまり聞かないなと思いながら。今回みたいな大規模の形であれば、何かそういう構想と、何か喋ってるこの文言が割と似てるなというような感覚を捉えたんですけども。

何かそういう関係で、そういうモビリティとか、いろんな形でその地区をもう少し高齢者に優しい地区にするとか、いろんなショップとか、そういうのも含めて、総合的にやられてると思うんですけど。そのほうが、何かもっと真実味が出てくるんじゃないかなと思うんですけど。

○嘉名会長 事務局、いかがでしょうか。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） おっしゃるとおり、今回の内容は、プランの中もそうですけれども、ハード面を主に内容として取り組んでいることを説明しておりますけれども、ソフト面というのも課題と考えておりまして、ハードとソフト両方に取り組んでいくことが重要とは考えております。

まずは、ハード面ということで、活用地をどうするかという取組を進めておりますけれども、ソフト面も今後取り組んでいくことが課題かなということで、認識はしております。

○嘉名会長 はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

加我委員。

○加我委員 新金岡地区活性化推進プランを見せていただいて、今日特に一番初めの報告事項が、堺市全体を眺めたときの立地適正化計画で、居住誘導区域があって、都市機能誘導区域があって、駅前で都市機能を充実させていくという方針を立てたと。で、今回、新金岡地区を見た場合には、やはり駅周辺エリアをどうしていくのかということが一つなのかなというふうに思います。

北西エリア、今回種地ができたので、ここの活性化ということで、住だけでなく、商業、生活利便施設の機能を導入、これで暮らしを充実させるんですということとはよく分かるんですが、都市機能誘導区域と何が違うんだと。商業、医療・福祉施設、それでここで地区計画で用途の制限緩和します。あれ、さっきとちょっと様子が違うじゃないかということはあるかと思います。この辺りの全体のゾーニングをどう考えて、ここを進めていこうとしているのかということは、一つ重要なのかなと。

北中央エリアのほうは、豊かな生活環境ということで、あくまで都市型住宅の供給を考えていると。で、この新金岡を見たときに、2拠点というふうに私は見えます。この2拠点ということが、本当に成立するのかどうかということを検討されたのかなということと、いやいや、ロードマップを見ると、まず北西エリアがあって、長期でなければ駅周辺エリアの都市機能が充実していかないんですと。なので、まず手始めに北西エリアに誘導をして、次に駅周辺もあって、30年後なのか。で、完成していくんですとか、みたいな時間、スケールを持った提案といいますか、取組ということがいるんじゃないかなというふうに思います。

北西エリアの現状と課題、新金岡駅の北西約1キロ、徒歩では十数分に立地。これは駅近ということの説明しようとしているのか、いや、フレスポ等がある新金岡駅までは少し距離があるので、ここでまず拠点というんですか、日常生活のことを充実させ、ここに新金岡、もしくはその周辺の北側の5か所等々も補完するような形で造っていくんですよ、みたいなことのエリアというか、地域での検討ということも十分に加味していただいて、開発を誘導していくということが必要なのかなというふうに。

○嘉名会長 ありがとうございます。

じゃあ、理事者のほうからお願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） まず、2拠点にするのかという話ですけれども、2拠点ということではなくて、やはり新金岡の中心というのは、駅周辺ということでは認識しておるので、立地適正化計画にもあるように、駅周辺を一番に活性化させるというところは考えております。

ロードマップにも書いてあるように、先ほどちょっとお話にもあったと思いますが、駅周辺の開発というか、堺市の土地というのも非常に少なく、大部分は民間であったり、公社さんであったり、それぞれURとか、土地が所有している状況で、その開発状況とか建替

えの状況を見ても、駅周辺が最終的に変わっていくというのは、20年後、30年後ぐらいかかるかなというぐらいのスパンになってこようかと思います。着手という意味で言うと、そこまでは遠くはないのかも分からないですけども。

ですので、最終的に駅周辺を活性化させようという考えはありますけれども、まずは、新金岡の今の現状の地域の課題というか、活性化に向けた取組を今始めないと、新金岡のイメージというか、民間の投資状況についても、それほど新金岡というのは高くないという状況もありまして、まずは、北西エリアから活性化させて、新金岡というのは投資価値があるということで、民間の事業者にも認識していただかないといけないということでは考えております。

金岡公園のすぐ横が北西エリアということで、駅から10分程度。距離で言うと、非常に近いわけでもなく、遠いわけでもないという、非常に微妙な時間というところにはあります。

すごく活性化させようというよりは、住むのに適した機能、暮らしを充実させる機能を北西エリアに持っていく。加えて、金岡公園の横にありますので、にぎわいなんかも一定誘導していきたい。そういう考えの基で、北西エリアをまず活性化させていって、新金岡の全体に向けての活性化の起爆剤にしていきたいという考えで取り組んでおります。

以上です。

○嘉名会長 立地適正化計画との関係は、やっぱりどっかで整理していただいたほうがいいのかというふうには思いますね。

私の理解では、現行の立地適正化計画の都市機能誘導区域は、いわゆる駅周辺の商業系用途をベースに張っているんで、今のこの新金岡の北西地区は対象外ということですよ。

ところが、今回の計画で、商業系用途に変更、もうちょっと大きな商業施設が入るような、用途の緩和、地区計画でやるのかな。あるいは、ちょっと用途の張り替えするのか。ちょっとそれはこれからでしょうけど。そうやっていったときに、多分、次の立地適正化計画でどうするのっていう議論はあるのかなというふうには思います。

今、多分、2つの考え方があって、住居系用途の利便性を高めるということなので、都市機能誘導区域には含めないって考え方もおありでしょうし、ひょっとすると、都市機能誘導区域を拡張するというような展開もあるかもしれません。

いずれにしても、現行の計画には入ってないけれども、次の計画の改定時期には、多分この推進プランをベースに、何らかの反映がされるんだというふうには思いますので。そのことは少し念頭に置いていただけるといいかなというふうには思います。

それから、葛村委員がおっしゃったこととも関係しますけど、泉北のスマートシティの構想って、すごくよくできていて、市民の皆様にも分かりやすいし、建替えのプログラムとか、それから建替えだけじゃなくて、街全体どうしていくかみたいな視点も多分に含まれていて、分かりやすかったと思うんですよ。

だから、今回の活性化プランも、ぜひそういうところをご留意いただくと、より市民の皆さんにも伝わりやすいかなということかなと思います。今日のご報告ということなので、また引き続きよろしくお願いいたします。

どうぞ、吉川副会長。

○吉川副会長 会長の後に申し訳ないです。

私何か違和感を感じて、何が原因なのかなと思ったら、多分このにぎわいという定義だと思うんですけども。ここはにぎわいは要らないんじゃないかなと思うんですけどもね。

いわゆる、新金岡駅はにぎわい。このエリアっていうのは、住んでいる方の利便性を高めたり、その周辺の方々の生活を支える。いわゆる、生活を支えるプリミティブな機能を拡大する。そこに、他地域からの流入を大きく促進するような、にぎわいという定義って、要らないんじゃないかなって思うんですけども。

そこを少し明確にさせていただいたほうが、今の議論の終着点はそこなのかなという気もするし、先ほど会長おっしゃったとおりだと思いますので、ちょっとご検討よろしくお願いいたします。

○嘉名会長 ありがとうございます。

西村委員、お願いします。

○西村委員 今の開発のね、もう少しこう、地下鉄沿線上で。堺市、唯一人口が増えているのはそこなんですね。だから、いろんな今の計画もどうのこうのじゃなくして、人口増えるところには非常に交通の便がええ、大阪へ行くのにね。まあそういうことで増えていってる。地価もあの辺は下がらない。一部、この近くもありますけど。かなり人口が増えているのは唯一、新金岡地区。

だから、それも一つ、候補の中に入れておいていただきたい。やっぱり人が減っていくところを、何ぼ力入れても、なかなか人は増えないけど、自然に増えていってるところに、行政の力、あるいは考え方を入れれば、もっと増えるんじゃないかなというふうに思いますので、よろしく。

○嘉名会長 ありがとうございます。

堺にとっても、新金岡は最も古い住宅団地の一つでもあります。だから、ここはどう上手く再生するかっていうのは、これからの多分、堺のいろんなところのまちづくりにも、試金石になるころだと思いますので。ぜひとも、しっかり地域の活性化につながるような取組を進めていただきたいと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、報告事項をこれで終わりにしたいと思います。

本日の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したいと思います。

○司会（垣内） ありがとうございます。

それでは、これをもちまして、令和6年度第3回堺市都市計画審議会を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

(午前11時42分閉会)