

令和7年度第1回

堺市都市計画審議会

日時 令和7年8月6日（水）
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8月6日(水)

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(16名)

会 長	嘉 名 光 市	委 員	西 田 浩 延
委 員	加 我 宏 之	委 員	上 村 太 一
委 員	橋 寺 知 子	委 員	山 口 典 子
委 員	波 床 正 敏	委 員	西 村 昭 三
委 員	弘 本 由香里	委 員	宮 本 恵 子
委 員	北 尻 芳 孝	委 員	吉 川 敏 文
委 員	加 藤 慎 平	委 員	吉 川 守
委 員	藤 本 憲	委 員	天 野 隆 次

○欠席委員(4名)

委 員	久 保 はるか	委 員	葛 村 和 正
委 員	成 清 敦 子	委 員	清 水 一 彦

○案件

- ・副会長の選出について
- ・議第195号 南部大阪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
(府決定)

＜第9回区域区分及び用途地域等の見直し関連＞

＜都市機能誘導に向けた地域地区等の変更について＞

- ・議第196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197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198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199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200号 特定生産緑地の指定について

○報告事項

- ・容積率緩和制度の運用ガイドラインについて
- ・新金岡町2丁地区地区計画について

(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7年度第1回堺市都市計画審議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皆様をご紹介します。

市議会議員の委員といたしまして、加藤委員でございます。

○加藤委員 加藤です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 藤本委員でございます。

○藤本委員 よろしくお願ひします。

○司会(垣内) 西田委員でございます。

○西田委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 上村委員でございます。

○上村委員 よろしくお願ひします。

○司会(垣内) 山口委員でございます。

○山口委員 山口です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 吉川守委員でございます。

○吉川守委員 吉川守でございます。

○司会(垣内) また、市長が適当と認める委員といたしまして、堺市自治連合協議会会長の天野委員でございます。

○天野委員 天野です。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 新たにご就任いただきました委員は、以上でございます。

本日、久保委員、成清委員、葛村委員、清水委員におかれましては、用務のため欠席する旨のご連絡をいただいております。

なお、本日ご出席いただいております委員数は、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、写真撮影、録画、録音等をいたしますので、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。そのほか、議案書、議案書別冊、議案書資料、資料1、資料2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、その後、資料3と資料4でございます。また併せまして、説明用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、どうもおはようございます。

それでは、議事を進めて参りたいと思います。

本日の議事録の署名委員は、北尻委員と宮本委員、お願いいたします。

案件は、本日7つございます。それから、報告事項が2つでございます。

それでは、案件の1つ目、副会長の選出について、お諮りしたいと思います。

本件につきましては、堺市都市計画審議会条例第5条の規定により、委員の互選によることとなっておりますが、慣例では、議会選出の委員にご就任いただいております。したがって、副会長につきましては、従前どおり、議会選出の委員の中から選出することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

○嘉名会長 ご異議がないようですので、本審議会の副会長につきましては、議会選出の委員の中から選出することといたします。

それでは、議会選出の委員の皆様において、ご選考をお願いします。どなたかご推薦などはございませんでしょうか。

○上村委員 会長。

○嘉名会長 はい。

○上村委員 引き続き、吉川敏文委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○嘉名会長 ありがとうございます。ただいま、上村委員からご推薦がございましたとおり、吉川敏文委員に副会長にご就任いただくということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○嘉名会長 ありがとうございます。それでは、吉川敏文委員、副会長席にご着席をお願いいたします。

それでは、吉川敏文副会長、ご挨拶をお願いいたします。

○吉川副会長 ただいま皆様方のご推挙によりまして、副会長を仰せつかりました吉川でございます。

微力ではございますけれども、大変重要な案件を審議する都市計画審議会、しっかりとその務めを、皆様方のご協力を得ながらいたしてまいりたいと思いますので、どうかよろしくお願いいたします。本日はありがとうございます。

○嘉名会長 それでは、次第に沿って進めてまいりたいと思います。

議第195号「南部大阪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」、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195号「南部大阪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。

本案件は、都市計画法第18条第1項の規定による大阪府からの意見照会に回答するにあたり、本審議会のご意見をお聴きするものでございます。

議案書の2から4ページ、及び議案書別冊、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。

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。

今回、大阪府が都市計画区域マスタープランを改定する背景でございますが、現在の都市計画区域マスタープランは、目標年次を令和12年として、令和2年10月に策定されました。

このうち、第3章「区域区分（線引き）の決定に関する方針」につきましては、目標年次が令和7年となっております。今回、この部分につきまして、目標年次を令和12年とし、令和5年2月に大阪府が策定し、令和5年8月に本審議会にご報告いたしました「第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」の内容を反映するものでございます。

それでは、改定の主な内容についてご説明いたします。

第9回区域区分変更の方針について、市街化区域への編入を検討する区域のうち新市街地及び既成市街地の区域について、地域の生活拠点に関して具体的に鉄道駅、市役所・町村役場等が追加されております。

主要な幹線道路沿道に関しては、「4車線以上を基本とする」が追加されております。

また、飛地の区域について、「おおむね20ヘクタール以上の一団の区域」が「おおむね50ヘクタール以上」に変更されております。

次に、目標年次における市街化区域の規模について、新たな目標年次である令和12年におけるおおむねの人口及び産業の規模、市街化区域の規模に修正されております。

続きまして、市街化区域への随時編入について、市街化区域への編入を保留する区域の設定の見直しが行われております。

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

続きまして、これまでの主な経過についてご説明いたします。

まず、大阪府の公聴会についてですが、令和7年1月21日に予定されておりましたが、公述申出がなかったため中止となりました。

また、大阪府において案の縦覧が令和7年5月13日から5月27日まで実施されましたが、南部大阪都市計画区域に関しては意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定ですが、本審議会の後、大阪府からの意見照会に回答し、その後、秋頃に大阪府において都市計画変更する予定となっております。

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。

吉川守委員。

○吉川守委員 すみません、保留区域についてお尋ね申し上げたいんですけども、堺市の中で3か所の部分が保留区域になっている。おおむね5年以内に市街化区域になるというような予定でございますけれども、私が見た限り、全く前に進んでいる状況ではないと思われます。この進捗状況について、どのように取り組み、どのように展開をされているのかお知らせください。

○嘉名会長 では、理事者のほうから説明をお願いします。

○都市計画課長（久保） 今回、保留区域として3つ区域が位置づけられておりまして、白鷺駅周辺地区と萩原天神駅周辺地区、草尾・西野地区ということで、今ありましたように、次回の5年後の線引き見直しまでに順調に事業が進んだ場合には、市街化区域に編入される地区ということで位置づけられているところでございまして、そのうち、まず白鷺駅周辺地区と萩原天神駅周辺地区につきましては、様々事業手法がございますけれども、何らかの事業手法を活用してこれから市街地整備に取り組んでいきたいということで、今地元さんのほうとも協議しながら進めているものということでお聞きしております。

それから、もうひとつの草尾・西野地区につきましては、北野田駅から国道310号に向かう都市計画道路の整備が進められている地区でありまして、こちらについても現在、道路の事業が順次進められているということで位置づけているものでございます。

以上でございます。

○嘉名会長 吉川守委員。

○吉川守委員 白鷺駅周辺地区についてはどうなんですか。どのようになっているのかお

知らせください。

○嘉名会長 理事者のほうから説明をお願いします。

○都市計画課長（久保） こちらのほうにつきましても、今申し上げましたように、事業手法というのはいろいろあると思うんですけれども、都市計画の手法などを用いて今後事業を進めていきたいということで、現在、地元さんのほうと協議を進めている状況ということでお聞きしております。

○嘉名会長 吉川守委員。

○吉川守委員 私は、白鷺のほうで金岡というところが中心になっていますので、その中には入らせていただいていますけれども、なかなか前に進まない状況があります。今、都市計画法の中のいろいろなものを活用しながらということの中では、地区計画や区画整理ということが中心になって今までやってこられましたけれども、しかしながら、今の国の状況や堺市の取組からすれば、補助金等、お金を出してどんどん進めていくという状況ではありません。地権者の皆さんは、やっぱり自分の今までの土地も含めて守っていききたい思いも持っておられますし、活用していただきたいという方もおられます。その中では、どんな手だてを打ちながらやっていけるのか。

私の近くでは、長曽根地域という大きな地域で区画整理が行われました。堺の中でも非常に大きな区画整理の事業に取り組まれて、何十年もかかってこれも遂行されたという状況です。堺市さんの今の状況の中では、なかなか前に進む状況は見れないということの中では、どのように取り組まれるのか、どのように支援をされていくのかお聞かせください。

○嘉名会長 理事者のほうから説明をお願いします。

○都市計画課長（久保） 現状、先ほどから申し上げているとおり、地元さんのほうと所管課のほうで協議を進めているということで、現時点でそのぐらいの情報しか持ち合わせておりませんけれども、引き続き所管課のほうで地元さんともしっかりと協議しながら、やり方というのはいろいろあって、決まっているものではないと思いますので、いろいろなやり方を視野に入れながら進めていくものと考えております。私の今申し上げられるお答えとしては以上でございます。

○吉川守委員 事前に打ち合わせしていなかったので申し訳なかったんですけれども、都市整備も含めてしっかりと取り組める体制を取っていただくことと、それと市自身の補助の部分、支援の部分も十分考えていただきたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、議第195号について、案のとおり承認することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声）

○嘉名会長 ありがとうございます。議第195号について、案のとおり承認されました。

その旨、市長に答申いたします。

次に、第9回区域区分及び用途地域等の見直し関連、及び都市機能誘導に向けた地域地区等の変更についてとして、議第196号「南部大阪都市計画区域区分の変更について」、議第197号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」、議第198号「南部大阪都市計画高度地区の変更について」、議第199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」、これらは関連した案件でございますので、一括して理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） それでは、第9回区域区分及び用途地域等の見直し関連、及び都市機能誘導に向けた地域地区等の変更についてといたしまして、議第196号「南部大阪都市計画区域区分の変更について」、議第197号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」、議第198号「南部大阪都市計画高度地区の変更について」、議第199号「南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、一括してご説明いたします。

議案書の5ページから18ページ、議案書資料の2ページから16ページ、資料の2-1から2-6でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

それではまず、「第9回区域区分及び用途地域等の見直し関連」といたしまして、区域区分を変更する地区について、ご説明いたします。

鉄道駅からの徒歩圏における都市機能の誘導と良好な市街地を形成する地区といたしまして、北野田駅東地区でございます。

本地区は、南海高野線北野田駅の徒歩圏内にあり、区画道路や下水道等の都市基盤施設が整備され一定の市街地が形成されているため、約9.5ヘクタールの範囲について、市街化区域に編入しようとするものです。

なお、本地区は隣接する市街地と一体の土地利用を図るため、用途地域は第一種中高層住居専用地域に指定し、高度地区（第二種）と準防火地域に指定いたします。

次に、都市計画道路沿道における産業機能を誘導する地区として、石原町二丁地区です。

本地区は都市計画提案により、令和6年2月、市街化調整区域における地区計画を決定し、工場や流通業務施設等の立地を図っている地区です。大阪中央環状線沿道という交通利便性を生かし、隣接する既存工業地と合わせた工業地として土地利用の促進を図る必要があることから、地区計画の区域を中心とした約4.3ヘクタールの範囲について市街化区域に編入するものです。

なお、本地区は前述のとおり隣接する市街地と一体の土地利用を図るため、用途地域は工業地域に指定します。

次に、界線整理を行う地区として、大和川沿川地区です。

本地区は道路、河川等の位置の変更により、現行の区域区分界との乖離ができたため、現在の地形地物に合わせるため界線整理を行います。市街化区域へ編入する部分の地域地区に

については、各箇所隣接する地域地区に併せて指定を行い、市街化調整区域に編入する部分については、無指定へと変更します。

なお、今回の見直しにおいて、市街化調整区域に編入する地区は、界線整理を行う箇所を除いてございません。

次に、用途地域等を変更する地区についてご説明いたします。

魅力ある海辺空間及び交流拠点の形成を図る地区として、堺旧港地区です。

本地区は、堺都心未来創造ビジョンに示す立地特性を生かした魅力ある海辺空間及び交流拠点の形成をめざすため、堺旧港の親水護岸と一体的な土地利用が見込まれる後背地の約1.4ヘクタールの範囲について、用途地域を近隣商業地域に変更し都市機能の誘導を図り、併せて準防火地域を指定するものです。

続きまして、「都市機能誘導に向けた地域地区等の変更について」といたしまして、堺市立地適正化計画の策定を契機として、より一層拠点への都市機能の集積を図るため、新金岡駅前地区と、北野田駅前地区における用途地域等を変更いたします。

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3.1ヘクタールの範囲について、商業地域、建蔽率80%、容積率400%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。

次に、北野田駅周辺地区の変更内容ですが、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%、容積率400%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。

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2-1及び2-2でございます。

説明会は、第9回区域区分及び用途地域等の見直しに関する説明会を、10月10日から17日に各区で実施し、合計48名の方にご参加いただきました。

また、都市機能誘導に向けた用途地域等の変更に関する説明会を1月16日から21日に、北区役所及び東区役所で実施し、合計10名の方にご参加いただきました。

説明会における主な質問として、第9回区域区分及び用途地域等の見直しに関しては、「今回の都市計画変更の目的・決定の時期について」、「市街化区域・市街化調整区域の区域設定の考え方について」等のご質問がございました。

拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更に関しては、「今回変更する区域での市の建替え等の計画の有無について」、「今回の都市計画変更による建築行為等への影響について」等のご質問がございました。

次に、公聴会についてご説明いたします。

資料は、資料2-3、2-4、2-5、2-6でございます。

公聴会は、12月13日に第9回区域区分及び用途地域等の見直しに関する公聴会を、3

月7日に都市機能誘導に向けた用途地域等の変更に関する公聴会を実施し、それぞれ1名の方が公述されました。

まず、第9回区域区分及び用途地域等の見直しに関する公聴会での主なご意見といたしまして、「石原地区は都市近郊農地として、耕作振興の次世代の発信地となることであったが、堺市はその芽を潰した。周辺の調整区域との調和から逸脱して、マスタープラン、農地との健全な調和から逸脱した変更計画であることは明らかである」とのご意見がございました。

これに対する市の考え方は、「本市では産業適地が不足しているという課題があり、堺市都市計画マスタープランにおきましては、『市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど、地域の実情に応じた取組を推進します。』としており、本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準において産業機能立地型を設けております」としております。

「駅から800メートルの範囲を市街化区域編入としているが、北野田駅東地区の北側と南側も該当するため、変更する地域に誤りがある」とのご意見がございました。

これに対する市の考え方は、「市街化区域へ編入を検討するエリアは、鉄道駅等から徒歩圏の区域（おおむね800メートル圏内）としておりますが、そのほかにも既成市街地または新市街地である区域、明確な地形地物で区域区分の境界を設定できること等の条件も勘案して決定しています」としております。

続きまして、都市機能誘導に向けた用途地域等の変更に関する公聴会での主なご意見といたしまして、「新金岡地区の変更について、既に移転が決まっており、市の公有地である北部地域整備事務所の区域が含まれていないことに疑問を感じる。計画決定をするのであれば、消防署や北区役所等のエリアも含めて、大きく開発の絵を描いてもよかったのではないかと。旧堺市街地のような非常に入り組んだような状況になってしまい、かえって住みにくく、開発しにくい状況になるのではないかと心配される」とのご意見がございました。

これに対する市の考え方は、「堺市立地適正化計画の策定に伴い、地域拠点の中でも駅周辺の商業系の用途地域が小さい北野田駅前と新金岡駅前を対象に都市機能を誘導する目的で、既に商業系土地利用がされている北側の既存商業施設及び南側の新金岡地区地区計画のうち、商業系複合地区の区域を変更の対象としております。また、例外はありますが、堺市では基本的に商業地域は住居系の用途地域に接することのないように定めることとしていることなども勘案した区域設定としております」としてあります。

続いて、案の縦覧についてご説明いたします。

案の縦覧は、5月13日から5月27日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定ですが、本審議会の後、都市計画区域マスタープランと併せて、大阪府下一斉に秋頃に都市計画の変更・告示を行う予定でございます。

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。

波床委員。

○波床委員 波床です。スライドの3面目、北野田駅東地区について2つ質問があります。

1つは、これは区域区分の変更、市街化調整区域から市街化区域への変更の話なんですけれども、現時点において市街化調整区域であるところ、つまり、その図の右側、白いところですね。そこは市街化調整区域というのは市街化を基本的にはしないところ、市街化区域は基本的には市街化を促すところという認識ですけれども、にもかかわらず、市街化調整区域にかなりの数の、住宅だと思ふんですけども建っていますよね。これは地区計画か何かを設定されて建てているという認識でいいのでしょうかというのが1つ目の質問です。

2つ目の質問は、同じ図に都市計画道路が書き込まれていますよね。都市計画道路というのは、基本的にそういうのを設定すると、そこでは開発行為ってあまりしませんよね。にもかかわらず住宅が建っちゃっているということは、これは都市計画道路の決定が住宅が建った後だという認識でいいのでしょうかという2点です。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○都市計画課長（久保） まず、市街化調整区域に住宅地が既に建ち並んでいる状況である理由ということなんですけれども、以前、堺市でも都市計画法第34条第11号に基づく、いわゆる3411条例というものを設けて、市街化区域縁辺に隣接するようなエリアでは、その条例に基づいて開発ができた時代がございまして、もう10年以上前にその条例自体はなくなっているんですけども、恐らくそういったことなどで開発されたエリアが主なのではないかなと思われれます。

それと、都市計画道路の区域内に建物が建っていることにつきましては、恐らくそういった住宅ですので、都市計画法第53条の規定に基づいて都市計画施設の区域でも整備ができる、木造で3階建て以下の住宅かと思いますので、そういった範囲の中で建てられたものかなと思われれます。

以上です。

○嘉名会長 波床委員。

○波床委員 状況は分かりましたけれども、要するに積極的にルールのを穴をつくっていた時期があったということですよね。ということで、これは私からの希望なんですけれども、そういったルールの穴というのが現時点においてないかどうか、また機会がありましたらご確認をお願いいたします。

以上です。

○嘉名会長 西村委員、お願いします。

○西村委員 北野田だけじゃなくして、この赤で囲まれているところは、3411の条例で何ぼか家が建っているわね。前は市街化調整区域やったけど、今度は市街化区域にしようとしているわけやけれども、このときに固定資産税はどういうふうになるんですか。

○嘉名会長 理事者のほうから回答いただけますでしょうか。

○都市計画課長（久保） 固定資産税につきましては、恐らくですけども、市街化区域に編入することに伴って、多少地価が上がるという可能性があると思いますので、そういうことがあれば固定資産税も増える可能性があるのかなというところと、それから固定資産税のご質問でしたけれども、市街化区域に編入することに伴って、都市計画税というのも新たに課されることになってきますので、税金については上がってしまうということになるのかなと思います。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 ということは、いわゆる3411条例で住宅は建つけども、市街化調整区域のままやったわけやけど、都市計画税なんかは取れなかったわけやね。けど今回は、完全に市街化区域にしたときには、都市計画税の範囲内に入るという解釈をしいいんですか。

○嘉名会長 理事者、お願いします。

○都市計画課長（久保） そうですね。市街化区域に入ることになりますので、都市計画税が新たにかかってくるようになるかと思っています。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 といいますと、北野田のこの辺が市街化区域になれば都市計画税が入る。だけど、市街化区域に今は入っていないくて、3411条例で住宅が建っている。そこについては、都市計画税は取っていないわけで、その辺の整合性はどう考えておられるんですか。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○都市計画課長（久保） 市街化区域に編入される区域については、今後、ここでしたら第一種中高層住居専用地域という用途地域になりますけれども、その用途地域の範囲内で自由にいいましょうか、土地の活用もいただける区域になるということですけども、市街化調整区域においては、以前はそういった条例もあって、住宅地の開発も比較的できた時期もありましたけれども、今はかなり制限された中でしか活用いただけないというところもあるかと思うので、そういったことで、市街化区域に編入された区域については、活用もできる代わりに、都市計画税もかかってくるような状況になるということで認識しております。

以上です。

○嘉名会長 西村委員。

○西村委員 3411 条例、その次は駅やね。駅の近くのところが、いわゆる市街化区域じゃないけど、調整区域の中でも住宅が建つということで、かなりの住宅が建った。概算ですけど、6,000 戸から 7,000 戸ぐらいの住宅が建ったわけやけど、その建った敷地については都市計画税に入っていないということで、今回は市街化区域にして都市計画税の対象にするということなので、それはそれとして、じゃあ今までの分もしていかなかったらおかしいんじゃないかなと。以前から家が建っている、市街化と何ら変わらない、環境がいい、それなのに都市計画税が取れないということがずっと続いてきていて、今も続いているんじゃないかなと思うんですけど、その辺、説明というか、精査すべきじゃないかなというふうに言っておきます。答えは結構ですけど。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほか、吉川守委員。

○吉川守委員 石原町 2 丁のところでありますけれども、ようやく市街化区域に変更しようということになりました。これは基準の変更の中で、幹線道路から 12 メートルの道ができ、そしてまた、地区計画の中で優良な企業というか、環境関係の優れた企業とかを誘致するという中で決めていく。ハードルはなかなか高いとは思いますが、塩漬けになっている土地をうまく活用でき、堺市も、今、西村先生の話にありましたように固定資産税の増収が見込めるという中では、いろいろなことが考えられる。しかし一方では、農業自身の衰退につながる状況である。市はこの基準を変更したということは、これからも含めて、そういう場所、事業者さん自身が選定されて続けていくんでしょうけれども、この近くでもまたやりたいというようなところが私のところにも聞こえてくるところはありますけれども、どのように農業の部分と企業の誘致の部分を考えておられるのか、お聞かせをいただきたいなと思います。

○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） 今のご質問の中でもありましたように、石原町 2 丁地区につきましては、市街化調整区域において、幹線道路沿道などの場所であれば産業機能立地型というタイプを設けまして、一定要件を満たしていただければ調整区域の中でも地区計画を設定して、工場等を立地いただけるような制度を設けたところでございます。

その考え方といたしましては、今のご質問にもありましたように、農業を守っていくというスタンスもありますし、堺市の場合は産業機能の立地する場所がなかなか市街化区域の中にも少なくなっているという状況もあって、産業適地を確保していく必要があるという課題がある、そういった両面ある中で、この制度におきましては、市街化調整区域の中でも幹線道路沿道、今の制度でいきますと 500 メートルということにさせていただいております。

すけれども、幹線道路沿道につきましては、いわゆる産業適地である可能性があるということとで制度の対象にしているというところで、産業立地を図りたいことと、農業を守っていくということのすみ分けをしているというような考え方でございます。

以上です。

○嘉名会長 吉川守委員。

○吉川守委員 ということは、産業機能立地型を例えば条件的にクリアできれば、堺市さんとしては、それを後押ししていくという考えでよろしいですか。

○都市計画課長（久保） そうですね、そういう制度を設けているということですので、制度に乗ってやっていただけるものについては、できる限り実現できるような方向で協議をさせていただけたらと思っております。

以上です。

○吉川守委員 ありがとうございます。

○嘉名会長 ありがとうございました。

天野委員。

○天野委員 前回、石原町のことなんですが、私は委員をそのときはやっていませんでした。したがって、当時の委員から聞くとおるところによりますと、要は中央環状線から中にトラックが非常にたくさん入ってくる。そういうところについて交通渋滞を起こすんじゃないかというようなことは、全く審議をされていない、おかしいんじゃないでしょうか。まずこれが1点。

それからもう1点は、今の石原地区の中で袋小路になっているんですね。その地図でいきますと、ちょうど下のほうにもう少し道をつくってあげれば、ある程度そこから逃げられるんじゃないかと私は思っております。でも、今現在、なんか先般ちょっと聞きますと、そこにも道をつくる計画があるんやと、こういうようなことも聞きました。聞きましたけども、その辺についてどうなんでしょうか。それが2点目。

3点目でございます。石原町そのものは東区なんです。私は北区に在住しています。北区だけじゃないんですけど、今現在は堺市全体を見えていますからいいんですけども、北区のことを考えますと、中央環状線のセンターラインを境目にして、南側は東区、北側は北区というように私は思っているんです。ところが、北区に何にも説明がない。おかしいんじゃないでしょうか。その辺について、これからいろいろなことを検討されている中では考慮してほしいというように思います。

それから、説明会も実際には設けてもらいました。私もいろいろなことを申し上げましたけども、その説明会で出たことがいまだに正式な回答として来ていません。どないなっているんでしょうか。お願いします。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○都市計画課長（久保）　　まず、石原町の地区計画を都市計画決定したときのお話かなと思います。交通量のお話につきましては、当時の審議会のときにもいろいろご質問等をいただいた経緯があったかと思うんですけれども、基本工場等が整備されるということで、大型車両が出入りすることが想定されますので、原則としてはこの敷地に入っていただく場合は、中央環状線をできるだけＵターンするような形がないように、大きく東側のほうから回り込んで入ってきていただくというようなルートを原則としていただくということで、たしか都市計画審議会の場合でもご質問いただいて、お示しさせていただいたかと思うんですけれども、そういったことで提案者さんのほうとも調整させていただいているというところです。

それと、この近隣でこれ以外に道路整備をするかどうかというようなお話につきましては、詳細な情報を持ち合わせておりませんので、改めて確認させていただきたいと思います。

それから、東区に位置する石原町２丁地区ですけれども、北区に隣接しているというところもありまして、そういったところ天野委員のほうからもお叱りを受けた経緯もあったかと思うんですけれども、北区のほうにもご説明させていただいてという経緯もありますので、今後はそのようなことのないように、立地するその場所だけではなくて、周辺への影響も考えてご説明はさせていただきたいと思います。

あと、説明会の中でいただいた意見のうち、そういった交通量のお話でありますとか、その辺については都市計画審議会の場合でももちろんご報告させていただいて、都市計画決定に至る流れの中で、都市計画の内容についてのご説明というのはさせていただいたという認識ですので、その他の点について、また改めて後ほど確認させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

○嘉名会長　　よろしいですか。ほかいかがでしょうか。

西村委員。

○西村委員　　資料の中身じゃないんやけど、できるだけカラーにしてほしい。分かりやすく、見やすいように。

○都市計画課長（久保）　　ご意見いただいたので、検討させていただきます。

○嘉名会長　　ほかいかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、議第１９６号から議第１９９号までについて、案のとおり可決することにご異議ございませんか。

○山口委員　　山口です。すみません。可決することに異議は最終的にございませんが、ちょっと私気になっていることがございまして、この都市計画審議会に過去に委員として出席させていただき、またこのたび参席させていただいているわけなんですけれども、堺市の都市計画を考えるにあたり、今日の議案は北野田駅周辺ですとか石原町のところでございましたけれども、全体的にですけど、後ほどの報告事項の中でも容積率緩和制度の運用ガイドラインとかが出てきて、そもそも都市計画というのは、堺市を健全に発展させていくため法に基づ

いて都市計画審議会が行われていると思うんですが、個別の案件に終始し過ぎていて、全体が見られているのかという私は懸念を持っています。

もともとその容積率の問題につきましても、大店法が日米構造協議によって非常に緩和されてしまった、大店法廃止といっても過言ではない。要は、大きなスーパーさんとかが大規模小売店舗が、敷地面積1,000平米以上、ご存じのとおりどこにでも建てられると、どこにでも設置できるというような法律に変わってしまった。そして、まちづくり三法の中で大店立地法や改正都市計画法が変わって、また中心市街地活性化法、このまちづくり3法が改正されたわけなんですけども、この大店法の緩和によって、今回北野田駅もその影響はあると思うんですけれども、中心市街地の衰退というのがもう明らかになっているわけですね。堺市でも。今回、堺東から来年の1月にはデパートの高島屋さんが出ていかれる。その後どうするのかということがいまだに決まっていない。

私は都市計画というものを考えるときに、案件になっている地域だけではなくて、常に堺市全体のことを視野に入れて、私たち委員にも分かるように進捗状況を示していただける、そういうことが必要なのではないかと考えております。そのことをお願いした上で、この案件には賛成をいたします。

○嘉名会長 ちょっと中途半端な感じになりましたけど、異議なしということでよろしいですかね。山口委員のご意見はご意見として承るということで、異議なしということでよろしいですかね。ありがとうございます。

それでは、議第196号から199号までについて、案のとおり可決されました。その旨、市長に答申いたします。

次に、議第200号「特定生産緑地の指定について」、理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） それでは、議第200号「特定生産緑地の指定について」ご説明いたします。

議案書の19から20ページ、議案書資料の17から25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。

特定生産緑地とは、都市計画決定から30年が経過する日である申出基準日が近く到来することとなる生産緑地につきまして、申出基準日より前に特定生産緑地に指定することで、申出基準日から10年間は、建築等の行為の制限と税制特例措置が継続するものでございます。

指定の流れですが、生産緑地の指定から30年が経過する申出基準日より前に、所有者等の同意を得るとともに、都市計画審議会でご意見をお聴きした上で、特定生産緑地の指定を行います。このことにより、申出基準日より10年間指定されます。それ以降についても、繰り返し10年の延長が可能となっています。

本日は、昨年度に指定の申出を受け、所有者等の同意を得た生産緑地を特定生産緑地に指

定するにあたり、本審議会にご意見をお聞きするものです。

対象となるのは、平成7年、平成8年、平成9年に指定した生産緑地です。

まず、平成7年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和7年12月22日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和4年度から令和6年度までの3年間としております。今回は、3年度目である令和6年度に受付したものを特定生産緑地に指定いたします。

指定内容ですが、平成7年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回3地区、約0.30ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。昨年、一昨年に指定を行ったものと合わせると、9地区、約0.66ヘクタールとなります。なお、これは平成7年指定の生産緑地、約0.89ヘクタールのうち、約74%にあたります。

続いて、平成8年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和8年12月13日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和5年度から令和7年度までの3年間としております。今回は、2年度目である令和6年度に受付したものを特定生産緑地に指定いたします。

指定内容ですが、平成8年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回1地区、約0.12ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。昨年指定を行ったものと合わせると、2地区、約0.44ヘクタールとなります。なお、これは平成8年指定の生産緑地約0.81ヘクタールのうち、約54%にあたります。

最後に、平成9年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和9年12月15日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和6年度から令和8年度までの3年間としております。今回は、初年度である令和6年度に受付したものを特定生産緑地に指定いたします。

指定内容ですが、平成9年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回8地区、約0.41ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。なお、これは平成9年指定の生産緑地約1.00ヘクタールのうち、約41%にあたります。

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。

弘本委員。

○弘本委員 特定生産緑地の指定そのものについて特に異議があるわけではないんですけれども、関連する大きな質問ということになるんですけれども、背景に国の政策として、都市内の緑地、農地を積極的にグリーンインフラとして評価して、位置づけていくという大きな流れがあることは皆さんご承知のとおりだと思いますけれども、近年、緑のまちづくりという形での都市内の農地の活用というものの選択肢も広がっていて、様々な事例も各地で出て

きていると思うんですけども、堺市さんのほうで新しい農地活用を取組というところの芽が出てきているのかとか、農政と連携した情報提供などを行われているということがあれば、参考までに教えていただきたいと思うんですけど。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○都市計画課長（久保） 新しい取組ではないかもしれませんが、特定生産緑地を指定するにあたっては、今おっしゃっていただいたとおり、市街地の中で守っていくべきものということの位置づけがなされているということもありまして、周知については、各地権者さんに何度も繰り返し周知して、確実に意向把握の漏れがないようにしていただいた結果、これまでも生産緑地をお持ちの方で30年経過した生産緑地をお持ちの方については、9割以上の方が特定に指定していただいて、引き続き営農していただいているというところですが、すみません、それ以上、現時点で特段の堺市独自の取組というところはできていない状況なんですけども、引き続き他市の事例なんかも確認しながら、おっしゃっていただけるように、農を守っていくということは市街地の中でも重要な課題だというふうに認識しておりますので、取り組んでいきたいと考えております。

以上です。

○嘉名会長 よろしいですか。

吉川敏文委員。

○吉川副会長 今先生の質問されたことと同様の意味かもしれないんですけども、農を守るという、本来の目的はそうなんですけれども、やはり生産緑地で年々縮小していついけるわけで、生産緑地の堺市の使い方、要するにまちづくりの中でどう使っていくのか、これまでは農の振興とか農を守るという観点しかなかったと思うんですけども、都市を形成する中での生産緑地の使い方というか、まちづくりの中の戦略というか、ビジョンの中でそれを取り入れていくべきなんだろうなというふうに私は感じておるんですね。

それは、本来はこの審議会の役目ではないと思いますので、できましたらそういう意見が出たということで、産業振興局、それから建築都市局もそうなんですけれども、含めて、堺市として市街化区域にある農地をまちづくりの中でどう活用していくのかというひとつビジョンをつくっていただければと思いますので、ぜひともそういう意見があったということを所管部署にお伝え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 ありがとうございます。ほかよろしいでしょうか。

それでは、議第200号について、案のとおり承認することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声）

○嘉名会長 ありがとうございます。議第200号について、案のとおり承認されました。その旨、市長に答申いたします。

それでは報告事項に移ります。報告事項の1つ目、「容積率緩和制度の運用ガイドライン

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「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針」についてご説明いたします。

本方針は、都市機能誘導区域において容積率の緩和などを通じて、都市機能や市街地の更新・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、本方針に沿った具体的な開発プロジェクトが進展した場合、本審議会において、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。そこで今回は、方針素案についてご報告し、ご意見をいただきたいという趣旨でございます。

お手元の資料3、都市機能誘導方針素案をご覧くださいながら、併せてスクリーンの内容もご参照ください。

まず初めに、第1章「総則」についてご説明いたします。資料は1ページをご覧ください。

（1）目的です。本市では、コンパクトで持続可能な都市構造の形成をめざし、鉄道駅を中心とした拠点において、地域特性を生かした市街地整備と都市機能の集積を推進しています。

本方針は、めざすべき都市像の実現に向けて、都市機能誘導方針と容積率緩和に関する制度運用を一体的に事前に明示することで、民間投資の促進、事業者と行政の円滑な協議、そして質の高い都市開発を通じた市街地環境の整備・改善及び都市機能の向上を図ることを目的としております。

（2）位置づけです。本方針は、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に示した都市の将来像や、本市が定める分野別計画の目標を踏まえて策定するものです。

都市機能誘導区域においては、本方針に基づき、容積率緩和制度を適切に運用することといたします。加えて、民間開発を支援するその他の制度についても本方針内で紹介しております。

次に、第2章「めざすべき都市像の実現化方策」についてご説明いたします。資料は2ページをご覧ください。

本章では、都市計画マスタープランで掲げられた4つの都市像を軸に、ページ中段の図2にお示ししております各種取組を評価することで、それに応じた容積率の緩和を行う方針です。

ここでは、これらの将来像を踏まえ、基本的考え方を10項目に分けて整理しております。「誘導施設の積極的導入」、「質の高い緑と公共的空間の確保」、「良質で多様な住まい環境の形成」、「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。

また、これらの取組は、SDGsの達成にも貢献する内容となっています。

本方針では、こうした取組の評価を通じて容積率緩和策を展開し、都市機能誘導区域において、質の高い民間開発プロジェクトの誘導を図ってまいります。

次ページ以降では、各種取組の考え方に沿った容積率緩和の評価方針についてお示ししております。

それでは、幾つかの取組についてご説明いたします。資料は3ページをご覧ください。

初めに、「質の高い緑と公共的空間の確保」についてです。

本取組では、都市における身近な緑やオープンスペースの展開を通じて、人々が自然と集い、交流が生まれる拠点の形成をめざしています。緑を感じられる空間の中で、歩行や滞在が快適に行えるような環境を整備することで、都市ににぎわいや潤いをもたらすことが期待されます。

また、こうした空間は、周辺の建物と一体となって機能することが重要です。例えば、施設と連携したにぎわいのある広場や、緑陰が連なる心地よい歩行者通路、さらにはバス待合機能を備えた場としての利活用も想定しています。加えて、生物多様性の保全や気候変動への対応といった環境面での効果も見込まれ、整備後の持続的な管理・運用を見据えた公共的空間の形成を促進するものです。

容積率緩和にあたっては、こうした歩行空間や滞在空間などの公共的空間を適切に配置・整備し、建物と一体となった都市空間の質を高める取組を評価対象とします。

具体的には、地区計画における地区施設や、総合設計制度に基づく公開空地などを通じて確保される公共的空間の整備・利活用・緑化の内容に応じて、評価を行う方針です。

なお、本取組の評価に際しては、別途策定するオープンスペースガイドラインにおいて、具体的な評価基準をお示しする予定です。

続いて、「脱炭素化の推進」についてご説明いたします。資料は6ページをご覧ください。

本取組では、市民や事業者による環境負荷の少ない暮らしや活動の実現をめざし、土地利用や建物の更新機会を捉えた建物のZEB化、すなわちネット・ゼロ・エネルギー・ビルの推進や、木材利用の促進などを通じて、都市の脱炭素化に資する取組を促進します。

特に、導入効果の大きい大規模な建物を中心にZEB化や木材利用を促進することで、環境負荷の低減や景観形成、さらには森林資源の循環利用による持続可能な都市の実現に貢献するものです。

容積率緩和にあたっては、ZEB水準の環境配慮型建物の整備や、木造化された建物について容積率緩和の評価対象といたします。

続いて、立体的な回遊ネットワークの形成についてご説明いたします。資料は7ページをご覧ください。

本取組では、全ての人が安全かつ快適に移動できる都市空間の実現をめざし、鉄道駅や建

物間をつなぐ歩行者デッキの整備などを通じて、公共交通へのアクセス性を高めると同時に、建物間をシームレスに移動できる立体的な動線の確保に資する施設整備を誘導するものです。

容積率緩和にあたっては、歩行者デッキの整備による駅と周辺建物との接続性向上や歩行者動線の明確化、さらにエレベーターの設置によるバリアフリー化の推進など、具体的な改善を伴う施設整備を評価対象といたします。

次に、第3章「容積率緩和制度の運用」についてご説明いたします。資料は9ページをご覧ください。

本章では、第2章の内容を踏まえ、実際に良好な民間開発を誘導していくための基本的な枠組みとして、容積率の割増し上限値や本方針の適用対象区域などをお示ししています。

容積率緩和の考え方の図をご覧ください。

これまでの容積率緩和は、左の図に示すように、オープンスペースを評価したものが主でしたが、今後は右の図のように、めざすべき都市像の実現に資する取組についても積極的に評価の対象とします。

緩和後の容積率につきましては、都市計画で指定されている容積率に、各取組に応じた割増し容積率を積み上げて算出することとなりますが、活用する制度に応じて容積率の上限を設定いたします。

また、評価対象とする取組につきましては、関連計画の改定や社会経済情勢の変化を踏まえ、策定後も必要に応じて見直しを行うことを検討いたします。

続いて、適用する区域についてです。資料は10ページの図をご覧ください。

本方針を適用する区域は、原則として、堺市立地適正化計画により設定された都市機能誘導区域とします。ただし、区域外であっても、街区や敷地が区域内外にまたがり、その過半が誘導区域内に含まれる場合で、当該区域全体が一体的かつ総合的に市街地の更新を図るものであり、都市の持続可能性やエリア価値の向上に資すると判断される場合は制度の対象といたします。

なお、都心につきましては、「堺都心未来創造ビジョン」で示された堺環濠北部ゾーンにおけるまちなみ形成の取組を踏まえ、都市機能誘導区域の一部を対象外とし、対象区域は本方針の23ページに記載された範囲といたします。

続いて、評価する取組と緩和する容積率についてです。資料は12ページをご覧ください。

ここでは、容積率緩和の対象となる10の取組について、それぞれの取組を誘導する区域、具体的な取組例、割増す容積率の上限などを記載しています。

これらの各取組に応じて割増す容積率の数値設定にあたっては、技術的な視点や市街地環境の改善効果などの観点に加え、他都市における制度運用の事例なども踏まえて検討・設定しております。

例えば、取組1「質の高い緑と公共的空間の確保」では、誘導する区域を全ての対象区域

とし、最大でプラス200%の容積率緩和が可能です。また、取組4「魅力あるオフィス整備」については、堺市のオフィスビル設置促進などに関する補助金交付要綱との整合を図り、都心・泉ヶ丘・中百舌鳥の3エリアを誘導区域とし、最大でプラス50%の緩和を設定しています。

なお、緩和後の容積率の上限は、都市計画で指定された容積率の1.5倍以内、かつ最大でプラス300%までとしております。

また、「質の高い緑と公共的空間の確保」及び「誘導施設の積極的導入」は、少なくともいずれか一方を必須の取組とし、容積率緩和の適用を受けるには、これらの取組を計画に含める必要があります。

次に、基本要件等です。資料は14ページをご覧ください。

容積率の緩和を行うにあたっては、一定の基本要件を満たすことが前提となります。さらに、制度の具体的な運用にあたっては、これらの要件への適合に加え、開発計画ごとに敷地周辺の都市基盤の整備状況や周辺環境に与える影響への配慮など、様々な観点を総合的に考慮した上で、良好なプロジェクトと判断されるものに対して適用する方針です。

次に、活用する制度です。資料は16ページをご覧ください。

容積率の緩和にあたって活用する主な制度としては、都市計画法に基づく地区計画や高度利用地区、建築基準法に基づく総合設計制度などがあり、それぞれの制度の概要を示しています。

次に、各種手続です。資料は17ページをご覧ください。

ここでは、容積率を緩和する制度を活用する際に必要となる都市計画審議会と建築審査会の手続の流れを紹介しております。

次に、民間開発を支援する制度です。資料は20ページをご覧ください。

まず、容積率緩和の実施にあたり活用を想定している都市計画提案制度について紹介しております。

この制度は、住民や民間事業者が都市計画に主体的に関与できるよう設けられたものであり、提案に際しては、区域の規模が0.5ヘクタール以上であることが法令により定められています。ただし、条例を制定することで、対象区域や提案可能な都市計画の種類を限定することにより、最低規模要件を引き下げることが可能です。本市の都市機能誘導区域においては、比較的小規模な街区が多いという現状を踏まえ、この規模要件への条例対応について検討を進めているところです。

次に、民間開発を誘導することを目的として、本市において既に運用されている制度のうち、手続に要する時間的コストなど開発者の負担を軽減する規制緩和策について紹介しております。

次に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

今後は、本日ご報告した案を基に、ケーススタディにより割増し率の妥当性や実現可能性などを検証し、本日いただいたご意見も踏まえて、11月頃に開催予定の本審議会において、改めて本方針の素案をご報告する予定です。その後、12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への諮問を経て、本方針を策定。令和8年度当初の運用開始をめざしております。

素案の説明は以上になりますが、最後に、本日ご欠席の葛村委員より、本方針に対するご意見を頂戴しておりますので、ご報告いたします。

ご意見の趣旨は、「日本におけるCLT（直交集成板）建築の普及が遅れているとの指摘を各方面から受けている。脱炭素化の推進に向けて、CLT工法の採用に際して容積率を緩和するなど、より積極的に取り組んだほうがよいのではないか」というご意見でございます。

なお、CLTとは、木材の板を繊維方向が直交するように積層・接着してつくられた木質系材料のことで、高い耐震性や一定の耐火性も備えていることから、これまで木材の使用が限られていた中・大規模建築物への活用が期待されているものでございます。

本市では、木材利用基本方針を策定し、建築物への木材利用の促進に取り組んでおります。今回お示しした素案におきましても、CLT工法などにより木造化された建築物に対し、容積率の緩和を適用とする内容を盛り込んでおります。

以上、ご報告とさせていただきます。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、ご質問ございますでしょうか。

宮本委員。

○宮本委員 市議会の宮本でございます。

2ページのめざすべき都市像の実現化方策の中に、マスタープランの4つのテーマがあります。その中の持続可能な脱炭素都市というのが入っているんですが、その中に12ページの脱炭素化の推進という、建物のZEB化とか、建物における木材利用の促進という項目が評価する取組の具体例というふうに書かれてあります。

1つは、まだまだこれからなのか分かりませんが、国交省から出ております、ビルとかマンションの風の道を活用した都市づくりというのが考え方として出ております。配置とか形状とか、建物の間隔とか、適切に開けて風の通り道を確保することで、熱をためにくい構造、素材を選んで、そういうふうに進めていくというのが国交省から出ておりますが、この考え方というのは、この中に見受けられないように思うんですが、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） 今おっしゃっていただいた視点につきましては、ここにお示しております方針の案の中には盛り込めていない内容でございますけれども、ご指摘いただいたような趣旨も踏まえまして、評価にどう反映できていくかというのはまだ現時点では分

かりませんけれども、検討については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 宮本委員。

○宮本委員 民間のマンションやそういったものというのは、なかなかそういう今申し上げた点というのは非常に誘導しづらいところも、限られた土地の中であるのかなと思うんですが、ぜひ申し上げた点を含めていただいて、今後取組を進めていただきたいと、よろしくお願ひしたいと思います。

以上でございます。

○嘉名会長 ありがとうございます。

加藤委員、お願いします。

○加藤委員 資料の12ページの誘導する取組と割増し容積率の一覧ということで、評価する取組と、あと区域ということで出ているんですけれども、例えば全ての対象区域があるものと、あと区域の中で、例えば2番とか4番、8番は各エリアが決められているということもあるんですけれども、例えば8番の市街地の防災性向上でいうと、上の部分が帰宅困難者一時滞在施設の確保ということで、この課題は都市エリア以外のところでもこういった課題というのはあるというふうに思いますので、この設定については、例えば全市的に全ての対象区域にするとか、こういう考え方もあるのかなと思います。この設定の理由と、そういった意見についてのご意見をいただければと思います。

○嘉名会長 理事者のほうから説明をお願いいたします。そもそも都市機能誘導区域内ですよね。

○都市計画課長（久保） そうですね、制度自体は都市機能誘導区域の中ということで、まず限定されているという中で、今の帰宅困難者の一時滞在施設の確保という部分については、対象とする区域をその中でも限定しているというところなんですけれども、その理由といたしまして、平成28年3月に堺市帰宅困難者対策ガイドラインというものが策定されておりまして、一時滞在施設を確保する取組を推進しているところなんですけれども、その中で、多くの帰宅困難者が生じることが想定される駅の例示として、堺東駅、堺駅、泉ヶ丘駅、中百舌鳥駅、北野田駅、三国ヶ丘駅、石津川駅というのが示されておりまして、それを踏まえまして、そのうち都市機能誘導区域を設定している4エリア、都心、泉ヶ丘、中百舌鳥、北野田というのを今回の制度の対象としようと考えているところでございます。

以上です。

○加藤委員 制度の対象とした区域の根拠というのは分かりました。ただ、今のご時世、この区域だけでいいのかということもあると思いますので、そこはまたご検討いただければと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。

山口委員。

○山口委員 山口です。11ページの資料を見せていただいて、ご説明を受けたんですが、容積率緩和にあたって評価する取組そのものというもののの中に、私としては追加していただきたいものがあります。例えばトイレ、それはビルの関係者だけではなくて、外側で誰もが使える、通行人が使える公衆トイレの設置、あるいは防犯カメラ、防犯ベルというようなものを設置する、あるいは防犯灯、その地域を明るくするというような形での取組というものに対しても評価をしていていただきたい。

10番の安全で快適な歩行空間の確保というところで、無電柱化だけを上げておられますが、安全で快適な歩行空間を確保するためには、まず明るさ、暗い夜の明るさ、あるいは防犯カメラ等の設置が必要であろうかと思います。これをやっていただけるならば、容積率はプラス50じゃなくて、もっと大きな評価をするべきだと思います。

それと、帰宅困難者の一時滞在施設の確保、これがプラス80しかないというのが、ちょっと根拠が分かりませんが、例えば堺区でしたら、関西電力さんが新しい建物の中に帰宅困難者というか避難者を200人ぐらい避難してもらえるような場所をビル内につくっておられますけれども、今後新しく建つ建物の中では、帰宅困難者とか、避難されてこられる方が一時的にでも滞在できるというようなところも、プラス80じゃなくてプラス200とか300とか、そういうのを考えてあげないと、なかなか施設として面積が確保できないのではないかと思います。

実際にこれまでも、大和川の近くに大きなスーパーさんが入られました。入ってくるときには、台風等災害があったときには、自分とこのスーパーを避難所にするということを私は聞いておりましたが、これは堺市さんとどういうふうに約束をされていたのか分かりませんが、数年前に台風21号、大きな台風で堺も大きな被害を受けたときにどうなっているのかな、大和川に近いところなので開けてくれているのかなと思ったら、一番に閉まっていました。

ですから、こういう取組の評価をして、容積率を上げた後、約束をちゃんと守ってもらえているのかどうか、守っていない事業者の場合どうするのかということまでちゃんと考えておかないと、市民にとって本当に安全で安心なまち、特にこれはなされる場所が限られていますよね。やっぱり大きな駅の周辺ですので、特に堺東なんかは、ジョルノのビルの前に公衆トイレを堺市が設置していますが、今高島屋さんがある駅側に行くと、周辺のコンビニもトイレがないんです。そういう意味では、トイレの設置というものをもう少し防災の観点からも考えていただきたいと思います。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。理事者のほうから回答をお願いします。

○都市計画課長（久保） まず、おっしゃったようにトイレとか防犯灯、安全の観点かなと思いますけども、それが確かに現時点の案においては、安全で快適な歩行空間の確保というのは、無電柱化のことしか書いておりませんので、そういった考え方については、一定整理させていただきたいと思います。

それから、帰宅困難者対策のところでは80%が低いのではというところでご指摘もありまして、この部分につきましては、各項目について技術的な難易度でありますとか、維持管理とか、市街地環境の改善効果といったようなもの、我々の評価にはなるんですが、我々のほうで一定評価した上で、パーセントについては決定しているところではあるんですけども、その辺につきましては、改めて精査していきたいかなというところでございます。

それから最後に、避難対策のことをおっしゃっていただきましたけれども、それに限らずこの制度の中では、例えば緑地とかオープンスペースをつくっていただくだったりとか、宿泊施設とかオフィスを入れていただくとか、要件として建てられた後も継続してやっていたかかないといけないものというのが幾つもあると思いますので、1つは、協定書とか誓約書といったようなところで一定担保していく部分と、協定書を結んだからOKとするだけではなくて、その後も定期的に、現時点で考えている1つの案ではあるんですけども、1年に1回ぐらい状況を報告していただいて確認するとか、そういったようなことも今考えているところですので、その辺はほかの制度の事例なども参考にしながら、今後引き続き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 ありがとうございます。

山口委員。

○山口委員 ぜひよろしく願いいたします。ただ、事後のチェックについて、当事者から報告書を上げていただく1年に1回、そんなんじゃなくてちゃんと見に行ってください。指定管理者の報告を紙だけで受けて、判子ついて終わっているというような状況もあります。やっぱり現状をきちんと確認していただくということが必要かと思います。その際に、協定書と違った場合どうするのかというのは、最初からちゃんとルールをつくっておいていただきたいと思います。そのルール案も一緒に示していただければと思います。よろしくお願いします。

○嘉名会長 ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、報告事項の2つ目に移りたいと思います。「新金岡町2丁地区地区計画について」、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。

新金岡町2丁地区地区計画の素案について、ご説明いたします。

資料4、1ページをご覧ください。また、スクリーンも併せてご参照ください。

大阪メトロ御堂筋線新金岡駅を中心とした新金岡地区は、まちびらきから約60年が経過し、住宅の約半分を占める公的賃貸住宅など、多くの施設が更新時期を迎え、人口減少や高齢化も進み、地域の活力低下が懸念されています。

また、本地区計画の新金岡町2丁地区は、新金岡地区の北西エリアに位置し、緑が多く、金岡公園や小学校・中学校等も近くにある良好な住環境となっており、府営住宅の集約建替は完了し、既に大阪府の活用地が創出されています。

このような状況の中、「しんかなの住まいまちづくり」「堺グランドデザイン2040」「大阪のまちづくりグランドデザイン」「堺市都市計画マスタープラン」「堺市立地適正化計画」などの上位関連計画で示されている新金岡地区のめざす姿の実現に向けて、「新金岡地区活性化推進プラン」を令和7年3月に策定いたしました。

本プランでは、「住みたい・住み続けたい しんかな」の実現に向けて、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・緑の豊かな資源を生かした魅力的な空間を形成の3つの方針を掲げ、公的賃貸住宅の集約建替等によって創出する活用地が活性化のトリガーとなるよう、各エリアの方向性を示しております。

本計画地であ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、交流とにぎわいの創出、区域特性に応じた一体的な土地利用の推進としており、多様な暮らしを支える機能導入や地域コミュニティの創出などが実現できるよう、地区計画制度を活用し、一体的な土地利用を推進していくこととしています。

次に、資料の2、3ページをご覧ください。

新金岡町2丁地区の上位関連計画等での方向性を実現するためには、地域ニーズ等に応じた各機能の誘導・充実が必要となりますが、当該地の大部分は第一種中高層住居専用地域であり、500平米以下の店舗等しか導入できません。

このような状況を踏まえ、地区計画制度を活用し、必要な制限や緩和を行うことで、本地区にふさわしい機能の集積や、定住の魅力ある市街地形成を進めていきたいと考えております。

地区計画にあたりましては、機能のすみ分けと強化、将来像の実現に向けた規制・緩和の設定、都市計画制度等との整合性、景観や調和、交通対策などを考慮しております。

計画図についてですが、誘導する機能をすみ分けするために、地区の西側の約2.2ヘクタールを便民施設地区、東側の約0.8ヘクタールを住宅地区として、2つの地区に区分しております。

本地区計画は、豊かな緑や利便性を生かして、次世代につなぐ住環境を実現するため、定住魅力・利便性・子育て等の機能を強化し、魅力的な都市空間を形成して、地区周辺のエリ

ア価値の向上を図ることを目標とし、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、暮らしの充実に寄与する魅力的な機能を導入することで、多様な世代が安心して住み続けることができる機能を充実させ、多世代が快適に暮らせてコミュニティのつながりやにぎわいを生む住環境を創出することを方針としています。

土地利用については、地区計画の目標を実現するため、地区を2つに区分して機能を適切に配置し、複合機能を有する良好な市街地の形成を図ることを基本方針としており、利便施設地区は、商業・飲食・スポーツ・子育て・医療・福祉・アミューズメント・サービス・交流施設等の複合機能の施設誘導を図ること。

住宅地区は、共同住宅等が立地する地区として、良好な住環境の形成を図ること。また、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、多様な人の安全性・利便性に配慮した施設整備を図ることとしております。

地区施設の整備としては、コミュニティ形成に資する憩い空間・交流の場の創出や、周辺との調和を図るために利便施設地区の南側に広場を設けることと、利便施設立地に伴う交通を適切に処理するため、道路や歩道拡幅等の整備を目的とした公共用空地を設けることを方針としております。

建築物等の整備については、魅力的な都市空間を形成し、にぎわい機能の誘導を図るため、建築物等の用途・高さ等の制限や、歩行者の安全・快適性や、良質な歩行空間の確保のための壁面位置の制限等を行う方針です。

地区整備計画における内容につきましては、建築物等の用途の制限について、利便施設地区では、住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿の建築を制限し、広場には休憩所や便所以外の建築を制限する一方、住宅地区には、主に住宅以外は建築できないよう、第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物以外は建築を制限するとともに、戸建住宅や低層賃貸住宅を誘導する意図で、高さの最高限度を12メートルに制限します。

また、良好な歩行空間を確保するため、各道路境界から、利便施設地区は3メートル、住宅地区は1メートルの壁面の位置の制限を行います。

なお、地区計画に関して、条例にて、事務所、スポーツ施設、建築物に附属する自動車車庫の用途制限を緩和する予定です。

店舗、飲食店、映画館、ゲームセンター等のサービス施設についても、大規模集客施設とはならないよう、その用途に供する部分の床面積を1万平方メートル以下までは用途緩和する予定です。

本地区の将来像としましては、利便施設地区における、生活基盤を支える施設導入による暮らしの充実、広場を中心とした地域交流やコミュニティ形成によるにぎわいの創出、住宅地区における多様な住まいの供給によって、コミュニティのつながり創出や継続的な世代循環を実現することであり、商業的というよりも、地域やコミュニティがにぎわっていくこと

をめざしています。

次に、資料の4ページをご覧ください。

今後の予定としましては、9月に都市計画の説明会、10月に公聴会を予定しており、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。

天野委員。

○天野委員 既に何回もミーティングをやっていますから、あえてここでは細かなことは言いません。言いませんけども、まず1つは、この地区は今高齢化が進んでいます。約6割から7割が高齢者なんです。こういう高齢者が住んでいるところで建替えをしていくわけですが、そのときに高齢者はどこかへ一時的に変わらないかん。変わって今度帰ってきますと、例えば賃貸であれば家賃が相当上がると思うんです。そういうことを考えて、どうしてやったら一番老人が暮らしやすくなるのかということも、これからは考えていかなあかんと私は思っています。それが1点。

それからもう一点は、民間の業者が既に中に入っているんです。これはどうなっているのでしょうか。少なくとも今この計画を組んでくれている室長以下のメンバーがやってくれているんですけども、実際に民間の業者が中に入っている、これは直接市とやっているのでしょうか。この辺については、私は分かりませんということが2点目。

それからもう一点は、市の建物がありますよね。消防署、それから北部地域整備事務所、正式な名前は出てこないんですけども、市民センターというのでしょうか。この3つがあるんです。この2つ、消防署と北部地域整備事務所については、既に移転先が決まっています。今現在、警察署の官舎がありましたところを撤去して、そこに新しい建物を建てていくということで、今建築が始まっています。それはそれでいいです。

ところが、市民センターは置き去りなんです。私は何遍もこれを申し上げました。市長にも言っています。答えはノーでした。何でノーやねん。北区だけがホールがないんです。ほかの区は立派なホールをみんな持っています。なぜ北区だけホールがないのでしょうか。これについても問いかけていきますと、じばしんがあるやないかと。じばしんは北区のものじゃないんです。例えば我々が申し込んでも、1年先しか空いていません。そのぐらい堺全体から申込者が多いんです。そういう中で、ほとんど我々が利用する価値観としては、全くないに等しいんです。したがって、北区にホールをつくってほしいということをこの前から言っているんですけども、なかなか答えとしてはノーでした。

でも今回、その建物も当然そのまま置いておくわけじゃないと思うんです。新しいこの計画の中に入ってくるんじゃないかと私は思っています。そうしたときに、それはどうしてい

くんでしょうか。全く潰して更地を売るんでしょうか。実際にあそこに住んでいる人から見たときに、そういう細かなことがまだまだ計画上、表に出てきていません。ということで、お答えください。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） まず、高齢者の暮らしのことでご質問がありましたけれども、今回の地区計画の検討にあたりまして、機能導入については、医療とか福祉とか、ご高齢の方も含めて暮らしの充実に寄与する施設導入ということで考えております。

また、府営住宅であったり公社の建替えであったり、民間のマンションの建替えなんかも進んでおりますけれども、その建替えがスムーズにいくように、堺市のほうとしてもどんなサポートができるのかというのも考えていきたいと思っております。

それから、民間の事業者の話をおっしゃってございましたけれども、新金岡地区の中では民間の分譲マンションの建替えも進んでおりまして、その中で事業計画があって、大規模な建替えが今計画されているところでもあります。また、新金岡の地区計画にあたりまして、どんな活用方法があるかというのも事業者にはアヒアヒンして、事業者ともどんな検討ができるのかというのも調整はさせてもらっているところではあります。

今回の地区計画にあたりましては、堺市のプランにも示されている方向性に沿った形で考えているところではありますけれども、民間の事業者の動向というのも調査しながら進めているところではあります。

また最後、複合公共施設であったり市民センターの話がありましたけれども、今複合公共施設も建設に向かって計画しておりまして、新金岡の中では、民間のマンションも含めていろいろとまちが変わっていったらいいというような状況ではあります。市民センターの建替えということでは、まだ方針としても示されておりませんが、ホールの建設という要望とかがあるのも承知はしております。今後、いろいろな状況も含めて、新金岡地区をどのようにまちを変えていったらいいのかというのも、また検討してまいりたいと思っております。

以上です。

○嘉名会長 天野委員。

○天野委員 最初の質問なんですけれども、高齢者が一旦立ち退きますね。したがって、出来上がったら戻ってきます。このときの今現在住んでいる家賃とか、いろいろなものと比較してどうなるんでしょうか。

○嘉名会長 理事者、回答をお願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 今のご質問は、府営住宅の建替えの話なのかなとは思っておるんですけれども、そのときは、現地の建替えということでありましたら一度仮の住宅に移転していただいて、また建て替わったら戻ってくると。そのときの家賃というのは、新しく建設された住宅ということで、設定の家賃は昔の古い住宅の家賃よりも上がって

しまうというところかと思います。それについては、緩和措置ということで、家賃を少し緩和するという制度もあるとは聞いておりますので、そういう形で入居者さんの生活、家賃も考慮した中で、建替えを行っているということでは聞いております。

以上です。

○嘉名会長 天野委員。

○天野委員 聞いているだけでなく、具体的に進めてあげてください。非常に住んでいる方は今不安に思っておられるんです。ということなので、よろしくお願いします。

○嘉名会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

吉川敏文委員。

○吉川副会長 1点だけ確認なんですけれども、利便施設地区というところは、今回用途地域の変更ではなくて、いわゆる建物の用途制限の緩和をするということですよ。その中に用途をいろいろ書いていただいているんですが、医療とか医薬、介護等は、可能な施設になるでしょうか。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 緩和のところに医療とか福祉とか介護とか記載がないということは、もともと建設はできるということで、緩和のところには記載はしていないということです。

○吉川副会長 できる。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） はい。今現状の第一種中高層住居専用地域で、用途地域の中で建設できるということで、そこには書かれてないということです。

○吉川副会長 分かりました。ありがとうございます。

○嘉名会長 ほかいかがでしょうか。

吉川守委員。

○吉川守委員 この新金岡の地区内というのは、今ご説明をされた北西エリア、大泉緑道エリア、北中央エリア、駅周辺エリア、4つに分けてありますね。全体の活性化を考えると、北西エリアに、今も言われましたように医療関係とか商業施設とか全体のものを入れるとすれば、駅周辺というか、駅との連携みたいなもの、中央の中心的なところとの連携みたいなものが薄くなるのではないかなと懸念をするところがあるんですけど、これはどんなふうにお考えですか。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 新金岡地区活性化推進プランの中でも、スケジュール的なことは書いておるんですけれども、活用地が発生するスケジュールのタイミングも含めて北西エリアが一番初めで、最終的には駅周辺エリアという形で、駅周辺も活性化していくというようなスケジュールかと認識しております。その中で、今回の北西エリアについ

てですけれども、あくまでもここに医療とか福祉を設けたからといって、ほかのエリアで設けないというわけではないです。今回の考え方も、地区全体でここに商業的なものを集めるということではなくて、あくまでも地域の周辺、新金岡のエリアの中でも北西エリアの周辺も含めて、地域の方が住みやすくなるような施設ということで考えております。

なので、医療とか福祉も北西のところに集約するんだという考え方ではございませんで、もちろん最終的に駅周辺の活性化に向けて、北西エリアをつなげていきたいという考えの中で、今の施設の規模とかを考えて設定しているということにはなります。

以上です。

○嘉名会長 吉川守委員。

○吉川守委員 この地域ですけれども、先ほど天野会長のほうからもお話がありましたように、北消防署と北部地域整備事務所、これ以外に堺市の土地ってないんでしょ。あるんですか。

○嘉名会長 理事者、お願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 堺市の持っている土地としましては、市民センターがあるところもあるんですけれども、現実、余剰地といいますか、活用発生する見込みとしては、今複合公共施設に移転する予定の北部地域整備事務所と北消防署の2敷地ということになります。

○嘉名会長 吉川守委員

○吉川守委員 大阪府と公社とURがほとんど持っている私も聞いていますし、この中で、室長以下大変だなと思います。中でいろいろな案を出されても、協議のやり方そのものに非常に大きな障害があるように私は思いますけれども、私から言わせれば、光竜寺の小学校、大泉小中が一貫してグラウンドが余ったときに、このグラウンドを最後に売ってしまったというのは、私は非常に失敗だと思います。やっぱり新金岡の活性化をするという中では、堺市が持っている余剰地をそこに一旦置いておいて、それと交換ができるような状況をつくっていけば、私はもっと違う展開ができたように思われます。室長に言うのは何なんですけど、そんなふうに考えますけれども、しっかりと上位というんですか、大阪府も含めたところと交渉もしていただいて、今の思い、目標に向かって頑張ってもらいたいという思いがあります。よろしくお願いします。

以上です。

○嘉名会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

山口委員。

○山口委員 何回もすみません。ここの場所は、私も自分が住んでいる自宅から近いところなので、とても気になっていました。もともと大阪府さんの府営住宅があって、それが改修されて、空き地ができてきたというところですが、私この説明を聞いたときに、実

は堺区の堺市駅のそばに堺市の斎場の駐車場があるんですね。ベルマージュという大きな住都公団の建物が建っているちょうど北側になるんですけども、その小さな斎場と、サンスクエアの駐車場になっている堺市の持っていた駐車場に、にぎわいと活性化を呼ぶとかといって公募されたときに、聞きましたらスーパーさんと病院さんが手を挙げていたということを知りました。そもそもが堺市という我々市民の財産である公共用地を安く貸して、そこでにぎわいをつくるというところで、最終的にはスーパーが来ることになりました。今月末にそのスーパーがオープンするようなんですけども、もともと堺市駅のところには、イズミヤさんが長年にわたってスーパーを経営されていた。数年前に200メートル離れたところに業務スーパーさんが来た。さらに今度は、もっと近いイズミヤさんに近い50メートルぐらいのところのパチンコ屋さんが潰れて、その後もスーパーになっている。さらに今回、堺市の公共用地にわざわざ安く土地を貸して、24時間経営のスーパーなんだけれども、営業時間は考慮して夜の10時までというところなんですけど、そこにわざわざ堺市のちびっこ広場さんとか、自転車の寄り合い場みたいなのところ、相談所みたいなのところを、堺市公営のものを設置した上でそういうことをする。ところがこの場所は、実は西側は全部刑務所と刑務所の官舎でありまして、私は議会でも申し上げましたが、堺大和高田線という幹線があるんですけれども、そのところが今でも混んでいるのに、こんなスーパーができてしまったらまたもっと渋滞するのではないのかと。本当にここに住んでおられる市民の安全は大丈夫かというふうなことを問題提起しました。

私は、こういう話を進めるときに、先ほど天野会長も吉川守議員も地元の議員として、また自治連合会長としてご意見をおっしゃっていますけれども、何回も話をしておられるのであれば、まず地域住民の方々の不安要素を取り除くこと、それが第一義ではないのかと私は思っています。

私がこの堺市駅のスーパーの話を議会でやった後に、車の車両の調査をしている。遅いやろと、先にしといてよという話だったんですけども、ちょっと堺市は堺東の高島屋のこともここで先生方に知っておいていただきたいからお伝えしておきますけど、高島屋さんが出てしまった後何が入ってくるか、一旦スーパーさんがまた入ってくると。だから、堺市はスーパーだらけになるわけですね。でも私たち議会では、中心市街地活性化の協議会で、やっぱり文化的な施設、例えば堺区には図書館が今あって、建替えが言われているけれども、ないんだったら、建替えも大変なんやったら、高島屋にでもフロアを借りて持ってきたらいいんじゃないか。堺市さんは高島屋さんと何か今話をしているのかと尋ねましたら、話ししてないと言うんですね。高島屋さんの後どうしはるかという結果を聞くことにはなっているけれども、コミットメントしてないというような話になっていました。

私は、まちづくり、都市計画というのは、もっともっと堺市も、先ほども意見申し上げましたけれども、全体のことを考えた上で、そして地域に住んでおられる市民の方の意見をま

ず聞かれて、農業用地の問題もそうですけど、農家の方々も高齢化が進んで、生産緑地にと言われたってなかなか体力的に難しい。それなのに、もう農業をやめたらすぐに固定資産税をばんっと上げていくんかというようなこともある。

私が申し上げたいのは、社会課題、あるいは都市の品格、都市の文化性とかも併せ持って、まず地域住民の人権や生活の保障というものを考えた上で都市計画を進めていただきたいと思うんですね。

この問題で私もう一つ気になっているのは、堺市のマスタープランにDX、デジタルトランスファーとかスーパーシティの話は議会でどんどん出ている。吉川副会長なんかまじでいろいろなことをおっしゃっているのに、その言葉すら出てこない。昭和の生き残りのようなマスタープランだと私は感じています。だからそういう意味では、ちょっと都市計画審議会の在り方も含めて、こういう意見を言わせていただくのは、私が勇気があるから言えるので、案件に関係ないことを言っているように聞こえるかもしれませんが、私は根本的な問題だと思っています。

だから、このところもぜひとも地域の方々の意見を最優先にして、今何が起こっているのか、また病院さんが手挙げているんかいな、私なんかはちょっとうがった見方をしてしまいました。そういう意味では、きちっと話を透明化していただいて、とにかく私たちに分かりやすい形で情報提供していただきたいということを要望して、意見とさせていただきます。

○嘉名会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

宮本委員。

○宮本委員 新金岡町2丁地区のことで言いますと、一番北西エリアということで、ずっと南に行って、ずっと団地がつながってくるわけですね。だから、ここからやるのはいいんですけど、全体の今回の絵を描く整合性をきっちり考えていただきたいと思うんですよ。民間で何を誘導するかというのが、こっちからもう少し誘導を仕掛けていかないと、こういったもの、こういったもの、こういったものがOKですよ、はいどうぞというだけでは、なかなかまちづくり全体の、この機能がどうしていくのかということが見えてこないように思うんです。

先ほど文化ホールというお話もありましたけど、全体でアクセスとか、いろいろなことを考えて、どういった土地の交換をすればいいのかとか、そういった機能的な話を、この新金岡町2丁地区の取っかかり含めて、今からどうなのかという全体像からの新金岡町2丁地区の在り方というのを考えていただきたいと思います。住民からの要望はいろいろ聞いておりますので、先ほどおっしゃったとおりだと思います。

以上です。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。ほかいかがでしょうか。

上村委員。

○上村委員 新金岡町2丁地区の周辺の道路について、あまり強い道路ではないとは思ってしまして、何かのイベントがあれば、金岡公園東線というのは非常に混雑する道路でもあるかと私は思っております。その中で、にぎわい施設をこの面沿いにつくるということは、非常に渋滞が予測されることがあると思いますので、その辺も含めて今現在計画がなされているのか、そして周辺の住民さんにも調整されているのかどうか、教えていただければと思います。

○嘉名会長 理事者のほうから回答をお願いします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 交通状況についてですけれども、現状の大阪府の活用地の敷地面積とかの状況も踏まえて、事業者へのヒアリングとかも含め、立地する利便施設の規模等は想定しながら、交通状況に関しては試算しているところではあります。

最も往来が増加するパターンで試算した場合、休日1日当たり約1,700台ぐらいの往来が見込まれて、主たる進入路となる堺大和高田線の過去の交通量の調査の結果に加算しまして試算したところ、交通の混雑の増加は一定見られるものの、現在の混雑度の区分というのが変更となるほどの大きな影響は生じないものとは想定しております。その中で、地区計画の中で、左折進入路も含めて、公共空地ということも設定させてもらっているところではあります。

今回、地区計画の中の利便施設地区で店舗等の建設ということでは、堺市のほうでも想定はしているところではありますけれども、施設としましては、大規模な集客施設というところではなくて、あくまでも地域住民に寄り添った生活利便性が高まる施設ということでは考えておりまして、そういったところも含めて一定の交通量は増加するものの、そこまで増加はしないのではないかということでは想定しておるところです。

ただ、今後、大阪府さんの土地で売却するということでは聞いておりますけれども、その売却の中で、条件設定としまして、交通のことであつたり、地域のニーズも踏まえて、いかに条件設定をしていくのかということのも大切だとは思っておりますので、また大阪府とも協議してまいりたいとは思っております。

以上です。

○嘉名会長 上村委員。

○上村委員 にぎわい施設ですので、ある程度は混雑しないとはおっしゃっておりますけれども、してもらわないといけない部分もあるかと思えます。そして、公園の部分も含めて、イベントがあればより混雑もしていくかと思えますので、それに耐え得る交通量を見込んだ計画を立てていただければと思いますので、どうかよろしくお願いいたします。

その中で、隣には利便施設、そして住宅施設がまた右のほうにもできるということで、環境がよい快適な暮らしを求める部分と、にぎわいというのは割と相反するところもありますので、そういったものがどのようなものを建てていかれるのかを含めて、しっかりと計画し

ていただければと思いますので、どうか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した。ほかいかがでしょうか。

それでは、ほかになれば、以上で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） 本日は、長時間ご議論いただきまして誠にありがとうございました。

委員の皆様におかれましては、委員の任期が本年8月14日までとなっておりまして、本日の審議会が任期中に開催される最後の審議会となる予定でございます。今回の任期をもちまして退任となる嘉名会長、弘本委員、また本日はご欠席ですけれども久保委員におかれましては、長年にわたりまして、委員として貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

今回の任期をもって退任される委員を代表いたしまして、長年、会長として本審議会にご尽力いただきました嘉名会長より、ご挨拶を賜りたいと思います。

嘉名会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○嘉名会長 私は、2011年から14年の7期にわたり都市計画審議会の委員をさせていただきました。本当に長く堺の都市計画に関わらせていただきました。

それから、2021年から3年8か月の間、会長もさせていただきました。本当に長らくお世話になりました。ありがとうございました。

今日もいろいろな議論がありましたけれども、これからますます都市計画に対する要望、要請みたいなものが増えてくると思います。人口減少とか中心市街地の活性化というテーマもそうですし、それから、とりわけ最近言われるのは気候変動にどう対応していくかというようなことですよね。それから、災害に対応したまちづくりということも求められます。ますますこれから都市計画はいろいろな要求、要望に応えていかないといけないというところでございます、その役割というのは、改めて重要性を増していると思います。

それから、今日もお話ありました堺東駅のまちづくり、これから連続立体交差なんかもあって進んでまいります。それから、臨海部、ニュータウンの再生、中百舌鳥、いろいろところが高度経済成長期を経て、新しく堺のまちづくりをバージョンアップしていかないといけないという、たくさんの課題があると思います。ぜひ都市計画審議会の中で様々な議論をしていただいて、堺のまちづくりがより発展することを期待したいと思います。

今日で議第200号ということで、200個の議案を都市計画審議会ですべてこられたということになります。ご承知のとおり、都市計画審議会って何のためにあるかというと、憲法29条なんですよ。私権の制限と深く関わるということです。ですから、過度に私権の制限をすることがあってはならないということで、中立的な立場で、審議会の中で都市計画案の可否を見ていくということが大きな役割です。ただ一方で、そういう意味では、非常に強大な権力を持っているわけです。裏返して言うと、個人の皆さんに私権を制限すること

を課することができるわけです。だから、その重みというのも我々は忘れてはいけません。

一方で、私権の制限が非常に重たいがゆえに、なかなか自由闊達な議論がしづらいというのも事実でございます。しかし、最近は都市計画審議会でもいろいろ熱心に議論する機会も増えてまいりました。私は、立場上、どうしても都市計画審議会をいろいろなところでたくさんやるんですけど、今だと大阪市とか神戸市、そういうところの会長をやらせていただいていますけど、例えば海南市というところでもやっているんですけど、そこは審議会の委員の中に若者枠というのを入れていまして、若い人に必ず意見を言ってもらおうとか、そういうことをやっていますし、それから神戸市の都市計画審議会ですと、実は事前審というんですけど、審議会の前にもう少し言いたいことを自由に言える事前審、大体本審の2週間ぐらい前に皆さんフランクに意見を言い合う場を設けていただいたり、それから重要な議案に関しては、事前に見学会をしたりとかもやったりします。場合によっては、神戸の場合は、一番長い審議会は私5時間半というのを経験したことがありますけど、本当に皆さん精魂尽きるまで議論して、それも結局継続審議になりましたけど、そういうことをやっている審議会もあります。つまり、いろいろな方法があるということです。

堺市さんも議第200号を超えたということであれば、堺市らしい、何か堺市色のある都市計画審議会の運営というのも少し考えられてもいいのかなというふうに思います。私、今日でお役御免になりますので、一応任期は8月14日なので、それ以降は5時間半、全然審議会を開いていただいて構いませんので、次の会長には大変ご迷惑をおかけしますが、審議会はイエスノーを言う場でももちろんあるんですけど、それ以外に自由闊達に議論する場でもあってほしいなと思いますので、都市計画審議会のこれからのますますの発展をお祈りしております。どうもありがとうございました。

○司会（垣内） 嘉名会長、誠にありがとうございました。

今回をもって退任される委員の皆様には、改めまして厚く御礼申し上げます。また、今後とも本市都市計画行政を見守っていただければ幸いです。長い間、本当にありがとうございました。

ではこれもちまして、令和7年度第1回堺市都市計画審議会を終了いたします。

本日は誠にありがとうございました。

（午後0時5分閉会）