

- 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）

令和 6 年度第 2 回

堺市都市計画公聴会

日時 令和 6 年 12 月 13 日（金）
午後 4 時 00 分

場所 堺市役所本館地下 1 階 会議室 A

都市計画課

令和6年度第2回堺市都市計画公聴会

1 都市計画の原案の名称

南部大阪都市計画区域区分の変更

南部大阪都市計画用途地域の変更

南部大阪都市計画高度地区の変更

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更

2 日時

令和6年12月13日(金)

午後4時00分開会 午後4時33分閉会

3 場所

堺市堺区南瓦町3番1号

堺市役所本館地下1階 会議室A

4 出席者

(1)議長 堺市建築都市局都市計画部都市計画課
課長補佐 垣内 明

(2)公述人 1名

(3)公述聴取者 堺市職員

(4)傍聴人 2名

【案件 区域区分及び用途地域等の変更について】

ア 原案の名称

南部大阪都市計画区域区分の変更

南部大阪都市計画用途地域の変更

南部大阪都市計画高度地区の変更

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更

イ 原案の概要

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

地区名	面積 (約ha)	変更前	変更後
北野田駅東 地区	9.5	市街化調整区域	市街化区域 第一種中高層住居専用地域(200/60) 高度地区(第二種) 準防火地域
石原町二丁 地区	4.3	市街化調整区域	市街化区域 工業地域(200/60)
大和川沿川 地区	1.0	市街化調整区域	市街化区域 第一種中高層住居専用地域(200/60) 高度地区(第二種) 準防火地域
	0.6	市街化調整区域	市街化区域 第二種中高層住居専用地域(200/60) 高度地区(第二種) 準防火地域
	0.4	市街化調整区域	市街化区域 第一種住居地域(200/60) 準防火地域
	0.0	市街化調整区域	市街化区域 近隣商業地域(300/80) 準防火地域

大和川沿川 地区	0.1	市街化調整区域	市街化区域 準工業地域（200/60） 準防火地域
	0.5	市街化調整区域	市街化区域 工業地域（200/60）
	0.5	市街化調整区域	市街化区域 工業専用地域（200/60）
	0.2	市街化区域 第一種中高層住居専用地域（200/60） 高度地区（第二種） 準防火地域	市街化調整区域
	0.2	市街化区域 第二種中高層住居専用地域（200/60） 高度地区（第二種） 準防火地域	市街化調整区域
	0.0	市街化区域 近隣商業地域（300/80） 準防火地域	市街化調整区域
堺旧港地区	0.4	市街化区域 準工業地域（200/60） 準防火地域	市街化調整区域
	1.3	市街化区域 工業地域（200/60）	市街化区域 近隣商業地域（300/80） 準防火地域

※（ ／ ）内は、（容積率／建蔽率）を示す。

令和6年度第2回堺市都市計画公聴会 全文

(午後4時00分開会)

○司会（海谷） 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回堺市都市計画公聴会を開催いたします。

私、司会をさせていただきます都市計画課の海谷と申します。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

本日の案件は、「区域区分及び用途地域等の変更について」の1件でございます。

開催に当たりまして、皆様にお願いがございます。

携帯電話をお持ちの方は、お手数ですが、電源をお切りいただくようお願いいたします。

また、私語や議長の許可していない撮影や発言などは禁止されております。公述人の発言がよく聞こえるように、ご静粛をお願いいたします。

トイレなどで一時退室される場合もお静かにお願いいたします。

傍聴人の方は途中で帰っていただいても構いません。なお、傍聴人の方で途中で帰られる場合は、お渡ししている傍聴証を受付に返却いただきますようお願いいたします。

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

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

○議長（垣内） 本日、議長を務め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。座って説明させていただきます。

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

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

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

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

また、それらの資料につきましてはホームページにも掲載いたします。

さらに、その後の手続として堺市都市計画審議会へ付議することになりますが、その際には、公述意見及びそれに対する市の考え方は審議の資料として提出し、報告いたします。

次に、本日の公聴会における公述の方法について説明いたします。

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

公述に当たりましては、公述申出の際にご提出いただきました要旨に従って、ご発言をお願いいたします。今回の公聴会はお一人30分の発言時間としておりましたが、公述人より30分を超えて発言したい旨の申出がありました。公聴会の趣旨を鑑み、会の運営上支障のない範囲でご発言いただくこととし、発言時間は60分以内といたします。制限時間の2分前になりましたら、ベルを1回、制限時間に達しましたらベルを2回鳴らしますので、時間厳守をお願いいたします。

最後に、一部繰り返しになりますが、公述、傍聴される方へのお願いです。本日の公聴会はあらかじめ申出のあった方に公述いただく場であり、質疑応答を行う場ではございません。傍聴される方は、発言や拍手等を慎まれるようよろしくお願いいたします。仮に、公聴会の秩序や進行を乱す行為があった場合は、堺市都市計画公聴会要綱に基づきまして、この会場から退場していただく場合がございますので、公聴会の進行にご協力いただきますようどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、事務局は、都市計画の原案を説明してください。

○司会（海谷） それでは、「南部大阪都市計画区域区分の変更、南部大阪都市計画用途地域の変更、南部大阪都市計画高度地区の変更、南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」に関する都市計画の原案の概要について、ご説明いたします。

参考にお配りしております「都市計画変更（素案）について」という説明会リーフレットを併せてご参照ください。

それでは、今回の変更内容についてご説明いたします。資料の3ページ目と4ページ目をご覧ください。

まず、市街化区域に編入する地区でございますが、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、区画街路や下水道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、市街化区域に編入するものです。

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します。

続いて、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活かし、隣接する既存工業地帯とあわせた工業地

として土地利用の促進を図る必要があることから、地区計画の範囲を中心に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。

続いて、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、河川など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については、各箇所隣接する地域地区に合わせて指定を行い、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。

続きまして、用途地域などの変更地区について、ご説明いたします。

今回変更を行う地区は上位計画に位置づけられた拠点への都市機能の誘導として、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活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背後地の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、あわせて準防火地域に指定するものです。

説明は以上です。

○議長（垣内） ただいまの都市計画の原案について、1名の方から公述の申出があり、ご発言いただくこととなっております。

それでは、お願いいたします。

○公述人A 私はついこの住まいとして、歴史ある堺の次世代が誇りある人生を享受するために、南部大阪都市計画のうち①変更方針、②区域区分の変更、③用途地域の変更、④高度地区の変更、⑤防火地域及び準防火地域の変更の5件に係る、第9回南部大阪都市計画用途地域変更の原案について、下記のとおり意見を陳述します。

公聴会素案を順番に意見します。

堺市がホームページで公聴会の素案を掲示していたのに、今回はこのページの図面を説明しました。公聴会掲示でした説明はどうなっていたのでしょうか。

公聴会素案を順番に意見します。

1. 市長は、国土交通省の都市計画運用指針を遵守していません。

私は、前回第8回するときにも公述しました。そして、大阪府の公述も行いました。8回の計画には、大阪府北部の人口減少は5万人。東部の減少は20万人、そして、堺市を含む南部の減少も20万人と記載されています。私は、その人口減少への対策ではなく、減少するとともに堺市都市計画は立てられていることを指摘し、北部の箕面地区への地下鉄御堂筋線の延長、北摂方面の新駅立地、駅前開発、伊丹空港への接続計画など人口

は増える計画がいっぱいです。

ところが、堺市を含む南部では、関西空港への接続に難波駅直結の鉄道の計画で、しかもその開発計画は難波地区が中心です。だから8回都市計画は堺市と南部を通過点にすぎません。そして、堺市の都市計画では、地域差別と計画不備が多すぎると公述しました。

しかし、現在、大阪市中心部と北部に偏った都市計画は進められ、東部、南部の地域間格差は、さらに広がっています。堺市民が得られる公益の富が、奪われているのです。

つまり、既に市街化になってる地域を市長はあえて市街化区域にしない、抑制するばかりです。国から、府から補助されるべき都市計画はされていません。都市を含む南部地域への国の補助金は、大阪市と北部に分捕られているのです。この9回都市計画では、堺市は寒さに萎んでいく風船のようになることが必然です。本来、市長が国土交通省の都市計画運用指針を遵守して、9回計画の方針だけでも作成していれば、歴史ある堺の将来が発展するはずです。

2. 市長は、大阪府を含む第9回の変更方針書面の揭示・交付を怠りました。

市長は、審議会議員に、府の方針、9回の方針を揭示していますが、市民には見せていません。なぜなら、国方針と実際の計画が、かけ離れているからです。さらに9回計画に関係のない美原地域を計画に記載していますが説明は一切なし。

3. 説明会では、第9回変更方針文書により出席者に説明していましたが、公聴会告示では、原案の概要に、変更方針文書の掲載を怠っています。

説明会に参加した4名、8名などの市民には説明するが、都計法に基づく公聴会では、市民に説明すら行わない。まさか公聴会の公述前に市長が説明したその場で、意見を陳述しろと平気で言っている。それでは、都計法の規定する市民の声の反映することは、堺市では完全に無視され続けているのです。

また、反映されたことが一度でもあったでしょうか。

ありました。今回、それは北野田地区の調整区域から市街化に変更する際、ある特定の地域の、特定の人々の意見が反映されているのです。

4. 市長は、農地所有者に特別の利益供与をする。

(1) 7区役所の説明会前に、原案内容を、特定の者に個別に郵送して具体的に周知された者と、周知されなかった者がいます。

(2) 東区役所説明会では、特定の者らに、市長が特定資料を郵送し、なおかつ説明会において、具体的に納税猶予の方法を書面で説明していました。

その特定者らとは、農地所有者です。

相続で堺市に居住しない者らには「新たに市街化区域となる予定の農地所有者の方

へ」生産緑地地区制度について（堺市）A3二つ折りを添付して送付しました。

- （3）農地の300平方メートル以上なら生産緑地申請を行い、市街化になっても固定資産税・都市計画税は以前の金額です。増税になりません。

5. 堺市は都市計画税を課税し増税します。

- （1）同じ農地でも、299平方メートルの農地は、生産緑地申請基準に該当しないので、例えば、年200円から5年後には13万2千円に増額します。農家は払えません。

- （2）また、雑種地にして資材置場、駐車場にしている農地は、70%の減価補正がなくなり、例えば、年2万6千円が5年後には20万2千円に増えます。

貸主もびっくり、借主もびっくり。もうける奴は市長のみです。

- （3）介護施設、老人ホームの土地と建物も軽減措置がなくなり税金が増えます。減額、人手不足の介護施設は、とうてい賃料アップを受け入れることなく、廃業に。

- （4）一戸建の土地建物は都市計画税が追加され、例えば年4万円が5年後には7万3千円になります。

線引き見直しで、道路の向かい住宅は増えることになります。

- （5）本来なら、都市計画法により、住宅開発された一帯は、市街化に見直すべきところですが、市長が職権で、これを拒否続けているのです。

- （6）このように令和7年中に市街化編入された場合のモデルは、横浜市からお知らせとして『令和6年6月発行の「線引き見直し」の固定資産税・都市計画税への影響について』にて公表しています。

この資料を堺市に提出します。

6. 市長の怠りで納税義務を侵害しています。

同じ政令指定都市でも、横浜市の市民側と、堺市の課税側、身びいき接待対応と、特定の者だけに増税させない。他の市民らには納税額が増えるか自分が調べろと言うだけです。5年ごとに市街化になっている都市計画には、市民に説明する義務があります。

なぜなら、該当する国民は、憲法30条納税の義務があるからです。

多分1年ごとに徐々に増えているので気づかないと責任逃れをし、4年後に説明責任者はいない。

一方、市街化になることで、数倍、10倍以上の納税が増える人々に、市長は通知していない。土地の評価額が増税することの説明を回避しました。

7. 7会場説明では同じ内容と記載するが、特定会場では説明内容が異なっていた。市長は、特定者らだけに資料を渡し、特定者らだけに説明しようとしていた。

このように、地域差別された説明会、同じ説明でない説明会は無効です。

8. そして、この素案は市民が十分に把握し得る文書ではない。説明の不備です。

9. 7 区役所説明会では、変更面積の数値公表を怠っており、市民は知りません。市長は初めて、公聴会においてその数値を陳述しました。

いや、ホームページでは掲示してますけど、今回公聴会で説明しておりません。

10. 大和川沿川地区の合計面積は3.9ヘクタールで、都市計画法施行規則13条1号に規定する合計4ヘクタール未満は、軽易な変更該当するとの説明を怠りました。それが軽微な変更はどうか説明していません。大規模災害時には重要だから線引きを見直したのか、国と堺市の行政権の単なる調整なのか説明がありません。

大災害時における堺市の責任が問われる重大な見直しと考えます。

11. 石原町二丁地区には地区計画許可により、準防火地域と公示されていますが、市街化変更後には、準防火地域の記載を削除するとの説明を怠っていました。

12. この石原町二丁地区は調整区域が市街化に変更されて都市計画税が増えて、例えば年間15万5千円の納税者は、5年後には22万5千円に増えます。

13. 堺市はこの石原地区を都市近郊農地として、耕作振興の次世代の発信地となるところでしたが、その芽を潰してしまいました。無能の農政により壊滅していくでしょう。

14. 説明会の位置図はA3サイズで分かりやすく、公聴会の位置図は範囲が不明。

市長の対応がちぐはぐで一貫性がありません。

15. 説明会の図面は、部分断片すぎて分かりづらい。だからいつもどおり説明会場にA1サイズの大きい図面を設置しての閲覧を怠った。

16. 公聴会図面は各地区ごとに1ページずつ、A4サイズで分かりやすくプリントできた市民は、具体的に把握できたが、これを怠る。

17. 説明会で交付した概要図番号と、公聴会の概要図番号は異なり分かりづらい。

(1) 説明会図面の北野田駅東地区に①と記載だが、公聴会図面では番号がない。

説明会図面①には恣意的に図面範囲を狭めており、駅徒歩圏説明と矛盾する。

公聴会図面は北野田駅東地区から、市街化を半径800mまでとする説明の範囲が具体的に把握できる。

運用指針のとおりだと、市街化にすべき1ヘクタール当たり100人以上に該当すべき地域が、6区に多数存在する。

(2) 説明会図面の石原町二丁地区に②と記載だが、公聴会図面では番号はない。

公聴会の概要図の1ページ目に掲載している。順番が違う。

説明会図面では東西8kmだが、公聴会図面は14kmと、広い範囲まで見ると、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が明らかです。

調整区域の地区計画許可により準防火地域と決定したが、市街化区域変更により、

準防火地域を削除したら、地区計画で説明した地権者・関係者は大混乱する。

- (3) 説明会図面の堺旧港地区に④と記載だが、公聴会図面では番号がない。

公聴会の図面では、8ページ目に掲載してる。順番が違う。

説明会図面の範囲が狭過ぎる。

図面制作日が古く現状と違いすぎる。

高潮、津波等の激甚化災害について説明会・公聴会では一切説明がない。

近隣商業地域に変更すれば旅行者、イベント参加者が集まり、中継され防災計画のないこの地域に気仙沼港の油地獄が再現されます。

- (4) 結局、市長は、説明会を適当に行ったが、公聴会で説明したと言い訳に終始する。

当事者の市民は増税、増税と道路1本隔たて差別される。

18. 大和川沿川地区3.9ヘクタールについて

- (1) 説明会図面の大和川沿川地区は赤線が細長く、その実態は堤防か、堤防道路か、緑地帯か、サイクルロードか、堺市の認定道路か、具体的な説明を怠る。

もし堺市道であるなら、幅員何メートルで、距離は何キロか、市道認定したか、具体的説明を怠る。

高潮、津波等の激甚化災害について、説明会・公聴会では一切説明がない。

- (2) ③-1と記載だが、公聴会図面に番号がない。

公聴会の概要図①では、3ページ目に掲載してる。順番が違う。

③-2と記載だが、公聴会図面は番号がない。

公聴会の概要図②では、3ページ目に掲載している。順番が違う。

説明会素案には界線整理と記載するが、公聴会図面には界線整理の記載がない。

- (3) 説明会図面の大和川沿川地区③-2と記載したが、公聴会図面は番号がない。

公聴会の概要図は、8ページ目に掲載している。順番が違う。

- (4) 説明会図面の大和川沿川地区に③-4と記載だが、公聴会図面は番号がない。

公聴会の概要図③では、5ページに掲載してる。順番が違う。

- (5) 説明会図面の大和川沿川地区に③-3と記載したが、公聴会図面は番号がない。

公聴会の概要図では、4ページに掲載してる。順番が違う。

- (6) 説明会図面の大和川沿川地区に③-5と記載したが、公聴会図面は番号がない。

公聴会の概要図④では、6ページ、7ページ目に掲載している。順番が違う。

- (7) 公聴会図面の6ページ目には、7か所の地区変更が記載されているが、右下欄枠に、北区常磐町1丁23ファインデイズ北花田マンション、その左の市立老人福祉センター周辺の変更地区図面が隠されている。

よって、公聴会告示の周知要件を満たさず不備となり告示は無効となる。

(8) 説明会書面の大和川沿川地区に③－6と記載だが、公聴会図面は番号がない。

公聴会の概要図では⑤、7ページに掲載してる、順番が違う。

(9) 高規格堤防の施行により、大和川沿川地区の地域が堤防地域に都市計画は編成されることの説明を怠った。

19. 北野田駅東地区で9万5千平米の区域区分の変更は、特定の者だけに利益誘導となる。一方、反対に何倍もの納税額は増えて、負担となる者が発生する。

まさに市長は、特定の者らに増税対策の資料付きで説明してるが、増税対策ができない者らには、増税する事実の通知を怠る。

20. 市長は明らかな地域差別を行い、不公正な地域・地区の変更を行い、市長は北野田駅東地区の周辺地域約2万8,700坪を市街化に変更するが、その要件は、北野田駅から800メートルの範囲を市街化とすると説明。説明会図面では気づけなかったが、公聴会図面では駅から800メートル範囲が明らかになり、同地区の北部も変更範囲内に該当する。また南部も該当する。よって、市街化に変更する地域には明らかな誤りがある。

市民から、既に市街化されてる調整区域であると、市長は説明で指摘されてなお、変更範囲を訂正しないことは、故意に地域を分断して差別するものであり、憲法30条の国民の納税義務を侵害するものである。

21. 市長は脱税ほう助者である。

市長は既に市街化になってる住宅を市街化区域にしないで、都市計画税を支払う義務のある国民に法律で定めるところにより、納税の義務を負わせていない。

よって、市長は憲法30条の国民の納税の義務を侵害するのです。

その結果、市長は都市計画税の脱税をほう助する者に該当します。

結論

以上、このように本件素案には都市計画手続には重大な瑕疵があり、このまま素案では、地元住民ら及び地権者らは、利益を得る者と、目を飛び出るような大增税に憤慨する者と、地域を分断し大混乱になります。そして、本件素案は、税金と時間の無駄になります。

よって、素案を取り下げ、国土交通省の都市計画運用指針を遵守して、市長らが容易に具体的に、地区地域の変更、境界線変更が理解できるよう、また変更の方針を具体的に記載し、新たな図面を作成して、再度、公正な説明会を開催して後に、正しい公聴会を求めるものです。

以上、ありがとうございました。

○議長（垣内） ありがとうございました。

以上で公述人の発言は終了いたしました。

本日の記録につきましては、後日堺市において作成したのち、公述人の方に内容の確認をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○司会（海谷） 本日は貴重な意見をお聞かせいただき、ありがとうございました。

以上をもちまして、都市計画公聴会を終了いたします。

公述人、傍聴人の方は、公述証、傍聴証を受付に返却していただきますようお願いいたします。

ありがとうございました。

（午後４時３３分閉会）