

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 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 3 回

堺市都市計画公聴会

日時 令和 7 年 3 月 7 日（金）

午後 2 時 0 0 分

場所 堺市役所本館地下 1 階 大会議室（西側）

都市計画課

令和6年度第3回堺市都市計画公聴会

1 都市計画の原案の名称

南部大阪都市計画用途地域の変更

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7年3月7日(金)

午後2時00分開会 午後2時19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 大会議室(西側)

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 1名

【案件 拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更】

ア 原案の名称

- ・南部大阪都市計画用途地域の変更
- ・南部大阪都市計画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、用途地域、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
新金岡駅前地区	3.1	市街化区域 近隣商業地域(300/80) 準防火地域	市街化区域 商業地域(400/80) 防火地域
北野田駅前地区	1.0	市街化区域 近隣商業地域(300/80) 準防火地域	市街化区域 商業地域(400/80) 防火地域

※（ ／ ）内は、（容積率／建蔽率）を示す。

(午前 1 4 時 0 0 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 3 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。

本日の案件は「拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更」の1件でございます。開催にあたりまして、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していただきますようお願いいたします。

また、記録のため、事務局で必要に応じ、録音をいたしますので、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でございます。どうぞよろしくお願いいたします。座って進めさせていただきます。

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

公聴会は、あらかじめご提示させて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していただく場でございます。

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

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

また、それらの資料についてはホームページにもあわせて掲載します。

さらに、その後の手続きとして堺市都市計画審議会へ付議することになりますが、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まして、その後、公述人の方に公述していただくことになります。公述にあたりましては、前方の公述席までお越しいたください。公述申出の際にご提出いただきました要旨に従いまして、ご発言をお願いいたします。発言時間は1人30分以内となっております。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、一部繰り返しにはなりますが、公述、傍聴される方へのお願いです。本日の公聴会はあらかじめ申出のあった方に公述していただく場であり、質疑応答を行う場ではございません。傍聴される方は、発言や拍手等を慎まれるようお願いいたします。

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

それでは、事務局より都市計画の原案を説明をお願いいたします。

○事務局（海谷） それでは、「南部大阪都市計画用途地域の変更、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「拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更（素案）について」という説明会リーフレットをあわせてご参照下さい。

まず背景についてですが、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活かした拠点形成をめざすこととしています。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の取組として都市機能誘導区域における商業系用途地域の面積の小さい新金岡駅前地区と北野田駅前地区について今後の土地利用の更新を見据え、商業地域の拡大をおこないます。

それでは、今回の変更内容についてご説明します。資料の2ページ目と3ページ目をご覧ください。

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、容積率400%、建蔽率80%に指定し、それにあわせて、本区域を防火地域に指定します。

北野田駅前地区についても、北野田駅前の近隣商業地域約1.0ヘクタールの範囲について、商業地域、容積率400%、建蔽率80%に指定し、それにあわせて、本区域を防火地域に指定します。

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、ご発言いただく予定になっております。

それでは、どうぞよろしくお願いします。

○公述人（A） 本日はありがとうございます。このような公述の機会をいただきまして、まずは御礼申し上げます。今回陳述させていただきますのは、本計画に係る新金岡駅前地区の用途地域等の変更に係る件であります。この件に係りまして、若干個人的なんですけど、疑問というかひっかかる点があるので、その点に関して、今回陳述させていただきます。

今回この新金岡駅のこの駅前地区と、それから北野田地区を追加したような都市計画を検討されているような形になってるかと思うんですけども、なぜ、去年のうちにほかの地区、ほかの地域の分とまとめてされなかったのかというのがひとつの疑問点で、こんなん一々チマチマやってても何か事務的に無駄でしょと。

去年、堺区の旧堺港の周辺とか、それから北区でも浅香山の浄水場のところの変更とかされてるし、まあ東区のほうでもあそこは中央環状沿いの市街化調整区域のほうを、あれを工業地域か何かにかなり変えられていらっしゃるかと思うんですけども、そのときに一緒にまとめてされても良かったんじゃないかなと。今回これがなんか五月雨式の決定で、本当に整合性のある決定なのかとちょっと疑問というか心配な話になってしまふところがあるんですよ。

そもそもこういう都市計画決定というものが、こんな頻繁にチョコチョコ、そう簡単にされていくものなのかどうなのか。それがこんな頻繁にチョコチョコ変えていけるのであるならば、ほかの地区・場所でも用途地域変更をしていただきたいというようなところは、たくさんあるんじゃないかと思うんですよ。

こういう形ですし権限を持つ当局が、思えば、もういずれも恣意的にお手軽にちょこちょこできるんであるならば、これはそんなに都市計画決定というものが軽いものなのかなと思ってしまふかなというところなんですよ。

特に、この新金岡駅前地区のこの計画変更に関しましては、駅前のバスロータリーと、それからフレスポしんかなを中心、これイオン新金岡そよらですか、まで含まれておりますけれども、一方でイオン新金岡そよらの東側に位置する、市の公有地である北部地域整備事務所は含まれていないんですよ。ところがしかし、北部地域整備事務所に関しては、もうこれ既に移転が決定されとって、もう既に移転先のほうの工事も始まるわけですよ。私も今年1月16日の北区における説明会の説明にお伺いさせていただきまして、他の参加者の方からも同じ疑問、疑義が呈されていたのは皆さん、ご記憶のことかと存じます。

特に、これまだ開業してまもないイオン新金岡そよらですね。これがまだ開業して、まだ2年もたっていない状態で、こういう形で都市計画の網をかけられてますけど、このそよらさんをもう潰すんですか、とか建て替えるんですか、とか。あそこ2階まであるんですかね。その上にまた建て直しをするんですかとかね。まあそういう住民さんの声もあったかと思うんですけど、まあだからそういう心配な、不安の声なんかも上がっておりまして、そのあたりはやはりもっと丁寧にご説明していただきたいところかなと思うんです。

北野田駅地区のダイエーさんのほうは、これは築50年はもう超えてるようなんで、これは更新時期に入っているのは分かるんですけども。そのイオン新金岡そよらさんはまだ出来て本当に間もない、真新しいところで、フレスポしんかな、これは旧しんかなCITYになりますけれども、これ昭和60年の竣工なんですよ。確か。だから築40年ということで、しんかなCITYからフレスポしんかなに模様替えしたのを数えても、12年。これ、だから入居されている方は開発のこと、記録か何か残していращやるんじゃないかなと思うんですよ。この時期に計画決定するのも、ちょっと早いかなという感じがするですよ。

先ほども言いましたように、北部地域整備事務所が入っていない。本来ならばこちらの北部地域整備事務所のほうの計画策定のほうがやっぱり先になってくるかと思うんですよ。どういうふうに考えていращやるかはあるんですけど。

こういう形で計画の整合性と恣意性が疑われる決定は、あまり好ましいものじゃないんだろうなと思っております。

こちらのほうも計画決定をするのであるならば、もうちょっと広いエリアで設定して、規模を大きくね、ばあっと大きく設定しても良かったんじゃないかなと思うんですけどね。少なくともこれはドン・キホーテとか、それからこの北区役所なんかもありますけれど、この中も含めちゃって、北部地域整備事務所と同じく、移転が決定しているこちらの北消防署のほうですか。こっちのほうも含めて、間に小学校ありますけれどもね。これを見ると。まあまあ小学校なんかありますけれどね。しかし、少なくとも、新金岡センター、新金岡の市民センターありますよね、その辺りまで含めて広くとって大きく開発の絵を描いても良かったんじゃないかなという感じは、私はしております。

こういう形で、恣意的な五月雨式な変更を繰り返してしまいますと、非常にその区域が入り乱れるような形になってしまつて。特に、参考として、こういう旧堺市街地みたいなですね、非常に入り組んだような状況になってしまう。堺区の方は、旧市街地なんかはここまでこんな形でカラフルに色塗りしてしまうと、かえって住みにくいというか事業者さんも、かえって開発しにくいんじゃないかと人ごとながらちょっと心配されるわけで。そういったどうも堺市はこういう傾向が強いなど。そのあたりもちょっと考え

を改めていただけたらね、まあより効果的でワクワクするような街づくりになるんじゃないかなと。そういうことで、別に反対するわけじゃないですけどね。苦言として、このあたりの配慮をいただきたいということを、ご提言させていただければなど。要はそういう趣旨ですので。

あと、それからついでに新金岡のほうの計画見てますと、先ほど申しましたようにバスロータリーのほう含まれてますわね。バスロータリーというのは駅前にあって上空が空っぽでお空が開いてるわけですね。実に開放的ですがすがしい気持ちになるんですけども。どうもこの上空を何か埋めてしまおうというような意図が何かありありと見える気がするんですけども、そうなんですかね。

すでに中百舌鳥駅の前の開発のほうですよ。あれは計画決定されて中百舌鳥駅のところの北側のほうのバスロータリーのところの上の、あの上空に高層ビルを建築する予定になっておりますけれども、確かに都市空間で空いと言うたら、こういうバスロータリーの上空が空いてることになるわけですけども、このバスロータリーのところまで全部そういう巨大な建築物で埋めてしまうと、やはり空間的に非常に何と云うかな圧迫されて息苦しくなってしまうんじゃないかなと。遠目で見た時には言うほどかもしれないけれども、実際、駅とか利用してやっぱりかえって圧迫感のあるような、そういう空間になってしまうんじゃないかなと思うんですよ。特にああいう大型バスなんかが入ってくるようなロータリーをそういうビルみたいな建屋なんかに入れ込んでしましますと、そこを乗客の方が使われるような形になると、当然建屋内の空間になってしまいますから、排気ガスがやっぱりちょっともりやすくなる。将来的にはそれぞれのこういう場所なんか自動車の燃料電池とか水素なんかになって、クリーンなものに変わっていくのかもしれませんが、やはりガソリンもなかなか減ることないでしょうから。そういう形になればやっぱり、特にバスなんかは車高が高いですから、特にこういう排気ガスがこちらのほうの背丈の顔のほうまでこもりやすい。

中百舌鳥駅のほうは仕方がないとしても、そのあたりも含めて特にこの辺りのバスロータリーの上空活用とか開発に関しては、ちょっと配慮した形で、よくよく先を見据えて計画決定していただけたらいいかなという感じもするんですよ。

先ほど申しましたように都市機能の集積を図り、商業地域を拡大してやっていくって言うのであるならば、ちょっとこんなんでいいのかなと。

いずれ民間の建屋、施設のそういう建て替えとか更新に係る中でされていくような形になると思うんですけども、先ほど申したように後でまた追加でちょくちょくちょく追加してやっていくとなると、またそれはそれでまたいろいろと調整が、これもまた手間ばかりかかるんじゃないかなとそういう気がするんですよ。皆さんもっと前向きな仕事にね、もっと邁進していただきたいなと思っておりますので、そういう

ことで先ほども言ったように、計画自体に反対するものじゃないですけどもね。

ともかく整合性のある、より期待の持てる未来感のある計画にさせていただくよう頑張っていたきたいなと。なかなか、グリーンフロント大阪とか、あそこの六本木ヒルズみたいな、あんな大型のものまでつくれとは言わないですけども。もうちょっとやっぱり堺は政令指定都市なんですから、大政令指定都市ですからね。もうちょっと大きな大胆なスケール感を持って事業を推進してってくださいと。そういうことですので、ご清聴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後、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、貴重なご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２時１９分閉会）