

令和7年度第2回

堺市都市計画審議会

日時 令和7年11月10日（月）
午前10時00分

場所 堺市役所 本館12階 第3・第4委員会室

都市計画課

堺市都市計画審議会

日 時 令和7年11月10日(月)

午前10時00分

場 所 堺市役所 本館12階 第3・第4委員会室

○出席委員(16名)

| | | | |
|-----|---------|-----|---------|
| 会 長 | 加 我 宏 之 | 委 員 | 西 田 浩 延 |
| 副会長 | 吉 川 敏 文 | 委 員 | 上 村 太 一 |
| 委 員 | 成 清 敦 子 | 委 員 | 山 口 典 子 |
| 委 員 | 波 床 正 敏 | 委 員 | 西 村 昭 三 |
| 委 員 | 葛 村 和 正 | 委 員 | 宮 本 恵 子 |
| 委 員 | 北 尻 芳 孝 | 委 員 | 吉 川 守 |
| 委 員 | 加 藤 慎 平 | 委 員 | 天 野 隆 次 |
| 委 員 | 藤 本 憲 | 委 員 | 清 水 一 彦 |

○欠席委員(4名)

| | | | |
|-----|---------|-----|---------|
| 委 員 | 大久保 規 子 | 委 員 | 中 嶋 節 子 |
| 委 員 | 佐久間 康 富 | 委 員 | 橋 寺 知 子 |

○案件

- ・会長の選出について
- ・副会長の選出について
- ・議第201号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について(市決定)
- ・議第202号 南部大阪都市計画景観地区の変更について(市決定)

○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(素案)について
- ・南部丘陵における特別緑地保全地区の変更について

(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2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。

開会に当たりまして、事務局よりお願いがございます。携帯電話をお持ちの方におかれましては、お手数ではございますが、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。

まず初めに、新たにご就任いただきました委員をご紹介します。学識経験者の委員といたしまして、大久保委員、佐久間委員、中嶋委員の3名様にご就任いただいております。なお、ただいまご紹介いたしました3名の委員の皆様におかれましては、本日、用務のためご欠席となっております。

新たにご就任いただきました委員のご紹介は以上でございます。

また本日、橋寺委員におかれましても、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、本日の審議会は、公開することになっております。会議の記録のため、事務局のほうで必要に応じまして写真撮影、録画、録音等いたしますので、どうぞ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。そのあと議案書、議案書資料、資料1-1、1-2、1-3、資料2-1、2-2、2-3、資料3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。

本日は、新たな任期での最初の審議会でございますので、会長と副会長を選出させていただきますが、会長が決まるまで、事務局のほうで座長を指名させていただき、会議を進めさせていただくということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声)

○司会(垣内) ご異議ないようでございますので、事務局で座長を指名させていただきます。誠に恐れ入りますが、天野委員に座長をお願いいたしたいと思います。天野委員、どうぞよろしくお願いいたします。

○天野座長 ただいまご指名いただきました天野でございます。ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、会長の選出についてお諮りいたします。会長は政令により、学識経験者の委員の中から選出することとなっております。また、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。会長の選出については、どなたかご意見はございますか。

○波床委員　ご苦勞をおかけいたしますが、以前から堺市の都市計画審議会の委員を務めておられ、堺市のまちづくりに詳しい加我先生にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声）

○天野座長　よろしゅうございますか。

ただいまご発言があったように、加我委員を会長に推薦することにご発言いただきました。ありがとうございます。ほかにご意見はございませんか。

（「なし」の声）

○天野座長　それでは、会長は加我委員にお願いすることとし、よろしくお願い申し上げます。

これをもちまして、私の与えられた役割は終えましたので、以後、議事進行は会長にお願い申し上げます。どうもありがとうございました。

○加我会長　では、都市計画審議会を進めてまいりたいと思います。改めまして、大阪公立大学の加我でございます。ただいま都市計画審議会の会長に仰せつかりまして、皆様のご推挙によりいただきまして、大変光栄に存じております。皆様方のご協力をいただきまして、この重要な審議会の務めを果たしてまいりたいと思ってございます。

少しだけ自分の自己紹介をさせていただきますと、大阪公立大学で大学院の教授となっておりますが、農学研究科でございます。農学研究科は農学部でございますけれども、自身、大阪公立大学ですが、元大阪府立大学で中百舌鳥キャンパスにいてございます。そんなこともあって、堺の都市計画に対して自身の造園学をベースにしながら、今まで様々なことに関わらせていただきました。今般、大変重責と思ってございます、堺の都市の将来を決める、または、それを考える重要な会議の会長ということで、少し緊張してございますが、前回に引き続き、大変活発な議論とともに円滑な進行にご協力いただきたいというふうに思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

では、議事を進めさせていただきます。本日の議事録の署名委員は、成清委員、吉川守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。

本日は案件が4つ、報告事項が2つございます。案件の1つ目は、先ほどの会長の選出についてでございます。

それでは次の案件、案件の2つ目、副会長の選出についてお諮りいたします。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ありませんでしょうか。

（「異議なし」の声）

○加我会長 ありがとうございます。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。どなたかご意見ございませんでしょうか。

では、上村委員。

○上村委員 引き続き、吉川敏文委員を推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声）

○加我会長 ただいま上村委員からご推薦がありました、吉川敏文委員に副会長にご就任いただきます。異議なしのお答えをいただきましたので、どうぞよろしく願いいたします。吉川敏文委員を本審議会副会長に決定いたします。よろしいでしょうか。

それでは吉川敏文委員、副会長席のほうにご着席をお願いします。

ありがとうございます。吉川副会長、ご挨拶をお願いします。

○吉川副会長 ただいま皆様方のご推挙によりまして、当審議会の副会長を仰せつかりました。本当に皆様に心から感謝申し上げたいと思います。つきましては会長とともに、本審議会の円滑な進行に努めてまいりたいと思いますので、どうか皆様方のご協力、よろしく願いいたします。本日はありがとうございました。

○加我会長 では、改めましてよろしくお願いいたします。

それでは、案件を進めてまいります。案件の３つ目でございます。議第２０１号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。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２０１号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明いたします。議案書の２から５ページ、議案書資料の２から３６ページでございます。スクリーンも併せてご参照ください。生産緑地地区とは、市街化区域内で公害または災害の防止及び農林漁業と調和した良好な都市環境の形成を図るために、農地等の緑地機能に着目し、計画的に保全する地区でございます。今回の変更内容ですが、生産緑地の新規指定と公共施設等の設置による生産緑地の廃止と、生産緑地法第１４条適用による生産緑地の廃止でございます。

それでは、変更理由ごとにご説明いたします。まず生産緑地の新規指定ですが、「地区の追加」と「地区の区域変更」がございます。今回の変更では、「地区の追加」が２地区、面積は約０．３７ヘクタールでございます。「地区の区域変更」は１地区でございます。

次に、公共施設等の設置による生産緑地の廃止ですが、「地区の区域変更」と「地区の分割による追加」がございます。この変更は、生産緑地内に道路や公園といった公共施設が設置される場合、当該部分の生産緑地の廃止を行うものでございます。今回の変更は、道路の整備に伴うもので、地区の区域変更は1地区、面積は約0.20ヘクタールの減少となります。地区の分割による追加は1地区、面積は約0.08ヘクタールでございます。

次に、生産緑地法第14条適用による生産緑地の廃止ですが、「地区の廃止」と「地区の区域変更」、「地区の分割による追加」がございます。生産緑地法第14条適用までの流れですが、生産緑地の指定から30年が経過した場合、または主たる農業従事者の死亡や病気等で農業従事が不可能となった場合、生産緑地法第10条の規定に基づき、土地の所有者は市長に対し、生産緑地の買取りの申出を行うことができます。買取りの申出があった土地について、地方公共団体等が買い取らず、かつ、ほかの農業従事者等へのあっせんが成立しなかった場合、申出から3か月が経過すると、生産緑地法第14条の規定に基づき、建築物の新築等や宅地の造成等の行為制限が解除されるものです。今回の変更では、「地区の廃止」は21地区、面積は約2.19ヘクタールでございます。「地区の区域変更」は9地区、面積は約1.04ヘクタール減少となります。また、「地区の分割による追加」は1地区、面積は約0.11ヘクタールでございます。

今までご説明した変更内容をまとめますと、地区数は地区の廃止により21地区減少、追加により4地区増加となり、全体で17地区減少し、760地区となります。面積は地区の廃止により約2.19ヘクタール減少、区域変更により約1.24ヘクタール減少、追加により約0.56ヘクタール増加となり、全体で約2.87ヘクタール減少し、約128.91ヘクタールとなります。なお、都市計画の案の縦覧を10月10日から10月24日に行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。

○加我会長 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・ご質問をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、生産緑地地区の変更についてでございます。今般、777地区から760地区に、面積で行きますと、廃止、区域変更、追加がございすけども、2.87ヘクタールの減少ということでございます。よろしいでしょうか。

それでは、議第201号についてご意見、ご質問等ございませんので、案のとおり可決することにしたいと思います。ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

○加我会長 ありがとうございます。

議第201号について、案のとおり可決されました。その旨、市長に答申いたします。

次に、案件の4つ目でございます。議第202号「南部大阪都市計画景観地区の変更につ

いて」でございます。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202号「南部大阪都市計画景観地区の変更について」ご説明いたします。議案書の6から11ページ、議案書資料の37から39ページ、資料は資料1-1から1-3でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

本案件は、平成28年1月に決定された景観地区について、社会情勢の変化などに対応するため、令和6年8月に景観計画を変更したことに伴い、景観計画の内容に即して景観地区の変更を行うものです。これまでの経過といたしましては、令和7年3月28日に本審議会においてご報告しており、本日は、本案件について付議するものでございます。

まず、百舌鳥古墳群周辺景観地区についてですが、百舌鳥古墳群周辺地域の赤線で囲んだ約562ヘクタールを指定しており、当区域で建築などを行う場合には、景観法に基づく堺市長の認定が必要です。今回の都市計画変更において、景観地区の区域や認定申請の対象規模の変更はありません。

それでは、今回の都市計画変更の内容についてご説明いたします。議案書資料39ページ、「新旧対照表」も併せてご確認ください。まず、景観計画の内容に合わせ、景観地区における制限項目を整理いたしました。

続きまして、制限内容の主な変更点を説明させていただきます。1点目の変更ですが、門や塀の色彩について、新基準の「C1-2敷地の形態・意匠」に集約し、門や塀における彩度の基準を削除いたしました。

2点目の変更ですが、大規模建築物の外壁色彩について、順に説明させていただきます。まず、石材や木材といった自然素材や漆喰壁、レンガなどの素材についても、色彩基準の対象といたしました。また、ベースカラーの面積基準を追加いたしました。続いて、サブカラーの定義を追記し、明度や彩度の基準を追加いたしました。続いて、写真やイラスト、図形などを用いて構成された部分は、アクセントカラーとみなすことを追記いたしました。続いて、ルーバーや建具、ガラス、建築設備などについても、仕様によっては外壁とみなす場合があることを追記いたしました。

以上が今回の変更の内容になります。

続きまして、説明会についてご説明いたします。説明会を5月23日と24日に堺市役所本館で実施し、1名の方にご参加いただきました。説明会における主なご質問内容としては、「規制内容や認定申請の対象規模の変更なのか」、「百舌鳥古墳群周辺地域の景観形成の方針を具現化するための変更なのか」、「百舌鳥古墳群周辺の状況の変化を考慮した変更なのか」といったご質問がございました。

続きまして、公聴会についてご説明いたします。公聴会を6月20日に堺市役所本館で実施し、1名の方が公述されました。主な意見として、「今回の都市計画変更案は了としたいと思う。息の長い事業なので、今後ともたゆまぬ精進をお願いしたい。今後の検討課題とし

て、百舌鳥古墳群周辺地区であることによる開発抑制の負担から、世界文化遺産登録返上の声が上がらないか危惧している。堺市としては、I C O M O S が提起する世界文化遺産の在り方を上位概念として、世界文化遺産にふさわしいまちづくりをしつつ、開発のバランスを図りながら慎重に進めてほしい」との意見がございました。これに対する市の考え方は、「世界文化遺産である百舌鳥古墳群の景観と環境を保全することを目的として、古墳群周辺を緩衝地帯に指定し、景観地区による形態意匠の制限、高度地区による建築物の高さの制限、屋外広告物条例による広告物の高さ・面積等の制限の3つの制限により、古墳群周辺の景観を保全しています。引き続き、世界文化遺産である百舌鳥古墳群にふさわしい町並みの形成に向けた取組を推進し、壮大で緑豊かな古墳群と調和した景観形成を図ります。」としています。

また、9月5日から9月19日まで都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。

○加我会長 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、ご質問をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

○上村委員 景観地区の変更については、特段問題はないと思うのですが、広告物に関しては、あまりこの条例と親和性が取れていないというか、色の配色であったりとか、そういうことに関しては、あまり広告物に関しては条例というか、規定があまりされていないようなので、その点についてはどう考えているのかお答えいただければありがたいです。

○加我会長 事務局といいますか、理事者のほうにお願いしてよろしいでしょうか。

どうぞ。

○都市景観課長（小田） 都市景観課の小田です。

屋外広告物につきましては、百舌鳥古墳群周辺地域におきまして、平成28年の1月から屋上広告物を禁止したほかに、高さや面積の制限を設けるなど、規制を強化しております。色彩についてはご指摘のとおり、今のところ制限はしていませんが、検討をしていく必要があると考えております。

以上です。

○加我会長 どうぞ。

○上村委員 景観地区と親和性が取れるように、広告物の配色に関してもしっかりと検討していただければと思います。

○加我会長 よろしくといいますか、広告物にかかわらず、建築物等もこれからのモニタリングが非常に重要なことだと思いますので、状況に合わせてというようなことをまた審議できればというふうに思います。よろしくお願いします。

ほかはございますでしょうか。よろしいでしょうか。

では、南部大阪都市計画景観地区の変更についてでございますが、これについては景観計画の変更が令和6年8月に行われて、それに合わせて都市計画手続を進めるものでございます。ただし屋外広告物、それら並びに今後の建築の形態等を見据えながら、皆で見守っていくということも必要だと思いますので、都度情報を収集していただければというふうに思います。

では、議第202号について、案のとおり可決することにしたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声）

○加我会長 ありがとうございます。議第202号について、案のとおり可決されました。その旨、市長に答申いたします。

案件は以上でございますが、報告事項が2件ございます。報告事項のほうに移ります。報告事項の1つ目、「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針（素案）について」でございます。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。本件についてはこれまで3回にわたり、本審議会においてご議論いただいております。本日は、前回の本審議会でもいただいたご意見を踏まえた修正箇所などのご報告に加え、容積率の緩和に際して、都市計画制度を活用する場合に必要となる都市計画提案制度について、面積要件の引下げに関する検討状況も併せてご報告いたします。

お手元の資料をご覧ください。資料2-1は、今回修正を加えた素案となっております。資料2-2は、前回の審議会からの主な修正箇所をまとめております。資料2-3は、参考資料として、本方針に関連する「運用基準」及び「オープンスペースの設計と運用の手引き」の骨子を掲載しております。併せてスクリーンも適宜ご参照ください。

まず初めに、本方針の概要についてご説明いたします。資料2-1、素案の1ページ、目的をご覧ください。本市では、コンパクトで持続可能な都市構造の形成に向けて、鉄道駅等を中心に、地域の特性を活かした市街地における拠点整備と都市機能の集積を推進しています。本方針では、めざすべき都市像の実現に向けて、都市機能の誘導方針と容積率緩和に関する制度運用を事前に一体的に明示することで、事業者と行政との円滑な協議を可能にし、質の高い都市開発を通じて市街地環境の整備改善、そして都市機能の向上を図ることを目的としています。

次に2ページ、「めざすべき都市像の実現化方策」をご覧ください。本方針では、都市計画マスタープランで掲げている4つの都市像を軸に、ページ中段の図2にお示ししている各

種取組を評価し、それに応じた容積率の緩和を行う方針です。評価の対象となる取組や将来像を踏まえて、10項目に整理しております。各項目の色分けは4つの都市像との関係性を示したものです。

次に11ページ、「適用する区域」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で設定された都市機能誘導区域となります。ただし、地区計画の区域や計画敷地が区域内外にまたがっている場合でも、その過半が誘導区域内に含まれ、区域全体を一体的、総合的に市街地の更新を図るもので、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。

次に12ページ、「評価する取組と緩和する容積率」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、割増しされる容積率の上限などを示しています。特に「質の高い緑と公共的空間の確保」と「誘導施設の積極的導入」の2つを重点項目として位置づけ、容積率緩和を受けるためには、少なくともいずれか一方の取組を計画に含めることを必須とします。

次に14ページ、「基本要件等」をご覧ください。容積率の緩和を行うにあたっては、7項目の基本要件を満たすことが前提となります。さらに、3項目の留意事項に加えて、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への影響など、様々な観点を総合的に考慮します。その上で、良好なプロジェクトと判断されるものに対して、容積率緩和を適用する方針です。

以上が都市機能誘導方針の概要となります。

続きまして資料2-3、参考資料をご覧ください。こちらでは本方針に基づき、容積率を緩和する際の具体的な基準を示す「運用基準」と、民間敷地内に整備されるオープンスペースの質を高めるための「オープンスペースの設計と運用の手引き」について、並行して作成を進めています。まず、左側の「運用基準の骨子」をご覧ください。こちらでは先ほどご説明した「評価する取組と緩和する容積率」に基づき、容積率緩和制度を適正に運用するための考え方を示しています。具体的には、容積率の割増しの積み上げ方や、評価対象となる取組ごとの技術的な基準を整理しています。また、容積率の緩和にあたっては、評価対象となる取組が確実に整備され、整備後も適切に維持管理されることが重要です。そのため、民間事業者等の求める手続や確認事項についても明示しています。

次に、オープンスペースの整備についてです。質の高い緑と公共的空間の確保を評価対象とする場合には、オープンスペースの設計と運用の手引きに適合することが求められます。この手引きでは、整備の目的や形状、立地などの条件ごとに配慮すべきポイントを整理し、

整備基準として示しています。容積率の緩和を行う際には、この手引きに記載された基準に基づいて取組を評価し、その適合度に応じて最大でプラス200%の範囲内で容積率の緩和を行う仕組みです。これらの指針を都市機能誘導方針の制度運用開始に合わせて策定し、容積率緩和制度の適正な運用を図ってまいります。

続きまして、前回の本審議会でもいただいたご意見を踏まえて修正した内容をご説明いたします。資料は2-2です。1ページをご覧ください。まず、容積率を緩和する際の評価の視点に関するご意見として、「建物の配置や間隔の調整によって風の通り道を確保し、熱がこもりにくい構造や素材を選定するなど、風の道を活用した都市づくりの考え方も踏まえて取組を進めていただきたい。」とのご意見がございました。なお、風の道を活用した都市づくりの考え方は、ヒートアイランド現象の緩和を目的として、国土交通省が都市づくりのガイドラインとして示したものです。いただいたご意見を踏まえまして、容積率の緩和に当たって評価する項目の1つである、「質の高い緑と公共的空間の確保」に関する整備基準に、敷地内で風の道の確保に配慮した取組を評価する項目を新たに設定いたします。具体的には、「オープンスペースの設計と運用の手引き」の中に、こうした取組を加点対象として盛り込む予定です。

次に、安全・安心に関する評価の視点として、「外部から誰もが利用できる公衆トイレの設置や、防犯カメラ、防犯ベル、防犯灯の設置など、地域の安全と明るさの確保といった取組に対して評価をしていただきたい。」とのご意見がございました。ご意見を踏まえまして、「質の高い緑と公共的空間の確保」に関する整備基準に、公共トイレの設置や防犯カメラ、防犯ベル、防犯灯の設置など、地域の安全や安心につながる取組を評価する項目を新たに設定いたします。具体的には、「オープンスペースの設計と運用の手引き」の中に、こうした取組を加点対象として盛り込む予定です。また、ここまでいただいた2点のご意見を踏まえまして、素案に記載している、めざすべき都市像の実現に向けた取組に関する文章に、新たに、「安全で快適な」という表現を追加いたしました。これにより、オープンスペースにおける安全性や快適性の確保について、より明確に位置づける内容となっております。

次に資料2-2、2ページをご覧ください。帰宅困難者の一時滞在施設の確保に関するご意見として、「容積率緩和の対象区域として、都心、泉ヶ丘、中百舌鳥、北野田が示されているが、これらの区域のみで十分なのか、検討の余地があるのではないか。」また、「帰宅困難者の一時滞在施設の確保に対しては、より大きな緩和がなければ施設として面積が確保できないのではないか。」とのご意見がございました。ご意見を踏まえまして、帰宅困難者の一時滞在施設の確保を評価し、容積率を緩和する対象区域については、これまでの限定された区域から全ての区域へと拡大いたしました。さらに、これまでの容積率割増しは、「一時滞在施設の確保」と「耐震性の低い建物の建替え」の両方を行うことで、最大80%としましたが、見直しを行い、堺市帰宅困難者対策ガイドラインで多くの帰宅困難者の発生

が想定されている都心、中百舌鳥、泉ヶ丘、北野田については、一時滞在施設の確保のみで最大80%の割増しが可能となるようにいたしました。また、運用基準の中でそれぞれの取組に対する割増容積率を明記し、容積率の積み上げの考え方も分かりやすく整理しております。

次に、整備後の維持管理や運用に関するご意見として、「事業者から年1回報告書を受けただけでなく、現地での確認も行う必要がある。また、協定書の内容と実際の状況に違いがあった場合の対応についても、あらかじめルールとして示していただきたい。」とのご意見がございました。ご意見を踏まえまして、素案の基本要件に関する記載に、定期的な維持管理状況の報告に加えて、本市がその内容を確認する旨を追加いたしました。さらに、運用基準については、整備後の実効性を確保するために、維持管理や報告に関する具体的な手続きの流れを明記しています。市は提出された報告書を基に、現地の維持管理状況を確認し、もし適切に維持されていない場合には、速やかな是正と、その是正内容について報告を求めることとしております。これにより整備後も、協定内容などと整合が保たれるよう配慮しております。

続きまして、資料2-2の4ページ以降についてご説明いたします。こちらには記載内容の整備などによる修正箇所についてまとめておりますが、主な修正点についてご説明いたします。まず、5ページの上から3項目めと4項目めをご覧ください。評価する取組のイメージ写真の更新に加え、誘導の考え方や容積率緩和に関する評価方針について、重複していた内容を整理し、文章を修正しております。

次に資料2-2の8ページ、上から2項目めと3項目めをご覧ください。「容積率緩和の考え方」の図を修正し、「容積率緩和にあたって評価する取組」のイメージ図も更新しております。

次に、資料2-2の10ページ、上から4項目めをご覧ください。評価する取組内容の充実といたしまして、宿泊施設の導入に関する考え方を整理し、割増容積率の上限を150%に見直しました。特にバンケットルームなど、高規格で多機能な宿泊施設を整備する場合には、この割増容積率を上限として加算する内容となっております。

以上が、前回の審議会以降に行った主な修正点です。

続きまして、都市計画提案制度の面積要件の引下げについてご説明いたします。お手元の資料2-1、素案の20ページに、都市計画提案制度の概要を掲載しておりますので、スクリーンと併せてご覧ください。本方針に基づいて、地区計画などの都市計画制度を活用して、容積率の緩和を受ける場合には、事業者は都市計画提案制度に基づいて計画の提案を行っていただく必要があります。この都市計画提案制度は、住民等が行政の提案に対して意見を述べるだけでなく、より主体的に積極的に都市計画に関わることができるようにするための制度です。まちづくりや都市計画への関心を高めることなどを目的として、平成14年の都市

計画法の改正により創設されました。

次に、都市計画提案制度の法的な位置づけについてご説明いたします。都市計画法第21条の2では、一定規模以上のまとまった土地について、土地所有者などが都市計画の決定や変更について提案できることが定められています。この一定の規模については、都市計画法施行令第15条で0.5ヘクタールとされています。ただし、都道府県や市町村の条例によって提案できる区域や都市計画の種類を限定した上で、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲で、別途規模を定めることも可能となっています。本市の都市機能誘導区域内には約510の街区があります。これを面積別に見ますと、0.5ヘクタール未満の街区数は全体の約65%、都心では約80%を占めており、街区単位で都市計画提案を行える区域には限りがあるのが現状です。このように本市の都市機能誘導区域では、比較的小規模な街区が多いことから、都市機能誘導区域における民間投資を促進する環境整備の一環として、現在、面積要件について条例で対応できるよう検討を進めているところです。

続いて、条例で定める内容の案についてご説明いたします。今回の条例案では、本方針の対象区域と同様の区域において、都市計画の種類としては高度利用型地区計画を含むもの、また高度利用地区、かつ市街地再開発事業を含むものについて、都市計画提案に必要な面積要件を、これまでの0.5ヘクタール以上から0.2ヘクタール以上へと引き下げる方向で検討を進めております。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。都市機能誘導方針につきましては、本日ご報告した案を基に、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諮問した上で、本方針を策定する予定です。また、都市計画提案制度の面積要件の引下げに関する条例につきましては、来年2月の市議会に条例案を提出し、令和8年度当初から制度を運用開始したいと考えております。

説明は以上でございます。

○加我会長 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、ご質問をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

○加藤委員 ご説明ありがとうございます。前回の審議会の際に、この市街地の防災性向上のところの帰宅困難者の一時滞在施設の確保について、区域を広げるべきじゃないかということでご意見をさせていただきました。今回の修正案では、そのような対応をされているということについては評価をしたいと思っております。今後、実際に運用をしていった際に、この市街地の防災性向上に限らず、新たな課題とかニーズとかということが出てくる可能性もありますので、制度運用後、適宜見直しをしていただければと思っております。意見として申し上げます。

以上です。

○加我会長 ご意見としてでございますが、理事者、事務局のほうから補足等はございませんでしょうか。

○都市計画課長（久保） ご意見をいただいた部分のみならず、それぞれの項目において、適宜社会情勢の変化などを踏まえて更新していく部分が必要と思っておりますので、現時点で何年ごとというのは決めているわけではございませんけれども、状況に応じて策定後も修正していく必要があるかなと認識しております。

以上です。

○加我会長 引き続いて、山口委員。

○山口委員 堺市議会の山口典子です。

前回の会議でご提案させていただいた様々な部分を取り入れていただいて、修正を行っていただいたことを感謝申し上げます。私、実は自分自身がいろいろな活動をしているわけなんですけれども、国の国土強靱化審議会の防犯灯関係の委員を一昨年務めました。そのときにここにも出てきました防犯灯の設置とかということを提案させていただいたのですが、最近行われました万博でも、例えば関西電力さんのタマゴ館などで見させていただき、万博の会場内でも防犯灯という光だけではなくて、防犯カメラがついているもの、携帯の充電器もついているもの、あるいは徘徊した高齢者や迷子になった子供を探すことができるＡＩ機能を持ったカメラがついているというようなものがございました。私、防犯灯って一言で言っても、そんなにたくさんの機能があるんだなと、あるいは防犯灯の根元が腐って建替えを行うときに、底から抜くんじゃなくて、上だけ交換できるというような工事方法も開発されているんだなということを学んでまいりました。何を申し上げたいかといいますと、今日の会議を迎えるに当たって、事務局の皆さんといろいろと平場で話をしましたが、なかなかそういった情報、新しい時代の今ある情報もあまりご存じなくて、例えば公立大学の先生方がいらっしゃるけれども、飯田グループと公立大学が一緒に開催されたパビリオンがありましたね。私はあそこに並んで入ってびっくりしたのですけれども、やはりこれからの都市機能、３０年後の都市機能というものを、あの間のパビリオンで見せていただいたことがあります。そういった中身が、この都市計画審議会の提案、まず素案に、まだ活かされていないのではないかなというふうに思います。専門の先生方も大勢いらっしゃるのです、私がちょっと気になるのは、この時代なのに、この資料の中にＤＸとかＡＩとか、まちづくりにおいて今後絶対に必要だろうスーパーシティ構想までとは言いませんけれども、そういった新しい時代の話がほとんど出てきていない。容積率だけで本当に企業さんを誘導できるのか、今日は葛村会頭、お見えでございますけれども、質の高い緑とか安全で快適なというのは大事だと思うのですが、私の立場から言わせると、堺東で快適な歩行空間となっているエリアにたくさんの性風俗のビルが建っているというような状況もあって、それが一体市民にとって快適かということも、そういう視点からもきちんと文言だけでなく検証していく必要があ

ろうかと思います。今後の都市計画審議会におきまして、我々が意見を出すまでもなく、新しい企業誘致ができる都市機能とはどういうものなのかということ、また企業が容積率だけではなくて、例えば税金の問題であるとか、そういったものを考えておられるのか、どういふことを要望されているのかということもちょっと調査した上で、またこういう機能をさらに高めていただくことを要望しておきます。

○加我会長 理事者のほう、いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） いただきましたご意見のように、我々が勉強不足で最新の技術とか、そういうのを盛り込めていない部分もあるのかなというところもあるのですが、先ほどの答えと同じで、それも時代の流れを反映して、ガイドライン自体を更新していくこともありますでしょうし、都市計画提案をいただくことになりますので、民間事業者さんのほうで我々の想定していないような取組をご提案いただいた場合には、それも評価できるものであれば評価をしていくといったことも考えられるかなと思いますので、その辺は柔軟に対応していきたいと考えております。

以上でございます。

○加我会長 よろしいでしょうか。

どうぞ。

○葛村委員 堺商工会議所としては、容積率の問題も含めて、やはり具体的にはホテルとかそういうことの誘導をしてもらいたいというのは、大いに希望はあります。ただこの審議会でする部分に関しては、もうその都度その都度容積率の問題も含めてA I、私自身も本当に多目的な防犯システムというのは、本当にこれからも必要だと思いますし、会議所としてもいろいろな形でそういうのを応援しているというような体制を取っています。その中で一番やはり今喫緊の課題は、やはり大型施設の誘致というのが大きな問題になっています。ただ、行政がどこまで動けるかというのは、やはり民民の話の中ではなかなか会議所のほうも動けないという状況になって、実際に容積率が増えて、いろいろな形で誘致できる組上ができれば、私らのほうも動きやすいという状況ですので、何とかこれをきっちり守りながらやりたいと思いますので、お願いします。

○加我会長 ありがとうございます。多分これを運用して、きっと新しい最先端の技術が堺市でどんどん導入されて、その起爆剤で、それはまた新たにマニュアル等を改善をしていくということだと思います。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○成清委員 失礼いたします。資料を拝見いたしまして、5ページの良質で多様な住まい環境の形成という、めざすべき方向性の中の1項目として挙げられているものが、さらに細かく説明いただいている箇所がございますが、こちらの部分で現状としまして、賃貸住宅の供

給促進というところで、現状、例えば高齢者の一人暮らしの世帯の方が増えているとか、いろいろな多様な世帯が今出てきている中で、見出しとしては非常に適切なものであると思うのですが、その中のアンダーラインで強調いただいているところで、良質なファミリー向け賃貸住宅のみが供給促進されるのかなという印象を受けまして、非常に子育て世代への支援というところでは重要でございますし、こちらもちろんあった上での、ただ文章としては子育て世代等というふうに文面の中にはあるのですが、ファミリー向けということが強調されているかなという印象を受けましたので、その点についていかがかなと思ってお伺いしたいということと、あともう一点は、誘導施設に関しまして、資料2-1のことを申ししておりまして、24ページのほうで立地適正化計画制度に基づく誘導施設で幾つか対象の施設が挙がっておりますが、例えばこの中に多様な施設や機関等が想定できますけれども、地域包括支援センターとか、子育てであったり介護であったり、ご家庭で様々なニーズを抱えていらっしゃるご家族への支援というところでの相談機関、堺市さんが他地域に先駆けてダブルケアというところでの視点で地域包括支援センターも高齢者世帯のみならず、子育て支援というところも想定して活動されているというところで、非常に評価されているところもございますし、その辺も盛り込んでいいのではないかなと思って伺っておりました。

以上です。

○加我会長 ありがとうございます。事務局のほう、いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） まず、1つ目の「良質で多様な住まい環境の形成」という部分でのご意見ですが、今回確かに対象としておりますのが、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を評価していきたいということで、これはまずなぜこの項目を入れているかというところですが、今回対象としております都市機能誘導区域、言ってみれば、駅の周辺の徒歩圏のエリアになるのですが、そういったエリアであると、こういったファミリー向けの賃貸住宅というの也比较的ほかのエリアに比べて少ないというデータがございましたので、駅周辺に分譲住宅だけではなくて、こうした賃貸住宅も導入していただくことができれば、多様な住宅の供給につながるというところで入れさせていただいたという経緯でございます。そういった中で、そのほかの例えばご意見でありました、高齢者の方の一人暮らし向けの住宅でありますとか、そういったところにつきましては、現在この制度の中では今入れられていないのですが、それも含めまして、今後多様な住まいの確保といった観点から、どういった形式のといいましょうか、種類の住宅を導入していくことが望ましいのかという観点も踏まえて、今後引き続き検討させていただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それから、24ページの立地適正化計画の誘導施設ですが、立地適正化計画自体は昨年度に策定したところで、この誘導施設でのそこに位置づけているものでございますので、今すぐにこの表自体をどうこうという状況ではないのかなとは思っているのですが、

そんな中で、この制度といいますよりは、いただいたようなご意見ですね、子育てとかの相談ができる施設とか、そういったようなところを立地適正化計画の誘導施設として入れていくのかどうかというところについても、立地適正化計画はちょっと先になるかもしれませんが、5年に1回ぐらいは見直しを検討することになっておりますので、そういった見直しの機会を捉えまして、いただいたご意見の趣旨も踏まえて検討していきたいと考えております。

以上でございます。

○成清委員 ありがとうございます。

○加我会長 では吉川委員。

○吉川副会長 今先生がおっしゃっていた部分は、立地適正化計画の資料2－1の別表の2のほうになるのですけれども、こちらで全ての対象区域を対象として、25ページです、ここには様々な家庭の子育て、介護などを支える高齢者福祉、障害者福祉、子育て支援機能というのが盛り込まれておりまして、全ての区域を対象とした施設として位置づけられていますので、この中で十分展開できるのではないかなというふうに思います。当局のほうもよろしく願いいたします。

○成清委員 ありがとうございます。

○加我会長 ありがとうございます。

ほか、ご意見等ございますでしょうか。

どうぞ。

○宮本委員 公明党の宮本でございます。

ご説明いただいた中で先立っての意見をさせていただいた中で、修正箇所を先ほどもございましたが、環境に配慮した風の通る道、国交省から出ておりますが、それが入っていなかったためにご意見を申し上げたところを加点として加えていただいたことに評価をしたいと思うのですけれども、それと併せまして、今回規制要件、都市計画提案に係る規模要件のところで、0.5以上というのが堺では非常に少ないので、0.2ヘクタール以上というふうに引き下げるということですが、対象が35%から幾らぐらいに増えるのかということと、またその要件を引き下げること、質の担保がどのように保たれるのかというところが非常に気になるところでもあるのですけれども、この点についてご見解をお示しいただきたいと思います。

○加我会長 事務局のほう。

○都市計画課長（久保） まず今回、条例ですので、都計審の案件ではございませんので、今後の議論ということになるかと思うのですが、一応案としてお示しさせていただいておりますが、0.5ヘクタール以上を0.2ヘクタール以上に引き下げるということを想定しているというところです。この0.2ヘクタール以上で行きますと、都市機能誘導区域

の対象の街区について、面積ベースで大体97%ぐらいが対象になってくるということで、ほぼ大体の街区が対象となるこの規模までの引下げを想定しているところです。最大でというか、0.1ヘクタールまで引き下げることができるのですが、今回0.2ヘクタールとした理由といたしましては、この面積でおおむね対応できているということと、一定オープンスペースなどを設けていただくという必要がございますので、そういった中では0.2ヘクタール程度が適正かなという判断で、質をある程度担保できるという区域として設定したというところでございます。

以上です。

○加我会長 よろしいでしょうか。

天野委員、どうぞ。

○天野委員 2つお願いしたいです。1つは、中百舌鳥の駅前と、それから今の産業振興センターを含めた新しい開発をしていこうと、学術という何か頭をつけて今やっているようでございます。非常に去年までは具体的なことが私の耳にも入ってきましたし、資料でもありました。でも、そこからストップがかかっているような感じがします。絵はできているのですが、絵を描くのは誰でも描けます。やはり中身をどンドンどンドン詰めていかないと、何のための審議会なのかというふうに私は思います。それについて1つ、お答えをいただきたい。これが1点です。

もう一点、前回のこの審議会をお願いを申し上げましたけども、石原町の流通センターの空き地、ここについていわゆるトラックが入ってきますと、中がいわゆる袋小路でございます。したがって、また中央環状線に出ていかないかん。そこに信号がつくのかどうか、私の聞いているところでは、つかないというふうに聞いています。そうしますと、またここで渋滞を起こします。この辺について2つご見解をいただきたいなと思っています。

○加我会長 まず1点目は、本件に関わることで、この中で審議はございませんけど、中百舌鳥の駅前の状況について、もし今の段階でお話しいただけることはいただきたいと思います。いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） 中百舌鳥につきましては、ご指摘のとおり、駅周辺の更新ということで、今検討を進めているところと聞いているのですが、昨年度ぐらいには一度ご報告もさせていただいたことがあったかと思うのですが、すみません、その後の詳細な経緯について私も把握しておりませんので、また後ほど改めましてご説明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。

それから、もう一点の石原町の件につきましては、都市計画審議会に付議された際にもご説明をさせていただいているかなと思うのですが、警察さんとの協議の中でなかなかあの場所に新たに信号をつけるのが難しいというのは、おっしゃるとおりかなとお聞きしているところです。そんな中で中央環状線のほうにまた左折で出ていっていただくような形に

なるのですけれども、その辺については事業者さんのほうでも台数などを計算し、通行量を想定した上で問題ないという範囲で設定されているということでお聞きしているところでございます。

以上です。

○加我会長 ほかにご意見、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

では本件については、持続可能性とエリア価値を高める都市機能の誘導方針ということで、その修正、並びに都市計画制度の運用基準としての容積率の緩和、さらには、この中で質の高い緑と公共空間の確保、誘導施設の積極的導入のみならず、質の高い緑でということになってございます。オープンスペースの設計と運用の手引きについて、さらに実態の検証、さらには新しい技術への提供というようなことも含めて進めていただいて、ひとまず都市機能誘導方針については、令和7年12月、来月ですね、パブリックコメントをして、市民に広く問うということになります。本日は報告事項でございますので、採決等は採りませんが、またパブリックコメントもご確認いただいて、ご意見等をいただければというふうに思っております。よろしいでしょうか。

では、もう一件の報告事項でございます。報告事項の2つ目、「南部丘陵における特別緑地保全地区の変更について」でございます。理事者の説明を求めます。

○公園緑地整備課長（鹿室） 公園緑地整備課長の鹿室でございます。よろしくお願いいたします。

それでは報告事項「南部丘陵における特別緑地保全地区の変更について」ご説明いたします。資料3及びスクリーンのご参照をお願いいたします。まず、特別緑地保全地区の指定にあたりまして、本市での取組の経緯についてご説明いたします。泉北ニュータウンの南部に位置します南部丘陵は、農地やため池、緑地が多く残る豊かな里山的環境を形成している約1,600ヘクタールの自然豊かな一団の緑地が存在している地域となっております。南部丘陵は、多様な動植物の生息地、生育地であるとともに、農業用水の水源や災害防止機能等、多様な機能を有し、人々の生活に密着した役割を持っております。多様な生物が生息する里地・里山として、子供たちの環境学習の場として、地域文化を継承する原風景として、低炭素社会に貢献するクールダムとして、そして堺市を流れる石津川の源流域として、市民にとっても非常に大切な緑地となっております。

次に、本市の緑地保全に関する取組経過です。平成22年9月、緑の保全と創出について基本理念を定め、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、緑の保全と創出に関する基本的施策を定めた、「堺市緑の保全と創出に関する条例」を施行いたしました。平成24年11月には、堺市緑の政策審議会における答申を受けました。続きまして、令和元年11月には、答申に基づき堺市議会において、「南部丘陵の保全に関する決議」をいただきました。

次に、平成24年11月に、堺市緑の政策審議会から受けました、「南部丘陵における緑地保全の仕組みづくりについて」の答申の内容及び特別緑地保全地区の指定の考え方についてご説明いたします。堺市緑の政策審議会からの答申のうち、特別緑地保全地区について記載のある部分を抜粋して説明させていただきます。主に3点ありまして、まず、植生等の自然環境の評価が高く、優先して緑地を保全すべきところ、約160ヘクタールを保全優先地区として抽出いたしました。

次に、保全優先地区における最も有効な緑地保全制度は、特別緑地保全地区となります。しかしながら、直ちに全域の指定を行うことは困難であることから、長期的な視野で見据え、条件の整った場所から順次指定を進めることが望ましいとし、特別緑地保全地区の指定に至るまでは、維持管理、活用を踏まえた緑地保全制度と併用して総合的に進めることが望ましいとの答申を受けました。特別緑地保全地区の指定による効果としましては、建築行為など一定の行為の制限などにより、一団の緑地等を保全し、豊かな緑を次代に継承することができます。また答申を受け、本市では保全優先地区において、当該地域の池や河川等の流域となる緑地を保全するため、既に特別緑地保全地区に指定した区域の周辺をはじめとし、条件が整った場所から順次指定を進めるとしています。本市における特別緑地保全地区の経過としましては、令和2年2月に保全優先地区のうち、特に開発圧力が高く、緑地の減少が危惧される地域を優先し、かつ明確な区域となる鉢ヶ峯寺特別緑地保全地区、約14ヘクタールを特別緑地保全地区に指定し、令和7年3月に買入れを完了いたしました。

次に、今回報告させていただく特別緑地保全地区の変更についてご説明させていただきます。今回区域の変更を行う地区は、堺市南区豊田に位置する鉢ヶ峯寺特別緑地保全地区となります。面積については約6ヘクタールの追加を行い、合計約20ヘクタールとなります。区域図については、資料のとおりとなっております。

次に、特別緑地保全地区の制度内容についてご説明いたします。特別緑地保全地区は、都市緑地法第12条に基づく緑地保全制度で、都市計画法第8条で規定される地域地区となっております。特別緑地保全地区の目的は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地の保全、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地の保全、風致または景観が優れていることや生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息・生育地となる緑地の保全等を目的としております。

続きまして、特別緑地保全地区の行為の制限についてですが、特別緑地保全地区に指定されますと、原則、現状のまま永続的に緑地を保全することになり、建築物の新築や宅地造成、木や竹の伐採等の行為を行う場合、市長の許可が必要となります。許可の基準としましては、緑地の保全上支障があると認められるときは、許可することができません。ただし非常災害の応急措置などは、この限りではございません。なお、特別緑地保全地区内では、このような強い制限がかかることから、損失補償や土地の買入制度が設けられております。損失補償

については、行為の許可を受けることができないため、損失を受けたものがある場合においては、市は通常生ずべき損失を補償いたします。また、土地の買入れについては、行為制限により、土地の利用に著しい支障を来す場合、土地所有者は市に対して買入れを申し出ることができます。申出により、市は緑地の保全上必要があると認めるものについては、その土地を買い入れるものとする法に規定されております。

最後に、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。流れとしましては、令和8年1月24日に説明会を開催する予定となっております。その後、2月頃に公聴会を実施し、4月頃に都市計画の案の縦覧等を行い、7月頃に都市計画審議会へ付議し、都市計画変更の告示を予定しております。

ご報告は以上となっております。よろしくお願いいたします。

○加我会長 以上で、理事者の説明が終わりました。ご質問・ご意見等をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。先ほどは堺の都心から駅前拠点のところで、一方で南部丘陵の保全、そのバリエーションがあるというのは堺の魅力だと思いますが、保全地区について、ご意見等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では、本日は報告事項ということになってございます。鉢ヶ峯寺特別緑地保全地区の14ヘクタールに加えて、その今の飛び地といいますか、2つのエリアに分かれてございますので、これの間を追加指定をするということで、6ヘクタールの追加でございます。これに伴って、石津川源流の良好な動植物の生息地、また生育地である緑地を保全するということについて、今後、説明会、公聴会等を踏まえて進んでいくということでございます。よろしいでしょうか。

では、報告事項の2つ目を以上で終えたいと思います。

本日、私のほうでお預かりしておりました案件は以上でございます。

付議案件、また報告事項を含め、全て終わりましたので、事務局のほうにお返しいたします。

○司会（垣内） 本日は誠にありがとうございました。

これをもちまして、令和7年度第2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11分閉会）