

令和7年度第3回

堺市都市計画審議会

日時 令和8年2月10日(火)
午前10時03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8年2月10日(火)

午前10時03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	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	大久保 規 子	委 員	山 口 典 子
委 員	佐久間 康 富	委 員	西 村 昭 三
委 員	中 嶋 節 子	委 員	宮 本 恵 子
委 員	橋 寺 知 子	委 員	吉 川 守
委 員	北 尻 芳 孝	委 員	清 水 一 彦
委 員	加 藤 慎 平	委 員	天 野 隆 次
委 員	藤 本 憲		

○欠席委員(3名)

委 員	成 清 敦 子	委 員	葛 村 和 正
委 員	波 床 正 敏		

○案件

- ・議第203号 南部大阪都市計画地区計画(新金岡町2丁地区)の決定について
(市決定)
- ・議第204号 持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針の策定について

(午前10時03分開会)

○司会(垣内) 大変お待たせいたしました。ただいまから令和7年度第3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、よろしくお願いいたします。

まず、本任期よりご就任していただいております委員をご紹介します。

学識経験者の委員といたしまして、本日、オンラインでご参加していただいております、大久保委員でございます。

続きまして、佐久間委員でございます。

○佐久間委員 佐久間と申します。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 中嶋委員でございます。

○中嶋委員 中嶋でございます。よろしくお願いいたします。

○司会(垣内) 本日、成清委員、波床委員、葛村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。

この会議室にお集まりの委員および本市の説明者におかれましては、オンラインでご参加の委員に会議室の音声が十分に聞こえるよう、ご発言の際はお手元のマイクをご使用していただきますよう、よろしくお願いいたします。

なお、本日ご出席して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。

次に本日の資料の確認を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、議案書別冊、議案書資料、資料1-1、資料1-2、資料1-3、資料2-1、資料2-2、資料2-3、資料2-4でございます。

また、併せて説明用パワーポイントの印刷物を配付させていただきます。よろしいでしょうか。

それでは加我会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○加我会長 はい、改めて大阪公立大学の加我でございます。よろしくお願いいたします。

はい、それ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橋寺委員、加藤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。

それでは案件が本日は2つございます。

まず、1件目から始めていきます。案件の1つ目、議第203号「南部大阪都市計画地区計画（新金岡町2丁地区）の決定について」でございます。

本件について、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203号「南部大阪都市計画地区計画（新金岡町2丁地区）の決定について」ご説明いたします。

資料は、議案書の2から5ページ、議案書資料の2から3ページ、資料1-1から1-3まででございます。併せてスクリーンをご参照ください。

本案件の経過でございますが、令和7年8月6日に本審議会において、新金岡地区活性化に関する取組および地区計画の素案についてご報告を行いました。その後、説明会、公聴会、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を経まして、本日、付議するものでございます。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。地区計画の名称は新金岡町2丁地区地区計画、位置は、北区新金岡町2丁地内で、新金岡地区の北西エリアに位置しています。面積は、約3.0ヘクタールでございます。

地区計画の目標は、豊かな緑や利便性を活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としております。

土地利用の方針は、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。

地区施設の整備の方針は、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としております。

建築物等の整備の方針は、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・快適性や良好な歩行空間の確保のための壁面位置の制限等を行うこととしております。

続きまして、地区整備計画でございます。

まず、地区の区分についてですが、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ヘクタールを利便施設地区、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。次に、地区施設についてですが、広場として、面積約2,100平方メートル、その他の公共空地として面積約850平方メートル、幅員4.0メートルを計画しております。

次に、建築物等に関する事項についてですが、用途の制限は利便施設地区では住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿の建築を制限し、広場には休憩所や公衆便所以外の建築を制限していません。住宅地区では、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しています。

壁面の位置の制限は、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の広場以外の箇所は3メートル、住宅地区は1メートルとしています。

建築物等の高さの最高限度は、住宅地区で12メートル、建築物等の形態または意匠の制限は、建築物等は良好な都市環境の形成に資する形態・意匠とする。また、屋外広告物については、建築物と一体的なデザインや集合化するなど、都市環境に十分に配慮したものとさせていただきます。

以上が地区計画の内容でございます。

なお、本地区計画の目標を実現するため、条例にて店舗、飲食店、映画館、ゲームセンター等のサービス施設、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ございます。ただし、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は、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とする予定でございます。

続きまして、9月に北区役所で行いました都市計画素案の説明会の概要について説明いたします。資料は資料1-1でございます。説明会には合計41名の方が来られました。

説明会での主なご意見といたしまして、「地区北側の商業施設に行くのが大変なお年寄りの方のことや、親子が雨の日でも遊べる周辺にはない施設などができるように考えてもらっていると感じるが、早く実現してほしい。」、「市営住宅を建設すれば、御堂筋線沿道なので100倍ぐらいの競争率の住宅になるのではないかな。地区の状況や地域住民についてもう少し把握して検討されてはどうか。」、「地区北側の商業施設の動向も踏まえながら、今回

の計画と整合性がとれるように進めてほしい。」といったご意見がございました。

説明会での主なご質問として、「誘導する施設について」、「壁面位置の制限について」、「建築物等の用途の制限について」、「地区施設について」等がございました。

次に公聴会についてご説明いたします。資料は資料1-2と1-3でございます。公聴会は10月16日に実施し、1名の方が公述されました。

公聴会での主なご意見といたしましては、「新金岡町2丁地区は人口減少地区ではなく、大切に貴重な生活環境を壊してはならない。さらに高層の公営住宅を建設すれば、子育て世代の少子化問題の解決にもなる。この地区計画では、人口減少の対策、解決になっていない。」とのご意見がございました。

これに対する市の考え方は、「人口減少や高齢化が進み、地域の活力低下が懸念されている新金岡地区において、本地区計画は、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ています。」としています。

次に、「住宅地区は、高さを12メートルに制限する法令根拠と制限する理由の説明を怠る。」とのご意見がございました。

これに対する市の考え方は、「高層住宅だけでなく、戸建住宅や低層賃貸住宅等の多様な住まいの供給を誘導し、子育て世代の流入や継続的な世代循環を促進させるため、都市計画法第12条の5第7項の2の規定に基づき、建築物等の高さの最高限度を計画しています。」としています。

次に、「本地区にスーパーマーケットができると思い込み、早々の開店を希望する市民がいるにも関わらず、売却先によってはホームセンター等ができる可能性について説明を怠る。」とのご意見がございました。

これに対する市の考え方は、「本地区計画は、地区計画の方針や地区整備計画等を示すものです。具体的な施設については、事業者が開発を行う場合の計画内容となります。」としています。

次に、都市計画法第17条に基づく都市計画の案の縦覧を12月12日から26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。説明は以上でございます。

○加我会長 はい、案件の1つ目について、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。

はい、どうぞ。

○西村委員 この土地は、大阪府、URどちらの土地になるのか。

○加我会長 はい、どうぞ。

○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です。

この地区計画の対象地は大阪府の所有地になっております。

○加我会長 はい、どうぞ、西村委員。

○西村委員 大阪府が、じゃあ、この計画にしたがってですね、やっってもらわねんですけれども、これ、大阪府は民間開発、いわゆる民間に売却するという解釈でいいですか。土地について。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 今後ですね、大阪府さんが土地を売却する予定でありますので、売却された後に、民間が開発していくという流れになるかと思えます。以上です。

○加我会長 どうぞ。

○西村委員 部分的にもちょっと公聴会であれだったけど、今のこのエリアはですね、これは全て売却と、そういうふうを考えていいんですか。

○加我会長 はい、今、お分かりのところがあればよろしく願いいたします。

○新金岡地区活性化推進室長（花田） 今の予定では2つの街区がありまして、利便施設地区、住宅地区その2つとも売却予定であるということです。

以上です。

○加我会長 どうぞ、よろしいですか。

○西村委員 はい。

○加我会長 ほか、続いていかがでしょう。よろしいでしょうか。はい。

では、本件については8月のこの都市計画審議会でも報告を受けて、その後、説明会、公聴会、案の縦覧、本日におきましても、今後の土地の所有、それから、利用方法についてということのご質問がございました。

本件は、付議案件でございますので採決を採りたいと思えます。

特段ご意見がなかったようですので、それでは、議第203号について、案のとおりに可決することにします。ご異議ございませんでしょうか。

（異議なし）

○加我会長 はい、ありがとうございます。

では、議第203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。

では、本日の2件目の案件でございます。

次の案件の2つ目、議第204号「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針の策定について」、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204号「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。

議案書の6ページから8ページ、及び議案書別冊、資料は資料2-1から2-4でございます。併せてスクリーンも適宜ご参照ください。

本案件につきましては、これまで4回にわたり本審議会でご議論いただいております。

本日はパブリックコメントの結果についてご報告し、都市計画法第77条の2第1項の規定により、方針案を本審議会にお諮りするものでございます。

まず初めに、本方針の概要についてご説明いたします。

議案書別冊の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、都市機能誘導の考え方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られている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は、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で、割増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いたします。

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いたします。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2-4をご覧ください。前方スクリーンでは説明箇所を赤枠で示しておりますが、詳細につきましてはお手元の資料をご確認ください。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る状況をご説明いたします。これらは、本審議会への諮問事項ではございませんが、参考資料としてお示ししております。

まず1ページの「運用基準（案）」をご覧ください。こちらでは、容積率緩和制度を適正に運用するための基準を示しています。具体的には、容積率の割増しの積み上げ方や、各取組を評価する際の技術的な基準を整理しています。

続いて、ページ中段の「（2）評価する取組の基準」をご覧ください。

ここでは、都市機能誘導方針で位置づけている10の取組をV1からV10として整理し、それぞれについて容積率を緩和する際の要件と、要件を満たした際に得られる割増率を、都市機能誘導方針で定めた上限の範囲内で設定しています。各取組の要件は、取組の特性に応じて内容を設定しています。

例えば、V1「質の高い緑と公共的空間の確保」では、敷地内に設けるオープンスペースの量と質の双方を評価し、その結果得られる有効面積に基づいて割増容積率を算定いたします。

なお、この有効面積の判断については、後ほどご説明いたします「オープンスペースの設計と運用の手引き」への適合度によって評価することとしています。

次に、2ページをご覧ください。V6「脱炭素化の推進」では、建物のZEB化や建物の木造化を評価します。ZEB化では、省エネや創エネの水準に応じて設定されたZEBのランクに応じて割増率を設定しています。また、建物を木造化する場合は、木造化した階数に応じて割増率を設定しています。このように評価対象となる取組ごとにその特性に応じて基準・要件を設けています。

続きまして、3ページ「オープンスペースの設計と運用の手引き（案）」をご覧ください。V1「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、この手引きに沿ってオープンスペースを計画していただくことになります。

この手引きでは、まずオープンスペースの定義や計画にあたっての基本方針、設計、進め方をお示した上で、具体的な整備基準を設定しています。整備基準の設定にあたっては、オープンスペースを通路状の「歩行空間」と広場状の「滞留空間」に分類し、さらにその機能に応じて区分とゾーンを設け、それぞれに整備基準を示しております。

具体的な評価項目の例を4ページに記載しています。容積率の緩和の際には、これらの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%の範囲内で容積率を緩和できる仕組みとしています。

これらの指針については、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、パブリックコメントについてご説明いたします。資料は2-3です。

パブリックコメントは12月16日から1月15日まで実施し、計11人の方から12件のご意見をいただきました。

パブリックコメントでの主なご意見としては、「上町断層周辺の建物を高層化すれば被害が増えることが考えられるため、都心での容積率緩和には反対」とのご意見がございました。これに対する本市の考え方は、「本方針では、容積率の緩和を活用し、老朽化した建物や耐震性の低い建物の建替を促進することで、市街地の防災性向上を図ります。計画的かつ質の高い都市開発を通じて、市街地環境の整備・改善を誘導し、建物の安全性も含め、安全で安心して暮らせる都市の実現をめざします。」としています。次に、「道頓堀のビル火災など、民法で定められている敷地境界線から50センチあけるといことが守られていない。経済を優先して人命が失われては意味がないため、敷地境界線から50センチあけるとい民法遵守を本方針に付け加えていただきたい。」、「民法234条1項の『建物を築造するには境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない』を徹底すべき。地震・火事などに強い街づくりを市として全面的に打ち出してほしい。」との意見がございました。これに対する本市の考え方は、「本方針では、計画が周辺環境に与える影響への配慮等を総合的に勘案し、良好なプロジェクトに対して、容積率の緩和を行います。通風・採光・衛生の確保、火災時の延焼防止、建築・修繕のための作業空間確保などの観点から、隣地境界線からの建物の距離について、建築計画上の必要な配慮を求めます。」としています。

次に、「環濠都市では歴史文化的な面から容積率緩和には反対です。北部の一部だけ規制緩和から外すより環濠都市全体として統一感を持たせるべきです。環濠都市は世界遺産の古墳群と同じように考えていただきたい。」のご意見がございました。これに対する本市の考え方は、「環濠都市を含む都心は、本市の中心的拠点として、商業・業務など都市機能の集積を図るため、本方針の対象としています。本方針に基づき、容積率の緩和を適用するにあたっては、堺市景観形成ガイドラインやエリア計画等の内容を踏まえた建築計画とすることを求めています。環濠都市における建築計画につきましても、地域の特性に応じた景観形成や都心未来創造ビジョンが示すエリアの方向性に十分配慮いただくことで、地域全体としての統一感の確保を図ります。」としております。

以上が、パブリックコメントでの主なご意見とそれに対する考え方です。なお、これらのご意見に対して本方針（案）の修正はございません。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日、最終の都市機能誘導方針（案）を諮問させていただき、ご承認をいただきましたら、4月1日付で策定し、運用を開始する予定でございます。

案件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。

ご意見の主旨は、「この方針を周知するにあたっては、例えば『ホテルを誘致すると、容積率が何%になる』といった、具体的で分かりやすい数値を示してPRしなければ、関心を持ってもらえないのではないか。」また、「南大阪の中心都市として、広域的な視点が重要であり、本方針についても、隣接する自治体に情報提供して進めていった方が良い。」というものでございます。

本方針につきましては、4月の運用開始をめざして、パンフレットの作成も進めてまいりますので、視覚的にも分かりやすい内容とし、民間事業者に対する情報発信に取り組みます。また、周辺自治体への情報提供についても併せて進めていきたいと考えております。

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。

○加我会長 はい。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のですが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○山口委員 山口です。

8月の都計審のこの審議会で、私からもいくつか容積率の緩和について意見を申し上げたんですが、それについてきちっと取り入れて配慮した案になってます。ちょっと質問は、この方針案、ガイドラインというのは、何年間経ったらまた見直しをされるのでしょうか。

○加我会長 はい、理事者のほう、よろしく願います。

○都市計画課長（久保） はい、現時点で、何年と決めているということではないんですけども、評価する項目の内容は、例えば、特にZEBの話でありますとか、時代に応じて随時変わっていくものもあると思いますので、そういった状況を見ながら、適宜内容についてはタイミングを見て改めていきたいと考えております。

以上でございます。

○山口委員 はい、よろしいですか。

それでしたら、何年、例えば3年に1度とか決まっていらないということであれば、ちょっと今回のこの案の中で私も意見を申し上げるのを足りていなかったところがあって、今日の場合について、これはこれでよろしいかと思うんですが、特に安全で安心して暮らせる都市というところの視点が三つありますよね。「市街地の防災性向上」、「立体的な回遊ネットワーク形成」、「安全で快適な歩行空間の確保」、7ページ、8ページになりますけれども、特にこの市街地の防災性向上というところら辺で、常に堺の場合は、大規模災害時における土地の自立性、地震とか台風とか、自然災害や大災害についてのところだけ何か視点がいつてると思うんですが、今後ですね、やっぱり火災、家屋の火災、ビルの火災についてでありますとか議会で我々の会派が申し上げているのは、有事の際の避難場所、今もしも国民保護

法に基づくような有事っていうのが起こった際に、堺の避難場所っていうのは、例えばですよ、ミサイル攻撃があるというような状況のときにですね、国から指定されている堺の避難場所っていうのは、地下鉄の駅三つと南海電鉄の駅一つだけなんですね。で、やっぱりいざとなったときにどこへ逃げるのって言ったときに、これからのまちづくりについて、こういう評価制度をもっていくにあたって、新しい視点をちゃんと持っておかないと、今の国際情勢を見ていたら、関係ないというような平和ぼけしてるような状況ではないと私は思ってます。ただし例えば、シェルターのこと、私たちはずっと言ってきましたけれども、シェルターをつくるにしても、日本の今の建築基準法の中に、シェルターの定義や概念、一切ないわけですよ。だからちょっとこないだ視察に行ってきたんですけども、台湾有事を想定して、国は言わないんですけども、明らか台湾に近い先島諸島ではですね。今後、住民のためではなくて住民を避難させる人たちのための500人規模のシェルターの設営がされようとしている。私たちは大阪に堺にいますから、なんかそういうのって、あまり緊張感を持っていないわけなんですけども、今後、せつかくこういう計画をつくるときにですね、ある意味自然災害だけではなくて、有事の際にどうするかっていう、堺の国民保護法に基づく堺の計画、国民保護計画、市民保護計画ではですね、やっぱり、市民がいざというときにどこに行けるかっていったら、小中学校になっているんですね。あんなガラスの多いところに逃げて大丈夫かみたいなどころがあるんですけども、そういう意味では、世界情勢も見ながらですね、新しい視点のこういう計画を今後つくるときには、次の見直しをされるときには必ず入れていただけたらなというふうに、これは要望です。よろしく願いしておきます。

○加我会長 はい、では、理事者からいかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） はい、ご指摘いただいた点について情報収集等含めて今後の検討の参考にさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

○加我会長 はい、ありがとうございます。

 続いていかがでしょうか。ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

 どうぞ、佐久間委員。

○佐久間委員 よろしく申し上げます。初めて参加しますのでちょっと素朴な疑問で恐縮なんですけども、オープンスペースの定義とといいますか、屋内滞留広場の面積ってどう算定するのかなって思います。というのは、参考資料で運用基準までは諮問事項ではないっていうことで理解していますけれども、V1とかで、有効面積というところでの基準に関わるもので、オープンスペースを次のページで見っていきますと、民有地を含むということもいいことだと思ってますし、屋内も含めるっていうこともいいなと思ってるんですけども、手引きの最後の4ページのところのスペース整備基準の辺りのところで、屋内滞留広場というところで、十分な面積を確保してっていうところであるんですけど、これはちょっとどこまで拾ってどこまで拾わないのかって、なかなか難しいなってちょっと感じたところで、どうなん

でしょうかね、その辺どんなふうにお考えなのか、運用しながら、進めていくようなイメージなのか、今の段階で考えをお聞かせいただきたいと思います。いかがでしょうか。

○加我会長 はい、理事者のほうで、今の検討状況、よろしくをお願いします。

○都市計画課企画係長（田中） はい、都市計画課です。

屋内滞留広場につきましては、4ページの左下に評価項目の例として例示させていただいてるんですけども、他の外部のオープンスペースとかと連続的に計画していただく。ご質問にありましたように、どこまで拾ってかかっていうところもありますので、一定面積以上は確保していただかないと、この評価にのってこないというのは考えて、今検討を進めております。他市でも面積設定、300平米とか100平米か、そういう設定をしている事例もございますので、その辺の事例も踏まえながら、今後、数字のほうは検討していきたいと考えております。

以上です。

○加我会長 よろしいでしょうか。

はい、今回オープンスペース、これは屋外にあるものをだけでなく、屋内もオープンである。開放されているというものについても、積極的に建築と屋外とが一体的にあるということが、良好なプロジェクトということだと思います。ただし、この屋内の広場ということについては、大阪市でも総合設計に基づいて例えば大阪駅前のヒルトンプラザのロビー空間が公開空地に、位置付けられてる等もあるが、都度検討することが必要だと思いますので、事業者とやり取りをして良好なプロジェクトを生み出していただければなというふうに思います。

ほかございませんでしょうか。はいどうぞ。

○藤本委員 藤本です。よろしくをお願いします。

この評価する取組の基準というのは様々ある中で、基本的に事業者の方でこれを取り組もうという形で選択しながら、進められていくんだと思うんですけども、その本市としてその都市全体の中で例えば、この防災性向上に資するものであるとかオープンスペースでこのぐらいは必要だよねというもののバランスをどう担保していくのか例えば極端な話でいうと、防災性の向上というものにあまり取り組んでもらえないということになっては困るなという部分をどのように担保するのかなというところを聞かせていただきたいんです。

○加我会長 はい、では、理事者の方。

○都市計画課長（久保） そうですね、今回この制度を設けてまして民間の事業者の方から都市計画提案をいただいて、この内容に即して、良好な市街地形成を図っていただく中で、市全体としてのバランスの部分はもちろんあって、それは恐らく結構たくさん案件が出てきて、その中でどうしていくんだというところにはなっぺこようかなと思うんですけども、実際のところ想定として制度をつくってどれぐらいの案件数が出てくるのかというところ

ろも現時点では見込みが分からないところもあります。あと個別の敷地の中でですね、民間事業者さんが提案していただくことに対して、せっかくやっただくことですので、基本的にはその方向性を評価した上で市としても、そのエリアの状況に応じて、こういったことができませんかみたいな話をご提案というか相談させていただくことはあるかもしれませんが、基本的にはあくまで民間事業者さんのご提案の中ということですので、まずはこれに沿ってやっただければ適正に評価していくというところと、ご意見にありますような、市全体のバランスを見ながらという部分についてはですね、この制度をどれだけ活用していただけるかとか、そういったような状況を見ながら適宜考えていくことになろうかなと思います。

以上でございます。

○加我会長　　よろしいでしょうか。

堺市において都市機能誘導区域の今回示されたところについては、容積率緩和がある場合にオープンスペースの設計と運用の手引き等を示されてございますけれども、これについては、その他大規模建築、容積率緩和を受けないものであっても良好なオープンスペースということで1つの指針といいますか、モデルが示されてございますので、これは容積率緩和にかかわらず、進めていただければというふうに思っています。参考にさせていただければというふうに思っておりますし、市の場合には景観アドバイザー制度もございますのでそちらでもこれを十分に活用していただいてプロジェクトの事業者と協力していただいて、公共空間の充実というものを図っていただければと思います。

続いて、ほかいかがでしょうか。どうぞ。

○天野委員　　天野でございます。

この資料とは直接関係がないかと思うんですけども、お伺いをさせていただきたく、現在この隣接で新金岡東小学校があるんですけども、その隣に北区の区民センターがあります。この2つが今回の計画は除外やと思うんですね。したがって、この2つの建物、当然ながらこちらのほうにまた病院もついています。そういうものを考えていきますとね。このエリアと、その新しくできるエリアとの整合性をどう考えておられるのか。教えてほしいです。

○加我会長　　はい、理事者のほうからご回答いただければ、いかがでしょうか。

今の状況等を教えていただきたいとかがでしょうか。

まず新金岡東小学校の南側にある区民センター、元図書館があったところですね。それと病院のこの辺りは都市機能誘導区域から一応外してるんですけど。

○都市計画課長（久保）　　新金岡の都市機能誘導区域につきましては、駅周辺の商業系の用途地域のエリアを中心というところですので、1つ目の案件でありました、地区計画のエリアは若干そこから外れているし、周辺のエリアはそこから外れているかなと思います。

○加我会長　　イオンの北側のお話だと思うんですよ。なので用途地域でいくと、近隣商業

地域に入っているのではないですか。

○都市計画課長（久保）　　ちょっと、すみません。場所確認します。

○加我会長　　確か、ここは新金岡の駅から消防署まで近隣商業地域じゃないですか。

その間の区間だから都市機能誘導区域に入っているんじゃないんですか。

○都市計画課長（久保）　　失礼いたしました。

私、場所を勘違いしております。

○加我会長　　そうですね、2丁地区ではないですね。

○都市計画課長（久保）　　小学校の辺りであればですね、駅周辺の近隣商業地域エリアに含まれておりますので、都市機能誘導区域の中ということでございます。

○加我会長　　ですので、ここでもし、この容積率の緩和を受けるということであれば、あの辺りが一体開発もしくは何かされるもしくは一定要件の面積を超えていれば、ベースの容積率緩和を事業者の方のほうから提案があった場合は、この基準に基づいてということもありますし、そうでなくてもそこでの開発についてはここで示されたことを参考に進めていただければ、良好なまちをつくっていただくということなんですが、どうぞ。

○都市計画課長（久保）　　そうですね、今おっしゃっていただいたとおり、基本、都市機能誘導区域内ということですので、この容積率緩和制度のこの中で対応していけるところかなと思いますので、民間事業者の方からの事業ということで都市計画提案ということになればですね、都市機能誘導方針に沿って評価させていただくような形にはなろうかなと思いますし、今、小学校のエリアということであれば、市として事業を実施していくという場合であっても、基本的にこの考え方というのは変わらないかなと思いますので、こういう内容をやっていただいたら評価していくという部分については採用した上で、対応していくものと考えます。

以上です。

○加我会長　　どうぞ、はい。

○天野委員　　ということはね、今の小学校についてはね、将来、この計画の中に包含をしていくんだ、こういうことですよ。そういったしますとね、今の小学校そのものが存続するのかわからないのか。これ大変な問題なんです。教育委員会がかんてるんでしょうかこれ。全く僕は聞いたことがない。今現在、こんな話が出てます。子供の数が非常に少なくなっている。したがって、この学校を廃統合しようという話もあるようでございます。そういうことと、この今の計画等の中で、どんな整合性を持ってやってんやろか。どうも何か、おのおのが独り歩きしているようなそんな感じがいたします。

○加我会長　　理事者のほうご説明よろしくお願ひします。

○都市計画課長（久保）　　あくまで今回お示ししておりますこの都市機能誘導方針につきましては、新金岡でいきますとこの駅周辺の都市機能誘導区域というところなんですけども、

立地適正化計画に定めます各拠点周辺の都市機能誘導区域の中ですね、こうした取組をもしやっただけの場合があれば、こういった考え方で緩和していくということなので、個別の敷地についてこれに基づいて事業をするということが現時点で決まってるのかそういうものでは全くございません。今お尋ねの部分についてはちょっと我々もこの場ですぐお答えできる内容ではないかと思えますけれども、現時点でそこをどうこうするということが、この都市機能誘導方針を策定することをもって決まるということではございませんので、その点をご理解いただければと思います。

以上です。

○加我会長 はい。よろしいでしょうか。

決して小学校のことを議論しているわけではないということで、ご理解いただければと思います。

はい、ほかにございませんでしょうか。はい、大体よろしいでしょうか。

では、今後の次の改定もしくはこれどれぐらいの案件が出てくるか分かりませんが、その案件の数に応じて随時見直しということと新しいテクノロジーを組み込んでいくってというようなことで、新しい考え方を組み込んでいくということで、都市の社会情勢も合わせてフレキシブルに対応していただければというふうに思います。

そしたら、次に向けて意見を多数いただいたということで、本件については、皆さんにお諮りをしたいと思います。

それでは、議第204号について、案のとおり承認するというご異議ございませんでしょうか。

(異議なし)

○加我会長 ありがとうございます。

それでは、議第204号について、案のとおり承認されました。

今年4月からというように報告がございますので、ご意見もありましたように、PRのほうをしていただいて、良好なプロジェクトということを積極的に誘導していただければというふうに思います。

では、この承認されたことについて市長に答申いたします。

以上で本日の案件は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) ありがとうございます。

これもちまして、令和7年度第3回堺市都市計画審議会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。

(午前10時50分閉会)