

## 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）

## 令和 7 年度第 2 回堺市都市計画公聴会について

## &lt;公聴会の概要&gt;

- 日 時： 令和 7 年 10 月 16 日（木）午後 2 時 30 分～午後 3 時 2 分
- 場 所： 堺市役所本館 3 階 第 1 会議室
- 公述人： 1 名

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回決定しようとする地区計画に関するものに対する堺市の考え方は次のとおりです。

## &lt;新金岡町 2 丁地区地区計画について&gt;

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<p>この地区計画に反対。大阪府知事は地区計画の対象地を事業者に売却できない。</p> <p>公営住宅法第 44 条第 1 項の規定により、大阪府知事は営利を目的としない法人に譲渡・売却できるが、堺市長が計画する地区計画の対象地は営利目的の事業者に売却する計画となっているため、本件地区計画は公営住宅法に違反する計画である。</p> <p>大阪府知事は公営住宅法第 37 条第 1 項により、新金岡町 2 丁上の府営住宅の建替事業計画を作成し、府営住宅の除去・解体について国土交通大臣の承認を得て、隣地周辺に高層の府営住宅を建替えているが、本地区計画の対象地については、公営住宅法第 37 条第 1 項建替及び公営住宅法第 44 条第 3 項の規定により大臣から住宅廃止承認を得ていない。また、堺市長は、土地所有者大阪府知事の意見を聞いていない。</p>	<p>公営住宅法第 44 条第 3 項では、住宅としての用途を廃止できる場合の要件を規定しており、大阪府においてその規定等に基づき適法に用途廃止の手続き等を行っていることや、今後の処分等を行う予定であることを確認しています。</p> <p>また、本地区計画対象地の取扱いについては、大阪府の理解を得た上で都市計画手続きを進めています。</p>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<p>新金岡町 2 丁地区は人口減少地区ではなく、大切で貴重な生活環境を壊してはならない。府営住宅新金岡町の募集の競争率は何倍か。また、児童が遊ぶ公園も身近にあり、散歩の緑道が整備され、買物も便利、通勤通学も便利、教育施設も充実、自治会・老人会・介護活動・障害者活動も活発な 2 丁の公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者らが応募するあこがれの府営住宅である。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。</p> <p>この地区計画では、人口減少の対策、解決になっていない。公営住宅は格差社会、高齢者、年金生活者、無年金生活者、一人親世帯者、一人世帯、低額所得者らにとって、命の綱になっているにも関わらず、住宅に困窮する低額所得者から雨つゆをしのぐ命の住まいを奪うことになってしまう。</p>	<p>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。</p>
	<p>知事・市長とも 2 丁地区に住む住民の意見を聞き、意見を反映しなければならないため、説明会は地区計画案が作成された後に開催する必要と義務がある。この地区計画の説明会・資料は法令違反であり、説明会を通じて市民らの意見を反映させる措置を怠っている。</p> <p>原案作成前に、地元新金岡町、蔵前町の住民、地元自治会、府営住宅住人ら大阪府民らにも説明しておらず、説明会で出された意見も反映していない。</p>	<p>地区計画の内容については、地域の要望等を踏まえた中で今回の説明会にて地区計画の素案について説明しており、説明会や公聴会での意見を踏まえて地区計画案を作成すること等、法令を遵守して都市計画手続きを進めています。</p>
	<p>都計法、公営住宅法に基づく地区計画原案が作成されていない。</p> <p>都計法 14 条 1 項の総括図は縮尺 1/25,000 以上の地形図・計画図は 1/2,500 以上の平面図と定めているが、市政情報センター・コーナーで配布した説明会図面の位置図・拡大図にも、縮尺の数値記載がない。また、説明会・各コーナーでの平面図掲載・掲示を怠る。</p>	<p>地区計画の素案に係る説明会の資料は、都市計画の内容を説明するための配布資料であり、A3 サイズに収まる様に計画図の縮尺を設定しています。また、都市計画手続きについては法令等を遵守して進めています。</p>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	<p>説明会内容及び広報掲載の内容は、都計法が規定する原案ではなく、地区計画作成手続条例3条にも違反しているため、素案は無効である。</p>	
	<p>大阪府の売却計画や条件について具体的な説明を怠り、法律上説明義務がある。</p> <p>また、大阪府が売却する土地について、市長は大阪府民にも公告する法令義務があるが公告しておらず、市民にも大阪府公告の説明を怠る。</p>	<p>当該地については、大阪府の売却予定地という状況です。大阪府が売却を決定して公募される場合は、詳細な売却条件等について公表されます。なお、大阪府が府有地を売却する際、本市に法令上の公告義務はありません。</p>
	<p>屋外広告物や建物の形態・意匠の制限について具体的な説明を怠る。</p>	<p>地区計画の説明資料にて、地区整備計画として建築物等の形態又は意匠の制限の内容を記載しており、説明もしています。</p>
	<p>新金岡町2丁地区の面積は全2丁地区面積の1/7にすぎないにも関わらず、新金岡町2丁地区の名称を用いるのは、新金岡町2丁域内に関係する人達にとって大迷惑である。また、本件決定以降の、北西エリア2丁全域の地区計画説明を怠る。</p>	<p>地区計画の名称については、市民の方が対象地区を容易に認識できる名称としています。なお、新金岡町2丁全域を地区計画対象とする構想はありません。</p>
	<p>住宅地区の北側市道の新金岡16号線が地区計画に含まれており、市道の廃止、拡幅などの説明を怠る。</p> <p>また、地区の土地面積の合計と大阪府の公有財産台帳上の面積に差があり、その差は市道の面積で、堺市の市道部分を営利目的事業者に売却することになるが、市民や堺市議会に説明を怠る。</p>	<p>市道新金岡16号線の廃止・拡幅・土地売却は計画していません。また、本地区計画では市道部分も含めた区域としているため、大阪府が売却を予定している土地面積と地区面積は一致しません。</p>
	<p>利便施設地区が商業店舗になり、住宅環境・騒音・振動・臭気・大気汚染・風害・光害・大渋滞が生じることや、法が定める門柱、門扉の道路面からの高さ、垣根又は柵、ブロック塀の構造、道路、歩道、空地に設置する垣根等、防災対応、非常時の避難経路、広場の災害時の使い方や設備、管理等、利便施設地区の駐車台数、車両の動線計画について具体的な説明を怠る。</p>	<p>本地区計画については、本市がめざす地区の目標や整備の方針等の計画内容を示したものです。今後、当該地にて事業者が開発を行う場合、必要な計画や説明を行うことになります。</p>

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	利便施設及び住宅地区の緑地率や現2丁地区の緑地率、本地区計画では緑地率が大幅減少になるとの説明を怠る。また、樹木が伐採され、車道側の騒音・振動をさえぎる緑地帯・緑道がなくなり、静かな住宅地でなくなる。	本地区計画において、北側の緑地帯は区域に含まれていません。また、緑地率・緑道が減るような内容はありません。
	幅員4mのその他の公共空地は歩道か店舗用車道か、また、堺市や大阪府に帰属するか説明を怠る。	地区施設の整備の方針のとおり、道路や歩道拡幅等の整備を行うことになります。なお、道路や歩道の整備を行った場合、開発者から堺市への帰属を想定しています。
	各地区北側及び南側と住宅地区東側の壁面後退の位置制限について、説明を怠る。	計画図に制限距離の数値を記載のとおり、壁面位置の制限は市道に面している部分で生じます。
	利便施設地区の土地面積は22,000m <sup>2</sup> に3/10以上の大開空地を設定することにより、建物高さは60mが最高限度との説明を怠る。	建築物の容積率等の特例については、事業者が開発計画を行う場合に検討する内容となります。
	住宅地区は高さを12mに制限する法令根拠と制限する理由の説明を怠る。	高層住宅だけなく、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。
	建物用途について、レジャー施設やアミューズメント施設がどのような種類か具体的な説明を怠る。また、ゲームセンター施設は風営法2条1項5号により、利便施設地区北側の道路面から約10m以内の設置となる説明を怠る。	建物の具体的な施設内容や風営法に関しては、事業者が開発や運営を行う場合の計画内容となります。
	住宅地区に立地する建築物は、1棟の店舗兼用住宅との説明を怠る。	具体的な建築物については、事業者が開発を行う場合の計画内容となります。
	利便施設地区の近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域の容積率や境界線にまたがった場合の容積率の説明を怠る。	容積率は地区計画の説明資料の都市計画図に記載のとおりですが、詳細は事業者が開発を行う場合の計画内容となります。
	北側部分の近隣商業地域約1200m <sup>2</sup> を除き、第1種中高層住居専用地域の利便施設地区では建築基準法により店舗等は床面積が500m <sup>2</sup> 以内の場合に限り建築が認められて	地区計画の説明資料に記載のとおり、地区計画が決定された後、条例により利便施設地区における建築物の用途制限の緩和を建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき

公述人	都市計画の原案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方
A	いるが、今回の地区計画において合計の床面積が1万m <sup>2</sup> 以下の建築物は建築を許可できることの法令を根拠とした説明を怠る。また、映画館は第一種中高層住居専用地域での建築は法令により不可である説明を怠る。	計画しています。
	説明会において、地区計画決定後に第一種中高層住居専用地域の用途変更を行わないと説明したが、用途地域の変更予定は否定したことを再度確認する。	本地区の用途地域変更は現時点で想定していません。
	地区計画決定後、建築物の用途制限について具体的にどのような緩和をするのか説明を怠る。	地区計画の説明資料にて、地区計画が決定された後の条例により利便施設地区における建築物の用途制限を緩和する内容を記載し、説明しています。
	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。	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。
	コミュニティのつながり創出の実現とは何か具体的な説明を怠る。また、2丁連合自治会館建設に関する説明を怠る。	地区計画の説明資料のとおり、こどもから高齢者までの多様な世代が安心して住み続けることができる機能の充実を図ること等により、多世代が快適に暮らせてコミュニティのつながりや賑わいを生む住環境の創出を図る旨は説明しています。なお、本地区が自治会館建設地となる計画はありません。
	継続的な循環を実現するためと説明するが具体的な説明を怠る。	地区計画の説明資料のとおり、暮らしを支える多様な機能や住まいを創出すること等により、コミュニティ形成や若年層・子育て世代の流入・定住を推進するなど、継続的な世代循環の実現を図る旨を説明しています。
	大店舗の出店計画により、環境影響評価条例に基づく説明を怠る。	具体的な出店計画等は、事業者が開発を行う場合の計画内容となります。

公述人	その他の意見
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第 21 条の 2 第 1 項により、土地所有者の大阪府知事は堺市長と共同して地区計画の素案を提出することができる。共同提案すべき。</li> <li>・本件素案、原案には重大な瑕疵があり、このままの地区計画素案＝原案では地元住民・堺市民・大阪府民らは正しい解釈ができず、正しい意見が出せない。賛成できない。堺市長は素案・原案を取下げ、公営住宅法・国土交通省の都市計画運用指針を遵守し、市民らが容易に具体的な地区計画を解釈できるように作成するべき。また、地区計画の方針・地区整備計画を具体的に記載し、法令に基づく図面の原案を作成して、再度、説明会を開催した後に正しい公聴会を求める。</li> </ul>