

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

日時 令和 7 年 10 月 16 日（木）

午後 2 時 30 分

場所 堺市役所本館 3 階 第 1 会議室

都市計画課

令和7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

南部大阪都市計画地区計画の決定

2 日時

令和7年10月16日(木)

午後2時30分開会 午後3時02分閉会

3 場所

堺市堺区南瓦町3番1号

堺市役所本館3階 第1会議室

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 3名

【案件 新金岡町 2 丁目地区地区計画の決定について】

(1)原案の名称

南部大阪都市計画地区計画の決定

(2)原案の概要

名 称	位 置	面 積
新金岡町 2 丁目地区地区計画	堺市北区新金岡町 2 丁目地内	約 3.0ha

令和7年度第2回堺市都市計画公聴会 全文

(午後2時30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7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。座って進めさせていただきます。

本日の案件は、「新金岡町2丁地区地区計画の決定について」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、私語や議長の許可をしていない撮影や発言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出される場合も、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、お渡ししています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、よろしくをお願いいたします。

○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が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、これらの資料につきましては、ホームページにも掲載させていただきます。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をさせていただきますと、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、前方の公述席のほうまでお越しいただきます。

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分以内となっています。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回鳴らしますようお願いいたします。

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まして、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。

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場合もありますので、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。

○事務局（海谷） それでは、「南部大阪都市計画地区計画の決定」についての概要をご説明いたします。

9月12日、13日に開催いたしました説明会の資料「新金岡町2丁地区地区計画の都市計画決定（素案）について」をお配りしております。資料の2ページをご参照ください。

地区計画の名称は、新金岡町2丁地区地区計画、対象面積は約3ヘクタールです。

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、魅力再生・創造のつながりを生む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」です。

土地利用に関する基本方針は、「地区計画の目標を実現するため、地区を便利施設地区と住宅地区の2つに区分して、各々の立地特性に応じた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」です。

地区施設の整備の方針は、「地域のつながりを向上させてコミュニティ形成に資する憩い空間・交流の場の創出や、便利施設と地区周辺施設との調和を図るため、便利施設地区南側に広場の整備を行うことと、便利施設立地に伴う歩行者・自転車や自動車交通を安全かつ適切に処理するため、その他の公共空地を設けて金岡公園東線に便利施設地区の交通対策として必要な道路や歩道拡幅等の整備を行うこと」です。

建築物等の整備の方針としては、「定住魅力のある拠点の形成にふさわしい魅力的な都市空間を形成し、賑わい機能の誘導を図り、良好な歩行空間を確保するため、周辺の住環境に配慮しつつ、建築物等の用途、高さ、壁面の位置、形態又は意匠についての制限を行う」です。

具体的な内容としては、配布資料の２ページの地区整備計画及び３ページの計画図をご参照ください。

利便施設地区では、住宅や住宅で事務所や店舗などを兼ねるもの、共同住宅・寄宿舍又は下宿の建築と、計画図に示す道路境界から３メートルの位置を超えての建築をそれぞれ制限します。

住宅地区では、第一種低層住居専用地域に建築可能な建築物以外の建築と、計画図に示す道路境界から１メートルの位置を超えての建築をそれぞれ制限し、建築物の高さの最高限度を１２メートルとします。また、地区計画が決定された後、条例により利便施設地区において、店舗、飲食店、映画館、ゲームセンター等のサービス施設や事務所、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いたします。

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まして、ご発言いただくこととなっております。

それでは、お願いします。

○公述人（Ａ） よろしくをお願いします。

○議長（垣内） お願いいたします。

○公述人（Ａ） 枚数が８ページですので、ちょっと早口になります。失礼します。

緑地率５０％以上の大地と樹木と緑ある新金岡町２丁地区の１００年後の次世代が、自然と豊かな人生を享受するために、原案の名称【案件 新金岡町２丁地区の地区計画 地区計画の決定について】「南部大阪都市計画地区計画の決定」について、以下の意見を陳述します。

なお、都市計画法を以下「都計法」又は「法」という。また、令和７年９月１２日金曜、１３日土曜に開催した、新金岡町２丁地区計画（素案）の説明会を以下「説明会」又は「素案」又は「地区計画」という。また、利便施設地区を以下「業務地区」という。

意見と、その理由。

- １．私は、吉村知事が、府下の堺府民をほっといて、府庁の大阪城東部地区の開発を行う資金のために、新金岡町２丁地区の府営住宅土地を売却することを含め、この地区計画に反対します。
- ２．なぜなら、吉村知事は、地区計画の土地を事業者には売却できないのです。
 - （１）公営住宅法４４条１項の規定により、吉村知事は「営利を目的としない法人に譲渡・売却できる」が、永藤市長がする地区計画の土地約１万坪は、営利目的の事業者には売却する計画となっており、売却できません。
 - （２）すなわち、堺市の地区計画は、公営住宅法に違反する計画です。
 - （３）そもそも、吉村知事は、公営住宅法３７条１項により、新金岡町２丁の府営住宅

の建替事業計画を作成し、府営住宅の除却・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ました。

(4) しかし、吉村知事は、地区計画の土地が、公営住宅法 37 条 1 項建替及び公営住宅法 44 条 3 項の規定により、大臣から住宅廃止承認を得ていますか。

(5) 大阪府、住宅建築局の資産活用グループに聞いたところ、2 丁地区の公営住宅を廃止する承認を大臣から得ていないとのことでした。

(6) 大阪府の 2 区画土地売却は、単に 2026 年令和 8 年度以降の数ある財産処分計画のひとつにすぎません。

(7) なんとということでしょう。堺市長は、市民、府民らには、あたかも吉村知事が 2 丁地区の土地を、営利目的の事業者売却すると決まっている計画原案だと説明しているのです。

(8) さらに、堺市は、土地所有者の大阪府と、2 地区の土地について協議していると説明しましたが、一切の協議・協議文書は作成されていません。

(9) そう、なんのために、府営住宅の堺市住人は、立ち退きに協力したのか。公営住宅法を遵守し、大阪府は国の補助金を得て、居住者全員の協力により、府営住宅が建替えられたのです。

(10) 知事が府営住宅土地を売却し売上金を運用するために、立ち退いたのではない。

(11) 都計法 21 条の 2 第 1 項、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」を提案することができますよ。共同提案してください。

3. 堺市長は、2 丁府営住宅地区土地を営利目的法人に売却できるか、大臣に確認したか。売却承認書の写しを取得しているか、市民らに説明知得させていません。

4. 新金岡町 2 丁地区は人口減少地区ではありません。

(1) そして、2 丁地区の大切に貴重な生活環境を壊してはなりません。

①府営住宅新金岡町の募集の競争率は何倍か、この地区は住みたい街なのです。

②緑地率が 50%以上あり、③児童が遊ぶ公園も身近にあり、④散歩の緑道が整備され、⑤買物も便利、⑥通勤通学も便利、⑦教育施設も充実、⑧自治会も活発、⑨老人会も活発、⑩介護活動・障害者活動も活発な、2 丁の公営住宅は、現在及び将来において、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なのです。

(2) さらに、2 丁地区に、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ります。

(3) だから、公営住宅は格差社会、高齢者、年金生活者、無年金生活者、ひとり親世帯者、一人世帯者、低額所得者らにとって、命のつなになっています。

(4) ところが、この地区計画では、人口減少の対策、解決になっていません。

- (5) そして、この地区計画では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います。
- (6) だから、知事も、市長も、2丁地区に住む住民らの意見を聞いて、堺市民の声を聞いて、大阪府民の声を聞いて、その意見を反映しなければなりません。
5. だから説明会は、地区計画案が作成された後に開催する必要と義務があります。
6. この地区計画の説明会・資料は法令違反です。
- ①説明会での市民らの意見を反映させる措置を怠っています。
 - ②今に至るも、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。
 - ③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。
 - ④位置図の縮尺は、法施行規則9条では、総括図縮尺2万5000分の1以上の地形図と定めていますよ。
 - ⑤都計法14条1項の計画図は、省令同法施行規則9条2項に規定する2500分の1以上の平面図ですが、説明会・各コーナーでの平面図掲載・掲示を怠る。
 - ⑥市民に、説明資料の訂正を行って、変更した資料の配布を怠る。
7. 市長は、隠して故意に市民に見せない。
- ①市長は、別紙3、2000分の1計画図を9月10日水曜に情報センター・各コーナーに配布しておきながら、市民には、9月12日金曜以降に配布するよう指定しており、地区計画案作成手続条例3条に反して、適切な措置を講じていない。
 - ②さらに、翌日9月13日土曜の説明会当日に別紙3の配布を怠る。
 - ③市長は、説明会に参加した市民らに、故意に見せなかった。隠したのです。
 - ④地区計画の地域範囲が、容易に判断できない。説明を怠る事実該当する。
8. だから地区計画作成手続条例3条に違反する、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いから、素案は無効となります。
9. 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いない。堺市民・大阪府民らの意見を聞いていない。
10. 説明会での市民らが発言録音した意見が、原案に全く反映されていない。
11. ①市長は、土地売却する土地所有者大阪府知事の意見を聞いていない。
- ②大阪府がする売却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。
12. 大阪府が売却予定する2地区について、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いない、また堺市民にも大阪府公告の説明を怠る。
13. ①業務地区と住宅地区に係る屋外広告物の説明を怠る。
- ②2地区の建物の形態、意匠の制限について具体的な説明を怠る。
14. ①素案で示す新金岡町2丁地区面積は、全2丁面積の7分の1面積にすぎない。

- ② 2丁地区の名称をもちいて、2丁地区に関係する人たちは大迷惑である。
- ③ 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。
15. 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、
拡幅の有無の説明を怠る。
16. 住宅地区の北側道路が近隣商業地域だが、業務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、光りの害、大渋滞の説明を怠る。
17. (1) 堺市の地区計画は、ずさん極まりない。
- ① 業務地区の緑地率、緑化率の説明を怠る。
- ② 住宅地区の緑地率、緑化率の説明を怠る。
- ③ 現在の2丁地区の緑地率50%の説明を怠った。この地区計画では、緑地率が大幅
減少になるとの説明を怠る。
- ④ 樹木伐採で、車道側の騒音・振動をさえぎる緑地帯がなくなり、緑道もなくなり、
静かな住宅地でなくなるとの説明を怠る。
- (2) 地区計画の失敗が見えています。
- ① その証拠に、樹木・緑のない2丁5番、2丁6番地区の新マンション群は、コンク
リート自熱、ビル反射熱、風害、無風湿度の炎天下地獄です。
- ② グーグルの上空写真を見れば、緑の有ると、無い地区が鮮明に分かります。
- ③ 昭和43年、大阪府の偉人たちが新しい文化的な最先端の都市計画を立て、欧米に
負けない住宅群を作り上げました。全国のお手本の街づくりを果たしていたのです。
- ④ ところが、堺市は、今、まさに緑のない、そして過密で高層建物の地区を増やそう
としていることが分かります。
- ⑤ この計画は、新金岡町に住む市民らにとって、息苦しく、熱く、熱風と、ヘッドラ
イトのまぶしさ、自動車騒音が反響する人の住む場所ではない。
- ⑥ 自然から永遠に遠く、営利を目的に再生を繰り返す地区になるのです。
18. 幅員4メートルの「その他の公共空地」は歩道か、店舗用車道か説明を怠る。
19. 売却する「その他の公共空地」は、堺市、大阪府に帰属するか説明を怠る。
20. 業務地区635坪2100平米の「広場」は堺市に帰属するか説明を怠る。
21. 地区北側の壁面後退の位置制限説明を怠る。
22. 住宅地区東側の壁面後退の位置制限説明を怠る。
23. ① 住宅地区の東側と、境界に面する南北の既存緑地帯の説明を怠る。
- ② この緑地帯は、新金岡16号線の廃止に伴う付替え道路となる説明を怠る。
- ③ その付替え道路は、住宅地区の東側に新しい市道設置との説明を怠る。
24. 南側の壁面後退の位置制限の説明を怠る。
25. 9月12日金曜に各情報センターに配架した別紙3の計画図上には、壁面位置の

- 3メートルと4メートルの幅が同じ3ミリ幅の線です。別紙3は無効となる。
- 26-1. 業務地区の土地面積2万2000平米に、10分の3以上の公開空地を設定することにより、建物高さは60メートルが最高限度との説明を怠る。
- 26-2. 業務地区の面積は2万2000平米だが、大阪府の公有財産台帳には2万1305平米です。差引695平米は堺市所有の面積との説明を怠る。
- 26-3. そうすると、住宅地区8000平米の原案だが、大阪府の公有財産台帳には6570平米です。差引1430平米は市道を廃止する面積との説明を怠る。
- 26-4. つまり、堺市の市道部分を営利目的事業者売却することになるが、市民らにも、堺市議会にも説明を怠る。
27. ①住宅地区は、高さを12メートルに制限する法令根拠の説明を怠る。
②そして、高さ12メートルに制限する理由説明を怠る。
③住宅地区の高さ12メートルに制限理由は、西隣の業務地区で、空調の室外機の騒音、ゲームセンター騒音、環境迷惑の対策との説明を怠る。
28. 法が定める門柱、門扉の道路面からの高さについて説明を怠る。
29. 法が定める両地区の垣根又は柵、ブロック塀の構造について説明を怠る。
30. 同じく道路、歩道、空地に設置する垣根等の説明を怠る。
31. 同じく防災対応、非常時の避難通路について具体的な説明を怠る。
32. 建物用途について、レジャー施設パチンコ店の具体的な説明を怠る。
33. 2地区の登記面積及び地区計画の道路面積による以下の説明を怠る。
①2番1の面積は2万1305平米、取得価額1億1572万円ほど1968年。
②3番6の面積は6570.6平米、取得価額2183万円ほど1968年昭和43年。
③業務地区の不動産登記は、堺市北区新金岡町2丁2番1。
④住宅地区の不動産登記は、同じく2丁3番6。
⑤地区計画の既存道路、廃止と新設道路、幅員、面積の説明を怠る。
34. 住宅地区は、1棟の店舗兼用住宅との説明を怠る。
35. 業務地区の近隣商業地域の容積率と、第1種中高層住居専用地域の容積率説明を怠る。境界線にまたがった場合の容積率の説明を怠る。
36. 大阪府の売却計画、建築制限内容の説明を怠る。
37. ①市長は、大阪府がした令和6年泉北若松台の地区計画のように具体的に、そして法令に基づく説明を怠る。
②大阪府が地区計画を行わない理由説明を怠る。
38. 北側部分の近隣商業地域約1200平米を除き、第1種中高層住居専用地域の業

務地区では、建築基準法により床面積５００平米以内と規定されているが、市長は、合計の床面積が１万平米以下の許可ができる理由の法令説明を怠る。

３９．①市長は、用途地域の変更予定は否定したことを再度確認する。

②市長は、地区計画決定後に、第１種中高層住居専用地域の用途変更を行わないと断言し説明した。

４０．地区計画決定後に建築物の用途制限を緩和するとは、具体的にどのような緩和をするのか説明を怠る。

４１．ゲームセンター施設は風営法２条１項５号により、業務地区北側の道路面から約１０メートル以内の設置となるとの説明を怠る。

４２．映画館も第１種中高層住居専用地域での設置は法令により不可の説明を怠る。

４３．地区計画の北側蔵前町のスーパーが近々閉店するが、業務地区土地６０００坪の入札により売却先がホームセンターが開業する場合もあるとの説明を怠る。

市民らは、地区にスーパーができると思い込み、早々の開店を切望している。

４４．新金岡町３丁１番団地の建替えによる土地２４００坪売却後にスーパーが開業した場合に業務地区店舗の出店中止、衰退、売上減少・廃業見込の説明を怠る。

４５．住宅地区等で「コミュニティのつながり創出の実現」とは具体的な説明を怠る。

春祭、盆踊り、子供会、敬老会などと２丁連合自治会館建設の説明を怠る。

４６．①公的賃貸住宅と公営住宅との違いの説明を怠る。

②そして、継続的な循環の実現するためと説明するが具体的な説明を怠る。

③今後の北西エリア２丁地区において、公営住宅建替えと売却の説明を怠る。

４７．金岡公園に長居競技場のようなサッカー競技場計画により業務地区と連携するとの説明を怠る。

４８．アミューズメント施設とはどのような種類か具体的な説明を怠る。

４９．①６３５坪の広場を災害時の使い方、設備、管理等を具体的な説明を怠る。

②市長は、別の地区計画説明会では具体的に説明を行っている。今回の素案、原案の説明は手抜きです。

５０．業務地区の駐車台数、車両の動線計画について具体的な説明を怠る。

５１．市長は、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。

５２．結論。

（１）以上のように本件素案、原案には重大な瑕疵があり、このままの地区計画素案イコール原案では、地元住民、堺市民、大阪府民らは、正しい解釈ができません。

（２）そして、正しい意見が出せません。賛成できません。

（３）そもそも、２丁地区は、公営住宅建設のために国から補助金が支出されており、住宅に困窮する国民のための土地であり、建物であったはずで。そして現在、

府営住宅に入居希望する府民らが大量です。だから土地を売却できません。

(4) さらに、堺市の人口減少の対応に、公営住宅の高層建設により、市民数3倍の増加が見込めるものです。

(5) そして、①土地売却により売上を得る代表者吉村知事の見込と、②莫大な固定資産税が入る堺市長と、③購入する営利目的の事業者らと、また③住宅購入者及び賃貸住宅投資家らと、④新金岡町に公営住宅を建築しないと憤慨する者ら堺市民、大阪府民らで、⑤地域は分断し、⑥生活環境の格差が広がり、⑦新住民と先住民との間に大混乱と分断が生じます。

⑧そして、本件素案・原案による審議は、税金と時間の無駄になります。

(6) よって、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、具体的な地区計画が解釈できるように、また、説明不足の業務地区大店舗についても、理解できるよう作成してください。

(7) また、地区計画の方針・地区整備計画を具体的に記載して、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ものです。

(8) 最後に、市長は、都計法16条1項により、私堺市民がした公聴会意見を反映させるため、同2項の地区計画案を作成するにあたり、市長の「考え方」と聞き流すのではなく、各番号の意見に対して、意見を反映させる、意見を反映させない、との明確な弁明を求めます。

以上、意見は終わります。ご清聴ありがとうございました。

あと、私にご質問、ご意見、書面をご希望の方は、終了後にお願いします。

以上です。

○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。

公述人の方は公述証、傍聴人の方は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。ありがとうございました。

(午後3時02分閉会)