

令和8年度第1回

堺市都市計画審議会

日時 令和8年7月23日（木）
午後2時30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7月23日(木)

午後2時30分

場 所 堺市役所 本館12階 第1・第2委員会室

○出席委員(16名)

会 長	加 我 宏 之	委 員	上 村 太 一
副会長	吉 川 敏 文	委 員	山 口 典 子
委 員	大久保 規 子	委 員	西 村 昭 三
委 員	中 嶋 節 子	委 員	宮 本 恵 子
委 員	葛 村 和 正	委 員	吉 川 守
委 員	辻 千太郎	委 員	長谷川 俊 英
委 員	加 藤 慎 平	委 員	富 山 浩 次
委 員	藤 本 憲	委 員	天 野 隆 次

○欠席委員(4名)

委 員	佐久間 康 富	委 員	橋 寺 知 子
委 員	成 清 敦 子	委 員	波 床 正 敏

○案件

- ・議第205号 南部大阪都市計画特別緑地保全地区の変更について(市決定)
- ・議第206号 特定生産緑地の指定について

○報告事項

- ・石原町二丁地区地区計画の変更について
- ・築港八幡地区地区計画の変更について
- ・市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について
- ・堺市三宝処理区公共下水道(堅川下水ポンプ場)の変更について

(午後 2 時 3 0 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 8 年度第 1 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、辻委員でございます。

○辻委員 辻でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 (垣内) 市議会議員の委員といたしまして、長谷川委員でございます。

○長谷川委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 (垣内) 関係行政機関の委員といたしまして、大阪府警察堺市警察部長の富山委員でございます。

○富山委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 (垣内) なお、大久保委員、中嶋委員におかれましては、本日オンラインで参加していただいております。

本日、佐久間委員、成清委員、橋寺委員、波床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の皆様及び本市の説明者におかれましては、オンラインで参加の委員に会議室の音声は十分聞こえるよう、ご発言の際は必ずお手元のマイクをご使用していただきますようどうぞよろしくお願いいたします。

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。会議の記録のために、事務局のほうで必要に応じ、写真撮影、録画、録音等いたします。

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。その次に委員名簿。その後、議案書、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 3、資料 4、資料 5 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 それでは、以降の議事のほうを進めさせていただきます。

お世話になります、大阪公立大学の加我でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
まずは、本日の議事録の署名委員でございます。本日は辻委員、藤本委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。では、よろしくお願いいたします。

では、会議次第を見ていただきまして、本日は案件が2つ、報告事項が4つでございます。
それでは、案件の1つ目からまいります。議第205号「南部大阪都市計画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。

○都市計画課長（久保） 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205号「南部大阪都市計画特別緑地保全地区の変更について」ご説明いたします。資料は、議案書の2から4ページ、議案書資料の2から4ページ、資料1-1から資料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11月10日に本審議会において、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。

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条に規定される地域地区の一つです。特別緑地保全地区は、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、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を目的としています。特別緑地保全地区の指定による効果としては、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。

次に、南部丘陵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する南部丘陵は、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。

本市の緑地保全に関する取組経過についてご説明いたします。平成24年11月に堺市緑の政策審議会において、「南部丘陵における緑地保全の仕組みづくりについて」の答申を受けました。答申においては、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。また、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が、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、地権者の同意、現地測量、境界確定などの条件の整ったところ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答申を受けました。その他、南部丘陵における所管課の取組として、堺自然ふれあいの森では、南部丘陵の緑地保全の拠点施設として、人材育成や緑の普及啓発を推進し

ています。また、堺の森活では、間伐などの里山管理活動や里山環境に親しむ体験プログラムを市、市民、企業、大学の協働により実施しています。加えて、本市としても、このかけがえのない緑地を次代へ継承していくため、市、市民、事業者が連携・協働することにより、里地・里山の豊かな風景と自然環境を育み、保全していく決意を表明するものとして、令和8年4月1日付で、新たに「堺市南部丘陵における緑地の保全に関する条例」を制定いたしました。

本市における特別緑地保全地区の経過といたしましては、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。

それでは、今回変更しようとする都市計画の内容についてご説明いたします。名称は鉢ヶ峯寺特別緑地保全地区、位置は南区鉢ヶ峰寺及び豊田地内でございます。面積と区域について、決定当初は面積が約14.0ヘクタール、区域が右図の赤線に示すとおりとなっておりますが、今回、約6.0ヘクタールの追加を行い、面積を約20.0ヘクタール、区域を右図の赤線に示すとおり変更いたします。

続きまして、令和8年1月24日に梅文化会館で行いました、都市計画素案の説明会の概要についてご説明いたします。資料は資料1－1です。説明会には合計6名の方が来られました。説明会での主な意見として、「条件が整った場所から」という方法では、点在的な指定となり、保全効果が薄れる懸念がある。160ヘクタールの保全優先地区の中で、市として戦略的・長期的な視点を持ち、一体性のある区域から優先的に進めていくロードマップを持つべきではないか。20ヘクタールというまとまりができるため、指定後の維持管理や利活用について、堺の森活や企業参加の仕組みなど具体的な検討が必要ではないか。緑地の重要性を市民に広く伝えるためにも税金100%ではなく、クラウドファンディングや企業協賛などを活用すべきではないか。市民や企業が関われる仕組みをもっと整えてほしい。といったご意見がございました。

次に、公聴会についてご説明いたします。資料は資料1－2と資料1－3でございます。公聴会は令和8年2月24日に実施し、2名の方が公述されました。公聴会での主な意見としては、「保全優先地区のみに限定せず、南部丘陵1,600ヘクタール全てを早急に特別緑地保全地区に指定していただきたい。」との意見がございました。これに対する市の考え方は、「本市では、平成24年11月に堺市緑の政策審議会から受けた「南部丘陵における緑地保全の仕組みづくりについて」の答申を基に、南部丘陵の緑地保全を進めています。答申では、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である約160ヘクタールが保全優先地区として抽出されています。また、保全優先地区における最も有効な緑地保全制度は、特別緑地保全地区であるが、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されています。これを踏まえ、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、既に特別緑地を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こととしています。」としています。

次に、「特別緑地保全地区に指定した緑地を保全するために、適切な維持管理や利活用の取組を示す基本計画の策定が必要と考える。」とのご意見がございました。これに対する市の考え方は、「現在は隣接地に支障が出ない範囲で維持管理を行っています。特別緑地保全地区に指定した緑地や緑地全体の維持管理・利活用のあり方については、大学との共同研究において検討します。」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5月15日から29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。

ご説明は以上でございます。

○加我会長 案件、議第205号について、以上で理事者の説明が終わりました。

これについてご質問・ご意見等があればお聞きしたいと思います。いかがでしょうか。特にごございませんでしょうか。

本件については前回の審議会で報告をし、その後、公聴会、案の縦覧等を経てございます。

オンラインで参加の先生方、よろしいでしょうか。

○大久保委員 大久保でございますが、よろしいでしょうか。

○加我会長 大久保委員、よろしく申し上げます。

○大久保委員 ご説明をありがとうございます。今回の議案につきましては、生物多様性、豊かな南部丘陵の特別緑地保全地区を市の方針に従って増加させるという内容ですので、全く異存はなく、増えるということに対して支持をいたします。

その上でですけれども、公聴会のご意見などでも出ておりますが、今後、保全優先地区の160ヘクタール、南部丘陵全体では1,600ヘクタールということですが、それをどのように保全していくのかという今後の見通しとの関係で2点お伺いいたします。

1点は、市としても条例を今年度制定するなどして積極的な取組を進められているというふうに理解いたしましたけれども、具体的な連携のスキームといたしまして、1点、大学との共同研究が先ほどご説明の中に挙がっておりましたけれども、その具体的な施策に関しまして、現時点で何か考えられていることがあればお伺いしたいというふうに思います。

それから2点目は、特別緑地保全地区以外のところでも、森活をはじめといたしまして、積極的な市民活動がなされている場所があるというふうに理解いたしましたけれども、そういう場所の中で自然共生サイトのような形でOECMに移行し得るような、そういう自主的な保全地域というものが幾つか挙がってきているのかどうか、現在、自然共生サイトは南部丘陵においてはまだ登録がないと理解しておりますけれども、現在、登録の可能性がある場

所などがあるかどうかをお伺いしたいと思います。そのような取組があれば、まだ特別緑地保全地区に指定されていない段階でも、コリドーとして生物多様性に富んだ場所をつないでいくことができるのではないかという趣旨から、2点ご質問いたします。よろしくお願いします。

○加我会長 ありがとうございます。

では、2点ございましたけれども、1点目からいろいろな連携、それから具体の施策みたいなことを今どのように考えておられるか、あれば事務局、よろしくお願いします。

○公園緑地整備課長（小山） 堺市の公園緑地整備課の小山と申します。よろしくお願いします。

ご質問ありがとうございました。まず1点目でございますけれども、具体的な取組ということのご紹介になりますが、今、企業の皆様と連携して森活ということで委員から言っていただきましたけれども、企業の皆様と取り組んでいくということについて、今新たに指定します特別緑地保全地区においても、取組などを検討しているという状況でございます。

続いて2点目でございますけれども、今様々な取組が進んでおります。その中で、自然共生サイトなどに登録の可能性があるのかということについてでございますけれども、今現在の取組については、環境省の認定する自然共生サイトへの登録についても検討して進めているという状況でございます。

報告は以上です。

○加我会長 ありがとうございます。2点目のOECM、日本版の自然共生サイトのほうについてもということでご回答いただきました。

いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

○大久保委員 ありがとうございます。まだ具体的に登録はないけれども、そうした形で特別緑地保全地区以外の部分についても、保全されていく見込みが自主的な取組によってある部分もあるというふうに理解いたしました。

さらなる発展を期待したいと思います。ありがとうございます。

○加我会長 ありがとうございます。

南部丘陵は、堺市緑の基本計画の中でも堺の緑地保全のシンボルエリアとして位置づけられます。その中の160ヘクタールが保全優先地区ということと、その中に堺自然ふれあいの森があつて、そこでの活動も含めてということで緑地保全に取り組まれていくということでございます。場合によってはブランド力を高めていくということで環境省、それから今現在、国交省、農水省の三省連携でということで取り組まれている自然共生サイトへの登録、これは、活動が持続していくということによって、登録が引き続き行われるということだと思いますので、持続的な活動とモニタリング等を進めていただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、議第205号について、ご質問・ご意見等がないようですので、採決したいと思います。それでは、議第205号について、案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○加我会長 ありがとうございます。では、議第205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、案件の2つ目でございます。議第206号「特定生産緑地の指定について」でございます。

理事者に説明を求めます。

○都市計画課長（久保） それでは議第206号「特定生産緑地の指定について」ご説明いたします。議案書の5から6ページ、議案書資料の5から9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。

特定生産緑地とは、都市計画決定から30年が経過する日である申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、申出基準日より前に特定生産緑地に指定することで、申出基準日から10年間は建築等の行為の制限と税制特例措置が継続するものでございます。指定の流れですが、生産緑地の指定から30年が経過する申出基準日より前に、所有者等の同意を得るとともに、都市計画審議会でご意見をお聴きした上で、特定生産緑地の指定を行います。このことにより、申出基準日より10年間指定されます。それ以降についても、繰り返し10年の延長が可能となっています。

本日は昨年度に指定の申出を受け、所有者等の同意を得た生産緑地を特定生産緑地に指定するにあたり、本審議会にご意見をお聴きするものです。対象となるのは平成8年、平成9年、平成10年に指定した生産緑地です。

まず、平成8年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和8年12月13日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和5年度から令和7年度までの3年間としております。今回は3年度目である令和7年度に受付したものを特定生産緑地に指定します。指定内容ですが、平成8年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回2地区、約0.23ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。昨年、一昨年に指定を行ったものと合わせると4地区、約0.67ヘクタールとなります。なお、これは平成8年指定の生産緑地、約0.75ヘクタールのうち約89%にあたります。

続いて、平成9年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和9年12月15日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和6年度から令和8年度までの3年間としております。今回は2年度目である令和7年度に受付したものを特定生産緑地に指定します。指定内容ですが、平成9年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として、今回1地区、約0.03ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。昨年指定を行ったものと合わ

せると9地区、約0.44ヘクタールとなります。なお、これは平成9年指定の生産緑地、約1.00ヘクタールのうち約44%にあたります。

最後に、平成10年指定の生産緑地の手続の流れですが、申出基準日が令和10年12月10日となっており、特定生産緑地の受付期間を令和7年度から令和9年度までの3年間としております。今回は初年度である令和7年度に受付したものを特定生産緑地に指定します。指定内容ですが、平成10年指定の生産緑地のうち、昨年度受付分として今回1地区、約0.09ヘクタールを特定生産緑地に指定するものでございます。なお、これは平成10年指定の生産緑地、約0.53ヘクタールのうち約17%にあたります。

説明は以上でございます。

○加我会長 以上で、議第206号について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。よろしいでしょうか。

本件生産緑地地区の指定から30年を迎えるもので随時指定をしていくものでございましたので、今般、平成8年度、9年度、10年度に指定されたものについて、特定生産緑地への移行の審議でございます。具体の位置等は、議案書資料でご確認をいただければというふうに思います。ご質問・ご意見等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では、ご質問等ないようですので、それでは議第206号について、案のとおり承認することにご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○加我会長 ありがとうございます。では、議第206号について、案のとおり承認されました。その旨、市長に答申いたします。

では、本日の審議案件は2件でございますが、報告事項として4件聞いてございます。一つずつ進めてまいりたいと思います。

それでは、報告事項の1つ目、「石原町二丁地区地区計画の変更について」でございます。これにつきましては、合同会社堺石原開発から都市計画提案がありましたので、本日はその内容について報告をいただくものでございます。なお、堺市都市計画審議会条例第7条、会長は必要と認めるときは、議事に関係のある者の出席を求め、その意見もしくは説明を聞き、または必要な資料の提出を求めることができると規定されてございます。この規定に基づきまして、提案者から説明をしていただくものでございます。それでは、提案者及びその関係者の皆様の入室を認めたいと思います。よろしくお願いします。

（都市計画提案関係者 入室）

○加我会長 では、準備も整いましたので、まずは都市計画提案全体の流れにつきまして、理事者より説明をしていただきます。その後、引き続き提案者より説明をしていただきます。ご意見・ご質問はその後一括して求めたいと思います。

では、理事者の説明からよろしくお願いします。

○都市計画課長（久保） それでは、報告事項、石原町二丁地区における開発計画と都市計画提案の内容についてということで、まず今回、都市計画変更の提案がなされました石原町二丁地区の説明の前に、都市計画提案制度の概要と、今後の流れについてご説明いたします。

資料２－１及びスクリーンをご参照ください。

都市計画提案は、都市計画法第２１条の２に規定されており、住民等が主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくため、土地所有者等がまちづくりの推進に必要な都市計画について、市民提案できる制度です。提案できる者・団体は「土地所有者」のほか「まちづくり活動を目的とするＮＰＯ法人」「まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体」などです。提案に必要な要件は、（１）提案区域の規模が原則０．５ヘクタール以上の一体的な区域であること、（２）都市計画に関する基準に適合していること、（３）提案区域内の土地所有者及び借地権者の３分の２以上の同意があることとなっております。

次に、都市計画提案制度に関する今後の手続の流れについてご説明いたします。令和８年６月１５日に合同会社堺石原開発により都市計画変更の提案が提出され、受付いたしました。本日の本審議会でのご報告の後、「堺市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく地権者等への意見聴取を行うとともに、説明会は９月２日、５日に東区役所で、４日、５日に北区役所において開催する予定でございます。また、公聴会は１０月頃に予定をしております。その後、説明会及び公聴会でのご意見を踏まえまして、市としてこの都市計画提案について、都市計画変更の必要があるか否かの審査・判断をいたします。都市計画変更の必要があると判断した場合は、市の案として、１２月頃に案の縦覧等の都市計画の手続を行い、令和９年２月頃に本審議会に付議し、都市計画の変更・告示を行う予定でございます。一方、都市計画変更の必要がないと判断した場合は、２月頃に本審議会の意見を聴いた上で、変更しない旨と理由を提案者に通知することとなります。

説明は以上でございます。

続きまして、提案者である合同会社堺石原開発より、都市計画変更の提案内容について説明させていただきます。

○都市計画提案関係者（石川） それではまず、出席者の紹介をさせていただきます。私、合同会社堺石原開発の石川でございます。本日はよろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（浅井） 同じく、合同会社堺石原開発の浅井と申します。

○都市計画提案関係者（土橋） 同じく、合同会社堺石原開発の土橋です。お願いします。

○都市計画提案関係者（天海） 都市計画提案業務を担当しております、株式会社オオバの天海と申します。よろしくお願いします。

○都市計画提案関係者（鳥羽） 同じく、株式会社オオバの鳥羽と申します。よろしくお願いします。

○都市計画提案関係者（浅井） 最初に、出席者を代表しまして、私、浅井から一言ご挨拶を申し上げます。本日は、お忙しいところお時間をいただきまして、誠にありがとうございます。

石原町二丁地区については、令和6年の2月に都市計画決定がなされまして、まちづくりを進めてきております。開発許可を取りまして、造成工事も進み、完了をしております。私どもが担当している街区においては、建築工事が今年の6月に竣工いたしまして、施設も6月からオープンしていて、既にテナントさんのほうでその施設を活用しているというような状況でございます。

それでは詳細の説明は、この後、担当からさせていただきますので、本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画提案関係者（鳥羽） 開発計画と都市計画提案の内容についてご説明いたします。ご説明内容ですが、「1. 石原町二丁地区について」、「2. 地区計画変更内容及び変更理由」、「3. 地区計画変更に伴う各計画への影響について」の流れで説明をさせていただきます。

まず、石原町二丁地区の現状ですが、大阪中央環状線の沿道は、広域アクセス性を活かして、商業施設や物流施設、生産施設など、様々な土地利用がなされています。本地区は工場及び流通業務施設等の立地を目的として、都市計画法第21条の2の規定に基づく市街化調整区域における地区計画の都市計画を提案し、令和6年2月に都市計画決定いただきました。また、令和6年3月に都市計画法における開発行為の許可がなされ、翌令和7年6月に開発行為が完了し、同年10月に市街化調整区域から市街化区域に編入されております。令和8年6月16日には、中央環状線からつながる区画道路1号が供用開始され、B宅地の物流倉庫も稼働し始めました。

本都市計画提案の意義ですが、堺市都市計画マスタープランにおいて、「市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど、地域の実情に応じた取組を推進します」とされています。本地区の都市計画提案により、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設の立地誘導と併せて、地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与することが可能となります。なお、現在申し上げました都市計画提案の意義につきましては、今回提案いたします都市計画変更に伴う変更はありません。

次に、地区計画変更内容及び変更理由についてご説明します。内容としては、地区計画の都市計画決定後、地区計画区域内において、隣接地との土地交換が行われたことから、土地交換後の敷地形状に合わせ、地区計画区域界を変更するものです。また、区域界の変更に伴

い地区計画区域面積が約4.5ヘクタールから約4.4ヘクタールに減少します。左側が変更前の地区計画区域を示したもので、黄色で示している部分が今回の変更として、区域から除外される区域を示したものです。右側が変更後の地区計画区域を示したものになっております。変更理由としては、地区計画決定後、区域内において宅地の有効かつ合理的な利用を目的とした隣接地との土地交換が行われたためです。なお、交換により、地区計画区域から除外される土地は既存施設として利用されるため、用途地域等により周辺環境が担保されます。

次に、地区計画変更に伴う各計画への影響についてご説明します。施設計画においては、区域の変更に伴い、B敷地の敷地面積・容積率・建蔽率及び緑化率の修正を行っております。また、都市基盤施設計画における緑化計画については、区域の変更に伴い、緑化面積・緑化率を変更修正しましたが、基準をともに満たしております。その他の都市基盤施設計画、交通処理計画、地域貢献については変更ありません。

説明は以上になります。ご清聴ありがとうございました。

○加我会長 以上で、理事者及び提案者からの説明でございます。これについてご意見・ご質問等をお受けしたいと思っております。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

本件、大阪中央環状線沿道のアクセスを活かして開発計画をしていく、それに伴って地区計画を令和6年2月に都市計画決定されてございます。今般、事業が進捗するにあたって、敷地境界の変更ということでございます。よろしいでしょうか。

ご質問・ご意見等ございませんでしたので、これでこの報告案件を終えたいと思っております。

提案者及びその関係者の皆様には、これでご退室をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(都市計画提案関係者 退室)

○加我会長 それでは、次の報告事項に移ります。報告事項の2つ目、「築港八幡地区地区計画の変更について」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、報告事項「築港八幡地区地区計画の変更について」ご説明いたします。資料は資料3でございます。併せてスクリーンをご参照ください。

まず、これまでの経緯でございます。築港八幡地区地区計画は、平成16年2月に商業施設の誘致を目的として都市計画決定され、平成18年に大規模商業施設（ホームセンター、家電量販店、温浴施設、映画館等の商業・アミューズメント施設）が開業をいたしました。しかしながらその後、周辺では、工場や物流施設の立地が進む一方で、地区内では商業施設の撤退が続き、令和8年3月末で堺浜えんため館が閉店し、全ての大規模商業施設が撤退いたしました。その結果、地区計画の目標と現状の土地利用に乖離が生じる状況となっております。

次に、上位計画との関係でございます。令和３年７月に改定いたしました都市計画マスタープランにおいて、当該地区周辺を臨海都市拠点と位置づけており、拠点のめざすべき姿を「高度な産業機能や物流機能等の集積など、世界をリードする産業拠点、広域的な防災活動拠点の形成を図ります。また、海辺の特性を活かした集客・商業機能の集積や親水空間の整備、自然環境、スポーツや健康増進の場の創出、公共交通によるアクセス性の向上等により拠点の形成を図ります。」としています。また、臨海都市拠点の整備目標を「世界をリードする産業拠点と海辺を活かした集客・レクリエーション拠点の形成」としています。これら上位計画の位置づけや、当該地区及びその周辺における土地利用の状況を踏まえ、都市計画マスタープランに定めた目標を実現するために、今回、地区計画を変更しようとするものです。

変更の概要といたしましては、地区計画の目標を「海辺の立地特性を生かした商業・アミューズメント機能を中心とする都市機能の導入」から、「海辺の立地特性を活かしたレクリエーション機能の導入」及び「広域的な道路ネットワークを活かした物流機能などの産業系都市機能の集積」に変更するものです。

続きまして、主な変更内容についてご説明いたします。まずは、区域の変更についてご説明いたします。こちらは現在の地区計画の計画図です。現在の地区計画においては、赤の実線で示す地区計画区域のうちの一部に、黄色の一点鎖線で示す地区整備計画区域を設定しています。地区整備計画では、区画道路などの地区施設の配置や規模、建築物等の制限について定めており、地区整備計画区域外には建築物等の制限は定められておりません。その他、地区計画に定める施設として、公園、区画道路１号から３号までを決定しています。

続いて、変更後の計画図です。区域については、地区整備計画が定められていない区域を中心に、道路などの地形地物に合わせて地区計画の区域から外すものです。また、公園、各区画道路については、現況に合わせて地区施設として定めます。これに伴い、建築物の壁面の位置の制限を受ける位置についても現況道路に合わせて変更します。

続いて、計画書の新旧対照表です。名称の変更はございません。区域の一部を除外することに伴い、位置を堺市堺区築港八幡町地内に、面積を約３９．１ヘクタールから約２６．９ヘクタールに変更いたします。また、再開発等促進区については、既に開発整備が完了していることから定めないものとします。

次に、地区計画の目標を「本地区においては、都市計画マスタープランに位置づけた臨海都市拠点の拠点整備の目標、「世界をリードする産業拠点と海辺を活かした集客・レクリエーション拠点の形成」の実現をめざし、海辺の立地特性を活かしたレクリエーション機能などの導入による賑わい創出と、広域的な道路ネットワークを活かした物流機能などの産業系都市機能の集積を図る。」に変更いたします。

次に、土地利用に関する基本方針を、「１．レクリエーション機能などの都市機能の導入

にあたっては、水際線の開放による親水空間の確保や水辺環境に配慮するなど、地域特性に応じた賑わいや魅力を創出し、良好な都市空間の形成を図る。」「2. 産業系都市機能の導入にあたっては、周辺の土地利用や環境、特にレクリエーション機能導入への影響を考慮し、配置計画や緑化の推進など、適正な土地利用を図る。」に変更をします。また、「公共施設等の整備の方針」を「地区施設の整備の方針」に改め、公園の整備は既に完了していることから、「整備」を「保全・活用」に変更します。建築物等の整備の方針及び高齢者・障がい者等に関する整備方針について、変更はありません。「主要な公共施設の配置及び規模」は、再開発等促進区において定める内容であることから、削除いたします。これに伴い、公園を地区施設（面積、約1万7,600平方メートル）として位置づけます。また、区画道路を現況の市道に合わせ、「区画道路1号、幅員14メートル、延長約490メートル」、「区画道路2号、幅員14メートル、延長約880メートル」に変更いたします。地区の区分については、地区整備計画区域を「商業アミューズメント地区」として定めておりましたが、変更後は区域の区分を行う必要がないため、これを削除いたします。なお、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限について変更はありません。

最後に、今後の予定をご説明いたします。本日の報告を行った後、9月3日、5日に説明会を開催し、その後、10月頃に公聴会、12月頃に都市計画の案の縦覧等を行います。その上で、来年2月頃に改めて都市計画審議会に付議し、都市計画の変更・告示を予定しております。

説明は以上でございます。

○加我会長 では本件は、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・ご質問等を受けたいと思います。いかがでしょうか。

西村委員。

○西村委員 この築港八幡地区のこの開発については、もう二十数年前からの話で、ここにおられる委員も、中身はほとんど分かっておられない人が多いと思います。吉川先生と私は32年ほどやっているからあれですけど、当然ここは新日鐵の跡地、いわゆる新日鐵の中で生じた廃材とか、あるいは工事の残土とか、そんなのでずっと埋立てをして、平成15年ぐらいからこの全体の工場立地とかを考え出して、その中で一番大きいのが、いわゆるシャープなんですね。その後にも、今日も会頭が来ておられますけれども、堺浜中小企業クラスター事業とか、最近ではクボタの研究所とか、あるいは最先端のごみ焼却場とか、そういういろんなものをふるいにかけた。しかしいわゆる港の内港のところ、この赤い区域のところが今いう都市計画決定をしたわけなんですね。それでですね、この一番最初からの条例を変えようとしているなんていうのは、必要が何もないと思うんですよ。何故かと申しますと、ここは、当初はオープンになかなかしなかったけれど、この全体は工業専用地域である。そこに、この赤で塗りつぶしているところに、いわゆる商業地区の決定をうったということ。

だからこの地区だけはダブルで条例がかかっているということになる。古い話ですから、職員の方も若い人たちは分からんから、局長に答弁していただきたいんだけど、その当時の最初の条例のときには、倉庫とか、大型の物流倉庫とか、あるいは保冷倉庫とか、そういうものが建築できるとはほとんど載っていなかった。そしてアミューズメントセンター、それらが5社か6社か来たわけやけれども、そういうものばかりの施設をつくるんだということや、それともう一つは、緑に塗られている部分の前が海ですから、ウォーターフロントがらみの臨港設備とか、要は人が集まる施設をつくる、そういうことばかりだった。だからその今の赤の区域全体がいわゆる工業専用地域で、条例規定で建築制限が緩和されているということをはほとんどの人が知らなかったと思います。その辺、局長、あなたが一番その中で古いと思うから、そのいきさつから、なぜ最初から今度の条例変更みたいに工場であろうが倉庫であろうが、建てられるのならオーケーを出せばそれでいいわけで、本当は載っていないけど、全て建てることができる。製油所とか火薬所とか、そういう特殊なものはあれですけども。それ以外のものは条例変更をかけんでも全部できるんですよ。それも説明してください。

○加我会長 では事務局、お願いします。

○建築都市局長（羽間） ちょっと補足的な説明もさせていただきますけど、まずそもそもこの図面でいいです、この赤の線で囲った区域、赤で着色している部分、それと緑で着色している部分、青で着色している部分を含めた赤で囲ったところ、その全ての区域ですけど、その土地利用規制については、もともと工業専用地域でございまして、工業系、それから商業系用途地域で建築することのできる、物流倉庫は建築することができます。ただし、この赤の線で囲ってあるところについては、築港八幡地区地区計画の区域内ですので、商業・アミューズメント機能を中心とする施設の導入を目標に掲げていますので、その赤で囲ってある地区計画区域内で建築物を建築するにあたっては、堺市からは商業アミューズメント施設の導入をお願いしてきました。それが経過なのですけど、それであれば地区計画を変更する必要がないんじゃないかというお話ですけど、築港八幡地区の地区計画は西村委員がおっしゃったように、平成16年2月に地区計画をこの都市計画審議会で決定していただいて、商業・アミューズメント機能を中心とした都市機能を導入するということで決定しました。そしてその後、商業施設の誘致もしましたが、企業投資誘導施策によって堺浜エリアには元シャープの工場をはじめとする産業集積が進んだことや、平成18年にこの赤で着色している海側でない部分のところには、商業施設が建ったのですが、その商業施設なんかも撤退が進んでいることから、当初想定、計画していた商業、アミューズメントとはちょっと異なるような土地利用になっているというのが実情でございまして。そして今年3月には、堺浜えんため館が閉店し、全ての大規模商業施設が撤退したことや、地権者が取り組んできた未利用地への商業施設誘致がなかなか実現しないという経緯と実情を踏まえて、これを契機に土地

利用の方針を見直す必要があるということで、今回都市計画審議会で委員の皆様にご審議いただいているということでございます。

○加我会長 では、西村委員。

○西村委員 今、局長からご報告があったように、もうその当時から赤の区域の中は、倉庫であろうが何でもできたわけです、危険物の扱わんところは。ただそれを隠して、オープンにしていたのは、いわゆるアミューズメントとかそういう人が集まるものばかり。というのは、私の知り合いのグループとか、東京とか大阪のデベロッパーの営業マンが、堺は例の堺市イノベーション投資促進条例といって、いわゆるオイルショックの後、特に海岸線が、大手の工場の空き地ばかりになって、9割の固定資産税を10年間無料にするということをやり出して、ちょうど二十数年携わっていて、それで今現実には10年が過ぎて解除になっているのですけれど、年間30億ぐらいの税金が入っている。一番大きいのはやはりシャープでしたけどね。そこでこの形成期で、この赤で塗りつぶしている手前、そこに区画が2つあるわけなんです、そこは島忠というホームセンターで、今は会社が変わっておりますけれども、そういうのが入っていた。島忠というのはホームセンターでしたけど、それを日本レックというところに売ったと。売ったところが倉庫を建ててしまった。これがちょうど10年ほど前ですが、私は、ここの委員会でも、あるいは本会議でも、いろいろこの問題について十数回質問をしていて、その当時の答弁書にはっきり出ているけれども、個人の土地やからどないしようもできへん、と言われた。個人の土地って、個人であろうが何であろうが、借地であろうが、土地は誰かの土地なんだから、市以外は。市の土地なんて一個もないわけだから、個人の土地がどういうふうに使われるのかは自由だけど自由じゃないと。だけどそういうことなら、最初から工場でも倉庫でもいいんだと言っておけばいい。私は、東京や大阪のデベロッパーからこの空き地、あるいは、20年で活用が計画されている赤く塗りつぶされてたところについて、それが済んだら空き地に倉庫を建てたいからということで問合せをよく受けるから、堺市の理事者に聞いたら、いや、倉庫は駄目ですよと。そうしたら4階建てで1階だけいわゆるテナントを入れて、あと3階、4階は倉庫とか、いわゆる保冷倉庫とか、物品の大型倉庫はどうやと言ったら、それもできへんと言われる。去年の秋頃からちらちらと倉庫でもええというような話が出だした。それは何でやといったら、いわゆるヨドバシカメラがこの赤く塗りつぶしているところ全部を買ったわけですよ。今年の確か正月明けぐらいか。お金がある投資家やからええとしても、本当はこの工業専用地域の土地は坪15万ほどぐらいですわ。こんなん、いわゆる残土を処分した土地ですから。それを堺市が道路から何から整備して、そしてそういうアミューズメントセンターが中心に集められたのであって、そうしたら今、工業専用と商業との両方の条例がここには2つかかっているというわけ。工業専用やったら土地は安いですよ。商業も行けるということになって、何でもできるということになってくれば、そういうものは恐らく3倍ぐらいはしてくる。それが

今、日鉄興和がヨドバシカメラに売った。その手助けを今やろうとしているわけや。デベロッパーがヨドバシカメラに聞きにいったら、何十億というような大きな物件を倉庫が建たんのやったら開業せえへんとはっきり言っている。それはそうだと思いますよ。何十億のお金を投資して目的の仕事ができなかったら、それは買わないですよ。それが現実です。私も4回も5回も理事者とも、10年間この近辺、これはどうやと聞いたこともあります。だけどそれも全部駄目。役所が許可を下ろしてくれたら多分建築はできるという、そういう状況だった。だからあえて何も今回のように倉庫とか工場とかという名前はちらっと出てきておるけども、あえて書く必要も変更する必要もないと私は思います。

これに対しては異議がある。時間がないからこれ以上しゃべらへんですけども。

○加我会長 では、今のご意見に対して理事者のほうから補足説明等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

○都市計画課長（久保） 補足といいましょうか、必要性がないとかどうかというところですけども、先ほど来ご説明しているような目標、商業・アミューズメント機能を誘致したいということで、これまでこの地区計画の目標として掲げてやってきて、20年間たって、商業施設が残念ながら全て撤退してしまっていて、当初想定していたような土地利用にはなっていないという状況です。この間、市としても土地所有者の方と協議しながら、できるだけ商業・アミューズメント機能を誘致するという事で協議等はしてきた経過がありまして、もちろんそこについてはそういうことで、初めから何を建ててもいいですよということで認めてきたわけではないということは申し上げておきたいかなと思います。その上で、ただ20年がたって、結果として今のような状態になってしまったというところは事実としてございますので、その中で地区計画の目標として、商業・アミューズメントというのを掲げ続けることについては、もちろん強制力はないというところは西村委員がおっしゃるとおりであるのですけれども、ただ地区計画で目標としてそれを掲げ続けるというのは、実態と乖離しているところでもありますので、そういった中で今回、地区計画の方針については変更していきたいというところでございます。

以上です。

○加我会長 どうぞ。葛村委員、お願いします。

○葛村委員 私のところは今、堺浜に進出しています。だからもう二十何年前から企業クラスター都市協議会として僕は協議会の議長をやっておりましたし、いろいろな情報も当然入っています。皆さん、誤解されているところが多いか分かりませんが、もともと日鐵が「もう固定資産税を払わないようにしてくれませんか、利用価値が何もないから。」と言ってきて、それを商工会議所と堺で何とか再利用するための動きをさせてもらいました。それが、企業クラスター。私らが一生懸命やっている中でシャープに売却するというのは、私ら

が決定した後のことで、そのときの話をすると、道路の整備とかそういう費用も全て今ある堺浜テクノパーク協議会の土地の中に加味されていますけども、実際にシャープがしたことによって、10億は必ず堺市も浮いたと。その利用もやはりきっちり、その地権を持っている人に本来であれば還付してほしかったのですが、なかなかそれができなかった。いろいろなきさつがあって、その当時は西村委員も言われたように、流通倉庫は建てない、ものづくりの拠点としてある、低炭素社会の実現工場をやりますというのが名目でした。そして道路とかそういうのも、言わば自動車の乗り入れは禁止にする、とシャープがその方針にされた。テクノパーク協議会の10社も、言わば自動車の乗り入れは中止する、と。LRTが通るから、全部LRTに乗っていただいて、物流の拠点はしませんというのが最初の条件で動いていたのは事実です。ただ、やはり流れの中で、私自身も商工会議所の会頭としての立場があるので、やはり何らかの活性化、何かの利用をやってもらわなければいけないというので、私もヨドバシカメラという情報も当然知っていますし、何のためにやるといったら、やはり倉庫を建てる、物流を建てる、そのためにやっているんじゃないかなとは、それは暗には分かりますけども、実際にこれからどうするかというのは、また次の段階だと思います。ただ、この物流倉庫を言えば、この1か所だけじゃないです。Amazonは最初に決まっていたんですけど、シャープの中にも大物流倉庫もありますし、物流倉庫で動いているのが今一番です。物流倉庫が一番高く買ってもらっているのも事実だと思います。利便性はものすごくいいですから。その中で今交通渋滞がどれだけ起きているか。

堺署のほうにお願いして、信号を何分間やって何分間やる。右折信号を常時出してもらうとか、左折を管理するとか、いろいろなことをやっていますけども、最初は2車線のバイパスが1車線しかないわけですよ、それで物流物流が増えて、もう朝の8時台、たまたまいときはいいですけど、車が全然動きません。5時ぐらいになると、もう全部出る車があるので渋滞だらけです。ものすごくクレームがついています。その中でまた物流物流という問題が出ているのは、やはりインフラの道路整備も含めてもう一度考え直すべきだと思いますし、今こういう話で出るのだったら、もっと有効に活用するためには、やはり道路の整備も含めてやらなければ、やはりちょっと片手落ちで、あとは混もうが関係ないという、やはり都市計画審議会委員として、審議会としては、やはりトータル的なことの利便性も含めて審議していただければと、私は別に倉庫になっても活性化すればいいとは思いますが、ただ一概にそれだけでは難しいと思いますので、皆さんの意見、そして審議をよろしく願います。

○加我会長 では、引き続き西村委員。

○西村委員 今会頭が言われたとおり、当初はこれをアミューズメントセンターとかそういうものにしようと言ったときに、一番先に、シャープも含めて、道路の幅員を何ぼにするかという話があった。今の道路より実際に倍ぐらいの広い道路計画を、我々は業界の話を聞

いて行政とやったんやけど、「いや、そこまで必要ない」とか、「今LRTの話もあって、それが来たら車の時代じゃないから」とかいう意見もあった。実際にLRTにしても、堺市駅から堺東とおって堺区のこの埋立地の区域までそれが通る計画があるといっただけで、その近隣の土地価格は10倍に上がった。だから今のここの工業地帯でもいわゆる倉庫とかそんなのはできるわけやけども、こういう商業利用できる土地の額でいわゆる上限があるとしたら、今ヨドバシなんかは最高の利益を上げているから、少々高くても買いますよ。もう土地がないんだから。いや、本当にこの堺近辺の海岸線なんかはもうほとんど土地がない。今の石原町の話にありましたけど、あれは中に入ったら田んぼの中やから、たまたまあれだけの広大な土地を計画するんだと思いますけど、なかなか堺浜の中ではあんなに大きな土地を確保することは難しいと思う。これは計画どおりいついつ公聴会があって、こうこうこれがええとしても、結論は私はしっかりと議論すべきだと思います。

○加我会長 ほか、ご意見等ございますか。よろしいでしょうか。

では、本案はまずは報告事項でございます。場合によっては議論をし尽くすところも必要だと思いますし、都市計画を審議するにあたって、一つに、現状を把握するということと、今までの経緯ということも非常に重要なことだと思います。それらを含めて将来をとということで、今の時代、それから将来にどう汲み取っていくかということも含めて審議ができればというふうに思っております。

次に、都市計画決定までにまた十分に議論を理事者のほうでもご検討いただけるということで進めたいと思います。よろしいでしょうか、ほかにご意見等ございませんでしょうか。ありがとうございます。

では、次の報告事項に移ります。報告事項の3つ目、「市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について」、理事者の説明を求めます。

○都市計画課長（久保） それでは報告事項「市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について」ご説明いたします。資料は資料4でございます。スクリーンも併せてご参照ください。

まず、現在の運用基準についてご説明いたします。市街化調整区域は、無秩序な市街化を抑制すべき区域として開発・建築行為等が制限されていますが、集約型都市構造の形成をより一層推進することや、耕作放棄地の増加や地域の歴史・文化資源の消失など、集落等の維持が困難になることが懸念されることから、平成28年8月に、地域が主体となって地域に応じた市街地の形成を実現し、持続可能な都市の形成に寄与するため、市街化調整区域における地区計画の内容について考え方をまとめた運用基準を策定いたしました。当初は類型として、堺市都市計画マスタープランなどの上位計画に基づく市街地の形成を促進する上位計画適合型と、集落等に必要な機能を誘導することで、地域の生活や環境の維持・向上を図る既存集落等整序型を設け、令和5年2月には、幹線道路沿道等の交通状況に恵まれた地区に

において、工場地や流通業務地を整備し、産業機能の立地を可能とする産業機能立地型を創設いたしました。現在までの運用状況といたしましては、上位計画適合型の黒山東地区、産業機能立地型の石原町二丁地区の２件です。

次に、今回の改定の背景についてご説明いたします。令和３年７月に改定した都市計画マスタープランにおいては、本市の基幹産業である製造業の集積の維持・継承、産業の持続的な発展を図るため、事業を継続しやすい環境の整備や新たな産業空間の創出などにより、本市の立地魅力を高め、投資の誘導を図ることを位置づけております。また、令和８年３月に策定した「堺産業戦略（第２期）」においては、「新たな産業用地の確保に向けた取組」が重点施策として掲げられ、低・未利用地の有効活用や新たな産業用地確保が求められているところです。その一方、本市の市街化区域のうち、工業専用地域・工業地域・準工業地域などの工場等の産業機能の立地が可能な用途地域においては、大規模な低・未利用地が不足しており、新たな産業機能立地の余地が少ないことを踏まえ、市街化調整区域における土地利用の適正化を図りながら、より積極的に産業機能を誘導し、地域経済活動の活性化や雇用の創出を図るため、「市街化調整区域における地区計画の運用基準（産業機能立地型）」を改定しようとするものです。

次に、現在の産業機能立地型の概要についてご説明いたします。対象区域は、幹線道路沿道の区域とし、沿道から５００メートル以内であることとしています。ここでいう幹線道路とは幅員２０メートル以上の完成済みの都市計画道路をさします。ただし、檜尾上之線と交わる道路については、檜尾上之線以北に限るものとしております。

続きまして、対象規模は３ヘクタール以上とし、地域貢献として、開発者による幅員１２メートル以上の後背地へのアクセス道路の整備、周辺環境に配慮した緑化を求めています。

その他、原則、全員同意が必要であることや、企業立地の見通しがあること、市街化区域に編入すべき区域については、整備が概成した時点で市街化区域に編入するものとする等としています。

それでは、改定内容についてご説明いたします。まず対象区域ですが、現在の制度では、対象区域を幹線道路の沿道５００メートル以内としています。今回、農地とのゾーニングに配慮しながら、より積極的に産業機能の誘導を図るため、地区計画を定めようとする区域が工業系の用途地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）に隣接する区域であれば、「沿道５００メートル以内」の制限を適用しないものとしたいと考えております。これにより、農地との混在を回避し、既存の工業系市街地との一体性を確保しながら、対象区域の拡大を図ることが可能になるものでございます。

産業機能立地型の対象用途としては、製造業施設（工場）、研究施設、流通業務施設、データセンター等ＩＴ関連施設としております。このうち、税収等の観点から、工場及び研究施設を積極的に誘導するため、これらの用途を整備する場合は、３ヘクタールの対象規模要

件を適用しないものとしたいと考えています。

変更内容の説明は以上です。なお、これらの基準はあくまで都市計画提案ができる基準であり、地区計画の都市計画提案が出てきた際には、地域の状況などを丁寧に審査し、別途、本審議会に諮らせていただくことになります。

最後に、今後の予定についてですが、本日の本審議会でのご意見などを踏まえまして、11月頃の本審議会でも諮問させていただき、運用基準を改定したいと考えています。

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・ご質問等をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

辻委員、どうぞ。

○辻委員 今日は初めて出席させていただきまして、非常に参考になりました。私は農業を守らなアカン立場の人間でございますので、今回のこの説明を聞きまして、非常に危惧されるのが、いわゆる市街化調整区域ですね。そこにはたくさんの農地があるんです。そこへそれを拡張して、さらに許可しようというようなことを言っておられるんですね。それで500メートルのその後ろ側にも、農地がたくさんある。これはこういうことができるけども、こういう条件であれば許可できませんよと、そういう項目を設けるべきじゃないかと。例えば、この後ろ側に、いわゆる集団的に利用集積で大規模にやっておられる方もおるんですよ。そういう方の土地もこういう形でやられたら、その方々はどないするのですか。農地がなくなりますよ。だからその辺、農地がなくなる、今1,000ヘクタールぐらいしかないんです、堺に農業。これでこういうことをどんどんされたら、どんどんどんどん農地が減っていきますよ。我々農業をやっている人間はどうやって暮らしていけばいいんですか。ますます困りますよ。しかも今我々がやろうとしているのは、いわゆる利用集積で、遊休農地化される農地を担い手に、4ヘクタール、1ヘクタール、大きい方では40ヘクタールぐらい農地を請け負ってやっておられる方もおられるんです。それを市街化調整区域に、石原町もそうですわ。あれも私は非常に危惧しています。あそこにもたくさん農地があります。あそこでもかなり大きな規模で4ヘクタール単位、1ヘクタール単位で担い手が農地を守っていらっしゃるんです。そういうような農地を奪ってしまうようなことでは引き継いでいただけない。そういうことはすべきじゃないと思います。そのためには、こういうことを考えているんだけども、こういう条件であればできませんよと、そういうのを1項目入れていただいたらいかがかと私は思います。よろしくお願いします。

以上です。

○加我会長 理事者、いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） もちろん我々といたしましても、農業を守っていくという立場も当然都市計画の部局としてはございますので、その観点でまず一つ、市街化調整区域であ

れば、まずそもそもの幹線道路沿道ということで利便性の高いエリアであれば、産業立地を認めていこうというところで設定したものでございます。それは先ほどの築港の中での議論でもありましたけど、市街化区域の中になかなか産業機能が立地できる場所が少なく、建て替えとかができなくて、市外へ転出してしまうというような事例もある中で、そういったところを何とか産業という観点ですけれども、守っていかなきゃいけないというところで、幹線道路沿道であれば、市街化調整区域であってもまず立地を認めるという制度をつくったというところが1点です。

それに加えて、今回、農業という側の観点から行きますと、ご説明の中でも申し上げたように、一番やはり懸念されるのは市街化調整区域、おっしゃっていたように農業を営まれている方が非常に多いということです。農地と工業系の市街地が混在するというのが一番望ましくない状況であるかなということを考えまして、そういった意味で今回、既存の工業系の市街地と一体的なエリアを形成する地域であれば、工業用地と農地の混在を防げるという趣旨で500メートルを超えるエリアであっても、そういったエリアと一体的な区域設定をしていただいた場合は認めていきたいということでご報告させていただいたところです。ただ、おっしゃっていたような趣旨での農地を守っていくという観点でのご意見をいただきまして、今この場でどういった場合であれば、いい悪いというところもすぐにお答えできるところでもありませんので、引き続き農政部局さんとも協議させていただいてということと、あと、説明の最後にも申し上げたのですが、今回のこの基準といいますのは、この基準をクリアしていただいたら即オーケーになるということではなくて、この基準をクリアしていただいた上で提案書を作成していただいて、それについてもこの中でご審議いただくということなので、即オーケーになる基準ではないということとはご理解いただけたらと思います。そういった中で、この基準を満たした上で提案をいただいて、さらにその内容について、今おっしゃっていた農業の観点も含めて満足できるものであるかという審査がもう一段階あるということはあるかと思いますが、そこはご理解いただければと思います。

以上です。

○加我会長 辻委員、引き続いて。

○辻委員 農地には、第一種農地、第二種農地、第三種農地、3つの種類の農地がある、市街化調整区域に。いわゆる農地が一連の農地がずっと広がっていると、これが第一種農地です。その中に学校があるとか、商業施設があるとか、それは二種農地、近くに工業団地とか工場とか商店街とか、これは第三種農地なんです。だからここで許可するのは、第三種農地だけだと、第一種、第二種農地はできませんよというような形で持っていっていただいたら、農地が残っていくんじゃないかと。私が心配しているのは、こういうことをやれば、どんどんどん堀から農地がなくなってしまって、我々農家はどこへ行けばよろしいですか。働

きにどこかに行かなあかんわけでしょう。しかも今我々が取り組んでいるのは担い手で、若い方が農業にどんどん進出してほしい、やってほしい、頑張ってくれと、この暑い中皆が頑張って田植えをやったわけですよ。米作りもした。やっとりんです。若い者がぼちぼち今農業って面白いな、やってみようかというような方もどんどん出てきとるんですよ。そういう雰囲気の中に今農業はあるんです。高齢化でだんだん遊休農地とかが増えてきた。これじゃあかんということで、我々農業委員が立ち上がって、今どんどん農業を活性化させようという動きにあるんですよ。そういうところへ、ここへ倉庫を造るから、おまえのところの農地を売ってくれと、出ていってくれというようなことで話を持っていったら、またぐらついてくるんです。田んぼを売って金をもらったら楽ですわ。また貸してお金をもらったら楽です。この暑い中で40度する暑さの中で、畑仕事、田んぼ、米作り仕事をしなくても、貸したらお金が入ってくる。そういうことになれば、どんどん農業なんかはそんなあほらしくてやってられへんというような方がどんどん増えてくるんじゃないかということなんですね。こういうことができますよと皆さんに言ってしまえば、こういう地域計画を立ててやったら面白いじゃないかということで、どんどん案が出てきて、なるほど、堺は固定資産税が入ってきて、裕福になってくるけどもその一方で、農地が廃れていくと、そういうことを十分ご理解の上で計画を立てていただきたいと思います。よろしくお願いします。

○加我会長 理事者、いかがでしょう。

○都市計画課長（久保） ご意見の趣旨は理解いたしました。引き続き検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

○辻委員 お願いします。

○加我会長 葛村委員。

○葛村委員 大阪府で一番は農業生産、堺市が一番、よく分かりますし、私たち産業界としても農業を盛り上げるという、いろいろな施策も考えてやっています。その中でやはり工場の立地が少ないというのは事実ですし、誘致ができない。その中でも、やはり混在しているというのが大きな問題になっています。だから、整理できる部分は整理して、今この計画をきっちりやって、本当に分けられるのだったら分けてやってもらわなければ進出しても、やはり農地のやはり影の問題とかを含めて、その操業ができなくなる。というのも音とか光だけで農作物はなかなか反応するということで、できないといういろいろクレームがきます。だから、そうなってしまつては来られた人も大変なんですよ。だからこれを審議会できっちりやっていただくというのが、商工会議所でも一番だと思いますし、守るのはお互いに守りながらやっていかなきゃ駄目だと思いますので、お願いしたいと思います。

○加我会長 ありがとうございます。

 ほか、ご意見ございませんでしょうか。

 吉川守委員。

○吉川（守）委員 辻委員からお話があって、私も地域に百姓というか、農地がありますから、いろいろ懸念するところがあります。今回の改定案ですけれども、令和5年の2月に一度、改定をされて、幹線道路から12メートル、それと500メートルの範囲まで開発ができるように提案ができるようになりました。今回はこれに引き続いて、より奥まで、より深くまで工業地と隣接をすればできるということですので、あまりにも早急にということですかね、その懸念をするわけです。5年ですから3年前に改定をされて、また今回改定をしようということの中で、より広く、より深くやっていこうということに関するところは、もうちょっと考えていただくように。堺の農業というのは非常に大事にしたいと思いますし、地域の中でもそういうことがありますので、それは皆さん方、十分考えていただいて、ご意見を集約していただきたいと思います。

石原町の事例で、まだ1例しかないとは聞いていますから、その中ではどうなのかというものの疑問があるということです。

以上です。

○加我会長 理事者、いかがでしょうか。

○都市計画課長（久保） 今いろいろご意見をいただいております、特に農業を守る側からのご意見かなと思いますので、この現時点でどうしますという答えまではできませんけれども、いただいたご意見の趣旨を踏まえまして、引き続き検討させていただきたいと思います。

○加我会長 ほか、いかがでしょうか。

吉川副会長。

○吉川副会長 すみません、全く違う話ですけれども、今回はこの対象区域と対象規模をそれぞれ見直そうという話ですが、対象区域は一定合理性はあると思うのですけれども、この対象規模の中で工場と研究施設については3ヘクタール以上というのを緩和しようという、だったら幾らまでいいかという話はなくて、下限がなくて、この意図というのはどういうところにあるのでしょうか。

○加我会長 理事者、お願いします。

○都市計画課長（久保） 下限を定めていない意図ということでよろしいですかね。原則3ヘクタール以上としておりまして、制度の中で12メートルの幅員の後背地へ接続する道路を造っていただくという条件を設定しております。それを造っていただくことと工場なり、研究施設ということですので、一定の規模は必要な施設かなと思いますので、そうなりますと、建築物を建てる敷地と道路を整備していただく敷地ということで考えますと、一定下限というのは出てくるのかなと思うのですけれども、そこはあえて数値を設定せずとも、その下限というのはおのずと出てくるところがあるということで、あえて設定していないところでございます。

○加我会長 吉川副会長、どうぞ。

○吉川副会長 その曖昧性が今後、何らかの課題を残さないかということがちょっと懸念されていて、今それはどういうことかというのは思いつかないのですけれども、おっしゃるように12メートル幅員の道路を造ったら、それだけで例えば500メートルだったら6000平方メートルあるわけですから、当然3ヘクタールでは割りが合わないというのは分かるのですけれども、それを設けないというふうにされたというのは、今後何らかの懸念が生じないかどうかというのが、今思うところなのですね。おっしゃるように、3ヘクタール以上でないともともと採算が合わへんやんと、だったらそのままでいいんじゃないかと思ったりもするのですね。その意図をもうちょっと明確にさせていただいたほうがいいのかなという気がするのですけれども。

○加我会長 理事者、どうぞ。

○都市計画課長（久保） そうですね、下限を設けなかった意図は先ほどご説明したような考えだったのですが、そもそもこれをなぜ3ヘクタール以上と言っていたのを、こういった改定をしようという案にしたかというところで行くと、この制度をつくってから、いろいろ制度活用に向けてのご相談等もいただくのですけれども、やはり昨今の流れで、物流施設が多くて、実際にいうと工場というお話というのはいただけていないところもございます。もちろん物流施設が悪いということではないのですけれども、今市内にはなかなか産業用地もない中で、物流施設ということでどんどん土地活用されていったら、工場を立地できるような場所もなくなってしまうというところ、そういったところも踏まえて、あとは税收等の関係、雇用等の観点から含めても、工場、研究施設なんかを積極的に誘導したいという考えもありますので、そういった中で数値の根拠が設定できていないところではあるのですけれども、この中で工場ないし研究施設などを誘導するための改定ということで今回この案をお示ししている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。

どうぞ、山口委員。

○山口委員 基本的に市街化調整区域における産業の保全に関する考え方で、私自身は消費者の立場からも、日本という国の国力を強靱化するためにも、やはり農業というのを軽視しては絶対に国として成り立っていかない。何となく日本は工業立国のように思われていますけど、実はそうじゃなくて、昔からもう農業で成り立ってきた国ですから、今、辻委員さんがおっしゃったように、堺市として何が言いたいかといいますと、この市街化調整区域で、こういう細かいルールを、ちょこちょこ変更をしはる、その背景にきちっとやはり先ほど葛村会頭もおっしゃいましたけれども、産業用地をどのように整理するかとか、私、この間、北海道の苫小牧市に行ってきたのですが、北海道ですから土地はうなるほどあるとはいえ、

やはりどういう企業を誘致してくるか、その用意している産業用地にどのぐらいの電力が供給できるかどうかとか、水が供給できるかどうか、よく考えてやってはるわけですね。だからそういう意味ではもちろん農業も含めて、農業を守るというよりも、農業を発展させる、むしろ、そういう考え方を持って産業政策をやっておられるので、私はこの市街化調整区域というのが、何かしらちょこちょこルール変更するんじゃないくて、もっと大枠のところでも根本的に堺市としてどうしていくのか、そういうお声がある中で、こんな案を出してくるまでに、やはり辻委員さんたちにちゃんと意見を聴いた上で、ここへ持ってきていただけたらと思うんです。そういうことでよろしくをお願いします。

○加我会長 ほか、ございませんでしょうか。

天野委員、どうぞ。

○天野委員 自治連合会の天野です。

特に私は先ほどから出ているような、皆さんがおっしゃっているような市街化調整区域をどうするかとか、それはちょっと二の次として、今地元で密着したことを言わせていただきたい。実はもう既にニトリの横、開発は終わっていますよね。建物が建っています。このときに、私は何も言わんと黙って聞いていました。そうすると説明会は東区ばかり、何で北区はしないんですか。いや、大阪中央環状線を挟んだら北区ですよ。関係ないみたいな言い方をされました。冗談じゃないですよ。大阪中央環状線のセンターから北は北区です。センターから南は東区です。お互いに隣同士なんです。それで東区には3回も4回も説明会をやっている。北区はゼロです。おかしいんじゃないでしょうかというようなことで、課長にも申し上げました。それで、最終的には説明会をやってもらいました。三々五々、いろんな意見が出ました。意見が出たけども、最終的にどんなことが問題になったかといいますと、大阪中央環状線というのは、確かに車の幹線道路です。でも、あの道を見てください。今でも五十日には渋滞を起こしています。ましてや、あの道に入って、あのエリアに入っていくのに、どこかでUターンをしてこないといかん。そのUターンの車のことを全く考えていない。あとは野となれ山となれ、開発が終わったらええやないかと、こんなように私は受け取りました。そうじゃなくて、渋滞をどうしたら解消できるのかというようなことも含めて検討すべきやとそのときに申し上げました。今現在もそれも解消していません。こうしますよという話はありません、確かに。でもそれが決定的な話としては聞いていません。そんな状況が今現在続いております。今後、さらにこの石原二丁をまた開発しようとしている。石原二丁も先ほどからいろんな意見が出ますけども、要は、袋小路だ。その地区の農家の方が土地を売却したとして、それがこれから拡大できるでしょうか。そうすると、私のこれは簡単な素人考えですけども、あれが真つすぐ南に抜けて、例えば新しい道ができた上で、どこかの道に接続される。例えば大阪狭山線へつなぐというようなことができるのであれば、別です。でも今現状では、そんな絵もないのでしょ。そういうことを考えますと、これができます

と、また大阪中央環状線で渋滞を起こします。いろいろなことを考えまして、とにかく私は北区のことばかり申し上げて申し訳ないですけど、ただ最後に一点だけ、皆さんの努力を買わせてもらいます。今回は北区も説明会の中に入っています。ありがとうございます。

以上です。

○加我会長 ありがとうございます。

ほか、ご意見ございませんでしょうか。

本件、市街化調整区域における地区計画をどのように進めていくかということで、市街化調整区域における土地利用をどう進めていくかではなくて、ここで地区計画を実施できるかどうかということでございます。市街化調整区域は元農地であり、農業という生業の場所であり、一種、二種、三種の農地区分もございます。ただし、幹線道路沿道で、さらに工場、研究施設等が連担する工業系の土地利用のところについてどう考えていくかということでございます。本日、いただきました意見を十分加味して、理事者のほうで検討していただいて、次のステージというか、案に進んでいただければというふうに思います。

本日いただきましたご意見を十分加味してご検討いただければと思います。

ほかはよろしいでしょうか。

では、ありがとうございます。

最後の案件でございます。報告事項の4つ目、「堺市三宝処理区公共下水道（堅川下水ポンプ場）の変更について」でございます。

理事者に説明を求めます。

○下水道事業調整課長（溝上） 下水道事業調整課長の溝上と申します。どうぞよろしくお願いします。

「堺市三宝処理区公共下水道（堅川下水ポンプ場）の都市計画変更の素案について」ご報告いたします。スクリーン及び資料5をご参照ください。

今回対象となる堅川下水ポンプ場は、三宝処理区公共下水道のポンプ施設として、昭和33年4月に都市計画決定したポンプ場となります。堺区戎島町5丁に位置しており、面積は約1,730平方メートルとなります。

続いて、集水区域につきまして、古川排水区、陵西排水区の合計約81ヘクタールを集水区域とする下水ポンプ場となります。合流汚水を緑色のルートで三宝下水処理場へ送水しておりましたが、今回、古川下水ポンプ場（第2施設）及び関連施設の整備が完了し、新たな送水ルートとなり、堅川下水ポンプ場の機能が古川下水ポンプ場へ統合されました。

続きまして、機能統合についてご説明いたします。これまで堅川下水ポンプ場にて揚水して処理場へ送水しておりましたが、機能統合による古川下水ポンプ場の新設と、新たに送水ルートを布設したことにより、自然流下が可能となり、堅川下水ポンプ場で揚水する必要がなくなったため、機能を停止し、廃止とするものです。これらのことを踏まえまして、堅川

下水ポンプ場を廃止いたします。

最後に、今後の流れについてご説明いたします。本日ご説明いたしました内容をもって、9月5日と7日に堺市立市小学校で説明会を開催する予定です。その後、10月頃に公聴会、12月頃に都市計画案の縦覧を行いまして、令和9年2月頃の本審議会に付議し、都市計画の変更・告示を行う予定でございます。

説明は以上になりますが、最後に、本日途中でご退席となりました葛村委員より、本変更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。

ご意見といたしまして、この堺旧港に隣接した土地は、堺市としてにぎわい創出の面から有効活用すべき土地であり、跡地の利活用については、そのような総合的な観点で検討すべきであるというものでございます。今後の利活用については、庁内関係部局と協議の上、総合的な観点で検討し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。

○加我会長 本件について、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。よろしいでしょうか。

送水ルートが変更され、機能がなくなかったということで、堅川下水ポンプ場の廃止でございます。またこれに伴って、内水氾濫等の危険性も減るということでよかったでしょうか。

○下水道事業調整課長（溝上） はい。新しいポンプ場になりまして、機能も増強されておりますので、リスクも軽減されていることになります。

○加我会長 ありがとうございます。

ほか、ご質問・ご意見等ございますでしょうか。

では、この廃止に伴って、余剰地ができようかと思っておりますので、旧港の活性化ということからと思っておりますので、それに併せて十分な議論をしていただいて、跡地を活用していただければと思います。よろしいでしょうか。

では以上で、本日の案件、報告事項は全てでございます。長きにわたり、皆様のご意見を誠にありがとうございました。

最後に、事務局から報告事項等はございませんでしょうか。

○司会（垣内） 最後に、事務局から1点だけ報告させていただきます。

前回、令和8年2月に開催いたしました、令和7年度第3回堺市都市計画審議会において、諮問させていただきました、「持続可能性とエリア価値を求める都市機能誘導方針～容積率緩和制度の運用ガイドライン～」につきましては、本年4月より運用を開始しております。

本ガイドラインは、都市計画提案制度を活用することを基本としておりますが、ガイドラインの対象区域である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、都市機能誘導区域での民間投資を促進する環境整備の一環として、本ガイドラインに基づく

都市計画提案にあつては、都市計画法の規定に基づきまして、対象とする区域及びその都市計画の種類を限りまして、必要な面積要件を0.5ヘクタール以上とするものから0.2ヘクタールとするような形で、条例につきまして令和8年第2回市議会において議決いただきまして、令和8年4月より施行しておりますことをご報告させていただきます。

報告事項は以上でございます。

本日は、長時間にわたりまして、ご議論いただきまして誠にありがとうございました。

これをもちまして、令和8年度第1回堺市都市計画審議会を終了いたします。

本日はありがとうございました。

(午後4時13分閉会)