

拠点への都市機能誘導に向けた用途地域等の変更にに関する説明会でいただいたご質問まとめ

日付	場所	参加人数
令和7年1月16日(木)	北区役所 1階大会議室	5名
令和7年1月18日(土)	東区役所 2階会議室(201・202)	1名
令和7年1月18日(土)	北区役所 1階大会議室	3名
令和7年1月21日(火)	東区役所 2階会議室(201・202)	1名

全般

Q. 今回の変更区域は既存の商業施設が立地している区域となっているが、市として建替えを行うような計画があるのか。また、今回対象となっている地区の周辺についても商業地域にした方が活用しやすくなっていいのではないかな。

A. 今回の変更については堺市立地適正化計画の策定に伴い、地域拠点の中でも駅周辺の商業系の用途地域が小さい北野田駅前と新金岡駅前を対象に都市機能を誘導する目的で既存の商業施設が立地している区域を商業地域に変更し、将来建替えを行う際の可能性を広げるという趣旨で行っています。市として今回の変更区域で何か事業を行う予定があるというものではありません。

Q. 準防火地域から防火地域になることで何が変わるのか。

A. 建物の規模によっては今まで準耐火建築物を建てていただかなかったものが、耐火建築物を建てなければならなくなる場合があります。

Q. この変更によって何かが大きく変わるのか。

A. 今回の変更は既存の商業施設の将来的な建替えを見越したものであり、すぐに何かが変わるものではないと考えております。

Q. 堺市が変更した内容に合わせて民間企業が検討していくということか。

A. 今回の変更に合わせて堺市が事業を行うわけではなく、今回の変更によって民間活力を誘導していくことを目的としています。

Q. 容積率300%と400%の違いで大きく変わるものなのか。

A. 容積率が100%上がることで、設計の自由度は上がると考えています。

Q. 用途地域等の変更は市が行っているが、住民の要望等あれば随時変更してもらえるものなのか。

A. 要望はお聞きますが、要望を受けたら変更するというものではなく、5年に1度区域区分及び用途地域等の一斉見直しを行っており、その際に見直しの対象地区として検討をし、様々な状況から変更すべきか否かを判断することになります。

新金岡駅前地区

Q.北区役所の新金岡地区活性化推進室が新金岡地区の活性化に向けた取組を進めているが、そことの兼ね合いはどうなっているのか。

A.新金岡地区活性化推進室においては新金岡地区の公的賃貸住宅等の建替えに伴う活用地を活性化へとつなげる検討をしており、情報共有をしながら取組を進めています。

Q.市として今回の変更箇所だけでなくURの団地等の地区についてURと連携して活性化するなどの検討はされていないのか。

A.新金岡地区については、大阪府・大阪府住宅供給公社・UR等と公的賃貸住宅の集約建替などによる地区の活性化に向けた協議・検討を行っています。

北野田駅前地区

Q.北野田の商業施設周辺の建物は建替えの際に制限が厳しくなる可能性もあるということか。

A.規模によっては厳しくなる場合もありますが、容積率が上がることによりこれまでより規模の大きな建物が建てられるというメリットもあります。

Q.北野田駅前地区の変更は市としてより活性化させるために変更するのか地域からの要望があつてのことなのか。

A.堺市立地適正化計画では駅周辺に都市機能を誘導することを目的として各区の中心的な拠点に都市機能誘導区域を設定しておりますが、新金岡駅前と北野田駅前についてはほかの拠点に比べて商業系用途地域が小さく、都市機能を誘導する余地が少ない状況です。その中でできる対応として、現状商業施設が立地している区域の用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更し、容積率を300%から400%に変更することで建替えの際により都市機能の集約を図ることを目的に素案を作成しました。