

令和 5 年度 第 3 回  
堺市都市計画審議会

# 議 案 書

令和5年度 第3回

堺市都市計画審議会付議案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定 権者	頁
185	南部大阪都市計画地区計画（石原町二丁地区）の決定について（市決定）	市	2
186	建築基準法第51条ただし書の規定に基づく その他の処理施設（一般廃棄物処理施設）について	—	6
187	建築基準法第51条ただし書の規定に基づく その他の処理施設（一般廃棄物処理施設）について	—	9
188	第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の 変更に関する方針（堺市）について	市 （策定）	12

議 第 1 8 5 号  
堺 都 計 第 1 0 1 5 号  
令 和 6 年 2 月 6 日

堺市都市計画審議会  
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

南部大阪都市計画地区計画の決定について（付議）

標記について、都市計画法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

## 南部大阪都市計画地区計画の決定（堺市決定）

都市計画石原町二丁地区地区計画を次のように決定する。

### 1. 地区計画の方針

名 称	石原町二丁地区地区計画	
位 置	堺市東区石原町二丁地内	
面 積	約 4.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。</p> <p>堺市都市計画マスタープランにおいては、本地区北側の大阪中央環状線沿道は「工業系産業地」、本地区は「都市農業共生地」であるが、「都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。」と方針が掲げられている。</p> <p>これらの特性を踏まえたうえで、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等の立地誘導とあわせて地区施設（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。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。</li> <li>地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。緑被率は20%以上を確保する。</li> </ul>
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する区画道路1号を整備する。</li> <li>区画道路1号と東側市道とを接続する区画道路2号を整備する。</li> <li>広域緊急交通路に指定されている大阪中央環状線沿道には、地域防災・地域活動にも利用できる緑地を整備する。</li> </ul>
	建築物等の整備の方針	<p>地区北側の大阪中央環状線沿道の操業環境や地区南側の営農環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の緑化率の最低限度についての制限を行う。</p>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設Ⅰ（区画道路1号、幅員12m、延長約340m）</li> <li>・地区施設Ⅱ（区画道路2号、幅員5～6.5m、延長約110m）</li> <li>・地区施設Ⅲ（緑地、約1,330㎡）</li> </ul>
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 工場</p> <p>(2) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む）</p> <p>(3) 前各号の建築物内に設けられるもので、その施設利用者のために供するもの、又はその機能を補完するもの</p> <p>(4) 地区施設Ⅲ内に設けられる休憩所、公衆便所</p> <p>(5) 公益上必要な建築物で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の4及び令第130条の5の4に規定するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6 ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。）第53条第3項第2号に該当する建築物については10分の1を加えた数値とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、2mとする。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	31m
		建築物の緑化率の最低限度	100分の15 ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

## 理 由

堺市都市計画マスタープランにおいて、市の活力を創出する産業地を形成するために、市街化調整区域の幹線道路沿道では、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するとしている。

このような中、本地区において工場及び流通業務施設等の立地を目的とし、都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく市街化調整区域の地区計画の都市計画提案が株式会社フジタからなされた。

本案は、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等の立地誘導とあわせて都市施設（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ものであることから、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。

議 第 1 8 6 号  
堺建安第D-29号  
令和6年2月6日

堺市都市計画審議会  
会長 嘉名 光市 様

特 定 行 政 庁  
堺市長 永藤 英機

建築基準法第51条ただし書の規定に基づく  
その他の処理施設（一般廃棄物処理施設）について（付議）

標記について、建築基準法第51条ただし書の規定により、次のように審議会  
に付議します。

建築基準法第51条ただし書の規定に基づく  
その他の処理施設（一般廃棄物処理施設）について

建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置は次のとおりである。

施設の種類	位置	面積
一般廃棄物処理施設	堺市西区築港新町3丁 31、48、50-1、 50-2、50-3	12,674.93㎡

「敷地の位置は計画図表示のとおり」



## 理 由

本施設の敷地の位置については、建築基準法第51条ただし書の規定により、その他の処理施設の用途に供する建築物（産業廃棄物処理施設）として平成6年に当初許可を受けている。

今回、同施設において、既存の施設を利用し新たに一般廃棄物を処理するにあたり、建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可が必要であり、都市計画審議会に付議するものである。

議 第 1 8 7 号  
堺建安第D-32号  
令和6年2月6日

堺市都市計画審議会  
会長 嘉名 光市 様

特 定 行 政 庁  
堺市長 永藤 英機

建築基準法第51条ただし書の規定に基づく  
その他の処理施設（一般廃棄物処理施設）について（付議）

標記について、建築基準法第51条ただし書の規定により、次のように審議会  
に付議します。

建築基準法第51条ただし書の規定に基づく  
その他の処理施設（一般廃棄物処理施設）について

建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置は次のとおりである。

施設の種類	位 置	面 積
一般廃棄物処理施設	堺市西区築港新町 1丁5番38、 3丁44番20	19,168.10㎡

「敷地の位置は計画図表示のとおり」

## 理 由

本施設の敷地の位置については、建築基準法第51条ただし書の規定により、その他の処理施設の用途に供する建築物（産業廃棄物処理施設）として平成13年に当初許可を受けている。

今回、同施設において、既存の施設を利用し新たに一般廃棄物を処理するにあたり、建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可が必要であり、都市計画審議会に付議するものである。

議 第 1 8 8 号  
堺 都 計 第 1 1 3 5 号  
令 和 6 年 2 月 6 日

堺市都市計画審議会  
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更に関する  
方針（堺市）について（諮問）

標記について、都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、  
次のとおり審議会に諮問します。

# (案)

## 第 9 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更に関する方針(堺市)

### 1. 本方針の位置づけ

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、昭和 45 年 6 月 20 日に都市計画決定されて以降、8 回にわたる府内一斉見直しを経て現在に至っており、令和 7 年度には第 9 回目となる見直しを実施する予定である。

このような中、大阪府では令和 5 年 2 月に「第 9 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」(以下、「府方針」という。)を定めている。

本方針は、府方針に示される市街化区域及び市街化調整区域への編入の考え方を踏まえつつ、本市の区域区分の変更に関する考え方を示すものである。

### 2. 関連法令等

区域区分の変更は、本方針のほか、都市計画関係法令、「都市計画運用指針」及び国通知の「都市計画と農林漁業との調整措置について」等に基づき実施するものとする。

### 3. 市街化区域への編入について

#### 3-1 編入検討区域

府方針では、都市機能の集約や産業立地の促進に向けて、市街化区域への編入を検討する区域を、市町村マスタープラン等に位置づけられた、「鉄道駅、市役所・町村役場等地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」又は「主要な幹線道路(4車線以上を基本とする。ただし、交通環境との調和が図られる場合はこの限りではない)沿道の区域」(ただし、住宅系土地利用が図られる場合は「生活拠点からの徒歩圏の区域」とする)としている。

本市でも堺市立地適正化計画(案)や堺市都市計画マスタープランにおいて、集約型都市構造の形成を進めることとしていることから、市街化区域への編入検討区域は、府方針と整合を図り、(1)又は(2)の区域とする。

(1) 住宅系土地利用が図られる区域において、以下のア・イのすべてを満たす区域

- ア 鉄道駅から徒歩圏の区域又は美原都市拠点の区域
- イ 新市街地又は既成市街地である区域

新市街地、既成市街地とはそれぞれ以下のすべてを満たす区域とする。

#### ○新市街地

対象区域において、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域。

#### ○既成市街地

- ・令和 2 年国勢調査における人口集中地区の区域であって、人口密度が 40 人/ha 以上の区域。
- ・50ha 以下の概ね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他こ

れに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上である区域。

- ・都市基盤施設が整備されているなどすでに市街化が図られているが、市街化区域に編入することにより、より良好な市街地の形成及び保全を図っていくべき区域。

(2) 産業系土地利用が図られる区域において、以下のア・イのいずれかを満たす区域

ア 鉄道駅から徒歩圏の区域又は美原都市拠点の区域

イ 計画幅員 20m以上の都市計画道路（完成済み）沿道の区域

### 3-2 編入基準

市街化区域に編入する場合は関連法令等による基準のほか、以下のすべての基準を満たすこととする。なお、対象地区における事業の進捗状況に応じて市街化区域への編入を保留する制度の活用も検討する。

- ①現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域であること
- ②良好な市街地の形成のため、用途地域やその他の地域地区を適切に定めること
- ③新市街地における市街化区域編入の場合、計画的な市街地の形成を図るため、区域内に地区計画や土地区画整理事業等を定めること
- ④新市街地における市街化区域編入の場合、緑被率 20%を確保するため、法令等による緑地の確保など、適切な措置を講ずること
- ⑤産業系土地利用の市街化区域編入については、区域内に地区計画等を定めることにより、住宅の立地を抑制する措置を講ずること
- ⑥災害リスクの高い区域や農業振興地域（農用地区域を含む）は原則含まないこと
- ⑦市街化の動向並びに都市計画施設を含む鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域は原則含まないこと

## 4. 市街化調整区域への編入について

災害の発生のおそれがある又は、開発又は建築行為が殆ど行われておらず、計画的な市街地整備の見込みがない区域について、市街化調整区域への編入を検討する。

## 5. 界線整理について

区域区分の境界とされている道路、河川等の位置の変更により、区域区分の境界が不明確となっている場合には、原則として、界線整理を行う。

## 6. 区域区分の境界の設定方法

区域区分の境界は原則として鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定める。