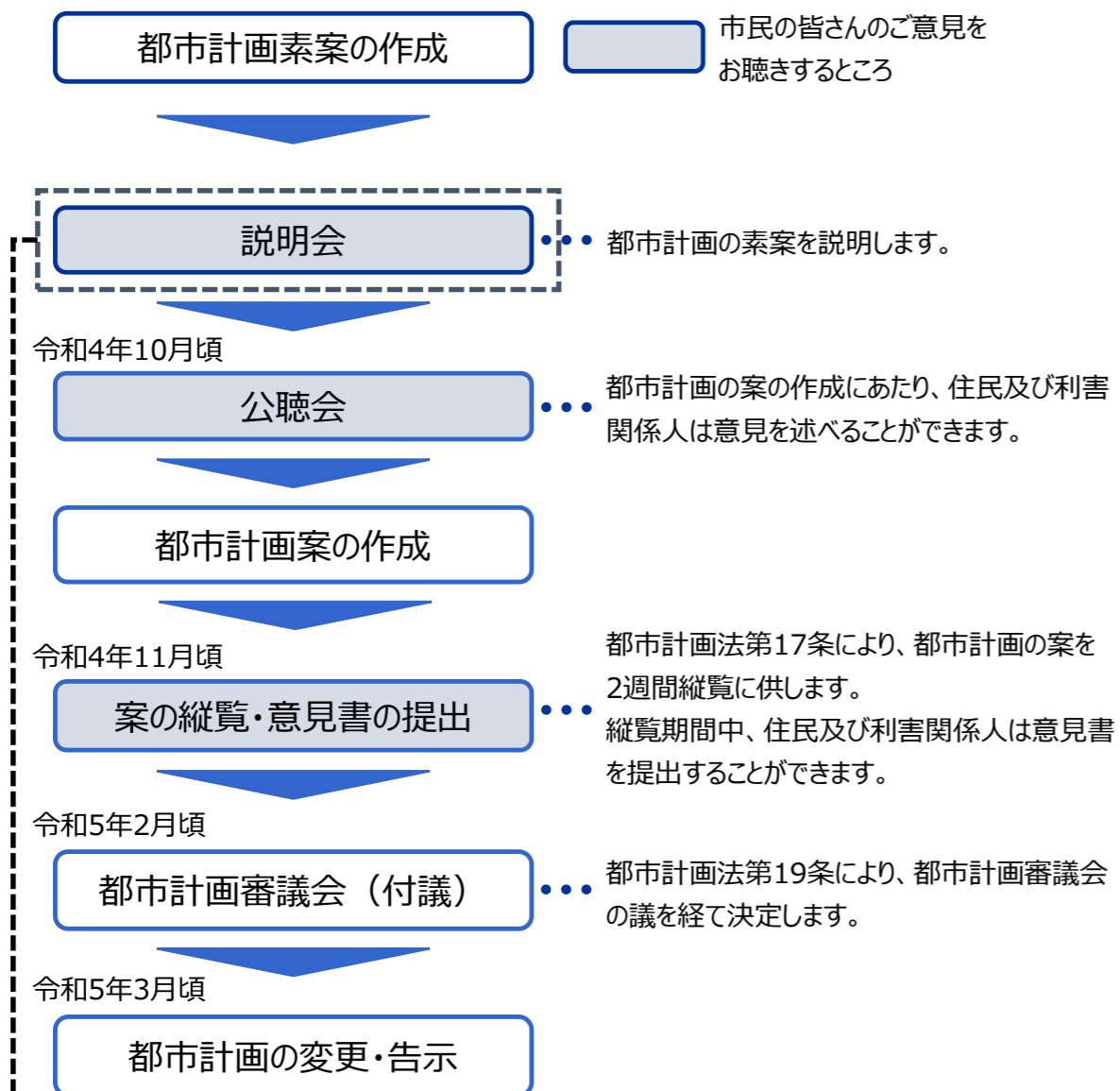


黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更（素案）について

3. 都市計画手続きの流れ（予定）



説明会の日程

日時	場所
令和4年9月9日（金） 19時～20時	美原区役所 本館5階大会議室 [所在地：堺市美原区黒山167-1]
令和4年9月10日（土） 10時～11時	美原区役所 本館5階大会議室 [所在地：堺市美原区黒山167-1]

※本説明会では、農地所有者向け生産緑地地区の説明も実施します。

※ご来場については、公共交通機関等をご利用ください。

4. お問い合わせ先 9:00～17:30（ただし、土・日曜日、祝日は除く）

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課

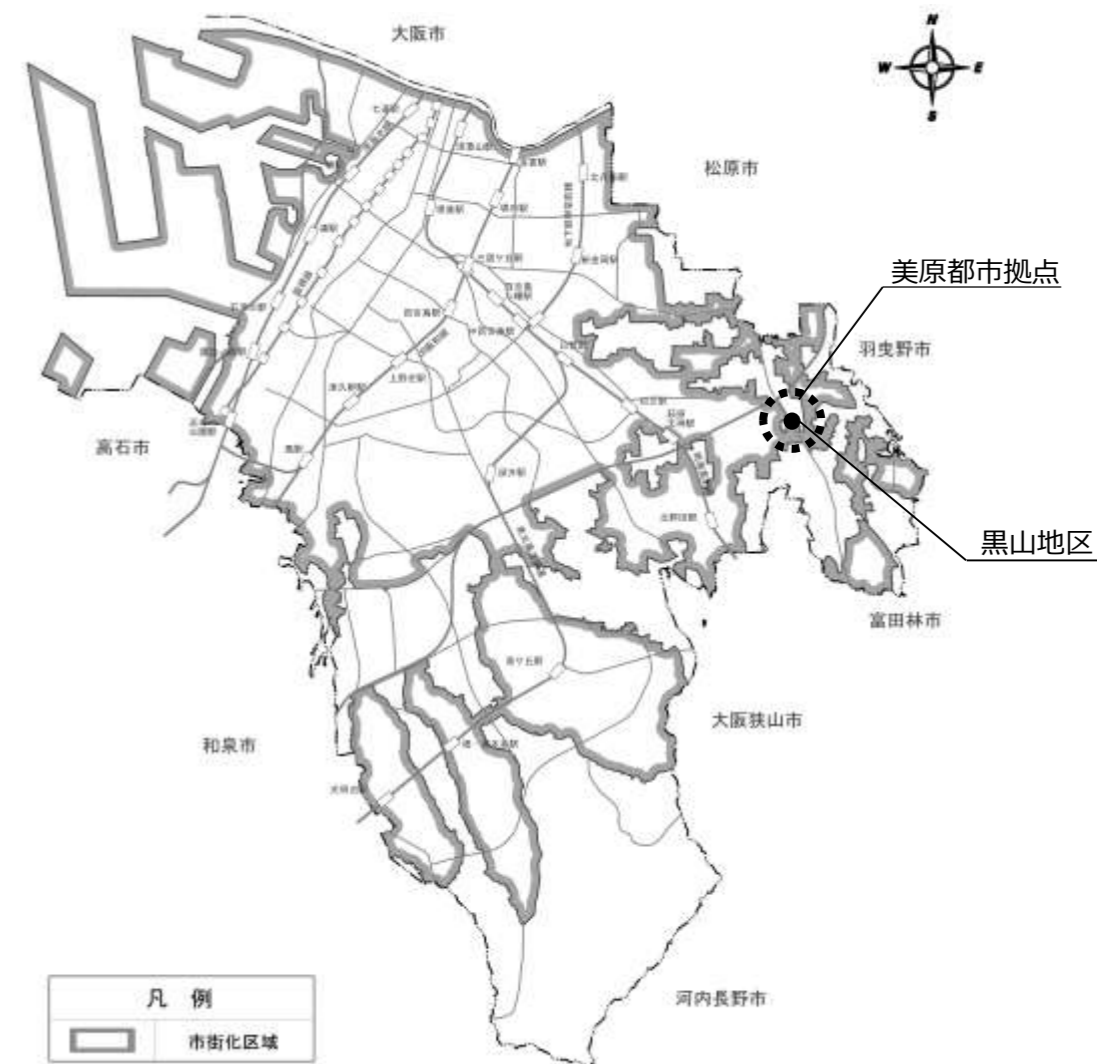
TEL072-228-8398 FAX 072-228-8468

1. 素案作成までの経緯

黒山地区は、堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月改定）において美原都市拠点に位置付けられた区域内にあり、郊外市街地の日常生活を支える商業、文化、行政などの都市機能に加え、広域アクセス性に優れた立地を活かして産業機能の集積を進めることで、人やものが集まり賑わう拠点の形成を図るとされています。

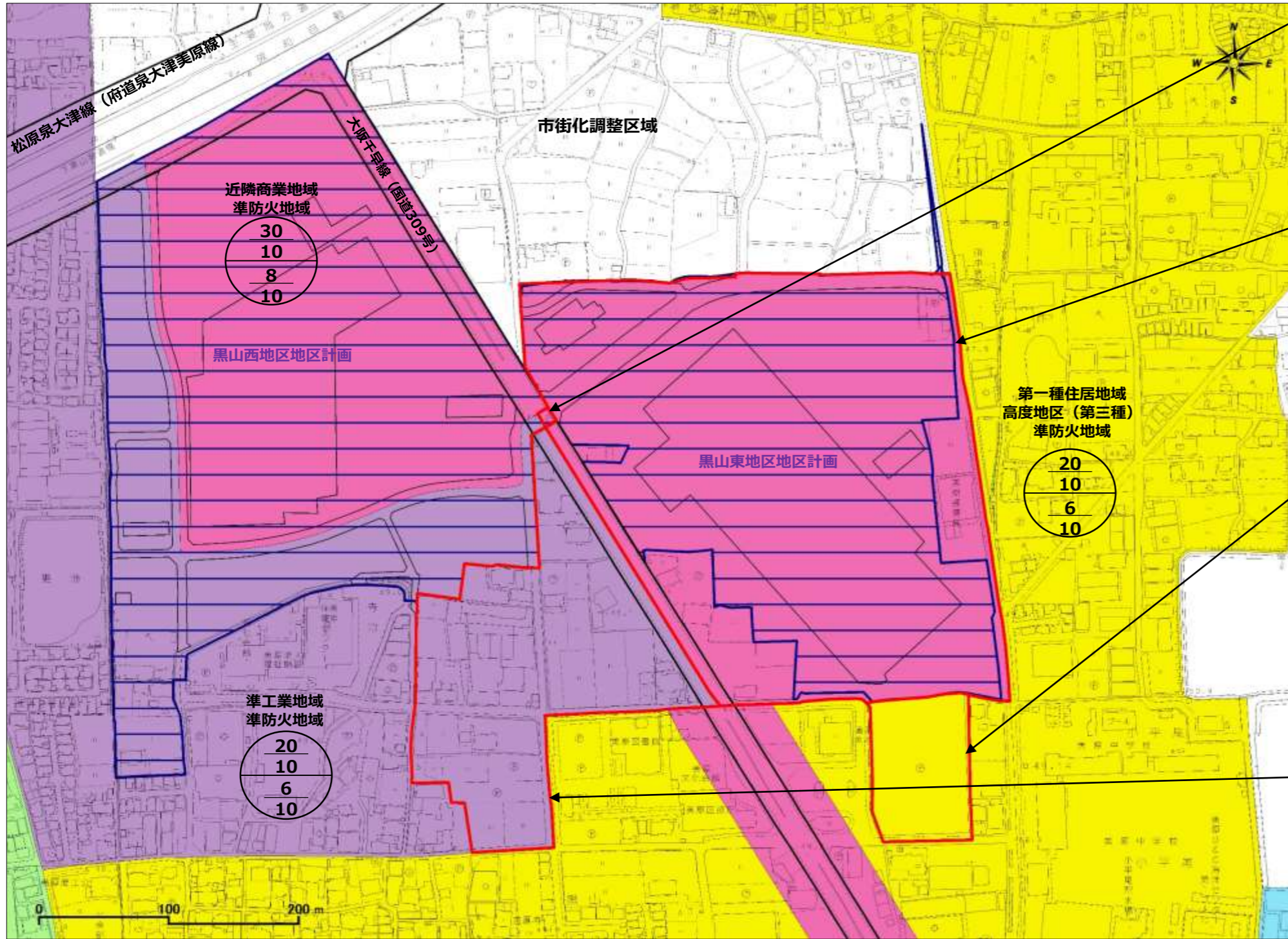
美原都市拠点では、これまで国道309号沿道を中心に、複合シビック施設などの行政・文化機能の整備や、土地区画整理事業等に伴う商業施設の立地など、地域の生活拠点としての都市機能集積が進んできました。また、本地区では、地元地権者らによる大規模集客施設の立地を目的とした地区計画の都市計画提案を受け、平成30年7月に都市計画決定（黒山東地区地区計画）を行い、民間事業者による良好な市街地整備が進められています。

今回、地区計画の区域を中心として一体的な市街地の形成がなされたことから、今後も美原都市拠点における適正な市街地の形成を図るため、黒山地区における区域区分及び用途地域等の都市計画変更の素案を取りまとめました。



2. 区域区分及び用途地域等の変更（素案）の内容

変更区域



項目	変更前	変更後
区域区分	市街化区域	
用途地域 (容積率/建蔽率)	準工業地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
防火・準防火地域	準防火地域	

※黒山西地区地区計画の変更はなし。

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	-	近隣商業地域 (300/80)
防火・準防火地域	-	準防火地域

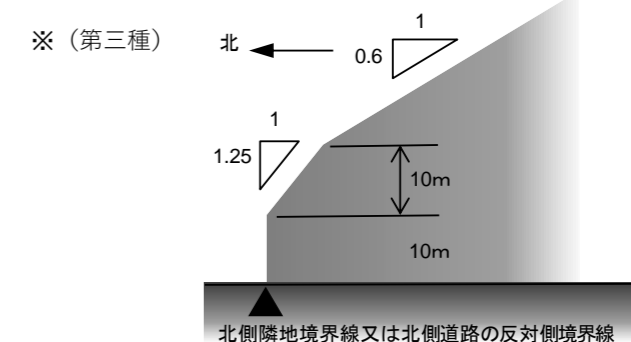
※黒山東地区地区計画の変更はなし。

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	-	第一種住居地域 (200/60)
高度地区	-	高度地区 (第三種)
防火・準防火地域	-	準防火地域

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	-	準工業地域 (200/60)
防火・準防火地域	-	準防火地域

・高度地区とは

市街地の環境の維持し、良好な居住環境を保全するため、建築物の高さの最高限度等を定める地区です。



・防火地域及び準防火地域とは

市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。

・区域区分とは

都市計画の基本的な制度として、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する制度（いわゆる「線引き制度」）です。

■市街化区域とは

既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

■市街化調整区域とは

優良な農地として保全すべき土地や緑地として保全すべき土地、災害の発生のおそれのある土地など、原則として市街化を抑制すべき区域です。

・用途地域とは

将来のあるべき土地利用の姿を実現するための手段として、建築物の用途と形態の制限を行うものです。建築物の制限（用途、建蔽率、容積率、高さ等）については、建築基準法等の規定により行われます。

用途地域	主な特徴
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域で、3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。
近隣商業地域	近隣住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便を増進する地域で、住宅、店舗のほか小規模な工場も建てられます。
準工業地域	中小の工場と住宅、店舗などが混在している地域で、危険性、環境悪化が大きい工場を除き、ほとんどのものが建てられます。