

1. どのような建築物が建てられますか（用途地域による制限について）

堺市は、積極的に市街化を図る「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」の2つに大きく区分されています。そして、市街化区域は12種類の「用途地域」に区分されています。

◇用途地域

住居、商業施設、工場などの土地利用は、似たような建築物が集まればそれぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。堺市では、各地域に適した整備を行うため市街化区域を12の用途地域に区分しており^{注1)}、用途地域ごとに建てられる建築物の用途^{※1)}や形態^{※2)}が制限されています。

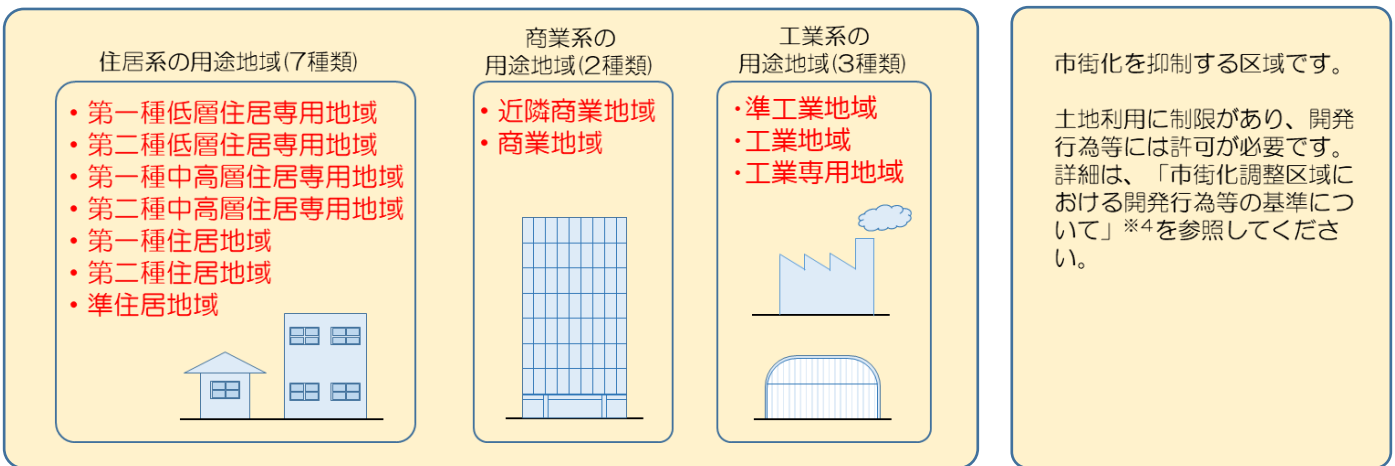
どのようなものが建てられる地域であるか、まずは用途地域を確認しましょう。

用途地域は堺市 e-地図帳^{※3)}で住所から検索できます。

注1) 堺市内には「田園住居地域」の指定がないので、12種類の用途地域になります。（令和3年6月1日現在）

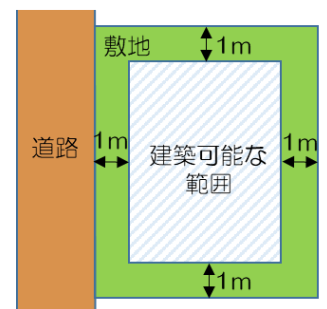
市街化区域（12種類の用途地域）

市街化調整区域



◇外壁後退について

堺市では第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率40%、指定容積率80%の地域には、「外壁後退」の制限があります。建築物の外壁は、隣の敷地との境界線や道路の境界線から1m以上離さなければなりません。建築物の外壁周りに一定幅の空地をとることにより、住環境の向上を図っています。（第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率50%、容積率100%の地域には外壁後退はありません。）



※1 建築物の用途の制限内容について

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kenchiku/yoshiki/kisei/seigen/yotoseigen.html>

※2 建築物の形態の制限内容（容積率、建ぺい率、斜線制限）について

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kenchiku/yoshiki/kisei/seigen/keitaiseigen.html>

※3 堺市 e-地図帳（都市計画情報）

※4 市街化調整区域における開発行為等の基準について

<http://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kaihatsu/kaihatsukijun/kaihatsu.html>