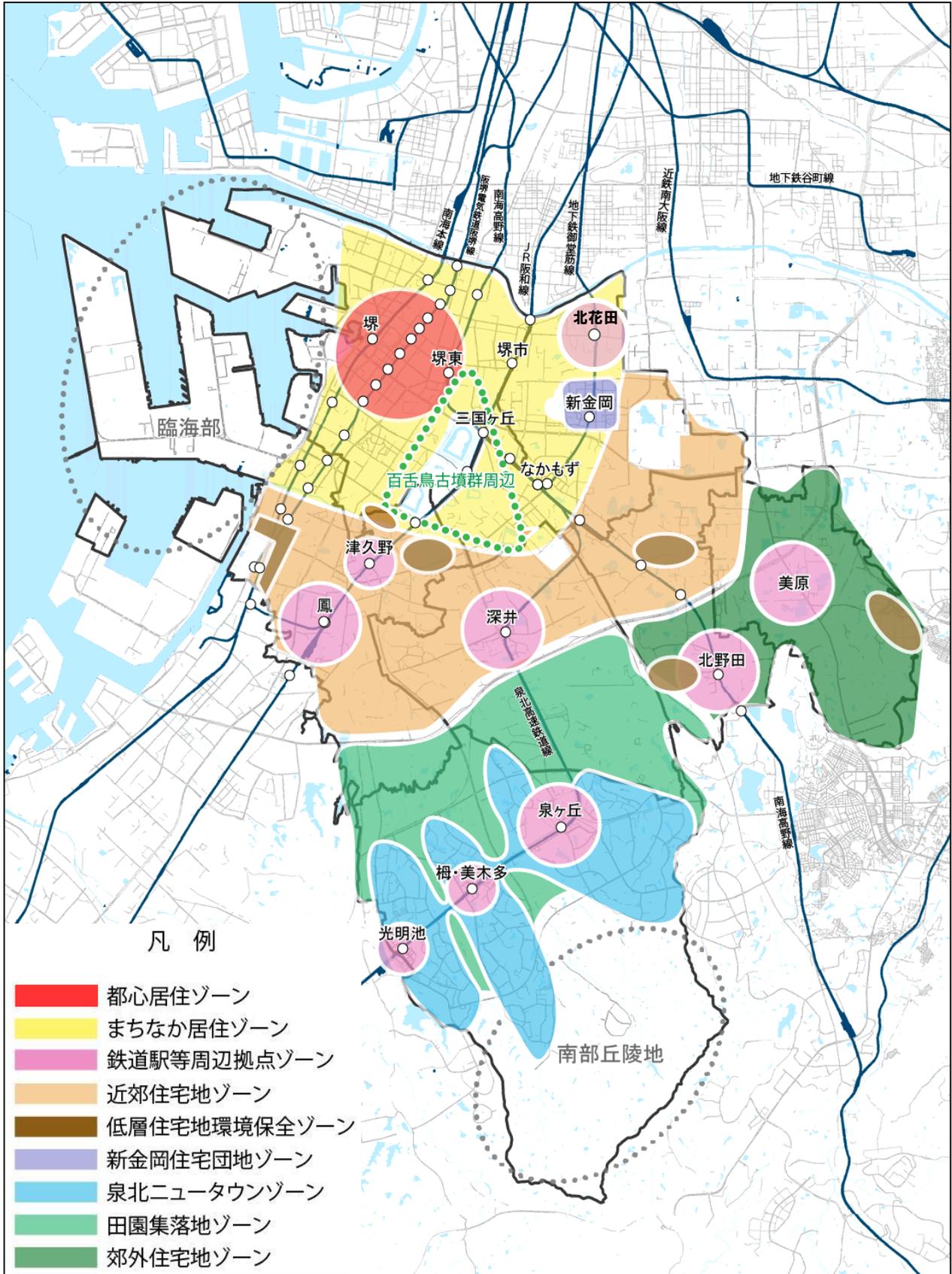


第4章 住宅地類型別の整備 の方向性

4-1 住宅地の地域（ゾーン）分類

住宅地の特性別に 9 つの地域（ゾーン）を設定し、ゾーン別の住宅・住環境整備の基本的な考え方を整理します。



4-2 地域（ゾーン）別の住宅・住環境整備方針

【都心居住ゾーン】

●住宅地特性

- ・都心を中心として、環濠エリアやその周辺を含むゾーンです。
- ・都心では多様な都市機能が集積し、交通の利便性がよく、堺東駅、堺駅を中心に大阪都心部へのアクセス性が高くなっています。
- ・環濠エリアには、歴史的な建築物ストックが点在しています。
 - ◆用途地域は、商業系用途地域が過半を占めています。その他は、住居系用途と一部で準工業地域となっています。
 - ◆住宅ストック類型⁵⁾は「中高層民営借家地区」、「中高層持ち家地区」が都心や鉄道沿線地域に集積し、その他「戸建て(持ち家)地区」などとなり、賃貸住宅も非常に多いゾーンとなっています。
 - ◆新規住宅供給⁶⁾は、都心を中心にマンションの供給が多くなっています。



●地域別整備方針

- ・都心の多様な都市機能の強化と、地域に点在する歴史・文化が蓄積された市街地として、豊かな住環境の形成を図り、堺独自の個性や魅力のある都心居住を促進します。また、低層部に賑わいを醸し出すなど、通りや地域の賑わいを創出する市街地形成を促進します。
- ・都心の交通利便性を活かした良質な都市型住宅の供給を図ります。
- ・住宅の建替等と併せて、地域の防災性向上、狭隘道路の拡幅による生活環境の向上を図ります。

5) 住宅ストック類型: H27 国勢調査小地域別集計より、住宅の建て方、所有関係別に居住世帯の5割以上を占める類型に地区(P101 図 83) を分類した。なお、いずれの類型も5割に満たない地区は「混在地区」に分類した。分類は、「戸建て地区」「中高層持ち家地区」「中高層民営借家地区」「公共借家地区」「低層民営借家・長屋建て地区」「混在地区」「世帯なし又は秘匿地域」の計7分類。

6) 新築住宅供給: H21～H30の町丁目別新築戸建て戸数、及びH17～H27新築分譲マンション戸数を集計した。(P102 図 84)

【まちなか居住ゾーン】

●住宅地特性

- ・古くから市街地が形成されたエリア(但し、「都心居住ゾーン」を除く)、及び地下鉄御堂筋線沿線地域以西のエリアで、鉄道や路線バスの利便性が高いゾーンです。また、百舌鳥古墳群周辺(景観地区)を含むゾーンです。
- ◆用途地域は、駅前が商業系の用途地域、その他は主に住居系地域です。
- ◆住宅ストック類型は、「中高層民営借家地区」、「中高層持ち家地区」、「戸建て(持ち家)地区」といった多様な住宅地区が混在しています。
- ◆新規住宅供給は、駅前でのマンション供給が多くなっています。



●地域別整備方針

- ・生活利便機能や生活支援機能の充実、及び交通結節機能の利便性の維持向上による「歩いて暮らせる」住宅地環境が広がるまちなか居住の促進を図ります。
- ・駅周辺では、多様な世帯の居住ニーズに対応した良好な都市型住宅の供給・建替を促進します。
- ・百舌鳥古墳群周辺の景観地区における良好な景観形成を図ります。
- ・新湊地区では密集住宅市街地解消に向けた取組を推進します。
- ・住工混在地区においては、工場や産業の操業環境と生活環境との適切な共存関係の維持、改善を図ります。
- ・既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用し、民間住宅の活用促進による住宅セーフティネットの整備を図ります。

【鉄道駅等周辺拠点ゾーン】

●住宅地特性

・「まちなか居住ゾーン」を除き、上位計画における都市拠点、地域拠点、及びアクセス利便な一部駅前拠点において、一定の都市機能が集積する鉄道駅等の周辺エリアで、バス交通の結節点としての利便性を有しています。

◆用途地域は、駅前に商業系用途地域、その後背地には主に中高層住居専用地域となっています。

◆住宅ストック類型では、「中高層民営借家地区」が多くなっています。

◆新規住宅供給では、マンション供給が多くなっています。



●地域別整備方針

・駅前等の周辺における生活利便機能や生活支援機能の充実、及び交通結節機能の利便性の維持向上による「歩いて暮らせる」住宅地環境の形成を図ります。

・駅前等の周辺における多様な世帯の居住ニーズに対応した良好な都市型住宅の供給・建替等を促進します。

【近郊住宅地ゾーン】

●住宅地特性

・「まちなか居住ゾーン」の外縁部で、主に高度経済成長期以降に市街地が形成されたエリアです。戸建住宅が多くを占め、新たな戸建住宅の供給も多くなっている地域です。

◆用途地域は、中高層住居専用地域が最も多く、次いで一般住居系の地域が多くなっています。

◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」が多く分布しています。

◆新規住宅供給でも戸建て住宅の供給が多くなっています。



●地域別整備方針

・路線バスなどを利用して鉄道駅拠点へアクセスすることにより、「歩いて暮らせる」住宅地環境の形成を図ります。

・地区計画、建築協定、緑地協定、景観協定の活用などによる地域が主体となった住環境保全の取組を促進します。

・既存の大規模な公的賃貸住宅ストックや民間住宅を活用した住宅セーフティネットの整備を図ります。

【低層住宅地環境保全ゾーン】

●住宅地特性

- ・浜寺や大美野などの大正から昭和初期に開発された良好な住宅地、及び昭和50年代に大規模開発された良好な住宅地で、市を代表する良好な住環境を有する低層の戸建て住宅地です。
- ◆用途地域は、概ね低層住居専用地域です。
- ◆住宅ストック類型は、概ね「戸建て(持ち家)地区」となっています。
- ◆新規住宅供給は少なくなっています。



●地域別整備方針

- ・建築協定、地区計画の活用などによる地域が主体となった住環境の魅力の維持保全の取組を促進します。
- ・緑化の推進による良好な市街地の維持形成を図ります。
- ・本市を代表する良好な低層住宅地として居住地魅力の情報発信に努めます。

【新金岡住宅団地ゾーン】

●住宅地特性

- ・金岡東新住宅市街地開発事業により開発された大規模住宅団地地区で、新金岡駅から大阪市内へのアクセス利便性が高いゾーンです。大半が公的賃貸住宅と分譲マンションが占めており、一部区域が戸建てを中心とする低層住宅地となっています。
- ◆用途地域は、中高層住居専用地域が大半を占めており、新金岡駅前が商業系の用途地域となっています。
- ◆住宅ストック類型は、「公共借家地区」、「混在地区」の大きく2地域に分かれています。
- ◆新規住宅供給は、新金岡駅周辺でマンションの供給がみられます。



●地域別整備方針

- ・「しんかなの住まいまちづくり(新金岡地区住まいまちづくり基本方針)」に基づき、公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化などの促進と、建替等により創出する用地を活用した多様な住宅の供給や魅力ある機能の導入を促進します。
- ・高経年マンションの更新に向けた管理組合の取組と建替等による良好なストック形成を促進します。
- ・駅周辺での地域拠点にふさわしい都市機能の誘導による賑わい形成や活力の向上を促進します。
- ・大規模公園・緑地や緑道などの既存資源を活かしたブランディングによる居住魅力の創出を図ります。

【泉北ニュータウンゾーン】

●住宅地の特性

・泉北丘陵新住宅市街地開発事業により開発された市街地(泉北ニュータウン)であり、このうち「鉄道駅等周辺拠点ゾーン」を除くエリアです。最寄り3駅へのバスアクセスが確保されています。

- ◆用途地域は、中高層住居専用地域が過半を占め、次いで低層住居専用地域が多くなっています。
- ◆住宅ストック類型では、「公共借家地区」、「中高層持ち家地区」、「戸建て(持ち家)地区」で形成されており、「公共借家地区」の多いのが特徴となっています。
- ◆新規住宅供給は、鉄道駅の近傍でマンション供給が一部見られるほかは、戸建て(持ち家)住宅を含め、供給は少なくなっています。



●地域別整備方針

- ・公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化などの促進や、建替等により創出する用地を活用し、魅力ある住宅供給や生活利便機能の向上などを図ります。
- ・公的賃貸住宅の空き住戸や戸建て住宅のリノベーションなどによる若年・子育て世帯の居住を促進します。
- ・テレワークの普及など職住一体・近接型ライフスタイルの推進による多様な暮らし方を推進します。

【田園集落地ゾーン】

●住宅地の特性

- ・概ね阪和道以南の市街化調整区域が大半を占めるエリアであり、農的な土地利用が多い地域です。
- ◆用途地域は、一部で住居系の地域が指定されており、多くは用途地域指定のない市街化調整区域となっています。
- ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」となっており、農地、河川、ため池などの自然と古くからの集落が共存し、ゆとりと潤いのある戸建住宅地を形成しています。
- ◆新規住宅供給は少なくなっています。



●地域別整備方針

- ・市街化調整区域における自然環境や農地等の保全と調和を図り、古民家の活用を検討するなど、集落地環境の維持・向上を図ります。

【郊外住宅地ゾーン】

●住宅地の特性

- ・鉄道駅等周辺ゾーンを除く北野田駅周辺から美原区のエリアで、戸建住宅と農地や緑地が共存するゆとりと潤いある住環境を形成する地域です。
- ◆用途地域は、中高層住居専用地域や指定のない市街化調整区域が多くなっています。
- ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」が多くなっています。
- ◆新規住宅供給は、戸建て住宅の供給が多くなっています。



●地域別整備方針

- ・伝統的な農家住宅の継承や、住民の住まい環境意識の向上による農村集落地環境の維持保全を図ります。
- ・既成市街地における建築協定、地区計画、緑地協定、景観協定の活用などによる地域が主体となった良好な住環境の維持保全の取組を促進します。