

# 都市計画変更（素案）

- ・市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更
- ・地域地区等の変更

本市では、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分や地域地区等について見直しを行い、都市計画変更の素案を作成しました。

## 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更

### ●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

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、昭和45年の当初決定以降、8回にわたる一斉見直しを経て現在に至っています。この制度は、これまで約50年間にわたり無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地の形成に大きな役割を果たしてきました。

本格的な人口減少・超高齢社会を迎える中で市街地を拡大することは、人口密度の低下等市街地の拡散を招くこととなり、公共交通の衰退や都市施設維持管理等の行政コストの増大など、さまざまな問題を引き起こすことが懸念されます。

こうした諸問題を緩和又は回避するため、新たな市街化区域の拡大は、鉄道駅からの徒歩圏の区域又は美原都市拠点の区域において住宅系土地利用を誘導する場合及び主要な幹線道路沿道の区域において産業系土地利用を誘導する場合に限定しています。

#### <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>

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

市街化区域への編入を検討する地区	<b>（１）住宅系土地利用が図られる区域</b> ア 鉄道駅からの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 （ア・イのすべてを満たしていること。）	<b>（２）産業系土地利用が図られる区域</b> ア 鉄道駅からの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 （ア・イのいずれかを満たしていること。）
	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	
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。	

※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ます。

### 区域区分の変更地区

○鉄道駅からの徒歩圏における都市機能の誘導と良好な市街地の形成

○都市計画道路沿道における産業機能の誘導

○界線整理

・北野田駅東地区

・石原町二丁地区

・大和川沿川地区

## 地域地区等の変更

### ●地域地区等の変更に関する方針

都市施設等の整備状況や土地利用の動向等を踏まえながら、堺市基本計画2025や堺市都市計画マスタープラン等に位置づけられた拠点への都市機能の誘導を目的とした変更を行います。

### 地域地区等の変更地区

○魅力ある海辺空間及び交流拠点の形成

・堺旧港地区

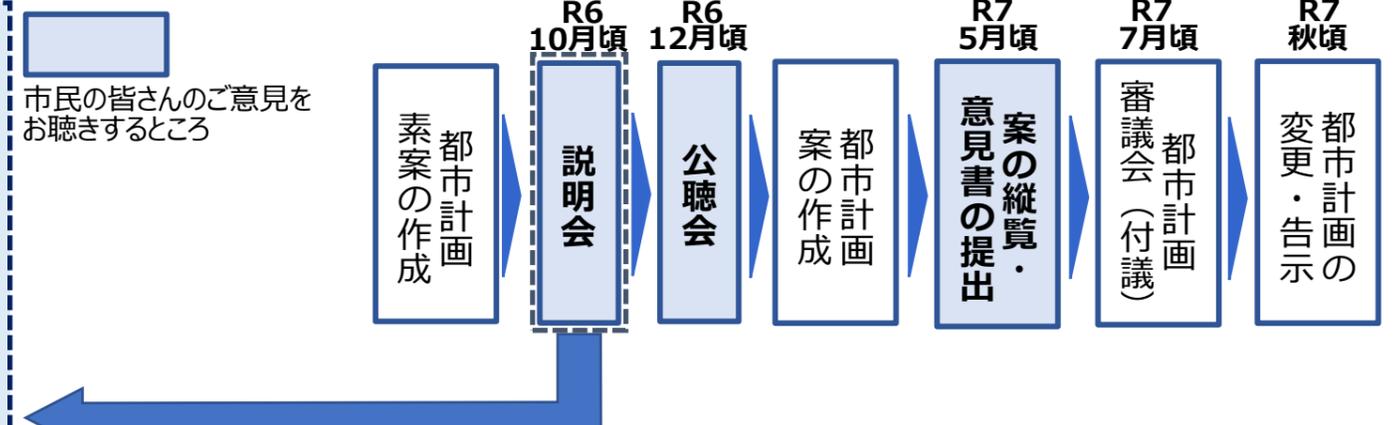
## 都市計画手続きの流れ（予定）

#### 説明会の日程

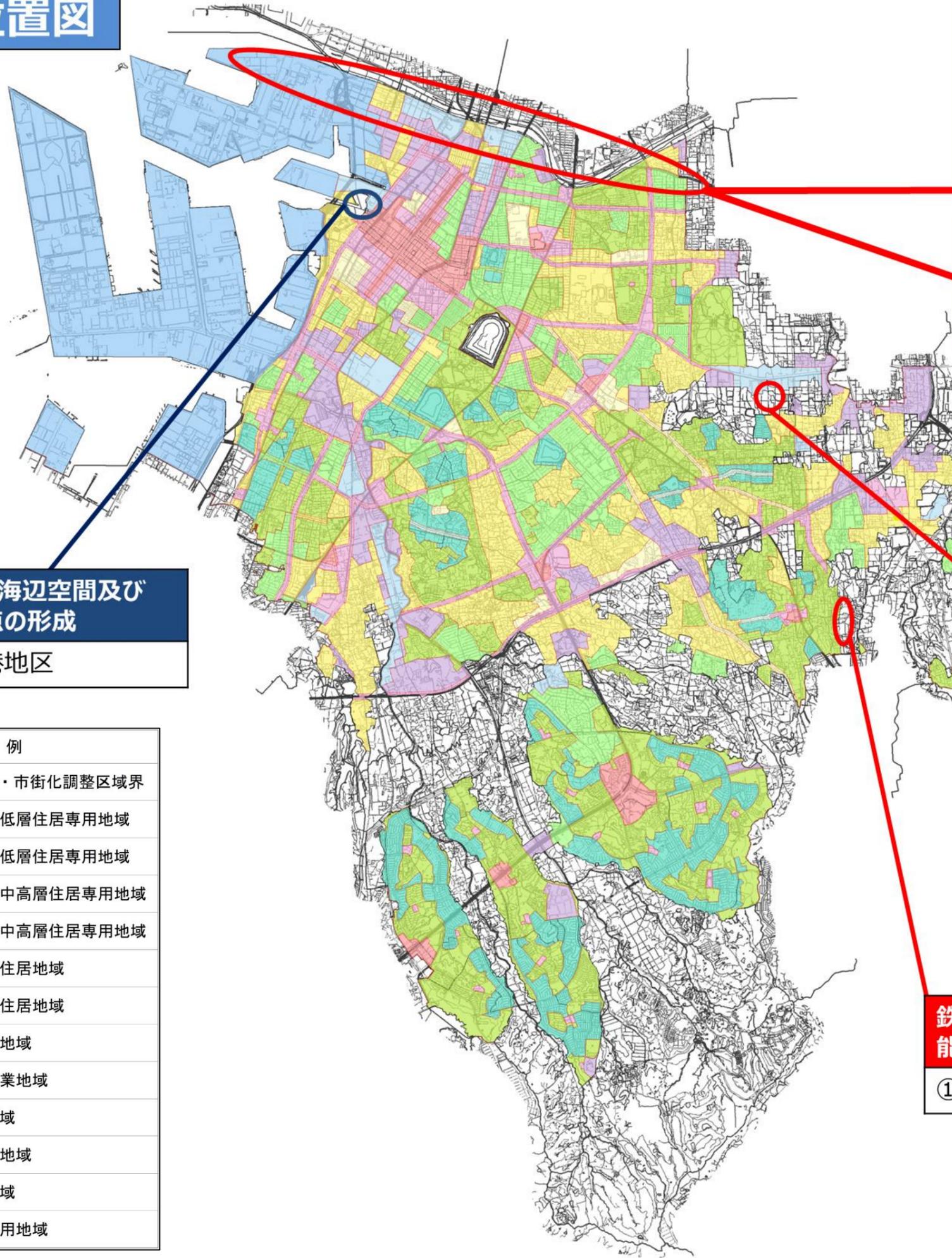
日時	場所
令和6年10月10日（木）19時～	中区役所 2階会議室（201・202）
令和6年10月11日（金）19時～	北区役所 3階会議室（302）
令和6年10月12日（土）10時～	東区役所 2階会議室（201・202）
令和6年10月12日（土）15時～	堺市役所 地下会議室1
令和6年10月15日（火）19時～	南区役所 2階会議室（201・202）
令和6年10月16日（水）19時～	美原区役所 本館5階大会議室
令和6年10月17日（木）19時～	西区役所 地下1階会議室（A1・A2）

※ご来場については、[公共交通機関等をご利用ください。](#)

※説明会は各区いずれも同じ内容であり、どなたでもご参加いただけます。



# 都市計画変更の位置図



**界線整理**

③大和川沿川地区

③-1	③-2	③-3	③-4	③-5	③-6
-----	-----	-----	-----	-----	-----

**魅力ある海辺空間及び  
交流拠点の形成**

④堺旧港地区

**都市計画道路沿道における  
産業機能の誘導**

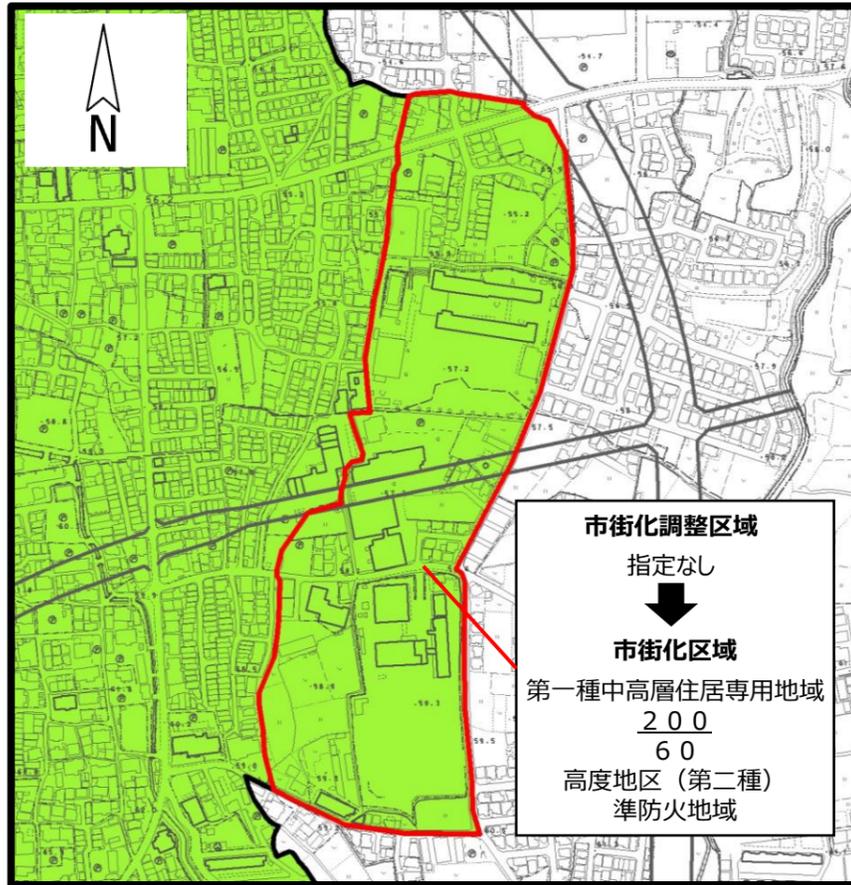
②石原町2丁地区

**鉄道駅からの徒歩圏における都市機  
能の誘導と良好な市街地の形成**

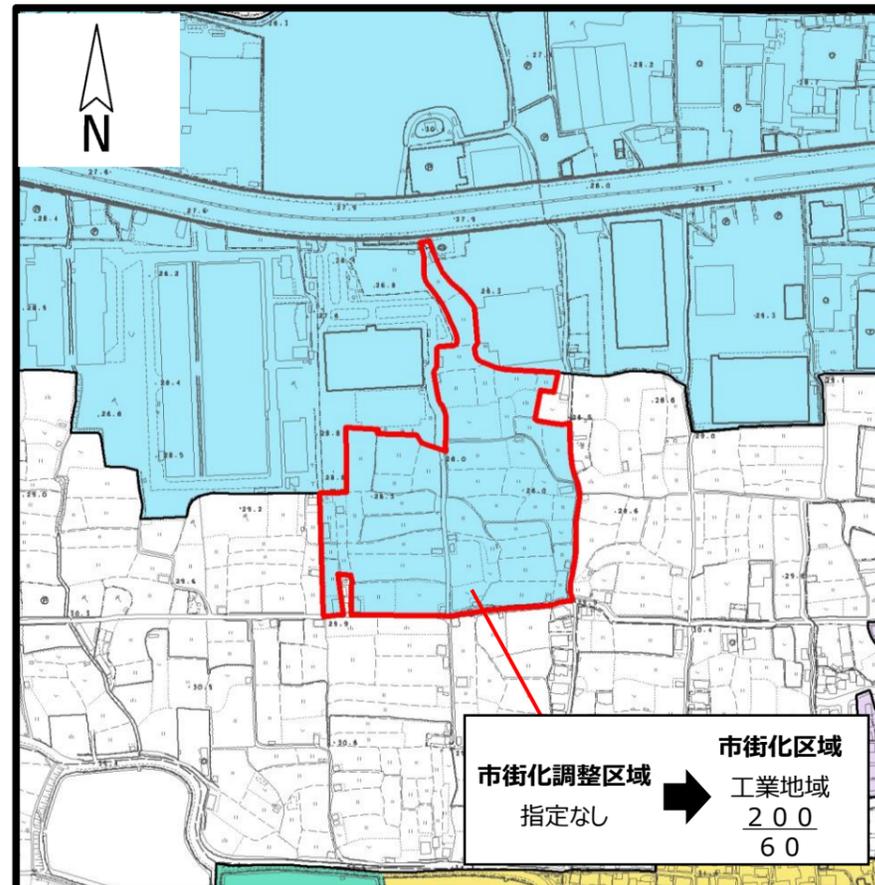
①北野田駅東地区

凡	例	
	市街化区域・市街化調整区域界	
	第一種低層住居専用地域	
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	用 途	第一種住居地域
		第二種住居地域
	地 域	準住居地域
		近隣商業地域
	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	

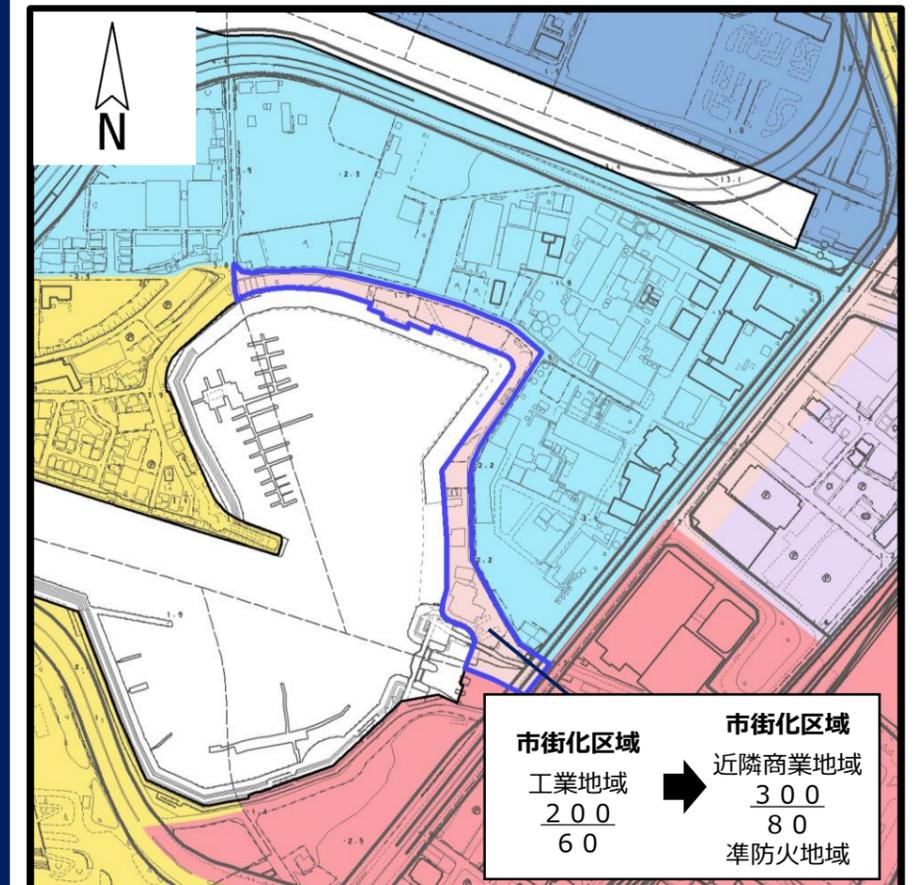
①北野田駅東地区



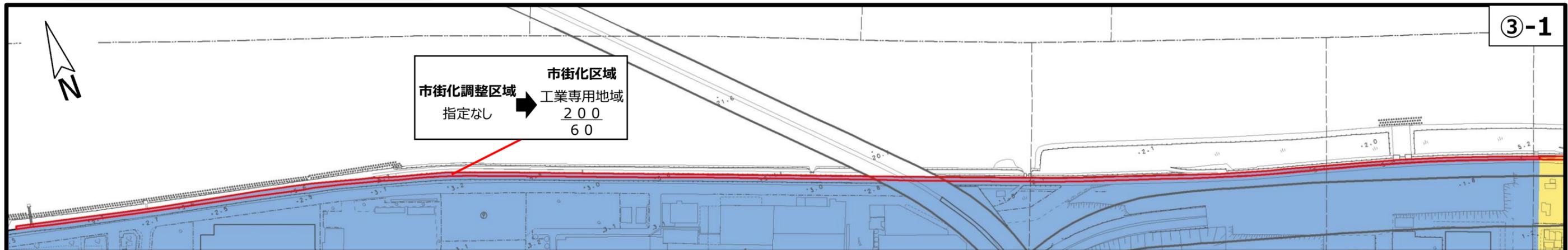
②石原町二丁目地区



④堺旧港地区



③ (③-1~③-2) 大和川沿川地区



③ (③-3~③-6) 大和川沿川地区

