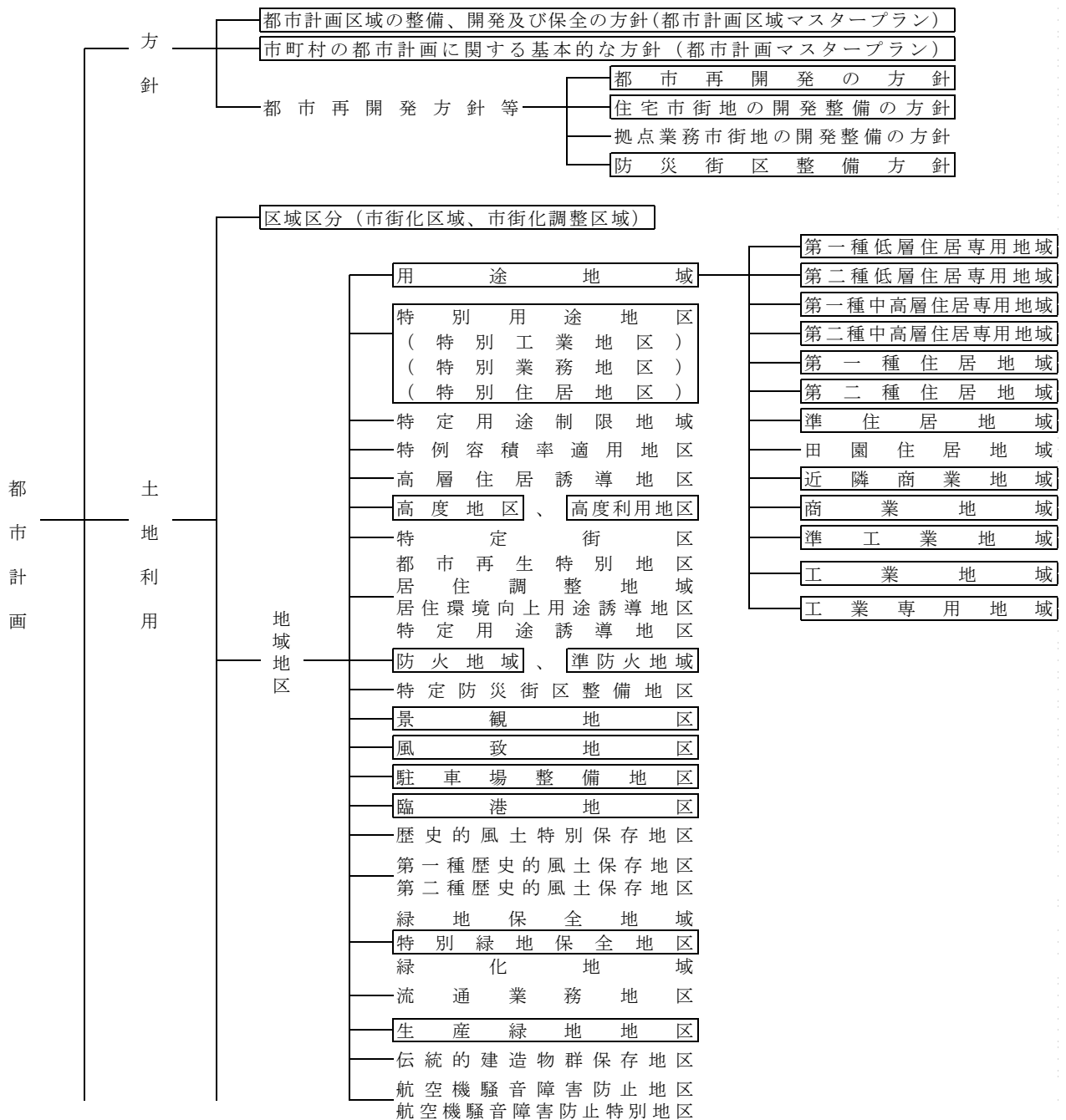


第1節 都市計画

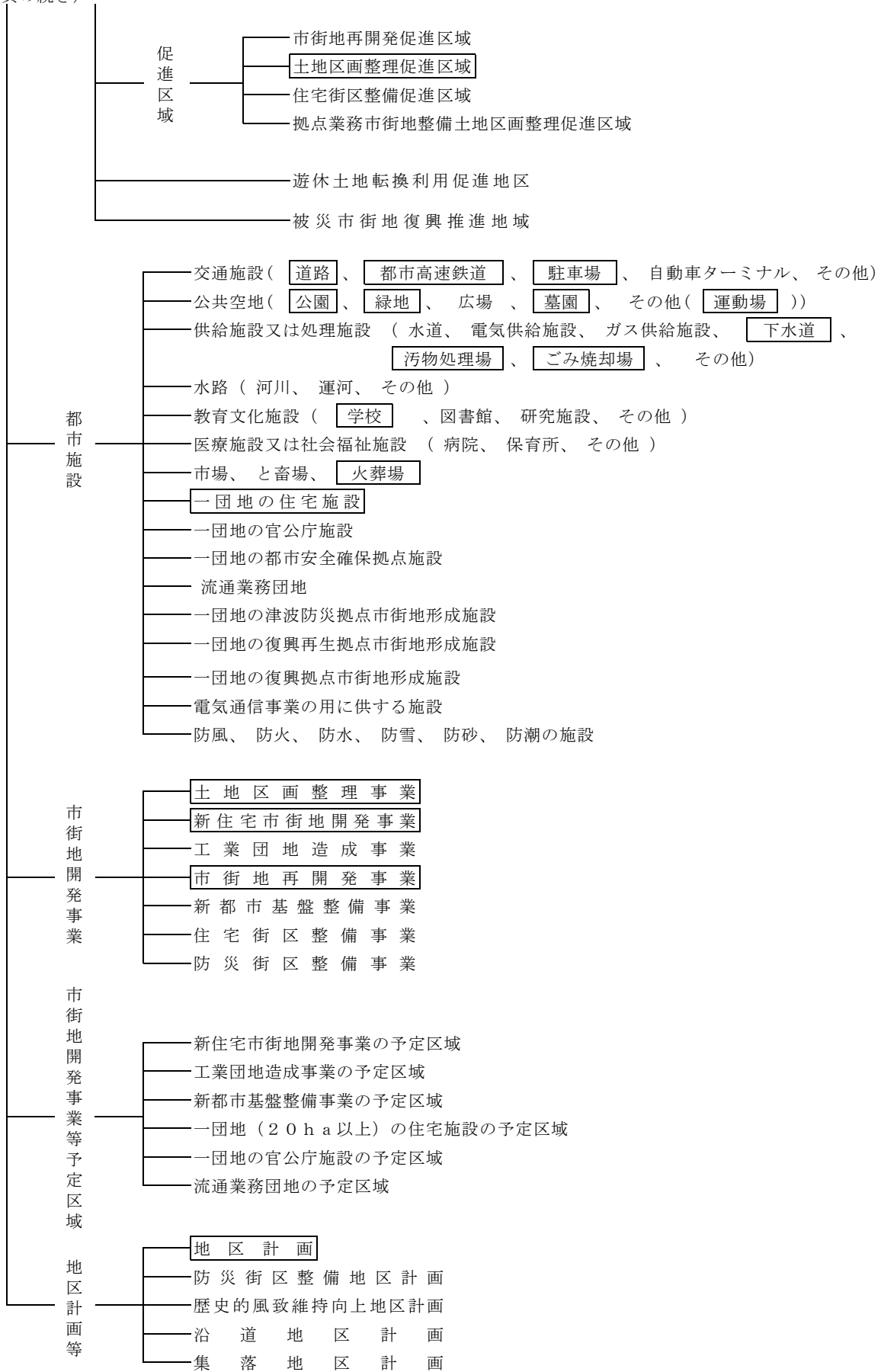
1 都市計画の内容（都市計画部 都市計画課）

都市計画の体系



(次頁へ続く)

(前頁の続き)



内は本市において決定されているものである。

(1) 土地利用

① 市街化区域及び市街化調整区域

市街化区域面積	市街化調整区域面積
約 10,749 ha	約 4,233 ha

② 用途地域

種類	容積率 (%)	建蔽率 (%)	外壁の後退距離の限度 (m)	建築物の高さの限度 (m)	面積 (約ha)		全体に対する率 (%)	
					計	合計		
第一種低層住居専用地域	80	40	1	10	754	1,131	7.1	10.6
	100	50	—	10	377		3.5	
第二種低層住居専用地域	100	50	—	10	20		0.2	
第一種中高層住居専用地域	200	60	—	—	1,964	2,433	18.4	22.8
	300	60			469		4.4	
第二種中高層住居専用地域	200	60	—	—	1,130		10.6	
第一種住居地域	200	60	—	—	1,680		15.8	
第二種住居地域	200	60	—	—	193		1.8	
準住居地域	200	60	—	—	1.9		0.0	
近隣商業地域	300	80	—	—	760		7.1	
商業地域	400	80	—	—	180	271	1.7	2.5
	500				2.5		0.0	
	600				83		0.8	
	800				5.1		0.0	
準工業地域	200	60	—	—	820		7.7	
工業地域	200	60	—	—	309		2.9	
工業専用地域	200	60	—	—	1,913		18.0	
合計					10,662		100.0	

③ その他の地域地区

種類	面積(約ha)	種類	面積(約ha)
高度地区	第一種	特別工業地区	第一種
	第二種		第二種
	第三種		第三種
	第四種		第四種
	第五種	特別住居地区	469
	第六種	特別業務地区	17
高度利用地区	堺駅西口地区	防火地域	271
	堺市駅前地区(1)	準防火地域	6,927
	堺市駅前地区(2)	風致地区	145
	山之口A地区	駐車場整備地区	214
	堺駅東口地区	景観地区	562
	北野田駅前A地区	臨港地区	1,007.9
	北野田駅前B地区	特別緑地保全地区	14
		生産緑地地区	141.36

(2) 地区計画等

名 称	面 積	備 考
中百舌鳥駅前地区地区計画	約 9.8ha	昭和62年2月27日決定 平成16年12月28日変更
新金岡地区地区計画	約 4.1ha	平成2年3月5日決定 平成25年5月13日変更
北野田駅前地区地区計画	約 2.9ha	平成7年1月9日決定 平成16年12月28日変更
東浅香山町4丁地区地区計画	約12.9ha	平成7年2月27日決定 平成16年12月28日変更
深井・土師地区地区計画	約16.7ha	平成12年11月7日決定 平成18年2月6日変更
美原町丹上地区地区計画	約 8.7ha	平成13年3月16日決定 平成16年11月29日変更
美原町多治井・黒山地区地区計画	約 1.3ha	平成13年3月16日決定 平成16年11月29日変更
築港八幡地区地区計画	約39.1ha	平成16年2月17日決定 平成16年12月28日変更
竹城台2丁北部地区地区計画	約 9.3ha	平成16年5月14日決定
鳳駅南地区地区計画	約 5.5ha	平成17年8月23日決定 平成23年3月29日変更
茶山台3丁東部地区地区計画	約 9.0ha	平成25年5月13日決定
堺東駅南地区地区計画	約 0.7ha	平成25年5月13日決定
J-GREEN堺地区地区計画	約39.0ha	平成25年8月1日決定
鉄砲町地区地区計画	約10.3ha	平成25年8月19日決定
黒山西地区地区計画	約11.8ha	平成28年3月30日決定 平成30年11月30日変更
松屋大和川通2丁地区地区計画	約0.2ha	平成29年1月20日決定
松屋町1丁地区地区計画	約0.3ha	平成29年1月20日決定
黒山東地区地区計画	約8.2ha	平成30年7月27日決定

2 良好な景観の形成（都市計画部 都市景観室）

(1) 堺市景観計画・堺市景観条例

本市の良好な景観形成を総合的かつ計画的に進めるため、堺市景観計画や堺市景観条例により、実効性のある景観誘導を図る。

当計画では、「全市レベル」、「地域・地区レベル」、「コミュニティレベル」の3つのレベルで景観形成を推進することとしている。

① 全市レベル「全市における景観形成」

- 景観に関する市民・事業者の意識啓発を図る
- 景観資源の保全・活用や公共事業における先導的な景観形成の推進
- 大規模な建築物等を対象とした届出制度の実施

② 地域・地区レベル「重点的に景観形成を図る地域」

ア 百舌鳥古墳群周辺地域

百舌鳥古墳群周辺の地域において景観形成の方針を定め、建築物の高さや色彩などの形態意匠の制限を実施。

イ 堺環濠都市地域

江戸期に形成された町割や環濠が当時の面影を残している地域。山口家住宅や清学院をはじめとする町家や寺社などの歴史的建造物が多く残る北部地区において、歴史的なまちなみを再生し、魅力向上を図るため、市民協働による取組みを推進。

③ コミュニティレベル「住民主体の景観まちづくり」

自主的に行われている様々なまちづくり活動と連携しながら、住民が主体となった景観まちづくりの仕組みづくりを推進するとともに、景観に関する情報発信や堺市景観賞などを通じて、住民主体の景観形成を先導する担い手づくりに取り組む。

○ 堺市景観賞

堺市内の優れた景観に資する建築物、工作物、広告物、まちなみ及び良好な景観形成に貢献する活動を行っている人々を堺市長が表彰又は優良なものとして認定することにより、市民及び事業者とともに魅力ある都市空間の形成を推進する。平成6年度より実施しており、令和4年度（第19回）は、以下の表彰を実施。

大	賞	町家と線路	
優	秀	賞	シマノ Technology Innovation Center
奨	励	賞	連薨乃家（れんぼうのいえ） SUEプロジェクト
市	民	賞	トヨタカローラ南海 堺大野芝店

(2) 堺市屋外広告物条例

良好な景観を形成し、公衆に対する危害を防止するため、平成7年12月21日に本市における屋外広告物の設置に関する基準等を定めた堺市屋外広告物条例を制定し、平成8年4月1日から施行。その後の社会環境の変化や百舌鳥古墳群にふさわしい良好な景観形成に向け、平成27年6月24日に条例を改正し、土地利用状況に応じたわかりやすい基準へ見直すとともに、百舌鳥古墳群周辺地域における制限の強化を図っている（平成28年1月1日から施行）。

条例で定める主な内容は次のとおりである。

- 許可区域及び広告景観特別地区の指定に関する事項
- 禁止区域の指定に関する事項
- 禁止物件の指定に関する事項
- 屋外広告物の設置の許可に関する事項
- 屋外広告業の登録に関する事項

また、堺市路上違反簡易広告物除却活動員制度のもと市民等で構成される活動団体の協力を得ながら、違反している道路上の簡易広告物の除却活動に努めている。

3 公共交通の維持・活性化（交通部、都心未来創造部）

(1) 公共交通の現状

本市では、鉄軌道6路線（南海本線、阪堺線、南海高野線、泉北高速鉄道線、JR阪和線、Osaka Metro御堂筋線）、鉄道29駅、路面電車15停留場と、これらを補完するバス路線及び堺市乗合タクシー等が運行されている。

鉄軌道は大阪市を中心とした放射状鉄道により、市域においては主に南北方向の交通サービスを担っており、バス路線網は、主要鉄道駅と周辺市街地を結ぶ役割をもった路線が中心である。

また、鉄道駅やバス停から離れた地域における移動手段を確保することを目的とした「堺市乗合タクシー」を平成28年4月より本格運行しており、鉄軌道及び路線バスも含め、本市における公共交通人口カバー率は約97%である。

(2) 公共交通施策の展開

本市においては、人中心の安全・快適な都市空間の形成に向け、新たな技術を活用した移動環境の充実や既存公共交通の維持・向上を図り、大阪・関西万博やなにわ筋線開業などの大きな動きのなかで、SMI（堺・モビリティ・イノベーション）プロジェクトを通じて、広域から都心部及び内陸部に人の流れを呼び込む交通ネットワークの機能強化に向けた取組を推進する。

また、地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を明らかにする地域公共交通計画の策定を進め、地域の社会生活・経済活動に不可欠な公共交通の維持・確保を図る。

① 公共交通ネットワークの形成

既存公共交通を活用しながら、集約型の都市構造の形成など本市の持続的な発展を支える公共交通ネットワークの形成を図る。

<主な取組>

- SMI プロジェクトの推進及び広域ネットワークの形成

② 地域内公共交通の維持確保

市民の日常的な移動手段を確保するため、都市活動や市民の移動を支える地域内公共交通の維持確保を図る。

<主な取組>

- 美原区域路線バスの運行（美原区域路線バス運行事業）

- ・美原金岡線 地下鉄新金岡駅前～美原区役所前
- ・美原初芝線 初芝駅前～美原区役所前
- ・北野田さつき野線 北野田駅前～さつき野東
- ・北野田多治井線 北野田駅前～多治井循環

- 路線バス網再編対策費補助事業（生活交通路線補助）

令和4年度補助路線 美木多線、畑・鉢ヶ峰線（畑方面、鉢ヶ峰方面）

- 堺市乗合タクシーの運行

令和4年度利用実績 23,571人（全9ルート）

③ 公共交通の利便性・安全性の向上及び利用促進

自動車から公共交通への利用転換等によるカーボンニュートラルの実現や、路線の維持確保を図るために、公共交通の利便性・安全性の向上や利用促進につながる取組を行う。

<主な取組>

- SMI プロジェクトの推進
- 低床式車両（阪堺電車LRV、ノンステップバスなど）の導入支援
- 可動式ホーム柵の整備補助
 - ・ 令和2年度 御堂筋線なかもず駅、令和3年度 御堂筋線新金岡駅、北花田駅
 - ・ 令和5年度 南海高野線中百舌鳥駅4番線（予定）
- 内方線付き点状ブロックの整備補助
堺市内全29駅で整備完了
- おでかけ応援制度

令和4年度利用実績	5,126,566 人
南海バス	4,552,253 人
近鉄バス	169,984 人
阪堺電車	404,329 人

4 市街地開発

(1) 土地区画整理（都市整備部 区画整理担当）

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るための事業である。本市では、大正15年5月15日に堺市中央、向陽、湊の3地区で、土地区画整理組合が設立して以来、本市の都市的発展における都市基盤の整備手法として、土地区画整理事業を進めている。

① 施行状況の総括

R 5.4.1

種 別	箇所数	面 積 (ha)	市 域 面 積 に 対する割合 (%)	市街化区域面積 に対する割合 (%)	
施 行 済	個人・共同施行	10	125.68	0.84	1.17
	組合施行	37	1,124.58	7.51	10.48
	行政庁・公共団体及 びUR都市機構施行	8	647.08	4.32	6.03
	小 計	55	1,897.34	12.67	17.68
現 市 街 化 区 域 内 耕 地 整 理 事 業	11	335.10	2.24	3.12	
合 計	66	2,232.44	14.91	20.80	

(端数処理のため合計数値は必ずしも合致しない)

② 土地区画整理事業の都市計画決定状況

名称	面積（約ha）	告示年月日
元三宝村土地区画整理事業	135.87	—
戦災復興土地区画整理事業	294.67	昭和29年12月25日
向ヶ丘土地区画整理事業	75.19	昭和31年10月16日
第二阪和国道鳳中町土地区画整理事業	28.14	昭和40年7月29日
第二阪和国道鳳西町土地区画整理事業	33.29	昭和40年7月29日
第二阪和国道浜寺船尾土地区画整理事業	67.70	昭和44年3月7日
長曾根・中百舌鳥土地区画整理事業	119	昭和45年6月12日
陶器土地区画整理事業	10	昭和55年12月12日
深井・東百舌鳥土地区画整理事業	133	昭和55年12月12日
鳳西特定土地区画整理事業	5.4	平成4年11月30日
浜寺公園駅前土地区画整理事業	0.9	平成17年8月23日
陶器北土地区画整理事業	4.3	平成21年9月28日
大和川左岸（三宝）土地区画整理事業	13.0	平成27年12月21日
黒山西土地区画整理事業	11.4	平成28年3月30日

(2) 市街地再開発事業（都市整備部 都市整備担当）

市街地の土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物等が密集し災害の危険性のある地域において、不燃化した共同建築物に建て替え、道路や公園等の公共施設を整備する事業である。

① 市街地再開発事業

事業完了地区

事業名称	施行者	建物名称	都市計画決定日	事業期間 （年度）	地区面積 （ha）
堺東駅前地区 第一種市街地 再開発事業	組合	ジョルノ	昭和45年11月20日	昭和46年～昭和62年	約0.4ha
堺駅西口地区 第一種市街地 再開発事業	組合	ポルトラス堺	昭和63年8月1日	昭和63年～平成6年	約2.2ha
堺市駅前地区 第一種市街地 再開発事業	住宅・ 都市整備公団	ベルマージュ 堺	平成3年2月20日	平成6年～平成11年	約2.8ha
山之口A地区 第一種市街地 再開発事業	個人	ペルル堺ウ イングタワ ー	平成3年2月20日	平成14年～平成16年	約0.3ha
北野田駅前A地 区第一種市街 地再開発事業	組合	アミナス 北野田	平成7年1月9日	平成8年～平成22年	約1.3ha

（次頁へ続く）

(前頁の続き)

北野田駅前B地区第一種市街地再開発事業	組合	ベルヒル北野田	平成9年8月4日	平成14年～平成19年	約1.7ha
堺東駅南地区第一種市街地再開発事業	再開発会社	ジョルノ・プラウドタワー堺東	平成25年5月13日	平成27年～令和3年	約0.7ha

(3) **住宅市街地総合整備事業<密集住宅市街地整備型>** (都市整備部 都市整備担当)

新湊地区 (53.7ha) は本市の中心市街地に近接し、紀州街道及び小栗街道沿いに古くから市街地が形成されてきた地域であり、道路・公園等の都市基盤が未整備な上、老朽木造住宅等が密集していることから、災害時には延焼大火や建物の倒壊等、危険性が高い。そのため、住環境の改善と防災性の向上を目的として、民間老朽木造賃貸住宅等の建替支援や、狭あい道路の拡幅、公園等の整備を進めている。これまでに、建替支援による150戸の民間賃貸住宅等が供給され、主要生活道路の新設及び拡幅や耐震性貯水槽を設置した公園の整備を行っている。

(4) **都市拠点の整備** (都市整備部)

① **中百舌鳥都市拠点の整備**

当該地区は、地下鉄御堂筋線・南海高野線・泉北高速鉄道などの交通結節点であり、土地区画整理事業等の都市基盤整備や駅周辺に立地する産業支援機関・大学などとの連携により、都市拠点としての整備を進めている。

ア 中百舌鳥駅前地区 (中百舌鳥・拠点整備担当)

都市基盤整備を主とした土地区画整理事業 (市施行、約11ha) を昭和57年11月から施行し、平成15年3月に竣工した。都市拠点の核にふさわしい地区整備、個性豊かで魅力ある商業・業務地とゆとりある快適な都市空間の形成をはかるため、昭和62年2月に商業地域への用途地域変更と中百舌鳥駅前地区地区計画を決定している。

地下鉄車庫上部10haのうち4haについて、都市拠点の核となる先導的開発拠点として広域文化施設・市民広場等、公共公益施設の立地を位置づけ、公益財団法人堺市産業振興センター、堺商工会議所会館、市民広場を整備、平成16年4月にさかい新事業創造センターがオープンし、産業支援機能などが集積している。

高い交通利便性と産業支援機関や大学などが近接するといった立地特性を活かし、産学官が連携して、新産業やビジネスを創出し、都市の活性化と多様な交流を育むイノベーション創出拠点の形成に向けて取り組んでいる。

イ 長曽根地区 (区画整理担当)

良好な市街地の形成をはかるため、平成2年3月に「堺市長曽根土地区画整理組合」が設立され、土地区画整理事業 (組合施行、約58ha) が施行された。平成22年3月に事業完了し、地権者による土地利用、開発が進んでいる。

② 美原都市拠点の整備（区画整理担当）

当該地区は、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ている。

ア 美原複合シビック施設整備

堺市・美原町合併新市建設計画に基づき、美原区における中核的な施設として、区役所庁舎、多目的ホール、生涯学習施設からなる複合シビック施設の整備を行い、平成21年11月にオープンした。

安全性の確保や防災拠点としての機能及び住民サービスの提供だけでなく、身近な生活圏での生涯学習や文化活動に接する機会、また市民の交流の場、地域における情報発信の中心となっている。

施設概要

所在地： 美原区黒山167-1

主要用途： 美原区役所、美原文化会館（多目的ホール、生涯学習施設）

建築面積： 3,096㎡

延床面積： 9,446㎡

構造規模： 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
地上6階、地下1階

関連整備

平成22年度 美原中央公民館撤去

平成23年度 市民駐車場等整備、旧区役所庁舎本館撤去

平成24年度 バスターミナル等整備

イ 黒山地区

都市計画道路松原泉大津線と都市計画道路大阪千早線（国道309号）の結節点に位置し、阪和道美原南ICに近接する土地利用のポテンシャルが高い地域であり、拠点全体を集客力の高いゾーンとして賑わいのある市街地整備を進めている。

黒山西地区では、平成28年3月に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、平成29年1月に組合が設立、令和3年9月に換地処分を公告を行い、組合は令和3年12月に解散した。

黒山東地区では、大型商業施設の立地を目的とし、都市計画提案に基づき平成30年7月に地区計画を都市計画決定した。事業者は、令和4年11月に大型商業施設を開業した。

(5) 大和川高規格堤防整備事業及び土地区画整理事業等との一体整備

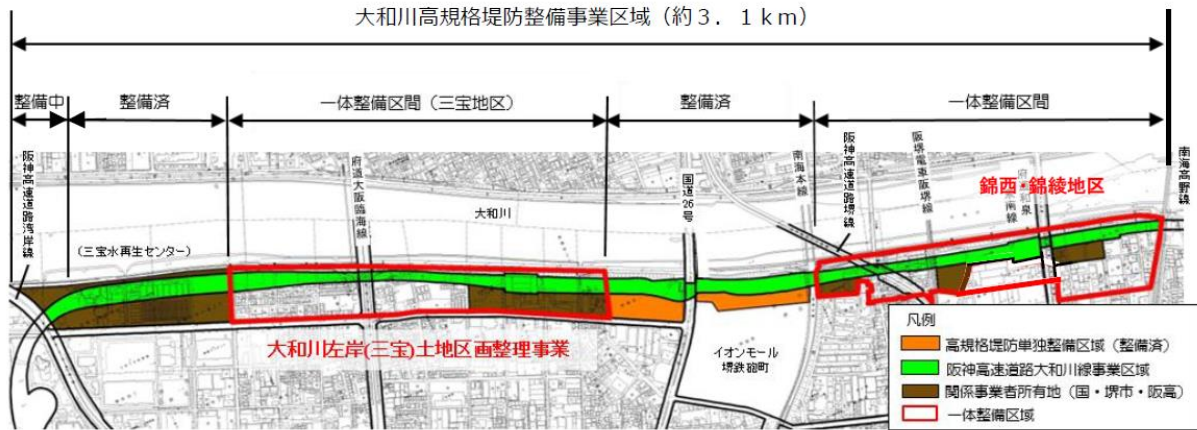
（都市整備部 都市整備担当）

高規格堤防整備事業は、大都市の河川の堤防破壊による甚大な被害の軽減を目的とした国の直轄河川事業である。

大和川高規格堤防整備事業は、堺市域の阪神高速道路4号湾岸線から南海高野線までの延長約3.1km区間において、阪神高速道路大和川線の整備と併せて行い、住宅等が建ち並ぶ区域につい

ては、土地区画整理事業を活用した一体的な整備を行うものである。

このうち三宝地区については、平成29年6月19日に施行者である独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業の事業計画認可を取得し事業中であり、錦西・錦綾地区については概ね10年後の事業着手に向けた事前の調査等業務を進めており、市街地の安全・安心なまちづくりを推進するものである。



5 都心部の活性化に向けた取組（都心未来創造部）

本市の都心部は、行政・商業・業務等の多様な機能が集積しており、市域全体の発展をけん引する役割を果たしていく地域である。

令和5年5月に「堺都心未来創造ビジョン」を策定し、堺都心部の活性化に向けて、歴史文化や都市機能等の地域資源を活かし、公民連携のもと、魅力を磨く・結ぶ取組により、市内外から多くの来街者が行き交い、滞在する都市魅力にあふれた都心部の実現を図る。

(1) 堺東エリア

① 多様な人が集う魅力的な都市空間の形成

堺東駅周辺地域において、都市機能強化等に向けた検討や市民・地域事業者等が行う中心市街地活性化に資する取組を推進する。

② Minaさかい市民交流広場の整備・活用

Minaさかい市民交流広場は、まちのにぎわいに資する交流の場・憩いの場として整備したものである。平成27年5月に堺地方合同庁舎前市民交流広場をオープン、平成29年9月に市役所前市民交流広場をリニューアルオープンし、市民等により積極的な利用がなされている。

(2) 堺駅・堺旧港エリア

堺駅周辺では広域的なアクセス性を活かし、多様な交流を創出するエリアの形成に向けた取組を推進する。堺旧港周辺では海辺の魅力を活かし、民間活力を活用して居心地の良い交流空間の形成を図る。

(3) 環濠エリア

公民連携のもと、水辺や歴史文化を活かした堺ならではの魅力創出に向けた取組を推進する。

(4) SMI（堺・モビリティ・イノベーション）プロジェクト

都心部における公共交通の利便性向上や次世代モビリティ等の活用、様々な情報やサービスを連携させ包括的に提供する”City as a Service”（CaaS）の導入などにより、都心部における回遊性や滞在環境に優れた魅力的な都市空間の形成やバリアフリーな都市空間の実現、公共交通への利用転換等を図る。

6 臨海部の活性化（都心未来創造部）

本市の臨海部は、かつて日本でも屈指の海浜リゾート地として多くの観光客が訪れたが、高度成長期以降は砂浜や自然海岸が消滅し、海と触れ合う憩いや癒しの場が失われている。そこで平成24年7月に臨海部の将来あるべき姿を示す「堺臨海部再生・創造ビジョン」を策定した。この中で重点対象地域（堺旧港、堺浜、堺第7-3区、浜寺水路）ごとにコンセプトを設定し、人と生き物に優しい魅力あふれる海辺の実現に向けた施策を展開している。

(1) 堺旧港

「歴史文化」と「賑わい」に着目し、「都心での海辺文化・賑わいの再興」を活性化コンセプトとし、都心部で市民・来訪者が気軽に海と触れ合え、港や歴史文化の香りが味わえる賑わい空間の形成を目指している。

具体的には、海の見える快適な水辺空間の創出のために、平成18年度には、大阪府による堺旧港親水性階段式護岸の南側の整備が完了した。平成25年度に旧堺燈台の対岸にある工場の壁面を活用して壁画を設置、平成26年度には堺駅から堺旧港へのアクセスルートを整備した。令和元年7月には、堺旧港の親水性階段式護岸の北側の整備が一定区間完了し、利用可能区域が拡大した。また、護岸背後地の市有地では市民の憩いと交流の場の創出やまちの活性化のため、民間活力を活かし、大浜北町市有地活用事業に取り組んでいる。

(2) 堺浜

「環境」と「親水」に着目し、「環境創造のシンボル・魅力あるウォーターフロントの形成」を活性化コンセプトとし、海辺のレクリエーション拠点、親水空間等の形成を目指している。堺浜では、平成12年に「海とのふれあい広場」を開設、平成17年2月には堺2区の愛称を「堺浜」とした。平成24年10月には、海とのふれあい広場に海釣りテラスを開設した。平成25年4月から、海とのふれあい広場、その東側に隣接する堺泉北港堺2区先端緑地を一体的に管理している。これらの広場や緑地は、基幹的広域防災拠点として、大規模災害の発生時に京阪神都市圏の広域的な災害復旧の拠点になるとともに平常時には市民の憩いの広場として利用されている。

また、ものづくり企業の集積拠点である堺浜テクノパークや、最先端の技術・プロセスの一大集積地である 21 世紀型コンビナートのグリーンフロント堺、日本最大級の施設規模を有する J-GREEN 堺がある。

さらに、海沿いには、ジョギングやサイクリングが楽しめる道路を整備し、道路沿いには、展望施設も併設しており、大阪湾に沈む夕陽や潮の香りなど、より海を身近に感じられるようになった。

大阪府が整備を進める人工干潟とともに、人工海浜「堺浜自然再生ふれあいビーチ」等において、海域環境の改善や生物生息の場の創出とあわせて、ボランティアを交えた環境学習、清掃活動を実施するなど、人や生き物、環境に優しい魅力ある親水空間の形成を進め、J-GREEN 堺や商業施設との相乗効果により、活性化に取り組んでいる。

(3) 堺第 7 - 3 区

「生物」、「環境」および「市民活動の場」に着目し、「いのち・環境を大切にすることを育む空間の市民還元」を活性化コンセプトとしている。臨海部の大規模な自然再生のシンボル形成、低炭素社会形成の推進に貢献していく。市民・NPO による「共生の森づくり」や堺太陽光発電所による再生可能エネルギーの創出など、多様なスポーツや環境学習、自然観察等体験の機会を創出することで、市民の学びと活動の場となっている。

(4) 浜寺水路

「親水」と「交流」に着目し、「公園と一体となった親水・市民活動の拠点」を活性化コンセプトとして、水路を活用した海洋性レクリエーション活動の展開、公園利用者が気軽に安全に海や生き物と触れ合える場の、維持及び確保を図る。