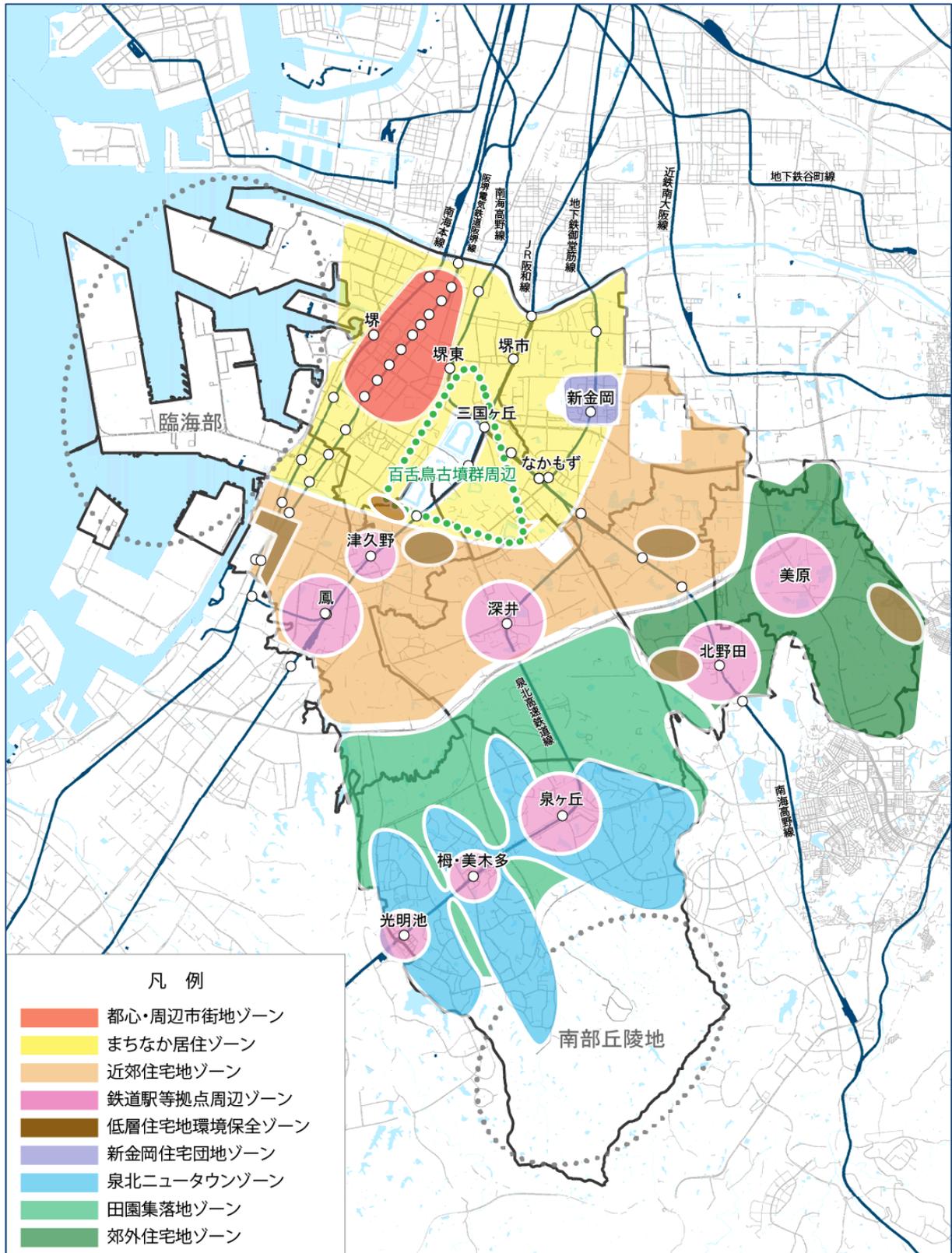


4. 住宅地類型別の整備の方向性

4-1 市街地の地域（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方向性を示す。（参考図表：図 69～77(P84～92)）



4 - 2 地域（ゾーン）別の整備方針

【都心・周辺市街地ゾーン】

<堺区>

●住宅地特性

- ・市の都心及びその周辺市街地のエリアで、堺環濠都市区域を含む概ね旧市街地のゾーンである。
- ・都心では高度な都市機能が集積し、交通の利便性が高い地域であり、堺東駅、堺駅を中心に大阪市内へのアクセス利便性が高くなっている。堺環濠都市区域では歴史・文化資源が点在している。
 - ◆用途地域は、商業系用途地域が過半を占めている。その他は、住居系用途と一部で準工業地域となっている。
 - ◆住宅ストック類型^{注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」等となっており、賃貸住宅が非常に多いゾーンとなっている。
 - ◆新規住宅供給^{注6)}は、マンションの供給が都心地区内を中心に多くなっている。



●地域別整備方針

- ・都心地区の高度な都市機能の集積と、地域内に点在する歴史・文化資源を活かしたまちなみ形成等により、豊かな居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する。また、低層部に賑わいを醸し出す等、通りや地域の賑わい創出を促進する。
- ・交通の利便性を活かした良質な都市型住宅の供給を図る。
- ・住宅の建替等と併せて、地区の防災性向上、狭隘道路の拡幅による生活環境の向上を図る。

注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。

注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ものである。

【まちなか居住ゾーン】

＜主に堺区、北区＞

●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・周辺市街地ゾーン」を除く）、及び地下鉄御堂筋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ある。百舌鳥古墳群周辺（景観地区）を含むゾーンである。
- ◆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ある。
- ◆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る。
- ◆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る。



●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」住宅地環境が連坦するまちなか居住の促進を図る。
- ・駅前周辺では、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・建替えを促進する。
- ・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る。
- ・新湊地区では密集住宅市街地解消に向けた取組みを推進する。
- ・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、改善を図る。
- ・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る。

【近郊住宅地ゾーン】

＜主に中・東・西区＞

●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ある。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ある。
- ◆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る。
- ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」が多く分布している。
- ◆新規住宅供給でも戸建て住宅の供給が多くなっている。



●地域別整備方針

- ・路線バス等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る。
- ・地区計画、建築協定、緑地協定、景観協定の活用等による地域が主体となった住環境保全の取組みを促進する。
- ・既存の大規模な公的賃貸住宅ストックの活用を中心とした、民間住宅も含む住宅セーフティネットの整備を図る。

【鉄道駅等周辺拠点ゾーン】

＜中・西・東・南・美原区＞

●住宅地特性

- ・「まちなか居住ゾーン」の外縁部に位置し、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る。
- ◆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る。
- ◆住宅ストック類型では、「中高層民営借家地区」が多くなっている。
- ◆新規住宅供給では、マンション供給が多くなっている。



●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る。
- ・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・建替えを促進する。

【低層住宅地環境保全ゾーン】

＜東・西・美原区＞

●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ある。
- ◆用途地域は、概ね低層住居専用地域である。
- ◆住宅ストック類型は、概ね「戸建て(持ち家)地区」となっている。
- ◆新規住宅供給は少なくなっている。



●地域別整備方針

- ・建築協定、地区計画等の活用等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り組みを促進する。
- ・緑化の推進による良好なまちなみの維持形成を図る。
- ・堺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る。

【新金岡住宅団地ゾーン】

<北区>

●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ある。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る。
- ◆用途地域は、中高層住居専用地域が大半を占めており、新金岡駅前商業系の用途地域となっている。
- ◆住宅ストック類型は、「公共借家地区」、「混在地区」の大きく2地域に分かれている。
- ◆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る。



●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、バリアフリー化等の促進と、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する。
- ・高経年マンションの再生に向けた管理組合の取組みと良好な建替等を支援する。
- ・大規模公園・緑地や緑道等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る。
- ・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や活力の向上を促進する。

【泉北ニュータウンゾーン】

<南区>

●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る。
- ◆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る。
- ◆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る。
- ◆新規住宅供給は、鉄道駅近傍でマンション供給が見られるほかは、戸建て(持ち家)住宅を含む供給は少なくなっている。



●地域別整備方針

- ・公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化等の促進や、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等を図る。
- ・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等による若年・子育て世帯の居住を促進する。
- ・スマートシティ、テレワーク等の普及による職住一致等のより豊かな暮らしの再構築を図る。

【田園集落地ゾーン】

＜主に中・西・南区＞

●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ある。
- ◆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地調整区域となっている。
- ◆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、ため池等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る。
- ◆新規住宅供給は少なくなっている。



●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等集落地環境の維持・向上を図る。

【郊外住宅地ゾーン】

＜東区・美原区＞

●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ある。
- ◆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る。
- ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」が多くなっている。
- ◆新規住宅供給は、戸建て住宅の供給が多くなっている。



●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る。
- ・既成市街地における建築協定、地区計画、緑地協定、景観協定の活用等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みを促進する。

