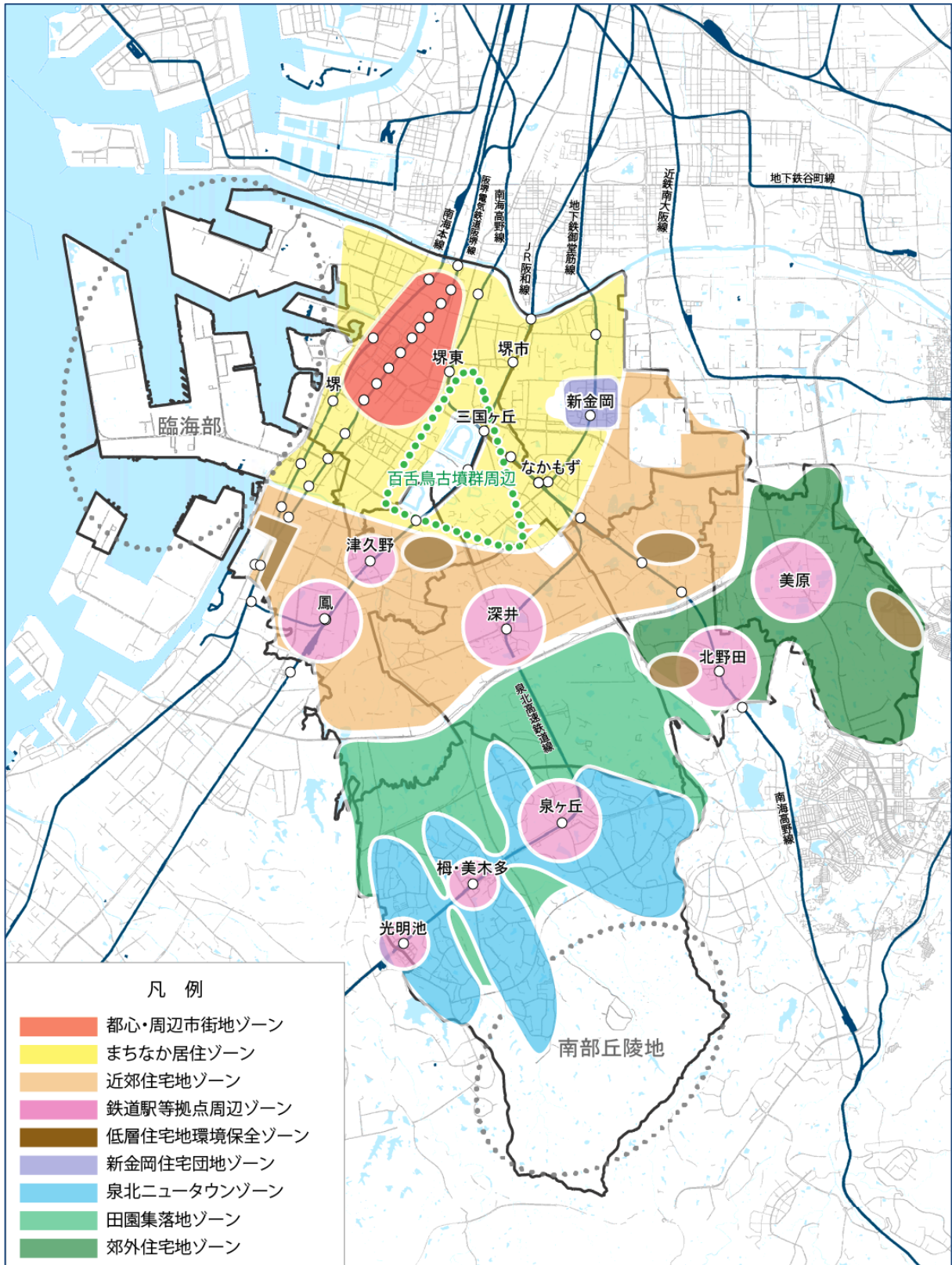


4. 地域（ゾーン）別の住宅・住環境整備方針（骨子）

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考え方を整理します。



4-2 地域（ゾーン）別の整備方針

<堺区の一部>

【都心・周辺市街地ゾーン】

●住宅地特性

都心及びその周辺の旧市街地の地域で、市の中枢機能や、旧市街地の歴史・文化資源が集積している。中高層住宅や、戸建住宅と混在した住宅地が形成されている。

●地域別整備方針

- ・良好な都市型住宅の供給による都心居住の促進
 - ・低未利用地の土地利用の促進、居住機能の充実
 - ・環濠都市北部地区の歴史文化資源を活かしたまちなみ再生
 - ・民間賃貸住宅の質の向上
- など



<主に堺区・北区>

【まちなか居住ゾーン】

●住宅地特性

駅周辺の徒歩圏が連担する日常生活や交通の利便性が高い地域である。駅周辺の高い中高層住宅地や、中高層住宅と戸建住宅が混在する地区など、多様な住宅地が形成されている。

●地域別整備方針

- ・駅周辺の活力向上と居住誘導の促進
 - ・老朽住宅の建替え、防火、耐震化の促進など、災害に強い市街地形成や住民の防災意識向上
 - ・百舌鳥古墳群周辺の建築物の形態意匠等に関する制限による古墳群と調和したまちなみ形成
- など



<中・西・東・南・美原区の各一部>

【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の外縁部で、鉄道駅等の周辺の地域である。中高層の民営借家が多く、新たなマンション供給も多くなっている。駅等の直近には生活利便施設が集積し、駅等の周辺のみならず近郊住宅地ゾーンの生活の拠点機能を担っている。

●地域別整備方針

- ・良好な都市型住宅の供給の促進による歩いて暮らせる住宅地環境の形成
 - ・駅等の周辺における活力向上と居住誘導の促進、拠点機能の強化
- など



<主に西・中・東区>

【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地域である。戸建住宅が多くを占め、新たな戸建住宅の供給も多い地域となっている。

●地域別整備方針

- ・ 駅周辺の活力向上と居住誘導の促進
- ・ 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主体の住環境整備の促進
- ・ 路線バス等による駅へのアクセスによる歩いて暮らせる住宅地環境の形成

など



<西・東・美原区の一部>

【低層住宅地環境保全ゾーン】

●住宅地特性

浜寺や大美野など大正から昭和初期に開発された良好な住宅地および昭和 50 年代に民間事業者により大規模開発された良好な住環境が維持されている良好な低層住宅地である。

●地域別整備方針

- ・ 建築協定、地区計画等の活用等による住環境の魅力の維持・向上
- ・ 緑化の推進による良好なまちなみの維持形成
- ・ 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

など



<北区の一部>

【新金岡地区住宅団地ゾーン】

●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住宅団地で、大半が中高層住宅（公的賃貸及び持ち家）地である。

●地域別整備方針

- ・ 公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化の促進
- ・ 公的賃貸住宅の建替等により創出する用地の活用による多様な住宅の供給、魅力施設の導入
- ・ 大規模公園緑地や緑道など既存の資源を活かしたブランディングによる定住魅力の創出
- ・ 駅周辺でのまちなか居住の促進と、地域拠点にふさわしい機能の導入

など



<南区>

【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住宅市街地で、公的賃貸住宅地区、民間分譲住宅地区と戸建地区に分かれる

若年世帯の流出や高齢化の急激な進行、人口減少が課題となっている。

●地域別整備方針

- ・公的賃貸住宅の耐震化、バリアフリー化の促進と建替等により創出する用地の活用による生活利便性の向上
- ・公的賃貸住宅の空き住戸や戸建住宅のリノベーションによる若年世帯・子育て世帯の居住促進
- ・スマートシティによる豊かな生活の再構築など



<主に西・中・南区>

【田園集落地ゾーン】

●住宅地の特性

多くは市街化調整区域のエリアで、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る。

●地域別整備方針

- ・農地や自然環境との調和に配慮した住環境の維持・向上
- ・古民家等の活用による地域交流の促進など



<東区・美原区>

【郊外住宅地ゾーン】

●住宅地の特性

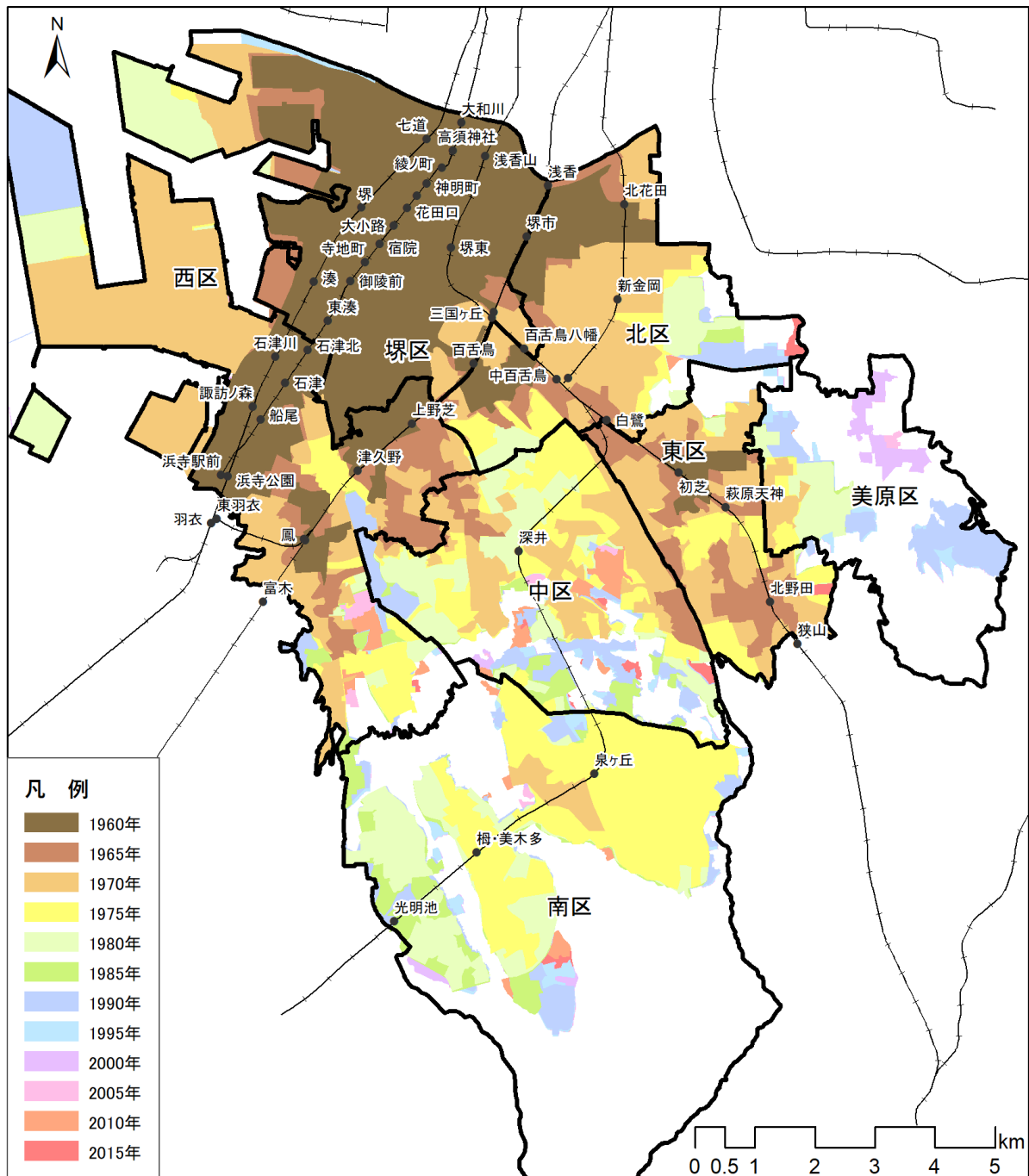
- ・戸建住宅と農地や緑地が共存するゆとりと潤いある住環境を形成する地域である。

●地域別整備方針

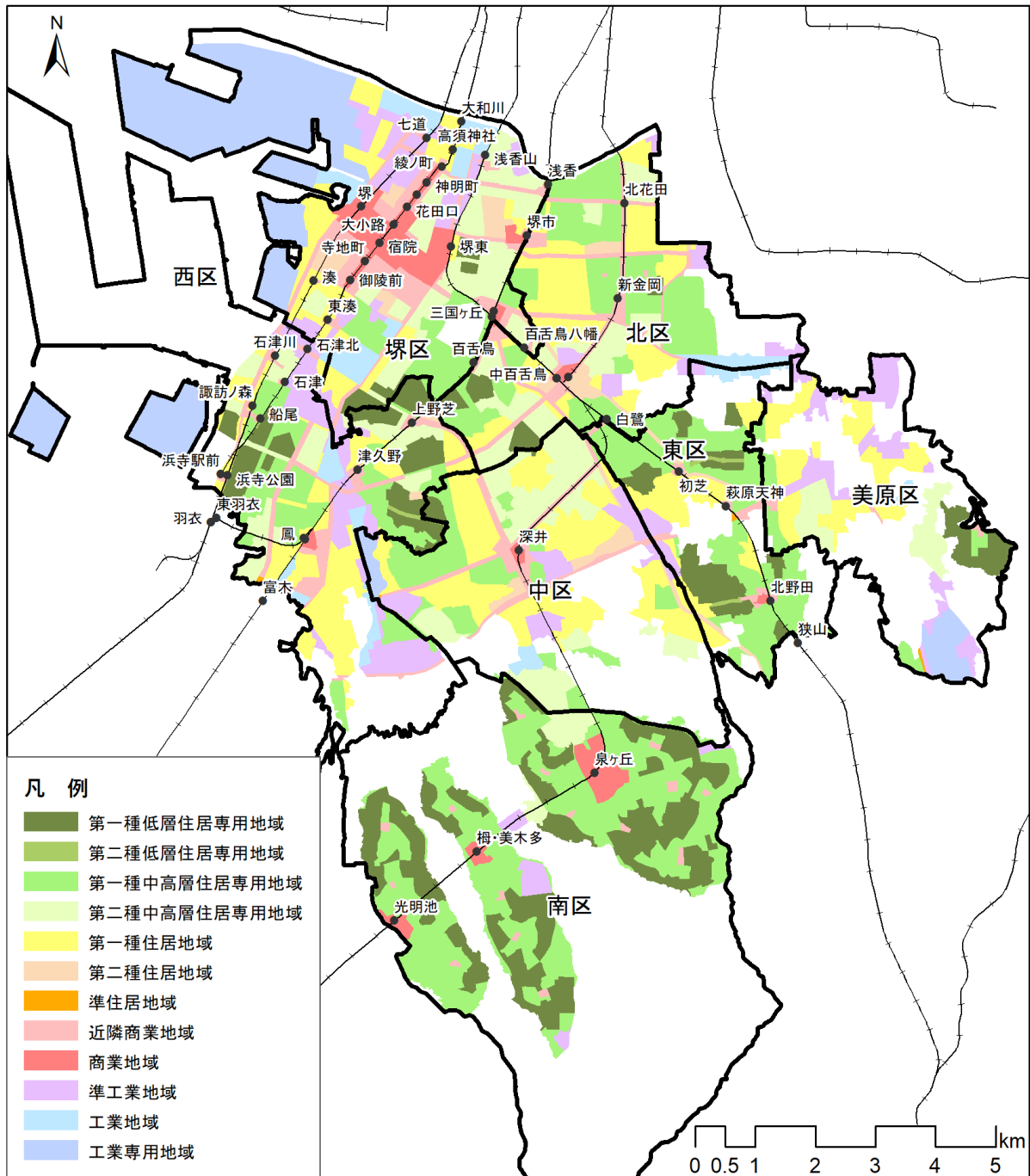
- ・伝統的な農家住宅の継承や、住民のまちづくり意識の向上による農村集落環境の維持保全
- ・既成市街地における建築協定や地区計画等を活用した良好な住環境の維持保全など



①市街地形成過程（DIDの変遷）

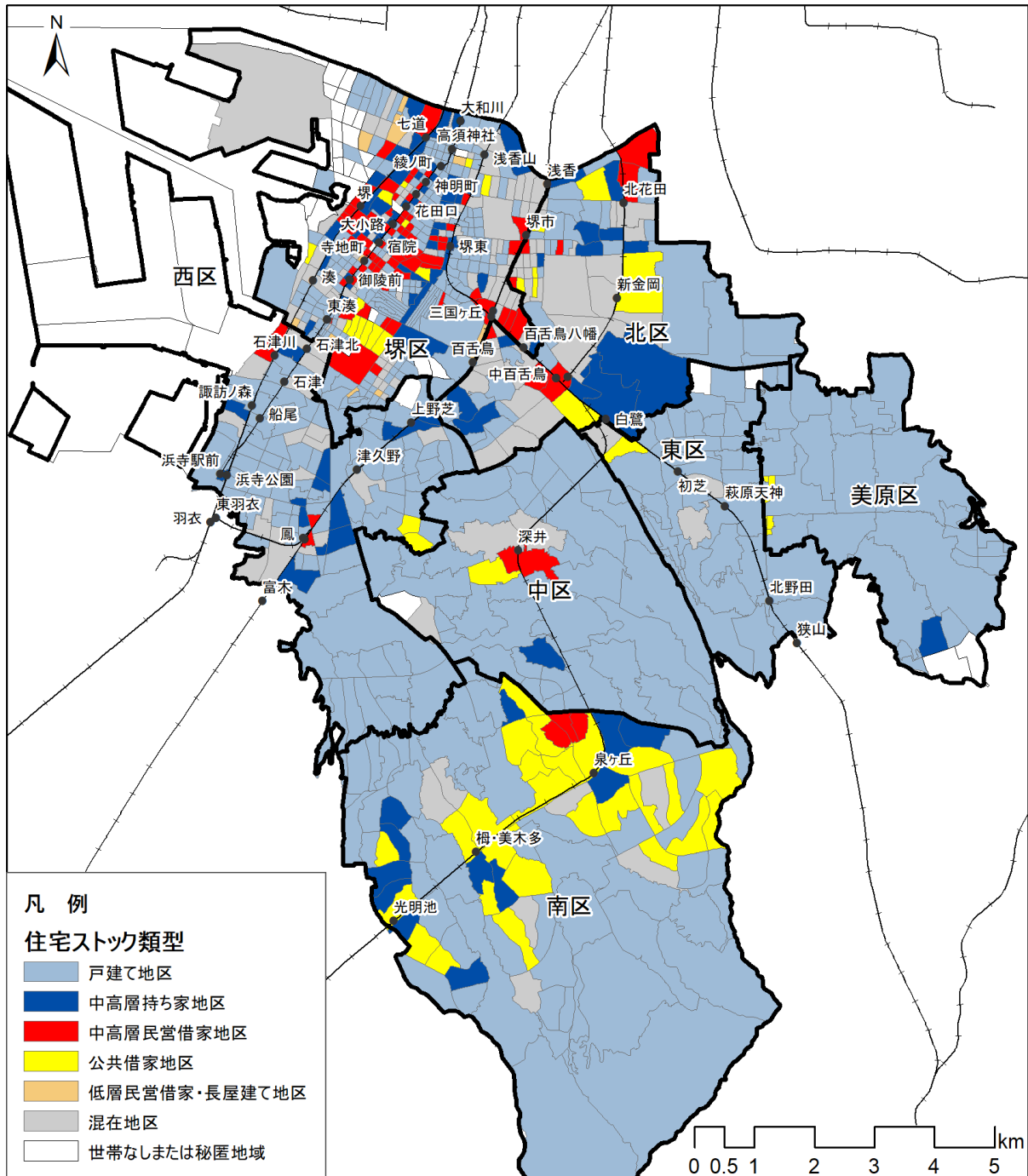


②用途地域



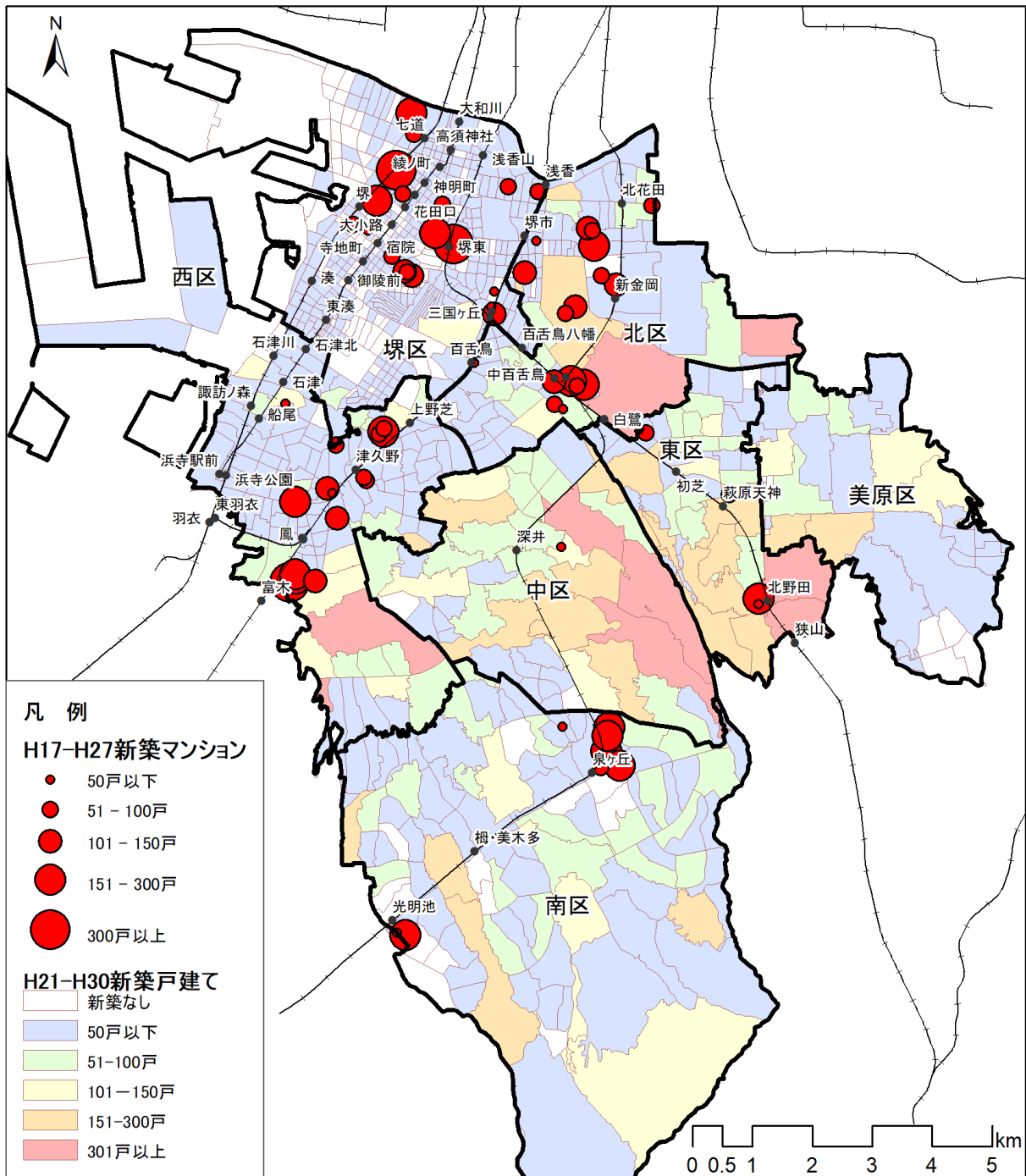
③住宅ストック類型

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。いずれの類型も5割に満たない地区は「混在地区」に分類。



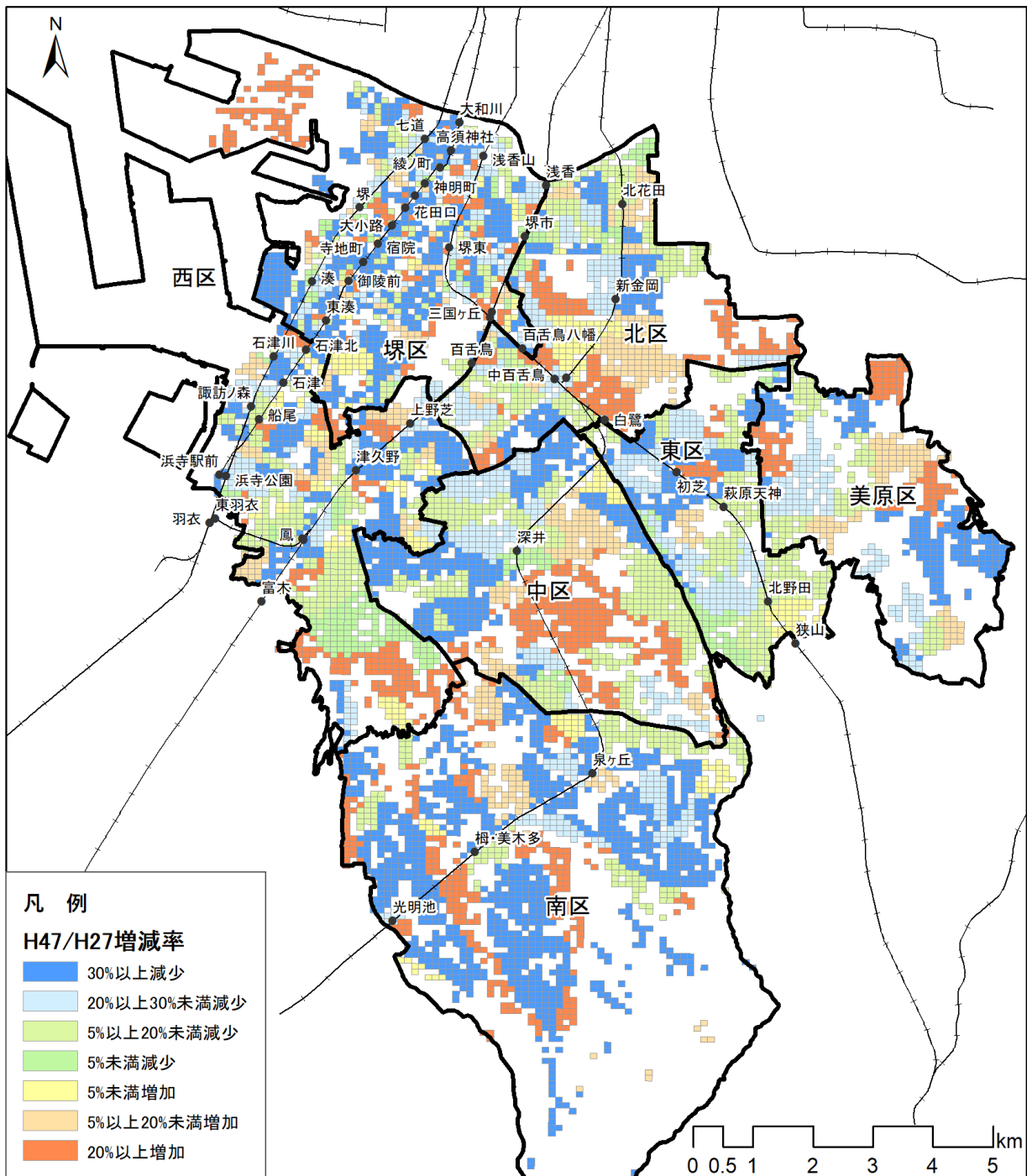
④住宅供給状況（戸建、マンション新築状況）

H21～H30 の町丁目別新築戸建て戸数および
H17～H27 新築分譲マンション戸数を集計した。



⑤将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所の平成27年国勢調査を
 基とするH47将来推計人口を100mメッシュで集計。



⑥公共交通（鉄道駅乗降客数、バス路線）

バス便数は、国土数値情報より、1日運行本数を路線系統別に片道本数を1として集計

