

第 1 章 はじめに

計画策定の背景と目的

- ・人口減少下においても持続可能な都市をめざし、医療・福祉施設、商業施設、交通なども含め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、都市全体の構造を見直すことが重要。
- ・本市においても、拠点を中心とした都市機能の集積、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成によってこれまで形成してきた多軸多核型の都市構造を基に、持続可能な集約型都市構造の形成を一層進めていくことが必要。
- ・堺市都市計画マスタープランでは、すべての人が暮らしやすい、コンパクトで持続可能な都市構造の形成をめざすこととしており、これを実現していくための取組として立地適正化計画を策定する。

立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は都市全体を見渡したマスタープランとしての性質をもつものであることから、「立地の適正化に関する基本的な方針」は都市計画マスタープランの一部とみなされる。また、「堺市基本計画 2025」、大阪府の「南部大阪都市計画区域マスタープラン」に即し、関連する分野別計画と連携・整合して持続可能な都市の構築を総合的に推進する。

対象区域

都市計画区域（堺市全域）

目標年次

- ・目標年次は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、2045 年度とする。
- ・策定後は概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じて計画内容を見直す。

第 2 章 現状と課題

都市計画マスタープランにおける都市の将来像

豊かな歴史・文化を活かし、新しい価値を生み出す持続可能な自治都市・堺

- コンセプト 1：すべての人が暮らしやすい、コンパクトで持続可能な都市構造を形成する
- コンセプト 2：堺の個性を活かし、都市としての「存在感」を高める
- コンセプト 3：自由と自治の伝統を活かし、公民協働による取組を進める

（めざすべき都市構造）

- 考え方 1：階層性をもった拠点の形成
- 考え方 2：拠点を結ぶ交通ネットワークの形成
- 考え方 3：特色を活かした市街地環境の誘導

課題の整理

① 拠点の魅力向上

- ・本市では都市機能の拠点への集積が一定進んでいるが、大阪都市圏の政令指定都市として、さらなる都市機能の集積や賑わいの創出が必要。
- ・活力あふれる都市の実現に向け、都心・都市拠点を中心に存在感ある魅力的な拠点形成が必要。

② 若年・子育て世代の定着

- ・高齢化率：約 29%（2020 年）→約 36%（2045 年）
- ・生産年齢人口や年少人口の割合は低下する見込み。また、転出超過数が大きくなる傾向。
- ・利便性の高さに加え、居住地としての魅力を高め、若年・子育て世代が住み続けたいと積極的に定着する必要がある。

③ 拠点周辺や公共交通沿線での人口密度の維持

- ・人口 83 万人（2020 年）→70 万 7 千人（2045 年）
- ・特に、都心や泉北ニュータウンの駅周辺など、利便性の高い地域で人口減少が進む見込み。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響や新しい生活様式等により公共交通をとりまく環境は大きく変化。
- ・本市の利便性を支える拠点周辺の生活利便機能や公共交通サービスを維持するため、拠点周辺や拠点へアクセスしやすい公共交通沿線での人口密度の維持が必要。

④ 災害リスクへの対応

- ・本市の市街地には臨海部や大和川沿川など洪水や高潮といった災害リスクの高い地域が存在。
- ・気候変動に伴い近年頻発する豪雨災害なども踏まえ、ハード、ソフトから災害に強い安全・安心な都市形成を進めていくことが必要。

⑤ 公共投資の選択と集中

- ・市独自サービスの拡充や社会保障関係費の増加などにより収支不足が常態化し、非常に厳しい財政状況。
- ・将来の税源涵養に結び付く事業や、安全・安心の確保に資する事業へ投資の重点化を図ることが必要。

第 3 章 立地適正化計画における基本的な方針

（1）立地適正化計画の方針（ターゲット）

■ 都市の「存在感」を高める

- ・本市には、厚みのある歴史・文化や、高い技術力を有する産業集積、多様な知的資源を有する大学などの強みがある。
- ・定住人口、交流人口や企業などの呼び込みに向けて、それらの強みを活かし、大阪都市圏の一都市というイメージを払拭し、南大阪都市圏の中心都市として、都市の「存在感」を高めていく。

■ 都市の「暮らしの魅力」を高める

- ・本市には、歴史のある都心、計画的に整備が進められてきたニュータウンなど、多様な市街地が広がっている。
- ・多様な特性の市街地環境を踏まえ、住環境の向上や地域に対する愛着の醸成といった「QOL（生活の質）」を高め、堺に住みたい・住み続けたいと積極的に選んでもらえるよう都市の「暮らしの魅力」を高める。

■ 「安全で利便性の高い暮らし」を維持する

- ・災害からの安全性の確保により、安全・安心な都市形成を進める。
- ・拠点への都市機能集約に加え、公共交通網・道路網などの交通ネットワークの機能強化や維持確保を図る。

（2）誘導方針（ストーリー）

誘導方針 1 堺の個性を活かした魅力と賑わいのある拠点形成

- ・本市固有の歴史・文化や南大阪の中心都市としての賑わい・利便性などを活かした、堺ならではの拠点形成により、都市の存在感向上を図る。

誘導方針 2 地域特性に応じた暮らしの魅力向上による居住誘導

- ・市街地の特徴に応じて、多様なライフスタイルに対応できる都市機能の充実や公民連携による暮らしやすい地域の実現など、居住地としての魅力を向上させることにより、人口の定着や居住誘導を図る。

誘導方針 3 拠点へアクセスしやすい環境の形成

- ・人口減少下においても持続可能な都市構造の形成に向け、拠点への移動しやすさを確保するため、公共交通ネットワークの機能強化や維持確保、それを支える都市計画道路の整備や道路ネットワークの維持充実を図る。

誘導方針 4 安全な暮らしを維持する市街地の形成

- ・安全な暮らしを維持するため、災害リスクを考慮した居住の誘導や、地域防災力と市街地の防災性の向上を進める。

第4章 居住誘導区域

居住の誘導に関する基本的な考え方

現在の都市構造や多様な特性を持つ市街地環境を基礎としながら、人口が集積し利便性の高い市街地を形成している市街化区域を基本に居住誘導区域を設定する。

居住誘導区域の設定方針

①市街地の特性を踏まえた居住誘導

- ・市街化区域を基本に居住誘導を図る。
- 「都市型居住促進ゾーン」：都心部、その他市街地内の主要な駅周辺では、利便性の高い立地を活かしながら都市型住宅等を誘導
- 「ゆとり住環境保全ゾーン」：低層住居専用地域では、良好で落ち着いた居住環境を保全
- 「周辺市街地ゾーン」：その他の市街地では、多様な市街地の特性にあわせて居住を誘導

②拠点へアクセス性が高いエリアへの居住誘導

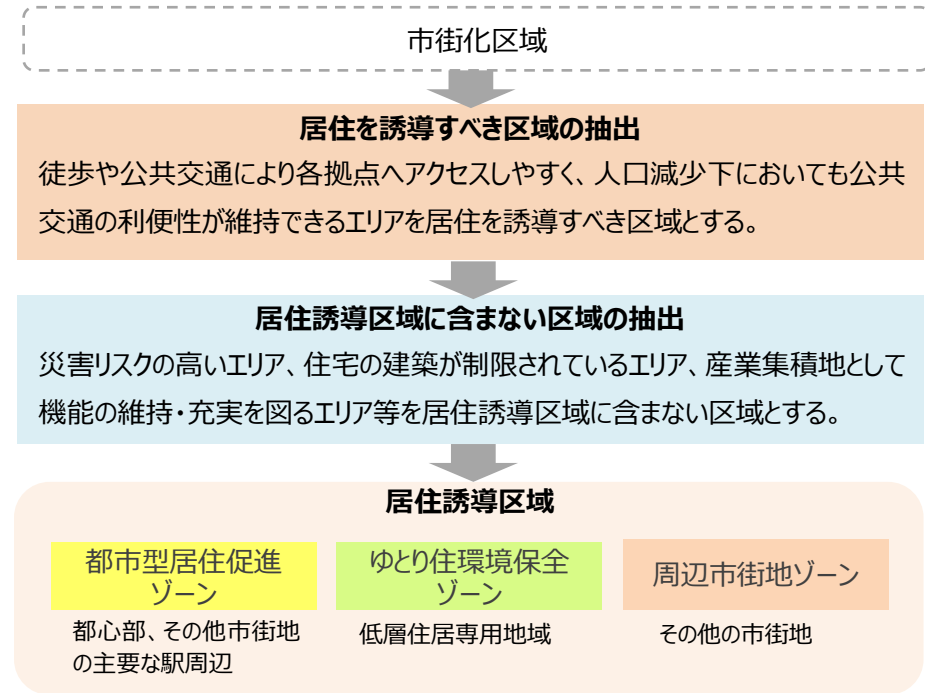
- ・駅周辺等の各拠点に一定の都市機能が集積しており、拠点を中心にバスや乗合タクシーなどの地域の公共交通が市街地を広くカバーしている。
- ・利便性の高い暮らしを維持するため、拠点の周辺や公共交通により各拠点へアクセスしやすい地域への居住誘導を図る。

③災害リスクや土地利用の状況を踏まえた居住誘導

- ・災害リスクのあるエリアや産業集積地が形成されているなど、居住の誘導に適していない区域については居住誘導区域に含めない。
- ・現状で人口密度が低く産業系土地利用や緑地空間がまとまっているなど、土地利用の状況に応じた区域を設定する。

居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域設定の流れ



(2) 居住を誘導すべき区域

公共交通の利便性の観点から、鉄道駅から徒歩圏（半径800m圏）の区域、拠点へのアクセスが良い公共交通沿線の徒歩圏（阪堺線の停留場、バス停、乗合タクシー停留所から半径300m圏）の区域で、利便性の維持の観点から、2045年の将来においても人口密度が一定維持される見込みの区域を居住を誘導すべき区域とする。

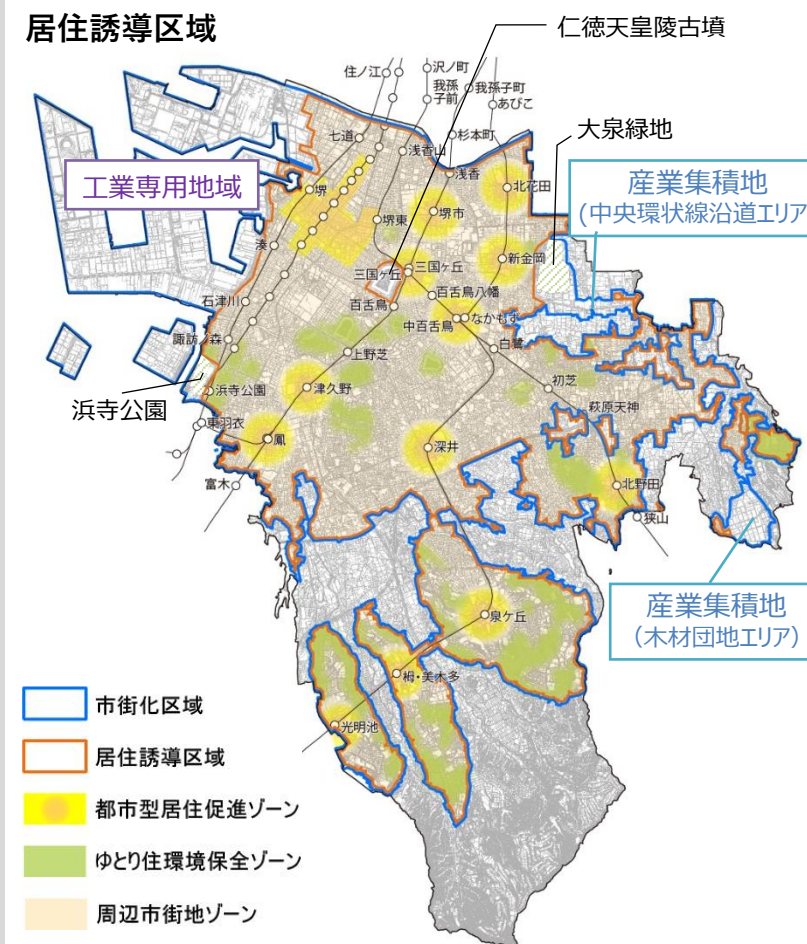
(3) 居住誘導区域に含まない区域

- ・災害リスクの高いエリアや住宅の建築に制限のあるエリアについては、都市再生特別措置法や都市計画運用指針における方向性を踏まえ、居住誘導区域に含まない。
- ・一定のまとまりのある緑地等や、現在の土地利用の状況から産業集積地として機能の維持・充実を図るエリアなど居住の誘導に適さない区域は、居住誘導区域に含まない。

都市再生特別措置法や都市計画運用指針	堺市における居住誘導区域
居住誘導区域に含まない区域	土砂災害特別警戒区域 含まない
居住を誘導することが適当でないと判断される場合は原則として居住誘導区域に含まない区域	土砂災害警戒区域 含まない
	浸水想定区域（洪水、高潮） 防災指針に示す取組を行い居住誘導区域に含める
	津波浸水想定における浸水の区域 防災指針に示す取組を行い居住誘導区域に含める
慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域 含まない

	堺市における居住誘導区域
仁徳天皇陵古墳・浜寺公園・大泉緑地	含まない
産業集積地（中央環状線沿道エリア、木材団地エリア）	含まない

居住誘導区域



※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は居住誘導区域から除く。

※ららぽーと堺周辺の市街化調整区域は市街化区域への編入が予定されているため、居住誘導区域に含めた範囲で設定

第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域

誘導施設及び都市機能誘導区域の基本的な考え方

拠点周辺へ誘導すべき都市機能

- ・誘導施設、都市機能誘導区域については、都市計画運用指針（第12版国土交通省）の考え方を基に設定する。
- ・都市計画マスタープランでは、拠点ごとに圏域による階層性、特徴、都市機能の集積状況、必要とされる機能を意識した拠点を形成することとしている。
- ・本計画では、都市計画マスタープランで示された各拠点の位置づけに応じて、必要となる都市機能とそれに対応した施設を整理する。

〈各拠点の位置づけに応じて必要となる都市機能とそれに対応した施設〉

拠点	誘導すべき都市機能	誘導すべき施設	
都心	・ウォークアブルな都市空間の形成、広域から人を集め、多様な交流を創出する都市機能	商業施設／業務施設／文化施設／交流施設／行政施設	
	・都心居住を促進する多様な都市機能	日常生活を支える医療・高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援・商業施設	
都市拠点	泉ヶ丘	・幅広い世代の人で賑わい、交流する機能	商業施設／文化施設／交流施設
		・市民の健康な暮らしを支える多様な健康・医療・学術機能	医療施設
		・健康、医療に関する産業系機能	業務施設
	中百舌鳥	・人が賑わい、交流しながら最先端テクノロジーとビジネスを創造する機能やそれらを支える商業機能	産業支援施設／商業施設
		・職住近接型の業務機能	業務施設
	美原	・地域の市民生活を支える都市機能	日常生活に関連の深い医療・高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援・文化・行政施設
・集客力があり賑わいを創出する機能		商業施設	
・広域アクセス性を活かした産業系機能		生産施設／物流施設	
地域拠点	・地域の市民生活を支える都市機能	日常生活に関連の深い医療・高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援・文化・行政施設	
	・集客力があり賑わいを創出する機能	商業施設	
駅前拠点	・日常生活に身近な都市機能	日常生活を支える医療・高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援・商業施設	

※臨海都市拠点は、用途地域が工業専用地域であり、居住誘導区域外のため、誘導すべき都市機能の整理は行いません。

拠点周辺の都市機能の現在の充足状況

- ・比較的規模が大きく、広域的に人を集める施設は「都心」「都市拠点」「地域拠点」を中心に立地。
- ・診療所、介護施設、障害者福祉施設、こども園等の子育て支援施設、食品スーパーなどの日々の生活に身近な施設は、市域に広く分散して立地。

凡例 ○：立地している -：立地していない ○に数字：一部の拠点で立地している

□：拠点と同数または拠点より件数が多い △：拠点より件数が少ない

都市機能	都心	都市拠点			地域拠点			駅前拠点	拠点以外	
		泉ヶ丘	中百舌鳥	美原	深井	北野田	鳳			新金岡
医療	病院	○	-	○	○	○	-	○	①	□
	診療所（内科または外科）	○	○			○			○	△
高齢者福祉	老人福祉センター	-	-	○	-	-	○	-	②	△
	地域包括支援センター	-	-	-	-	○	-	○	③	□
	介護施設（通所型・訪問型・小規模多機能型）	○	○			○			○	△
障害者福祉	障害者施設（訪問系・日中活動系サービス）	○	○			○			○	△
	障害者施設（訓練系・就労系サービス）	○	○	-		○			④	△
子育て支援	保健センター	○	-	-	○	-	○	○	⑤	△
	こども園・保育所・幼稚園・認可外保育施設	○	○			○			○	△
商業	大規模小売店舗（店舗面積1万㎡以上）	○	○		-	○	○	○	⑥	△
	食品スーパー	○	○			○			○	△
歴史・文化・交流	図書館	-	○	-	○		○		⑦	△
	博物館等	-	-	-	○	-	-	-	⑧	△
	文化観光施設	○	-	-	-	-	-	-	⑨	-
	ホール	○	-	-	○	○	○	-	⑩	-
	会館	○	○	-	-	-	-	○	⑪	□
健康増進	体育館、プール等	○	-	-	-	-	-	○	⑫	□
行政	市役所・区役所等	○	-	-	○	○	-	○	⑬	-
産業	交流機能やインキュベーション機能を備えた産業支援施設	-	-	○	-		-		-	-

①浅香山駅、三国ヶ丘駅、百舌鳥八幡駅、白鷺駅、梅・美木多駅、光明池駅、堺市駅、上野芝駅、津久野駅、北花田駅 ②萩原天神駅、浅香山駅 ③七道駅、石津川駅、諏訪ノ森駅、浅香山駅、梅・美木多駅、津久野駅、北花田駅 ④七道駅、湊駅、石津川駅、諏訪ノ森駅、浅香山駅、三国ヶ丘駅、百舌鳥八幡駅、白鷺駅、初芝駅、萩原天神駅、梅・美木多駅、浅香山駅、堺市駅、百舌鳥駅、上野芝駅、津久野駅、北花田駅 ⑤萩原天神駅、梅・美木多駅 ⑥七道駅、白鷺駅、光明池駅、堺市駅、津久野駅、北花田駅 ⑦（分館）初芝駅、梅・美木多駅、光明池駅、堺市駅 ⑧百舌鳥駅 ⑨七道駅、浅香山駅、堺市駅 ⑩梅・美木多駅 ⑪七道駅、堺市駅 ⑫浜寺公園駅、初芝駅、梅・美木多駅、光明池駅、津久野駅 ⑬三国ヶ丘駅、萩原天神駅、梅・美木多駅

めざすべき都市構造における拠点の役割や特徴、都市機能の施設特性や現在の立地状況を踏まえて、本市における誘導施設及び都市機能誘導区域の設定方針として整理

誘導施設及び都市機能誘導区域の設定方針

誘導施設の設定方針

○利用圏域が広い都市機能の誘導

- ・都市計画マスタープランにおける拠点形成の方向性を見据えた都市機能のうち、現状の施設の立地状況を踏まえ、利用圏域が広い都市機能を備えた施設を、拠点周辺での維持・充実を図るため、誘導施設として設定する。
- ・拠点周辺以外にも市内に分散して立地している日常生活を支える施設は、住まいの身近な場所に必要な機能であるため、居住誘導区域全体の利便性維持の観点から、都市機能誘導区域へ誘導する施設として設定しません。

○「誘導施設」と「立地が望ましい施設」を設定

- ・利用圏域が広い都市機能を備えた施設のうち、都市機能誘導区域のみに誘導をめざす立地適正化計画制度に基づく「誘導施設」と、拠点以外での立地も許容しつつ、拠点での維持もしくは充実をめざす「立地が望ましい施設」に分類し位置づける。
- ・誘導施設として想定されない業務施設等も、「立地が望ましい施設」として位置づける。

「誘導施設」 都市機能誘導区域のみに誘導をめざす。	「立地が望ましい施設」 拠点以外での立地も許容しつつ、拠点での維持もしくは充実をめざす。
-------------------------------------	--

誘導施設	医療	○医療施設（特定機能病院・三次救急医療機関）
	子育て支援	○子育て支援施設（保健センター）
	歴史・文化・交流	○文化施設（芸術文化ホール・文化会館・図書館）
	行政	○行政施設（市役所・区役所）
立地が望ましい施設	産業	○産業支援施設（ホール機能を備えたものやインキュベーション施設）
	商業	○商業施設
	業務	○業務施設 ○生産施設 ○物流施設
	交流	○公共的空間（憩い・賑わい・交流の創出に寄与するもの）

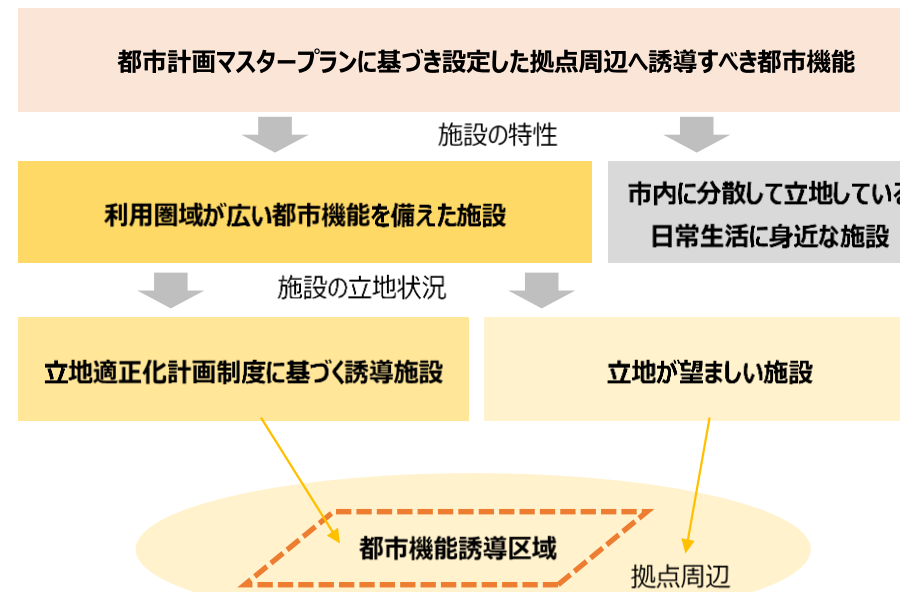
都市機能誘導区域の設定方針

①都市機能誘導区域を設定すべき拠点

- ・都心、都市拠点、地域拠点において、都市機能誘導区域を設定する。
- ・駅前拠点において、拠点周辺へ誘導すべき機能を備えた施設が立地している拠点に都市機能誘導区域を設定する。
- ・臨海都市拠点は、用途地域が工業専用地域であり、居住誘導区域外のため、都市機能誘導区域の設定は行わない。

②都市機能誘導区域の規模

- ・都市機能誘導区域の範囲は、拠点の中心部にある鉄道駅等から徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲で商業系用途地域を基本としつつ、誘導施設が立地している、もしくは立地が予定されている場合は、その施設を含む範囲で設定する。
- ・「立地が望ましい施設」を位置づける範囲は、鉄道駅を中心とした概ね 800m 圏で法令等により当該施設が立地可能な区域とする。
- ・都心については、都市機能の集積状況を踏まえて、商業地域に都市機能誘導区域を設定する。また、都市計画マスタープランに示された都心の範囲を「立地が望ましい施設」を位置づける区域に設定する。



誘導施設及び都市機能誘導区域 | 都心

都心

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

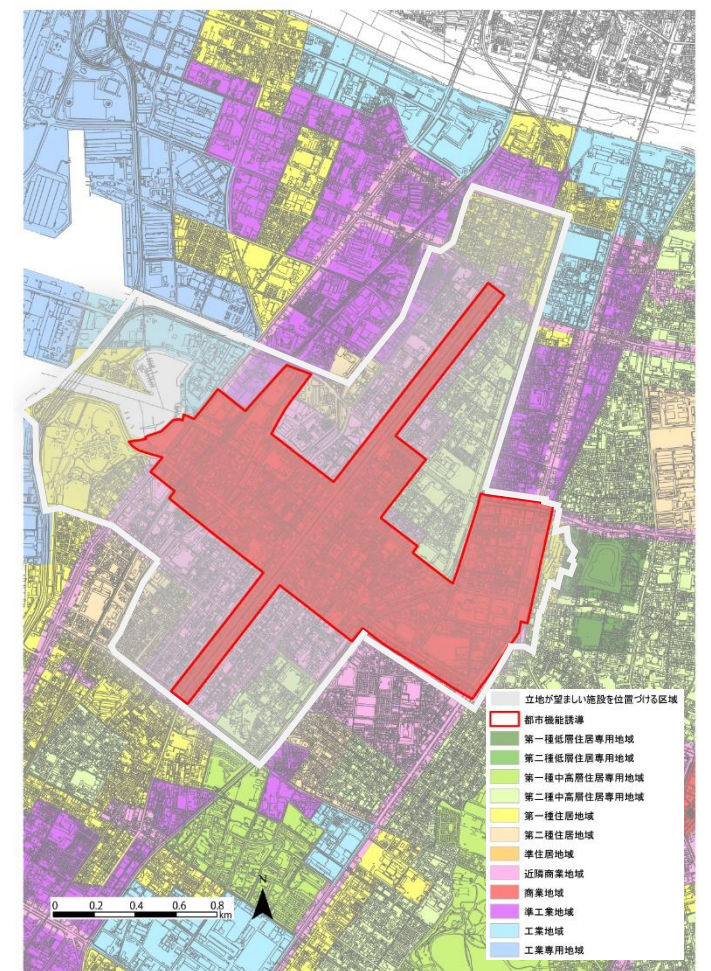
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（芸術文化ホール）
- 行政施設（市役所）

〈立地が望ましい施設〉

- 商業・業務施設（低層部に交流・滞在空間を備えたもの）
- 公共的空間（憩い・賑わい・交流の創出に寄与するもの）

〈都市機能誘導区域〉

堺東駅から堺駅にかけての商業地域及び大道筋沿道の商業地域の下図の範囲



誘導施設及び都市機能誘導区域 | 都市拠点

① 泉ヶ丘

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

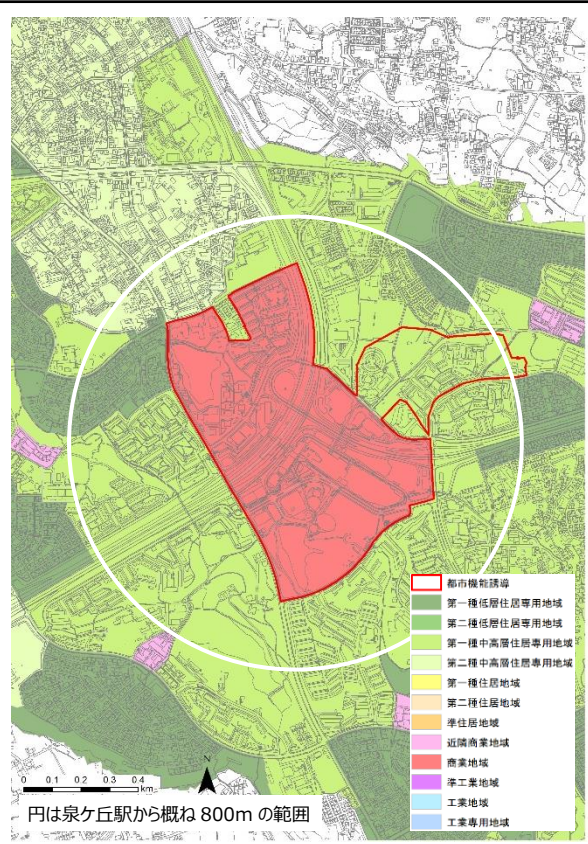
- 医療施設（特定機能病院）
- 文化施設（図書館）

〈立地が望ましい施設〉

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）
- 業務施設（次世代ヘルスケア関連の事業を行うもの）
- 公共的空間（憩い・賑わい・交流の創出に寄与するもの）

〈都市機能誘導区域〉

泉ヶ丘駅周辺の商業地域及び病院予定地（第一種中高層住居専用地域）を含む右図の範囲



③ 美原

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）
- 行政施設（区役所）

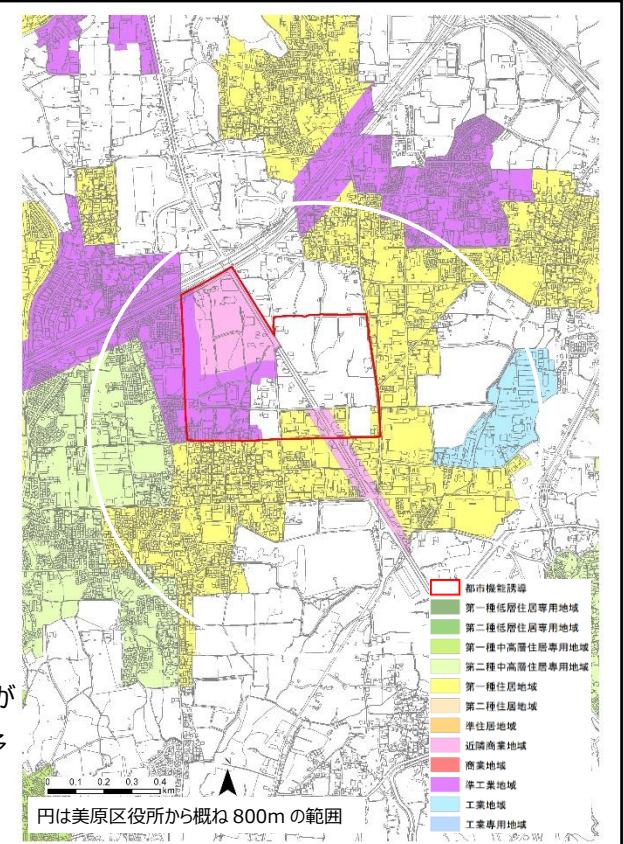
〈立地が望ましい施設〉

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）
- 生産施設
- 物流施設

〈都市機能誘導区域〉

美原区役所周辺の近隣商業地域、準工業地域及び第一種住居地域の右図の範囲

※らぼーと堺周辺の市街化調整区域は市街化区域への編入が予定されており、主に近隣商業地域、準工業地域に指定が予定されているため、都市機能誘導区域に含む範囲で設定



② 中百舌鳥

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

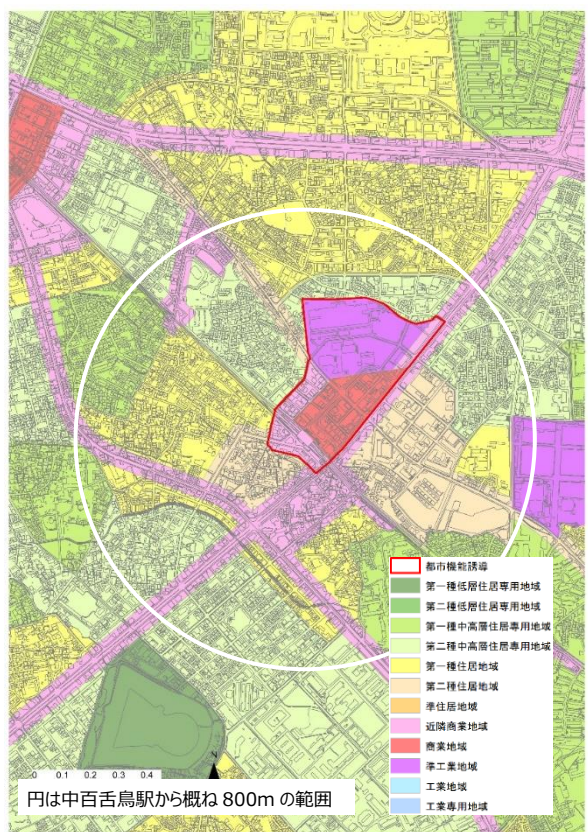
- 産業支援施設（ホール機能を備えたもの）
- 産業支援施設（インキュベーション施設）

〈立地が望ましい施設〉

- 商業・業務施設（賑わいと多様な交流を育む拠点を備えたもの）
- 公共的空間（憩い・賑わい・交流の創出に寄与するもの）

〈都市機能誘導区域〉

中百舌鳥駅周辺の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域の右図の範囲



誘導施設及び都市機能誘導区域 | 地域拠点

① 深井

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）
- 行政施設（区役所）

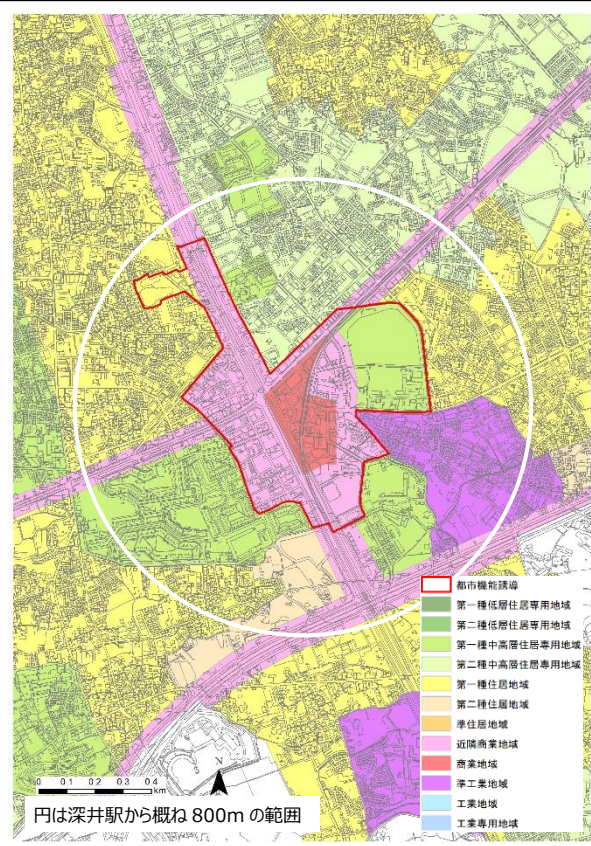
〈立地が望ましい施設〉

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）

〈都市機能誘導区域〉

深井駅周辺の商業地域、近隣商業地域及び中文化会館等を含む範囲

※水質池公園周辺は近隣商業地域への変更が予定されているため、都市機能誘導区域に含めた右図の範囲で設定



円は深井駅から概ね 800m の範囲

③ 鳳

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

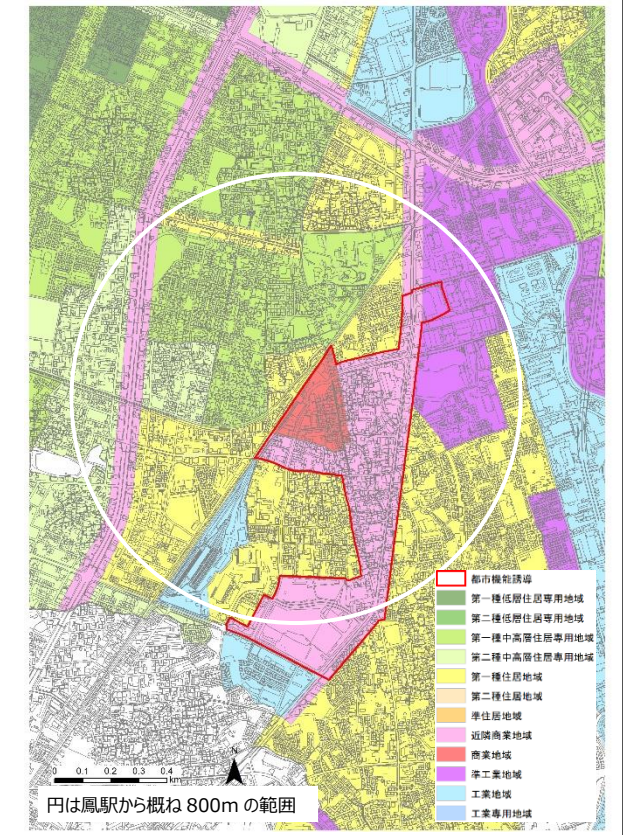
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）
- 行政施設（区役所）

〈立地が望ましい施設〉

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）

〈都市機能誘導区域〉

鳳駅周辺の商業地域、近隣商業地域及び西区役所を含む右図の範囲



円は鳳駅から概ね 800m の範囲

② 北野田

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

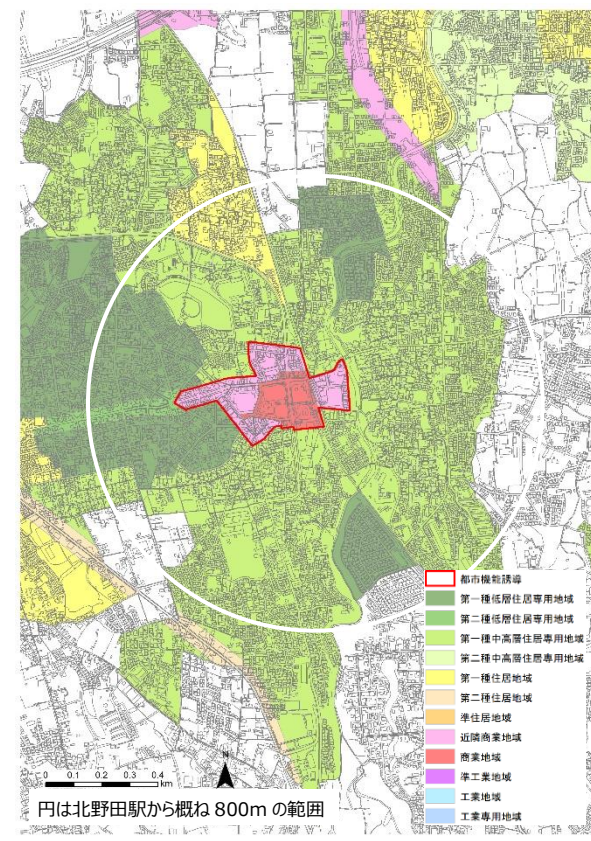
- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）

〈立地が望ましい施設〉

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）

〈都市機能誘導区域〉

北野田駅周辺の商業地域及び近隣商業地域の右図の範囲



円は北野田駅から概ね 800m の範囲

④ 新金岡

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

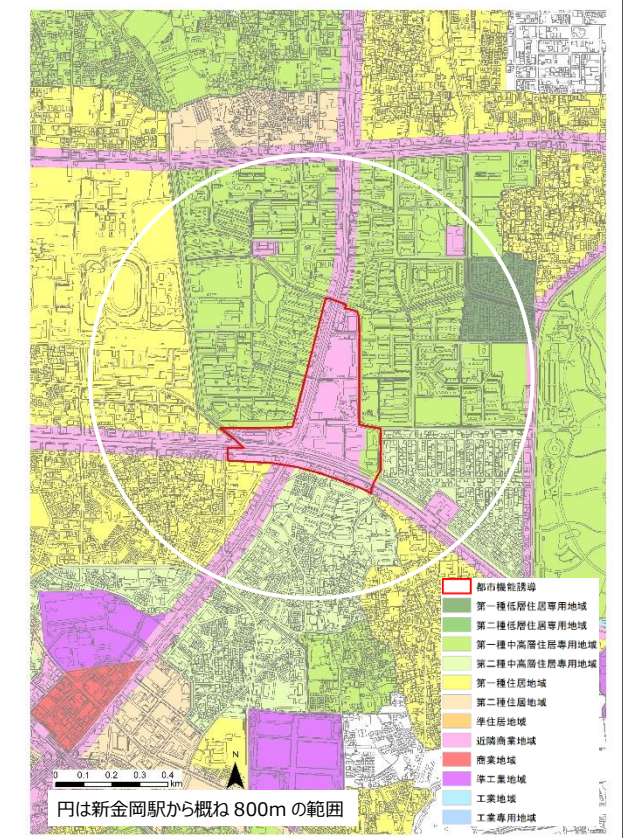
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（図書館）
- 行政施設（区役所）

〈立地が望ましい施設〉

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）

〈都市機能誘導区域〉

新金岡駅周辺の近隣商業地域及び新金岡地区地区計画の区域を含む右図の範囲



円は新金岡駅から概ね 800m の範囲

誘導施設及び都市機能誘導区域 | 駅前拠点

① 萩原天神

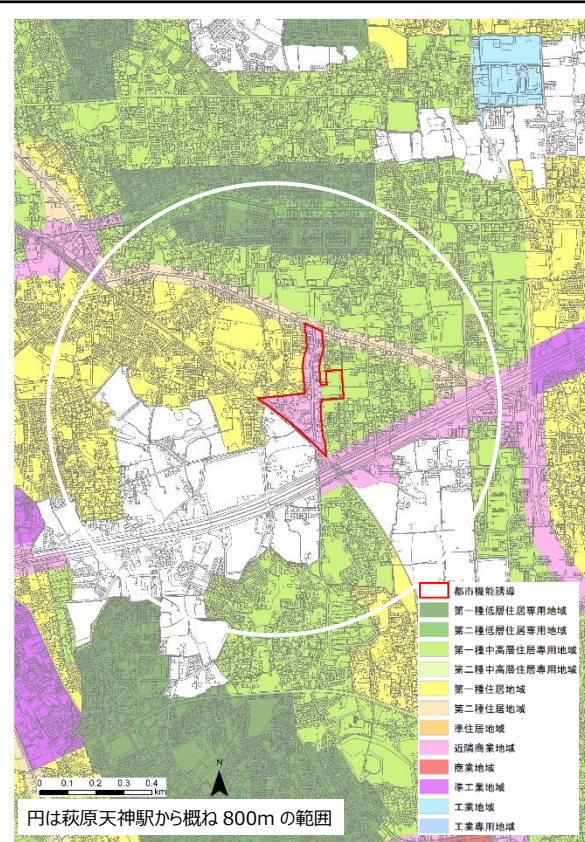
〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

- 子育て支援施設（保健センター）
- 行政施設（区役所）

〈都市機能誘導区域〉

萩原天神駅周辺の近隣商業地域と東区役所を含む右図の範囲



③ 柁・美木多

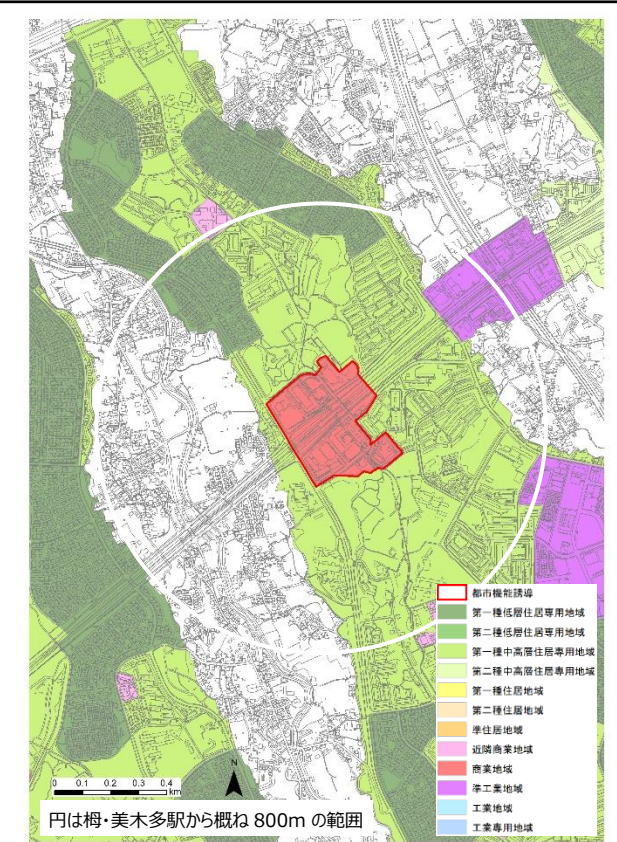
〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（文化会館）
- 行政施設（区役所）

〈都市機能誘導区域〉

柁・美木多駅周辺の商業地域の右図の範囲



② 津久野

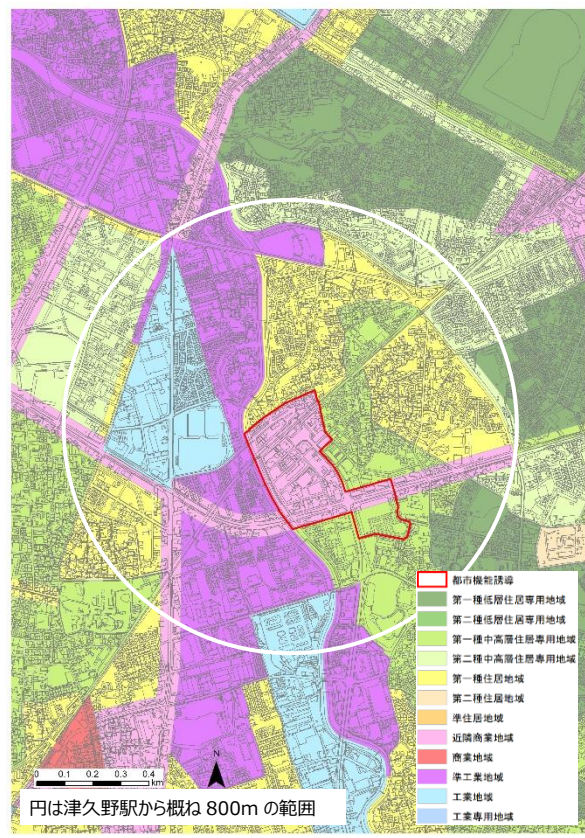
〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

- 医療施設（三次救急医療機関）

〈都市機能誘導区域〉

津久野駅周辺の近隣商業地域及び堺市立総合医療センターを含む右図の範囲



第6章 防災指針

・居住誘導区域内にある自然災害リスクに対する防災・減災の取組など

第7章 誘導施策

・居住や都市機能の誘導に関する施策など

第8章 届出制度

・届出が必要な建築・開発行為など

第9章 計画の進行管理

・定量的な目標値など