

市街化調整区域における地区計画の運用基準の改定について

【市街化調整区域における地区計画の運用基準（平成28年8月）策定】

地域が主体となって地域にふさわしいまちづくりを実現し、持続可能な都市づくりを進めるため、市街化調整区域において定める地区計画の内容について考え方をまとめたもの。

- ①上位計画適合型
堺市都市計画マスタープランなどの上位計画に基づくまちづくりを実現するもの
- ②既存集落等整序型
集落等に必要な機能を誘導することで、地域の生活や環境の維持・向上を図るもの

【運用状況】

上位計画適合型の黒山東地区地区計画の1件のみ

【堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月）改定】

<市街地・住環境整備の方針>

○市の活力を創出する産業地の形成

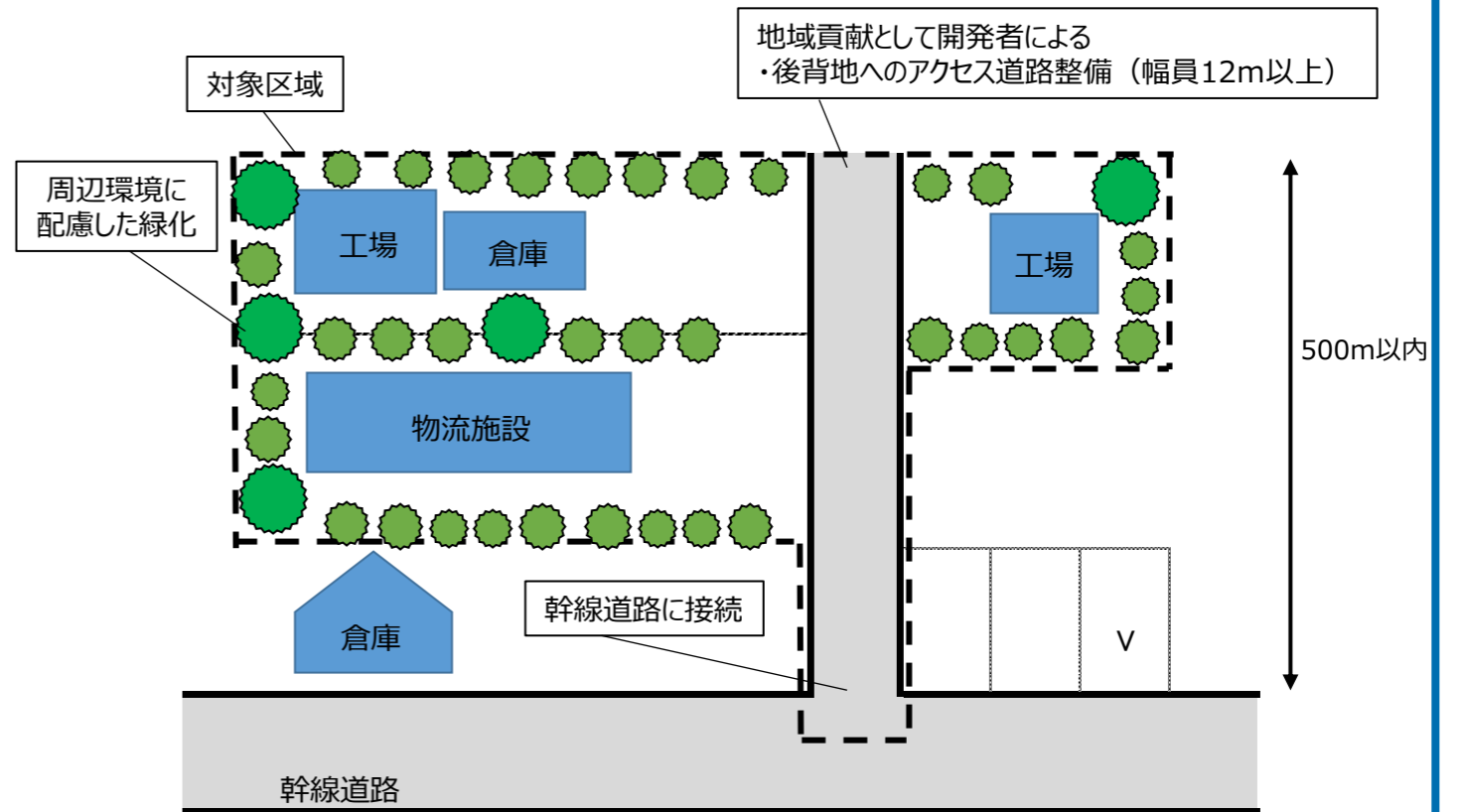
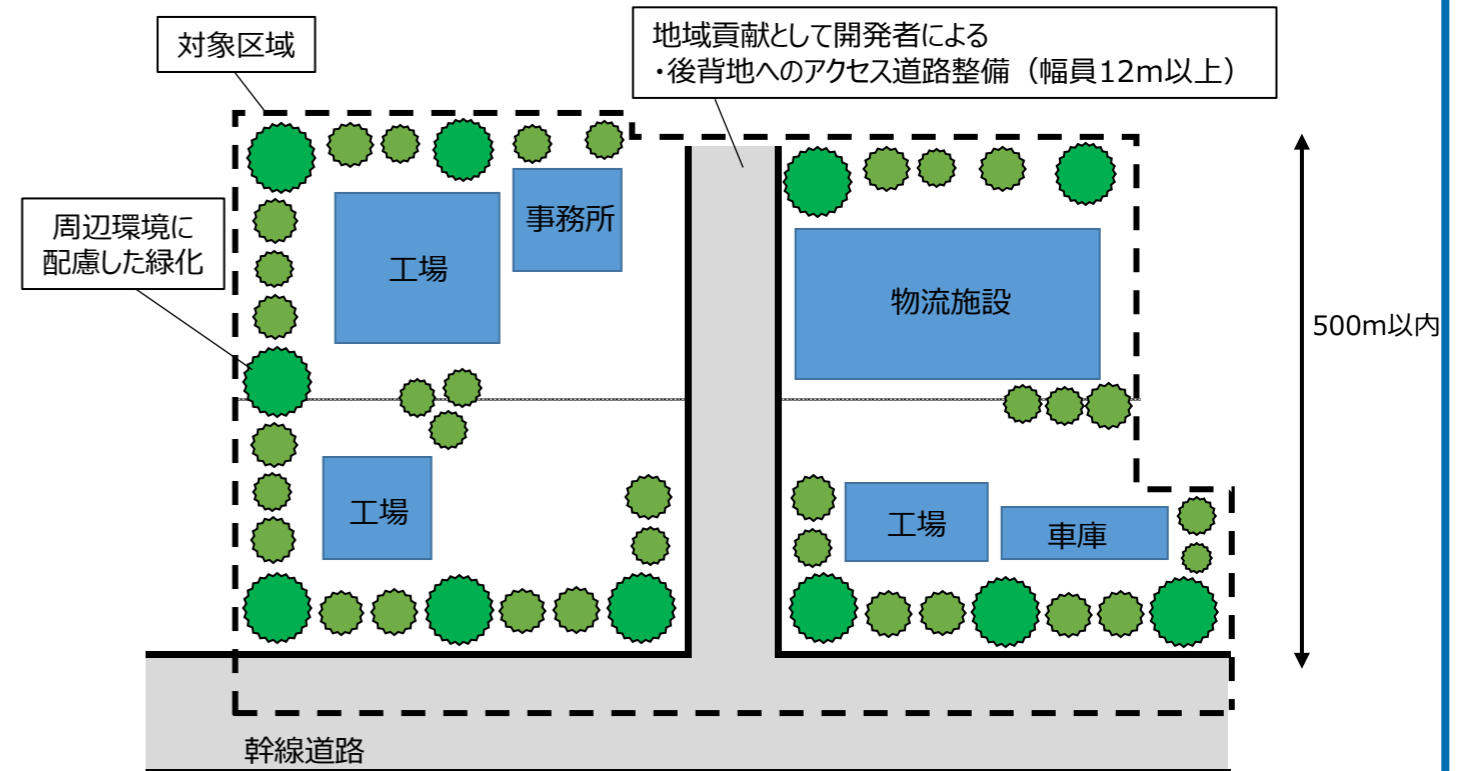
市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど地域の実情に応じた取組を推進します。

「（仮称）産業機能立地型」を創設

交通条件の恵まれた地区において、工場地や流通業務地を整備し、産業機能の立地を図る。

類	型	上位計画適合型	（仮称）産業機能立地型	既存集落等整序型
対象区域		上位計画に基づいて具体的な土地利用計画が定められている区域内であること	幹線道路※沿道の区域内（沿道から500m以内）であること	「集落等の維持・保全計画」に位置づけられた都市的土地利用区域内であること
対象規模		5ha以上	3ha以上	2ha以上
同意率		原則として全員同意であること		
地区整備計画に定める内容	地区施設の配置及び規模	道路や公園等、地域のまちづくりにも貢献するように適切に定めること	後背地のアクセス道路等地域貢献となるよう適切に定めること	道路や公園等、地域のまちづくりにも貢献するように適切に定めること
	建築物等の用途の制限	「具体的な土地利用計画」と整合した内容を定めること	「都市計画決定等に関する提案書」と整合した内容を定めること 住宅、共同住宅等を制限すること	「集落等の維持・保全計画」と整合した内容を定めること 原則として分譲住宅（戸建、共同住宅）を制限すること
	建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値であること		
	建築物の建蔽率の最高限度	60%以下の数値であること		
	壁面の位置の制限	良好な景観形成や前面道路との関係等の観点から定めること		
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境と調和するように定めること	周辺環境と調和するように定めること	高度地区（第二種）の範囲内で周辺環境と調和するように定めること（ $H \leq 10m + 0.6L$ ）
	建築物の緑化率の最低限度	緑被率が20%以上となるように定めること		
その他	市街化区域に編入すべき区域については、整備が概成した時点で市街化区域に編入するものとする	企業の立地の見通しがあること 市街化区域に編入すべき区域については、整備が概成した時点で市街化区域に編入するものとする	営農環境など、周辺の土地利用に影響を及ぼさない方策が講じられていること	

【（仮称）産業機能立地型のイメージ】



※幹線道路
計画幅員20m以上の都市計画道路（完成済み）
ただし、（都）檜尾上之線（府道堺泉北環状線北側）と交わる道路については、同線以北に限る。