

## 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です。
- ・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選んでもらえるよう都市の「暮らしの魅力」を高める。

#### ③ 拠点周辺や公共交通沿線での人口密度の維持

- ・人口 約 82.6 万人（2020 年）→ 約 70.7 万人（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する。
- ・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・道路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、地域の防災力や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

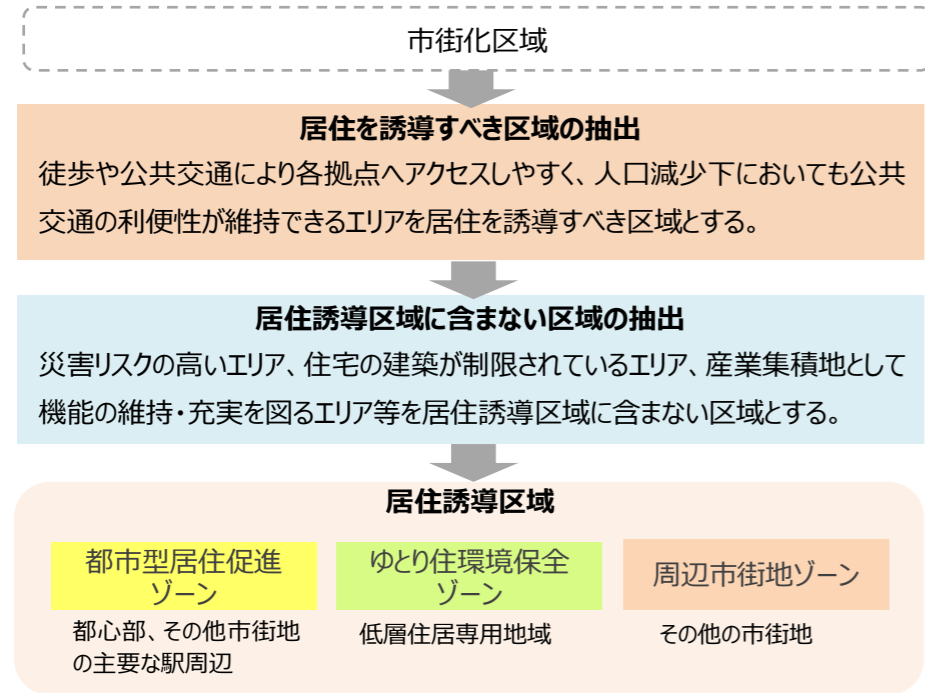
- ・駅周辺等の各拠点に一定の都市機能が集積しており、拠点を中心にバスや乗合タクシーなどの地域の公共交通が市街地を広くカバーしている。
- ・利便性の高い暮らしを維持するため、拠点の周辺や公共交通により各拠点へアクセスしやすい地域への居住誘導を図る。

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。

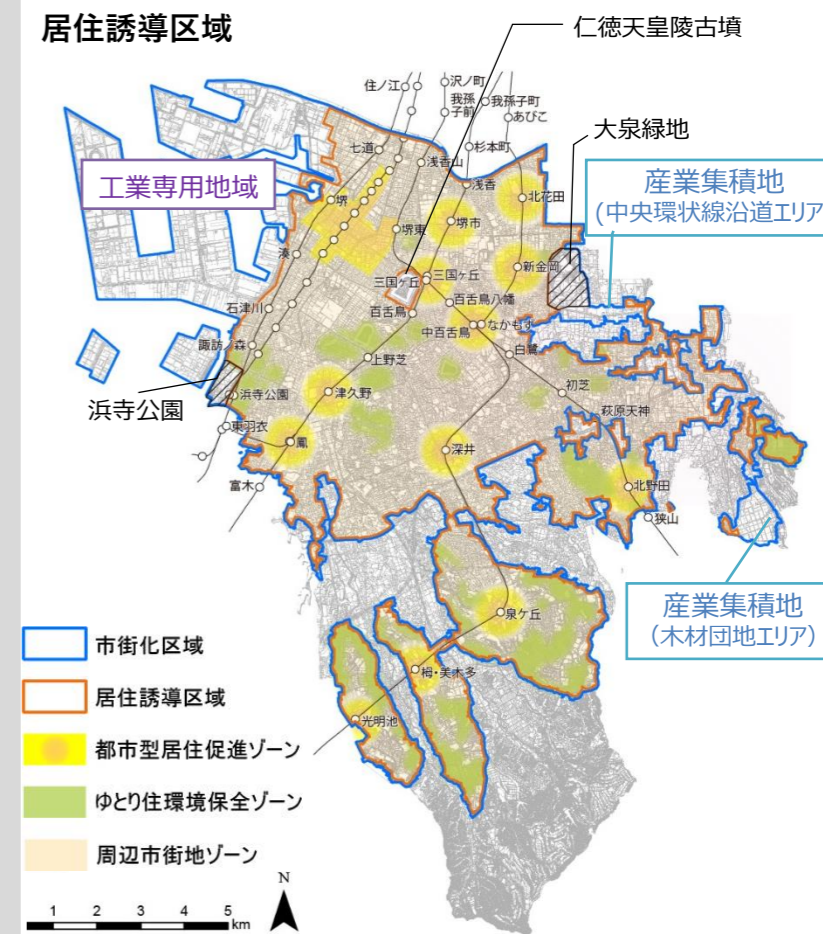
(3) 居住誘導区域に含まない区域

- ・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 保安林の区域
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 浸水想定区域（洪水、高潮） 津波浸水想定における浸水の区域
慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域

	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



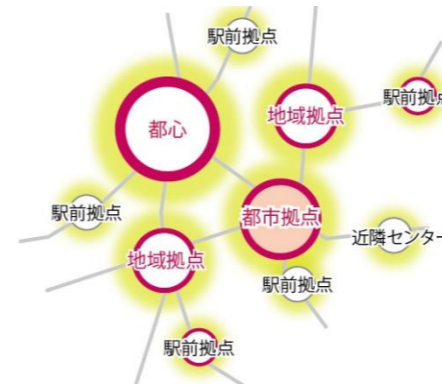
※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、保安林の区域は居住誘導区域から除く。  
※ららぽーと堺周辺の市街化調整区域は市街化区域への編入が予定されているため、居住誘導区域に含めた範囲で設定

第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域

都市機能の誘導に関する基本的な考え方

駅周辺等への都市機能の誘導

- ・駅周辺には、日常生活を支えている身近な施設から生活圏を越えた広範な地域のたくさんの人々を対象にした利用圏域が広い施設まで、様々な利用圏を有する都市機能が集積している。
- ・生活に身近な施設は、都心、都市拠点、地域拠点だけではなく、駅前拠点や泉北ニュータウンの近隣センター等、より自宅に近い場所において立地することが望ましいといえる。
- ・利用圏域が広い施設は、広域的な役割や地域の中心拠点としての役割を担う都心、都市拠点、地域拠点を中心に誘導を図ることとする。



- 利用圏域が広い都市機能
  - ・行政機能
  - ・高度な医療を提供する医療機能
  - ・総合的な保健サービスを提供する機能
  - ・広域から集客する商業機能
 等
- 生活に身近な機能
  - ・日常的に利用する商業機能
  - ・病気、健康に関する様々な相談が気軽にできる医療機能
  - ・様々な家庭の子育て、介護などを支える高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援機能
  - ・シェアオフィスやコワーキングスペースなど住まいの近くでの就労を支援する機能
  - ・様々な活動が展開され、多世代・多文化の交流の促進につながる機能
 等

拠点周辺へ誘導すべき都市機能

- ・都市計画マスタープランにおけるめざすべき都市構造を踏まえ、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	・広域から人を集め、多様な交流を創出する都市機能、ウォーカブルな都市空間の形成	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	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	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	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	・生活に身近な都市機能	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わない。

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、利用圏域が広い施設は「都心」「都市拠点」「地域拠点」を中心に立地している。
- ・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している。

凡例 ○：立地している -：立地していない ●：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	美原	深井	北野田	鳳		
医療	病院	○	-	○	○	○	-	○	● □
	診療所（内科または外科）	○	○	○	○	○	○	○	○ △
高齢者福祉	老人福祉センター	-	-	○	-	-	○	-	● △
	地域包括支援センター	-	-	-	-	○	-	○	● □
	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）	○	○	○	-	○	○	○	○ △
子育て支援	保健センター	○	-	-	○	○	○	○	● △
	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）	○	○	○	-	○	○	○	● △
	食品スーパー	○	○	○	○	○	○	○	○ △
歴史・文化・交流	図書館	-	○	-	○	○	○	○	● △
	博物館等	-	-	-	-	○	-	-	● △
	文化観光施設	○	-	-	-	-	-	-	● -
	ホール	○	○	-	○	○	○	-	● -
健康増進	会館	○	○	-	-	-	-	○	● □
	体育館、プール等	○	-	-	○	-	-	○	● □
行政	市役所・区役所等	○	-	-	○	○	-	○	● -
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	-	-	○	-	-	-	-	- -

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

①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。

②「立地適正化計画制度に基づく誘導施設」と「立地が望ましい施設」を設定

・誘導施設のうち、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。  
 ・生活に身近な施設や、立地適正化計画制度において、誘導施設として想定されない業務施設等について、拠点周辺に立地することで都市計画マスタープランで方向づけた拠点形成の実現につながるから「立地が望ましい施設」として位置づける。

「立地適正化計画制度に基づく誘導施設」

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。

立地適正化計画制度に基づく誘導施設	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)
	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)
立地が望ましい施設	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)
		○生活に身近な施設

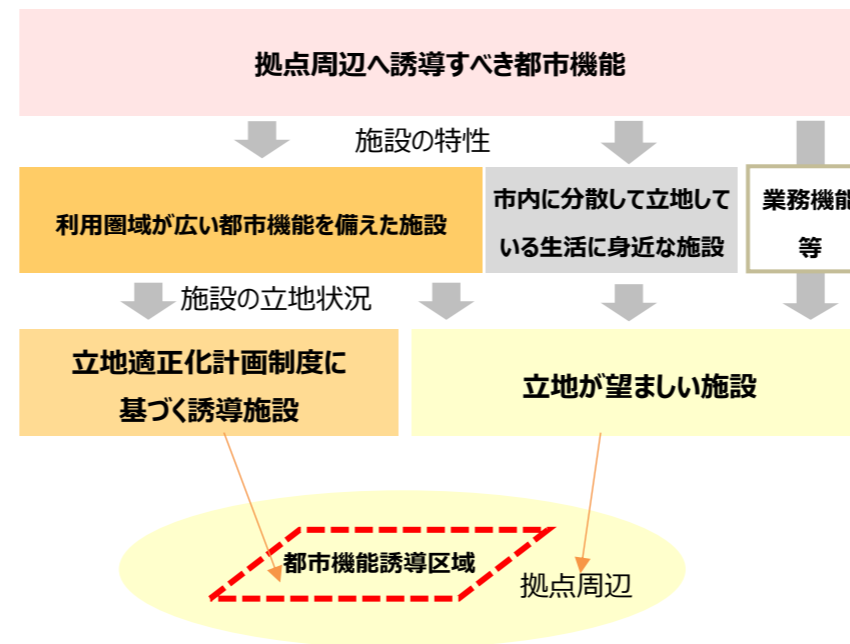
都市機能誘導区域の設定方針

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、「立地適正化計画制度に基づく誘導施設」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。

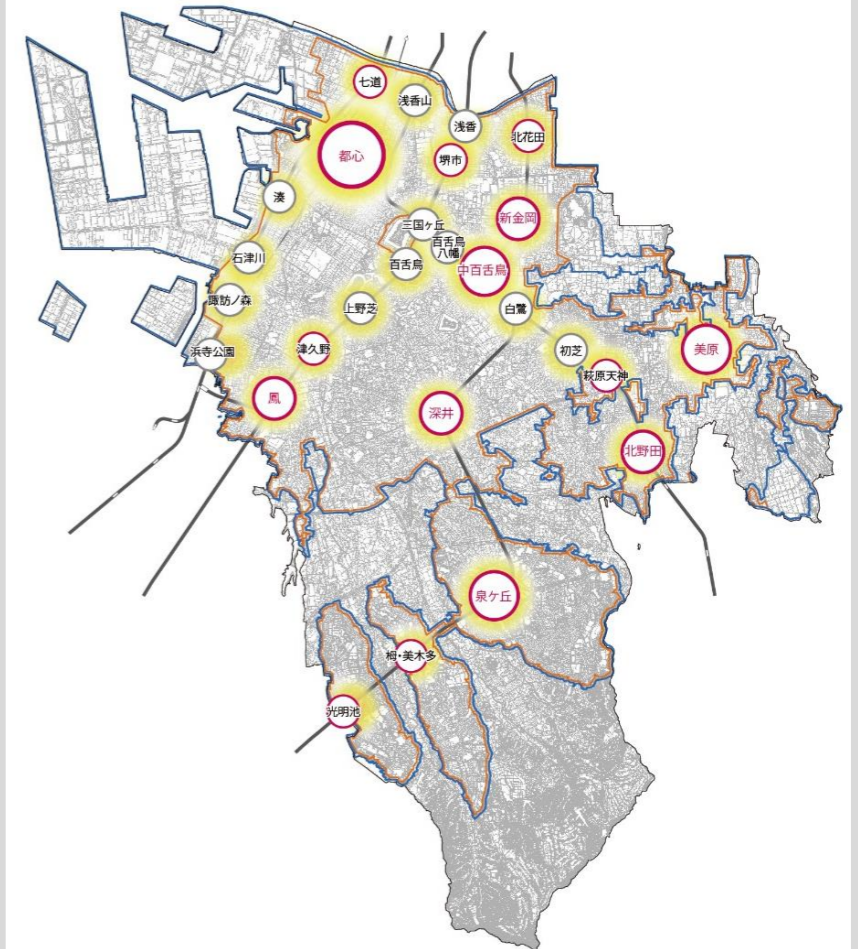
②都市機能誘導区域の規模

・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(概ね 800m 圏)で商業系用途地域を基本としつつ、「立地適正化計画制度に基づく誘導施設」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」を位置づける区域の範囲は、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。



都市機能を集積する拠点

・都市機能の誘導に関する基本的な考え方、誘導施設及び都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、都市機能を集積する拠点を以下の通り設定する。  
 ・誘導施設を設定する拠点は次頁以降「誘導施設及び都市機能誘導区域」に示します。



- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 誘導施設を設定する拠点
- 生活に身近な機能の集積を図る拠点

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

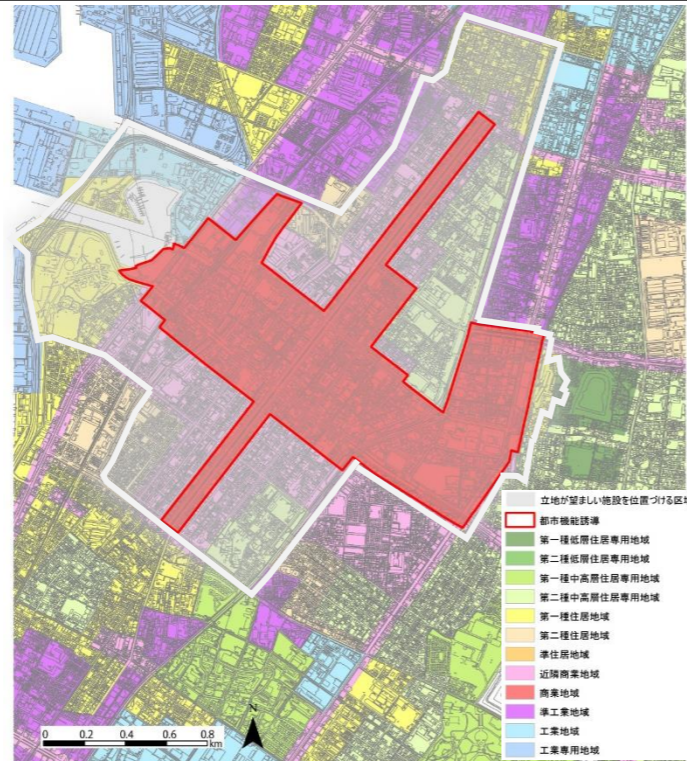
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（芸術文化ホール）
- 行政施設（市役所）

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）
- 生活に身近な施設

〈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右図の範囲



誘導施設及び都市機能誘導区域 | 都市拠点

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

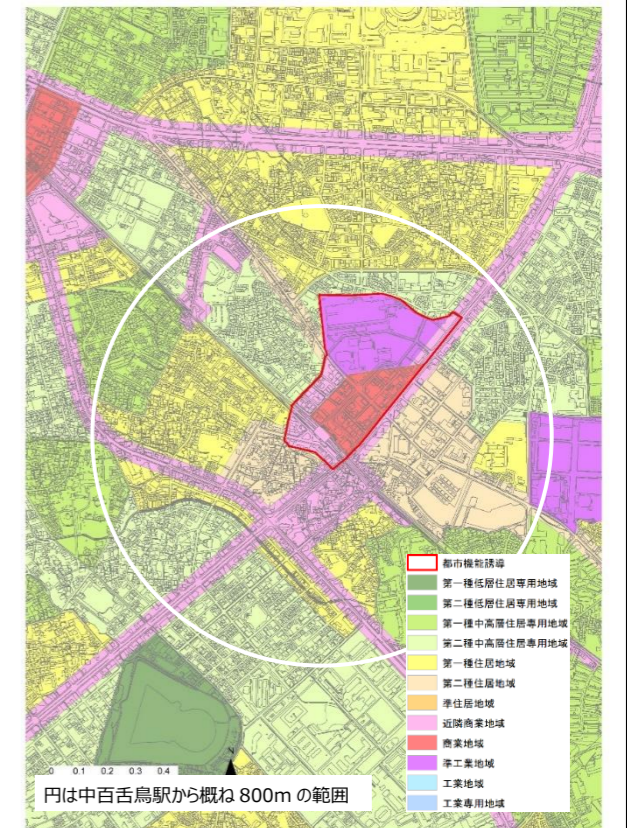
- 産業支援施設（ホール機能を備えたもの）
- 産業支援施設（インキュベーション施設）

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）
- 生活に身近な施設

〈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



円は中百舌鳥駅から概ね 800m 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

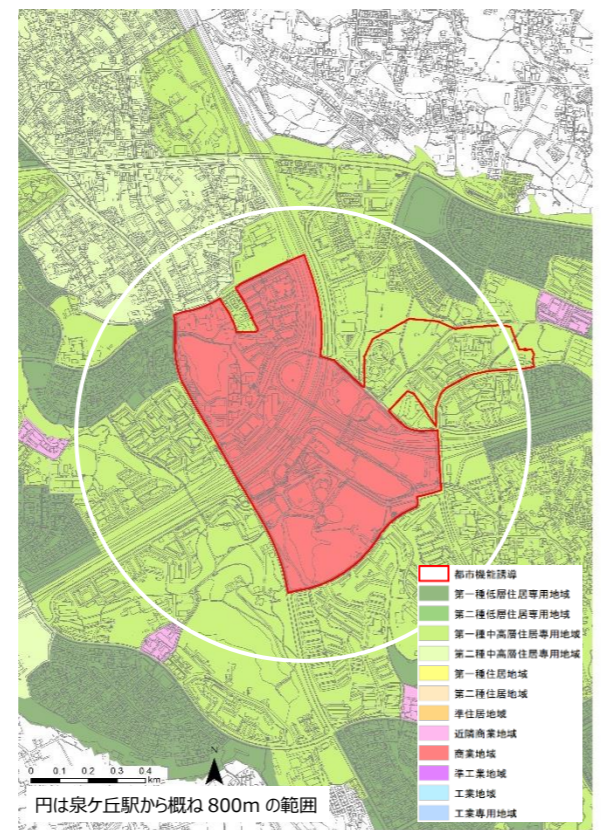
- 医療施設（特定機能病院）
- 文化施設（図書館）

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）
- 生活に身近な施設

〈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



円は泉ヶ丘駅から概ね 800m 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）

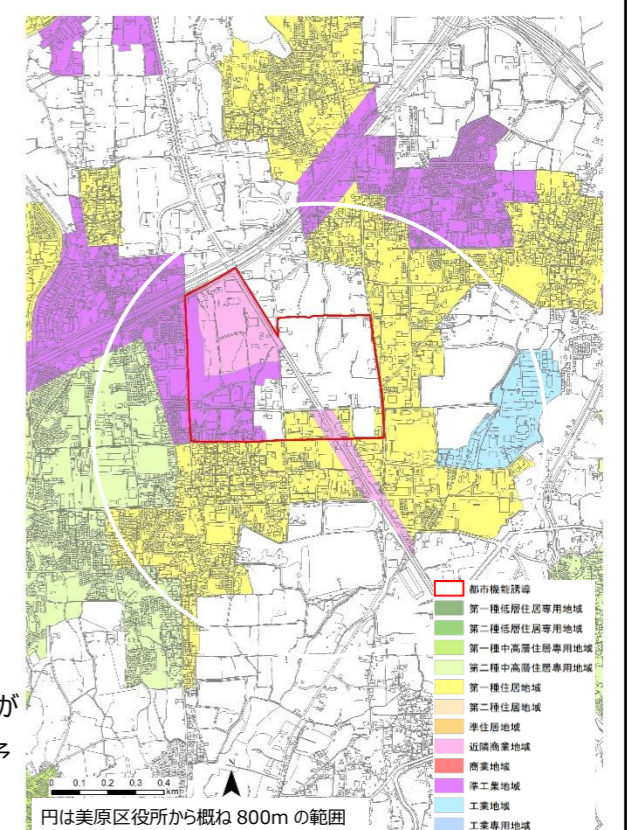
立地が望ましい施設

- 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
- 生活に身近な施設

〈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



円は美原区役所から概ね 800m 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）

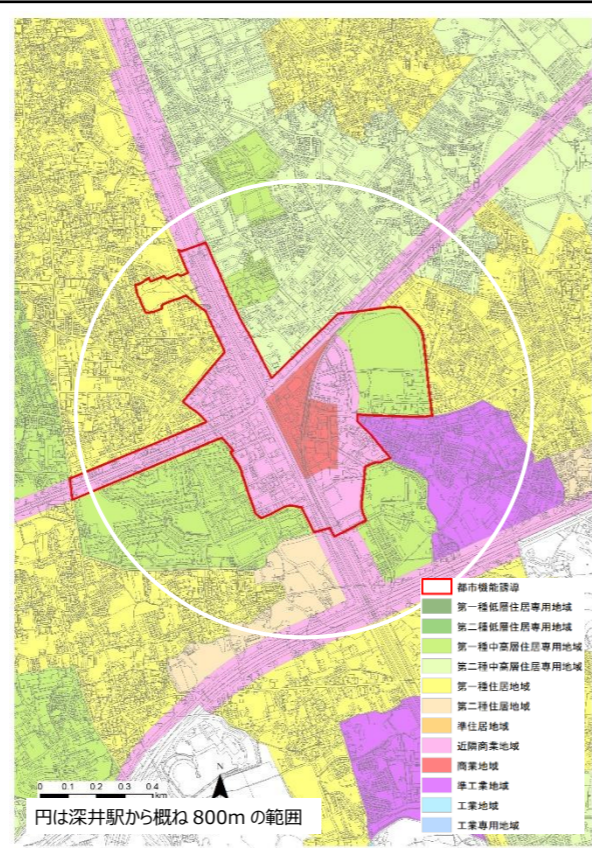
立地が望ましい施設

- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）
- 生活に身近な施設

〈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

※水賀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



③ 鳳

〈誘導施設〉

立地適正化計画制度に基づく誘導施設

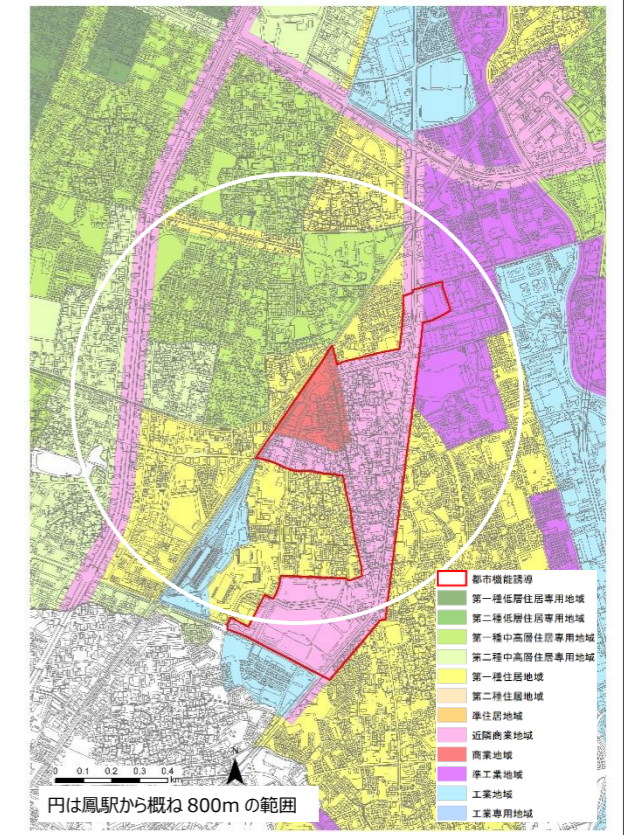
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）
- 行政施設（区役所）

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）
- 生活に身近な施設

〈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



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

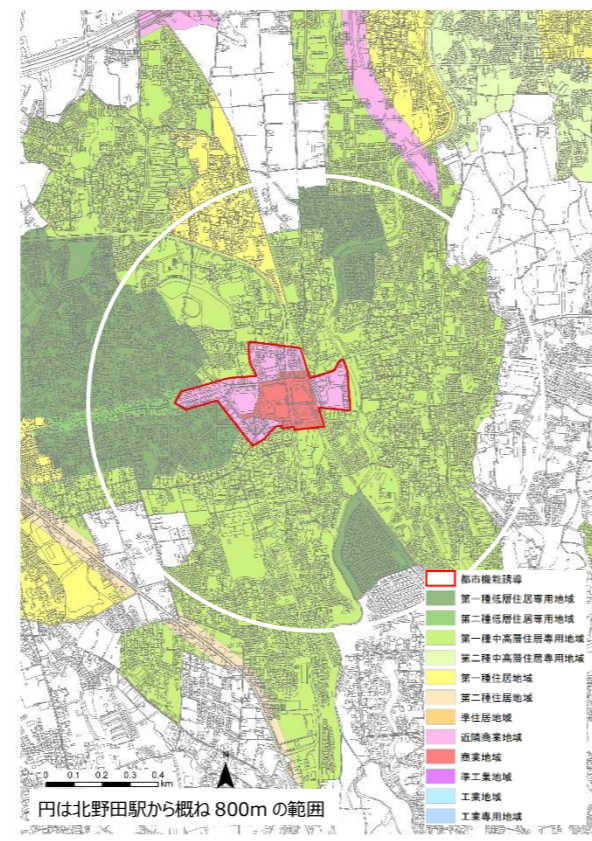
- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）

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）
- 生活に身近な施設

〈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



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

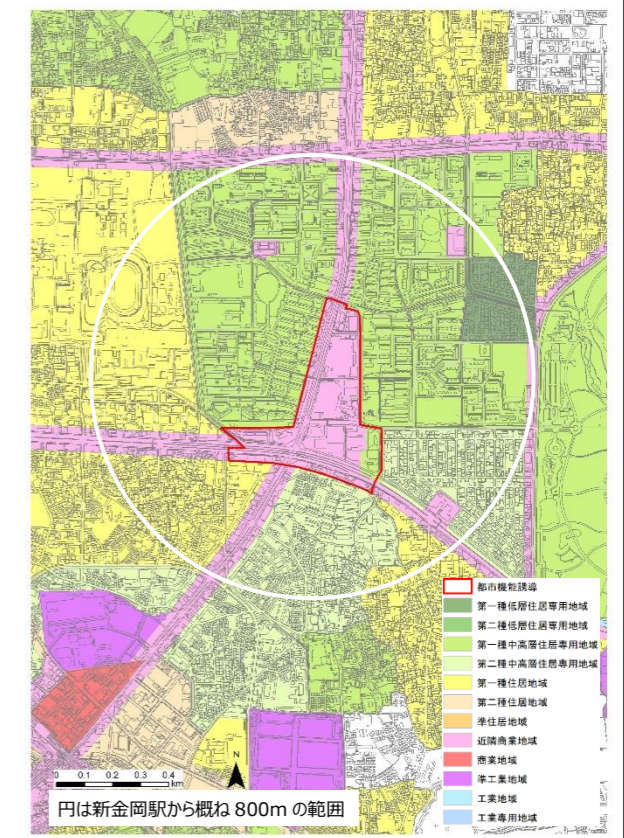
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（図書館）
- 行政施設（区役所）

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）
- 生活に身近な施設

〈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



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

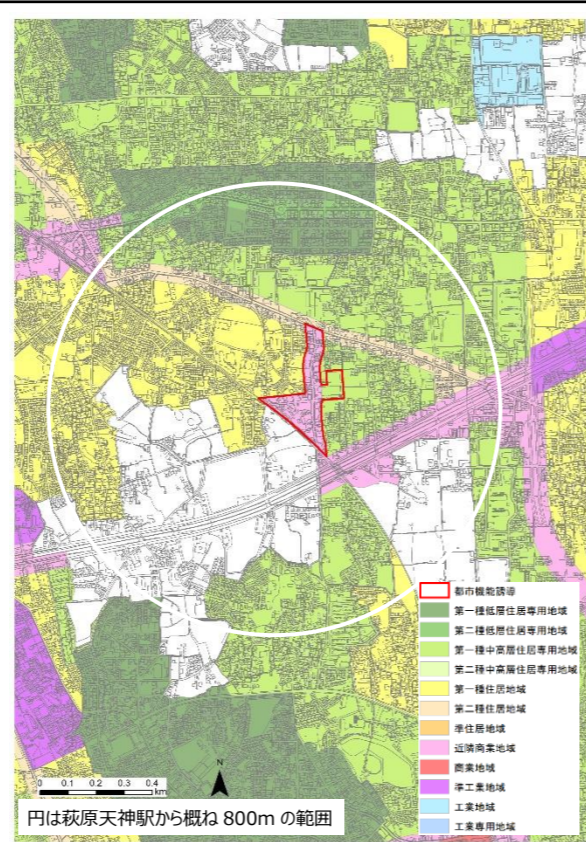
- 子育て支援施設（保健センター）
- 行政施設（区役所）

立地が望ましい施設

- 生活に身近な施設

〈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

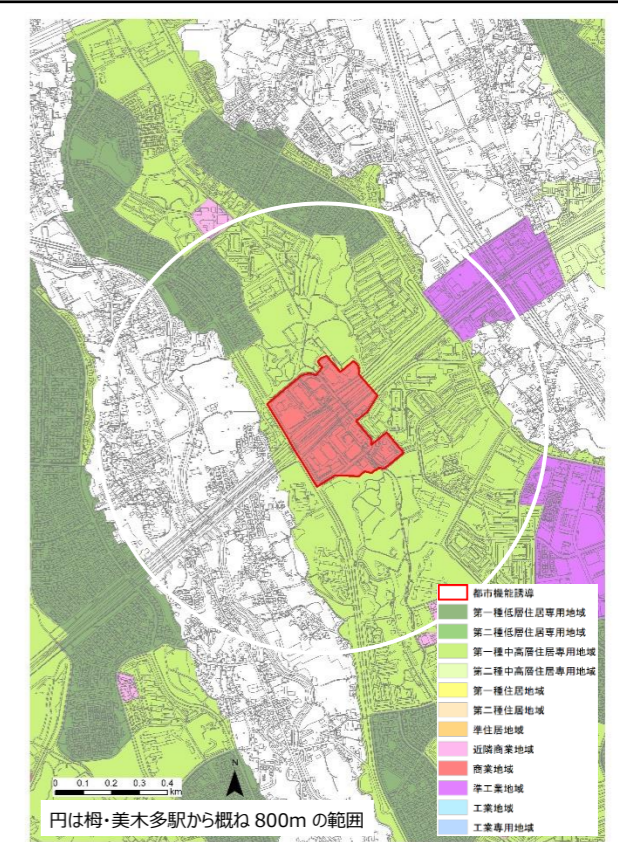
- 子育て支援施設（保健センター）
- 文化施設（文化会館）
- 行政施設（区役所）

立地が望ましい施設

- 生活に身近な施設

〈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

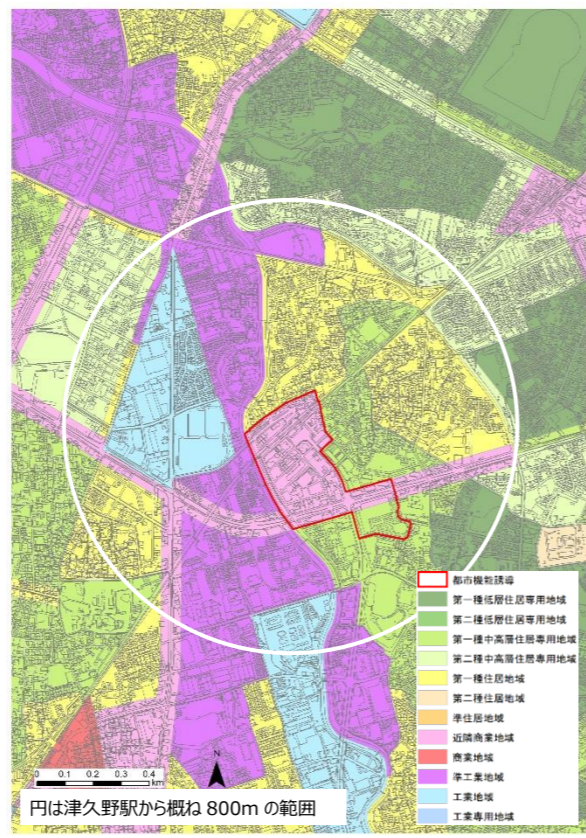
- 医療施設（三次救急医療機関）

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）
- 生活に身近な施設

〈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



④ 七道

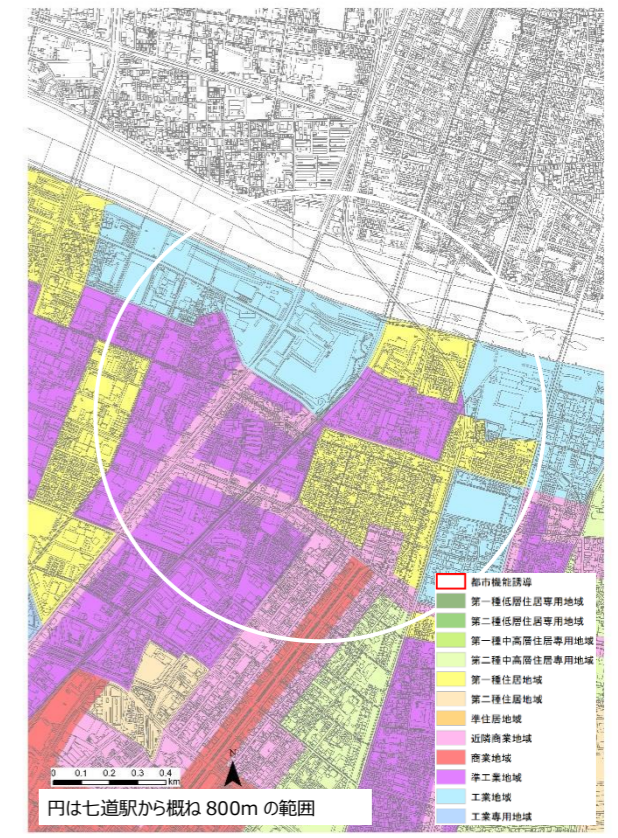
〈誘導施設〉

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）
- 生活に身近な施設

〈都市機能誘導区域〉

都市機能誘導区域の設定なし



誘導施設及び都市機能誘導区域 | 駅前拠点

⑤ 光明池

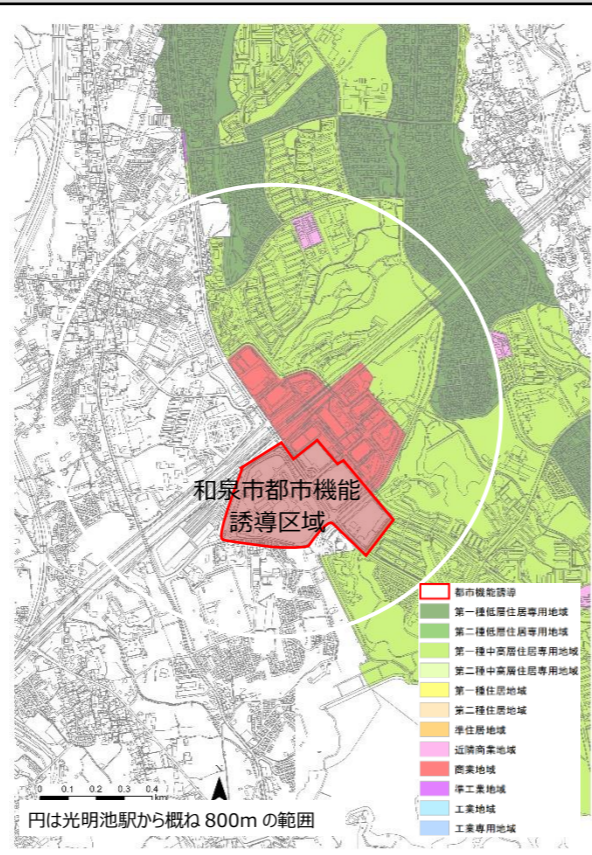
〈誘導施設〉

立地が望ましい施設

- 和泉市域において、都市機能誘導区域が設定され、母子医療に関する機能を持つ施設や商業施設（施設の床面積が1万m<sup>2</sup>を超えるもの）が誘導施設として設定されている。
- 生活に身近な施設

〈都市機能誘導区域〉

都市機能誘導区域の設定なし。なお、和泉市域において都市機能誘導区域が設定されている。



⑦ 北花田

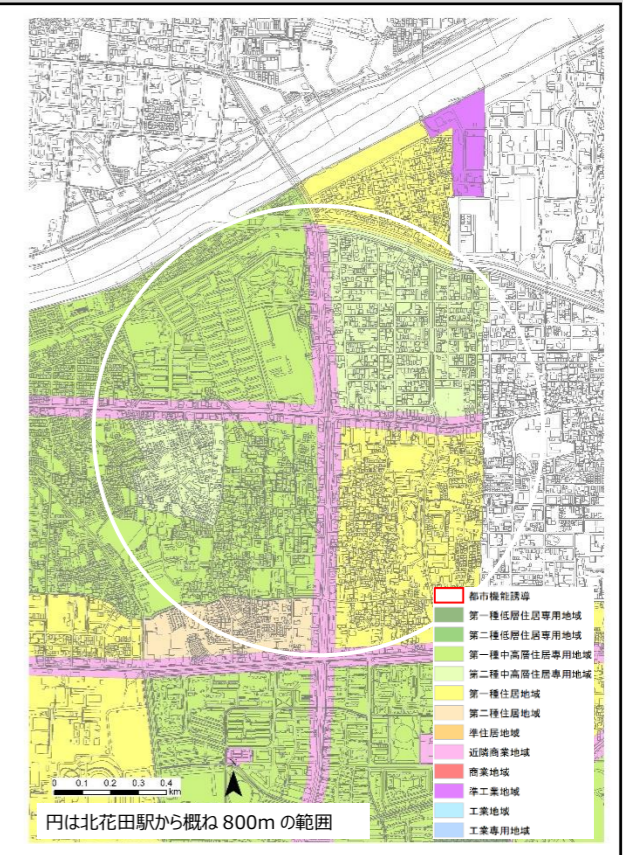
〈誘導施設〉

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）
- 生活に身近な施設

〈都市機能誘導区域〉

都市機能誘導区域の設定なし



⑥ 堺市

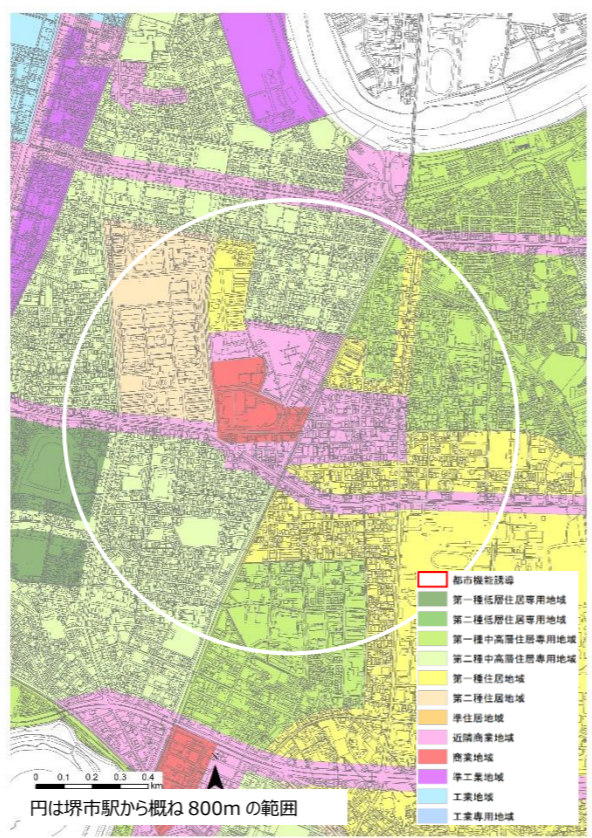
〈誘導施設〉

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）
- 生活に身近な施設

〈都市機能誘導区域〉

都市機能誘導区域の設定なし





# 堺市立地適正化計画（素案）概要版 【防災指針】

## 第6章 防災指針

### 防災指針とは

- ・防災指針は、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地を図るための、都市の防災に関する機能の確保に関する指針。
- ・近年、激甚化・頻発化する自然災害に対しては、地域の災害リスクを知り、想定される災害に備えることが重要となっている。
- ・本指針においては、既成市街地の地理的状況も踏まえ、居住誘導区域内の安全性を高めるため、またその他の区域においても災害リスクをできるだけ回避・低減させる防災・減災対策を実施していくことを目的に、堺市国土強靱化地域計画、堺市地域防災計画や堺市津波避難計画との整合を図りつつ、具体的な取組を位置づける。

### 対象とする災害

水災害（土砂災害、洪水、内水、高潮、津波）、地震

### 課題の整理

#### 土砂災害

- ・市街化区域の一部に土砂災害（特別）警戒区域等があり、避難情報の発信、土地利用の規制、住民の防災意識の向上など総合的な取組を進めることが必要。

#### 洪水、内水、高潮

- ・広範囲に浸水が想定される区域が、洪水については大和川や石津川沿川から沿岸部の市街地に、高潮については沿岸部の市街地に広がっており、ハード対策とソフト対策の両輪で取組を進めることが必要。
- ・要配慮者利用施設での避難体制の整備や、浸水が長期にわたることが想定される地域での時間軸を意識した対策が必要。
- ・内水については、集中豪雨などによる急激な浸水の発生などが想定され、対策を進めることが必要。

#### 地震、津波

- ・南海トラフ巨大地震に伴う津波に対しては、津波到達までの時間が約100分あることから、市民一人ひとりが迅速かつ主体的に避難行動がとれるよう、自助、共助の取組を強化し、逃げ遅れた場合でも避難ができる環境を整えることが必要。
- ・地震に対しては、想定されている災害規模を踏まえつつ、想定以上の規模の災害が発生することも意識をしながら、防災力の向上を図ることが必要。

### 防災指針における都市の将来像・取組方針

将来像：安全で安心して暮らせる都市

#### 〈土砂災害〉

- ・災害リスクの高さに応じて規制や誘導など適切な土地利用施策を進める。
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、居住誘導区域に含めない。
- ・災害危険性などの情報の啓発など、適切な避難が行えるソフト対策を推進。

#### 〈洪水、内水、高潮〉

- ・国や大阪府が実施する河川整備や防潮堤の整備等に協力し、また雨水ポンプ場や雨水管の整備等の浸水が発生しないためのハード対策を推進。
- ・防災意識の向上や避難体制の整備・強化、要配慮者利用施設の避難体制の整備などにより適切な避難を推進。
- ・長期にわたる避難生活においても安心して避難できる体制を構築。

#### 〈地震、津波〉

- ・防災意識の向上や避難体制の整備・強化、宅地の安全に関する取り組みを進める。
- ・津波に対しては、事前周知・啓発、逃げ遅れた場合の避難場所の確保など、誰もが適切に避難できる体制を構築。
- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の新湊地区では、市街地の防災性の向上を図る。

### 具体的な取組〈土砂災害〉

施策		取組		
土地利用 施策	開発 規制・ 指導	1	・土砂災害特別警戒区域における開発規制	
		2	・土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の制限	
		3	・土砂災害特別警戒区域における建築物の構造的な制限	
	土地利用 誘導	4	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域における立地適正化計画制度による建築・開発行為の届出	
		5	・土砂災害特別警戒区域内の住宅除却費用や区域外移転の支援	
防ぐ 施策	土砂災害 対策	6	・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域におけるパトロールの実施	
逃げる 施策	災害リスク 情報の提 示、啓発	7	・ハザードマップ等を活用した災害リスク・避難方法の事前周知・啓発	
		8	・大規模盛土造成地の周知	
	避難指 示等情 報伝 達体 制・手 段の 整備	9	・多様な情報伝達手段の充実 ・速やかな情報伝達体制の整備	
		自主防災 体制の 整備	10	・自主防災組織の活動促進・支援
		要配慮者 に 対 する 支 援	11	・要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援及び個別避難計画の作成支援

### 具体的な取組〈洪水、内水、高潮〉

施策		取組		重点エリア	
防ぐ 施策	洪水 ／ 内水	河川整備	12	・高規格堤防の整備（大和川）	大和川左岸
			13	・河川改修の推進（石津川）	津久野駅周辺
	雨水整備	14	・雨水ポンプ場の整備	沿岸部	
		15	・雨水管の整備	市全域	
	高潮	防潮堤等の 整備・都市基盤の 被害防止	16	・防潮堤の整備	沿岸部
			17	・水門等の点検・操作訓練	—
	逃げる 施策	共通	災害リスク 情報の 提示、啓 発	18	・ハザードマップ等を活用した災害リスク・避難方法の事前周知・啓発【再掲】
避難指 示等情 報伝 達体 制・手 段の 整備			19	・多様な情報伝達手段の充実、速やかな情報伝達体制の整備【再掲】	市全域
自主防 災体 制の 整備			20	・自主防災組織の活動促進・支援【再掲】	市全域
要配 慮者 に 対 する 支 援			21	・要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援及び個別避難計画の作成支援【再掲】	大和川・石津川・西除川・東除川沿川
避難体 制の 確 保			22	・備蓄物資の供給体制の整備、家庭備蓄の重要性の啓発	沿岸部

### 具体的な取組〈地震、津波〉

施策		取組		重点エリア		
防ぐ 施策	地震	宅地耐震化の 促進	23	・宅地の安全に関する啓発及び指導の実施	市全域	
		液状化対策の 啓発推 進	24	・液状化ハザードマップ等により液状化危険地域の周知・啓発	市全域	
		地震時等に著しく 危険な密集市街地の 解消	25	・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進	新湊地区	
	津波	都市基盤の被 害防止	26	・防潮堤の維持管理	沿岸部	
			27	・水門等の点検・操作訓練【再掲】	—	
	逃げる 施策	津波	災害リスク 情報の 提示、 啓 発	28	・津波ハザードマップ等を活用した災害リスク・避難方法の事前周知・啓発	津波避難対象・注意地域
				29	・浸水が予想される道路における津波危険明示標識の設置	津波避難対象・注意地域
共通		緊急一時避難 場所の 確保	30	・避難が遅れた場合に緊急一時避難する場所の指定及び周知	津波避難対象・注意地域	
		避難経路の 確 保	31	・避難路となる都市計画道路の整備	沿岸から阪和線まで	
			32	・連続立体交差事業の推進による避難経路の確保	南海本線・高野線沿線	
情報伝達体制・ 手段の 整備	33	・多様な情報伝達手段の充実、速やかな情報伝達体制の整備【再掲】	市全域			
自主防 災体 制の 整備	34	・自主防災組織の活動促進・支援【再掲】	市全域			

第7章 誘導施策

誘導施策の基本的な考え方

- ・集約型都市構造の実現に向け都市再生特別措置法に基づく届出制度を活用し、あわせて各種施策の展開により居住誘導及び都市機能誘導を図る。
- ・誘導施策は、本計画の立地適正化の方針（ターゲット）及び誘導方針（ストーリー）に即して展開を図る。
- ・国等による支援措置の活用を検討や本市独自の施策を推進することで、効果的な展開を図る。

【都市再生特別措置法に基づく誘導施策等の展開方向】

届出制度による機能誘導	①居住誘導区域外における住宅の建築等にかかる届出 ②都市機能誘導区域外における立地適正化計画制度に基づく誘導施設の建築等にかかる届出 ③都市機能誘導区域内における立地適正化計画制度に基づく誘導施設の休廃止にかかる届出
国等による支援措置の活用促進	①財政上の支援措置（都市構造再編集集中支援事業等） ②金融上の支援措置（都市・居住環境整備推進資金等） ③税制上の支援措置（低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置等）

【本市独自の誘導施策の展開方向】

立地適正化の方針（ターゲット）	誘導方針（ストーリー）	施策の展開方向
都市の「存在感」を高める	堺の個性を活かした魅力と賑わいのある拠点形成	(1)堺市の存在感向上に向けた堺ならではの拠点の形成
都市の「暮らしの魅力」を高める	地域特性に応じた暮らしの魅力向上による居住誘導	(2)暮らしの魅力向上に向けた拠点形成と良好な住環境の形成 ①便利で多様なライフスタイルに対応した拠点の形成 ②地域の特性・居住ニーズに即した良好な住環境形成 ③居住魅力の向上に資する居住誘導区域外の取組
「安全で利便性の高い暮らし」を維持する	拠点へアクセスしやすい環境の形成	(3)円滑に移動できる交通環境の形成
	安全な暮らしを維持する市街地の形成	(4)安全・安心な市街地の形成

誘導施策

(1) 堺市の存在感向上に向けた堺ならではの拠点の形成

〈都心〉

- ・堺東駅周辺での連続立体交差事業と駅前空間の再編の推進
- ・堺駅周辺での広域交通の結節点としての機能強化や都市機能の集積
- ・環濠エリアでの環濠の水辺を活かした魅力創出、歴史的な建造物やまちなみの保全・形成
- ・都心部での次世代都市交通の導入やバリアフリーな乗降環境の整備、乗継改善など、公共交通の利便性向上と、シェアサイクルや次世代モビリティ等の活用による回遊性向上
- ・大小路線及び大道筋を中心に交流・滞在空間の創出、歩行者環境の確保、居心地が良く歩きたくなる人中心のウォーカブルな空間形成

〈泉ヶ丘都市拠点〉

- ・健康・医療・予防分野等に関する研究開発拠点や産業集積拠点の形成
- ・泉ヶ丘公園とビッグバンや大運公園等と一体となった子どもの拠点の形成

〈中百舌鳥都市拠点〉

- ・高い交通利便性と、大学や産業支援施設等の機能を活かし、スタートアップや起業の支援、新産業やビジネスの創出と、交通結節点の駅前にふさわしい賑わい創出を進め、地域の活力と多様な交流を育むイノベーション創出拠点を形成
- ・歩きたくなるウォーカブル空間の形成による中百舌鳥駅周辺全体の価値の向上
- ・低未利用地の活用により、業務・商業機能や交流・集客等を生み出す都市機能の充実

〈美原都市拠点〉

- ・臨海部より災害リスクの少ない内陸型産業地として、物流、産業機能などを立地誘導

(2) 暮らしの魅力向上に向けた拠点形成と良好な住環境の形成

① 便利で多様なライフスタイルに対応した拠点の形成

- ・地域拠点における、日常生活に関連の深い機能の充実、駅前拠点における日常の利便に供する商業、サービスなどの機能の充実
- ・泉北ニュータウンの地区センターの役割を踏まえた機能の再編・集約
- ・深井駅周辺での生活・交流機能の充実、市内外からの来訪を促進する拠点の形成
- ・新金岡駅周辺では地区の特徴である緑の豊かさを活かし、ウォーカブルな空間の実現や必要な都市機能の導入による魅力的な拠点の形成
- ・萩原天神駅周辺での計画的な市街地整備による良好な居住環境の形成
- ・津久野駅周辺での都市型住宅の供給や生活利便施設の充実等、駅前街区と一体となって駅前拠点にふさわしい都市機能更新
- ・質の高い緑空間の維持・創出を図るため、都心エリアを中心に憩いの空間を形成する都市公園を含むオープンスペース、特徴ある景観を形成する街路樹などを適切に管理し、気候変動対策に寄与する緑陰空間を形成

② 地域の特性・居住ニーズに即した良好な住環境形成

〈都市型居住促進ゾーン〉

- ・土地の高度利用と公共的空間の確保により、市街地環境の質向上に寄与した都市型住宅の供給を促進
- ・都市基盤が整備された駅周辺等において、開発者の負担を軽減し、都市型住宅の供給を促進
- ・新金岡及び泉北ニュータウンの各駅周辺での良質な都市型住宅の建替えや立地促進に向け、共同住宅等を対象とした指定容積率等を緩和

〈ゆとり住環境保全ゾーン〉

- ・低層住居専用地域での最小宅地面積設定による良好でゆとりある環境の保全
- ・建築協定や地区計画制度の活用等による地域の実情に即した住環境の誘導

(4) 安全・安心な市街地の形成 ・防災指針に基づく取組

〈その他市街地全般〉

- ・大規模な公的賃貸住宅団地の更新の際に発生する活用用地について、住環境の向上に寄与する土地利用の誘導、土地利用に係る規制緩和等の検討
- ・建築協定や地区計画制度の活用等による地域の実情に即した住環境の誘導【再掲】
- ・都心部や泉北ニュータウンにおけるエリアマネジメントの推進
- ・子育て世代に魅力的な住環境の形成に向けて、子どもたちに必要な資質・能力を育み、子どもたちの可能性を引き出す学校教育を推進
- ・生産緑地の保全・活用による良好な生活環境の確保
- ・人々の交流の場、遊び場、憩いの場、健康づくりの場となる緑について、公共施設や民有地の緑化推進
- ・泉北ニュータウンにおける若年・子育て世代のニーズにあった住戸の供給、ICTを活用した就労の場の形成、職住一体・近接型のライフスタイルの実現
- ・近隣センターについて時代の変化に対応した機能強化
- ③ 居住魅力の向上に資する居住誘導区域外の取組
  - ・農空間の保全・活用、南部丘陵を中心とした緑地保全
  - ・臨海都市拠点では、産業拠点と集客・レクリエーション拠点を形成
  - ・産業機能が一定集積している地域での産業機能の誘導

(3) 円滑に移動できる交通環境の形成

- ・公共交通の維持・確保や利用促進、Maas の導入等新たな技術の活用などによる利用者の利便性向上
- ・持続可能な地域旅客運送サービスの提供に向けた地域公共交通計画の策定
- ・自転車環境の整備推進、「散歩」など自転車を気軽に楽しむ機会の創出、シェアサイクルの普及促進
- ・都心部と美原をはじめとした市域東部を結ぶ拠点間ネットワークの構築
- ・都市計画道路の整備推進によるアクセス性の高い幹線道路網の形成
- ・連続立体交差事業の推進による踏切に起因する交通渋滞や事故の解消
- ・主要な駅周辺のデッキや歩道のバリアフリー化、再整備など歩行者動線の改善や駅周辺の交通アクセス改善 ・無電柱化の推進

第8章 届出制度

居住誘導区域外において事前届出が必要な行為

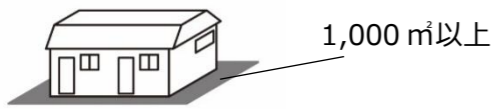
・居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、行為に着手する日の30日前までに届出が必要。

(開発行為)

・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のもの



(建築等行為)

・3戸以上の住宅を新築しようとする場合



・建築物の改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

都市機能誘導区域外において事前届出が必要な行為

・都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合、行為に着手する日の30日前までに届出が必要。

(開発行為)

・立地適正化計画制度に基づく誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

(建築等行為)

・立地適正化計画制度に基づく誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

・建築物を改築し、立地適正化計画制度に基づく誘導施設を有する建築物とする場合

・建築物の用途を変更し、立地適正化計画制度に基づく誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域内において事前届出が必要な行為

・都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合、行為に着手する日の30日前までに届出が必要。

第9章 計画の進行管理

定量的な目標値

- ・立地適正化計画に基づく施策の進捗状況を客観的かつ定量的に把握し、その評価を踏まえた計画や施策の見直し等に資するため、評価指標を設定。
- ・評価指標及び目標値は、立地適正化計画の方針（ターゲット）と誘導方針（ストーリー）に基づき設定。
- ・誘導方針4「安全な暮らしを維持する市街地の形成」に関しては、概ね5年ごとの評価・見直し時に、防災指針における具体的な取組について実施状況を把握する。

① 都心、都市拠点における駅の乗降客数

評価指標	基準値	目標値
都心、都市拠点における駅の乗降客数	210,032人/日 (2020年度)	基準値以上

<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 につながる指標>

(評価指標の設定理由) 本市の広域的な役割を担う拠点である、都心や都市拠点を訪れる来街者が利用する鉄道の乗降客数が維持されることで、方針に掲げる堺ならではの拠点形成の達成状況を評価する。

(目標値の設定の考え方) 現状の乗降客数を維持する。

② 居住誘導区域の人口密度

評価指標	基準値	目標値
居住誘導区域の人口密度	87.2人/ha (2015年)	73.3人/ha以上 (2045年推計値)

<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 につながる指標>

(評価指標の設定理由) 居住誘導区域の人口密度を維持することにより利便性の高い暮らしの実現につながり、方針に掲げる居住地としての魅力向上による人口の定着・居住誘導の達成状況を評価する。

(目標値の設定の考え方) 居住地として一定の人口密度を確保する。

③ 居住誘導区域の公共交通カバー率

評価指標	基準値	目標値
居住誘導区域の公共交通カバー率	95.5% (令和4年12月時点)	基準値以上

<誘導方針③拠点へアクセスしやすい環境の形成 につながる指標>

(評価指標の設定理由) 人口の定着・誘導を図る居住誘導区域において、公共交通の沿線徒歩圏のカバー状況を把握することで、方針で掲げる拠点へアクセスしやすい環境の形成の達成状況を評価するため。

(目標値の設定の考え方) 公共交通を利用できる環境を維持する。

計画の進行管理

- ・計画期間は2045年まで。
- ・社会経済情勢の変化や都市計画事業の実施状況などを踏まえ、また都市計画マスタープランとの綿密に連携しながら、都市再生特別措置法第84条に基づき、概ね5年ごとのPDCAサイクルによる計画の評価・検証を行い、必要に応じて適切な計画の見直しを図っていく。