

堺市立地適正化計画（素案）

令和 5 年 1 月

目次

第1章 はじめに	1
1.計画策定の背景と目的	1
2.立地適正化計画の概要	1
3.立地適正化計画の位置づけ	3
4.対象区域	3
5.目標年次	3
第2章 現状と課題	4
1.都市の現状	4
2.都市計画マスタープランにおける都市の将来像	22
3.課題の整理	24
第3章 立地適正化計画における基本的な方針	25
第4章 居住誘導区域	27
1.居住の誘導に関する基本的な考え方	27
2.居住誘導区域の設定方針	30
3.居住誘導区域の設定	31
4.居住誘導区域	33
第5章 誘導施設及び都市機能誘導区域	34
1.都市機能の誘導に関する基本的な考え方	34
2.誘導施設及び都市機能誘導区域の設定方針	37
3.都市機能を集積する拠点	40
4.誘導施設及び都市機能誘導区域	41
第6章 防災指針	56
1.防災指針とは	56
2.対象とする災害	56
3.災害リスクの整理	57
4.災害リスクの分析	67
5.課題の整理	73
6.防災指針における都市の将来像と取組方針	74
7.具体的な取組	75
第7章 誘導施策	78
1.誘導施策の基本的な考え方	78
2.誘導施策	79
第8章 届出制度	84
第9章 計画の進行管理	85
1.定量的な目標値	85
2.計画の進行管理	87

第 1 章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

これまでの都市計画は、人口の増加や都市の成長・拡大を前提として都市の将来像を描いてきました。しかし、人口減少・超高齢社会の到来を背景に、子どもから高齢者まで様々な世代の人々が、安全・安心に、快適で健康的な暮らしを実現できること、財政面からも持続的な都市経営を可能とすること等が全国的な課題となっています。こうした中、人口減少下においても持続可能な都市をめざし、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき、医療・福祉施設、商業施設等の都市機能の配置や、公共交通ネットワークの形成など、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、人口減少や高齢化のさらなる進行が予測されています。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、人口減少や人口構成の変化に対応できる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です。

令和 3 年 7 月に改定した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します。

2. 立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市全域を見渡した包括的な計画で、概ね 20 年後を展望し市町村が定めるものです。都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能を誘導する「誘導区域」を設定し、届出制度や誘導施策によって、緩やかに都市をコントロールする制度です。

(2) 立地適正化計画で定める主な事項

【立地適正化計画の区域】

- ・立地適正化計画の区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本となっています。

【立地の適正化に関する基本的な方針】

- ・計画により実現をめざす将来の都市像や理念です。

【居住誘導区域】

- ・居住を誘導して人口密度を維持することで、生活サービスや地域コミュニティの維持・確保を図る区域です。

【都市機能誘導区域】

- ・医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を適切に誘導し、集約化を図ることで効率的な都市サービスの提供を図る区域です。

【誘導施設】

- ・都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき施設で、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図

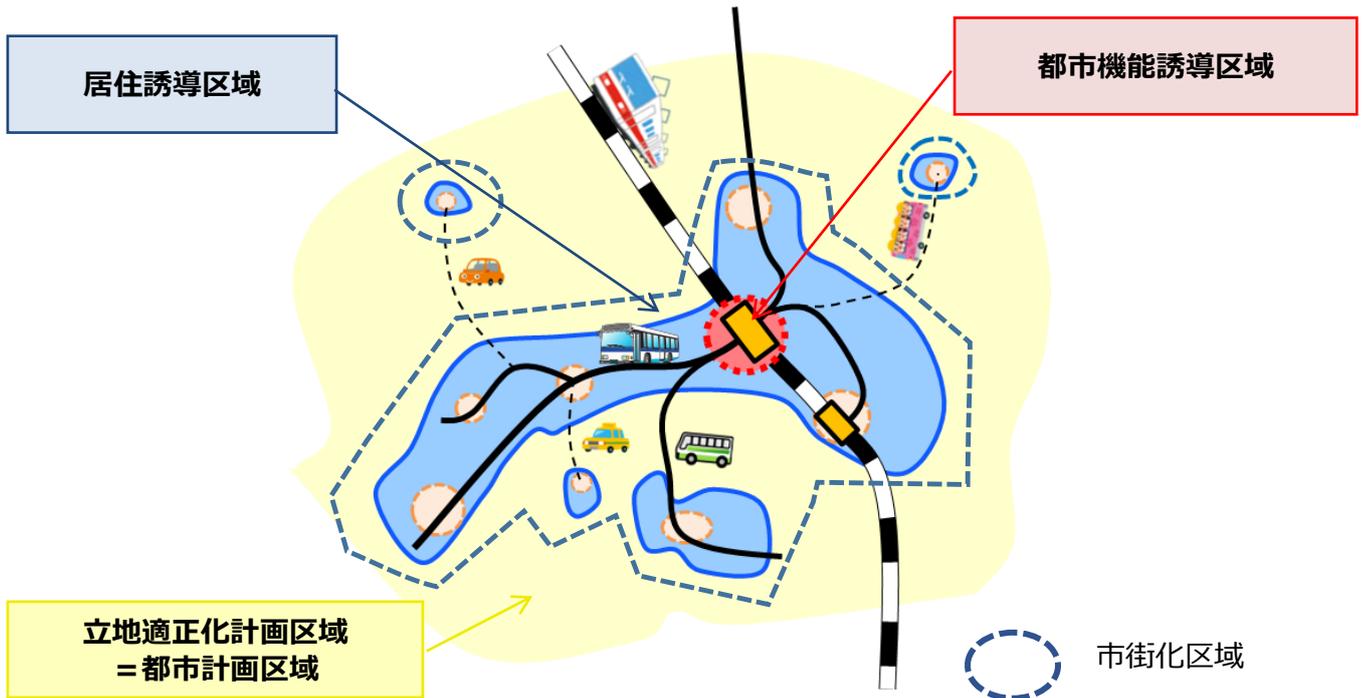
り、都市機能の増進に寄与する施設です。

【誘導施策】

・都市機能や居住の誘導を図るために展開する施策です。

【防災指針】

・居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能確保に関する指針です。

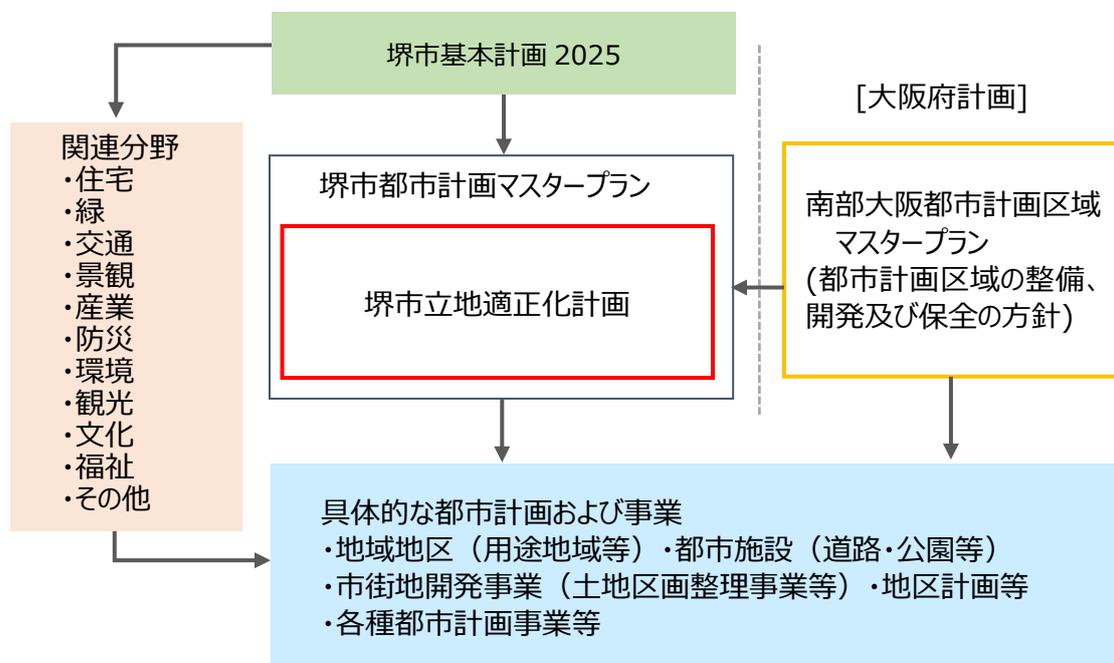


立地適正化計画のイメージ

資料：国土交通省資料を基に作成

3.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ます。また、本市の基本計画となる「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し、整合を図りながら持続可能な都市の構築を総合的に推進していきます。



立地適正化計画の位置づけ

4.対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域（堺市全域）とします。

5.目標年次

目標年次は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、2045 年度とします。

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します。

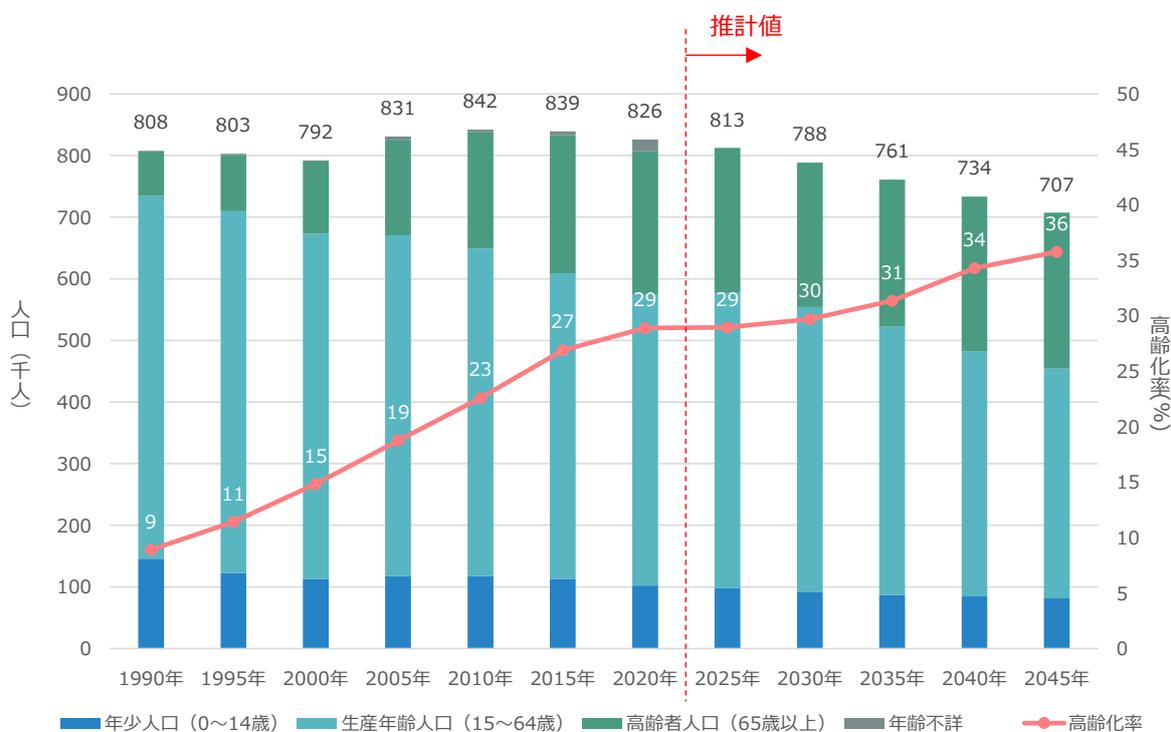
第2章 現状と課題

1.都市の現状

(1) 人口

①人口の推移

- ・本市の総人口は、2020年で約82.6万人となっています。
- ・高齢化率は、年々増加傾向にあり、2020年時点で約29%となっています。
- ・将来人口は今後減少する見込みで、2045年には約70.7万人に減少する見込みとなっています。年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある一方で、高齢者人口は増加傾向にあり、2045年に高齢化率は約36%に達する見込みとなっています。



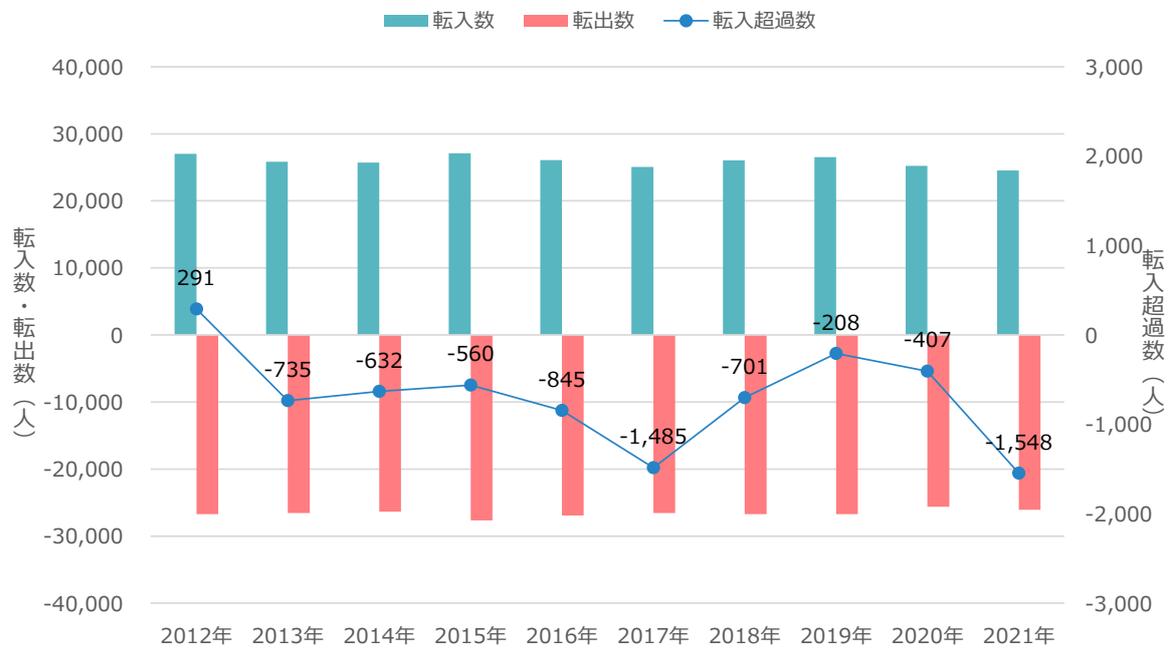
本市の人口動向

資料：(1990年～2020年) 国勢調査

(2025年～2045年) 国立社会保障・人口問題研究所

②人口の社会動態

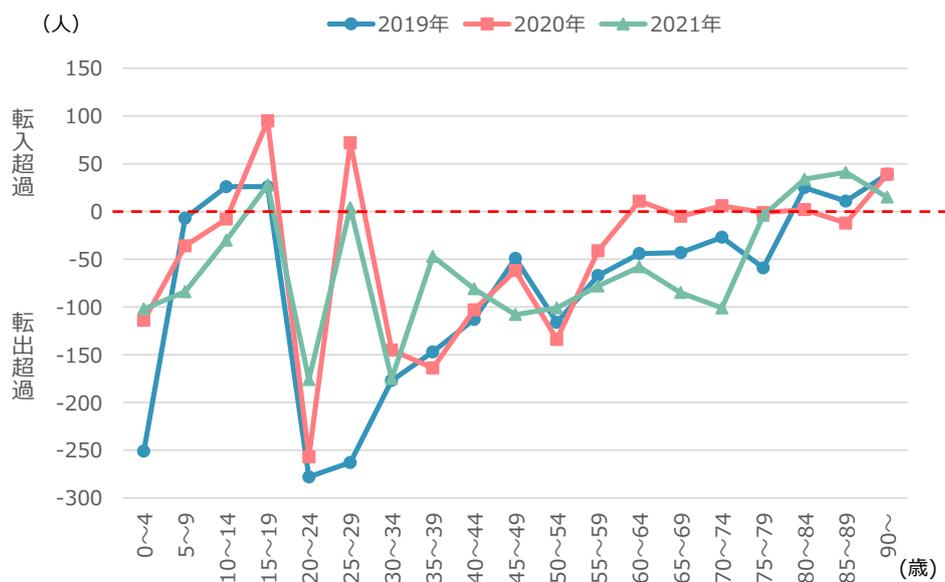
・2013年からは転出超過の状況が続いています。特に0～4歳や20～24歳、30～34歳で転出超過数が大きくなっています。



社会動態の推移

資料：住民基本台帳（外国人住民含む）

※他府県、府内他市町村のみ（市内移動を除く）



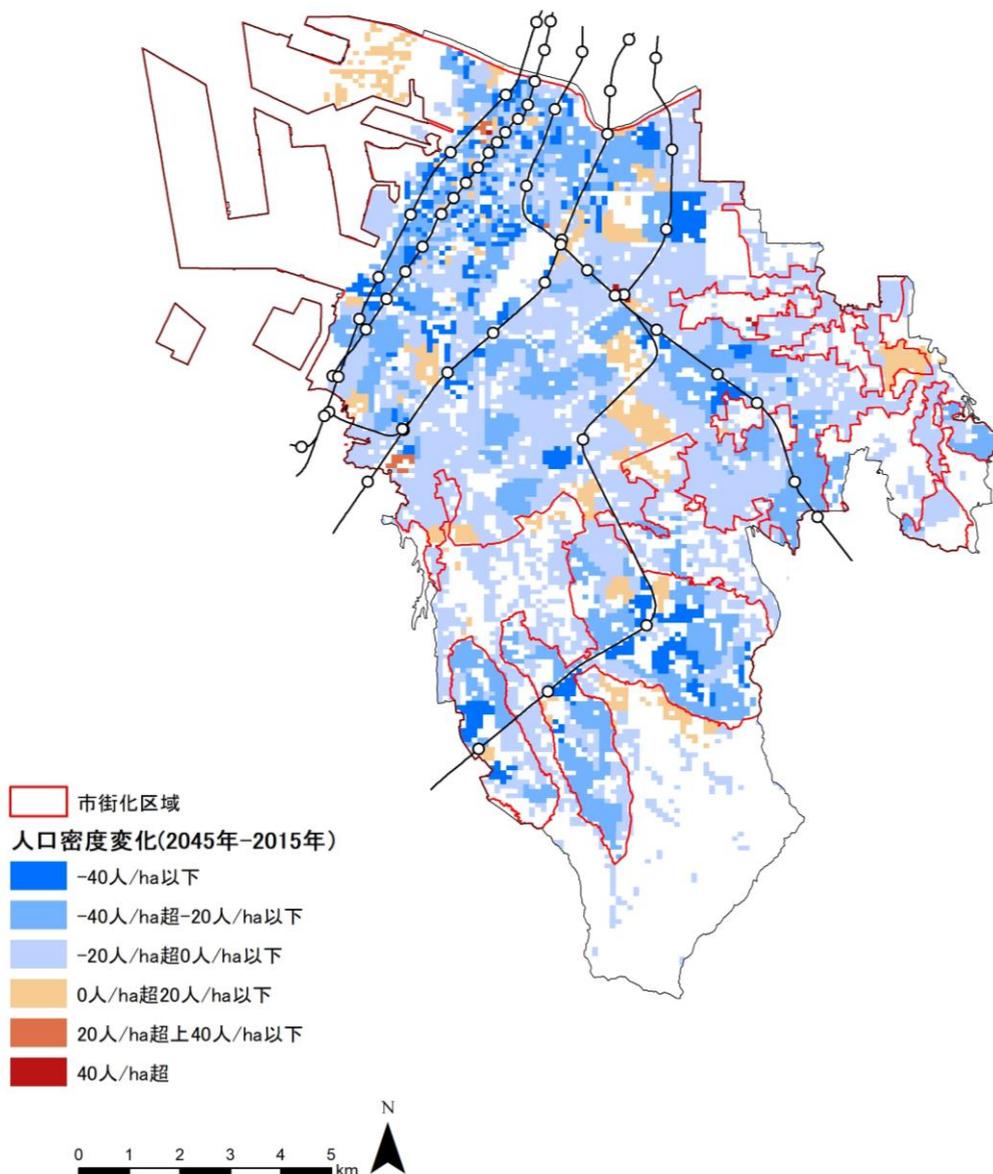
年齢別の転入転出超過の状況

資料：住民基本台帳人口移動報告

※日本人のみの集計

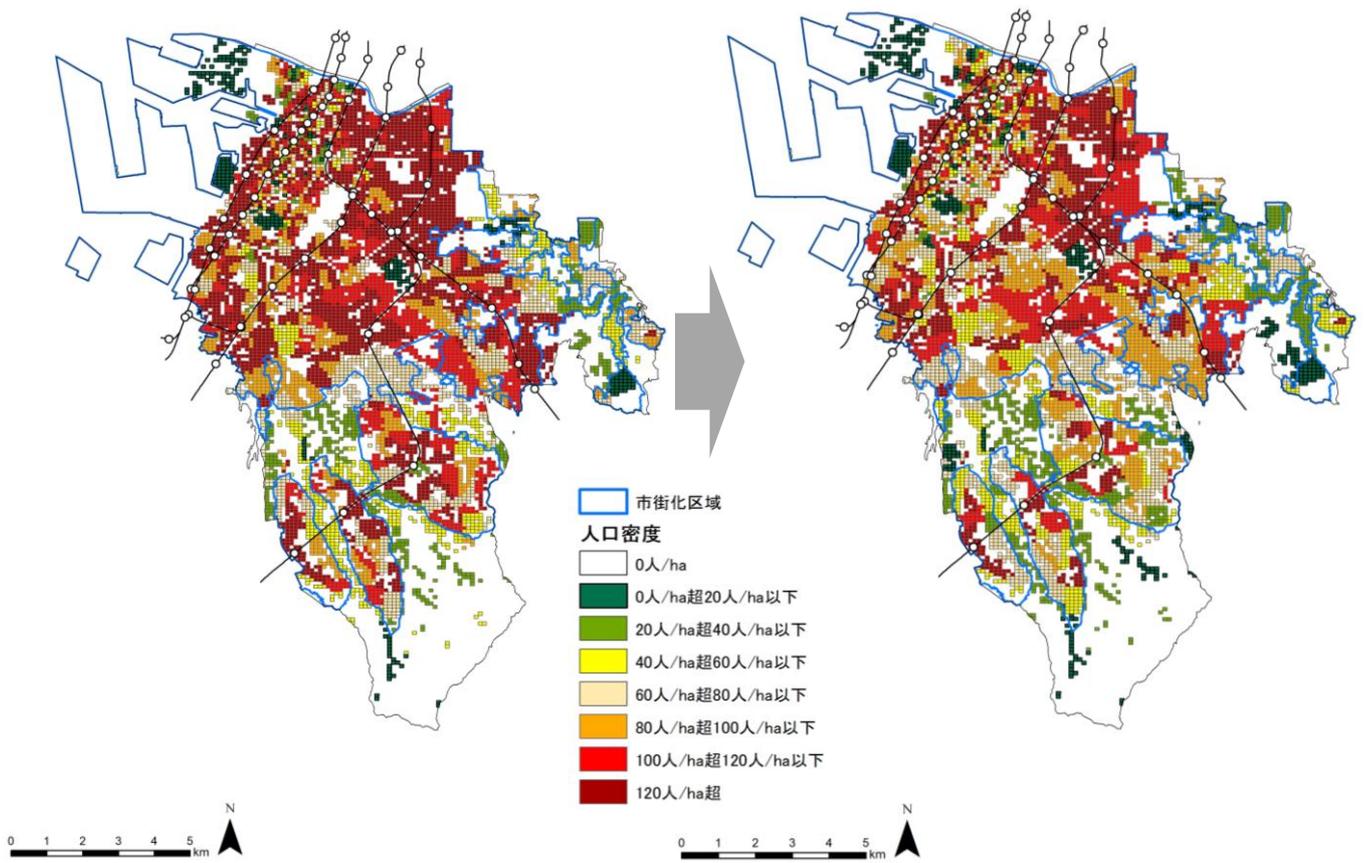
③人口密度分布

- ・本市の人口密度は、2015年時点で市全域は約56人/ha、市街化区域内は約73人/ha、市街化調整区域内は約11人/haとなっています。
- ・主に市街化区域の市街地で人口密度が高くなっており、市街化調整区域では40人/haを下回る地域が多くなっています。
- ・2045年時点の人口推計に基づく人口密度分布をみると、40人/haを下回る地域は大きく増加しないものの、全体的に人口密度の低下が予想されています。
- ・2045年と2015年の人口密度を比較すると、駅周辺の比較的利便性の高い地域や大規模な住宅団地が立地している地域で人口密度の低下が多く見られます。



人口密度変化（2045年-2015年）

資料：将来人口・世帯予測ツール（国土技術政策総合研究所）より算出



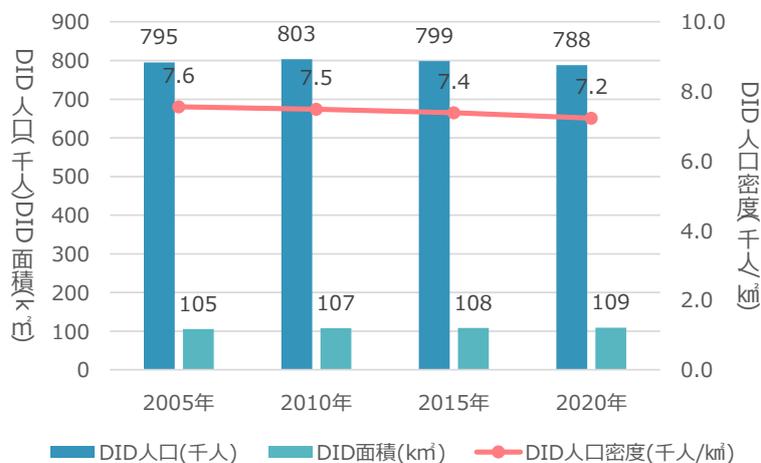
人口密度分布（2015年）

人口密度分布（2045年）

資料：将来人口・世帯予測ツール（国土技術政策総合研究所）より算出

④人口集中地区（DID）の推移

・DID人口は2015年以降減少傾向にあります。DID面積は増加傾向にあり、DID人口密度は低下傾向にあります。



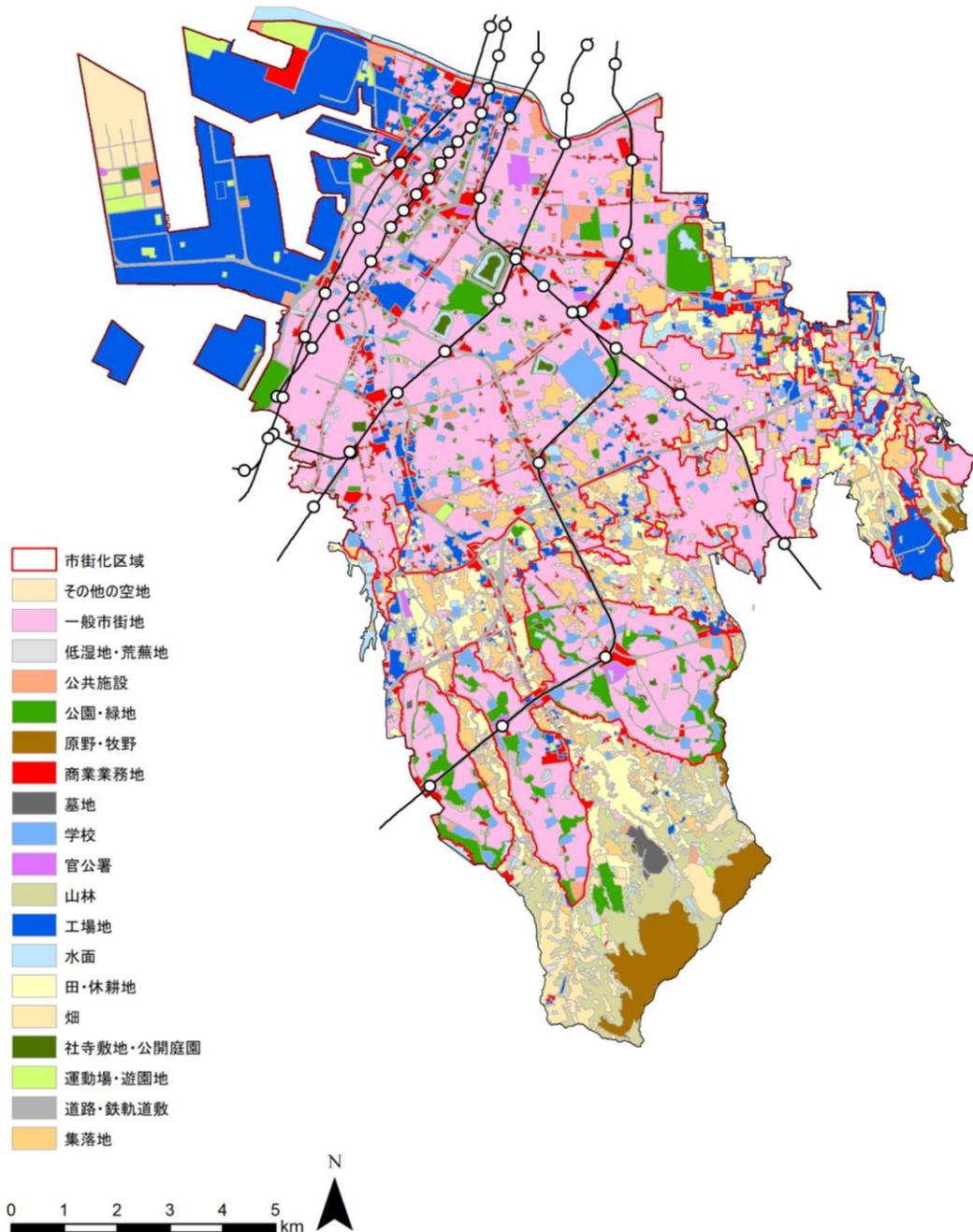
人口集中地区（DID）の推移

資料：国勢調査

(2) 土地利用

①土地利用の状況

- ・平野部及び丘陵部の泉北ニュータウンに市街地が広がり、駅周辺や幹線道路沿道に商業業務地の集積があります。工業地は臨海部が主となっている他、内陸部でも工業地の集積があります。
- ・南部には山林が広がり、河川やため池を水源とした田畑が南部から中央部にかけて広がっています。



土地利用現況（2020年）

資料：令和2年度都市計画基礎調査

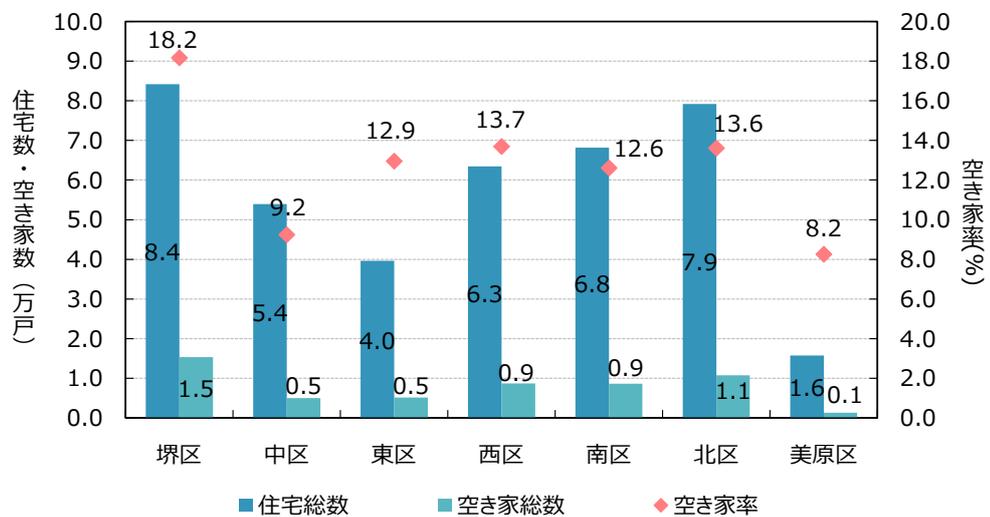
②住宅・空き家の状況

- ・本市の住宅総数、空き家総数とも、2003年から2013年にかけて増加しています。空き家率は2003年から2013年までは微減傾向にありましたが、2018年にかけてまた微増しています。
- ・2018年の区別の空き家率は堺区が最も高く、次いで西区、北区の順で高くなっています。



堺市の住宅数・空き家数の推移

資料：住宅・土地統計調査



堺市の区別住宅数・空き家数 (2018年)

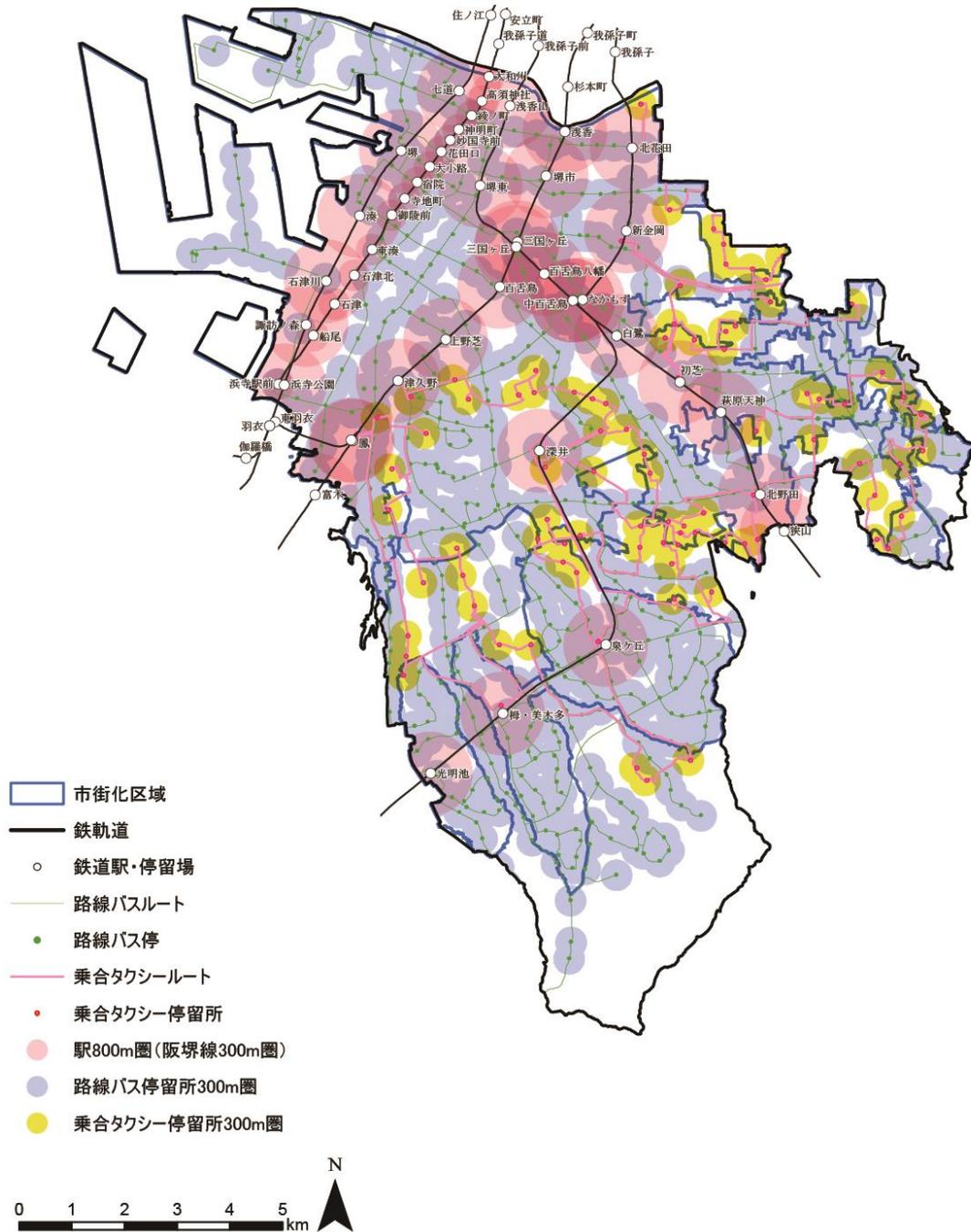
資料：住宅・土地統計調査

(3) 公共交通

①公共交通による人口カバー率

・大阪都心部と関西国際空港や和歌山を結ぶ南海本線・JR 阪和線や、南海高野線・泉北高速鉄道・OsakaMetro 御堂筋線・阪堺線の鉄軌道、バス路線、デマンド型の乗合タクシーにより公共交通ネットワークが形成されています。

・市街地の広がりにあわせて公共交通網が形成されており、鉄軌道、路線バス、乗合タクシーによる人口カバー率は約 97%となっています。

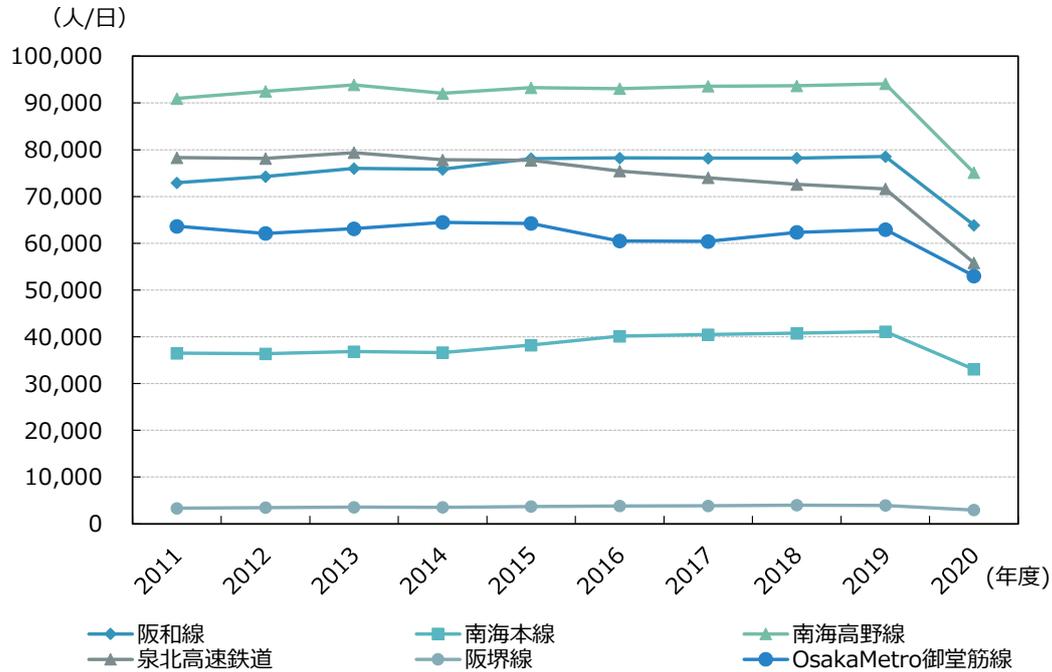


公共交通カバー状況 (2022 年)

資料：国土数値情報、堺市資料

②鉄道乗車人員

・路線ごとの1日乗車人員は、いずれも概ね横ばいで推移していましたが、2020年は新型コロナウイルス感染症の影響により、いずれの乗車人員も前年よりも減少しています。



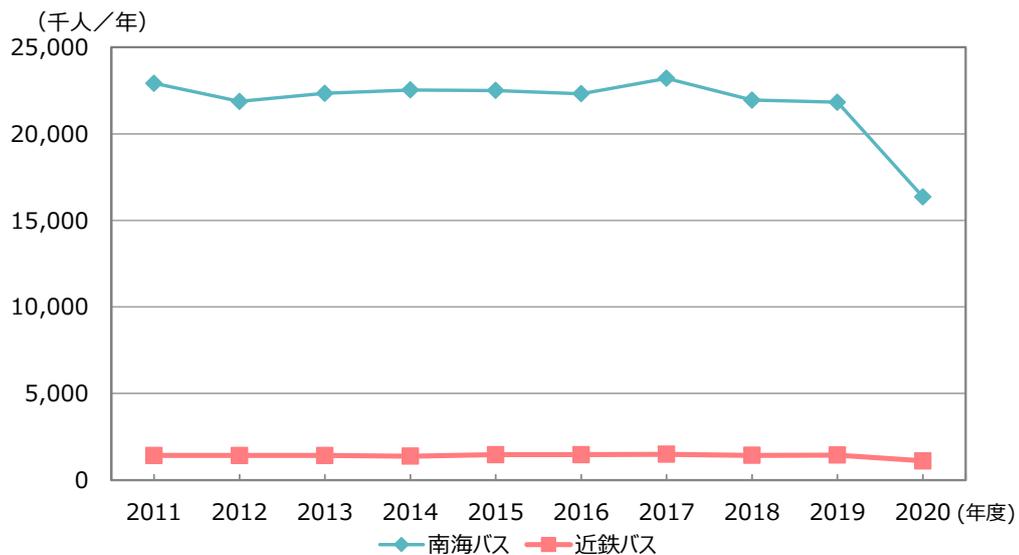
路線ごとの1日乗車人員の推移

資料：堺市統計書

※OsakaMetro 御堂筋線御堂筋線は特定日1日の値、それ以外は年度の1日平均値

③バス乗車人員

・南海バス、近鉄バスの年間乗車人員は、いずれも概ね横ばいで推移していましたが、2020年は新型コロナウイルス感染症の影響により、いずれの乗車人員も前年よりも減少しています。



路線バス乗車人員の推移

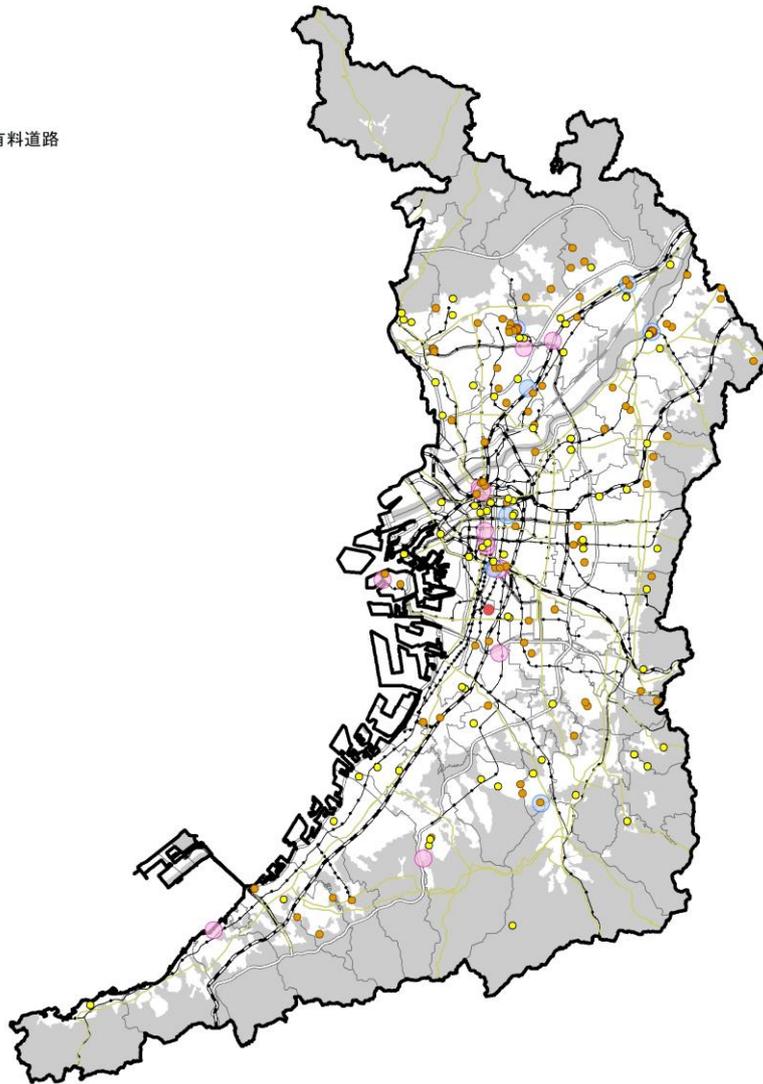
資料：堺市統計書

(4) 都市機能

① 広域的な都市機能の集積状況

・隣接する大阪市の都市機能の影響を受ける都市構造であり、大規模小売店舗や大学などは立地しているものの、大阪市に比べると都市機能の集積度は低い状況にあります。

- 主要文化施設等
- 大学
- 高度救命救急センター
- 特定機能病院
- 2022年大規模小売店(5万㎡以上)
- 市街化調整区域
- ・ 駅
- JR新幹線
- JR在来線
- その他
- 高速道路・有料道路
- 一般国道



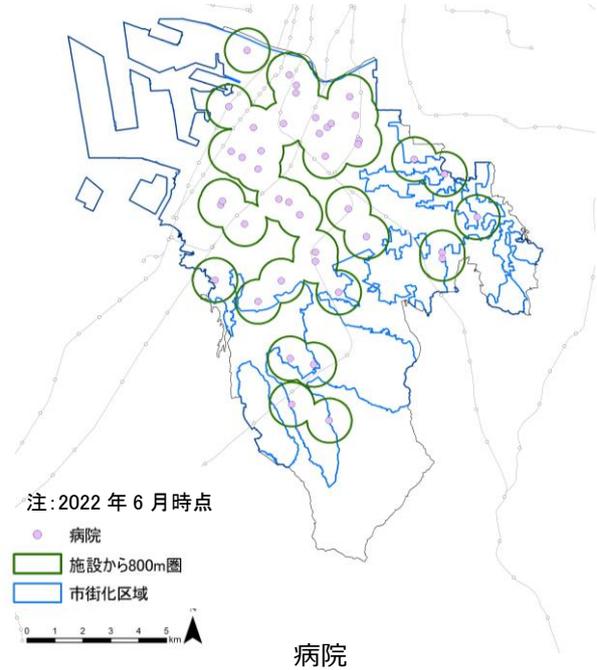
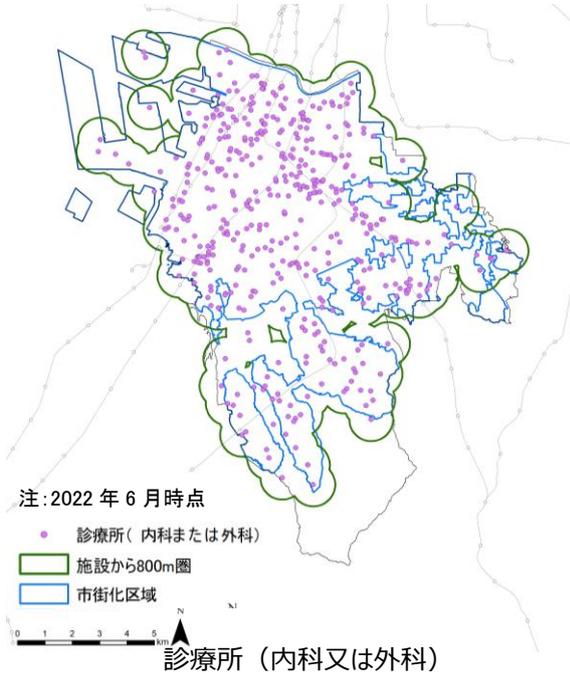
広域的な都市機能の分布状況

資料：国土数値情報

②都市機能の集積状況

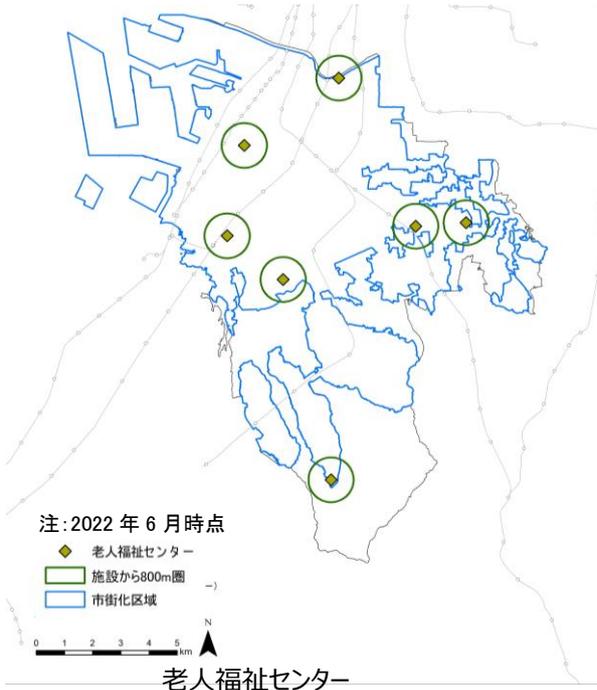
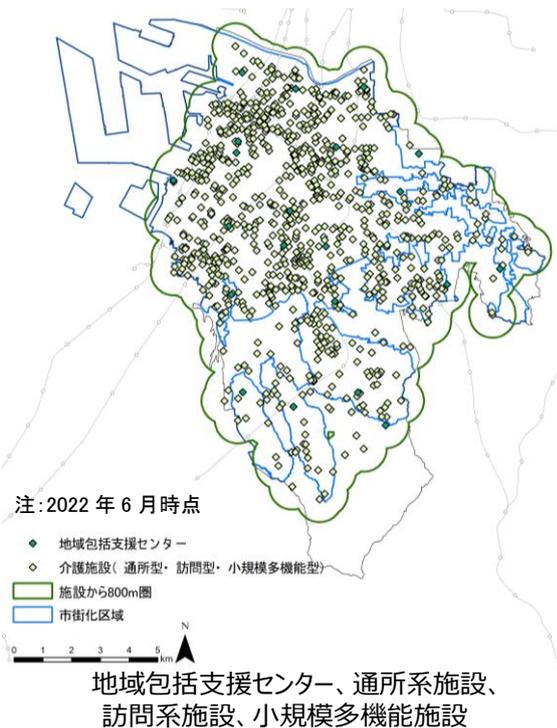
1) 医療機能

- ・日常的な診療をうけることができる診療所は市内に広く分散して立地しています。
- ・総合的な医療サービスを提供する病院は駅から離れた場所にも立地しています。



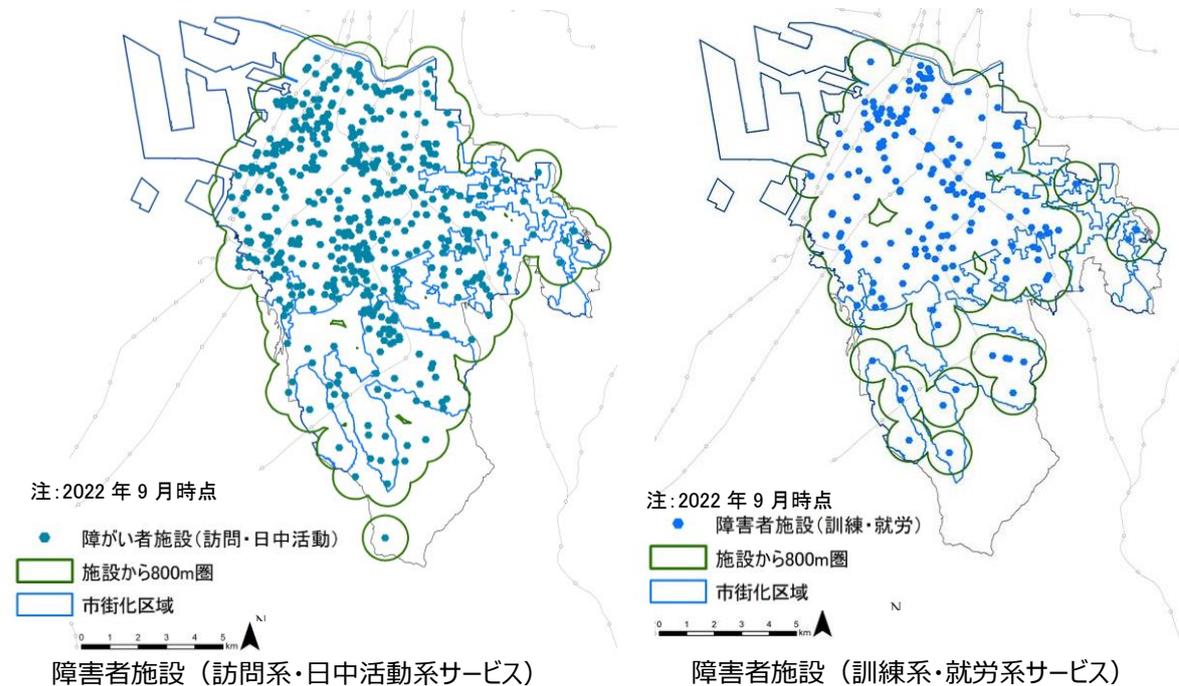
2) 高齢者福祉機能

- ・介護等のサービスを提供する高齢者福祉施設(通所型・訪問型・小規模多機能型)は市内に広く分散して立地しています。
- ・高齢者の様々な活動の拠点となる老人福祉センターは各区に立地しています。



3) 障害者福祉機能

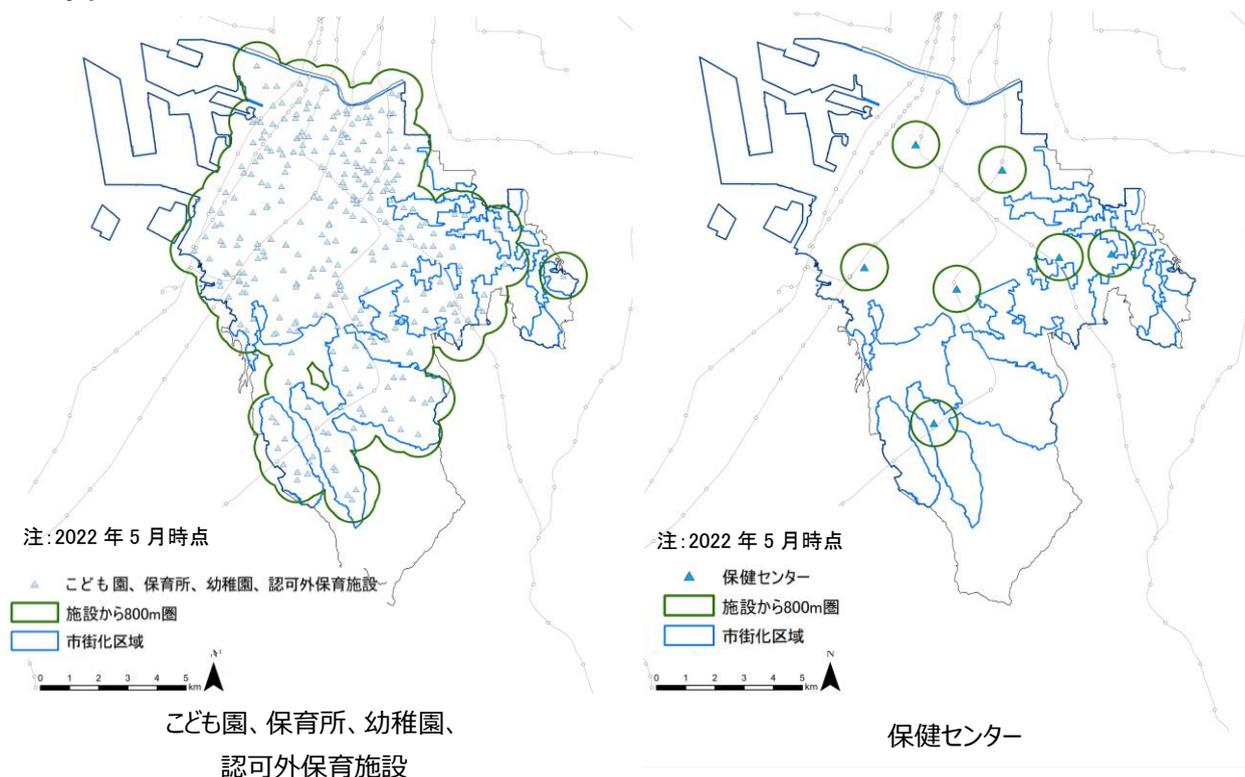
・日常生活のサポートや自立・就労に向けた訓練等のサービスを提供する障害者福祉施設（訪問系サービス・日中活動系サービス、訓練系・就労系サービス）はいずれも市内に広く分散して立地しています。



4) 子育て支援機能

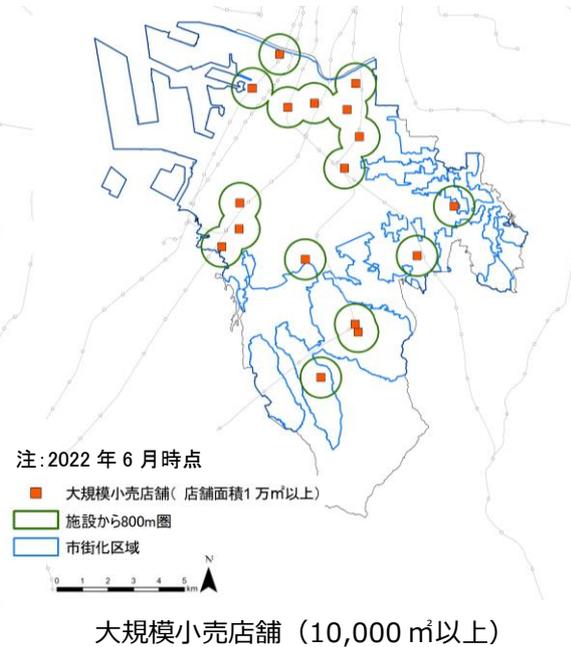
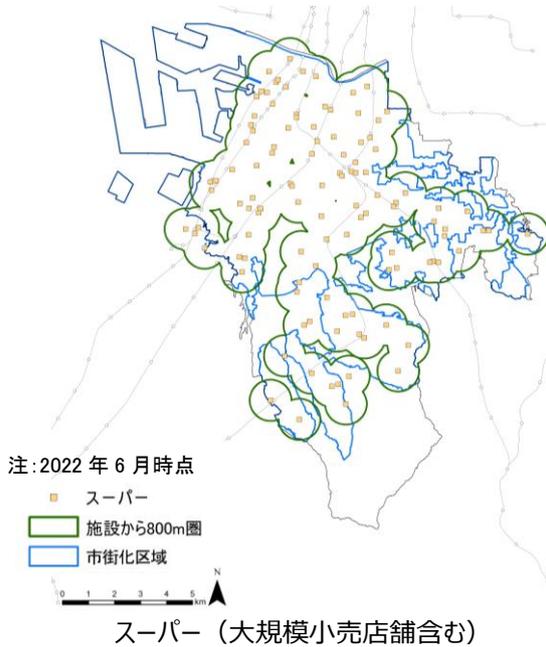
・未就学児を持つ子育て世代が利用する保育所等は市内に広く分散して立地しています。

・母子健康手帳の交付など総合的な保健サービスを提供する保健センターは駅周辺に立地しています。



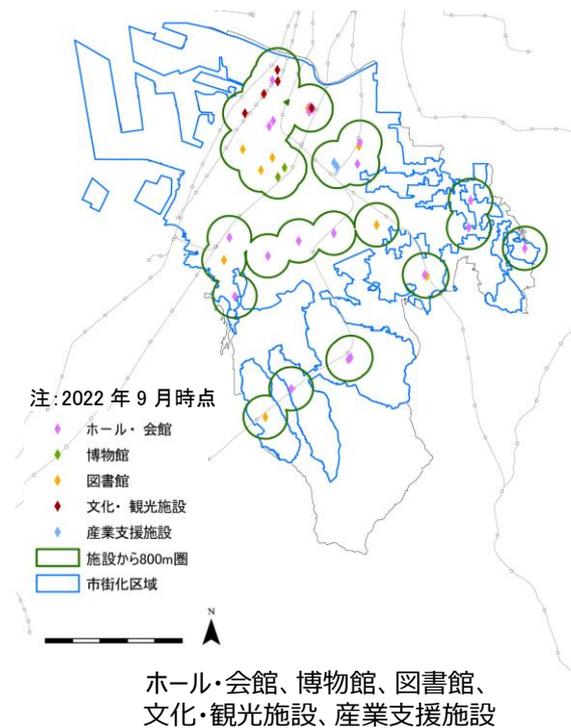
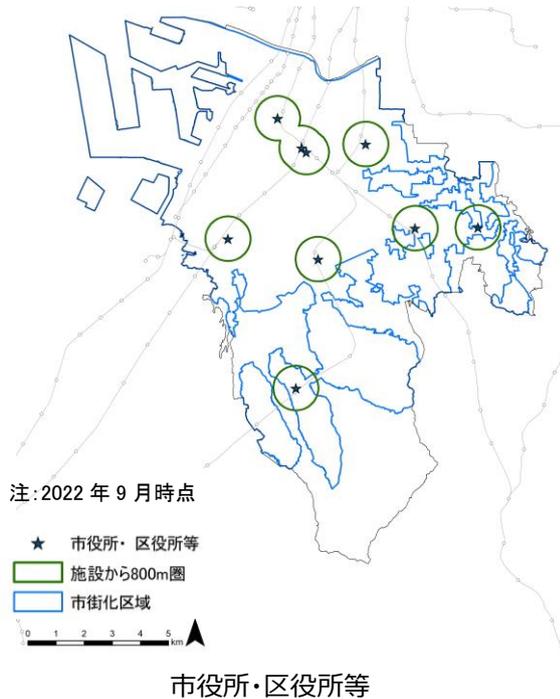
5) 商業機能

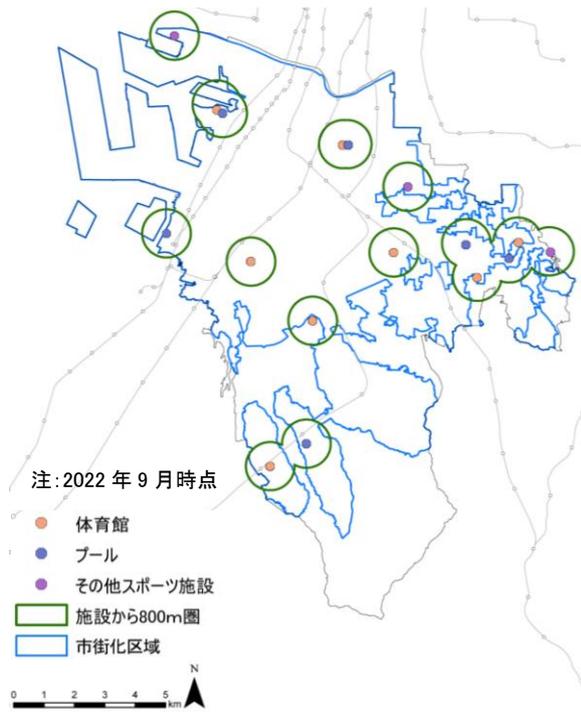
- ・日々の生活に必要な食料品等の買い回りができるスーパーは、市街化区域においては徒歩や自転車を利用して行ける範囲に概ね立地しています。
- ・百貨店や集合店舗など店舗面積が 1 万㎡を超える大規模な商業施設は、駅周辺に多く立地しています。



6) 行政機能、歴史・文化・交流機能、健康増進機能

- ・市役所・区役所は概ね利便性の高い鉄道駅周辺で各区域の中央付近に立地しています。
- ・教育文化サービスの拠点となる文化ホールや図書館は駅周辺に立地しています。
- ・市民の健康増進に寄与する運動施設は、各区に立地しています。

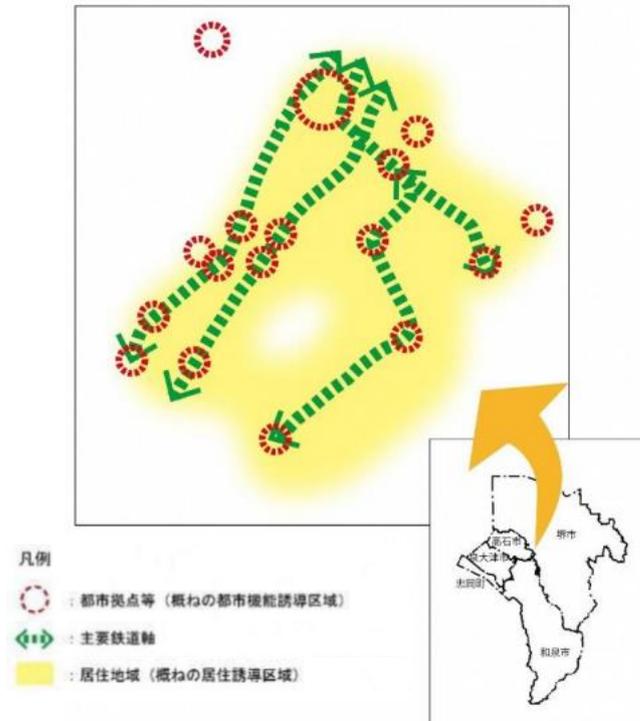




体育館、プール等

③泉北地域の広域的な立地適正化の方針

・本市を含む泉北地域の4市1町（堺市・泉大津市・和泉市・高石市・忠岡町）のエリアでは、公民連携により「泉北地域鉄道沿線まちづくり協議会」を設置し、泉北地域の広域的な立地適正化の方針が策定されています。本市の立地適正化の方針は、これを踏まえて定めるものとします。

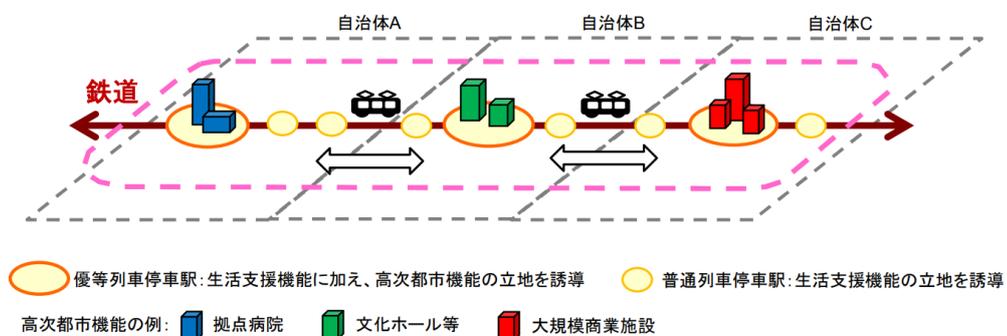


泉北地域の基本的な都市構造

資料：泉北地域の広域的な立地適正化の方針(第2版)

<鉄道沿線まちづくりについて>

鉄道沿線まちづくりとは、鉄道沿線を軸に都市機能が集積するという構造を活かしつつ、交通結節点である駅周辺に福祉、子育て支援、買い物等の生活支援機能を誘導するとともに、拠点病院、大規模商業施設、文化ホール等の高次の都市機能については沿線の市町村間で分担・連携し、あわせてサービス向上等によってフィーダー（支線）交通を含む公共交通機能の強化を図るもの。



鉄道沿線まちづくりのイメージ

資料：鉄道沿線まちづくりガイドライン（第一版）

(6) 自然災害

<土砂災害>

- ・堺区を除く6区においては土砂災害（特別）警戒区域が指定されています。

<洪水>

- ・市内で、河川氾濫が想定されているのは大和川、西除川、東除川、石津川水系です。

<内水>

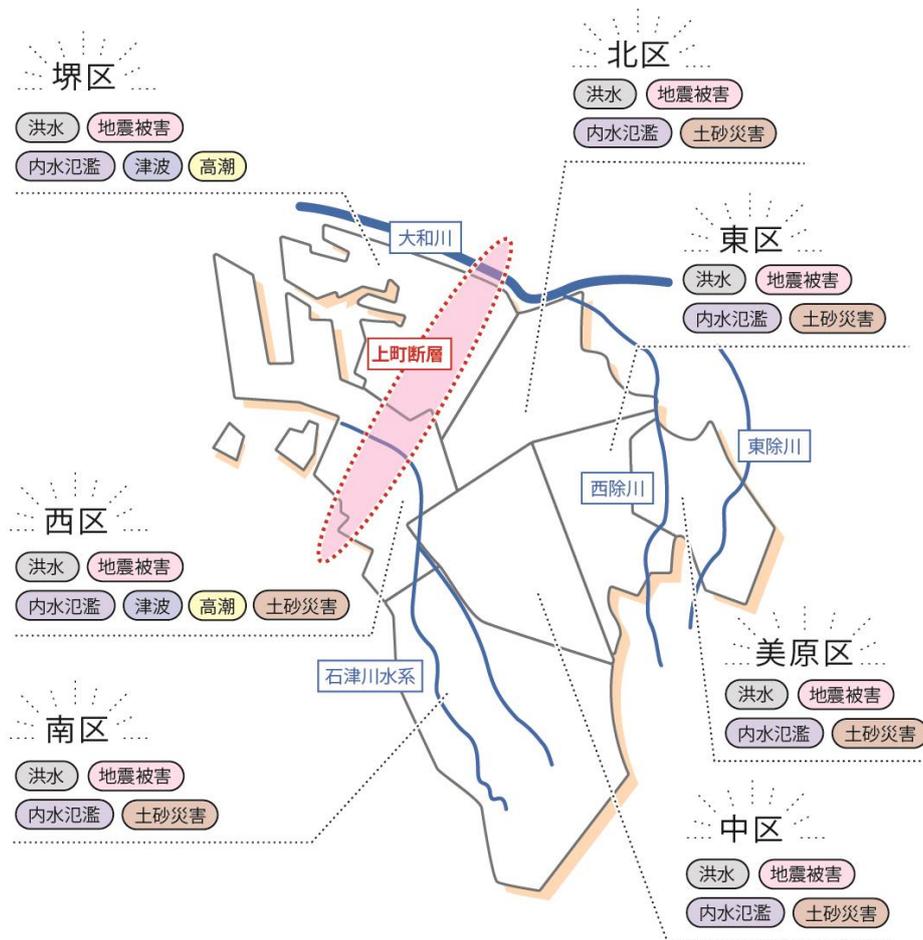
- ・内水浸水想定区域は市内の各地に点在しています。

<津波>

- ・沿岸部では、南海トラフ巨大地震に伴う津波により浸水する可能性がある区域について、津波高さの最大は堺区で4.2m、西区で4.9mと想定されています。

<高潮>

- ・沿岸部では、想定される最大の台風が、大阪湾に最も大きな高潮を発生させる経路で、満潮時に上陸した場合の高潮による浸水の深さが想定されています。



市内の災害リスク

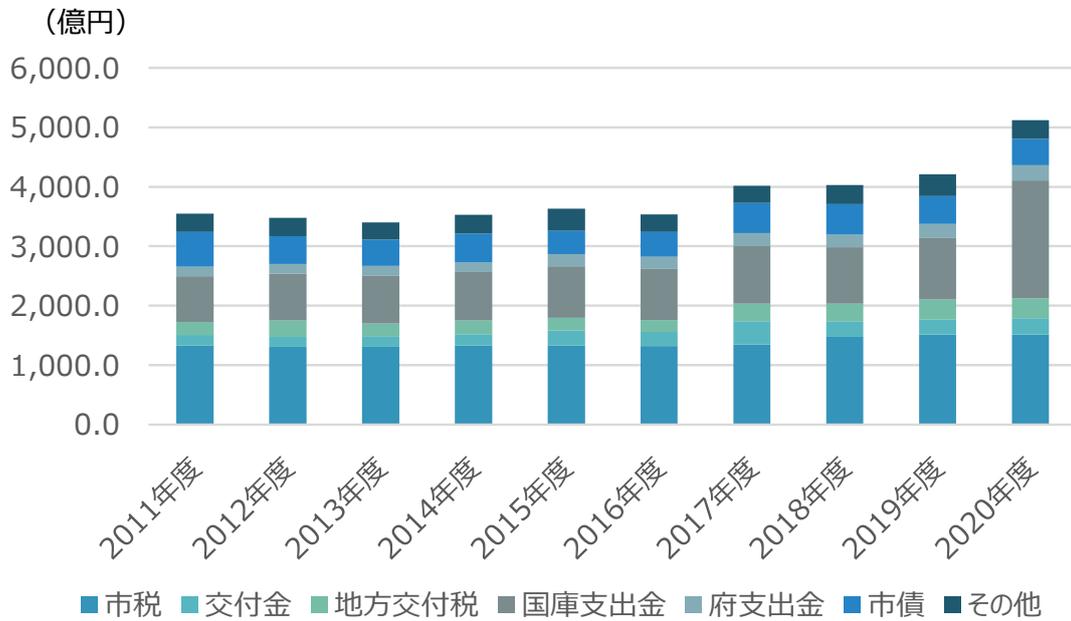
資料：堺市防災 妊産婦・子育て世帯向けマップ

※石津川水系（百済川、百舌鳥川、和田川、陶器川、妙見川を含む）

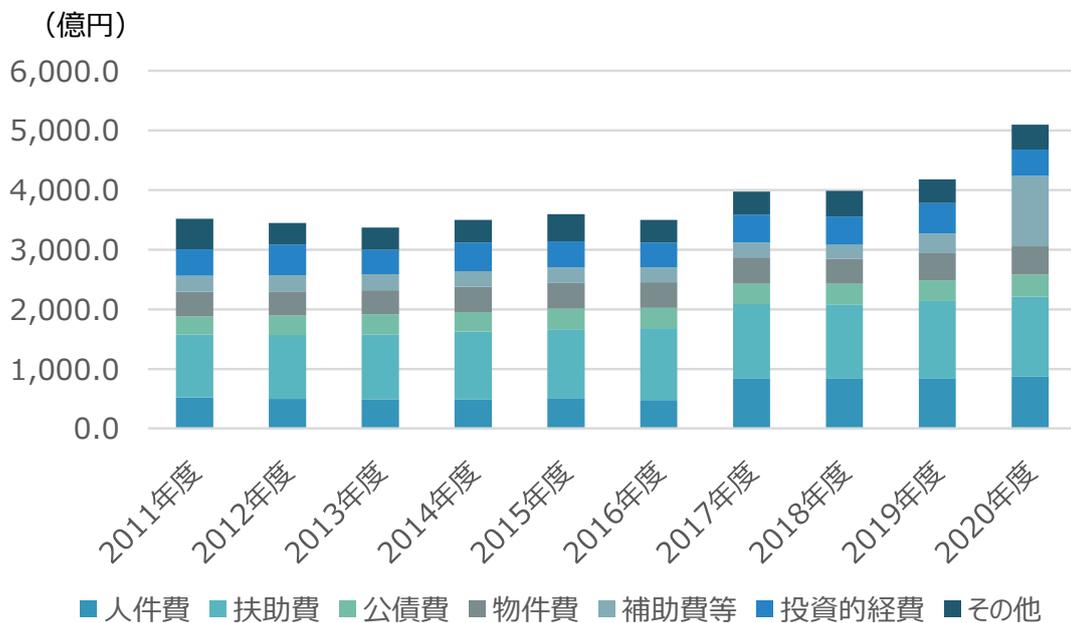
東除川（平尾小川を含む）

(7) 財政

- ・歳入については、新型コロナウイルス感染症の影響がある2020年度以前の、2011年度から2019年度までは、自主財源の基本となる市税が最も多く、増加傾向にあります。
- ・歳出については、人件費や扶助費の増加に伴い、義務的経費は増加傾向にあります。



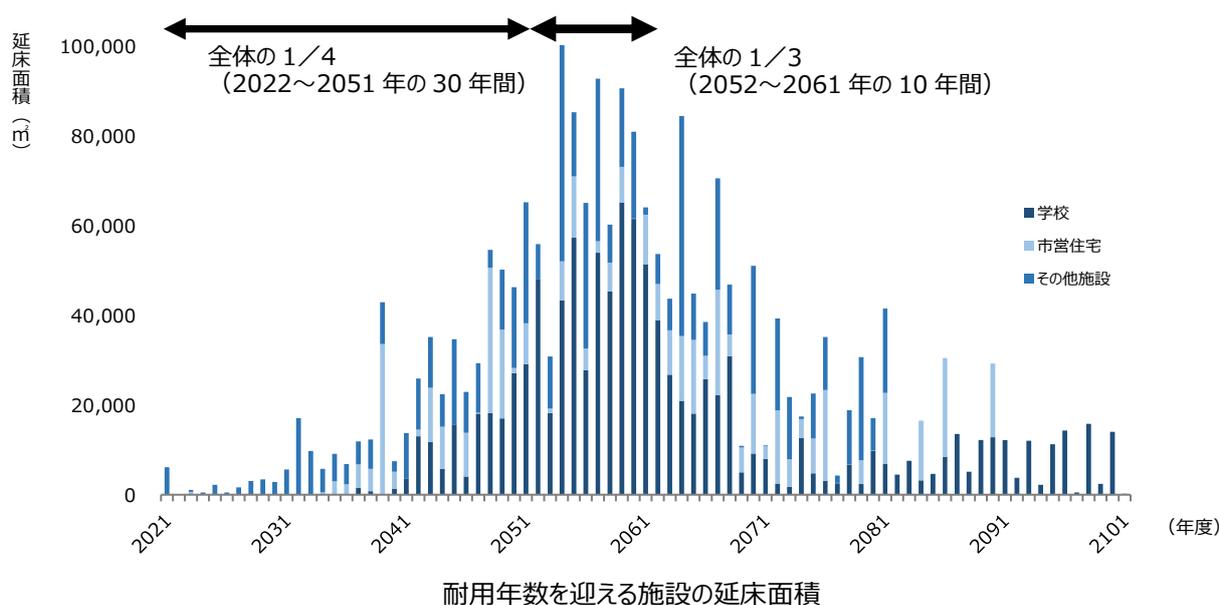
歳入の推移



歳出の推移

資料：堺市決算概要

- ・本市では 2022 年に堺市公共施設等総合管理計画を改訂しましたが、同計画の計画期間である 2022～2051 年度の 30 年間に本市の公共施設全体のおよそ 1/4 の施設が更新時期を迎え、その後ピークとなる 2052～2061 年度の 10 年間には、さらに全体のおよそ 1/3 の施設が更新時期を迎えることになります。
- ・大規模な改修や建替え、更新が必要となり、多大な費用負担が見込まれることから、都市機能等の立地の適正化を図るに当たっては、今後の人口動向を踏まえて、公共施設の適正な総量を見極めた上で、総量の最適化に取り組む必要があります。



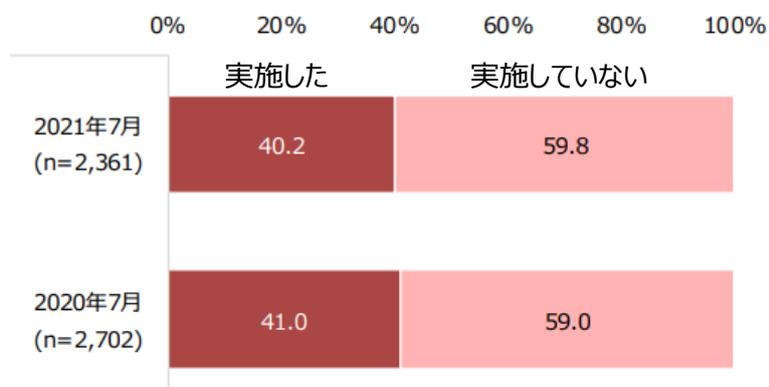
資料：堺市公共施設等総合管理計画

※2021 年度には、それ以前に建設後 60 年を経過した施設を含む。

(8) 新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした意識、行動の変化

①テレワーク実施率

- ・大阪府内企業のテレワーク実施率は約 4 割となっており、新型コロナウイルス感染症の広がりに伴い増加し定着しています。



大阪府内企業のテレワーク実施率

資料：大阪府新型コロナウイルス感染症の影響下における府内企業の実態調査

②都市空間に対する意識

- ・都市に求める取り組みとして、「ゆとりある屋外空間の充実」や「自転車や徒歩で回遊できる空間の充実」へのニーズが高いことが確認されています。

Q3-5.

都心や中心市街地など、人が集まる街なかにおいて、どのような取組を充実すべきだと思いますか。[複数回答]

	R2年度調査		R3年度調査	
	N	%	N	%
公園、広場、テラスなどゆとりある屋外空間の充実	5,924	46.0%	5,937	44.6%
リアルタイムで混雑状況を把握できるアプリ等の充実	4,292	33.3%	3,607	27.1%
(屋内ではなく)屋外でのイベントの充実	2,071	16.1%	1,835	13.8%
屋外での飲食やテイクアウトが可能な店舗の充実	4,559	35.4%	3,986	30.0%
駐車場の整備など自動車利用環境の充実	3,372	26.2%	3,913	29.4%
自転車や徒歩で回遊できる空間の充実	4,819	37.4%	5,237	39.4%
この中にはない	2,736	21.3%	3,012	22.6%

都市空間に対する意識

資料：国土交通省 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活行動調査（令和4年3月実施）

2.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

(1) めざすべき都市像

①活力あふれる都市

- ・個性や多様な魅力を活かした拠点の形成
- ・企業・人材が集積し、新産業が生まれる都市
- ・関空からの近接性、広域的なアクセス性を活かし、人が集まり交流する都市
- ・政令市として、また南大阪都市圏の中心都市として、圏域全体の発展を視野に入れた都市

②住みたい・訪れたい・働きたい魅力のある都市

- ・都市ストックを活かした居住魅力の向上
- ・堺の有する歴史・文化のストーリーを活かし、多彩な都市魅力を実感してもらえる都市
- ・シックプライドが醸成される都市
- ・事業を継続しやすい環境整備、新たな産業空間創出などにより、企業に選ばれる都市

③持続可能な脱炭素都市

- ・自然とふれあい、潤いとやすらぎのある都市
- ・環境負荷の少ない脱炭素都市

④安全で安心して暮らせる都市

- ・災害に備え、安全で安心して生活できる都市
- ・身近な危険に対する安全性が高く、すべての人が不自由なく日常生活を送れる都市
- ・自助・共助・公助の役割分担と相互連携により、ハード・ソフト両面から減災の視点にたった災害に強い都市

(2) 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

★都心、都市拠点（臨海、泉ヶ丘、中百舌鳥、美原）

堺市やその周辺都市に及ぶ圏域の中で、広域的な役割を担う拠点や産業機能の強化を図る拠点

★地域拠点（深井、北野田、鳳、新金岡）

商業、医療、行政、文化等の日常生活に関連する諸機能が集積し、地域から人が集まる拠点

★駅前拠点（その他鉄道駅）

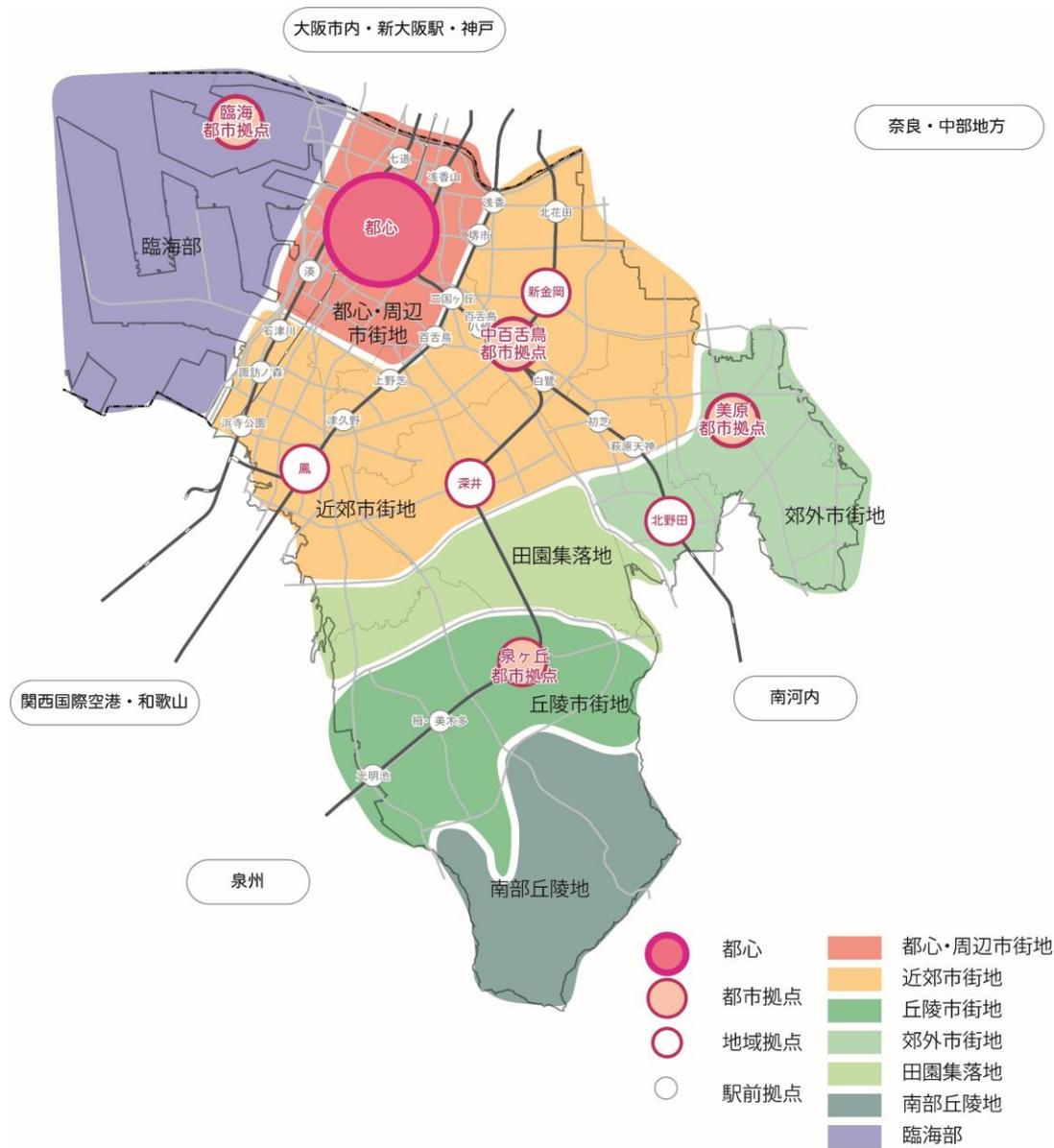
市民生活に密着した日常的な生活拠点

考え方 2 : 拠点を結ぶ交通ネットワークの形成

- ・拠点間や周辺都市を結ぶ公共交通ネットワークの形成や地域内公共交通の充実に取り組む。あわせて、道路ネットワークを強化する。

考え方 3 : 特色を活かした市街地環境の誘導

- ・人口減少を見据えて、市街地類型ごとにめざすべき姿を設定し、都心をはじめ高い利便性を維持・強化する地域や、ゆとりと潤いのある暮らしをめざす地域など、特色を活かした市街地環境を誘導する。



都市構造図

3.課題の整理

本市の都市の現状に加え、都市計画マスタープランにおける都市の将来像なども踏まえ、課題を整理します。

①拠点の魅力向上

- ・本市では拠点への都市機能の集積が一定進んでいますが、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です。
- ・活力あふれる都市の実現に向けて、都心や都市拠点を中心に存在感のある魅力的な拠点形成が必要です。

②若年・子育て世代の定着

- ・今後、人口減少、高齢化が進み、将来人口推計においては、高齢化率は2020年の約29%から2045年には約36%にまで増加するのに対し、64歳未満の生産年齢人口や14歳以下の年少人口の割合は低下する見込みです。
- ・ここ数年の転出転入の状況を見ると生産年齢人口や年少人口にあたる世代で転出超過数が大きくなる傾向となっています。
- ・市内に広く分布する商業施設、市街地を広くカバーする公共交通など、利便性の高さに加え、居住地としての魅力を高めていくことで、若年・子育て世代が住み続けたい都市としていく必要があります。

③拠点周辺や公共交通沿線での人口密度の維持

- ・人口は2020年の約82.6万人から2045年には約70.7万人に減少する見込みとなっており、今後人口減少が進むことが予測されています。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です。
- ・また、公共交通の利用者数は横ばいで推移しており、直近では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しています。
- ・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がしやすい公共交通沿線での人口密度の維持が必要です。

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します。
- ・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です。

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となっています。
- ・都市の魅力や活力を高める都市基盤整備など将来の税源涵養に結び付く事業や、インフラの整備・改修など安全・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となります。

第3章 立地適正化計画における基本的な方針

立地適正化計画における基本的な方針は、本計画において示す課題や、都市計画マスタープランにおける都市の将来像を踏まえ設定します。

(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、本市ならではの強みがあります。
- ・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」を高めます。

都市の「暮らしの魅力」を高める

- ・本市は豊かな歴史・文化資源や水辺のある都市空間を有する都心、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ます。
- ・多様な特性の市街地環境を踏まえた、住環境の向上や地域に対する愛着の醸成など「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」を高めます。

「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ます。
- ・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ります。

(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ります。

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ります。

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ります。

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、地域の防災力や市街地の防災性の向上を進めます。

第4章 居住誘導区域

1. 居住の誘導に関する基本的な考え方

(1) 本市の都市構造と市街地環境

本市ではこれまで、市域の拡大や急激な人口増加に対応した市街地整備により、多様な特性を持つ市街地が形成されてきました。現在は、鉄道駅等を中心とする拠点を鉄軌道網・道路網で結ぶ多軸多核型の都市構造を形成しており、大きく7つの地域に分類することができます。

都市計画マスタープランにおいては、それらの地域の類型ごとにめざすべき姿を示しており、高密度で高い利便性を維持・強化していく地域や、ゆとりと潤いのある暮らしをめざす地域など、特色を活かした市街地環境を誘導することとしています。

<市街地の将来像を踏まえた暮らしの例>

都心・周辺 市街地

本市の中心地とその周辺市街地から構成される地域であり、堺駅から堺東駅にかけて商業・業務機能などさまざまな都市機能が集積する一方、古墳や寺社仏閣など豊富な歴史文化が残る地域

・例えば、こんな暮らし・

<都心部>

- ・中高層住宅に住み、次世代型の公共交通等の多様なモビリティにより、商業施設や医療施設に出かけるなど、身近な範囲で便利に過ごせる暮らし
- ・歴史・文化を感じられる環濠エリアを散策したり、居心地の良いウォークアブルな都市空間で滞在・交流することができる暮らし

<低層住宅地>

- ・落ち着いた良好な住環境を有する戸建て住宅地に住みながら、多様なモビリティにより身近な範囲で利便性の高い環境が享受できる暮らし

<上記以外>

- ・都市型住宅地に住み、公共交通等の多様なモビリティにより、古墳や周辺の公園へでかけたり、都心部へアクセスできる便利でゆとりと潤いのある暮らし

近 郊 市街地

浜寺や上野芝など戦前からの良好な低層住宅地や高度経済成長期以降に鉄道、幹線道路を中心として市街地が発展・拡大した地域

・例えば、こんな暮らし・

- ・駅近くの中高層住宅に住み、主に徒歩・自転車で商業、医療などの日常利便施設が利用できる、公共交通も身近に利用できる利便性の高い暮らし
- ・落ち着いた良好な住環境を有する戸建て住宅地に住み、近くの公園を憩いの場としながら、公共交通等の多様なモビリティにより拠点へでかけることができる、便利でゆとりのある暮らし

郊外市街地 美原都市拠点や北野田を中心とした市街地、木材団地等の内陸型産業の集積がある一方、現在も多くの田園地帯が残された地域

・例えば、こんな暮らし・

- ・戸建住宅と農地や緑地が共存するエリアに住みながら、住まいの近くで働くことができ、公共交通や自動車等の利用により拠点にも気軽にでかけることができる、便利で潤いのある暮らし
- ・落ち着いた良好な住環境を有する戸建て住宅地に住み、近くの公園を憩いの場としながら、公共交通や自動車等の利用により拠点へでかけることができる、ゆとりのある暮らし
- ・住まいの近くに農地があり、日常的に農や水、みどりが感じられ触れられる暮らし

丘陵市街地 田園空間との調和を図りながら、泉北ニュータウンとして計画的に整備された市街地がひろがる地域

・例えば、こんな暮らし・

- ・中高層住宅等に住み、主に徒歩・自転車等で緑道を通して拠点周辺に集積する商業、医療などの施設に出かけ、住まいの近くで働くなど、緑空間と都市機能が融合した新しいライフスタイルを実現でき、公共交通を身近に利用できる暮らし
- ・緑あふれる落ち着いた良好な住環境を有する戸建て住宅地に住みながら、多様なモビリティにより拠点や市街地の周辺にある農地にも気軽にでかけることができる、うるおいとゆとりのある暮らし

田園集落地 丘陵地の裾野に広がる農地やため池などの自然と古くからの集落が共存する地域

・例えば、こんな暮らし・

- ・農地、河川、ため池などと古くからの集落が共存し、公共交通や自動車等の利用により周辺市街地の拠点へでかけるゆとりと潤いのある暮らし

南部丘陵地 豊かな自然環境を有する丘陵地

・例えば、こんなイメージ・

- ・良好な里地里山環境において緑豊かな自然と農業に触れ、親しめるエリア

臨海部 工業を主とする産業集積がある一方、貴重な海辺空間を有する地域

・例えば、こんなイメージ・

- ・海と触れ合え、多様なアクティビティが楽しめるエリア

(2) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

都市計画運用指針（第12版 国土交通省）では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下の考え方が示されています。

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

資料：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

本市の市街化区域内は人口密度が高く、日常生活において身近な場所に必要な都市機能が広く立地しています。居住誘導区域の設定にあたっては、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を誘導すべき区域を抽出します。

以上の考え方や本計画における基本的な方針を踏まえて、本市における居住誘導区域の設定方針として整理します。

2.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ります。
- ・都心部、その他市街地内の主要な駅周辺については「都市型居住促進ゾーン」とし、利便性の高い立地条件を活かしながら都市型住宅等を誘導します。
- ・低層住居専用地域は「ゆとり住環境保全ゾーン」とし、戸建てを中心とした低層住宅地として良好で落ち着いた居住環境を保全します。
- ・それ以外の地域については「周辺市街地ゾーン」とし、多様な市街地の特性にあわせて居住の誘導を図ります。

②拠点へアクセス性が高いエリアへの居住誘導

- ・本市は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ます。
- ・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ります。

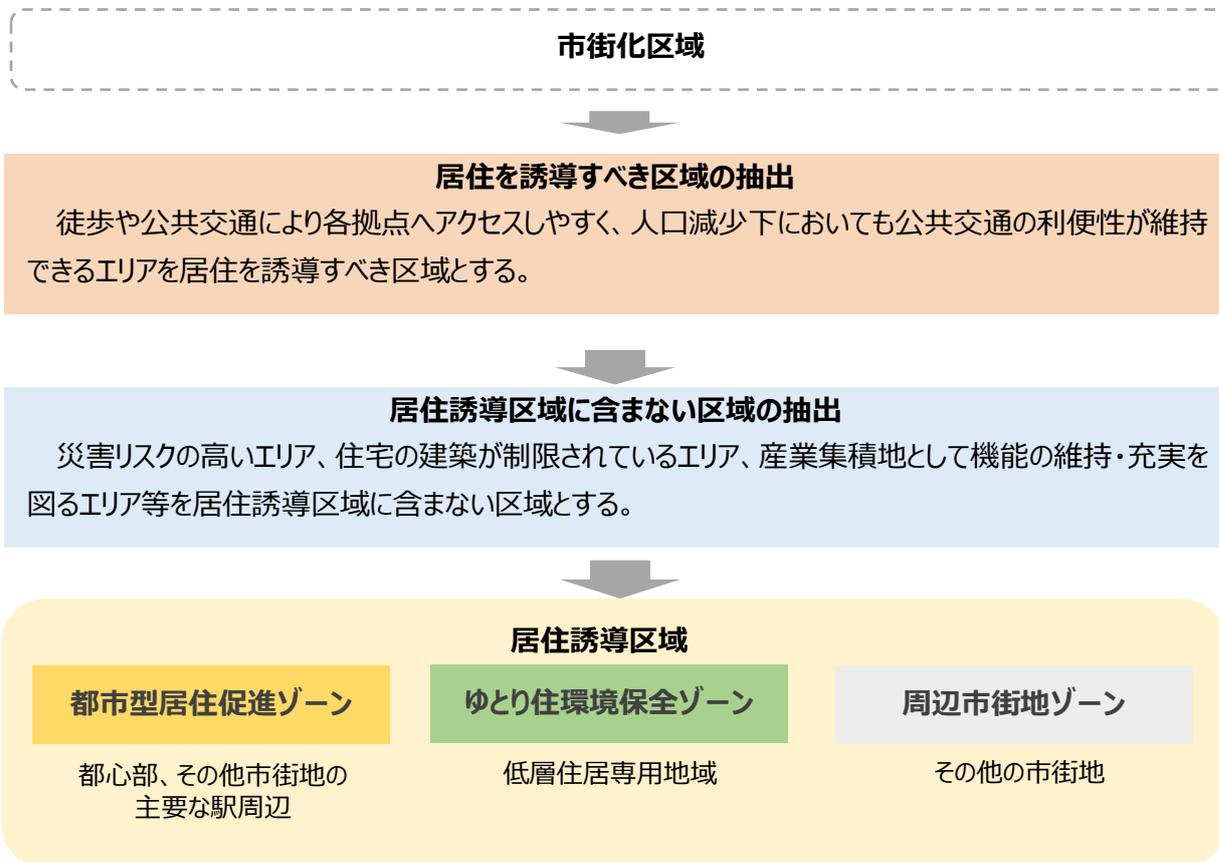
③災害リスクや土地利用の状況を踏まえた居住誘導

- ・本市の市街化区域内には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があります。
- ・安全な暮らしを維持するため、災害リスク等の状況を踏まえ、居住の誘導することが適当ではないと判断される区域については居住誘導区域に含まないこととします。
- ・また、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て区域を設定します。

3. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域設定の流れ

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のフローで居住誘導区域を設定します。



(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します。

(3) 居住誘導区域に含まない区域

都市再生特別措置法や都市計画運用指針（第 12 版 国土交通省）において災害リスク等を踏まえた居住誘導区域の設定に対する方向性が示されています。

居住を誘導すべき区域において住宅の建築に制限のあるエリアや、災害リスクの高いエリアについては、その方向性を踏まえ居住誘導区域に含まないエリアを設定します。

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
	保安林の区域	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）	防災指針に示す取り組み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	防災指針に示す取り組み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
	地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	居住誘導区域に含める※

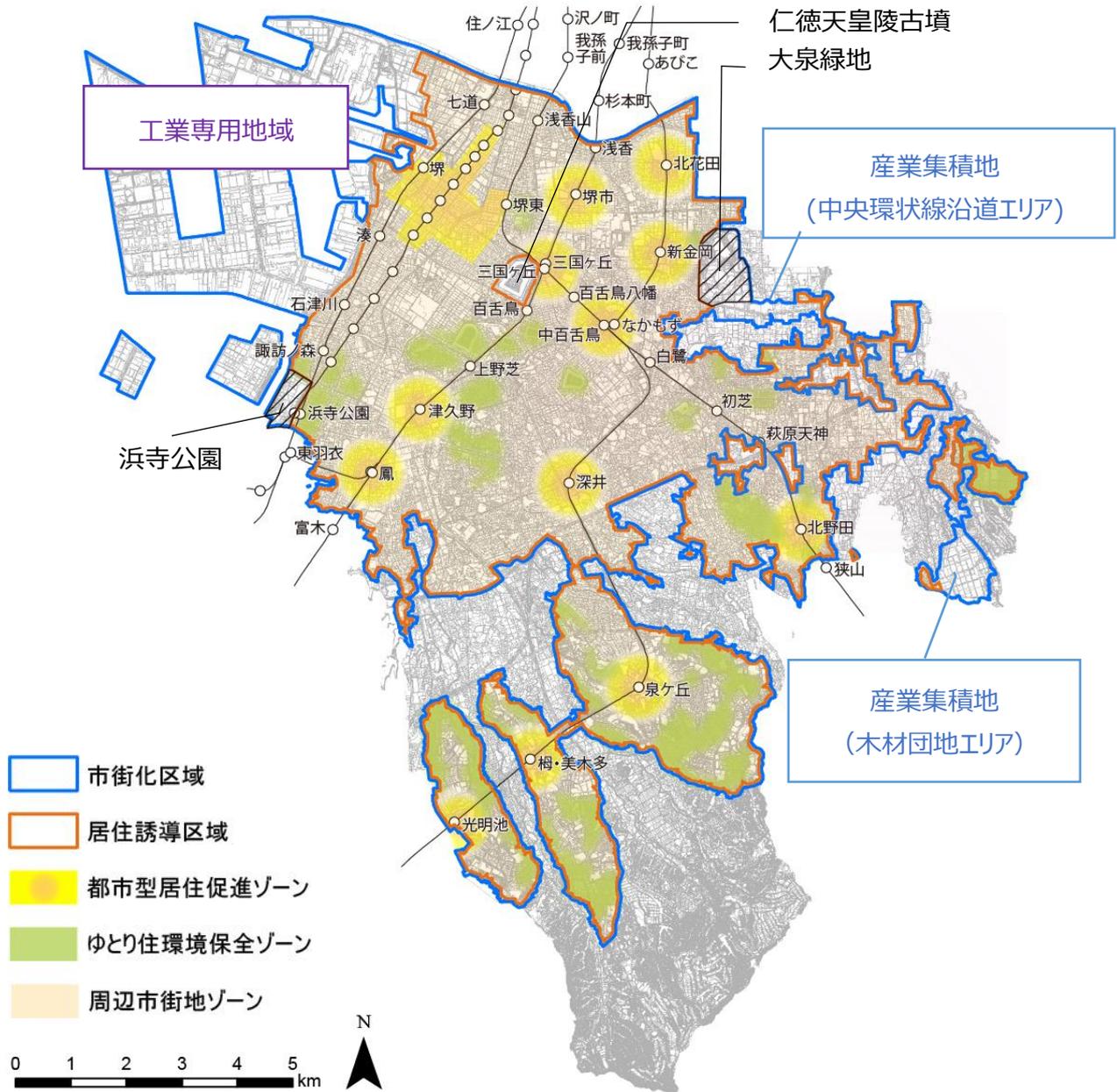
※新金岡地区地区計画（商業系複合地区）

また、一定のまとまりのある緑地等、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こととします。

	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

4.居住誘導区域

居住を誘導すべき区域と居住誘導区域に含まない区域を踏まえ、居住誘導区域を設定します。
 なお、区域区分の見直しの状況等を踏まえ、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行います。



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

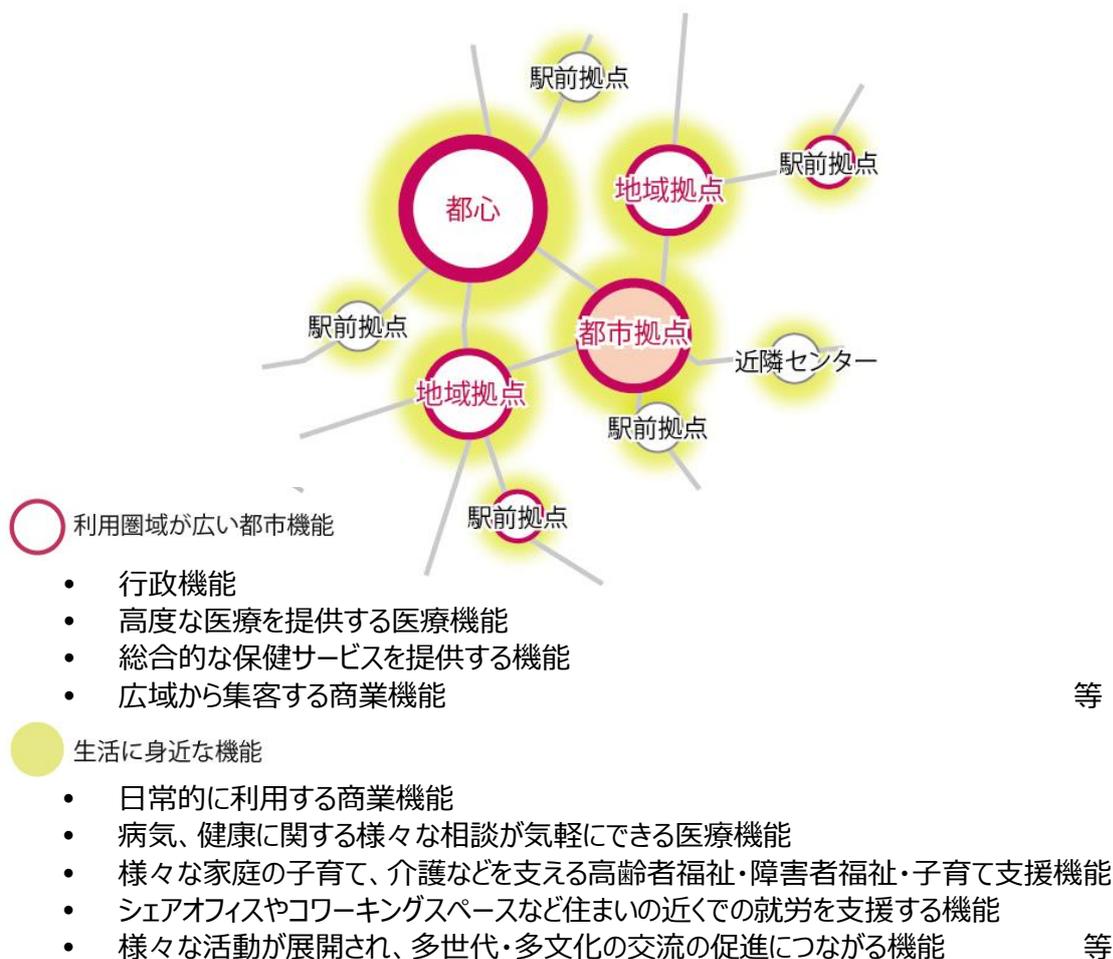
1. 都市機能の誘導に関する基本的な考え方

(1) 駅周辺等への都市機能の誘導

本市の駅周辺には、日常生活を支えている身近な施設から圏域が生活圈を越えた広範な地域に及ぶ施設まで、様々な利用圏域をもつ都市機能が集積されています。

生活に身近な施設には、医療・子育て・福祉・日々の買い物などの機能があり、日々の生活において、住まいの身近な場所に欠かすことができません。また、新型コロナウイルス感染拡大を契機として、多様な働き方・暮らし方を支える新たな機能の導入が求められています。それらの施設は、一定の生活圈が形成されている駅周辺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が望まれる施設といえます。

利用圏域が広い施設には、市役所、図書館等の公共施設のほか、高度医療を提供する病院、大規模小売店舗など様々な機能をもつ施設があり、個性や魅力を活かした拠点を形成するうえで核となる施設です。それらの施設は、本市の中心拠点である都心のほか、広域的な役割担う拠点や地域の中心的拠点である都市拠点、地域拠点を中心に誘導を図ることとします。



(2) 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では、拠点ごとの圏域による階層性を踏まえ、各拠点の特徴や都市機能の集積状況、必要とされる機能を意識してそれぞれの個性や魅力を活かした拠点を形成することとしています。

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以下に整理します。

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、ウォークア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いません。

(3) 拠点周辺の都市機能の現在の充足状況

誘導施設として想定される機能の拠点周辺における立地状況は、以下のとおりです。

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、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ます。

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 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

以上の考え方や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します。

2.誘導施設及び都市機能誘導区域の設定方針

(1) 誘導施設設定及び都市機能誘導区域設定の考え方

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能誘導区域ごとにその区域の特性等に応じて誘導すべき施設を位置づけたものです。

都市計画運用指針（第12版 国土交通省）では、誘導施設の設定について以下の考え方が示されています。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

資料：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定するものであり、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市計画運用指針（第12版 国土交通省）では、都市機能誘導区域設定の考え方について以下が示されています。

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充足している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

資料：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

また、本計画における都市機能の誘導とは以下のことを指します。

- ・現在立地している施設を維持する→将来的な転出を抑制
- ・現在立地している施設と同じ機能を持つ施設を増やす→施設の転出を抑制しつつ機能強化
- ・現在立地していない新たな機能を持つ施設の立地誘導→区域への移転・集約、新たな機能導入

(2) 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、主に利用圏域が広い都市機能を備えた施設について、拠点周辺での維持・充実を図るため誘導施設として設定します。

＜利用圏域が広い都市機能＞	
医療	高度な医療を提供する病院
子育て支援	保健センター
商業	商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）
歴史・文化・交流	ホール、図書館等の文化施設
行政	市役所・区役所
産業	ホール機能やインキュベーション機能を備えた産業支援施設

②「立地適性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「立地適性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」に分類し位置づけを行います。

また、生活に身近な施設や、立地適性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ことから「立地が望ましい施設」として位置づけます。

	機能	施設		
立地適性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）	医療法第4条の2に規定する特定機能病院	
		○医療施設（三次救急医療機関）	大阪府保健医療計画における三次救急医療機関	
	子育て支援	○子育て支援施設（保健センター）	堺市保健所及び保健センター条例第3条第1項に規定する施設	
	歴史・文化・交流	○文化施設（芸術文化ホール）	堺市民芸術文化ホール条例第1条に規定するホール	
		○文化施設（文化会館）	堺市立文化会館条例第1条に規定する文化会館 堺市教育文化センター条例第4条第1項第1号に規定する施設	
		○文化施設（図書館）	図書館法第2条第1項に規定する図書館（分館を除く）	
	行政	○行政施設（市役所）	堺市の市役所庁舎	
		○行政施設（区役所）	堺市の区役所庁舎	
産業	○産業支援施設（ホール機能を備えたもの）	産業支援機関でありホール機能(客席数800席以上)を備えたもの		
	○産業支援施設（インキュベーション施設）	新事業創出促進法に基づく新事業創出支援施設		
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		

(3) 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

都市計画マスタープランにおいて、都市機能の集積を図る方向性を示している都心、都市拠点、地域拠点において、都市機能誘導区域を設定します。また、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します。

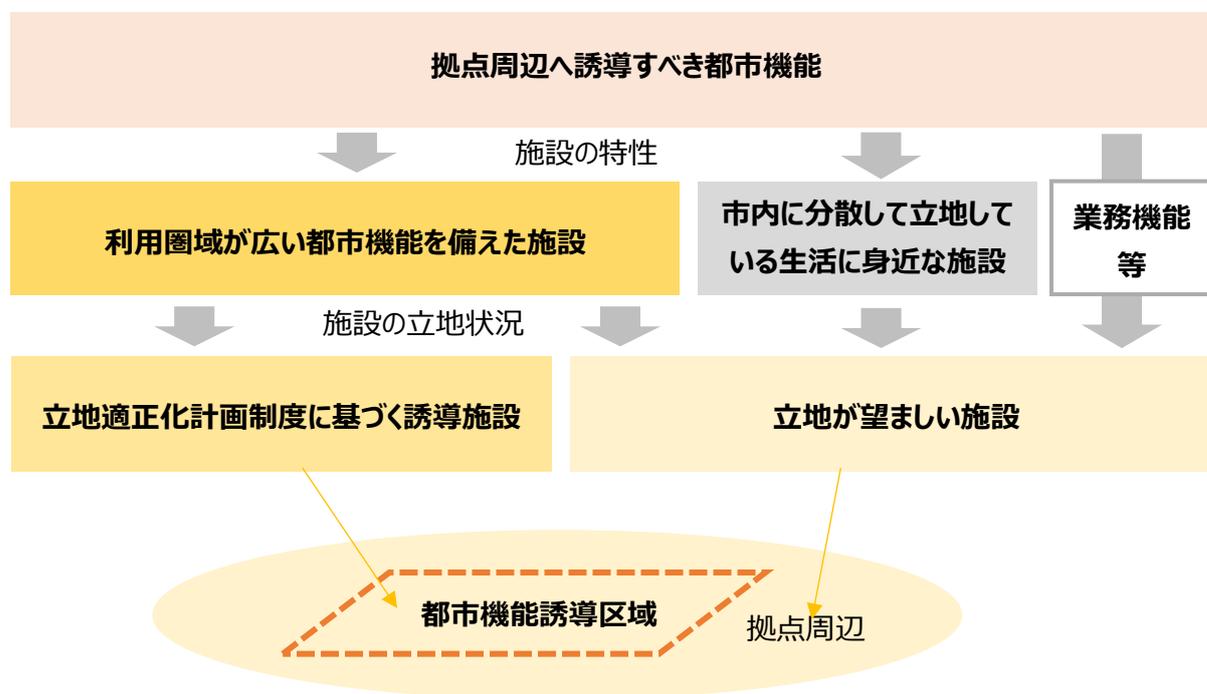
なお、臨海都市拠点は、用途地域が工業専用地域であり、居住誘導区域外のため、都市機能誘導区域の設定は行いません。

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や区役所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します。

また、「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します。

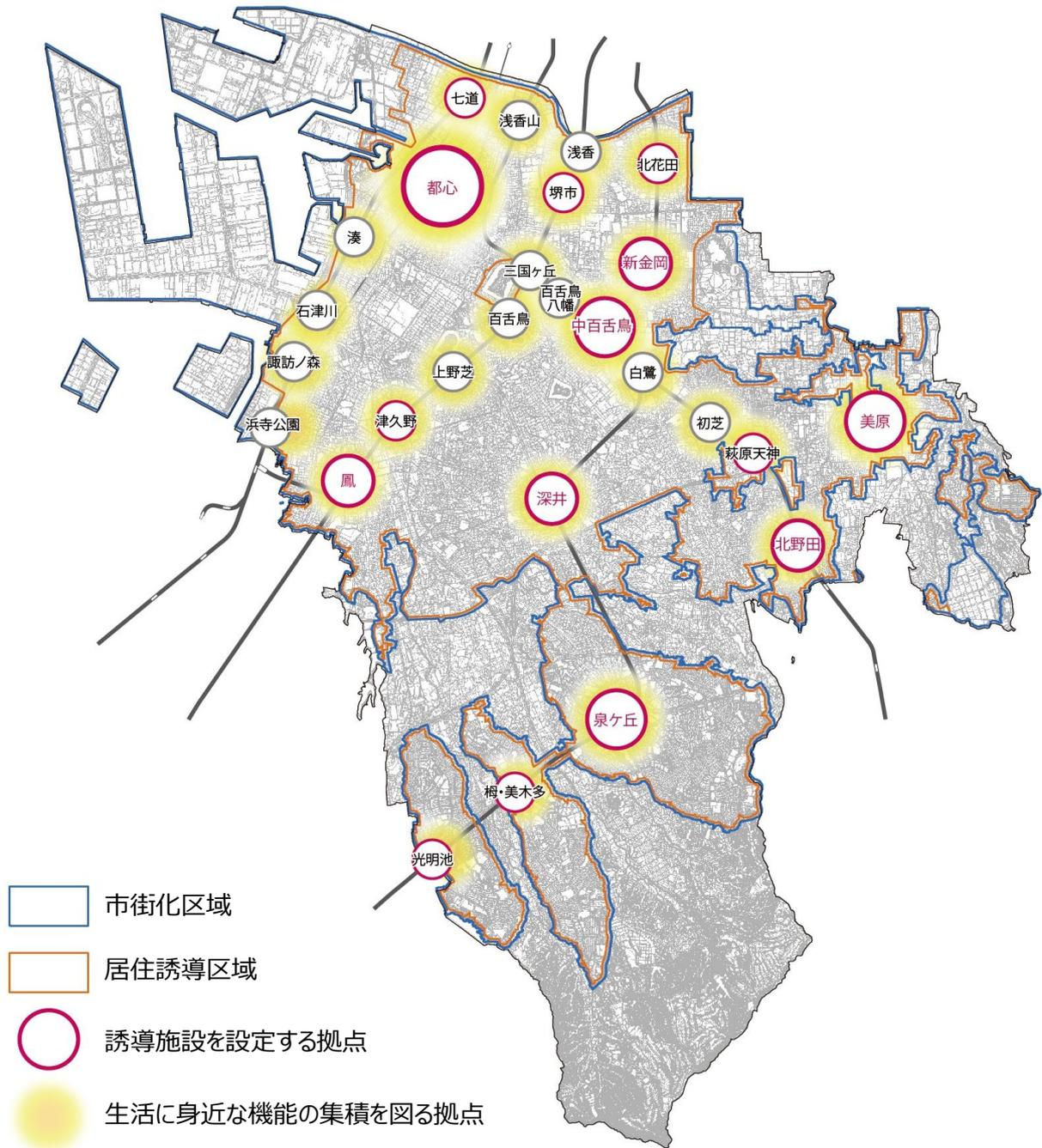
都心については、都市機能の集積状況を踏まえて、商業地域に都市機能誘導区域を設定します。また、都市計画マスタープランに示された都心の範囲を「立地が望ましい施設」を位置づける区域に設定します。



なお、都市計画マスタープランの見直しや、用途地域等の見直しがある場合は、必要に応じて誘導施設や都市機能誘導区域の見直しを行います。

3.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て、都市機能の集積を図る拠点を以下のとおり設定します。また、誘導施設を設定する拠点は次頁「4. 誘導施設及び都市機能誘導区域」に示します。



都市機能を集積する拠点

4.誘導施設及び都市機能誘導区域

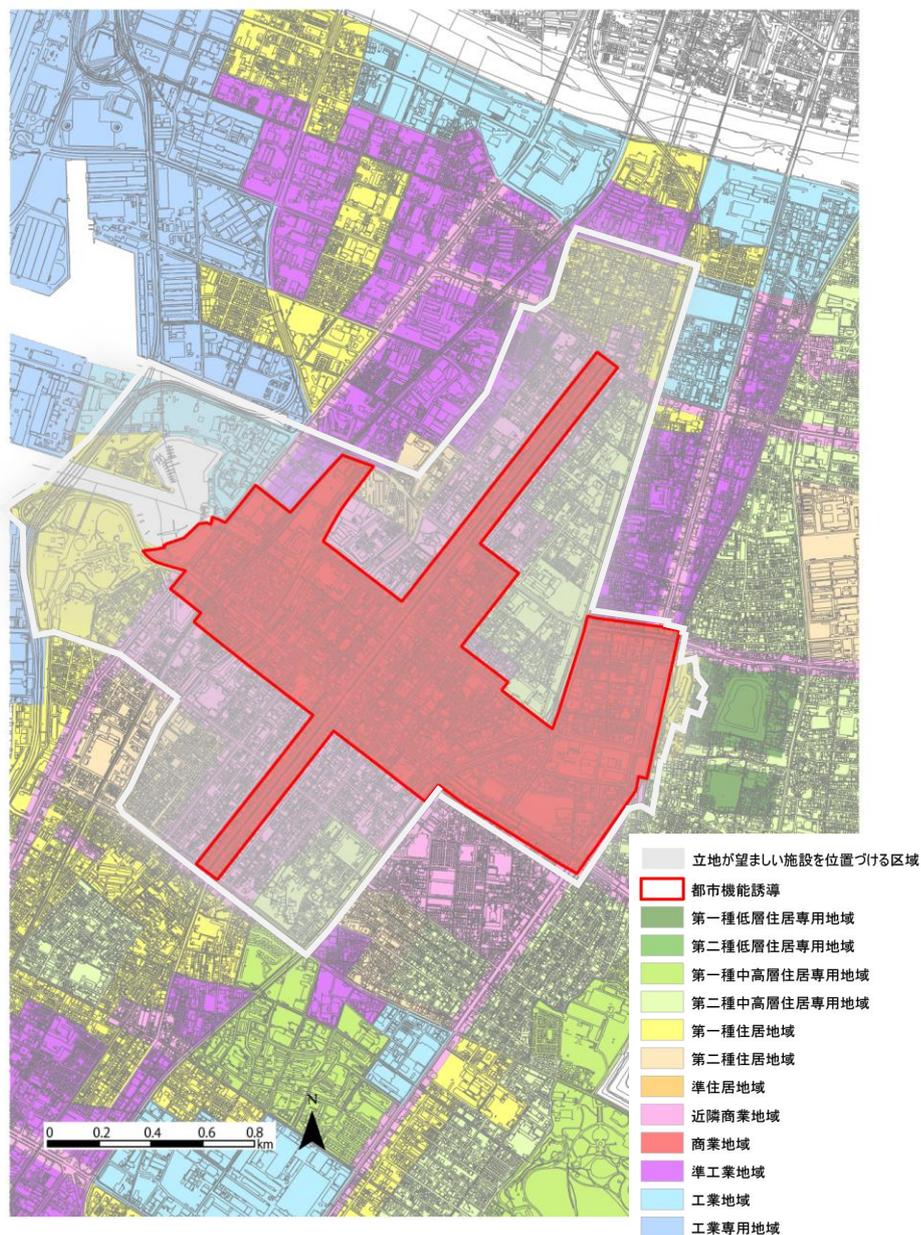
(1) 都心

<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下図の範囲とする。



(2) 都市拠点

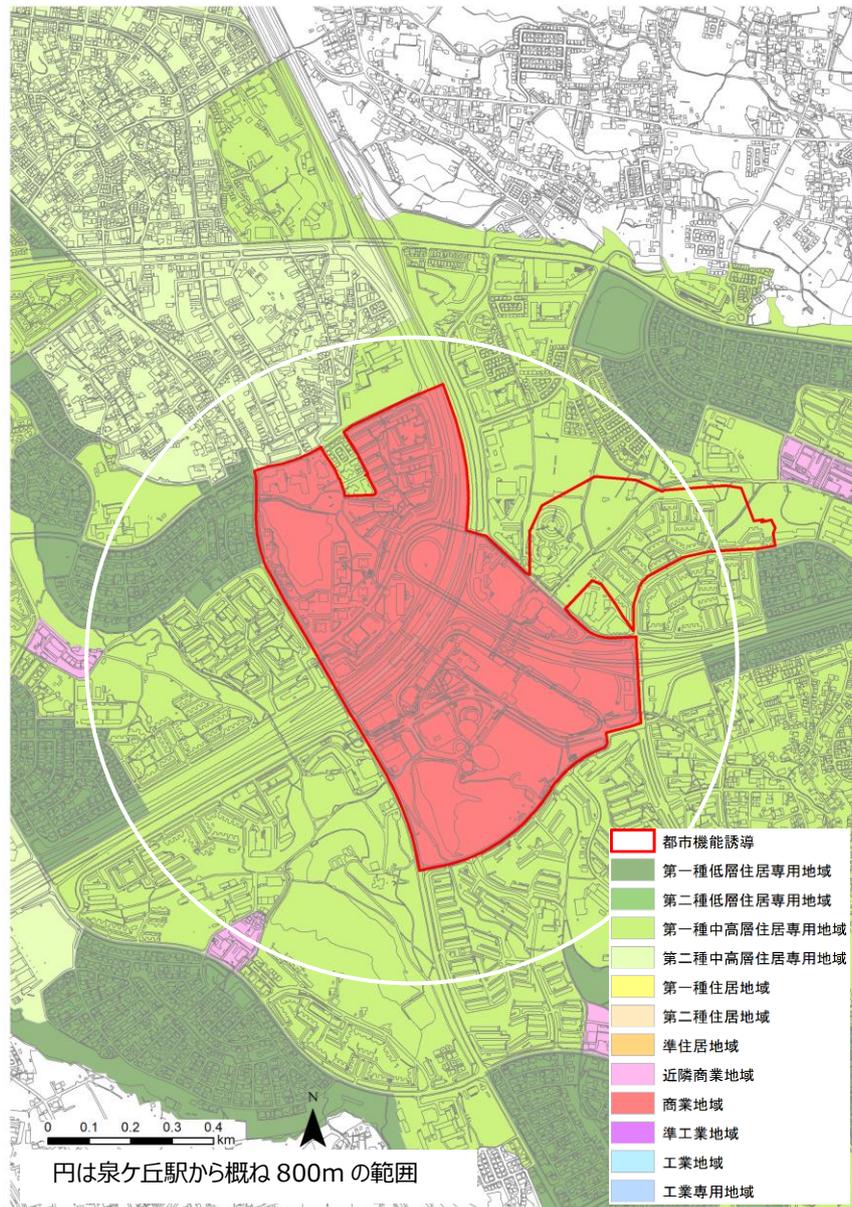
① 泉ヶ丘

<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）を含む下図の範囲とする。



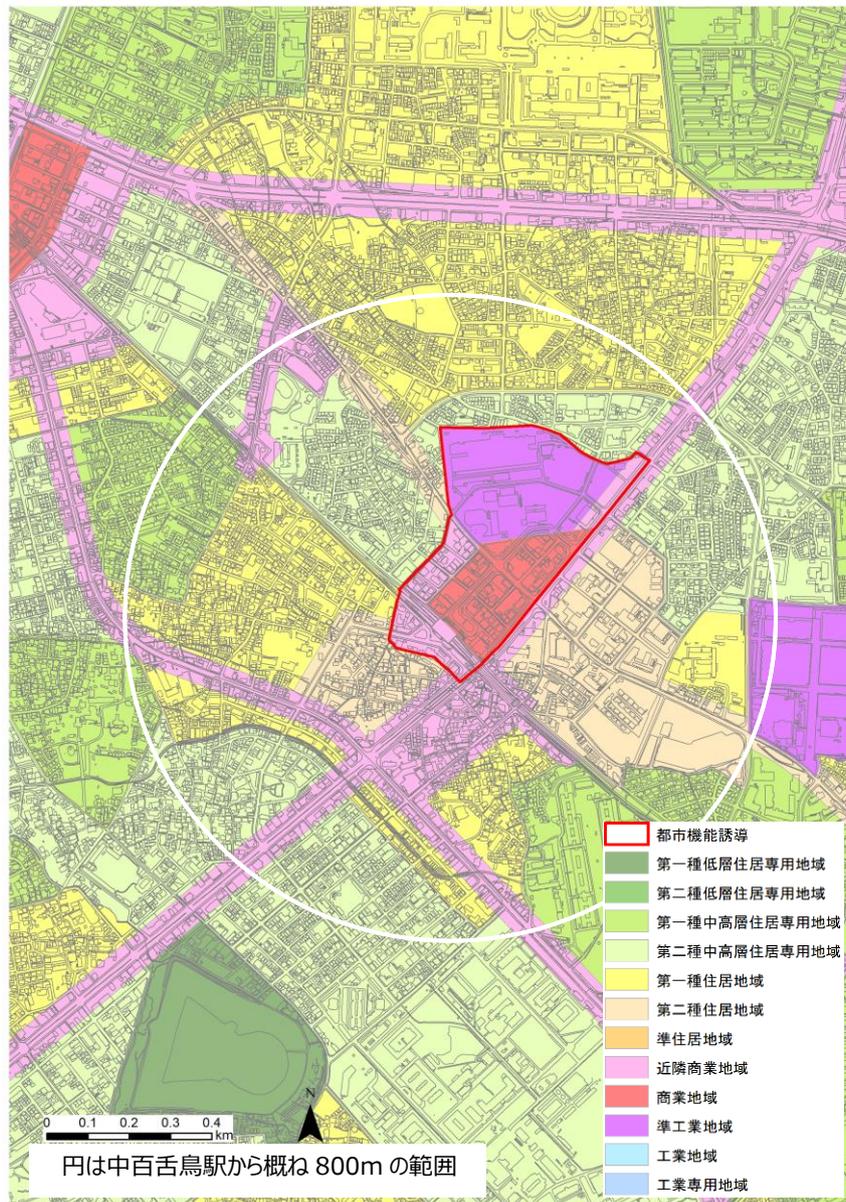
②中百舌鳥

<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下図の範囲とする。



③美原

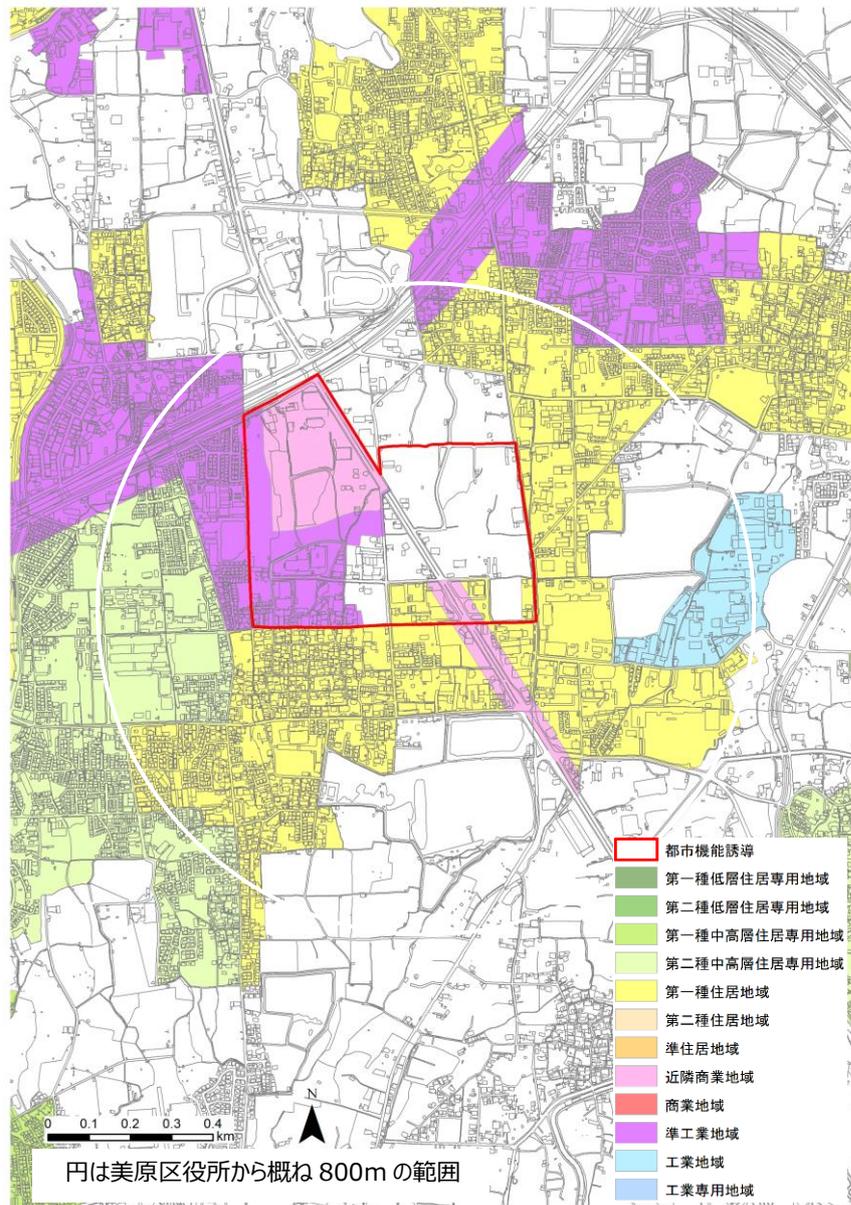
<誘導施設>

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下図の範囲とする。

※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めた範囲で設定しています。



(3) 地域拠点

① 深井

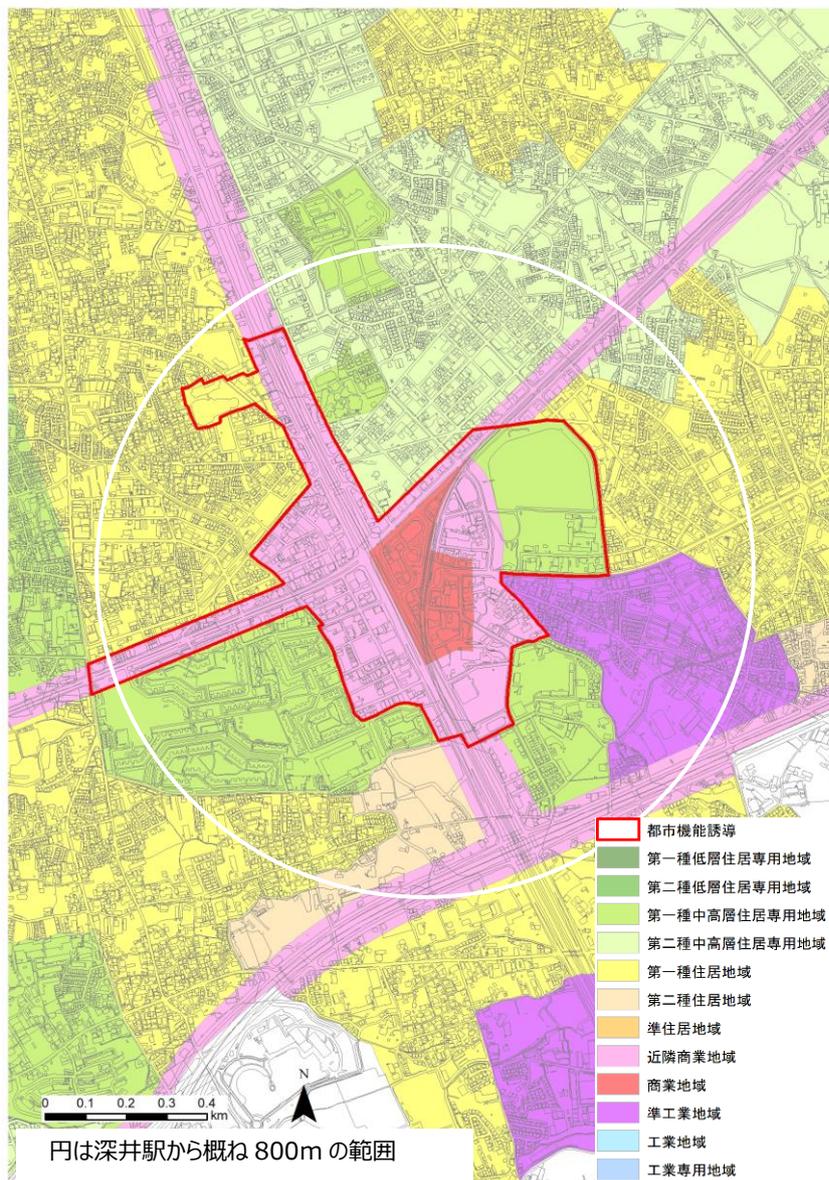
<誘導施設>

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下図の範囲とする。

※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範囲で検討しています。



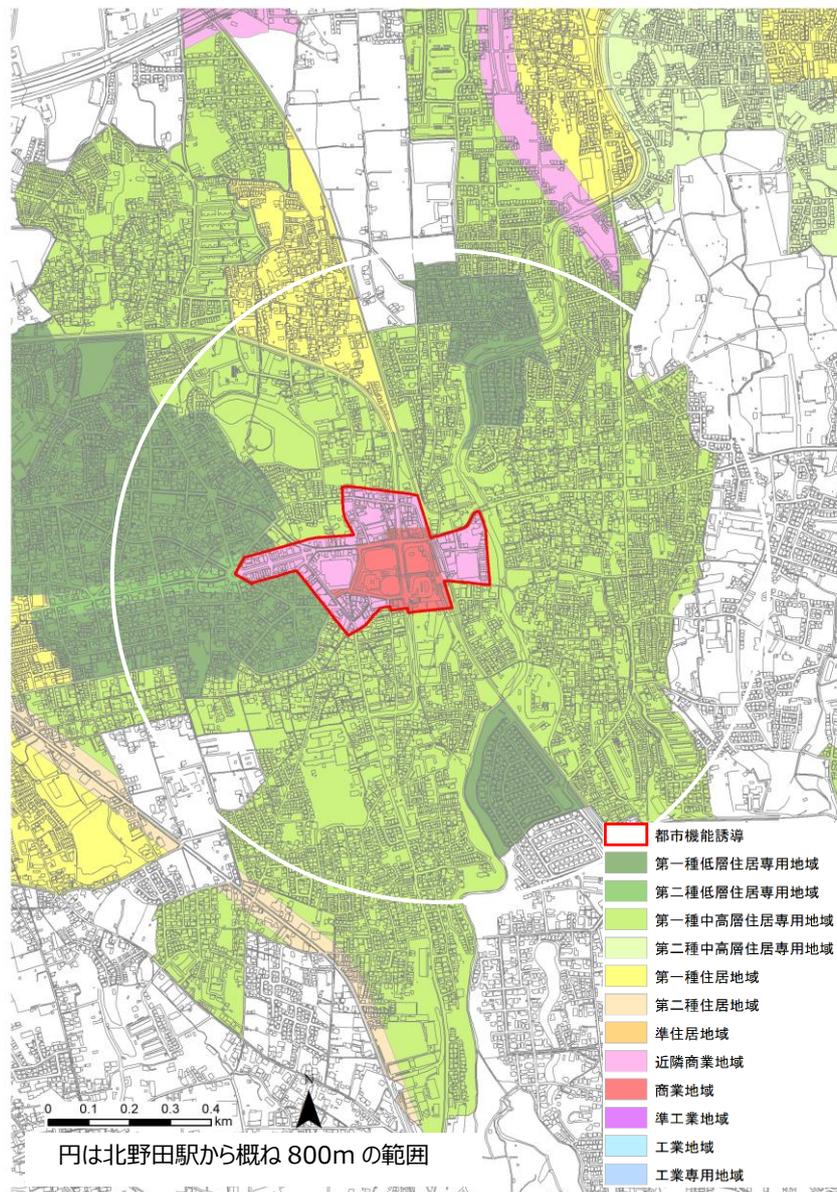
②北野田

<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下図の範囲とする。



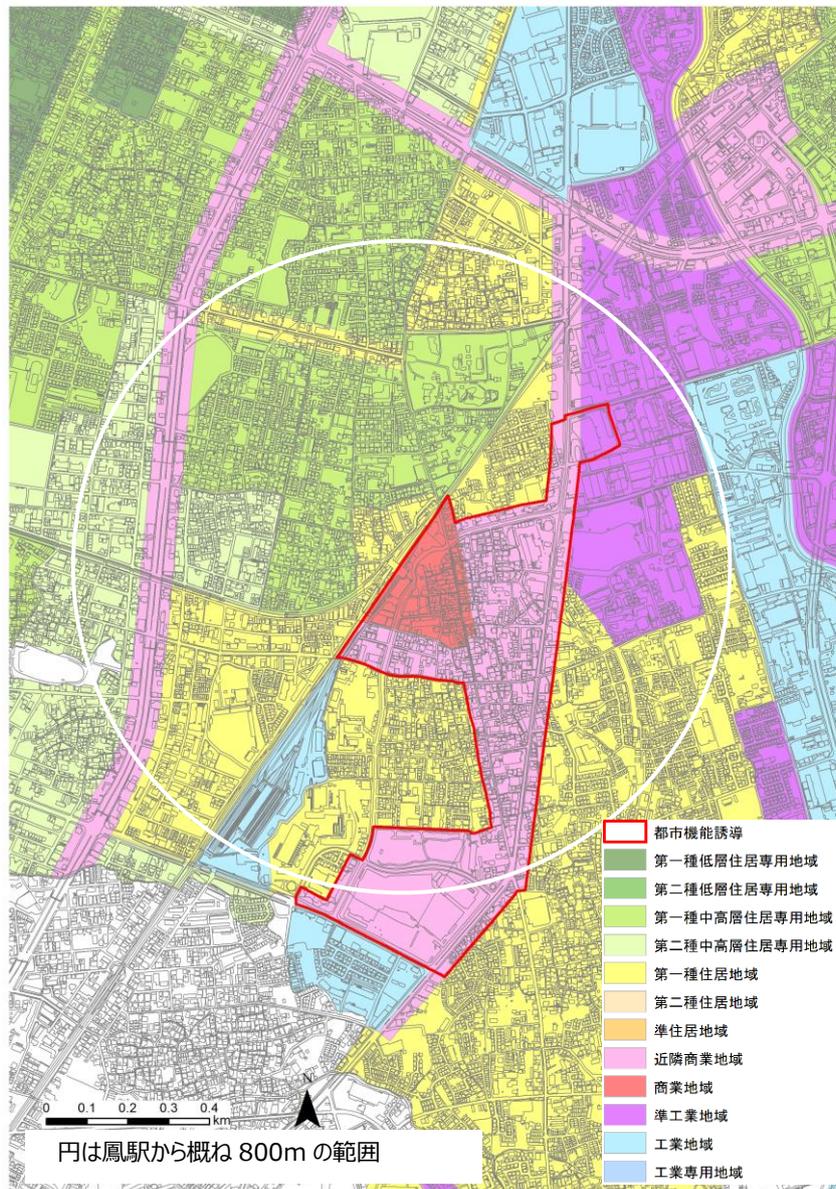
③鳳

<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下図の範囲とする。



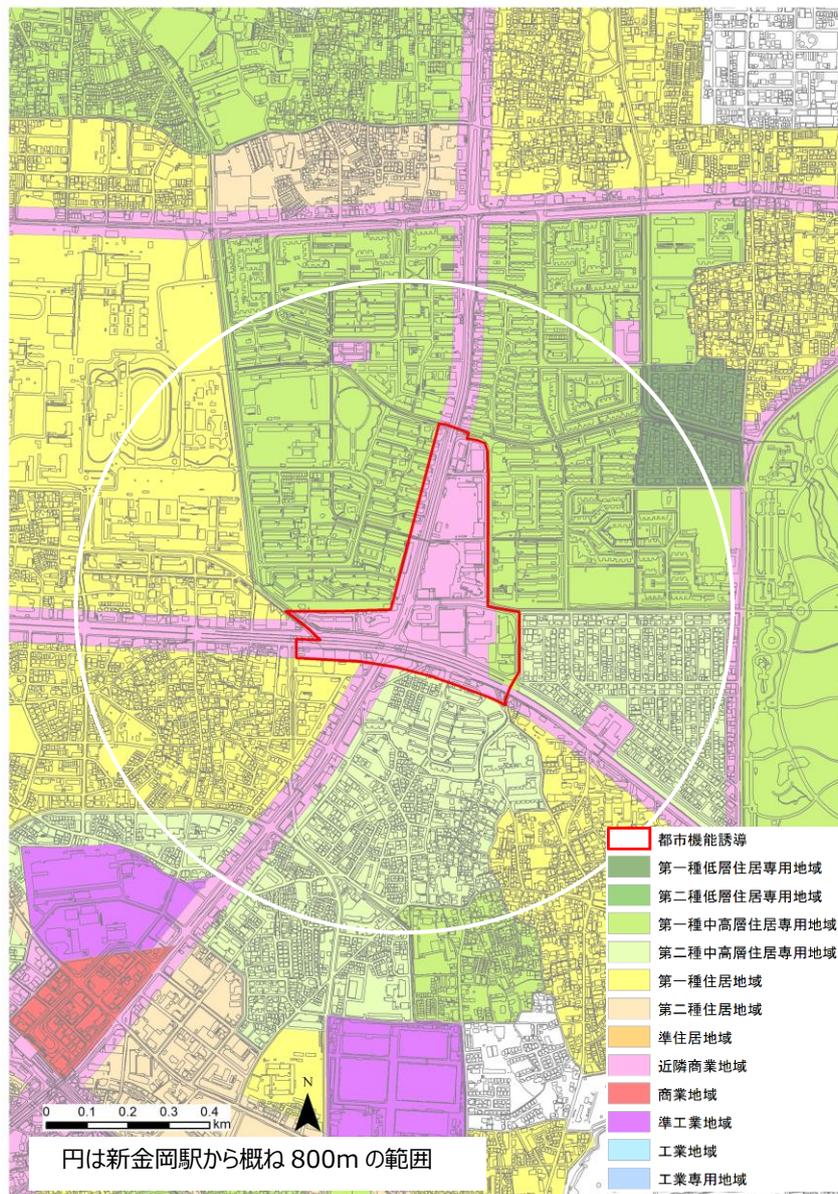
④新金岡

<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下図の範囲とする。



(4) 駅前拠点

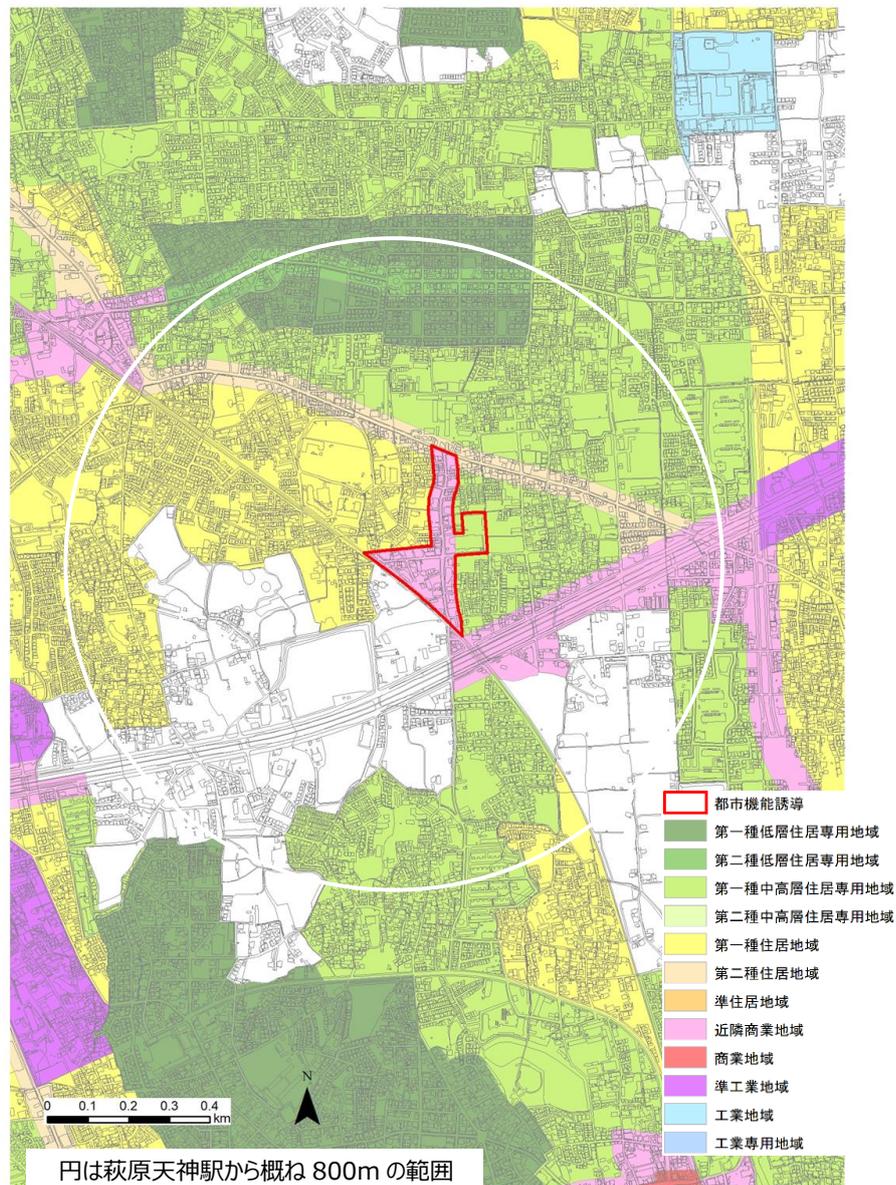
①萩原天神

<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及び東区役所を含む下図の範囲とする。



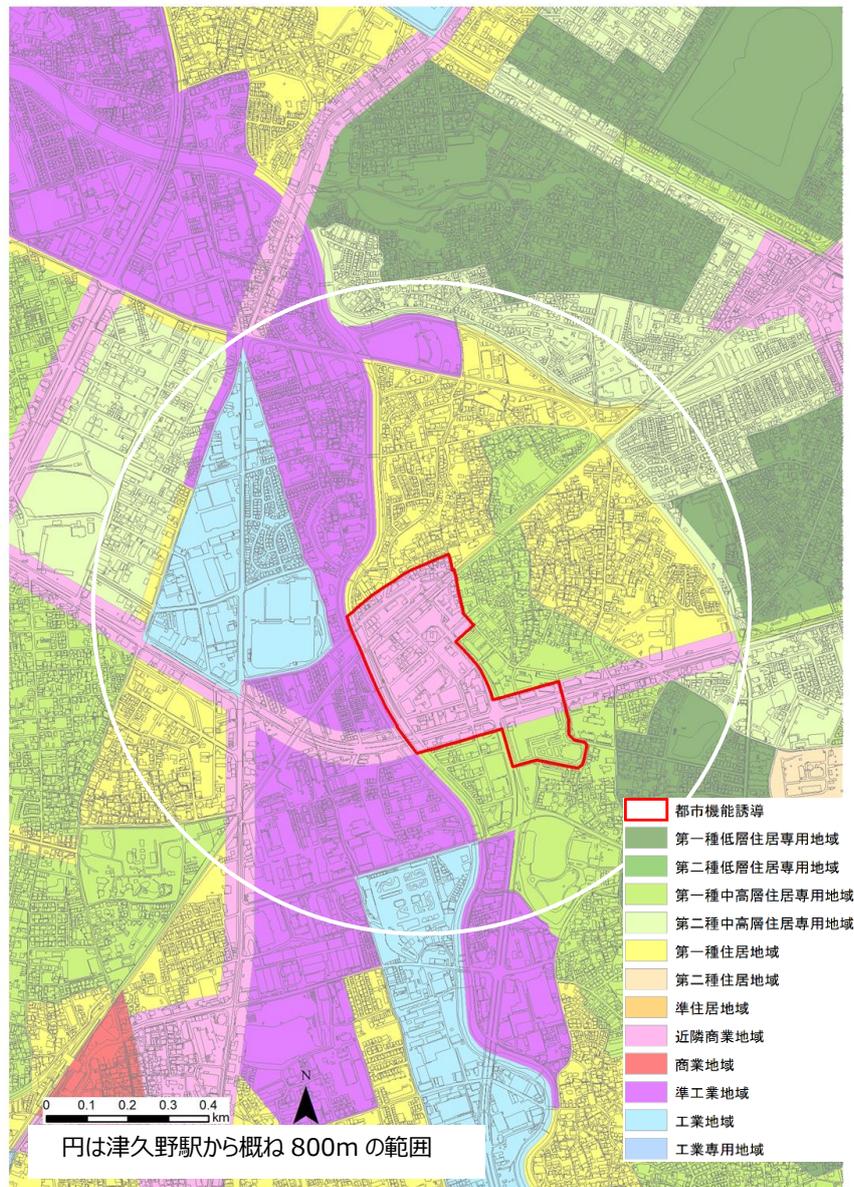
②津久野

<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下図の範囲とする。



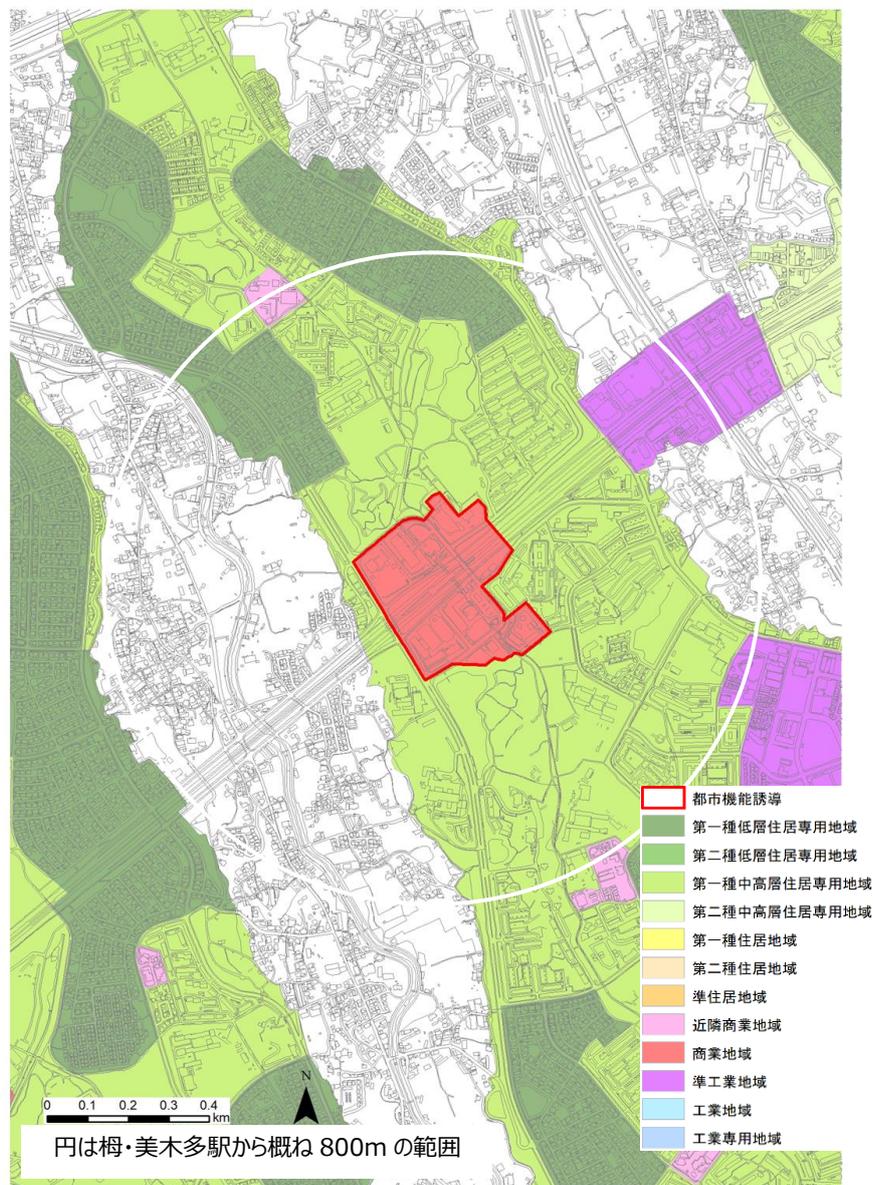
③ 柵・美木多

<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>

柵・美木多駅周辺の商業地域の下図の範囲とする。



④七道

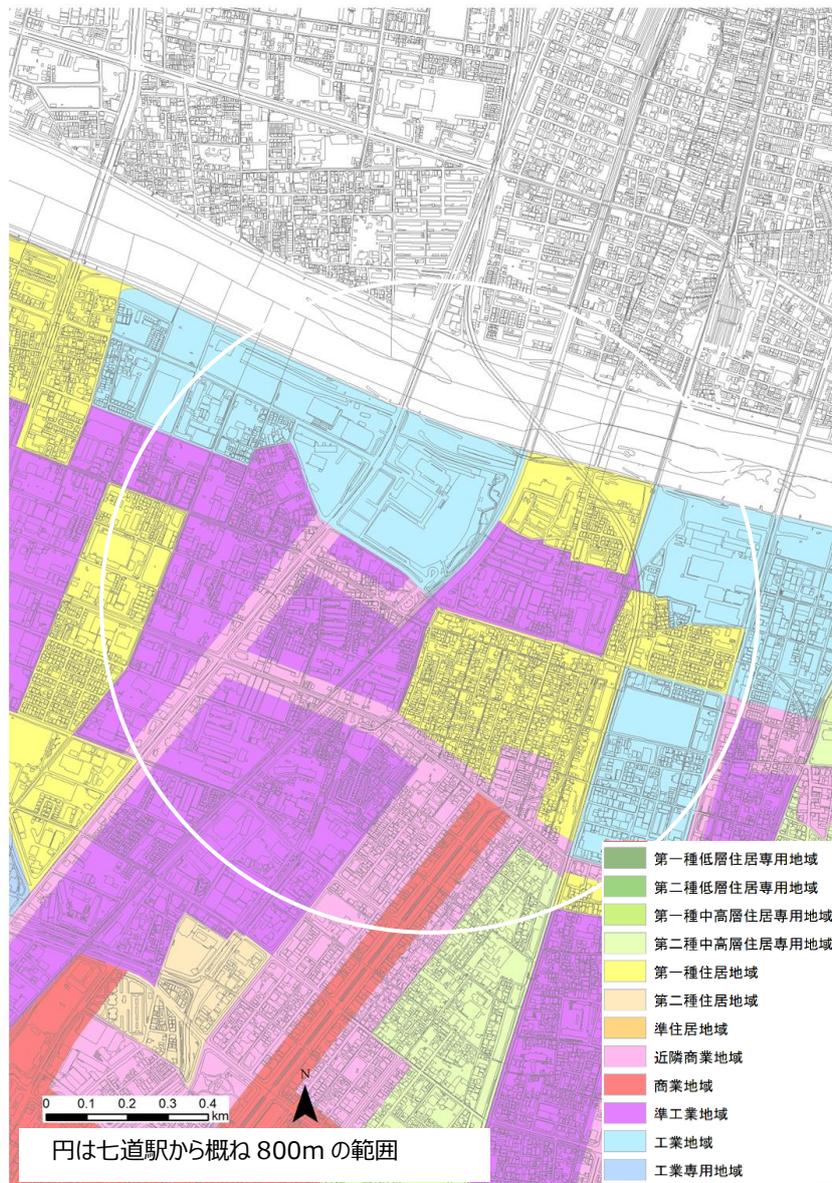
<誘導施設>

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。



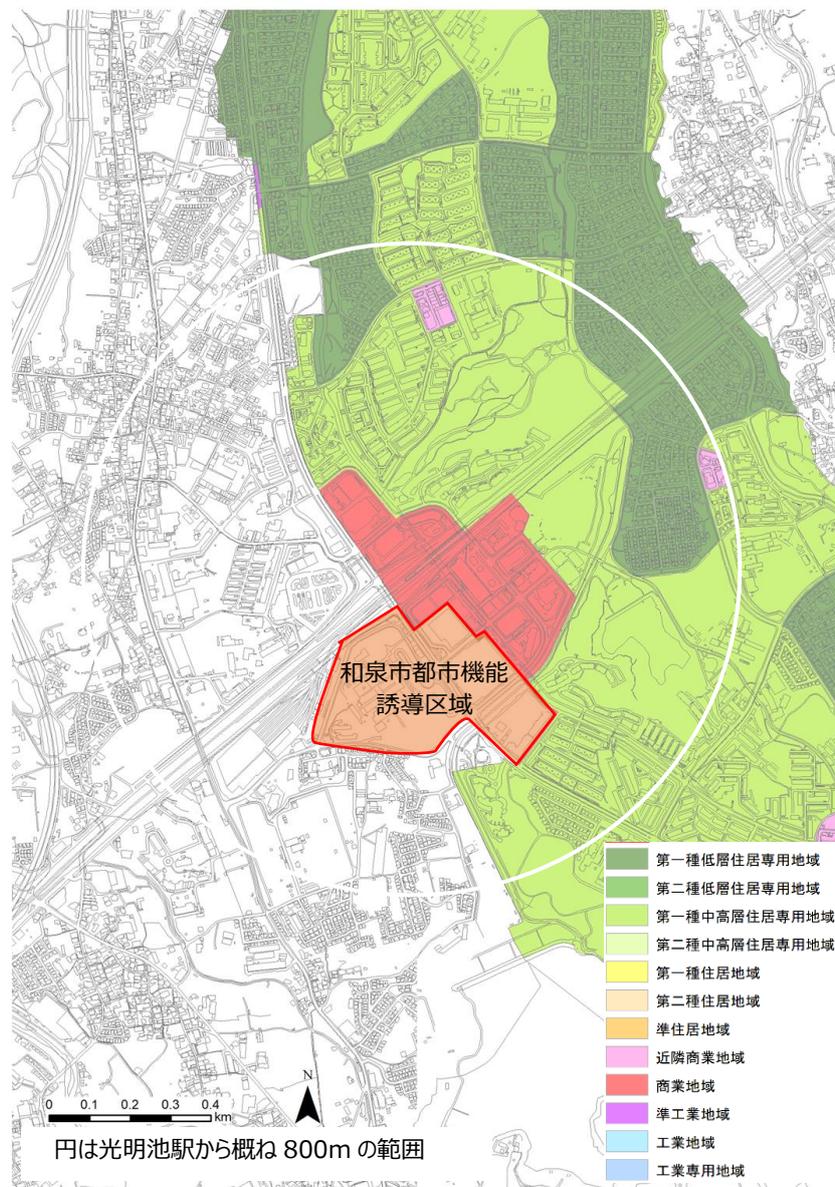
⑤光明池

<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（施設の床面積の合計が1万㎡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。



⑥堺市

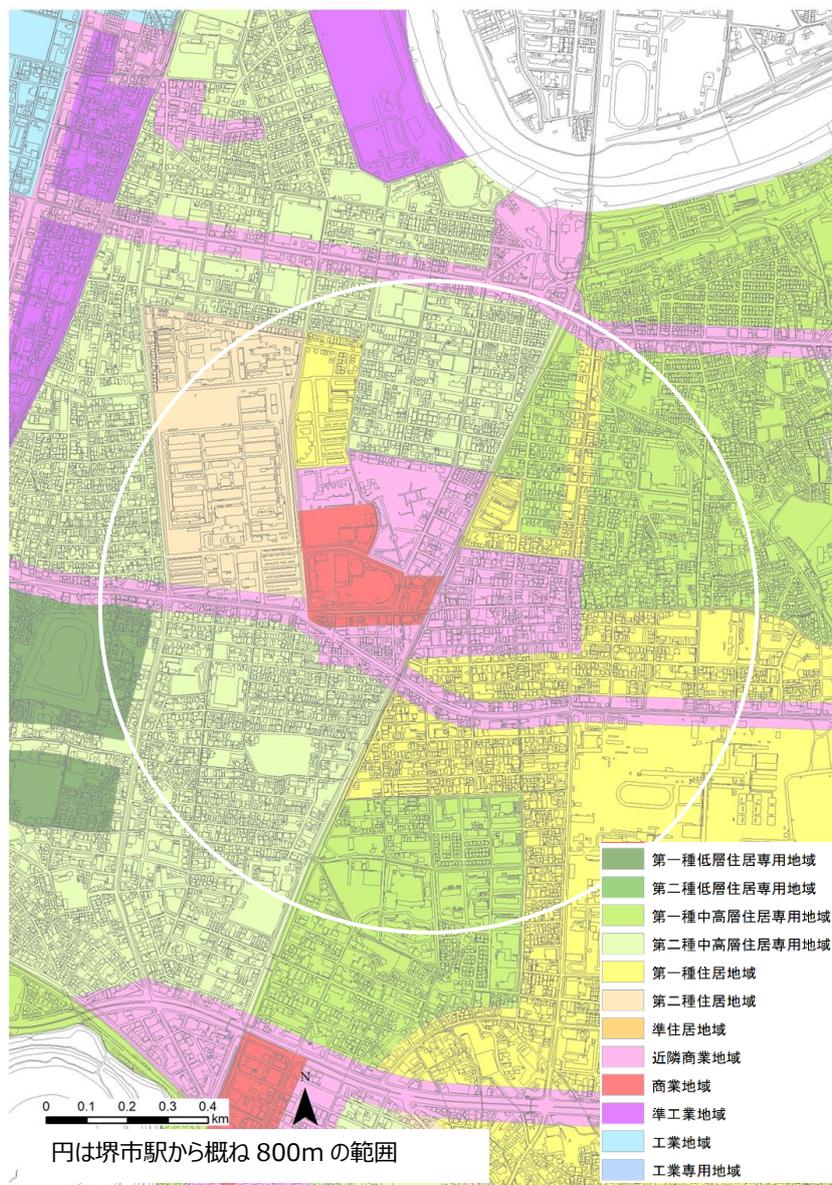
<誘導施設>

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。



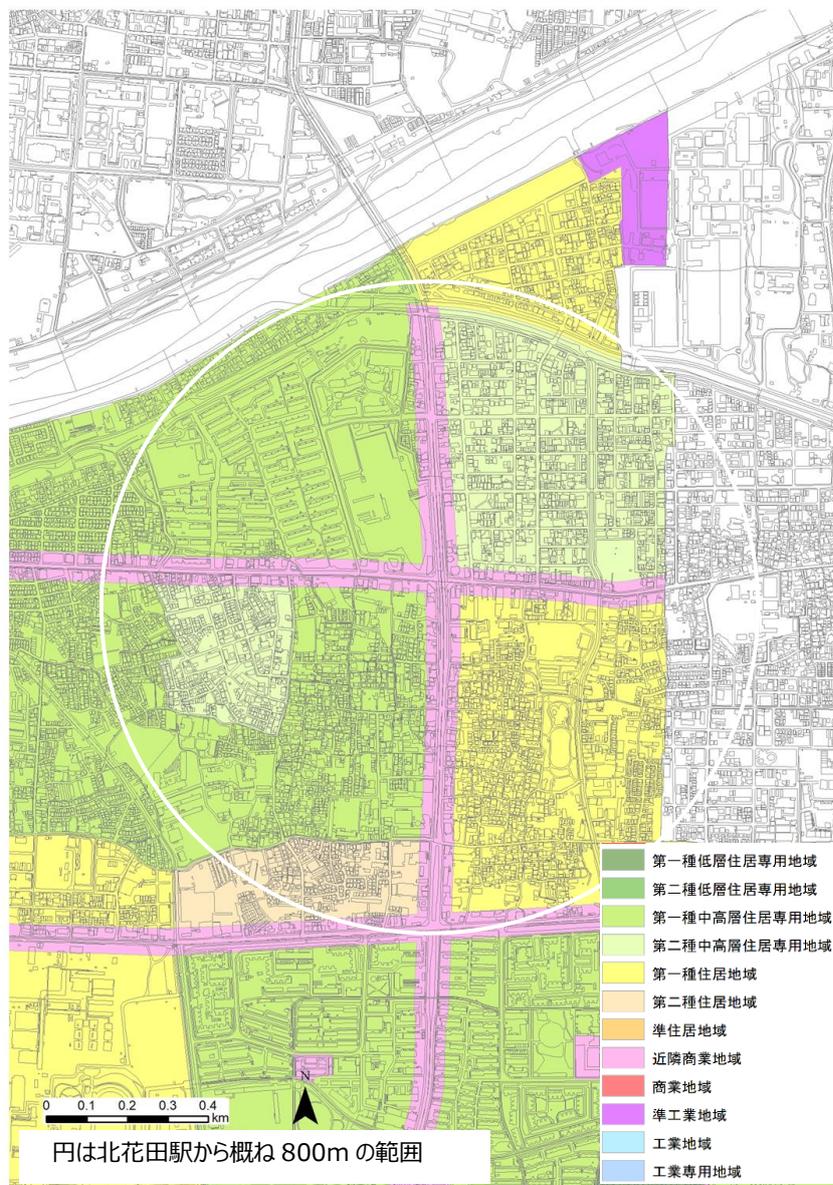
⑦北花田

<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。



第6章 防災指針

1. 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です。

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ます。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ます。

2. 対象とする災害

対象とする災害は以下とします。

水災害（土砂災害、洪水、内水、高潮、津波）、地震

<水災害>

各種法令等により災害リスクのある区域の指定や危険箇所等が示されており、それらの区域等をもとに災害リスクの高い地域と課題を整理します。

凡例 ○：該当あり -：該当なし

災害	区域指定等	根拠法	堺市内	本市の市街化区域内	本市の居住誘導区域内
土砂災害	土砂災害特別警戒区域／土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	○	○	-
	土砂災害危険箇所	-	○	○	○
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	-	-	-
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	○	-	-
	災害危険区域	建築基準法	○	-	-
洪水	洪水浸水想定区域	水防法	○	○	○
内水	内水浸水想定区域	-	○	○	○
高潮	高潮浸水想定区域	水防法	○	○	○
津波	津波災害警戒区域／津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	-	-	-
	津波浸水想定区域		○	○	○

<地震>

上町断層帯地震、南海トラフ巨大地震における震度分布や液状化分布を公表しています。また、大地震等が発生した場合に被害が生ずる可能性のある大規模盛土は全国に数多く存在すると推定されるため、本市では大規模盛土造成地における変動予測調査等を行っています。

3.災害リスクの整理

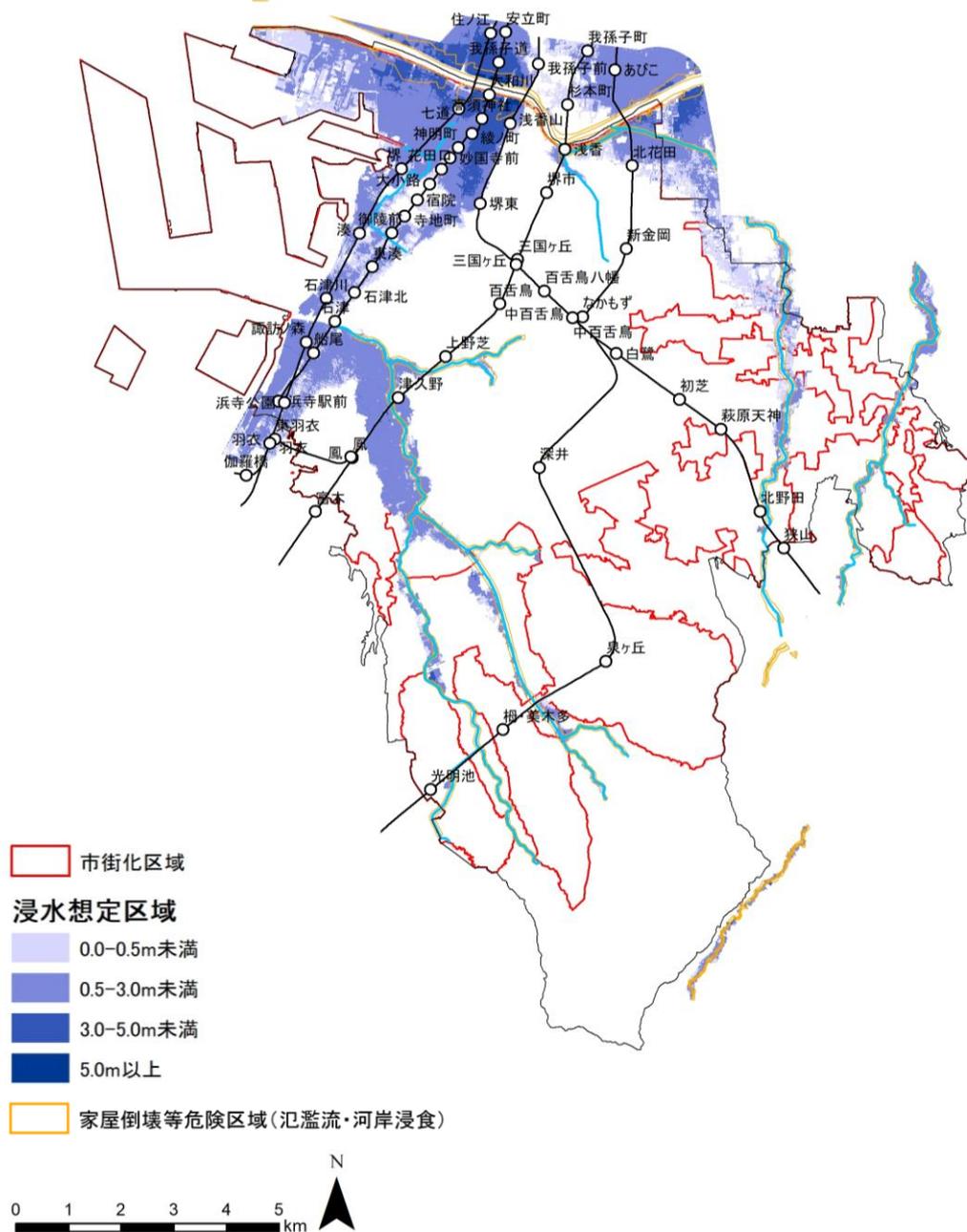
防災上の課題を抽出するため、災害リスク情報を整理し状況を把握します。

災害	整理項目
土砂災害	土砂災害特別警戒区域／土砂災害警戒区域／土砂災害危険箇所／災害危険区域
洪水	洪水浸水想定区域（1/200年想定）
	洪水浸水想定区域（想定最大規模、家屋倒壊等氾濫想定区域）
	洪水浸水継続時間
内水	内水浸水想定区域(既往最大)
高潮	高潮浸水想定区域
	高潮浸水継続時間
津波	津波浸水想定区域
地震	震度分布図／液状化分布図
	大規模盛土造成地の分布

災害リスク情報の整理項目

(2) 洪水

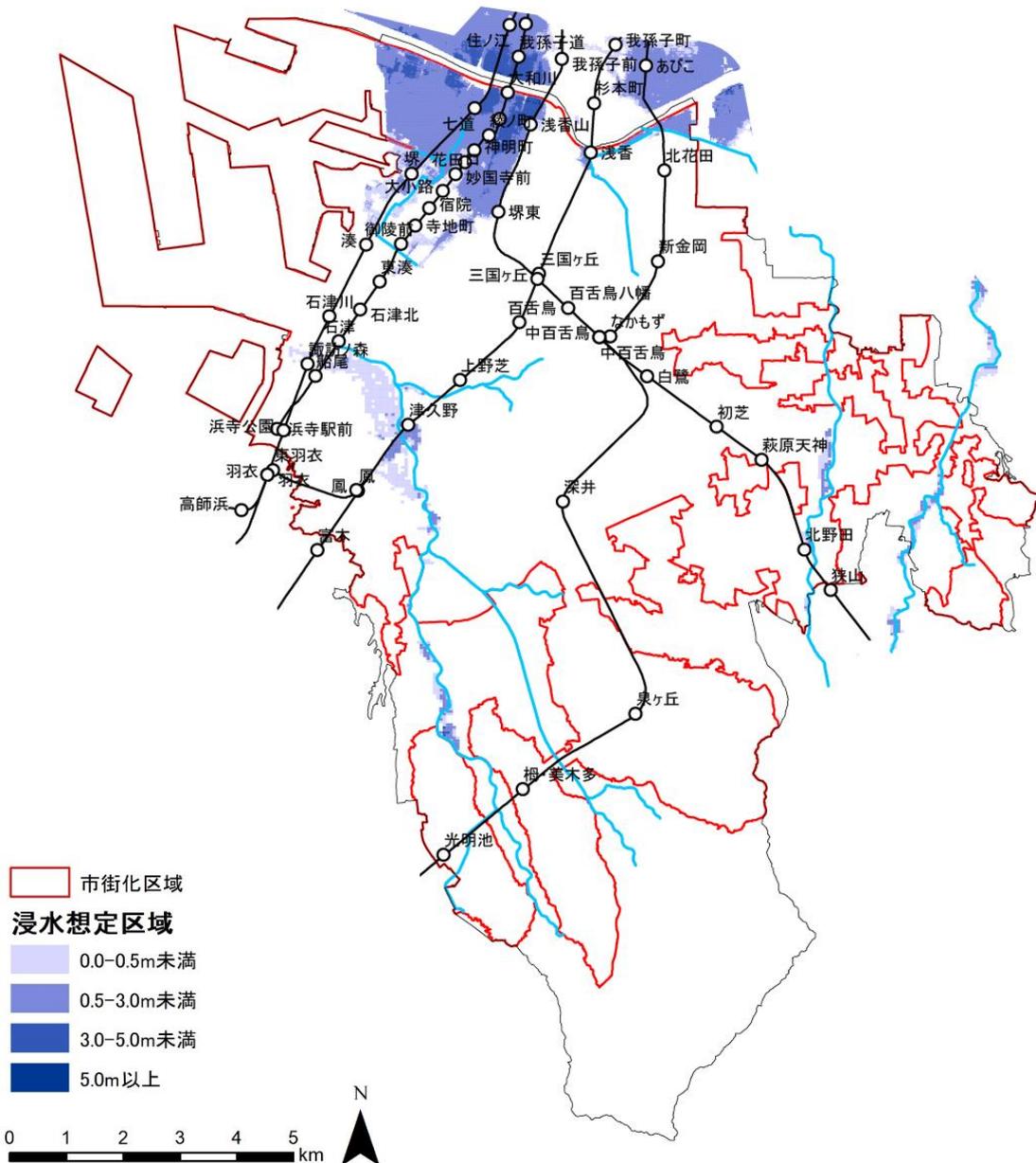
・想定最大規模の降雨により浸水が想定される区域は大和川、西除川、東除川及び石津川水系の沿川や沿岸部において広範囲にわたり、想定される浸水の深さが 3.0m以上の区域が大和川沿川から堺東駅周辺まで広がっています。



洪水浸水想定区域（想定最大規模）

※下記の降雨量が降った場合を想定した洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を記載
 大和川（平成 28 年 5 月公表 国土交通省大和川河川事務所）：12 時間総雨量 316mm
 西除川・東除川（令和元年 11 月公表 大阪府）：24 時間総雨量 904.1mm、1 時間最大雨量 102.5mm
 石津川（令和 2 年 11 月公表 大阪府）：24 時間総雨量 931.4mm、1 時間最大雨量 103.7mm
 凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

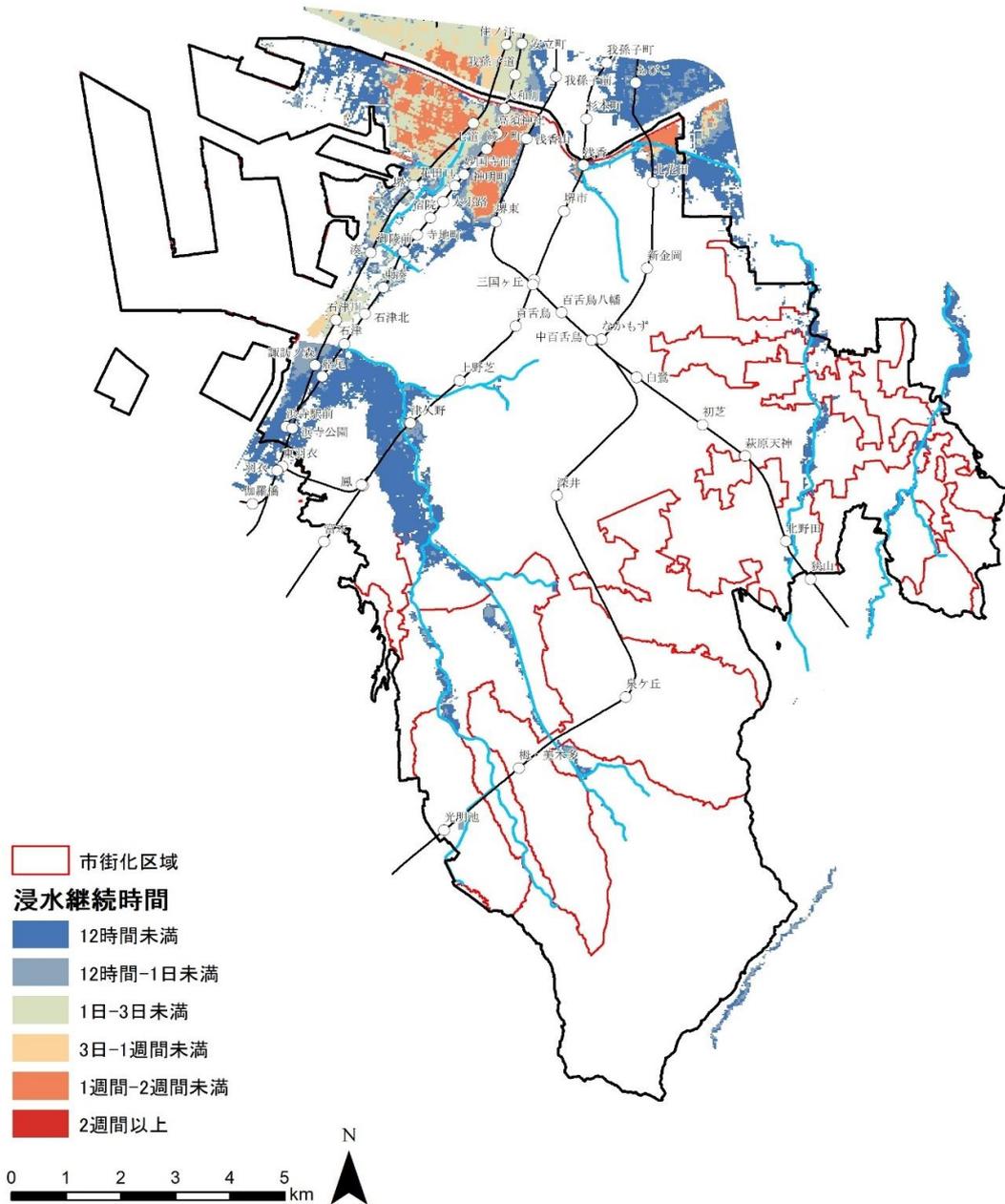
- ・200年に一度の大雨が降った場合、下図のとおり大和川、西除川、東除川及び石津川水系に浸水想定区域が広がっています。
- ・大和川においては沿川で浸水の深さが0.5m以上の区域が広がっており、堺区の一部で3.0m以上の浸水が想定されています。



洪水浸水想定区域（1/200年想定）

※下記の降雨量が降った場合を想定した洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を記載
 大和川（平成28年5月公表 国土交通省河川事務所）：12時間総雨量164mm
 西除川・東除川（平成24年8月公表 大阪府）：24時間総雨量256.7mm、1時間最大雨量83mm
 石津川（平成24年6月公表 大阪府）：24時間総雨量271.1mm、1時間最大雨量75.7mm
 凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

- ・想定最大規模の降雨による洪水において、避難が困難となる浸水深を上回る時間の目安となる浸水継続時間が下図のとおり想定されています。
- ・大和川で想定される洪水においては、浸水継続時間が3日以上と予測される区域が面的に広がっています。特に沿川から堺東駅周辺にかけての区域で1週間以上となるなど浸水が長期化する予測となっています。

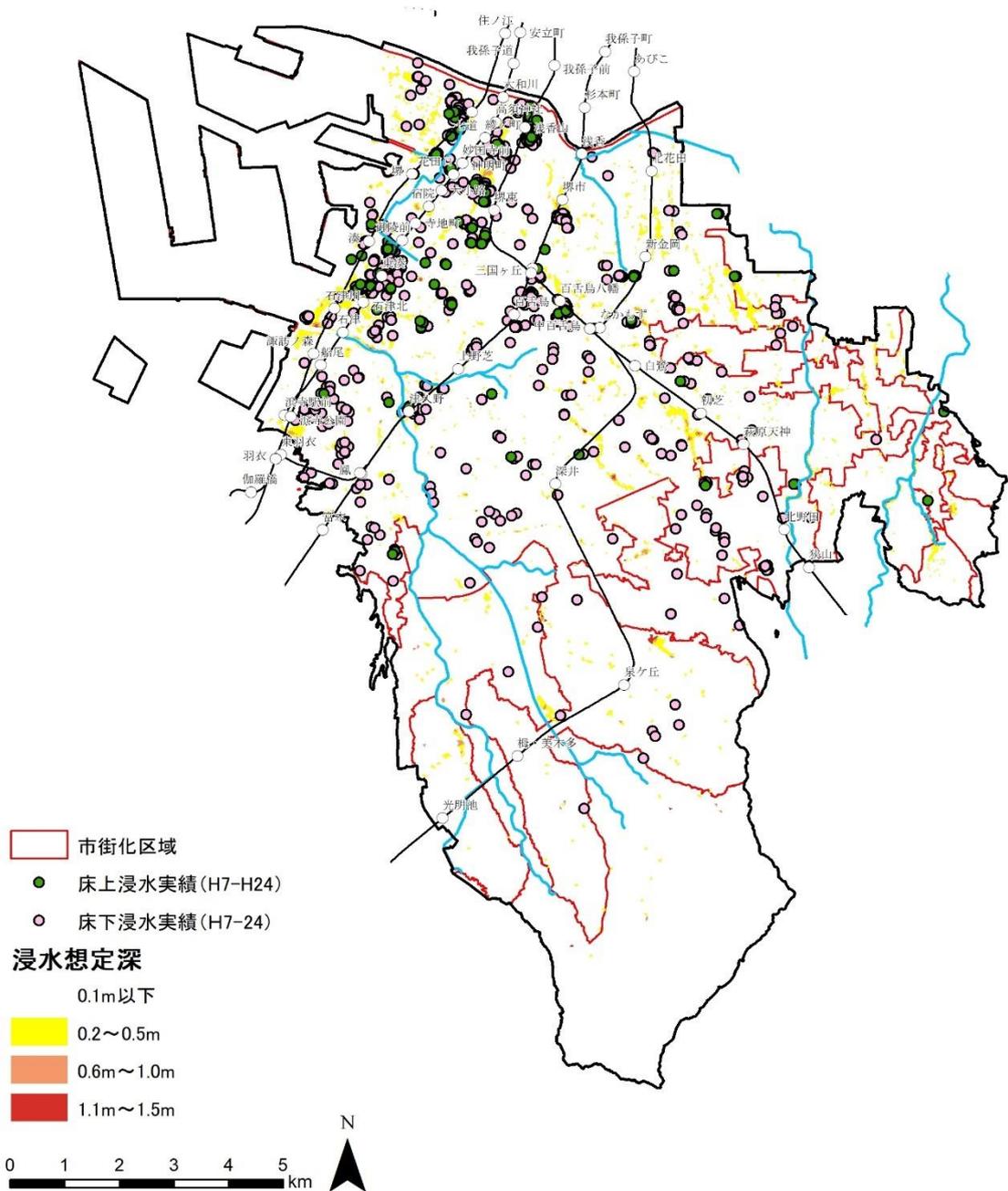


洪水浸水想定区域（浸水継続時間）

※下記の降雨量に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものを記載
 大和川（平成28年5月公表 国土交通省大和川河川事務所）：12時間総雨量164mm
 西除川・東除川（令和元年11月公表 大阪府）：24時間総雨量904.1mm、1時間最大雨量102.5mm
 石津川（令和2年11月公表 大阪府）：24時間総雨量931.4mm、1時間最大雨量103.7mm
 凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

(3) 内水

- ・過去に浸水被害が発生した箇所は市内の各地に点在しています。
- ・既往最大降雨量と同様の雨が降った場合の浸水範囲と浸水の深さは下図のとおり想定されています。



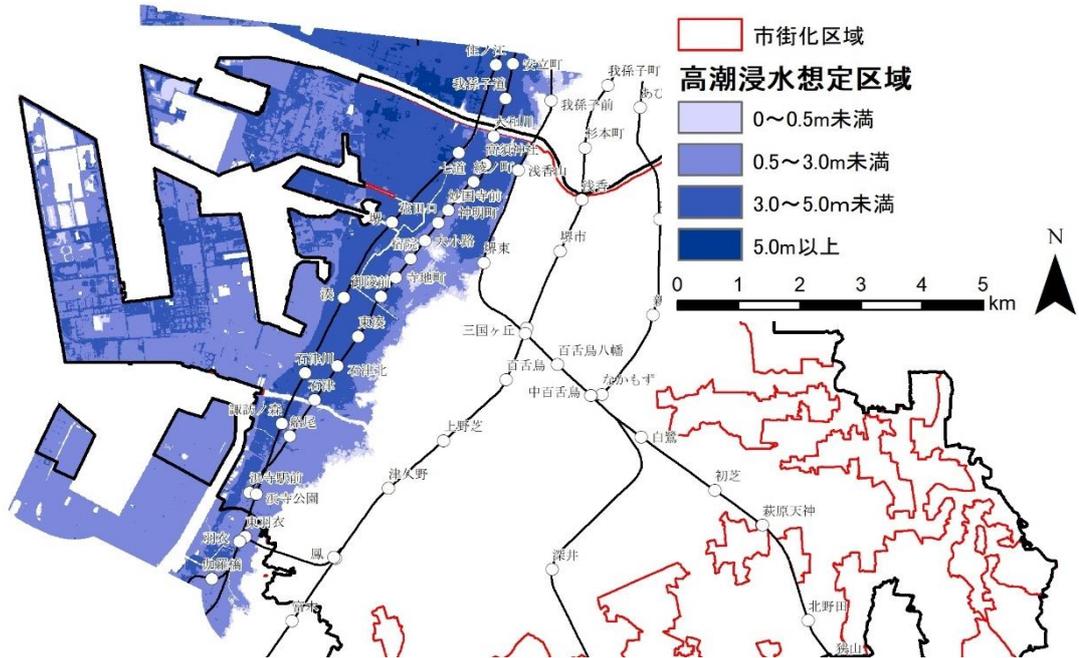
内水浸水想定区域 (既往最大)

資料：堺市内水ハザードマップを基に作成

※既往最大降雨量：平成 20 年 9 月 5 日時間雨量 93mm
 凡例の配色は、公表されている内水ハザードマップとは異なる

(4) 高潮

- ・想定最大高潮による高潮浸水想定区域は沿岸部の市街地に広範囲に広がっています。
- ・南海本線や阪堺線沿線の地域において浸水想定が3m以上となっています。

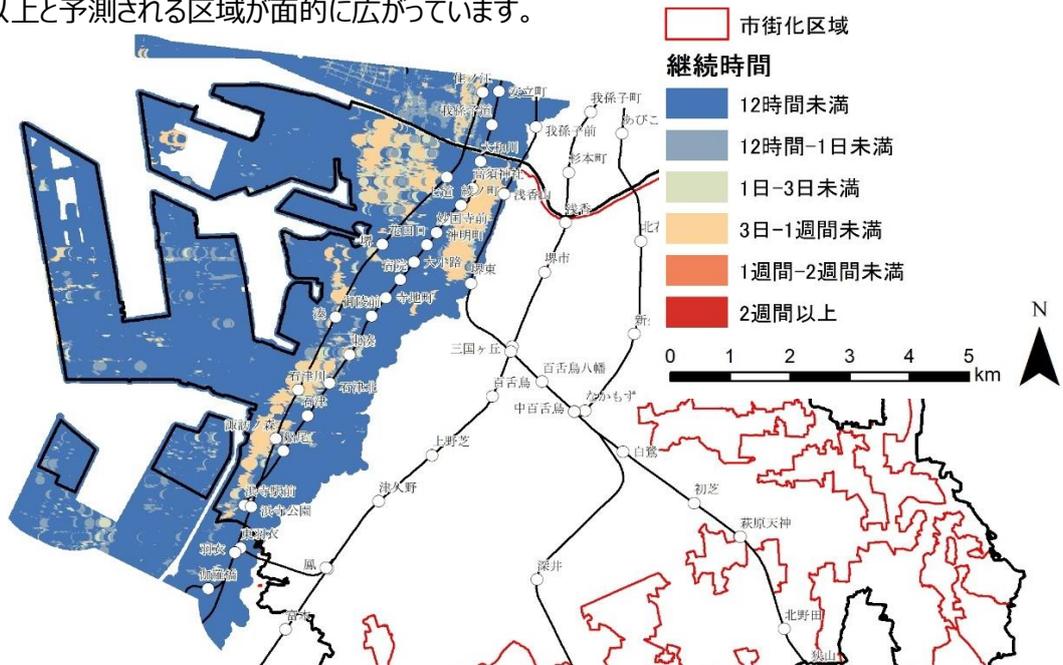


高潮浸水想定区域

資料：高潮浸水想定区域図（令和2年8月公表 大阪府）を基に作成

※凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

- ・高潮による浸水継続時間は、ほとんどの地域で12時間未満の予測となっているものの、一部の地域で3日以上と予測される区域が面的に広がっています。



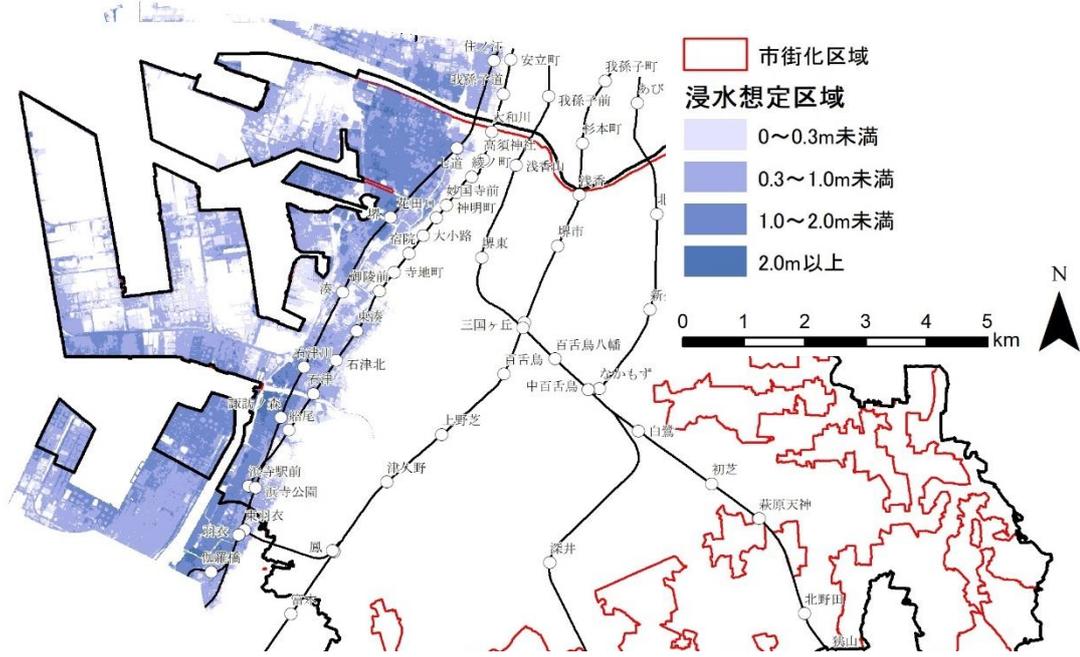
高潮浸水想定区域（浸水継続時間）

資料：高潮浸水想定区域図（令和2年8月公表 大阪府）を基に作成

※凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

(5) 津波

- ・南海トラフ巨大地震による最大クラスの津波が発生した場合の津波浸水想定区域は、沿岸部の市街地に広範囲に広がっています。



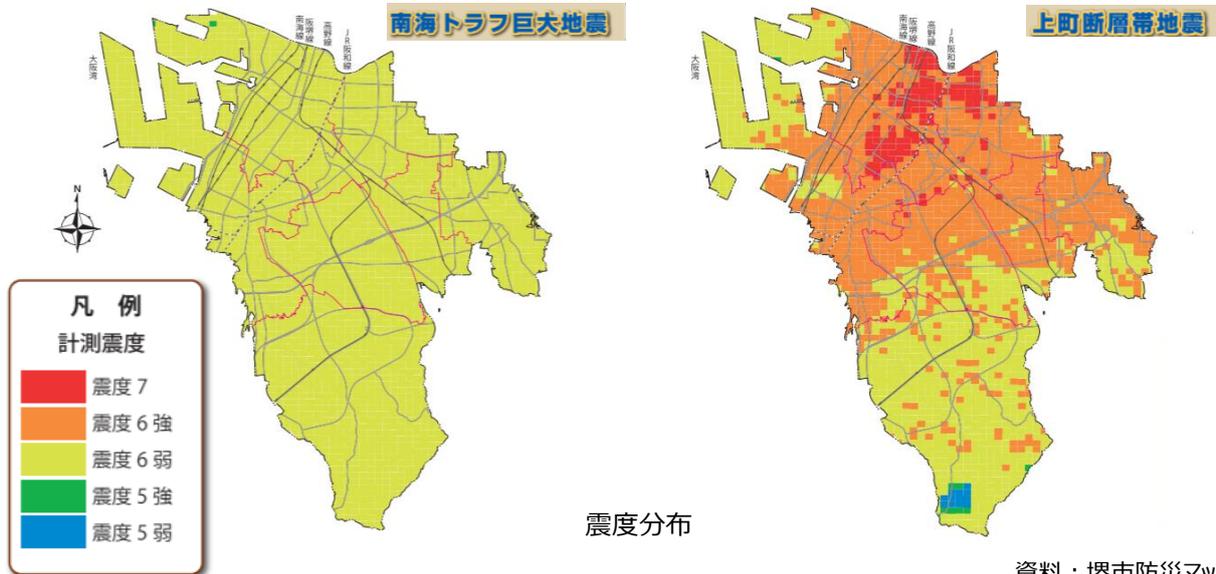
津波浸水想定区域

資料：津波浸水想定区域図（平成 25 年 8 月公表 大阪府）を基に作成

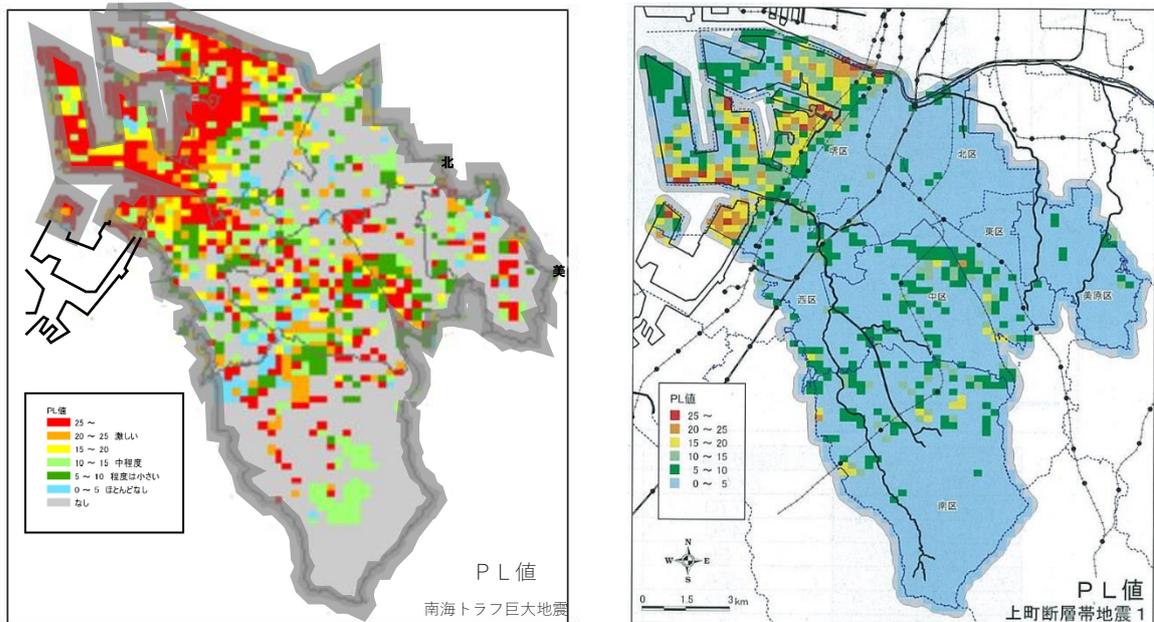
※凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

(6) 地震

- ・発生が懸念されている直下型地震で最も堺市域に被害を与えるのは上町断層帯地震、また海溝型地震で最も被害を与えるのは南海トラフ巨大地震とされています。
- ・上町断層帯地震では市の北部に震度 7 となるエリアが広がっています。
- ・南海トラフ巨大地震では、市全域が震度 6 弱の予測となっています。



- ・液状化現象とは、地震動により砂地盤が液体状のようになることを言います。
- ・液状化は、上町断層帯地震では阪神高速道路湾岸線より海側のエリアの広域で発生すると予測されています。南海トラフ巨大地震の際は堺区と西区に PL 値 25 以上が広く分布し、液状化の可能性は極めて高い状況です。

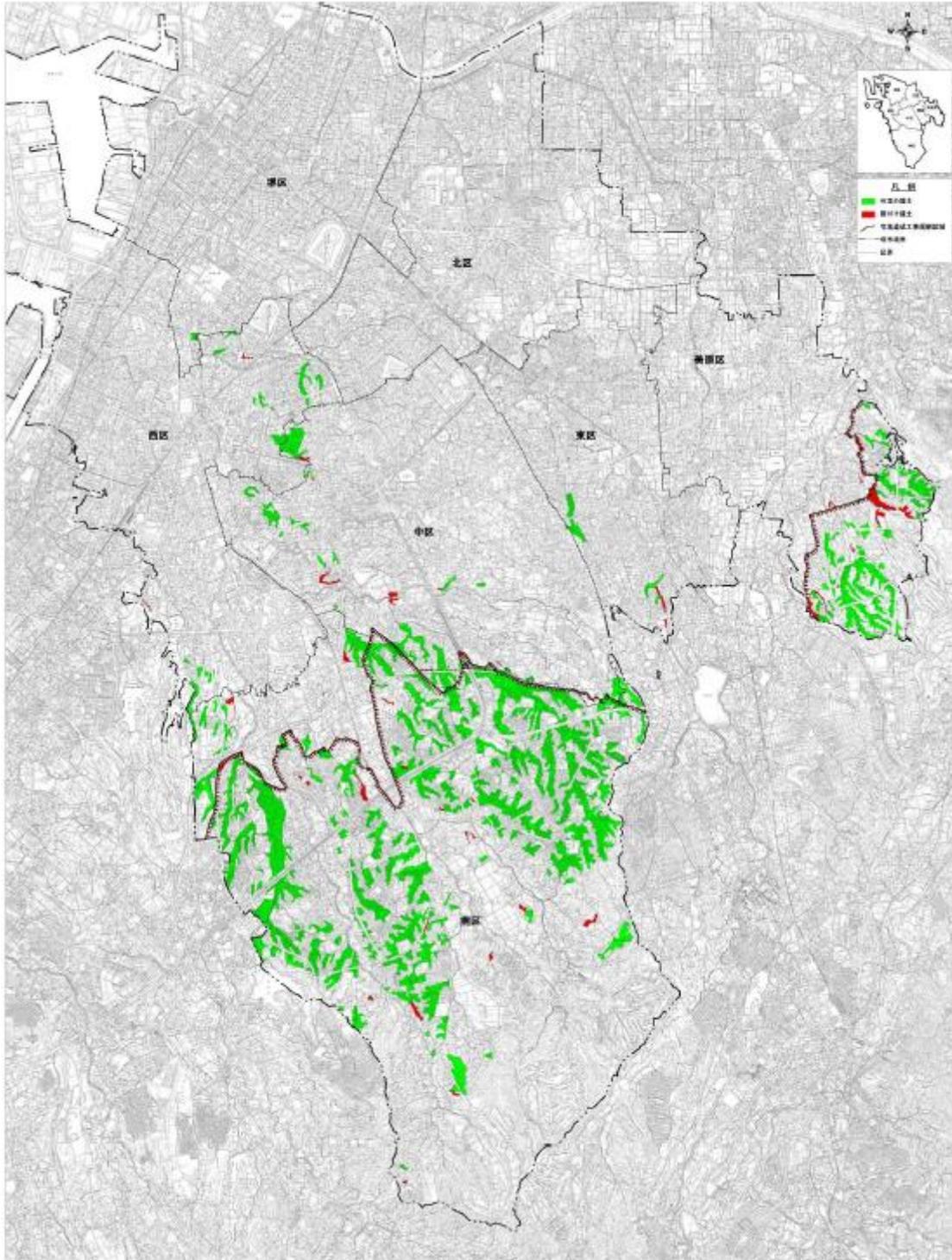


想定地震における液状化分布図

※PL 値とはある地点の液状化の可能性を総合的に判断しようとする指数

資料：堺市地域防災計画

- ・谷間や斜面に盛土を行い、一定規模以上の形状で造成された宅地を大規模盛土造成地と呼びます。
- ・本市においては平成 25 年度以降、大規模盛土造成地における踏査調査等が行われており、調査等の結果、滑動崩落により大きな被害が生じる恐れが想定される箇所はないと判断されています。



大規模盛土造成地の分布

資料：堺市大規模盛土造成マップ

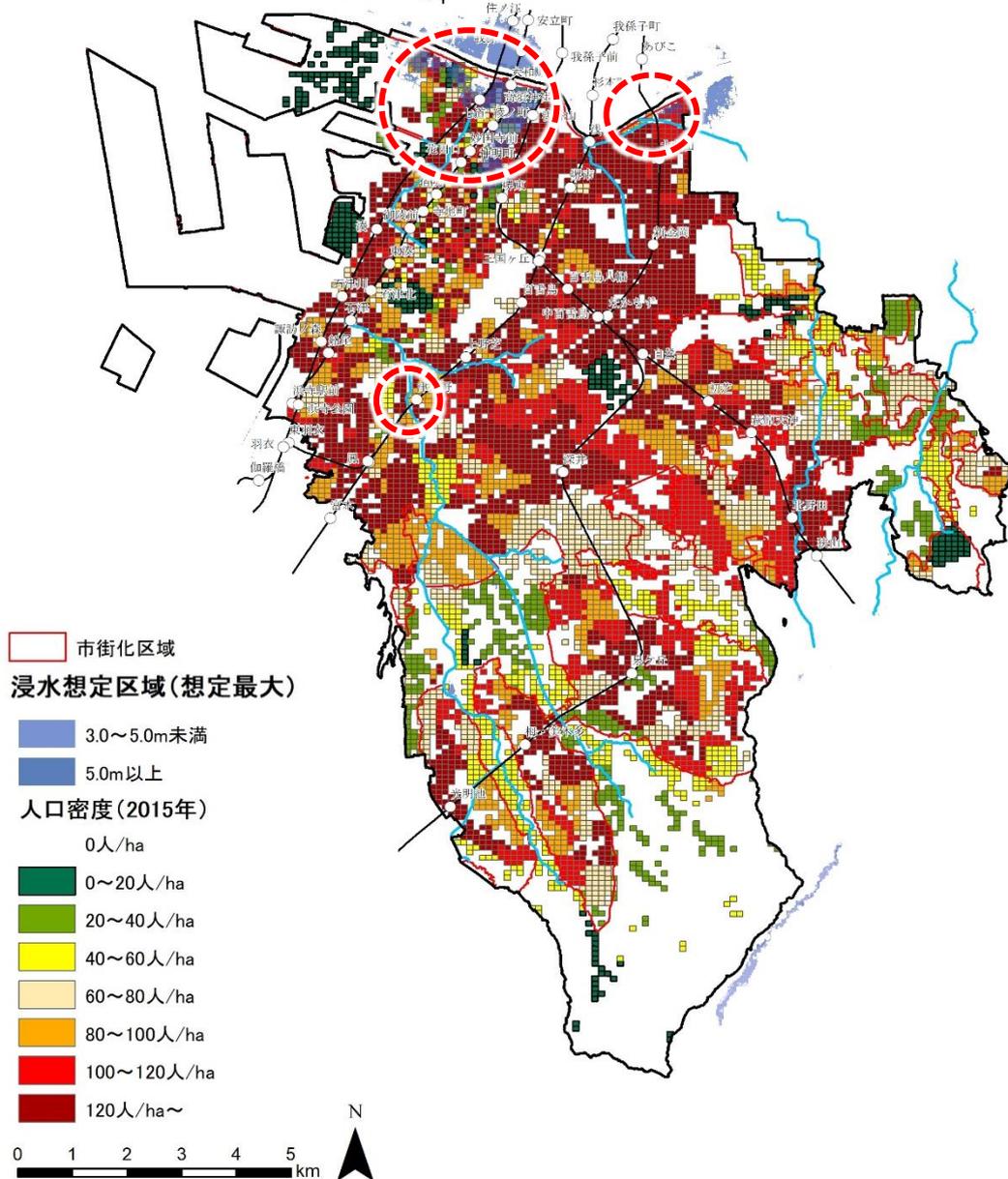
4.災害リスクの分析

整理したハザード情報のうち、既に市街地が形成されている海沿いや沿川を中心に広範囲な浸水が想定されている洪水、高潮、津波について、都市の情報と重ね合わせることで災害リスクの分析を行います。

(1) 洪水

○浸水想定区域と人口密度分布

・大和川や石津川の沿川では、人口密度の高い地域と一般的な家屋の2階床面に相当する浸水深3mを超える浸水が想定されている区域が重なっています。これらの地域では河川の氾濫が発生した場合、在宅での安全確保が困難になる方が多くなる可能性があります。



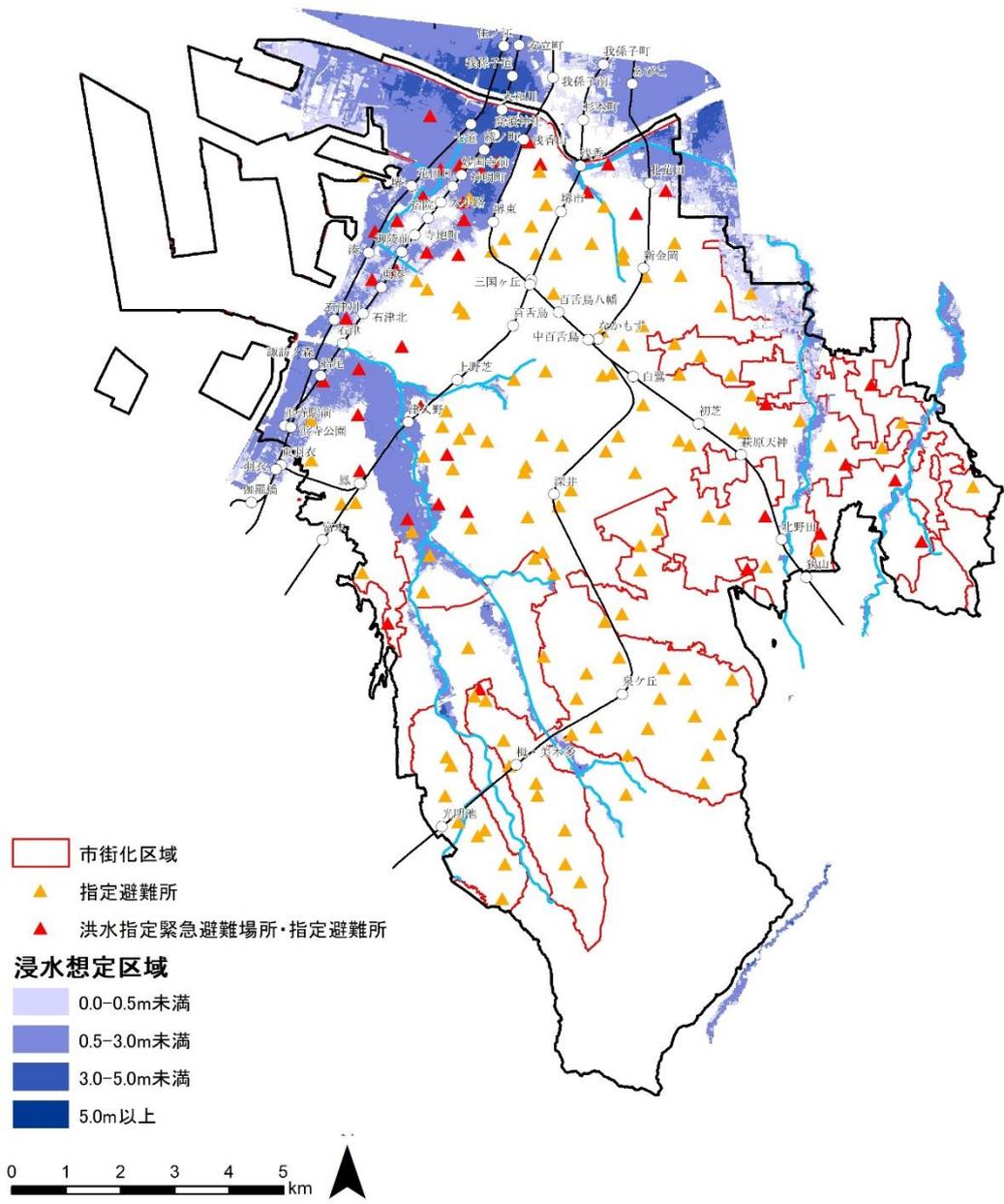
洪水浸水想定区域(想定最大規模)×人口密度分布(2015年)

※浸水想定区域は浸水深3m以上の区域を記載

凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

○浸水想定区域と指定緊急避難場所

・浸水想定区域内には、指定避難所が複数ありますが、そのうち想定される浸水深より建物の高さがある小学校等の施設を、緊急一時的に危険から逃れるための場所として指定緊急避難場所に指定しています。

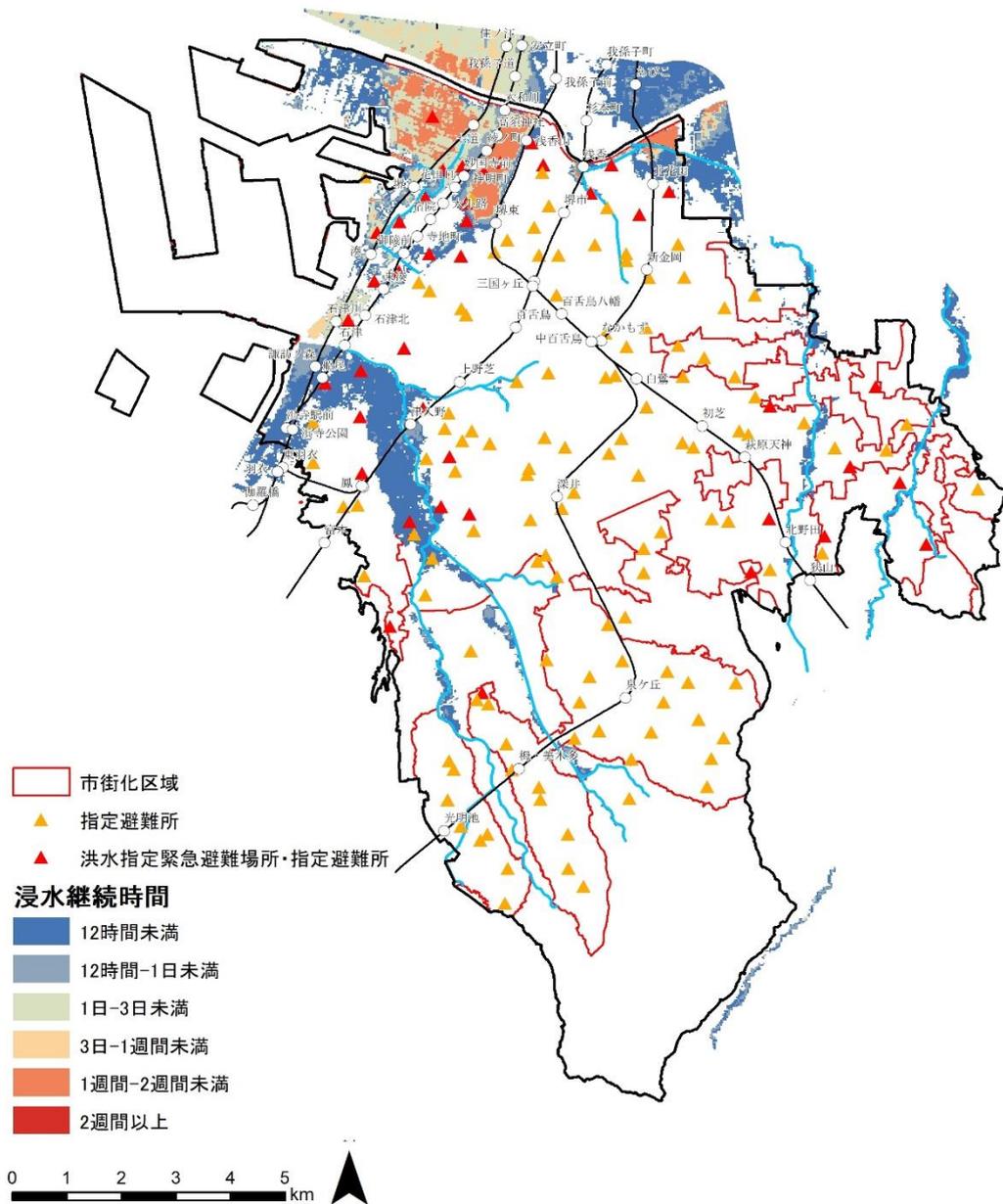


洪水浸水想定区域（想定最大規模）×洪水指定緊急避難場所・指定避難場所

※凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

○浸水継続時間と指定避難所

- ・浸水が3日以上続くと想定されている区域にも指定避難所が複数立地しています。
- ・災害時は各避難所での分散備蓄や、物資拠点を通じて指定避難所に供給される備蓄での対応となりますが、長期間の浸水により指定避難所が孤立した場合、避難所に備蓄する物資のみでは物資が不足する可能性があります。



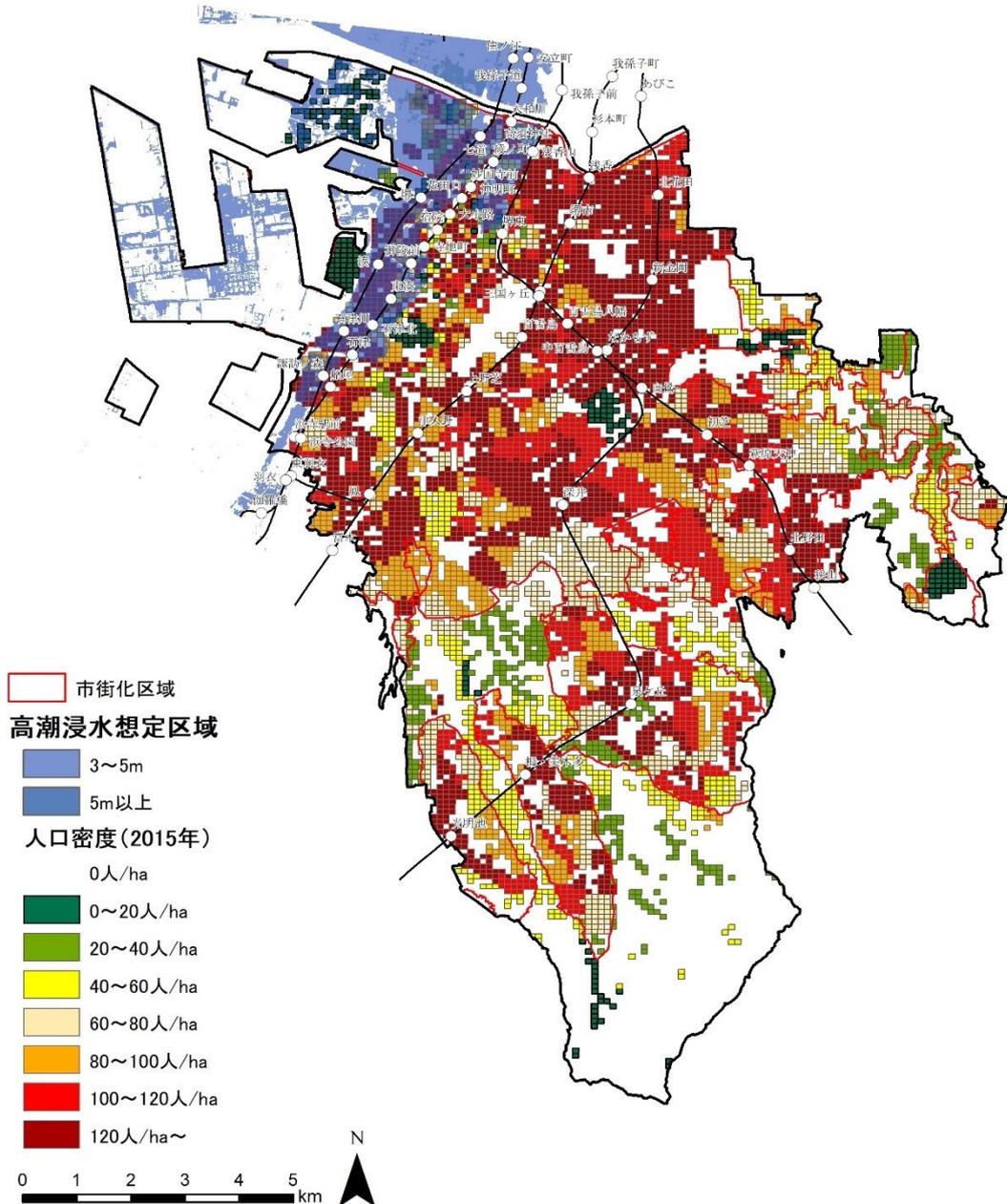
浸水継続時間×指定避難所

※凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

(2) 高潮

○浸水想定区域と人口密度分布

・沿岸部の市街地では、人口密度の高い地域と一般的な家屋の2階床面に相当する浸水深3mを超える浸水が想定されている区域が重なっています。これらの地域では高潮による浸水が発生した場合、在宅での安全確保が困難になる方が多くなる可能性があります。



高潮浸水想定区域(想定最大規模)×人口密度分布(2015年)

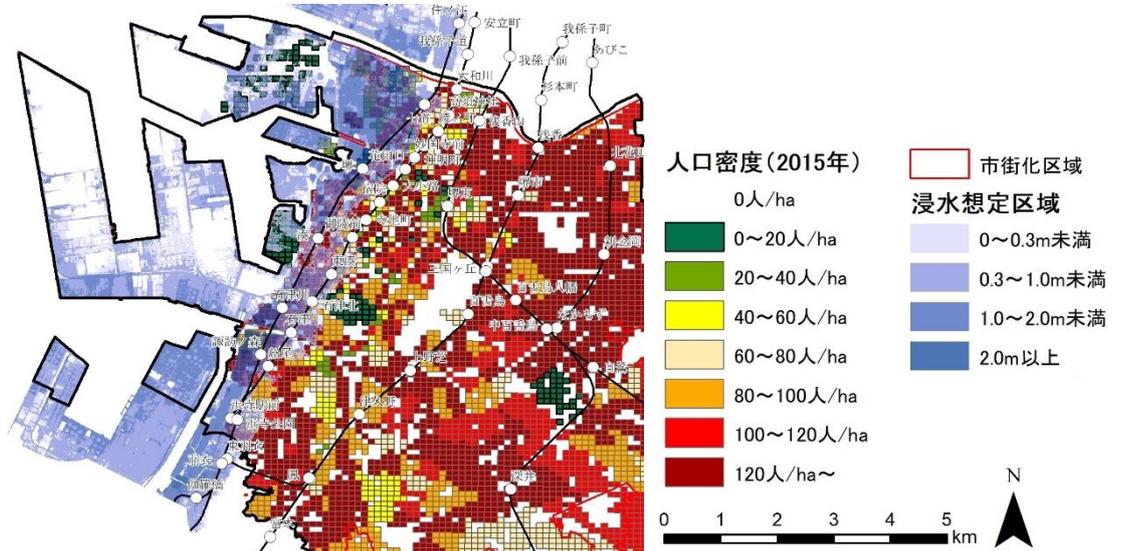
※浸水想定区域は浸水深3m以上の区域を記載

凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる

(3) 津波

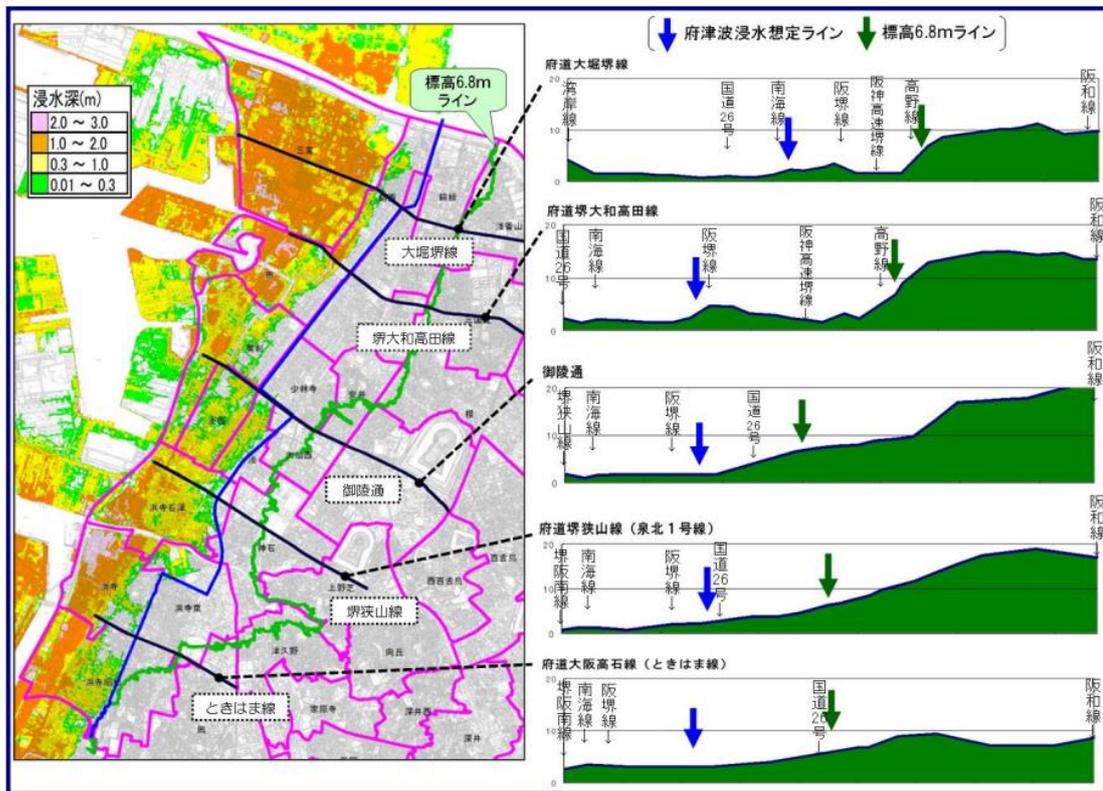
○浸水想定区域と人口密度分布

- ・津波浸水想定区域は人口密度の高い沿岸部の市街地に広がっています。
- ・南海トラフ巨大地震発生後、津波到達までの時間は約 100 分と想定されています。その間に J R 阪和線を目標に、東に位置するなるべく高所へ避難することが重要です。



津波浸水想定区域×人口密度分布 (2015年)

※凡例の配色は、公表されている浸水想定区域図とは異なる



大阪府津波浸水想定と地形

資料：堺市津波避難計画 (平成 26 年 3 月)

※南海トラフ巨大地震による最大クラスの津波浸水想定

(4) 要配慮者利用施設における避難確保計画作成率

- ・洪水浸水想定区域内、高潮浸水想定区域内、土砂災害警戒区域内に立地し、堺市地域防災計画に定められた要配慮者利用施設について、避難確保計画の作成及び避難訓練の実施が義務づけられています。
- ・要配慮者利用施設とは、社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設をいいます。
- ・要配慮者利用施設における、避難確保計画の作成率は約 57%で作成率をさらに高めていく必要があります。

対象区域	対象施設数	計画提出施設数	策定率
大和川浸水想定区域	206	203	98.5%
石津川浸水想定区域	144	62	43.1%
西除川浸水想定区域	43	42	97.7%
東除川浸水想定区域	該当なし	—	—
土砂災害警戒区域	12	12	100.0%
高潮浸水想定区域	309	85	27.5%
全体	714	404	56.6%

避難確保計画作成率（2022年12月12日現在）

5.課題の整理

①土砂災害

- ・市街化区域内の一部に土砂災害（特別）警戒区域等が含まれています。それらの区域においては、土砂災害により住居にも被害が発生する懸念があります。
- ・避難情報の発信等に加え、土地利用の規制やがけ地近接住宅の移転等、総合的な取組を進めることが必要です。
- ・また、災害危険性などの情報の啓発を一層進め、住民の防災意識の向上、自主防災体制の強化を図ることが必要です。

②洪水

- ・広範囲に浸水が想定される区域は、大和川や石津川の沿川から沿岸部の市街地に広がっています。
- ・河川整備等のハード対策と、防災意識の向上、避難体制の整備・強化などによる避難場所への適切な誘導などのソフト対策の両輪で取組を進めることが必要です。
- ・洪水浸水想定区域には多くの要配慮者利用施設が立地しており、これらの施設での避難体制の整備が必要です。
- ・また、浸水が長期にわたることが想定される地域では、指定避難所への物資の確保策や在宅での避難生活を支える非常備蓄品の備えなど、時間軸を意識した対策が必要です。

③内水

- ・集中豪雨などによる急激な浸水の発生などが懸念されます。
- ・雨水ポンプ場や雨水管の整備など浸水想定を踏まえたハード対策と、住民による浸水対策や防災意識の向上などのソフト対策の両輪で取組を進めることが必要です。

④高潮

- ・浸水想定区域が沿岸部の市街地に広がっており、防潮堤整備などのハード対策と、避難体制の構築などのソフト対策の両輪で取組を進めることが必要です。
- ・高潮浸水想定区域には多くの要配慮者利用施設が立地しており、これらの施設での避難体制の整備が必要です。

⑤津波

- ・南海トラフ巨大地震発生後、津波が到達するまでの時間が約 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です。

⑥地震

- ・地震はいつどこで発生するかを予測することが困難であるため、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です。

6.防災指針における都市の将来像と取組方針

(1) 都市の将来像

本指針においては、堺市都市計画マスタープランに掲げためざすべき都市像「安全で安心して暮らせる都市」を防災指針における都市の将来像として位置づけます。

安全で安心して暮らせる都市

安全性の高い都市空間の形成を進め、あわせて市民（自助）・地域（共助）・行政（公助）の役割分担と相互の連携による避難体制の確保や迅速な応急活動など、被害を最小限にとどめるため、ハード・ソフト両面から減災の視点に立った取組を進めます。

堺市都市計画マスタープラン「めざすべき都市像」より抜粋

(2) 取組方針

災害に備え、安全で安心して生活できる都市の実現に向け、災害リスクのある市街地については、市街地形成の経緯や都市機能の集積状況を考慮し、現実的な対応策として、災害発生時に被害をださないようにする「防災対策」だけでなく、災害時にその被害を最小化する「減災」の考え方も取り入れた防災・減災対策に取り組めます。

<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ます。
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域については、災害リスクを踏まえて、居住誘導区域に含みません。
- ・あわせて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します。

<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のハード対策に協力していきます。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取組を推進します。
- ・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します。あわせて、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します。

<地震、津波>

- ・防災意識の向上や避難体制の整備・強化を推進します。また、宅地の災害発生を未然に防止するため、市民等への啓発や、技術基準に適合するよう指導をするなど、継続して宅地の安全に関する取り組みを進めます。
- ・津波に対しては、情報伝達体制・手段の整備や避難方法等の事前周知・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します。
- ・地震時等に著しく危険な密集市街地である新湊地区においては、老朽木造住宅の建替促進や公共施設等の整備により、市街地の防災性の向上を図ります。

7.具体的な取組

具体的な取組については、堺市国土強靱化地域計画、堺市地域防災計画、河川整備計画等に基づく取組と連携を図り以下のとおり設定します。

(1) 土砂災害

凡例 : 継続した取組 : 目標期間を設定した取組

施策	具体的な取組	実施主体	実施時期 目標※			
			短期	中期	長期	
土地利用施策	1	土砂災害特別警戒区域における開発規制	市			
	2	土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の制限	府			
	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	市			
	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	市			
	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	市			
防ぐ施策	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	府・市			
逃げる施策	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	市			
	8	大規模盛土造成地の周知	市			
	9	避難指示等情報伝達体制・手段の整備	市			
	10	自主防災組織の活動促進・支援	市・市民			
	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	市・事業者・市民			

※実施時期（短期：概ね5年程度、中期：概ね10年程度、長期：概ね20年程度）

(2) 洪水、内水、高潮

	区分	施策	具体的な取組		重点エリア	実施主体	実施時期目標		
							短期	中期	長期
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（阪神高速湾岸線から南海高野線まで）	国			
			13	河川改修の推進（石津川）	津久野駅周辺	府			
		雨水整備	14	雨水ポンプ場の整備	沿岸部	市			
			15	雨水管の整備	市全域	市			
	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	府			
			17	水門等の点検・操作訓練	—	市			
		共通	18	災害リスク情報の提示、啓発	市全域	市			
逃げる施策	共通	19	避難指示等情報伝達体制・手段の整備	市全域	市				
		20	自主防災体制の整備	市全域	市・市民				
		21	要配慮者に対する支援	大和川・石津川・西除川・東除川沿川	市・事業者				
		22	避難体制の確保	沿岸部	市・市民				
		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	市・市民				

※実施時期（短期：概ね5年程度、中期：概ね10年程度、長期：概ね20年程度）

(3) 地震、津波

	区分	施策	具体的な取組		重点エリア	実施主体	実施時期目標			
							短期	中期	長期	
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	市				
		埋立地等の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	市				
		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	市				
	津波	都市基盤の被害防止	26	防潮堤の維持管理	沿岸部	府				
			27	水門等の点検・操作訓練【再掲】	-	市				
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	市				
			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	市				
		30	避難が遅れた場合に緊急一時避難する場所（津波避難ビル）の指定及び周知	津波避難対象・注意地域	市					
	共通	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	市				
			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	市				
			避難指示等情報伝達体制・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	市			
			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	市・市民			

※実施時期（短期：概ね5年程度、中期：概ね10年程度、長期：概ね20年程度）

第7章 誘導施策

1. 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ります。本計画では、立地適正化計画の方針（ターゲット）及び誘導方針（ストーリー）に即した施策の展開を図ります。

居住誘導及び都市機能誘導に向けて、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、効果的な展開を図ります。

【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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ① 財政上の支援措置（都市構造再編集中支援事業 等） ② 金融上の支援措置（都市・居住環境整備推進出資金 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】

立地適正化計画の方針 (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における取組
「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

2.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>

- 堺東駅周辺では、連続立体交差事業を推進します。また、これにあわせて駅前空間の再編を推進し都市の顔となる市街地の形成を図ります。
- 堺駅周辺では、広域交通の結節点としての機能強化や都市機能の集積を図り、ゲートウェイとしてふさわしい都市空間を創造します。
- 環濠エリアでは、環濠の水辺を活かした魅力創出を図ります。また、歴史的な建造物やまちなみの保全・形成を図ります。
- 都心部において、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を図ります。また、多様な移動ニーズに対応できるようシェアサイクルや次世代モビリティ等を活用し、都心部の回遊性向上を図ります。
- 都心の骨格軸となる大小路線及び大道筋を中心に、交流・滞在空間の創出や安全で快適な歩行者環境の確保を図り、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を進めます。

<都市拠点>

①泉ヶ丘

- 泉ヶ丘駅周辺では近畿大学医学部・近畿大学病院の立地を契機として、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を図り、広域的に人をひきつける魅力的な拠点形成を図ります。
- 泉ヶ丘駅周辺では泉ヶ丘公園とビッグバンや大蓮公園等の周辺施設と連携した整備を行うことにより、周辺と一体となった子どもの拠点を形成します。

②中百舌鳥

- 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・起業などの支援、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の形成を図ります。
- 中百舌鳥駅を中心に、安全で快適な歩行者環境や賑わいと多様な交流を生む場などといった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を図ります。
- 駅周辺の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を図ります。

③美原

- 幹線道路による広域アクセス性を活かし、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、産業機能などの立地誘導を図ります。

(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

- 地域拠点においては、日常生活に関連の深い商業、業務、行政、文化などの機能、駅前拠点においては、買い物などの日常の利便に供する商業、サービスなどの機能の充実を図ります。
- 泉北ニュータウンの各駅を拠点とする地区センターに、各拠点の役割を踏まえた機能を再編・集約し集約型都市構造の形成を推進します。
- 深井駅周辺では市有地の利用転換などを推進し、生活・交流機能の充実に加え、市内外からの来訪を促進する拠点の形成を図ります。
- 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、ウォークアブルな空間の実現と地区に必要な都市機能の導入を図り、魅力的な拠点の形成を図ります。
- 萩原天神駅周辺の松原泉大津線沿道においては計画的な市街地整備により拠点周辺に良好な居住環境の形成を図ります。
- 津久野駅周辺では老朽化が進む都市基盤の更新や賑わいと快適環境の創出をめざし、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を図ります。
- 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、暑熱環境の緩和に向けて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の形成を進めます。

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>

- 都心や中百舌鳥、深井、北野田、三国ヶ丘、堺市駅及び泉北ニュータウンの各駅周辺において、土地の高度利用と公共的空間の確保により、拠点周辺における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します。
- 都心や深井、北野田、鳳、新金岡、北花田の各駅周辺の都市基盤が整備された地域において、開発者の負担を軽減し、都市型住宅の供給を促進します。

- 新金岡及び泉北ニュータウンの各駅周辺において、良質な都市型住宅の建替えや立地を促進するため、共同住宅等を対象とした指定容積率等を緩和します。

<ゆとり住環境保全ゾーン>

- 低層住居専用地域では、一定規模以上の宅地開発について最小宅地面積の基準を設けることで、低層住宅地として良好でゆとりのある居住環境を保全します。
- 良好な住環境の形成を図るため、地域が主体となった建築協定や地区計画制度の活用等により、地域の実情に即した住環境の誘導を図ります。

<その他市街地全般>

- 大規模な公的賃貸住宅団地においては、更新にあわせて活用地が発生する場合には、すべての人が安心して暮らせる生活サービス機能や、子育て・福祉・働く場所など地域のニーズに応じた都市機能の充実に向け、住環境の向上に寄与する土地利用の誘導を図ります。また、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討します。
- 良好な住環境の形成を図るため、地域が主体となった建築協定や地区計画制度の活用等により、地域の実情に即した住環境の誘導を図ります。【再掲】
- 地域の価値や魅力の向上に向けて、都心部や泉北ニュータウンにおいては、住民、事業者、行政が連携しながら、エリアマネジメントの推進を図ります。
- 子育て世代に魅力的な住環境の形成に向けて、中学校区を1つの「学校群」と捉え、学校群の小・中学校が一体となって、義務教育9年間を見通したカリキュラムの編成や授業の改善に取り組み、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します。
- 泉北ニュータウンでは、リモートワークやサテライトオフィスなどICTを活用した就業の場の形成を進め、職住一体・近接型のライフスタイルの実現を図ります。
- 泉北ニュータウンにおいては大阪都心部への良好なアクセス、既存の住宅ストックや郊外のゆとりある環境を活かし、若年・子育て世代のニーズにあった住戸の供給を進めます。
- 泉北ニュータウンの近隣センターについては、商業機能やサービス機能、地域のコミュニティ機能の向上に努め、時代の変化に対応した機能強化を図ります。
- 緑地機能や防災機能など、多面的な機能が期待される生産緑地の保全・活用により、良好な生活環境の確保を図ります。

○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、身近な暮らしの中で緑を感じる
ことのできる都市の実現のために、公共施設や民有地の緑化を進めて、新たな都市の緑を育みます。

③居住魅力の向上に資する居住誘導区域外における取組

○都市近郊でありながら貴重な自然環境資源である地域については、市民農園等、農空間の保全・
活用を進め、また南部丘陵については「森の学校」をテーマとした施設を拠点に緑地保全を図ります。

○臨海都市拠点について、世界をリードする産業拠点と、海辺の特性を活かした親水空間の形成等
による集客・レクリエーション拠点の形成を図ります。

○産業機能が一定集積している居住誘導区域周辺においては、産業政策上の位置づけを踏まえつ
つ、産業機能の立地を図ります。

(3) 円滑に移動できる交通環境の形成

○鉄軌道、路線バス、乗合タクシーによる公共交通の維持・確保や利用促進、交通結節機能の充
実、MaaSの導入等の新たな技術の活用などによる利用者の利便性向上を図ります。

○本計画と連携し、持続可能な地域旅客運送サービスの提供を確保することを目的とした、地域公
共交通計画を策定します。

○自転車の通行空間の連続性の確保やネットワーク等を形成する環境の整備を行います。また自転
車を使って点在するスポットを巡る「散走」などのレクリエーションや健康増進など様々な場面で、気
軽に楽しむ機会を創出します。さらにシェアサイクルの普及促進を進めます。

○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により、マイカーから公共交
通への利用転換、公共交通の利用促進、人流と地域の活性化を図ります。

○都市計画道路の整備推進により、利便性が高く円滑でアクセス性の高い幹線道路網の形成を図り
ます。

○連続立体交差事業の推進により、踏切に起因する交通渋滞や事故の解消を図ります。

○主要な駅周辺のデッキや歩道のバリアフリー化、再整備などにより歩行者動線の改善や駅周辺の交
通アクセス改善を図ります。

○地震時の倒壊による緊急車両や避難の妨げ防止、歩行空間の確保、良好な景観の創出等のた
め、無電柱化を進めます。

(4) 安全・安心な市街地の形成

- 防災指針に基づく取組を進めます。

第8章 届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用することで、居住誘導区域外における住宅開発等の動向や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整備等の動向を把握することを目的としています。また、届出者に対して誘導区域内における誘導施策等の情報提供等をする機会として活用するものです。

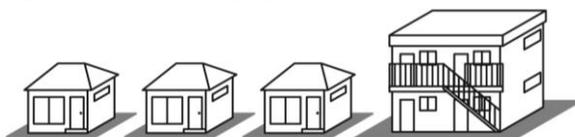
以下の行為を行おうとする場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

(1) 居住誘導区域外において事前届出が必要な行為

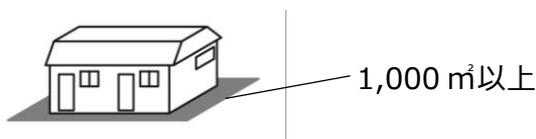
居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。

(開発行為)

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

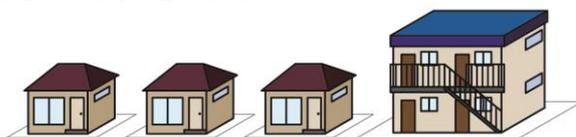


- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



(建築等行為)

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合



- ・建築物を改築し、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

(2) 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です。

(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

(3) 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立地適正化計画制度に基づく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です。

第9章 計画の進行管理

1. 定量的な目標値

立地適正化計画に基づく居住促進、都市機能誘導等に関する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、評価指標を定めます。

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）に基づき次のように設定します。

なお、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こととします。

（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。		
（基準値の算出方法） ・南海本線堺駅、南海高野線堺東駅、南海高野線中百舌鳥駅、泉北高速鉄道中百舌鳥駅、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の1日平均乗降客数（他線への乗継人員を含まない）及びOsakaMetro御堂筋線なかもず駅の終日乗降客数（他線への乗継人員を含む）を集計。		
（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。		
(基準値の算出方法) ・2015年の国勢調査値から居住誘導区域内の人口を抽出し、居住誘導区域面積で除して算出。		
(目標値の設定の考え方) ・居住誘導区域への居住誘導により、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。		
(基準値の算出方法) ・居住誘導区域内の駅・停留所からの徒歩圏（鉄道駅から800m圏、阪堺線・路線バス・乗合タクシーの停留所から300m圏に含まれる範囲）の面積を居住誘導区域の面積※で除して算出。 ※居住誘導区域内に点在する土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、保安林は、面積が微小であるため居住誘導区域の面積に含めている。		
(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。		

2.計画の進行管理

本計画は、計画期間を 2045 年までとする相当の期間にわたる計画であるため、社会経済情勢の変化や都市計画事業の実施状況などを把握しつつ、これらに対応したものとする必要があります。

また、本計画は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ものとします。

