

令和4年度第3回
堺市都市計画審議会

議 案 書 資 料

令和4年度 第3回

堺市都市計画審議会付議案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定 権者	頁
175	南部大阪都市計画区域区分の変更について（市決定）	市	2
176	南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）	市	3
177	南部大阪都市計画特別用途地区の変更について（市決定）	市	4
178	南部大阪都市計画高度地区の変更について（市決定）	市	5
179	南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（市決定）	市	6
180	南部大阪都市計画公園の変更について（市決定）	市	7
181	建築基準法第52条第8項の規定による区域の変更について	—	15
182	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 (改定)	20

第175号 南部大阪都市計画区域区分の変更について（市決定）

市街化区域及び市街化調整区域の面積

上段 変更後
下段 () 変更前

種 類	面 積	備 考
市街化区域	約 10,749ha (10,735)	
市街化調整区域	約 4,233ha (4,247)	

第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）

変更内容

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	上段	変更後
						建築物の高さの限度	下段（ ）変更前
第一種低層住居専用地域	約753.9ha	8/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	7.1%
	約377.3ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	3.5%
	約1,131.2ha						10.6%
第二種低層住居専用地域	約19.7ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.2%
第一種中高層住居専用地域	約1,964.3ha (2,443.0)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.4%
	約469.0ha (—)	30/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
	約2,433.3ha (2,443.0)						22.8%
第二種中高層住居専用地域	約1,130.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.6%
第一種住居地域	約1,680.2ha (1,679.4)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.8%
第二種住居地域	約193.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.8%
準住居地域	約1.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
近隣商業地域	約759.6ha (740.1)	30/10以下	8/10以下	—	—	—	7.1%
商業地域	約180.1ha	40/10以下	—	—	—	—	1.7%
	約2.5ha	50/10以下	—	—	—	—	0.0%
	約83.0ha	60/10以下	—	—	—	—	0.8%
	約5.1ha	80/10以下	—	—	—	—	0.0%
	約270.7ha						2.5%
準工業地域	約820.0ha (816.5)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.7%
工業地域	約309.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.9%
工業専用地域	約1,912.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.0%
合計	約10,662.1ha (10,648.0)						100.0%

第177号 南部大阪都市計画特別用途地区の変更について（市決定）

変更内容

上段 変更後
下段 () 変更前

種 類	面 積	備 考
特別工業地区（第一種）	約 68.1 ha	
特別工業地区（第二種）	約 28.0 ha	
特別工業地区（第三種）	約 16.1 ha	
特別工業地区（第四種）	約 6.6 ha	
小 計	約 118.8 ha	
特別業務地区	約 16.5 ha	
特別住居地区	約 469.0 ha (-)	
合 計	約 604.3 ha (135.3)	

第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について（市決定）

変更内容

上段 変更後
下段 () 変更前

種 類	面 積	備 考
高度地区（第一種）	約 1,085.2ha	
高度地区（第二種）	約 3,235.3ha (3,245.0)	
高度地区（第三種）	約 198.5ha (197.7)	
高度地区（第四種）	約 328.4ha	
高度地区（第五種）	約 126.8ha	
高度地区（第六種）	約 5.5ha	
合 計	約 4,979.7ha (4,988.6)	

第179号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（市決定）

変更内容

種 類	面 積	上段	変更後
		下段 ()	変更前
		備 考	
防火地域	約 270.7 ha		
準防火地域	約 6,926.6 ha (6,912.5)		

第180号 南部大阪都市計画公園の変更について（市決定）

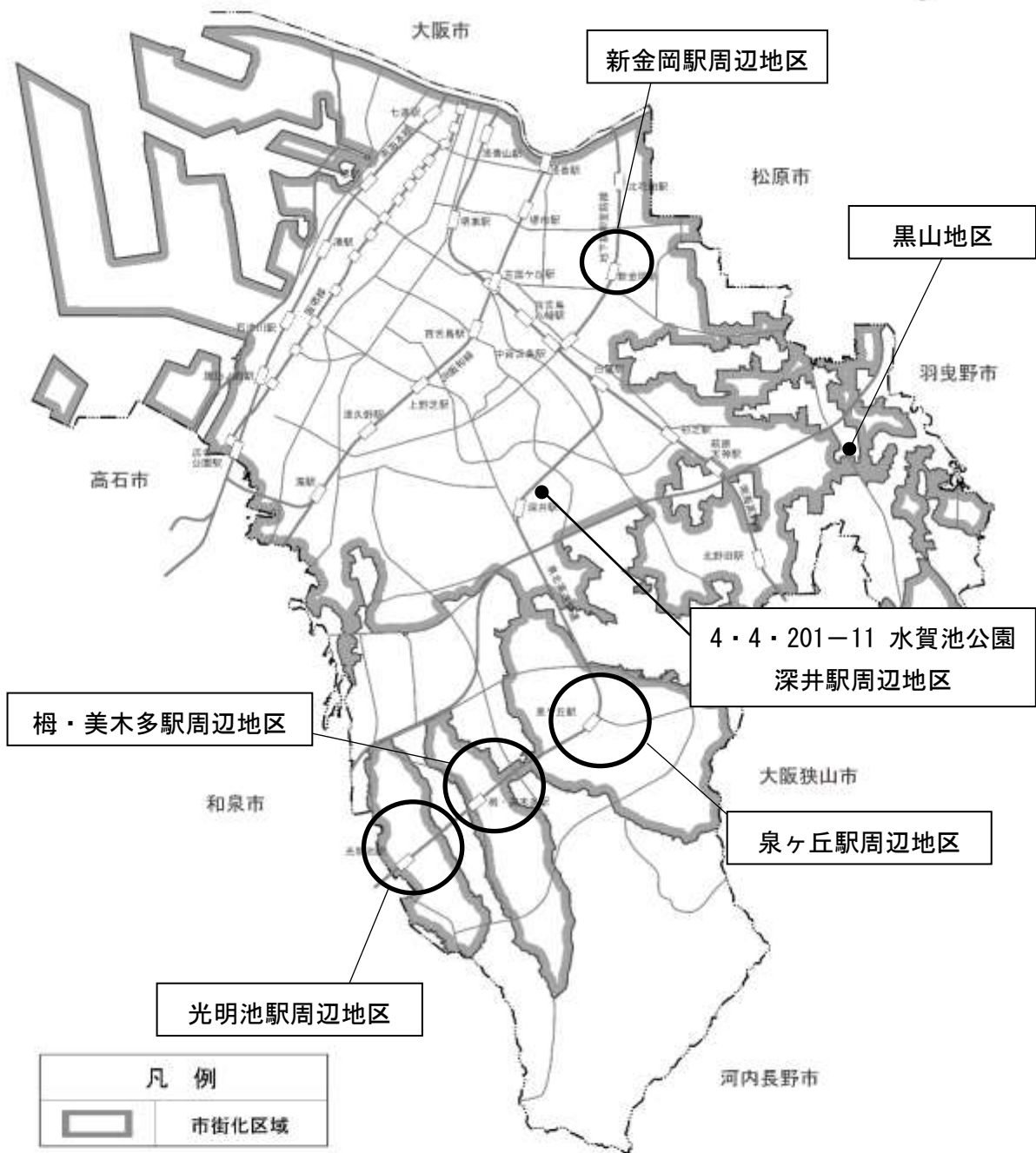
変更内容

上段 変更後
下段 () 変更前

種 別	名 称		位 置	面 積
	番号	公園名		
地区公園	4・4・201-11	水賀池公園	堺市中区深井水池町地内 (堺市中区深井水池町、 深井沢町各地内)	約 4.0ha (約 6.3ha)

- 議第175号 南部大阪都市計画区域区分の変更について（市決定）
- 議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）
- 議第177号 南部大阪都市計画特別用途地区の変更について（市決定）
- 議第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について（市決定）
- 議第179号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（市決定）
- 議第180号 南部大阪都市計画公園の変更について（市決定）

位置図



- 議第175号 南部大阪都市計画区域区分の変更について（市決定）
- 議第176号 南部大阪都市計画用途地域の変更について（市決定）
- 議第177号 南部大阪都市計画特別用途地区の変更について（市決定）
- 議第178号 南部大阪都市計画高度地区の変更について（市決定）
- 議第179号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（市決定）
- 議第180号 南部大阪都市計画公園の変更について（市決定）

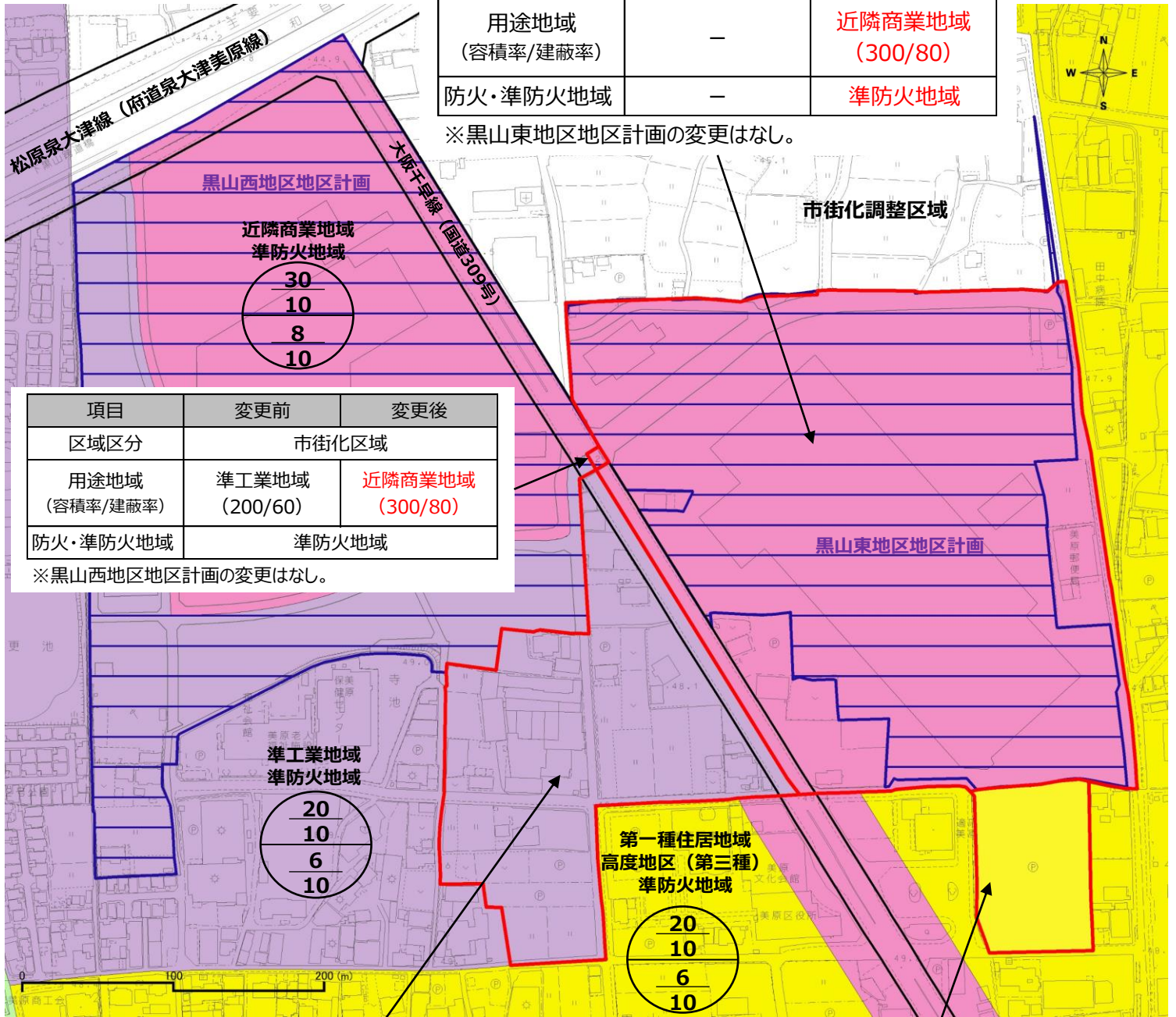
計 画 図

変更区域

黒山地区

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	—	近隣商業地域 (300/80)
防火・準防火地域	—	準防火地域

※黒山東地区地区計画の変更はなし。



項目	変更前	変更後
区域区分	市街化区域	
用途地域 (容積率/建蔽率)	準工業地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
防火・準防火地域	準防火地域	

※黒山西地区地区計画の変更はなし。

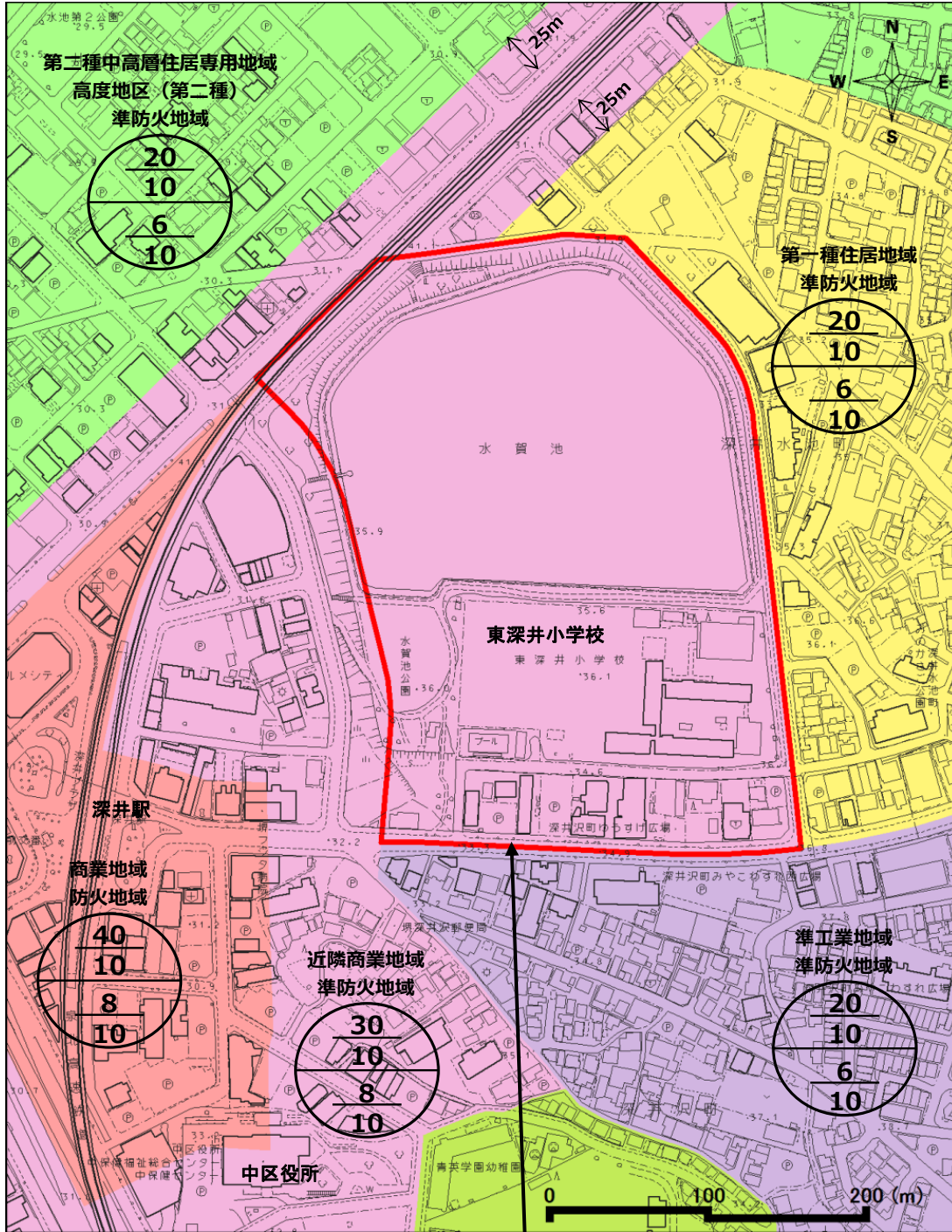
項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	—	準工業地域 (200/60)
防火・準防火地域	—	準防火地域

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	—	第一種住居地域 (200/60)
高度地区	—	高度地区 (第三種)
防火・準防火地域	—	準防火地域

計 画 図

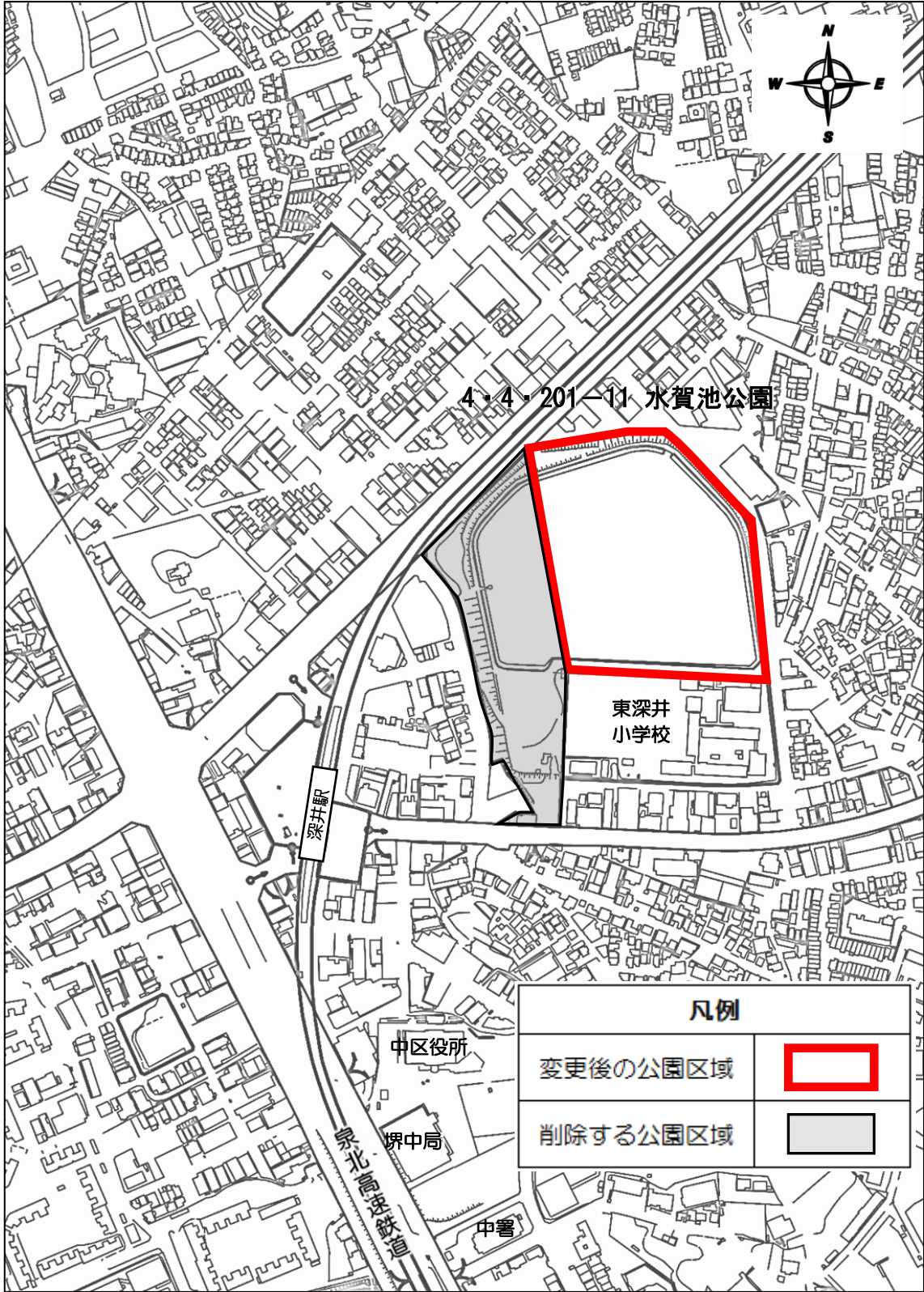
変更区域

深井駅周辺地区




項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層 住居専用地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
高度地区	高度地区 (第二種)	—
防火・準防火地域	準防火地域	

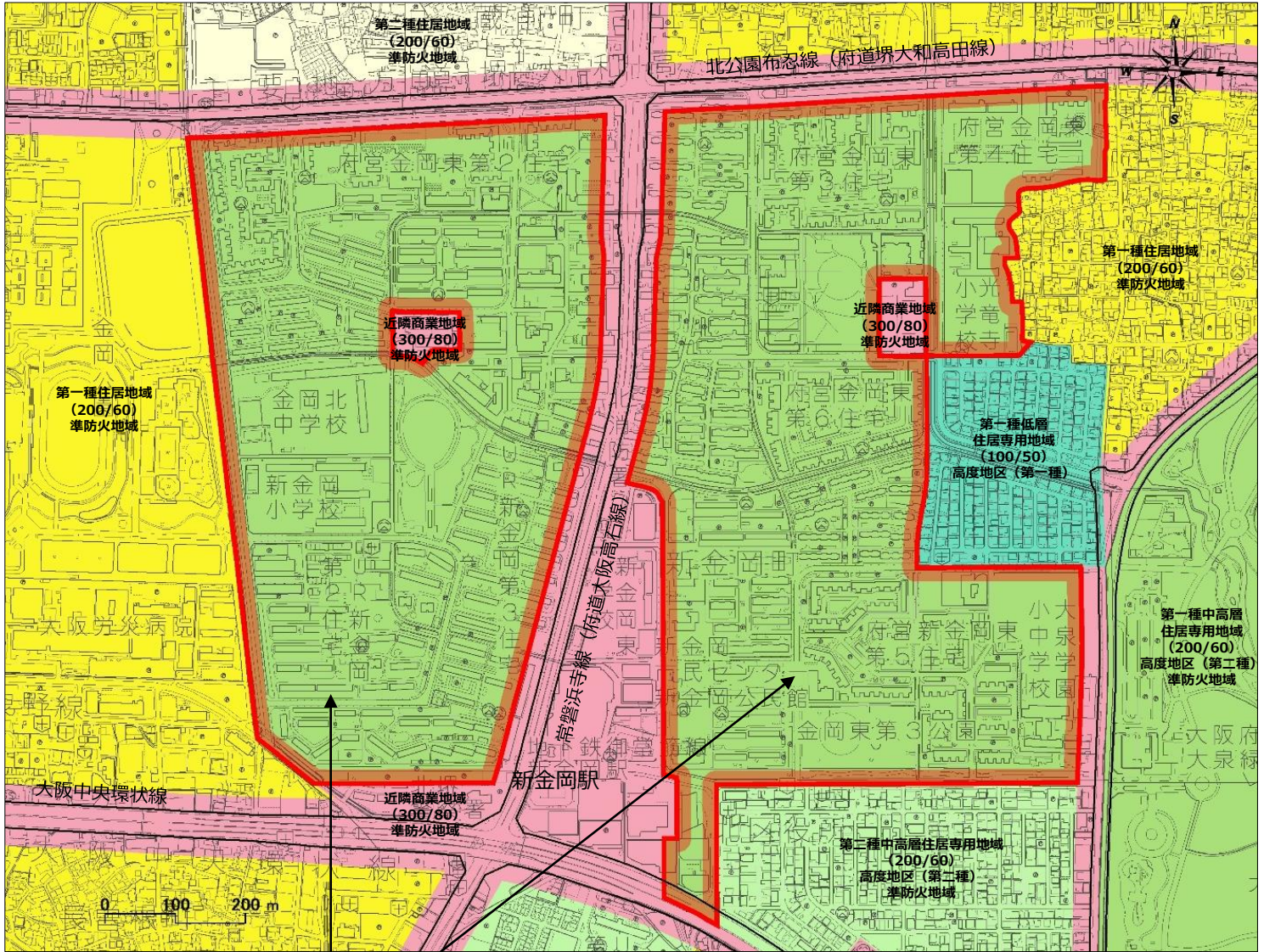
計 画 図



計 画 図

新金岡駅周辺地区

 変更する区域

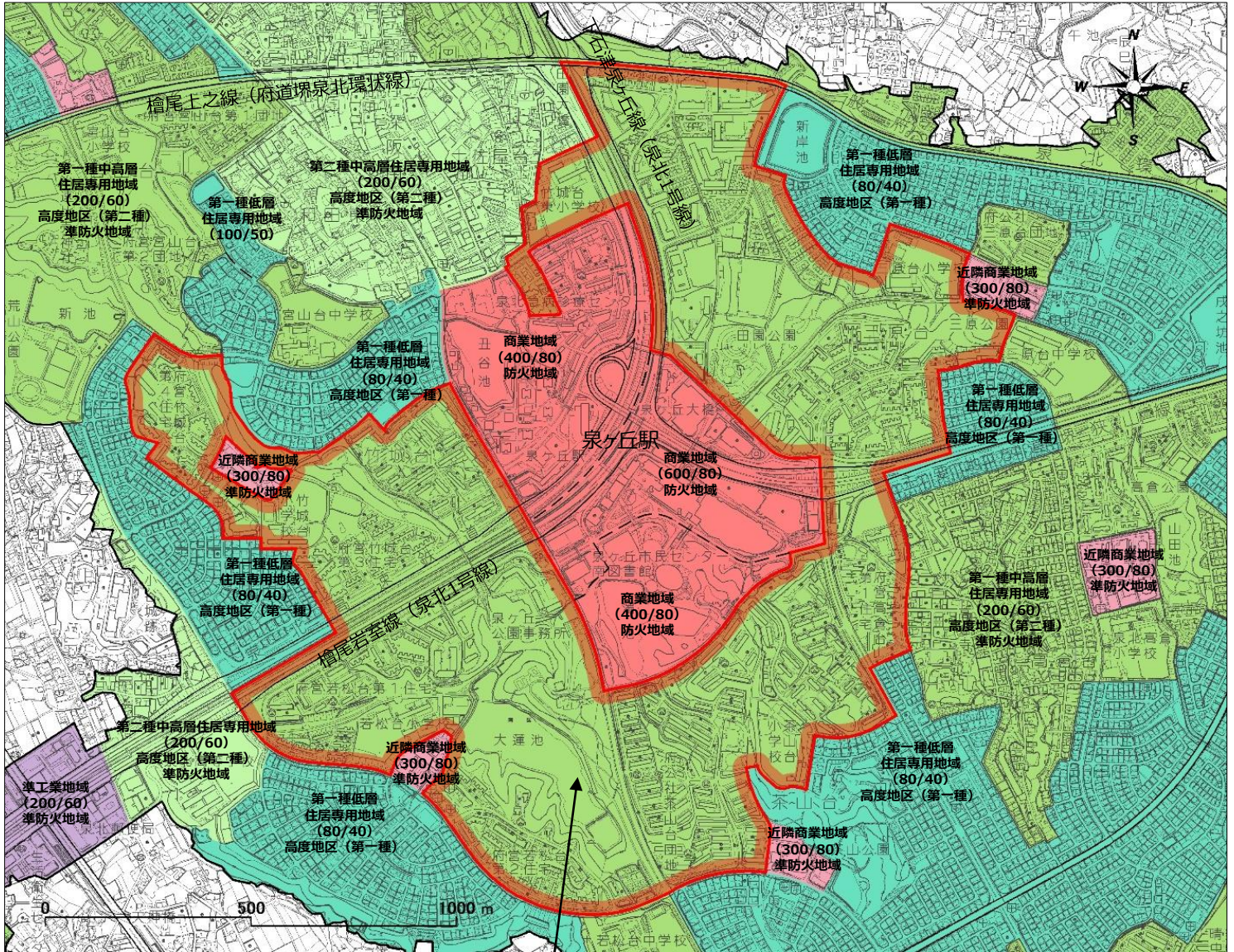


項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	第一種中高層住居専用地域 (300/60)
特別用途地区	—	特別住居地区
高度地区	高度地区 (第二種)	
防火・準防火地域	準防火地域	

計 画 図

泉ヶ丘駅周辺地区

変更する区域

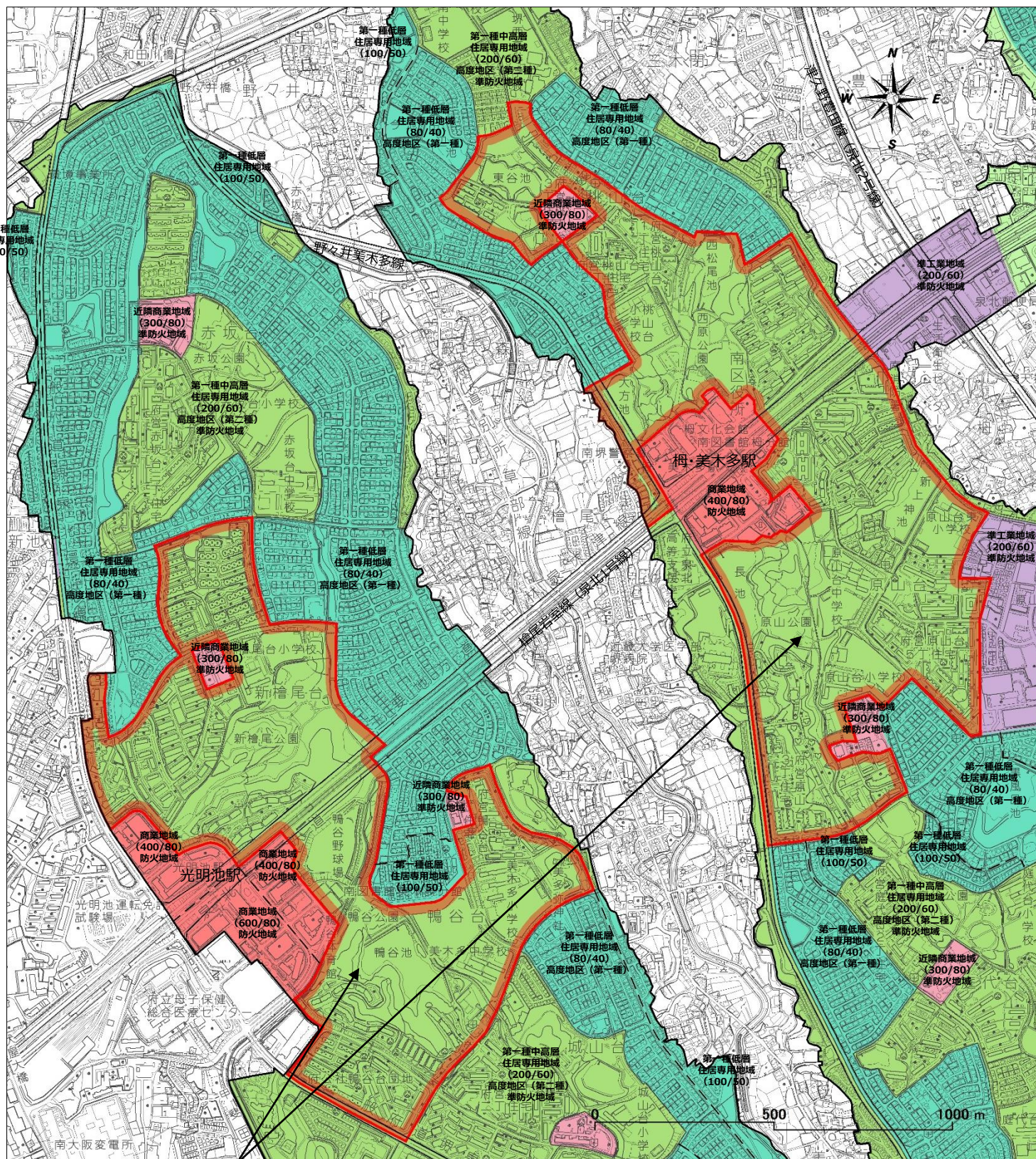


項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	第一種中高層住居専用地域 (300/60)
特別用途地区	—	特別住居地区
高度地区	高度地区 (第二種)	
防火・準防火地域	準防火地域	

桐・美木多駅周辺地区 光明池駅周辺地区

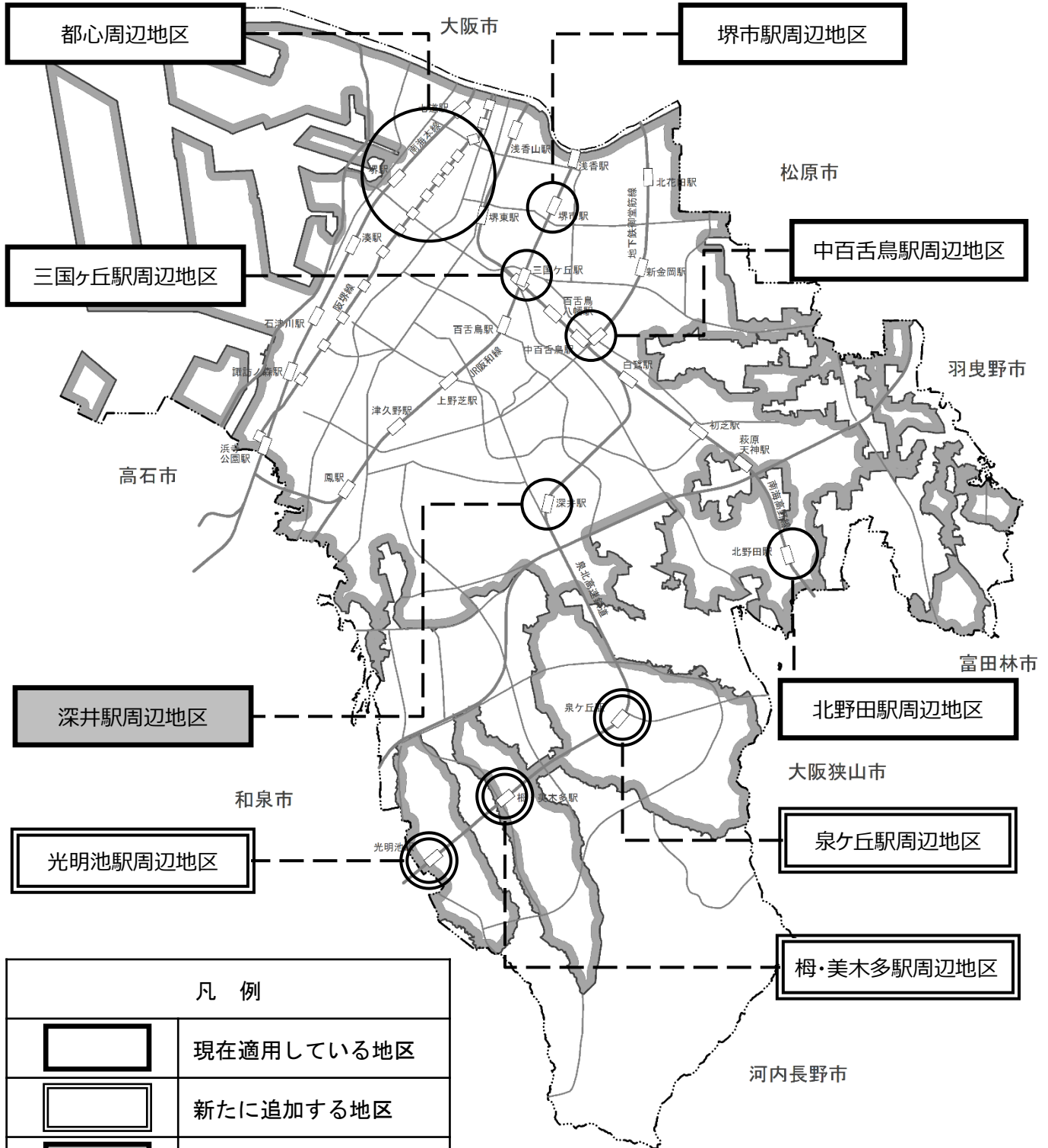
計 画 図

変更する区域



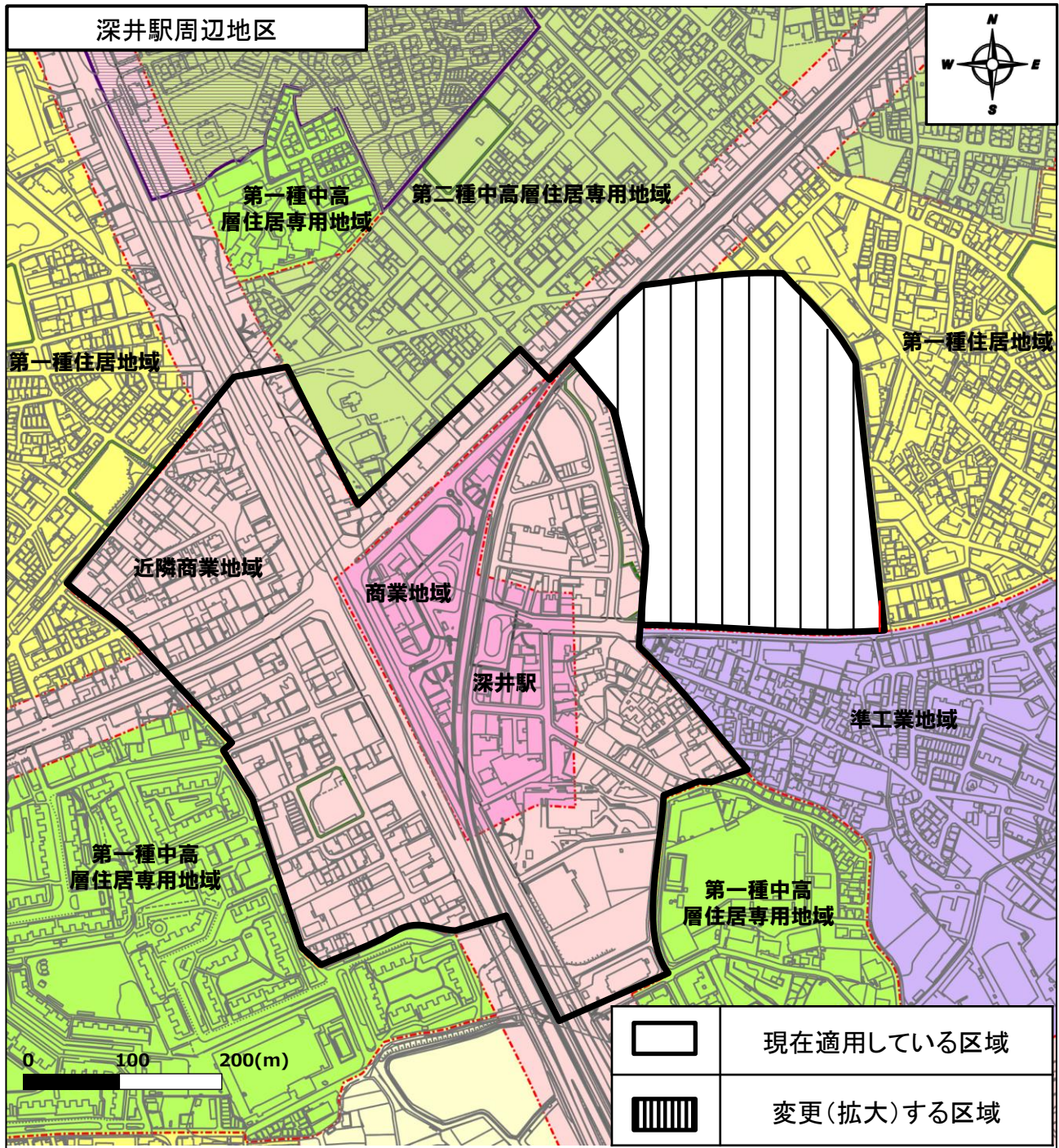
項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	第一種中高層住居専用地域 (300/60)
特別用途地区	—	特別住居地区
高度地区	—	高度地区 (第二種)
防火・準防火地域	—	準防火地域

位置図

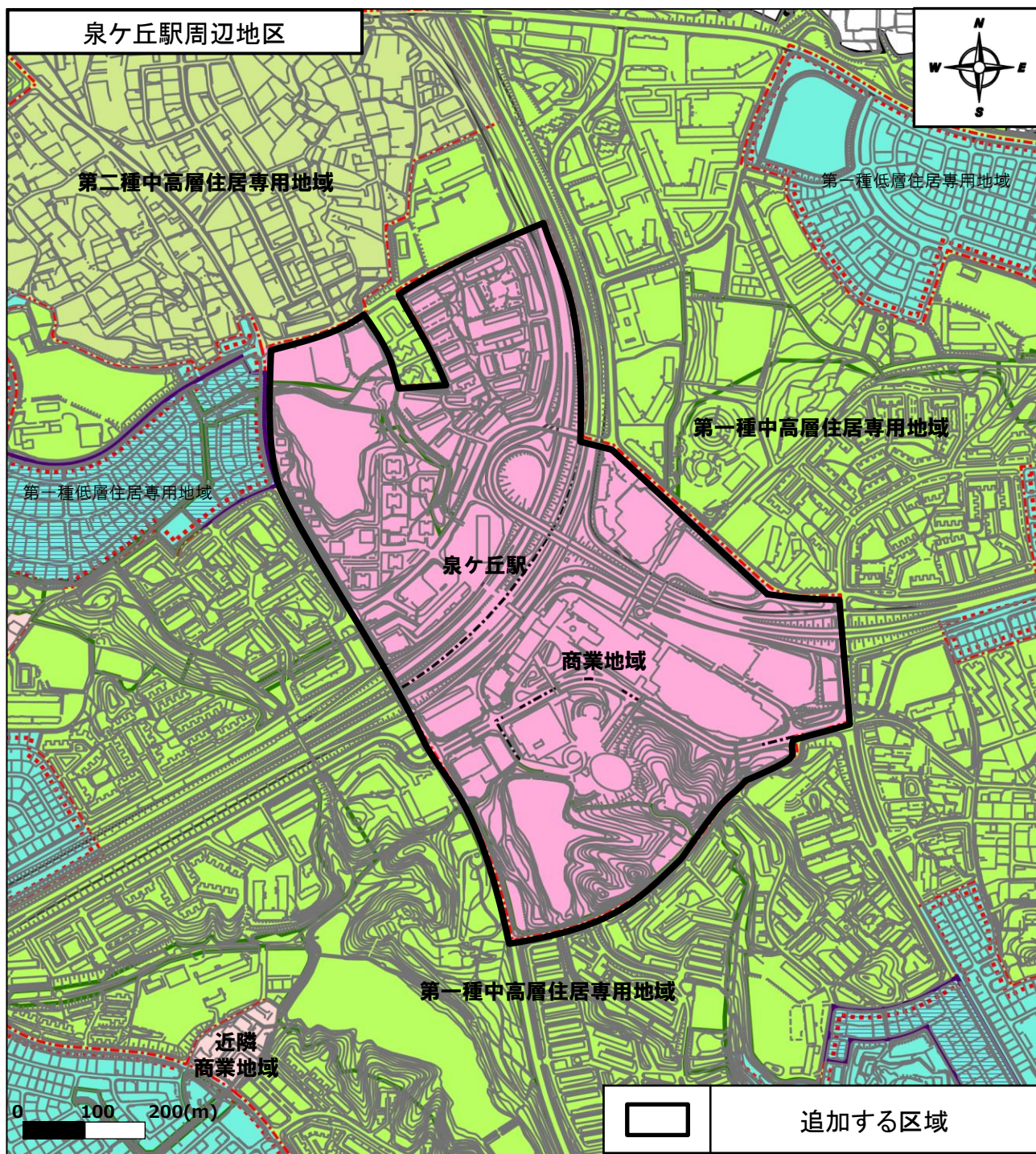


凡 例	
	現在適用している地区
	新たに追加する地区
	区域を変更する地区
	市街化区域

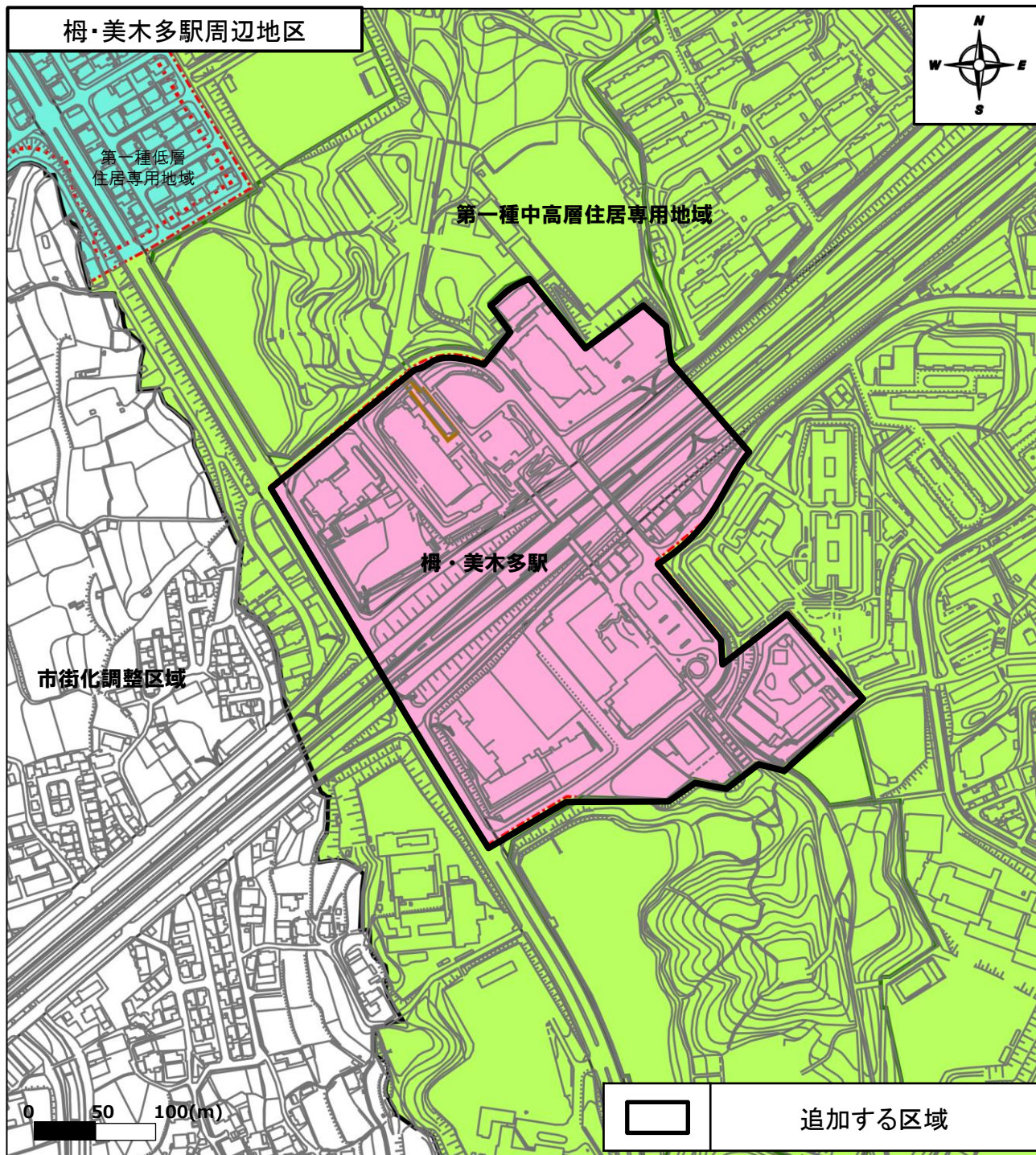
区域図



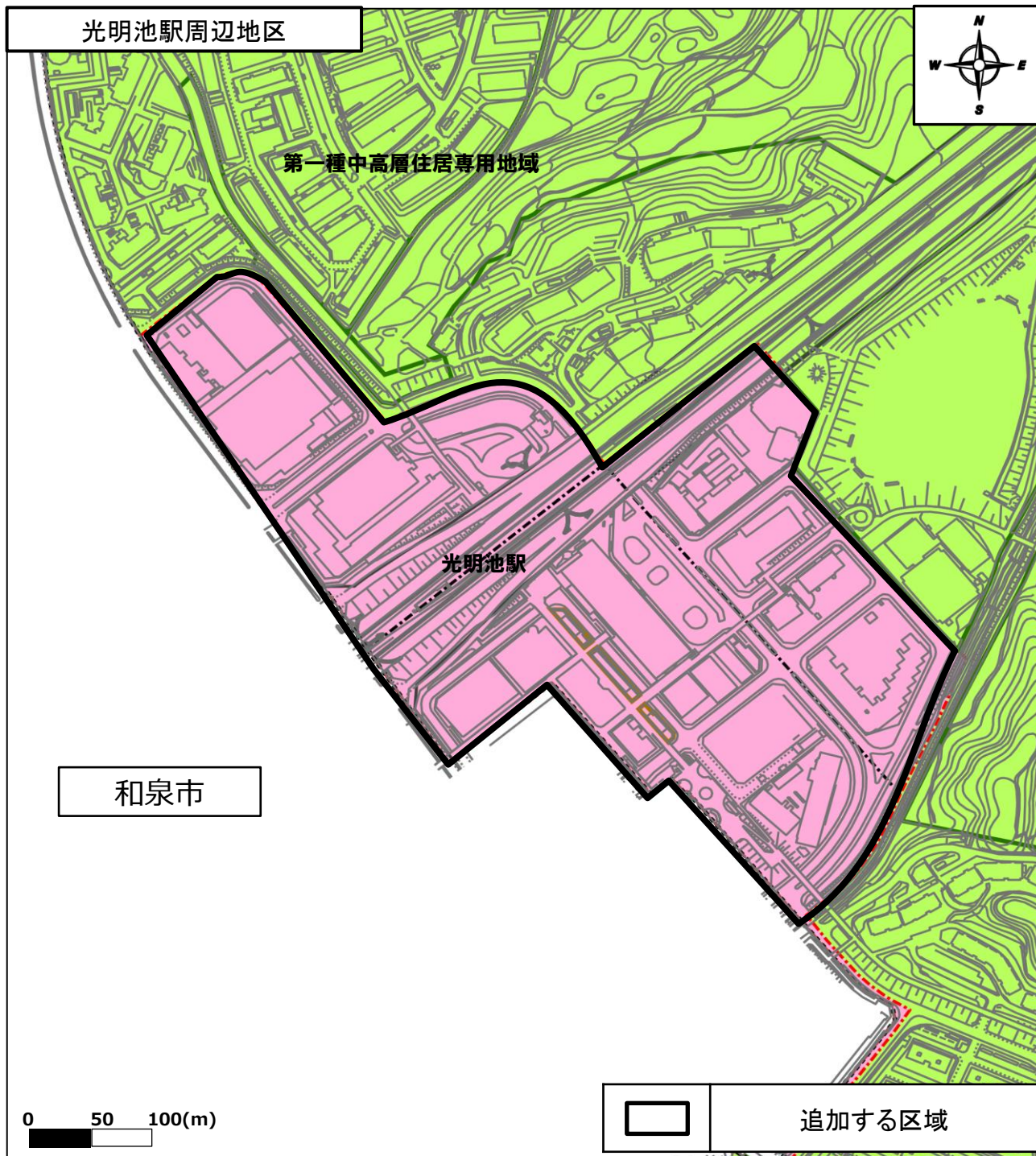
区域図



区域図



区域図



新旧対照表

旧		新	
第1章 背景・目的 (略)		第1章 背景・目的 (略)	
昭和55年	地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導する手法である地区計画制度の創設	昭和55年	地区の特性に応じた市街地を誘導する手法である地区計画制度の創設
(略)	(略)	(略)	(略)
平成18年	人口減少・超高齢社会の到来を受け、より一層無秩序な市街地拡散を抑制し集約型都市づくりを推進するべく、まちづくり三法の改正	平成18年	人口減少・超高齢社会の到来を受け、より一層無秩序な市街地拡散を抑制し集約型都市構造の形成を推進するべく、まちづくり三法の改正
		平成26年	「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方により、集約型都市構造の形成を促進する立地適正化計画制度の創設
<p>このような流れを受けて、本市においては、平成24年12月に堺市都市計画マスタープランを改定し、これまでの拠点整備を中心とした集約型の都市づくりをより一層推進していくこととしています。</p> <p>また、市街化調整区域において古くから市街地が形成されてきた集落等では、<u>少子高齢化の進行等に伴い、耕作放棄地の増加や地域の歴史・文化資源の消失等、集落等の維持が困難になることが懸念されることから、地域の生活や環境の維持・向上を図る必要があります。以上のことから、地域が主体となり地域にふさわしいまちづくりを実現することで持続可能な都市づくりをすすめるため、市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定するものです。</u></p>		<p>このような中、市街化調整区域において古くから市街地が形成されてきた集落等では、<u>人口減少・高齢化の進行等に伴い、耕作放棄地の増加や地域の歴史・文化資源の消失等、集落等の維持が困難になることが懸念されたことから、地域が主体となり地域に応じた市街地の形成を実現することで持続可能な都市の形成に寄与するため、市街化調整区域における地区計画の運用基準を平成28年8月に策定しました。</u></p> <p><u>その後、令和3年7月の堺市都市計画マスタープランの改定においては、本市の基幹産業である製造業の集積の維持・継承、産業の持続的発展を図るため、事業を継続しやすい環境の整備や、新たな産業空間の創出などにより、本市の立地魅力を高め、投資の誘導を図るとしています。</u></p> <p><u>このような流れを受け、新たに「産業機能立地型」を創設することで、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</u></p>	

■堺市都市計画マスタープラン（抜粋）

【都市づくりの基本姿勢】

- 輝かしい歴史・豊かな文化を活かし、世界に誇れるまちの活力や魅力を生み出す
- 拠点を中心とした都市づくりを継承しつつ、持続可能な低炭素都市づくりを進める
- 自由と自治の伝統を活かし、公民協働による市民自治を進める

【市街化調整区域の位置づけ】

◇都市づくりの方針：内陸部や丘陵地の自然環境や良好な農空間を保全・活用する

・南部丘陵地においては、無秩序な土地利用を抑制するとともに、樹林地や農地、ため池などの自然とのふれあいを実感できる空間の保全・活用に取り組めます。

◇土地利用・配置方針：都市農業共生地

・市街化調整区域については、無秩序な市街地の拡大を抑制し、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮し、都市農業の振興と集落環境や既存市街地の保全・向上につとめます。一方、都市拠点等周辺で、交通利便性が高く、都市機能の増進を図るべき地域については、優良な農地等を保全するため自然環境や農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。

◇都市づくりの取組み：無秩序な市街化の抑制

・市街化調整区域では、無秩序な市街地の拡大を抑制し、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮します。

・地域の拠点の形成や地域活力の維持・向上を図る必要がある地区については、地区計画制度等を活用し、計画的な土地利用の誘導を図ります。

第2章 対象外区域（略）

可能とするため、運用基準を改定するものです。

■堺市都市計画マスタープラン（抜粋）

【都市計画のコンセプトと基本姿勢】

第1章 第2節 1. 都市計画のコンセプトと基本姿勢

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

【市街化調整区域の位置づけ】

第1章 第3節 1. 土地利用の方針

（2）土地利用・配置方針 ④都市農業共生地・丘陵地

・市街化調整区域においては、無秩序な市街地の拡大を抑制しつつ、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮しながら、都市農業の振興と集落環境や既存市街地の保全・向上につとめます。また都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。

・都市農業共生地においては、都市農地が有する緑地機能や防災機能など、多面的な機能を効果的に発揮するため、優良な農地等を保全・活用します。

・丘陵地は、無秩序な市街地の拡大の抑制や、良好な自然環境の保全を基本としつつ、農業振興と集落地の生活環境の向上に配慮した土地利用を図ります。

第1章 第3節 6. 市街地・住環境整備の方針

（5）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。

第2章 対象外区域（略）

第3章 運用の考え方

1. 運用の類型

第1章の背景・目的から、次の類型で運用します。

(1) 上位計画適合型

堺市マスタープランや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

(2) 既存集落等整序型

集落等に必要な機能を導入することで、地域の生活や環境の維持・向上を図る

2. 計画的な土地利用

まちづくりをすすめていくにあたっては、まちの将来像に沿って個々の土地利用が行われることが重要です。そのためには、堺市マスタープラン、堺市都市計画マスタープラン等の上位計画に整合するとともに、地区計画の区域よりも広い範囲で中長期的な土地利用計画又は集落等の維持・保全計画を作成し、計画的な土地利用を行っていく必要があります。

3～7 (略)

第4章 運用の基準

「第3章 運用の考え方」をもとに、下表のとおり運用するものとします。

(別紙)

※1：(略)

※2：集落等の維持・保全計画

(略)

※3：原則として分譲住宅(戸建、共同住宅)を制

第3章 運用の考え方

1. 運用の類型

第1章の背景・目的から、次の類型で運用します。

(1) 上位計画適合型

堺市基本計画2025や堺市都市計画マスタープランなどの上位計画に基づく市街地の形成を促進する

(2) 産業機能立地型

幹線道路沿道等の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、産業機能の立地を可能とする

(3) 既存集落等整序型

集落等に必要な機能を導入することで、地域の生活や環境の維持・向上を図る

2. 計画的な土地利用

めざすべき市街地の形成を進めていくためには、都市の将来像に沿って個々の土地利用が行われることが重要です。そのためには、堺市基本計画2025、堺市都市計画マスタープラン等の上位計画に整合することに加え、地区計画の区域もしくは地区計画の区域よりも広い範囲で中長期的な土地利用計画又は集落等の維持・保全計画を作成し、計画的な土地利用を行っていく必要があります。

3～7 (略)

第4章 運用の基準

「第3章 運用の考え方」をもとに、下表のとおり運用するものとします。

(別紙)

※1：(略)

※2：幹線道路沿道

・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

・既に沿道利用されている後背地においても可能

※3：集落等の維持・保全計画

(略)

※4：原則として分譲住宅(戸建、共同住宅)を制

限すること

(略)

■地区計画の運用イメージ

【上位計画適合型】

(略)

【既存集落等整序型】

(略)

第5章 提案の審査

(略)

1. 都市計画提案に必要な書類

(略)

- ・地区施設の整備に関する協定等 (※4)
- ・公共施設管理者、交通管理者等との協議録など

※1：第4章の※1を参照

※2：第4章の※2を参照

※4：地区施設の整備主体、整備時期、費用負担等についての地権者等の協定等

2. 審査項目

(1) 上位計画やまちづくりの方針との整合性

<審査の視点>

- ・本市の上位計画やまちづくりの方針と整合しているか
- ・集約型都市づくりの方向性に合致しているか

(略)

限すること

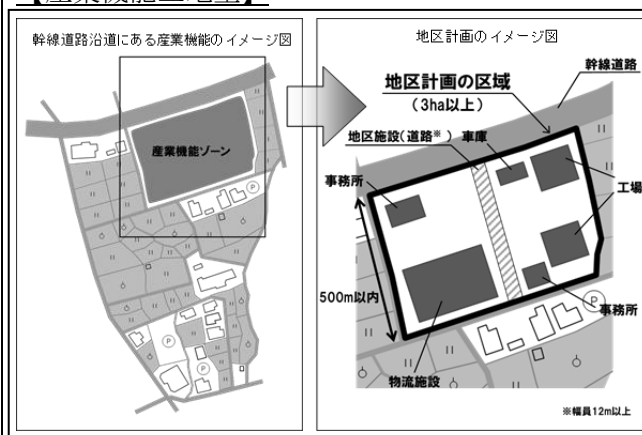
(略)

■地区計画の運用イメージ

【上位計画適合型】

(略)

【産業機能立地型】



【既存集落等整序型】

(略)

第5章 提案の審査

(略)

1. 都市計画提案に必要な書類

(略)

- ・地区施設の整備に関する協定等 (※3)
- ・公共施設管理者、交通管理者等との協議録など

※1：第4章の※1を参照

※2：第4章の※3を参照

※3：地区施設の整備主体、整備時期、費用負担等についての地権者等の協定等

2. 審査項目

(1) 上位計画や都市計画の方針との整合性

<審査の視点>

- ・本市の上位計画や都市計画の方針と整合しているか
- ・集約型都市構造形成の方向性に合致しているか

(略)

旧		新	
類型	上位計画適合型	上位計画適合型	産業機能立地型
対象区域	上位計画に基づいて具体的な土地利用計画(※1)が定められている区域内であること	上位計画に基づいて具体的な土地利用計画(※1)が定められている区域内であること	幹線道路沿道(※2)の区域内(沿道から500m以内)であること
対象規模	5ha以上	5ha以上	3ha以上
同意率	原則として全員同意であること	原則として全員同意であること	2ha以上
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	道路や公園等、地域の基盤整備にも貢献するように適切に定めること	道路や公園等、地域の基盤整備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(※1)」と整合した内容を定めること ・「集落等の維持・保全計画(※2)」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(※3)	「具体的な土地利用計画(※1)」と整合した内容を定めること	「集落等の維持・保全計画(※3)」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(※4)
建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値で定めること	200%以下の数値で定めること	200%以下の数値で定めること
建築物の建ぺい率の最高限度	60%以下の数値で定めること	60%以下の数値で定めること	60%以下の数値で定めること
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	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	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≦10m+0.6L)(H:建築物の高さ、L:北側隣地境界線又は北側道路の反対側境界線までの真北方向の水平距離)
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	周辺環境と調和するように定めること 高さ:北側隣地境界線又は北側道路の反対側境界線までの真北方向の水平距離)
建築物の緑化率の最低限度	緑化率が20%以上となるように定めること	緑化率が20%以上となるように定めること	緑化率が20%以上となるように定めること
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するための必要なものの保全に関する事項等について、必要に応じて定めること	建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するための必要なものの保全に関する事項等について、必要に応じて定めること	建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するための必要なものの保全に関する事項等について、必要に応じて定めること
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	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	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
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	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	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