

令和7年度第1回
堺市都市計画審議会

議 案 書

令和7年度 第1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
195	南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について	府	2
196	南部大阪都市計画区域区分の変更について	市	5
197	南部大阪都市計画用途地域の変更について	市	8
198	南部大阪都市計画高度地区の変更について	市	11
199	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	16
200	特定生産緑地の指定について	市 (指定)	19

議 第 1 9 5 号
堺 都 計 第 3 0 0 号
令 和 7 年 8 月 6 日

堺市都市計画審議会
会長 嘉名 光市 様

堺市長 永藤英機

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（諮問）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定による大阪府からの意見照会に回答するにあたり、次のように審議会に諮問します。

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
の変更（大阪府決定）

議案書別冊のとおり

理 由

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）のうち、区域区分（線引き）の決定に関する方針が目標年次である令和7年を迎えたことから、変更を行うものである。

議 第 1 9 6 号
堺 都 計 第 1 9 6 号
令 和 7 年 8 月 6 日

堺市都市計画審議会
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

南部大阪都市計画区域区分の変更について（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法
第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

南部大阪都市計画区域区分の変更（堺市決定）

南部大阪都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域と市街化調整区域との区分

「位置及び区域は位置図及び計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区 分	年 次	令和2年 (基準年次)	令和12年 (目標年次)
都市計画区域内人口		2,303.0千人	2,117.0千人
市街化区域内人口		2,152.8千人	1,969.9千人
配分する人口		—	1,963.5千人
保留する人口		—	6.4千人
特定保留		—	—
一般保留		—	6.4千人

理 由

南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定に伴い、新たに「区域区分（線引き）の決定に関する方針」が定められたことから、本方針に基づき、区域区分の変更を行うものである。

議 第 1 9 7 号
堺 都 計 第 1 9 7 号
令 和 7 年 8 月 6 日

堺市都市計画審議会
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

南部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法
第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

南部大阪都市計画用途地域の変更（堺市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

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	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約754ha	8/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	7.1%
	約377ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	3.5%
小計	約1,131ha						10.6%
第二種低層住居専用地域	約20ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.2%
第一種中高層住居専用地域	約1,975ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.5%
	約469ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
小計	約2,444ha						22.9%
第二種中高層住居専用地域	約1,131ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.6%
第一種住居地域	約1,681ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.7%
第二種住居地域	約193ha	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757ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	7.1%
商業地域	約184ha	40/10以下	—	—	—	—	1.7%
	約2.5ha	50/10以下	—	—	—	—	0.0%
	約83ha	60/10以下	—	—	—	—	0.8%
	約5.1ha	80/10以下	—	—	—	—	0.0%
小計	約275ha						2.6%
準工業地域	約820ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.7%
工業地域	約313ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.9%
工業専用地域	約1,913ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.9%
合計	約10,679ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

堺市都市計画マスタープラン及び堺市立地適正化計画で示す「活力あふれる都市」など、めざすべき都市像の実現や、集約型都市構造の形成を進めるにあたり、本市における各拠点の強化を図るため本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

議 第 1 9 8 号
堺 都 計 第 1 9 8 号
令 和 7 年 8 月 6 日

堺市都市計画審議会
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

南部大阪都市計画高度地区の変更について（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法
第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

南部大阪都市計画高度地区の変更(堺市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
高度地区 (第一種)	約 1,085ha	1 建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第二種)	約 3,246ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第三種)	約 199ha	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第四種)	約 328ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第五種)	約 127ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。	
高度地区 (第六種)	約 5.5ha	1 建築物の高さは、45メートル以下とする。	

		<p>(用語の定義)</p> <p>1. この計画書における用語の定義は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 基準時 法第 3 条第 2 項の規定により法第 58 条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期</p> <p>(2) 既存不適格建築物 法第 3 条第 2 項の規定により法第 58 条の規定の適用を受けない建築物</p> <p>(3) 建替え 建築物の全部若しくはその一部を除却し、引き続き、基準時における建築物の主要用途と同一のものを新築、増築又は改築すること。</p> <p>(適用の除外)</p> <p>2. 次の各号の一に該当する建築物については、高度地区（第一種）、高度地区（第二種）、高度地区（第三種）及び高度地区（第四種）第 2 項の制限は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の規定により定められた一団地の住宅施設若しくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物</p> <p>(2) 都市計画法の規定により行われる都市計画事業の施行として建築される建築物</p> <p>(3) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物</p> <p>3. 基準時における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の 1.2 倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の合計の 2 分の 1 を超えないものについては、本制限は適用しない。</p> <p>(認定による適用の除外)</p> <p>4. 次の各号の一に該当する建築物のうち、法第 2 条第 35 号の規定に基づく特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）が周囲の環境上支障がないと認めたものについては、高度地区（第一種）、高度地区（第二種）、高度地区（第三種）及び高度地区（第四種）第 2 項の制限は適用しない。</p> <p>(1) 法第 59 条の 2 第 1 項の規定による許可を受ける建築物</p> <p>(2) 法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受ける建築物</p> <p>5. 特定行政庁が、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認める建築物については、高度地区（第一種）、高度地区（第二種）、高度地区（第三種）及び高度地区（第四種）第 2 項の制限は適用しない。</p>
--	--	---

		<p>6. 基準時の敷地内において、既存不適格建築物の建替えて、特定行政庁が、本制限に適合させることが困難で、かつ、市街地の環境の維持に支障がないと認めるものについては、高度地区（第四種）第1項、高度地区（第五種）及び高度地区（第六種）の制限は適用しない。</p> <p>(制限の緩和)</p> <p>7. 本制限の適用に際しては次の各号の定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、高度地区（第四種）第1項、高度地区（第五種）及び高度地区（第六種）については、この限りでない。</p> <p>(3) 令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。</p> <p>(4) 法第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は法第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受ける建築物については、これらの建築物が同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置)</p> <p>8. 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する北側斜線制限によるものとする。ただし、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する北側斜線制限によることにより、新たに制限が加わる場合及びその敷地部分に係る高度地区の北側斜線制限より強化される場合については、この限りでない。</p>	
合 計	約 4,991ha		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更にあわせて、良好な居住環境を保全するため、本案のとおり高度地区を変更しようとするものである。

議 第 1 9 9 号
堺 都 計 第 1 9 9 号
令 和 7 年 8 月 6 日

堺市都市計画審議会
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

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（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法
第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更(堺市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 275 ha	
準防火地域	約 6,935 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更にあわせて、都市の不燃化を促進するため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更しようとするものである。

議 第 2 0 0 号
堺 都 計 第 4 5 1 号
令 和 7 年 8 月 6 日

堺市都市計画審議会
会長 嘉名 光市 様

堺 市 長 永 藤 英 機

特定生産緑地の指定について（諮問）

標記について、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、次のように審議会に諮問します。

特定生産緑地の指定

生産緑地法第10条の2第1項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

名 称	位 置	面積	図面番号
第 81 号生産緑地地区	西区浜寺石津町西五丁地内	約0.04 ha	1 / 8
第 314 号生産緑地地区	中区八田寺町及び中区堀上町地内	約0.02 ha	2 / 8
第 331 号生産緑地地区	中区土師町二丁地内	約0.07 ha	3 / 8
第 463 号生産緑地地区	中区八田寺町地内	約0.01 ha	4 / 8
第 717 号生産緑地地区	北区大豆塚町二丁地内	約0.11 ha	5 / 8
第 719 号生産緑地地区	東区日置荘西町四丁地内	約0.13 ha	6 / 8
第 724 号生産緑地地区	西区鳳西町二丁地内	約0.05 ha	7 / 8
第 735 号生産緑地地区	西区浜寺諏訪森町西一丁地内	約0.09 ha	1 / 8
第 740 号生産緑地地区	東区高松地内	約0.05 ha	8 / 8
第 741 号生産緑地地区	東区高松地内	約0.07 ha	8 / 8
第 968 号生産緑地地区	西区浜寺石津町西五丁地内	約0.12 ha	1 / 8
第 1179 号生産緑地地区	西区浜寺諏訪森町西一丁地内	約0.06 ha	1 / 8
合計 12地区		約0.83 ha	

※面積の合計は各地区の㎡単位で合計したものをhaに変換した値