

【市街化調整区域における地区計画の運用基準（令和5年2月改定）】

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内容について考え方をまとめたもの。

- （類型）①上位計画適合型：
堺市都市計画マスタープランなどの上位計画に基づく市街地の形成を促進するもの
- ②産業機能立地型（令和5年2月創設）：
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もの
- ③既存集落等整序型：
集落等に必要な機能を誘導することで、地域の生活や環境の維持・向上を図るもの

【運用状況】

- （上位計画適合型）黒山東地区地区計画
- （産業機能立地型）石原町二丁地区地区計画 計2件

【背景】

令和3年7月に改定した都市計画マスタープランにおいて、本市の基幹産業たる製造業の集積の維持・継承、産業の持続的な発展を図るため、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、投資の誘導を図ることを位置付けている。

また、令和8年3月に策定した堺産業戦略（第2期）において、「新たな産業用地の確保に向けた取組」が重点施策として掲げられ、低・未利用地の有効活用や、新たな産業用地確保を推進することとしている。

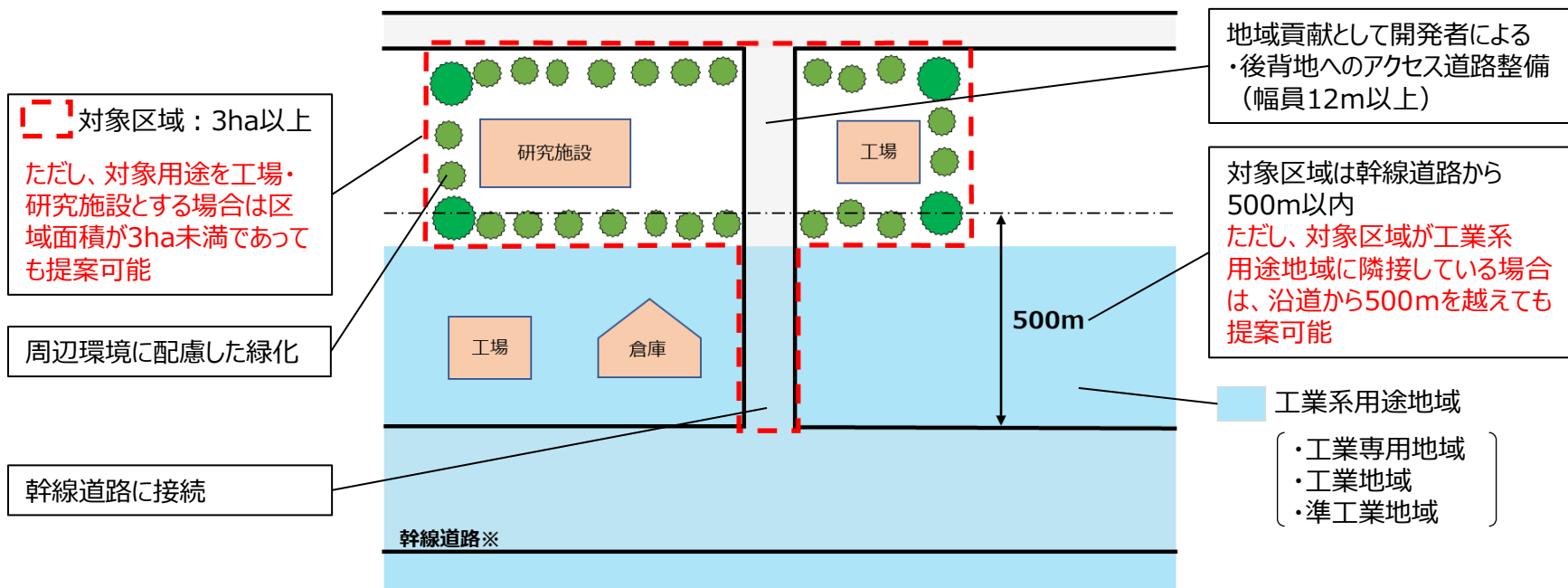
その一方、本市の市街化区域のうち、工業専用地域・工業地域・準工業地域などの工場等の産業機能の立地が可能な用途地域においては、大規模な低・未利用地が不足しており、新たな産業機能立地の余地が少ない。

このことを踏まえ、市街化調整区域における土地利用の適正化を図りながら、より積極的に産業機能を誘導し、地域経済活動の活性化や雇用の創出を図るため、「市街化調整区域における地区計画の運用基準（産業機能立地型）」を変更しようとするもの。

「産業機能立地型」を変更

対象区域や対象規模を見直すことにより、土地利用の適正化を図りながら、積極的に産業機能を誘導し、更なる地域経済活動の活性化や雇用の創出を図る

【産業機能立地型 変更案のイメージ】



		産業機能立地型	
		(現行)	(変更案)
対 象 区 域		幹線道路※沿道の区域内（沿道から500m以内）であること。	幹線道路※沿道の区域内（沿道から500m以内）であること。 <u>ただし、工業系の用途地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）に隣接する区域については、この限りではない。</u>
対 象 規 模		3ha以上	3ha以上 <u>ただし、対象用途を工場・研究施設とする場合はこの限りではない。</u>
同 意 率		原則として全員同意であること	
地 区 整 備 計 画 に 定 め る 内 容	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	後背地のアクセス道路等地域貢献となるよう適切に定めること	
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	「都市計画決定等に関する提案書」と整合した内容を定めること 住宅、共同住宅等を制限すること	
	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度	200%以下の数値であること	
	建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度	60%以下の数値であること	
	壁 面 の 位 置 限	良好な景観形成や前面道路との関係等の観点から定めること	
	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	周辺環境と調和するように定めること	
	建 築 物 の 緑 化 率 の 最 低 限 度	緑被率が20%以上となるように定めること	
そ の 他		企業の立地の見通しがあること。 市街化区域に編入すべき区域については、整備が概成した時点で市街化区域に編入するものとする。	

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