令和８年度第２回
堺市都市計画審議会

議　案　書

令和８年度　第２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
２０７	南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）	市	２
２０８	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）	６

議　第　２０７　号
堺都計第　７５６　号
令和８年11月17日

堺市都市計画審議会
会長　加我　宏之　様

堺市長　永藤英機

南部大阪都市計画生産緑地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。

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更(堺市決定)

南部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

名　称	位　置	面積	備考	図面番号
第　130 号生産緑地地区	堺市北区中百舌鳥町四丁地内	約0.07 ha	区域変更	1 / 27
第　155 号生産緑地地区	堺市西区津久野町三丁地内	約0.08 ha	区域変更	2 / 27
第　208 号生産緑地地区	堺市北区金岡町地内	—	廃止	3 / 27
第　216 号生産緑地地区	堺市中区土師町二丁地内	約0.04 ha	区域変更	4 / 27
第　276 号生産緑地地区	堺市西区鳳北町三丁地内	—	廃止	5 / 27
第　300 号生産緑地地区	堺市中区深井中町地内	—	廃止	6 / 27
第　372 号生産緑地地区	堺市東区日置荘西町四丁地内	—	廃止	7 / 27
第　442 号生産緑地地区	堺市東区北野田地内	約0.03 ha	区域変更	8 / 27
第　455 号生産緑地地区	堺市西区上地内	—	廃止	9 / 27
第　456 号生産緑地地区	堺市西区上地内	—	廃止	9 / 27
第　489 号生産緑地地区	堺市中区堀上町地内	約2.48 ha	区域変更	10 / 27
第　522 号生産緑地地区	堺市中区小阪西町地内	—	廃止	11 / 27
第　543 号生産緑地地区	堺市中区東山地内	約0.35 ha	区域変更	12 / 27
第　628 号生産緑地地区	堺市中区楢葉地内	—	廃止	13 / 27
第　701 号生産緑地地区	堺市西区鳳西町二丁地内	—	廃止	14 / 27
第　723 号生産緑地地区	堺市西区鳳西町二丁地内	—	廃止	14 / 27
第　783 号生産緑地地区	堺市東区石原町四丁地内	約0.62 ha	区域変更	15 / 27
第　844 号生産緑地地区	堺市西区草部地内	約0.64 ha	区域変更	16 / 27
第　849 号生産緑地地区	堺市西区草部地内	約0.47 ha	区域変更	17 / 27
第　945 号生産緑地地区	堺市東区日置荘原寺町地内	—	廃止	18 / 27
第　981 号生産緑地地区	堺市美原区今井地内	—	廃止	19 / 27
第　991 号生産緑地地区	堺市美原区北余部地内	約0.28 ha	区域変更	20 / 27
第 1003 号生産緑地地区	堺市美原区南余部地内	約0.03 ha	区域変更	21 / 27
第 1055 号生産緑地地区	堺市美原区北余部地内	約0.32 ha	区域変更	21 / 27
第 1131 号生産緑地地区	堺市美原区黒山地内	約0.20 ha	区域変更	22 / 27
第 1157 号生産緑地地区	堺市中区東山地内	—	廃止	23 / 27
第 1163 号生産緑地地区	堺市東区高松地内	約0.38 ha	区域変更	24 / 27
第 1221 号生産緑地地区	堺市北区金岡町地内	約0.21 ha	区域変更	25 / 27

名　称	位　置	面積	備考	図面番号
第 1226 号生産緑地地区	堺市美原区阿弥地内	約0.29 ha	区域変更	26 / 27
第 1237 号生産緑地地区	堺市美原区北余部地内	―	廃止	20 / 27
第 1244 号生産緑地地区	堺市東区石原町四丁地内	約0.07 ha	追加	15 / 27
第 1245 号生産緑地地区	堺市東区石原町四丁地内	約0.04 ha	追加	15 / 27
第 1246 号生産緑地地区	堺市西区草部地内	約0.08 ha	追加	16 / 27
第 1247 号生産緑地地区	堺市北区東浅香山町一丁地内	約0.04 ha	追加	27 / 27
小　計		約6.72 ha		
第2号生産緑地地区 他729地区		約118.33 ha	変更なし	
合　計	750地区	約125.05 ha		

「位置及び区域は参考図表示のとおり」

理　　由

本市の市街化区域内の優れた環境機能及び防災機能等を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として、新たに生産緑地を追加するとともに、生産緑地法第１４条の規定に基づき行為制限が解除された生産緑地及び公共施設等が設置された生産緑地を廃止するため、本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするものである。

議　第　２０８　号
堺都計第　８５３　号
令和８年11月17日

堺市都市計画審議会
会長　加我　宏之　様

堺市長　永藤英機

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（諮問）

標記について、都市計画法第７７条の２第１項の規定に基づき、次のとおり審議会に諮問します。

市街化調整区域における地区計画の運用基準（案）

平成２８年８月　策定

令和５年２月　改定

令和８年〇月　改定

堺　　市

目次

第１章　背景・目的・・・

第１章　背景・目的

市街化区域と市街化調整区域との区分（いわゆる線引き制度）は、昭和 43 年の新都市計画法（以下「法」という。）により創設されました。市街化調整区域では、農地や自然環境等を保全し、市街化を抑制すべき区域として開発・建築行為等が制限されており、線引き制度は、無秩序な市街化を防ぐ上で大きな効果を果たしてきました。

その後、次のような法改正が行われてきました。

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
昭和 62 年	集落地区計画の創設 （市街化調整区域の内、集落地域整備法に基づき指定された集落地域に限定）
平成 4 年 平成 10 年	市街化調整区域における地区計画の適用範囲の拡大
平成 12 年	既存宅地制度の廃止、34-11 制度（法第 34 条第 11 号）の追加 （本市は、平成 14 年に条例を施行し運用。平成 24 年に廃止。）
平成 14 年	都市計画における住民参加のための手法である都市計画提案制度の創設
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

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、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。

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。

このような流れを受け、令和 5 年 2 月には、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ため、「産業機能立地型」を創設し、令和 8 年●●月には、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するため対象区域や対象規模を見直す改定を行いました。

■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

以下の区域は、原則として、地区計画の区域に含めないこととします。

（１）農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」

（２）「優良農地（一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地等、良好な営農条件を備えた農地）」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域

（３）都市計画法に規定する「特別緑地保全地区」

（４）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に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」

（５）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」

（６）建築基準法に規定する災害危険区域

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 2030 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 2030、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・保全計画を作成するなど、計画的な土地利用を行っていく必要があります。

３．運用の前提

地域の主体的かつ積極的な参加を促進するため、地権者等が上記土地利用計画等に基づいて地区計画の案を作成し、これを都市計画提案（都市計画法第 21 条の 2 に規定）とすることを原則とします。

提案にあたっては、地区計画の区域及びその周辺の住民や事業者等、当該地区計画を決定することにより影響を及ぼすことが想定される者に対し、説明会を開催するなど十分な周知を図るものとします。

その上で、地権者や地域住民との合意形成を進めるとともに、開発指導担当部局、公共施設管理者、交通管理者等との事前協議を行うものとします。

さらに、地権者、地域住民の合意形成や関係する公共施設管理者、交通管理者等との協議を行い、地区施設の整備主体、整備時期、費用負担などについての協定を締結するなど、事業の実現性が十分に確保された段階に達していることが求められます。

４．必要最小限の区域

地区計画の必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和の観点から、必要最小限の区域とし、低未利用地を活用するなど、市街地を拡大しないことが重要です。

５．新たな行政投資が不要

必要となる都市基盤が地区内やその周辺に配置されている、または配置されることが確実であり、かつ新たな行政投資を行う必要がないように定めなければなりません。

６．地域活力の維持・向上

「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」など、地域活力の維持・向上に資するものでなければなりません。

７．その他（区域設定）

地区計画の区域は、周辺の居住環境や営農環境、自然環境等との調和に配慮して設定してください。また、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形であることが必要です。

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。

類型		上位計画適合型	産業機能立地型	既存集落等整序型
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	幹線道路沿道（※2）の区域内（沿道から500m以内。ただし、工業系の用途地域に隣接する場合（※3）はこの限りではない。）であること	「集落等の維持・保全計画(※5)」に位置づけられた都市的土地利用区域内であること
対象規模		5ha 以上	3ha 以上 ※4	2ha 以上
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	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	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	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	・次に掲げる用途のうち、「都市計画決定等に関する提案書」と整合した用途に限定して内容を定めること ① 製造業施設 ② 流通業務施設 ③ IT 関連施設 ④ 研究施設 ⑤ 上記関連施設 ・住宅、共同住宅等を制限すること	・「集落等の維持・保全計画(※5)」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（※6）
	建築物の容積率の最高限度	200%以下の数値で定めること		
	建築物の建蔽率の最高限度	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		
	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	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		

	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 周辺農地等への影響に配慮した計画とすること	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 周辺農地等への影響に配慮した計画とすること	営農環境など、周辺の土地利用に影響を及ぼさない方策が講じられていること

※1：具体的な土地利用計画

・上位計画に基づいて、市の担当部局が作成し公表しているもの

※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

※対象路線は、巻末別紙参照

※3：工業系の用途地域に隣接する場合

・地区計画の区域が工業系用途地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）に接し､既存の工業系土地利用が図られている市街地と一体の市街地を形成する区域であると認められること

※4：3ha 以上

・製造業施設及び研究施設を整備する場合は、当該対象規模を 0.5ha 以上とする。ただし、「建築物等の用途の制限」において、製造業施設及び研究施設以外の用途を制限するなど適切な制限を設けること

※5：集落等の維持・保全計画

・集落（建築物が連坦している区域）及び集落の住民が所有、管理する農地や山林等を含む一体的な区域を対象として､地元組織や提案者が主体となって作成したもの

・農地保全ゾーン、環境保全ゾーン、都市的土地利用区域等に区分され、農地や環境の保全を主目的とするもの

・都市的土地利用区域は、「集落等の維持・保全計画」の区域の概ね 3 割以下であること

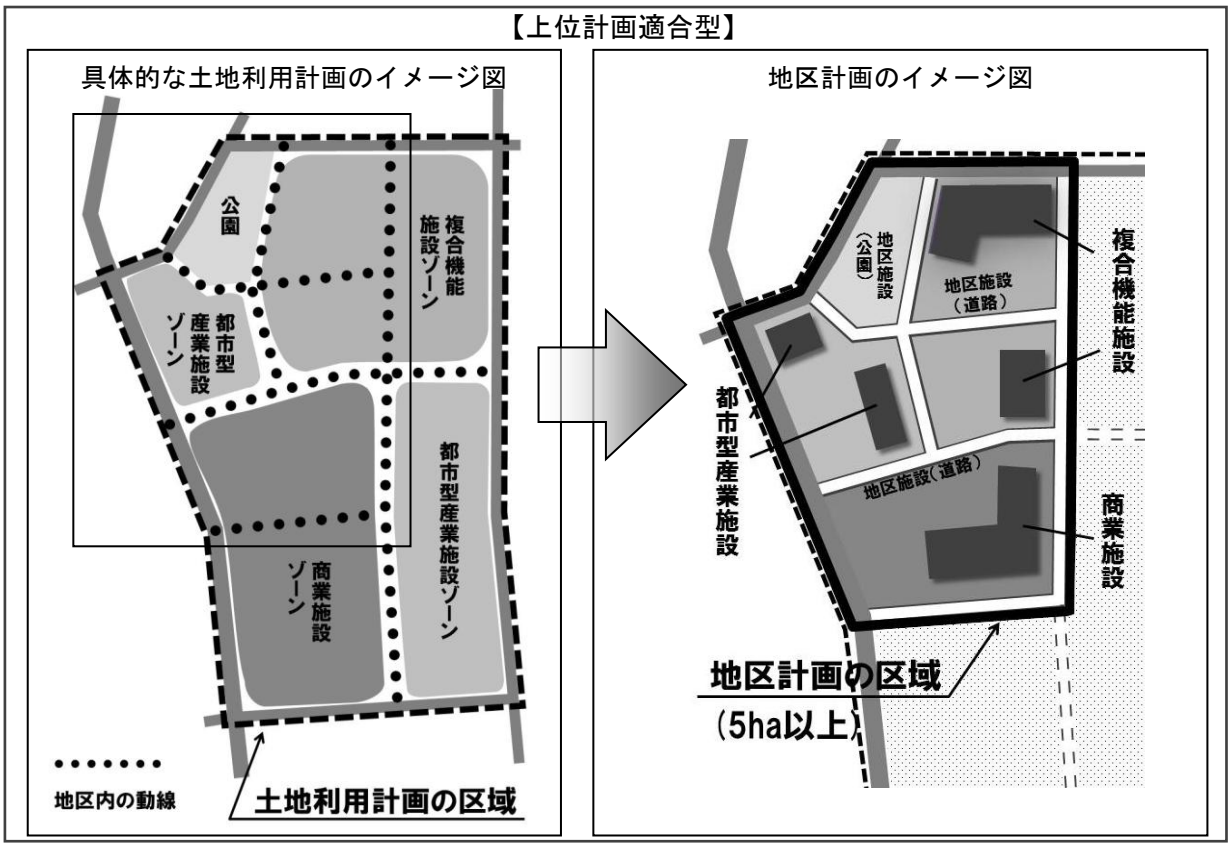
・都市的土地利用区域には、農地等を含まないこと（宅地間に介在する小規模農地及び新たに整備される幹線道路の沿道に存する農地を除く）

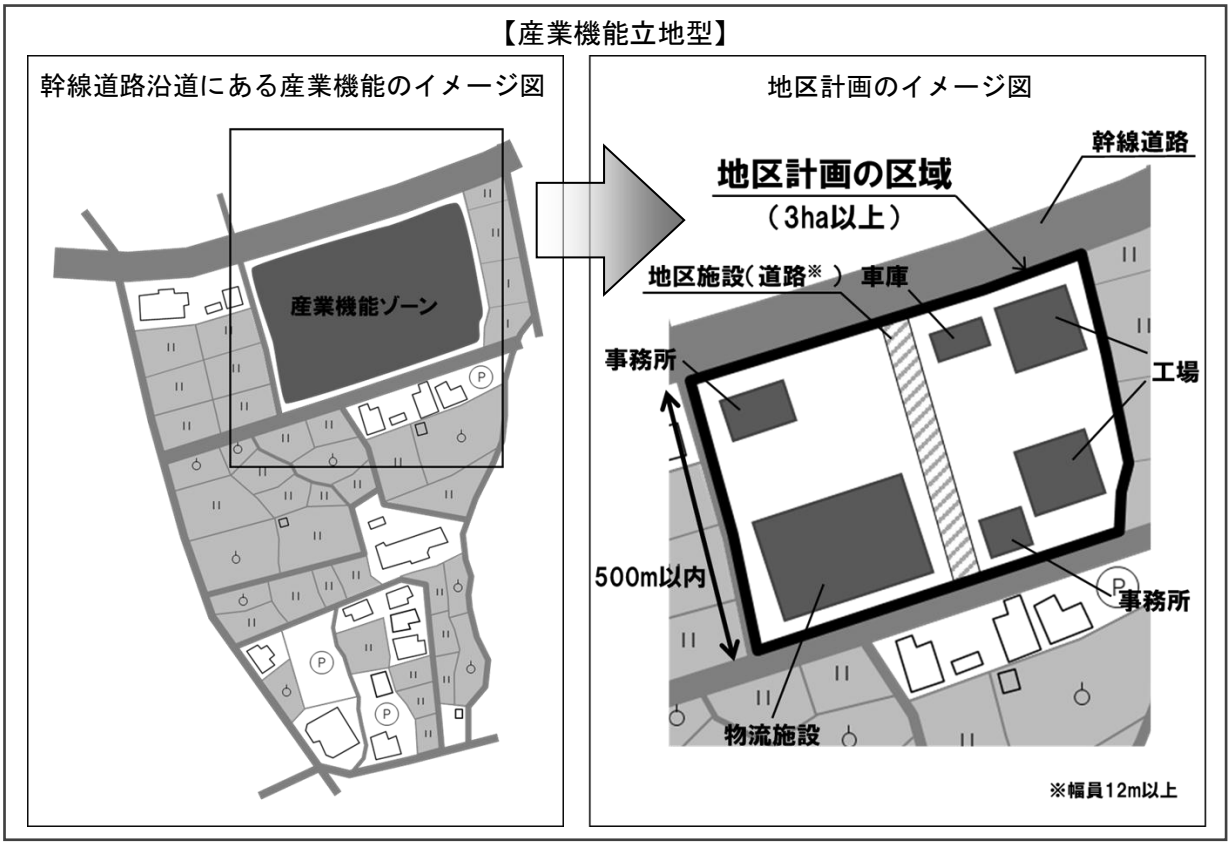
・「集落等の維持・保全計画」の考え方や検討プロセス、検討メンバーなどが記載されていること

※6：原則として分譲住宅（戸建、共同住宅）を制限すること

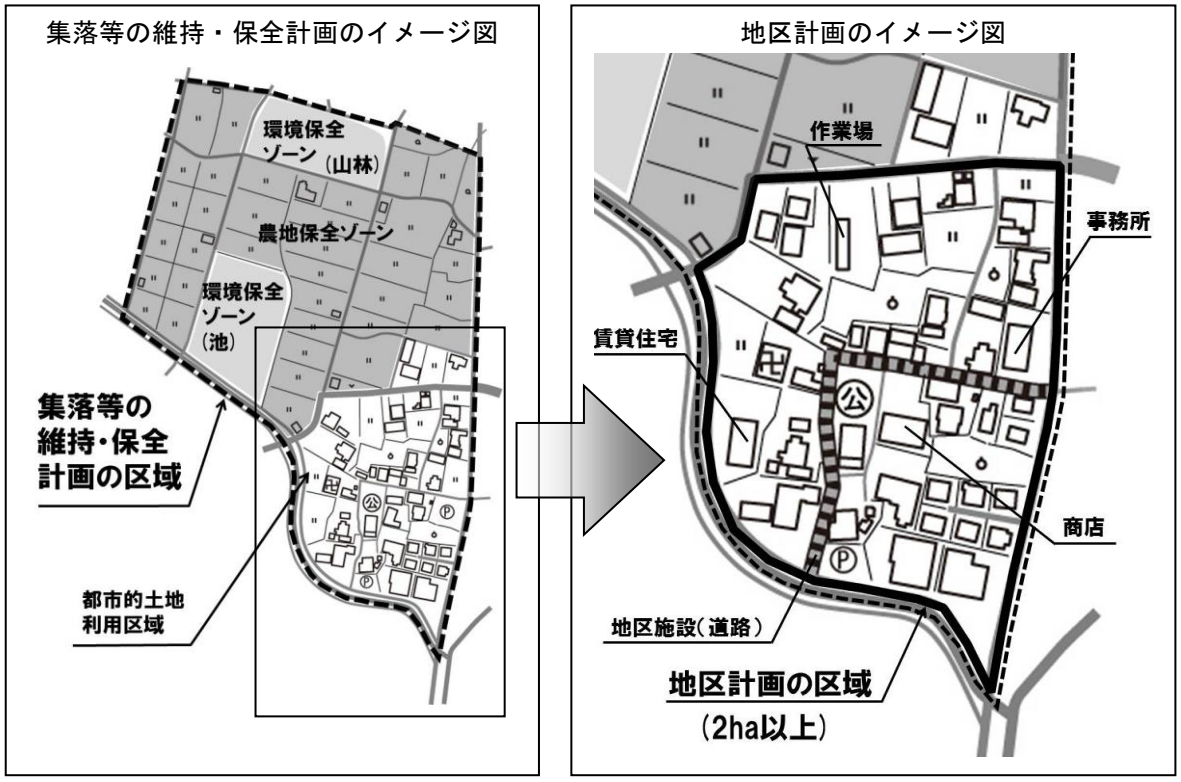
・分譲住宅を可とする場合は、過去 20 年以上、宅地、資材置場、駐車場等の宅地的土地利用が継続されている土地とすること

■地区計画の運用イメージ





【既存集落等整序型】


集落等の維持・保全計画のイメージ図
環境保全ゾーン（山林）
農地保全ゾーン
環境保全ゾーン（池）
集落等の維持・保全計画の区域
都市的土地利用区域
地区計画のイメージ図
作業場
事務所
賃貸住宅
商店
地区施設（道路）
地区計画の区域
（2ha以上）

第５章　提案の審査

市街化調整区域における地区計画の都市計画提案にあたって必要な書類は、下記のとおりで、提案の前に事前相談が必要です。

提案後、当該地区計画を都市計画決定する必要があるかどうかを審査します。都市計画決定の必要があると判断した場合には、都市計画審議会の議を経て、都市計画決定を行います。都市計画決定の必要がないと判断した場合には、都市計画審議会の意見を聴いた上で、都市計画決定しない旨とその理由を提案者に通知します。

１．都市計画提案に必要な書類

○都市計画決定等に関する提案書
○計画書
○都市計画の種類、名称、位置、規模（面積）、区域等を具体的に記入した都市計画の素案
○提案者としての資格を確認できる書類
○提案対象区域内の土地所有者等の同意書
○権利者関係調書
○全土地所有者等一覧表及び土地の位置関係がわかる図面、土地に係る登記事項証明書及び登記所に備えられている地図（交付後３か月以内のものに限る）
○提案の説明の経緯に関する資料
・説明会の日時、場所、参加人数、参加者からの意見等、合意形成に関する資料
○周辺環境等への検討に関する資料で必要に応じて市長が指定するもの
○その他、計画内容の説明に係る書類で必要に応じて市長が指定するもの
・具体的な土地利用計画（**※1**：上位計画適合型の場合）
・集落等の維持・保全計画（**※2**：既存集落等整序型の場合）
・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**※5** 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

・当該地区計画の決定により、地域活力の維持・向上に寄与するか

など

（２）立地条件や都市基盤整備の状況

＜審査の視点＞

・十分な幅員のある道路に接続しているなど、立地条件として適切か

・道路又は公園、緑地、広場その他の公共施設である地区施設の配置及び規模が周辺への影響を軽減する、または地域に貢献するものとなっているか

・当該地区計画の決定を起因として、行政が道路の改良を行う必要が生じるなど、新たな公共投資を要することはないか

など

（３）交通処理計画の内容

＜審査の視点＞

・当該地区計画の決定により集中、発生する交通量（自動車、自転車・歩行者）を予測し、予測される交通量に対して適切な対策が講じられているか

など

（４）周辺環境への配慮に関する事項

＜審査の視点＞

・騒音、振動、排水、夜間照明、日照などの項目について、住宅地や農地、緑地など、周辺環境への影響を軽減する方策が講じられているか

・周辺の居住環境や営農環境、自然環境等に配慮するため、緑地等による十分な緩衝帯を設けるなど、必要な方策が講じられているか

・建築物や屋外広告物等が周辺景観と調和したものになっているか

など

（５）周辺住民との調整の状況や地域貢献の内容

＜審査の視点＞

・当該地区計画、開発計画、交通処理計画等の内容について、説明は十分行われているか

・周辺住民の理解は得られているか
・防災や防犯、歴史的資源の活用・保全など、地域において必要とされている機能の導入や地域活動への参画など、地域に貢献する取組みはあるか

など

（６）事業の実現性

＜審査の視点＞

・関係機関との協議、調整により、事業が実現できる熟度はあるか
・地区施設の整備主体、整備時期、費用負担などについての協定を締結するなど、地区施設の整備が担保されているか

など

別紙

対象路線一覧
①大阪中央環状線　②南阪奈道路　③大阪千早線　④松原泉大津線
⑤下石津泉ヶ丘線　⑥津久野豊田線　⑦鳳檜尾線　⑧檜尾岩室線

