

堺市立地適正化計画



建築都市局 都市計画部 都市計画課

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

電話：072-228-8398 FAX：072-228-8468

堺市配架資料番号：1-J2-24-0160

本編は堺市ホームページで
ご覧いただけます。

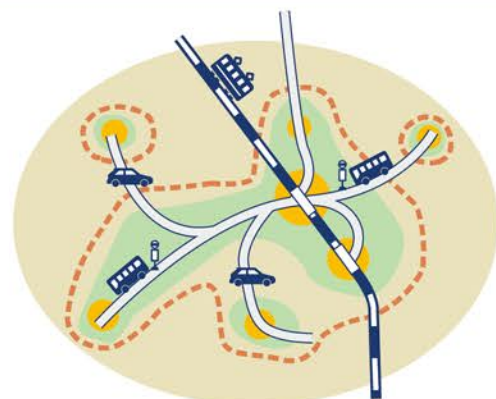


立地適正化計画とは

- 人口減少・超高齢社会の到来を背景に、様々な世代の人々の、安全・安心、快適で健康的な暮らしの実現、財政面からも持続的な都市経営等が全国的な課題です。
- このような中、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」の考え方により、集約型都市構造の形成を進めるため、2014年に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画制度」が創設されました。
- 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の誘導により、緩やかに都市をコントロールする制度です。

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
立地の適正化に関する基本的な方針
居住誘導区域
都市機能誘導区域
誘導施設
誘導施策
防災指針



立地適正化計画のイメージ

立地適正化計画区域 (都市計画区域)

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。

市街化区域

都市計画区域内ですでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。

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。

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。

計画策定の背景と目的

- 本市の総人口は、2012年をピークに人口減少に転じ、2020年で82.6万人となっており、今後も長期的な人口減少や高齢化のさらなる進行が予測されます。
- このような中、本市では、これまで形成してきた都市構造を基に、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実現するため立地適正化計画を策定します。
- 本計画は、概ね20年後を展望しつつ、2040年度までの計画とします。

堺市の人口の推移



人口構成の変化



出典資料：2020年以前は国勢調査
2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計（2018年3月公表）

立地適正化計画における基本的な方針

都市計画マスタープランにおける都市の将来像

都市計画の基本理念

「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」

- すべての人が暮らしやすい都市構造を形成し、堺の個性を活かしながら、都市としての「存在感」を高め、住みたい・訪れたい・働きたい魅力のある都市をめざします。

課題と対応の方向性

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。

若年・子育て世代の定着

高齢化率：約29%（2020年）
→ 約34%（2040年）

- ・生産年齢人口や年少人口の割合は低下する見込みです。また、近年の転出転入の状況では、それらの世代で転出超過数が大きくなる傾向です。
- ・利便性の高さに加え、居住地としての魅力を高め、若年・子育て世代が住み続けたい都市にする必要があります。

災害リスクへの対応

- ・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、ソフト両面から災害に強い安全・安心な都市形成を進める必要があります。

拠点周辺や公共交通沿線での人口密度の維持

人口：約82.6万人（2020年）→ 約73.4万人（2040年）

- ・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。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響やライフスタイルの多様化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、拠点やその周辺へアクセスしやすい公共交通沿線の人口密度を維持する必要があります。

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です。
- ・将来の税源涵養に結び付く事業や、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です。

- 将来像の実現に向けた立地適正化計画における3つの方針を示します。

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

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

「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と安全な暮らしを維持する市街地の形成

居住誘導区域

— 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 —

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の誘導を図ります。

居住誘導区域の設定方針

- 市街地の特性を踏まえた居住誘導
- 拠点へのアクセス性が高いエリアへの居住誘導
- 災害リスクや土地利用の状況を踏まえた居住誘導

居住誘導区域

都市型居住促進ゾーン

都心や主要な駅周辺など、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する地域です。



ゆとり住環境保全ゾーン

低層住宅地として良好で落ち着いた居住環境を保全する地域です。



周辺市街地ゾーン

多様な市街地の特性にあわせて居住を誘導する地域です。

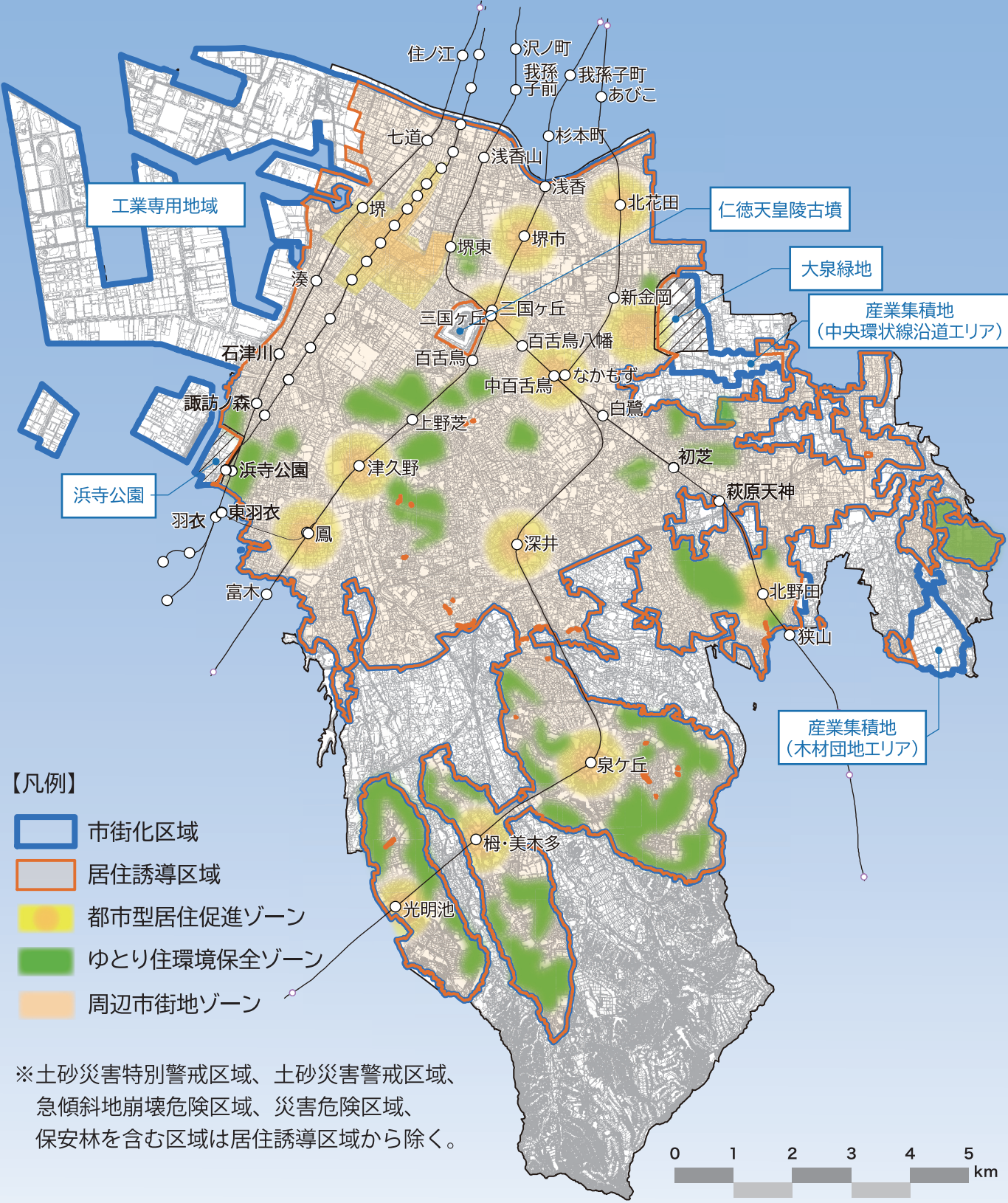


居住誘導区域に含まない区域

- 市街化を抑制すべきエリア
市街化調整区域
- 災害リスクを踏まえたエリア
土砂災害特別警戒区域
土砂災害警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
災害危険区域
- 産業集積地として機能の維持・充実を図るエリア
工業専用地域
中央環状線沿道エリア
木材団地エリア
- まとまりある緑地等のエリア
仁徳天皇陵古墳
浜寺公園
大泉緑地
保安林を含む区域

居住誘導区域外では、一定規模以上の住宅の開発・建築等の際、市への届出が必要になる場合があります。詳しくは p14 「届出制度について」をご確認ください。

居住誘導区域



※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、保安林を含む区域は居住誘導区域から除く。

Q. 居住誘導区域外には住むことができなくなるのですか？

A. 立地適正化計画は住む場所を規制するものではありません。今後の人口減少や高齢化のさらなる進行を見据えて、一定エリアにおける人口密度を維持していくために、誘導区域への緩やかな居住の誘導を促すものです。



誘導施設 — 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 —

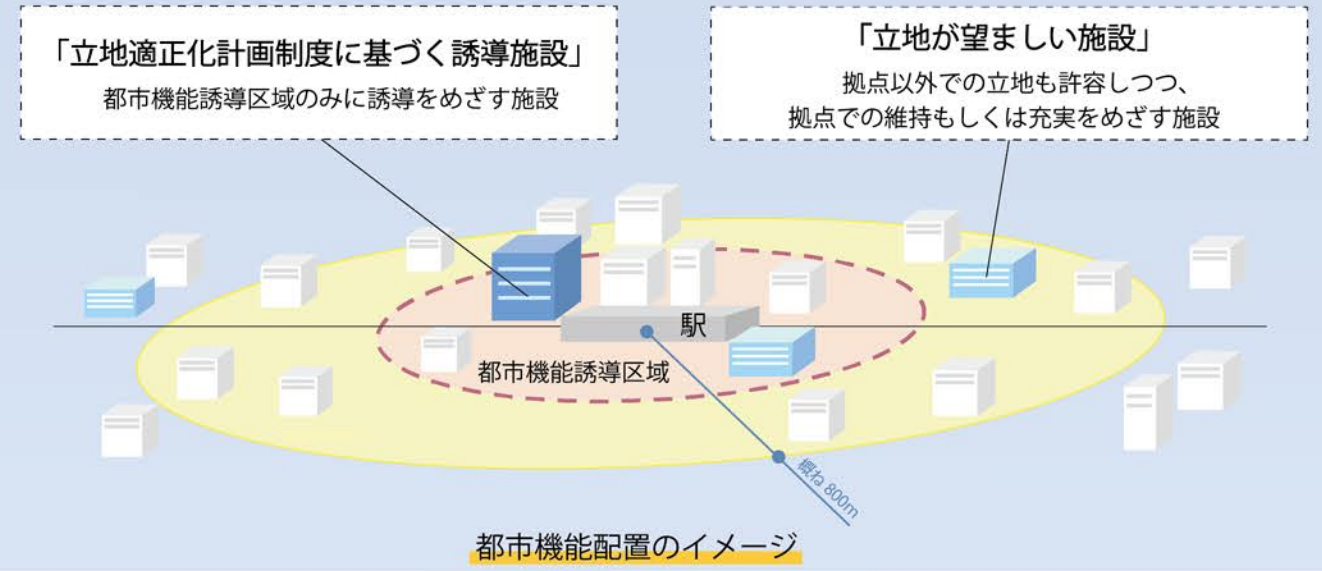
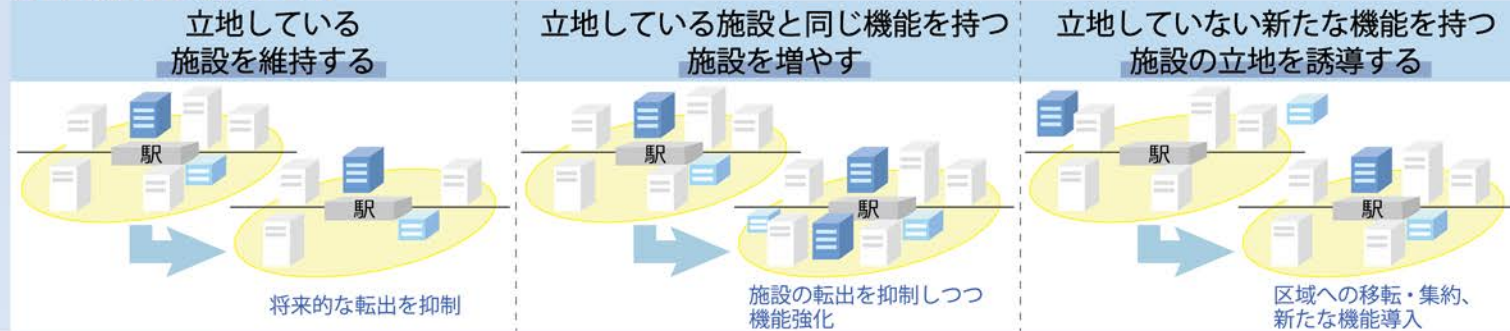
及び都市機能誘導区域 — 都市機能を適切に誘導し、集約化を図ることで効率的な都市サービスの提供を図る区域 —

個性や魅力を活かした拠点形成を進めるため、都市計画マスタープランにおける拠点形成の方向性や現状における施設の立地状況を踏まえて、誘導施設と都市機能誘導区域を設定します。

基本的な考え方

- 誘導施設は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、現状の立地状況を踏まえ、「立地適正化計画制度に基づく誘導施設」と「立地が望ましい施設」に分類して位置づけます。
- 都市機能誘導区域は、広域的な都市機能の集積を図る都心、都市拠点、地域拠点と「立地適正化計画制度に基づく誘導施設」が立地している駅前拠点に設定します。

都市機能の誘導とは



誘導施設

【凡例】 ●立地適正化計画制度に基づく誘導施設 ○立地が望ましい施設

都心 堺の発展を牽引する本市の中心的拠点

- 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）
- 商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）
- 商業・業務施設（低層部に交流・滞在空間を備えたもの）
- 文化施設（図書館機能を備えたもの）
- 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



都市拠点 広域的な役割を担う拠点や産業機能の強化を図る拠点

泉ヶ丘 豊かな緑空間と多様な都市機能が調和した新しい時代の「ニュータウン」の実現

- 医療施設（特定機能病院）
- 文化施設（図書館）
- 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



中百舌鳥 産官学が連携して、新産業やビジネスを創出し、都市の賑わいと多様な交流を育むイノベーション創出拠点

- 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）
- 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



美原 人やモノが集まり地域の活力を育む、環境と調和した拠点

- 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）
- 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



地域拠点 日常生活に関連する諸機能を集積し、地域から人が集まる拠点

深井

- 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）
- 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

北野田

- 文化施設（文化会館）
- 文化施設（図書館）
- 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

駅前拠点 市民生活に密着した日常的な生活拠点

萩原天神駅

- 子育て支援施設（保健センター）
- 行政施設（区役所）
- 生活に身近な施設

津久野駅

- 医療施設（三次救急医療機関）
- 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

樺・美木多駅

- 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）
- 生活に身近な施設

上記以外の駅周辺においても、医療・子育て・福祉・商業機能などの生活に身近な施設の集積を図ります。

鳳

- 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）
- 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

新金岡

- 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）
- 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

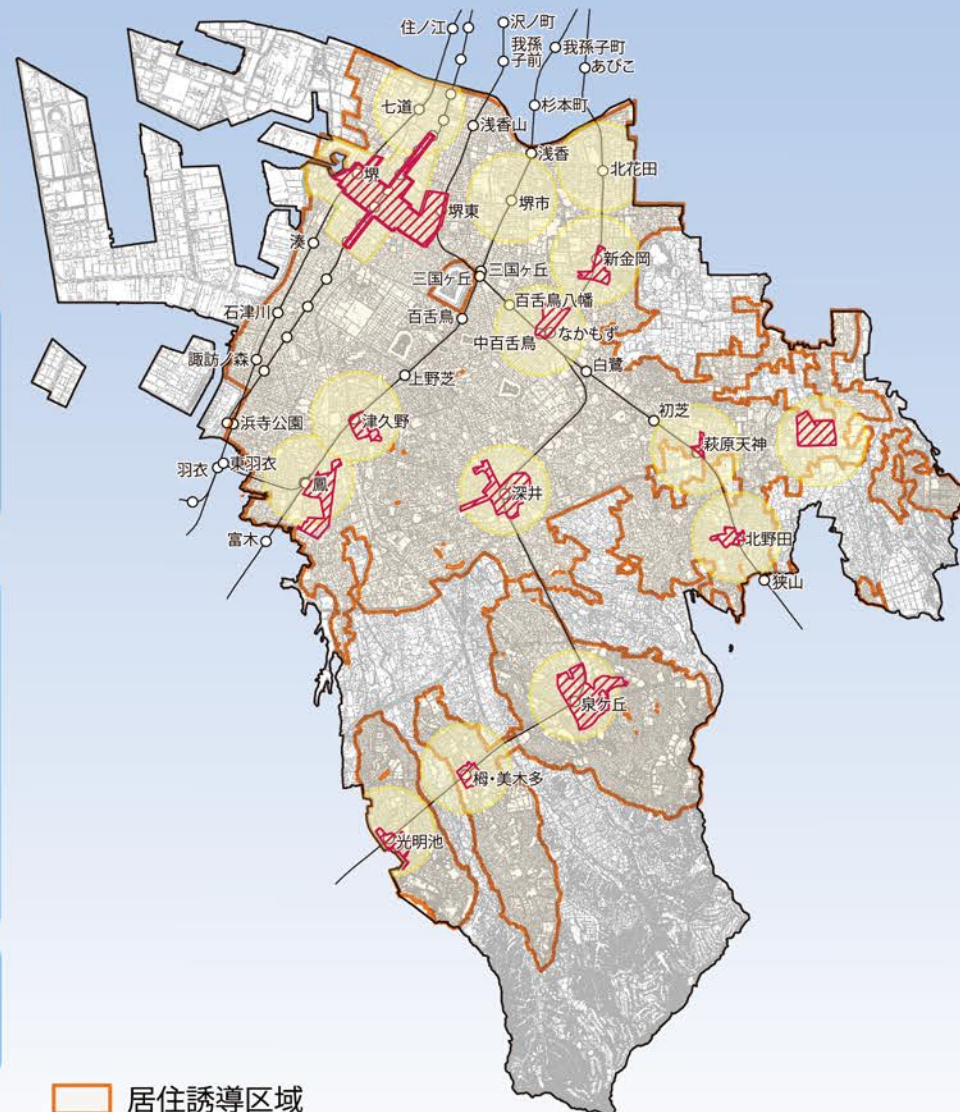
光明池駅

- 文化施設（図書館）
 - 母子医療に関する機能を持つ施設※
 - 商業施設（施設の床面積の合計が1万㎡を超えるもの）※
 - 生活に身近な施設
- ※和泉市域において都市機能誘導区域が設定されており、これらの施設は誘導施設として設定されている。

七道駅・堺市駅・北花田駅

- 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



居住誘導区域

都市機能誘導区域

立地が望ましい施設を位置づける範囲



防災指針 — 誘導区域に住宅や誘導施設の立地を図るための都市の防災機能確保に関する指針 —

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、災害発生時に被害をださないようにする「防災」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・減災策に取り組めます。



今からできる備えをしよう！
自然災害に対しては、地域の災害リスクを知り、日頃から備えることが重要です。



取組方針

具体的な取組

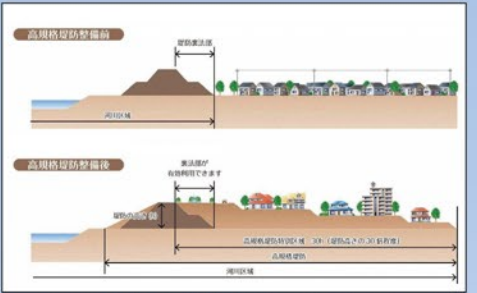
土砂災害

- 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、居住誘導区域に含みません。
- 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。

施策		取組
土地利用 施策	開発規制・指導	1 土砂災害特別警戒区域における開発規制 2 土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の制限 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
	土地利用誘導	4 土砂災害特別警戒区域等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 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
防ぐ 施策	土砂災害対策	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 7 急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地対策事業の実施及び対策施設の点検・保全等
逃げる 施策	災害リスク情報の提示、啓発	8 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【写真①】 9 大規模盛土造成地の周知
	避難指示等情報伝達体制・手段の整備	10 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
	自主防災体制の整備	11 自主防災組織の活動促進・支援
	要配慮者に対する支援	12 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



①防災マップ



②大和川の高規格堤防事業（イメージ）



③古川下水ポンプ場（第2施設）整備（イメージ）



④密集市街地における公園整備（事例）



⑤諏訪ノ森3号踏切における連続立体交差事業（イメージ）

洪水・内水・高潮

- 国や大阪府が実施する河川整備等に協力し、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ハード対策を推進します。
- 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。
- 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。

施策		取組	重点エリア
防ぐ 施策	洪水 / 内水	河川整備 13 高規格堤防の整備（大和川）【イメージ②】 14 河川改修の推進（石津川）	大和川左岸 津久野駅周辺
		雨水整備 15 雨水ポンプ場の整備【イメージ③】 16 雨水管の整備	沿岸部 市全域
	高潮	都市基盤の被害防止 17 防潮堤の維持管理 18 水門等の点検・操作訓練	沿岸部 —
逃げる 施策	共通	災害リスク情報の提示、啓発	19 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【再掲】【写真①】 市全域
		避難指示等情報伝達体制・手段の整備	20 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
		自主防災体制の整備	21 自主防災組織の活動促進・支援【再掲】 市全域
		要配慮者に対する支援	22 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【再掲】 大和川・石津川・西除川・東除川沿川
		避難体制の確保	23 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

地震・津波

- 防災意識の向上や避難体制の整備・強化、宅地の安全に関する取組を進めます。
- 津波に対しては、事前周知・啓発、逃げ遅れた場合の避難場所の確保など、すべての人が適切に避難できる体制を構築します。
- 密集市街地の新湊地区では、市街地の防災性の向上を図ります。

施策		取組	重点エリア
防ぐ 施策	地震	宅地耐震化の促進 24 宅地の安全に関する啓発及び指導の実施	市全域
		液状化対策の啓発推進 25 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
		密集市街地の防災性の向上 26 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進【写真④】	新湊地区
逃げる 施策	津波	都市基盤の被害防止 27 防潮堤の維持管理 28 水門等の点検・操作訓練【再掲】	沿岸部 —
	津波	災害リスク情報の提示、啓発	29 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【写真①】 津波避難対象・注意地域
		緊急一時避難場所の確保	30 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
	共通	避難経路の確保	31 避難が遅れた場合に緊急一時避難する場所の指定及び周知 津波避難対象・注意地域
		避難指示等情報伝達体制・手段の整備	32 避難路となる都市計画道路の整備 沿岸から阪和線まで
		自主防災体制の整備	33 連続立体交差事業の推進による避難経路の確保【イメージ⑤】 南海本線・高野線沿線
			34 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
			35 自主防災組織の活動促進・支援【再掲】 市全域

本市独自の施策の推進や国等による支援措置の活用を検討などにより効果的な展開を図ります。

立地適正化計画の方針

誘導方針

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. 本市の存在感向上に向けた堺ならではの拠点の形成

〈都心〉

- 堺東駅周辺での連続立体交差事業と駅前空間の再編の推進
- 堺駅周辺での広域交通の結節点としての機能強化や都市機能の集積
- 環濠エリアでの環濠の水辺を活かした魅力創出、歴史的な建造物やまちなみの保全・形成
- 都心での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と、シェアサイクルや次世代モビリティ等の活用による回遊性向上
- 大小路線及び大道筋を中心に交流・滞在空間の創出、歩行者環境の確保、居心地が良く歩きたくする人中心のウォーカブルな空間形成【イメージ①】

〈美原都市拠点〉

- 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、産業機能などを立地誘導

〈泉ヶ丘都市拠点〉

- 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
- 泉ヶ丘公園やビッグバン、大蓮公園等の周辺施設が一体となった子どもの拠点形成【イメージ②】
- スマートシティを推進することで、多様な世代の健康増進や便利で快適な移動環境の構築などを進め、地域内外の人々の交流により賑わいが創出される拠点の形成

〈中百舌鳥都市拠点〉

- 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は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を形成【イメージ③】
- 駅を中心に賑わいと多様な交流を生む場などの歩きたくす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を向上
- 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



①都心におけるウォーカブルな空間形成（イメージ）



②泉ヶ丘公園の整備（イメージ）



③中百舌鳥駅周辺におけるイノベーション創出拠点の形成（イメージ）



④水質池公園の整備（イメージ）



⑤シェアサイクルポートの設置（事例）



⑥SMI 美原ラインの実証実験（事例）

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

- 地域拠点での、日常生活に関連の深い機能の充実、駅前拠点における日常の利便に供する商業、サービスなどの機能の充実
- 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
- 深井駅周辺での生活・交流機能の充実、市内外からの来訪を促進する拠点の形成【イメージ④】
- 新金岡駅周辺での地区の特徴である緑の豊かさを活かした、ウォーカブルな空間の実現や必要な都市機能の導入による魅力的な拠点の形成
- 萩原天神駅周辺での計画的な市街地整備による良好な住環境の形成
- 津久野駅周辺での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
- 質の高い緑空間の維持・創出を図るため、都心を中心に憩いの空間となる都市公園を含むオープンスペース、特徴ある景観を構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を形成

②地域の特性・居住ニーズに即した良好な住環境形成

〈都市型居住促進ゾーン〉

- 土地の高度利用と公共的空間の確保により、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
- 都市基盤が整備された駅周辺等において、開発者の負担を軽減し、都市型住宅の供給を促進
- 新金岡及び泉北ニュータウンの各駅周辺での共同住宅等を対象とした指定容積率等の緩和による良質な都市型住宅への建替えや立地促進

〈ゆとり住環境保全ゾーン〉

- 低層住居専用地域での最小宅地面積適用による良好でゆとりある環境の保全
- 建築協定や地区計画制度の活用等による地域の実情に即した住環境の誘導

〈その他市街地全般〉

- 大規模な公的賃貸住宅団地の更新の際に発生する活用について、住環境の向上に寄与する土地利用の誘導、土地利用に係る規制緩和等の検討
- 建築協定や地区計画制度の活用等による地域の実情に即した住環境の誘導【再掲】
- 都心や泉北ニュータウンでの地域の価値や魅力の向上に向けた住民、事業者、行政が連携したエリアマネジメントの推進
- 子育て世代に魅力的な住環境の形成に向けて、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
- 生産緑地地区の保全・活用による良好な生活環境の確保
- 人々の交流の場、遊び場、憩いの場、健康増進の場となる緑について、公共施設や民有地の緑化推進
- 泉北ニュータウンでの若年・子育て世代のニーズにあった住戸の供給、ICTを活用した就業の場の形成など職住一体・近接型のライフスタイルの実現
- 泉北ニュータウンの近隣センターについて時代の変化に対応した機能強化

③居住魅力の向上に資する居住誘導区域外の取組

- 農空間の保全・活用、南部丘陵を中心とした緑地保全
- 臨海都市拠点での産業拠点や集客・レクリエーション拠点の形成
- 産業機能が一定集積している地域での産業機能の誘導

3. 円滑に移動できる交通環境の形成

- 持続可能な地域旅客運送サービスの提供に向けた地域公共交通計画に示す取組を推進
- 公共交通の維持・確保や利用促進、MaaSの導入等新たな技術の活用などによる利用者の利便性向上
- 自転車環境の整備推進、「散走」など自転車を気軽に楽しむ機会の創出、シェアサイクルの普及促進【写真⑤】
- 都心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【写真⑥】
- 都市計画道路の整備推進によるアクセス性の高い幹線道路網の形成
- 連続立体交差事業の推進による踏切に起因する交通渋滞や事故の解消
- 主要な駅周辺のデッキや歩道のバリアフリー化、再整備など歩行者動線の改善や駅周辺の交通アクセス改善
- 無柱電化の推進

4. 安全・安心な市街地の形成

- 防災指針に基づく取組（p7-8を参照）

「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

安全な暮らしを維持する
市街地の形成

計画の推進に向けて

本計画の実現に向けては、達成状況の目安となる目標値を設定した上で、多様な主体や関連する分野別計画等との連携により、持続可能な都市構造の形成に資する取組を進めます。

評価指標とモニタリング項目

評価指標
1

居住誘導区域の人口密度

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可能な都市の実現に向けて、居住誘導区域では、将来推計人口から算出した人口密度を上回ることをめざします。

【モニタリング項目】

- 市全域及び各区の人口動態、人口構成、人口密度
- 総人口に対する居住誘導区域の人口の割合
- 居住誘導区域外における住宅の建築行為等の届出件数

現況値	目標値	
2015 年	(中間) 2030 年	2040 年
87 人 /ha	84 人 /ha	78 人 /ha

評価指標
3

都市機能誘導区域内の立地適正化計画制度に基づく誘導施設の立地数

今後も、より一層の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に向けて、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地数が現状を上回ることをめざします。

【モニタリング項目】

- 拠点周辺の生活に身近な都市機能の充足状況
- 都市機能誘導区域外における誘導施設の建築行為等の届出件数

現況値	目標値	
2022 年	(中間) 2030 年	2040 年
31 件	32 件	32 件

評価指標
2

都心、都市拠点における駅の乗降客数

社会状況の変化を踏まえ、堺の個性を活かした魅力と賑わいのある拠点形成や、拠点へアクセスしやすい環境の形成を図ることで、都心、都市拠点における駅の乗降客数を将来推計人口から算出した数値を上回ることをめざします。

【モニタリング項目】

- 昼夜間人口比率
- 事業所数、従業者数

現況値	目標値	
2019 年度	(中間)2030 年度	2040 年度
26.3 万人 / 日	25.7 万人 / 日	24.7 万人 / 日

評価指標
4

市全域の公共交通人口カバー率

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る中で、拠点へアクセスしやすい環境が持続的に確保される都市の実現に向けて、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により、公共交通人口カバー率を維持することをめざします。

【モニタリング項目】

- 公共交通利用者数
- 居住誘導区域における公共交通カバー圏の面積割合

現況値	目標値	
2022 年度	(中間)2030 年度	2040 年度
96.4 %	96.4 %	96.4 %

計画の進行管理

● 都市計画マスタープランと綿密に連携しながら、PDCA サイクルに基づき、本計画のより一層の充実を図りながら取組を進めます。

<Plan- 計画策定>

本市における、持続可能な都市構造の形成に向けた実行計画として立地適正化計画を策定します。

<Do- 計画の運用>

多様な主体や関連する分野別計画等と連携し、総合的に取組を推進します。

<Check- 評価指標等による分析・評価>

本計画が効果的に機能し、着実に進捗しているかを確認するため、概ね5年ごとに、評価指標、モニタリング項目等を活用した分析・評価による課題の抽出を行います。また、分析・評価の結果は、堺市都市計画審議会に報告し、課題の共有を図ります。

<Action- 計画見直しの検討>

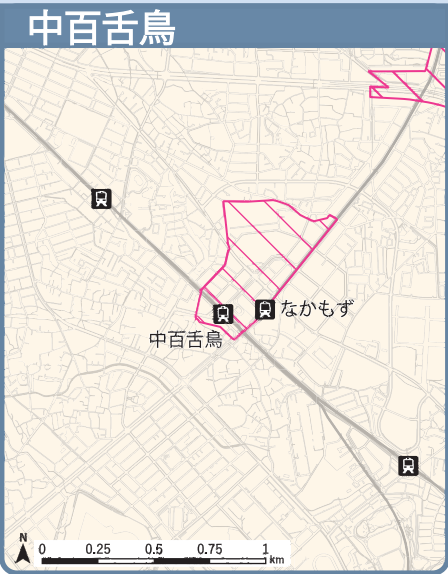
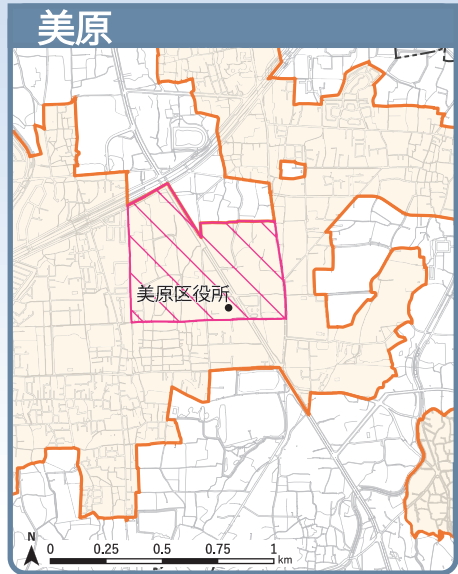
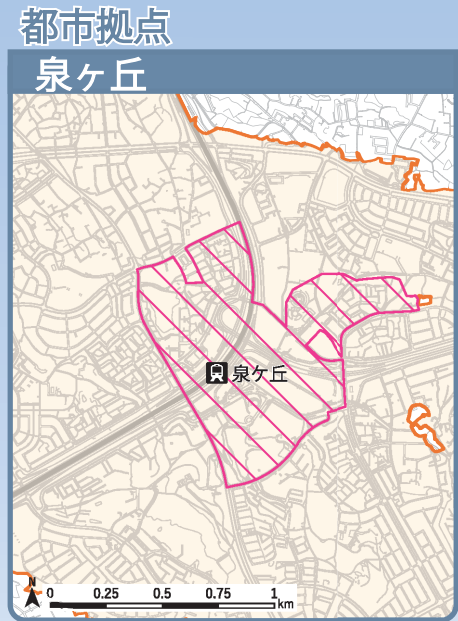
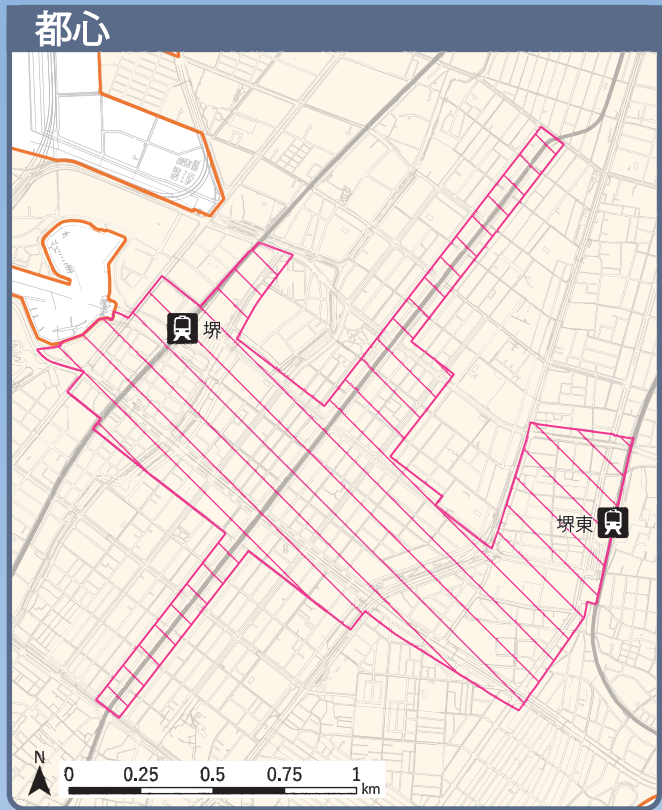
本計画の見直しに向けて、社会経済情勢の変化や評価指標等による分析・評価結果を踏まえ、分野横断的に関係者が参画する体制等の構築を図り、必要な施策や計画の改善等を検討します。

<New Plan- 一層の充実>

PDCA サイクルで蓄積される知見や課題を施策等に反映することにより、計画の充実を図ります。

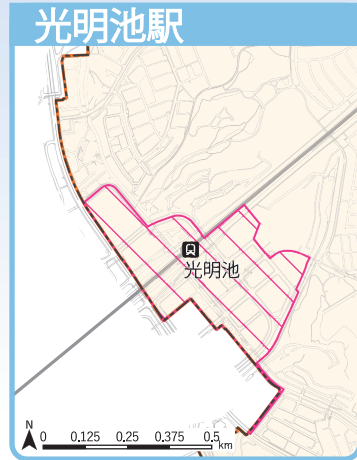
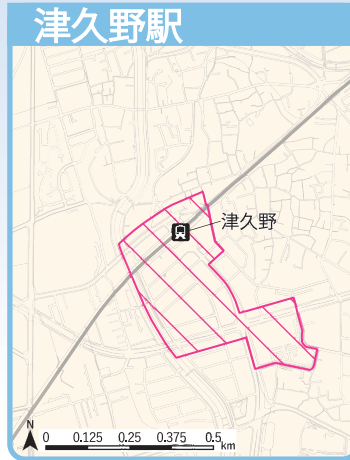
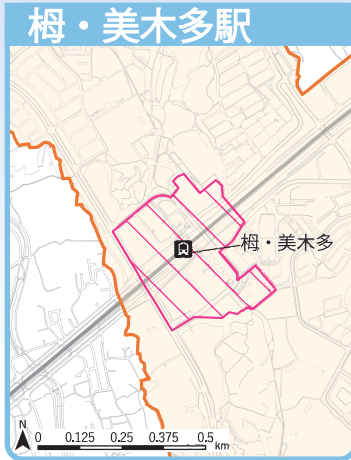
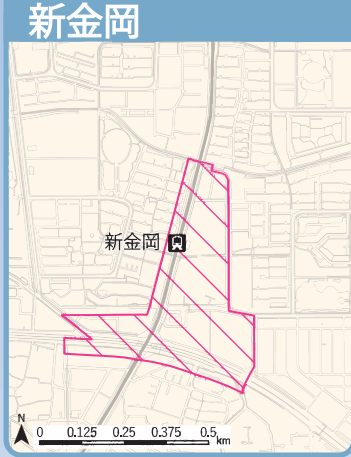
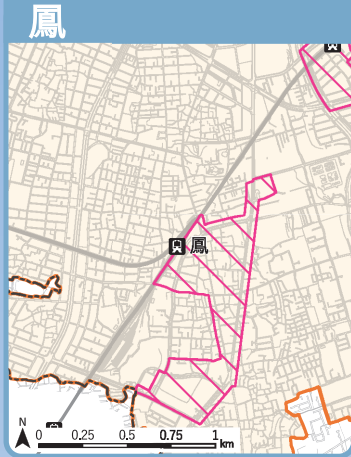
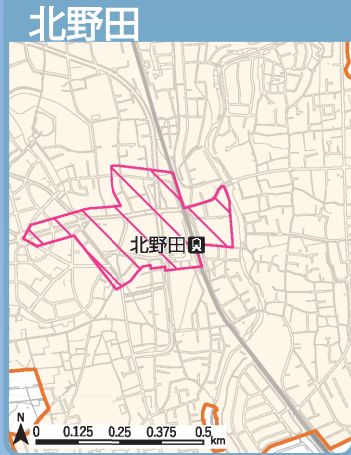
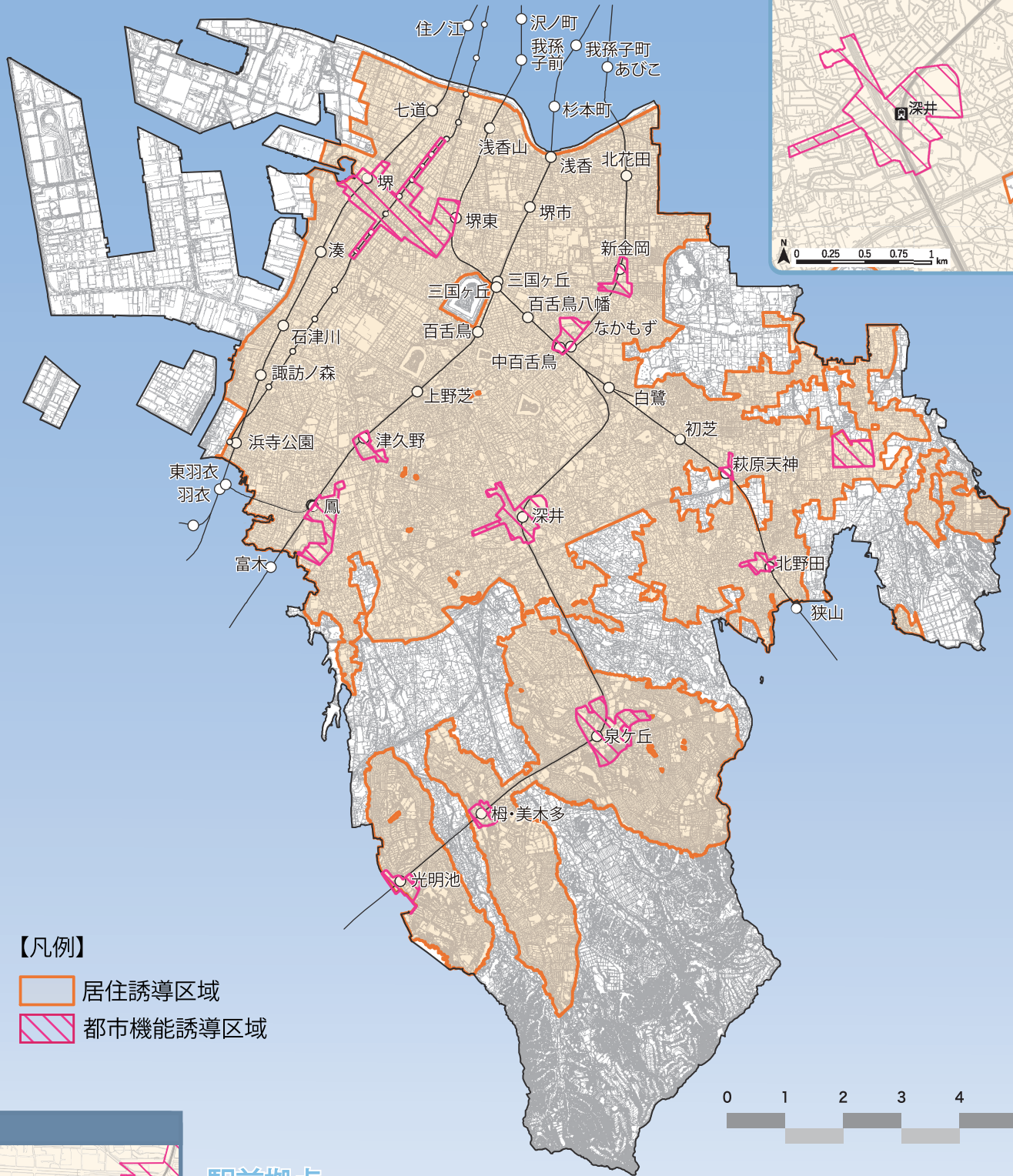


居住誘導区域・都市機能誘導区域の詳細図



【凡例】

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域



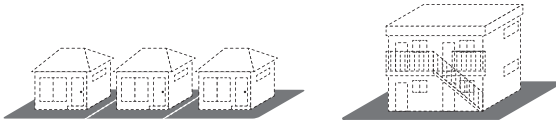
届出制度について

以下の届出対象行為を行う場合は、これらの工事に着手する日の30日前までに、市への届出が必要です。

居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発・建築等

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



都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

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、又は用途を変更して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

都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

- 立地適正化計画制度に基づく誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

各区域の詳細については、**堺市e-地図帳**をご確認ください。



届出様式は、**堺市ホームページ**からダウンロードできます。

