

区域区分及び用途地域等の変更にに関する説明会でいただいたご質問まとめ

日付	場所	参加人数
令和6年10月10日（木）	中区役所 3階会議室（302）	5名
令和6年10月11日（金）	北区役所 3階会議室（302）	4名
令和6年10月12日（土）	東区役所 2階会議室（201）	23名
令和6年10月12日（土）	堺市役所 地下会議室1	4名
令和6年10月15日（火）	南区役所 2階会議室（204）	4名
令和6年10月16日（水）	美原区役所 本館302A・B会議室	6名
令和6年10月17日（木）	西区役所 地下1階会議室（A1・A2）	2名

全般

Q.この説明は用途地域等の内容が確定したことの説明会なのか。

A.まだ確定しておりません。今後都市計画の手続きを進めて令和7年の秋ごろに都市計画の変更告示をする予定です。

Q.今回の変更地区は堺市が考えているのか。地域からの要望も受けて変更をしているのか。

A.今回の変更地区は上位計画等に基づき、変更しているものです。

地域等からの要望についてはお聞きますが、必ずしも要望のとおりに変更を行うものではありません。

Q.大阪府の見直し方針が公開されているが、これに基づいて決めているのか。

A.大阪府の方針にも一定準じて検討はしていますが、堺市は政令指定都市であり、大阪府の方針を踏まえて堺市独自の方針を作成し、これに基づいて今回の見直し案を作成しました。市方針については、説明会資料に掲載しているとおりです。

Q.この都市計画変更によって堺市は何をしようとしているのか。

A.今回の変更は人口減少・高齢社会を迎える中、都市として集約型都市構造をめざし、都市の拠点の都市機能強化のために変更するものです。

Q.都市機能を集約するということは、今回市街化区域にするところ以外、今農地になっているところ等は新たに市街化区域になっていくことはないのか。

A.人口が減少していく中では市街地を拡大していくのではなく、駅等の拠点周辺に機能を集めていくという方針になっています。

Q.土地を活用する場合、建築等の計画はどの段階から始めることができるのか。

A.本説明会においてお示している内容は素案の段階であり、決定したものではありません。開発、建築

等の正式な手続きは都市計画決定の告示後となります。

Q.令和 7 年の秋頃の告示とあるが、実際に用途地域等の変更がされるのはいつか。

A.令和 7 年秋頃の告示日を以て都市計画の変更がなされます。

Q.市街化区域になることのメリットとデメリットは？

A.市街化調整区域内の土地については開発や建築等が制限されていましたが、市街化区域になることで定められた用途地域の中で土地の活用が可能となります。ただし、これにより土地の評価が上げれば固定資産税等の税金が上がることになります。

Q.地域の意見や要望は反映されているのか。

A.要望はお聞きしますが、区域区分の変更は堺市が定める方針に基づいて地区を選定しています。要望をすれば必ず市街化区域になるというものではございません。

Q.人口が減っていく中で集約型都市構造を形成するために北野田駅東地区は市街化区域にするということだが、それ以外の場所（拠点外）の地区は市街化調整区域にしていくことを検討しているのか。

A.現状、堺市としては市街化調整区域への編入を進めるのではなく市街化区域への編入は拠点周辺に限定することで集約型都市構造の形成を進めております。

Q.今回の案に対して反対している人が市区編入をやめてほしいという声を上げれば案を取り下げるということもあるのか。

A.いただいたご意見等から総合的に判断します。

Q.市街化区域に編入されれば固定資産税はどれくらい上がるのか。

A.固定資産税の課税に関するお問い合わせは個々の土地の状況により異なるため、市税事務所固定資産税課にお問い合わせください。

北野田駅東地区について

Q.北野田駅東地区について、なぜ区域の東側や北側は市街化区域に入らないのか。

A.集約型都市構造を形成するため、住宅系土地利用の区域の市街化区域編入は駅からの徒歩圏である概ね 800 m 圏内で検討することとしており、概ね 800 m 圏を超える箇所については市街化を抑制していくという方針でエリア設定をしています。

Q.なぜ北野田全体ではなく北野田駅東地区に限定しているのか。

A.人口が減少している中で利便性の高い、駅周辺の徒歩圏である概ね 800 m 圏内を対象として市街化を図っていくという方針のもと本地区を選定しました。区域設定については北野田駅から概ね 8

0 0 m圏内で明確な地形地物を境界として設定しています。

Q.北野田東地区の区域の境界は民地にかかっているのではないか。

A.基本的に市道の中心線と事業中の都市計画道路の計画線上で引いているため、明確となっています。

Q.北野田駅東地区で新たに土地活用できるような場所は少ないのではないか。

A.今回の変更は新たな土地利用を誘導してだけでなく市として集約型都市構造の形成を進めていくという方針で市街化区域への編入を行おうとするものです。

Q.市街化区域に編入することで駐車場等の空き地に3階建ての建物も建つようになるのか。

A.高度地区等の指定もあり、敷地規模等により変わりますので一概には言えません。

Q.日影規制はどうか。

A.日影規制については市街化調整区域も今回指定する予定の用途地域の第一種中高層住居専用地域も内容は変わりません。

石原町2丁地区について

Q.石原町二丁地区に地区計画を決定しているが、市区編入して工業地域に変わったら地区計画の縛りはなくなるか。

A.市街化区域に編入し、用途地域を工業地域に指定しても現在定めている地区計画の制限は残ります。

Q.土地の所有者が変わったら地区計画を取り下げて変更できるのではないか。

A.地区計画は都市計画で定めているものですので新たに開発をしたいという理由で土地所有者が取り下げできるものではありません。

Q.市街化調整区域における地区計画の運用基準で産業機能立地型の範囲は幹線道路から500m以内という基準があると思うが、もともと住宅地であったところに新たに工場が近接してこないように市として定めている基準はあるか。

A.具体的な基準はありませんが、都市計画提案を審査する上で周辺環境への影響に対する配慮や対策事項等についても確認しており周辺住民の方のご理解を得ているかなども一つの判断材料としております。

Q.石原町二丁地区について、工事が始まっていたと思うが、市街化調整区域から市街化区域になる前に工事が始まることがあるのか。

A.石原町二丁地区は昨年度に市街化調整区域の地区計画を決定しており、地区計画の中で定めた

内容の開発は認められます。

Q.石原町二丁地区の民間からの提案の経緯を教えてください。

A.令和 5 年 7 月に地区計画の都市計画提案を受け、庁内で都市計画提案に対する審査を行い、東区、北区で説明会を実施し、各種都市計画手続きを進め、令和 6 年 2 月の都市計画審議会に付議し、都市計画決定しました。

Q.市として自然環境を保護していくような方針もある中でどのように整合性を図っているか。

A.地区計画において敷地内で一定の緑地を確保するため、緑被率 20%以上を確保するように定めています。

大和川沿川地区について

Q.大和川沿川地区の区域界は？

A.今回の大和川沿川地区の変更は、昭和 55 年の区域区分の境界線決定時から堤防事業等により変わった地形に区域区分の境界線を合わせるため行うもので、大和川堤外地側の法肩を境界として界線整理を行っております。

Q.大和川沿川地区で今回変更する部分の用途地域等の指定の考え方は？

A.本地区においては、新たに市街化区域となる部分は隣接する用途地域等に合わせる形で用途地域等の指定を行います。

堺旧港地区について

Q.堺旧港地区は何をしたいのか。

A.堺旧港周辺については、堺都心未来創造ビジョンの中で交流拠点の形成をめざしており、商業施設等を立地していきたいということから現状の工業地域を近隣商業地域に変更しようとしています。

生産緑地地区について

Q.生産緑地の手続きは年内でもできるのか。

A.受付は一年中行っており、毎年の手続きの締め切りを 6 月末としております。
令和 7 年度中の指定を希望される場合は令和 7 年 6 月末までに指定相談をしてください。

Q.市街化区域になってから手続きをしない限り生産緑地にはならないということか。

A.生産緑地地区の指定は農地所有者様等からの申し出を受けて行うものです。今回市街化区域への編入予定農地をお持ちの方で生産緑地地区の指定を希望される場合は手続きが必要ですので、まずは生産緑地地区の指定相談を行ってください。

Q.生産緑地にしても固定資産税は上がるのか。

A.農地については生産緑地に指定することで今までどおり農地課税となります。

Q.生産緑地に指定しない場合はどうすればいいか。

A.生産緑地地区の指定手続きを行わなければ生産緑地地区に指定されることはありません。

Q.農地等利害関係人とは？

A.農地等について所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいい、登記されていない賃借権（小作権）も当てはまります。