

第 9 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更に関する方針(堺市)

1. 本方針の位置づけ

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、昭和 45 年 6 月 20 日に都市計画決定されて以降、8 回にわたる府内一斉見直しを経て現在に至っており、令和 7 年度には第 9 回目となる見直しを実施する予定である。

このような中、大阪府では令和 5 年 2 月に「第 9 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」(以下、「府方針」という。)を定めている。

本方針は、府方針に示される市街化区域及び市街化調整区域への編入の考え方を踏まえつつ、本市の区域区分の変更に関する考え方を示すものである。

2. 関連法令等

区域区分の変更は、本方針のほか、都市計画関係法令、「都市計画運用指針」及び国通知の「都市計画と農林漁業との調整措置について」等に基づき実施するものとする。

3. 市街化区域への編入について

3-1 編入検討区域

府方針では、都市機能の集約や産業立地の促進に向けて、市街化区域への編入を検討する区域を、市町村マスタープラン等に位置づけられた、「鉄道駅、市役所・町村役場等地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」又は「主要な幹線道路(4車線以上を基本とする。ただし、交通環境との調和が図られる場合はこの限りではない)沿道の区域」(ただし、住宅系土地利用が図られる場合は「生活拠点からの徒歩圏の区域」とする)としている。

本市でも堺市立地適正化計画(案)や堺市都市計画マスタープランにおいて、集約型都市構造の形成を進めることとしていることから、市街化区域への編入検討区域は、府方針と整合を図り、(1)又は(2)の区域とする。

(1) 住宅系土地利用が図られる区域において、以下のア・イのすべてを満たす区域

ア 鉄道駅から徒歩圏の区域又は美原都市拠点の区域

イ 新市街地又は既成市街地である区域

新市街地、既成市街地とはそれぞれ以下のすべてを満たす区域とする。

○新市街地

対象区域において、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域。

○既成市街地

・令和 2 年国勢調査における人口集中地区の区域であって、人口密度が 40 人/ha 以上の区域。

・50ha 以下の概ね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他こ

れに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上である区域。

- ・都市基盤施設が整備されているなどすでに市街化が図られているが、市街化区域に編入することにより、より良好な市街地の形成及び保全を図っていくべき区域。

(2) 産業系土地利用が図られる区域において、以下のア・イのいずれかを満たす区域

ア 鉄道駅から徒歩圏の区域又は美原都市拠点の区域

イ 計画幅員 20m以上の都市計画道路（完成済み）沿道の区域

3-2 編入基準

市街化区域に編入する場合は関連法令等による基準のほか、以下のすべての基準を満たすこととする。なお、対象地区における事業の進捗状況に応じて市街化区域への編入を保留する制度の活用も検討する。

- ①現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域であること
- ②良好な市街地の形成のため、用途地域やその他の地域地区を適切に定めること
- ③新市街地における市街化区域編入の場合、計画的な市街地の形成を図るため、区域内に地区計画や土地区画整理事業等を定めること
- ④新市街地における市街化区域編入の場合、緑被率 20%を確保するため、法令等による緑地の確保など、適切な措置を講ずること
- ⑤産業系土地利用の市街化区域編入については、区域内に地区計画等を定めることにより、住宅の立地を抑制する措置を講ずること
- ⑥災害リスクの高い区域や農業振興地域（農用地区域を含む）は原則含まないこと
- ⑦市街化の動向並びに都市計画施設を含む鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域は原則含まないこと

4. 市街化調整区域への編入について

災害の発生のおそれがある又は、開発又は建築行為が殆ど行われておらず、計画的な市街地整備の見込みがない区域について、市街化調整区域への編入を検討する。

5. 界線整理について

区域区分の境界とされている道路、河川等の位置の変更により、区域区分の境界が不明確となっている場合には、原則として、界線整理を行う。

6. 区域区分の境界の設定方法

区域区分の境界は原則として鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定める。