

堺 都 計 第 7 2 2 号
令 和 4 年 8 月 1 9 日

堺市自治連合協議会
校 区 代 表 者 様

堺市 都市計画部長
中 区 副 区 長

都市計画変更（素案）に関する説明会の開催について

皆様方には、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素は、本市行政にご協力賜りありがとうございます。

さて、本市では、市民の皆さまを対象に、下記のとおり都市計画変更（素案）に関する説明会を開催しますので、ご報告いたします。

記

○説明会用リーフレット（別添）

①黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更（素案）について

説明会日時	場 所
令和4年9月9日（金）19時～	美原区役所本館5階大会議室
令和4年9月10日（土）10時～	美原区役所本館5階大会議室

②都市計画公園水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更（素案）について

説明会日時	場 所
令和4年9月11日（日）10時～	中区役所2階201・202会議室
令和4年9月12日（月）19時～	中区役所2階201・202会議室

③新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更（素案）について

説明会日時	場 所
令和4年9月13日（火）19時～	北区役所1階大会議室
令和4年9月16日（金）19時～	南区役所2階201・202会議室
令和4年9月17日（土）10時～	堺市総合福祉会館5階研修室
令和4年9月17日（土）15時～	南区役所2階201・202会議室
令和4年9月17日（土）19時～	北区役所1階大会議室

（問合せ先）

①、③に関すること

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課（担当：久保、嵯峨）

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL（072）228-8398（直通）

②に関すること

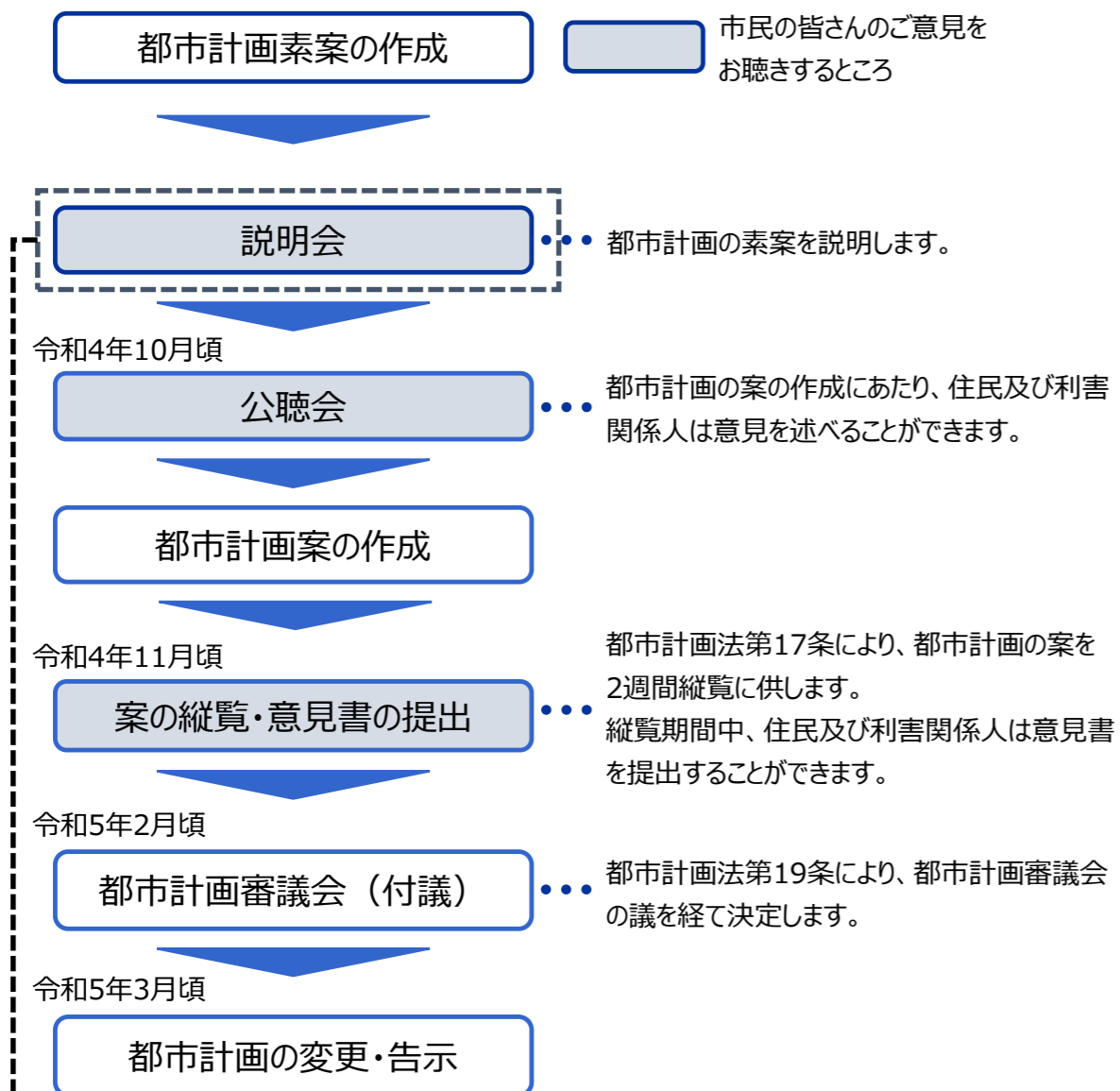
堺市 中区役所 深井駅周辺地域活性化推進室（担当：名越、岡本）

〒599-8236 堺市中区深井沢町2470番地7

TEL（072）270-8190（直通）

黒山地区における区域区分及び用途地域等の変更（素案）について

3. 都市計画手続きの流れ（予定）



説明会の日程

日時	場所
令和4年9月9日（金） 19時～20時	美原区役所 本館5階大会議室 [所在地：堺市美原区黒山167-1]
令和4年9月10日（土） 10時～11時	美原区役所 本館5階大会議室 [所在地：堺市美原区黒山167-1]

※本説明会では、農地所有者向け生産緑地地区の説明も実施します。

※ご来場については、公共交通機関等をご利用ください。

4. お問い合わせ先 9:00～17:30（ただし、土・日曜日、祝日は除く）

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課

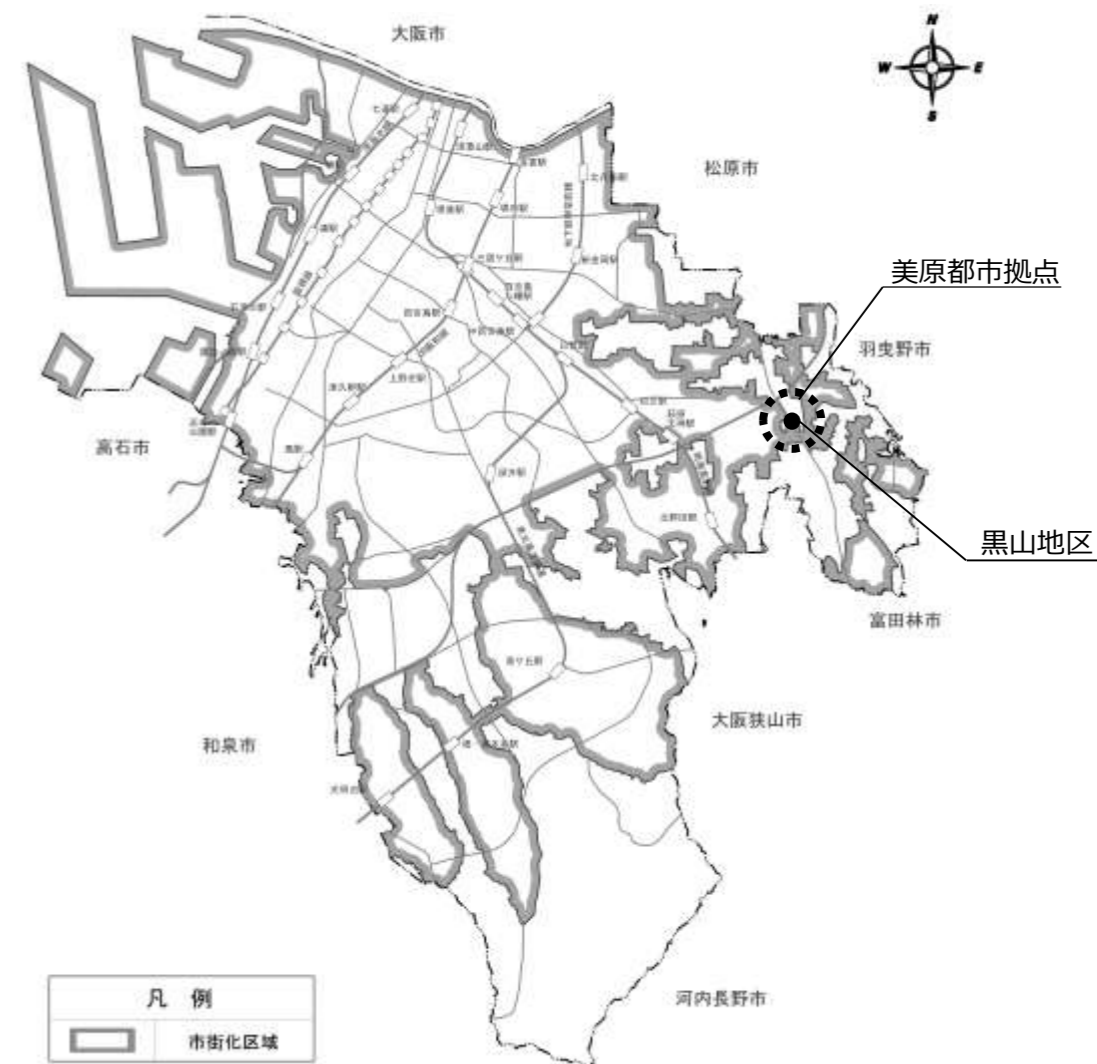
TEL072-228-8398 FAX 072-228-8468

1. 素案作成までの経緯

黒山地区は、堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月改定）において美原都市拠点に位置付けられた区域内にあり、郊外市街地の日常生活を支える商業、文化、行政などの都市機能に加え、広域アクセス性に優れた立地を活かして産業機能の集積を進めることで、人やものが集まり賑わう拠点の形成を図るとされています。

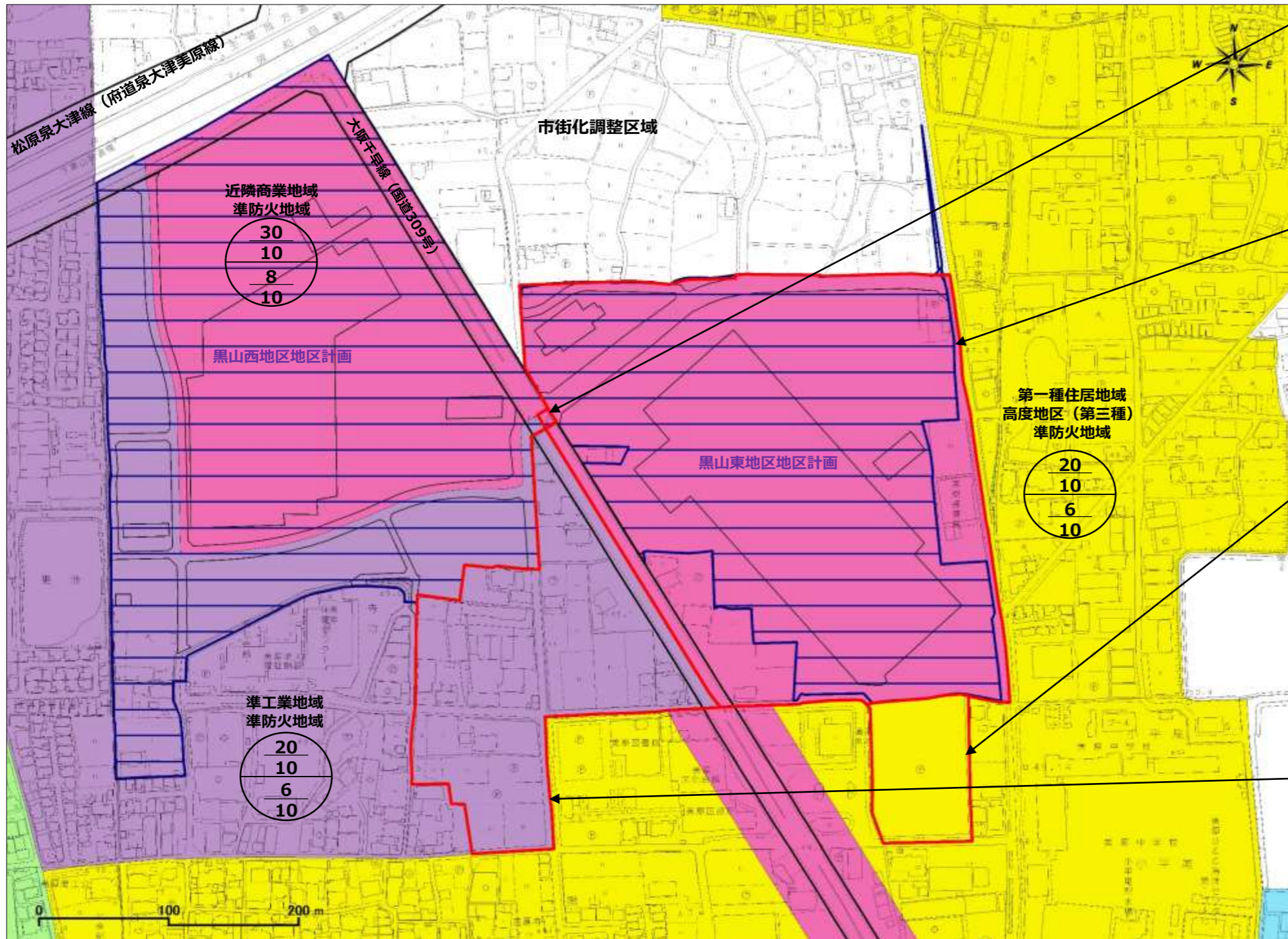
美原都市拠点では、これまで国道309号沿道を中心に、複合シビック施設などの行政・文化機能の整備や、土地区画整理事業等に伴う商業施設の立地など、地域の生活拠点としての都市機能集積が進んできました。また、本地区では、地元地権者らによる大規模集客施設の立地を目的とした地区計画の都市計画提案を受け、平成30年7月に都市計画決定（黒山東地区地区計画）を行い、民間事業者による良好な市街地整備が進められています。

今回、地区計画の区域を中心として一体的な市街地の形成がなされたことから、今後も美原都市拠点における適正な市街地の形成を図るため、黒山地区における区域区分及び用途地域等の都市計画変更の素案を取りまとめました。



2. 区域区分及び用途地域等の変更（素案）の内容

変更区域



項目	変更前	変更後
区域区分	市街化区域	
用途地域 (容積率/建蔽率)	準工業地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
防火・準防火地域	準防火地域	

※黒山西地区地区計画の変更はなし。

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	-	近隣商業地域 (300/80)
防火・準防火地域	-	準防火地域

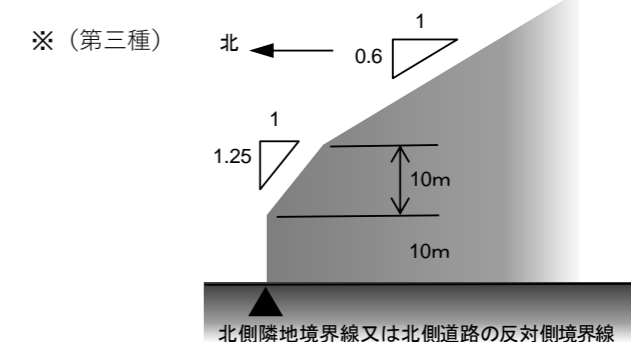
※黒山東地区地区計画の変更はなし。

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	-	第一種住居地域 (200/60)
高度地区	-	高度地区 (第三種)
防火・準防火地域	-	準防火地域

項目	変更前	変更後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域 (容積率/建蔽率)	-	準工業地域 (200/60)
防火・準防火地域	-	準防火地域

・高度地区とは

市街地の環境の維持し、良好な居住環境を保全するため、建築物の高さの最高限度等を定める地区です。



・防火地域及び準防火地域とは

市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。

・区域区分とは

都市計画の基本的な制度として、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する制度（いわゆる「線引き制度」）です。

■市街化区域とは

既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

■市街化調整区域とは

優良な農地として保全すべき土地や緑地として保全すべき土地、災害の発生のおそれのある土地など、原則として市街化を抑制すべき区域です。

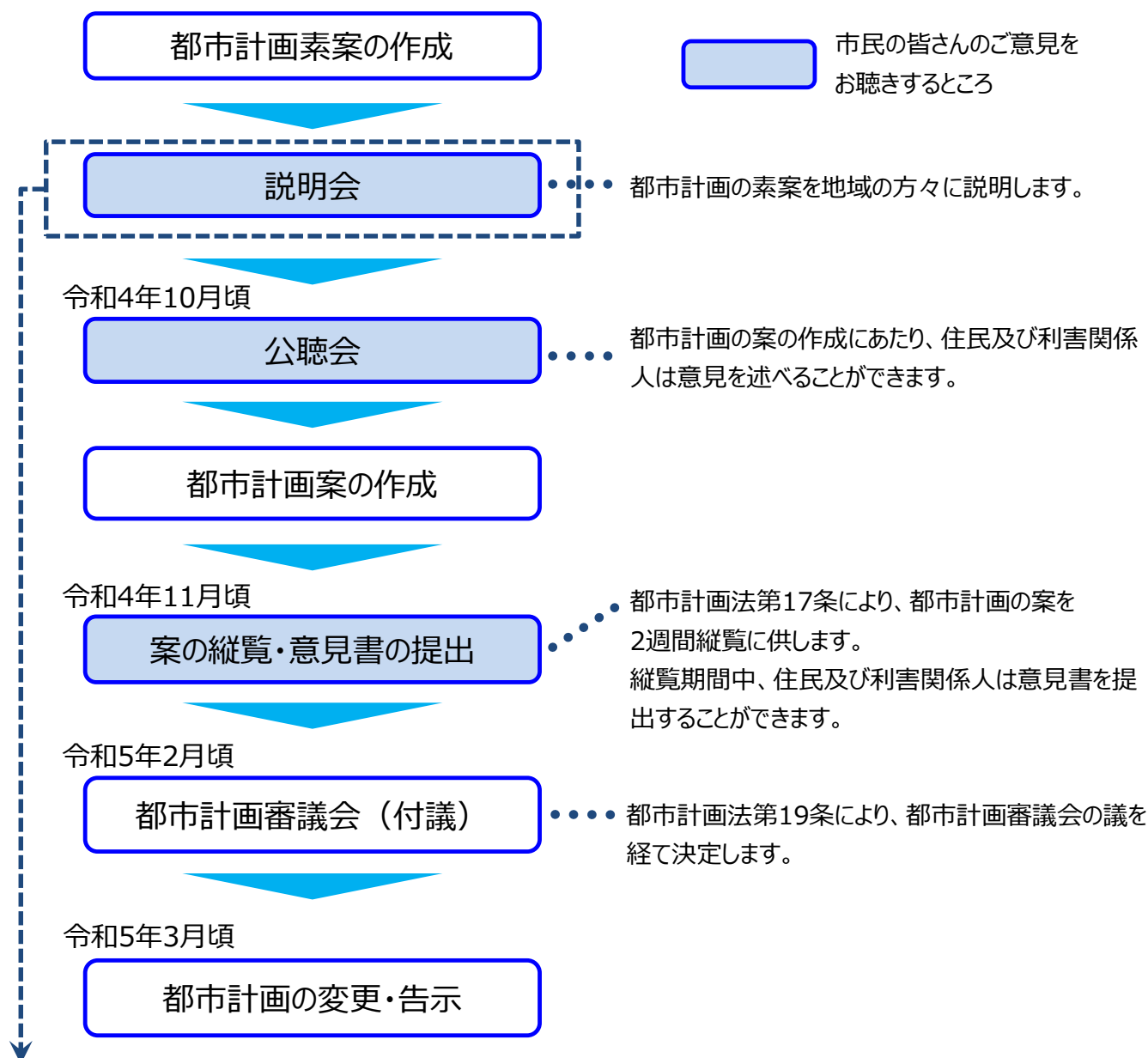
・用途地域とは

将来のあるべき土地利用の姿を実現するための手段として、建築物の用途と形態の制限を行うものです。建築物の制限（用途、建蔽率、容積率、高さ等）については、建築基準法等の規定により行われます。

用途地域	主な特徴
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域で、3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。
近隣商業地域	近隣住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便を増進する地域で、住宅、店舗のほか小規模な工場も建てられます。
準工業地域	中小の工場と住宅、店舗などが混在している地域で、危険性、環境悪化が大きい工場を除き、ほとんどのものが建てられます。

都市計画公園水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更（素案）について —深井駅周辺地域活性化のトリガーとなる地域拠点機能の強化—

4. 都市計画手続きの流れ（予定）



説明会の日程

日時	場所
令和4年9月11日（日）10時～11時	中区役所2階 201・202会議室 [所在地：堺市中区深井沢町2470-7]
令和4年9月12日（月）19時～20時	

※ご来場については、公共交通機関等をご利用ください。

5. お問い合わせ先 9:00～17:30（ただし、土・日曜日、祝日は除く）

（都市計画公園に関すること）	公園緑地整備課	TEL 072-228-7424 FAX 072-228-1336
（深井駅周辺地域活性化に関すること）	深井駅周辺地域活性化推進室	TEL 072-270-8190 FAX 072-270-8101
（都市計画手続きに関すること）	都市計画課	TEL 072-228-8398 FAX 072-228-8468

1. 素案作成までの経緯

（深井駅周辺地域の活性化について）

深井駅周辺地域は、泉北高速鉄道の開業以来、都市機能の集積が進み、地域拠点としての機能を充実してきました。

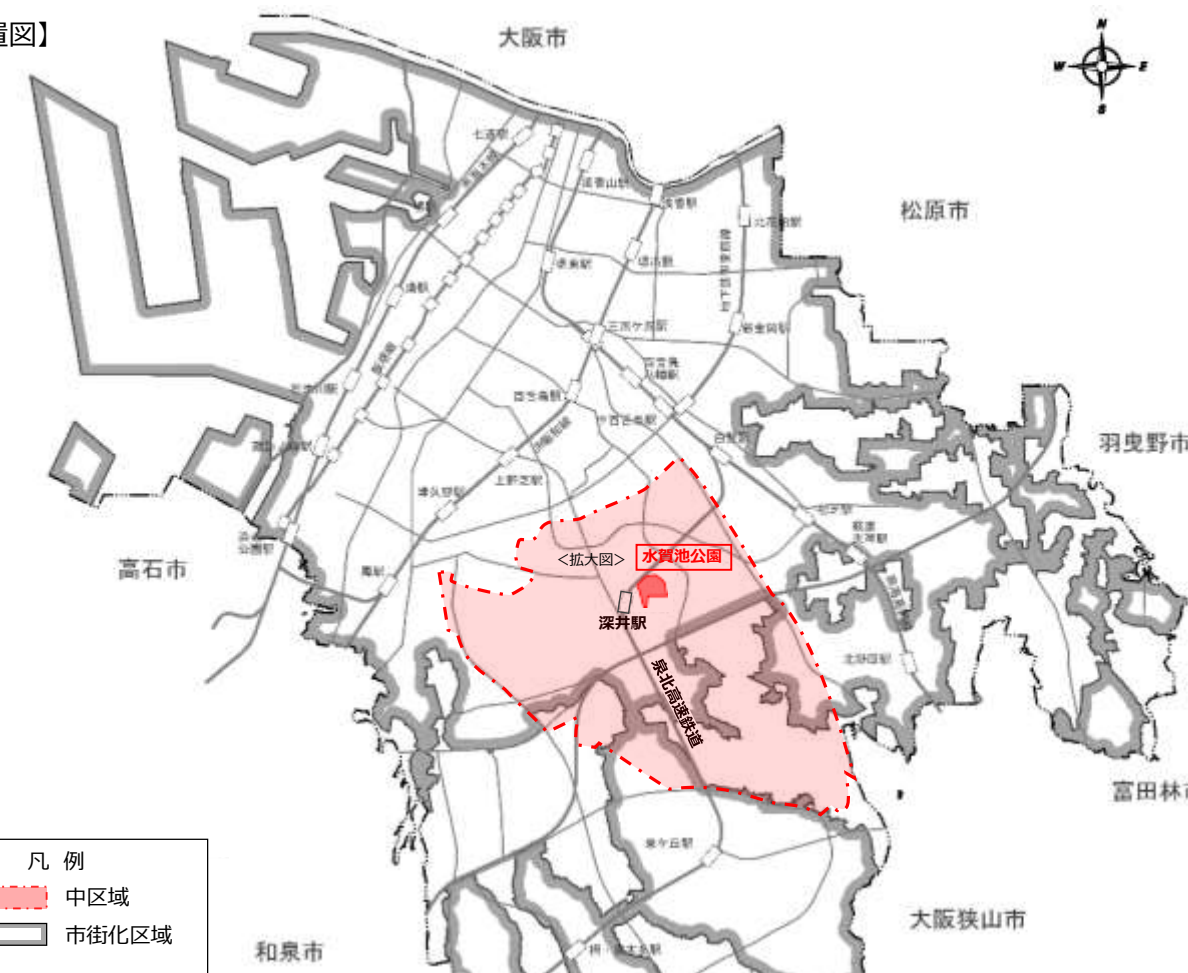
しかし、人口減少や高齢化、働き方、人々のライフスタイルや価値観の変化など、社会情勢がめまぐるしく変化したことにより、地域の魅力は徐々に失われ深井駅周辺地域の活性化は喫緊の課題であります。

このような状況のなか、令和3年3月に中区地域計画を策定し、深井駅周辺地域の活性化を図るため、中区の有する多様な地域資源の活用と、深井駅に近接した水賀池公園の土地利用転換による利活用を柱とした深井駅周辺地域活性化事業を先行的取組に位置づけました。

中区では、深井駅周辺地域活性化事業の推進により、水賀池公園の機能強化と区民の日常生活に関連の深い商業・サービス機能を併せ持つ拠点施設を整備し、多様な世代の人たちが集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域の拠点機能の強化を図り、成長の歩みを止めない中区を先導します。

このため、水賀池公園の機能強化と利活用について検討を行い、都市計画変更の素案を作成しました。

【位置図】

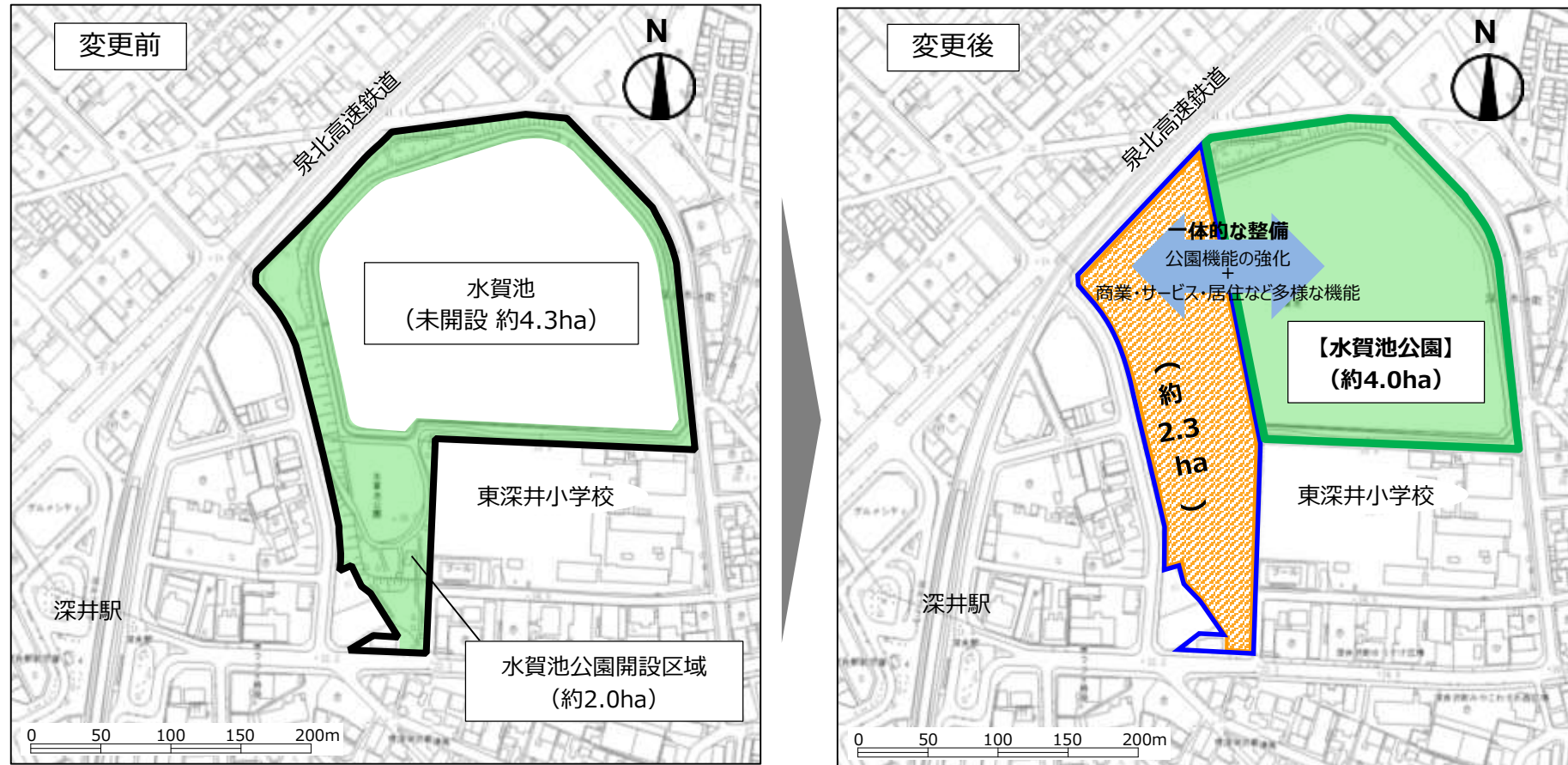


2. 都市計画変更（素案）の内容

深井駅周辺地域を活性化し地域拠点の強化を図るため、水賀池公園の機能強化と、民間活力の導入による土地利用転換により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、周辺街区を含めて都市機能を誘導します。

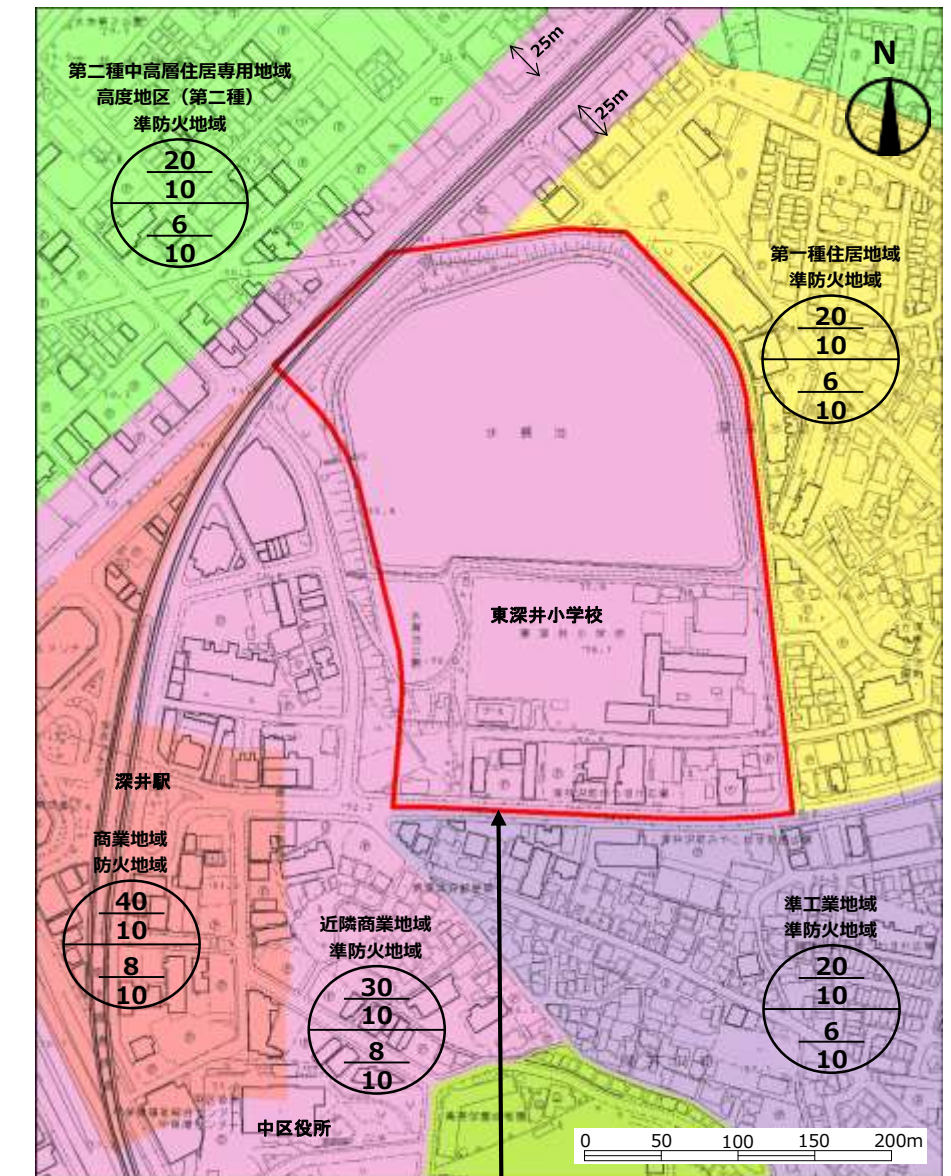
そのため、都市計画公園 約6.3ha の一部である、約2.3haを区域変更し民間活用を図るとともに、第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ用途地域等を変更します。

○ 公園の変更内容



種別	公園名	位置		面積			主な施設		凡例	
		変更前	変更後	変更前	変更後	増減	変更前	変更後	削除する公園区域	変更後の公園区域
地区公園	水賀池公園	中区深井水 池町、深井 沢町各地内	中区深井水 池町地内	約6.3ha	約4.0ha	約2.3ha (減)	園路及び広場 修景施設 遊戯施設 管理施設	園路及び広場 修景施設 休養施設 遊戯施設 運動施設 便益施設 管理施設		

○ 用途地域等の変更内容



項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層 住居専用地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
高度地区	高度地区 (第二種)	-
防火・準防火地域	準防火地域	

3. 公園機能の強化と民間活用ゾーンのイメージ

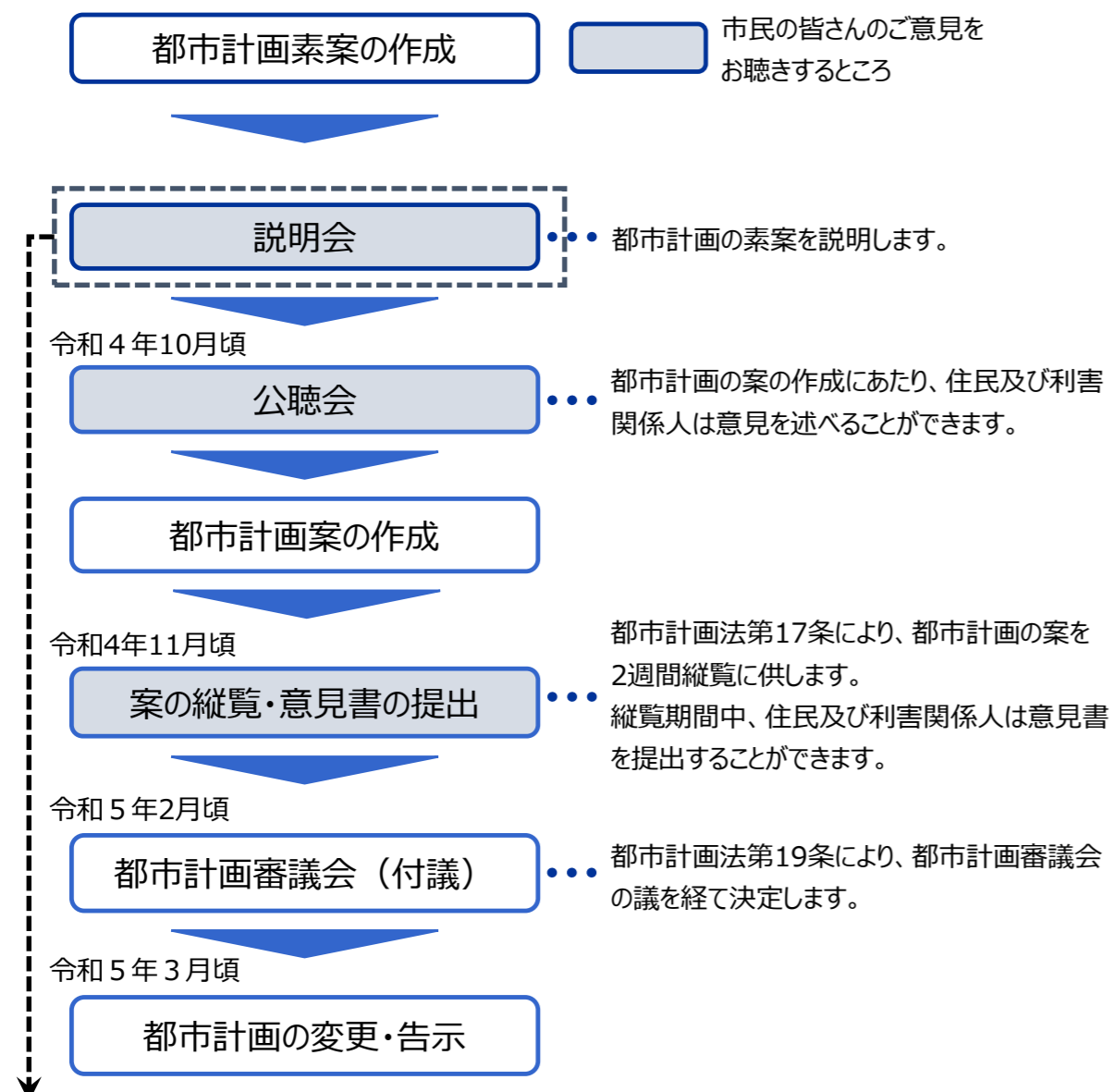
【公園機能の強化】

- 広場機能の向上
例・大きな芝生広場や桜並木を活かした園路、大型遊具の設置など
・一次避難地機能の拡充など防災機能の向上
- Park-PFI等を用いた管理運営による民間活力の導入
例・駐車場やカフェ、水遊び場、スポーツ施設など

【民間活用ゾーン】

- 公園と一体的に機能し、賑わいや交流機能を促進する施設の誘導
例・スーパーなどの商業施設、物販店舗や飲食店、都市型住宅など

3. 都市計画手続きの流れ（予定）



説明会の日程

※ご来場については、公共交通機関等をご利用ください。

日時	場所
令和4年9月13日（火） 19時～20時	北区役所 1階大会議室 [所在地：堺市北区新金岡町5丁1番4号]
令和4年9月16日（金） 19時～20時	南区役所 2階会議室（201・202） [所在地：堺市南区桃山台1丁1番1号]
令和4年9月17日（土） 10時～11時	堺市総合福祉会館 5階研修室 [所在地：堺市堺区南瓦町2番1号]
令和4年9月17日（土） 15時～16時	南区役所 2階会議室（201・202） [所在地：堺市南区桃山台1丁1番1号]
令和4年9月17日（土） 19時～20時	北区役所 1階大会議室 [所在地：堺市北区新金岡町5丁1番4号]

4. お問い合わせ先 9:00～17:30（ただし、土・日曜日、祝日は除く）

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課 TEL072-228-8398 FAX 072-228-8468

新金岡及び泉北ニュータウンにおける用途地域等の変更（素案）について

1. 素案作成までの経緯

堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月改定）では、持続可能な集約型都市構造の形成に向けた方向性を明確にし、駅前の拠点周辺における居住を促進することとしています。

また、新住宅市街地開発事業によって計画的に市街地が整備され、築年数の経った大規模団地・分譲マンションが立地している新金岡及び泉北ニュータウンでは、人口減少・高齢化の進行といった課題なども踏まえ、各地域の方針に沿った取組が進められています。

■新金岡：しんかなの住まいまちづくり（平成31年4月策定）

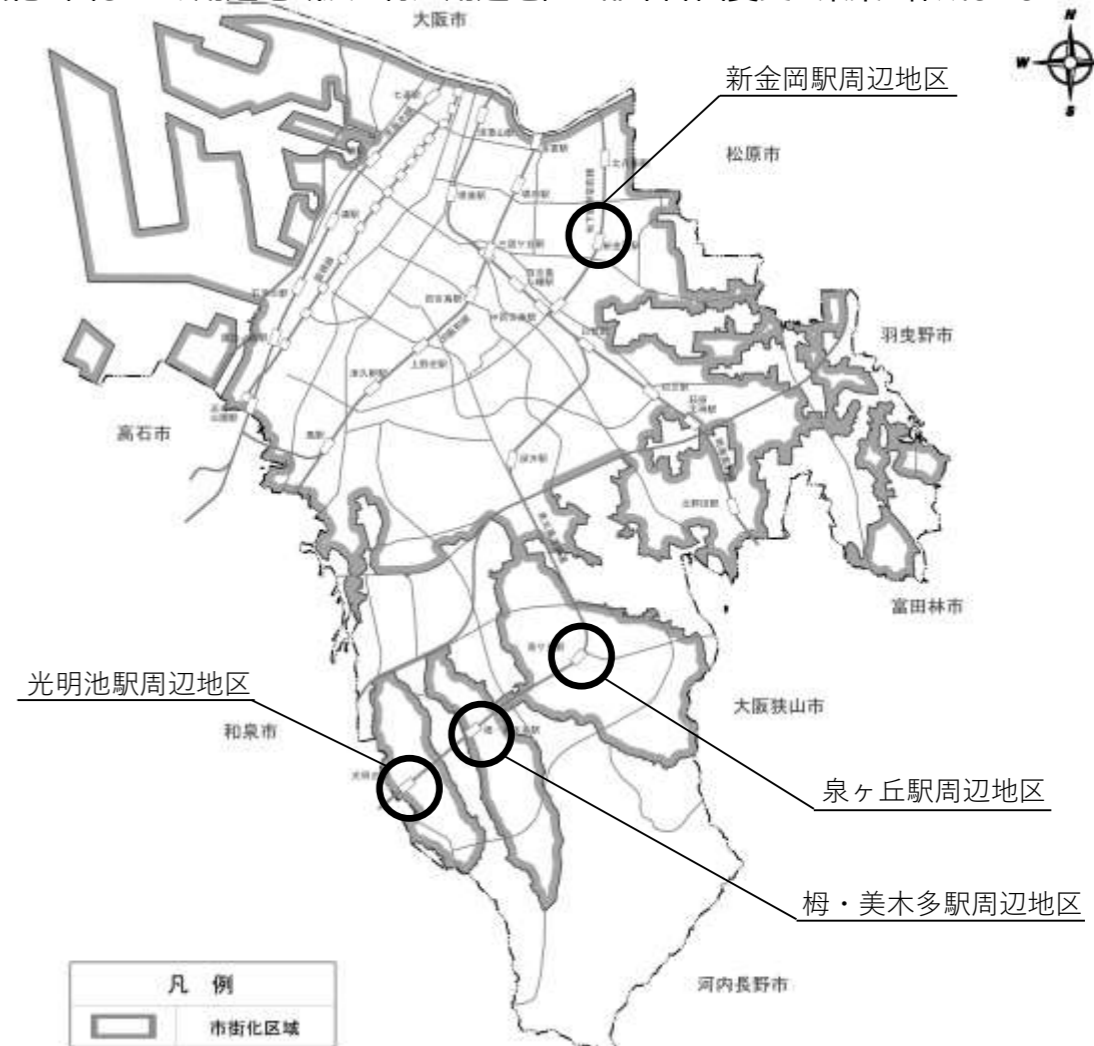
鉄道・バスの利用をはじめ、行政施設や公益的施設の利用に便利な駅周辺において、地区のシンボル性を有する良好な都市型住宅を誘導するなど、まちなか居住の促進を図ります。

■泉北ニュータウン：SENBOKU New Design（令和3年5月策定）

駅勢圏（各駅から約800m）では、定住人口の増加をめざし、中高層の住宅や施設を中心とした市街地を形成し、高度利用を図ります。また、駅から離れた地域は、低層を中心としたゆとりある市街地を形成し、周辺の緑空間に馴染むデザインを誘導します。

多様な年齢階層がバランス良く居住するまちとするため、新たな層の誘引に向け、新たな住宅の供給を促進します。

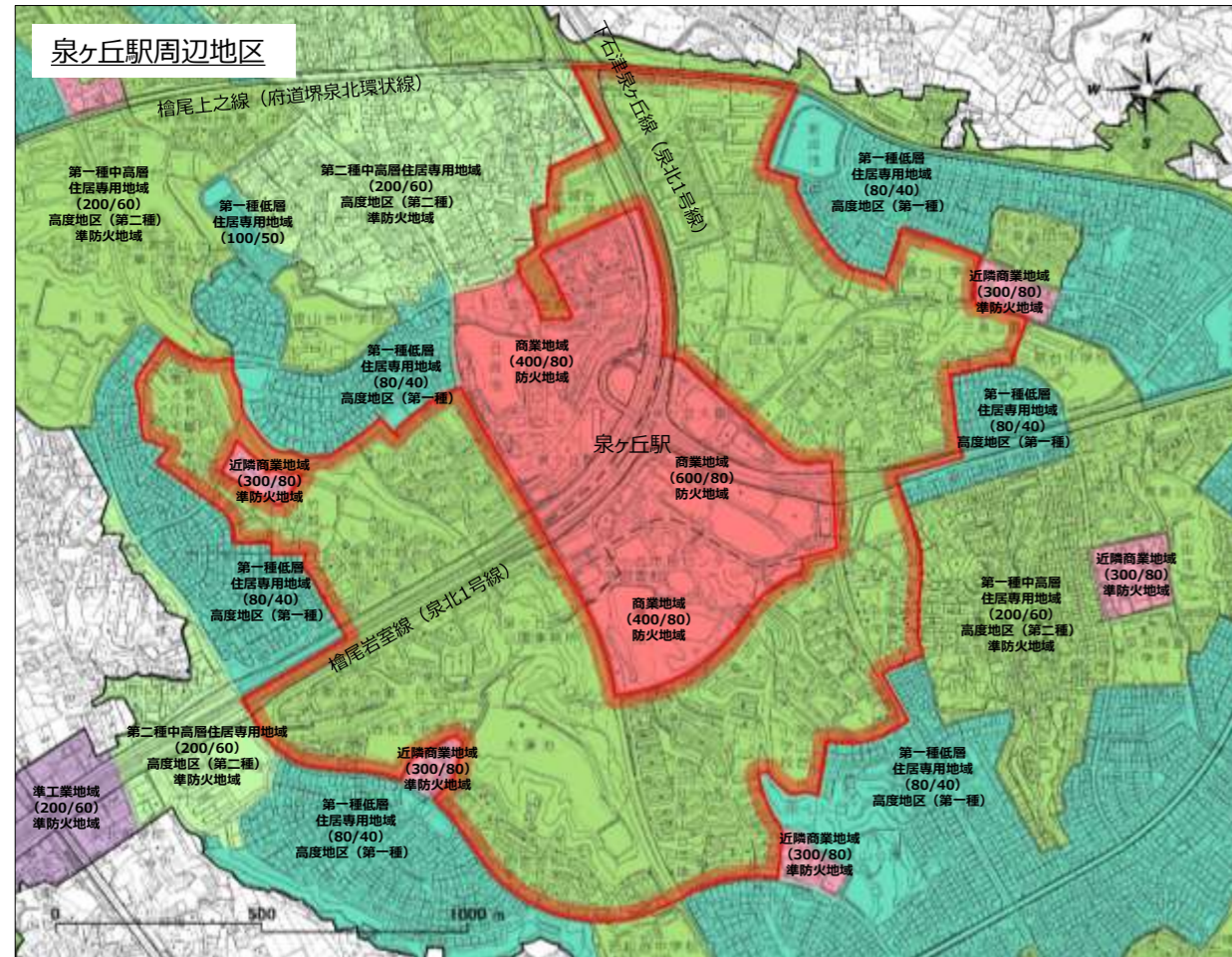
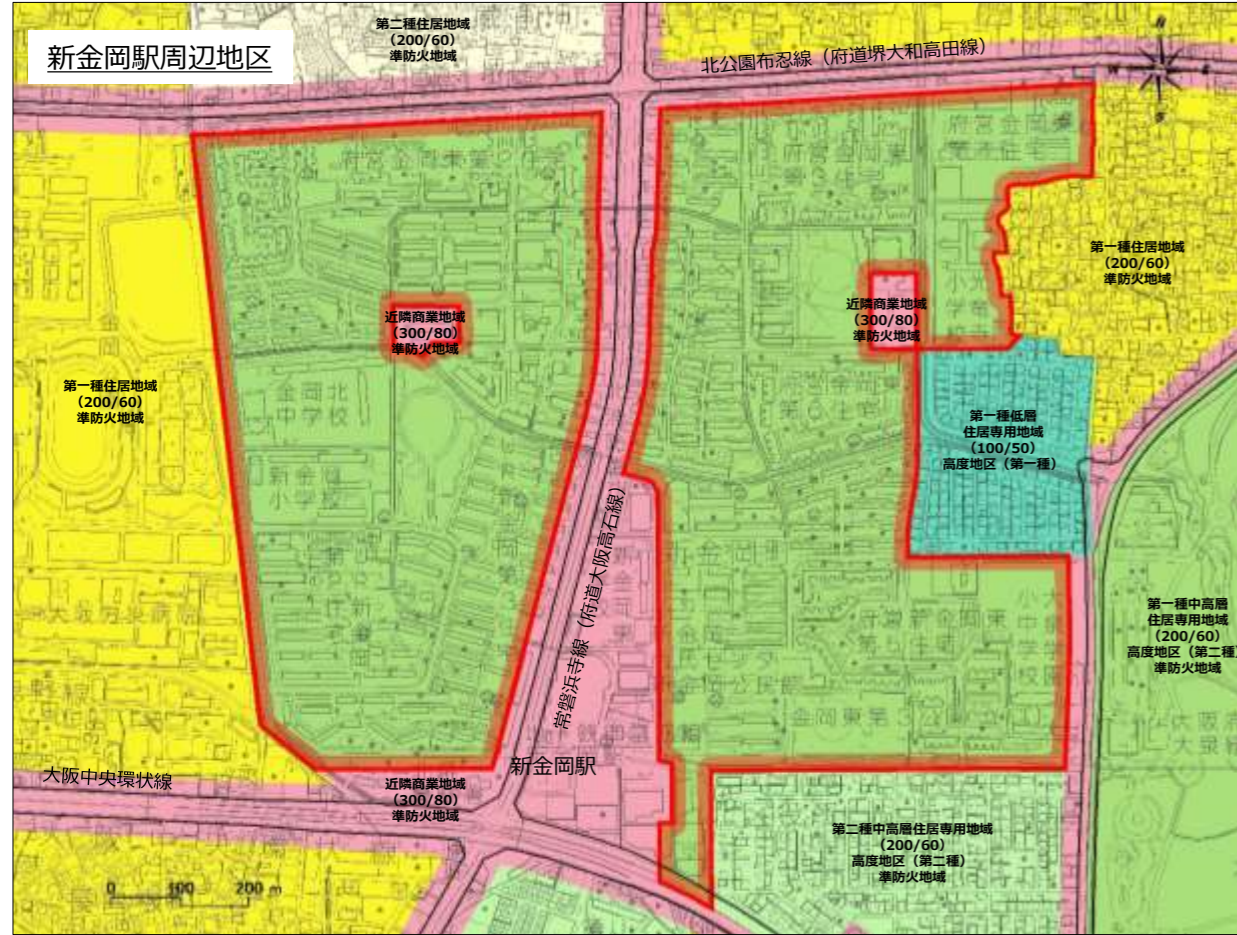
新金岡及び泉北ニュータウンの各駅周辺での共同住宅の建替えや立地を促し、居住を促進させ、拠点の強化を図るため、用途地域及び特別用途地区の都市計画変更の素案を作成しました。



凡例
市街化区域

2. 用途地域及び特別用途地区の変更（素案）の内容

変更する区域



○変更内容

項目	変更前	変更後
用途地域（容積率/建蔽率）	第一種中高層住居専用地域（200/60）	第一種中高層住居専用地域（300/60）
特別用途地区	—	特別住居地区※
高度地区		高度地区（第二種）
防火・準防火地域		準防火地域

※特別住居地区を指定し、条例により以下の建築物を制限します。
共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の用途に供する部分の容積率が200%を超える建築物

