

平成28年1月26日

所管 建築都市局 都市再生部 都心まちづくり課

所管 建築都市局 ニュータウン地域再生室

<p>件 名</p>	<p>開発手続条例による中心市街地及び泉北ニュータウンにおける開発誘導について</p>
<p>経過・現状 政策課題</p>	<p>【経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成15年6月 堺市開発行為等の手続に関する条例（以下「開発手続条例」）制定（平成23年6月改正） ・平成15年10月 堺市宅地開発等に関する指導基準 制定（平成27年9月改正） ・平成22年5月 泉北ニュータウン再生指針 策定 ・平成27年3月 堺市中心市街地活性化基本計画 認定（規制に関連する取組み） ・平成23年12月 堺市景観計画策定、堺市景観条例改正 ・平成24年7月 堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例改正 <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な民間開発誘導を図るため、市街化調整区域における無秩序な開発を抑制する一方、都市基盤整備が完了した地域は、民間開発を促進し、活性化を図る必要が生じている。 ・中心市街地では、平成27年3月に中心市街地活性化基本計画の国認定を取得し、都市機能の集積やまちなか居住の促進など、活性化に取り組んでいる。 ・泉北ニュータウンはまちびらきから約50年が経過し、各駅を拠点とする地区センターでは、一部で施設の老朽化や商業機能の低下が進んでおり、施設更新に合わせた機能の充実が求められている。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内一律の開発指導基準ではなく、地域特性を踏まえつつ基準を緩和して、設計の自由度を高めることなどにより、民間開発を誘導する必要がある。
<p>対応方針 今後の取組 (案)</p>	<p>【対応方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地及び泉北ニュータウンにおいて、機能集積や高度利用を図る商業系用途地域で行われる開発行為は、開発手続条例第7条第1項及び同施行規則第16条第3号に規定する「特に市長において協議の必要がないと認めた開発行為等」として取扱う。 ・公共施設、公益施設等の協議を不要として、設計の自由度を高めるとともに、手続に要する時間的コストなど開発者負担を軽減して、民間開発を誘導する。 <p>■対象となる区域及び開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画区域（約190ha）の商業及び近隣商業地域に指定された区域の開発行為等で、幅員6m以上の道路に接道し、住宅、商業・業務施設等の用に供するもの。 ・泉北ニュータウン内の商業地域が指定された区域の開発行為等で、泉北ニュータウン再生に資するものとして、事前に堺市と協議・調整が図れたもの。

	<p>■開発手続条例による協議が不要となる項目（例） 道路、排水施設、水道施設、広場等、交通関係施設など ※ 開発手続条例第5条に規定する「計画の公開」は従前どおり適用される。 ※その他法令及び条例に規定されているものは従前どおり</p> <p>【今後のスケジュール（予定）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成28年2月 公表・周知 ・ 平成28年3月末 施行
効果の想定	民間開発の促進による中心市街地及び泉北ニュータウンの活性化
関係局との政策連携	建設局、上下水道局など

中心市街地及び泉北ニュータウンにおける民間開発誘導の方策について

■ 民間開発誘導の現状

- 急速に都市が拡大する「都市化社会」の時代から市街地が安定・成熟する「都市型社会」の時代へ移行するなか、都市の活力を向上し、持続可能なまちづくりを進めるためには、都市拠点を中心に民間活力を誘引する必要がある。そのことから、適正な民間開発誘導を図るため、すでに「市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例」を改正し、市街化調整区域における無秩序な開発を抑制している。その一方、都市拠点などで一定の都市基盤整備が完了した地域においては、民間開発を促進し、活性化を図る必要も生じている。
- 中心市街地においては、平成27年3月に中心市街地活性化基本計画の国認定を取得し、都市機能の集積やまちなか居住の促進など、活性化に取り組んでいる。
- 泉北ニュータウンはまちびらきから約50年近くが経過し、各駅を拠点とする地区センターでは、一部で施設の老朽化や商業機能の低下が進んでおり、施設更新に合わせた機能の充実が求められている。

■ 民間開発誘導の考え方

- 中心市街地における都市機能の更新・まちなか居住の促進や、泉北ニュータウンにおける地区センターの機能更新・充実を図るため、市内一律の開発指導基準ではなく、地域特性を踏まえつつ基準を緩和し、設計の自由度を高めることや、優良な開発計画に対する熟度に応じた対応等により、民間開発を誘導することが必要である。

■ 対応方針

本市の発展に重要な拠点で一定の都市基盤整備が完了している「中心市街地」及び「泉北ニュータウン」の特に必要な区域において、開発手続条例第7条を不適用にすることで、設計の自由度を高め、民間開発を促進する

▽ 既に取り組んでいる民間開発誘導方策例

- ◆ 総合設計制度の見直し
 - 総合設計制度の適用により、建築の自由度を高め、建替え等を促進
 - ✓ 泉北NTの商業地域において制度適用【H27.9.25実施】
- ◆ 開発指導基準の緩和
 - 基準を緩和することにより、開発の自由度を高め、開発等を促進
 - ✓ 新住宅市街地開発事業区域(泉北NT、金岡東)において、開発に伴う新設道路整備の幅員6.7m→6mに緩和【H27.9.1実施】
- ◆ 用途地域の見直し
 - 市域において、拠点等における都市機能の誘導を図るため、駅周辺での近隣商業地域の拡大・泉北NT等における容積率の変更
 - ✓ 浅香駅・上野芝駅・初芝駅・津久野駅の周辺において近隣商業地域を拡大【H28.3予定】
 - ✓ 泉北NTの近隣センター等の容積率200→300%【H28.3予定】
- ◆ 建築基準法第52条第8項の適用(容積率の割り増し)
 - 駅前の商業地域等において、住宅の用途に供する建築物の場合、容積率を1.2倍又は1.5倍を上限に割り増し。
 - ✓ 都心周辺地区ほか【H15.12.1実施】

中心市街地における開発誘導について

1. 背景・現状

急速に都市が拡大する「都市化社会」の時代から、市街地が安定・成熟する「都市型社会」の時代へ移行する中、都市拠点を中心に都市機能の集積やまちなか居住の促進など新たな時代に対応した持続可能なまちづくりを進める必要がある。

中心市街地においては、平成27年3月に「堺市中心市街地活性化基本計画」の国認定を取得し、3つの方針のもと、活性化に向けて取り組んでいる。

堺市中心市街地活性化基本計画(H27.3)

まちづくりのテーマ

人が集い 賑わいと魅力あふれる「歴史文化のまち・堺」の玄関づくり

基本方針1. 新たな都市魅力創出によるまちの顔づくり

基本方針2. 楽しく回遊できる中心市街地の形成

基本方針3. まちの賑わいにつながる商業の魅力向上

中心市街地における都市機能の更新・まちなか居住の促進を図るためには
民間事業者による取組みを促進していくことが必要

2. 対応方針

中心市街地の区域内における一定の開発要件を満たす開発行為については、**公共施設・公益施設等の協議を不要とする**(※) ことで、設計の自由度を上げるとともに、手続きに要する時間的コストなど開発者負担を軽減し、民間開発を促進する。

※ 堺市開発行為等の手続に関する条例第7条第1項及び同施行規則第16条第3号に規定する「特に市長において協議の必要がないと認めた開発行為等」として取り扱う

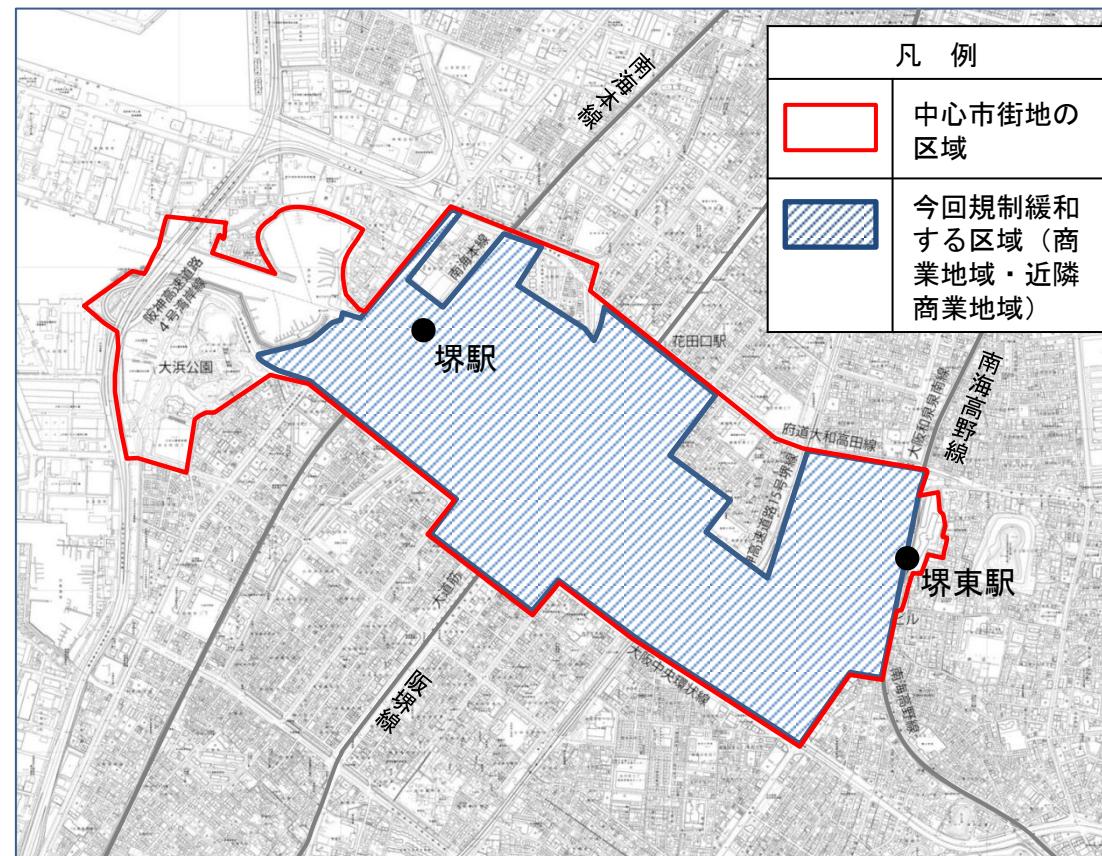
<対象となる開発>

中心市街地の区域（約190ha）のうち、以下の全てを満たすもの

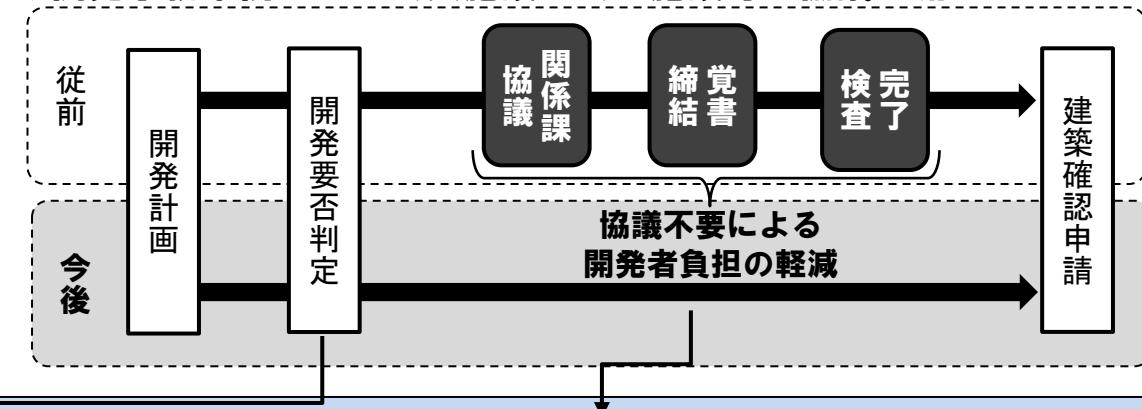
- ・ 商業地域及び近隣商業地域における開発 (※)
- ・ 道路幅員6m以上の道路に接道するもの
(土地区画整理事業の事業計画で幅員6m以上の道路を含む)
- ・ 住宅、商業・業務施設等の用に供するもの

※他の用途地域以外の区域については、今後の活性化の状況を踏まえ必要に応じて検討

3. 対象区域



◆開発手続条例による公共施設・公益施設等の協議の流れ



◆開発手続条例による協議が不要となる項目（例）

- ・ 道路、排水施設、水道施設、広場等、交通関係施設 など

※ 開発手続条例第5条に規定する「計画の公開」は従前どおり適用。

※ 法令及びその他条例の適用は従前どおり

泉北ニュータウンにおける開発誘導について

1. 背景・現状

- ・ 泉北ニュータウンは新住宅市街地開発事業により計画的に開発され、道路・公園等の都市基盤整備が完了し、秩序ある開発による市街地の健全な発展は一定完了している。
- ・ しかしながら、まちびらきから50年近く経過し、各駅を拠点とする地区センターは、一部で施設の老朽化や商業機能の低下が進んでおり、施設更新に合わせて住民のライフスタイルに応じて求められる機能の充実が求められている。

○泉北ニュータウン再生指針（平成22年5月）※ 地区センターに係る部分を抜粋

目的：今後とも魅力あるまちとして維持し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできるまちとするための基本的な考え方を示し、「持続発展可能なまち」としていく

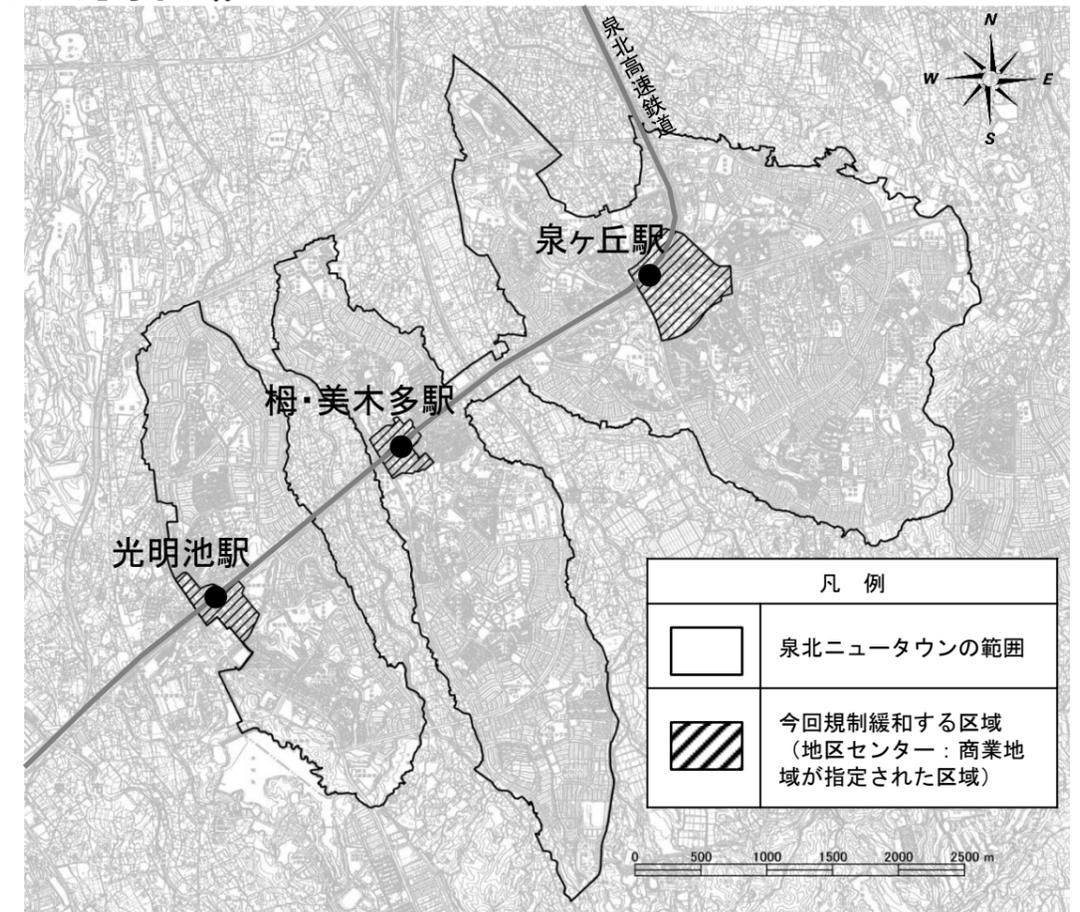
取組み5 地区センター・近隣センターを人が集まる場所として機能強化をはかる

●多様なライフスタイルに応じた地区センターへの機能再編

少子・高齢化が進む中、様々な階層の住民のライフスタイルに応じて、**地区センターに求められる商業・サービス・業務機能などの導入をはかるとともに、住民が集い楽しめる場所として再生を推進します。**

地区センターの機能更新・充実を図るためには、公共の取組みに加え、**民間事業者による取組みを促進していくことが必要**

3. 対象区域



2. 対応方針

泉北ニュータウンでは都市基盤整備が完了していることから、「**地区センター内で行われる開発行為等のうち、泉北ニュータウン再生に資するもの（※1）**」については、**公共施設、公益施設等の協議を不要とする（※2）**ことで、設計の自由度を上げるとともに、手続に要する時間的コストなど開発者負担を軽減することにより、民間開発を促進する。

※2 堺市開発行為等の手続に関する条例第7条第1項及び同施行規則第16条第3号に規定する「**特に市長において協議の必要がないと認めた開発行為等**」として取扱う

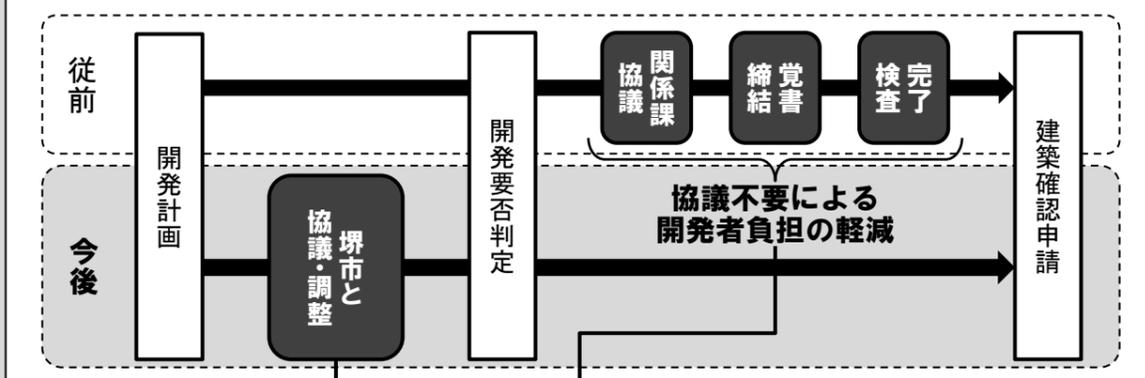
（※1）泉北ニュータウン再生に資するもの

次のいずれかに該当し、事前に堺市と協議・調整が図れているもの

- ・ 泉北ニュータウンに関する上位計画の実現に寄与するもの
 - 泉北ニュータウン再生指針、泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン、榎・美木多駅前活性化土地利用構想 等
- ・ 整備する建築物に「**地域振興に資する施設（*）**」を整備するもの

（*）商業機能、交流・集会機能、子育て支援機能、医療・福祉機能、文化・レクリエーション機能、業務機能を有する施設

◆開発手続条例による公共施設・公益施設等の協議の流れ



◆開発手続条例による協議が不要となる項目（例）

- ・ 道路、排水施設、水道施設、広場等、交通関係施設 など

※ 開発手続条例第5条に規定する「**計画の公開**」は従前どおり適用。

※ 法令及びその他条例の適用は従前どおり