

件 名	開発手続条例の手続き緩和による民間開発誘導について
経過・現状 政策課題	<p>【経過】</p> <p>平成 15 年 6 月 堺市開発行為等の手続に関する条例（以下「手続条例」）制定 （平成 23 年 6 月改正）</p> <p>平成 15 年 10 月 堺市宅地開発等に関する指導基準 制定（令和 2 年 7 月改正）</p> <p>平成 28 年 4 月 手続条例の手続き緩和による中心市街地・泉北ニュータウンへの民間開発誘導を開始（中心市街地：14 件、泉北 NT：2 件）</p> <p>令和 3 年 3 月 住宅まちづくり審議会から「今後の住宅政策のあり方」の答申 （歩いて暮らせる住宅地環境の形成） 鉄道駅等の周辺を拠点とするエリアにおいては、都市政策をはじめ関連施策との連携により、都市施策や生活関連施設の充実、都市型住宅の供給、空き家施策等と、公共交通の利便性を活かした高齢者等の外出支援や移動手段の確保等による、歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図ることが必要 （老朽化マンションの再生の促進） 高経年マンションにおける建替えや大規模修繕等によるストック更新に向けて、相談体制の充実や、情報提供の充実、融資制度の活用促進を図る等、老朽化マンションの再生の促進を図ることが必要</p> <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口減少・超高齢社会の進展や厳しい都市経営が予想される中、将来において持続的に発展するためには、堺に住むことを選び、堺に住み続ける人を増やすことが必要。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「財政危機脱却」に向けた税収確保のため、民間投資を誘発する必要がある。
対応方針 今後の取組 （案）	<p>【対応方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①鉄道駅周辺への都市型住宅の供給促進 ②大規模団地及び分譲マンションの建替促進 ③低未利用市有地の活用 <p>【取組内容】</p> <p>①都市基盤の整備が完了している地域拠点等の鉄道駅周辺の区域において民間開発誘導を図るため、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手続きの一部を緩和*することにより、建物の設計の自由度を高め、時間的コストなど開発者等の負担を軽減し、都市型住宅の開発を誘導、供給を促進する。</p> <p>②築後相当年数が経過した大規模団地・分譲マンションを建替える場合、マンションデベロッパーによる提案が欠かせない。開発行為の手続きの一部を緩和*することにより、建物の設計の自由度を高め、時間的コストなど開発者等の負担を軽減し、大規模団地・分譲マンションの建替を促進する。</p>

	<p>③市有地の活用や売却について、プロポーザル方式を活用する際、手続きの一部を緩和※することにより、条例に基づく技術基準にとられない民間事業者からの提案が期待され、よりよいまちの形成を図る。</p> <p>※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。</p> <p>【今後のスケジュール（予定）】</p> <p>令和3年9月 公表・周知</p> <p>令和3年11月 施行</p>
効果の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市型住宅の供給促進による定住人口の増加 ・高経年化した分譲マンションの再生による住宅市街地の安全・安心確保 ・民間活力を最大限引き出す新規開発の促進 ・上記により住民税や固定資産税等の税源涵養が図られる。
関係局との政策連携	建設局、上下水道局、消防局、環境局、危機管理室など

民間開発誘導（鉄道駅周辺への都市型住宅の供給、マンションの建替促進ほか）について

1. 背景・現状

人口減少・超高齢社会の進展や厳しい都市経営が予想される中、将来において持続的に発展するためには、堺に住むことを選び、堺に住み続ける人を増やすことが必要。

堺市住宅まちづくり審議会において議論した「今後の住宅政策のあり方」の中でも、拠点となる駅周辺において、歩いて暮らせる住宅地環境の形成をめざすことや、マンションの建替え等の自主的な取組を支援し、安全で良質なマンションストックの形成をめざすことが必要としている。
また、市営住宅の建替え等により生まれた余剰地など、市有地の活用が課題となっている。

【今後の住宅政策のあり方 答申（抜粋）】

施策4-（2） 老朽化マンションの再生の促進

・高経年マンションにおける建替えや大規模修繕等によるストック更新に向けて、相談体制の充実や、情報提供の充実、融資制度の活用促進を図る等、**老朽化マンションの再生の促進を図ることが必要**

施策5-（2） 歩いて暮らせる住宅地環境の形成

・**鉄道駅等の周辺を拠点とするエリア**においては、都市政策をはじめ関連施策との連携により、都市施策や生活関連施設の充実、**都市型住宅の供給**、空き家施策等と、公共交通の利便性を活かした高齢者等の外出支援や移動手段の確保等による、**歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図ることが必要**

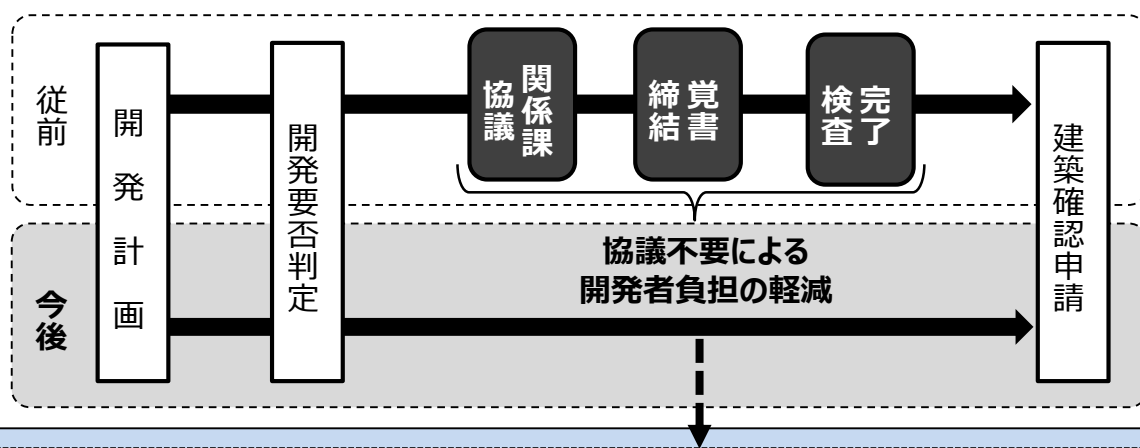
鉄道駅等周辺における都市型住宅の供給やマンション建替促進等を図るためには、**民間事業者による取組を促進していくことが必要**

2. 対応方針

堺市開発行為等の手続に関する条例では、市街地における開発行為について、道路、下水道等の公共、公益施設等の整備をあわせて行うことにより都市基盤を整備し、良好な市街地の形成や発展を図ることとしている。

鉄道駅周辺の区域内、分譲マンションの建替え及び低未利用市有地において、都市基盤の整備が完了しており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、建物の設計の自由度を高め、手続きに要する時間的コストなど開発者等の負担を軽減し、民間開発を促進する。

◆ 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、駐車場、排水・水道施設、緑地、集会施設、ごみ集積場、雨水流出抑制施設など

※ 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

3. 対象となる開発

① 鉄道駅周辺への都市型住宅の供給促進

地域拠点及び地下鉄御堂筋沿線における下記鉄道駅周辺の概ね800mの区域で、以下の全てを満たすもの <鳳駅> <深井駅> <北野田駅> <新金岡駅> <北花田駅>

- ① 商業地域、近隣商業地域（沿道を除く）、第一種・第二種中高層住居専用地域
※沿道にあつて第一種・第二種中高層住居専用地域と一体的な区域にあるものは含む
- ② 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）
- ③ 共同住宅（専有面積55㎡以上）の用に供し、堺市開発行為等の手続に関する条例第2条第2号に定める中高層建築物等に該当するもの

② 大規模団地及び分譲マンションの建替促進

大規模団地及び分譲マンションを老朽化などの理由により建替える場合で、上記①～③及び④を満たすもの

③ 低未利用市有地の活用

市が所有する低未利用地をプロポーザル方式により民間事業者へ売却・貸付し、土地利用を図るもので、上記①～③（土地利用計画で④の整備を行う予定のものを含む）を満たすもの

※上記①②の場合は、別途、防災及び環境へ配慮した設備等を備えることを条件とする

- ・防災：飲料水の確保、食料・食事の確保など
- ・環境：駐車スペースへのEV用充電器の設置など

【手続きについて】

- ・①②については、住宅まちづくり課及び環境エネルギー課において要件の確認を行う。
- ・③については、各市有地所管課においてプロポーザルを実施する際に別途要求性能を定める。

