

都市計画の変更等に伴う建築基準法第52条第8項に規定する区域の変更について （住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する区域の追加・変更）

（1）制度概要

平成14年7月の建築基準法改正により、全部又は一部を住宅の用途に供する建築物のうち、その敷地内に一定の空地を確保し、かつその敷地面積が一定規模以上であるものについて、許可の手続きを経ずに、建築確認の手続きにより容積率を最大1.5倍まで緩和される制度が創設されました。

この制度では、以下の2項目について、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めることができます。

○適用しない区域 ○適用区域における緩和内容

（2）適用区域、適用条件及び緩和内容（【当初】平成15年11月18日、【変更】令和2年10月30日）

◆現在の適用区域は次の6地区（いずれも高度利用地区内及び地区計画区域内を除く）

※都心地域を始めとする商業地域及びこれと一体的な区域として指定されている近隣商業地域並びに中百舌鳥駅前周辺地区の第二種住居地域に適用

○都心周辺地区 ○堺市駅周辺地区 ○三国ヶ丘駅周辺地区
○中百舌鳥駅周辺地区 ○深井駅周辺地区 ○北野田駅周辺地区

◆適用条件及び緩和内容

適用条件	緩和内容
＜敷地規模＞ ・商業地域及び近隣商業地域：1,000㎡以上 ・第二種住居地域：2,000㎡以上 ＜空地規模＞ ・100%－建蔽率（%）＋20%（位置等の基準あり）	＜容積率の上限の緩和＞ 都市計画で定められた容積率に対する割増し ・商業地域：1.5倍以内 ・上記以外の地域：1.2倍以内

（3）適用区域の追加・変更の理由、内容

◆追加・変更の理由

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、地域拠点・駅前拠点においては、交通利便性を活かし、地域の生活を支える生活利便施設の維持や、住宅・商業施設等の維持・更新、地域ニーズ等に対応したエリアの魅力を高める新たな都市機能の導入を誘導し、拠点周辺市街地の更新を図ることとしています。

このような方針を踏まえ、泉北ニュータウンの駅周辺では、共同住宅の建替えを促進させ、集約型都市構造の形成を図るため、中高層住居専用地域内の共同住宅に限定した指定容積率の緩和を、深井駅周辺では、拠点機能の強化を図るため、用途地域の見直しが進められています。

本制度についても、これらの都市計画の変更に合わせて、泉北ニュータウンの3駅周辺の区域を追加し、深井駅周辺の区域を変更（拡大）するものです。

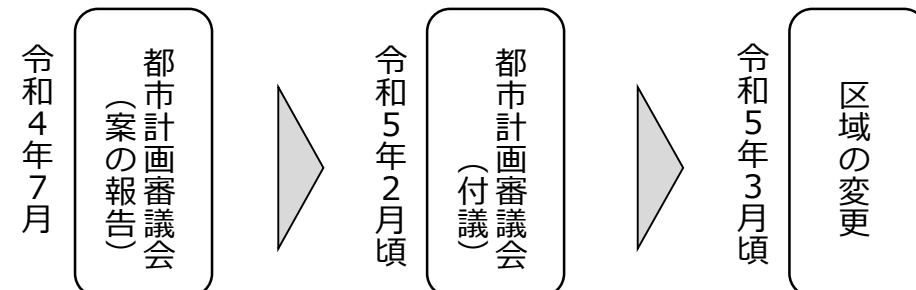
◆新たに追加する地区

○泉ヶ丘駅周辺地区 ○梅・美木多駅周辺地区 ○光明池駅周辺地区

◆区域を変更する地区

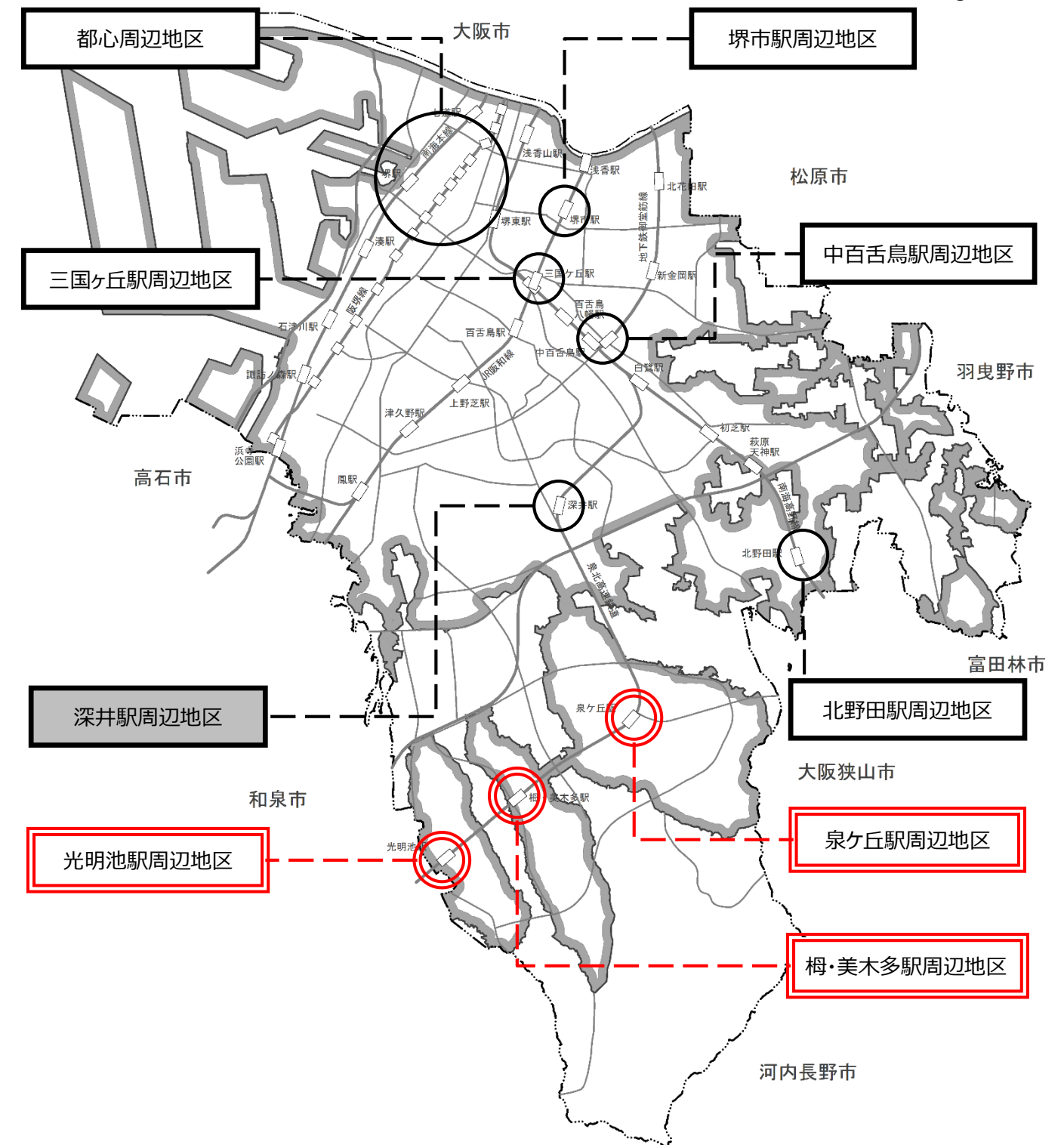
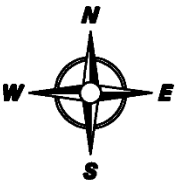
○深井駅周辺地区

（4）今後のスケジュール（当該駅周辺における都市計画の変更のスケジュールに合わせる）



位置図

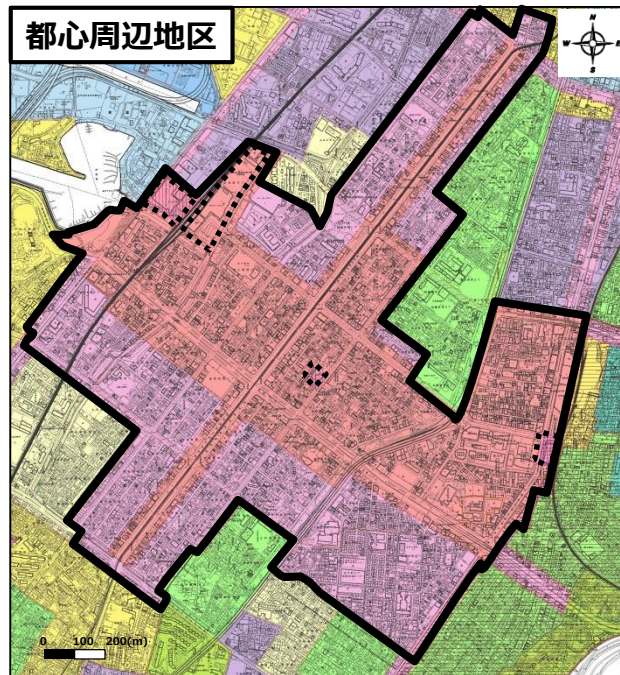
資料4



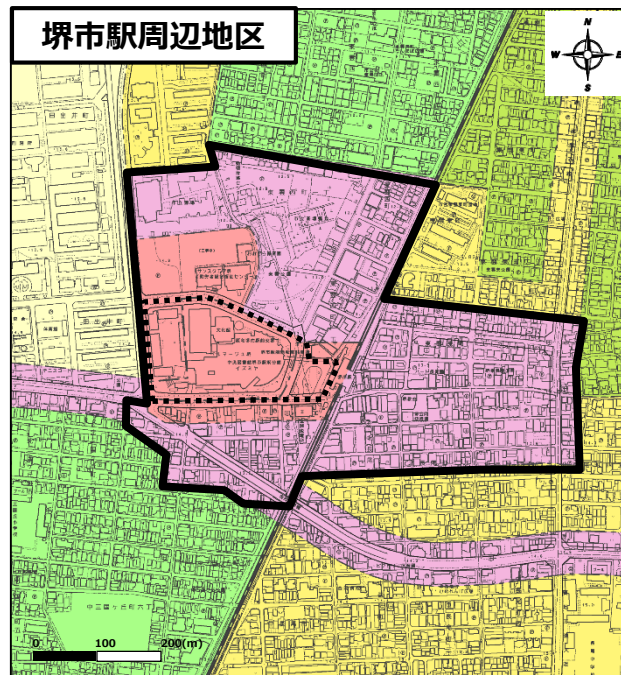
	新たに追加する地区
	現在適用している地区
	区域を変更する地区
	市街化区域

現在適用している地区

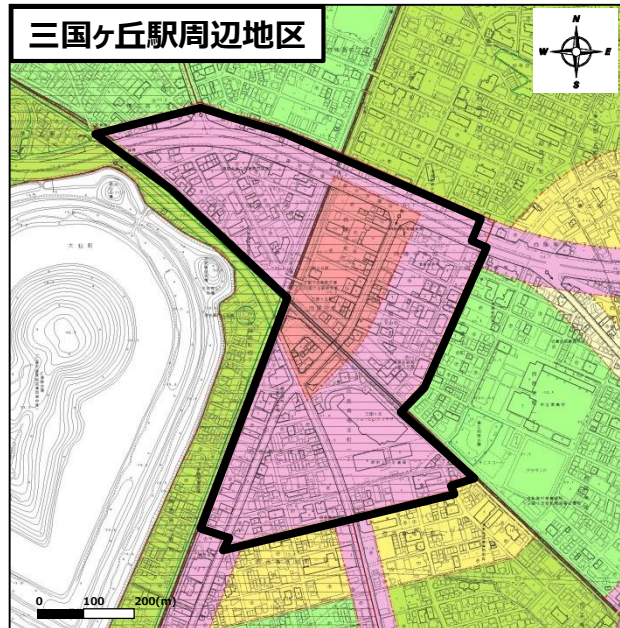
都心周辺地区



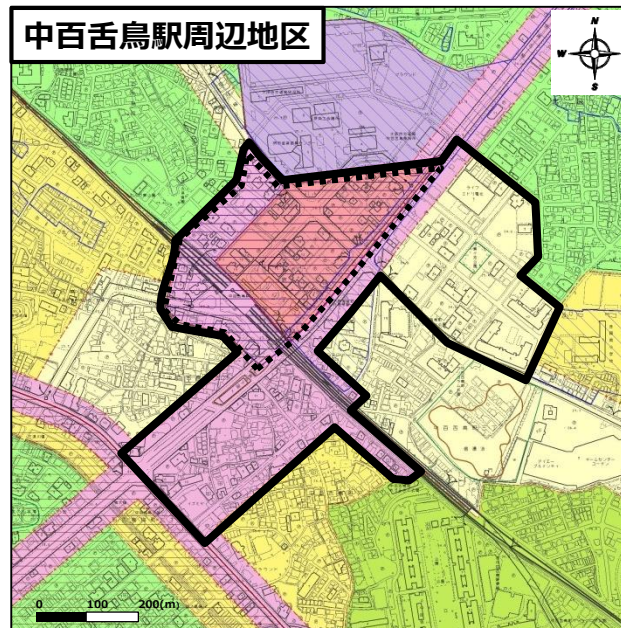
堺市駅周辺地区



三国ヶ丘駅周辺地区

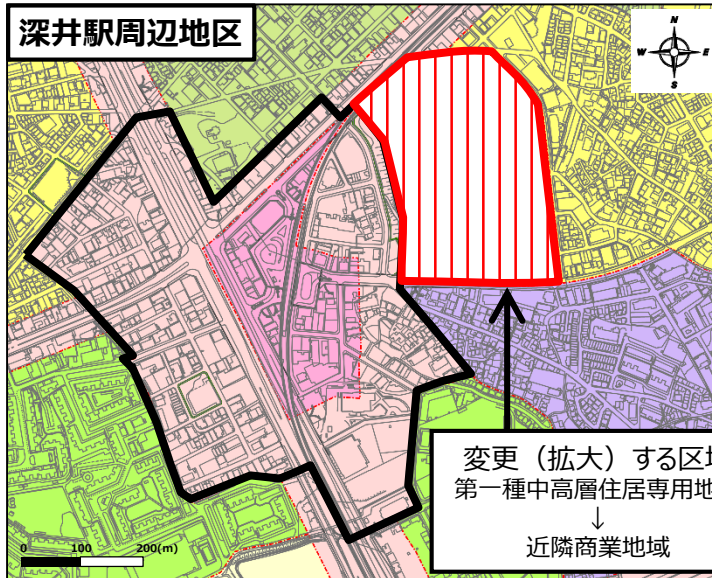


中百舌鳥駅周辺地区



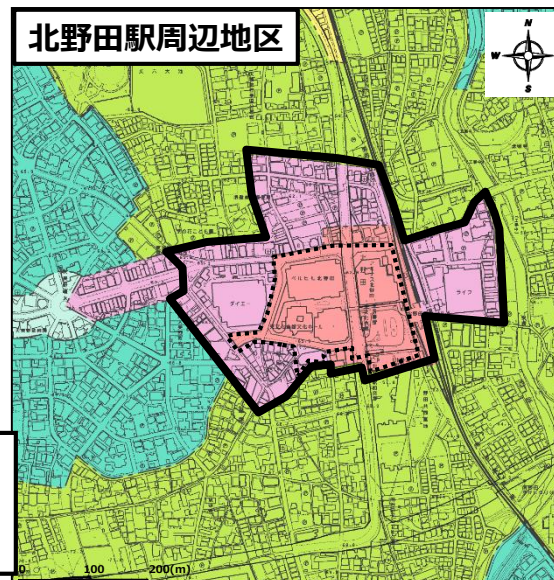
区域を変更する地区

深井駅周辺地区



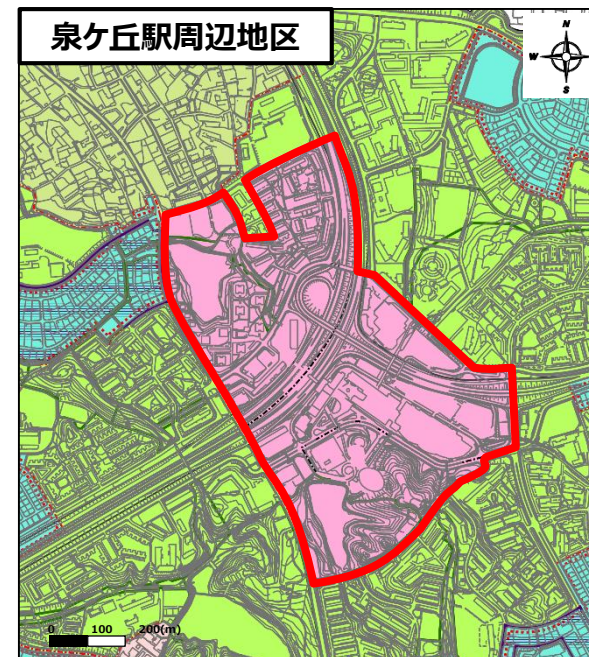
変更（拡大）する区域
第一種中高層住居専用地域
↓
近隣商業地域

北野田駅周辺地区

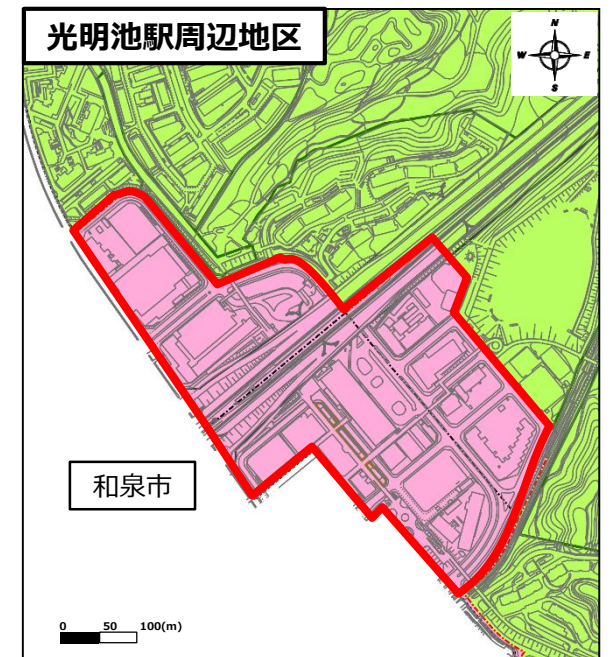


新たに追加する地区

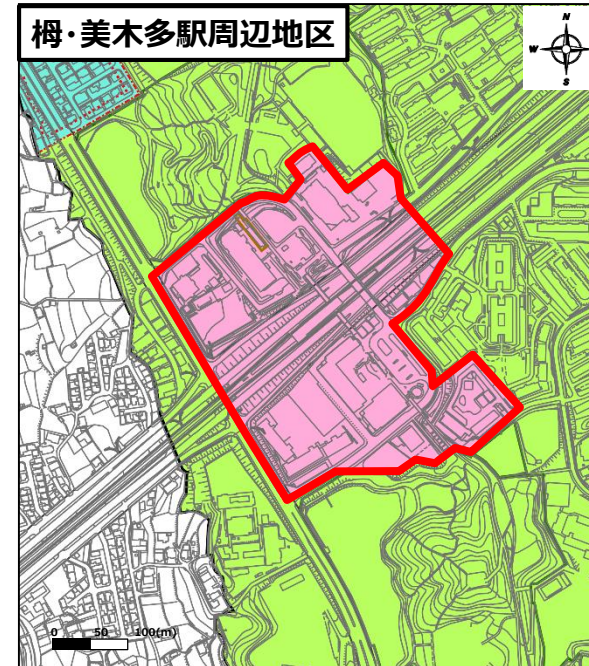
泉ヶ丘駅周辺地区



光明池駅周辺地区



梅・美木多駅周辺地区



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

凡 例

	現在適用している区域
	上記のうち、適用を除外している区域
	追加する区域
	変更（拡大）する区域