

堺市立地適正化計画（令和6年11月策定・公表）を踏まえ、計画に位置づけた集約型都市構造の形成を推進するため、都市機能誘導区域への機能誘導や市街地の更新・民間投資を誘導する施策に取り組む。

1）取組の背景

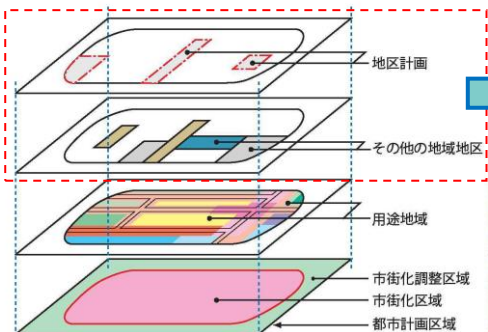
① 立地適正化計画の推進

堺市立地適正化計画では、都市計画マスタープランに示した集約型都市構造の実現に向けて都心・都市拠点・地域拠点・駅前拠点の一部を「都市機能誘導区域」に設定し、拠点形成の核となる都市機能の集積及び鉄道駅等の周辺への生活に身近な機能の集積により、拠点性の向上や利便性を活かした拠点形成をめざす。

② 拠点性向上につながる市街地の更新・民間投資を誘導

駅前等の拠点周辺においては、地域の実情に応じ良好な都市環境の形成を進めるため、特定の地区を対象として建築物に関するきめ細かなルールと公共施設等に関する計画を一体的に定める地区レベルの都市計画手法を活用する。

●土地利用計画のイメージ



資料：みらいに向けたまちづくりのために
（国土交通省 2021(令和3)年7月）

●優良なプロジェクトに対する特例制度

土地の有効利用を効果的に進めるため
公共施設やオープンスペースの整備等を伴う
優良な都市開発プロジェクトに対して容積率
を割り増す特例制度

これまでの本市の運用

容積率を割り増すにあたり、公共貢献に応じて
個別に評価してきた

評価する公共貢献の内容やその内容に応じた
容積率割り増しの考え方、制度運用にあたって
留意すべき事項について**包括的に示す**

2）包括的な容積率緩和制度の運用ガイドラインの作成

都市機能誘導区域において本市が掲げる政策の実現に資する優良な都市開発プロジェクトを誘導し老朽化した都市機能の更新や良好な市街地の形成を図るため、都市計画法や建築基準法に基づく容積率の緩和制度の活用を促す。本市として容積率を割り増しできる対象や要件を定めることで、民間開発の公共貢献によって本市が掲げる政策への誘導を図る仕組みを構築し、民間事業者等に向けてそれらをガイドラインとして事前に明示する。

ー ガイドライン作成の視点 ー

●民間主体の取組を促進

更新期を迎えている都市ストックに対し拠点のめざすべき姿の実現や課題への対応に向けた取組を推進するため、**都市の大部分を占める民間建築物における取組を促す。**

●政策誘導による良好な市街地の形成

民間事業者等が主体となり狭小敷地の集約等都市機能の更新や市街地の更新を目的として行われる都市開発プロジェクトに併せて、**各種行政計画に示す目標の実現に資する取組を一体的に進める。**

●駅周辺の都市空間を有効利用

容積率緩和制度に関する市の考え方を示すことで緩和制度を活用しやすい環境を整備し、都市機能誘導区域内の限られた都市空間を最大限に活用して**都市機能の増進と土地の高度利用を図る。**

ガイドラインのイメージ

【名 称】（仮）都市機能誘導区域における容積率緩和制度の運用ガイドライン

【対象区域】都市機能誘導区域

⇒都市機能の増進・土地の高度利用を図る区域等

【対象制度】都市計画法や建築基準法に基づく制度

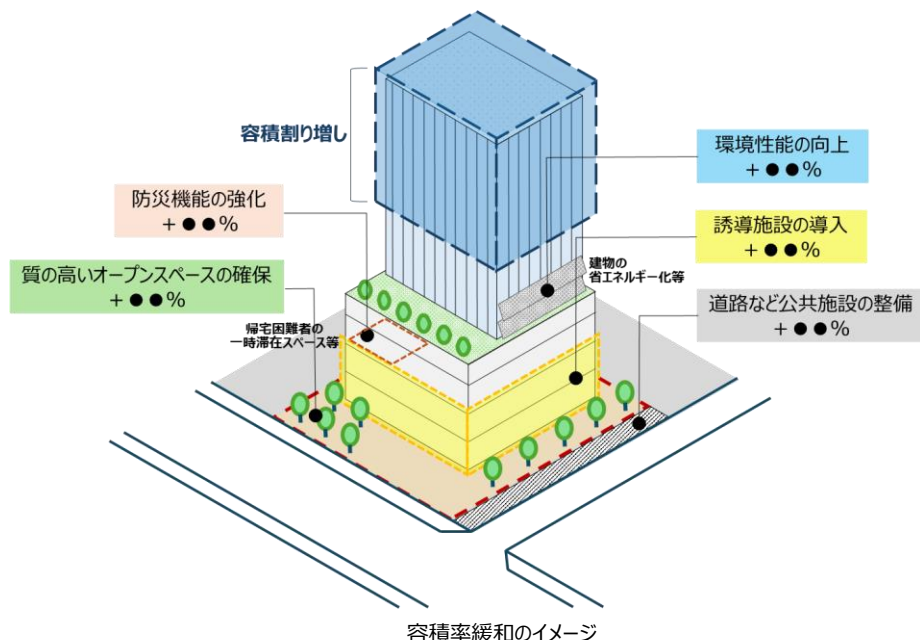
高度利用型地区計画、再開発等促進区を定める地区計画、街並み誘導型地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計制度 等

⇒各制度の特徴を踏まえ対象とする制度を選定

【評価項目】拠点等において都市開発プロジェクトに求められる取組

誘導施設導入、質の高い公共空間、環境、防災、ウォーカブル、交通、景観等の観点から公共貢献を評価

【そ の 他】適用要件、留意事項、手続きの流れ 等



今後のスケジュール

令和6年度 ガイドライン骨子の報告

令和7年度 ガイドライン素案の報告、パブリックコメント、案の諮問、策定・運用開始