

1 ガイドラインの構成

構成案

第1章 総則

- 第1節 ガイドラインの目的
- 第2節 ガイドラインの位置付け
- 第3節 用語の定義

第2章 めざすべき都市像の実現化方策

- ◆容積率を割り増すにあたり評価する取組項目と都市計画マスタープランや立地適正化計画でめざすべき都市像とのつながりを提示

第3章 容積率緩和制度の運用

第1節 ガイドラインを適用する区域

- ◆ガイドラインを適用する区域を示す

第2節 容積率緩和の基本的枠組み

- ◆容積率の緩和にあたって評価する取組について、取組の内容や具体例、緩和する容積率の目安といった評価の考え方をイメージ図や事例写真を用いて取組ごとに提示
- ◆多様な働き方や暮らし方を支える施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途を提示

第3節 基本要件等

- ◆容積率の緩和を行うにあたって、満たす基本要件や適用区域外でガイドラインを準用する場合の考え方などガイドライン運用における留意事項を提示

第4節 活用する制度

- ◆容積率の緩和を行う際に活用する容積率緩和制度を提示
また、民間投資を促すその他の規制緩和等についても掲載を検討

第4章 各種手続き

- ◆容積率緩和制度を活用し、容積率等を緩和する際に必要となる都市計画審議会や建築審査会の手続きの流れをフロー図等を用いて示す

ガイドラインの適正な運用を図るため、以下の指針を作成

容積率緩和制度の運用基準

- ◆ガイドラインに基づき容積率を緩和するにあたり、容積率緩和制度の適正な運用を図るために必要な具体的基準等を示す

オープンスペースガイドライン

- ◆ガイドラインに沿って整備される緑とオープンスペースについては、その機能やしつらえを良好なものとするため、検討の手順、形状・立地等の条件ごとに整備基準や配慮事項を整理し、オープンスペースを整備する際の指針として示す

2 目的と位置付け

(1) 目的

持続可能な市街地の形成を進めるため、都市機能誘導区域においてめざすべき都市像の実現に向けた容積率緩和制度の運用の方向性を事前明示することで、都市の「持続可能性」とエリアの「価値」を高める機能更新や市街地の更新・民間投資を誘導することを目的とする。

(2) 位置付け

① 上位計画等との関係

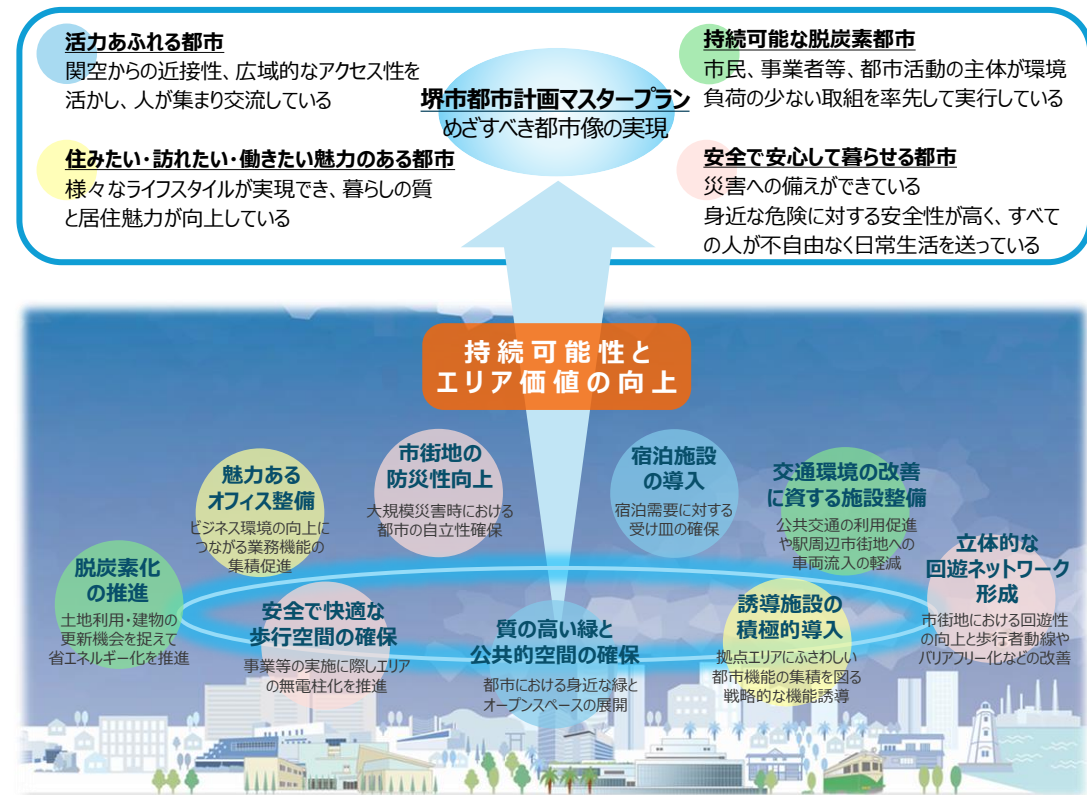
「堺市都市計画マスタープラン」、「堺市立地適正化計画」に示す都市像の実現に向けた容積率緩和制度の運用の考え方を明確にし、また本市が定める分野別の行政計画に示す目標を踏まえて策定する。

② 容積率緩和制度との関係

都市機能誘導区域では、本ガイドラインに基づき容積率緩和制度を運用する。

3 めざすべき都市像の実現化方策

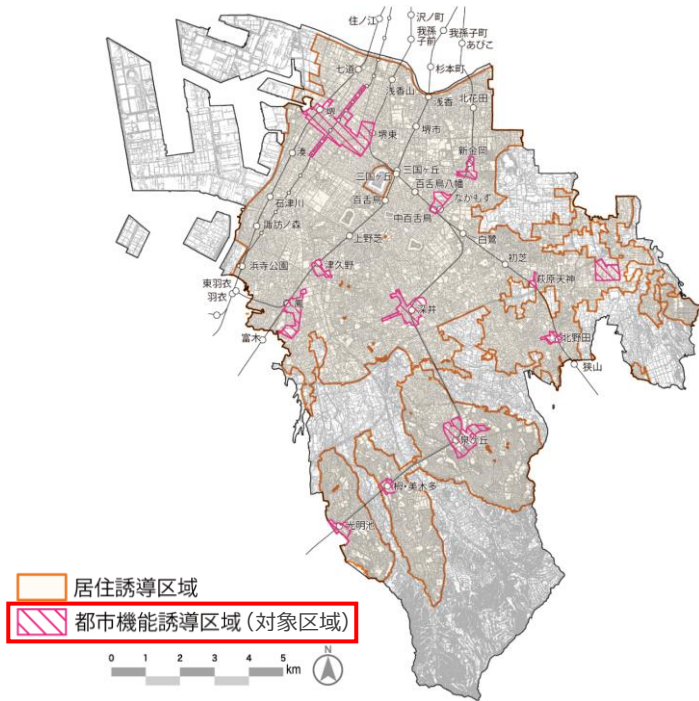
都市計画マスタープランでは「豊かな歴史・文化を活かし、新しい価値を生み出す 持続可能な自治都市・堺」を基本理念に掲げ、4つの「めざすべき都市像」を示しています。本ガイドラインでは、これらの都市の将来像の実現に向けて、都市機能誘導区域における持続可能性とエリア価値の向上に資する良好な民間開発プロジェクトを誘導します。



4 容積率緩和制度の運用

(1) ガイドラインを適用する区域

本ガイドラインを適用する区域は、原則、堺市立地適正化計画で設定した都市機能誘導区域とする。なお、区域外であっても、区域内外にまたがる街区であって、一体的かつ総合的に市街地を更新することにより、都市の持続可能性とエリア価値の向上に寄与すると認められるときは、本ガイドラインを適用することができるものとする。



ガイドラインを適用する都市機能誘導区域

評価対象

堺市立地適正化計画に記載の誘導施設

- 医療施設(特定機能病院・三次救急医療機関)
- 子育て支援施設(保健センター)
- 文化施設(芸術文化ホール・文化会館・図書館)
- 行政施設(市役所・区役所)
- 産業支援施設(ホール機能を備えたものやインキュベーション施設)

都市機能誘導区域
ごとに設定

(2) 容積率緩和の基本的枠組み

容積率の緩和にあたっては、これまでの公開空地の確保に対する評価に加え、本市の各種行政計画に示す目標の実現に資する取組を積極的に評価する。なお、評価する取組については、関連計画の見直しや社会経済情勢等の変化に伴い、必要に応じて見直しを検討する。

容積率緩和にあたって評価する取組

質の高い緑と公共的空間の確保

【評価する取組の具体例】

歩行空間・滞留空間の整備

整備した公共空間の利活用

質の高い緑化の確保

【取組を誘導する区域】 全区域

市街地の防災性向上

【評価する取組の具体例】

帰宅困難者の一時滞在施設の確保

【取組を誘導する区域】
都心、泉ヶ丘、中百舌鳥、北野田

【評価する取組の具体例】

老朽化した建物の建替え

【取組を誘導する区域】 全区域

立体的な回遊ネットワーク形成

【評価する取組の具体例】

鉄道駅等への接続や
歩行者デッキ等の整備

【取組を誘導する区域】 全区域

交通環境の改善に資する施設整備

【評価する取組の具体例】

共同荷捌き場の整備

【取組を誘導する区域】 全区域

【評価する取組の具体例】

公共駐輪場の整備

【取組を誘導する区域】 全区域(駅周辺に限る)

魅力あるオフィスの整備

【評価する取組の具体例】

賃貸オフィス等の整備

【取組を誘導する区域】

都心、泉ヶ丘、中百舌鳥
(堺市賃貸オフィスビル設置促進補助金交付要綱対象地域内に限る)

【評価する取組の具体例】

フレキシブルオフィスや
スモールオフィス等の整備

【取組を誘導する区域】中百舌鳥
(堺市中百舌鳥地域スタートアップ・ベンチャー等支援補助金交付要綱対象地域内に限る)

宿泊施設の導入

【評価する取組の具体例】

一定水準以上の宿泊施設の導入

【取組を誘導する区域】
都心、泉ヶ丘、中百舌鳥

脱炭素化の推進

【評価する取組の具体例】

建物の省エネルギー化
ZEB(Ready,Oriented)以上

【取組を誘導する区域】 全区域

安全で快適な歩行空間の確保

【評価する取組の具体例】

開発区域内外の無電柱化

【取組を誘導する区域】 全区域

ここに示す取組以外についても、内容により評価することができるものとする。

(3) 基本要件等

- ◆ 容積率の緩和を行うにあたっては、「(2)容積率緩和の基本的枠組み」で掲げた取組に加え、以下の**基本要件等を満たす**こととする。
- ◆ 容積率緩和制度の具体的な運用にあたっては、これらの基本要件等への適合に加えて、**個別の開発計画ごとに、敷地周辺の都市基盤や土地利用、交通の状況、地域の特徴、計画が周辺環境に与える影響への配慮等を総合的に勘案し、良好なプロジェクトに対して容積率の緩和を行うもの**とする。

① 基本要件

オープンスペースガイドラインへの適合

- ◆ 歩行空間・滞留空間は、別途定める「**オープンスペースガイドライン**」に沿って協議を行い計画されるものであること。

周辺景観への配慮

- ◆ 周辺の景観特性を踏まえ、「**堺市景観形成ガイドライン**」に準拠した質の高い建築計画であること。

環境への配慮

- ◆ 建物における環境配慮性能の確保に向けて、延床面積が2,000㎡を超えるものについては「**CASBEE 堺**」において、「**Aランク**」の取得を基本とする。

容積率緩和にあたって評価する取組の担保

- ◆ 各取組については、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、建築主等はその内容に応じて、本市に対して**誓約書の提出や協定の締結**を行うこと。

住環境の保全

- ◆ 都市型住宅の供給を図る場合は、防災及び環境に配慮した設備等を備えることに加え、地区計画制度を活用するなど**住環境保全に関する具体的な配慮**を行うこと。

その他の配慮事項

- ◆ 開発に伴う景観上の変化、交通負荷の増大など、**建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響**、並びに、**バリアフリー化**、地震・津波や洪水、高潮、内水等による**都市災害への対応**などについて、**関係法令等を遵守するとともに必要な配慮**を行うこと。

② 留意事項

エリア計画が定められている地区等への本ガイドラインの適用

- ◆ エリア計画が定められている地区等における本ガイドラインの適用については、本ガイドラインの内容を基本としつつ、各計画等の趣旨を踏まえた運用を図る。

(4) 活用する制度

本ガイドラインにおいては、原則として以下に示す容積率緩和制度等を活用し、容積率の緩和を行うものとする。

① 都市計画法に基づくもの

都市計画法に基づく制度により容積率の緩和を行う場合は、「都市計画提案制度」を活用することを基本とする。

＜規模要件＞

- ・ **街区単位など一定のまとまりのある区域（5,000㎡以上※）**において開発を行うもの

※都市計画法施行令第15条ただし書きに基づく条例を制定することで、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、1,000㎡以上5,000㎡未満の範囲内で都市計画提案に係る規模を別に定めることができる。

＜運用する制度＞

- ・ 原則として**地区計画（再開発等促進区、高度利用型及び併用する制度として街並み誘導型）**
- ・ 具体的なプロジェクトの内容等により**地域地区（高度利用地区）**の運用も検討

② 建築基準法に基づくもの

＜規模要件＞

- ・ **一定規模以上の敷地単位**で建築を行うもの
- ・ 本市の総合設計制度（一般型）では敷地規模が**商業地域で500㎡以上、その他の用途地域で1,000㎡～3,000㎡以上※**で適用

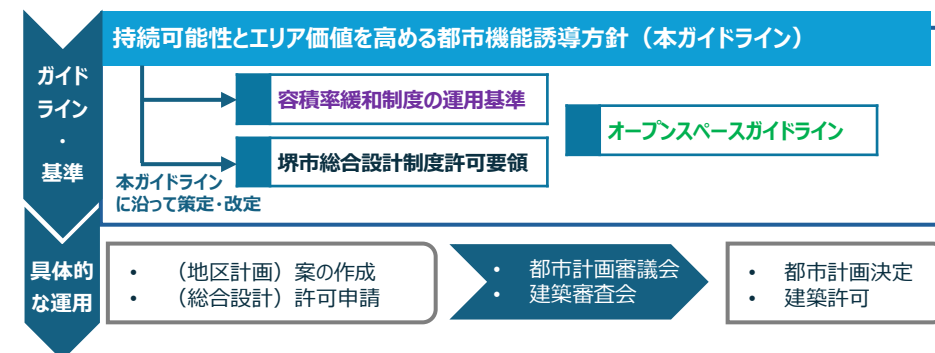
※建築基準法施行令第136条第3項ただし書に基づき規則に規定することで、用途地域の区分に応じて500㎡以上3,000㎡未満の範囲内で敷地規模を別に定めることができる。

＜運用する制度＞

- ・ **総合設計制度**

(5) ガイドラインの運用を支える仕組み

本ガイドラインに基づき、以下の運用基準等を制定・改定し、本ガイドラインと一体的に運用することで適切に民間開発プロジェクトを誘導する。



今後のスケジュール

- 【令和7年度】7月頃 都市計画審議会へガイドライン素案の報告
- 10月頃 ガイドライン案についてパブリックコメント
- 2月頃 都市計画審議会へガイドライン案の諮問
- 3月頃 ガイドラインの策定・運用開始
- ガイドラインに基づく運用基準・オープンスペースガイドラインの策定