

**持続可能性とエリア価値を高める
都市機能誘導方針
～これからの容積率緩和制度の運用ガイドライン～
(素案)**

堺市

〈目 次〉

1.総則.....	1
(1)目的	
(2)位置づけ	
2.めざすべき都市像の実現化方策	2
3.容積率緩和制度の運用	9
(1)容積率緩和の基本的枠組み	
(2)適用する区域	
(3)評価する取組と緩和する容積率	
(4)基本要件等	
(5)活用する制度	
4.各種手続き.....	17
5.民間開発を支援する制度.....	20
(1)都市計画提案制度	
(2)民間投資を促す規制緩和（参考）	
資料	23

1.総則

(1) 目的

本市では、「堺市都市計画マスタープラン」の掲げるコンパクトで持続可能な都市構造の形成に向けて、拠点については、鉄道駅等を中心に地域特性を活かした市街地の整備を推進しています。特に、「堺市立地適正化計画」では、人口減少・高齢化のさらなる進行を見据え、都市機能の集積と公共交通の利便性を活かした魅力的な拠点形成が重要な課題とされています。

このような背景のもと、鉄道駅等を中心とする都市機能誘導区域においては、医療・福祉・商業・業務などの都市機能を計画的に誘導し、日常生活の利便性を高めることに加え、エリアの拠点性を強化することが求められています。これにより、地域の暮らしやすさを確保しつつ、都市の「持続可能性」とエリアの「価値」を高めることが可能となります。

都市機能の更新や市街地の再生を促進するためには、民間投資の誘導が不可欠です。そこで、この「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針（以下「本方針」という。）」において、めざすべき都市像の実現に向けた都市機能誘導方針と都市機能誘導区域における容積率緩和に関する制度運用を一体的に事前明示することで、事業者と行政との協議の円滑化を図り、計画的かつ質の高い都市開発を通じて、市街地環境の整備・改善及び都市機能の向上を図るものです。

(2) 位置づけ

① 上位計画等との関係

本方針は、都市計画の基本的な方針を示した「堺市都市計画マスタープラン」に加えて、居住機能や都市機能の誘導区域を定める「堺市立地適正化計画」に即すものとし、また、本市が定める分野別の行政計画に示された目標を踏まえて策定するものです。

② 容積率緩和制度等との関係

容積率緩和制度には、都市計画法や建築基準法に基づく制度があります。都市機能誘導区域では、本方針に基づき、これらの容積率緩和制度を運用します。また、本方針では容積率緩和制度以外の民間開発を支援する制度についても紹介します。

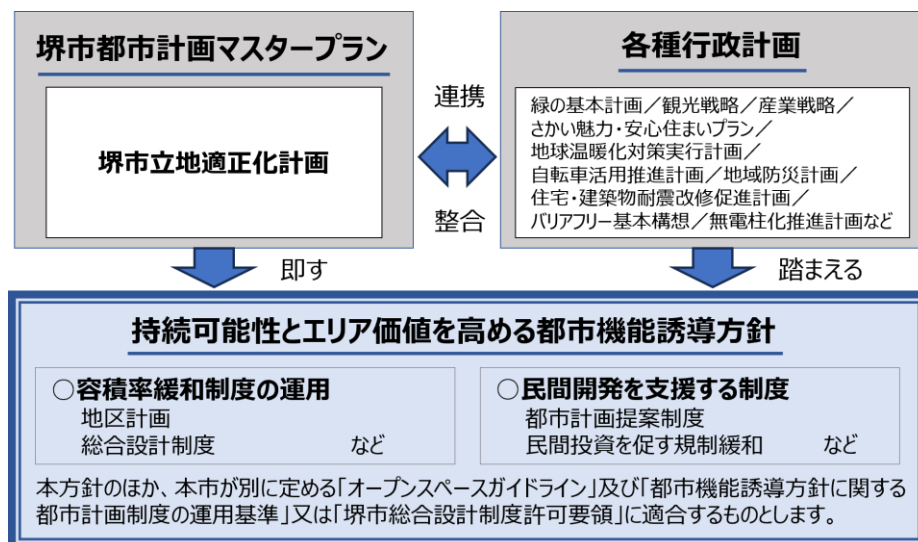


図 1：本方針の位置づけ

2.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」を基本理念とし、4つの「めざすべき都市像」を掲げています。

本方針では、これらの将来像の実現に資する取組を評価軸とした容積率緩和策を展開し、都市機能誘導区域における持続可能性の確保とエリア価値の向上に貢献する、優良な民間開発プロジェクトの誘導を図ります。

以下に、「めざすべき都市像」の実現に向けた取組について整理しました。

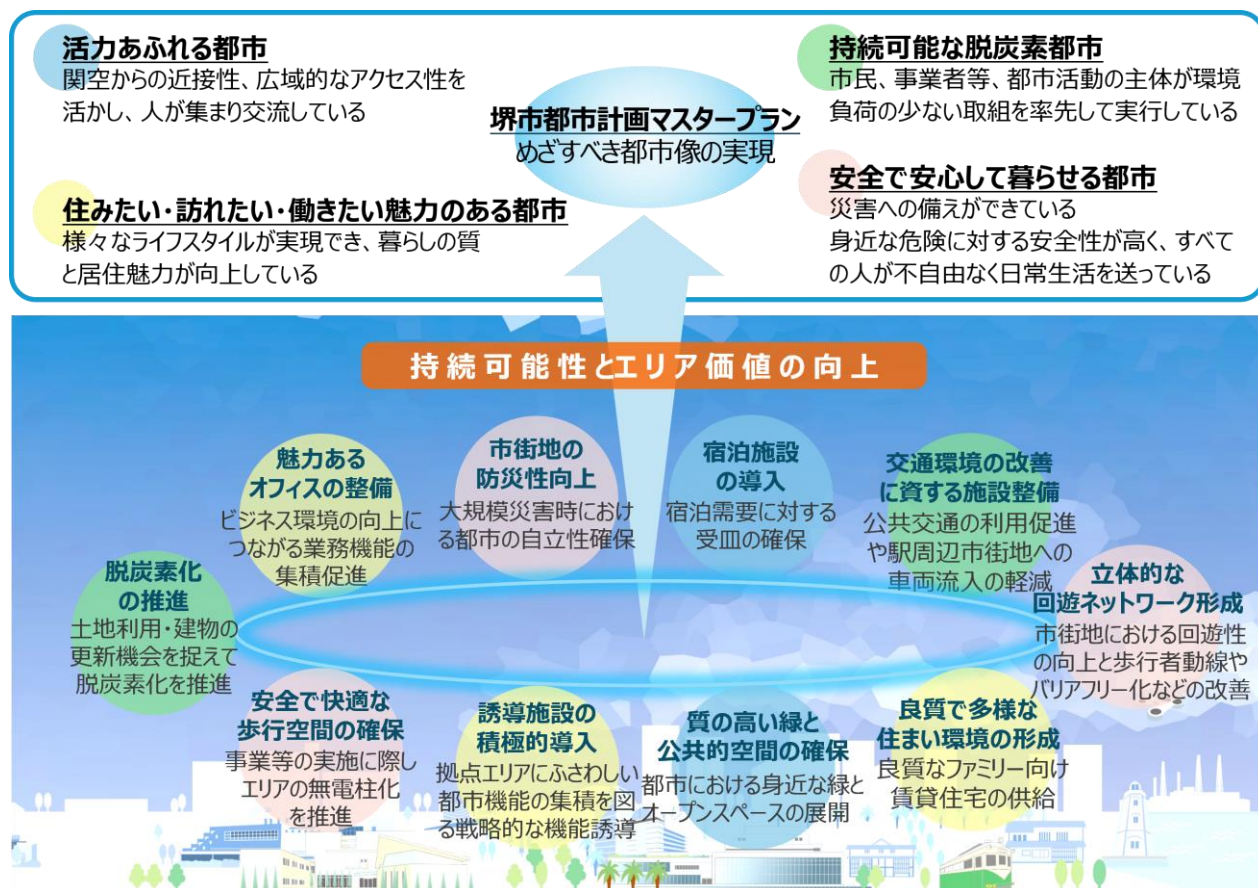


図2：「めざすべき都市像」の実現に向けた取組

貢献が期待されるSDGsの目標

都市計画マスタープランで示された「めざすべき都市像」と、本方針の理念に基づく民間開発プロジェクトの推進を通じて、SDGsの達成に寄与することが期待されます。



次頁以降では、4つの「めざすべき都市像」の実現に資する取組の誘導に向けた基本的な考え方を示します。

併せて、各取組を積極的に促進するための手法として容積率緩和制度を位置づけ、取組ごとに容積率緩和における評価方針を提示します。

活力あふれる都市

質の高い緑と公共的空間の確保



都市における身近な緑とオープンスペースの展開を通じて、人々が集い、交流が生まれる拠点を形成し、賑わいや潤いそれらを演出する緑を感じながら歩行・滞留できる空間を創出します。また、周辺建物と一体となった空間やバス待合機能を備えた場としての利活用、生物多様性の保全や気候変動への対応にも資する緑の確保を進めることで、整備後の持続的な管理・運用も見据えた公共的空間の形成を促進します。



例：施設と連携した賑わい空間

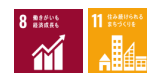


例：緑陰が連なる心地よい歩行者通路

【容積率緩和にあたっての評価方針】

この取組は、「歩行空間」や「滞留空間」などの公共的空間を適切に配置・整備し、建物と一体となった都市空間の質を高めるものであり、地区計画による地区施設や総合設計制度による公開空地などにより確保する公共的空間の整備・利活用・緑化等の取組に応じて評価します。

宿泊施設の導入



関西空港をはじめとする広域的なアクセス性の高い立地特性を活かし、多様な人々の集積と交流、堺・泉州地域における周遊の促進、インバウンド市場の拡大に対応した宿泊需要への受皿の確保を図るため、大阪・関西を訪れる方々が快適かつ楽しく滞在できる宿泊施設の整備を誘導します。



例：サイクリストフレンドリーな宿泊施設



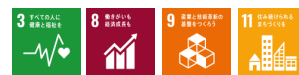
例：観光やビジネスの拠点に便利な宿泊施設

【容積率緩和にあたっての評価方針】

都市の交流活動を支える都市機能に着目したこの取組は、観光誘客の推進において宿泊需要の受皿として重要な役割を果たすものであり、ビジネスホテルなど一定水準以上の宿泊施設の導入を評価します。

住みたい・訪れたい・働きたい魅力のある都市

誘導施設の積極的導入



南大阪都市圏の中心都市としての存在感を高め、堺に住みたい・住み続けたいという思いにつながる暮らしの魅力を創出するため、**拠点エリアにふさわしい都市機能の集積**を図ります。特に医療・子育て支援・文化・行政・産業支援等の誘導施設については、**堺市立地適正化計画に基づき戦略的に誘導**し、地域の個性と魅力の向上をめざします。



例：図書館を核とした複合施設



例：さまざまなニーズに応える機能が集まった複合施設

【容積率緩和にあたっての評価方針】

この取組は、建物の更新機会を捉えて誘導施設の導入を促すことで、拠点エリアにふさわしい都市機能の集積を図るもので、コンパクトで持続可能な都市構造の実現に向けた重要な施策であり、都市機能誘導区域のみに誘導をめざす**堺市立地適正化計画に基づく誘導施設の導入を評価**します。

魅力あるオフィスの整備



ビジネス環境の向上に資する業務機能の集積を戦略的に促進することで、都市の競争力を高め、雇用創出やイノベーションの創出につながります。その一環として、一定規模以上の賃貸オフィスに加え、新産業やビジネスの創造を支えるフレキシブルオフィスやスモールオフィスなど、多様な働き方に対応した魅力あるオフィスの立地を積極的に誘導します。



例：フロア面積が十分に確保された賃貸オフィス



例：柔軟な働き方をサポートするスモールオフィス

【容積率緩和にあたっての評価方針】

都市の経済基盤を強化し、雇用創出にもつながるこの取組は、ポストコロナ時代における「多様なワークスタイル」にも対応可能な柔軟な都市機能の形成に資するものであり、**賃貸オフィスビルやフレキシブルオフィス・スモールオフィス等の整備に関する本市の補助金交付要綱に準拠した規模のオフィス整備を評価**します。

良質で多様な住まい環境の形成



暮らしの質や居住地としての魅力の向上、多様化するライフスタイルや居住ニーズへの対応を図るため、子育て世帯等が世帯規模に応じた広さや機能を備えた住宅に居住できるよう、良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの供給を促進します。これにより、子育て世帯等における多様な住まいの確保と持続可能な住まい環境の形成をめざします。



例：利便性の高い立地における賃貸住宅ストック



例：ファミリー向けに居住面積が確保された賃貸住宅

【容積率緩和にあたっての評価方針】

世帯構成に応じた適切な広さと機能を備えた住宅へ円滑に住み替えられる環境の整備は、暮らしの質の向上及び多様な住まいの選択肢の確保に資する重要な取組であることから、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を評価します。

持続可能な脱炭素都市

脱炭素化の推進



市民や事業者による環境負荷の少ない暮らしや活動の実現に向けて、土地利用や建物の更新機会を捉えたZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）※化の推進や木材利用の促進など、導入の効果が大きい大規模な建物を中心に、都市の脱炭素化に資する取組を促進します。※ZEBとは、省エネと太陽光パネル等による創エネにより、建物の年間エネルギー消費量を実質ゼロにすることをめざした建物をいいます。



例：小規模な屋根や壁面を活用した太陽光発電



例：建物の構造部材を木造化したビル

【容積率緩和にあたっての評価方針】

建物のZEB化は、脱炭素社会の実現に向けた重要なステップであり、今後の都市開発において中核的な取組です。また、中高層建物への木材利用は、技術的・制度的な課題があるものの、環境負荷の低減や景観形成において高い効果が期待され、森林循環を通じ脱炭素かつサステナブルな都市の実現に貢献します。こうした観点から、ZEB水準の環境に配慮した建物の整備や建物の木造化を評価します。

交通環境の改善に資する施設整備



公共交通の利用促進や市街地への車両流入の軽減を図りつつ、交通における環境負荷の低減や、安全で快適に歩ける拠点エリアの形成に向けて、共同荷捌き場の整備による物流の効率化や路上駐車抑制、地区の実情に合わせた自転車等駐車場（以下、駐輪場という。）の整備による自転車利用環境の向上をめざします。



例：地区のルールに沿って運営される共同荷捌き場



例：来訪者が利用できる公共駐輪場

【容積率緩和にあたっての評価方針】

この取組は、都市における物流機能の確保と歩行者・自転車の安全で快適な移動環境の両立を図るうえで有効であり、駅周辺においては鉄道と自転車との交通結節性を高めることで、脱炭素型の交通手段への転換や公共交通の利用促進にも寄与することから、周辺の建物が共同で利用可能な荷捌き場や公共駐輪場※の整備を評価します。※公共駐輪場とは、通勤、通学、買物等広く市民の利用に供されるものをいいます。

安全で安心して暮らせる都市

市街地の防災性向上



大規模災害時における都市の自立性を確保し、致命的な被害を回避しつつ速やかに回復できる強靱でしなやかな都市をめざして、帰宅困難者の一時滞在施設の整備や耐震性の低い建物の建替え促進など、市街地の防災性向上に資する施設整備の取組を促進します。



例：帰宅困難者の一時滞在施設



例：耐震性の低い建物の建替え

【容積率緩和にあたっての評価方針】

この取組は、都市の防災機能を強化し、災害に強い市街地の整備を推進し、加えて市街地の更新と安全性の向上を同時に実現する施策であり、大規模災害発生時における**帰宅困難者の一時滞在施設の確保**、**老朽化した建物や耐震性の低い建物の建替え**を評価します。

立体的な回遊ネットワーク形成



市街地における回遊性の向上と、すべての人が安全かつ快適に移動できる**バリアフリーな歩行者ネットワークの形成**をめざし、鉄道駅等への接続や建物間の歩行者デッキの整備などを通じて、公共交通へのアクセス性を高めると同時に、建物間をシームレスに移動できる立体的な動線の確保に資する施設整備を誘導します。



例：建物間をシームレスに移動できる歩行者デッキ



例：バリアフリーに対応した立体的な歩行者動線

【容積率緩和にあたっての評価方針】

鉄道駅などの交通結節点における利便性や快適性の向上は、人を中心としたウォカブルな市街地の形成を推進するうえで非常に効果的であり、**歩行者デッキ等の整備による駅や建物間の接続**、**歩行者動線の明確化**、**歩行者デッキへのエレベーターの設置によるバリアフリー化の推進**など、具体的な改善を伴う施設整備を評価します。

事業等の実施に際しては、開発エリアの無電柱化を積極的に推進し、歩道空間の拡幅とあわせて、誰もが安全・快適に回遊できるバリアフリーな歩行者ネットワークの形成を図ります。これにより、歩行者の安全性や快適性の向上、魅力的で歩きたくなるまち並みや良好な市街地景観の創出に加え、災害時における電柱倒壊のリスクを低減し、都市防災機能の確保にも資する道路空間をめざします。



例：無電柱化された道路



例：歩きやすい歩道空間

【容積率緩和にあたっての評価方針】

この取組は、都市の防災性や安全性、さらには景観の向上といった公益性の高い都市環境の整備を推進するものであり、開発区域内における無電柱化に加え、周辺地域を含む開発区域外の無電柱化の取組を評価します。

3.容積率緩和制度の運用

(1) 容積率緩和の基本的枠組み

容積率の緩和にあたっては、従前のオープンスペース確保に対する評価に加え、将来の都市像の実現に資する取組を積極的に評価の対象とします。なお、評価対象とする取組については、関連計画の改定や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うことを検討します。

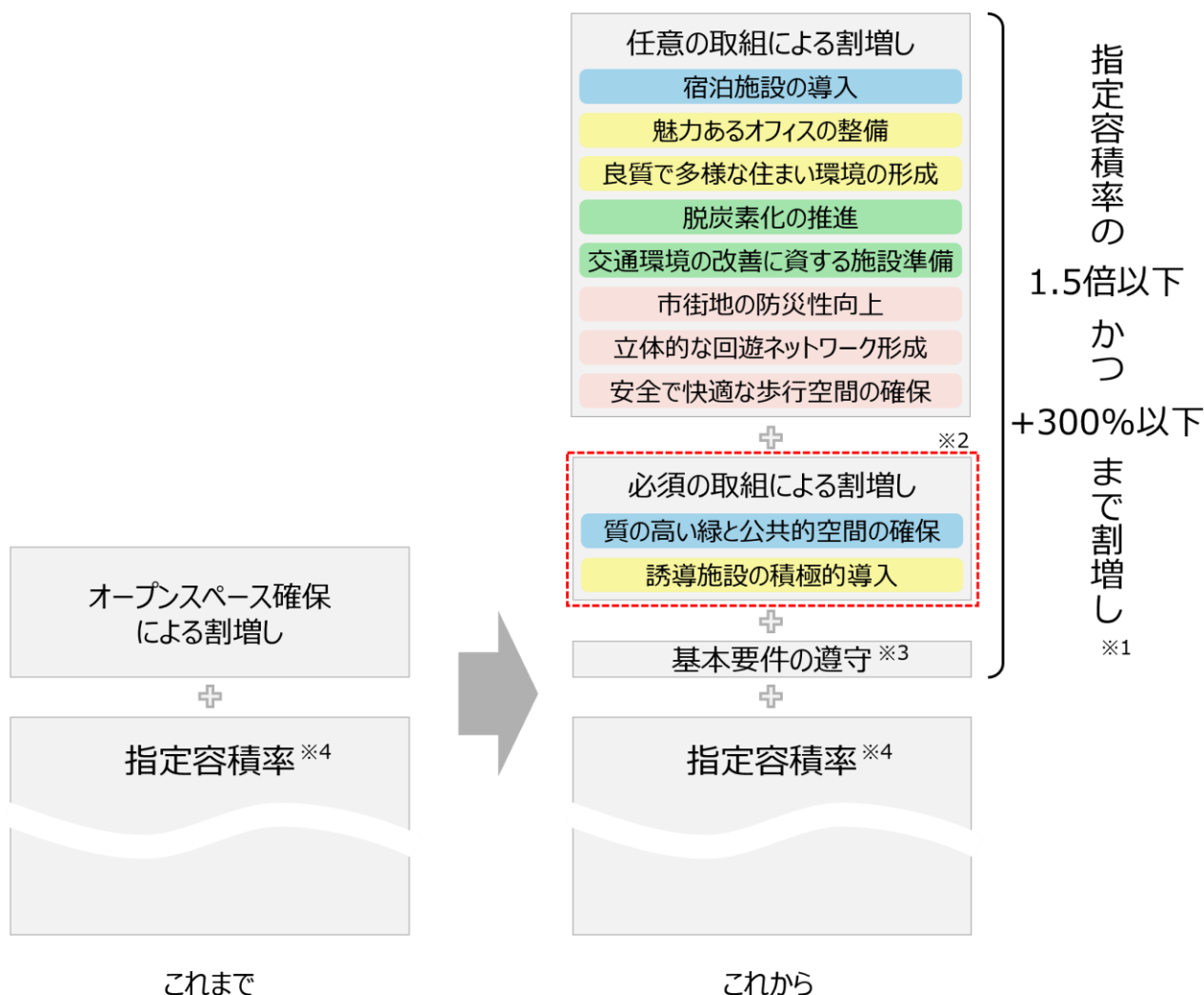


図3：容積率緩和の考え方

※1 容積率緩和あたって評価する取組ごとに割り増す容積率を設定しますが、割増しの上限値を設けます。

なお、総合設計制度による割増しの上限値は基準容積率の1.5倍以下かつ+200%までとします。

※2 「質の高い緑と公共的空間の確保」「誘導施設の積極的導入」は、必須の取組としていずれか又は両方の取組を必ず導入することとします。

※3 緩和した容積率のうち、一定割合は堺市立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設を導入することとするほか基本要件を遵守することとします。((4)基本要件等参照)

※4 敷地が指定容積率の異なる地域の2以上にわたる場合には、それぞれの地域の容積率を加重平均した値を適用します。

(2) 適用する区域

本方針を適用する区域（以下、対象区域という。）は、原則として、堺市立地適正化計画により設定された都市機能誘導区域とします。

ただし、対象区域外であっても、対象区域内外にまたがる街区や敷地において、その過半が対象区域内にあり、一体的かつ総合的な市街地の更新が図られ、都市の持続可能性の確保およびエリア価値の向上に資すると認められる場合には、本方針を適用することができるものとします。

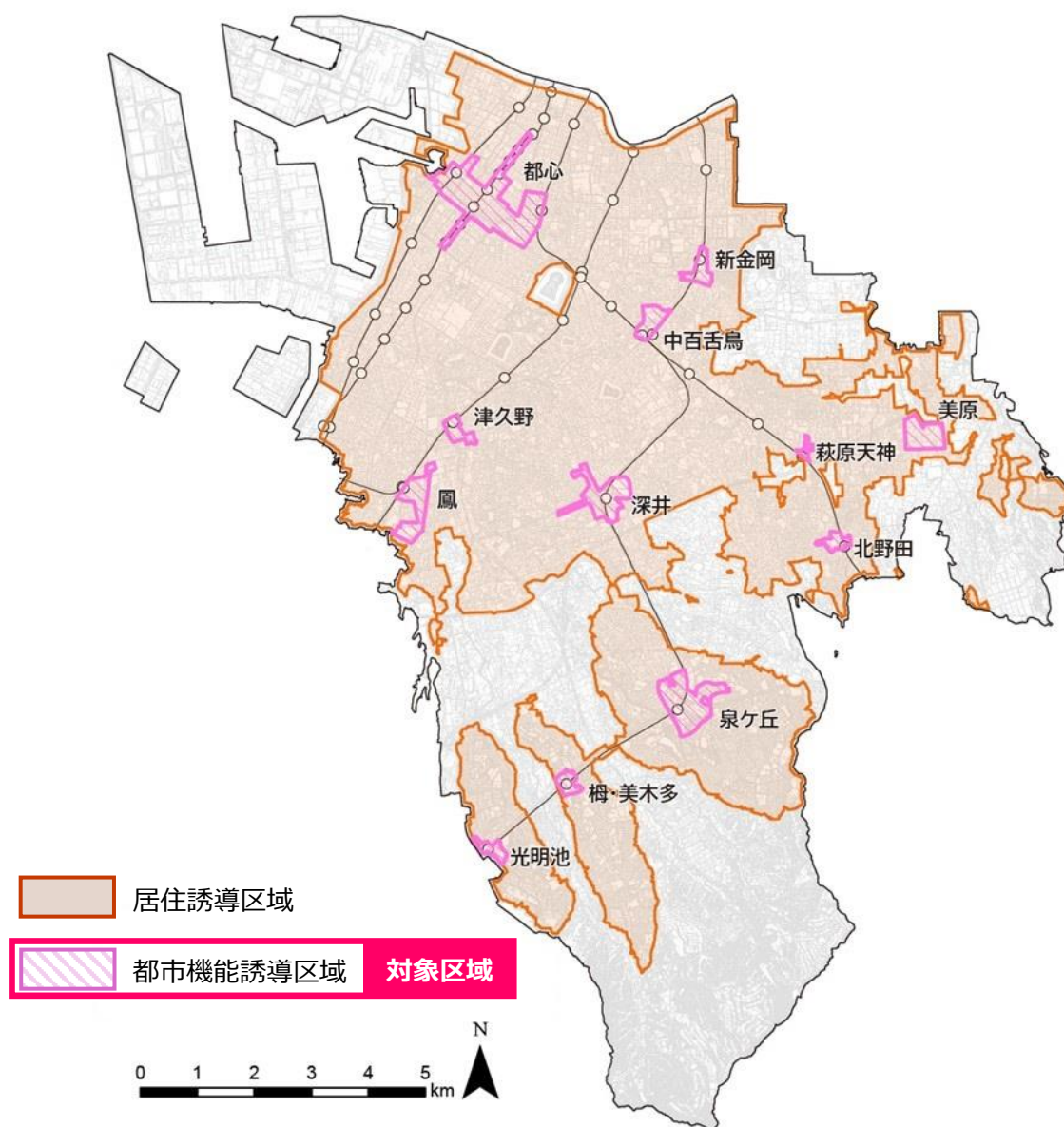


図4：本方針を適用する区域

※ 都心の都市機能誘導区域については、堺都心未来創造ビジョンにおいて示されている堺環濠北部ゾーンにおけるまちなみ形成の取組を踏まえ、一部区域を対象区域に含まないこととし、別図（P23）のとおりとします。

(3) 評価する取組と緩和する容積率

容積率緩和にあたって評価する取組

※ 各取組を誘導する区域については、次頁の「誘導する取組と割増容積率の一覧」を参照してください。

1. 質の高い緑と公共的空間の確保 ※1

【評価する取組の具体例】

- 歩行空間・滞留空間の整備
- 整備した公共的空間の利活用
- 質の高い緑化の確保

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +200 %**

3. 誘導施設の積極的導入 ※1 ※2

【評価する取組の具体例】

- 立地適正化計画に基づく誘導施設の導入

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +100 %**

4. 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
- フレキシブルオフィスや
スモールオフィス等の整備

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +50 %**

5. 良質で多様な住まい環境の形成

【評価する取組の具体例】

- 良質なファミリー向け賃貸住宅の供給

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +30 %**

6. 脱炭素化の推進

【評価する取組の具体例】

- 建物のZEB化
- 建物における木材利用の促進

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +150 %**

2. 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

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +100 %**

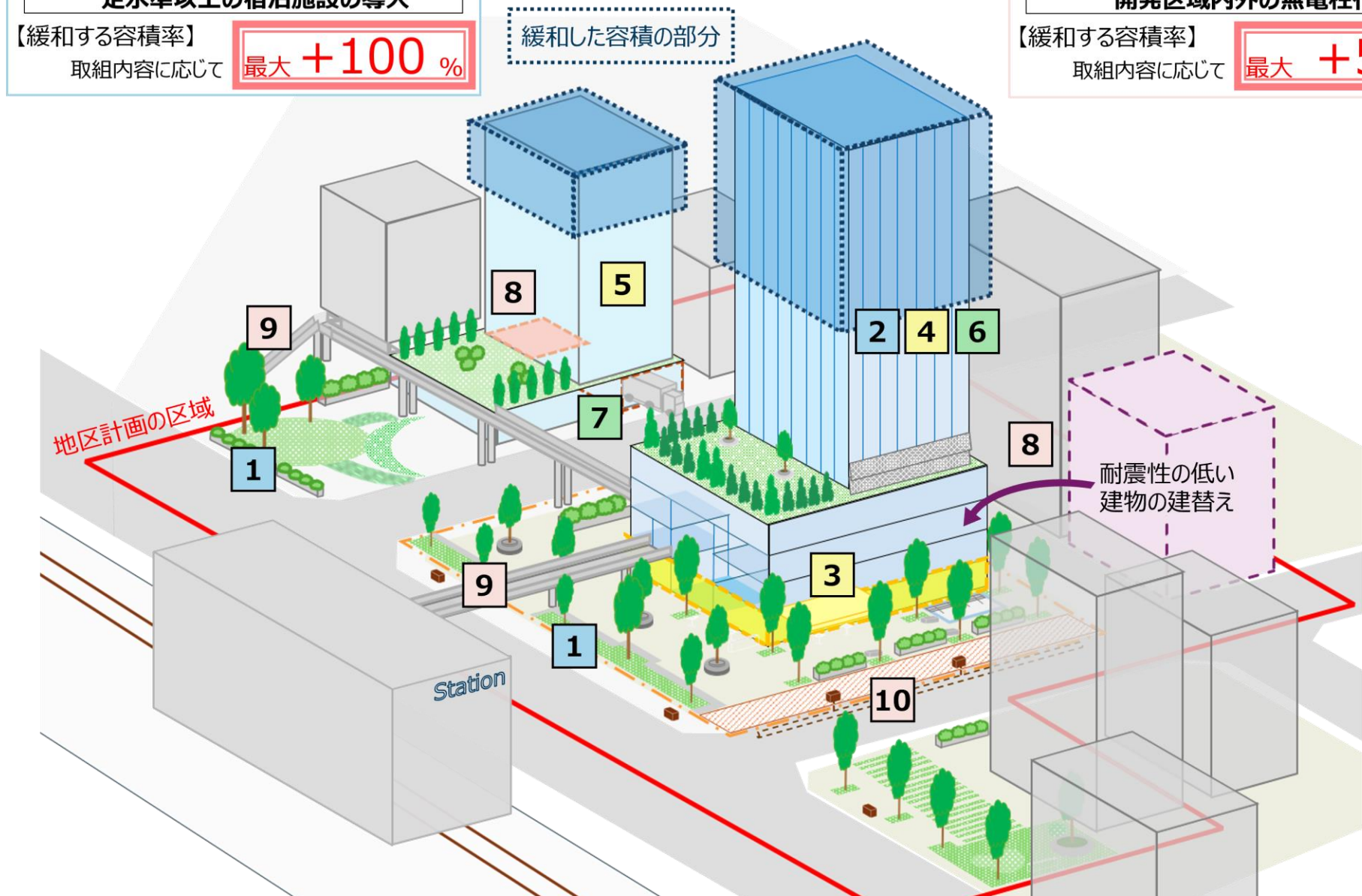
10. 安全で快適な歩行空間の確保

【評価する取組の具体例】

- 開発区域内外の無電柱化

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +50 %**



7. 交通環境の改善に資する施設準備

【評価する取組の具体例】

- 共同荷捌き場の整備
- 公共駐輪場の整備

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +50 %**

8. 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
- 耐震性の低い建物の建替え

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +80 %**

9. 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

【緩和する容積率】

取組内容に応じて **最大 +100 %**

※1 取組 1「質の高い緑と公共的空間の確保」、取組 3「誘導施設の積極的導入」は、必須の取組としていずれか又は両方の取組を必ず導入することとします。

※2 取組 3「誘導施設の積極的導入」における立地適正化計画に基づく誘導施設については、別表 1 を参照してください。

各取組について、取組を誘導する区域や、取組の具体例、および割増容積率の上限を示します。評価対象となる取組および区域は以下の通りです。なお、具体例に記載がない取組であっても、本方針における誘導の考え方に沿った取組であると認められる場合は、評価の対象とすることができる場合があります。

誘導する取組と割増容積率の一覧

評価する取組		誘導する区域	評価する取組の具体例	割増容積率の上限	
				各取組※ ¹	合計
1	質の高い緑と公共的空間の確保※ ²	全ての対象区域	・歩行空間・滞留空間の整備 ・整備した公共的空間の利活用 ・質の高い緑化確保	+ 200%	指定容積率の1・5倍以下かつ+300%以下※ ⁶
2	宿泊施設の導入	都心 泉ヶ丘 中百舌鳥	・一定水準以上の宿泊施設の導入	+ 100%	
3	誘導施設の積極的導入※ ²	全ての対象区域	・立地適正化計画に基づく誘導施設の導入	+ 100%	
4	魅力あるオフィス整備	都心 泉ヶ丘 中百舌鳥	・賃貸オフィス等の整備※ ³	+ 50%	
		中百舌鳥	・フレキシブルオフィスやスモールオフィスの整備※ ⁴		
5	良質で多様な住まい環境の形成	全ての対象区域	・良質なファミリー向け賃貸住宅の供給	+ 30%	
6	脱炭素化の推進	全ての対象区域	・建物の ZEB 化 ・建物における木材利用の促進	+ 150%	
7	交通環境の改善に資する施設整備	全ての対象区域	・共同荷捌き場の整備 ・公共駐輪場の整備※ ⁵	+ 50%	
8	市街地の防災性向上	都心 泉ヶ丘 中百舌鳥 北野田	・帰宅困難者一時滞在施設の確保	+ 80%	
		全ての対象区域	・耐震性の低い建物の建て替え		
9	立体的な回遊ネットワーク形成	全ての対象区域	・地下鉄駅等への接続や歩行デッキ等の整備	+ 100%	
10	安全で快適な歩行空間確保	全ての対象区域	・開発区域内外の無電柱化	+ 50%	

※1 住居系用途地域と工業系用途地域においては、割増容積率を2分の1に低減します。

※2 取組1「質の高い緑と公共的空間の確保」、取組3「誘導施設の積極的導入」は、必須の取組としていずれか又は両方の取組を必ず導入することとします。

※3 堺市賃貸オフィスビル設置促進補助金交付要綱の対象地域内に限り評価の対象とします。

※4 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の対象地域内に限り評価の対象とします。

※5 鉄道駅から、概ね300m以内の区域に限り評価の対象とします。

※6 総合設計制度による割増容積率の上限は基準容積率の1.5倍以下かつ+200%までとします。

○エリア計画等※に基づく取組に対するボーナス

エリア計画等において、上記の取組が具体的に位置づけられ、それに基づく整備等が実施される場合には、各取組に記載された割増容積率を 1.5 倍（割増容積率の上限の合計を除く）とします。

○地区計画区域内の既存建物の活用

地区計画区域内の既存建物を活用し、取組 3「誘導施設の積極的導入」を推進する方針がエリア計画等に行われている場合には、地区計画において当該用途の位置づけを行うことで、別敷地であっても当該取組を評価対象とすることとします。

※「エリア計画等」とは、堺市立地適正化計画における都市機能の誘導に際し、連携する各種計画をさします。また、同計画の趣旨を踏まえ、行政機関や行政機関と地域住民等との協働により、今後新たに策定される計画も含まれます。

<都市機能の誘導において連携する主なエリア計画等の例>

- ・堺都心未来創造ビジョン（2023 年 5 月策定）
- ・SENBOKU New Design（2021 年 5 月策定）
- ・中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（2024 年 5 月策定）
- ・中百舌鳥駅前北側広場再整備基本計画（2024 年 12 月策定）
- ・深井駅周辺地域活性化事業基本構想（2022 年 7 月策定）
- ・水賀池公園整備基本計画（2022 年 12 月策定）
- ・新金岡地区活性化推進プラン（2025 年 3 月策定）
- ・光明池駅前地域活性化基本方針（2023 年 6 月策定）

等

(4) 基本要件等

容積率の緩和を行うにあたっては、「(3) 評価する取組と緩和する容積率」で掲げた取組に加え、以下の基本要件等を満たすこととします。

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します。

①基本要件

1) オープンスペースガイドラインへの適合

歩行・滞留空間は、別途定める「オープンスペースガイドライン」に沿って計画されるものであること。

2) 周辺景観への配慮

「堺市景観形成ガイドライン」を踏まえ、周囲の景観特性に配慮した建築計画とすること。

3) 環境への配慮

脱炭素都市の実現に向けた環境配慮に対する取組として、延床面積が 2,000 m²を超えるものについては、原則「CASBEE 堺」に基づく評価が「A ランク」以上となるものであること。

4) 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。

5) 住環境の保全

建築計画に伴う周辺の住環境に影響を与えると予測される事項（日影の発生、電波障害、騒音、風害、プライバシー等）への影響に関して、適切な措置をとるよう配慮を行うこと。

また、都市型住宅の供給を行う場合は、地区計画等で建物の形態を制限することで、日照・通風・採光に配慮した建築計画とすること。

6) 建物低層部への誘導用途の導入

限られた都市空間を有効に活用しつつ、生活に身近な機能及び賑わいを創出する機能の維持・充実をはかるため、建物低層部において、緩和する容積率に応じて、立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設を導入すること。立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設については、別表 2 を参照してください。

7) 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、落下物対策など、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、関係法令等を遵守し、必要な配慮を行うこと。

②留意事項

1) エリア計画等が定められている地区等への本方針の適用

エリア計画等が定められている地区等においては、エリアの方向性を踏まえた計画とすること。

2) 各取組の評価

評価する取組に掲げられている取組を実施した場合であっても、計画を総合的に判断するため、必ずしも緩和する容積率が適用されない場合があります。

3) 世界遺産「百舌鳥・古市古墳群」への配慮

百舌鳥古墳群周辺景観地区に隣接する区域で容積率緩和を受ける場合は、当該地区において、「壮大で緑豊かな古墳群と調和したまちなみの形成」を目標としていることから、百舌鳥古墳群と調和した周辺市街地の景観の形成に配慮すること。

（５）活用する制度

本方針では、容積率の緩和を行うにあたり、「高度利用型地区計画」「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「総合設計」の４つの制度を主に活用することとします。
以下は、各制度の手続きや特徴、緩和できる制限の概要について整理したものです。

【凡例】○：緩和対象					
		都市計画制度※１ （都市計画審議会付議）			建築基準法に基づく制度 （建築審査会付議）
制度名称		高度利用型 地区計画	再開発等促進区 を定める地区計画	高度利用地区	総合設計
根拠法		都市計画法、建築基準法			建築基準法
特 徴		すでに公共施設の整備がなされた区域において、地区計画により建物の形態を規制することによって敷地内に空地を確保し、これを受けて容積率などの制限を緩和する制度です。	工場跡地など、相当規模の土地利用転換が見込まれる地区を対象に、地区内に必要な公共施設を整備しつつ、土地の高度利用を図るため建物の容積率などの制限を緩和する制度です。	一般的に市街地再開発事業と併せて適用し、建蔽率の低減など必要な要件を都市計画で定めた上で、容積率などの制限を緩和する制度です。	敷地内に一定割合以上の公開空地を設ける建築計画について、市街地の環境改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により容積率などの制限を緩和する制度です。
緩和イメージ		主に街区単位での面的な整備を行う場合に活用	主に街区相当規模での面的な都市基盤整備を伴う場合に活用	主に市街地再開発事業等による具体の計画が決まっている場合に活用	単独敷地の建替えを行う場合に活用
規模要件		都市計画提案制度において定める規模以上 ※２			敷地面積 500 ㎡以上 ※３
緩和 できる 制限の 概要	用途	-	○※４	-	-
	容積率	○	○※５	○	○※６
	斜線	○※４ 道路斜線のみ	○※４	○※４ 道路斜線のみ	○
	日影	-	-	-	-
都市計画に定める 主な制限内容		○地区計画の目標等 ○地区整備計画 ・容積率の最高・最低限度 ・建蔽率の最高限度 ・建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 等	○地区計画の目標等 ○土地利用に関する基本方針 ○公共施設の配置・規模 ○地区整備計画 ・容積率の最高・最低限度 ・壁面線の位置の制限 等	・容積率の最高・最低限度 ・建蔽率の最高限度 ・建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限	-

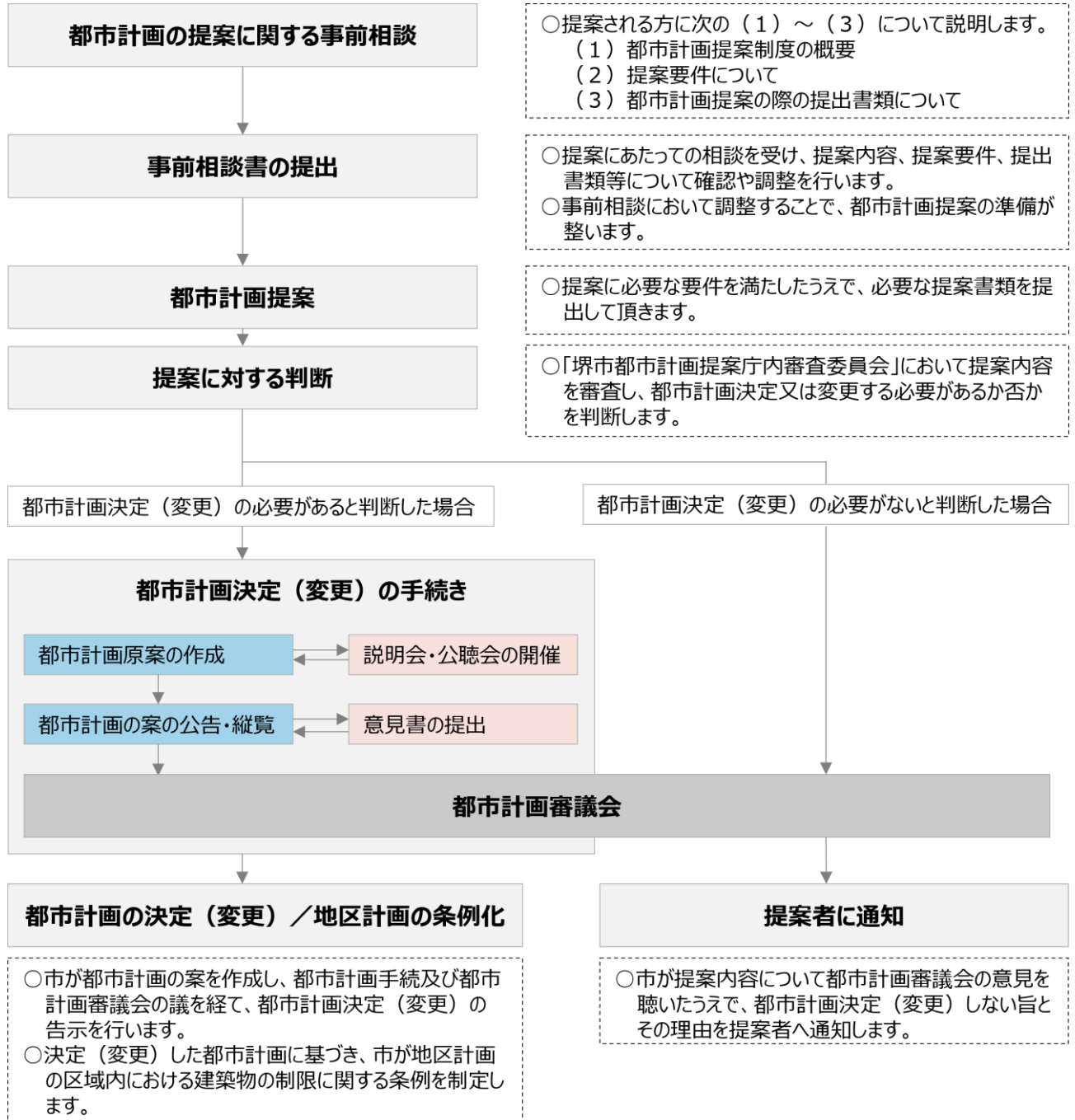
- ※１ 原則、都市計画提案制度を活用することを基本とします。街並み誘導型地区計画との併用による活用も可能です。
- ※２ 都市計画提案制度では、都市計画法第 21 条の 2 及び都市計画法施行令第 15 条の規定により、0.5 ヘクタール以上と定められています。
なお、都市計画法施行令第 15 条ただし書きの規定により、特に必要があると認められるときは、条例を制定することで、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の範囲内で都市計画提案に係る規模を別に定めることができます。
- ※３ 商業地域 敷地面積 500 ㎡以上、近隣商業地域 1,000 ㎡以上、住居系・工業系地域 2,000 ㎡以上
- ※４ 別途、特定行政庁の許可が必要です。
- ※５ 別途、特定行政庁の認定が必要です。
- ※６ 総合設計制度による割増しの上限値は基準容積率の 1.5 倍以下かつ+200%までです。

4.各種手続き

3-(5)で示した各制度を活用し、容積率等を緩和する際に必要となる手続きの流れについて示します。

①都市計画法に基づく場合の流れ

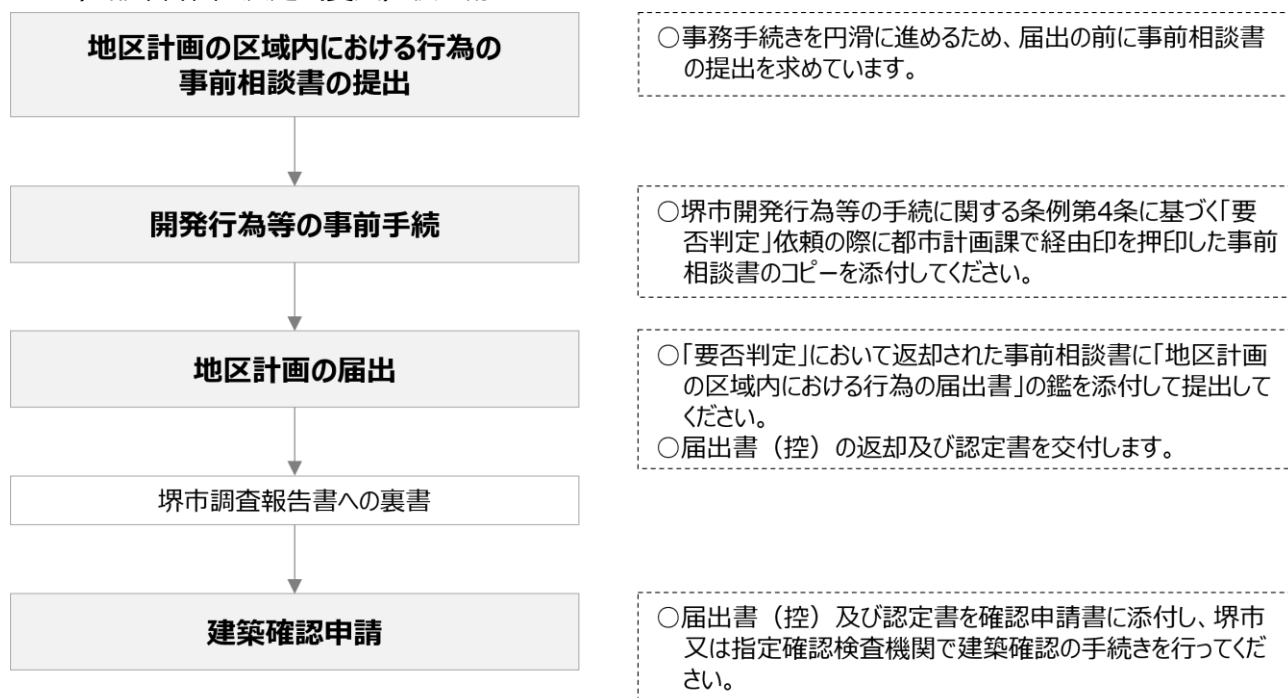
1) 都市計画提案の流れ



都市計画審議会

都市計画法に基づき、都市計画案について調査・審議する第三者機関です。都市計画を定めるときは、行政の判断だけでなく、都市計画審議会の審議を経て決定することとなります。

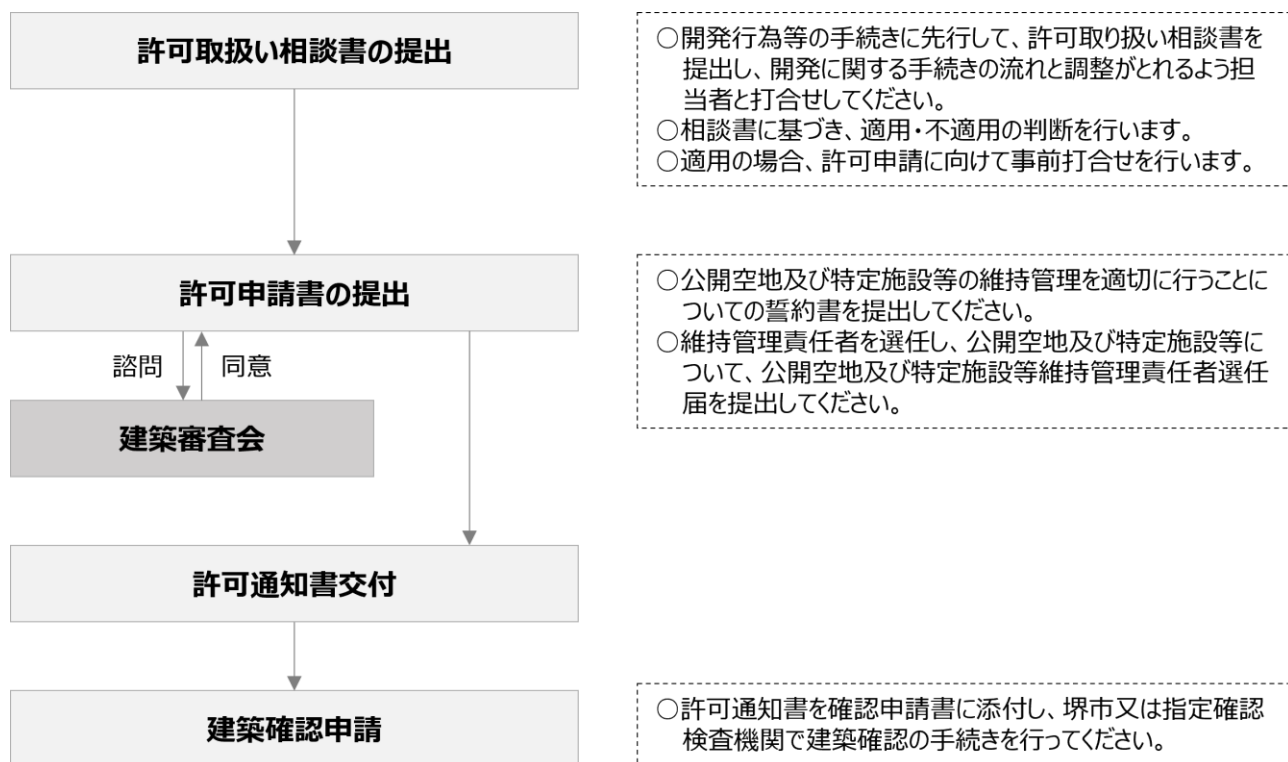
2) 都市計画の決定（変更）後の流れ



都市計画法に基づく場合のお問い合わせ先

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課 072-228-8398

②建築基準法に基づく場合の流れ



建築審査会

建築基準法に基づき、建築行政の公正な運営を図るための附属機関です。特定行政庁の諮問機関として、建築許可に対する同意などを行います。

建築基準法に基づく場合のお問い合わせ先

堺市 建築都市局 開発調整部 建築安全課 072-228-7936

5. 民間開発を支援する制度

容積率の緩和以外の民間開発を支援する制度を紹介します。3-(5)で示した制度を活用し、容積率等を緩和する開発についても、併せて活用できる場合があります。

(1) 都市計画提案制度

都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として平成 14 年に創設されました。

提案ができる者・団体

次のいずれかに該当する方です。

- (1) 提案区域内の土地所有者
- (2) 提案区域内の借地権者（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権、賃借権を有する者）
- (3) まちづくり活動を目的とする NPO 法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体等

提案できる都市計画

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と「都市再開発方針等」を除いたすべての都市計画について提案できます。

提案に必要な要件

提案には次の要件を満たす必要があります。

- (1) 提案区域の規模が 0.5 ヘクタール以上の一体的な区域であること
- (2) 都市計画法第 13 条その他の法令に基づく都市計画に関する基準に適合していること
- (3) 提案区域内の土地所有者及び借地権者の 3 分の 2 以上の同意（権利者数と面積）があること

なお、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の範囲内で計画提案に係る規模を別に定めることができるとされています。

（参考条文）

都市計画法第 21 条の 2（抜粋）

都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、土地所有者等は、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。

都市計画法施行令第 15 条（抜粋）

法第 21 条の 2 第 1 項の政令で定める規模は、0.5 ヘクタールとする。ただし、当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、都道府県又は市町村は、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。

都市計画提案については、以下にお問い合わせください。

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課 072-228-8398

（２）民間投資を促す規制緩和（参考）

中心市街地における開発行為等の手続き緩和

中心市街地で行われる開発行為等で中心市街地の活性化に資すると判断したものに関して、堺市開発行為等の手続に関する条例第 7 条第 1 項及び条例施行規則第 16 条第 1 項第 3 号の規定により、特に市長において協議の必要がないと認める開発行為等として取り扱い、公共・公益施設等の協議を不要とすることで設計の自由度をあげるとともに、手続きに要する時間的コストなど開発者負担を軽減することにより、民間開発を誘導することを目的としています。

要件

- （１）中心市街地の活性化に資するもの
- （２）防災及び環境に配慮した設備等を備えるもの

対象区域

中心市街地の商業地域又は近隣商業地域。ただし、浸水多発区域及び分・合流境界区域内の開発行為等については、事前に所管課と排水に関して調整を終えたもの。

要件の詳細・対象区域については、以下にお問い合わせください。

堺市 建築都市局 都市整備部 都心未来創造課 072-228-7514

泉北ニュータウンにおける開発行為等の手続き緩和

泉北ニュータウンの地区センターの区域内で行われる開発行為等で泉北ニュータウンの再生に資すると判断したものに関して、堺市開発行為等の手続に関する条例第 7 条第 1 項及び条例施行規則第 16 条第 1 項第 3 号の規定により、特に市長において協議の必要がないと認める開発行為等として取り扱い、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あげるとともに、手続きに要する時間的コストなど開発者負担を軽減することにより、民間開発を促進することを目的としています。

要件

- （１）泉北ニュータウン再生に資するもの

対象区域

泉北ニュータウンの地区センターの区域。

要件の詳細・対象区域については、以下にお問い合わせください。

堺市 泉北ニューデザイン推進室 072-228-7530

「鉄道駅周辺の都市型住宅の供給」にかかる開発行為等の手続き緩和

鉄道駅周辺の区域内で行われる開発行為等で都市型住宅の供給により歩いて暮らせる住宅地環境の形成に資すると判断したもので防災及び環境に配慮した設備等を備えるものに関して、堺市開発行為等の手続きに関する条例第7条第1項及び条例施行規則第16条第1項第3号の規定により、特に市長において協議の必要がないと認める開発行為等として取り扱い、公共・公益施設等の協議を不要とすることで設計の自由度をあげるとともに、手続きに要する時間的コストなど開発者負担を軽減することにより、民間開発を誘導することを目的としています。

要件

- (1) 都市型住宅の供給により歩いて暮らせる住宅地環境の形成に資するもの
- (2) 防災及び環境に配慮した設備等を備えるもの

対象区域

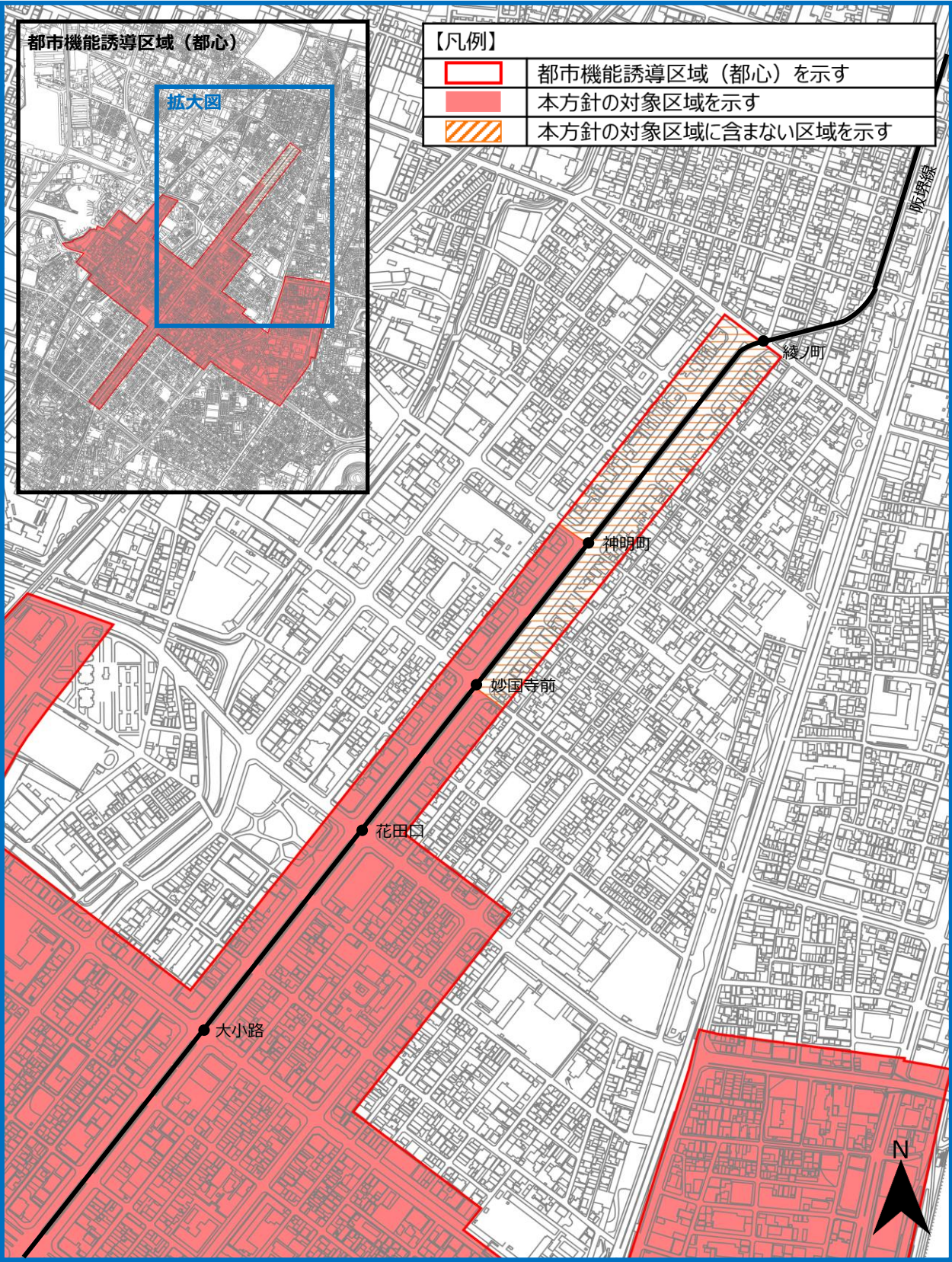
鳳駅、深井駅、北野田駅、新金岡駅、北花田駅周辺の概ね800メートルの区域で、用途地域が商業地域、近隣商業地域（沿道を除く）、第一種・第二種中高層住居専用地域であること。

要件の詳細・対象区域については、以下にお問い合わせください。

堺市 建築都市局 住宅部 住宅施策推進課 072-228-8215

資料

別図（都心における対象区域）



別表 1（立地適正化計画に基づく誘導施設）

評価対象の誘導用途	定義	対象区域
医療施設（特定機能病院）	医療法第 4 条の 2 に規定する特定機能病院	泉ヶ丘
医療施設（三次救急医療機関）	大阪府保健医療計画における三次救急医療機関	津久野
子育て支援施設（保健センター）	堺市保健所及び保健センター条例第 3 条第 1 項に規定する施設	都心、美原、深井、鳳、新金岡、萩原天神、梅・美木多
文化施設（芸術文化ホール）	堺市民芸術文化ホール条例第 1 条に規定するホール	都心
文化施設（文化会館）	堺市立文化会館条例第 1 条に規定する文化会館 堺市教育文化センター条例第 4 条第 1 項第 1 号に規定する施設	美原、深井、北野田、鳳、梅・美木多
文化施設（図書館）	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館（南図書館分館以外の分館を除く）	泉ヶ丘、美原、深井、北野田、鳳、新金岡、梅・美木多、光明池
行政施設（市役所）	本市の市役所庁舎	都心
行政施設（区役所）	本市の区役所庁舎	美原、深井、鳳、新金岡、萩原天神、梅・美木多
産業支援施設（ホール機能を備えたもの）	産業支援機関でありホール機能（客席 800 席以上）を備えたもの	中百舌鳥
産業支援施設（インキュベーション施設）	新事業創出促進法に基づく新事業創出支援施設	中百舌鳥

※ 上記に挙げられていない用途であっても、エリア計画等に位置づけがあり、当該エリアに誘導していく施設については評価できる場合があります。

別表 2（立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設）

対象用途	対象区域
商業施設（隣接駅以遠からも来訪があるもの）	都心、泉ヶ丘、美原、深井、北野田、鳳、新金岡、津久野駅
商業施設（施設の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの）	光明池駅
商業・業務施設（低層部に交流・滞在空間を備えたもの）	都心
商業・業務施設（賑わいと多様な交流を育む拠点を備えたもの）	中百舌鳥
業務施設（次世代ヘルスケア関連の事業を行うもの）	泉ヶ丘
文化施設（図書館機能を備えたもの）	都心
母子医療に関する機能を持つ施設	光明池駅
生活に身近な機能として以下の機能を有する施設 ・日常的に利用する商業機能 ・病気、健康に関する様々な相談が気軽にできる医療機能 ・様々な家庭の子育て、介護などを支える高齢者福祉・障害者福祉・子育て支援機能 ・シェアオフィスやコワーキングスペースなど住まいの近くでの就労を支援する機能 ・様々な活動が展開され、多世代・多文化の交流の促進につながる機能	全ての対象区域

※ 上記に挙げられていない用途であっても、エリア計画等に位置けがあり、当該エリアに誘導していく施設を充当する用途とすることができるものとします。