

都市機能誘導方針に関する都市計画制度の運用基準（骨子）

■ 取組ごとの技術基準

評価する取組	具体的な取組	主な要件【抜粋】	割増容積率	割増容積率 の上限
質の高い緑と公共的空間の確保	歩行空間・滞留空間の整備 整備した空間の利活用 質の高い緑化確保	「オープンスペースの設計と運用の手引き」への適合	－	+200%
宿泊施設の導入	一定水準以上の宿泊施設の導入	訪日外国人旅行者が安心して宿泊できる施設として、一定水準が確保された宿泊施設の整備 ・国際観光ホテル整備法に規定する施設基準への適合（一定水準以上のロビー・食堂面積、外客に対応した館内標示 等） 上記基準に加えて、十分な広さを有する客室を多数備え、会議・イベント等で使用できるバンケットルームを設ける等、高規格かつ多機能な宿泊施設の整備	S/A×100% かつ 100%以下 S/A×100% かつ 150%以下	+150%
誘導施設の積極的導入	堺市立地適正化計画制度に基づく誘導施設の導入	堺市立地適正化計画制度に基づき、区域ごとに位置づけられた誘導施設の導入	S/A×100% かつ 100%以下	+100%
魅力あるオフィスの整備	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の整備	賃貸オフィス等を整備する建物の延床面積が、都心では3,000㎡以上、泉ヶ丘・中百舌鳥では1,500㎡以上 フレキシブルオフィスについては、床面積の合計50㎡以上 スモールオフィスについては、床面積の合計50㎡以上または2区画以上	S/A×100% かつ 30%以下 S/A×100% かつ 30%以下	+50%
良質で多様な住まい環境の形成	良質なファミリー向け賃貸住宅の供給	各戸の専有面積が55㎡以上かつ居室の数が2以上	S/A×100% かつ 30%以下	+30%
脱炭素化の推進	建物のZEB化	ZEB Oriented の認証取得	30%	+150%
		ZEB Ready 以上の認証取得	50%	
	建物の木造化	壁、柱、梁、桁、小屋組等に木材を利用	基準階の1以上を木造化 基準階の2以上を木造化	
			全ての階を木造化	
交通環境の改善に資する施設整備	共同荷捌き場の整備	周辺建物が共同で利用できる荷捌き駐車場として整備	30%	+50%
	自転車等駐車場の整備	通勤、通学、買物等広く市民が利用できるもの	30%	
市街地の防災性向上	帰宅困難者の一時滞在施設の確保	帰宅困難者一時受け入れについて本市と協定の締結 都心、中百舌鳥、泉ヶ丘、北野田 上記以外の対象区域	80% 50%	+80%
	老朽化した建物や耐震性の低い建物の建て替え	法定耐用年数を経過した建物や耐震性不足の建物の市内から区域内への移転、区域内での移転・建て替え	30%	
立体的な回遊ネットワーク形成	鉄道駅等への接続や歩行者デッキ等の整備	鉄道駅への歩行者デッキの整備による接続	100%	+100%
		地下鉄駅コンコースへの地下通路の整備による接続	100%	
		建物間をつなぐ歩行者デッキの整備による接続	80%	
		既存回遊ネットワーク等へのエレベーター設置	50%	
安全で快適な歩行空間確保	開発区域内外の無電柱化	開発区域内のすべての道路で無電柱化の実施	30%	+50%
		地区計画等の区域内における、開発区域外の道路で無電柱化の実施	50%	

A：敷地面積 S：整備する施設の床面積 「かつ」と表記されているものは、小さい方の値を適用する。

■ 維持管理及び管理報告

1.維持管理義務

- ① 建築主等は、容積率緩和にあたって整備した部分を適切に維持管理する旨の誓約書を市に提出する。
- ② また、維持管理責任者を選任し選任届を市に提出する。
- ③ 建物を譲渡または賃貸する場合には、売買契約書等に維持管理責任の義務を明記し十分周知する。なお、譲渡等を受けた者は維持管理に関する義務を承継する。

2.管理報告

- ① 維持管理責任者は、容積率緩和にあたり整備した事項の維持管理状況について、年に1回市に報告する。
- ② 市は提出された報告書をもとに現地の維持管理状況を確認する。適切に維持されていない場合は、速やかな是正とその是正内容について報告を求めるものとする。

オープンスペースの設計と運用の手引き（骨子）

■ 基本方針

都市におけるオープンスペースは、公共的空間としての役割を踏まえ、以下の3つの要素を備えることが求められる。

- 1）すべての人が利用できる
「公開性の高さ」:OPEN
- 2）多様な使い方ができる
「憩い・賑わい・交流の場」:DIVERSITY
- 3）良好な都市環境を形成する
「質の高い緑化空間」:GREEN

『公開性の高さ』

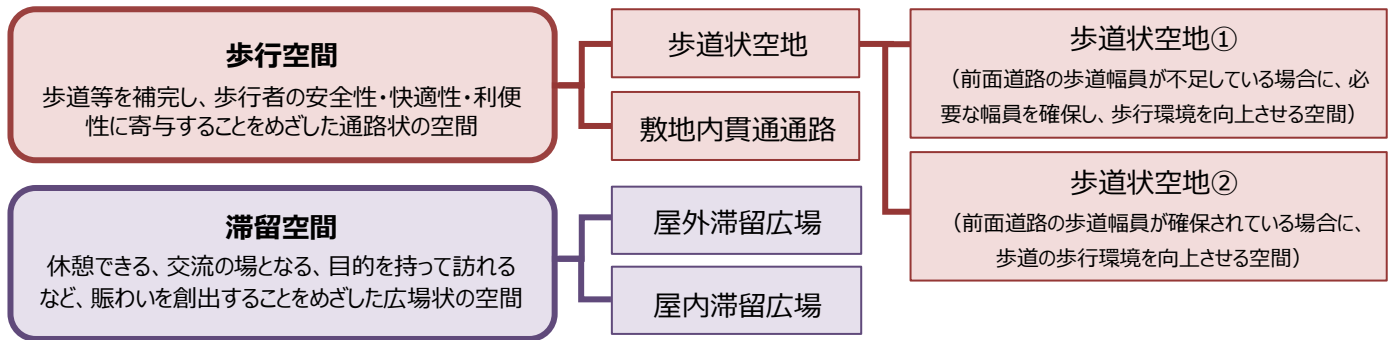
『憩い・賑わい・
交流の場』

『質の高い
緑化空間』

質の高いオープンスペース

ウェルビーイングの向上・気候変動への対応・生物多様性の確保・都市のレジリエンス強化・地域の価値向上 等

■ 評価するオープンスペースの種類



■ オープンスペースの整備基準 ※各基準に基づいて取組内容进行评估し、その適合度に応じて容積率の緩和を行う。

歩行空間・滞留空間の整備	A.オープンスペース共通の整備基準		評価項目【抜粋】
	1)配置・形状・規模・周囲へのしつらえ		▶歩道の整備状況や区域の特性等を踏まえて、適切な種類・区分・形状・規模のオープンスペースを配置
	2)景観に配慮されたデザインと魅力的な都市空間の形成		▶敷地周辺の緑地・河川などのクールスポットや風環境の特性を把握し、敷地内の風の道に配慮
	3)すべての人が安心・安全に利用できるもの		▶防犯灯等の照明設備の設置
	4)都市空間の快適向上をめざした緑化		▶人々の目に触れるような植栽配置 等
	5)オープンスペースに設ける工作物		
	B.オープンスペースの種類に応じた整備基準		評価項目【抜粋】
	歩行空間	1)歩道状空地①歩行ゾーン＋歩行空間向上ゾーンの整備	▶歩行ゾーンと歩行空間向上ゾーンは段差を設けない等バリアフリーに対応した整備
		2)歩道状空地②歩行空間向上ゾーンの整備	▶植栽樹木は、樹幹による緑陰空間を設けるよう配置 等
		3)敷地内貫通通路の整備	
	滞留空間	1)屋外滞留広場の整備	▶滞留空間を向上させるための植栽やベンチ等について、居心地の良い空間となるよう配置 等
		2)屋内滞留広場の整備	

＋

C.整備した公共的空間の利活用の基準【任意の取組】	評価項目【抜粋】
1)誘導用途と一体的に機能する空間	▶滞留空間に面する部分への誘導用途の配置 等
2)バス待合機能の整備	▶バス停留所に近接して敷地内にベンチ等を設置 等
3)暑熱対策の整備	▶屋上緑化、ミスト設備の設置 等
4)防災と防犯に係る整備	▶人通りが少ない場所等への防犯カメラの設置 等
5)公共トイレの設置に係る整備	▶すべての人が利用できる公共トイレの設置 等

＋

D.質の高い緑化を確保する整備基準【任意の取組】	評価項目【抜粋】
都市緑地法の規定に基づく緑地確保指針（国土交通省）への適合	▶優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）の認定取得