

# 都市機能誘導方針に 関する都市計画制度 の運用基準

堺市





## 〈目次〉

1.総則	
(1)目的 .....	1
(2)位置づけ.....	1
2.対象制度の運用の考え方	
(1)都市計画提案に係る規模要件 .....	2
(2)活用する制度 .....	3
3.容積率緩和制度の運用	
(1)割増容積率積み上げの考え方 .....	8
(2)評価する取組の基準 .....	11
(3)基本要件等の内容.....	30
4.各種手続き	
(1)容積率等を緩和する際に必要となる手続き.....	33
(2)評価した取組の維持管理及び管理報告 .....	36

# 1.総則

## (1) 目的

本基準は「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「都市機能誘導方針」という。）」に基づき、都市機能誘導区域における容積率緩和制度の運用基準を定めることにより、事業者と行政との協議の円滑化並びに各制度の適正な運用を図ることを目的とします。

## (2) 位置づけ

都市機能誘導方針に記載する容積率緩和制度のうち、都市計画法に基づく容積率緩和に関する制度の運用について、具体的な内容を本基準に定めます。

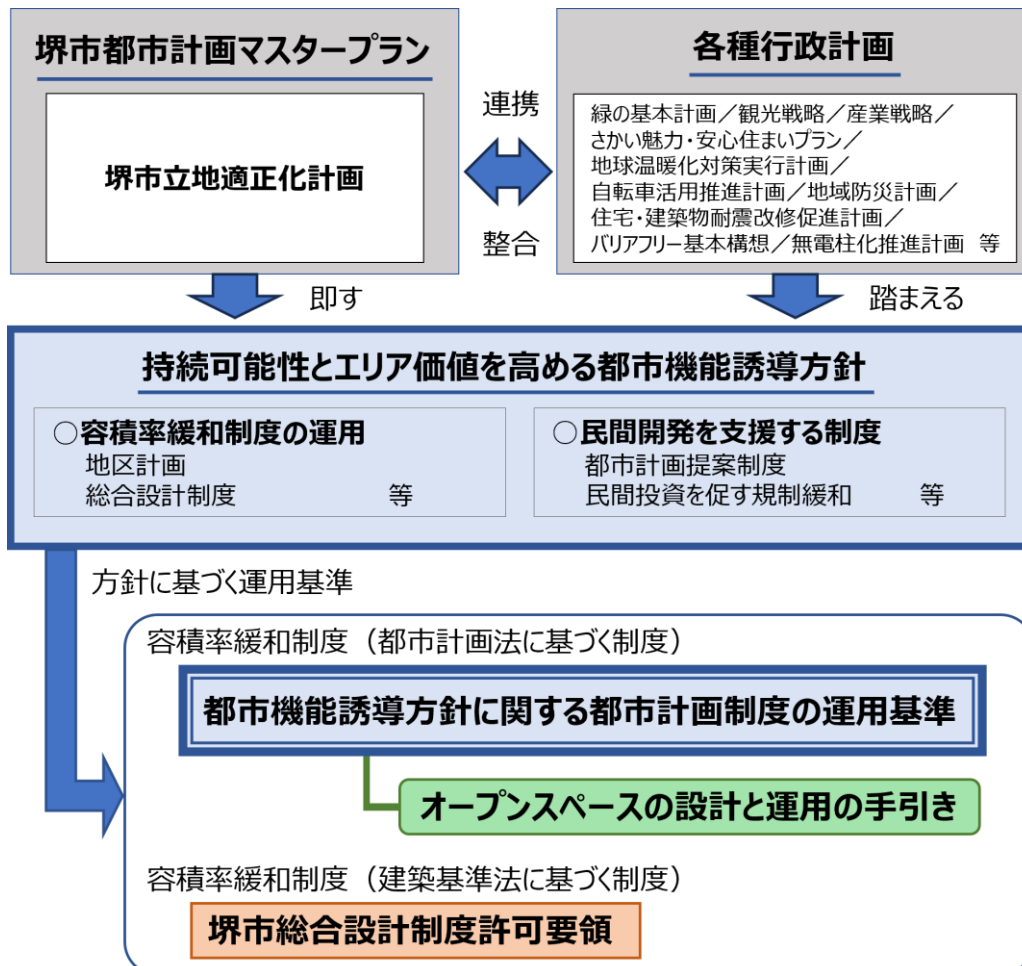


図 1：本基準の位置づけ

## 2.対象制度の運用の考え方

---

都市機能誘導方針に基づき、都市計画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し、主に「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」の3つの制度を基本として用いることとします。

なお、「高度利用地区」については、「市街地再開発事業」として具体的な計画が決まっている場合に限り活用しません。

また、上記3つの制度と「街並み誘導型地区計画」を併用して活用することも可能です。これら以外の制度については、計画地及びその周辺で定められている都市計画や、その指定の経緯等を踏まえ、各制度の特徴を考慮したうえで、個別の計画ごとに活用の可否を判断するものとします。

### (1) 都市計画提案に係る規模要件

都市計画提案制度は、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、規模要件は0.5ヘクタール以上と定められています。

この規模要件について、本市では、民間投資の促進を図り、市街地環境の整備及び改善を行い、もって都市機能を向上させるため、都市計画法施行令第15条ただし書の規定に基づき、対象とする区域及び都市計画の種類を限定したうえで、当該規模要件を引き下げる条例を制定しています。

#### <「堺市都市計画の提案に係る規模を定める条例」の概要>

##### 1) 対象とする区域

都市機能誘導区域（ただし、都心にあつては、一部の区域を除く。）

※都市機能誘導方針を適用する区域と同じ区域としています。

##### 2) 対象とする都市計画の種類

ア 高度利用型地区計画

イ 高度利用地区と第一種市街地再開発事業が併せて計画提案されるもの

ウ 上記ア又はイと併せて計画提案される都市計画

##### 3) 引き下げ後の規模要件

0.2ヘクタール以上

## (2) 活用する制度

活用する制度の趣旨、区域設定の考え方、緩和できる事項について、3つの制度及び関連する都市計画制度を以下のとおり整理しています。都市計画提案を行う際の参考としてください。

### ① 高度利用型地区計画

#### <根拠条文>

都市計画法第12条の8

#### <制度の趣旨>

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制しつつ、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的としている。

#### <適用する区域の例>

- 1) 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- 2) 土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域
- 3) 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は機能の低下が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
- 4) 高齢社会の進展等に対応して、高齢者を初めとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域
- 5) 宿泊施設の誘導や更新を図るべき区域

#### <区域設定の考え方>

高度利用型地区計画の区域は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき土地の区域として、適切な広がり及び形状を有するものとなるように定めるべきである。

#### <緩和できる事項>

- 容積率の最高限度
- 道路斜線制限（別途、特定行政庁の許可が必要）

#### <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

## ②再開発等促進区を定める地区計画

### <根拠条文>

都市計画法第 12 条の 5

### <制度の趣旨>

まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導することにより、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的としている。

### <適用する区域の例>

- 1) 工場、倉庫、鉄道操車場又は港湾施設の跡地等の相当規模の低・未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合
- 2) 老朽化した住宅団地の建替えを行う場合
- 3) 木造住宅が密集している市街地の再開発等の場合

### <区域設定の考え方>

再開発等促進区の区域は、土地利用転換の動向の顕著な土地の区域及びその周辺の地域の状況を考慮し、都市機能の更新や住宅市街地の開発整備を一体的かつ総合的に行うべき土地の区域として適切なものとなるように定めることが望ましい。

### <緩和できる事項>

- 容積率の最高限度（別途、特定行政庁の認定が必要）
- 用途の制限（別途、特定行政庁の許可が必要）
- 道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限（別途、特定行政庁の許可が必要）

### <都市計画に定める主な制限内容>

- 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
  - ・壁面の位置の制限 等

### ③高度利用地区

#### <根拠条文>

都市計画法第9条第19項

#### <制度の趣旨>

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制しつつ、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としている。

#### <適用する区域の例>

- 1) 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- 2) 土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域
- 3) 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は機能の低下が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
- 4) 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域

#### <区域設定の考え方>

適正な街区群が形成される規模を有する地区について定めることが望ましい。ただし、市街地再開発事業等の実施に当たり特に必要がある場合には、適正な一街区が形成される規模の地区について定めることも考えられる。

#### <緩和できる事項>

- 容積率の最高限度
- 道路斜線制限（別途、特定行政庁の許可が必要）

#### <都市計画に定める主な制限内容>

- ・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

#### <市街地再開発事業との関係>

都市計画法第12条第2項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、都市再開発法第3条及び第3条の2に規定する条件の土地の区域でなければならないが、この条件の一つに高度利用地区内にあることが定められている。

#### ④市街地再開発事業

##### <根拠条文>

都市計画法第 12 条、都市再開発法

##### <制度の趣旨>

既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。

##### <適用する区域の例>

一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域として設定が必要です。関係権利者や建築物の状況に配慮し、事業の施行を考慮して適切な区域設定であることが望ましい。

##### <区域設定の考え方>

具体的な施行区域の設定にあたっては、法第 13 条第 1 項第 13 号において「一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定める」とされていることを踏まえ定めることが基本となるが、特に既成市街地においては関係権利者や建築物が多いことから、事業の施行を考慮して適切な区域とすることが望ましい。また、段階的又は同時併行的に整備を想定している複数の地区を一体の区域として都市計画に定めることも考えられる。

##### <都市計画に定める主な制限内容>

- 名称、種類及び施行区域
- 公共施設の配置及び規模（道路、公園、広場等の計画）
- 建築物及び建築敷地の整備に関する計画 等

## ⑤街並み誘導型地区計画

### <根拠条文>

都市計画法第 12 条の 10

### <制度の趣旨>

地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。

### <適用する区域の例>

- 1) 都心部又はその周辺部において、建築の更新が進展していない地域等で、地域コミュニティの安定化、市街地環境の確保、公共公益施設の有効利用等の観点からみて、必要な建築物の用途制限を定め、土地の合理的かつ健全な有効利用を進める必要がある場合
- 2) 商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域において、土地の有効利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合

### <区域設定の考え方>

高度利用型地区計画や高度利用地区との併用

### <緩和できる事項>

- 前面道路幅員による容積率制限（別途、特定行政庁の認定が必要）
- 道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限（別途、特定行政庁の認定が必要）

### <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
  - ・容積率の最高限度
  - ・敷地面積の最低限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・工作物の設置の制限
  - ・建築物の高さの最高限度

### 3.容積率緩和制度の運用

容積率緩和制度の運用として、割増容積率の積み上げの考え方、都市機能誘導方針で定める評価する取組ごとの基準（要件等）及び容積率の緩和にあたって満たすべき基本要件等の内容について示します。

#### （１）割増容積率積み上げの考え方

##### ①評価する取組ごとの割増容積率

評価する取組ごとに割り増す容積率は、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、都市機能誘導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	各取組の割増容積率の上限 <sup>※7</sup>
V1	質の高い緑と公共的空間の確保 <sup>※1</sup>	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%
V2	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	+150%
V3	誘導施設の積極的導入 <sup>※1※2</sup>	全ての対象区域	・堺市立地適正化計画制度に基づく誘導施設の導入	+100%
V4	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 <sup>※3</sup>	+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 <sup>※4</sup>	
V5	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 <sup>※5</sup>	+30%
V6	脱炭素化の推進	全ての対象区域	・建物のZEB化 ・建物の木造化	+150%
V7	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 ・自転車等駐車場の整備 <sup>※6</sup>	+50%
V8	市街地の防災性向上	全ての対象区域	・帰宅困難者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	+80%
V9	立体的な回遊ネットワーク形成	全ての対象区域	・鉄道駅等への接続や歩行デッキ等の整備	+100%
V10	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 V1「質の高い緑と公共的空間の確保」、V3「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 堺市立地適正化計画制度に基づく誘導施設については、P17 を参照してください。
- ※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 指定容積率が 400%以下の地域のみを対象とします。
- ※6 通勤、通学、買物等広く市民の利用に供されるもので、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。
- ※7 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。

### ○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（割増容積率の上限を除く）とします。

例) エリア計画等に立体的な回遊ネットワーク形成が位置付けられていた場合

(2) 評価する取組の基準 (P26) に掲げる取組 3) 歩行者デッキの整備 により 80%と算定

⇒  $80\% \times 1.5 = 120\%$  (割増容積率の上限 100%より\*) 100%の緩和が可能。

※取組の割増容積率の上限 100%を超えることはできません。

※「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

### ○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、V3「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示されている場合には、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。

## ②各取組の割増容積率の積み上げの考え方と割増容積率の上限

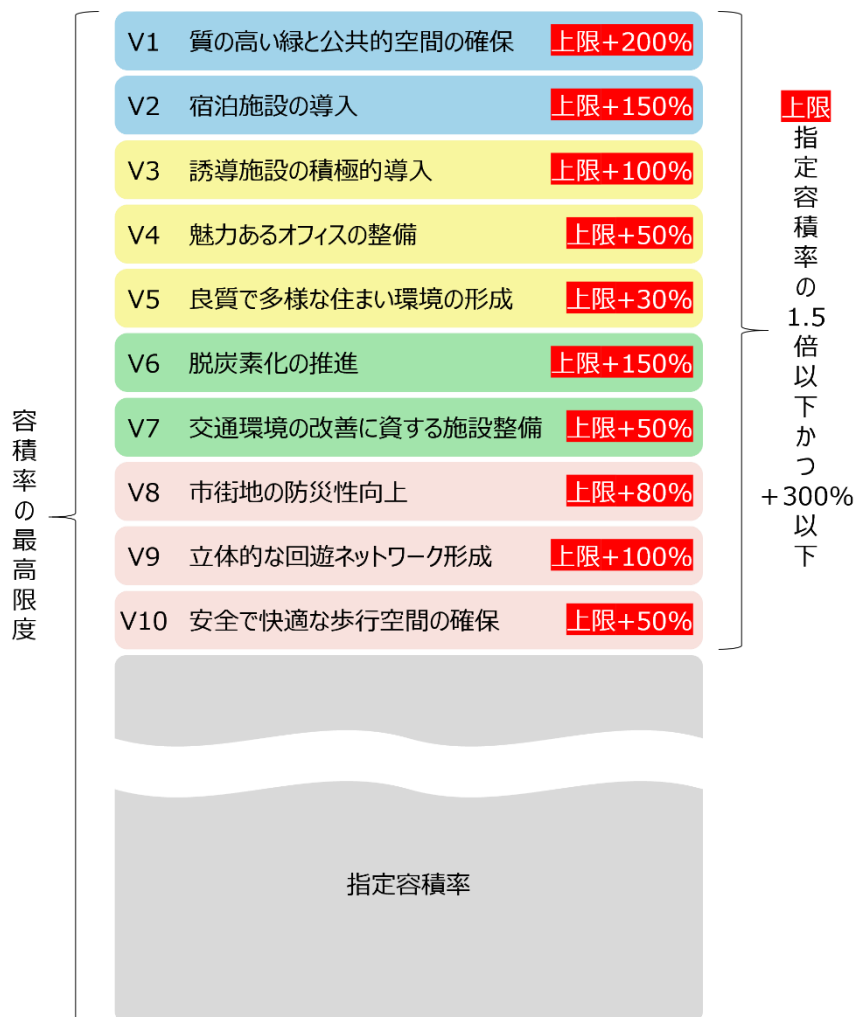
各制度における容積率割増しの積み上げの考え方は、以下の通りです。

割増容積率積み上げの考え方

対象制度	割増容積率の計算式	割増容積率の上限
①高度利用型地区計画	V1 + V2 + V3 + V4 + V5 + V6 + V7 + V8 + V9 + V10	指定容積率 <sup>※</sup> の 1.5 倍以下 かつ +300%以下
②再開発等促進区を定める地区計画		
③高度利用地区		

※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おいては、それぞれの地域の容積率を敷地面積で加重平均した値を指定容積率とします。また、都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号で定める特別用途地区として指定されている特別住居地区内については、200%とします。

### 割増容積率のイメージ



## (2) 評価する取組の基準

評価する取組について、評価する具体的な基準(要件等)を示します。

評価する取組	ページ
質の高い緑と公共的空間の確保	12
宿泊施設の導入	15
誘導施設の積極的導入	17
魅力あるオフィスの整備	19
良質で多様な住まい環境の形成	20
脱炭素化の推進	21
交通環境の改善に資する施設整備	23
市街地の防災性向上	24
立体的な回遊ネットワーク形成	26
安全で快適な歩行空間確保	28

いづれか又は両方の導入が必要

# 活力あふれる都市

## 質の高い緑と公共的空間の確保

### 容積率緩和にあたっての評価方針

地区計画に位置づける地区施設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。

### 評価する取組と要件

#### ○歩行空間・滞在空間の整備/整備した公共的空間の利活用/質の高い緑化確保

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価対象とする公共的空間については、以下の要件を全て満たしていること。

- 「オープンスペースの設計と運用の手引き」の整備基準に適合したオープンスペースとすること。
- 上記のオープンスペースの範囲は、原則として、壁面の位置の制限や地区施設として都市計画に定める制限区域に位置づけること。

### 緩和する容積率

緩和する容積率については、原則として「堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領」の「5 容積の割増し」における割増しの算定式に関する規定を準用し、以下の算定式により割増容積率を算定します。

$$V1 = v \times ( S / A - 0.1 ) \times ki \times kA$$

V1 : 割増容積率 (%)

v : 基準容積率 (%) ※建築基準法第 52 条第 1 項から第 7 項まで及び第 9 項の規定による容積率をいう。ただし、都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号で定める特別用途地区として指定されている特別住居地区内については、建築基準法第 52 条第 1 項第 2 号に定める数値は 200%とする。

S : オープンスペースの有効面積 (㎡) ※「オープンスペースの設計と運用の手引き」により算出

A : 敷地面積 (㎡)

ki : 基準容積による補正係数  $1/3 + ( 9 - v / 100 ) \times 1/8 \times 1/3$

kA : 敷地面積による割増係数  $1 + ( A - Amin ) / ( 5,000 - Amin )$

ただし、敷地面積が 5,000 ㎡以上の場合、kA = 2

用途地域	敷地面積の規模 (Amin)
商業地域	500 ㎡
近隣商業地域	1,000 ㎡
準工業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域	2,000 ㎡

評価する取組	割増容積率 (V1)	割増容積率の上限
質の高い緑と公共的空間の確保	上記算定式により算出された 割増容積率	+ 200%

【参考】オープンスペースの評価について（「オープンスペースの設計と運用の手引き」より抜粋）

公共的空間としてのオープンスペース整備を適切に誘導するため、その有効性の評価については、「a.オープンスペース共通の整備基準」、「b.オープンスペースの種類に応じた整備基準」を基礎として実施します。さらに、オープンスペース創出の効果を一層高める取組に対する評価として、「c.オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準」、「d.緑化のさらなる質向上に関する整備基準」を加えて評価します。

また、容積率緩和の算定基礎となるオープンスペースの有効面積の算定にあたっては、まず、「a.オープンスペース共通の整備基準」および「b.オープンスペースの種類に応じた整備基準」に規定する必須項目をすべて満たすことを前提とします。その上で、それらの必須項目の適合により付与される基礎係数、選択項目への適合数に応じて付与される増加係数、「c.オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準」および「d.緑化のさらなる質向上に関する整備基準」に基づく係数を適用し、次ページに示す算定式に基づいて有効面積を算定します。

オープンスペースの整備基準と係数

a.オープンスペース共通の整備基準 【オープンスペース全体に適用します】		基礎 係数	増加係数	Ka (基礎係数+増加係数)	
1) オープンスペースの配置・形状・規模・しつらえ 2) デザイン 3) 安全・安心 4) 緑化 5) 工作物		0.5	選択項目の適合項目数 2以上4未満=0.1 4以上=0.2	0.5~0.7	
b.オープンスペースの種類に応じた整備基準 【オープンスペースの区分・ゾーンに応じて適用します】		基礎 係数	増加係数	Kb (基礎係数+増加係数)	
歩行空間	1) 歩道状空地：歩行ゾーン	1.0	—	1.0	
	2) 歩道状空地：歩行空間向上ゾーン	【幅2m以内の部分】	1.0	選択項目の適合項目数 1=0.1、2=0.2	1.0~1.2
		【幅2mを超える部分】	0.5		0.5~0.7
	3) 敷地内貫通通路	0.5	—	0.5~0.7	
滞留空間	1) 屋外滞留広場	0.5	選択項目の適合項目数 1=0.1、2=0.2、 3=0.3	0.5~0.8	
	2) 屋内滞留広場	0.3		0.3~0.6	
c.オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準 【オープンスペースの区分・ゾーンに応じて適用します】		基礎 係数	増加係数	Kc (基礎係数+増加係数)	
1) 誘導用途と一体的に機能するオープンスペースの整備		0.5	—	0.5	
2) バスマチ空間の整備		0.4	選択項目の適合項目数 1=0.1	0.4~0.5	
3) 利用者空間における暑熱対策の強化		0.2	選択項目の適合項目数 1=0.1、2=0.2、 3=0.3	0.2~0.5	
4) 防災・防犯に配慮した安全環境の整備	【防災】	0.3	—	0.3	
	【防犯】	0.3	—	0.3	
5) 公共トイレの整備		0.5	—	0.5	
d.緑化のさらなる質向上に関する整備基準 【オープンスペース区分・ゾーンに応じて適用します】		基礎 係数	増加係数	Kd (基礎係数+増加係数)	
優良緑地確保計画認定 (TSUNAG認定) の取得		0.5	—	0.5	

「オープンスペースの効果をさらに高める取組」、「緑化のさらなる質向上」の係数加算が可能な組合せ

種類	区分・ゾーン	c.オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準					d.緑化のさらなる質向上に関する整備基準	
		1) 誘導用途と一体的に機能するオープンスペースの整備	2) バスマち空間の整備	3) 利用者空間における暑熱対策の強化	4) 防災・防犯に配慮した安全環境の整備 防災 防犯			5) 公共トイレの整備
歩行空間	1) 歩道状空地：歩行ゾーン	×	×	○	○	×	×	○
	2) 歩道状空地：歩行空間向上ゾーン	○	○	○	○	○	○	○
	3) 敷地内貫通通路	○	×	○ <sup>*1</sup>	○ <sup>*1</sup>	○ <sup>*2</sup>	○ <sup>*2</sup>	○ <sup>*1</sup>
滞留空間	1) 屋外滞留広場	○	○	○	○	○	○	○
	2) 屋内滞留広場	○	○	×	×	○	○	×
複数の区分・ゾーンにまたがって取組を実施する場合における係数加算の適用範囲		整備する箇所が属するすべての区分・ゾーンごと適用	整備する箇所の過半が属する区分・ゾーンごと適用	整備する箇所が属するすべての区分・ゾーンごと適用	整備する箇所が属するすべての区分・ゾーンごと適用	整備する箇所が属するすべての区分・ゾーンごと適用	整備する箇所の過半が属する区分・ゾーンごと適用	優良緑地確保計画認定（TSUNAG認定）を取得箇所に適用

※1：屋外の敷地内貫通通路として整備する場合に限り、当該屋外部分について係数加算の適用が可能

※2：敷地内貫通通路として有効幅員2mを確保したうえで、当該通路の歩行空間を向上するための取組を行う場合に限り、係数加算の適用が可能

オープンスペースの有効面積は、一のオープンスペースごとに次に掲げる式により算定します。

$$\text{オープンスペースの有効面積(m)} = O_k \times (K_a + K_b + K_c + K_d)$$

**O<sub>k</sub>**：整備するオープンスペースの区分・ゾーン（歩道状空地の歩行ゾーン、歩道状空地の歩行空間向上ゾーン、敷地内貫通通路、屋内滞留広場、屋外滞留広場）ごとの実面積（㎡）

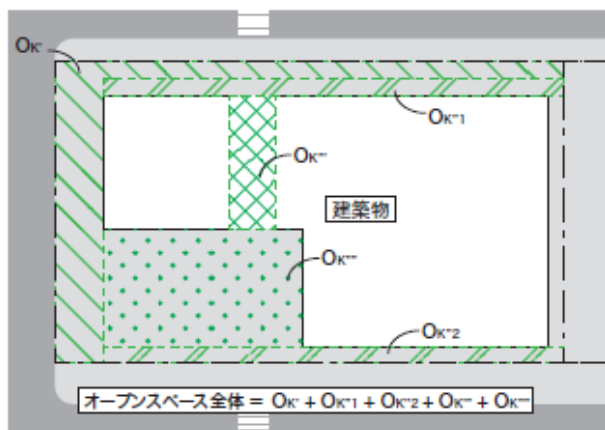
※非常時以外において自動車が入り出りする敷地内の通路を除く。

**K<sub>a</sub>**：「a.オープンスペース共通の整備基準」に基づき付与する係数

**K<sub>b</sub>**：「b.オープンスペースの種類に応じた整備基準」に基づき付与する係数  
※整備対象となるオープンスペースの区分・ゾーンに応じ、該当する係数を選択して適用する。

**K<sub>c</sub>**：「c.オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準」に基づき付与する係数  
※複数の取組が実施する場合は、それらの係数の合計を適用する。

**K<sub>d</sub>**：「d.緑化のさらなる質向上に関する整備基準」に基づき付与する係数



オープンスペース有効面積の算定例

#### 算定式

オープンスペースの有効面積(m) =

$$\begin{aligned} & [O_k \times (K_a + K_b + K_c + K_d)] + \\ & [O_{k1} \times (K_a + K_b + K_c + K_d)] + \\ & [O_{k2} \times (K_a + K_b + K_c + K_d)] + \\ & [O_{k'} \times (K_a + K_b + K_c + K_d)] + \\ & [O_{k''} \times (K_a + K_b + K_c + K_d)] \end{aligned}$$

#### 凡例

- O<sub>k</sub>: 歩行ゾーン
- O<sub>k1</sub>: 歩行空間向上ゾーン
- O<sub>k'</sub>: 敷地内貫通通路
- O<sub>k''</sub>: 屋外滞留広場 (屋外)

# 宿泊施設の導入

## 容積率緩和にあたっての評価方針

導入される宿泊施設の整備水準に応じて評価する。

## 評価する取組と要件

### ○一定水準以上の宿泊施設の導入

#### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する都心、泉ヶ丘、中百舌鳥の区域を対象とする。

#### (取組の要件)

評価対象とする宿泊施設については、整備する宿泊施設の種類ごとに、宿泊施設全体が以下の要件を満たしていること。

#### 1) スタンダードホテル

ここでいうスタンダードホテルとは、訪日外国人旅行者等の利用を想定し、一定のサービス水準及び施設水準が確保された宿泊施設をさし、以下の要件を全て満たしていること。

国際観光ホテル整備法第 6 条第 1 号イ～ハに規定する基準<sup>\*</sup>に適合すること。

ホテルの主な施設基準	
<input type="checkbox"/> 基準客室の床面積は、シングルルームについては 9 m <sup>2</sup> 以上、その他の客室については 13 m <sup>2</sup> 以上	
<input type="checkbox"/> 基準客室数が 15 室以上、かつ、客室総数の 1/2 以上	
<input type="checkbox"/> 洋朝食が提供できる厨房および食堂	
<input type="checkbox"/> 一定水準以上のロビー、食堂面積	
<input type="checkbox"/> 外客に対応した館内標示（館内案内・客室・避難経路等）	等

#### 2) ハイグレードホテル

ここでいうハイグレードホテルとは、十分な広さを有する客室を多数備え、高規格かつ多機能な宿泊機能を有したものであるとして、「1) スタンダードホテル」の要件に加えて、以下の要件を全て満たしていること。

客室総数を 50 室以上とすること。

15 m<sup>2</sup>以上のシングルルームと 22 m<sup>2</sup>以上のツインルームの合計が客室総数の 1/2 以上であること。

客室総数の 1/4 以上が 30 m<sup>2</sup>以上であること。

会議・イベント等で使用できるバンケットルームを設置すること。

宿泊施設の付加価値を高める機能を有すること。

例) スイートルーム、コネクティングルーム、レストラン、バー・ラウンジ、スパ、フィットネス、外国人対応のコンシェルジュデスクなど

周辺交通への影響を考慮し、ホテル専用の車寄せスペースを確保すること。

## 緩和する容積率

評価する取組		割増容積率（V2）	割増容積率の上限
一定水準以上の 宿泊施設の導入	スタンダードホテル	$S/A \times 100\%$ かつ 100%以下	+150%
	ハイグレードホテル	$S/A \times 100\%$ かつ 150%以下	

A：敷地面積 S：整備する宿泊施設の床面積

「かつ」と表記されているものは、小さい方の値を適用する。

※ 国際観光ホテル整備法第6条第1号イ～ハに規定する基準…基準の詳細については、国土交通省観光庁のホームページに掲載されている以下の資料を参照してください。

- ・「ホテルの施設基準について」
- ・「国際観光ホテル整備法施行規則に定める施設等に関する基準の解釈について（運観振第37号 平成5年3月15日）」

# 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

### 容積率緩和にあたっての評価方針

堺市立地適正化計画に基づく誘導施設の導入を評価する。

### 評価する取組と要件

#### ○堺市立地適正化計画に基づく誘導施設の導入

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価対象とする誘導施設については、以下の要件を全て満たしていること。

- 堺市立地適正化計画に基づき、区域ごとに位置づけられた誘導施設を評価対象とする。
- 誘導施設の整備・維持管理について施設管理者との協議が整っていること。

評価対象の誘導施設	誘導施設の定義	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、柁・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、柁・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、柁・美木多、光明池
行政施設（市役所、区役所）	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、柁・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（客席数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

## 緩和する容積率

評価する取組	割増容積率 (V3)	割増容積率の上限
堺市立地適正化計画に基づく誘導施設の導入	$S/A \times 100\%$ かつ 100%以下	+100%

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

## 魅力あるオフィスの整備

### 容積率緩和にあたっての評価方針

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を評価する。

#### 評価する取組と要件

##### ① 賃貸オフィス等の整備

###### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する都心、泉ヶ丘、中百舌鳥の区域のうち、堺市賃貸オフィスビル設置促進補助金交付要綱を適用する地域を対象とする。

###### (取組の要件)

評価対象とする賃貸オフィス等<sup>※1</sup>については、以下の要件を全て満たしていること。

- 賃貸オフィス等を整備する建物の延床面積が、都心においては3,000㎡以上、泉ヶ丘および中百舌鳥においては1,500㎡以上であること。
- 賃貸オフィス等の用に供する目的で設計された部分の床面積の合計が、賃貸オフィス等を整備する建物の延床面積の1/2以上であること。(ただし、賃貸オフィス等の用に供する目的で設計された部分の床面積の合計が1,500㎡以上である場合は、この限りでない。)
- 賃貸オフィス等を整備する階の1階層当たりの床面積が300㎡以上であること。

##### ② フレキシブルオフィスやスモールオフィスの整備

###### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する中百舌鳥の区域のうち、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を適用する地域を対象とする。

###### (取組の要件)

- 評価対象とするフレキシブルオフィス<sup>※2</sup>については、床面積の合計が50㎡以上であること。
- 評価対象とするスモールオフィス<sup>※3</sup>については、床面積の合計が50㎡以上又は、2区画以上であること。

#### 緩和する容積率

評価する取組	割増容積率 (V4)	割増容積率の上限
① 賃貸オフィス等の整備	S/A×100%かつ30%以下	+50%
② フレキシブルオフィスやスモールオフィスの整備	S/A×100%かつ30%以下	

A：敷地面積 S：整備する賃貸オフィス等、フレキシブルオフィス、スモールオフィスの床面積  
「かつ」と表記されているものは、小さい方の値を適用する。

※1 賃貸オフィス等…次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する部分（それらに附帯する共用施設を含む。）

(ア) 会社等の事務所又は研究所として賃貸する部分（住家、商業施設、病院、福祉施設等に対して賃貸する部分を除く。）

(イ) フレキシブルオフィス（コワーキングスペース、シェアオフィススペース、モバイルワークオフィススペース及びサービスオフィススペース等）、貸会議室、カンファレンスルーム、イベント・セミナースペース又は展示・実証スペースとして使用又は賃貸する部分

※2 フレキシブルオフィス…コワーキングスペース、シェアオフィススペース、モバイルワークオフィススペース及びサービスオフィススペース等の一時使用賃借またはサービス利用の形態のオフィス（これらに付帯するイベント・セミナースペース等を含む）

※3 スモールオフィス…賃貸オフィス等のうち、床面積が50㎡未満で、かつ個別空調が整備されたもの

## 良質で多様な住まい環境の形成

### 容積率緩和にあたっての評価方針

駅周辺における良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を評価する。

### 評価する取組と要件

#### ○良質なファミリー向け賃貸住宅の供給

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域のうち、指定容積率が400%以下の地域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価対象とする賃貸住宅の部分については、住宅として整備する部分の1/2以上の住戸が賃貸住宅であり、その賃貸住宅の各戸が以下の要件を満たしていること。

□各戸の専有面積が55㎡以上でかつ居室の数が2以上であること。

### 緩和する容積率

評価する取組	割増容積率（V5）	割増容積率の上限
良質なファミリー向け賃貸住宅の供給	S/A×100%かつ30%以下	+30%※

A：敷地面積 S：整備する賃貸住宅のうち、要件を満たす住戸部分の床面積  
「かつ」と表記されているものは、小さい方の値を適用する。

※取組を行う敷地が指定容積率400%以下の地域とそれ以外の地域にわたる場合においては、以下の計算式の通り、各地域に属する敷地面積の割合に応じて算定した値を割増容積率とします。（割増容積率の上限も同様）

$$\text{割増容積率（V5）} = \left[ S/A \times 100\% \text{ かつ } 30\% \text{ 以下} \right] \times \frac{\text{400\%以下の地域の敷地面積}}{\text{全体の敷地面積}}$$

# 持続可能な脱炭素都市

## 脱炭素化の推進

### 容積率緩和にあたっての評価方針

ZEB 水準の環境に配慮した建物や建物の木造化について整備水準に応じて評価する。

### 評価する取組と要件

#### ①建物の ZEB 化

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価対象とする建物の ZEB 化の取組については、以下の要件を全て満たしていること。

- 整備する建物が、「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成 31 年 3 月 経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー対策課）における ZEB の定義に応じた性能を有すること。
- 認証機関による ZEB 認証を取得すること。

【参考】ZEB の定義（環境省「ZEB PORTAL（ゼブ・ポータル）」より）

	定性的な定義	定量的な定義（判断基準）
『ZEB』	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減（再生可能エネルギーを除く） ②基準一次エネルギー消費量から 100%以上の削減（再生可能エネルギーを含む）
Nearly ZEB	ZEB に限りなく近い建築物として、ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減（再生可能エネルギーを除く） ②基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の削減（再生可能エネルギーを含む）
ZEB Ready	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物
ZEB Oriented	ZEB Ready を見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物  ※延べ面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上の建築物に限る	以下の①及び②の定量的要件を満たす建築物 ①該当する用途毎に、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から規定する一次エネルギー消費量を削減すること（※1） A) 事務所等、学校等、工場等は 40%以上の一次エネルギー消費量削減 B) ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等は 30%以上の一次エネルギー消費量削減 ②「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術（WEBPRO において現時点で評価されていない技術）を導入すること（※2）

\*再生可能エネルギー量の対象は敷地内に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとする。

※1 一次エネルギー消費量の対象は、平成 28 年省エネルギー基準で定められる空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及び昇降機とする（「その他一次エネルギー消費量」は除く）。また、計算方法は最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法又はこれと同等の方法に従うこととする。

※2 未評価技術は公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたもの

を対象とする。なお、未評価技術のリストは、今後、評価方法の更新や未評価技術の実証結果等を踏まえつつ、必要に応じて適宜見直すこととする。

## ②建物の木造化

### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

### (取組の要件)

評価対象とする建物の木造化の取組については、以下の要件を全て満たしていること。

- 整備する建物の全部もしくは一部を木造とすること。
- 構造耐力上主要な部分である壁、柱、梁、桁、小屋組等の全部もしくは一部に木材を利用すること。
- 使用する木材については、可能な範囲で奈良県吉野郡東吉野村及び和歌山県田辺市等の国内友好都市並びに大阪府をはじめとする関西広域連合構成府県内等の国産材の利用に努めること。

## 緩和する容積率

評価する取組		割増容積率 (V6)	割増容積率の上限
① 建物の ZEB 化	認証機関による ZEB Oriented 認証を取得するもの	30%	+150%
	認証機関による ZEB Ready 以上の認証を取得するもの	50%	
② 建物の木造化	基準階のうち 1 以上の階を木造とするもの	30%	
	基準階のうち 2 以上の階を木造とするもの	50%	
	全ての階を木造とするもの	100%	

※ 木造化…ここでいう「木造化」とは、構造耐力上主要な部分に木材を使用し、かつ木造部分に対して建築基準法および関連告示に定める木造構造規定（例：壁量計算、柱の小径、接合部の構造方法等）を適用して構造安全性を確認する建築物とすることをいう。鉄骨造や鉄筋コンクリート造の部材を一部併用する場合であっても、原則、木造構造規定に基づく構造計算が可能な場合は「木造化」として扱う。

# 交通環境の改善に資する施設整備

## 容積率緩和にあたっての評価方針

周辺の建物が共同で利用可能な荷捌き場や通勤、通学、買物等広く市民の利用に供される自転車等駐車場の整備を評価する。

## 評価する取組と要件

### ① 共同荷捌き場の整備

#### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

#### (取組の要件)

評価対象とする共同荷捌き場の整備については、以下の要件を全て満たしていること。

- 周辺の建物が共同で使用できる荷捌き駐車場を集約して整備すること。
- 共同荷捌き場の台数は、地区内の建物規模、用途及び配送需要を踏まえ、必要な台数を確保していること。
- 共同荷捌き場の規模は、貨物車両が安全かつ円滑に出入りできるものとし、原則として幅 3.0m 以上、奥行 7.7m 以上、はり下の高さ 3.2m 以上の車室を有すること。
- 利用対象となる建物、事業者の範囲、利用時間帯、1 回あたりの利用時間その他の利用方法を定めた運用規約等を策定し、周辺の建物、事業者及び配送事業者に対し、周知を行うこと。
- 共同荷捌き場の利用状況及び運用状況に応じて、運用規約等を継続的に確認・見直しを行うこと。

※共同荷捌き場とは、複数の建築物又は施設が共同で利用することを目的として整備される荷捌き用の駐車施設であって、配送車両等が一時的に停車し、貨物の積卸しを行うためのものをいいます。

### ② 自転車等駐車場の整備

#### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域のうち、鉄道駅から、おおむね 300m 以内の地域を対象とする。

#### (取組の要件)

評価対象とする自転車等駐車場については、以下の要件を全て満たしていること。

- 自転車等駐車場の計画にあたっては、本市サイクルシティ推進部自転車環境整備課と協議の上、適切に対応すること。
- 駐車場の構造は、道路に接した出入口を有する平面式、階層式（原則、地下 1 階～地上 2 階）または機械式とすること。
- 自転車等の収容台数については、原則として 100 台以上とし、地区ごとの状況を踏まえて、本市サイクルシティ推進部自転車環境整備課との協議により決定すること。なお、堺市自転車等の放置防止に関する条例または堺市宅地開発等に関する指導基準で定める附置義務台数は除くものとする。
- 通勤、通学、買物等広く市民の利用に供されるものであること。

## 緩和する容積率

評価する取組	割増容積率 (V7)	割増容積率の上限
① 共同荷捌き場の整備	30%	+50%
② 自転車等駐車場の整備	30%	

# 安全で安心して暮らせる都市

## 市街地の防災性向上

### 容積率緩和にあたっての評価方針

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て替えを評価する。

### 評価する取組と要件

#### ① 帰宅困難者の一時滞在施設の確保

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価対象とする一時滞在施設については、以下の要件を全て満たしていること。

- 一時滞在施設の計画にあたっては、本市危機管理室危機管理課と協議の上、適切に対応すること。
- 一時滞在スペースは 100 人以上の帰宅困難者を受入可能な面積を有すること。
- 帰宅困難者の受け入れは、床面積 3.3 m<sup>2</sup>当たり 2 人の収容（必要な通路の面積は算入しない）を目安とする。
- 利用者が容易に視認できる場所に、災害時に一時滞在スペースとして活用できる旨の表示をすること。
- 施設管理者が管理及び運営すること。
- 建物の耐震等級を 2 級以上とすること、または免震構造の採用等により、地震被災時における躯体の保全に配慮していること。
- 帰宅困難者に対してトイレを提供すること。
- 帰宅困難者の受入可能人数に応じて 3 日分の食糧・飲料水等の支援物資を備蓄し、帰宅困難者に提供すること。
  - ① 水：ペットボトルもしくは缶入り飲料水 1 人当たり 1 日 3 リットル
  - ② 主食：アルファ化米、クラッカー、乾パン、カップ麺 等 1 人当たり 1 日 3 食
  - ③ 毛布やそれに類する保温シート 1 人当たり 1 枚
- 堺市帰宅困難者対策ガイドラインに基づき、本市と帰宅困難者を一時的に受け入れることについての協定を締結すること。

#### ② 老朽化した建物や耐震性の低い建物の建て替え

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価対象とする老朽化した建物や耐震性の低い建物（以下、旧建物という。）の建て替えについては、以下の要件を全て満たしていること。

- 旧建物については、以下のいずれかに該当するものであること。
  - ア) 国税庁が示す減価償却資産の耐用年数を経過した建物：減価償却資産の耐用年数等に関する省令で示す耐用年数を超えた建物
  - イ) 要安全確認計画記載建築物：建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、耐震診断が義務付けられた防災拠点建築物・避難路沿道建築物

ウ) 要緊急安全確認大規模建築物：建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、耐震診断が義務付けられた大規模建築物

工) 要除却認定マンション：マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、マンションを除却する必要がある旨の認定を受けたもの

旧建物がイ) またはウ) に該当する場合は、本市開発調整部建築防災推進課と事前に協議を行うこと。

市内に立地している旧建物を除却して、評価対象区域内に移転して建て替えを行うもの。又は、評価対象区域内に立地している旧建物の建て替えを行うものであること。

旧建物の主たる用途を新たに整備する建物に移転するものであること。

### 緩和する容積率

評価する取組		割増容積率 (V8)	割増容積率の上限
① 帰宅困難者の一時滞在施設の確保	都心、中百舌鳥、泉ヶ丘、北野田 <sup>※</sup>	80%	+80%
	上記以外の対象区域	50%	
② 老朽化した建物や耐震性の低い建物の建て替え		30%	

※ 堺市帰宅困難者対策ガイドラインにおいて、多くの帰宅困難者が想定される駅として例示されている本市主要駅を含む区域

## 立体的な回遊ネットワーク形成

### 容積率緩和にあたっての評価方針

歩行者デッキ等の整備による駅と周辺建物との接続性向上や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する。

### 評価する取組と要件

#### ○鉄道駅等への接続や歩行者デッキ等の整備

##### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

##### (取組の要件)

評価する回遊ネットワークの形成に関する施設整備については、歩行者動線の種類ごとに、以下の要件を全て満たしていること。

##### **1) 鉄道駅への歩行者デッキによる接続**

- 建物の主要な出入り口から鉄道駅への接続部までの動線が、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」施行令第19条第2項の規定に適合すること。
- 整備する歩行者デッキから直接道路へ通じる動線を確保し、原則として、24時間開放すること。
- 整備内容や管理区分等について、関係機関や接続先の関係地権者等と協議の上、適切に対応すること。

##### **2) 地下鉄駅コンコースへの地下通路による接続**

- 建物の主要な出入り口からコンコースへの接続部までの動線が、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」施行令第19条第2項の規定に適合すること。
- 整備する地下通路から直接道路へ通じる動線を確保し、原則として、24時間開放すること。
- 整備内容や管理区分等について、関係機関や接続先の関係地権者等と協議の上、適切に対応すること。

##### **3) 建物間等をつなぐ歩行者デッキによる接続**

- 整備する歩行者デッキは、既存の歩行者デッキや公共的な施設をつなぐ回遊ネットワークの形成に寄与するものであること。
- 建物の主要な出入り口から隣接する建物への接続部までの動線が、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」施行令第19条第2項の規定に適合すること。
- 整備する歩行者デッキから直接道路へ通じる動線を確保し、原則として、24時間開放すること。
- 整備内容や管理区分等について、関係機関や接続先の関係地権者等と協議の上、適切に対応すること。

##### **4) 既存回遊ネットワーク等へのエレベーター設置**

- 整備するエレベーターは、既存または整備する歩行者デッキや公共的な施設をつなぐ回遊ネットワークのバリアフリー化に寄与するものであること。
- 整備するエレベーターから直接道路へ通じる動線を確保し、原則として、24時間開放すること。
- 整備内容や管理区分等について、関係機関や接続先の関係地権者等と協議の上、適切に対応すること。

## 緩和する容積率

評価する取組		割増容積率 (V9)	割増容積率の上限
鉄道駅等への 接続や歩行者 デッキ等の整備	1) 鉄道駅への歩行者デッキの整備 による接続	100%	+100%
	2) 地下鉄駅コンコースへの地下通 路の整備による接続		
	3) 建物間をつなぐ歩行者デッキの 整備による接続	80%	
	4) 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

## 容積率緩和にあたっての評価方針

開発区域内における無電柱化<sup>※</sup>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する。

## 評価する取組と要件

### ① 開発区域内の無電柱化

#### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

#### (取組の要件)

評価対象とする開発区域内の無電柱化の取組については、以下の要件を全て満たしていること。

- 開発区域内及び開発区域が面する道路の全てで無電柱化を実施すること。
- 無電柱化の対象となる道路及び施設は、建築基準法第 42 条に定める道路や地区計画の地区施設など都市計画に位置づけられたものをいう。
- 無電柱化を実施する際、歩道幅員が狭いなど、道路上に地上機器を設置することが困難な場合には、敷地内に地上機器を設置すること。
- 整備内容や管理区分等について、関係機関等と協議の上、適切に対応すること。

### ② 開発区域内外の無電柱化

#### (評価する区域)

都市機能誘導方針を適用する区域全域を対象とする。

#### (取組の要件)

評価対象とする開発区域内外の無電柱化の取組については、「① 開発区域内の無電柱化」の要件に加えて、以下の要件を満たしていること。

- 地区計画の区域内において、当該開発区域の外の道路で無電柱化を実施するもの。
- 無電柱化を図ることについて当該地区計画に位置づけがあること。

## 緩和する容積率

評価する取組	割増容積率 (V10)	割増容積率の上限
① 開発区域内の無電柱化	30%	+50%
② 開発区域内外の無電柱化	50%	

※ 無電柱化…ここでいう無電柱化とは、開発事業者等が主体となり、道路管理者及び電線管理者等との協議・合意のもと、要請者負担方式を基本として実施する取組であって、電線類を地中に收容するためのインフラの整備及び、これに伴う道路の復旧等をいう。

※ 都市計画道路において無電柱化を実施する場合は、道路管理者に加え、道路部道路計画課との協議が必要となります。

### (3) 基本要件等の内容

容積率の緩和を行うにあたっては、「(2) 評価する取組の基準」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

##### 基本要件 1 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。

##### (取組の要件)

以下の要件を全て満たしていること。

立地が望ましい施設は以下の規模要件を満たすこと。

敷地面積 (㎡) × 割増容積率 (V1+V2+…+V10) × 10%以上 かつ 200 ㎡以上

建物の地上階又は公共的空間から直接出入りできるフロアに導入すること。

##### 立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設

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は立地が望ましい施設の対象用途とすることができるものとします。

## **基本要件 2 オープンスペースの設計と運用の手引きへの適合**

歩行・滞留空間は、別途定める「オープンスペースの設計と運用の手引き」に沿って計画されるものであること。

評価の対象とする公共的空間はもとより、評価の対象としていない歩行空間や滞留空間についても、「オープンスペースの設計と運用の手引き」に準拠して計画されるものであること。

## **基本要件 3 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。

堺市景観条例により届出対象となる大規模建築物等のもとより、届出対象となっていない建築物についても、「堺市景観計画」や「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。

## **基本要件 4 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 m<sup>2</sup>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。

延床面積が 300 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の建築物であっても、任意の届出等により、原則、「A ランク」以上であることを確認すること。

## **基本要件 5 住環境の保全**

建築計画に伴い周辺の住環境に影響を与えると予測される事項への影響に関して、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。

＜周辺の住環境に影響を与えると予測される事項の例と必要な配慮＞

○日影の発生

その建築によって生じる日影の影響を配慮したものとすること。

○電波障害

その建築によって電波伝搬障害やテレビ受信障害が生じるおそれがある場合は、当該障害を解消するために必要な措置を講じること。

○騒音

地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講じること。

○風害

その建築によって生じるビル風の影響に対し必要な対策を講じること。

○プライバシー

民法上の境界線付近の建築の制限や目隠しの設置など相隣関係に配慮すること。

＜都市型住宅の供給を行う場合に必要な配慮＞

○住環境の悪化

商業系や工業系の用途地域は住居系の用途地域に比べ、建築形態規制が緩い用途地域であることから、建て詰まりにより住環境が悪化しない計画とすること。

○地区計画等での形態制限

地区整備計画において、壁面線の位置の制限や低層部の住宅用途制限などを設定することで、建築基準法集団規定で重視する「交通・安全・防火・衛生」の内、衛生（日照・採光・通風）の確保に配慮した建築計画とすること。

## **基本要件 6 周辺環境および敷地内に対する建築計画上の配慮**

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。

＜周辺環境および敷地内に対する建築計画上の配慮事項の例と必要な配慮＞

### ○景観への配慮

周囲の景観特性に配慮し、計画されたものとする。

### ○交通負荷の増大

当該開発計画により発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、関係機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

### ○落下物対策

建物及び敷地の部分は、屋上、バルコニーその他の建物の部分からの落下物等による危険（敷地外に危害を及ぼすおそれのあるものを含む。）を防止するために必要な対策を講じること。

### ○バリアフリー化

建物及び敷地は、バリアフリー及びユニバーサルデザインの考え方にに基づき、すべての人が安心かつ快適に通行及び利用できるよう、配慮されたものとする。

### ○都市災害への対応

地震や洪水などによる都市災害への対応について、該当する区域のハザードマップ等を確認し、建築基準法や消防法、水防法などの関係法令等を遵守すること。

## **基本要件 7 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。

維持管理及び管理報告については、4.各種手続き（2）評価した取組の維持管理及び管理報告（P35）を参照してください。

## **②留意事項**

### **留意事項 1 エリア計画等が定められている地区等への都市機能誘導方針の適用**

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。

### **留意事項 2 容積率緩和の適用に関する総合的判断**

評価対象として掲げられた取組を実施した場合であっても、計画全体を総合的に判断するため、都市計画提案に対し、都市計画決定（変更）する必要が無いと判断され、容積率の緩和が適用されない場合があります。

### **留意事項 3 世界遺産「百舌鳥・古市古墳群」への配慮**

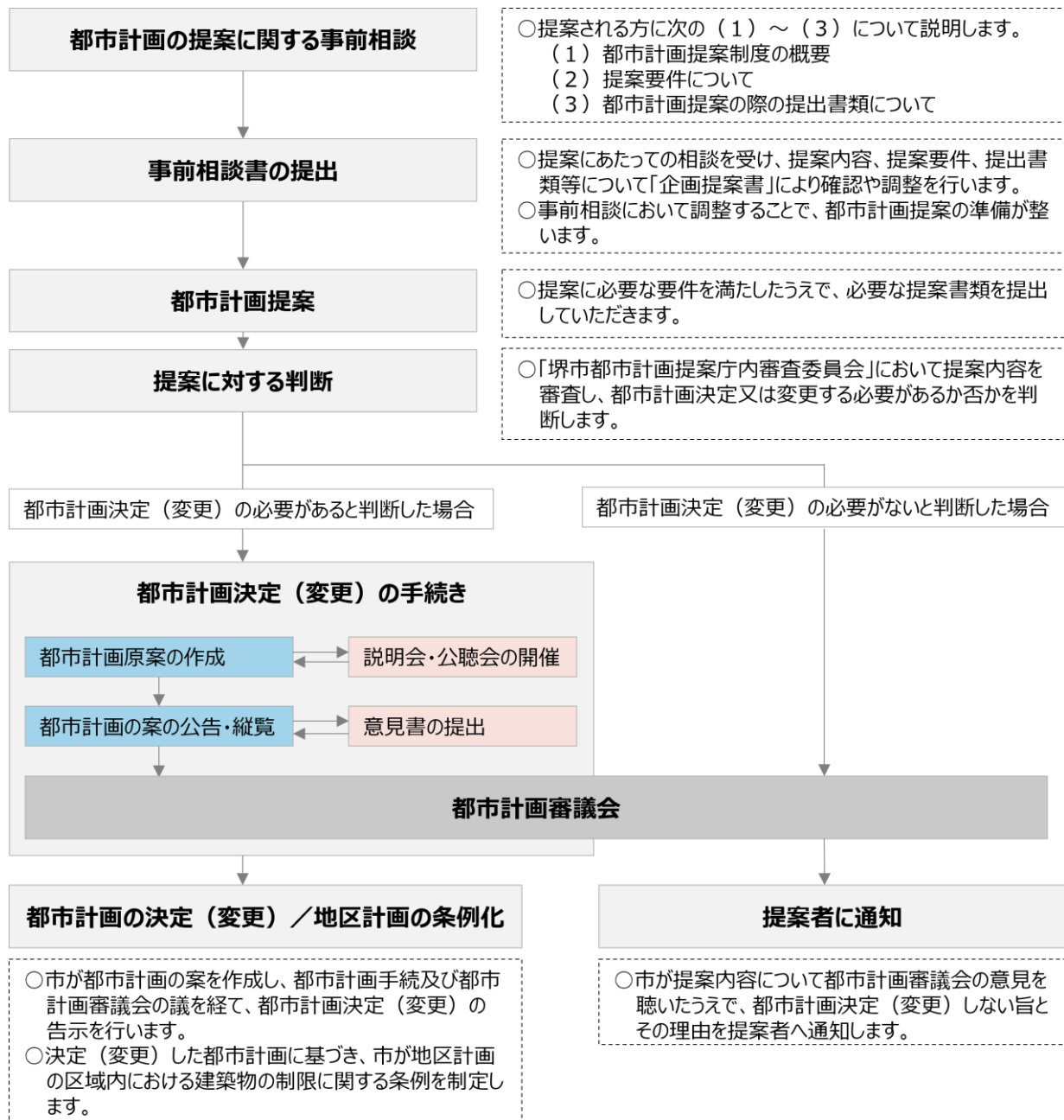
百舌鳥古墳群周辺景観地区に隣接する区域で容積率緩和を受ける場合は、当該地区において、「壮大で緑豊かな古墳群と調和したまちなみの形成」を目標としていることから、百舌鳥古墳群と調和した周辺市街地の景観の形成に配慮すること。

## 4.各種手続き

### (1) 容積率等を緩和する際に必要となる手続き

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・審議する附属機関です。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。

容積率等を緩和する際の事前相談書の提出にあたり、添付する「企画提案書」については以下のとおりです。

堺市都市計画提案手続要綱第 3 条第 9 号に規定する「計画内容の説明に係る書類で必要に応じて市長が指定するもの」として、「企画提案書」を提出してください。

「企画提案書」は、都市計画マスタープラン等に即し、市や関係機関との協議を踏まえ、区域内の関係地権者等や周辺住民等の意見を適切に反映したものとして作成し、市が都市計画の必要性を判断するために十分な内容を備えるものとしてください。

「企画提案書」が備えるべき標準的な内容は、主に以下の項目とします。

#### **(1) 計画の概要**

- ・計画の名称
- ・提案者（事業者名、代表者名）
- ・対象区域（所在地、区域面積）
- ・想定する都市計画制度（高度利用型地区計画 等）

#### **(2) 計画区域の現況と課題認識**

- ・土地利用・建物・道路等の現況、周辺開発の動向
- ・都市機能、交通環境等の課題
- ・上位計画（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、エリア計画等）との関係

#### **(3) 計画のコンセプト**

- ・計画の基本コンセプト（公共施設等の整備、建物等の整備）
- ・建築計画（建築概要、規模設定の考え方、機能配置の考え方、形態計画の考え方、配置計画の考え方、動線計画の考え方、駐車・駐輪施設の設置台数などを記載）
- ・導入予定用途の概要
- ・指定容積率では実現困難な理由
- ・緩和により実現可能となる内容
- ・市街地環境への配慮及び効果（交通環境への影響、地域への貢献内容）
- ・地区計画等による制限事項

#### **(4) 評価対象取組の内容**

- ・評価を求める取組及び内容
- ・基本要件等への適合状況

#### **(5) 維持管理等の考え方**

- ・公共施設や評価対象取組の維持管理方針

#### **(6) 実現性・スケジュール**

- ・事業スケジュール
- ・合意形成の状況及び見通し

#### **(7) その他**

- ・関係機関との協議経過

## ②都市計画の決定（変更）後の流れ



## (2) 評価した取組の維持管理及び管理報告

本制度に基づき容積率の緩和を受けた建物において評価した取組（以下「評価対象取組」という。）は、建物の工事完了後においても、当該取組が継続的かつ適切に維持管理され、市街地環境の整備・改善に寄与する状態が確保されることが前提となります。

このため、評価対象取組については、適切な標示、恒常的な維持管理、そして毎年度の管理状況の報告を求めることにより、容積率緩和の実効性及び公平性を担保します。

### 1 誓約書の提出

建物の建築主または所有者（以下「建築主等」という。）は、容積率緩和にあたり、評価対象取組について適切に整備し、維持管理する旨の誓約書（様式第 1 号）を市長に提出すること。

### 2 評価対象取組の標示

建築主等は、評価対象取組が容積率緩和の評価対象として整備されたものであることについて、利用者及び一般の者に分かりやすく周知するため、以下により、必要な標示を行うこと。

#### <オープンスペースの標示>

建築主等は、オープンスペースの見やすい場所に、当該敷地内のオープンスペースが容積率緩和制度に基づき設けられたものである旨を表示する標示板（様式第 2 号）を 2 カ所以上設置すること。

標示板の仕様は、原則として次に定めるところによる。

ア) 銅板、ステンレス板、陶板等の耐候性・耐久性に優れ、かつ容易に破損しない材質であること。

イ) 堅固に固定されていること。

ウ) 大きさは、縦 50cm 以上、横 75cm 以上とすること。

#### <オープンスペース以外の評価対象取組の標示>

建築主等は、建物の主要な出入口付近及び評価対象取組として整備した各部分の見やすい場所に、評価対象取組として整備した部分が容積率緩和制度により導入されたものである旨を表示する標示板（様式第 3 号）を 2 カ所以上設置すること。なお、評価対象取組が複数ある場合であっても、建物の主要な出入口付近に設置する標示板については、1 枚の標示板に兼ねることができるものとする。

標示板の仕様は、原則として次に定めるところによる。

ア) 銅板、ステンレス板、陶板等の耐候性・耐久性に優れ、かつ容易に破損しない材質であること。

イ) 堅固に固定されていること。

ウ) 大きさは、縦 30cm 以上、横 50cm 以上とすること。

### 3 完了報告書の提出

- 建築主等は、本制度に基づき容積率の緩和を受けた建物の工事完了後、速やかに完了報告書（様式第4号）を市長に提出すること。
- 市は提出された完了報告書に基づき、現地における整備状況を確認する。また、現地確認の結果、適切に整備されていないと認められた場合には、市は必要に応じて是正又は改善を求める。
- 建築主等は、速やかに是正を行い、その是正内容を市長に報告書として提出すること。

### 4 管理責任者の選任及び責務

- 建築主等は、維持管理責任者を選任し、供用開始の日までに維持管理責任者選任届（様式第5号）を提出すること。また、維持管理責任者に変更が生じた場合は、速やかに市長へ届け出ること。  
維持管理責任者は、次に掲げる事項について責任を負うものとする。
  - ア) 評価対象取組が計画時の内容どおり維持されていること。
  - イ) 一般の利用又は本来の機能を阻害しない状態で管理されていること。
  - ウ) 管理状況に関する記録を保存し、市から求めがあった場合に提示すること。
- 建築主等は、建物及び敷地の一部又は全部を譲渡または賃貸（以下「譲渡等」という。）する場合には、譲渡等を受ける者に対し、契約書等の書面に維持管理責任の義務を明記し、十分周知すること。なお、譲渡等を受けた者は、維持管理に関する建築主等としての義務を承継する。
- 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、次の事項を記載すること。また、これらの作成前にその文案を市長に提出すること。
  - ア) 容積率緩和制度による建物であることについて。
  - イ) 容積率緩和制度の趣旨及びオープンスペースの位置づけについて。
  - ウ) 整備した評価対象取組の維持管理の方法及び費用負担について。
  - エ) 評価対象取組の変更又は転用の禁止について。
  - オ) 評価対象取組の用に供する部分を表した図面等の資料について。
- 譲渡等を受けた者は、容積率緩和にあたり、評価対象取組について適切に整備し、維持管理する旨の誓約書（様式第1号）を市長に提出すること。

### 5 維持管理の対象及び内容

維持管理の対象は、「3. 容積率緩和制度の運用（2）評価する取組の基準及び（3）基本要件等の内容」に掲げる取組のうち、容積率緩和の算定又は評価の対象として整備した施設、設備及び用途に供する部分とする。

これらについては、建物の工事完了後においても、計画時に示した内容、規模、配置、性能又は運用水準を下回らない状態で、継続的かつ適切に維持管理しなければならない。

特に、オープンスペースの日常の維持管理については、『オープンスペースの設計と運用の手引き』第3章 オープンスペースの運用基準 1. オープンスペースの維持管理を参照し、適切に運用すること。

また、オープンスペースを憩い・賑わい・交流の場等として占用する場合には、『オープンスペースの設計と運用の手引き』第3章 オープンスペースの運用基準 2. オープンスペースの占用基準を参照し、適切に運用すること。

## 6 管理状況の報告

- 維持管理責任者は、容積率緩和にあたって本基準に基づいて整備した内容の維持管理状況について、維持管理報告書（様式第6号）により、完了報告書を提出した翌年度から、各年度1回、市長に報告すること。
- 市は提出された維持管理報告書に基づき、現地における維持管理状況を確認する。また、現地確認の結果、適切に維持されていないと認められた場合は、市は必要に応じて是正又は改善を求める。
- 維持管理責任者は、速やかに是正を行い、その是正内容について市長に報告書として提出すること。

堺市長殿

(建築主等)

住 所

団体等名称

代表者氏名

電 話 番 号

誓約書

このたび、下記建物の容積率緩和にあたり、評価対象取組について、責任を持って適切に整備し、維持管理することを誓約します。

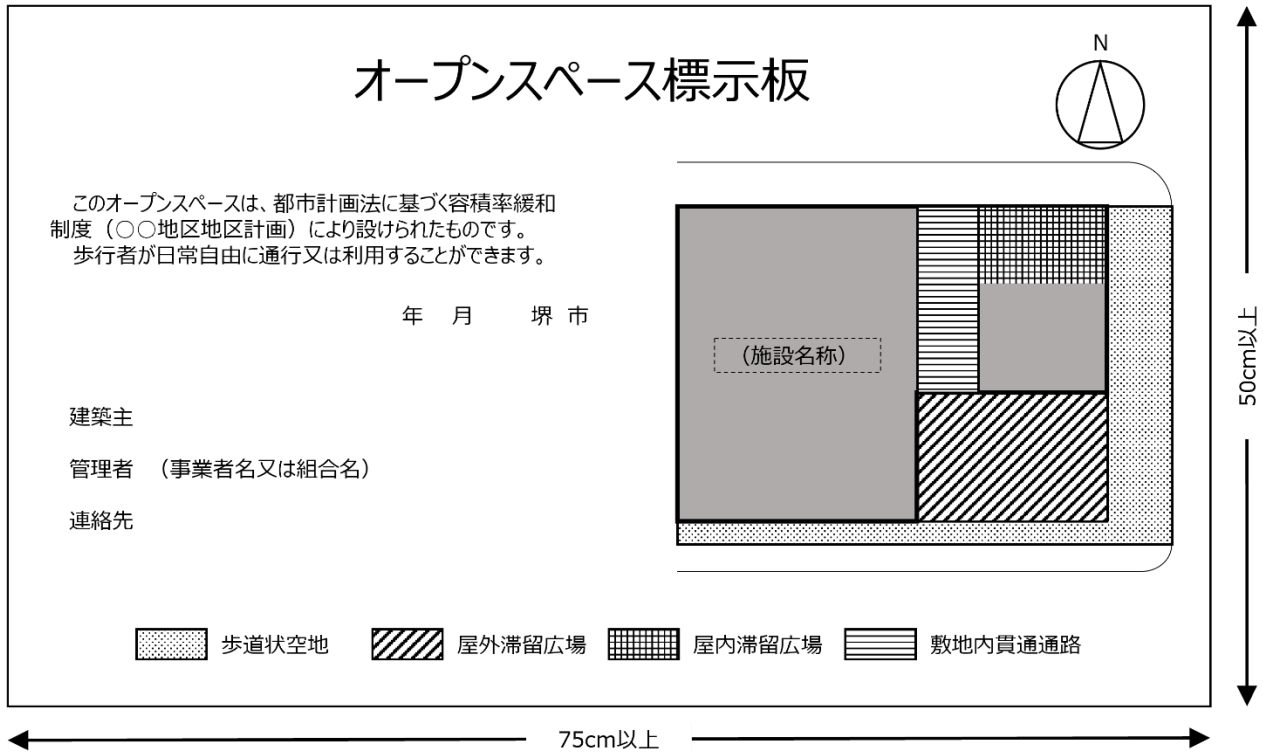
なお、評価対象取組を含む建物及び敷地の一部又は全部を譲渡等する場合は、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に承継します。

記

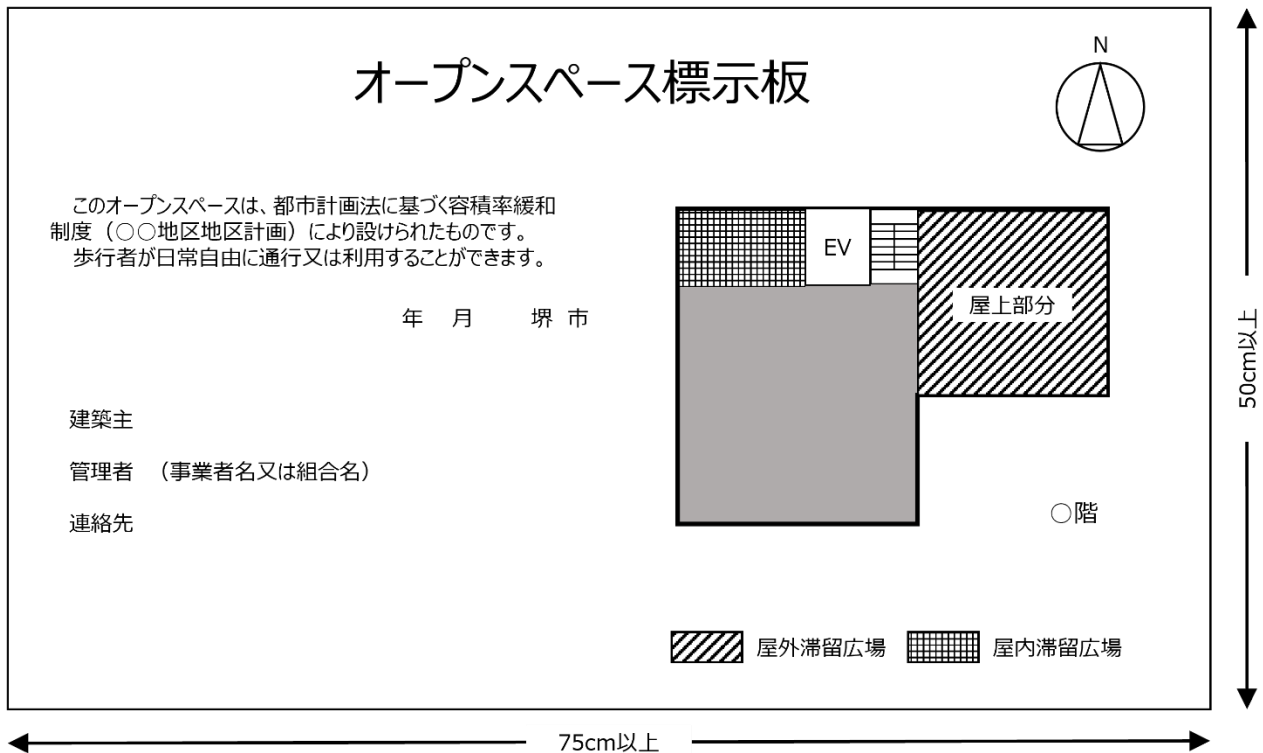
地区計画等の名称	
建物の名称	
所在地	
評価対象取組 (該当する取組に☑)	<input type="checkbox"/> V1 質の高い緑と公共的空間の確保 <input type="checkbox"/> V2 宿泊施設の導入 <input type="checkbox"/> V3 誘導施設の積極的導入 <input type="checkbox"/> V4 魅力あるオフィスの整備 <input type="checkbox"/> V5 良質で多様な住まい環境の形成 <input type="checkbox"/> V6 脱炭素化の推進 <input type="checkbox"/> V7 交通環境の改善に資する施設整備 <input type="checkbox"/> V8 市街地の防災性向上 <input type="checkbox"/> V9 立体的な回遊ネットワーク形成 <input type="checkbox"/> V10 安全で快適な歩行空間の確保

(様式第 2 号)

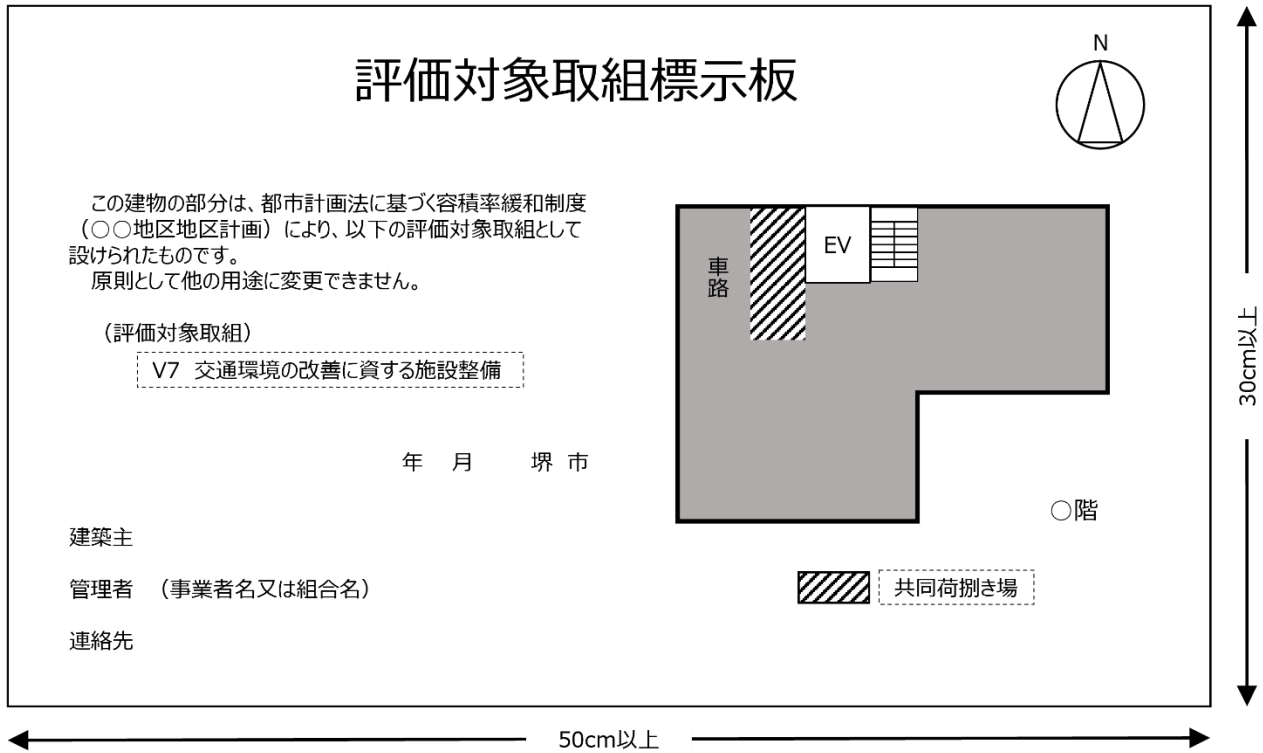
<屋外のオープンスペースに設置する場合>



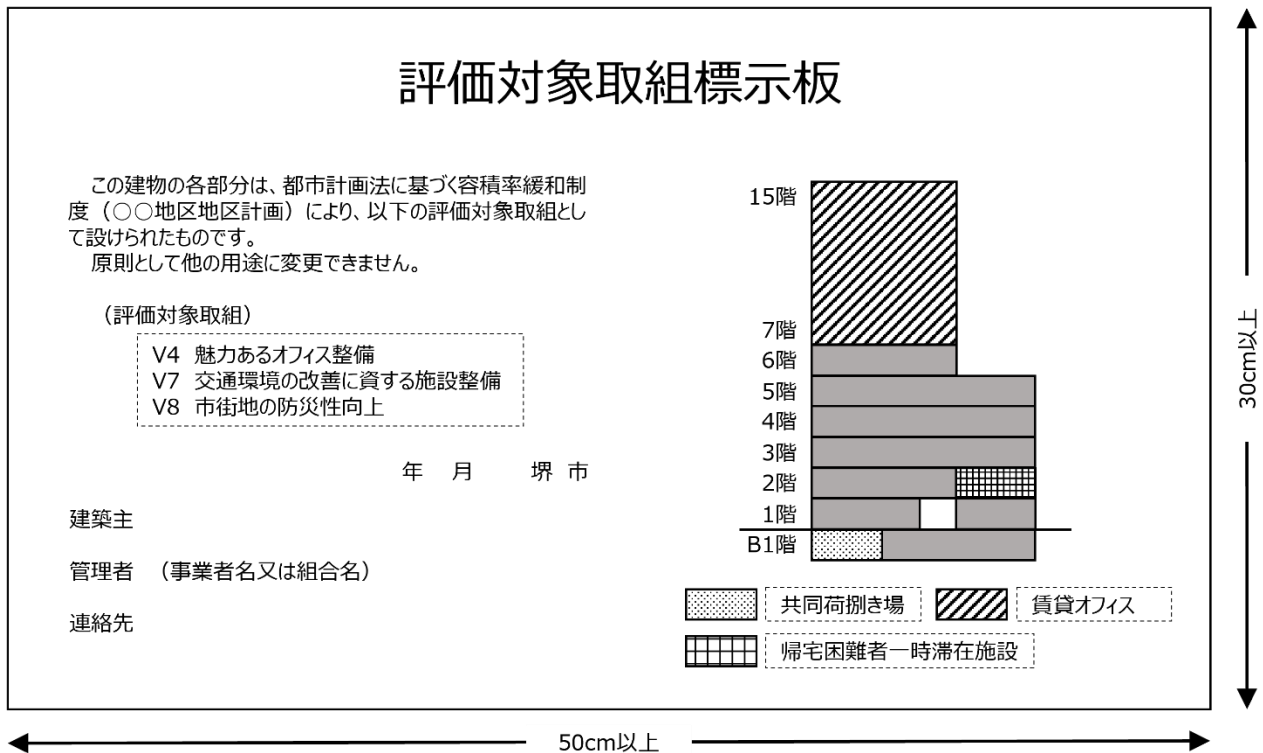
(屋内のオープンスペース各部分に設置する場合)



<評価対象取組として整備した各部分に設置する標示板>



<建物の主要な出入口付近に設置する標示板>



堺市長殿

(建築主等)

住 所

団体等名称

代表者氏名

電話番号

完了報告書

このたび、下記容積率の緩和を受けた建物の工事が完了しましたので報告します。

記

地区計画等の名称	
建物の名称	
所在地	
評価対象取組 (該当する取組に☑)	<input type="checkbox"/> V1 質の高い緑と公共的空間の確保 <input type="checkbox"/> V2 宿泊施設の導入 <input type="checkbox"/> V3 誘導施設の積極的導入 <input type="checkbox"/> V4 魅力あるオフィスの整備 <input type="checkbox"/> V5 良質で多様な住まい環境の形成 <input type="checkbox"/> V6 脱炭素化の推進 <input type="checkbox"/> V7 交通環境の改善に資する施設整備 <input type="checkbox"/> V8 市街地の防災性向上 <input type="checkbox"/> V9 立体的な回遊ネットワーク形成 <input type="checkbox"/> V10 安全で快適な歩行空間の確保
工事完了年月日	
供用開始予定日	

(添付図面及び明示事項)

- 1. 検査済証
- 2. 附近見取図 (方位、道路及び目標となるもの)
- 3. 配置図等 (縮尺、方位、敷地境界線、建物の位置、道路幅員等を明記)
- 4. 各階平面図
- 5. 評価対象取組について整備した内容を記載した書面
- 6. 整備した内容が確認できる写真
- 7. 評価対象取組について本市と協定を締結した場合は、協定書の写し

堺市長殿

(建築主等)

住 所  
団体等名称  
代表者氏名  
電話番号

維持管理責任者選任（変更）届

このたび、下記建物の容積率緩和にあたり、評価対象取組を整備した部分の維持管理について、維持管理責任者を選任（変更）しましたので届け出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合は、速やかに変更について届け出ます。

記

地区計画等の名称	
建物の名称	
所在地	
維持管理責任者	住 所 団体等名称 氏 名 電話番号 メールアドレス

※変更の場合は、変更前の維持管理責任者及び変更理由等を記載してください。

維持管理責任者 ( 変 更 前 )	住 所 団体等名称 氏 名 電話番号 メールアドレス
変 更 理 由	
変 更 年 月 日	

堺市長 殿

(維持管理責任者)

住 所

団体等名称

代表者氏名

電 話 番 号

メールアドレス

維持管理報告書

下記建物の容積率緩和にあたり、整備した評価対象取組について、別添のとおり維持管理状況を報告します。

記

地区計画等の名称	
建物の名称	
所在地	
評価対象取組 (該当する取組に☑)	<input type="checkbox"/> V1 質の高い緑と公共的空間の確保 (別添 1) <input type="checkbox"/> V2 宿泊施設の導入 (別添 2) <input type="checkbox"/> V3 誘導施設の積極的導入 (別添 2) <input type="checkbox"/> V4 魅力あるオフィスの整備 (別添 2) <input type="checkbox"/> V5 良質で多様な住まい環境の形成 (別添 2) <input type="checkbox"/> V6 脱炭素化の推進 (別添 3) <input type="checkbox"/> V7 交通環境の改善に資する施設整備 (別添 2) <input type="checkbox"/> V8 市街地の防災性向上 (別添 2) <input type="checkbox"/> V9 立体的な回遊ネットワーク形成 (別添 2) <input type="checkbox"/> V10 安全で快適な歩行空間の確保 (別添 3)

※評価対象取組に応じて、別添の各取組に関する維持管理状況の報告を添付してください。

※V8 市街地の防災性向上にあつては、「帰宅困難者一時滞在施設の確保」の取組に限ります。

※基本要件 1「建物低層部への誘導用途の導入」についても（別添 2）により報告してください。

※オープンスペースの区分ごとに（別添 1）を作成し、報告してください。

オープンスペースの区分	
-------------	--

1. オープンスペースの利用状況			
日常利用の実態と内容	利用実態	よく利用されている ・ たまに利用されている ・ 利用されていない	
	利用内容	歩行者通路として通行 ・ ベンチ等での休息 待ち合わせ場所としての利用 ・ こどもの遊び場 その他（ ）	
活用による利用状況 （前回報告時点からの実績を記載）	実施内容 ※活用実績ごとに写真を添付	実施期間 （ 日間）	来場者数 （概数）
利用状況に関して気づいた点や報告事項			

2. オープンスペースの維持管理状況	
日常の清掃状況	行き届いている ・ 行き届いていない （行き届いていない場合、その状況および今後の対策を記載）
	破損や不具合等が生じているものがある ・ 左記のようなものはない （破損や不具合等が生じているものがある場合、今後の修繕や改善予定を記載）
植栽の状況	植栽配置 前回報告時点から植栽配置等に変更がある ・ 変更がない ※変更がある場合は、変更後の植栽配置図を添付 （植栽の内容に変更がある場合、その内容を記載）
	育成状況 育成不良や枯れているものがある ・ 左記のようなものはない （育成不良や枯れているものがある場合、今後の対策を記載）
その他、維持管理状況に関して気づいた点や報告事項	

※評価対象取組ごとに（別添 2）を作成し、報告してください。

評価対象取組 （報告する取組に☑）	<input type="checkbox"/> V2 宿泊施設の導入 <input type="checkbox"/> V3 誘導施設の積極的導入 <input type="checkbox"/> V4 魅力あるオフィスの整備 <input type="checkbox"/> V5 良質で多様な住まい環境の形成 <input type="checkbox"/> V7 交通環境の改善に資する施設整備 <input type="checkbox"/> V8 市街地の防災性向上 <input type="checkbox"/> V9 立体的な回遊ネットワーク形成
基本要件 1	<input type="checkbox"/> 建物低層部への誘導用途の導入

導入用途に供する部分の維持管理状況		
導入用途		
整備状況	導入用途の面積や客室数、住戸数、駐輪台数等を記載してください。	
変更の有無	当初整備内容からの変更	変更がある ・ 変更がない
	前年度報告からの変更	変更がある ・ 変更がない ※変更がある場合は、変更後の図面を添付
標示板の状況	破損や不具合等が生じている ・ 左記のようなものはない	
	（破損や不具合等が生じている場合、今後の修繕や改善予定を記載）	
その他、維持管理状況に関して気づいた点や報告事項		

評価対象取組	<input type="checkbox"/> V6 脱炭素化の推進
--------	-------------------------------------

建物性能に関する部分の維持管理状況		
導入した性能	<input type="checkbox"/> ①建物の ZEB 化	<input type="checkbox"/> ②建物の木造化
整備状況	ZEB 認証の種別	木造化した規模
変更の有無	当初整備内容からの変更	変更がある ・ 変更がない
	前年度報告からの変更	変更がある ・ 変更がない ※変更がある場合は、変更後の図面を添付
変更がある場合	評価した性能への適合状況	適合 ・ 不適合 ・ 性能への影響なし
その他、維持管理状況に関して気づいた点や報告事項		

評価対象取組	<input type="checkbox"/> V10 安全で快適な歩行空間の確保
--------	--

無電柱化に関する維持管理状況		
変更の有無	当初整備内容からの変更	変更がある ・ 変更がない
	前年度報告からの変更	変更がある ・ 変更がない ※変更がある場合は、変更後の図面を添付
地上機器等の状況	破損や不具合等が生じている ・ 左記のようなものはない	
	(破損や不具合等が生じている場合、今後の修繕や改善予定を記載)	
その他、維持管理状況に関して気づいた点や報告事項		



**都市機能誘導方針に関する都市計画制度の運用基準**

令和8年4月策定

堺市 建築都市局 都市計画部 都市計画課  
〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号  
電話：072-228-8398 FAX：072-228-8468  
E-mail：[tokei@city.sakai.lg.jp](mailto:tokei@city.sakai.lg.jp)

堺市配架資料番号：1-J2-26-0047



