

堺市で開発を検討 されている方へ

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～



1 持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針とは

鉄道駅等を中心に、暮らしやすく持続可能な都市へ

堺市では、人口減少・高齢化の更なる進行を見据え、鉄道駅等を中心としたコンパクトで持続可能な都市構造の形成をめざしています。

鉄道駅等を中心とする都市機能誘導区域に、医療・福祉・商業・業務などの都市機能を計画的に誘導し、公共交通の利便性を活かした魅力的な拠点形成を進めます。これにより、地域の暮らしやすさ、都市の持続可能性の確保、エリア価値の向上を実現します。

民間投資の促進に向けて

鉄道駅周辺を中心としたコンパクトで持続可能な都市構造の形成を実現するためには、民間投資の誘導が不可欠です。そのため本方針では、

めざすべき都市像の
実現に向けた
都市機能誘導の考え方

都市機能誘導に向けた
容積率緩和に関する
制度運用

をあらかじめ明示し、事業者と行政との協議の円滑化を図ることで、計画的で質の高い都市開発を通じて、市街地環境の改善と都市機能の向上を図ります。

2 めざすべき都市像とその実現に向けた誘導の考え方

堺市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」(活力あふれる都市、住みたい・訪れたい・働きたい魅力のある都市、持続可能な脱炭素都市、安全で安心して暮らせる都市)を掲げています。

これらの将来像の実現に向けて、都市機能誘導の考え方を示し、これらの実現に資する優良な民間開発プロジェクトを誘導します。

活力あふれる都市

閑空からの近接性、広域的なアクセス性を活かし、人が集まり交流している

住みたい・訪れたい・働きたい 魅力のある都市

様々なライフスタイルが実現でき、暮らしの質と居住魅力が向上している

持続可能な脱炭素都市

市民、事業者等、都市活動の主体が環境負荷の少ない取組を率先して実行している

安全で安心して暮らせる都市

災害への備えができていて
身近な危険に対する安全性が高く、すべての人が不自由なく日常生活を送っている

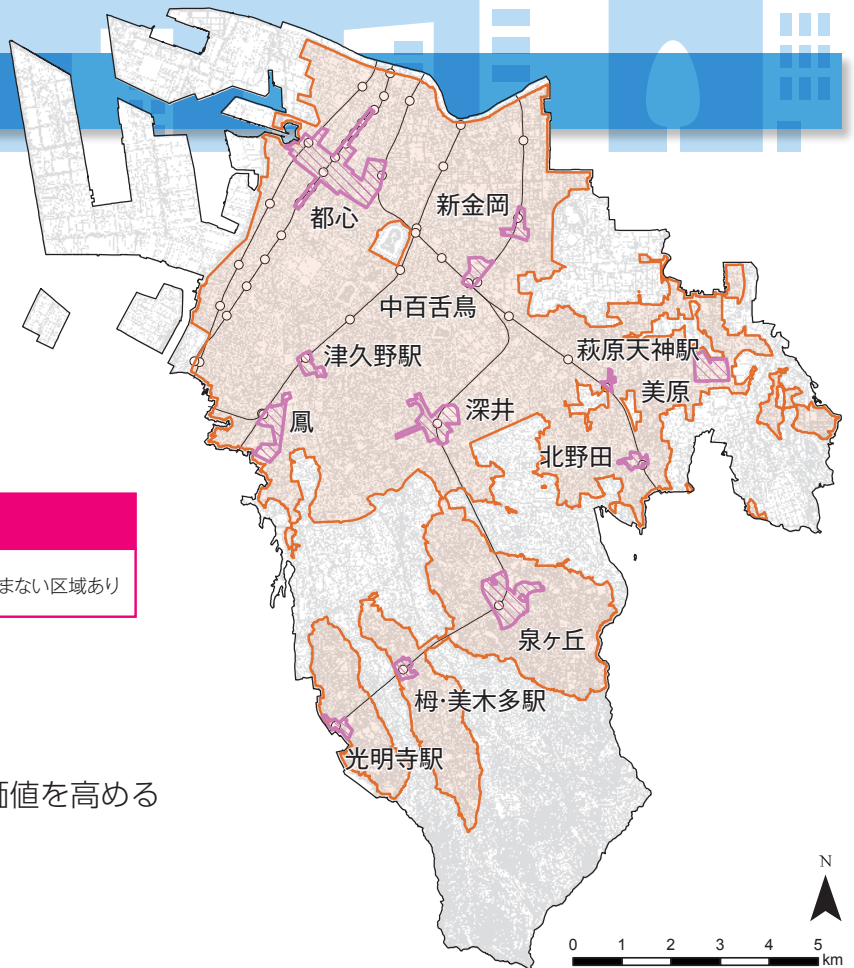
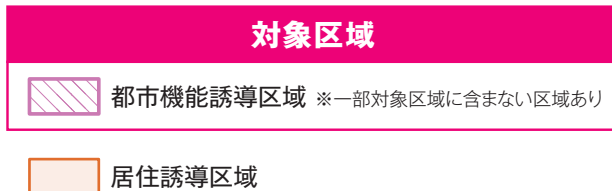
堺市都市計画
マスタープラン

めざすべき都市像の実現

3

対象区域

本方針の対象区域は、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ています。



対象区域の詳細は「持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針」をご確認ください。

4

容積率緩和の考え方

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することとします。

これまで

主に、壁面の位置の制限や総合設計制度による公開空地など空地の確保に重点を置いた評価

オープンスペースの確保

将来の都市像の実現に資する取組を評価の対象とします。

これから

活力あふれる都市

質の高い緑と
公共的空間の確保

宿泊施設の導入

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

魅力ある
オフィスの整備

良質で多様な
住まい環境の形成

持続可能な脱炭素都市

脱炭素化の推進

交通環境の改善に
資する施設整備

安全で安心して暮せる都市

市街地の
防災性向上

立体的な回遊
ネットワーク形成

安全で快適な
歩行空間の確保

活力あふれる都市

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
- ▶ 整備した公共的空間の利活用
- ▶ 質の高い緑化確保

対象

すべての区域

割増容積率の
上限**+200%**

宿泊施設の導入

- ▶ 一定水準以上の宿泊施設の導入

対象

都心、泉ヶ丘、中百舌鳥

割増容積率の
上限**+150%**

持続可能な脱炭素都市

脱炭素化の推進

- ▶ 建物の ZEB 化
- ▶ 建物の木造化

対象

すべての区域

割増容積率の
上限**+150%**

交通環境の改善に資する施設整備

- ▶ 共同荷捌き場の整備
- ▶ 自転車等駐車場の整備

対象

すべての区域

割増容積率の
上限**+50%**安全で安心して
暮せる都市

市街地の防災性

- ▶ 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

対象 すべての区域

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、各取組に記載された割増容積率を 1.5 倍することができます。

各取組に記載された
割増容積率**1.5 倍**



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[※]

- ▶ 堺市立地適正化計画制度に基づく誘導施設の導入

対象
すべての区域

割増容積率の
上限
+100%

魅力あるオフィスの整備

- ▶ 賃貸オフィス等の整備

対象 都心、泉ヶ丘、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

対象 中百舌鳥

割増容積率の
上限
+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

対象
すべての区域

割増容積率の
上限
+30%

向上

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

対象
すべての区域

割増容積率の
上限
+100%

安全で快適な歩行空間確保

- ▶ 開発区域内外の無電柱化

対象
すべての区域

割増容積率の
上限
+50%

※ 「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。

割増容積率の上限

内容の異なる複数の取り組みを行うことで、指定容積率の1.5倍以下かつ+300%（総合設計制度は+200%）以下まで容積率の緩和が可能です。

【参考】評価する取組のイメージ

活力あふれる都市

質の高い緑と公共的空間の確保



例：施設と連携した賑わい空間
(うめきたグリーンプレイス 緑辺の丘)

宿泊施設の導入



例：都市滞在の拠点となる宿泊施設
(OMO7 大阪)

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



例：開放的で気軽に訪れ、
過ごすことのできる図書館
(茨木市文化・子育て複合施設 おにクル)

魅力あるオフィスの整備



例：柔軟な働き方をサポートする
フレキシブルオフィス
(京都信用金庫 QUESTION)

良質で多様な住まい環境の形成



例：ファミリー向けに居住面積が
確保された賃貸住宅 (イメージ)

持続可能な脱炭素都市

脱炭素化の推進



例：建物の構造体を木造化したビル
(Port Plus 大林組横浜研修所)

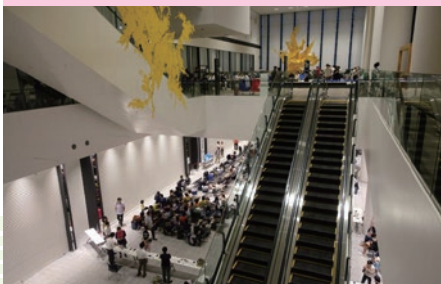
交通環境の改善に資する施設整備



例：来街者が利用できる自転車専用駐輪場
(大阪工業大学梅田キャンパス OIT 梅田タワー)

安全で安心して暮せる都市

市街地の防災性向上



例：帰宅困難者を一時的に受け入れる施設
(札幌市民交流プラザ) 出典：札幌市 HP

立体的な回遊ネットワーク形成



例：建物間をシームレスに移動できる
歩行者デッキ (大阪駅西側エリア)

安全で快適な歩行空間確保



例：歴史案内版と一体化した無電柱化
の地上機器 (大阪市 道修町通)

6 容積率緩和にあたって満たすべき条件

容積率の緩和を行うにあたっては、以下の基本条件も満たす必要があります。

- ① 建物低層部への誘導用途の導入 ② オープンスペースの設計と運用の手引きへの適合
- ③ 周辺景観への配慮 ④ 環境への配慮 ⑤ 住環境の保全
- ⑥ 周辺環境等に対する建築計画上の配慮 ⑦ 容積率緩和にあたって評価する取組の担保

7 容積率緩和の際に活用する制度

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。「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」を活用する場合は、都市計画提案制度を活用して提案をしていただきます。

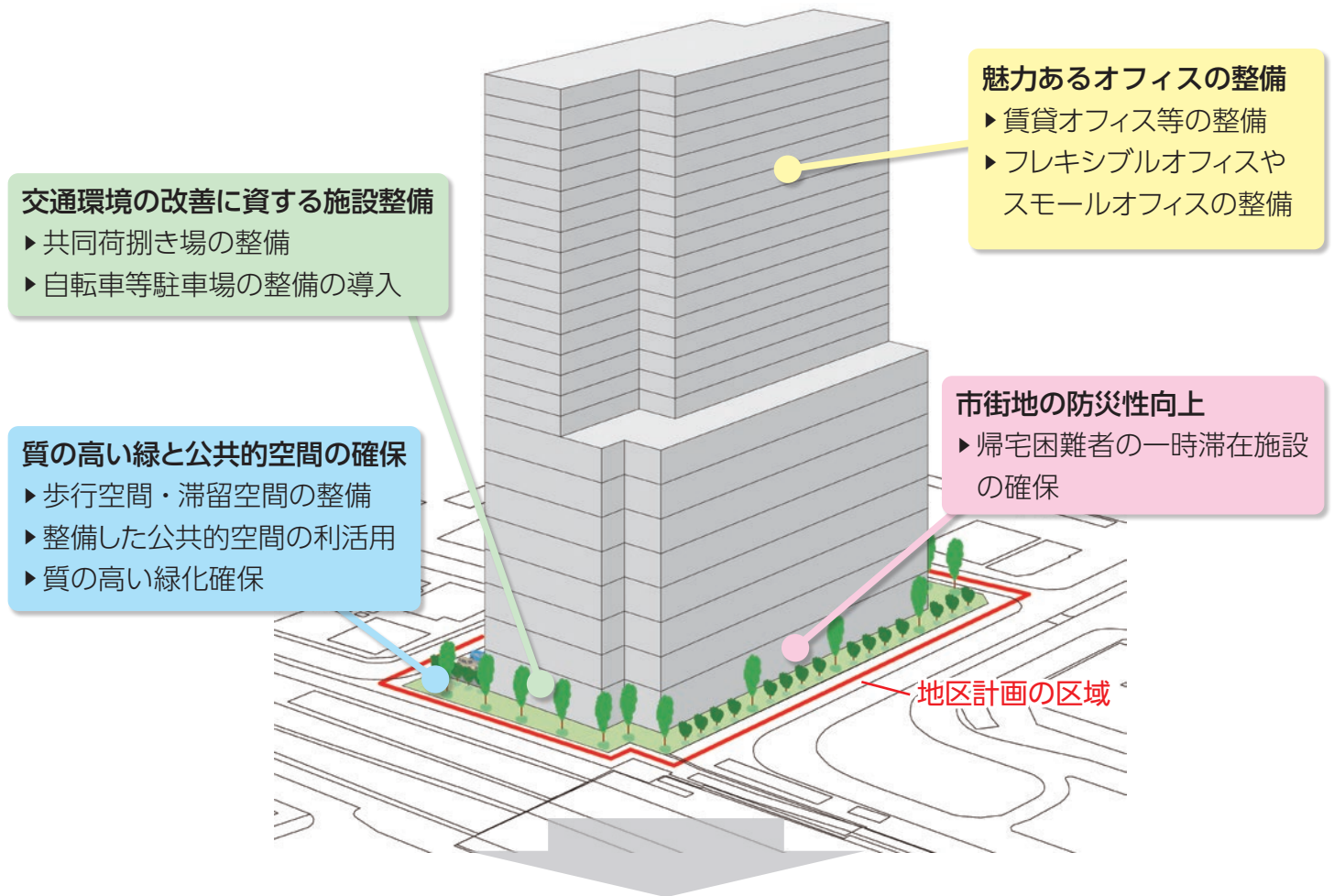
制度名称		都市計画制度（都市計画提案制度の活用）			建築基準法に基づく制度
		高度利用型地区計画	再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区	総合設計
根拠法		都市計画法			建築基準法
特徴		すでに公共施設の整備がなされた区域において、地区計画により建物の形態を規制することによって敷地内に空地を確保し、これを受けて容積率などの制限を緩和する制度です。	工場跡地など、相当規模の土地利用転換が見込まれる地区を対象に、地区内に必要な公共施設を整備しつつ、土地の高度利用を図るため建物の容積率などの制限を緩和する制度です。	一般的に市街地再開発事業と併せて適用し、建蔽率の低減など必要な要件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
緩和できる制限の概要	用途	—	○	—	—
	容積率	○	○	○	○
	斜線	○ 道路斜線のみ	○	○ 道路斜線のみ	○
	日影	—	—	—	—
都市計画に定める主な制限内容		<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標等 ○地区整備計画 <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○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 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高・最低限度 ・壁面線の位置の制限 等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	—

高度利用型地区計画の活用

活用する地区の特徴

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します。

指定容積率 600%の地区で以下の取り組みを行った場合の容積率緩和の例



最大容積率が 600% から 900% に

指定容積率
600%

+

緩和容積率 300%*

質の高い緑と
公共的空間の確保
(割増容積率)

+120%

魅力ある
オフィスの整備
(割増容積率)

+50%

交通環境の改善に
資する施設整備
(割増容積率)

+50%

市街地の
防災性向上
(割増容積率)

+80%

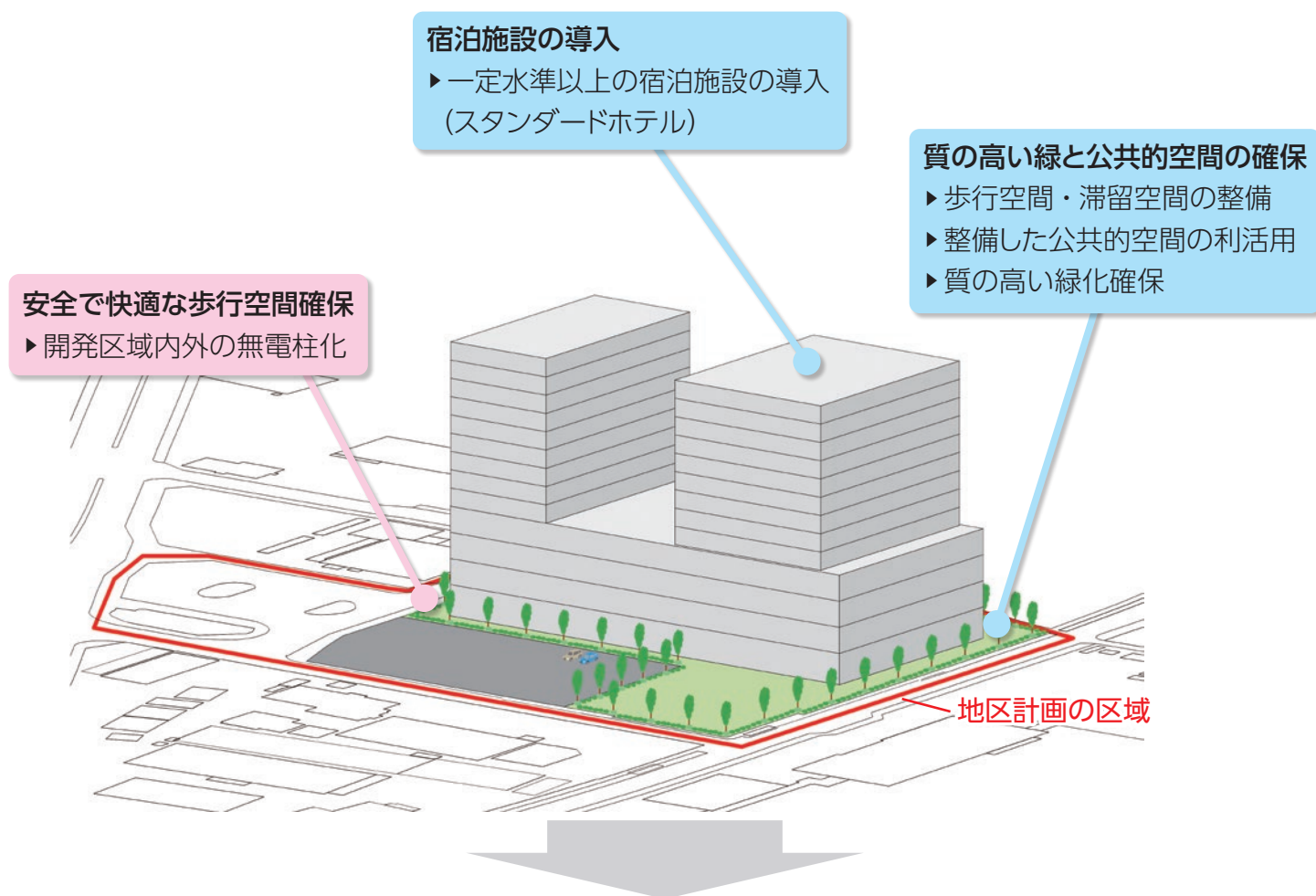
*指定容積率の1.5倍以下かつ+300%以下まで容積率の緩和が可能

再開発等促進区を定める地区計画の活用

活用する地区の特徴

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します。

指定容積率 200%の地区で以下の取り組みを行った場合の容積率緩和の例



最大容積率が 200% から 300% に

指定容積率
200%

+

緩和容積率 100%[※]

質の高い緑と
公共的空間の確保
(割増容積率)

+150%

宿泊施設の導入
(割増容積率)

+100%

安全で快適な
歩行空間確保
(割増容積率)

+50%

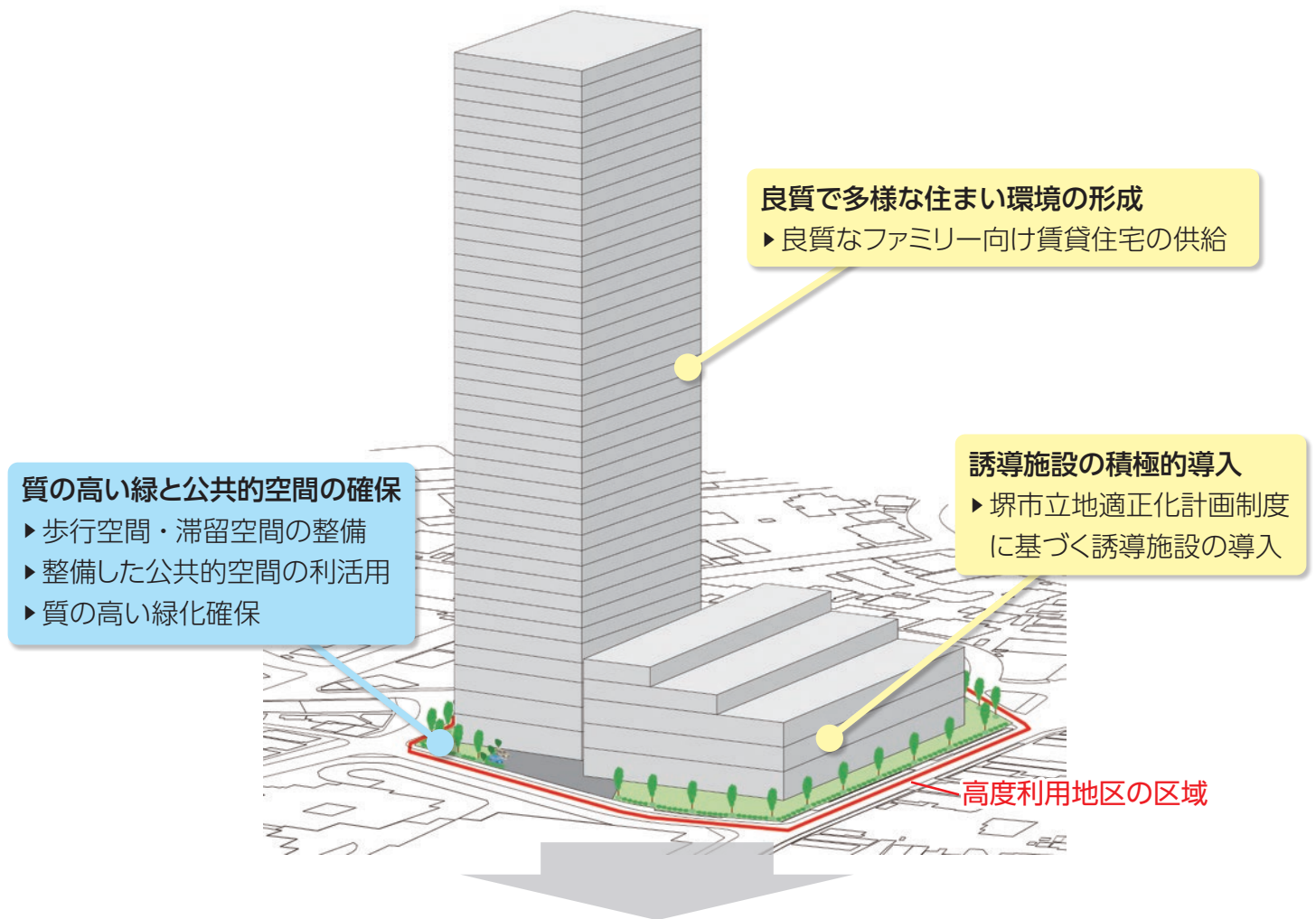
※指定容積率の1.5倍以下かつ+300%以下まで容積率の緩和が可能

高度利用地区の活用

活用する地区の特徴

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します。

指定容積率 400% の地区で以下の取り組みを行った場合の容積率緩和の例



最大容積率が 400% から 600% に

緩和容積率 200%*

指定容積率
400%

+

質の高い緑と
公共的空間の確保
(割増容積率)

+80%

誘導施設の
積極的導入
(割増容積率)

+100%

良質で多様な
住まい環境の形成
(割増容積率)

+30%

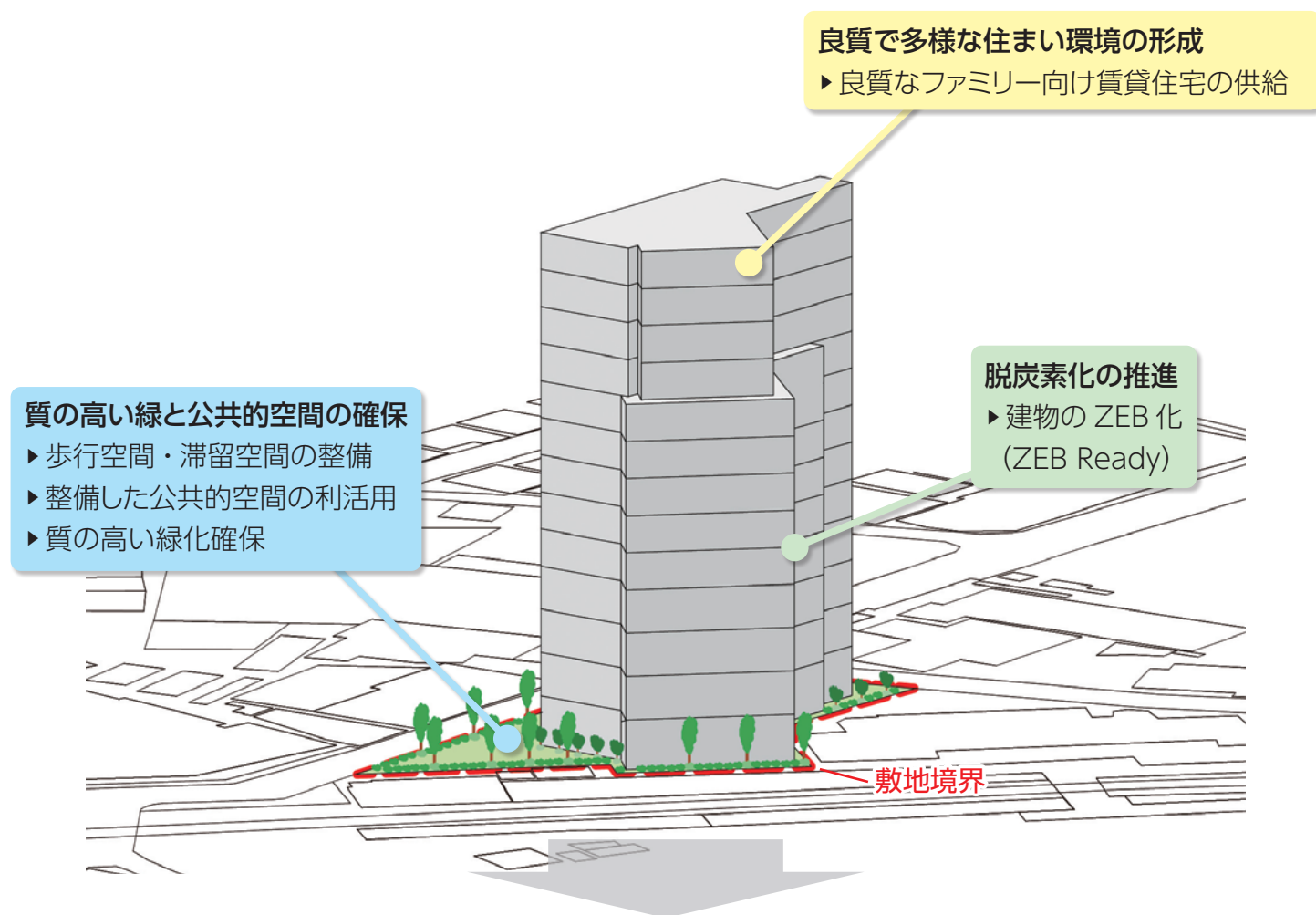
*指定容積率の 1.5 倍以下かつ + 300% 以下まで容積率の緩和が可能

総合設計制度の活用

活用する地区の特徴

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します。

指定容積率 300% の地区で以下の取り組みを行った場合の容積率緩和の例



最大容積率が 300% から 450% に



※指定容積率の 1.5 倍以下かつ + 200% 以下まで容積率の緩和が可能

容積率緩和にあたって満たすべき要件

各種手続きの流れ

など詳細は、以下の資料をご確認ください。

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～

都市機能誘導方針に関する都市計画制度の運用基準

堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領

オープンスペースの設計と運用の手引き



<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/keikakunitsuite/kihon/yudohoushin/index.html>

計画されている事業に本方針が適用できそうか など、
まずは、お気軽にご相談ください。

都市機能誘導方針、都市計画制度に関すること

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 堺市役所高層館16階

電話：072-228-8398 FAX: 072-228-8468

建築基準法に基づく総合設計制度に関すること

堺市建築都市局 開発調整部 建築安全課

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号 堺市役所高層館13階

電話：072-228-7936 FAX: 072-228-7854