

持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針（案） についてのご意見の要旨と本市の考え方

	ご意見の要旨	本市の考え方
○2. めざすべき都市像の実現化方策		
1	堺東は上町断層が通っており、断層周辺の建物を高層化すれば被害が増えることが考えられるため、都心の容積率緩和には反対です。	本方針では、容積率の緩和を活用し、老朽化した建物や耐震性の低い建物の建替えを促進することで、市街地の防災性向上を図ります。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・改善を誘導し、建物の安全性も含め、安全で安心して暮らせる都市の実現をめざします。
○3. 容積率緩和制度の運用		
2	道頓堀のビル火災など、民法で定められている敷地境界線から 50 センチ空けるということが守られていない。経済を優先して人命が失われては意味がないため、「敷地境界線から 50 センチあける」という民法遵守を本方針に付け加えていただきたい。	本方針では、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都市計画法及び建築基準法に基づき容積率の緩和を行います。 容積率の緩和の際には、通風・採光・衛生の確保、火災時の延焼防止、建築・修繕のための作業空間確保などの観点から、隣地境界線からの建物の距離について、建築計画上の必要な配慮を求めます。
3	「民法 234 条 1 項」の「建物を築造するには境界線から 50 センチメートル以上の距離を保たなければならない」を徹底すべき。地震・火事などに強い街づくりを市として全面的に打ち出してほしい。	
4	環濠都市では歴史文化的な面から、容積率緩和には反対です。北部の一部だけ規制緩和から外すより環濠都市全体として統一感を持たせるべきです。環濠都市は世界遺産の古墳群と同じように考えていただきたい。	環濠都市を含む都心は、本市の中心的拠点として、商業・業務など都市機能の集積を図るため、本方針の対象としています。 なお、本方針に基づき容積率の緩和を適用するにあたっては、堺市景観形成ガイドラインやエリア計画等の内容を踏まえた建築計画とすることを求めています。環濠都市における建築計画につきましても、地域の特性に応じた景観形成や、堺都心未来創造ビジョンが示すエリアの方向性に十分配慮いただくことで、地域全体としての統一感の確保を図ります。

※1 提出されたご意見は適宜整理、要約しています。

※2 なお、持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針（案）に関係する以外のご意見については、ご意見の要旨や市の考え方を示しておりませんが、関係機関・関係部局と共有し、今後、取組を進める上での参考とさせていただきます。