

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）概要版

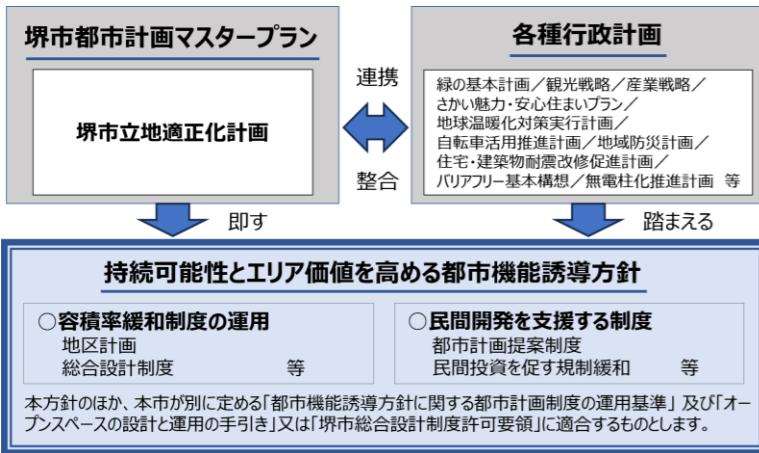
1. 総則

（1）目的

- ▶「堺市立地適正化計画」では、鉄道駅等を中心とする都市機能誘導区域において、医療・福祉・商業・業務等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方向性を位置づけ。
- ▶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。
- ▶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。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。

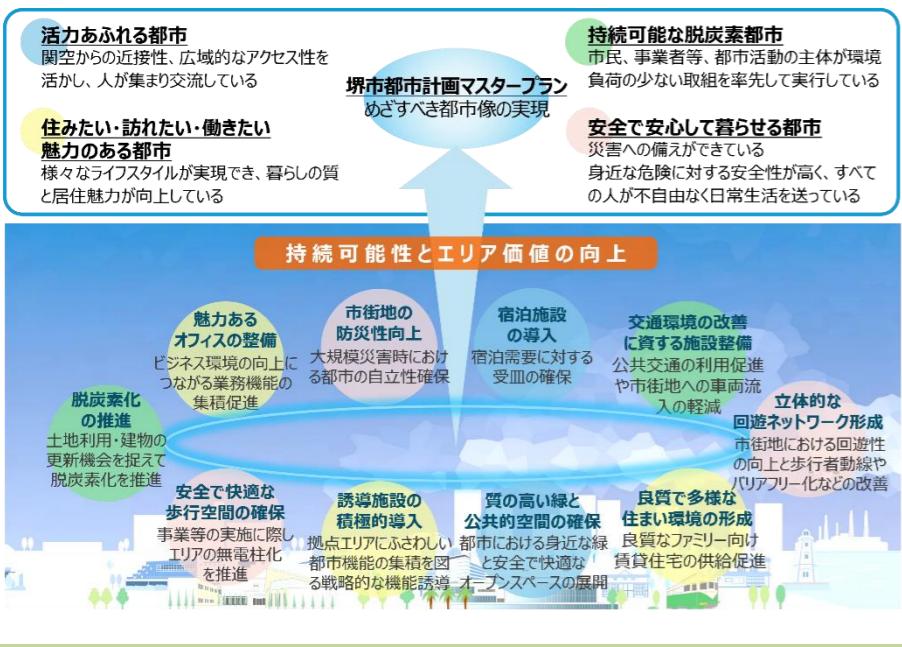
（2）位置づけ

- ▶「堺市都市計画マスターplan」や「堺市立地適正化計画」に即す。
- ▶都市機能誘導区域では、本方針に基づき、都市計画法や建築基準法に基づく容積率緩和制度を運用。



2. めざすべき都市像の実現化方策

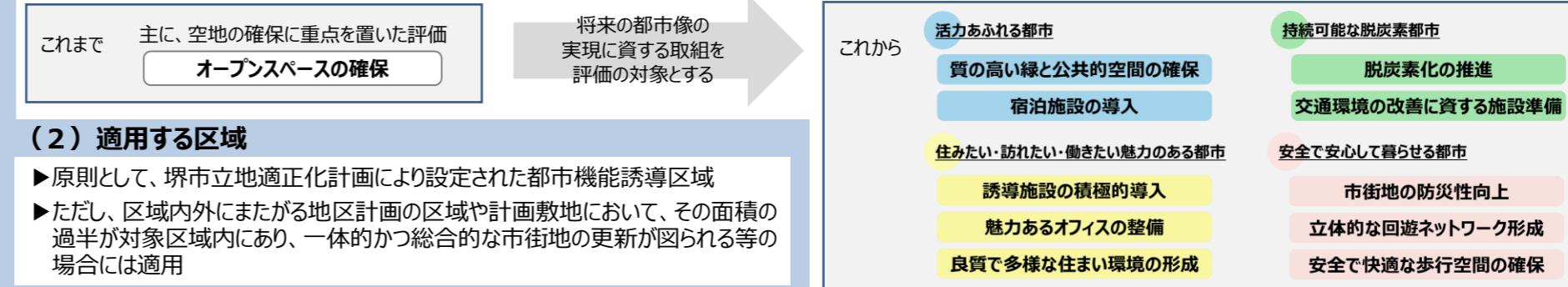
- ▶都市計画マスターplanの4つの「めざすべき都市像」実現に資する取組の誘導に向けた基本的な考え方を提示。



3. 容積率緩和制度の運用

（1）容積率緩和の基本的枠組み

▶従前のオープンスペース確保に対する評価に加え、将来的な都市像の実現に資する取組を積極的に評価。



（2）適用する区域

- ▶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
- ▶ただし、区域内外にまたがる地区計画の区域や計画敷地において、その面積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る等の場合には適用

（3）評価する取組と緩和する容積率

| 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 | 合計 |
| 1 質の高い緑と公共的空間の確保 | 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 |
| 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 | +150% | |
| 3 誘導施設の積極的導入 | 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% | |
| 4 魅力あるオフィスの整備 | 都心/泉ヶ丘/中百舌鳥 | ▶賃貸オフィス等の整備※1 | +50% | |
| | 中百舌鳥 | ▶フレキシブルオフィスやスマートオフィスの整備※2 | | |
| 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※3 | +30% | |
| 6 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% | |
| 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 ▶自転車等駐車場の整備※4 | +50% | |
| 8 市街地の防災性向上 | 全ての対象区域 | ▶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 | +80% | |
| 9 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者デッキ等の整備 | +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 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る。
※2 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る。
※3 指定容積率が400%以下の地域に限る。
※4 広く市民の利用に供されるもので、鉄道駅から概ね300m以内の区域に限る。
○取組1・取組3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。
○住居系用途地域と工業系用途地域においては、各取組に記載された割増容積率を2分の1（割増容積率の上限の合計を除く）に低減。
○総合設計制度による割増容積率の上限は堺市総合設計制度許可要領に規定する上限値とする。
○都市機能の誘導において連携するエリア計画等において、上記の取組が位置づけられ、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（割増容積率の上限の合計を除く）とする。
○地区計画区域内の既存建物を活用し、取組3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。

（4）基本要件等

基本要件

- 1) 建物低層部への誘導用途の導入
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
- 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
「堺市景観形成ガイドライン」を踏まえた建築計画
- 4) 環境への配慮
延床面積2,000m²を超えるものは、「CASBEE堺」の評価が「Aランク」以上
- 5) 住環境の保全
周辺の住環境に影響を与えると予測される事項への配慮
都市型住宅の供給を行う場合は、日照・通風・採光に配慮し計画
- 6) 周辺環境及び敷地内に対する建築計画上の配慮
景観・交通・バリアフリー・防災等、関係法令等を遵守し必要な配慮
- 7) 容積率緩和にあたって評価する取組の担保
確実な整備や適切な維持管理等に向けて、誓約書の提出や協定を締結
整備した部分の維持管理状況について、定期的に本市へ報告し確認を受ける

留意事項

- 1) エリア計画等が定められている地区等では、エリアの方向性を踏まえて計画
- 2) 評価対象の取組を実施した場合でも容積率の緩和が適用されない場合あり
- 3) 世界遺産「百舌鳥・古市古墳群」への配慮

（5）活用する制度

- ▶「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」の4つの制度を主に活用
※街並み誘導型地区計画との併用による活用も可能

4. 各種手続き

容積率等を緩和する際に必要となる手続きの流れを説明

- ①都市計画法に基づく場合の流れ
都市計画提案の流れ／都市計画の決定（変更）後の流れ
- ②建築基準法に基づく場合の流れ

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

- ①都市計画提案制度
- 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
 - ▶泉北ニュータウンにおける開発行為等の手続き緩和
 - ▶「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