

「開発計画と都市計画提案内容について」  
変更内容

頁	変更前	変更後
13 39	②開発行為によって生ずることとなる法面は、種子吹付などの緑化修景に努める。	②開発行為によって生ずることとなる法面は、緑化修景に努める。
13 39	—	⑫大阪中央環状線の混雑緩和のため、搬出入車両、通勤車両はできる限り大阪中央環状線でUターンさせず、迂回するルートを進出企業に申し伝える。
13 39	—	⑬開発後の交通対策について、実態を踏まえて進出企業や関係機関等との協議・検討を行う。
27	・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。	・地元要望を踏まえ、緑地の適正な維持管理を図るため市と協議を行う。
32	—	緑地等面積表の「その他緑地」の着色を図面の着色に合わせた
35	〈搬入車両〉の表下 ※・・・ピーク時間（17時台）の発生集中数を173台と設定した。 ※・・・ピーク時間（8時台）の発生集中数を157台と設定した。	〈搬入車両〉の表下 ※・・・ピーク時間（17時台）の発生集中数を157台と設定した。 ※・・・ピーク時間（8時台）の発生集中数を173台と設定した。
40	⑥地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。	⑥地元要望を踏まえ、緑地の適正な維持管理を図るため市と協議を行う。

石原町二丁地区

開発計画と都市計画提案の内容について

変更版

令和5年10月変更

株式会社フジタ

## 提案に向けて

### 1. 石原町二丁地区の現状と課題

#### (現状)

本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。

大阪中央環状線の沿道は、その広域アクセス性を活かして商業施設や物流施設、生産施設など様々な土地利用がされている。一方、大阪中央環状線沿道の後背地は、農地が広がり道路やインフラなどの都市基盤施設が一部未整備となっている。

#### (課題)

近年は耕作者の高齢化・後継者不足を背景とした担い手不足、及び物価上昇による生産コストの増大など、農業経営を続けることが難しい。このままでは、農業経営を続けられなくなった土地が、耕作放棄地となり地域環境が悪化する恐れがある。地域環境を良好に維持するためには、土地利用の転換をする必要があるが、本地区は、市街化調整区域であり、また主要な幹線道路に接道していないため、土地利用の転換が難しい。

また、本地区周辺の道路は、大阪中央環状線や泉大津美原線などを利用する通過交通量が多いが、狭隘道路であるため危険な状態となっている。

### 2. 石原町二丁地区の「まちづくり」の経緯

令和2年6月 南八下校区自治連合会において、道路整備の実現に向けたまちづくりの検討がスタート

令和3年4月 南八下校区自治連合会において、まちづくりの勉強会を開催

令和3年5月 フジタにて、当地区の地権者へまちづくりに関する説明を開始

令和4年7月 フジタと当地区の地権者とで、まちづくりを進める事について合意

令和5年2月 当地区におけるまちづくりの進め方について、堺市へ相談を開始

令和5年3月 石原町会からフジタへ、「石原町地区計画についての要望書」が提出される

令和5年4月 フジタから石原町会へ、「都市計画提案に関する説明会」を開催

### 3. 都市計画提案の提案書提出の意義

堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月）において、“市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との

調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど地域の実情に応じた取組を推進します”とされている。

本地区の都市計画提案により、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導とあわせて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与することが可能となる。

## 目 次

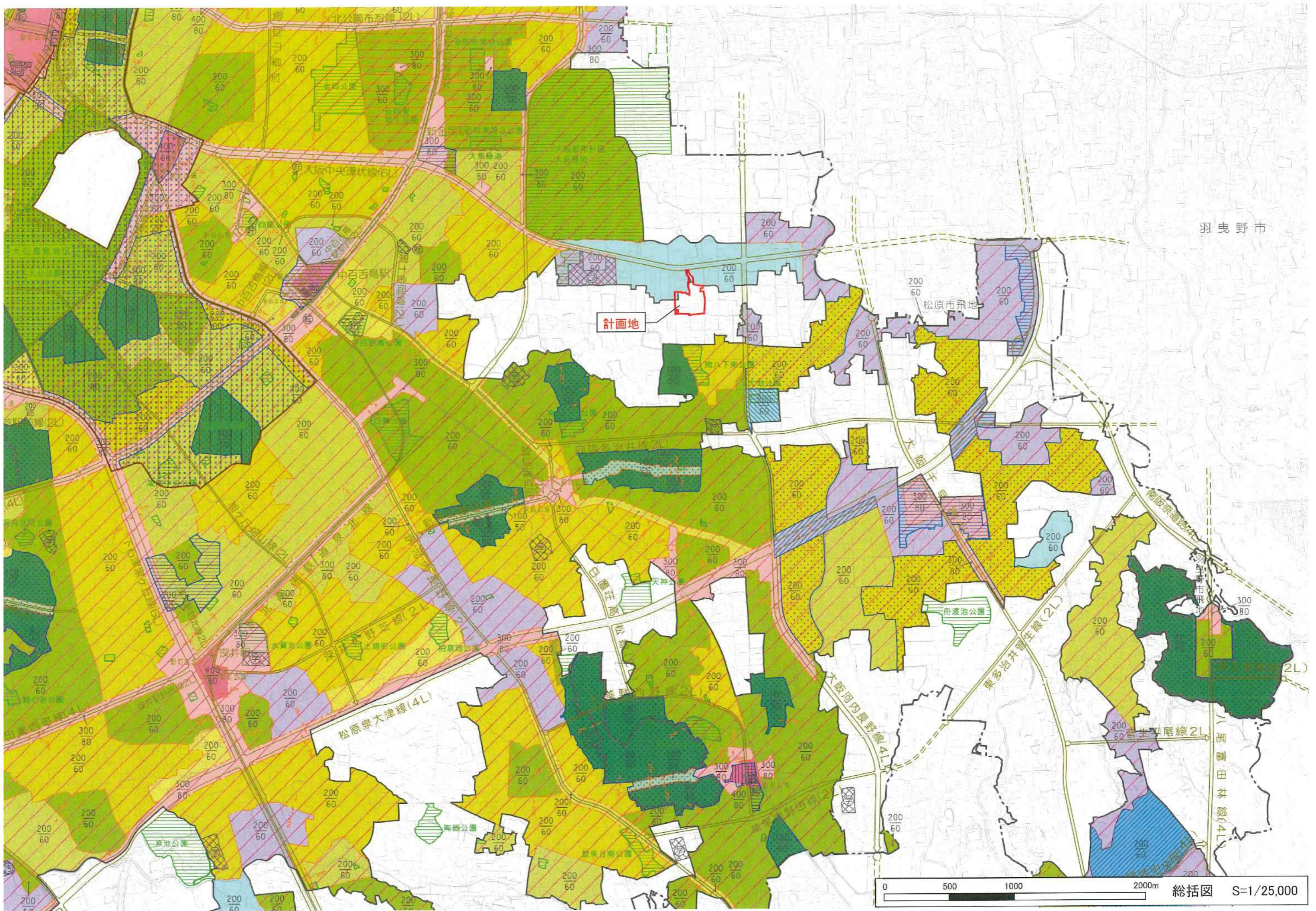
### □ 都市計画（地区計画）提案の内容

1. 総括図
2. 計画書
3. 計画図

### □ 計画資料

- I. 開発計画
  - I-1. 施設計画
  - I-2. 都市基盤整備計画
- II. 交通処理計画
- III. 地域貢献
- IV. 上位計画との整合

**都市計画（地区計画）提案の内容**

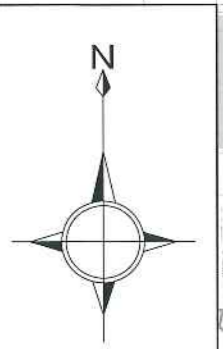


総括図 S=1/25,000

# 位置図

中村大池

主要地方道大阪中央環状線



A1 S=1:1,000  
A3 S=1:2,000

丸一鋼管

ラウンドワン

ニリ

ヤマダ電機

八下町一丁

流通センター  
大阪産産

流通センター  
大阪食品

石原町二丁  
東区

石原

石原

美原

凡例

地区計画区域





石原町二丁地区地区計画 計画書

【1】地区計画の方針

名 称	(仮称) 石原町二丁地区地区計画	
位 置	堺市東区石原町二丁地内	
面 積	約 4.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。</p> <p>堺市都市計画マスタープランにおいては、本地区北側の大阪中央環状線沿道は「工業系産業地」、本地区は「都市農業共生地」であるが、「都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。」と方針が掲げられている。</p> <p>これらの特性を踏まえたうえで、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導とあわせて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。</li> <li>・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。緑被率は20%以上を確保する。</li> </ul>
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する区画道路1号を整備する。</li> <li>・区画道路1号と東側市道とを接続する区画道路2号を整備する。</li> <li>・広域緊急交通路に指定されている大阪中央環状線沿道には、地域防災・地域活動にも利用できる緑地を整備する。</li> </ul>
	建築物等の整備の方針	<p>地区北側の大阪中央環状線沿道の操業環境や地区南側の営農環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の緑化率の最低限度についての制限を行う。</p>

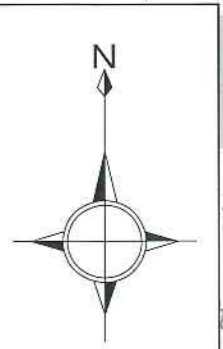
【2】地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設Ⅰ（区画道路1号、幅員12m、延長約340m）</li> <li>・地区施設Ⅱ（区画道路2号、幅員5～6.5m、延長約110m）</li> <li>・地区施設Ⅲ（緑地、約1,330㎡）</li> </ul>
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 工場</li> <li>(2) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む）</li> <li>(3) 前各号の建築物内に設けられるもので、その施設利用者のために供するもの、又はその機能を補完するもの</li> <li>(4) 地区施設Ⅲ内に設けられる休憩所、公衆便所</li> <li>(5) 公益上必要な建築物で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の4及び令第130条の5の4に規定するもの</li> <li>(6) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ul>
	建築物の容積率の最高限度	10分の20
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物については10分の1を加えた数値とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、2mとする。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。
	建築物等の高さの最高限度	31m
	建築物の緑化率の最低限度	100分の15 ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。

# 計画図

中村大池

主要地方道大阪中央環状線



A1 S=1:1,000  
A3 S=1:2,000



計画資料

## **I. 開発計画**

---

### I - 1. 施設計画

## I - 1. 施設計画

地区内に整備する施設の内容は、以下の通りである。

※なお、今後の協議により変更になる可能性がある。

### 1) 施設規模

#### 《A敷地》

建物用途	: 倉庫
敷地面積	: 17,385m <sup>2</sup> (≧2,000m <sup>2</sup> )
延べ面積	: 33,164m <sup>2</sup>
容積率	: 190.76% (≦200%)
建築面積	: 8,291m <sup>2</sup>
建蔽率	: 47.69% (≦60%)
建物の最高高さ	: 29.60m (≦31m)
駐車台数	: 242台 (≧トラックバース除く床面積 32,301 m <sup>2</sup> ÷ 200 × 1.5 = 242台)
駐輪台数	: 162台 (≧トラックバース除く床面積 32,301 m <sup>2</sup> ÷ 200 × 1.0 = 162台)
緑化率	: 17.9% (≧15%)

#### 《B敷地》

建物用途	: 倉庫
敷地面積	: 17,315m <sup>2</sup> (≧2,000m <sup>2</sup> )
延べ面積	: 31,808m <sup>2</sup>
容積率	: 183.70% (≦200%)
建築面積	: 7,952m <sup>2</sup>
建蔽率	: 45.93% (≦60%)
建物の最高高さ	: 29.05m (≦31m)
駐車台数	: 225台 (≧トラックバース除く床面積 29,824 m <sup>2</sup> ÷ 200 × 1.5 = 224台)
駐輪台数	: 150台 (≧トラックバース除く床面積 29,824 m <sup>2</sup> ÷ 200 × 1.0 = 149台)
緑化率	: 15.4% (≧15%)

## 《C敷地》

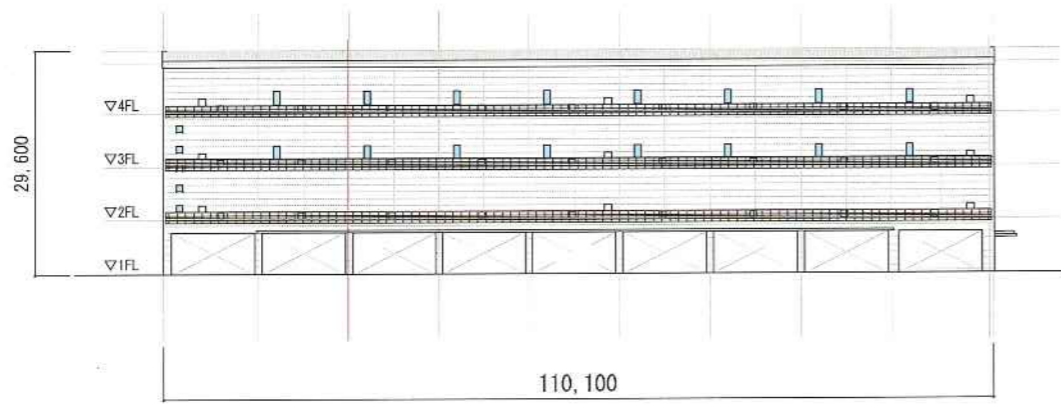
建物用途	: 工場
敷地面積	: 3,050m <sup>2</sup> (≧2,000m <sup>2</sup> )
延べ面積	: 4,626m <sup>2</sup>
容積率	: 151.67% (≦200%)
建築面積	: 1,733m <sup>2</sup>
建蔽率	: 56.82% (≦60%)
建物の最高高さ	: 19.00m (≦31m)
駐車台数	: 23台 (≧延べ面積 4,626 m <sup>2</sup> ÷ 200 × 1.0 = 23台)
駐輪台数	: 23台 (≧延べ面積 4,626 m <sup>2</sup> ÷ 200 × 1.0 = 23台)
緑化率	: 19.3% (≧15%)

## 2) 周辺環境への配慮

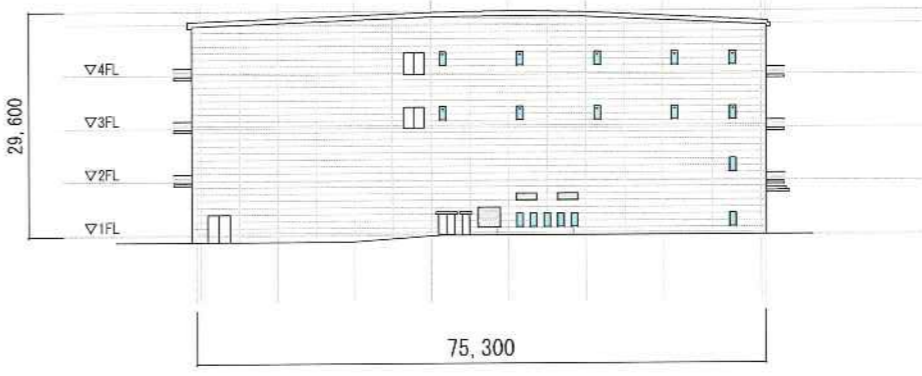
- ① 地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
- ② 開発行為によって生ずることとなる法面は、緑化修景に努める。
- ③ 駐車場等の適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う。
- ④ かき又はさくは、周辺との調和に配慮したものとする。
- ⑤ 建物の高さは、隣接する建築物の高さと同程度の31m以下とする。
- ⑥ 建物の外観は奇抜なデザインを避け、周囲の風景と調和するシンプルなデザインとする。
- ⑦ CASBEE (建築環境総合性能評価システム) については、流通業務施設においてAランク以上の取得を目指す。
- ⑧ 施設の夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、高さや形状、向き等に配慮する。
- ⑨ 周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。
- ⑩ 開発による雨水流出増を抑制するため、敷地ごとに調整池を設置する。
- ⑪ 周辺道路の混雑緩和に配慮して、通勤手段は公共交通機関の利用を推奨する旨を進出企業に申し伝える。
- ⑫ 大阪中央環状線の混雑緩和のため、搬出入車両、通勤車両はできる限り大阪中央環状線でUターンさせず、迂回するルートを進出企業に申し伝える。
- ⑬ 開発後の交通対策について、実態を踏まえて進出企業や関係機関等との協議・検討を行う。
- ⑭ 大気汚染、騒音、振動、水質等の関係法令 (大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、水質汚濁防止法、大阪府生活環境の保全等に関する条例など) を遵守した施設計画とする。







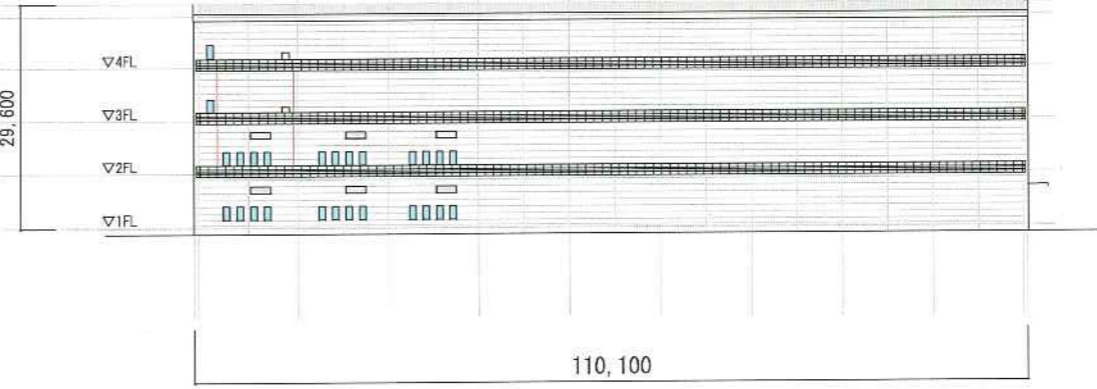
東立面图



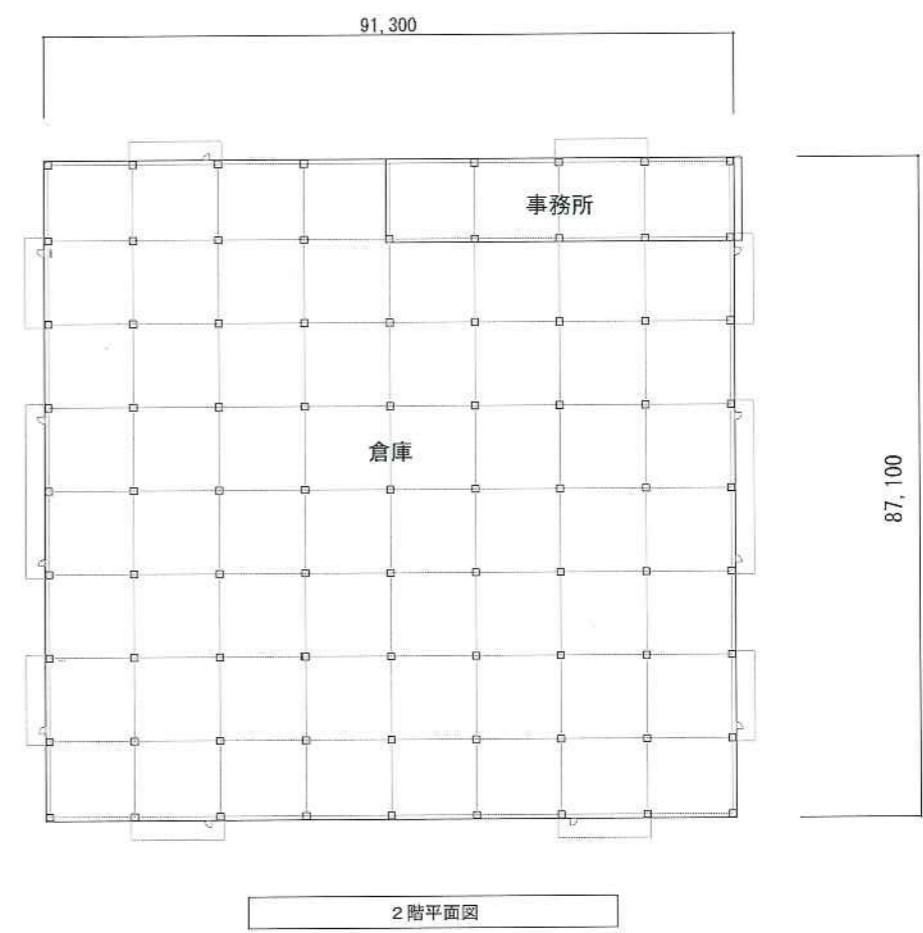
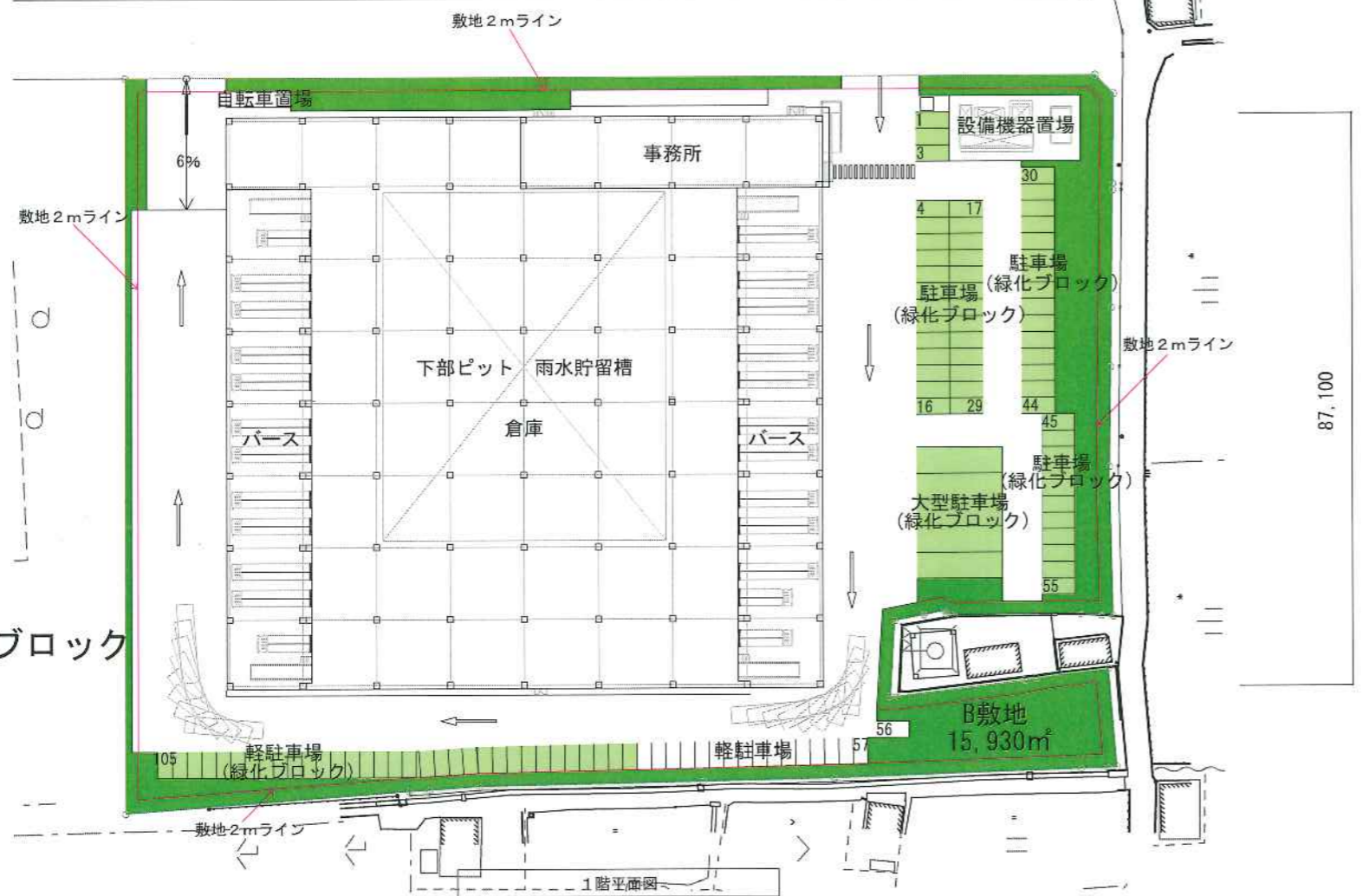
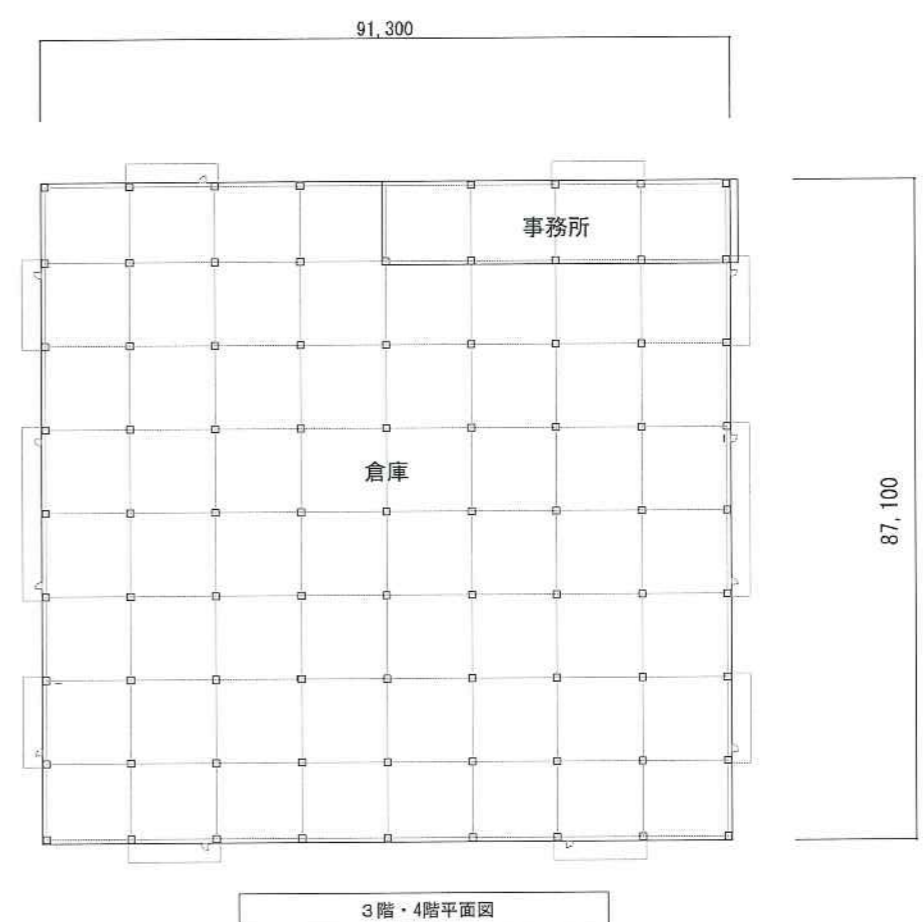
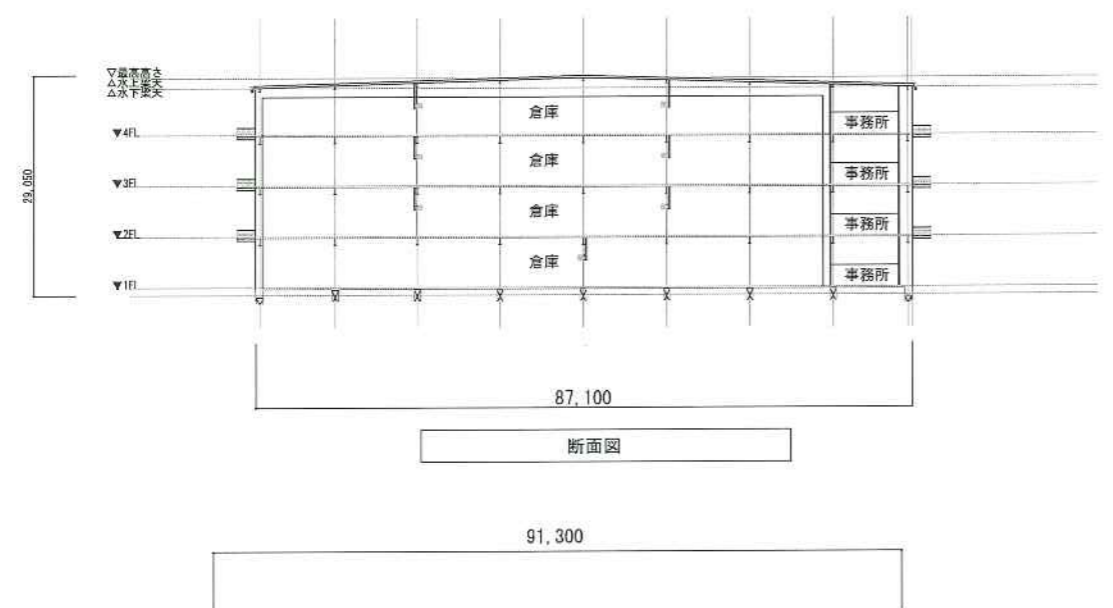
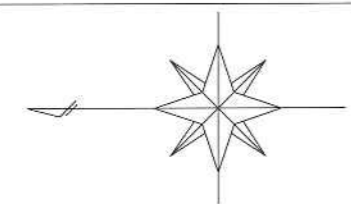
南立面图



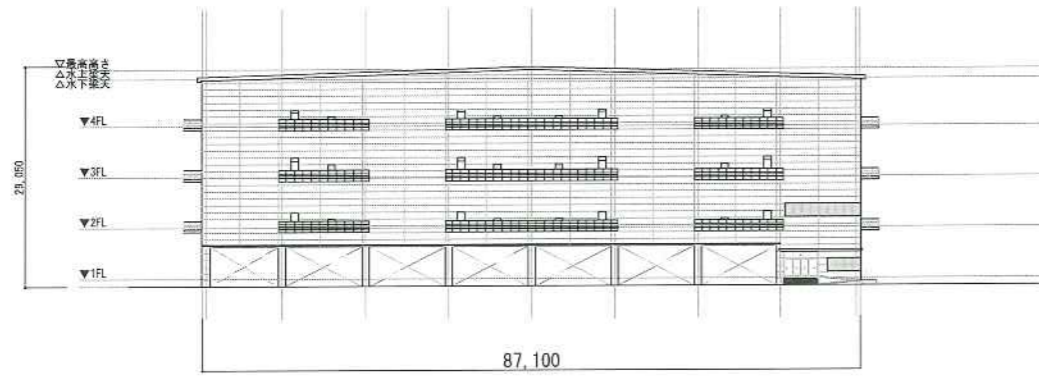
北立面图



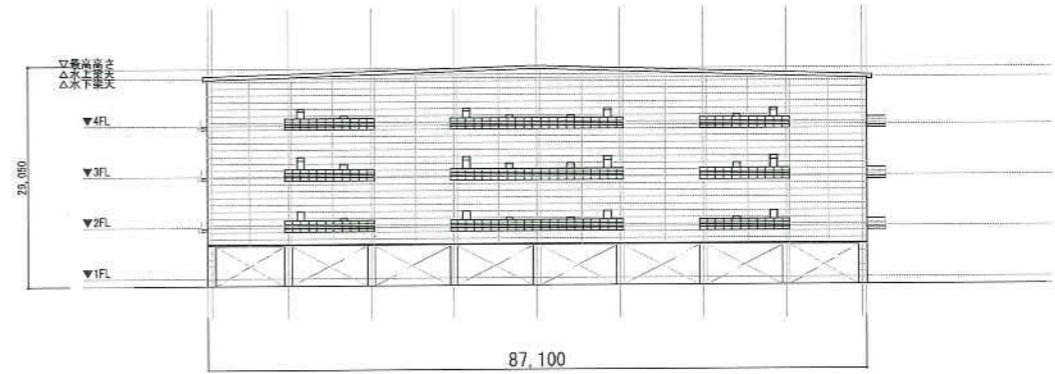
西立面图



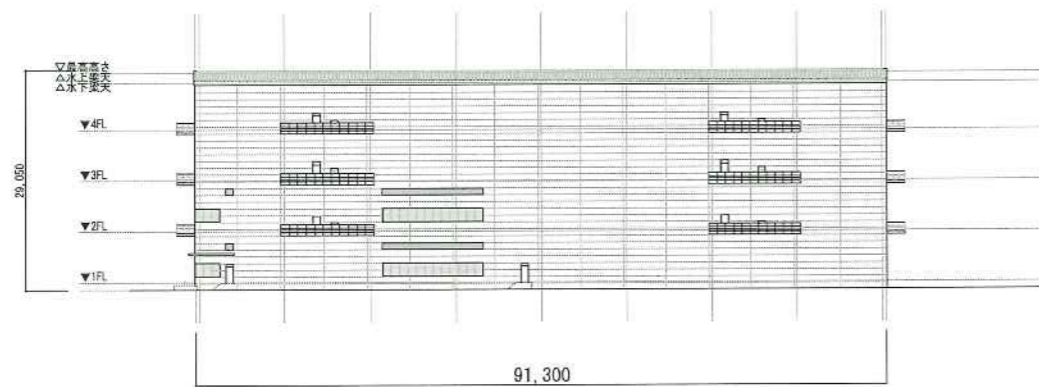
■ 緑地  
■ 緑化ブロック



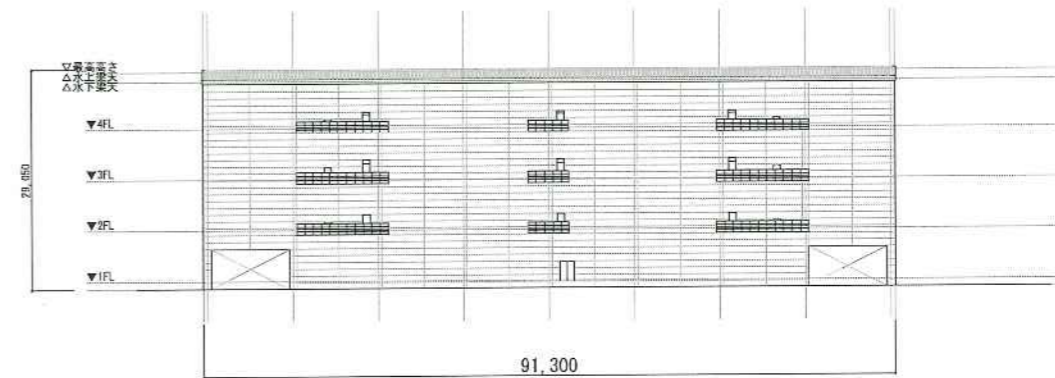
南立面图



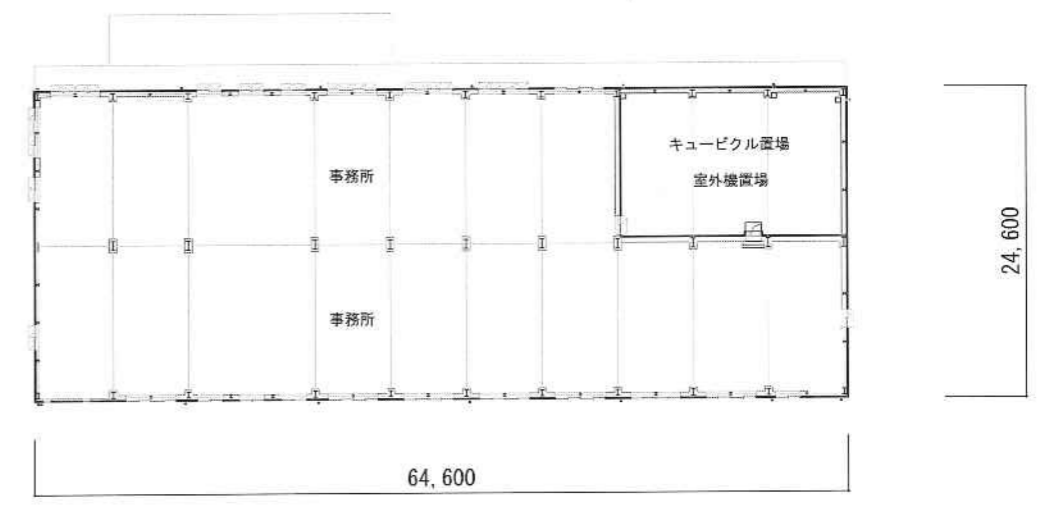
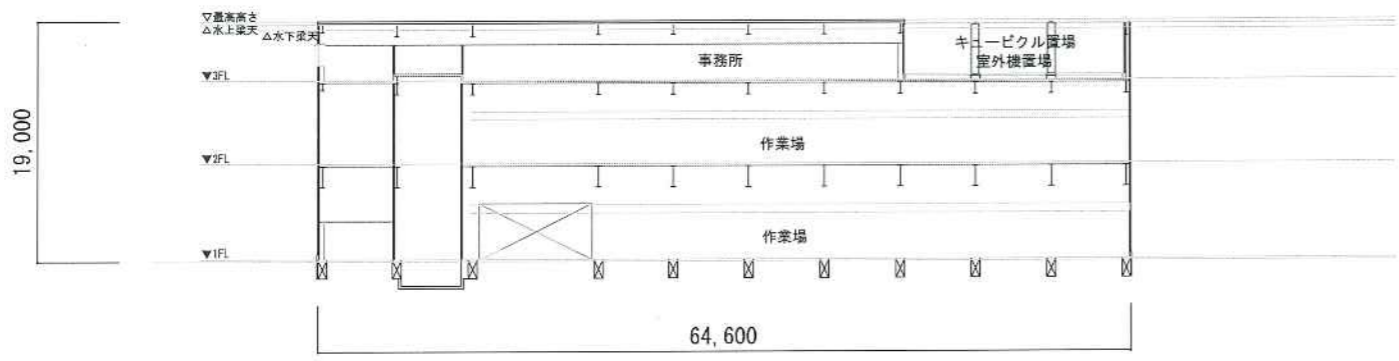
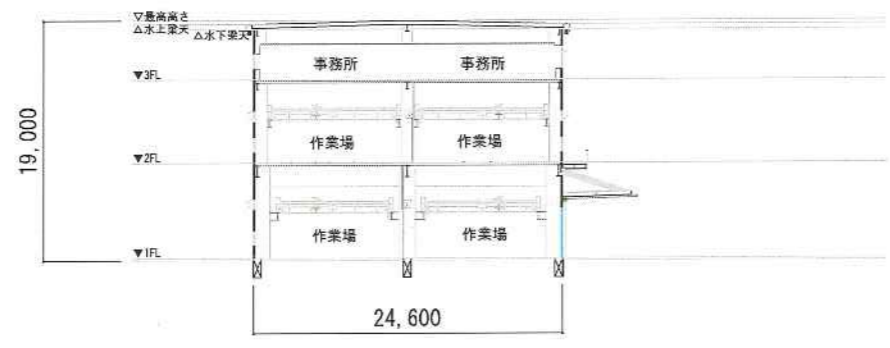
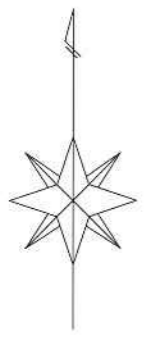
北立面图



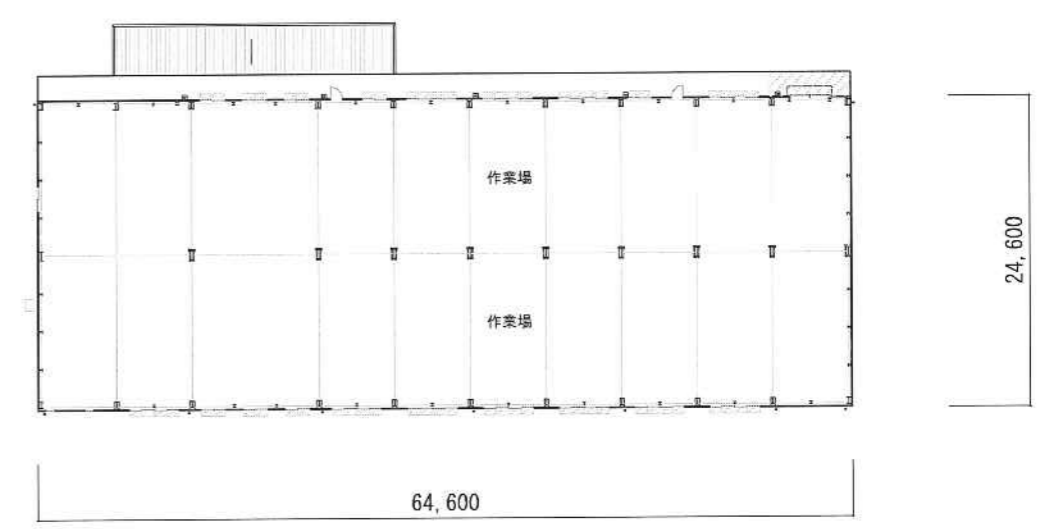
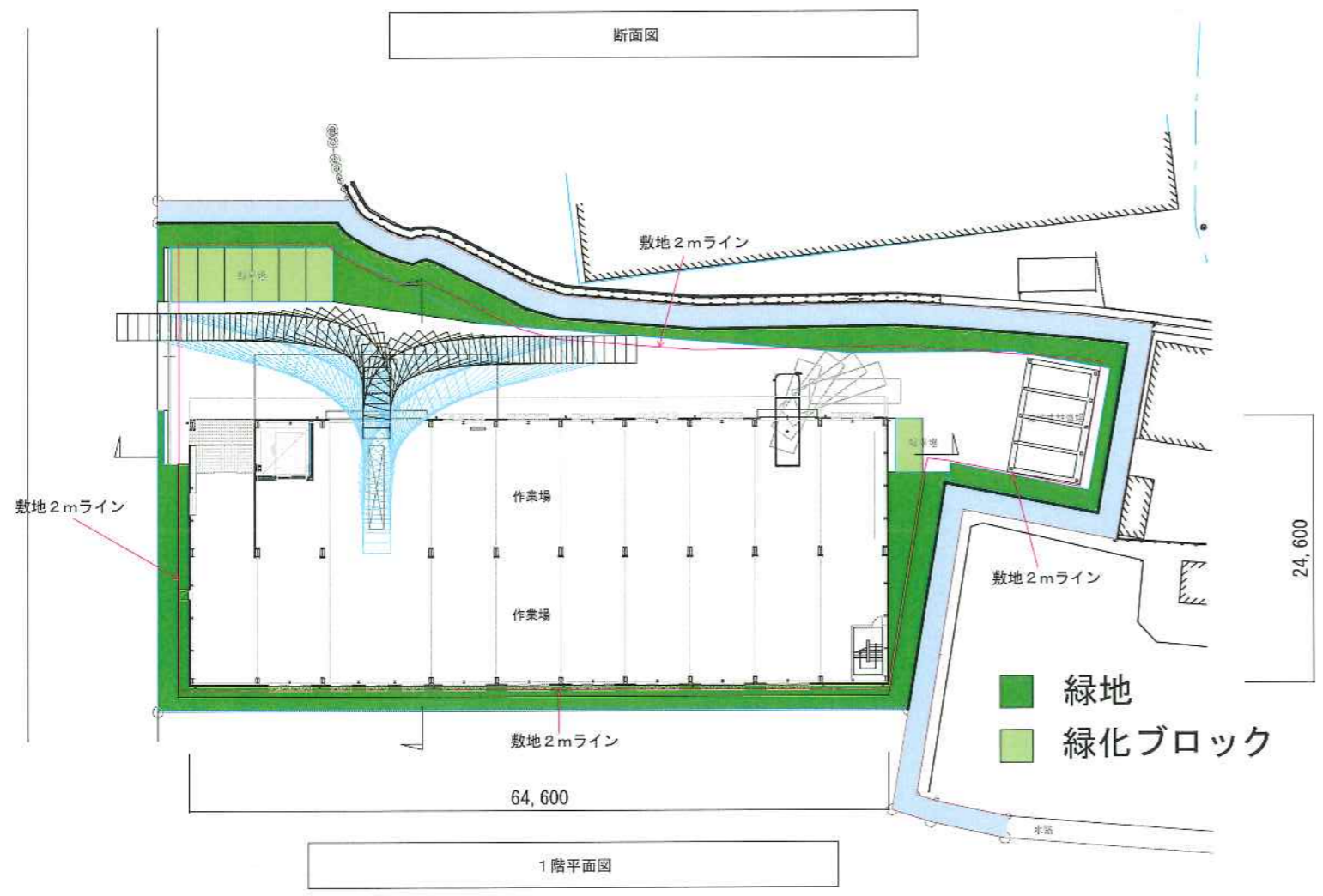
東立面图



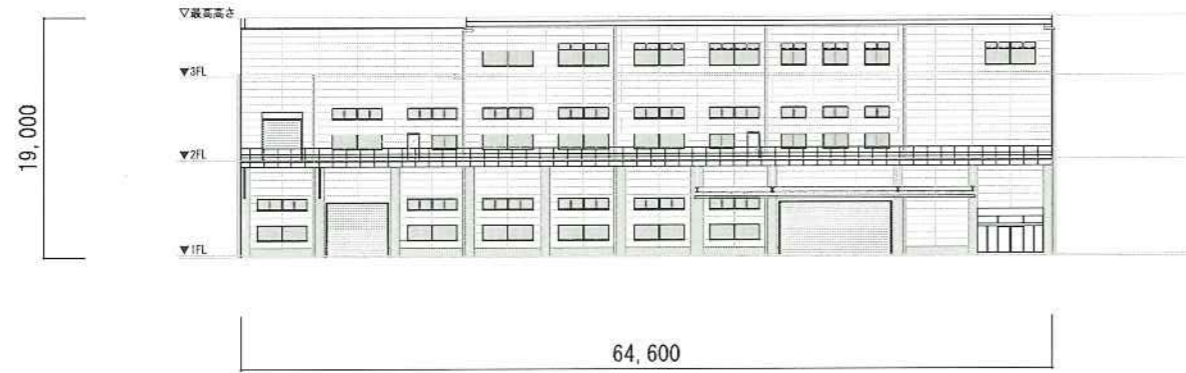
西立面图



3階平面図



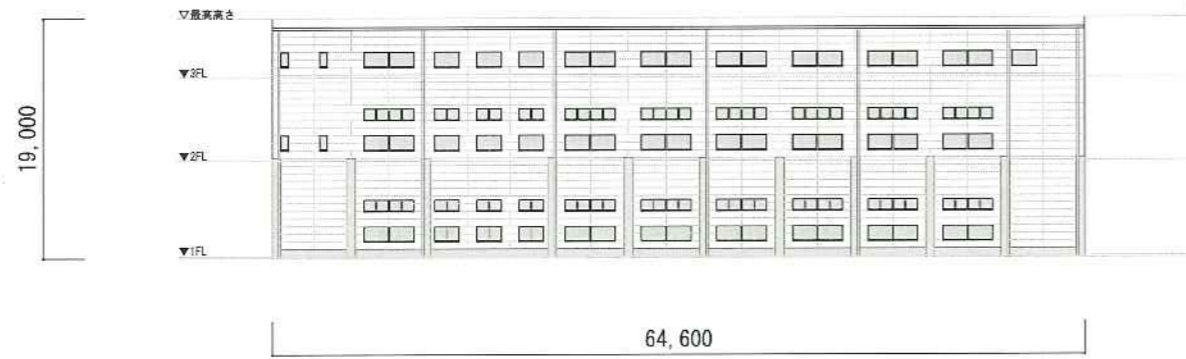
2階平面図



北立面图



西立面图



南立面图

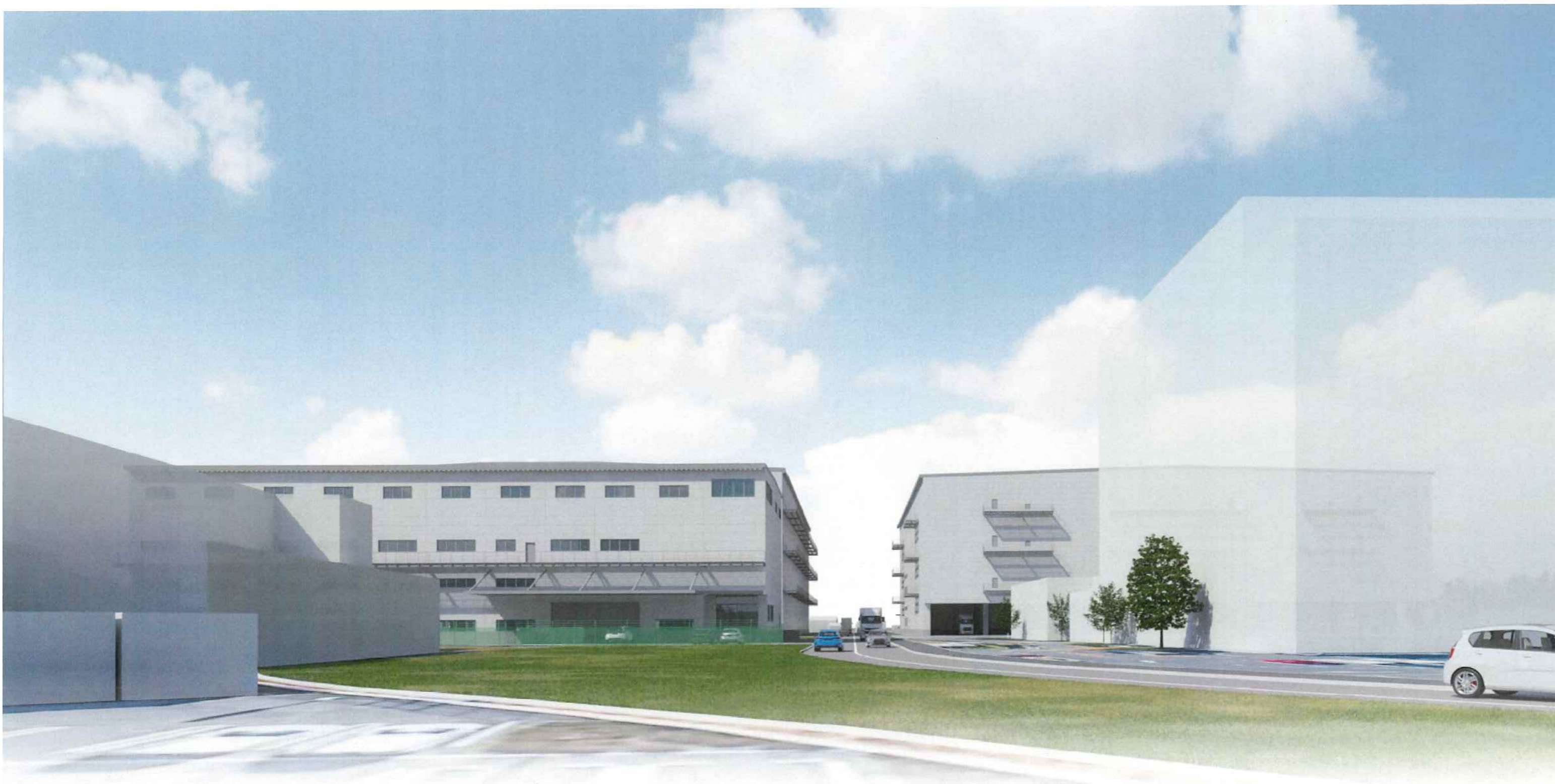


東立面图

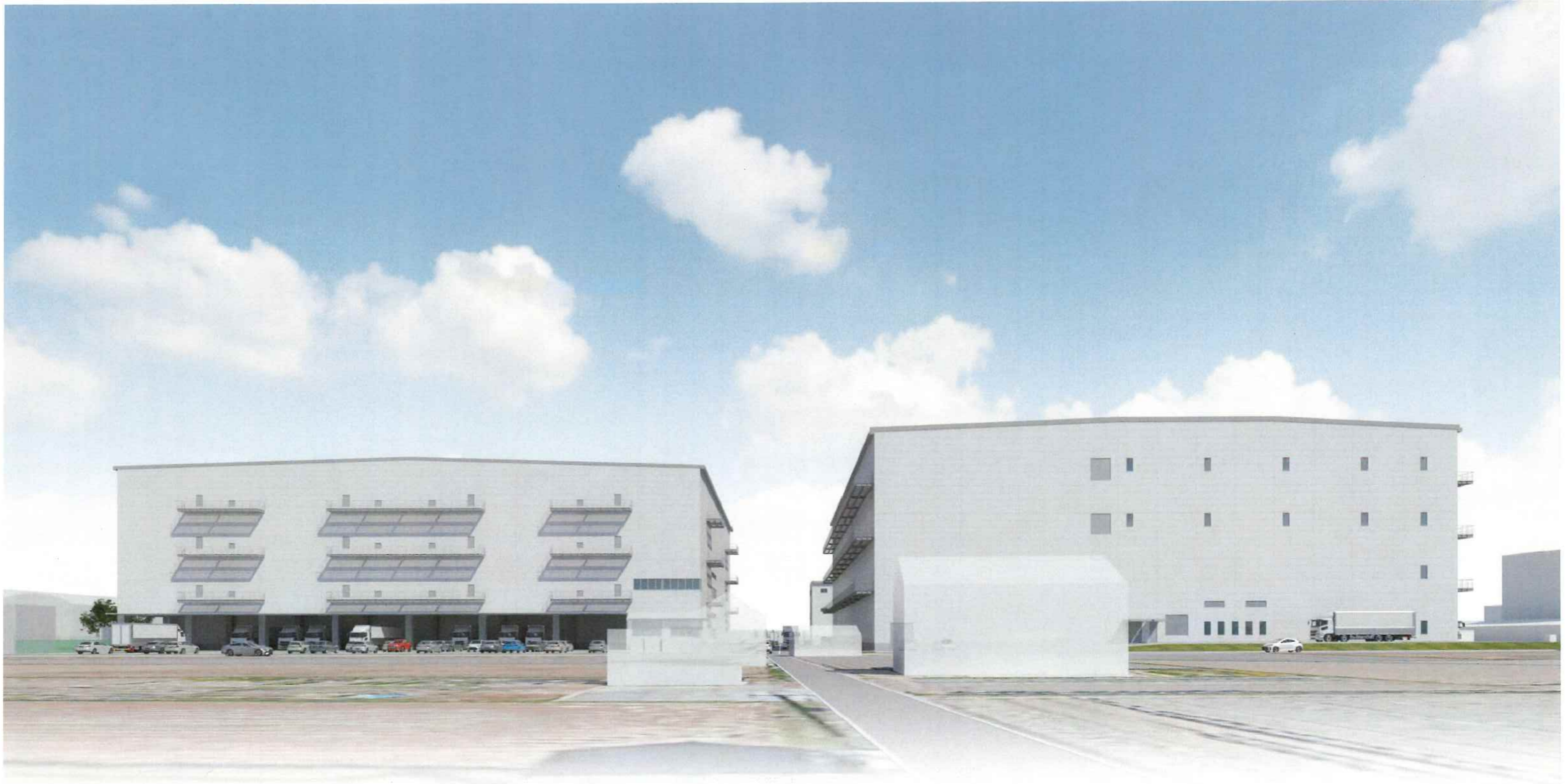
イメージパース  
(南西側から計画地の全景)



イメージパース  
(計画地北側からB敷地・C敷地の建物への眺め)



イメージパース  
(計画地南側からA敷地・B敷地の建物への眺め)







## **1. 開発計画**

---

### 1 - 2. 都市基盤施設計画

## 1-2. 都市基盤施設計画

地区内に整備する都市基盤施設の内容は、以下の通りである。

※なお、今後の協議により変更になる可能性がある。

### 1) 土地利用計画

- ・大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。
- ・地区中央に整備する区画道路（地区施設Ⅰ）の東側に流通業務施設用地を1宅地と工場用地を1宅地、西側に流通業務施設用地を1宅地整備する。

### 2) 道路・交通計画

- ・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員12mの区画道路（地区施設Ⅰ）を整備する。
- ・地区南側は、公衆用道路の中心線から3.35mを道路として拡幅し、地区施設Ⅰより東の区間は地区施設Ⅱとする。
- ・地区東側は、市道の中心線から3.35mを道路として拡幅する。
- ・本地区の搬入車両（業務車両）の想定車両台数は以下の通りである。

《A敷地》	発生台数：450台/日
《B敷地》	発生台数：300台/日
《C敷地》	発生台数：35台/日
計	発生台数：785台/日
- ・本地区の通勤車両の想定車両台数は以下の通りである。

《A敷地》	発生台数：90台/日
《B敷地》	発生台数：60台/日
《C敷地》	発生台数：20台/日
計	発生台数：170台/日
- ・本地区で発生する搬入車両、通勤車両は、大阪中央環状線から区画道路（地区施設Ⅰ）を経由して各敷地に入出場するため、区画道路（地区施設Ⅰ）の交通量は、1,910台/日（（785台/日+170台/日）×往復）と想定される。

### 3) 上水・消防水利計画

- ・本地区の想定使用水量は以下の通りである。
  - 《A敷地》 使用水量：25m<sup>3</sup>/日
  - 《B敷地》 使用水量：24m<sup>3</sup>/日
  - 《C敷地》 使用水量：8m<sup>3</sup>/日
  - 計 使用水量：57m<sup>3</sup>/日
- ・上水は、大阪中央環状線の南側歩道に敷設されている配水管φ150を分岐して、地区中央に整備する区画道路（地区施設Ⅰ）に配水管φ75を敷設し、各宅地及び緑地に配水する。
- ・また、地区内の消防水利として、防火水槽を設置する。

### 4) 汚水排水計画

- ・本地区の想定汚水量は、使用水量と同じ量とする。
  - 《A敷地》 汚水量：25m<sup>3</sup>/日
  - 《B敷地》 汚水量：24m<sup>3</sup>/日
  - 《C敷地》 汚水量：8m<sup>3</sup>/日
  - 計 汚水量：57m<sup>3</sup>/日
- ・汚水排水は、区画道路（地区施設Ⅰ）に排水管φ200を敷設し、大阪中央環状線の南側歩道に敷設されている排水管φ200に接続して配水する。
- ・所定の排水勾配が取れない場合は、マンホールポンプにてポンプアップして排水する。

### 5) 雨水排水計画

- ・本地区の既存の水路は地区に南側から北側に向けて流れており、区画道路（地区施設Ⅰ）内に新たなボックスカルバート水路を敷設するなどして、既存の水路の機能を確保する。
- ・本地区の宅地の雨水は、各宅地内に設置する調整池によって流出抑制し、新設する水路に排水する。
- ・公共用地の雨水は、新設する水路に直接排水する。

## 6) 調整池計画

- ・本地区の開発に伴う水害の発生を抑止するため、開発区域面積当たり 600 t/ha の雨水を貯留できる調整池を宅地内に整備する。

## 7) 緑地計画

- ・本地区の大阪中央環状線に近い位置に緑地（地区施設Ⅲ）を整備する。
- ・犯罪防止（視認性の確保）の観点に配慮した植栽計画とする。
- ・災害時の活動支援拠点として、物資の受け入れや非常用テント設営などができる広場を確保する。
- ・地元住民（南八下校区）のニーズを把握し、地域活動に活用できる機能を有した緑地を整備する。
- ・地元要望を踏まえ、緑地の適正な維持管理を図るため市と協議を行う。

# 土地利用計画図



土地利用面積表 (230613 作成)

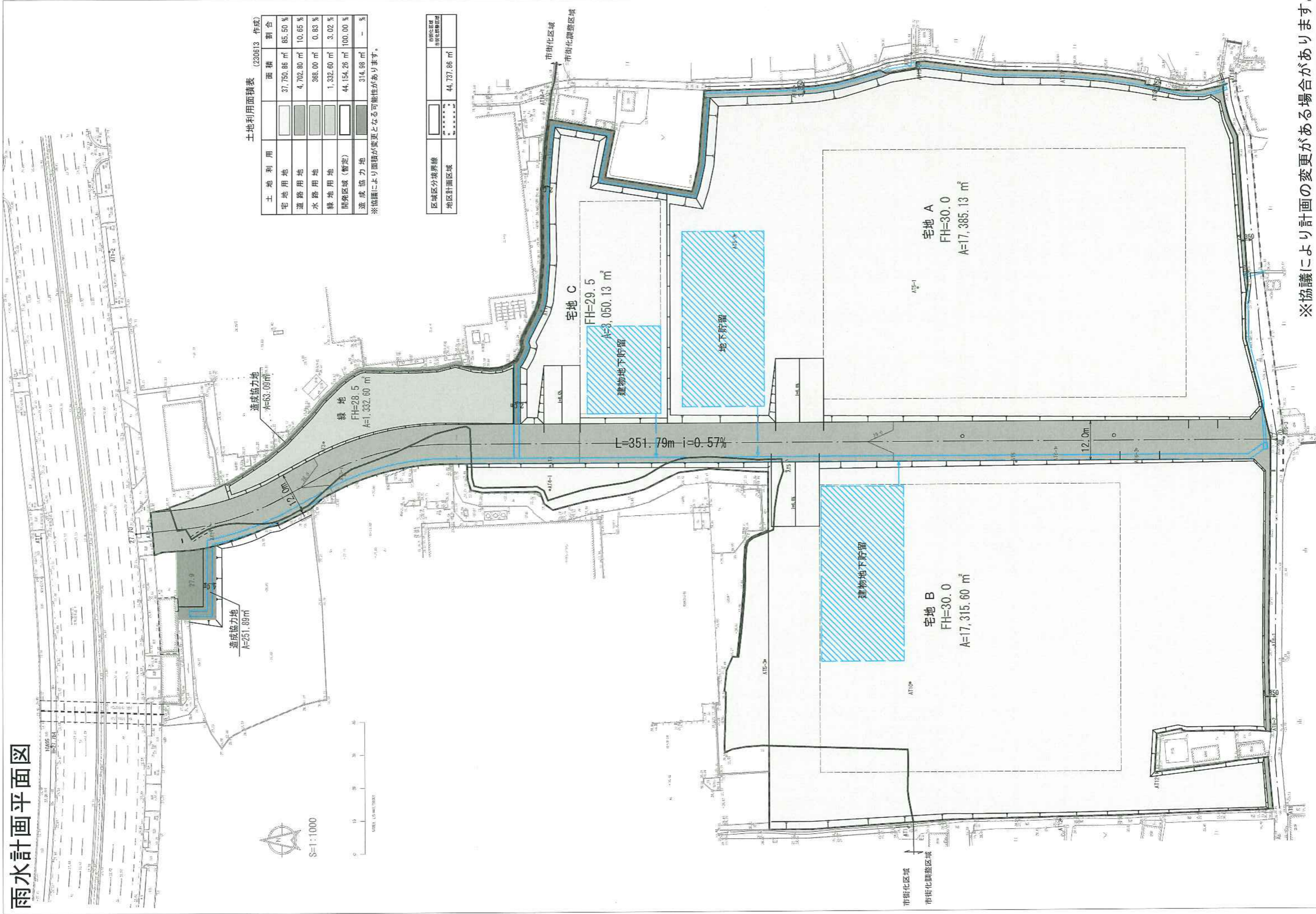
土地利用	面積	割合
宅地用地	37,750.86 m <sup>2</sup>	85.50 %
道路用地	4,702.80 m <sup>2</sup>	10.65 %
水路用地	368.00 m <sup>2</sup>	0.83 %
緑地用地	1,332.80 m <sup>2</sup>	3.02 %
開発区域 (暫定)	44,154.26 m <sup>2</sup>	100.00 %
造成協力地	314.98 m <sup>2</sup>	- %

※協議により面積が変更となる可能性があります。

区域区分境界線	面積
市街化区域	44,737.86 m <sup>2</sup>
市街化調整区域	-

※協議により計画の変更がある場合があります。

# 雨水計画平面図



土地利用面積表 (230613 作成)

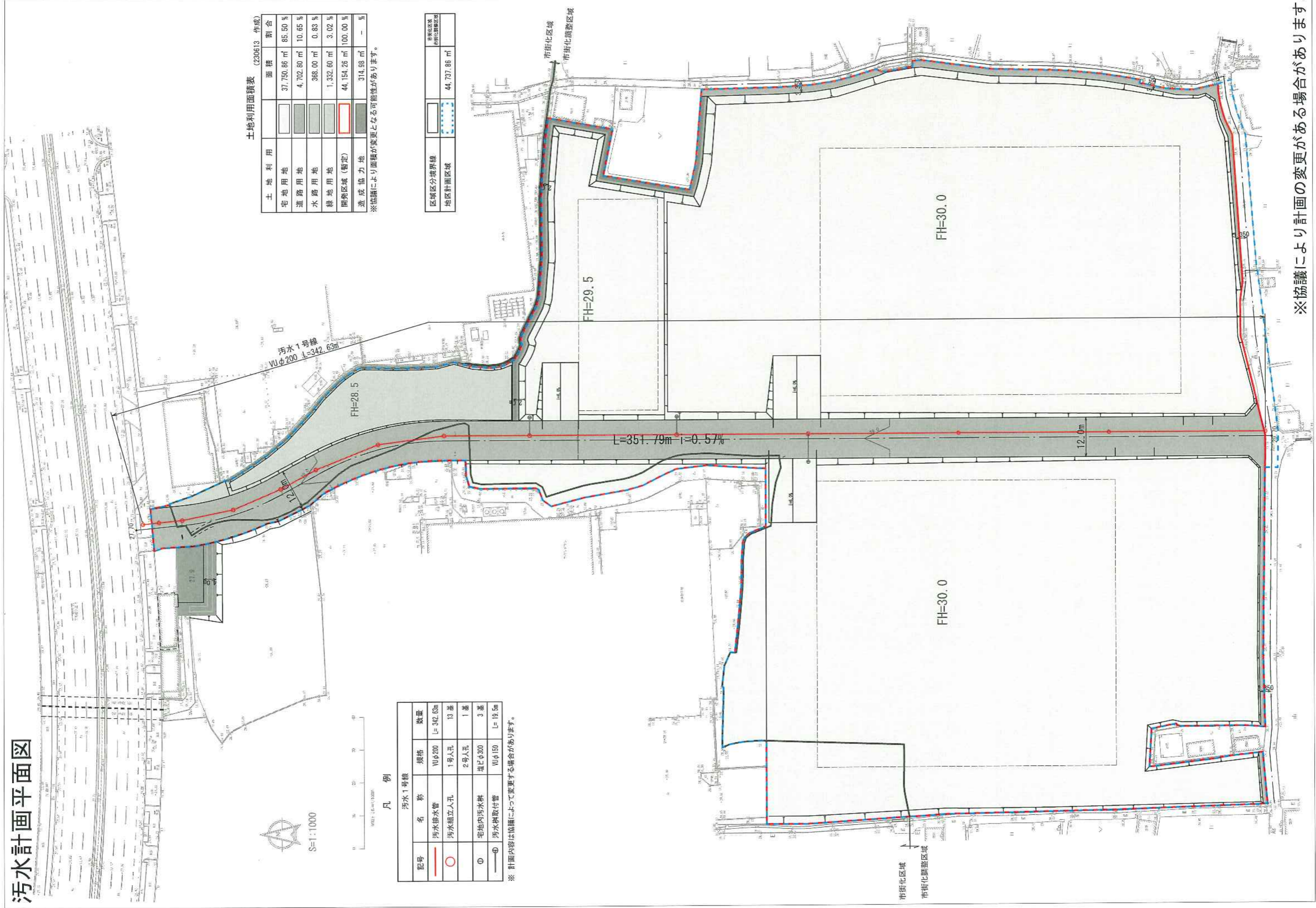
土 地 利 用	面 積	割 合
宅地用地	37,750.86 m <sup>2</sup>	85.50 %
道路用地	4,702.80 m <sup>2</sup>	10.65 %
水路用地	368.00 m <sup>2</sup>	0.83 %
緑地用地	1,332.60 m <sup>2</sup>	3.02 %
開発区域 (暫定)	44,154.26 m <sup>2</sup>	100.00 %
造成協力地	314.98 m <sup>2</sup>	- %

※協議により面積が変更となる可能性があります。

区域区分境界線	面積
市街化区域	44,737.86 m <sup>2</sup>
地区計画区域	

※協議により計画の変更がある場合があります。

# 污水計画平面図



S=1:1000



凡例

汚水1号線			
記号	名称	規格	数量
—	汚水排水管	VUφ200	L=342.63m
○	汚水組立人孔	1号人孔	13基
		2号人孔	1基
⊙	宅地内汚水鉢	径φ300	3基
—⊕—	汚水樹取付管	VUφ150	L=19.5m

※ 計画内容は協議によって変更する場合があります。

土地利用面積表 (230613 作成)

土地利用	面積	割合
宅地用地	37,750.86 m <sup>2</sup>	85.50 %
道路用地	4,702.80 m <sup>2</sup>	10.65 %
水路用地	368.00 m <sup>2</sup>	0.83 %
緑地用地	1,332.80 m <sup>2</sup>	3.02 %
開発区域(暫定)	44,154.26 m <sup>2</sup>	100.00 %
造成協力地	314.98 m <sup>2</sup>	- %

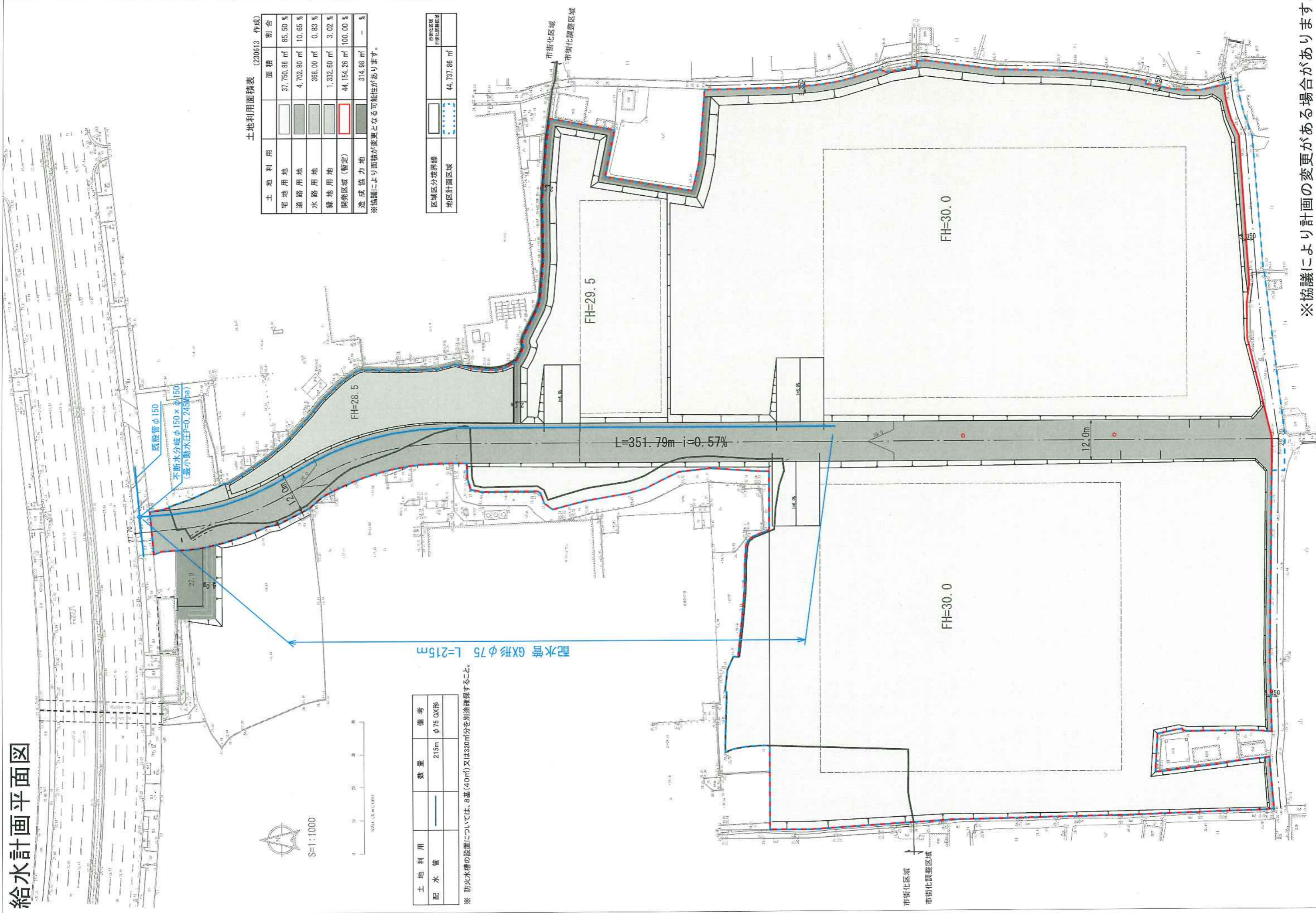
※協議により面積が変更となる可能性があります。

区域区分境界線	面積
市街化区域	44,737.86 m <sup>2</sup>
市街化調整区域	-

※協議により計画の変更がある場合があります。



# 給水計画平面図



S=1:1000

土地利用面積表 (230613 作成)

土 地 利 用	面 積	割合
宅 地 用 地	37,750.86 m <sup>2</sup>	85.50 %
道 路 用 地	4,702.80 m <sup>2</sup>	10.65 %
水 路 用 地	368.00 m <sup>2</sup>	0.83 %
緑 地 用 地	1,332.80 m <sup>2</sup>	3.02 %
開 発 区 域 (暫 定)	44,154.26 m <sup>2</sup>	100.00 %
造 成 協 力 地	314.98 m <sup>2</sup>	- %

※協議により面積が変更となる可能性があります。

土 地 利 用	数 量	備 考
配 水 管	215m	φ75 GX形

※ 防火水槽の設置については、B基(40m<sup>2</sup>)又は320m<sup>2</sup>を別途確保すること。

区域区分境界線	面積
市街化区域	44,737.86 m <sup>2</sup>

配水管 GX形 φ75 L=215m

既設管 φ150  
不排水分岐 φ150 × φ150  
(最小動水圧P=0.245MPa)

FH=29.5

L=351.79m i=0.57%

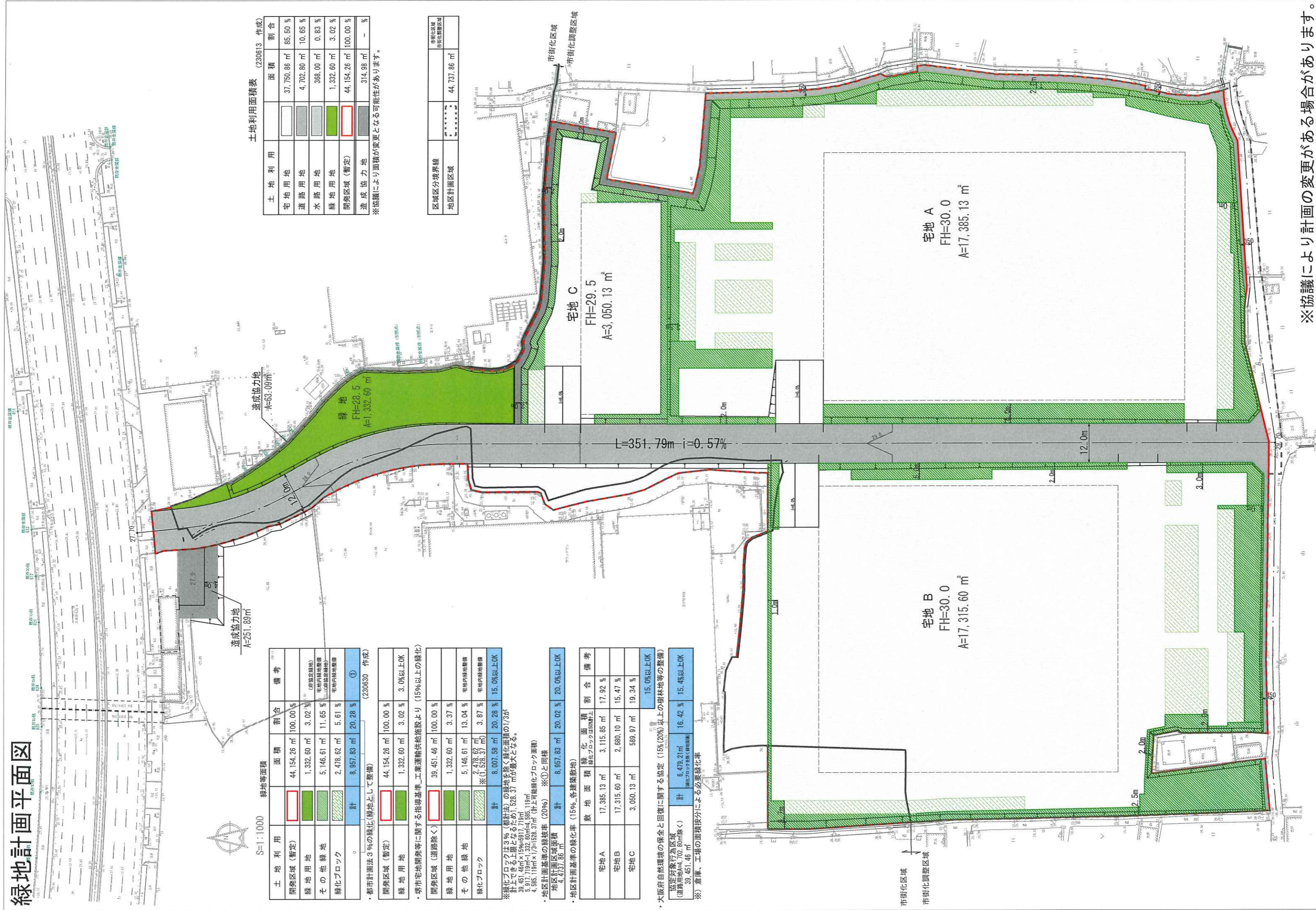
FH=30.0

FH=30.0

12.0m

※協議により計画の変更がある場合があります。

# 緑地計画平面図



土地利用面積表 (230613 作成)

土地利用	面積	割合
宅地用地	37,750.86 m <sup>2</sup>	85.50 %
道路用地	4,702.80 m <sup>2</sup>	10.65 %
水路用地	368.00 m <sup>2</sup>	0.83 %
緑地用地	1,332.60 m <sup>2</sup>	3.02 %
開発区域(暫定)	44,154.26 m <sup>2</sup>	100.00 %
造成協力地	314.98 m <sup>2</sup>	-

※協議により面積が変更となる可能性があります。

区域区分境界線	面積
市街化調整区域	44,737.86 m <sup>2</sup>

緑地等面積

土地利用	面積	割合	備考
開発区域(暫定)	44,154.26 m <sup>2</sup>	100.00 %	
緑地用地	1,332.60 m <sup>2</sup>	3.02 %	(伊勢宇治線) 宅地内緑地整備 宅地内緑地整備
その他緑地	5,146.61 m <sup>2</sup>	11.65 %	
緑化ブロック	2,478.62 m <sup>2</sup>	5.61 %	宅地内緑地整備
計	8,957.83 m <sup>2</sup>	20.28 %	①

- ・都市計画法3%の緑化(緑地)として整備 (230630 作成)
- ・市街地開発等に関する指導基準(工業運輸供給施設より(15%以上の緑化))

開発区域(道路除く)	面積	割合
緑地用地	39,451.46 m <sup>2</sup>	100.00 %
その他緑地	1,332.60 m <sup>2</sup>	3.37 %
緑化ブロック	5,146.61 m <sup>2</sup>	13.04 %
計	44,930.67 m <sup>2</sup>	114.11 %

※緑化ブロックは3% (都計法) の緑地を除く緑化面積の1/3が計上できる上限となるため、1,328.37 m<sup>2</sup>が最大となる。

39,451.46 m<sup>2</sup> × 15% = 5,917.719 m<sup>2</sup>  
 2,478.62 m<sup>2</sup> × 15% = 371.793 m<sup>2</sup>  
 4,388.18 m<sup>2</sup> / 3 = 1,462.7 m<sup>2</sup> (計上可能緑化ブロック面積)

- ・地区計画区域面積 (20%) ※①と同様
- ・地区計画基準の緑化率 (15%、各建築敷地)

敷地面積	緑地面積	緑化率	備考
宅地A	17,385.13 m <sup>2</sup>	17.92 %	
宅地B	17,315.60 m <sup>2</sup>	15.47 %	
宅地C	3,050.13 m <sup>2</sup>	19.34 %	
計	37,750.86 m <sup>2</sup>	15.0%以上OK	

- ・大阪府自然環境の保全と回復に関する協定 (15% (20%) 以上の樹林地等の整備)

協定対象行為区域 (道路用地A=4,702.80m <sup>2</sup> 除く)	面積	割合	備考
計	6,479.21 m <sup>2</sup>	16.42 %	15.4%以上OK

※) 倉庫、工場、工場面積按分による必要緑化率

※協議により計画の変更がある場合があります。

## II. 交通处理計画

---

## II. 交通処理計画

### 1.1. 現況交通量の整理

計画地前面道路の現況交通量を「H27 全国道路・街路交通情勢調査」結果を用いて設定した。

計画地前面道路は中央分離帯で上下線が分離されているため、下り(東行)は検討対象としないため、上り(西行)の夕ピーク17時台の「2,212 台/h」、朝ピーク8時台の「2,195 台/h」を採用した。

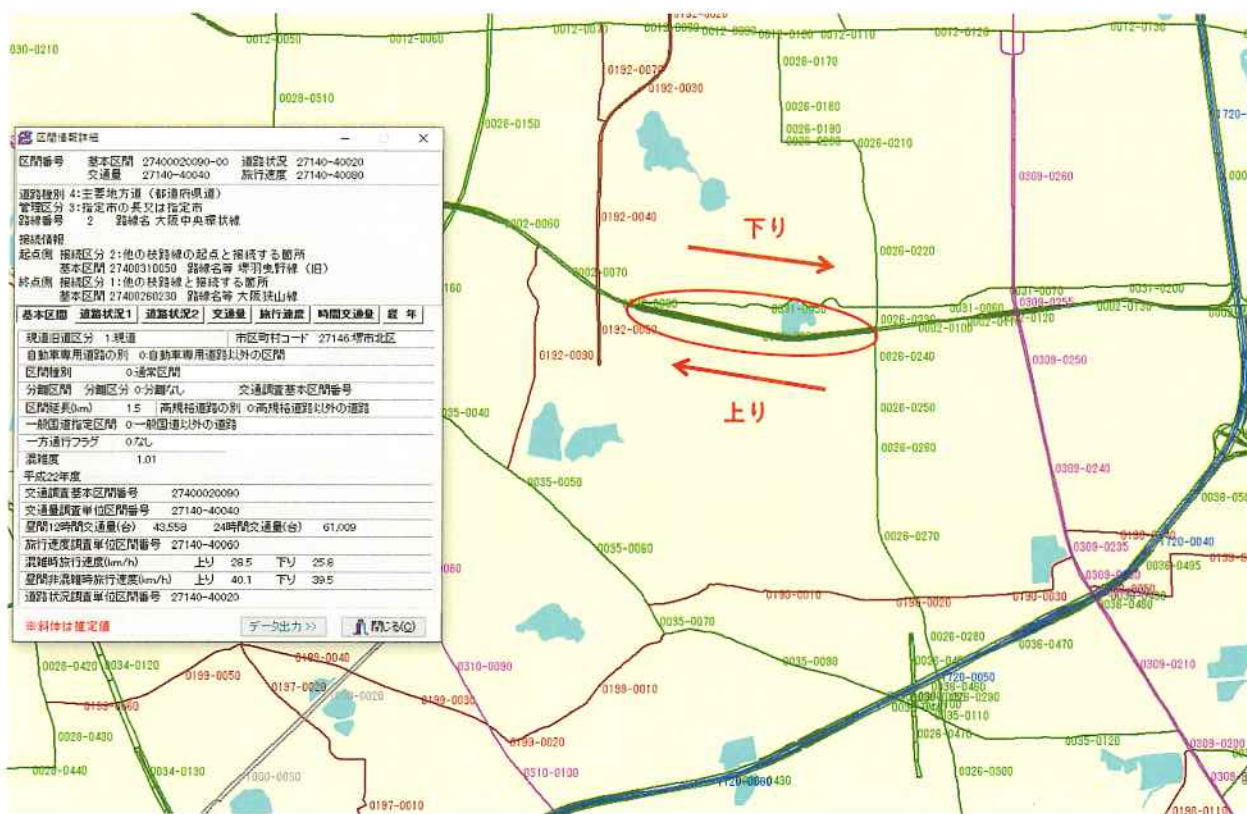


図 4-1. H27 全国道路・街路交通情勢調査 交通量図ビューワ(抜粋)

堺市

国土交通省道路局

都道府県	指定市コード	交通量調査単位区間番号	道路種別	路線番号	平成27年度調査観測の別	個別調査観測値活用	12・24時間観測の別	交通量観測年月日	天候	上り・下りの別	車種区分	時間帯別自動車類交通量(台/時)												昼間12車時間交通量(台)	
												7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台		
	27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	1	1	1723	1737	1458	1388	1429	1242	1415	1445	1443	1542	2022	1831	18675	
	27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	1	2	302	458	510	505	503	354	390	487	276	250	190	97	4322	
	27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	2	1	1828	1463	1295	1311	1191	1241	1312	1470	1454	1508	1799	1780	17652	
	27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	2	2	228	299	411	497	442	413	352	452	415	403	234	178	4324	
												1(上り)合計	2025	2195	1968	1893	1932	1596	1805	1932	1719	1792	2212	1928	22997
												2(下り)合計	2056	1762	1706	1808	1633	1654	1664	1922	1869	1911	2033	1958	21976
												断面計	4081	3957	3674	3701	3565	3250	3469	3854	3588	3703	4245	3886	44973

表 4-1. H27 全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 時間帯別交通量表(抜粋・加工)

## 1.2. 開発関連発生集中交通量の算定

開発計画の発生集中交通量について、貸与資料や過去事例及び大規模小売店舗立地法等より、各施設の1日の「搬入車両」「通勤車両」を算出し、ピーク1時間の想定将来発生集中交通量を算出した。

17時台、8時台いずれも、「搬入車両」の集中交通量は「87台/h」、同時間帯に出庫すると想定し発生交通量は同様に「87台/h」とした。

17時台の「通勤車両」の発生(退勤)交通量は「85台/h」とし、同時間帯に集中(出勤)交通量は加味しないと想定した。また、8時台の「通勤車両」の集中(出勤)交通量は「63台/h」とし、同時間帯に発生(退勤)交通量は加味しないと想定した。

〈搬入車両〉			
想定用途	①	②	③=②×2
	敷地面積	搬入車両台数	発生集中交通量
	(㎡)	(台/日)	(台/日)
A敷地(物流倉庫)	17,385	450	900
B敷地(物流倉庫)	17,315	300	600
C敷地(工場)	3,050	35	70
合計	37,750	785	1,570
ピーク時(台/h)		87	173 ※8時台
ピーク時(台/h)		79	157 ※17時台
※搬入車両台数は785台/日			
※大規模開発地区関連交通計画マニュアルより平日・自動車(事務所・周辺部・単館型)の(午後)のピーク率10%を用いて、ピーク時間(17時台)の発生集中数を157台と設定した。			
※大規模開発地区関連交通計画マニュアルより平日・自動車(事務所・周辺部・単館型)の(午前)のピーク率11%を用いて、ピーク時間(8時台)の発生集中数を173台と設定した。			
〈通勤車両〉			
想定用途	①	②=①×2	
	通勤車両台数 (台/日)	発生集中交通量 (台/日)	
A敷地(物流倉庫)	90	180	
B敷地(物流倉庫)	60	120	
C敷地(工場)	20	40	
	170	340	
ピーク時(台/h)	85		
※通勤車両は170台/日。退勤時間を17~18時台の2時間帯に設定し、ピーク1時間の発生台数を85台と設定した。			
発生集中交通量 合計(台/日)			1,910
発生集中交通量 合計(台/h)			258

表 4-2. 開発関連発生集中交通量の算定

### 1.3. 将来方向別交通量の予測

現況ピーク1時間の交通量調査結果に前述項目より算定した開発計画の方面別発生集中量を加算し、将来交通量を算定した。以下に、将来交通量を整理した交通量図を示す。



図 4-2. 将来交通量図<17時台>



図 4-3. 将来交通量図<8時台>

#### 1.4. 将来交通影響検討結果

前述項目にて算定した将来方向別交通量を用い、対象交差点(※無信号交差点)での各流入部の交通容量比を算出(※無信号交差点では交差点需要率は算出しない)し、交通処理の可否の検討を行った。

「17時台」における対象交差点における各流入部の交通容量比は 0.636 となり、交通処理は可能となっている。

「8時台」における対象交差点における各流入部の交通容量比は 0.333 となり、交通処理は可能となっている。

以下に算定結果を示す。

〈17時台〉	
交差点	新設交差点 ※無信号
流入部	②南流入
車線	左折
可能交通容量	258
将来交通量	164
交通容量比	0.636
交差点需要率	-

表 4-3. 算定結果〈17時台〉

〈8時台〉	
交差点	新設交差点 ※無信号
流入部	②南流入
車線	左折
可能交通容量	261
将来交通量	87
交通容量比	0.333
交差点需要率	-

表 4-4. 算定結果〈8時台〉

### III. 地域貢献

---



### III. 地域貢献

#### 1) 周辺環境への配慮

- ① 地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
- ② 開発行為によって生ずることとなる法面は、緑化修景に努める。
- ③ 駐車場等の適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う。
- ④ かき又はさくは、周辺との調和に配慮したものとする。
- ⑤ 建物の高さは、隣接する建築物の高さと同程度の31m以下とする。
- ⑥ 建物の外観は奇抜なデザインを避け、周囲の風景と調和するシンプルなデザインとする。
- ⑦ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）については、流通業務施設においてAランク以上の取得を目指す。
- ⑧ 施設の夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、高さや形状、向き等に配慮する。
- ⑨ 周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。
- ⑩ 開発による雨水流出増を抑制するため、敷地ごとに調整池を設置する。
- ⑪ 周辺道路の混雑緩和に配慮して、通勤手段は公共交通機関の利用を推奨する旨を進出企業に申し伝える。
- ⑫ 大阪中央環状線の混雑緩和のため、搬出入車両、通勤車両はできる限り大阪中央環状線でUターンさせず、迂回するルートを進出企業に申し伝える。
- ⑬ 開発後の交通対策について、実態を踏まえて進出企業や関係機関等との協議・検討を行う。
- ⑭ 大気汚染、騒音、振動、水質等の関係法令（大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、水質汚濁防止法、大阪府生活環境の保全等に関する条例など）を遵守した施設設計画とする。



流通業務施設のイメージ

## 2) 地域貢献

- ① 地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12m の区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員 5～6.5m の区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。
- ② 大阪中央環状線と連携して災害時の活動支援拠点の機能を有した緑地（地区施設Ⅲ）を整備することにより、物資の受け入れや非常用テント設営が可能となり、地域の防災機能が向上する。
- ③ 進出企業が設置する防犯カメラを活用して、進入路付近や開発道路内を撮影することで、当該地周辺の防犯機能を高める。
- ④ 本地区への流通業務施設や工場の立地により、200 人程度の雇用が生まれると想定される。
- ⑤ 雇用の増加や施設の立地により、所得税、建物固定資産税、地権者からの土地固定資産税等の増加が見込まれる。
- ⑥ 地元要望を踏まえ、緑地の適正な維持管理を図るため市と協議を行う。
- ⑦ 地域活動で活用できる緑地を整備することで、地域交流の発展に寄与する。



非常用テント設営の事例



防災かまどベンチの事例



防災収納ベンチの事例



防災収納ベンチの事例

## IV. 上位計画との整合

---

## IV. 上位計画との整合

### 南部大阪都市計画区域マスタープラン（令和2年10月改定）

---

#### 第4章 主要な都市計画の決定の方針【以下、抜粋】

##### 4-1. 土地利用に関する方針

##### 3. 市街化調整区域の土地利用の方針

##### (4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

##### ○主要幹線道路沿線の産業の誘導

大阪外環状線等の主要な幹線道路沿道等において、その交通ネットワークを活用した産業立地を推進する区域においては、農地や緑地の保全、景観への配慮を適切に行い、市街化区域への編入等により、計画的かつ良好な市街地の形成を誘導します。

(p31)

##### 4-4. その他の方針

##### 2. みどりに関する方針

##### (3) 都市づくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針

##### 【市街地開発事業等におけるみどりの創出】

「みどりの大阪推進計画」においては、市街化区域の緑被率を20%以上とすることを目標としています。このことから、市街化区域への新たな編入、市街化調整区域における地区計画、大規模集客施設を立地可能とする地区計画（開発促進区）等により、新たに土地利用を検討する区域においては、この緑化の目標の達成に資するよう、緑化を促進します。

##### 【みどりの取り組みによる地域力向上】

緑化率の最低限度を定める地区計画等を効果的に活用し、地域住民による積極的なみどりの創出、居住環境の向上に努めます。

(p43)

##### 4. 都市環境に関する方針

##### 【脱炭素化・省エネルギー社会の実現】

○「第4章4-4 2. みどりに関する方針」(p42)に基づき、みどりを創設・保全しCO2吸収を促進する環境を整えます。

### 【ヒートアイランド対策の推進】

- 建物の断熱化、事業所の設備・機器等の省エネ化等による人工排熱の低減や、建物表面の蓄熱の低減、道路・駐車場の透水性・保水性舗装等による建物・地表面の高温化抑制によりヒートアイランド現象を緩和します。
- 「第4章4-4 2. みどりに関する方針」に記載の「みどりの風促進区域」等市街地の緑化、公園等のクールスポットのネットワーク化や農地・ため池・里山保全等により都市形態を改善します。

(p47)

### 上位計画等とまちづくり方針との整合性

#### ○主要幹線道路沿線の産業の誘導について

- ・大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地を誘導する。
- ・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員12mの区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員5～6.5mの区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

#### ○市街地開発事業等におけるみどりの創出について

#### ○みどりの取り組みによる地域力向上について

#### ○脱炭素化・省エネルギー社会の実現について

#### ○ヒートアイランド対策の推進について

- ・大阪中央環状線と連携して災害時の活動支援拠点の機能を有した緑地（地区施設Ⅲ）を整備することにより、物資の受け入れや非常用テント設営が可能となり、地域の防災機能が向上する。
- ・緑被率は20%以上を確保する。
- ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
- ・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。
- ・地域活動で活用できる緑地を整備することで、地域交流の発展に寄与する。
- ・CASBEE（建築環境総合性能評価システム）については、流通業務施設においてAランク以上の取得を目指す。

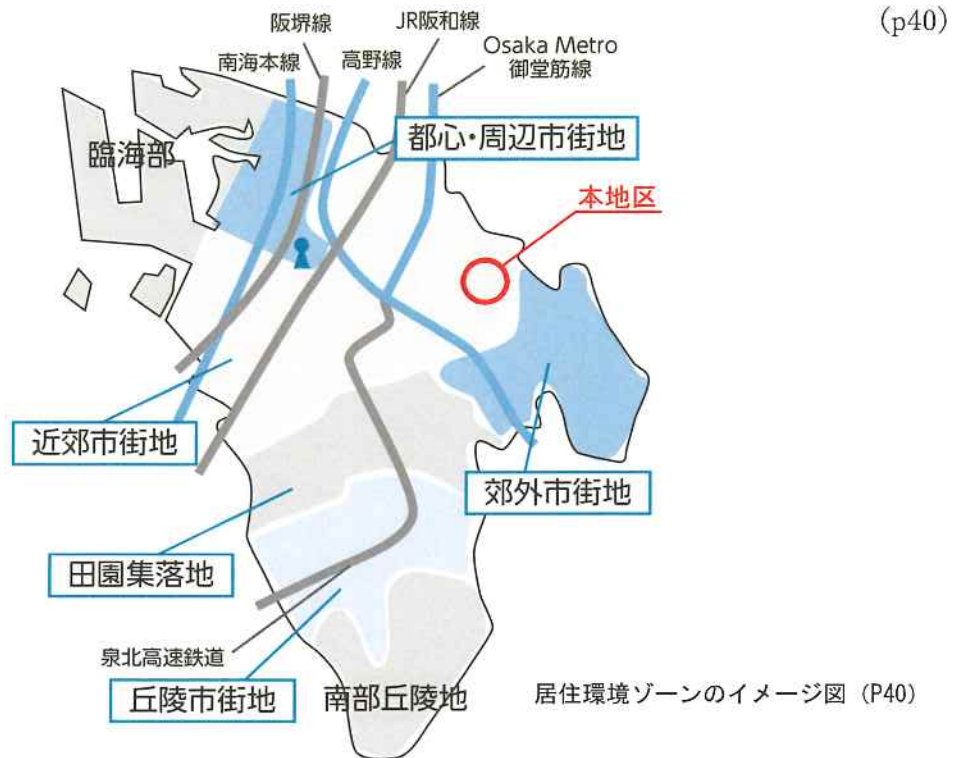
以上により上位計画等の内容に整合していると考えます。

### 3. 空間像/エリア戦略【以下、抜粋】

#### (3) 居住環境ゾーン

##### 近郊市街地エリア戦略

- ・道路ネットワーク構築によるミッシングリンクの解消及び渋滞緩和による住みやすさの向上
- ・憩いの場となる身近な公園のある住みやすさを創出



#### 上位計画等とまちづくり方針との整合性

##### ○道路ネットワークの構築について

- ・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12m の区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員 5～6.5m の区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

##### ○憩いの場となる身近な公園のある住みやすさを創出について

- ・大阪中央環状線と連携して災害時の活動支援拠点の機能を有した緑地（地区施設Ⅲ）を整備することにより、物資の受け入れや非常用テント設営が可能となり、地域の防災機能が向上する。
- ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。

以上により上位計画等の内容に整合していると考えます。

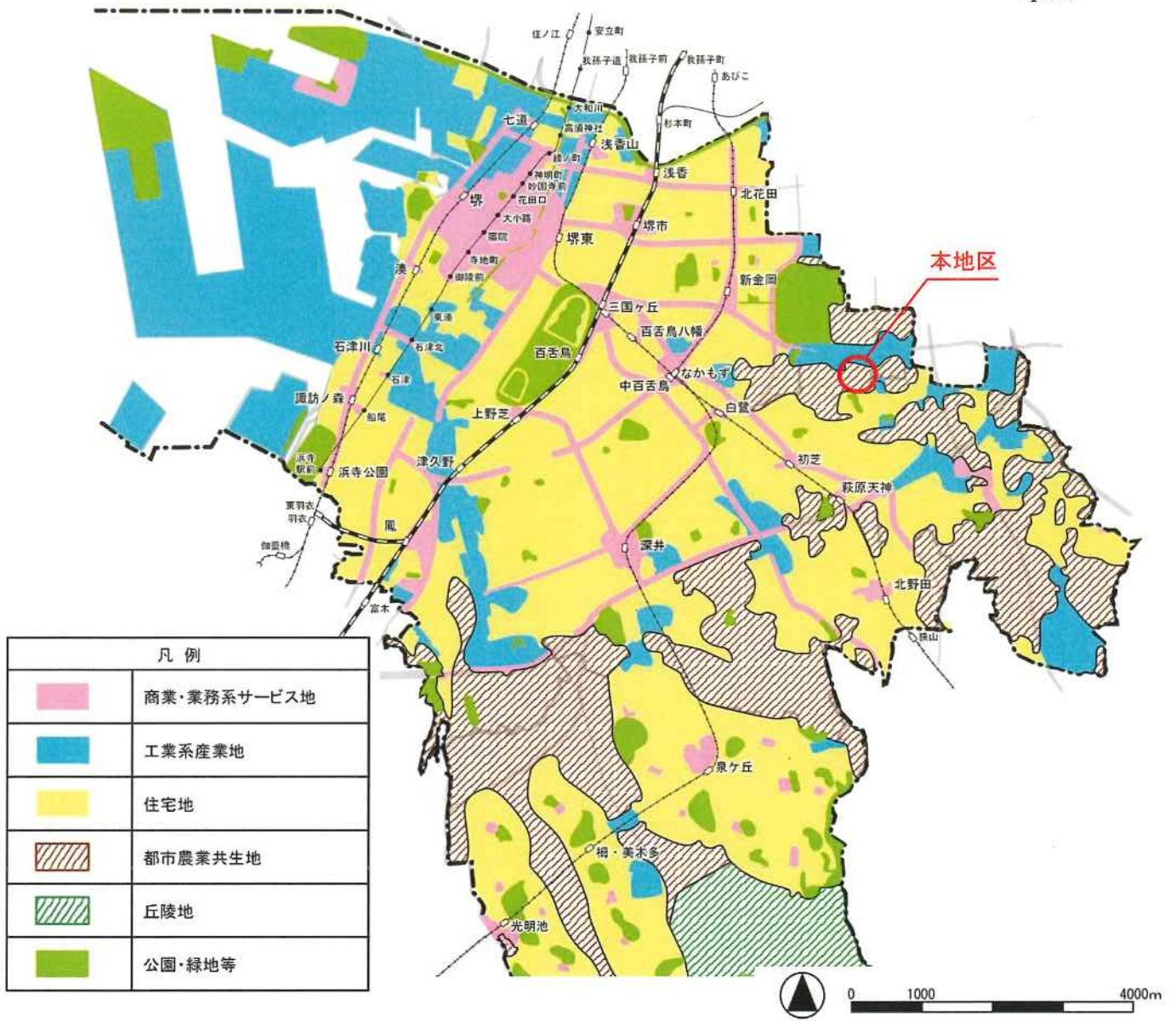
# 堺市都市計画マスタープラン（令和3年7月改定）

## 1. 土地利用の方針【以下、抜粋】

### ④都市農業共生地・丘陵地

○市街化調整区域においては、無秩序な市街地の拡大を抑制しつつ、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮しながら、都市農業の振興と集落環境や既存市街地の保全・向上につとめます。また都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和を十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。

(p55)



土地利用の状況図（P56）

### 3. 環境の方針【以下、抜粋】

#### (1) 脱炭素型の都市空間形成

##### ② エネルギーを効率的に利用する空間形成

○環境保全と経済成長が両立した産業構造への転換をめざし、脱炭素化に向けた環境配慮型企业への転換や立地の誘導、敷地内の緑化促進など、環境に配慮した産業地の形成を図ります。

#### (2) 水と緑のネットワークの形成

##### ① 水と緑の保全・育成とネットワークの形成

○公共空間における緑化の促進、民間開発事業における開発地・敷地や建物の緑化の誘導など、市街地の緑化を促進します。

○良好な住環境の保全や緑豊かな環境の形成をめざし、市民や事業者等との協働による緑の保全や創出を進めます。

(p61、63)

### 6. 市街地・住環境整備の方針【以下、抜粋】

#### (5) 市の活力を創出する産業地の形成

○市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど地域の実情に応じた取組を推進します。

(p80)



## 上位計画等とまちづくり方針との整合性

### ○市の活力を創出する産業地の形成について

- ・大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地を誘導する。
- ・地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。

### ○無秩序な市街地の拡大抑制、自然環境や優良な農地等の保全と調和について

### ○エネルギーを効率的に利用する空間の創出について

### ○水と緑の保全・育成とネットワークの形成について

- ・本地区の大阪中央環状線に近い位置に緑地（地区施設Ⅲ）を整備する。
- ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
- ・周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。
- ・施設の夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、高さや形状、向き等に配慮する。
- ・緑被率は20%以上を確保する。
- ・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。

以上により上位計画等の内容に整合していると考える。

3-2 近郊市街地景観【以下、抜粋】

(3) 近郊市街地景観の方針

2. 幹線道路沿道においては、節度あるデザインにより、まちなみの調和やまとまりに配慮した秩序ある景観形成をめざします。
6. 周辺環境との調和に留意しながら、地域に分布する緑・水系・ため池といった特徴的な自然景観の保全と活用を図ります。

(p3-30)



地域区分 (P3-1)

## 上位計画等とまちづくり方針との整合性

### ○まちなみの調和やまとまりに配慮した秩序ある景観形成について

- ・ 建物の外観は奇抜なデザインを避け周囲の風景と調和するシンプルなデザインとする。
- ・ 建物の高さは、隣接する建築物と同程度の31m以下とする。

### ○周辺環境との調和に留意した特徴的な自然景観の保全と活用について

- ・ 大阪中央環状線に近い位置に緑地（地区施設Ⅲ）を整備する。
- ・ 地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
- ・ 周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。
- ・ 緑被率は20%以上を確保する。

以上により上位計画等の内容に整合していると考えます。

### 3. 緑の基本方針【以下、抜粋】

#### 3. 身近な暮らしの緑を育みます《都市緑化》

質の高い空間の維持・創出を図るため、都市整備の中で効果的な活用や景観形成の観点をもった、都市緑化等による都市の活性化や魅力向上に取り組みます。

身近な暮らしの中で緑を感じることでできる都市の実現のために、公共施設や民有地の緑化を進めて、新たな都市の緑を育みます。

(p 28)

#### 4. 市民や事業者とともに緑の輪を広げます《公民連携》

緑豊かな都市の実現のためには、市民と事業者、行政がそれぞれの役割を担いながら良好なパートナーシップを築くことが大切です。

市民の緑に対する関心を高め、身近な自然環境などを学び体験できるような取り組みを行い、市民とともに緑の輪を広げていきます。

また、事業者との連携による行政サービスの向上、きめ細かな緑地の保全・創出の観点から、民有地を含めた総合的な緑の都市形成を推進します。

(p 28)

### 上位計画等とまちづくり方針との整合性

#### ○都市緑化等による都市の活性化や魅力向上について

- ・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員12mの区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員5～6.5mの区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

#### ○公共施設や民有地の緑化について

- ・緑被率は20%以上を確保する。
- ・駐車場等の適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う。

#### ○民有地を含めた総合的な緑の都市形成の推進について

- ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
- ・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。

以上により上位計画等の内容に整合していると考えます。