

黒山東地区 開発計画と都市計画提案の内容について（変更版）

平成30年1月

奥野 晶央（堺市黒山東まちづくり会 理事長）

三井不動産株式会社

提案にむけて

1. 美原区の発展経過について

美原区は、古代には河内国丹比郡に属し、竹内街道に北端で接し和泉と大和を結ぶ交通の要所として繁栄してきた。古墳時代には黒姫山古墳が築かれ、中世には、河内鑄物師と呼ばれる鑄造技術者集団の拠点となり、東大寺や鎌倉大仏の鑄造に活躍した。

近代では、昭和 31 年に黒山村、平尾村、丹南村の合併により美原町が誕生し、昭和 40 年代に大阪中央環状線、国道 309 号などの広域幹線道路や大阪木材工場団地などの産業基盤の整備が進められた。昭和 50 年代に公共施設の整備とともに民間の大規模住宅開発が行われ、昭和 60 年から平成にかけて阪和自動車道、府道泉大津美原線、南阪奈道路などの広域幹線道路が開通した。

上記のように、美原区は古代から交通の要所や産業地として発展してきた経緯があり、現在でも広域幹線道路が位置するなど、その特徴は引き継がれている。

2. 黒山地区について

本地区が位置する黒山地区は美原区の中心に位置し、国道 309 号に面し、阪和自動車道及び南阪奈道路が近接するなど高い広域アクセス性を有する。また、平成 16 年 2 月に策定された「堺市・美原町合併新市建設計画」の中で「美原新拠点」に、平成 24 年 12 月に改定された堺市都市計画マスタープランにおいて「美原都市拠点」に位置付けられており、地区内に美原区役所、多目的ホール、生涯学習施設からなる美原複合シビック施設、美原図書館、バスターミナルが整備されるなど地域の拠点性も併せ持つ地区である。

3. 黒山東地区の現状と課題

本地区は約 8.2ha の面積を有し、ほとんどの土地が田畑、ため池などの農業関連の土地として利用されている。

地区の課題として、国道 309 号沿いでは小規模開発が個々に行われる一方で、農業従事者は跡継ぎ問題を抱えるなど、将来にむけて計画的かつ健全な地区の「まちづくり」が進まない状況にある。また、地元地権者の中には高い広域アクセス性、拠点性などの特徴が本地区にあるにもかかわらず、個々の開発が進んだ結果、一体的な「まちづくり」の機会が失われることに対する危機感もある。

4. 黒山東地区の「まちづくり」の経緯

上記のように地区の将来像が見えない中で、以前から地元地権者が自主的・主体的に地区の将来を想い、「まちづくり」に関する検討を継続してきた。後に「堺市・美原町合併新市建設計画」の中で「美原新拠点」に位置付けられたことを契機に、黒山地区全体で平成 19 年 11 月に「美原新拠点黒山地区まちづくり勉強会」、平成 20 年 7 月に「美原新拠点黒山地区まちづくり協議会」を発足させた。

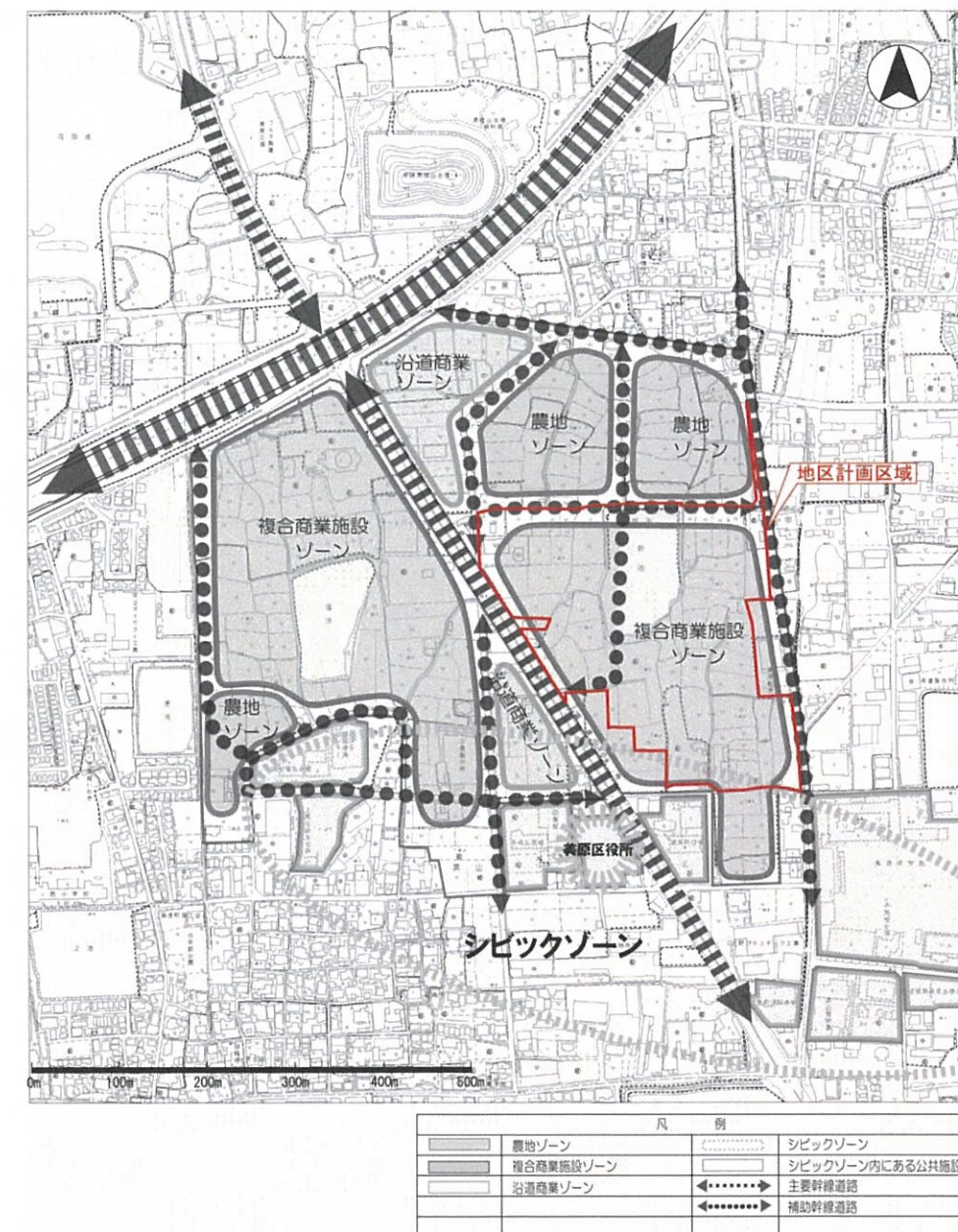
その後、事業化検討パートナー選定にもかかわらず事業化は成功せず、黒山地区は東・西の 2 ブロックに分かれて検討を進めることとなった。本地区を含む東ブロックについては、改めて事業化検討パートナーを選定したものの、再び事業化は成功しなかった。

2 度の失意の後にも地元地権者の中では、健全かつ一体的な開発を進めたいという声があり、開発手法でのまちづくりの可能性を検討することとなった。そのために平成 26 年 2 月に「黒山まちづくり世話人会」、平成 26 年 12 月に現在の「堺市黒山東まちづくり会」を発足させた。合わせて、優先交渉

権者として三井不動産株式会社（以下：三井不動産）を選定し、日常生活圏の中心として生活利便、文化、娯楽等を一括して提供できる大型商業施設を、土地区画整理事業を合わせた開発行為にて開発することとした。

5. 都市計画提案の提案書提出の意義

現在、まちづくり会、事業者、堺市が連携し美原都市拠点にふさわしい「まちづくり」の実現に向けての具体的な検討及び、地元地権者との協議を重ねて実施している。その中で、「まちづくり」の実現性をより具体的なものとするため、また、本開発は堺市の発展に寄与するものと確信し、都市計画提案の提案書を提出する。本提案書は本地区の悲願である「まちづくり」を実現するための第一歩と考える。



美原都市拠点黒山地区まちづくり基本構想図
(堺市ホームページより)

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 開発方針
- I-2 施設計画

II. 交通処理に関する資料

- II-1 交通処理計画に関する検討の流れ
- II-2 来店交通量の推計
- II-3 自動車交通の方面別交通量の予測
- II-4 自動車交通の来店帰宅経路図
- II-5 交通処理計画の検討の進め方
- II-6 施設開業へむけての対策案
- II-7 来店帰宅車両用の施設出入口設置計画
- II-8 歩行者及び自転車の商圈と来店帰宅交通量
- II-9 駐輪場の設置計画

III. 地域貢献について

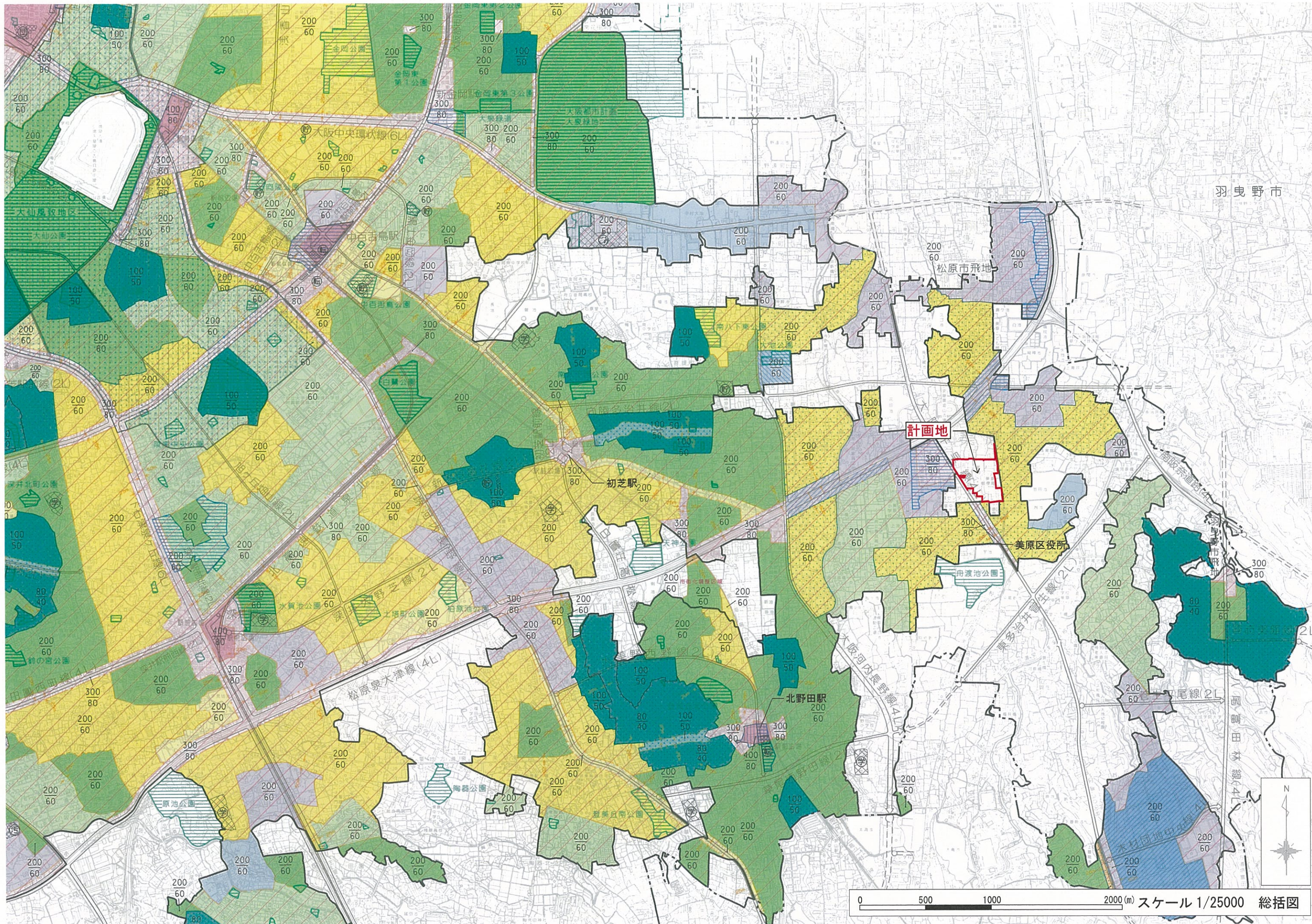
- III-1 黒山東地区での商業開発の意義について

IV. 上位計画との整合性

- IV-1 南部大阪都市計画区域マスタープラン（大阪府 平成 28 年 3 月改定）
- IV-2 堺市マスタープラン（堺市 平成 23 年 3 月策定）
- IV-3 堺市都市計画マスタープラン（堺市 平成 24 年 12 月改定）
- IV-4 堺市・美原町合併新市建設計画（堺市・美原町合併協議会 平成 25 年 6 月改定）

V. その他

- 雨水排水計画
- 汚水排水計画
- 給水計画
- 緑化計画



黒山東地区地区計画 計画書

【1】地区計画の方針

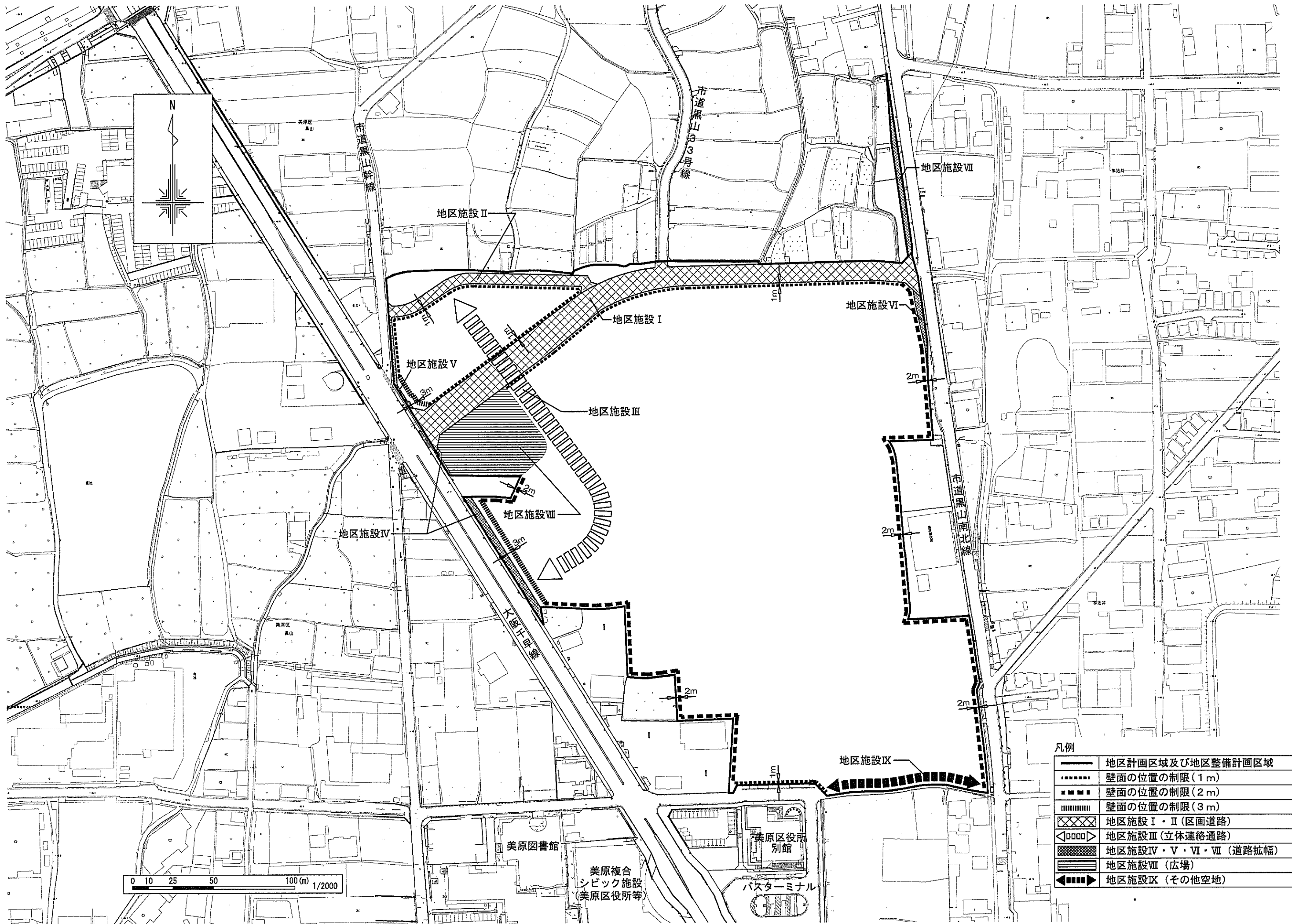
名 称	(仮称) 黒山東地区地区計画
位 置	堺市美原区黒山地区内
面 積	約 8.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は堺市美原区の中央に位置し、国道 309 号に面し、阪和自動車道および南阪奈道路が近接するなど高い広域アクセス性と、地区周辺に美原区役所、多目的ホール、生涯学習施設からなる美原複合シビック施設、美原図書館、バスターミナルが整備されるなど地域の拠点性も併せ持つ地区である。</p> <p>本地区は堺市都市計画マスタープランにおいて「美原都市拠点」に位置付けられており、「行政機能や日常生活圏に必要な機能に加え、都市拠点と南河内地域および奈良県中部との交流結節拠点としての役割を果たすにふさわしい各種機能の集積を進めます。」との方針が掲げられている。</p> <p>これらの特性を踏まえた上で、美原都市拠点にふさわしい魅力ある都市機能として生活利便、文化、娯楽などを一括して提供できる大型商業施設を開発し、施設および広場、緑地などの外部空間を含めて一体的に整備することで、拠点性、集客性、賑わいを生み出し、美原都市拠点の形成に寄与する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>①大型商業施設として必要な機能・規模を確保するために大街区を形成し、地域の利便性の向上や、施設の内外に地域住民等が交流できる場の創出を図る。</p> <p>②ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者、障がい者、子ども連れなど、様々な施設の来訪者が利用しやすく安心して過ごせる施設とする。</p> <p>③災害時には大型商業施設を一時避難所として利用するなど、地域の防災活動の支援を図る。</p> <p>④大型商業施設については地域産業との連携を図る。</p> <p>⑤建築物、屋外広告物については「堺市景観条例」、「堺市屋外広告物条例」に基づき地域の景観に配慮した計画とし、緑地、広場を適切に配置することで親しみを感じられる都市空間の創出を図る。</p> <p>⑥第 2 次堺市環境モデル都市行動計画（平成 26 年 5 月策定）に掲げる低炭素都市「クールシティ・堺」の実現に貢献するために、環境性能の高い施設整備や、広場、緑地の確保など、環境に配慮した計画とする。</p> <p>⑦居心地の良さや快適さを感じられる緑地環境の創出を図るために、緑被率は 20%以上を確保する。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・既存交差点間を接続する区画道路 1 号、自動車交通を分散するために地区内を結ぶ敷地内通路及び区画道路 1 号上空のブリッジから成る立体連絡通路並びに市道黒山幹線の現状の機能を確保するための道路として区画道路 2 号を整備し、相互の連携により自動車交通を適切に処理する。 ・大型商業施設立地に伴う自動車交通を適切に処理するために、地区周辺の道路について拡幅等の必要な道路改良を行う。 ・地域交流の場の創出や、周辺環境へ配慮するために国道 309 号及び区画道路 1 号に面する角地に広場を設置する。 ・地区南側において自転車、歩行者の東西方向の動線を確保するため、その他空地进行を設ける。
	建築物等の整備の方針	<p>美原都市拠点にふさわしい魅力ある都市機能を創出するために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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"> ・地区施設 I（区画道路 1 号、幅員 12~18m、延長約 320m） ・地区施設 II（区画道路 2 号、幅員 6.7m、延長約 120m） ・地区施設 III（立体連絡通路（道路横断部分は幅員約 10m、延長約 18m）） ・地区施設 IV（国道 309 号東側の拡幅 約 350 m²） ・地区施設 V（国道 309 号及び市道黒山幹線東側の拡幅 約 85 m²） ・地区施設 VI（市道黒山南北線西側の拡幅 約 105 m²） ・地区施設 VII（市道黒山南北線西側の拡幅 約 275 m²） ・地区施設 VIII（広場 約 2,440 m²） ・地区施設 IX（その他空地 延長約 100m）
--------	-------------	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（ち）項に掲げるもの以外のもの。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 （1）法別表第2（を）項第2号、第3号に掲げるもの。 （2）法別表第2（に）項第4号に掲げるもののうち堺市ラブホテル建築等規制条例（昭和58年堺市条例第17号）第2条第2号に定めるラブホテル （3）法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第5号に掲げる営業を行う施設及び政令第1条第2号の施設を除く）
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6 ただし、道路横断施設に供する敷地は除く。また、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	3,000㎡。ただし、道路横断施設、ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設、自動車車庫、自転車駐車場、休憩所、公衆便所、倉庫業を営まない倉庫、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は計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分、道路横断施設及びこれを支える柱など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18 ただし、道路横断施設に供する敷地、敷地面積が3,000㎡未満の敷地は除く。



凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	壁面の位置の制限 (1m)
	壁面の位置の制限 (2m)
	壁面の位置の制限 (3m)
	地区施設 I・II (区画道路)
	地区施設 III (立体連絡通路)
	地区施設 IV・V・VI・VII (道路拡幅)
	地区施設 VIII (広場)
	地区施設 IX (その他空地)