

計画資料

- 資料構成 -

- I. 開発計画
- II. 交通処理に関する資料
- III. 地域貢献について
- IV. 上位計画との整合性
- V. その他

I . 開発計画

I - 1. 開発方針

本地区が位置する黒山地区は美原区の中心に位置し、幹線道路が近接するなど高い広域アクセス性を有し、地区内には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。また、堺市都市計画マスタープラン（堺市改定：平成24年12月）において「美原都市拠点」に位置付けられ、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るとされている。

このような地区特性や「美原都市拠点」としての位置付けを踏まえた上で、「美原都市拠点」の形成に寄与するために、以下の方針に沿って整備を行う。

（1）美原都市拠点の拠点性の向上

①都市拠点にふさわしい都市空間の創出

- 日常生活圏の中心として生活便利、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。
- 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ことをはじめ、緑地、広場を適切に配置し周辺環境に配慮した都市空間の創出を図る。
- 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。

②地域の利便性の向上・地域コミュニティへの寄与

- 大型商業施設内に様々なサービス店舗や物販店舗が営業することで、これまでのように遠方に向く必要が減り、買いまわりの利便性は飛躍的に向上する。また、銀行ATM、メディカルサポート（クリニック、薬局、リラクゼーションサービス店舗）などを大型商業施設に導入することで買いまわり以外のサービスについても利便性は大いに高まると考えられる。
- 大型商業施設内に託児所や子どもの遊び場、子どものためのカルチャースクールなどの設置・運営や、子供向けミニ図書館を設置できるスペースをキッズコーナーなどに提供することを検討する。これにより新しい子どもコミュニティの創出、子どもの修学環境の整備、親のリフレッシュ時間の確保などの多面的な子育て支援を図る。
- 企業主導型保育事業の制度を活用することを検討する。
- 地域住民のコミュニティ活動、学校の課外活動・部活動の発表、福祉活動、近隣農家や行政が実施する各種イベントなどで利用できるイベントスペースを大型商業施設の内外に設け、地域交流に資する空間の提供を図る。
- 地区周辺の自治会やサークルなどのグループが集会・会議、イベントなどで利用できるレンタルルーム・多目的スペースなどを大型商業施設内に設置を図る。これにより地域における様々な活動を積極的にサポートでき、地域コミュニティの醸成に貢献できると考えられる。
- 地域住民や行政が行うイベント（親子参加型イベント、障がい者施設でつくる菓子や小物などを販売するイベントなど）に協力するなど、地域交流の促進に寄与する。
- 地域住民などを対象としたカルチャー・クラフトスクールなどを設けることで、新たなコミュニティの形成に寄与し地域住民の趣味や文化活動の支援を図る。

- 地元農作物を販売する場所や朝市の開催場所の貸出など、地産地消の促進策に検討・協力し、他に農業体験や地域産業の紹介について協力する。
- 地域の魅力発信拠点をめざし、行政サービス及び観光、公共交通に関する情報（デジタルサイネージなど）などの提供・展示する場を設けるなど、行政との連携を図ることで人・物・情報が集まる交流拠点の実現に寄与する。

③地域への経済効果

- 各出店者、施設管理などに関する雇用として約4,000人の新規雇用を想定する。雇用にあたっては、地元での合同求人説明会を開催するなど、近隣地域からの雇用創出に努める。また、地元雇用は新たなコミュニケーションの創出にもつながり、地域の魅力向上につながるも考える。
- 地域の小売業者、地場産業との経済的取引が発生するとともに、連携をすることで地産地消の促進を図る。地産地消については、地元でとれた食材や特産品の販売、飲食店での地元食材を利用したメニューの提供などを図る。
- 年間来場者想定数は1,300万人を見込む。地区への来訪者が増えることで、美原複合シビック施設などの周辺施設や、M・Cみはら、黒姫山古墳、舟渡池公園などの観光スポットとともに賑わいを生み出す。
- 堺全体の観光や歴史文化としてさかい利品の杜や堺市博物館、世界文化遺産登録をめざす百舌鳥・古市古墳群などをPRするための案内をする。
- 近隣にある黒姫山古墳やM・Cみはらの案内、黒姫山古墳で出土された甲冑のレプリカや河内鑄物師に関する資料、伝統産業製品の展示・案内及び観光パンフレット（みやげ品を含む）の配架・掲示を検討する。
- 税収入の増加（雇用増による所得税、建物固定資産税、地権者からの土地固定資産税の増加等）が見込まれる。



様々な店舗が出店



様々な来訪者が楽しめるスペースの設置



地産地消のイメージ



行政サービスの場を設けた事例

④開発に伴う交通対策の実施

- ・周辺の道路環境などを十分に調査・把握し、本開発による発生集中交通量の影響が最小限となるように計画する。
- ・国道 309 号などの周辺道路への影響の抑制を図り自動車交通などを適切に処理するために、地区外の下黒山交差点などでの交差点改良や、地区内の国道 309 号沿いに設ける変速車線、市道黒山南北線の道路拡幅及び区画道路 1 号・2 号、立体連絡通路や、プロムナード・シンボルロード部分での歩道状空地の整備などの必要な整備を行う。
- ・自動車交通を適切に処理するために既存交差点間を接続する区画道路 1 号を整備する。また、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 号を整備する。
- ・来店帰宅車両の円滑な運用を行うために、公道に対し複数の出入口を設け、それらを立体連絡通路を含めた地区内の通路で接続することにより、来店帰宅車両を分散でき、特定の交差点や出入口への交通集中を緩和する。また、特定の出入口が混雑した際に、他の出入口への分散誘導が可能となる。
- ・スムーズな車の出入のため、原則として左折による入・退場と、動線が交錯しないような施設内交通計画及び出入口の配置とする。また、周辺道路の混雑状況をみて適時適切な出入口の開閉を行い、円滑な入・退場の処理を行う。
なお、来店客が円滑に入・退場できるよう、ホームページやチラシ配布などで適切な経路での来店・退店を呼びかけ、合わせて誘導看板、誘導員を適宜、配置する。
- ・複数の出入口を設けることで、道路状況や通学時間帯等に応じ、出入口の開閉を臨機応変に行うことが可能となる。
なお、市道黒山南北線については、地区東側の住民の利用による通行が見込まれるが、平日の来店帰宅に伴う自動車交通量が比較的少ない時間帯や、美原中学校の通学路であることから、生徒の安全性を確保するために下校時間帯等においては、市道黒山南北線を極力使用しない交通誘導計画を検討する。また、周辺の道路環境や通学路に鑑みた交通誘導を実施する等、安全に配慮した施設運営を進める。
- ・駐車場については、大規模小売店舗立地法に必要な駐車台数を設ける。開業期等の繁忙期には臨時駐車場の設置等を検討し、混雑の緩和を図る。
- ・地区の外周沿いでは十分な歩道が確保できていない箇所がある。そのために接道する箇所において国道 309 号沿いでは既存歩道を含め幅員約 3m、区画道路 1 号には幅員約 2.5m の歩道を設ける。
- ・商業棟と立体駐車場 B 間については、立体連絡通路にて歩行者動線を確保することで、周辺交差点での自動車と歩行者との交錯の軽減や、施設を利用する高齢者やベビーカー利用者等に対する安全な動線の確保を図る。
- ・開業後の交通に関する要望については、事業者として堺市や関係機関、地元等とも協議の上、要望に対しては適切な対策を講じる。
- ・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、地区施設として空地（敷地内通路）を設ける。
- ・適切な経路での入庫・出庫を誘導するために、地区外の幹線道路などにおいて誘導・案内看板などを設置し、出入口や主要交差点などに適宜誘導員を配置し、来店帰宅車両を適切に誘導する。
- ・関係法令などを踏まえて、適切に駐輪場（バイク置場を含む）を確保する。
- ・バスの利用促進のために鉄道駅（地下鉄御堂筋線の新金岡駅、近鉄南大阪線の河内松原駅、南海高野線の初芝駅、北野田駅及び堺東駅など）からの既存バス路線に関して、来客や従業員による

- ・利用客の増加に伴う増便や路線の延伸など、開業時の臨時便をふくめてバス会社や堺市と協議・調整を行い、都市拠点の機能強化を図る。
- ・公共交通の利用促進を進めるために、ホームページやチラシ等による公共交通機関の利用の呼びかけや、交通系 IC カードの利用によるバス利用者への特典付与、おでかけ応援カード利用者へのサービスについて、バス会社や堺市と協議・調整する。

(2) 居心地がよく快適・安全な施設づくり

①様々な来店者への配慮

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すごせる施設とする。

②災害時などの対応

- ・本計画独自の取り組みとして、来店客を中心とした帰宅困難者に対し、施設を一時避難所として利用することや、備蓄されている食料品や生活用品を提供する。また、計画地内には災害に備え、かまどベンチ、非常用トイレ、備蓄倉庫の設置など、災害支援施設の導入を検討する。
- ・(仮称)堺市総合防災センターとは、災害時のみならず平時においても連携に努め、安心、元気なまちづくりに向けた地域貢献を図る。
たとえば、平時については、施設で実施する防災訓練時における連携や、災害対策に係る啓発イベントの実施に協力する等を検討する。また、災害時において、災害救援活動に係る車両の駐車・活動スペースとしての協力や施設の防災設備の提供なども検討する。
- ・国道 309 号は大阪府地域防災計画において広域緊急交通路として位置付けられているため、災害発生時には、緊急車両が優先的に緊急交通路を通行できるように、館内放送等で協力を依頼し、交通管理者や道路管理者に指示を仰ぐなど適切な対応を行う。
- ・本地区のためだけでなく本地区周辺の住宅や施設などでの火災にも対応可能な形で防火水槽を配置するなど、地域防災への一助となるような施設計画を図る。

③防犯への寄与について

本施設の夜間照明や広場などを適切に配置することで、施設内の暗がり減らし、堺市の防犯灯と相まって周辺地域の安全・治安に寄与する。また、大型商業施設内は 24 時間有人監視を実施する。

④景観への配慮

本地区については、建物周辺や敷地境界線沿いに可能な限り植栽を行うと同時に大規模建築物の建築に伴う威圧的な景観を避け、視界にとどめやすいファサード（外観）計画を図る。
また、賑わいのある景観づくりを目指しつつも、屋外広告物、高架水槽、クーリングタワーなどを設置する場合は地域の景観に配慮した設置位置、設置方法、色彩などにする。



かまどベンチの設置事例
(ららぽーと富士見の事例)



子ども向けトイレの設置事例
(ららぽーと柏の葉の事例)

⑤大規模建築物に伴う威圧感・圧迫感の軽減について

本地区については、地区計画にて「壁面の位置の制限」を設け、建物などの壁面を道路や敷地境界線から後退することで外周部に空地を設ける。それにより、大規模建築物建設に伴う威圧感・圧迫感を軽減するとともに快適空間や災害時の避難経路などとして活用を図る。生活道路である市道黒山南北線沿いは後退距離を2mとし、歩行者空間に寄与する。

⑥緑化について

建物周辺や敷地境界線沿いを中心に、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。また施設間のオープンスペースについてもランドスケープデザインや植栽条件などを勘案した上で積極的な緑化を図るほか、大型商業施設の屋上の一部についても緑化を図る。これにより、地区全体で緑被率20%以上、建築敷地に対する「都市緑地法」による緑化率18%以上を確保する。

(3) 環境への配慮

①クールシティ・堺

- ・環境モデル都市である堺市の第2次堺市環境モデル都市行動計画（堺市策定：平成26年5月）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街路灯、公園灯、案内板などに太陽光発電などの省エネルギー設備を活用・導入し、他にエネルギーロス・カットを考慮したヒートポンプなどによる省エネルギー化を図るなど様々な面で省資源・省エネルギーに取り組む。
- ・大阪木材工場団地の提供する国産木材の使用に努め、出店者の施工会社に推奨する。
- ・CASBEEについては、商業棟においてAランク以上の取得を目指す。

第2次環境モデル都市行動計画の取組内容（抜粋）	本地区で検討している取組内容
都市構造の変革	<ul style="list-style-type: none"> ・バス交通の利用促進 ・EV車用の充電設備などの設置 ・透水性または保水性舗装の採用 ・広場・緑地、歩道の設置
環境文化の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対応：高効率空調、輻射空調、熱源統合システム、高効率照明（LED照明、有機EL） ・創エネルギー：太陽光発電を用いた照明、案内板など ・廃棄物の排出量（リデュース）に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生を抑制

②大気質について

本地区内については、大気汚染防止法における「一般粉じん発生施設」、「特定粉じん発生施設」、「ばい煙発生施設」などの大気質に大きな影響を与える施設は設けない。あわせて、地区内での本開発および本開発に伴う建設工事において、関係法令（大阪府生活環境の保全等に関する条例など）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を限定的かつ最小限にとどめる。

③騒音・振動について

本地区内については、騒音規制法における「特定施設」や振動規制法における「特定施設」などの騒音・振動による周辺環境への影響が著しい施設は設けない。あわせて、地区内での本開発および本開発に伴う建設工事において、関係法令（騒音規制法、振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例など）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を限定的かつ最小限にとどめる。

④水質について

本地区については、水質汚濁防止法における「特定施設」は、洗たく施設および洗たく業の洗浄施

設、車両洗浄施設などの商業活動に付随したものに限り設け、地下水への影響が著しい施設は設けない。あわせて、地区内での本開発および本開発に伴う建設工事において、関係法令（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）による基準や手続きなどを満たすことで、周辺環境への影響を限定的かつ最小限にとどめる。

⑤地下水について

地下水位に大きな影響を与える工法を採用しないとともに、地下水利用を行う際には地下水位の低下を招かない量にとどめる。また、水資源の循環の観点から、浸透ますなどの雨水浸透施設の設置を図る。

⑥日照の阻害について

本地区については、建築基準法の対象となる平均地盤面+4mの水平面に投影される日影時間の規制を順守することにより、建築物の日影による周辺への影響を限定的に留める。また、地区の北側に区画道路1号および区画道路2号を配置することで、地区北側の田畑への日照阻害の影響を軽減する。

(4) その他の整備方針

①排水設備の整備方針

敷地内の雨水排水については、整備する雨水貯留施設などを経て、地区の北東側に堺市が整備する菅池幹線に放流する。汚水排水については、公共下水道に放流する。

②給水設備の整備方針

公共の上水道から取水し、受水槽を経て施設などに上水を供給する。適宜、中水および地下水の使用を図る。

③地区内の新池（農業用ため池）の移設とそれに伴う水路整備

地区内の新池は、大街区による土地利用を促進するために地区北側に移設する。新池は地区北側の田畑に農業用水を供給しており、移設後の池については現状の営農環境を維持するために必要な水量を確保し、必要な設備を設ける。また、地区内の既存水路は建築敷地内および整備する道路内に水路を設け機能を付け替える。

I-2 施設計画

地区内に整備する大型商業施設などについては、以下の内容にて整備する方針とする。

※今後の協議により変更になる可能性がある。

(1) 商業棟および立体駐車場A敷地

敷地面積 : 67,107 m²
 延べ面積 : 167,390 m²
 容積対象面積 : 133,912 m²
 容積率 : 199.55%
 建築面積 : 43,000 m²
 建ぺい率 : 64.08%
 建物の最高高さ : 30.5m

面積表 (単位: m²)

階数	①商業棟 (②以外)	②商業棟 (駐車場・スロ ープ部面積)	③立体駐車場A 面積	④合計 (①+②+③)
RF階	2,000	-	300	2,300
6階	-	-	6,480	6,480
5階	-	-	7,180	7,180
4階	2,000	28,700	7,180	37,880
3階	28,700	110	7,180	35,990
2階	28,700	0	7,130	35,830
1階	31,600	3,000	7,130	41,730
合計	93,000	31,810	42,580	167,390

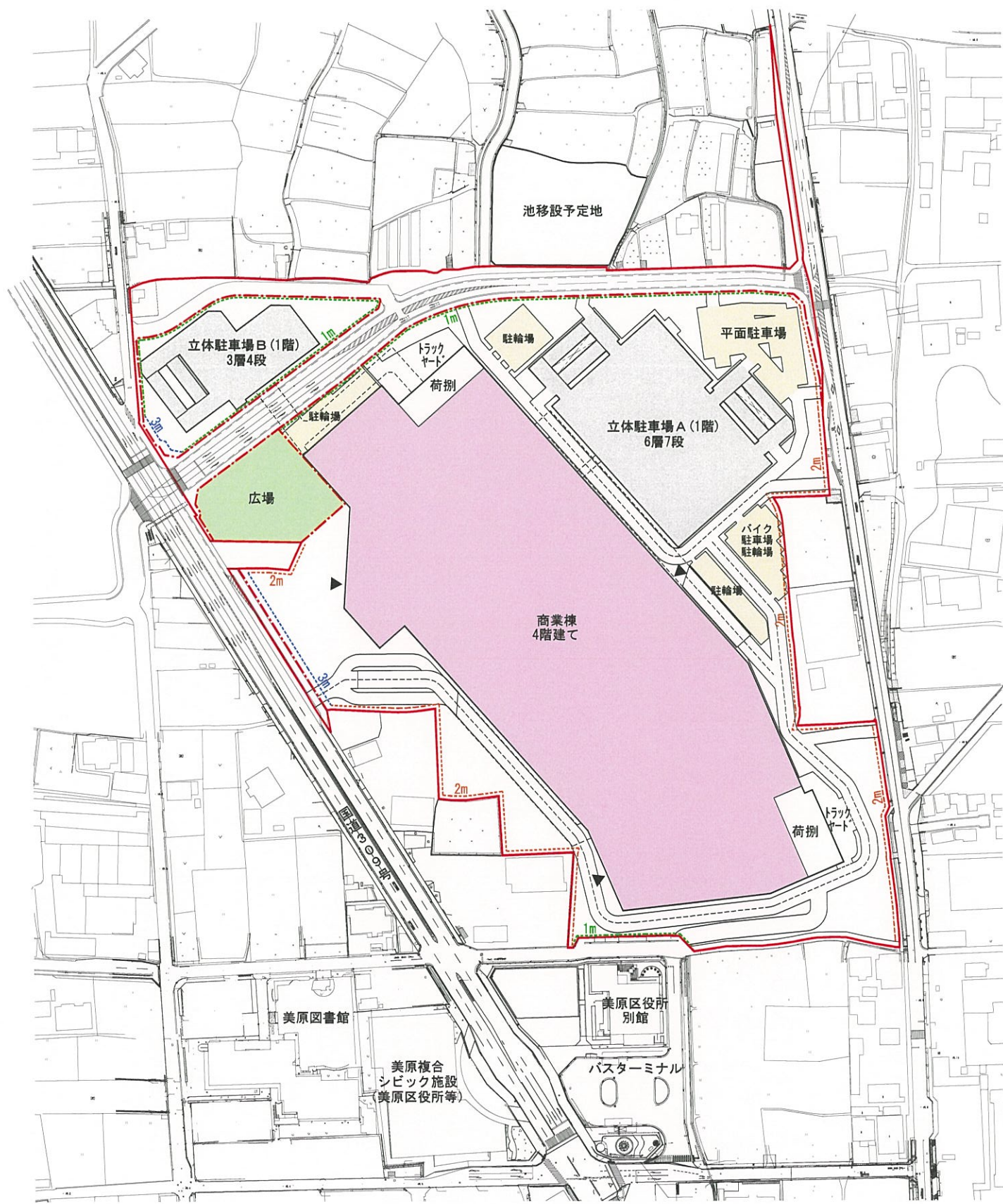
※「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」における店舗面積は 42,400 m²、併
 施設面積は 8,480 m²とする。

(2) 立体駐車場B敷地

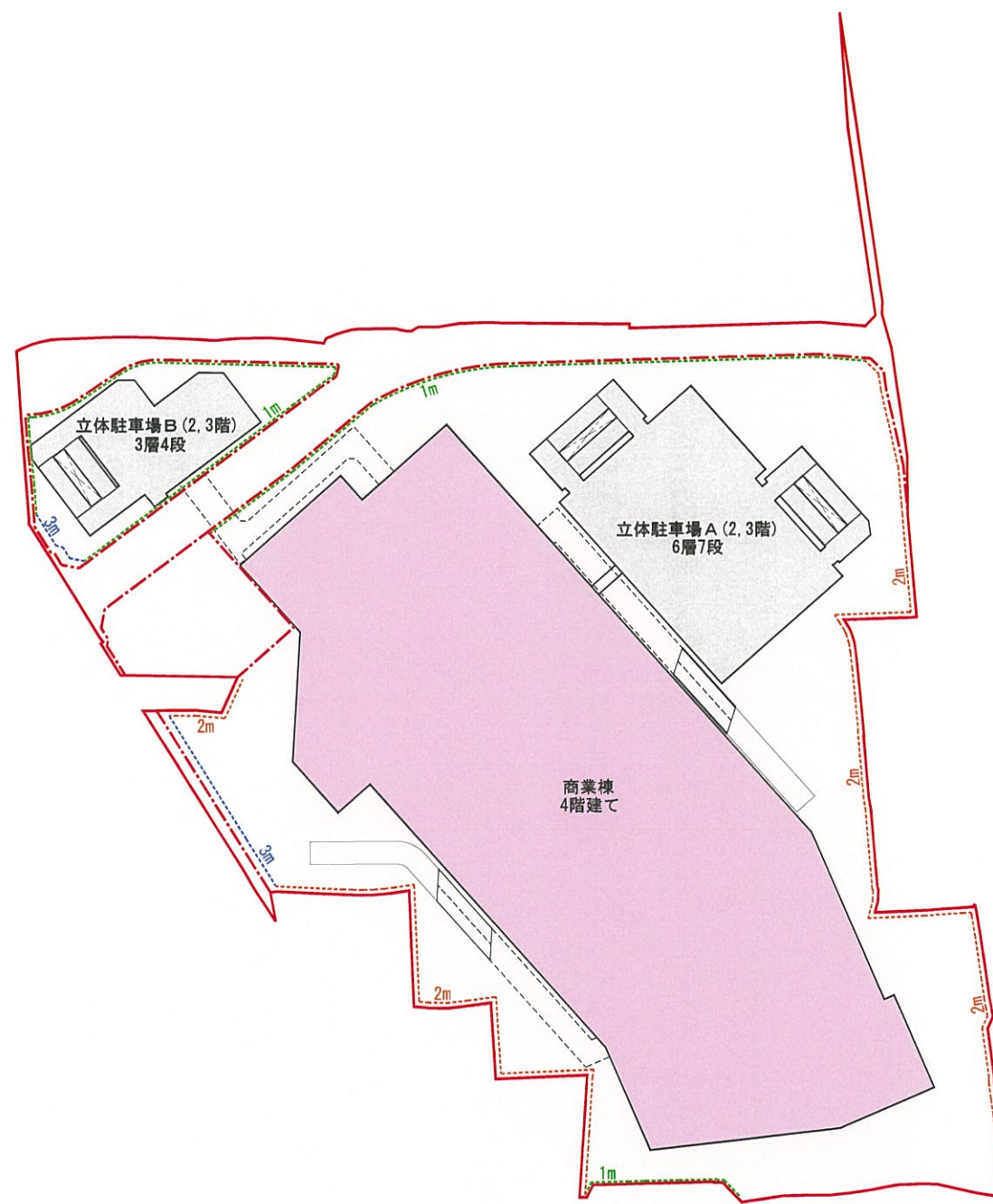
敷地面積 : 4,823 m²
 延べ面積 : 8,305 m²
 容積対象面積 : 6,644 m²
 容積率 : 137.76%
 建築面積 : 2,770 m²
 建ぺい率 : 57.44%
 建物の最高高さ : 16.8m

面積表 (単位: m²)

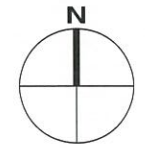
階数	面積
RF階	100
3階	2,735
2階	2,735
1階	2,735
合計	8,305



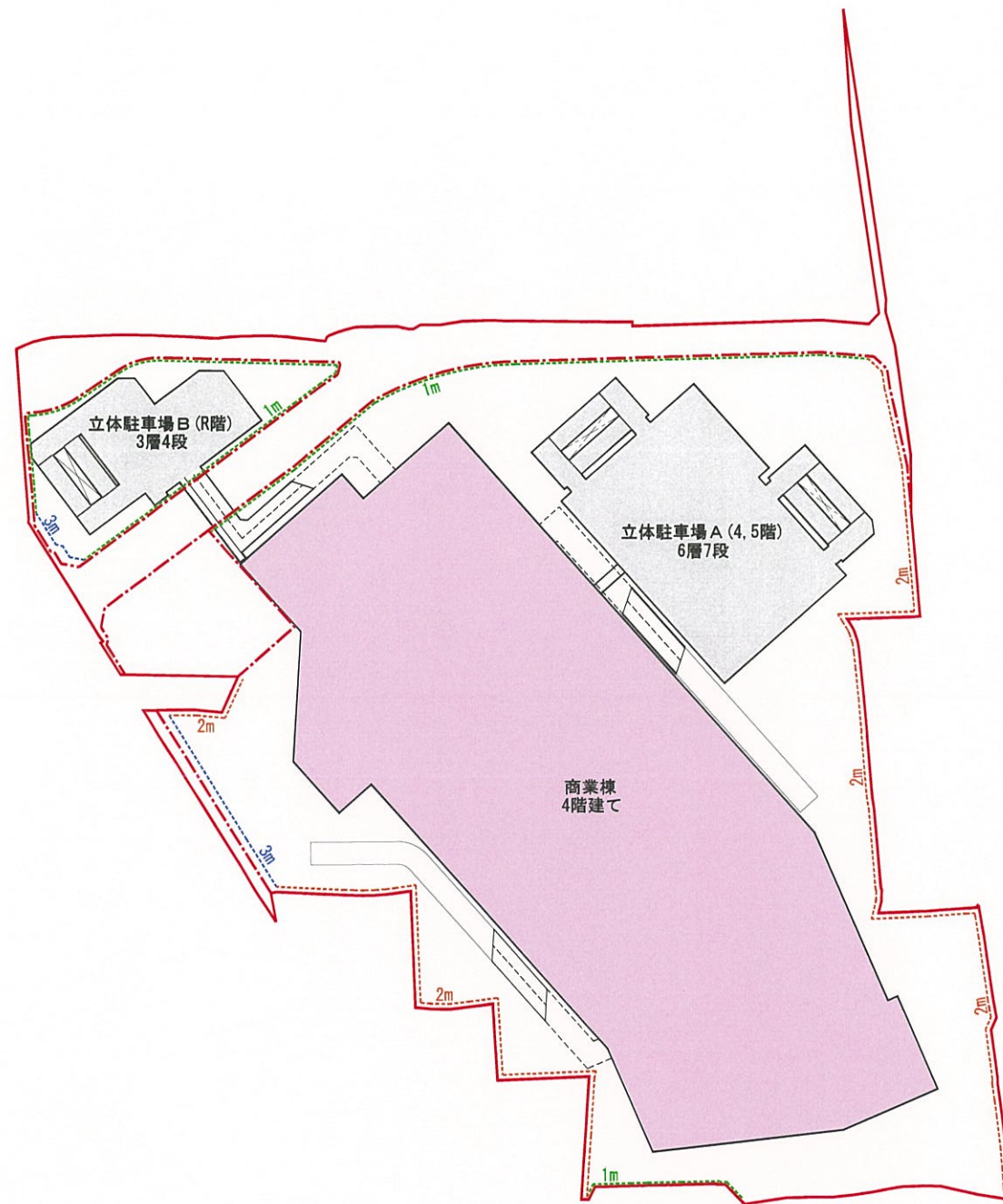
1階平面イメージ図



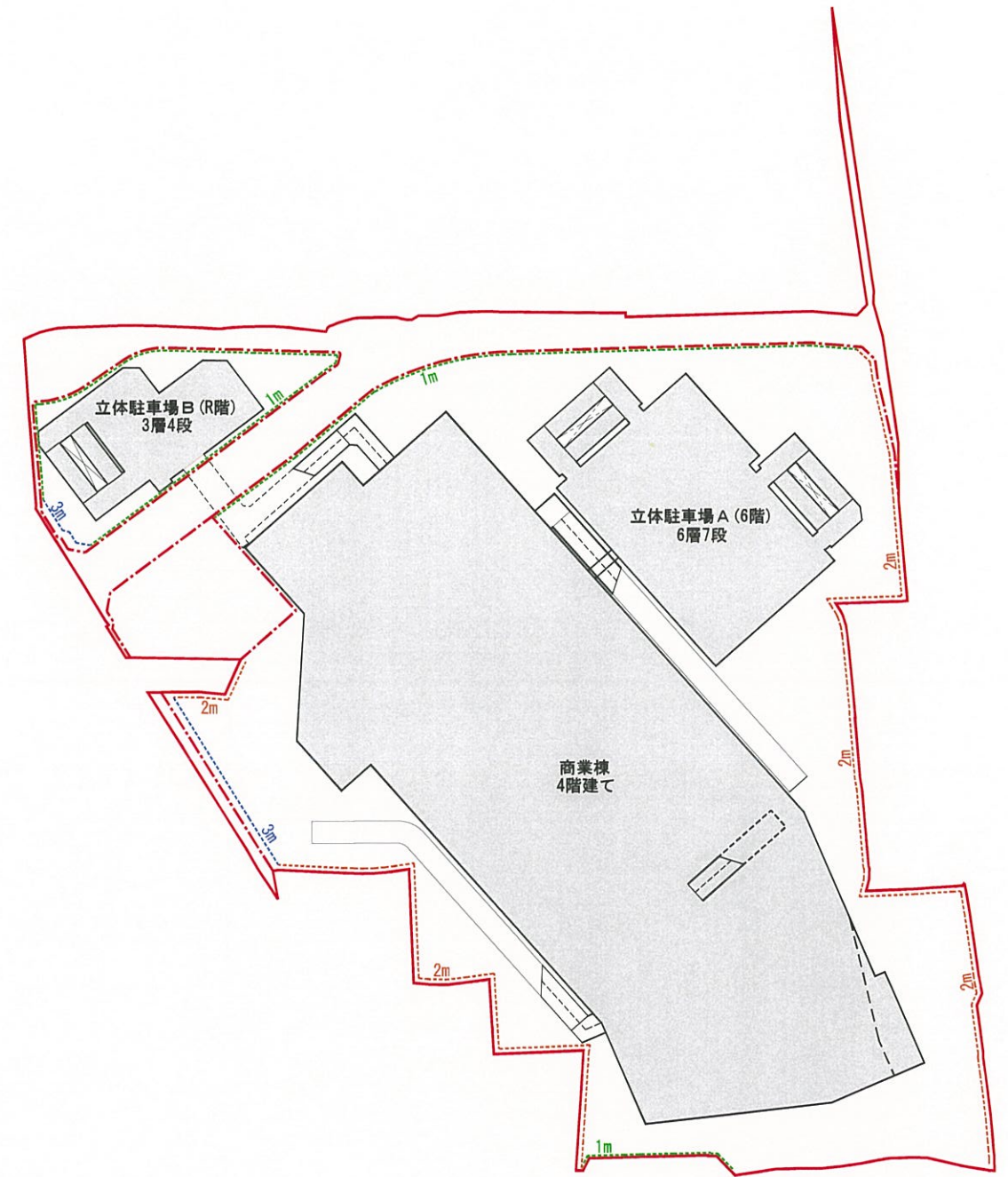
2階平面イメージ図



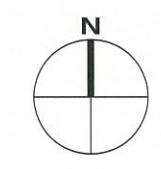
- 凡例
- 地区計画区域及び地区整備計画区域
 - 建築敷地
 - 0m 壁面の位置の制限 (数値は後退距離を表す)
 - 主に商業利用する部分
 - 駐車場等
 - ▲ 施設出入口



3階平面イメージ図



4階平面イメージ図



凡例	
—	地区計画区域及び地区整備計画区域
- - -	建築敷地
○m	壁面の位置の制限 (数値は後退距離を表す)
	主に商業利用する部分
	駐車場等



R階平面イメージ図



凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	建築敷地
	壁面の位置の制限 (数値は後退距離を表す)
	主に商業利用する部分
	駐車場等

