

### 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

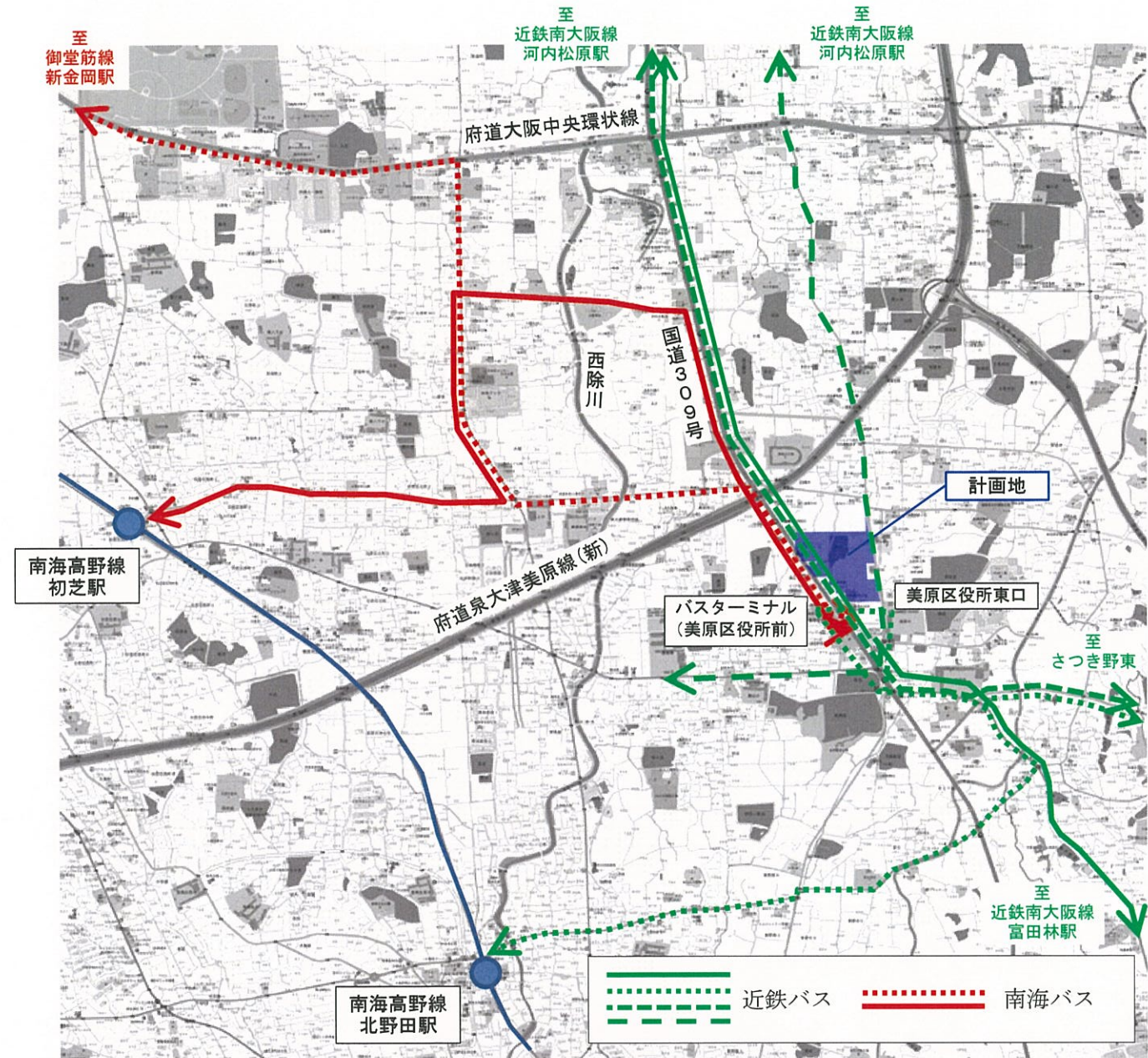
本地区が位置する黒山地区は堺市・美原町合併新市建設計画（平成25年6月改定）において「美原新拠点」に、堺市都市計画マスタープラン（平成24年12月改定）において「美原都市拠点」に位置付けられ、行政機能や日常生活圏に必要な機能に加え、都市拠点と南河内地域および奈良県中部との交流結節拠点としての役割を果たすにふさわしい各種機能の集積を進めるとされている。

このような位置付けを踏まえ、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便利・文化・娯楽等の機能を一括して地域へ提供できる大型商業施設や、広場及び緑地等を一体的に整備することで、美原都市拠点の形成に寄与し地域に貢献する。

#### 開発方針・地域貢献

##### (1) 美原都市拠点の形成や周辺地域への寄与

- 地域住民の利便性の向上・・・大型商業施設内に様々なサービス店舗や物販店舗、銀行ATM、メディカルサポート、カルチャースクールなどが出店する。
- 約4,000人の新規雇用を想定・・・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。
- 地域の小売業者などとの経済的取引が発生・・・連携することで地産地消の促進を図る。
- 税収入の増加・・・雇用による所得税、建物固定資産税、地権者からの土地固定資産税の増加など。
- 国道309号などの周辺道路への影響を緩和し自動車交通などを適切に処理するための整備・・・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。
- 鉄道駅からのバスの利便性の向上・・・
  - ・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。



主要バス路線図



交通系ICカードを利用した特典付与の事例  
(ららぽーと立川立飛の事例)

(2)「堺・3つの挑戦+1」への寄与

「堺・3つの挑戦+1」に寄与することで、様々な人が安心・安全にすごせ、地域の魅力発信拠点となる施設整備を図る。

①「子育てのまち堺・命のつながりへの挑戦！」について

○子どもコミュニティの創出、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・・・

- ・託児所や子どものためのカルチャースクールの設置・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。
- ・企業主導型保育事業の制度を活用することを検討する。
- ・子育て世代に優しい施設づくりを行う。



子育て世代がすごしやすい施設づくりの事例



親子連れなど様々な来店者が楽しめるスペース (ららぽーと富士見の事例)



おむつ替えスペースなどを設置 (ららぽーと EXPOCITY の事例)



子育て中の母親向けのイベント開催イメージ



親子連れが利用しやすいフードコートのイメージ (ららぽーと 柏の葉の事例)

○地域交流・賑わいの創出への寄与・・・

- ・地域住民のコミュニティ活動、福祉活動、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の提供や、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）への協力を図る。
- ・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。



衣料品支援イベントの実施事例 (家庭で不要となった衣料品を救援衣料として寄付する活動)



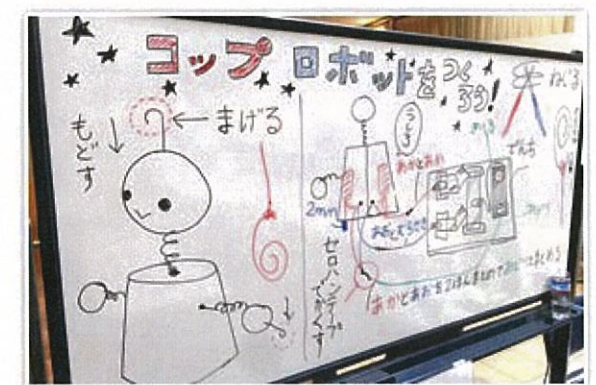
地産地消のイメージ (ららぽーと富士見の事例)



イベント開催の事例



イベント開催の事例 (打ち水大作戦)



イベント開催の事例 (ららぽーと TOKYO-BAY の事例)

②「歴史文化のまち堺・魅力創造への挑戦！」について

○地域の魅力発信拠点となる施設整備を図る・・・

- ・年間来場者想定数は約 1,300 万人を見込む。地区への来訪者が増えることで、M・Cみはらなどの周辺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。
- ・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）などを提供・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。



行政サービスの場（堺田市情報館）を設けた事例  
（ららぽーと堺田の事例）

③「匠の技が生きるまち堺・低炭素社会への挑戦！」について

- 第2次堺市環境モデル都市行動計画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・創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。



エコ素材の制服の採用

④「市民が安心、元気なまちづくり」について

○災害に対する地域貢献を図る・・・

- ・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。



防災啓発イベントの実施事例



防災啓発イベントの実施イメージ1  
（ららぽーと新三郷の事例）



防災啓発イベントの実施イメージ2  
（ららぽーとTOKYO-BAYの事例）



防災啓発イベントの実施イメージ3  
（ララガーデン春日部の事例）



防災啓発イベントの実施イメージ4  
（ららぽーと横浜の事例）

#### IV. 上位計画との整合性

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）
2. 堺市マスタープラン（堺市 平成 23 年 3 月策定）
3. 堺市都市計画マスタープラン（堺市 平成 24 年 12 月改定）
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）

# 上位計画等とまちづくり方針との整合について

## 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）

### 都市計画区域マスタープラン

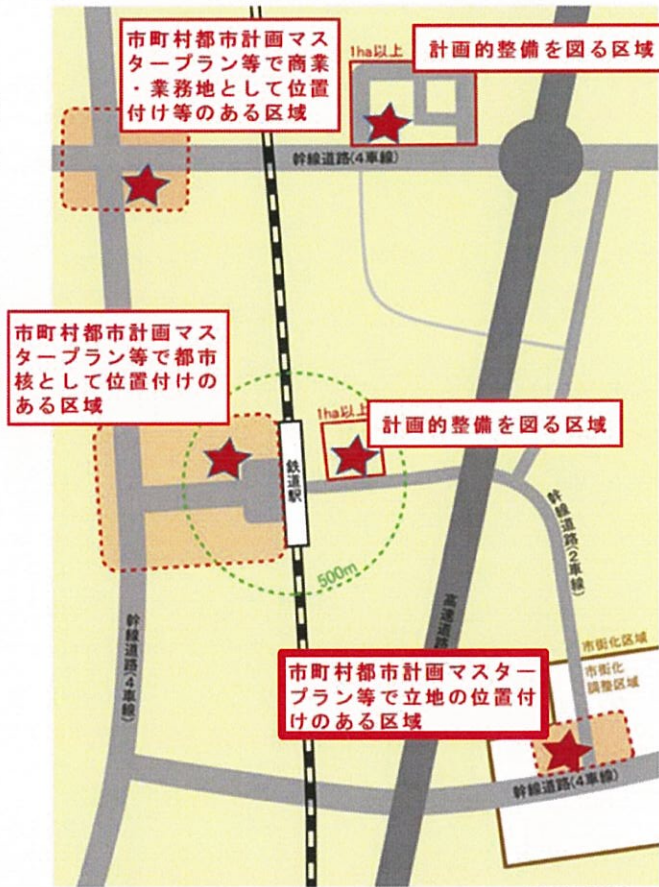
#### (1) 第3章 土地利用に関する方針【以下、抜粋】

##### 3-2 用途地域の指定の方針

##### 3 大規模集客施設の立地

大規模集客施設は、商業、娯楽、文化、交流機能等の多様な機能を有し、地域の中心ともなり得る施設であることから、無秩序な立地により都市構造や周辺環境等へ悪影響を及ぼすことがないように、またその立地の効果が発揮されるよう、別途定める「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」に基づき、適切な誘導を図ります（図表 3-2-2）。

図表 3-2-2 大規模集客施設の立地イメージ



#### 「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」【以下、抜粋】

##### 2) 市街化調整区域

市街化調整区域での立地は、以下①及び②の全ての要件に該当する区域とする。なお、府の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に即し、市町村が定めるガイドラインに基づき決定された地区整備計画に合致している必要がある。

- ①周辺を概ね市街化区域に囲まれている地域を基本とし、幹線道路（4車線以上）の沿道であること。
- ②「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した上で、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」等において、大規模商業施設の立地に関して位置付けがあること。

### 上位計画等と黒山東地区の開発方針の整合性

- 黒山東地区は以下のような地区特性を有することから、大規模集客施設の立地に適していると考えられる。
  - ・平成 24 年 12 月改定の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、「地元地権者、関係機関、民間事業者、行政等の協調のもと、民間活力を活用し商業機能や流通業務機能等の立地など計画的な土地利用の誘導を図ります。」との方針がある。
  - ・本地区計画は地元地権者、民間事業者が提案しているものであり、計画決定されると民間事業者による大規模な商業機能等の立地が促進され、美原都市拠点にふさわしい土地利用がなされる。
- 「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」については、以下のような地区特性を有することから、指針の内容に整合していると考えられる。
  - ・①について、本地区は周辺を概ね市街化区域に囲まれており、4車線の幹線道路である国道 309 号に面している。
  - ・②について、本地区は「堺市都市計画マスタープラン」の中で「美原都市拠点」に位置付けられており、「商業機能や流通業務機能等の立地など計画的な土地利用の誘導を図ります」との方針が示されている。また、「堺市・美原町合併新市建設計画」の中でも商業施設等を配置し、「拠点全体を集客力の高いゾーンとすること」が方針として掲げられている。

### 3-3 市街化調整区域の土地利用の方針

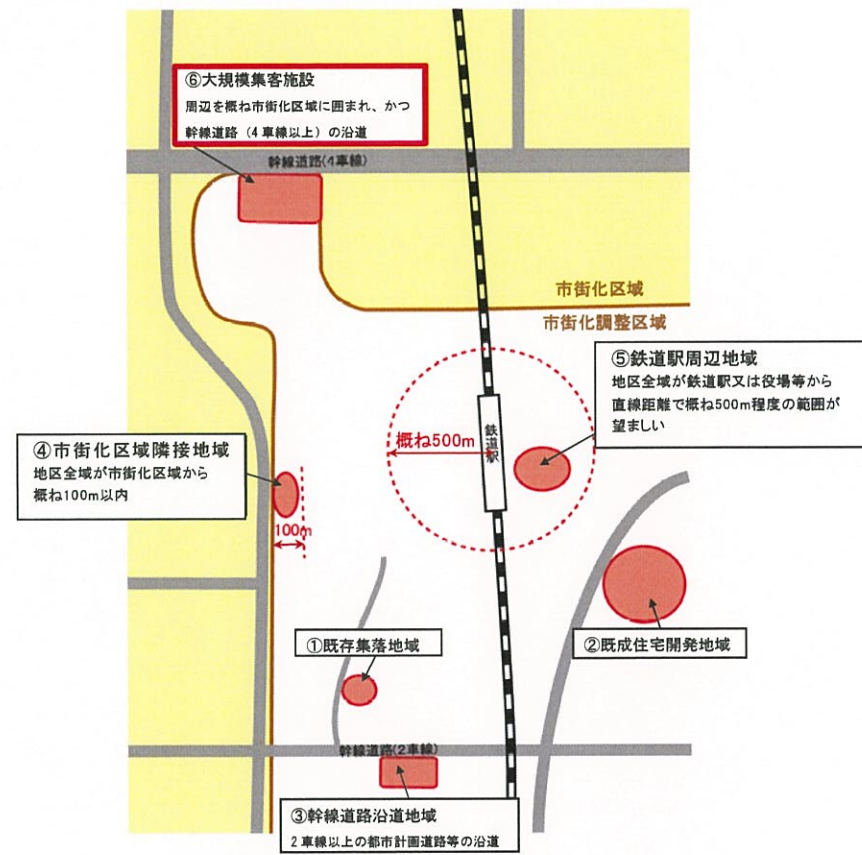
#### 3 市街化調整区域の地区計画の運用

「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域固有の資源や既存ストックを活かした土地利用を図り、その魅力を最大限に引き出すため、地区計画の対象となる地域及び内容は以下のとおりとします（図表3-3-8）。

#### ⑥大規模集客施設

大規模集客施設の適正な立地を目的とするもの。

図表 3-3-8 市街化調整区域における地区計画の立地イメージ



○黒山東地区は以下のような地区特性を有することから、地区計画により大規模集客施設の適正な立地を図ることが可能な地域に該当すると考える。

- ・周辺を概ね市街化区域に囲われている。
- ・4車線の幹線道路である国道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地区である。

(2) 第5章 都市魅力の創造【以下、抜粋】

5-1 都市環境に関する方針

2 今後の方針

(1) 低炭素社会の実現（地球温暖化対策）

①環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

公共交通機関の利用を中心とした、歩いて暮らせるまちづくりを進めることで、環境負荷の少ない都市構造の実現を図ります。このため、住宅地開発にかかる市街化区域の拡大は原則、鉄道駅への徒歩圏に限定するほか、モビリティマネジメントの実施等により、公共交通機関の利用を促進します。

また、温室効果ガスの吸収源対策として、金剛生駒・和泉葛城山系を保全し、健全な森づくりを推進します。

大阪都市再生環状道路等の整備を進めることで、幹線道路ネットワークを強化し、自動車交通の円滑化を図ります。

②エネルギーの効率的利用の促進

様々な都市機能の集積状況を踏まえ、複数の施設・建物への効率的なエネルギー供給、施設・建物間でのエネルギー融通、未利用エネルギーの活用等、地区・街区レベルにおけるエネルギーの面的な利用を促進します。

③民生業務部門におけるカーボンマイナスの推進

民間業務ビルや店舗等を対象に、先端的な省CO2技術を集中的に導入して、その効果検証を行うことにより、オフィス街や商業地域等における今後の削減手法の確立を目指します。

④再生可能エネルギー等の利用促進

太陽光パネル等による再生可能エネルギーの利用を促進します。

EVの普及については、EV用充電インフラの整備やEVのカーシェアリングの導入を図ります。あわせて、エコカー全般の普及を官民協働で推進し、平成32（2020）年度に府域の自動車の2台に1台をエコカーにすることを目指します。

(2) ヒートアイランド対策

ヒートアイランド現象を緩和するため、大阪府ヒートアイランド対策推進計画にある優先対策地域に配慮しながら、海と山をつなぐ「みどりの風の軸」によるクールスポットの形成を図るほか、民有地や公共施設の緑化、校庭の芝生化等を促進します。

また、あわせて道路の歩道部における透水性舗装や建築物の屋根における高反射性塗装等の被覆対策を行うことも重要です。

○環境モデル都市である堺市が掲げる低炭素都市「クールシティ・堺」の実現に貢献するために、黒山東地区では環境に配慮した以下の施策実施を図る。

- ・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、乗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。
- ・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。
- ・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対応
都市構造の変革	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス交通の利用促進</li> <li>・EV 車用の充電設備等の設置</li> <li>・透水性または保水性舗装の採用</li> <li>・広場・緑地、歩道の設置</li> </ul>
環境文化の創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・創エネルギー：太陽光発電を用いた照明、案内板等</li> <li>・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</li> </ul>



5-2 みどりの大阪の推進

3 目標

市街化調整区域の地区計画により、開発を行う場合にも、同様の水準（緑被率20%以上を確保）を目指します。

5-3 都市景観に関する方針

2 今後の方針

- ・無電柱化の促進
- ・みどり空間の充実
- ・屋外広告物の規制・誘導
- ・建築物の高さの制限

○緑被率 20%以上を確保する。

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。地区全体で緑被率 20%以上、建築敷地に対する「都市緑地法」による緑化率を 18%以上確保する。

○「堺市景観計画」、「堺市景観条例」、「堺市屋外広告物条例」に則り、整備を進める。

- ・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、クーリングタワー等を設置する場合は周囲と調和するように設置位置、設置方法、色彩等に配慮する。
- ・本地区については、地区計画にて「壁面の位置の制限」を設けることで建物等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、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。

2. 堺市マスタープラン（堺市 平成 23 年 3 月策定）

堺市マスタープラン

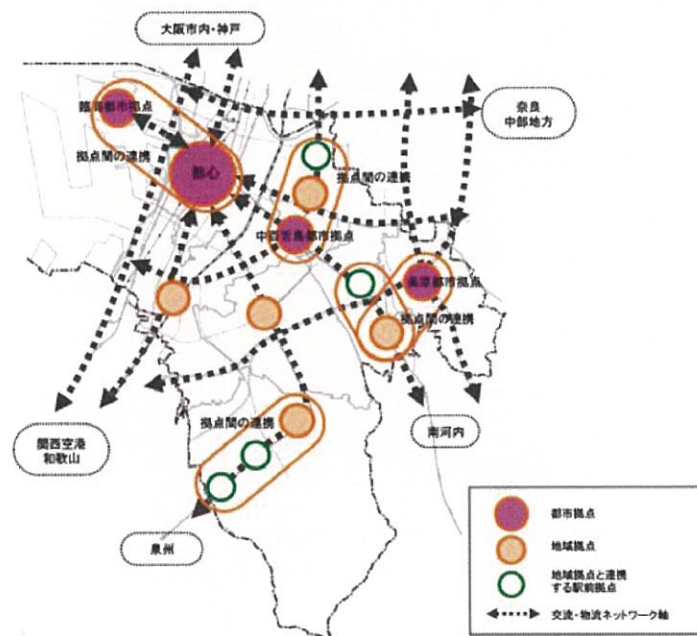
(1) 第4章 まちづくりを進める基本的な考え方【以下、抜粋】

(4) 都市空間形成に関する基本的な考え方

3. めざすべき都市の構造

(1) 都市拠点と交流ネットワーク

○美原都市拠点：日常生活圏で営む必要な機能に加え、南河内地域および奈良県中部との交流結節点としての役割を果たすのにふさわしい機能の集積を進めます。



上位計画等と黒山東地区の開発方針の整合性

○日常生活圏の中心として生活利便、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。

3. 堺市都市計画マスタープラン（堺市 平成 24 年 12 月改定）

堺市都市計画マスタープラン

(1) 第 1 章 第 3 節 都市づくりの方針【以下、抜粋】

3-1 都市の拠点性を高める

(1) 都市づくりの方針

「拠点」は人が集積する場所であり、各拠点において、そこで活動する市民や来訪者のニーズを満足させることが求められます。その際、都心、都市拠点、地域拠点、駅前拠点の各拠点がそれぞれ持つ特性や既存のストックを活かしながら、拠点相互の連携と各拠点に応じた機能の集積・強化によって、市民や来訪者が賑わい、交流する拠点を形成します。

○美原都市拠点

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。

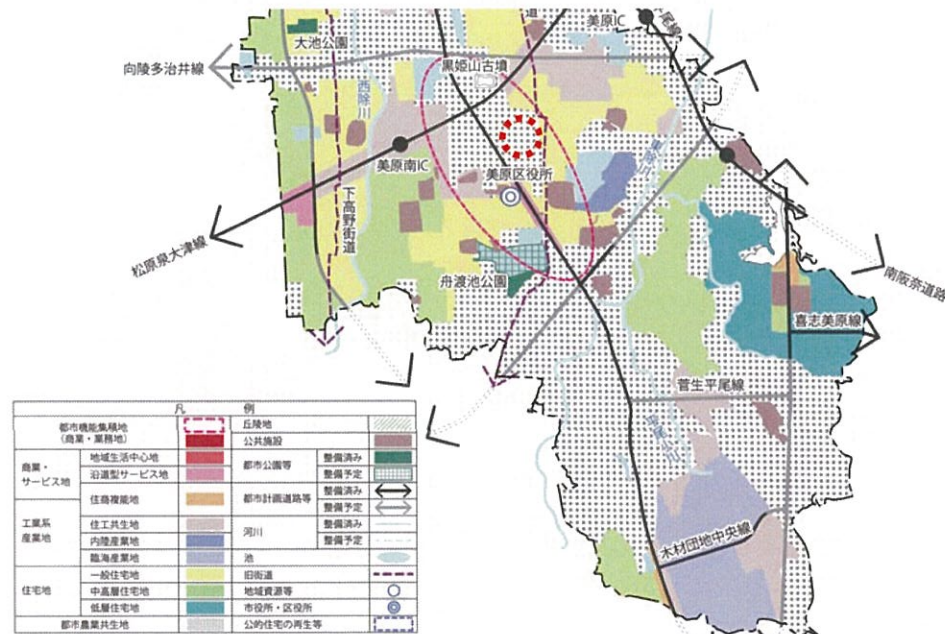
(2) 第 2 章 第 7 節 美原区【以下、抜粋】

7-2 美原区の都市づくり方針

黒山東地区は都市機能集積地に分類され、美原都市拠点に位置付けられている。

○交流の場となる魅力ある美原都市拠点の形成

美原都市拠点においては、周辺の土地利用、交通施設、都市基盤の整備状況を考慮しつつ、地元地権者、関係機関、民間事業者、行政等の協調のもと、民間活力を活用し商業機能や流通業務機能等の立地など計画的な土地利用の誘導を図ります。



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）

堺市・美原町合併新市建設計画

(1) 第3 まちづくりの基本方針【以下、抜粋】

1. 住民自治を育む政令指定都市の実現

(3) 都市構造

合併後の市の一体性の速やかな確立と均衡ある発展の観点から、都市拠点や美原新拠点・地域生活拠点を適正に配置し、拠点間相互や周辺都市とを結ぶ都市軸により都市の骨格を形成する。

○美原新拠点

都市計画道路・堺羽曳野線以南から東多治井菅生（すごう）線以北にかけた国道309号周辺一帯においては、市民生活がある程度の完結性を持って営むことができる地域生活拠点として必要とされる機能に加え、都市拠点と南河内地域及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すすめる。

2. 美原町地域の位置付け

(3) 美原新拠点の整備

美原新拠点では、美原町地域の中心核として、行政・文化・保健医療・社会福祉などの機能の集積を図るとともに、都心連携軸と東部新都市軸及び南河内地域等との結節点として、交流結節機能を有する総合的なシンボルゾーンの形成を図る。さらに、商業施設の配置や交通アクセスの拡充に努め、拠点全体を集客力の高いゾーンとする。

(2) 第4 まちづくり計画【以下、抜粋】

2. 自然と共生し健康で安心して暮らせる「やすらぎのまちづくり」

美原町地域において、安全性や快適性を高めつつ、にぎわいとふれあいの場を創出するため、美原新拠点にシンボルロードやプロムナードを整備するほか、歩道や生活道路の計画的な整備に努める。



都市構造図

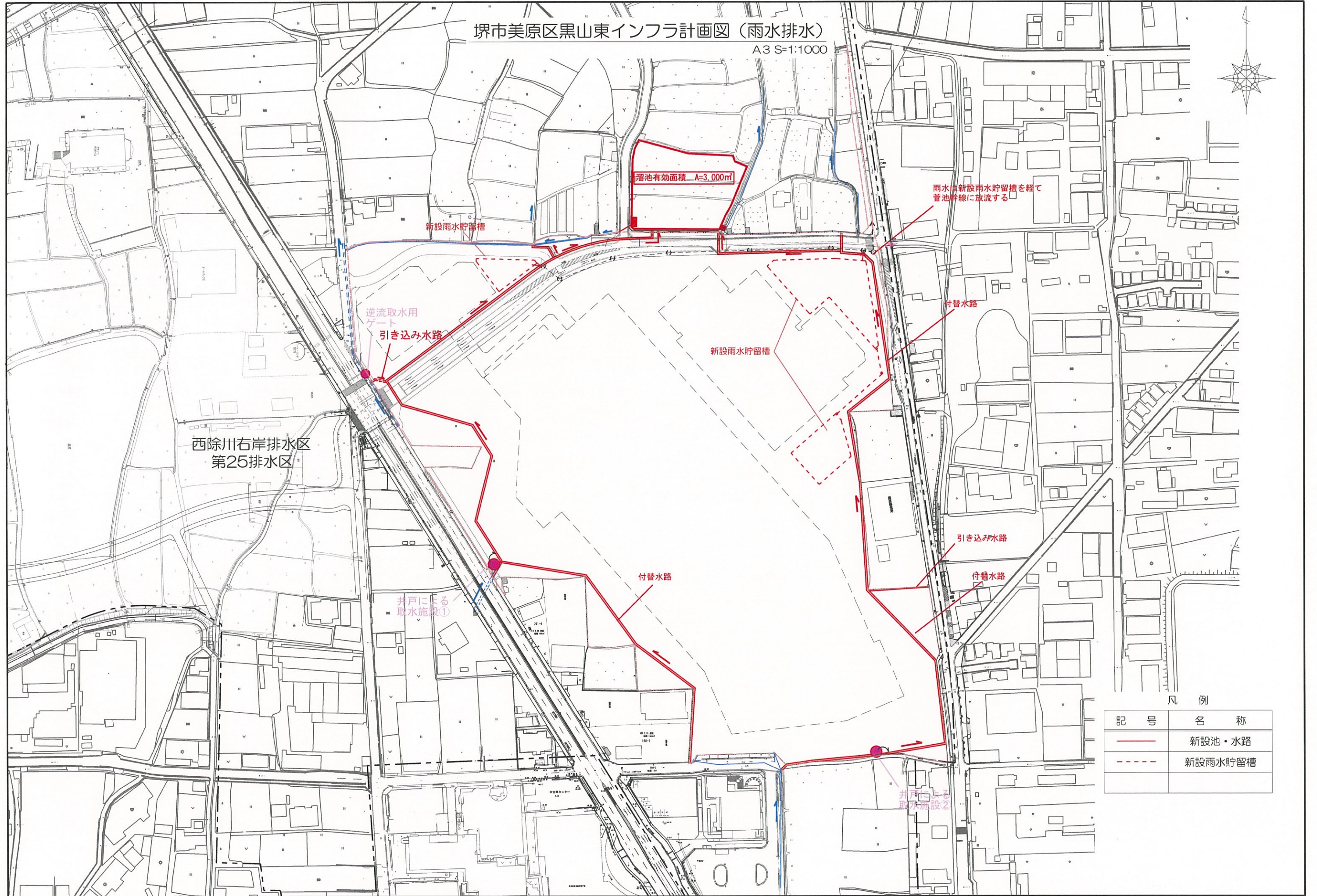
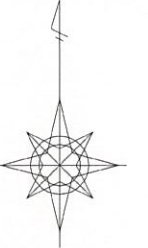
上位計画等と黒山東地区の開発方針の整合性

- 堺市・美原町合併新市建設計画の内容を踏まえ、日常生活圏の中心として生活利便、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。
- ・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出向く必要が減り、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）等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等のグループが集会・会議、イベント等で利用できるレンタルルーム・多目的スペース等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。
- ・施設づくりにあたって、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。
- ・地域住民等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。
- ・プロムナード部分については、地区施設V（道路拡幅）として定め整備を行う。シンボルロード部分については、地区施設IX（その他空地）として定めて空間を確保するとともに、自転車、歩行者用通路（敷地内通路）を設ける。

## V. その他

堺市美原区黒山東インフラ計画図（雨水排水）

A3 S=1:1000



西除川右岸排水区  
第25排水区

凡 例

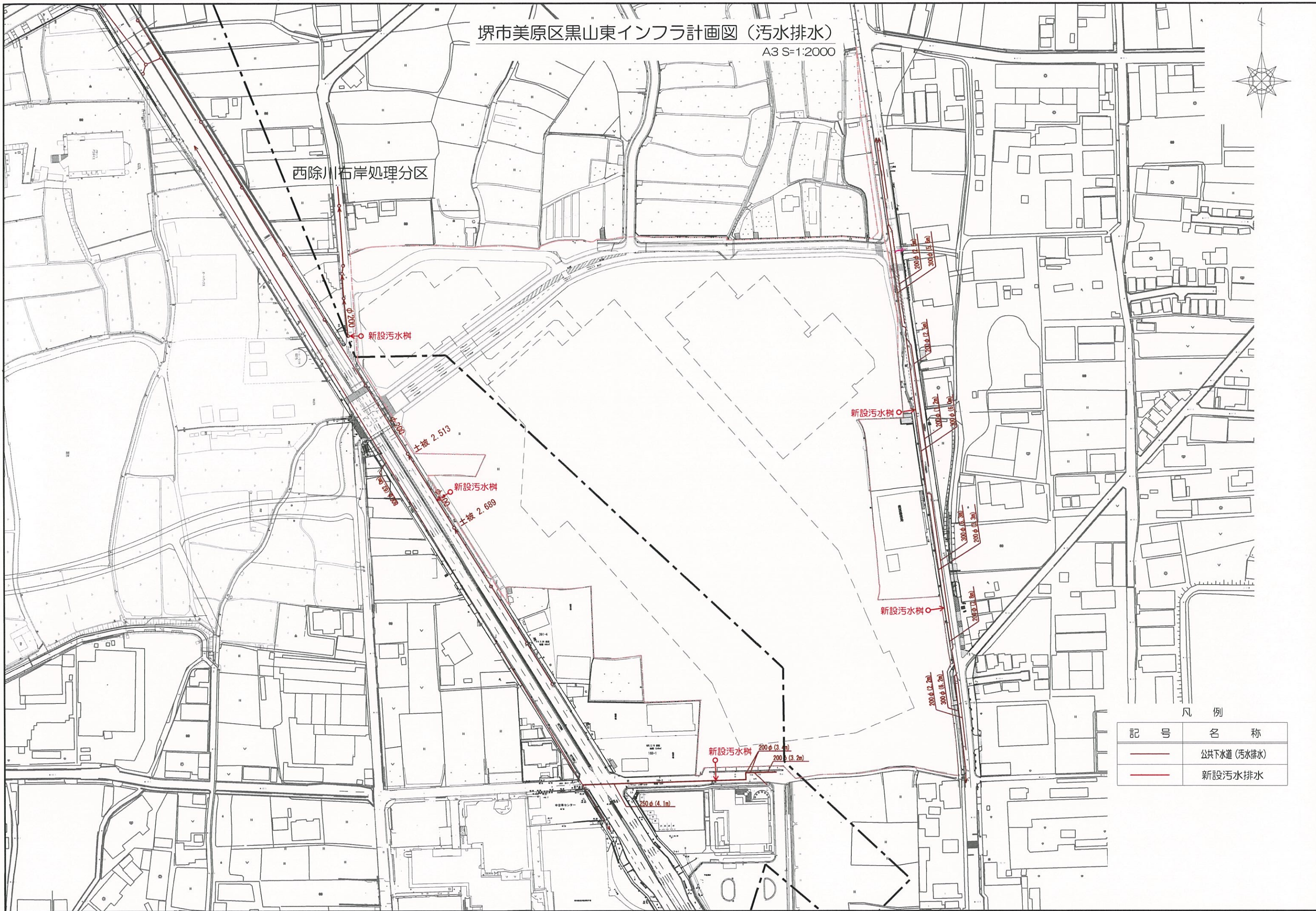
記号	名称
— (solid red line)	新設池・水路
- - - (dashed red line)	新設雨水貯留槽

堺市美原区黒山東インフラ計画図（污水排水）

A3 S=1:2000



西除川右岸処理分区

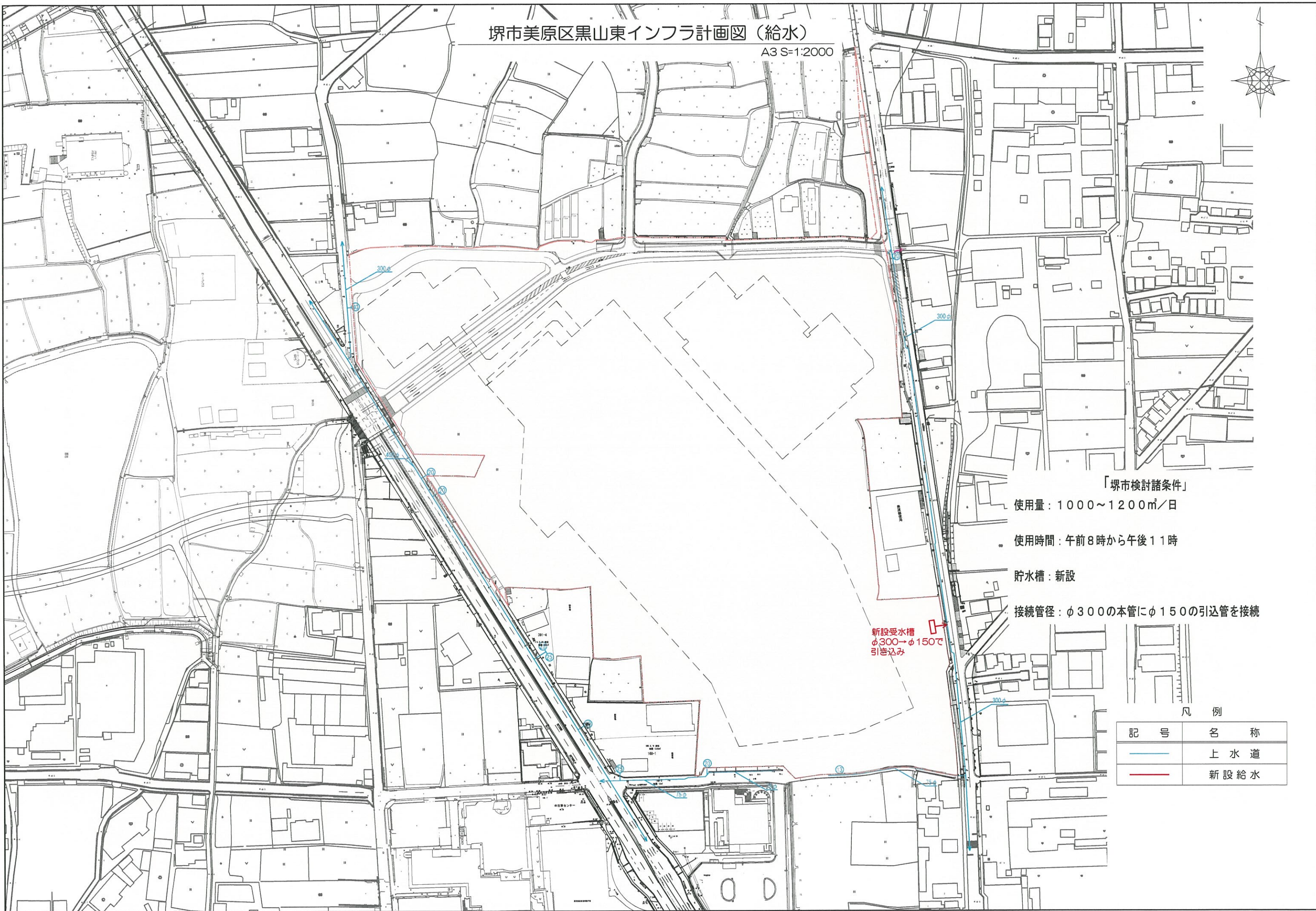


凡例

記号	名称
	公共下水道 (污水排水)
	新設污水排水

堺市美原区黒山東インフラ計画図（給水）

A3 S-1:2000



「堺市検討諸条件」

使用量：1000～1200m<sup>3</sup>/日

使用時間：午前8時から午後11時

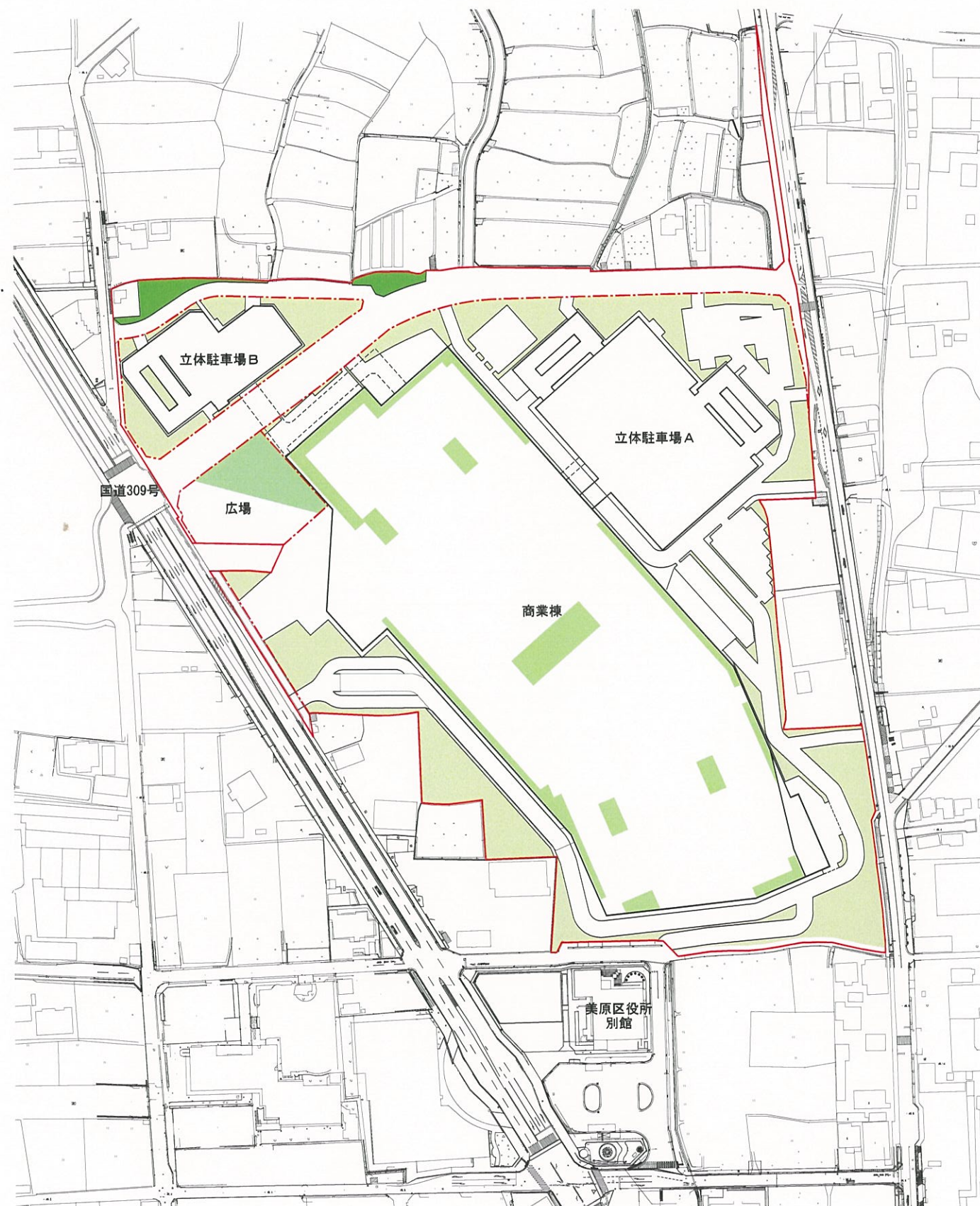
貯水槽：新設

接続管径：φ300の本管にφ150の引込管を接続

新設受水槽  
φ300→φ150で  
引き込み

凡 例

記号	名称
	上水道
	新設給水



緑化計画イメージ図

凡例  
 ——— 地区計画区域  
 - - - 建築敷地

□緑被率・緑化率の検討  
 ①緑被対象面積（地区計画区域面積 - 現状および開発後も道路となる部分の面積）  
 : 82,400 - 1,481 = 80,919㎡  
 ②緑化対象面積（建築敷地面積）：商業棟・立体駐車場A敷地：67,107㎡  
 立体駐車場B敷地：4,823㎡  
 ③堺市「宅地開発等に関する指導基準」（以下：開発基準）による緑化対象面積  
 （開発区域面積 - 開発区域内の道路面積）：80,590 - 5,060 = 75,530㎡  
 緑被面積：16,200㎡（必要緑被面積 80,919㎡ × 0.2 = 16,184㎡以上）  
 ④緑被率：20.02%（16,200㎡ / 80,919㎡）  
 ⑤緑化率：商業棟・立体駐車場A敷地 18.95%（12,720㎡（下記① - 1 + ②） / 67,107㎡）  
 立体駐車場B敷地 35.24%（1,700㎡（下記① - 2） / 4,823㎡）  
 ⑥緑化率：10.59%（8,000㎡（下記①の備考欄） / 75,530㎡）  
 広場面積：2,440㎡（参考：開発基準で必要な広場面積 80,590 × 0.03 = 2,417.7㎡以上）

緑化の概要		
種別	緑地面積 (㎡)	備考
① 地上部緑地(建築敷地内)	10,980㎡	※商業棟・立体駐車場A敷地：9,280㎡ (① - 1) ※立体駐車場B敷地：1,700㎡ (① - 2) ※地上部緑地(建築敷地内)のうち、8,000㎡については堺市「宅地開発等に関する指導基準」に基づき10㎡あたり高木0.5本、中木2本、低木5株を植えることとする。 <参考> 高木：8,000㎡×0.5/10㎡ = 400本 中木：8,000㎡×2/10㎡ = 1,600本 低木：8,000㎡×5/10㎡ = 4,000株 ※堺市「宅地開発等に関する指導基準」にもとづき高木、中木、低木の本数を置き換える場合がある。
② 屋上緑化(商業棟のみ)	3,440㎡	芝、地被植物等で被う
③ 地上部緑地(建築敷地外)	680㎡	芝、地被植物等で被う
④ 広場内緑地	1,100㎡	必要緑地面積：2,417.7㎡ × 0.3 = 726㎡ 芝、地被植物等で被い適宜樹木による植栽を行う。
合計	16,200㎡	

※今後の協議により変更の可能性がある