

計 画 書

<提案する都市計画>

1 名称 (仮称) 黒山東地区地区計画

2 目的

黒山東地区は美原区の中央に位置し、高い広域アクセス性や上位計画における都市拠点への位置付けがあるなど、地域の拠点となるポテンシャルがある地区である。

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。

3 区域等

(1) 位置 堺市美原区黒山地内

(2) 面積 約 8.2ha

4 都市計画決定等が必要な理由

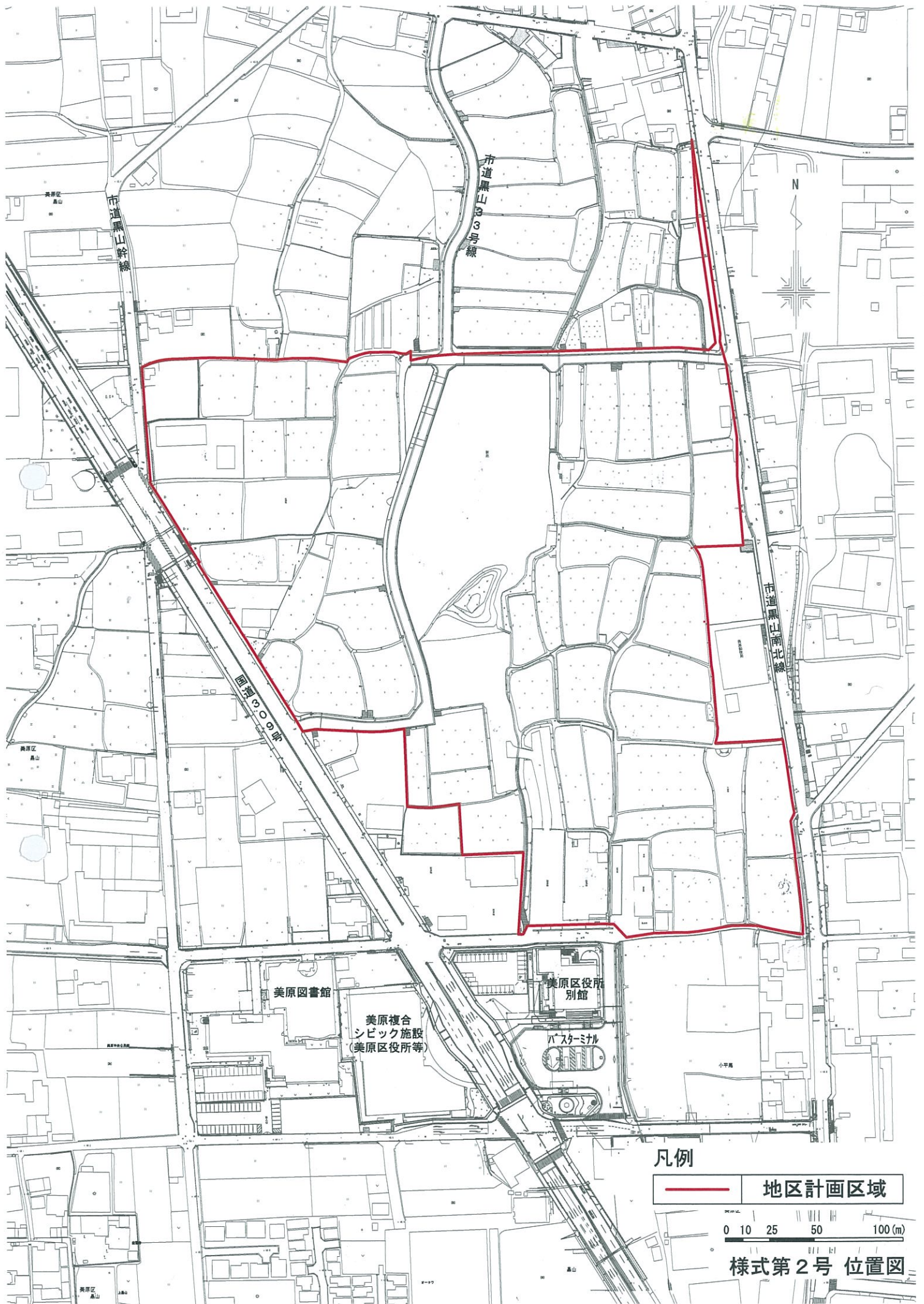
黒山東地区は市街化調整区域に指定されており、大型商業施設の立地ができない状況である。よって、都市計画提案制度を活用し、地区計画を都市計画決定することで、大型商業施設の立地を可能とするため。

5 内容

名称：(仮称) 黒山東地区地区計画

決定する位置：別紙「位置図」のとおり

決定内容：別紙「計画図」のとおり



凡例

— 地区計画区域

0 10 25 50 100(m)

様式第2号 位置図

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で必要な機能に加え、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	土地利用の方針	<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>

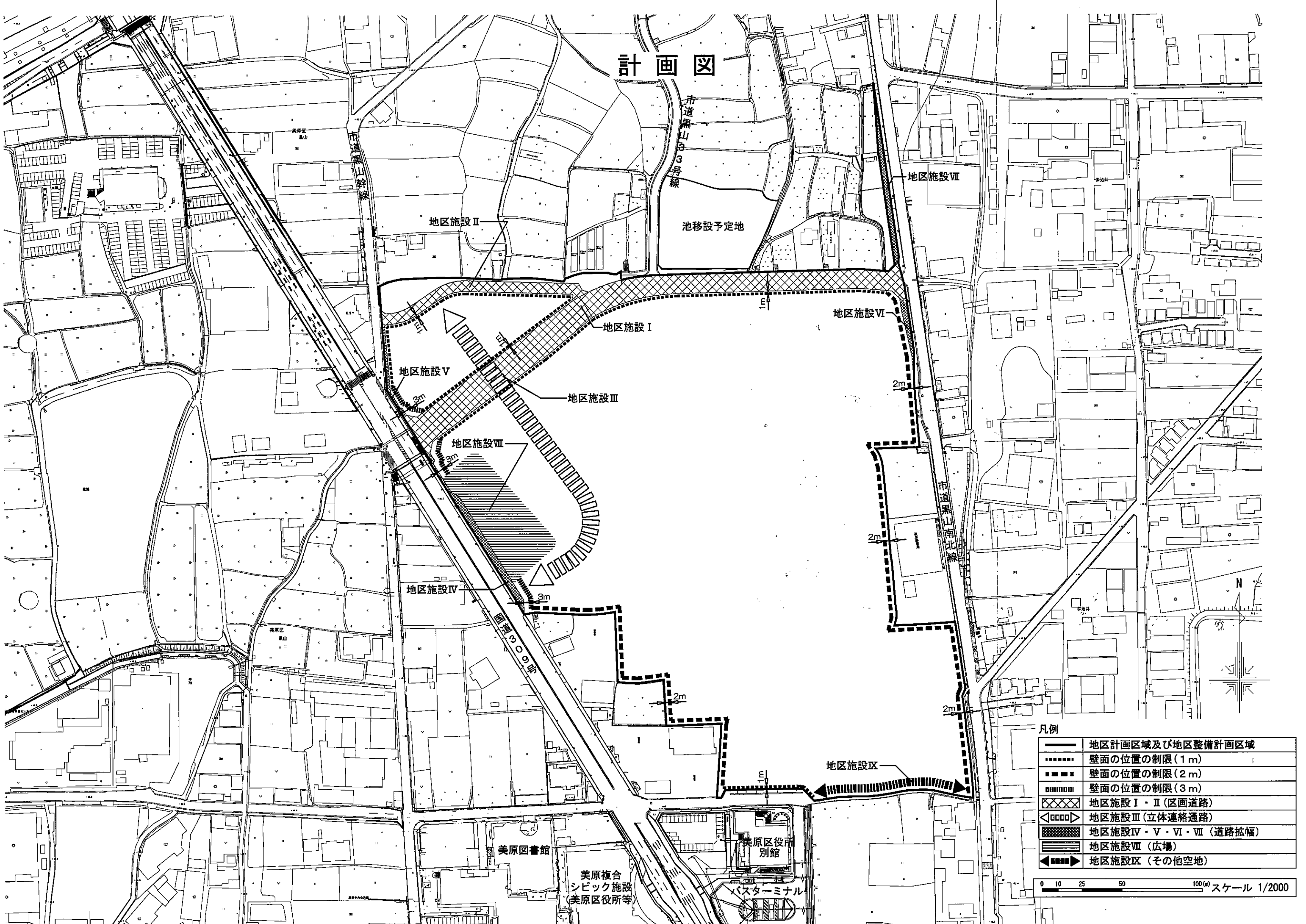
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存交差点間を接続する区画道路 1 号、自動車交通を分散するために区内を結ぶ敷地内通路及び区画道路 1 号上空のブリッジから成る立体連絡通路並びに市道黒山幹線の現状の機能を確保するための道路として区画道路 2 号を整備し、相互の連携により自動車交通を適切に処理する。 ・ 大型商業施設立地に伴う自動車交通を適切に処理するために、地区周辺の道路について拡幅等の必要な道路改良を行う。 ・ 地域交流の場の創出や、周辺環境へ配慮するために国道 309 号沿いに広場を設置する。 ・ 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 2440 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2項に掲げる一般ガス事業者が建築する天然ガス整圧器を備えた施設、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。

計画図



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 (1 m)
-----	壁面の位置の制限 (2 m)
	壁面の位置の制限 (3 m)
XXXX	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 VII (広場)
◄◄◄◄	地区施設区 (その他空地)

0 10 25 50 100(m) スケール 1/2000