

黒山東地区地区計画の審査結果

<p>① 上位計画やまちづくり方針との整合性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○本地区及びその周辺は、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、「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機能等の立地など計画的な土地利用の誘導を図る。」とされている。 ○提案された（仮称）黒山東地区地区計画（以下「当該地区計画」という。）は、生活利便、文化、娯楽などを一括して提供できる商業施設の開発により、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しようとするものであり、上位計画やまちづくり方針と整合するものである。 ○既に整備されている美原複合シビック施設などの行政・文化機能に加え、当該地区計画により、商業、文化、娯楽などの機能を集積させることは、都市拠点としての拠点性を高めるものである。また、バスの増便や路線の延伸などについて、バス会社や堺市と協議・調整することで都市拠点の機能強化を図るとされている。都市拠点としての拠点性を高めるとともに、公共交通の充実を図ることは、集約型の都市づくりの方向性に合致するものである。 ○大規模商業施設の立地は、当該地区の西側において進められているまちづくりと相まって、集客性や賑わいを生み出すとともに、地域の利便性の向上や地域への経済効果も期待でき、地域活力の維持・向上に寄与するものである。 ○以上のことから、当該地区計画は、上位計画やまちづくり方針との整合性が図られている。
<p>② 立地条件や都市基盤整備の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○本地区は、4車線の幹線道路である国道309号に面するほか、阪和自動車道や南阪奈道路が近接するなど高い広域アクセス性を有しており、美原都市拠点に位置付けられている地区である。 ○本地区周辺には、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ている。 ○地区内では、区画道路や立体連絡通路の整備や道路拡幅について地区施設に位置づけている。 ○国道309号沿いに約2,440㎡の広場を地区施設として設けることにより、緑化や地域住民等が交流できる場の創出が図られ、地域の交流・にぎわいの形成に貢献するものとなっている。 ○当該地区計画の決定を起因とする道路等については、提案者が整備することとされている。 ○以上のことから、立地条件や都市基盤整備の状況として特筆すべき問題点はない。
<p>③ 交通処理計画の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○自動車の交通予測においては、当該地区の西側で予定されている黒山西地区の開発に伴う計画交通量も加味したものとなっている。 ○自動車の交通予測に基づき、交通管理者、道路管理者との協議調整の結果、地区内では区画道路、立体連絡通路の整備や道路拡幅について地区施設に位置づけるとともに、地区周辺においても、国道309号などにおいて混雑緩和のための交差点改良などについて必要な交通対策を行うとされている。 ○来店客の円滑な入・退場など混雑の緩和対策や歩道の整備、通学路の安全確保といった様々な取り組みが示されている。 ○自動車交通の発生抑制に向けた取り組みとして、バスの利便性の向上や公共交通機関の利用者に対する特典付与などの「公共交通機関の利用促進」が示されている。 ○開業後の交通問題等への対応としては、事業者として堺市や関係機関等とも協議の上、適切な対策を講じるとされている。 ○以上のことから、開業前の交通処理計画として、地区内外での交通対策が示されている。また、開業後においても混雑の緩和対策や事業者として堺市や関係機関等とも協議を行い、適切な対策を講じるなど、必要な対策を行うことが示されている。

<p>④ 周辺環境への配慮に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○地区北側の田畑への日照阻害の影響を軽減するために、地区の北側に区画道路 1 号を配置することによりバッファ機能を設けるとともに、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が計画され、周辺農地への配慮事項が示されている。 ○広場内に緑地を設けるとともに、あわせて建築敷地においては緑化率 18%以上の緑化施設を設けることにより、地区全体で緑被率 20%以上を確保することとされている。 ○省資源・省エネルギー・創エネルギーに取り組むとともに、大阪木材工場団地の提供する国産木材の使用に努め、商業棟において CASBEE の A ランク以上の取得を目指すこととされている。 ○建物周辺や敷地境界線沿いに可能な限り植栽を行うとともに、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）とするほか、威圧感・圧迫感を軽減するために、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とされている。 ○屋外広告物、高架水槽、クーリングタワーなどを設置する際は、地域の景観に配慮した設置位置、設置方法、色彩などにする事とされている。 ○以上のように、環境に与える影響を低減するため、緑地の確保や周辺農地・景観への配慮など、適切な対策を行うことが示されている。
<p>⑤ 周辺住民との調整の状況や地域貢献の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○平成 30 年 3 月に実施した都市計画素案の説明会では、増加する自動車交通を懸念する意見はあったものの、提案者においてハード・ソフトの両面から必要な対策を講じることとなっている。 ○鉄道駅からのバスの利便性の向上として、バスの増便や路線の延伸などについて、バス会社や堺市と協議・調整することが示されている。 ○（仮称）堺市総合防災センターとの平時及び災害時の連携などにより、地域防災力の向上に貢献する取組みが示されている。 ○託児所の設置などによる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多面的な子育て支援や企業主導型保育事業の制度活用により、従業員の保育ニーズに対応するだけでなく、地域のニーズにも対応するといった安心して子育てができる環境の充実を図ることが示されている。 ○行政サービス及び観光、公共交通に関する情報等の提供・展示する場を設けるなど、地域の魅力発信拠点を目指す方針が示されている。 ○地域住民のコミュニティ活動、福祉活動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、障がい者施設の製品の販売）に協力するなど、地域交流に資する空間提供が示されている。 ○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、地産地消の促進への協力が示されている。 ○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、周辺地域の安全・治安に寄与することとされている。 ○以上のことから、立地に対して反対意見はない上、地域貢献の内容について、今後具体化に向けた協議、調整は必要であるものの、地域の防災や防犯、鉄道駅からのバスの利便性の向上など、地域に資する取組みを行うことが示されている。
<p>⑥ 事業の実現性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○地区内地権者（本市を除く）の全員同意が得られている。 ○交通処理計画について、道路管理者や交通管理者と協議が進められており、基本的な協議・調整がなされている。 ○地区施設の整備は開発者が行うとされているが、市街化調整区域の地区計画区域内の開発行為の設計は、本地区計画で定められた地区施設に適合していることが求められることから、地区施設の整備が担保されている。 ○以上のことから、開発にあたっての基本的な協議・調整がなされていることから、事業の実現性があると考えられる。
<p>まとめ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○以上のことを総合的に勘案した結果、提案された地区計画について、都市計画決定の必要があるとして手続きを進めることは妥当と考える。 ○なお、工事中及び開業後の交通対策については、実態を踏まえて提案者が主体的かつ積極的に取り組む必要がある。 ○また、地域貢献の内容についても今後具体化に向けた協議、調整に取り組む必要がある。