石原町二丁地区

開発計画と都市計画提案の内容について

令和 8 年 6 月

令和 8 年 10 月　一部修正

合同会社堺石原開発

様式第２号

計　画　書

＜提案する都市計画＞

１　名称　石原町二丁地区地区計画

２　目的

本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。

これらの特性を踏まえたうえで、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導とあわせて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。

３　区域等

（１）位置　　堺市東区石原町二丁地内

（２）面積　　約4.5ha

４　都市計画決定等が必要な理由

区域内における宅地の有効かつ合理的な利用を目的とした隣接地と土地の交換を行ったため。なお、交換により地区計画区域から除外される土地は既存施設として利用されるため、用途地域等により周辺環境が担保される。

５　内容（位置図及び計画図を添付すること。）

名称：石原町二丁地区地区計画

決定する位置：別紙「位置図」のとおり

決定内容　　：地区計画区域の変更
約4.5ha⇒約4.4ha

注意　提案するすべての都市計画について、記入してください。

■ 提案の説明の経緯に関する資料

当地区の現状と課題

（現状）

大阪中央環状線沿道は、その広域アクセス性を活かして商業施設や物流施設、生産施設など様々な土地利用がされている。当該地は、工場及び流通業務施設等の立地を目的として、都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく市街化調整区域における地区計画の都市計画が提案され、令和 6 年 2 月に都市計画決定された。同年 3 月に都市計画法における開発行為の許可がなされ、翌令和 7 年 6 月に開発行為が完了した。また、同年１０月に市街化調整区域から市街化区域に編入された。

（課題）

地区計画の都市計画決定後、地区計画区域内において、土地の利用状況や敷地形状等を踏まえ、宅地をより有効かつ合理的に利用することを目的とした、隣接地との土地交換が実施されたことにより、従来の地区計画区域の区域界が、実際の土地利用形態や敷地割りと整合しない部分が生じている。

現行の地区計画区域形状のままでは、将来的な建築計画や土地利用の妨げとなる懸念がある。

当地区のまちづくりの経緯

令和 2 年 6 月	南八下校区自治連合会において、道路整備の実現に向けたまちづくりの検討がスタート
令和 3 年 4 月	南八下校区自治連合会において、まちづくりの勉強会を開催
令和 3 年 5 月	フジタにて、当地区の地権者へまちづくりに関する説明を開始
令和 4 年 7 月	フジタと当地区の地権者とで、まちづくりを進める事について合意
令和 5 年 2 月	当地区におけるまちづくりの進め方について、堺市へ相談を開始
令和 5 年 3 月	石原町会からフジタへ、「石原町地区計画についての要望書」が提出される
令和 6 年 2 月	「石原町二丁地区地区計画」告示
令和 6 年 3 月	当地区の都市計画法 開発行為許可
令和 7 年 6 月	都市計画法 開発行為の完了
令和 7 年 10 月	当地区が市街化区域に編入

都市計画提案書提出の意義

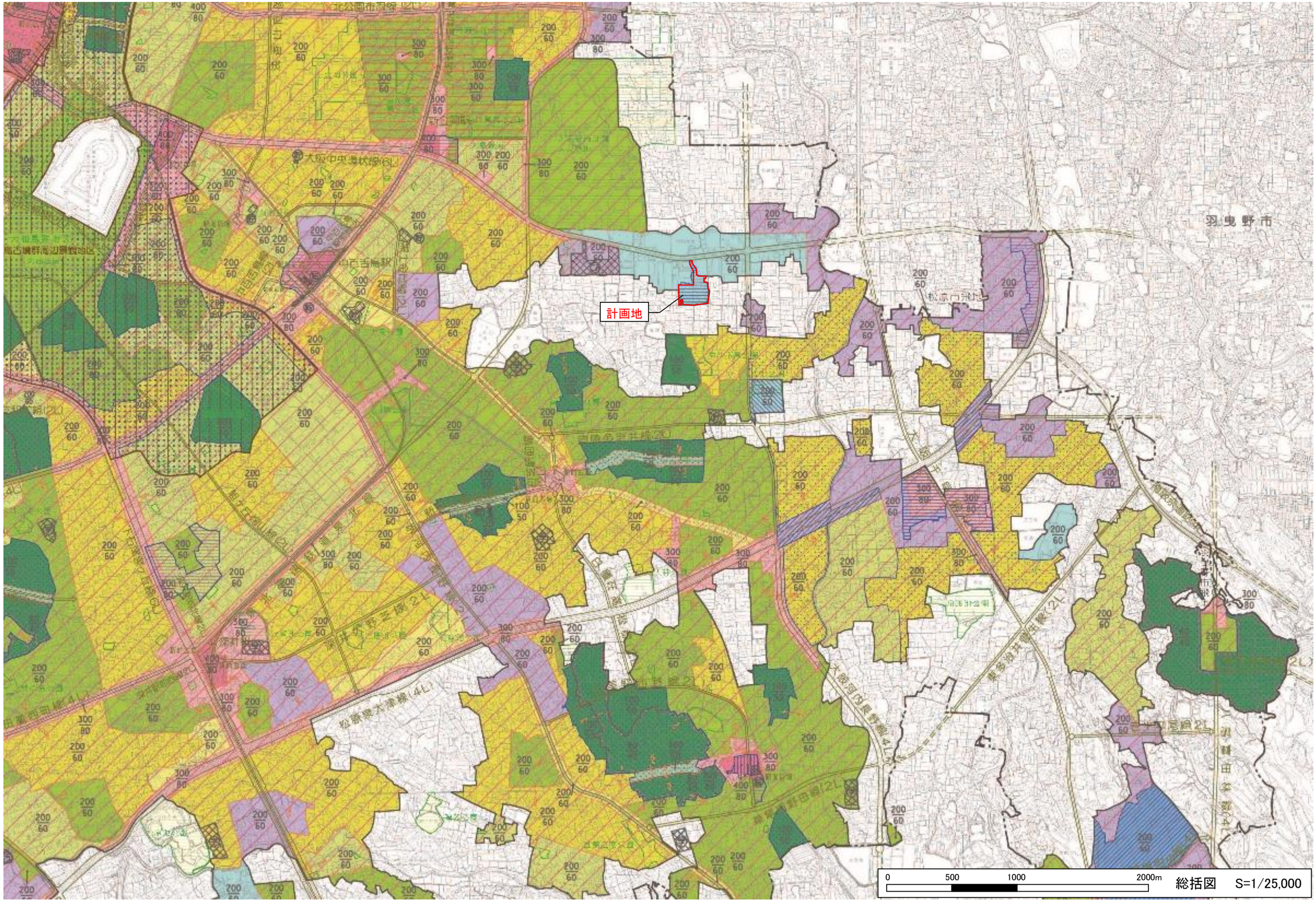
堺市の産業振興に寄与する産業用地の開発、地域雇用の創出、当地区周辺地域の以下の課題を解決する地域貢献など

【課題】

① 石原町地域の交通状況改善のための開発道路の整備

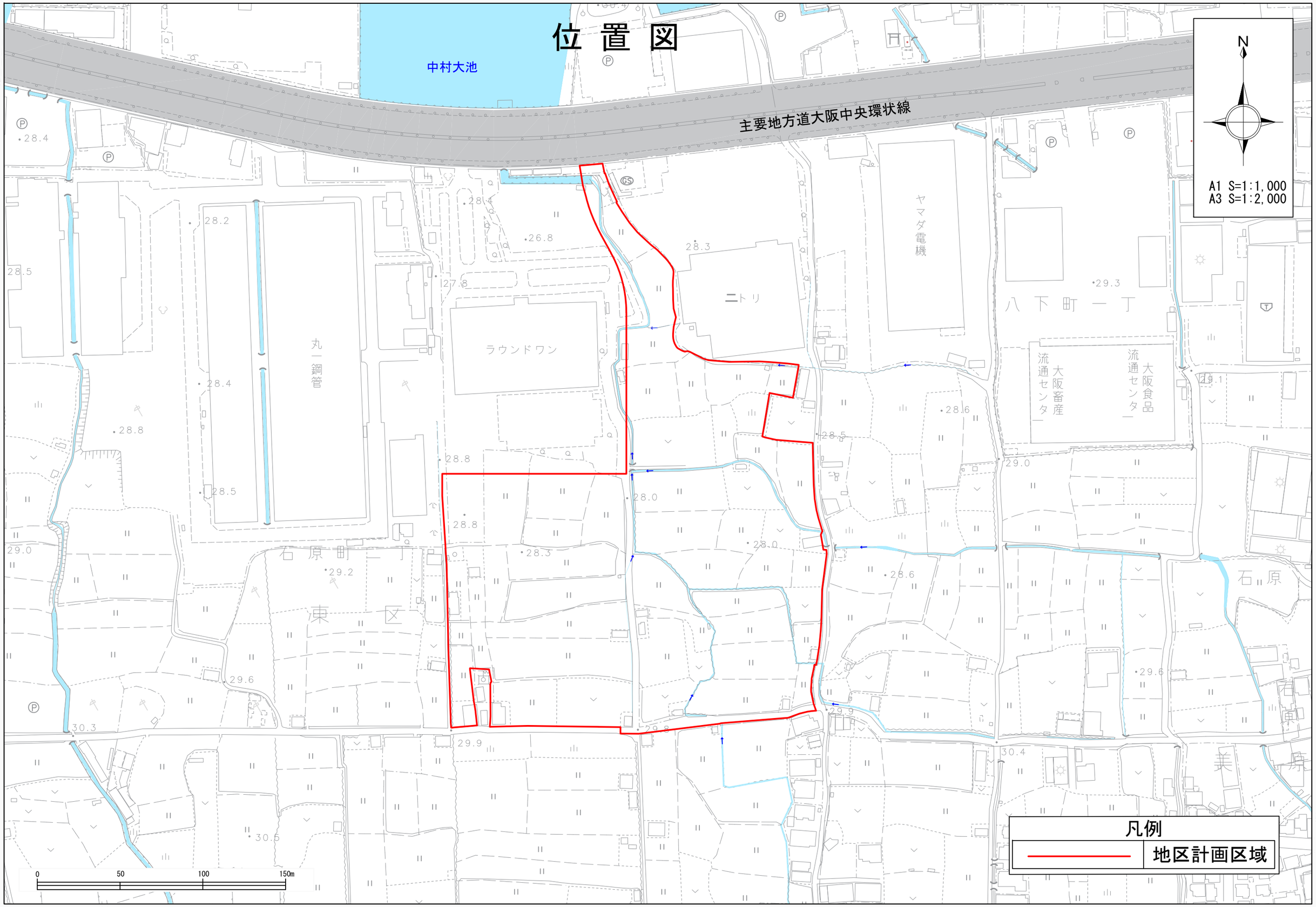
② 大阪中央環状線へのアクセス性向上

③ 災害に強いまちづくりを実現するための公共施設整備



総括図　S=1/25,000

位置図


中村大池
主要地方道大阪中央環状線
N
A1 S=1:1,000
A3 S=1:2,000
丸一鋼管
ラウンドワン
ニトリ
ヤマダ電機
八下町一丁
大阪畜産流通センター
大阪食品流通センター
石原町一丁
東文
石原
凡例
地区計画区域
0
50
100
150m

変更後

石原町二丁地区地区計画　計画書

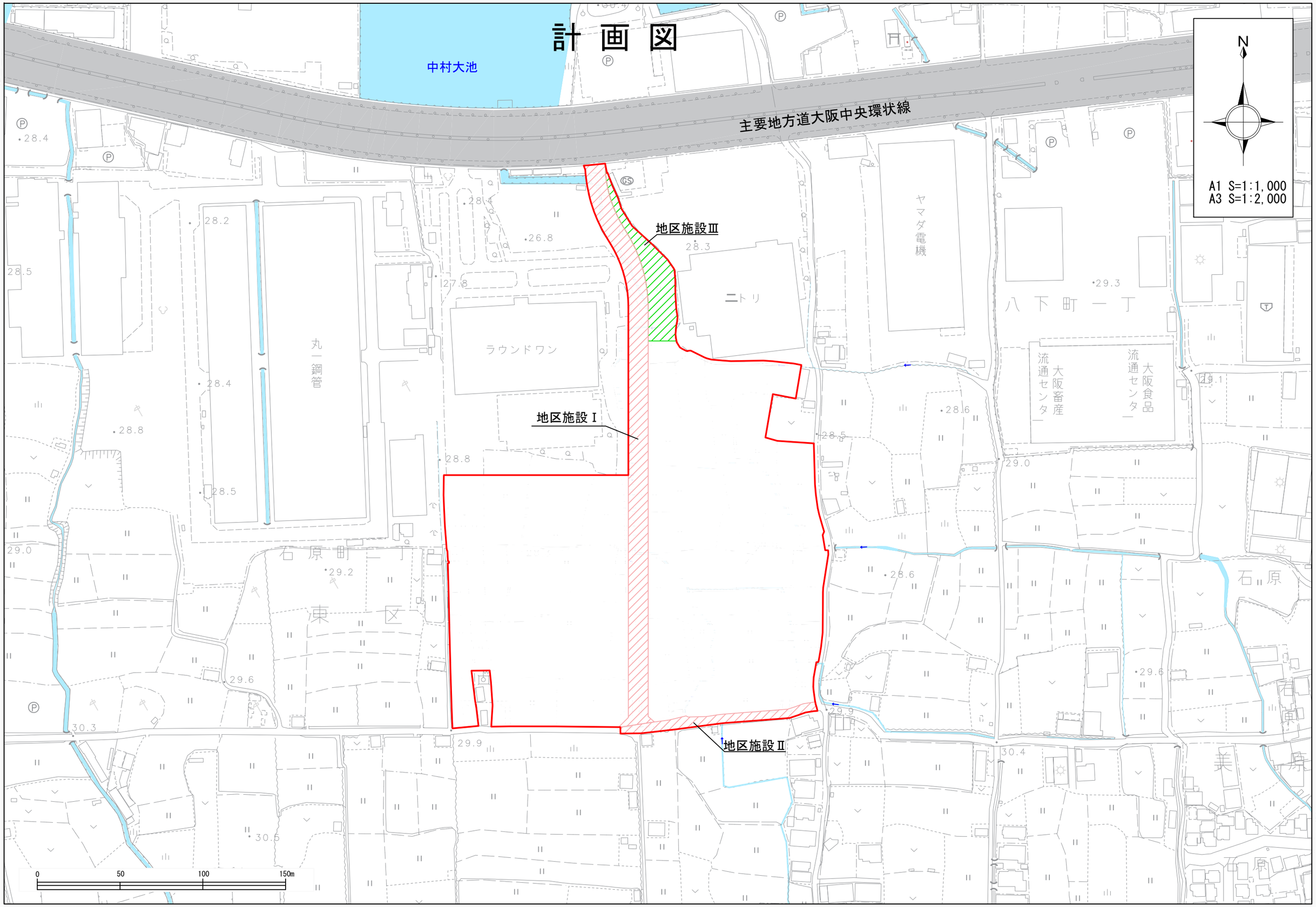
【１】地区計画の方針

名　　称		石原町二丁地区地区計画
位　　置		堺市東区石原町二丁地内
面　　積		約 4.4ha
地区計画の目標		本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。 堺市都市計画マスタープランにおいては、本地区北側の大阪中央環状線沿道は「工業系産業地」、本地区は「都市農業共生地」であるが、「都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。」と方針が掲げられている。 これらの特性を踏まえたうえで、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導とあわせて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	・大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。 ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。緑被率は 20%以上を確保する。
	地区施設の整備の方針	・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する区画道路１号を整備する。 ・区画道路１号と東側市道とを接続する区画道路２号を整備する。 ・広域緊急交通路に指定されている大阪中央環状線沿道には、地域防災・地域活動にも利用できる緑地を整備する。
	建築物等の整備の方針	地区北側の大阪中央環状線沿道の操業環境や地区南側の営農環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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。

【２】地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		・地区施設Ⅰ（区画道路１号、幅員 12m、延長約 340m） ・地区施設Ⅱ（区画道路２号、幅員 5～6.5m、延長約 110m） ・地区施設Ⅲ（緑地、約 1,330 ㎡）
	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）工場 （２）倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む） （３）前各号の建築物内に設けられるもので、その施設利用者のために供するもの、又はその機能を補完するもの （４）地区施設Ⅲ内に設けられる休憩所、公衆便所 （５）公益上必要な建築物で建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)第 130 条の 4 及び令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの （６）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6 ただし、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	2,000 ㎡ ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、２ｍとする。ただし、地盤面下の部分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 15 ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。

計画図


中村大池
主要地方道大阪中央環状線
N
A1 S=1:1,000
A3 S=1:2,000
地区施設Ⅲ
地区施設Ⅰ
地区施設Ⅱ
ニトリ
ヤマダ電機
ラウンドワン
丸一鋼管
八下町一丁
大阪畜産流通センター
大阪食品流通センター
石原町一丁
東文
石原
0
50
100
150m

旧

新

新旧対照図

N

市街化区域
工業地域

20/10
6/10

中村大池

西川商工

3・2・201-4 大阪中央環状線

ヤマダ電機

ニトリ

丸一鋼管

ラウンドワン

地区施設Ⅲ

除外される区域

地区施設Ⅰ

地区施設Ⅱ

石原町二丁

東区

市街化調整区域

0 100 200(m)

凡例	
地区計画の区域 地区整備計画の区域	
地区施設Ⅰ （区画道路1号）	
地区施設Ⅱ （区画道路2号）	
地区施設Ⅲ （緑地）	
区域の整形に伴い 除外される区域	

新旧対照表（その１）

旧

１．地区計画の方針

名　　称		石原町二丁地区地区計画
位　　置		堺市東区石原町二丁地内
面　　積		約 4.5ha
地区計画の目標		本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。 堺市都市計画マスタープランにおいては、本地区北側の大阪中央環状線沿道は「工業系産業地」、本地区は「都市農業共生地」であるが、「都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。」と方針が掲げられている。 これらの特性を踏まえたうえで、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導とあわせて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	・大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。 ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。緑被率は 20%以上を確保する。
	地区施設の整備の方針	・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する区画道路１号を整備する。 ・区画道路１号と東側市道とを接続する区画道路２号を整備する。 ・広域緊急交通路に指定されている大阪中央環状線沿道には、地域防災・地域活動にも利用できる緑地を整備する。
	建築物等の整備の方針	地区北側の大阪中央環状線沿道の操業環境や地区南側の営農環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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。

新

１．地区計画の方針

名　　称		石原町二丁地区地区計画
位　　置		堺市東区石原町二丁地内
面　　積		約 4.4ha
地区計画の目標		本地区は、堺市東区北端の大阪中央環状線に面し、堺市都心や阪和自動車道、阪神高速道路等の広域交通網へのアクセス性の高い地区である。 堺市都市計画マスタープランにおいては、本地区北側の大阪中央環状線沿道は「工業系産業地」、本地区は「都市農業共生地」であるが、「都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和に十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。」と方針が掲げられている。 これらの特性を踏まえたうえで、大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地誘導とあわせて地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	・大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。 ・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。緑被率は 20%以上を確保する。
	地区施設の整備の方針	・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する区画道路１号を整備する。 ・区画道路１号と東側市道とを接続する区画道路２号を整備する。 ・広域緊急交通路に指定されている大阪中央環状線沿道には、地域防災・地域活動にも利用できる緑地を整備する。
	建築物等の整備の方針	地区北側の大阪中央環状線沿道の操業環境や地区南側の営農環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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。

新旧対照表（その２）

旧

２．地区整備計画

地区整備計画	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	・地区施設Ⅰ（区画道路１号、幅員 12m、延長約 340m） ・地区施設Ⅱ（区画道路２号、幅員 5～6.5m、延長約 110m） ・地区施設Ⅲ（緑地、約 1,330 ㎡）
		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）工場 （２）倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む） （３）前各号の建築物内に設けられるもので、その施設利用者のために供するもの、又はその機能を補完するもの （４）地区施設Ⅲ内に設けられる休憩所、公衆便所 （５）公益上必要な建築物で建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 4 及び令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの （６）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の６ ただし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。）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	2,000 ㎡ ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、２ｍとする。ただし、地盤面下の部分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 15 ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

新

２．地区整備計画

地区整備計画	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	・地区施設Ⅰ（区画道路１号、幅員 12m、延長約 340m） ・地区施設Ⅱ（区画道路２号、幅員 5～6.5m、延長約 110m） ・地区施設Ⅲ（緑地、約 1,330 ㎡）
		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）工場 （２）倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む） （３）前各号の建築物内に設けられるもので、その施設利用者のために供するもの、又はその機能を補完するもの （４）地区施設Ⅲ内に設けられる休憩所、公衆便所 （５）公益上必要な建築物で建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 4 及び令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの （６）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の６ ただし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。）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	2,000 ㎡ ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、２ｍとする。ただし、地盤面下の部分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 15 ただし、地区施設Ⅲ内の建築物、公益上必要な建築物に供する敷地は除く。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

□ 周辺環境等への検討に関する資料

≪施設計画≫

Ⅰ－１．施設計画

地区内に整備する施設の内容は、以下の通りである。
なお、地区計画区域の変更に伴う施設計画の変更はない。

１）施設規模

≪Ａ敷地≫

建物用途	：	倉庫
敷地面積	：	17,364m2（≧2,000m2）
延べ面積	：	33,164m2
容 積 率	：	190.99%（≦200%）
建築面積	：	8,291m2
建 蔽 率	：	47.75%（≦60%）
建物の最高高さ	：	29.60ｍ（≦31ｍ）
駐車台数	：	242 台 （≧トラックバース除く床面積 32,301 ㎡÷200×1.5＝242 台）
駐輪台数	：	162 台 （≧トラックバース除く床面積 32,301 ㎡÷200×1.0＝162 台）
緑化率	：	17.5%（≧15%）

≪Ｂ敷地≫

建物用途	：	倉庫
敷地面積	：	16,058m2（≧2,000m2）
延べ面積	：	31,808m2
容 積 率	：	198.08%（≦200%）
建築面積	：	7,952m2
建 蔽 率	：	49.52%（≦60%）
建物の最高高さ	：	29.05ｍ（≦31ｍ）
駐車台数	：	225 台 （≧トラックバース除く床面積 29,824 ㎡÷200×1.5＝224 台）
駐輪台数	：	150 台 （≧トラックバース除く床面積 29,824 ㎡÷200×1.0＝149 台）
緑化率	：	19.8%（≧15%）

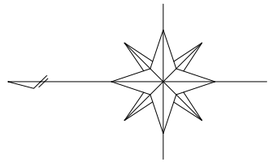
≪Ｃ敷地≫

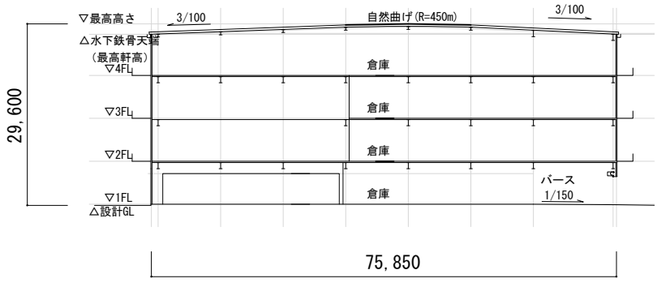
建物用途	：	工場
敷地面積	：	3,109m2（≧2,000m2）
延べ面積	：	4,626m2
容 積 率	：	148.79%（≦200%）
建築面積	：	1,733m2
建 蔽 率	：	55.74%（≦60%）
建物の最高高さ	：	19.00m（≦31m）
駐車台数	：	23 台 （≧延べ面積 4,626 ㎡÷200×1.0＝23 台）
駐輪台数	：	23 台 （≧延べ面積 4,626 ㎡÷200×1.0＝23 台）
緑化率	：	18.9%（≧15%）

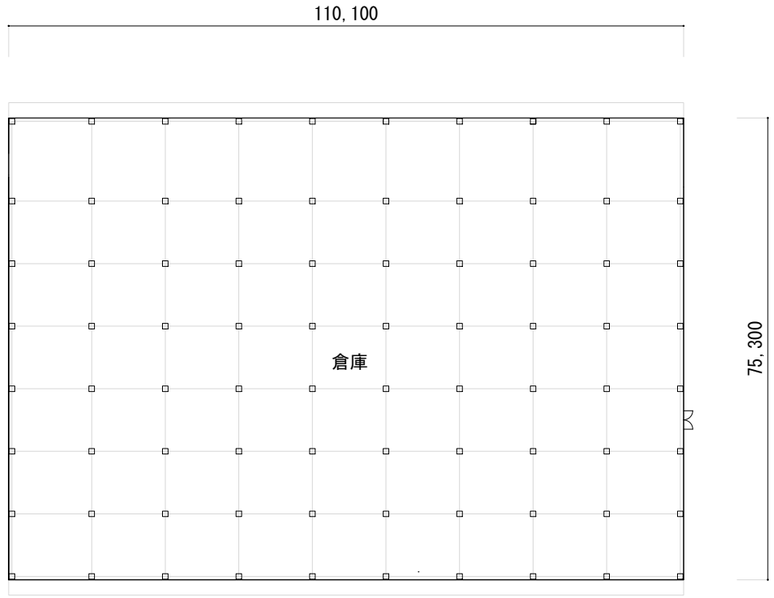
２）周辺環境への配慮

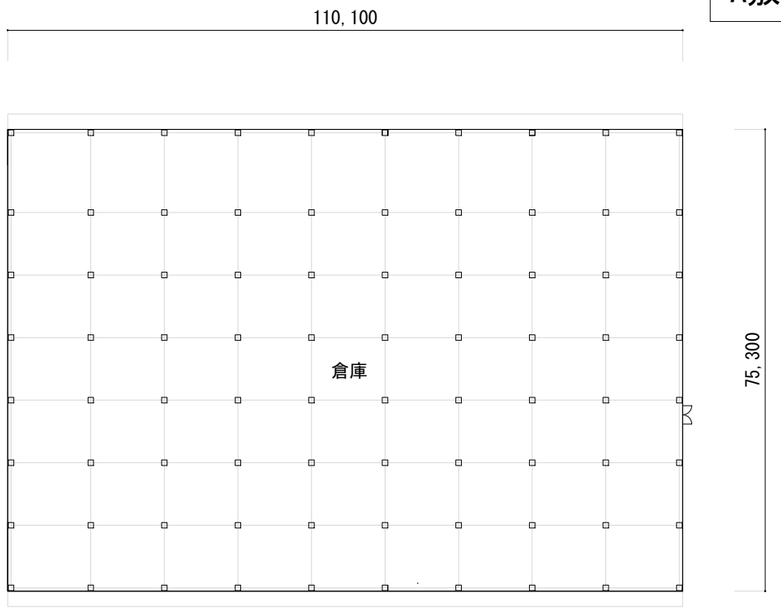
① 地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
② 開発行為によって生ずることとなる法面は、緑化修景に努める。
③ 駐車場等の適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う。
④ かき又はさくは、周辺との調和に配慮したものとする。
⑤ 建物の高さは、隣接する建築物の高さと同程度の 31m 以下とする。
⑥ 建物の外観は奇抜なデザインを避け、周囲の風景と調和するシンプルなデザインとする。
⑦ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）については、流通業務施設においてＡランク以上の取得を目指す。
⑧ 施設の夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、高さや形状、向き等に配慮する。
⑨ 周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。
⑩ 開発による雨水流出増を抑制するため、敷地ごとに調整池を設置する。
⑪ 周辺道路の混雑緩和に配慮して、通勤手段は公共交通機関の利用を推奨する旨を進出企業に申し伝える。
⑫ 大阪中央環状線の混雑緩和のため、搬出入車両、通勤車両はできる限り大阪中央環状線でＵターンさせず、迂回するルートを進出企業に申し伝える。
⑬ 開発後の交通対策について、実態を踏まえて進出企業や関係機関等との協議・検討を行う。
⑭ 大気汚染、騒音、振動、水質等の関係法令（大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、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）を遵守した施設計画とする。

A敷地



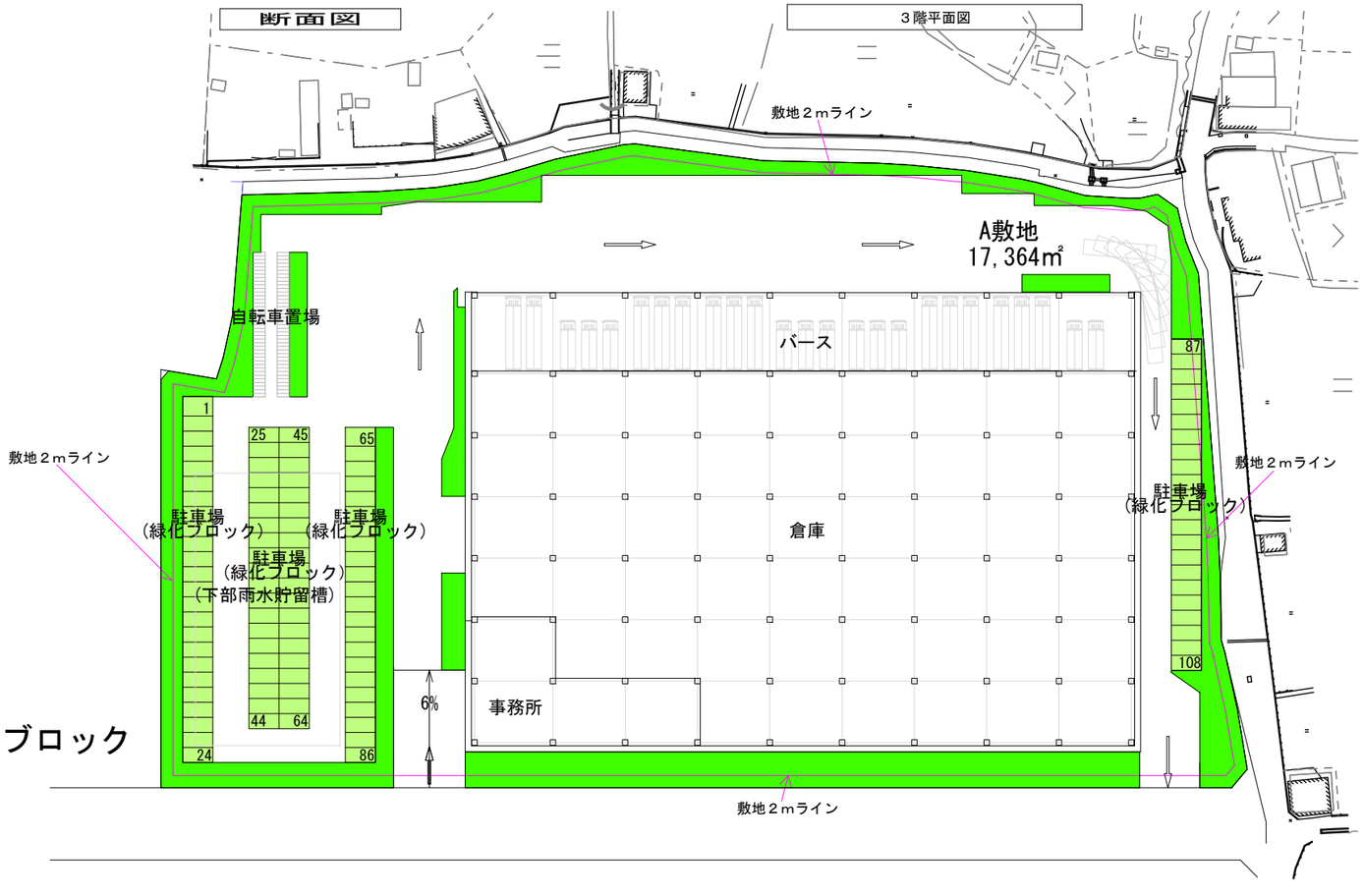




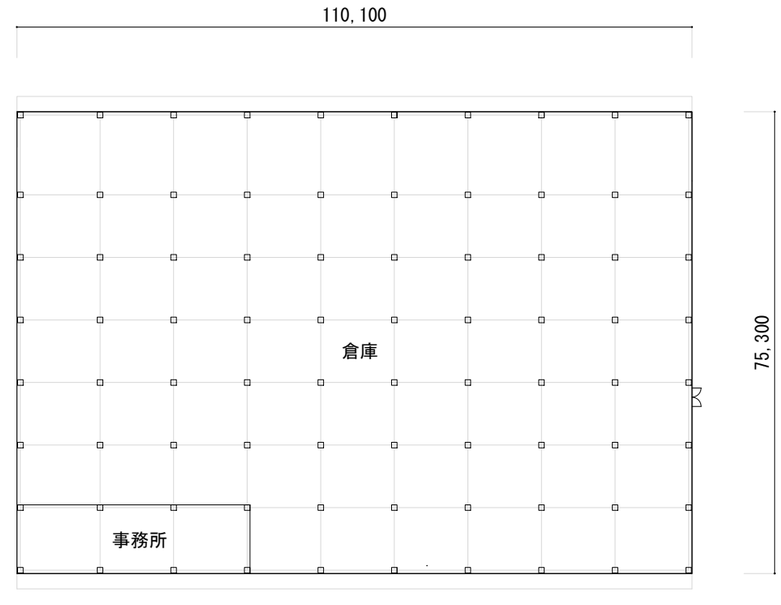


4階平面図

断面図

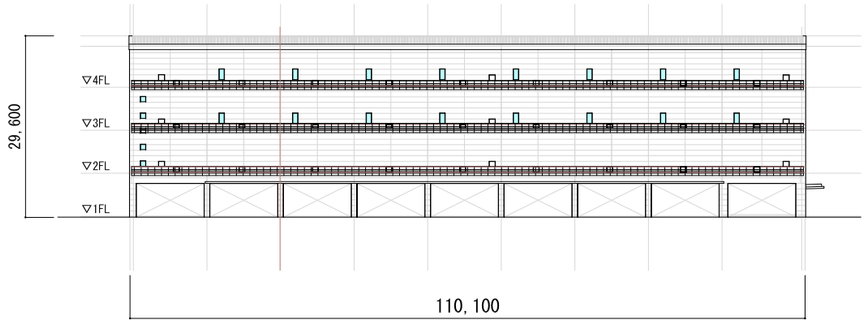


1階平面図

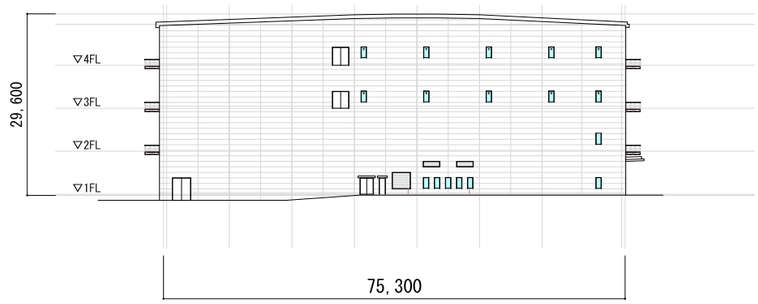


2階平面図

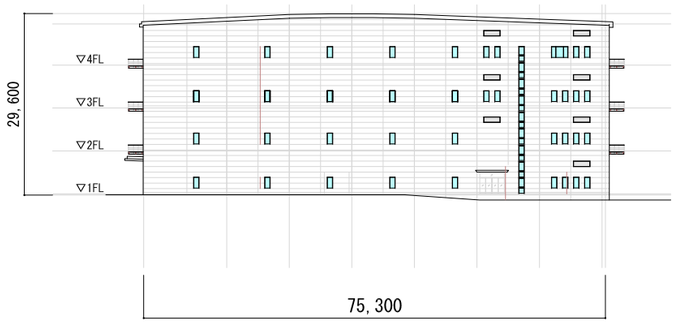
A敷地



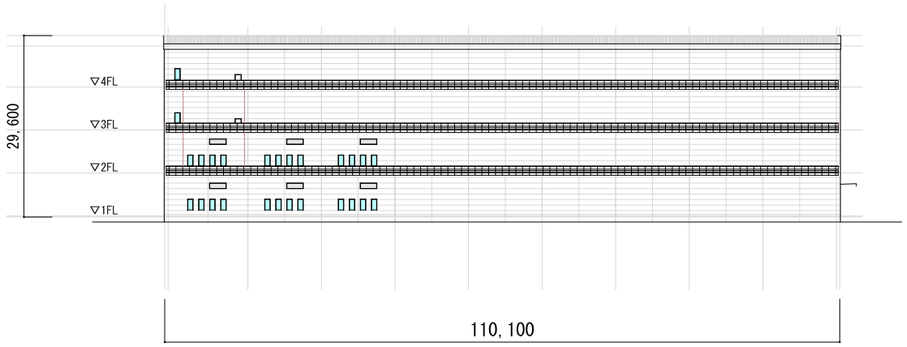
東立面図



南立面図

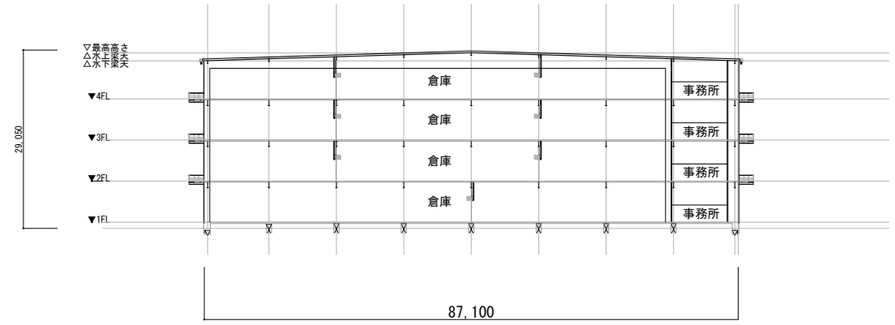


北立面図

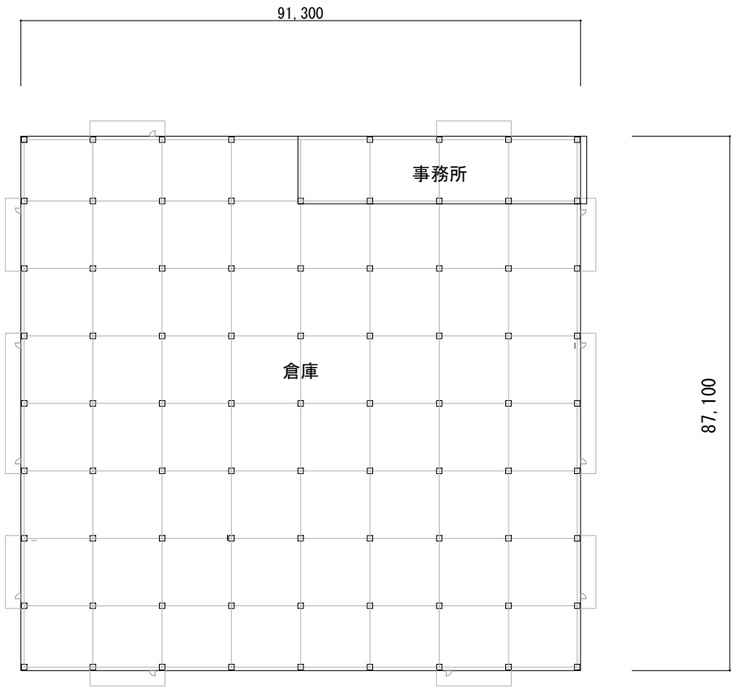


西立面図

B敷地



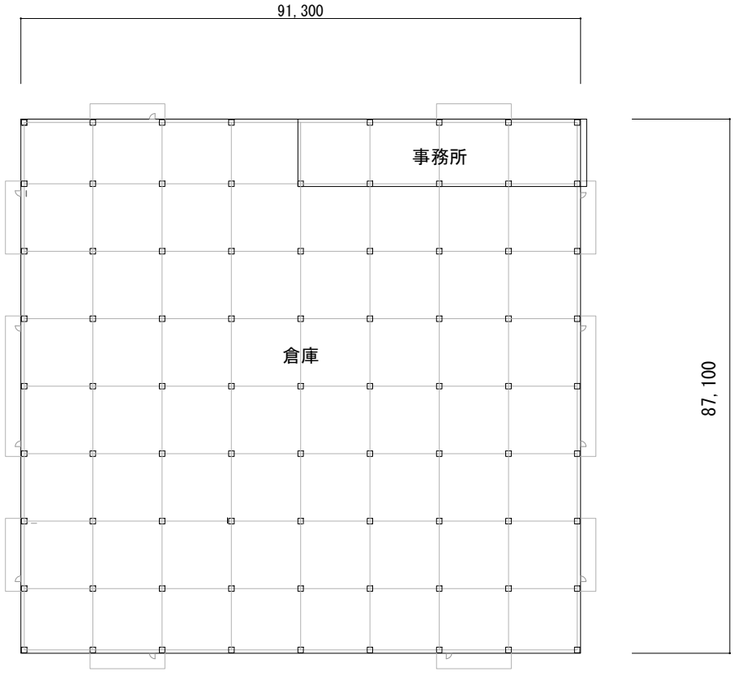
断面図



３階・4階平面図

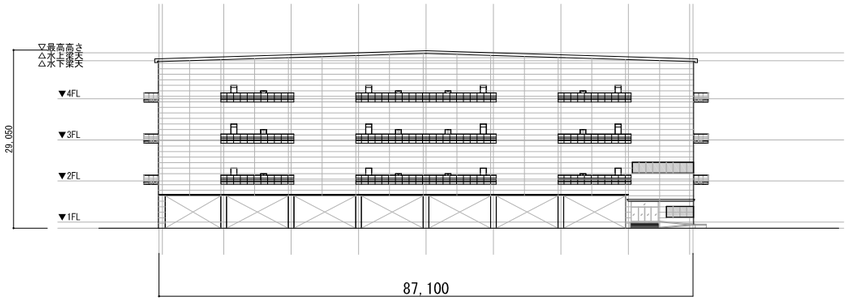


１階平面図

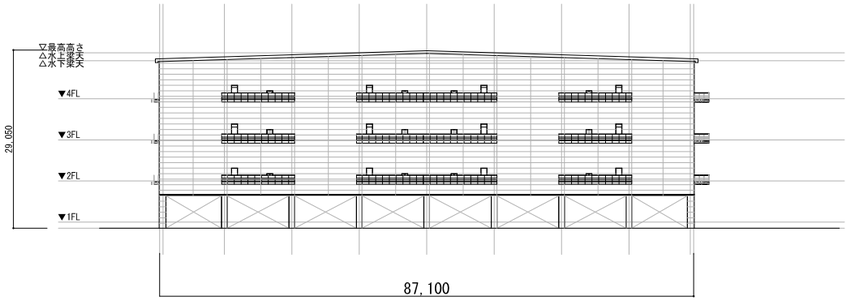


２階平面図

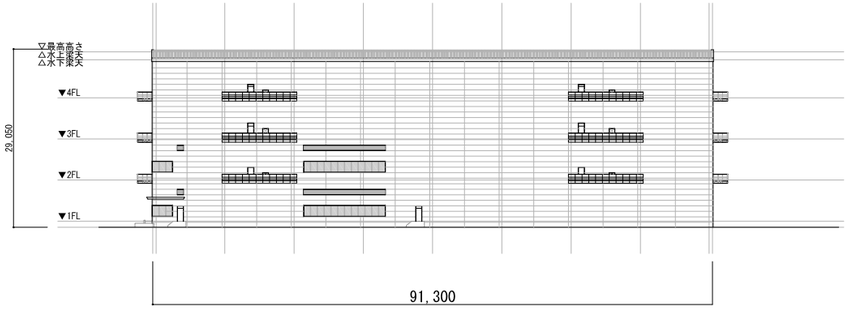
B敷地



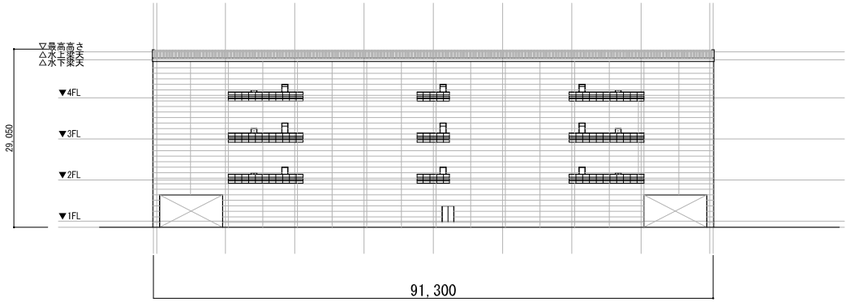
南立面図



北立面図

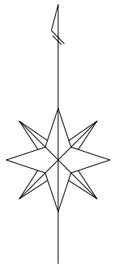


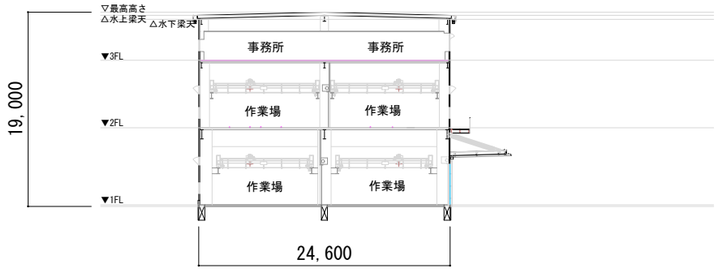
東立面図

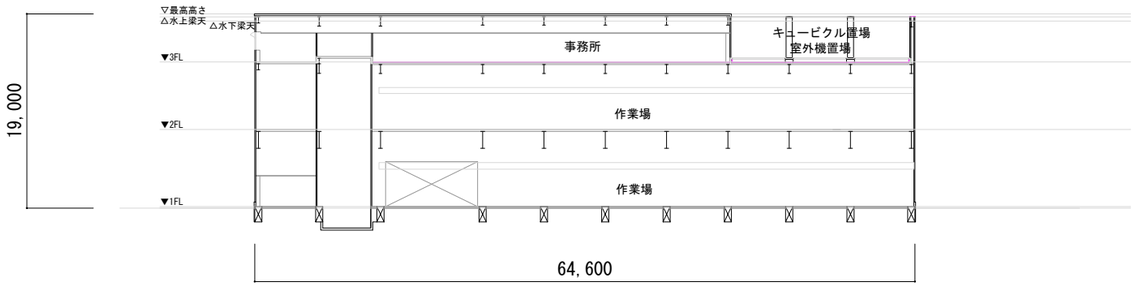


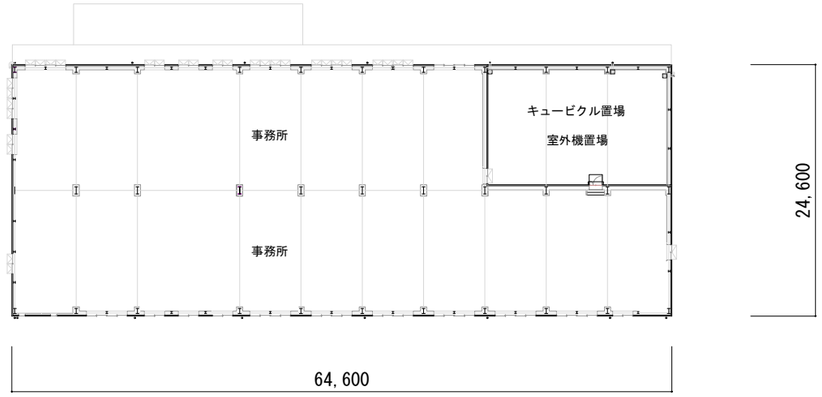
西立面図

C敷地



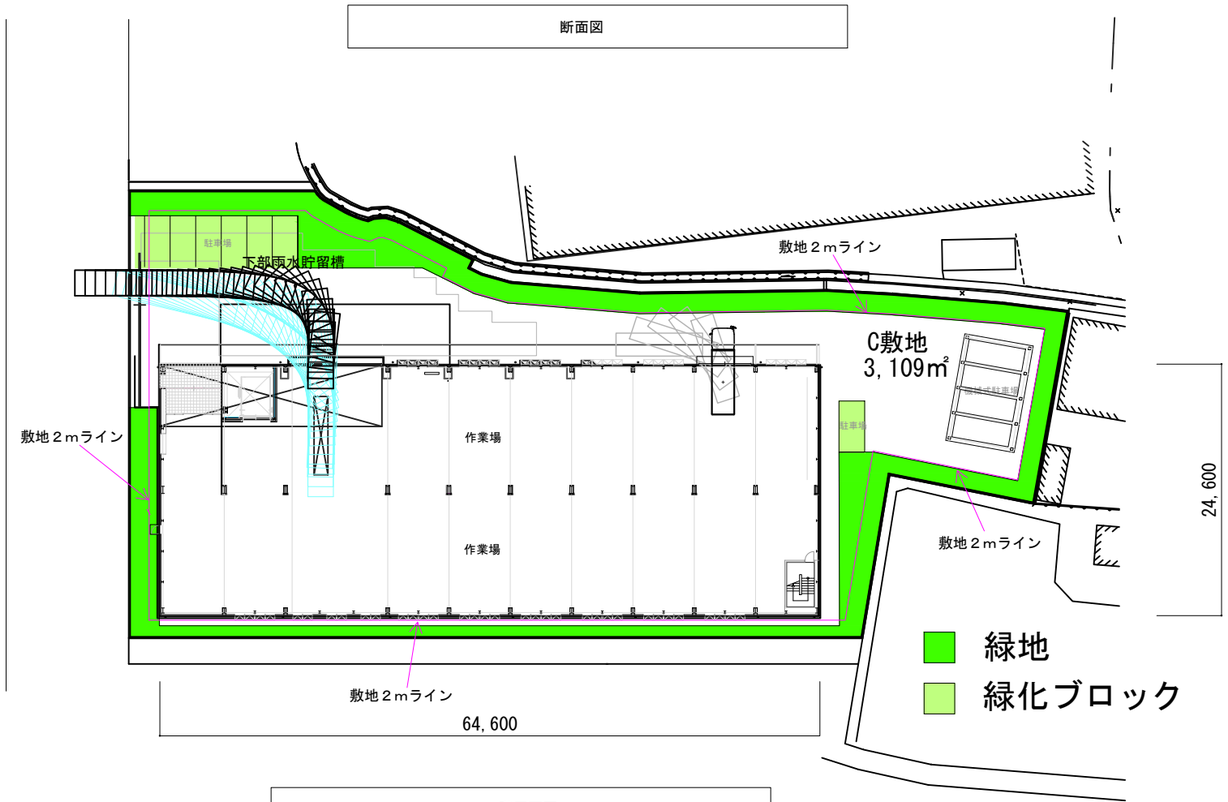




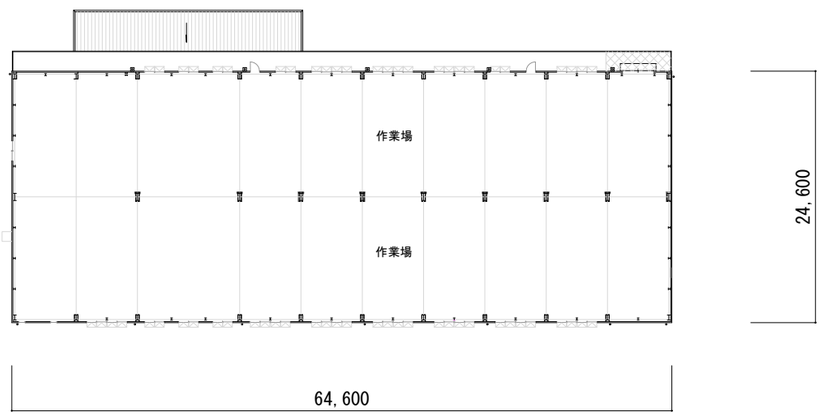


3階平面図

断面図

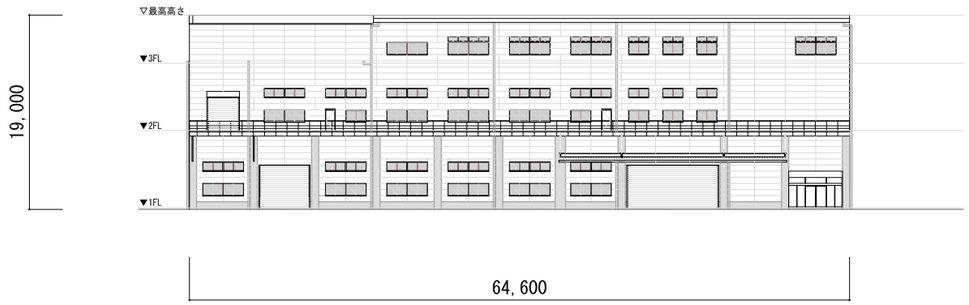


1階平面図

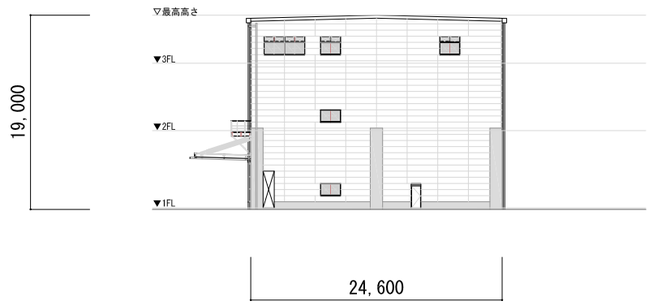


2階平面図

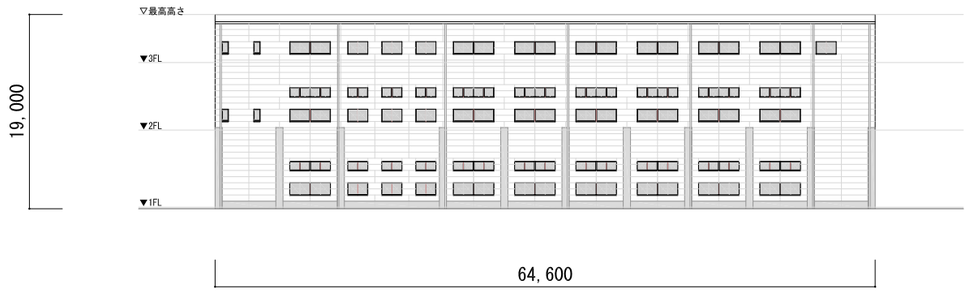
C敷地



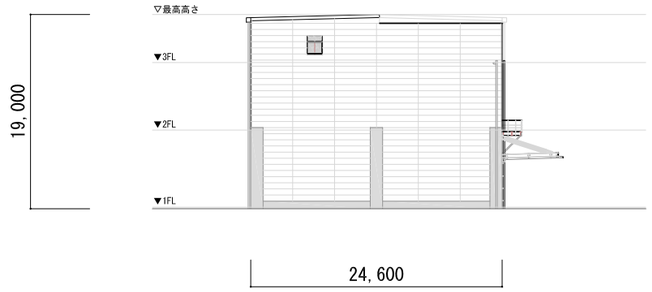
北立面図



西立面図



南立面図



東立面図









□ 周辺環境等への検討に関する資料

≪都市基盤整備≫

Ⅰ－２．都市基盤施設計画

地区内に整備する都市基盤施設の内容は、以下の通りである。
なお、地区計画区域の変更に伴う都市基盤施設計画の変更はない。

１）土地利用計画

・大阪中央環状線沿道の工業系産業地に隣接する立地条件や、幹線道路の交通利便性や整備効果を活かし、地域の雇用や活力創出につながる工場や流通業務施設等を主体とした土地利用を図る。
・地区中央に整備する区画道路（地区施設Ⅰ）の東側に流通業務施設用地を１宅地と工場用地を１宅地、西側に流通業務施設用地を１宅地整備する。

２）道路・交通計画

・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12m の区画道路（地区施設Ⅰ）を整備する。
・地区南側は、公衆用道路の中心線から 3.35ｍを道路として拡幅し、地区施設Ⅰより東の区間は地区施設Ⅱとする。
・地区東側は、市道の中心線から 3.35ｍを道路として拡幅する。

・本地区の搬入車両（業務車両）の想定車両台数は以下の通りである。
≪Ａ敷地≫　発生台数：450 台/日
≪Ｂ敷地≫　発生台数：300 台/日
≪Ｃ敷地≫　発生台数：35 台/日
計　　発生台数：785 台/日

・本地区の通勤車両の想定車両台数は以下の通りである。
≪Ａ敷地≫　発生台数：90 台/日
≪Ｂ敷地≫　発生台数：60 台/日
≪Ｃ敷地≫　発生台数：20 台/日
計　　発生台数：170 台/日

・本地区で発生する搬入車両、通勤車両は、大阪中央環状線から区画道路（地区施設Ⅰ）を経由して各敷地に入出場するため、区画道路（地区施設Ⅰ）の交通量は、1,910 台/日（(785 台/日＋170 台/日）×往復)）と想定される。

3）上水・消防水利計画

・本地区の想定使用水量は以下の通りである。

≪A敷地≫　使用水量：25m3/日

≪B敷地≫　使用水量：24m3/日

≪C敷地≫　使用水量：8m3/日

計　　使用水量：57m3/日

・上水は、大阪中央環状線の南側歩道に敷設されている配水管φ150 を分岐して、地区中央に整備する区画道路（地区施設Ⅰ）に配水管φ75 を敷設し、各宅地及び緑地に配水する。

・また、地区内の消防水利として、防火水槽を設置する。

4）汚水排水計画

・本地区の想定汚水量は、使用水量と同じ量とする。

≪A敷地≫　汚水量：25m3/日

≪B敷地≫　汚水量：24m3/日

≪C敷地≫　汚水量：8m3/日

計　　汚水量：57m3/日

・汚水排水は、区画道路（地区施設Ⅰ）に排水管φ200 を敷設し、大阪中央環状線の南側歩道に敷設されている排水管φ200 に接続して配水する。

・所定の排水勾配が取れない場合は、マンホールポンプにてポンプアップして排水する。

5）雨水排水計画

・本地区の既存の水路は地区に南側から北側に向けて流れており、区画道路（地区施設Ⅰ）内に新たなボックスカルバート水路を敷設するなどして、既存の水路の機能を確保する。

・本地区の宅地の雨水は、各宅地内に設置する調整池によって流出抑制し、新設する水路に排水する。

・公共用地の雨水は、新設する水路に直接排水する。

6）調整池計画

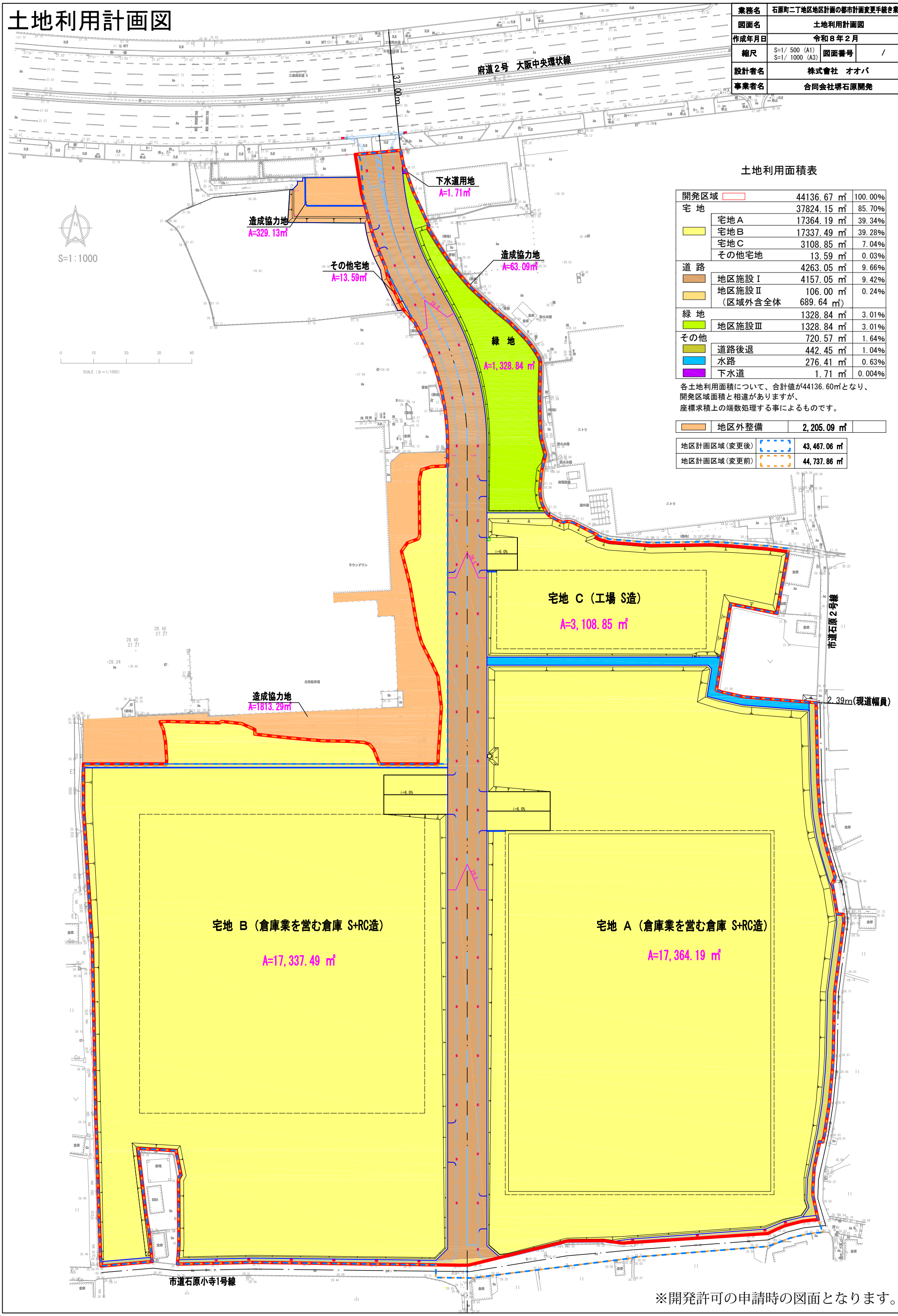
・本地区の開発に伴う水害の発生を抑止するため、開発区域面積当たり 600 t /ha の雨水を貯留できる調整池を宅地内に整備する。

7）緑地計画

・本地区の大阪中央環状線に近い位置に緑地（地区施設Ⅲ）を整備する。
・犯罪防止（視認性の確保）の観点に配慮した植栽計画とする。
・災害時の活動支援拠点として、物資の受け入れや非常用テント設営などができる広場を確保する。
・地元住民（南八下校区）のニーズを把握し、地域活動に活用できる機能を有した緑地を整備する。
・地元要望を踏まえ、緑地の適正な維持管理を図るため市と協議を行う。

土地利用計画図

業務名	石原町二丁地区地区計画の都市計画変更手続き業務
図面名	土地利用計画図
作成年月日	令和８年２月
縮尺	S=1/ 500 (A1) S=1/ 1000 (A3)
図面番号	/
設計者名	株式會社　オオバ
事業者名	合同会社堺石原開発



土地利用面積表

開発区域		44136.67 ㎡	100.00%
宅 地		37824.15 ㎡	85.70%
	宅地Ａ	17364.19 ㎡	39.34%
	宅地Ｂ	17337.49 ㎡	39.28%
	宅地Ｃ	3108.85 ㎡	7.04%
	その他宅地	13.59 ㎡	0.03%
道 路		4263.05 ㎡	9.66%
	地区施設Ⅰ	4157.05 ㎡	9.42%
	地区施設Ⅱ	106.00 ㎡	0.24%
	（区域外含全体	689.64 ㎡）	
緑 地		1328.84 ㎡	3.01%
	地区施設Ⅲ	1328.84 ㎡	3.01%
その他		720.57 ㎡	1.64%
	道路後退	442.45 ㎡	1.04%
	水路	276.41 ㎡	0.63%
	下水道	1.71 ㎡	0.004%

各土地利用面積について、合計値が44136.60㎡となり、
開発区域面積と相違がありますが、
座標求積上の端数処理する事によるものです。

地区外整備	2,205.09 ㎡	

地区計画区域（変更後）	43,467.06 ㎡
地区計画区域（変更前）	44,737.86 ㎡

※開発許可の申請時の図面となります。

雨水計画平面図

業務名	石原町二丁地区地区計画の都市計画変更手続き業務		
図面名	雨水計画平面図		
作成年月日	令和８年２月		
縮尺	S=1/ 500 (A1) S=1/ 1000 (A3)	図面番号	/
設計者名	株式會社　オオバ		
事業者名	合同会社堺石原開発		

S=1:1000

凡　例

記号	名　称	規格	数量	備　考
	BOXカルバート	1600×1000	25.19m	
		1400×1000	257.70m	99.30+42.36+116.04
		1400× 800	61.55m	
		800× 900	50.92m	
		800× 600	130.83m	
		600× 600	9.97m	付替水路(1)
	点検口	600× 600	１０か所	
	矩形渠桝(角型コネクトホール)		１０か所	公共用地内9か所民地内1か所
	雨水排水溝	600× 600	0.81m	宅内
	水路用L型ブロック		1.04m	区域外
	付替水路(1)	HPφ600	16.11m	Ｃ宅地内
	重圧管	Gφ600	52.00m	
		Gφ250	2.70m	公園
②	雨水宅内桝	組立人孔1号	1 基	C宅地
		組立人孔2号	4 基	ﾗｳﾝﾄﾞﾜﾝ/C宅地付替え水路/A・B宅地
		塩ビ桝φ200	1 基	地区外（東側）
	緑地内桝	組立人孔1号	1 基	
	排水管	HPφ700	7.08m	ラウンドワン
		HPφ600	14.55m	Ａ宅地
			2.48m	Ｂ宅地
		HPφ350	16.92m	Ｃ宅地
		HPφ250	3.00m	公園
		HPφ200	3.02m	地区外（東側）
	調整池	A調整池	V=2,652㎥以上	B調整池は建物内に設置
		B調整池		
		C調整池		
	オリフィス桝		3か所	調整池排水

※工事着手時は事前に埋設管の調査を行うこと

地区計画区域(変更後)		43,467.06 ㎡
地区計画区域(変更前)		44,737.86 ㎡

※開発許可の申請時の図面となります。

汚水計画平面図

業務名	石原町二丁地区地区計画の都市計画変更手続き業務
図面名	汚水計画平面図
作成年月日	令和８年２月
縮尺	S=1/ 500 (A1) S=1/ 1000 (A3)
図面番号	/
設計者名	株式會社　オオバ
事業者名	合同会社堺石原開発

府道２号　大阪中央環状線

既設汚水桝φ300, 取付管φ150撤去1
L=3.17m

既設汚水桝φ300, 取付管φ150撤去2
L=3.18m

マス27.98(T.P-1.30)

撤去

VUφ200
L=4.25m i=3.5‰

吐出管 φ75(2条)
L=3.83m i=3.5‰

ポンプ制御盤
引込柱

汚NO.0

汚NO.1

汚NO.2

下水道用地
A=1.71㎡

L=5.00
i=3.5‰

造成協力地
A=329.13㎡

汚NO.3

L=15.768
i=3.5‰

L=15.949
i=3.5‰

汚NO.4

L=12.713
i=3.5‰

L=3.0m

汚NO.5

その他宅地
A=13.59㎡

造成協力地
A=63.09㎡

緑　地
A=1,328.84 ㎡

L=20.501
i=3.5‰

汚NO.6

汚NO.7

L=38.000
i=3.5‰

VUφ200 L=340.02m

C調整池
i=6.0%

汚NO.8

VUφ150 L=5.50
宅地内汚水桝（1号人孔）

L=33.000
i=3.5‰

宅地 C（工場 S造）
A=3,108.85 ㎡

VUφ200
巻立コンクリート
L=2.00

汚NO.9

造成協力地
A=1813.29㎡

A調整池
※組立人孔② N=1

L=40.000
i=3.5‰

2.39m(現道幅員)

市道石原２号線

i=6.0%

宅地内汚水桝（1号人孔）
VUφ150 L=8.50

汚NO.10

VUφ150 L=5.50
宅地内汚水桝（1号人孔）
i=6.0%

B調整池

L=46.000
i=3.5‰

宅地 B（倉庫業を営む倉庫 S+RC造）
A=17,337.49 ㎡

汚NO.11

L=46.000
i=3.5‰

B調整池

汚NO.12

既設汚水桝φ300, 取付管φ150撤去3

宅地 A（倉庫業を営む倉庫 S+RC造）
A=17,364.19 ㎡

既設汚水桝φ200, 取付管φ150撤去4

L=47.182
i=3.5‰

VUφ200
巻立コンクリート
L=1.55

汚NO.13

市道石原小寺1号線

S=1:1000

0　10　20　30　40
SCALE（S=1/1000）

凡　例

汚水１号線

記号	名　称	規格	数量
———	汚水排水管	VUφ200	L= 344.27m
①	汚水組立人孔	1号人孔	13 基
	副　管	φ150	1 箇所
③	汚水組立人孔	3号人孔 (ポンプ設備)	1 基
①	宅地内汚水桝	1号人孔	3 基
——⊕	汚水桝取付管	VUφ150	L= 19.5m
□○	ポンプ施設	制御盤・引込柱	1 基
——⊕	現況汚水取付管撤去	VUφ150	4 基
———	現況汚水排水管	VUφ200	
▭	開　発　区　域		

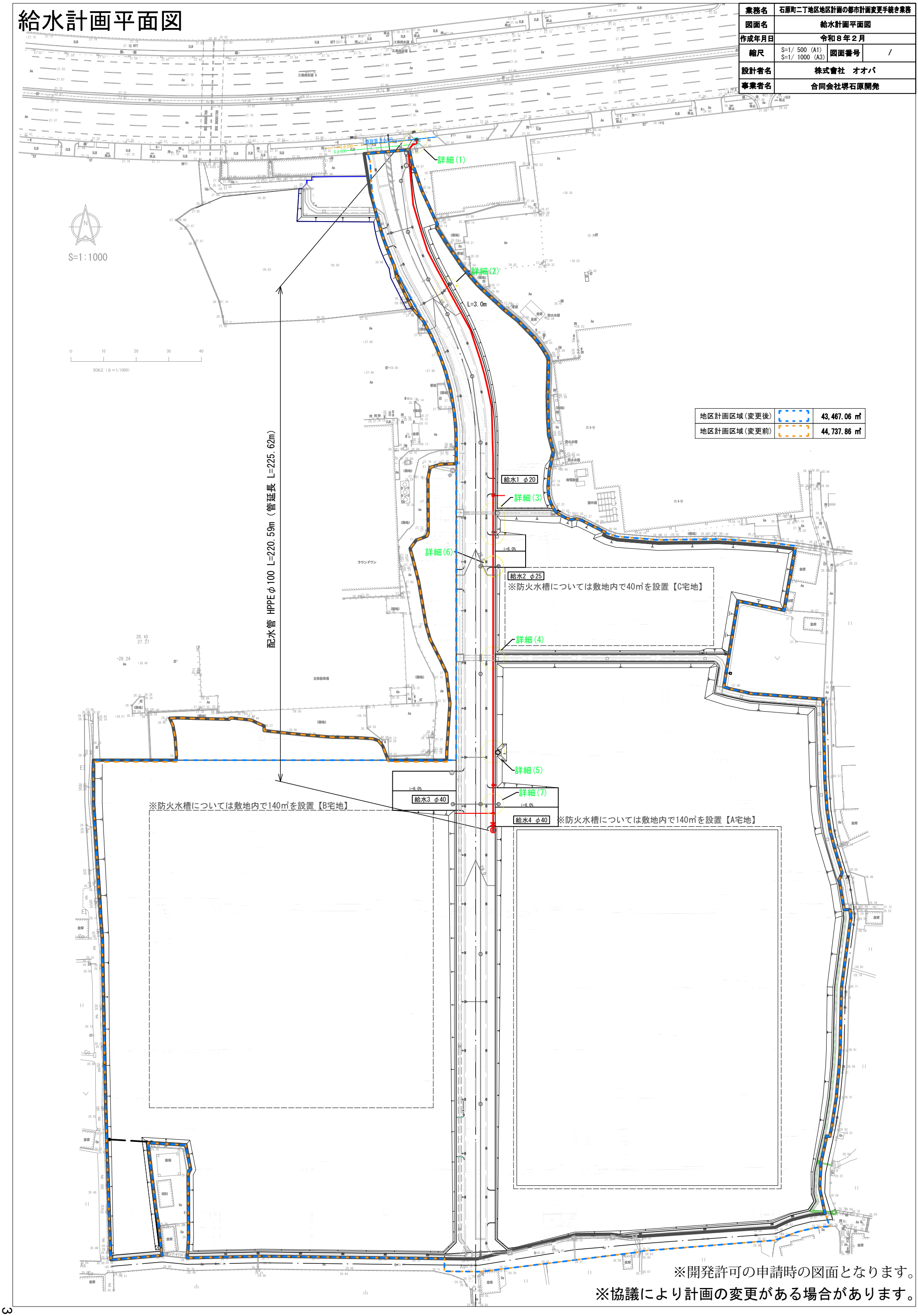
地区計画区域（変更後）	▭	43,467.06 ㎡
地区計画区域（変更前）	▭	44,737.86 ㎡

※工事着手時は事前に埋設管の調査を行うこと

※開発許可の申請時の図面となります。
※協議により計画の変更がある場合があります。

給水計画平面図

業務名	石原町二丁地区地区計画の都市計画変更手続き業務		
図面名	給水計画平面図		
作成年月日	令和８年２月		
縮尺	S=1/ 500 (A1) S=1/ 1000 (A3)	図面番号	/
設計者名	株式會社　オオバ		
事業者名	合同会社堺石原開発		

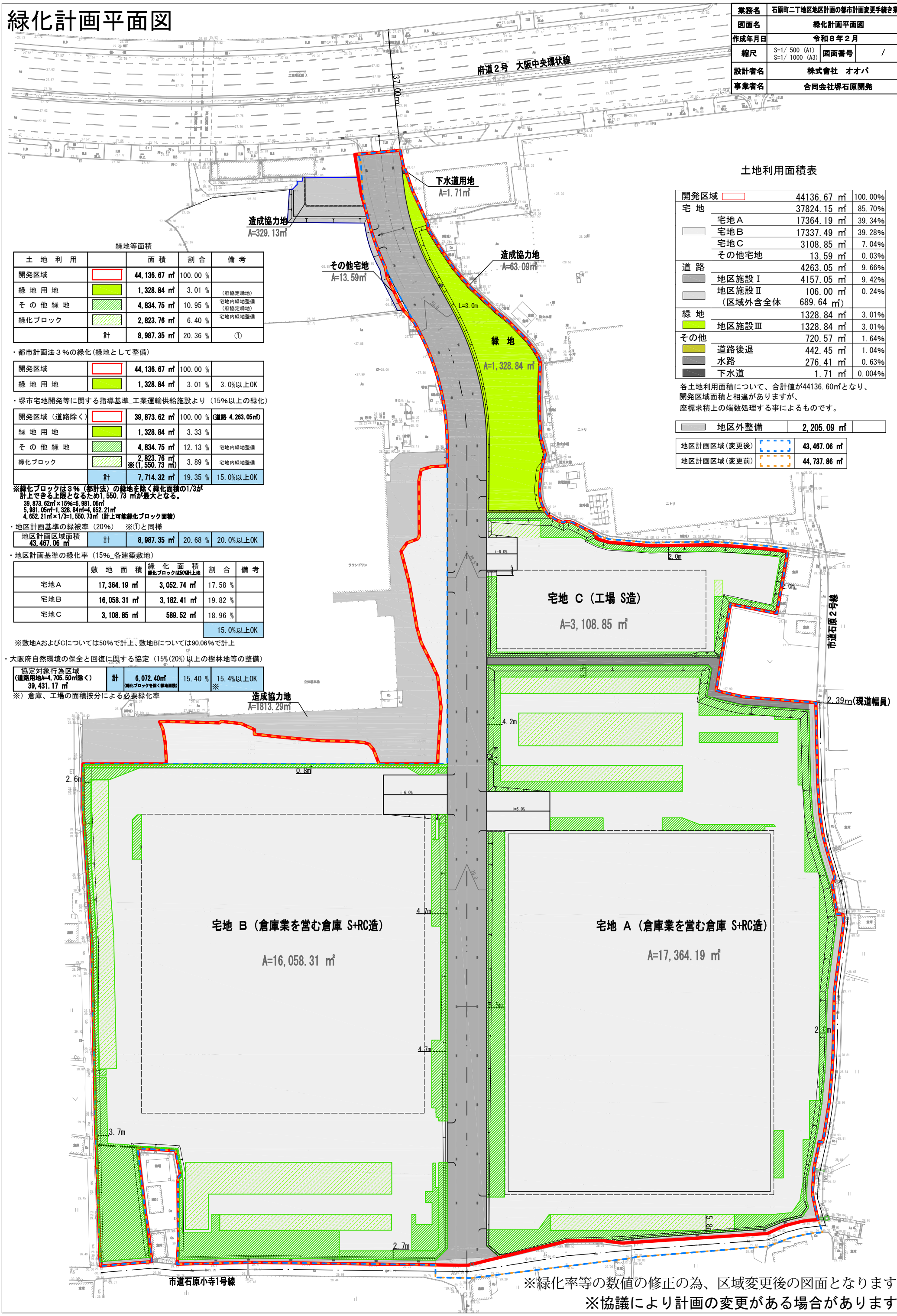


※開発許可の申請時の図面となります。

※協議により計画の変更がある場合があります。

緑化計画平面図

業務名	石原町二丁地区地区計画の都市計画変更手続き業務
図面名	緑化計画平面図
作成年月日	令和８年２月
縮尺	S=1/ 500 (A1) S=1/ 1000 (A3)
図面番号	/
設計者名	株式會社　オオバ
事業者名	合同会社堺石原開発



土地利用面積表

開発区域		44136.67 ㎡	100.00%
宅 地		37824.15 ㎡	85.70%
	宅地Ａ	17364.19 ㎡	39.34%
	宅地Ｂ	17337.49 ㎡	39.28%
	宅地Ｃ	3108.85 ㎡	7.04%
	その他宅地	13.59 ㎡	0.03%
道 路		4263.05 ㎡	9.66%
	地区施設Ⅰ	4157.05 ㎡	9.42%
	地区施設Ⅱ	106.00 ㎡	0.24%
	（区域外含全体	689.64 ㎡）	
緑 地		1328.84 ㎡	3.01%
	地区施設Ⅲ	1328.84 ㎡	3.01%
その他		720.57 ㎡	1.64%
	道路後退	442.45 ㎡	1.04%
	水路	276.41 ㎡	0.63%
	下水道	1.71 ㎡	0.004%

各土地利用面積について、合計値が44136.60㎡となり、
開発区域面積と相違がありますが、
座標求積上の端数処理する事によるものです。

	地区外整備	2,205.09 ㎡

地区計画区域(変更後)	43,467.06 ㎡
地区計画区域(変更前)	44,737.86 ㎡

緑地等面積

土　地　利　用		面　積	割　合	備　考
開発区域		44,136.67 ㎡	100.00 %	
緑 地 用 地		1,328.84 ㎡	3.01 %	（府協定緑地）
そ の 他 緑 地		4,834.75 ㎡	10.95 %	宅地内緑地整備 （府協定緑地）
緑化ブロック		2,823.76 ㎡	6.40 %	宅地内緑地整備
	計	8,987.35 ㎡	20.36 %	①

・都市計画法３%の緑化(緑地として整備)

開発区域		44,136.67 ㎡	100.00 %	
緑 地 用 地		1,328.84 ㎡	3.01 %	3.0%以上OK

・堺市宅地開発等に関する指導基準_工業運輸供給施設より（15%以上の緑化）

開発区域（道路除く）		39,873.62 ㎡	100.00 %	(道路 4,263.05㎡)
緑 地 用 地		1,328.84 ㎡	3.33 %	
そ の 他 緑 地		4,834.75 ㎡	12.13 %	宅地内緑地整備
緑化ブロック		2,823.76 ㎡ ※(1,550.73 ㎡)	3.89 %	宅地内緑地整備
	計	7,714.32 ㎡	19.35 %	15.0%以上OK

※緑化ブロックは３%（都計法）の緑地を除く緑化面積の1/3が計上できる上限となるため1,550.73 ㎡が最大となる。
39,873.62㎡×15%=5,981.05㎡
5,981.05㎡-1,328.84㎡=4,652.21㎡
4,652.21㎡×1/3=1,550.73㎡（計上可能緑化ブロック面積）

・地区計画基準の緑被率（20%）　※①と同様

地区計画区域面積 43,467.06 ㎡	計	8,987.35 ㎡	20.68 %	20.0%以上OK

・地区計画基準の緑化率（15%_各建築敷地）

	敷　地　面　積	緑　化　面　積 緑化ブロックは50%計上※	割　合	備　考
宅地Ａ	17,364.19 ㎡	3,052.74 ㎡	17.58 %	
宅地Ｂ	16,058.31 ㎡	3,182.41 ㎡	19.82 %	
宅地Ｃ	3,108.85 ㎡	589.52 ㎡	18.96 %	
			15.0%以上OK	

※敷地AおよびCについては50%で計上、敷地Bについては90.06%で計上

・大阪府自然環境の保全と回復に関する協定（15%(20%)以上の樹林地等の整備）

協定対象行為区域 (道路用地A=4,705.50㎡除く) 39,431.17 ㎡	計	6,072.40㎡ (緑化ブロックを除く緑地面積)	15.40 %	15.4%以上OK ※

※）倉庫、工場の面積按分による必要緑化率

※緑化率等の数値の修正の為、区域変更後の図面となります。
※協議により計画の変更がある場合があります。

□ 周辺環境等への検討に関する資料

≪交通処理計画≫

※今回の区域変更による変更はありません

Ⅱ．交通処理計画

交通処理計画については、以下の内容としている。

なお、地区計画区域の変更に伴う計画の変更はない。

1.1. 現況交通量の整理

計画地前面道路の現況交通量を「H27 全国道路・街路交通情勢調査」結果を用いて設定した。

計画地前面道路は中央分離帯で上下線が分離されているため、下り（東行）は検討対象としないため、上り（西行）の夕ピーク17時台の「2,212 台/h」、朝ピーク8時台の「2,195 台/h」を採用した。

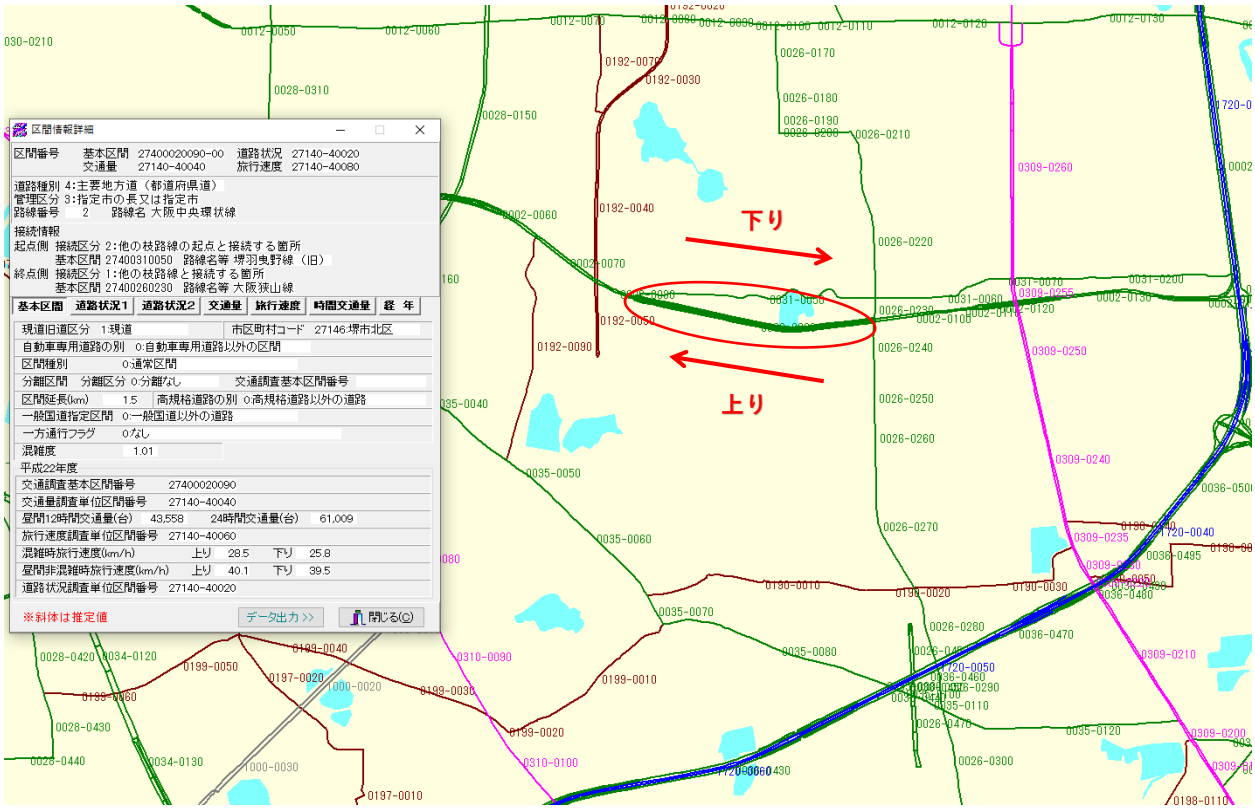


図 4-1. H27 全国道路・街路交通情勢調査　交通量図ビューワ（抜粋）

堺市　　国土交通省道路局

都道府県指定市コード	交通量調査単位区間番号	道路種別	路線番号	平成27年度交通量観測・調査非観測の	個別調査観測値活用の	12・24時間観測の別	交通量観測年月日	天候	上り・下りの別	車種区分	時間帯別自動車類交通量（台/時） 7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台	昼間12時間自動車類交通量（台）
27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	1	1	1723	1737	1458	1388	1429	1242	1415	1445	1443	1542	2022	1831	18675
27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	1	2	302	458	510	505	503	354	390	487	276	250	190	97	4322
27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	2	1	1828	1463	1295	1311	1191	1241	1312	1470	1454	1508	1799	1780	17652
27140	40040	4	2	1	0	2	20151112	2	2	2	228	299	411	497	442	413	352	452	415	403	234	178	4324
							1（上り）合計				2025	2195	1968	1893	1932	1596	1805	1932	1719	1792	2212	1928	22997
							2（下り）合計				2056	1762	1706	1808	1633	1654	1664	1922	1869	1911	2033	1958	21976
							断面計				4081	3957	3674	3701	3565	3250	3469	3854	3588	3703	4245	3886	44973

表 4-1. H27 全国道路・街路交通情勢調査　一般交通量調査　時間帯別交通量表（抜粋・加工

1.2. 開発関連発生集中交通量の算定

開発計画の発生集中交通量について、貸与資料や過去事例及び大規模小売店舗立地法等より、各施設の1日の「搬入車両」「通勤車両」を算出し、ピーク 1 時間の想定将来発生集中交通量を算出した。

17時台、8時台いずれも、「搬入車両」の集中交通量は「87台/h」、同時間帯に出庫すると想定し発生交通量は同様に「87台/h」とした。

17時台の「通勤車両」の発生（退勤）交通量は「85台/h」とし、同時間帯に集中（出勤）交通量は加味しないと想定した。また、8時台の「通勤車両」の集中（出勤）交通量は「63 台/h」とし、同時間帯に発生（退勤）交通量は加味しないと想定した。

〈搬入車両〉

想定用途	① 敷地面積 （㎡）	② 搬入車両台数 （台/日）	③=②× 2 発生集中交通量 （台/日）	
A敷地（物流倉庫）	17,385	450	900	
B敷地（物流倉庫）	17,315	300	600	
C敷地（工場）	3,050	35	70	
合計	37,750	785	1,570	
ピーク時（台/ｈ）		87	173	※8時台
ピーク時（台/ｈ）		79	157	※17時台

※搬入車両台数は785台/日

※大規模開発地区関連交通計画マニュアルより平日・自動車（事務所・周辺部・単館型）の（午後）のピーク率１０％を用いて、ピーク時間（17時台）の発生集中数を173台と設定した。

※大規模開発地区関連交通計画マニュアルより平日・自動車（事務所・周辺部・単館型）の（午前）のピーク率１１％を用いて、ピーク時間（8時台）の発生集中数を157台と設定した。

〈通勤車両〉

想定用途	① 通勤車両台数 （台/日）	②=①× 2 発生集中交通量 （台/日）
A敷地（物流倉庫）	90	180
B敷地（物流倉庫）	60	120
C敷地（工場）	20	40
	170	340
ピーク時（台/ｈ）	85	

※通勤車両は170台/日。退勤時間を17～18時台の2時間帯に設定し、ピーク1時間の発生台数を85台と設定した。

発生集中交通量　合計（台/日）	**1,910**
発生集中交通量　合計（台/ｈ）	**258**

表 4-2. 開発関連発生集中交通量の算定

1.3. 将来方向別交通量の予測

現況ピーク 1 時間の交通量調査結果に前述項目より算定した開発計画の方面別発生集中量を加算し、将来交通量を算定した。以下に、将来交通量を整理した交通量図を示す。

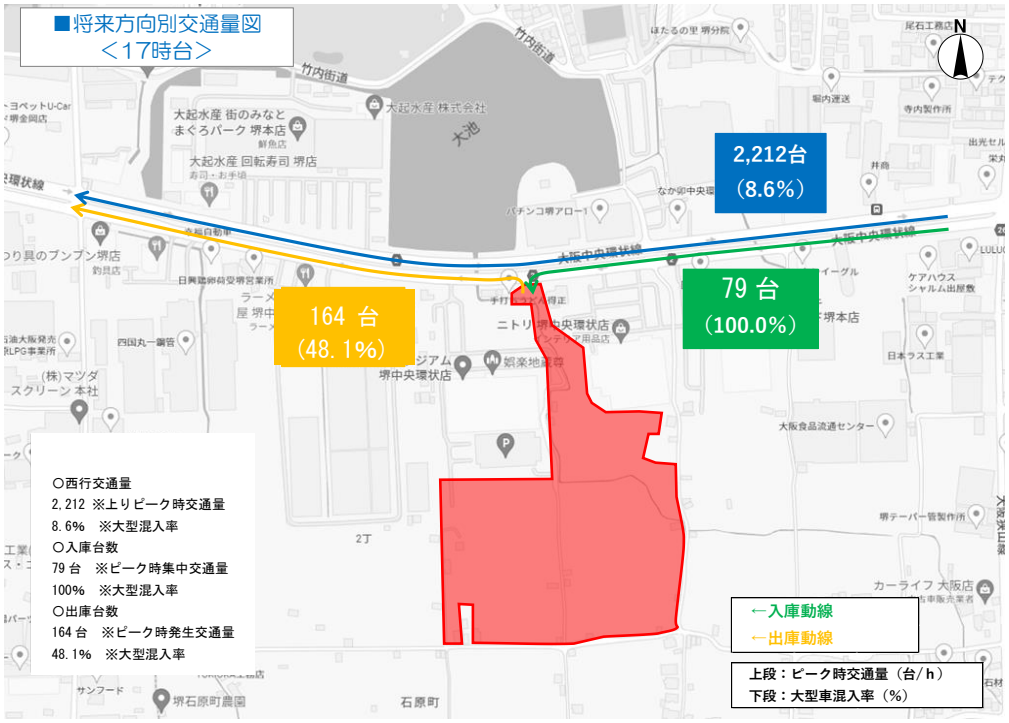


図 4-2. 将来交通量図＜17時台＞

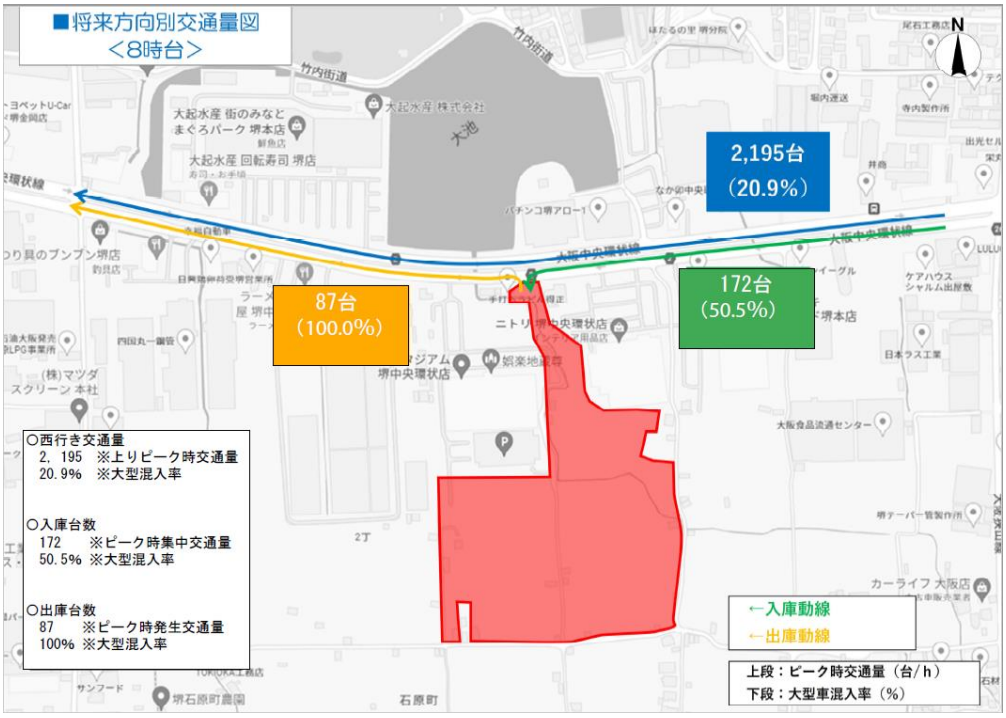


図 4-3. 将来交通量図＜8時台＞

1.4. 将来交通影響検討結果

前述項目にて算定した将来方向別交通量を用い、対象交差点（※無信号交差点）での各流入部の交通容量比を算出（※無信号交差点では交差点需要率は算出しない）し、交通処理の可否の検討を行った。

「17時台」における対象交差点における各流入部の交通容量比は 0.636 となり、交通処理は可能となっている。

「8時台」における対象交差点における各流入部の交通容量比は 0.333 となり、交通処理は可能となっている。

以下に算定結果を示す。

〈１７時台〉	
交差点	新設交差点　※無信号
流入部	②南流入
車線	左折
可能交通容量	258
将来交通量	164
交通容量比	0.636
交差点需要率	-

表 4-3. 算定結果＜17時台＞

〈８時台〉	
交差点	新設交差点　※無信号
流入部	②南流入
車線	左折
可能交通容量	261
将来交通量	87
交通容量比	0.333
交差点需要率	-

表 4-4. 算定結果＜8時台＞

〈参考〉

一時停止交差点の交通容量検討
（「平面交差の計画と設計」基礎編(2018 年版)　P135～）

○ 従道路流入部の方向別交通流の横断可能容量は、次式で求める。なお、Qx については、現況道路が3車線あることから、交通需要の総和は各時間帯のピーク台数の半分として検討した。

$$Cx = Qx \times \frac{\exp(-Qx \times gx)}{1 - \exp(-Qx \times hx)}$$

ここで、
- Cx　：従道路流入部の方向別（x は直進、右折、左折の別）の交通容量〔台／秒〕
- Qx　：従道路の x 方向交通と交錯する交通需要(Vi)の総和〔台／秒〕
- Vi　：従道路の x 方向交通と交錯する方向別の交通需要〔台／秒〕
- gx　：従道路の x 方向交通が通過可能と判断する交通需要 Qx の最小ギャップ（臨界ギャップ）〔秒〕
- hx　：従道路の x 方向交通が、同一ギャップを 2 台連続して通過できるときの追従車頭時間〔秒〕

【「平面交差の計画と設計」基礎編（2018 年版）P135 式 3.2.2】

『計画地取付交差点_17時台』

○ 横断可能容量、評価

No	実交通量 Mn	Qx	gx	hx	交通容量 Cpx	交通容量差 Cpx－Mn	交通容量比 Mn／Cpx	評価
1	—	—	—	—	—	—	—	—
2	164	0.307	6.2	3.3	258	94	0.636	OK
3	—	—	—	—	—	—	—	—

No.2　：従道路（流入部 ②）からの左折

No.2　従道路（流入部 ②）からの左折
Vh2(①→③) = 2212 (台/時)
Qx = (2212/2)/3600 = 0.307(台/秒)
gx = 6.2(秒)、hx = 3.3(秒)

$$Cx = 0.307 \times \frac{\exp(-0.307*6.2)}{1-\exp(-0.307*3.3)} = 0.0718(台/秒)$$

Cpx = 0.0718 × 3600 = 258(台/時)
Cpx － 実交通量 = 258 － 164 = 94
実交通量 / Cpx = 164 / 258 = 0.636　　＜評価＞　捌ける

『計画地取付交差点_8時台』

○ 横断可能容量、評価

No	実交通量 Mn	Qx	gx	hx	交通容量 Cpx	交通容量差 Cpx－Mn	交通容量比 Mn／Cpx	評価
1	—	—	—	—	—	—	—	—
2	87	0.305	6.2	3.3	261	174	0.333	OK
3	—	—	—	—	—	—	—	—

No.2　：従道路（流入部 ②）からの左折

No.2　従道路（流入部 ②）からの左折
Vh2(①→③) = 2195 (台/時)
Qx = (2195/2)/3600 = 0.305(台/秒)
gx = 6.2(秒)、hx = 3.3(秒)

$$Cx = 0.305 \times \frac{\exp(-0.305*6.2)}{1-\exp(-0.305*3.3} = 0.0726(台/秒)$$

Cpx = 0.0726 × 3600 = 261(台/時)
Cpx － 実交通量 = 261 － 87 = 174
実交通量 / Cpx = 87 / 261 = 0.333　　＜評価＞　捌ける

□ 周辺環境等への検討に関する資料

≪周辺環境への配慮・地域貢献≫

※今回の区域変更による変更はありません

Ⅲ．地域貢献

周辺環境への配慮、地域貢献については、以下の内容としている。
なお、地区計画区域の変更に伴う計画の変更はない。

１）周辺環境への配慮

① 地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。
② 開発行為によって生ずることとなる法面は、緑化修景に努める。
③ 駐車場等の適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う。
④ かき又はさくは、周辺との調和に配慮したものとする。
⑤ 建物の高さは、隣接する建築物の高さと同程度の 31m 以下とする。
⑥ 建物の外観は奇抜なデザインを避け、周囲の風景と調和するシンプルなデザインとする。
⑦ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）については、流通業務施設においてAランク以上の取得を目指す。
⑧ 施設の夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、高さや形状、向き等に配慮する。
⑨ 周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。
⑩ 開発による雨水流出増を抑制するため、敷地ごとに調整池を設置する。
⑪ 周辺道路の混雑緩和に配慮して、通勤手段は公共交通機関の利用を推奨する旨を進出企業に申し伝える。
⑫ 大阪中央環状線の混雑緩和のため、搬出入車両、通勤車両はできる限り大阪中央環状線でUターンさせず、迂回するルートを進出企業に申し伝える。
⑬ 開発後の交通対策について、実態を踏まえて進出企業や関係機関等との協議・検討を行う。
⑭ 大気汚染、騒音、振動、水質等の関係法令（大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、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）を遵守した施設計画とする。




流通業務施設のイメージ

2）地域貢献

① 地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12m の区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員 5～6.5mの区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

② 大阪中央環状線と連携して災害時の活動支援拠点の機能を有した緑地（地区施設Ⅲ）を整備することにより、物資の受け入れや非常用テント設営が可能となり、地域の防災機能が向上する。

③ 進出企業が設置する防犯カメラを活用して、進入路付近や開発道路内を撮影することで、当該地周辺の防犯機能を高める。

④ 本地区への流通業務施設や工場の立地により、200 人程度の雇用が生まれると想定される。

⑤ 雇用の増加や施設の立地により、所得税、建物固定資産税、地権者からの土地固定資産税等の増加が見込まれる。

⑥ 地元要望を踏まえ、緑地の適正な維持管理を図るため市と協議を行う。

⑦ 地域活動で活用できる緑地を整備することで、地域交流の発展に寄与する。



非常用テント設営の事例



防災かまどベンチの事例



防災収納ベンチの事例



防災収納ベンチの事例

□ 周辺環境等への検討に関する資料

≪上位計画との整合性≫

※今回の区域変更による変更はありません

Ⅳ．上位計画との整合

南部大阪都市計画区域マスタープラン（令和７年 10 月一部改定）

第４章　主要な都市計画の決定の方針【以下、抜粋】

４-１．土地利用に関する方針

３．市街化調整区域の土地利用の方針

（４）秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

〇主要幹線道路沿線の産業の誘導

大阪外環状線等の主要な幹線道路沿道等において、その交通ネットワークを活用した産業立地を推進する区域においては、農地や緑地の保全、景観への配慮を適切に行い、市街地区域への編入等により、計画的かつ良好な市街地の形成を誘導します。

（p31）

４-４．その他の方針

２．みどりに関する方針

(３)都市づくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針

【市街地開発事業等におけるみどりの創出】

「みどりの大阪推進計画」においては、市街化区域の緑被率を 20%以上とすることを目標としています。このことから、市街化区域への新たな編入、市街化調整区域における地区計画、大規模集客施設を立地可能とする地区計画（開発整備促進区）等により、新たに土地利用を検討する区域においては、この緑化の目標の達成に資するよう、緑化を促進します。

【みどりの取り組みによる地域力向上】

緑化率の最低限度を定める地区計画等を効果的に活用し、地域住民による積極的なみどりの創出、居住環境の向上に努めます。

（p43）

４．都市環境に関する方針

(２)環境・エネルギー先進都市の形成に向けた方針

【脱炭素化・省エネルギー社会の実現】

○「第４章４-４　２．みどりに関する方針」（p42）に基づき、みどりを創設・保全し CO2 吸収を促進する環境を整えます。

【ヒートアイランド対策の推進】

○建物の断熱化、事業所の設備・機器等の省エネ化等による人工排熱の低減や、建物表面の蓄熱の低減、道路・駐車場の透水性・保水性舗装等による建物・地表面の高温化抑制によりヒートアイランド現象を緩和します。

○「第４章４-４　２．みどりに関する方針」に記載の「みどりの風促進区域」等市街地の緑化、公園等のクールスポットのネットワーク化や農地・ため池・里山保全等により都市形態を改善します。

（p47）

上位計画等とまちづくり方針との整合性

〇主要幹線道路沿線の産業の誘導について

・大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地を誘導する。

・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12ｍの区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員 5～6.5ｍの区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

〇市街地開発事業等におけるみどりの創出について

〇みどりの取り組みによる地域力向上について

〇脱炭素化・省エネルギー社会の実現について

〇ヒートアイランド対策の推進について

・大阪中央環状線と連携して災害時の活動支援拠点の機能を有した緑地（地区施設Ⅲ）を整備することにより、物資の受け入れや非常用テント設営が可能となり、地域の防災機能が向上する。

・緑被率は 20%以上を確保する。

・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。

・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。

・地域活動で活用できる緑地を整備することで、地域交流の発展に寄与する。

・CASBEE（建築環境総合性能評価システム）については、流通業務施設においてＡランク以上の取得を目指す。

以上により上位計画等の内容に整合していると考える。

堺市基本計画 2030（令和 8 年 3 月策定）

3．空間像/エリア戦略【以下、抜粋】

（3）居住環境ゾーン

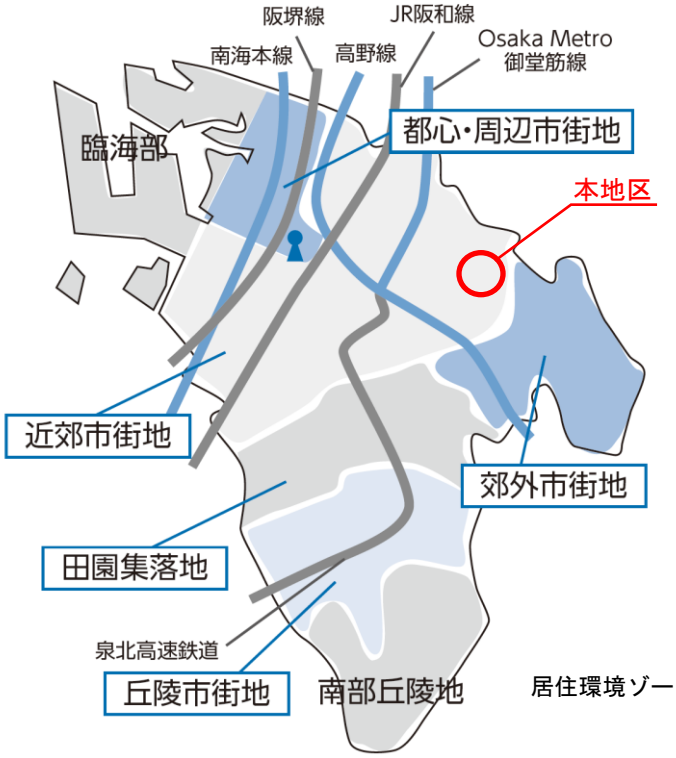
近郊市街地エリア戦略

・都市型住宅の供給など利便性を活かした居住の促進

・新金岡地区における公的賃貸住宅の更新を契機とした住環境の向上

・道路ネットワーク構築によるミッシングリンクの解消及び渋滞緩和による住みやすさの向上

（p35）



居住環境ゾーンのイメージ図（P34）

上位計画等とまちづくり方針との整合性

〇道路ネットワークの構築について

・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12ｍの区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員 5～6.5ｍの区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

以上により上位計画等の内容に整合していると考える。

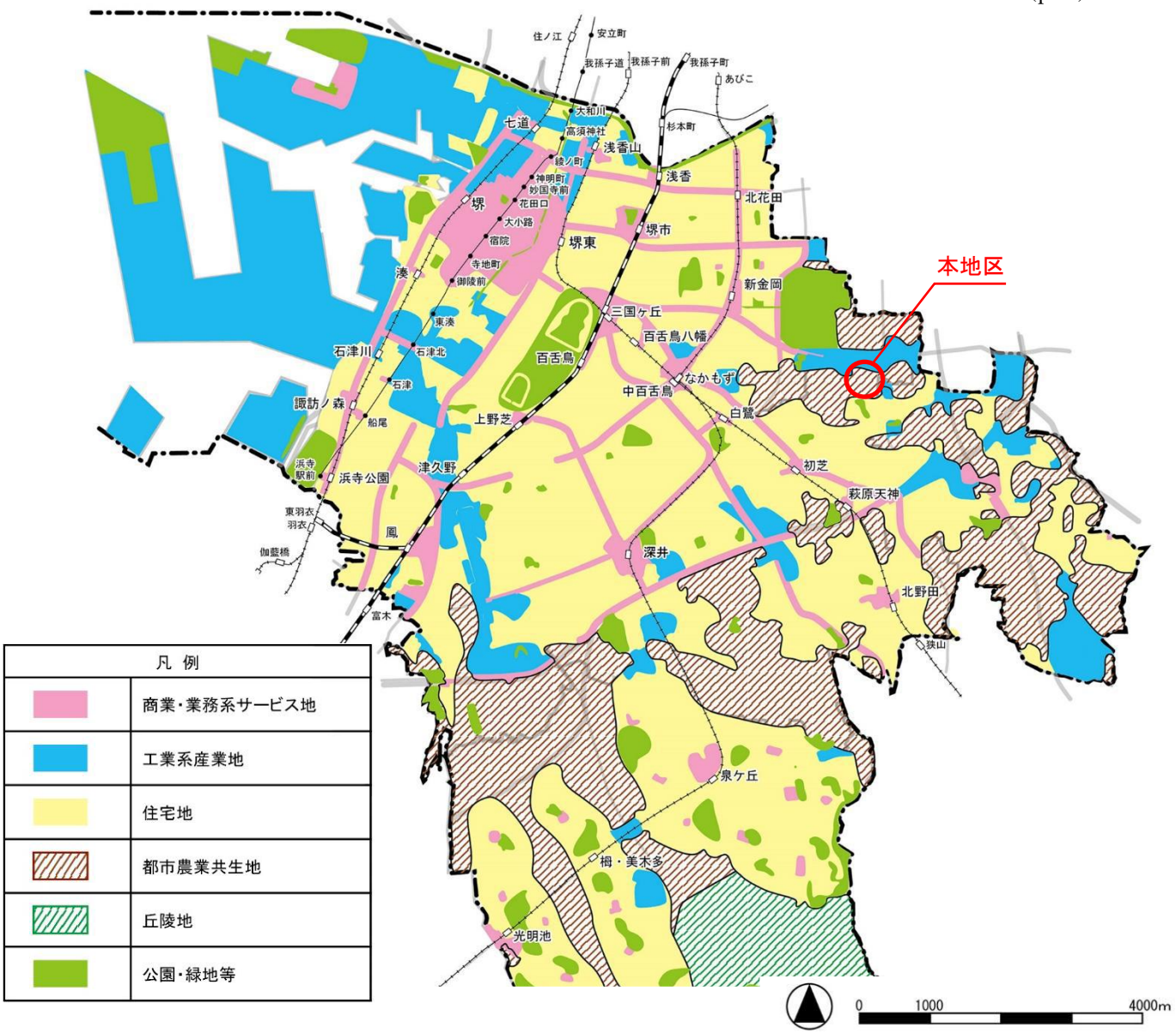
堺市都市計画マスタープラン（令和３年７月改定）

１．土地利用の方針【以下、抜粋】

④都市農業共生地・丘陵地

○市街化調整区域においては、無秩序な市街地の拡大を抑制しつつ、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮しながら、都市農業の振興と集落環境や既存市街地の保全・向上につとめます。また都市機能の増進を図るべき地域においては、優良な農地等との調和を十分配慮したうえで計画的な土地利用を図ります。

（p55）



土地利用の状況図（P56）

３．環境の方針【以下、抜粋】

（１）脱炭素型の都市空間形成

②エネルギーを効率的に利用する空間形成

○環境保全と経済成長が両立した産業構造への転換をめざし、脱炭素化に向けた環境配慮型企業への転換や立地の誘導、敷地内の緑化促進など、環境に配慮した産業地の形成を図ります。

（２）水と緑のネットワークの形成

①水と緑の保全・育成とネットワークの形成

○公共空間における緑化の促進、民間開発事業における開発地・敷地や建物の緑化の誘導など、市街地の緑化を促進します。

○良好な住環境の保全や緑豊かな環境の形成をめざし、市民や事業者等との協働による緑の保全や創出を進めます。

（p61、63）

６．市街地・住環境整備の方針【以下、抜粋】

（５）市の活力を創出する産業地の形成

○市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等については、農地や自然環境との調和に配慮しながら地域の活力創出につながる産業機能の立地を図るなど地域の実情に応じた取組を推進します。

（p80）

上位計画等とまちづくり方針との整合性

〇市の活力を創出する産業地の形成について

・大阪中央環状線沿道という交通利便性の高さを活かし、周辺の農地や自然環境との調和に配慮した工場や流通業務施設等の立地を誘導する。

・地区施設（道路・緑地）を一体的に整備することで、産業機能の増進と地域活力の向上に寄与する。

〇無秩序な市街地の拡大抑制、自然環境や優良な農地等の保全と調和について

〇エネルギーを効率的に利用する空間の創出について

〇水と緑の保全・育成とネットワークの形成について

・本地区の大阪中央環状線に近い位置に緑地（地区施設Ⅲ）を整備する。

・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。

・周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。

・施設の夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、高さや形状、向き等に配慮する。

・緑被率は 20%以上を確保する。

・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。

以上により上位計画等の内容に整合していると考える。

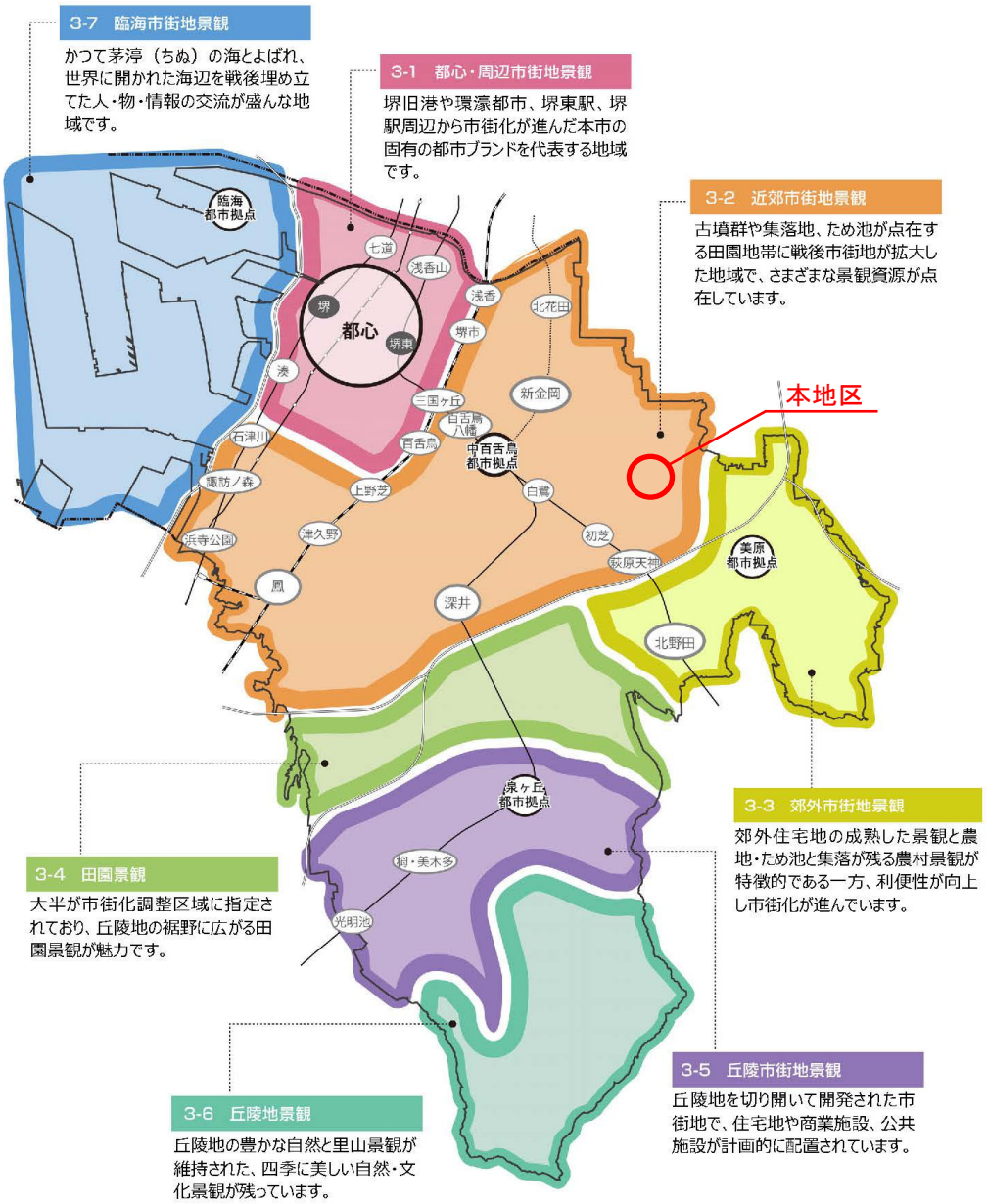
３-２　近郊市街地景観【以下、抜粋】

（３）近郊市街地景観の方針

２．幹線道路沿道においては、節度あるデザインや沿道の緑化により、まちなみの調和やまとまりに配慮した秩序ある景観形成を図ります。

６．周辺環境との調和に留意しながら地域に分布する緑・水系・ため池といった特徴的な自然景観の保全と活用を図ります。

（第３章- p 34）



地域区分（第３章- p 17）

上位計画等とまちづくり方針との整合性

〇まちなみの調和やまとまりに配慮した秩序ある景観形成について

・建物の外観は奇抜なデザインを避け周囲の風景と調和するシンプルなデザインとする。

・建物の高さは、隣接する建築物と同程度の 31m以下とする。

〇周辺環境との調和に留意した特徴的な自然景観の保全と活用について

・大阪中央環状線に近い位置に緑地（地区施設Ⅲ）を整備する。

・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。

・周辺の営農環境に配慮し、建築基準法の日影規制を遵守した建物形状にするとともに、周辺農地への取水、排水に支障がないよう農業用水路を整備する。

・緑被率は 20%以上を確保する。

以上により上位計画等の内容に整合していると考える。

堺市緑の基本計画（令和５年３月改定）

３．緑の基本方針【以下、抜粋】

３．身近な暮らしの緑を育みます《都市緑化》

質の高い空間の維持・創出を図るため、都市整備の中で効果的な活用や景観形成の観点をもった、都市緑化等による都市の活性化や魅力向上に取り組みます。

身近な暮らしの中で緑を感じることのできる都市の実現のために、公共施設や民有地の緑化を進めて、新たな都市の緑を育みます。

（p 28）

４．市民や事業者とともに緑の輪を広げます《公民連携》

緑豊かな都市の実現のためには、市民と事業者、行政がそれぞれの役割を担いながら良好なパートナーシップを築くことが大切です。

市民の緑に対する関心を高め、身近な自然環境などを学び体験できるような取り組みを行い、市民とともに緑の輪を広げていきます。

また、事業者との連携による行政サービスの向上、きめ細かな緑地の保全・創出の観点から、民有地を含めた総合的な緑の都市形成を推進します。

（p 28）

上位計画等とまちづくり方針との整合性

〇都市緑化等による都市の活性化や魅力向上について

・地区北側の大阪中央環状線と地区内及び地区南側の後背地とを接続する幅員 12ｍの区画道路（地区施設Ⅰ）、及び幅員 5～6.5ｍの区画道路（地区施設Ⅱ）を整備することにより、狭隘な道路が多い石原町地域の交通環境の改善につながる。

〇公共施設や民有地の緑化について

・緑被率は 20%以上を確保する。

・駐車場等の適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う。

〇民有地を含めた総合的な緑の都市形成の推進について

・地区周辺の農地等との調和に配慮し、敷地外周に緩衝機能を有する緑地を配置する。

・地元と進出企業とで緑地の管理協定を締結し、緑地の適切な維持管理を図る。

以上により上位計画等の内容に整合していると考える。