

様式第2号

計 画 書

<提案する都市計画>

- 1 名称 鉄砲町地区地区計画（開発整備促進区）
- 2 目的 当該地区において、日常生活に関連の深い最寄型の大型商業施設の立地を図ることによる生活交流拠点を形成する。また、災害時への対応として、建築物の防災性の確保や広場・緑地等の整備を行い、地域の防災活動の支援拠点としての役割も担う開発を推進する。
- 3 区域等
 - (1) 位置 堺市堺区鉄砲町及び南島町一丁地内
 - (2) 面積 約 102,800 m²
- 4 都市計画決定等が必要な理由
用途地域が工業地域のため、床面積の合計が1万m²を超える店舗等の立地のためには、地区計画（開発整備促進区）の決定が必要
- 5 内容（位置図及び計画図を添付すること。）

名 称	決定する位置	決定内容
鉄砲町地区地区計画	別紙の通り	別紙の通り

鉄砲町地区 地区計画 計画書

【1】地区計画の方針

名 称	鉄砲町地区 地区計画
位 置	堺市堺区鉄砲町及び南島町一丁目内
面 積	約 10.3ha (うち、開発整備促進区 約 10.3ha)
地区計画の目標	<p>本地区は、堺市都市計画マスタープランにおいて住商複合地として位置づけられ、日常生活に関連の深い最寄型商業の活性化を図りつつ、地域の生活環境と商業の適切な共存関係の維持につとめることが期待されている。また地元住民からは、災害時の防災活動支援の拠点としての役割を担っていくことも期待されている。</p> <p>南部大阪都市計画区域マスタープラン（大阪府決定）及び上位計画での位置づけ、ならびに本地区に期待される役割を踏まえ、地域の生活利便性の向上、地域との共生をめざした開発を進めることを目標とする。</p> <p>① 鉄砲町の大規模な工場用地の土地利用転換を行うことにより、地域の生活交流拠点にふさわしい都市機能の導入を図る。</p> <p>② 現存する赤煉瓦建築は、大阪ミュージアム構想にも登録された貴重な歴史的産業遺産であり、その保存が地域住民や建築専門家から強く望まれている。このため耐震補強による安全性の確保を前提として、その保存と一般開放を行い、地域住民はもとより広く市民のコミュニティ、生涯学習等の活動の場として活用する。さらに赤煉瓦建築と一体となった広場・緑地を整備し、地域に開かれ、親しまれる開発を推進する。</p> <p>③ 「大阪府福祉のまちづくり条例」に基づき、建築物や道路、広場・緑地、駐車場などのインフラのユニバーサルデザインを図り、高齢者や身体の不自由な方々などを含むすべての人々が快適に安心して訪れることのできる開発を進める。また緊急時（災害時等）への対応として、建築物の耐震化はもとより、津波に対しても人々が安全に避難することのできる、安全・安心な開発を推進する。</p> <p>④ 環境省「平成 23 年度サステイナブル都市再開発促進モデル事業（イオン堺鉄砲町ショッピングセンター（仮称）開発事業）」を踏まえ、CO₂を大幅に削減する建築設備の導入や緑地・緑被の積極的な確保など、環境問題に積極的に取り組むことにより、環境を大切にす開発を推進する。</p> <p>⑤ 本地区を含む周辺地域は、工場と住宅が共に立地する土地利用を形成しており、一方で大和川という自然的な環境空間に近接している。このため開発にあたっては、地域の生活環境の向上に貢献すべく、緑地の確保、沿道・敷地境界での樹木の列植など緑視にも配慮し、自然的な潤いの感じられる景観形成を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>国道 26 号、市道三宝高須線に面し、かつ南海本線七道駅に近接する貴重な土地であることを活かし、地域の生活利便性を高める大型商業施設の立地により、賑わいや魅力を創出する生活交流拠点を形成する。さらに地域の環境、景観との調和に配慮し、緑化やオープンスペースの確保など良質な環境空間の創出を図る。</p> <p>また災害時等には周辺地域の防災活動の支援拠点としての役割を担えるよう、公道からのアクセス性にも配慮して建築物、広場・緑地、地区内道路・通路を配置する。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>土地利用転換に伴って発生する開発関連自動車交通を適切に処理するため、開発地に隣接する国道 26 号、市道三宝高須線、市道築港南島線及び市道南島 3 号線の手線増強、道路改良を行う。また平常時及び災害時等における歩行者等の安全を確保するため、国道 26 号及び市道三宝高須線の歩道拡幅・改良を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>大型商業施設は、省エネ、省資源、省 CO₂ など環境に配慮したエコストアとしての整備を図る。さらに周辺地域の生活環境に配慮しつつ、駅前地区として魅力ある都市環境を形成するため、生活交流拠点にふさわしい建物用途への誘導及び制限、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、建築物等の形態又は意匠、建築物の緑化率の最低限度およびかき又はさくの構造についての制限を行う。</p> <p>なお当該施設は、災害時等には地域の防災活動を支援する拠点施設としての役割を担うため、堺市津波警戒・沿岸部標高マップに基づく建築高さ（標高 6.8m 以上の階高）や耐震性を確保するなど、防火・防災性の高い建築とする。</p>
	高齢者・障がい者等に関する整備の方針	<p>多数の公衆の利用に供する施設であることから、出入口、通路、階段、駐車場については、「大阪府福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者や身体障がい者等の安全性・利便性に配慮したものとするなど、人に優しい開発を推進する。</p>
開発整備促進区	面積	約 10.3ha
	土地利用の基本方針	<p>① 地域住民の生活の利便性の向上を図る商業、文化・アミューズメント機能を中心とする複合的な施設を導入することにより、地域の活力や賑わい、魅力を創出する。</p> <p>② 南部大阪都市計画区域マスタープラン（大阪府決定）で設定されている緑被率 20% 以上の確保を前提に、緑豊かなオープンスペースや緑地を整備し、良質な環境空間の確保に努める。なお大型商業施設、広場・緑地や駐車場用地は、災害時等には防災活動の支援の空間（一時避難地）としても活用し、地域の防災性の向上にも貢献する。</p> <p>③ 地区に残された赤煉瓦建築を保存し、地域への貢献として、地域住民を含む一般市民のコミュニティ、あるいは市民活動などの場としての活用を図る。</p>
	主要な公共施設の配置及び規模（以下「1号施設」という）	<p>公共空地Ⅰ（国道 26 号東側の拡幅、市道三宝高須線の拡幅、面積約 3,400 m²） 公共空地Ⅱ（国道 26 号西側の拡幅、市道築港南島線の拡幅、面積約 1,000 m²） 公共空地Ⅲ（市道南島 3 号線の拡幅、面積約 150 m²）</p>

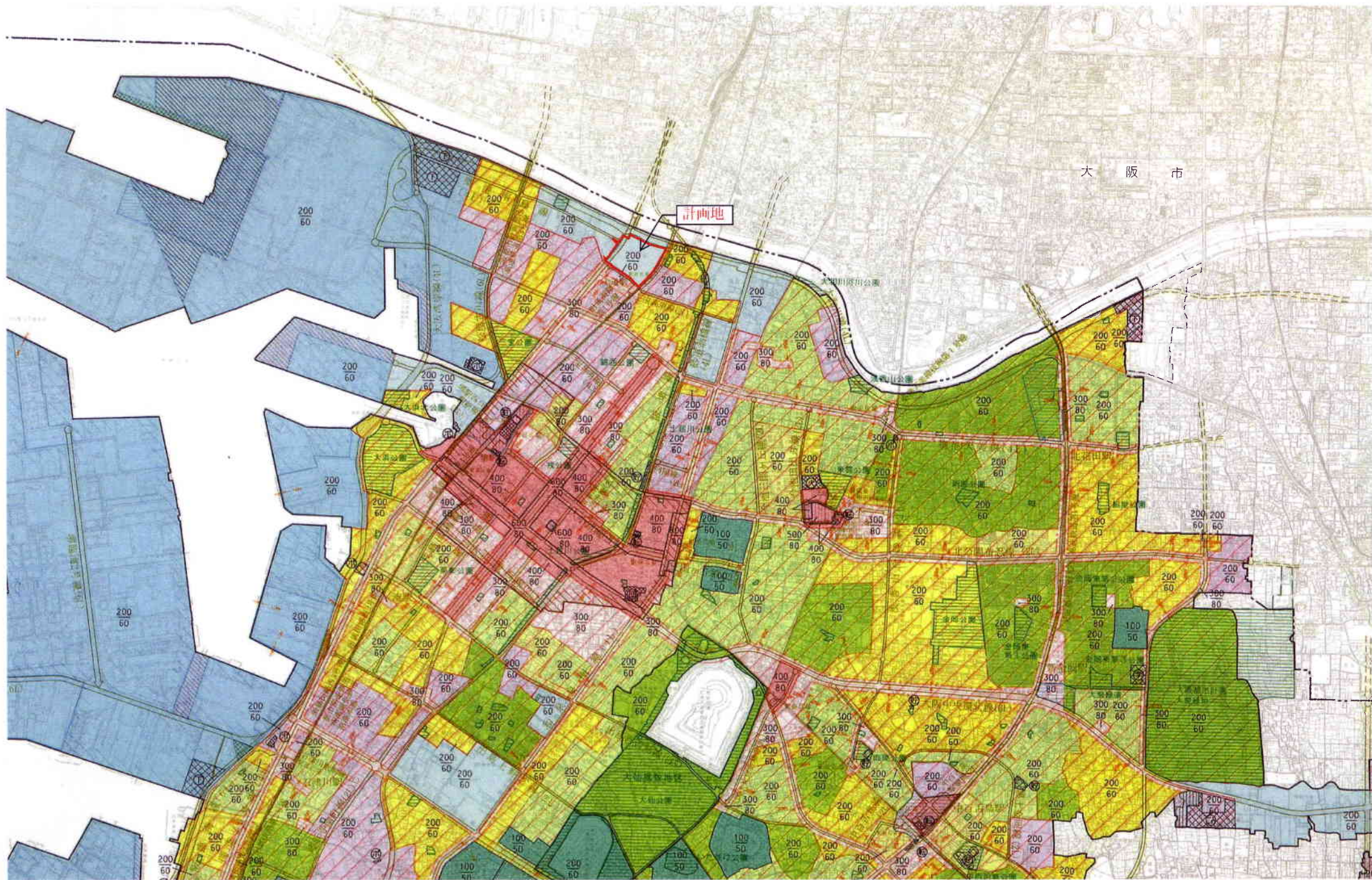
【2】地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区施設Ⅰ（地区内道路）幅員 13～31m、延長約 70m 地区施設Ⅱ（地区内道路）幅員 13～22m、延長約 50m 地区施設Ⅲ（道路）幅員 4～5m、延長 175m 地区施設Ⅳ（広場）面積約 4,100㎡ 地区施設Ⅴ（緑道）幅員 12.5～40m、延長約 245m 地区施設Ⅵ（緑道）幅員 10m、延長約 250m
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ② 自動車教習場 ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 工場のうち、建築基準法別表第 2（り）項に掲げるもの（ただし自動車用品販売施設に併設する自動車修理工場を除く） ⑤ 建築基準法第 51 条に記載されている建物用途 ⑥ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱ならびに建築物に付属する門もしくは塀の位置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ものとし、歩行者に対する快適な空間形成に努める。このため国道 26 号、市道三宝高須線に面する敷地では幅 3m の緑地を確保し、景観に配慮した緑化に努める。特に国道 26 号沿道についてはみどりの風促進区域（大阪府）の指定を踏まえた植栽等を図る。 ただし、地盤面下の部分又は公衆の用に供する歩行者デッキ、階段及び歩行者に支障のないひさし、歩廊の柱その他これらに類するもの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	40m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等は、良好な都市環境の形成に資する形態、意匠とする。このため、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱、屋外広告物その他これらに類するもので屋外から望見できる部分は、周辺環境に配慮した色調及びデザインとする。
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 15
	かき又はさくの構造の制限	門または塀の構造は、沿道の歩行者からの目線に配慮し、生垣又は透視可能な構造とする。

劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途	店舗、飲食店、展示場、遊技場（マージャン屋、パチンコ屋は除く）でその用途に供する部分の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの。ただし、大規模小売店舗立地法第 2 条に規定する店舗面積の合計が 38,000 ㎡を超えるものまたは店舗に併設する施設の面積の合計が 7,600 ㎡を超えるもの（いずれも駐車場、通路、バックヤード等を含まない）を除く。（各々の面積は、地区計画（開発整備促進区）の区域内の合計による）
誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域	計画図表示のとおり

「地区計画の区域、開発整備促進区の区域、主要な公共施設の配置、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限及び誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域は計画図表示のとおり」

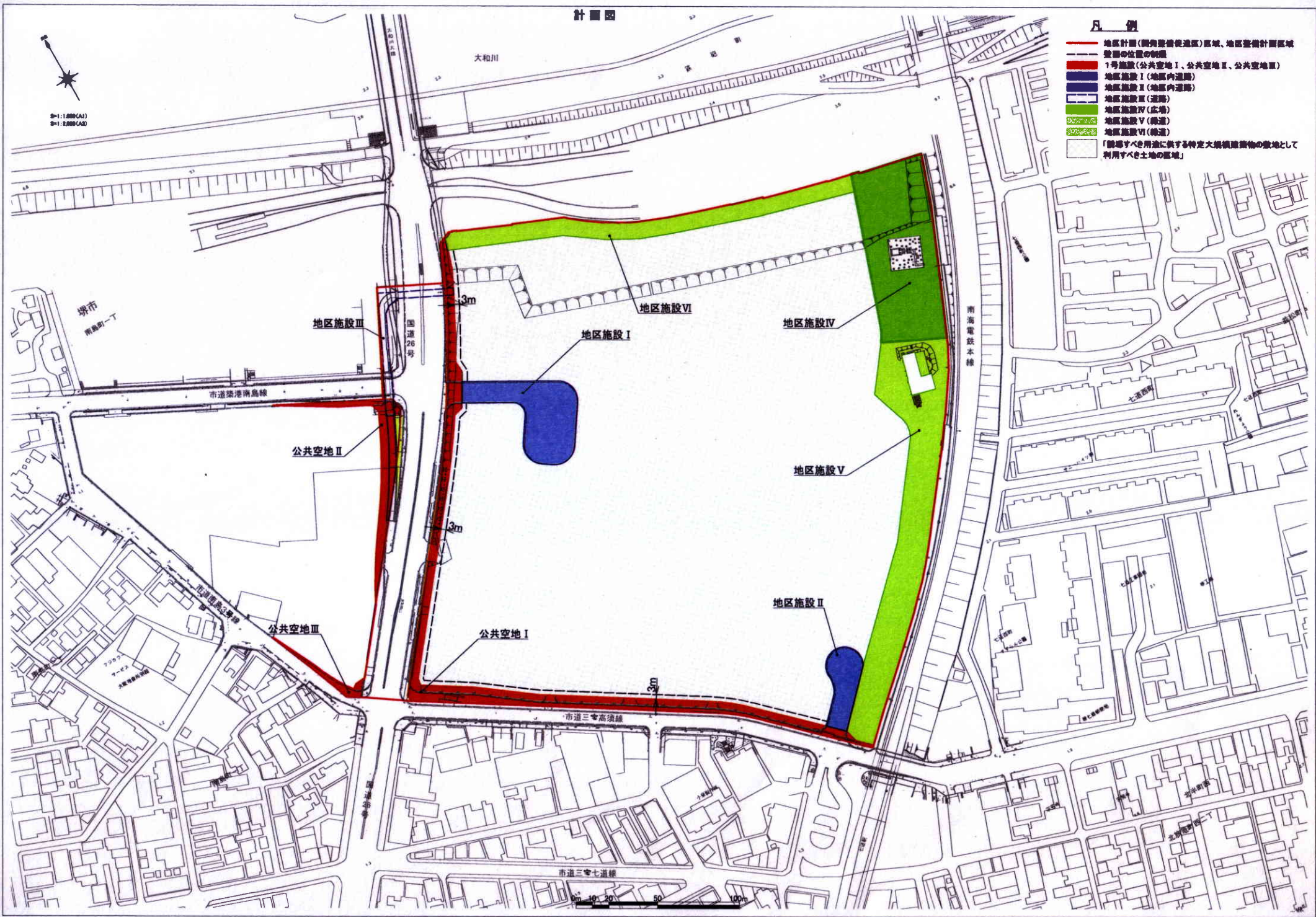
大 阪 市



計 画 図

凡 例

- 地区計画(開発整備促進地区)区域、地区整備計画区域
建物の位置の制限
- 1号施設(公共空地Ⅰ、公共空地Ⅱ、公共空地Ⅲ)
- 地区施設Ⅰ(地区内道路)
- 地区施設Ⅱ(地区内道路)
- 地区施設Ⅲ(道路)
- 地区施設Ⅳ(広場)
- 地区施設Ⅴ(緑道)
- 地区施設Ⅵ(緑道)
- 「開導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として
利用すべき土地の区域」



縮尺: 1/2,000(A1)
縮尺: 1/2,000(A2)