

鉄砲町地区 開発計画と都市計画提案の内容について（変更版）

《 資 料 構 成 》

◇ 都市計画(地区計画)提案の内容 ◇

◇ 計画資料 ◇

I. 開発計画

II. 交通関係

III. 商業関係

IV. 上位計画

V. 上下水道関係

VI. その他

平成25年 1月18日

イオンリテール株式会社

◀ 平成 24 年 5 月 28 日提出「鉄砲町地区 開発計画と都市計画提案の内容について」からの主な変更点 ▶

1. 地区計画

(1) 地区計画の区域及び面積（「都市計画（地区計画）提案の内容」（p. 1、p. 5）を参照）

○変更点

【変更前】区域面積 10.3ha（10.28ha） ⇒ 【変更後】区域面積 10.3ha（10.31ha）

○変更理由

国土交通省大阪国道事務所との設計協議により、南方面からの来店自動車を処理する自動車専用通路（アンダーパス）の線形を変更したため。

(2) 誘導すべき用途とその床面積（「都市計画（地区計画）提案の内容」（p. 3、p. 6）を参照）

○変更点

【変更前】店舗、飲食店、展示場、児童厚生施設でその用途の床面積が 1 万㎡を超えるもの。

【変更後】店舗、飲食店、展示場、遊技施設（マージャン屋、パチンコ屋は除く）で、売場、通路、バックヤード等の合計が 1 万㎡を超えるもの。ただし店舗面積が 38,000 ㎡を超えるものまたは店舗に併設する施設面積が 7,600 ㎡を超えるものは不可。

○変更理由

交通処理計画の前提としている開発フレームとの整合性を確保するため、用途及び床面積を厳密に規定した。

2. 交通関係

(1) 七道駅前交差点に設置する立体横断施設（「Ⅱ. 交通関係」（p. Ⅱ-45、p. Ⅱ-47）を参照）

○変更点

【変更前】歩行者デッキ ⇒ 【変更後】立体横断施設

○変更理由

南海本線七道駅と商業施設を直接結ぶ歩行者デッキは、駅舎構造等の制約条件から実現が困難であるため、駅前交通広場と大型商業施設を結ぶ立体横断施設を設置することとした。

3. 堺市都市計画マスタープランとの整合性

(1) 鉄砲町地区の位置づけと開発方針との整合性（「Ⅳ. 上位計画」（p. Ⅳ-5）を参照）

○変更点

【変更前】鉄砲町地区が住商複能地であることのみを記述。

【変更後】鉄砲町地区は住商複能地、駅前拠点としての地域生活中心地に位置付けられているが、

大型商業施設はこれを超える規模となるため、開発によるマイナスの影響は少しでも軽減させる方向で、またプラス効果は拡大化させるよう図っていくことを明記した。

・マイナスの影響：周辺道路での交通量の増加、生活道路への来店自動車の進入、市内既存商業地の売上への影響 など

・プラスの効果：地域住民、一般市民の交流の促進、年間約 4.6 億円の税収増、1,900 人規模の新規雇用や新たな商取引の創出 など

○変更理由

都市計画審議会にて鉄砲町地区の位置づけに関する指摘があり、このため都市計画マスタープランと開発方針との整合性についての考え方を整理した。

4. 緑地計画

(1) 緑化対策の考え方（「Ⅵ. その他」（p. Ⅵ-4、p. Ⅵ-5）を参照）

○変更点

【変更前】平面的な緑地配置計画図のみを提示。

【変更後】平面計画図に加え、初期緑化と将来の植生、屋外空間での緑化の考え方、緑地の維持管理の考え方を追加。

○変更理由

都市計画審議会にて緑地に関する指摘があり、新たに緑地に対する考え方を整理した。

5. その他

(1) 地域貢献について（「Ⅵ. その他」（p. Ⅵ-9）を参照）

○変更点

【変更前】まとまった記述無し。

【変更後】鉄砲町開発に伴って実施する地域貢献をまとめて整理した。

○変更理由

地域貢献は他分野に及ぶため、関連する記述が分散して判り難かったため、総括的にまとめて記述することとした。

◇ 都市計画（地区計画）提案の内容 ◇

【 資 料 構 成 】

1. 地区計画の方針について
2. 地区整備計画について
3. 都市計画提案にあたってのその他配慮事項
4. 計画書

1. 地区計画の方針について

1-1 名称： 鉄砲町地区地区計画

1-2 位置： 堺市堺区鉄砲町及び南島町一丁目内

1-3 面積： 約10.3ha

1-4 地区計画の目標

本地区は、堺市都市計画マスタープランにおいて住商複能地に、また南海本線七道駅周辺は駅前拠点としての地域生活中心地に位置づけられ、交通や生活環境など、周辺の環境や都市基盤の状況等はもとより、地域特性を活かした緑空間の確保などに配慮しつつ、駅前にふさわしい商業・サービス機能等の充実により、地域の生活を支える拠点として、賑わい・交流の創出や防災性の向上、良好な都市環境の形成に資する魅力ある土地利用を図ることが期待されている。また地元住民からは、災害時に大型商業施設が一時的な避難地として機能し、備蓄されている食料等の生活用品が提供されるなど、地域の防災活動を支援していくことも期待されている。

南部大阪都市計画区域マスタープラン（大阪府決定）及び堺市都市計画マスタープランなどの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。

- 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。
- 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を確保した上で、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。
- 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一時的に避難することのできる、安全・安心な開発を推進する。
- ④ CO₂の削減効果のある建築設備の導入や緑地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、環境を大切に開発を推進する。
- 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いるが、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。

1-5 区域の整備・開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用に関する基本方針

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。

また災害時等には周辺地域の人々などの避難活動を支援する拠点としての役割を担えるよう、国道26号、市道三宝高須線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。

(2) 公共施設等の整備の方針

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号線の車線増強、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。

(3) 建築物等の整備の方針

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、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。

なお当該施設は、災害時等には地域の避難活動を支援する拠点施設としての役割を担うため、施設の2階以上は標高6.8m以上とし、また建物の耐震性を確保するなど、防火・防災性の高い建築とする。（堺市津波警戒マップ（暫定版）では、鉄砲町地区は最大クラスの津波浸水想定地域に含まれている）



図 津波による浸水深と商業施設の建築高さ

(4) 高齢者・身体障がい者等に関する整備の方針

多数の公衆の利用に供する施設であることから、建築物（出入口、通路、階段等）や道路、広場・緑地、駐車場などについては、「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。

1-6 開発整備促進区

(1) 面積：約10.3ha

(2) 土地利用の方針

- 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（子供向け遊具施設やキッズコーナー、ゲームセンターなど）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。
- 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%以上を確保し、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、災害時等には地域住民の避難等を支援する空間（一時的な避難地）としても活用し、地域の防災性の向上にも貢献する。

補注) 緑被率は、大阪府自然環境保全条例に基づく緑化促進制度の「緑化計画の作成マニュアル」を根拠として、地上部(芝、樹木、水辺等)、建物上(壁面・屋上緑化、太陽光パネル)の合計面積の敷地面積に対する割合を意味する。

- 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、生涯学習動などの場としての活用を図る。

(3) 主要な公共施設の配置及び規模(以下「1号施設」という)

① 配置の考え方

- ・土地利用転換に伴い新たに発生する開発関連交通による国道 26 号、市道三宝高須線及び市道築港南島線の交通への影響を出来る限り抑えるため、道路の車線増強のための拡幅を行う。これに併せて市道南島 3 号線の鉄砲北交差点の改良に伴う拡幅を行う。
- ・平常時における歩行者等の安全性と快適性を確保し、また災害時等に人々がより安全に避難するための避難経路を確保するため国道 26 号、市道三宝高須線の歩道改良、拡幅を行う。

② 1号施設の内容

- ・国道 26 号：車線増強(引込レーン・アンダーパスの設置)のための道路拡幅・歩道改良
- ・市道築港南島線：大和川南交差点での車線増強のための拡幅
- ・市道三宝高須線：車線増強のための道路拡幅・歩道改良
- ・市道南島 3 号線：鉄砲町北交差点の改良に伴う道路拡幅

2. 地区整備計画について

2-1 地区施設の配置及び規模

① 配置の考え方

- ・大型商業施設の来店者だけでなく、地域に一般開放される赤煉瓦建築や交流広場あるいは施設内に設置が予定される郵便局、銀行の窓口など生活サービス施設への来訪者が安全かつ円滑に地区に進入できるように、大和川南交差点、七道駅前交差点に面して新たに地区内道路(ロータリー形式)を整備するとともに、地下構造の自動車専用通路(道路構造令による小型自動車等が対象)を設置する。この地区内道路は、災害時等には、住民の避難活動を支援する施設となる大型商業施設、広場等への進入道路としての役割も担う。
- ・周辺地域の生活環境の保全と調和を図り、地域への貢献として地区東側に赤煉瓦建築と融合する交流広場を配置する。なお広場は公道に接するように配置すべきであるが、地域住民や建築家等から赤煉瓦建築の保存に対する強い要望があることから、この要望と配置計画との融合を図る形で赤煉瓦建築に接して広場を確保し、まとまった規模の環境空間を形成する計画とした。
- ・交流広場への公道からのアクセス性を確保するため、広場と国道 26 号及び市道三宝高須線を結ぶ、自転車・歩行者用の通路(プロムナード)を整備する。プロムナードの沿道には緑地を配置し、環境形成に配慮する。

② 地区施設の内容

- ・地区内道路(ロータリー形式。大和川南交差点及び七道駅前交差点の2箇所)
- ・国道 26 号及び市道築港南島線に設置する地下構造の自動車専用通路(アンダーパス)
- ・交流広場(赤煉瓦建築の北側に配置)
- ・交流広場と国道 26 号及び市道三宝高須線を結ぶ連続的な自転車・歩行者が利用する緑道、オープンスペース

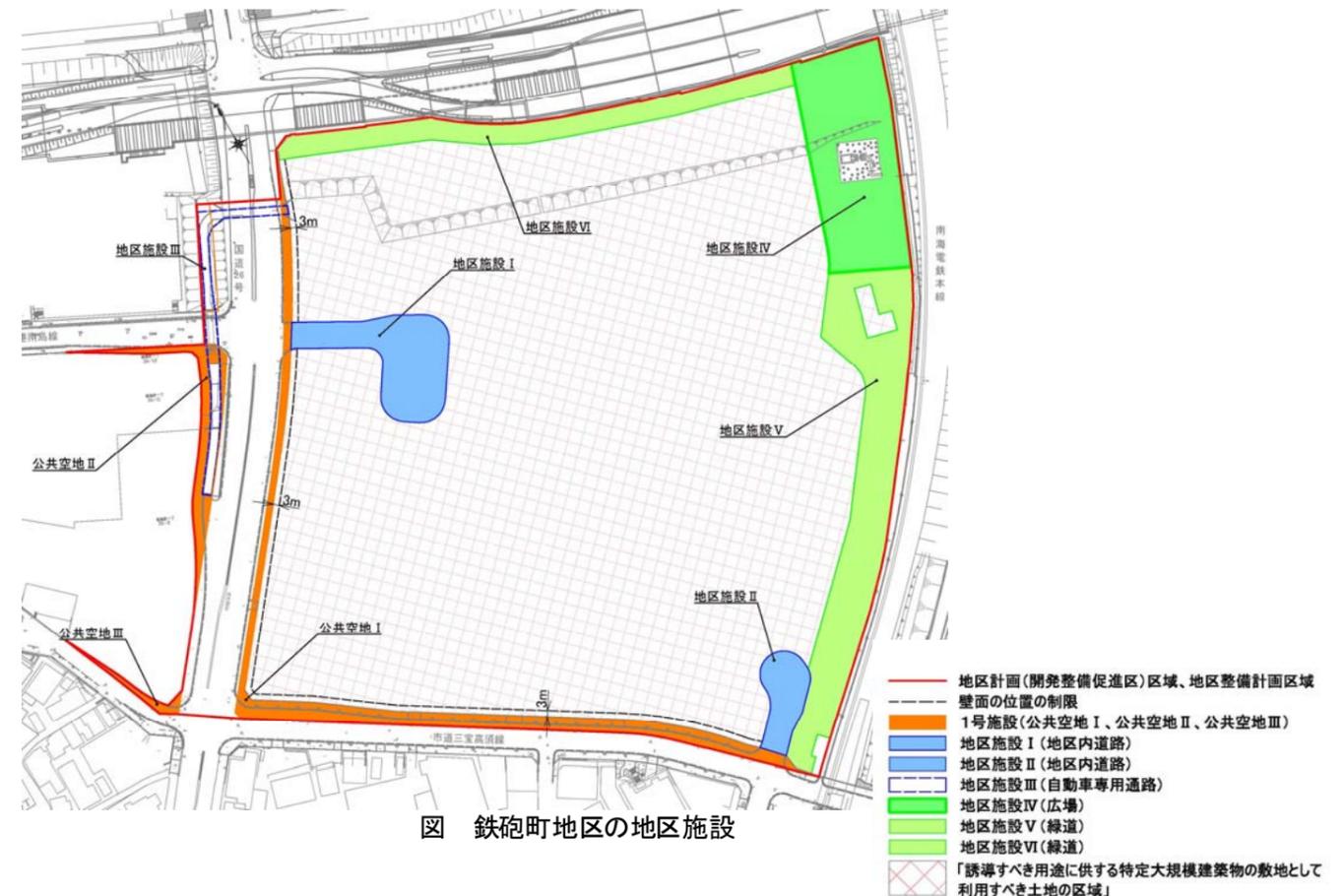


図 鉄砲町地区の地区施設

2-2 建築物等に関する事項

(1) 建築物等の用途の制限

生活交流拠点にふさわしい土地利用を実現するため、建築してはならない建築物として規制の対象とする用途は以下のとおりとする。

- 1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの【建築基準法（以下「法」と称す。）別表第2（い）項第5号に掲げるもの】
- 2) 自動車教習所【法別表第2（に）項第5号に掲げるもの】
- 3) 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【法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの】
- 4) 倉庫業を営む倉庫【法別表第2（へ）項第5号に掲げるもの】
- 5) 工場【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）
- 6) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場などの処理施設【法第51条に記載されている建物用途】

(2) 建築物の容積率の最高限度

現行の規制内容に準じて、10分の20を最高限度とする。

(3) 建築物の建ぺい率の最高限度

現行の規制内容に準じて、10分の6を最高限度とする。

(4) 敷地面積の最低限度

地区での戸建住宅等の建売り等のミニ開発を避け、魅力的で一体感のある複合的な開発を進めるため、建築物の敷地面積の最低限度を5,000㎡とする。

(5) 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扉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。

(6) 建築物等の高さの最高限度

周辺地域の住民からの建築高さの抑制に対する要望等に配慮し、当初計画から一層分を削減した計画（建物高さ38m（建築基準法施行令第2条第1項第6号ロに規定する階段室、昇降機塔等を含む））を実現するため、建築物等の高さの最高限度は40mとする。

(7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

鉄砲町地区の周辺地域は工場等が立地する住工混在地域であるが、一方で歴史的な街並みも残された地域でもある。商業施設の建築にあたっては、周辺地域との調和を図りつつ、新しいまちづくりを予感させるデザインとすることが期待される。このため建築物等は、良好な都市環境の形成に資する形態、意匠とする。また、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。

(8) 建築物の緑化率の最低限度

緑豊かな環境空間を積極的に形成するため、緑化率は100分の15以上確保するものとする。

補注) 緑化率（緑地率）は、堺市緑の保全と創出に関する条例に基づく宅地開発等に関する指導基準（広場等の設置基準）により算定される地上部及び屋上部の緑地の合計面積の敷地面積に対する割合を意味する。

(9) かき又はさくの構造の制限

門または扉の構造は、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。

2-3 立地が想定される用途と誘導すべき用途

(1) 鉄砲町地区において立地が想定される用途

1) 物販店舗

- ・生活用品の物販施設（食料品、電化製品、衣料、雑貨・装飾品、書籍、花材・花器等）
- ・自動車用品販売・修理工場、自転車及び備品販売・修理
- ・古物商（リサイクル品販売） など

2) 非物販店舗

次に掲げる用途で、前項の建築物内に併設されるもの

- ・事務所（銀行、郵便局の窓口サービス施設を含む）
- ・商品・提供サービスなどを展示・紹介するショールームなどの施設
- ・屋内子供向けの遊具施設、キッズコーナーなどの施設
- ・学習塾、華道教室その他これらに類するもの
- ・診療所、マッサージ治療業その他施術所、調剤薬局
- ・食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- ・動物病院、ペット美容室その他これらに類するもの など

3) 駐車場など前1号の建築物に附属するもの

4) その他既存施設について

- ・赤煉瓦建築は、耐震性を確保した上で、大型商業施設の事務所機能の一部を分担するとともに、地域住民や一般市民の集会場、あるいはレストラン・カフェなどのサービス施設等として活用するため、赤煉瓦建築と大型商業施設は不可分として一体的に管理運営する。
- ・稲荷はモニュメント施設（建築物ではない）として保存する。

(2) 誘導すべき用途

大規模集客施設の対象となる劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち、鉄砲町地区において誘導すべき用途は、店舗、飲食店、展示場、遊技施設（マージャン屋、パチンコ屋は除く）とし、売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるものとする。

ただし、開発に伴う交通処理計画との整合性を確保するため、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、バックヤード等含まない）は不可とする。

なお、上記の各々の面積は、地区計画（開発整備促進区）の区域内の合計とする。

2-4 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。

3. 都市計画提案にあたってのその他配慮事項

3-1 実施を予定している施設

以下の対策は大型商業施設の開業までに実現する。

① 南海本線七道駅前交通広場と開発地を結ぶ立体横断施設の設置と駅前広場の改修

- ・七道駅前交差点での歩車分離、歩行者の安全性の確保及び円滑な自動車交通処理を図るため、南海本線七道駅前交通広場と開発地を結ぶ立体横断施設を新たに設置する。立体横断施設には、利用者の利便性・快適性の確保はもとより、高齢者や身体障がい者も安全に安心して利用できるようエスカレーター、エレベーターを併設する。
- ・立体横断施設の設置に併せて、歩行者空間を確保するため駅前交通広場を改修（含石碑の移設等）するとともに、七道駅前交差点東側の横断歩道は廃止する。

② 市道三宝高須線（七道駅前交差点～七道駅東交差点の区間）の道路改良とそれに伴う駅前駐輪場の改修

- ・七道駅前交差点の右折レーン設置に伴う市道三宝高須線の車線増強、歩道拡幅を行うとともに、七道駅前駐輪場の改修（現台数の確保、レイアウト変更）を行う。

③ 新たに設置される地区内道路へのバス路線の引き込みなど

- ・地域住民の利便性を高めるため、バス路線の地区内ロータリー道路への引き込みを図る。
- ・公共交通機関の利用促進を図るため、来客者への運賃補助やバスの運行補助などを実施する。

3-2 開業後の交通問題等への対応

イオンモール堺北花田での交通問題や、またこれまでの道路管理者、交通管理者と実施してきた協議を踏まえ、計画安全側に立った交通需要予測に基づく交通対策を確実に実施していくが、開業後に想定外の事象が発生する可能性があることも否定できない。このため開業後の交通問題への対応策等についてもしっかりと取り組む。

① 地元自治会（三宝、錦西、錦綾、錦及び市の5校区）と弊社が共に参画する協議会（平成25年1月設置）

は、大型商業施設の開業中はもとより工事期間中も定期的開催し、協議会の場で地元自治会から提示された要望や苦情等に対して、弊社は必要な対応策を検討するとともに、誠意をもって実施していく考えである。

② 特に交通問題に関しては、開業前から協議会の場で事後対策について意見交換を行っていくが、開業後に来退店自動車による周辺道路での渋滞等の交通問題が発生し、または発生しそうな場合には、弊社は道路管理者、交通管理者、関係自治会とも協議の上、追加的に新たな交通対策を検討し、適切に実施していく。

3-3 開業後の大型商業施設の増改築等について

非物販店舗である映画館（シネマコンプレックス）は集客性の高い施設であることから、周辺道路の交通への影響に配慮し、本計画では設置しないものとして扱う。

弊社が、大型商業施設の開業後に新たに増改築や施設の用途構成の変更等（映画館（シネコン）の新設を含む）を計画する場合には、鉄砲町地区周辺道路の交通状況の調査とそれに基づく周辺道路での影響予測・評価を行った上で、実現化を図りたいと考える。

4. 計画書

4-1 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能地に、また南海本線七道駅周辺は駅前拠点としての地域生活中心地に位置づけられ、交通や生活環境など、周辺の環境や都市基盤の状況等はもとより、地域特性を活かした緑空間の確保などに配慮しつつ、駅前にふさわしい商業・サービス機能等の充実により、地域の生活を支える拠点として、賑わい・交流の創出や防災性の向上、良好な都市環境の形成に資する魅力ある土地利用を図ることが期待されている。また地元住民からは、災害時に大型商業施設が一時的な避難地として機能し、備蓄されている食料等の生活用品が提供されるなど、地域の防災活動を支援し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）及び堺市都市計画マスタープランなどの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を確保した上で、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一時的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 CO₂の削減効果のある建築設備の導入や緑地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、環境を大切にする開発を推進する。</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いるが、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>

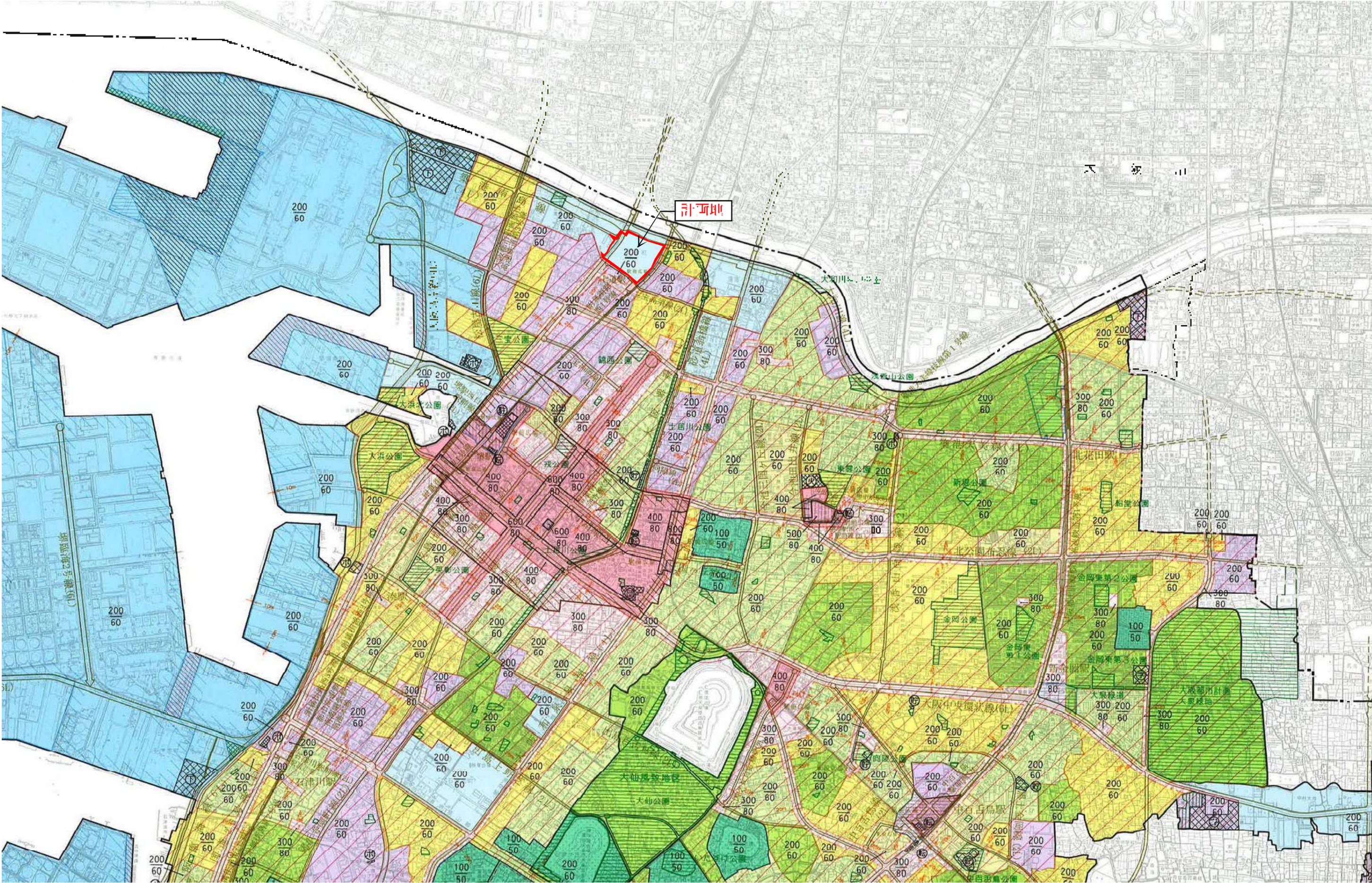
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>国道 26 号、市道三宝高須線に面し、かつ南海本線七道駅に近接する貴重な土地であることを活かし、地域の生活利便性を高める大型商業施設の立地により、賑わいや魅力を創出する生活交流拠点を形成する。さらに地域の環境、景観との調和に配慮し、緑化やオープンスペースの確保など良質な環境空間の創出を図る。</p> <p>また災害時等には周辺地域の避難活動の支援拠点としての役割を担えるよう、国道 26 号、市道三宝高須線からのアクセス性にも配慮して建築物、広場・緑地、地区内道路・通路を配置する。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>土地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 号線の車線増強、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避難活動を支援する拠点施設としての役割を担うため、堺市津波警戒マップ（暫定版）に基づき施設の 2 階以上は標高 6.8m 以上とし、また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、建築物（出入口、通路、階段等）や道路、広場・緑地、駐車場などについては、「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で設定されている緑被率 2 % 以上を確保するため、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、災害時等には避難活動の支援の空間（一時的な避難地）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>
	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（国道 26 号東側の拡幅、市道三宝高須線の拡幅、面積約 2,840 m²）</p> <p>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 850 m²）</p> <p>公共空地（市道南島 3 号線の拡幅、面積約 170 m²）</p>

4-2 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（地区内道路）幅 13～31m、約 70m 地区施設Ⅱ（地区内道路）幅 13～22m、約 50m 地区施設（自動車専用通路）幅 4.8～6.4m、約 175m 地区施設Ⅳ（広場）面積約 4,100㎡ 地区施設（緑道）幅 12.5～40m、約 245m 地区施設Ⅵ（緑道）幅 10m、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 建築基準法（和 25 年法 第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（い）項第 5 号に掲げるもの ② 法別表第 2（に）項第 5 号に掲げるもの ③ 法別表第 2（ほ）項第 5 号に掲げるもの ④ 法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げるもの ⑤ 表別表第 2（り）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） 建築基準法第 51 条に記載されている建物用途
	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（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号ロに規定する階段室、昇降機塔等を含む）
	建築物等の形態又は色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みできる部分は、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 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、 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、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」

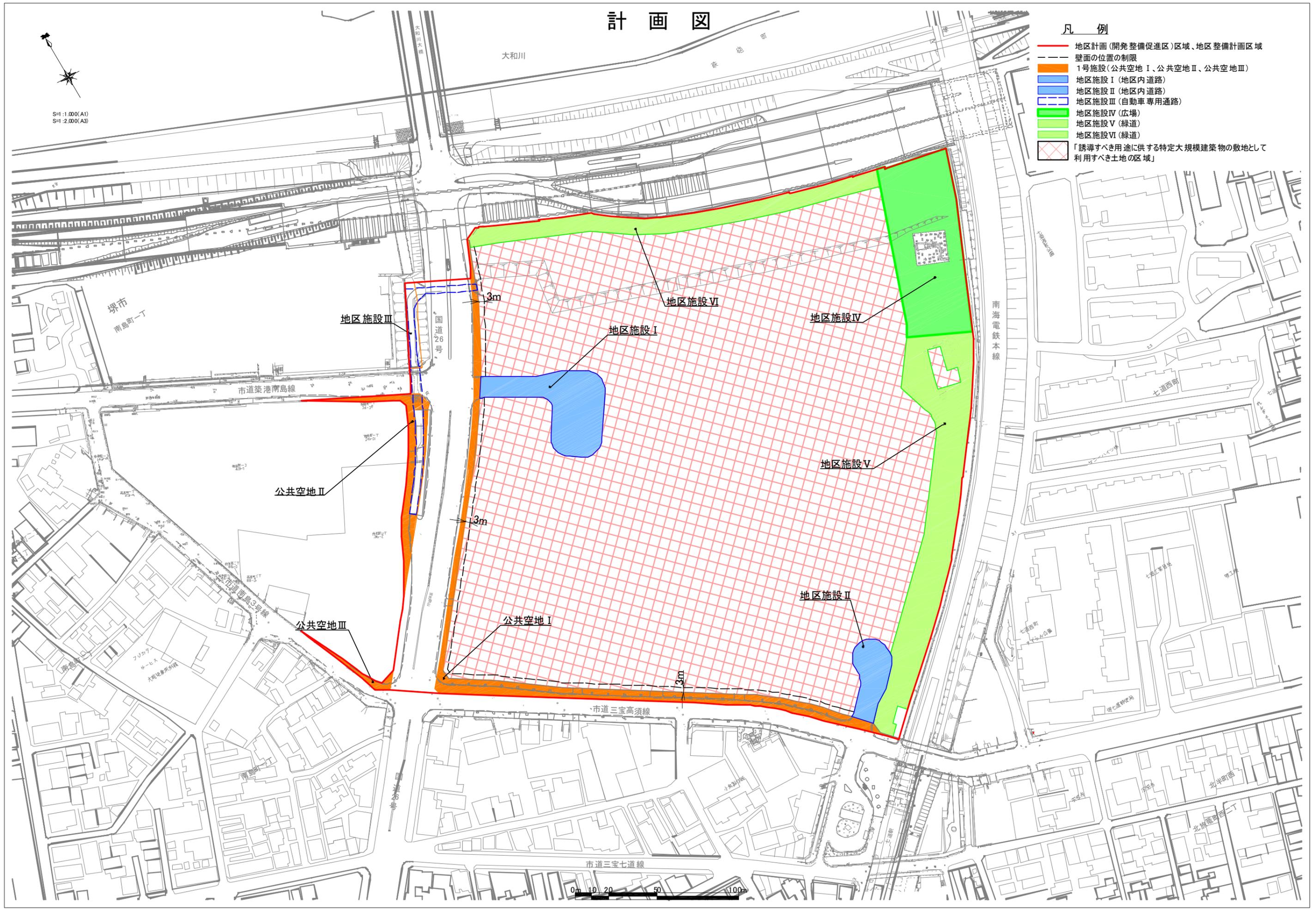


計 画 図

凡 例

- 地区計画（開発整備促進区）区域、地区整備計画区域
- - - 壁面の位置の制限
- 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（自動車専用通路）
- 地区施設Ⅳ（広場）
- 地区施設Ⅴ（緑道）
- 地区施設Ⅵ（緑道）
- 「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」

S1: 1.000(A1)
S2: 2.000(A3)



0m 10 20 50 100m