

. 上位計画

## 上位計画等とまちづくり方針との整合について

### 1. 南部大阪都市計画区域マスタープラン（大阪府、平成 23 年 3 月策定）

都市計画区域マスタープランの方向	上位計画等と鉄砲町開発の方針との整合性
<p>(1) 土地利用に関する方針</p> <p>1) 用途地域の指定（第 6 回一斉見直し）の方針（良好な地域環境の保全）</p> <p>大規模工場跡地等の土地利用転換や低未利用地における開発等で、面的に良好な環境が創出されたゾーンについては、用途地域の見直しや地区計画等の指定により、適切な土地利用を保全します。</p> <p>2) 大規模集客施設の立地</p> <p>大阪府域は、比較的高密度な市街地が形成され、幹線道路・鉄道駅周辺等に一定のまとまりを有し、これらが相互に連携して集約的な都市構造を形成しています。</p> <p>大規模集客施設は、商業、娯楽、文化、交流機能等の多様な機能を有し、地域の中心ともなり得る施設であることから、無秩序な立地により都市構造や周辺環境等へ悪影響を及ぼすことがないように、またその立地の効果が発揮されるよう、別途定める「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針」に基づき、適正な誘導を図ります。</p> <p>【大規模集客施設の適正立地に関する運用指針】（抜粋）</p> <p>大規模集客施設の立地が適正と考えられる区域（市街化区域）</p> <p>市街化区域での立地は、の a 又は b 又は c の区域、かつ の鉄道駅に近い区域（a）又は幹線道路の沿道区域（b）とする。</p> <p>a. 都市核・地域核等としての位置付けがある区域</p> <p>広域的な都市核や地域のコアとなる地域核等の形成に向けて、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、各市町村の「総合計画」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」など行政の計画等で位置付けのある区域であること。</p> <p>b. 商業・業務地が形成されるとして位置付け等がある区域</p> <p>現に商業・業務地として形成され、かつ将来とも商業・業務地として成立すると考えられ、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、各市町村の「総合計画」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」など行政の計画等に即している区域であること。</p> <p>c. 計画的で良好な整備を図る一定規模以上の区域</p> <p>工場跡地や既存の大規模集客施設地等の一定規模（概ね 1ha）以上の区域において、府、関係市町村及び地元等が協調して、地区計画の活用などにより都市基盤を整備し、計画的で良好な整備を図る区域であること。</p> <p>a. 鉄道駅に近いなど、商業・業務施設の集積を図る区域</p> <p>鉄道駅に近いところ（鉄道駅を中心に概ね 500m 以内）等公共交通機関等により多くの来訪者が集まり、商業・業務施設の集積が図られている区域、または将来、具体的にその集積が図られる区域であること。</p> <p>b. 幹線道路の沿道において商業・業務施設の立地を図る区域</p> <p>幹線道路（4 車線以上）の沿道において、背後の土地利用と調和し、商業・業務施設の立地が図られている区域、または将来、具体的にその立地が図られる区域であること。</p>	<p>地区計画（開発整備促進区）の都市計画決定を前提に、大和川左岸地域のまちづくりに貢献する土地利用を実現する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平常時には地域住民の生活利便性を向上する生活商品・サービスが提供され、緊急時には地域の防災活動を支援する拠点としての役割を担う</li> <li>・赤煉瓦建築の保存と一般市民への開放、ならびにこれと一体となった広場・緑地の整備等により地域住民の居住環境の向上に寄与する</li> </ul> <p>鉄砲町地区は、以下のような地区特性を有しており、商業施設の立地を図るにふさわしい区域であるとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 24 年 12 月改定の堺市都市計画マスタープランでは、駅前拠点の一つとして七道が挙げられており、また都市づくりの方針では鉄砲町地区は住商複能地、駅周辺を地域生活中心地として位置づけられている。             <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前拠点：市民に密着した生活拠点として、日々の買い物など利便に供する、商業・サービスなどの諸機能の充実により、日常生活の利便性の向上と賑わいを創出します。</li> <li>住商複能地：日常の買物利便性を高めつつ、住宅地と商業地の適切な共存関係の維持につとめます。特に工業系産業地で、買物利便性を高める必要がある地域においては、日常生活に関連の深い最寄型商業の立地を許容しつつ、地域の環境との適切な共存関係につとめます。</li> <li>地域生活中心地：地域の中心的な拠点となる主要鉄道駅周辺には、地域の顔となる拠点として、日常生活に関連の深い商業、業務、行政、文化などの機能、また、駅前拠点周辺等については、買い物などの日常の利便に供する商業、サービスなどの機能の充実につとめます。</li> </ul> </li> <li>・工場跡地の工業地域であるが、都市計画提案している地区計画が計画決定されると、計画的で良好な都市基盤の整備が図られる区域となる。</li> <li>・工場跡地は約 9ha の整形な敷地を形成している。</li> <li>・南海本線七道駅から約 150m に位置し、国道 26 号の沿道区域であるなど交通条件に恵まれている。</li> </ul>

## (2) 都市魅力の創造

### 1) 都市環境に関する方針

#### 低炭素社会の実現（地球温暖化対策）

##### ・環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

公共交通機関の利用を中心とした、歩いて暮らせるまちづくりを進めることで、環境負荷の少ない都市構造の実現を図ります。このため、住宅地開発にかかる市街化区域の拡大は原則、鉄道駅への徒歩圏に限定するほか、モビリティマネジメントの実施等により、公共交通機関の利用を促進します。

##### ・エネルギーの効率的利用の促進

様々な都市機能の集積状況を踏まえ、複数の施設・建物への効率的なエネルギー供給、施設・建物間でのエネルギー融通、未利用エネルギーの活用等、地区・街区レベルにおけるエネルギーの面的な利用を促進します。

##### ・民生業務部門におけるカーボンマイナスの推進

民間業務ビルや店舗等を対象に、先端的な省CO<sub>2</sub>技術を集团的に導入して、その効果検証を行うことにより、オフィス街や商業地域等における今後の削減手法の確立を目指します。

##### ・再生可能エネルギー等の利用促進

太陽光パネル等による再生可能エネルギーの利用を促進します。

EVの普及については、EV用充電インフラの整備やEVのカーシェアリングの導入を図ります。あわせて、エコカー全般の普及を官民協働で推進し、平成32(2020)年度に府域の自動車の2台の1台をエコカーにすることを目指します。

#### ヒートアイランド対策

ヒートアイランド現象を緩和するため、大阪府ヒートアイランド対策推進計画にある優先対策地域に配慮しながら、海と山をつなぐ「みどりの風の軸」によるクールスポットの形成を図るほか、民有地や公共施設の緑化、校庭の芝生化等を促進します。

また、あわせて道路の歩道部における透水性舗装や建築物の屋根における高反射性舗装等の被覆対策を行うことも重要です。

### 2) みどりの大阪の推進

#### 「みどりのネットワーク」の形成

周辺山系やベイエリアの豊かな自然が街をつつみ、それらの自然が河川や道路を軸として街へと導かれ、そして街の中でも都市公園をはじめとする緑の拠点や緑道や街路樹などでつながれた「みどりのネットワーク」を形成します。

#### 「みどりの風の軸」の形成 ～みどりの風促進区域の指定～

「みどりのネットワーク」において、効果的にクールスポットを形成するため、海と山が近接し、海陸風が吹いている大阪の地形特性とみどりが持つクーリング効果を活かして、河川や道路等の空間、その周辺をみどりでつなぐことによる「みどりの風の軸」の形成を目指します。

具体的には、主要道路や河川を軸に、府民が実感できるみどりを増やすため、沿線の民有地を含めた区域を「みどりの風促進区域」として定めます。この区域では軸となる道路等への緑化の重点化、沿線民有地等において、緑被率に加え、質も考慮し見えるみどりを重視した「緑視率」の概念を新たに導入し、建ぺい率や容積率等の都市計画上の規制に対する緩和策等を有効に活用した緑化誘導、区域内緑化のための府民や企業との協働等の取組を必要に応じ組み合わせ、みどり

鉄砲町地区では、環境に配慮した施策を積極的に進める。(詳細は「 . 開発計画」のp. - 2を参照)

- ・鉄砲町に一番適した自然エネルギーの積極的利用
- ・環境負荷の小さい材料を使用した建築
- ・自然とのふれあいや自然からの癒しを体感できる施設建設
- ・周辺地域の景観と調和した、自然的空間の形成や、心地よい景観づくり
- ・地域での廃棄物の循環への取り組み
- ・環境に関わる情報の提供
- ・公共交通機関の利用促進 など

イオンモール伊丹昆陽店で導入されている熱源システムや、BEMS (Building Energy Management System) の組み合わせによるエネルギー管理の導入を図る。

透水性舗装はヒートアイランド対策に効果があるだけでなく、歩道の横断勾配をフラット化できるため、車椅子利用者にとってもやさしい道路となるなど多様な効果が期待できるため、導入を図る。また高反射性舗装については、その効果を確認しながら基盤施設設計のなかで導入の考え方を明確にする。

堺市緑の保全と創出の関する条例・規則の順守を基本として(大阪府自然環境保全条例では、堺市は府条例の適用除外であり、堺市条例が適用されることとなっている) 環境形成に積極的に取り組む。

- ・地上部での緑化(緑地の整備、屋外駐車場の芝生化など)
- ・建築物上での緑化(屋上緑化、壁面緑化、太陽光パネルの設置)

国道26号及び市道三宝高須線の沿道では、敷地側の3m幅の樹木の列植を行い、みどりの風促進区にふさわしい緑視率の向上を図る。

豊かなセミパブリック空間を重点的に創出します。

目標

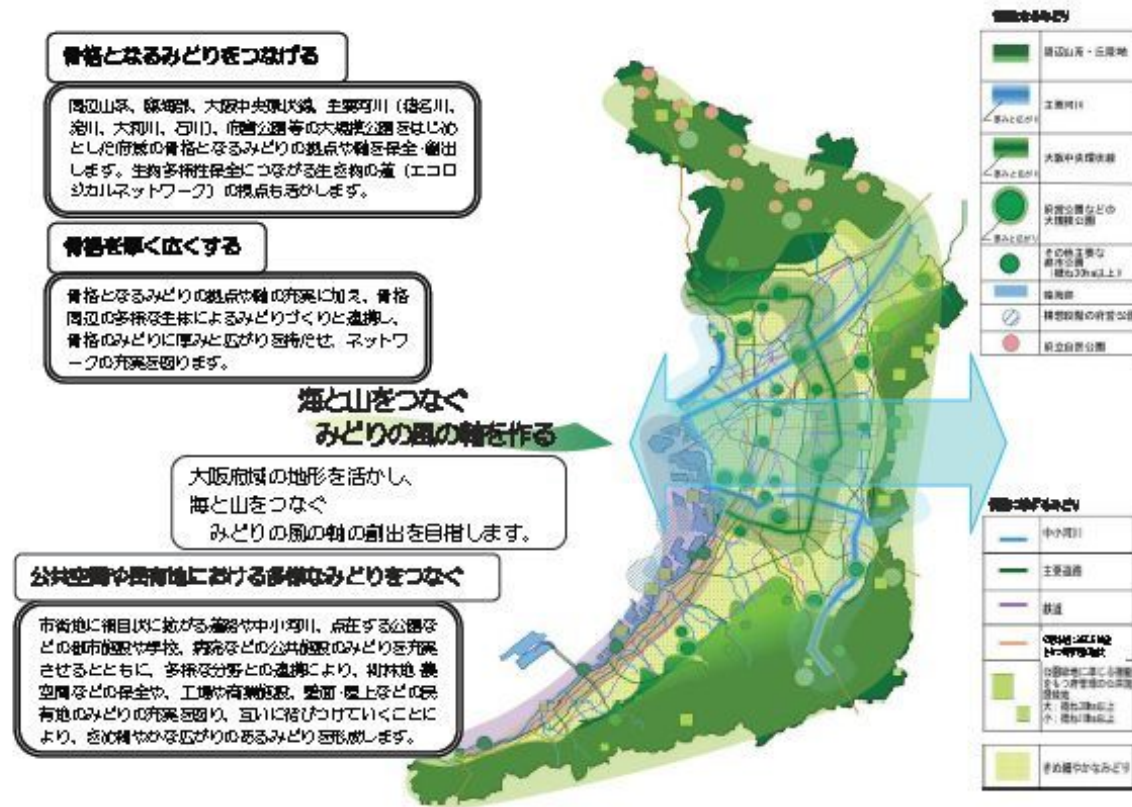
- ・条例等による緑化施策を更に推進するほか、少なくとも大規模集客施設を立地可能とする地区計画（開発整備促進区）を定める地区や、市街化調整区域から市街化区域に編入し新たに開発整備を行う地区等においては、地区計画等により、緑被率 20%以上を確保することとします。その他市街化区域における工場跡地の土地利用転換を図る地区等においても、地区計画を定めるなど緑被率の向上を目指します。

3) 都市景観に関する方針

- ・無電柱化の促進
- ・みどり空間の充実
- ・屋外広告物の規制・誘導
- ・建築物の高さ制限

緑被率 20%以上確保することを目標として設定する。

「堺市景観計画」「堺市景観条例に基づく大規模建築物等の届出」に則り、周辺地域との環境、景観的な調和に配慮した開発整備を進める。



出典：みどりの大阪湾地帯画（大阪府）

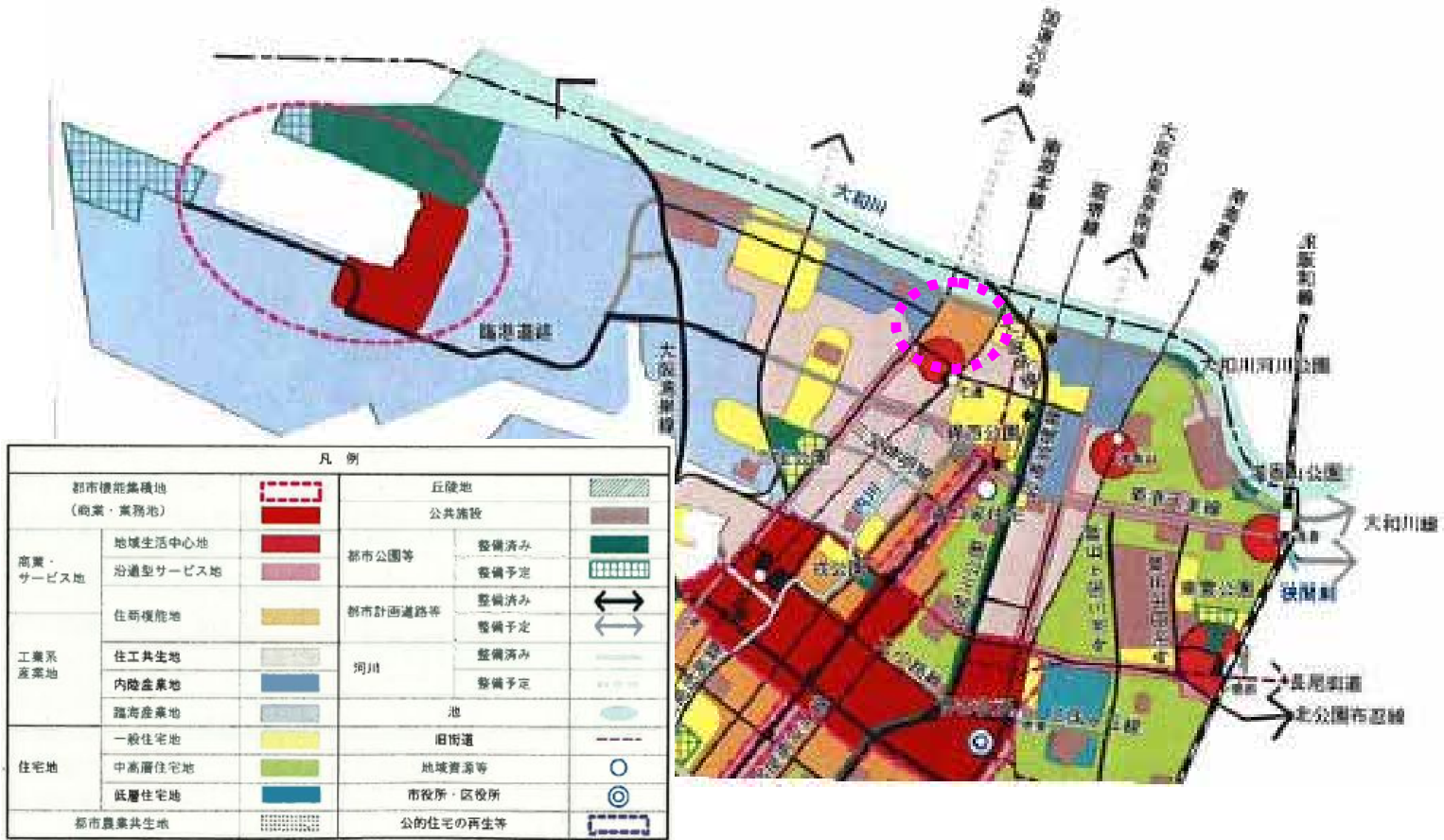
2. 堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」(堺市、平成23年3月策定)

都市空間形成に関する基本的な考え方	上位計画等と鉄砲町開発の方針との整合性
<p>(1) 堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」における「めざすべき都市構造」の考え方</p> <p>鉄砲町地区は、「都心・都市拠点への居住促進エリア」の中に含まれている。</p> <p>都心・都市拠点への居住促進エリア：地区特性に応じて住工の調和に努めるとともに、歴史遺産や伝統文化等が感じられる景観・まちなみの創造などにより、居住環境の質的魅力を高める。また、防災や構造面などの観点からの安全・安心が確保された居住環境の形成を図る。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 735 890 1281"> </div> <div data-bbox="920 735 1543 1281"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="356 1407 652 1449">めざすべき都市の構造</div> <div data-bbox="949 1407 1543 1501">都市魅力創造の重点推進エリア (堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」)</div> </div>	<p>鉄砲町地区では、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民が期待する土地利用の実現を第一義的に位置づけ、地域住民の方々から必要とされ、また喜ばれるような「地域対応型商業」の実現をめざす。</li> <li>・大型商業施設を立地させることにより、地域住民に対して生活に関連する多様で豊富なモノ(最寄品、買回品)やサービスが提供される生活交流拠点を形成する。</li> <li>・平常時に地域住民の生活利便性を向上させる様々な生活商品・サービスを提供し、また震災等の緊急時には一般市民、地域住民の一時避難地としての役割を担う。</li> <li>・敷地内に現存する赤煉瓦建築を保存するとともに、地域住民や一般市民に開放された活用を図る。</li> <li>・地域環境の向上に関しては、広場・緑地の整備により良好な環境空間を形成し、また周辺地域と調和した景観デザインを取り入れる。特に緑化については、大和川流域固有種の苗木からの生育及び植樹、緑のリサイクルの促進、敷地全体の緑視量のアップのための施策を実施する。</li> </ul> <p>これらを通して、地域住民、一般市民の交流が促進され、ひいては周辺地域の活性化につながっていくものとする。</p>



3. 堺市都市計画マスタープラン（平成24年12月改定）

都市計画マスタープランの方向	上位計画等と鉄砲町開発の方針との整合性
<p>○ 全体構想（都市づくりの方針） ～都市の拠点性を高める～            都心、都市拠点、地域拠点、駅前拠点の各拠点がそれぞれ持つ特性や既存のストックを活かしながら、拠点相互の連携と各拠点に応じた機能の集積・強化によって、市民や来訪者が賑わい、交流する拠点を形成します。            駅前拠点：七道は駅前拠点であり、「市民に密着した生活拠点として、日々の買い物など利便に供する、商業・サービスなどの諸機能の充実により、日常生活の利便性の向上と賑わいを創出します」とされている。</p> <p>○ 堺区の都市づくり方針</p> <p>1) 堺区の都市づくり方針</p> <p>鉄砲町地区は、住商複能地として位置付けられているが、七道駅周辺は駅前拠点としての地域生活中心地とされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住商複能地： 日常の買物利便性を高めつつ、住宅地と商業地の適切な共存関係の維持につとめます。特に工業系産業地で、買物利便性を高める必要がある地域においては、日常生活に関連の深い最寄型商業の立地を許容しつつ、地域の環境との適切な共存関係につとめます。</li> <li>・地域生活中心地： 地域の中心的な拠点となる主要鉄道駅周辺には、地域の顔となる拠点として、日常生活に関連の深い商業、業務、行政、文化などの機能、また、駅前拠点周辺等については、買い物などの日常の利便に供する商業、サービスなどの機能の充実につとめます。</li> </ul> <p>2) 歴史・文化資源を活かした暮らしの環境づくり</p> <p>七道駅前の大規模な工場跡地については、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ります。</p>	<p>上位計画等と鉄砲町開発の方針との整合性</p> <p>堺市都市計画マスタープランを踏まえ、鉄砲町地区は、地域住民から必要とされ、また喜ばれるような、生活利便性の向上に寄与する、「地域対応型商業」を中心として、地域住民に対して生活に関連する多様で豊富なモノ（最寄品、買回品）やサービスが提供される生活交流拠点の形成をめざす。</p> <p>ただし現在計画している鉄砲町地区の商業施設の規模は、事業成立性を確保するため、都市計画マスタープランで位置づけられている「住商複能地」「駅前拠点」で想定される規模を超える内容となっており、平成18年に改正されたまちづくり三法の目的である「市街地の郊外への拡散の抑制」「街の機能を中心市街地に集中させるコンパクトシティ」の考え方にも必ずしも合致しない面がある。このため、堺市の都心まちづくり、地域の活性化に向けた協力・支援を積極的に行い、市内の既存商業地と共存共栄を図っていきたく考える。</p> <p>○なお、鉄砲町地区での大型商業施設の立地により、周辺地域においてさまざまな影響が発生することが予想されるため、マイナスの影響は少しでも軽減させるように、またプラスの効果はより拡大化させていくように図っていく。</p> <p>マイナスの影響</p> <p>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や、市内既存商業地の売上への影響などが予想される。これらについては、市内の商店街等の活性化に向けた支援・協力、効果的な交通対策（事前、事後）を確実に実施していくことにより、少しでも軽減化を図る。</p> <p>プラスの効果</p> <p>大型商業施設の立地により、地域住民、一般市民の交流が促進され、さらに年間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が期待される。これらの効果が発現するよう対応策を実施し、地域経済の活性化につなげていく考えである。</p> <p>交通や都市基盤への配慮については、開発に伴って発生する交通を円滑に処理するための総合的な交通対策として、国道26号、市道三宝高須線・築港南島線・南島3号線の道路改良、地下構造の自動車専用通路（アンダーパス）の設置、七道駅前交差点での立体横断施設の設置と駅前交通広場の改修、路線バスの引き込みなど公共交通機関の利用促進、来店者への利用経路の広報・情報提供、警備員の適正配置による来店車両の誘導などの施策を実施する。</p> <p>また、「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>生活環境など周辺環境への配慮については、CO<sub>2</sub>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。また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> <p>特に、地域特性を活かした緑空間の確保として、広場・緑地の整備により良好な環境空間を形成し、ま</p>



た周辺地域地と調和した景観デザインを取り入れる。特に緑化については、大和川流域固有種の苗木からの生育及び植樹、緑のリサイクルの促進、敷地全体の緑視量のアップのための施策を実施する。

駅前にふさわしい商業・サービス機能等の充実については、地域住民が期待する土地利用の実現を第一義的に位置づけ、地域住民の方々から必要とされ、また喜ばれるような「地域対応型商業」の実現をめざす。

地域の賑わい・交流の創出については、大型商業施設を立地させることにより、地域住民に対して生活に関連する多様で豊富なモノ（最寄品、買回品）やサービスが提供される生活交流拠点を形成する。また現存する赤煉瓦建築は、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。

○防災性の向上については、堺市津波警戒マップ（暫定版）に基づく標高 6.8m 以上の階高の確保、建築設備の防災性の向上など、スーパー堤防と一体となった安全性の高い拠点づくりを図る。これによって災害時における一時的な避難地としての施設の開放や、食料、生活物資の提供など、地域住民の避難活動を支える拠点の形成を進める。