

南部大阪都市計画堺阪南線沿道地区地区計画の概要

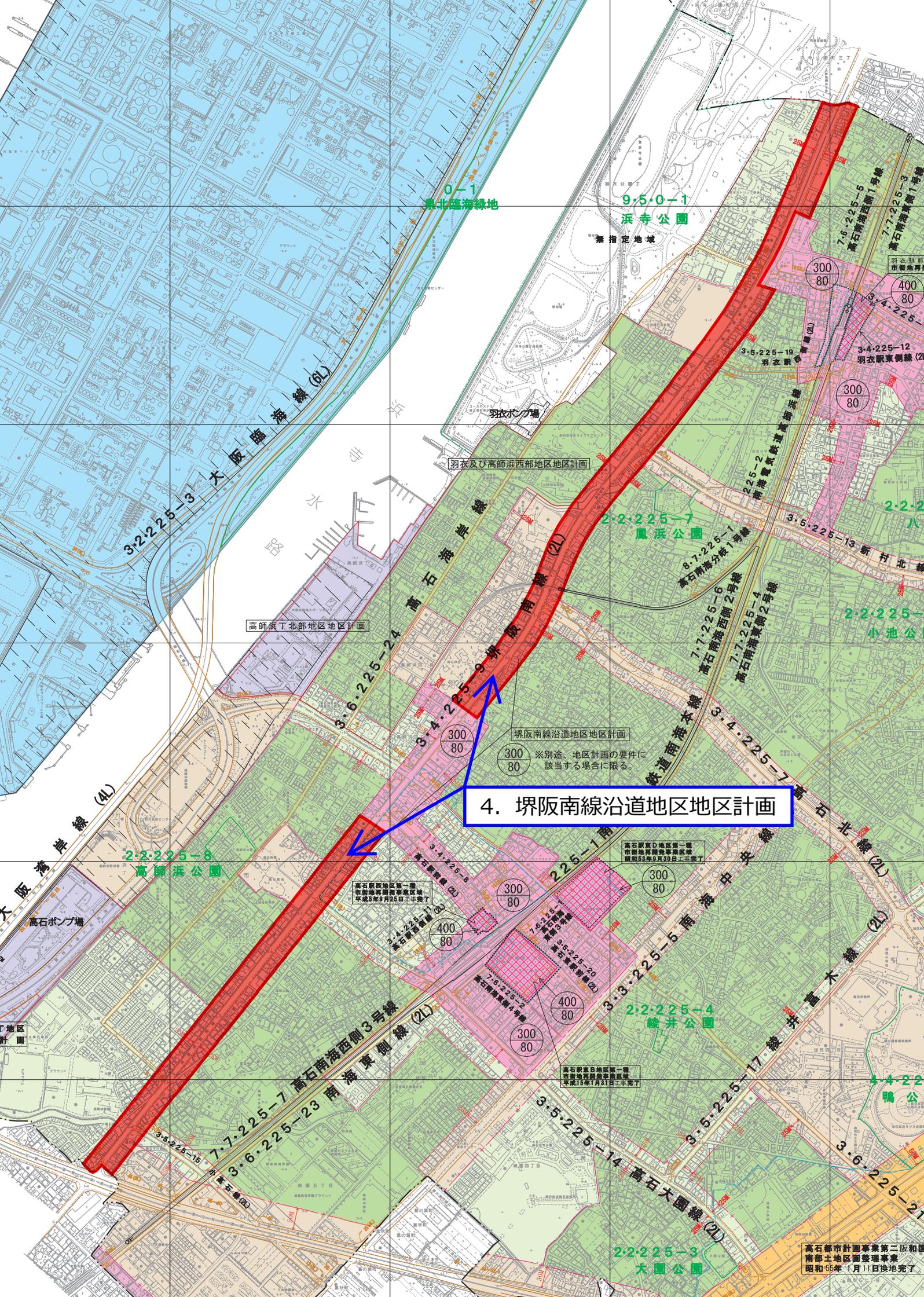
(1) 地区計画の方針

名 称		堺阪南線沿道地区地区計画
位 置		高石市羽衣1丁目から5丁目、高師浜1丁目から4丁目、千代田1丁目から6丁目の各一部
面 積		約 17.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、大阪府が、「みどりの大阪推進計画」に基づき指定した堺阪南線を軸とした「みどりの風促進区域」内に位置している。</p> <p>本地区計画は、「みどりの風促進区域」の軸である堺阪南線の沿道において、緑豊かなセミパブリック空間を創出することにより、みどりの風を感じるネットワークの形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	堺阪南線の沿道区域について、建ぺい率又容積率の緩和により建築物等の建て替え等を促進し、道路沿道の民有地等における緑の創出と、みどりの風の空間の創出に伴う良好な沿道景観の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	民有地等における緑豊かなセミパブリック空間を創出するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度の制限において必要な基準を設ける。

(2) 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>10分の20</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の30とする。(風致地区の区域は除く。)</p> <p>(1) 建築物の建ぺい率が10分の6以下であること。</p> <p>(2) 敷地面積が300平方メートル以上であること。</p> <p>(3) 緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(6) 建築物の敷地が道路(道路が二以上ある場合は幅員が最大の道路。以下「主要道路」という。)に15メートル以上接すること。</p> <p>(7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。</p> <p>(8) 延べ面積が500平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が500平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物若しくは建築基準法第62条第1項の政令で定める技術的基準に適合する建築物とすること。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	<p>10分の6</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の8とする。(風致地区の区域は除く。)</p> <p>(1)敷地面積が300平方メートル未満であること。</p> <p>(2)緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(3)建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(4)壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(5)建築物の敷地が主要道路に6メートル以上接すること。</p> <p>(6)延べ面積が500平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が500平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物若しくは建築基準法第62条第1項の政令で定める技術的基準に適合する建築物とすること。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地盤面下に設けるものを除く。以下同じ。)から主要道路の境界線までの距離は、建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては3メートル以上、建築物の建ぺい率の最高限度を緩和する場合にあっては1メートル以上でなければならない。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は、20メートル</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>次に掲げる工作物は、壁面後退区域に設置してはならない。ただし、1号または2号に掲げるもので都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。</p> <p>(1)高さが4メートル以上又は幅が1.5メートル以上の広告塔又は広告板</p> <p>(2)高さが5メートル以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔</p> <p>(3)自動販売機</p> <p>(4)機械式駐車場</p> <p>(5)前各号に掲げる工作物に類するもの</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の容積率の最高限度又は建ぺい率の最高限度を緩和する場合の、建築物の形態又は意匠については、大阪府景観計画に定める「道路軸に適用する景観制限事項(別表1)」に準じて、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2</p> <p>建築物の建ぺい率の最高限度を緩和する場合は10分の0.5</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>建築物の容積率の最高限度又は建ぺい率の最高限度を緩和する場合で道路に面して垣又はさく(門柱その他これに類するものを除く。)を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。ただし、設置することがやむを得えず、都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。</p>
		土地の利用に関する事項	<p>建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては、緑豊かなまち並みを形成し、ヒートアイランドの緩和に貢献するため、緑化や建物等の仕上げ材の工夫などに積極的に取り組むこと。</p>



0-1 東北臨海緑地

9.5.0-1 浜寺公園
無指定地域

高師浜丁北部地区地区計画

羽衣及び高師浜西部地区地区計画

堺阪南線沿道地区地区計画

300
80
※別途、地区計画の要件に
該当する場合に限る。

4. 堺阪南線沿道地区地区計画

2.2.225-8 高師浜公園

高石駅東D地区第一種
市街地利用地区
平成29年9月26日工事完了

高石駅東D地区第一種
市街地利用地区
平成28年9月30日工事完了

高石駅東B地区第一種
市街地利用地区
平成15年1月31日工事完了