

南部大阪都市計画用途地域の変更（高石市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後退距離 の 限 度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建 築 物 高 さ の 限 度	備 考
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 281ha 約 281ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.9% 25.9%
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 93ha 約 93ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.6% 8.6%
第一種住居地域 小 計	約 16ha 約 16ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.5% 1.5%
第二種住居地域 小 計	約 102ha 約 17ha 約 119ha	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下	—	—	—	9.4% 1.6% 11.0%
準 住 居 地 域 小 計	約 19ha 約 19ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7% 1.7%
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 1.3ha 約 36ha 約 1.8ha 約 39ha	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	0.1% 3.3% 0.2% 3.6%
準 工 業 地 域 小 計	約 48ha 約 48ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4% 4.4%
工 業 専 用 地 域 小 計	約 471ha 約 471ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	43.4% 43.4%
合 計	約 1,086ha			—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

【南海本線側道および南海中央線の沿道地区】

当地区は本市都市計画マスタープラン（令和４年３月）において、「複合住宅ゾーン」に位置付けられており、「都市計画道路の整備状況に合わせて、店舗や住宅等が調和した複合型の都市型住宅地の形成を誘導する」、「現在整備が進められている（都）南海中央線の沿道および南海本線・高師浜線連続立体交差事業の沿線においては、事業が完了した地区から地域・地区の指定緩和を進める」とされています。

このため、都市計画マスタープランに基づき、第二種住居地域への変更を行います。

【臨海地区】

本市は低地が多いコンパクトな市という地形の特徴から、台風や大雨による風水害（洪水・内水氾濫・高潮）、地震による津波の被害が大きいと想定されています。

当地区に指定されている第二種住居地域は、主として住宅地の環境を保護するための用途地域であり、防災の観点からは工場、倉庫などの住宅以外の建物が幅広く建てられるようにすることが望ましいといえます。

当該地域の北側、南側は準工業地域に指定されていることから、非常時における対応として両側の準工業地域と合わせて迅速かつ柔軟な復旧ができるように、準工業地域への変更を行います。

【羽衣駅前地区】

当地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の集積及び防災性の向上を図るため、羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業、高度利用地区、防火地域等を都市計画決定し、市街地整備を推進してきており、これまでに再開発ビル、歩行者デッキ等の整備が行われ、都市機能更新及び交通結節機能の強化が図られるなど、当初の整備目的は概ね達成されています。

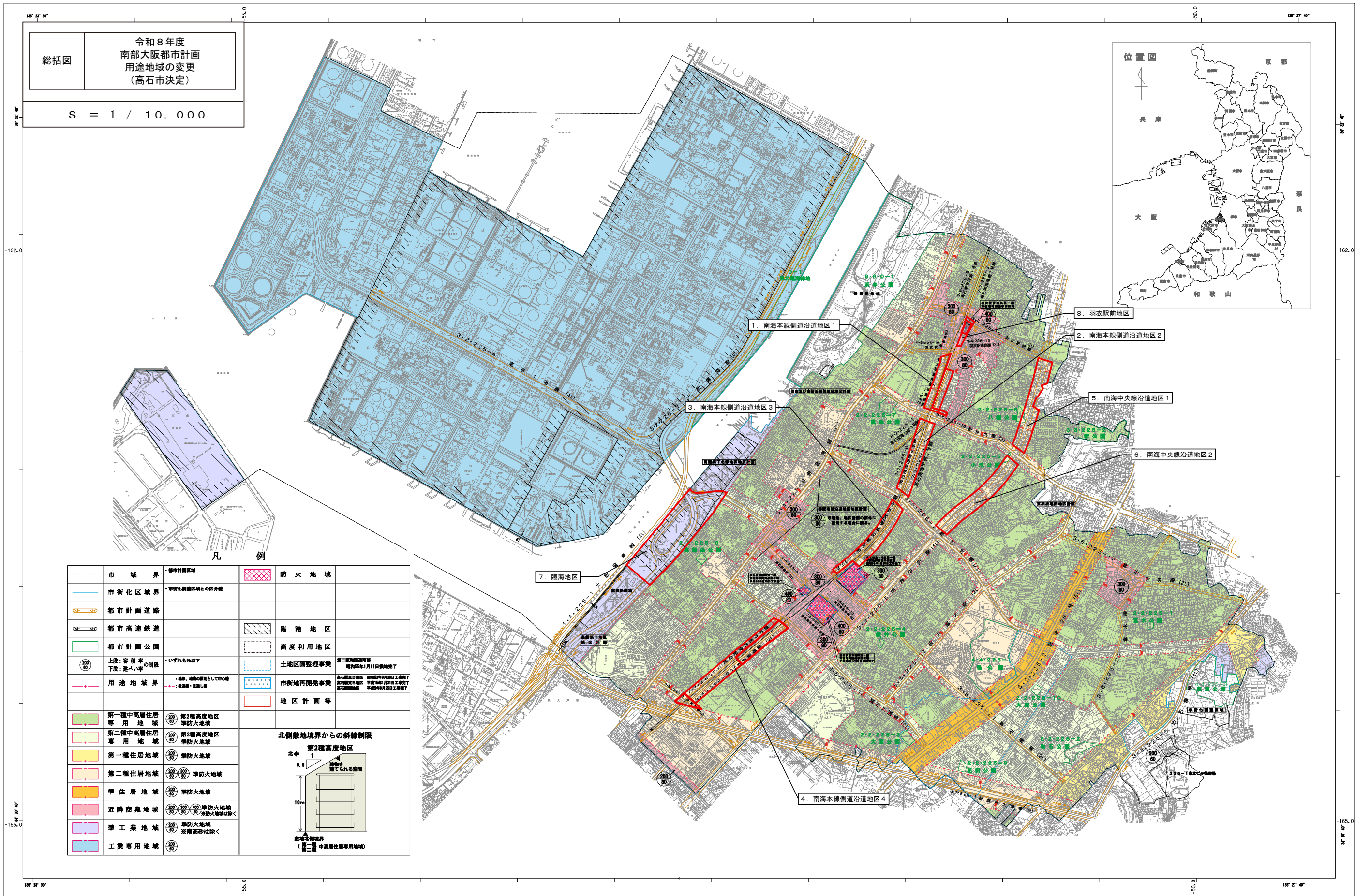
近年の駅前等の公共施設整備にあたっては車中心から人中心への転換が進んでおり、本市においても、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくり（＝ウォーカブルなまちづくり）に取り組んでいます。

また、羽衣駅周辺整備基本計画（令和７年２月）では、利用者の滞在快適性向上のため、屋根のある空間や建物内での静閑な落ち着いた空間などの整備が想定されており、今後の活用自由度を高めるため、市街地再開発事業、高度利用地区及び防火地域の区域を再開発ビルを中心とした区域へ見直すこととしています。

一方、再開発ビル周辺以外の区域については、再開発事業等による一体的な高度利用を図る区域としての役割が低下していることから、現在の土地利用及び周辺市街地との連続性を踏まえ、指定容積率を周辺地域と同様の 300 パーセントへ変更することが適当です。

なお、再開発ビルを中心とした区域については、引き続き土地の高度利用及び都市機能集積を維持する必要があることから、指定容積率 400 パーセントを維持するものとします。

南部大阪都市計画（高石市）地域地区図



平成 28 年 12 月編集 本図は、平成 27 年 3 月修正の高石市地形図DMデータ（1：2,500）を基に編集したものである。

1:10,000
0 500 1000m

※この地図は、都市計画の概要をあらわしたものですから、詳細については縦覧図で確認して下さい。

高石市

記号

△ 37.2	三角点	△ 37.2	三角点
□ 12.04	水準点	□ 12.04	水準点
● 14.8	特設水準点	● 14.8	特設水準点
※ 13.57	原水準点	※ 13.57	原水準点
・ 25.7	標高不明点	・ 25.7	標高不明点
・ 18.7	電子基準点	・ 18.7	電子基準点

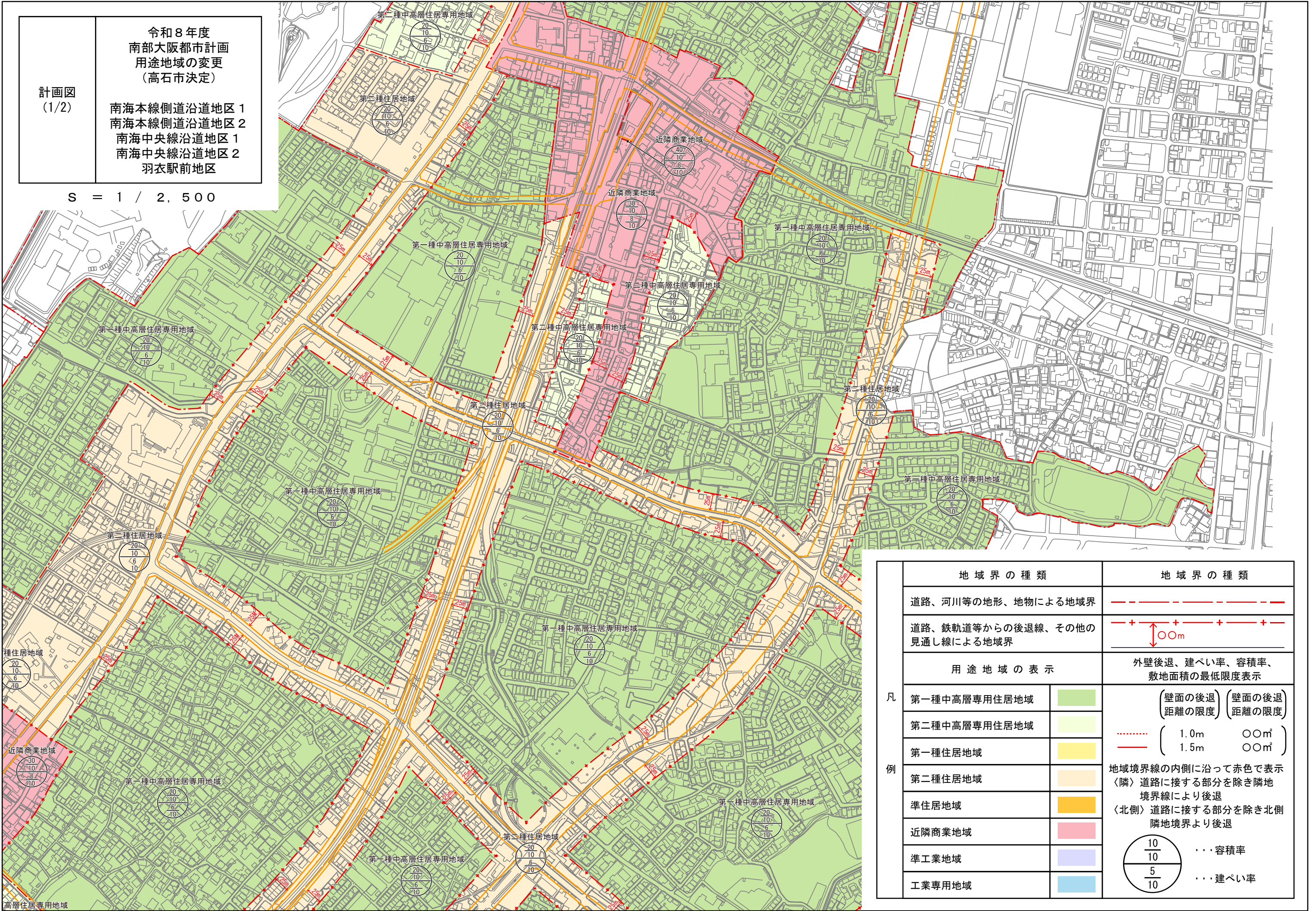
凡例

市域界	都市計画区域	防火地域
市街化区域界	市街化調整区域との区分線	
都市計画道路		
都市高速鉄道		
都市計画公園		
上段：客車専用 下段：通車専用	いずれも4%以下	
用途地域界	地味、地味の色調として中心線 ：鉄線、見直し線	
第一種中高層住居 専用地域	第二種高度地区 準防火地域	
第二種中高層住居 専用地域	第二種高度地区 準防火地域	
第一種住居地域	準防火地域	
第二種住居地域	準防火地域	
準住居地域	準防火地域	
近隣商業地域	準防火地域 ※消防火域は除く	
準工業地域	準防火地域 ※消防火域は除く	
工業専用地域	準防火地域	

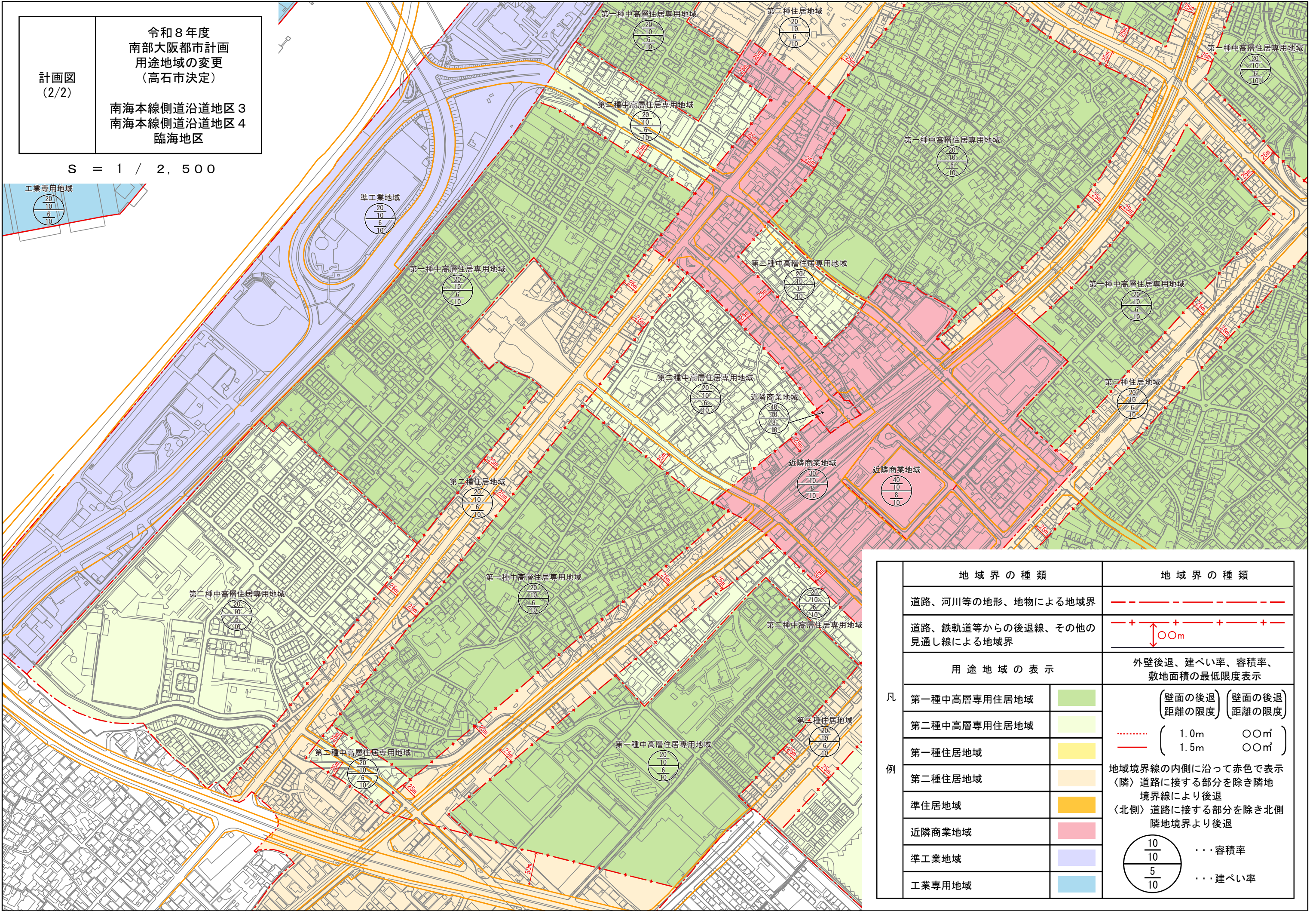
北側敷地境界からの斜線制限
第2種高度地区
1
0.6
10m
敷地北側境界
(第一種 中高層住居専用地域)

凡例

市域界	都市計画区域	防火地域
市街化区域界	市街化調整区域との区分線	
都市計画道路		
都市高速鉄道		
都市計画公園		
上段：客車専用 下段：通車専用	いずれも4%以下	
用途地域界	地味、地味の色調として中心線 ：鉄線、見直し線	
第一種中高層住居 専用地域	第二種高度地区 準防火地域	
第二種中高層住居 専用地域	第二種高度地区 準防火地域	
第一種住居地域	準防火地域	
第二種住居地域	準防火地域	
準住居地域	準防火地域	
近隣商業地域	準防火地域 ※消防火域は除く	
準工業地域	準防火地域 ※消防火域は除く	
工業専用地域	準防火地域	



地域界の種類		地域界の種類
道路、河川等の地形、地物による地域界		-----
道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界		+ + + + + 00m
用途地域の表示		外壁後退、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度表示
凡	第一種中高層専用住居地域	(壁面の後退距離の限度) (壁面の後退距離の限度)
	第二種中高層専用住居地域	(1.0m 00㎡)
	第一種住居地域	(1.5m 00㎡)
例	第二種住居地域	地域境界線の内側に沿って赤色で表示 <隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線により後退
	準住居地域	<北側> 道路に接する部分を除き北側隣地境界より後退
	近隣商業地域	
	準工業地域	
	工業専用地域	
		10/10 ... 容積率 5/10 ... 建ぺい率



地 域 界 の 種 類		地 域 界 の 種 類
道路、河川等の地形、地物による地域界		
道路、鉄軌道等からの後退線、その他の見通し線による地域界		
用 途 地 域 の 表 示		外壁後退、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度表示
凡	第一種中高層専用住居地域	(壁面の後退距離の限度) (壁面の後退距離の限度)
	第二種中高層専用住居地域	(1.0m 〇〇㎡) (1.5m 〇〇㎡)
例	第一種住居地域	
	第二種住居地域	地域境界線の内側に沿って赤色で表示<隣> 道路に接する部分を除き隣地境界線により後退<北側> 道路に接する部分を除き北側隣地境界より後退
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	準工業地域	
工業専用地域		

... 容積率

... 建ぺい率