

# 令和 8 年度都市計画変更（原案）について

## ①都市計画道路の見直しについて

都市計画決定後に事業が実施されていない道路について見直しを行った結果、以下のとおり変更 1 路線、廃止 4 路線で検討しています。

### 変更検討路線

- ・高石南線（幅員25mから16mに変更）

※幅員の見直しに伴う都市計画変更に関するものであり、事業実施を決定、ご案内するものではありません。

### 廃止検討路線

- ・高石海岸線、高石駅西側線、高石南海東側 3 号線、高石南海東側 4 号線

※あくまで将来の整備計画の廃止であり、現在の道路がなくなるわけではありません。

## ②高石駅西土地区画整理事業の廃止について

- ① 建替えが進んでおり、新耐震基準等から防災性が向上している。
  - ② 先行買収用地等で、地区内に空地が確保できている。
  - ③ 狭隘道路では、更新時に建物がセットバックされ、幅員4mが確保される。
  - ④ 都市計画道路（高石南線、高石駅前線）の整備による避難路の確保
  - ⑤ 都市計画道路（高石駅前線）による「消防活動困難区域」の解消
- 上記の理由から、土地区画整理事業の廃止を検討します。

## ③用途地域及び高度地区の変更について

（用途地域の変更について）

- ・南海中央線及び南海本線側道の沿道

（第一種及び第二種中高層住居専用地域→第二種住居専用地域）

当該地域は本市都市計画マスタープラン内において、「複合住宅ゾーン」に位置付けられており、複合型の都市型居住地の形成を誘導するため変更を検討します。

- ・臨海地域

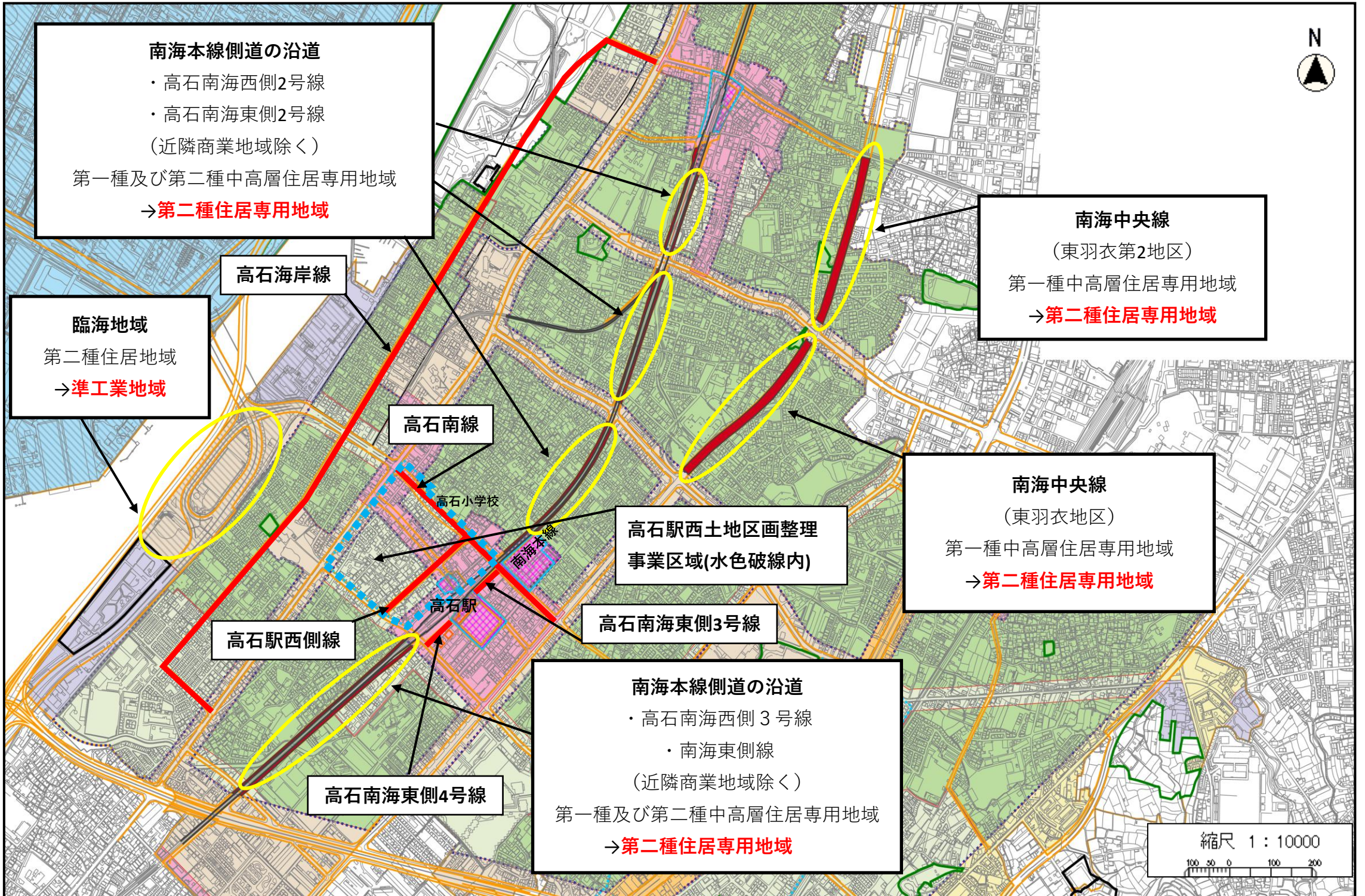
（第二種住居専用地域→準工業地域）

工場、倉庫等比較的幅広く建築可能な状態となり、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を行うため変更を検討します。

（高度地区の変更について）

- ・南海中央線及び南海本線側道の沿道

本市において、第一種及び第二種中高層住居専用地域は第2種高度地区を指定していることから、用途地域の変更に伴い高度地区の区域変更を併せて検討します。



| 地区名            | 羽衣駅前地区     |           |
|----------------|------------|-----------|
|                | A地区        | B地区       |
| 区域面積           | 0.6ha      | 0.5ha     |
| 容積率<br>(最高限度)  | 60/10 (注3) | 30/10     |
| 容積率<br>(最低限度)  | 20/10      | 20/10     |
| 建蔽率<br>(最高限度)  | 7/10 (注1)  | 8/10 (注1) |
| 建築面積<br>(最低限度) | 200㎡       | 200㎡      |
| 壁面後退線          |            |           |

## ④高度利用地区及び市街地再開発事業の変更について

令和元年に再開発ビルの竣工を迎えたこと、また、今後利用者の滞在快適性向上を意識したまちなかづくりにむけて高度利用地区が支障となるため、変更（廃止）を検討します。（左図施行区域以外の箇所の廃止を検討しています。）

## ⑤防火地域及び準防火地域の変更について

上記変更に伴い、施行区域以外の区域について、準防火地域への変更を検討します。（施行区域については、現行の防火地域から変更はありません。）