

事例資料2- (2)

再々開発事業における都市計画決定の比較

平成26年5月

■大阪府 堺市 堺東駅前地区→堺東駅南地区

1. 高度利用地区/地区計画

高度利用地区	従前		従後	
	指定年月日	昭和45年3月24日 昭和51年9月16日 (最終変更)	変更年月日	廃止
	地区名称	堺東駅前地区	地区名称	
	面積	0.4ha	面積	
	容積率	400%～850%	容積率	
	建蔽率最高	70%	建蔽率最高	
	建築面積最低	最低 200 m ²	建築面積最低	
	壁面位置の制限	有	壁面位置の制限	

地区計画 (抜粋)	従前		従後	
	指定年月日		指定年月日	平成25年5月13日
	地区名称		地区名称	堺東駅南地区地区計画
	位置		位置	堺市堺区三国ヶ丘御幸通地内
	面積		面積	約0.7ha
	容積率		容積率	400%～900%
	建蔽率最高		建蔽率最高	70% (※) →90%
	建築面積最低		建築面積最低	200 m ²
	壁面の位置の制限		壁面の位置の制限	有
最高高さ		最高高さ	85m	

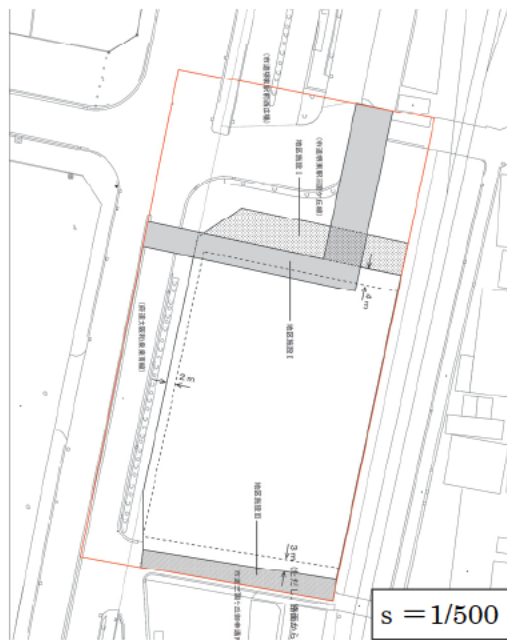
※ただし、建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数字とする。

区域図の対比

高度利用地区の区域図



地区計画の計画図



2. 用途地域

従前

用途地域	指定	昭和2年10月27日	商業地域	容積率	80/10	建ぺい率	8/10
------	----	------------	------	-----	-------	------	------

上記用途地域を指定後、その後は変更しておりません。

3. 市街地再開発事業に関する都市計画

従前（堺東駅前地区）

名称		堺東駅前地区第1種市街地再開発事業					
施行区域面積		約0.4ha					
配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		市道	南瓦町線	8m	約45m	約90㎡	
	公園及緑地	—					
	下水道	—					
整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
	1	約—㎡	約—㎡	約8/10	約88/10	店舗、駐車場	駐車場約118台
の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	1	約4,150㎡		大阪和泉泉南線に沿って建築物の一階以上の壁面を約4m後退させ通路を付設する。			
住宅建設の目標		戸数		面積		備考	
		約—戸		約—戸			
決定年月日		昭和45年11月20日					

従後（堺東駅南地区）

名称		堺東駅南地区第1種市街地再開発事業					
施行区域面積		約0.7ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線道路	府道大阪和泉線南線	11.8m (23.6m)	約120m	—	歩行者デッキを設ける ()内は全幅員
		区画道路	市道堺東駅前西広場	—	約230㎡		
			市道堺東駅三国ヶ丘線	—	約1,700㎡	市道の拡幅	
市道三国ヶ丘御幸通 南三国ヶ丘1号線	—		約310㎡	市道の拡幅			
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	地区計画の制限内容
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
	1	約3,200㎡	約46,000㎡ (約33,000㎡)	約9/10	約90/10	商業施設 住宅 駐車場	容積率の最高限度 90/10 容積率の最低限度 40/10 (注1) 建ぺい率の最高限度 7/10 (注2) 建築面積の最低限度 200㎡ (注3) 壁面の位置の制限 2~4m (注4)
の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	1	約3,700㎡		壁面の位置の制限により、歩行者等の空間を確保し、歩行者の安全性及び快適性既存歩行者デッキを改修するとともに、歩行者の安全性、利便性、快適性の確保を図る。施設建築物においては、低層部（複層階）の商業機能、都心居住に資する居住機能などまちの賑わい創出に資する機能を導入する。			
住宅建設の目標		戸数		備考			
		約300戸		1戸当たり住宅規模（標準）を約75㎡とする。			
決定年月日		平成25年5月13日					

(注1) ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。

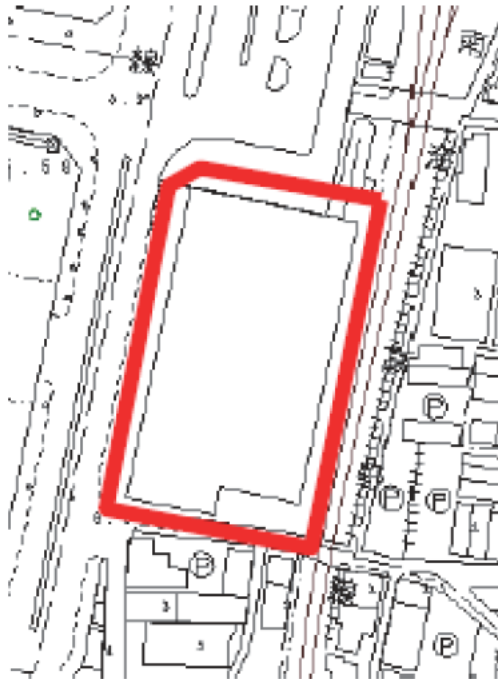
(注2) 建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数字とする。

(注3) ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。

(注4) 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。

区域図の比較

従前の再開発事業の区域図



従後の再開発事業の計画

