

(原案)

計 画 書

大阪都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画三国東地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称		三国東地区地区計画
位 置		大阪市淀川区西三国一丁目、西三国二丁目、西三国三丁目、西宮原二丁目、西宮原三丁目及び三国本町三丁目地内
面 積		約 41.2ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	本地区は大阪市北部に位置し、地下鉄御堂筋線東三国駅、阪急宝塚線三国駅及びＪＲ新大阪駅に近く、居住環境や防災性向上の観点から三国東地区土地区画整理事業による基盤整備が行われている区域である。 本地区計画では、このような立地特性を活かして、道路、公園等の基盤整備に加えて、調和のとれた建築物等の誘導を行うことにより、安全・快適で利便性の高い市街地環境の形成を図る。
	土地利用の方 針	本地区を「Ａ地区」、「Ｂ地区」及び「Ｃ地区」に区分し、それぞれの地区の特性に応じて居住機能や生活支援機能等を適切に配置することで、居住地としての快適性と都市生活の利便性の向上を図る。 １．Ａ地区では、戸建て住宅や共同住宅からなる土地利用を主としながら、幹線道路沿道を中心に、居住者等の生活利便に供する商業・サービス施設等による土地利用とすることで、住みやすく利便性の高いまちづくりを行う。 ２．Ｂ地区では、商店街を中心に居住者等の生活利便に供する商業・サービス施設等からなる土地利用を主とすることで、健全でにぎわいあるまちづくりを行うとともに、戸建て住宅や共同住宅との調和を図る。 ３．Ｃ地区では、居住者等の生活利便に供する商業・サービス施設と共同住宅等が共存・調和したまちづくりを行う。 ４．地区全体の防災性の向上に配慮した安全なまちづくりを行う。 ５．障害者や高齢者等の利便性・安全性に配慮したひとにやさしいまちづくりを行う。
	建築物等の整備方針	１．健全で良好な市街地環境の形成を図るために、建築物の用途の制限を行う。 ２．快適でゆとりある空間を創出するために、建築物の壁面の位置の制限を行う。 ３．美しく魅力ある都市景観を実現するために、建築物等の形態又は意匠、垣又はさくの構造について制限を行う。 ４．ひとにやさしいまちづくりの観点から、障害者や高齢者等の利便性・安全性に配慮した建築物等の整備を行う。

2. 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
			面積	約 36.2ha	約 2.8ha	約 2.2ha
		建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(に)項第3号、第4号及び第8号(事務所、倉庫を除く。)に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第4号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの 3. 建築基準法別表第2(へ)項第3号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第4号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの 3. 建築基準法別表第2(へ)項第3号に掲げるもの 4. 建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げるもの
		壁面の位置の制限		1. 敷地面積が 100 m²以上の建築物については、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ 2 mを超えるものは、壁面の位置の制限に反して建築してはならない。 2. 敷地面積が 500 m²以上の建築物については、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ 2 mを超えるものから道路境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。 3. ただし、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、前各項の規定を適用しない。 ① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分 ② 建築基準法別表第2(い)項第4号及び第6号に掲げるもの		
		建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限		1. 建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 2. 屋外広告物等については、できる限り地区の景観に配慮したものとする。 3. 壁面後退により確保する空間の意匠については、公共空間部分と調和のとれたものとする。 4. 高架水槽等の屋上設備は、なるべく外部から見えにくい構造とする。 5. 配管類は、できるだけ露出しないものとする。		
		垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設置する場合は、できる限り生垣又はフェンス、鉄さく等の透視可能な構造とし、周辺環境に配慮するとともに、歩行者の安全面に配慮したものとする。		

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、説明図表示のとおり」

理 由

三国東地区土地区画整理事業の事業計画の変更等に伴い、安全・快適で利便性の高い市街地環境の形成を図るため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。

(参 考)

1. 変更内容

三国東地区土地区画整理事業の事業計画の変更等に伴い、地区整備計画の「壁面の位置の制限」について必要な変更を行う。

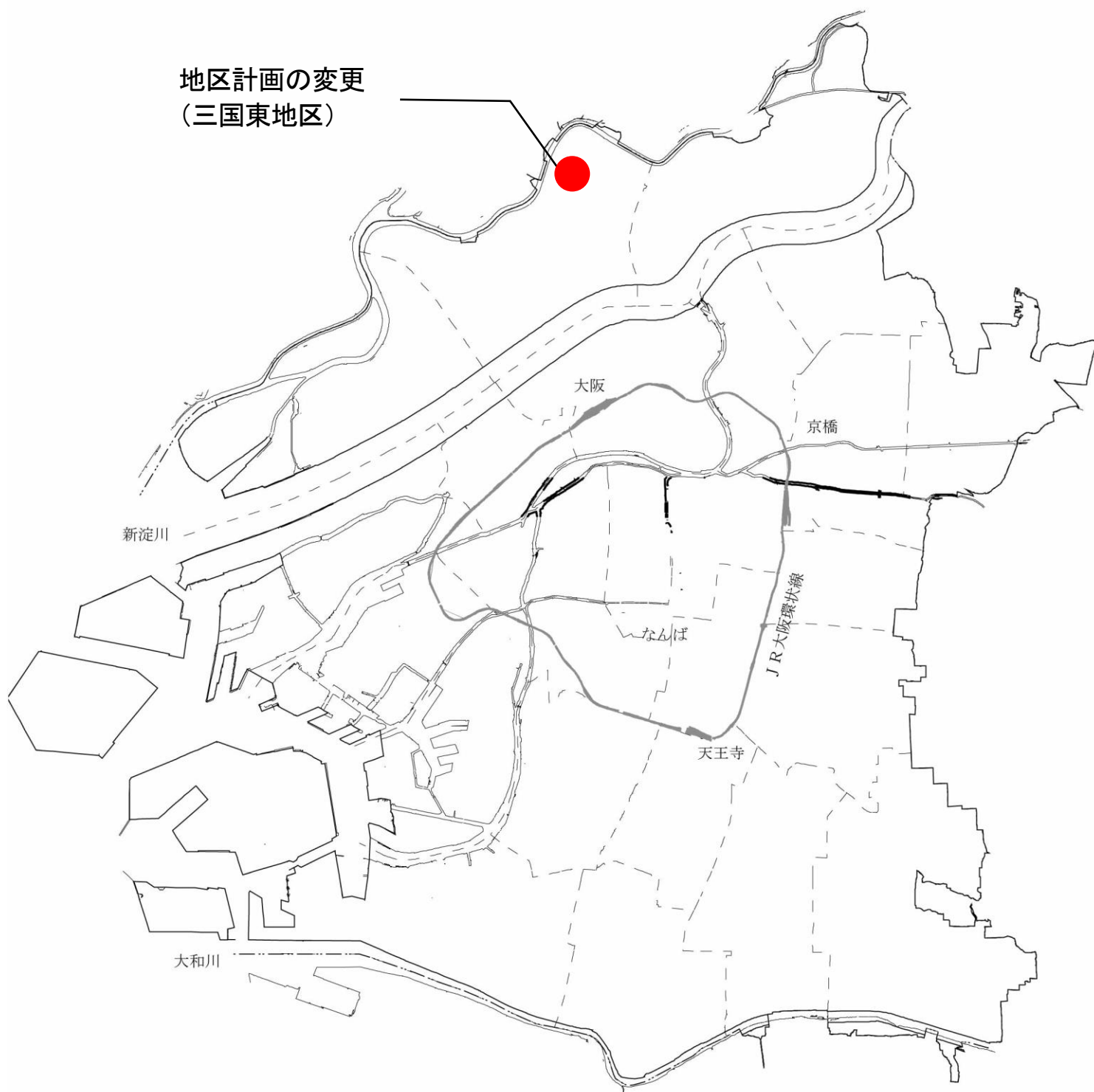
2. 変更に係る土地の区域

大阪市 淀川区 西三国一丁目、西三国二丁目、西三国三丁目、西宮原二丁目、西宮原三丁目及び三国本町三丁目 地内

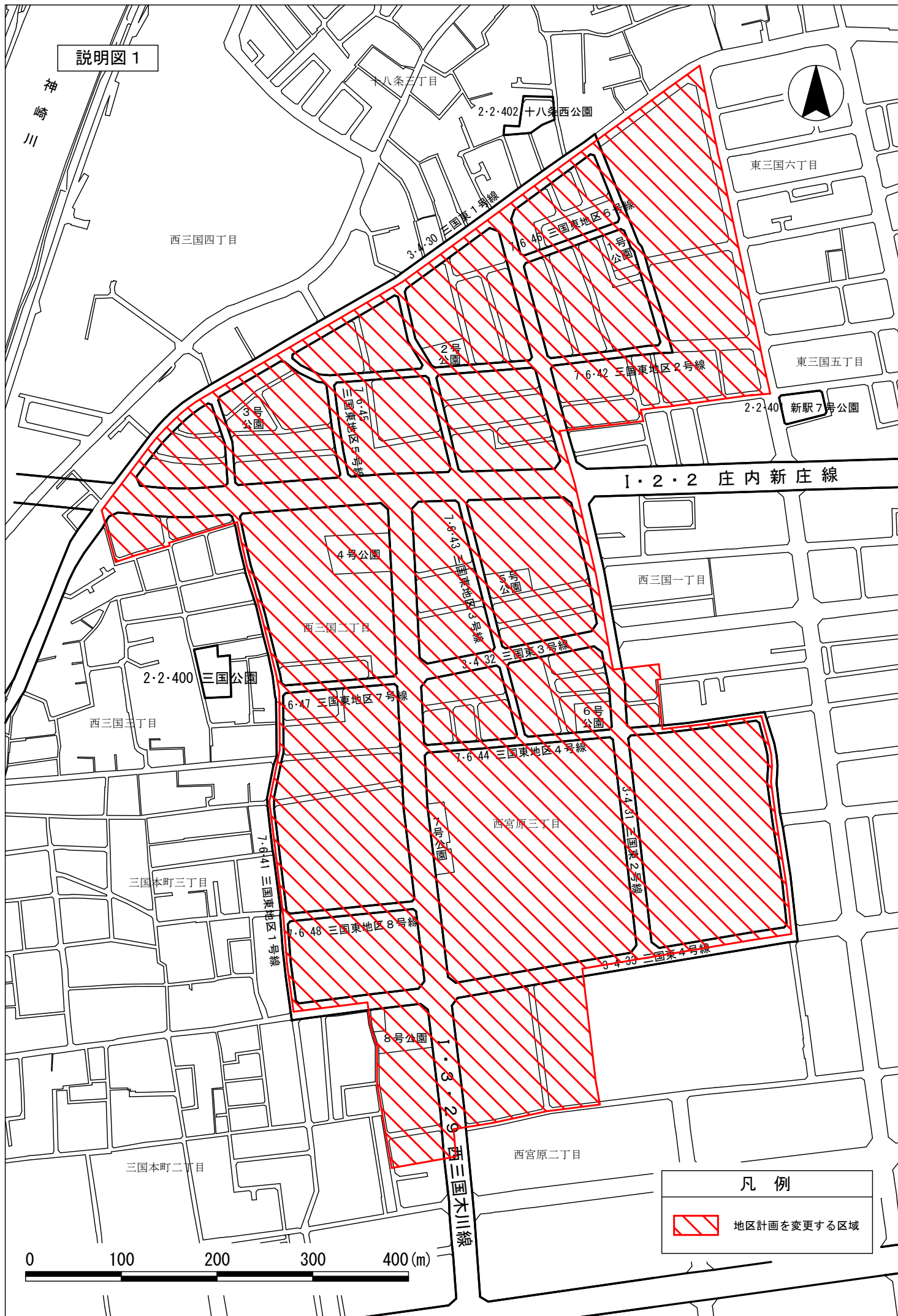
位置図



地区計画の変更
(三国東地区)



説明図 1



説明図 2

