

○ 三国駅周辺地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称	三国駅周辺地区地区計画	
位 置	大阪市淀川区新高三丁目、三国本町三丁目、西三国三丁目及び西三国四丁目地内	
面 積	約 6.1 ha	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	<p>本地区は、大阪の北の中心地梅田に直結する阪急宝塚線三国駅を含む都心に近接した交通至便の地区であり、三国駅周辺地区土地区画整理事業が実施されている区域である。</p> <p>本地区計画では、この立地特性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備に加えて、調和のとれた建築物等の誘導を行うとともに、地区住民の協力のもとで豊かな緑を確保して、地域の核となる個性豊かで魅力ある商業業務地並びに潤いに満ちた生活環境の形成を図る。</p>
	土地利用の方 針	<p>駅前という立地条件を生かし、適正な土地利用及び合理的な土地の高度利用を促すとともに、調和のとれたまちづくりを進めるため、地区特性に応じ地区を区分して、それぞれ次のような土地利用の誘導を図る。</p> <p>1. 商業地区</p> <p>駅東側については、商業活動の活性化、機能強化を図り、地域の核となる個性豊かな商業業務地の形成を図る。</p> <p>2. 近隣商業地区</p> <p>駅西側については、土地利用転換を促進し、住宅と商業業務が調和のとれたアメニティ豊かなまちづくりを行う。</p>
	地区施設の整備方針	<p>三国駅駅舎と土地区画整理事業により整備される立体換地建築物との間に幅員約4mの公共通路を整備することにより、魅力ある歩行者空間の形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物の用途及び壁面の位置の制限等を行うことにより、健全で良好な都市空間の形成を図る。</p> <p>1. 商業系市街地への誘導を図るとともに、良好な都市環境の確保を図るため、建築物の用途制限を行う。</p> <p>2. 緑豊かな、ゆとりのある都市環境の形成を図るため、敷地面積1,000㎡以上の敷地について建ぺい率を制限する。</p> <p>3. 魅力ある空間の確保と美しいまちなみを実現するため、壁面の位置の制限を行うとともに建築物の外壁等の意匠、かき、看板類の制限を行う。</p> <p>4. 近隣商業地区については、住宅と商業業務の調和のとれたまちづくりを行うため、建築物の高さを制限する。</p>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 歩行者用通路 幅員 約4 m 延長 約52 m	
	地区の区分	名称	商業地区	近隣商業地区
		面積	約 2.9 ha	約 3.2 ha
	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(へ)項第2号及び第5号に規定する建築物 ② 建築基準法別表第2(と)項第3号及び第4号に規定する建築物 ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(へ)項第2号及び第5号に規定する建築物 ② 建築基準法別表第2(と)項第3号及び第4号に規定する建築物 ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号に規定する営業(設備を設けて客にダンスをさせるものを除く。)並びに同項第3号から第5号に規定する営業の用に供する建築物 ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号から第6号に規定する営業の用に供する建築物
	建築物の建ぺい率の最高限度		敷地面積 1,000 m ² 以上 10 分の 8	敷地面積 1,000 m ² 以上 10 分の 6
			ただし、建築基準法第59条の2の規定の適用を受ける建築物及び鉄道の線路敷地内の建築物については、この限りでない。	
	壁面の位置の制限		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扉で高さ2.0m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。 ただし、次に掲げる建築物及び建築物の部分については、この限りでない。 ① 敷地面積が 100 m ² 未満の敷地内の建築物の部分で前面道路の路面の中心からの高さが3.5 m未満の部分 ② 鉄道の線路敷地内の建築物の部分で前面道路の路面の中心からの高さが4.5 m以上の部分 ③ 歩行者の利便に供する施設等	
建築物等の高さの最高限度		—	31m ただし、建築基準法第59条の2の規定の適用を受ける建築物については、この限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は地区の環境に調和したものとする。 屋外広告物は地区の景観に十分配慮したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣、さくの構造は地区の景観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、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」