

# ○ 西野田中津線沿道地区地区計画

## 1. 地区計画の方針

名 称	西野田中津線沿道地区地区計画
位 置	大阪市福島区鷺洲六丁目、海老江一丁目、海老江二丁目及び海老江三丁目並びに北区大淀北二丁目及び大淀中五丁目地内
面 積	約 8.0 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>当地区は、野田阪神ターミナルを中心とした商業・業務核と一体となった地区として、また、都心周縁部の居住・商業等の複合地区としての役割を果たす沿道地区である。</p> <p>したがって、本計画により都市計画道路西野田中津線の沿道において、誘導容積制度の活用により、道路及び地区施設の整備を促進しつつ、あわせて、土地の合理的な高度利用を図り、幹線道路沿道にふさわしい健全で良好な市街地形成を図っていくこととする。</p>
	<p>土地利用の方 針</p> <p>都心周縁部に位置する幹線道路沿道にふさわしい計画的なまちづくりをめざし、地区の特性に応じ、沿道環境に配慮した適正な土地利用の実現とともに土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p>1. A地区については、野田阪神地区と一体となった商業・業務地区として多様な機能の調和した良好なまちづくりを行う。</p> <p>2. B地区については、都心型の居住地域の幹線道路沿道にふさわしい、居住、商業・業務等の調和のとれた、良好で複合的なまちづくりを行う。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>建築物の建替えにあわせ、地区の中心となる都市計画道路西野田中津線に連続する地区内細街路の整備を促進することにより、健全で良好な市街地の形成を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>建築物の建替えに際し、都市計画道路予定区域部分の空地としての整備を誘導しつつ、あわせて沿道の土地の合理的な高度利用を図るため、区域内の公共施設の整備状況及び区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>B地区については、住宅の供給を誘導しつつ、あわせて沿道の土地の合理的な高度利用を図るため、一定階以上を住宅とする建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>また、A・B両地区について建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</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		地区内道路 第1号	延長 約 25 m	幅員 4 m	
			地区内道路 第2号	延長 約 25 m	幅員 4 m	
			地区内道路 第3号	延長 約 25 m	幅員 4 m	
	地区の区分	名称	A地区	B地区		
		面積	約 1.7 ha	約 6.3 ha		
	建築物等に関する事項	区域内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度《暫定容積率》		都市計画道路西野田中津線の区域内に建築物を建築する敷地		
				10分の30	10分の20	
		区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度《目標容積率》		都市計画道路西野田中津線の区域内に建築物を建築しない敷地		
			10分の40	10分の30 5階以上を住宅の用に供する場合は 10分の40		
			ただし、当該敷地が都市計画道路区域にかかる場合は、その部分を除いた面積を敷地面積とする。			
建築物の建ぺい率の最高限度		都市計画道路西野田中津線の区域内に建築物を建築する敷地 (ただし、平成7年大阪府告示第153号による変更前の用途地域が住居地域であった部分は除く。)				
		10分の6 ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物については、これに1/10を加えた数値とする。				

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」