

# ○長原駅前地区地区計画

## 1. 地区計画の方針

名 称	長原駅前地区地区計画
位 置	大阪市平野区长吉長原東二丁目地内
面 積	約 2.5ha
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>本地区は、Osaka Metro 谷町線長原駅前に位置し、都市計画道路大阪中央環状線に面した交通至便な立地条件にあり、周辺は都市計画公園長吉長原東公園や市営住宅を中心とした集合住宅が多数存在するなど良好な住環境が形成されている。また、長吉ウェルカムタウン計画&lt;基本計画&gt;（平成 30 年 1 月）において、「駅前にぎわいエリア」に位置付けられている地区である。</p> <p>本地区計画では、このような立地特性を活かして、地域の魅力向上、にぎわいによる再活性化をめざし、土地区画整理事業等による都市基盤整備に加えて、地域の核となるにぎわい・集客機能の導入及び交通結節点機能の向上を図るとともに、安全で快適な歩行者空間やみどりをを感じるオープンスペースを確保することなどにより、駅前にふさわしい良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方 針</p> <p>駅前にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>(1) A地区では、魅力と活力あふれるにぎわいのある市街地環境を形成するため、地域の核となる商業を中心に住民相互の交流や健康づくり、子育て支援等の地域住民の生活を支える地域貢献機能等の複合的な機能を導入する。あわせて本地区周辺との交通利便性の向上を図るため、交通手段の多様化を図る。</p> <p>(2) B地区では、A地区を補完する商業・地域貢献機能、居住機能等を効果的かつ適切に導入する。</p> <p>(3) 歩行者の回遊性の向上に資する安全で快適な歩行者空間を整備する。</p> <p>(4) 敷地内に壁面後退や歩行者空間、広場空間などの十分なオープンスペースを適切に配置し、周辺の景観と調和した、にぎわいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>(5) 高齢者、障がい者等の利便性・安全性に十分配慮したひとにやさしいまちづくりを行う。</p> <p>(6) 地区周辺及び地区内から Osaka Metro 谷町線長原駅方面への安全で快適な歩行者動線等の連続性を確保するため、土地区画整理事業による自転車歩行者専用道路等を配置し、東西方向のネットワークの形成を図る。</p> <p>(7) 駐車場の出入口については、できる限り集約化することにより、安全で快適な歩行者空間の形成に支障のない適切な配置とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>(1) 安全で快適な歩行者空間を創出し、歩行者の回遊性の向上を図るため、既存歩道等との一体性及び連続性に配慮した歩行者専用通路 1 号、2 号、3 号及び 4 号を適切に配置する。</p>

		<p>(2) 駅利用者等の快適性の向上を図るとともに、みどり豊かなにぎわいのある駅前空間を創出するため、地下鉄出入口との連続性に配慮しながら、A地区南西側に多目的広場1号を、A地区北西側に多目的広場2号を配置する。</p> <p>(3) みどり豊かな憩いの場となる空間を確保するとともに、歩行者ネットワークの円滑化を図るため、A地区北側の自転車歩行者専用道路と歩行者専用通路3号との連続性に配慮した多目的広場3号を配置する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>(1) 良好な市街地環境を確保するため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>(2) A地区についてはまとまった規模の開発を誘導するため、B地区についてはA地区を補完する適切な土地利用を誘導し、良好な市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 周辺の市街地環境に配慮し、適正に建築物を配置させるとともに、魅力ある都市空間と美しいまちなみを形成するため、建築物の壁面位置の制限及び建築物等の形態や意匠等の制限を定める。</p> <p>(4) みどり豊かな景観を形成するため、道路に面する部分をはじめとして、植栽や生垣等による敷地内の緑化に努める。</p> <p>(5) 駐車・駐輪施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を確保するとともに、出入口を適切に配置する。</p> <p>(6) ひとにやさしいまちづくりの観点から、高齢者、障がい者等の利便性・安全性に十分配慮した建築物等の整備を行う。</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 ・多目的広場1号 面積 約450㎡ ・多目的広場2号 面積 約250㎡ ・多目的広場3号 面積 約800㎡ ・歩行者専用通路1号 幅員 2.5m 延長 約100m ・歩行者専用通路2号 幅員 2.5m 延長 約110m ・歩行者専用通路3号 幅員 2.5m 延長 約150m ・歩行者専用通路4号 幅員 2.5m 延長 約70m	
	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約1.1ha	約1.4ha
	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(に)項第5号に掲げるもの ② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの ③ 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げるもの ④ 建築基準法別表第2(と)項第2号、第3号及び第4号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法別表第2(に)項第5号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度		2,000㎡ ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地は、この限りでない。 ① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 ② 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地の全部を一の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地	150㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地は、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塀で高さが2mを超えるものは、壁面の位置の制限に反して設けてはならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設、地盤面下の部分又は公益上必要な施設は除く。	
	建築物等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) 壁面後退により確保する空間は、できる限り公共空間と調和のとれたものとする。 (3) 屋外広告物等は、地区の景観に配慮したものとする。 (4) 建築物の敷地に積極的な緑化を行う。	

		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、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」