

○ 福島五丁目地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称	福島五丁目地区地区計画
位 置	大阪市福島区福島五丁目地内
面 積	約 1.0 ha (うち再開発等促進区 約 1.0 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>本地区は、都心商業業務地域の北西部に位置するJR大阪環状線福島駅の駅前地区であり、現在、周辺において、都市計画道路桜島守口線や都市高速鉄道片福連絡線駅の整備が進むとともに、なにわ筋新線駅が計画されるなど、今後の交通の結節点として、隣接する西梅田地区とあわせ、土地の有効高度利用と都心機能の強化を図るべき地区と位置づけられる。</p> <p>そこで、長年にわたり公共的利用が行われてきた阪神電気鉄道本線福島駅周辺の地下化に伴う鉄道敷跡地の再開発にあたり、地区の公共性に配慮して地区内の隣接宅地と一体的な整備を図ることにより、都心地域の定住人口の確保を図るための住宅を含む、都心の駅前地区にふさわしい質の高い都心機能の整備を図るとともに、西梅田地区と福島駅との連続性を強化するプロムナードの整備を図り、もって周辺地区に協調した再開発を誘発させる先導的役割を担う市街地整備を誘導することを目標とする。</p>
	<p>土地利用に関する基本方針</p> <p>(1) 都心のコミュニティ保全に配慮した居住機能の整備を図り、快適な都市生活の場を形成する。</p> <p>(2) ビジネス・宿泊・商業等の都市機能の導入を図り、都心型複合市街地を形成する。</p> <p>(3) 西梅田地区から当地区への歩行者空間をシンボル空間として確保し、地区及び周辺地区の人々が快適に歩ける環境の形成を図る。</p> <p>(4) オープンスペースの確保に努め、都会的魅力にとんだ緑豊かな環境づくりを行うとともに、土地の集約化により高度利用を推進し、メリハリのある開発を行う。</p> <p>(5) 障害者・高齢者の利便性・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>公共施設等の整備方針</p>	<p>周辺地区との調和のとれた健全な土地利用の増進と公共性の高い良好な都市環境の形成を図るため、地域の歩行者空間のネットワーク形成に配慮した歩道や広場を適正に配置する。</p> <p>(1) 周辺地区を含む地域のシンボル空間となるプロムナードとして、鉄道駅や西梅田地区及び地区外周道路の歩道部などとの連続性や周辺地区とのつながりなどに配慮して東西歩行者専用道を整備する。</p> <p>(2) J R 大阪環状線福島駅前及び地区外周道路と東西歩行者専用道との接点に地区への導入空間として多目的広場を整備する。</p> <p>(3) 建築物の整備にあわせ、駅前の多目的広場と、東西歩行者専用道をむすぶ歩行者動線を確保するとともに商業系施設と居住系施設の境界付近に緩衝空間として歩行者空間を整備し、両施設の環境の調和と融合を図る。</p> <p>(4) 地区外周道路沿道に既存歩道部との一体性・連続性に配慮し、歩道状空地を整備する。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>(1) A地区においては、宿泊・業務・商業・居住施設を整備し、なにわ筋沿道や各鉄道駅前の顔づくりを行うとともに、歩行者専用道沿いについては環境演出を図るため、必要な用途の制限を定める。</p> <p>(2) B2地区は、周辺地区の市街地更新の動向をみながら、協調的な利用を行う。</p> <p>(3) 歩行者専用道に接する部分の低層部においては、店舗、ホテルのロビーや展示スペース等、歩行者が日常利用可能な用途を配置し、交流と賑わいの場を演出する。</p> <p>(4) A地区の床面積のおおむね5分の1を住宅とし、地区全体の環境づくりを勘案して、高層化を図るとともに、居住環境の形成や生活関連施設の整備も進め、都心居住の魅力を高めてゆく。</p> <p>(5) 地区内の宅地の共同化を図り、一体的な建築計画を進めるため敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(6) 公共空間である道路、公園等と私的な空間である建築物の敷地とが有機的に調和した安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、市街地環境に配慮して適正に建築物を配置させるため、壁面の位置の制限を行う。</p> <p>(7) 地区全体をシンボル性の高い景観デザインとし、地区の中心となる空間デザインに努める。</p>
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>		<p>歩行者専用道 1号 (幅員 6m 延長 約150m)</p> <p>歩行者専用道 2号 (幅員 6m 延長 約100m)</p>

「地区計画の区域、再開発等促進区及び主要な公共施設の配置は、計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区整備計画	位置		大阪市福島区福島五丁目地内		
	面積		約 0.9 ha		
	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 (約 380 m ²) 多目的広場 2号 (約 200 m ²) 多目的広場 3号 (約 120 m ²) 多目的広場 4号 (約 270 m ²)		
	地区の細区分	名称	A地区	B1地区	
		面積	約 0.8 ha	約 0.06 ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		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項に掲げる営業の用に供する建物は、建築してはならない。	—
		建築物の容積率の最高限度		10分の70 ただし、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく本市許可基準を準用し、その限度内となる施設は除く。	—
		建築物の敷地面積の最低限度		5,000 m ²	—
		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が2m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、歩行者の利便に供する施設等は除く。	—
		建築物等の形態又は意匠の制限		(1) 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置又は掲示してはならない。ただし、自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもので、都市景観を十分に配慮したものはこの限りではない。 (2) 建築物の外壁の色彩は原色を避け、都心にふさわしい良好な景観形成に資するものとする。	—
垣又はさくの構造の制限		建築物に附属する垣又はさくの構造は、生垣、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとし、コンクリートブロック及びこれに類するものは設置してはならない。	—		

「地区整備計画の区域、地区の区分、地区の細区分、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」