

○ 神崎川駅前地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称	神崎川駅前地区地区計画	
位 置	大阪市淀川区三津屋北一丁目及び新高六丁目地内	
面 積	約 2.8 ha (うち再開発等促進区 約 2.8 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、大阪市の北部、神崎川沿いに位置し、阪急神戸線神崎川駅前という交通至便な立地条件にある。</p> <p>本地区計画では、この立地特性を活かし、土地利用転換と併せて基盤施設の整備を進め、周辺市街地に配慮した駅前にふさわしい土地の高度利用と良好な市街地環境の形成を図る。</p>
	土地利用に 関する 基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前という立地特性を活かし、基盤施設の整備と併せて土地の高度利用を進めるとともに、快適な生活拠点にふさわしい機能の導入を図る。 2. A-1 地区では、生活支援機能、居住機能等を導入し、土地の複合・高度利用を図るとともに、駅利用者等の利便性向上に資する機能を適切に配置する。 3. A-2 地区では、居住機能を導入し、快適な都市生活の場として整備する。 4. 憩いとにぎわいの空間となる多目的広場を適切に配置する等、オープンスペースの確保を図るとともに、敷地内の緑化に努め、周辺環境に配慮した緑豊かで潤いのある市街地環境の形成を図る。 5. 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とともに、障害者や高齢者等の利便性・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。
	公共施設等の 整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区周辺の自動車交通を円滑に処理するために、既存道路と一体的に地区幹線道路を配置し、東側道路には駅前としての交通機能を確保する。 2. 神崎川への歩行者のアプローチ動線を充実させるため、敷地北側の既存道路に沿って道路を配置する。 3. 駅利用者等の利便性の向上を図るために、駅に近接して駐輪場を整備する。 4. 憩いとにぎわいの空間として、地区の南東側及び南西側に多目的広場を配置する。 5. 歩行者の回遊性の向上を図るために、地区の周囲及び地区内を南北に連絡する歩行者専用通路を配置する。
	建築物等の 整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の細分化を防ぎ、駅前にふさわしい土地の高度利用と良好な市街地環境を確保するために、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を定める。 2. 周辺市街地に配慮し、適正に建築物を配置させるとともに、良好な都市景観を創出するために、壁面の位置の制限及び建築物等の形態・意匠、垣、看板等の制限を行う。 3. 駐車場については、地区全体の交通状況等を勘案して適正な規模を整備するとともに、集約化を図る。 4. 多目的広場 1 号に面する A-1 地区の建物低層部には商業施設等を配置し、憩いとにぎわいのある空間として整備する。

<p>主要な公共施設の 配置及び規模</p>	<p>道路 ・地区幹線道路1号 幅員 約3.0 m (道路総幅員 約13 m) 延長 約310 m</p> <p>・地区幹線道路2号 幅員 約5.0 m (道路総幅員 約14.5 m) 延長 約80 m</p> <p>・道路 幅員 約5.0 m (道路総幅員 約12 m) 延長 約120 m</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		大阪市淀川区三津屋北一丁目及び新高六丁目地内			
	面積		約 2.8 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 面積 約 1,000 m ² ・多目的広場 2号 面積 約 400 m ² ・歩行者専用通路 1号 幅員 2.5m 延長 約 110 m ・歩行者専用通路 2号 幅員 2.5m 延長 約 70 m ・歩行者専用通路 3号 幅員 2.5m 延長 約 300 m ・歩行者専用通路 4号 幅員 4.0m 延長 約 90 m			
	地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区		
		面積	約 0.7 ha	約 2.1 ha		
	建築物等に関する事項	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 (ほ) 項第2号及び第3号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2 (へ) 項第5号に掲げるもの 3. 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		
		建築物の容積率の最高限度		10分の40	10分の30	
				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、その限度内となる建築物は除く。		
		建築物の敷地面積の最低限度		3,000 m ² ただし、公益上必要なものはこの限りでない。		
		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又は地盤面下の部分は除く。		
建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物は、良好な都市景観の形成に資する形態・意匠とするとともに、地区全体として調和したまちづくりにふさわしいものとする。 2. 壁面後退により確保する空間は、緑地または歩行者空間として利用し、公共空間と調和のとれたものとする。 3. 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かかるもので、都市景観を十分に配慮したものは、この限りではない。				
垣又はさくの構造の制限		建築物に附属する垣又はさくを設置する場合は、生垣等地区の景観に配慮したものとする。				

「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」