

計 画 書

大阪都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画中之島三丁目中央地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称	中之島三丁目中央地区地区計画
位 置	大阪市北区中之島三丁目地内
面 積	約 1.4 ha（うち再開発等促進区 約 1.4 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>本計画地区は、古くから大阪の経済・文化・行政の諸活動の中心であり、国際化、情報化など新しい時代に即応した中枢業務や文化などの都心機能の充実・強化をめざして開発・整備が進められている中之島地区の一角に位置する。</p> <p>本計画地区はその実現のため、土地の高度利用を図るとともに、優れた交通アクセス条件やウォーターフロントの立地特性を活かし、次に掲げる目標に従って都市機能の整備を図るものである。</p> <p>(1) 業務、情報発信などの機能を導入し、中枢業務機能の充実を図る。</p> <p>(2) 宿泊、商業機能等を導入し、集客性の向上とにぎわいの創出を図る。</p> <p>(3) ウォーターフロントの立地を生かした質の高い都市空間の創出を図る。</p>
	<p>土地利用に関する基本方針</p> <p>(1) 本計画地区の計画目標を実現させるため、土地の高度利用を推進し中枢業務機能の充実を図るとともに、就業者や来訪者等へのサービス機能や憩いのある空間の整備を図ることを土地利用の基本方針とする。</p> <p>(2) 本計画は中之島西部地区開発の一環であり、隣接地区との調和が図れるよう、秩序ある都市環境の形成に努めるとともに、メリハリのある空間配置を行う。</p> <p>(3) 水と緑に囲まれた中之島地区の特性を活かし、十分なオープンスペースの確保に努めるとともに、緑豊かな環境づくりを行う。</p> <p>(4) 環境負荷の軽減に努めるとともに、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>(5) 各地区の基本方針は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A-1地区は、中枢業務機能の充実を図るため、業務施設の高度な集積を図る。 ・ A-2地区は、土佐堀川に面した水辺の環境を活かしながら、周辺の公共的空間との連続性を考慮した広場等の整備を図る。 ・ A-3地区は、就業者や来訪者等を対象とした宿泊・商業・サービス施設等の導入を図る。 ・ B地区は、隣接する建物との調和や連続性に配慮し、業務施設の高度な集積を図るとともに、にぎわいを創出する商業・サービス施設、ビジネス交流施設等の一部導入を図る。
	<p>公共施設等の整備方針</p> <p>(1) 本計画地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路等を整備するとともに各施設からの車両の出入りについては適切な処理を行う。</p> <p>(2) 土佐堀川沿いの歩行者専用道路と一体となる歩行者ネットワークの形成を図るため、立体的な歩行者立体横断通路等を整備するとともに、安全・快適な歩行者空間を確保するため、公共空地等の整備を行う。</p> <p>(3) 緑豊かなゆとりある快適な空間を演出し、市街地の景観向上に資するため、道路空間に植栽を施した街園を設けるとともに、広場等を整備する。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の整備方針</p>	<p>(1) 公共空間である道路と私的空間である建築物等の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。</p> <p>(2) 建築物等の形態または意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図るとともに、建築物の低層部においては、施設計画や建築計画に配慮し、にぎわいのある街並みを形成するよう努める。</p> <p>(3) 位置と機能に応じた容積率の最高限度を指定することにより、変化に富んだ空間を創出する。</p> <p>(4) 敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(5) 良好な環境の形成を図るため、必要な有効空地の確保ならびに敷地内の緑化を行う。</p> <p>(6) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、また出入口を適切に配置するとともに、有効に活用されるように努める。自転車利用については利用に応じた自転車駐車場の確保に努め、特にB地区において、周辺の駐輪需要を踏まえた適正な規模の自転車駐車場を確保する。</p> <p>(7) 水辺の特性を活かし、地区内の主要な地点からの視界の確保を図る。</p> <p>(8) 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないように、設置の制限や誘導を行う。</p> <p>(9) 建築物等の整備に際し、効率的なエネルギーの活用やヒートアイランド対策等、環境への負荷軽減を図る。</p> <p>(10) B地区において、バリアフリーに配慮した鉄道駅との地下接続により、中之島地区の地下歩行者ネットワークの充実を図るとともに、駅と一体となったにぎわいを創出する。</p>														
<p style="text-align: center;">主要な公共施設の配置及び規模</p>		<table border="0"> <tr> <td>地区幹線道路</td> <td>(幅員 約8～10.5m 延長 約210m)</td> </tr> <tr> <td>道路 1号 (街園)</td> <td>(面積 約500 m²)</td> </tr> <tr> <td>道路 2号</td> <td>(幅員 7.0m 延長 約 80m)</td> </tr> <tr> <td>道路 3号</td> <td>(幅員 5.5m 延長 約 50m)</td> </tr> <tr> <td>道路 4号</td> <td>(幅員 8.0m 延長 約100m)</td> </tr> <tr> <td>歩行者立体横断通路 1号</td> <td>(幅員 約4 m 延長 約 10m)</td> </tr> <tr> <td>歩行者立体横断通路 2号</td> <td>(幅員 約4 m 延長 約 7 m)</td> </tr> </table>	地区幹線道路	(幅員 約8～10.5m 延長 約210m)	道路 1号 (街園)	(面積 約500 m ²)	道路 2号	(幅員 7.0m 延長 約 80m)	道路 3号	(幅員 5.5m 延長 約 50m)	道路 4号	(幅員 8.0m 延長 約100m)	歩行者立体横断通路 1号	(幅員 約4 m 延長 約 10m)	歩行者立体横断通路 2号	(幅員 約4 m 延長 約 7 m)
地区幹線道路	(幅員 約8～10.5m 延長 約210m)															
道路 1号 (街園)	(面積 約500 m ²)															
道路 2号	(幅員 7.0m 延長 約 80m)															
道路 3号	(幅員 5.5m 延長 約 50m)															
道路 4号	(幅員 8.0m 延長 約100m)															
歩行者立体横断通路 1号	(幅員 約4 m 延長 約 10m)															
歩行者立体横断通路 2号	(幅員 約4 m 延長 約 7 m)															

「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	位置	大阪市北区中之島三丁目地内					
	面積	約 1.4 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 (面積 約500 m ²) ・歩行者通路 1号 (幅員4.0m 延長 約40m) ・歩行者通路 2号 (幅員4.0m 延長 約90m) ・歩行者通路 3号 (幅員4.0m 延長 約40m) ・歩行者通路 4号 (幅員2.5m 延長 約50m) ・歩行者通路 5号 (幅員3.5m 延長 約30m) ・歩行者通路 6号 (幅員4.0m 延長 約40m) ・歩行者通路 7号 (幅員4.0m 延長 約90m) ・歩行者通路 8号 (幅員4.0m 延長 約40m) ・歩行者専用立体通路 (幅員 約 4 m 延長 約45m)					
区	地区の細区分	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	B地区	
		面積	約 0.5 ha	約 0.2 ha	約 0.2 ha	約 0.5 ha	
整備計画	建築物等の用途の制限	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1項第5号から第7号に掲げる営業の用に供する建築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145	10分の10	10分の80	10分の130		
		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	-	500 m ²	2,000 m ²		
		ただし、公益上必要なものは除く。		ただし、公益上必要なものは除く。	ただし、公益上必要なものは除く。		
	壁面の位置の制限	建築物の壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門もしくはへいは、計画図に示す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で公益上必要なものは除く。					
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物は、良好な地区景観の形成に資する形態・意匠とするとともに、地区全体として一体的で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については、歩行者空間としての利用に配慮し公共空間と調和した意匠とする。 (3) 屋外広告物等については、設置場所に配慮するとともに建築物と一体的なもの若しくは歩行者空間と調和のとれたものとする。					
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、生垣もしくはフェンス、鉄さく等とし、ブロック又は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」

理 由

当地区において、中枢業務機能の充実を図るとともに、集客性の向上とにぎわいの創出を図り、快適で魅力ある都市空間を形成するため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。

(参 考)

1. 変更内容

(1) 地区計画及び地区整備計画の区域並びに再開発等促進区

地区計画及び地区整備計画の区域並びに再開発等促進区を拡大し、面積を約 0.9 ha から約 1.4 ha に変更する。また、当該拡大区域（約 0.5 ha）を「B地区」とする。

(2) 地区計画の方針

「地区計画の目標」に「宿泊、商業施設等を導入し、集客性の向上とにぎわいの創出を図る。」を新たに追加し、「土地利用に関する基本方針」、「建築物等の整備方針」及び「主要な公共施設の配置及び規模」について必要な変更を行う。

(3) 地区整備計画

「(1) 地区計画及び地区整備計画の区域並びに再開発等促進区」の拡大に合わせて「地区施設の配置及び規模」を変更し、B地区における「建築物等に関する事項」を新たに定める。

2. 変更に係る土地の区域

大阪市 北区 中之島三丁目地内

(9頁～11頁図面参照)