

計 画 書

大阪都市計画地区計画の変更(市決定)

都市計画舞洲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		舞洲地区地区計画
位 置		大阪市此花区北港白津一丁目、北港白津二丁目、北港緑地一丁目及び北港緑地二丁目地内
面 積		約 141.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、国際交易や先端技術開発、情報通信に関連する施設及び物流・環境分野など都市の再生に資する機能等の集積を図るとともに、増大、多様化する市民のスポーツ・レクリエーション需要にも対応したまちづくりを進める地区である。 そこで、ウォーターフロントの特質を生かした計画的なまちづくりをめざし、それぞれの地区特性に応じた建築物等の誘導を行い、健全で良好な市街地環境の創出を図る。
	土地利用の方針	1. 本地区の東側区域においては、先端技術開発機能、国際交易機能及び都市の再生に資する物流機能等の集積をめざす地区として整備を図る。 また、西側区域においては、健康とスポーツをテーマとしたまちづくりを推進し、ウォーターフロントの特質を生かした市民のためのスポーツ・レクリエーション空間として活用していくこととする。 2. 本地区の恵まれた眺望や水域利用等のウォーターフロントの特徴を十分活用し、水と緑を生かしたまちづくりをめざすとともに市民・高齢者・障がい者等の利便性・安全性に配慮したひとにやさしいまちづくりを行う。 3. 大阪の玄関口にあたる海上都市にふさわしく、海上からの視点に配慮した魅力的でメリハリある都市景観の形成に努めるとともに、各地区の立地特性に応じながら緑地・文化施設をはじめとした諸施設との連携を考慮した環境整備を図る。
	地区施設の整備方針	本地区の健全な土地利用の増進と良好な都市空間の形成を図るため、地区内に整備される幹線道路やウォーターフロント緑地等と連携した区画道路や緑地等を適正に配置するとともに、交通機能を備えた中央広場などの整備を図る。
	建築物等の整備方針	建築物の用途及び壁面の位置の制限等を行うことにより、健全で良好な市街地環境の形成を図る。 1. A地区については、先端技術開発機能及び国際交易機能等の集積を図ることとし、本地区のエントランスゾーンとして位置づけ、本地区の核となる業務・商業機能と一体となり、高度化、多様化するニーズに対応した物流施設等の整備を図る。 2. B地区については、先端技術開発機能及び国際交易機能等の集積をめざしたまちづくりを進めるための施設等の整備を図る。 3. C地区については、健康とスポーツをテーマとしたまちづくりを推進するための中核地区として位置づけ、スポーツ・レクリエーション、健康に関する研究・開発、業務・商業機能や、交流・教育・研修施設等の集積を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針	4. D-1地区については、多目的運動広場や野球場などの屋外利用型のスポーツ施設や文化・交流・レクリエーション施設等を中心とした整備を図る。 5. D-2地区については、先端技術開発機能及び国際交易機能等の集積を図ることとし、また、スポーツ・レクリエーション施設等との連携に配慮しながら、業務・交流・教育・研修施設等の整備や多様化するニーズに対応した物流施設等の集積を図る。 6. E地区については、多目的運動広場や野球場などの屋外利用型のスポーツ施設や文化・交流・レクリエーション施設等を中心とした整備を図る。 7. F地区については、先端技術開発機能及び国際交易機能等の集積を図ることとし、業務・商業機能と一体となり、高度化、多様化するニーズに対応した物流施設等の整備を図る。また、スポーツ・レクリエーション施設等に隣接するため、緩衝帯となる緑地等を適切に配置し、修景に配慮した緑豊かなまちなみの形成を図る。 8. 公共空間である道路や緑地等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、安全で快適な歩行者環境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。 9. 地区全体の良好な都市環境の形成を図るため、建築物の用途制限、建ぺい率の最高限度を定める。また、建築物の整備に合わせ、アメニティ豊かな公開空地を確保するとともに、敷地内の緑被率を6%以上確保する緑化を行う。 10. A地区、D-2地区及びF地区では、敷地の細分化を防止し、まとまった規模の開発を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 11. 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確保するとともに、出入り口を適切に配置する。また、自転車等については、利用に応じた駐輪場の確保に努める。 12. 魅力ある空間の確保と美しいまちなみを実現するため、建築物の外壁や屋外広告物等の形態・意匠、垣又はさくの制限を行う。特にウォーターフロント立地の特性を活かし、まちとしてのまとまりと個性ある港湾景観の形成を図るため、形態・意匠に配慮することとする。 13. 建築物の整備にあっては、効率的なエネルギーの活用や、ヒートアイランド対策等、環境への負荷軽減に配慮する。 14. 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。
---------------------------	------------------	--

2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模		道路 区画道路 1号 幅員 約20m 延長 約489m 区画道路 6号 幅員 約15m 延長 約188m 区画道路 11号 幅員 約10m 延長 約290m 区画道路 2号 幅員 約20m 延長 約333m 区画道路 7号 幅員 約20m 延長 約276m 区画道路 12号 幅員 約15m 延長 約600m 区画道路 3号 幅員 約20m 延長 約162m 区画道路 8号 幅員 約15m 延長 約276m 区画道路 13号 幅員 約15m 延長 約155m 区画道路 4号 幅員 約15m 延長 約305m 区画道路 9号 幅員 約20m 延長 約413m 区画道路 5号 幅員 約20m 延長 約204m 区画道路 10号 幅員 約30m 延長 約280m その他の公共施設 中央広場 1ヵ所 約 5,000 m ² 緑地 1ヵ所 約 62,000 m ²													
		地区の区分		A地区	B地区	C地区	D地区		E地区	F地区					
地区の細区分		D－1地区					D－2地区								
面 積		約 12 ha		約 31 ha		約 22ha		約 25.7 ha		約 19.6 ha		約 25 ha		約 6 ha	
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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物		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号及び第6号に掲げるもの ②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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物		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号及び第6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3号及び第4号に掲げるもの ④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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物		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号及び第6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3号及び第4号に掲げるもの ④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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物		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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物		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号及び第6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3号及び第4号に掲げるもの ④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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物		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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物	
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の7		10分の6		10分の7		10分の6		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。		10分の6		10分の7	
建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ² ただし、公益上必要なものはこの限りでない。		—		—		—		2,000 m ² ただし、公益上必要なものはこの限りでない。		—		2,000 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についてはこの限りでない。													
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 壁面後退により確保する空間の意匠については、公共空間部分と調和のとれたものとする。特に、F地区の西側及び南側の壁面後退により確保する空間の意匠については、緑地等として利用し、公共空間部分と一体的で調和のとれたものとする。 屋外広告物等については、設置場所を限定するとともに、建物と一体的なもの又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		隣地及び道路に面する垣又はさくの構造は、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」

理 由

ウォーターフロントの特質を活かした先端技術開発、国際交易機能及び都市の再生に資する機能の集積を図るとともに、地区特性に応じた建築物等の誘導を行うことにより、健全で良好な市街地環境の創出を図るため、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) 地区計画の方針

高度化、多様化するニーズに対応した都市の再生に資する物流施設等を新たに追加し、健全で良好な市街地環境の創出を図るため、「建築物等の整備方針」等について、必要な変更を行う。

(2) 地区整備計画

「1. 地区計画の方針」の変更にあわせて、高度化、多様化するニーズに対応した物流施設等の整備を図るため、C地区の一部をF地区に区分し、「建築物の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」について必要な変更を行う。また、A地区、D－2地区において、「建築物の用途の制限」について、必要な変更を行う。

○建築物の用途の制限

- ・危険物の貯蔵等に関して、指定用途地域内において認められている規模の物流倉庫等の建築が可能となるよう制限を変更する。(A地区、D－2地区、F地区)
- ・倉庫業を営む倉庫の建築が可能となるよう制限を変更する。(F地区)

○建築物の敷地面積の最低限度

- ・敷地の細分化を防止し、まとまった規模の開発を誘導するため制限を変更する。(F地区)

○壁面の位置の制限

- ・スポーツ・レクリエーション施設等に隣接することから、修景に配慮した緑豊かなまちなみの形成を図るため、地区西側及び南側の壁面の位置の制限を変更する。(F地区) (位置等については、説明図2参照)

	現行	変更案
地区の区分	A地区	A地区
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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号及び第4号に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物	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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号 <u>(削除)</u> に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物

	現行	変更案
地区の細区分	D－2地区	D－2地区
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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号及び第4号に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物	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号及び第6号に掲げるもの ②建築基準法別表第2(と)項第3号(削除)に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物

	現行	変更案	
地区の区分	C地区	C地区	F地区
面積	約28ha	約22ha	約6ha
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号及び第6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3号及び第4号に掲げるもの ④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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物	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号及び第6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3号及び第4号に掲げるもの ④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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物	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号及び第6号に掲げるもの ――(削除)―― ②建築基準法別表第2(と)項第3号(削除)に掲げるもの ③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1号から第6号及び第6項に規定する営業の用に供する建築物
建築物の敷地面積の最低限度	―	―	2,000㎡ ただし、公益上必要なものは、この限りでない。

2. 変更に係る土地の区域

大阪市 此花区 北港白津一丁目、北港白津二丁目、北港緑地一丁目及び
北港緑地二丁目 地内

(1頁、13頁～16頁図面参照)