

# 計 画 書

## 大阪都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画大淀南二丁目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	大淀南二丁目地区地区計画
位 置	大阪市北区大淀南二丁目地内
面 積	約 2.6 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、西日本最大のターミナルであるＪＲ大阪駅の北西に位置し、ＪＲ福島駅及び阪神電鉄福島駅から徒歩圏内にあり、また都市計画道路加島天下茶屋線に面した交通至便な立地条件にある。</p> <p>本地区計画では、老朽化した既存建築物の建替えによる土地利用更新に伴い、都心に近接する立地特性を活かして、商業・業務機能、居住機能、健康福祉・医療機能、にぎわい・文化機能等、多様な都市機能が複合、連携した個性ある複合拠点の形成と地区周辺と連携した良好な市街地環境の創出を図る。</p>
	<p>土地利用の方 針</p> <p>土地の複合・高度利用とともに、良好な市街地環境の創出を図るため、土地利用の基本方針を次のように定める。</p> <p>A地区では、居住機能を導入し、緑豊かなオープンスペースを確保した良好な市街地環境の形成を図る。</p> <p>B地区では、大阪駅周辺地区の都心機能との近接性を活かした商業・業務機能、居住機能等、安心で豊かな暮らしを支える健康福祉・医療機能及びC地区と連携したにぎわい・文化機能を導入した複合市街地の形成を図る。さらに、B地区の都市計画道路加島天下茶屋線及び地区南側道路沿いの低層部には、商業施設やにぎわい施設等、特に1階部分には人々が日常利用できる開放性の高い施設をできる限り配置する。</p> <p>C地区では、コンサートホール等のにぎわい・文化機能を中心とした配置とする。</p> <p>安全で快適な歩行者環境を確保するため、区画道路や歩道状空地等を整備する。また、地区の歩行者利便性・回遊性の向上を図るため、B地区内に多目的通路を確保する。</p> <p>B地区には、防災性の向上を図るとともに、地区の憩いの場となるアメニティ豊かな広場を適切に配置する。また、広場と一体的につながるオープンスペースを確保し、周辺地域との連続性・回遊性に配慮するなど、憩いの場としての適切な管理運営を行う。</p> <p>緑豊かでうるおいのある良好な市街地環境の形成を図るため、敷地内においてオープンスペースの確保や緑化等に努めるとともに、環境への負荷軽減に配慮したまちづくりを行う。</p> <p>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>

区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区施設の 整備方針	<p>地区の憩いとにぎわいの空間として、A地区に隣接する位置に、都市計画道路加島天下茶屋線と地区北側道路を接続する、緑豊かでうるおいのある広場（面積約2,500㎡）を確保する。なお、都市計画道路加島天下茶屋線に面する区域の各部分の幅員は30m以上、地区北側道路に面する区域の各部分の幅員は15m以上とするとともに、北側の入口部分は25m以上の幅員を確保する。</p> <p>地区の防災性の向上を図るため、多目的広場に備蓄倉庫を設置する。</p> <p>地区の歩行者利便性・回遊性の向上を図るため、多目的広場と区画道路を結ぶ多目的通路を確保する。</p> <p>歩車分離により安全で快適な歩行者空間を創出し、地区の安全性と防災性の向上を図るため、B地区南側道路との一体性に配慮した区画道路を整備する。また、既設歩道及び区画道路との一体性や連続性に配慮した歩道状空地及び歩道状施設を敷地内に確保する。</p>
	建築物等の 整備方針	<p>商業・業務機能、居住機能、健康福祉・医療機能及びにぎわい・文化機能等を導入し、既存機能や周辺と連携した良好な複合市街地の形成を図る。なお、B地区において病院を整備する場合、その割合は過半以下を目途とする。また、健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>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。</p> <p>市街地環境に配慮して建築物等を適切に配置するとともに、魅力ある都市空間と美しいまちなみを確保するため、壁面の位置の制限等を行うとともに、建築物等の形態や意匠、垣、看板等の制限を行う。</p> <p>良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の整備にあわせてオープンスペースの確保と敷地内の緑化や屋上緑化などに努める。</p> <p>駐車・駐輪施設については、地域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、出入口については、施設の配置や周辺地域に配慮して適切に配置する。</p> <p>建築物の整備にあた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。また、住環境の保全を図るため、騒音に配慮する。</p> <p>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		<p>道路</p> <p>区画道路                      幅員 2.5m      延長 約 120m</p> <p>その他の公共空地</p> <p>歩道状空地 1号                幅員 2.5m      延長 約 140m</p> <p>歩道状空地 2号                幅員 2.5m      延長 約 100m</p> <p>歩道状空地 3号                幅員 2.5m      延長 約 120m</p> <p>歩道状施設 1号                幅員 2.0m      延長 約 55m</p> <p>歩道状施設 2号                幅員 2.0m      延長 約 50m</p> <p>歩道状施設 3号                幅員 2.0m      延長 約 65m</p> <p>歩道状施設 4号                幅員 2.0m      延長 約 50m</p> <p>多目的広場                      面積 約 2,500 m<sup>2</sup> 幅員 15m~30m</p> <p>多目的通路                      幅員 1.5m      延長 約 70m</p>			
	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区	
		面積	0.45 ha	1.73 ha	0.42 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>建築基準法別表第 2 (ち)項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度		<p>2,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、公益上必要なものはこの限りでない。</p>		
		壁面の位置の制限		<p>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 2 m 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。</p>		
		建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限		<p>建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。</p> <p>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。</p> <p>屋外広告物等は、できる限り地区の景観及び住環境に配慮したものとする。</p> <p>高架水槽等の屋上設備は、なるべく外部から見えにくい構造とする。</p> <p>配管類は、できるだけ露出しないものとする。</p>		
垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面して垣又はさくを設置する場合は、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。</p>				

「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」

## 理 由

大淀南二丁目地区において、都心に近接する立地特性を活かして、多様な都市機能が複合、連携した個性ある複合拠点の形成と既存機能や周辺と連携した良好な複合市街地の形成を図るため、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 . 変更理由

( 1 ) 地区計画の方針

都心に近接する立地特性を活かして、多様な都市機能が複合、連携した個性ある複合拠点の形成と既存機能や周辺と連携した良好な複合市街地の形成を図るため、「地区施設の整備方針」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、既存機能や周辺と連携した良好な複合市街地の形成を図るため、「地区施設の配置及び規模」について必要な変更を行う。

	現行	変更案
地区施設の配置 及 び 規 模	道路 区画道路 幅員 2.5m 延長約 120m その他の公共空地 歩道状空地 1号 幅員 2.5m 延長約 140m 歩道状空地 2号 幅員 2.5m 延長約 100m 歩道状空地 3号 幅員 2.5m 延長約 120m 歩道状施設 1号 幅員 2.0m 延長約 55m 歩道状施設 2号 幅員 2.0m 延長約 50m 歩道状施設 3号 幅員 2.0m 延長約 65m 歩道状施設 4号 幅員 2.0m 延長約 50m 多目的広場 面積約 2,500m <sup>2</sup>	道路 区画道路 幅員 2.5m 延長約 120m その他の公共空地 歩道状空地 1号 幅員 2.5m 延長約 140m 歩道状空地 2号 幅員 2.5m 延長約 100m 歩道状空地 3号 幅員 2.5m 延長約 120m 歩道状施設 1号 幅員 2.0m 延長約 55m 歩道状施設 2号 幅員 2.0m 延長約 50m 歩道状施設 3号 幅員 2.0m 延長約 65m 歩道状施設 4号 幅員 2.0m 延長約 50m 多目的広場 面積約 2,500m <sup>2</sup> 幅員 15m ~ 30m 多目的通路 幅員 1.5m 延長約 70m

2 . 変更に係る土地の区域

大阪市 北区 大淀南二丁目 地内

( 9 頁 ~ 1 3 頁図面参照 )