

(案)

計画書

大阪都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画鶴浜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	鶴浜地区地区計画	
位 置	大阪市大正区鶴町二丁目及び鶴町三丁目地内	
面 積	約 40.1 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	本地区は、大阪市中西部に位置し、尻無川と木津川にはさまれた鶴浜沖埋立地及びその背後地である。 本地区計画では、周辺市街地との調和・共存に配慮しつつ、ウォーターフロントの立地特性を活かしたにぎわいを創出するとともに、地域の活性化に寄与する複合的なまちづくりを行い、安全で快適な市街地環境の創出を図ることを目標とする。
	土地利用の 方 針	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。 ① ウォーターフロントの立地特性を活用した複合的なまちづくりを計画的に行い、隣接する既存機能とも調和した複合市街地の形成を図る。 ② A地区においては、周辺市街地の商業機能等との調和を図るとともに、にぎわいの創出や地域の活性化に寄与する商業機能等の導入を図る。 ③ B地区においては、周辺市街地の商業機能等との調和を図るとともに、にぎわいの創出や地域の活性化に寄与する商業・業務機能や交流機能等の導入を図る。 ④ C地区においては、周辺市街地や地区内の公共施設との調和に配慮しながら居住機能等の導入を図る。 ⑤ D地区においては、地区のにぎわいの創出にも寄与する港湾機能の充実を図るとともに、親水性を備えた緑地や周辺市街地と調和のとれた商業・業務機能等の導入を図る。 ⑥ 地区内の豊かな緑や恵まれた眺望等ウォーターフロントの特徴を十分活用し、水と緑を活かしたまちづくりをめざすとともに、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。 ⑦ 魅力的な都市景観の形成を図るため、緑地や広場等の周辺機能と調和した施設整備を行い、敷地内においてオープンスペースの確保や緑化に努める。
	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環境の形成を図るため、地区内に整備される幹線道路と連携した区画道路を適正に配置する。

<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>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、健全で良好な都市空間の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 周辺市街地との調和・共存に配慮しつつ良好な複合市街地の形成を図るため、商業・業務機能、交流機能、居住機能等の導入を図る。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。 ② A地区、B地区では、まとまった規模の開発を誘導するため敷地面積の最低限度を定める。 ③ 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。 ④ 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に努める。 ⑤ 駐車・駐輪施設については、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、出入口を適切に配置する。 ⑥ 魅力ある空間の確保と美しいまちなみを実現するため、建築物等の形態や意匠、垣、看板等の制限を行う。 ⑦ ひとにやさしいまちづくりの観点から、障害者や高齢者等の利便性・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 10m	延長 510m			
	地区の 区分		名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
			面積	11.0 ha	6.7 ha	9.1 ha	13.3 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(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(り)項第2号及び第3号に掲げるもの ③ 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げるもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第4号に掲げるもの		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(り)項第2号及び第3号に掲げるもの	
	建築物の 敷地面積の 最低限度		10,000 m ² ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	1,000 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。					
	建築物その他の 工作物の形態 又は意匠の制限		① 建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 ② 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。 ③ 屋外広告物等は、できる限り地区の景観に配慮したものとする。 ④ 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。 ⑤ 配管類は、できるだけ露出しないものとする。					
垣又はさくの 構造の制限		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。						

「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説明図表示のとおり」

理 由

鶴浜地区における土地利用計画の見直しに伴い、ウォーターフロントの立地特性を活かしたにぎわいを創出するとともに、地域の活性化に寄与する複合的な開発を行い、未利用地の有効活用及び合理的かつ健全な土地利用、都市機能の増進を図るため、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

ウォーターフロントの立地特性を活かしたにぎわいを創出するとともに、地域の活性化に寄与する複合的な開発を行い、未利用地の有効活用及び合理的かつ健全な土地利用、都市機能の増進を図るため、「土地利用の方針」及び「建築物等の整備方針」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、地区整備計画の「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。

地区の区分	現行		変更案	
	A地区	B地区	A地区	B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(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(り)項第2号及び第3号に掲げるもの		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(り)項第2号及び第3号に掲げるもの ③ 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げるもの	
建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ² ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	—	10,000 m ² ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	1,000 m ² 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 大正区 鶴町二丁目及び鶴町三丁目 地内