

○ 放出駅周辺地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称	放出駅周辺地区地区計画	
位 置	大阪市鶴見区放出東三丁目及び城東区諏訪一丁目地内	
面 積	約 8.9 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、片福連絡線の建設、大阪外環状線計画等、都心に直結する大阪市東部の交通の結節点として、重要な位置にあり、駅周辺地区では放出貨物駅跡地の整備と併せた土地区画整理事業によるまちづくりが施行されている区域である。</p> <p>本地区計画では、土地区画整理事業による道路、公園等の都市基盤施設の整備や駅舎橋上化等の鉄道施設の整備に加えて、調和のとれた建築物の誘導を行うことによって、駅周辺にふさわしい良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	<p>駅前という立地条件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て次のような土地利用の誘導を図る。</p> <p>(1) まちづくりにあたっては、障害者・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。</p> <p>(2) 地区全体の防災性の向上とともに緊急時への対応に配慮した安全なまちづくりを行う。</p> <p>(3) 北地区は、現状の住商複合の土地利用を尊重しながら商業・業務機能の導入を図り、活気と賑わいのあるまちづくりを行うとともに、駅前広場西側については、立地条件を活かし商業・業務を中心に高度利用を図り、当地区の玄関としてふさわしいまちづくりを行う。</p> <p>(4) 南地区は、交通の利便性の高い都市型住商複合地として、河川との調和を図りながらまちづくりを行うとともに、駅前広場東側については、駅前の立地条件を活かし都市型住商複合拠点として高度利用を図りながらまちづくりを行う。</p>
	地区施設の整備方針	<p>都市計画道路放出駅前2号線沿い等に歩道状施設を設け、歩道と一体整備し、広幅員歩道として整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物の用途、建ぺい率及び壁面の位置の制限等を行うことにより、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>(1) 北地区は、駅前にふさわしい活気と賑わいのある良好な都市環境を確保するため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>(2) 南地区は、良好な都市型住商複合拠点を創出するため、建築物の用途の制限を行うとともに、一定規模以上の敷地について建ぺい率の制限を行う。</p> <p>(3) 魅力ある空間と美しいまちなみを実現するため、壁面の位置の制限を行うとともに、建築物等の形態、意匠の制限を行う。</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		その他公共空地 1号 延長 約 310m 幅員 約 2m (歩道状施設) 2号 延長 約 100m 幅員 約 2m					
	地区の区分	名称	北地区			南地区		
		面積	北 - 中地区	北 - 西地区	北 - 東地区	南 - 中地区	南 - 西地区	南 - 東地区
	建築物等のに関する事項	建築物の用途の制限	約 1.4 ha	約 2.4 ha	約 0.3 ha	約 1.3 ha	約 3.0 ha	約 0.5 ha
		建築物の建ぺい率の最高限度	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 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6項に規定する営業の用に供するもの ② 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			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 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6項に規定する営業の用に供するもの ② 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 ③ 建築基準法別表第2(ほ)項第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。 ① 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6項に規定する営業の用に供するもの ② 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付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、次に掲げる建築物及び建築物の部分についてはこの限りでない。 ① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分 ② 当該建築物の敷地面積が100㎡未満で、延べ面積の敷地面積に対する割合が、北-中地区では10分の30、北-西地区では10分の20以下の建築物			—	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付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。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 外壁は、周囲の環境に調和した明るい色を基調とする。 ② 広告物、看板類等は、できるだけ街区に調和したものとする。 ③ 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。 ④ 配管類は、できるだけ露出しないものとする。 ⑤ 河川側の景観についても充分配慮されたものとする。						
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設置する場合は、できる限り生垣又は透視可能な構造とする。						

「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、計画図表示のとおり」