

# ○ 島屋四丁目地区地区計画

## 1. 地区計画の方針

名 称	島屋四丁目地区地区計画	
位 置	大阪市此花区島屋四丁目地内	
面 積	約 3.9 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、大阪市西部の在来臨海部に位置し、J R安治川口駅の西側に近接し、此花西部臨海地区土地区画整理事業により整備された区画道路に面する交通至便な立地条件にある。</p> <p>本地区計画では、研究開発型中小企業による都市型小規模工場立地をめざす地区にふさわしい都市型産業の更なる集積と良好な市街地環境の創出を図るため、高度利用型地区計画により建物の更新等に併せて土地の高度利用を図り、周辺の市街地環境と調和のとれた建築物等の誘導を行う。</p>
	土地利用の方 針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 研究開発型中小企業による都市型小規模工場等の高度な集積を図るために、オープンスペースを適切に配置し、周辺の市街地環境と調和のとれた良好な都市空間を形成する。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 地区全体の防災性の向上に配慮した安全なまちづくりを行う。</li> </ol>
	地区施設の整備方針	<p>地域の憩いの場と良好な都市空間の形成を図るために緑地を確保する。また、地区南側の歩道に沿って歩道状空地を確保するとともに、これと緑地を結ぶ歩道状空地を確保することにより、安全な歩行者空間を整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市型産業の立地を誘導し、良好な市街地環境の形成を図るために、建築物の用途の制限を行う。</li> <li>2. 敷地の細分化を防ぎ、土地の高度利用と良好な市街地環境を確保するために、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度及び建築面積の最低限度の制限を行う。</li> <li>3. 周辺の市街地環境に配慮し、適正に建築物を配置させるとともに、良好な都市景観を創出するために、敷地条件に応じた壁面の位置の制限を行うとともに建築物等の形態・意匠、垣、看板等の制限を行う。</li> <li>4. 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。</li> </ol>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地 緑地 1カ所 約1,000 m <sup>2</sup> 歩道状空地1号 幅員2m 延長 約140 m 歩道状空地2号 幅員4m 延長 約50 m
	建築物の用途の制限	建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げる建築物は、建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度	10分の30
	建築物の容積率の最低限度	10分の15 ただし、公益上必要なものは、この限りでない。
	建築物の建ぺい率の最高限度	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。
	建築物の敷地面積の最低限度	300 m <sup>2</sup> ただし、公益上必要なものは、この限りでない。
	建築物の建築面積の最低限度	150 m <sup>2</sup> 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扉で高さ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 敷地面積が600 m <sup>2</sup> 未満の敷地内の建築物の部分で、道路境界線から3mを超える部分 ② 街区の角の敷地内にある建築物において、一方の道路境界線から壁面の位置の制限及びその見通し線に応じて後退した建築物のもう一方の道路境界線からの壁面の位置の制限にかかる建築物の部分 ③ 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分
	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は、植栽スペース等を設け、できる限り公共空間部分と調和のとれたものとする。 3. 高架水槽、クーリングタワー等を屋上に設置する場合は、隠蔽するなど意匠上、防音上の配慮をする。
	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、生垣等地区の景観に配慮したものとし、その高さについては2m以下とする。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、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」