

○ 北山町地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称		北山町地区地区計画
位 置		大阪市天王寺区北山町地内
面 積		約 1.0 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、近鉄大阪上本町駅から南へ約 1 km、Osaka Metro 四天王寺前夕陽ヶ丘駅から東へ約 700m、JR 桃谷駅から西へ約 700mに位置している。周辺は歴史的・文化的な史跡が数多く残るとともに、小中高等学校や住宅が比較的多く立地する文教のまちとして知られているエリアである。 本地区計画では、このような立地特性を鑑み、地域の良い住環境の維持増進を図りつつ、生活利便や教育環境の向上に資する施設等の導入を誘導することなどにより、良好で魅力ある居住地として発展・醸成することを目標とする。
	土地利用の 方 針	良好で魅力ある居住地として発展・醸成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。 (1) 魅力と活力あふれる住宅市街地の形成を図るため、良質な居住機能に加え、生活利便の向上に資する機能（商業、医療等）及び教育環境の向上に資する機能等を確保し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 (2) 通学・通園をはじめ歩行者の安全性と快適性の向上を図るため、ゆとりのある歩行者空間を確保する。 (3) 壁面後退や広場空間など十分なオープンスペースを確保するとともに、質の高いみどりの創出を図る。 (4) 環境への負荷軽減や地区の防災性の向上に配慮した開発とするとともに、バリアフリーに十分配慮したひとにやさしいまちづくりを行う。
	地区施設の 整 備 方 針	(1) 日常的な憩いの場として質の高いみどり空間の確保を図るとともに、地区の安全性・防災性の向上を図るため、道路側に多目的広場を配置する。 (2) 安全で快適な歩行者空間を創出するため、既存歩道等との一体性及び連続性に配慮した歩道状空地を配置する。
	建築物等の 整 備 方 針	(1) 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、建蔽率の最高限度及び建築面積の最低限度の制限を行う。 (2) 周辺の市街地環境に配慮した適正な建物を配置させるとともに、安全で快適な歩行者空間を確保し、地区内及び周辺の防災性の向上や、魅力ある都市空間の形成のため、壁面の位置の制限、建築物等の形態・意匠、垣、看板等の制限を行う。 (3) ひとにやさしいまちづくりの観点から、高齢者や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。

	建築物等の 整備方針	(4) 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など、環境負荷低減に配慮するとともに、備蓄倉庫の設置等、防災性の向上に寄与する取組みを行う。 (5) 駐車・駐輪施設については、地区周辺の交通状況や市街地環境等に配慮して適正な規模を確保するとともに、可能な限り施設内に整備する。また、出入口については、周辺に配慮して適切に配置する。 (6) みどり豊かな景観を形成するため、道路に面する部分をはじめ、中高木を中心とした植栽等により、緑化率を25%以上確保する緑化を行う。
--	---------------	---

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置 及 び 規 模		その他の公共空地 多目的広場 面積 約 1,800 m ² 歩道状空地 1 号 幅員 2.5m 延長 約 40m 歩道状空地 2 号 幅員 4.0m 延長 約 140m 歩道状空地 3 号 幅員 2.5m 延長 約 60m	
	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区
		地区の面積	約 0.2ha	約 0.8ha
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10 分の 60	
		建築物の容積率の最低限度	10 分の 30 ただし、公益上必要なものは、この限りではない。	
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 5 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては、10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。	10 分の 3 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては、10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。
		建築物の建築面積の最低限度	1,000 m ² ただし、公益上必要なものは、この限りではない。	
		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が 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、地盤面下の部分、又は公益上必要な施設については、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) 建築物等の形態・意匠は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 (2) 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置又は掲示してはならない。 ただし、自己の社名、店名、商標若しくは建築物の名称表示等にかかるもので、都市景観を十分に配慮したものは、この限りではない。	
		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、原則として、生垣、フェンス又は鉄さく等で、地区の景観に配慮したものとし、ブロック又はこれに類するものを設置してはならない。	

「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」