

○ 天満橋一丁目地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称	天満橋一丁目地区地区計画	
位 置	大阪市北区天満橋一丁目地内	
面 積	約 7.1 ha (うち再開発等促進区 約 7.1 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	<p>都心地域の定住人口の確保と、質の高い都市活動空間及び大川、毛馬桜之宮公園に隣接した親水性の豊かな都市環境の形成を図るため、大規模敷地の用途転換により住宅・文化・宿泊・商業・業務等の機能が複合した個性豊かで魅力ある市街地の形成とともに、安全で快適な歩行者空間の創出と、道路・公園等の公共施設の整備を行い、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行う。</p>
	土地利用に関する基本方針	<p>住宅・文化・宿泊・商業・業務等の機能を備えた新しい都市型複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 土地の高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 (2) 水辺および公園に隣接している立地を活かした親水空間を整備し、地区外からも容易にアクセスができるよう歩行者空間の確保を図る。 (3) 住宅地区は高質で高層の集合住宅の導入を図り、快適な都市生活の場としての整備を図る。 (4) 商業業務地区は、商業機能・宿泊機能の導入を図るとともに、国際都市大阪の業務需要に対応した高度な業務機能の導入を図る。 (5) 既存の歴史的建築物の再構築等により、文化機能の導入を図る。
	公共施設等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> (1) 不整形な交差点構造の整形化を図ることにより、当地区への自動車アクセスを改善するとともに、地区内交通も円滑に処理できるよう、道路等を適切に配置し、周辺街区を含めた良好な空間の形成を図る。 (2) 当開発によって生じる業務・商業・宿泊関係の自動車動線と住宅関係の自動車動線を分離することにより、周辺街区への影響を考慮した、適切な交通処理を行う。 (3) 業務・商業・宿泊関係は、地区幹線道路の交通負荷・歩道の連続性を考慮し、出入口については、適正な位置とし、かつ、個所数を最小限にするとともに、開発区域内に十分な車寄せ・タクシープール等を確保する。 (4) 地区幹線道路が接続する都市計画道路長柄塚線において、開発区域へ流入する自動車交通を円滑に処理するため、適切な整備を行う。 (5) 隣接街区及び地区内へのアプローチに対し、歩道等を整備し歩行者の安全性を確保する。 (6) 区画道路1号は緑道化を図るとともに、同2号は周辺街区への影響を考慮し歩行者優先道路とする。 (7) 親水公園については大川の水辺、毛馬桜之宮公園等と一体的な利用が可能な形状とし、宅地内には、安全で快適なプロムナード空間を整備する。 (8) 東天満公園は、拡大整備する。

<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>建築物等の整備方針</p>	<p>(1) 建築物は適宜高層化を図ることにより、敷地内に公開空地を確保し、公共空間である道路・公園と私的な空間である建築物の敷地とが有機的に調和した安全で快適な歩行者空間を整備する。</p> <p>(2) 魅力ある都市景観創造のため、建築物等の配置や意匠に十分配慮するとともに、建築物とオープンスペースが相互に有機的に配置され、水と緑に調和した美しく潤いのある街づくりをめざす。</p> <p>(3) 建築物の配置・形態は、周辺街区の日照確保に配慮したものとする。</p> <p>(4) 毛馬桜之宮公園沿いは、建物をセットバックさせるなどゆとりある水辺空間の演出を図り、市民が自由にアプローチできるとともに、日常利用可能な用途の施設を配置する。</p> <p>(5) 周辺土地利用を勘案するとともに、各用途・機能に求められるそれぞれの適正な環境の創出を図るため、住宅系施設と商業業務系施設とを区画道路により、分離した配置とする。</p> <p>(6) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、また、出入口を適切に配置するとともに有効に活用されるよう努める。自転車利用については、利用に応じた自転車駐車を確保する。</p>
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>地区幹線道路 1号 (幅員 16 m 延長 約 360 m)</p> <p>地区幹線道路 2号 (幅員 16 m 延長 約 30 m)</p> <p>親水公園 (面積 約 2,600 m²)</p> <p>なお、都市計画公園である東天満公園については、約 1,800 m²に拡大する。</p>	

「地区計画の区域、再開発等促進区及び主要な公共施設の配置は計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区整備計画	位置		大阪市北区天満橋一丁目地内		
	面積		約 6.7 ha		
	地区施設の配置及び規模		区画道路 1号 (幅員 6 m 延長 約 270 m) 区画道路 2号 (幅員 9～11 m 延長 約 250 m)		
	地区の細区分	名称	住宅地区	商業・業務地区	
		面積	約 2.2 ha	約 4.5 ha	
	建築物等の用途の制限		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 1 号から第 7 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 (ぬ) 項に掲げるもの	
	建築物の容積率の最高限度		10 分の 40	10 分の 60 ただし、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく本市許可基準を準用し、その限度内となる施設は除く。	
	建築物の建ぺい率の最高限度		10 分の 6		
	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 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。		
	建築物等の高さの最高限度		160 m	210 m	
建築物等の形態又は意匠の制限		(1) 建築物の外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 (2) 屋外広告物は、都市景観を十分に配慮したものとする。			
垣又はさくの構造の制限		建築物に附属する門又は塀の構造は、フェンス若しくは鉄さく等透視可能なものとする。			

「地区整備計画の区域、地区の細区分、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」