

南部大阪都市計画地区計画の変更（泉大津市決定）

1. 地区計画の方針

名	称	泉大津旧港地区地区計画
位	置	泉大津市なぎさ町地内
面	積	約18.4ha
区域の整備及び開発に関する方針	地区計画の目標	泉大津旧港再開発地区は、「人、物、情報の結節点としての総合港湾空間の形成と港湾都市形成」を目指し、泉大津市の新たな都市拠点を創造するものである。 その実現のため本地区計画は、以下の方針に従って計画的な市街地形成を図ることを目的とする。 ①商業機能、業務機能等の高次都市機能を育成する。 ②既成市街地との連携・調和を図る。 ③にぎわいのある親水空間を形成する。 ④水と緑に包まれた良好な環境を創造する。
	土地利用の基本方針	本地区が港と既成中心市街地の接点に位置し、かつ開かれたハーバーフロントを有するという特性を活かし、国際交流・商業・宿泊・業務・居住の機能を備えた複合市街地を形成し、また水と緑に包まれた良好な都市環境を創出する。 各地区の土地利用の基本方針は、以下に示すとおりである。 ・ A-1地区は、文化、アミューズメント等を含めた複合商業機能を導入し、にぎわいのある親水空間の創造と港湾の活性化及び高度化を図る。 ・ A-2地区は、大阪湾岸線パーキングエリアとの立体利用を図りながら、周辺の水と緑に包まれた良好な環境と調和した港湾関連業務機能、福利厚生機能を導入する。 ・ B-1地区は、大阪湾岸線パーキングエリアとの立体利用を図りながら、周辺の水と緑に包まれた良好な環境と調和した業務関連機能を導入する。 ・ B-2地区は、水と緑豊かな環境に包まれた都市型居住機能を導入する。 ・ B-3地区は、周辺の環境と調和したサービス機能を導入する。

区域の整備及び開発に関する方針	公共施設等の整備方針	① 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区内幹線道路を適切に配置する。 ② 地区内幹線道路の整備にあたっては、植樹帯を設けてうるおいのある歩行者空間を確保する。 ③ 歩行者専用デッキを有効に整備し、安全・快適な歩行者ネットワークの確保を図る。 ④ 良好な居住環境を形成するため、B-2地区においては緑地・プレイロットとして敷地面積の約20%に相当する面積を確保する。		
	建築物等の整備方針	① 道路と建築物等の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 ② 建築物等の形態又は意匠の誘導を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ③ 位置と機能に応じた容積率の最高限度を指定することにより、変化に富んだ空間を創出する。 ④ 良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保並びに敷地内の緑化を行う。 ⑤ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適切な規模を整備し、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に努める。 ⑥ 屋外広告物については、地区全体の景観を損なわないよう設置の制限を行う。		
主要な公共施設の配置及び規模		・ 地区内幹線道路 ① 泉大津駅臨海連絡線 幅員 約 16.0m～34.0m 延長 約 116m ② 築港6号線 幅員 約 16.0m 延長 約 141m ③ 臨海なぎさ町連絡線 幅員 約 16.0m 延長 約 606m ④ なぎさ町1号線 幅員 約 16.0m～18.5m 延長 約 213m ⑤ なぎさ町2号線 幅員 約 18.5m～33.0m 延長 約 125m		

「地区計画の区域及び主要な公共施設の配置は計画図1表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区建築物等に 関する事項	位 置		泉大津市なぎさ町地内					
	面 積		約 18.4 h a					
	地区施設の配置及び規模		区画道路1号（路線名築港4号線 幅員約16m 延長約72m） その他の公共空地（約9,700㎡）					
	地区の細区分	名 称	A－1地区	A－2地区	B－1地区	B－2地区	B－3地区	
		面 積	約4.8h a	約2.5h a	約1.6h a	約8.5h a	約1.0h a	
	建築物の用途の制限		臨海部の活性化及び高度化を目的とする以下の建築物以外は建築してはならない。 ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない。		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項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物			
			① 事務所、店舗その他これらに類するもの ② 集会所、展示場、博物館その他これらに類するもの ③ 体育館、水泳場、スポーツ練習場その他これらに類するもの ④ 劇場、遊技場その他これらに類するもの ⑤ 診療所 ⑥ 自動車車庫		② 工場（作業場の床面積の合計が50 ㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 建築基準法施行令第130条の9に規定する準住居地域における危険物の貯蔵又は処理に供する建築物			
			⑦ 各種学校		⑦ ホテル		⑤ 「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1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ⑦ ホテル又は旅館 ⑧ 自動車教習場 ⑨ 畜舎 ⑩ 勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの ⑪ カラオケボックスその他これに類するもの	
	建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の20	10分の40	10分の40	10分の30	10分の20	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、次に掲げる距離以上後退しなければならない。 ただし、歩行者の利便に供する施設並びに高さ5m 以下の自動車及び自転車駐車場はこの限りではない。					
地区内幹線道路から3m			都市計画道路大阪湾岸線から10 m 都市計画道路大阪臨海線から 5 m 地区内幹線道路から3 m	都市計画道路大阪湾岸線及び大阪臨海線から5 m				
建築物の形態又は意匠の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。 屋外広告物については、設置場所を限定するとともに、周辺環境と調和したものとする。						
かき又はさくの構造の制限		建築物に付随するかき又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。						
立体道路に関する事項	都市計画道路の名称		南部大阪都市計画道路1・4・206－1号大阪湾岸線					
	建築物等の敷地として併せて利用すべき区域		計画図1表示のとおり					
	建築物又は工作物の新築、改築又は増築の限界		建築物又はその部分は、計画図2に示す建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界（道路と一体的に整備する建築の壁、柱、床、梁等を除く。）を越えて建築してはならない。 ただし、当該道路内駐車場利用者の利便の用に供する店舗、休憩所、公衆便所その他これらに類する建築物は、この限りでない。					

『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1表示のとおり』