

素案（たたき台）

北部大阪都市計画地区計画の変更（箕面市決定）

都市計画箕面船場駅前地区地区計画を次のように変更する。

変更箇所：網掛け部分

1. 地区計画の方針

名 称	箕面船場駅前地区地区計画
位 置	箕面市船場東二丁目、三丁目地内
面 積	約 4.4ha
区域の整備・開発の及び保全の方針	地区計画の目標
	土地利用の方針

本地区の存する大阪船場繊維卸商団地は、昭和 40 年代に土地区画整理事業によって基盤整備され、その目的に沿って流通・業務系の土地利用を中心として発展してきた。

今般、北大阪急行線の延伸が具体化し、それに伴い新駅の設置が進められる中で、駅前となる本地区では、歩行を中心としたまちを形成しつつ、新駅立地による地区ポテンシャルの向上を活かした土地利用の更なる高度化・多目的化が期待されている。

本地区計画は、船場地域で従来から見られる「流通・業務」等の土地利用に加え、それと親和し相互に好影響が期待できる「研究・開発」等の土地利用、近年広がりを見せる「商業・住宅」、それに馴染みつつ駅前のにぎわいづくりに資する「文化・教育」など、駅前にふさわしい多様な用途が、相互阻害することなく集積・共存し、船場地域全体の顔として「流通・業務」「商業・住宅」双方の中心核となる、安全・快適でにぎわいのある都市空間の形成をめざす。

地区計画の目標を実現するため、地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。また、駅前の広場空間と、そこから地区外へ至る歩行者通路となるデッキを整備し、動線を確保することで、賑わいのある、健全で良質な都市空間の形成と安全で落ち着いて回遊できる歩行者空間の創出を図る。住宅については、まちの活力維持に資するよう、周辺環境に配慮しつつ、多様なライフスタイルに対応する住宅供給を図る。さらに、メインストリート沿いに歩行空間を確保し、賑わいのあるまちなみを創出し地区周辺の発展を図る。

1. 文教・芸術地区
教育研究施設、劇場、集会場など、駅前にふさわしい、様々な形態・用途の土地利用に対応し、適切に配置することで、周辺環境に配慮した良好な市街地環境形成を目指す。

2. 住宅・商業地区
住宅、商業施設を集積し、にぎわいを支える多様な都市機能を積極的に導入する。

		<p>3. にぎわい交流地区</p> <p>広場や公園を中心に自由に人が集い行き交う空間を確保し、地区の顔にふさわしい整備を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1. 駅前から続く「メインストリート」にふさわしい快適でにぎわいのある歩行者空間を多目的広場として形成する。</p> <p>2. 国道 423 号を横断する歩行者デッキと多目的広場や駅改札階へ円滑に通行できる歩行者動線として歩行者連絡通路 1 号を形成し、周辺のにぎわいや滞留スペースを結びつける。</p> <p>3. 多目的広場から北街区へと立体で結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークとして歩行者連絡通路 2,3,4 号を形成する。また、敷地内の土地利用を勘案しつつ、これに連続する快適な歩行空間を対側の区域端までつなぐことで、区域外へネットワークの広がり創出を図る。</p> <p>4. 多目的広場から東街区へと立体で結び、歩車分離による安全で快適な歩行者ネットワークとして歩行者連絡通路 5 号を形成する。また、敷地内の土地利用を勘案しつつ、これに連続する快適な歩行空間を対側の区域端までつなぐことで、区域外へネットワークの広がり創出を図る。</p> <p>5. 多目的広場と北側地上部とを結ぶネットワークとして歩行者連絡通路 6 号を形成する。北側地上部との歩行者動線を確保することで区域外へのネットワークの広がり創出を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい土地利用とまちなみ形成が図られるよう、建築物等に関する制限を定める。</p> <p>1. 文教・芸術地区</p> <p>区域境界線からの壁面の位置の制限を定め、地区全体として周辺と調和しつつ駅前の特徴ある都市環境の形成を図るものとする。高層の施設を導入しつつ、周辺環境に配慮した良好な都市空間形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限を定める。</p> <p>2. 住宅・商業地区</p> <p>区域境界線からの壁面の位置の制限を定め、地区全体として周辺と調和しつつ商業・業務施設や中高層住宅を誘導し、周辺と調和したにぎわいと活力ある環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限を定める。</p> <p>3. にぎわい交流地区</p> <p>建築物等の用途の制限を定める。</p>

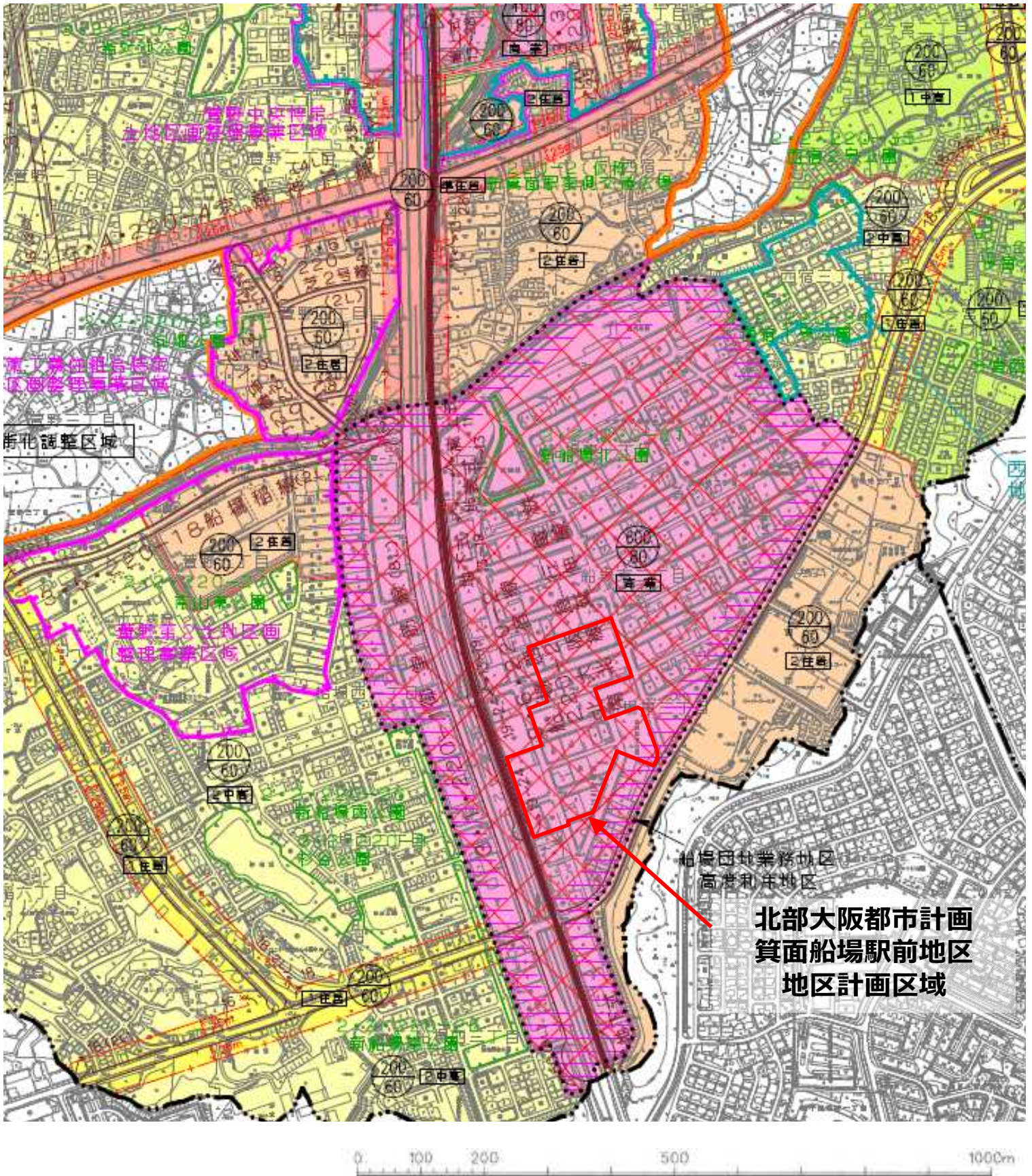
2. 地区整備計画

地区整備計画	位置	箕面市船場東二丁目、三丁目地内			
	面積	約 4.4ha			
	地区施設の配置及び規模	<p>その他の公共空地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的広場 約 4,200 m² (デッキレベル※1、昇降施設含む) ・歩行者連絡通路 1号 幅員約 6m 延長約 40m (デッキレベル※1、昇降施設含む) ・歩行者連絡通路 2号 幅員約 4m 延長約 140m (デッキレベル※1) ・歩行者連絡通路 3号 幅員約 6m 延長約 65m (デッキレベル※1) ・歩行者連絡通路 4号 幅員約 6m 延長約 20m (デッキレベル※2) ・歩行者連絡通路 5号 幅員約 4m 延長約 60m (デッキレベル※2、昇降施設含む) ・歩行者連絡通路 6号 幅員約 4m 延長約 60m (地上及びデッキレベル※1、昇降施設含む) <p>※1 デッキレベルから高さ 3.5m以上の空間を確保する。(庇、アーケードを除く) ※2 屋外にあってはデッキレベルから高さ 3.5m以上の空間を確保する。(庇、アーケードを除く)、屋内にあってはデッキレベルから高さ 2.5m以上の空間を確保する。</p>			
	地区の区分	文教・芸術地区	住宅・商業地区	にぎわい交流地区	
	面積	約 1.8ha	約 1.9ha	約 0.7ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①箕面市ラブホテル建築の規制に関する条例第二条第二項に規定するラブホテル ②建築基準法別表第2(り)項第二号に係るもの ③ぱちんこ屋 ④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号に係るもの 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二条第六項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第九項に規定する店舗型電話異性紹介営業に係るもの ⑥ボーリング場 ⑦畜舎 (床面積の合計が十五平方メートル以下のものを除く。) 		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	500 m ²	—
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に示す一点鎖線部(ア)の部分について2m以上、点線部(イ)の部分について1m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)地区施設を形成する外壁又はこれに代わる柱 (2)物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内であるもの 		

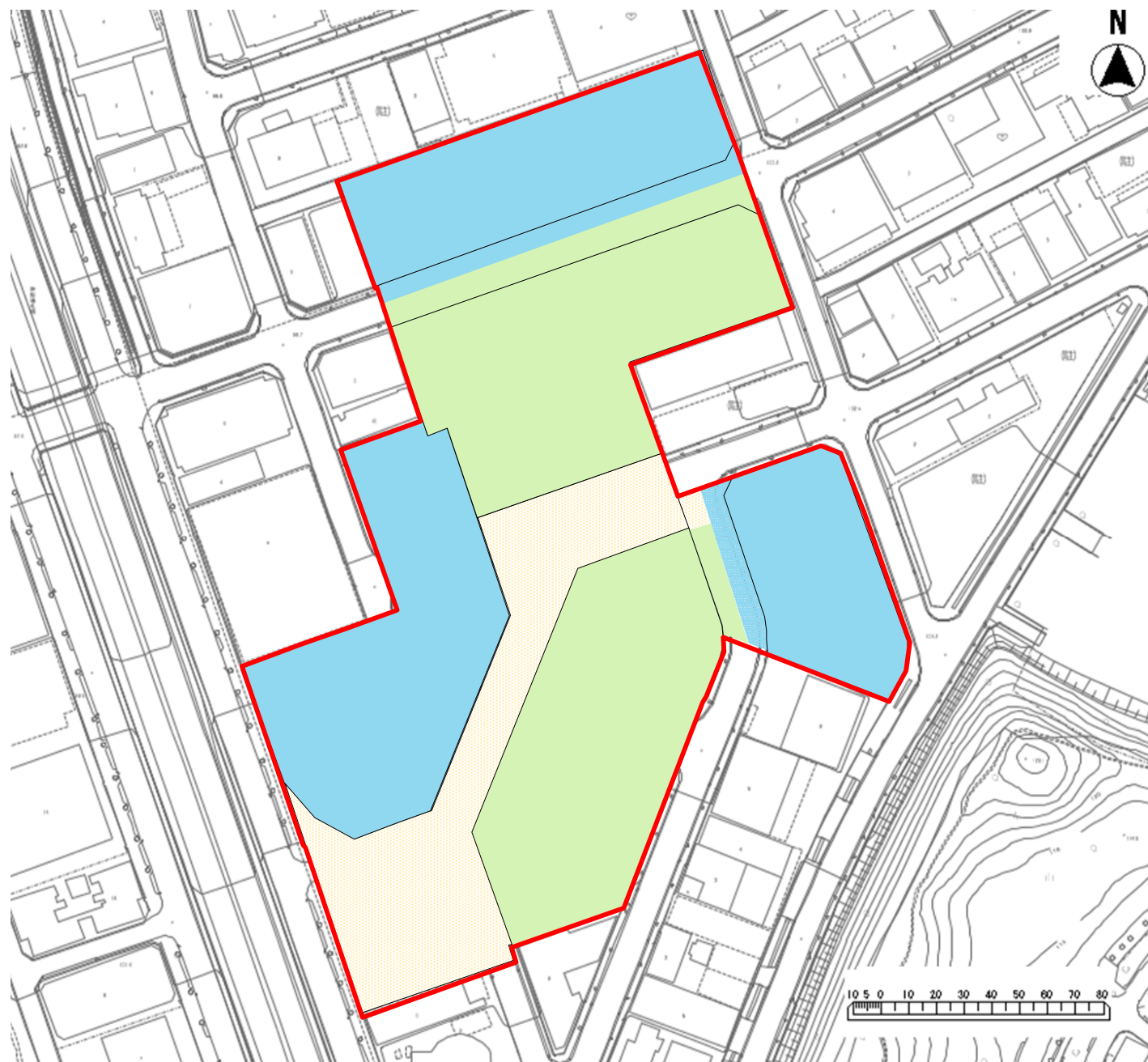
	建築物等の高さの最低限度	<p>12m</p> <p>ただし、以下に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>(1) 地区施設を構成するもの</p> <p>(2) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p>	—
	建築物等の高さの最高限度	<p>100m</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。</p>	—
	かき又はさくの構造の制限	<p>計画図に示す一点鎖線部（ア）及び点線部（イ）の部分で壁面の位置の制限により建築物が後退した範囲内は、建築物、擁壁その他工作物で、道路面の高さより突き出るものを設けてはならない。</p>	—


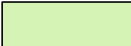


「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

総括図

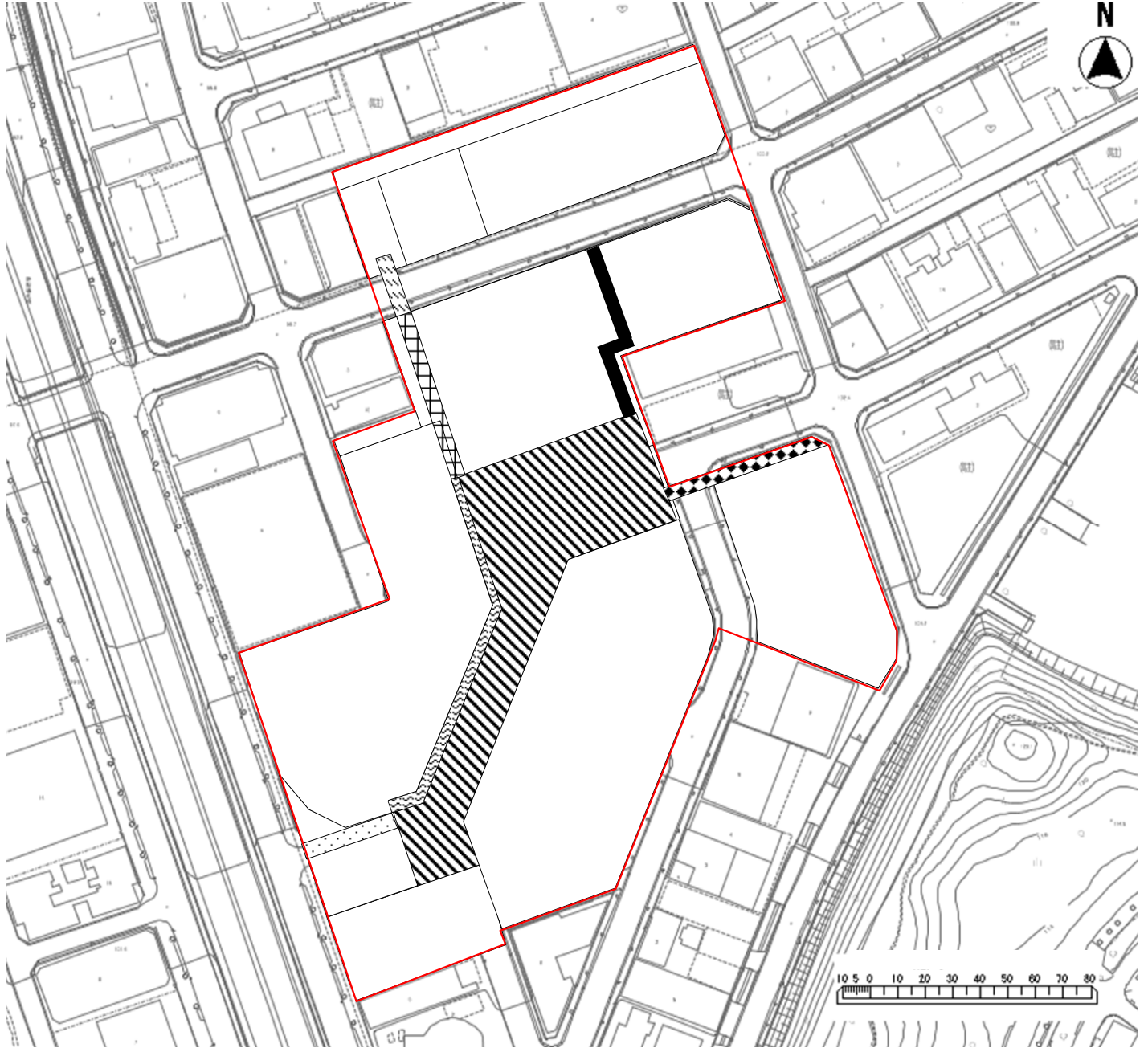


北部大阪都市計画箕面船場駅前地区地区計画計画図（地区の区分）



-  区域境界線
-  文教・芸術地区
-  住宅・商業地区
-  にぎわい交流地区

北部大阪都市計画箕面船場駅前地区地区計画計画図（地区施設）

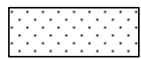


【区域境界線】 

【地区施設】



多目的広場 約4,200㎡（デッキレベル※1、昇降施設含む）



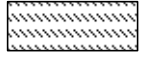
歩行者連絡通路1号 幅員約6m 延長約40m（デッキレベル※1、昇降施設含む）



歩行者連絡通路2号 幅員約4m 延長約140m（デッキレベル※1）



歩行者連絡通路3号 幅員約6m 延長約65m（デッキレベル※1）



歩行者連絡通路4号 幅員約6m 延長約20m（デッキレベル※2）



歩行者連絡通路5号 幅員約4m 延長約60m（デッキレベル※2、昇降施設含む）

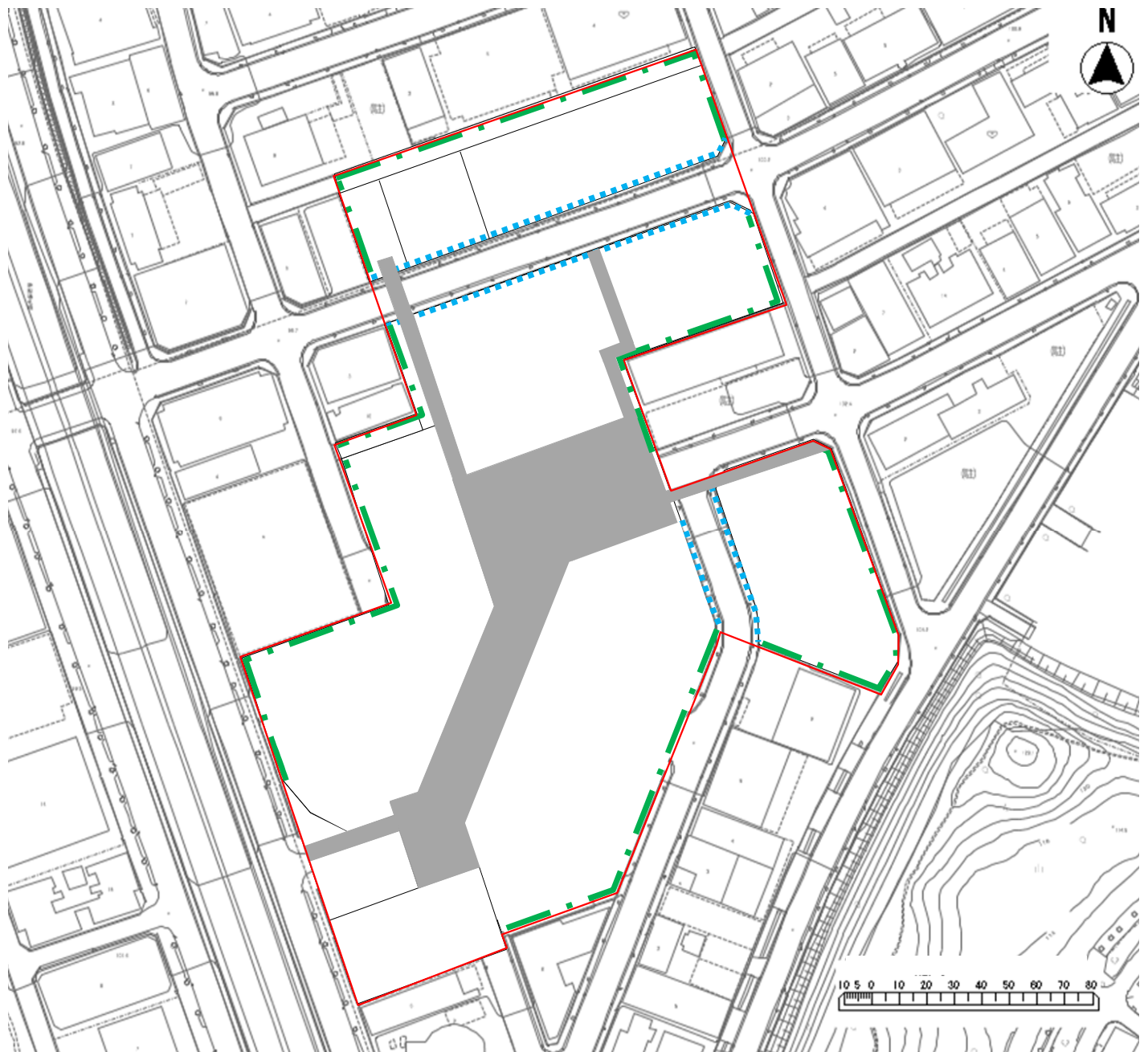


歩行者連絡通路6号 幅員約4m 延長約60m（地上及びデッキレベル※1、昇降施設含む）

※1 デッキレベルから高さ3.5m以上の空間を確保する。（庇、アーケードを除く）

※2 屋外にあってはデッキレベルから高さ3.5m以上の空間を確保する。（庇、アーケードを除く）、屋内にあってはデッキレベルから高さ2.5m以上の空間を確保する。

外壁後退線図



[区域境界線] ————

[壁面の位置の制限]

— · — 一点鎖線(ア) 後退2m

· · · · · 点線(イ) 後退1m

[地区施設] ■■■■■