

1. 地区計画の方針

名 称	此花西部臨海地区地区計画
位 置	大阪市此花区北港一丁目、桜島一丁目、桜島二丁目、島屋二丁目から島屋六丁目及び春日出南三丁目地内
面 積	約 156.2 ha（うち再開発等促進区 約 156.2 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 本計画地区は、鉄道駅が立地し、交通の利便性が高く、ウォーターフロントに位置し、また国際的エンターテイメント・アミューズメント施設であるユニバーサル・スタジオ・ジャパン（以下「U S J」と略す。）が立地している他、商業、宿泊、居住等の機能が複合した地区となっている。 本地区計画は、このような立地特性を生かし、港湾機能の充実を図るとともに、ウォーターフロントの豊かな魅力を生かしながら快適な居住空間の形成やにぎわい、集客・観光の拠点づくりの推進により、複合的な市街地の形成を図るものである。 本計画地区はその実現のため、優れた交通アクセス条件やウォーターフロントの立地特性を生かし、次に掲げる目標に従って、都市機能の整備を図るものである。 (1) U S J を核としながら、アーバンリゾート機能の導入を図るなどにぎわいの創出を図る。 (2) 業務、商業、研究開発、情報発信、宿泊、居住等の多機能が複合した市街地形成を図る。 (3) ウォーターフロントの立地を生かした質の高い都市空間の創出を図る。
	土地利用に関する基本方針 (1) 本計画地区の計画目標を実現するため、機能配置に関しては各導入要素機能間の円滑な連携を図り、またウォーターフロント空間の機能イメージを最大限に活用し、交通の利便性を考慮した調和と秩序のとれた複合配置を図ることを土地利用の基本方針とする。 (2) 本計画は大阪市此花臨海部の土地利用転換を図る上で、先導的な役割を果たす開発である。したがって当面生産機能が継続する周辺地区との調和が図れるよう、秩序ある都市環境の形成を図る。 (3) オープンスペースの確保に努め、緑豊かな環境づくりを行うとともに、秩序ある統一のとれた都市環境の中にも変化とメリハリのある空間配置を行う。 (4) 安治川沿い等において、ウォーターフロントの連続性に配慮した緑地等の親水空間の整備を図る。 (5) 環境負荷の軽減に努めるとともに、障害者・高齢者の利便性・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。 (6) 各地区の基本方針は以下のとおりである。 ① A地区は、親水緑地の整備とともに、既存のエネルギー供給施設の存置を含め、適切な土地利用の誘導を図る。 ② B地区は、映像関係企業、情報通信・コンピューター等のハイテク企業を中心とした研究開発拠点の形成、インテリジェントオフィス等の整備を図る。 ③ C地区は、本計画地区の中核施設であるU S J の導入を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	④ D地区は、魅力あるウォーターフロントを活用して、ホテルやフェスティバルマーケットをはじめとする商業施設、輸入商品等を中心とした商業施設、映像を活用した娯楽文化施設、親水施設等の整備を図る。 ⑤ E地区は、U S Jをはじめ本計画地区への来訪者を対象とした商業、宿泊、情報通信等の機能集積を図るとともに住宅や公園、緑地等の整備を図る。 ⑥ F地区は、モーダルシフトに資するため、既存の鉄道輸送機能や鉄道・船舶貨物輸送の結合機能の活用を図るとともに、ウォーターフロントを活用したハイアメニティな住宅等の整備や公園、緑地等の整備を図る。
	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、地区幹線道路、区画道路を整備するとともに、U S J周辺では駐車需要を考慮し、適切な交通処理を行う。 (2) 緑豊かなゆとりある快適な空間を創出するため、都市公園・スーパー堤防と一体となった親水緑地・公共空地等の整備と連続した緑地や広場を敷地内に整備する。 (3) 地区幹線道路・区画道路では、植樹帯等を設けて緑豊かなうまいのある歩行者空間を確保するとともに、駅などの地区内の主要な施設を連絡し、立体的な歩車分離を含めた安全・快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩行者通路や管理車両等の通行が可能な通路を確保する。 (4) 本計画地区へのアクセス向上を図るため、J R桜島線の輸送力増強を進めるとともに、ユニバーサルシティ駅周辺の鉄道利用者の動線・滞留空間を確保するため、緑地や広場を敷地内に整備する。 (5) 交通至便な立地特性を生かしたまちづくりを進めるため、区画道路、公園等の基盤整備を行うとともに、踏切の安全対策を行い、安治川口駅周辺の鉄道利用者の動線を確保する。
	建築物等の整備方針	(1) 公共空間である道路と私的空間である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) 建築物等の形態また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とともに、建築物の低層部においては、施設計画や建築計画に配慮し、にぎわいのある街並みを形成するよう努める。 (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) 敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境の形成を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。特に、住宅建設に当たっては、住環境の保全を図るため、緩衝空間たる敷地内緑地の確保、建築物における配慮等を行う。 (5) 良好な環境の形成を図るため、必要な公開空地の確保並びに敷地内の緑化を行う。 (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に努める。自転車利用については利用に応じた自転車駐車場の確保に努める。 (7) 水辺の特性を活かし、地区の中心部など主要な地点からの視界の確保を図る。 (8) 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう、設置の制限や誘導を行う。
主要な公共施設の配置及び規模		その他の公共空地（緑地）（幅員 約 10 m 延長 約 700 m）

「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			大阪市此花区桜島一丁目、桜島二丁目、島屋五丁目、島屋六丁目及び春日出南三丁目地内			
面 積			約 90.4 ha			
地区施設の配置 及 び 規 模			その他の公共空地 ・多目的広場 1 号（面積 約 1,000 m ² ） ・多目的広場 2 号（面積 約 200 m ² ） ・多目的広場 3 号（面積 約 100 m ² ） ・多目的広場 4 号（面積 約 100 m ² ） ・緑地 1 号（面積 約 3,000 m ² ） ・緑地 2 号（最低幅員 4 m 延長 約 150 m） ・緑地 3 号（最低幅員 5 m 延長 約 70 m） ・緑地 4 号（最低幅員 5 m 延長 約 400 m） ・多目的通路（幅員 8 m 延長 約 100 m） ・歩行者専用通路 1 号（平均幅員 8 m 以上 最低幅員 6 m 延長約 165 m） ・歩行者専用通路 2 号（最低幅員 4 m 延長 約 300 m） ・歩行者専用通路 3 号（最低幅員 4 m 延長 約 100 m） ・歩行者専用立体通路 1 号（幅員 約 45 m 延長 約 50 m） ・歩行者専用立体通路 2 号（幅員 約 6 m 延長 約 20 m）			
建築物等に関する事項	地区の 細区分	名称	C 地区	D 地区	E－1 地区	F－1 地区
		面積	約 59.6 ha	約 16.6ha	約 11.2 ha	約 3.0 ha
	建築物の 用途の制限		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 項第 2 号に規 定する営業（設 備を設けて客に ダンスをさせる ものを除く。）並 びに同項第 3 号 及び第 4 号に掲 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 第 3 号、第 4 号 及び（に）項第 6 号並びに風俗営 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 項第 2 号に規定する営 業（設備を設け て客にダンスを させるものを除 く。）並びに同項 第 3 号及び第 4 号に掲げる建築 物は、建築して はならない。	建築基準法別 表第 2（に）項第 6 号並びに風俗 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 項第 2 号に規定する 営業（設備を設 けて客にダンス をさせるものを 除く。）並びに同 項第 3 号及び第 4 号並びに第 6 項各号に掲げる 建築物は、建築 してはならない。	建築基準法別 表第 2（ぬ）項 第 3 号、第 4 号 及び（に）項第 6 号並びに風俗営 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 項第 2 号に規定する営 業（設備を設け て客にダンスを させるものを除 く。）並びに同項 第 3 号及び第 4 号に掲げる建築 物は、建築して はならない。

地区整備計画	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 20	10 分の 50	10 分の 60	10 分の 40	
				なお、建築物の敷地面積が 5,000 m ² 未満の場合は、10 分の 40 とする。			
			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、その限度内となる建築物は除く。				
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ²	2,000 m ²			
			ただし、公益上必要なものは除く。				
		壁面の位置の制限	—	建築物の壁もしくはこれに代わる柱又は高さ 2 m を超える門もしくは塀は、計画図に示す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等で公益上必要なものは除く。			
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物は、良好な地区景観の形成に資する形態、意匠とともに、地区全体として一体的で調和したまちづくりにふさわしいものとする。 (2) 公園・緑地に隣接した宅地については、公園や広場と一体的で調和のとれた空間整備を図る。	(1) 建築物は、良好な地区景観の形成に資する形態・意匠とするとともに、地区全体として一体的で調和したまちづくりにふさわしいものとする。 (2) 壁面後退により確保する空間については、歩行者空間としての利用に配慮し、公共空間とした意匠とする。 (3) 公園・緑地に隣接した宅地については、公園や広場と一体的で調和のとれた空間整備を図る。 (4) 屋外広告物等については、地区特性を考慮して設置場所に配慮するとともに建築物と一体的なものもしくは歩行者空間と調和のとれたものとする。			
垣又はさくの構造の制限	—	建築物に附属する垣又はさくの構造は、生垣若しくはフェンス、鉄さく等とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。					

「地区整備計画の区域、地区の区分、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」

此花西部臨海地区地区計画 説明図

凡 例			
	地区計画の区域及び再開発等促進区		緑地（地区施設）
	地区整備計画の区域		多目的広場（地区施設）
	地区の細区分		歩行者専用立体通路（地区施設）
	壁面の位置の制限（4m）		多目的通路（地区施設）
	壁面の位置の制限（2m）		歩行者専用通路（地区施設）
	その他の公共空地（緑地）（1号施設）		

