

3 地区計画の活用方法

都心部などの商業拠点

【千里中央地区/豊中市】

商業業務、情報、文化、研究開発などの機能をもつ千里中央地区を、これまで以上に発展していくよう機能を強化し、市民の交流の場としての快適な環境の創出を目標としている。



▼まちづくりの課題・目標

これまで集積された都市機能の維持保全をはかるとともに、地区中心としての機能強化が望まれる

▼地区計画によるルール

- より複合化した機能を担えるような用途規制

周辺の街並みと調和した景観形成を図る

- 建築物の高さを制限する
- 建築物の形態の規制

計画的に開発された住宅地でこれから家を建てる地区

【つばさが丘地区/熊取町】

計画的に開発された地区であり、道路や公園の配置、建築物の規制・誘導やかき・さくに関する基準を定め、周辺環境と調和のとれたみどり豊かで快適な住環境のまちづくりをすすめている。



▼まちづくりの課題・目標

立地条件に合わせたより良い市街地の形成を図る

▼地区計画によるルール

- 建築物等の用途、敷地面積の最低限度などの制限を行う

みどり豊かで快適な住環境のまちづくりを図る

- かき又はさくの構造の制限
- 壁面の位置の制限

これから再開発を進めていく低・未利用地(再開発等促進区)

【北浜一丁目地区/大阪市】

古くから本市の金融・経済の中心として発展してきた北浜地区の証券取引の新しい拠点となる施設整備にあわせ、大阪証券取引所旧市場館の保存および再現を図りながら、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る。



▼まちづくりの課題・目標

旧市場館の保存及び再現を図りながら、適切な土地の高度利用を図る

▼地区計画によるルール

- 敷地面積の最低限度及び容積率の最高限度を定める
- 建築物の形態・意匠の制限を行う

快適で魅力的な都市空間の形成に向け周辺環境の整備・改善を図る

- 歩行者専用道路等の整備を行う
- 壁面の位置の制限を行う
- 道路に面するかき、さくは、生垣、ネットフェンス、鉄柵等とする

良 好 な 住 宅 地

【日吉台地区/高槻市】

本地区周辺は低層戸建て住宅が広がり、落ち着いたたたずまいと良好な住宅景観を備えた地区である。そうした周辺の住宅地景観と調和した地区の形成を図るため建築物等の用途、敷地、形態、意匠等の制限を行っている。

【妙見東地区/交野市】

地区全体を郊外の一戸建住宅地にふさわしい緑豊かな、ゆとりある良好な住環境の維持・保全を図ることを目標としている。

農 と 住 の 調 和 し た 住 宅 地

【東羽衣地区/高石市】

農地と調和した良好な住宅地をつくるため、道路、公園、緑地の整備された環境を生かし低層の建築物に用途を限定し、敷地面積の最低限度を決めている。

緑 豊 かな ゆ と り あ る 居 住 環 境

【豊能光風台山/手地区/豊能町】

面積は約72.8haあり、道路、公園等を計画的に配置し、法面保護及び樹林地の保全を考慮し連続した緑地帯を配置している。また、建築物の用途規制や最低敷地規模、壁面の位置制限及び外構に関する規制等を取り入れ、地区全体として調和の取れた緑豊かで快適な環境のまちづくりの実現を目指している。

安全で快適な、ゆとりと潤いのある市街地形成

【山田駅周辺地区/吹田市】

駅前の土地利用について、住民・事業者・行政が懇談会で話し合いにつくったガイドラインに基づき、地区の区分ごとの建物用途や壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等を定めた。

大規模工場跡地の有効利用

【大日東町地区/守口市】

広域交通が結節する交通便利性の高さ、人口や商業・業務施設等の集積を活かし、土地利用転換と高度利用を行い、一体的・複合的まちづくりを進める。

沿道サービス機能の誘導

【高師浜丁地区/高石市】

幹線道路の沿道サービス地区と位置づけられた当地区の効率的な業務地環境の創造をするため、住宅などの建築物の用途の制限を行う。

産 業 施 設 の 誘 導

【津田サイエンスヒルズ地区/枚方市】

周辺住宅地の住環境を保全し、緑豊かで美しい街並みの創出を図るとともに、関西文化学術研究都市の文化学術研究地区にふさわしい「産業と文化・学術・研究交流拠点」を形成することを目標としている。

計 画 的 に 開 発 さ れ た 産 業 団 地

【和泉コスモポリス地区/和泉市】

良好な立地条件を生かし、周辺の自然環境と調和した内陸型で環境にやさしい都市型工業や研究開発機能を中心とした産業団地づくりをめざす。地区の外周部には緑地、中央部に近隣公園を整備し、地区内外の人々が利用できる環境を備える。

高 度 利 用 型

【市場西地区地区計画/泉佐野市】

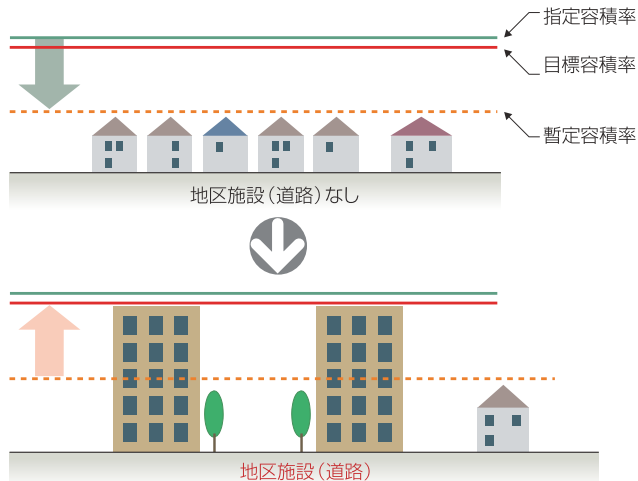
市の中心市街地として商業、業務、居住などの複合的な都市機能の集積とこれにふさわしい環境づくりを図る地区として整備し、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目標とする。



特別な使い方

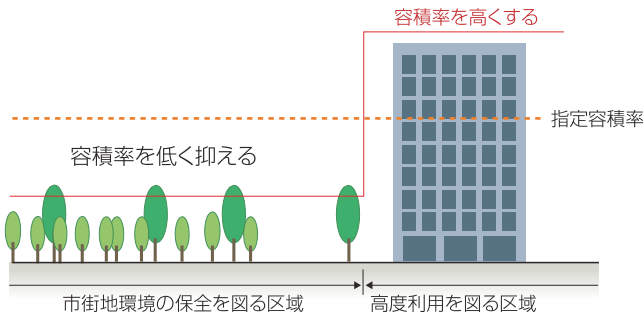
誘導容積型

道路などが未整備であるところで、土地の有効利用と併せて道路整備を誘導する制度です。2段階の容積率を定め、道路などが整備されたところから、高い方の容積率を適用します。



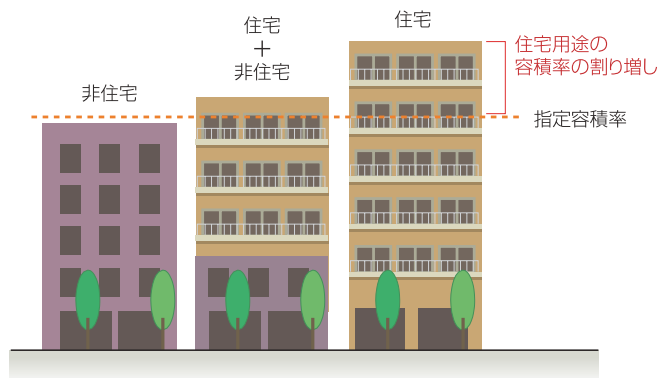
容積適正配分型

樹林地や歴史的な建造物などがあり、容積率が使われていないところの容積を他で有効に利用することなどによって、めりはりのある都市空間を形成します。



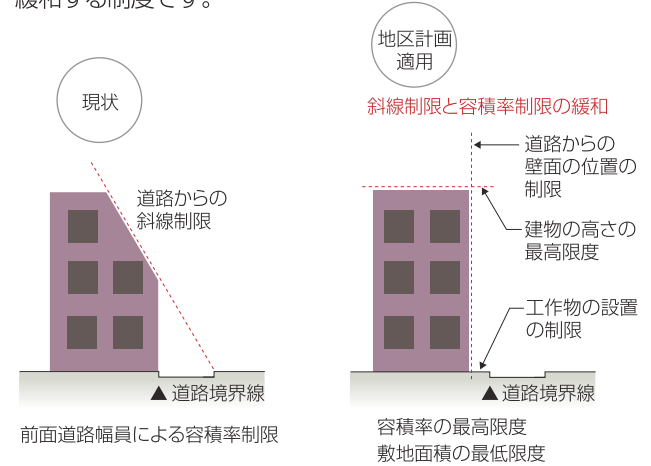
用途別容積型

人口が減少している都心部などで、住宅用途の容積率を割り増し、住宅の供給を促進させる制度です。



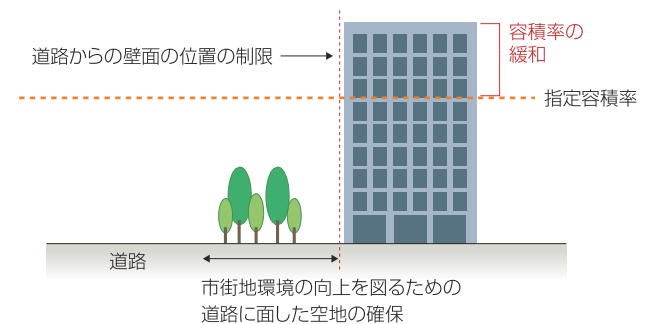
街並み誘導型

壁面位置や高さを揃えることにより斜線制限や容積率制限を緩和する制度です。



高度利用型

すでに公共施設の整備がなされている区域において、建築物の建築形態を規制することによって、敷地内に空地を確保し、その見返りに容積率を緩和することができる制度です。



立体道路制度

自動車専用道路と建築物を一体的に整備する地区などで、地区計画と併せて活用します。道路の上下空間に駐車施設や商業施設を建てたり、道路用地を取得せずに幹線道路を整備することができます。

