

参 考 資 料

(議 第 1 6 5 号)

## これまでの主な協議経過について

年 月	内 容
H21. 12	<p><b>【地権者による事業計画案の検討】</b></p> <p>茶屋町地区の関係地権者が、平成 16 年よりまちづくりに関する協議会や検討会等において、梅田東小学校跡地を含む茶屋町地区のまちづくりについて検討を行い、都市計画手法を活用した事業計画案（一部、段階的な整備を行う事業計画）の提案を受けた。</p> <p><u>（事業計画案の内容）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 歩車分離がなされていない等、地区の交通処理に課題のある東西道路の拡幅整備</li> <li>○ 安全で快適な歩行者空間の確保や憩いとにぎわいある空間形成に資する通路及び広場の整備</li> <li>○ 多様な都市機能の導入のため、住宅の用途を一定範囲で限定する建築物の用途の制限</li> <li>○ 風俗営業等にかかる用途の制限</li> <li>○ 土地利用の規制誘導と容積率の緩和 等</li> </ul> <p>&lt;本市の対応&gt;</p> <p>当事業計画案について、茶屋町地区の活性化に貢献するとともに、梅田東小学校跡地の有効利用が図られること等を評価したうえで、本地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、以下のような内容の充実が必要であることを地権者に伝え、検討を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 歩行者ネットワークの形成に資する通路の充実</li> <li>○ 既存地下街との接続による地下歩行者ネットワークの形成</li> <li>○ 地区の憩いとにぎわいの空間形成等に資する広場の充実</li> <li>○ 駐車場の集約化・相互利用等、自動車需要に対する交通条件の改善 等</li> </ul>
H23. 3	<p><b>【地区計画案の策定】</b></p> <p>これまでの協議経過を踏まえて茶屋町地区の活性化に貢献する要素がさらに充実・追加された事業計画案の提示を受けた。</p> <p><u>（事業計画案の内容）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 歩車分離がなされていない等、地区の交通処理に課題のある東西道路の拡幅整備</li> <li>○ 多様な都市機能の導入のため、住宅の用途を一定範囲で限定する建築物の用途の制限</li> <li>○ 風俗営業等にかかる用途の制限</li> </ul>

- 容積率の最高限度  
⇒ 具体の事業計画が定まっております高度利用を行う区域において容積率の緩和
- 歩行者ネットワークの形成に資する通路の充実  
⇒ 多目的通路の設置による地区内の歩行者ネットワークの改善
- 既存地下街との接続による地下歩行者ネットワークの形成  
⇒ 地下多目的広場、地下歩行者通路の設置による地上から地下へのネットワークの形成
- 地区の憩いとにぎわいの空間形成等に資する広場の充実  
⇒ 主要交差点、歩行者動線の結節点における多目的広場の設置による歩行者の安全性の確保や憩いとにぎわいに資する空間の確保
- 駐車場の集約化、相互利用等、自動車需要に対する交通条件の改善  
⇒ 建築物において、駐車場車路を接続する等、相互利用を可能とすることによる駐車形態の最適化
- 開発により発生が懸念される不法駐輪の対策  
⇒ 周辺の駐輪需要を踏まえた駐輪場の確保による地区周辺の不法駐輪の解消
- 災害時における防災対策  
⇒ 災害時の際、帰宅困難者等の対策に資する備蓄倉庫の確保
- 環境配慮について、先進的な取り組みの実施  
⇒ 太陽光発電等の省エネ技術の導入や屋上緑化、壁面緑化等の整備による環境負荷軽減

#### <本市としての考え方>

本事業計画案について、東西道路の拡幅整備による交通条件の改善や建築物の適切な用途制限等により良好な都市空間の形成が図られることが確認できるものであり、本地区において、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施できるとともに、容積率の割増しに見合う開発であることから、今回の地区計画の決定について、都市計画手続きに着手したものである。