

計 画 書

大阪都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画大阪鉄道管理局舎跡地地区地区計画を次のように変更する。

１．地区計画の方針

名 称		大阪鉄道管理局舎跡地地区地区計画
位 置		大阪市北区大深町地内
面 積		約 2.2 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	大阪駅周辺地区は、西日本一のターミナルという恵まれた交通条件により、大阪の表玄関のみならず、西日本の中核として非常に重要な役割を果たしており、今後、世界に開かれた都市大阪の玄関口にふさわしい都市機能を導入することにより、大阪ひいては関西圏全体の活性化を図ることが期待されている。 本地区計画は、大阪駅周辺地区のターミナルゾーンの整備強化の一翼を担うために、周辺地域の土地利用動向もふまえつつ、立地特性を活かした都市機能の導入により、地域特性に応じた良好な開発を誘導し、交通機能の充実やアメニティ性の高い公共空間の整備により、快適でにぎわいにあふれた都市空間の創出を図ることを目標とする。
	土地利用の 方針	広域的な交流拠点としてのターミナルゾーンの特性を活かした都心にふさわしい土地利用の実現及び都市機能の導入を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。 ① 業務、商業、宿泊、文化・交流等の複合機能を持った、開放的にぎわいのある機能を導入し、大阪駅周辺地区の開発動向をふまえ、ターミナルゾーンの魅力向上に資する機能構成とする。 ② 道路、広場空間、歩行者空間等を有機的に接続させ、都市のにぎわいと歩行者の回遊空間の充実を図る。 ③ ターミナルゾーンでの円滑な都市活動のため、交通施設の充実を図るとともに、緑化により快適で安全な環境を形成する。 ④ 地下空間の有効活用も含め、土地の高度利用を図るとともに、防災にも十分配慮したオープンスペースの充実整備に努める。 ⑤ 高齢者・障がい者等の利便性や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。
	地区施設の 整備方針	① 地区周辺の自動車交通を円滑に処理するとともに、周辺のアクセス需要に対応するため、地区北側の既存道路と一体となった道路（車道及び歩道）を整備する。 ② 地区北側の交通広場においては、観光拠点の形成に寄与する公共的な観光バス発着スペースを確保するとともに、当該広場と一体的な多目的通路（ピロティ）を整備する。 ③ 地区内及び地区周辺につながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成・回遊性の向上を図るため、景観に配慮したみどり豊かな歩行者専用通路、立体歩行者専用通路及び立体北東広場を整備する。 ④ 地区内外のアクセス拠点として、にぎわいのある快適で利便性の高い空間を形成し、地下鉄乗降客の利便性の向上にも寄与する地下多目的広場を地下鉄梅田駅コンコースと接続して整備する。 ⑤ 地下鉄梅田駅コンコース等と地区北側の街区との連続性を確保するため、地下歩行者専用通路を地区東側に整備するとともに、地下・地上・デッキが重層的に連続した動線を整備し、あわせてバリアフリーに配慮した動線を確保する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針	① 敷地内にオープンスペース等を確保することにより、歩行者交通に対応した空間を整備するとともに、公共空間である道路と私的空間である建築物の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備する。 ② 良好な市街地環境を確保するため、建築物の用途の制限を定めるとともに、まとまった規模の開発を誘導するため、敷地面積の最低限度を定める。 ③ 魅力あるまちなみを形成し、安全で快適な歩行者環境を確保するため、壁面の位置の制限を行う。 ④ 建築物は、大阪の玄関口の「顔」としての新たな都市景観を創出し、魅力あるまちなみの形成を図るため、形態及び意匠の誘導を行う。 ⑤ 良好な環境の形成を図るため、建築物の中層部の屋上部分に、面積約1,000㎡の緑地の整備を行い敷地内の緑化に努める。さらに、敷地内や建築物の低層部において、歩行者の視点からみどりが多く感じられるよう、壁面緑化を行い緑視率を高める。 ⑥ 建築物の低層部分は歩行者が日常的に利用できる用途とし、多くの人が集う、開放的にぎわいのある空間へ誘導する。 ⑦ 車両の出入口は、周辺の自動車交通流動を阻害しない位置で、かつ、快適で安全な歩行者空間の形成に支障ないように集約化に努める。 ⑧ 本地区にかかわる駐車需要に対応し、建築物と一体となった十分な駐車場を整備するとともに、駐車場間のネットワークを図る。 ⑨ 建築物には国際集客都市として、周辺地域と連携した様々な交流活動に対応できるコンベンションルームを整備する。 ⑩ 地区の防災性の向上を図るため、建築物には備蓄倉庫や一時避難場所などを整備し、災害時における帰宅困難者対策等に配慮した開発とする。 ⑪ 建築物の整備にあたっては効率的なエネルギーの活用や、ヒートアイランド対策等、環境への負荷軽減に配慮する。 ⑫ ひとにやさしいまちづくりの観点から、高齢者・障がい者等の利便性・安全性に十分配慮した建築物等の整備を行う。
---------------------------	------------------	--

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 ・道路（車道）（幅員 0～7 m 延長 約 100m） ・道路（歩道）（幅員 4 m 延長 約 140m） 交通広場 ・観光バス発着スペース（3 台） その他の公共空地 ・歩行者専用通路 1 号（幅員 5 m 延長 約 70m） ・歩行者専用通路 2 号（幅員 5 m 延長 約 130m） ・歩行者専用通路 3 号（幅員 5 m 延長 約 130m） ・地下歩行者専用通路（幅員 4 m 延長 約 45m） ・多目的通路（ピロティ）（有効幅員 3 m 延長 約 140m） ・立体歩行者専用通路 1 号（幅員 5 m 延長 約 5m [全体総延長 約 25m]） ・立体歩行者専用通路 2 号（幅員 4 m 延長 約 15m [全体総延長 約 55m]） ・立体歩行者専用通路 3 号（幅員 3 m 延長 約 315m） ・立体歩行者専用通路 4 号（幅員 6 m 延長 約 200m [全体総延長 約 260m]） ・地下多目的広場（面積 約 500 m ² ） ・立体北東広場（面積 約 340 m ² ）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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 5 号から第 7 号並びに第 6 項の各号に掲げる営業の用に供する建築物は建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ² ただし、公益上必要なものは除く。
		壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2 m を超えるものは、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、歩行者の利便の用に供する施設等は除く。
		建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	① 建築物は、地区にふさわしい良好な都市景観の形成に資するものとする。 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、公共空間と調和した意匠のものとする。 ③ 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置又は掲示してはならない。ただし、自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示等にかかるもので、都市景観を十分に配慮したものは、この限りでない。
		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、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとし、コンクリートブロック及びこれに類するものは設置してはならない。

「地区計画の区域、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」

理 由

大阪鉄道管理局舎跡地地区において、立地特性を活かした都市機能の導入により、地域特性に応じた良好な開発を誘導し、交通機能の充実やアメニティ性の高い公共空間の整備により、快適でにぎわいあふれた都市空間の創出を図るため、本案のとおり、地区計画を変更しようとするものである。

(参 考)

1. 変更理由

(1) 地区計画の方針

立地特性を活かした都市機能の導入により、地域特性に応じた良好な開発を誘導し、交通機能の充実やアメニティ性の高い公共空間の整備により、快適でにぎわいあふれた都市空間の創出を図るため、「地区施設の整備方針」等について、必要な変更を行う。

(2) 地区整備計画

「1. 地区計画の方針」の変更にあわせて、交通機能の充実やアメニティ性の高い公共空間の整備を行うため、「地区施設の配置及び規模」について必要な変更を行う。

	現行	変更案
地区施設の配置 及 び 規 模	その他の公共空地 ・歩行者専用通路 1号 (幅員 5m 延長 約 70m) ・歩行者専用通路 2号 (幅員 5m 延長 約 130m) ・歩行者専用通路 3号 (幅員 5m 延長 約 130m) ・地下歩行者専用通路 (幅員 4m 延長 約 70m)	<u>区画道路</u> ・<u>道路(車道)</u> (幅員 0～7m 延長 約 100m) ・<u>道路(歩道)</u> (幅員 4m 延長 約 140m) <u>交通広場</u> ・<u>観光バス発着スペース(3台)</u> その他の公共空地 ・歩行者専用通路 1号 (幅員 5m 延長 約 70m) ・歩行者専用通路 2号 (幅員 5m 延長 約 130m) ・歩行者専用通路 3号 (幅員 5m 延長 約 130m) ・地下歩行者専用通路 (幅員 4m 延長 約 45m) ・<u>多目的通路(ピロティ)</u> (有効幅員 3m 延長 約 140m) ・<u>立体歩行者専用通路 1号</u> (幅員 5m 延長 約 5m [全体総延長 約 25m]) ・<u>立体歩行者専用通路 2号</u> (幅員 4m 延長 約 15m [全体総延長 約 55m]) ・<u>立体歩行者専用通路 3号</u> (幅員 3m 延長 約 315m) ・<u>立体歩行者専用通路 4号</u> (幅員 6m 延長 約 200m [全体総延長 約 260m]) ・地下多目的広場 (面積 約 500 m²) ・<u>立体北東広場 (面積 約 340 m²)</u>

2. 変更に係る土地の区域

大阪市 北区 大深町 地内

(1 頁、19 頁～23 頁図面参照)