

(案)
計 画 書

大阪都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画茶屋町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		茶屋町地区地区計画
位 置		大阪市北区茶屋町及び鶴野町地内
面 積		約 2.3 ha（うち再開発等促進区 約 2.3 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	本地区は、阪急大阪梅田駅の東側に隣接した交通至便な立地条件にある都市再生緊急整備地域の一角にあり、関西の発展を牽引する国際的なビジネス拠点である大阪駅周辺地区の一翼を担う地域に位置している。 本地区計画は、その立地特性を活かしながら、これまでに集積された都市機能の維持・更新を図るとともに、業務、商業、文化、居住等の更なる充実により、質の高い都心機能の集積と、快適で活力とにぎわいあふれた良好な都市空間の形成を図ることを目標とする。
	土地利用に関する基本方針	(1) 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、バランスのとれた多様な都市機能の集積を図る。 1) A地区では、低・未利用地の有効活用を図るとともに、都市機能の更新・拡充を推進し、業務、商業、文化、宿泊、居住機能等の導入を図る。 2) B地区では、低・未利用地の有効活用や敷地の共同化を促進するとともに、都市機能の更新・拡充を推進し、業務、商業、文化、交流、宿泊、アミューズメント、地域コミュニティ、居住機能等の導入を図る。なお、B－2地区及びB－3地区では市街地再開発事業の実施により一体的な整備を行うとともに、適切な空間配置を行う。 (2) 周辺地域との連続性や回遊性に配慮しつつ、にぎわいのある都市空間の形成を図る。 (3) 敷地内に十分なオープンスペース等を確保し、ゆとりと潤いのある都市空間の形成とともに、回遊性に配慮した安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。 (4) 環境への負荷軽減に配慮したまちづくりを行う。 (5) 地区周辺での浸水対策に配慮し、敷地内の雨水流出抑制に努める。
	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とともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区幹線道路を整備する。 (2) 地区幹線道路の整備にあわせて、交差点部における道路空間の再整備を行う。 (3) 歩行者ネットワークの要となる主要な交差点部分等において歩行者の安全性・利便性を確保するとともに、憩いとにぎわいのある空間を形成し、地域の活性化に寄与する多目的広場を整備する。 (4) 道路に面して、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、緑豊かで潤いのある歩行環境の形成を図るため、歩行者専用通路を整備する。 (5) 地区内及び周辺の歩行者の回遊性を向上させるとともに、アメニティ豊かな歩行者空間の形成を図るため、敷地内に多目的通路及び屋内多目的通路を整備する。 (6) 地区西側に存在する地下街との連続性を確保するとともに、地上における歩行者交通の錯綜を緩和するため、地下多目的広場及び地下歩行者通路を整備し、地上と地下における安全で快適な歩行者ネットワークの整備を図る。

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を確保するとともに、壁面及び屋上緑化や敷地内の緑化を行い、緑豊かなゆとりと潤いのある都市空間の形成を図る。 (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。 (3) 建築物の低層部には、商業施設、展示施設、コミュニティ施設、文化施設等を配置し、にぎわいのあるまちなみを形成する。 (4) 土地の高度利用を促進するとともに、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。また、B－2地区及びB－3地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の建築面積の最低限度を定める。 (5) 安全で快適な歩行者空間を確保し、地区内及び周辺の防災性の向上や、魅力ある都市空間と美しいまちなみの形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 (6) 駐車・駐輪施設については、地区全体の交通状況を勘案し、適正な規模を整備するとともに、駐車場の敷地内での出入口の集約化や相互利用等に努め、一体的で効率的な運用を図る。 (7) 建築物等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。 (8) ひとにやさしいまちづくりの観点から、障がい者や高齢者等の利便性・安全性に十分配慮した建築物等の整備を行う。 (9) 良好な市街地景観の形成を図るとともに、ターミナル地区に相応しい魅力的なまちなみを形成するため、建築物その他の工作物の形態及び意匠の制限を定める。 (10) 建築物には備蓄倉庫を設置し、災害時における帰宅困難者への対策等に配慮する。
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路（幅員 12 m 延長 約 150 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			大阪市北区茶屋町及び鶴野町地内					
面 積			約 2.3 ha					
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 4 m 延長 約110m） ・歩行者専用通路 2 号（幅員 4 m 延長 約90m） ・歩行者専用通路 3 号（幅員 4 m 延長 約40m） ・歩行者専用通路 4 号（幅員 4 m 延長 約60m） ・多目的通路 1 号（幅員 2.5 m 延長 約110m） ・多目的通路 2 号（幅員 4 m 延長 約40m） ・多目的通路 3 号（幅員 6 m 延長 約80m） ・多目的通路 4 号（幅員 6 m 延長 約20m） ・多目的通路 5 号（幅員 6 m 延長 約30m） ・多目的通路 6 号（幅員 2.5 m 延長 約90m） ・地下歩行者通路（幅員 4 m 延長 約40m） ・屋内多目的通路（幅員 4 m 延長 約40m） ・多目的広場 1 号（面積 約100㎡） ・多目的広場 2 号（面積 約100㎡） ・多目的広場 3 号（面積 約200㎡） ・多目的広場 4 号（面積 約100㎡） ・多目的広場 5 号（面積 約400㎡） ・多目的広場 6 号（面積 約100㎡） ・多目的広場 7 号（面積 約420㎡（ピロティ部分含む）） ・地下多目的広場 1 号（面積 約100㎡） ・地下多目的広場 2 号（面積 約100㎡） ・地下多目的広場 3 号（面積 約200㎡） ・地下多目的広場 4 号（面積 約100㎡）					
建築物等に関する事項	地区の 細区分	名称	A－1地区	A－2地区	A－3地区	B－1地区	B－2地区	B－3地区
		面積	約0.3ha	約0.5ha	約0.7ha	約0.2ha	約0.5ha	約0.1ha
	建築物の 用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室（以下、「住宅、共同住宅等の住戸等」という。）の用途に供する部分を有する建築物で、当該用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が 10 分の 30 を超えるもの			—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室（以下、「住宅、共同住宅等の住戸等」という。）の用途に供する部分を有する建築物で、当該用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が 10 分の 30 を超えるもの	

地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	(2) 1階又は2階に住宅、共同住宅等の住戸等に供する部分を有する建築物 (3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び(り)項第3号に掲げるもの			—	(2) 1階又は2階に住宅、共同住宅等の住戸等に供する部分を有する建築物 (3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び(り)項第3号に掲げるもの	
	建築物の容積率の最高限度	10分の80	10分の65	10分の70	—	10分の89	10分の10
		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。			—	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。	
	建築物の容積率の最低限度	—			—	10分の40	10分の5
		ただし、公益上必要なものは、この限りでない。					
	建築物の建蔽率の最高限度	—			—	10分の5	10分の8
		ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。					
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ²			—	2,000 m ²	100 m ²
		ただし、公益上必要なものは、この限りでない。				ただし、公益上必要なものは、この限りでない。	
建築物の建築面積の最低限度	—			—	1,000 m ²	50 m ²	
	ただし、公益上必要なものは、この限りでない。						
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扉で高さが2mを超えるものは、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又は地盤面下の部分等は除く。						

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 (2) 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。	—	(1) 建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 (2) 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で、地区の景観に配慮したものとし、ブロック又はこれに類するものを設置してはならない。	—	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で、地区の景観に配慮したものとし、ブロック又はこれに類するものを設置してはならない。

「地区整備計画の区域、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」

理 由

茶屋町地区において、低・未利用地の有効活用や敷地の共同化を促進するとともに、さらなる土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、質の高い都心機能の集積及び快適でにぎわいあふれた良好な都市空間の形成を図るため、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. 変更内容

(1) 地区計画の方針

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、地区計画区域内における市街地再開発事業の決定にあわせて「位置」、「面積」、「土地利用に関する基本方針」、「公共施設等の整備方針」及び「建築物等の整備方針」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、「位置」、「面積」、「地区施設の配置及び規模」、「地区の細区分」、「建築物の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の建築面積の最低限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」について必要な変更を行う。

「地区の細区分」については、市街地再開発事業の決定にあわせて、B－2地区の区域を見直し、B－2地区及びB－3地区に変更する。

2. 変更に係る土地の区域

大阪市 北区 茶屋町 及び 鶴野町 地内