

議 第 2 7 6 号及び議 第 2 7 7 号

参 考 資 料

年 月	内 容
H23. 8	【茶屋町地区地区計画の決定（市決定）】 低・未利用地の有効活用や都市機能の更新を図り、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ために地区計画を策定し、A地区については、建築物等の具体的な制限として地区整備計画を定めた。
H26. 5 H28. 9 H29. 7	【地権者による B-2 地区の事業化に向けた検討】 「茶屋町 B-2 地区共同化事業協議会」の設立 「茶屋町 B-2 地区再開発準備組合」の設立 準備組合において事業協力者を選定
H30. 4～	【事業計画案の申し出、協議】 B-2 地区の開発計画の具体化に伴い、事業者から本市に対して、茶屋町地区地区計画の変更を行うとともに、市街地再開発事業を適用する事業計画案の提示があったことから、都市計画手法の活用や貢献内容等について、協議・検討を開始。 事業者と本市とで、事業手法や地区計画の制限・緩和内容及び公共施設の整備、広場・歩行者空間の確保、交流・文化機能の導入などの貢献内容について適宜協議を行ってきた。 また、事業計画案に係る協議を踏まえ、本案件については、都市計画手続き等に先立ち、大阪市都市景観条例に基づく大規模な面的整備に係る検討書の提出が必要となるため、良好な都市景観の形成に向けた協議の中で、大阪市都市景観委員会デザイン部会を開催し、有識者からの意見をまとめた本市の見解を事業者に通知。

年 月	内 容
R3. 3～	【事業計画案の申し出、協議】 事業者から本市に対して、区域内における地権者間の調整状況や社会情勢の変化等を踏まえ、改めて事業計画案の提示があったことから、協議・検討を実施。 事業者と本市とで、地区計画の土地利用に関する基本方針や公共施設等の整備方針、建築物等の整備方針、地区整備計画等の変更に関する協議、また、市街地再開発事業における建築物に関する整備計画等について協議・検討を適宜行ってきた。 ■事業計画案の概要 地権者間の調整等を踏まえ、敷地の特性に応じた適切な空間配置を行うため、開発区域の西側をB-2地区、東側をB-3地区と定め、市街地再開発事業の施行区域を2街区で構成し、一体的な整備及びB-2地区の敷地の共同化を行うとともに、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等を図る。 【主要な公共施設】 ○地区幹線道路の整備 【地区整備計画及び主な整備・貢献内容】 ○多目的広場、歩行者専用通路等の整備 ○建築物等に関する事項 容積率の最高限度 B-2地区：890% B-3地区：100% 用途の制限、壁面の位置の制限 など ○B-2、B-3地区の一体的な整備、B-2地区敷地の共同化 ○交流、文化機能の導入 (クリエイターズサロン、多目的ホールの整備) ○一定の客室面積などのスペックを備えたホテルの整備 ○防災機能の強化や地区の浸水対策 (帰宅困難者等受入れのための一時避難場所、雨水貯留槽設置等) など 【本市の対応】 当事業計画案について、公共施設等の整備や空地の確保、交流・文化機能の導入、防災機能の強化などの内容が土地の合理的かつ健全な高度利用と快適でにぎわいあふれた良好な都市空間の形成に寄与するものと評価した上で、より一層の地域活性化などを図るため、以下のような観点で検討が必要であるとして事業者に検討を求め、継続して協議を行うこととした。 ・地区周辺の放置自転車対策について ・2つの街区の連続性強化 ・広場空間の活用方法

年 月	内 容
～R4. 3	【追加・充実された事業計画案の協議】 本市からの検討要請を踏まえた貢献内容等が反映された事業計画案が提示され、継続して協議を行った。 【追加・充実された主な内容】 ○公共的駐輪場の整備 ・附置義務台数に加えて、放置自転車対策の一環として 160 台整備。 ○2 街区の連続性強化・広場の活用 ・B-3 地区は、広場・通りに対してにぎわいづくりを行い、視覚的・空間的に広場等との連続性や一体感を創出する。 ・広場ではピロティ空間を活かしたイベントの開催を行うなど。 ○まちづくり連絡会の設立 ・茶屋町地区地区計画区域内の地権者と区域内の価値向上をめざし、まちづくり連絡会を設立。 ・北区役所等と連携し、駐輪に対する啓発活動の推進や、区域内の広場を活用した地域イベント開催といった、区域内の課題解消・価値向上に資する活動を想定。 【本市の対応】 放置自転車対策の実施や、広場等を活用したにぎわい創出、まちづくり連絡会による区域内の価値向上に資する取組み等が地域の活性化につながる内容であると評価した。また、都市景観に関する検討状況についても、説明を求めた。
R4. 3	【大規模な面的整備に係る検討書の提出】 大阪市都市景観条例に基づき、事業者から提出を受けた。 大阪市都市景観委員会デザイン部会における有識者の意見をまとめた本市の見解及びこれまで協議を行ってきた事業計画案などが反映され、都心らしい先進性と茶屋町のにぎわいが感じられる景観の形成などといった景観形成の目標がとりまとめられた。 【本市の対応】 良好な景観形成に資するものであるとし、今後の詳細設計の際には、景観計画に基づく事前協議等において、引き続き詳細な協議を行っていくことを事業者と確認。

年 月	内 容
	【都市計画案に関する本市の考え方】 これまでの事業者との継続的な協議を経て、 ・ 公共施設等の整備、空地の確保 （地区幹線道路、広場、歩行者専用通路等） ・ 市街地再開発事業による一体的な整備や B-2 地区の敷地の共同化 ・ 用途の制限、壁面の位置の制限 ・ 交流・文化機能の導入による都市機能の充実 （クリエイターズサロン、多目的ホールの整備） ・ 一定の客室面積などのスペックを備えたホテルの整備 ・ 防災機能の強化や地区の浸水対策 （帰宅困難者等受入れのための一時避難場所、雨水貯留槽の設置等） ・ 公共的駐輪場の整備 ・ 地区計画区域内の地権者で構成するまちづくり連絡会の設立 ・ 景観面への配慮 などといった点を評価し、これらが地区計画の目標にある質の高い都心機能の集積と、快適でにぎわいあふれた良好な都市空間の形成に寄与し、容積率の緩和に見合う開発・整備が行われるものと判断したことから、「地区計画の変更」及び「市街地再開発事業の決定」の都市計画案を作成した。