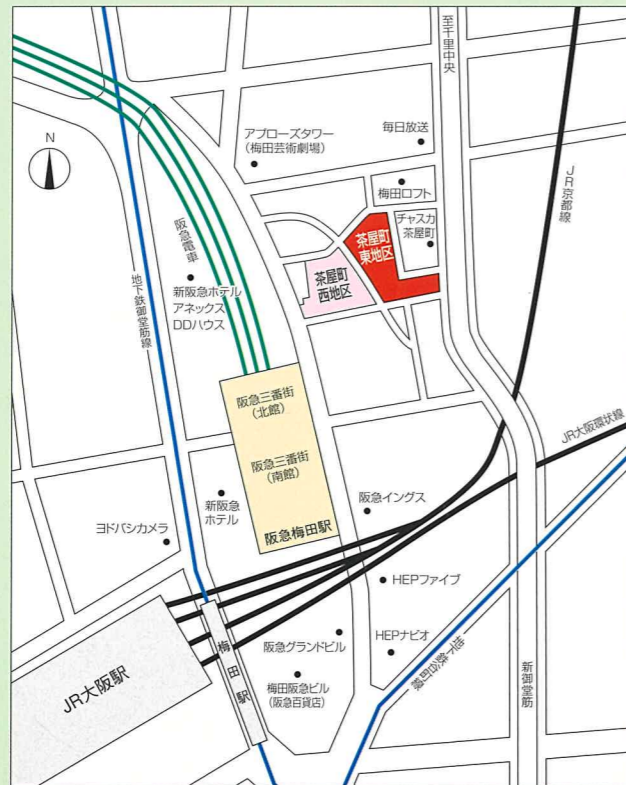




茶屋町東地区第一種市街地再開発事業



茶屋町東地区市街地再開発組合

茶屋町東地区市街地再開発組合
 TEL:06-6485-2131 FAX:06-6485-2132

平成23年6月



ご挨拶

茶屋町東地区市街地再開発組合
理事長 松塚 澄夫

茶屋町東地区は、その名の通り、旧街道(池田街道)沿いに茶屋が建ち並ぶ文化交流の拠点として栄えてきました。しかしながら近年の茶屋町は、西日本最大のターミナル「梅田」商業集積地の一角に位置しながら都心らしい高度利用がなされてきておらず、高いポテンシャルを有効に活用できていない状況にありました。

茶屋町東地区第一種市街地再開発事業は、老朽化した建物、狭隘な道路などによる防災・防犯上の課題を解決するとともに、都心としての賑わいを創出する目的で、平成7年にまちづくり懇談会の活動を開始して以降、街づくりに取り組んでまいりました。阪急「梅田駅」に近接した都心としての賑わいを創出する商業施設とともに、都心の利便性を最大限享受できる超高層住宅、未来に向けた人材を育成する学校等を配置し、文化的で多様性のある街づくりを進めました。

都市計画の決定、組合設立認可、権利変換計画の認可等再開発事業の手続きを経て着工に至り、このたび晴れて再開発ビルを竣工することができました。これまでに国土交通省、大阪府、大阪市の関係機関並びに地元近隣の皆様の多大なご支援をいただきました賜物であると、組合員一同深謝申し上げます。

茶屋町が「梅田」地区の活性化と発展に貢献できますよう、より一層の努力を続けてまいりますので、今後とも皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。
平成23年6月



地区従前の状況

■ 地区の概要

茶屋町東地区は西日本最大のターミナルである「梅田」の、阪急「梅田駅」に近接する高度利用が望ましい立地であるにもかかわらず、再整備が手つかずのまま老朽化した木造家屋が数多く残り、また空き家等の未利用地が増加するなどの土地利用上の課題を抱えていました。さらに、昨今の周辺開発による歩行者、自動車交通の増加に対して地区内の道路は依然として狭小な状態にあり、都市基盤の整備改善が必要とされてきました。

■ 従前の土地利用

● 宅地面積	約 5,580㎡
● 空地率	71%
● 公共用地面積	約 1,780㎡
● 道路率	24%

■ 従前の建物状況

● 建築面積	約 2,100㎡
● 耐火建築物	1,229㎡
● 非耐火建築物	871㎡
● 建ぺい率	38%
● 延床面積	約 5,654㎡
● 耐火建築物	4,168㎡
● 非耐火建築物	1,486㎡
● 容積率	101%

従前の施行地区



● 茶屋町の歴史

● 池田街道

茶屋町を通っている旧池田街道は、大阪から池田を中継して能勢地方に通ずる街道で、能勢で生産される炭・木材・銅等が大阪へ、逆に大阪から衣類・塩・魚等が能勢に運ばれた交通路でした。



● 凌雲閣

明治22年落成した建物で、当再開発地区の南側に建っていました。展望台を設けた9階建てで、高さ130尺あり、ポート、温泉場、大弓場、料理屋等をそなえた遊楽場でありました。



● 茶屋町

明治初年まで、春は菜種のかおる野原で、花をめで月を楽しむ憩いの場として、鶴の茶屋や萩の茶屋などの料亭があったところから、この地名がつけました。

施設整備内容

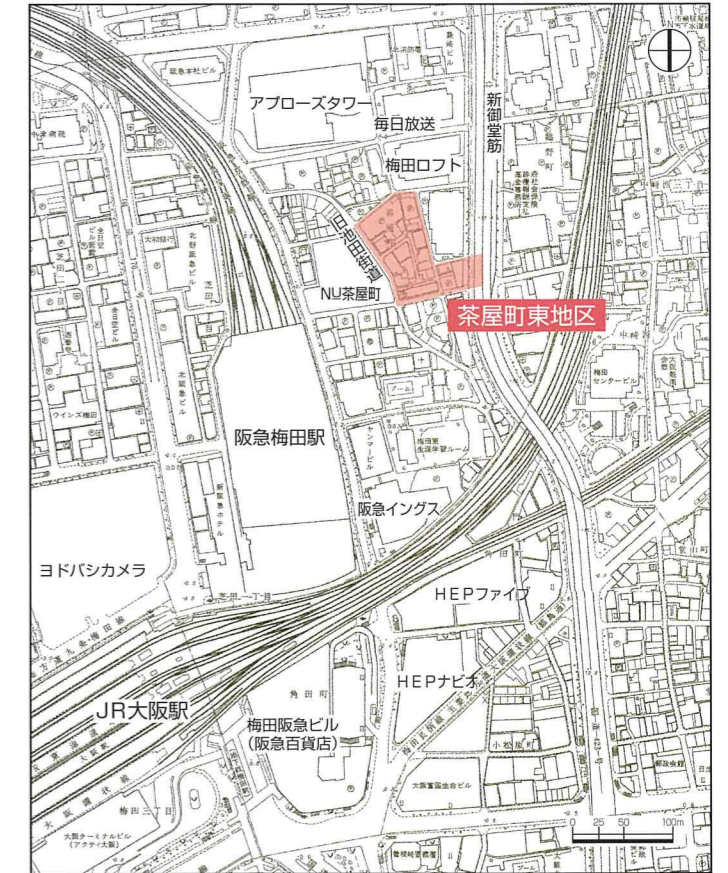
■ 整備方針

都心ターミナル立地を活かし、市街地再開発事業により建築物を共同化することで、立地に適合する商業・業務環境と都市居住の促進を実現する構成を主眼としました。

魅力ある商業施設を設置し地区の集客力の向上を図るとともに、ランドマークとなる超高層住宅を設置し都心における快適な住環境を創出します。また、学校等を設置し文化性の高いまちづくりを推進します。

市道北野万歳橋筋線（旧池田街道）沿いに発展した文化交流のまちの歴史性を考慮し、「梅田」地区では希少な地上レベルでの快適な歩行空間の創造のため、低層部には路面型の店舗を配し、周辺地区との調和を図ります。

また、道路の拡幅を含む公共施設の整備をおこない、都市基盤の改善を図ります。



施行地区の位置



施設建築物の概要

施設計画方針

都市機能が集積する西日本最大のターミナルという立地環境と都心居住の促進を考慮して、商業・業務機能及び居住機能を充実させ、高度利用の実現を図る施設構成としました。また、従前権利者の営業及び居住実態に合わせて、一部分棟を採用しています。

施設周囲には、壁面後退により歩道と一体となった歩行者空間を設け緑地を配置するとともに、低層部に路面型の店舗を配置することで、快適な歩行者空間を創造します。

事業の概要

事業名 茶屋町東地区第一種市街地再開発事業
 施行地区 大阪市北区茶屋町地内
 施行区域面積 7,359㎡

設計主旨

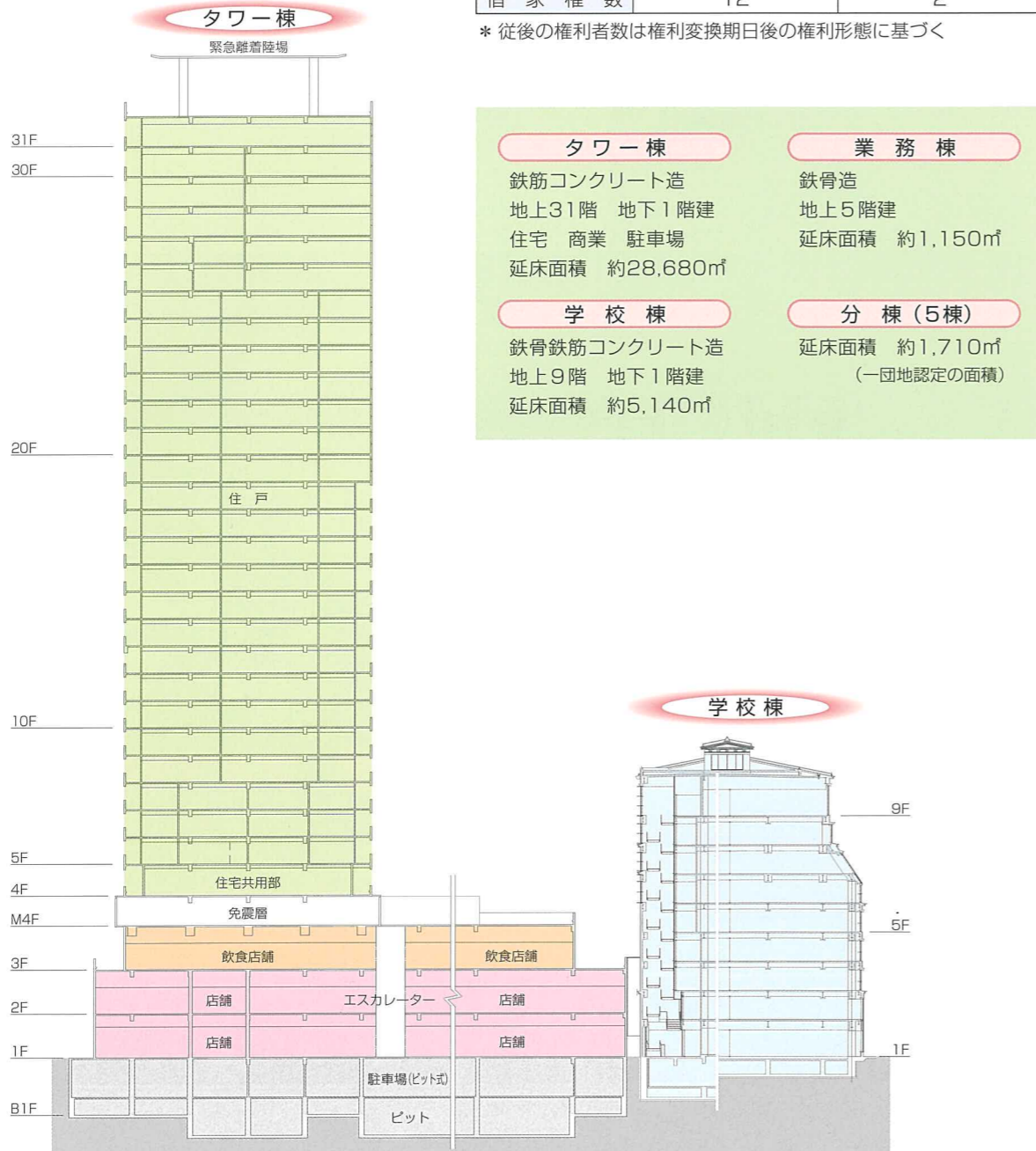
低層部は個性豊かな路面型店舗とすることで、ヒューマンスケールな街路空間を創出し、来訪者が快適に回遊することができる地域に開かれた施設としました。上層部は住宅棟として、都心らしい利便性を兼ね備えた住環境を創出することとし、地区のランドマークとなることを目指すとともに周辺環境へも配慮した超高層住棟としました。

本棟(タワー棟、学校棟、業務棟)と分棟は、施設の個性と地区全体の調和を大切にしながら、近隣との関係にも配慮した配置計画としました。なお、本棟及び分棟は、一団地の認定を受けて計画しました。

権利者数

	従前 (権利変換計画認可時点)	従後 (建築工事竣工時点)
土地所有者	27	28
借地権数	1	—
借家権数	12	2

* 従後の権利者数は権利変換期日後の権利形態に基づく



施設建築物の概要

都市計画決定の概要

茶屋町東地区において、公共施設の整備とあわせて市街地環境の整備改善を一体的に行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、平成10年3月に都市計画決定(大阪市決定)がなされ、平成16年12月に都市計画変更の告示がなされました。

都市計画変更の告示(平成16年12月)	
施行区域面積	約0.7ha
建築敷地面積	約5,200㎡
建築面積	約3,300㎡
延床面積(容積対象面積)	約36,700㎡(約27,900㎡)
主要用途	商業・業務・住宅
容積率	最高55/10 75/10(注1) 最低30/10
建ぺい率	最高 5/10(注2)
建築面積	最低500㎡
壁面位置	2m~4m
住宅建設の目標戸数	約200戸

(注1) 建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物はこの限りでない。
 (注2) 建築基準法第53条第3項又は第4項第1号に該当する建築物はこの限りでない。

計画道路の概要

種別	名称	全体幅員：内地区内
幹線道路	広路4号御堂筋線	40m：20m
区画道路	市道北野方面東西4号線	9m：9m
区画道路	市道北野万歳橋筋線	6m：3m
区画道路	市道北野方面東西2号線及び南浜町筋線	5m：3m
区画道路	市道本庄天満方面南北22号線	6m：4m
区画道路	市道本庄天満方面東西24号線	6m：4m

各階床面積

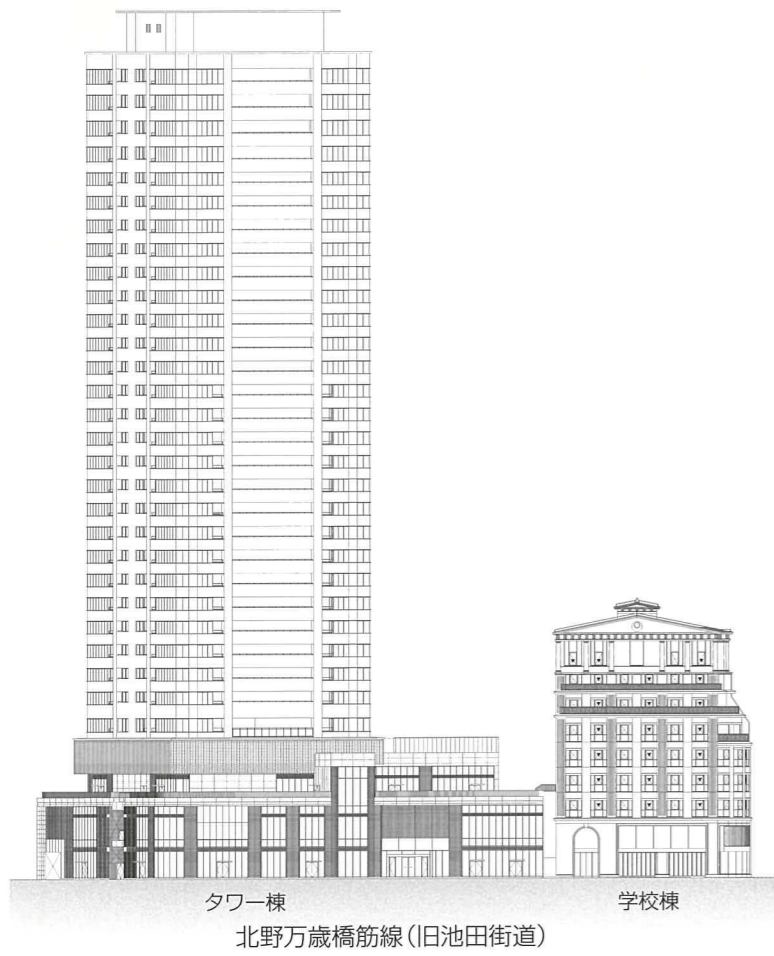
階	主用途	床面積	備考
P1~P2F	機械室	138㎡	
10~31F	住宅	14,606㎡	
6~9F	住宅・業務	4,789㎡	分棟を含む
5F	住宅・業務	1,653㎡	分棟を含む
4F	住宅・業務	1,936㎡	分棟を含む
3F	商業・業務	2,937㎡	分棟を含む
2F	商業・業務	3,308㎡	分棟を含む
1F	商業・業務	3,452㎡	分棟を含む
B1F	駐車場	3,856㎡	
計		36,675㎡	

(一団地認定の面積)

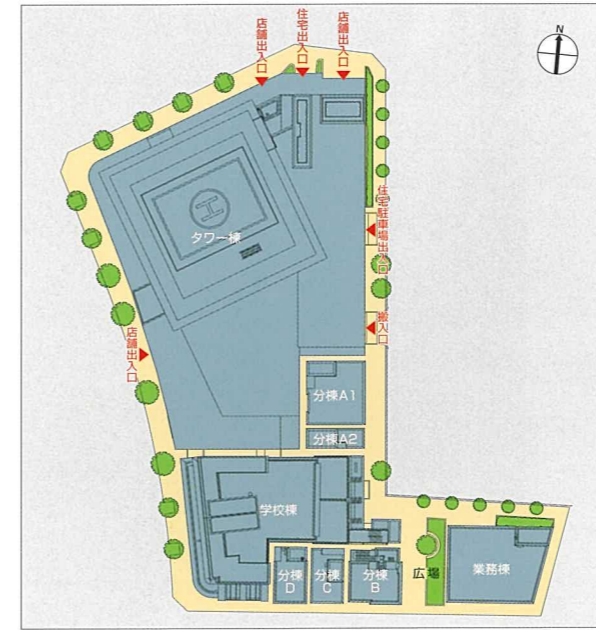


施設建築物の概要

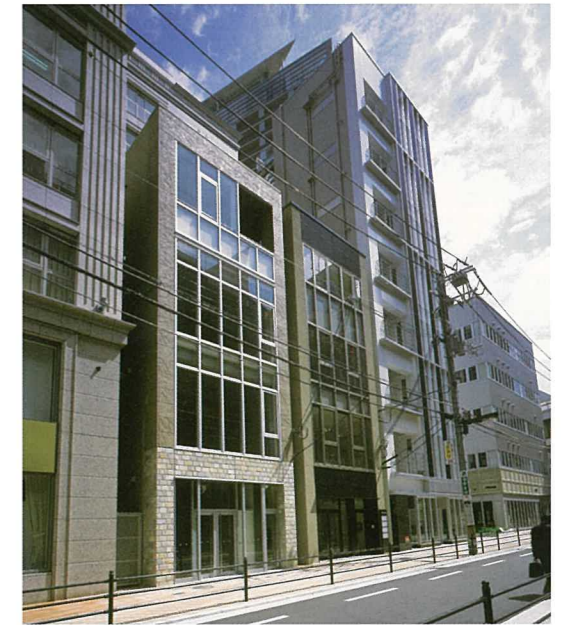
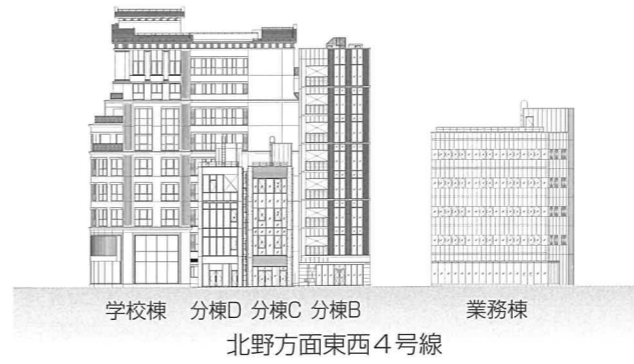
西立面図



施設建築物の概要

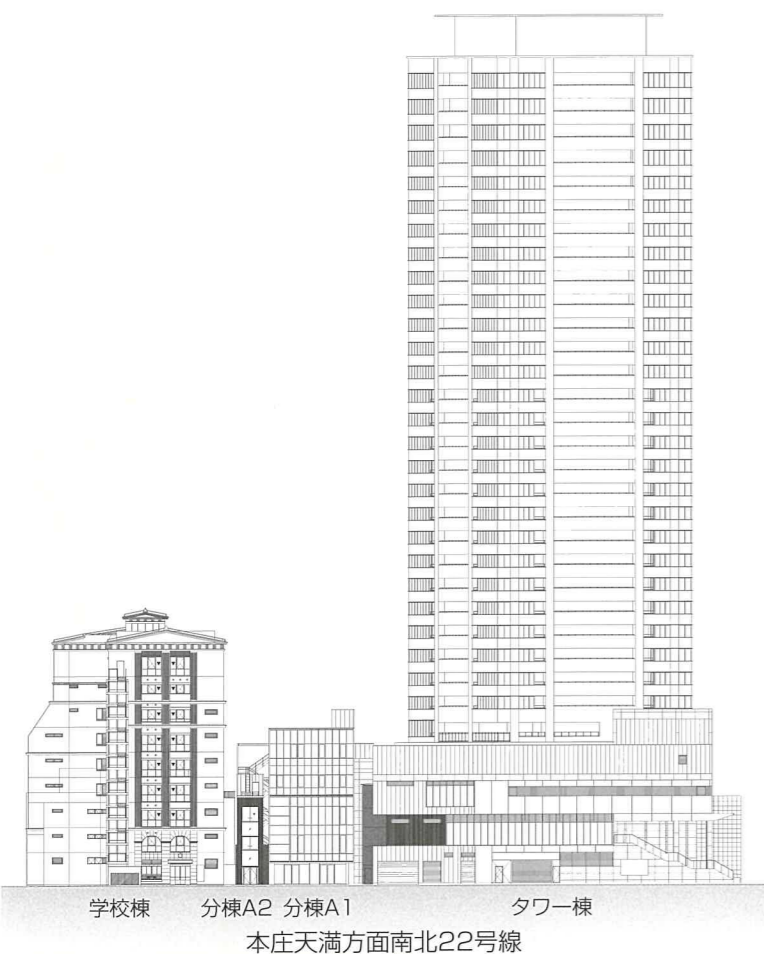


南立面図



施設建築物の概要

東立面図



北側店舗出入口



住宅出入口



広場



本庄天満方面南北22号線

再開発組合の概要

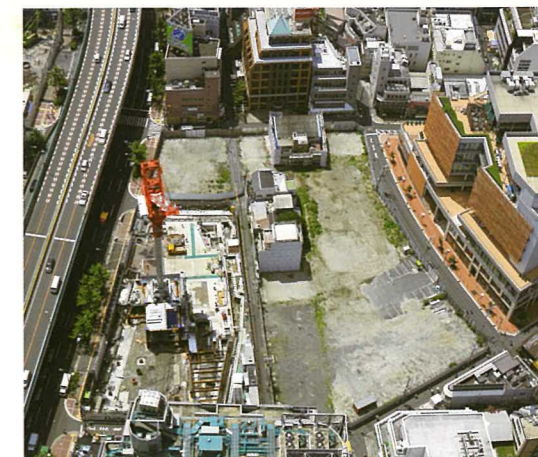
名称	茶屋町東地区市街地再開発組合		
所在地	大阪市北区茶屋町6番23号		
役員名	理事長	松塚 澄夫	
	副理事長	阪急電鉄株式会社	取締役 能上 尚久
	理事	門坂 喜美子	
	理事	武内 操	
	理事	野村 了三	
	監事	於勢 昌樹	
	監事	株式会社家族亭	取締役 西村 正己 (平成23年6月現在)

事業推進体制

施行者	茶屋町東地区市街地再開発組合		
デベロッパー	阪急電鉄株式会社		
総合コンサルタント	株式会社ユーデーコンサルタンツ		
土地測量	内外エンジニアリング株式会社		
鑑定・権利変換計画・管理規約	株式会社谷澤総合鑑定所		
登記	村川総合司法事務所		
建築設計	株式会社日本設計 株式会社和田建築技術研究所		
建築工事	株式会社奥村組		
行政担当部署	大阪府 都市整備部	市街地整備課	再開発グループ
	大阪市 都市整備局	企画部	民間開発担当

事業の経緯と今後のスケジュール

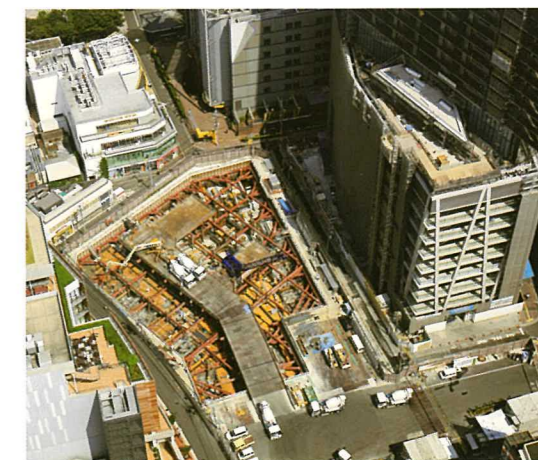
平成 7年 1月	懇談会活動の開始
平成 7年10月	協議会への改組
平成 9年11月	再開発準備組合の設立
平成10年 3月	高度利用地区の告示 市街地再開発事業の都市計画決定
平成13年12月	市街地再開発組合設立認可
平成15年 9月	事業計画変更認可(第1回)
平成16年12月	都市計画の変更の告示
平成18年 4月	事業計画変更認可(第2回)
平成19年 6月	事業計画変更認可(第3回)
平成19年 9月	権利変換計画認可
平成20年12月	施設建築物工事着工
平成21年 9月	事業計画変更認可(第4回)
平成22年 4月	事業計画変更認可(第5回)
平成22年 6月	権利変換計画変更(第1回)
平成22年 8月	権利変換計画変更(第2回)
平成22年12月	権利変換計画変更(第3回)
平成23年 6月	権利変換計画変更(第4回) 施設建築物工事竣工
平成23年 7月	再開発ビルオープン(予定)
平成24年 9月	市街地再開発組合解散認可(予定)



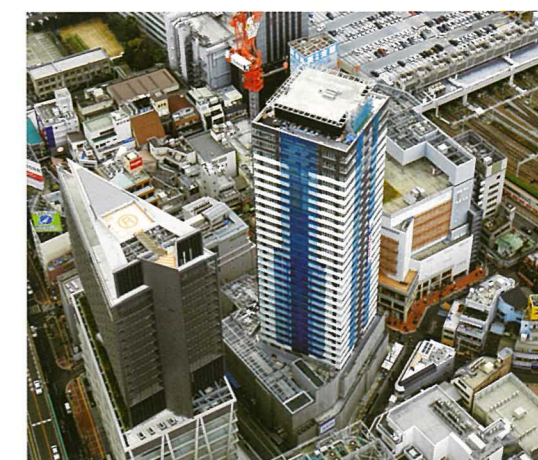
建築工事着工前(平成20年10月)



地鎮祭(平成20年12月)



建築基礎工事(平成21年9月)



建築工事/上棟(平成22年12月)