

第1章 事業計画

1.1 事業者の名称・所在地

名称：株式会社 朝日新聞社

代表者：代表取締役 秋山耿太郎

所在地：大阪市北区中之島3丁目2番4号

名称：株式会社 朝日ビルディング

代表者：代表取締役 法花 敏郎

所在地：大阪市北区中之島3丁目2番4号

1.2 対象事業の名称、目的及び内容

1.2.1 対象事業の名称

大阪・中之島プロジェクト

1.2.2 事業の種類

建築基準法第2条第1号に規定する建築物の新築の事業

(建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積が100,000平方メートル以上で、かつ、同項第6号に掲げる建築物の高さが150メートル以上であるものに該当)

1.2.3 事業の目的

本事業は、大阪の文化・芸術の発信拠点として長らく親しまれてきたフェスティバルホールが入っている新朝日ビルをはじめ、朝日新聞大阪本社、テナントオフィス等が入っている朝日新聞ビル及び大阪朝日ビル並びに中之島地下街を現位置にて建替え、または増改築することにより、都市の活力を低下させることなく、中之島における文化機能や中枢業務機能を強化し、新たな賑わいを創出することで、周辺地域の活性化を誘引し、都市再生の推進に貢献することを目的とする。

1. 2. 4 事業の概要及び規模

(1) 位置

事業計画地は、大阪都心の北部に位置し、古くから大阪の経済・文化・行政の諸活動の中心であり、国際化、情報化など新しい時代に即応した中枢業務や文化などの都心機能の充実・強化をめざして開発・整備が進められている中之島地区の中央、2丁目・3丁目にまたがって位置している。

事業計画地の東側部分（以下、「東地区」という）には、過去にリーガグランドホテル及び現在フェスティバルホールの入っている新朝日ビルが存在し、西側部分（以下、「西地区」という）には朝日新聞ビル及び大阪朝日ビルが存在する。朝日新聞ビル西側低層部の上部には阪神高速道路 11 号池田線の高架道路建造物が上載されている。また、東地区と西地区の中央を南北に貫く四つ橋筋の地下部には中之島地下街があり、東地区と西地区が地下で接続されており、中之島地下街からは、土佐堀川下部を横断する地下歩行者通路により大阪市営地下鉄四つ橋線肥後橋駅へも接続している。なお、事業計画地北側には平成 20 年 10 月に開業した京阪中之島線渡辺橋駅があり、今後、本事業計画地は大阪市営地下鉄四つ橋線肥後橋駅と京阪中之島線渡辺橋駅の 2 つの駅と地下でバリアフリー接続される計画であり、鉄道利便性がさらに高まるものと考えられる。

さらに、事業計画地の西側に阪神高速道路（池田線）の中之島入口、北側には同（環状線）の堂島入口、南側に同（環状線）土佐堀出口があるほか、幹線道路が整備されているなど、自動車交通も至便である。

事業計画地の位置は、図 1-1(1)、(2)に示すとおりである。



図 1-1(1) 事業計画地の位置（概要）

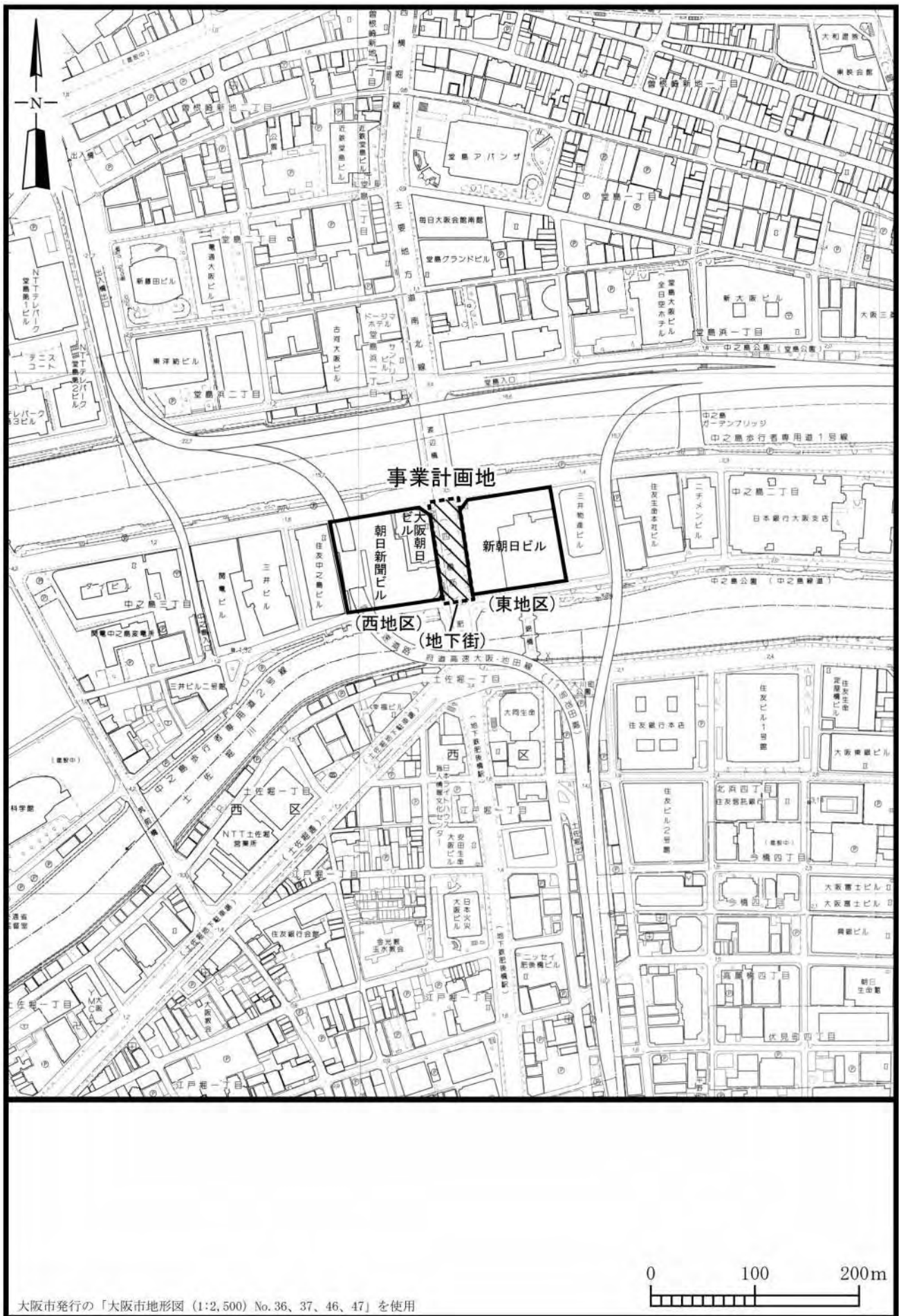


図 1-1(2) 事業計画地の位置 (詳細)

(2) 事業の基本計画

本事業では、フェスティバルホールの入っている東地区の新朝日ビルを超高層ビルに建替え、朝日新聞大阪本社及びグループ企業も含めた主要機能を東地区に移す計画である。ただし、現在朝日新聞ビル内にある朝日新聞大阪本社の印刷機能については移転する。

朝日新聞ビル及び大阪朝日ビルがある西地区については、朝日新聞ビル西側低層部の阪神高速道路下の補強工事を行った後、朝日新聞ビル及び大阪朝日ビルの解体を行い超高層ビル1棟に建替える計画である。

なお、本事業において中之島地下街についても整備を進め、地下鉄四つ橋線肥後橋駅と京阪中之島線渡辺橋駅の2つの駅と地下でバリアフリー接続させる計画である。

(3) 規模

方法書では、延べ面積を東地区 140,100 m²、西地区 147,000 m²としていたが、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」への対応に伴う設計見直しにより、容積不算入面積が増加したため、延べ面積を下記のとおり変更した。

延べ面積 : 約 302,400m²

東地区

・延べ面積 : 約 145,000m²

・建築物の高さ : 約 200m

西地区

・延べ面積 : 約 154,000m²

・建築物の高さ : 約 200m

中之島地下街

・延べ面積 : 約 3,400m²

(4) 事業計画策定の経緯

本事業において建替えを計画している、東地区のフェスティバルホールの入っている新朝日ビルは昭和33年に竣工し、西地区の朝日新聞ビルは昭和43年に竣工、同じく西地区の大阪朝日ビルは中之島地区に立地する関連ビル群のうち最も古く昭和6年に竣工している。

事業計画地は、都市再生緊急整備地域のうちの「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」に含まれている。また、この地域は都市再生本部における都市再生プロジェクトの第八次決定である「地球温暖化対策・ヒートアイランド対策モデル地域」に選定されており、都市再生事業に併せ、鉄道の整備に併せた公園・緑地整備などの地球温暖化・ヒートアイランド対策を集中的に実施する地区に位置づけられている。現在、事業計画地を含む中之島地区では、交通網整備や超高層ビル建設をはじめ、新たな都市機能創出に向けての動きが進んでいる状況であり、朝日新聞グループとして、中之島ひいては大阪の活性化と、メディア産業としての公共貢献を視野に入れて、フェスティバルホールを含むビル群の建替えについて具体的な作業を開始すべき時期であると判断したものである。

1. 2. 5 施設計画

施設配置計画図（平面）、（立面）及び（完成予想図）は図 1-2(1)～(3)に、計画施設の規模は表 1-1 に示すとおりである。また、代表的な各階平面図は図 1-3(1)～(13)に、立面図は図 1-4(1)～(4)に、断面図は図 1-5 に示すとおりである。

フェスティバルホールが入る東地区の新ビルに、超高層ビルとしてはユニークな中間層免震構造を採用し耐震性能を確保する。また、ビル周辺や低層部屋上などの緑化を行うほか、東地区に河川水を利用した地域熱供給システムを導入するとともに、設備面でも省エネルギー機器を積極的に採用する。

東地区は、文化・情報発信機能を持つ複合オフィスビルであり、フェスティバルホールを核に、朝日新聞社、メディア企業が入居する予定である。

西地区は市民の文化、芸術、学術と国際的なビジネス・観光の拠点の機能を併せ持つ複合オフィスビルであり、市民が文化、芸術の情報発信ができる文化施設としてメディアアートスクエア（仮称）や大学サテライトキャンパス、カルチャーセンターを計画するほか、滞在施設としてホテルを誘致する計画である。

西地区は、阪神高速道路下部を耐震補強した上で地下部分とともに残し、他の部分を分離・解体して新ビルを建設する。また、中之島地下街を耐震補強してリニューアルするとともに、京阪中之島線渡辺橋駅と大阪市営地下鉄四つ橋線肥後橋駅を結ぶ地下通路をバリアフリー化するなど、都市機能の充実にも寄与する計画である。

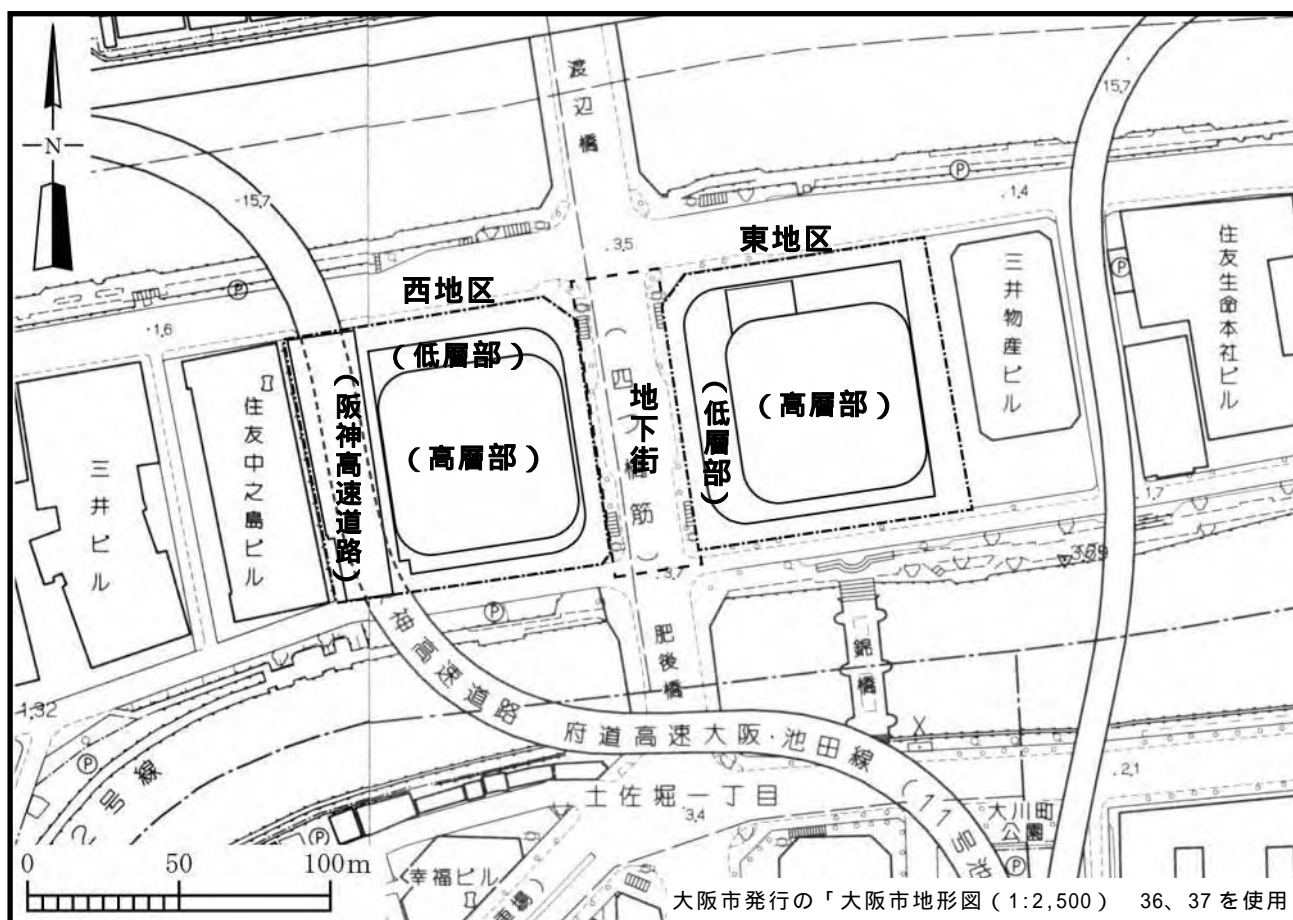


図 1-2(1) 施設配置計画図（平面）

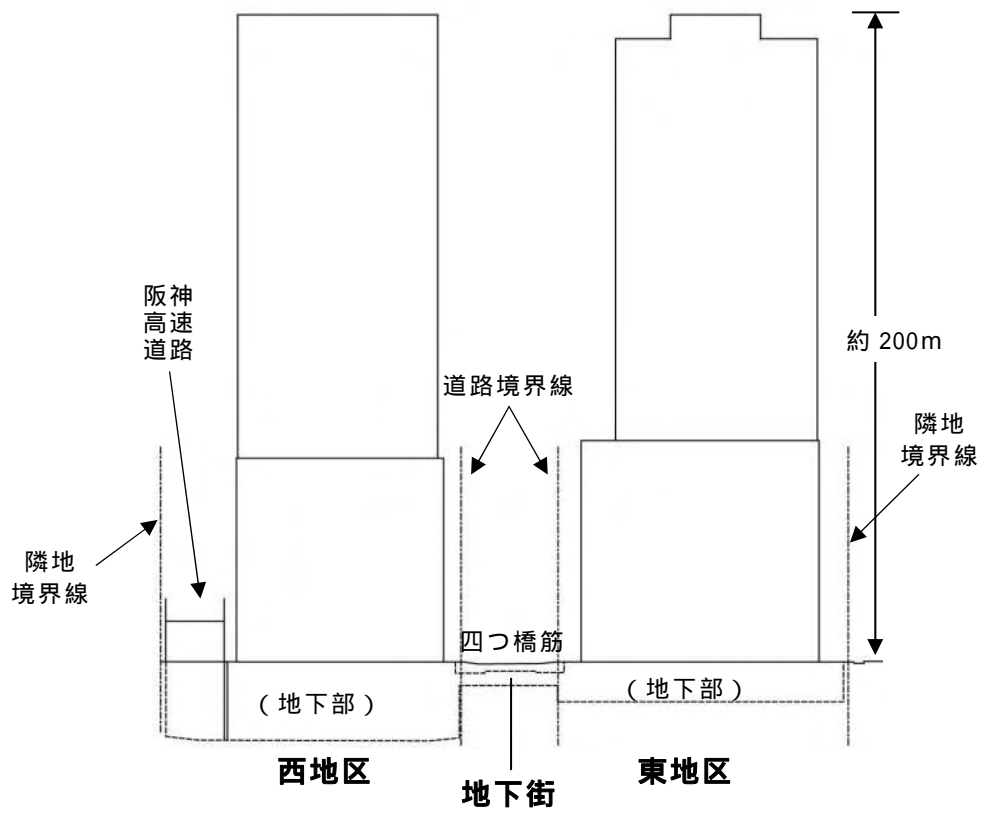


図 1-2(2) 施設配置計画図 (立面)

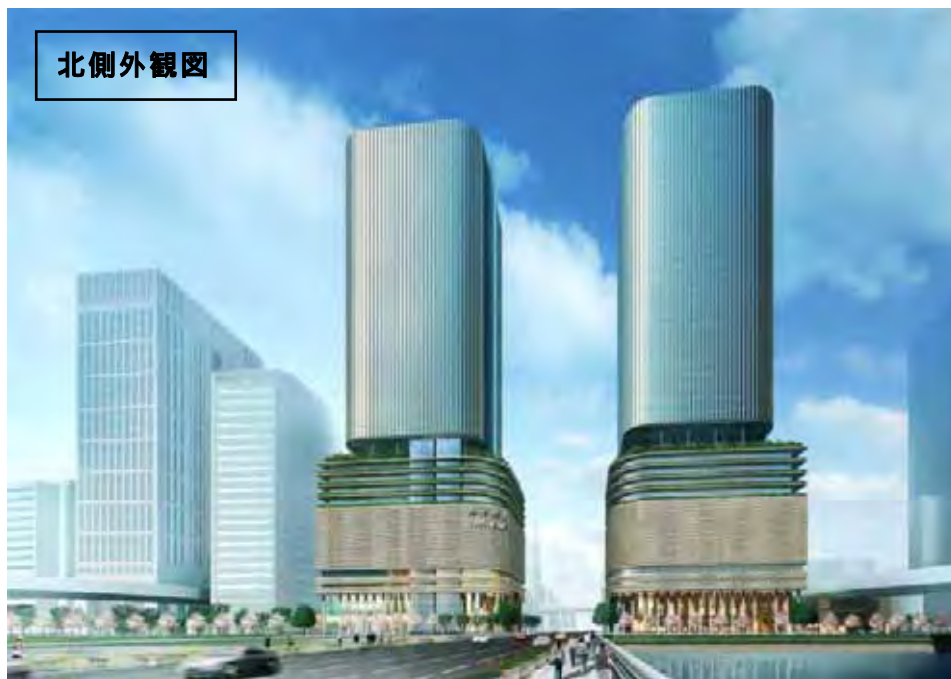


図 1-2(3) 施設配置計画図 (完成予想図)

表 1-1 計画施設の規模

		東地区	西地区	中之島地下街
事業計画地の概要	所在地	大阪市北区中之島2丁目、3丁目地内		
	敷地面積	約 8,200m ²	約 8,400m ²	約 3,400m ²
	区域の指定	都市計画区域内（市街化区域）		
	地域・地区	商業地域、都市再生特別地区		
	防火地域	防火地域		
	基準建ぺい率	80%（耐火建築物の場合 100%）		
	容積率最高限度	1,600% （都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和）		100%
施設の概要	建築面積	約 5,900m ²	約 6,400m ²	約 3,400m ²
	延べ面積	約 145,000m ²	約 154,000m ²	約 3,400m ²
	容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 130,500m ² 業務施設：約 105,500m ² 商業施設：約 8,600m ² 文化施設：約 16,400m ²	約 134,000m ² 業務施設：約 81,600m ² 商業施設：約 30,700m ² 文化施設：約 2,700m ² 滞在施設：約 19,000m ²	約 3,400m ² 商業施設：約 3,400m ²
	階数	地上 39 階、地下 3 階	地上 41 階、地下 4 階	地下 1 階
	建物高さ	約 200m	約 200m	-
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造		鉄筋コンクリート造
	主な用途	事務所、ホール、店舗等	滞在施設、事務所、文化施設、店舗等	店舗等
	駐車台数	約 310 台 （荷捌き車両含む）	約 420 台 （荷捌き車両及び公共的な駐車場含む）	-
	自動二輪駐車台数	約 45 台 （地下街分含む）	約 45 台	-
	自転車駐輪台数	約 60 台	約 560 台	-

注：方法書では、延べ面積東地区 140,100 m²、西地区 147,000 m²としていたが、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」への対応に伴う設計見直しにより、容積不算入面積が増加したため延べ面積を変更した。