

第1章 事業計画

1. 1 事業者の名称及び所在地

名称：阪神電気鉄道株式会社

代表者：代表取締役・社長 藤原 崇起

所在地：大阪市福島区海老江1丁目1番24号

名称：阪急電鉄株式会社

代表者：取締役社長 中川 喜博

所在地：大阪市北区芝田1丁目16番1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

梅田1丁目1番地計画

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

老朽化した建物更新による耐震性の向上とともに、道路上空を利用した一体的な再開発を行うことにより、大阪駅周辺地区の核としてふさわしい商業機能の強化、業務機能の強化、防災機能の強化、公共的空間の創出、重層的な歩行者ネットワークの強化を図る。

また、歩行者空間の快適性・利便性の向上やエリアマネジメントの導入等により、にぎわいのある良好な都市環境を創出し、周辺地域の活性化や都市の再生、大阪市の国際競争力強化への貢献を図る。

1. 2. 4 事業の概要及び規模

(1) 位置

事業計画地は、西日本最大のターミナルである大阪駅周辺地区の中心に位置する区域で、阪神梅田駅をはじめ、JR 大阪駅、阪急梅田駅、地下鉄御堂筋線梅田駅、谷町線東梅田駅、四つ橋線西梅田駅、JR 東西線北新地駅に近接し、これらターミナルの乗換動線上にも位置しており、大阪市内で最も公共交通の利便性が高い立地である。

また、主要幹線道路として、当地区の北側には大阪駅前線、東側には御堂筋（国道176号）が通っており、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。

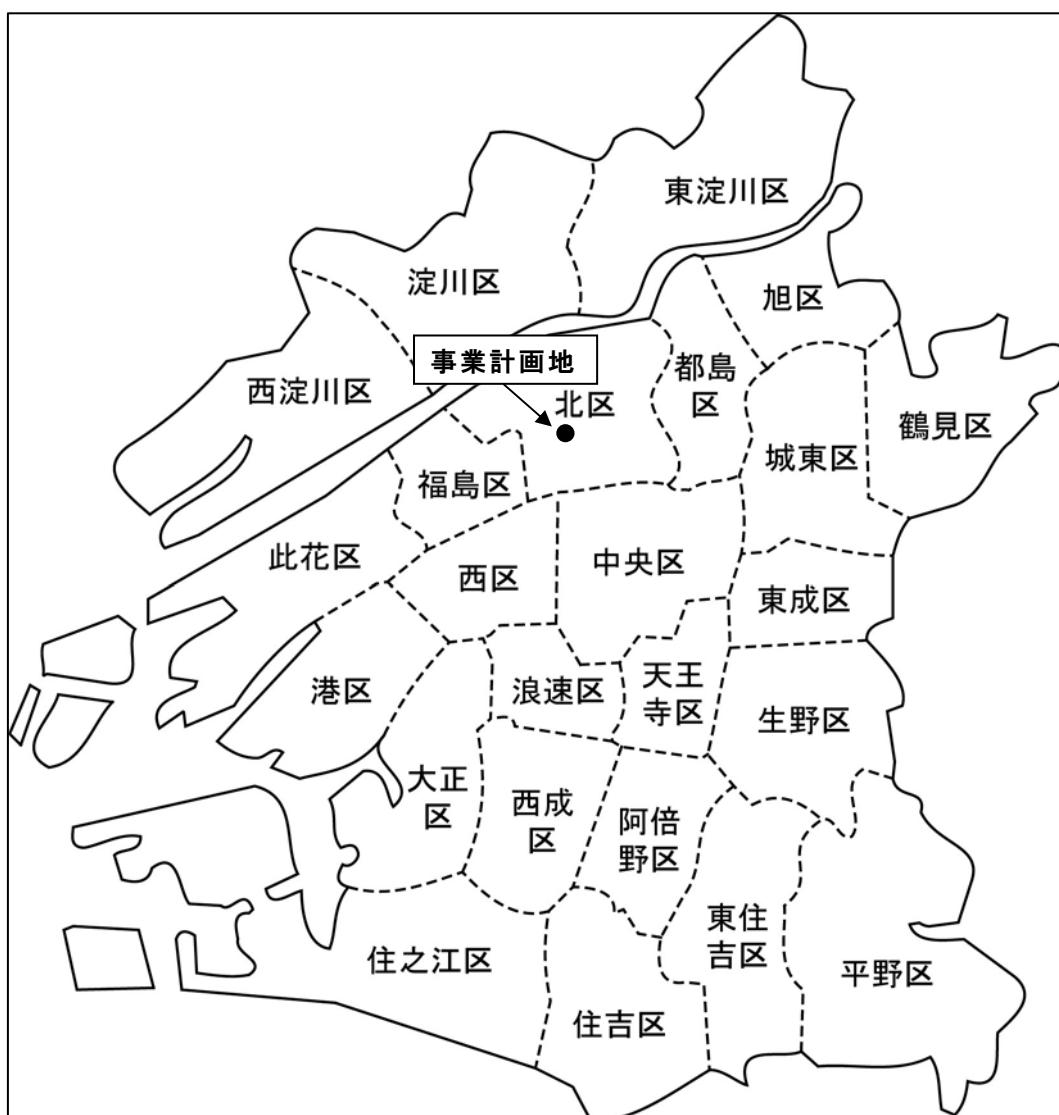


図 1-1(1) 事業計画地の位置（概要）

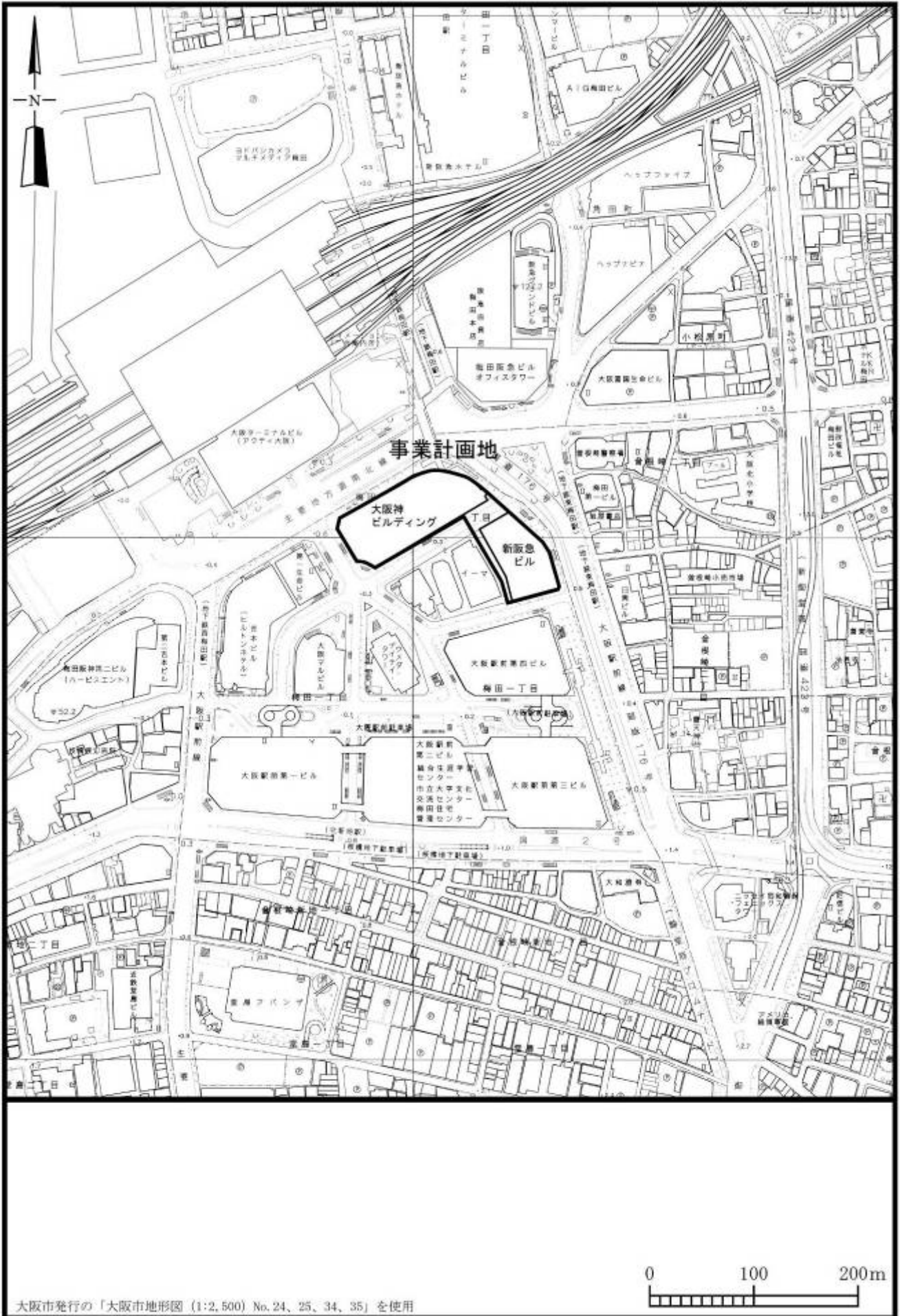


図 1-1(2) 事業計画地の位置 (詳細)

(2) 事業の基本計画

事業計画地は、大阪駅周辺地区の中でも JR 大阪駅の玄関口にある地区であり、この立地特性を活かし、道路上空を利用した一体的な再開発を行うことにより、大阪駅周辺地区の核としてふさわしい商業機能の強化、業務機能の強化、防災機能の強化、公共的空間の創出、重層的な歩行者ネットワークの強化を図ることを目指している。このため、阪神電気鉄道株式会社及び阪急電鉄株式会社が所有する建物を一体的に建替える計画である。

また、環境への負荷軽減に配慮した開発とするとともに、バリアフリーに十分配慮した回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図ることにより都市再生に貢献する計画である。

(3) 規模

- ・ 延べ面積：約 260,000 m²
- ・ 建築物の高さ：約 190m

(4) 事業計画策定の経緯

事業計画地は、京阪神都市圏の主要交通ターミナルである JR 大阪駅をはじめとした鉄道駅が集積した交通至便な立地条件にあり、北側の JR 大阪駅では大丸百貨店・JR 大阪三越伊勢丹百貨店を有する大阪ステーションシティが、北東側には阪急百貨店や富国生命ビル、西側ではハービス ENT やブリーゼタワー、隣地ではイーマなど商業・業務等の更新が図られ、にぎわいをみせている。さらに、JR 大阪駅北側のうめきた先行開発区域（グランフロント大阪）が平成 25 年春にオープンしている。

また、事業計画地を含む大阪駅周辺地域は平成 24 年 1 月に特定都市再生緊急整備地域に指定され、国全体の成長を牽引する都市・大阪の中核として、より一層強力な国際競争力を有する地域を形成することが整備の目標として示された。

このような状況を踏まえ、大阪神ビルディング（第 1 期：昭和 16 年、第 2 期：昭和 33 年、第 3 期：昭和 38 年竣工）と新阪急ビル（昭和 37 年竣工）を一体的に建替え、商業、業務等の都市機能を更新・導入すると同時に、快適かつにぎわいあふれる高質な都市空間を創出することを計画した。

また、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、回遊性の高い安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ることを目指し、関係行政機関との協議や、有識者からなる「大阪駅南地区活性化検討会」による大阪駅南地区のまちづくりに関する提言^{*}を踏まえ、事業を推進していく。

※「大阪駅南地区のまちづくりに関する提言 要約」

「地上の復権」及び「人重視の道路空間への再生」

広域的な自動車交通マネジメントの検討の結果によっては、御堂筋北行き車線の廃止、さらにはそれに合わせた大阪駅前線の車線削減の可能性もあり、地上部の歩道空間の充実に大きく貢献できる。

「基軸の形成」

3つの軸「ゲートとなる軸」「みどりの軸」「にぎわいの軸」の一部、さらに軸の結節点・交点を包含しており、エリア内での軸における景観形成・空間創出を先行的に行い、地区全体に波及させることができる。

「特徴の継承」

既に、南地区外周部や大阪駅前線沿道における建築物は、当該エリアを除き、基壇部+高層部による2層構成となっており、当エリアの幹線道路沿道を同様の2層構成とすることにより、南地区全体としての特徴の継承、駅前線沿道の囲われ感の創出に貢献できる。

「駅の表出」

JR大阪駅に隣接し、阪神梅田駅を内包する街区であり、JR大阪駅を望む空間の創出、阪神梅田駅の顔づくりに寄与する。

「大阪の玄関口に相応しい機能導入」

当エリアには阪神百貨店や、新阪急ビル内の研究機関や産業支援機能等、特徴的な機能が現に立地しているが、それらの一層の拡充により、国内外から多様な人々を集める機能集積に貢献できる。

1. 2. 5 施設計画

既存の大阪神ビルディングと新阪急ビルの二つの敷地に加えて、二つの敷地に挟まれた道路の上空を利用することで、連続した一体的な施設として計画を行った。

施設の用途は、主に中層部分は店舗、高層部分は事務所とし、その中間部分にホールを配置する計画である。地下については店舗、駐車場等とする計画である。なお、2階レベルでは、敷地の東側に沿って歩行者用通路を設置することで、梅田新歩道橋から敷地南側までの歩行者ルートを確認している。また、地下部分でも二つの敷地を車路で連結することにより、大阪駅前地下駐車場ネットワークを充実させる計画としている。

施設の内容は表 1-1 に、施設配置計画図は図 1-2(1)～(3)に示すとおりである。また、各階平面図は図 1-3(1)～(4) に、立面図は図 1-4 に、用途別断面図は図 1-5 に示すとおりである。

表 1-1 主要な施設の内容

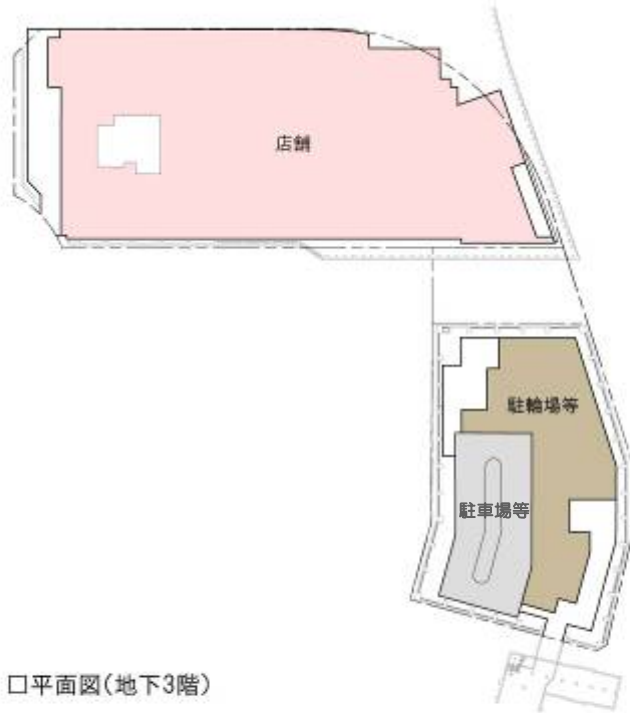
事業計画地の概要	所在地	大阪市北区梅田1丁目1番 他(地番)
	敷地面積	約 12,200 m ² (重複利用区域含む)
	区域の指定	都市計画区域(市街化区域)
	地域・地区	商業地域・都市再生特別地区
	防火地域	防火地域
	基準建ぺい率	100% (建築基準法第 53 条第 5 項第一号により、建ぺい率は適用しない。)
	容積率最高限度	2,000% (都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和)
施設の概要	建築面積	約 10,000 m ²
	延べ面積	約 260,000 m ²
	(参考) 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 244,000 m ²
	階数	地上 38 階、地下 3 階
	建物高さ	約 190m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄骨造
	主な用途	事務所、店舗他
駐車台数 (荷捌き台数含む)	約 510 台 (隔地駐車台数を含む)	

注：規模の詳細に関しては未定であるため、想定している規模が最大となる場合を示している。



図 1-2(3) 施設配置計画図 (完成予想図)

□平面図(地下2階)



□平面図(地下3階)



図 1-3(1) 各階平面図 (地下 3～地下 2 階)

□平面図(2階)



□平面図(1階)



□平面図(地下1階)

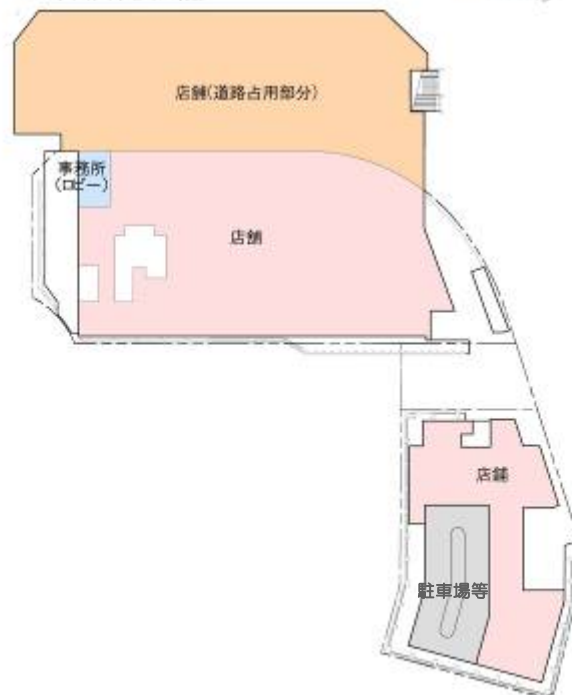
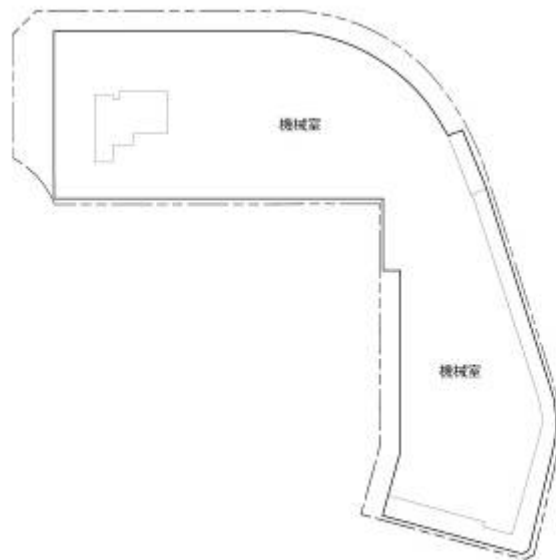


図 1-3(2) 各階平面図 (地下 1~2 階)

□平面図(11階)



□平面図(10階)



□平面図(3階～9階)

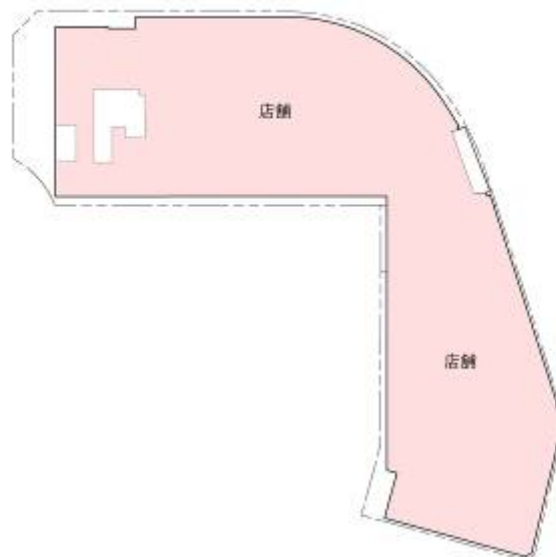
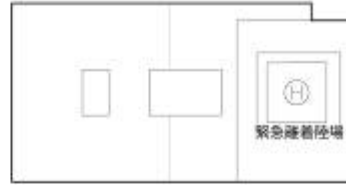


図 1-3(3) 各階平面図 (3～9階、10階、11階)

□平面図(PH1階)



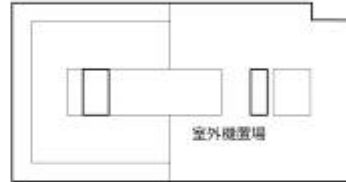
□平面図(屋根伏図)



□平面図(14階~38階)



□平面図(PH2階)



□平面図(13階)

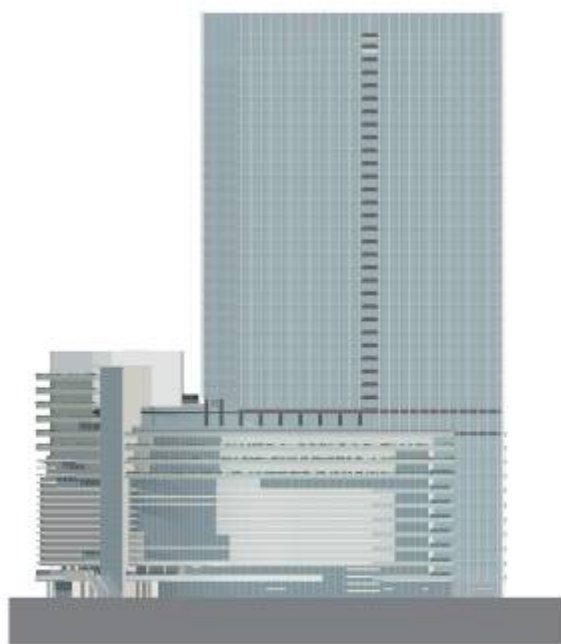


□平面図(12階)

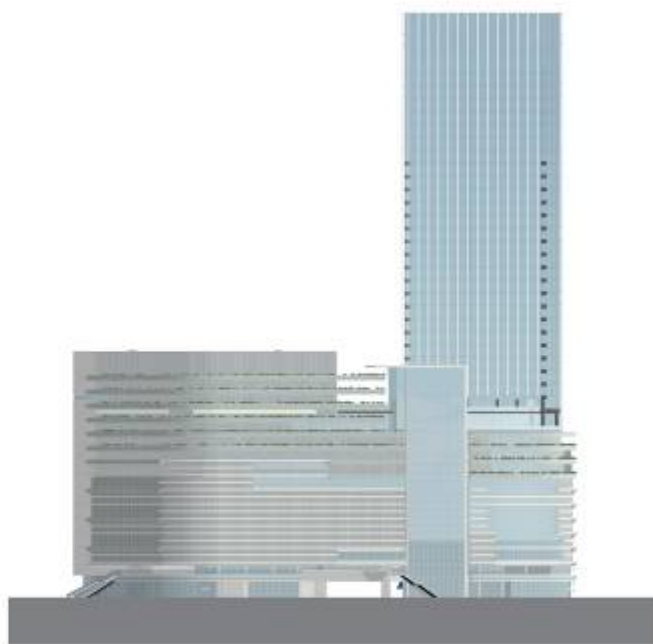


0 10 20 30 50

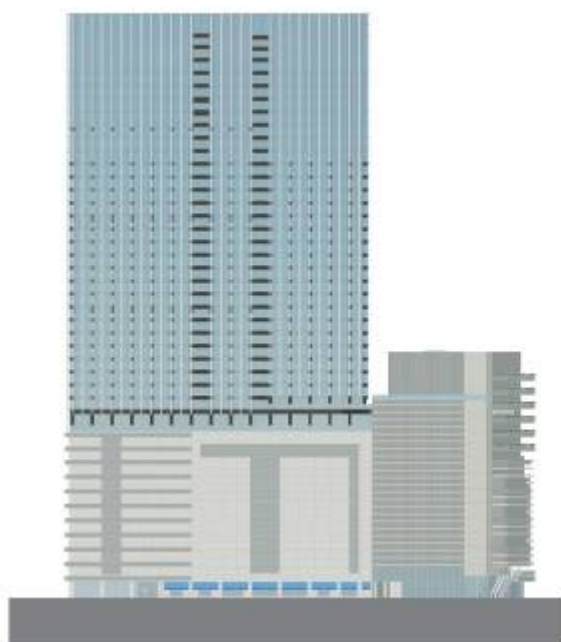
図 1-3(4) 各階平面図 (12 階、13 階、14~38 階、PH1 階、PH2 階、屋上階)



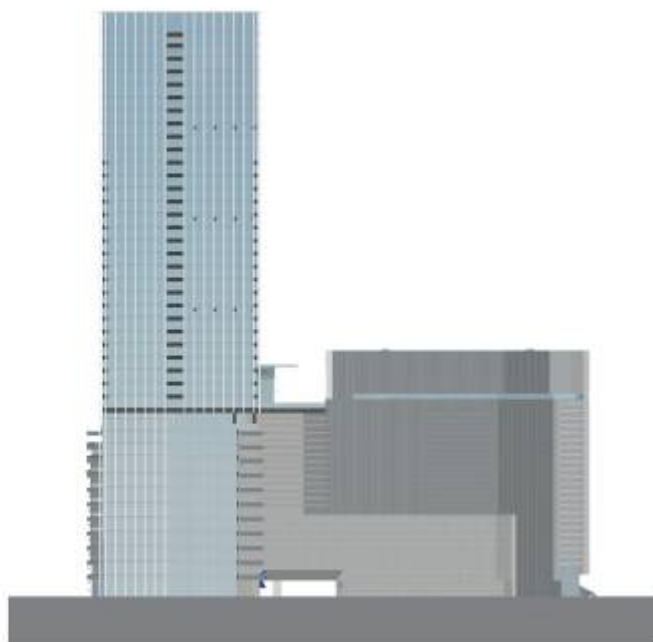
北立面图



東立面图



南立面图

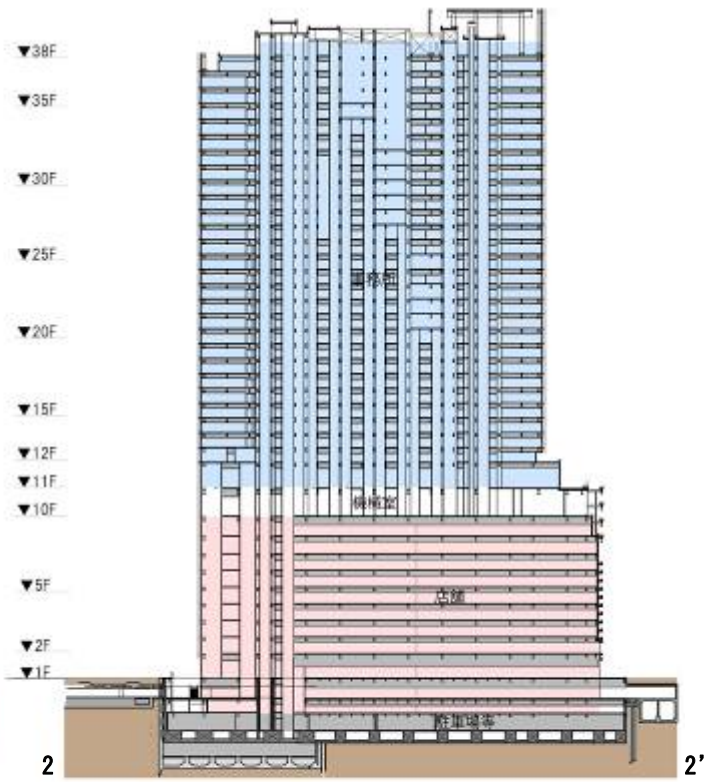


西立面图

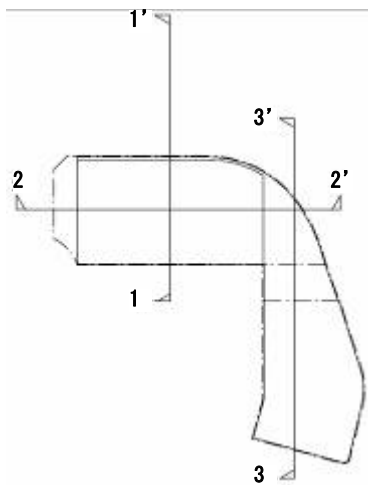
图 1-4 立面图



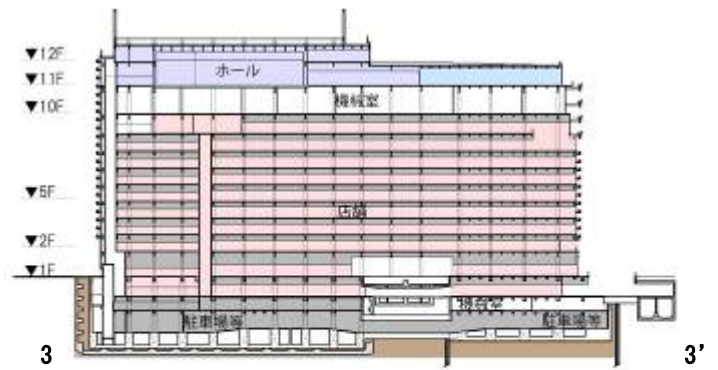
用途別断面図 1



用途別断面図 2



断面位置



用途別断面図 3



图 1-5 用途別断面图