

## 第 1 章 事業計画

### 1.1 事業者の名称及び所在地

名 称：住友不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 仁島 浩順

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 4 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

(仮称) 梅田曾根崎計画

#### 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

曾根崎地域全体の活性化及び安全安心なまちづくりとともに、大阪梅田における都心居住の実現の他、多様な機能を備えた拠点形成をめざす。

## 1.2.4 事業の内容及び規模

### (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東側に位置し、地下鉄谷町線東梅田駅をはじめ、御堂筋線梅田駅、四つ橋線西梅田駅、阪神梅田駅、阪急梅田駅、JR 大阪駅、JR 東西線北新地駅に近接し、これら各駅と計画敷地直近まで地下街アクセス可能な位置にあり、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、当地区の北側には扇町通、東側には新御堂筋（国道423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、2 に示すとおりである。



図 1-1 事業計画地の位置（概要）

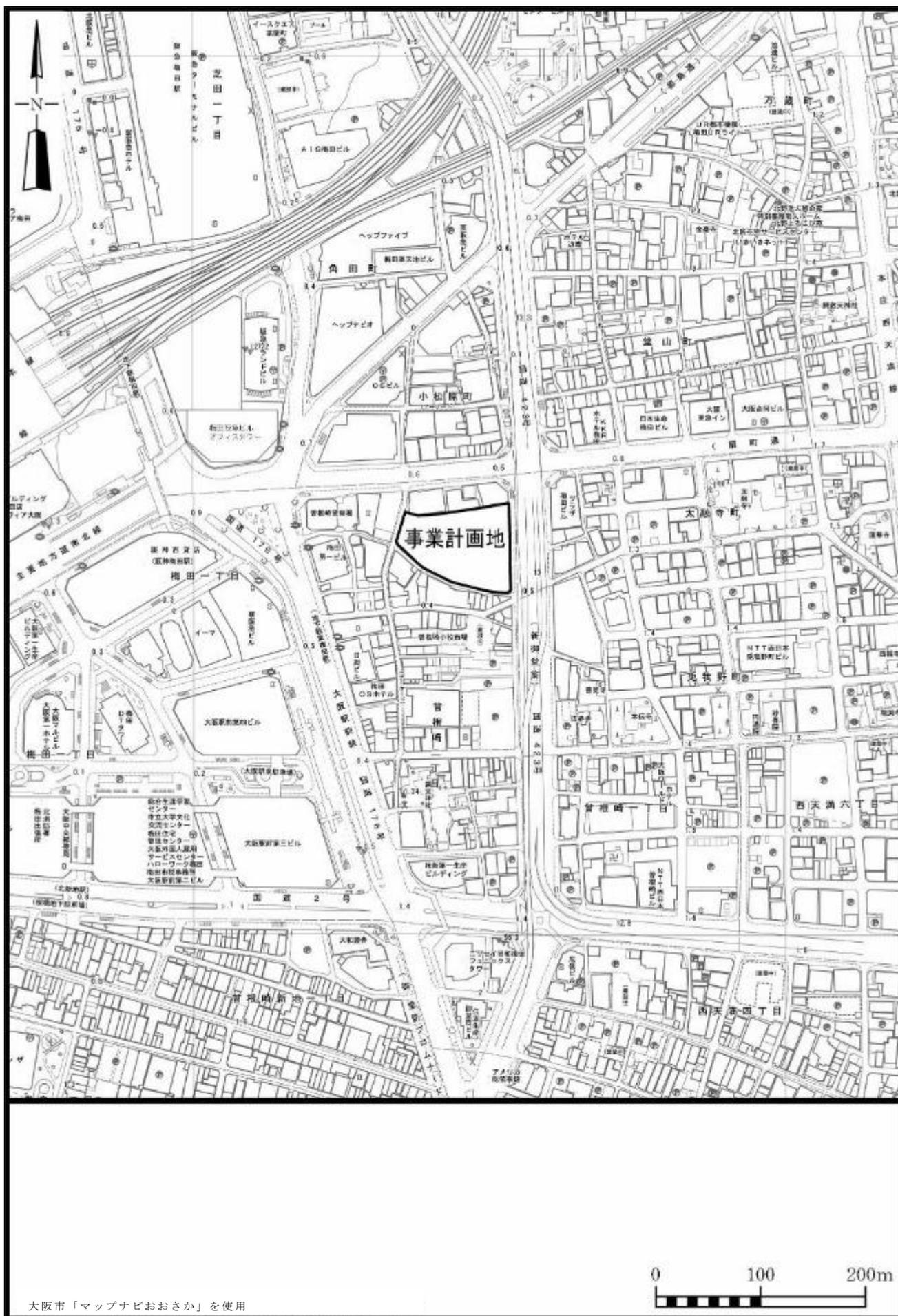


図 1-2 事業計画地の位置（詳細）

(2) 事業の基本計画

事業計画地の交通至便性を活かし、都心立地の上質な住宅や地域の賑わい・交流空間等の多様な機能を備えた複合住宅施設を整備する計画である。

(3) 規模

- ・延べ面積：約 111,500 m<sup>2</sup>
- ・建築物の高さ：約 193m

(4) 事業計画策定の経緯

事業計画地は、長い歴史と伝統をもつ大阪北小学校（前身は明治7年創立の曾根崎小学校）の跡地として、平成19年の閉校以降も地域活動の中心施設として利用されてきたが、大阪キタの交通至便な立地条件にあるという大きなポテンシャルを活かし、周辺地域の更なる活性化を図るための用地活用が検討されてきた。

また、事業計画地を含む大阪駅周辺地域は、都市再生緊急整備地域に定められており、地域整備方針として国際的な都市機能のより一層集積した複合市街地の形成が示されている。さらに、平成24年1月、事業計画地の至近エリアが特定都市再生緊急整備地域に指定され、近年、大規模な業務・商業機能等の一層の集積が進んでいる。

このような中、平成26年3月、プロポーザル方式による事業者選定・売却を経て、大阪梅田における都心立地の上質な住宅とともに、ホテル、店舗、サービス施設、公益施設（大阪市管理施設）等の多様な機能で構成される複合住宅施設を計画した。

(5) 事業の概要

曾根崎地域全体の活性化や安全安心なまちづくりをめざした全体施設を構成する各用途の事業概要は、以下のとおりである。

- ①住 宅：質の高い多彩な住戸（約900戸、1LDK～4LDK）やホテルライクなサービスを提供し、単身～ファミリー世帯、若年～高齢者まで幅広い居住者層の新たなコミュニティ形成を図る。
- ②ホテル：国内外のビジネス・観光客を対象とした宿泊特化型（約200室）とし、ワンランク上のくつろぎ感を味わえる滞在の場を提供する。
- ③店 舗：曾根崎お初天神通り商店街等と相乗効果を生む物販・飲食施設を低層部に整備し、賑わい創出とともに街の回遊性を高める。
- ④その他：地域活動向けのサービス施設（地域住民・団体・企業等が集い、様々な活動・催しに利用できる施設）、公益施設（災害時は収容避難所、平常時は研修・会議や地域活動の場となる大阪市管理施設）等を整備する。

### 1.2.5 施設計画

施設の用途は、高層部の住宅を主体として中層部はホテル、低層部は店舗・サービス施設・公益施設・駐輪場等、地下部は設備室・バイク置場等とする計画である。なお、事業計画地の西側は曾根崎お初天神通り、南側は曾根崎中州通りであることから、低層部には物販・飲食店舗を整備するとともに新たに設置する歩道と既存道路が一体となるよう街路樹を配置するなど周辺施設を含めた賑わい創出と街の回遊性を高める計画としている。

施設の動線については、1階建物内に車寄せ及び駐車場（タワーパーキング）出入口を設け、2階に住宅・ホテル・サービス施設・公益施設等の歩行者向けメインアプローチを整備して歩車分離の安全な動線計画とする。また、大阪・梅田駅方面や地下街（ホワイティ梅田「泉の広場」）に容易にアクセス可能な位置（西側及び東側）にエスカレーター等の歩行者動線を整備することにより、公共交通機関の利用促進に寄与する計画とした。

なお、歴史ある旧大阪北小学校の記念碑・銅像等は保存し、地元関係者等の意向を踏まえ、適切な場所へ再配置する。

主要な施設の内容は表 1-1 に、計画施設の平面図は図 1-3、立面図は図 1-4、完成予想図は図 1-5 にそれぞれ示すとおりである。また、各階平面図は図 1-6(1)、(2) に、方向別立面図は図 1-7 に、計画施設断面図は図 1-8 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	大阪市北区曾根崎 2 丁目 73-2
	敷地面積	約 6,900 m <sup>2</sup>
	区域の指定	都市計画区域（市街化区域）
	地域・地区	商業地域、都市再生緊急整備地域、駐車場整備地区 都心居住容積ボーナス制度適用区域
	防火地域	防火地域
	基準建蔽率	80%（耐火建築物の場合 100%）
	容積率最高限度	1,100% （総合設計制度都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）適用）
施設の概要	建築面積	約 5,200 m <sup>2</sup> （建蔽率 約 75%）
	延べ面積	約 111,500 m <sup>2</sup>
	（参考） 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 75,900 m <sup>2</sup>
	階数	地上 56 階・地下 1 階
	建物高さ	約 193m
	構造	鉄筋コンクリート造 （一部、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造）
	主な用途	住宅（約 900 戸）、ホテル（約 200 室）、 店舗、サービス施設、公益施設（大阪市管理施設）等
	駐車台数	約 520 台

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。

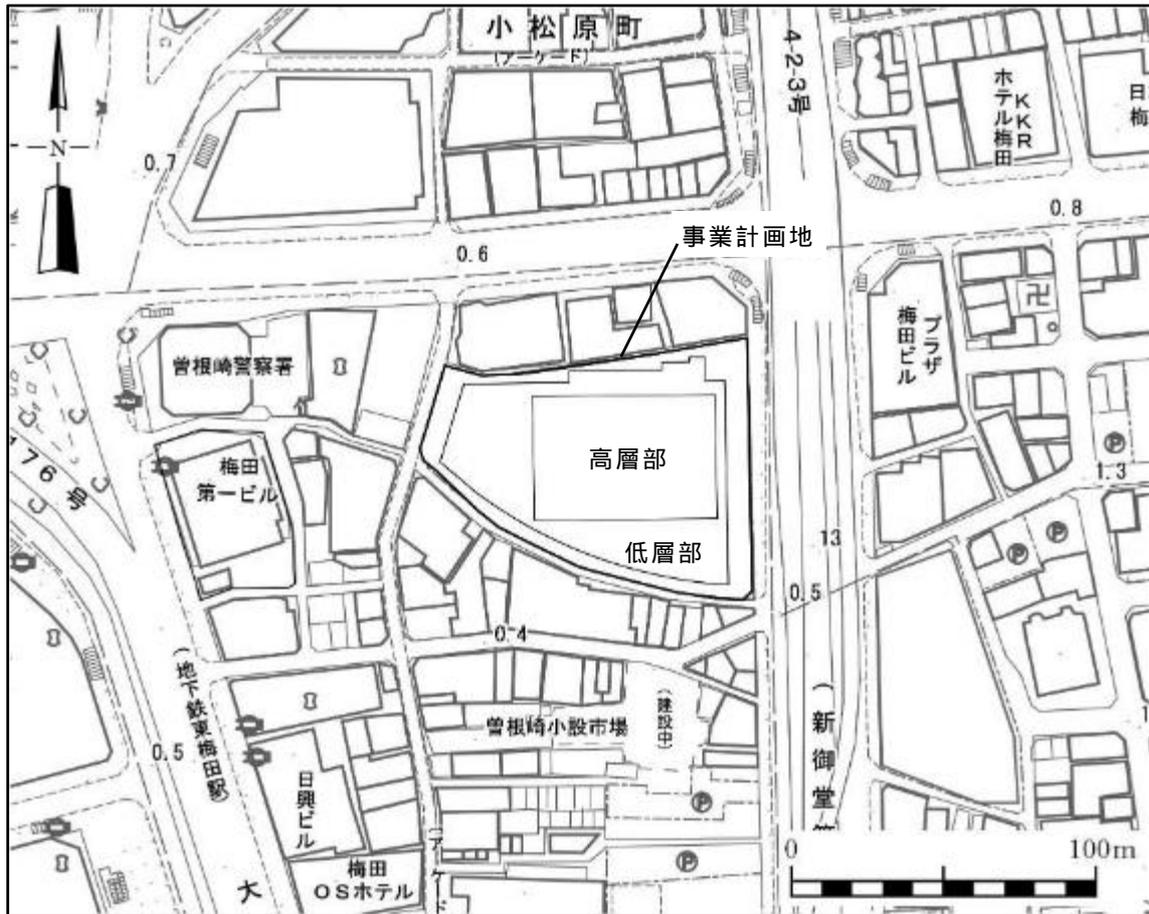


図 1-3 計画施設の平面図

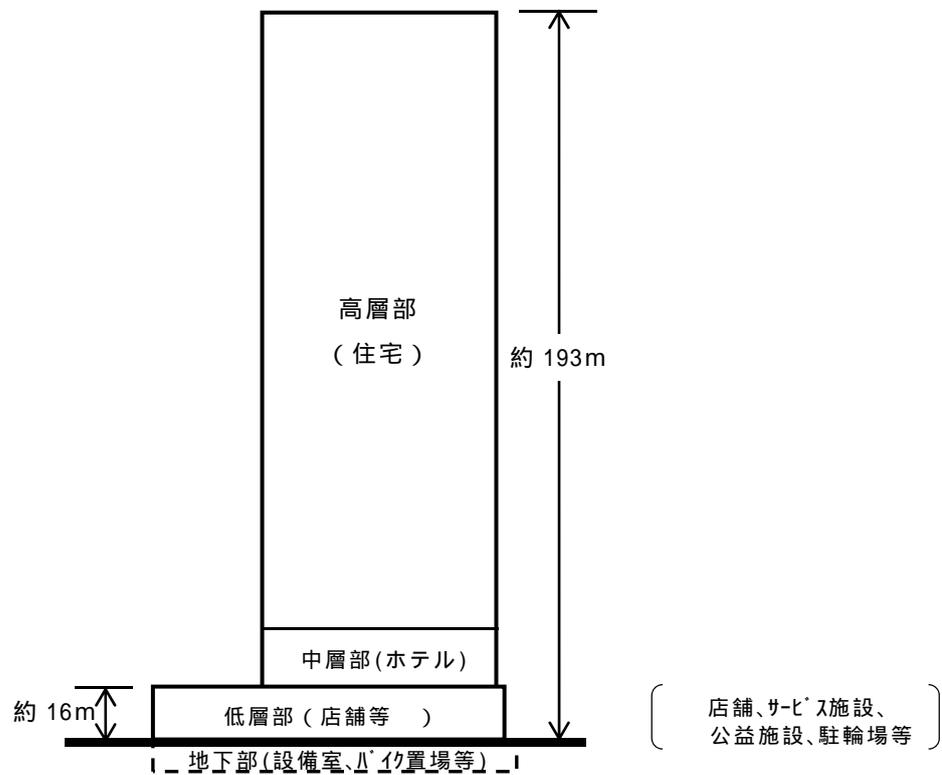


図 1-4 計画施設の立面図 (南立面)



全 体



①低層部西面（曾根崎お初天神通り商店街沿い）



②低層部南面（曾根崎中州通り沿い）

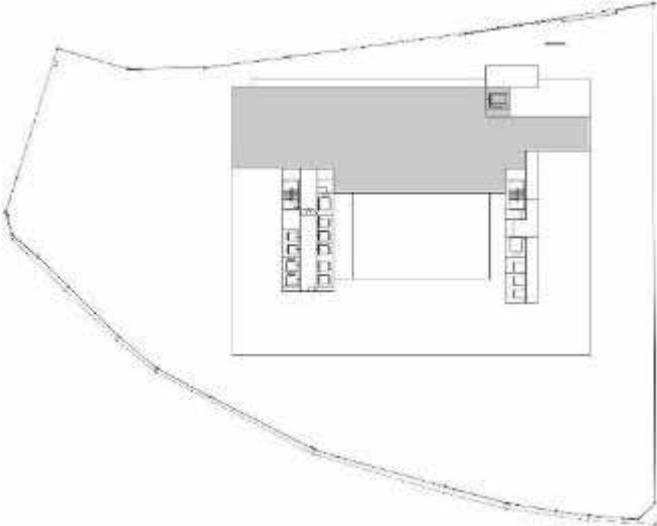


③低層部東面（新御堂筋沿い）

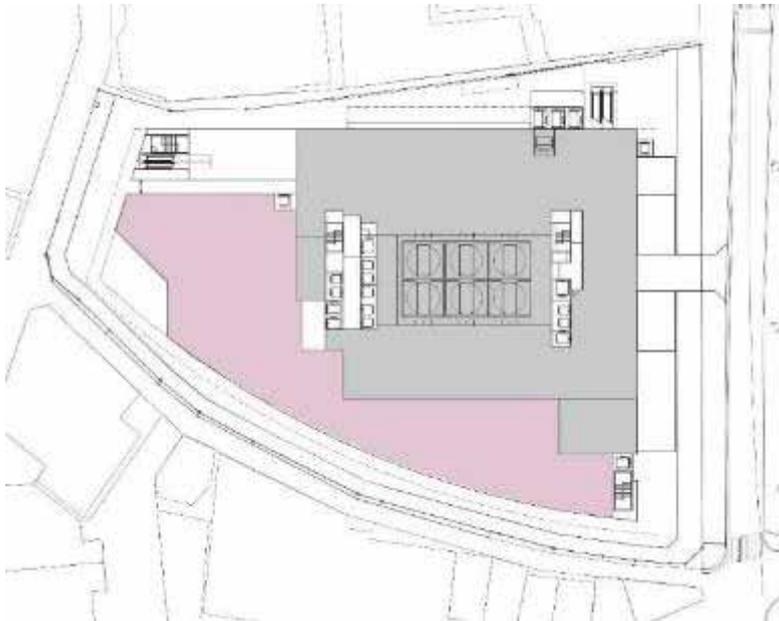


図 1-5 完成予想図

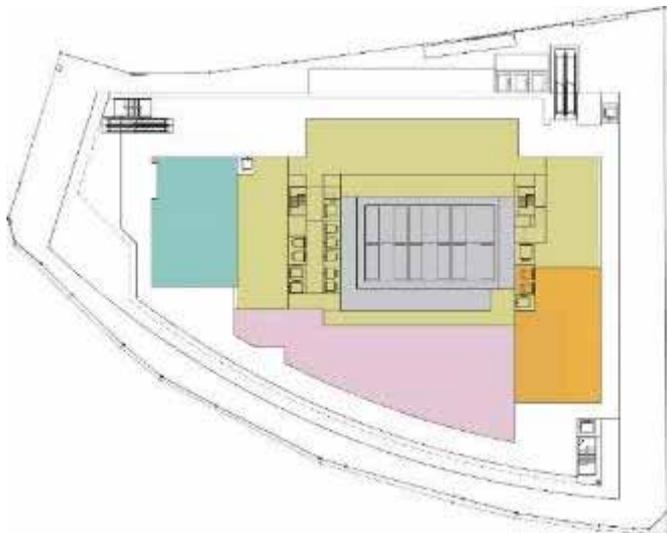
平面図（地下1階）



平面図（1階）



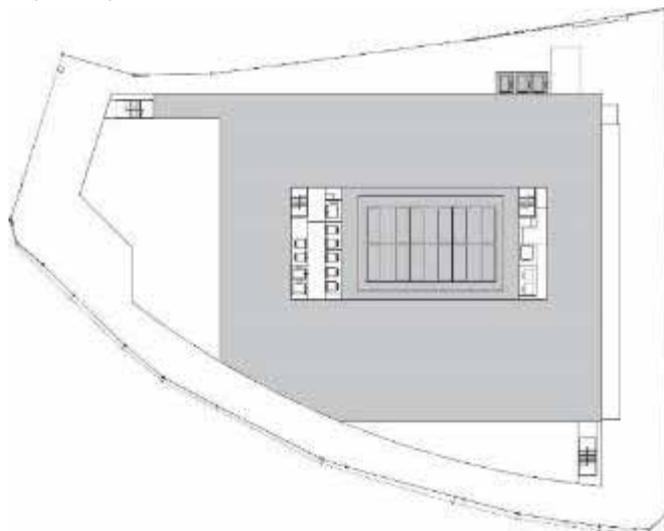
平面図（2階）



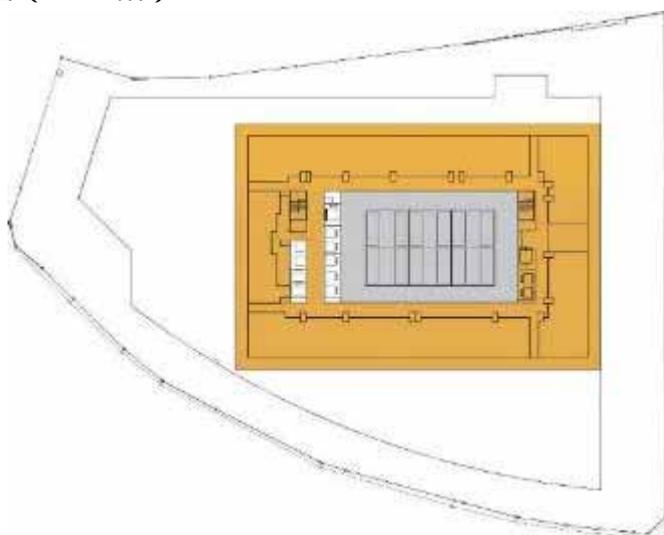
- 住宅
- ホテル
- 店舗・サービス施設
- 公益施設
- 駐車場・駐輪場

図 1-6(1) 各階平面図（地下1階、1階、2階）

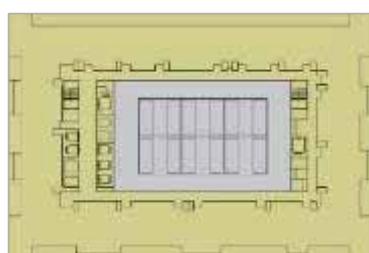
平面図（3階）



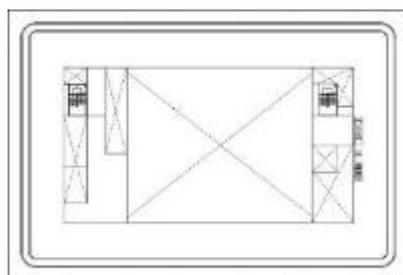
平面図（4～8階）



平面図（9～56階）



平面図（R階）



- 住宅
- ホテル
- 店舗・サービス施設
- 公益施設
- 駐車場・駐輪場

図 1-6(2) 各階平面図（3階、4～8階、9～56階、R階）



北立面图



東立面图

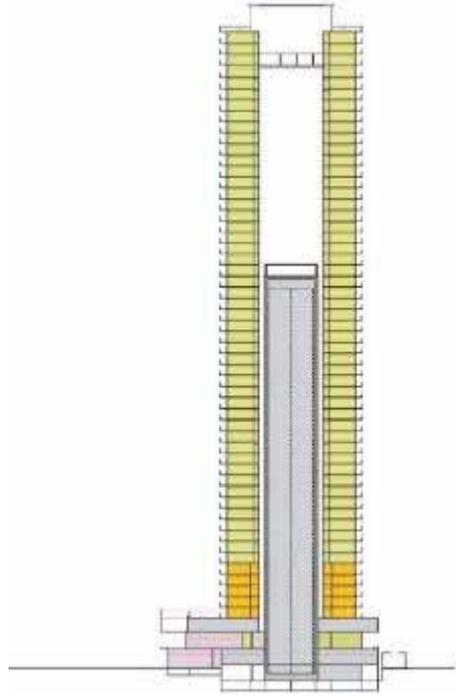


南立面图

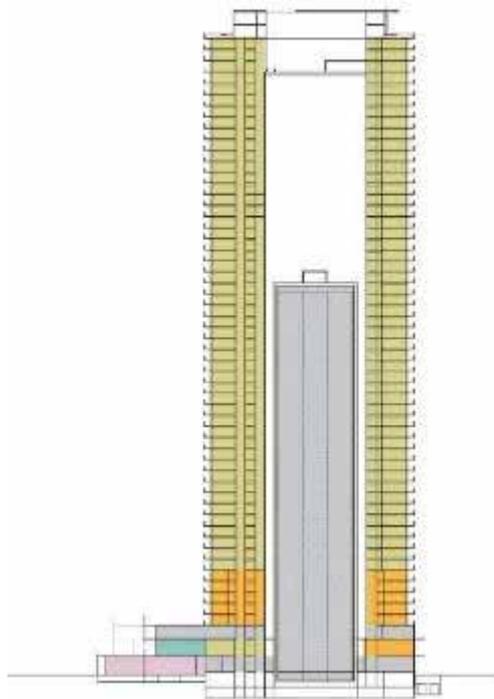


西立面图

图 1-7 方向别立面图



南北断面図



東西断面図

- 住宅
- ホテル
- 店舗・サービス施設
- 公益施設
- 駐車場・駐輪場

図 1-8 計画施設断面図

## 1.2.6 熱源計画

### (1) 熱源設備の基本的な考え方

#### ① 住宅

共用部については、防災センター及び各共用室、各エレベーターホール及び屋内廊下に個別熱源として電気式ヒートポンプエアコンを設置し、エントランスホールにはガスエンジンヒートポンプエアコンを設置する。また、専有部については、各住戸にルームエアコンを設置し、給湯は各住戸にガス給湯器を設置する。

#### ② ホテル

共用部については、管理室、各エレベーターホール及び内廊下は個別熱源として電気式ヒートポンプエアコンを設置し、エントランスホールにはガスエンジンヒートポンプエアコンを設置する。また、客室部には、各室にルームエアコンを設置し、給湯はガス給湯器及び貯湯槽を設置し、各室へ供給する。

#### ③ 店舗（1階）

個別熱源方式とし、店舗バック部は電気式ヒートポンプエアコンを設置する。また、テナント部にはガスエンジンヒートポンプエアコンを設置し、給湯はガス給湯器を設置して、各テナントに供給する。

#### ④ その他（2階）

サービス施設及び公益施設には、個別熱源としてガスエンジンヒートポンプエアコンを設置する。給湯は電気貯湯式湯沸器による。

### (2) 熱源機器構成

熱源機器の構成は、表 1-2、表 1-3、図 1-9(1)、(2)に示すとおりである。

表 1-2 空調熱源

施設用途	冷暖房方式（個別熱源）	エネルギー
住宅共用部 （エントランスホール以外）	① 電気式ヒートポンプエアコン ：3.3～116.0kW 計 32 台	電気
住宅共用部 （エントランスホール）	② ガスエンジンヒートポンプエアコン ：42.3kW×2 台、51.7kW×1 台	都市ガス
住宅専有部	③ ルームエアコン	電気
ホテル共用部 （エントランスホール以外）	④ 電気式ヒートポンプエアコン ：5.1kW×1 台、97.0kW×2 台	電気
ホテル共用部 （エントランスホール）	⑤ ガスエンジンヒートポンプエアコン ：56.4kW×1 台	都市ガス
ホテル客室部	⑥ ルームエアコン	電気
店舗バック部（1階）	⑦ 電気式ヒートポンプエアコン ：17.7kW×1 台、17.4kW×1 台	電気
店舗テナント部（1階）	⑧ ガスエンジンヒートポンプエアコン ：48.0kW×4 台、57.6kW×2 台	都市ガス
その他（2階）	⑨ ガスエンジンヒートポンプエアコン ：49.4kW×2 台、56.9kW×3 台	都市ガス

注：③は住宅各戸、⑥はホテル各客室に設置。