

第 1 章 事業計画

1. 1 対象事業の名称、事業者の氏名及び所在地

1. 1. 1 うめきた 2 期地区北街区開発事業について

対象事業の名称：うめきた 2 期地区北街区開発事業
(以下、「北街区事業」という。)

事業者の氏名及び所在地

名 称：大阪ガス都市開発株式会社
代表者：代表取締役社長 友田 泰弘
所在地：大阪府中央区平野町四丁目 1 番 2 号

名 称：オリックス不動産株式会社
代表者：代表取締役 深谷 敏成
所在地：東京都港区浜松町二丁目 3 番 1 号

名 称：関電不動産開発株式会社
代表者：代表取締役社長 勝田 達規
所在地：大阪府北区中之島三丁目 3 番 23 号

名 称：積水ハウス株式会社
代表者：代表取締役 仲井 嘉浩
所在地：大阪府北区大淀中一丁目 1 番 88 号

名 称：株式会社竹中工務店
代表者：取締役社長 佐々木 正人
所在地：大阪府中央区本町四丁目 1 番 13 号

名 称：阪急電鉄株式会社
代表者：代表取締役 杉山 健博
所在地：大阪府池田市栄町 1 番 1 号

名 称：三菱地所株式会社
代表者：代表執行役 吉田 淳一
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 1 番 1 号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社
代表者：代表取締役 宮島 正治
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

名 称：うめきた開発特定目的会社

代表者：取締役 高山 知也

所在地：東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内

1. 1. 2 うめきた 2 期地区南街区開発事業について

対象事業の名称：うめきた 2 期地区南街区開発事業
(以下「南街区事業」という。)

事業者の氏名及び所在地

名 称：大阪ガス都市開発株式会社
代表者：代表取締役社長 友田 泰弘
所在地：大阪府中央区平野町四丁目 1 番 2 号

名 称：オリックス不動産株式会社
代表者：代表取締役 深谷 敏成
所在地：東京都港区浜松町二丁目 3 番 1 号

名 称：関電不動産開発株式会社
代表者：代表取締役社長 勝田 達規
所在地：大阪府北区中之島三丁目 3 番 23 号

名 称：積水ハウス株式会社
代表者：代表取締役 仲井 嘉浩
所在地：大阪府北区大淀中一丁目 1 番 88 号

名 称：株式会社竹中工務店
代表者：取締役社長 佐々木 正人
所在地：大阪府中央区本町四丁目 1 番 13 号

名 称：阪急電鉄株式会社
代表者：代表取締役 杉山 健博
所在地：大阪府池田市栄町 1 番 1 号

名 称：三菱地所株式会社
代表者：代表執行役 吉田 淳一
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 1 番 1 号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社
代表者：代表取締役 宮島 正治
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

名 称：うめきた開発特定目的会社
代表者：取締役 高山 知也
所在地：東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内

1. 2 対象事業の種類、目的及び内容

1. 2. 1 事業の種類

北街区事業：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）

南街区事業：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 .2 事業の目的

(1) 北街区事業及び南街区事業共通の目的

大阪及び関西の再生をリードし、我が国に新たな国際競争力をもたらす新たなまちづくりが期待されるうめきた地区において、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点形成に向けた開発や国際競争力のある高度な都市機能と新産業創出・知的人材育成の拠点となる中核機能の導入等により、大阪駅周辺地域や関西圏の活性化を誘引し、先行開発区域（グランフロント大阪）とともに、大阪及び関西の都市再生の推進に貢献することを目的とする。

(2) 北街区事業の目的

商業機能、宿泊機能、住宅機能及び新産業創出機能・知的人材育成機能を主体に、世界をリードするイノベーション創出拠点を形成することを目的とする。

(3) 南街区事業の目的

商業機能、業務機能、宿泊機能、住宅機能及び国際集客交流機能を主体に、賑わいや交流のある世界に開かれた大阪にふさわしい国際競争力のある高度な都市機能集積を形成することを目的とする。

1. 2. 3 事業の内容

(1) 位置

北街区事業及び南街区事業の各事業計画地は、大阪駅北側の「うめきた地区」（約24ha）に位置する。なお、本地区の東側には先行開発地区としてグランフロント大阪が2013年に開業している。

うめきた地区は、JR大阪駅、Osaka Metro 御堂筋線梅田駅、阪急大阪梅田駅、阪神大阪梅田駅、Osaka Metro 四つ橋線西梅田駅、Osaka Metro 谷町線東梅田駅、JR東西線北新地駅が集積し、2023年にはうめきた地区内に新駅が開業する等、西日本最大の鉄道ターミナルに近接し、大阪の都心部でも最も交通の利便性が高い地区である。

また、本地区の南側には阪神高速道路（池田線）の梅田出入口があるほか、近傍には大阪環状線や守口線の出入口もあり、自動車交通も至便である。

なお、各事業計画地は、現在「大阪駅北大深西地区土地区画整理事業」（事業施行者：独立行政法人都市再生機構）が施行されている区域内にあり、都市計画道路や都市公園、JR新駅の設置等の基盤整備が進められている。

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）

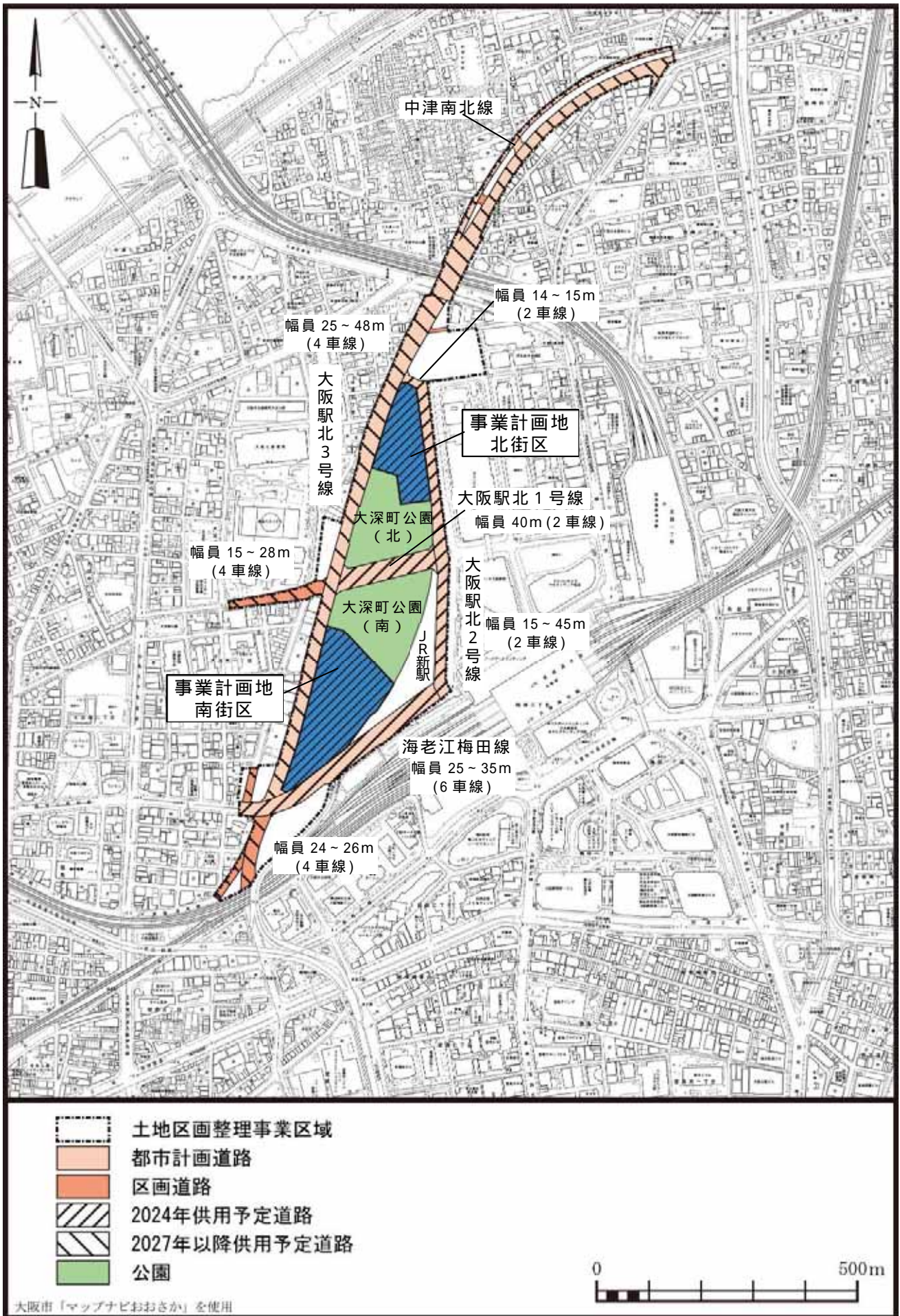


図 1-1(2) 事業計画地の位置 (詳細)

(2) 事業の規模及び概要

北街区事業

a . 規模

建物高さ：約 175m

延べ面積：約 154,200m²

b . 概要

「世界をリードするイノベーション創出拠点を形成」するため以下の機能を導入する。

「商業機能」	「みどり」と融合した都市活動が展開される商業施設
「宿泊機能」	新産業創出に向けた交流の場を生むライフスタイルホテル
「住宅機能」	街とつながる都市機能を複合した都心型住宅
「新産業創出機能・知的人材育成機能」	
「プラットフォーム施設」	会議室、事務所、講義室等
「イノベーション施設」	SOHO、サロン、多目的スペース等

南街区事業

a . 規模

建物高さ：約 185m

延べ面積：約 413,000m²

b . 概要

「国際競争力のある高度な都市機能集積を形成」するため以下の機能を導入する。

「商業機能」	「みどり」と融合した都市活動が展開される商業施設
「業務機能」	多様な企業が集積し次世代ワークスタイルを実現する事務所
「宿泊機能」	大阪の都市格を高めるスーパーラグジュアリーホテルと、ビジネスから観光まで幅広いニーズを取り込むアップスケールホテル
「住宅機能」	街とつながる都市機能を複合した都心型住宅
「国際集客交流機能」	MICE 施設等

(3) 事業計画の策定の経緯

本計画地では、平成 21 年 7 月に大阪駅北地区まちづくり推進協議会にて「大阪駅北地区 2 期開発ビジョン」が策定された。また、平成 26 年 6 月に、うめきた 2 期区域まちづくり検討会が発足し、平成 27 年 3 月には「うめきた 2 期区域まちづくりの方針」が策定された。同方針に基づき、平成 29～30 年において、民間提案募集が行われ、平成 30 年 7 月に事業者が決定された。本計画は、上記提案に基づき策定された計画である。

(4) 施設計画

北街区事業及び南街区事業における主要な施設の内容は表 1-1 に、施設配置平面図、立面図及び完成予想図は図 1-2～4 に示すとおりである。また、主要各階平面図を図 1-5～6 に、断面図を図 1-7～8 に、立面図を図 1-9～10 に示す。

建物はいずれも、低層部の上に壁面を後退させた中層部・高層部が乗った形となる。また、北街区の北高層棟、南街区の南高層棟が住宅となる計画である。

なお、大阪市の「大阪駅北地区まちづくり基本計画」において、事業計画地の東側の道路及び北街区・南街区間の道路は、それぞれ「シンボル軸」及び「にぎわい軸」と位置づけられている。これらの沿道には植栽を施すなど、大阪駅前の新たなシンボルにふさわしい都市景観の形成を図る計画である。また、事業計画地西側には、新梅田シティ側とのつながりを意識して植栽などを整備する計画である。

表 1-1 主要な施設の内容

		北街区事業	南街区事業
計画地の概要	所在地	大阪市北区大深町地内	
	敷地面積	約 15,720m ²	約 30,440m 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（予定）、駐車場整備地区	
	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	650% （都市再生特別地区の都市計画により 最高限度緩和予定）	1,100% （都市再生特別地区の都市計画により 最高限度緩和予定）
施設の概要	建築面積	約 10,300m ² （建ぺい率約 65%）	約 22,700m ² （建ぺい率約 75%）
	容積対象面積	約 102,180m ²	約 334,700m ²
	延べ面積	約 154,200m ²	約 413,000m ²
	階数	南高層棟：地上 27 階・地下 3 階 北高層棟：地上 47 階・地下 1 階	南高層棟：地上 51 階・地下 2 階 北高層棟：地上 39 階・地下 3 階
	建物高さ	南高層棟：約 135m 北高層棟：約 175m	南高層棟：約 185m 北高層棟：約 185m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造＋鉄骨造
	主な用途	中核機能、店舗、ホテル、 住宅等	事務所、店舗、ホテル、住宅、 中核機能等
	駐車台数	約 500 台 （敷地外駐車台数（予定）を含む）	約 990 台 （敷地外駐車台数（予定）を含む）

注：1. 規模の詳細に関しては、想定している規模が最大となる場合を示している。上記を上限として、変更する可能性がある。

2. 中核機能とは、「(2) 事業の規模及び概要」における「新産業創出機能・知的人材育成機能」及び「国際集客交流機能」を指す。

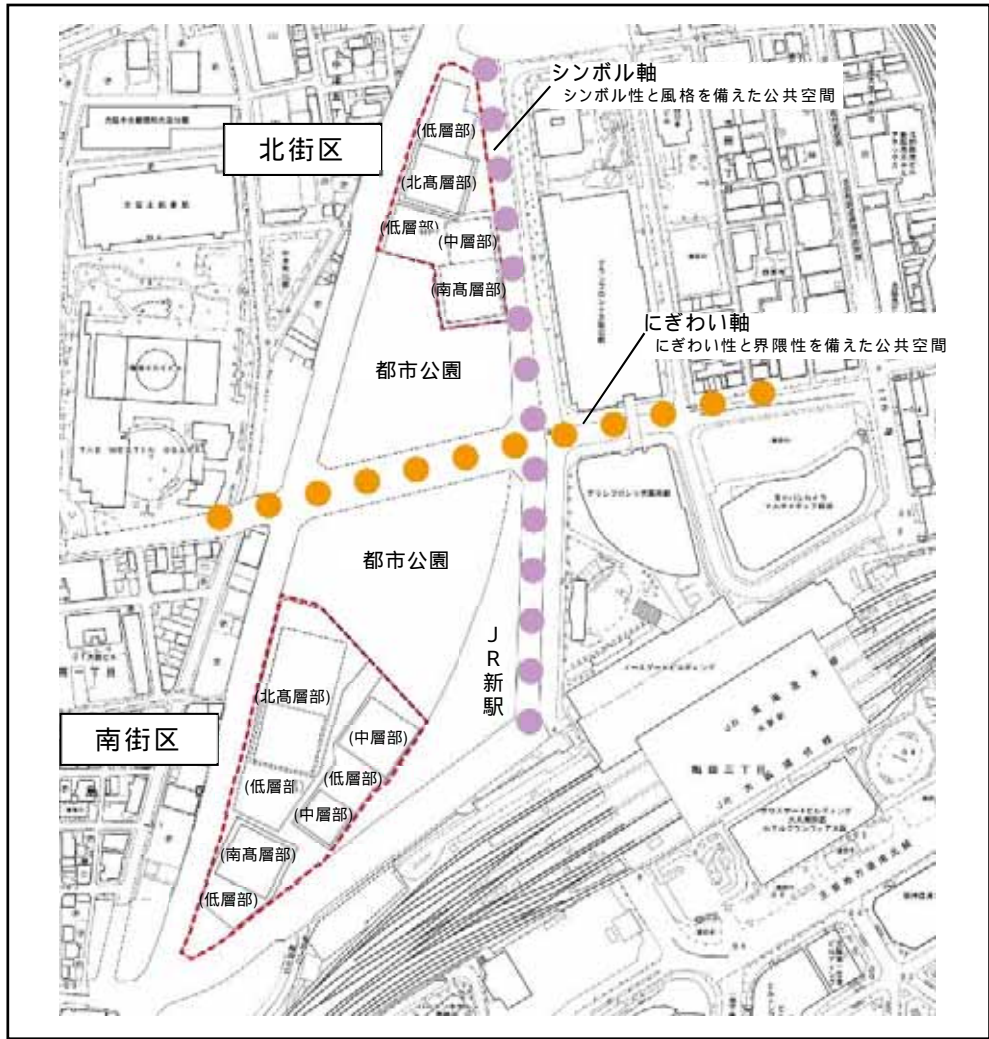


図 1-2 施設配置平面図

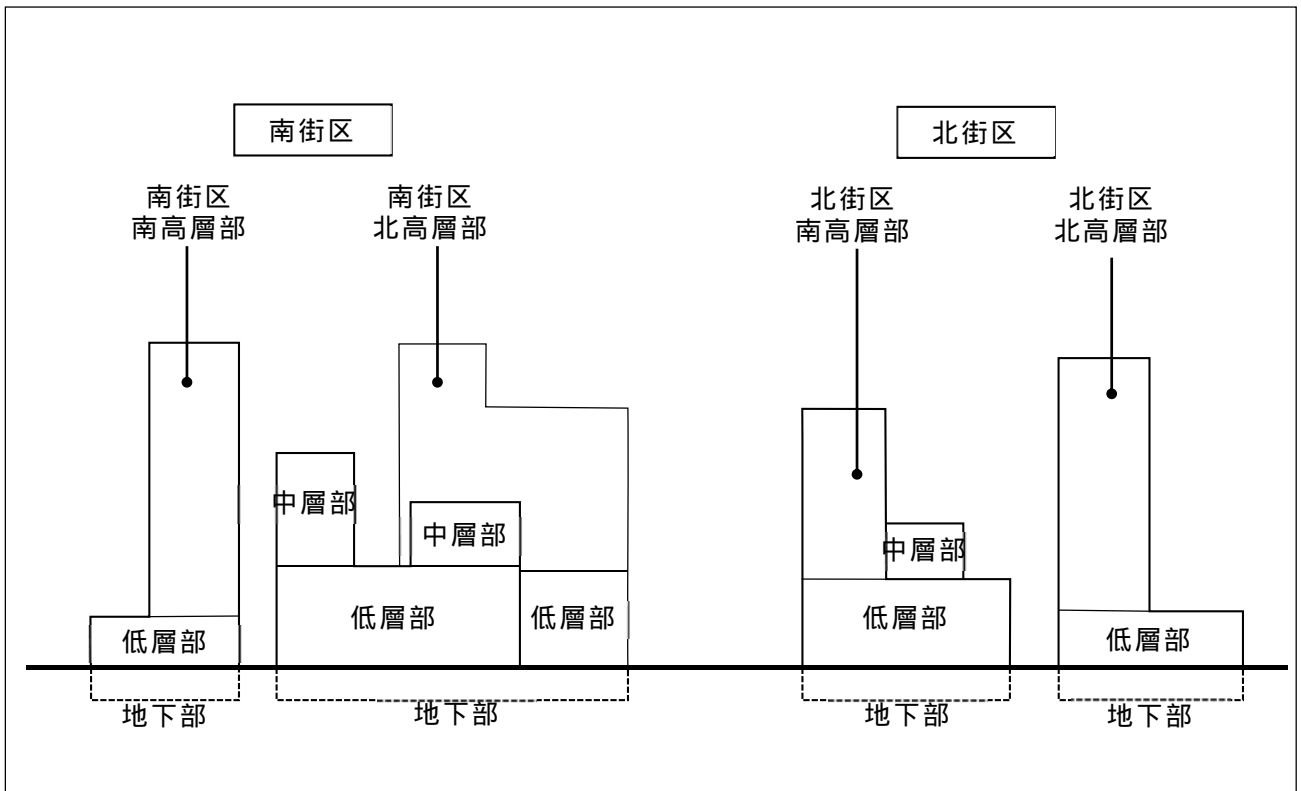
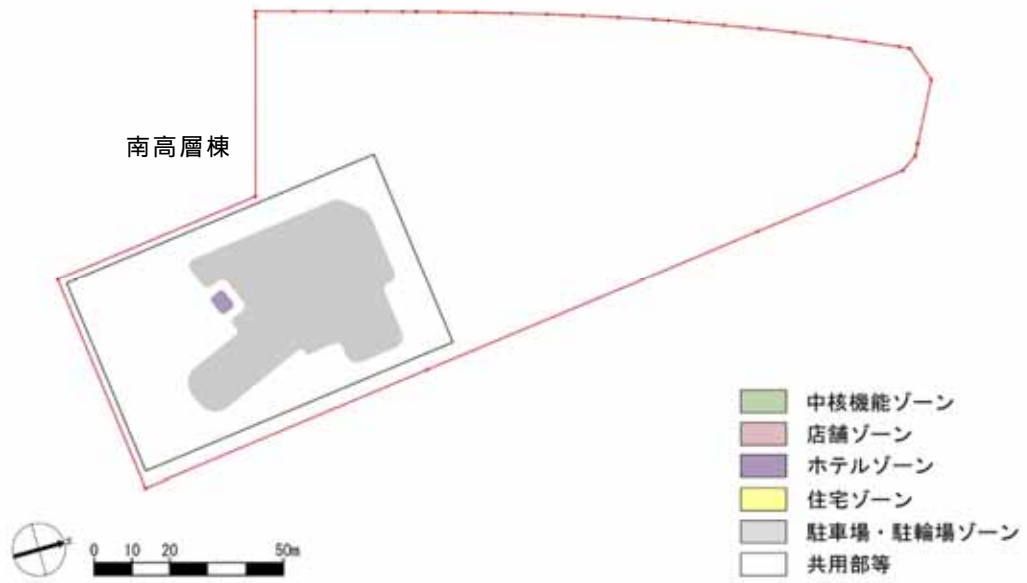


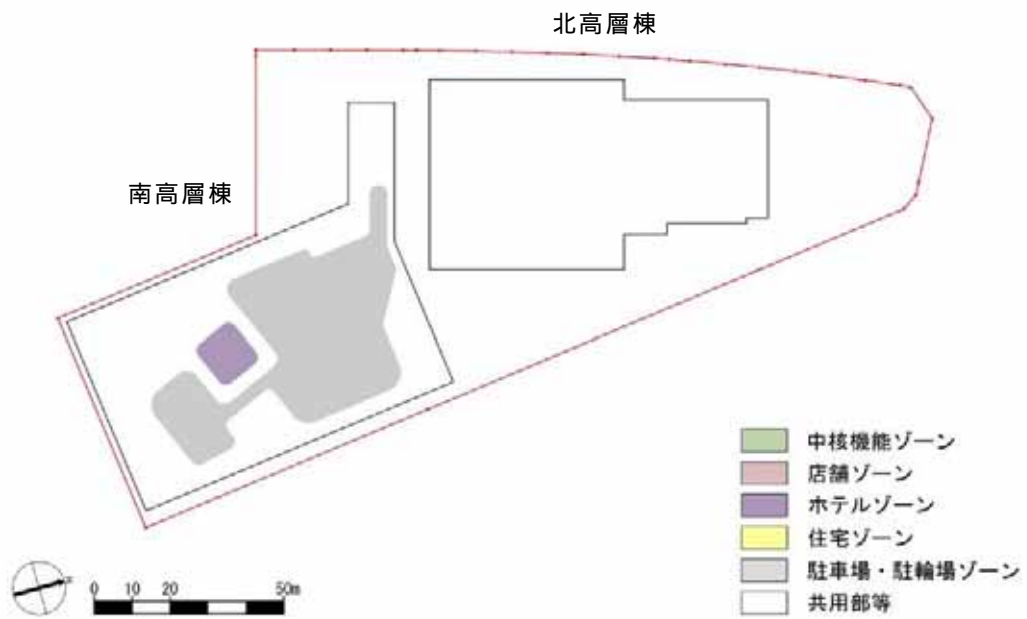
図 1-3 施設立面図（東立面図）



图 1-4 完成予想図

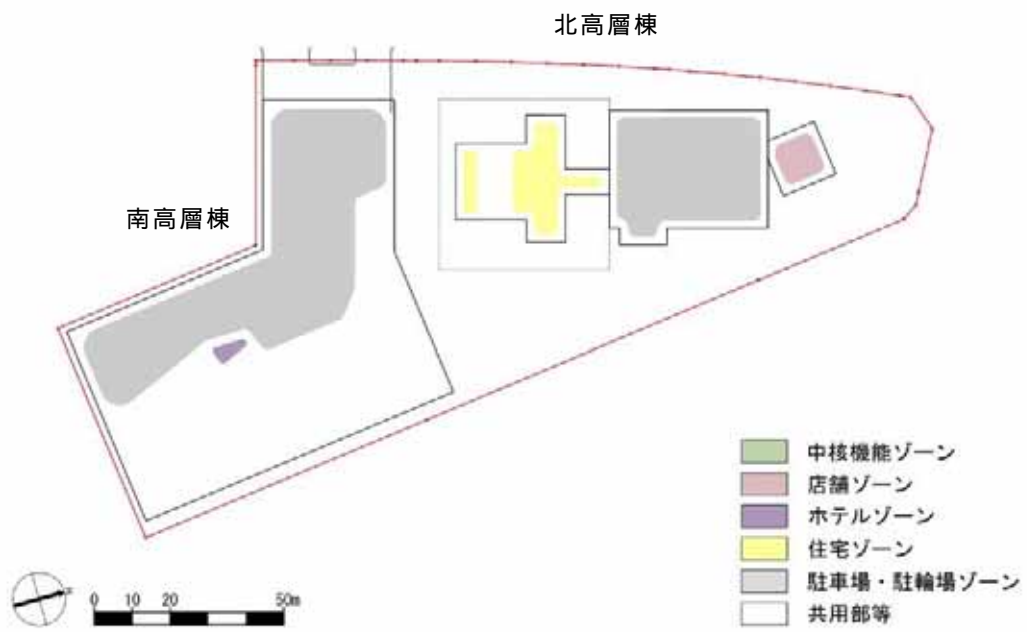


南高層棟地下3階

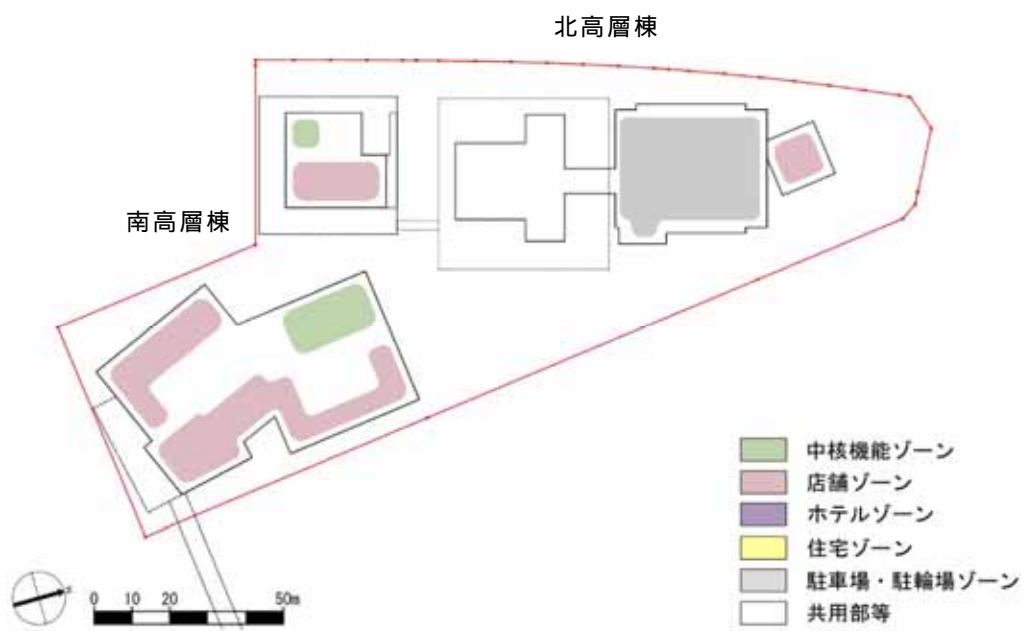


南高層棟地下2階、北高層棟地下1階

図 1-5(1) 主要階平面図(北街区)



南高層棟地下1階、北高層棟1階



南高層棟1階、北高層棟2階

図 1-5(2) 主要階平面図(北街区)

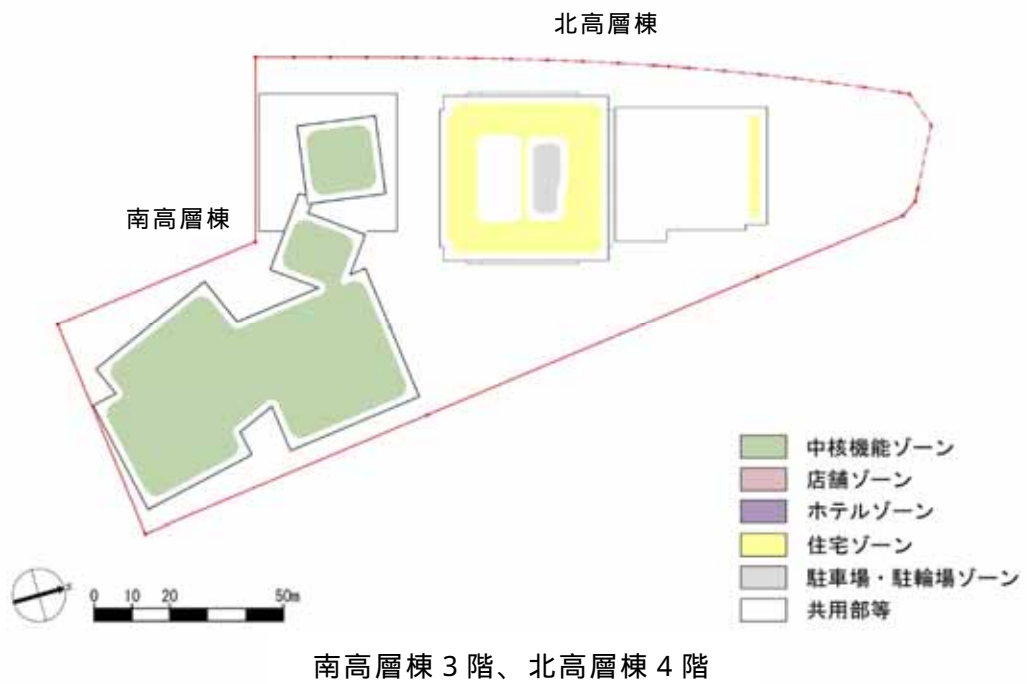
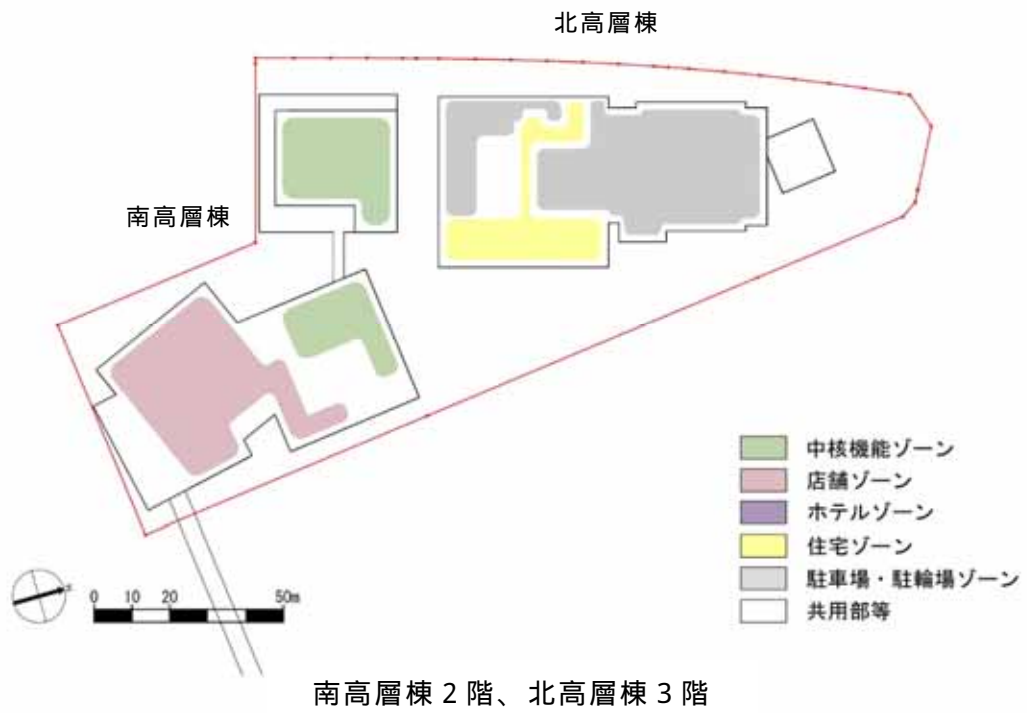


図 1-5(3) 主要階平面図 (北街区)



南高層棟 4 階、北高層棟 5 ~ 6 階

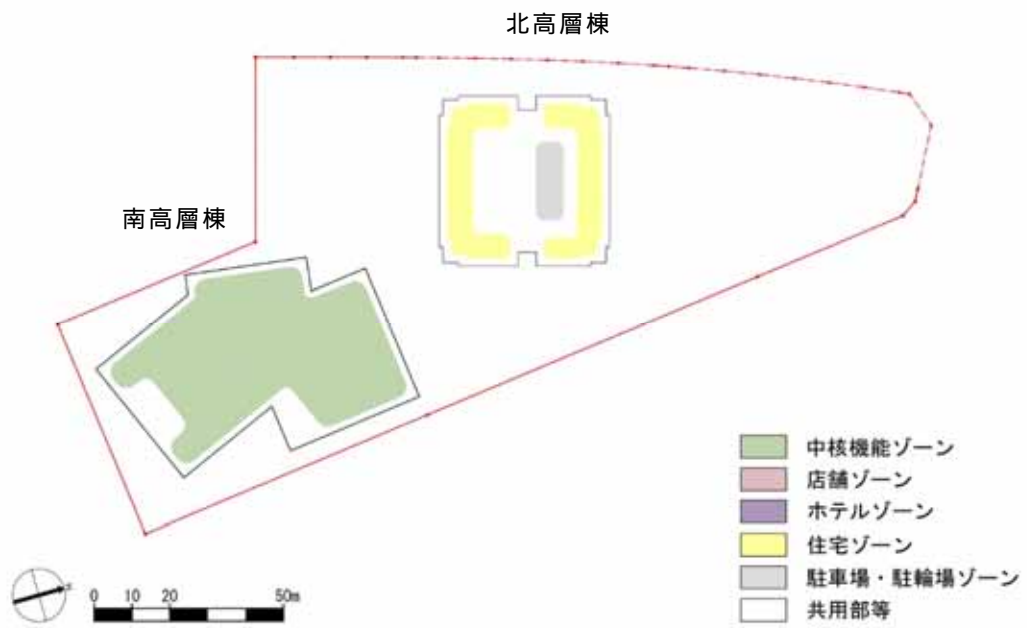


南高層棟 5 階、北高層棟 7 階

図 1-5(4) 主要階平面図 (北街区)

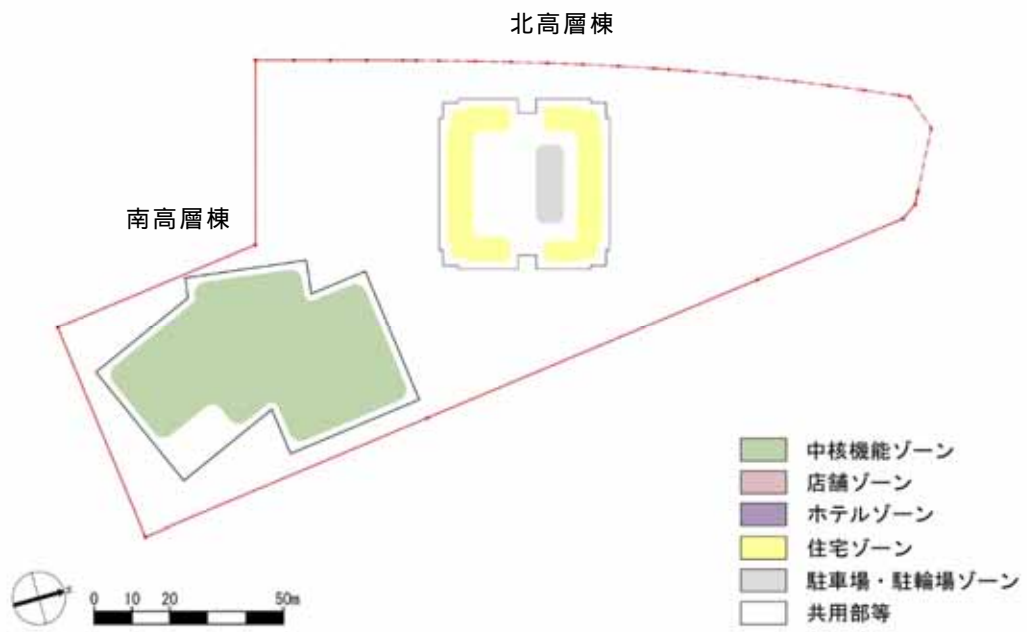


南高層棟 6 階、北高層棟 8 階

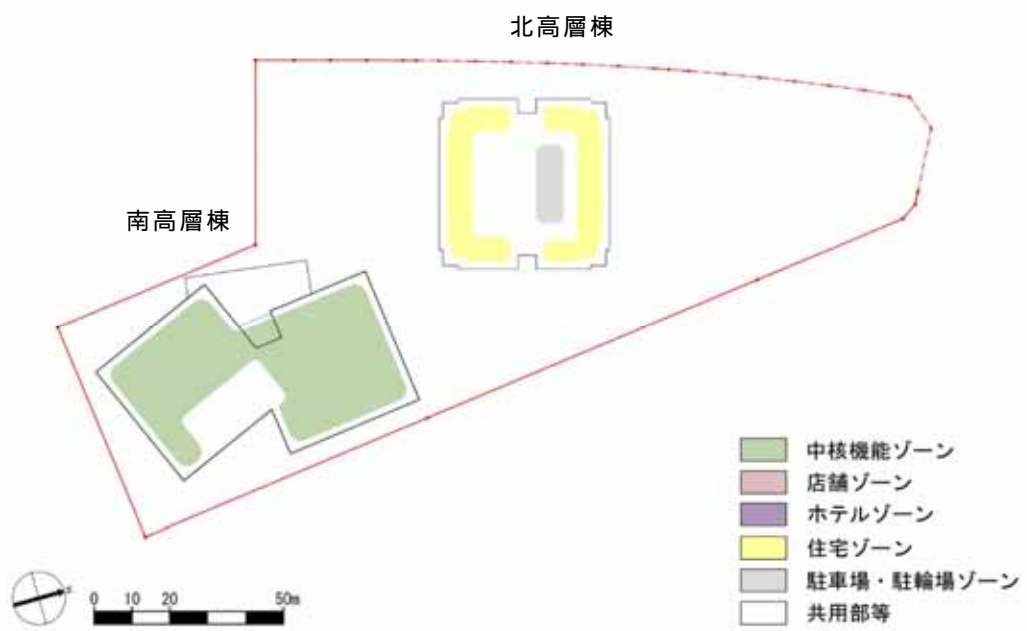


南高層棟 7 階、北高層棟 9 階

図 1-5(5) 主要階平面図 (北街区)

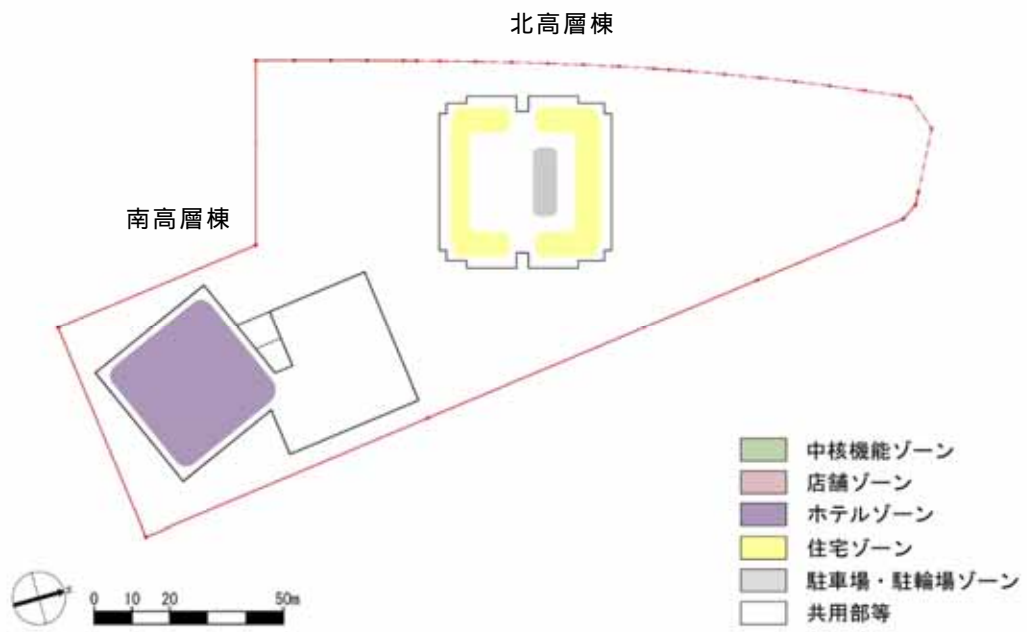


南高層棟 8 階、北高層棟 10 ~ 11 階

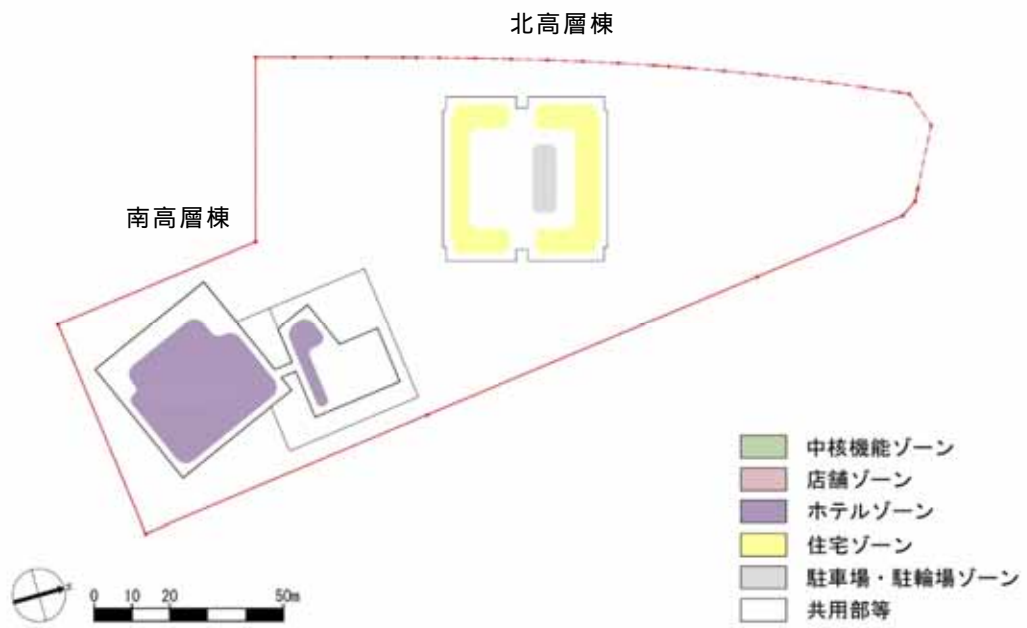


南高層棟 9 階、北高層棟 12 ~ 13 階

図 1-5(6) 主要階平面図 (北街区)

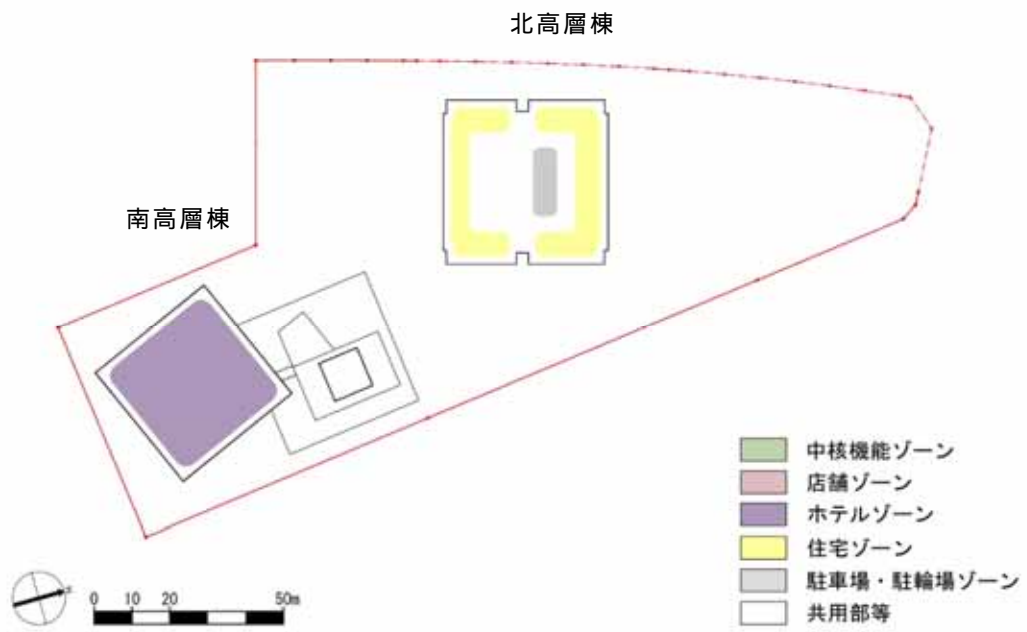


南高層棟 10 階、北高層棟 14 階

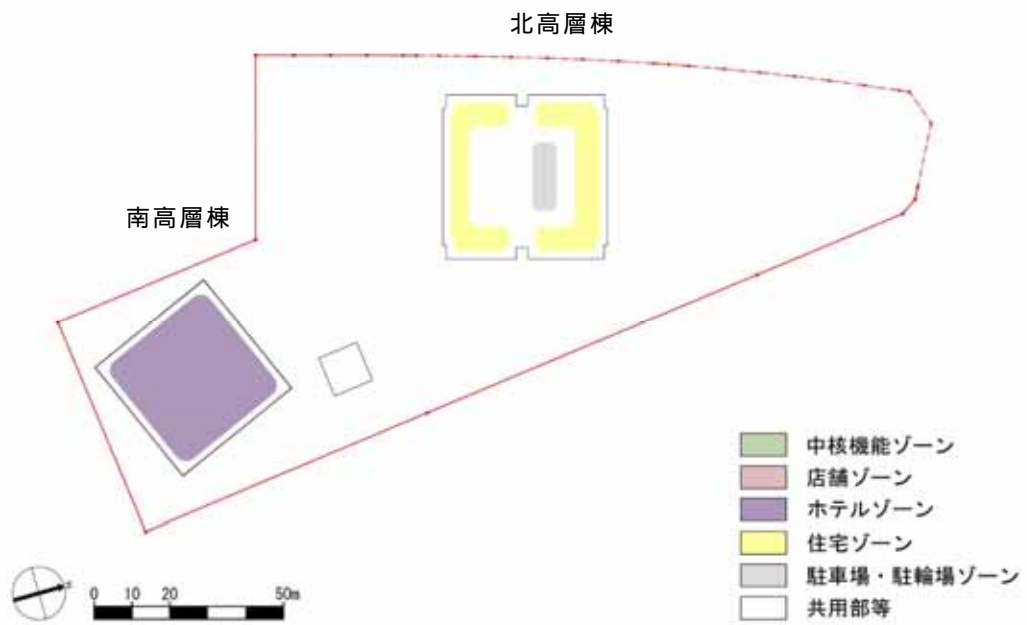


南高層棟 11 階、北高層棟 15 階

図 1-5(7) 主要階平面図（北街区）

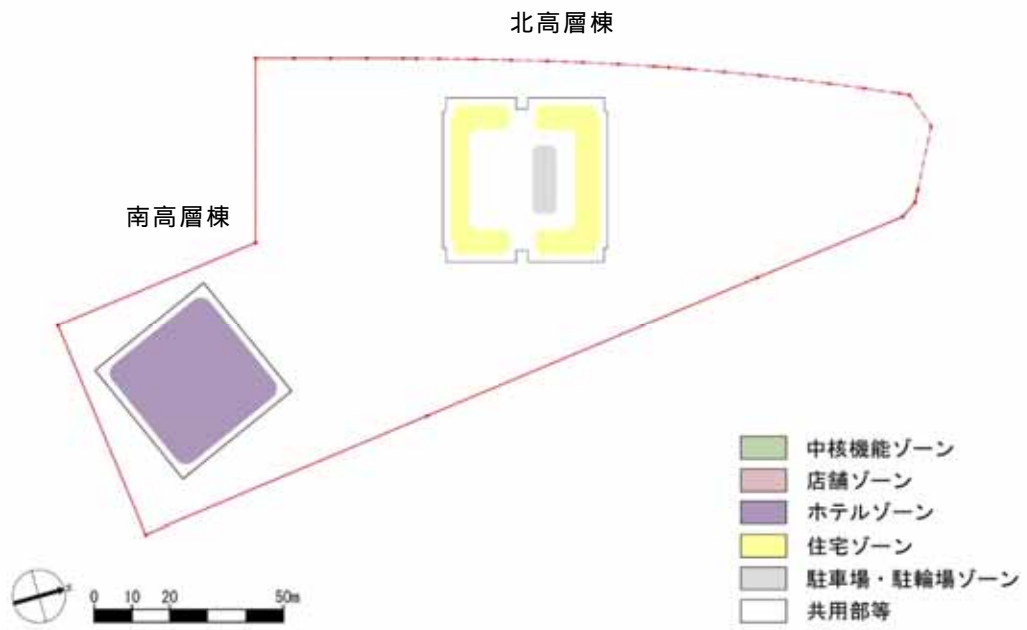


南高層棟 12 階、北高層棟 16～17 階

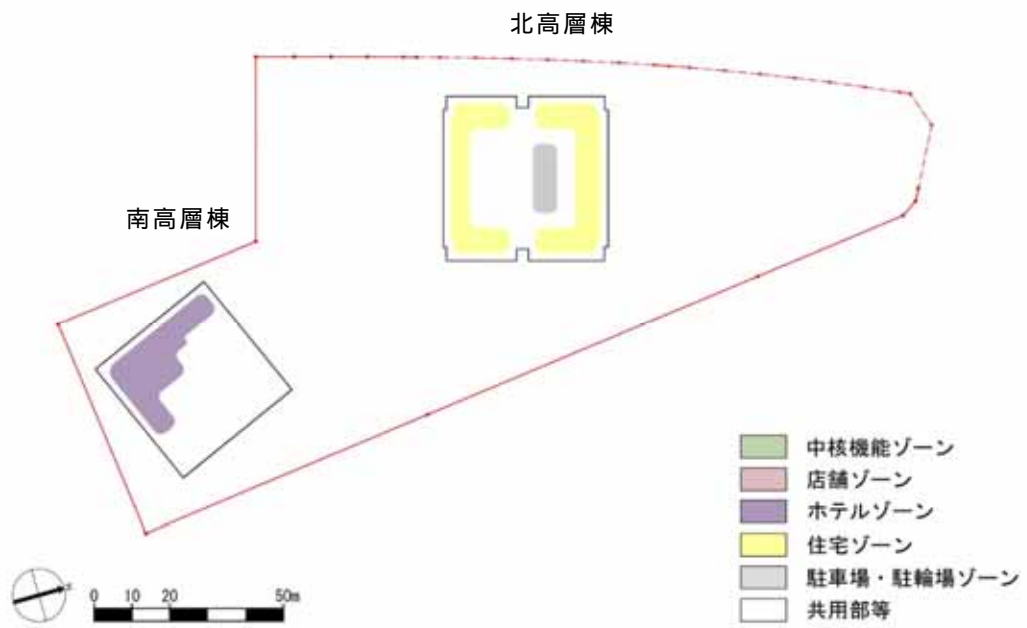


南高層棟 13 階、北高層棟 18 階

図 1-5(8) 主要階平面図 (北街区)

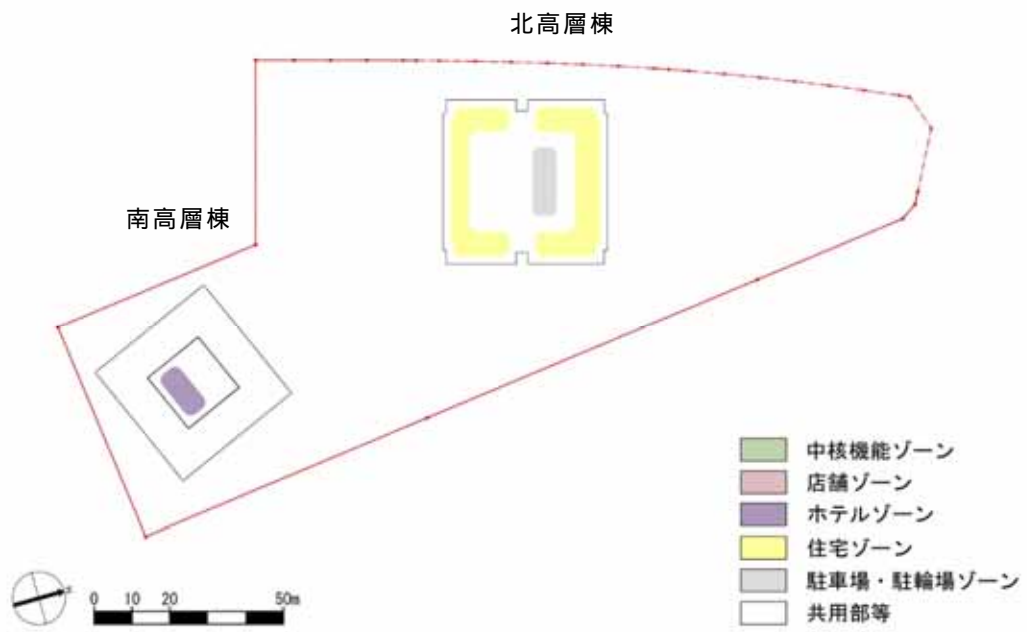


南高層棟 14～25 階、北高層棟 19～32 階

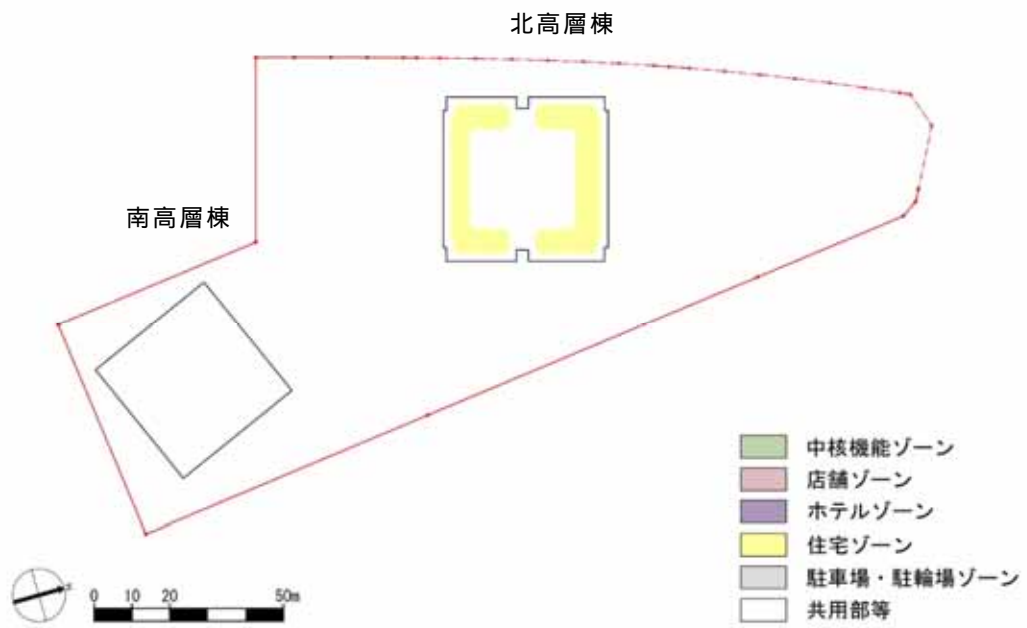


南高層棟 26 階、北高層棟 33～34 階

図 1-5(9) 主要階平面図 (北街区)

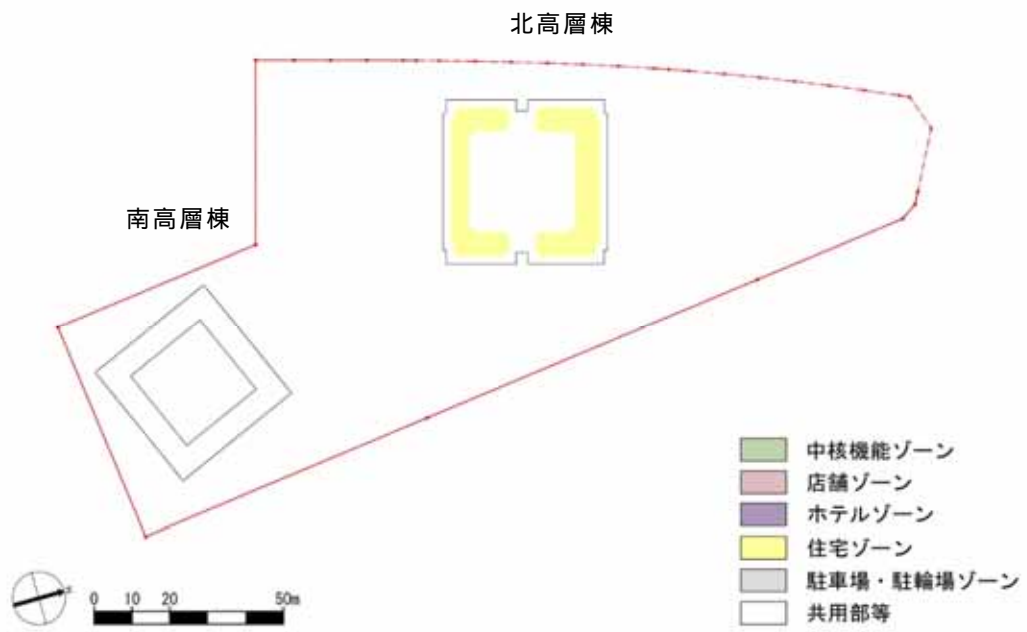


南高層棟 27 階、北高層棟 35 階

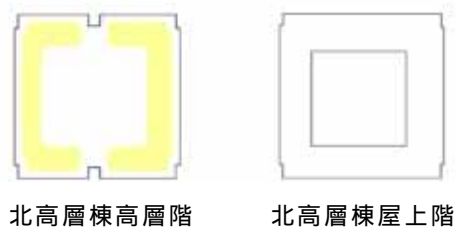


南高層棟塔屋階、北高層棟 36 階

図 1-5(10) 主要階平面図（北街区）

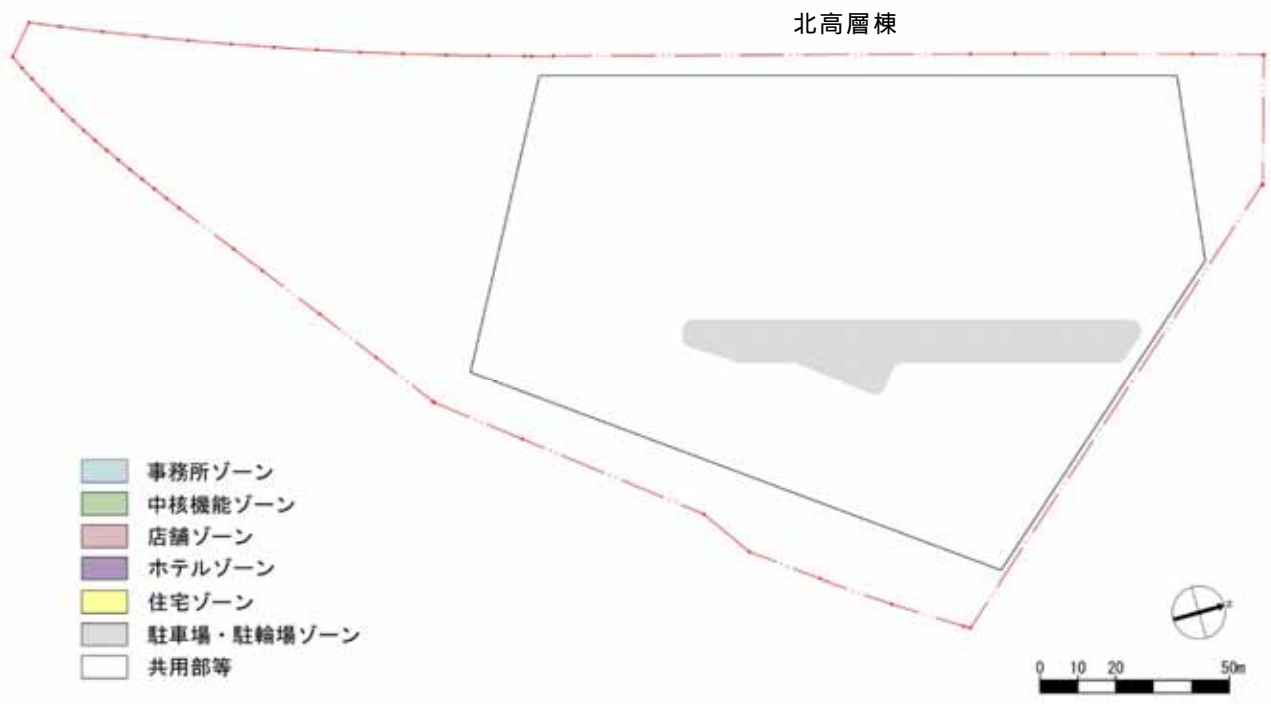


南高層棟屋上階、北高層棟 37～38 階

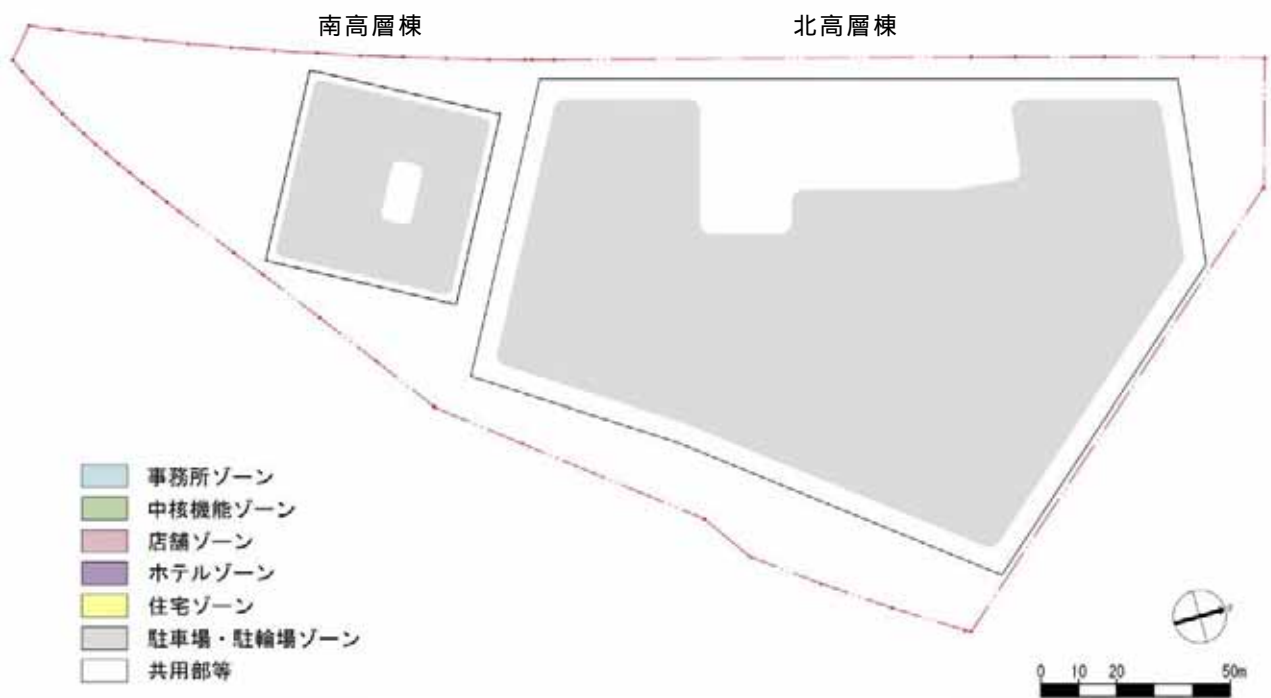


北高層棟 39～屋上階

図 1-5(11) 主要階平面図（北街区）

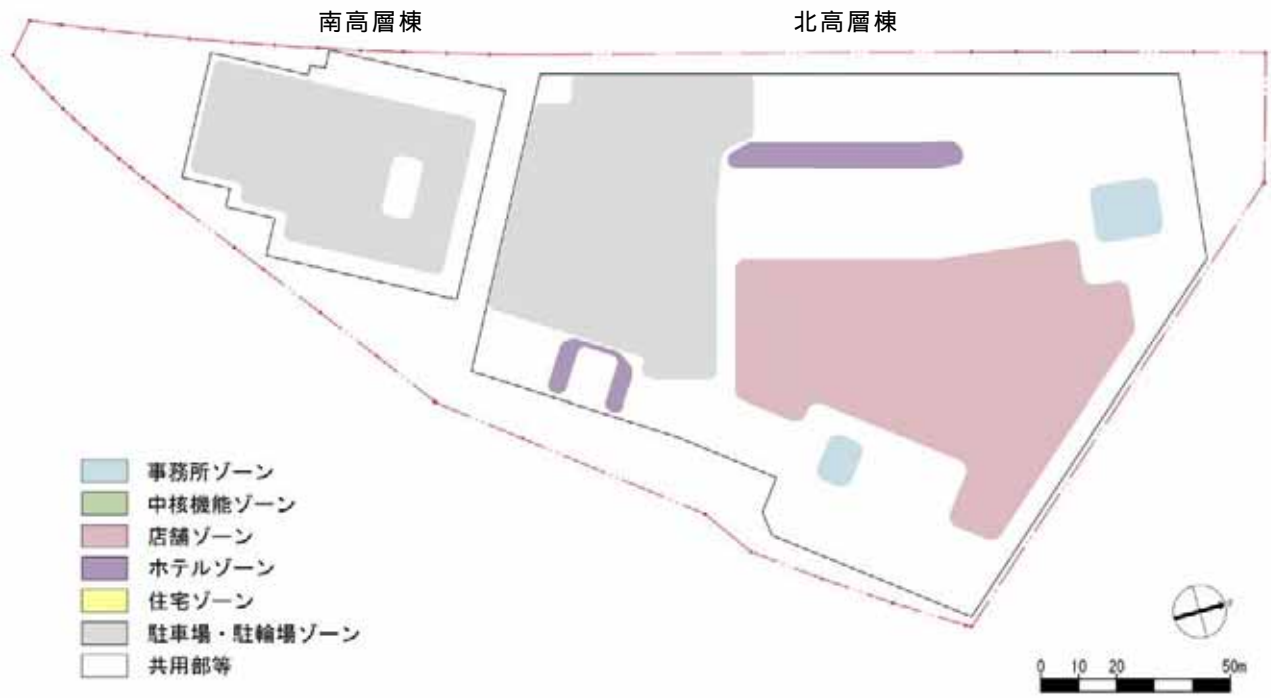


北高層棟地下3階

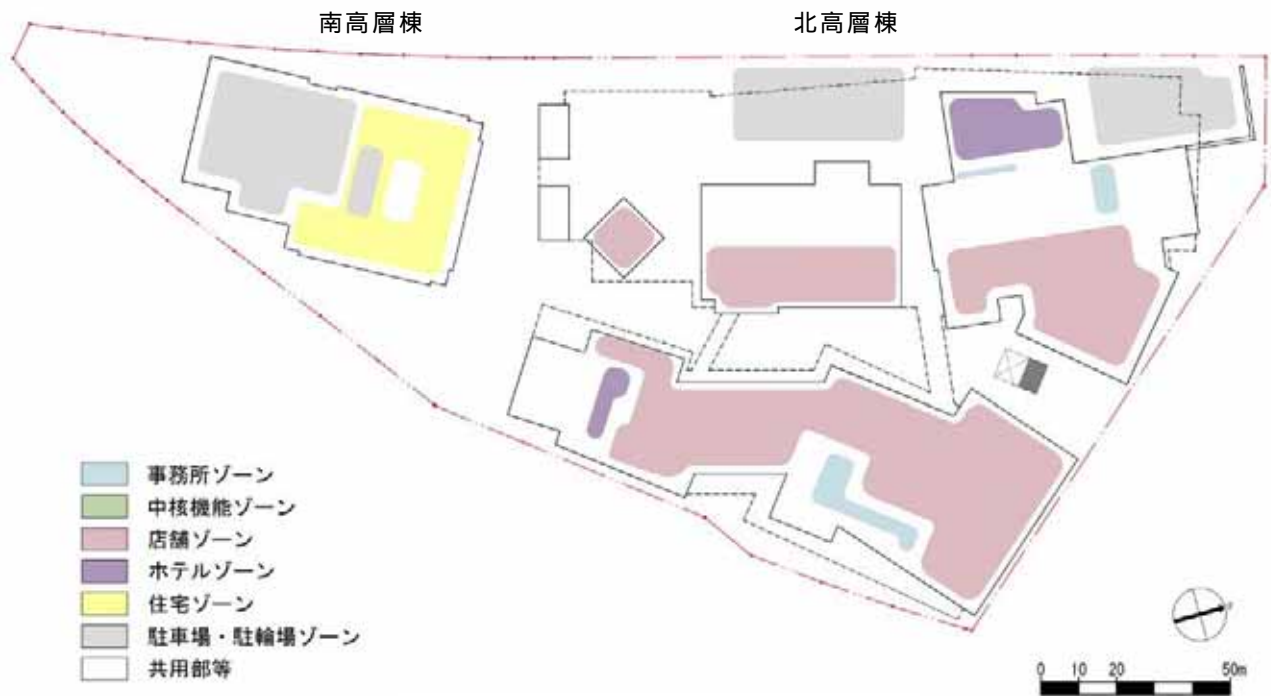


南高層棟地下2階、北高層棟地下2階

図 1-6(1) 主要階平面図 (南街区)

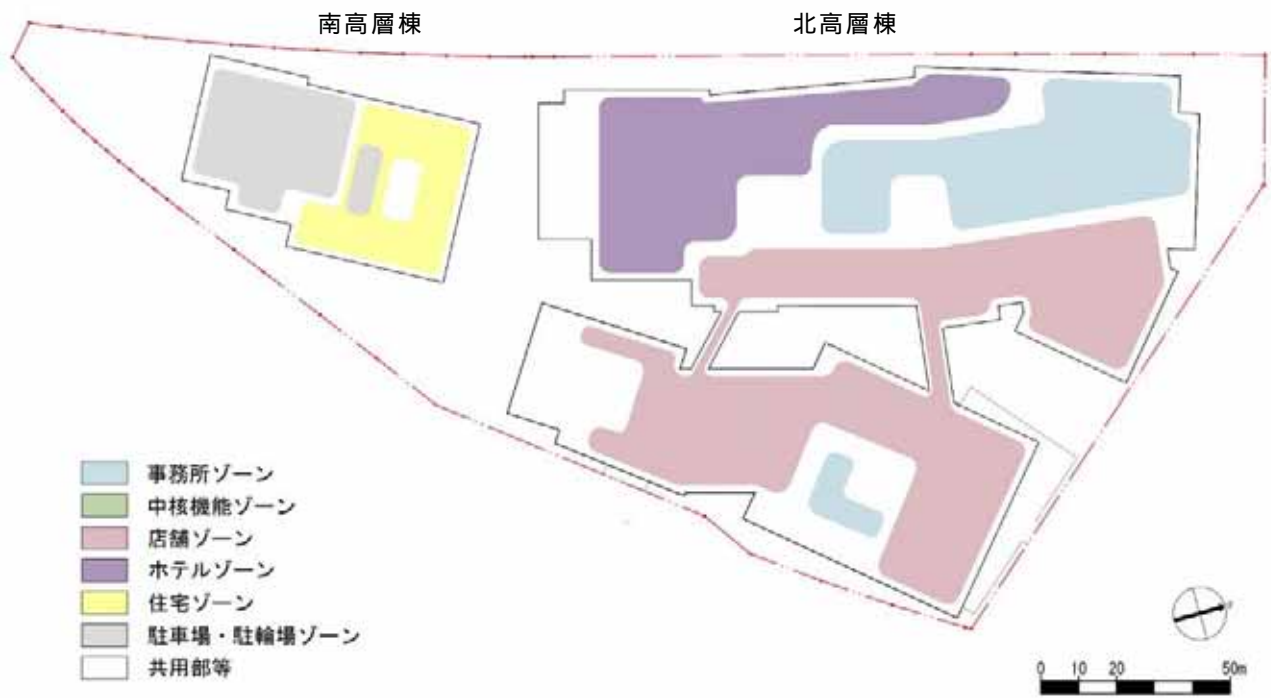


南高層棟地下1階、北高層棟地下1階



南高層棟1階、北高層棟1階

図 1-6(2) 主要階平面図(南街区)

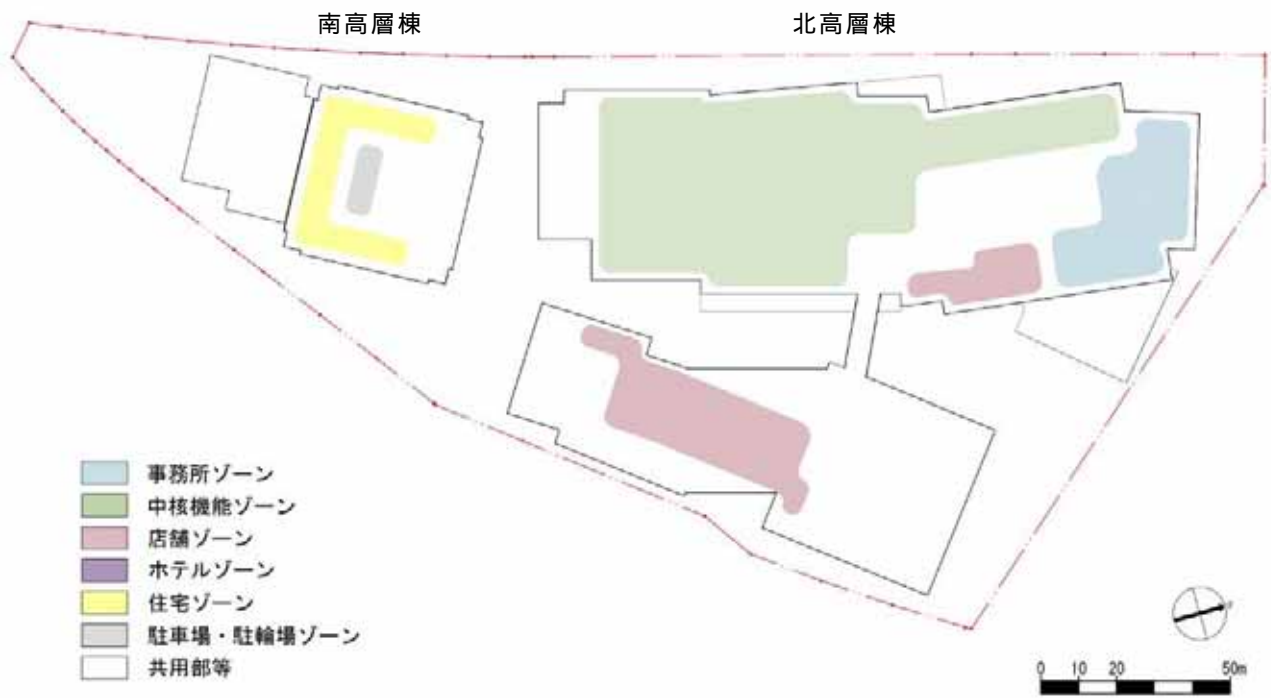


南高層棟 2 階、北高層棟 2 階

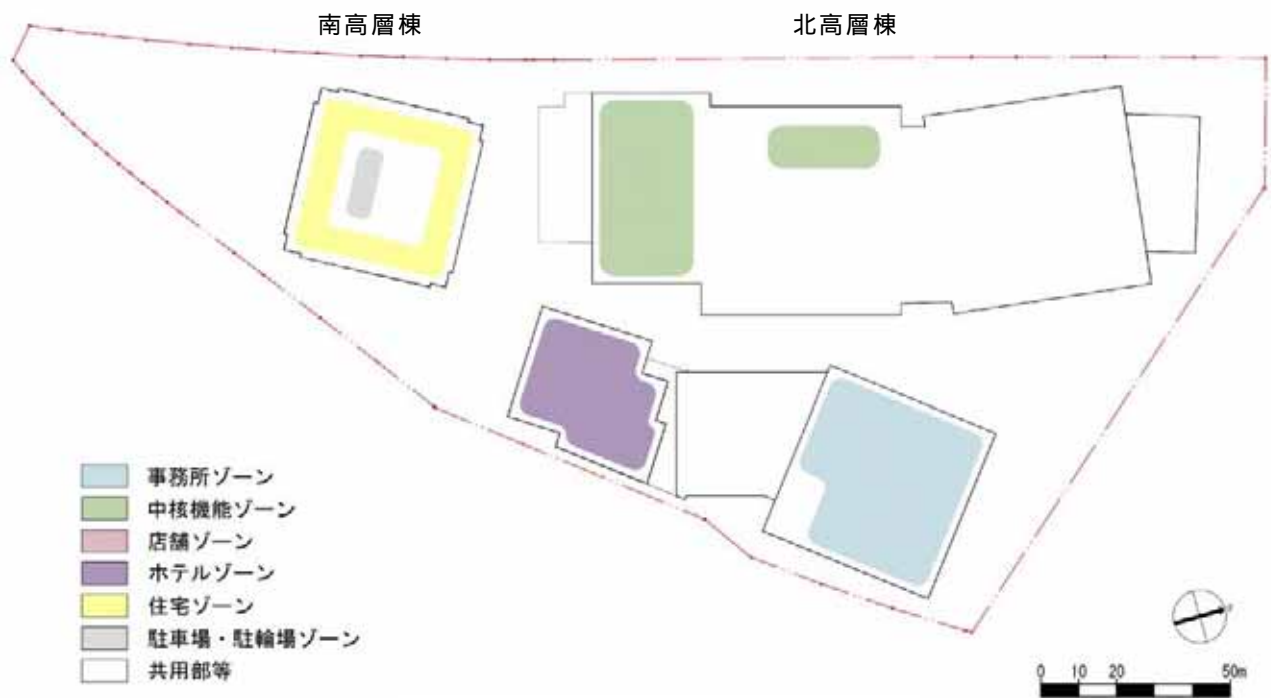


南高層棟 3 ~ 4 階、北高層棟 3 階

図 1-6(3) 主要階平面図 (南街区)

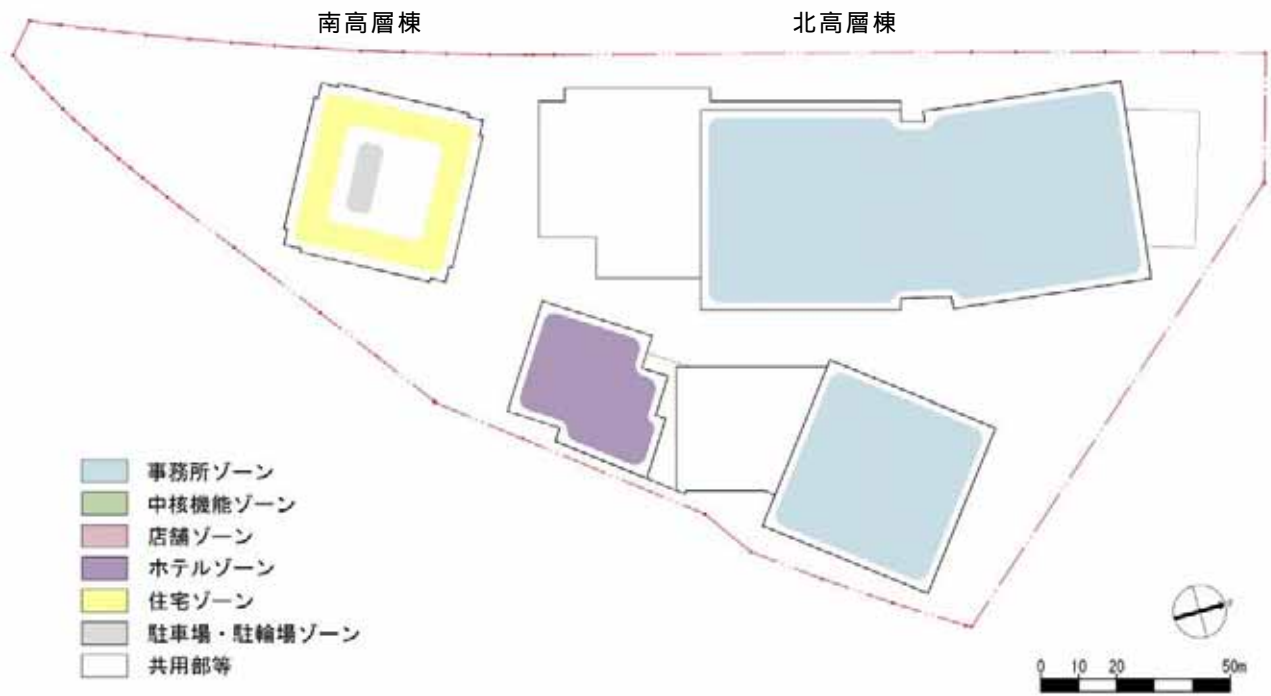


南高層棟 5 ~ 6 階、北高層棟 4 階

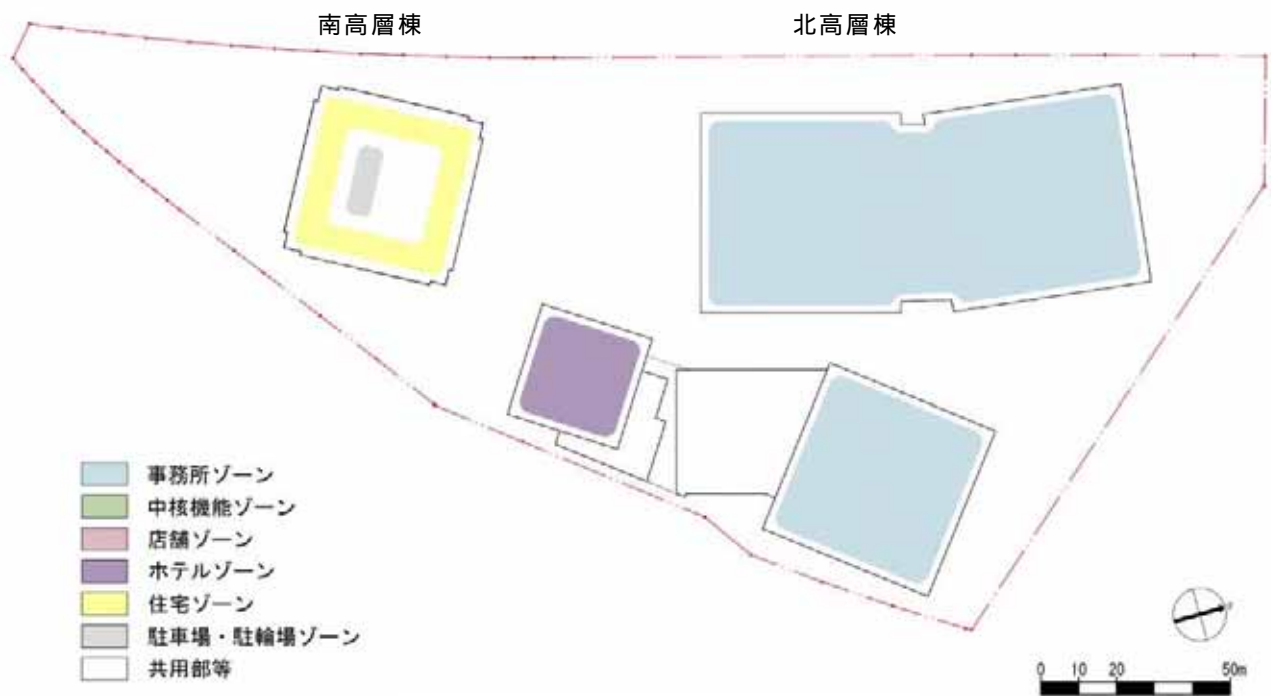


南高層棟 7 ~ 8 階、北高層棟 5 階

図 1-6(4) 主要階平面図 (南街区)



南高層棟 9 ~ 10 階、北高層棟 6 階



南高層棟 11 階、北高層棟 7 階

図 1-6(5) 主要階平面図 (南街区)