

第1章 事業計画

1. 1 事業者の名称・所在地

名称：日本郵便株式会社

代表者：代表取締役社長 衣川 和秀

所在地：東京都千代田区大手町2丁目3番1号

名称：大阪ターミナルビル株式会社

代表者：代表取締役社長 井上 浩一

所在地：大阪市北区梅田2丁目2番22号

名称：株式会社JTB

代表者：代表取締役 社長執行役員 高橋 広行

所在地：東京都品川区東品川2丁目3番11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3丁目計画（仮称）

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

「梅田3丁目計画（仮称）」（以下、「本事業」とする。）は、大阪の基幹的郵便局として長らく親しまれてきた大阪中央郵便局をはじめ、大弘ビル、アクティ西ビルを解体後、共同ビルとして一体的に建て替えることで、都市の活力を低下させることなく、大阪駅周辺における中枢業務機能や商業・サービス機能、文化集客機能、宿泊・MICE機能の強化を図り、大阪駅前にふさわしい新たなビジネスや賑わいの創出、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、京阪神都市圏の主要交通ターミナルであるJR大阪駅の西側に隣接する区域で、阪急大阪梅田駅、阪神大阪梅田駅、Osaka Metro 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ており、これらの乗換動線上に位置し交通利便性が極めて高い地区である。

また、大阪駅北地区（うめきた地区）の開発に合わせて、JR東海道線支線地下化及び新駅整備が行われていることに加え、なにわ筋線整備の計画もあり、更に交通利便性が高まるものと考えられる。

なお、事業計画地の北西側には阪神高速道路（池田線）の梅田出入口があるほか、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。

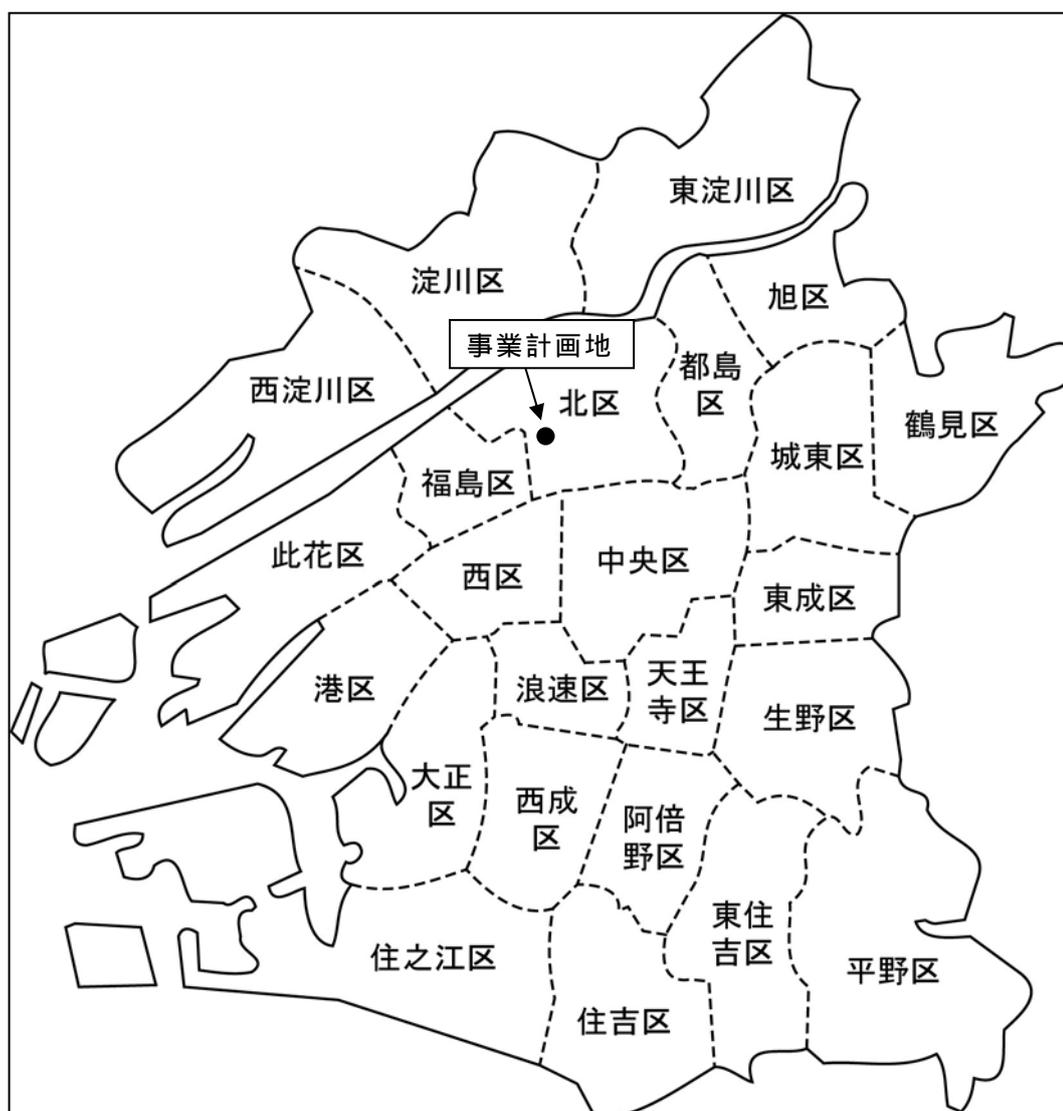


図 1-1(1) 事業計画地の位置（概要）

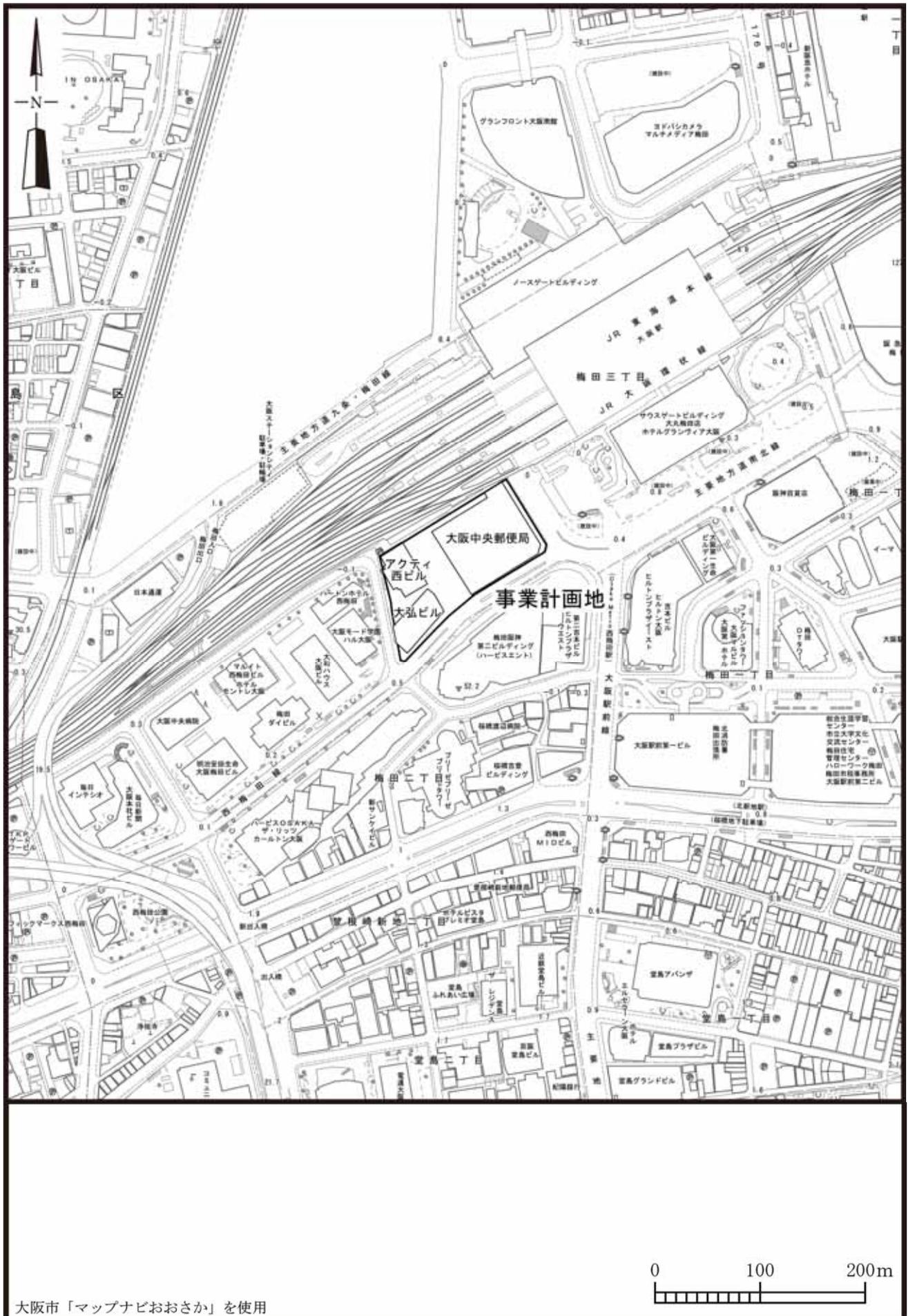


図 1-1(2) 事業計画地の位置 (詳細)

(2) 事業の基本計画

本事業においては、中枢業務・商業・文化集客機能や宿泊・MICE機能等の導入により、質の高い都心機能の集積や快適で活力とにぎわいあふれた良好な都市空間の創出を図ることを目指している。このため、日本郵便株式会社及び西日本旅客鉄道株式会社等が所有する敷地を一体的に開発することとし、既存の大阪中央郵便局、大弘ビル、アクティ西ビルを解体後、大規模複合施設1棟に建て替え、一街区としてまとまりのある開発とする計画である。なお、建替えにあたっては、大阪中央郵便局の近代建築としての歴史的価値の継承を前提に、大阪駅前の新たなランドマークとなる建物を目指す計画である。

また、環境への負荷軽減に配慮した開発とするとともに、ユニバーサルデザインの観点も踏まえ、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 229,000m²
- ・建築物の高さ：約 188m

(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、周辺には大型商業施設や中枢業務機能が集積している地域である。事業計画地に隣接する西梅田地区地区計画の区域内では、新たな商業・業務・文化施設が既にオープンしており、JR大阪駅周辺においては、都市再生特別地区の都市計画決定に基づく様々な工事が進められている。

このような状況を踏まえ、昭和14年の完成以来、大阪の基幹的郵便局としての役割を果たしてきた大阪中央郵便局と、その西隣に立地する大弘ビル及びアクティ西ビルを超高層複合ビルに建替え、業務施設、商業施設、劇場及び滞在施設を導入することにより、大阪駅前にふさわしい新たなビジネスや賑わいの創出、文化及び情報発信の拠点形成を図る計画とした。

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、日本郵政株式会社が大阪中央郵便局の建替えを検討するにあたって組成した『「大阪駅前にふさわしい景観形成・歴史継承のあり方」に関する検討委員会』の提言を踏まえ、事業を推進していく。

(5) 事業工程の変更

本事業は、平成24年の竣工を目指して検討を進め、平成21年2月に「梅田3丁目計画（仮称）環境影響評価準備書」を提出し、公告・縦覧の手続きを経て、平成21年7月に準備書に対する市長意見をいただいたところであるが、昨今の経済状況に鑑み、竣工時期の見直しを検討してきた。

現状は大阪中央郵便局の保存部分及びアクティ西ビル以外を先行して取り壊し、平成24年12月からイベント広場として暫定活用中である。郵便局の店舗機能については、平成25年5月より事業計画地内に仮設郵便局を設置して運用していたが、事業

計画地外移転へと計画を変更した。事業計画地内の仮設郵便局は平成 28 年 11 月に解体が完了している。

今後は事業計画地内に残る既存建物（アクティ西ビル）解体後に新施設を整備する。一部保存している大阪中央郵便局は、新施設内に移設し、新施設と一体のものとして再生・活用する計画である。

1. 2. 5 施設計画

計画施設の内容は、表 1-1 に示すとおりである。また、計画施設の配置図は図 1-2(1)、立面図は図 1-2(2)、完成予想図は図 1-2(3)に示すとおりである。

また、平面図は図 1-3(1)～(15)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。



図 1-2(1) 施設配置図

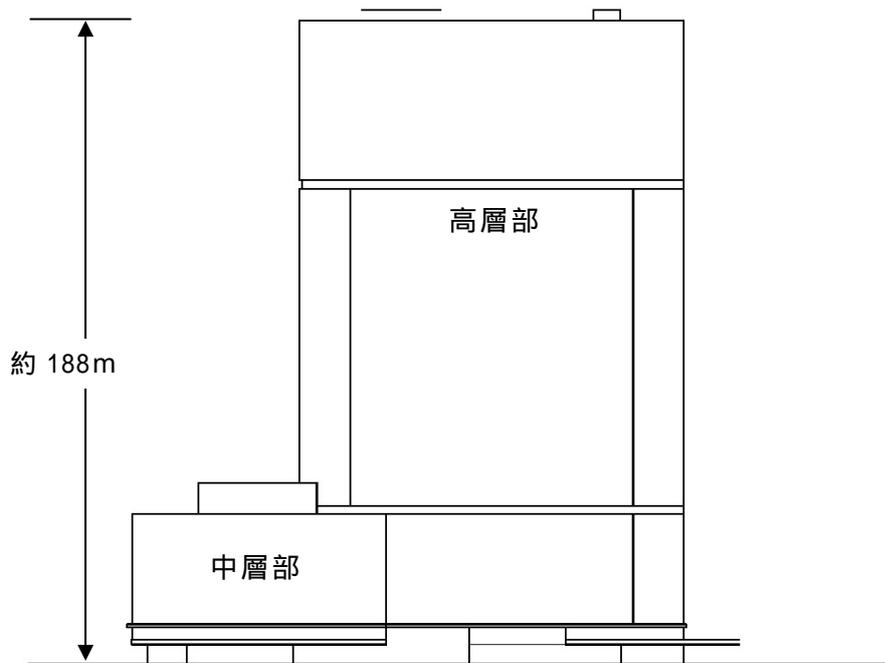


図 1-2(2) 立面図（南立面）



※現時点の計画に基づき設定しており、今後の協議等により変更となる可能性がある。

図 1-2(3) 完成予想図

表 1-1 計画施設の内容

事業計画地の概要	所在地	大阪市北区梅田3丁目2番4号、14号、18号
	敷地面積	約 12,900m ²
	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	80%（耐火建築物の場合 100%）
	容積率最高限度	1,500% （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 9,500m ²
	延べ面積	約 229,000m ²
	（参考） 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 193,500m ² 業務施設：約 101,500m ² 商業施設：約 44,000m ² 劇場：約 6,000m ² 滞在施設：約 42,000m ²
	階数	地上 40 階、地下 3 階、塔屋 2 階
	建築物の高さ	約 188m
	構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造
	主な用途	業務施設 商業施設 劇場 滞在施設
	駐車台数 （荷捌き台数含む）	約 390 台
	自転車駐輪台数	約 380 台

注：規模については想定している計画が最大となる場合を示している。

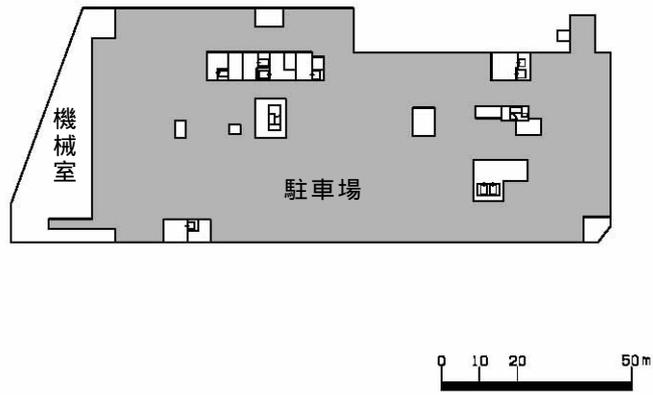


図 1-3(1) 平面図 (地下 3 階)

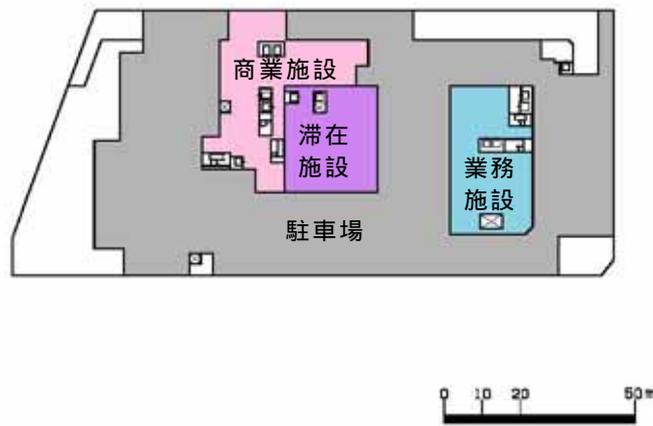


図 1-3(2) 平面図 (地下 2 階)

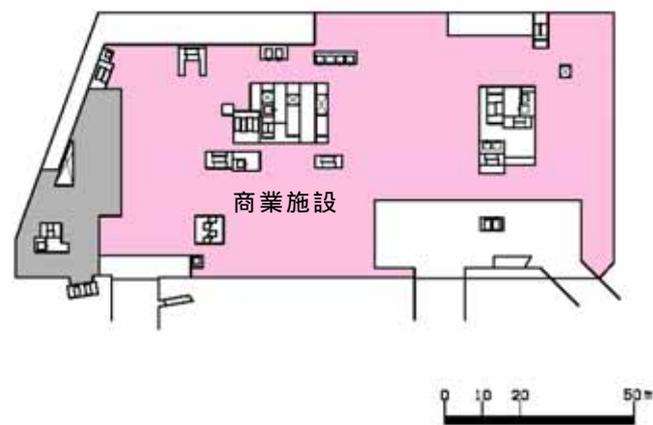


図 1-3(3) 平面図 (地下 1 階)



図 1-3(4) 平面図 (1階)

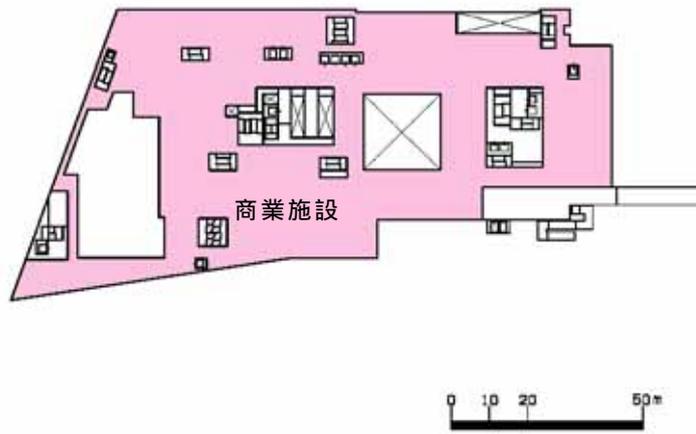


図 1-3(5) 平面図 (2階)

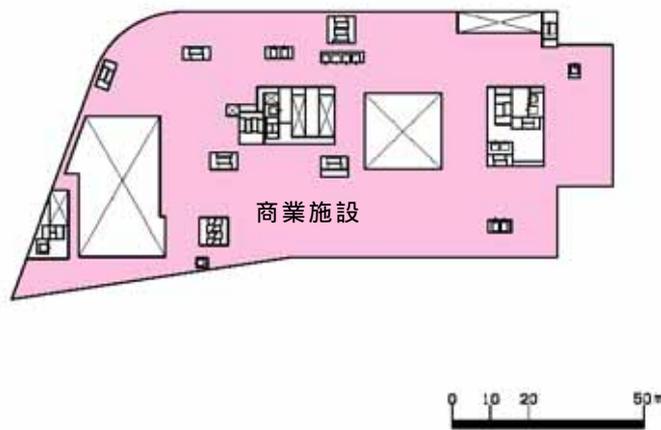


図 1-3(6) 平面図 (3階)

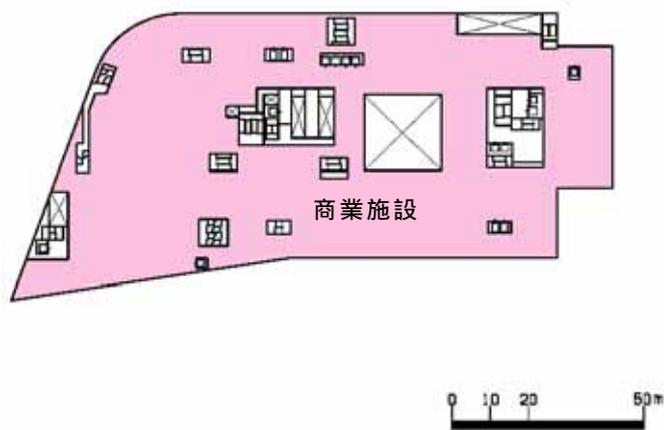


図 1-3(7) 平面図 (4階)

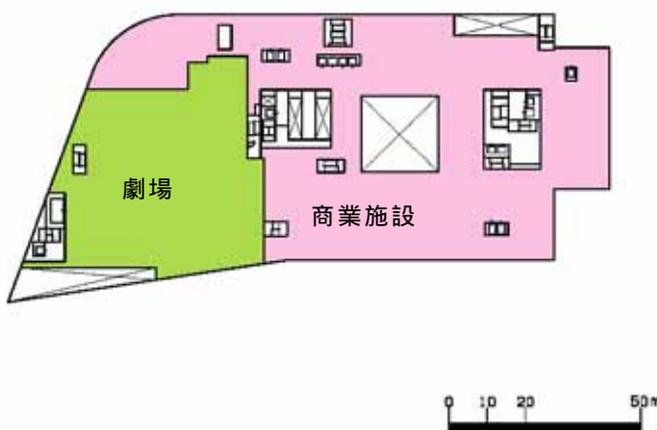


図 1-3(8) 平面図 (5階)

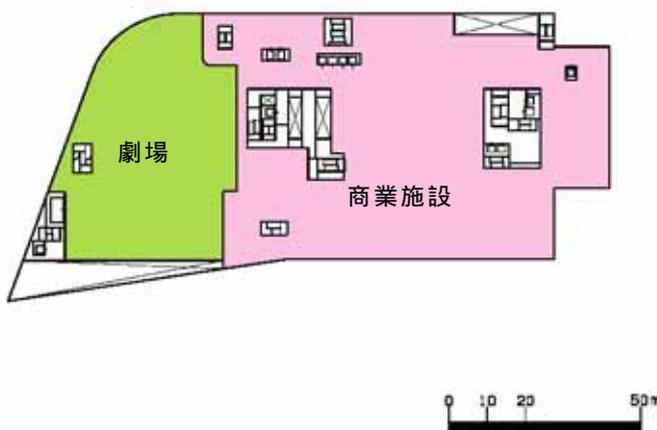


図 1-3(9) 平面図 (7階)
(※ 6階は中間階)

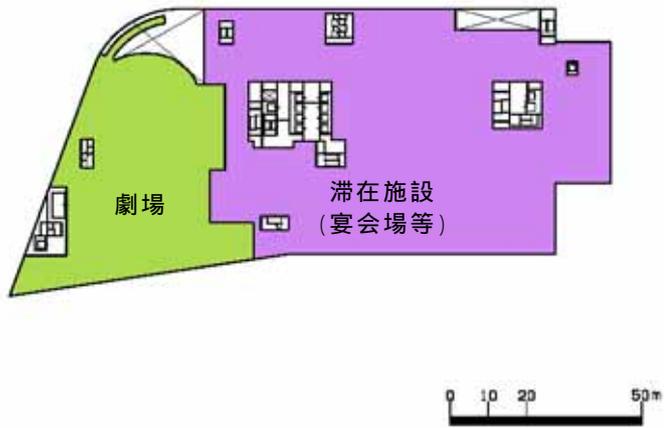


図 1-3(10) 平面図 (8階)

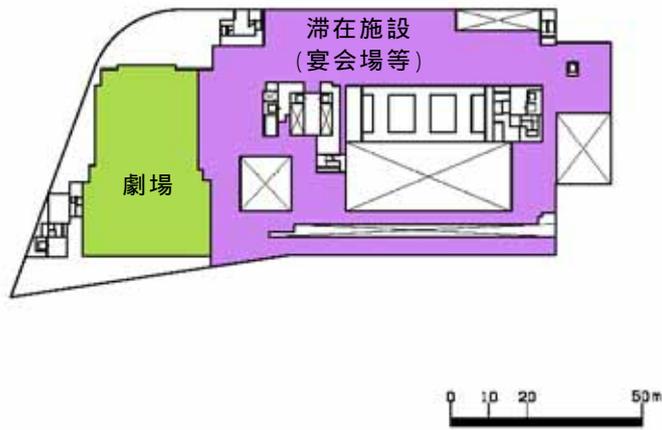


図 1-3(11) 平面図 (9階)

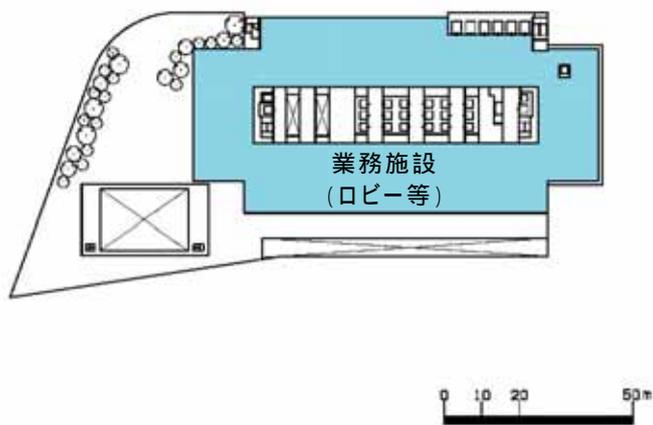


図 1-3(12) 平面図 (10階)

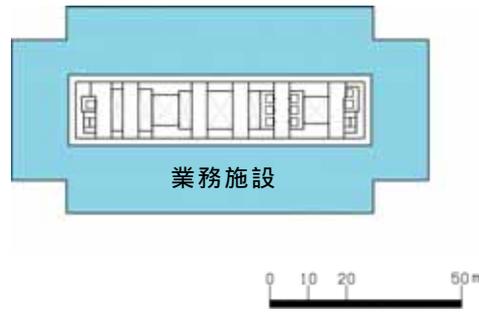


図 1-3(13) 平面図 (高層基準階)

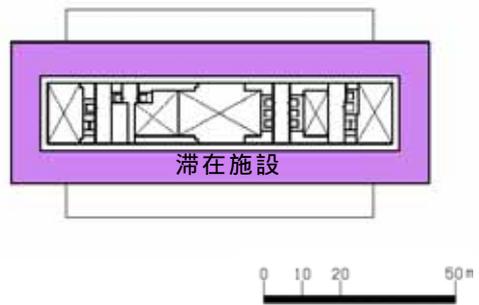


図 1-3(14) 平面図 (高層基準階)

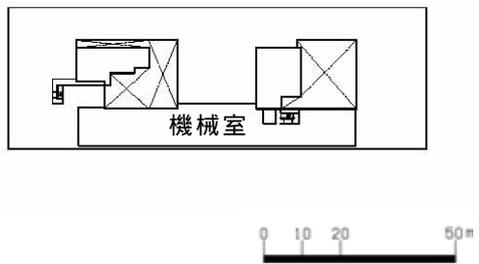


図 1-3(15) 平面図 (塔屋階)

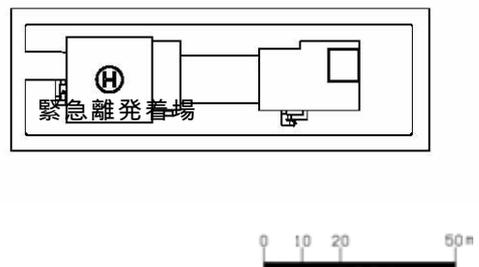
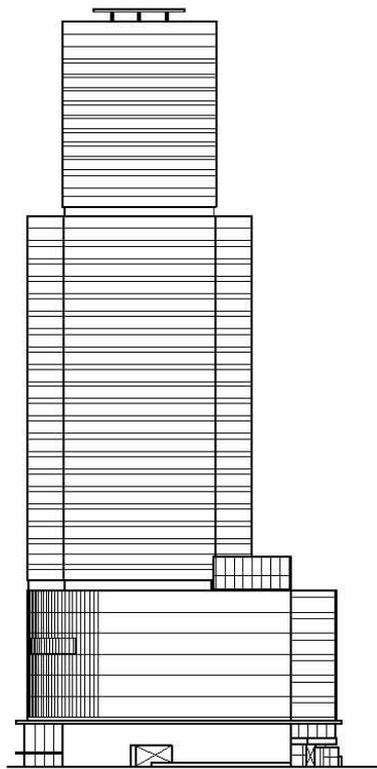
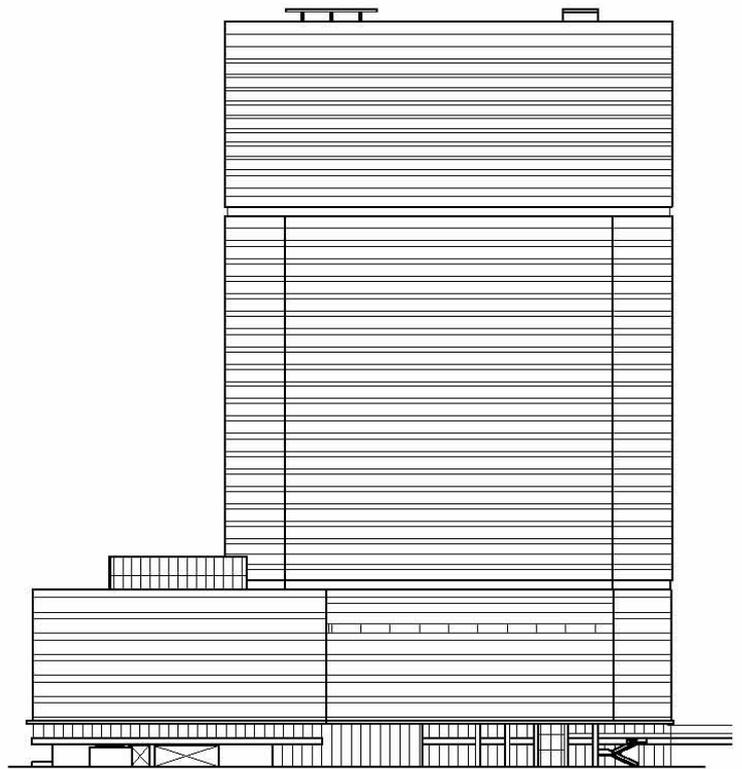


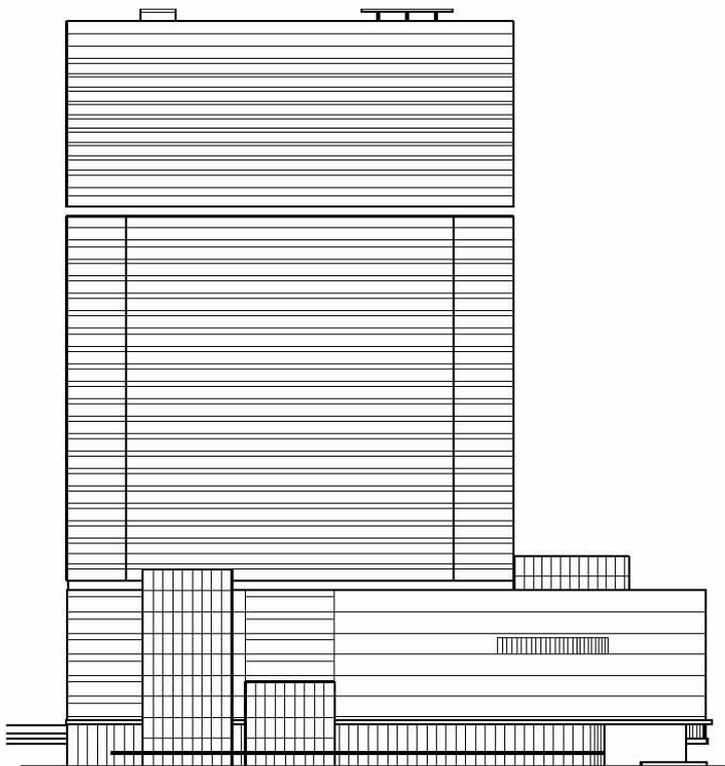
図 1-3(16) 平面図 (屋上階)



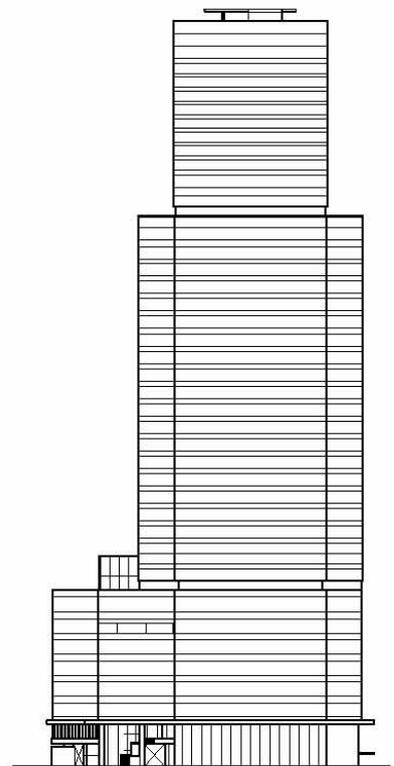
(西側立面图)



(南侧立面图)



(北侧立面图)



(东侧立面图)

图 1-4 立面图

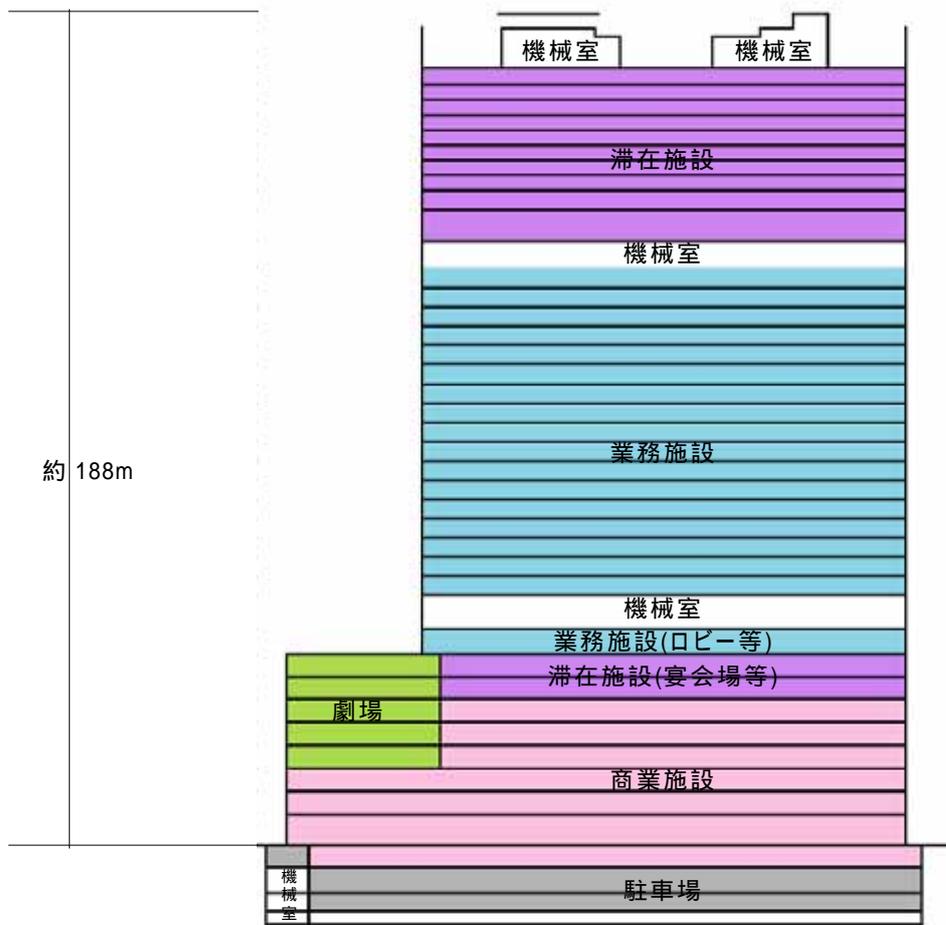


図 1-5 用途別断面図

1. 2. 6 熱源計画

本事業の空調等の熱源は、既存の地域熱供給事業者である大阪エネルギーサービス株式会社（以下、「地域熱供給事業者」とする。）と契約し熱供給を受ける計画である。その場合、事業計画地内に地域熱供給事業者のサブプラントが設置され、メインプラントから蒸気と冷水の供給を受ける予定である。温水は計画建物内にて供給された蒸気により確保する計画である。

事業計画地内では、地域熱供給事業者からの蒸気や電力を使用することにより、ボイラ等のガス燃焼は行わない計画である。また、サブプラントは2階に、排熱用の冷却塔は屋上に設置される予定である。

(1) 地域熱供給事業と環境影響評価の関係

既存の西梅田地区地域熱供給事業は拡張が計画されており、本事業は拡張により増設される既設メインプラントより供給を受ける予定である。既設メインプラントは、事業計画地西方のJR高架下であり、地域熱供給事業は、図1-6に示すように本事業のみに限定したのではなく、他の建物への供給も行っており、本事業と事業主体・目的の異なる別事業となる。



大阪エネルギーサービス株式会社提供資料より作成

図 1-6 西梅田地区地域熱供給事業

(2) 地域熱供給事業者が想定している熱源計画

① 熱源設備

サブプラントにおける熱源設備の組み合わせと運転の基本的な考え方は以下のとおりである。

＜サブプラントに設置する熱源設備＞

- ・ 蒸気吸収式冷凍機（高効率型） 冷水ピーク時運転
- ・ 電動ターボ冷凍機 冷水ベース運転
- ・ 電動ターボ冷凍機（インバータターボ） 冷水ベース運転

② 熱源機器構成

現状での熱源機器構成は表 1-2 に、熱源機器の概略フローは図 1-7 に示すとおりである。ただし、機器構成等は暫定であり、詳細は今後の地域熱供給事業者の検討による。

表 1-2 熱源機器構成（参考）

機器	機器概略仕様	容量	台数
AR-1, 2	蒸気吸収式冷凍機 高効率型	1,000 RT	2 台
TR-1	電動ターボ冷凍機	1,000 RT	1 台
TR-3, 4	電動ターボ冷凍機（インバータターボ）	800RT	2 台

大阪エネルギーサービス株式会社提供

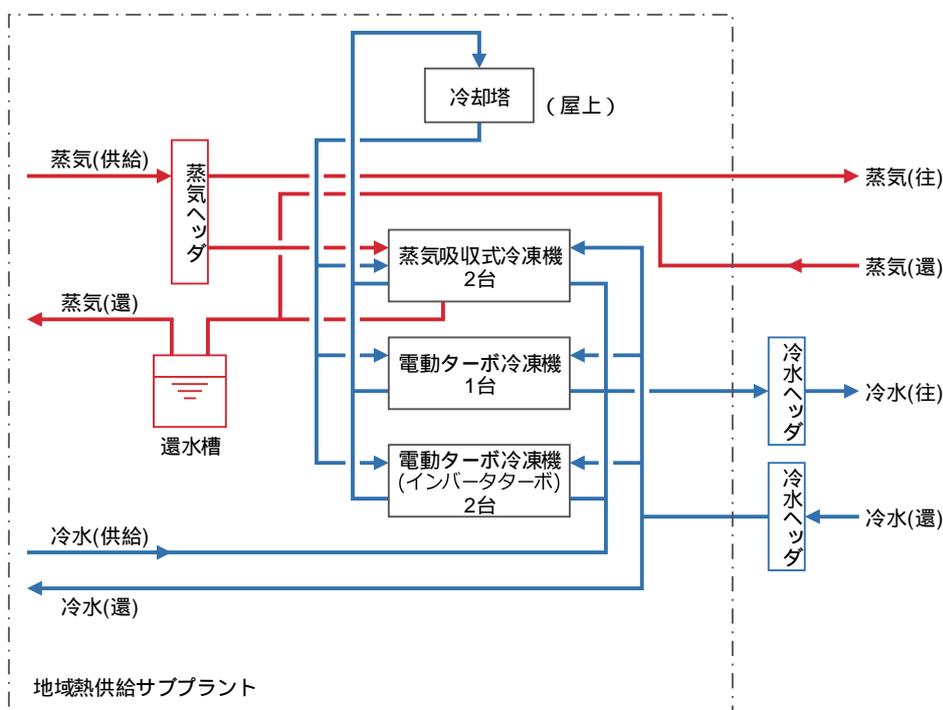


図 1-7 熱源機器の概略フロー（参考）

③ 熱源機器設置スペース

想定している2階のサブプラントの熱源機器設置スペースは、図1-8のとおりである。

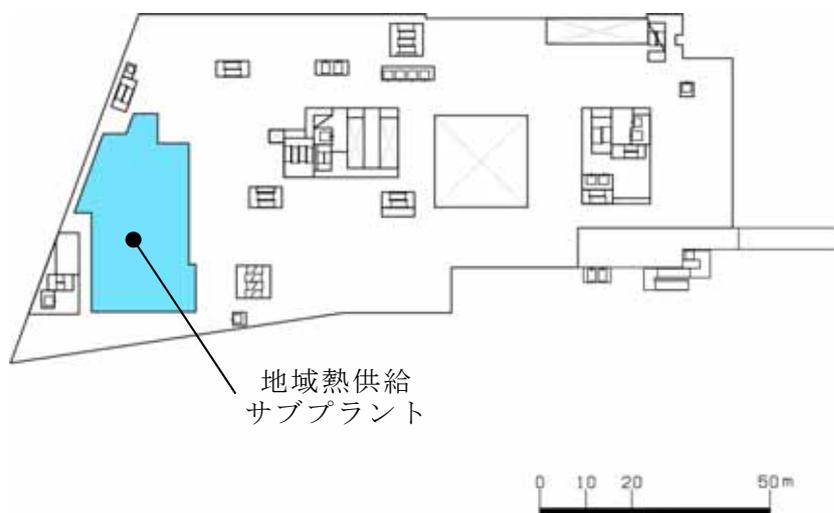


図1-8 地域熱供給サブプラント（熱源機器）の設置スペース〔2階〕（参考）

1. 2. 7 廃棄物処理計画

廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「大阪市廃棄物の減量推進及び適正処理並びに生活環境の清潔保持に関する条例」等の関係法令に基づき、適正処理を行う。入居テナントに対しては、廃棄物の分別等の周知徹底を行い、再資源化に努める。厨芥や蛍光灯等の廃棄物については、減量化やリサイクルの方策を検討する。そして、これらの廃棄物に対する環境保全の措置の実施により、廃棄物の発生量・排出量の減少を目指す。

また、解体工事を含めた建設工事の実施にあたっては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「建設工事に関わる資材の再資源化等に関する法律」等の関係法令を遵守し、リサイクルに努め廃棄物の適正処理を実施する。

1. 2. 8 土地利用計画

各土地利用区分の計画面積は、表1-3に示すとおりである。

表1-3 土地利用計画

区分	面積 (m ²)	割合 (%)	備考
建物用地	約 9,500	73.7	
緑地	約 1,100	8.5	中層部屋上（9階）に別途屋上緑化を行う計画
その他	約 2,300	17.8	通路・広場等
合計	約 12,900	100.0	