

## 参 考 資 料

# これまでの主な協議経過

案の内容については別紙1参照  
公共貢献要素については別紙2・3参照

| 年 月    | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H18.11 | <p>A・B・Cブロックのすべての開発事業者決定</p> <p>【事業者募集時の提案（コンペ提案）：指定容積率+335%】<br/>A：1,200% B：1,000% C：800%<br/>（公共貢献要素）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンペ提案においては、公共貢献要素として、ナレッジ・キャピタル機能及びその支援機能の導入のほか、「都市回廊」、「創造のみち」などの歩行者ネットワークや、「自然軸」、「ナレッジプラザ」などのオープンスペースの整備、屋上庭園などの都市環境の向上に向けた取組みなどが提案されていた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| H19.5  | <p>事業者からの事業計画素案の申し出</p> <p>事業者から、コンペ提案の開発コンセプトをベースにしながら、より効率的・有機的な都市機能の配置や公共空間の整備内容などを勘案した結果として、コンペ提案からの建物配置の変更や容積率の割増などの可能性について申し出を受ける。</p> <p>【事業計画素案：指定容積率+750%】<br/>A：1,600% B-1：1,400% B-2：1,000%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プライバシー確保の観点から分譲住宅を他の建物から独立させて配置する（B-2ブロック）とともに、ホテル、長期滞在型レジデンスとナレッジ・キャピタルとの連携強化を図るため、BブロックとCブロックの一部とを一体化したい。（B-1ブロック）</li> <li>・これにともないB、Cブロックの間に計画されていた自然軸の位置を北側のB-1、B-2ブロック間にずらし、分譲住宅棟を最も北側に独立して配置したい。</li> <li>・あわせて、全体として指定容積率+750%の容積率の割増を受けたい。</li> </ul> <p>【本市の対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市としては、専門的な見地からの意見も聴きながら、以後の事業者との協議を行うこととした。</li> <li>・BブロックとCブロックの一部の一体化については、ナレッジ・キャピタルとその支援機能との連携が高まることにより、ナレッジ・キャピタル機能が充実・強化されるとともに、分譲住宅を他のブロックから分離することにより、より良好な住環境の確保が図られることから、建物配置の変更は妥当であると判断した。</li> <li>・容積率の割増については、ナレッジ・キャピタル機能の一層の拡充や、当地区と阪急梅田駅方面とを結ぶ歩行者デッキの整備などの公共貢献要素の充実が必要であること、また建物の建て詰まり感等の課題があることから、継続して協議を行うこととした。</li> </ul> |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H19.8  | <p><b>事業者から事業計画案の提示</b><br/>         本市との協議を踏まえ、事業者から、以下の事業計画案の提示を受ける。</p> <p><b>【事業計画案：指定容積率+670%】</b><br/>         A：1,600% B-1：1,360% B-2：810%</p> <p><b>(新たな公共貢献要素)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ナレッジ・キャピタル機能を拡充したい。(全体面積の中に占める割合14%→17%(+3%))</li> <li>・ナレッジ・キャピタル機能については、コンベ提案に加えて、インキュベーションサポート機能等を備えたナレッジオフィスや、多目的に活用するシアター、ナレッジプラザの吹き抜けに面した交流空間であるナレッジリングなどを新設・拡充したい。</li> <li>・Aブロックと阪急梅田駅方面とを結ぶデッキを整備(延長:約240m×幅員:約6m)するとともに、その維持・管理についても事業者で行いたい。</li> <li>・BブロックとCブロックの一部の一体化による屋上庭園を充実したい。</li> <li>・高層棟の断面縮小による建て詰まり感を改善したい。</li> <li>・容積率については、指定容積率+670%に縮小したい。</li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門的な見地からの意見も聴きながら、土地利用の方針、地区施設の配置や壁面の位置の制限など、基本的なまちづくりの方針については地区計画で対応し、容積率の割増については、都市再生特別地区で対応することとした。</li> <li>・そのうち、地区計画については、基本的な公共貢献要素が固まったことから原案を策定し、地権者縦覧を行い、都市再生特別地区に関わる内容については、事業者と、引き続き協議を行うこととした(地区計画原案の地権者縦覧については意見書は提出されなかった)。</li> </ul> |
| H19.12 | <p><b>都市計画案(地区計画・都市再生特別地区)の策定</b></p> <p><b>【都市計画案：指定容積率+620%】</b><br/>         A：1,600% B-1：1,150% B-2：1,150%</p> <p><b>(新たな公共貢献要素)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区北東部に、自然軸とつながるオープンスペースの確保</li> </ul> <p><b>【都市計画案に関する考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以上のような事業者との継続的な協議のなかで、ナレッジ・キャピタル機能の一層の拡充やAブロックと阪急梅田駅方面とを結ぶ歩行者デッキの整備・管理など、新たな公共貢献要素も付加され、機能面、ネットワーク面での案の改善が図られるなど、コンベ提案に比べ、より公的意義を高める変更が提案された。</li> <li>・また、容積率の引き下げや建物配置についても工夫が加えられたことから、これらの内容も踏まえ、公共貢献要素に見合った計画として、地区全体で指定容積率+620%の割増を行うことが妥当であると判断し、地区計画及び都市再生特別地区の都市計画案を策定し、公衆縦覧を行うこととした。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

※:全体面積に占めるナレッジ・キャピタルの割合

コンペ提案 (H18.11) 【容積対象面積: 375,600㎡ 指定容積率+335%】

Aブロック

オフィス・商業

敷地: 10,570㎡

容積率: 1,200%

Bブロック

ナレッジ・オフィス・商業

敷地: 15,000㎡

容積率: 1,000%

Cブロック分譲住宅・賃貸住宅・  
ホテル

敷地: 12,344㎡

容積率: 800%

オフィス: 150,600㎡

商業: 72,600㎡

ナレッジ: 54,100㎡ (14%)※

ホテル: 24,500㎡

賃貸住宅: 17,500㎡

分譲住宅: 56,300㎡

事業計画案 (H19.5) 【容積対象面積: 531,900㎡ 指定容積率+750%】

Aブロック

オフィス・商業

敷地: 10,570㎡

容積率: 1,600%

B-1ブロックナレッジ・オフィス・ホテル・商業・  
賃貸住宅

敷地: 22,344㎡

容積率: 1,400%

B-2ブロック

分譲住宅

敷地: 5,000㎡

容積率: 1,000%

・ナレッジ・キャピタル床は、  
コンペ時より、3,000㎡程度  
の増加・その他はオフィス・商業床の  
増加

事業計画案 (H19.8) 【容積対象面積: 501,900㎡ 指定容積率+670%】

Aブロック

オフィス・商業

敷地: 10,570㎡

容積率: 1,600%

B-1ブロックナレッジ・オフィス・ホテル・商業・  
賃貸住宅

敷地: 20,344㎡

容積率: 1,360%

B-2ブロック

分譲住宅

敷地: 7,000㎡

容積率: 810%

オフィス: 239,600㎡

商業: 83,100㎡

ナレッジ: 87,400㎡ (17%)※

ホテル: 23,700㎡

賃貸住宅: 15,800㎡

分譲住宅: 52,300㎡

都市計画案 (H19.12) 【容積対象面積: 483,600㎡ 指定容積率+620%】

Aブロック

オフィス・商業

敷地: 10,570㎡

容積率: 1,600%

B-1ブロックナレッジ・オフィス・ホテル・商業・  
賃貸住宅

敷地: 22,679㎡

容積率: 1,150%

B-2ブロック

分譲住宅

敷地: 4,665㎡

容積率: 1,150%

オフィス: 228,800㎡

商業: 80,700㎡

ナレッジ: 82,300㎡ (17%)※

ホテル: 23,700㎡

賃貸住宅: 15,800㎡

分譲住宅: 52,300㎡

## 主な公共貢献要素について

|           | 公共貢献要素                                                           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| 都市機能      | ナレッジ・キャピタル機能の導入<br>・サイバーアートセンター、ロボシティコア、教育コンソーシアムコンベンションセンター等の導入 |
|           | 都市機能の複合化<br>・業務、商業、情報発信、居住及び宿泊機能の導入                              |
| 歩行者ネットワーク | 地区外との歩行者ネットワークの整備<br>・当地区と阪急梅田駅方面とを結ぶデッキの整備                      |
|           | 『都市回廊』<br>・シンボル軸沿いの建築物低層部にポルティコを整備                               |
|           | 『創造のみち』及び周辺の歩行者動線<br>・JR 大阪駅から『自然軸』までを結ぶ動線を確保                    |
|           | ・『創造のみち』から東西方向への細街路の整備                                           |
| 公共的空間等    | 『自然軸』<br>・水と緑あふれる広場空間を整備                                         |
|           | 『ナレッジプラザ』<br>・ナレッジ・キャピタルに関する発信・展示・交流空間を整備                        |
|           | その他の空地<br>・敷地内オープンスペースを確保<br>・水と緑の空間を整備                          |
| 都市環境      | 屋上緑化<br>・建築物の中層部屋上に緑あふれる屋上庭園として整備                                |
|           | 環境負荷の低減<br>・効率的なエネルギーシステム⇒AEMS の導入                               |
| その他基盤整備   | 一体的なまちづくり<br>・3ブロック一体の交通処理計画（地下車路の整備）                            |
|           | 駅前広場の整備<br>・大阪北口広場のグレードアップ整備<br>・公共駐輪場の整備                        |
|           | ユビキタスネットワーク<br>・ユビキタスネットワークインフラの整備                               |
|           | 防災<br>・備蓄倉庫等                                                     |

