

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H19.4	事業者による建て替え計画の発表 事業者からの事業計画素案の申し出 事業者からフェスティバルホールの機能継承を前提とした都市再生特別地区の適用について申し出を受ける。 【事業計画素案】 ■ 容積率の最高限度：1,600%（基準容積率 1,000%） ■ 主な公共貢献要素 ① 都市機能の導入 (1) フェスティバルホールの機能継承・グレードアップ（東側街区） (2) 地下街及び低層部商業施設におけるにぎわいの創出 (3) 事業者の特性を活かした報道関係の企画や資料展示等による情報発信機能（西側街区） ② 交通ネットワークの充実 (1) 地下街・中之島線渡辺橋駅と敷地内の地上・地下レベルとのバリアフリー対応 ③ 公共空間の確保 (1) 敷地内の地下及び地上レベルにおける歩行者空間の充実 (2) 市民に開放された展望スペースの設置（東側街区） ④ 都市環境への配慮 (1) 敷地内沿道及び中層部屋上における緑化 ⑤ 都市基盤の充実 (1) 緊急災害時に対応できる高い耐震性能の確保と帰宅困難者等のため備蓄倉庫の設置 【本市の対応】 当事業計画について、中之島の活性化に貢献し、本市の都市再生に資するものと評価した上で、容積率の割増に対しては以下の点について不十分であるとして事業者を検討を求め、今後継続して協議を行うこととした。 ・ フェスティバルホールとの連携や市民を対象とした都市機能の充実 ・ 中之島に立地し、既存建築物が広く市民に親しまれていることを踏まえた景観面への配慮 ・ 敷地内外における歩行者環境の改善と歩行者ネットワークの充実 ・ 都市基盤の充実 ・ ヒートアイランド対策等、地球環境保全への配慮

H19.5	事業者からの事業計画素案の修正・公共貢献要素の追加 本市からの公共貢献要素の検討要請や関係機関との協議を踏まえて、公共貢献要素の追加がなされた。 現在歩道上にある地下街出入口については敷地内へ移設し、放置自転車対策として公共用駐輪場を設置することで、歩行者環境の改善が図られることとなった。 また、景観面については近代建築物として評価の高い既存建築物のデザインや記憶を継承することにより配慮するとともに、都市基盤の充実も図られることとなった。 【事業計画素案】 ■ 容積率の最高限度：1,600% ■ 新たに追加された公共貢献要素 ③ 公共空間の確保 (3) 地下街出入口の敷地内移設による歩道幅員の確保 ⑤ 都市基盤の充実 (2) 阪神高速道路下躯体の耐震補強（西側街区） (3) 地下街の耐震補強と設備等の改善 (4) 公共用駐輪場（400台以上）の設置（西側街区） 【本市の対応】 歩行者環境の改善や既存建築物のデザイン等の継承による景観面への配慮、都市基盤の充実については評価した上で、容積率割増分の公共貢献要素についてはまだ不十分であると判断し、以下の点について引き続き検討を求めた。 ・ 中之島線渡辺橋駅から地下鉄肥後橋駅までの乗換え動線のバリアフリー対応等、地下における歩行者ネットワークの充実 ・ 当事業計画による公共用駐輪場が完成するまでの暫定的な公共用駐輪場の確保 ・ 都市機能の充実 ・ 地球環境保全への配慮
H19.11-12	事業者からの事業計画素案の追加修正及び詳細提示・公共貢献要素の追加 本市からの公共貢献要素の再検討要請を踏まえて、公共貢献要素がさらに追加された事業計画素案の提示を受けた。 地下鉄肥後橋駅の地下連絡通路の美装化や敷地外（通路南側）におけるバリアフリー対応により、地下における歩行者ネットワークがより充実するとともに、新たにフェスティバルホールとの連携を視野に入れた文化・交流機能を導入し、事業者の特性を活かした情報発信機能と合わせてメディアアースクエア（仮称）として整備されることとなった。 【事業計画素案】 ■ 容積率の最高限度：1,600% ■ 新たに追加された公共貢献要素 ① 都市機能の導入 (3) 地域・市民・読者との交流の場となる文化・交流機能（西側街区）

	② 交通ネットワークの充実 (2) 地下鉄肥後橋駅地下連絡通路の美装化と敷地外（通路南側）におけるバリアフリー対応 (3) 中之島の地下歩行者ネットワーク計画に基づいた地下街より東側への将来的な地下歩行者通路の整備（東側街区） ③ 公共空間の確保 (4) 道路内の車両停車スペース廃止による歩道幅員の確保 ⑤ 都市基盤の充実 (4) 暫定公共用駐輪場（80 台以上）の設置 【本市の対応】 新たに追加された文化・交流機能と歩行者環境の一層の改善について評価した上で、以下の点については引き続き検討を求めた。 ・ 西側街区における都市機能の一層の充実 ・ ヒートアイランド対策等、地球環境保全への配慮
H20.1	都市計画案（都市再生特別地区）の作成 事業者から公共貢献要素がさらに追加された事業計画素案の提示を受けた。 本市としては、公共貢献要素等が容積率割増分に見合うと判断し、都市計画案を作成した。 【都市計画案】 ■ 容積率の最高限度：1,600%（基準容積率 1,000%） ■ 新たに追加された公共貢献要素 ① 都市機能の導入 (5) 大学のサテライトキャンパスの誘致 (6) フェスティバルホールとの連携により相乗効果をもたらす格調高いホテルの誘致 ④ 都市環境への配慮 (2) 自然エネルギー利用等の省エネ・省資源対応や中之島で取り組んでいる河川水を利用した地域冷暖房施設の導入の検討 【都市計画案に関する考え方】 ・ フェスティバルホールの機能継承・グレードアップを高く評価し、都市再生特別地区指定の必須条件とした。 ・ 東西両街区を都市再生特別地区の区域とすることで、事業者からは、これまで広域的観点及び中之島線開通後の将来的観点から公共貢献要素が提示されてきたことにより、歩行者ネットワークの充実等の地域の課題について改善が図られることになると判断した。 ・ 当事業計画については、交通計画や風環境等の周辺市街地環境への影響が調査検討により許容範囲内であり、かつ公共貢献要素に見合った計画であることから、容積率の最高限度を 1,600%とすることが妥当と判断し、都市再生特別地区の都市計画案を作成した。 〔 ※主な公共貢献要素については別紙 1・2 を参照 〕

主な公共貢献要素について

	公 共 貢 献 要 素
① 都市機能の導入	(1) フェスティバルホールの更新（約 2,700 席）による機能継承・グレードアップ（東側街区） (2) 中之島地下街及び低層部商業施設におけるにぎわいの創出 (3) メディアートスクエア（仮称）の設置（西側街区） ➢ 事業者の特性を活かした報道関係の企画や資料展示等による情報発信機能 ➢ 地域・市民・読者との交流の場となる文化・交流機能 (4) 大学のサテライトキャンパスの誘致 (5) フェスティバルホールとの連携により相乗効果をもたらすホテルの誘致
② 交通ネットワークの充実	(1) 中之島地下街・中之島線渡辺橋駅と敷地内の地上・地下レベルとのバリアフリー対応 (2) 地下鉄肥後橋駅地下連絡通路の美装化と敷地外（通路南側）におけるバリアフリー対応（⇒ 中之島線渡辺橋駅との快適な乗換え動線の確保） (3) 地下街より東側への将来的な地下歩行者通路の整備（東側街区）
③ 公共空間の確保	(1) 敷地内の地下及び地上レベルにおける歩行者空間の充実 (2) 市民に開放された展望スペースの設置（東側街区） (3) 地下街出入口の敷地内移設による歩道幅員の確保 (4) 道路内の車両停車スペース廃止による歩道幅員の確保
④ 都市環境への配慮	(1) 敷地内沿道及び中層部屋上における緑化 (2) 自然エネルギー利用等の省エネ・省資源対応や中之島で取り組んでいる河川水を利用した地域冷暖房施設の導入の検討
⑤ 都市基盤の充実	(1) 緊急災害時に対応できる高い耐震性能の確保と帰宅困難者等のため備蓄倉庫の設置 (2) 阪神高速道路下躯体の耐震補強（西側街区） (3) 地下街の耐震補強と設備等の改善 (4) 公共用駐輪場（本設 400 台以上・暫定 80 台以上）の設置

主な公共貢献要素

（※赤字は協議後に追加されたもの）

《...》 中之島線渡辺橋駅と地下鉄肥後橋駅との乗換え動線

