

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H18. 2	事業者から大阪市に対して都市再生特別地区等の都市計画手法を活用して、大阪中央郵便局庁舎建替えを検討していきたいとの申し出を受け、地区の課題整理や公共貢献の意見交換を開始
H19. 2	事業者からの大阪駅西地区開発の概要及び公共貢献施設案の提示 事業者から世界的に知名度のあるエンターテインメントを厳選して提供する劇場を核とした開発を前提に都市再生特別地区の適用について申し出を受ける。 【事業計画案】 ■事業計画の容積率：1,500% ■主な公共貢献要素 ○都市機能の導入 ・文化機能（劇場）の導入 ・商業・業務機能の導入 ○歩行者ネットワークの充実 ・歩行者動線のバリアフリー化 ・ガーデンアベニューとの大きく開放された地下接続 ○公共空間の確保 ・建築物の低層部に多目的通路の整備 ・西梅田地区と連続した歩行者専用通路 ・西梅田地区と連携した地上多目的広場の確保（南東角・南西角） ・地下多目的広場の整備（南東角） ○その他基盤整備 ・敷地の共同化 【本市の対応】 当事業計画について、大阪駅周辺の活性化に貢献し、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。 ・大阪駅北地区、JR 大阪駅方面へと連絡する歩行者動線整備の検討 ・地区南東角の地下多目的広場と地下鉄西梅田駅コンコースとの一体的な空間形成 ・業務・商業施設のイメージの拡充 ・周辺状況を踏まえた駐輪場計画の検討 ・環境、防災への配慮

事業者からの事業計画の修正及び公共貢献要素の充実・追加

本市からの公共貢献要素の検討要請を踏まえて公共貢献要素の追加がなされた。大阪駅北地区、大阪駅方面と連絡する歩行者動線の整備に対しては、ＪＲ高架下１Ｆ部分に歩行者用通路を整備すること及び大阪駅南広場と当地区とを歩行者用立体通路（デッキ）を整備することで対応し、地区南側の地下多目的広場・地下鉄西梅田駅コンコースとの一体的な空間形成に対しては、ガーデンアベニュー東端部を拡張することで対応することが示された。

また、業務・商業施設のイメージ、周辺状況を踏まえた駐輪場計画、環境・防災への配慮についても一定の方針が示された。

【事業計画案】

■事業計画の容積率：１，５００％

■これまでの公共貢献要素の充実

○都市機能の導入

・商業・業務機能の導入

→大阪の国際的拠点にふさわしい企業の誘致を検討

■新たに追加された公共貢献要素

○歩行者ネットワークの充実

・大阪駅南広場と当地区とを結ぶ歩行者用立体通路（デッキ）の整備

・ガーデンアベニュー東端部の拡張

→ただし、拡張工事が物理的に可能かどうかについては検証中

・大阪駅北地区方面と結ぶＪＲ高架下の歩行者用通路の整備

→設置箇所については、ＪＲ高架下１階部分の南北方向を選定

→整備時期については検討中

○都市環境への配慮

・環境負荷の低減

→外構等の緑化を行うとともに、建築・設備上の対応について検討

○その他基盤整備

・周辺状況を踏まえた駐輪場の整備

・防災面への配慮

→ガーデンアベニュー接続部における十分な吹き抜けの設置

【本市の対応】

歩行者ネットワークの充実については評価した上で、容積率増分の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。

・大阪駅北地区方面とを結ぶＪＲ高架下の歩行者用通路の整備時期の確定

・ガーデンアベニュー東端部の拡張工事が可能かどうかの確認

・導入する都市機能についてイメージの具体化

・当地区における歩行者用立体通路の受けとなる２Ｆレベルの溜り空間の確保

・計画地南西角の地上多目的広場のグレードの検討

H20. 2	事業者からの事業計画の修正及び公共貢献要素の充実・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充実・追加された事業計画素案の提示を受けた。 劇場、オフィス・商業施設のより具体的なイメージの提示とともに、歩行者ネットワークについては歩行者用立体通路の受けとなる溜り空間の確保や西側多目的広場をはじめとした地上歩行者空間のイメージが提示された。 【事業計画案】 ■事業計画の容積率：1,500% ■これまでの公共貢献要素の充実 ○都市機能の充実 ・文化機能（劇場）の導入 →世界的なエンターテインメントを上演できる約1,700席規模の劇場を設置 ・商業・業務機能の導入 →業務施設は大阪でも最大級の基準階床面積と最先端の性能を確保し、大阪の国際的拠点にふさわしい企業の誘致を図る →商業施設については、大人のまち西梅田のテイストと調和する関西初出店の店舗等、ライフスタイル創造型の店舗群からなる展開を図る ○公共空間の確保 ・西梅田地区と整合した地上多目的広場の確保（南東角・南西角） →南西角の地上多目的広場を緑溢れる広場として整備 ■新たに追加された公共貢献要素 ○公共空間の確保 ・立体多目的広場の整備（南東角） →東西歩行者デッキの受け皿となる溜り空間として、建物2階南東角に立体多目的広場を整備 【本市の対応】 都市機能の具体化や公共空間の確保については評価した上で、以下の点については従来に引き続き検討を求めた。 ・大阪駅北地区方面と結ぶJR高架下の歩行者用通路の整備時期の確定 ・ガーデンアベニュー東端部の拡張工事が可能かどうかの確認 ・環境配慮についてのより具体的な対応
--------	--

H20. 6	事業者からの事業計画の修正及び公共貢献要素の充実・追加 都市計画案の策定 事業者から公共貢献要素がさらに充実・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増分に見合うと判断し、都市計画案を策定した。 【事業計画案】 ■事業計画の容積率：1,500% ■これまでの公共貢献要素の充実 ○歩行者ネットワークの充実 ・ガーデンアベニュー東端部の拡張 →ガーデンアベニュー東端部付近の既存躯体の劣化調査の上、構造検討を行い、工事に耐えうる十分な耐力を保持していることが検証され、整備が可能であることを確認 ・大阪駅北地区方面と結ぶＪＲ高架下の歩行者用通路 →歩行者用通路は、建物の完成時期にあわせて整備 ○都市環境への配慮 ・環境負荷の低減 →建物中層部における屋上緑化、地域冷暖房やビルエネルギー管理システム（BEMS）等を採用することによる温室効果ガスの抑制 【都市計画案に関する考え方】 ・劇場とともに、大阪駅周辺地区の歩行者ネットワーク充実に資する地区外公共貢献要素（ＪＲ高架下の歩行者用通路、大阪駅南広場と当地区とを結ぶ歩行者用立体通路、ガーデンアベニュー東端部の拡張）を高く評価した。 ・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1,500%とすることが妥当と判断し、今回の都市計画案を作成した。 ・なお、H17.8に、日本建築学会から日本郵政株式会社（当時、日本郵政公社）や本市は大阪中央郵便局庁舎保存の要望書を受けており、H19.8～H19.10にかけて、事業者は「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を計４回開催している。本委員会の中では、大阪中央郵便局の建替えを含めた大阪駅前にふさわしい景観形成・歴史継承のあり方について検討しており、「現局舎の建築的特長を備え、ある大きさを持った建物の一部を新建物へ移設し、新郵政事業の展開と深化に資することが望ましいと考える。」という提言が出されている。本提言を受け、事業者は、建築物の低層部に現庁舎の一部を移転し、新しい建物と一体のものとして再生・活用する方向で計画している。本市としても、本委員会における検討経緯及び提言を踏まえ、都市計画案（地区計画）に反映している。
--------	---

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) 文化機能（劇場）の導入 ・世界的なエンターテインメントを上演できる約 1,700 席規模の劇場を設置 (2) 商業・業務機能の導入 ・業務施設は大阪でも最大級の基準階床面積と最先端の性能を確保 ・商業施設はライフスタイル創造型の店舗群からなる展開を図る
②歩行者ネットワークの充実	(1) 大阪駅南広場と当地区とを結ぶ歩行者用立体通路の整備 (2) ガーデンアベニュー東端部の拡張 (3) 大阪駅北地区方面と結ぶ J R 高架下の歩行者用通路の整備 (4) 歩行者動線のバリアフリー化 (5) ガーデンアベニューとの大きく開放された地下接続
③公共空間の確保	(1) 建築物の低層部に多目的通路の整備 (2) 西梅田地区と連続した歩行者専用通路 (3) 西梅田地区と連携した地上多目的広場の確保（南東角・南西角） (4) 地下多目的広場の整備（南東角） (5) 立体多目的広場の整備（南東角）
④都市環境への配慮	(1) 環境負荷の低減 ・建物中層部における屋上緑化、地域冷暖房やビルエネルギー管理システム（BEMS）等を採用することによる温室効果ガスの抑制
⑤その他基盤整備	(1) 敷地の共同化 (2) 周辺状況を踏まえた駐輪場の整備 (3) 防災面への配慮

