

参 考 資 料

(議 第 141 号)

これまでの主な協議経過について

年 月	内 容															
平成 20 年 7 月	A－2 地区、A－3 地区及び B 地区における開発にあたり、事業者より、次のとおり本地区計画の一部変更の申し出があった。 A－3 地区：主たる導入機能を就業者や来訪者等を対象とした宿泊機能に変更 B 地区：新たに本地区計画の区域に編入し、既存建築物の建替えによって業務機能をさらに充実 【B 地区の事業計画素案】 <table><tr><th>項 目</th><th>素案 1</th><th>素案 2</th></tr><tr><td>容積率の最高限度</td><td>1300%（300%割増し）</td><td>1400%（400%割増し）</td></tr><tr><td rowspan="4">主 な 公共貢献要素</td><td>公共用駐輪場の設置 ・ 約 150 台</td><td>地区内道路の再整備 ・ 西側道路の拡幅</td></tr><tr><td colspan="2">歩道状空地の整備</td></tr><tr><td colspan="2">渡辺橋駅との地下接続、低層部でのにぎわい施設の整備</td></tr><tr><td colspan="2">環境配慮への取り組み</td></tr></table> 【本市の対応】 それぞれの素案に提示された公共貢献要素はすべて実施することを求めるとともに、以下のような公共貢献要素の内容の充実をもって、容積率の最高限度については最大 300%程度の割増しが相当であるとし、協議を継続する。 ・ 公共用駐輪場の設置規模は、周辺の駐輪需要を踏まえた台数を確保すること ・ 地区内道路の再整備については、美装化等も検討すること ・ 歩道状空地の整備については、隣接街区と連続した壁面後退と歩行者動線の確保を図ること ・ 渡辺橋駅との地下接続については、駅とのにぎわいの連続性に配慮した計画を検討すること ・ 環境配慮については、温室効果ガスとしての CO₂ の排出量の削減、省エネルギー等に寄与する先進的な取り組みを積極的に実施すること	項 目	素案 1	素案 2	容積率の最高限度	1300%（300%割増し）	1400%（400%割増し）	主 な 公共貢献要素	公共用駐輪場の設置 ・ 約 150 台	地区内道路の再整備 ・ 西側道路の拡幅	歩道状空地の整備		渡辺橋駅との地下接続、低層部でのにぎわい施設の整備		環境配慮への取り組み	
項 目	素案 1	素案 2														
容積率の最高限度	1300%（300%割増し）	1400%（400%割増し）														
主 な 公共貢献要素	公共用駐輪場の設置 ・ 約 150 台	地区内道路の再整備 ・ 西側道路の拡幅														
	歩道状空地の整備															
	渡辺橋駅との地下接続、低層部でのにぎわい施設の整備															
	環境配慮への取り組み															

平成 20 年 8 月

【B地区の事業計画素案】

項 目	素 案
容積率の 最高限度	1300%（300%割増し）
主 な 公共貢献要素	公共用駐輪場の設置 ・ 約 200 台
	地区内道路の再整備 ・ <u>西側道路の拡幅・歩道美装化等</u>
	歩道状空地の整備 ・ <u>壁面後退 6m、歩行者通路整備</u>
	渡辺橋駅との地下接続、低層部でのにぎわい施設の整備 ・ <u>バリアフリーに配慮し、駅と一体となったにぎわいの創出</u> ・ <u>ビジネス交流施設の導入</u>
	環境配慮への取り組み

【本市の対応】

引き続き、環境配慮について、先進的な取り組みの積極的な実施を求めた。

平成 20 年 9 月

【B地区の事業計画素案】

項 目	素 案
容積率の 最高限度	1300%（300%割増し）
主 な 公共貢献要素	公共用駐輪場の設置 ・ 約 200 台
	地区内道路の再整備 ・ 西側道路の拡幅・歩道美装化等
	歩道状空地の整備 ・ 壁面後退 6m、歩行者通路整備
	渡辺橋駅との地下接続、低層部でのにぎわい施設の整備 ・ バリアフリーに配慮し、駅と一体となったにぎわいの創出 ・ ビジネス交流施設の導入
	環境配慮への取り組み ・ <u>ヒートアイランド現象への配慮</u> 河川水熱エネルギーを利用する地域冷暖房システムの導入等により、省エネルギー化や人工排熱の低減化を図る。 また、敷地内の積極的な緑化により、人工被覆の改善を図る。 ・ <u>温室効果ガスの削減</u> 以下のような環境に配慮した先進的な取り組みを推進し、 総 CO ₂ 排出量について既存建築物より削減を図る。 ・ 屋上緑化・壁面緑化 ・ ソーラーパネルの設置 ・ 省エネ建材・設備の利用 等 ・ <u>都市景観への配慮</u> 壁面の位置の制限や公共空地の確保等により、歩行者にとって圧迫感のない街並みを形成する。さらに、壁面の形態・意匠について周辺と調和させ、魅力ある街並みの形成に寄与する。

【本市の対応】

ビル風への配慮や自動車交通への配慮等も実施されていることを確認し、本地区計画の変更によって一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施できるとともに、B地区の開発における公共貢献要素が容積率の割増しに見合うことから、変更案の作成を行う。