

議第168号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H21. 8	事業者から大阪市に対して、現在の場所において日本生命の本社機能を集約・継続するため、都市再生特別地区等の都市計画の手法を活用して、日本生命東館の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についての意見交換を開始
H22. 11	事業者からの日本生命東館建替え概要及び公共貢献要素案の提示 【事業計画案】 ■ 事業計画の容積率：900% ■ 主な公共貢献要素 ○ 本社機能の集約・継続 ○ 周辺道路の整備 ・ 歩道整備 ・ 電線類の地中化 ○ 環境面への配慮 【本市の対応】 当事業計画について、業務機能の集積による御堂筋周辺の活性化や、電線類の地中化・歩道整備による市街地環境の向上など、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。 ・ 地区東側の愛珠幼稚園等の歴史的建築物群との調和に配慮した空間形成 ・ 地域の文化性、防災性の向上

年 月	内 容
H23. 1	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。 【事業計画案】 ■ 事業計画の容積率：900% ■ これまでの公共貢献要素 ○ 本社機能の集約・継続 ○ 周辺道路の整備 ・ 歩道整備 ・ 電線類の地中化 ○ 環境面への配慮（強化） ・ 屋上緑化 ・ ドライミストの設置 ・ 高効率設備機器等の採用による CO2 排出量の低減 ■ 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 ・ 敷地内における安全で快適な歩行者空間の確保 ○ 公共空間の確保 ・ 愛珠幼稚園等歴史的建築物群との調和に配慮した、まとまった規模の緑地空間の確保 ○ 都市景観の向上 ・ 周辺地区と調和した街路灯の設置による風格のある街並みの創出 ○ 地域の文化性の向上 ・ 周辺街区における街の歴史や文化を紹介する屋外展示物の設置 ○ 防災性の向上 ・ 防火水槽の設置による愛珠幼稚園等 木造の歴史的建築物の防災安全性の向上 【本市の対応】 電線類の地中化をはじめ、緑地空間の確保など、地区周辺における市街地環境の向上について評価した上で、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。 ・ 地域の課題である、愛珠幼稚園側の歩道の整備

年 月	内 容
H23. 4	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。 愛珠幼稚園側に十分な歩道が整備されていないという地域の課題が解消される計画が提示された。 【事業計画案】 ■ 事業計画の容積率：900% ■ 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 ・ 地区東側道路において、愛珠幼稚園側に安全な歩道を設置、それに伴い、計画敷地東側の船場後退部分を車道に整備 【都市計画案に関する考え方】 ・ 計画区域を含む周辺道路における歩道整備と電線類の地中化、および愛珠幼稚園等歴史的建築物群との調和に配慮した緑地整備を高く評価した。 ・ 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 900%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。