

平成 19 年度 第 2 回 大阪市都市計画審議会 会議要旨

1 日 時 平成 20 年 2 月 8 日 (金) 午前 10 時から午後 0 時 53 分

2 場 所 大阪市役所本庁舎 P1 階 共通会議室

3 出席者

(委員)

村橋会長、松澤会長職務代理者、飯田委員、岡村委員、角野委員、北村委員、木村委員、中原委員、鳴海委員、藤本委員、増田委員、大丸委員、黒田委員、森山委員、船場委員、坂井委員、福田委員、松崎委員、八尾委員、青江委員、金沢委員、土岐委員、瀬戸委員、寺戸委員、稲森委員

(本市出席者)

(幹事)

北村計画調整局長、立田計画部長、高橋都市計画担当課長

(説明者)

〔計画調整局〕

安藤大規模開発担当課長

角田大阪駅周辺開発担当課長

坊農都市デザイン担当課長

4 議 題

議第127号 大阪都市計画地区計画の変更について

議第128号 大阪都市計画都市再生特別地区の変更について

5 議事要旨

(1) 計画調整局(幹事)から議題について説明を行った。審議の結果、原案のとおり可と答申された。

- ・ 議第127号 大阪都市計画地区計画の変更について  
「大阪駅北地区地区計画」の変更について審議された。
- ・ 議第128号 大阪都市計画都市再生特別地区の変更について  
「大阪駅北地区」の追加について審議された。

(2) 意見等の概要は次のとおり

(議第127号・128号)

■ 委員からの主な意見・質問

- ・ 都市再生特別地区の変更について、容積率の上限が開発事業者のコンペ条件より大きく上回っているのはコンペそのものの公平性という面で問題があるのではないか。コンペでは何がどのように評価されたのか。
- ・ 大阪市への貢献と企業へのメリットは見合った程度なのか。
- ・ 事業計画素案からは容積率の割り増しは大きく下がっている。一方でナレッジ・キャピタル部分は大幅に増加させている。事業者から見たら収益面で大丈夫なのか。
- ・ ナレッジ・キャピタル機能の確実な実行は担保されるのか。
- ・ 容積率の数値的な限度といった方針は現在持っていないのか。

- ・ 建築基準法や条例で定めている容積率があるのに、都市再生特別地区においては無制限に策定できる。都市再生特別地区は都市再生緊急整備地域の中に限定されているとはいえ、特に容積率というのは建物の安全性、防災にリンクするものであり、青天井というのは許されるものではない。
- ・ 超高層建築物の安全性や災害発生時の避難などについて、きっちりとシミュレーションを行う必要があるのではないかと。特にこれだけのものを建てるのであれば、東南海・南海地震に耐えられる建物か確認しているのか。
- ・ ナレッジは今回の計画のコアとなる。多くの企業が参加しており、せっかく出来上がったものが一体性を欠く運営管理になると問題が出てくるのではないかと。タウンマネジメント組織（TMO）はどのようにしていくのか。
- ・ ヒートアイランド対策はどうなっているのか。
- ・ 今回の開発区域と既存の地下街を地下でつなぐ必要がある。
- ・ 今後の2期のエリアについての容積の配分等について、市の指針を持っておかないと過剰な競争が起きてくる可能性がある。

#### ■ 説明

- ・ 鉄道機構と都市再生機構がコンペを主催しており、水と緑を生かしたまちづくり、ナレッジ・キャピタルの誘導といった観点が評価されて最終案が決定されたと聞いている。
- ・ 大阪のこれからの発展を支えていくために必要な都市機能として、ナレッジ機能の導入というのを大きく評価している。また、歩車分離・歩行者ネットワークの整備による周辺の交通環境の改善、水と緑あふれるオープンスペース等を評価し、本案の容積率を提案している。
- ・ まちづくり推進協議会の中でまちづくりの基本計画について議論を重ねてきている。ナレッジ・キャピタルの実現に向けては、大阪市として指導力を発揮しないといけない部分、民間の知恵と工夫によるべき部分がある。その辺を見計らいながら取り組んでいきたい。
- ・ ナレッジ・キャピタルでは先端技術に絶えず取り組んでいくことが求められることから、専門家から成るナレッジ・キャピタルのマネジメント組織（KM O）を設置し、外部の有識者のアドバイスを得ながら、将来にわたって質の高いナレッジ・キャピタルの形成を図っていきたい。
- ・ 都市再生特別地区の指定にあたっては、当然無秩序に容積率を緩和しているのではなく、周辺への影響を十分に勘案している。また、まちづくりにとってその地域の抱える課題が非常に重要な場合には、今回のように併せて地区計画を定め、まちづくりの目標、土地利用の方針、公共施設の整備方針などを定め、地域特性に応じた良好な市街地形成をめざしてきている。
- ・ 超高層建築物における防災性・安全性については、都市計画決定手続きの後、建築確認等の中で専門的・技術的見地から検討が加えられ、安全性が確認されたものだけが建築されることとなる。
- ・ まちの一体的な開発・運営管理を行っていくことが大切と考えており、先行開発区域全体で個々に参画する事業者が共同で一つのTMOを設立することと考えている。形態は今後検討することとなるが、法人格を持つ組織とすることが適当と考えている。
- ・ 公園や屋上緑化による緑化の推進、高効率機器の導入などによりビルのエネルギー消費量を下げていきたい。また、ヒートアイランド対策としては、水を利用

用した表面温度の低減、打ち水効果のあるような保水性舗装などを総合的に導入していただくことを考えている。

- ・ 大阪駅周辺の歩行者ネットワークとしては、今後の開発動向をとらえ、地上・地下・上空のルートを持つプラス面・マイナス面、各ルートの課題を踏まえ、幅広く検討していく。
- ・ 2期の土地利用・高度利用のあり方については、都市再生特別地区を使った開発をイメージするのかどうかということも含め、今後検討していきたい。

## 6 会議資料

(議案)

- ・ [議第120号 大阪都市計画地区計画の変更について](#)
- ・ [議第121号 大阪都市計画都市再生特別地区の変更について](#)
- ・ [「大阪都市計画地区計画の変更」及び「大阪都市計画都市再生特別地区の変更」に対する意見書の要旨](#)
- ・ [参考資料](#)

## 7 お問い合わせ先

計画調整局計画部都市計画担当

電話番号 06-6208-7872

FAX 06-6231-3753

メール ea0006@city.osaka.lg.jp