議第203号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H25. 9	<p>平成 24 年度、都市計画審議会専門部会において実施した「御堂筋の活性化に関する検討調査」による最終とりまとめを受けて、業務機能と上質なにぎわいが調和した、大阪をけん引する活力あるビジネスゾーンの形成を図ることを目的に、「御堂筋本町北地区地区計画」の案を作成し、平成 25 年 8 月より縦覧等の都市計画手続きを開始した。</p> <p>その後、事業者から大阪市に対して、三菱東京 UFJ 銀行の本部機能を集約・継続するため、都市計画の手法を活用した、建替えを検討していきたいとの申し出及び事業計画案の提示を受け、地区の課題整理や公共貢献についての協議を開始した。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 事業計画案の容積率：A 地区 1,400% B 地区 1,150% ■ 主な公共貢献要素 ○ 本部機能の集約化による業務機能の強化 ○ にぎわい機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本館 1 階の外壁にショーウィンドーの設置 ○ 歩行者ネットワークの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内壁面後退部における安全で快適な歩行者空間の整備 ・ 地下鉄駅連絡通路接続部のバリアフリー化 ○ 防災面への配慮 ○ 環境面への配慮 <p>【本市の対応】</p> <p>当事業計画案について、本部機能の集約による御堂筋周辺における業務機能の強化、地下鉄駅連絡通路のバリアフリー化による歩行者ネットワークの向上など、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 御堂筋沿道にふさわしい上質なにぎわい施設の導入 ・ 周辺環境整備による歩行者ネットワークの更なる向上

年 月	内 容
H25.10	<p>本市からの検討要請を踏まえた公共貢献要素がさらに充実・追加された事業計画案の提示を受けた。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 事業計画案の容積率：A地区 1,400% B地区 1,150% ■ これまでの公共貢献要素 <ul style="list-style-type: none"> ○ 西日本における本部機能の集約化による業務機能の強化 ○ にぎわい機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本館1階の外壁にショーウィンドーの設置 ○ 歩行者ネットワークの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内壁面後退部における安全で快適な歩行者空間の整備 ・ 地下鉄駅連絡通路接続部のバリアフリー化 ○ 防災面への配慮 ○ 環境面への配慮 ■ 新たに追加された公共貢献要素 <ul style="list-style-type: none"> ○ 御堂筋沿道にふさわしい上質なにぎわい機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本館1階の御堂筋に面する部分の一部に、カフェの設置 ○ 歩行者ネットワークの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地下鉄淀屋橋駅の改札間に、バリアフリー対応の連絡通路の新設整備 <p>【本市の対応】</p> <p>にぎわい機能の導入による御堂筋沿道のにぎわいづくりに寄与するものであること、歩行者の回遊性の向上に寄与するものであることについて評価した上で、容積率割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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 御堂筋沿道にふさわしい上質なにぎわい機能のさらなる充実

年 月	内 容
H25. 12	<p>本市からの再検討要請を踏まえた公共貢献要素がさらに充実・追加された事業計画案の提示を受けた。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 事業計画案の容積率：A地区 1,400% B地区 1,150% ■ 新たに追加された公共貢献要素 ○ 御堂筋沿道にふさわしい上質なにぎわい機能のさらなる充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本館1階の御堂筋に面する部分をカフェ、ギャラリーラウンジとして整備し、銀行店舗を2階に配置 <p>【本市の対応】</p> <p>御堂筋沿道における上質なにぎわいづくりや、風格あるまちなみの形成、地下鉄駅改札間通路の新設・連絡通路接続部のバリアフリー整備をはじめとする歩行者ネットワークの向上など、都市再生や市街地環境の向上に寄与するものとして判断した。</p>
H26. 1	<p>「御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱」が施行されたことを受け、事業者に対し、同要綱に基づくデザイン協議を開始するよう指示した。</p>

年 月	内 容
H26. 1	<p>【デザイン協議における評価】</p> <p>風格と落ち着きのある質の高い外観デザイン、高さ 50mの軒線の強調、夜間のライトアップ、低層部の上質なにぎわい形成といった点から、本計画は全体として、御堂筋デザインガイドラインに沿って十分配慮がなされている。加えて、さらに良好なデザインとしていくため、引き続き、以下の点についてさらなる配慮を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ 50mでのラインがより強調されるよう、色彩デザイン等の工夫 ・ 壁面後退部の舗装材の素材や色彩について、周辺のまちなみとの調和 ・ にぎわいづくりにおいて、ギャラリーの利活用を含め、地域の歴史や文化への配慮 ・ 御堂筋に面する 2 階の広告の内容やデザインについて、十分な配慮 ・ オープンスペースにおけるにぎわい形成が図られるよう、電気設備等の整備 ・ 夜間景観について、道路に面する植栽のライトアップ
H26. 1	<p>デザイン協議を経た上で、事業者から、配慮事項に対する取組みを踏まえた事業計画案の提示を受けた。</p> <p>【都市計画案に関する考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 御堂筋沿道における上質なにぎわいづくりや、風格あるまちなみの形成、地下鉄駅改札間通路の新設・連絡通路接続部のバリアフリー整備などの歩行者ネットワークの向上について、高く評価した。 ・ 当事業計画案については、御堂筋本町北地区地区計画の主旨に適合し、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、かつ容積率に見合った公共貢献整備を行うことから、容積率の最高限度を A 地区 1,400%、B 地区 1,150%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。