

議第237号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H30. 4	<p>事業者からの本市に対する都市計画の手法を活用した建替えを検討していき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：1,600% ■ 主な公共貢献要素 ○ 国際水準の高規格オフィス機能及びビジネスサポート機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中高層部に高規格オフィスを整備 ・ 基壇部上に（仮称）「まちラウンジ」を整備 ○ 上質なにぎわい機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 低層部への上質なにぎわいを創出する店舗の導入 ・ 多目的立体広場の整備 ○ 歩行者ネットワークの強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地下歩行者空間の拡幅、地下道の美装化 ・ 京阪淀屋橋駅との地下接続及びバリアフリー化 ○ 防災面・環境面への配慮（エネルギーの面的利用） <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境対策として、高効率機器等の導入 ・ 防災対策として、一時滞留スペースの確保、備蓄倉庫の整備や災害時雑用水の活用 ・ エネルギーの面的利用の検討（京阪淀屋橋駅との熱融通等） <p>【本市の対応】</p> <p>当事業計画案について、国際水準の高規格オフィスの整備や多目的立体広場の整備など、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 に検討を求め、今後継続して協議を行うこととした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギーの面的利用について、東西地区間での融通の検討 ・ 周辺地域への公共貢献

年 月	内 容
H30. 9	<p>本地区が御堂筋のゲートに位置し景観上重要な地区であることから、個別の建築計画についてのデザイン協議に先駆け、東西地区一体でのデザイン検討を行うよう指示した。</p>
H30. 11	<p>本市からの検討要請を踏まえ、東西地区間での非常用電力の融通によるエネルギーの面的利用の検討内容が示された。</p> <p>【本市の対応】</p> <p>東西地区間での非常用電力の融通の検討を評価した上で、容積率の割増に対しては、周辺地域への公共貢献が不十分であるとして、以下の点につい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"> ・ 御堂筋の道路空間再編事業への協力
H30. 11 ～ H31. 1	<p>東西地区一体でのデザイン検討として、ボリュームバランスとデザイン調和の検討を行った。</p> <p>【デザイン協議における評価】</p> <p>東西地区の計画について、御堂筋のゲートにふさわしい景観の形成に資することを確認した。</p>
H31. 3	<p>引き続き、個別の建築計画についてデザイン協議を実施した。</p> <p>【デザイン協議における評価】</p> <p>御堂筋のゲートとして風格と落ち着きのある質の高い外観デザイン、交通結節点にふさわしいゆとりのある歩行空間やオープンスペースの確保及びにぎわいの創出といった点から、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な配慮がなされていると評価した。</p>

年 月	内 容
H31.3	<p>デザイン協議を経た上で、事業者から、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：1,600% ■ 拡充・追加された貢献要素 ○ 御堂筋の道路空間再編事業への協力 <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備及び将来の維持管理についての協力 ○ 都市景観への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・ 東西地区間で調和した外観デザインによるゲート景観の創出 <p>【都市計画案に関する考え方】</p> <p>国際水準の高規格オフィス機能、上質なにぎわい機能の導入、地下接続部における快適な歩行者空間の確保、エネルギーの面的利用、及び御堂筋の道路空間再編への協力について、高く評価した。</p> <p>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1,600%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。</p>