

議第253号

参 考 資 料

## これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H30. 8	<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><b>【事業計画案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業計画案の容積率：1,600%</li> <li>■ 主な公共貢献要素</li> <li>○ 都市観光とビジネスの拠点機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高水準ホテルの導入</li> <li>・ 高規格オフィスの導入</li> <li>・ 展望スペース等の新名所の整備</li> </ul> </li> <li>○ 堂島公園の再整備・維持管理</li> <li>○ 良好な公共的空間の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁面後退部における、歩道状空地・緑地の整備</li> <li>・ 貫通通路の整備</li> </ul> </li> <li>○ 女性を含む誰もが働きやすくなる施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保育所の整備</li> </ul> </li> <li>○ 防災面・環境面への配慮 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 帰宅困難者対策</li> </ul> </li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>当事業計画案について、高水準のホテルや堂島公園の再整備・維持管理、保育所の整備などについては、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"> <li>・ 観光・文化発信機能の強化</li> <li>・ 立地特性を活かした親水機能の強化</li> <li>・ 防災・環境対策の充実</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

年 月	内 容
H31. 3	<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追加・充実された事業計画案の提示を受けた。</p> <p><b>【事業計画案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業計画案の容積率：1,600%</li> <li>■ 追加・充実された公共貢献要素</li> <li>○ 都市観光とビジネスの拠点機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市観光拠点機能及びシティセールス機能を持つギャラリーの設置及び市観光部局と連携した情報発信等</li> <li>・ 空港バスの誘致</li> </ul> </li> <li>○ 女性を含む誰もが働きやすくなる施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 健康増進支援施設の設置</li> </ul> </li> <li>○ 防災面への配慮 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時におけるホテル客室の一定の開放</li> </ul> </li> <li>○ 環境面への配慮 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沿道緑化などによる都市気候の緩和</li> <li>・ ドライ型ミスト等の目に見える環境対策</li> </ul> </li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>当事業計画案について、観光・文化発信機能の充実や防災対策の充実といった点は評価した上で、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"> <li>・ 立地特性を活かした親水機能の強化</li> </ul>
R 元. 5	<p>計画建物内の公共貢献要素はおおむね固まったことから、デザイン部会において、建築計画に関するデザイン検討を行うよう指示した。</p>

年 月	内 容
R 元. 7 ~ R 元. 9	<p>デザイン部会において、建築計画に関するデザイン検討を実施した。</p> <p>「御堂筋沿道にふさわしい重厚感や風格のある質の高い計画とし、堂島川や景観資源に配慮した計画とするよう検討を行うこと。また、周辺からの見え方を考慮した建物デザインの検討を行うこと。」などの有識者の意見をまとめた本市の見解を事業者へ通知し、さらなる検討を求めた。</p>
R 元. 12	<p>デザイン部会を経た上で、事業者から、これまでの協議内容を踏まえた事業計画案の提示を受けた。</p> <p><b>【事業計画案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業計画案の容積率：1,600%</li> <li>■ 追加された貢献要素</li> <li>○ 都市の親水機能の強化             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堂島公園からつながる船着き場の整備</li> </ul> </li> </ul> <p><b>【都市計画案に関する考え方】</b></p> <p>国際競争力の強化に資する宿泊機能や観光・文化発信機能等の導入をはじめ、水辺の新たなにぎわい拠点の創出、快適な歩行者空間の確保、防災面・環境面への配慮といった点を高く評価し、都市再生緊急整備地域の地域整備方針にも合致することから容積率の最高限度を1,600%とすることが妥当であると判断し、都市再生特別地区の都市計画案を作成した。</p>