

議第261号、262号

参 考 資 料

## これまでの主な協議経過

年 月	内 容
R2.4	<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><b>【事業計画案】</b></p> <p>&lt;地区計画&gt; 地区全体</p> <p>■地区計画の主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A地区：情報発信・業務機能、宿泊機能を誘導</li> <li>・ B地区：居住、生活支援機能等を誘導</li> <li>・ 地区施設：歩行者用通路、多目的広場、多目的歩行者空間を整備</li> <li>・ その他：建築物の用途制限、壁面位置の制限、建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限など</li> </ul> <p>&lt;都市再生特別地区&gt; A地区（東側敷地）</p> <p>■事業計画案の容積率：800%（指定容積率 600%）</p> <p>■主な公共貢献要素</p> <p>○情報発信機能の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ テレビ局本社機能の維持（建替え移転）、関連企業オフィスの集積、情報発信の充実等によるメディア拠点の強化</li> </ul> <p>○高規格な宿泊機能の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪城公園周辺に少ない高規格ホテルの導入等による観光拠点の形成</li> </ul> <p>○地域の回遊性の向上に資する歩行者空間の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 天満橋駅～大阪城公園の回遊性向上に資する多目的広場、歩行者用通路等の整備</li> <li>・ 水辺の魅力とうるおいを感じられる多目的歩行者空間の整備</li> </ul> <p>○エリアマネジメント活動の取組</p> <p>○景観形成、防災・環境面への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の情報発信、一時退避スペースの確保</li> <li>・ 省エネ機器の導入、基準以上の緑化 等</li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>当事業計画案について、都市再生に資するものと評価した上で、地区計画の内容及び都市再生特別地区における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</p>

して協議を行うこととした。

- ・ 地区内におけるにぎわいや歩行者空間の連続性の検討  
→建築物等の整備方針、多目的広場、多目的歩行者空間など地区施設の配置や形状の再考
- ・ 情報発信機能の充実の具体化
- ・ エリアマネジメント活動の取組の具体化
- ・ 防災面への配慮の具体化
- ・ 情報発信機能と宿泊機能の連携

など

年 月	内 容
R2.5	<p>本市からの検討要請を踏まえた地区計画の内容及び、都市再生特別地区の公共貢献要素が具体化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> <p>＜地区計画＞</p> <p>■具体化された地区計画の主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物等の整備方針」において、建物の低層部に、地域のにぎわいや生活の利便に資する施設や、人々が交流できる開放性の高い空間を配置することを位置付け</li> <li>・B地区の誘導用途：業務、居住、商業の導入</li> <li>・歩行者空間の連続性を考慮した多目的広場、多目的歩行者空間など地区施設の配置や形状</li> </ul> <p>＜都市再生特別地区＞</p> <p>■事業計画案の容積率：800%（指定容積率 600%）</p> <p>■具体化された主な公共貢献要素</p> <p>○エリアマネジメント活動</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタルサイネージによる地域の観光情報の発信</li> <li>・まちづくり団体が行うイベント等との連携</li> </ul> <p>○防災面への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタルサイネージによる災害情報の発信</li> <li>・一時退避スペースの確保として1階エントランスホールを開放</li> </ul> <p>○情報発信機能と宿泊機能の連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルの「バンケット」におけるビジネス会議やイベントの開催、観光情報の発信においてテレビ局と連携</li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>当事業計画案について、地区計画の内容及び公共貢献要素の具体化について、都市再生に資するものと評価した上で、都市再生特別地区における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>・情報発信機能の充実の具体化</li> </ul>
R2.5	<p>計画建物内における公共貢献要素は、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
R2.6	<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>「主要な視点場からの眺めに配慮し、周囲への圧迫感の軽減等を考慮したデザインを検討すること。また、デジタルサイネージ設置の際は、周辺景観の状況を踏まえ、品格ある景観形成を図れるよう、設置場所や大きさ、並びにコンテンツ管理や運営方法を緻密に検討すること。」などの有識者の意見をまとめた本市の見解を事業者に通知し、さらなる検討を求めた。</p>
R2.7	<p>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：800%</li> <li>■追加・充実された主な公共貢献要素</li> </ul> <p>○情報発信機能の充実の具体化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物一階部分のエントランスホール及び多目的ホールを中心とした空間で、テレビ局等の各メディアが保有する経済、政治、産業、文化などの情報といった各種コンテンツの発信。</li> </ul> <p>○景観形成への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水平方向の分節化、高層部のセットバック等により大阪城への景観に配慮。</li> <li>・デジタルサイネージによる情報発信について、設置場所や大きさに配慮し、コンテンツ等の基準や審査体制を別途定める。</li> </ul> <p><b>【都市計画案に関する考え方】</b></p> <p>情報発信機能の充実、高規格な宿泊機能の導入、地域の回遊性の向上に資する歩行者空間の整備、エリアマネジメント活動の取組、景観形成、防災面への配慮等といった点を高く評価し、当該事業計画案が、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800%とすることが妥当であると判断し、地区計画及び都市再生特別地区の都市計画案を作成した。</p>