

議第264号

参 考 資 料

## これまでの主な協議経過

年 月	内 容
R2.2	<p>事業者から本市に対して、既存ビルの建替え計画等の街区内の整備計画の具体化に伴い、事業計画案の提示を受け、地区の課題整理や市街地環境の整備改善等についての協議を開始した。</p> <p><b>■事業計画案の概要</b></p> <p><b>【容積率の最高限度】</b></p> <p>○ 600% → 事務所敷地 690%</p> <p><b>【主な貢献要素】</b></p> <p>○ 難波宮跡の整備・保存</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・にぎわいの創出と観光魅力の向上</li> </ul> <p>○ 有効空地の整備</p> <p>○ 高規格な宿泊機能の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な観光客をターゲットとした高規格（ラグジュアリークラス）な宿泊機能の導入（約 50 m<sup>2</sup>/室 約 200 室）</li> <li>・大阪の都市格の向上に寄与するホテルブランドの導入</li> </ul> <p>○ 宿泊機能と連携した国際交流機能の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国際会議・学術会議やイベント・セミナーの開催等を目的とした、多目的ホール（300 m<sup>2</sup>以上）を整備し、大阪の MICE 機能の強化を図る</li> </ul> <p>○ 防災面への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・非常用発電による電力供給（携帯電話の充電、夜間照明等）</li> </ul> <p>○ 環境負荷低減の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熱負荷低減及び高効率設備等の設置</li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>当事業計画案について、難波宮跡の歴史遺産の保存活用、有効空地・歩行者空間の確保による歩行者ネットワークの向上、高規格ホテルの整備などが市街地環境の整備改善等に資するものと評価した上で、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"> <li>・街区全体の一体性の創出</li> <li>・観光・文化発信機能の強化</li> <li>・防災面、環境面への配慮の具体化</li> </ul>

年 月	内 容
R2.7	<p>本市からの検討要請を踏まえた市街地環境の整備改善要素等が追加・充実された事業計画案の提示を受けた。</p> <p><b>【新たに追加・充実された主な貢献要素】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 有効空地・歩行者空間等の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電話局を減築し、屋上にまとまりのあるオープンスペース等を整備</li> <li>・ 大阪城公園、難波宮跡公園の緑との調和や、街区全体としての一体的な緑化空間、歩行者空間の整備</li> </ul> </li> <li>○ デジタルサイネージによる多言語対応の観光情報の提供</li> <li>○ 災害時の一時退避スペースの確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の一時避難スペースとして車寄せスペースや未使用時の多目的ホールを開放</li> </ul> </li> <li>○ ヒートアイランド現象の抑制 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪城公園や難波宮跡公園と連続した一体的な緑化空間の整備</li> <li>・ テラスへの植栽配置</li> </ul> </li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>オープンスペース等の空間整備や観光情報の発信による観光支援機能の強化が地域の回遊性の向上に寄与するなど、市街地環境の整備改善要素等の充実は認められるものの、以下の点について新たに検討を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨今のコロナ禍を踏まえた、密を避けることに寄与する取組みの検討</li> </ul>
R2.7	<p>計画建物内における貢献要素は、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. 8	<p>第 13 回大阪市都市景観委員会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>「水平や垂直の分節により、圧迫感は軽減されているが、色彩や材料の選定にあたっては、周辺のまちなみとの調和が図られるよう、質感や色の見え方について検討すること。また、周囲から突出した夜間景観の演出が懸念されるが、大阪城天守閣を際立たせるライトアップとなるような色温度及び輝度を検討すること。」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. 10	<p>第 14 回大阪市都市景観委員会デザイン部会において、前回のデザイン部会での有識者の意見に対する対応方針の確認を行い審議が終了した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外装は大阪城の城壁に使用されている材料と親和性のある色彩の石種を採用し、街区内は連続する並木と床仕上げとするなど、大阪城および各敷地との一体感を感じられる計画とする。</li> <li>・落ち着いた印象を感じる色温度を選定し、輝度については大阪城および周辺の調査を実施した上で、大阪城よりも低く周辺の夜景とも同等程度の輝度とし、本建物のみが突出することがないように計画する。</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
R2. 10	<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>【新たに追加・充実された主な貢献要素】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ICTの活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタルサイネージによる多言語対応の観光情報の提供に加え、近隣の混雑状況や感染者数等のリスク情報等の発信</li> </ul> </li> <li>○ シェアサイクル拠点の整備</li> </ul> <p><b>【本市の対応】</b></p> <p>難波宮跡の整備・保存、有効空地等における一体的な緑化空間、歩行者空間等の整備、ICTを活用した歴史・観光案内の整備、シェアサイクル拠点の整備、高規格な宿泊機能・国際交流機能の導入、防災面及び環境面、都市景観への配慮等といった点を高く評価し、当該事業計画案が、市街地環境の整備改善や観光拠点機能の強化に寄与するものとして判断し、特定街区変更の都市計画案を作成した。</p>