

議第282号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
R4. 4	事業者から大阪府に対し、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があり、地区の課題整理や公共貢献についての協議を開始した。 【事業計画案】 ＜都市再生特別地区＞ ■事業計画案の容積率：1200%（指定容積率 600%、1000%（平均 800%）） ■重複利用区域を活用した計画 ■主な公共貢献要素 ○ガスビルの保存・活用 ○にぎわい機能等の導入 ・中・低層部に店舗等を導入 ・アトリウム空間の創出、活用 ○歩行者ネットワークの強化 ・壁面後退部における、歩行者空間・緑地の整備 ・コロネードと一体となった多目的空間の整備 ○イノベーション拠点の整備 ・シェアオフィス、コワーキングスペース、ホール等の整備 ○中枢業務機能の強化 ・高規格オフィスの整備 ○防災・環境面への配慮 ・災害対策本部機能の強化 ・コージェネレーションシステムの導入及び御堂筋エリアの業務継続地区（BCD）の形成に向けたエネルギーの面的利用 ・退避施設、一時退避場所、非常用発電設備、備蓄倉庫、耐震性貯水槽の整備 ・CASBEEランクS取得 ・屋上庭園（緑化） 【大阪府の対応】 当事業計画案について、御堂筋周辺における業務機能の強化、にぎわい機能の導入などが都市再生に資するものと評価したため、「御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱」に基づくデザイン協議（以下「デザイン協議」という。）を行うよう指示した。引き続き、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、今後継続して協議を行うこととした。 ・イノベーション拠点の整備の具体化 ・屋内外での回遊促進の取組みの強化 ・エネルギーの面的利用の具体化
R4. 5	事業者から大阪府に対し、大阪府からの検討要請を踏まえた都市再生特別地区の公共貢献要素が追加・充実された事業計画案が提示された。 【事業計画案】 ＜都市再生特別地区＞ ■事業計画案の容積率：1200%（指定容積率 600%、1000%（平均 800%）） ■新たに追加・充実された主な公共貢献要素 ○イノベーション拠点の整備 ・交流を促進する機能を備えたイノベーションスクエアの整備 ○屋内外での回遊促進の取組み ・屋上庭園の一部を一般開放 ○防災・環境面への配慮 ・エネルギー融通先の整理 【大阪府の対応】 当事業計画案における公共貢献要素の具体化等が、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に検討を求め、今後継続して協議を行うこととした。 ・イノベーション拠点の運用計画の具体化 ・歴史・文化発信機能等の強化
R4. 6	事業者から大阪市に対し、デザイン協議の申出があったため、大阪市において御堂筋デザイン会議を開催した。 【大阪市の対応】 本計画が建物低層部へのにぎわい施設の導入など、御堂筋の良好な景観形成に向けた配慮がなされていることを確認した上で、御堂筋デザイン会議での意見を踏まえて、「船場地区の新たなランドマーク形成という観点から、地域を象徴する質の高い意匠にするとともに、外装材の質感及び色彩等の見え方、並びに設備の修景等について慎重に検討すること。」、「壁面後退部について、周辺との調和に配慮した上質な

	空間を形成するとともに、通行機能の確保や歩行者の視認性について十分に配慮すること。」などの大阪市の見解を事業者に通知し、さらなる検討を求めた。
R4. 8	事業者から大阪市に対し、大阪市の見解について検討した回答書が提出された。大阪市としては、景観に配慮された計画であることを確認した。 【大阪市の見解に対する事業者からの回答】 ○都市景観への配慮 ・質感及び色彩等、東西街区で調和した外装計画 ・ガスビルのファサードの特徴を際立たせる東西街区一体でのライトアップ ・壁面後退部においてにぎわいが歩道や周辺街区にも表出する計画とした、緑地とにぎわいが融合する上質な沿道空間の形成 など
R4. 8	事業者から大阪府に対し、デザイン協議及び大阪府からの検討要請を踏まえた都市再生特別地区の公共貢献要素が追加・充実された事業計画案が提示された。 【事業計画案】 ■事業計画案の容積率：1200%（指定容積率 600%、1000%（平均 800%）） ■新たに追加・充実された主な公共貢献要素 ○イノベーション拠点の運用計画 ・イノベーション拠点の運営体制の構築及び継続的な管理運営 ○歴史・文化発信機能等の導入 ・魚の棚筋に面する壁面後退部分での地域の歴史等の展示 ○都市景観への配慮 ・夜間ライトアップ 【都市計画案に関する考え方】 ガスビルの保存・活用、にぎわい機能等の導入、歩行者ネットワークの強化、イノベーション拠点の整備、中枢業務機能の強化、防災・環境面への配慮、景観的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 1200%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。