

令和 5 年 度 第 2 回
大 阪 市 都 市 計 画 審 議 会
会 議 録

日	時	令和 6 年 2 月 2 日（金） 午前 10 時 01 分
場	所	大阪市役所本庁舎 7 階 市会特別委員会室

令和５年度第２回大阪市都市計画審議会会議録

○日 時 令和６年２月２日（金） 午前１０時０１分開会

○場 所 大阪市役所本庁舎 ７階 市会特別委員会室

○議 題 議第289号 「大阪都市計画地区計画の決定について」（中之島五丁目地区地区計画）
議第290号 「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」（平野町四丁目地区）

○出席委員 ２３名（欠は欠席者）

会 長	橋爪 紳也	委 員	高山 美佳
会長職務代理者	岡井 有佳		大西 しょういち
委 員	欠 宇都宮 浄人		たけち 博幸
	大庭 哲治		藤田 あきら
	岡田 昌彰		佐竹 りほ
	小川 亮		岩池 きよ
	加我 宏之		梅園 周
	小谷 真理		伊藤 亜実
	上善 恒雄		佐々木 哲夫
欠	高岡 伸一		司 隆史
欠	田中 晃代		山口 悟朗
	田村 匡		前田 和彦
	中嶋 節子	欠	田中 ひろき
欠	鍋島 美奈子		
	松島 格也		

開会 午前１０時０１分

○幹事（岩本） それでは、定刻になりましたので、ただ今より令和5年度第2回大阪市都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私、本審議会の幹事を務めております大阪市計画調整局都市計画課長の岩本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、傍聴の皆様に応じあげます。携帯電話は電源をお切りいただくかマナーモードに設定していただき、審議の妨げにならないようご協力のほどよろしくお願いいたします。

なお、本日、学識委員のうち宇都宮委員、高岡委員、田中委員、鍋島委員、また市会議員のうち田中委員におかれましては、本日ご欠席とのご連絡をいただいております。

それでは、審議に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。

本審議会は、原則ペーパーレスで実施させていただいております。資料をダウンロードされていない委員の方におかれましては、メールボックスのほうを開いていただき、事前に事務局からお送りしましたメールに記載のURLをクリックしていただけますでしょうか。URLのほうをクリックしていただけますと、ブラウザもしくはドロップボックスのアプリが起動し、ファイルが表示されます。ご不明な場合は、お近くの職員にお声かけのほどよろしくお願いいたします。

ファイルに書類番号のほうを付しておりますので、あらかじめダウンロードしていただいております委員の方々も一緒にご確認をお願いいたします。

書類番号①「会議次第」、書類番号②「委員名簿」、そして本日ご審議いただきます予定の書類番号③「議第289号議案書」、書類番号④「議第290号議案書」、書類番号⑤「議第290号参考資料」、以上5点お揃いでしょうか。

それでは、これより審議をお願いいたしますが、本日の審議会では、議第289号及び290号につきまして、28名中23名の委員の方々がご出席されておりますので、大阪市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本審議会が有効に成立していることをご報告させていただきます。

それでは、以後の進行につきましては橋爪会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○橋爪会長 それでは、議事に入ります前に、本日の会議録の署名につきまして、審議会運営規程第9条の規定により、小谷委員と大西委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いをいたします。

それでは、会議を進めてまいりたいと思います。円滑に進行しますようご協力をお願いいたします。

本日の議案といたしましては、大阪市長からの付議のございました議第289号「大阪都市計画地区計画の決定について」、議第290号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」であります。

それでは、議第289号「大阪都市計画地区計画の決定」から審議してまいります。

内容につきまして、幹事から説明を願います。

○幹事（荒木） 幹事を務めております大阪市計画調整局の荒木でございます。

それでは、議第289号「大阪都市計画地区計画の決定について」 ご説明いたします。

書類番号③の議案書でございます。前のスクリーンをご覧くださいませよう願ひいたします。

本日ご説明いたします中之島五丁目地区は、北区中之島の西側に位置し、京阪中之島線中之島駅及び都市計画道路加島天下茶屋線、いわゆるなにわ筋に面しております。このなにわ筋には、令和13年春に都市高速鉄道なにわ筋線の新駅が開業する予定でございます。まして、本地区は交通利便性が飛躍的に高まることが期待される地区でございます。

地区周辺の状況といたしまして、地区東側には令和4年2月に大阪中之島美術館が開館したほか、今春には未来医療国際拠点の開業が、また地区西側には中之島小中一貫校の開校が予定されているなど、まちづくりが進展しているところでございます。

本地区の状況としましては、西側は大阪府立国際会議場、住友病院、リーガロイヤルホテルが立地し、MICE・宿泊・医療機能が集約している一方、東側は大阪市立扇町高校跡地や、暫定的に平面駐車場として利用されている用地などの低未利用地となっております。

本案件は、この区域におきまして地区計画を定めようとするものでございます。

上位方針についてですが、本地区は、都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」内に位置しており、その地域整備方針において、中之島エリアは、「低未利用地の土地利用転換などによる業務・文化・交流中枢拠点の形成」などが目標に掲げられております。また、本地区は、都市再生緊急整備地域のうち、都市の国際競

争力の強化を図る上で特に有効な地域である特定都市再生緊急整備地域内にあり、「大阪、関西のみならず国土の発展、成長をけん引する国際競争力を備えた拠点を形成することなどが地域整備方針に掲げられております。

それでは、これまでのまちづくりの経過についてご説明いたします。

本地区におきましては、令和元年5月に民間地権者及び本市関係部局などにより「中之島5丁目まちづくり協議会」が立ち上げられ、協働してまちづくり方針や土地利用の具体化の検討が行われてきました。

その検討の成果の一つといたしまして、令和4年12月に、本地区の一部において、民間地権者を中心とした個人施行による「中之島五丁目地区土地区画整理事業」の事業認可及び仮換地指定が行われております。

当事業について簡単にご説明いたします。前のスクリーンの赤枠で囲っているのが地区計画の区域、青色で着色しているのが土地区画整理事業の区域でございます。

当事業では、既存の市道医科大学前通線の廃道を行い、2分割されている地権者の土地を一体化し大街区化することにより、各機能が有機的につながり整備効果を発揮する土地利用を行います。

さらに、地区中央付近には、民有地の出し合いによる共用車路を整備する計画となっております。あわせて、地区南側においては、安全かつ円滑な交通ならびに住民の利便性の向上を図るため、市道中之島線の一部区間での歩道の再整備や、未着手であった都市計画道路中之島歩行者専用道2号線の整備が計画されております。

中之島歩行者専用道2号線の整備イメージは、ご覧のとおりです。

以上が土地区画整理事業の概要でございます。

また、その後も継続的に協議会において、まちづくり方針や土地利用の具体化に関する更なる検討が行われてきました。その結果、本地区につきましては、なにわ筋線新駅の整備や土地区画整理事業による都市基盤整備が行われている状況を踏まえまして、国際競争力強化に資する多様な都市機能の集積や、歩行者ネットワークの充実等による質の高い都市空間の創出を図るため、地権者間で地区計画制度を活用したまちづくりを進めることについて合意され、令和5年4月に地権者より都市計画決定に向けた要請があったことから、本市としてこれまで都市計画手続を進めてきたところでございます。

まちづくりの経過は以上でございます。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。

今回定めます地区計画は、名称「中之島五丁目地区地区計画」、位置は北区中之島五丁目地内、面積は約9.6ヘクタールで、前のスクリーンの赤枠で囲っている区域でございます。

地区の区分につきましては、土地区画整理事業で整備される共用車路を基準とし、共用車路を含め将来的に開発が見込まれる東側をA地区、リーガロイヤルホテルをはじめ既存建物から成る西側をB地区、残る中央南側の本市所有地をC地区として定めるものでございます。

続きまして、「地区計画の目標」でございますが、国際競争力強化に資する多様な都市機能の集積を図るとともに、歩行者ネットワークの充実等による質の高い都市空間の創出をめざすとしております。

次に、「土地利用の方針」でございますが、A地区では、関西国際空港や新大阪駅等へのアクセスが可能ななにわ筋線新駅駅前の立地にふさわしい質の高い都市空間の創出や、国際競争力の強化やにぎわい創出に資する業務、商業、宿泊、居住または情報・通信機能等の複合的な機能の導入を図ることとしております。

B地区では、既存の国際会議場施設などMICE機能を活用するとともに、A地区との連携を図りながら、国際競争力の強化や国際交流拠点の形成に資する業務、商業、宿泊、居住または医療機能等の複合的な機能の導入を図ることとしております。

C地区では、中之島小中一貫校の第二グラウンドの整備が予定されており、周辺環境に配慮・調和した教育機能の導入を図ることとしております。

次に、「地区施設」についてでございますが、中之島地区の回遊性の向上に資するとともに、なにわ筋線新駅の利用者が本地区へ円滑に移動できる東西方向の幅員4メートルの歩行者用通路1号を整備いたします。また、中之島らしい水と緑の環境を有する堂島川と土佐堀川の水辺空間へのアクセス性向上に寄与する南北方向の幅員4メートルの歩行者用通路2号を整備いたします。さらに、地区内への車両出入口をできる限り集約し、地区外周部の歩道等の利用者の安全性・快適性を向上させるため、幅員6.5メートルの地区内共用車路を定めます。

なお、南北方向の歩行者用通路2号から河川沿いの水辺空間への歩行者動線について、将来的な接続に向けて、現在、地権者において検討が進められているところです。

続きまして、具体的な制限を定めます「地区整備計画」についてご説明いたします。

まず、「建築物の用途の制限」でございますが、良好な市街地環境を確保するため、

マージャン屋やぱちんこ屋、個室付浴場業に係る公衆浴場などの用途について制限いたします。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、まとまった規模の開発を誘導するため、2,000平方メートルといたします。

また、魅力ある都市空間の確保と美しいまちなみを実現するため、「壁面の位置の制限」について、周辺の道路より4メートルの位置に定めます。このほか、「形態や意匠等の制限」、「垣又はさくの構造の制限」を定めております。

地区計画の内容についての説明は以上でございます。

最後に、本案件につきまして、都市計画手続きの経過をご説明いたします。

令和5年8月30日から9月13日まで原案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。また、同じ期間に公聴会の開催に係る公述申出書の受付を行いました。申出書の提出はございませんでした。さらに、令和5年11月29日から12月13日まで案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申しあげます。

○橋爪会長 ただ今幹事より説明がありました議第289号の議案につきまして、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

お願いいたします。

○前田委員 自民党市会議員の前田でございます。

私のほうからは、まず先ほどのご説明の中にあつた民有地がそれぞれ出し合つて共用車路を設けるということで、改めてその共用車路の意図と、これを定めることによる効果、その辺を教えていただきたいと思います。

○幹事（岩本） 幹事の岩本のほうよりご説明させていただきます。

スクリーンのほうにスライド16をお願いします。

当該地区につきましては、地区内に複数の地権者が存在しておりまして、段階的に個別の開発計画が具体化していくという内容になってございます。このため、今後、各地権者において、各敷地への車両のアクセスにつきましては、原則、共用車路からに集約していくということで、地区内に出入りする車両の動線と歩行者の動線の交錯を極力減らそうとする内容となっております。これによりまして、地区の外周部の歩道を通行される歩行者の安全性・快適性の向上や、幹線道路の交通の円滑化を図ろうとするものでございます。

この共用車路につきましては、こういった効果が期待されることから、今回、地区内共用車路としまして地区施設に位置づけることで、確実な整備と将来にわたっての担保を実現してまいりたいというふうに考えてございます。

○前田委員 ありがとうございます。

ちょうどC地区が中之島小中一貫校の第二グラウンドで恐らく整備される予定ということで、ちょうどこのC地区のグラウンドと、左側の端に中之島小中一貫校ができるんですけれども、恐らくこの青のところの先ほど申しあげた共用車路のところというのは結構車が、多分通ると思います。通ることになるんだろうと思いますけれども、その辺、グラウンドの、かなり大きな道路が多くて、恐らく子供たちが相当このC地区を使うということになるろうかと思うので、安全面も含めて今後検討しないといけないと思いますが、このC地区のところは逆に言ったら市のほうからの持ち出しはないという理解でいいんですよね。

○幹事（岩本） ご説明させていただきます。

共用車路につきましては、この部分、市有地からの持ち出しはございません。全て民有地のほうからの持ち出しになってございます。また、小中学校の学生さんについては歩かれますけれども、基本的にC地区のグラウンドにつきましては中学生の部活動の第二グラウンドということになっておりまして、日常的な小中学校の授業等に使うグラウンドにつきましては、こちらの中之島六丁目の小中一貫校の用地の中で確保できる計画と聞いてございます。

○前田委員 ありがとうございます。

あと最後に、中之島ではこれからなにわ筋線の新しい駅が、ちょうどなにわ筋の道路の右の端の上ぐらいにできてくるわけですが、A地区が恐らくこれからすごくいろいろ開発が進んでいくんであると思っています。先ほど話ありましたけれども、国際競争力の強化であるとか、様々このA地区の目標設定がなされていて、質の高い都市空間をつくっていくということですが、今後のA地区のまちづくりというのはどんなふうに進められていくのか、今現時点で分かっていることを教えていただけますか。

○幹事（岩本） 私のほうからご説明させていただきます。

スクリーンのほうでスライド7をお願いできますか。

中之島五丁目地区につきましては、この地区計画は、なにわ筋線新駅の整備や土地区画整理事業による都市基盤整備が行われている状況を踏まえまして、各社の開発計画の

具体化に先立ち、土地利用の方針や歩行者ネットワークの方針などを法的に担保するため、今般地区計画を定めようとするものでございます。

今後の動きとしましては、まずこちらにお示ししております土地区画整理事業によりまして、先ほどご説明しました共用車路の部分が令和7年の8月に、市道中之島線及び中之島歩行者専用道、この南側でございますけれども、こちらのほうが令和7年10月を目途に整備完了する見込みとなっております。

スライド13のほうお願いできますか。

A地区につきましては、なにわ筋線の開業時期、現在令和13年春を目途とされておりますけれども、これに合わせましてまち開きができるよう、現在、各地権者におきまして、都市計画手法の活用なども含め、開発計画の具体化に向けた検討を行っているところでございます。

本市としましては、地区計画の目標に掲げております国際競争力強化に資する多様な都市機能の集積や歩行者ネットワークの充実などによる質の高い都市空間の創出を図るため、この民間開発の機運を逃さぬよう、民間地権者とも協働しながら、引き続きまちづくりを進めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

○前田委員 ありがとうございます。

○橋爪会長 では、高山委員、お願いいたします。

○高山委員 大阪市会議員の高山美佳でございます。

中之島五丁目のこの地区計画は、市内の中心部に位置していきまして、こうした高度な都市機能が集約するエリアでございます。今回の地区計画を契機にこのエリアのまちづくりが進んでいくことに関しましては、大きな期待を寄せているところです。

個々の開発計画の具体化につきましては、今後、地権者の方々との検討で進めていかれると思うんですけれども、やはり1月の能登の地震などを受けて、まちの機能として防災への対応というのは大変重要だと感じております。加えまして、隣接する、お話が上っております中之島六丁目には小中一貫校が新たに整備されるということで、さらに本地区でマンションなどが立地してくるのであれば、小中学校だけでなくて保育所のニーズなども出てくるのではないかと思います。また、中之島五丁目の立地のポテンシャルを生かせるよう、個々の開発の具体化にあたっては高度な利用をめざしていただきたいと思いますと感じております。

今後、まちづくりの具体化の中で、ぜひこうした視点も持って検討していただきたいと思います。いかがでしょうか。

○幹事（岩本） ご質問ありがとうございます。

スライド12をお願いします。

防災につきましては、今回の地区計画における建物等の整備方針としまして、「大規模災害時の業務継続性に対応した機能の確保に努める」と定めているところでございます。また、この五丁目を含みます中之島地域につきましては、平成28年に都市再生安全確保計画を策定しておりまして、大規模災害が発生した場合において、滞在者の方々の安全の確保を図るため、公民連携しまして退避施設や備蓄倉庫などの確保に取り組むこととしておりまして、この五丁目では現在、今回のエリアの北西に位置します大阪国際会議場の屋内空間が退避施設として位置づけられているというところでございます。

次に、保育所につきましては、大規模マンション建設等によります保育需要の増加に対応しました保育施設の整備を効率的かつ効果的に図るため、本市では待機児童対策の一つとしまして、民間事業者に対して、大規模マンションの建設計画が固まる前に、本市と保育施設等の整備に関する協議を行うということを義務づけているところでございます。

今後、開発計画の具体化に応じまして、例えば防災に資する退避施設の確保、またエネルギーの安定供給に向けた取組などを求めていくことや、子育て支援施設の導入などを、事業者と連携を図りながら、必要な機能の実現に向けて検討してまいりたいと考えております。

また、こういった高質な都市空間の実現にあたりましては、中之島五丁目を含む中之島エリアは都市再生緊急整備地域に位置しておりますことから、例えば公共貢献と併せて、容積緩和が可能な都市再生特別地区などの都市計画手法を今後の具体化の中でまた活用していくことで、必要な機能の導入と併せまして高度利用を実現してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○高山委員 ありがとうございます。

開発計画についてはこれからとのことですが、恐らく高層の建物ができると思われます。隣の中の島小中一貫校に通う子供たちのプライバシーや安全の確保についても、やはり長期間にわたる大規模な工事が予想されておりますので、こうした点も配慮

していただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

○橋爪会長 ほか、ご質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議第289号議案につきまして表決を確認してまいりたいと思います。

議第289号「大阪都市計画地区計画の決定」につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○橋爪会長 ありがとうございます。ご異議ございませんので、議第289号議案は原案どおり可決いたします。

続きまして、議第290号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更」の審議に移ってまいります。

本議案は、広域的な観点からのまちづくり等に係る都市計画に関する事務の委託に関する規約に基づき、大阪市長が大阪府知事へ意見を回答するにあたり、あらかじめ本審議会の意見を聞くものであります。

内容につきまして、幹事から説明を願います。

○幹事（荒木） 議第290号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更」につきましてご説明いたします。

書類番号④の議案書及び書類番号⑤の参考資料でございます。前のスクリーンをご覧ください。

本題に入ります前に、事務委託についてご説明いたします。都市再生特別地区につきましては、「大阪市及び大阪府における一体的な行政運営の推進に関する条例」に基づき、大阪市から大阪府に都市計画決定に係る事務を委託しております。本案件につきましては、「広域的な観点からのまちづくり等に係る都市計画に関する事務の委託に関する規約」第3条第3項に基づき、大阪府から本市に対して本案件に対する意見聴取がありましたため、第5項に基づき、本市より大阪府への回答にあたりまして、大阪市都市計画審議会の意見を聴取させていただくものでございます。

本日ご説明いたします平野町四丁目地区は、令和5年2月に本審議会の意見聴取を経て、令和5年3月に大阪府にて都市計画決定が行われました。その後、国においてイノベーションに関する計画が示されたことや、昨今の災害リスクの高まりを踏まえ、事業者において事業計画の深度化が図られたことに伴い、今回、都市再生特別地区の変更を

行おうとするものでございます。

それでは、本題に入らせていただきます。

平野町四丁目地区は、大阪のメインストリートである御堂筋に面し、Osaka Metro御堂筋線の淀屋橋駅と本町駅の間位置する交通利便性に恵まれた地区でございます。

土地利用の現況としましては、御堂筋を挟んで東側街区には大阪ガスビルディング、通称ガスビルが立地しており、また、西側街区は駐車場などとして利用されております。今回計画では、ガスビルを保存・活用し、これら2街区を一敷地として開発するものでございます。

また、用途地域は商業地域に指定されており、「東側街区は御堂筋本町北地区地区計画」、西側街区は「船場都心居住促進地区地区計画」が定められております。

平野町四丁目地区は、都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」内に位置しており、その地域整備方針において、風格ある国際的な中枢都市機能集積地の形成、老朽化した建築物の更新などによる業務・商業などの機能を高度化した集積地の形成などを目標に掲げております。また、当地区は、都市再生緊急整備地域のうち、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域である特定都市再生緊急整備地域内にあり、大阪、関西のみならず国土の発展、成長を牽引する国際競争力を備えた拠点を形成することなどを地域整備方針に掲げております。

それでは、本案件の都市計画案策定に至るまでの経過についてご説明いたします。書類番号⑤の参考資料にも記載しておりますが、スクリーンをご覧ください。

平野町四丁目地区は、令和5年5月に、事業者から大阪府に対し、事業計画の深度化に伴う都市計画内容の変更の申出及び事業計画案の提示があり、協議が進められました。提示されました事業計画案の内容は、容積率の最高限度を1,200%から1,250%とし、イノベーション機能の強化、ガスビル保存範囲の拡大といった内容でございました。

大阪府といたしましては、これらの事業計画案につきまして、イノベーション機能強化に向けた具体的取組内容とそれに必要な施設整備の内容の整理、ガスビル保存範囲の建築計画、防災機能のさらなる充実といった観点でさらなる検討を求め、事業者と継続して協議を行うこととしました。

その後、令和5年6月に、事業者から大阪府に対し、修正された事業計画案の提出がありました。その内容としましては、イノベーションフロアでの交流空間の増加・再配置や、ガスビル保存範囲拡大に伴う建築計画の提示、災害対策本部機能の強化、一時退

避場所の追加といったことが新たに示されました。

大阪府といたしましては、公共貢献要素の具体化を評価した上で、引き続き、イノベーション拠点での運営計画の充実について検討を求めました。

これまでの協議経過を経て、令和5年8月に、事業者から大阪府に対し、検討要請を踏まえた事業計画案の提示がございました。その内容としましては、スタートアップ支援などの取組の強化といった具体策の提示がございました。

大阪府といたしましては、イノベーション機能及び防災機能のさらなる強化、ガスビルの保存範囲の拡大並びに当初から提示されていたにぎわい機能等の導入、中枢業務機能の強化、環境面への配慮などといった点を高く評価するとともに、その内容が都市再生緊急整備地域及び特定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、都市再生特別地区を活用することがふさわしいと判断し、都市再生特別地区の都市計画案を作成するに至った次第でございます。

それでは、公共貢献要素及び重複利用区域の指定範囲についてご説明いたします。

なお、当初決定の内容に今回の変更内容を加えた説明とさせていただきます。

初めに、ガスビルの保存・活用でございますが、ガスビルは、昭和8年に南館が竣工し、その後、昭和41年に北館が増築された御堂筋を象徴する建築物であり、現在、南館が登録有形文化財に指定されています。このような歴史的価値の高い南館・北館の一体的な外観及びエントランスホール等の建築当時の趣を残す内部空間を将来にわたって保存・活用することで、御堂筋の風格ある街並みや良好な都市空間の形成を図ります。

今回、イノベーションフロアの利用計画の変更に伴い、東側街区と西側街区の上空接続部分を縮小し、ガスビル西側の外壁の保存範囲を拡大します。

次に、御堂筋と連携した新たなにぎわいの創出でございますが、御堂筋沿道では、大阪市において、地区計画及び御堂筋デザインガイドラインにより、大阪のシンボルストリートにふさわしい低層部のにぎわいと魅力あるまちなみの創造を推進しております。

本計画では、東側街区ガスビルの建物低層部に店舗などのにぎわい施設を導入し、まちなみと調和した上質なにぎわい空間を創出するとともに、1階から8層吹き抜けの多目的屋内空間を整備することでにぎわいや交流を促す、御堂筋における新たな象徴となる多目的な公共空間を創出します。

また、現在、ガスビル低層部にあるコロネードと連続する歩行者空間を西側街区、新ビルにも新たに設けるとともに、低層部にはガスビル同様、店舗などを導入することで、

御堂筋のにぎわいを東西方向に引き込み、船場地区へ面的な展開を促します。

次に、イノベーション拠点の形成でございますが、今回、事業計画の深度化に伴い、全体的に計画の見直しを行いました。

イノベーションフロアを、東側街区ガスビル及び西側街区新ビルの3階部分に加え、ガスビル4階にも拡充し、ホールやコワーキングスペース、利用者の交流スペースなどを整備することで多様な人材の交流を促進し、イノベーション機能のさらなる強化を図ります。また、イノベーションによる新たなビジネスを創出する運営体制を構築し、事業者が有する知見や御堂筋の立地特性を活かしたスタートアップ支援などの取組を実施します。これらにより、御堂筋から人を呼び込み、多様な人々の交流を促進して、新たなビジネス創造を行う仕掛けづくりを行い、御堂筋の国際競争力の強化を図ります。

次に、中枢業務機能の強化でございますが、画面青色で着色した範囲では、多様なオフィス環境や高い環境性能を備えた国際レベルの高規格オフィスを整備することで、国際人材・企業の活動を支える空間を創出し、業務機能の高度化を図ります。

次に、防災・環境面への配慮でございますが、画面紫色で着色した範囲では、都市ガス事業の中央指令機能を7階に配置することに加え、今回、8階を増床し、災害対策機能を追加配置することで防災面のさらなる強化を図り、災害時などに対して円滑な対応を可能とします。

また、屋外退避場所、退避施設及び防災備蓄倉庫について、災害時に備えて確保することに加え、今回、一時退避場所を1階に追加することで帰宅困難者対策を充実させるなど、御堂筋における防災機能の強化を図ります。

加えて、コージェネレーションシステムを導入し、災害時に周辺への非常用電力の供給を行うなど、災害時のエネルギーの安定供給を確保した面的な業務継続地区、いわゆるBCDの構築に貢献します。

また、常時にも周辺建物との熱融通を行うことで、エネルギーの面的利用により省エネルギー化を図ります。

また、地区西側の魚の棚筋沿道の多目的屋外空間から新ビルの外装、ガスビル屋上へと連続性のある緑化を図るとともに、屋上階には、多様な人々の交流の場となる屋上テラスや、御堂筋を眺望できる屋上庭園を整備することで、うるおいのにぎわいのある環境の創出を図ります。

公共貢献要素の説明は以上でございます。

続いて、重複利用区域についてご説明いたします。

重複利用区域は、都市再生特別措置法第36条の2において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、道路の上空または路面下において建築物の建築などを行うことが適切であると認められるときは、道路の区域のうち、建築物などの敷地として併せて利用すべき区域を定めることができるとされています。

本計画では、御霊筋に重複利用区域を設定し、両街区を一体的に利用することにより、多様な人々の交流機会を設けることによる新たな価値創造の基盤形成や御堂筋の活性化に貢献するもので、具体的にはビジネス創出を促すイノベーション拠点、ガス供給の保安拠点、来訪者とオフィス利用者が交流できる屋上テラス及び地下駐車場について、両街区をつないだ一体利用を図る計画となっております。今回、3階のイノベーションフロアの利用計画の変更に伴い、動線計画を見直したことから、上空利用部分の幅員を縮小いたしました。

また、ガスビルのバルコニー部分についても、歴史的建築物の保存・活用を図るため、重複利用区域を設定しております。今回は、船場建築線による後退範囲とバルコニー部分について整合を図るため、重複利用区域を変更します。

重複利用区域の指定範囲のご説明は以上でございます。

それでは、今回の都市計画変更の内容についてご説明いたします。

平野町四丁目地区の区域面積は約1.3ヘクタールです。容積率は、公共貢献要素を勘案し1,250%といたします。容積率の最低限度は、土地の高度利用を図るため、両街区で指定容積率の上限まで利用した際の容積率と概ね等しい800%を容積率の最低限度として定め、建ぺい率の最高限度は、指定建ぺい率と同じ80%といたします。

また、建築物の建築面積の最低限度は、敷地の細分化を抑制するため、2,000平方メートルを最低限度として定めます。

高さの最高限度は、高規格のオフィスを整備する高層部は150メートル、中層部は現在のガスビルの高さを踏まえて45メートル、低層部は2.5メートルといたします。

壁面の位置の制限は、多目的空地と一体となった快適でゆとりある歩行者空間を確保するよう定めます。

重複利用区域につきましては、御霊筋の上空部分として、道路面から高さ5.5メートルを下限とし、上へ29.5メートルを上限とする範囲を建築物の建築可能な部分として定めます。

路面下につきましては、道路面から地下に2.5メートルを上限とし、下へ5メートルを下限として範囲を定めます。

また、バルコニー部分については、御霊筋の上空部分として、道路面から高さ4.5メートルを下限とし、上へ2.5メートルを上限として範囲を定めます。事業完了後の外観イメージはスクリーンのようになっております。

なお、今回、容積率の最高限度を変更しておりますが、これは二層吹き抜けとしていた部分へのフロアの追加などにより床面積を増やしたもので、建築物の高さに変更はございません。

最後に、都市計画手続の経過についてご説明いたします。

大阪府において、都市計画の案の作成にあたり、令和5年9月28日から2週間、公聴会の開催に係る公述申出書の受付を行いました。公述の申出はございませんでした。令和5年12月21日から3週間、都市計画法第17条に基づき案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

今後、大阪府において、令和6年2月6日に開催されます大阪府都市計画審議会に諮ると予定されております。

ご説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○橋爪会長 ありがとうございます。

ただ今幹事より説明がありました議第290号の議案につきまして、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

特に、大阪市長から大阪府知事へ回答するにあたり、本審議会として意見を付すべしというお考えがありましたら、その旨もお話いただければと思います。

では、ご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、特にご意見がないようですので、本審議会といたしましては意見なしということで回答したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○橋爪会長 ありがとうございます。それでは、意見を付さないことといたします。

これを持ちまして、本日の審議は終了いたしました。

本日決議をいただきました案件につきましては、直ちに必要の手続を行わせてます。

それでは、これで審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

閉会 午前10時40分

大阪市都市計画審議会委員 小 谷 真 理

大阪市都市計画審議会委員 大 西 しょういち