

議第294号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
R5. 5	事業者から本市に対し、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。 【事業計画案】 地区内をA地区（地区西側）とB地区（地区東側）に区分し、開発機運の高いA地区から段階的に整備を図る。 <地区全体> 東西方向の歩行者ネットワークの確保 <A地区> ■事業計画案の容積率：1,600% ■主な貢献内容 ○公共と民有地の一体的な人中心の空間の創出 ・なんば駅周辺空間再編事業への協力 ・なんさん通り沿いに多目的広場の整備 ・地下と地上を繋ぐ立体多目的広場の整備 ・喫煙所の整備 ・屋内多目的通路の確保 ・地下街との接続通路の拡幅 ・新金毘羅南横線の美装化 ・建物低層部におけるにぎわい施設の導入 ○駐車・駐輪場の設置 ・共同荷捌き駐車場の整備 ・公共的駐輪場の整備 ○導入機能 ・高規格なホテルの導入 ・コワーキングスペースの整備等 ○防災機能の強化 ・備蓄倉庫や一時滞在施設の整備 ○エリアマネジメント等への協力 ・エリアマネジメント拠点の整備や観光情報発信スペースの提供 ・エリアマネジメント活動への協力

	【本市の対応】 当事業計画案について、公共と民有地の一体的な人中心の空間の創出など、土地の高度利用や都市機能の増進に資するものとして一定評価した上で、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。 ・屋内多目的通路の充実 ・多目的広場におけるにぎわい創出 ・公共的駐輪場の充実
R5. 6	本市からの検討要請を踏まえた貢献内容が追加・拡充された事業計画案の提示を受けた。 【新たに追加・充実された主な貢献内容】 ○屋内多目的通路の強化 ・幅員拡幅による利便性の向上 ○多目的広場におけるにぎわい創出 ・利便性に配慮しまとまりのある空間を確保するとともに、植栽・什器を設置することにより憩いの滞留空間を創出 ○公共的駐輪場の充実 ・効果的な案内サインによる利用促進など 【本市対応】 なんさん通り沿いの公共空間の充実や公共的駐輪場の充実等により、市街地環境の整備改善や地域課題の解消に寄与すると認められるものの、以下の点について新たに検討を求めた。 ・エリアマネジメント活動へのより一層の協力 ・防災機能のより一層の強化
R5. 6	本計画が大阪市都市景観条例に基づく大規模な面的整備に該当することから、都市景観に関する協議及び検討書の提出を行うよう指示した。

年 月	内 容
R5. 7	事業者から、都市景観の形成の目標及び方針が提示された。 【主な都市景観の形成の目標及び方針】 ・ 高層部と中層部のファサードデザインは調和を持ちつつ切り替える等、通りへの圧迫感を抑えるよう配慮する。 ・ A 地区は、なんば駅前広場で過ごす人々の興味を引くアイストップとして機能し、なんさん通りへの回遊性を生み出すなど、ランドマーク性を高める。 【本市の対応】 有識者の意見を踏まえ本市の見解を以下の通り通知した。 ・ 西側の南海ビル（高島屋）の外観を踏まえた都市景観の形成を図ること。 ・ 中高層部については、地域の良い都市景観に寄与するような形態意匠を検討すること。 ・ 低層部については、西側のなんさん通りや南側の新金毘羅南横線それぞれの街路景観にふさわしく歩行者の回遊性や快適性の向上に配慮した形態意匠を検討すること。 等
R5. 8	事業者から、本市の意見に対する対応方針が提示された。 ・ 中高層部については、水平ラインが印象的な外観とし、素材・色調の対比により、南海ビルを引き立てることや圧迫感を和らげることに配慮する。 ・ 低層部のうち、なんさん通り沿いについては、通りとの調和に配慮した高質なしつらえを検討し、新金毘羅筋南横線沿いについては、なんさん通りとの連続性やウラなんばのヒューマンスケールな界隈性に配慮した形態意匠を検討する。 等 本計画について、協議等を踏まえた対応が確認できたことから、検討書の手続きを進めた。

年 月	内 容
R5. 8	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。 【事業計画案】 ■事業計画案の容積率：1,600% ■追加・充実された主な貢献内容 ○エリアマネジメント活動へのより一層の協力 ・警備員の配置 ○防災機能のより一層の強化 ・一時滞在施設、備蓄倉庫の面積拡充 【都市計画案に関する考え方】 これまでの事業者との継続的な協議を経て、 ○公共と民有地の一体的な人中心の空間の創出 ○駐車・駐輪場の設置 ○導入機能 ○防災機能の強化 ○エリアマネジメント等への協力 といった点を評価し、土地の高度利用と都市機能の増進に資するものとして判断したことから、都市計画案（地区計画（再開発等促進区））を作成した。