

令和5年度第3回
大阪市都市計画審議会
会議録

日 時 令和6年3月25日（月）
午前10時00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3回大阪市都市計画審議会会議録

- 日 時 令和6年3月25日(月) 午前10時00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291号 「大阪都市計画用途地域の変更について」
議第292号 「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」
議第293号 「大阪都市計画特定街区の決定について」
(高麗橋一丁目特定街区)
議第294号 「大阪都市計画地区計画の決定について」
(難波千日前地区地区計画)
- 出席委員 27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 | 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 |
| | 高岡 伸一 | | 司 隆史 |
| | 田中 晃代 | | 山口 悟朗 |
| | 田村 匡 | | 前田 和彦 |
| | 中嶋 節子 | | 田中 ひろき |
| | 鍋島 美奈子 | | |
| 欠 | 松島 格也 | | |

開会 午前10時00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3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。どうぞよろしく願いいたします。

まず、傍聴の皆様申しあげます。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をお願いいたします。

なお、本日、学識委員のうち松島委員におかれましては、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いただけますでしょうか。

ファイルに書類番号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291号議案書」、書類番号④「議第291号参考資料（用途制限の概要）」、書類番号⑤「議第292号議案書」、書類番号⑥「議第293号議案書」、書類番号⑦「議第293号参考資料（協議経過）」、書類番号⑧「議第293号意見書の要旨」、書類番号⑨「議第294号議案書」、書類番号⑩「議第294号参考資料（協議経過）」、書類番号⑪「議第294号公聴会の意見の要旨」以上11点となりますがお揃いでしょうか。

それでは、これよりご審議をお願いいたします。本日の審議会では、議第291号から294号につきましては、28名中27名の委員の方々がお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。

○橋爪会長 まず、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、田中委員とたけち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、会議を円滑に進行しますよう委員の皆様の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ありました議第291号「大阪都市計画用途地域の変更について」、議第292号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、議第293号「大阪都市計画特定街区の決定について」、議第294号「大阪都市計画地区計画の決定について」でございます。

それでは、まず議第291号「大阪都市計画用途地域の変更」及び議第292号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」から審議してまいります。

これらの議案は相互に関連をいたしておりますので、内容につきましては幹事から一括して説明を願います。

○幹事（荒木） 幹事の荒木でございます。議第291号「大阪都市計画用途地域の変更について」及び議第292号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」一括してご説明いたします。

それではまず、第291号「大阪都市計画用途地域の変更について」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ようお願いします。

用途地域とは、長期的な視点から合理的な土地利用を図るための安定的な枠組みとして、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を定める都市計画です。大阪市では、前のスクリーンに示しております10種類の区分を指定し、用途地域毎に容積率及び建ぺい率を定めております。一般的に建築基準法により、用途地域毎に建築可能な建物の用途が決められており、具体的には前のスクリーンに示しているとおりです。参考に、同じ資料を書類番号4の参考資料としてご用意してございますので、必要に応じてご確認願います。

本市における用途地域の指定状況としましては、主に都心部を中心に商業系地域、臨海部に工業系地域、周辺部に住居系地域を指定しております。

次に、今回の用途地域の変更の目的や考え方等についてご説明してまいります。今回、鉄道や道路の都市基盤の整備状況や隣接地域との連続性等を考慮し、建物の建替えに応じて各地区にふさわしい土地利用の誘導を図るため、用途地域の変更を行おうとするものです。変更の背景となる基盤整備としましては、近年完成した又は現在事業を進めております鉄道や道路で、うめきたエリアの大阪駅や大阪駅北3号線等の都市基盤をはじめ、青色の線で示しておりますJRおおさか東線、なにわ筋線といった鉄道、茶色の線で示しております淀川左岸線Ⅰ期、桜島東野田線、豊里矢田線といった道路です。

なお、うめきたエリアの大阪駅やなにわ筋線など、破線で囲っているものが事業中の都市基盤を、JRおおさか東線や淀川左岸線Ⅰ期など、実線で囲っているものが整備済の都市基盤を示しております。今回、用途地域の変更を行おうと考えております地区としましては、前のスクリーンにお示しているとおり、大阪駅北3号線沿道地区など6地区でございます。

次に、各地区の変更の考え方等につきまして、具体的にご説明させていただきます。

まず、①大阪駅北3号線沿道地区についてでございます。

位置は、北区中津5丁目付近から福島区福島6丁目付近です。エリアについては大阪駅の地下ホームが新たに開業するなど、整備が進んでおりますが、当該エリア西側の大阪駅北3号線の西野田中津線から海老江梅田線の区間沿道で、前のスクリーンに赤色の点線でお示ししている区域です。紫色の部分が住宅や商業・業務施設・工場等、複合的な土地利用を図る準工業地域、赤色の部分が主として商業・業務施設の集積を図る商業地域に指定されております。

今般、うめきた2期エリアの都市基盤の整備状況や立地特性等から、都心部にふさわしい複合的で高度な土地利用の誘導を図るため、現在、紫色でお示ししております準工業地域、容積率300%、商業地域、容積率400%に指定されている大阪駅北3号線の道路境界より25メートルもしくは西側に隣接する道路中心までの範囲を、うめきた2期エリアとの連続性を踏まえて、赤色の商業地域、容積率600%へ変更を行おうとするものです。

この変更により、高度利用の促進が期待される一方で、準工業地域から商業地域に変更する北側の区域については、一定規模以上の工場等の建築が制限されます。

次に、②豊里矢田線沿道地区についてでございます。

位置は、阿倍野区天王寺町北3丁目付近から東住吉区北田辺4丁目付近の、天王寺駅

の南東エリアで、芦原杭全線から木津川平野線、いわゆる国道25号線から松虫通りの間の区間で、前のスクリーンに赤色の点線でお示ししている区域です。黄色の部分が住宅を主とし、より適切に住環境の保護を図る第一種住居地域です。また、図の下端にあります薄いオレンジ色の部分が住宅地を通る幹線道路沿道の土地利用を誘導しつつ後背住宅地の住環境の保護を図る第二種住居地域でございます。豊里矢田線の松虫通り以南については、連続してこの第二種住居地域に指定されております。

今般、豊里矢田線の当該区間が概成したことから、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るため、現在、黄色でお示ししております第一種住居地域に指定されている道路境界より25メートルの範囲を、南側道路沿道との連続性を踏まえて、薄いオレンジ色の第二種住居地域へ変更を行おうとするものです。

この変更により、一定規模以上の店舗や事務所等が建築可能となります。

次に、③桜島東野田線沿道地区についてでございます。

位置は、此花区朝日1丁目及び2丁目の阪神電車千鳥橋駅より東側の桜島東野田線いわゆる北港通り沿道で、前のスクリーンに赤色の点線でお示ししている区域です。

今般、淀川左岸線Ⅰ期の大開インターチェンジが平成25年度に完成したこと、桜島東野田線のおよそ阪神千鳥橋駅より西側の区間の道路空間が既に確保されており、令和8年から12年度に完成予定であることから、今後、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るため、現在、黄色でお示ししております第一種住居地域、容積率300%に指定されている道路境界より25メートルの範囲を東側道路沿道との連続性を踏まえて、赤色の商業地域、容積率400%へ変更を行おうとするものです。

この変更により、一定規模以上の店舗や事務所等が建築可能となります。

次に、④城北公園通駅周辺地区についてでございます。

位置は、都島区大東町1丁目のJR城北公園通駅の西側で、前のスクリーンに赤色の点線でお示ししている区域です。ピンク色の部分が鉄道駅周辺で近隣の住環境の保護を図りつつ、商業地の形成を図る近隣商業地域に指定されております。

今般、JRおおさか東線の城北公園通駅が開業したことにより、新大阪駅や大阪駅へのアクセスが向上したことから、駅周辺にふさわしい土地利用の誘導を図るため、現在、黄色でお示ししております第一種住居地域に指定されている駅前の地区を北側と南側道路沿道及び城北公園通駅東側地域と同様に、ピンク色の近隣商業地域へ変更を行おうとするものです。

この変更により、一定規模以上の店舗や事務所、ホテル等が建築可能となります。

次に、⑤鳴野駅周辺地区についてでございます。

位置は、城東区鳴野東1丁目、鳴野西5丁目のJR鳴野駅前で、前のスクリーンの赤色の点線でお示ししている区域です。

今般、鳴野駅にJRおおさか東線が乗り入れを開始したこと、令和2年度にJR鳴野駅の西口改札が新たに開設したことから、駅周辺にふさわしい土地利用の誘導を図るため、現在、黄色でお示ししております第一種住居地域、容積率200%、薄いオレンジ色の第二種住居地域、容積率300%に指定されている駅前の地区を南側道路沿道と同様に、ピンク色の近隣商業地域、容積率300%へ変更を行おうとするものです。

この変更により、一定規模以上の店舗や事務所、ホテル等が建築可能となります。

最後に、⑥JR難波駅周辺地区についてでございます。

位置は、浪速区桜川1丁目、稲荷1丁目のJR難波駅から徒歩圏域の東円手町筋沿道で、前のスクリーンに赤色の点線でお示ししている区域です。令和13年春にJR難波駅になにわ筋線が乗り入れ予定であることや立地特性等を考慮し、都心部にふさわしい複合的で高度な土地利用の誘導を図るため、現在、紫色でお示ししております準工業地域、容積率300%あるいは400%に指定されている道路境界より25メートルの範囲を東側隣接地域との連続性を踏まえて、赤色の商業地域、容積率600%へ変更を行おうとするものです。

この変更により、高度利用の促進が期待される一方で、一定規模以上の工場等の建築が制限されます。

続きまして、計画書についてご説明いたします。前のスクリーンでは、議案書3ページの計画書のうち、今回の変更地域のみを抜粋して示しております。

これまでご説明しました6地区の変更案によりまして、第一種住居地域の面積が約17.1ヘクタール減少し、第二種住居地域が約9.0ヘクタール増加、近隣商業地域が約4.7ヘクタール増加、商業地域が約8.0ヘクタール増加、準工業地域が約4.6ヘクタール減少いたします。その結果、それぞれの変更後の総面積は前のスクリーンにお示ししているとおりととなります。

続きまして、議第292号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」についてご説明いたします。書類番号5の議案書でございます。前のスクリーンをご覧ください。

防火地域及び準防火地域とは、建築物の構造等の規制により火災の危険から市街地を守るため都市計画に定めるものであり、一般的に言葉のとおり防火地域の方が、壁や柱

などの建築物の主要構造部において、より高い耐火性能が求められます。

大阪市では、工業地域及び工業専用地域以外の区域を防火地域または準防火地域に指定してきており、そのうち、主に商業地域については防火地域の指定をしてきております。

今回の変更につきましては、これまでの指定の考え方と同様に、用途地域を商業地域に変更しようとする地区について、あわせて準防火地域から防火地域に変更するものです。

具体的には、前のスクリーンに示しておりますとおり大阪駅北3号線沿道地区など全3地区となります。なお、今回変更する3地区につきましては、国土交通省からの通達に基づき、幹線道路沿道で一定の防火効果を得ることを目的に、道路境界より11メートルの範囲を準防火地域から防火地域に変更するものです。

まず、①大阪駅北3号線沿道地区についてですが、今回、先ほどご説明した大阪駅北3号線沿道の商業地域への変更にあわせて、道路境界より11メートルの範囲を準防火地域から防火地域へ変更を行うものです。

次に、②桜島東野田線沿道地区についてですが、桜島東野田線沿道の商業地域への変更にあわせて、道路境界より11メートルの範囲を準防火地域から防火地域へ変更を行うものです。

最後に、③JR難波駅周辺地区についてですが、東円手町筋沿道の商業地域への変更にあわせて、道路境界より11メートルの範囲を準防火地域から防火地域へ変更を行うものです。

続きまして、計画書についてご説明いたします。前のスクリーンでは、議案書3ページの計画書を示しております。

これまでご説明しました3地区の変更案によりまして、防火地域の面積が約6.0ヘクタール増加し、準防火地域が約6.0ヘクタール減少いたします。この結果、それぞれの変更後の総面積は前のスクリーンにお示ししているとおりとなります。

最後に、都市計画手続きの経過についてご説明いたします。用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更につきまして、令和5年11月1日から11月30日まで原案を公表し、11月15日に原案に係る説明会を実施しましたが、意見書の提出はございませんでした。また、令和6年1月30日から2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いたします。

○橋爪会長 ただ今幹事より説明がありました議第291号及び292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。

○橋爪会長 よろしいでしょうか。それでは、議第291号及び292号議案につきまして、一括して表決を確認してまいりたいと思います。

議第291号「大阪都市計画用途地域の変更」及び議第292号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」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。ご異議がないということで、可決をいたしました。

次の議案でございます。議第293号「大阪都市計画特定街区の決定」の審議に移ってまいります。内容につきまして、幹事から説明を願います。

○幹事(荒木) それでは議第293号「大阪都市計画特定街区の決定について」ご説明いたします。書類番号6の議案書及び書類番号7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。

議案の説明に入る前に、今回決定しようとしております「特定街区」について、ご説明申し上げます。特定街区は、市街地の整備改善を図るため、街区の整備等が行われる地区について、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて有効な空地を確保すること等により、都市機能に適応した適正な街区を形成するために定める地域地区の一つです。都市計画には、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の高さの最高限度」、及び「壁面の位置の制限」を定めることとなっております。

それでは、本案件の説明に入らせていただきます。計画地は、中央区高麗橋一丁目に位置し、大阪メトロ堺筋線及び京阪本線の北浜駅に近接するとともに、都市計画道路堺筋線に接する交通利便性に恵まれた街区でございます。

土地利用の現況としましては、銀行が立地しており、西側の昭和11年竣工の本館と、東側の昭和42年竣工の新館から構成されております。本館は銀行の窓口として、新館は銀行の事務所として利用されています。本館は令和5年5月16日に大阪市指定有形文化財に指定されるなど、歴史的建築物として価値が評価されている一方、新館は老朽化が進み、機能更新が必要とされている状況でございます。また、街区南側の高麗橋通などにおいては、歩道がなく、歩行者のネットワークが十分に確保されていない状態でございます。

今回の計画は、歴史的建築物である本館の保存・活用を行うとともに、老朽化が進む新館の建替えを一体的に行い、あわせて歩行者ネットワークの強化に資する有効空地等を確保するものでございます。

次に、都市計画案の策定に至るまでの、主な協議経過をご説明いたします。書類番号7の参考資料に記載しておりますが、スクリーンをご覧ください。

まず、令和4年12月に事業者より、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出及び事業計画案の提示がございました。事業計画案の内容といたしましては、容積率の最高限度を1,050%とし、本館に関する内容として、歴史的建築物である「本館の保存」と「にぎわい施設等の導入」、新館に関する内容として、「地域の活性化を図る機能の導入」、有効空地に関する内容として、本館内部や新館外周部等における「有効空地の確保」を行うとともに、「敷地周辺の都市基盤の機能改善」を行うといった内容でございました。ただいまご説明いたしました地域の整備改善要素につきましては、後ほど具体的にご説明させていただきます。

これらの事業計画案につきましては、その後の本市との継続的な協議を踏まえ、本館に関して、イベントの開催やカフェの飲食スペースの設置などによるにぎわい創出、新館に関して、会議室の設置等によるスタートアップ企業等とのビジネスマッチングや交流の促進、銀行のグループ企業の中核業務機能の集積・強化によるビジネスサポート機能の導入、都市基盤整備に関して、有効空地と一体となった高麗橋通における歩道の新設を行うといった内容の追加の提案がございました。

以上の協議経過から、本市といたしましては、当事業計画案で提示された提案を高く評価し、市街地環境の整備改善に資するものとして判断したことから、今回の特定街区の都市計画案を作成するに至った次第でございます。

なお、建築計画に関する都市景観についても並行して協議しておりますので、その内容についてもご説明いたします。

令和5年7月に、大阪市都市景観委員会デザイン部会において、事業者から、本館の歴史的景観の継承、歴史的建造物の存在を感じさせる新たなランドマークの形成、西側の堺筋における圧迫感への配慮等といった主な都市景観の形成の目標及び方針が示され、景観について一定検討されていることを確認いたしました。そのうえで、西側の堺筋以外における圧迫感軽減及び街路景観に配慮することなど、有識者の意見を踏まえた本市の見解を通知しております。それらに対し、事業者から、陰影を重視した端正な外観に

よる圧迫感の軽減や、周辺との関係を意識した形態意匠や外構計画の検討などといった対応方針が提示され、本計画について、景観に関する協議等を踏まえた対応を確認しました。

以上が、関連しております、主な協議経過についてのご説明となります。

それでは、地域の整備改善要素について、具体的にご説明いたします。先ほどからのご説明のとおり、要素は大きく3点ございまして、1点目は保存する本館に関する内容として、「本館の保存」と「本館保存部分のにぎわい創出」、2点目は建替える新館に関する内容として、「地域の活性化を図る機能の導入」、3点目は敷地全体での有効空地等に関する内容として、「有効空地の確保」と「高麗橋通の歩道整備」でございます。

1点目の本館に関する内容からご説明いたします。

「本館の保存」につきましては、大阪市指定有形文化財である本館を、耐震補強等により耐震性向上を図りながら、歴史的価値のある外観及び内部空間を将来にわたり保存し、北浜における歴史的景観の継承を図ります。「本館保存部分のにぎわい創出」につきましては、冒頭ご説明したとおり、現状、本館は銀行の窓口として利用されておりますが、今回の計画では、よりまちに開かれた空間として利活用することを想定しております。具体的には、中央の柱に囲まれたホール空間では、セミナー、コンサート、企画展示等のイベントの開催、全体ではカフェ等の飲食スペースの設置などを想定しております。

次に、2点目の新館に関する内容についてご説明いたします。

「地域の活性化を図る機能の導入」につきましては、新館において、ビジネスマッチングイベントやセミナー等が開催可能な会議室などを設けることで、スタートアップ企業をはじめ外部企業へ向けたビジネスサポート機能を強化します。また、金融街である北浜周辺に存在する銀行のグループ企業のオフィスを新館に集約し、複合金融グループとしての機能強化を図ることで、スタートアップから大企業まで、多様な外部企業とのマッチングによるイノベーションの創出など、地域経済の活性化に寄与するものです。

最後に、敷地全体での有効空地等に関する内容についてご説明いたします。

「有効空地の確保」につきましては、現状、道路に沿って十分な空地がない新館側の街区外周部において、船場後退部分と一体となった空地を確保し、歩行者が安全・快適に通行できる歩行者空間の整備やまちかどの溜まり空間等を創出することにより、歩行者ネットワークの強化を図ります。「高麗橋通の歩道整備」につきましては、現状歩道

がない街区南側の高麗橋通に、幅員2.5メートルの歩道を整備し、来訪者や通行人の安全性を確保することにより、北浜エリアの回遊性向上を図ります。地域の整備改善要素に関する説明は以上でございます。

続きまして、都市計画案の内容をご説明いたします。

今回定めます特定街区は、名称「高麗橋一丁目特定街区」、位置は中央区高麗橋一丁目地内、面積は約0.3ヘクタールで、区域は前のスクリーンの赤枠で示す一街区でございます。「容積率の最高限度」は、指定容積率800%に対し、1,050%に緩和します。

「建築物の高さの最高限度」及び「壁面の位置の制限」につきましては、全体の考え方からご説明いたします。本館は、歴史的建築物の保存を図る観点などから、既存建築物の高さ、形状に合わせて「建築物の高さの最高限度」及び「壁面の位置の制限」を定めます。一方、新館は、高度利用を図る観点などから、「建築物の高さの最高限度」を150メートルとしつつ、低層部には、できるだけ空地が確保されるよう「壁面の位置の制限」を定めます。なお、建物形状にあわせて正確に制限を定めるため、説明図は高さ27メートルで切り分けて定めます。

詳しくご説明いたします。高さ27メートル以上の部分では、「建築物の高さの最高限度」は先ほどご説明しましたとおり新館高層部の最高高さで定め、高層部150メートルとし、「壁面の位置の制限」は新館の建物形状にあわせる形で定めます。高さ27メートル未満の部分では、「建築物の高さの最高限度」について、本館は既存建物の高さにあわせて定め、中層部23メートルといたします。新館の低層部は建物の各部分の高さでそれぞれ定め、居室が計画されている部分の高さを16メートル、駐輪場や原付置場等が計画されている部分の高さを7メートル、地下駐車場の排煙等のための立ち上がり壁が計画されている部分の高さを4メートルといたします。

「壁面の位置の制限」は、本館では既存建物を囲むように街区外周に沿って定め、新館ではできる限り空地を確保するよう詳細に定めます。都市計画案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10月26日から11月9日まで、公聴会の開催に係る公述申出書の受け付けを行いました。申出書の提出はございませんでした。また、令和6年1月30日から2月13日まで案の縦覧を行ったところ、書類番号8の「意見書の要旨」にございますとおり、反対の意見書の提出が2通ございましたので、その要旨と本市の見解を述べさせていた

だきます。

意見書の要旨は、大きく5点ございます。

1点目は「文化財や美観の保護について」でございまして、「歴史的建造物に高層建築を付加することで文化財やその美観が保護されるのか。」という内容でございます。

この意見に対する本市の見解でございますが、本館の保護に関しては、今回の建替え計画を踏まえた内容について、本市教育委員会において文化財保護審議会に諮ったうえで、本市の有形文化財として指定するのがふさわしいとされています。本計画全体の美観に関しては、大阪市都市景観委員会デザイン部会において都市景観に関する協議を行っており、事業者から、「高層部については本館をモチーフとした外装デザインとすることで歴史的景観の継承・発展を図り、低層部についてはガラス主体の外装とすることで歴史的建造物を際立たせる。」などの対応方針が提示され、本市との協議等を踏まえた対応になっていることを確認しています。以上のことから、本計画は適正な手続きを経ており、本市としては文化財及びその美観の保護に十分に資するものであると考えております。

2点目は「特定街区について」でございまして、「計画地の南側には200メートルを超えるタワーマンションがあり、その間の道路が11メートルであるなど、特定街区の目的に合致しない。」という内容でございます。

この意見に対する本市の見解でございますが、本計画では、高麗橋通北側に歩道を新設し、それと一体となった空地や、広く一般に開かれた本館内部など、全体で十分な有効空地が確保されていることなどから、本計画は特定街区の趣旨に合致するものであると考えております。

3点目は「近隣住民へ与える問題点について」でございまして、まず個人住居の価値については、「南側のタワーマンションから北側の景観が損なわれることによる資産価値の減損や採光の悪化などに対して損害補償されるのか。」という内容でございます。

この意見に対する本市の見解でございますが、本計画の上位計画である大阪都市計画区域マスタープランにおいて、本街区を含む都心地域は、商業・業務機能の集積や都心居住を促進するなど、まちのにぎわいにも資する既存機能の更新・高度化を進めることとしております。また、用途地域は商業地域となっており、高度利用を促進し、主に商業・業務施設の集積を図るエリアとなっています。本計画では、本館の高さの最高限度を23メートルと定め、既存建物の高さ以上の建築を制限するとともに、新館の高さの最

高限度を150メートルとしつつも壁面の位置の制限を設けることにより、有効空地や日照を確保するなど、周辺環境への配慮を行っております。なお、建築基準法における道路斜線制限については、空の見えやすさを示す指標である天空率による検証を行った結果、計画建物は適合するものであることを確認しております。

次にプライバシーへの配慮については、「南側のタワーマンションの上層階は、近隣の外部より覗き見されるリスクに対して備えていない。既得の景観ならびに私的空間の安全性確保という観点からも、建築物の高さを引き下げること、東端を西側に後退させること、不特定多数の利用が想定されるような用途を避けること及び南面に窓を設けないことが必要。」という内容でございます。

この意見に対する本市の見解でございますが、本計画の高層部においては、建物の南面を基本的に事務室とせず、ダクトスペースなどとして常時施錠によりオフィス利用者は立ち入りできないものとしており、プライバシーに一定配慮されていると考えております。

4点目は「公共の利益との兼ね合いについて」でございまして、「優先すべきは防災対策事業であり、この計画がもたらす地域全体の公共の利益の評価を示すこと。」という内容でございます。

この意見に対する本市の見解でございますが、本計画においては、歴史的価値のある本館の耐震補強等による保存、イベントの開催などのにぎわいの創出、ビジネスサポート機能など地域の活性化を図る機能の導入、これらに加えて有効空地の確保や、高麗橋通の歩道整備などを計画しており、本市としては市街地環境の向上に寄与するものであるとと考えております。

5点目は「災害に対する脆弱性、危険性について」でございまして、「高層建築物間の強風や建物間の距離の近さによる火災の際の延焼、消火活動への妨げ、地震の際の双方の揺れによる被害拡大などのリスクを考慮する必要がある。」、「台風時における2つの建造物の隙間に吹き下ろした風が高麗橋筋でどのような被害に繋がるか、想定する必要がある。」という内容でございます。

この意見に対する本市の見解でございますが、建替えを行う新館は、制震構造を採用し、高い耐震性能を確保する計画となっております。また、必要な耐火性能を有する建築物となります。次に、風環境の変化についてですが、一般に、環境影響評価で用いる風向・風速データとしては、台風時のみの値ではなく、台風時を含む一定期間の平均値

を使用しています。本計画は、大阪市環境影響評価条例の対象ではございませんが、事業者自らにおいて、環境影響評価技術指針に準じた予測手法で解析等を行っております。その結果、事務所などが立地する商業地域にある計画地の風環境として支障がないことを確認しております。

意見書に対する本市の見解は以上でございます。

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いたします。

○橋爪会長 ただ今幹事より説明がありました議第293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。

お願いします。

○宇都宮委員 関西大学の宇都宮でございます。ご説明ありがとうございます。本件について特に反対するものではございませんが、お聞きしておりまして、地域活性化、有効空地等々環境等に配慮したということではありますが、今後大阪市の都市仕様をつくっていくにあたって、カーボンニュートラル、脱炭素に向けたそういったことも重要なと思ひまして、こうした特定街区を定めて建て替えを行う場合、例えば屋上緑化であるとか太陽光活用であるとか、こうした脱炭素に向けた取組というものを今後考慮していく必要があるのかなというふうに思いましたのでコメントさせていただくとともに、もしその件についてなにか貢献でご検討されていることがあればお聞きしたいと思ひます。以上です。

○橋爪会長 ただいまの質問につきまして幹事に説明を求めます。

○幹事（岩本） 幹事の岩本よりご説明差し上げます。スライドの16ページを映していただけますでしょうか。本計画では、今ご指摘いただきましたような屋上緑化といった取組の方は入っていないような内容になってございます。ただ、ご指摘のようにゼロカーボンの取組、環境への配慮といった観点は大変重要であるというふうに考えてございまして、今回の計画では、新館の事務所基準階部分を対象としまして、従来の建物より40%以上のエネルギー削減を図るZEB Oriented相当をめざしているというふうに聞いているところでございまして、具体的には、空調負荷抑制としまして断熱性、遮熱性の高いガラスの採用でありますとか、省エネでの高効率な空調、また全館LED照明の採用といったような、様々な環境負荷軽減に関する取組を検討しているというふうに聞いてございます。

また、緑化という観点では、屋上緑化は今回、中に入っておりませんが、今スライド

でお示ししておりますような本館の外周部、この有効空地部分につきましては、現状はこういった空地がないエリアになってございますので、このエリアの中で高木だけではなく、中木や低木などもバランスよく配置する計画というふうになってございます。引き続き本市といたしましては環境負荷軽減に関する取組は大変重要であると認識しておりますので、こういった今回提案されている内容がしっかり実現できるよう、開発事業者と協議してまいりたいと考えております。以上でございます。

○橋爪会長 ほかいかがでしょうか。お願いいたします。

○高岡委員 近畿大学の高岡と申します。ご説明ありがとうございました。特に計画内容に反対するわけではないんですけれども、一つ質問とそれから一つコメントを述べさせていただきます。まず質問ですけれども、現状提供されている銀行の店舗機能はどこに入るのでしょうか。

○幹事（岩本） 店舗機能のほうについては今回のものからはなくなるんですが、どちらに移転されるかというのはまだ決まってないというふうに聞いております。

○高岡委員 移転されるんですか。

○幹事（岩本） そうですね。今は窓口機能があるんですけれども、そういった窓口機能そのものはここからはなくなると聞いております。

○高岡委員 わかりました。ありがとうございます。もう一点コメントなんですけど、今回の特定街区とそれから文化財指定に伴う建築基準法の適用除外を組み合わせるんですね、都心の高度利用と、それから歴史的建築物の保存の両立を図るというスキームは、私の知る限り大阪市では初めての事例になるのかなって思います。

大阪市内には同様の文化財的な価値のある歴史的建築物が他にもたくさんありますので、今後、そういった文化財の滅失を防ぐスキームとしてはですね非常に有効な方法かなと思います。今後も同様の計画がでてきた場合はですね、大阪市におかれましては積極的に対応をお願いできればかなと思います。以上です。

○橋爪会長 ありがとうございます。ではほかいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、議第293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293号「大阪都市計画特定街区の決定」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293号議案は原案どおり可決いたします。

続きまして、議第294号「大阪都市計画地区計画の決定」の審議に入ります。

内容につきまして、幹事から説明を願います。

○幹事（荒木） それでは議第294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9の議案書及び書類番号10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。

本日ご説明いたします「難波千日前地区」は、中央区の南海なんば駅や大阪メトロなんば駅の東側に位置し、なんさん通りや千日前筋等に面する交通利便性に恵まれた地区でございます。前のスクリーンの赤枠で囲っている区域でございます。本地区の西側では、世界をひきつける観光拠点として、上質で居心地の良い空間の創出をめざし、より歩行者にとって安全で安心な空間となるよう、官民連携して道路空間の再編に取り組んでおりまして、令和5年11月には、仮称なんば広場が先行オープンするとともに、令和7年3月にはなんさん通りを含めた全体が完成する予定となっております。なお、このなんさん通りは、交通規制により、24時間乗用車両の通行を禁止し、歩行者空間化をめざす計画となっております。こうした状況を受けて、本地区内のなんさん通り側は、既に一部の建物が解体されるなど、再開発の機運が高まっております。また、本地区内の千日前筋側は、ワッハ上方が入居している民間ビルが立地し、興行施設として利用されています。なお、今後の説明に当たり、なんさん通り及び早期の開発が見込まれる地区をA地区、今後、開発計画が具体化されていく千日前筋側の地区をB地区としてご説明いたします。

本地区につきましては、こうした周辺のまちづくりの動向や立地特性を踏まえ、質の高い都市機能の集積や快適でにぎわいと界限性にあふれる都市空間の創出を図るなど、複数の地権者が大阪の南の玄関口であるなんば駅の駅前にふさわしい地区内の空間整備計画を共有し、A地区及びB地区の異なる時間軸の都市開発を計画的に進めるため、地区計画を定めようとするものです。

次に、都市計画案策定に至るまでの、主な協議経過をご説明いたします。

書類番号10の参考資料に記載していますが、前のスクリーンをご覧ください。

まず、令和5年5月に事業者より、都市計画手法を活用した建替え及び事業計画案の提示がございました。提示されました都市計画案の内容は、地区全体で東西方向の歩行

者ネットワークを確保した上で、先行するA地区の開発については、容積率の最高限度を1,600%とし、「人中心の空間整備」としてなんさん通りの整備推進などを、「質の高い機能の導入」として高規格なホテルを、また、「共同荷捌き施設や公共的駐輪場の設置」、「防災機能の強化」として備蓄倉庫や一時滞在施設を、「エリアマネジメント等への協力」として拠点の整備や活動への協力などを行うといったものであります。ただいまご説明いたしました貢献内容につきましては後ほど計画書の内容と併せてご説明させていただきます。

これらの事業計画案につきましては、その後の本市との継続的な協議を踏まえ、屋内多目的通路の拡幅による利便性の向上や、歩行者動線となるなんさん通りに対し、一体的な広がりをもつ多目的広場における滞留空間の整備、地域の防災性の向上を図る備蓄倉庫や一時滞在施設の増床などを図るといった内容の追加の提案がございました。

以上の協議経過から、本市といたしましては、当事業計画案で提示された提案を高く評価し、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、今回の再開発等促進区を定める地区計画案の作成に至った次第でございます。なお、建築計画に関する都市景観についても並行して協議しておりますので、その内容についてもご説明いたします。

令和5年7月に、大阪市都市景観委員会デザイン部会において、開発事業者から、建物のスカイラインの形成、デザインの調和や、ランドマーク性の向上、なんさん通りに配慮したにぎわいの創出、境界性のある路地空間の形成を行うなどといった主な都市景観の形成の目標及び方針が示され、景観については一定検討されていることを確認いたしました。そのうえで、計画地に対面する南海ビルの外観に配慮した景観形成や敷地に接する街路特性に応じた空間形成を図ることなど、有識者の意見を踏まえた本市の見解を通知いたしました。それらに対し、開発事業者から、素材や色調の対比により、南海ビルを引き立てることや周辺街路の特性に応じた高質さや境界性に配慮した形態意匠を検討するといった対応方針が示され、本計画について、景観に関する協議等を踏まえた対応を確認いたしました。以上が関連しております主な協議経過についてのご説明となります。

それでは地区計画の内容について、ご説明いたします。書類番号9の議案書3ページから5ページの計画書及び13ページの説明図についてご説明いたします。前のスクリーンをご覧ください。

今回、定めます地区計画は、名称「難波千日前地区地区計画」、位置は中央区難波千日前、難波五丁目及び浪速区難波中二丁目地内、面積約1.0ヘクタール、その全てを再開発等促進区として定めており、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、冒頭にご説明しておりますが、赤色でお示ししております、なんさん通りを含む地区西側をA地区、青色でお示ししております区域をB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、質の高い都市機能の集積や快適でにぎわいと界限性にあふれる都市空間の創出を図るとともに、地区周辺の魅力や回遊性の向上に寄与するまちづくりを行うこととしております。

次に「土地利用に関する基本方針」でございますが、なんば駅前広場及びなんさん通りのにぎわい創出に寄与する駅前にふさわしい業務、商業、文化・エンターテインメント、宿泊等の機能の導入により、土地の高度利用と複合的な都市機能の集積を図ることとしております。

このほか、にぎわいと界限性のある一体的な都市空間の形成、利便性・快適性・安全性に優れたウォークブルな市街地の形成、地区周辺及び地区内の回遊性の向上やにぎわいを連続させる歩行者ネットワークの確保を図ることなどを定めております。

次に「建築物等の整備方針」についてでございますが、A地区の断面イメージとともにご説明いたします。まず、地区周辺の駐輪需要を踏まえ、附置義務台数を上回る十分な規模の自転車駐車を確保いたします。また、災害時における帰宅困難者への対策として、備蓄倉庫及び一時滞在施設を設置いたします。さらに、エリアマネジメント団体の活動拠点及び観光案内所を確保することや、高規格な宿泊施設を導入することなどを定めております。

次に「主要な公共施設」についてでございますが、車中心の空間から人中心の空間へと再編を進めているなんさん通りを地区幹線道路として定め、なんさん通りの整備を推進いたします。

続きまして具体的な建築制限等を定める「地区整備計画」についてご説明いたしますが、この地区整備計画については、先行して開発を行うA地区のみ定めます。「地区施設」については、まず、なんさん通りに面する部分に約550平方メートルの「多目的広場」を整備します。スクリーンにお示ししている図は、地区北側から南側を見た整備イメージとなります。左側にある建物が今回の計画建物であり、なんば駅前広場及びなん

さん通りと一体的なにぎわいを創出するため、ウォークアブルな空間形成や地域の活性化に寄与するものでございます。次に、東西方向及び南北方向に幅員4メートル、延長約45メートルの屋内多目的通路1号及び延長約30メートルの屋内多目的通路2号を整備いたします。スクリーンの図は、なんさん通りから建物正面を見た整備イメージになりますが、地区内外の歩行者の回遊性を向上させ、にぎわいの連続性を創出するものです。なお、地区全体で東西方向の歩行者ネットワークを実現していくため、将来的にB地区の開発が具体化した際に、屋内多目的通路1号と連続した歩行者動線を確保するという、方向性を定めております。また、緑色で示しております場所に地下街が位置しておりますが、この地下街と地上のなんさん通りをつなぐ重層的な空間として地下2階から地上2階まで延べ約800平方メートルの立体多目的広場を整備いたします。スクリーン下段の図は、なんさん通りから建物低層部を見た整備イメージになります。赤枠で囲っている部分が地上から見た立体多目的広場でございます。また、左上の整備イメージは地下1階から見た立体多目的広場でございますが、地下2階から地上2階までが連続した吹き抜け空間となっており、隣接している地下街と地上のなんさん通りを繋ぐことで、回遊性の確保や、重層的なにぎわいの創出を図ります。また、A地区敷地内に共同荷捌き駐車場を整備いたします。なんさん通りの歩行者空間化に伴い、隣接している地下街や周辺店舗に必要となる荷捌き需要をA地区建物内に集約し共同化することにより周辺の交通負荷を軽減し歩行者中心の空間づくりに寄与するものです。

続きまして、「建築物の容積率の最高限度」についてです。現在の指定容積率の状況は、前のスクリーンのとおりなんさん通りの沿道40メートルの範囲が600%、その東側が400%となっておりますが、先ほど協議経過でご説明いたしましたとおり、土地の高度利用と都市機能の増進に寄与し、容積率の緩和に見合う開発・整備がされることを評価し、1,600%と定めます。また、「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、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、魅力ある都市空間と美しいまちなみの形成を実現するため、「壁面の位置の制限」をなんさん通りに面して3.5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。なお、A地区開発後の外観イメージは前のスクリーンのようになっ

ております。

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10月26日から11月9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。同じ期間に、公聴会の開催に係る公述申出書の受け付けを行ったところ、公述申出書の提出が1通あり、公聴会を開催いたしましたので、公述人の意見の要旨と本市の見解をご説明いたします。書類番号11の「公聴会の意見の要旨」をあわせてご覧ください。

公述人は当地区計画のB地区のビルにテナントとして放送業を営んでおられ、意見の要旨としましては、B地区の計画が進み、テナントの移転が現実となれば、あらかじめ新しい場所に現状と同じ設備・機材を用意するなど、相応の時間と費用がかかる。また、利便性の面や地の利からも、同じ場所で営業を継続したいので、移転後には、また元の場所へ帰ってきたいと思っている。といったものです。

この意見に対する本市の見解でございますが、今後、地区整備計画を定めることとなるB地区事業者からは、開発計画が具体化していく際には、賃借人等関係者に対して開発スケジュールなどについて丁寧な説明を行うことを確認しております。なお、本市としましては、今後B地区の開発計画の具体化に伴い地区計画を変更する際には、都市計画法に基づき、公聴会の開催や公衆縦覧等の手続きを進めてまいります。この手続きの中で改めて意見を伺う場を設けることとなります。

公聴会で述べられたこの意見については、B地区の将来的な開発時の移転に関する内容であり、今回定めようとする都市計画の内容に関する意見ではございませんので、原案の通り都市計画案を作成してございます。その後、令和6年1月30日から2月13日まで先ほどの見解をお示しするとともに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、お願い申し上げます。

○橋爪会長 ただ今幹事より説明がありました議第294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。お願いします。

○田中晃代委員 ご丁寧なご説明ありがとうございます。近畿大学の田中でございます。ちょっとお伺いしたいんですけども、エリアマネジメントの活動に関してなんですけれども、令和5年6月にいろいろと対応してくださってるんですけども、なお一層の協力依頼を必要としますと書かれていまして、具体的に、今、現状としてエリアマネジ

メントの活動がどうなっていて、どういう課題があって、今後どういうふうに展開されていくのかということをちょっとお伺いしたいなと思います。以上です。

○**幹事（岩本）** 幹事よりご説明差し上げます。位置図のほうを出してもらえますか。

現状の難波の周辺ですけれども、なんば広場というものを昨年の11月にオープンしてございまして、そちらの広場の方はなんば空間再編推進事業と申し上げます別途の事業の方で、地元と市が連携してやっているところでございます。その事業の中ではこのなんば広場とこのなんさん通り、今回赤くくくっております1号施設としておりますエリアの方を合わせて、人中心の空間にしていくというふうな事業の方になってございます。

エリマネとしましては、現在はまだ準備団体が民間事業者さんを中心に立ち上がったところでございます、今後ですね、なんば広場が11月にオープンしたところでございますので、幅広い活動のほうを考えていかれると、いうふうな取組をしていこうというふうにしているところです。

なんさん通りの区間そのものは、基本的には歩行者空間が中心になりますので、ここでどういったエリマネとして何をやっていくのかというのは、もう少しまだ完成も先になりますので、これからご検討がなされるころというふうに考えております。

今回の開発の中で協力というふうにしておりますのは、具体的な協力としましては、エリマネ団体ですね、広場そのものはそこに何か活動拠点の場所を設けるようなことは難しいですので、この建物の中に、エリマネ団体の活動の拠点、こういったものを地下街から直接接続する地下2階のところで作っていただいでですね、何かあるときの集まりの場所ですとか、例えば駅前でイベント等をやる時の準備ですとか物品とかを置く場所にするとかですね、そういった形で広場と連携して、拠点としていただくようなことを今考えてございます。

○**田中晃代委員** ありがとうございます。できるだけ企業の方の協力を乞うていくというような支援も必要だと思います。この時期やはり協働でまちづくりを進めていくということは重要なことだと思います。どうもありがとうございました。

○**橋爪会長** ほか、お願いいたします。

○**前田委員** 私の方からも確認だけさせていただきたいと思います。この地域はですねこれからまたいろいろ先ほど説明ありました車両乗り入れが禁止になっておってですね、そしてまた今回こういう形での開発で、もともとこの容積率というのがいわゆる600%と400%ということで、平準化すると589%と、そしていろんな様々な公共貢献があつて

1,600%まで容積率を緩和していくということで、この公共貢献の中でですね特にその今回やっぱりこの2倍以上の容積率を積んでいくわけですけども、そこで評価をしている点をですね、ぜひ簡単で結構ですのでご説明いただきたいということと、そしてやはりこれだけですね容積率を積み増していくということになってくるとですね、当然、他の事例でも公共貢献するのは様々地域の特性に応じてやっていってるとは思いますが、一定ですねやっぱりその他の地域とまた他のもので事例との整合性をどんなふう考えてるのか、いわゆるそのこっちはこっただけ積めたんだけれども、うちでは何で積んでくれないのかというような議論がですね、今後発生しうるかどうかですね、この部分やっぱりその本件事例についてはどう考えてるのかということをお伺いしたいと思います。

○幹事（岩本） 幹事よりご説明いたします。まず一点目の今回特に評価した考え方というところなんですけれども、スライド6ページをお願いできますか。まず基本的な考え方としましては、事業者の方から地域課題などをふまえた公共貢献の内容が提案されまして、スクリーンにお示ししておりますが、それを基に本市と協議を重ねまして、今回の内容の深度化ですとか精査を行っているところでございます。今回特に評価している点につきまして、補足資料でスクリーンでご説明させて頂きたいと思っておりますので、資料の表示をお願いいたします。

最も評価している点としましては、本件につきましては、この計画地に隣接しますなんば駅周辺におきまして、先ほどもご質問いただきましたが、地元と市が連携して、駅前広場やなんさん通り南北区間の歩行者空間化などを進めているエリアであることから、こうした人中心の空間形成に寄与する内容、こういった点を高く評価してございます。スクリーンの方は一枚にまとめさせていただいておりますけれども、車両の乗り入れをですね、今回この青く入れておりますなんさん通りにつきましては荷捌き車両のみに限定しておりまして、無電柱化や歩道拡幅とあわせて広場から連続性のある舗装を行うことにより、広場から続くウォークアブルな空間、こういった形にリニューアルされるなんさん通りの南北区間を都市計画法に定めます土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るうえで必要となる公共施設、いわゆる1号施設と言われるものとして位置づけまして、今回の開発事業の中でその整備推進への協力をしていただくというふうになっておりますのと、駅前広場から流れる人の流れを受け止める多目的広場でありまして、なんさん通りから千日前筋の方にですね人の方を繋げてまいります多目的屋内

通路、また地下街と地上を繋げる吹き抜け空間となる立体多目的広場など、この地区周辺の回遊性向上に資する公共空間を本計画地内に確保していただくという点を高く評価してございます。

あわせて、地下街でありますとか周辺店舗の荷捌き需要をこの本計画の中の地下1階の共同荷捌き駐車場ということで対応していただくことですか、附置義務台数を超える公共的駐輪場の確保といった点も評価をさせていただいたところです。次のページをお願いします。こうしたですね公共施設整備のほかにも南の玄関口にふさわしい高規格ホテルなど質の高い機能の導入でありますとか、先ほどご質問いただきました、なんば広場におけるエリマネ団体の活動拠点の確保、こういう多岐にわたる公共貢献メニューが提案されているというふうに考えてございます。私どもの方もこの貢献内容と並行しまして、前面道路が歩行者空間化されるというような地域特性を踏まえまして、周辺交通や日影など周辺環境に与える影響に対してもネガティブチェックを行っているところでございまして、これらを総合的に勘案しまして、今回につきましては容積率の最高限度を1,600%とすることが妥当であるというふうに判断しましたことから本審議会にお諮りしたというふうな内容になってございます。

2点目でご質問いただいております他事例との整合性、この点をどう考えるのかという点でございすけれども、国交省の方が定めております、都市計画運用指針におきましては、こうした再開発促進地区を定めます地区計画における容積率の最高限度の緩和に当たりましては、「地域の特性に応じて、土地の高度利用が促進されるよう、柔軟な運用を図ることが望ましい」というふうにされておきまして、優良なプロジェクトが誘導されるようにですね、周辺地域に対する環境上の影響などの検討、また当該プロジェクトの良好な地域社会の形成に対する寄与の程度などについて、総合的な評価を行うといった考え方が示されております。

こうしたことから本市におきましては、評価につきましては、個々のですね、案件ごとに、交通、景観、環境などの影響も配慮しながら判断をしているところでございまして、他地区との比較に当たりましては、事業の収益性に直接的に影響を与えます床面積のボリュームといった観点で見ているというところでございます。

本計画では、今回A地区のみ、この図でいきますと赤い点線で囲わせていただいておりますA地区のみ整備計画を定めまして容積を緩和してございますが、敷地面積が約3,100平米程度になってございますことから今回加算します床面積は約30,000平米とな

っております。

これはですね、これまでの本市での再開発等促進区での実績と比較しますと、これまでの実績としまして40,000平米を超える床面積の加算を行っているような事例もございますので、本件が突出してる内容ではな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。床面積の程度が収益性に与える影響その辺を勘案してということですか。

もう1つだけ確認したいんですけども、このなんさん通りですね、説明があったとおり24時間一般車両の通行が禁止をされておると。前回の審議会でも申し上げたんですが、この建物も当然のことながら、一般の例えばホテルが高規格のホテルが入ることですけども、ホテルでも駐車場があるところないところありますが、当然この施設にもですね附置義務条例の制約を受けるわけですね。なのでこの建物内には駐車場を一定程度整備しないとイケない。一般の車両が入れないんだけどこの建物は駐車場が要るんだという条例上立て付けになるわけですね。そして先ほど計画をいろいろ見ましたけれども、実は駐車場ないんです。この建物の中に。おそらくその別の特例的な解釈に基づく対応にしているんだろうと思いますけども、その辺のですねちょっと考え方をちょっと確認させてください。

○橋爪会長 幹事説明をお願いいたします。

○幹事（岩本） ご説明させていただきます。もう一度位置図のほうをお願いします。

委員ご指摘の通り、本市につきましては、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」こういったものに基づきまして、建築物の用途や床面積に応じて駐車施設の附置台数を算定してございます。本計画地はですね、駐車場整備地区に位置しております。現在計画されておりますA地区の用途、また規模を基に算定しますと、附置台数としては118台が必要となります。これに対しまして、本市の条例では、鉄道駅まで地下通路などで接続される場合は、駐車施設の需要を低くする措置がなされていると認め、附置台数を2割減じることとしておりまして、図の方でお示ししておりますようにこの駅からですね直結するような地下道に繋がるエリアになりますので、本計画につきましては、118台の2割減として95台の駐車場が必要になるというふうに見込んでおります。一方でですね、このエリアにつきましては、この赤く塗らせていただいておりますなんさん通りと言われる広場の方から続くこの部分の道路ですけども、ここにつきまして

は、一般車両の乗り入れを禁止していると。人中心の空間にするためにはここには車を入れられないというふうな考え方を打ち出してございます。こうしたやむを得ない場合につきまして、本市の条例におきましては、附置の特例というものを認めてございまして、敷地外で駐車施設の確保をするということが可能となっております。このため、本件につきましても、この特例を適用しまして、敷地外にて必要台数を確保する計画となっております。なお、こうした形で本市で特例として敷地外に駐車施設を設けていただく場合はですね、着実な台数の確保を目的としまして、駐車場管理者からの承諾書の提出をあわせて求めさせていただいているところでございます。以上でございます。

○前田委員 これはですね今先ほど特例的な対応といいますか、それでですね、要はこの施設の中じゃなくて外側に駐車場95台を確保していくと。要はこのホテルっていうのは基本的に車で乗りつけてくるようなホテルとか商業施設ではないので、おそらく95台をですね外側で確保するっていうのは、相当な、いわゆるコストが企業サイドに当然かかってくる。しかも95台を確保したところでですね、例えば月極駐車場95台を確保するという事になったときに、これ稼働してる駐車場は果たして何台なんだろうかということなんです。つまり、企業がそんだけ分を外で確保しないといけないというふうになったときに、企業は当然確保するわけですが、その後にそれが稼働してくる駐車場台数ってどうなのかという、別の分散で駐車場をおそらく確保せざるをえないとなってくる。それを行政サイドとしては求めるわけです。条例上求めるんだけど企業もそれに応えていくんだけど、逆にこれだけ駐車場がないところに95台をそこで確保するということが、本当にこの条例というのが馴染んでるのかということですね、改めて考えるべきだなというふうに思います。この事例自体がですね反対とかそういうことではないんですけれども、ただやっぱりこっだけ、ここからですね難波界限というのは歩行者禁止の空間があってこの建物だけでなく隣接するビルもですね、全部再開発をかけるときに、同じ条件で通れないんだけど確保しないといけない状況が発生し得るんだ、それを前提に今後大阪市としては政策を組んでいかなきゃいけないというふうなことを改めて申し上げて、私の意見とさせていただきます。この議案に反対という立場ではありません賛成でございますけれども、申し上げておきます。

○橋爪会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、議第294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294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294号議案は原案どおり可決いたします。

これをもちまして、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、直ちに必要な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。どうもありがとうございました。

閉会 午前11時14分

大阪市都市計画審議会委員 田中晃代

大阪市都市計画審議会委員 たけち博幸