

議第295号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
R4.11	<p>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。</p> <p>【事業計画案】 <都市再生特別地区> ■事業計画案の容積率：2000%（指定容積率 1000%） ■主な公共貢献要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ハイグレードホテルの整備 ・文化交流機能（ホール、ミュージアム）の整備 ・インキュベーション機能を備えたオフィスの整備 ○にぎわい空間の創出 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺エリアとのにぎわいを連続する広場の整備（敷地内北側） ・展望スペースの整備 ○歩行者空間の再整備 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地東側・西側道路の車道削減・歩道拡幅 ・東西地下連絡通路の整備 ○大阪駅前のランドマークの継承 <ul style="list-style-type: none"> ・旧大阪マルビルのシルエットの継承 <p>【大阪府の対応】 当事業計画案について、都市機能の導入、道路・歩行者空間の再整備など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を検討を求め、今後継続して協議を行うこととした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能（ホール、ミュージアム、オフィス）の整備内容、運営内容の具体化 ・ダイヤモンド地区全体から見た歩行者空間再整備の検討 ・環境・防災対策の充実

<p>R5.3</p>	<p>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。</p> <p>【事業計画案】 <都市再生特別地区> ■事業計画案の容積率：2000%（指定容積率 1000%） ■新たに追加・充実された主な公共貢献要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ホール・ミュージアムの整備・運営の考え方の提示 ・新規ビジネスやイノベーション人材創出に資するインキュベーションオフィスの整備 ○地下から地上をつなぐ立体結節空間の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・地下多目的広場の整備 ・地下から建物低層部をつなぐアトリウム空間の整備 ・デジタル技術を活用した演出・情報発信 ○歩行者空間の再整備 <ul style="list-style-type: none"> ・北消防署横通線の歩道美装化 ・北消防署横通線内のまちかど広場・サンクンガーデンの再整備 ・東西地下通路のバリアフリー化、災害時の避難経路の確保 ○環境・防災の取組 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の ZEB 関連の認証取得 ・エネルギーの高効率利用 ・災害時の自立エネルギーの確保 等 <p>【大阪府の対応】</p> <p>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を検討を求め、今後継続して協議を行うこととした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ミュージアム、ホールでの整備・運営内容の具体化 ・インキュベーションオフィスの運営計画の説明 ・歩行者空間再編の整備内容の具体化 ・まちかど広場等における、にぎわい創出の取組みの説明
<p>R5.3</p>	<p>計画建物内の公共貢献要素は概ね固まったことから、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ため、都市景観</p>

	に関する協議及び検討書の提出を行うよう事業者に指示した。
R5.4	<p>大阪市都市景観委員会デザイン部会（以下「デザイン部会」という。）において、建築内容に関するデザイン検討を実施した。</p> <p>「地域の良好な都市景観に寄与するような高層部の形態意匠の工夫に努めるとともに、大規模な壁面の圧迫感軽減へ配慮すること。また、周辺地区に波及するにぎわいづくりに資するピロティ空間、広場空間、歩道の形態意匠の配慮に努めること。」などの有識者の意見をまとめた大阪市の見解を事業者へ通知し、さらなる検討を求めた。</p>
R5.9	<p>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。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■事業計画案の容積率：2000%（指定容積率 1000%） ■新たに追加・充実された主な公共貢献要素 <ul style="list-style-type: none"> ○都市機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・多様な演出・演目に対応できるホールの整備 ・大阪の魅力等を発信するデジタルテクノロジーを取り入れたミュージアムの導入 ・国際的なイノベーション拠点の整備・運営計画の提示 ○歩行者空間の再整備 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地東側・西側道路や北消防署横通線の美装化・修景イメージの提示 ・東西地下通路接続部と近接して西梅田駅の新改札口を設置 ○にぎわい創出の取組 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺エリアの広場等と連携したにぎわい創出の取組 ・ダイヤモンド地区エリア内の連携 ○観光・交通の拠点形成 <ul style="list-style-type: none"> ・空港バス発着所の再整備 ・情報発信機能を備えたバス待合スペースの整備 <p>【都市計画案に関する考え方】</p> <p>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へ検討を求め、今後継続して協議を行うこととした。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能間の連携の説明 ・道路空間再整備の維持管理の考え方、整備後イメージの提示
R5. 9	<p>事業者から大阪市に対し、デザイン部会における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。</p> <p>【大阪市の見解に対する事業者からの回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層部を正円形状、中層部を用途構成にあわせ段階的に楕円の形状とするよう形態意匠を工夫 ・建物南側の段階的なセットバックにより圧迫感を軽減 ・ピロティ空間、広場空間、歩道について、素材や色彩等についてはまちなみとの調和に配慮し、魅力的な空間を創出など
R5. 12	<p>事業者から大阪府に対し、デザイン部会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。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■事業計画案の容積率： 2000%（指定容積率 1000%） ■新たに追加・充実された主な公共貢献要素 ○都市機能の連携 <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の相互連携や広場等との連携・活用による魅力・にぎわい創出イメージの提示 ○歩行者空間の再整備 <ul style="list-style-type: none"> ・北消防署横通線の整備コンセプト、整備後イメージの提示 ・整備範囲の維持管理方法の整理 <p>【都市計画案に関する考え方】</p> <p>高質な宿泊機能やにぎわいを創出する文化機能の導入、国際的なイノベーション拠点の形成、地下から地上のにぎわいを連続させる立体結節空間を備えた人中心の歩行者空間の整備、防災・環境面への配慮、ランドマークの継承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を2000%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。</p>