

議第235号、議第236号

参 考 資 料

これまでの主な協議経過

年 月	内 容
H29.10	<p>事業者においては、平成20年8月に市街地再開発準備組合を設立し、事業計画の検討を進めてきており、本市に対する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。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地再開発事業による土地・建物の共同化（大街区化） ■ 事業計画案の容積率：1,600% ■ 主な公共貢献要素 ○ 国際水準の高規格オフィス機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中高層部に高規格オフィスを整備 ○ 上質なにぎわい機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 低層部への上質なにぎわいを創出する店舗の導入 ○ 歩行者ネットワークの強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ ゆとりのある快適な歩行者空間の整備（多目的広場、コリドール等） ・ 地下鉄淀屋橋駅との地下接続及びバリアフリー化 ○ 水辺の新たなにぎわい拠点の創出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土佐堀川沿いの水辺空間整備 ○ 都市景観への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高層部の大きなセットバックによる御堂筋の玄関口にふさわしい景観形成 <p>【本市の対応】</p> <p>当事業計画案について、国際水準の高規格オフィスの整備やゆとりのある快適な歩行者空間の整備など、本市の都市再生に資するものと評価した上で、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土佐堀川沿いの水辺空間整備の具体的なイメージの提示 ・ 防災・環境対策の実施 ・ 業務継続地区（BCD）の構築に向けたエネルギーの面的利用の実施 ・ カンファレンス機能の導入

年 月	内 容
H30.9	<p>本市からの検討要請を踏まえた公共貢献要素がさらに充実・追加された事業計画案の提示を受けた。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地再開発事業による土地・建物の共同化（大街区化） ■ 事業計画案の容積率：1,600% ■ 拡充・追加された公共貢献要素 ○ 国際水準の高規格オフィス機能及びビジネスサポート機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基壇部屋上階へのカンファレンス施設の整備 ○ 歩行者ネットワークの強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 電線類地中化事業への協力や歩道の美装化 ○ 防災面・環境面への配慮（エネルギーの面的利用） <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境対策として、基壇部屋上の積極的な緑化、高効率機器等の導入 ・ 防災対策として、一時滞留スペースの確保、備蓄倉庫や耐震性貯水槽の整備 ・ エネルギーの面的利用の検討（地下鉄淀屋橋駅との熱融通等） ○ 水辺の新たなにぎわい拠点の創出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土佐堀川沿いの大川町公園の再整備内容の具体化及び維持管理の実施 <p>【本市の対応】</p> <p>大川町公園の再整備による水辺のにぎわい創出や、環境・防災対策の取組みによる地域への貢献などを評価した上で、容積率割増分の貢献要素についてはまだ不十分であると判断し、以下の点について引き続き検討を求めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギーの面的利用の更なる具体化、東西地区間での融通の検討
H30.9	<p>本地区が御堂筋のゲートに位置し景観上重要な地区であることから、個別の建築計画についてのデザイン協議に先駆け、東西地区一体でのデザイン検討を行うよう指示した。</p>

年 月	内 容
H30.11 ～ H31.1	<p>東西地区一体でのデザイン検討として、ボリュームバランスとデザイン調和の検討を行った。</p> <p>【デザイン協議における評価】 東西地区の計画について、御堂筋のゲートにふさわしい景観の形成に資することを確認した。</p>
H31.3	<p>引き続き、個別の建築計画についてデザイン協議を実施した。</p> <p>【デザイン協議における評価】 御堂筋のゲートとして風格と落ち着きのある質の高い外観デザイン、交通結節点にふさわしいゆとりのある歩行空間やオープンスペースの確保及びにぎわいの創出といった点から、本計画は全体として御堂筋デザインガイドラインに沿って十分な配慮がなされていると評価した。</p>
H31.3	<p>デザイン協議を経た上で、事業者から、本市からの検討要請を踏まえた公共貢献要素がさらに充実・追加された事業計画案の提示を受けた。</p> <p>【事業計画案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地再開発事業による土地・建物の共同化（大街区化） ■ 事業計画案の容積率：1,600% ■ 拡充・追加された貢献要素 ○ 都市景観への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・ 東西地区間で調和した外観デザインによるゲート景観の創出 <p>【都市計画案に関する考え方】 国際水準の高規格オフィス機能や上質なにぎわい機能の導入、ゆとりある快適な歩行者空間や水辺の新たなにぎわいの拠点の創出、及びエネルギーの面的利用について、高く評価した。</p> <p>当事業計画案については、御堂筋本町北地区地区計画の主旨に適合し、交通計画や風環境等の周辺市街地環境への影響が調査検討により許容範囲内であり、かつ容積率に見合った公共貢献整備を行うことから、容積率の最高限度を1,600%とすることが妥当と判断し、今回の都市計画案を作成した。</p>