

未来医療国際拠点の建物計画について

○未来医療国際拠点計画の前提

未来医療国際拠点の事業構造について

○建物計画(低層化)について

○駐車場計画(タワーパーキング)について

○マンションとの見合い(目線遮断策)について

○救急車両動線の協議について

2021年6月4日

(開発事業者)

日本生命保険相互会社

京阪ホールディングス 株式会社

関電不動産開発 株式会社

(設計者)

株式会社 大林組

○未来医療国際拠点計画の前提、事業構造について

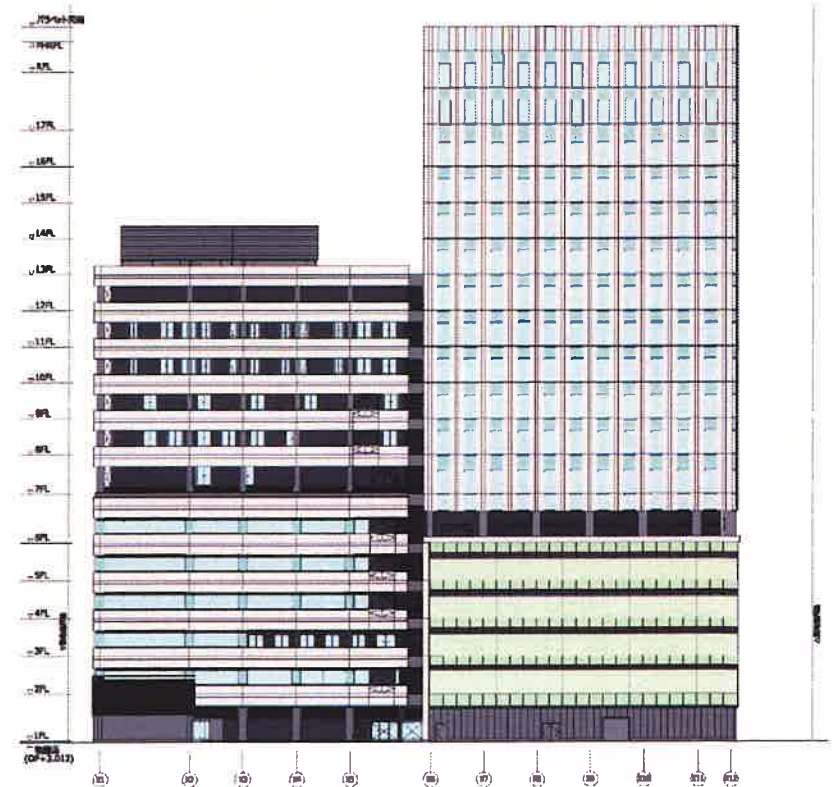
- ・ 当計画は、2018年に、大阪市により当該市有地を対象とした未来医療国際拠点の事業者の公募が行われ、当公募要領においては「未来医療国際拠点基本計画（案）」の内容等を十分ふまえることが条件付けられております。その理由としては、当事業は、未来医療推進機構が70年の長期に亘り、安定的に事業を営めることが重要であり、その事業計画を遂行するための、建物プラン・収支計画になっているかを検証する必要があるからです。そのため、今回、開発事業者が提案した当該建築物については規模・構成等含め、基本計画（案）の内容を前提としたものとなっております。
- ・ また、土地所有者である大阪市、建物を開発・所有する開発事業者、当拠点を運営する未来医療推進機構の3者にて、70年間当事業を継続していくための、借地料（開発事業者→市）・マスターリース賃料（機構→開発事業者）・エンドテナント賃料（各エンドテナント→機構）のバランスについて合意し、大阪市提示の事業実施フローに基づき、2019年12月に3者で基本合意書の締結、2020年1月に大阪市と開発事業者の間で定期借地契約を締結しており、大阪市へ借地料の支払いは既に始まっております。
- ・ 仮に変更自体は個々・些末であったとしても、開発事業者だけでなく、大阪市や未来医療推進機構も含めた全体の計画に影響する事業構造となっていることは、ご理解頂きたく存じます。

○建物計画(低層化)について

- 開発事業者は、2018年に、大阪市により当該市有地を対象とした未来医療国際拠点の事業者の公募に応募いたしました。
- 当公募要領においては「中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会」が策定した「未来医療国際拠点基本計画（案）」の内容等を十分ふまえることが条件であったため、当該建築物については、基本計画（案）の内容を前提としたものになっているとともに、土地所有者である大阪市、建物を開発・所有する開発事業者、当拠点を運営する未来医療推進機構の3者にて、70年間当事業を安定的に継続していくためには、借地料、マスターリース賃料、エンドテナント賃料のバランスからも、当該規模は不可欠であると考えております。
- そうした前提、制約がある事業であることから、建物の低層化のご要望にはお応え致しかねますので、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

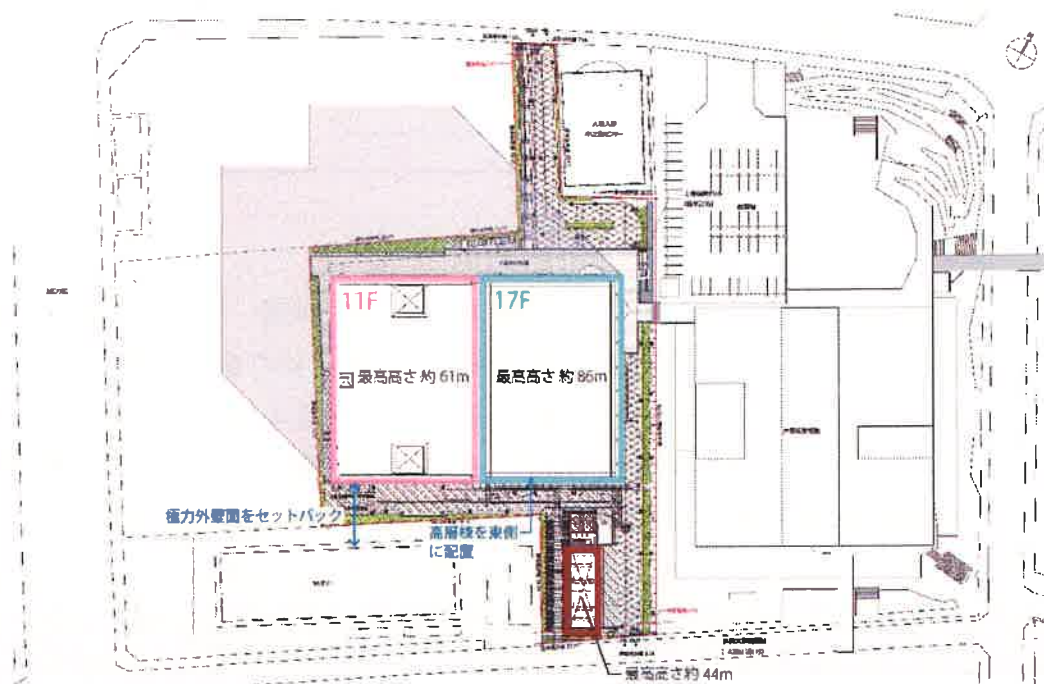
■計画概要

計画地概要	計画地	大阪市北区中之島4丁目32番17内
	敷地面積	8,600㎡
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	600%一部800%（許容容積率 610%）
	防火指定	防火地域
	前面道路	北側：幅員約28m、南側：幅員約6m
	その他地区	埋蔵文化財包蔵地「中之島蔵屋敷跡」 駐車場整備地区（都心部地区）、特定都市再生緊急整備地域 みどりの風促進区域 等
建築概要	建築面積	5,390.08㎡（建ぺい率 62.68%）
	容積対象面積	52,256.81㎡（容積率 607.64%）
	延べ面積	56,985.83㎡
	構造形式	鉄骨造
	階数	地上17階
	最高高さ	85.397m
	駐車台数	134台（内、タワーパーキング132台）
	自転車駐輪台数	246台
	バイク駐輪台数	自動二輪：14台、原付：13台



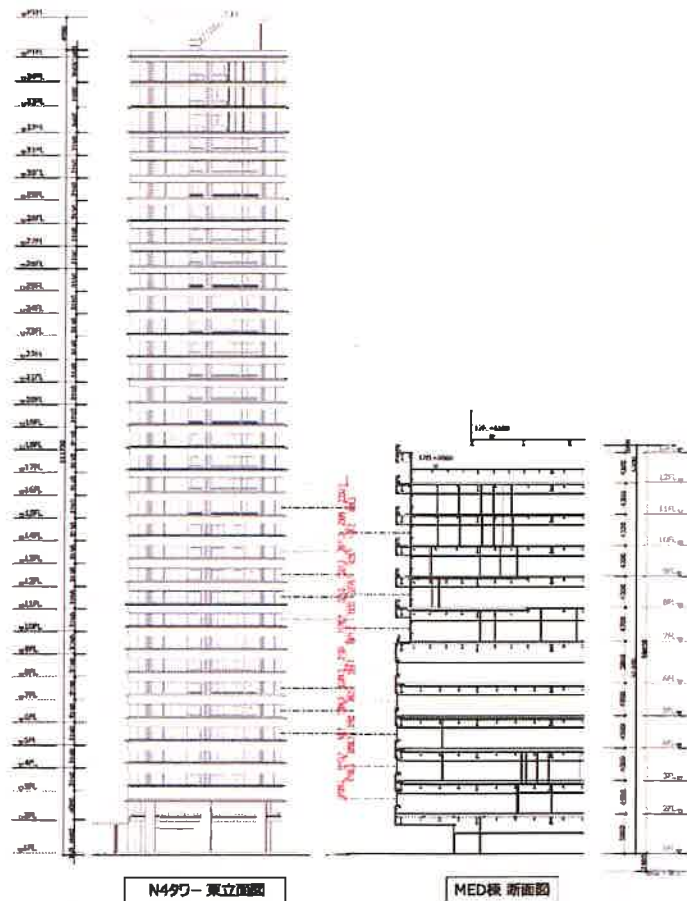
○駐車場計画(タワーパーキング)について

- ・ 駐車場は、大阪市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づき、必要台数を敷地内に設置する計画としております。
- ・ 当該拠点においては、大阪市、開発事業者、未来医療推進機構の3者にて、万博開催時期も見据えた2024年春の開業を目指しており、開業までのスケジュールや建築コスト等の観点からタワーパーキングとさせて頂きました。当事業においては、前述の事業構造のとおり、スケジュールや事業計画に大幅な変更が発生する地下化のご要望にはお応え致しかねますので、何卒ご理解賜りますよう宜しくお願い申し上げます。
- ・ タワーパーキングについては、大阪市と協議を行い、外壁意匠の分節化や落ち着いた色彩とする等、「大阪市景観計画」に基づく中之島地区の景観形成方針・景観形成基準を踏まえた計画としています。
- ・ 大阪市も敷地内で確保することが原則とされていること、また、70年間という長期の事業期間を鑑み、確実に駐車場を確保して当事業を継続していくために第三者の敷地ではなく、当該敷地での確保としました。

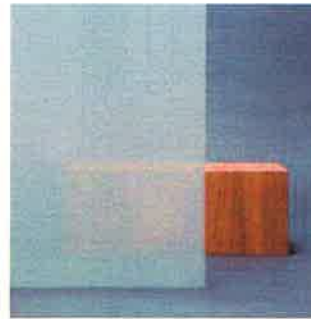


○マンションとの見合い(目線遮断策)について

今後具体的な懸念が生じれば、見合いが生じる箇所への目線遮断策として、ブラインドの設置もしくは窓面への半透明フィルム貼り等の対応を検討させていただきたく存じます。



■内貼り対応可能なガラスフィルムの例



参考例 3M ファサラガラスフィルム シエロ

○救急車両動線の協議について

- 救急車両の進入経路については、2020年7月より大阪市北消防署と協議を行っております
- 大阪市北消防署より、当該敷地の北側、南側両方からの進入が必要との見解のなかで、南側道路からの進入は制約（中央分離帯や一方通行）が多いことを意見として頂きましたので、建設局調整課確認中ではありますが、病院、消防署、開発事業者ともに、メインアクセスは北側道路（中之島通）からとし、南側道路からのアクセスを減らすよう、協議をすすめているという状況でございます。
- 大阪市北消防署と協議を行い、敷地内経路について、問題ないことを確認しています。

