

令和3年8月11日

一般財団法人未来医療推進機構
設立者各社 御中

大阪市北区中之島●丁目●番●●号
大阪市北区中之島連合振興町会
会長 依 田 均

拝啓 貴社に於かれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
また、突然このようなお手紙を出させて頂きます非礼をお許し下さい。

弊会は、大阪市北区中之島の住民と超高層オフィスビル・高級ホテル等を所有する大手不動産会社等を会員として組織しております。京阪ホールディングス株式会社様、関電不動産開発株式会社様、設計者である大林組様も会員としてご支援頂いております。

貴各社が設立されました一般財団法人未来医療推進機構様宛に、文書・資料を送付致しました。設立者であります貴社にお知らせ致しますと伴に内容をご確認頂きたく同文を同封致します。

末尾になりますが、貴社の益々のご隆盛と社員の皆様のご健康とご多幸を祈念申し上げます。

敬具

令和3年8月11日

一般財団法人未来医療推進機構
理事長 渡辺 真一郎 様

大阪市北区中之島●丁目●番●●号
大阪市北区中之島連合振興町会
会長 依田 均

拝啓 貴機構に於かれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

貴殿はじめ多くの医療関係者様のご努力により、東京オリンピック2020が開催され、コロナ禍に一筋の光明を得ることができましたこと、衷心より感謝しております。

また、産学医連携ベンチャーエコシステム運営事業者として、三井不動産株式会社様が参加されますこと、公益財団法人京都大学 iPS 細胞研究財団様が my iPS プロジェクト拠点として参加されることが決定し、未来医療国際拠点の名に相応しい入居者が決定しましたことお慶び申し上げます。

さて、貴機構がご入居されます建物について、弊会として、下記7点のお願いがございますので、ご検討頂きますようお願い申し上げます。

1. 自立型立体駐車場建設の撤回
2. 緑に囲まれた医療施設
3. 救急車（救急患者）に優しい進入動線の確保
4. 京阪電鉄中之島駅に接続し、JRなにわ筋線を経由して関西国際空港に直結する地下の人道の確保
5. 未来医療国際拠点が入居していることを表現する建物の建設
6. 別紙「未来医療国際拠点について」2021年6月4日大阪市都市計画局著に記載されている研究開発棟内に専有が予定されている関連企業等入居部分は不要
7. 竣工時期を繰延べる

理 由

1. 自立型立体駐車場建設の撤回

弊会は、事業者に対し、中之島三丁目・四丁目には他に存在しない自立型立体駐車場が、どのような点で「周辺の建築物などとの調和に配慮し、」に合致するのかをご説明を求めています。

自立型立体駐車場は、中之島三丁目、四丁目の景観を逸脱した建物であり、そのような建物の建設は容認できません。計画されている自立型立体駐車場の建設計画を撤回し、ビルインタイプの駐車場を設置するか、敷地外に駐車場を借受ける方針に変更頂きたい。

中之島四丁目北街区で建設が計画されております「未来医療国際拠点の建物」は、景観法（基本理念）第二条第3項に規定された「地域住民の意向を踏まえ、」を無視し、地域住民の意向を全く聴取せずに進めておられるものです。

大阪市景観計画 重点届出区域の景観形成方針及び景観形成基準には、中之島地区が指定され、その内容に「御堂筋以西：周辺の建築物などとの調和に配慮し、建築物や構造物のデザインの工夫や敷地の緑化に努め、水・緑豊かな、風格とゆとりのあるまちなみを形成する。」と記載されています。

大阪市景観読本 中之島地区には、具体的に「四方からの見え方に配慮し、特に水辺に向けてデザインを作り込む。」と記載があります。四方からの見え方に配慮するならば、現在の施設計画にある周辺の豊かな緑とつながる多様な緑化空間の南側の整備は不十分と考えます。まして、自立型立体駐車場を建設することにはなりません。

隣接する緑豊かな美術館から見通しが良い場所であり、また、医療、研究施設のヒーリングガーデンなど多様な使い方を想定されている緑地の繋がりを大切にしたい形成こそ四方からの見え方に配慮となると考えます。

中之島は、特定都市再生緊急整備地域にご指定頂き、中之島四丁目には国立国際美術館・科学館・大阪中之島美術館など、国や大阪市などの行政主体で美しい建物が建設され、大阪府下でタワーマンションとして初めてグッドデザイン賞を受賞したN4・TOWERも建設されています。更に、企業の協働によりその町並みは、観光客が撮影を楽しんでいる姿も多く見られる景観として在ります。

「見える環境」に取り組むことにより、近代的な都市の魅力だけではなく、貴機構が目指している交流が生まれ育まれるうるおいのある豊かな環境を形成が促進されるのではないかと考えております。

令和3年6月4日市役所地下会議室に於いて、地下に駐車場を建設するより自立型立体駐車場を建設することが、経済合理性があるように発言されておりますが、鉄骨造りのプレキャストコンクリート貼りの構造物は、劣化が激しく30年経過頃には防水工事や更新工事を行う必要があり、機械設備の更新工事費それとは別に1棟2,000万円から4,000万円必要になることもあります。

通年必要な機械設備の維持管理費や保険料が嵩み、市内の一例では1枠当たり月額20,000円弱掛かる事例もあります。イニシャルコストを抑えることができるとしてもランニングコストは高額になることから、とても経済合理性があるとは言えません。

まして、病院の横に自立型立体駐車場を建設することは、未来医療国際拠点の格式が低いものと判断されるに留まらず、国立国際美術館・科学館・大阪中之島美術

館の格式も貶めることになります。

2. 緑に囲まれた医療施設

別紙資料「ご近隣の皆様へ」令和3年6月吉日 事業主・設計・施行者・お問合せ先 著によりますと、本敷地は、北側中之島通りに間口約12m奥行約23mの進入路と、南側6m市道に間口約16m奥行約19mの2本の進入路だけで、堂島川等の借景を確保できない、四方を建物に囲まれた敷地面積8,600㎡の敷地に建蔽率62.68%の建物が計画されております。隣接する大阪中之島美術館は、建蔽率が51.9%ですが、堂島川、関電本社 of 公開空地、科学館と国立国際美術館の三方を借景できる環境です。公開空地を確保した高層オフィスビルの関電本社ビルの建蔽率14.48%と比べると、格段の建蔽率の高さであり、言い換えると緑地率の低さです。

大阪市景観計画 重点届出区域の景観形成方針及び景観形成基準に示されている「周辺の建築物などとの調和に配慮し、建築物や構造物のデザインの工夫や敷地の緑化に努め、水・緑豊かな、風格とゆとりのあるまちなみを形成する。」を満たしていないと考えます。

闘病生活を送る入院患者の皆様は、窓から見える木々の揺れや、四季の変化を楽しむに闘病生活を過ごされるので、建蔽率を引下げた建築計画を立てて頂きたい。

3. 救急車（救急患者）に優しい進入動線の確保

別紙資料2021年6月4日開発事業者3社設計者 著「未来医療国際拠点の建物計画について」5頁「救急車両動線の協議について」によると、南側市道6mに救急車両動線が示され、・救急車両の進入路については、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おります。と記載されております。

令和3年6月4日市役所地下会議室に於いてご説明頂きました内容では、救急車の進入動線について、「令和2年7月に転借人である桜橋渡辺病院のご担当者が病院建設地を所管する北消防署を訪問協議され、確認した。」という説明でした。

このことにより、建設主並びに設計者は、北消防署と協議されていないことが明らかになりました。

病院内の消防設備設置に対する消防署との協議には、入居する転借人を交えた協

議も必要であると理解致しますが、人の流れや車の流れを推測して玄関や出入口を何処に設けるか、また、安全確保のために建物全体の火災時の消防車両の進入動線、建物内の在館者の避難動線、そして救急車の進入動線について検討するのは、建設主並びに設計者ではないでしょうか。

日頃利用している南側 6 m 道路に救急車が進入する頻度が多くなるのではと住民から子供の通学など交通へ心配する声が多く上がり、弊会会員が、北消防署に電話した処、救急車の進入動線については、北消防署ではなく、大阪市消防局 救急部 救急課（救急）が担当している。と、教えて頂き、翌日面談できました。面談の内容を別添致します。

桜橋渡辺病院のご担当者でなく、建設主並びに設計者が、北消防署に救急車両の進入動線について、質問されているならば、弊会会員と同様、大阪市消防局 救急部 救急課（救急）をご紹介頂いていたものと、推測致します。

救急車の進入動線が中之島通りになれば、一刻を争う緊急処置室は建物北側に設置することになり、救急車と運ばれてこられる救急患者に優しい救急病院としての設計になると確信致します。

一方、別紙「未来医療国際拠点での急性期病院の必要性に関する疑問」に記載するように「my iPS プロジェクト拠点」としての施設と、急性期病院とが同居する必要があるのでしょうか。

近隣には、急性期病院が 3 病院あります。「my iPS プロジェクト拠点」に特化した少ないベット数の病院施設を建設すべきではないでしょうか。

4. 京阪電鉄中之島駅に接続し、J R なにわ筋線を経由して関西国際空港に直結する地下の人道の確保

第 1 回目の市役所地下会議室に於いて、弊会会員から「京阪電鉄中之島駅と渡辺橋駅を結ぶ地下通路が存在していると聞いているが、実在するのか、実在するならば J R なにわ筋線を経由して関西国際空港に直結できるのではないかと」と、質問したところ、設計者は、建設敷地の接道道路に埋設されている都市インフラは調査していない。という回答でした。

令和 3 年 6 月 4 日市役所地下会議室に於いて、事業者である京阪ホールディングスから、地下通路は存在するが、一般的な人の通路として使用できない通路であり、関西国際空港に直結できない。という回答でした。

弊会会員が中之島図書館で入手した別紙「中之島整備事業誌」平成 22 年 3 月中之島高速鉄道株式会社 京阪電気鉄道株式会社 編集・発行には、図面の大阪市

（現在京阪電鉄）所有敷地と京阪中之島駅係員通路が接続でき、当該物件の北側中之島通りに間口約12m奥行約23mの進入路が、大阪大学イノベーションセンターの位置にあることから、機械室を北側に移設すれば京阪中之島駅を通過し、JRなにわ筋新線経由で関西国際空港に直結できると考えます。

更に、貴機構のホームページに記載されている6線8駅の利便性の高い交通アクセスだけでなく、2031年春開業目標のなにわ筋線に直結することは、貴機構が想定される対象者である関西空港利用の海外富裕層への効果的なアピールになるものと考えます。

5. 未来医療国際拠点が入居していることを表現する建物の建設

隣接する国立国際美術館、大阪中之島美術館は、高価な芸術作品を所有され、展示されております。素晴らしい芸術作品を展示するには、それ相応風格を持つ美術館でなければならず、2館はそれを体現されております。科学館も同様、専門的な器具を展示するにはそれ相応の建物が必要になり、実践されております。

未来医療国際拠点を訪問し、入院治療を受けられる外国人は、相当な可処分所得を持つ超富裕層であろうと想像致しますが、そのような方々は、歴史、文化、美術、芸術に対する知的教養も高く、景観を重視される傾向も高く、美術館同様、高度な医療技術を持つ医師が勤務する病院は、素晴らしい風格を持つ病院であるだろう。と、期待されておられるものと想像致します。

貴機構が入居されるに相応しい建物には、大阪市景観計画 並びに大阪市景観読本が示す、周辺の建築物などとの調和に配慮し、建築物や構造物のデザインの工夫や敷地の緑化に努め、水・緑豊かな、風格とゆとりのあるまちなみを形成することが必須であると考えております。

6. 別紙「未来医療国際拠点について」2021年6月4日大阪市都市計画局著に記載されている研究開発棟内に設置が予定されている関連企業等入居部分は不要

コロナ禍前は、企業が自前の研究開発ではタイムリーな研究成果・事業化ができないので、大学、研究機関と連携したオープンイノベーションを積極的に進めておりました。その場合、企業の研究者はできるだけ大学、研究機関の近くで研究開発する方が、効率がいいので、大阪大学協働研究所の様に、大学内に「企業名を明記した連携研究所」を設置することがよくあり、このような事例から、関連企業等入居部分の設置が考えられたものと推測致します。

先行稼働中のインキュベータは、彩都バイオ関連2施設は満室、1施設は70%稼働し、東大阪の施設も90%以上稼働し、京大桂は80%弱稼働して、インキュ

ベータの必要性を証明しております。

今後「うめきたⅡ期」や「健都」にもインキュベータ施設を設けられる予定が進められており、その影響が中之島のインキュベータ稼働率にどのような影響を与えるか不安があります。

令和3年6月4日市役所地下会議室に於いて、貴機構から、全体オーガナイズ機能部分と企業家・ベンチャー育成機能部分は賃料負担力が低いと想定されるので、それを補う為、テナントとして関連企業・関連教育機関等に入居頂き、一般的な賃料負担を頂き、補填することを考えているというご説明を頂いております。

平成30年8月頃のオフィス市況は堅調で、多くの超高層オフィスビルの計画が実現し、高稼働率、高額賃料が確保でき、都心集中による新たな需要も旺盛でした。しかし、一昨年暮れに中国で発生したコロナ禍は全世界に広がり、20ヶ月経過した今も終息時期を見いだすことができない状況です。

このコロナ禍によって、広告業界のリーディングカンパニー電通は、即座にテレワークに移行し、将来不要になると考える本社ビルをファンドに売却しました。東芝、リコー、ブリジストン、JCOM、ホンダ、三菱自動車、三菱ケミカル日本製鉄、日立建機、三菱重工業などなど、名立たる企業はテレワークに移行し、都心部のオフィスの人影はまばらになっています。

未来医療国際拠点と関わりが深い、医薬品のリーディングカンパニー武田薬品は、全世界5万人（海外居住者はその90%）を在宅勤務に移行していますが、業務の連絡に支障は発生していないように見受けられております。

大学や企業に勤務する先端医療に係わる研究者は、全世界とインターネットを介して会話し、情報収集や情報発信を行っております。特定の事務所に出勤や訪問する必要がないことが明らかとなっています。

令和3年6月4日市役所地下会議室に於いて、貴機構から、拠点に備える機能として未来医療の開発、推進におけるプラットフォームの役割を担うとの説明がありました。大学の研究成果を医療機器や医薬品、関連企業への橋渡しと想定しているとのことでしたが、研究を担う大学が入居していないことからプラットフォームの主要な役割は、インキュベートスペースであり、産学連携スペースであると考えます。

起業家やベンチャーが発想するユニークな発想も、サジェスションが求められます。インターネットでそれを求めると、その発想を奪われる可能性が高くなりますので、限られた空間で、信頼でき、高度な知識を持ち、学業ではなく商業としてのサジェスションを提供するパトロン的な後見人が必要になると考えます。それを担われるのが設立者の22社の皆様と理解しております。

パトロンは、何百というユニークな発想の将来性を見極め、投資します。1%の成功によって、99%の投資を回収することになります。その為には、起業家やベンチャーをウオッチし続ける必要があります。設立者の皆様が待機する場所は、関連企業等入居部分ではなく、産学連携スペースだと考えます。

この様なことから、設立者の22社の各企業は、立派なオフィスを構えておられ、わざわざ中之島に各社専用のスペースを確保する必要は無く、起業家やベンチャーと各企業はインターネット経由でコミュニケーションを取合います。起業家やベンチャーは、産学連携スペースでインターネット経由では得られない、フェイス・トゥ・フェイスのコミュニケーションで、設立者の皆様からサジェスションを受けることになると思います。

運営収益を考えた場合、関連企業等入居部分から得られる収益に等しい収益を、産学連携スペースから得る必要があります、その面積をもっと大きくする必要と、利用されることが低いと考えられる関連企業入居部分をなくす必要があると考えます。

余談ですが、都心部のオフィス市場は、供給過剰で、賃料は弱含みです。特徴のない関連企業等入居部分の賃料は、近隣の賃貸オフィスビルの影響を大きく受けることとなり、稼働率の低下、募集賃料の低下に見舞われ、令和3年6月4日市役所地下会議室に於いて、貴機構ご担当者の発言とは真逆に、収支構造の足を引っ張る部門になるであろうと考えます。

7. 竣工時期を繰延べる

完成時期を決め、それを目標に事業計画を策定し、進めていくことは、事業を達成する為に必要だということを認識しております。しかし、「大阪・関西万博に間に合わせる。」「大阪・関西万博と同時竣工」が予定されているようですが、大阪・関西万博に合わせると、どのような効果が得られるのでしょうか。

相当な可処分所得を持つ超富裕層の人々が、大阪・関西万博を見物した後に、ついでに未来医療国際拠点に入院されるのでしょうか。逆に、退院された方が大阪・関西万博を見物されるのでしょうか。その可能性は低いと考えます。

また、同時に旬を迎えると、来訪者が2分される可能性が高くなり、相乗効果ではなく、ライバルとの競争に陥ることになります。

大阪・関西万博は、半年程度の短期間で終了します。大成功で終了したとしても翌年からは、景気の後退局面を迎える時期になります。

大阪・関西万博の余韻の中、その後退局面を少しでも緩和することができ、長期継続的に景気浮揚に貢献できるのが、日本の高度な科学力に裏打ちされ、日本人の持つ、お招きの心や、優しさのある病院として、海外の超富裕層に認められる未来医療国際拠点であると考えます。

末尾になりますが、貴機構の益々のご繁栄と、この事業に関わっておられる皆様のご健康とご多幸を祈念申し上げますと共に、弊会にご入会頂く日を楽しみにお待ちしております。

敬具