

(案)

## 計 画 書

### 大阪都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画御堂筋本町北地区地区計画を次のように変更する。

#### 1. 地区計画の方針

名 称	御堂筋本町北地区地区計画
位 置	大阪府中央区北浜三丁目、北浜四丁目、今橋三丁目、今橋四丁目、高麗橋三丁目、高麗橋四丁目、伏見町三丁目、伏見町四丁目、道修町三丁目、道修町四丁目、平野町三丁目、平野町四丁目、淡路町三丁目、淡路町四丁目、瓦町三丁目、瓦町四丁目、備後町三丁目、備後町四丁目、安土町三丁目、本町三丁目、本町四丁目、南本町三丁目及び南本町四丁目地内
面 積	約 21.0 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標
	土地利用の方 針

本地区を南北に貫く御堂筋は、イチョウ並木に象徴される美しいまちなみが多くの人々に親しまれ、その沿道は大阪を代表する都心部の風格あるビジネスゾーンを形成している。

本地区計画では、大阪の伝統と革新がうみだす世界的ブランド・ストリートとして、これまで培ってきた業務集積地という強みを活かしながら、引き続き業務機能の高度化とともに、近年充実しつつある質の高いにぎわいのさらなる導入・拡充を図る。また、統一されたまちなみなどの都市景観を活かしながら、高質な都市デザインを備えた都市空間を構築するとともに、地区全体において創出された空間の適正な維持管理を行い、業務機能と上質なにぎわいが調和する、大阪を牽引する活力あるビジネスゾーンの形成を図ることを目標とする。

御堂筋を大阪の伝統と革新が生み出す世界的ブランド・ストリートとして、業務機能を軸としつつ、上質なにぎわいが調和する風格あるビジネスゾーンの形成を図るため、土地利用の基本方針を以下のように定める。

- (1) 多様な機能をあわせ持つビジネス地区を形成するため、土地の高度利用を図り、業務機能、商業機能、宿泊機能や風格あるビジネスゾーンにふさわしい文化・交流機能などの複合用途の導入を図る。
- (2) 世界を魅了する個性豊かなにぎわいのあるまちなみを形成するため、御堂筋に面する部分においては、建築物の低層部（原則地上2階以下）に上質なにぎわい空間の形成に資する店舗・文化施設等の導入を図る。また本地区周辺においてもにぎわい空間が形成されるよう、御堂筋に面しない部分においても店舗等の導入を図る。
- (3) 御堂筋に面する壁面後退部分には、区域内において連続する上質なにぎわい空間を整備し、歩道と調和した仕上げとして、歩道との段差が生じないものとする。また、御堂筋以外の道路に面する壁面後退部分においても、にぎわいやゆとりのある空間を整備する。
- (4) 淀屋橋地区では、水と緑豊かな環境で歴史や文化が感じられる中之島に隣接した立地特性を活かし、一体感のある良質な都市空間を創出する。
- (5) 本町地区では、歴史のある船場において、東西方向のビジネス軸である本町通での多様なビジネス活動等を支え先導する良質な都市空間を創出する。
- (6) 高齢者、障がい者等の利便性・安全性に十分配慮したひとにやさしいまちづくりを行う。

	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>(1) 御堂筋に面して、ゆとりのある歩行者空間やにぎわい空間の形成に寄与する多目的空間を確保し、御堂筋沿道に連続した上質なにぎわい空間を創出する。</p> <p>(2) 御堂筋と本町通との交差点に面して、建築物の低層部に様々な人々が集う公共的屋内空間を確保し、4つの街区で連携して、それぞれが機能的・デザイン的に調和することで、新しいビジネスや商業・文化の創造、にぎわいの創出に寄与する交流空間を創出する。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成のため、建築物の整備方針を以下のとおり定める。また、別途ガイドライン等による定め（以下「ガイドライン等」という。）がある場合には、その内容を反映したものとす。</p> <p>(1) 上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンにふさわしい土地利用を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(2) これまでに形成されてきたまちなみの連続性を継承するため、御堂筋に面する建築物の壁面を御堂筋から4m後退した位置に設置し、高さが50mを超える部分はさらに4m以上後退することで、建築物の中層部、高層部での基壇部を形成し、まちなみとしての50m軒線を強調する。</p> <p>(3) 区域内で連続したにぎわい空間を形成すべく壁面が連続したまちなみを誘導するとともに、多様な機能をあわせ持つビジネス地区を形成するため、隣地斜線制限及び道路斜線制限を緩和する。</p> <p>(4) 御堂筋に面する建築物の低層部は、街路空間と建物の親密感や一体感が醸成されるよう、開放感のあるクオリティの高いデザインとする。また、外装材には主としてガラスを用いるなど、ガラス面等から漏れる光や照明により、魅力的な夜間景観を創出する。</p> <p>(5) 御堂筋に面する建築物の中高層部（原則地上3階以上）は、御堂筋にふさわしい落ち着いた色彩・素材を用いることとし、質の高い外観とする。また、まちなみとしての50mの軒線を一層強調する観点から、高さが50mを超える部分を境に外壁意匠などに配慮する。</p> <p>(6) 人々が歩いて楽しめるようなにぎわいを創出するために、緑とゆとりのある適正な規模の歩行者空間を整備するとともに、地下鉄駅からのアクセス性の向上と、敷地内の地上部分における東西方向への歩行者動線の改善を図り、船場地区など周辺への回遊性を高める。</p> <p>(7) 駐車・駐輪施設については、適切な規模を配置するとともに、滞留スペースの確保や、出入り口については御堂筋側を避けて集約化するなど、地区周辺の交通状況や市街地環境等に配慮した計画とする。</p> <p>(8) 建築物の整備にあたっては、可能な限り緑化を行うとともに、効率的なエネルギーの活用やヒートアイランド対策など環境への負荷軽減に配慮する。また、災害に強いまちづくりのため、防災面に配慮した計画に努める。</p> <p>(9) ひとにやさしいまちづくりの観点から、高齢者や障がい者等の利便性・安全性に十分配慮した建築物等の整備を行う。</p> <p>(10) 淀屋橋地区及び本町地区では、敷地の共同化を図るなど、まとまった規模の開発を誘導し、中層部の屋上については緑化を図る。</p>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 多目的空間 幅員 4 m 延長 約 2,035 m 公共的屋内空間 1号 面積 約 200 m <sup>2</sup> 公共的屋内空間 2号 面積 約 200 m <sup>2</sup> 公共的屋内空間 3号 面積 約 200 m <sup>2</sup> 公共的屋内空間 4号 面積 約 200 m <sup>2</sup>		
	地区の区分	名称	御堂筋沿道地区	淀屋橋地区	本町地区
		面積	約 15.0 ha	約 1.9 ha	約 4.1 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 都市計画道路御堂筋線に接する敷地の建築物について、1階の都市計画道路御堂筋線に面する部分を店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館（以下「店舗等」という。）の用途（店舗等以外の用途に供する廊下、階段、昇降機等又は駐車場の用に供する部分を含む。）に供するもの以外のもの。 ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 i) 上質なにぎわいや交流の用に供するものとして市長が認めるもの ii) 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するもの iii) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの ② 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿。 ただし、本地区計画適用の際、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿が現に存する敷地において建築する住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿は、この限りでない。 ③ 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの ④ 建築基準法別表第2（り）項第3号に掲げるもの	
建築物の容積率の最高限度		1. 容積率の最高限度は1,000%とする。 なお、次に掲げる事項に該当し、かつ、上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成に寄与するものとして市長が認めるときは、別途定める基準による数値（次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値を限度とする。）を加えるものとする。 ① 敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以上のもの ② 誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）の床面積の合計が、当該建築物の延べ面積の3分の2以上であるもの			

区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度
建築物の敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以上 1,500 m <sup>2</sup> 未満の場合	10 分の 20
建築物の敷地面積が 1,500 m <sup>2</sup> 以上の場合	10 分の 30

2. 都市再生特別地区内の建築物については、前項の規定は適用しない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	<p>建築物の容積率の最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値とする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">建築物の容積率の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物の敷地面積が 500 m<sup>2</sup>未満の場合</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>建築物の敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上 1,500 m<sup>2</sup>未満の場合</td> <td style="text-align: center;">10 分の 30</td> </tr> <tr> <td>建築物の敷地面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上の場合</td> <td style="text-align: center;">10 分の 50</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、次の各号に掲げる建築物は、この限りでない。</p> <p>① 学校</p> <p>② 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	区分	建築物の容積率の最低限度	建築物の敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 未満の場合	—	建築物の敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以上 1,500 m <sup>2</sup> 未満の場合	10 分の 30	建築物の敷地面積が 1,500 m <sup>2</sup> 以上の場合	10 分の 50
		区分	建築物の容積率の最低限度								
		建築物の敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 未満の場合	—								
		建築物の敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以上 1,500 m <sup>2</sup> 未満の場合	10 分の 30								
		建築物の敷地面積が 1,500 m <sup>2</sup> 以上の場合	10 分の 50								
建築物の建ぺい率の最高限度	<p style="text-align: center;">10 分の 8</p> <p>ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物については、これに 1/10 を加えた数値とし、耐火建築物については、本規定を適用しない。</p>										
建築物の建築面積の最低限度	<p style="text-align: center;">400 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号に掲げる建築物は、この限りでない。</p> <p>① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの</p> <p>② 面積が 500 m<sup>2</sup>に満たない敷地において建築するもの</p>										
建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">1,500 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地は、この限りでない。</p> <p>① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p> <p>② 本地区計画適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、この規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地</p> <p>③ 都市計画道路御堂筋線に接しない敷地</p>										
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 都市計画道路御堂筋線に接する敷地においては、建築物の高さ 50m を超える部分から、都市計画道路御堂筋線の反対側の境界線より 4 m だけ外側の線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離に 2 を乗じて得たもの以下とする。</p> <p>2. 都市計画道路御堂筋線に接しない敷地においては、当該敷地が存する街区の都市計画道路御堂筋線の境界線から 8 m 後退した位置から、都市計画道路御堂筋線の反対側の境界線より 4 m だけ外側の線までの水平距離に 2 を乗じて得たもの以下とする。</p> <p>3. 都市再生特別地区内の建築物については、前 2 項の規定は適用しない。</p> <p>なお、この規定において建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含み、基準面（大阪湾最低潮位面からの高さ 3.2m における水平面をいう。）からの高さによるものとする。</p>										

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度	<p>建築物の高さの最低限度は、50mとする。</p> <p>ただし、次の各号に掲げる建築物は、この限りでない。</p> <p>① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>② 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>③ 敷地が都市計画道路御堂筋線に接しないもの</p> <p>④ 敷地面積が 500 m<sup>2</sup>未満のもの</p> <p>⑤ 本地区計画適用の際、現に存する建築物でこの規定に適合しないものについて改築を行うもの又は増築を行うもので増築後の床面積が本地区計画適用の際現に存する建築物の床面積の 1.5 倍を超えないもの</p> <p>⑥ 附属建築物で地上部分の階数が 2 以下のもの</p> <p>なお、この規定において建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含まず、基準面（大阪湾最低潮位面からの高さ 3.2mにおける水平面をいう。）からの高さによるものとする。</p>				
	壁面の位置の制限	<p>1. 都市計画道路御堂筋線に接する敷地の建築物については、都市計画道路御堂筋線に面する部分において、道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2m を超えるものまでの距離は、建築物の各部分の高さに応じて下記の数値以上とする。ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。</p> <p>① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分</p> <p>② 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類する建築物が現に存する敷地において、当該建築物に附属する門もしくは塀</p> <p>③ 軒飾り（建築物の外壁の高さが 48m を超え、50m 以下の範囲における突出部）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>各部分の高さ</th> <th>距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50m 以下</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>50m 超</td> <td>8 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 都市計画道路御堂筋線以外の道路に面する部分において、道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2m を超えるものまでの距離は、2m 以上とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。</p> <p>① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分</p> <p>② 敷地面積が 500 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築するもの</p> <p>③ 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類する建築物が現に存する敷地において、当該建築物に附属する門もしくは塀</p> <p>④ 軒飾り（建築物の外壁の高さが 48m を超え、50m 以下の範囲における突出部）</p> <p>⑤ 都市再生特別措置法第 36 条の 3 第 2 項の規定により認定を受ける建築物</p> <p>なお、この規定において建築物の高さは、基準面（大阪湾最低潮位面からの高さ 3.2mにおける水平面をいう。）からの高さによるものとする。</p>	各部分の高さ	距離	50m 以下	4 m	50m 超
各部分の高さ	距離						
50m 以下	4 m						
50m 超	8 m						

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域においては、門、塀、垣、さく、駐車・駐輪施設を設置してはならない。</p> <p>ただし、本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類する建築物が現に存する敷地において、当該建築物に付属する門もしくは塀で本地区計画適用の際に存している位置を超えず設置するものは、この限りでない。</p>
		建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	<p>建築物その他の工作物等の形態・意匠は、下記によるほか、ガイドライン等に沿った計画とすること。</p> <p>(1) 建築物は、地区の良好なまちなみの形成に資する形態・意匠とする。</p> <p>(2) 都市計画道路御堂筋線に面する建築物の外壁は、建築物の低層部と中層部で分節したデザインとすること。この場合、低層部は、開放感のあるデザインとし、中高層部は、御堂筋らしい落ち着きのある色彩・素材を用いた質の高い外観とする。また、まちなみとしての50mの軒線を一層強調するため、高さが50mを超える部分を境に外壁意匠・色彩などの切り換えや軒飾りなどによる表情線の創出などに努める。ただし、本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するものは、この限りでない。</p> <p>(3) 屋外広告物については、地区の良好なまちなみの形成に資するものとする。また、建築物に設置する場合は、建築物の名称表示等を除き原則として2階以下に限る。ただし、本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するものは、この限りでない。</p>

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

## 理 由

都市再生緊急整備地域として定められている御堂筋周辺地域に該当する本地区において、これまで培ってきた業務集積地という強みを活かしながら、道路上空を建築敷地として活用し、業務・商業等の機能のさらなる高度化を図ることにより、大阪を牽引する活力あるビジネスゾーンの機能強化をめざし、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。

( 参 考 )

1. 変更内容

業務・商業等の機能のさらなる高度化を図ることにより、大阪を牽引する活力あるビジネスゾーンの機能強化をめざし、地区整備計画の「壁面の位置の制限」について必要な変更を行う。

・地区整備計画

	現行	変更案
壁面の位置の制限	<p>2. 都市計画道路御堂筋線以外の道路に面する部分において、道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものまでの距離は、2m以上とする。ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。</p> <p>① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分</p> <p>② 敷地面積が500㎡未満の敷地に建築するもの</p> <p>③ 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類する建築物が現に存する敷地において、当該建築物に附属する門もしくは塀</p> <p>④ 軒飾り（建築物の外壁の高さが48mを超え、50m以下の範囲における突出部）</p> <p>なお、この規定において建築物の高さは、基準面（大阪湾最低潮位面からの高さ3.2mにおける水平面をいう。）からの高さによるものとする。</p>	<p>2. 都市計画道路御堂筋線以外の道路に面する部分において、道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが2mを超えるものまでの距離は、2m以上とする。ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。</p> <p>① 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分</p> <p>② 敷地面積が500㎡未満の敷地に建築するもの</p> <p>③ 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類する建築物が現に存する敷地において、当該建築物に附属する門もしくは塀</p> <p>④ 軒飾り（建築物の外壁の高さが48mを超え、50m以下の範囲における突出部）</p> <p>⑤ <u>都市再生特別措置法第36条の3第2項の規定により認定を受ける建築物</u></p> <p>なお、この規定において建築物の高さは、基準面（大阪湾最低潮位面からの高さ3.2mにおける水平面をいう。）からの高さによるものとする。</p>

2. 変更に係る土地の区域

大阪市 中央区 北浜三丁目、北浜四丁目、今橋三丁目、今橋四丁目、高麗橋三丁目、高麗橋四丁目、伏見町三丁目、伏見町四丁目、道修町三丁目、道修町四丁目、平野町三丁目、平野町四丁目、淡路町三丁目、淡路町四丁目、瓦町三丁目、瓦町四丁目、備後町三丁目、備後町四丁目、安土町三丁目、本町三丁目、本町四丁目、南本町三丁目及び南本町四丁目 地内