

御堂筋本町北・南地区地区計画について

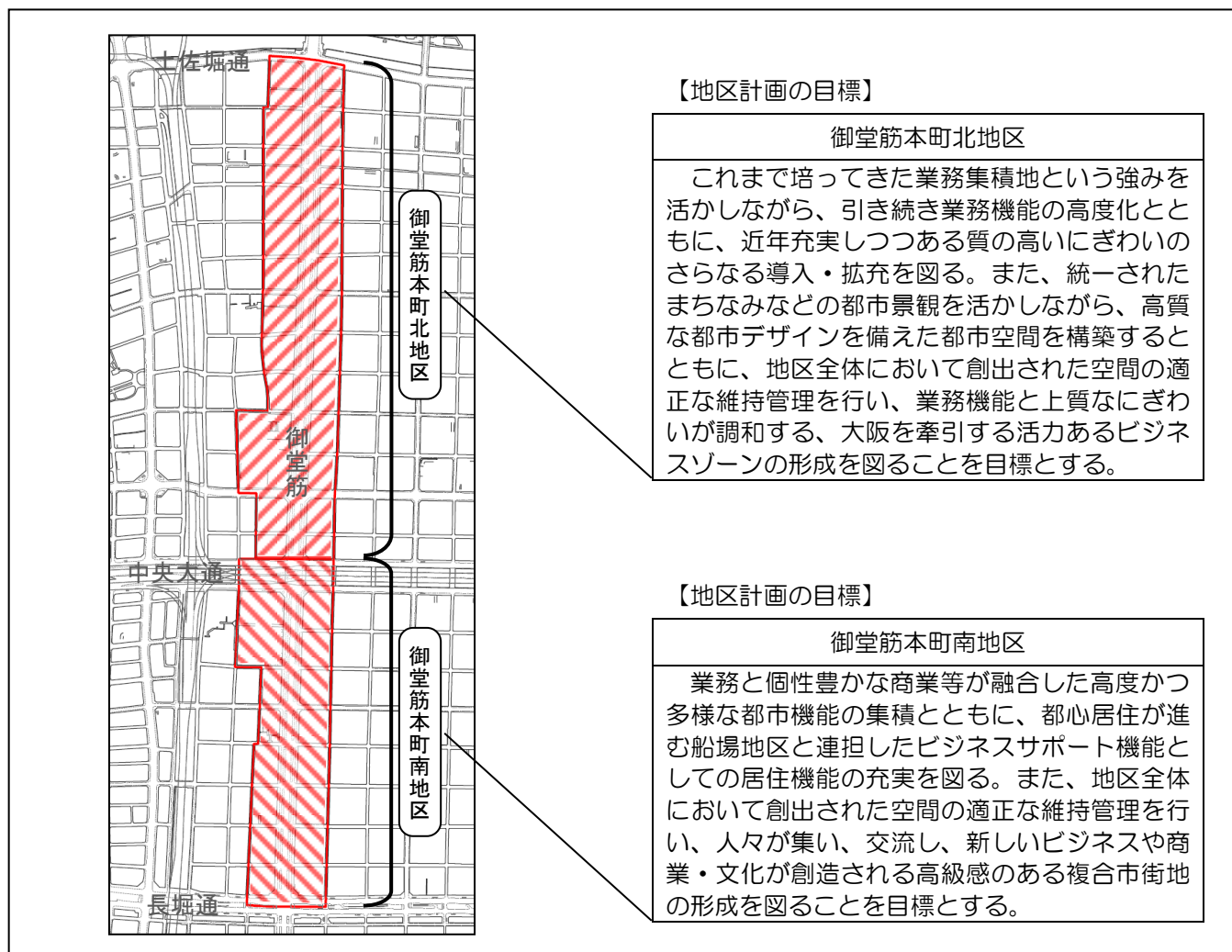
大阪の中心部を南北に貫く御堂筋は、イチョウ並木に象徴される美しいまちなみが多くの人々に親しまれ、その沿道は大阪を代表する都心部の風格あるビジネスゾーンを形成するとともに、業務のみならず個性豊かな商業施設等が集積しています。また、沿道建築物の壁面や高さが統一されているなど、他にはない個性ある良好な都市景観を形成しています。

そこで、統一されたまちなみなどの都市景観を継承しながら、これまで培ってきた業務集積地という強みを活かし、引き続き業務機能の高度化を図るとともに、近年充実しつつある質の高い個性豊かなにぎわいを特に建築物の低層部に導入・拡充することにより御堂筋沿道の活性化を図るため、地区計画を策定しました。

建築物の新築等をする場合には、地区計画の内容及び別に定める御堂筋デザインガイドライン等に沿った計画としていただく必要があります。さらに、その建築計画において公共空間の整備や環境・防災面への配慮を行っていただくことにより容積率を緩和することも可能としています。

1 地区計画の区域とその目標

土佐堀通～中央大通までの区域を「御堂筋本町北地区」、中央大通～長堀通までの区域を「御堂筋本町南地区」として2つの地区計画を定め、その各々の地区において、地区計画の目標を定めています。



2 地区計画の内容 <主な制限内容の概略>

(1) 建築物の用途の制限

① 御堂筋に面する1階部分の用途（両地区共通）

御堂筋に接する敷地においては、御堂筋に面する1階部分を店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館の用途（廊下、階段等を含む。）以外のものは建築できません。ただし、次に掲げるものは建築できます。

- i) 上質なにぎわい（御堂筋本町北地区）／高級なにぎわい（御堂筋本町南地区）や交流の用に供するものとして市長が認めるもの ⇒「用途認定」が必要
- ii) 本地区計画が適用された際に存在する神社、寺院、教会等を建替えるもの
- 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 住宅等の制限

(1) 御堂筋本町北地区

住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿は、建築できません。ただし、本地区計画が適用された際に存在する住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の建替えは可能です。

(2) 御堂筋本町南地区

住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿は、建築できません。ただし、次に掲げる建築物は、建築できます。

- i) 上層階（建築物の最上階から数えて建築物の階数（地階を除く。）の3分の1以内の階）に建築する共同住宅
- ii) 本地区計画が適用された際に存在する住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建替えるもの
- iii) 御堂筋線に接しない敷地において建築するもの

③ その他の用途の制限（両地区共通）

マージャン屋、ばちんこ屋等及び個室付浴場業に係る公衆浴場等は建築できません。

(2) 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、1,000%とします。

なお、次に掲げる適用条件に該当し、かつ、上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成（御堂筋本町北地区）／落ち着いた高級感のある複合市街地の形成（御堂筋本町南地区）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*による数値を加えることができます。（加算できる数値は、敷地面積に応じて限度があります。） ⇒「容積認定」が必要

※別途定める基準：御堂筋本町北地区／御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定取扱要綱

【適用条件】 ① 敷地面積が500㎡以上のも

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

【加算できる容積率の限度】 ① 敷地面積が500㎡以上 1,500㎡未満 200%

② 敷地面積が1,500㎡以上 300%

≪要綱の概要≫

地区計画の内容及び上記事項に該当し、御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め協議成立書が取り交わされている等の建築物及び敷地において、公共空間や防災関連施設等の整備事項に応じて、容積率を加算します。

【容積率の緩和が可能となる主な整備事項】

- ・誘導用途（事務所、店舗等）の積極的導入
- ・壁面後退、オープンスペースの確保
- ・低層部へのにぎわい施設の導入
- ・防災施設等の整備（備蓄倉庫等）
- ・特定施設（文化施設等）の整備 など

(3) 建築物の高さの最高限度（御堂筋本町北地区のみ）【下図（形態規制図）参照】

- ① 御堂筋に接する敷地
建築物の高さ 50m を超える部分は、壁面後退距離（下図（形態規制図）の L の距離）の 2 倍の高さまで建築できます。
〔建築物の高さ 50m を超える部分から、御堂筋の反対側の境界線より 4m 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。〕
- ② 御堂筋に接しない敷地
112m の高さまで建築できます。
〔当該敷地が存する街区の御堂筋の境界線から 8m 後退した位置から、御堂筋の反対側の境界線より 4m 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。〕

※ 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。以下同じ。）からの高さによるものとし、階段室等の建築物の屋上部分等を含みます。

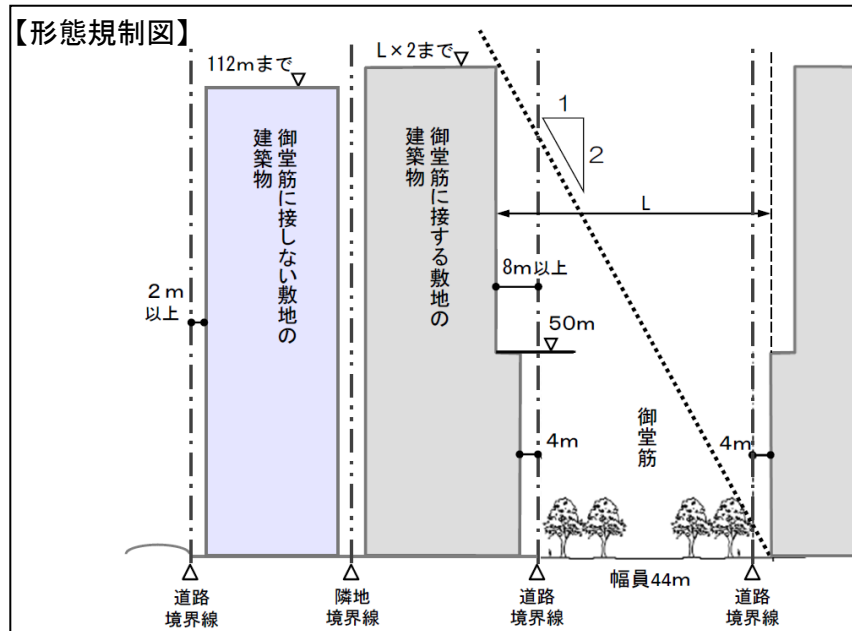
(4) 建築物の高さの最低限度（御堂筋本町北地区のみ）【下図（形態規制図）参照】

- 建築物の高さの最低限度は、50m とする。
ただし、敷地が 500 m² 未満の建築物、敷地が御堂筋に接しない建築物、神社、寺院や巡査派出所等公益上必要な建築物など、適用が除外されるものがあります。

※ 建築物の高さは、基準面からの高さによるものとし、階段室等の建築物の屋上部分等を含みません。

(5) 壁面の位置の制限（御堂筋本町北地区のみ）【下図（形態規制図）参照】

- ① 御堂筋に面する部分
 - (1) 道路境界線より 4m の範囲には、建築物の壁若しくは柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2m を超えるものは設置できません。
 - (2) 道路境界線より 8m の範囲、かつ、高さが 50m を超える部分には、建築物の壁若しくは柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2m を超えるものは設置できません。
- ② 御堂筋以外の道路に面する部分
道路境界線より 2m の範囲には、建築物の壁若しくは柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2m を超えるものは設置できません。



(6) 建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限等

- ・ 建築物は、地区の良好なまちなみの形成に資する形態・意匠としてください。
 - ・ 御堂筋に面する建築物の外壁は、低層部と中層部で分節したデザインとしてください。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いた色彩・素材を用いた質の高い外観としてください。
 - ・ 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してください。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階以下の部分に限ります。
- このほか、別途定める「御堂筋デザインガイドライン」に沿った計画としてください。

3 御堂筋デザインガイドライン

御堂筋エリアにおいて、より良いまちなみを誘導するため、地区計画とは別に「御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱」及び「御堂筋デザインガイドライン」等を定めています。

地区計画の区域内で建築物の建築や屋外広告物の設置等を行う場合は、これらの要綱等に基づく協議も必要になります。

詳しくは、計画調整局計画部都市計画課（都市景観担当）（市役所本庁舎7階）にお問い合わせください。

●御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する協議の概要

≪大阪市ホームページ→市政→方針・条例→主要な計画、指針・施策→事業別計画、指針・施策→都市景観≫

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000247134.html>

4 緩和できる項目

(1) 建築物の用途の制限 ≪地区計画に基づく用途認定≫

「建築物の用途の制限」① i) の規定を適用する場合、認定を行います。

認定は、別途定める「御堂筋本町北地区地区計画に係る用途認定取扱要綱」又は「御堂筋本町南地区地区計画に係る用途認定取扱要綱」により行います。

詳しくは、計画調整局計画部都市計画課（市役所本庁舎7階）にお問い合わせください。

(2) 建築物の容積率の最高限度 ≪地区計画に基づく容積認定≫

「建築物の容積率の最高限度」第1項なお書きの規定を適用する場合、認定を行います。

認定は、別途定める「御堂筋本町北地区地区計画に係る容積認定取扱要綱」又は「御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定取扱要綱」により行います。

詳しくは、計画調整局計画部都市計画課（市役所本庁舎7階）にお問い合わせください。

(3) 道路斜線制限・隣地斜線制限 ≪建築基準法に基づく認定・許可≫

御堂筋本町北地区地区計画の区域内においては、建築基準法で規定されている道路斜線制限・隣地斜線制限を、御堂筋本町南地区地区計画の区域内においては、道路斜線制限を、それぞれ別途定める要綱により、緩和することができます。

詳しくは、計画調整局建築指導部建築企画課（市役所本庁舎3階）にお問い合わせください。

(4) 道路幅員による容積率の低減 ≪建築基準法に基づく認定≫

御堂筋本町北地区地区計画の区域内においては、建築基準法で規定されている前面道路の幅員による容積率の低減を、別途定める要綱により緩和することができます。

詳しくは、計画調整局建築指導部建築企画課（市役所本庁舎3階）にお問い合わせください。

許認可要綱等の掲載ウェブサイトのご案内

●地区計画に基づく、容積・用途認定に関する要綱等

≪大阪市ホームページ→産業・ビジネス→手続き・届出→建築の手続き・届出
→都市計画法等に基づく手続き・届出→地区計画の区域内における建築等の制限≫

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005302.html#midousujii>

●建築基準法に基づく、斜線制限緩和の許可・認定、道路幅員による容積率低減緩和の認定

≪大阪市ホームページ→産業・ビジネス→手続き・届出→建築の手続き・届出→建築基準法の手続き
→【許認可】地区計画区域内における建築物の認定及び許可について≫

御堂筋本町北地区地区計画の区域内（街並み誘導型地区計画による認定）

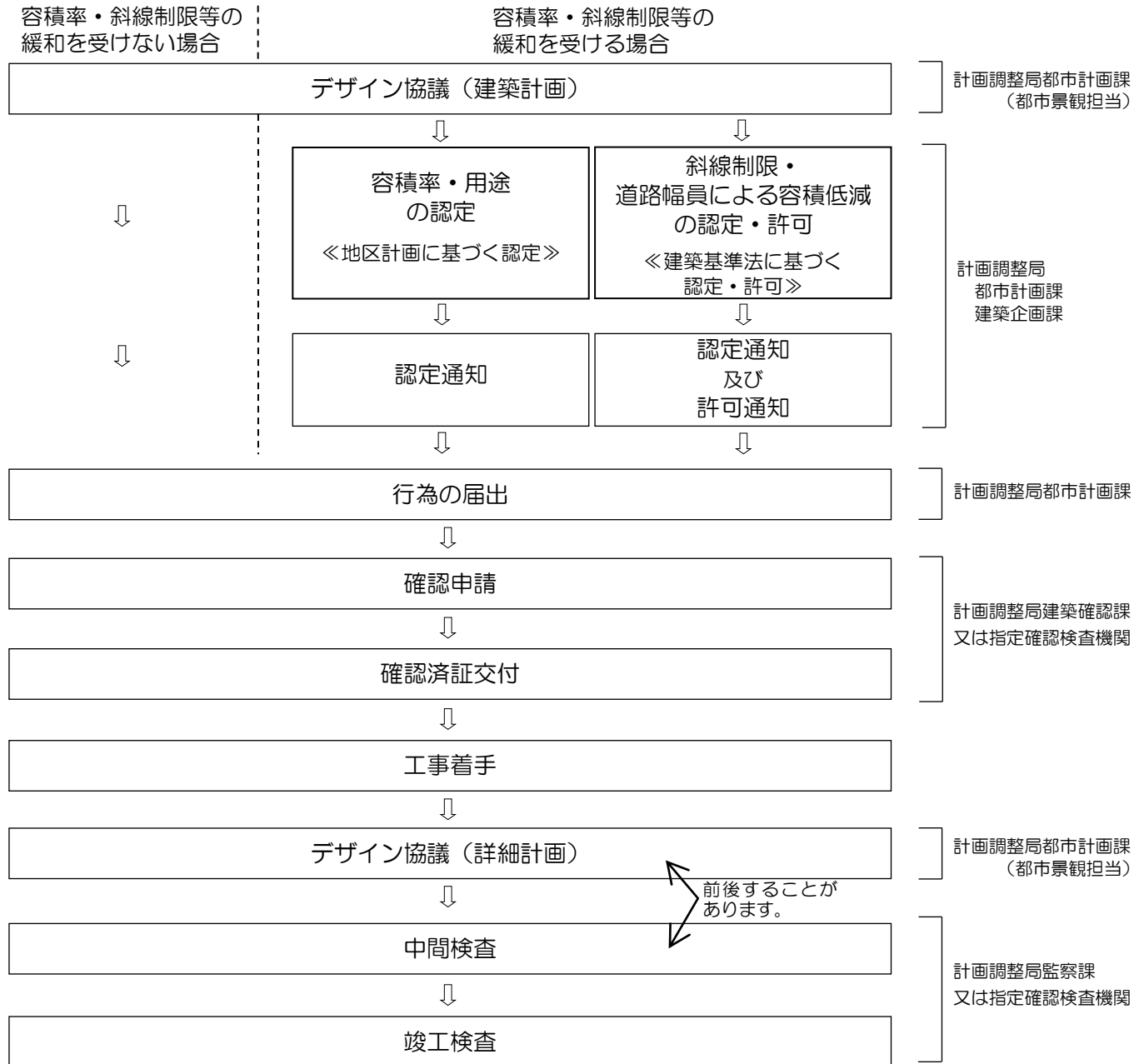
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000081959.html>

御堂筋本町南地区地区計画の区域内（高度利用型地区計画による許可）

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000256435.html>

5 手続き

地区計画の区域内で、建築物の建築や工作物の設置等を行う場合は、関連部局との事前協議を行ってください。



お問合せは

〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20 (大阪市役所)

地区計画・容積認定・用途認定については・・・大阪市計画調整局 計画部 都市計画課
(大阪市役所 7階 電話 (06) 6208-7882)

御堂筋デザインガイドラインについては・・・大阪市計画調整局 計画部 都市計画課(都市景観担当)
(大阪市役所 7階 電話 (06) 6208-7885)

地区計画に基づく条例による具体的な
建築制限については・・・大阪市計画調整局 建築指導部 建築確認課
(大阪市役所 3階 電話 (06) 6208-9291)

斜線制限等の緩和については・・・大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課
(大阪市役所 3階 電話 (06) 6208-9284)

※このパンフレットは大阪市のホームページでもご覧いただけます。

大阪市HP → 産業・ビジネス → 建築の手続き・届出 → 都市計画法等に基づく手続き・届出