

第4回大阪市都市計画審議会専門部会 会議要旨

1 日時 平成25年3月19日(水) 午後7時から午後8時16分

2 場所 大阪市役所本庁舎 屋上(P1)階会議室

3 出席者

[委員]

橋爪部会長、嘉名委員、長町委員、加藤委員、北委員、櫻内委員、
佐藤委員

[オブザーバー]

川上大阪府都市整備部総合計画課長、山下大都市まちづくり推進室長

[本市出席者]

佐藤計画調整局長、高橋計画部長、角田計画調整局開発調整部長、
寺本都市計画課長、山田計画調整局デザイン施策担当課長

開会午後7時

○寺本課長 お待たせをいたしました。定刻になりまして委員の皆さまお揃いでございますので、ただいまから第4回大阪市都市計画審議会専門部会を開催させていただきます。私、議事を部会長へお願いいたしますまでの間、司会を務めさせていただきます、大阪市計画調整局都市計画課長の寺本でございます。よろしくお願いいたします。

まず、開会に先立ちまして、傍聴の皆さま、報道機関の方々に申しあげます。携帯電話等は電源をお切りいただきますかマナーモードに設定いただき、審議の妨げにならないようご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、まず、お手元の資料の確認をさせていただきます。まず、一枚目「会議次第」でございます。それから「大阪市都市計画審議会専門部会委員名簿」、それから「第4回大阪市都市計画審議会専門部会出席者名簿」本日ご出席いただいている方の名簿でございます。それから前回の「第3回大阪市都市計画審議会専門部会会議要旨」、それからここからが本日の議事に使います資料でございます、「第4回大阪市都市計画審議会専門部会 主な論点」というA4・1枚のペーパーでございます。それからA3の資料といたしまして別添資料1ということで「大阪市都市計画審議会専門部会 御堂筋の活性化に関する検討調査 最終とりまとめ(案)」というものを添付させていただいております。それから別添資料2といたしまして「パブリックコメントに対する回答(案)」、

それから別添資料3のイメージパース。審議の資料といたしましては以上8点でございます。

さらに、今回非公開の情報等も含まれておりますので、委員の先生方に限りまして参考資料とさせていただいております資料もございます。「今後の御堂筋沿道（淀屋橋～本町間）のまちなみの形成の考え方」を別途委員の先生方にはお手元にお配りさせていただいております。以上、お手元でございますでしょうか。ご確認よろしく申し上げます。よろしいでしょうか。

それでは続きまして、本日の専門部会につきまして、8名の委員の先生方に対しまして7名の委員の方がご出席されておりますので、大阪市都市計画審議会専門部会設置要綱第4条第2項の規定に基づきまして、本専門部会が有効に成立していることをご報告させていただきます。

それでは、以後進行につきましては橋爪部会長をお願いをしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

○橋爪部会長 それでは次第に従いまして進めて参りたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の資料につきまして事務局から説明をよろしくお願いいたします。

○山田課長 それでは、私からご説明させていただきます。

お手元の「専門部会の主な論点」という資料に基づいて、順番にご説明させていただきます。

まず1点目ですけれども、前回の3回目のときにご議論いただきましたように、高さを含めた形態を考えるにあたって、現行・現状の基準なりと将来のまちなみの姿を景観シミュレーションでしっかりやってほしいというご指摘をいただいておりますので、今回改めて景観シミュレーションを行っております。まず、その内容についてご説明いたします。順番が逆で恐縮ではありますが、別添資料4に基づいて説明させていただきます。この資料につきましては、各企業さんの私的な情報等含まれておりますので、委員限りの資料という形にさせていただきます。

資料を見て頂きまして、まず最初に、この御堂筋沿道、特に淀屋橋～本町間、これまで高さの規制のかかっていた範囲についてのまちなみ形成というものを改めて今回書かせていただいております。

書いている内容といたしましては、この間議論してきましたように、周辺、大阪駅等々で開発が進んで高層化が進んでいる中で、沿道の隣接街区、一步裏手の街区ですけれども、ここでも都心居住が進む中では住宅の高層化もずっと進んできている状況にございまして、大阪都心全体の、これは本町南から北を眺めた写真でございまして、御堂筋に対しまして周辺で住宅が建ってきている状況にある。あるいは梅田とか中之島でも高層化がどんどん進んでいる。特に御堂筋の一街区裏に入った街区では総合設計制度という制度が使えて、指定容積は600%ですけれども住宅特化をした場合には1000%まで容積の割り増しが可能ということで、この1000%という容積が御堂筋沿道の指定容積の1000%とほぼ同等になります。そして、当然住宅ですので少し高く建つ中で

いくと、御堂筋沿道の埋没感と言いますか、周辺が高層化する中で御堂筋が今の基準50mの中でとどまる傾向にあるという形になっております。

この間、少しご議論させていただきましたように、現行御堂筋沿道では建替えが進まずに、前の写真にございますように、昔の100尺の31mのラインと50mのラインがこういう形で混在した形になっていますが、こういう形になっている要因として、この間ご説明させていただきましたけれども、特にビルの高規格化あるいは多様化にしばらく形態制限であると。その辺りを少し、最初のところのカッコ書きで100%の容積を前提とするとうんぬんと書いておりますけれども、ここの詳細の説明について別添資料1最終とりまとめ案の資料の18ページをご覧くださいと思います。

18ページの左側のところに、今回、平成7年以降の今のまちなみ誘導制度になって建て替わった物件、11件あるとご説明しましたが、その11件の容積率と階高、それから階数の関係を少し整理していますが、それをみていただきましたらわかりますように、現行の基準いっぱい指定容積100%を使う場合には、1や6、7、8を見て頂きたいですけれども、だいたい地上地下15層を使って階高としては4mという形になっています。

この現行の基準の中で、1層あたりの階高を4.3mとっている部分、番号で言いますと5番ですが、5番を見て頂きますと、階高を4.3m確保できていますが全体の階数としましては13層となっています。ですので、一般の1000%の容積を使う15層からは2層抜くことでなんとか階高は確保していますが、結果的に容積は830%程度しか使えないという状況になっております。

また、この沿道で総合設計で1000%を超えるような容積割増をしている事例もございますが、それは2や4ですけれども、ここをみていただきますと、1000と少しの容積は使っていますが、地上というよりも地下2層分くらいを増やして容積を使っているという形で、これを見ていただいても、少し今の現行の基準というのが階高の確保あるいは容積的消化という意味で使いづらい制度に、そういう求められるものが変わってきている中では少し使いづらい制度になっているというのが見ていただいたらわかるかと思えます。

また、建替えのピッチですが、これも11件あるものの、平成11年から21年にかけてはほぼ2年に1度のピッチで建替わってきましたが、今工事中の物件が1件ございますけれども、少し建替えのピッチも鈍化している傾向にあるということで、ただ、今見直しの動きが出ている中では新規の開発物件ももろもろございますが、数件問合せがあるという状況にあります。

こういう状況から見ても、やはり現行の高さ規制というものがビルの高規格化あるいはこれからの都心に求められる多様化に少し対応しづらいという中でみますと、御堂筋のせっかく持っているポテンシャルが十分に発揮されないという状況になっている。建替え件数も鈍化している中で考えると、やはり今のタイミングで少し基準を見直す必要があるのではないかと思っています。

また、2002年以降、沿道まちづくり団体等からも現行の基準を見直してほしいと

いう要望も引き続き現時点でございますので、そういうことも勘案しながら考えていくべきではないかと思っています。

こういう状況をふまえますと、当初めざした単一用途のオフィスビルによるスカイラインの形成というのが、今の建替えの件数あるいは制度の使いづらさを考えると、現実的には少し難しい状況にあると考えておりました。今後の御堂筋のまちなみについては、活性化の観点をとって、これまでのスカイラインの形成から、この間もご説明させていただいておりますが、50mの軒線の統一・壁面の連続性やデザイン性といったまちなみの形成へと転換することで、にぎわいを備えた複合ビルの建替えを促進することで、これからめざします新しい御堂筋のまちなみの形成と活性化を図っていききたいというのが今回のまちなみ形成の基本的な考え方になるかと思っています。その辺を少し整理させていただいております。

こういう考え方に基づいて少し今回景観シミュレーションを行っております。次のページに今回の見直し案の前提条件を整理させていただいております。これも前回お示しさせていただいた内容を踏襲している部分がほとんどですが、変更した点といたしましては、以前はオフィスを前提としていたのですが、今回は少し部分的に図面のAとBというところで多機能化という観点から50m以上の用途をホテル用途とするという形で、少し工夫されたビルも想定したシミュレーションとさせていただいております。(11:04) 業務施設については、③に書いておりますように、基本的に階高については今求められております基準であります4.2mの階高を想定しております。また、ホテルについても、ここで言いますAとBを想定していますが、基本50mまではオフィスでそこから上についてはセントレジス並みの高度利用される事業計画を想定したうえでシミュレーションを今回改めてさせていただいております。

もうひとつ、この間部会でご意見をいただきました最高高さ、⑥のところですが、これについても今回新しい規則的なものを組み入れてはどうかということで提案をさせていただいております。今回、先ほど申しましたように、競争力のある階高だとか用途の複合化というような民間の自由度を確保しながら建替えを促進していくというのが大きな主眼ですが、それに併せて新しいまちなみでは、低層部ににぎわいを作って連続させていって人中心の新しい空間にしていきたい。そのためにはやはり、採光とか通風とか高層化する中でも一定御堂筋への開放性や外的性を意識した街路幅員等建物の高さを考えていかなければならないかという方策は必要だと考えております。

そういう点に立ちますと、この50mを超える部分について例えば100mや70mという形でラインをひくという設定もありますが、建築基準法の中で、先ほど申しました採光や通風や環境維持の観点からの道路斜線を入れることで一定建物の高さを制限するという考え方がございますので、今回50mを超える部分については、一定セットバックを確保しながら高さを決めていくようなルール化を採用していく形にしたいと考えております。

具体的なルールにつきましては、この道路幅員44mに対して、両側壁面後退を4m4mさせますので、この部分とこの高さの関係を考えていったらどうかと思っています。

道路斜線の場合でしたら、商業地でいきますと1対1.5、これが今の基準の1対1です。もうひとつ、都市再生特別地区で先行事例として本町南ガーデンシティというのがありますが、それが、後退距離を合わせた、我々はDと呼んでいますが、これと建物の高さの関係をD対Hが1対2というものを採用しております。

このセットバック距離と最高高さについては、道路斜線並みの1対1.5とセントレジス並みの1対2を比較していますが、今回シミュレーション上にも出てきておりますが、一般的には今回想定しております容積1300%ないしは1500%でいきますと、オフィスの単独用途であればだいたい100m程度でとどまるのではないかと考えています。

一方でホテル等になりますと、複合化にともなって50m以上の部分が高層化していきますが、一般的に今回の想定の中では140mというのがひとつの目安になるかと考えておまして、こうした民間の自由度を確保しつつこの街路環境へも配慮していくということを考えますと、4m下がった場合に1対2の斜線の制限にひっかかる場合が110m、13mほど下がると130m、約20m下がると140mになりますけれども、1対1ですと、この間申しあげているように、今のオフィスの高規格化がされない。1対1.5になると、ここの100mのラインなりにかかってくる。1対2にすることで、20mのセットバックを確保することで140mの複合化にも対応していけるということで、今回民間の自由度を確保するという観点と、ここの街路環境、採光や通風などに一定配慮するという観点で、1対2という斜線の考え方を総合的に勘案して取り入れてはどうかと考えておまして、別添資料4の中でもそういう形で、ルール化ということで記載をさせていただいております。

今回の見直し案に基づきます条件設定と、現行の基準は2枚目に書いているような、基本は業務施設で基準階は4m、容積は100%と想定していましたが、1枚目の資料になります。先ほど申しましたように、これが高層化された場合の新しいまちなみ、こちらが当初50m60mのルールでめざしたまちなみですが、先ほど申しましたように今現在31mと50mのラインが混在していてかつ建替えも鈍化している、かつ制度も使いにくいという形になると、なかなか今こちらに行くのは困難なので比較するとすると、これと現状のまちなみがどうかということで対比をするのがいいかと考えておまして、3ページ以降についてはそういう視点で今回の見直し案の場合の将来シミュレーションと今の写真、参考で当初めざしたまちなみも載せておりますが、そういう形で視点場をいくつか変えながらシミュレーションを実施しております。

3ページ以降がずっと景観のシミュレーションということで、北側の鳥瞰図から始まりまして、2、3、4、5、6、7、6・7は南から北側を眺めたものですが、まず最初にでてくるものが鳥瞰図です。淀屋橋側から南を想定したもの。一応スクエアのところは140mのホテルなり120mのオフィスが、少し50mを超える部分は当初の民間さんからの事業計画を踏襲する形で50m部分については高層化するシミュレーションとしております。

次が2番の視点で、少し南に下った所から西側を眺めたパースです。現状が50mと

30mのラインが混ざっている中で、西側の街区については80mとか100m、ここが140mですが、新しい高層化建物がでてくる形になっています。

3ページが逆に淀屋橋から東側の街区を眺めた形になっていまして、ここも特区で想定されているビルとして100mのビル、あるいは奥で90m120mのラインがでてきて少し新しい高層化したまちなみがでてくる形です。

次が視点場4で、少し中ほどまで下った所からのシミュレーションになっておりまして、まず西側を見た場合です。先ほど申しました140mのホテルを想定している部分が少し近くで出てきておりますけれども、90m140mのラインが出てきているものと、現状31mと50mの建物が混在しているライン。なかなか現況のこのまちなみには実現が困難なので、これとまちなみの対比で記載をさせていただいております。

5ページは逆に東側の街区を見た視点で、ここに100mの特区を想定し、奥に今回の制度にともなって90mないしは奥で120mも出てきますけれども、そういう新しいまちなみが50mを超える部分で出てくるといいう形になっております。

6番ないし7番については、今度は逆に地区の本町側から北を見た形になっておりまして、こちらが本町側から東の街区を見ております。ここも先ほど見て頂きました、先に100mの新しいまちなみと現状の比較、当初のまちなみを比較しております。

7番が北側を眺めるものとして、西側の街区を見たものでございまして、ここが140m、これは140mですけれども、このラインが50mから4mさがったラインですが、ここは先ほど申しました1対2のルールを採用することで20m下がって140mのホテルが建った場合の新たなまちなみを今回シミュレーションでお示しさせていただいております。

残り2枚ですがここについては、今まで白箱でのシミュレーションですが、ここから2枚は少しファサードをつけて色合いをつけたときにまちなみがどう変わるかということで、これからガイドライン等でデザイン的なことはよりよいものを誘導していこうということで、これからガイドラインを策定するにあたって、この50mの軒線の見え方と50mを超える部分のファサードについて、少しこの場でもご意見賜っておきたいと思っております、ファサード付きのパスによるシミュレーションを実施しております。

③がこの視点場で北から南を眺めたところでして、上のシミュレーションが下の石張り調と同じトーンでどのビルも建った場合、下が50mを超える部分についてはガラス張りにした場合、50mから上を全部切り替えた場合のまちなみをパスで再現させていただいております。ガラス調にすると少し空に抜けたような感じになりますが、石張りにすると落ち着いたトーンになる。少し対比をさせていただいております。

次が逆に南側から北、この視点場でみたもので、これが140mのホテルです。これも上が全体を石張りのトーンにしたもの、下が50mから上をガラスに切り替えたものとなっております、先ほどと一緒に、ガラス張りにすることで少し空となじんだ調和した形に見えますが、上は全体としてトーンは落ち着いた形になります。この辺りを示させていただきながら、これからガイドラインの策定に向けてファサード的な面につい

でもご意見賜れたらと思っております。

以上が論点1の今後の御堂筋のまちなみ形成の考えかたについて、シミュレーション等々の説明です。

それから、次に論点2の最終とりまとめ案ということで、別添資料1に基づいてご説明をさせていただきます。

主に今回の変更点を中心に簡単に説明をさせていただきます。

まず1ページ目については、追記した部分として、今回の検討はまちづくり的視点に焦点をあてていますが、この4月からは府市が一体となって世界中から人・モノを呼び込みたいということで、経済部局あるいは企業誘致をしている部局が統合されて経済戦略局を新設するというので、それからゆとりとみどりの観光部局も合わさって新しい新局ができるということで、そういうところとも連携しながら御堂筋の活性化にはつながっていききたいということで、その辺りの点について追記をさせていただいております。

それから、4ページ目になります。ここでは概要版ということで、この間ご議論いただいた内容を改めて概要版という形で整理をしております、冒頭の部分については、なぜ今するのかということ再度整理させていただいております。先ほども申しましたように、ポテンシャルが発揮されていない状況の中で、先ほど説明した建替え件数の鈍化や、前回ご説明させていただきました地価の推移も御堂筋沿道は落ちてきているという中で、やはり相対的に御堂筋の地位も低下してきていますので、このタイミングで見直していかなければならないのではないかとということで、その辺りを少し記載させていただきます。

次に、今後の御堂筋の方針のところでも、前回ご指摘のございました安心・安全もこれからは大事なことで、その点についても今後の方針のところ「安心・安全かつ複合的な都市機能を備えたまちへ」という形で追記させていただいております。

その実現についても、この前十分にご説明できなかったのですが、下の「ポテンシャルを最大限活かす」のところの「②容積率」に書いておりますが、最高限度1300%の中で誘導用途をにぎわい形成と並んで防災環境面を配慮したビルについては一定容積ボーナスを考えていくということで、こういうインセンティブも働かせながら安全・安心という点も確保していきたいと考えております。

それから15ページになります。ここでは、前回少しご説明させていただきましたまちなみ誘導におきます今の1階の低層部の状況について、資料という形で改めて記載をさせていただきます。

次、17ページのところでは、これも前回お示しさせていただいた資料から、今回最高高さについては後退距離に応じてルール化する、D:H=1:2を採用するというので、そういうことを追記しながら改めて資料として追記をさせていただいております。

それから18ページについては、階高と容積の関係を資料として改めてデータを入れております。

19ページにつきましても、前回ご説明させていただいた住宅立地の実態と評価的なものを追記したのと、誘導にあたってのこれまでの行政指導ではなくて導入要件を明確

化して行っていきたいということで、その辺りの点について追記をしております。

次20ページにつきましては、前回美観誘導路線で30物件中16件が壁面後退2m以上をめざしながらそれ以下であったということで、その辺りのことを追記しながら、今後は形態的な制限や一律のセットバックを求めるのではなく多様性を求めていきたいということで、その辺りのことを追記させていただいております。

23ページについては、高さのところでは最高高さ、今回ご提案させていただいておりますD:Hを1:2を採用したいということで、そこを追記させていただいております。

25ページになりますけれども、ここの部分については前は委員限りの資料ということでございましたけれども、基本的な地区計画の変更のポイントということで、今回本編の資料へ改めて記載させていただいております。書いている内容については、前回ご説明させていただいたとおりでございます。基本的に望ましい都市機能の集積と50mの軒線・壁面の連続性を継承していくということで、これまでのまちなみ誘導から地区計画での対応を基本としたいということで、そういうにぎわい用途の義務化に併せて望ましい都市機能を誘導できるような容積を積み上げ型が可能な地区計画を活用していきたい。併せてデザイン的なものについては、下になりますけれども、ガイドラインを使いながら第三者委員会を運用してデザインコントロールをしていく。そして、将来的にはエリアマネジメント的な組織の運用もめざしていくという形で書いておまして、それを少し体系だてて書いたものが下の四角で書いたところになります。

特に、地区計画を補完するものとしてガイドラインを、そこに書いている淀屋橋～長堀間を対象にしながら、低層のにぎわい施設あるいは高層の居住部分に関します指標ですとか建物全体の基準、資料に書いておりますが、そういったものをガイドラインに盛り込んだものをこれから地区計画を補完する図書として策定していきたいということで、その辺りの内容を資料として書いております。

以上が資料でございます。最後に3で、パブリックコメントに対する回答案ということで、別添資料2になります。

前回、質問の要旨だけ書かせていただきましたけれども、それに対応して今回回答案を記載させていただいております。最初のところは、なぜ今やるのか、どういうまちをめざしていくのか、本編資料で言いますとページ4に書いている内容を今回の回答案として記載をさせていただいております。

次ページで、上の段のところでは歴史的認識ということもございましたので、それについては最終とりまとめの7ページのところへ記載をさせていただいております。

また、二つ目の回答に「景観シミュレーションを行い」と書いておりますが、これは今回そういうものも提示しながら部会においてその検証を行っているということ、あるいはデザインの一件審査の誘導のしくみということを提案いただいておりますが、これについても一件ごとにデザインコントロールを行うしくみ、先ほど最後に説明した形ですけれども、そういう枠組みを考えていきたいという形で書いております。

一番下の50mの高さでの4mのセットバックの考え方等ですけれども、これについても本編の最終とりまとめ案の17から18ページのところに記載をしている内容を回

答としたいと思っております。

次3枚目のところで、にぎわいのところで具体的なプランを立体的に可視化して議論を深めて、全体を一体データ化してはどうかというご指摘ですが、今回別添資料3で将来のイメージパースをつけさせていただいております。これも最終のとりまとめ案にはしていきたいということで、一応上2枚が低層部のまちなみの将来像です。今回この、これは淀屋橋～本町間ですが、上質なにぎわいとデザイン性、あるいは低層部を2層で分節化、前面のオープンスペースについてはどんどん利活用していこうという形で誘導方策を出しておりますので、それに基づいたイメージパースとして、昼間のものと夜のものをイメージパースとして出させていただいております。

下、これについては、沿道全体を高度化・多様化していくこと、50mまでの軒線のこの壁面のデザイン的なものを強化していきたいということで、トータル高度化多様化したときの将来の沿道のイメージパースを今回こういう形で提案させていただいております。

あとパブコメの見解といたしましては、まちなみ誘導の部分についても、先ほどご紹介させていただきましたとおり15ページに記載させていただいたり、あるいは道路に関してのところ、道路についてもいろいろと質問をいただいているところですが、回答案としてはそこに書いておりますとおり、特に側道をどうするかについては沿道の特性や交通の課題などそれぞれの特性をふまえてやっていくということですが、具体的な動きとしては、来年度建設局で新橋から南側の区間で側道を閉じて社会実験を具体的に行う予定になっておりますので、そういう点もふまえて回答案を作成させていただいております。

⑦の防災・環境の点については、冒頭にも少し説明させていただきましたように、今回地区計画で対応する場合に、容積緩和の貢献内容のひとつに環境・防災の配慮を盛り込むことで検討をしていきたい。BCP・DCPへの対応については、沿道のエリアとして取り組むことのできる仕組みや民間団体が一定存在して、そこでの議論の動向を見極めながらどういった支援が望ましいかについては協議・検討させていただきたいという回答にさせていただいております。

8番目の誘導方策につきましては、街区をまたぐ一体開発について等々質問がございましたが、そういった点についても要望があれば積極的に取り組んでいきたいという点なり、真ん中以下になりますが、御堂筋周辺の活性化についても今後の検討課題としていきたいということ等々回答案として記載をさせていただいております。

一番最後に、各団体との意見交換ということで、このパブリックコメントの実施とは別に、資料に記載していますように、去年の年末以降、沿道のまちづくり団体や連合町会長さん、ビルディング協会等々に対しても、今回の中間とりまとめ案の段階でしたが、そういったところとも意見交換をしながら、この間やりたいことの周知に努めてきました。

資料の説明は以上でございます。

○橋爪部会長 ありがとうございます。委員からのご意見をお受けする前に、本日お一

人欠席でございます。塚口委員よりあらかじめペーパーでご意見いただいておりますので、事務局より照会をお願いします。

○寺本課長 それでは、私から本日ご欠席の立命館大学塚口先生よりご意見をいただいておりますので、紹介させていただきます。

景観について、高さ50mの軒線スカイラインをそろえながら後背部に高層建物がでてくることについて、現行制度よりよくなるとは思いませんが、御堂筋の活性化やにぎわいの誘導のために必要なものであり、また、景観について一定の配慮がなされていることから総合的に判断するとこの案については賛成、ということで事前のご説明でご意見をいただいております。以上でございます。

○橋爪部会長 それでは、委員の皆さまからご意見を頂戴したいと思いますが、また横に並んでいますので見えませんので、挙手をいただくということでお願いします。

手が挙がりませんので、嘉名委員、いつもながら口火を切っていただきたいと思えます。

○嘉名委員 今回シミュレーションを拝見させていただいて、前回からの議論のとおりですが、 $D/H=1:1$ の概念が50mだということです。ここが軒線あるいはビスタ系のポイントになっていることははっきりしていると思います。ただ、景観工学的に言うと、要するにそれ以上高くなってもなかなか視覚には入ってこないということになるかと思えます。そういう意味では50mの軒線ラインをしっかり強調していくということが非常に大事になってくるということですが、今回の場合、その背後に建物が建ってくるということです。これは塚口委員からもご意見があったとおり、地域の活性化につながるということであればやむを得ないかと私も考えています。

その時に50mの軒線ラインを強調するといいますか、あまりかく乱するようなビルの建ち方は抑えていった方がよいだろうということです。

そのためにどういうことをしていくか、一定4m下げていくということは基本の考え方があるということと、あとこれは採光・通風ということを考えてのことだということですが、斜線のラインを考えておられるということですが、いくつかハイライズな建物が出てくるときに、やはりセットバックすると50mの軒線のかく乱と言いますか、そういうのが大分緩衝されるといいますか、弱められる効果があるという理解をしています。つまり、斜線の部分というのは軒線の強調とかそういう部分に一定効果があるかと考えています。

それから、いくつかデザインのディテールが違うシミュレーションをして頂いていることから、50mより上50mより下でどんな風にデザインしていくかということがやはり景観的にも影響が大きいかと考えています。大きな考え方と言えば、カーティホールでやっていくというのは、どちらかという空にあわせるといいますか、軒線が結構強調する感じで考えているタイプ。それから、下の基壇部分と50mより上を同じデザインで処理しているというのは、ビル単体として見たら、パース等で見たらビルとしては一体感があるかたちになると思います。エレベーション方向に一体感がでてくるということになると思いますが、この辺はまた議論していけばよいかと思えます

が、私としては軒線が印象にしっかり残る、御堂筋の特徴であるということであれば、そのことがあまり弱まらないようなデザインの誘導というのが重要ではないかと思っています。

ですからそういう意味では、一定今回の大枠の検討としては私もこれでよいかと思いますが、実際にどういう風にデザインを誘導していくのというのがひとつ気になります。

これについては、第三者委員会というところで検討していく、あるいはガイドラインで検討していくということが方向性ということが出ていますが、その辺り、具体的にどう制度設計していくのかということに大変興味があるといえますか、逆に言いますと、すると抜けられるということではいけないと思いますし、またエリアマネジメントと志向しているということですから、あまり行政が規制というよりは、銀座などで取り組まれています、銀座ルールと呼ばれるような、もともとオーナーさんたちの自主的なクオリティコントロールから始まったような話、つまり法定の最低限のルールではなくて、もっと自主的にクオリティの高いものを作っていこうみたいなことにまずつながっていく、あるいはそういうものと連結していくという形でデザイン誘導を図っていくということがかなり大事だろうと思っています。

あと、私の専門は都市計画なので、都市計画の専門的な感じで言いますと、高さを誘導する手法や基壇部の高さの上限設定の考え方とか、こういうのも実際に地区計画でどんな風を書くのかというのは技術的にいろいろ検討しなければならない部分があるかとは思っています、この辺りも引き続きご検討いただきたいと思っています。

とりあえずは以上です。

○橋爪部会長 1点だけ確認したいのですが、今日出されました資料の別添のパスで見ると低層部に商業というか物販・飲食が入るということで、二層をきっちりわけるとこの時に二層の部分でも、このパスを見ますとラインが入っていて、各ビルがわりと1階2階の高さをそろえているような風に見えますが、二層と三層の切り替えというのは、線を揃えるのか、そのあたりどうでしょうか。

○嘉名委員 これはちょうど今年学生と研究したもので、低層部の景観誘導をどうしていくかということです。これは、高さを設定するという考え方ももちろんひとつあるかと思いますが、高さをきっちり揃えてしまってラインがでてしまうというのもどうかな、という気がします。

ただ、概念的には、あるいは視覚的には、あるいはビルディングのプロポーションとしては低層部という部分、あるいは基壇部と言ってもよいかもしれません、そういう構成要素があるのは確かです。

その部分をしっかり作っていきましょうと。高さがびっちり決まっているというのはかなり逆にやりすぎかと思いますが、ある程度幅を持たせる形でそういうようなものを設定しましょうという考え方、これがひとつあるかと思います。(43:43) 実際にどうやって決めるかという、アイレベルで視界に入ってくるエリアというのはおのずと決まってくるし、1階の用途、吹き抜けなどで構成されるケースを考えるとだいたい二層分、あるいは三層分というケースも場合によってはあるかもしれません。その程度

を基壇部としてしっかりデザインしていきましょう、という考え方がよいかと思います。あまり高さをぴっちり決めるというのはやりすぎかと思います。

○橋爪部会長 他、いかがでしょうか。どうぞ。

○佐藤委員 4回の委員会で、大変私は意義のあるものになりつつあると思っています。民間からの意見ですが、ここまでがんばって作ったものを本当にどうやって実際にまちづくりに活かすかということが大変大事だと思います。

ビルディング協会の観点から見ますと、構成員からみてもオーナー系の会員さんがたくさんおられます。企業系とオーナー系と分けると4割くらいはオーナー系です。オーナー系の皆さんがこれはすばらしいなと思っても、自分で先行して行うということは絶対にできません。ガイドラインづくりに関係するかもしれませんが、やはりこういうまちづくりをめざすのであれば、大手を先行させなくては駄目だと思います。

大手が先行して、こういうまちづくりは本当にできるんだということが少しでも実感できれば、次の人がフォローしていきます。結果的に、目的としたものができていくと思います。今からは、この審議会非常に大変なことをしてきていると思いますが、あとは実際にどのようにもっていくかということが大事なので、そこまではこの委員会の使命ではないかもしれませんが、我々民間サイドとしてはそういうことを配慮しながら、例えば私の協会としては皆さんを誘導していきたいと思うし、それから行政も、例えばアウェーさんがボーナス出してよ給料あげてよということを今まではなかったアプローチでされたように、大阪の御堂筋を良くするために、例えばどの企業がこの御堂筋でどこが初めにやればそれにどこがフォローするものかというのか、そこを非常に力をもって、橋下さんの力だったらできるかもしれませんけれども、誘導していくことが大事かと。そして、民間サイド、我々の業界も含めて、ついていきたいと思っています。本当に強くそう思います。

技術論は十分行ったと思いますし、もちろん足りない部分もあるかと思いますが、民間の活力をどうやって活かすかということ、ぜひ委員の皆様方も、それから行政のみなさんと結集して行っていただきたいと思ひ、先にコメントさせていただきました。

○橋爪部会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 私は基本的に50mを緩和するのは以前から賛成でして、改めて理屈を言えよということではか言いませんが、形態制限の見直し方の考え方の18ページ、都市再生特別地区の指定による建築物でつくった①②③、特に3番目のこれがセントレジスだろうと思いますが、階高が4.1mで1300%くらい使ってこれがモデルになって今回描かれていると理解するわけですが、現在すでに建っている訳ですからそれが何か問題があるのかという観点から言えば、私は個人的に見ると決定的な問題があるとは思えないので、単純な話ですが、今回のこういう斜線の1対2、よいのではないですかということです。

基本的に斜線というのは何のために決められているのかというと、公共空間である道路に対しての環境保全と言いますか、一車等々先ほど先生もおっしゃったような環境性

が担保されていれば、するためにも一般地区だって決めている訳ですので、南北道路の御堂筋は非常に好条件ですので、日当たりはあまり心配する必要はないという点でも、まあよいだろう。

最後に1点、50mラインを、私は文化遺産的なものかなという感じで残していくのが論理としてはありうると思いますが、この1対2というラインだけでいくと、50mが確保される保証は100%ではない。つまり、それは先ほどのシミュレーションの絵を見てはたと気づいたのですが、最後のページで、ガラスと下が50mでそろっていると描いてあるのですが、仮に全部ホテルだったとしたら、低層部は50mまであがらなくて30mくらいのところで大宴会場なんかを作って、つまり低層部で100%の敷地は使わないということもありうるかと。そういう意味で、50mの軒線の攪乱要因が逆にあるという。

そこで、この50mというのは最高であるけれども最低でもあるという、そういう決め方をするかどうかです。壁面線の統一とは50mの維持と書いてあります、文章としてはそれが当然のことながら、経済論理ではオフィスビルだったらやってくるだろう、50mまで上げてくるだろうという想定なのでそれはそれでよいですが、あれは必ずしもそうではないかな、という気が少ししました。

その辺りの考え方の整合性、つまり50mの軒線というものを本当にここでも御堂筋の格調高い景観ラインとして、軒線ラインとして維持するという制度設計をするべきだろうと思います。

○橋爪部会長 事務局、今のご意見になにかあれば。

○山田課長 23ページのところにも書かせていただいておりますが、④白丸の一つ目に書いていますように、壁面位置の指定としては官民境界から4m後退したところの外壁の高さは50mとする、というかたちにしておりますので、50mよりも下とか上とかいうことではなくて、4m下がってそこから上のところは50mとするという形を考えており、具体的にこれを地区計画にどう落とし込んでいくかはこれからですが、基本的な考え方としてはこういう方向で考えております。それ以下でもそれ以上でもない。

○橋爪部会長 30mしか御堂筋沿いには建てたくないという事業者が出た場合に、想定されていない。

○長町委員 デザインの視点からいいますと、ありえます。50mよりもう少し低い方がバランスがとれるということが来そうです。それはありますね。決めるかどうかですね。

ついでにすみません。私の意見を申し上げると、いかにクオリティを保つかということが本当に、100年後に大阪を代表する質のある街路にするためにこの協議をずっとしていると思いますので、今日拝見しましたこの資料3のイメージパース、こんなふうに商業が二層で整って入ってきたり、オープンカフェがあったりすることが描けていくととてもよいと思います。いろんな方が理解してくれるのではないのでしょうか。こうするために今回の決定をしていくという話を。

先ほどの低層部の軒が必要かどうかという話で申し上げると、私も嘉名先生と同じ意見で、あえてここを決める必要はなくて、三層分いく人もいれば二層でまとめる人もある

と。多少ビルによって表情が違ったりする方がまちとしては豊かなデザインとなっていくと思います。

そういう意味でいくと、やはり第三者委員会と先ほどのガイドラインの取り決めに具体的にどうしていくつもり、という話が非常に大事で、それが、今少し読み切れていませんが、こうあって決めていきますとか、いつまでに決めていきますとか、そういうことがいるのかもしれないなと思いました。そこが一番誘導の元の部分が大事だと思います。

先ほどの加藤先生のご指摘の、もっと低くなるかもというのは、140mで50mホテルがあがったとしたら、50mよりもう少し低くしたいというのはファサードだけ考えるとありえない。

○橋爪部会長 すみません。23ページのところの横のまとめの誘導方策の中の④の「形態制限や容積率の緩和とデザインの誘導の強化」、ここで50mの軒線の統一を確保と。これは誘導でこれに、要は30mにとか出てきても50mで揃えてくださいという誘導をするということで、それと⑤のところに「低層部のにぎわい空間のデザイン誘導を強化」のところに、「2階以下で分節化する」と。

○長町委員 2階以下と言ってしまう？

○橋爪部会長 現在ここで出ている案は、2階で分節化をすると。2階の高さというのはないと。

○長町委員 この誘導方策案なんですが、これは次年度に内容をつめるということになりますか。

○山田課長 一応、今回の方向性を踏まえて、来年度地区計画なりに落とし込んでいく部分と、少し補完する意味で、先ほど話に出ていますガイドライン的に落とし込んでいく部分と、手続きは今回方向性を出していただけたらそれに基づいて具体的に行政的な手続きとして行っていく。

○長町委員 ということは、今の話の二層以下でと一旦書いてあったら、一応合意したということになりますか、意見としては。

○角田部長 そうですね。やはりご議論の中で出た成果は、一定前提とした制度設計になると考えています。

○橋爪部会長 誘導ですので、二層以下と言いながらも三層までやりたいというのが出てきたときはちょっとまた。

○佐藤委員 そういうことになればうれしいですよ。

○佐藤局長 今日はこれは案というかたちで方針を書いていますので、ここで地区計画としてフィックスする要素と、デザインのガイドラインで少し幅を持たせていく要素とを切り分けたいと思っていて、今日はぜひ、基壇部も50mで統一ということが合意されれば、そういう地区計画にしていくと。今日提案させていただいていた2対1の斜線の意味であるとか、これはいるという、そこの大枠のこれは守るべきという話と、先ほどの繰り返しになりますが、ディテールでバリエーションがあっていいというところはガイドラインに落とすか、あるいは指針になるのか、もっと自主的にビルごとに決め

てもらわなければいけないものは、逆にビルの自由度にここは委ねるべきだとか、その辺りのおおまかなしきを今日ご議論いただければ、我々はそれを受けて、年度替わって早々に制度設計に入っていきます。これは、先生の意見にもありましたように、インセンティブ制度みたいなものは都市計画とは違う別のところで行政的に決めていかなければいけませんので、一方でそのインセンティブ制度、どういうインセンティブ、税の減免なのかその辺りも含めてその部分も検討しなければなりません。最終的には合わせ技で、御堂筋のルールというものを、制度ということをどうするかを来年度、できれば前半ではありますが、スピード感持っていきたいと考えておりますので、そんなに時間をかける、これだけご議論いただきましたので、あとはお金の話とか予算の絡む話はいろいろ議会ともご相談しなければなりませんし、そういう形で来年度にはびしっとした形で作っていきたいと思っております。

○**橋爪部会長** 具体的には、誘導の方策とか今後ということですがけれども、我々はまず部会の考えとしては、この50mはびしっと揃える方に誘導せよと。そして1階2階部分は少なくともにぎわい施設誘導に向けて誘導をしていく。本町～長堀間では、住居系も高級な賃貸レジデンス等を入れていくということを明記、これも新たな変更点ですので、ここも誘導方策が非常に大事になってくると思いますので、このあたりも今後考えていかなければならないと。あと、いろいろな方がおっしゃった制度設計をきっちり行っていただく。このようなどころだと思います。

他にはいかがでしょうか。櫻内委員。

○**櫻内委員** 今の佐藤局長のご説明でだいたいなんとなくイメージできたのですが、最後におっしゃったインセンティブをどういう風に具体化していくかというところですが、税の減免になるのか、前からでるのは規制の緩和みたいなものがありますし、他には税金や補助金やあるいは融資とかいろいろなものがあるかと思いますが、いったいニーズとしてどういうものがあるのかというのが、25ページの将来の地域のまちづくり団体に、そういったインセンティブを必要とする側の意見も聞く、参考にしたらいいと思います。まるまる聞く必要はないと思いますが。そういった意見交換をある程度重ねていて、何が一番効くのかというところ。そのインセンティブと一方で義務付ける、ある程度こういうことは守ってくださいというような政策誘導も必要で、その辺りのバランスをうまくとっていただくと、どの辺が落とし所なのかというところをよく探っていただきたいということが必要だろうと思いました。

○**佐藤局長** おっしゃるとおりだと思っております。今回の専門部会の議論は、割と景観的な要素をベースに行っていますが、実際にこういうパースに書いたようなまちを誘導していくためには、ビル側、テナント側がどういうことであればこういうにぎわいの導入をしていただけるのか。我々としてはお金の多寡ではなく、緩和を含めたあるいは前の道路がある程度使えればいろいろな規制緩和の仕方もあるでしょうし、その辺りはいろいろ聞きこみながら、今も聞きながらこういう資料を作っているのですが、もう少しいろいろな声をもうすこし幅広くあるいは深く聞いていかなければならないと思っております。それが、次の年度の、年度が明けたら早速それを行っていきたいと思っております。

ます。

○**橋爪部会長** 北委員。

○**北委員** 将来、本当に立派な大阪というか日本を代表するようなまちづくりとなるのではないかと期待しております。

23ページあるいは24ページで、低層部のところで、歩行者の視点から見ると本当に屋外広告物や、特に大阪の場合歩道のところにいろいろと歩道に誘導ということで歩道に置くような形で、大阪市のそういうようなところはできるだけ抑制する形で、すっきりした形で御堂筋が本当ににぎわい、にぎわいというとなにか本当にお店からすると行き過ぎたものがでていたりしますが、そういうものを置かれないような感じで、第三者委員会などでしっかりとまちづくりを、品格のあるようなかたちへもって行ってほしいと願っています。

○**橋爪部会長** ありがとうございます。他にご意見いかがでしょうか。

○**嘉名委員** 先ほど少し佐藤委員からも出たかと思いますが、実際に何個か出来上がっていったものが非常によいものであるということがかなり大事であると思います。

それから、今回も資料、委員限り別添という形で、非常に御堂筋の場合、一般的な地域に適用するルールと違いましてオーナーさんが見えてしまうというかそういう部分もあって、それが逆にやりやすさでもあり難しさでもあるかもしれません。

具体的にこれから沿道の企業さんが建替え計画をご検討されていくこと等と相当密にしながら、全体としていい景観をつくっていくと、いいまちなみをつくっていただく、それからにぎわいをつくっていただくということをぜひ実現していただきたいということで、しっかり、情報収集と言っては変ですが、密にコミュニケーションをとりながら、エリアマネジメント主体を想定されておられるということですから、ぜひ、地域と密に連携をとりながら、あるいは実際の建設計画等と歩調を合わせながら、検討を進めていただきたいということが一点。

もうひとつが、景観の話が結構重点的な論点になってきましたので、ちょっとその辺りのウエイトが非常に高かったかと思うのですが、私は本来御堂筋を活性化する一番大事な話というのは、都心の活性化と言いますか、もうちょっとわかりやすく言えば船場自体が活性化していくことがかなり重要だと思っています。都心回帰が起こりだしてだいぶ船場もにぎわいを取り戻してきたところもありますが、やはり御堂筋だけがきれいで御堂筋だけがにぎわっている状況ではやはり本当に大阪が活性化したとは言えない部分があると思います。

そういう意味では、裏側に入ったところと言いますか、一本入ったところの周辺ももっと活性化していくような策というのもセットで打ち出すことが本来的には非常に重要だと思っていますので、その辺りもぜひ引き続き検討いただきたいと思っています。以上です。

○**橋爪部会長** 丸の内も仲通りとか、裏側が大分魅力的なまちになるというところもありますので、ぜひそれは私からも。戦前は、例えば平野町とか御堂筋と直行する通りにそれぞれ個性があって、にぎわいがあって、船場全体に回遊性があったというのがかつての姿ですが、縦道だけでは、東西にも人が流れるようなコンセプトというのがまちづく

りでは重要であろうと思います。

また、御堂筋に面して私から少し申し上げたいのは、戦前にガスビルを建てる時に、大阪ガス創業の経営者がアメリカに行かれて、大都市における会社は一街区まとめてビルを建てるのだということで、最初はスケール小さく半分の街区で建てましたが、隣の土地も買われて一街区をまとめられた。船場はずっと背割の下水がありまして、ひとつのブロックを半分に割れている場合が多い。あと、御堂筋拡幅の時に、もともと船場の地割から、道幅を広げるために一ブロックが、東側は正方形ではなくかなり矩形の、他と比べると少し狭くなった街区である。その中にも複数の土地所有者がおられるような絵がありまして、そのまま御堂筋ができて以来まとまっていない街区もまだまだあるかと思えます。ぜひとも今回の議論されたルールによって、例えば二つの小さなビルが並んでいるところは、できるだけ権利を持っている方が一緒になられて一つのビルにしていくということも優遇されると、インセンティブと併せて動いていただけるように、民間にもぜひ動いて頂きたいし、これからもそういうまちを我々も作っていききたいというメッセージを出していただけたのかと、アメリカの大都市と比べると街区が日本は狭いですから、複数の街区をひとつにしていく考え方も必要になっていくのではなかろうかと思えますが、まずはその街区単位でまとめるような事業者がでてくることを期待しております。

ほか、なにか。

○佐藤委員 大阪自身はずいぶん地盤沈下してきていますから、その中で、御堂筋だけではなくて大阪全体が強くなしないと、御堂筋も結果として浮上しないですが、御堂筋に土地を持ってビルを持っておられる方、あるいはその近辺で持っておられる方は切歯扼腕しています、はっきり言って。北ヤードができますと。でもあそこには大企業もどんと集まって、ものすごく高い値段の土地を買ってしまって、まあたまたまバブルだったからでしょうが、土地を買ってしまって、最後の一等地と言われて圧倒的に競争力があります。ただし、あまり高い土地だと競争力があるかわかりませんが。でも、圧倒的に競争力があって、御堂筋はどんどん落ちていく。その中で、今、我々この専門部会は、なんとかしてここを活性化したいというわけですけれども、御堂筋だけでは絶対に活性化できません。大阪が力を持たなければならない。その中に御堂筋も非常に際立った財産ですから、際立った特徴を持って今まで議論したような特性をもったいいまちに、とりわけ大阪でいいまちになっていって、競争力をもう一回持ち続けるというまちにしたい思いがここにあります。

その中でも、競争相手がたくさんいるわけですから、大阪の中でもいるわけですから、目標を持って掲げたら、それに対して官民あげて、犠牲もある程度覚悟しながら、それは大手が先陣を切ってやるべきだと思います。いくら二層まで、二層でも三層でもよいですが、商業化と言っても、中小の人が建替えたら、コンビニがいい値段したらコンビニに売ってしまいます。絶対売ってしまいます。それは止められません。でもそれでは理想とする御堂筋のまちなみにはならないです。

そしたら、初めは犠牲をうってもらう必要があります。名前をオフレコで挙げますと、

先ほどの部会長がおっしゃいましたOさんのような会社だとか、Tさんのような会社が大きな区画を持っている訳ですからばさっとがんばってもらって、しばらくは商業の施設でテナントがつかなくてもがんばるんだという気概を持って、誰かがやらなくてはならない。そこに、インセンティブをつけるとなったらまたややこしいでしょうから、インセンティブなくても大阪の為にがんばるんだという想いをみんなが共有して、特に大手の大阪を代表する企業は都市魅力のために頑張っていけないといけないと本当に思います。

そのような熱い想いを今からどうやって形成していくかというのが、この専門部会で作った50年100年の将来の計を、またこれ10年先20年先に見直してもよいと思います、時代が変わりますから、見直してよいのですが、今ベストと思って作ったものをみんなが熱い想いを共有して行って、そこにサクリフェイスもしながらやっていくという気持ちをなんとか誘導していきたいと。そして我々も民間側からはそのようにもっていききたいと思います。

○橋爪部会長 某ガスビルは登録文化財なので、あれを売ったらという話を言ってるのではなくて、それ以外の街区で4つも5つも割れているところをどうまとめていくか。

○佐藤委員 なかなか現役の社長の方はすぐにハンコを押さないのですよ。今やりたくないんです。それは実際にあるんです。

○橋爪部会長 はい、加藤委員。

○加藤委員 ここは都市計画審議会専門部会なので、今のような話は全く同感ですが、それはそれで産業振興なり経済振興の中でインセンティブをという話はまさに税控除も含めてやるべきだろうと思いますが、その話をするとき、なぜここだけですかという話が必ず次にでてきますから、将来地区計画という枠組みの中で議論をしているという前提で、範囲で最後に一言だけ。

下と上との色調の違い、材質感の違いということを経験の中でなり制度設計の中で言っていくのか言っていないのかということについて少し意見をしたいと思います。

1対2というひとつの斜線制限の中で想定されているのは、ビルの視付けとしては、50m以下が1とすればそれ以上も1、1対1の壁面量の中でどう考えるのかというテーマでここを書いてシミュレーションをいただいている気がします。これは難しいと思います。やっぱり、先ほどのガイドライン、第三者委員会のところにおまかせして、超一流とは言いませんがちゃんとした設計事務所がするとか、建築事務所がするとかいうことで期待するということもひとつあるでしょうし、へたに上下が統一した方がよいとか、コントラストがあったほうがよいとか、一概には言えないのではないのでしょうかと思います。

ですので、目一杯上をのせてくるデザインでしたら、下と上は別々にするデザインでうまく処理できれば非常にうまいものになる。上の図ですか、あれはないだろうと思います。

○橋爪部会長 なるほど。あれはないということですか。

○加藤委員 はい。むしろ決めるのか、検証をチャート方式で書く方がよいのか、という

ことで、私は個人的にはチャート方式の方がよいのではないかと思います。

○長町委員 私も、空になじむからあがらせるカーテンウォールの方がよいだろうという決め方ではなく、今おっしゃっていたような、違いがある上質なデザインをするためのやり方を決めていくということが、私の言いたかったことです。

○橋爪部会長 ほか、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。おおよそ意見をいただいたということで、若干私からとりまとめではございませんが、最後一言だけ申し上げたいと思います。

この部会では、本日はデザインのシミュレーションを中心に、この間景観面と沿道の活性化、低層部の話も含めて議論していただきました。

本日もでました4点、申し上げたいと思います。

1点目、基壇部と最高高さというか、斜線に関するデザイン形態を誘導するための都市計画的な手法、これを引き続き検討していただきたい。

二つ目といたしまして、先ほど私も申しあげたような、高級の賃貸レジデンス、この高級というのも何をもって高級というのかもなかなか難しいところではありますが、住居系を入れるということに関しまして、いかに誘導していくのかという方策を引き続き検討していただきたい。

三点目といたしまして、いろいろな方もおっしゃっている、第三者委員会というものを今回設置しますので、ここが非常に重要な役割を担うということになるかと思います。この第三者委員会の制度設計が今後非常に大切になるかと思いますので、この点に関しましては行政で引き続きしっかりと検討をいただきたい。

四つ目といたしまして、本日の議論のベースになっておりますのは、この場でも佐藤委員が繰り返しおっしゃっていましたが、昭和30年代40年代くらいの古いビルが多くてそれがなかなか建替えが進まない。なおかつ、それが耐震性防災面でも非常に問題がある、要は御堂筋全体の価値を高めていく、私の理解は、かつて御堂筋はメインストリートとしてきちんと機能していたが、現状においては年々御堂筋というエリアの価値が、メインストリートの価値が下がってきているのだろうと。これを高めるためにこの議論をしていることを鑑みまして、このベースとなるビルの建替えの動向の把握をきっちり継続して進めていただきたい。

基壇部と斜線部を含める形態誘導の手法、高級賃貸レジデンスの誘導の方策、第三者委員会の制度設計、ビル建替えの継続的な動向の把握ということ、ぜひとも継続していただきたい。

今回は報告書の最後に、申しあげたような項目を最後に特記をする、という形で今回の、本日でました最終とりまとめ（案）に最後に付記していただく形で、報告書としてとりまとめて、次回都市計画審議会へ報告していただきたいということで考えております。

本日まで4回にわたりまして、部会の回を重ねてまいりました。様々な観点からご意見を頂戴しましてありがとうございます。最後にこのような魅力的なパースが出てきて、本当にこのようになれば、御堂筋がまた新たな時代に入った、活性化したと言えるのだ

ろうと期待が大分高まったと思います。

本当にありがとうございました。本日をもちまして、御堂筋の活性化に向けた検討調査を終了いたします。ありがとうございました。

閉会午後 8 時 16 分