

0. 御堂筋の歴史的な変遷を踏まえ活性化に向けた基本的な方向性

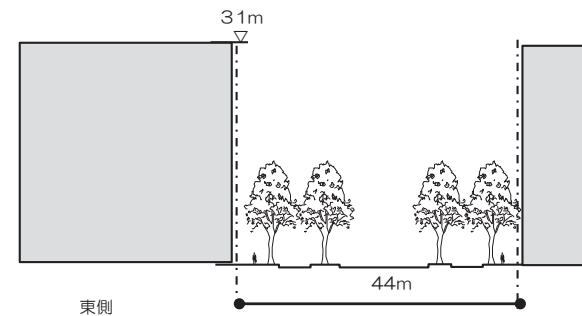
■昭和12年に幅員約44mの御堂筋が完成。 国際的な視野で都市の近代化を誘導する、全国最大の街路事業。 ～約75年前～

- 御堂筋は、江戸時代に作られた幅員約6mの通りだったが、昭和の初期に都心を南北に貫く大動脈として、受益者負担による多数の市民や企業の協力を得ながら、建設された。
- 延長約4.4km、幅員約44m、銀杏並木や地下鉄の建設など画期的な規模で、近代都市の基礎を形作る大阪のシンボルストリートとして昭和12年に完成した。
- 御堂筋建設は、「本市最高の機能」の向上と、「大大阪の中心街路たる恥じざる幅員と体裁とを具備」した大阪の顔づくりにより、欧米に負けない近代都市づくりを志していた。
- 御堂筋が拡幅整備された当時、沿道では大正9年の市街地建築物法により百尺（31m）までの建築物を建てることができたが、昭和9年の美観地区において、南北交通の重要幹線である、御堂筋地区を将来の高層建築地帯として位置づけ、近代都市景観を創造することとした。



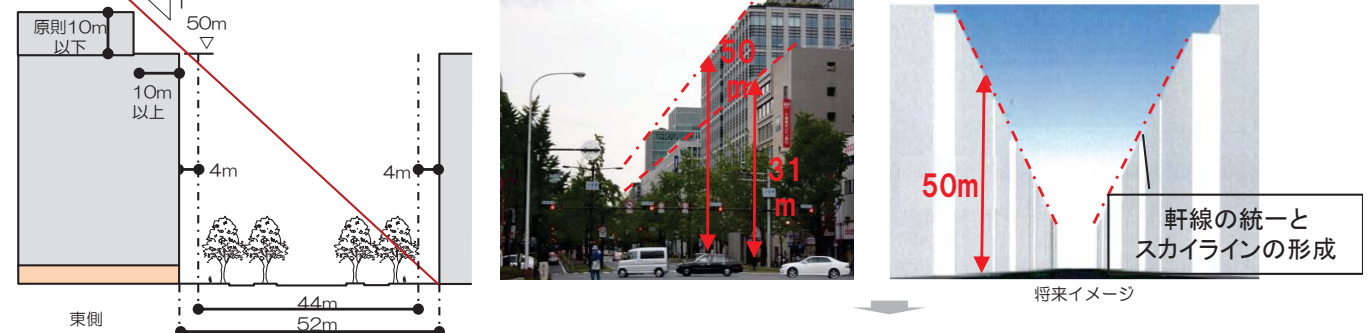
■高度成長期に結果として31mのスカイラインが形成 ～約40年前；経済性の発揮～

- 昭和25年の建築基準法施行後も、この高さ31mの制限は継承され、御堂筋沿道の淀屋橋から中央大通間では、高度成長期の昭和30年代から40年代にかけて、この制限の限度一杯に業務単一用途のオフィスビルが建てられ、結果として31mによるスカイラインが形成された。（約30棟）
- 当時、大阪では突出した高層建築地帯で、東京の大手町に匹敵する風格あるビジネス地区が御堂筋の完成から約30年後に実現した。
- その後、昭和44年の建築基準法の改正で、容積地区が指定され、31mの高さ規制が廃止されたが、淀屋橋から本町間が統一な景観が形成されていたことから、大阪都市計画地方審議会の附帯意見にもとづき、31mは行政指導により継承された。



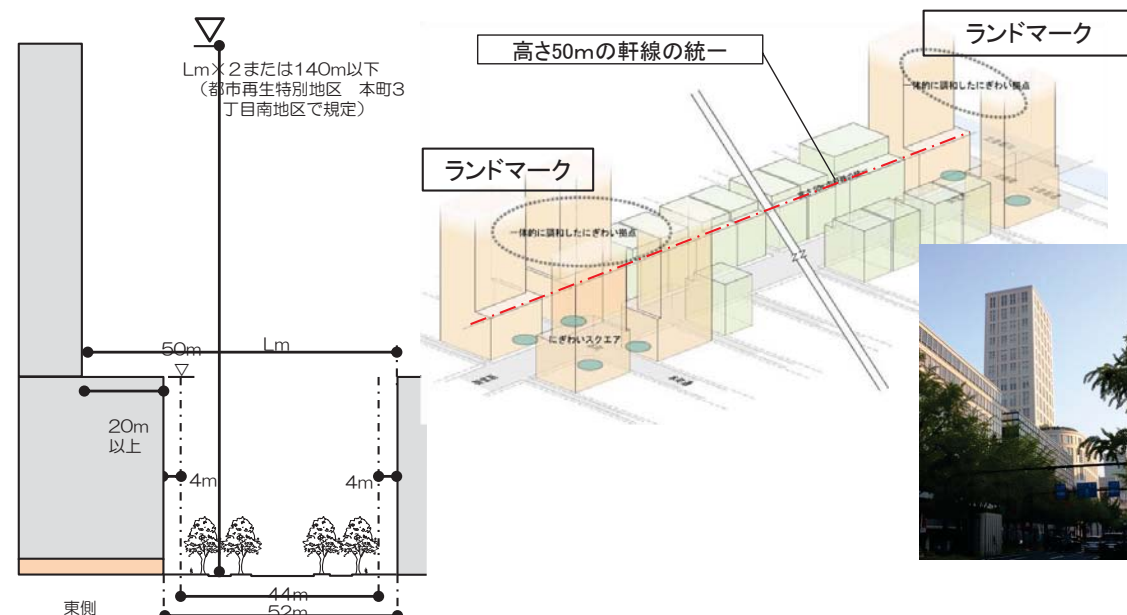
■国際化・高度情報化への対応や建替え需要を背景に新たな50mのスカイラインの形成をめざした「御堂筋まちなみ誘導制度」を創設。 ～20年前；経済性とまちなみの調和～

- 平成に入り、国際化や高度情報化に対応した大阪のシンボルストリートとしての役割が求められていたことや、御堂筋のこの区間のオフィスビルが建替えの時期を迎えるものが多いことなどを背景に、沿道における高さ規制の見直しが行われた。
- 平成7年からは新たな50mのスカイラインの形成をめざし、新しいルールとして「御堂筋まちなみ誘導制度」を創設した。
- 高層化による圧迫感の軽減と道路幅員などに対して1：1のスカイラインを確保すべく御堂筋に面した壁面を4mのセットバック、軒の高さを50mに揃えたとともに外壁位置から10m以上後退した場合に高さ制限を10m以下とした。
- その後、11棟の建替えが進み、沿道建物による50mの軒線の統一と壁面の連続性といったまちなみが形成されつつある。



■バブル崩壊後の景気低迷を背景に、金融機関の統廃合や本社流出に歯止めがかからず、相対的地位が低下。規制緩和を求める動きが活発化。 都市再生特別地区により拠点的に高さ制限を緩和。 ～約10年前；拠点性の発揮と50m軒線の統一の継承～

- バブル崩壊を契機として、金融機関の統廃合や本社流出など御堂筋エリアの相対的な地位が低下する中、平成16年には都市再生特別地区を活用し、御堂筋を代表するビジネス拠点や魅力あるにぎわい空間の創出すべく、淀屋橋オドナにおいて1：1のスカイラインを確保しつつ高度利用を図った（約70m）。
- また、平成19年には、これまでの整然としたまちなみの伝統を継承しつつ、通りの結節点である淀屋橋や本町の交差点部には都市の再生に資する機能を導入し、あわせて高度利用を図ることで、御堂筋に結節点やランドマークの機能を配置すべく、本町ガーデンシティにおいて140mへの緩和を図った。
- こうした高度利用に伴い、御堂筋の活性化に一定の効果はあるものの、沿道全体への波及には未だ至っていない。
- 当時御堂筋まちづくりネットワークから「御堂筋の新しい規制のあり方」の提言あり（平成14年）



0. 御堂筋の歴史的な変遷を踏まえた活性化に向けた基本的な方向性

■御堂筋は、都市の中心部に位置しながら、高さ規制の影響により都市機能の更新が停滞し、そのポテンシャルが発揮されていない状況。

(現状認識)

- 大阪駅周辺や阿倍野地区、御堂筋に隣接する中之島地区では大型開発により高規格のオフィスが供給される一方、ビルの更新が進まない御堂筋では本社テナントの流出がみられるなど、その相対的地位の低下が一層進んでいる。
- 一方で御堂筋周辺での都心居住の進展に伴い高層化が進み、沿道からは50mの軒線越しに、立地が進む高層マンションが立ち並ぶ状況となっている。
- 淀屋橋～中央大通間には43棟の建物があるが、1970年竣工以前の建物が延べ床面積で約45%を占めるなど、ビルの更新が進んでいないことが窺え、また、建替わっていないビルの中には耐震強化を図る必要があるものが多く、キタとミナミを結び大阪都心の中央に位置しながら、そのポテンシャルが充分発揮されていない状況にある。

先達の理念に立ち返り、これからの都心にふさわしい高度かつ多様な都市機能の集積と高質な都市デザインを備えた次世代の御堂筋の実現をめざす～沿道の有するポテンシャルを活かした経済性の発揮とスカイラインの形成から50m軒線の統一の継承へ～

(今後の方向性)

- グローバル化や少子高齢化社会の進展、都市間競争の激化など、都市を取り巻く状況が大きく変化中、大阪の成長に向けてはそれを牽引する都心の活性化が不可欠であり、そのためには、これからの都心では、高度かつ多様な都市機能の集積や安全・安心への対応と圧倒的な都市魅力の創出につながる高質な都市デザインを備えた都市空間を構築していくが必要である。
- こうした状況を踏まえると、先達が御堂筋を建設した時代の理念に立ち返り、50年単位の時間軸で、次世代の御堂筋を考える必要があり、御堂筋では、長期的な戦略として、将来像の設定と、伝統を継承しつつそのポテンシャルを最大限を活かす観点から、規制誘導方策の抜本的な見直しを行う。

□将来像

- 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
～高度かつ多様な都市機能の集積と高質な都市デザインを備えた次世代の御堂筋の実現～

□誘導方策

ポテンシャルを最大限活かす観点から、

①形態制限の見直し

- 建替えに併せてオフィスビルの高度化・複合用途化など、民間の自由度が確保できるよう形態制限を見直し→最高高さ60m以下の見直し、及び50m部分後退距離の見直し(10m以上→4m以上に)

②容積緩和

- 沿道全体にわたり望ましい都市機能の誘導を図るべく、誘導用途、にぎわい形成、セットバック、防災・環境配慮等の積上げによる容積割増を行う機能更新型高度利用地区計画を適用(容積率の最高限度;1,300%)。ただし、0.5ha以上の区域では都市再生特別地区の適用により地域貢献に応じた容積緩和が可能

伝統を継承しつつ発展的なまちなみを形成する観点から、

③デザイン誘導

- これまでのルールにより形成されつつある50mの軒線の統一を継承しつつ、壁面の意匠や低層部のデザイン誘導をメリハリのあるものに

④仕組みの構築

- 一定のデザイン誘導のもと民間活動の自由度を高め高質な都市デザインを実現する仕組みを構築。あわせて、公的空間の利活用を図りつつエリアマネジメントの推進体制の構築を促進

