

## めざす姿に向けた課題

■各ゾーン毎の沿道特性を活かし御堂筋のブランド力向上につながるような、沿道全体のにぎわい機能の強化が必要。

■特に淀屋橋～本町・沿道は当該エリアの特性であるビジネス機能とも調和するような土日や夜間のにぎわい形成が課題

○淀屋橋～本町間に関しては「御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱」により、主に建物高さなどの形態や意匠を中心に魅力ある景観形成を誘導している。

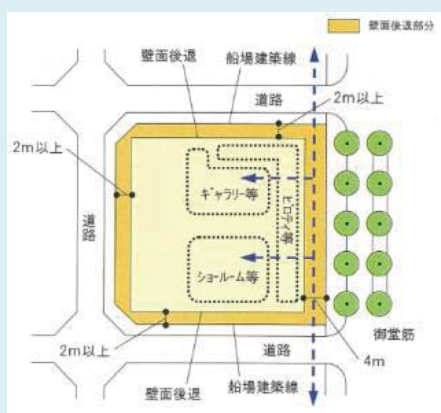
○現在、低層部では、銀行店舗からカフェ、スーパー、ショールームなどのにぎわい施設への用途転換がはかられているが、全体的にオフィスワーカーを主なターゲットとした施設が多い。

〈1階が商業店舗の建物〉  
H4 : 3棟/43棟 H23 : 16棟/43棟

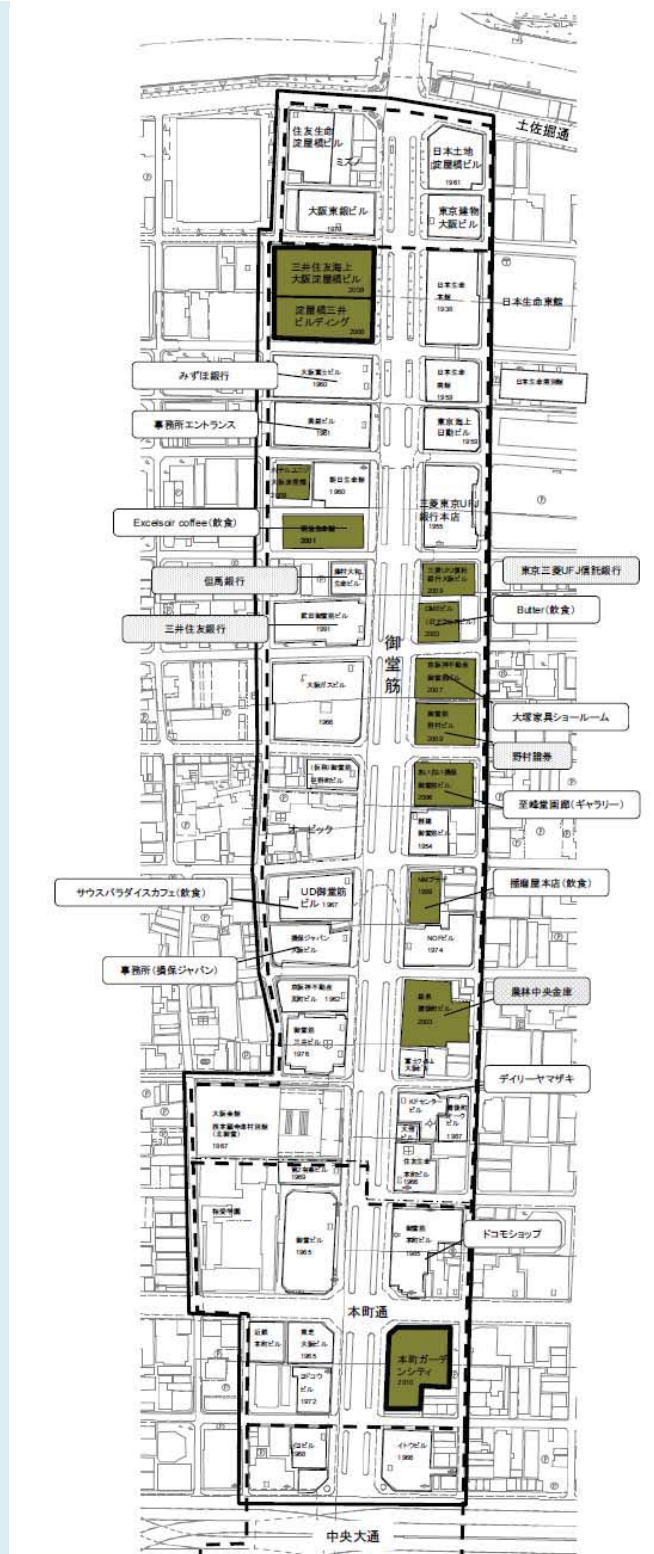
○加えて、都市再生特別地区を活用した淀屋橋オドナや本町ガーデンシティが立地するなど、現在、土日や夜間も含めて人が集まるエリアとして芽が出始めた段階にある。

○しかし、低層部の建物の形態については、にぎわい施設に面してピロティやポルティコを設けるように誘導してきた結果、大きな柱によって商業店舗などのファサードの視認性が悪くなっている。

○今後は、さらに魅力的なにぎわい施設の導入を図るため、強固な誘導方策を策定するとともに、魅力あるファサードが沿道に面してデザインされ、4mのセットバック空間が利活用されることによりにぎわいの創出が図られるよう形態意匠の誘導方策の見直しが必要である。



淀屋橋～本町における指導要綱による建物と主なテナント



淀屋橋～本町における低層部の活用状況



# III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

## 2. 多様な機能をあわせ持つ「ビジネス」地区の形成に向けて

### 【めざす姿】 2. 多様な機能をあわせ持つ「ビジネス」地区の形成

- ・エリアのブランドや歴史・風格ある都市環境等を強みとした大阪を代表する業務集積地を形成する。
- ・業務機能を軸としながらも、業務機能の強化に資する多様な機能（商・学・住等）の導入を図る。
- ・また、防災性能・環境性能の向上を図り、エリア全体として国際レベルの都市機能を備えたビジネス地区の形成をめざす。

### めざす姿に向けた課題

#### ■オフィスビルの建替えが進まない要因の一つである形態制限

- ・近年、他の拠点において開発が進み大型かつ高規格のオフィス供給が行われている一方、御堂筋はアクセスは比較的良いものの、大阪駅周辺等と比較すると劣ることや、高さ制限等があり建替えを行っても十分な天井高（階高）を確保できず、また50mを超える部分での有効な床が確保しづらいことなどが原因で、建替えが進まず、その地位は相対的に低下。

#### ■建替えの促進に向けた形態制限見直しや一般商業地に比べ厳しい容積率緩和の上限の見直しに対するニーズ

#### ■御堂筋周辺での住宅立地の実態と評価

- ・前述のとおり都心居住に関して御堂筋周辺に対する需要は高く、近年高層マンションの建設が進んでいる。
- ・高級マンションに関しても需要が高く、御堂筋周辺やうめきたの高級マンション販売が好調。高級賃貸については、マンションデベロッパーからは、「東京ほどの需要は見込めないものの、御堂筋のブランド力を活かし差別化した物件であれば大阪においても一定の需要は見込める」との指摘がある。

#### ■御堂筋沿道・周辺での居住機能導入促進にあたっての課題

- ・御堂筋沿道に関しては住宅開発のポテンシャルは高いと評価されている。一方で、沿道への居住機能の導入に関しては、下記の観点から様々な懸念事項がある。こうしたことから、居住機能導入にあたっては、これまでの行政指導による制限ではなく、導入の条件を明確化する必要がある。
- ・御堂筋周辺エリアに関しては、昨今では住宅に適したまとまった土地が出てくるケースが少なく、また、間口もしくは奥行きが狭小宅地が数多く存在し望ましい方向での土地利用の更新が円滑に進んでいない傾向がみられる。
- ・建替えが進んだ建物では、狭い間口にもかかわらず附置義務駐車場の出入り口の併設が必要となり、1階の沿道のにぎわいの阻害要因の一つ
- ・快適で安全な歩行者空間の確保

#### 【沿道に居住機能を誘導するにあたっての懸念事項】

##### ■沿道企業・沿道空間等が有するブランド価値への影響

- 分譲住宅の立地した場合には区分所有の私的空間が混在することから沿道企業・沿道空間等の有するブランド価値の低下や企業活動へ支障が出ることが懸念される。

##### ■統一感のあるまちなみへの影響

- 住宅立地により、住宅特有の形態（タワー型等）を有する大規模な建築物が立地する可能性があり、周辺への影響や銀杏並木とともに希少性のある観光資源ともなっている統一感のあるまちなみへの影響。現在、立地している高層マンションについては必ずしもデザイン性の高いと言えないものもあることから、エリア全体の質の向上に向けて、適切な誘導策が必要。

##### ■エリアマネジメントの実現への影響

- 沿道企業等と連携し道路空間・オープンスペースの利活用をはじめとするエリアマネジメントメントによるにぎわい創出をめざす中、一度住宅立地を認めると沿道での住宅乱立が想定され、エリアマネジメントの実現に支障になることが懸念される。

##### ■ビジネス空間としてまち全体の更新への影響

- 分譲住宅が立地した場合には将来的には建物更新が期待できず、他のオフィスビルの建替えが進んでも、沿道のまち全体の更新がなされず都市活動に支障となることが懸念される。

### 取り組みの方向性

#### ■数多くある古い建物の建替え需要を喚起しながら、高規格オフィスの実現など業務機能の高度化やエリア全体の多機能化・複合化、さらには、まち全体としての防災性能・環境性能の向上を図り、ビジネス地区としての新たな魅力を創出し大阪を代表するビジネス地区へと再生

#### ■このため、建替えを促進し良質なオフィス空間の確保や複合用途への対応が可能となるような規制緩和（淀屋橋～本町・沿道）

- ・形態制限を見直し高規格なオフィス空間の確保や複合用途への対応といった自由度を確保。
- ・都市再生特別地区などを活用し他の商業地と同等以上の土地活用が図られるよう容積率を緩和。

#### ■エリア全体で居住機能、滞在・宿泊機能の導入を促進

- ・都心の多様性や都市活動の24時間化に対応すべく、エリア全体でビジネスサポート機能としての居住機能、さらには滞在・宿泊機能の導入を促進
- ・ただし、御堂筋沿道での居住機能の導入については、ゾーン毎の特性を考慮するとともに、まちのブランドの維持し都市活動への支障を回避するような条件を付与

#### ＜淀屋橋～本町・沿道＞

本区間が有している大阪の顔としてのビジネス街としての高いブランド価値に影響するとの判断から、  
**多機能化をめざし、にぎわい、滞在・宿泊機能を積極的に誘導**  
(原則、地区計画において住宅を禁止)

#### ＜御堂筋周辺＞

ビジネスサポート機能としての多様な都心居住を促進するため、  
**居住機能を誘導**

#### ＜本町～長堀・沿道＞

大阪の都心ならではの複合地区を代表する本区間にふさわしいビジネスサポート機能としての居住機能の導入を図るべく、

#### 一定の条件のもと居住機能を導入

##### 【条件】

- ① 適正な規模を立体用途として誘導
  - ② グレード感のある賃貸レジデンスを誘導
  - ③ 徹底した外観デザインのクオリティコントロール
- (地区計画において、住宅を高層部(50m以上)に限定するとともに、住宅用途の容積は全容積の1/3ないし1/4程度までとする)

