

III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

3. ヒューマンな「都市環境」の形成に向けて

【めざす姿】 3. ヒューマンな「都市環境」の形成

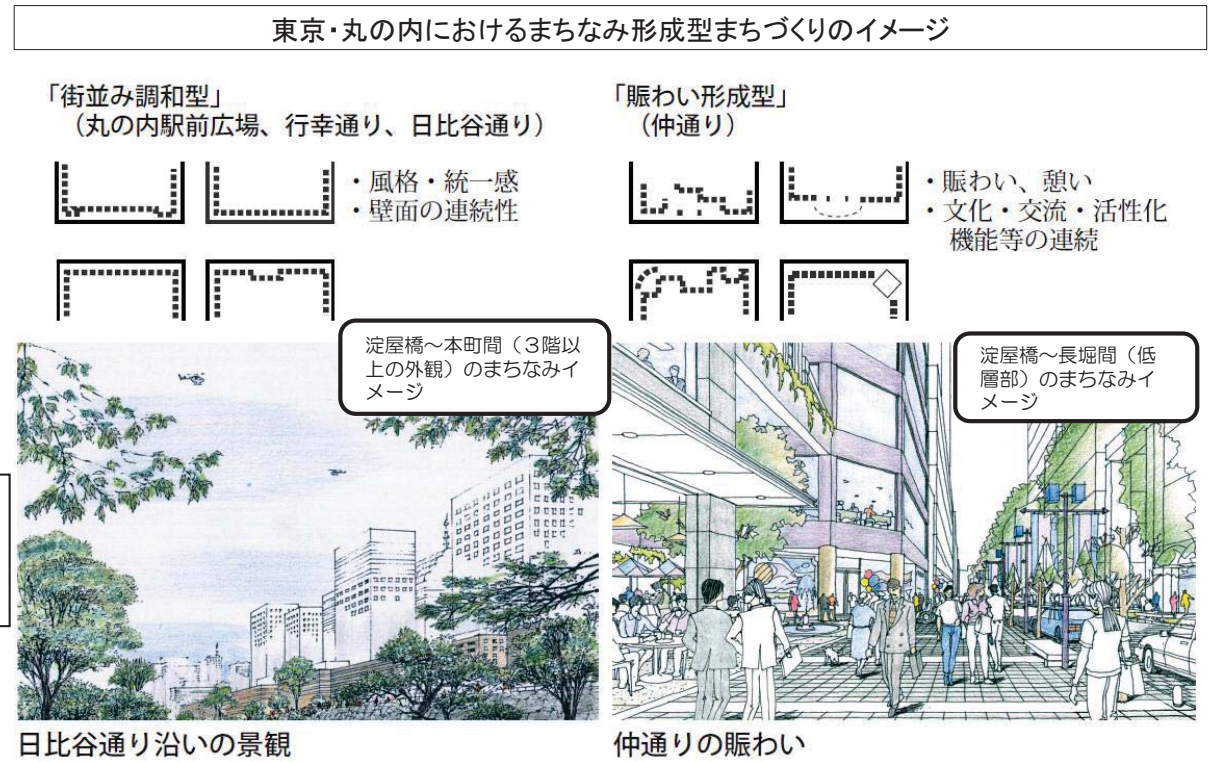
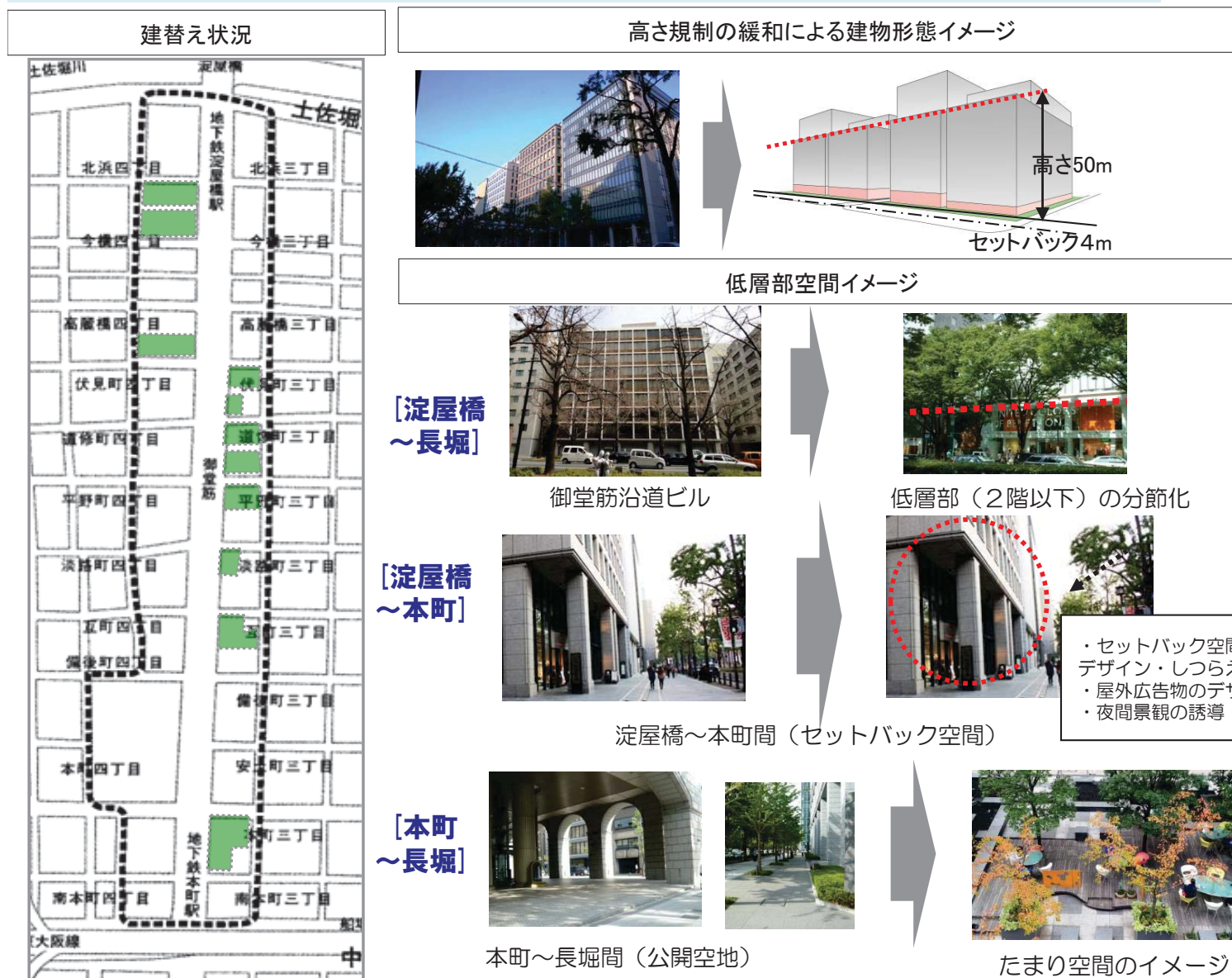
- ・統一感のある都市景観を継承しつつ、ヒューマンスケールのまちなみ形成を図るとともに、人中心の道路空間への再編の動きと連動しながら、ヒューマンな「都市環境」の形成を図る。

めざす姿に向けた課題

- 多機能化に伴いこれまでのまちなみの連続性を継承しつつヒューマンな視点からの都市空間の形成が必要
 - これまでの統一感、連続性のある都市景観の形成をめざしてきたところ。
 - 【淀屋橋～本町間】では、平成7年に制定された「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、高さ50mのスカイラインの形成を目指し、これまで、11件の建物が建替えられてきた。
 - 【本町～長堀間】では、平成7年度に策定した建築美観誘導制度で2m以上の壁面後退をし、花や緑の設置に努めるよう誘導してきた。しかし、現状では低層部の利用状況に応じて多様な状況にある。（御堂筋美観誘導路線（淀屋橋～本町間を除く）において、平成7年以降の新築建物30件中16件で壁面後退は2m未満となっている）
 - 今後、新たな魅力を備えたビジネス地区の形成や建物低層部でのにぎわい形成等を一層推進する中では、まちなみの連続性を継承しつつ「ヒューマン」な視点からの都市空間の形成が必要。

今後の具体的な方向性

- 【淀屋橋～本町間】これまでの都市景観を継承しつつ、街路と建物の親密感や一体感を醸成 【補足資料⑥⑦】
 - これまでの都市景観形成の歴史を活かし風格や統一感といったまちなみの連続性を継承しつつ、街路と建物の親密感や一体感を醸成させるために、50mの軒線を継承するとともに、壁面のデザイン誘導を強化する。
 - 歩いて楽しいにぎわいを感じるヒューマンスケールのまちなみを形成していくため、低層部における機能誘導をとともに、デザインや屋外広告等についての誘導のあり方を見直す。
- 【本町～長堀間】にぎわいや憩いのあるまちなみを形成
 - 今後は、低層部のにぎわい施設や商業単独ビル、さらには多機能な複合ビルなど一層の多様なにぎわい形成が図れるよう、形態的な制限や一律のセットバックは求めず、建物のクオリティを確保しながら、様々な表情の外観を連続させ、低層部は沿道に面したにぎわい施設の配置を誘導し、個性豊かなまちなみの形成をめざす。また、必要に応じて地区計画のインセンティブにより広場空間の創出を誘導し、にぎわい施設と憩いの空間が連続したまちなみを形成していく。



出典）大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」

これからの都心に求められる都市空間

都市機能の高度化・多機能化

高質な都市デザインの実現

伝統を継承しつつ沿道のポテンシャルを最大限活かす観点からの現行制度の見直し

御堂筋の活性化

■御堂筋・沿道の現状

○形態制限等により建替えが進まず、競争力が低下

⇒御堂筋周辺、中之島や梅田等のエリアは建替えが進んでいるにも関わらず、メインストリートである沿道の建て替えが進んでいない状況



■他エリアの事例

○建替えを進め、多機能化・高度化を進めるとともに、高質な都市景観を形成することで、エリアの競争力を図っている事例が存在



東京・丸の内

【現行の制度の課題や取り巻く状況】

【今後の方向性】

①形態制限の見直しについて

【現行の制度】

- 軒高さ50m
- 50mでの10m以上セットバックと高さの最高限度60m
- 沿道からの4mの壁面後退

- (適正な階高)
 - 土地の高度利用を図るため、現在は50mまでで12階の床を構成することが一般的な中、適正な天井高(階高)の確保や魅力的な低層部の店舗の誘導がしづらい【参考①】参照
- (用途の自由度)
 - オフィスを前提とした形態制限であるため、ホテルの導入などの自由度が確保しづらい。(事業性)
- 50mでの10mセットバックにより敷地によっては使い勝手が悪く、また、有効率の高い計画が実現しづらい。【参考②】参照
- 形態制限により、現状で基準容積率を上回る、もしくは基準容積率をほぼ消化している建物に関しては、多少の容積緩和があっても建替えに対するモチベーションが高まらない。(隣接街区との関係)
 - 都心居住の促進に伴い隣接街区では高層建築物の立地が進展【参考③】参照
- (貴重な景観資源)
 - 平成7年以降に建替えられた沿道建物による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

「御堂筋沿道のポテンシャルを最大限活かす観点から、」

最高高さの制限と50mでのセットバックを見直し

「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、」

50mの軒線の統一と壁面の連続性の継承

②50mでのセットバックの距離について

- 50mでのセットバック距離については、建築計画の合理性や事業性などの観点からはセットバックを「0m」とすることが望ましいが、一方で、セットバックが「0m」となると、軒線の視認性や建物の圧迫感が懸念されることから、第2回の専門部会で第1次景観シミュレーションを実施し景観面での検証を実施。
- セットバック距離については、他都市の事例や壁面の後退距離が4mであることなどを勘案し、「4m以上」と設定した。【参考④】参照
- 前回のシミュレーションにより、一定のセットバックにより、軒線の視認性の確保や圧迫感の低減につながることを確認。【参照⑤】参照

軒線の見え方・圧迫感とオフィスの有効率等の検証の上、

セットバック「4m以上」の設定は適切