

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)

【目次】

はじめに	1
概要版	3
I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題	6
II. 御堂筋エリアのビジョン	11
III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性	14
IV. 誘導方策	22

目的

1. 本調査の背景

■グローバルな都市間競争の激化。都市を牽引する都心の再構築の必要性

グローバル化、少子高齢化社会の進展等、都市を取り巻く環境は大きく変化している。都市の国際競争が激しくなる中、大阪が競争力強化を図るために、これらの環境変化に応じた都心の再構築が必要と言える。

■大阪府市における「グランドデザイン・大阪」の策定。重点エリアとして掲げられる御堂筋

このような中、本年6月に大阪府市で策定した「グランドデザイン・大阪」においては2050年の大阪の将来像を示すとともに、象徴的なエリアの1つとして、御堂筋及び周辺地域を挙げている。

2. 御堂筋における現状

■御堂筋エリアは現在も大阪一の業務集積地区。しかし近年、業務地としての相対的地位が低下。うめきたのオープンなどにより一層の低下が懸念

御堂筋は現在も大阪一の業務集積地区となっている。しかし、近年、大阪駅周辺地区、中之島地区等における開発の進捗により、その相対的地位は低下しつつある。

2012年の中之島におけるフェスティバルタワー、2013年のうめきたにおけるグランフロント大阪など、周辺エリアにおいて大型開発のオープンが進んでいる。このような中、御堂筋エリアについてはその相対的地位の一層の低下が懸念されており、エリアの再構築に向けた早急な対応が必要となっている。

3. 本調査について

■『大阪都心の活性化の必要性』や『御堂筋の相対的地位の一層の低下の懸念』が高まっていることを踏まえ、今後の御堂筋の活性化の方向性を検討調査。

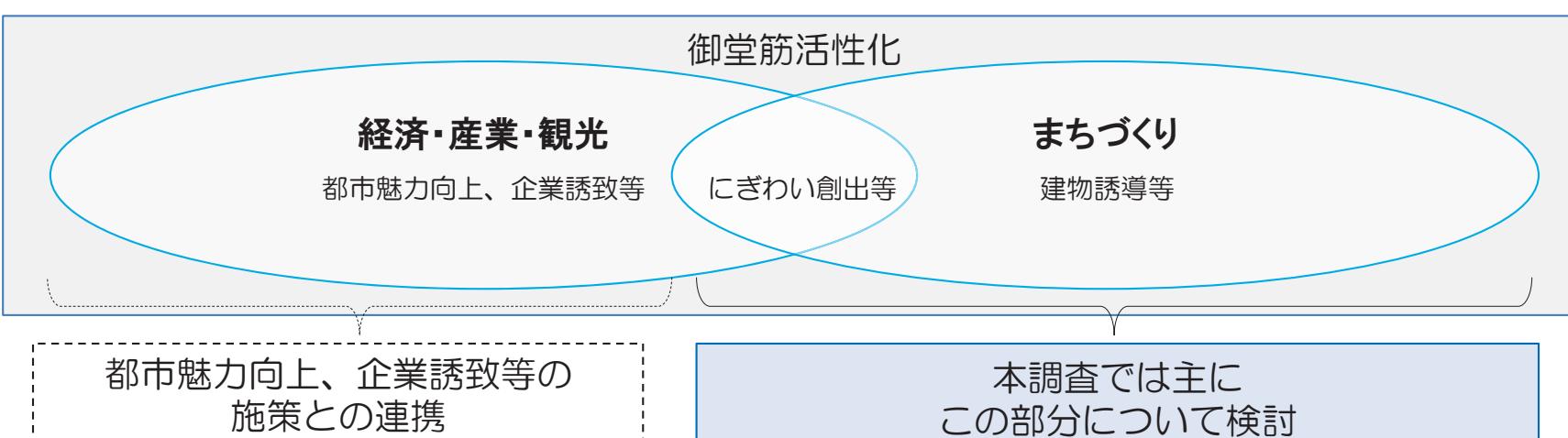
大阪都心の活性化の必要性や御堂筋の相対的地位の一層の低下の懸念が高まる中、大阪市都市計画審議会に専門部会を設置し、御堂筋エリアに関して、今後求められる役割や再構築の方向性(ビジョン等)を明らかにするとともに、その実現に向けた誘導方策について検討調査を行なうこととした。

■本調査では御堂筋の活性化に関する「まちづくり」的な側面に焦点

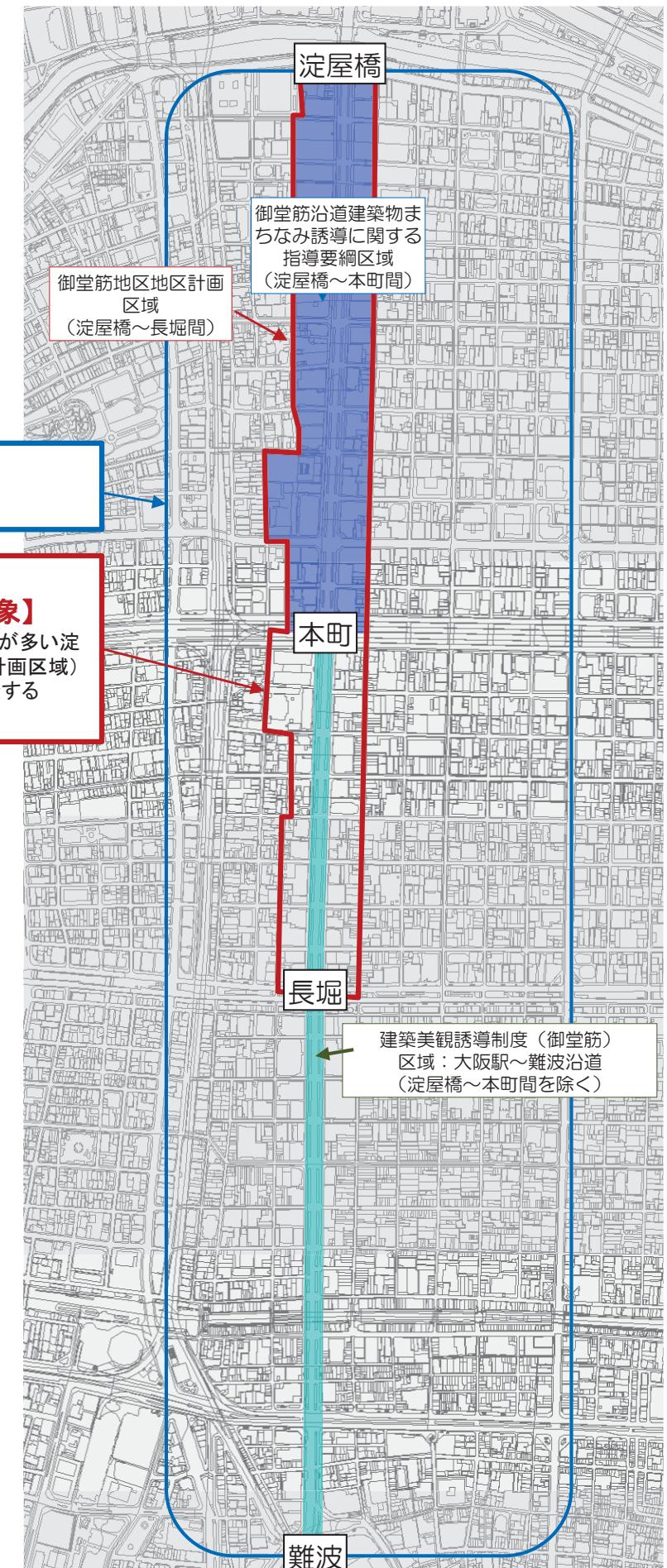
御堂筋の活性化は企業誘致などの経済・産業・観光施策とまちづくりの施策を連携させて進めていく必要がある。本市においては、経済・産業の活性化に向け、2013年1月に「大阪の成長戦略」を策定するとともに、この4月からは府市が一体となって世界中から人、モノ、投資等を呼び込むために、経済戦略局を新設することとしている。都市計画審議会専門部会の本調査では、御堂筋の活性化に向けた今後の「まちづくり」の方向性や誘導方策を中心に検討を行い、経済・産業・観光施策との連携を十分に図り活性化施策を進めていくものである。

■誘導方策については、『淀屋橋～長堀間』の沿道を対象

また本調査においては、今後のビジョンについてはエリア全体を対象とし、誘導方策については、現在、規制誘導が多く存在する『淀屋橋～長堀間』の『沿道』を対象とする。



本調査の検討対象



大阪市都市計画審議会専門部会委員名簿

大阪市都市計画審議会委員	☆橋爪 紳也 嘉名 光市 塚口 博司 長町 志穂	大阪府立大学21世紀科学研究機構教授 大阪市立大学大学院工学研究科准教授 立命館大学理工学部教授 京都造形芸術大学客員教授
大阪市都市計画審議会専門委員	加藤 晃規 北 修爾 櫻内 亮久 佐藤 博之	関西学院大学総合政策学部教授 大阪商工会議所常議員 関西経済連合会理事 大阪ビルディング協会会长

(☆:部会長)

検討経過

■ 大阪市都市計画審議会の予定

○平成24年10月10日 都市計画審議会
(会長からの調査指示と専門部会設置の承認)

○平成24年12月27日 都市計画審議会

○平成25年3月27日 都市計画審議会

中間報告

■ 専門委員会の流れ(想定)

○平成24年11月6日 第1回専門部会
◇検討内容
(1)大阪都心の中で御堂筋エリアが果たすべき役割(ビジョン等)について
(2)めざす姿の具体的なイメージと誘導方策について

○平成24年11月28日 第2回専門部会
◇検討内容
(1) 中間とりまとめ(案)について
(2) 景観シミュレーション結果の検証等について

中間取りまとめ パブリックコメント

○平成25年2月20日 第3回専門部会
◇検討内容
(1)全体とりまとめ
(2)地区計画等の変更に向けた主なポイント

最終報告

○平成25年3月19日 第4回専門部会
◇検討内容
(1) 全体とりまとめについて

概要版

概要版

- 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する中、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
- 大阪駅周辺地区や中之島地区など周辺地区では開発の進捗に伴い高層化が進展するとともに、御堂筋では沿道の隣接街区においても都心居住の進展に伴い高層化が進む中、沿道では、建替えが進まず、淀屋橋～本町間のまちなみは31mと50mの建物ラインが混在し、周辺との埋没感が否めない状況にあり、キタとミナミを結ぶ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と認識している。
- 建替えが進まない要因の一つには、淀屋橋～本町間でスカイラインの形成をめざした現行基準がビルの高規格化や多様化に対応しづらい形態規制であることが挙げられ、特に、昨今、うめきたなどの周辺開発が進む中、沿道の相対的地位が一層低下している状況にある。
- 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、御堂筋への開放感を意識したこれまでのスカイラインの形成から、50mの軒線の統一・壁面の連続性やデザイン性を意識したまちなみの形成へと方向転換するなど、長期的な戦略としての将来像の設定と、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ものである。

【コンセプト】 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 ~歩いて楽しめ、24時間稼働する多機能エリアへ

【今後の御堂筋の方針】 1. 安全・安心かつ複合的な都市機能を備えたまちへ 2. 御堂筋の強みをより発揮した大阪の顔にふさわしい世界的なまちへ

【各分野における取組方針】

都市機能(産業)

1. 世界を魅了する個性豊かな「にぎわい」の形成
～御堂筋フェスティバルモール化

2. 多様な機能をあわせ持つ「ビジネス」地区の形成

都市デザイン

3. ヒューマンかつ高質な「都市環境」の形成

【誘導方策】 (基本的な方向性) 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 (淀屋橋～本町) ~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~

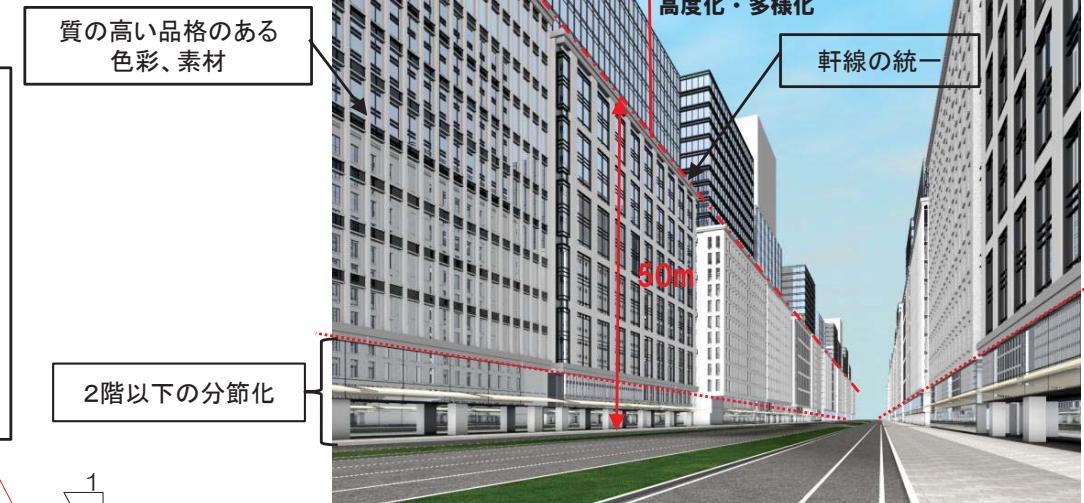
●御堂筋のポテンシャルを最大限活かす

①形態制限：民間の自由度確保に向け形態制限を緩和

- 建替えに併せてオフィスビルの高規格化・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。 $D:H=1:1$ (50m部分後退距離10m以上、最高高さ60m以下) → 50m部分後退距離4m以上、後退距離に応じた最高高さのルール化 ($D:H=1:2$ の範囲内)

②容積率：望ましい機能誘導に向け容積率の最高限度1,300%に

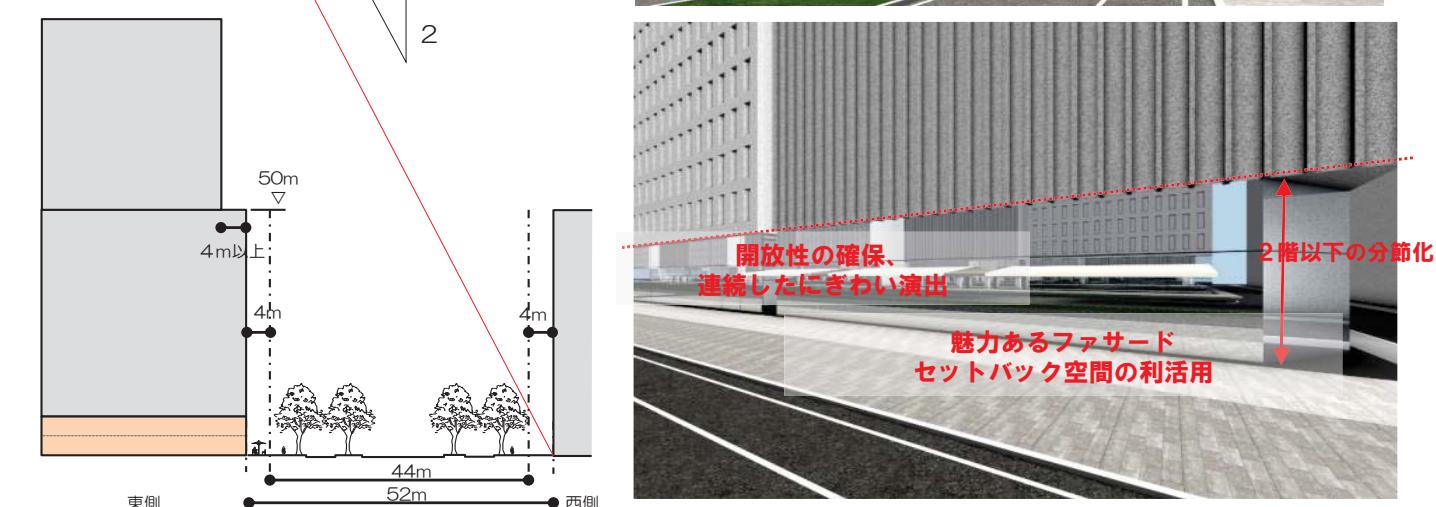
- 沿道全体にわたり望ましい都市機能の誘導を図るべく、誘導用途、にぎわい形成、セットバック、防災・環境配慮等の積上げによる容積割増を行う地区計画を適用 (容積率の最高限度: 1,300%)。ただし、0.5ha以上の区域では都市再生特別地区の適用により地域貢献に応じた容積緩和が可能



●伝統を継承しつつ発展的なまちなみを形成する

③デザイン誘導：50m軒線の統一とデザインコントロール

- 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・壁面の連続性を継承しつつ、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：行政指導から都市計画に基づく誘導へ。民間が主体となったエリアマネジメントの推進体制の構築

- まちなみ指導要綱による指導から地区計画による誘導へ厳格化。より決め細やかなデザイン等のコントロールをガイドラインによりルール化。
- 行政主導から民間主導への誘導へ徐々に転換。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し、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

概要版 ゾーン毎の将来像と誘導方策(案)

① 将来像:淀屋橋～本町・沿道

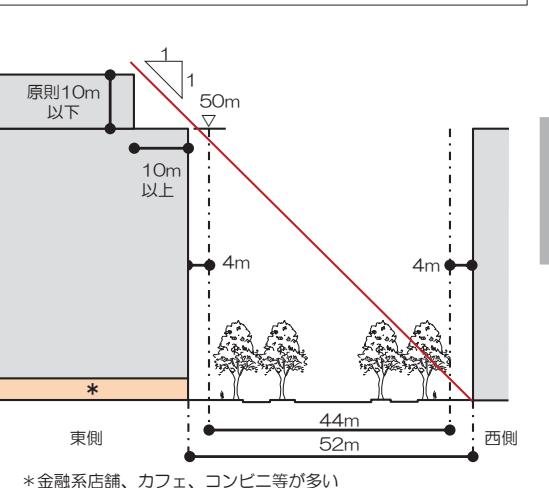
○上質なにぎわいと風格あるビジネス地区

- ・国際的な業務機能と上質なにぎわいが調和する、風格あるビジネスエリア

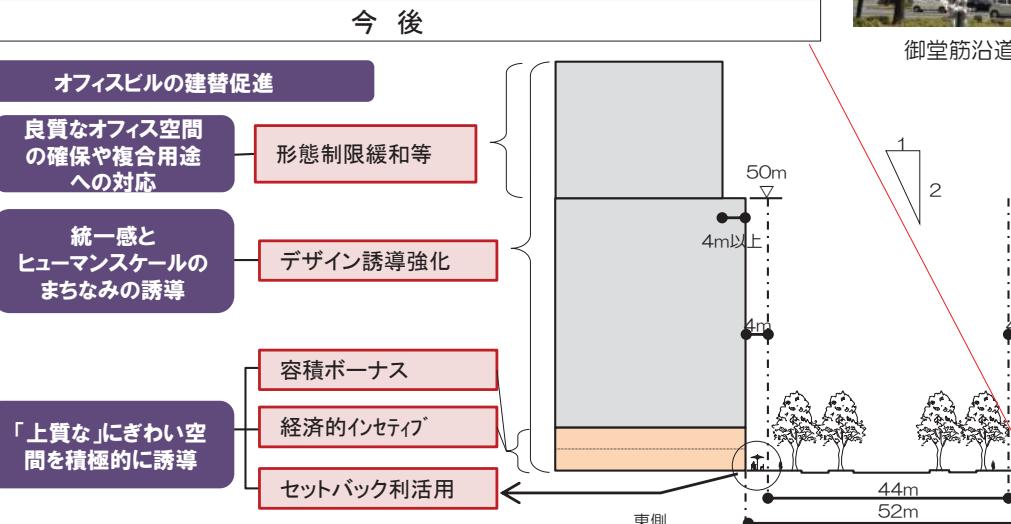
誘導方策

- オフィスビルの建替えを促進するため、良質なオフィス空間の確保や滞在・宿泊機能といった複合用途への対応が可能なような形態制限等の緩和等、低層部へのにぎわい施設の導入促進のための容積ボーナス
- 既存ビル等への「上質な」にぎわい施設導入を促進するための経済的インセンティブ制度の創設
- まちなみの統一感を継承するとともに、足元でのヒューマンスケールなまちなみを誘導
- よりきめ細かな用途誘導・デザイン誘導のための第三者委員会等の設置等の検討やエリアマネジメントの実現

現 在



今 後



御堂筋沿道



オープンカフェ



御堂筋沿道のビル



低層部のにぎわい誘導



営業時間外のにぎわい演出



② 将来像:本町～長堀・沿道

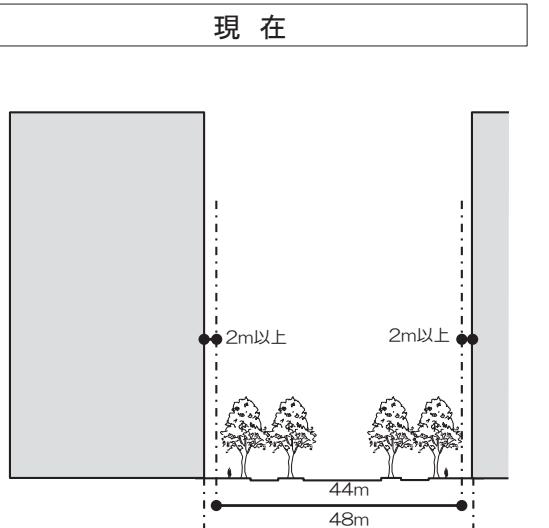
○特別な時間を愉しむことができる落ち着きある複合地区

- ・特別な時間を愉しむことができる落ち着きある地区
- ・「淀屋橋～本町」間と「長堀～難波」間の機能が融合し、時代のニーズに合わせて表情を変える多機能複合空間。

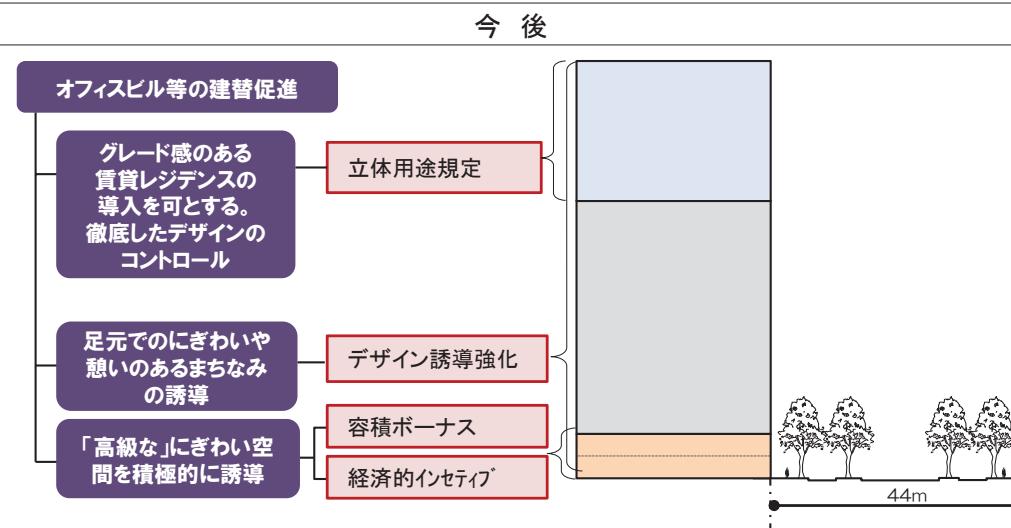
誘導方策

- オフィスビル等の建替えに関して、低層部へのにぎわい施設の導入促進のための容積ボーナス
- 高層部にビジネスサポートとしてのグレード感のある賃貸レジデンスの導入を可とする。
- 既存ビル等への「高級な」にぎわい施設導入を促進するための経済的インセンティブ制度の創設
- 足元でのにぎわいやたまり空間など多様なオープンスペースを形成しにぎわいと憩いのあるまちなみを誘導
- よりきめ細かな用途誘導・デザイン誘導のための第三者委員会等の設置等の検討やエリアマネジメントの実現

現 在



今 後



③ 将来像:御堂筋周辺(船場地区)

○船場スタイルとしての職・住・遊近接型のコンパクトな街

- ・船場スタイルとしての職・住・遊近接型のコンパクトな街
- ・歴史的資源や個性あるショップ等を、回遊して楽しめる街

今後の検討課題(例)

- 総合設計容積ボーナス制度による居住施設の立地を促進するとともに、
- 敷地の共同化等に対するインセンティブの付与、駐車場附置義務の緩和、にぎわい施設の誘導策などを検討

④ 将来像:長堀～難波

○大阪を代表する活力ある集客・観光拠点

- ・大阪の集客観光の核として、ファッション・商業、観光資源が集積する拠点。

【現在の地域における動き】

- エリア毎の特性を活かしたまちづくり団体の活動やルールづくり
〔例、なんば安全安心にぎわいのまちづくり協議会、宗右衛門町活性化協議会、心斎橋筋まちづくり協議会、久左衛門町及び三津寺町まちづくり協議会〕
- 道路空間の再編の検討(側道の利活用)



難波駅前にぎわい空間化
(都市魅力戦略会議資料)

今後の検討課題(例)

- 建築美観誘導制度による2m以上の壁面後退の扱いなどを検討

I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

I. 御堂筋におけるまちづくりの歴史的経緯

■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～

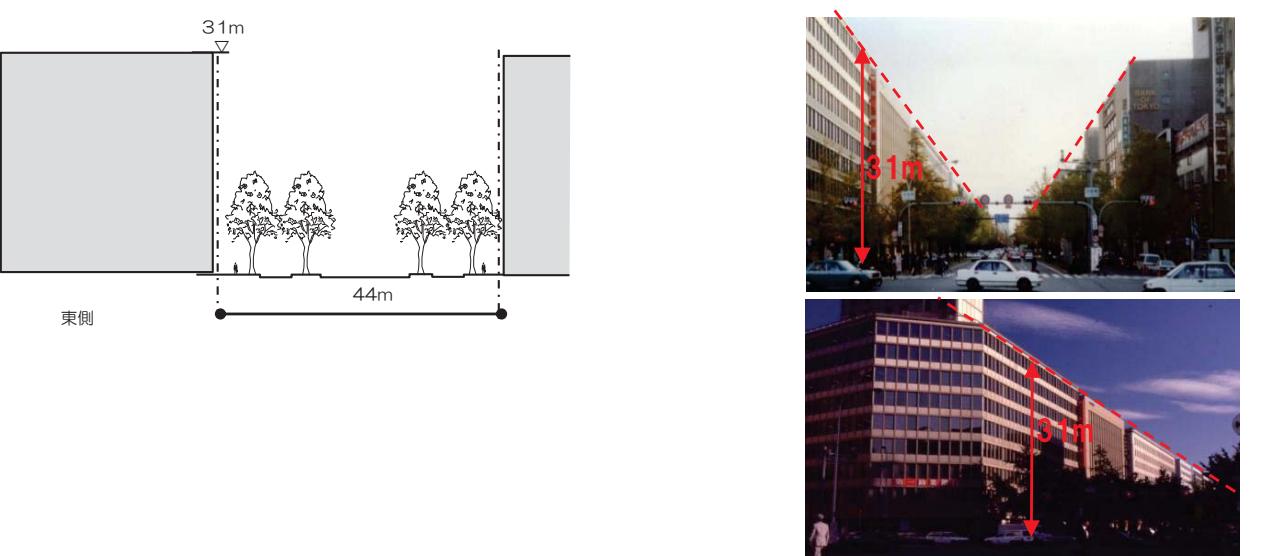
- ・御堂筋は、江戸時代に作られた幅員約6mの通りだったが、昭和の初期に都心を南北に貫く大動脈として、受益者負担による多数の市民や企業の協力を得ながら、建設された。
- ・延長約4.4km、幅員約44m、銀杏並木や地下鉄の建設など画期的な規模で、近代都市の基礎を形づくる大阪のシンボルストリートとして昭和12年に完成した。
- ・御堂筋建設は、「本市最高の機能」の向上と、「大大阪の中心街路たる恥じざる幅員と体裁とを具備」した大阪の顔づくりにより、欧米に負けない近代都市づくりを志していた。
- ・御堂筋が拡幅整備された当時、沿道では大正9年の市街地建築物法により百尺（31m）までの建築物を建てるこ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



出典：(財)大阪市都市工学情報センター

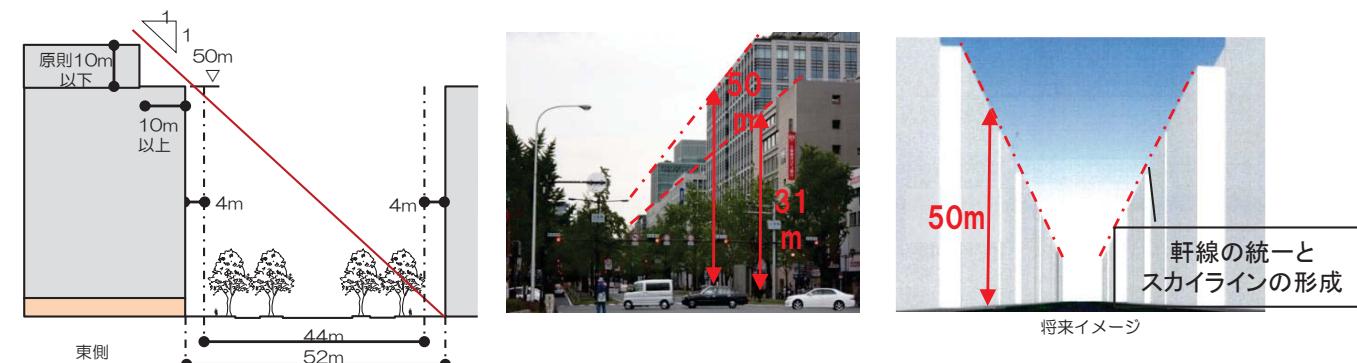
■高度成長期に結果として31mのスカイラインが形成 ～約40年前；経済性の発揮～

- ・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的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。



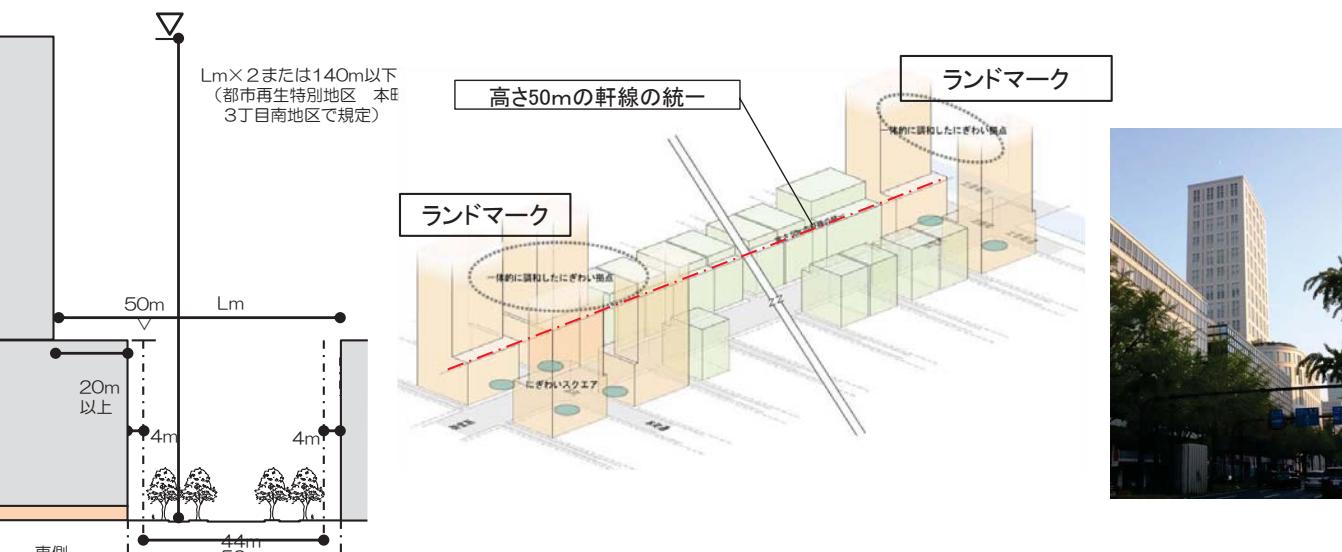
■国際化・高度情報化への対応や建替え需要を背景に新たな50mのスカイラインの形成をめざした「御堂筋まちなみ誘導制度」を創設。～20年前；経済性とまちなみの調和～

- ・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求められた。
- ・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に揃える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。規制緩和に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）



I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

2. 御堂筋エリアの現状と課題

(1) 業務機能の動向

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。今後、周辺開発の進捗により、さらなる低下が懸念

■御堂筋エリアは現在も大阪一の業務集積地区

- 沿道は統一的なまちなみが保全され、業務中枢機能に特化して発展してきたシンボル的なビジネス街。
- 周辺も含めてエリア全体では様々なオフィススペースを提供できる面的構造であり、エリア全体の企業集積率は市内一。

■近年、業務地としての相対的地位が低下

- 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るなど、御堂筋エリアの業務集積地としての地位は相対的に低下。

■関西一のビジネス中心エリアのメインストリートにも関わらず、高規格オフィスが供給できない状況

- 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い。キタとミナミを結び大阪都心の中央に位置する関西一のビジネス中心エリアのメインストリートにも関わらず、高規格オフィスが供給できないなど、そのポテンシャルが充分発揮されていない状況にある。

■企業等による御堂筋の再評価の動き

- しかし、近年、企業が御堂筋を再評価する動きも見られる。関西を代表する金融系企業、製薬系企業が、御堂筋エリアに事業所を集約し、拠点化する動きがある。
- また、御堂筋エリアからアクセスの良い大阪駅周辺エリアへ移転する一方、大阪駅周辺エリアから御堂筋エリアへ移転する企業も存在するなど、「双方移転」の傾向が見られる。
- ビル事業者が大型のテナントだけではなく、中小規模のテナントにオフィスを貸し出す傾向も見られ、淀屋橋～本町間の御堂筋沿道のオフィスビルのフロア稼働率は、昨年度12月に底打ち、現在、上昇傾向にある。

御堂筋エリアの事業所数・従業者数

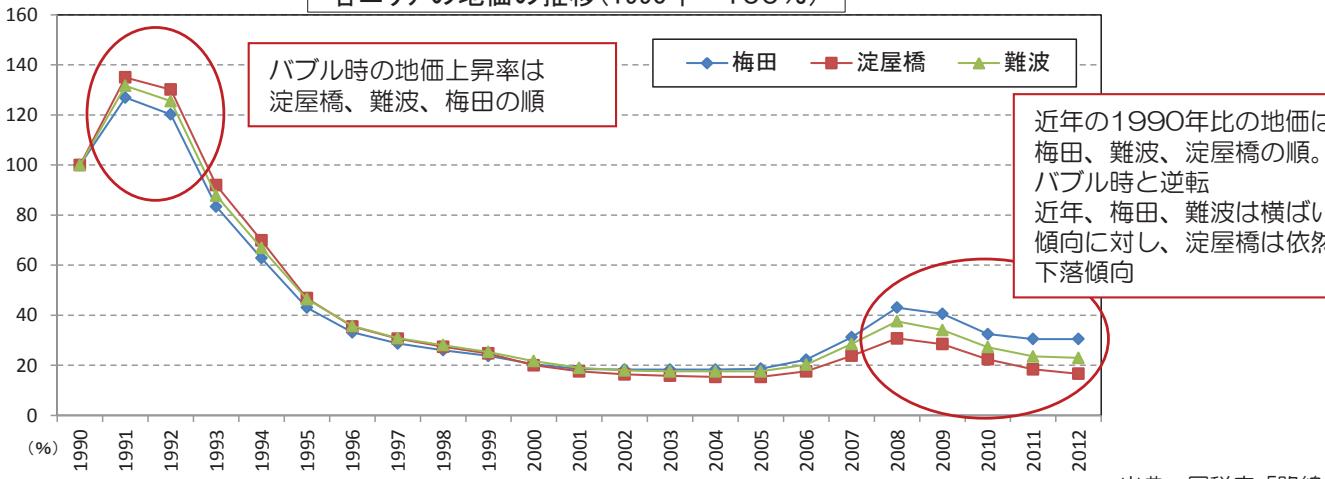
	事業所		従業者	
	実数 (事業所)	市に占める 割合(%)	実数 (人)	市に占める 割合(%)
大阪市	230,630	100.0	2,454,646	100.0
北区	32,450	14.1	446,897	18.2
大阪駅周辺地区	10,981	4.8	210,312	8.6
中之島地区	840	0.4	38153	1.6
中央区	39,866	17.3	574,156	23.4
御堂筋周辺地区	17,153	7.4	319,818	13.0

出典) 総務省「平成21年 経済センサス」

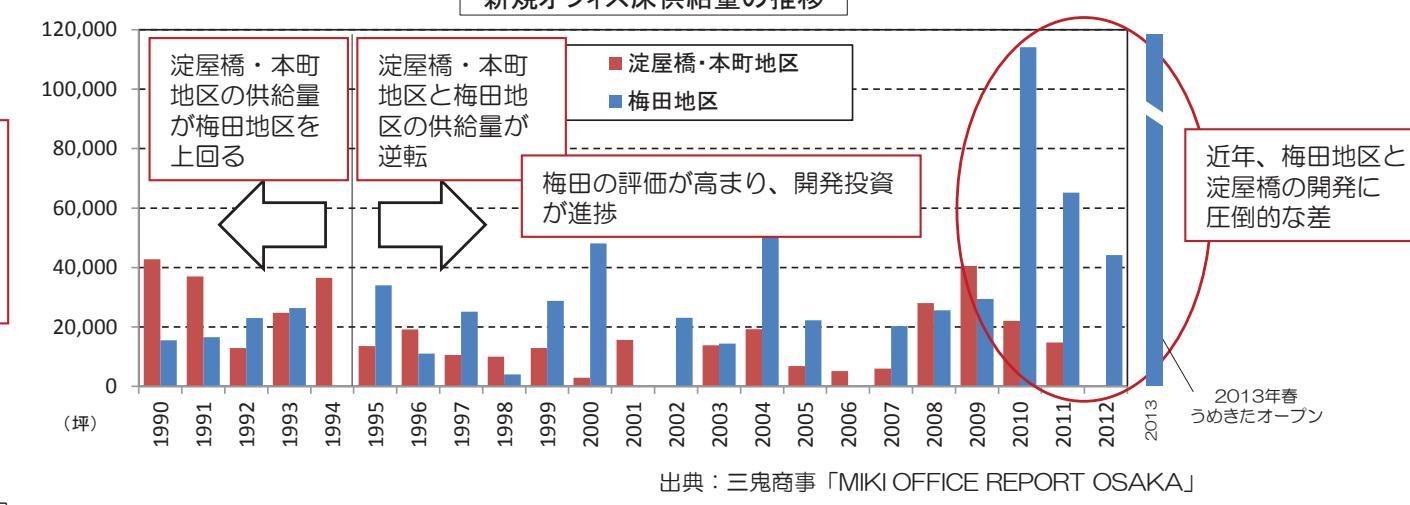
グランフロント大阪において供給される延べ床面積

名称	Aブロック	Bブロック	Cブロック
敷地面積	約10,571m ²	約22,680m ²	約4,666m ²
延床面積	約187,800m ²	約295,100m ²	約73,800m ²
用途別内訳			
事務所	約236,800m ²		
商業施設	約80,700m ²		
ナレッジキャピタル	約88,200m ²		
ホテル・サービスアパートメント	約38,900m ²		
分譲住宅	約65,400m ²		
容積対象面積	約168,800m ²	約260,600m ²	約53,700m ²
容積率	約1600%	約1150%	約1150%

各エリアの地価の推移(1990年=100%)

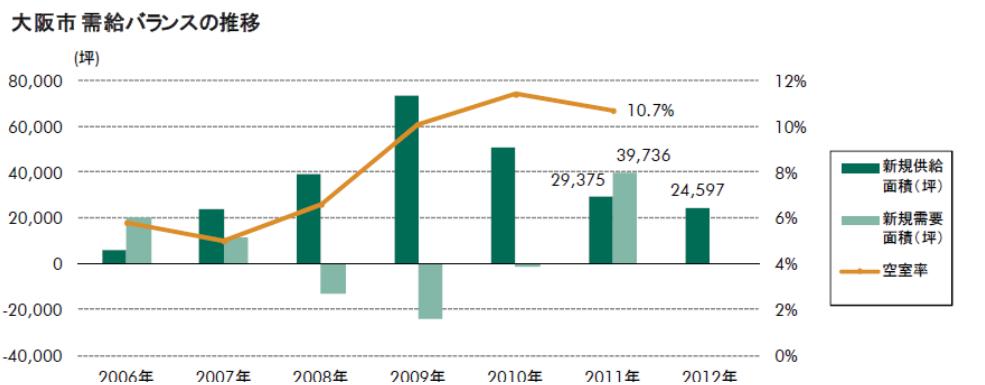


新規オフィス床供給量の推移

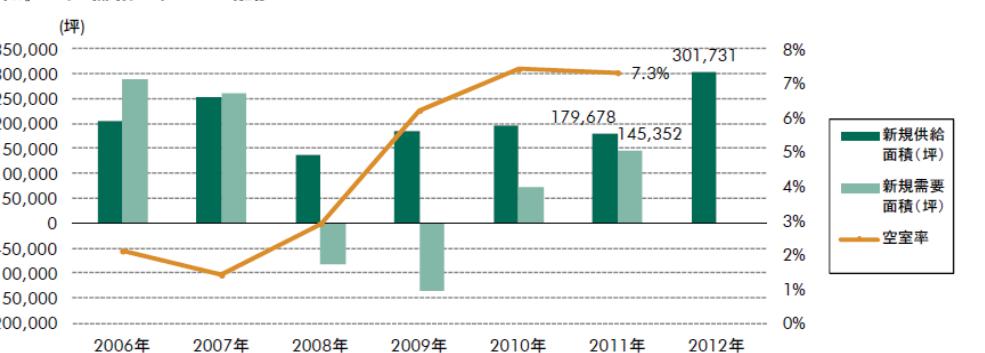


I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

大阪・東京のオフィス需給バランス推移



東京23区需給バランスの推移



出典) CBRE「オフィスピューポイント(2012年2月)」

1981年以前に竣工したオフィスストックの比率

	東京区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉
竣 1981年以前	1548(937)	519(341)	181(115)	106(106)	64(74)	9(17)	39(40)
工 1982年以降	3864(1784)	835(492)	330(229)	143(138)	153(145)	94(86)	155(64)
年 築年不詳	35(27)	17(12)	6(5)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %	28(34)	38(40)	35(33)	42(43)	29(33)	9(17)	20(38)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣 1981年以前	88(98)	43(49)	57(62)	57(74)	152(130)	2863(2043)
工 1982年以降	402(273)	68(84)	126(110)	108(119)	198(229)	6475(3753)
年 築年不詳	1(2)	0(0)	2(2)	6(5)	0(1)	70(57)
1981年以前の比率: %	18(26)	39(37)	31(36)	33(37)	43(36)	30(35)

出典) 一般財団法人 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査結果(2012年1月現在)」

御堂筋沿道(淀屋橋~本町間)オフィスビルフロア稼働率



出典) 株式会社アーカス不動産コンサルティング「オフィスビル利用状況観測調査～御堂筋いオフィスビル稼働率(2012年6月期)～」

御堂筋沿道建物建設年度表

年代	淀屋橋~本町	本町~長堀
1930~	2	
1940~		
1950~	6	
1960~	13	4
1970~	5	5
1980~	3	12
1990~	3	3
2000~	10	5
2010~	1	2
	43	31

↑ 築後30年以上

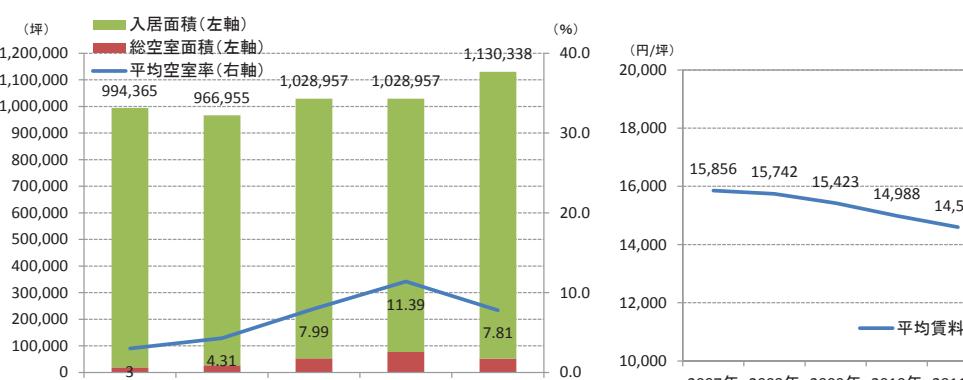
御堂筋沿道オフィスビルと梅田の空室状況と平均賃料



【御堂筋沿道・淀屋橋～船場3北】



【梅田】



出典) 三鬼商事 提供資料

I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

(2) 商業機能の動向

■ミナミを中心として御堂筋は大阪を代表する商業集積地区

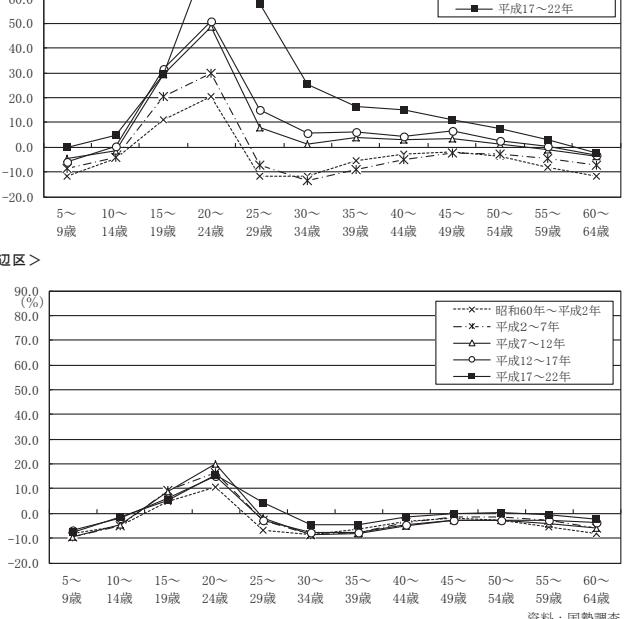
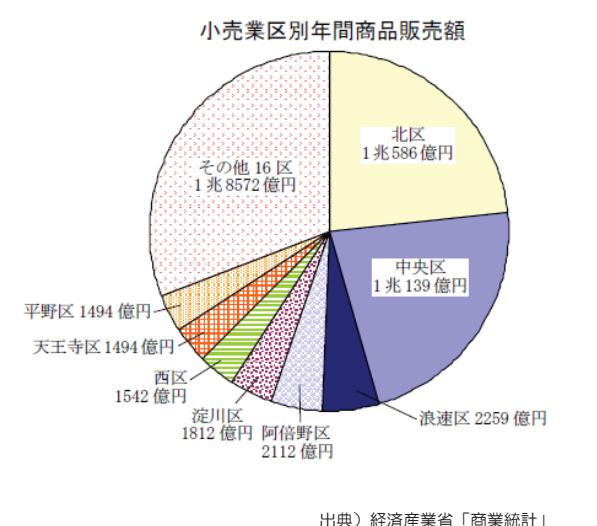
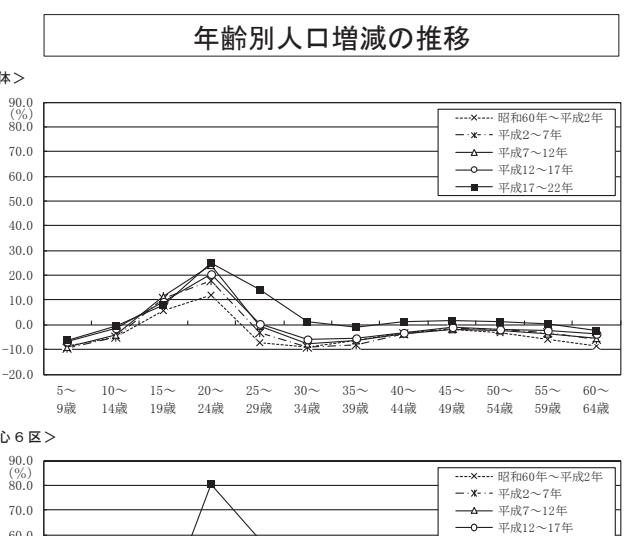
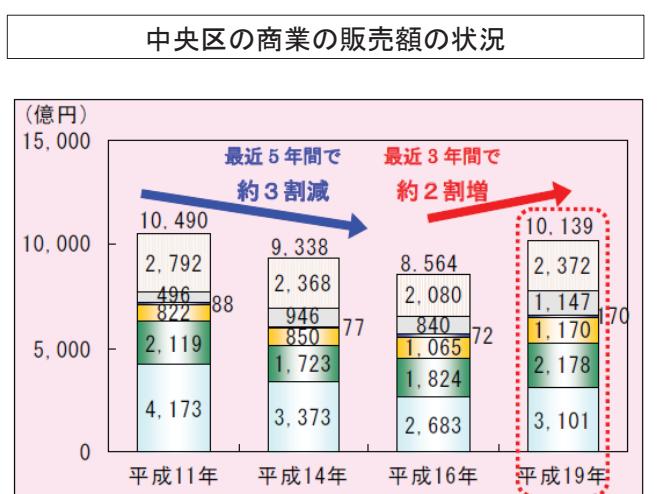
- ミナミを中心として御堂筋エリアは大阪を代表する商業集積地区となっている。
- 御堂筋エリアが主に立地する中央区の小売業の販売額は1兆139億円で市域の22.3%を占める。
- 商業統計でみると、中央区の小売業の年間販売額は、平成16年から19年にかけて増加に転じている。

■商業の集積が進む大阪駅周辺地区や阿倍野

- 2011年に大阪駅周辺地区（北区）において、大丸梅田店（大阪ターミナルビル）が大規模増床、JR大阪駅に三越伊勢丹やLUCUA（ルクア）が新規オープンした。また2012年には阪急百貨店うめだ本店が日本最大級の商業床面積でリニューアルオープンしている。
- また阿倍野区においても、あべのマーケットパーク キューズモールがオープンしている。2014年春には近鉄百貨店阿倍野本店本館が増床でリニューアルオープンする予定である。

■相対的地位は低下しつつも、御堂筋を再評価する動きが存在

- 大阪駅周辺地区や阿倍野に集積が進む中、御堂筋エリアの相対的地位は低下している。
- しかし、2011年に難波の高島屋大阪店増床等の動きがみられ、心斎橋筋商店街等、ミナミのエリアでは中国人等の観光客が増加している。
- 本町～長堀間に於いては、高級車のショールームの進出が相次ぐなど、御堂筋沿道を商業地として再評価する傾向がみられる。



(3) 居住機能の動向

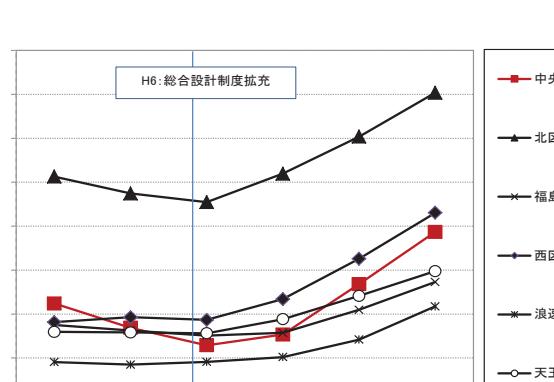
■市においては都心居住が進捗

- 都心6区以外の人口が減る一方で、都心6区では人口が増加。特に通勤先の近さや生活の利便性を求める20歳代・30歳代の若者の居住者が増加。
- 中でも人口の増加率の高いエリアは中央区。堺筋・松屋町筋・谷町筋沿いなどの幹線道沿いで東に拡大。一方、なにわ筋から四つ橋筋へ東側にも拡大
- 子育て世代は、上町台地界隈、うつぼ公園周辺など良好な都心居住地を好む傾向がある。

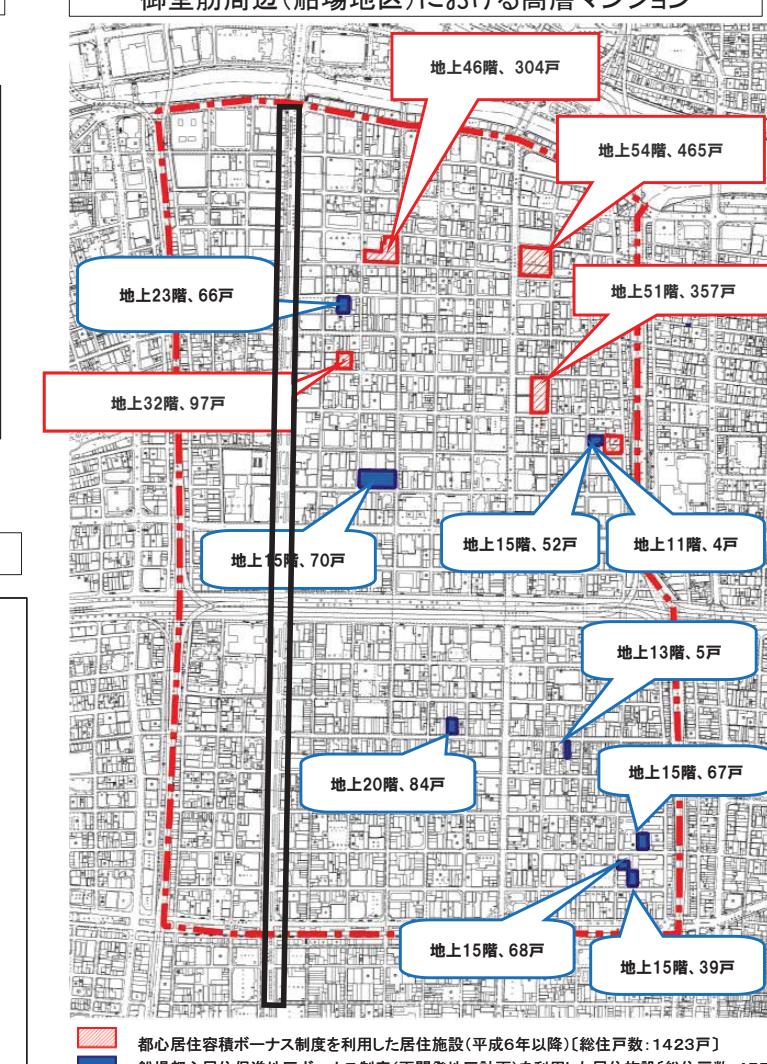
■御堂筋エリアでも沿道から一筋入った周辺においても都心居住が進捗

- 地価の下落により、御堂筋周辺では、賃貸マンションやタワーマンションの建設が進み、人口も増加している。賃貸マンションは20代・30代の若者の居住者が多いが、分譲タワーマンションは地価との関係で高額であり、必然的に高額所得者、セカンドハウス利用、DINKS、シニア世帯が多い傾向がある。

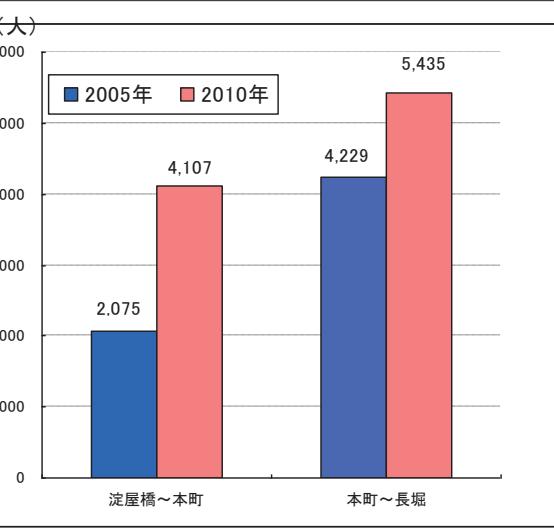
都心6区の人口推移



御堂筋周辺(船場地区)における高層マンション

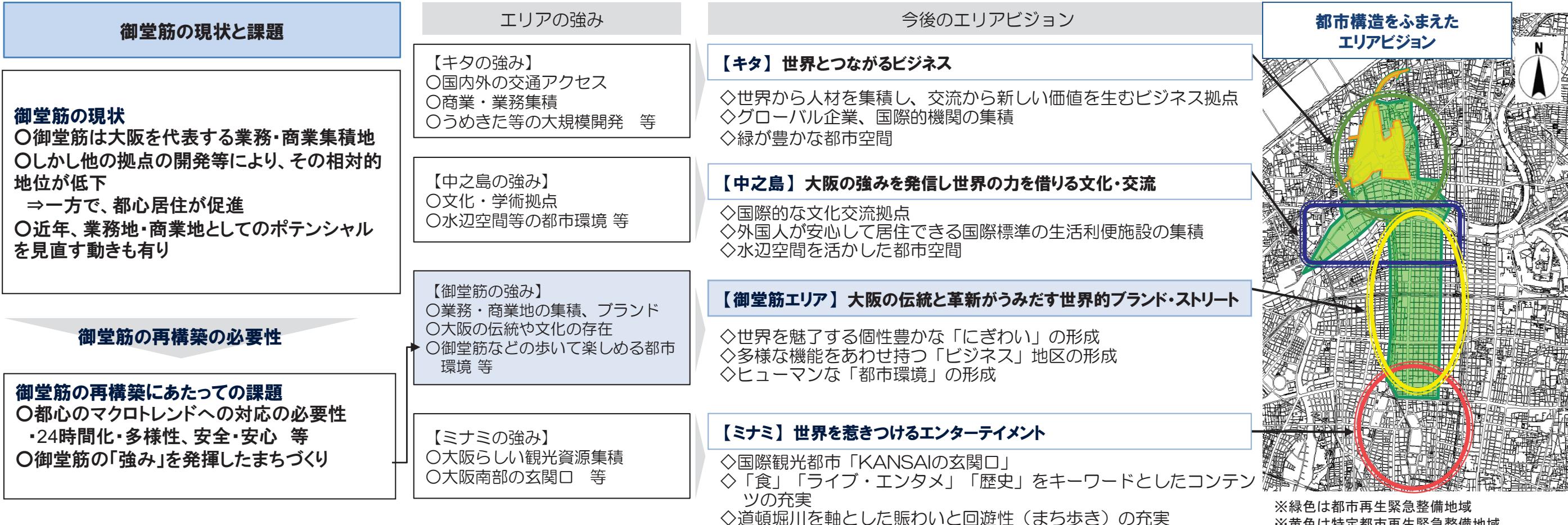


御堂筋周辺の人口推移



II. 御堂筋エリアのビジョン

II. 御堂筋エリアのビジョン



御堂筋エリアのビジョン

【コンセプト】 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 ~歩いて楽しめ、24時間稼働する多機能エリアへ

【今後の御堂筋の方針】 1. 安全・安心かつ複合的な都市機能を備えたまちへ 2. 御堂筋の強みをより発揮した大阪の顔にふさわしい世界的なまちへ

【各分野における取組方針】

都市機能(産業)

都市デザイン

1. 世界を魅了する個性豊かな「にぎわい」の形成

～御堂筋フェスティバルモール化

- ・世界を魅了する大阪・関西一の「ハレ」の場として、クオリティの高いデザインストリートの実現などにより、キタからミナミまで各エリアの個性をいかした多様なにぎわいを形成することで、御堂筋のブランド力向上を図る。

2. 多様な機能をあわせ持つ「ビジネス」地区の形成

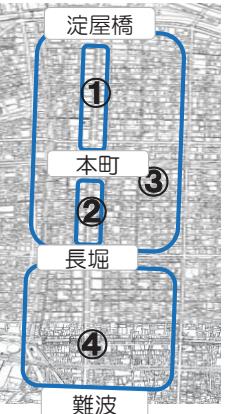
- ・エリアのブランドや歴史・風格ある都市環境等を強みとした大阪を代表する業務集積地を形成する。
- ・業務機能を軸としながらも、業務機能の強化に資する多様な機能（商・学・住等）の導入を図る。
- ・また、防災性能・環境性能の向上を図り、エリア全体として国際レベルの都市機能を備えたビジネス地区の形成をめざす。



3. ヒューマンかつ高質な「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、人を中心とした道路空間への再編の動きと連動しながら、ヒューマンかつ高質な「都市環境」の形成を図る。

II. 御堂筋エリアのビジョン



御堂筋の各ゾーン毎の将来像(案)

現状	①淀屋橋～本町・沿道	②本町～長堀・沿道	③御堂筋周辺(船場地区)	④長堀～難波
強み	<ul style="list-style-type: none"> ■業務地としてのブランド <ul style="list-style-type: none"> ・相対的地位は低下しつつあるが、現在も大阪一の業務集積地区であり、沿道は大阪経済の顔 ■大阪の上質な歴史・文化 <ul style="list-style-type: none"> ・沿道には、大阪の上質な歴史文化を代表する資源が存在 ■風格ある都市景観 <ul style="list-style-type: none"> ・統一されたまちなみなど風格ある都市景観を形成 	<ul style="list-style-type: none"> ■空間的な落ち着き <ul style="list-style-type: none"> ・都心でありながら、空間的な落ち着きを持ち合わせている地区 ■時代のニーズに合わせて表情を変える多機能複合空間 <ul style="list-style-type: none"> ・御堂筋沿道であるブランドは保ちつつ、淀屋橋～本町、長堀～難波間の機能が融合し、時代のニーズに合わせて表情を変えることができる多機能複合空間 	<ul style="list-style-type: none"> ■業務機能の集積 <ul style="list-style-type: none"> ・企業の流出は進むが、現在も金融や製薬、商社等、大阪を代表する企業が集積 ■大阪の上質な歴史・文化 <ul style="list-style-type: none"> ・適塾などの歴史資源や船場文化など、船場地区では、大阪の上質な歴史文化が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ■大阪・関西を代表する集客・観光資源 <ul style="list-style-type: none"> ・道頓堀等、大阪・関西を代表する集客・観光資源が集積 ■活力ある多様な商業集積 <ul style="list-style-type: none"> ・国内外、世代を問わず、様々な人が楽しめる活力ある多様な商業集積の存在
課題	<ul style="list-style-type: none"> ■土日や夜間にぎわい <ul style="list-style-type: none"> ・業務機能が大半を占め、土日や夜間も含めエリアのブランド力向上につながるにぎわい形成が課題 ■エリアの再構築 <ul style="list-style-type: none"> ・業務地としての相対的地位の低下を踏まえ、エリアの再構築の必要性 	<ul style="list-style-type: none"> ■業務エリアと商業エリアを結ぶエリアとしての役割の発揮 <ul style="list-style-type: none"> ・業務エリアと商業エリアを結ぶエリアとして、強みをいかした特色のさらなる発揮 	<ul style="list-style-type: none"> ■業務機能の充実強化 <ul style="list-style-type: none"> ・沿道同様、業務地としての相対的地位の低下を踏まえ、エリアの再構築の必要性 ■土日のにぎわいの充実と回遊性の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・土日のにぎわいも含め、にぎわい形成や回遊性向上が課題。 	<ul style="list-style-type: none"> ■商業地としての新たな魅力の充実・創出 <ul style="list-style-type: none"> ・商業地としての相対的地位低下を踏まえ、新たな魅力の充実・創出の必要性
方針	業務を軸としつつ魅力あるにぎわいの積極導入によりエリアを再構築	落ち着きのある空間の強みをいかし、都心の多様性、多機能化といった時代のニーズに合わせた特色の発揮	職住近接を支えるエリアとして多機能化	個性や活力をキーワードとした集客・観光の拠点性を向上
将来像	＜淀屋橋～本町・沿道＞ 上質なにぎわいと 風格あるビジネス地区	＜本町～長堀・沿道＞ 特別な時間を愉しむことができる 落ち着きある複合地区	＜淀屋橋～長堀・周辺（船場地区）＞ 船場スタイルとしての 職・住・遊近接型のコンパクトな街	＜長堀～難波・沿道及び周辺＞ 大阪を代表する 活力ある集客・観光拠点

III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

1. 世界を魅了する個性豊かな「にぎわい」の形成に向けて

【めざす姿】1. 世界を魅了する個性豊かな「にぎわい」の形成 ~御堂筋フェスティバルモール化

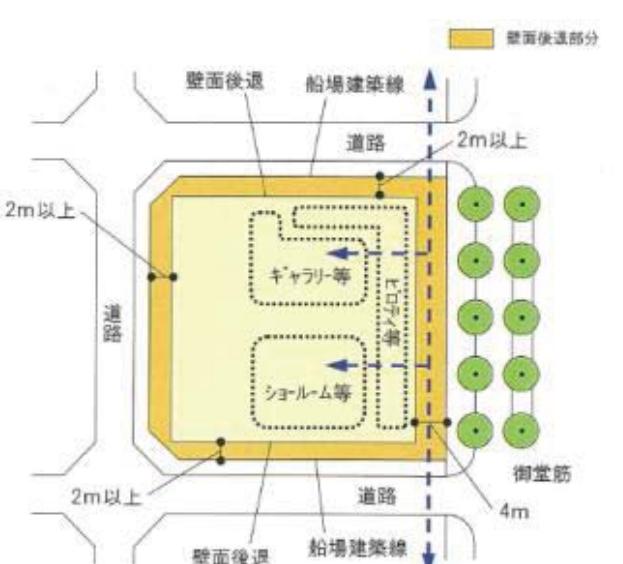
- 世界を魅了する大阪・関西一の「ハレ」の場として、クオリティの高いデザインストリートの実現などにより、キタからミナミまで各エリアの個性をいかした多様なにぎわいを形成することで、御堂筋のブランド力向上を図る。

めざす姿に向けた課題

- 各ゾーン毎の沿道の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ににぎわい形成が課題
 - 淀屋橋～本町間に關しては「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odona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をしてきた結果、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。

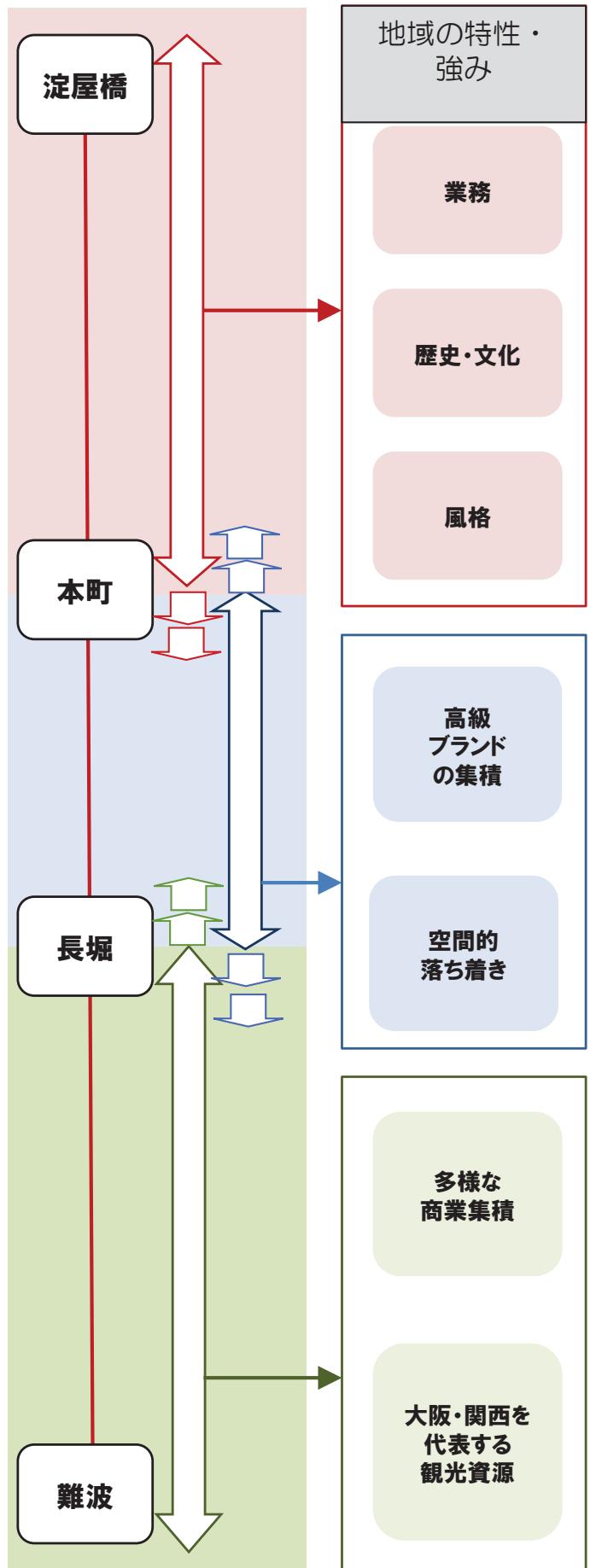
取り組みの方向性

- 沿道の各エリアにふさわしい「にぎわい空間」をエリア毎のにぎわいのコードを考慮しながら積極的に誘導(淀屋橋～長堀・沿道)



III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

各エリアのにぎわいのコード



高感度や先駆性がありデザイン性の高い「上質な」にぎわい

本エリアの特性である、ビジネス、歴史・文化、風格と調和するにぎわいとして、例えば、企業のコンセプト・ショップなど、高感度や先駆性があり、デザイン性の高いにぎわいを誘導する。

【主なターゲット（例）】『たしなみを知る品格高い人々』（オフィスワーカー、大人、スタイリッシュな都市生活者等）

●企業のコンセプト・ショップや文化施設

企業のコンセプトショップ
(写真は代官山のツタヤ)



民間の文化施設
(写真は渋谷ヒカリエの「D47」)



カフェ併設の銀行店舗



淀屋橋odona



●御堂筋沿道の立地施設

「ゆとりある」にぎわい

オープンスペース等、気軽に憩える屋外空間を形成する。

●オープンカフェ



●イベント



特別な時間を愉しむことができる「高級な」にぎわい

本エリアの特性である空間的な落ち着き、高級感をいかし、ブランドショップ、ショールームなど、ここにしかない特別な時間を愉しむことができる「高級な」にぎわいを誘導する。

【主なターゲット（例）】『洒落た大人心を持った人々』（大人、国内外の観光客等）

●ブランドショップ



●高級ショールーム



多様な主体が楽しめる「活力ある」にぎわい

本エリアの特性である大阪・関西を代表する観光資源や多様な商業集積をいかし、若者、大人、観光客等、多様な主体が楽しめる「活力ある」にぎわい拠点として、さらなる機能強化を行う。

【主なターゲット（例）】『個性と活力を求める多様な世代』（若者、大人、国内外の観光客等）

●百貨店



●商店街



●観光資源



●若者向けのにぎわい



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(形態制限)

■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

取り組みの方向性(形態制限)

■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。

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

①形態制限の見直しについて

【現行の制度】 $D:H=1:1$

○沿道からの4mの壁面後退、軒高さ50m

○50m部分の後退距離10m以上、最高高さ60m以下

(適正で競争力のある階高)

○指定容積の1000%を前提とすると、一般的には地上部の50mまで12階の床を確保する必要があり、適正で競争力のある天井高（階高）のオフィス床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部分での10m後退距離により、特に東側の奥行きの薄い街区では使い勝手が悪く、また、有効率の高い計画が実現しづらい。【参考②】参照

○D : H = 1 : 1 の形態制限により、現状の基準容積率前後の既存建物に関しては、総合設計制度により多少の容積緩和があつても、容積率を使うには地下階をつくることになるため、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

②50m部分での後退距離について

○50m部分の後退距離については、建築計画の合理性や事業性などの観点から後退距離を「0m」とすることが望ましいが、一方で、後退距離が「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。

○後退距離については、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

○第2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。【参考⑤】参照

【今後の方向性】

「御堂筋沿道のポテンシャルを最大限活かす観点から、」

D:H=1:1の見直し

**→50m部分後退距離4m以上、
後退距離に応じた最高高さのルール化(D:H=1:2の範囲内)**

「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**

軒線の見え方・圧迫感とオフィスの有効率等の検証の上、
後退距離「4m以上」の設定は適切

【補足資料】形態制限見直しの考え方

【参考①】階高の考え方

〈現行誘導基準の想定〉

1階：5m 2階：5m

50mまでの基準階：4m×10 パラペット等

(天井高：2.6m)

※現在の適正で競争力のある階高が確保しづらい。

〈見直し案の想定〉

1階：5.5m 2階：5m

50mまでの基準階：4.2m×9 パラペット等：1.7m

(天井高：2.8m)

御堂筋まちなみ誘導制度による建築物

No.	竣工年月	容積率	階数(地上)	階数(地下)	階高(m・基準階)
1	H11.3.	999%	13階	B2階	3.95
2	H13.7.	1062%	14階	B3階	4.0
3	H15.1.	873%	14階	B1階	4.0
4	H15.1.	1075%	14階	B3階	3.9
5	H17.3.	834%	11階	B2階	4.3
6	H19.3.	979%	14階	B1階	3.95
7	H21.	996%	13階	B2階	3.95
8	H21.2.	1000%	14階	B1階	4.0
9	H26.6(工事中)	987%	14階	B2階	4.0

都市再生特別地区の指定による建築物

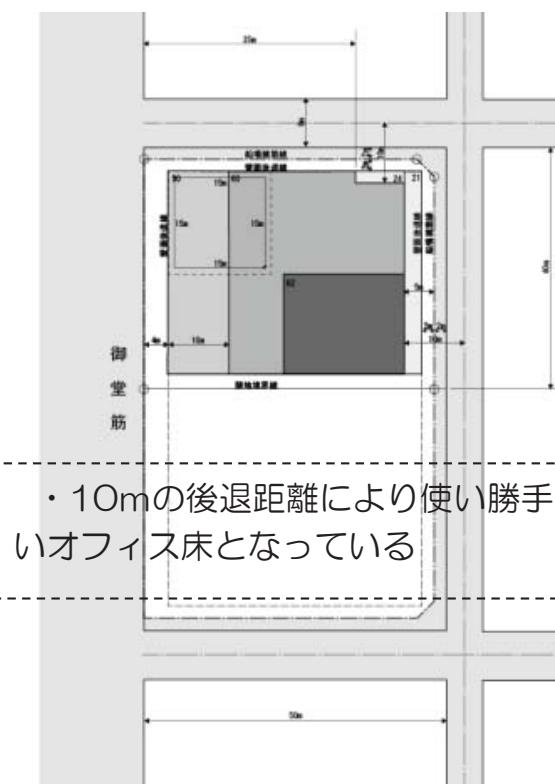
No.	竣工年月	容積率	階数(地上)	階数(地下)	階高(m・基準階)
1	H20.1.	1285%	16階	B3階	4.0
2	H20.2.	1293%	16階	B3階	4.0
3	H22.10.	1292%	27階	B2階	4.1

【参考④】大手町・丸の内・有楽町地区地区計画

- ・高層階での後退距離：2.5m、3m、4m
(丸の内・有楽町駅西側エリア)



【参考②】10mの後退距離



- ・10mの後退距離により使い勝手の悪いオフィス床となっている

【参考⑤】後退距離のシミュレーション

後退距離0mの場合



後退距離4mの場合



【参考③】隣接街区の高層建築物



III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

めざす姿に向けた課題(居住機能)

■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。
- 都心部で働くワーカーがマンションを購入しているケースが多く、職住近接のビジネスサポート的機能を果たしている。また居住者の増加により、御堂筋沿道・周辺エリアの飲食や物販施設への需要が増加し、エリアのにぎわい形成にも寄与している。
- 高級マンションに関しては需要が高く、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の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

取り組みの方向性(居住機能)

■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

【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间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の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、適切な誘導方策が必要。

■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によるにぎわい創出をめざす中、一度住宅立地を認めるに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。

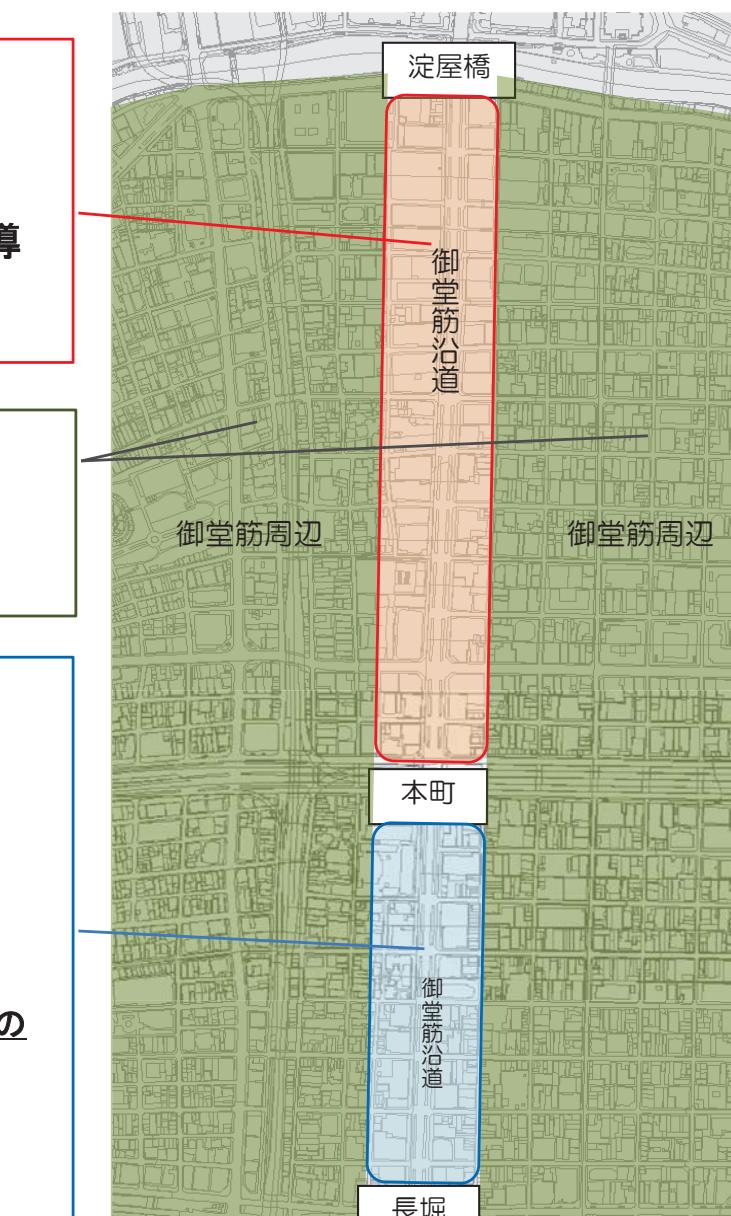
<淀屋橋～本町・沿道>
本区間が有している大阪の顔としてのビジネス街としての高いブランド価値に影響するとの判断から、
**多機能化をめざし、にぎわい、滞在・宿泊機能を積極的に誘導
(原則、地区計画において住宅を禁止)**

<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)



III. めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性

3. ヒューマンかつ高質な「都市環境」の形成に向けて

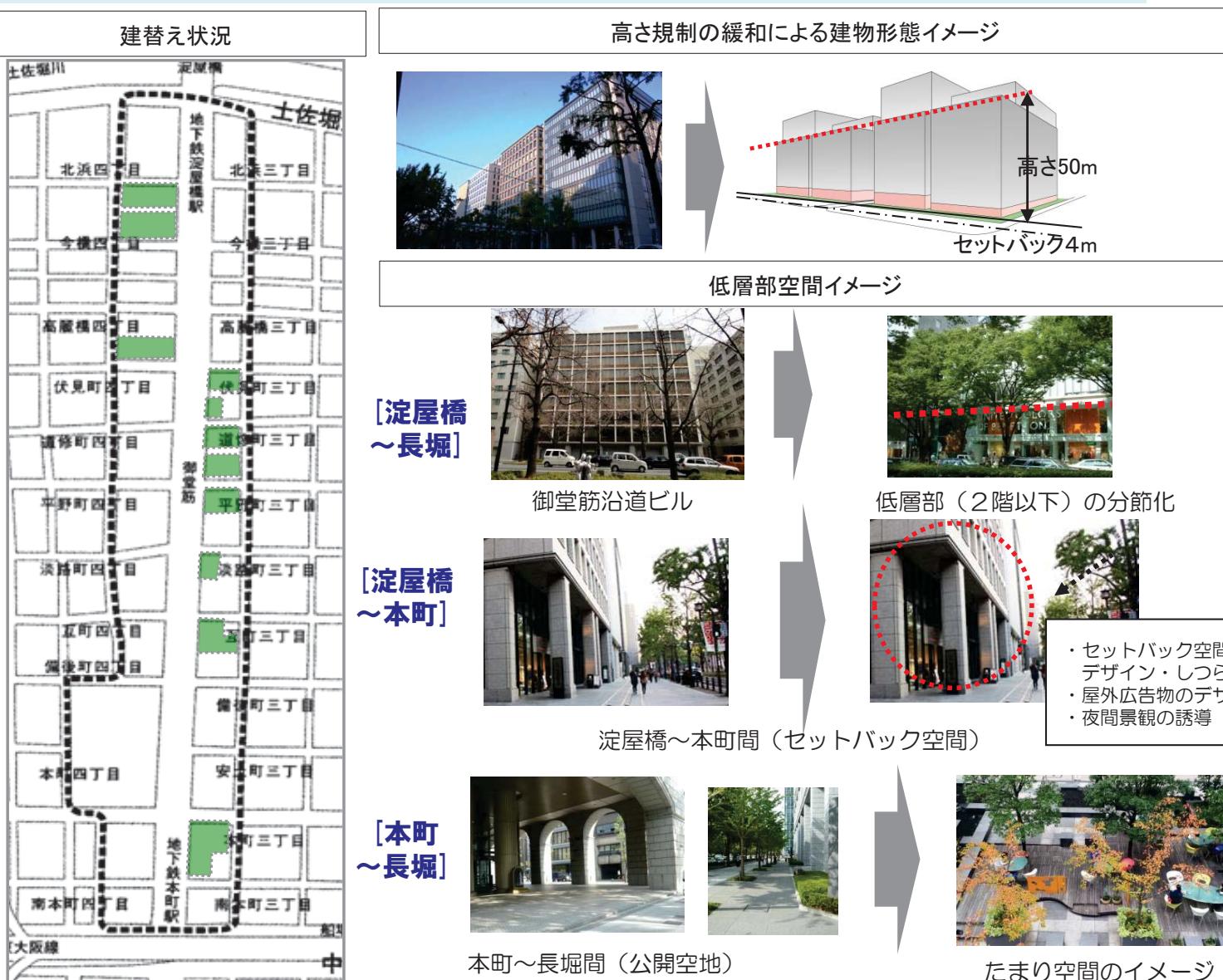
【めざす姿】3. ヒューマンかつ高質な「都市環境」の形成

- 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、人を中心とした道路空間への再編の動きと連動しながら、ヒューマンかつ高質な「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

- これまででは統一感、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。



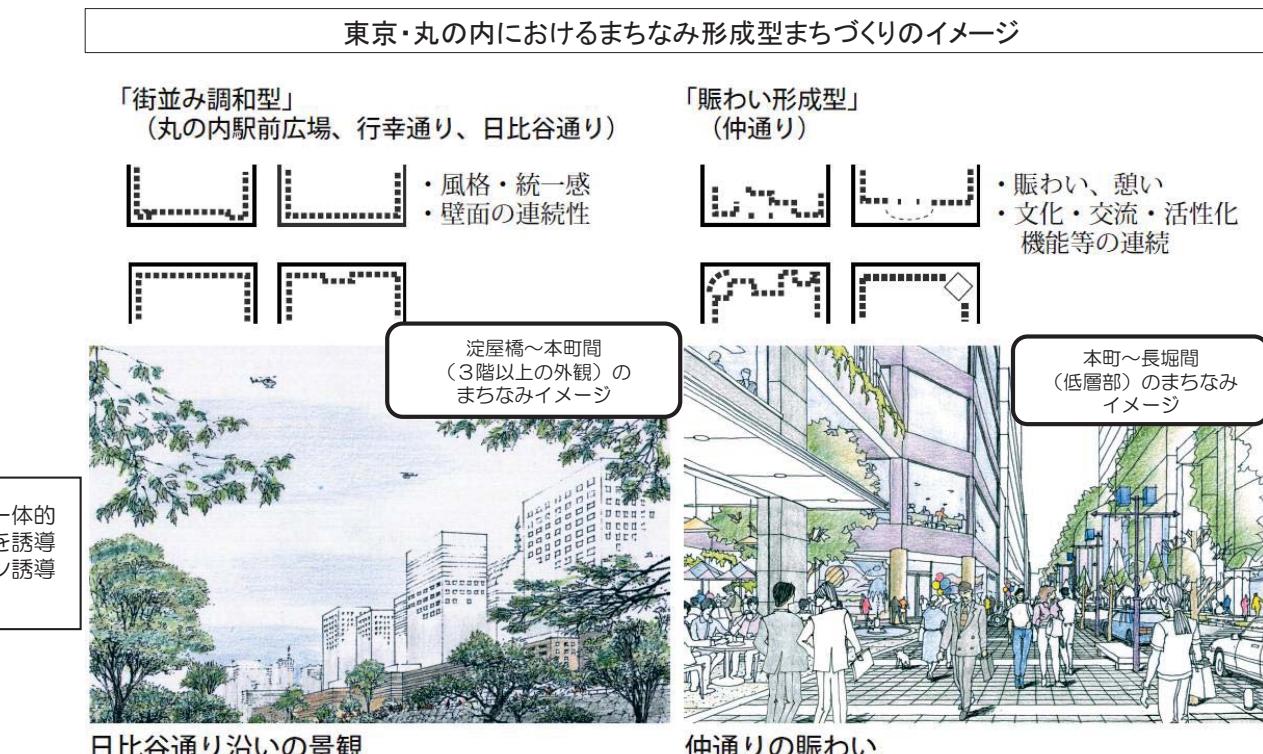
今後の具体的な方向性

■【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

- 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を求めることはせず、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。

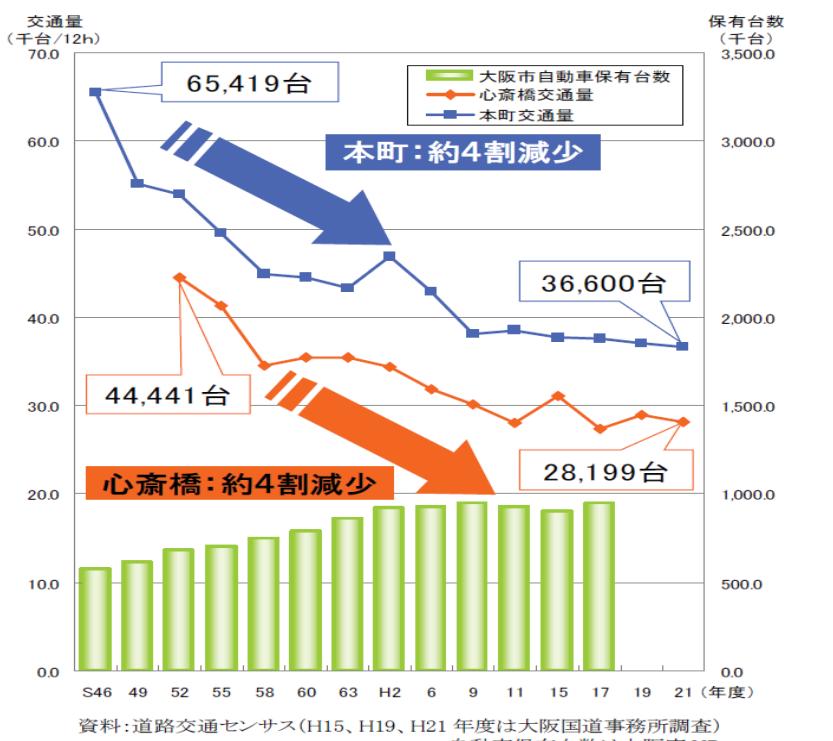


出典) 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」

主な現状と課題

■「車」重視の道路空間

- 御堂筋の交通量はS40年代に比べ4割減少
 - ・御堂筋の交通量S40年6万5千⇒H21年3万6千 [台/12h] (本町)
- 歩行者・自転車の通行空間に関する課題
 - ・自転車と歩行者の混在・自転車走行マナー・放置自転車・看板等
- 沿道価値向上に関する課題
 - ・上記課題等による御堂筋の沿道価値の低下



南北4幹線道路(御堂筋、四ツ橋筋、堺筋、松屋町筋)の一方通行による交通形態

<当面>
緩速車線を活用した歩行者系空間の
社会実験

緩速車線を活用し社会実験



資料) 新宿区・新宿3丁目モア4番街

今後の施策(案)

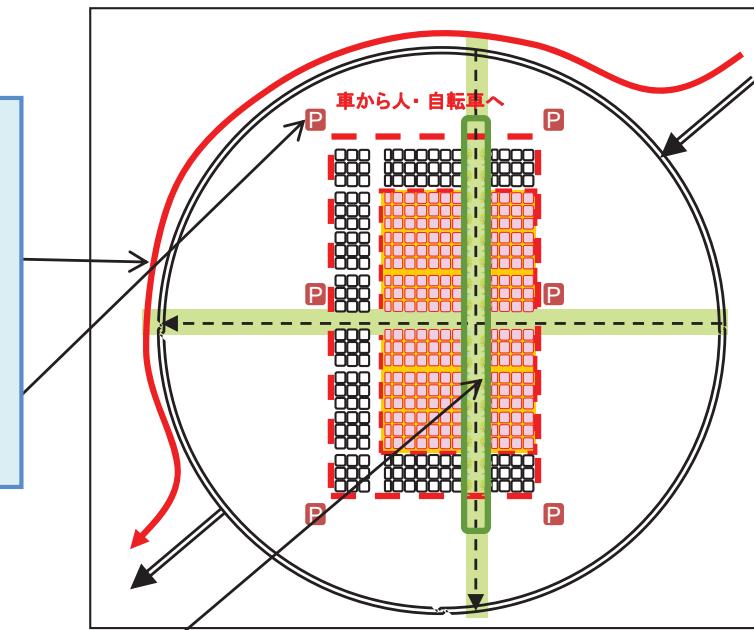
【広域的な都市構造】

(1)都心部への自動車流入
(通過交通)の抑制

- ①環状道路の整備により、都心部への不要な通過交通を抑制

②ビルへの駐車場設置の規制緩和

- 集約駐車場整備制度の活用により、都心部への車の流入を抑制。



【都心拠点での先行的な取り組み】

(2)人を中心の道路空間へ

③次世代の御堂筋にふさわしい道路空間へ交通需要に対応して段階的に再編

『中短期』 側道を「歩行者系空間」として再編

- 区間特性に応じて試行的実施を踏まえ、合意形成の図れた区間から段階的に「歩行者系空間」として、再編を実施

『将来』 御堂筋を人を中心の道路空間へと再編

- 「クルマのための機能」を抑え、「人のための機能」を高めるなど、道路空間を再編

<中短期>
御堂筋側道の歩行者系空間化
・緩速車線の利活用など

緩速車線を歩道・にぎわい空間として整備



資料) 「御堂筋空間利用検討会」資料より

<長期>
全面みどり化
・環状道路整備にあわせた自動車交通の排除

緩速車線を自転車レーン等として整備

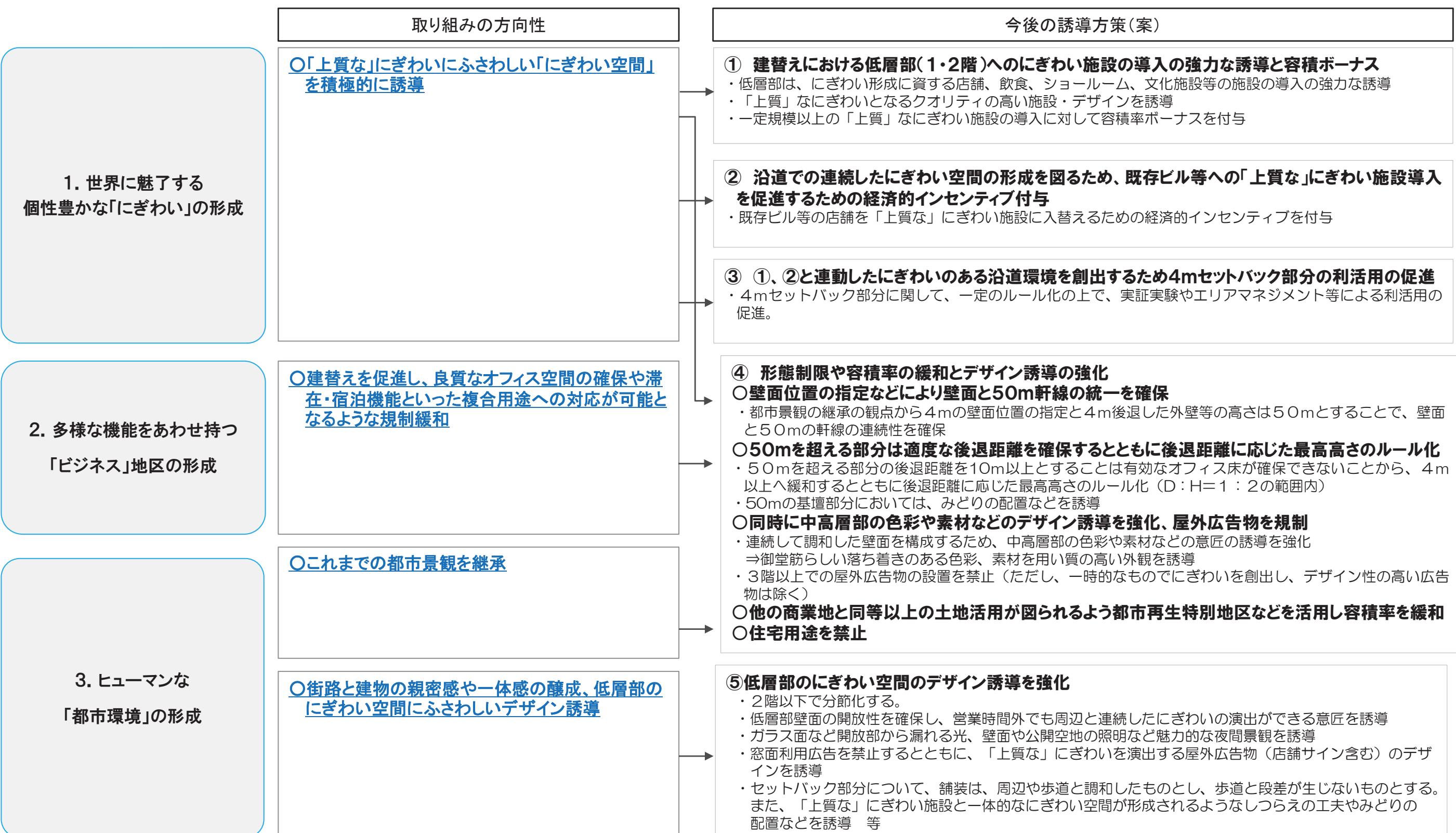


写真: グランドデザイン大阪

IV. 誘導方策

IV. 誘導方策

1. 淀屋橋～本町・沿道

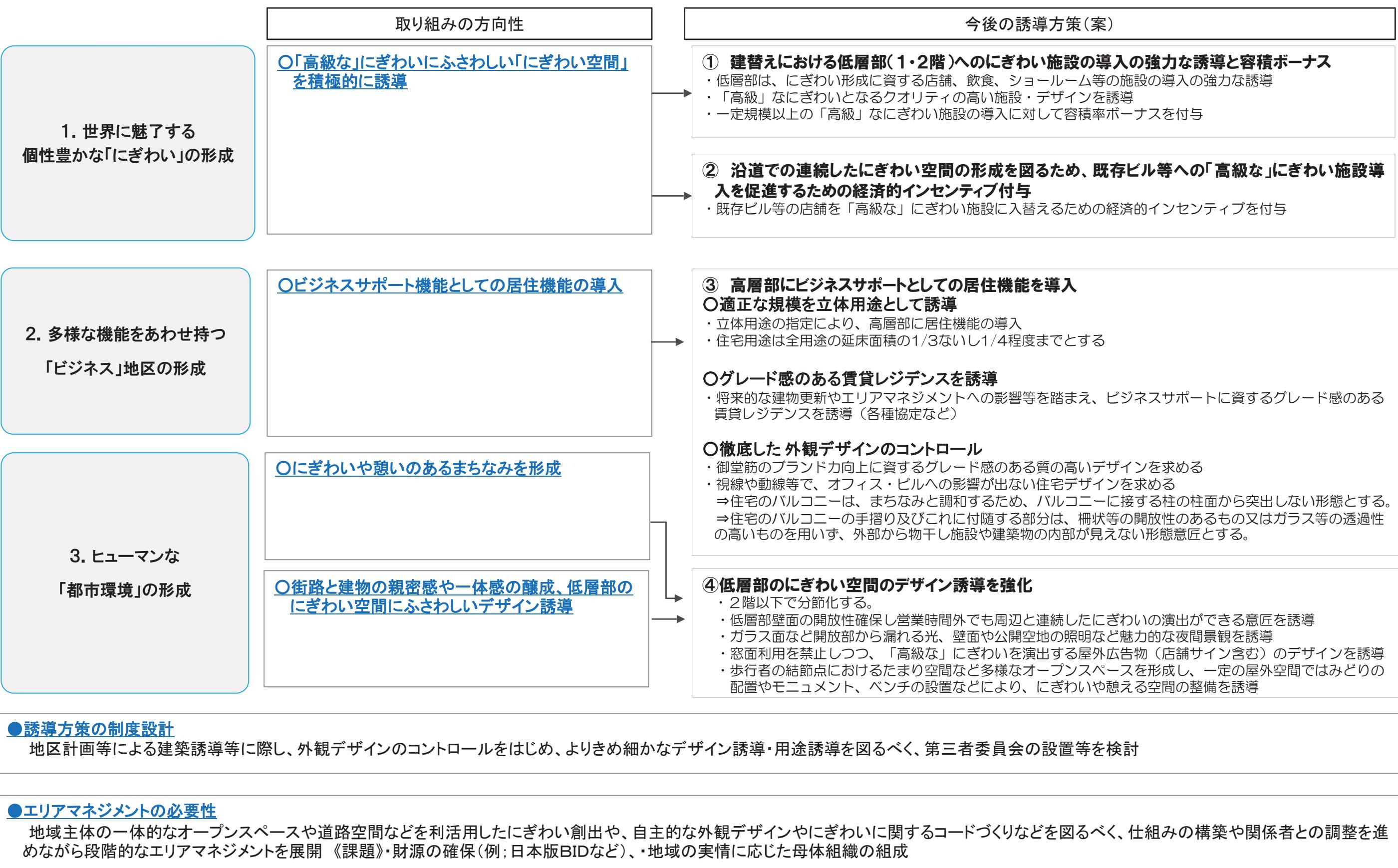


●エリアマネジメントの必要性

地域主体の一体的なオープンスペースや道路空間などを利活用したにぎわい創出や、自主的な外観デザインやにぎわいに関するコードづくりなどを図るべく、仕組みの構築や関係者との調整を進めながら段階的なエリアマネジメントを展開 《課題》・財源の確保(例;日本版BIDなど)、・地域の実情に応じた母体組織の組成

IV. 誘導方策

2. 本町～長堀・沿道



御堂筋沿道における都市機能及びまちなみ誘導の基本的な考え方

これまでの「まちなみ誘導要綱」から「地区計画」を活用したまちづくりへ

○建替えに併せて、望まし高度かつ多様な都市機能の集積をめざすとともに、淀屋橋～本町間における高さ50mの軒線の統一と壁面の連続性を継承するため、「御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱」を見直し、地区計画での対応を基本。

- ・建物低層部のにぎわい用途の義務化とともに、望ましい都市機能を誘導すべく、建築物の用途を特定するなど貢献内容に応じた容積加算が可能な地区計画を適用。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。
- ・50mの軒線の統一と壁面の連続性などまちなみの統一感を継承し良好なまちなみを誘導すべく、壁面の位置の指定や斜線制限を緩和。
- ・加えて、歩いて楽しくにぎわいを感じるとともに、ヒューマンスケールのまちなみを形成すべく、低層部におけるにぎわい機能の誘導に併せて、デザインや屋外広告物等の誘導の在り方を見直すなどメリハリのあるものに。

より決め細やかなデザイン等のコントロールはガイドラインによりルール化【デザインコントロール】

○デザイン等のコントロールについてはルールの客觀性を重要視するのではなく、時代や場所の文脈に応じたデザイン等や提案を受け入れられる弾力的な仕組みを構築することを基本

- ・当初は官民が連携しながら、(仮称)御堂筋ガイドラインを策定し、それをもとに第三者委員会を運用しながらデザインコントロール。将来的には、エリアマネジメント組織による自主運用をめざす。

御堂筋地区計画【都市計画】

■地区計画の方針

- (地区計画の目標) :・【御堂筋の活性化に関する検討調査 最終とりまとめ】の内容を反映
- (建築物等の整備方針);・地区計画の目標を実現するうえで別途【御堂筋ガイドライン(仮)】を定め、良好な市街地の形成を誘導していく。

■地区整備計画【淀屋橋～本町】

(用途規制)

- ・御堂筋に面する低層部(1階)のにぎわい用途の義務化
- ・住宅用途の禁止
- (形態制限)
 - ・壁面の位置の指定(50mの基壇部の形成)
 - ・建築物の高さの最高限度(50mの基壇部と50m部分での後退距離に応じた最高高さのルール化(D:H=1:2の範囲内)
- (建築物の容積率の最高限度:1.300%)
- ・誘導用途の導入やにぎわいづくり、環境面・防災面への配慮など、貢献内容に応じて積上げによる容積緩和を行う。
- (建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限)

■地区整備計画【本町～長堀】

(用途規制)

- ・御堂筋に面する低層部(1階)のにぎわい用途の義務化
- ・住宅用途を立体用途により建物上層部に限定(一定規模以下)
- (建築物の容積率の最高限度:1.300%)
- ・誘導用途の導入やにぎわいづくり、環境面・防災面への配慮など、貢献内容に応じて積上げによる容積緩和を行う。
- (建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限)

整合

既存ビルのリニューアルを対象とし、ビルオーナーからにぎわい創造の事業計画の提出をもとめ、第三者委員会+会計士、弁護士等からなる審査会で「御堂筋のブランド価値向上への寄与度を審査
(審査基準例)
・理念、デザイン性の良さ、先駆性、話題性、集客性、公的空間の利活用含めた地域への貢献、事業性等

市が認定したプロジェクトは
経済的インセンティブを付与

0.5ha以上の敷地を対象とし、

「都市再生特別地区」の適用による容積緩和が可能
(地域貢献に応じ約1.500%程度を目指す)

当初

補完

■御堂筋ガイドラインの策定について

- ・第三者委員会の準備会(有識者会議)を立ち上げて、地域の意見を取り入れながら、ガイドラインの内容をまとめる。

御堂筋ガイドライン(仮)【要綱】(⇒民と連携し行政が作成、進化するガイドライン)

【指標、基準等】淀屋橋～長堀間を対象

■低層部のにぎわい施設や高層部の居住施設に関する指標

■建物全体のデザインに関する基準

- ・建物の形態及び外観、配置等に関する基準
例)外観の色彩基準など
- ・オープンスペースにおける工作物の形態意匠の基準
例)夜間の照明計画基準など
- ・広告物の形態意匠の基準
例)ビジュアル基準、面積制限など

【運用】

■建築行為を行う者との事前協議

- ・必要な法令手続(地区計画の届出、建築確認申請)を開始する前の事前協議とすることを規定
- ・専門家からなる第三者委員会で意見を求め、事前協議を行うことを規定
- ・協議による合意事項を遵守することを規定 等
※建築確認を伴わない場合(店舗の入替え等)、屋外広告物条例による届出と連動し、ガイドラインの趣旨にそった施設内容となるよう協力依頼

将来

地域のまちづくり団体の組成、設立

移行

にぎわい創造の実証実験

御堂筋まちづくりガイドライン(⇒地域毎のまちづくり団体等主体で作成)

【指標、基準等】

- ・上記の行政作成のガイドラインを地域毎に進化させたいガイドラインの内容とする。
- ・地権者の合意のもと、自主協定等によりルール化する。

【運用】

■建築行為を行う者との事前協議

- ・必要な法令手続を開始する前の事前協議とすることを規定
- ・専門家からなる第三者委員会で意見を求め、事前協議を行うことを規定
- ・協議による合意事項を遵守することを規定 等