

# 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好なもの、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

### 【現行の制度の課題や取り巻く状況】

#### 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っても、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

#### ② 50m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。【参照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**  
**→高さ50mを超える部分：  
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**

# 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③】 隣接街区の高層建築物



## 【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)



## 最高高さについて（淀屋橋から本町間）

### ■まちなみ形成の考え方

- ・競争力のある階高やビルの複合化といった民間の自由度を確保しながら、建替えを促進し沿道の活性化と新たなまちなみの早期実現を図る。
- ・新たなまちなみは、建物低層部ににぎわい機能を連続させ、人中心のあるいて楽しめる空間としていく。
- ・そのため、採光や通風などの確保や御堂筋への開放感・快適性を意識した街路幅員と建物高さの関係を考慮した誘導策が必要

### ■最高高さを定める新たなルール

- ・新たな絶対高さを設定するのではなく、採光や通風といった観点や御堂筋の開放感・快適性を考慮して斜線ルールを導入。

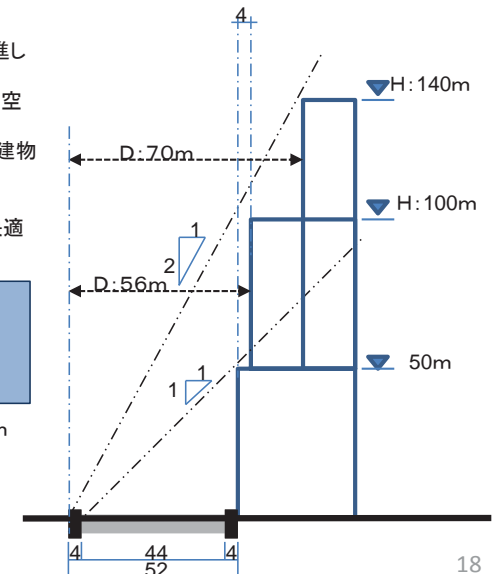
### 【新たなルール】

$$D:H = 1:2$$

D: 道路44m+セットバック距離(両側4m×2+50mを超える部分の後退距離)

H: 高さ

- ・今回想定している、容積率1300%、1500%では、オフィス用途では概ね高さは100m程度、複合用途(オフィス・ホテル等)では、一般的に140m程度の建築物となることが想定される。



# 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。高級賃貸マンションについては、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

## 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・沿道空間等有するブランド価値の低下や企業活動へ支障が出る懸念される。

#### ■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、適切な誘導方針が必要。

#### ■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なか、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。

＜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)**

