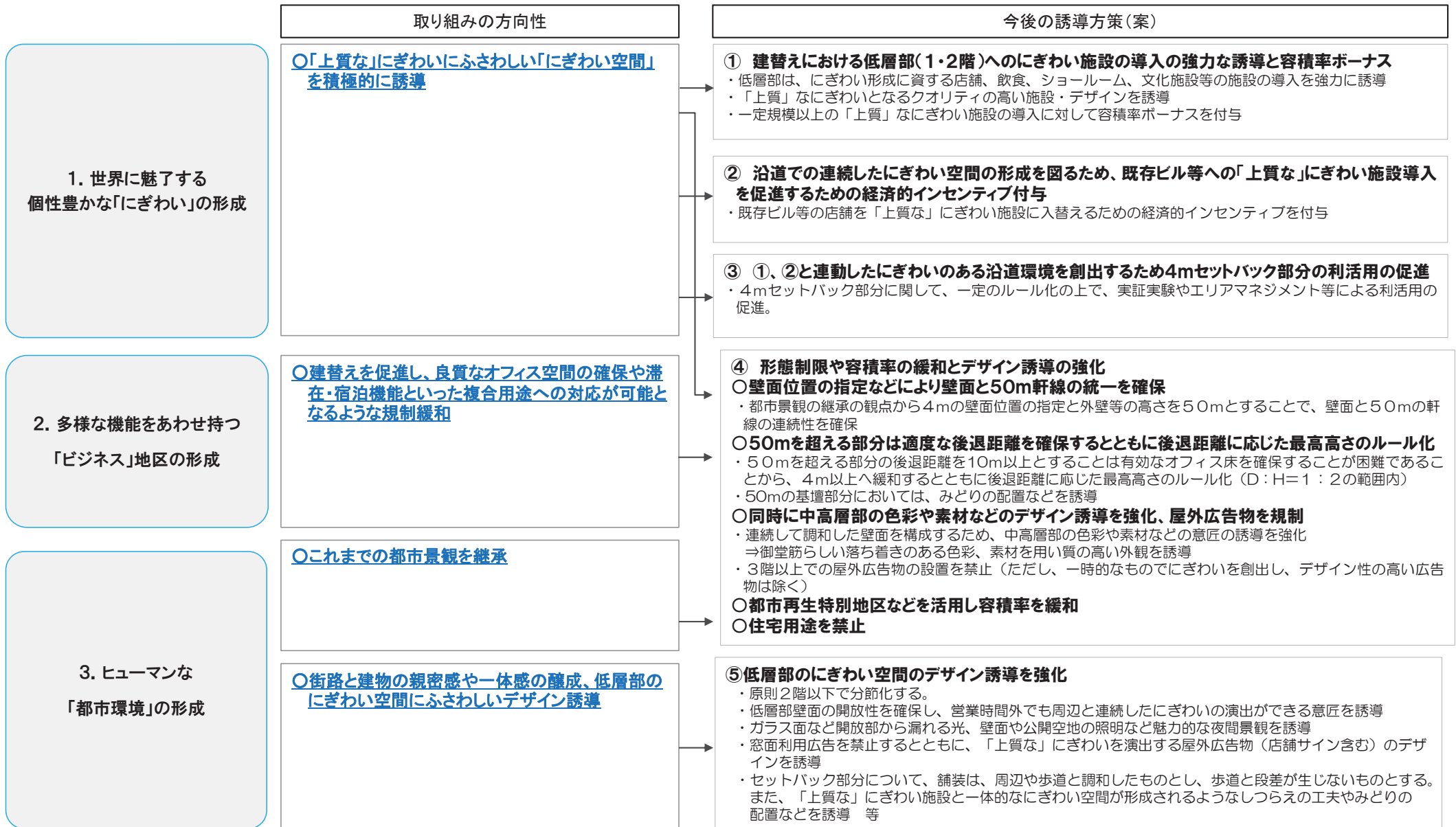


IV. 誘導方策

IV. 誘導方策

1. 淀屋橋～本町・沿道



●誘導方策の制度設計

地区計画等による建築誘導等に際し、外観デザインのコントロールをはじめ、よりきめ細かなデザイン誘導・用途誘導を図るべく、第三者委員会等の設置等を検討

●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



●誘導方策の制度設計

地区計画等による建築誘導等に際し、外観デザインのコントロールをはじめ、よりきめ細かなデザイン誘導・用途誘導を図るべく、第三者委員会の設置等を検討

●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

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、望ましい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とする。

- ・建物低層部のにぎわい機能の導入を義務化するとともに、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率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率緩和が可能。
- ・高さ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、歩いて楽しい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特観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)のにぎわい機能の導入を義務化
- ・住宅の禁止

(形態制限)

- ・壁面の位置の制限の指定(高さ50mの基壇部の形成)
- ・建築物の高さの最高限度(高さ50mの基壇部と50mをこえる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率緩和を行う。
- (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)のにぎわい機能導入を義務化
- ・住宅を立体的に建物上層部に限定(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率緩和を行う。
- (建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限)



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、公的空間の利活用を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%程度を目標)

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見意見を求め、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見意見を求め、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

