

V. 指摘事項と課題への対応方策

IV. 指摘事項と課題への対応方針 ～各専門家等からの意見・課題とその対応方針～

項目	意見・課題	反映内容、今後の対応方針
<p>形態制限の見直しの必要性について</p>	<p>(第1回)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限を見直す際には景観が焦点。今までの施策との整合性も含めて慎重に議論した上で結論を出すべき。 <p>(第2回)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観シミュレーションについて、4mセットバックにより50mの軒線が統一されても高いビルが建っていることに変わりはなく、景観面からの判断が必要。 ・後背地の高層化に伴い、現行基準によるスカインの形成は現実的には破綻。オフィスの建替え更新などの観点からも見直すべきとのこと。基本的には平成7年当時の方針を踏襲しながら、最近の社会潮流も考慮し見直していく方向性である。 <p>(第3回)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さについて、シミュレーション結果を見ての印象は、現状より良くなっているとは思わないが、現状のままだと建替えが進まず活性化しないということであれば、50mの軒線を維持し、御堂筋の活性化につながる方向であればよい。 ・景観については考え方の問題。これまでのスカイラインの形成は、御堂筋への開放感を意識したものだったが、今回は垂直性を意識したまちなみの形成になり、景観に関する考え方の方向転換となる。築いてきたまちなみの証として基壇部を残すという考え方は評価できる。 ・高さの緩和については制限なしは気になる。最高高さを決めるにあたっては、ファースードを考慮した詳細な景観シミュレーションを行うべき。 <p>(第4回)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・50mの軒線を確保することと、地域の活性化に資することは良い。50m以上を4mセットバックして、$D/H=1/2$とすることで軒線を強調する効果がある。 ・高さの誘導や基壇部の決め方についての都市計画手法を検討すべき。 ・50mのラインは文化遺産的に残し、50mを超えて建てることには賛成である。 ・沿道環境を保全する面からも$D/H=1/2$で良い。 ・高さ50mの軒線スカイラインをそろえながら、50mをこえる部分に高層建物が出てくることについて、景観的には、現行制度より良くなるとは思わないが、御堂筋の活性化やにぎわいの誘導のために必要なものであり、また景観について一定の配慮がなされるのであれば、総合的に判断すると、この案について賛成である。 <p>・基壇部(50m)の上と下のデザインの切り替えについては、選択制でいいのではないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・形態制限の見直しの必要性やその方向性、最高高さについて、第2回～第4回において、形態制限の見直しに伴うCGやパース(ファースード付き)による景観シミュレーションを実施し、沿道全体のまちなみの検証や50m部分での4m以上のセットバックの有効性の検証しながら検討し、報告書としてとりまとめた。 ・基壇部と高さを誘導する都市計画手法については今後検討する。 ・基壇部(50m)の上と下のデザインの切り替えについては、頂いた意見を踏まえ、今後地区計画やガイドラインの策定段階で検討する。
<p>居住機能・周辺の活性化に関して</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・御堂筋エリアの多機能化、24時間化を促進することには賛成。 ・船場地区で居住を促進することは良いが沿道に分譲のような居住施設を入れることは疑問 ・住宅については、大阪では高級賃貸が成立しにくいのではないか <p>・今回は御堂筋沿道が中心であるが、これを機に御堂筋に直行する東西の通りはそれぞれに特徴があったので、東西の通り、船場全体の活性化も検討してほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道での居住施設導入の方向性については、沿道企業やデベロッパー等へのヒアリングを実施するとともに、これからの都心に相応しい御堂筋の在り方と沿道への居住施設の誘導による懸念事項を総合的に検討し報告書としてとりまとめた。 ・詳細な高級賃貸レジデンスの誘導方針については、今後検討する。 <p>・船場地区の活性化は報告書の中でも今後の検討課題としており、引き続き、取り組んでいきたい。</p>

IV. 指摘事項と課題への対応方針 ～各専門家等からの意見・課題とその対応方針～

項目	意見・課題	反映内容、今後の対応方針
道路・交通に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道のビルの高さを緩和し容積率も緩和した場合の交通面の検証を実施すべき。 ・ヒューマンスケールの観点では、緩速車線の扱いや自転車対策なども含め道路空間再編の方向性と同時に議論すべきでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ・別途、容積率緩和に伴う都心部における道路交通ネットワークの調査を実施し、大きな影響が無いことについて概ね了解を得た。 ・今後、道路空間再編の方向性の検討とあわせて、関係局と調整していく。
防災・環境面に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・防災面を強調すべきである。また、耐震化が進むようなインセンティブも考えて欲しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の御堂筋のめざすべき方向性に安全・安心の観点を加えるとともに、地区計画における容積率緩和の貢献内容の一つに防災や環境面へ配慮を盛り込むことを検討することで報告書としてとりまとめた。
誘導方策に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインや第三者委員会等、議論する場が重要。 ・ガイドラインについて、将来民間主導に切り替えていった段階で行政の目標との適合をどのように担保するのか。 ・低層部のにぎわい誘導について、にぎわい施設の2層での分節を義務化するのか、また、広告看板などについては御堂筋に相応しいものにすべき。 ・経済的インセンティブについては、民間とも意見交換してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者委員会等の具体の制度設計や民主導のガイドラインの担保については、今後検討する。 ・低層部のにぎわい誘導については、頂いた意見を踏まえ、今後、地区計画やガイドラインの策定段階で検討する。 ・来年度具体的な制度設計を進める中で、民間ニーズの把握に努める。
推進体制に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントが重要でありエリアマネジメントを検討し、沿道で自主的にクオリティの高いものを作るよう、地元組織の組成や仕組みづくりに取り組んでほしい。 ・実効性を高めるためにも、建替えに向けた協議を進めてほしい。建替えの推進にあたっては、街区の一体化の方向でも進めて欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントの重要性は認識しており、仕組みの構築の検討や関係者等との調整を進めていく。 ・これまでも建替え需要等については、沿道企業等と意見交換を実施してきたところであるが、引き続き協議を進めていく。

■ 専門部会長からの主な検討課題

① 基壇部と高さを誘導する都市計画的手法

② 高級賃貸レジデンス誘導方策

③ 第三者委員会の具体の制度設計

④ ビル建替えの動向把握