

(案)

大阪都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画御堂筋本町南地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称		御堂筋本町南地区地区計画
位 置		大阪府中央区船場中央三丁目、船場中央四丁目、久太郎町三丁目、久太郎町四丁目、北久宝寺町三丁目、北久宝寺町四丁目、南久宝寺町三丁目、南久宝寺町四丁目、博労町三丁目、博労町四丁目、南船場三丁目及び南船場四丁目地内
面 積		約 15.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	本地区は、大阪を代表するビジネス地区である御堂筋本町北地区と、商業集積地であるミナミとの間に位置し、業務のみならず高質な商業施設等が集積している。 本地区計画では、こうした立地特性を活かして、業務と個性豊かな商業等が融合した高度かつ多様な都市機能の集積とともに、都心居住が進む船場地区と連担したビジネスサポート機能としての居住機能の充実を図る。また、地区全体において創出された空間の適正な維持管理を行い、人々が集い、交流し、新しいビジネスや商業・文化が創造される高級感のある複合市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方 針	ビジネス地区と商業集積地との間に位置している立地特性を活かし、業務機能と個性豊かな商業機能等が融合した落ち着きと高級感のある複合市街地の形成を図るため、土地利用の基本方針を以下のように定める。 (1) 多様な機能をあわせ持つビジネス地区を形成するため、土地の高度利用を図り、業務機能、商業機能を誘導し、ビジネスサポート機能として建築物の高層部に適正な規模の居住機能（世界的ブランド・ストリートにふさわしい賃貸レジデンスに限る。）の導入を図る。 (2) 世界を魅了する個性豊かなにぎわいのあるまちなみを形成するため、建築物の低層部（原則地上 2 階以下）には高級なにぎわい空間の形成に資する店舗・文化施設等の導入を図る。また区域周辺においてもにぎわい空間が形成されるよう、御堂筋に面しない部分においても店舗等の導入を図る。 (3) 歩行者のたまり空間など、多様なオープンスペースの確保に努め、にぎわいを創出し人々が憩える都市空間の形成を図る。 (4) 高齢者、障がい者等の利便性・安全性に十分配慮したひとにやさしいまちづくりを行う。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針	落ち着きと高級感のある複合市街地の形成のため、建築物の整備方針を以下のとおり定める。また、別途ガイドライン等による定め（以下「ガイドライン等」という。）がある場合には、その内容を反映したものとする。 (1) 御堂筋にふさわしい良好な市街地環境を確保するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (2) 歩行者のたまり空間など多様なオープンスペースの形成を誘導する。また、高度利用を図るため道路斜線制限を緩和する際には、壁面後退を行い、にぎわいやゆとりのある空間や安全で快適な歩行者空間を形成する。 (3) 御堂筋に面する建築物の低層部は、街路空間と建物の親密感や一体感が醸成されるようなクオリティが高く、個性豊かなデザインとする。また、外装材には主としてガラスを用いるなど、ガラス面等から漏れる光や照明により、魅力的な夜間景観を創出する。 (4) 御堂筋に面する建築物の中層部、高層部（原則地上 3 階以上）については、御堂筋にふさわしい、個性ある質の高い外観とする。 (5) 人々が歩いて楽しめるようなにぎわいを創出するために、緑とゆとりのある適正な規模の歩行者空間を整備するとともに、地下鉄駅からのアクセシビリティの向上と、敷地内の地上部分における東西方向への歩行者動線の改善を図り、船場地区など周辺への回遊性を高める。 (6) 駐車・駐輪施設については、適切な規模を配置するとともに、滞留スペースの確保や、出入り口については御堂筋側を避けて集約化するなど、地区周辺の交通状況や市街地環境等に配慮した計画とする。 (7) 建築物の整備にあたっては、可能な限り緑化を行うとともに、効率的なエネルギーの活用やヒートアイランド対策など環境への負荷軽減に配慮する。また、災害に強いまちづくりのため、防災面に配慮した計画に努める。 (8) ひとにやさしいまちづくりの観点から、高齢者や障がい者等の利便性・安全性に十分配慮した建築物等の整備を行う。
---------------------------	------------------	--

2. 地区整備計画

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

① 都市計画道路御堂筋線に接する敷地の建築物について、1 階の都市計画道路御堂筋線に面する部分を店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館（以下「店舗等」という。）の用途（店舗等以外の用途に供する廊下、階段、昇降機等又は駐車場の用に供する部分を含む。）に供するもの以外のもの。ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。

i) 高級なにぎわいや交流の用に供するものとして市長が認めるもの

ii) 本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するもの

iii) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの

② 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、次に掲げる建築物はこの限りでない。

i) 共同住宅で、上層階（建築物の最上階から数えて建築物の階数（地階を除く。）の 3 分の 1 以内の階）以外の階を共同住宅の住戸の用に供するもの以外のもの

ii) 本地区計画適用の際、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿が現に存する敷地において建築する住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿

iii) 都市計画道路御堂筋線に接しない敷地において建築するもの

③ 建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げるもの。

④ 建築基準法別表第 2（ち）項第 3 号に掲げるもの。

建築物の容積率の最高限度

1. 容積率の最高限度は、1,000%とする。

なお、次に掲げる事項に該当し、かつ、落ち着きと高級感のある複合市街地の形成に寄与するものとして市長が認めるときは、別途定める基準による数値（次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値を限度とする。）を加えるものとする。

① 敷地面積が 500 m²以上のもの

② 誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）の床面積の合計が、当該建築物の延べ面積の 3 分の 2 以上であるもの

区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度
建築物の敷地面積が 500 m ² 以上 1,500 m ² 以下の場合	10 分の 20
建築物の 敷地面積が 1,500 m ² 以上の場合	10 分の 30

2. 都市再生特別地区内の建築物については、前項の規定は適用しない。

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最低限度

建築物の容積率の最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値とする。

区分	建築物の容積率の最低限度
建築物の敷地面積が 500 m ² 未満の場合	－
建築物の敷地面積が 500 m ² 以上 1,500 m ² 未満の場合	10 分の 30
建築物の 敷地面積が 1,500 m ² 以上の場合	10 分の 50

ただし、本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するものはこの限りでない。

建築物の建ぺい率の最高限度

10 分の 8

ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物については、これに 1/10 を加えた数値とし、耐火建築物については本規定を適用しない。

建築物の建築面積の最低限度

400 m²

ただし、次の各号に掲げる建築物はこの限りでない。

① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの

② 面積が 500 m²に満たない敷地において建築するもの

建築物の敷地面積の最低限度

1,500 m²

ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地はこの限りでない。

① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地

② 本地区計画適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、この規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地

③ 都市計画道路御堂筋線に接しない敷地

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物その他の 工作物の形態 又は意匠の制限	建築物その他の工作物等の形態・意匠は、下記によるほか、ガイドライン等に沿った計画とすること。 (1) 建築物は、地区の良好なまちなみの形成に資する形態・意匠とする。 (2) 都市計画道路御堂筋線に面する建築物の外壁は、原則として建築物の低層部と中層部で分節したデザインとすること。この場合、低層部は、開放感や個性のあるデザインとし、中高層部は、御堂筋にふさわしい個性ある質の高い外観とする。ただし、本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するものはこの限りでない。 (3) 屋外広告物については、地区の良好なまちなみの形成に資するものとする。ただし、本地区計画適用の際、神社、寺院、教会その他これらに類するものが現に存する敷地において建築する神社、寺院、教会その他これらに類するものはこの限りでない。
----------------------------	--	------------------------------	--

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本地区において、業務と個性豊かな商業等が融合した高度かつ多様な都市機能の集積とともに、都心居住が進む船場地区と連担したビジネスサポート機能としての居住機能の充実を図り、また地区全体において創出された空間の適正な維持管理を行い、人々が集い、交流し、新しいビジネスや商業・文化が創造される高級感のある複合市街地の形成を図ることを目標とし、御堂筋地区地区計画を廃止し、本案のとおり、地区計画を決定しようとするものである。

(参 考)

1. 決定に係る土地の区域

大阪市 中央区 船場中央三丁目、船場中央四丁目、久太郎町三丁目、久太郎町四丁目、北久宝寺町三丁目、北久宝寺町四丁目、南久宝寺町三丁目、南久宝寺町四丁目、博労町三丁目、博労町四丁目、南船場三丁目及び南船場四丁目 地内

(1 頁、37 頁～38 頁図面参照)