

議第 197 号「大阪都市計画地区計画の変更」

議第 198 号「大阪都市計画地区計画の決定」

議第 199 号「大阪都市計画地区計画の決定」 に対する

## 意見書の要旨



| 意見書<br>提出者               | 意見書の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大阪市<br>阿倍野区在住<br>者<br>1名 | <p><b>1. 時代認識と御堂筋の実態調査及び将来予測分析について</b></p> <p>●2005年より我が国総人口は、長期の減少局面に入ったと言われる。人口減少を必ずしも悲観すべきではないが、経済社会情勢も「量から質」、成熟社会に転換して久しい。他方、人間の営みは、需要と法則性をよそに「緩和ありき」の量（容積）を未だに良かれとし、「緩和が時流」かのような錯覚になお酔いしれているかのように思えてなりません。（市民的レベルにおいても）</p> <p>●ストックの活用・リノベーションやコンバージョンの時代とも言われ、現実の建築行為事証は最早ひとつの流れになっています。今回の地区計画にあたり、対象地区の御堂筋沿道街区（及び周辺地域）の建築実態や実行容積率、空家・空きビル・空地の実態調査とその要因（背景）、将来需要予測分析はなされていると察しますが、結果はどうでしたか。 ※参考／「2040年、地方消滅／極点社会が到来する」中央公論‘13.12月号。</p> <p>独国映画「もったいない」<br/> 「ヒトに問う」倉本聰著・双葉社</p> <p><b>2. 安易な容積率の緩和を自粛する賢明さについて</b></p> <p>●梅田周辺地域の超高密・高度利用をもたらす容積率の緩和（200%→800%→1600%、1700%等）が先行しており、その視座（前例）からのバランスが背景にありそうですが、「御堂筋に摩天楼か」（新聞報道）をイメージさせる程である。</p> <p>●御堂筋の価値やアイデンティティとは何であり、それを変容させていくことを良しと判断されているのか。最低限どこを継承していかれるのか。市民的に明らかに提示賜りたい。</p> <p>●また、「東京は高層ビルが壁をつくり、湾からの風が遮断され夏のヒートアイランド現象が著しい。膨大な冷房エネルギーを消費している。」（元早稲田大尾島教授）の実験実証からすると、御堂筋に高層ビルの壁ができることで、大阪の都心部への類似点について別途アセスメントが必要ではないですか。</p> <p><b>3. 御堂筋こそは、「敷地単位」の誘導から「街区単位」の誘導（協調）の視点に重点を置いた転換を！</b></p> |

●街区単位の地区計画指定であるが、実質上は裏宅地を適用除外して、御堂筋に直接面した敷地が主に対象にされている。各敷地毎で、駐車・駐輪場、サービスヤード・ごみ置き場・オープンスペース（緑）・付帯施設（高級マンション居住者には、フィットネス・プールや生活サポートサービスと部屋、共用サロン、防災備蓄設備等々）を備えたり、3～4種類以上の用途の複合ビルを計画プランニングすることは、複雑で厳しい建物づくりを余儀なくされる。（敷地単位の計画の限界性を、街区単位で解決する道を拓く）

●御堂筋沿道は、市内にさきがけて、街区単位で協調しつつ上記を備えていく建築計画・事業化の先行モデルと位置づけ、欧州型の協調建替、街区と街並み形成を図るような建築・景観街並みまちづくりに、是非ステップアップさせてほしい。

●そのために、一定の容積率の「真の緩和」に異議を唱えるものではありません。（建築基準法の用語矛盾で、「容積（率）」は「延床面積（平面）」のことで、体積（立体）でなく、階高の低いビルづくりが、空間の質向上を阻害している日本）階高の高いグレードアップした空間を備えた御堂筋建物づくりを目指すのならば、沿道 50mスカイラインを守りつつも、一定の建物高さの緩和は、市民的に理解可能ではないか。（1000%・高さ 140mまでを良しとするか 100m程度かの議論はありますが）

●また、日照・日影・通風・省エネ・エコ・眺望景観やストレス解消等、中間領域（セミパブリック）や周辺環境の豊かさが担保されていく誘導が不可欠です。加えて御堂筋の人工せせらぎ、自転車道づくり、歩行者天国とイベント（屋外電源コンセントや水道蛇口等のセッティング）、LRT走行等、将来の公共空間の活用と改造を想定した官民空間の関係性（管理も沿道関係者が行う管理活用協定づくり）も考えた誘導を期待します。

#### 4. 建築等街並み景観の社会性、御堂筋の遺産に、誠実をもって未来思考するー地権者・行政の見識に期待しています。

●御堂筋のアイデンティティを尊重したキタ～ミナミ 4 kmの共通項と、区間ごとの特徴をいかした街並み景観づくり、通りの賑わいづくり、居住機能の導入等の試みに期待しています。

●今日の品格なき珍現象「容積緩和ブーム（緩和ありき・緩和あたりまえ）」を冷静を見抜いて、幸せな大阪の誇れる御堂筋の未来を先取りした「安易な緩和は、原則なし」とする。（ダウンゾーニングまで

は今のところ期待しませんが) 自らの敷地開発を、「街区単位」でも発想して「協調」開発する地権者には、妥当な容積(空中権=私的財産。また公権力すなわち市民的権利)の緩和はやぶさかでない、の視点を是非ルールにしてほしい。

●地権者の皆さん、都市計画審議会委員の皆さん、行政関係各位の皆さんのご尽力に、心より敬意申し上げます。大阪の今回の歴史的事業に潜在的な注目が集まっています。立派に成し遂げていかれ、未来に継いでいってくださいませ。詳細ルール等の内容は、あらまし理解できます。皆さんの見識と御堂筋への想いを信じておまかせいたします。よろしくお取り計らい下さいませ。