



各エリアの取り組み状況と 今後の展望

～ 御堂筋沿道 ～

大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域
都市再生緊急整備協議会幹事会資料

御堂筋沿道のまちづくりについて



御堂筋沿道のまちづくりについて

これまでの取組

【高さ(淀屋橋～本町間)】

- ・原則として、60m以下
(御堂筋に面する外壁部分の高さは50m)

【容積率(淀屋橋～長堀間)】

- ・1000%

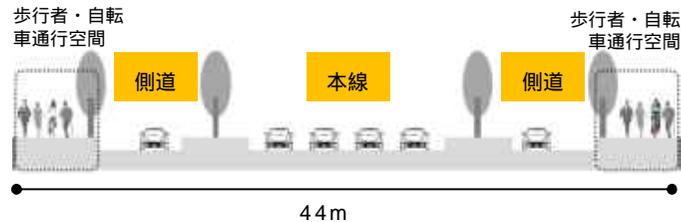
【用途】

(淀屋橋～長堀間)

- ・沿道では、原則住宅の立地は認めてこなかった

【道路空間】

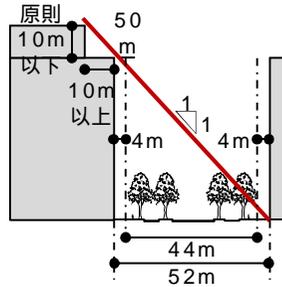
- ・6車線の一方通行



現在の道路空間

関西を代表する金融系企業等、業務中枢機能の集積

スカイラインの維持(淀屋橋～本町間 約40棟)



現在

【高さ(淀屋橋～本町間)】

- ・100m超の建設が可能に
(御堂筋に面する50m以下の部分で基壇部を形成)

【容積率(淀屋橋～長堀間)】

- ・貢献内容に応じて最大1300%まで緩和

【用途】

(淀屋橋～長堀間)

- ・建物低層部に人が集まり楽しむことのできる用途*を積極的に誘導

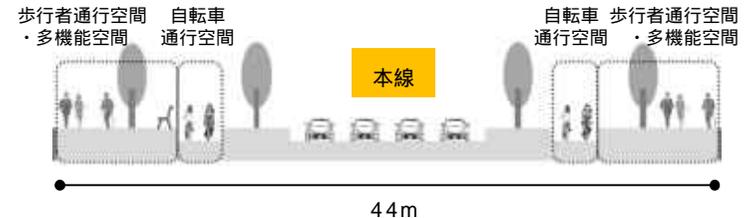
(*店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館等)

(本町～長堀間)

- ・建物上層階(建築物最上階から、建築物の階数の3分の1以内)に賃貸レジデンスの導入が可能

道路空間

- ・車線の減少
- ・歩行者・自転車通行空間の拡充



道路空間再編のイメージ図

高さ制限等の規制緩和や、ビル足元での魅力ある商業・文化施設誘導により、御堂筋の付加価値を高めることで、ブランド力や担税力のある新たな企業やテナントの集積を図る。

御堂筋沿道のまちづくりについて (御堂筋沿道の開発状況 <2017.12時点>)



淀屋橋

本町

心斎橋



淀屋橋odona
 三井住友海上、三井不動産
 高さ：70m(地上16階/地下2階)
 竣工：2008.5開業
 容積：1,300%(特区)
 用途：オフィス・商業複合
 導入：飲食、物販(ファッション雑貨)など



本町ガーデンシティ
 積水ハウス
 高さ：132m(地上27階/地下2階)
 竣工：2010.10.1開業
 容積：1,300%(特区)
 用途：オフィス・ホテル複合
 導入：飲食、物販など
 備考：国内初進出
 セントレジスホテル(160室)



三菱東京UFJ銀行
 高さ：105m(地上21階/地下3階)
 竣工：2018開業予定
 容積：1,400%(特区)
 用途：オフィス(銀行)
 導入：飲食、ギャラリー



- 御堂筋の風格とゆとりの空間形成にふさわしい公共貢献
- ・商業機能の導入(地域活性化)
 - ・公共的空間の確保(ポルティコ)
 - ・地下連絡、バリアフリー化
 - ・敷地の共同化、緑化
 - ・にぎわい用途の導入
 - ・公共的空間の確保(コト・ル)
 - ・地下連絡、バリアフリー化
 - ・屋上緑化の一般開放
 - ・にぎわい用途の導入
 - ・業務機能の集約、強化(拠点化)
 - ・地下連絡、バリアフリー化
 - ・環境、BCP対策(倉庫)



オーピック
 高さ：116m(地上25階/地下2階)
 竣工：2020春開業予定
 容積：1,246%(地区計画)
 用途：オフィス・ホテル複合
 導入：飲食、ショールムなど
 備考：大阪初進出
 ロイヤルパークホテルズ(352室)



積和不動産関西
 高さ：74m(地上17階/地下1階)
 竣工：2019年度開業予定
 容積：820%(地区計画)
 用途：ホテル
 導入：飲食、展示室など
 備考：寺院一体型ホテル
 エクセルホテル東急(370室)



東京建物
 高さ：74m(地上21階)
 竣工：2019開業予定
 容積：1,187%(地区計画)
 用途：ホテル
 導入：飲食、ショールムなど

御堂筋地区地区計画

御堂筋におけるエリアマネジメントについて

Beloved Street MIDOSUJI
上質なにぎわいと風格あるビジネス地区



一般社団法人 御堂筋まちづくりネットワーク 概要

設立経緯

東京の一極集中や、金融再編に伴う1階の空きスペースが増えはじめるなど、大阪の相対的な低迷感が増した2000年頃、沿道ビルの高さ制限緩和による建替促進や、御堂筋の活性化を目指す地元タウンマネジメント組織創設の議論が高まり、大阪市および関西経済連合会より立ち上げの支援を受け、有志25団体で2001年12月に設立。

持続的な活動に向けて、2017年7月、任意団体から一般社団法人へ移行。「都市再生推進法人」の指定を受けることも視野に入れた活動へと展開していく。

目的・事業

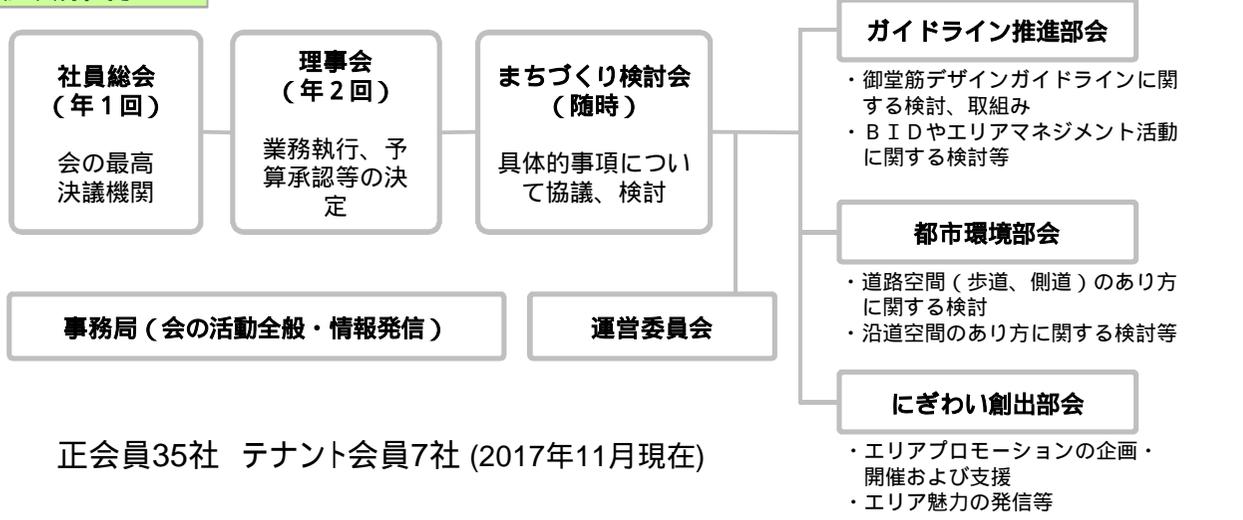
目的（定款 第4条）

- ・「活力と風格あるビジネスエリア」としてエリアの価値向上を図る
- ・地元視点からエリアの課題と改善策を検討し、行政や経済団体とのパートナーシップを図る

事業（定款 第5条）

沿道景観・街路空間のあり方等についての検討・提言
 日常的なにぎわい創出、美化緑化
 御堂筋デザインガイドラインに関する活動
 エリア防災、エリアの安全安心に関する活動
 公共空間及び道路空間等における活動又は利活用
 財源確保のための事業
 エリアの情報発信
 会員相互の交流促進
 その他関連事業

組織体制



御堂筋のまちづくりに関する提言

2002年11月 御堂筋の高さ規制緩和を提言

【提言内容】

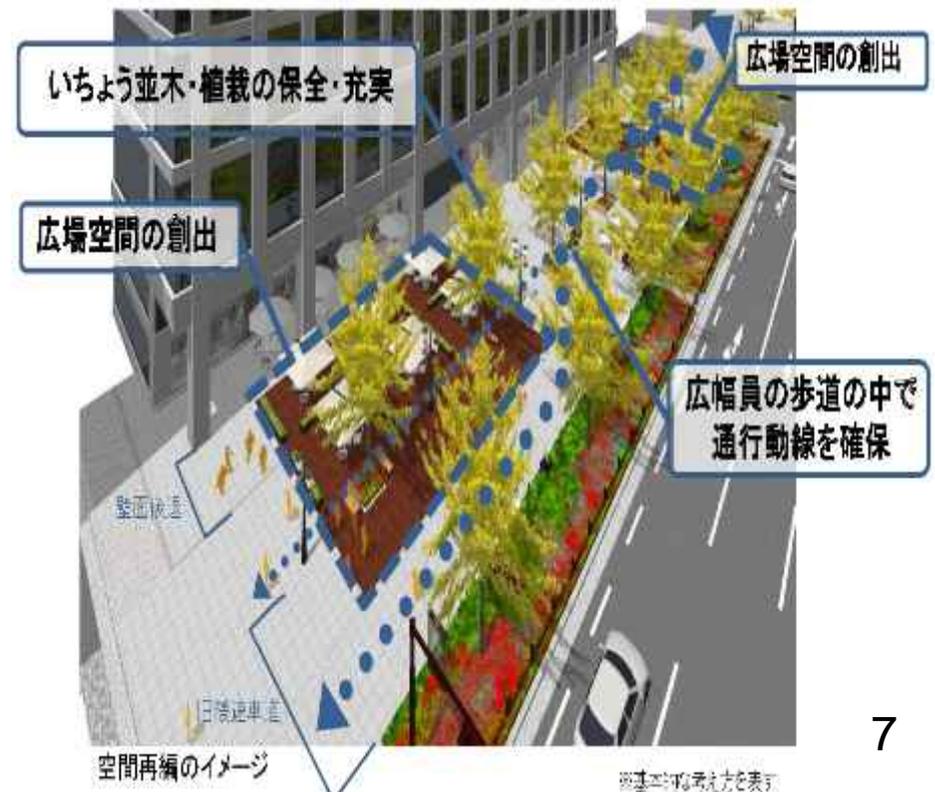
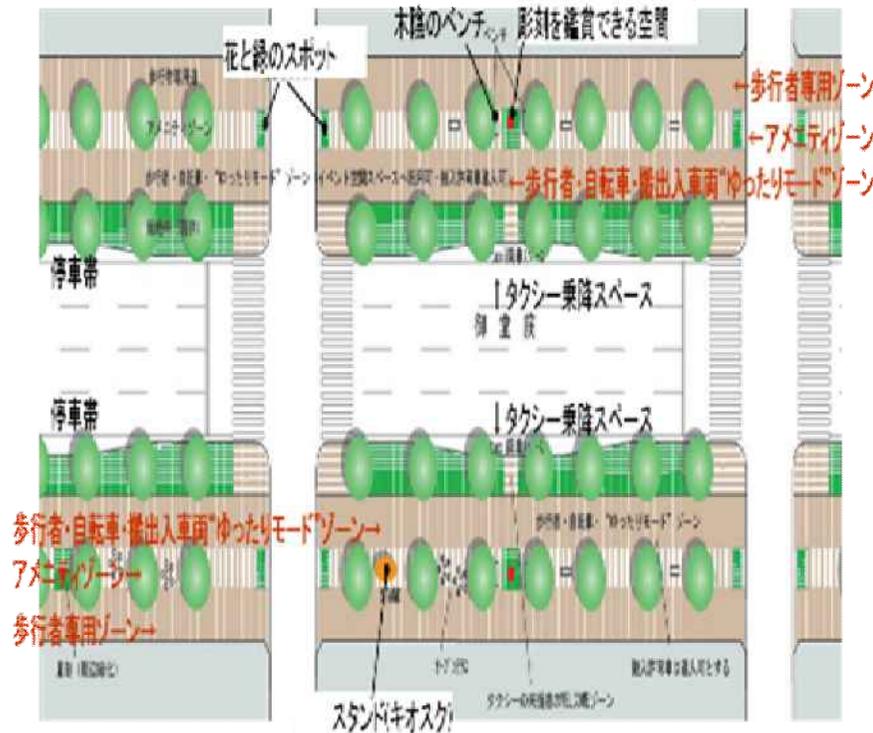
- 50mのスカイラインでのセットバック
- 高層部（50m超）は、高さ規制を設けない



2014年1月
高さ規制の緩和実現

2004年 『緑陰とにぎわいの街路づくり』
として、街路空間のあり方を提言

2017年 「御堂筋の広場化」を
都市環境部会より提案



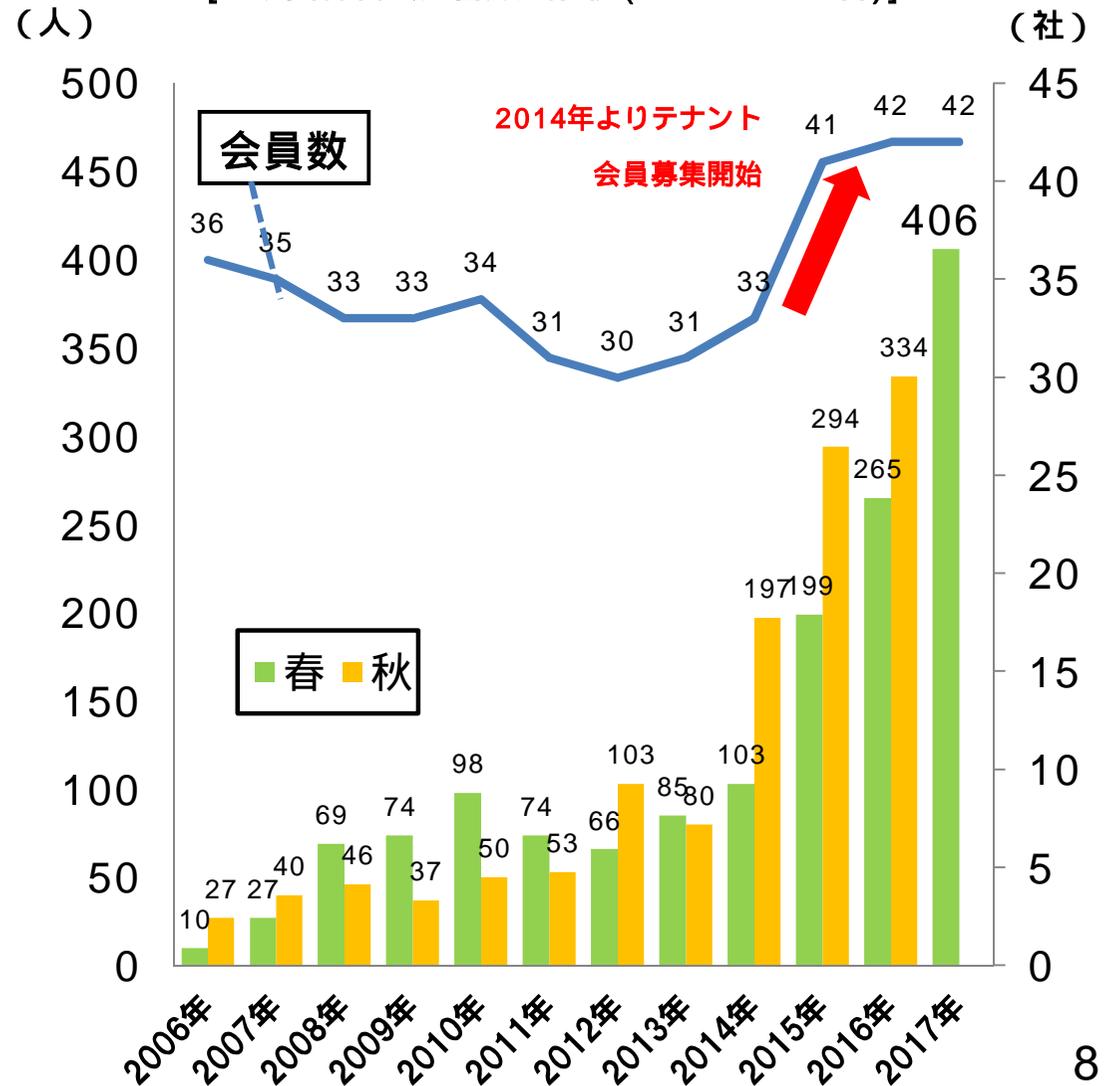
公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

2006年5月 彫刻と沿道の清掃スタート

2006年3月の試行を経て、
5月に彫刻清掃を開始。
当初は10人でスタート



[一斉清掃参加者数 推移(2006～2017春)]



公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

様々なプロモーション活動

沿道店舗との連携充実、壁面後退空間でのカフェ等の実証事業が本格化

オープンカフェ「まちかどコンサート&テラス」開催(2011年)

壁面後退空間でケイタリングカーを誘致したオープンカフェ実施

フェイスブック開設(2012年)

フェイスブックを活用した情報発信の強化

実証事業「御堂筋ピクニック」(2013年)

壁面後退空間を活用した賑わい実証事業を実施

実証事業「御堂筋ピクニック」(2014年)

道路空間を活用した賑わい実証事業を実施

フェイスブックトップページ



まちかどコンサート&テラス



御堂筋ピクニック2013



御堂筋ピクニック2014

公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

2014年7月 壁面後退空間活用委員会による利活用スタート
事業者が大阪市と使用協議する前の**事前審査機能団体**としてオープンスペース
を有する企業からなる委員会を組成し、エリアマネジメントを始動

望ましいものの例

オープンカフェ



物販（マルシェ/ワゴン販売）



自主ルール

望ましくないものの例



公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

壁面後退部分の利活用事例(御堂筋沿道オープンカフェ)

オープンカフェ Cheese Craft Works



オドナ前マルシェ(毎週水曜)



キッチンカーオープンカフェ(オータムギャラリー)



オープンカフェ Meat Dining River:Ve



朝カフェ(H29.2 テスト販売)



フライドピザワゴン(H29.5.11open)



公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

2016年12月 御堂筋彫刻横コンテナガーデンの再生

(大阪市(中央区)の補助プログラムを利用)



11/24現在 本町ガーデンシティ前



11/24現在 銀泉備後町ビル前



11/24現在 御堂ビル前



(再整備後)12/1現在
本町ガーデンシティ前



(再整備後)12/5現在
銀泉備後町ビル前



(再整備後)12/6現在
御堂ビル前

公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

御堂筋完成80周年記念事業への参画

御堂筋彫刻修景整備

御堂筋80周年を契機に、官民連携して「花と緑あふれる空間」を創造するため、彫刻を引き立てるプランターを設置し、それを民間まちづくり団体が継続的に日常管理を行うことで、御堂筋の魅力・ブランド力をさらに高めることを目的に実施する。



プランター修景イメージ

2017.12月 コンテナガーデンが設置されていない残り19体の彫刻横に新たにコンテナガーデンを市が増設し、**御堂ネットが日常管理を行う**。維持管理方法等について、都市計画局と協議中

パークレット社会実験の様子

将来像可視化実証事業の実施など

「御堂筋将来ビジョン」策定に向けた議論の中で、「車のみちから人のみちへ」の具体化イメージとして「**道路空間の広場化**」を提言。広場化の可視化実験として、緩速車線の一部を利用したパークレットの設置を企画・提案。11月20日から半年間の社会実験がスタート。



公共的空間を使ったにぎわいづくりと美化活動

収益を地域還元する仕組みとしてバナー広告掲出のトライアル

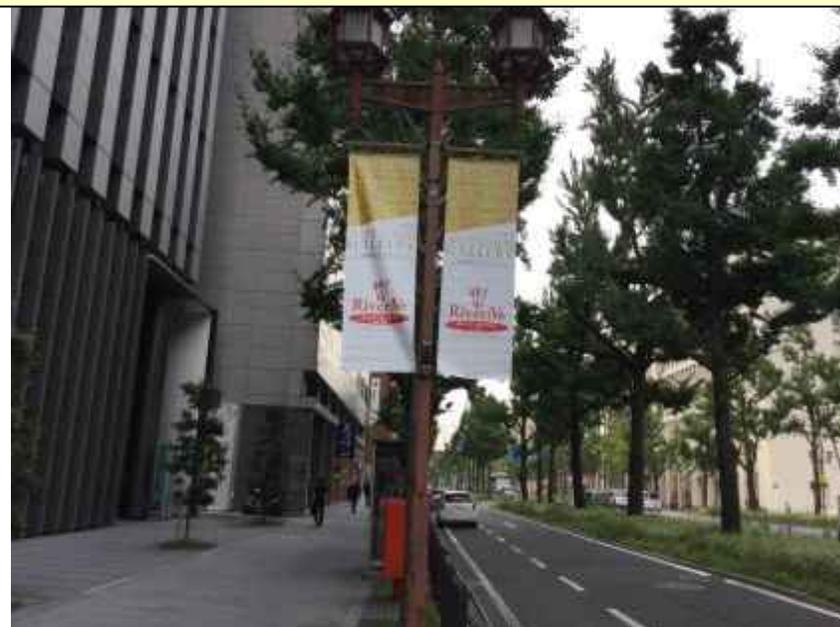
2015年8月 民間として初めて御堂筋にバナー広告を掲出

自主財源の確保策として、都市計画局の協力を得て民間として初めてバナー広告掲出に至った

内容：御堂ネット自主イベントの告知

協賛：五苑マルシンリバーベ（御堂ネットテナント会員）

今後、緑化事業等に収益を投下し地域還元するフレームを確立していく



地域ルールづくり

2015年 広告・サインの地域ルール作りスタート

ガイドライン推進部会では、2015年度から、御堂筋デザインガイドラインの趣旨を補完するものとして、「上質なにぎわいと風格あるビジネス地区」にふさわしいと考える、広告・サインのデザインや掲出方法の作法について、ルール作りの検討を開始した。

現在、景観条例で定める「地域景観づくり推進団体」の認定に向け大阪市と協議中

	対象物	設置のしかた	表示のしかた
景観を整える	<ul style="list-style-type: none"> ・ビル名・テナント名等 (中高層部) ・袖看板(ブラケット) ・バナーフラッグ ・壁面広告 ・サイネージ(屋内) など 	<ul style="list-style-type: none"> ・位置を整える ・大きさを整える 	<ul style="list-style-type: none"> ・ビル意匠と調和させる ・周辺との調和に配慮する ・大面積の色使用に配慮する ・大きくし過ぎない
にぎわいを演出する	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面広告 ・ウィンドウディスプレイ等 ・袖看板(ブラケット) ・バナーフラッグ ・オーニング ・サイネージ(屋内) など 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内外の活動が見えるようにする (視線を遮らない) ・気持ちよく歩けるようにする (歩行空間を遮らない) 	<ul style="list-style-type: none"> ・素材(安価・手軽なものを用いない) ・価格の安さばかりを強調しない ・商品等の写真を大きくし過ぎない ・彩度の高い色も可 ・サイネージ(屋内)も有効活用
分かりやすくする	<ul style="list-style-type: none"> ・ビル名・テナント名 ・袖看板(ブラケット) ・案内板・集合サイン など 	<ul style="list-style-type: none"> ・目につきやすい場所に設置する ・むやみに数を増やさない 	<ul style="list-style-type: none"> ・関連する情報を集約する ・伝えたい情報を絞る

地域ルールづくり

ビル名・テナント名等 | 望ましいと考えるものの例

切文字の使用やコーポレートカラーを使用しないことなどで、建物の外観デザインとも調和



文字の背景(看板等)を設ける場合であっても、使用する色の彩度を抑える等の工夫により、建物の意匠と調和



高彩度コーポレートカラーなどは、使用を控える、彩度を下げる等の工夫により、建物の外観や街並みになじみやすくなる



防災・減災エリアの更なる向上による安全・安心なエリアの形成

2015年 安全・安心なまちづくりの取り組みスタート(ガイドライン推進部会)

御堂ネットの取り組み

大阪市の協力を得ながら、計画策定を検討し、御堂筋北地区を安全・安心なまちづくりに取り組むまちとしてエリアポテンシャルの向上を目指す

都市再生安全確保計画策定に向けた検討

2016年 内閣府補助を受け基礎調査終了
 帰宅困難者想定
 平日4000人 休日1000人

2017年 一時退避施設を壁面後退部分に設定する等
 地権者調整に着手

2018年 安全確保計画策定予定
 (都市再生緊急整備地域整備計画と共に検討中)

<検討の視点>

- ・地域の事業者等が連携した情報収集・伝達体制の構築
- ・地域における災害時医療連携体制の構築
- ・地域が連携した徒歩帰宅支援体制の検討
- ・周辺エリアとの連携のための広域的なルール作り
- ・既存ビルにおける防災力向上に係る支援措置の検討
- ・持続的なまちの運営に向けたBCD(地域事業継続計画)の検討

大阪市の都市再生緊急整備地域



今後のエリアマネジメント強化に向けた課題と展望

2017年度 法人化(一般社団法人への移行)

組織運営の課題

トライアル事業の多様化に伴う不測の事態等の活動リスクに対するマネジメントが必要となっている
活動の多様化、拡大に伴う活動資金の不足と、自主財源獲得の必要性が高まっている
任意団体では、事業の主体や、官民連携のパートナーとしての信頼性に乏しく活動に限外がある

継続的な活動に向けて

エリアのマネジメントを行う地域組織として「任意団体」から「法人組織」へ移行する

2月の臨時総会、6月の定時総会を経て、承認・決定 7月3日法人登記

法人となり継続的な活動を展開するため、次のような可能性を拡げる

対外的信用力向上

将来的な御堂筋再編の折に、公物管理を許可される「都市再生推進法人」の指定を受けられることも可能となる

組織の自立

リスクマネジメントとして、法人の有限責任に切り替えることができる

財源確保

収益事業を行うことを規定することで自主事業が可能となる
また助成制度の支援対象となる可能性が高まる

今後のエリアマネジメント強化に向けた課題と展望

法人化による組織強化(2017/7/3法人登記)

- これまでの提言活動や、活性化の試行にとどまらず
- 「都市再生推進法人」の指定を受けることも視野に入れつつ

より実践的かつ恒常的に、エリア価値向上や
エリア運営に関わっていく活動へと展開していく

【課題】

既成市街地でのエリアマネジメント

街区の裏側宅地を含めるとエリア入会率が100%に満たず、エリア全体での合意形成が難しいため、100%合意でなくてもBID制度が適用されることに期待

まちづくり活動に還元する財源の確保

現在は会費以外に収入がないことが最大の課題

体制の強化

- ・現在は理事会社員による寄り合い所帯
- ・収入増により専従要員を雇用できれば活動拡大が期待できる