

『御堂筋STYLE創生』に向けて

## 御堂筋の新しい規制のあり方

～まちなみの継承と創造～

2002. 11. 13.

御堂筋まちづくりネットワーク

まとめにあたって

当会では、「活力と風格あるビジネス街」にふさわしいまちなみのありかたについて、規制改革検討部会が中心となり、詳細な検討をおこなった。検討会における意見交換、アンケートによる全会員の意見の集約をおこない、部会の開催は10回を数えた。この過程の中で、御堂筋の維持・発展という共通の思いはあるものの、個別の規制内容においては、会員の様々な意見があり、熱心な討議が重ねられた。

ここにまとめた内容は、景観的側面や良質な建築ストックの形成の側面を中心に、これまでの規制との継続性なども含め総合的な視野から慎重に検討を加え、会員の多様な意見を調整した結果であり、これまでのまちなみの魅力を継承しつつ、新たな魅力を附加することを目指すものである。

当地区が大阪再生の牽引役としてかけられる期待は大きく、本年7月には都市再生緊急整備地域に指定されており、地域の整備方針として「大阪のメインストリートにふさわしい風格あるまちなみの形成を図るため、～（中略）～御堂筋に面した外壁の位置や高さを整えるなど、まちなみに配慮した都市開発事業を促進」することが記されている。

今回のまとめは、これと主旨を同じくするものであり、官民が協調し、大阪のメインストリートである御堂筋が、既存の集積をいかしつつ、さらに発展するために必要な提案のひとつであると考えている。

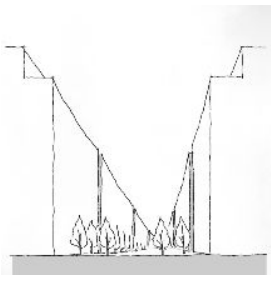
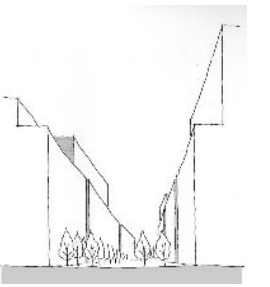
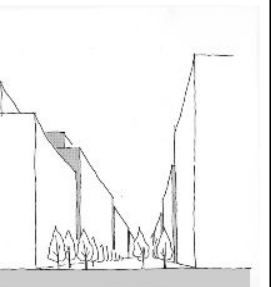
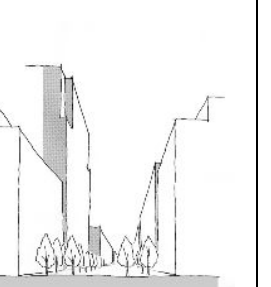
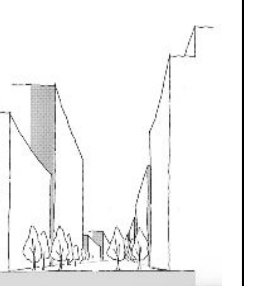
# 1. これまでの検討によるまちなみに対する基本的認識の整理

まちなみの現状
<ul style="list-style-type: none"> <li>・銀杏並木と広い道路、それに31mで揃った軒線（高さと壁面位置の統一）が他にない魅力ある景観をつくってきた。</li> <li>・新しい基準（50m）のまちなみ形成に向けて動きは始まっている。一方、まだ31mの建物が大部分を占めている。</li> </ul> <p>現在31m軒線の建物40棟。50m軒線の建物4棟（工事中含む）。最近の当地区の建替えペースは2年に1棟程度である。今後仮に1棟/年で建替ったとしても、概ね街並みができるのが4～50年後。（御堂筋に面する全宅地数60）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今年7月都市再生緊急整備地域に指定される。特区の指定を受けても高さ制限により容積緩和のメリットは受け難い。また、特区指定に向けての事業範囲の土地面積要件（5,000㎡以上）の問題がある。</li> </ul>

まちなみ誘導の要綱について
<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなみ誘導の要綱（平成7年施行） <ul style="list-style-type: none"> <li>前面壁面の統一（前面4mセツバツク）、他の道路面は2m以上のセツバツク</li> <li>軒線の統一（50m）</li> <li>高さの制限（セツバツクした部分で最高60m） 等</li> </ul> </li> </ul> <p>→主な課題  高さ制限により、階高のゆとりが少ない。（適正な階高）  ホテルや階高の高い施設の導入に適さない。（用途の自由度）  小規模な敷地では1000%の容積率が確保が困難。（無理なく容積を利用）  容積のボーナスをもらっても消化できない。  （将来像からくる課題）まちのイメージをリードする建物を待望</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会員アンケート  まちなみ誘導の規制の各項目のなかで、高さについて新しいルールの検討のニーズが他の項目にくらべ高い。</li> </ul> <p>2月実施アンケート/各項目におけるルールの変更・廃止の検討が必要と答えた割合。壁面セツバツク（3割）、高さ（7割）、低層部の用途（5割）等</p> <p>6月実施アンケート/高さのルールの変更の方向性。自由（19%）緩やかなルール（43%）、新しく揃える位置を決める（15%）、規制変更なし（19%）  壁面の位置。規制変更なし（63%） 1階の用途。規制変更なし（66%）</p>

まちなみに対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなみの美しさは御堂筋の魅力のひとつである。</li> <li>・一方、関西を代表するビジネス街である本地区は、IT時代、国際化時代、都市間競争時代に対応し、質と量の両面からメインストリートにふさわしい建築ストック群の形成が必要である。その為、各個別の建築物のポテンシャルを高める意味で自由さが求められる。</li> <li>・このような状況のなかで、まちなみの魅力を継承しつつ、自由度を高める規制のあり方を検討する。</li> <li>・また、将来像（検討中）より求められる多様な機能（ホテル、文化施設等）の導入の可能性を高める規制のあり方も考慮する必要がある。</li> </ul>

## 2. 高さに関する検討

	A-1. 新しく 60m で揃える	A-2. 50m で下層部を揃える	B. 50~70m の幅で整える	C. 50~60m の高さとするが、ランドマークは規制外とする	D. 最低高さ 31m とする。
目的	ある程度の建物規模を確保しつつ、軒線がそろった統一感ある現況のイメージを継承する。	50m の軒線を継承しつつ、高層部で自由度を確保する。	各ビルの高さに関するある程度の自由度を確保しつつ、緩やかな高さの調和を創出する。	地区をリードする建物を可能にし、メリリのある動的な景観を創出する。	壁面の連続性を守るが、高さについて自由度を持たせる。
イメージ					
分析 1 個別の自由度	比較的小規模な敷地でも、1000%容積の確保が容易になる。 60mまで建てる必要があることは逆に負担となる場合があり、現実的でない。 階高にゆとりが生まれる。	セッパツクした高層部の高さ制限をなくすことにより、容積確保が容易になる。敷地条件にもよるが、1200~1300%の容積確保も可能。 高層部をホテル等の用途とすることも可能。 階高にゆとりが生まれる。	最高高さ 70m にすれば、比較的小規模な敷地でも 1300%程度まで容積率の確保が可能。 階高にゆとりが生まれる。	ランドマークとして建てる場合は大幅な自由度を認められる。 統一の高さ規制になじみ難い用途(例ホテル)を導入する建物や都市再生特区プロジェクト等が実現しやすい。 ランドマークとそうでないところの差が生じる。	敷地の大小にかかわらず、必要な容積を確保出来る。 階高にゆとりが生まれる。 最低 31m とすれば、容積があまり必要でない場合でも対応しやすい。
分析 2 まちなみの魅力	軒線を揃えるという御堂筋独自景観が継承される。 まちなみの完成時期が見えない。	現行規制である 50m の軒線ラインが継承される。 軒線が揃うイメージを損なわない様、高層部のファサド、セッパツク等のあり方に工夫が必要である。	ある程度の調和は生まれるが、整然とした統一感ではなくなる。	従来の統一感のなかに、新しい要素を加えることになり、動的な魅力が生まれる。 50m のまちなみが揃わない中で、別の価値観を持ち込むことになる。	高さについては、統一感はない。
総括	下記のポイントからみて、 <b>A-2案が最も適切である</b> と考える。 1000%以上の容積率が確保しやすくなり、階高のゆとりも生まれる。 すでに動き始めた50mの軒線を継承した案で、現規制との連続性が保たれる。 セッパツク部の高さ規制をなくすことにより、ランドマークの実現やホテル用途等の導入の可能性を確保できる。				

### 3. まちなみ誘導の高さに関する規制改革の提案

まちなみの新しい方向性(イメージ)

50mの軒線を継承しつつ、高層部は自由とする

セットバックのあり方についての提案

建物セットバックは、ゾーニングの使い勝手を悪くすることが多い。特に小規模敷地においては顕著である。高さと同様に、効果的に必要な容積率を確保する観点からセットバックについて以下の点を提案する。

- ・高層部の10mセットバック  
4m(1階セットバックと同じ)以上とする。また、高層部の壁面位置、形態は特に揃えず自由なものとする。
- ・御堂筋以外の道路面の2m以上セットバック  
歩行者機能は確保することとし、ピロティとして幅2mの歩行者空間を確保することでもよいとする。

主な提案内容(規制緩和・変更要望)

(魅力の継承と建築自由度の折り合い)  
すでに動き始めた新ルール(まちなみ誘導)を継承しつつ、良質な建築ストックの形成に向けて高層部のセットバック部分に自由度を持たせる。

継承すること

- ・壁面の位置の統一(前面)
- ・前面の軒線の位置の統一

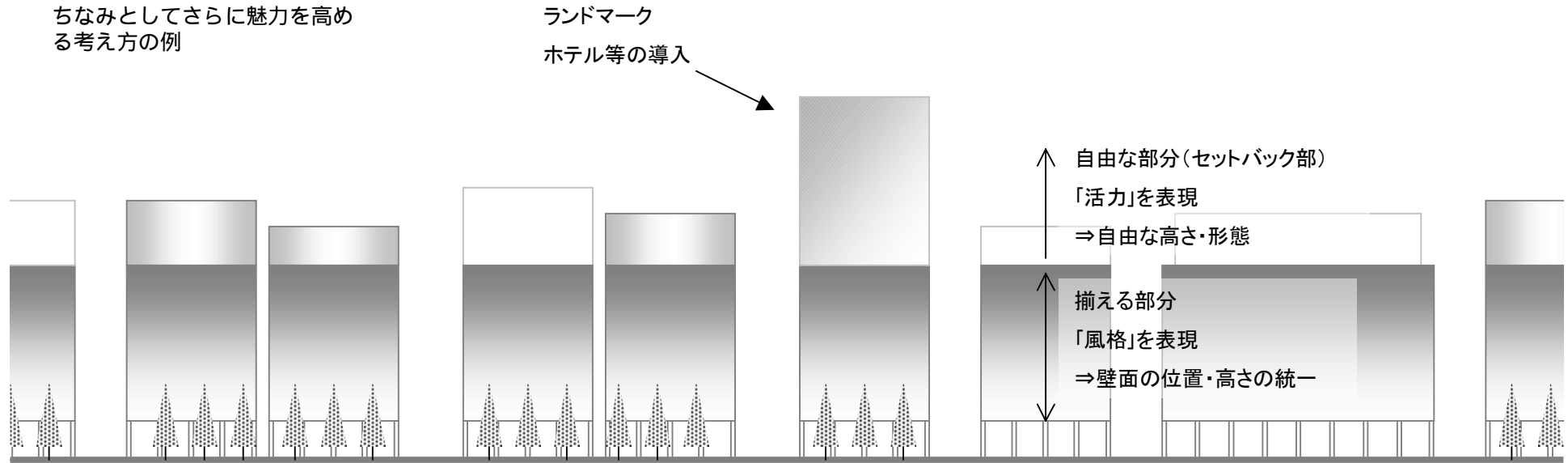
新しい魅力づくりの為に向けた緩和

- ・高さ方向の自由度(セットバック部分)
- ・必要な容積率の確保

規制緩和要望事項  
セットバックした高層部については高さ制限を設けない。

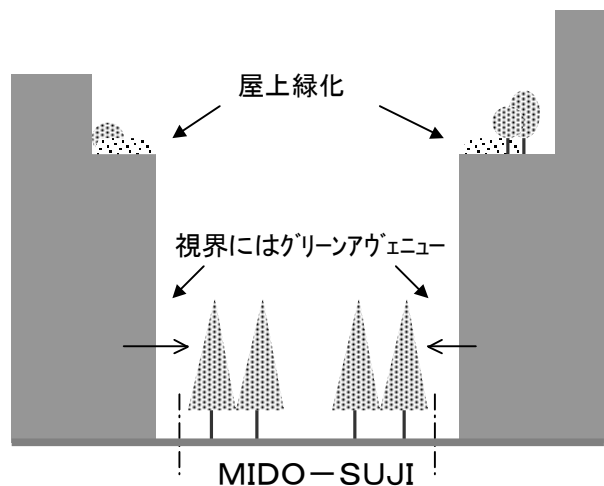
## ○まちなみの将来像の一例

規制のあり方と地区の建物の魅力付けのあり方を一致させ、まちなみとしてさらに魅力を高める考え方の例



MIDO-SUJI

新しい魅力を持つフロアのアイデア(御堂筋方式のフロアの附加価値付け/ネーミング)



- ↑ ↓  
プレミアムフロア  
50mより上部のフロアは別のフロアイメージをつくる。  
セットバック部分は緑化等環境向上に利用する。  
また、50mで隣接建物との接続も考えられる。
- ↑ ↓  
グリーンフロア  
美しい銀杏並木を感じることのできる3・4階を  
附加価値フロアとして位置付ける。

## 4. さらにメインストリートの魅力を高める為の規制改革のいくつかの提案

目的	現状と課題	規制改革提案
■インパクトある開発促進の為に	御堂筋は大阪のビジネス中枢であり、業務集積の維持、発展が望まれており、緊急整備地区に指定されている。しかし、敷地規模から特区の対象になり難く、また、一般の総合設計による割増は100%までとなっており、現実的に、容積ボーナスをねらった高度な利用が難しい状況にある。投資効率を高める意味からも、容積緩和の道が必要である。また、軒線の連続性や効率のよい建物形状を確保する意味から、斜線制限の緩和が आवश्यकである。	<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法による事業区域要件 5,000㎡の引き下げ <input type="checkbox"/> 総合設計制度による容積ボーナスの上限 1100%を1200%に緩和 <input type="checkbox"/> 斜線制限の緩和
■過剰投資をさける為に (建替え判断にプラス)	現在の沿道の大規模オフィスビルにおいて、駐車場が十分に使用されておらず(使用している台数は、平均すると概ね附置義務台数の50%程度)、過剰感がある。また、新規にビルを計画する場合、附置義務台数による駐車場規模が投資計画や建築計画に大きな影響を与えている。	<input type="checkbox"/> 駐車場法及び附置義務条例による 附置義務台数の緩和
■1階の魅力を高める為に (既存建物の用途変更促進)	建物の1階などで、使用用途を事務所から飲食店舗、物販店舗に変更する場合、その該当部分だけでなく、ビルの多くの部分に関わる改修を強いられる場合がある。その為、不動産オーナーとして、店舗化することは大きな負担となっている。	<input type="checkbox"/> 消防法、建築基準法における用途変更に対する各種規制の緩和
■歩行者空間の魅力を高める為に	主に総合設計制度によって生み出された空地や歩行者空間等において、人が憩い、賑わう空間として利用することに制限がある。ヨーロッパなどに見られるように、建物の足元をカフェや屋台のテラス・ショップにつかうことや、歩道状空地であっても状況に応じて緑化スペースを確保可能としたり、また草花であっても緑化スペースと見なすことなど、魅力あるまちづくりに貢献することは実現可能としたい。	<input type="checkbox"/> 総合設計における公開空地の利用制限の緩和 <input type="checkbox"/> まちなみ要綱のセットバック部分の活用について柔軟な運用