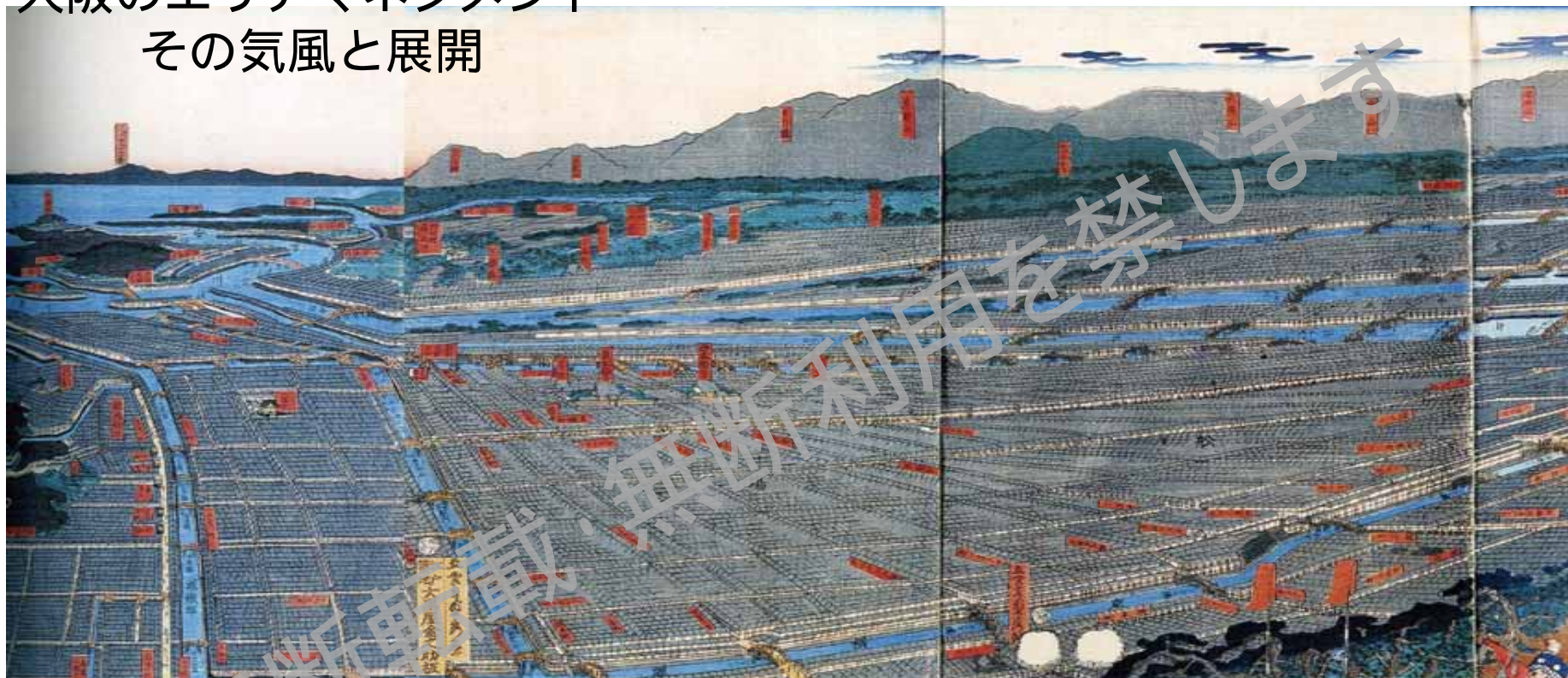
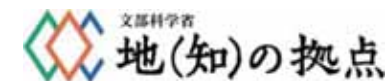


# 大阪のエリアマネジメント その気風と展開

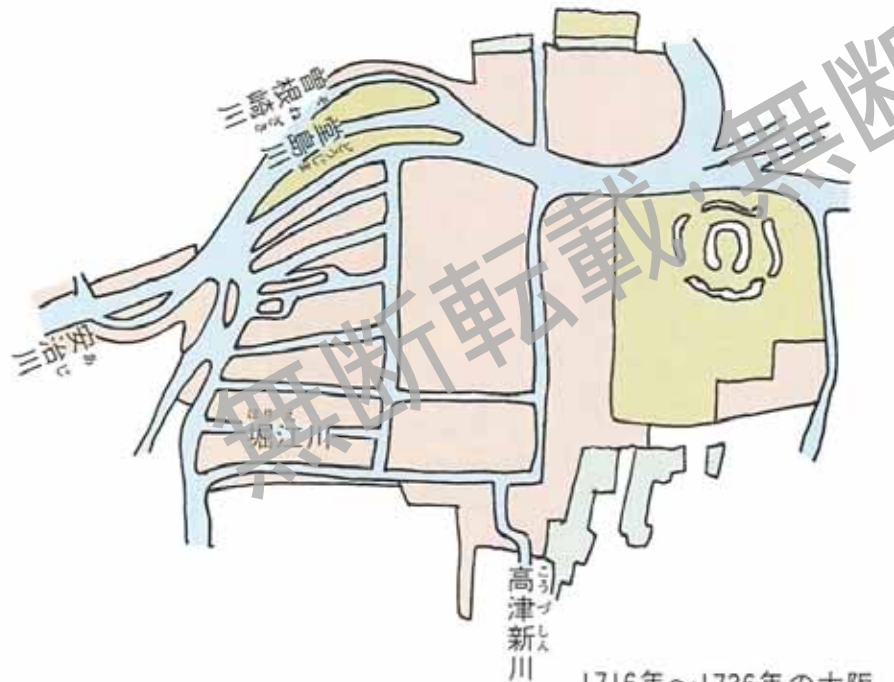
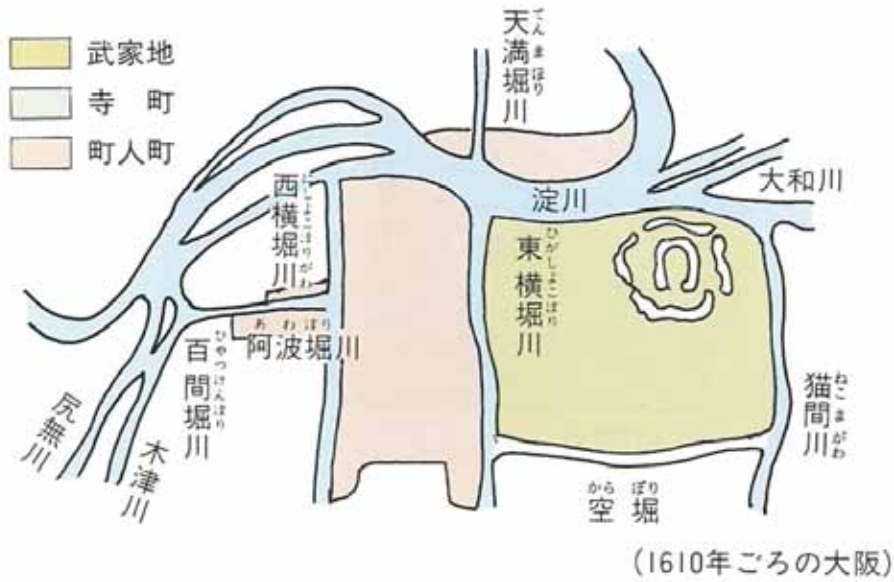


五雲亭貞秀 大阪名所一覽 江戸後期



都市は大学とともに 大学は都市とともに  
公立大学法人 大阪市立大学

嘉名光市 大阪市立大学大学院 准教授



(玉置豊次郎著「大阪建設史夜話」より)

### 堀川と掘られた年

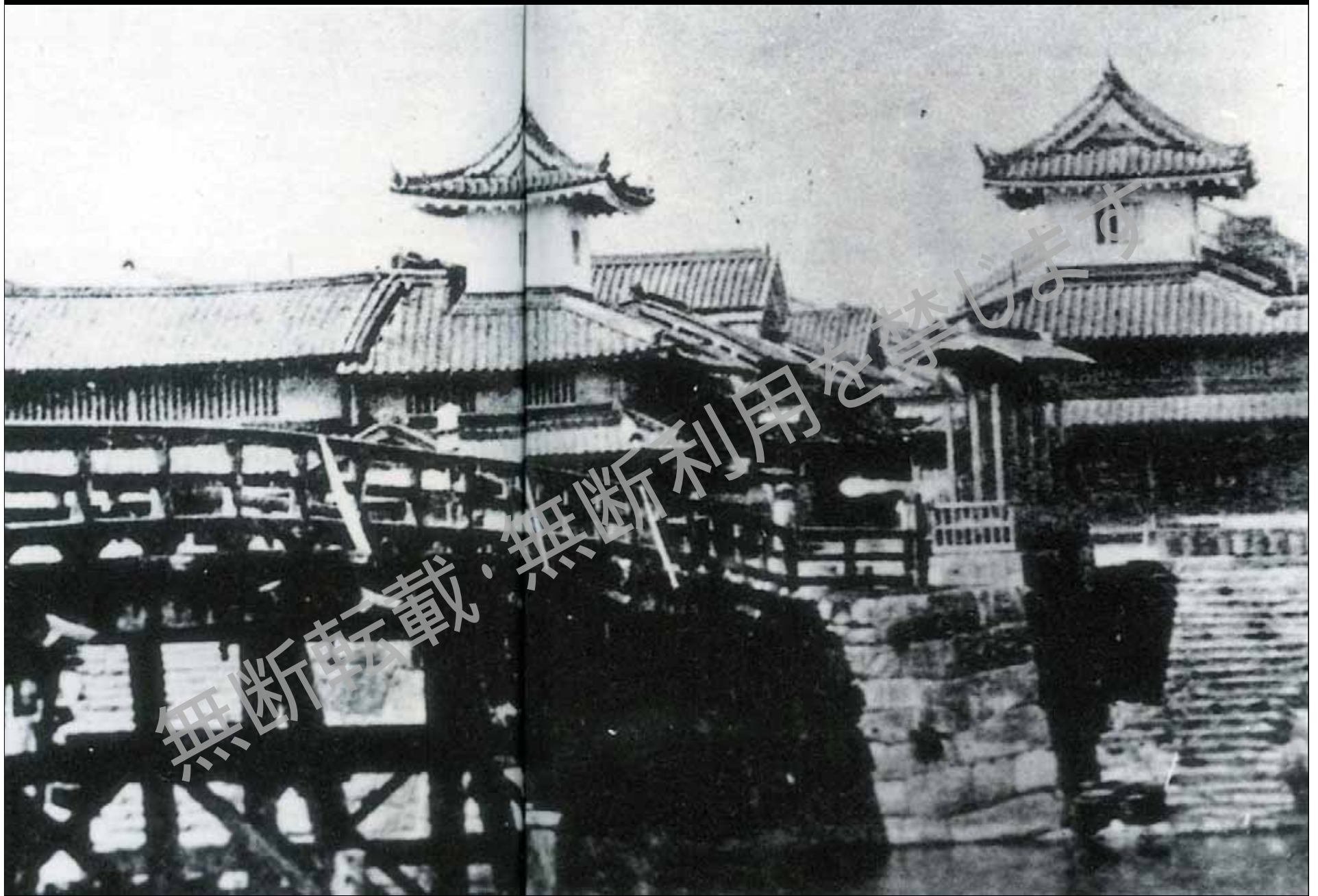
名 所	年 度
* 東横堀川	文禄3年 (1594)
天満堀川	慶長3年 (1598)
阿波堀川	同 5年 (1600)
西横堀川	同上ころ (1600?)
* 道頓堀川	元和元年 (1615)
京町堀川	同 3年 (1617)
江戸堀川	同 3年 (1617)
海部堀川	寛永元年 (1624)
長堀川	同 2年 (1625)
立売堀川	同 3年 (1626)
薩摩堀川	同 7年 (1630)
逆川	貞享2年 (1685)
堀江川	元禄11年 (1698)
三軒家川	同 11年 (1698)
難波新川	享保18年 (1733)

\*印は現存しています (大阪町名研究会編「大阪の町名」より)

(出典：大阪市100年のあゆみ p.12)



蔵屋敷位置図



江戸末期の高麗橋

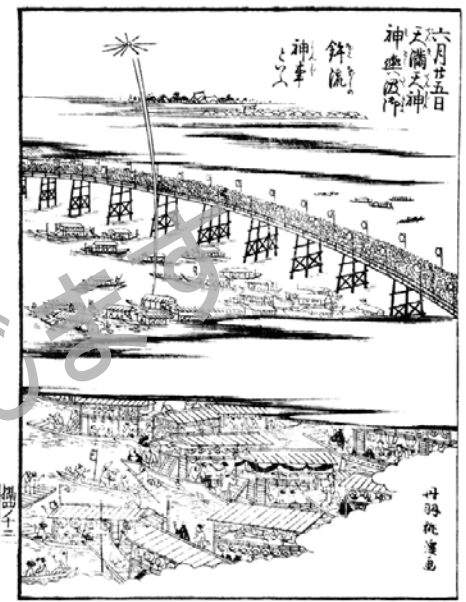
# 市

撰津名所図会 天満市之側



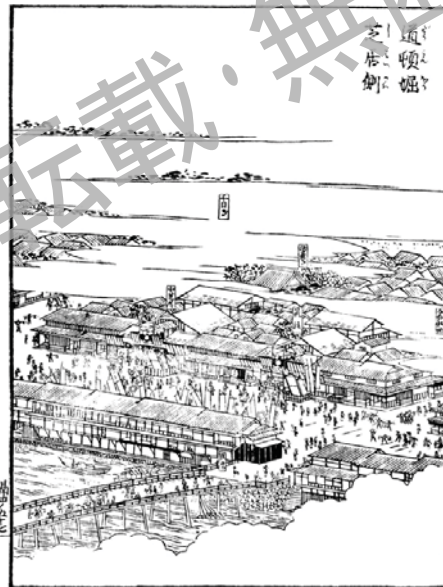
# 祭

撰津名所図会 天満天神神輿渡御



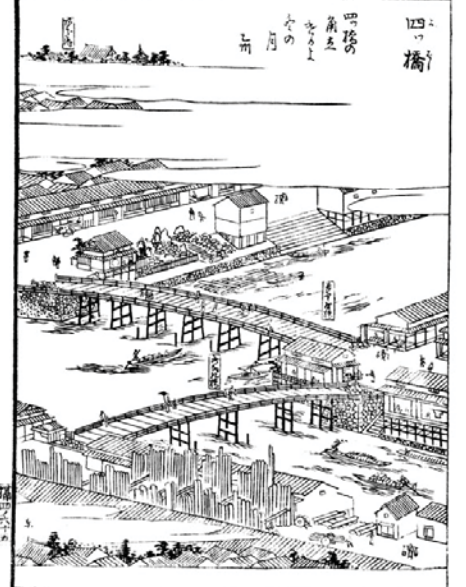
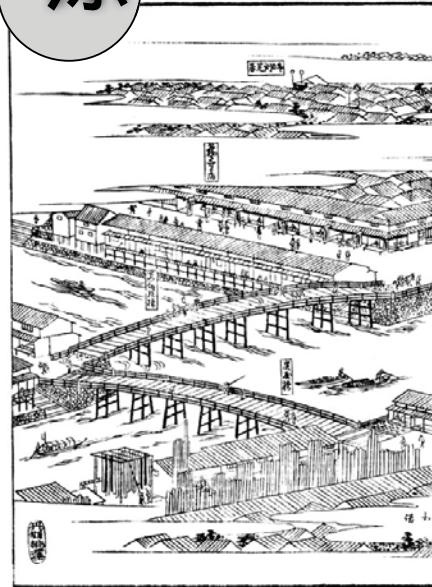
# 遊

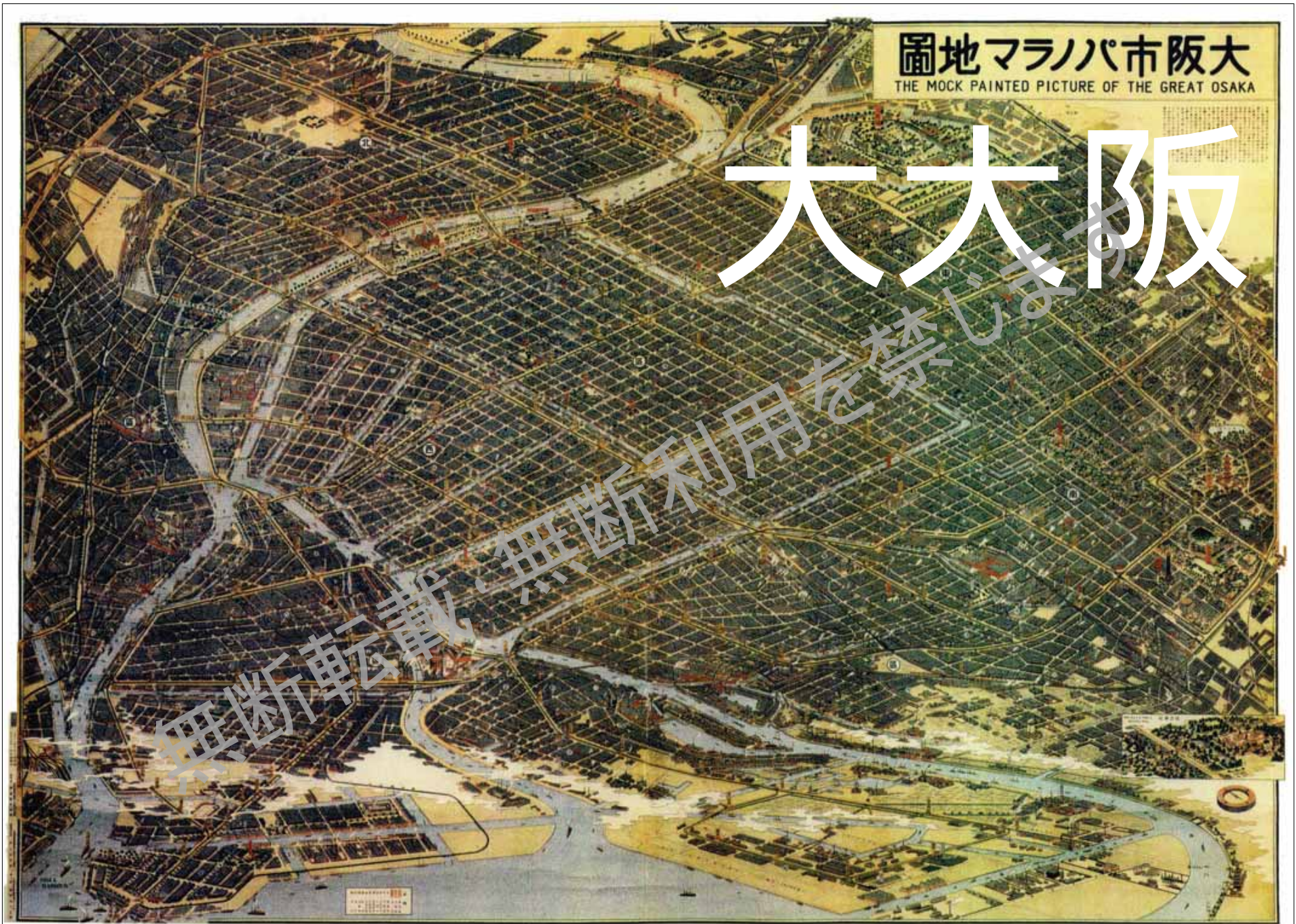
撰津名所図会 道頓堀芝居側



# 涼

撰津名所図会 四ツ橋





大阪市パノラマ地図 (1923) 和楽路屋



受益者負担金制度

地下鉄工事（1932年（昭和7年））

2017年 御堂筋 傘寿 (80周年)

1937 (S12)



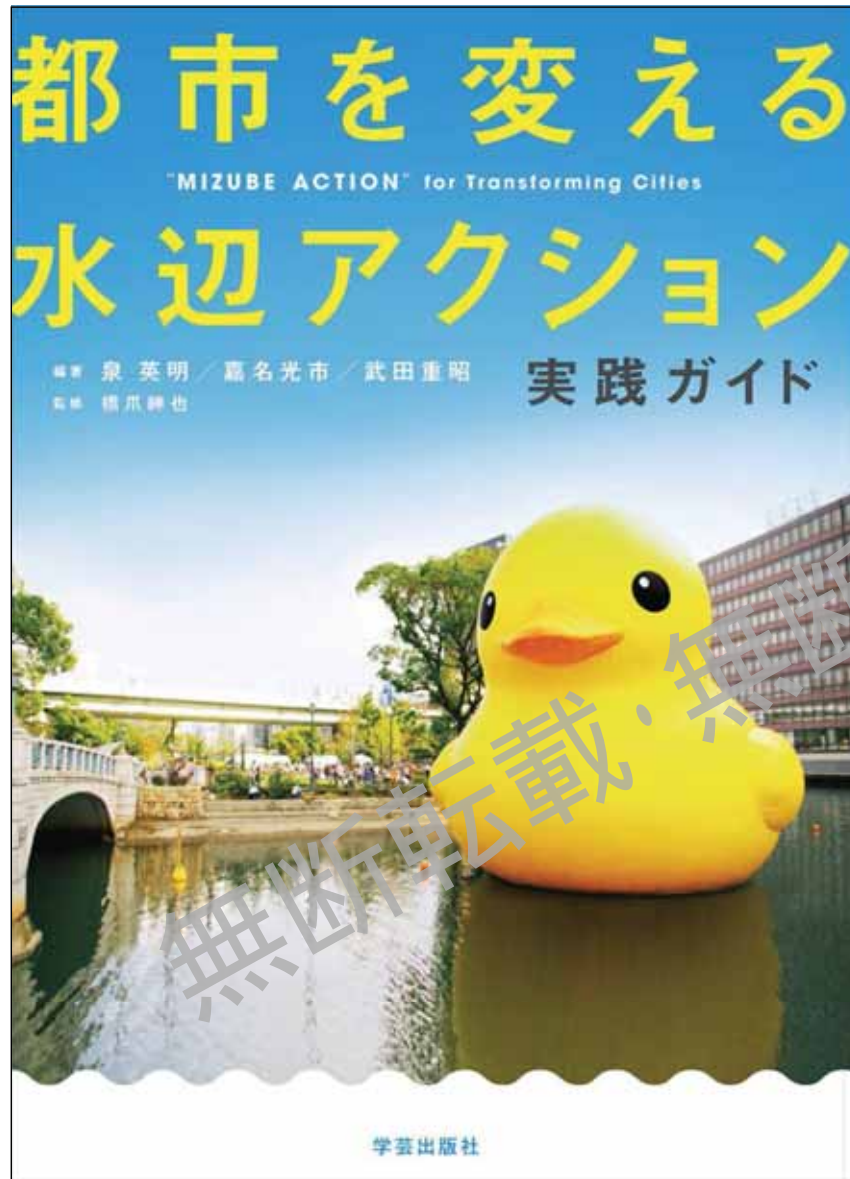
無断転載、無断利用を禁じます

竣工した御堂筋





高島屋百貨店（昭和7年）

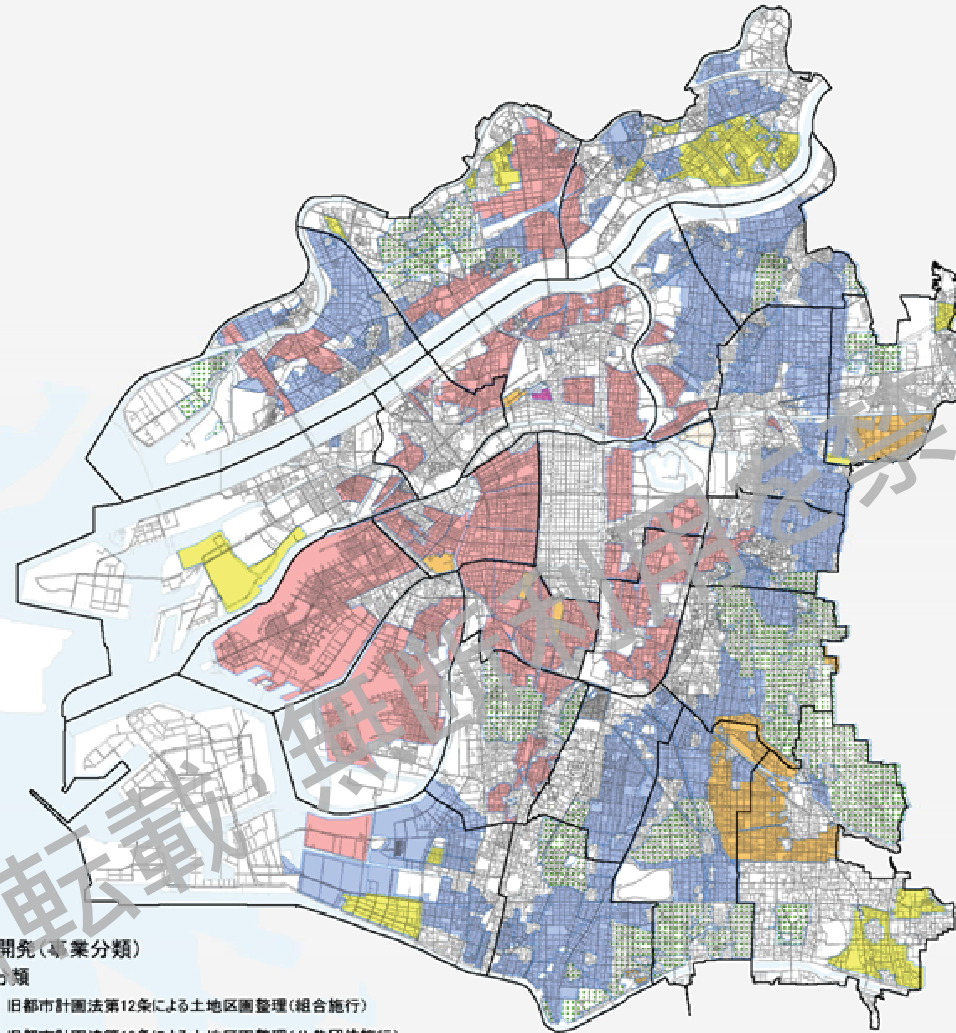


都市を変える水辺アクション (学芸出版社)



生きた建築 大阪 (140B)

# 大阪市都市再開発図



## 都市開発(事業分類)

### 事業分類

- 旧都市計画法第12条による土地区画整理(組合施行)
- 旧都市計画法第13条による土地区画整理(公共団体施行)
- 土地区画整理法第3条1項による土地区画整理(個人施行)
- 土地区画整理法第3条2項による土地区画整理(組合施行)
- 土地区画整理法第3条3項による土地区画整理(公共団体施行)
- 土地区画整理法第3条4項による土地区画整理(行政庁施行)
- 耕地整理
- 市街地改定法による都市改定
- 都市再開発法第2条の2第3項による市街地再開発(公共団体施行)
- 都市再開発法第2・条の2第2項による市街地再開発(組合施行)
- 都市再開発法第2・条の2第1項による市街地再開発(個人施行)



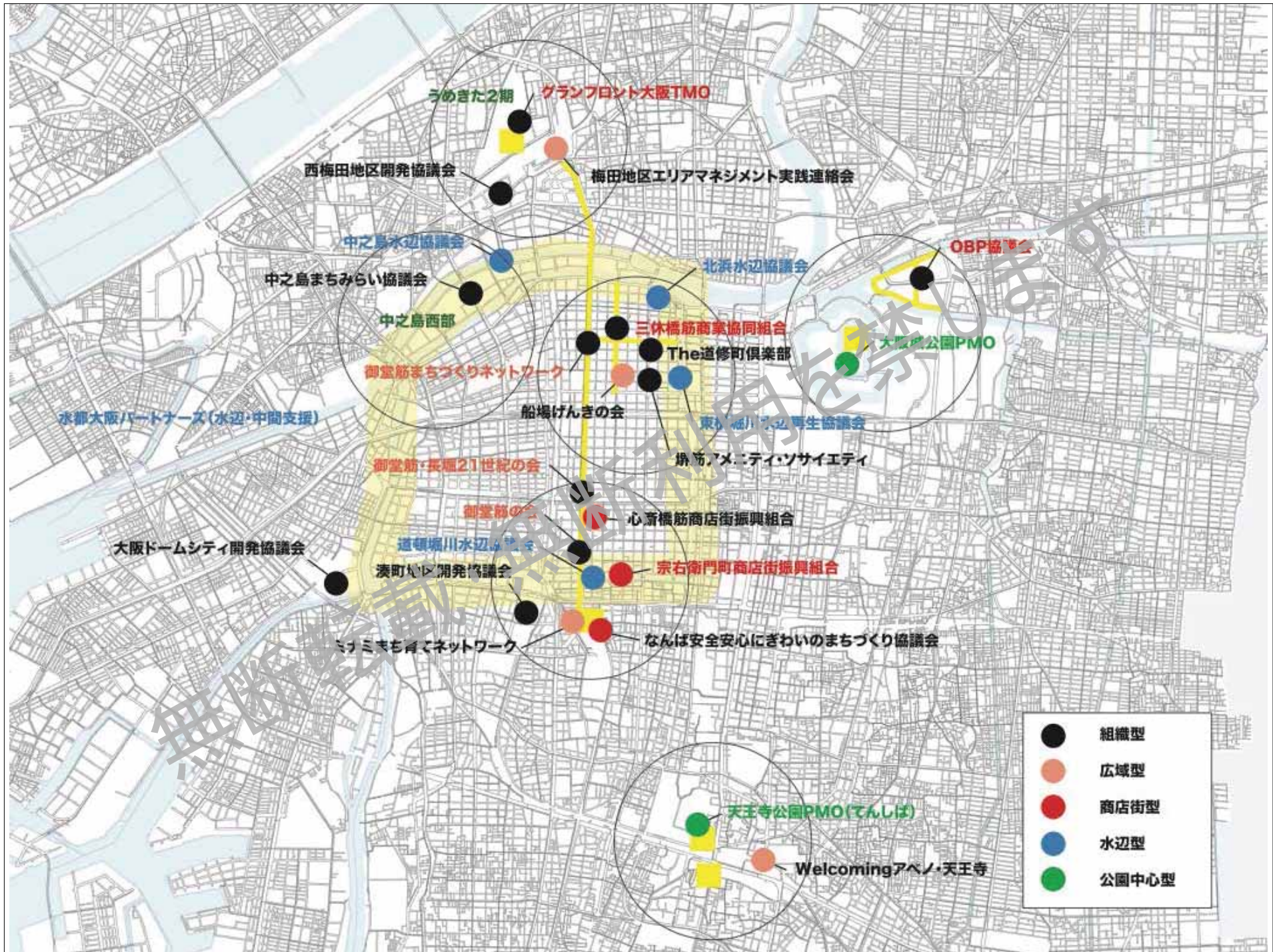
無断転載 禁止します



大阪ビジネスパーク計画・1969

大阪ビジネスパーク開発協議会（1987）大阪ビジネスパーク土地区画整理事業誌





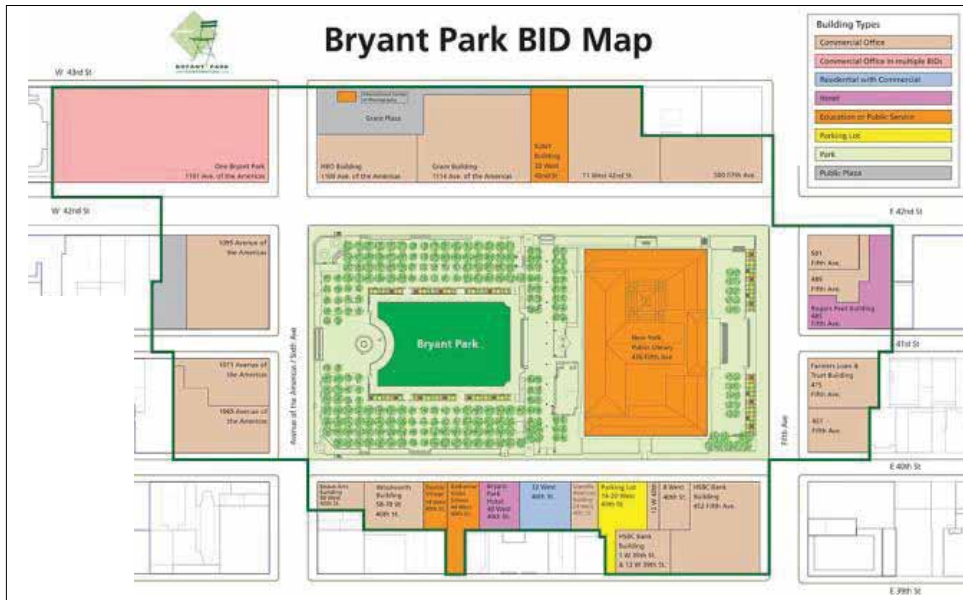
# New York, Times Square



Transformation to Place for People



Extension of Plaza



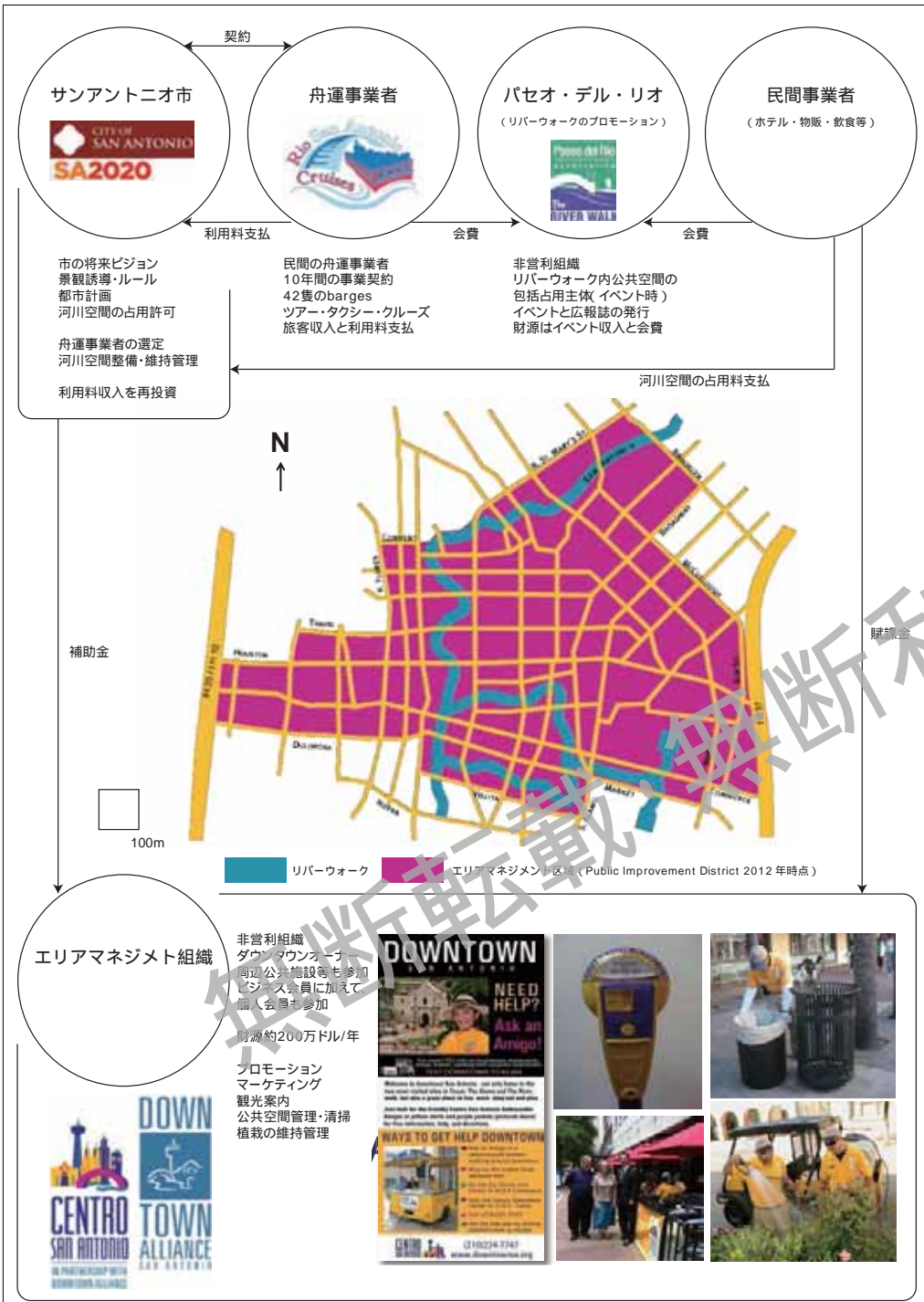
出所: Bryant Park CorporationのHPより

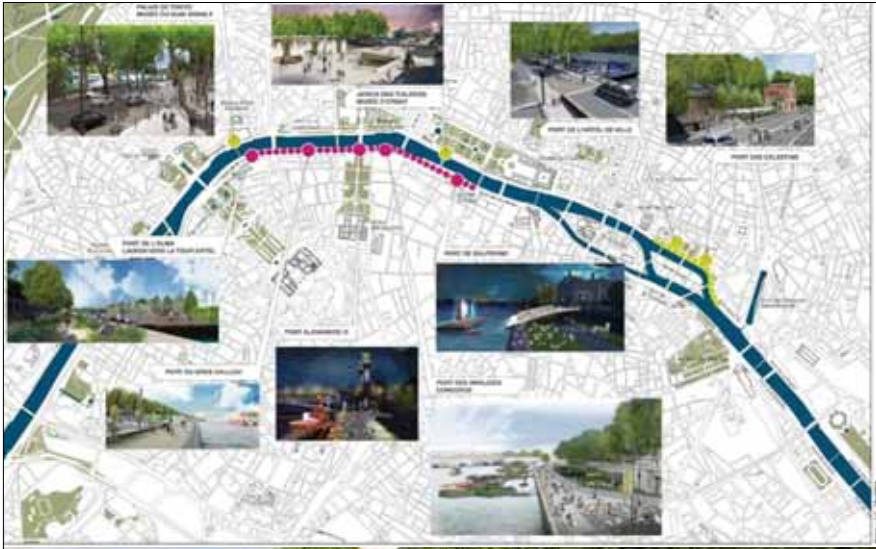






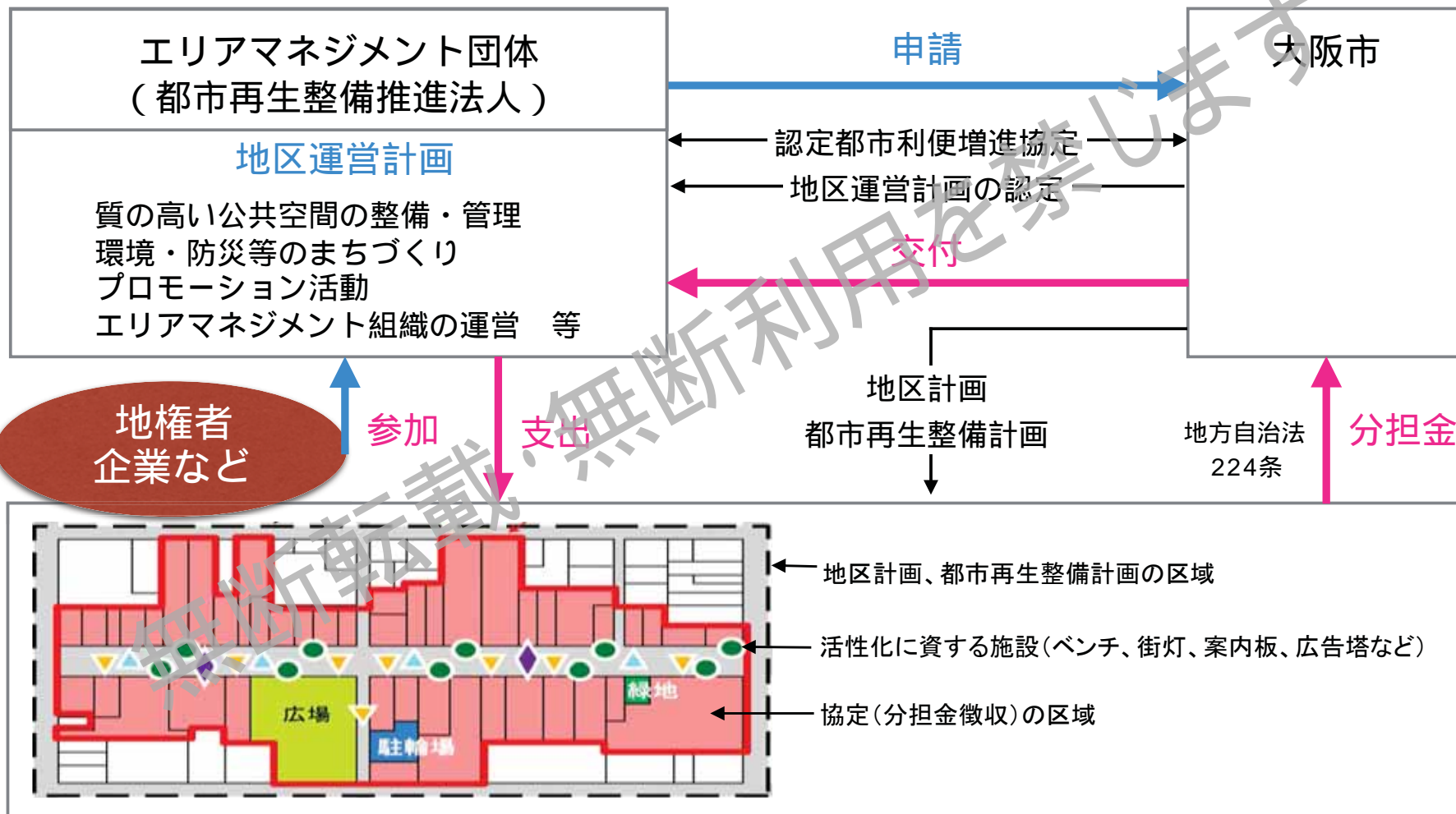
San Antonio





Paris

# 大阪市エリアマネジメント活動促進条例 (大阪版 B I D 条例)



整備等実施期間5年

## 近 世

民によるまちづくりの歴史 堀・橋  
町人自治の気風  
町人地・浜地等のシェアドスペース

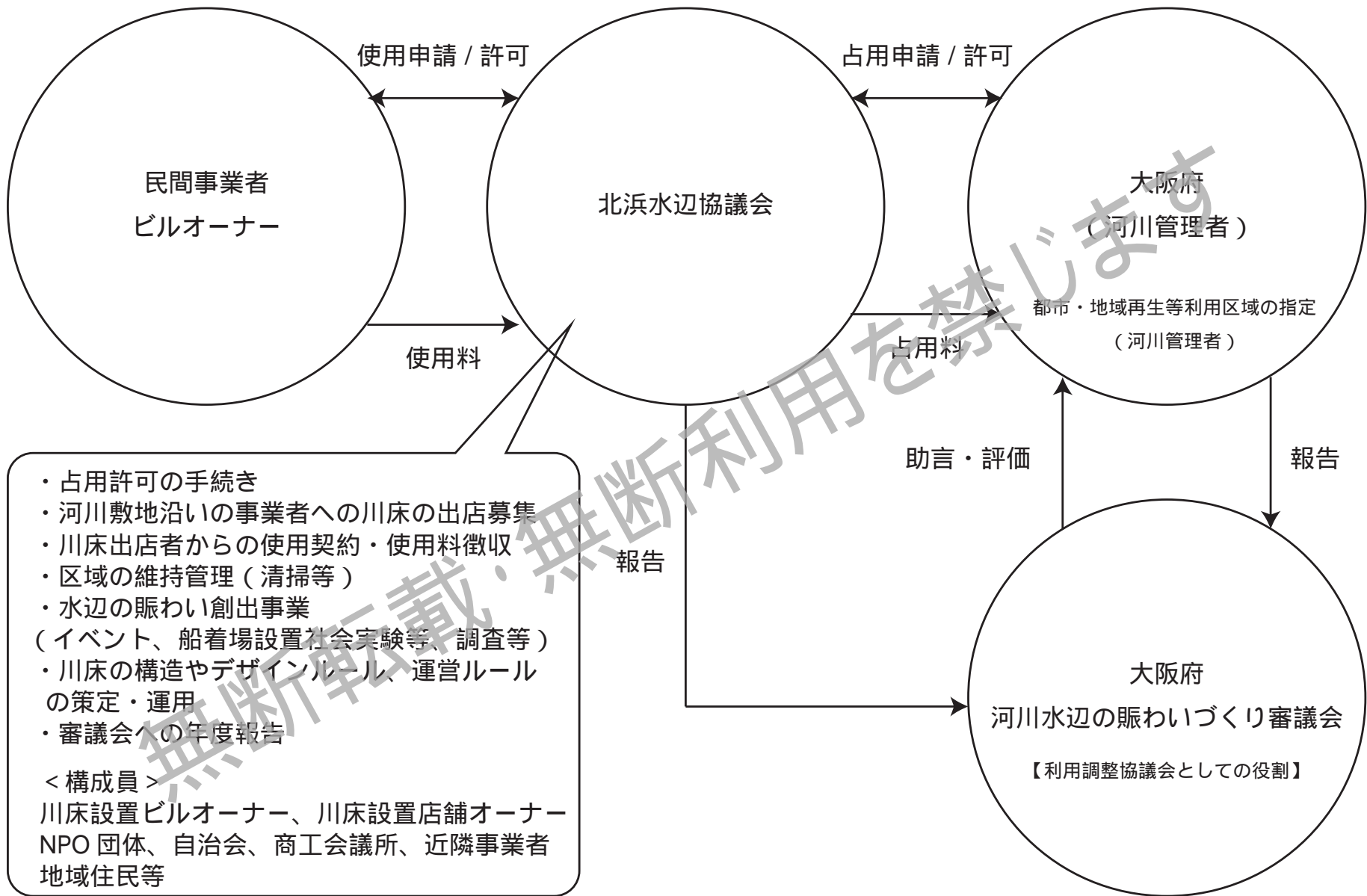
## 近代以降

鉄道会社等民間のまちづくりが盛ん  
近世成立の市街地を使いこなす

## 多様な プレイヤー フィールド

まちづくり団体が盛んに活動  
再開発型、既成市街地型、水辺型等  
バリエーションが豊富な点が特徴

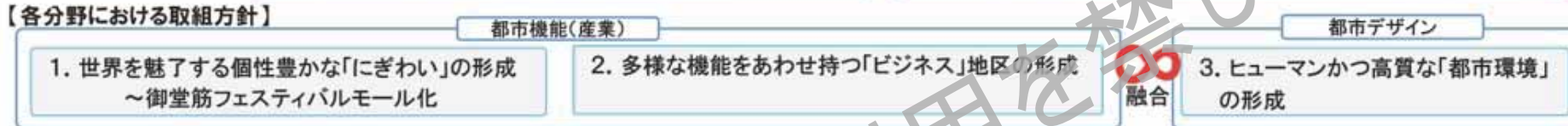




- ・グローバル化や少子高齢化社会の進展、都市間競争の激化など、都市を取り巻く状況が大きく変化する中、大阪の成長に向けてはそれを牽引する都心の活性化が不可欠であり、そのためには、これからの都心では、高度かつ多様な都市機能の集積や安全・安心への対応と圧倒的な都市魅力の創出につながる高質な都市デザインを備えた都市空間を構築していくが必要である
- ・大阪駅周辺地区や中之島地区など周辺地区では開発の進捗に伴い高層化が進展するとともに、御堂筋では沿道の隣接街区においても都心居住の進展に伴い高層化が進む中、沿道では、建替が進まず、淀屋橋～本町間のまちなみは31mと50mの建物ラインが混在し、周辺との埋没感が否めない状況にあり、キタとミナミを結ぶ大阪都心の中央に位置しながら、そのポテンシャルが充分発揮されていないと認識している。
- ・建替が進まない要因の一つには、淀屋橋～本町間でスカイラインの形成をめざした現行基準がビルの高規格化や多様化に対応しづらい形態規制であることが挙げられ、特に、昨今、うめきたなどの周辺開発が進む中、沿道の相対的地位が一層低下している状況にある。
- ・こうした状況を踏まえ、先達が御堂筋を建設した時代の理念に立ち返り、50年単位の時間軸で、次世代の御堂筋を考える必要があり、御堂筋への開放感を意識したこれまでのスカイラインの形成から、50mの軒線の統一・壁面の連続性やデザイン性を意識したまちなみの形成へと方向転換するなど、長期的な戦略としての将来像の設定と、伝統を継承しつつそのポテンシャルを最大限を活かす観点から、規制誘導方針の抜本的な見直しを行うものである。

【コンセプト】 **大阪の伝統と革新がうみだす世界的ブランド・ストリート** ～歩いて楽しみ、24時間稼働する多機能エリアへ

- 【今後の御堂筋の方針】
- 1. 安全・安心かつ複合的な都市機能を備えたまちへ
  - 2. 御堂筋の強みをより発揮した大阪の顔にふさわしい世界的なまちへ



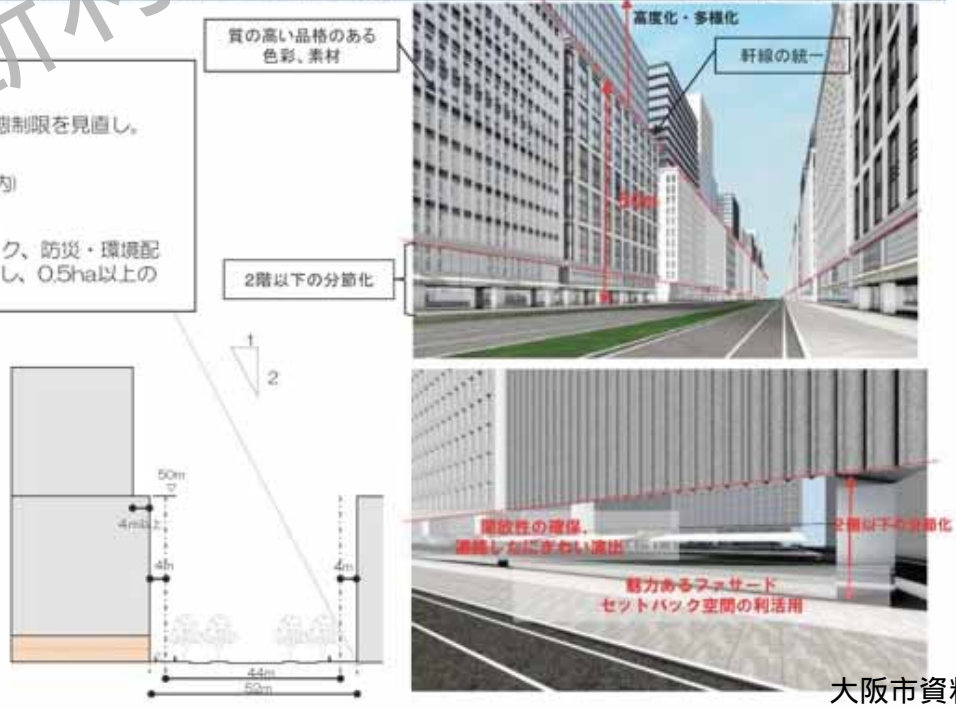
【誘導方針】 (基本的な方向性) 高度かつ多様な都市機能の集積と高質な都市デザインを備えた次世代の御堂筋の実現をめざす  
 (淀屋橋～本町) ～沿道の有するポテンシャルを活かした経済性の発揮とスカイラインの形成から50m軒線の統一の継承へ～

●御堂筋のポテンシャルを最大限活かす

- ①形態制限：民間の自由度確保に向け形態制限を緩和
  - ・建替えに併せてオフィスビルの高規格化・複合用途化など、民間の自由度が確保できるよう形態制限を見直し。  
D:H=1:1 (50m部分後退距離10m以上、最高高さ60m以下)  
→50m部分後退距離4m以上、後退距離に応じた最高高さのルール化 (D:H=1:2の範囲内)
- ②容積率：望ましい機能誘導に向け容積率の最高限度1,300%に
  - ・沿道全体にわたり望ましい都市機能の誘導を図るべく、誘導用途、にぎわい形成、セットバック、防災・環境配慮等の積上げによる容積率割増を行う地区計画を適用(容積率の最高限度：1,300%)。ただし、0.5ha以上の区域では都市再生特別地区の適用により地域計画に準じた容積緩和が可能。

●伝統を継承しつつ世界的なまちなみを形成する

- ③デザイン誘導：50m軒線の統一とデザインコントロール
  - ・これまでのルールにより形成されつつある50mの軒線の統一・壁面の連続性を継承しつつ、壁面の意匠や低層部のデザイン誘導をメリハリのあるものに
- ④仕組みの構築：行政指導から都市計画に基づく誘導へ。民間が主体となったエリアマネジメントの推進体制の構築
  - ・まちなみ誘導要綱による指導から地区計画による誘導へ、よりきめ細やかなデザイン等のコントロールをガイドラインによりルール化。
  - ・行政主導から民間主導への誘導へ徐々に転換。一定のデザイン誘導のもと民間活動の自由度を高め高質な都市デザインを実現する仕組みを構築し、あわせて、公的空間の利活用を図りつつエリアマネジメントの推進体制の構築を促進



大阪市資料



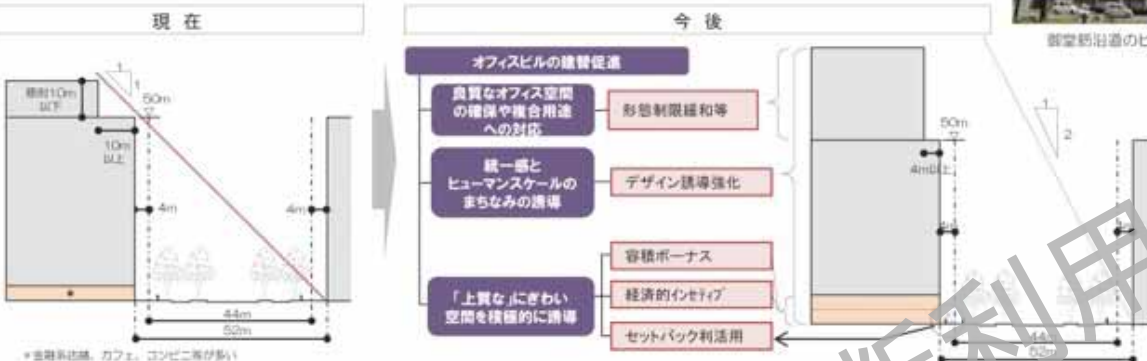
① 将来像:淀屋橋～本町・沿道

○上質なにぎわいと風格あるビジネス地区

・国際的な業務機能と上質なにぎわいが調和する、風格あるビジネスエリア

誘導方策

- オフィスビルの建替えを促進するため、良質なオフィス空間の確保や滞在・宿泊機能といった複合用途への対応が可能となるような形態制限等の緩和等、低層部へのにぎわい施設の導入促進のための容積ボーナス
- 既存ビル等への「上質な」にぎわい施設導入を促進するための経済的インセンティブ制度の創設
- まちなみの統一感を継承するとともに、足元でのヒューマンスケールなまちなみを誘導
- よりきめ細かな用途誘導・デザイン誘導のための第三者委員会等の設置等の検討やエリアマネジメントの実現



御堂筋沿道



オープンカフェ



御堂筋沿道のビル



低層部ににぎわい誘導



商業誘導によりにぎわい演出



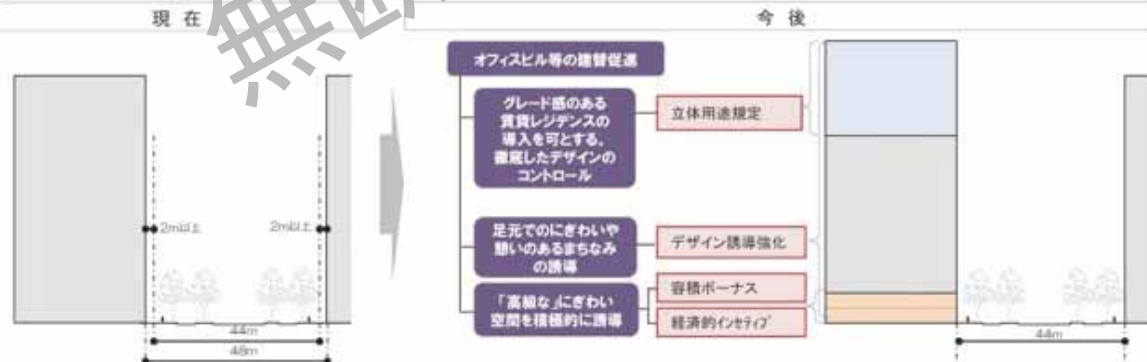
② 将来像:本町～長堀・沿道

○特別な時間を愉しむことができる落ち着きある複合地区

・特別な時間を愉しむことができる落ち着きある地区  
・「淀屋橋～本町」間と「長堀～難波」間の機能が融合し、時々のニーズに合わせて表情を変える多機能複合空間。

誘導方策

- オフィスビル等の建替えに関して、低層部へのにぎわい施設の導入促進のための容積ボーナス
- 高層部にビジネスサポートとしてのグレード感のある賃貸レジデンスの導入を可とする。
- 既存ビル等への「高級な」にぎわい施設導入を促進するための経済的インセンティブ制度の創設
- 足元でのにぎわいや憩いのあるまちなみを誘導
- よりきめ細かな用途誘導・デザイン誘導のための第三者委員会等の設置等の検討やエリアマネジメントの実現



③ 将来像:御堂筋周辺(船場地区)

○船場スタイルとしての職・住・遊近接型のコンパクトな街

・船場スタイルとしての職・住・遊近接型のコンパクトな街  
・歴史的資源や個性あるショップ等を、回遊して楽しめる街

今後の検討課題(例)

- 総合設計容積ボーナス制度による居住施設の立地を促進するとともに、
- 敷地の共同化等に対するインセンティブの付与、駐車場附置義務の緩和、にぎわい施設の誘導策などを検討

④ 将来像:長堀～難波

○大阪を代表する活力ある集客・観光拠点

・大阪の集客観光の核として、ファッション・商業、観光資源が集積する拠点。

【現在の地域における動き】

- エリア毎の特性を活かしたまちづくり団体の活動やルールづくり
- 【例、なんば安全安心にぎわいのまちづくり協議会、宗右衛門町活性化協議会、心斎橋防まちづくり協議会、久左衛門町及び三津寺町まちづくり協議会】

○道路空間の再編の検討(側道の利活用)



難波駅前にぎわい空間化(都市魅力戦略会議資料)

今後の検討課題(例)

- 建築美観誘導制度による2m以上の壁面後退の扱いなどを検討



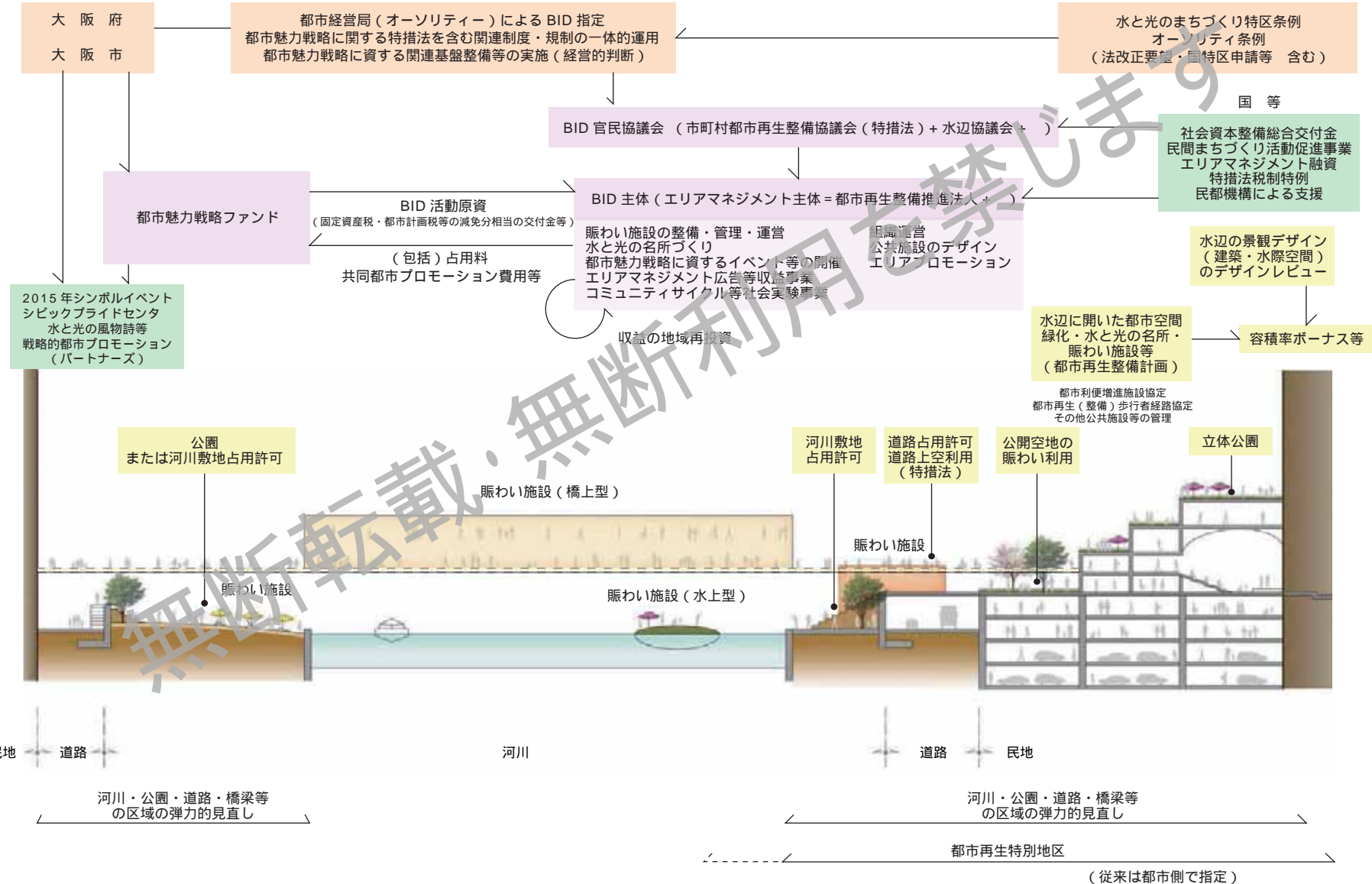


# 大阪府市 都市魅力戦略会議（2012） 議論段階での個人提案

## 水と光のまちづくり特区 + BID (Business Improvement District) の適用イメージ

特別参与 嘉名光市

再開発の促進による税収増・雇用増・経済活性化  
水と光の首都大阪（都市魅力戦略）の実現



# エリアマネジメントをプラットフォームに展開

賑わいの公共性

Improvement of District  
Publicness of prosperity

観光都市計画

Tourism City Planning

環境・防災への対処

Against environment  
or Disaster Prevention

既成市街地の更新・再生

Urban Regeneration  
in established urban area

人のための都市への転換

Humanization of Urban Spaces  
Walkable City  
Place Making

”届くメッセージと対話

Delivery and Interactive Communication  
Civic Pride

社会実験・対話型プロセス

Social Experiment  
Reactive Process

そのための”持続可能”な仕組み = 制度設計 = BID

System Design = Business Improvement District

無断転載・無断利用を禁じます