

事例	地域	取組概要
1	御堂筋本町北・南地区（大阪市）	行政策定のガイドラインへの整合による、地区整備計画における用途や容積率の緩和
2	大阪駅北地区地区（大阪市）	エリマネ組織が策定したガイドラインに基づく審査による、地区整備計画における屋外広告物規制の緩和
3	札幌駅前通北街区（札幌市）	地権者と行政との間でまちづくり像を共有したことによる、地区整備計画における地域への貢献内容に合わせた容積率緩和の細やかな設定
4	武蔵小山駅東地区（東京都）	条例に基づき指定された地区にて定められた容積率の緩和に関する規定と地区整備計画への反映
5	研究教育施設第七地区（つくば市）	建築審査会の意見に基づく市長の判断による建築物の用途制限の緩和
6	平和大通り地区（広島市）	都心の活性化やにぎわいの創出に資する用途に対する市長の認定による容積率の緩和

事例 1

御堂筋本町北・南地区（大阪市）

策定地区	御堂筋本町北地区，南地区（大阪市）		
策定期間	2001 年～（2007 年変更）		
特徴	大阪市が策定した「御堂筋デザインガイドライン」が目指す方向性に適合する建築物については，地区整備計画における用途や容積率を緩和している。		
地区計画で定められている特徴的な事項	●地区整備計画で定める事項（一例）		
	(１) 建築物の用途の制限		
	① 御堂筋に面する 1 階部分の用途（両地区共通） （前略）ただし，次に掲げるものは建築できる。		
	i) <u>上質なにぎわい（御堂筋本町北地区）／高級なにぎわい（御堂筋本町南地区）や交流の用に供するものとして市長が認めるもの</u> ※⇒「用途認定」が必要		
	(２) 容積率の最高限度 適用条件に該当し，かつ， <u>上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成（御堂筋本町北地区）／落ち着きと高級感のある複合市街地の形成（御堂筋本町南地区）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※による数値を加えることができる。（加算できる数値は，敷地面積に応じて限度あり。）</u> ⇒「容積認定」が必要		
※用途認定取扱要綱実施基準，容積認定取扱要綱実施基準，には以下の通り定められている。			
用途認定取扱要綱実施基準	(北地区) 用途認定の条件	<u>御堂筋デザインガイドラインに定める事項に沿って，上質なにぎわいや交流の用に供するものであると市長が認め，デザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地であること。</u>	
	(南地区) 用途認定の条件	<u>御堂筋デザインガイドラインに定める事項に沿って，高級なにぎわいや交流の用に供するものであると市長が認め，デザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地であること。</u>	
容積認定取扱要綱実施基準	(北地区) 上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成に寄与する建築物及びその敷地	<u>御堂筋デザインガイドライン等に定める事項に沿った計画であると市長が認め，御堂筋デザイン誘導等に関する要綱に基づくデザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地又は景観計画区域内における行為の届出書が受理された建築物及びその敷地</u>	
	(南地区) 落ち着きと高級感のある複合市街地の形成に寄与する建築物及びその敷地	<u>御堂筋デザインガイドライン等に定める事項に沿った計画であると市長が認め，デザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地又は景観計画区域内における行為の届出書が受理された建築物及びその敷地</u>	

ルール

●御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱，御堂筋デザインガイドライン (2014年・大阪市)

【概要】

ガイドライン策定の目的は「まちの将来像とまちなみ創造の作法の共有と協議型まちなみ創造の実践」。

御堂筋沿道に建築物を建築等する事業者との事前協議や合意事項の遵守等を規定。

また，デザインガイドラインにて，外観意匠や低層部にふさわしい用途等，まちなみ形成のために協議の際に検討すべき事項を規定。

まちなみルール例

(1) 風格あるビジネスゾーンの形成に向けて

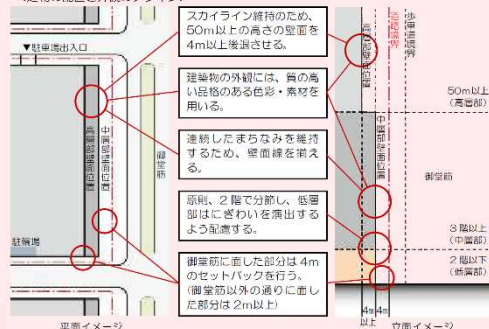
1) 落ち着きと統一感のあるまちなみの形成

●御堂筋にふさわしい外観

(形態) ～基壇部の形成～

- ・ これまでに形成されてきたまちなみの連続性を継承するため，50m以下の部分で基壇部を形成する

<建物の配置と外観のデザイン>



～50m軒線の強調～

- ・ まちなみとしての50m軒線を強調する



軒飾りで軒を強調している事例



中層部と高層部で意匠を切り換えている事例

(2) 高級なにぎわいのあるまちなみの形成に向けて

1) 低層部におけるにぎわい形成に資する用途の導入

●御堂筋に面する低層部の用途

- ・ 店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館の用途を基本とし，御堂筋にふさわしい用途・テナントの質、及び形態・意匠などについて配慮



出典：御堂筋デザインガイドライン（御堂筋本町北地区・御堂筋本町南地区）

提言

●御堂筋スタイル創生（2002年・御堂筋まちづくりネットワーク）

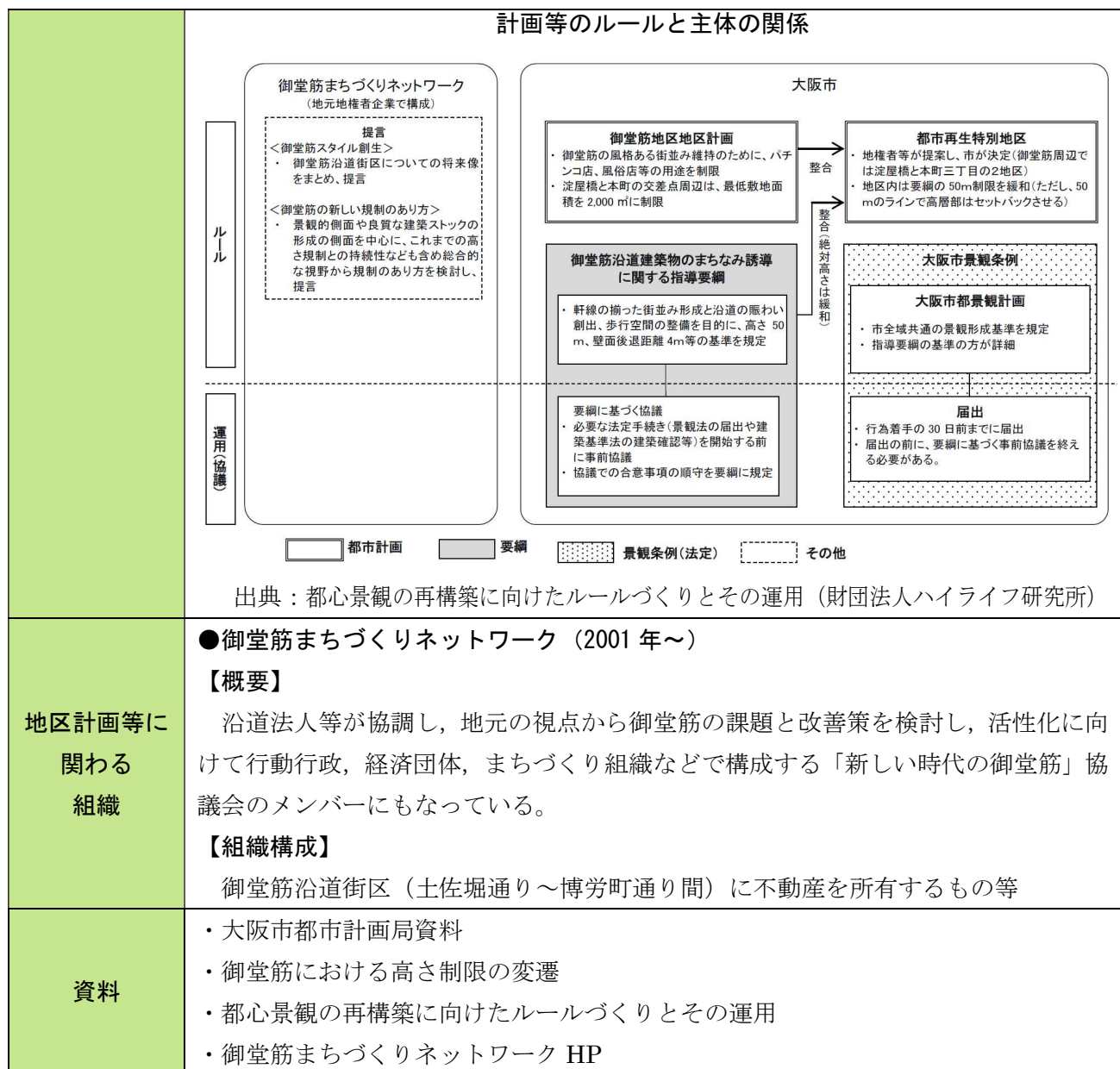
【概要】

御堂筋が抱える問題に対して，背景となる歴史や周辺状況，ビジネス界のトレンド，そして沿道企業の思いなど，幅広く議論を重ね，御堂筋沿道街区の将来像を提言。

●御堂筋の新しい規制のあり方（2002年・御堂筋まちづくりネットワーク）

【概要】

質と量の両面から御堂筋にふさわしい建築ストックの形成のため，高層部のセットバックにより，高さ制限を緩和すること等を提言。



事例 2

大阪駅北地区（大阪市）

策定地区	大阪駅北地区地区（大阪市）
策定期期	2006 年
特徴	（一社）グランフロント大阪TMOが定める景観ガイドラインに含まれる広告媒体等審査基準に基づき、TMOが広告媒体掲出の審査を行うことで、地区整備計画において禁止されている屋外広告の掲示が可能となっている。
地区計画で定められている特徴的な事項	●地区整備計画で定める事項 （４）建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限等 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置又は掲示してはならない。<u>ただし、自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示等にかかるもので、都市景観を十分配慮したものは、この限りでない。</u> ※TMOの審査を経たものについては、当該ただし書を適用し、掲示可能としている。
地区計画区域内の他のルール等	ルール ●街並み景観ガイドライン（2013 年、（一社）グランフロント大阪 TMO） 【概要】 都市景観形成，機動的な事業運営，エリマネ活動の促進を持続的にスパイラルアップさせることをガイドライン策定の意義とし、「街並み景観」の定義や対象範囲を設定したうえで、整備計画や街並み景観，景観配慮事項を定めており，広告媒体等に関する審査基準も設けられている。 ●グランフロント大阪TMO エリアマネジメント広告媒体等審査基準 【概要】 グランフロント大阪において，<u>TMO法人が街の広告媒体等の適切な運用・管理を行うため，広告媒体等審査基準を設け，TMOが管轄する広告媒体掲出の審査を行う。</u> 地区計画区域内の行為の届出が必要な媒体については，大阪市都市計画局への手続きが必要であり，<u>大阪市では地区計画の運用の中で，ガイドラインに基づく自主審査を行った掲示物については，「都市景観を十分に配慮している」としている。</u> 審査に関係する主体 <pre> graph TD A[広告主、広告代理店] -- ① 掲出申出 --> B["(社) グランフロント大阪TMO ガイドラインに基づく自主審査"] B -- ② --> C[必要に応じて掲出の内容、デザインの調整・指示] C --> A B -- ③ 必要な諸手続き・届出 --> D["大阪市の建設局 (屋外広告物) ※3※4 大阪市の都市計画局 (都市計画) ※2 大阪市の都市計画局 (都市景観) ※1"] D --> E[媒体掲出] B -- ④ 確認・定期報告 --> F["グランフロント大阪 街並み景観ガイドライン 運営委員会"] F -- ⑤ 指導・調整指示 --> B </pre> ※1）TMOが管轄する媒体に関し、掲出の事前報告が必要です。 ※2）地区計画区域内の行為の届出が必要な媒体について手続きが必要です。 ※3）大阪市屋外広告物条例対象となる媒体の必要な届出の手続きが必要です。 ※4）歩道上の広告媒体は、市屋外広告物条例に基づく「地域における好悪的な取組費用に充当する広告物」として位置づけられ、それに必要な手続きが必要です。 出典：グランフロント大阪 街並み景観ガイドライン

地区計画等 に関わる 組織	●（一社）グランフロント大阪 TMO（2012 年～） 【概要】 2012 年に、都市空間の適切な維持・管理や持続的なまちの運営に向けて、開発事業者がタウンマネジメント組織「一般社団法人グランフロント大阪 TMO」を設立。2014 年より大阪市より都市再生法人に指定されている。
資料	・大阪駅北地区地区計画 ・グランフロント大阪 HP ・グランフロント大阪 街並み景観ガイドライン

事例 3

札幌駅前通北街区（札幌市）

策定地区	札幌駅前通北街区（札幌市）								
策定期間	2008 年								
特徴	札幌駅前通沿道地権者からの都市計画提案により決定しており、その過程において、沿道地権者と行政との間で目指すべきまちづくり像を共有しつつ検討を進めたことから、貢献内容に合わせた細かな数値的基準が設定されている。 また、高度利用型と街並み誘導型の地区計画を組み合わせることで、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて合理的かつ健全な高度利用を図るため容積率を緩和している。								
地区計画で定められている特徴的な事項	●地区整備計画で定める事項（一例） 建築物の容積率の最高限度 次の各号のいずれかに該当し、かつ、<u>札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値の合計を前項に掲げる数値に加えた数値とする。ただし、加える数値の合計は、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して適用するものとする。</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物の敷地面積が 2 0 0 ㎡以下の場合</td><td>1 0 分の 1 0</td></tr> <tr> <td>建築物の敷地面積が 2 0 0 ㎡を超え、かつ、3 0 0 ㎡以下の場合</td><td>1 0 分の 2 0</td></tr> <tr> <td>建築物の敷地面積が 3 0 0 ㎡を超える場合</td><td>1 0 分の 2 5</td></tr> </tbody> </table> (1) 次のすべてに該当する建築物にあつては 1 0 分の 1 0、ア及びウに該当する建築物にあつては 1 0 分の 5 ア 建築物の 1 階で、都市計画道路「札幌駅前通」に面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの、又は<u>当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの</u> (後略)	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 2 0 0 ㎡以下の場合	1 0 分の 1 0	建築物の敷地面積が 2 0 0 ㎡を超え、かつ、3 0 0 ㎡以下の場合	1 0 分の 2 0	建築物の敷地面積が 3 0 0 ㎡を超える場合	1 0 分の 2 5
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 2 0 0 ㎡以下の場合	1 0 分の 1 0								
建築物の敷地面積が 2 0 0 ㎡を超え、かつ、3 0 0 ㎡以下の場合	1 0 分の 2 0								
建築物の敷地面積が 3 0 0 ㎡を超える場合	1 0 分の 2 5								
地区計画等に関わる組織	●札幌駅前通協議会（2005 年～） 【概要】 札幌駅前通地下歩行空間などの駅前通地区の整備に合わせ、地域の課題解決に取り組むために設立。同組織の提案に基づく地区計画が決定されている。 ●札幌駅前通まちづくり株式会社（2010 年～） 【概要】 札幌駅前通に関係のある企業 17 社・団体により設立された。「札幌駅前通地下広場（チ・カ・ホ）」や「札幌市北 3 条広場（アカプラ）」の指定管理業務、地下歩行空間の壁面を活用した広告事業によって創出したまちづくり財源を、札幌駅前通地区の地上や地下に賑わいをつくりだす活動などに充て、地域に還元している。								

資料	・札幌駅前通まちづくり株式会社 HP ・札幌駅前通北街区地区計画 ・国土交通省資料
----	---

事例 4

武蔵小山駅東地区（東京都）

策定地区	武蔵小山駅東地区（東京都）																								
策定期間	2004 年																								
特徴	地域におけるまちづくりの独自のガイドラインとなる「街並み再生方針」を定めることにより、都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象とした貢献内容にふさわしい規制緩和を行っている。																								
地区計画の上位制度	●街並み再生制度（2004 年（2012 年変更）、東京都） 【概要】 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく制度。密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や細街路の付替えなどを行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みの実現を図るための制度。 対象地域を「街並み再生地区」に指定し、<u>地域におけるまちづくりの独自のガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、都市計画に基づく規制緩和を活用しながら、合意形成の整った地区から段階的に整備していく。</u> 各種の上位計画と整合を図りつつ、当該制度により、<u>地域独自のまちづくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等を事前に明示。合意形成の整った地区から都市計画（再開発等促進区を定める地区計画）として具体化（「街並み再生方針」が独自の基準となる）。</u> 街並み再生地区・街並み再生方針の策定 ・まちづくりの方向性 ・地域貢献度に応じた規制緩和の概要等 再開発等促進区を定める地区計画の策定 ・街並み再生方針の内容を都市計画に基づき具体化 共同化事業等の支援 ・街並み再生方針・地区整備計画に適合する共同化等の事業支援																								
	●地区整備計画で定める事項（一例） 街並み再生方針では、<u>公共施設・その他公益的施設の整備、敷地面積の最低限度等を再開発等促進区を定める地区計画に定める場合は、計画容積率の上限を表の通りと定めており、地区計画においては、以下の容積率が基本となっている。</u> 武蔵小山駅東地区の街並み再生方針における容積率の割増 <table><tr><th colspan="2">大規模敷地統合促進区域</th><th colspan="3">敷地統合促進区域(H街区)</th><th rowspan="3">その他の区域</th></tr><tr><th rowspan="2">大規模敷地統合促進区域A</th><th rowspan="2">大規模敷地統合促進区域B</th><th colspan="3">敷地面積</th></tr><tr><th>500㎡以上 1,000㎡未満</th><th>1,000㎡以上 2,000㎡未満</th><th>2,000㎡以上</th></tr><tr><td>600%</td><td>650%</td><td>450%</td><td>500%</td><td>550%</td><td>550%</td></tr></table>						大規模敷地統合促進区域		敷地統合促進区域(H街区)			その他の区域	大規模敷地統合促進区域A	大規模敷地統合促進区域B	敷地面積			500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上	600%	650%	450%	500%	550%
大規模敷地統合促進区域		敷地統合促進区域(H街区)			その他の区域																				
大規模敷地統合促進区域A	大規模敷地統合促進区域B	敷地面積																							
		500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上																					
600%	650%	450%	500%	550%	550%																				
地区計画で定められている特徴的な事項	出典：武蔵小山駅東地区街並み再生方針																								

	また、次の項目等を地区計画に定める場合は、下記の数字を容積率の最高限度に加算することができる。(上限あり) <table border="1"> <tr> <td>・新たな広場状空地の整備 +30%</td><td>・屋上広場の整備 +10%</td></tr> <tr> <td>・歩行者デッキの整備 +30%</td><td>・電線類の地中化 +10%</td></tr> <tr> <td>・公共駐車場の整備 +30%</td><td>等</td></tr> </table> (いずれも規模要件等あり)	・新たな広場状空地の整備 +30%	・屋上広場の整備 +10%	・歩行者デッキの整備 +30%	・電線類の地中化 +10%	・公共駐車場の整備 +30%	等
・新たな広場状空地の整備 +30%	・屋上広場の整備 +10%						
・歩行者デッキの整備 +30%	・電線類の地中化 +10%						
・公共駐車場の整備 +30%	等						
資料	・品川区 HP ・東京都 HP ・武蔵小山駅東地区街並み再生方針 ・武蔵小山駅東地区地区計画 ・国土交通省資料						

事例 5

研究教育施設第七地区地区計画（つくば市）

策定地区	研究教育施設第七地区地区計画（つくば市）
策定期間	1996 年（2018 年変更）
特徴	建築審査会の意見に基づいて市長が判断することにより、建築物の用途の制限を緩和している。
地区計画で定められている特徴的な事項	●地区整備計画で定める事項（一例） 建築物等の用途の制限 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 （１） 試験・研究及び教育の用に供する施設である建築物。 （２） <u>試験・研究及び教育の用に供する施設を支援する建築物で、市長がつくば市建築審査会の意見を聴いて認めたもの</u>（つくば市建築審査会の意見聴取については、新築及び建築物の用途を変更する場合に限る）。 （後略）
資料	・ 研究教育施設第七地区地区計画

事例 6

平和大通り地区地区計画（広島市）

策定地区	平和大通り地区地区計画（広島市）
策定期間	1996 年（2018 年変更）
特徴	都心の活性化やにぎわいの創出に資する用途に対して，市長が認めることにより，容積率を緩和している。
地区計画で定められている特徴的な事項	●地区整備計画で定める事項（一例） 建築物の容積率の最高限度 1 建築物の容積率の最高限度は，用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）と同じ数値とする。ただし，次項に該当する建築物については，この限りでない。 2 <u>次の各号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は，当該各号に定める数値を指定容積率に加えた数値とする。</u> (1) 次のすべてに該当する建築物 10分の20 - ア 敷地面積が500平方メートル以上のもの - イ <u>別表※に定める用途</u>に供する部分の床面積の合計が，延べ面積の合計の3分の2以上であり，かつ，1階における同用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の合計の3分の2以上であるもの ※ <u>別表には「その他市長が都心の活性化やにぎわいの創出に資すると認めるもの」という項目が示されており，広島市高度利用地区計画に関する取扱基準において以下の用途が規定されている。</u> ・大学又は高等専門学校，専修学校，各種学校 ・図書館，美術館 ・助産所 ・ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ・体育館又はスポーツの練習場 ・カラオケボックス ・映画スタジオ又はテレビスタジオ ・観覧場，公会堂 <u>なお，これら以外の用途についても，都心の活性化やにぎわいの創出に資すると認められる場合があり，この場合は事前相談によりその可否を判断することとなっている。</u>
資料	・平和大通り地区地区計画 ・広島市高度利用地区計画に関する取扱基準