

## 2 愛隣特定街区の廃止の必要性

### ①愛隣特定街区決定の意義

- ・愛隣特定街区は、あいりん総合センター（昭和43年着工）の建設にあたって、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成し、もって市街地の整備改善を図ることを目的に、土地所有者等の同意のもとに、建物の計画に合わせた内容で決定されている。
- ・昭和43年時点では現行の容積制は導入されておらず、当時の建築基準法による絶対高さ制限（住居地域20m、その他31m）などの特例適用（街区規模の適正な市街地整備に対する緩和）の手法として、特定街区の制度が活用されたものである。
- ・対象地域においては、特定街区の指定により土地の高度利用を図る一方、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限による周辺市街地への影響の緩和やオープンスペースの確保等による良好な市街地環境の形成のための措置が図られている。

愛隣特定街区の指定による規制内容（比較表）

		S43 時点	R2 時点
都市計画法及び建築基準法による規制	用途地域	商業地域	商業地域
	容積率	—	400%（尼崎平野線沿道600%）
	建蔽率	70%	80%
高さ	道路斜線1:1.5 道路幅員×1.5+8m、最高31m (11m×1.5=24.5m)	道路斜線1:1.5	
壁面位置	—	—	—

愛隣特定街区の指定による規制	高さ	規制緩和 高層部44.0m、中層部34.0m
	容積率 壁面位置	規制強化 370% 低層部12.0m 計画図のとおり (道路からのセットバック)

### ②活用ビジョンの実現に向けた愛隣特定街区廃止の必要性

- ・対象地区は、隣接する市営萩之茶屋第2住宅敷地と合わせて街区の統合により新たな土地利用を図っていくべく、「あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想」（以下、「活用ビジョン」という）の検討が進められている。
- ・長らく労働のまちとして大阪の成長発展を支えた一方、社会経済状況の変化とともに様々な課題を抱えてきたことから、「活用ビジョン」の実現による都市機能の更新・充実が求められている。
- ・このため、愛隣特定街区を廃止し、「活用ビジョン」に基づくまちづくりを推進する。

## あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン）における利活用の方向性

### 機能配置・土地利用

(平面図)



#### ●福利・にぎわいゾーン

- ・労働やにぎわい機能と相互補完しながら、住民への助けとなる機能や住民に便利な機能などを有する施設を配置しながら、乗換駅や幹線道路に面しているという「地の利」のボテンシャルを發揮し、地域の新たなイメージを形成することで、来街者を含む多様な人々が訪れ、新たにぎわい創出に資する施設を配置する。
- ・多様かつ柔軟な利活用を可能とすることで、土地の有効利用を促進するとともに、防災機能を備え、非常時の対応も可能とするような「多目的オープンスペース」の確保に努める。

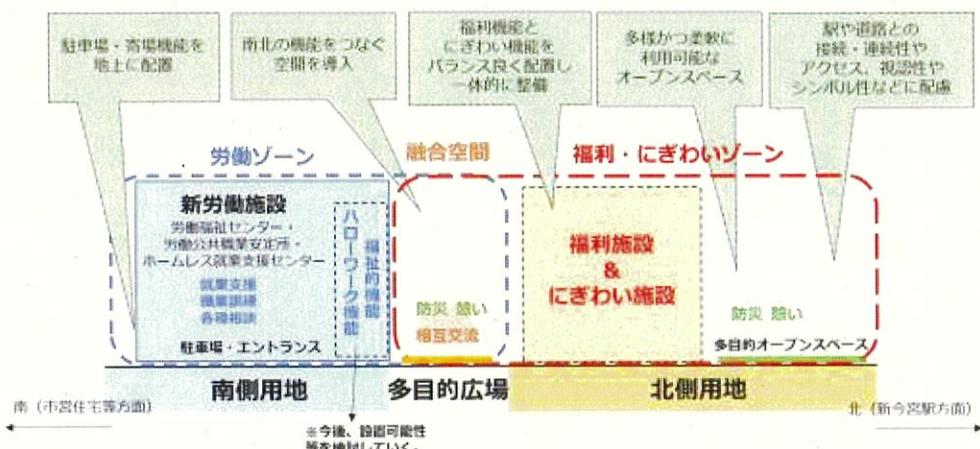
#### ●融合空間

- ・労働ゾーンの機能と福利・にぎわいゾーンの機能を結びつけるため、両ゾーンの間に、両ゾーンの利用者をはじめとする多様な主体が訪れ、様々な用途に用いることができる多目的広場を導入する。

#### ●労働ゾーン

- ・西成労働福祉センター・あいりん労働公共職業安定所等の建替えを核にして、機能の拡充等を図ることで、多様な人が安心して暮らせる社会的包摵力を発揮できるような労働の拠点とする。

(断面図)



・あいりん総合センターを構成していた機能は、以下の通り移転した。

①南側街区（萩之茶屋小学校跡地）に本移転

- 市営萩之茶屋第1住宅：令和元年6月、萩之茶屋小学校跡地南西部に移転済
- 大阪社会医療センター付属病院：令和2年12月、萩之茶屋小学校跡地南東部に移転済

②南海電鉄高架下に仮移転

- あいりん労働福祉センター：平成31年3月、隣接する南海電鉄高架下に仮移転（跡地にて本移転施設を整備する）

・あいりん総合センター隣接地の市営住宅も、以下の通り移転する予定。

- 市営萩之茶屋第2住宅：令和3年6月、萩之茶屋小学校跡地北東部に移転予定

### 3 愛隣特定街区で担保されている市街地環境

- 対象地区において、建築物の建替え等を通じた都市機能の更新・充実を図るにあたっては、特定街区というまちづくり手法を活用して実現した良好な環境や健全な形態を有する建築物の建築、オープンスペースなどによる市街地環境を損なうことのないように配慮する必要がある。
- このため、まずは愛隣特定街区で担保されている市街地環境について、周辺市街地への影響の緩和及びオープンスペース等の市街地環境の向上に一定の役割を担う空間の確保といった観点から整理する。

#### (1) 日照・通風・採光等の確保

##### ①セットバック

###### 西側道路（幅員 11m）

- 建物の高層部（最高 44m）が直面し、道路境界から 3.8m の壁面後退が定められており圧迫感等の影響の緩和と日照・通風の確保が図られている。

→反対側の道路境界から 1 : 2.97

###### 東側道路（幅員 8m）※地区内 L 字道路を除く

- 建物の低層部（最高 12m）が直面し、道路境界から 0.8m の壁面後退が定められており圧迫感等の影響の緩和と日照・通風の確保が図られている。

→反対側の道路境界から 1 : 1.36

###### 北側道路（幅員 40m）

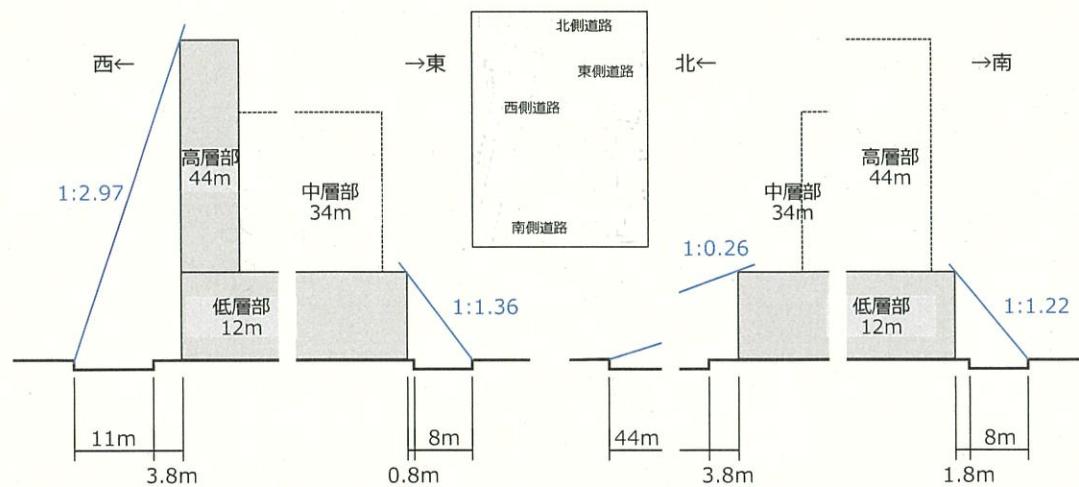
- 建物の低層部（最高 12m）が直面し、道路境界から 3.8m の壁面後退が定められており圧迫感等の影響の緩和と日照・通風の確保が図られている。

→反対側の道路境界から 1 : 0.25

###### 南側道路（幅員 8m）※地区内 L 字道路を除く

- 建物の低層部（最高 12m）が直面し、道路境界から 1.8m の壁面後退が定められており圧迫感等の影響の緩和と日照・通風の確保が図られている。

→反対側の道路境界から 1 : 1.22



## ②建築物による圧迫感の軽減

- ・特定街区では、土地の高度利用が図られるものの、対象地の容積率の最高限度は370%との指定があることから、建物ボリュームは、現行の規制（400%）と同等程度の規模となっている。
- ・さらに、壁面の位置の制限によるセットバックした建築などにより、建築物の中高層部の圧迫感を緩和するよう配慮している。

### (2) オープンスペースの確保

- ・それぞれの道路からのセットバックにより、敷地内にゆとりを生み出すオープンスペース（合計面積約995m<sup>2</sup>）が確保されている。

#### 西側道路（幅員11m）

- ・道路に沿って確保されたセットバック部分（3.8m）がオープンスペース（面積約655m<sup>2</sup>）となっている。



#### 東側道路（幅員8m）

- ・道路に沿って確保されたセットバック部分（0.8m）がオープンスペース（面積約115m<sup>2</sup>）となっている。



#### 北側道路（幅員40m）

- ・道路に沿って確保されたセットバック部分（3.8m）がオープンスペース（面積約145m<sup>2</sup>）となっている。



#### 南側道路（幅員8m）

- ・道路に沿って確保されたセットバック部分（1.8m）がオープンスペース（面積約80m<sup>2</sup>）となっている。



#### 4 愛隣特定街区の廃止にあたっての対応

- ・愛隣特定街区の廃止にあたっては、都市計画手法を活用して実現したまちづくりの理念を継承するとともに、恵まれた立地条件を活かし、既に集積している都市機能の更新・充実を図りながら、地域住民が誇れる魅力ある都市空間の形成をめざす。
- ・さらに、対象地区では、市営萩之茶屋第2住宅敷地を統合した大街区化を図り、地域で進められてきたボトムアップの検討を踏まえつつ、土地は大阪市及び大阪府が所有したまま新たな利用を図っていくものであり、従前の地域課題に対応しつつ、より魅力的な市街地環境の形成を図っていくこととなる。
- ・こうしたことから、単にこれまでのまちづくり（特定街区の規制内容）をそのまま継承するのではなく、地区全体としての魅力的な市街地環境の形成を図る中で、総合的に勘案して対応の方向を検討するものとする。

##### （1）対象地区における魅力的な市街地環境の形成

- ・対象地区において、従前の地域課題にも配慮して以下のような対応を行うことにより、従前に担保されている水準と同等以上の魅力的な市街地環境の形成を図るものとする。

###### ①オープンスペース及び緑の確保

- ・外周の道路からのセットバックにより確保されているオープンスペース（面積約 995 m<sup>2</sup>）と同等以上のオープンスペースを確保する。
- ・なお、オープンスペースは必ずしも道路に面する位置に限定せず、市街地環境の改善に寄与するような配置・形態で整備するとともに、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであって、原則として終日一般に開放できるものとする。
- ・オープンスペースが歩道状空地である場合を除き、なるべくまとまった空間を、適切かつ効果的に配置することが望ましい。
- ・また、オープンスペースにおいてはできる限り植栽等の緑を配置するものとする。

###### 北側道路（幅員 40m）

- ・セットバックにより地区内に道路に面したオープンスペース（面積約 145 m<sup>2</sup>）が確保されていることから、従前と同等以上の面積のオープンスペースを確保する。
- ・道路には広幅員の歩道が設置され歩行者動線は確保されているものの、地区内での道路に沿った歩行者同線を確保する。

###### 西側道路（幅員 11m）

- ・西側道路は歩道が設置されておらず、セットバックにより地区内に道路と一体となった歩行者空間（面積約 655 m<sup>2</sup>）が確保されていることから、従前と同等以上の面積のオープンスペースを確保する。

#### **東側及び南側道路（幅員 8m）**

- ・セットバックにより地区内に道路に面したオープンスペース（東側：面積約 115 m<sup>2</sup>、南側：面積約 80 m<sup>2</sup>）が確保されていることから、従前と同等以上の面積のオープンスペースを確保する。
- ・道路には歩道が設置されていないが、路面の塗り分け及び車止めの設置による路側帯により歩行者動線が確保されており、今後も同様の対応を継続するものとする。

#### **②多目的広場の整備**

- ・駅前の玄関口にふさわしい魅力とゆとりある駅前広場空間の形成のため、地区北側に多目的広場を確保する。
- ・府有地と市有地の連続性の確保による利活用の向上のため、かつ、多目的な活動に活用できる広場空間とすることにより南北のゾーンを融合させるため、街区中央部に多目的広場（公共施設）を確保する。

#### **③地区内を東西に横切る歩行者動線の確保**

- ・地区内で廃道する道路の代替機能となり、東西歩行者通行の機能を確保するため、地区東側の東西方向の道路に接続する位置に、地区内を東西に横切る歩行者動線を確保する。
- ・上記②の多目的広場において、歩行者動線の機能をもたせることとする。

#### **④駐車場・駐輪場の確保**

- ・路上の駐車、駐輪への対応については、主な発生要因にもなる新労働施設内に必要な駐車場及び駐輪場の確保を想定する。

#### **⑤適正な建物ボリュームの指定**

- ・乗り換え駅となっている乗降客の多い主要な鉄道駅周辺に位置し、地域拠点機能の形成に必要な地域であることを勘案し、現行の容積率・建蔽率の指定に適合する建築を誘導する。
- ・新労働施設を整備する労働拠点ゾーンにおいて高層建築物を配置し、駅前に面する賑わい・福利ゾーンでは大規模な建築物や高層の建築物は配置せず、オープンスペースと一体となった開放的な空間とする。