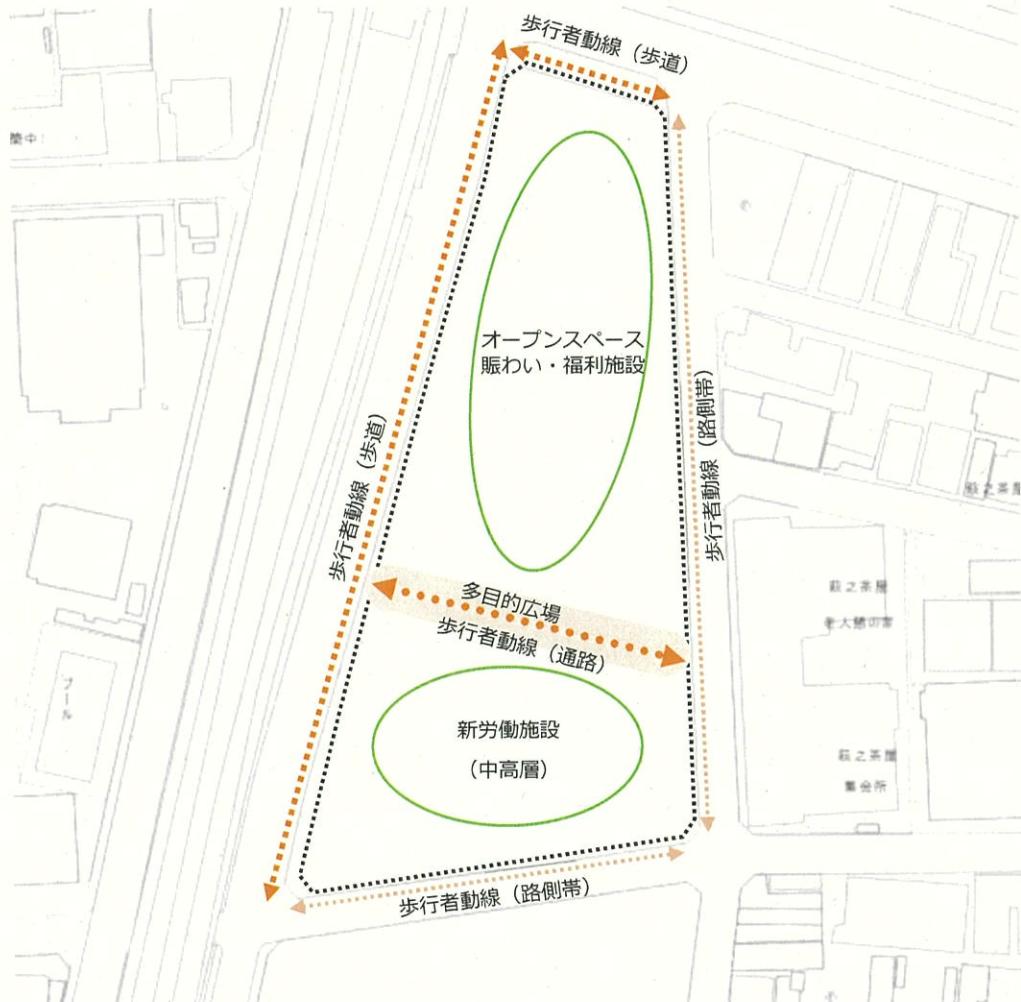


## ⑥日照・通風・採光等の確保

- ・地区内及び周辺市街地への日照・通風・採光等を確保するため、建築物については外周道路からセットバックを行う。



地区の空間形成の方針

## (2) 対象地区におけるまちづくりの位置付けと実現化手法

- ・愛隣特定街区の廃止にあたり、今後のまちづくりの方向性及びまちづくりの実現に向けた取り組み等を「活用ビジョン」に位置付け、府市及び関係者の連携のもとに推進する。
- ・なお、「活用ビジョン」については、引き続き進められる地域でのボトムアップの検討を踏まえつつ、適宜見直し・更新を行っていくものとする。
- ・また、上記の検討の進捗に伴い、対象地北側のにぎわい・福利ゾーンの土地利用が具体化した段階で、必要に応じて地区計画等の都市計画手法の活用を検討する。

## (3) まちづくりの推進における課題

- ・対象地区においては、愛隣特定街区の廃止に伴い、建築基準法第60条に規定される高さ制限の適用除外の取扱いも廃止となるため、既存建築物の各部分の高さは同法第56条等に基づく商業地域における高さ制限に適合することを、予め確認する必要がある。
- ・このため、対象地区の既存建築物について、道路高さ制限を適用した場合の検討を行ったが、既存建築物の東南角等の一部を除いて、適合するという結果を確認している（対象地区には、隣地境界が無いことから、隣地高さ制限に関する検討は不要）。
- ・なお、特定街区の廃止は、既存建築物の解体工事の着手後の手続きとなる予定であるとともに、商業地域における1:1.5の道路斜線制限と併せて検討した天空率においては、既存建築物の南東角等の一部においても、建築基準法に基づく道路高さ制限適合建築物とほぼ同等の採光・通風等が得られる結果となっており、周辺市街地環境への影響は少ないと考えられる。

### 北側道路（幅員40m）

- ・広幅員であることから、道路斜線制限が適用される範囲外となっている。

### 東側及び南側道路（幅員8m）

- ・中層部及び高層部が道路斜線制限に抵触する部分があるものの、天空率の検討においては、既存建築物と建築基準法に基づく道路高さ制限適合建築物は、ほぼ同等の採光・通風等が得られる結果となっており、周辺市街地環境への影響は少ないと考えられる。

### 西側道路（幅員11m）

- ・敷地の反対側には、鉄道（高架線路敷）があることから、「前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合」（建築基準法施行令第134条）に該当し、「当該前面道路の反対側の境界線」は、鉄道（高架線路敷）の「反対側の境界線にあるものとみなす」こととなるため、道路斜線制限が適用される範囲外となっている。

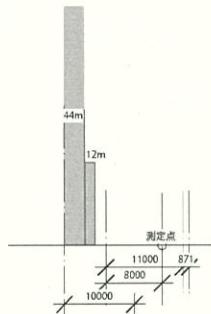
## ※天空率のスタディ

### 南側道路

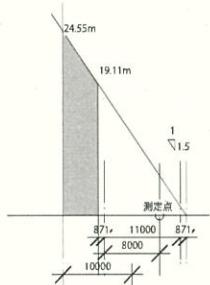
部分は北側道路の幅員（40m）を有するものと考える

→適用除外のため、制限なし

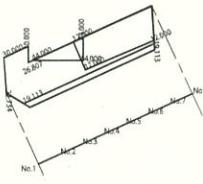
部分は、西側道路の幅員（11m）を有するものと考える



計画（既存）建物



適合建物



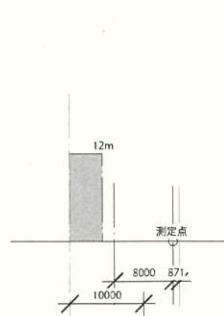
測定点 No.1	測定点 No.2	測定点 No.3	測定点 No.4	測定点 No.5	測定点 No.6	測定点 No.7	測定点 No.8
天空率 = 86.48 %	天空率 = 82.94 %	天空率 = 80.37 %	天空率 = 78.74 %	天空率 = 78.82 %	天空率 = 80.75 %	天空率 = 83.63 %	天空率 = 86.48 %

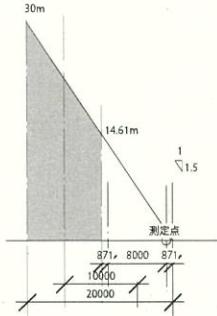
測定点 No.1	測定点 No.2	測定点 No.3	測定点 No.4	測定点 No.5	測定点 No.6	測定点 No.7	測定点 No.8
天空率 = 91.73 %	天空率 = 89.62 %	天空率 = 87.61 %	天空率 = 85.92 %	天空率 = 85.31 %	天空率 = 86.17 %	天空率 = 88.10 %	天空率 = 90.38 %

全ての測定点において、計画建物の天空率>適合建物の天空率 となっている

部分は、南側道路の幅員（8m）を有するものと考える



計画（既存）建物



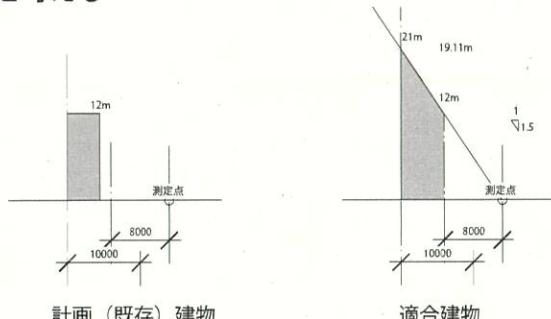
適合建物

適合建築物より明らかに低いため、検討せず

## 東側道路①

部分は北側道路の幅員（40m）を有するものと考える  
→適用除外のため、制限なし

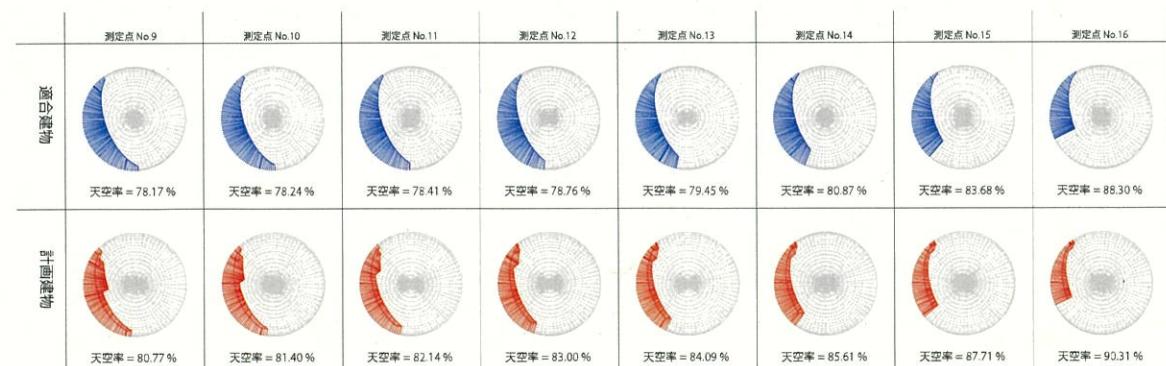
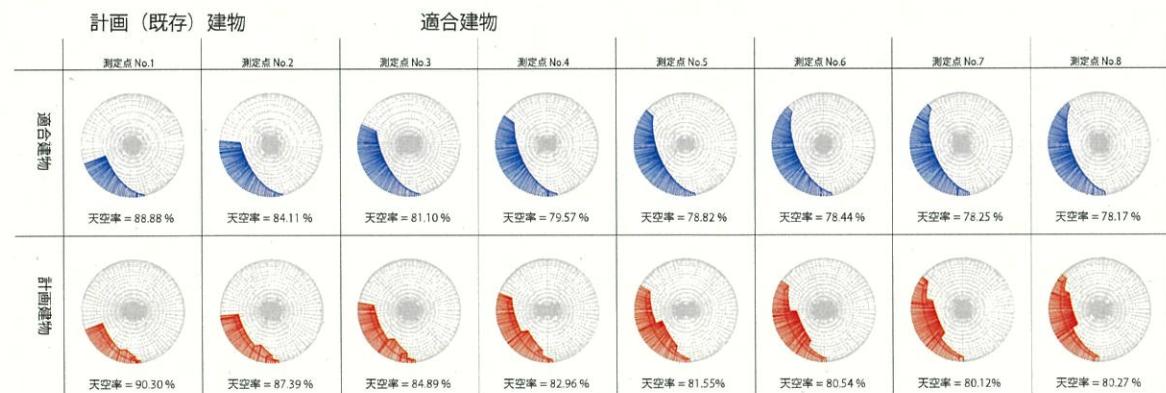
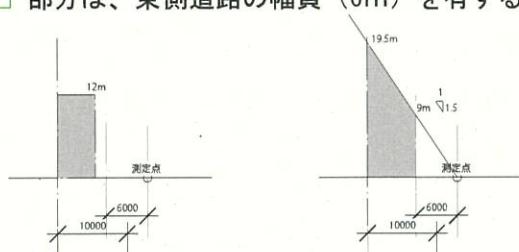
部分は、南側道路の幅員（8m）を有するものと考える



適合建築物より明らかに低いため、検討せず



部分は、東側道路の幅員（6m）を有するものと考える



全ての測定点において、計画建物の天空率>適合建物の天空率 となっている

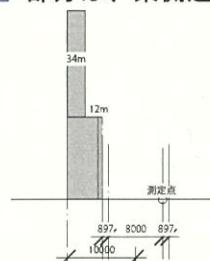
## 東側道路②

部分は北側道路の幅員（40m）を有するものと考える

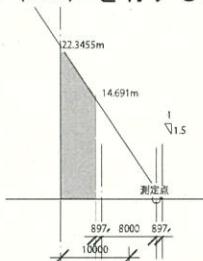
→適用除外のため、制限なし



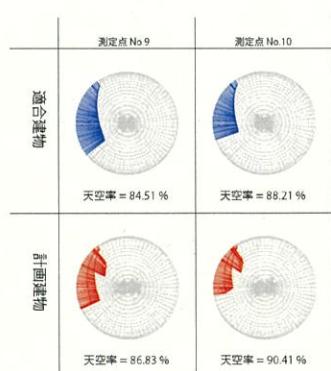
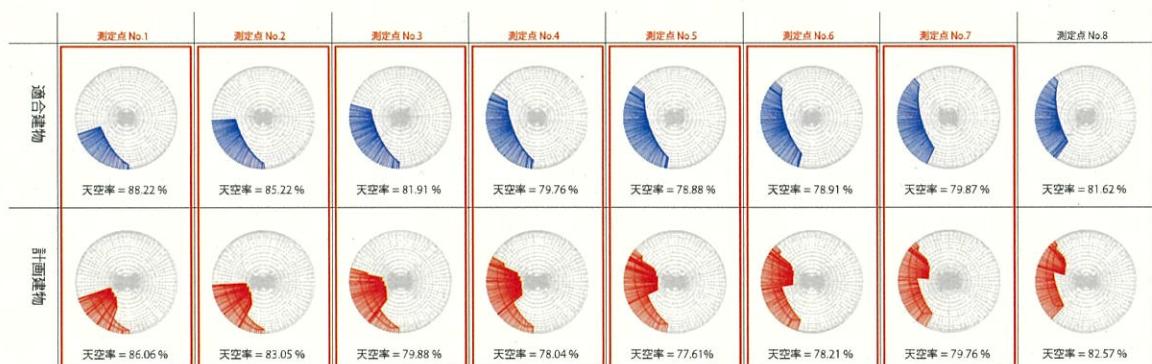
部分は、東側道路の幅員（8m）を有するものと考える



計画（既存）建物



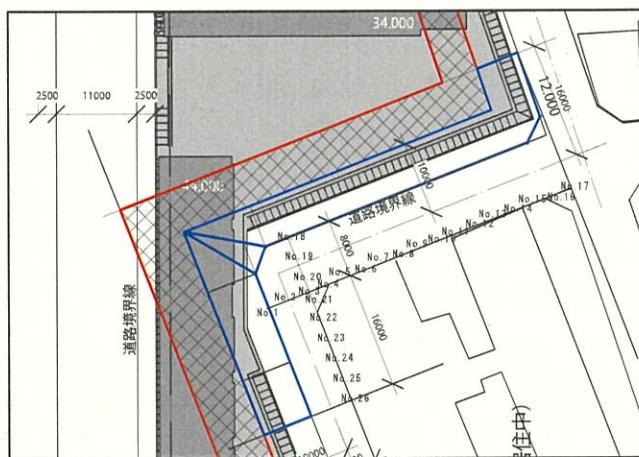
適合建物



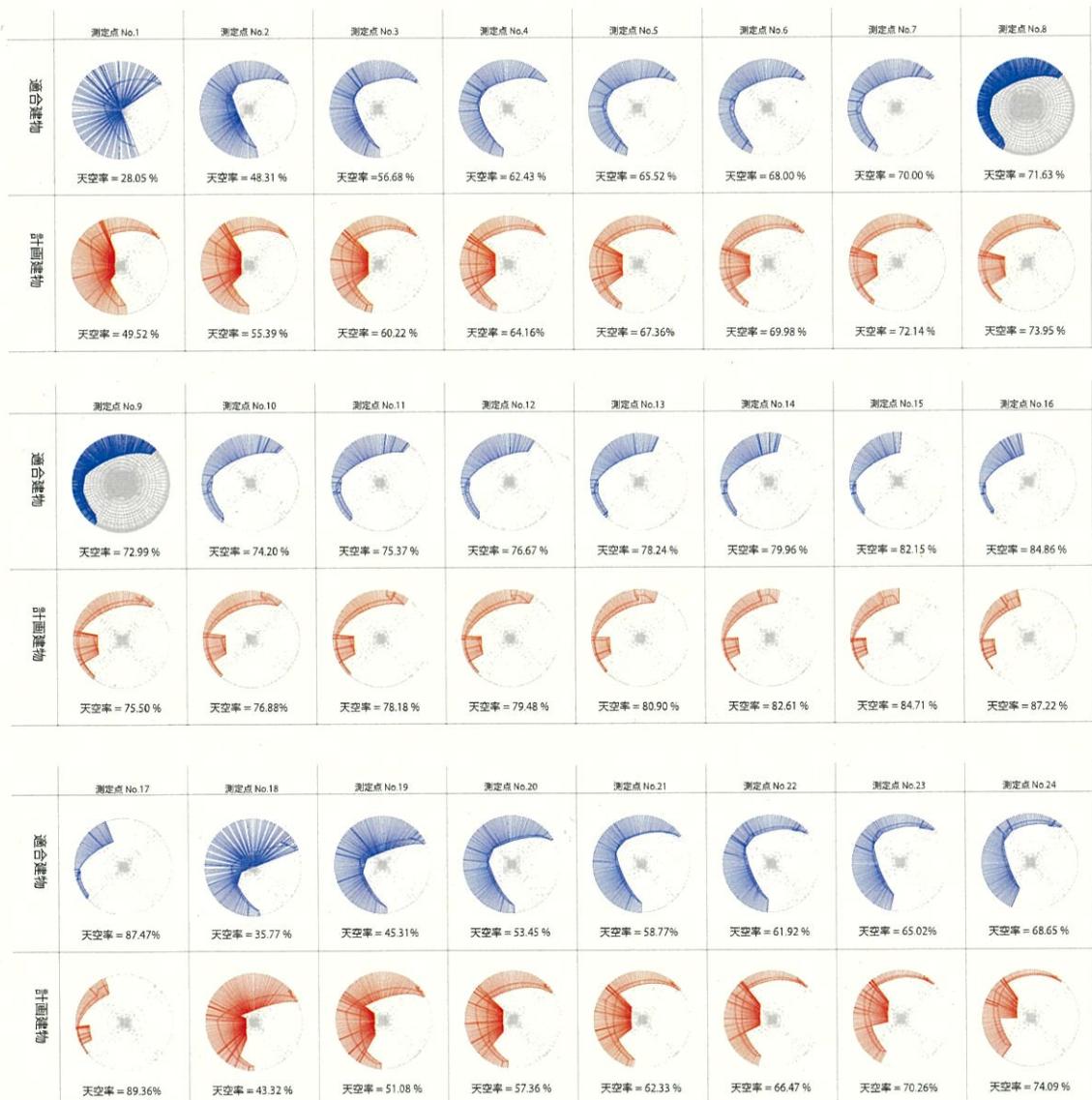
一部の測定点において、計画建物の天空率 < 適合建物の天空率 となっている

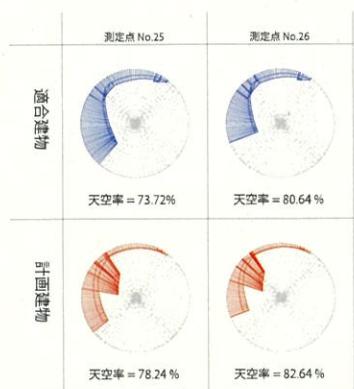
### 東側道路③

部分は北側道路の幅員（40m）を有するものと考える  
→適用除外のため、制限なし



部分は、東側道路の幅員（8m）を有するものと考える

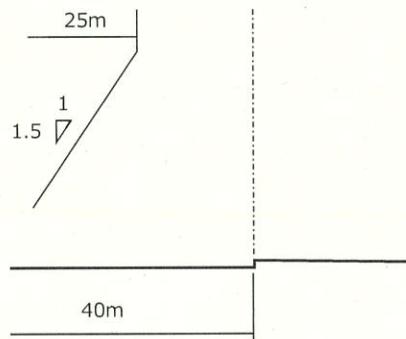




すべての測定点において、計画建物の天空率 > 適合建物の天空率 となっている

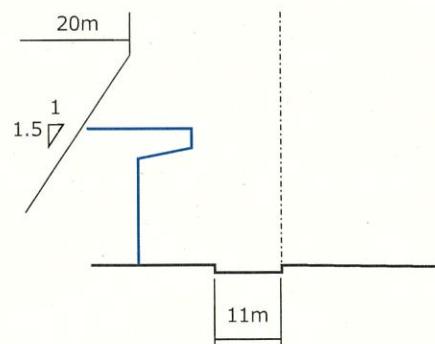
### 北側道路

道路の反対側の境界からの距離が 25m を超えるため、道路斜線制限の適用範囲外である。



### 西側道路

鉄道の反対側の境界線からの距離が 20m を超えるため、道路斜線制限の適用範囲外である。



21 ページから 27 ページは全面非公開

（5）あいりん総合センター跡地等利活用にかかる  
基本構想（活用ビジョン案）の実現にむけた事業手  
法、事業パターン及び事業計画検討書類

---