

(2) 生江三丁目北部の市有地及び公共施設の状況

生江三丁目北部地域には、市民交流センターをはじめ市営住宅など、さまざまな施設が建設されてきました。

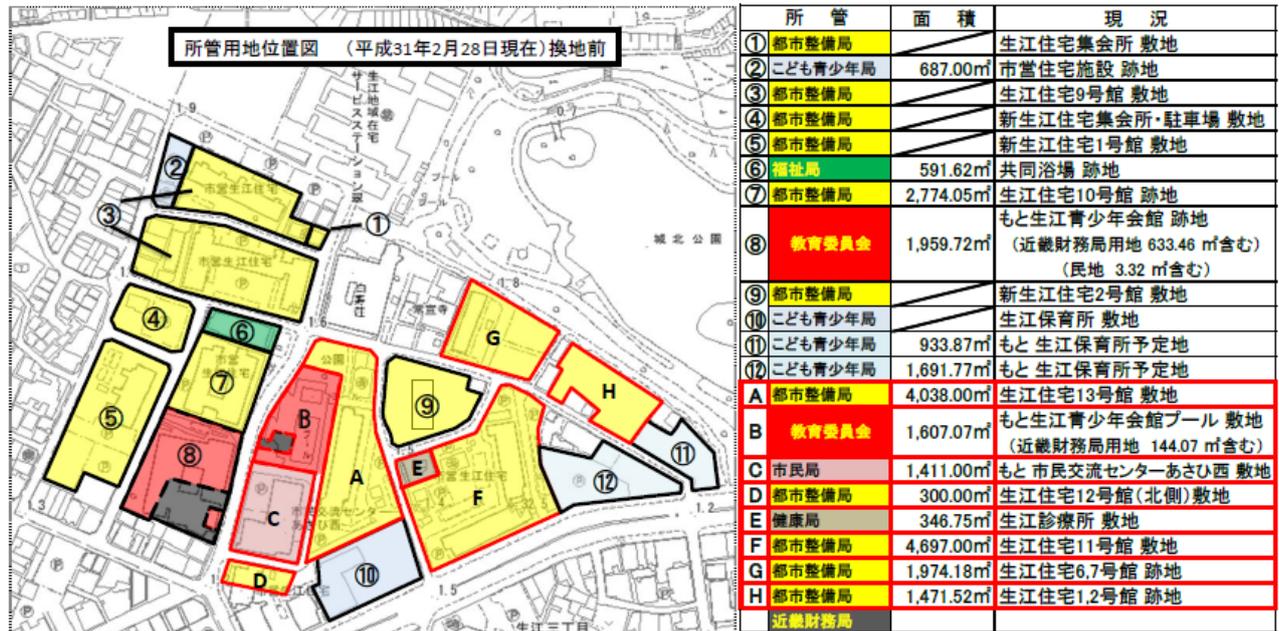
市施設の中には、事業終了に伴って供用が廃止された後も、建物が除却されていないものや、一部の施設用地に近畿財務局の所有地や民地が含まれているものがあります。そのほかにも、事業予定地として取得された後、状況の変化等により活用されなかった用地もあるほか、一部の認定道路が未整備となっています。

また、市営住宅では、老朽化等による建替え・集約化を順次進めてきた結果、既に余剰地（空地）となっている箇所があります。生江住宅 11 号館及び 12 号館の一部は建替え対象となっており、現在建設中の「新生江住宅 3 号館」の完成により、新たな余剰地の発生が見込まれています。13 号館は浴槽を設置して継続活用する予定となっています。

このような状態の市有地から、過年度に市営住宅の建替え（新生江住宅 1・2・3 号館）に供された用地や、平成 30 年度末に売却されたもと生江保育所予定地、事業実施中の保育所用地を除くと、余剰地（見込みを含む）の合計は約 16,000 ㎡となります。

また、現在健康局が所管する診療所や、生江住宅 11 号館 1 階には経済戦略局が所管する店舗・商業施設が営業を続けていますが、地域内に現在は使用されていない市の施設や市営住宅解体後の空地が散在しており、夜間には人通りが減る等、まち全体の賑わい・活気が減少しています。

生江三丁目北部地域の市有地（うち 本ビジョン対象箇所【アルファベット表記】）



⑪、⑫については、平成31年3月に売却済み

(3) 生江三丁目北部地域のもつ強みや弱み

以上のことから、生江三丁目北部地域のもつ「強み」と「弱み」を挙げると、以下のとおりとなります。

① 強み

- 花・緑・水・オープンスペースがひろがり、自然豊かな城北公園と淀川河川公園に隣接している。
- 保育所・福祉施設が地域内にあるほか、幼稚園等も至近であり、子育て・福祉環境が良好である。
- 第二種中高層住居専用地域であり、良好な住環境が整っている。
- 様々な人権尊重のまちづくりの取り組みや人権情報の発信がすすめられてきた。
- 大阪（梅田）へバス（2～16分間隔）で約23分（生江バス停）であり、通勤・通学に至便となっている。
- 徒歩圏内（約15分）にJRおおさか東線「城北公園通」駅が開業され、新大阪に約8分と利便性が向上した。
- スーパー堤防建設により河川の越流・浸透等への防災対策が進んでいる。

②弱み

- 公共施設の閉鎖等による小規模な未利用施設用地（一部に近畿財務局所有地や民地を含む）や市営住宅の建替えに伴う余剰地が散在しているほか、一部未整備な認定道路があるため、まちづくりへの活用のポテンシャルが低い。
- 人口は減少傾向にあり、にぎわいが失われつつある。
- 65歳以下の年齢比率が低く、高齢化が進んでいる。

3. 平成30年3月策定「旭区将来ビジョン2022」

旭区では、区のめざすべき将来像とその実現に向けた施策展開の方向性等をとりまとめ、区民の皆様明らかにするものとして、「区将来ビジョン」を策定しています。

2022年度の旭区の姿として、「安心して住み続けられるあたたかいまち」を理想像として掲げ、“地元に戻ろう！旭区に住もう！”をキャッチフレーズに「区将来ビジョン」を平成30年3月に策定し、施策を進めています。

この「区将来ビジョン」では「めざすべき将来像」の1番目に「安心して子育てできるまち」をかかげ、子育て支援の充実を掲げています。

生江三丁目北部地域のまちづくりも、この方針に沿った活用を進めてまいります。

6.旭区将来ビジョン2022	
<p>2022年度の旭区の姿として、「安心して住み続けられるあたたかいまち」を理想像として掲げ、“地元に戻ろう！旭区に住もう！”をキャッチフレーズとし、「旭区将来ビジョン」を策定。この将来ビジョンでは「めざすべき将来像」の1番目に「安心して子育てできるまち」をかかげ、子育て支援の充実を掲げている。</p>	
<p>旭区将来ビジョン2022 めざすべき将来像</p>	
<div style="background-color: #f5f5dc; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">I 安心して子育てできるまち</div> <p>○子育て支援の充実 すべての子育て家庭が安心と喜びを実感しながら、子どもを生み、育てられるようなあたたかいまちを目指して子育て支援策を充実させます。</p> <p>○全ての子どもが希望をもってたくましく生きる力を身につけるための取組 家庭の経済状況にかかわらず、すべての子どもが健やかに成長し、自らの可能性を最大限発揮できる教育環境を学校や地域との連携により「実現をめざします」。</p>	<div style="background-color: #f5f5dc; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">II やさしさあふれるまち</div> <p>○誰もが健康にいきいきと暮らすための取組 健康寿命を延ばし、一人ひとりがいきいきと地域社会の中で生活できるまちをめざします。</p> <p>○誰もが暮らしやすいまちづくりの取組 障がいをお持ちの方や高齢者の皆様などの居場所・持ち場をつくり、誰もが自分的に、安心して共に暮らせるまちをめざします。</p>
<div style="background-color: #f5f5dc; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">III 活力あるまち</div> <p>○コミュニティ活性化のための取組 豊かなコミュニティをさらに強めていただき、区民の皆様の自律的な地域運営を推進し、サークル活動などが活発にぎわいあるまちづくりの取組を進めます。</p> <p>○まちの魅力創出や地域経済活性化施策の展開 まちの魅力が高まり、地域に愛着や誇りをもてる旭区、また多くの人が訪れる活気あるまちをめざします。</p>	<div style="background-color: #f5f5dc; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">IV 安全に暮らせるまち</div> <p>○防災体制の充実 自主防災組織により災害時の被害を最小限にいとめるとともに、防災意識の高い区をめざします。</p> <p>○防犯啓発の取組 犯罪や交通事故の無い、安全で安心して暮らせるまちづくりを、関係機関や地域と協働してめざします。</p>

4. 生江三丁目北部地域の市有地活用方針案について

以上を踏まえ、旭区では、本活用方針策定に向けた視点として、以下の点が必要と考えています。

① 「旭区将来ビジョン 2022」の実現

「旭区将来ビジョン 2022」は、広く区民の意見を聞き策定したものであり、めざすべき姿を区と区民で共有しているものです。この将来ビジョンの実現に資するような活用方針案の策定が必要です。

② SDGs（持続可能な開発目標）の観点を踏まえたまちづくり

まちづくりには、様々な世代の方々が住み、すべての人が安全で暮らしやすいまちづくりが必要です。特に子ども、障がい者、高齢者などへの配慮などの視点も不可欠です。

また、そこに暮らす地域の住民が継続的に対話を通じてまちの姿を描いていくことが、地域のコミュニティの力となって、例えば災害時における助け合いなど有事の強靭性を高めることにもつながります。そのため、これまで住民主体ですすめられてきたまちづくりの理念や地域活動を踏まえながら、地域活動協議会や町会、各種地域団体などとの連携が重要です。

③ 施設・土地の集約化

地域内には市営住宅のほかに診療所や店舗など供用中の施設があるほか、施設用地の一部には近畿財務局用地及び民地が含まれているなどといった状況があります。

今後まちづくりを進めていくためには、市営住宅（生江住宅 13 号館の活用方針の変更も含めた）の早期建替えや土地区画整理事業の実施によって、施設・土地の集約化・一体化を図るとともに、認定道路を整備するなど、より広い範囲の市有地を効果的に活用できるよう集約・整理することが必要です。

④ 民間活力の導入

厳しい財政状況や将来の財政負担等を考慮し、公共投資額をできる限り抑制しつつ、効率的かつ効果的に市民生活や地域経済活動等に必要な社会資本の整備と、質の高い公共サービスを提供することが求められています。また、本市のみでの開発には民間ニーズとの相違のおそれがあるとともに、実施まで時間がかかるため時機に遅れる可能性もあります。そのため、本まちづくりには民間活力を最大限に生かし、時機を逃さず実施する方法が求められます。

5. 土地区画整理事業の実施

① 土地区画整理事業の目的

旭区生江三丁目北部地域では、市施設が供用廃止されているほか、多くの余剰地が発生し、まちの賑わいが失われるなど、大きな課題となっています。

そのため、旭区において、供用廃止されている市施設の敷地や市営住宅の建替余剰地等を活用し、地域の再生・活性化に向けたまちづくりを進めるにあたり、より広い範囲の市有地を一体的に活用できるよう、当該地域の一部において土地区画事業を実施します。

② 土地区画整理事業の実施エリアの方針

〔面積〕

約 14,800 m²（地権者：大阪市、近畿財務局、民間 1 名）

〔施行者〕

個人施行（大阪市による同意施行）：近畿財務局と民間地権者から同意を得て事業を実施します。

〔実施方針〕

- ・ 土地区画整理事業は、生江三丁目北部地域のうち近畿財務局用地及び民地を含む最小のブロックで実施します。
- ・ 各施設の用地の所管局は複数存在しますが、市有地の地権者は、大阪市の一人の地権者として扱います。
- ・ 二街区に分かれている近畿財務局用地は、東側ブロックに集約して換地します。
- ・ 民地は、事業区域外の同一所有者の用地と一体化する形で、西側ブロックの南に換地します。
- ・ 民地を除く西側ブロックには新生江住宅 3 号館を建設し、地域内で建替対象となっている市営住宅を集約します。
- ・ 現状で東側ブロックの中心部の南北に位置する認定道路を、同ブロックの南外周部に整備して付け替えます。

〔所管局〕

- ・ 認定道路、近畿財務局用地を除く東側ブロックの区画整理後の面積は、教育委員会事務局・市民局は現状（区画整理前）の面積とし、その残りを都市整備局の面積とします。

〔経過〕

- ・平成31年3月1日：事業認可
- ・令和2年2月28日：変更認可

〔期間〕

- ・令和4年3月31日まで

【対象地域】

【実施前】



(凡例)

- 認定道路
- 近畿財務局用地
- 民地（1筆）
- 教育委員会事務局
- 市民局
- 福祉局
- 都市整備局

（西側ブロックは、教育委員会事務局
福祉局・市民局から管理替え）

【区画整理後（イメージ）】



- 都市整備局
- 教育委員会事務局
- 市民局

6. サウンディングの実施について

〈令和元年 11 月〉

生江三丁目北部地域において、今後、市営住宅の建替え・集約化や公共施設の供用廃止により余剰地の発生が見込まれています。このため旭区では、それらの余剰地を売却し「旭区将来ビジョン 2022」に掲げる理想像「安心して住み続けられるまち」の実現に向けて地域を活性化したいと考えています。

そこで、生江三丁目北部地域に生じる売却予定地に対して市場ニーズとして、どのような魅力があるかを把握するため、令和元年 11 月 26 日に国土交通省が主催するプラットフォームサウンディングに参加し、3社の民間事業者から次のような提案を聴取しました。

- ・ファミリーマンションの可能性としては、公園が近いので場所のポテンシャルはある。
- ・全てが分譲マンションとなるよりは、多用途になるのが望ましい。
- ・P. 12 生江三丁目北部地域の市有地図の E・F については、形も良いし道路に面しているのでマンションに適している。
- ・城北公園が近く、大通りから一步入って閑静なので、福祉施設にも適していると思うが、福祉施設ばかりのエリアとして整備するまではいかないと思う。
- ・売却予定面積が広いので、これだけの規模となれば、住宅をベースとして付帯的な施設というのが現実的ではないか。

また、城北公園利用者の駐車場を整備するという前提では

- ・駐車場不足に対する受け皿にするという意味では、公的施設の足元の部分で駐車場を確保するほうが良いのではないか。駐車場単体では、経営が成り立つか難しい気がする。

〈令和 3 年 11 月〉

本ビジョン策定直後より、新型コロナウイルス感染症が急拡大し、社会状況に大きな影響が生じています。この状況禍において、生江三丁目北部地域に生じる売却予定地に対して、市場ニーズとしてどのような魅力があるかを把握するため、改めて、令和 3 年 11 月 12 日に国土交通省が主催するプラットフォームサウンディングに参加し、4社の民間事業者から次のような提案を聴取しました。

- ・全ての街区について、住居としてのニーズはある。マンションや部分的には戸建ての可能性もある。
- ・城北公園に近い街区については、高齢者向けの施設や、高齢者向けの住宅のニーズがある。

- ・道路沿いの街区については、道路形状も良く、商業施設としてのニーズがある。
- ・城北公園やその周辺の駐車場が不足しているので、一部の街区については、駐車場のニーズはある。周辺に住宅が建設された場合、商業施設が建設された場合などによって提案内容は変わるので、施設が決まってから提案させてもらう。
- ・それぞれ街区ごとのニーズはあるが、街区を複合的に、住居と商業のバランスを考えた方がいいのではないか。
- ・地域の魅力である城北公園との連携を考えた方がいいのではないか。

7. パブリックコメントの実施について

本ビジョンについて、広く市民・区民の皆さんのご意見をいただくために、令和2年2月20日（木曜日）から3月13日（金曜日）にパブリックコメントを実施した結果、7通19件のご意見をいただきました。結果の概要は別紙のとおりです。

8. まちづくりのめざすべき姿及び戦略について

(1) 生江三丁目北部地域のまちづくりのめざすべき姿

旭区では、生江三丁目北部地域の市有地活用方針について、プラットフォームサウンディングで得られた提案内容によって市場ニーズを確認しつつ、パブリックコメントの結果も踏まえ、持続可能なまちづくり、にぎわいと活力をもたらすため、めざすべき姿を以下のとおりとします。

めざすべき姿：こどもの声あふれる活気あるまち

(2) 生江三丁目北部地域のまちづくりの戦略

旭区では、生江三丁目北部地域のまちづくりのめざすべき姿「こどもの声あふれる活気あるまち」の実現に向けた戦略を、次の①～③とします。

- ①安心して子育てできるまちをめざして、子育て世帯を中心に多世代の居住できる住居等の充実

生江三丁目北部地域のまちづくりとしては、地域の持つ強みを生かし、また旭区将来ビジョンに掲げる理想像「安心して住み続けられるまち」の実現にむけ、地域内の人口増加とともに、活気があり、持続可能なまちとなるよう、若

年層、特に子育て・ファミリー世帯を含めた多世代が居住できる住居環境をめざしたいと考えています。めざすべき姿では、活気あるまちの象徴として、「こどもの声」を挙げています。

緑豊かな城北公園や、地域内に保育所が存在すること、また、大阪（梅田）への至便さは大きな魅力であり、子育て・ファミリー世帯のニーズに合致すると考えられます。加えて、用途地域である第二種中高層住宅地域を生かすことで、多世代が居住できる良好な住環境が提供できるものと考えています。

そして、住民同士の交流が活発化することで、生江地域全体や周辺地域のコミュニティ活性化が期待できます。

②やさしさあふれるまちをめざして、健康・福祉関係施設等の充実

旭区では、健康寿命を延ばし、一人ひとりがいきいきと地域社会の中で生活できるまちをめざして、年齢に応じた健康づくりを推進するとともに、誰もが孤立せず安心して住み続けられる地域づくりに向けて、区内の福祉関係機関と連携・協力して取り組んでいます。

生江三丁目北部地域のまちづくりとしては、健康・福祉関係機関等の充実をめざしたいと考えています。

先行売却をおこなった、もと保育所用地の一部に、福祉・医療施設の運営がおこなわれており、安心して住み続けられるまちづくりが進んでいます。

これからも、関係機関と連携・協力しながら、さらなる向上にむけ誰もがいきいきと自分らしく生きられる社会をめざします。

③活力あるまちをめざして、商業施設等の充実

旭区では、区民が誇りに思える魅力を発掘・編集・発信する「旭区ブランド」「旭わがまちお宝」の取組を通じて、地域愛の醸成と居住魅力の向上につなげるとともに、城北公園などの地域資源を活用したにぎわいづくりに取り組んでいます。

生江三丁目北部地域のまちづくりとしては、商業施設等の充実をめざしたいと考えています。

先行売却をおこなった、もと保育所用地の一部に、商業施設が営業をおこない、多くの人に利用されています。

まちの魅力を高め、区民の方がより一層、地域に愛情や誇りを持っていただくとともに、多くの人を訪れる活気あるまちをめざします。

9. ビジョンの実現に向けて

本ビジョンに基づく市有地の活用については、A～Hで活用できるまでの期間に差異があるものの、街区（A～C、D、E・F、G、H）ごとの一体活用が効果的であると考えております。このビジョンの取り組みについては、令和4年度以降の売却に向けて、地域のご意見も伺いながら、旭区が主体となって進捗管理をおこなひ、関係局と連携し、実現をめざしてまいります。

「旭区生江三丁目北部地域まちづくりビジョンの策定」にかかる意見公募結果の公表について

1. 実施案件名

「旭区生江三丁目北部地域まちづくりビジョン」の策定

2. 実施案件の概要

生江三丁目北部地域では、市営住宅の建替え・集約化や公共施設の事業終了等に伴う供用廃止が進み、約16,000㎡の余剰地が発生する見込みである。これらの余剰地の活用方針について市民の意見・要望を積極的に反映させるとともに寄せられた意見に対する本区の考え方について説明責任を果たしながら、生江三丁目北部地域の魅力を向上させ、にぎわいを創出し、交流を促進するまちづくりを進めるためのビジョンを策定することを目的とする。

3. 実施期間 令和2年2月20日（木曜日）から3月13日（金曜日）

4. 結果公表日 令和2年4月20日（月曜日）

5. 結果の概要

いただいたご意見の概要とご意見に対する本市の考え方を取りまとめました。

6. 詳細

「旭区生江三丁目北部地域まちづくりビジョン」の策定について、「規則等を定める際の意見公募手続き等に関する指針」に基づき意見公募手続きを実施しましたところ、当該期間中に下記のとおり意見の提出がありました。

●資料の閲覧場所

- ・旭区役所
- ・大阪市ホームページ

●意見の提出方法

- ・送付、ファックス、電子メール、窓口

●集計結果

- ・意見受付件数7通（総意見数 19件）

●意見等提出方法別受付件数

総受付件数	持 参	ファックス	電子メール	その他
7 通	0 通	3 通	4 通	0 通

● 総意見数 19 件の内訳

内容	件数
地域の現状について	4
地域の持つ強みについて	3
活用方針策定に向けた視点について	4
めざすべき姿について	7
今後の進め方について	1

7. 結果の概要

いただいたご意見の概要とご意見に対する区の考え方を取りまとめました。