

長吉ウェルカムタウン計画

～公有地を活用した長吉地域東部の再活性化に向けて～

<基本計画>

平成 30 年 1 月

大阪市平野区役所

目 次

1. はじめに	1
2. 長吉地域東部の現況.....	4
3. まちの魅力と課題.....	27
4. 区民ニーズ.....	29
5. 市場ニーズ.....	31
6. めざすまちの姿.....	32
7. 土地利用の方向性.....	34
8. 持続可能なまちづくりのための段階的な取組	35
9. 今後の検討項目	38
10. おわりに	38

1. はじめに

(1) 長吉ウェルカムタウン計画策定の趣旨

平野区は大阪市の東南部に位置し、東は八尾市、西は東住吉区、南は松原市、北は生野区及び東大阪市に接しており、昭和 49 年 7 月に当時の東住吉区から分区し発足しました。

現在の平野区は、区域面積が市内で第 3 位の広さで、人口が市内で最も多い区となっています。全般的に、住居地域として色合いが強く、南部の喜連・瓜破・長吉地域は市営住宅や中高層住宅が建つ比較的新しいまち並みの中に農地や遺跡が存在し、中央部の平野地域は古い家々と多数の神社・仏閣が存在するまち並み、北部の加美地域は工業地区としての性格を有するまち並みなど様々な面を持っているのが特徴です。

また、平野区は市内で最大の市営住宅集積地であるため、建替えによる高層化・集約化が進み、新たな土地が生み出されるなど、未利用地総面積については市内で第 4 位となっています。特に長吉地域東部には、区内の未利用地が集中しており、未利用地を活用した今後のまちづくりが期待されています。

長吉地域東部では、これまでのまちづくりにおいて、平成 25 年に土地区画整理事業が完了し、平成 27 年に敷津長吉線（長居公園通り）が開通するなど着実に基盤整備が進められています。また、平成 11 年には日本唯一の手づくり工芸の総合施設「大阪市立クラフトパーク」が整備されました。さらに、隣接の八尾市にまたがる大規模未利用地である八尾空港西側跡地（国有地）でも新たな都市開発に向け、気運が高まっているところです。

一方で、長吉地域東部では、少子化により小学校の統廃合が行われ、高齢化の著しい進展によりコミュニティが沈滞化するなど、今後も少子・高齢化や人口減少が続くことが予想されています。「平野区将来ビジョン」による、愛着を持って住み続けられる魅力あるまちづくりの実現に向け、多数集積する公有地の有効活用を図る中長期的な視点でのまちづくり計画として、長吉地域東部における「長吉ウェルカムタウン計画」を策定することとしました。

この計画を策定するにあたっては、平野区役所を中心に関係 6 局（都市計画局、こども青少年局、都市整備局、建設局、教育委員会事務局、契約管財局）と、オブザーバーとして外部有識者が参画したプロジェクトチームにおいて、まちづくりの検討を行ってきました。

長吉地域東部に多くの人を訪れ、定住してもらいたいという思いから、「長吉ウェルカムタウン計画」としましたが、この計画では、次世代へつなぐ未来志向の観点から、地域の魅力向上、再活性化を図ることを目的に、平野区が今後めざすまちの姿を示すとともに、公有地の活用を中心とした土地利用の方向性と、持続可能なまちづくりのための取組についてとりまとめることとしました。

(2) 長吉ウェルカムタウン計画の位置付け

『平野区将来ビジョン』では、区内の基礎自治行政を総合的に推進していく上で、平野区がめざす将来像を設定しています。また、「多世代交流」をまちづくりのキーワードに、区の将来像の実現に向けた施策の方向性を示しています。

長吉ウェルカムタウン計画については、『平野区将来ビジョン』の柱の1つである「次世代につなぐ魅力あるまちづくり」に向けた基盤づくりを推進するための計画と位置付けます。

なお、この計画はまちづくりに関わる様々な分野が関係していることから、上位・関連計画と連携しながら取組を進めます。

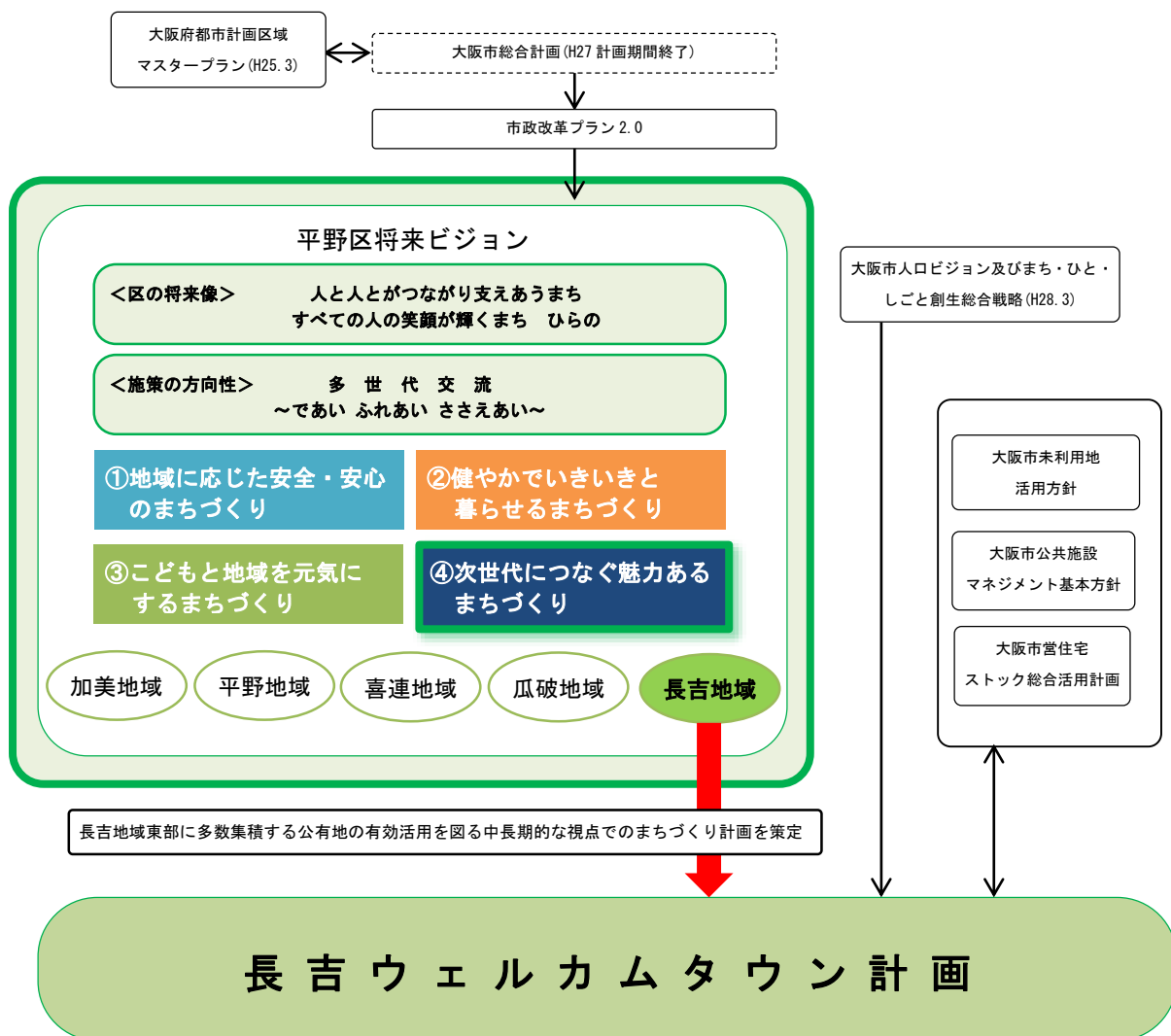
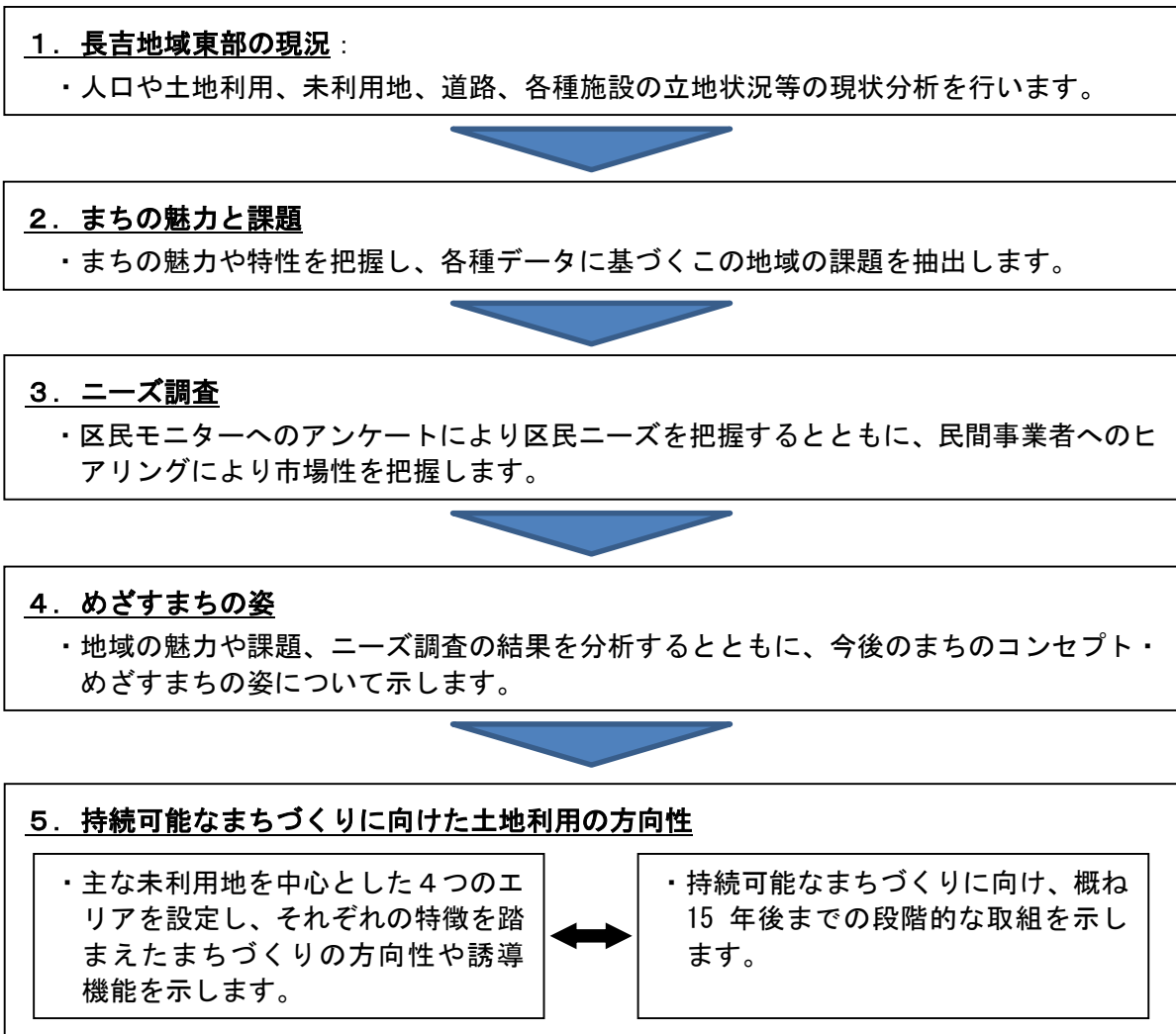


図 1 長吉ウェルカムタウン計画の位置付け

(3) 長吉ウェルカムタウン計画の構成

この計画では、長吉地域東部の現状分析を行い、まちの魅力や課題を整理するとともに、区民ニーズ等を踏まえ、めざすまちの姿を示していくこととします。

また、持続可能なまちづくりを進めるにあたり、その方向性や誘導機能を整理し、段階的な取組を行うこととします。



2. 長吉地域東部の現況

(1) 概要

- 長吉地域東部は大阪市の南東部に位置し、地域の中央には地下鉄谷町線長原駅があり、都市計画道路大阪中央環状線や近畿自動車道に近接した交通利便性の高い地域です。
- 地域面積の約 50%が公有地で構成されており、うち市営住宅用地が 20%を占め、区内の約 3割の戸数の市営住宅が建ち並んでいます。
- 人口の動向をみると、人口減少率、高齢化率共に高い地域となっています。
- 市営住宅の建替えに伴い創出された余剰地や廃校となった小学校跡地等の未利用地が多数存在しており、なかでも長原駅前や八尾空港西側跡地（国有地）の大規模な未利用地が広がっており、新たなまちのにぎわいが期待されているエリアです。

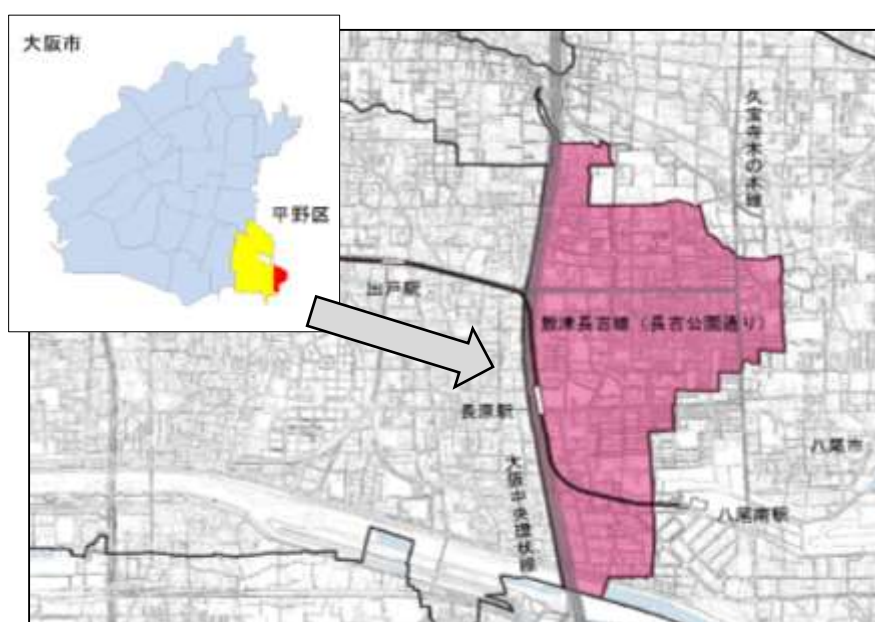


図 2 長吉地域東部 位置

表 1 長吉地域東部 概要

	対象地域	平野区全体	割合	
行政面積	1.8 k m ²	15.3 k m ²	11.8%	平野区は大阪市統計書対象地域は独自計測
人口 (世帯数)	22,006 人 (10,401 世帯)	196,633 (88,960 世帯)	11.2% (11.7%)	国勢調査 (平成 27 年)
高齢化率	35.6%	27.6%	—	国勢調査 (平成 27 年)
人口減少率 (推計)	▲23.9%	▲19.5%	—	平野区は大阪市人口ビジョン対象地域は独自推計
市営住宅管理戸数	6,968 戸	23,455 戸	29.7%	大阪市営住宅ストック総合活用計画 (平成 28 年 3 月)
未利用地総面積	約 9.7ha	約 22.5ha	43.1%	大阪市未利用地活用方針一覧 大阪市資料

(2) 人口

1) 人口推移

- 平野区の人口は本市全体が人口のピークを迎えた昭和 40 年以降も農地での住宅地開発等により増加し、昭和 50 年をピークにその後は微増減を繰り返しながら現在（平成 22 年）は 200,005 人となっています。長吉地域東部では近年減少傾向となっており、22,879 人となっています。
- 将来人口については、平成 52 年に平野区では 161,073 人と推計されています。また、長吉地域東部では 17,402 人で、現在より約 5,000 人減少することが見込まれています。

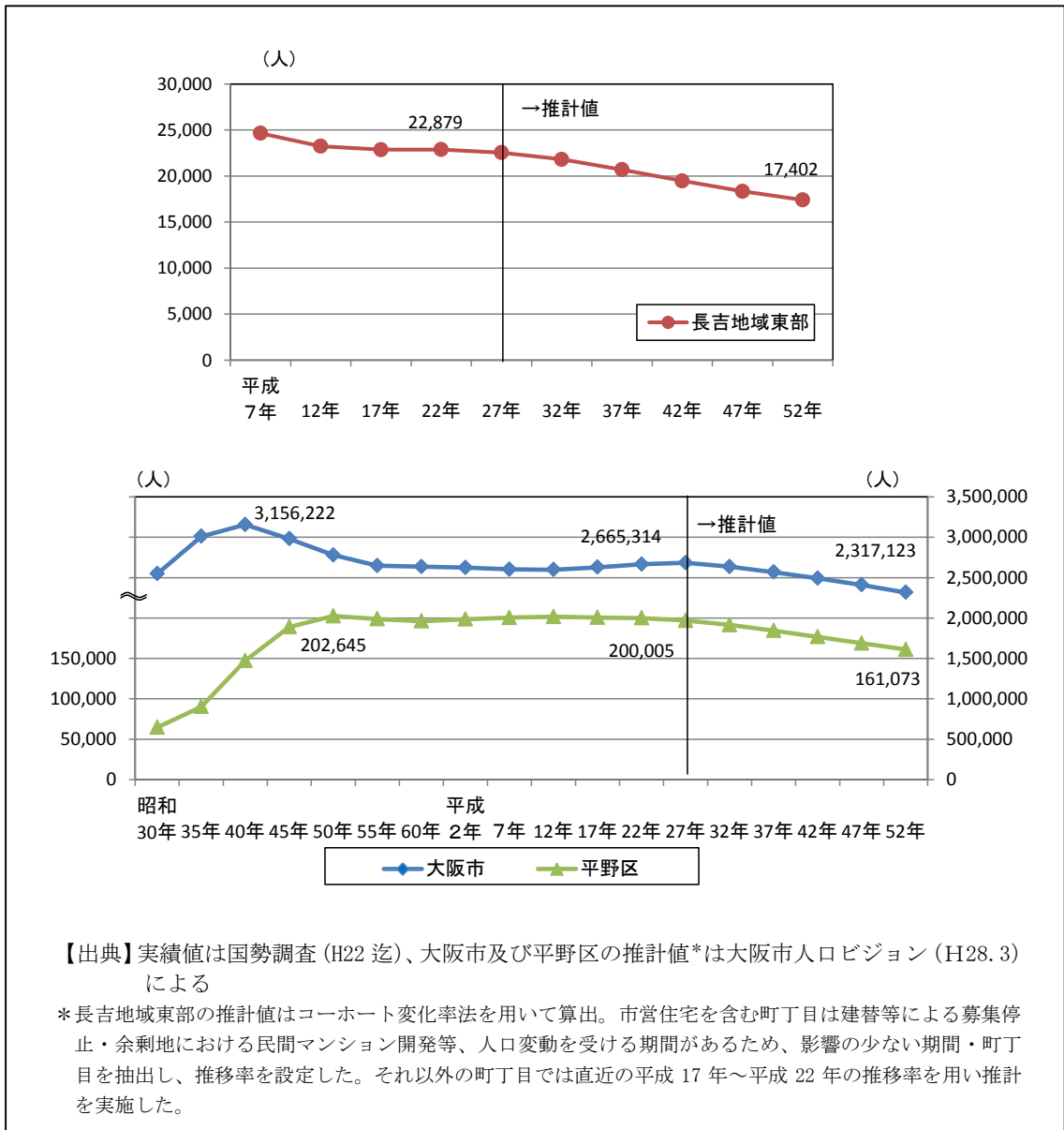
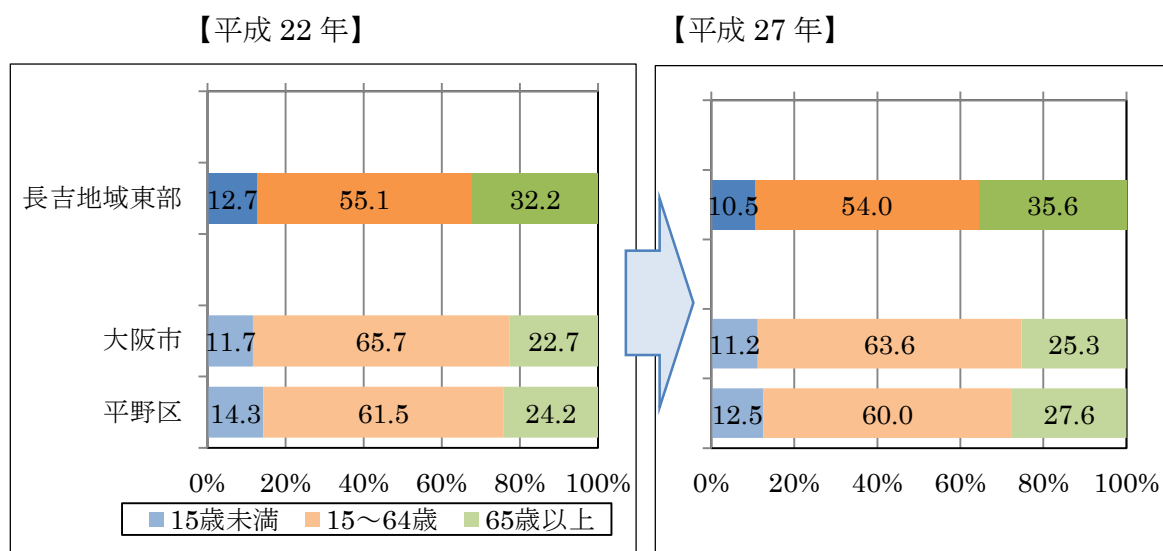


図 3 将来人口の推移

2) 年齢3区分別人口の割合

○長吉地域東部での年齢3区分別人口は平成27年現在、高齢者人口が35.6%、生産年齢人口は54.0%、年少人口は10.5%となっており、大阪市・平野区と比較しより少子高齢化が進んでおり、平成22年と比較しその傾向は強くなっています。

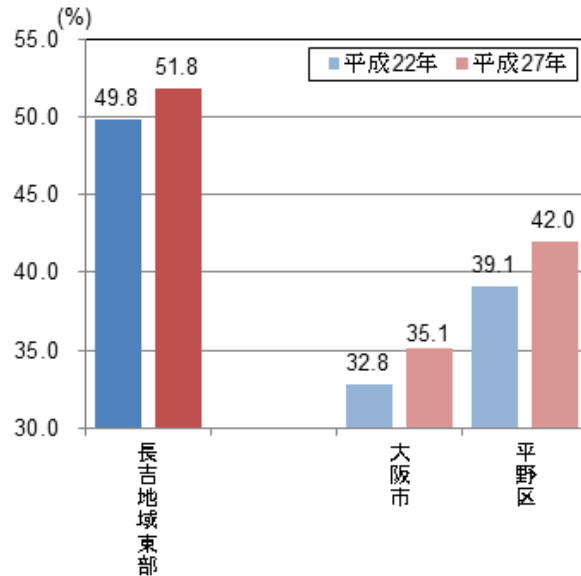


【出典】国勢調査

図4 年齢3区分別人口の割合（平成22年、平成27年）

3) 65歳以上世帯員のいる一般世帯数の割合

○長吉地域東部では、65歳以上世帯員のいる一般世帯の割合が5割を超えており、高齢化が進展していることが伺えます。

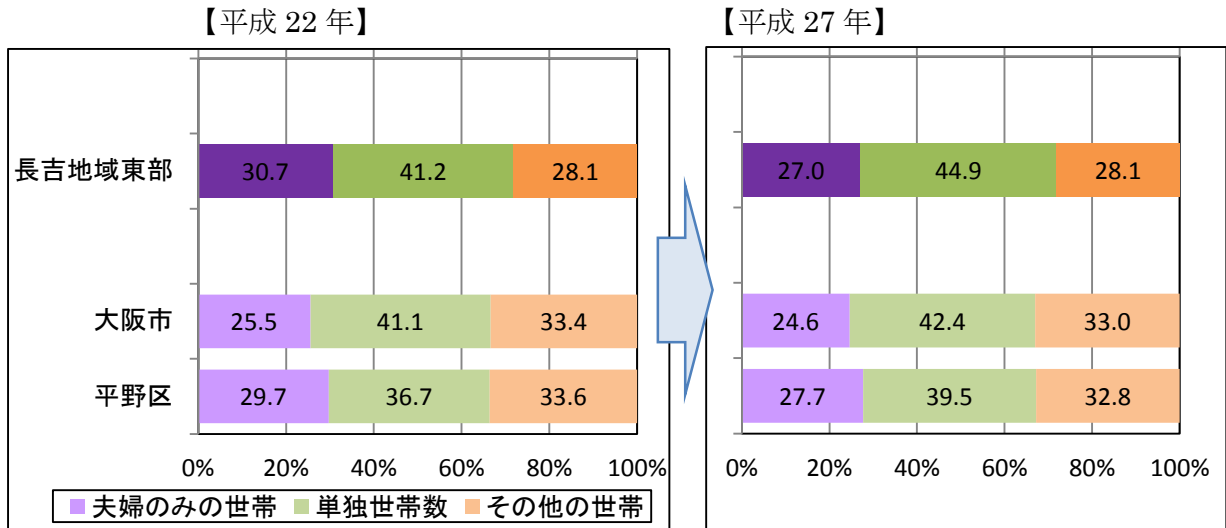


【出典】国勢調査

図5 65歳以上世帯員のいる一般世帯数の割合（平成22年、平成27年）

4) 65歳以上世帯員のいる一般世帯の家族類型別割合

○長吉地域東部の65歳以上世帯員のいる一般世帯の割合は、平成27年時点で、単独世帯は44.9%となっており、大阪市・平野区よりもその割合は高くなっています。

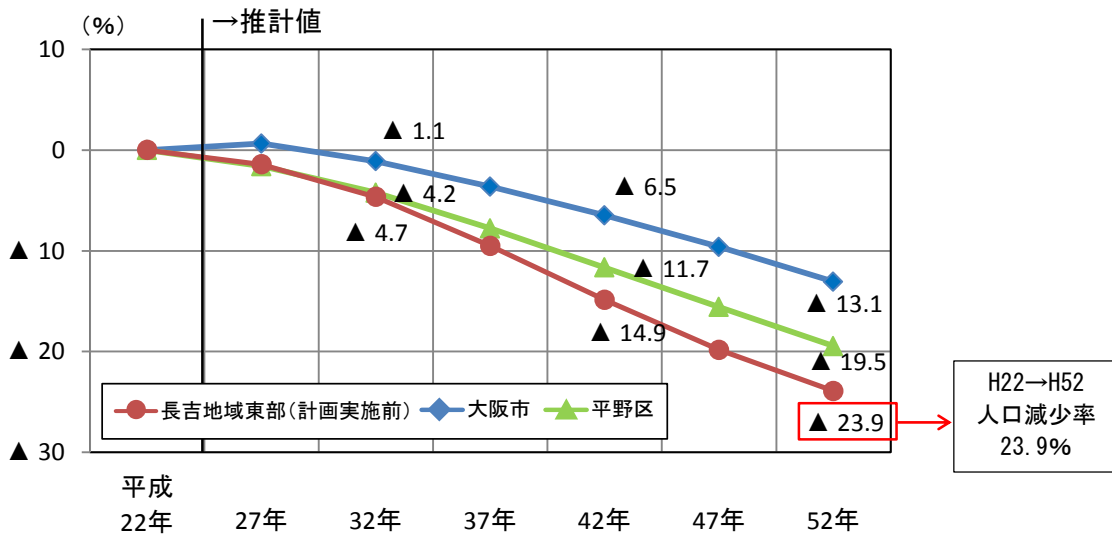


【出典】国勢調査

図6 65歳以上世帯員のいる一般世帯の家族類型別割合

5) 将来人口の動向

- 長吉地域東部は、平成 52 年までに人口が約 24%減少すると推計され、本市（13.1%）や平野区（19.5%）を上回る結果となります。
- また、将来の人口構成をみると、高齢化率が平成 22 年から 6.6%上昇し約 42%になると見込まれます。一方、子ども、若者、子育て世代等は、減少が見込まれ、将来バランスの悪い人口構成になることが予想されます。



【出典】平成 22 年：実績値（国勢調査）
平成 22 年以降：推計（大阪市人口ビジョン、ただし、長吉地域東部のみ区独自計算）

図 7 将来推計人口の増減率

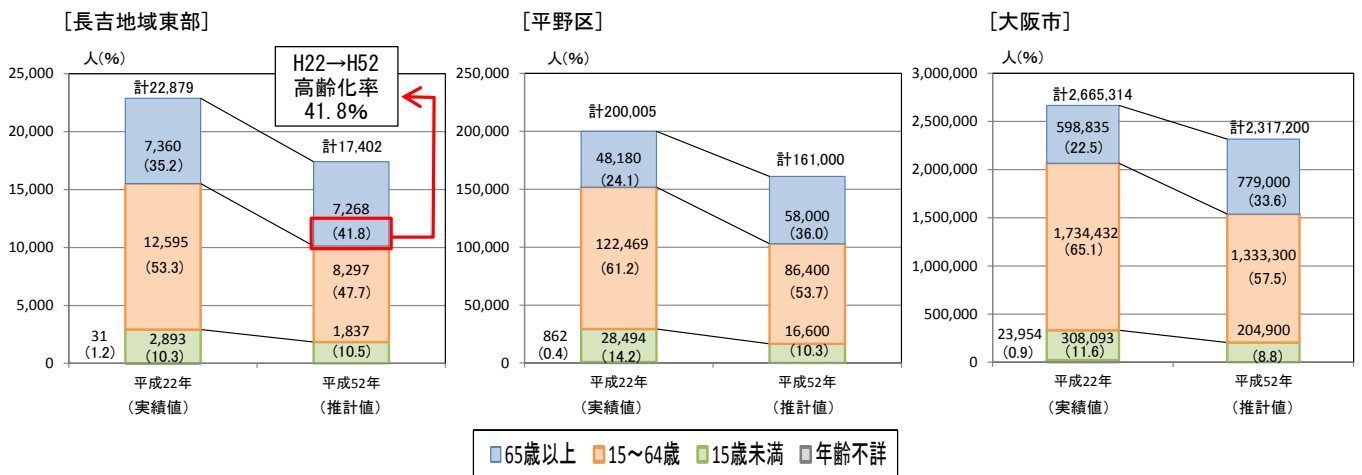
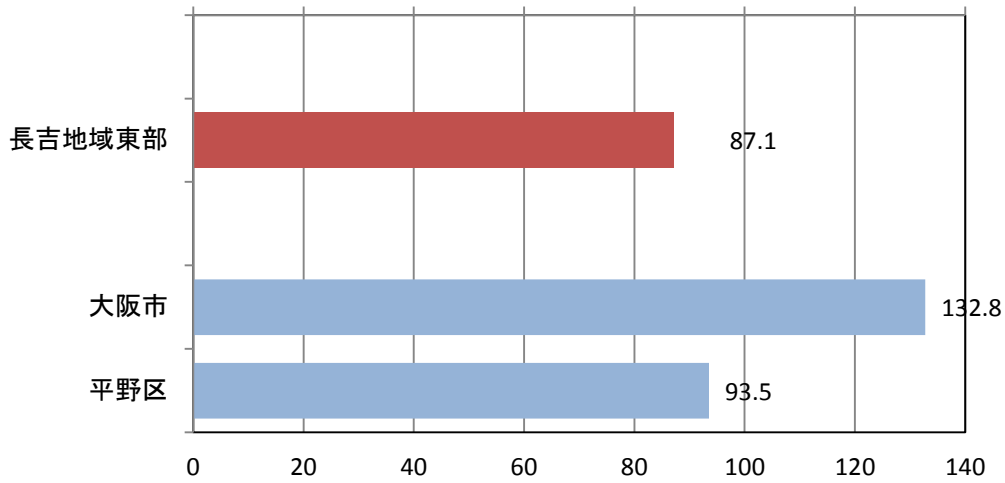


図 8 将来推計人口の推移

6) 昼夜間人口比

○長吉地域東部では昼夜間人口比は 87.1 と大阪市・平野区と比較しても、昼間人口比率は低く、ベッドタウン化しています。



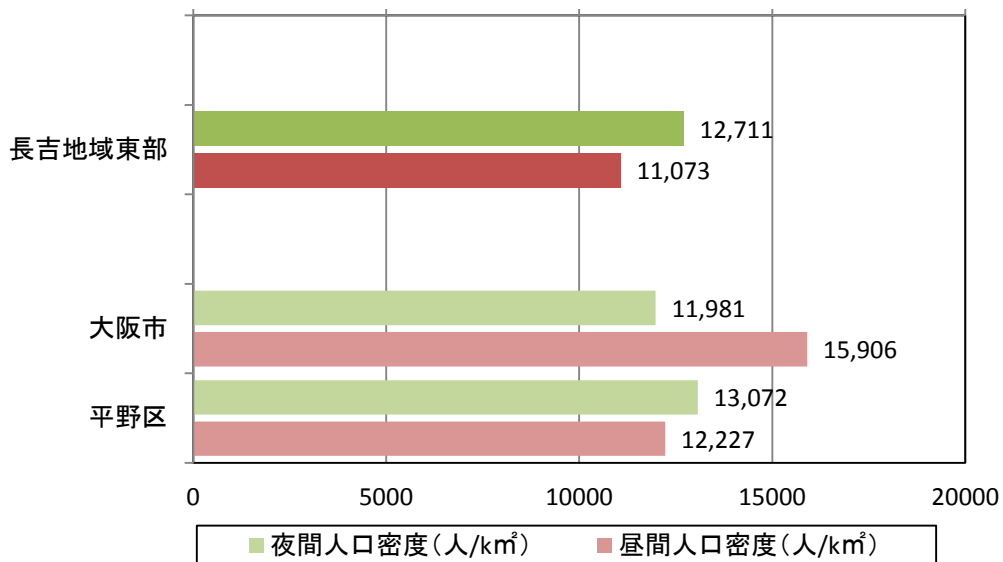
【出典】国勢調査（平成 22 年）

昼間人口比率 = (昼間人口 / 夜間人口) × 100

図 9 昼間・夜間人口

7) 昼夜間人口密度

○大阪市全体での昼間人口密度が夜間人口密度を上回るなかで、長吉地域東部の夜間人口密度は昼間人口密度と比較し、高くなっています。

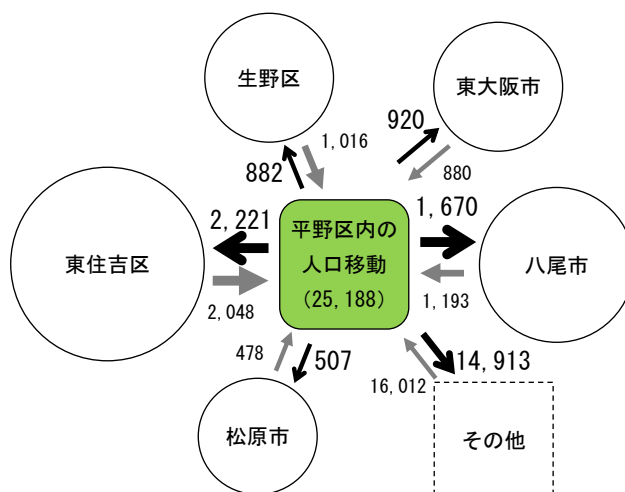


【出典】国勢調査（平成 22 年）

図 10 人口密度

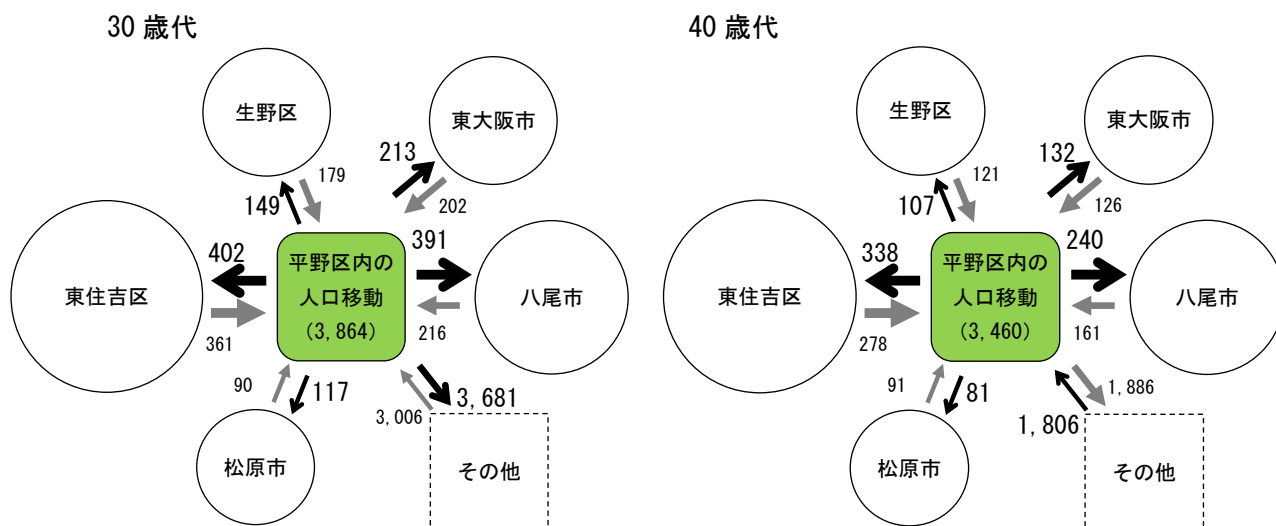
8) 人口移動と住宅着工数

- 平成 25～平成 27 年の 3 年間で、平野区民の転出入の動向をみると、平野区内での移動が 25,188 人で一番多く、人口が安定的に定着していることが分かります。
- 転出の状況としては、東住吉区や八尾市など近隣市区への転出が多く、年齢層的には、30 歳代・40 歳代が目立っています。



【出典】住民基本台帳（平成 25～27 年度累計）

図 11 人口の転出入状況（全体）



【出典】住民基本台帳（平成 25～27 年度累計）

図 12 人口の転出入状況（30 歳代・40 歳代）

○子育て層の転出の原因の一つとして、平野区の住宅供給数が比較的少ないことが考えられます。人口あたりの住宅供給数をみると、隣接の東住吉区や八尾市では、平野区の1.3～1.5倍の住宅が供給されており、平野区ではファミリー世帯向け住宅の供給が少ないことが分かります。

表 2 住宅着工数

(戸)

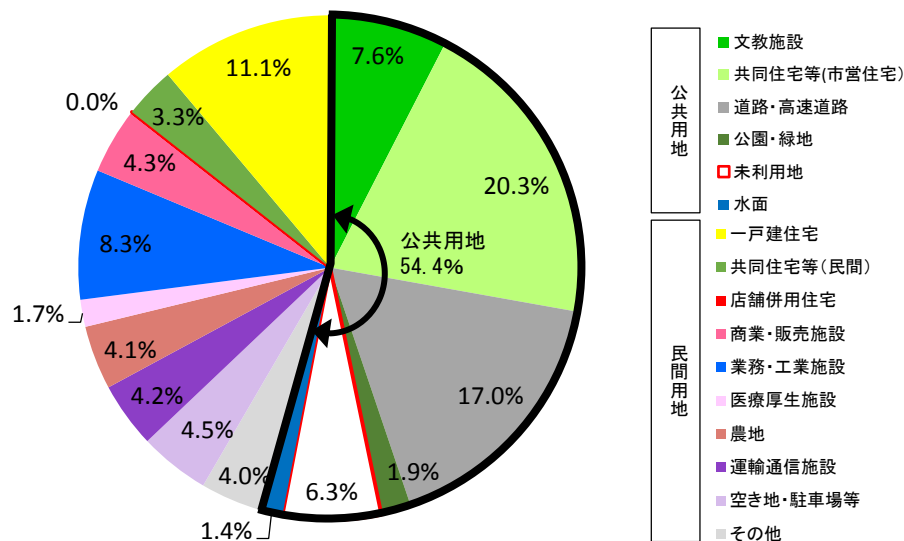
	分譲 マンション	分譲戸建	持家	民間借家	合計	人口	市街化
						1000人 あたり	区域 面積(km ²) あたり
平野区	203	745	363	1,357	2,668	13.6	174.6
東住吉区	143	608	428	1,820	2,999	23.7	307.6
八尾市	392	1,543	1,205	1,562	4,702	17.5	172.7

【出典】住宅着工統計（平成25～27年累計）、国勢調査（平成27年）、都市計画年報

(3) 土地利用

1) 土地利用

○長吉地域東部の土地利用をみると、公共用地が半数以上を占め、そのうち市営住宅が20.3%、道路が17.0%、学校等が7.6%を占めており、未利用地については6.3%になります。

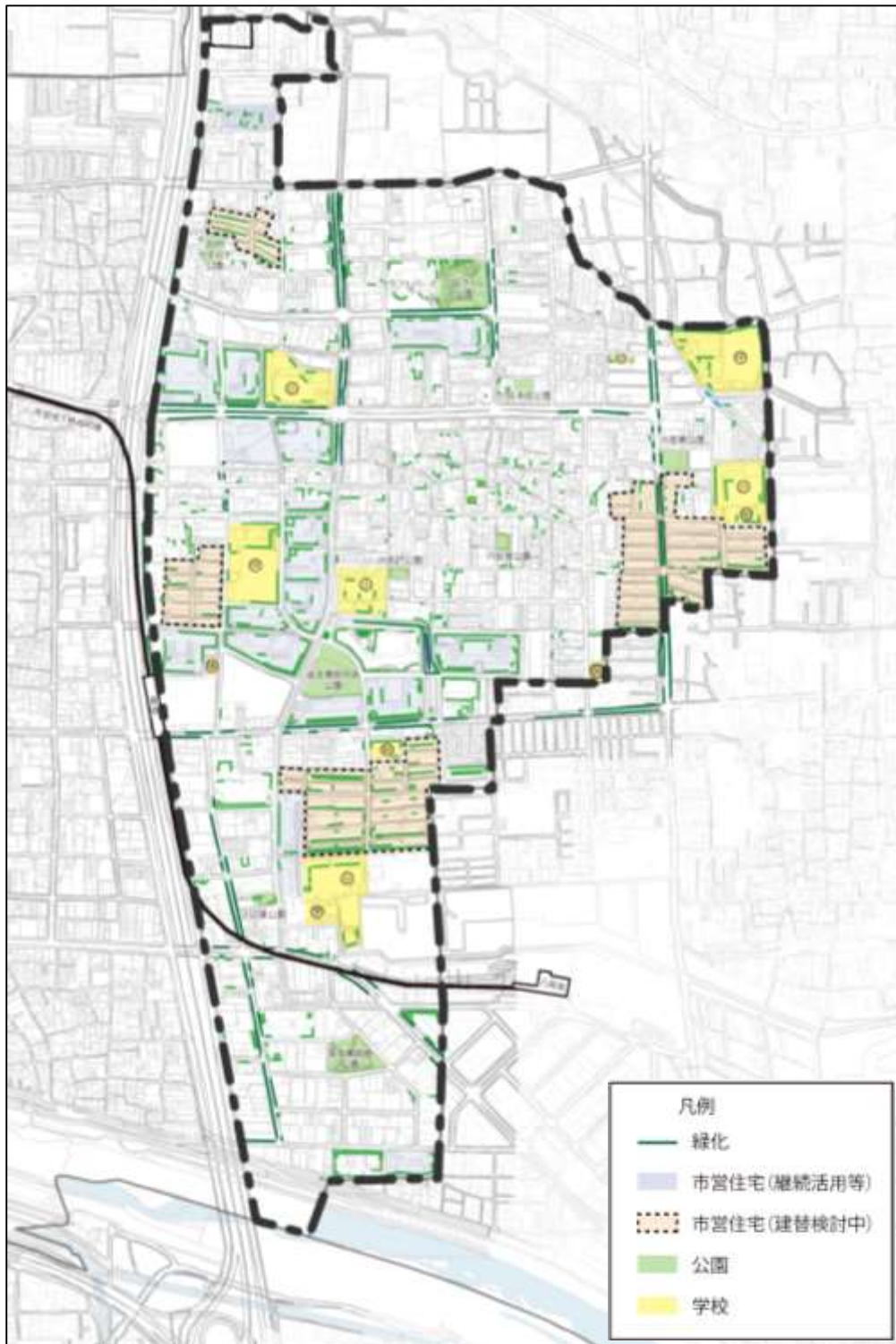


【出典】都市計画基礎調査（平成25年度）をもとに独自集計

図 13 土地利用面積

2) 緑化の状況

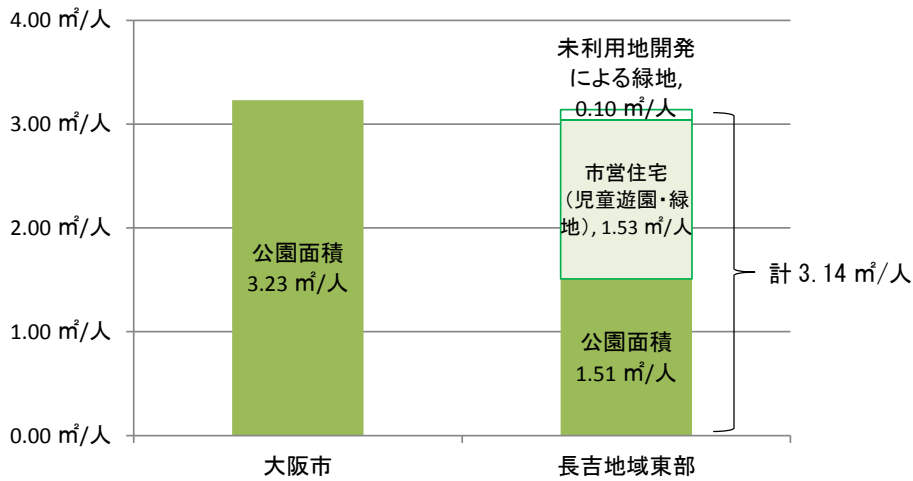
○緑化の状況をみると、公園や学校、幹線道路への街路樹の他、特に市営住宅敷地内の緑地が多いことが当地域の特徴となっています。



注：航空写真（大阪市撮影（平成 27 年度）、Google Earth）

図 14 緑化の概要

○長吉地域東部での都市公園面積をみてみると、人口一人あたりの都市公園面積は大阪市が 3.23 m²/人に対し、1.51 m²/人と少ない状況ですが、市営住宅（児童遊園・緑地）や未利用地開発による今後生み出される緑地を見込むと、一人あたりの公園面積は大阪市平均に近くなることが想定されます。



【出典】大阪市公園面積は大阪市都市公園一覧表（平成 28 年 4 月 1 日）。長吉地域東部は独自集計。人口は平成 27 年国勢調査。未利用地開発による緑地は未利用地面積の 3%と想定。

図 15 一人あたりの公園面積



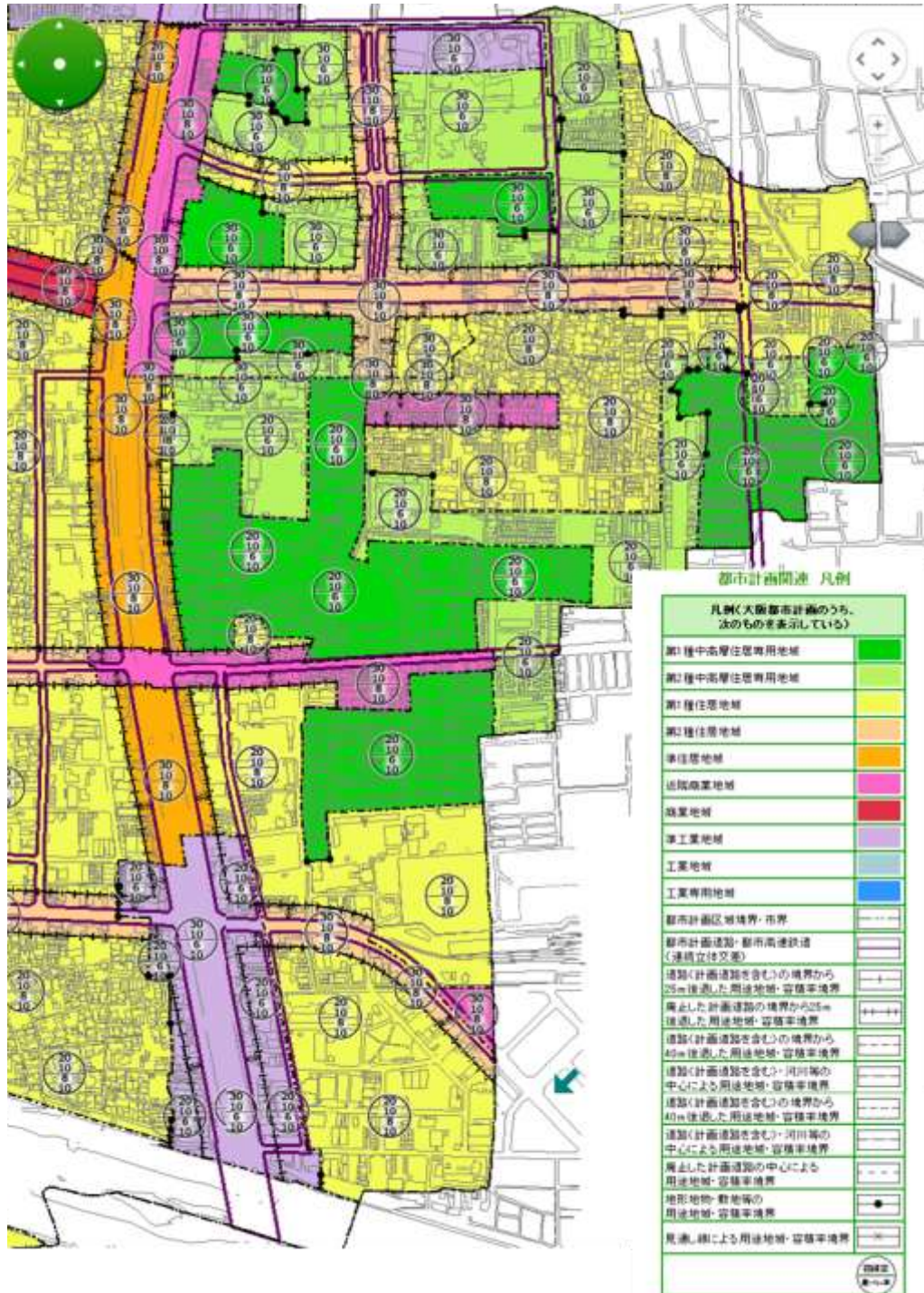
長吉東部中央公園



六反さくら公園

3) 用途地域

○当地域は、ほとんどが住居系の用途地域に指定され、市営住宅用地は、第1種中高層住居専用地域に指定されています。また、商店街や長原駅前周辺には、近隣商業地域が一部指定されています。



【出典】マップナビおおさか(平成29年1月)

図16 用途地域

4) 未利用地の状況

○当地域には、市営住宅の建替えに伴い創出された余剰地や廃校になった小学校など、多くの未利用地が存在しています。また、今後市営住宅の建替えにより、更に余剰地が創出されることが見込まれます。

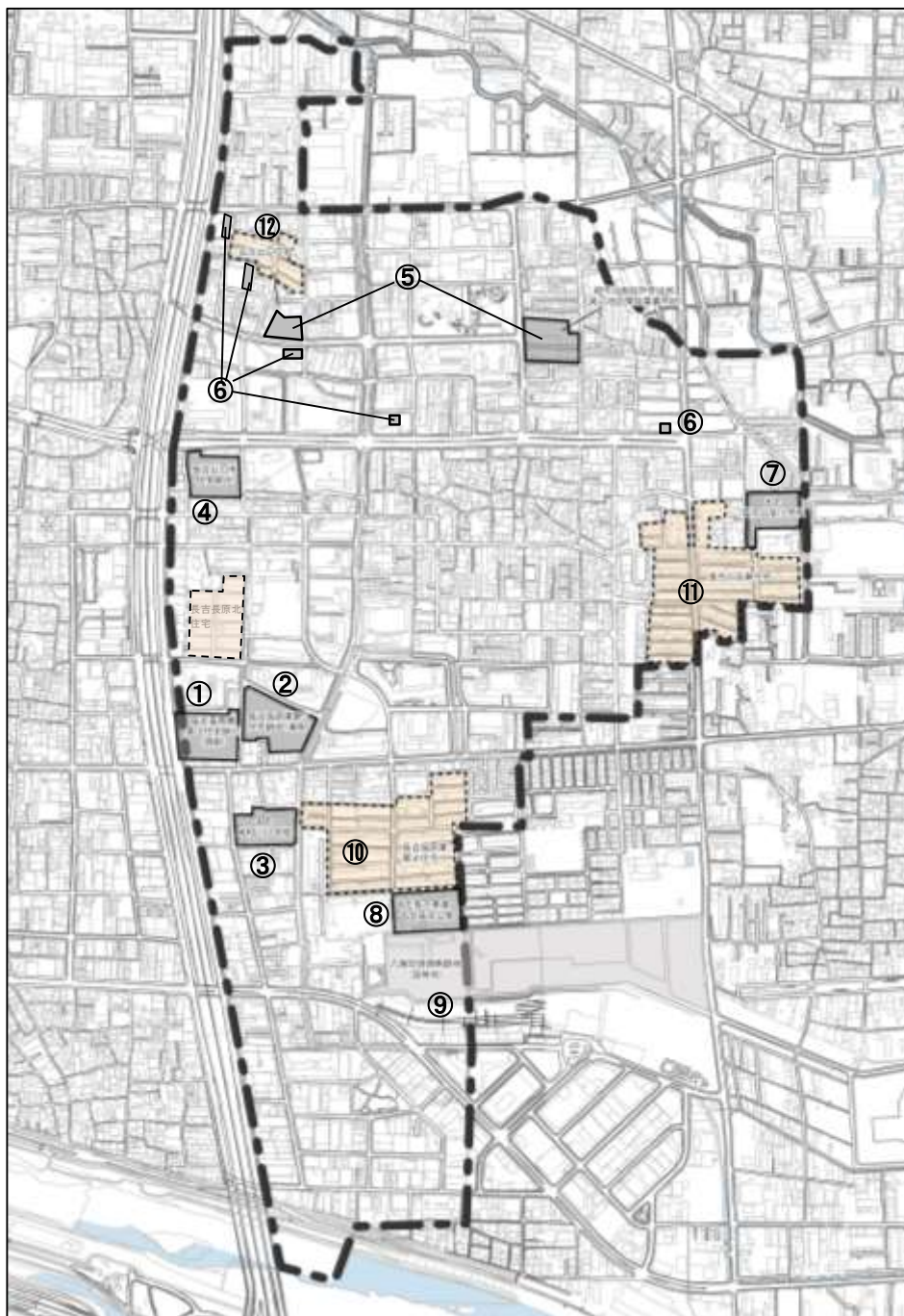


図 17 未利用地の分布図

表 3 計画の対象となる未利用地等

名 称		面 積
(1) 未利用地活用方針一覧表のうち計画対象となる未利用地		
①	長吉長原東第3住宅	約 2.2ha
②		
③	もと大和川小学校	約 0.9ha
④	長吉出戸南住宅跡地	約 0.9ha
⑤	周辺地区開発事業用地	約 1.1ha
⑥	もと周辺地区開発事業用地 等	約 0.4ha
小 計		約 5.5ha

(2) その他用地		
⑦	もと長吉六反小学校	約 1.0ha
⑧	もと長吉車庫・もと長吉公舎	約 1.1ha
⑨	八尾空港西側跡地（国有地）	約 9.2ha （うち大阪市域約 2.1ha）
小 計		約 11.3ha （うち大阪市域約 4.2ha）

(3) 今後建替予定の市営住宅団地（建替えにより創出される余剰地）		
⑩	長吉長原東第4住宅	約 2.1ha
⑪	長吉六反東住宅	約 3.1ha
⑫	長吉出戸住宅	約 1.2ha
小 計		約 6.4ha

合 計		約 23.2ha （うち大阪市域約 16.1ha）
-----	--	------------------------------

【出典】 大阪市未利用地活用方針一覧（平成 28 年 8 月 31 日現在）、大阪市資料



大規模未利用地（長原駅前）



大規模未利用地（八尾南駅前）

5) 道路の状況

- 地域西側を大阪中央環状線及び近畿自動車道が通り、長原 I C があり、平成 27 年 3 月には東西に敷津長吉線が開通しています。
- 地域全体を概ね 6m 以上の道路が網羅しており、一部歩道幅員は狭い箇所がみられますが、地域の北側は土地区画整理事業により道路が整備され、地域の南側は団地内通路も含め道路のネットワークが形成されています。

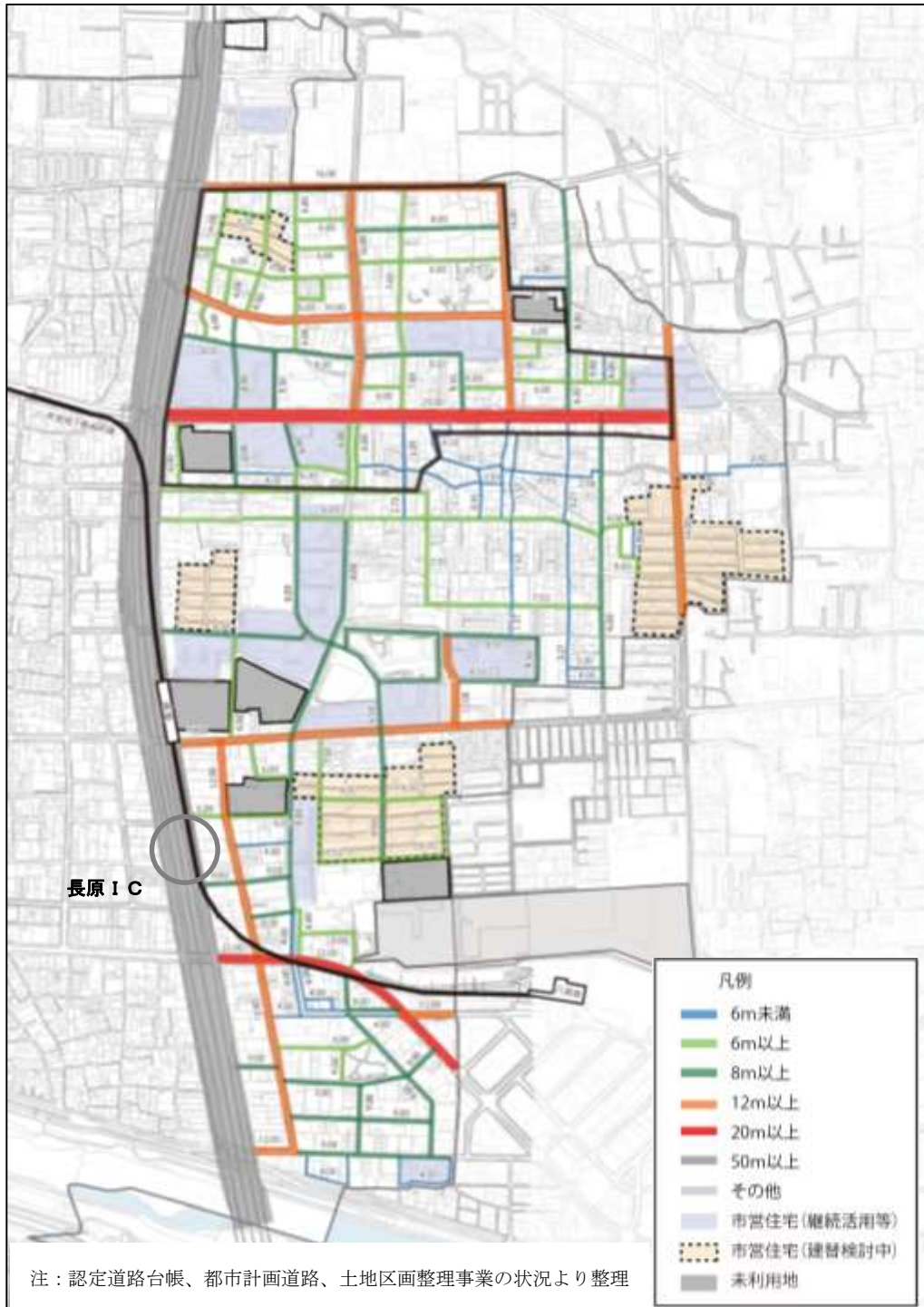


図 18 認定道路の状況

(4) 交通

○長原駅の1日あたりの乗降客数は乗車5,635人、降車5,446人となっており、隣接する八尾南駅とほぼ同程度ですが、平野駅のほぼ半数となっています。

○パーソントリップ調査をみると、平日では徒歩が70.2%、自転車が25.1%、休日は徒歩が67.1%、自転車が23.2%となっています。

表4 1日あたりの乗降客数

単位:人

駅名		平成10年	平成20年	平成27年
谷町線				
平野	乗	10,530	10,184	10,411
	降	10,106	9,883	10,199
喜連瓜破	乗	10,341	11,355	11,032
	降	10,395	11,066	10,842
出戸	乗	7,679	7,659	7,740
	降	7,129	7,598	7,709
長原	乗	4,995	6,017	5,635
	降	4,898	5,744	5,446
八尾南	乗	5,736	5,768	5,710
	降	5,745	5,558	5,617

【出典】大阪市統計書、大阪市交通局HP

表5 パーソントリップ調査(平日)

単位:トリップ

	バス	自動車			二輪		徒歩	その他	不明	計
		自家用自動車	タクシー	自動車類	自動二輪	自転車				
平野駅	559	47	9	0	10	3,226	14,276	139	571	18,837
	3.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.1%	17.1%	75.8%	0.7%	3.0%	100.0%
喜連瓜破駅	719	0	104	0	402	3,954	14,202	0	542	19,923
	3.6%	0.0%	0.5%	0.0%	2.0%	19.8%	71.3%	0.0%	2.7%	100.0%
出戸駅	386	86	94	0	0	1,896	8,195	0	323	10,980
	3.5%	0.8%	0.9%	0.0%	0.0%	17.3%	74.6%	0.0%	2.9%	100.0%
長原駅	142	51	0	0	0	3,022	8,445	0	366	12,026
	1.2%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	25.1%	70.2%	0.0%	3.0%	100.0%

【出典】京阪神都市圏パーソントリップ調査(H22)

表6 パーソントリップ調査(休日)

単位:トリップ

	バス	自動車			二輪		徒歩	その他	不明	計
		自家用自動車	タクシー	自動車類	自動二輪	自転車				
平野駅	226	26	26	0	0	903	4,923	0	975	7,079
	3.2%	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	12.8%	69.5%	0.0%	13.8%	100.0%
喜連瓜破駅	28	240	9	0	111	1,193	5,261	16	350	7,208
	0.4%	3.3%	0.1%	0.0%	1.5%	16.6%	73.0%	0.2%	4.9%	100.0%
出戸駅	247	4	37	0	0	1,376	4,032	16	250	5,962
	4.1%	0.1%	0.6%	0.0%	0.0%	23.1%	67.6%	0.3%	4.2%	100.0%
長原駅	18	102	0	0	0	1,255	3,634	0	406	5,415
	0.3%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	23.2%	67.1%	0.0%	7.5%	100.0%

【出典】京阪神都市圏パーソントリップ調査(H22)

(5) 防災施設

- 地域内の小中学校は全て災害時避難所に指定されています。公園等の一時避難所については、必要な収容人数分である人口 22,006 人に対し 54,957 人分が確保されています。
- 災害時避難所については、必要な収容人数分である約 2,200 人*に対し、9,349 人分が確保されています。
- 平成 28 年 3 月末までに長吉東部、長吉六反、長吉六反東、長原東、長吉出戸の全ての地域活動協議会において、それぞれ地域防災計画が策定され、全戸配布されました。

※現在の大阪市の地域防災計画では震度 6 弱で災害時避難所の規模は、人口の 1 割と想定されています。

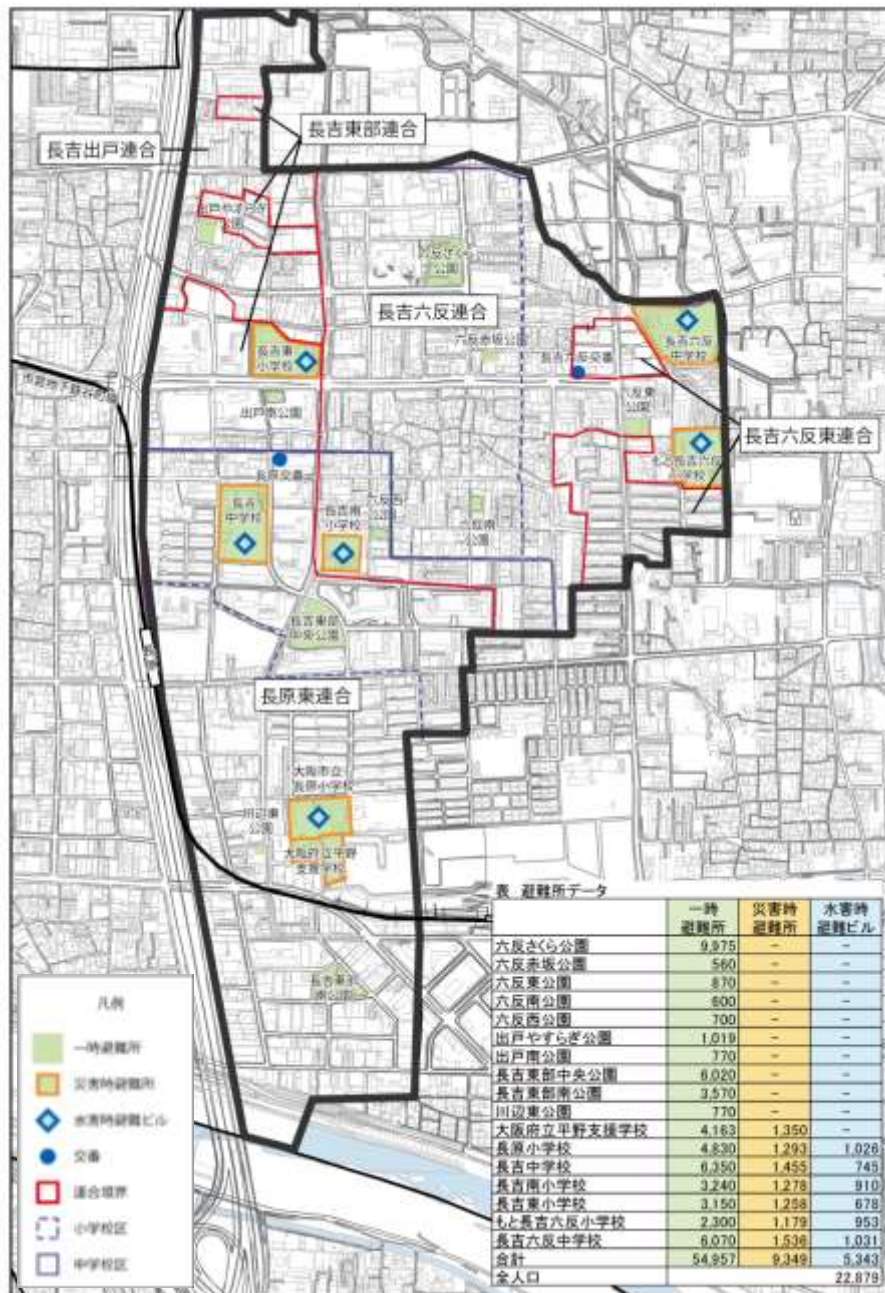


図 19 防災施設

(6) 学校園・保育所

○長吉地域東部では、現在、小学校3ヶ所、中学校2ヶ所が立地しています（平成27年度末に小学校が1ヶ所廃校）。

○幼稚園2ヶ所、保育所（園）4ヶ所（うち1ヶ所は休止中）が立地しており、幼稚園の充足率は低い状況です。

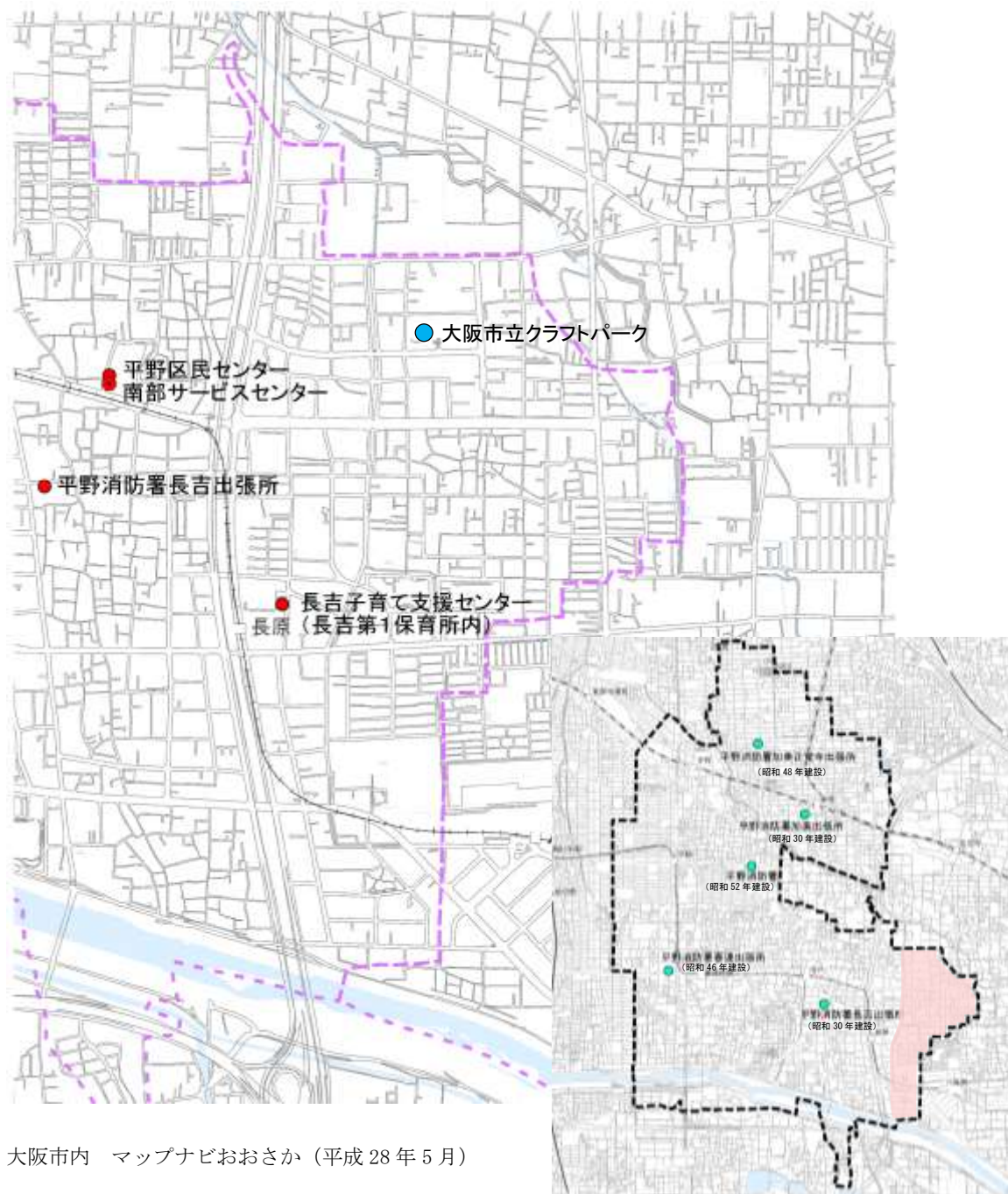


【出典】 大阪市内 マップナビおおさか（平成28年5月）、八尾市内 iタウンページ（平成28年6月）

図 20 学校・保育所

(7) 公共施設

- 長吉地域には、平野区民センター及び南部サービスセンターが所在しています。また、平野消防署長吉出張所が立地しており、長吉地域東部の消防活動を所管しています。
- 長吉地域東部に立地しているクラフトパークは、公営の総合工芸施設で全国的にも珍しく、広域からの集客施設となっています。受講生は 1,000 人を超え、約 5 割が市外からの受講生です。
- 「長吉子育て支援センター」が、長吉第 1 保育所内に設置され、なかよしルームや赤ちゃんひろばなど就学前の子どもと保護者の交流の場となっています。



【出典】大阪市内 マップナビおおさか（平成 28 年 5 月）

図 21 公共施設

(8) 高齢者福祉施設

○高齢者福祉施設は特養が3ヶ所、老健が1ヶ所立地している他、サービス付き高齢者住宅が地域北側に複数立地しています。敷津長吉線沿道周辺や川辺に多く立地しており、特養とデイサービスの、小規模多機能型居宅介護施設とデイサービスが複合し、入居者だけでなく地域の在宅高齢者も利用可能な施設が複数立地しています。



【出典】 大阪市内 マップナビおおさか (平成28年5月)、介護DB (平成28年5月)
 八尾市内 iタウンページ (平成28年6月)、介護DB (平成28年6月)

図22 高齢者福祉施設

(9) 歴史・文化等

1) 長原遺跡

○長吉地域では、旧石器から中世時代の住まいや墓、水田跡などが大量に出土した長原遺跡が発見され、特徴的な土器、重要文化財となっている埴輪が出土しています。出土品のうち船形埴輪をもとに古代船「なみはや」が実物大に復元され、釜山への実験航海が行われました。

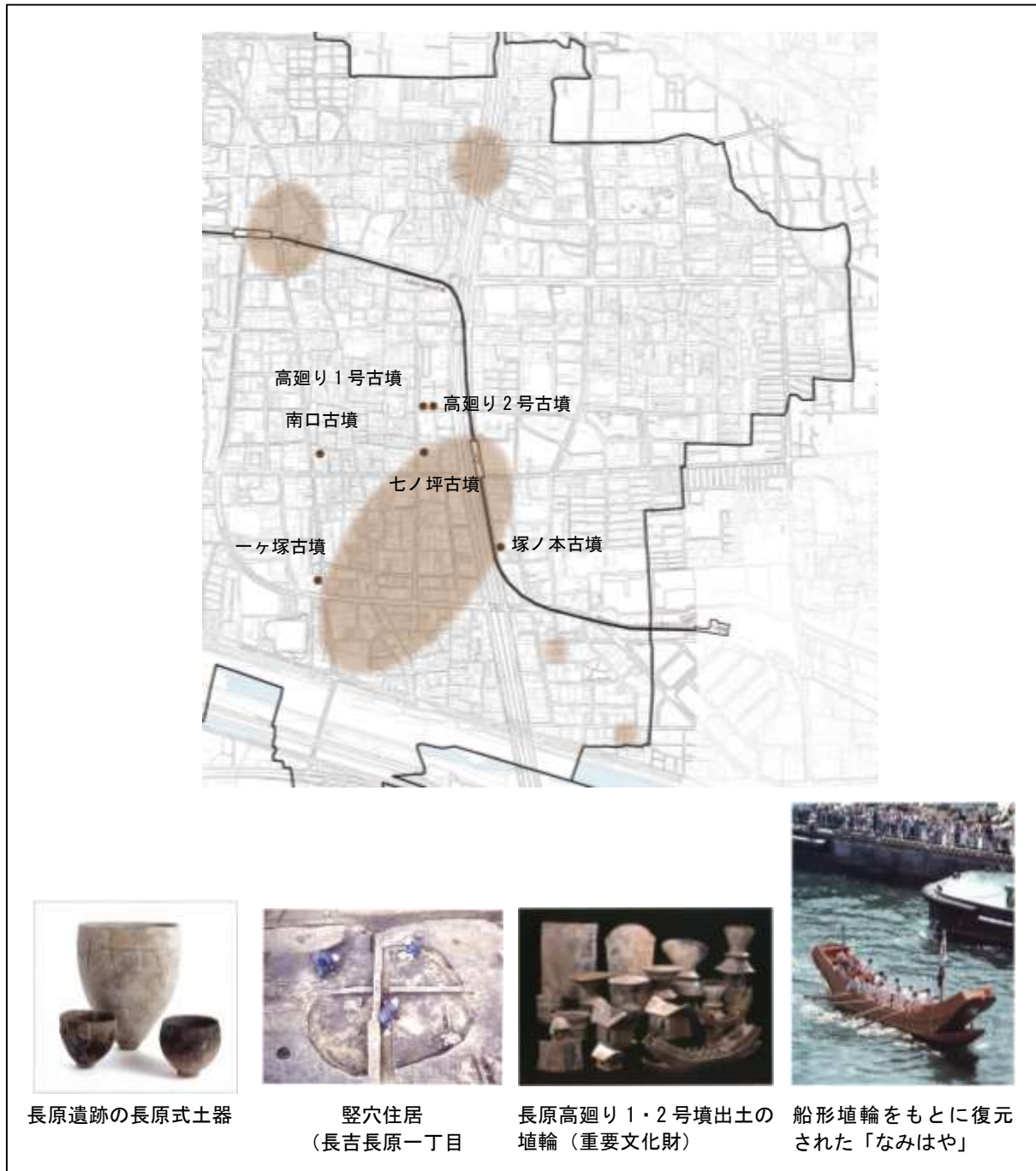


図 23 古墳群の分布状況

2) 歴史・文化施設

○長吉地域には、市の文化施設であるクラフトパークが立地しています。

○また、赤坂神社や志紀長吉神社等の名所旧跡が分布しています。

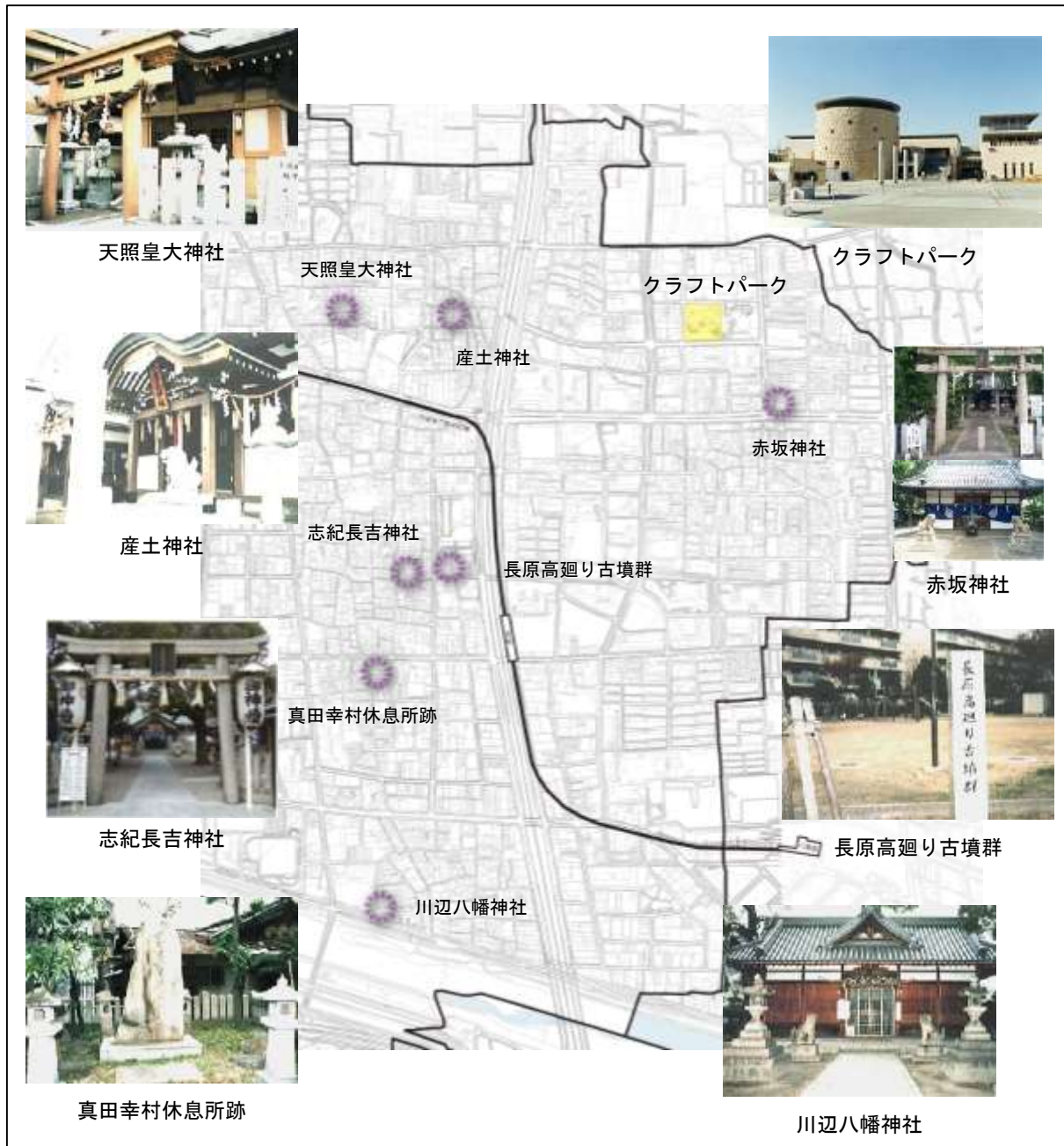


図 24 歴史・文化施設

(10) 現況分析まとめ

表 7 長吉地域東部の現状分析-1

項目	概要
人口 (平野区)	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 50 年の 202,645 人をピークにその後は微増減を繰り返しながら平成 22 年は 200,005 人、平成 27 年は 196,633 人となっている。平成 52 年には約 2 割減の 161,073 人にまで減少すると推計。 ・人口移動は直近年では同区内が約 5 割、市内の他区が約 2 割。広域との人口移動は少ない。隣接する東住吉区・八尾市に対し、転入・転出共に多いが、若年層・ファミリー層については転出傾向あり。
人口 (長吉地域 東部)	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は現在、22,006 人。高齢化率 35.6%、年少人口比率 10.5%となっており、平野区よりも少子高齢化が進展している。(平成 27 年時点) ・長吉東部、長吉六反東連合町会の年少人口比率は約 1 割未満である。 ・65 歳以上世帯員のいる一般世帯数の割合は約半数となっており、そのうち単身高齢者の占める割合が 4 割を超え、平野区の割合よりも高い。(平成 22 年時点) ・長原東を除く、長吉東部・長吉六反・長吉六反東連合町会で人口減少傾向、長吉東部・長吉六反東連合町会では高齢化率 40%超。(平成 22 年時点) ・昼夜間人口比率は低くベッドタウン化している。 ・市営住宅入居世帯人員は長吉地域東部の約 5 割の 11,296 人。(平成 22 年時点)
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅系土地利用が約 34.7%、商業系土地利用が約 4.3%、業務・工業系土地利用が約 8.3%となっており、商業系、業務・工業系が平野区全体より低い。 ・公共用地(道路・公園・市営住宅等)は半数以上を占める。 ・未利用地は約 6.3%で、平野区の約 2.3%よりも高い。
未利用地	<ul style="list-style-type: none"> ・長吉地域東部での総面積は 71,259 m²。区内未利用地の約 4 割が集中。 ・未利用地の大部分が市営住宅跡地及び学校跡地等となっている。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・平野区は市内最大の市営住宅集積地域、長吉地域東部はその 3 割以上が集中。 ・地域全体に立地しており、ストック数は 6,968 戸。 ・建替予定の大規模団地があり、今後建替余剰地が創出される。
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家(一戸建)、公営借家(共同住宅)、民間借家(共同住宅)が同程度。 ・平野区の直近 5 年の各年度の新築住宅は分譲(戸建)が 300 戸程度で推移、分譲(マンション)は供給の無い年度もあれば 200 戸程度の年度もあり変動している。 ・人口移動の多い近隣市と比較すると、東住吉区は民間貸家、八尾市は分譲(戸建)が平野区より多い。
事業所	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所数は製造業が 25.0%減少。卸売り業、小売業が 14.5%減少。宿泊業、飲食サービス業 10.9%減少。一方、医療、福祉は 25.0%増加。 ・人口移動の多い近隣市と比較すると、東住吉区は上記の平野区とほぼ同じ傾向で、若干平野区よりも低い水準である。八尾市でも上記の事業所は減少しているが、平野区・東住吉区より減少率は少ない。

表 8 現状分析-2

項目	概要
施設分布	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小学校は 3ヶ所、中学校が 2ヶ所、認可保育所が 3ヶ所、幼稚園が 2ヶ所。平成 27 年度末に小学校は 1 校廃校、単学級が増えている。保育所は 1ヶ所休止。幼稚園児数の充足率が低い。 ・ 地域内に広域から集客のあるクラフトパークが立地。 ・ 病院が北側に 1ヶ所立地、南側は診療所が複数分布している。 ・ 高齢者福祉施設は特養が 3ヶ所、老健が 1ヶ所立地している他、サービス付き高齢者住宅が地域北側に複数立地。敷津長吉線沿道周辺や川辺に多く立地。 ・ 商業施設は中央環状線沿道に飲食店が立地、地域内には商店街・商店会がある。幹線道路よりやや内側にスーパーや飲食店が複数立地している。敷津長吉線開通により、沿道へコンビニエンスストアが立地している。長原駅前にはコンビニエンスストアと 1,000 m²以下のスーパーマーケット、飲食店が複数立地している。隣接駅の出戸駅では店舗面積 18,018 m²のスーパーマーケット及び飲食店、コンビニエンスストアが複数立地している。 ・ 銀行・郵便局：郵便局は複数立地しているが、銀行は 1 箇所のみ。
都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主に住居系用途地域であり大部分が第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域に指定され良好な住環境が形成。商業系・工業系用途地域の指定は少ない。 ・ 長吉東部地区計画に指定（良好な居住環境を有する住宅市街地の形成）。 ・ 地域南側の川辺町線の南側は過去、土地区画整理事業を実施。
その他法規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地全体が埋蔵文化財、長原遺跡の範囲内に含まれている。 ・ 計画地は航空法の規制で高さ制限を受ける箇所がある。（主に 45m以下）
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域西側を大阪中央環状線が南北に通っている。 ・ 平成 27 年 3 月に東西に敷津長吉線が開通した。 ・ 地域全体を概ね 6m以上の道路が網羅している。 ・ 歩道幅員は狭い箇所がある。 ・ 地域の北側は土地区画整理事業により、東西、南北方向に道路が整備。 ・ 地域の南側は団地内通路も含め道路のネットワークが形成。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下鉄駅が地域の南側に 2ヶ所ある。北側はバスネットワークが形成されている。 ・ 長原駅の 1 日あたり乗車数は乗車 5,635 人、降車 5,446 人（平成 27 年）。駅へは約 7 割が自転車、約 2 割が徒歩。市全体の中で乗降客数は少ない。 ・ バス路線は出戸駅より六反東住宅方面やもと長吉車庫へとネットワークしている ・ 長吉線は 3t 規制を受けている。
公園・緑地等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域内には、約 1 ha の近隣公園が 2 箇所、街区公園が 8 箇所あります。 ・ 幹線道路への街路樹の他、市営住宅や学校内での公共施設敷地内で緑化されている。市営住宅余剰地で導入された民間分譲マンション内が緑化されている。 ・ 地区計画の区域内の幹線道路には街路樹としてコブシやハナミズキがある。 ・ 地域中心部を大正川が南北に流れており、北側は暗渠化され緑道となっている。南側は開渠となっている。
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長吉地域東部内では概ね居住人口への対応可能な避難所等が設置されている。

3. まちの魅力と課題

(1) まちの魅力

①まちづくり

- ・地下鉄長原駅や広域幹線道路に近接し、交通利便性が高い地域です。
- ・用途地域は主に住居系で第1種、第2種中高層住居専用地域に指定されており、また、地域北部は土地区画整理事業により、良好な居住環境が形成されています。
- ・まちづくりに活用できる多数の未利用地が集積し、駅前の大規模な未利用地はまちの顔となるにぎわい拠点が形成できる可能性があります。
- ・敷津長吉線（長居公園通り）が平成27年3月に開通し、沿道利用が進んでいます。

②歴史・文化

- ・旧石器時代から室町時代にかけての住まいや墓、水田跡などが大量に出土した長原遺跡が発見されています。また、長原遺跡では実物大に復元された古代船「なみはや」のもととなった船形の埴輪など、出土品が多く文化財指定されたものもあり、歴史的資源が豊富です。
- ・クラフトパークは、日本唯一の手づくり工芸の総合施設であり、文化的魅力に富むまちづくりのシンボリックな施設として位置づけられています。

③各種施設

- ・当地域の保育所の待機児童は無く、地区に2ヶ所ある幼稚園も定員未満で入園しやすくなっています。
- ・公共施設等の敷地内が緑化されているほか、区画整理区域には幅員約10mの緑道が南北に整備され、歩行者のネットワークを形成するだけでなく、憩いのスペースにもなっています。

④コミュニティ

- ・平野区の人口は約20万人を維持しており、24区で最大となっており、区内で安定的に人口が定着しています。
- ・クラフトパーク周辺は、地域の祭りが開催されるなど、にぎわいの拠点となっている。また、長吉東部中央公園は、スポーツ活動や地域の憩いの場となっています。



クラフトパーク



古代市



長吉東部中央公園



緑道

(2) 課題

- 人口は減少率、高齢化率共に高い状況です。今後、若年層が減少、高齢者層が増加し、一層バランスの悪い人口構成となることが見込まれています。
- 65歳以上世帯員のいる一般世帯数の割合は約半数となっており、そのうち単身高齢者の占める割合が4割を超え、平野区の割合よりも高くなっています。(平成22年時点)
- 市営住宅では、現在急速な高齢化等によるコミュニティの沈滞化が課題となっています。
- 転出入の状況として、近隣区、近隣市への若年層・ファミリー層の流出が多くなっています。

- 駅前は大規模な未利用地が広がり、にぎわいとなる施設がなく、長原駅や八尾南駅の駅乗降客数は市全域の中でも低く、来街者も少なくなっています。
- 都市公園については10箇所整備されていますが、一人あたりの都市公園面積は大阪市と比較して低くなっています。
- 単身高齢者の割合が高いなど、防災力の向上に向けた検討が必要です。

- 未利用地のなかには駅から徒歩10分以上離れていることから、分譲マンション立地の可能性の低いものもみられます。

- 少子化により小学校の単学級が増えており、少子化に伴い平成27年度末に小学校が1ヶ所廃校になっています。
- 幼稚園については定員に対する充足率が低くなっています。

4. 区民ニーズ

(1) 居住意向

○平野区の居住意向について、「住みたい」と「どちらかといえば住みたい」の合計は約78%となっています。年代別にみると、高齢になるほど居住意向が高く、30才代が最も居住意向が低くなっています。

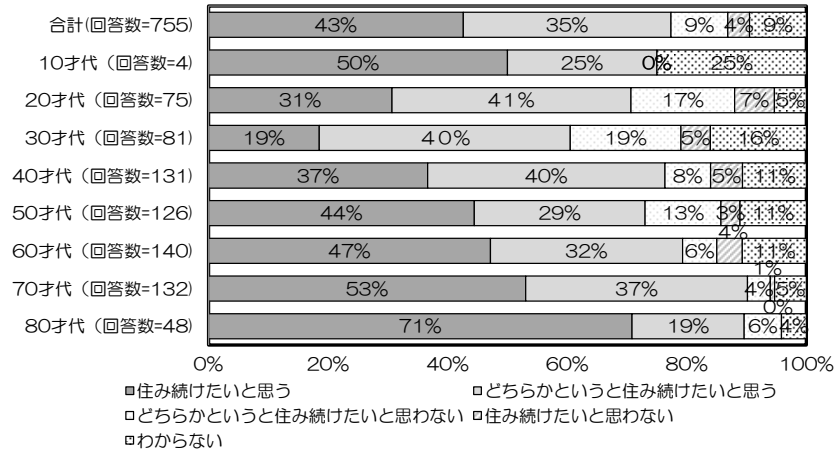


図 25 居住意向

(2) 平野区の将来イメージ

○平野区の将来イメージについて、アンケートを実施（平成28年7月 ひらの区民モニターアンケート）したところ、平野区全体では買い物などの生活利便性の向上、良好な住環境の形成、高齢者や子育て層にとっても生活しやすい環境を求める結果となりました。長吉地域東部でも同じ傾向がみられました。

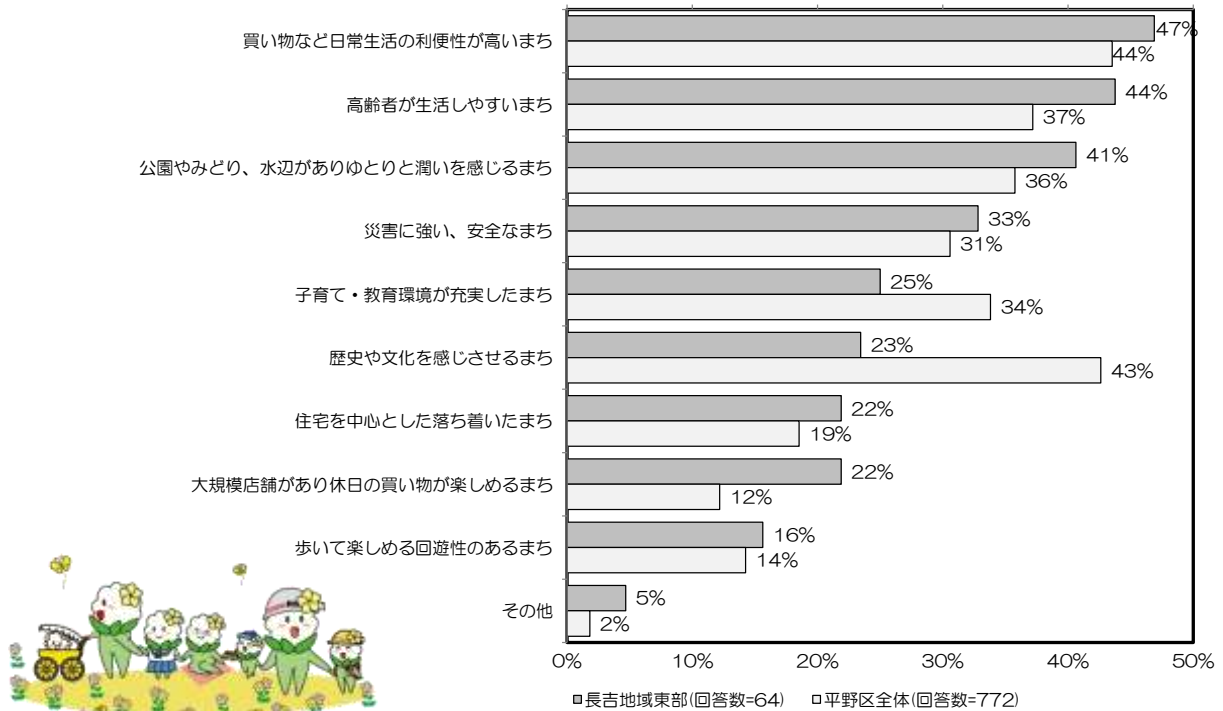


図 26 平野区の将来イメージ

(3) 世代別アンケート結果（高齢者層）

○高齢者が求める、「住まいの近くでいきいきと楽しく毎日を過ごすことができる場」としては、友人とおしゃべりができる憩いの場、散歩や体操などの運動ができるところ、多世代がふれあえる場所や催しを選択する方が多い結果となっています。長吉地域東部でも同じ傾向がみられました。

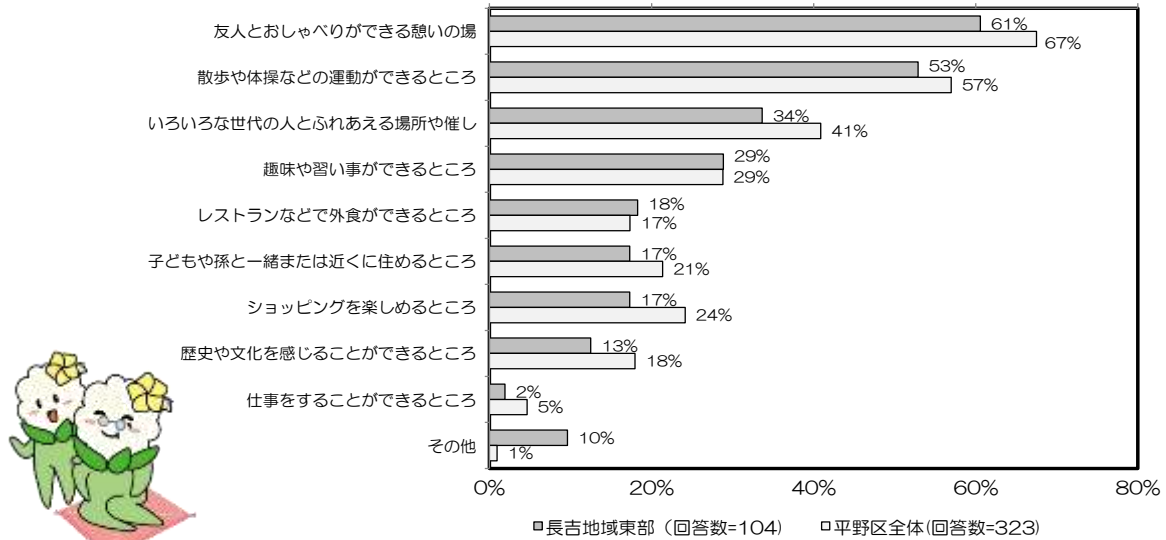


図 27 世代別アンケート結果（高齢者層）（平成 28 年 10～11 月）

(4) 世代別アンケート結果（子育て層）

○子育て世代が求める、「駅前に求める場」としては、子どもが遊べる広場やキッズコーナー、キッズルーム等の一時預かりやこどもトイレ・授乳室、小さな子どもと一緒に食事ができる飲食店を求める結果となりました。長吉地域東部でも同じ傾向がみられました。

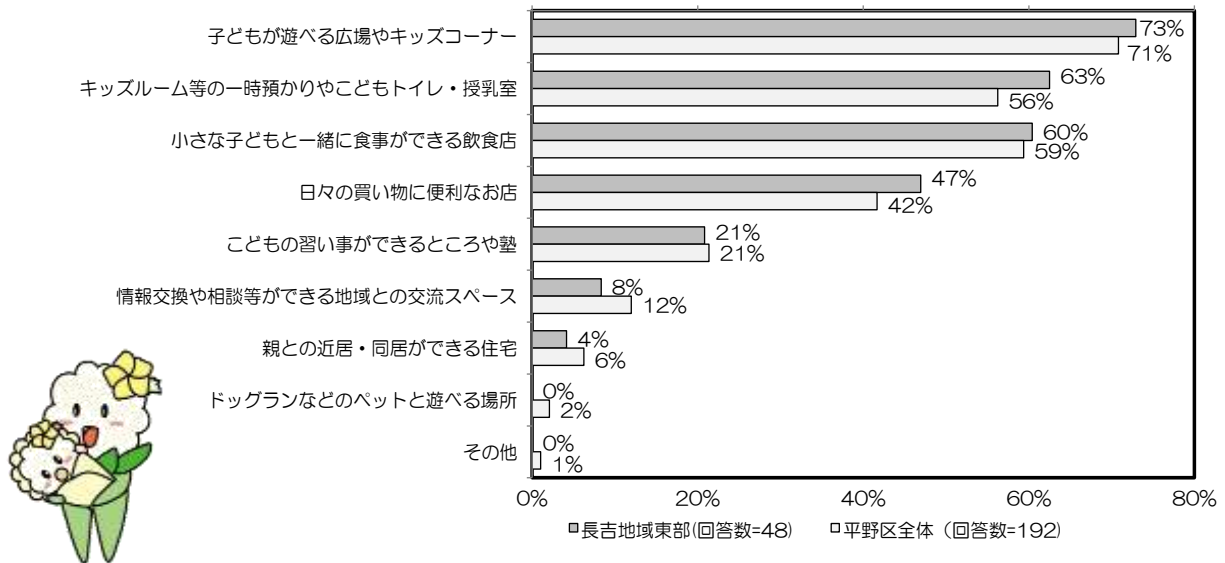


図 28 世代別アンケート結果（子育て層）（平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月）

5. 市場ニーズ

○対象地域における民間事業者の市場ニーズについて調査を行いました。

表 9 長吉地域東部の市場性

内容
<ul style="list-style-type: none">・ 駅に近接している未利用地では住宅等の市場性があり、特色ある開発が可能。駅から離れ住宅地として市場性の低い未利用地がある。分譲マンション開発は駅に近接した用地のみに限定される。・ 販売価格は低く一時期に大量販売は困難（1～2年で100戸程度）。同区・近隣区内からの入居者が中心。・ 八尾空港西側跡地の開発が進めば影響がある。にぎわい施設誘致には人口の定着も必要。・ 市内で比較的規模の大きな戸建住宅の購入意向者を呼び込める可能性もあり。・ 介護の必要な親世代との近居など、ミドル層も入居者として考えられる。・ 周辺都市から呼び込みが弱い。

6. めざすまちの姿

(1) SWOT 分析

地域の魅力や課題を整理し、まちづくりに重要な要素について、それぞれ SWOT 分析を行い、長吉ウェルカムタウン計画の取組の方向性を抽出しました。

表 10 SWOT 分析

SWOT 分析		
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 平野区は人口が約 20 万人で安定的に人口が定着している 古代市や夏祭り等が開催され、コミュニティ活動がさかん 	<ul style="list-style-type: none"> 当計画エリアは平野区全体より人口減少傾向が強い 高齢化率が高く人口構成のバランスが適切でない 単身高齢者の割合が高い
	<ul style="list-style-type: none"> 未利用地を活用した新たな住宅地形成により、若年層の住民の増加が期待できる 市営住宅内にコミュニティビジネス拠点あり 	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティ活性化のため、多世代が交流できる場づくりが必要
居住	<ul style="list-style-type: none"> 当計画エリアは、ほとんどが住居系用途地域指定され、良好な居住環境を有する住宅系市街地の形成を目標とした地区計画の指定もあり、落ち着いた住宅地が形成されている 未利用地を活用し、新規住宅供給が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅のコミュニティが高齢化等により停滞化 隣接市区の民間住宅供給量が多い
	<ul style="list-style-type: none"> 新たな住宅地の形成で子育て層の呼び込みの可能性あり 介護などで親世代と近居なども考える世帯もターゲットとなる 「子育て安心マンション」に指定された民間共同住宅がある 	<ul style="list-style-type: none"> 未利用地の中には、駅から徒歩 10 分以上離れたものもあり、分譲マンション立地の可能性が低い 駅前の未利用地では分譲マンション立地の可能性がある。 1 年間で販売可能な住宅戸数には限界がある（最大 60～100 戸）
商業	<ul style="list-style-type: none"> 地域内に商店街があり、幹線道路沿いなどにも店舗が立地しており、食料品や日用品などの日常の買い物に一定満足している 地域内に駅があり、来街者の呼び込みなど人の流れを生み出すことが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前を含め商業立地に適した用途地域が指定されていない 長原駅前（第一種中高層専用地域）では立地可能な店舗面積は 500 m²以下となる
	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に店舗が増えると来訪者の増加が予想される 駅へ近接した大規模未利用地がある（長原、八尾南） 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設の立地には売り上げ確保のための商圏内人口の集積がいる 駅の乗降客数は谷町線で一番少ない
高齢者福祉 子ども	<ul style="list-style-type: none"> 待機児童数がない保育所がエリア内に 3 ヶ所ある 特別養護老人ホームが 3 ヶ所立地（平野区全体で 10 ヶ所） 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年度末に小学校が 1 ヶ所廃校になった。単学級の学校もみられる 幼稚園の充足率が低い 高齢化率が特に高い
	<ul style="list-style-type: none"> 幼稚園と小学校が近接している地域では、未利用地を活用し、教育環境の充実を図ることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 今後も高齢化はさらに進展する 子育て層を呼び込むための魅力ある取組が必要
文化・歴史	<ul style="list-style-type: none"> クラフトパークでは地域コミュニティのイベントが開催 長原遺跡が発見されており、出土品が多く文化財指定もあり、歴史的資源が豊富である 	<ul style="list-style-type: none"> 区民モニターアンケートによると、趣味や習い事等への満足度が他の項目と比較し低い
	<ul style="list-style-type: none"> クラフトパークは広域からの集客が可能であり、当地域来訪のきっかけとなる 	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財包蔵地であるため、開発時には一定の調査と対策が必要である
都市基盤・防災	<ul style="list-style-type: none"> 敷津長吉線（長居公園通り）が開通 市営住宅道路とあわせ歩行者ネットワークが形成されている 地域内に約 1 ha の近隣公園が 2 箇所、街区公園が 8 箇所ある 市営住宅内は、児童遊園や緑地により緑化されている 区民モニターアンケートによると、公園や回遊性の満足度が平野区全体より高い 地域北側の大正川沿いは緑道が整備されている 	<ul style="list-style-type: none"> 歩道が無い箇所もある 地域南側は大正川を横断できる橋が 3 ヶ所のみ 認定されていない団地内通路がある 単身高齢者の割合が高い
	<ul style="list-style-type: none"> 未利用地の活用時に、セットバックによる歩道設置・緑道整備の検討が可能 平野区内で「防災力強化マンション」の認定事例がある 	<ul style="list-style-type: none"> 駅利用者数は市全域の中でも低く、駅を利用した来街者が現状は少ない

S	W
O	T

注：SWOT 分析

あるプロジェクト実施において、内部環境を「強み(Strength)」「弱み(Weakness)」、外部環境を「機会(Opportunity)」「脅威(Threat)」の 4 つより現状を分析し、強みを生かし、弱みを克服し、機会を利用し、脅威を取り除く戦略を検討する手法。

(2) めざすまちの姿

分析の結果をふまえ、「①にぎわいや魅力あるまち」・「②安全・安心で持続可能なまち」・「③多世代共生のまち」の実現をめざします。



図 29 めざすまちの姿

7. 土地利用の方向性

未利用地を含む4つのエリアについて、それぞれ「A駅前にぎわいエリア」、「B子育て・教育環境充実エリア」、「C多世代共生コミュニティエリア」「D良好な居住環境と歴史・文化のエリア」として位置付け、未利用地の活用を中心としたまちづくりを進め、その効果を地域全体へと波及させることで、長吉ウェルカムタウン計画のめざすまちの姿「①にぎわいや魅力あるまち」・「②安全・安心で持続可能なまち」・「③多世代共生のまち」の実現をめざします。



図 30 4つのエリア

	A	B	C	D
	駅前にぎわいエリア	子育て・教育環境 充実エリア	多世代共生 コミュニティエリア	良好な居住環境と 歴史・文化のエリア
エリア の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・長原駅前に、約 2.2ha の未利用地が広がり、当計画の顔となるエリア ・周辺は、市営住宅の児童遊園や公園に囲まれ、開放感がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅を中心に、長原小学校や長吉第二幼稚園等の教育施設が立地 ・長原駅と八尾南駅の間にある重要なエリア ・八尾南駅北側には、八尾市域と跨って約 9.2ha の八尾空港西側跡地（国有地）が広がっている 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅を中心に、長吉六反中学校や六反幼稚園等教育施設が立地 ・もと長吉六反小学校は平成 27 年度末に廃校 ・接道状況が悪い 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な住宅地の供給と良好な市街地の形成を図るため、区画整理事業が実施されたエリア ・クラフトパーク周辺は地域のコミュニティやにぎわいの拠点
まちづくりの 方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のにぎわい拠点の形成 ・民間活力導入による東西敷地の一体感ある駅前開発 ・みどりを感じ、周辺の景観と調和する憩いの場などの魅力向上 ・にぎわい機能と共存・調和した住環境の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の建替えによる余剰地の創出 ・教育環境・子育て支援・地域コミュニティ機能の充実 ・八尾空港西側跡地（国有地）における駅前にふさわしい複合機能都市拠点の形成 ・エリア内のアクセス性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の建替えによる余剰地の創出と活用 ・もと長吉六反小学校の活用 ・多世代共生の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心な住環境の形成 ・地域コミュニティやにぎわい拠点 ・歴史・文化のまちづくり
主な 誘導機能	<p>【商業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のにぎわい拠点としての商業機能 ・地域の商業環境との調和 <p>【広場・通路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代が憩い交流でき、みどりを感じるオープンスペースや歩行者空間の確保 <p>【子育て支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て層に配慮したスペース <p>【地域コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域と交流できるスペース 	<p>【複合機能都市拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の活性化及びコミュニティ形成の拠点 <p>【市営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東側用地に市営住宅を建替え <p>【教育環境・子育て支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・園児数、児童数の変動を鑑み、幼小中一貫した教育環境等の充実 <p>【地域コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域で活用できるコミュニティ広場の計画等 <p>【アクセス性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリア内における安全なネットワークの段階的な形成 	<p>【市営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長吉六反 4 丁目と長吉六反 5 丁目西側に市営住宅を建替え <p>【地域コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代共生コミュニティの拠点となる機能 子育て支援 高齢者支援 生活便利 等 	<p>【歴史・文化・地域交流】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クラフトパーク等における歴史・文化、地域交流機能 <p>【安全・安心】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心な居住エリアとしての機能 ・良質な住宅等
未利用地等	<p>【未利用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長原駅前用地 ・もと大和川小学校 <p>【その他関連施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長吉東部中央公園 	<p>【未利用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長吉長原東第 4 住宅建替余剰地 ・交通局用地 ・八尾空港西側跡地（国有地） <p>【その他関連施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長原小学校 ・長吉第二幼稚園 	<p>【未利用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長吉六反東住宅建替余剰地 ・もと長吉六反小学校 <p>【その他関連施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・六反幼稚園 	<p>【未利用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長吉出戸住宅建替余剰地 ・長吉出戸南住宅跡地 ・周辺地区開発事業用地 <p>【その他関連施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クラフトパーク

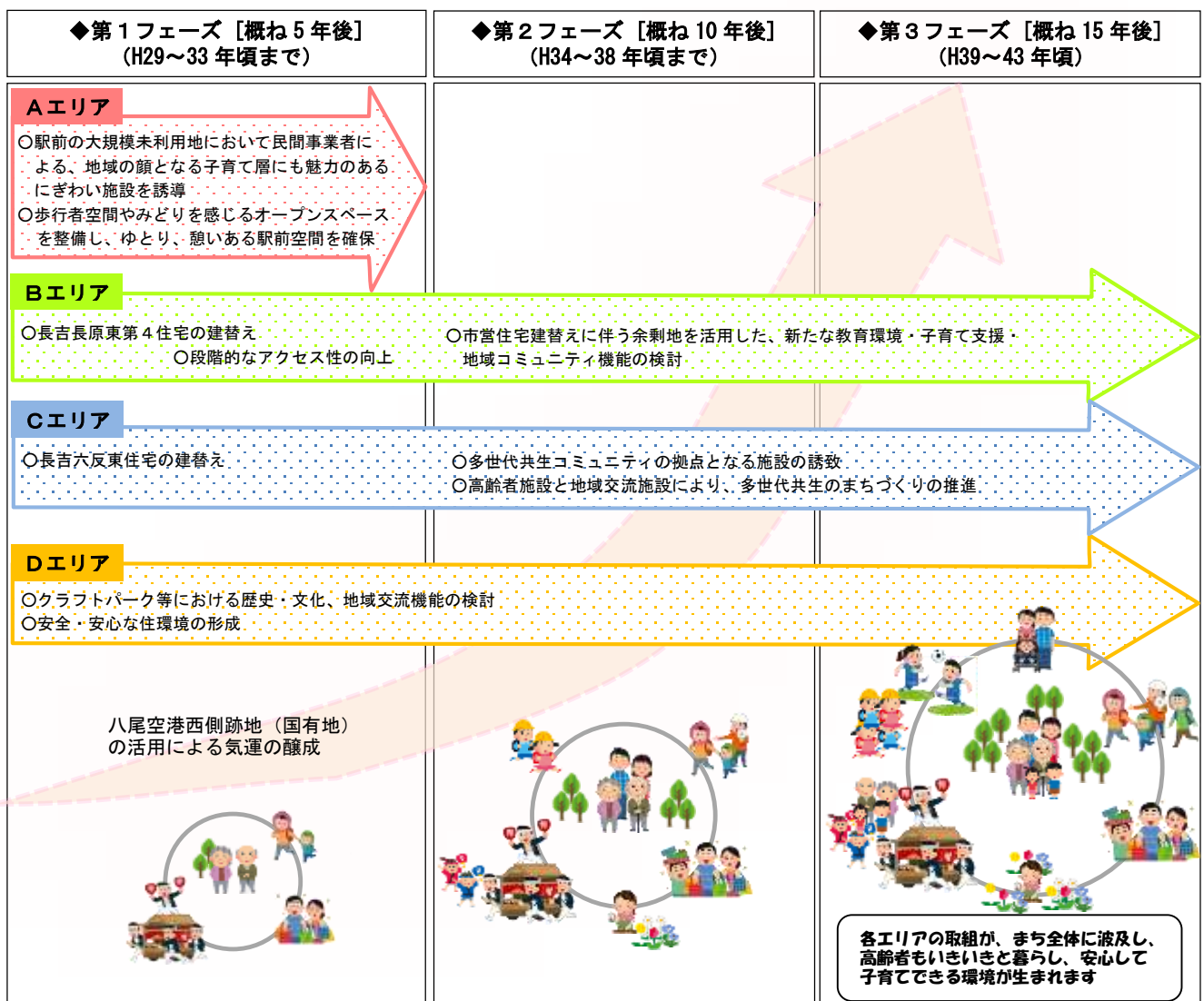
8. 持続可能なまちづくりのための段階的な取組

(1) まちづくりのスケジュール

持続可能なまちづくりに取り組むため、第1フェーズでは、駅前の大規模未利用地の活用やクラフトパーク等における歴史・文化、地域交流機能の検討を行うなど、まちににぎわいによる変化を生み出します。

第2フェーズでは、市営住宅の建替えに伴い、新たな教育環境・子育て支援・地域コミュニティ機能の検討、多世代共生コミュニティの拠点となる施設の誘致を行いながら、高齢者もいきいきと暮らし、安心して子育てできる環境を創出します。

その後、第3フェーズの概ね5年間で、長吉地域東部全体に多世代共生の波を普及させます。また、住宅供給が一時期に集中しないよう、未利用地の計画的な売却・活用を進めることにより、バランスの良い人口構成とコミュニティを維持した持続可能なまちの実現をめざします。



(2) 計画実施による効果

○計画実施により平成52年には人口の減少状況が改善されるとともに、中堅層の人口の維持が見込まれます。

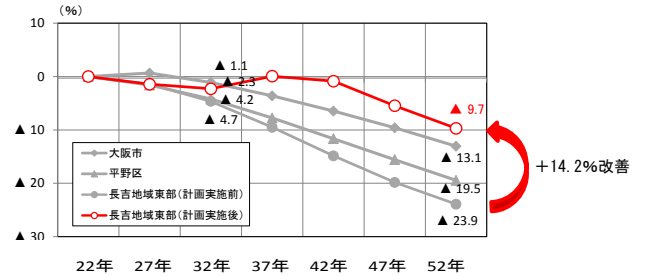
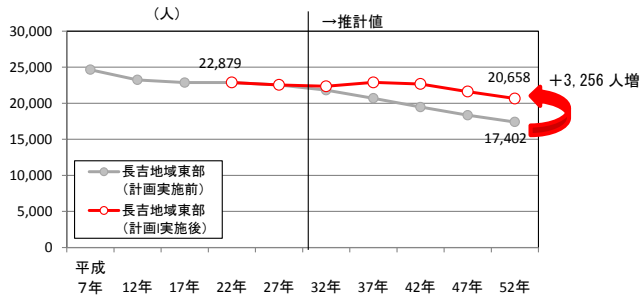


図 31 計画実施に伴う長吉地域東部の人口推計

図 32 計画実施に伴う人口減少率

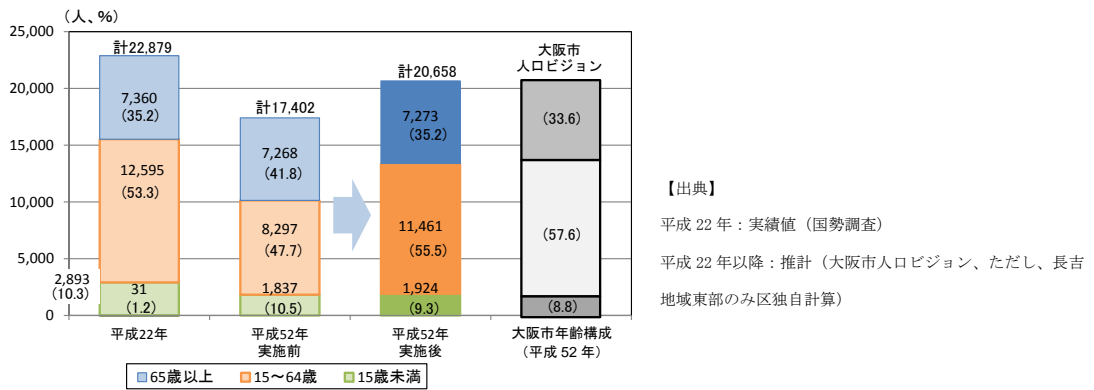
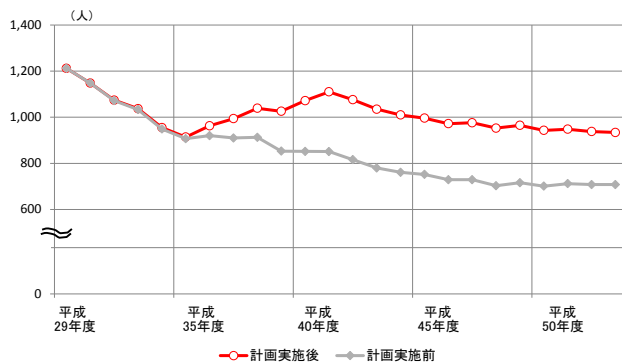


図 33 計画実施に伴う将来人口構成

(3) 計画実施による児童数の推計

○計画実施により児童数は概ね1,000~1,200人で推移し、長原小学校と長吉東小学校では将来にわたり複数学級の維持が見込まれます。



【出典】
児童数・クラス数は教育委員会の算定手法を参考に、平野区で独自算定。
児童数は長原、長吉南、長吉東小学校の合計。

図 34 長吉地域東部の児童数の推計

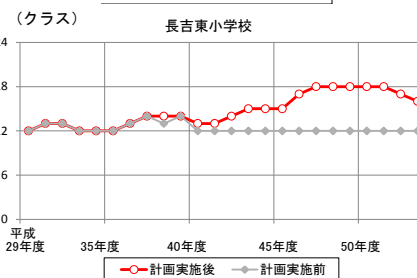
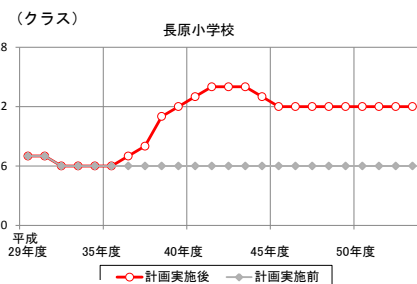


図 35 住宅供給のある校区のクラス数

9. 今後の検討項目

長吉ウェルカムタウン計画を推進するにあたり、以下のような項目について市の関係局と連携しながら引き続き検討を行い、本計画の実現をめざしていきます。

- ・各エリアの誘導機能を実現するための事業スキームの検討と財源の確保
- ・売却や定期借地など運用方法及び事業者選定など活用方法の検討
- ・市場性の把握

10. おわりに

今回策定した長吉ウェルカムタウン計画では、長吉地域東部の再生にむけて、未利用地の活用をきっかけに、今後めざすまちの姿と、短期から長期にかけた地域の4つのゾーンを中心とした、まちづくりの取組について、とりまとめました。

当面の取組の進捗や周辺エリアの開発動向など、まちを取り巻く社会・経済状況等を踏まえながら、駅前を中心とした第1フェーズのまちづくりに取組み、第2フェーズでは教育環境・子育て支援・地域コミュニティ機能の検討や多世代共生のまちづくりに向けた取組について検討していく必要があります。引き続き、区民の皆さまのご意見をしっかりと踏まえ、市の関係各局とも連携して取組を進めてまいります。