

第1 もと城東区役所用地活用について（素案①） <平成30年4月公表済み>

1 土地の概要

**基本情報**  
 ア 所在地 大阪市城東区 中央3丁目41番2  
 イ 用途地域等 商業地域 建ぺい率80% 容積率400%  
 ウ 面積 3,147.62㎡（約952坪）  
 エ 現況 もと区役所構造物が現存（平成28年3月供用廃止）  
 オ 周辺状況  
 ① 国道1号線  
 ② 地下鉄蒲生四丁目駅  
 ③ 城東消防署  
 ④ 城東区役所（城東区複合施設）  
 ⑤ 蒲生公園一帯（広域避難場所）  
 ⑥ 城東警察署



カ 地域要望  
 ・ 区政会議意見・要望（平成27年7月）  
 「価格競争による単純売却」⇒× 「医療・福祉等の地域福祉利用」⇒○  
 ・ 区内全16地域活動協議会会長連名の要望書受理（平成27年9月）  
 「地域の賑わいや安全・安心等、周辺も含めた、より大きな観点で利活用を。また地域住民の健康・福祉の向上につながる施設の検討を進められたし」（要旨）  
 ・ 区内全16地域活動協議会会長連名の要望書受理（平成29年6月）  
 「前回要望を踏まえつつ、防災拠点としての病院の必要性・子育て支援策としての病児・病後児保育の必要性も踏まえた利活用を進められたし」（要旨）

2 城東区の現状と課題

(1) 総論

ア 区の現状  
 ① 人口密度は、東京都の豊島区、中野区、荒川区に続き全国第4位の19,654人/㎢  
 ② 城東区役所がある城東区中央エリアは、大規模共同住宅が続々建設された人口密集エリア  
 ③ 郊外に移転した町工場等の跡地が大規模共同住宅用地となっているケースが多い。

イ 区の運営方針（平成30年度）  
 【経営課題1】人と人がつながり、城東区を誇りに思えるコミュニティ豊かなまちづくり  
 【経営課題2】地域で支えあう安全で安心なまちづくり  
 災害に対する備えの充実を図り、区民が安全・安心に暮らせるまちが目標  
 【経営課題3】安心して子育てし、心豊かに力強く未来を切り拓く子どもを育むまちづくり  
 保育所などが充実し、安心して働けるまちが目標  
 【経営課題4】だれもが健康でいきいきと暮らし、支えあうまちづくり  
 地域包括ケアシステムが充実し、高齢者が安心して暮らし続けられるまちが目標  
 【経営課題5】区民が便利で親切な区役所づくりと、地域実情に応じた区政運営

(2) 個別課題 ア 城東区における保育施設の必要性

- 平成27年10月現在で、0～5歳推計人口は7,995名で平野区に次いで2番目
- 城東区の保育所等利用待機児童数は全区最多の220名（平成29年10月1日現在）
- 本年4月の待機児童数ゼロをめざして保育所等整備を進めているが、出生数も市内3番目に多く（平成28年現在）、保育所等利用率（就学前児童数に占める保育所等在籍児童数の割合）は、45.3%（市内7番目）で市平均（40.6%）よりも高い。
- 新たな認可保育所等の募集も行っているものの、今後も保育所施設の充実が急務。

(2) 個別課題 イ 城東区における医療機関の現状

- 区の使命の一つとして、城東区における地域医療体制を守っていく必要がある。特に城東区の中心部は人口密集地であり、かつ交通至便であるため、医療機関のニーズはより一層高まっている。
- また、平成27年国勢調査結果によると、65歳以上人口は平成22年から3.2%増加し25.1%（大阪市平均では2.6%の増加）、平成52（2040）年における高齢化率は34.3%まで増加見込み。
- 急速な高齢化社会の進捗対応として、国の方針として、要介護状態でも住み慣れた地域で最後まで暮らせるよう、住居・医療・介護等の支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムの構築を推進。地域において在宅医療を支える中小病院（在宅療養支援病院）や有床診療所、診療所（在宅療養支援診療所）、在宅医療提供体制を支えるための積極的役割を担う拠点病院（在宅療養後方支援病院）を確保する必要がある。人口10万人あたりの在宅療養支援病院は区1.82、市1.30、在宅療養支援診療所は区35.8、市29.2、在宅療養後方支援病院は区0.61、市0.63となっており、後方支援病院以外は大阪市平均を少し上回っている。しかし、地域医療構想による在宅医療等の需要（人/日）は、平成25年は1,807人のところ、平成37年（2025年）では推計値で2,983人となり、約1.7倍の増加が見込まれている。地域において在宅医療を支える機能を持つ医療機関の必要性がさらに高まっていく。
- なお、医療機関は、災害発生時の区の医療救護体制においても欠かすことのできない機関の一つであり、区内における医療機関の確保は益々重要となっている。

(2) 個別課題 ウ 高齢者の多様な住まい方の支援

- 「地域包括ケアシステム」においても、「住まい」は重要なサービスのうちの一つであり、介護や支援が必要になっても、可能な限り住み慣れた地域に住み続けることができるような住まいの確保が必要。また状況やニーズに沿った選択肢を用意するため、多様な住まいを確保することが重要。
- 【特別養護老人ホーム】  
 ・ 特別養護老人ホームの入所申込者数は、207名で市内で4番目（市平均121名）に多い。一方、介護保険被保険者数（平成29年3月末現在）千人当たりのベッド数は当区は15.1（市内で6番目に少ない、市平均20.7）であり、今後、高齢化に伴う需要の高まりが予想される。
- 【サービス付き高齢者向け住宅】  
 ・ 平成30年1月現在で7件461戸が登録。大阪市全体においては介護保険被保険者数（平成29年3月末現在）千人当たりの住戸数は市平均10.0に対して、城東区は10.8であり、市平均より整備は進んでいるものの、進む高齢化や多様な住まい確保の観点を踏まえて、今後の需要を検討する必要がある。

(2) 個別課題 エ その他

- 浸水、津波対策のひとつとして、水害時避難ビルの確保に取り組んでいるが、民間施設等については、進んでいない。
- 本用地の活用にあたっては災害時において、周辺の地域住民が垂直避難できるような機能も備えた利活用が望ましい。

3 活用に向けて

ハード（施設）面の整備の観点から、**保育施設、診療所や病院等の医療機関、特別養護老人ホーム等の高齢者施設を示し、子育て支援分野や医療・高齢者福祉分野等における課題の解消につながる施設の必要性について提起したが、昨今の大阪市の財政状況や、市の未利用地活用の原則は売却となっていることから、当該用地の価値を高め、ポテンシャルを最大限に活かすためにどのような活用、需要が考えられるのか、区が求める機能の複合化はもとより区が求める機能以外の施設との複合化も含めた活用の検討が必要。**

本素案をたたき台として、広く区民の意見を聞くとともに、市場調査等で事業者の意見を踏まえるなど、もと城東区役所用地について、どのような活用方法が、最も有効であるか、改めて区としての考え方をとりまとめる。

必ず裏面もお読みください

## 第2 素案公表以降の状況を踏まえた活用の方向性

### 1 区政会議、パブリック・コメント、マーケットサウンディングの結果及び素案公表以降の状況変化

#### (1) 区政会議での意見概要

- ・望ましい施設として、子育て支援施設、病院、認知症関係施設、防災面も含めた会議室等集集施設等を求める意見があった一方で、マンション等について反対する意見があった。
- ・その他、説明会の開催など区民意見の聴取方法等についての意見があった。

#### (2) パブリック・コメントでの意見概要

(単位：件)

① 望ましいと考えられる施設の機能					② 望まれないと考える施設(幼稚園・保育所、マンション、商業施設等)	③ その他意見(売却反対、今後の進め方等)	合計
ア 子育て支援(保育所、病児保育等)	イ 医療(診療所、救急病院等)	ウ 高齢者福祉(特別養護老人ホーム、介護施設等)	エ 防災(水害時避難ビル、防災備蓄倉庫等)	オ その他(ホール、会議室、スポーツ施設、公園等)			
65	34	61	16	98	96	31	401

#### (3) マーケットサウンディングの結果概要

対話には14団体の参加があり、その大部分が、複数の機能をあわせた複合施設の提案であった。

##### 【主な提案内容】

##### ア 子育て支援分野

- ・保育所や病児病後児保育など、複数の事業者から提案があった。

##### イ 医療分野

- ・複数の診療所が入った医療モールや、病床付の病院について、複数の事業者から提案があった。

##### ウ 高齢者福祉分野

- ・特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など、複数の事業者から提案があった。

##### エ 防災分野

- ・避難を想定したスペースの確保や、その他防災機能について、複数の事業者から提案があった。

##### オ その他

- ・マンションや店舗、フィットネス等の健康増進施設、広場等交流スペース等を設ける提案があった。また、具体的な提案のあった13団体のうち9団体から分譲又は賃貸マンションとの併設プランが示された。

#### (4) 素案公表(平成30年4月)以降の各分野における状況変化等

##### ア 子育て支援分野

- ・素案公表後、区内に300名定員の認可保育所が開設(平成30年7月)したこともあり、平成30年12月時点で、全ての年齢において区内保育施設に空きが生じている。また、新たに平成31年4月1日開設に向けて、2つの認可保育所(ともに80名定員)が開設予定。
- ・平成30年4月1日現在で城東区の保育所等利用待機児童数は13名(前年同月比42名減)となっていたが、平成30年10月1日現在では、待機児童は0名(前年同月比220名減)となり、利用保留児童も261名(前年同月比101名減)となった。
- ・加えて、中長期的には城東区も大阪市全体と同じく子どもの人口は減少傾向にある。

##### イ 医療分野

- ・素案公表後、区内にある200床以上の病床数を持つ病院(済生会野江病院・城東中央病院・森之宮病院・東大阪病院)のうち、城東中央病院について、区外に移転(2022年(予定))することが平成30年8月24日に発表された。
- ・移転を発表している城東中央病院は、233床の病床を持っており、また、当該病院は区内の二次救急告示医療機関の一つで、平成29年度の救急受入件数(区外・市外含む)は1,874件となっている。
- ・地域包括ケアシステムの観点からも、城東中央病院は城陽地域包括支援センター圏内に位置し、他の病院と共に在宅医療を支援している。

##### ウ 高齢者福祉分野

- ・特別養護老人ホームについて、平成30年7月1日現在で、介護保険被保険者数千人当たりのベッド数は

- 14.9で市内で5番目に低い状況であり、市平均に対して72%という状況である。
- ・65歳以上人口は2015年においては25.1%だが、2040年には34.3%まで増加の見込みである。

##### エ 防災分野

- ・平成30年6月の大阪北部地震や7月の西日本豪雨、さらに区内でも多くの被害をもたらした9月の台風21号による、災害時の応急対応や平時からの災害に備えた関係機関との連携の重要性が高まっている。
- ・また災害医療協力病院として4病院(済生会野江病院・城東中央病院・森之宮病院・東大阪病院)が指定されているが、上記で示したように、城東中央病院が区外に移転することが平成30年8月24日に発表された。

### 2 活用の方向性

市の未利用地活用の原則は売却となっており、また、本用地の売却益については、新庁舎建設にあたって、建替え財源(建設費：約64億円)の一部に充てることとなっている。

#### (1) 区民意見や事業者意見を踏まえた区の現状と課題等

##### ア 子育て支援分野

- ・待機児童および利用保留児童が減少しており、当該用地周辺についても、保育ニーズは充足されつつある。一斉入所手続きへの申込状況や、区内での新築マンションの整備状況等を勘案すると、利用保留児童数をゼロにするためには、特に保留児童が見込まれる0・1歳児を対象にした小規模保育事業所のニーズについては引き続き存在する。
- ・市民ニーズや事業者の参入意向は一定確認できた。素案①公表時以降の状況変化を踏まえると、子育て支援施設の必要性については若干低下している。

##### イ 医療分野

- ・市民ニーズや事業者の参入意向は一定確認できた。今後城東中央病院の区外移転が予定されており、城東区の地域医療体制を守る必要がある。

##### ウ 高齢者福祉分野

- ・市民ニーズや事業者の参入意向は一定確認できた。特別養護老人ホーム整備の進捗状況等を踏まえると、今後の高齢化に対応するため、高齢者福祉施設は一定のニーズが見込まれる。

##### エ 防災分野

- ・昨今の災害の発生などもあり、素案①公表時以上に防災機能の必要性は高まっている。建設される施設に、防災面での何らかの機能を併設することが望まれる。

##### オ その他

##### <ホール・会議室、スポーツ施設、公園等>

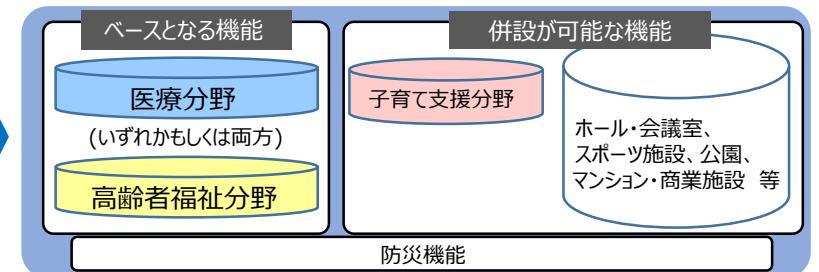
- ・区政会議やパブリック・コメントで、望ましいとして意見をいただいたホール・会議室、スポーツ施設、公園などに関して、マーケットサウンディングにおいては、中核となる施設としての提案はなかったが、地域住民の交流スペースの確保や、緑に配慮した公開空地や提供公園の設置などの計画が提案されている。
- ・今後、上記ア～エ以外の施設に関して、パブリック・コメントやマーケットサウンディングの結果について広く周知する中で、区民アンケート等を通じて意見聴取していく。

##### <マンション、商業施設等>

- ・マンション、商業施設等については、特にパブリック・コメントでは反対する意見を多数いただいたものの、事業者からはマンション、店舗等を併設する提案が多数あり、事業者からは高いニーズが見込まれる施設であるとのことから、当該用地のポテンシャルを活かすうえでは、排除することはできないと考えている。
- ・マンションの建物の規模については、マーケットサウンディングにおいて、用地を有効に活用する観点から、容積率や高さ制限の緩和が認められる「総合設計制度」を活用した超高層マンションを含めた提案もあった。

#### (2) 活用の方向性

・もと城東区役所用地の活用について、医療分野や高齢者福祉分野の施設をベースとして、さらに当該用地の価値を高める観点に加え、区民の幅広い意見も踏まえ、子育て支援分野も含めたその他の施設・機能の併設も可能とした条件付き売却による活用を検討する。  
・また、防災機能を備えたものとしていく。



- ・今後、改めて区民の声を聞きながら、公益的目的と価格をどのように評価するか等、建設される施設に求める条件の整理を進める。