

## 4. 跡地等の活用にあたっての視点

### 機能配置・土地利用

- 新労働施設を核とした労働機能等の導入
- あいりん地域の歴史や少子高齢化・人口減少等の課題対応も踏まえた住民の福利機能の確保
- 立地・利便性という地の利・ポテンシャルを活かしたにぎわい機能の導入
- 労働機能と住民の福利機能・にぎわい機能等が別個独立せず、相互に連携等が図られた跡地全体で連続的・一体的となる利用形態

### 空間形成

- 跡地等周辺の安全で円滑な自動車動線・歩行者動線の確保
- オープンスペース・防災機能の確保
- 跡地等利用とあわせた魅力的な市街地環境の形成

### 周辺との連携

- 跡地等の周辺に存在する各種施設等との連携
- 新今宮駅北側との連携

### 実現方策

- 土地利用を実現するための適切な手法等
  - ・ 土地の整理等の適切な手法の検討
  - ・ 事業手法の検討

## 5. 土地利用・機能配置イメージ（1）

### 【土地利用・配置イメージ】

（平面図）

新今宮駅方面



### ● 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する。
- ・乗換駅や幹線道路に面しているという「地の利」のポテンシャルを発揮し、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、新たな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、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。



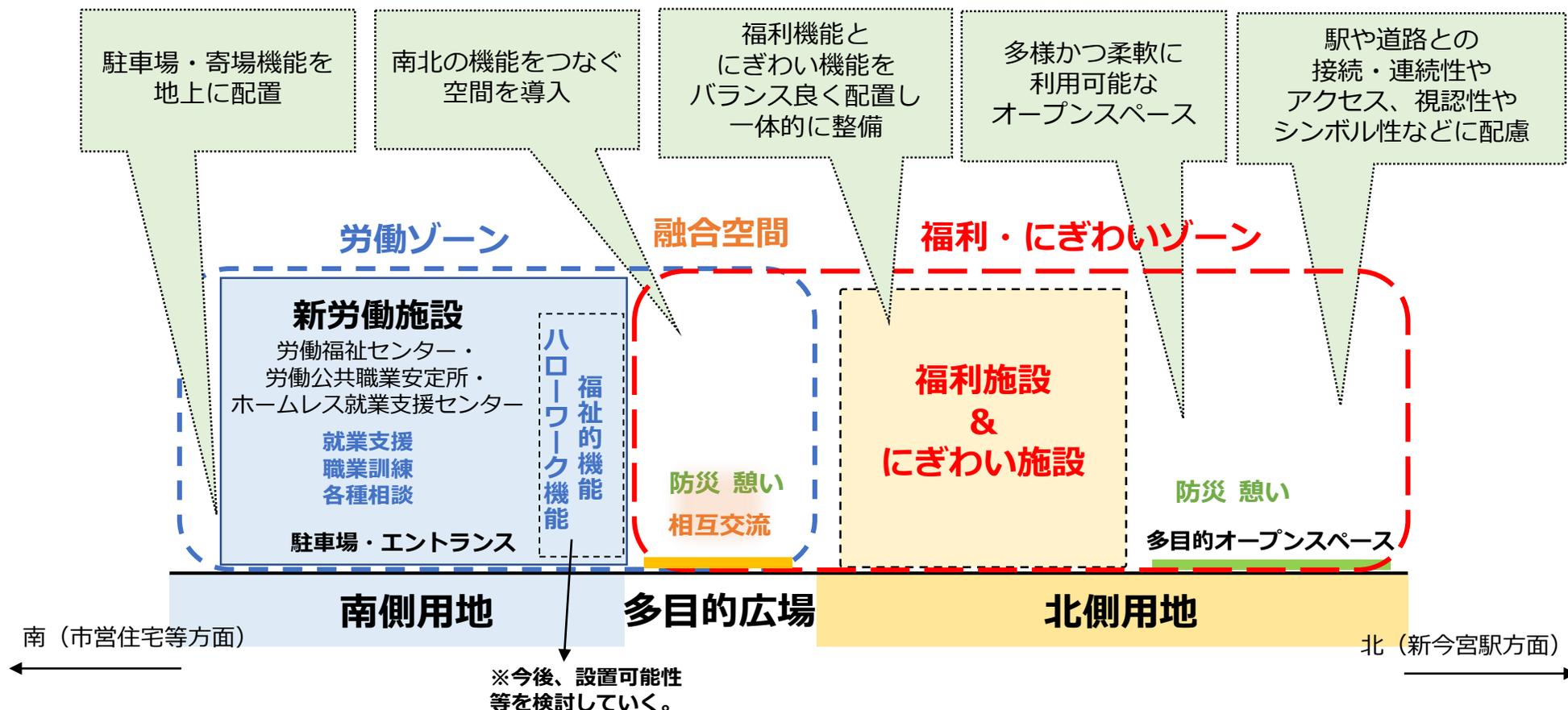
### ● 労働ゾーン

- ・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摂力を発揮できるような労働の拠点とする。

## 5. 土地利用・機能配置イメージ（2）

【土地利用・配置イメージ】 【機能イメージ】

（断面図）



※ 1 施設やオープンスペース等の配置はイメージであり、決まったものではありません。

※ 2 機能についても、関係づけなどをイメージしたものであり、今後も内容を検討していきます。

## 6. 跡地等の空間形成の方針



### 【交通動線の考え方】

#### ●主要な車両動線の確保

- ・ 跡地西側の市道を車両の主動線とし、北側市道尼崎平野線から南行きに進入し、南行きに出る方向を基本とする。
- ・ 敷地内への車両出入口も西側の市道を基本とし、駐車場及び施設エントランスの配置に配慮する。

#### ●東西方向に敷地を通す歩行者動線の確保

- ・ 敷地を分断せず、多様な利用・アクセスを促すべく、跡地敷地を東西方向に貫通する歩行者動線の確保を検討する。

#### ●敷地全体における歩行者動線の確保

- ・ 敷地の利用者や通行者等の動線の確保のため、跡地等の敷地全体において通行機能の確保を検討する

### 【オープンスペース等の考え方】

#### ●多目的オープンスペースの確保

- ・ 地域住民や来訪者などに多様かつ柔軟な利活用を可能とさせて、相互の交流を促すとともに、防災機能を備えて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。

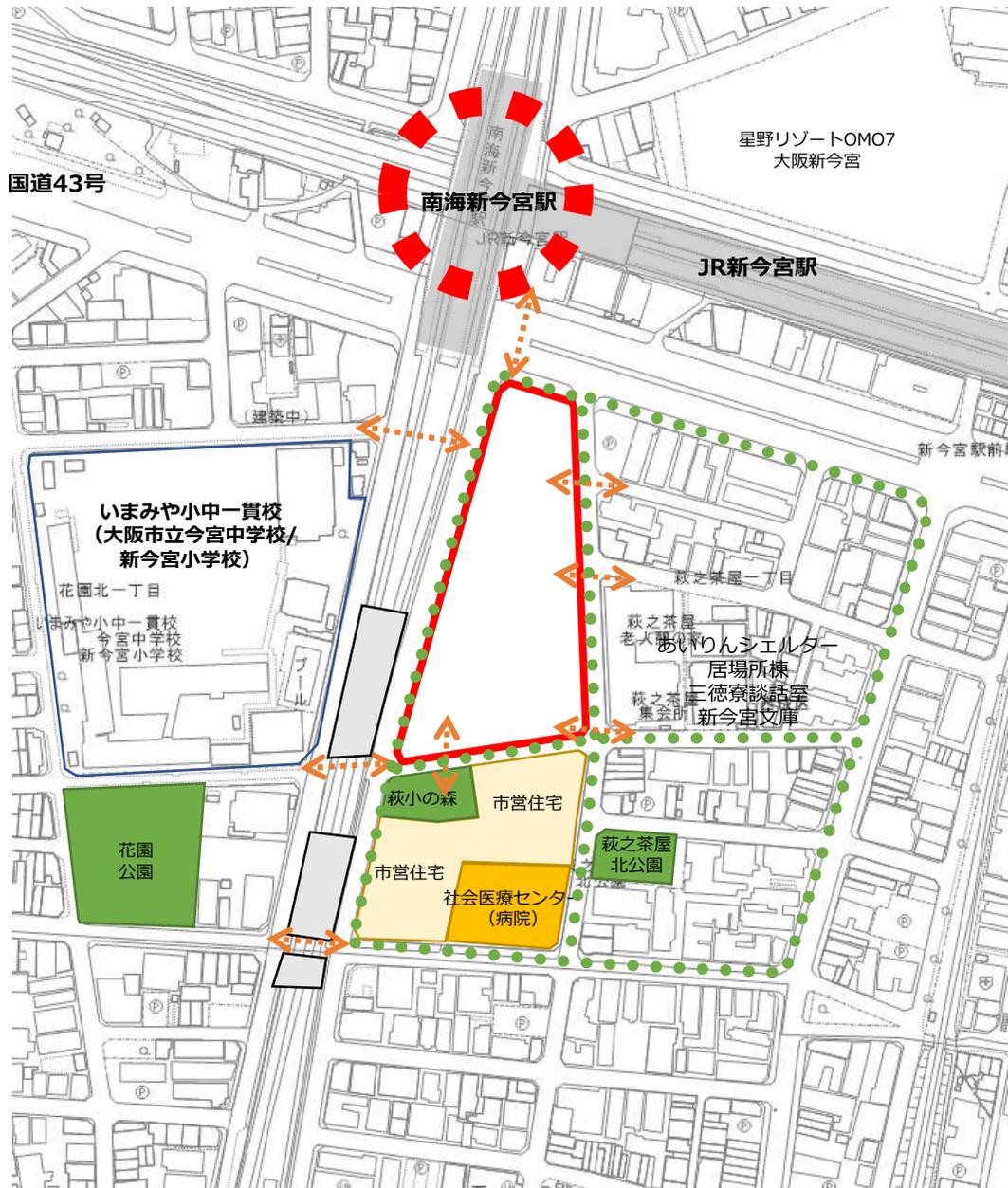
#### ●多目的広場の確保

- ・ 東西に横切る歩行者の安全で快適な動線を確保するとともに、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、新労働施設の北側に東西に横切る多目的広場（公共施設）を確保する。

#### ●魅力的な市街地環境の形成に資するオープンスペース等の確保

- ・ 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べく、適切なオープンスペース等の確保を図る。

## 7. 跡地等と周辺との連携の考え方



### ● 広域的な位置づけや駅前の玄関口を踏まえた環境づくり

- 地の利のポテンシャルを活かし、本件跡地の活用とあわせて、その効果を波及させ、玄関口としても相応しい駅周辺の利活用や環境整備、魅力づくり等を図る。

### ● 新今宮北側エリアとの連携

- 新今宮駅北側エリアに立地する機能とも連携を図り、駅や道路北側施設からのアクセスの向上を図る。

### ● 隣接施設との連携

- 本件跡地の活用とあわせて、南側街区（秋小の森、市営住宅、大阪社会医療センター附属病院）や、シェルター等の施設、小中一貫校、公園等、周辺に隣接して立地する施設等との機能・空間での連携を図る。

### ● 歩行者動線の円滑化

- 跡地周辺や高架下の東西方向の歩行者動線の円滑化（歩行者にやさしい環境づくり等）を図る。
- 跡地内にも歩行者空間を確保し、周辺の歩行者導線との調和を図る。

## 8. 土地利用等の実現に向けて（1）

### 【適切なまちづくり手法の検討】

#### ●活用ビジョンの実現に向けたまちづくりの方向性

- 対象地区は、西成特区構想におけるモデル事業エリアと位置付けられ、街区の統合により新たな土地利用を図っていく必要がある。
- 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。
- このことから、都市計画を変更（愛隣特定街区の廃止）し、活用ビジョンに基づくまちづくりを推進する。

#### ●魅力的な市街地環境の形成、まちづくりの推進に向けた取組み

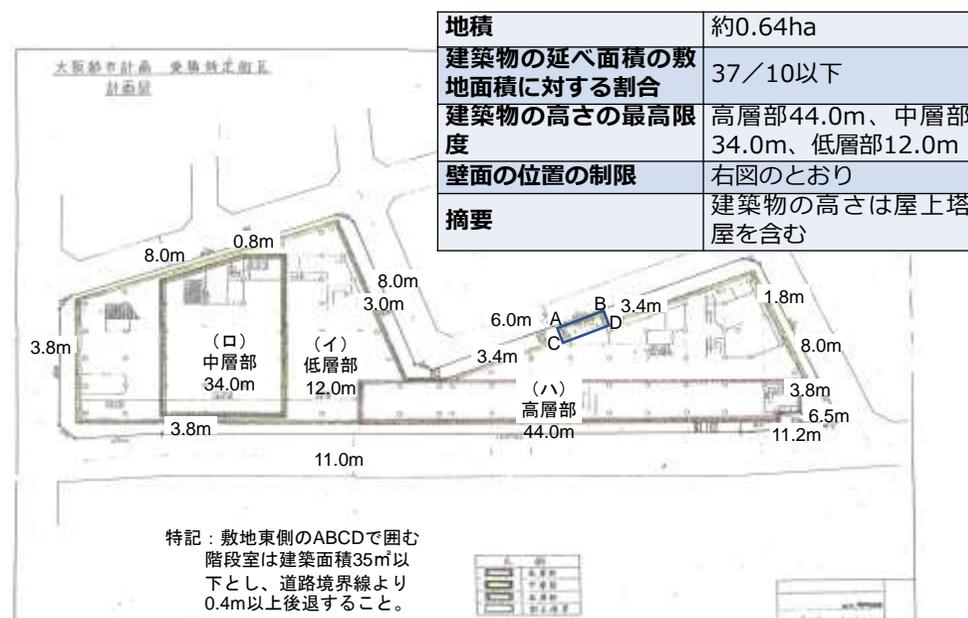
- 都市計画手法を活用して実現したまちづくりの理念を継承するとともに、恵まれた立地条件を活かし、既に集積している都市機能の更新・充実を図りながら、地域住民が誇れる魅力ある都市空間の形成をめざす。
- 空間形成の方針等に基づき、従前の地域課題に対応しつつ、より魅力的な市街地環境の形成を図る。
- 対象地区北側の「福利・にぎわいゾーン」の土地利用の具体化にあわせて、適切なまちづくり手法の活用を検討する。

#### （参考）あいりん総合センター跡地等の都市計画の状況

用途地域：商業地域  
 容積率：400%（尼崎平野線沿道600%）  
 建ぺい率：80%  
 防火・準防火：準防火地域（尼崎平野線沿道は防火地域）  
 その他：愛隣特定街区※

#### ※愛隣特定街区の概要（昭和43年都市計画決定）

- 街区を単位として、有効な空地を備えた市街地の整備改善に資する建築物を建築するために定めたもの。
- 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（400%→370%）及び壁面の位置の制限を行うことで、建築敷地周囲にオープンスペースが確保されており、良好な市街地環境が形成されている。



## 8. 土地利用等の実現に向けて（2）

### 【土地の整理と公共施設再編等の手法】

土地の整理前



土地の整理後のイメージ図



### 公共施設の再編および宅地の整理を一括して実施できる「土地区画整理手法」を活用する。

- ▶ 土地の整理及び市道の廃止等を一括して効率的に進めることが可能
- ▶ 市道の代替となる公共施設の確保が法律によって担保されるため、市道の廃止による公共的機能の縮小を防止することが可能

#### ● 公共施設の再編

- 土地の整理にあたり、公共施設の整備改善に資する従前の道路の扱いを検討する必要がある。
- 機能配置・土地利用の考え方に即し、府有地・市有地との連続性の確保による利活用の向上、東西歩行者通行の機能の確保が可能となることから、街区中央部に府敷地と市敷地を区分する形で「広場（歩道）空間」（従前道路面積以上）を確保する。

#### ● 宅地の整理

- あいりん総合センター敷地は府市共有地であるとともに、市所有の公衆用道路が街区内に位置しており、府市共有地や土地の形状の整理が必要である。
- そこで、公共施設の再編にあわせて、新労働施設の建設用地などの宅地の整形化を図る。
- ⇒左図のとおり、新労働施設用地（府有地）を南側、市有地を北側に整形化して配置する。

#### ● 公共施設の柔軟な利用

- 公共施設の確保にあたり、融合空間として両敷地を接続し柔軟な運用が求められる。
- 「多目的広場」を設置し、都市公園法等に制約されない柔軟な利用を可能とする。

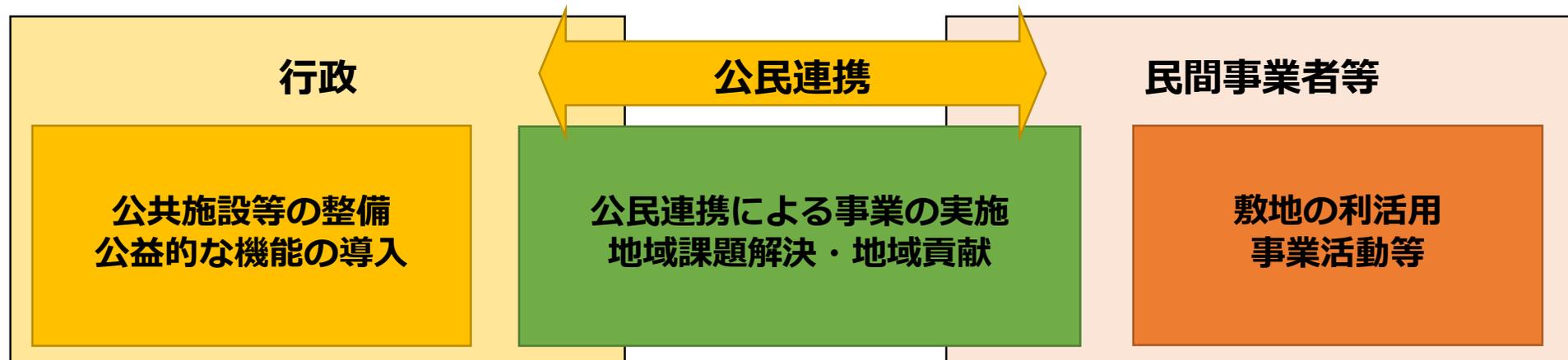
## 8. 土地利用等の実現に向けて（3）

### ● 跡地等の利活用の方向性

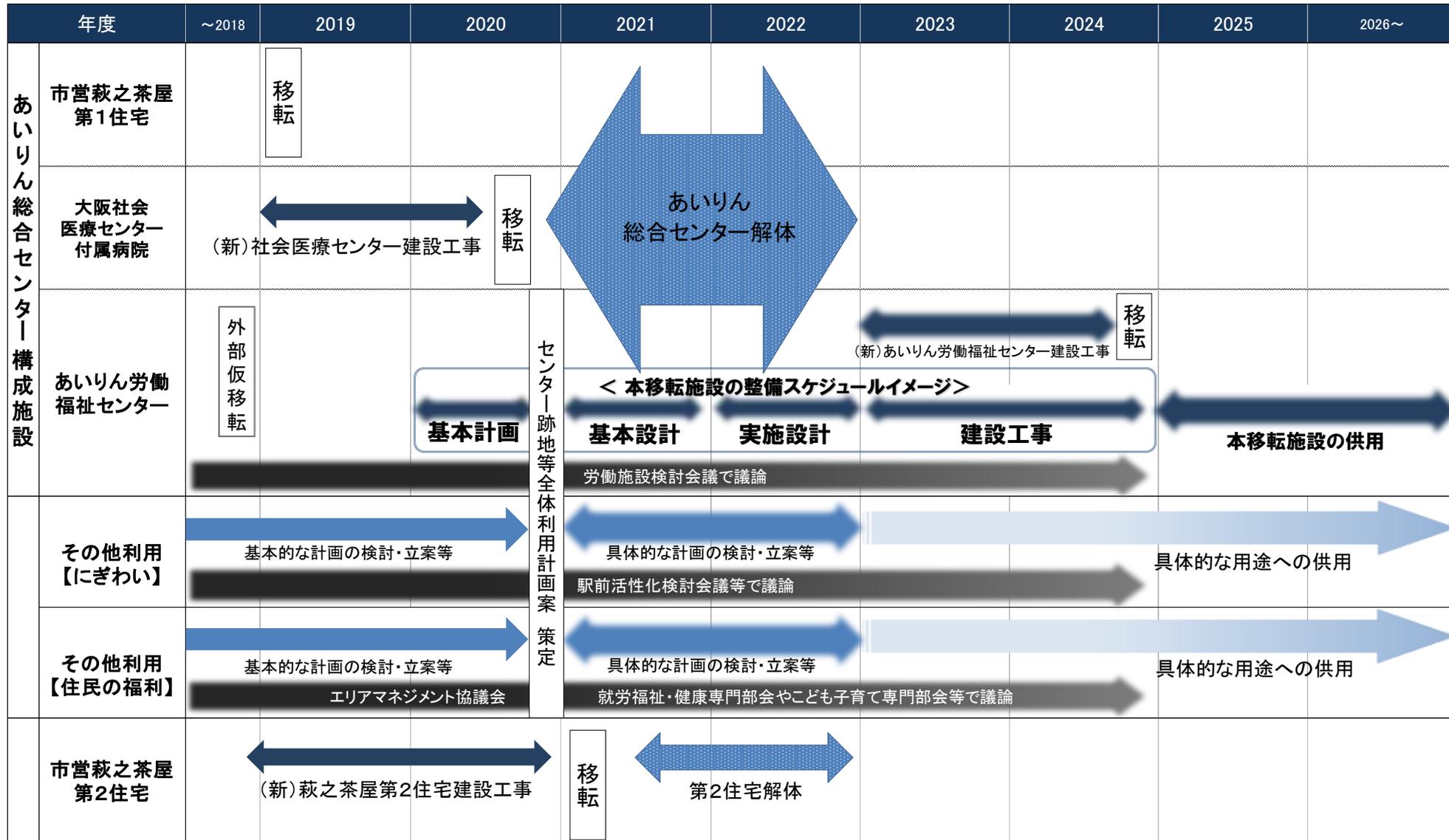
- これまでの議論を踏まえ、跡地等の利活用を図っていくこととし、そのために必要となる手続き（都市計画の変更や土地の整理等）を進めていく。

### ● 実現するための仕組み

- 住民の福利やにぎわい等の機能を実現し、持続的に運営していくため、建物の建設や事業実施に必要なコストについて、財源を生み出す事業運営の仕組みが必要となる。
- そのため、地域との連携のもと、行政と民間事業者等とが適切な役割分担を図りながら、一体的に土地利用を行う公民連携の仕組みを活用し、公共施設等とその他の施設等とをバランス良く配置していく。



# 9. 跡地等利用検討スケジュール概要



※あいりん総合センターの解体工事は現在建物周辺敷地の一部が占拠されているため、2020年度末に着工できない状況です。  
したがってあいりん労働福祉センターの本移転施設の建設工事など、その後のスケジュール全体に遅れが生じる見込みです。

## 10. まとめ

- 活用ビジョンにより、「労働」と「福利・にぎわい」のための土地利用・配置・機能の考え方などを示すとともに、本件跡地及び周辺の円滑な歩行者動線確保や、オープンスペースなどの空間形成の考え方、跡地等と周辺のまちづくりの連携の方針などを定めた。
- また、土地の整理、まちづくり、公民連携などといった具体化に向けた手法を定めた。
- 今後も、活用ビジョンに基づき府及び市が協調・連携し、地域からの意見等を尊重して、具体化等に向けた取組みを推進していく。
  - 新労働施設の建設や北側敷地の利活用における活用ビジョンの考え方の反映
  - 北側敷地（福利・にぎわい）における具体的な機能の導入や事業スキームの構築 など