

**あいりん地域まちづくり会議
福利・にぎわい検討会議議事のあらまし
(令和7年度)**

○福利・にぎわい検討会議開催概要（令和7年4月～） **1～11**

福利・にぎわい検討会議開催概要（令和7年度分）

令和7年10月14日 〔第15回〕福利・にぎわい検討会議

●今年度の検討状況について

- ▶センター跡地等の利活用にかかる、これまでの議論・検討プロセスについて確認した。
各委員の考えるにぎわい機能について、意見交換を行った。

●防災機能の検討について

- ▶福利・にぎわい機能を含む新施設に配置する、防災機能の検討案として、帰宅困難者対策の取組みについて説明を行い、ご意見をいただいた。

福利・にぎわい施設への施設の配置と考え方

「活用ビジョン 参考資料.あいらん総合センター跡地等の利用における地域の議論・意見」より

あいらん総合センター跡地の活用方針に基づき、これまでの議論の中で挙げられた機能について、

- **周辺施設等での実施しているものは、既存施設で実施**
- **新たな要素は福利・にぎわい施設で実施**とすると、表のように整理される。

《福利・にぎわい施設の機能配置》

赤字：今回追記

住民の福利	
70m ²	ワンストップ相談窓口 → ゆるやかな居場所機能
500m ²	多目的ホール ← 地域の住民の居場所を含む
300m ²	図書施設
110m ²	● 地域の仕事などを学ぶ場
64m ²	● こどもの居場所、子育て支援機能
	防災機能
にぎわいの創出	
	● 集客施設 [民間事業者の自由提案]
	● 地域の歴史等の伝承
	● 防災機能 (多目的広場)

にぎわいの創出について

あいらん総合センター跡地北側に建設する**新施設を「拠点」として「にぎわいの創出」についての具体的な方向性として「雇用につながるしくみ」とすることについて提案。**

4つの福利機能

会議室 (ホール兼用)

- 第1回多目的ホールワークショップ (第3回会議)
- 第2回多目的ホールワークショップ (第4回会議)

図書施設・図書スペース

- 第1回図書施設ワークショップ (第4回会議)
- 第2回図書施設ワークショップ (第5回会議)

実演の場など

- 第1回実演の場などに関するワークショップ (第5回会議)
- 書面等でご意見集約
- 第3回実演の場などに関するワークショップ (第6回会議)

子育て支援

- 第1回こども・子育てに関するワークショップ (第6回会議)
- 第2回こども・子育てに関するワークショップ (第7回会議)

多目的広場

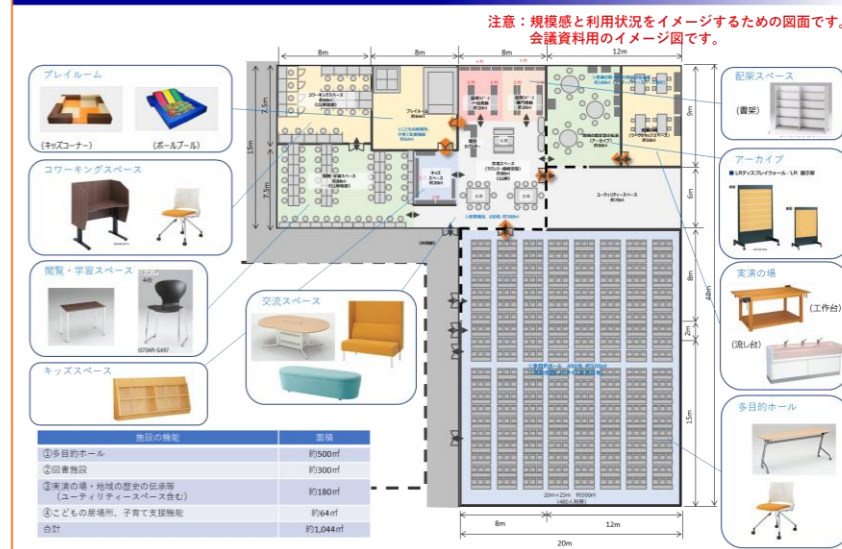
- 第1回防災機能・多目的広場に関するワークショップ (第9回会議)
- 第2回多目的広場に関するワークショップ (第10回会議)

にぎわいの創出

- 西成区で検討している「にぎわいの創出」機能 (案) を共有 (第12回会議)

第11回会議にてお示した4つの福利機能の配置イメージ

「住民の福利」の4つの機能配置イメージ案



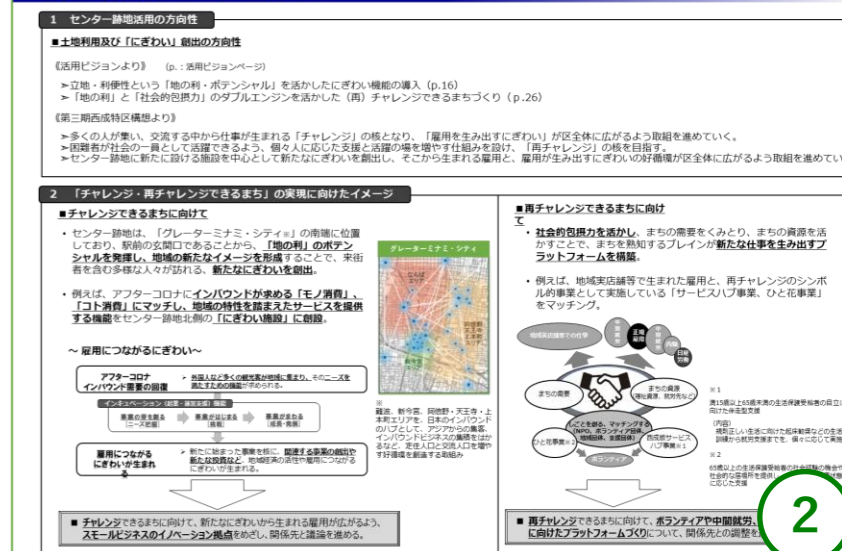
第11回会議にてお示した多目的広場の活用イメージ

多目的広場ワークショップでのご意見を踏まえた活用イメージ案

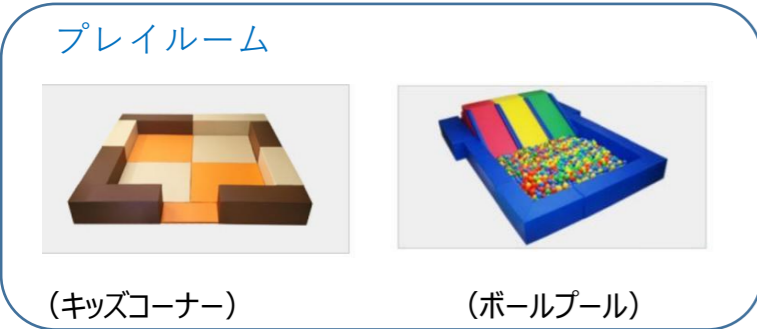


第12回会議にてお示した「にぎわいの創出」機能の案

「にぎわいの創出」機能 (案) について



注意：規模感と利用状況をイメージするための図面です。
会議資料用のイメージ図です。



施設の機能	面積
①多目的ホール	約500㎡
②図書施設	約300㎡
③実演の場・地域の歴史の伝承等 (ユーティリティスペース含む)	約180㎡
④こどもの居場所、子育て支援機能	約64㎡
合計	約1,044㎡



西成区には次のような避難場所と避難所があります。

避難場所	<p>広域避難場所 (西成公園) (天王寺公園、阿倍野再開発地区 住之江公園一帯、浪速公園一帯)</p>	<p>同時多発火災が発生し、人命に著しい被害を及ぼすと予測される場合の、大規模な避難に適する大きな公園 注) 西成公園は木津川沿いに位置し、津波の浸水被害が想定されるため津波発生時の避難は危険</p>
	<p>一時避難場所 (公園、学校の校庭等 87 か所)</p>	<p>最初に避難する場所。一時的に避難できる近所の広場、公園や学校の校庭など</p>
	<p>津波避難ビル (学校、市営住宅、民間ビル等 75 か所)</p>	<p>津波などの水害から一時的または緊急に避難退避する施設</p>
避難所	<p>災害時避難所 (小中学校等 24 か所)</p>	<p>災害で家が倒壊・焼失した場合に避難する場所 宿泊・給食等の生活機能を提供し、一定期間、避難生活ができる施設</p>
	<p>福祉避難所 (福祉施設 12 か所)</p>	<p>災害時において、高齢者や障がい者など、避難所生活において特別な配慮を必要とする方々を対象に開設される避難所</p>

避難場所・避難所一覧(萩之茶屋地域、今宮地域)

一時避難場所 ……大阪市地域防災計画における基準 $1.0\text{m}^2/\text{人}$ ※区内に87箇所

名称	所在地	避難可能人数(人)
いまみや小中一貫校(運動場)	花園北1-8-32	10,000
もと今宮小学校(運動場)	天下茶屋1-17-14	1,500
今宮工科高等学校(運動場)	出城1-1-6	7,500
萩之茶屋南公園	萩之茶屋3丁目	1,897
萩之茶屋中公園	萩之茶屋2丁目	1,103
萩之茶屋北公園	萩之茶屋1丁目	574
長橋1公園	長橋1丁目	854
花園公園	花園北1 丁目	2,384

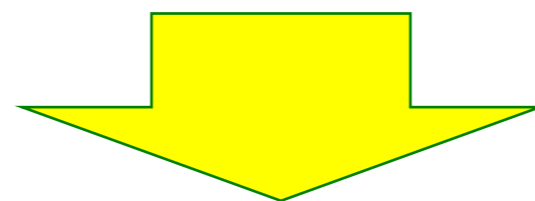
災害時避難所 ……大阪市地域防災計画における基準 $1.6\text{m}^2/\text{人}$ ※区内に24箇所

避難所名	所在地	受入可能人数(人)
いまみや小中一貫校	花園北1-8-32	2,411
もと今宮小学校	天下茶屋1-17-14	1,186
今宮工科高等学校	出城1-1-6	1,457

あいりん総合センター跡地等に求める機能 ※あいりん地域まちづくり会議資料(令和2年10月より)

地域の議論・意見

- 新たな労働施設も含めて、可能な限りこの場所で担保できる機能等を検討していく
- **一時避難場所, 避難所機能など**
- 防災機能については、「避難する場所」だけでなく「助けるシステム・チーム」(地域資源を活用)をつくること
- 拠点を作るだけでなく、支援をはじめ「使いこなす」仕組みづくりが重要
- 防災に関する各地の事例を学んで活かすこと(議論を深める場が必要)



大規模地震発災直後から行政等による広域的な支援が開始されるまでの間を想定した帰宅困難者対策

滞在者等の安全確保を図る施設の例

- 【屋外】 大規模地震等発生時に一時的に待機する場所
例) 敷地から建物をセットバックしたビル壁面後退部分等
- 【屋内】 大規模地震等発生時には、一斉帰宅による混雑などを抑制する必要があることから、発災から24時間を目途に、行き場のない帰宅困難来訪者を受け入れる屋内施設
例) ビル1階部分等の活用

福利・にぎわい検討会議開催概要（令和7年度分）

令和8年3月5日 〔第16回〕福利・にぎわい検討会議

●受託事業者におけるヒアリング調査の結果について

- ▶福利・にぎわい機能を含む新施設を、民間事業者の自由な発想とノウハウにより整備していただくことを想定し、進出意向を確認するアンケート調査及びヒアリング調査を実施し、その結果を共有した。

令和7年度 アンケート概要

《当該跡地状況》

所在地

大阪市西成区萩之茶屋 1丁目 3

敷地面積

市有地 約4,400㎡（下図黄緑部分 多目的広場を除く）

用途地域等

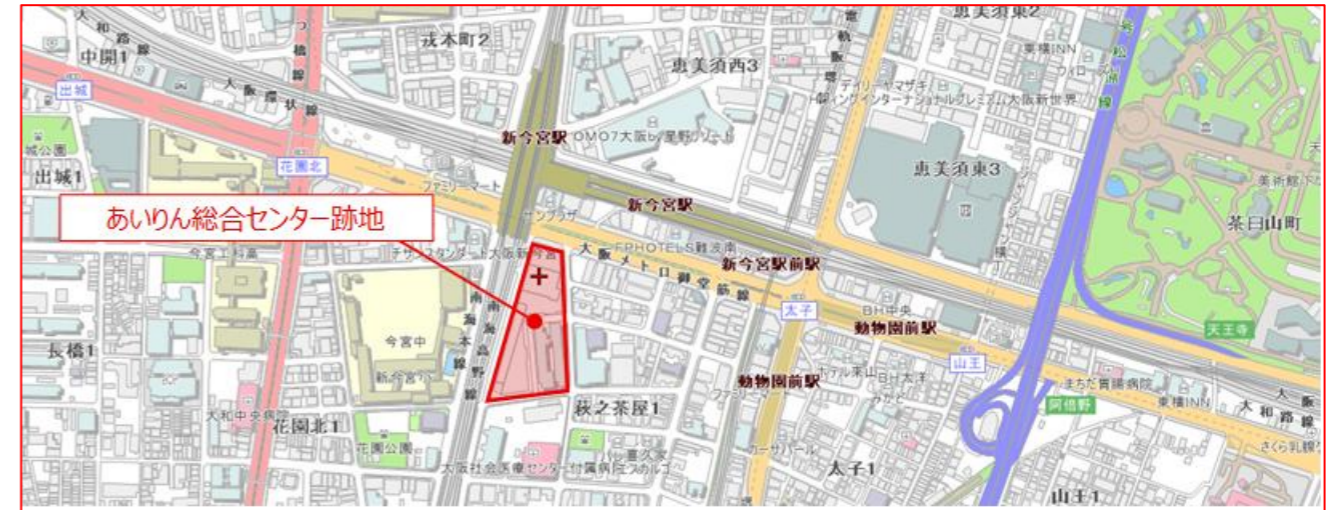
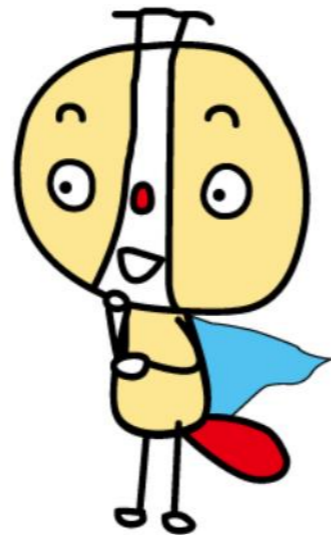
商業地域、準防火地域（尼崎平野線沿道11mの範囲は防火地域）

建ぺい率 100%（建蔽率80%、かつ防火地域内耐火建築物）

容積率 443%（最大延床面積：約19,492㎡）

現況

既存の街区に従前の建築物等が現存（令和9年3月末に解体撤去予定）



《調査実施概要》

調査期間

令和7年8月20日～10月31日

調査方法

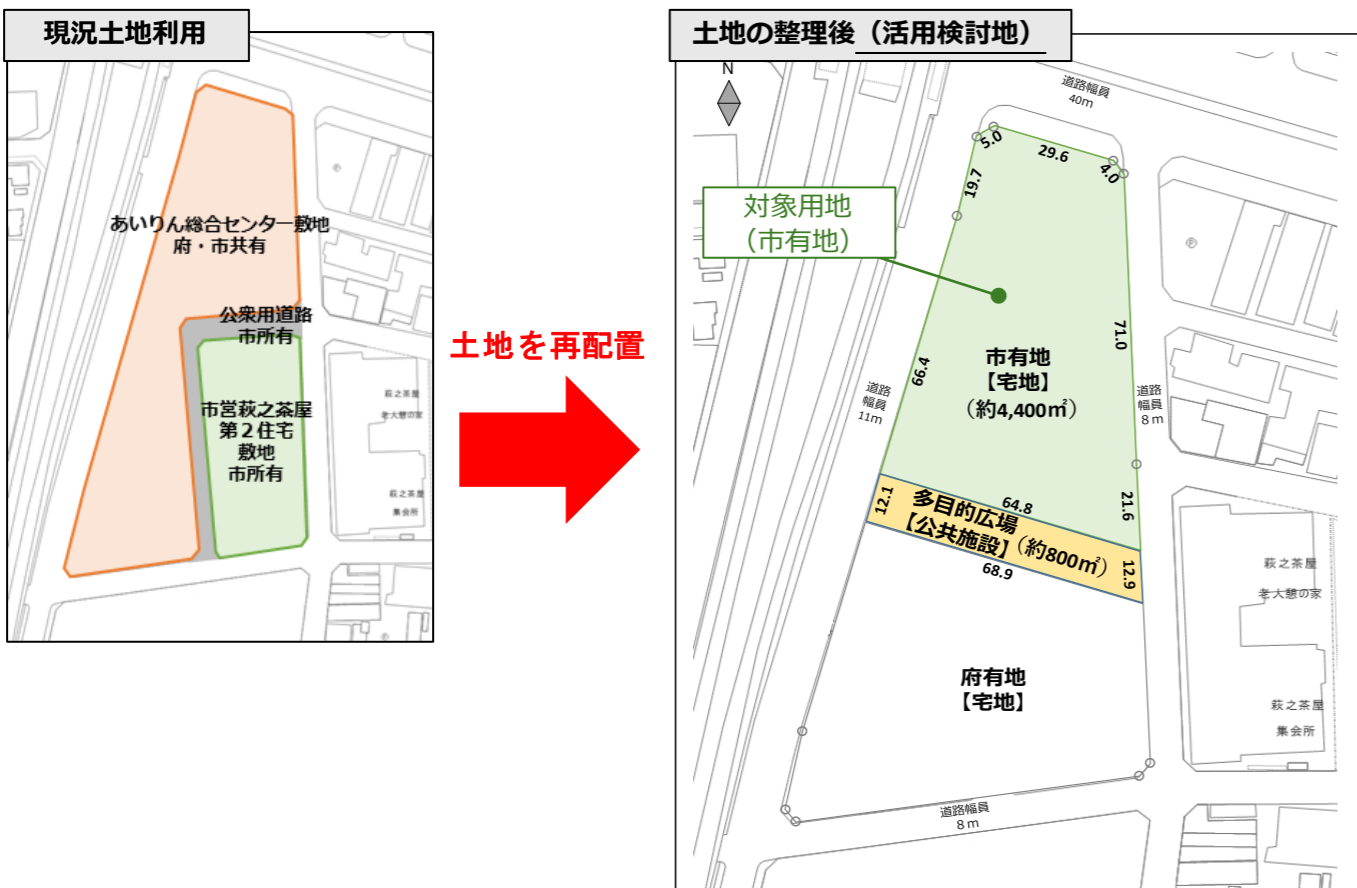
（1）郵送配布・郵送回収 ➤（2）お問い合わせフォームからのメール回収

回収 / 配布数

19 / 100社

《回答のあった調査対象事業者》

- | | |
|--------------|------------|
| ホテル・宿泊業 | 家電量販店 |
| アミューズメントサービス | ファーストフード |
| 子ども対象サービス | ファミリーレストラン |
| スポーツ用品店 | 均一価格ショップ |
| スーパーマーケット | ブックストア・CD |
| ベビー服・子供服店 | シェアサイクル事業 |
| DIY・ホームセンター | |



《調査目的》

跡地の利活用にかかる詳細検討を進めるにあたり、駅前という地の利、地域の持つ社会性を踏まえ、跡地活用における市場ニーズの傾向等を把握・分析するため、多様な業種の民間事業者から跡地に建設される複合施設等への進出可能性を把握するために実施する。

令和7年度 アンケート結果

《進出可能性あり》 **6社**

☑実施したいと考える事業及び条件となる事項

スーパーマーケット

- ・形式：用地を購入の上、建物も自社で建設
200～300坪
- 条件：周辺環境 他

ホテル・宿泊業

- ・形式：（ホテル・宿泊業ではなく）貸テナントとして借地の上、建物は自社で建設
- 条件：制約なしで自由に使える

均一価格ショップ

- ・形式：建設済みの建物にテナントで入居
- 条件：スーパーマーケットの出店が必須

シェアサイクル事業

- ・形式：建設済みの建物の空きスペースを利用
- 条件：避難経路でないこと、公共サービスとして提供できること

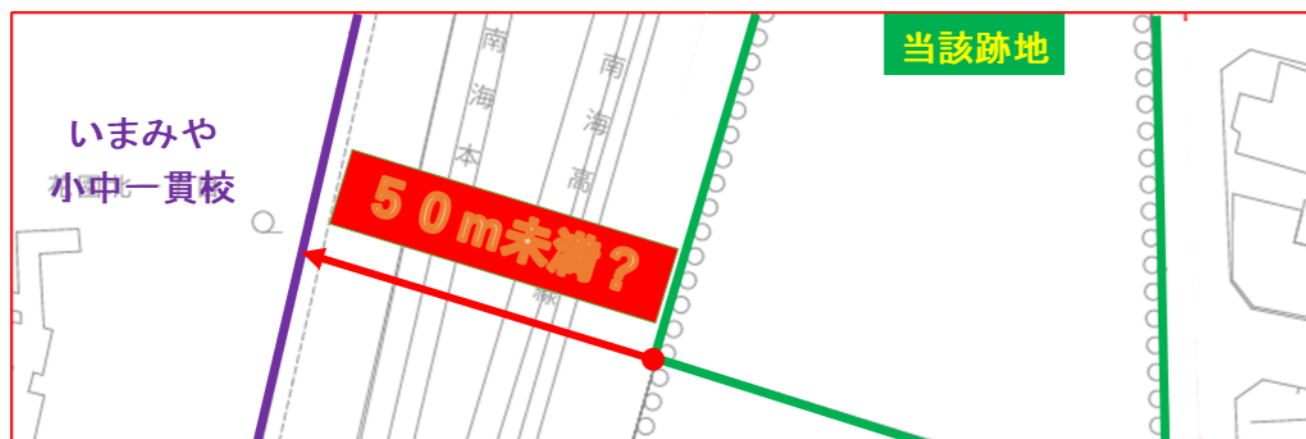
シェアサイクル事業

- ・形式：土地の一部を借りてステーションを設置
場合によってはテープのみのステーション設置もあるが、基本的にはラックを設置
- 条件：賃料が発生する場合は、目線が合わないときは辞退の可能性あり

アミューズメントサービス

- ・形式：建設済みの建物にテナントで入居
- 条件：アミューズメントの風営法5号営業許可が必要

⇒近隣に学校あり



☑進出可能性ありの主な理由 ※選択式、複数回答可

- ・鉄道駅へのアクセスが良い

スーパーマーケット

アミューズメントサービス

シェアサイクル事業

シェアサイクル事業

- ・周辺に集客施設、観光施設が点在している

スーパーマーケット

アミューズメントサービス

シェアサイクル事業

- ・周辺の住民向けにサービスを提供できる

スーパーマーケット

シェアサイクル事業

シェアサイクル事業

- ・敷地が適切な規模である

スーパーマーケット

- ・近隣で同業種の立地が少ない

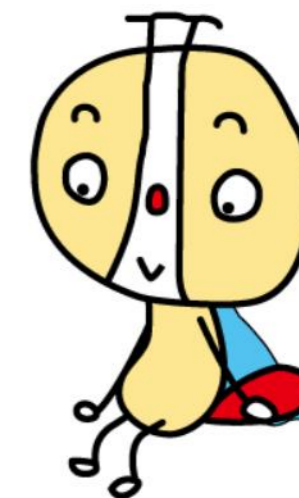
均一価格ショップ

- ・インバウンド等の観光客の集客が見込める

スーパーマーケット

- ・その他（地域貢献）

ホテル・宿泊業



令和7年度 アンケート結果

《進出可能性なし》 13社

☑進出可能性なしの理由 ※自由記載

ホテル・宿泊業

・この貴重な場所にホテルを建築するのではなく、大阪市内にない特長のある事を考えるべき。

子ども対象サービス

・近くに直営店があるため、あそび場(子育て支援拠点・公共施設)の整備であれば検討の余地あり。

子ども対象サービス

・子どもが一人で通うことができる環境ではなく、子ども用の学習教室は難しいと想定している。
また、ショッピングセンターなどに出店することが主であるため、ビルなどに出店することは想定していない。

スポーツ用品店

・店の前などに人がたむろしてしまうなどの懸念などもあるので、進出するのは難しい。

・進出エリア外であるため。

スーパーマーケット

ベビー服・子供服店

家電量販店

ファーストフード

ファミリーレストラン

ブックストア・CD

・面積狭小。

DIY・ホームセンター

家電量販店

・アクセスも良く可能性はあるが、現状での当該地の出店は、商圈の広がりがない為、難しい。

家電量販店

機能配置イメージ案

福利にぎわい施設（想定）

最大延床：約19,000㎡

※延床（規模感）については、現行容積率より算出。今後、市場調査を実施し、市場ニーズを要確認

4つの福利機能

延床：約1,044㎡

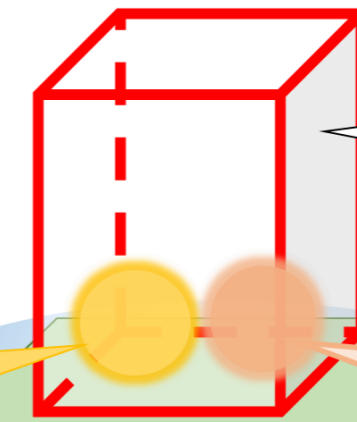
- ・多目的ホール
- ・図書施設
- ・実演の場、地域の歴史の伝承等
- ・こどもの居場所、子育て支援機能

にぎわいの創出機能
（地の利を活かしたにぎわい）

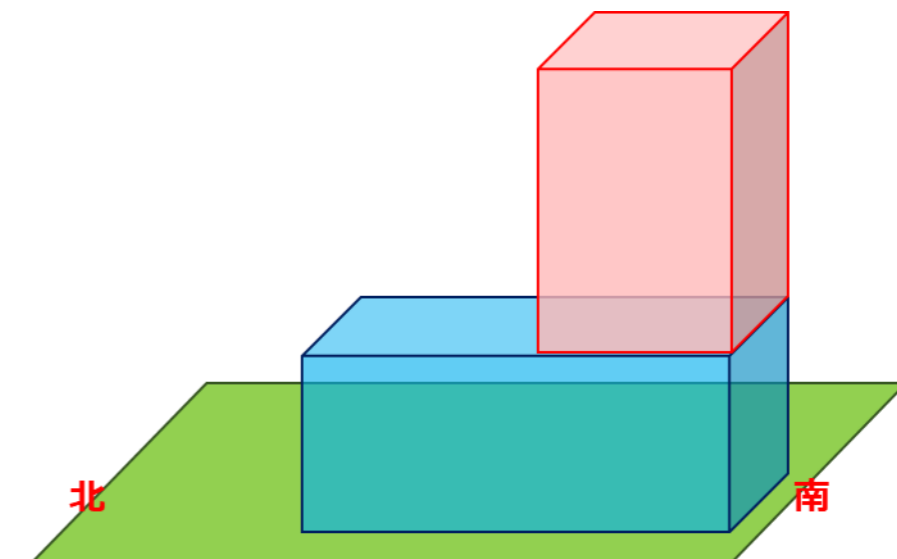
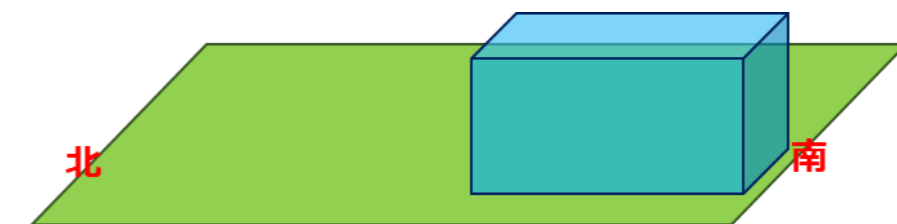
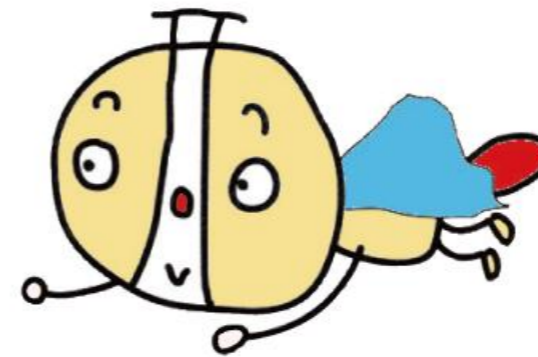
「4つの福利機能」や「雇用を生み出すにぎわい」の持続的な運営を支えるための機能について、今後、市場調査を実施し、市場ニーズを要確認。

にぎわいの創出機能
（雇用を生み出すにぎわい）

起業チャレンジの具体案の作成及び施設に導入するためのしくみを検討中。



にぎわいを創出



令和7年度 ヒアリング結果

ホテル・宿泊業

＜対象地の市場評価（商業）＞

- ・ あいりん地域は**交通の便**が良く、**商売ベース**で考えても**ポテンシャルのある土地**だが、**外から人が入りにくいエリア**。
- ・ 通天閣、天王寺周辺エリアを含めた形で連携、集客できれば強みあり。

＜対象地の市場評価（観光）＞

- ・ **外国から見ると魅力的**で、特に若い世代には便利で安く、受け入れられる。
 - ▶ いかにか立ち寄ってもらえるか。**インバウンド**、**外国人旅行者**は無視できず。
 - ▶ 若者をターゲットにすればよい。

＜対象地の市場評価（宿泊）＞

- ・ 駅の北側に**宿泊施設**ができていますが、センター跡地もその流れが○。
- ・ **ビジネス利用の宿泊**には、集客の難しい立地。**観光利用なら魅力的な立地**。

＜対象地の市場評価（課題）＞

- ・ 駅の出入口を設置するのは大前提。建物はこの次でよい。
- ・ 福利とにぎわいは共存が難しい印象を受ける。
- ・ 積極的な投資は難しい印象のエリア。
 - ▶ 事業者を探すのはすごく難しい。

＜跡地活用アイデア、事業スキーム、段階的整備の可能性など＞

- ・ 土地建物を所有している場合が、一番資金調達をしやすい。定期借地でも○。
 - ▶ 所有を制限すると、資金調達がしづらくなる。
- ・ 50年未満の事業用定期借地での取組み。
- ・ 低層階は駅との直結が大前提で、飲食店は不可欠。宿泊者の利便性が上がる。
 - ▶ 屋台、フードコート、イベントなどを実施。
 - ▶ ブースだけを造って賃料をもらい、あとは任せるのもあり。（食、物販等のチャレンジ）
- ・ 一気に立体の箱を造るのではなく、まずは平面の暫定利用で様子を見て、それから事業者選定を行うのが正しいのではないか。
 - ▶ 10～20年間、低層建物でつなぐのもありかもしれない。

建設会社・不動産会社
リース会社

＜対象地の市場評価（商業）＞

- ・ **本来、商業のポテンシャルはある**と推察するが、基本的に天王寺駅に集中。
- ・ **夜間の客が読めない**。
- ・ 将来的には天王寺駅周辺・天王寺公園のようにイメージが刷新されていくだろうが、てんしばと同様に時間がかかるだろう。

＜対象地の市場評価（観光）＞

- ・ 駅前には観光地が隣接しており、交通の結節点で、**交通利便性が高い立地**。
 - ▶ 特にインバウンド需要の面では、ポテンシャルがある。

＜対象地の市場評価（宿泊）＞

- ・ ホテルを整備するなら、**インバウンド向けの低廉のホテル**になると想定。
- ・ **工事費の高騰**に賃料水準の向上が追いついていない。
 - ▶ 客単価が高いホテルにしないと採算がとれない状況。
 - ▶ 従来のような開発の進め方ができない。

＜対象地の市場評価（課題）＞

- ・ **新今宮駅の南北が、主要幹線道路や鉄道高架橋で分断**されている。
 - ▶ 車での往来が難しい。

＜跡地活用アイデア、事業スキーム、段階的整備の可能性など＞

- ・ 借地を前提とした事業スキームでは流動性がない
 - ▶ 自ら土地取得の上での開発が基本となりつつある。
- ・ 施設を整備すれば人が来るとい時代ではなくなっている
 - ▶ 民間にとってハードルが高い。
- ・ 労働施設を隣接して整備するのであれば、対象地についても、労働者向けの施設を整備する方が望ましい。
- ・ 福利機能の整備にあたっては、建設費用の按分による行政負担や、借地料の減額等があることが望ましい。
- ・ 地域のイメージが変わるような仕掛けを行政が作ることや、土地が無償で貸し出されるのであれば、公園や広場、イベントスペースとしての暫定利用を検討する事業者が現れる可能性がある。