

昨年度の跡地等利活用検討調査 業務委託報告書の提供について

■資料の省略について

(1) あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）及び(2) あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）概要書については、既に提供しているため割愛します。

■資料の非公開について

(4) 愛隣特定街区の変更（廃止）にかかる企画検討書に記載されている一部の情報は、都市計画に係る行政等の内部又は相互間における検討・協議に関する情報であり、公開されると、外部からの干渉等の影響を受けることなどにより、率直な意見の交換又は意思決定の中立性が損なわれるおそれがあり、また、未成熟な情報が公開されたり、特定の情報が尚早な時期に公開されたりすると、誤解や憶測に基づき市民等の間に混乱を生じさせ、又は投機を助長するなどして特定の者に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるため、非公開とします。

あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想
(活用ビジョン案) 策定の支援及び都市計画等検討業務委託

報告書

令和3年3月

株式会社 地域計画建築研究所（アルパック） 大阪事務所

本報告書は、あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）策定の支援及び都市計画等検討業務委託の成果品として、以下をまとめたものである。

- （１） あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）
- （２） あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）概要書
- （３） 跡地等利活用にかかるイメージパース
- （４） 都市計画素案及び協議支援資料
- （５） あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）の実現にむけた事業手法、事業パターン及び事業計画検討書類

業務の概要等

1. 業務の概要

あいりん地域を中心とした諸課題や西成区の将来に向けた課題等の解決などを図るため、平成 24 年 10 月に取りまとめられた「西成特区構想有識者座談会報告書」を踏まえて、平成 25 年度より、本格的に西成特区構想の取組みをすすめてきた。

また、平成 30 年 4 月には「西成特区構想、5 年間の成果と次期特区構想についての有識者提言」が、平成 30 年 10 月には「西成特区構想まちづくりビジョン 2018～2022 有識者提言」が取りまとめられた。

現在、これらを踏まえ、平成 30 年度から令和 4 年度までを第 2 期西成特区構想と位置づけ、「来訪者の増加」「子育て環境の充実」などを目標に中長期的課題である子育て支援、観光振興や、駅前活性化など「将来のためのプロジェクト・大規模事業」など、まちの活性化に向けた取組みを行っているところである。

地域や関係団体などから意見を聴取しながら議論を行う会議（エリアマネジメント協議会の各専門部会及びあいりん地域まちづくり会議テーマ別検討会議）において、「あいりん総合センター、市営萩之茶屋第二住宅跡地及び両建物間の市道（以下、跡地という。）」の利活用に向けた議論を重ねた結果、国、大阪府の所管する労働施設を跡地の南側に建設することについて、地域から一定の理解を得たところであり、労働施設建設予定地を含めた跡地全体の利活用方法について引き続き議論を重ね、跡地利活用に係る基本構想（活用ビジョン案）を令和 2 年度中（令和 3 年 3 月末まで）に策定することとなった。

また、跡地のうち、あいりん総合センター跡地部分については、センター建設時に、特定街区（都市計画法第 9 条第 1 項第 20 号）（市街地の整備改善を図るため街区の整備等が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めたもの）が決定されており、今後の土地の利活用によっては、都市計画の変更（廃止）を検討する必要がある。

そこで、本業務は、「地の利」と「社会的包摂力」を活かした地域住民が誇れる魅力ある都市空間の形成を図るため、跡地利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）策定の支援、都市計画の変更(廃止)素案の作成、並びに事業手法等の検討及び提案について行ったものである。

2. 基本構想（活用ビジョン案）策定予定区域

あいりん総合センター及び市営萩之茶屋第二住宅跡地周辺（下図参照）



関係施設等位置図

3. 業務の内容

(1) 跡地利活用にかかる基本構想（活用ビジョン案）策定の支援

「西成特区構想まちづくりビジョン 2018～2022 有識者提言」等における跡地の位置付けの整理や、エリアマネジメント協議会（各専門部会及びあいりん地域まちづくり会議テーマ別会議）における地域意見（別途、本市から資料を提供）等を踏まえ、次の業務を行う。

- ① 現状調査（跡地および周辺の行政条件、埋設物調査、交通量調査など）を踏まえた跡地利活用の課題整理

※土壌汚染等の土地の履歴調査については、別途本市が委託調査する資料を提供

- ② ①を踏まえたセンター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン素案）の作成
- ③ ②で作成した素案を基にした、基本構想(活用ビジョン案)の作成

(2) 都市計画（特定街区の解除、地区計画素案の作成等）素案の作成

1) の基本構想（活用ビジョン案）を踏まえ、あいりん総合センター跡地の都市計画の変更などを想定した関係機関との協議や諸手続きに向け、次の業務を行う。

- ① 都市計画素案の作成
- ② 関係者との協議支援資料作成

(3) 跡地利活用にかかる事業手法、事業パターン及び事業計画の検討及び提案

1) の基本構想（活用ビジョン案）の実現に向け、次の業務を行う。

- ① 事業手法（道路等の公共施設の再整備を含めた土地区画整理事業、開発行為など）の比較検討を行い、適する事業手法の提案
- ② ①で検討した事業手法による事業パターンの比較検討（道路等の公共施設の再整備を含めた事業パターンについて検討比較を行う）
- ③ 各パターンの課題整理、手法毎の法手続き（道路法、都市計画法、建築基準法、土壌汚染対策法など）を踏まえた概略スケジュールの作成
- ④ 上記②に必要となる関係先行政協議
- ⑤ あいりん総合センター跡地等利活用にかかる土地配置の検討にあたって必要となる概略土地評価（評価方法については別途本市より指示）
- ⑥ 基本構想（活用ビジョン案）実現のために必要とする公的施設と財源の検討
- ⑦ ②～⑥を踏まえた実現可能な最適な事業パターンの実施手順、事業計画（案）の作成
- ⑧ ⑦で作成した事業パターン及び事業計画における事業費の負担割合(市・府)の算定

(4) 報告書の作成

(3) 跡地等利活用にかかるイメージパース



建設を予定している建物については、現在検討中です。

(4) 都市計画素案及び協議支援資料

愛隣特定街区の変更（廃止）にかかる企画検討書

案

目次

1 地区及び周辺の状況と位置付け	1
(1) まちの特性	1
(2) 人口の状況	2
(3) 周辺の市街地の概況	3
(4) 土地利用の状況	4
(5) 道路の状況	4
(6) 都市計画の変遷及び現行の都市計画	5
(7) 土地の権利関係	7
2 愛隣特定街区の廃止の必要性	8
3 愛隣特定街区で担保されている市街地環境	10
(1) 日照・通風・採光等の確保	10
(2) オープンスペースの確保	11
4 愛隣特定街区の廃止にあたっての対応	12
(1) 対象地区における魅力的な市街地環境の形成	12
(2) 対象地区におけるまちづくりの位置付けと実現化手法	15
(3) まちづくりの推進における課題	15
5 地区計画案の検討	21
(1) 地区計画の考え方	21
(2) 地区計画の検討案	22
6 特定街区の変更（廃止）にかかる図書	25

20210326

西成区役所

