

## (2) 人口動態

### ①非常に高い高齢化率

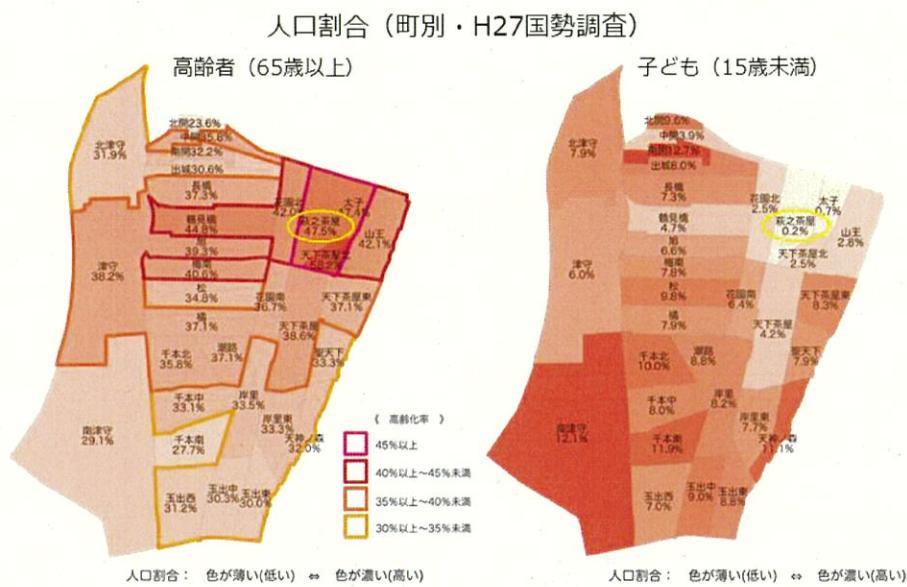
- 対象地区が所在する萩之茶屋地域は高齢化率が 47.5% (2015 (H27) 国勢調査) に達しており区全体でも、特に高齢化が顕著な地域である。

### ②子どもや若者の割合が極端に少ない

- 15 歳未満の子どもの割合は 1% であり、15 歳～34 歳の若者とあわせても 10% に満たない。

### ③今後の推計

- 今後、急速に人口が減少すると予測されている。



出典：平成 29 年度 西成区における今後のまちづくりの方向性に関する検討調査業務報告書（2017 年 3 月）

### (3) 周辺の市街地の概況

#### ①日雇労働のまちの拠点施設である「あいりん総合センター」の建て替え

- ・簡易宿所等の日雇労働者が宿泊する施設が集積しており、昭和45年（1970年）に労働施設・市営住宅・病院の複合施設である「あいりん総合センター」が設置された。
- ・耐震性の問題などから同センター建て替えの方針が決定され、市営住宅と大阪社会医療センター付属病院は萩之茶屋小学校跡地に移転し、労働施設は隣接する鉄道高架下に仮移転したのち、対象地区等に本移転することとなった。

#### ②日雇労働を支えてきた様々な福祉資源

- ・無料低額診療を実施し、地域医療の拠点となっている大阪社会医療センター付属病院や、夜間の緊急的な宿泊スペースを提供するあいりんシェルターなどの施設が存在している。
- ・地域内には多様な居場所となる公園、西成市民館などが存在し、また、各種支援活動団体の拠点も点在しており、日々の暮らしの支援などを実施している。



#### (4) 土地利用の状況

- ・南海電鉄高架以東及び市道尼崎平野線以南は宿泊施設、宅地、商業施設等が混在して立地しており、動物園前駅周辺・萩ノ茶屋駅周辺などを中心に商業施設等が集積し商店街が形成されている。また、南海電鉄高架以西は宅地を中心の土地利用で、文化施設（教育関連）の立地も見られ、住宅地が形成されている。JR 大阪環状線以北は大規模な施設用地等が分布している。



#### (5) 道路の状況

- ・小中一貫校が隣接することから、市道はいずれもスクールゾーンに指定されている。

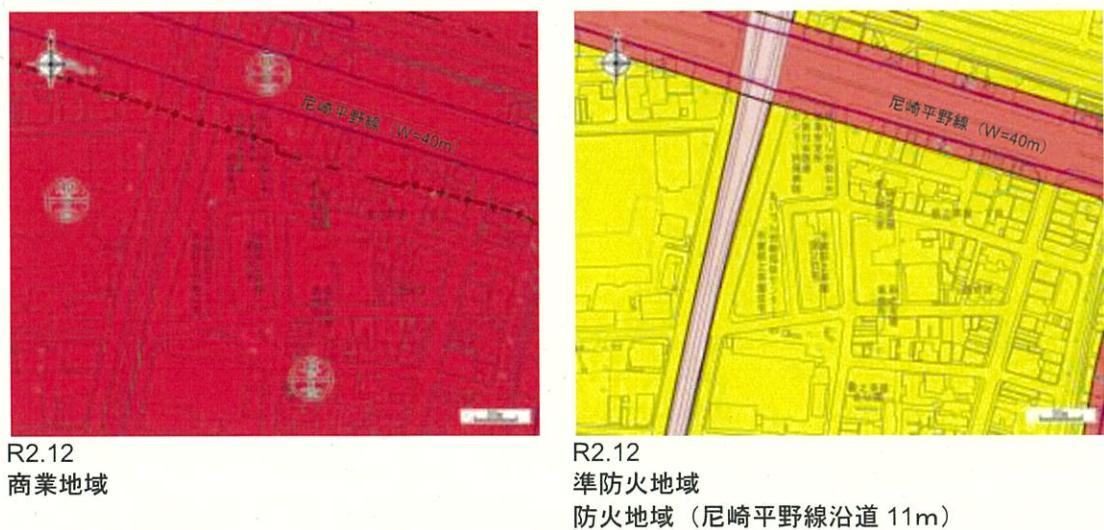


## (6) 都市計画の変遷及び現行の都市計画の状況

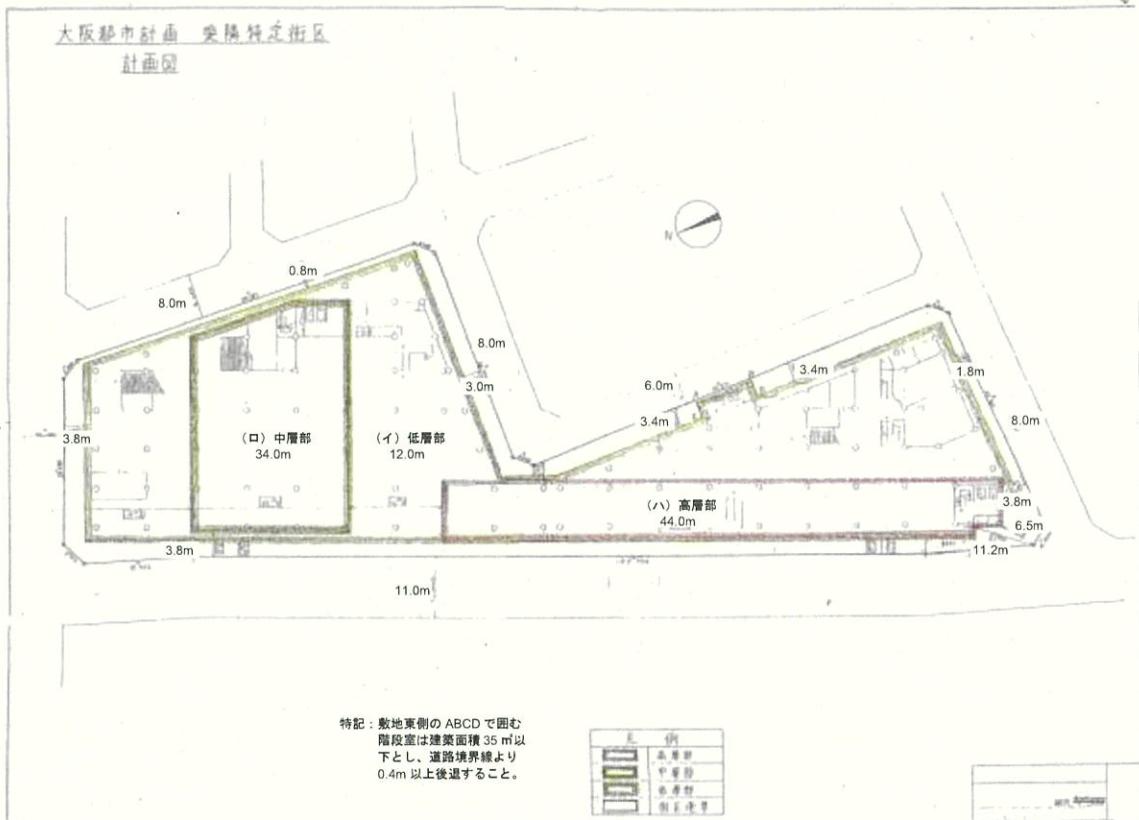
- 対象地区は、S42.8 時点で用途地域は住居地域で尼崎平野線沿道は商業地域、また準防火地域で尼崎平野線沿道は防火地域となっている。
- S43.12.28 に愛隣特定街区が決定され、その後、都市計画法及び建築基準法の改正により、S48.8 に専用地域並びに容積率制が採用された新用途地域制による用途指定（市全体について全面的な見直し）が行われ、対象地区全体が商業地域（容積率 400%、尼崎平野線の沿道 25m の範囲は 600%）となっている。



- 現行の都市計画は、用途地域が商業地域で容積率 400%（尼崎平野線の沿道 25m の範囲は 600%）、建蔽率 80% の指定、尼崎平野線の沿道 11m の範囲は防火地域、それ以外の範囲は準防火地域の指定となっている。
- 都市計画道路尼崎平野線は幅員 40m で整備済みである。



## 愛隣特定街区の概要 (S43. 12. 28 決定)



位置	大阪市西成区入船町 3-1、7-1、8-9、15-1、16-1、18-1、22 番地内
地積	約 0.64ha
建築物の延面積の敷地面積に対する割合	37/10 以下
建築物の高さの最高限度	高層部 44.0m、中層部 34.0m、低層部 12.0m
壁面の位置の制限	計画図のとおり
摘要	建築物の高さは屋上塔屋を含む

### (理由書)

本申請地は南大阪の玄関口天王寺ターミナルより西方約 1 km の地点にあたり、国鉄環状線の新今宮駅の南側に位置する愛隣地区の中にある。

この地区には従前より通称「釜ヶ崎」と呼ばれ面積約 70ha の地区に約 5 万人（約 2 万人は住民登録をしていない）が居住しており、人口密度課題な大スラム街を形成している。

本市においては「愛隣地区」対策として社会福祉事業を中心とする施設を立案し、実施してきたが、今回その計画の一環として総合的設計による労働、福祉、教育、医療、住宅等の公共施設を建設することにより、先に建設した愛隣会館、愛隣寮とともに地区住民のためにそれぞれの機能を十分に発揮せしめることを目的とするものである。

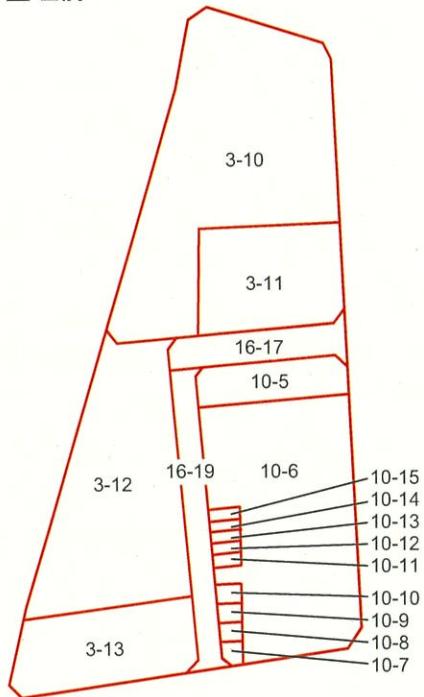
また特定街区の指定により、土地利用の合理化ならびに高度利用を推進し、良好な建築形態を確保すると同時に愛隣地区再開発の先鞭をつけようとするものである。

先に住宅改良地区として決定 (S42. 12. 21 建設省告示第 4362 号) した区域の約西半分にあたり、住宅建設戸数のうち 177 戸を収容するものである。

## (7) 土地の権利関係

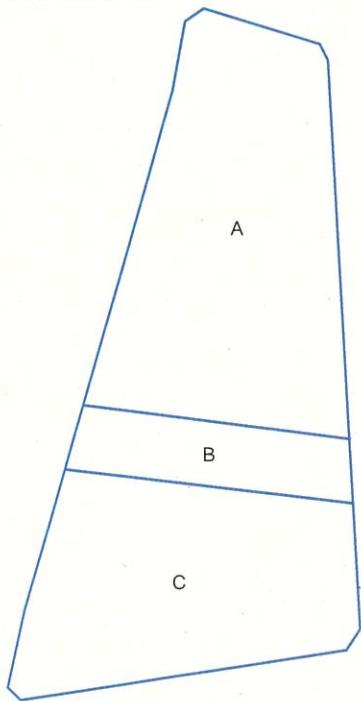
- 現況及び整理後の権利関係は以下の通りである。

整理前



地番	地目	地積 (m <sup>2</sup> )	権利者	備考
3-10	宅地	2702.45	大阪府 627/1000 大阪市 373/1000	
3-11	宅地	908.13	大阪府 627/1000 大阪市 373/1000	
3-12	宅地	1914.66	大阪府	
3-13	宅地	833.77	大阪府 627/1000 大阪市 373/1000	
10-5	宅地	374.29	大阪市	
10-6	宅地	2057.92	大阪市	
10-7	宅地	28.76	大阪市	
10-8	宅地	25.99	大阪市	
10-9	宅地	27.77	大阪市	
10-10	宅地	32.23	大阪市	
10-11	宅地	26.37	大阪市	
10-12	宅地	20.42	大阪市	
10-13	宅地	21.06	大阪市	
10-14	宅地	21.27	大阪市	
10-15	宅地	24.19	大阪市	
16-17	公衆用道路		大阪市	
16-19	公衆用道路		大阪市	

整理後(予定)



記号	地目	地積 (m <sup>2</sup> )	権利者	備考
A	宅地	4670.26	大阪市	
B	宅地	814.00	大阪市	
C	宅地	3535.46	大阪府	

※R 3年度以降の不動産鑑定評価の結果に基づき、地積 (m<sup>2</sup>) が変更になる可能性あり。