

【活用ビジョンの目的】

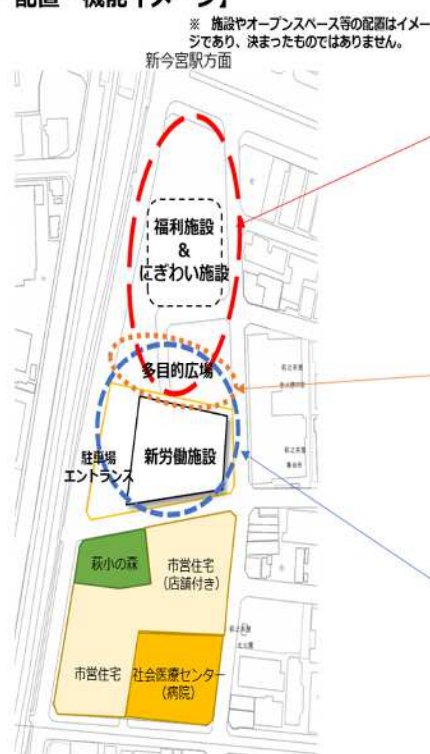
活用ビジョンは、あいりん総合センター跡地等（本件跡地等）の有効な利活用に向けた土地利用・導入機能の検討内容などをとりまとめるべく策定したものである。

そして、それらの内容の具体化等に向けた検討などに資することも期待される。



【土地利用・配置・機能イメージ】

（平面図）



● 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。

【ビジョン策定における留意点】

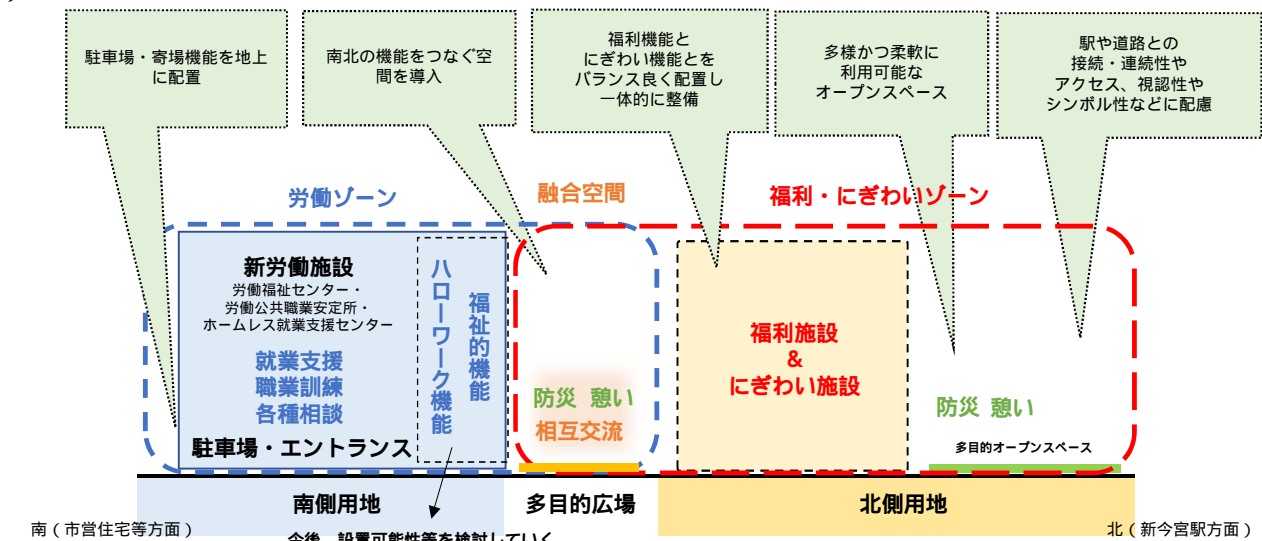
平成25年度から実施中の「西成特区構想」のもとで「ボトムアップ方式」によるまちづくりを進めるため、地域からの意見等を尊重し、当該意見等を踏まえた検討を行っていく。

【踏まえるべき経過や地域特性】

貧困をはじめとして様々な課題を抱えてきた西成区北東部の「あいりん地域」に所在する「あいりん総合センター」の老朽化・耐震性不足等による各施設の更新等が本件跡地等に関する検討などのきっかけとなった。

地域課題への対応や、各所からのアクセスに優れる駅前の地であることなどを踏まえ、本件跡地等を有効に利活用していく必要がある。

（断面図）



【跡地等の利活用の方向性】

本件跡地等の利活用を図っていくために必要となる手続き（土地の整理やまちづくりなど）を進めていく。

※ 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。

土地の整理と公共施設再編等の手法

公共施設の再編

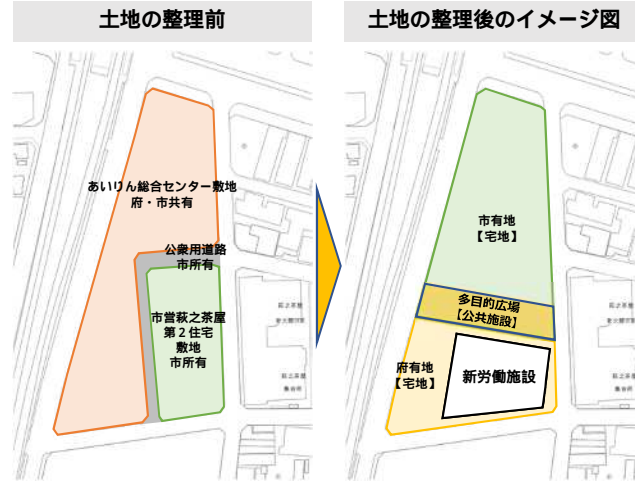
- 府有地・市有地との連続性の確保による利活用の向上
- 東西歩行者通行の機能の確保
- 公共施設（市道等）を廃止し、街区の中央部に「広場（歩道）空間」を確保する。

宅地の整理

- 公共施設の再編にあわせて、新労働施設建設用地など宅地の整形化
- 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

- 「多目的広場」を設置し、柔軟な利用を可能とする。



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。

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

西成特区構想のもと、街区の統合により新たな土地利用を図るとともに、社会経済状況の変化に伴う様々な課題に対応するための都市機能の更新・充実が求められる。

都市計画を変更し、活用ビジョンに基づくまちづくりを推進

魅力的な市街地環境の形成及び更なるまちづくりの推進

- 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。

特定街区を廃止し、活用ビジョンに基づくまちづくりを推進する。

○土地利用を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含め検討し、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。



【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、下記の具体化に向けた取り組みなどを推進していく。
 - 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