

【活用ビジョンの目的】

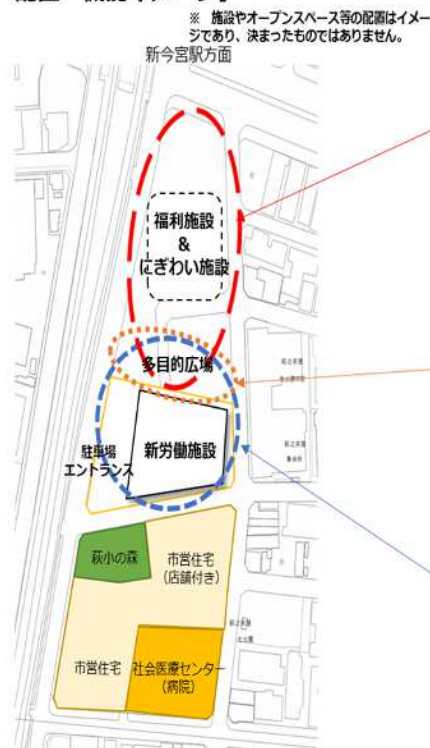
活用ビジョンは、あいりん総合センター跡地等（本件跡地等）の有効な利活用に向けた土地利用・導入機能の検討内容などをとりまとめるべく策定したものである。

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】

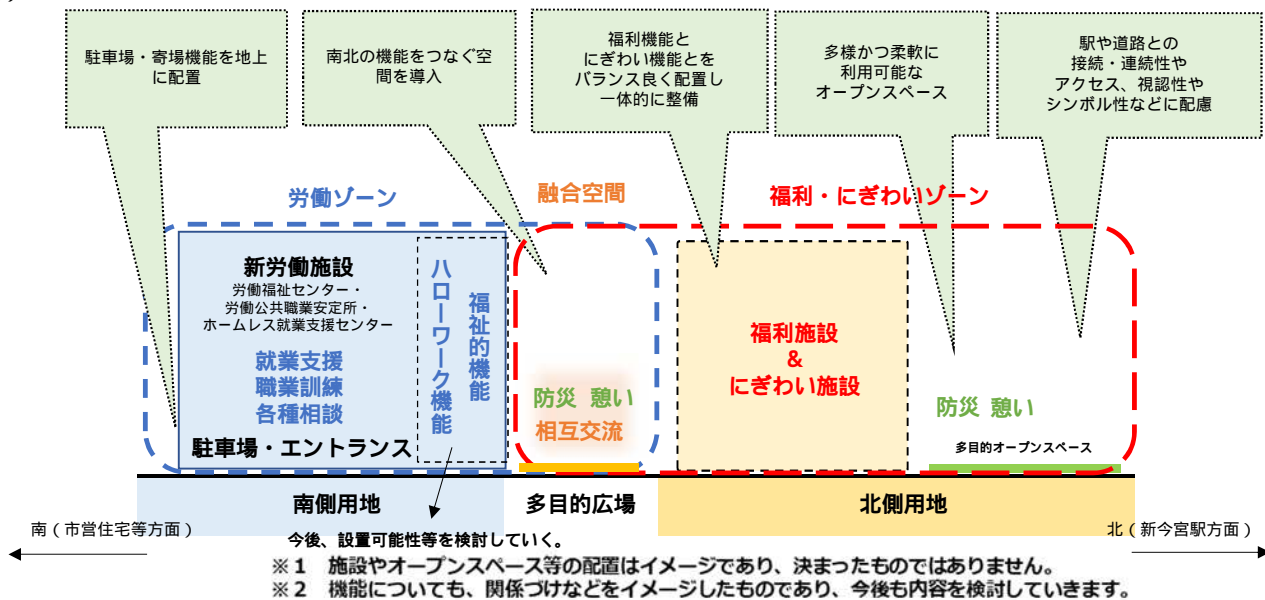
貧困をはじめとして様々な課題を抱えてきた西成区北東部の「あいりん地域」に所在する「あいりん総合センター」の老朽化・耐震性不足等による各施設の更新等が本件跡地等に関する検討などのきっかけとなった。

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。

【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。

（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。

土地の整理と公共施設再編等の手法

公共施設の再編

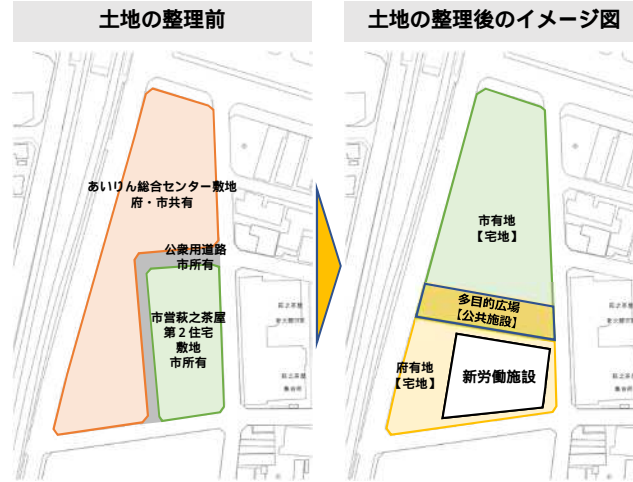
- 府有地・市有地との連続性の確保による利活用の向上
- 東西歩行者通行の機能の確保
- 公共施設（市道等）を廃止し、街区の中央部に「広場（歩道）空間」を確保する。

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



2020年3月23日  
あいりん地域まちづくり会議

### あいりん総合センター跡地等 利用イメージ

「地の利」と「社会的包摂力」のダブルエンジンを活かした再チャレンジできるまちづくり

施設が生まれるまで/多様な「意見」があるまちづくりが得意なまち/新しいものを生み出すまち

センター跡地等の計画策定における  
2つのエリア  
3つの要素  
4つのテーマ

**住民の福利・にぎわいエリア**

**要素① 住民の福利**  
労働やにぎわい機能と相互補完しながら住民への助けや住民に便利な機能を提供する

**要素② にぎわいの創出**  
交通至便な「地の利」を活かして出会いと交流の場をつくり、地域に新たなにぎわいを生み出す

**労働エリア**

**要素③ 労働**  
労働施設がある強みを生かし、多様な人が安心して暮らせる「社会的包摂力」あるまちを実現する

図1：センター跡地利用イメージ図（敷地拡大図）

図2：センター跡地利用イメージ図（周辺図）

### センター跡地等における3つの要素に関する地域意見（例）

<b>要素① 住民の福利</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワンストップ相談窓口</li> <li>地域の仕事などを学ぶ場</li> <li>子どもの居場所と技術体験・交流機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災機能</li> <li>図書機能（コミュニティライブラリー）</li> <li>アーカイブ・ICT</li> </ul>
<b>要素② にぎわい創出</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的に利用可能なオープンスペース（各要素について空間的・機能的に相互利用）</li> <li>利用しやすくなるための設備やしつらえを検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>会議室、コワーキングスペース</li> <li>緑化・垂花・壁面園</li> <li>各テーマに変わるハウジング</li> </ul>
<b>要素③ 労働</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>寄附機能、駐車場機能</li> <li>ワンストップ相談窓口/ホームレス就業支援センター</li> <li>職業訓練・技能講習/利用者の福利厚生機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>など</li> </ul>

③要素で共通する機能をつなぐ理念と仕組みづくり（連携）が重要。とくに2つのエリアが重なる部分は4つの関連会議のアイデアをつなげて実行する場となる（建物が別でも空間・デザイン的にどうつなげるかが鍵）。

◇『いざという時に強いまち再チャレンジできるまち』のような、このまちにしかできないことをセンター跡地で展開すべきであり、まずはその軸をしっかりと位置付ける。

◇北側オープンスペースは、誰がどう使うかのイメージ出しが必要であり、時間的な使い分けで多様な人（地元、インパウンド、子ども）が使えるようにすべき（センター跡地は土地を売らずに活用）。

◇「住民の福利」を中心に地域意見等に関するセンター跡地等以外の場所での施策化についても検討（下図参照）。

### あいりん総合センター跡地等に求める機能

#### 【住民の福利】 会議資料からの抜粋

#### ワンストップ相談窓口

- 若年就労困難層、障がい者など、様々な内容に対応可能な窓口
- 居住支援（住居確保・生活支援等）にも対応できる窓口  
対象と機能が多様であることから「ワンストップ」のイメージを共有し、機能と空間を整理すること（使い勝手の良いものに）
- ひとり親世帯、こども子育てなどに開ける専門窓口

#### 多目的ホール

- 講演、勉強会、会議などができる場所
- 独立して仕事を行う人が共有（コワーキング）する事務所・打ち合わせスペース、趣味等での滞在スペース（居場所）等
- 区内既存施設の整理を含めて必要なものを設置すること（西成市民館等の地域施設との関係を整理すること）

#### 図書施設

- あらゆる世代の人たちが利用するコミュニティライブラリー（文化交流等ができる場所）

#### 地域の仕事などを学ぶ場

- ICT等最先端技術・ものづくり体験ワークショップによる国際・世代間交流機能
- 地域の仕事の見える化・地域学習との連携（仕事体験型学習機能を含む）、建設建築・日雇労働を学ぶ場

#### こどもの居場所、子育て支援機能

- 学年を問わず利用できるこどもの居場所 図書館、農園等（居場所・体験学習機能を含む）
- 地域外の子どもも含めて検討し、地域に呼び込む集まれる場に
- こども専用のフロアを確保してほしい。こどもが自由に遊べる場所
- こどもの自己実現を促すチャレンジの場 プレーパーク、地域の仕事体験型学習機能
- こどもを預けることができる機能 保育園・幼稚園、ショートステイ
- 現在、対象となるこどものイメージが見えにくい、ターゲットニングや具体的なつながり方など、専門部会の議論を深めること
- 周辺施設との連携・つながりを重視すること（『萩の森』等）

テーマ1：こども・子育て関係	テーマ2：労働施設関係	テーマ3：就労福祉・健康関係	テーマ4：駅前活性化、まちづくりハウジング関係
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 学年を問わず利用できるこどもの居場所 &lt;子どもの自己実現を促すチャレンジの場&gt;</li> <li>② 技術体験ワークショップ交流機能 &lt;ICT等最先端技術やものづくりが体験できるワークショップを備えた、国際交流・世代間交流の場&gt;</li> <li>③ 地域の仕事の見える化と地域学習の連携 &lt;建設建築・日雇労働を学ぶ区のパイロットエリア&gt;</li> <li>④ ワンストップ相談窓口 &lt;こども・子育て、就労福祉、労働相談、就労・生活支援：専門家を配置&gt;</li> <li>⑤ 上記機能を促す空間 図書施設、コワーキングスペース、園芸・壁面園など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 寄附機能 &lt;待合機能、高齢化考慮、一体的に自由度が高い空間、一部24時間利用可能な開放的なスペースを確保&gt;</li> <li>② 駐車場機能 &lt;求人求職活動がスムーズに行われる空間（約50台）/屋根付き駐車場：乗車容易な駐車枠&gt;</li> <li>③ ワンストップ相談窓口 &lt;高齢者・女性・若者・外国人など多様な相談機能、仕事出し、職業紹介など&gt;⇒一般ハローワークと連携</li> <li>④ ホームレス就業支援センターの移設</li> <li>⑤ 職業訓練（技能講習）機能・「仕事」の見える化 &lt;職人の育成や興味づけるための建設・建築トレーニングセンターまたは西成版キッズギア機能&gt;</li> <li>⑥ 利用者の福利厚生機能 &lt;会議室・シャワー・売店・託児所など&gt;</li> <li>⑦ オープンスペース &lt;防災+多目的ホール機能&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① ワンストップ相談窓口の設置 若年就労困難層、障がい者、母子世帯等 各ライフステージ対応可能な窓口</li> <li>② 会議室</li> <li>③ 図書施設・コミュニティライブラリー（全世帯向け）</li> <li>④ コワーキングスペース 各自独立して仕事を行う方々が共有する、事務所・会議室・打ち合わせのためのスペース</li> <li>⑤ 防災機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 多様な人が集う多目的オープンスペース（地域住民、駅利用者、滞在者、労働者、子ども、若者、アーティストなど） 共同利用しやすくなるための設備やしつらえの検討 ⇒柔軟な管理運営が必須 ⇒駅と跡地のつながりをよくする手法を検討（駅前の動向や広域政策、社会の変化にも注視）</li> <li>② 各機能における相互利用を検討（空間的・機能的）</li> <li>③ コワーキングスペース、図書館（コミュニティライブラリー）、アーカイブの設置</li> <li>④ まちの生活者に対するハウジング（滞留・新居・定住を意図） ⇒他テーマ関連会議で出されたハウジングの展開</li> </ul>

### 【にぎわいの創出】

#### 集客機能

- 多目的に利用可能なオープンスペース（設備・しつらえを含む）
- 道の駅の機能や農産物直売所などの集客機能を持った商業施設（観光バスなどの駐車場含み、駅側からのイメージも検討）
- 旅行者なども誘引されるフリースペースとして、自由に使える場を提供してにぎわいと交流を促す場
- 図書館や保育園などのコミュニティ機能を有し、多様な人が参画できる場づくりと交流によってにぎわいを生み出す場

#### 地域の歴史等の伝承

- 地域の歴史・地理等を伝えていくアーカイブ機能を構築する
- このまちだからこそ体験でき、学べる場所を設置する

### 【住民の福利】

#### 防災機能

- 一時避難場所、避難所機能など
- 防災資材や緊急的なインフラの確保など
- 防災機能については、「避難場所」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）
- 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