

8 . 土地利用等の実現に向けて（1）

【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

- 対象地区は、西成特区構想におけるモデル事業エリアと位置付けられ、街区の統合により新たな土地利用を図っていく必要がある。
- 長らく労働のまちとして大阪の成長発展を支えた一方、社会経済状況の変化とともに様々な課題を抱えてきたことから、活用ビジョンの実現による都市機能の更新・充実が求められている。
- このことから、都市計画を変更（愛隣特定街区の廃止）し、活用ビジョンに基づくまちづくりを推進する。

魅力的な市街地環境の形成、まちづくりの推進に向けた取組み

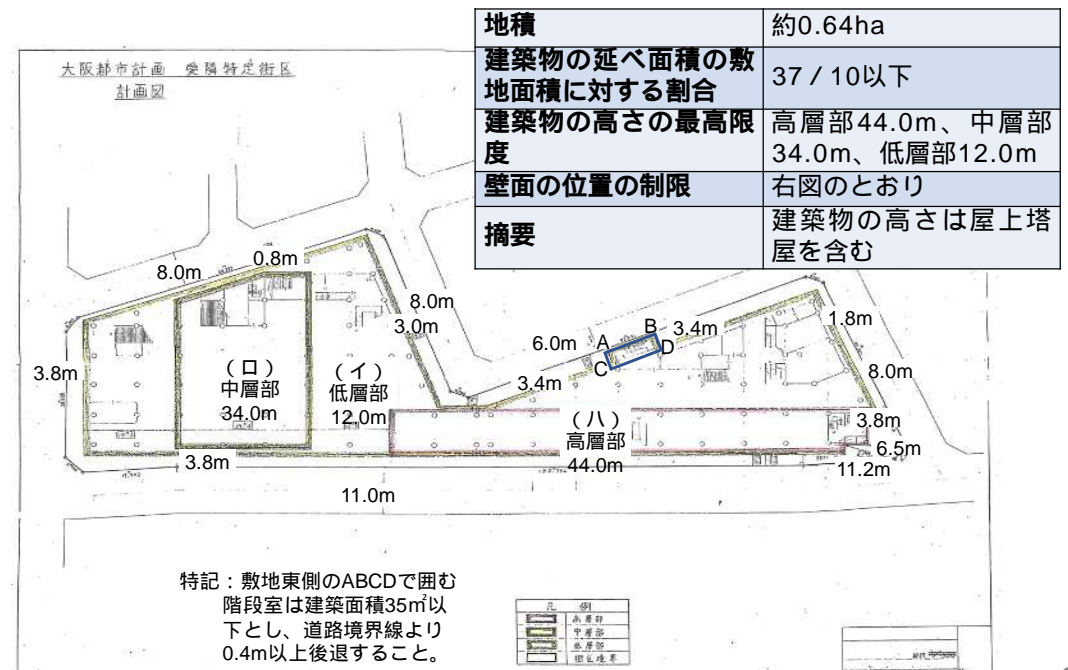
- 都市計画手法を活用して実現したまちづくりの理念を継承するとともに、恵まれた立地条件を活かし、既に集積している都市機能の更新・充実を図りながら、地域住民が誇れる魅力ある都市空間の形成をめざす。
- 空間形成の方針等に基づき、従前の地域課題に対応しつつ、より魅力的な市街地環境の形成を図る。
- 対象地区北側の「福利・にぎわいゾーン」の土地利用の具体化にあわせて、適切なまちづくり手法の活用を検討する。

（参考）あいりん総合センター跡地等の都市計画の状況

用途地域 : 商業地域
 容積率 : 400%（尼崎平野線沿道600%）
 建ぺい率 : 80%
 防火・準防火 : 準防火地域（尼崎平野線沿道は防火地域）
 その他 : 愛隣特定街区

愛隣特定街区の概要（昭和43年都市計画決定）

- 街区を単位として、有効な空地を備えた市街地の整備改善に資する建築物を建築するために定めたもの。
- 特定街区の指定により、土地の高度利用を図る一方、容積率の最高限度（400% 370%）及び壁面の位置の制限を行うことで、建築敷地周囲にオープンスペースが確保されており、良好な市街地環境が形成されている。



8 . 土地利用等の実現に向けて（2）

【土地の整理と公共施設再編等の手法】

土地の整理前



土地の整理後のイメージ図



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。

▶土地の整理及び市道の廃止等を一括して効率的に進めることが可能

公共施設の再編

- 土地を整理するにあたり、公共施設の再編を検討する必要がある。
- 機能配置・土地利用の考え方に即し、府有地・市有地との連続性の確保による利活用の向上を図る。
- 東西歩行者通行機能を確保する。

公共施設（市道等）を廃止し、街区中央部に広場（歩道）空間を確保する。

宅地の整理

- あいりん総合センター敷地は府市共有地であるとともに、市所有の公衆用道路が街区内に位置しており、府市共有地や土地の形状の整理が必要である。
- そこで、公共施設の再編にあわせて、新労働施設の建設用地などの宅地の整形化を図る。

左図のとおり、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

- 新たな公共施設（多目的広場）では、整形化後の府有地と市有地をつなぐ融合空間として柔軟な利用を可能とする。

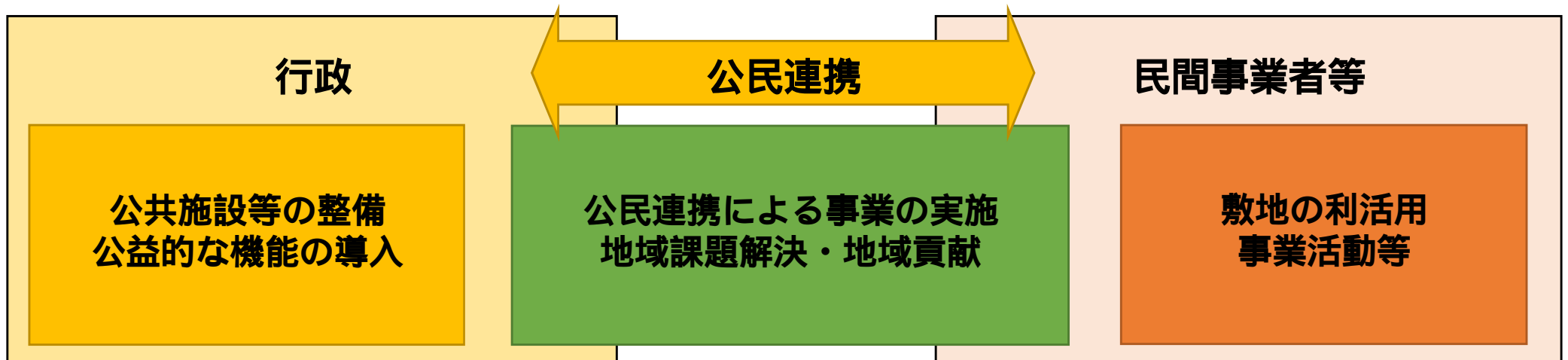
8 . 土地利用等の実現に向けて（3）

跡地等の利活用の方向性

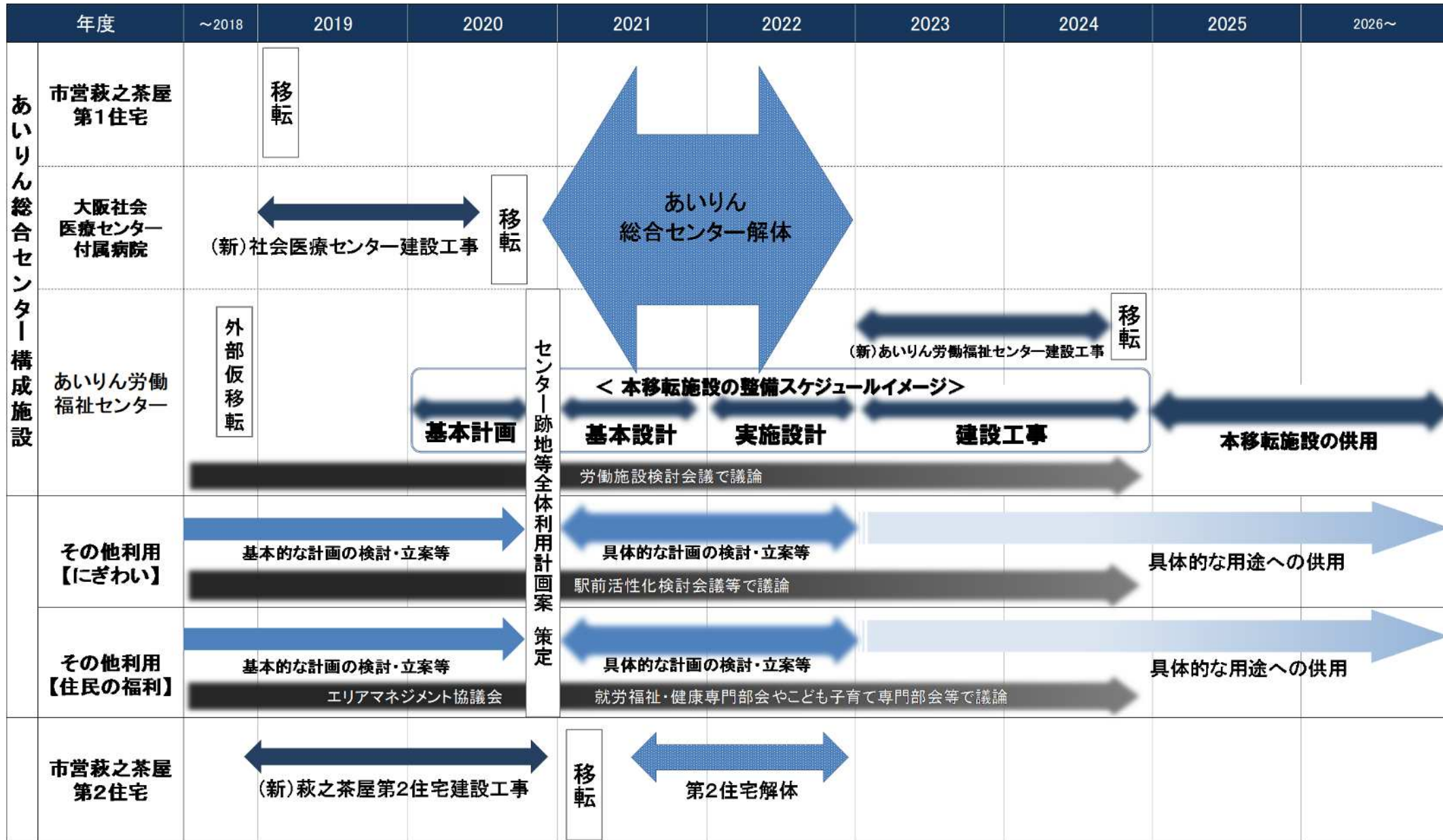
- これまでの議論を踏まえ、跡地等の利活用を図っていくこととし、そのために必要となる手続き（都市計画の変更や土地の整理等）を進めていく。

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。



9. 跡地等利用検討スケジュール概要



※あいりん総合センターの解体工事は現在建物周辺敷地の一部が占拠されているため、2020年度末に着工できない状況です。
したがってあいりん労働福祉センターの本移転施設の建設工事など、その後のスケジュール全体に遅れが生じる見込みです。

10. 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