

# 1. 西成区の現状

## 【西成区の概要】



- 大阪市の南西、上町台地の西側から木津川に至る間に位置。
- 北に浪速区、東に阿倍野区、南に住之江区、木津川を挟んで西に大正区が隣接。
- 国道26号線、43号線、大阪臨海線などの幹線道路、Osaka Metro四つ橋線・堺筋線・御堂筋線、JR大阪環状線・関西本線、南海本線・南海高野線、阪堺電気軌道阪堺線が運行し、関西国際空港や近畿圏内の観光地へのアクセスが良く、都心部へのアクセスにも適した住宅地。
- 人口 105,351人(R7.9末住民基本台帳人口による)
- 世帯数 74,936世帯(R7.9末住民基本台帳人口による)
- 面積 7.37km<sup>2</sup>
- 大阪市顕彰史跡の天下茶屋跡などの旧跡、大阪フィルハーモニー交響楽団の活動拠点、セレッソ大阪との関わりが深い南津守さくら公園スポーツ広場など、多くの歴史・文化・観光資源が存在している。
- 「100年以上の歴史を持つ老舗」「日本初の製品を生み出した」など特色あるものづくり企業が立地するまちである。

# 1. 西成区の現状

## 【主要幹線及び鉄道等】

### 主要幹線

国道26号線  
梅田～和歌山

国道43号線  
神戸～大阪

大阪臨海線  
(新なにわ筋線)  
福島～泉佐野



### 鉄道等

JR西日本 (大阪環状線等)  
・新今宮

南海電鉄 (南海線、高野線  
(なんば方面))  
・新今宮  
・萩之茶屋  
・天下茶屋  
・岸里玉出

南海電鉄 (高野線 (汐見橋  
方面含む))  
・木津川  
・津守  
・西天下茶屋

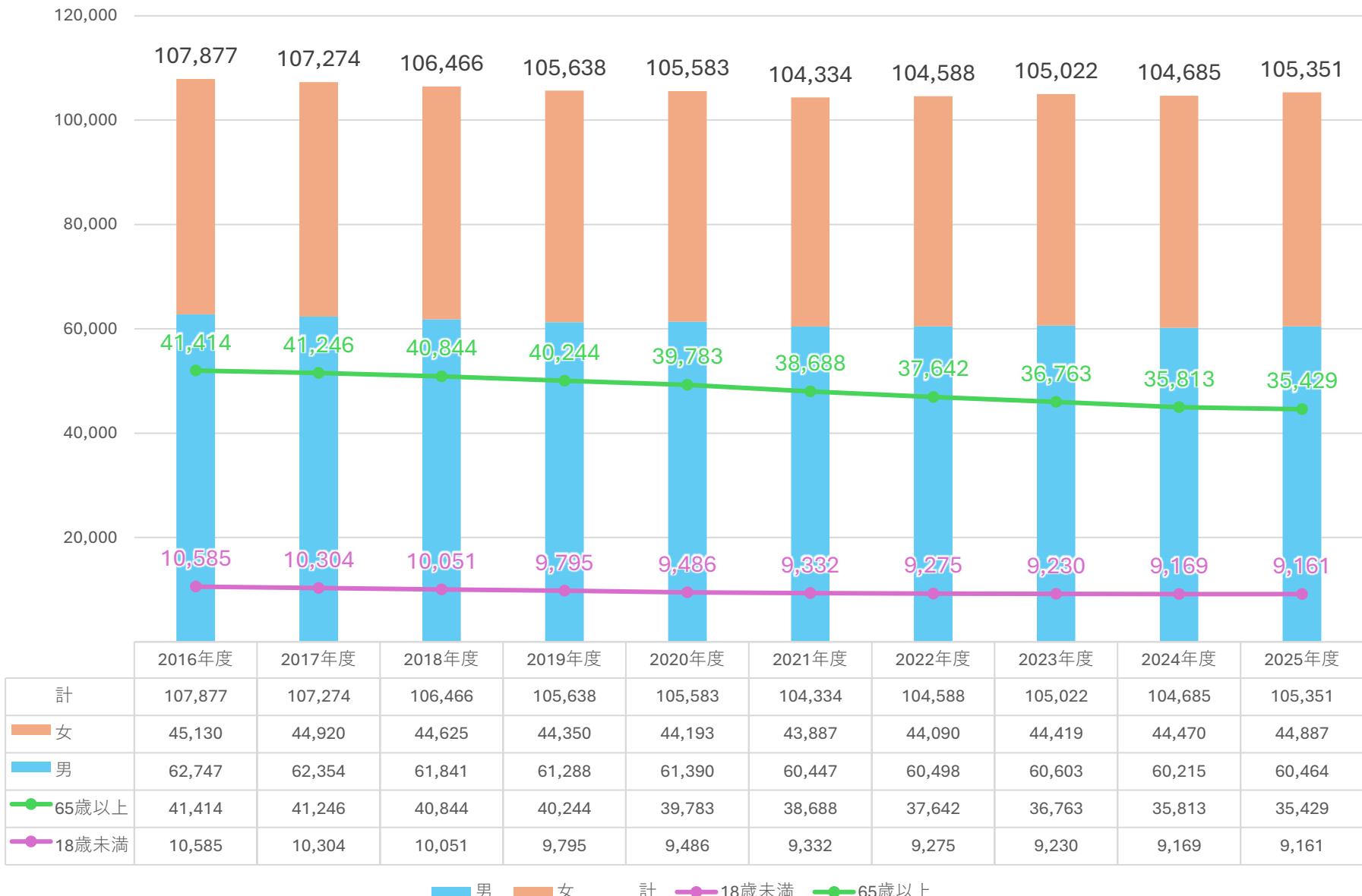
大阪メトロ (堺筋線)  
・動物園前  
・天下茶屋

大阪メトロ (四つ橋線)  
・花園町  
・岸里  
・玉出

阪堺電車 (阪堺線)  
・新今宮駅前  
・今宮  
・今船 ほか 6 駅

# 1. 西成区の現状

## 【直近10年間の人口推移】

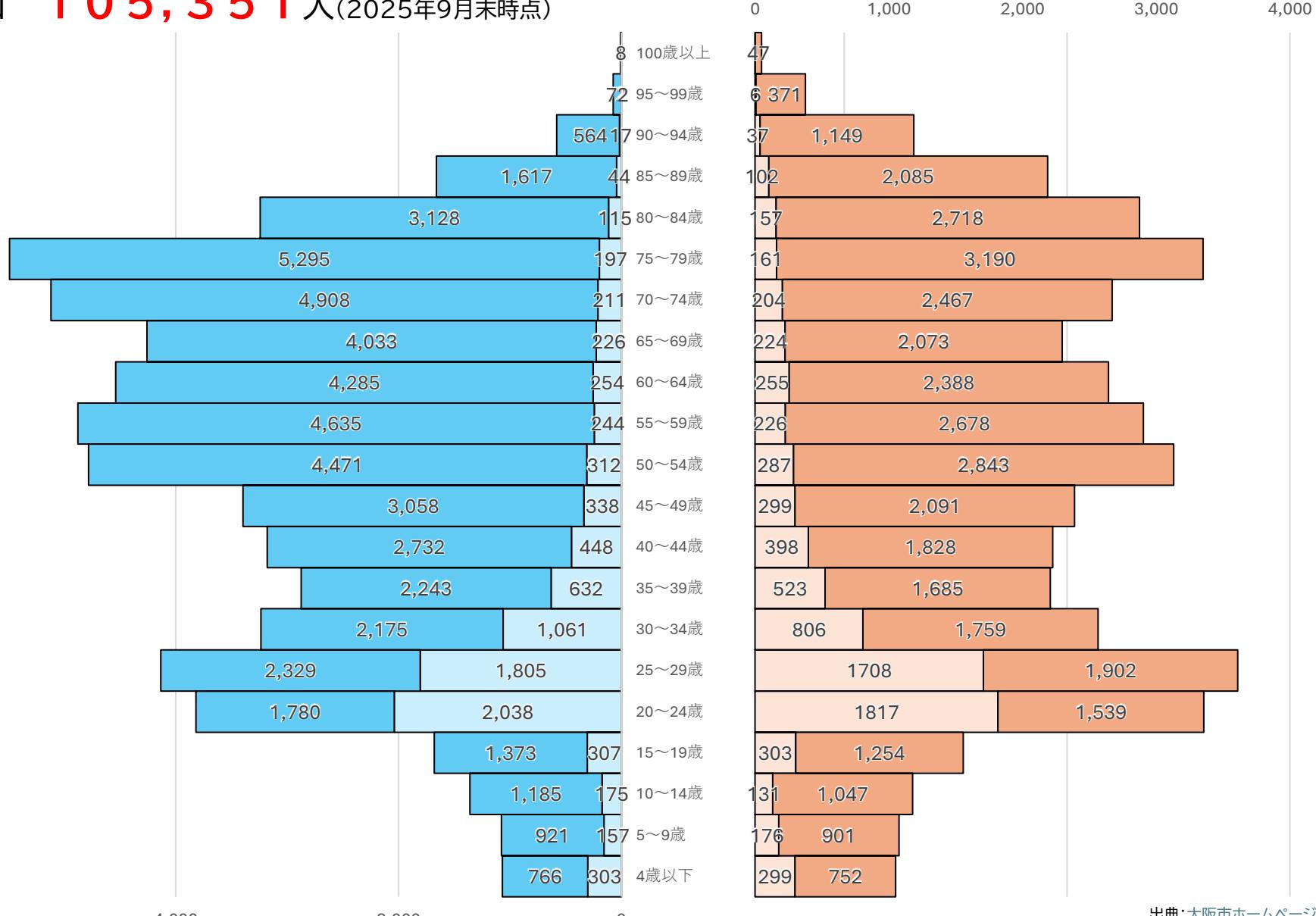


出典: [大阪市ホームページ](#)

# 1. 西成区の現状

## 【年代別人口】

人口 **105,351** 人(2025年9月末時点)

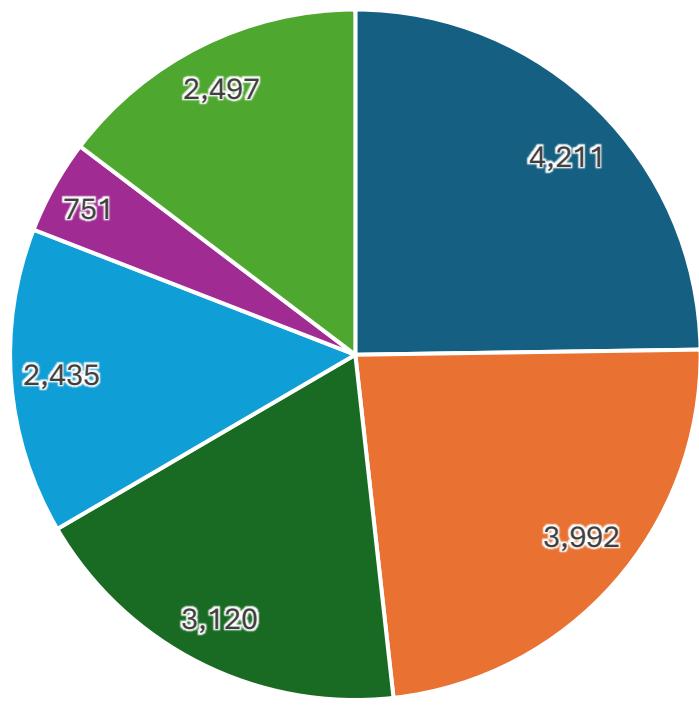


# 1. 西成区の現状

## 【外国人の特性】

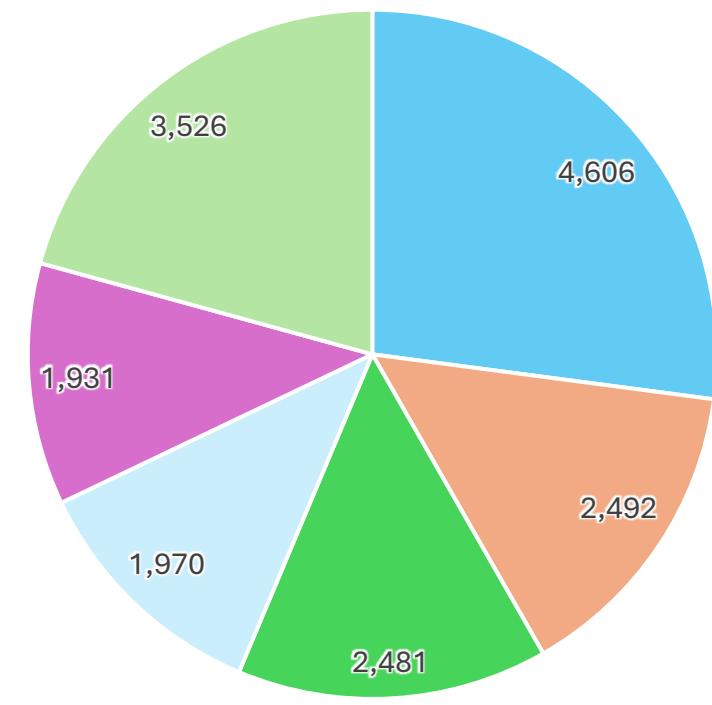
外国人人口 **17,006**人(2025年9月末時点)

国籍別人口



- 1 中国
- 2 ベトナム
- 3 韓国及び朝鮮
- 4 ネパール
- 5 ミャンマー
- 6 その他

在留資格別人口

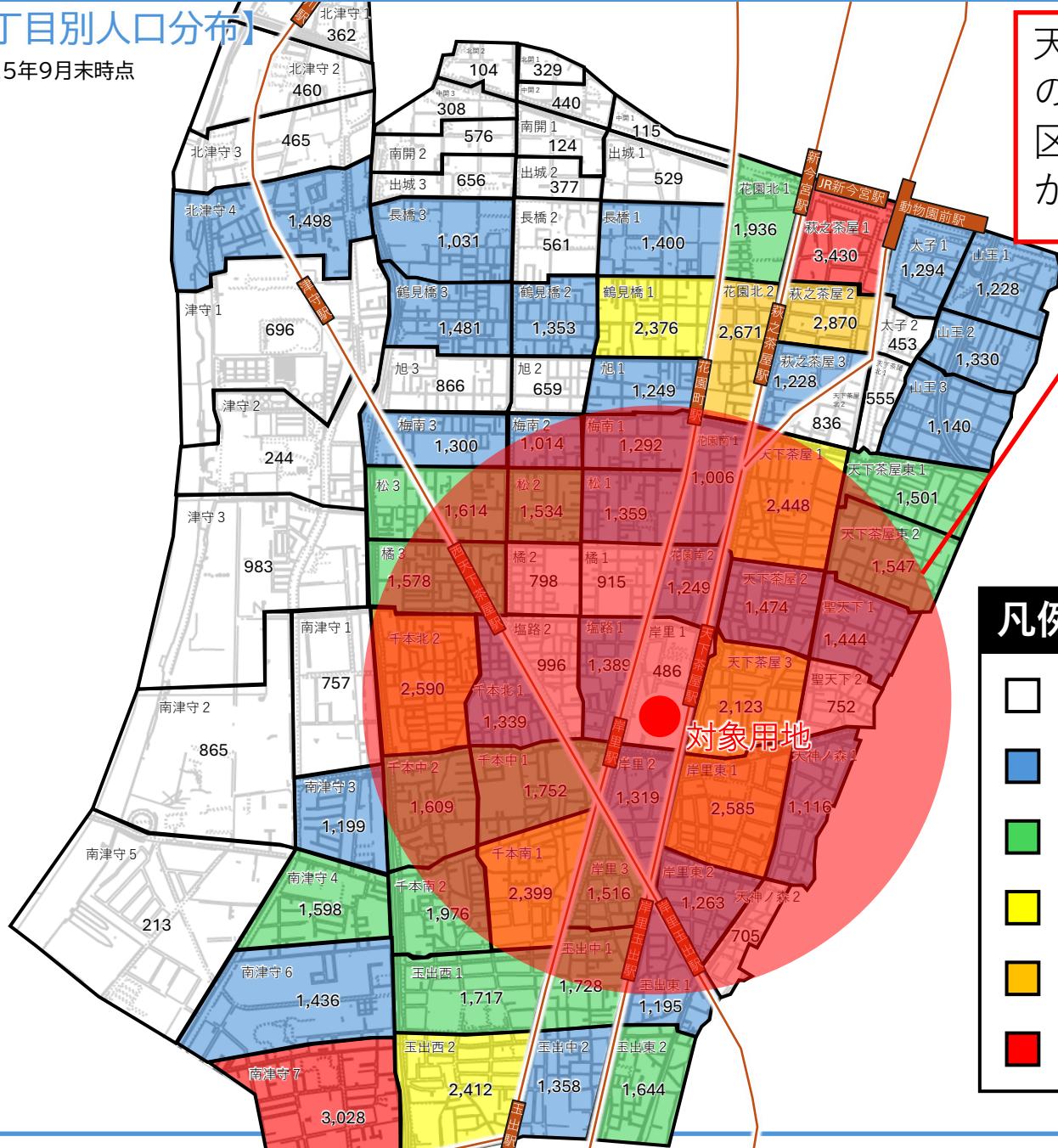


- 1 留学
- 2 特別永住者
- 3 技術・人文知識・国際業務
- 4 永住者
- 5 家族滞在
- 6 その他

# 1. 西成区の現状

## 【町丁目別人口分布】

2025年9月末時点



天下茶屋駅周辺約800mの範囲に**49,528人**居住。区全体の**約47%**の人口が集積している。

### 凡例

- 1人から1000人
- 1001人から1500人
- 1501人から2000人
- 2001人から2500人
- 2501人から3000人
- 3001人から3500人

# 1. 西成区の現状

## 【地価動向】



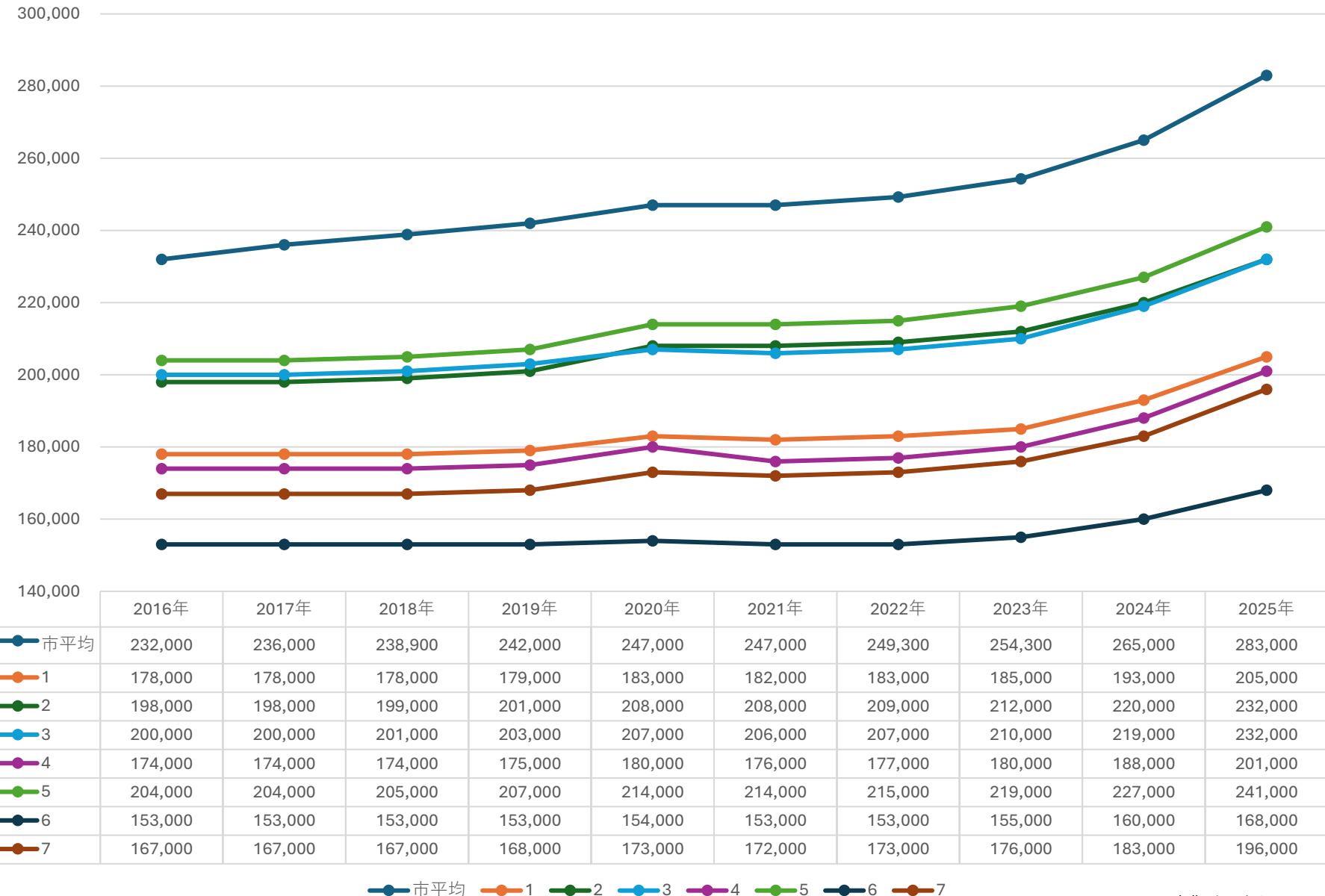
## 地価公示

地価公示は、地価公示法第2条に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日を基準日として標準地の価格等を調査し、公示するものです。

標準地 番号	住居表示	面積 m <sup>2</sup>	公法上の規制			標準地 と同一 地点の 基準地 番号	
			用途地域	防火	容積率 (%)		
				準防火			
-1	玉出中 二丁目7番7号	84	1住居	準防	300		
-2	岸里東 一丁目29番9号	226	1住居	準防	300		
-3	玉出西 一丁目10番5号	99	1住居	準防	200		
-4	橘 一丁目11番6号	102	1住居	準防	300	-1	
-5	岸里 三丁目3番5号	99	1住居	準防	300		
-6	潮路 二丁目9番7号	53	1住居	準防	300		
-7	旭 二丁目1番8号	167	準工	準防	300		

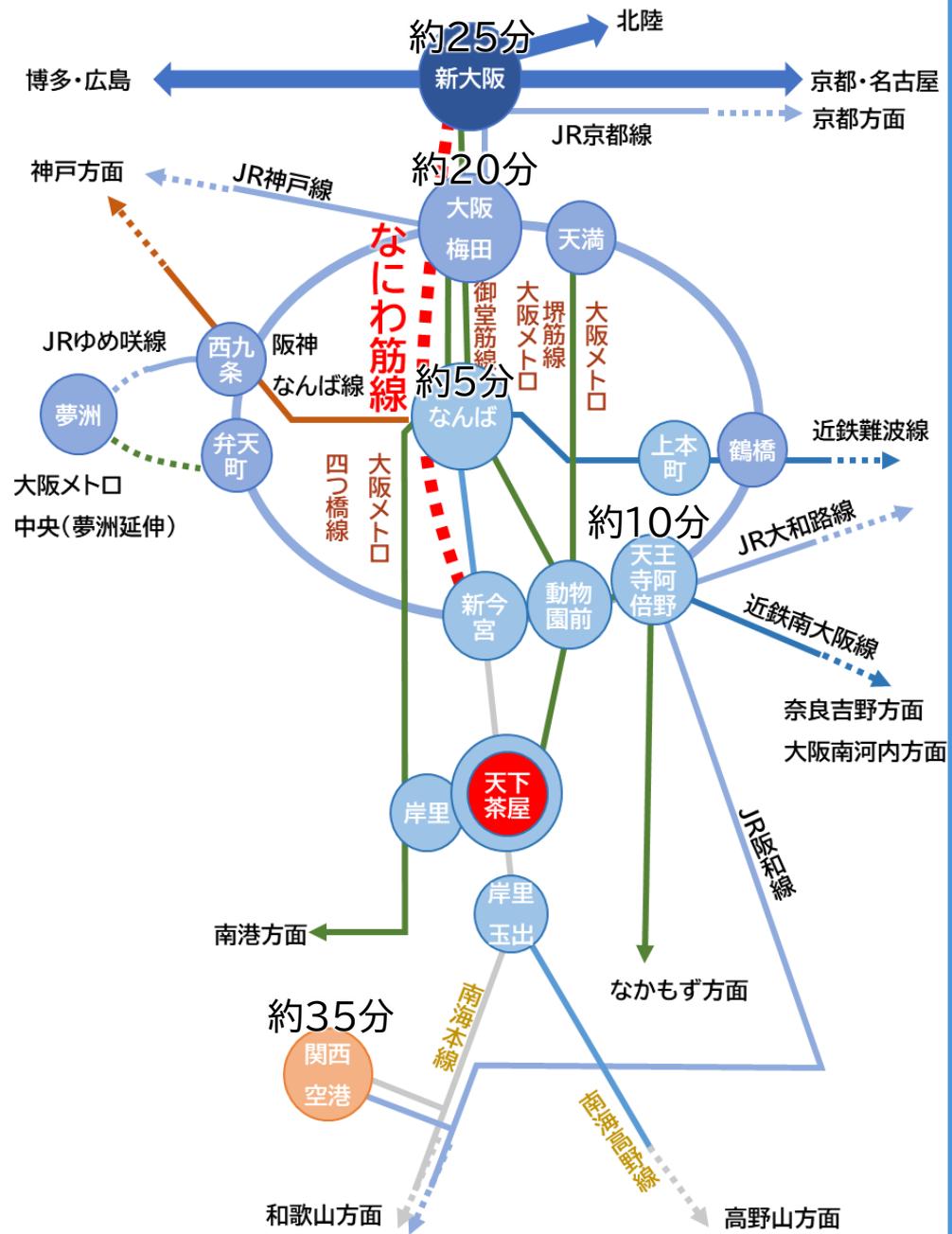
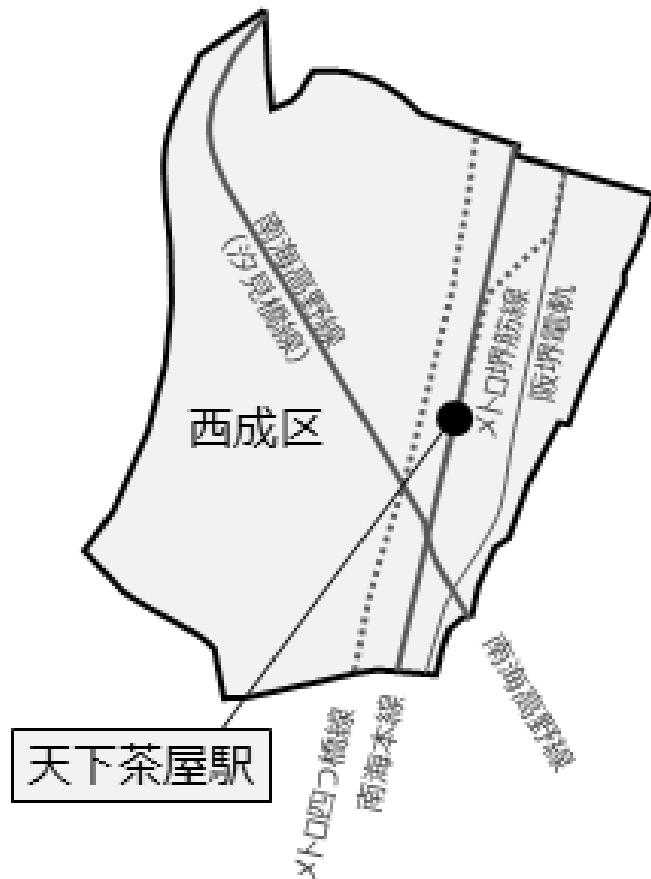
# 1. 西成区の現状

## 【地価動向】地価公示標準地の価格推移



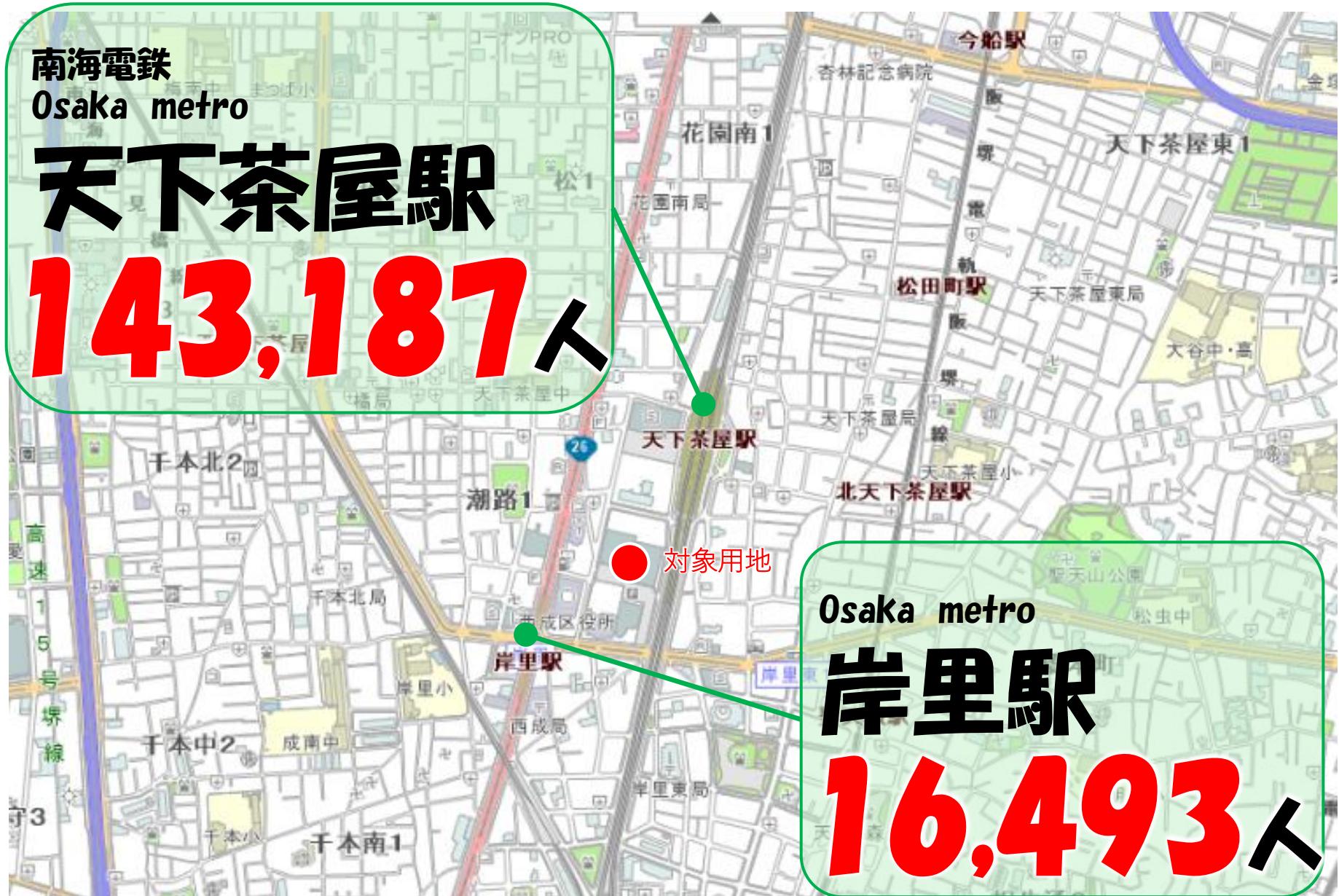
## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

- 西成区のほぼ中心に位置し、天下茶屋駅から10分圏(約800m圏内)には、区人口の約半数となる**4.9万人**が居住。
- 天下茶屋駅の乗り換えを含む乗降客数は**14万人/日**
- なにわ筋の開業による**ポテンシャル向上**の期待。



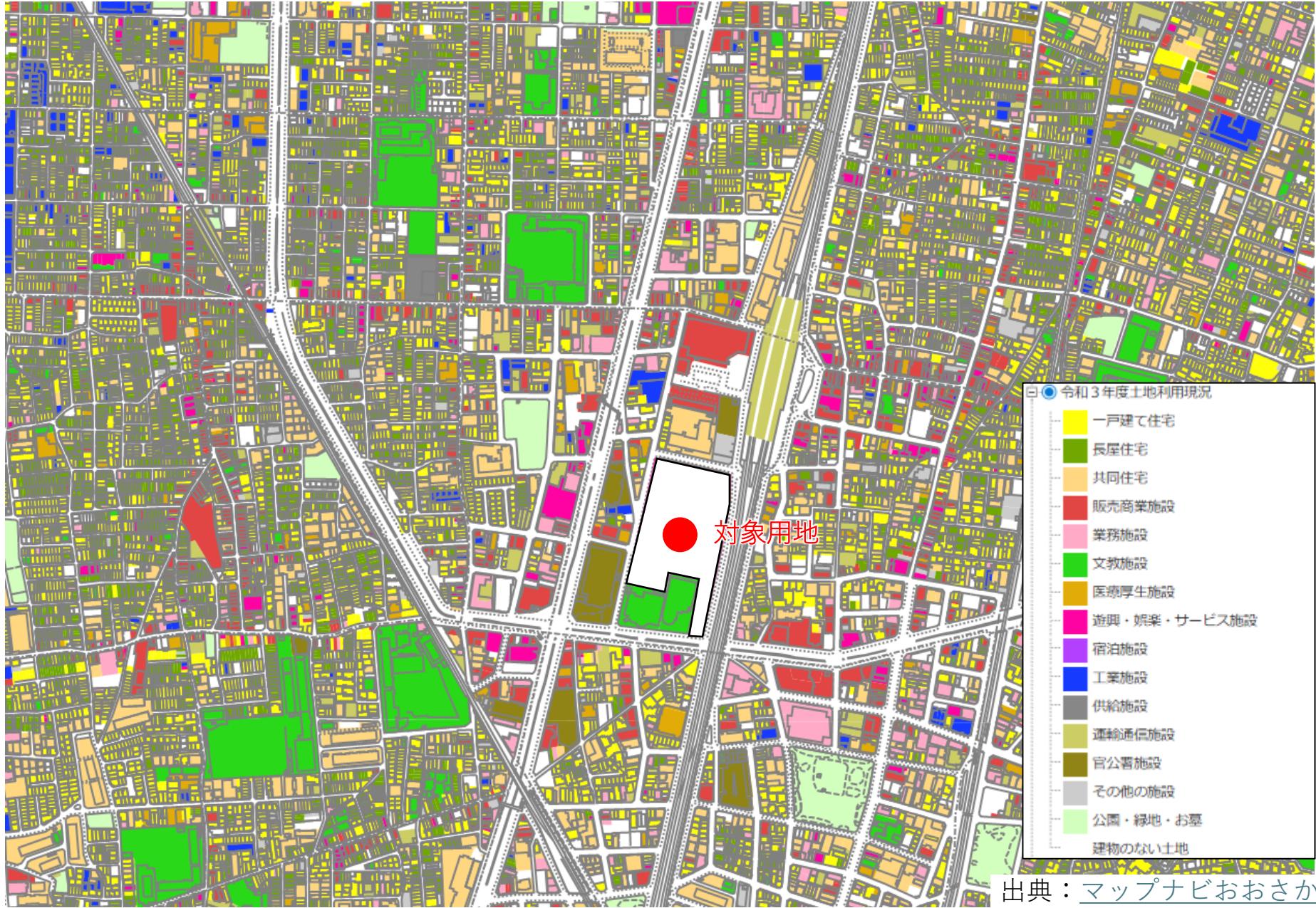
## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

【最寄り駅の乗降客数（1日平均）】



## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

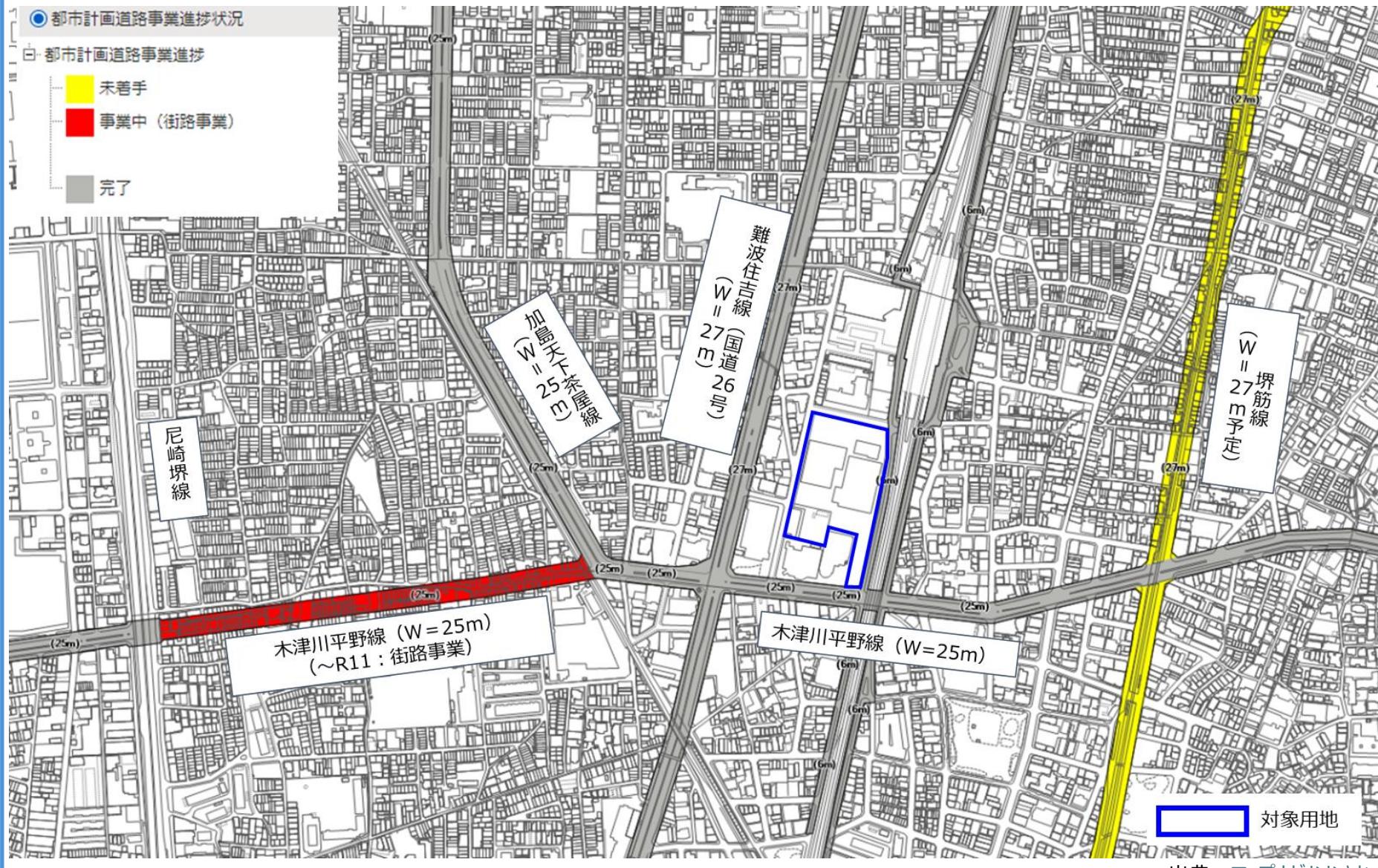
### 【土地利用状況】



出典：マップナビおおさか

## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

### 【都市計画道路】



## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

### 【用途規制】



土地所有者	番号	用途	用途地域	建蔽率	指定容積率
大阪市	①	スポーツ広場 他	第1種住居		
	②	岸里駅駐輪場	第1種住居		
	③	西成区民センター ・図書館 敷地	第1種住居 第2種住居	80%	300%

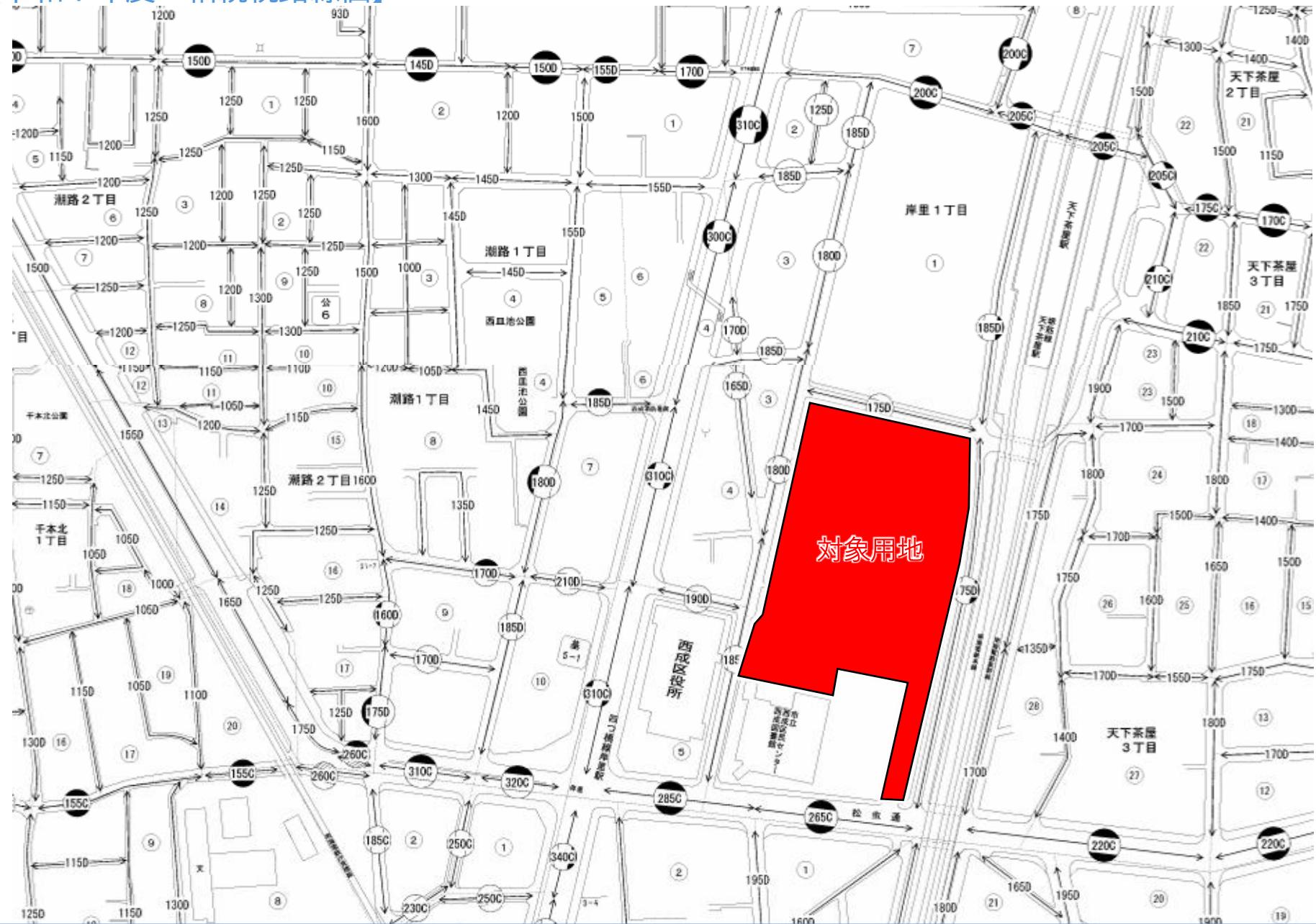
【参考資料】用途制限の概要 (大阪市HPより (一部加工))

用途地域内の建築物の用途制限		第一種 中高層 住専用 地	第二種 中高層 住専用 地	第一種 住居地	第二種 住居地	準 住 居 域	近隣 商業 域	商業 域	準 工 業 域	工 業 域	工 業 専用 地域
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	店舗等の床面積が150m <sup>2</sup> 以下のもの	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が50m <sup>2</sup> ～1,500m <sup>2</sup>	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500m <sup>2</sup> ～3,000m <sup>2</sup>	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が10,000m <sup>2</sup> を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
事務所等	1,500m <sup>2</sup> 以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500m <sup>2</sup> ～3,000m <sup>2</sup>	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	カラオケボックス等	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲
遊戯施設 ・風俗施設	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×
	劇場、映画館、演芸場、競観場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×
	キャバレー、料理店、高級・個室付浴場等	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共施設 ・学校等	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	自動車修理工場	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○
	注：本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。 ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。	①	②	③	③	③	③	③	○	○	○

出典：マップナビおおさか  
引用：国土交通省HP 都市計画制度の概要を一部加工  
[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

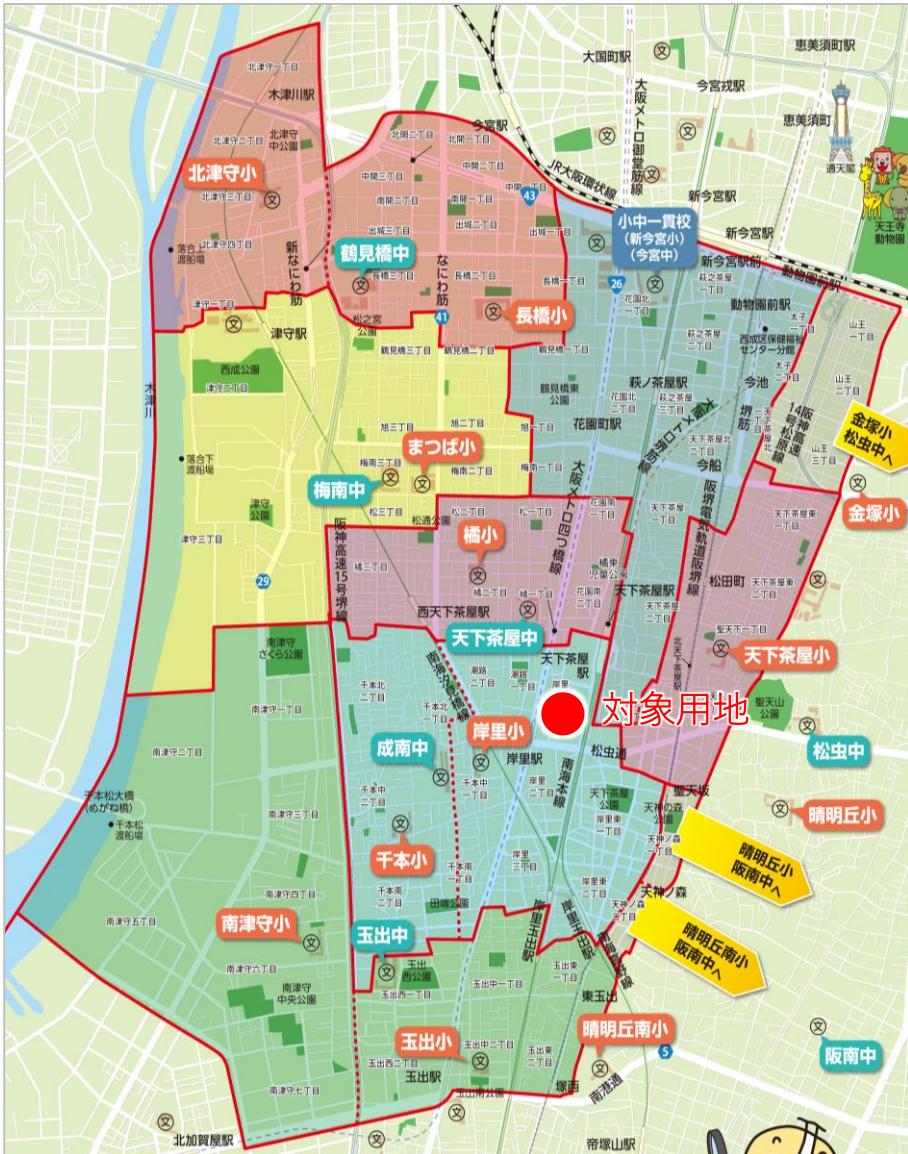
### 【令和7年度 相続税路線価】



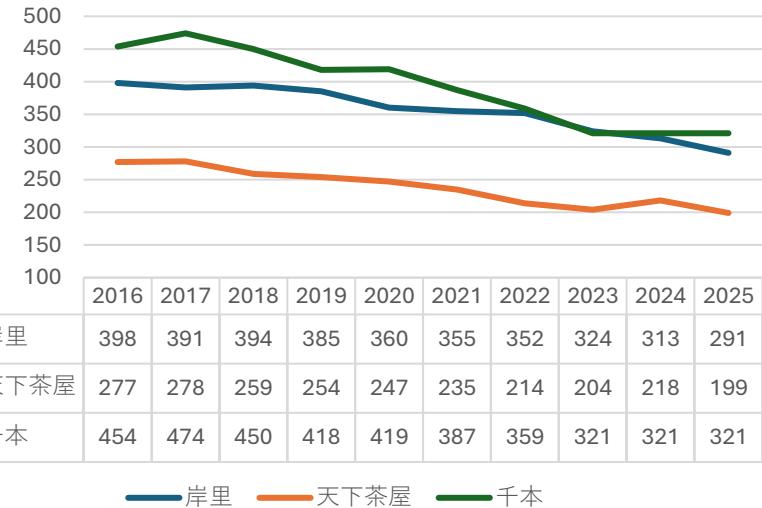
## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

## 【天下茶屋駅周辺における小学校児童数及び中学校生徒数の推移】

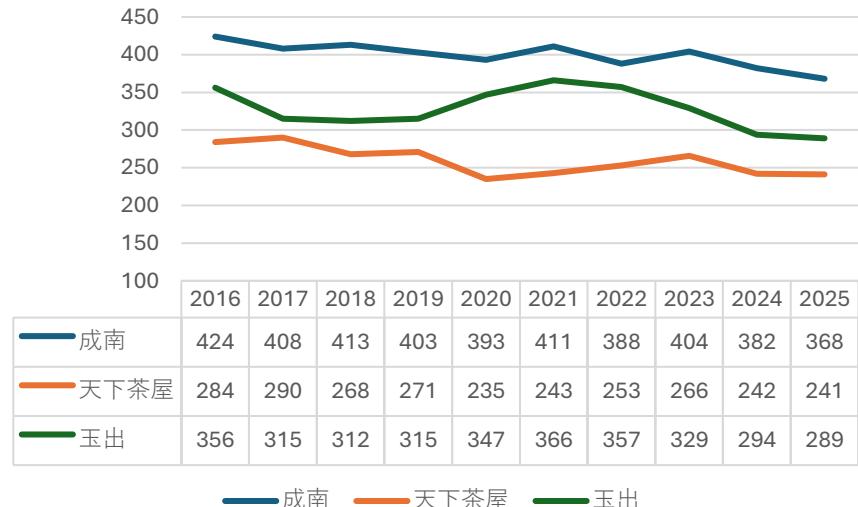
西成区の校区図



## 【小学校児童数の推移】



## 【中学校生徒数の推移】



## 2. 天下茶屋駅周辺地域の現状

### 【保育園・幼稚園一覧】



### ・保育園

設置運営	施設名称	施設住所
私立	玉出東保育園	玉出東1-6-6
公立	大阪市立千本保育所	千本南2-11-20
公立	大阪市立松之宮保育所	旭2-7-17
公立	大阪市立南津守保育所	南津守2-4-61
公設置民営	大阪市立山王保育所	山王1-6-10
公設置民営	大阪市立天下茶屋保育所	天下茶屋東2-1-12
公設置民営	大阪市立北津守保育所	北津守3-5-32
私立	暁光会ひかり学園	北津守4-4-35
私立	聖化保育園	千本中2-7-9
私立	玉出西保育園	玉出西2-20-70
私立	花園和敬学園	旭1-10-1
私立	わかくさ保育園	萩之茶屋2-9-2
私立	どんぐり保育園	千本南2-9-12
私立	たちばな保育園	橋3-1-19
私立	松通東保育園	松1-5-22
私立	長橋第2保育園	南開1-7-7
私立	玉出西保育園 分園	玉出西2-18-8
私立	どんぐり保育園 分園	千本南2-9-18
私立	R I C ホーブ西成保育園	潮路2-1-32

### ・幼稚園

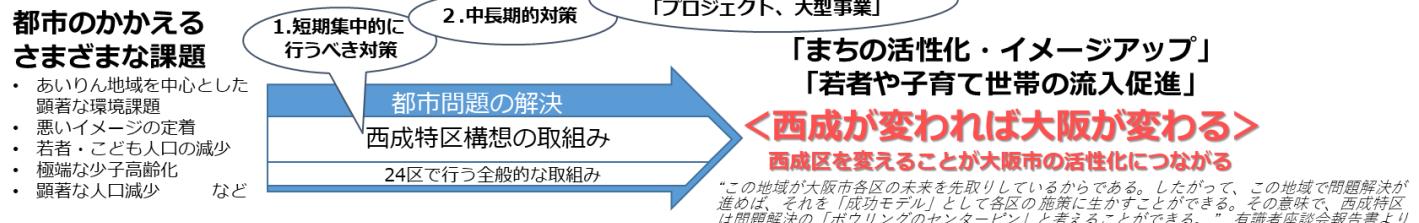
設置運営	施設名称	施設住所
私立	岸の里幼稚園	千本南1-10-26
公立	大阪市立玉出幼稚園	玉出中2-13-29
公立	大阪市立天下茶屋幼稚園	聖天下1-10-34

出典:大阪市ホームページ(保育所、市立幼稚園)  
大阪府ホームページ(私立幼稚園)

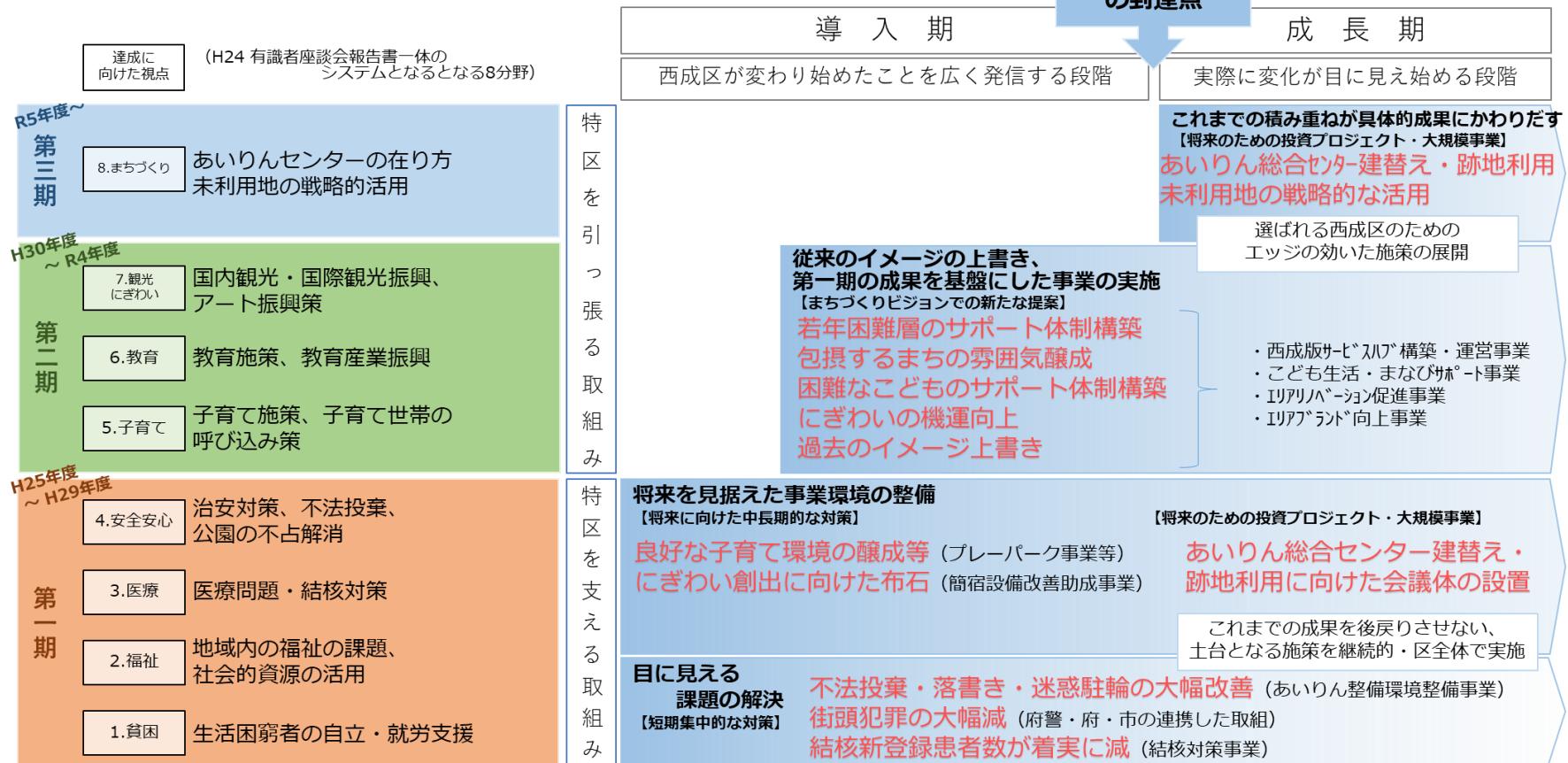
### 3. 西成区役所の取組み

## 【第3期西成特区構想】

### ■西成特区構想とは



### ■これまでの取組みと現在の到達点



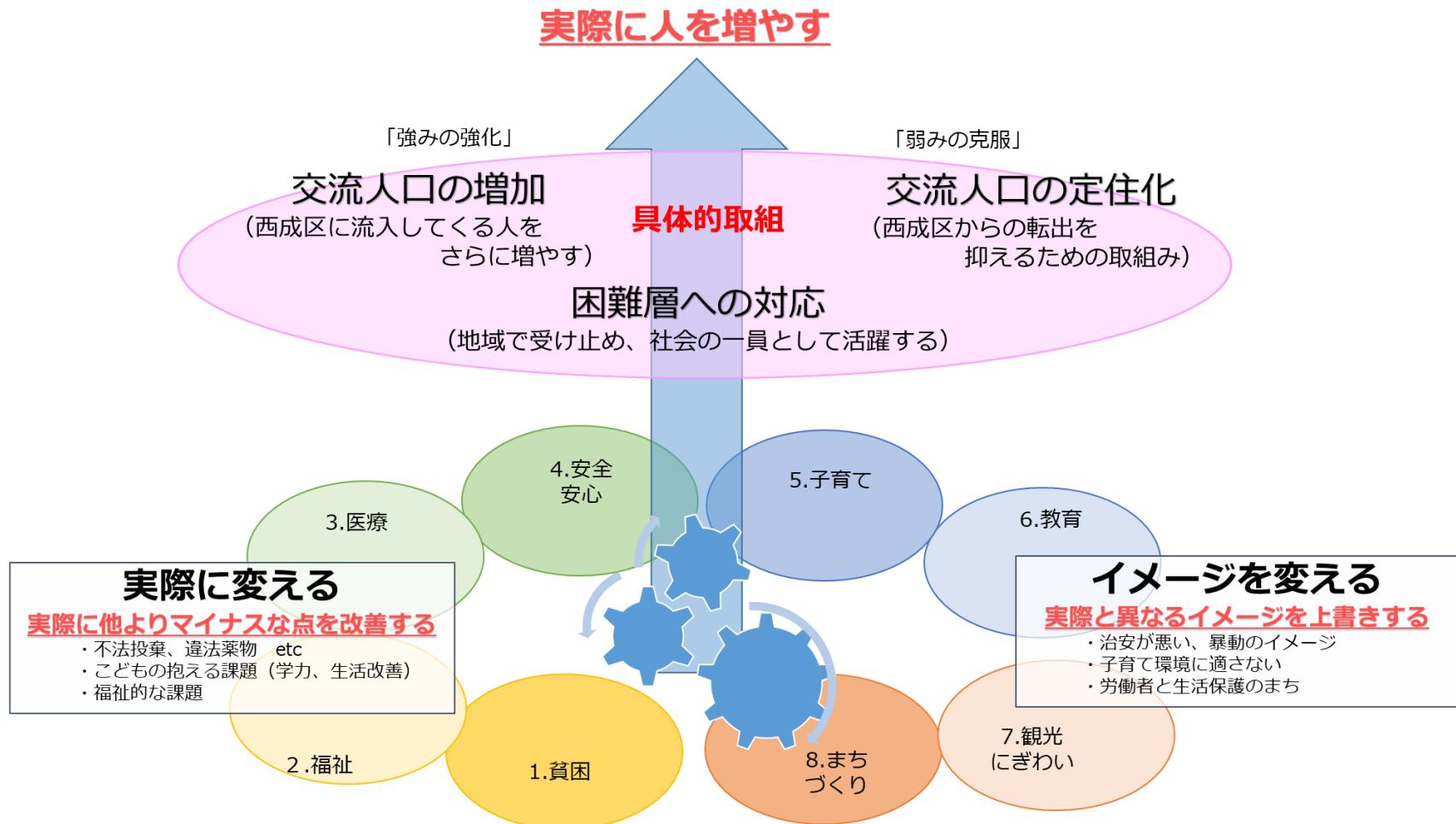
### 3. 西成区役所の取組み

#### 【第3期西成特区構想】

##### 第三期西成特区構想のめざすところ

転入のさらなる増加と、転出の抑制により人口減少に歯止めをかける。

とりわけ「若年層の転入増加」と「子育て世帯の転出減少」をめざす。



### 3. 西成区役所の取組み

#### 【子育て・教育関連施策】

**教育・子育てのしやすさ  
子育て・教育するなら西成区  
をめざして**

～まなびから未来へ、こどものできた！を応援します～  
多様なニーズに応える小学校から中学校までの学年に対応した学習支援など、西成区だけのプラスなこども・教育施策に取り組んでいます。

## 1 こどもの「学び」を応援します

**小学生 1・2 年生**

**こども生活・まなびサポート事業（学習姿勢向上）**  
低学年の児童（特に新入生）が、小学校生活に慣れ落ちてしまい学習に取り組めるように支援する支援員を全小学校に配置

**小学生 3・4 年生**

**西成ジャガビースクール**  
放課後や夏休み・冬休みに区内の全小学校で、塾事業者による、ひとりひとりの学力に合わせて学ぶことができる課外学習（国語・算数）を実施（※定員あり）

**小学生 5・6 年生**

**西成まなび塾**  
区内3か所（北津守小、たちばな会館、玉出老人憩の家）で区が協定を結んだ塾事業者が国語・算数を教える「まなび塾」を実施  
**実質無料** 月額1万円が習い事・塾代助成カードを使えば無料になります

**西成ジャガビースクールアドバンス**  
放課後を中心に区内の全小学校で、塾事業者による、発展的な学習内容を学ぶことができる課外学習（算数・国語・英語）を実施（※定員あり、入塾テストあり）

**中学生**

**西成まなび塾**  
区内3か所（鶴見橋中、たちばな会館、玉出老人憩の家）で区が協定を結んだ塾事業者が国語・数学・英語を教える「まなび塾」を実施  
**実質無料** 月額1万円が習い事・塾代助成カードを使えば無料になります

**西成特別進学塾**  
放課後を中心に区内2か所（成南中、梅南中）で、塾事業者による、「高校への進学塾」（数学・国語・英語を年間150時間（3年生は、プラス理科・社会40時間）の集中講座および、授業で学習した内容を反復学習するため、多くの宿題を課して家庭学習に取り組む時間を150時間以上）を実施（※定員あり、入塾テストあり）

**模擬試験の実施及び苦手分野の反復演習**  
中学校の学力診断検査や高校入試を想定した模擬テストを受験、結果をもとに個人の課題（苦手分野）を把握し、個別復習教材で弱点を克服することで個人の学力向上を図る

**小学生 4 年生  
中学校 3 年生**

**外国から日本にきた子どもの学習塾**  
日常会話ができるようになったが、学習面で困っている外国につながる児童生徒に対し、区内2か所（岸里小、鶴見橋中）で、塾事業者による学習支援を実施（※定員あり）

## 2 すべてのこどもに寄り添います

**こども生活・まなびサポート事業  
(登校支援・訪問支援)**  
学校に通いにくいこどもたちを丁寧に支援する支援員を区内の全小中学校に配置

**こども生活・まなびサポート事業（居場所支援）**  
学校に通いにくいこどもたちを丁寧に支援するための部屋を区内の全中学校に整備。専任の支援員や教職員が、こどもたちを支援

## 3 こどもの未来を応援します

**ブレーバーク**  
まなびのきっかけとなる仕掛けもある  
**西成区だけ**の冒険遊び場

**キャリア教育推進支援事業**  
プロスポーツチームのゲストティーチャーが学校を訪問、実技指導やその道に進んだきっかけの話も

**大阪フィルハーモニー交響楽団ワークショップ**  
芸術文化にふれるきっかけとしてプロの楽団生演奏を学校で鑑賞

**西成しごと博物館**  
地元企業のスゴ技を体験できる参加型職業体験イベント

### 3. 西成区役所の取組み

#### 【大阪フィルハーモニー交響楽団との連携】

#### オーケストラを通じて文化芸術を区民の身近な存在に クラシック音楽があふれるまち“にしなり”

西成区役所と公益社団法人大阪フィルハーモニー協会は令和6年6月25日（火曜日）、音楽活動を通じて西成区の文化芸術の振興を図り、人々が心豊かで生き生きと暮らせるまちづくりを推進することを目的として連携協定を締結しました。



【連携協定締結式の様子】

入場無料

西成区制100周年 クリスマスロビーコンサート  
*Xmas Lobby Concert*

日時 | 令和7年12月17日（水）  
第1ステージ 15時開演  
第2ステージ 18時開演  
※各ステージは約1時間予定。内容は同じです。

会場 | 西成区役所1階 区民ロビー

出演者 | 大阪フィルハーモニー交響楽団メンバーによる弦楽四重奏  
ヴァイオリン：安藤真奈、久貝ひかり  
ヴィオラ：一樂もゆる  
チェロ：芝内あかね

定員：各ステージ100名程度（当日先着順）

受付 | 開演30分前から受付開始  
西成区役所1階 区民ロビーにお越しください。

主催：西成区役所総合企画課（岸里1-5-20）  
メール：nishinariorchestra@city.osaka.lg.jp  
<https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000643386.html>  
TEL：(06)6659-9684 6階63番窓口 平日9:00～17:30  
【事業委託先】公益社団法人 大阪フィルハーモニー協会

【西成区制100周年クリスマスロビーコンサートの開催案内】

出典：西成区役所ホームページ

### 3. 西成区役所の取組み

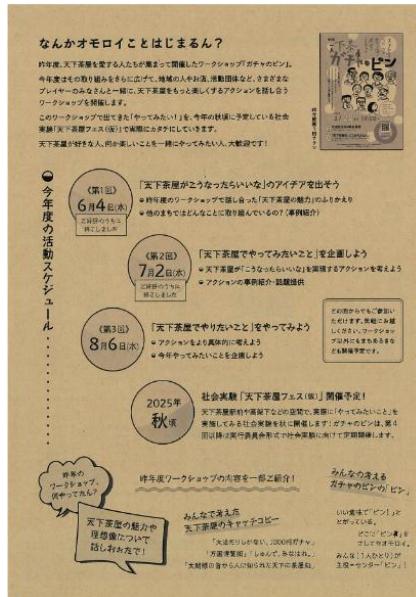
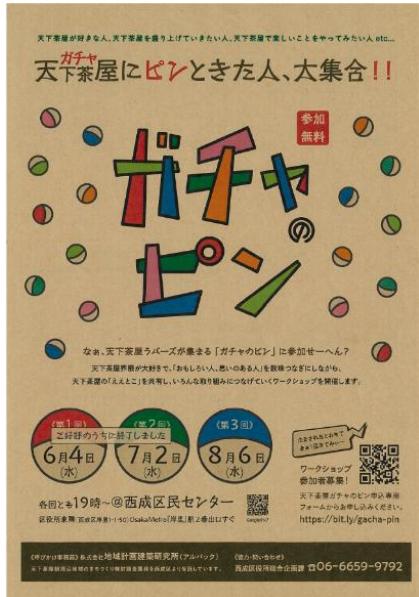
## 【天下茶屋駅周辺のまちづくり】

### □ 新たなファンづくりの取組

天下茶屋駅を中心とする周辺地域は、交通至便性が高く、歴史、文化、商店街などの魅力を有する。エリアイメージと価値を一層高めるため、官民連携のまちづくり体制構築を目指している。

現在、この地域の魅力コンテンツ（店舗、人、歴史・文化など）を活用したエリアブランディング、プロモーションが展開されている。具体的には、地域住民が参加するワークショップの開催、ローカル雑誌・メディアとのタイアップ、鉄道事業者との連携プロモーション、およびまちへの回遊を促し地域のつながり強化を目指すトライアルイベントの企画・実施など、官民一体となったまちづくりが進められている。

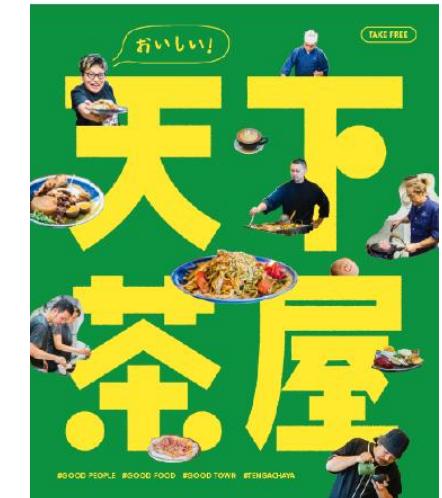
### ワークショップ「ガチャのピン」



### 地域イベント「てんがちゃーん」



### フリーペーパー 「おいしい！ 天下茶屋」



出典:西成区役所ホームページ

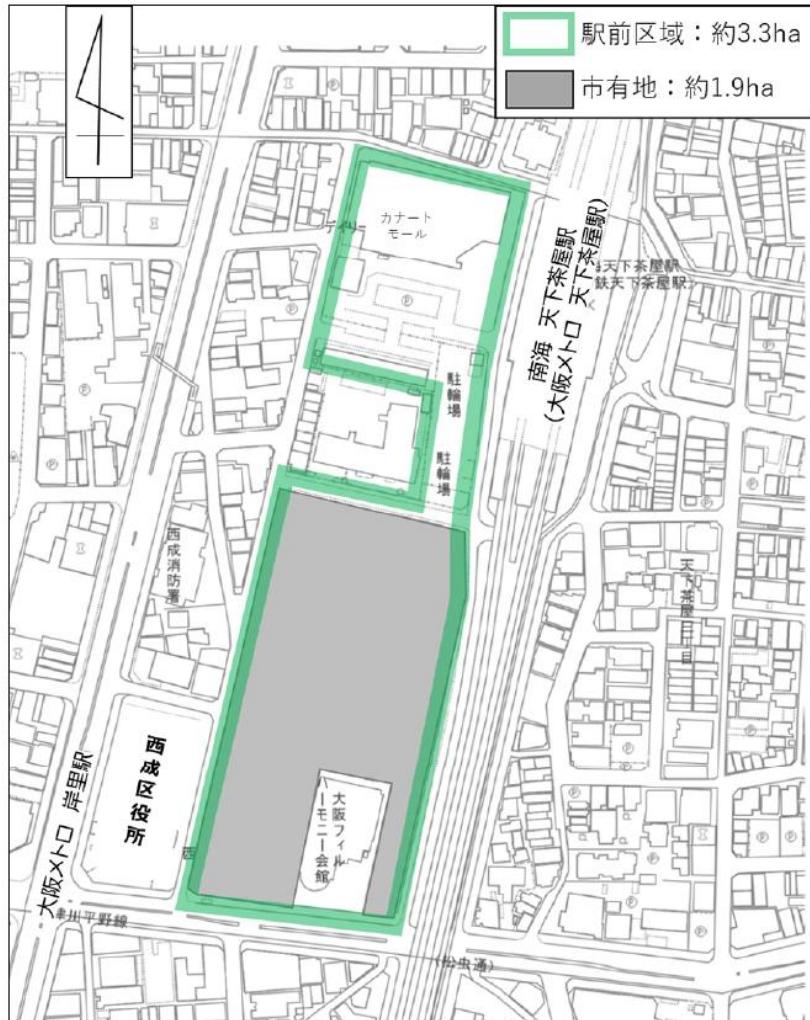
### 3. 西成区役所の取組み

【天下茶屋駅まちづくり方針の策定】 ※R6年10月策定

## □ まちづくりの方針

- ・**西成の新たなまちのイメージを「天下茶屋が先取り」**  
⇒天下茶屋から発信し、周辺へ効果を波及させ、若者、子育て世帯の増加をめざす

#### □ まちづくりの方針の検討対象（駅前区域）



#### □ まちづくりで取り組むテーマ

## 取組テーマ1:子育て・教育

- ◆ 子育て・教育しやすいまちとして、ライフステージが変わっても住み続けたいと思えるような多文化共生にも対応したまちの実現。
  - ◆ 地域の文化を活かした教育を取り込み、特色のある駅前を創造。
  - ◆ 忙しい現役世代の共働きや余暇をサポートする生活利便機能の充実。

## 取組テーマ2:文化(音楽・スポーツなど)

- ◆ 地域に根付いた文化である音楽やスポーツをより発展的に活用するなど、まちの魅力を高めることで、さらなる来街者の目的地となり、新たな交流やにぎわいを誘引。
  - ◆ あわせて、来街者を迎えるための、人を引き付け、西成の新たなイメージを印象付ける景観形成。

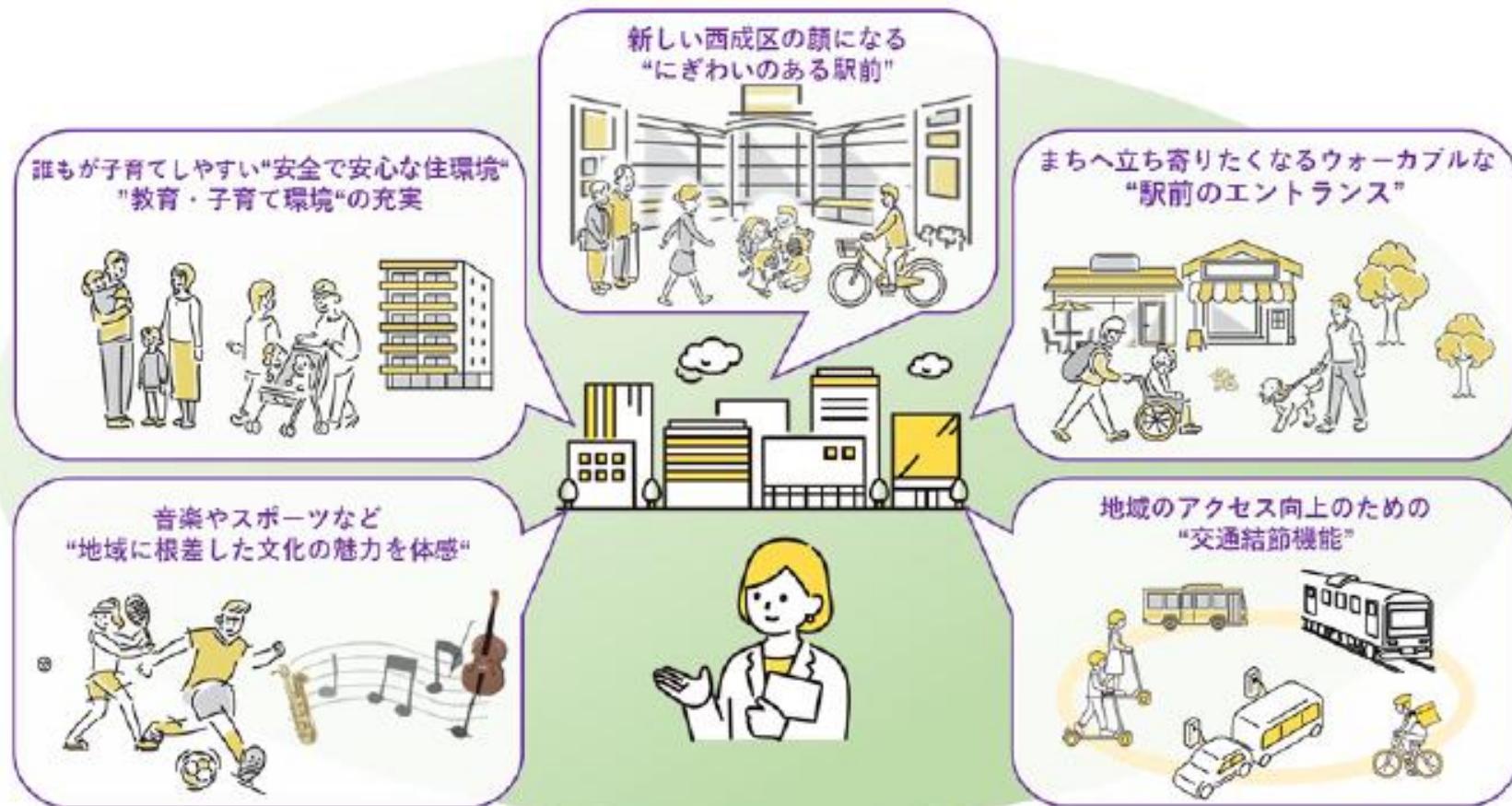
### 取組テーマ3:安全・安心

- ◆ 駅前区域に、回遊性が高く、車両との接触機会のない安全な歩行者空間を創出することを目的とした都市基盤の強化や、人と人との関わり合いがあり、よりきれいな安心して過ごせる空間づくり。
  - ◆ 周辺地域から複合機能が集積した駅前区域へのアクセス利便性向上や広場空間を備えた交通結節機能の導入。

### 3. 西成区役所の取組み

#### 【天下茶屋駅まちづくり方針の策定】 ※R6年10月策定

- 天下茶屋駅前まちづくりで求めたいもの      ※図はイメージです



## 4. 対象用地に求める機能

### 【現在の土地利用】

- 対象用地の大部分を民間に貸付しており、インドアテニススクール・全天候型ドーム施設、飲食店舗、駐車場等が立地しています。
- 敷地南西部分の一部を公設駐輪場として使用しています。
- 敷地南部分の一部を花づくり広場（種花（「種」から育てる地域の「花」づくり）事業の拠点）として使用しています。
- 対象用地周辺の土地利用は下図のとおり。



## 4. 対象用地に求める機能

### 【整備の前提条件】

- ・ 対象用地は更地での引き渡しとなります。（一部フェンスや樹木は現状のままの引き渡しとなる可能性があります。）
- ・ 想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的な意見・提案としてください。
- ・ 対象用地内の公設駐輪場が担っている駐輪需要に対応できる提案としてください。（位置・規模等現状のまま、公設駐輪場として使用する案も含みます。）
- ・ 対象用地の活用に際し、本市の費用負担はないものと想定してご提案ください。

### 【想定する導入機能】

天下茶屋駅前まちづくり方針」を踏まえ、以下の3機能の導入を想定します。

1. 子育て・教育関連機能の導入
2. 音楽やスポーツによるにぎわいを創出できる機能の導入
3. 回遊性の高い歩行者動線の確保や交通結節機能の導入

### 【整備工程（スケジュール）】

- ・ 令和10年度の土地活用をめざしています。

## 4. 対象用地に求める機能

### 【対象用地内の導入機能】

#### 1.子育て・教育関連機能

- 現在、増加傾向にある20代前半世代の人々が、結婚や、出産により、ライフステージが変わっても引き続き西成区に住み続けたいと思えるような、魅力的な機能を取り入れる。

#### 2.音楽やスポーツによるにぎわいの創出

- 近隣に大阪フィルハーモニー交響楽団の本拠地があるという、他にはないまちの魅力を活用し発信する機能を導入する。
- 地域に根付いたスポーツできる場所という文化を引き続き継承し、今後も来街の目的地となるような機能を設ける。

#### 3.回遊性の高い歩行者動線の確保や交通結節機能の導入の可能性

- まちに気兼ねなく訪れてもらうためにも安全で安心なイメージを持つてもらうことが大切であり、安全で回遊性が高いゆとりある施設の配置や、天下茶屋駅から対象用地を介して岸里駅を結ぶ動線を確保する。
- 周辺地域からのアクセス利便性向上や広場空間を備えた交通結節機能を持たせる。

#### 4.その他

- 上記1から3の機能等のほか、住宅や、商業施設等の配置が想定される場合は、合わせてご提案ください。

### 【事業方式等について】

- 事業方式は、借地借家法第23条の事業用定期借地権による貸付とします。また、賃貸借期間は、20年から40年程度を基本とします。
- なお、上記と合わせて、敷地の一部を、40年以上の事業用定期借地権や、50年から70年程度の定期借地権（同法第22条）により活用する提案も可能とします。
- その他に有益と考えられる提案があれば、その提案も追加でお示しください。