

西南地域まちづくりビジョン ラウンドテーブル会議

浪速区役所

日時：9月13日（火）14:00～

場所：浪速区役所会議室

目次

| | | |
|-----------------------|-------|-------|
| ○浪速区西南地域まちづくりビジョン（概要） | ．．．．． | P 2 |
| ○西南地域の現況 | | |
| ・人口動態・地価推移 | ．．．．． | P 3 |
| ・西南地域未利用地の活用状況 | ．．．．． | P 4 |
| ○ビジョン進捗状況（第1フェーズ） | | |
| ①住環境の整備 | ．．．．． | P 5 |
| ②教育環境の提供 | ．．．．． | P 6 |
| ③賑わい・交流・学びの拠点 | ．．．．． | P 7 |
| ④コミュニティの醸成 | ．．．．． | P 8.9 |
| ○未利用地を活用したまちづくりについて | ．．．．． | P 10 |
| ○(参考資料) | | |
| ・居住人口の推移 | ．．．．． | P 11 |
| ・外国人人口の推移 | ．．．．． | P 12 |
| ・栄小学校児童数の推移 | ．．．．． | P 13 |
| ・地価の推移 | ．．．．． | P 14 |
| ・位置図【活用状況】 | ．．．．． | P 15 |
| ・位置図【令和4年3月時点】 | ．．．．． | P 16 |

西南地域まちづくりビジョン（概要版）

西南地域の概況

- ◇多くの市営住宅が立ち並んだ地域であり、未利用地も多く残されているため、その利活用によって街の様相が変化する可能性がある。
- ◇本市の未利用地を活用してイベント得区事業（芦原橋アップマーケット）を実施し、エリアのブランディングに繋げている。
- ◇戸建て住宅やマンション建設が進んでいる。また、交通の便が良いため外国人住民の転入が多くみられる。
- ◇児童・生徒の増加傾向が続いている中で、市営住宅居住者の高齢化が進行している。

まちの魅力と課題

- 街区の整理が進んでおり、交通の便にも恵まれているため、住宅地としてのポテンシャルが高い。
- 住宅の建設が進むが、その一方で賑わい・商業機能が不足している。
- 住民の高齢化と新住民割合の増加によるコミュニティ・ネットワークの希薄化と地域活動の担い手が不足している。

めざまちの姿

- 子育て層が住みたい、住み継ぎたくなるまち（※）
- チャレンジを受け入れる多文化共生・交流のまち

（※）地域コミュニティにかかわり続けながら、その地域や近隣に住み続けたいまち。

取り組みについて（民間活力を中心に）

- 多様なニーズに対応できる住居と良好な住環境の提供推進
- より良い教育環境づくり
- 賑わい・交流・学びなどの機能の誘致 等

西南地域の機能別ゾーニング



西南地域の機能別ゾーニング

- ① 駅周辺に「賑わい・交流・学びの拠点づくり」エリア【もと市民交流センター用地・イベント得区B用地・今宮用地】
- ② 地域活性化のために大規模未利用地を活用するエリア【旧イベント得区A用地・もと浪速青少年会館用地】
- ③ 公園を核とした交流を生み出すゾーン【エリア内にある都市公園】

西南地域の現況（人口動態・地価推移）

人口動態・地価推移

- 地域人口の推移 【参考資料P11】
(令和4年3月末時点：市HP住民基本台帳人口より)

H23：3,645人 → R3：4,811人 1,166人増 **約32%増加**

うち子ども・子育て世代層（0歳～44歳）

H23：1,568人 → R3：2,526人 958人増 **約61%増加**

- 外国人人口の推移 【参考資料P12】
(令和2年10月末時点：総務省統計局国勢調査結果より)

H22：197人 → R2：784人 **587人増** **約298%増加**
⇒ **地域の増加人口の約半数が外国人**

(参考) 地域人口

H22：3,777人 → R2：4,926人 **1,149人増** **約30%増加**

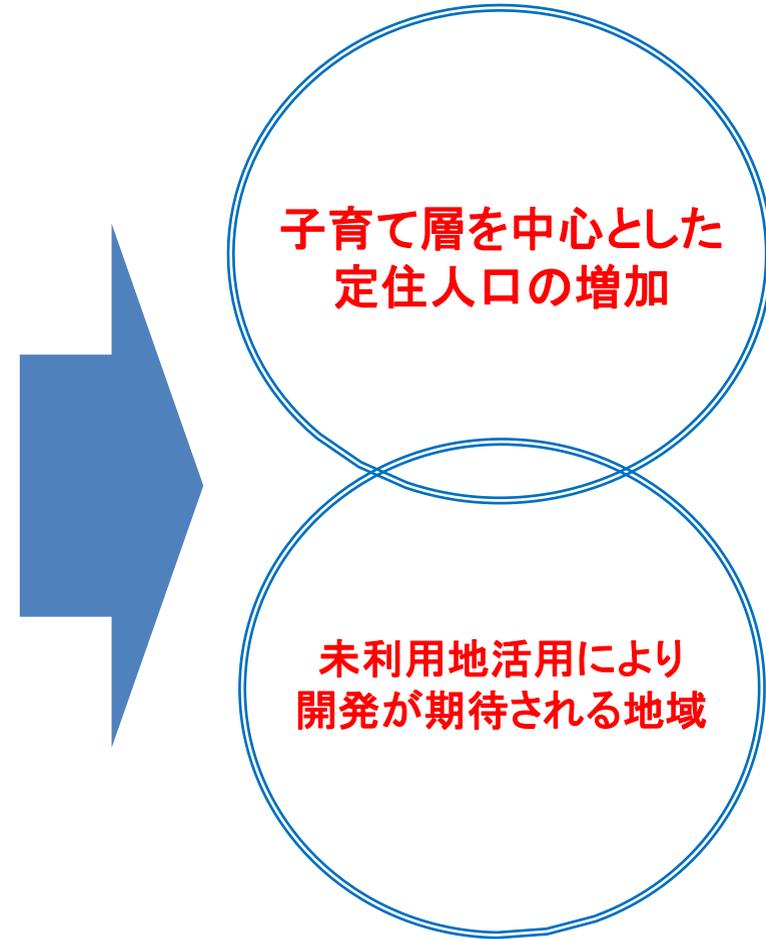
- 栄小学校児童数 【参考資料P13】
(令和4年5月1日時点：市HP学校現況調査より)

H23 130人 → R4 200人 70人増 **約54%増加**

- 地価推移 【参考資料P14】
(市HP地価調査結果、国税庁HP相続税路線価より)

地域未利用地の平均
H27：121千円/㎡ → R3：141千円/㎡ **約16%増加**

大阪市の平均
H27：238千円/㎡ → R3：248千円/㎡ **約4%増加**



西南地域の現況（未利用地の活用状況）

西南地域未利用地の活用状況

【参考資料P15】

○売却実績

【H21～R3年度】 32件、52,130m²

○開発状況（件数、売却年度）

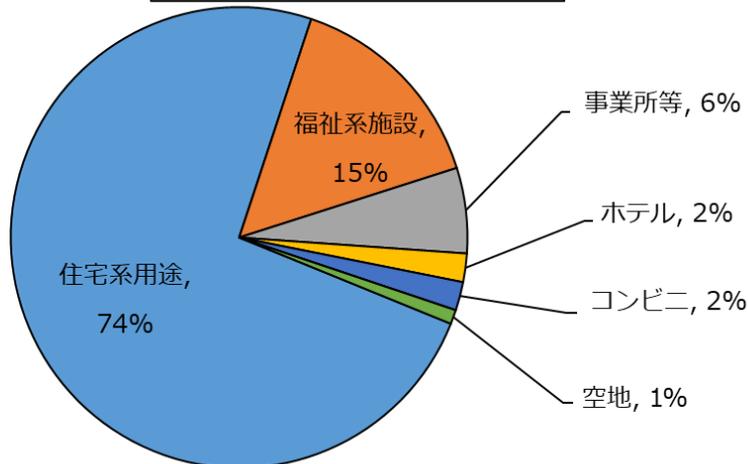
【H21～H23年度】福祉系用途が中心

7件（福祉4、戸住1、共住1、事務所1）

【H24～R3年度】住宅系用途が中心

25件（戸住13、共住6、事務所3、福祉2、空地1）

開発状況の用途別割合(面積比)



※市営住宅跡地では約9割が住宅系用途が開発

浪速区西南地域未利用地 活用状況(件数)

| 売却年度 | 合計 | 住宅系用途 | | 福祉系施設 | 事業所 | 空地 |
|------|----|-------|------|-------|-----|----|
| | | 戸建て | 共同住宅 | | | |
| H21 | 1 | | | | 1 | |
| H22 | 3 | | 1 | 2 | | |
| H23 | 3 | 1 | | 2 | | |
| H24 | 5 | 3 | 1 | 1 | | |
| H25 | 4 | 3 | 1 | | | |
| H26 | 4 | 3 | | | 1 | |
| H27 | 2 | 1 | 1 | | | |
| H28 | 6 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| H29 | 2 | 1 | | | 1 | |
| H30 | | | | | | |
| H31 | | | | | | |
| R2 | 1 | | | | | 1 |
| R3 | 1 | | 1 | | | |
| 合計 | 32 | 14 | 7 | 6 | 4 | 1 |

ビジョン進捗状況 【①住環境の整備】

未利用地の活用状況

○令和元年度以降の活用状況（売却 2件）

- (i) R3年3月 未利用地番号：1472（福祉局）
面積：676㎡
落札者：富士林業(株)
- (ii) R4年3月 未利用地番号：1871（都市整備局）
面積：2,466㎡
落札者：信和不動産(株)

市営住宅ストックの有効活用

○市営住宅の建替

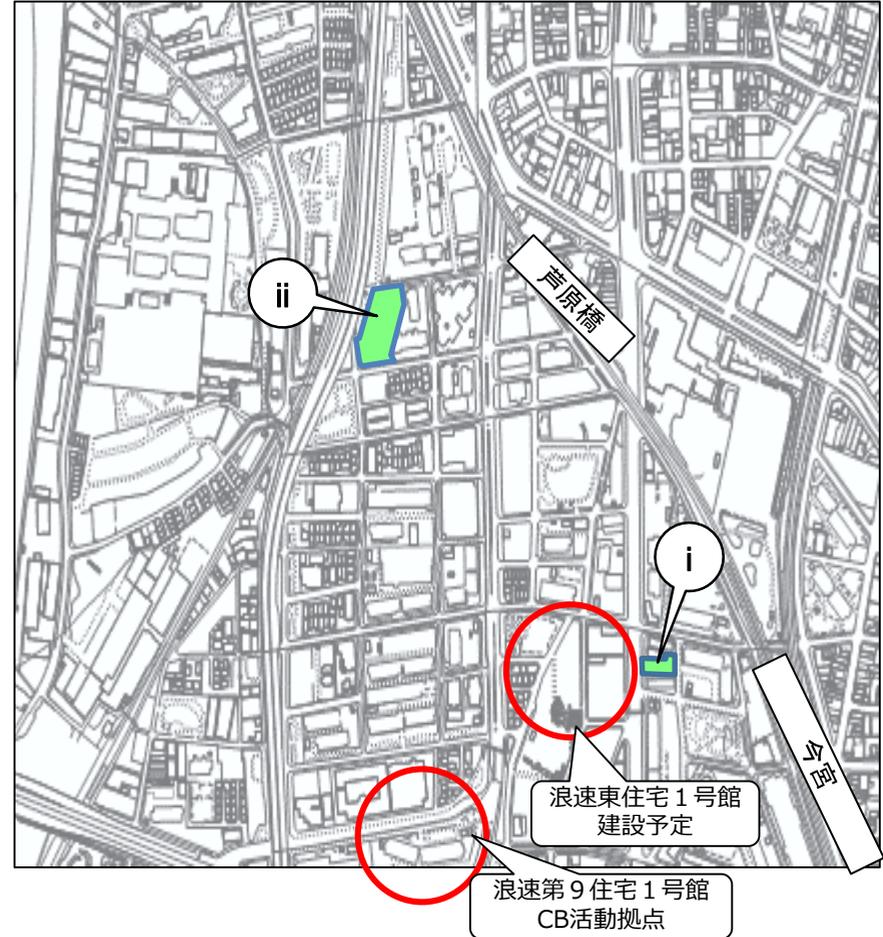
大阪市営住宅ストック総合活用計画（令和3年3月）より
令和4年度都市整備局工事予定表（8月19日）より

- 建替対象：浪速第7住宅1号館（S50建設）
- 建設予定：浪速東住宅1号館
（鉄筋コンクリート造地上11階建 64戸）

○コミュニティビジネス等の活動拠点として提供

※コミュニティビジネス…地域の課題をビジネス的手法で解決する事業

- 概要：地域コミュニティの活性化につながる活動を行うNPO等の団体に市営住宅の空き住戸を活動拠点として提供
- 対象団地：浪速第9住宅1号館 106号室（現在募集中）



ビジョン進捗状況 【②教育環境の提供】

学校教育支援事業

○学習意欲向上推進事業（小学生対象）

概要・・・学習意欲の向上のため、漢字検定を受検する機会を提供（受検料を負担）
（栄小学校） 令和3年度、189名 受検（合格率：約8割）

○浪速まなび支援事業（小学生対象）

概要・・・学習習慣の定着を図るため、放課後に図書室等で児童が宿題等の自主学習ができるよう指導員を配置
（栄小学校） 令和3年度、指導員2～3名、97日、2,529名参加

○中学生学力向上支援事業（なにわ学び教室）

概要・・・学習習慣の定着と基礎学力の向上をめざし、放課後等に民間事業者による学習会を開催
（難波中学校） 令和3年度、開催頻度 週2回（全84回）、755名参加

○日本語指導が必要な児童生徒の支援事業（小・中学生対象）

概要・・・外国にルーツのある児童・生徒の学校生活や学習支援のために、有償ボランティア（日本語サポーター）が支援
日本語サポーター（実績）（栄小学校） 令和3年度、サポーター6人、70日、280時間
（難波中学校） 令和3年度、サポーター4人、67日、312時間

地域における学習支援活動

概要・・・地域のこどもに対する自主学習の場の提供

○学習支援ルーム「コスモス」・・・中学生を対象 毎週 月・金曜日、第2・4水曜日

○学習支援ルーム「プチコスモス」・・・小学高学年を対象 毎週 金曜日

民間の教育関連施設

令和3年4月 エスペランサ靴学院※が東京浅草より木津川2丁目（A'ワーク創造館）に移転

※1973年に日本で初めて靴について専門的に学べる場として設立

ビジョン進捗状況 【③賑わい・交流・学びの拠点】

主な未利用地の活用状況

○令和元年度以降の活用状況（事業用定期借地 1件）

（i）今宮用地（計画調整局）

令和4年4月～ 8,128㎡ 商業施設（コーナン）

（参考）イベント得区事業について

（ii）イベント得区B用地(北街区・南街区)

平成25年度～令和元年度（7年間）

「芦原橋アップマーケット」を開催（毎月第3日曜日）

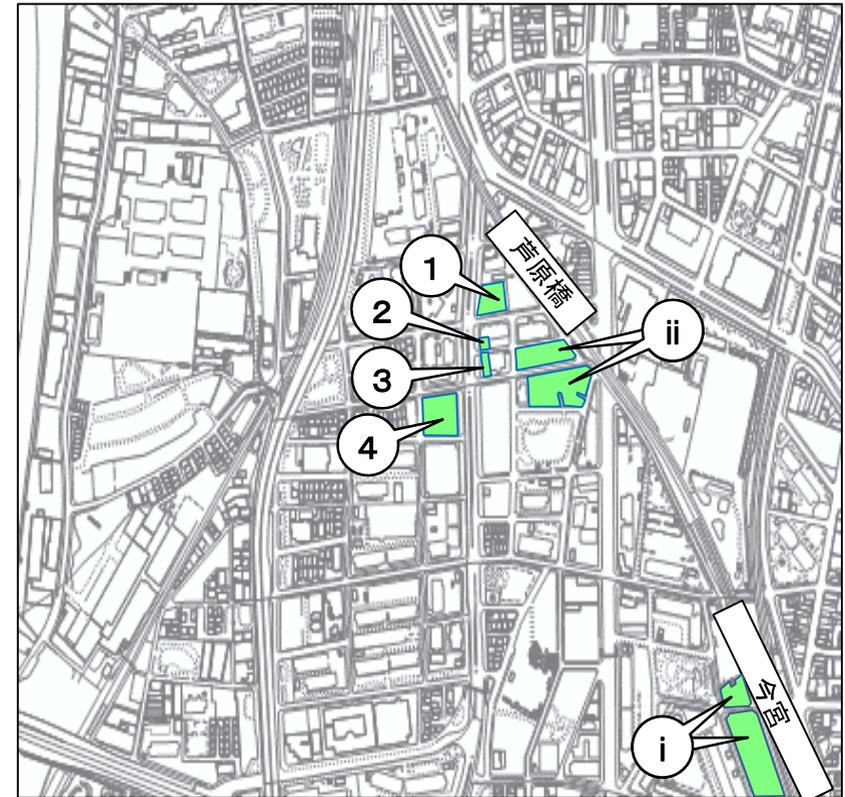
以後は、西南地域まちづくりビジョンに基づき、未利用地の活用を検討

生活利便施設等の開発状況

○令和元年度以降の商業施設等

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| ①コンビニ(ファミリーマート) | R元.8開業 |
| ②半額専門店トーマート | R4.3開業 |
| ③自動車販売店 | R3.7開業 |
| ④なにわ買物センター | R5 設備更新予定 更新後に空き店舗募集 |

※いずれも「新なにわ筋」沿いに整備されている。



公園を活用した催事等の検討

- 各種事業・イベント等を展開する事業者の募集

実施時期：令和元年8月

結 果：応募者なし

- 活用事業アイデアの募集

実施時期：令和2年1月

結 果：提案者なし

市営住宅の住戸をコミュニティビジネス等の活動拠点として提供 【再掲】

概 要：地域コミュニティの活性化につながる活動を行うNPO等の団体に市営住宅の空き住戸を活動拠点として提供

対象団地：浪速第9住宅1号館 106号室（現在募集中）

ビジョン進捗状況 【④コミュニティの醸成】

地域集会所の設置

R 4年 3月 浪速南公園集会所建設（浪速南公園内）

鉄骨造平屋建 132.66㎡

地域の主な活動状況

地域の活動状況をブログにて紹介（浪速地域☆地域活動協議会）

<https://naniwatikatu.hatenablog.com/>

- ・浪速子ども食堂「チェリー」 毎月第1・3（水）
- ・学習支援ルーム「コスモス」 毎週(月)(金)、第2・4(水)【再掲】
- ・学習支援ルーム「プチコスモス」 毎週（金）【再掲】
- ・ふれあい喫茶 毎月第1(日)・第3(水)
- ・百歳体操 毎週（月）
- ・移動型スーパー「とくし丸」 毎月2回程度
- ・さくらまつり（R4.3.27）
- ・ラジオ体操、防災訓練（公園）、地域美化活動 など



未利用地を活用したまちづくりについて

大阪市の未利用地活用方針

○原則、一般競争入札による売却

⇒ 条件付一般競争入札等を実施する場合、地域住民の意見を踏まえるとともに、市場性への影響や本市施策との整合性などを確認のうえ、戦略会議等の市の意思決定機関で承認が必要

(参考)【令和2年11月 一般決算特別委員会（市長答弁）】

大規模な未利用地の活用策については、まずは区長が中心となって、課題解決に向け区政会議などの場で住民意見も十分踏まえ、関係所属と協議・調整しながら活用方針案を取りまとめることとなる。その上で、市全体としての視点から、市長である私が本市施策との整合性などを確認し、意思決定を行うことで、本市施策の推進、区の課題解決、そして未利用地の有効活用による歳入確保という相乗効果が得られるよう、今後とも取り組んでまいりたい。

西南地域の市場性ヒアリング等

○「地域」の市場性に対する主な意見

- ・都心及び駅に近く、開発しやすい環境である

○ビジョン「主な未利用地」の活用に対する主な意見

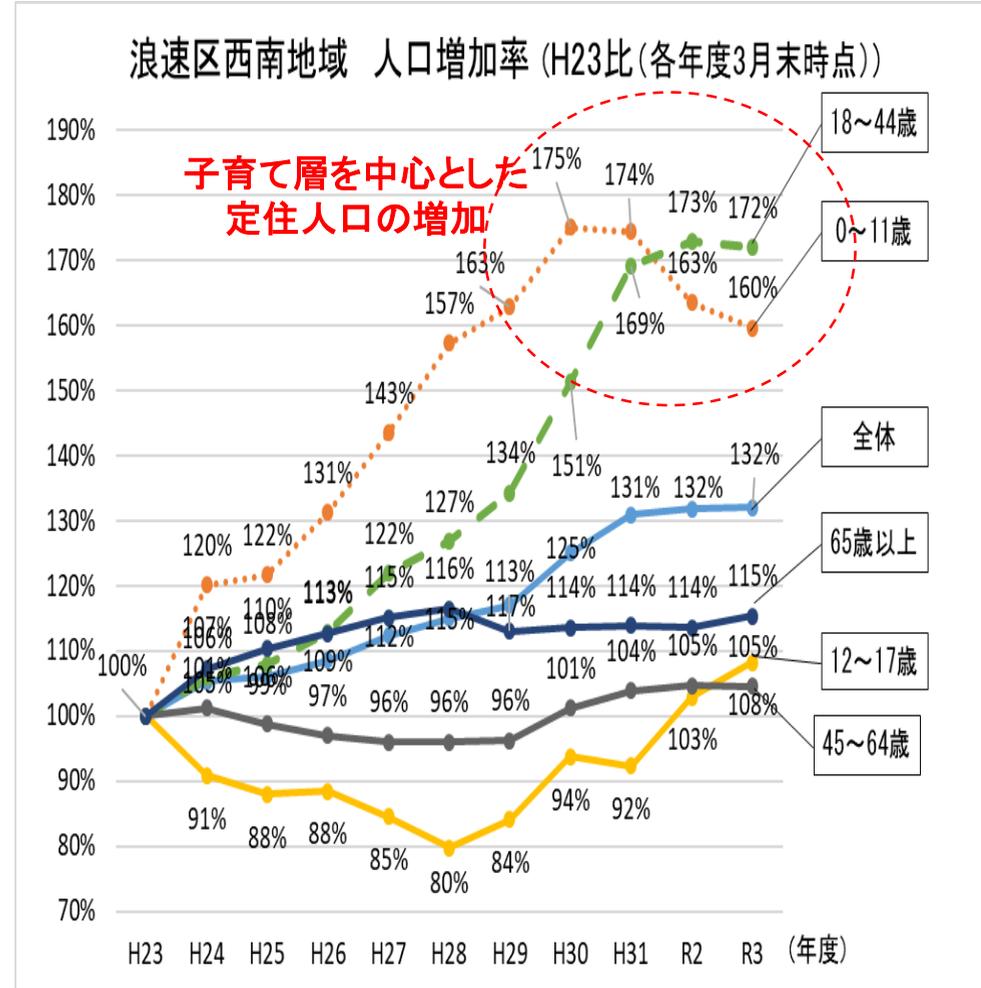
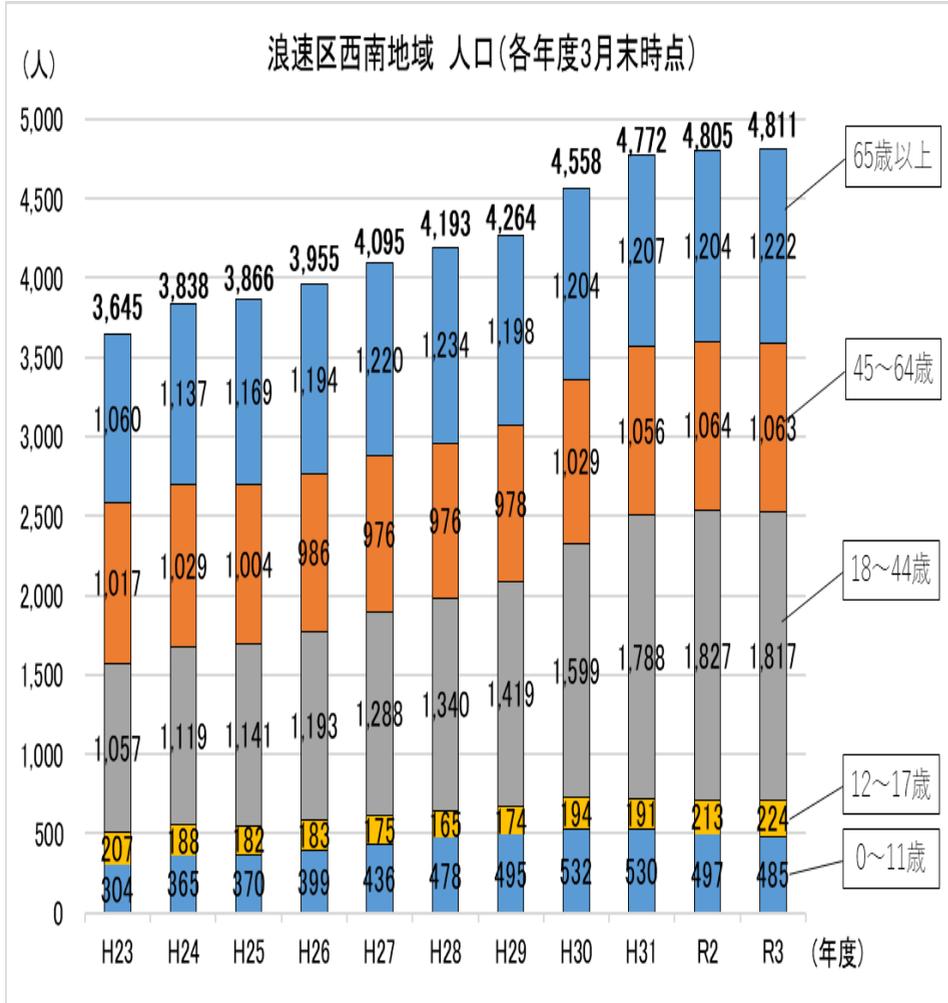
| 未利用地 | 不動産関係事業者 | 不動産鑑定士 |
|------------------|----------------|---------------|
| 【もと市民交流センターなにわ】 | 共同住宅、商業施設、宿泊施設 | 商業施設 |
| 【イベント得区B用地(北・南)】 | 共同住宅(低層階店舗も可) | 共同住宅(低層階店舗も可) |
| 【もと浪速青少年会館用地】 | 商業施設、戸建住宅 | 商業施設 |
| 【旧イベント得区A用地】 | 戸建住宅 | 戸建住宅 |

| ビジョンにおける 機能別ゾーニング |
|----------------------|
| 賑わい・交流・学び |
| 賑わい・交流・学び |
| 集客・雇用 |
| 集客・雇用 |

西南地域 居住人口の推移

(浪速東1～3丁目、浪速西1～4丁目、芦原2丁目、久保吉1丁目、木津川2丁目)

(各年度3月末時点：市HP住民基本台帳人口)



西南地域 外国人人口の推移

(浪速東1～3丁目、浪速西1～4丁目、芦原2丁目、久保吉1丁目、木津川2丁目)

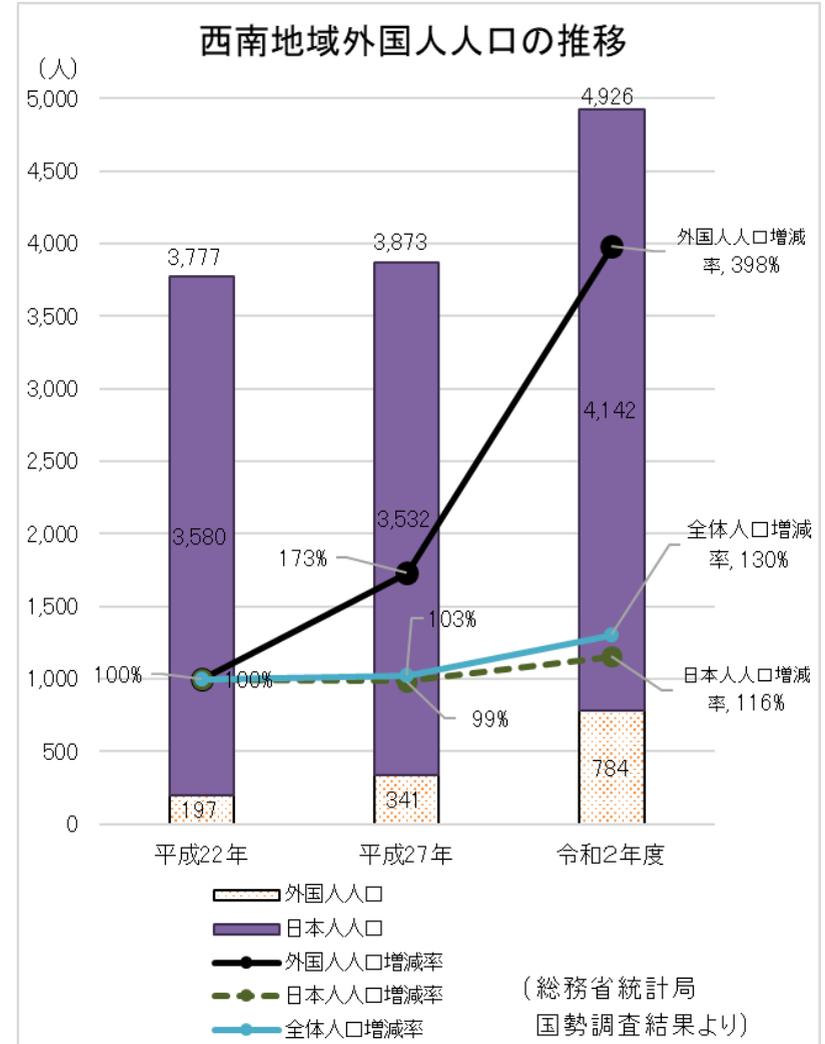
西南地域外国人人口の推移

(各年度10月1日時点:総務省統計局国勢調査結果)

| | 平成22年度 | | 平成27年度 | | 令和2年度 | |
|------------------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|
| | 人口 | うち 外国人人口 | 人口 | うち 外国人人口 | 人口 | うち 外国人人口 |
| 浪速東1丁目 | 27 | 1 | 34 | 0 | 282 | 50 |
| 浪速東2丁目 | 443 | 18 | 518 | 36 | 531 | 60 |
| 浪速東3丁目 | 528 | 31 | 509 | 41 | 619 | 104 |
| 浪速西1丁目 | 546 | 28 | 606 | 42 | 780 | 76 |
| 浪速西2丁目 | 647 | 18 | 530 | 43 | 677 | 127 |
| 浪速西3丁目 | 391 | 13 | 409 | 29 | 479 | 81 |
| 浪速西4丁目 | 451 | 42 | 409 | 36 | 368 | 66 |
| 芦原2丁目 | 94 | 0 | 167 | 36 | 210 | 47 |
| 久保吉1丁目 | 486 | 29 | 526 | 58 | 760 | 116 |
| 木津川2丁目 | 164 | 17 | 165 | 20 | 220 | 57 |
| 合計(人) | 3,777 | 197 | 3,873 | 341 | 4,926 | 784 |
| 平成22年を100% とした場合の比率 | 100.0% | 100.0% | 102.5% | 173.1% | 130.4% | 398.0% |
| 平成22年からの増減数 | 0 | 0 | 96 | 144 | 1,149 | 587 |
| 外国人人口の比率 | 100.0% | 5.2% | 100.0% | 8.8% | 100.0% | 15.9% |

(参考)

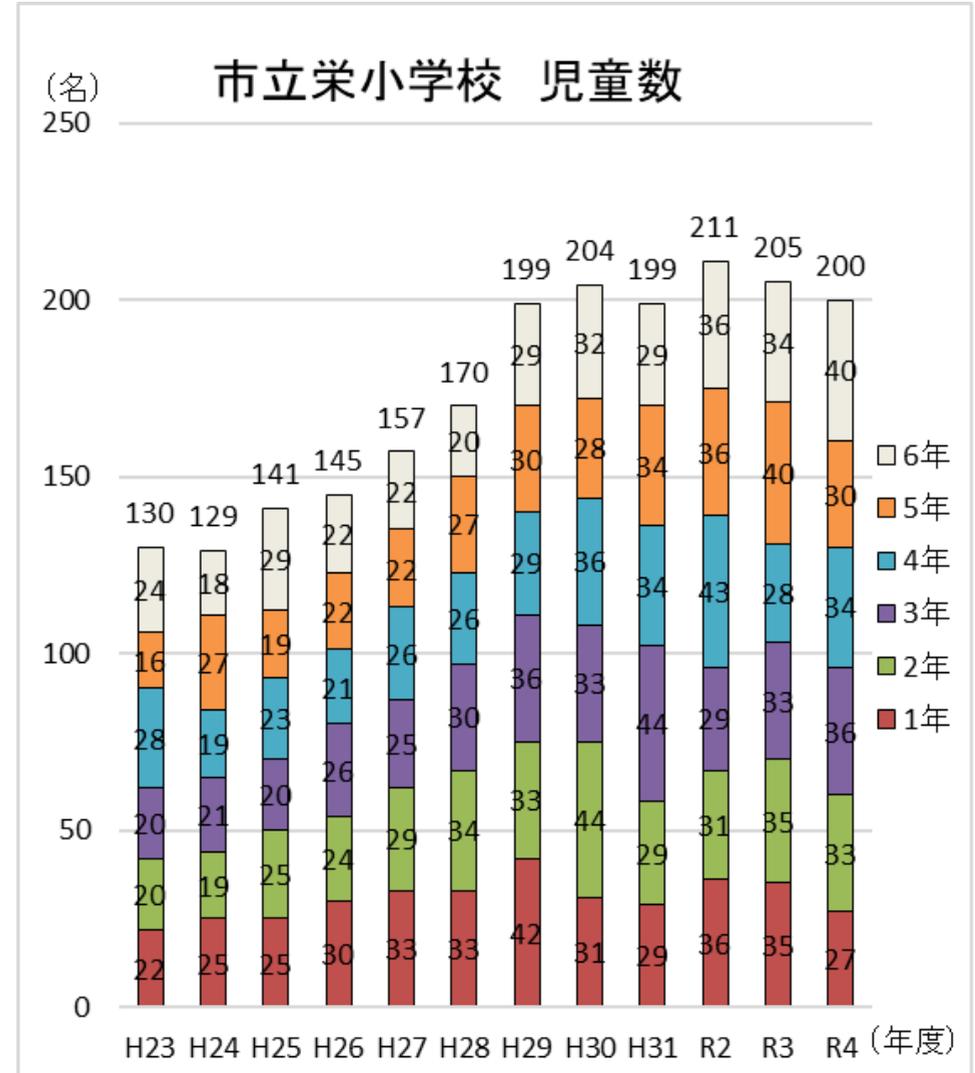
| | | | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 浪速区合計(人) | 61,745 | 4,002 | 69,766 | 5,605 | 75,504 | 8,858 |
| 平成22年を100% とした場合の比率 | 100.0% | 100.0% | 113.0% | 140.1% | 122.3% | 221.3% |
| 平成22年からの増減数 | 0 | 0 | 8,021 | 1,603 | 13,759 | 4,856 |
| 外国人人口の比率 | 100.0% | 6.4% | 100.0% | 8.0% | 100.0% | 11.7% |



大阪市立栄小学校 児童数の推移 (各年度5月1日時点：市HP学校現況調査)

単位：名

| | 合計 | 1年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 |
|-----|-----|----|----|----|----|----|----|
| H23 | 130 | 22 | 20 | 20 | 28 | 16 | 24 |
| H24 | 129 | 25 | 19 | 21 | 19 | 27 | 18 |
| H25 | 141 | 25 | 25 | 20 | 23 | 19 | 29 |
| H26 | 145 | 30 | 24 | 26 | 21 | 22 | 22 |
| H27 | 157 | 33 | 29 | 25 | 26 | 22 | 22 |
| H28 | 170 | 33 | 34 | 30 | 26 | 27 | 20 |
| H29 | 199 | 42 | 33 | 36 | 29 | 30 | 29 |
| H30 | 204 | 31 | 44 | 33 | 36 | 28 | 32 |
| H31 | 199 | 29 | 29 | 44 | 34 | 34 | 29 |
| R2 | 211 | 36 | 31 | 29 | 43 | 36 | 36 |
| R3 | 205 | 35 | 35 | 33 | 28 | 40 | 34 |
| R4 | 200 | 27 | 33 | 36 | 34 | 30 | 40 |



地価の推移

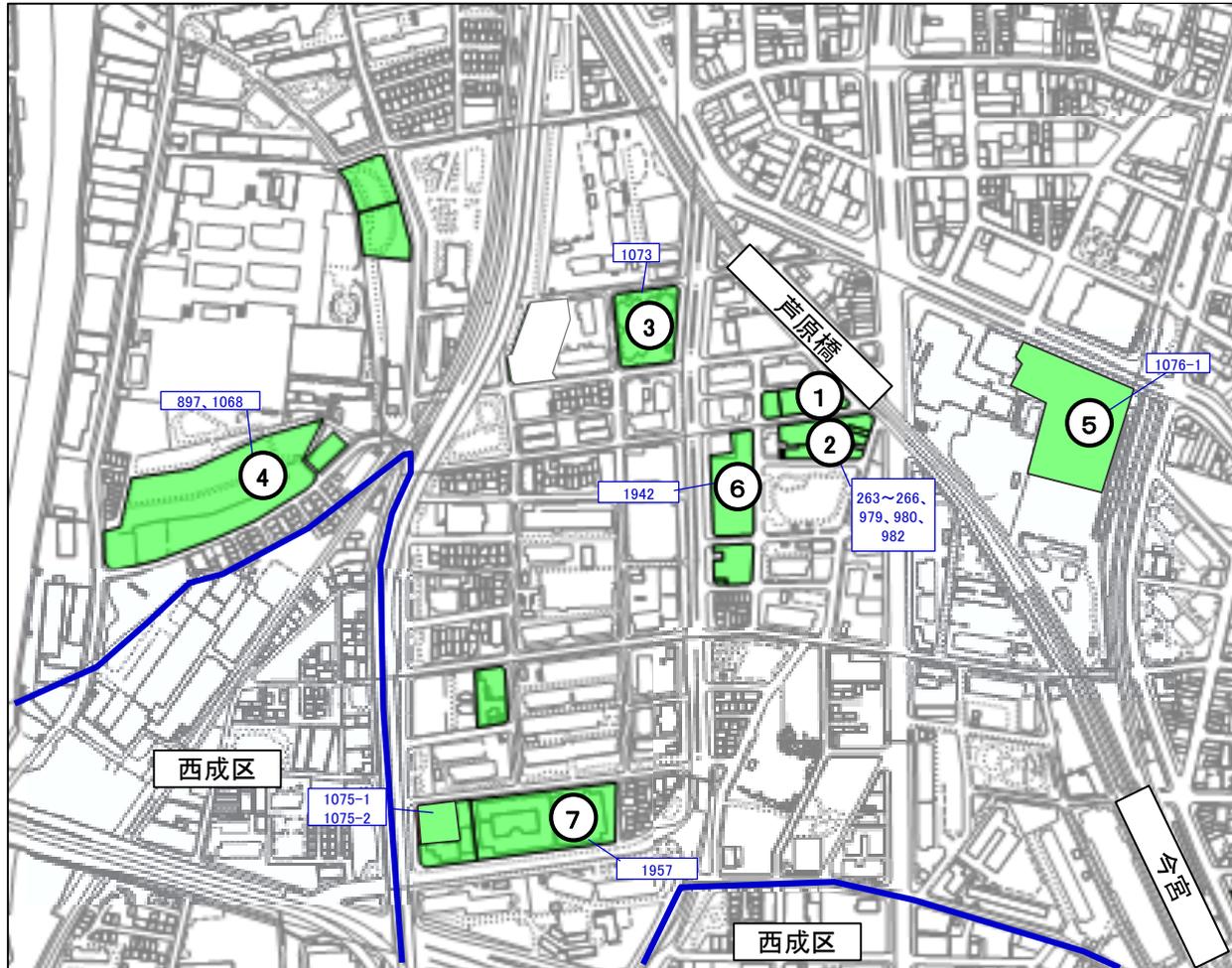
(市HP地価調査結果：各年7月1日時点)

| 大阪市 平均価格 | 【住宅地】 | 平成27年 | 令和3年 | 増減率 |
|-------------|-------|------------|------------|--------|
| | | 238,000円/㎡ | 248,000円/㎡ | 104.2% |

(国税庁HP相続税路線価：各年1月1日時点)

| 未利用地 | | 平成27年 | 令和4年 | 増減率 |
|-------------------------------|-------|-------------------|-------------------|---------------|
| ①イベント得区B用地【北街区】 | 【住宅地】 | 110,000円/㎡ | 125,000円/㎡ | 113.6% |
| ②イベント得区B用地【南街区】 | | 97,000円/㎡ | 105,000円/㎡ | 108.2% |
| ③もと市民交流センターなにわ用地 | | 145,000円/㎡ | 155,000円/㎡ | 106.9% |
| ④旧イベント得区A用地 | | 93,000円/㎡ | 99,000円/㎡ | 106.5% |
| ⑤もと浪速青少年会館用地 | | 170,000円/㎡ | 255,000円/㎡ | 150.0% |
| ⑥もと浪速生野病院 | | 130,000円/㎡ | 140,000円/㎡ | 107.7% |
| ⑦もと大阪人権博物館 | | 105,000円/㎡ | 110,000円/㎡ | 104.8% |
| 地域未利用地の平均 (①～⑦の平均) | | 121,429円/㎡ | 141,286円/㎡ | 116.4% |

西南地域の未利用地位置図【令和4年3月時点】



浪速区西南地域まちづくりビジョンの主な未利用地

①イベント得区B用地【北街区】
(1,648㎡)
未利用地番号:263、979、980

②イベント得区B用地【南街区】
(2,719㎡)
未利用地番号:264、266、982、265

③もと市民交流センターなにわ用地
(3,547㎡)
未利用地番号:1703

④旧イベント得区A用地
(15,539㎡)
未利用地番号:897、1068

⑤もと浪速青少年会館用地
(8,685㎡)
未利用地番号:1076-1

ビジョン策定以降に大阪市未利用地活用方針一覧に追加の未利用地

⑥もと浪速生野病院用地
(3,043㎡)
未利用地番号:1942

⑦もと大阪人権博物館用地
(6,951㎡)
未利用地番号:1957