

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：令和5年8月31日（木）14:30～

場所：浪速区役所会議室

目 次

○ラウンドテーブル会議（令和４年９月）について・・・・・・・・	p 2
○西南地域の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p 3
○ビジョン進捗状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p 4
○未利用地を活用したまちづくりについて・・・・・・・・	P 6
○(参考資料)	
・西南地域の 現況	
人口動態・地価推移・・・・・・・・・・・・・・・・	P 7
西南地域未利用地の活用状況・・・・・・・・	P 8
・ビジョン進捗状況	
①住環境の整備・・・・・・・・・・・・・・・・	P 9
②教育環境の提供・・・・・・・・・・・・・・・・	P 10
③賑わい・交流・学びの拠点・・・・・・・・	P 11
④コミュニティの醸成・・・・・・・・・・・・・・・・	P 12
・居住人口の推移・・・・・・・・・・・・・・・・	P 14
・外国人人口の推移・・・・・・・・・・・・・・・・	P 15
・栄小学校児童数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・	P 16
・地価の推移・・・・・・・・・・・・・・・・	P 17
・位置図【活用状況】・・・・・・・・・・・・・・・・	P 18
・位置図【令和４年３月時点】・・・・・・・・	P 19

ラウンドテーブル会議（令和４年９月）について

「西南地域まちづくりビジョン」ラウンドテーブル会議（令和４年９月）の概要

ビジョン策定後３年（第１フェーズ）を経過し、当該地域の現況（人口動態や未利用地の活用状況）、取組みの進捗状況、市場性のヒアリング結果等を共有し、今後の取組みの方向性について、学識経験者や地元関係者と意見交換

【主な意見】

【住環境・賑わい等拠点】

- ・未利用地に住宅ができて、定住人口が増えるのはいいことだが、住宅ばかりではなく、地域にないものが来てほしい。
- ・未利用地の活用において、地域にないもののニーズとしては、買物弱者の対応、医療などがあるが、地域の住民が快適に暮らすには買物ができるスーパーなどの商業関係の整備が望ましい。
- ・「なにわ買物センター」の空き店舗募集も早期に実施してほしい。
- ・未利用地にできた戸建住宅の中には、海外居住者が所有するものが多数あり、民泊利用も見受けられることから、定住につながらず流動性が高まるという懸念がある。
- ・木津川エリア未利用地については 商業施設等では道が狭く、ポテンシャルは低い。

【教育環境】

- ・学習支援ルーム「コスモス」でも登録者が増加し100名を超えている状況。その約１割は外国人住民で、保護者も含め、区役所への手続きなど、言葉や経済的な様々なサポートが必要な状況である。

【コミュニティ】

- ・外国人住民の方や、ワンルームにお住いの単身者の方などは町会加入はあまりされず、地域の清掃や防犯防災活動などの参加がない。町会加入への取り組みが課題
- ・地域の市営住宅には高齢者が多く、また、空き住戸も多い。市営住宅の多い地域なので、空き住戸の募集を行い、特に若い世帯が入ることで市営住宅に活気が出れば、地域にも活気ができることが期待できる。
- ・外国人住民とのコミュニティについて、言葉が大事になるので、身近に通訳する方が必要になってくる。

【まとめ】

- ・未利用地の活用について、課題を整理し引きつづき取り組む
- ・市営住宅の空き住戸の活用に取り組む
- ・木津川エリア未利用地の機能別ゾーニング「集客・雇用」と市場性「戸建住宅」の齟齬を確認

地域人口の推移

(令和5年3月末時点：市HP住民基本台帳人口より)

R3：4,811人 → R4：4,904人

93人増 約1.9%増加

〔浪速区全体 **約4.1%増加**
大阪市全体 **約0.5%増加**〕

うち子ども・子育て世代層（0歳～44歳）

R3：2,526人 → R4：2,604人

78人増 約3.1%増加

〔浪速区全体 **約6.0%増加**
大阪市全体 **約0.7%増加**〕

地価推移

(令和5年1月1日時点：国税庁HP相続税路線価)

(令和5年7月1日時点：市HP地下調査結果)

地域未利用地の平均

H27：121千円/㎡ → R3：141千円/㎡ **約16%増加**
→ R4：142千円/㎡ **約17%増加**

大阪市の平均

H27：238千円/㎡ → R3：248千円/㎡ **約4%増加**
→ R4：251千円/㎡ **約5%増加**

子育て層を中心とした
定住人口の増加

未利用地活用により
開発が期待される地域

【①住環境】

○令和4年度の未利用地の活用状況（売却 2件）

R 5. 3売却

(i) 未利用地番号：1942（健康局）
面積：3,045㎡ 落札者：富士林業(株)

(ii) 未利用地番号：267、268（健康局、市民局）
面積：1,195㎡ 落札者：日成通商(株)

○住宅の開発状況

(iii) 浪速東1丁目2（ワンルーム）【R5.3完成】

(iv) 未利用地番号：1942（ファミリー）【建設中】

(v) 浪速東1丁目2（ワンルーム）【建設中】

○市営住宅の建替

建替対象：浪速第7住宅1号館（S50建設）

建設中：浪速東住宅1号館（R6.11完成予定）

（鉄筋コンクリート造地上11階建 64戸）

○市営住宅の空き住戸募集（令和5年7月末時点）

R 3年度 募集戸数 78戸（申込戸数 57戸）

R 4年度 募集戸数 105戸（申込戸数 78戸）

R 5年度 募集戸数 60戸（申込戸数 39戸）

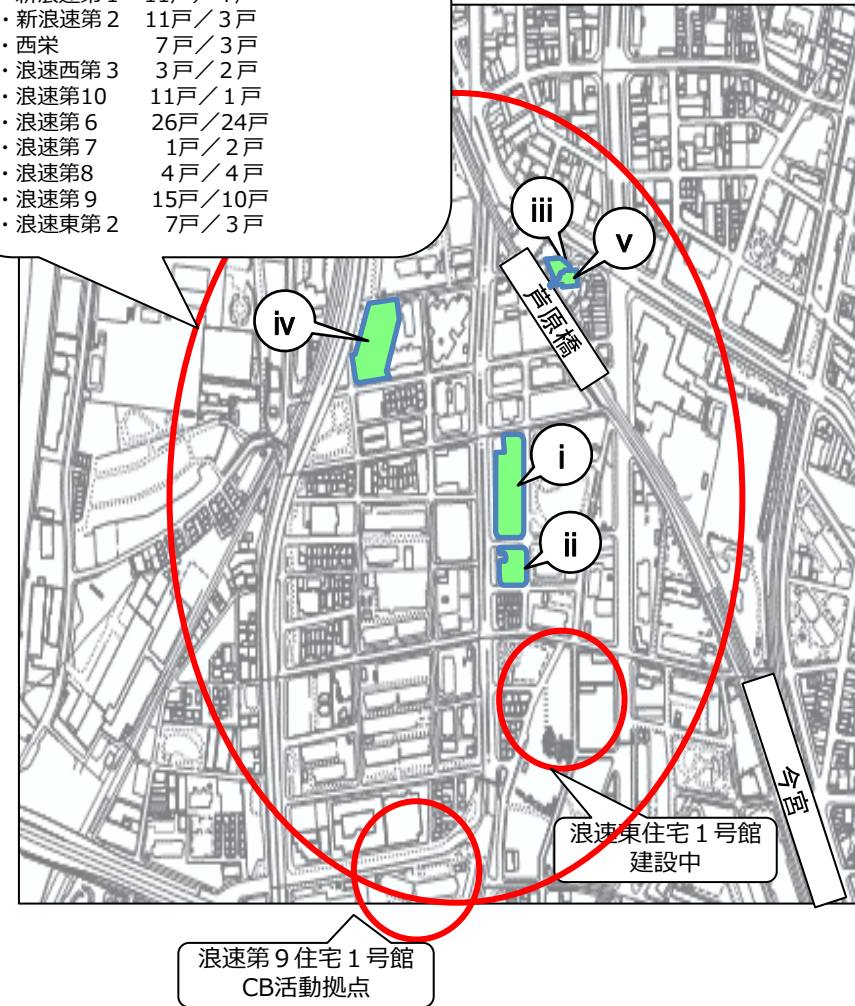
○コミュニティビジネス等の活動拠点として提供

対象団地：浪速第9住宅1号館 106号室

募集結果：一般社団法人 えがおの樹 コミュニティサロンの運営

空き住戸募集（4年度／5年度(7月末時点)）

・にしはま	9戸／4戸
・新浪速第1	11戸／4戸
・新浪速第2	11戸／3戸
・西米	7戸／3戸
・浪速西第3	3戸／2戸
・浪速第10	11戸／1戸
・浪速第6	26戸／24戸
・浪速第7	1戸／2戸
・浪速第8	4戸／4戸
・浪速第9	15戸／10戸
・浪速東第2	7戸／3戸



【②教育環境】

○浪速まなび支援事業（小学生対象）

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。

令和4年度より、対象者の主体を低学年に変更して実施。

令和3年度 主対象者 全学年（1～6年生） 97日 2,529名 参加

令和4年度 主対象者 低学年（1～3年生） 81日 2,037名 参加

【③賑わい等拠点】

○生活利便施設等の開発状況

・なにわ買物センター R5 設備更新工事（R5.7入札実施）
空き店舗募集予定

・商店（食料品等） R4.12 開店

・商店（食料品等） R5.8 開店

【④コミュニティ】

○市営住宅の空き住戸募集（再掲）

（令和5年7月末時点）

R3年度 募集戸数 78戸 申込戸数 57戸
（うち新婚・子育て世帯向け 募集戸数 23戸 申込戸数 18戸）

R4年度 募集戸数 105戸 申込戸数 78戸
（うち新婚・子育て世帯向け 募集戸数 35戸 申込戸数 24戸）

R5年度 募集戸数 60戸 申込戸数 39戸
（うち新婚・子育て世帯向け 募集戸数 14戸 申込戸数 12戸）

○コミュニティビジネス等の活動拠点として提供（再掲）

対象団地：浪速第9住宅1号館 106号室

募集結果：一般社団法人 えがおの樹 コミュニティサロンの運営



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

○「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	現状
【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	空地(建物あり)
【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)	空地
【もと浪速青少年会館用地】	商業施設、戸建住宅	商業施設	暫定活用(工事用資材置場等)
【旧イベント得区A用地】	戸建住宅	戸建住宅	空地
【もと大阪人権博物館用地】	戸建住宅	戸建住宅	空地
【もと浪速生野病院用地】	共同住宅、商業施設、宿泊施設	商業施設	R5.3売却済 (落札者:富士林業(株))

人口動態・地価推移

○地域人口の推移

【参考資料P14】
(令和5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**
 → R4：4,904人 1,259人増 **約35%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**
 → R4：2,604人 1,036人増 **約66%増加**

○外国人人口の推移

【参考資料P15】
(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P16】
(令和5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**
 → R5 188人 58人増 **約45%増加**

○地価推移

【参考資料P17】
(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**
 → R4：142千円/㎡ **約17%増加**

大阪市の平均

H27：238千円/㎡ → R3：248千円/㎡ **約4%増加**
 → R4：251千円/㎡ **約5%増加**

子育て層を中心とした
定住人口の増加

未利用地活用により
開発が期待される地域

西南地域未利用地の活用状況

【参考資料P18】

○売却実績

【H21～R4年度】 34件、56,370m²

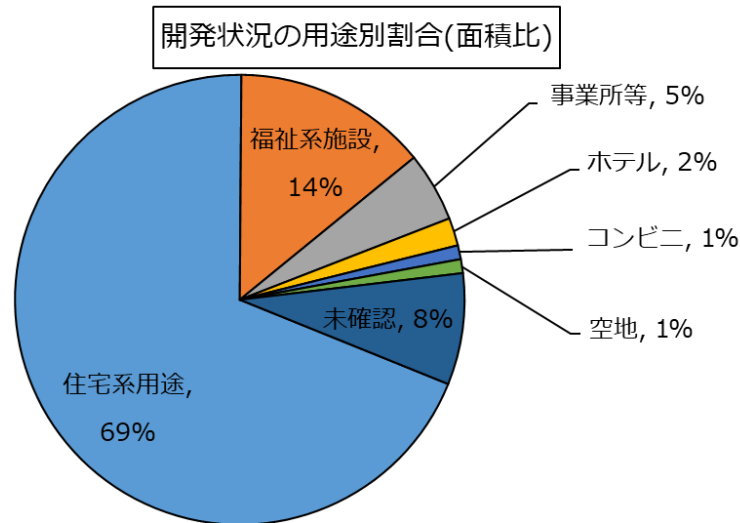
○開発状況（件数、売却年度）

【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～R4年度】住宅系用途が中心

27件（戸住13、共住6、事務所3、福祉2、空地1、未確認2）



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			
R4	2	未確認				
合計	34	14	7	6	4	1

※市営住宅跡地では約9割が住宅系用途が開発

未利用地の活用状況

○令和元年度以降の活用状況（売却 4 件）

- (i) R 3 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) R 4 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)
- (iii) R 5 年 3 月 未利用地番号：1942（健康局）
面積：3,045㎡ 落札者：富士林業(株)
- (iv) R 5 年 3 月 未利用地番号：267、268（健康局、市民局）
面積：1,195㎡ 落札者：日成通商(株)

市営住宅ストックの有効活用

○市営住宅の空き住戸募集

（令和 5 年 7 月末時点）

- R 3 年度 募集戸数 78戸 申込戸数 57戸
（うち新婚・子育て世帯向け 募集戸数 23戸 申込戸数 18戸）
- R 4 年度 募集戸数 105戸 申込戸数 78戸
（うち新婚・子育て世帯向け 募集戸数 35戸 申込戸数 24戸）
- R 5 年度 募集戸数 60戸 申込戸数 39戸
（うち新婚・子育て世帯向け 募集戸数 14戸 申込戸数 12戸）

○市営住宅の建替

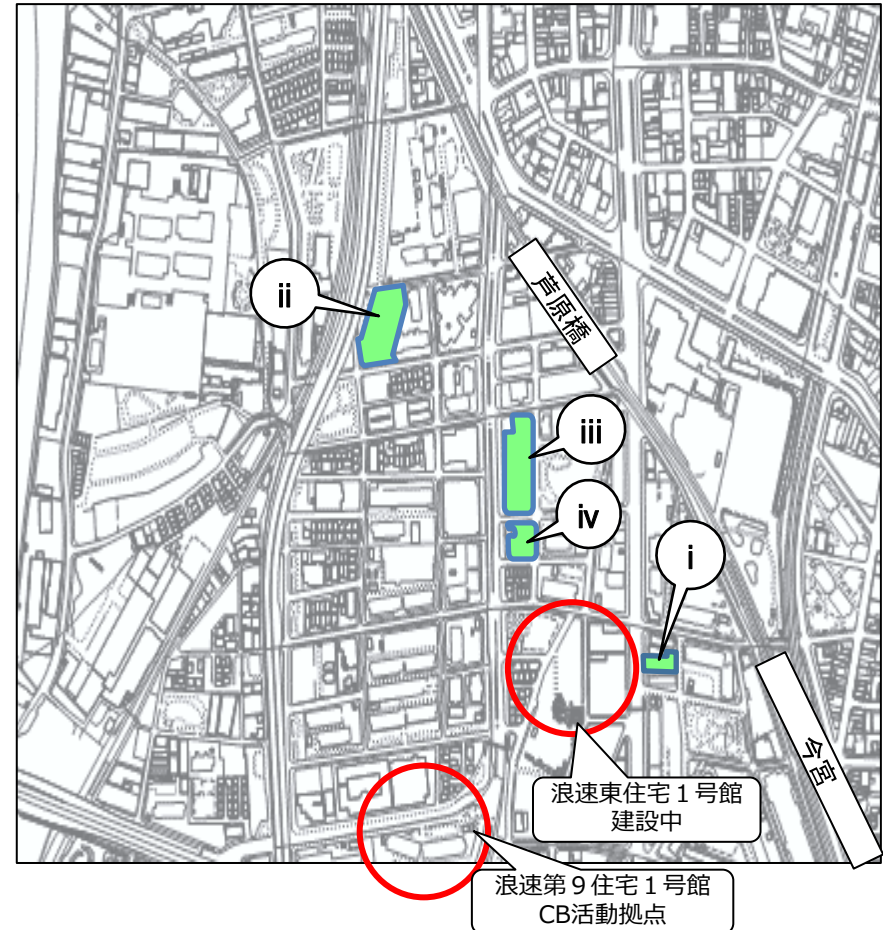
大阪市営住宅ストック総合活用計画（令和 3 年 3 月）より

- 建替対象：浪速第 7 住宅 1 号館（S50建設）
- 建設中：浪速東住宅 1 号館（R 6.11完成予定）
（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
- 募集結果：一般社団法人 えがおの樹 コミュニティサロンの運営



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）

令和4年度、38名 受検（合格率：約6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

令和4年度、指導員2～3名、81日、2,037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

令和4年度、開催頻度 週2回（全80回）、268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、支援が必要な児童6名、70日、280時間

令和4年度、支援が必要な児童8名、23日、46時間

（難波中学校） 令和3年度、支援が必要な児童4名、67日、312時間

令和4年度、支援が必要な児童3名、31日、144時間

各学校では教育委員会事務局が募集する「学びサポーター」等を活用しつつ日本語の指導が必要な児童生徒への支援を実施している。

地域における学習支援活動

○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

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）

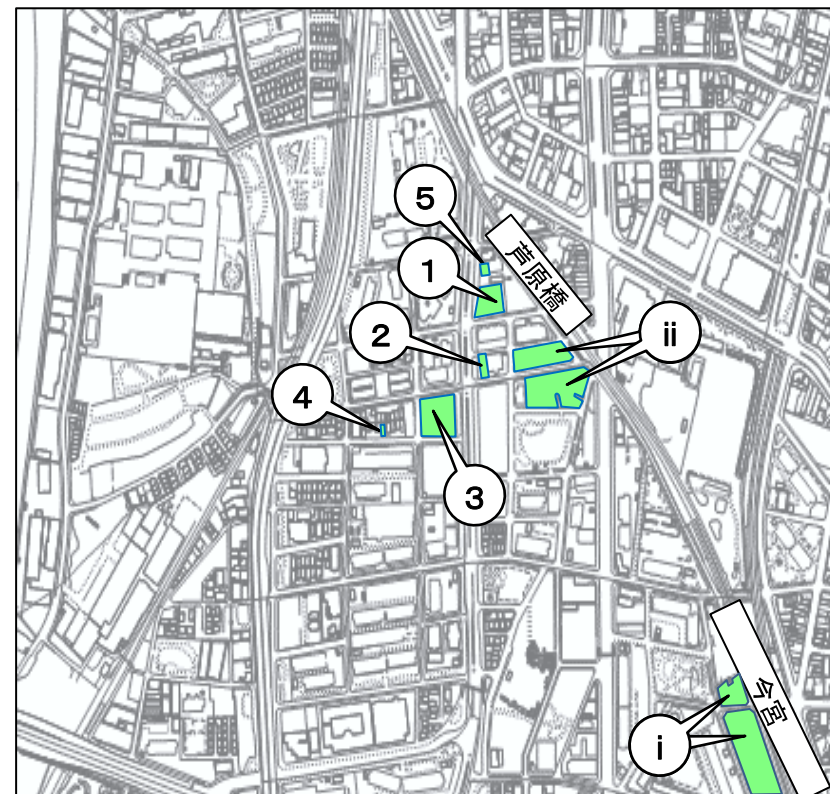
「芦原橋アップマーケット」を開催（毎月第3日曜日）

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 開店 |
| ②自動車販売店 | R3.7 開店 |
| ③なにわ買物センター | R5 設備更新工事（R5.7入札実施）
空き店舗募集予定 |
| ④商店（食料品店） | R4.12 開店 |
| ⑤商店（食料品店） | R5.8 開店 |



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

募集結果：一般社団法人 えがおの樹
コミュニティサロンの運営

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 132.66m²

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/>

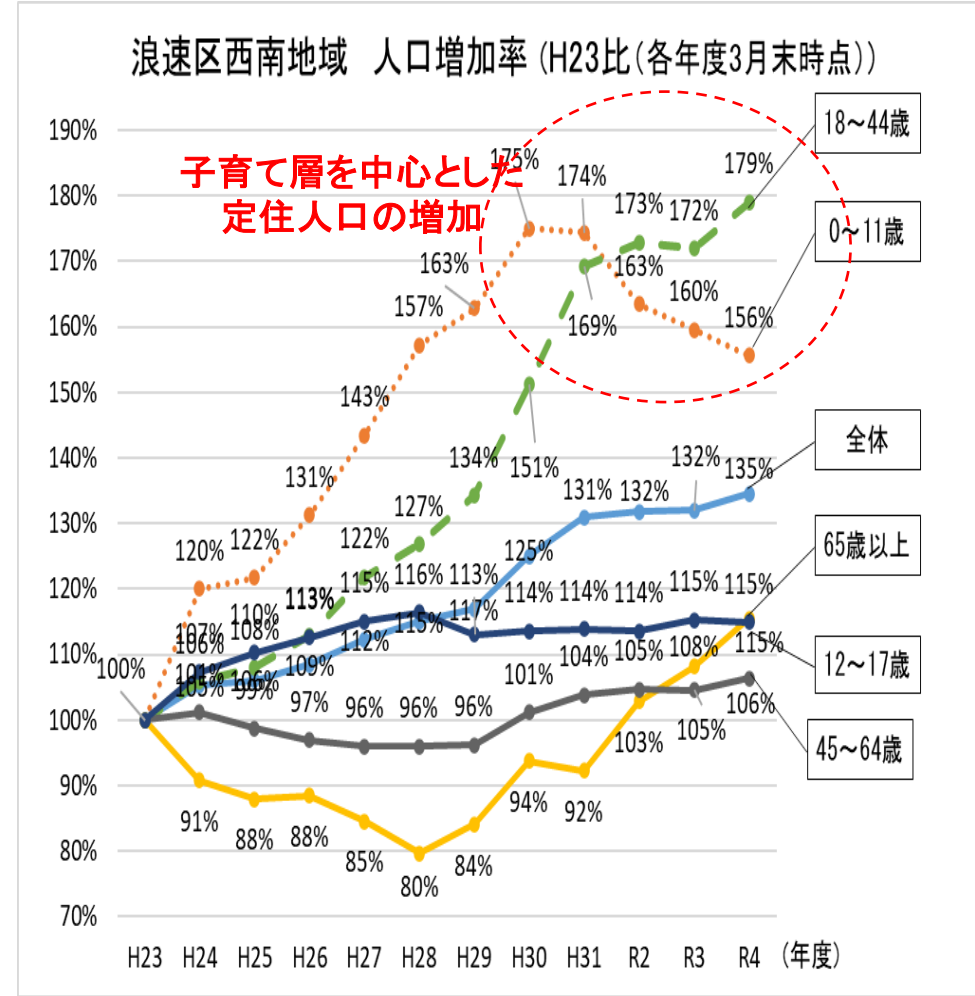
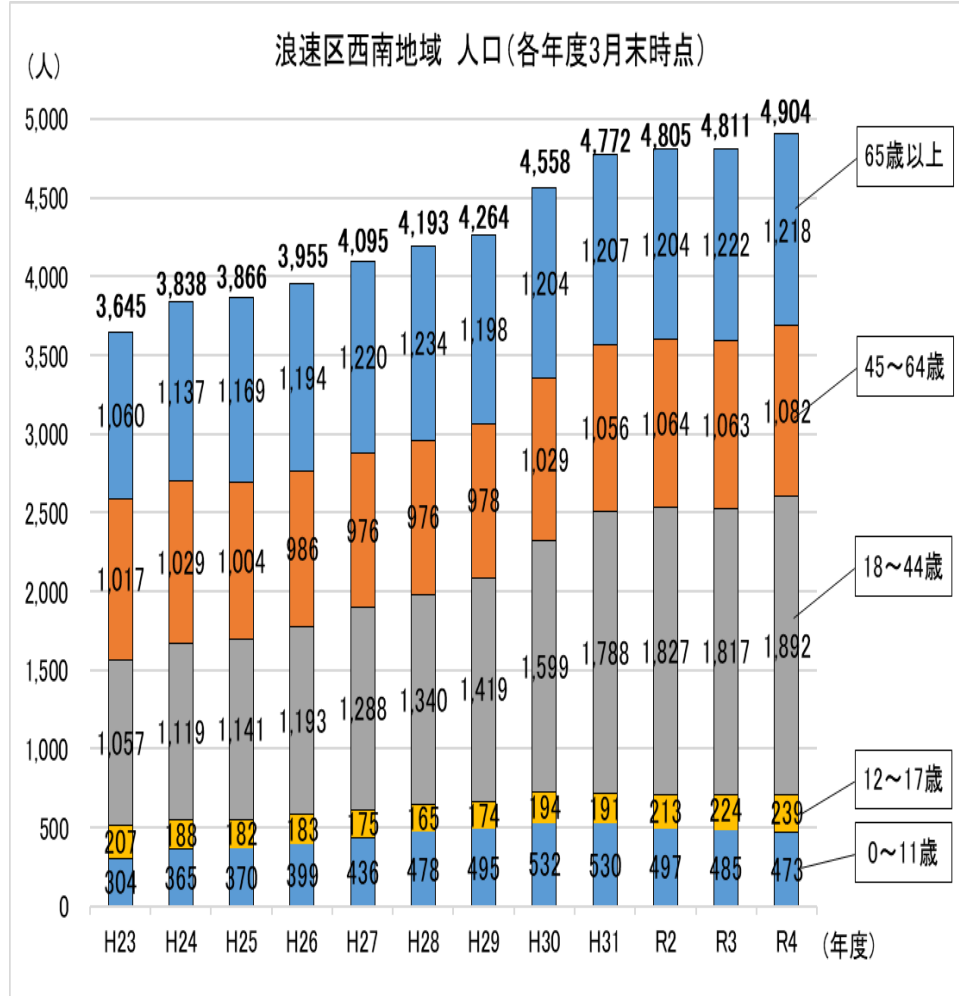
- ・ 浪速子ども食堂「チェリー」 毎月第1・3（水）
- ・ 学習支援ルーム「コスモス」 毎週(月)(金)、第2・4(水)【再掲】
- ・ 学習支援ルーム「プチコスモス」 毎週（金）【再掲】
- ・ ふれあい喫茶 毎月第1(日)・第3(水)
- ・ 百歳体操 毎週（月）
- ・ 移動型スーパー「とくし丸」 毎月2回程度
- ・ さくらまつり（R4.3.27、R5.3.26）
- ・ ラジオ体操、防災訓練（公園）、地域美化活動 など



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)

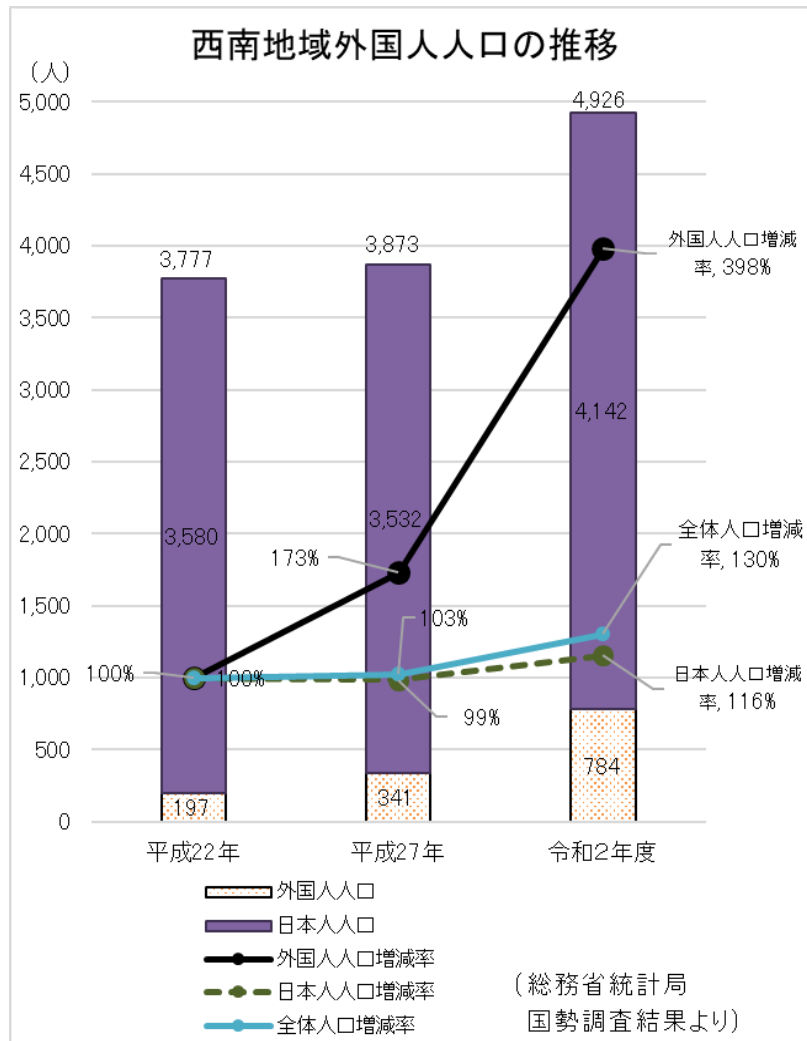
西南地域外国人人口の推移

(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)

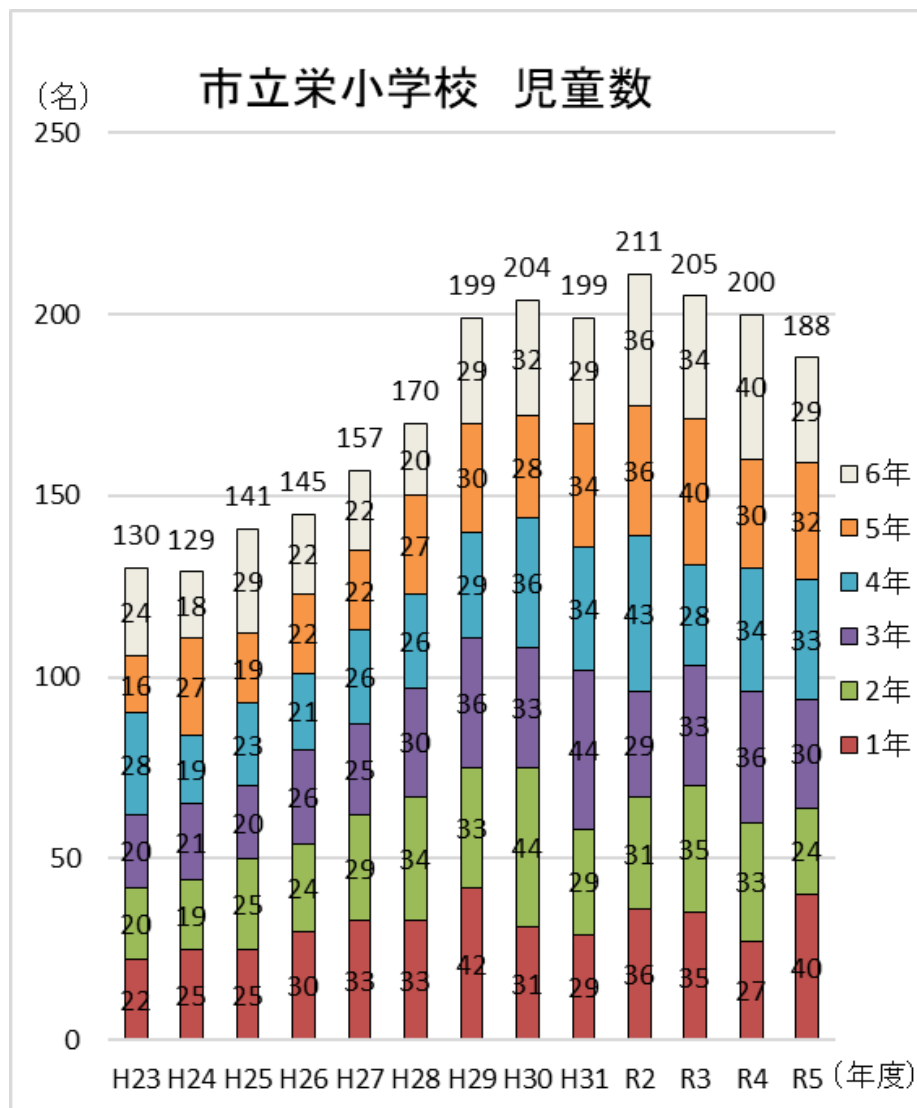
浪速区合計(人)	61,745	4,002	69,766	5,605	75,504	8,858
平成22年を100% とした場合の比率	100.0%	100.0%	113.0%	140.1%	122.3%	221.3%
平成22年からの増減数	0	0	8,021	1,603	13,759	4,856
外国人人口の比率	100.0%	6.4%	100.0%	8.0%	100.0%	11.7%



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
R5	188	40	24	30	33	32	29



地価の推移

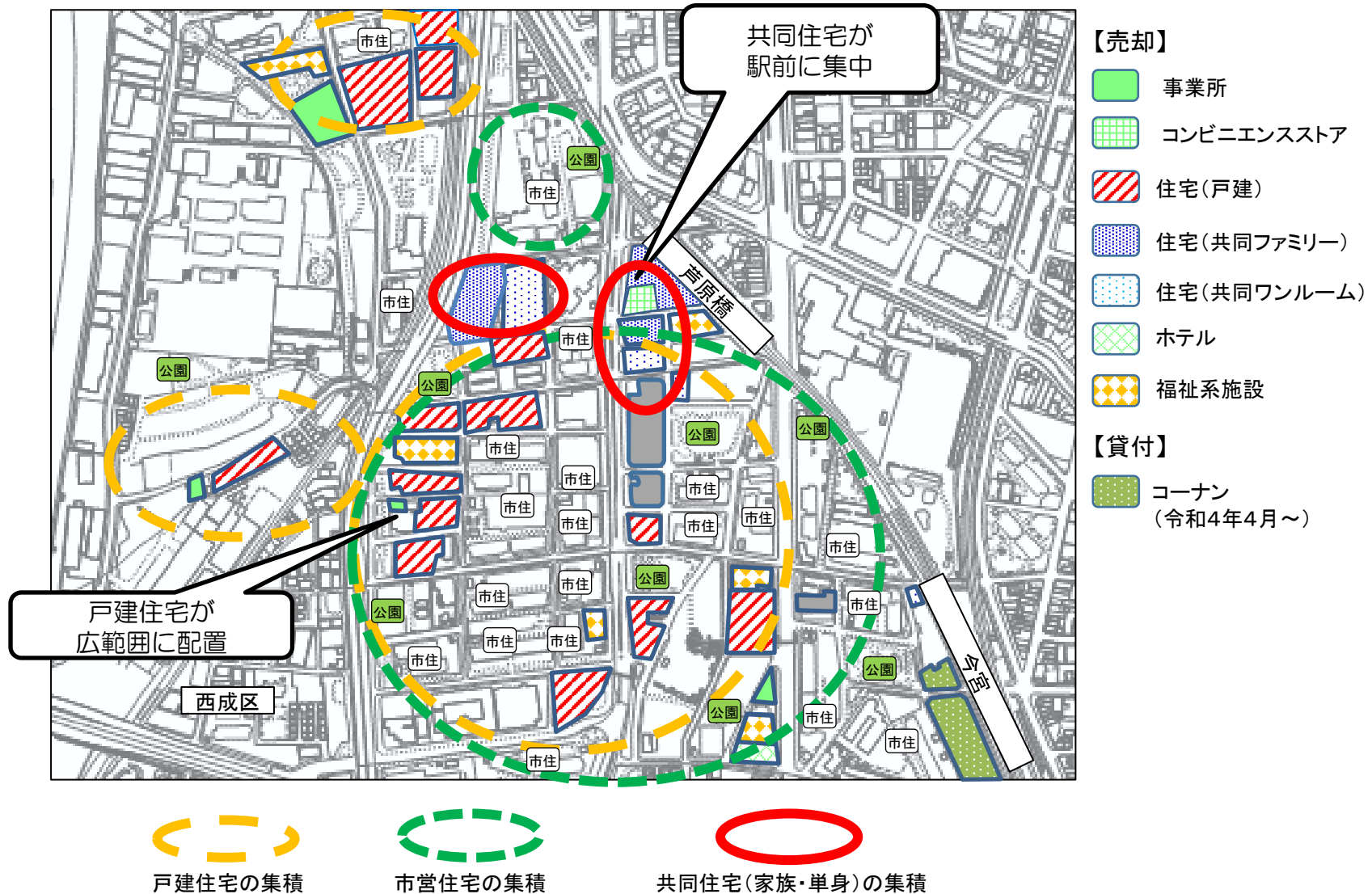
(市HP地価調査結果：各年7月1日時点)

大阪市 平均価格	【住宅地】	平成27年	令和3年	令和4年	増減率
		238,000円/㎡	248,000円/㎡	251,000円/㎡	105.5%

(国税庁HP相続税路線価：各年1月1日時点)

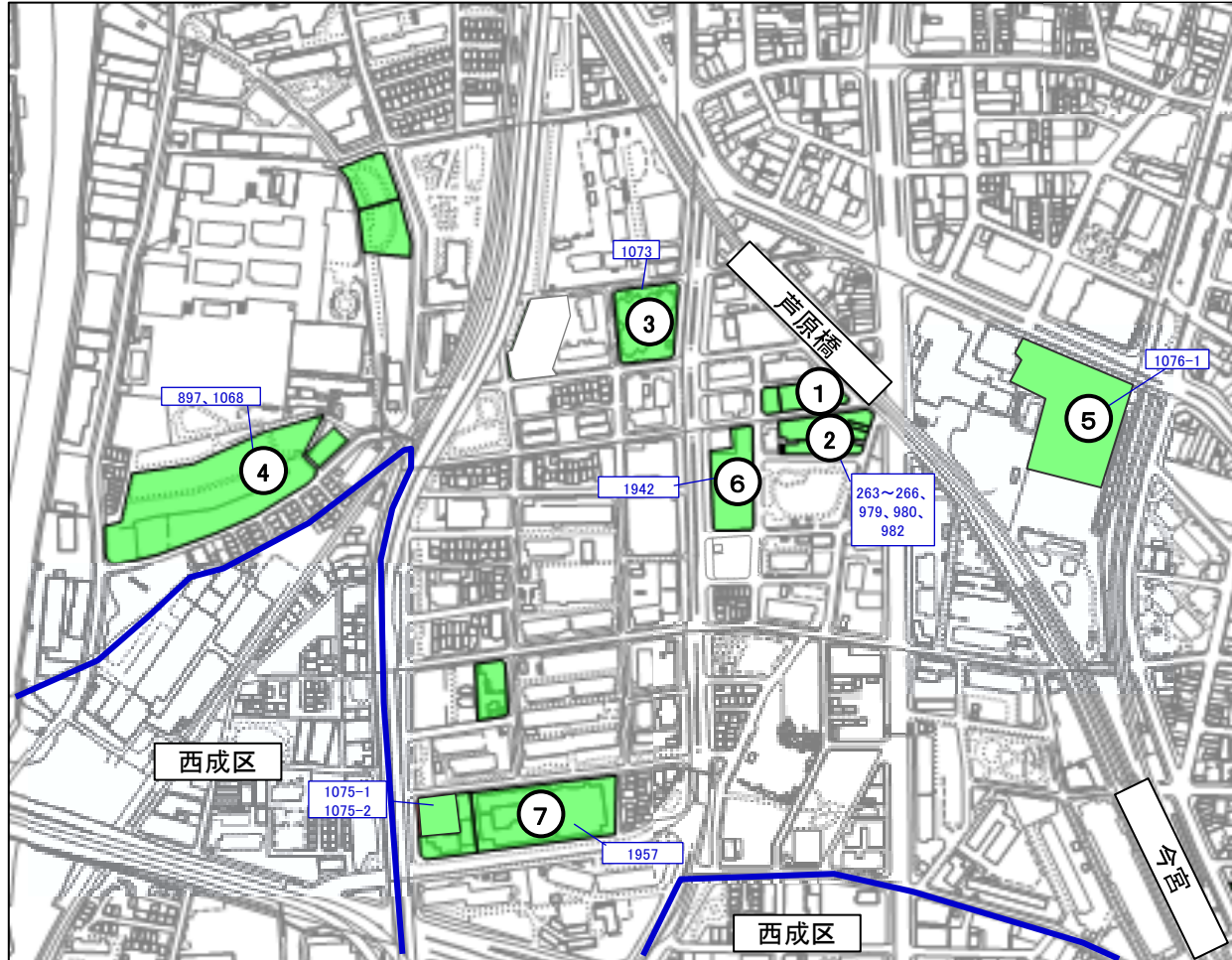
未利用地		平成27年	令和4年	令和5年	増減率
①イベント得区B用地【北街区】	【住宅地】	110,000円／㎡	125,000円／㎡	125,000円／㎡	113.6%
②イベント得区B用地【南街区】		97,000円／㎡	105,000円／㎡	105,000円／㎡	108.2%
③もと市民交流センターなにわ用地		145,000円／㎡	155,000円／㎡	155,000円／㎡	106.9%
④旧イベント得区A用地		93,000円／㎡	99,000円／㎡	100,000円／㎡	107.5%
⑤もと浪速青少年会館用地		170,000円／㎡	255,000円／㎡	260,000円／㎡	152.9%
⑥もと浪速生野病院		130,000円／㎡	140,000円／㎡	140,000円／㎡	107.7%
⑦もと大阪人権博物館		105,000円／㎡	110,000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／㎡	142,143円／㎡	117.1%
地域未利用地（環状線内側の⑤を除く）の平均 （①～④⑥⑦の平均）		113,333円／㎡	122,333円／㎡	122,500円／㎡	108.1%

西南地域の未利用地位置図【活用状況】



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

R5. 3売却済

⑦もと大阪人権博物館用地

(6,951㎡)

未利用地番号:1957