



天王寺区

もと六万体町小売市場民営活性化事業施設用地の 活用方針

令和8年3月

大阪市天王寺区役所

<目次>

- 1 土地の概要
 - (1) 基本情報（もと六万休町小売市場民営活性化事業施設）
- 2 天王寺区の現状と課題
 - (1) 総論
 - ア 区の現状
 - イ 区の将来像と施策展開の方向性
 - (2) 課題
 - ア 校地狭隘の課題
 - イ 地域資源を活用した防災力向上について
 - ウ 商業施設の不足について
- 3 市場ニーズ（マーケティングリサーチ）について
- 4 区民の意見（要望書）について
- 5 活用方針

1 土地の概要

(1) 基本情報（もと六万休町小売市場民営活性化事業施設）

名称	もと六万休町小売市場民営活性化事業施設
所在地	天王寺区六万休町 301 番 1
面積	1,271 m ²
用途地域	第 2 種住居地域／一部商業地域
建蔽率	80%
容積率	400%／一部 600%
現況	更地
活用時期	令和 9 年度以降活用可能（予定）

周辺状況

- ・ 四天王寺の北に位置し、西側の一部は谷町筋に面しており、北・西・東の 3 面が接道しています。
- ・ 交通手段は、Osaka Metro 谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅徒歩約 5 分、近鉄「大阪上本町」駅徒歩約 15 分、大阪シティバス 22 号系統「天王寺区民センター」及び「生玉寺町」停留所すぐ。



2 天王寺区の現状と課題

(1) 現状

ア 区の概況

- ・天王寺区は、市域で4番目に小さい区でありながら、区内には、天王寺駅と大阪上本町駅の2つのターミナルを有しており、鉄道・バスの交通手段も一定整備されています。
- ・近年、区内のマンション建設が進んでおり、令和2年現在、住民は8万人を超えています。
- ・学校園が集積しており、市立の社会教育施設やスポーツ施設をはじめ、公園、災害拠点病院についても、市内24区で比較的充実しています。

イ 区の将来像と施策展開の方向性

天王寺区役所では、安全・安心で住んでよかったと思えるまち“天王寺”の実現に向けて、区がめざす将来像と施策展開の方向性などを取りまとめた「天王寺区将来ビジョン～住んでよかったと思える天王寺区をめざして～（2022年4月）」（以下、「区将来ビジョン」といいます。）を策定しており、次の“5つの柱”に掲げる天王寺区の将来像の実現に向けて取り組んでいます。

※なお、本市では「高齢者保健福祉計画」、「こども計画」、「地域防災計画」、「区政のめざす姿」などがあり、本ビジョンも基本的には市の計画の趣旨に基づいたものです。

- ① **みんなの『思い』が区政に反映されているまち**
区民の皆さんのご意見をしっかりお聴きし、それをしっかりと区政に反映させます
- ② **子どもが健やかに育ち、未来に向かって学べるまち**
子どもたちが安心して生まれ、勉強やスポーツ、文化活動などに打ち込めるよう、子育て支援、教育環境の充実に取り組みます
- ③ **だれもが安全で安心していきいきと暮らし続けられるまち**
住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる福祉の地域づくり、安全の確保、地域の力を結集した“防災力”の向上に取り組みます
- ④ **歴史的・文化的資産を活かして多くの人が集いにぎわうまち**
地域団体や企業等と積極的に連携を図りながら天王寺区の魅力発信に取り組みます
- ⑤ **つながり合い、支え合い、助け合うまち**
地域課題の解決やいざという時に助け合える関係づくりのため、地域活動協議会や身近なコミュニティを支援します

(2) 課題

天王寺区として、将来ビジョンを踏まえた今後のまちづくりを進める中で、以下の課題があります。

ア 校地狭隘の課題について

天王寺区では、近年、マンション建設による人口増加に伴い、児童数が増加しており、校地狭隘が課題となっています。

① 人口について

天王寺区の人口は、令和2年時点で82,148人です。天王寺区の人口増加率は8.5%で、大阪市全体の増加率2.3%の3倍以上となっています（表1）。

もと六万休町小売市場民営活性化事業施設（以下、「本件用地」といいます。）がある大江小学校区も、人口増加率が大阪市の2.3%の3倍以上の8.0%となっています（表2）。

表1 天王寺区の人口増加率

	令和2年	平成27年	増加	増加率
天王寺区	82,148人	75,729人	6,419人	8.5%
大阪市	2,752,412人	2,691,185人	61,227人	2.3%

【出典：総務省統計局,国勢調査（令和2年・平成27年）人口等基本集計】¹

表2 大江小学校区の人口増加率

	令和2年	平成27年	増加	増加率
大江小校区	9,748人	9,025人	723人	8.0%
大阪市	2,752,412人	2,691,185人	61,227人	2.3%

【出典：大阪市計画調整局,国勢調査（令和2年・平成27年）小地域集計・独自集計 2 小学校区別 第1表】²

② 児童数について

大阪市全体の児童数は3.9%減少していますが、天王寺区では16.0%と大幅に増加しており、児童数の増加が顕著となっています（表3）。令和7年における1校当たりの児童数は、大江小学校では515人となっており、大阪市平均の390人と比べて約1.3倍となっています（表4）。

表3 児童数の増加率

	令和7年	令和2年	増加	増加率
天王寺区	4,695人	4,046人	649人	16.0%
大阪市	110,158人	114,570人	4,412人	-3.9%

【出典：大阪市教育委員会事務局 学校現況調査（令和7年度・令和2年度）】³

表4 1校当たりの児童数

	令和7年	令和2年	増加	増加率
大江小	515人	437人	78人	1.2%
大阪市	390人	397人	-7人	-1.0%

【出典：大阪市教育委員会事務局 学校現況調査（令和7年度・令和2年度）】⁴

③ 小学校設置基準に満たない運動場の面積について

小学校設置基準（平成 14 年 3 月 29 日 文部科学省令第 14 号）では、児童数に応じた運動場面積が定められていますが、大江小学校は大阪市平均の 3 割程度しかなく（表 5）、休み時間に全学年の児童が運動場で遊ぶことが困難な状況であり、学年ごとに時間を分けて運動場を使用している状況です。

表 5 一人当たりの運動場面積

	児童数	一人当たり運動場面積	設置基準による一人当たり運動場面積
大江小	515 人	3.74 m ²	10 m ²
大阪市	110,158 人	12.2 m ²	—

【出典：所管局より情報提供】

④ 児童数増の対策としての校舎の増築及び特別教室から普通教室への転用について

児童数の増加対策として、校舎の増築や、特別教室を普通教室へ転用する対応を行っています。

校舎の増築は、教室数の不足を補う効果がある一方、工事期間中は現場事務所や資材置き場等を運動場に配置する必要があり、運動場の使用を制限せざるを得ず、児童の運動環境への影響が懸念されます。また、校舎を現在の校舎と同一敷地内に増築する場合、将来にわたって運動場の面積が縮小するおそれもあります。

また、特別教室（図工室・音楽室・家庭科室・図書室等）は、専門設備や適切な広さが必要な授業などに使用されています。特別教室を普通教室に転用した場合、授業の質が低下することが懸念されます。加えて、安全面や快適性の確保も課題となり、教科指導全体に影響が及ぶおそれがあります。

大江小学校も上記と同様の対策を行っているところ、今後教室数を増やす必要が生じた場合は、さらなる影響が心配されます。

イ 地域資源を活用した防災力向上について

大阪市では、災害対策基本法第42条の規定に基づき「大阪市地域防災計画」を、天王寺区では大阪市防災・減災条例第4条に基づき、地震等の災害とそれに備える知識を区民の皆さんのより身近なものとし、来るべきその時に備えて準備を進めていただきたいとの思いから「天王寺区防災計画」（以下、「区防災計画」という。）を作成しています。

「区防災計画」における取組として、「天王寺区災害時協力事業所登録制度」により企業が保有する資源を地域で活用する働きかけを進めています（区防災計画 P.39）。

さらに、前述したとおり、区将来ビジョンの5つの柱において「だれもが安全で安心していきいきと暮らし続けられるまち」を掲げており、災害時に様々な地域資源がそれぞれを助け合えるような、新たなつながりを広げる（共助）取組みを推進するなど、防災力の向上を課題とし、施策展開の方向性としては、これまでつながりなかった企業・事業所の強みを防災に活かせるよう、災害時の協力意思を持つ事業所等の拡充を図ることとしています。（「区将来ビジョン」P.23）。

このため、引き続き、区内における既存のスーパーマーケット等に「天王寺区災害時協力事業所登録制度」への登録を働きかけ、さらなる防災力向上につなげていく方針です。

天王寺区は区の中央部から西部にかけて、標高最大 20m の上町台地が広がっており、上町台地は大阪市の中でも津波等による浸水のリスクが低い特性があります。「大阪市地域防災計画（対策編[本編]P.75）」にも示されているとおり、大規模災害発生時には、日常生活に不可欠な食品や日用品が不足することが予想されることから、この上町台地上の地形的特性を生かした取組みを行うことで、より効果的に新たな地域資源を結集しつつ、災害時における食品や日用品の確保など、ニア・イズ・ベターの観点から官民連携による防災力向上につなげていくことが可能と思料します（図1）。

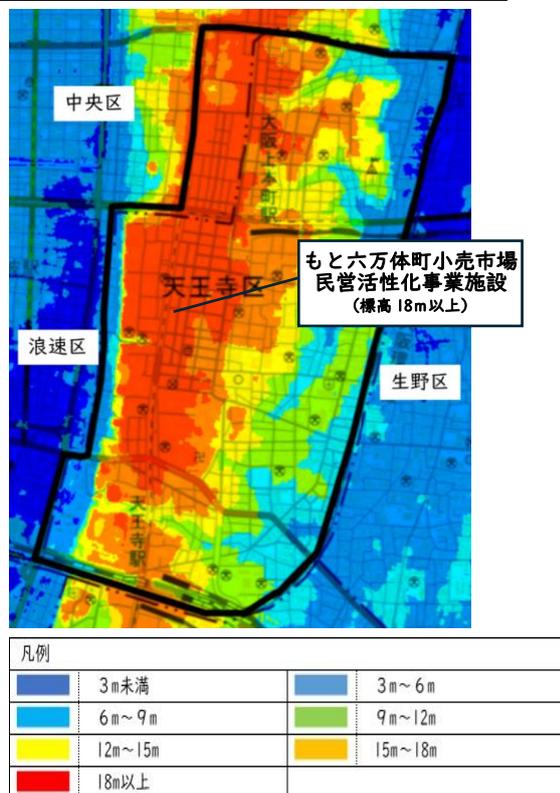


図1 天王寺区の標高図⁵

ウ 商業施設の不足について（現在～将来、場所）

「天王寺駅周辺」、「大阪上本町駅周辺」は日常的な買い物ができる商業施設が複数あり商業機能が充実しています。

一方で、本件用地がある大江小学校区は、平成 27 年から令和 2 年にかけて人口増加率が大阪市平均の3倍以上であるものの、本件用地周辺は日常的な買い物ができる商業施設の新規出店が約 15 年されていない状況です（図 2）。

また近年、天王寺区はマンション需要が高いことから、一定規模以上の土地が売却された場合には、日常的な買い物ができる商業施設ではなく、マンションが建設される傾向にあるため、今後も人口増加が見込まれるものの、人口増加に対応した商業施設の新設が進みにくい状況が想定されます。

大阪市の公設市場は、昭和 59 年に公設市場のあり方を検討する外部委員会が設置され、民間活力による小売市場の運営を推進していくこととなりました。その後、民営化のために事業協同組合を設置し、平成 14 年度末には公設市場設置の根拠条例廃止、公設市場は全廃しました。

本件用地については、昭和 47 年から市営住宅及び公設市場として供用していましたが、令和 5 年 3 月には公設市場廃止後に事業協同組合が運営していたスーパーマーケットが建物老朽化のため閉店しました。

現在、本件用地周辺は、日常的な買い物ができる商業施設が少ない状況となっています。また、本件用地から見て西側にあるスーパーマーケットを利用する場合は、標高差約 18m の急こう配を往復する必要があります（図 3）。

このような状況であるため、本件用地の市場ニーズを確認する必要があります。（次項「3 市場ニーズ」参照）

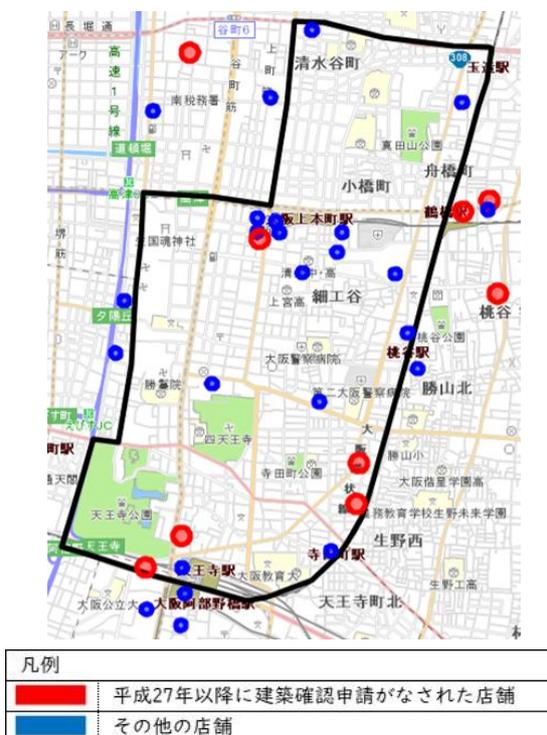


図 2 天王寺区周辺の日常的な買い物ができる商業施設

注) コンビニエンスストアは、一部店舗で生鮮食品など日常的に必要な商品の取り扱いがありますが、限られた面積で多様な商品を販売しており、多くの近隣住民の買い物を満たす供給量がないため図には掲載していません。



図 3 もと六万休町小売市場民営活性化事業施設周辺の日常的な買い物ができる商業施設

3 市場ニーズ調査（マーケティングリサーチ）について

（1）調査概要

本件用地の土地所管局である経済戦略局において、令和7年8月25日から9月25日に、「ア 土地に対する評価について」、「イ 想定される土地活用について（売却の場合）」、「ウ 想定される土地活用（貸付「事業用定期借地」の場合）」を調査項目にしたマーケティングリサーチを実施しました。

（2）調査結果概要

マーケティングリサーチの結果、13事業者から回答を得ました。

ア 土地に対する評価について

総じて、住宅用地並びに商業用地として、とても高い評価をいただきました。

イ 想定される土地活用について（売却の場合）

集合住宅、スーパーマーケットをはじめ、幅広い活用用途を想定いただきましたが、中心は集合住宅（8事業者）とスーパーマーケット（7事業者）でした。

ウ 想定される土地活用について（貸付「事業用定期借地」の場合）

オフィス、スーパーマーケットをはじめ、幅広い活用用途を想定いただきましたが、中心はスーパーマーケット（8事業者）やドラッグストア（6事業者）、飲食店（6事業者）でした。必要な貸付期間としては、20年から70年のご意見をいただきましたが、最も多かったのが20年から30年でした。

4 区民ニーズ（要望書）について

（1）要望書概要

令和6年11月26日付け 地域団体等連名の要望書（要旨）

各町会はいずれもスーパーマーケットが遠く、高齢者も多いことから「買い物難民」という状況に直面しております。そして、新築マンションの建設も進み、最寄りのスーパーマーケットも決して大きな店でなく、時間帯によっては過密化が著しい状況です。

要望 六万休住宅跡地のスーパーマーケット誘致を軸とした早期活用

5 活用方針

本件用地の処分等にあたっては、校地狭隘の課題があるため、新たなマンション建設による児童数の急増が校地狭隘を助長することがないよう対策を講じる必要があります。

当区で令和4年度から令和6年度の3年間に住居表示申請がなされたマンションの敷地面積は概ね500㎡前後であるため、面積1,271㎡で整形である本件用地が売却された場合は、マンション建設がされやすいと考えられます。このため、当面の間、売却せず「事業用定期借地」で活用する方針とします。

上町台地上にあり津波等の浸水が想定されにくい本件用地に、商業機能を有する施設を誘致した場合、水害等の際にも効果的に周辺住民等への物資の供給が行いやすいことが見込まれます。（結果的に、日常的な買い物ができる商業施設の不足の解消にも資することができます。）

また、区将来ビジョンにおける新たな地域資源を防災力向上につなげる取り組みとして、併せて、区防災計画では、地震・風水害等の大規模災害が発生した際に、物資等の提供に協力する企業等を登録し、大規模災害発生時に企業等のもつ人的・物的資源を活用するために、地域での防災力向上を目的とした「天王寺区災害時協力事業所登録制度」があることから、これを本件用地について条件付けることは地域資源を防災力向上に資するために効果があると考えます。

以上により、本件用地の活用については、「事業用定期借地」とした上で、区の施策である地域資源を活用した防災力向上を目的として、「災害時にも、多くの周辺住民が食品や日用品を購入できる施設を含んでいること」及び「天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録」を条件付ける方針とします。

本件用地の活用方針

事業用定期借地とした上で、以下の条件を付します。

- ・災害時にも、多くの周辺住民が食品や日用品を購入できる施設を含んでいること
- ・天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録

(参考資料)

- ¹ 「総務省統計局, 国勢調査 (令和 2 年・平成 27 年) 人口等基本集計」を加工して作成
令和 2 年 表 1-1-1 <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003445078>
平成 27 年 表 00100 <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003148500>
- ² 「大阪市計画調整局, 国勢調査 (令和 2 年・平成 27 年) 小地域集計・独自集計 2 小学校区別」を加工して作成
令和 2 年 第 1 表 <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000562515.html>
平成 27 年 第 1 表 <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000341916.html>
- ³ 「大阪市教育委員会事務局 学校現況調査 (令和 7 年度・令和 2 年度) 06 小学校別学級数、児童数」を加工して作成
令和 7 年度 <https://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000659883.html>
令和 2 年度 <https://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000511944.html>
- ⁴ 「大阪市教育委員会事務局 学校現況調査 (令和 7 年度・令和 2 年度) 06 小学校別学級数、児童数」を加工して作成
令和 7 年度 <https://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000659883.html>
令和 2 年度 <https://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000511944.html>
- ⁵ 国土地理院ウェブサイト「自分で作る色別標高図」を加工して作成
https://maps.gsi.go.jp/#5/36.104611/140.084556/&base=std&ls=std%7Crelief_free&blend=0&disp=11&lcd=relief_free&vs=clglj0h0k010u0t0z0r0s0m0f1&d=m