



市営勝山・勝三住宅にかかる建替余剰地の 天王寺区活用方針 Ver.2.0（素案）

令和 2 年 11 月策定

令和 3 年 9 月更新

令和 8 年 9 月改定

大阪市天王寺区役所

<目 次>

第1 もと勝山住宅（売却済）

1 土地の概要

（1）基本情報（もと勝山住宅）

2 天王寺区の課題（令和2年現在）

（1）課題

ア こども・子育て支援の施設充実について

イ 特別養護老人ホームの整備について

3 市場ニーズ調査（マーケットサウンディング）について

（1）調査概要

（2）調査結果概要

ア 提案内容

イ 具体的な提案施設

4 区民ニーズ（陳情・要望書）について

5 活用方針

6 活用の成果と課題の解消

第2 もと勝三住宅

1 土地の概要

（1）基本情報（もと勝三住宅）

2 天王寺区の現状と課題（令和8年現在）

（1）現状

ア 区の概況

イ 区の将来像と施策展開の方向性

（2）課題

ア 校地狭隘への対応について

イ 次世代産業を支える人材育成の取り組みについて

ウ 防災力向上の取り組みについて

3 活用方針

第 1 もと勝山住宅（売却済）

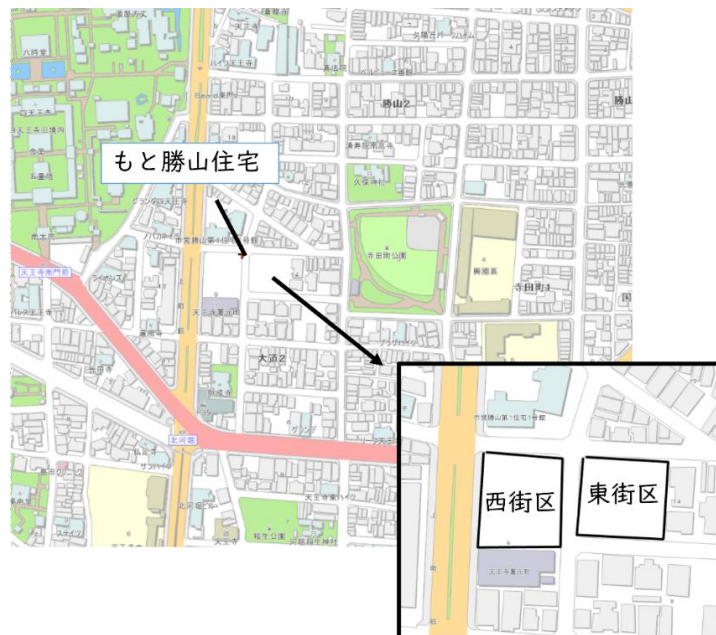
1 土地の概要

（１）基本情報（もと勝山住宅）

	西街区	東街区
所在地	大道 2 丁目 352-1	勝山 2 丁目 202
面積	2, 191 m ²	1, 943 m ²
用途地域	商業地域／第 2 種住居地域	第 2 種住居地域
建蔽率	80%	80%
容積率	400%／300%	300%
活用結果（現況）	分譲マンション	特別養護老人ホーム・保育所

周辺状況

- ・ 四天王寺の東に位置し、西街区は上町筋に面しており、西街区は東・西・北、東街区は西・南・北の 3 面が接道しています。
- ・ 交通手段は、JR 環状線寺田町駅北西徒歩約 11 分、大阪シティバス 12 号系統「勝山住宅」停留所すぐ。
- ・ 西街区は、当該区画の南側に天王寺消防署元町出張所、大阪府天王寺警察署四天王寺東交番が移転・建替。



2 天王寺区の課題（令和2年現在）

（1）課題

令和2年の方針策定時、以下の課題がありました。

ア こども・子育て支援の施設充実について

① 0～5歳の人口増加について

平成27年から平成31年の4年間の人口増加率は大阪市の1.6%に対し天王寺区は6.5%と約4倍となっていました。特に0歳～5歳の人口が増加が顕著で、大阪市では4年間で2.9%減少の一方天王寺区は8.8%増加していました（表1）。

表1 天王寺区及び大阪市の0歳～5歳人口増加率¹

	天王寺区		大阪市	
	人口	うち0歳～5歳の人口	人口	うち0歳～5歳の人口
平成27年3月末	72,379人	4,124人	2,672,776人	126,682人
平成31年3月末	77,084人	4,488人	2,716,400人	123,030人
増加率	6.5%	8.8%	1.6%	-2.9%

【出典：大阪市民政局，住民基本台帳人口（平成27年・平成31年）】

② 待機児童について

令和2年4月現在の大阪市内の待機児童は20人²で、引き続きこども・子育て支援の施設充実に取り組む必要がありました。

イ 特別養護老人ホームの整備について

高齢者福祉にかかる施設やサービスのうち特別養護老人ホームについては令和2年度末の目標定員に向けて整備が必要な状況でした。さらに、天王寺区の特別養護老人ホームは2施設で定員が120人にとどまっていた（表2）。

表2 特別養護老人ホームの整備状況³⁴（令和元年9月現在）

令和2年度末 全市 目標定員	令和元年9月末 全市 整備定員	天王寺区の状況（令和元年）
14,500人	13,563人	施設数：2 定員：120人

3 市場ニーズ調査（マーケットサウンディング）について

（１）調査概要

令和元年 12 月に作成した本方針の素案をもとに、令和元年 12 月から令和 2 年 3 月に、土地活用の実現性や市場性について広く民間事業者から提案や意見を募集するマーケットサウンディングを行いました。

（２）調査結果概要

マーケットサウンディングの結果、6 事業者から回答を得ました。

ア 提案内容

提案内容	提案者数
共同住宅と高齢者福祉機能の組み合わせ	1 事業者
共同住宅と子育て支援機能の組み合わせ	1 事業者
共同住宅と高齢者福祉・子育て支援機能両方の組み合わせ	4 事業者

イ 具体的な提案施設

- ・ 有料老人ホーム
- ・ サービス付き高齢者向け住宅
- ・ 地域密着型特別養護老人ホーム
- ・ 認知症対応型共同生活介護（グループホーム）
- ・ 短期入所生活介護（ショートステイ）
- ・ 通所介護（デイサービス）
- ・ 居宅訪問介護サービス
- ・ 保育所
- ・ 民間学童保育
- ・ 子育て支援事業

4 区民ニーズ（陳情・要望書）について

（１）陳情書概要

令和元年 9 月 12 日付け 大阪市会 陳情第 63 号（要旨）

天王寺区内の市営住宅建て替えの跡地を民間に売却せずに、学童保育所や特別養護老人ホームや保育園など福祉施設の建設を

（２）要望書概要

令和元年 9 月 20 日付け 地域団体等連名の要望書（要旨）

市営住宅跡地全てをマンション業者に売却することに反対。跡地の利用方は聖和地域各種団体と協議のうえ決定をされたい。（施設例として）特別養護老人ホーム、全科目休日診療所の設置、コミュニティ、スポーツ施設、図書館等地域住民が気軽に利用できる施設を

5 活用方針

大阪市では、市有未利用地の活用について、「大阪市未利用地活用方針」により、本市の厳しい財政状況、土地保有の必要性とのバランスを考慮しながら、可能な限り売却に取り組むこととしています。また、大阪市営住宅の建替にあたってはできるだけ土地の高度利用を図り、生み出した用地については道路や公園、保育所など、地域に必要な施設の整備等に活用するとともに、中堅層の市内定住の促進やコミュニティミックスに資する、良質な民間住宅や生活利便施設等の導入を図っています⁵。

マーケットサウンディング、パブリックコメント、その他本市各施策の方針とも照らし、活用の基本方針は「高齢者福祉に関する機能導入・子育て支援に関する機能導入」としました。

もと勝山住宅の活用方針

- ・高齢者福祉に関する機能導入
- ・子育て支援に関する機能導入

6 活用の成果と課題の解消

令和 3 年時点の課題は、待機児童の存在と高齢者施設（特別養護老人ホーム）の不足でした。

令和 4 年 4 月、もと勝山住宅をリバー産業株式会社と社会福祉法人遺徳会との共同事業体に売却しました。西街区は分譲マンション、東街区は定員 100 床の特別養護老人ホームと保育園が併設され、いずれも本方針に沿った機能の導入がなされました。

待機児童は、大阪市全体での取り組みの結果、令和 7 年度から引き続き 0 人となっています。

また、大阪市では「大阪市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（2024(令和 6)年度～2026(令和 8)年度）」を策定し、高齢者に関する様々な施策を推進しています。

特別養護老人ホームの整備は令和 7 年度末の全市目標定員 14,800 人に対し、令和 8 年 3 月現在の定員は 14,803 人で上回っています（表 3）。

このように、当時の高齢者福祉及び子育て支援の課題は解消しています。

表3 特別養護老人ホームの整備状況⁶⁷（令和8年3月現在）

令和8年度末 全市 目標定員	令和7年度末 全市 目標定員	令和8年3月現在 全市 整備定員	天王寺区の状況（令和7年）
14,900人	14,800人	14,803人	施設数：3 定員：223人

第2 もと勝三住宅

1 土地の概要

(1) 基本情報（もと勝三住宅）

名称	もと勝三住宅
所在地	烏ヶ辻2丁目 114-4
面積	2,517 m ²
用途地域	商業地域・第2種住居地域
建蔽率	80%
容積率	400%・300%
現況	駐車場として貸付

周辺状況

- ・西側は大阪府立大阪ビジネスフロンティア高等学校、北側は道路を挟んで大阪けいさつ病院、南側は市営住宅が所在しています。
- ・東側は玉造筋に面しています。
- ・交通手段は、大阪シティバス 12・22・73 号系統「勝山四丁目」停留所すぐ、JR 環状線桃谷駅南西徒歩約 5 分。



2 天王寺区の現状と課題（令和 8 年現在）

（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。区将来ビジョンは一人ひとりが多様な幸せ（ウェルビーイング）を実感でき、誰もが安心していつまでも住み続けたいと思う「にぎやかで活気あふれるまち大阪」の実現をめざす本市の「めざす姿」とも合致しています。

※なお、本市では「市政運営の基本的な考え方」「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、区将来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育まれ、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、区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 校地狭隘への対応について

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 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%増加しており、区内全体で児童数の増加が顕著となっています。さらに、もと勝三住宅（以下、「本件用地」といいます。）が校区となる聖和小学校における児童数の増加率は 24.9%であり、天王寺区全体を大幅に上回っています（表 4）。令和 7 年における 1 校当たりの児童数は、聖和小学校では 572 人となっており、大阪市平均の 390 人と比べて約 1.5 倍となっています（表 5）。

表 4 聖和小学校及び天王寺区並びに大阪市の児童数の増加率

	令和 7 年	令和 2 年	増加	増加率
聖和小	572 人	458 人	114 人	24.9%
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）】⁸

表 5 1 校あたりの児童数

	令和 7 年	令和 2 年	増加
聖和小	572 人	458 人	114 人
大阪市	390 人	397 人	-7 人

【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）】⁹

② 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おり、聖和小学校の場合は一人当たり換算で 10 m²になりますが、実際には 5.5 m²にとどまっています。また、大阪市平均である 12.2 m²の半分未満にとどまっています（表 6）。

表 6 一人当たりの運動場面積

	児童数	一人当たり運動場面積	文科省の設置基準による 一人当たり運動場面積
聖和小	572 人	5.5 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】

- ③ 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。

聖和小学校においても児童数増加に伴い教室数を増やす必要が生じた場合は、上記の対応を行う可能性があります。

イ 次世代産業を支える人材育成の取り組みについて

天王寺区内には高等学校（全日制及び定時制）が市内最多の12校所在しており、大阪市全体の14.5%（約6分の1）を占めています。大阪市内1区あたりの平均学校数と比較すると約4倍です（表7）。

また、区内の高等学校に通う生徒数は市内で最も多い14,488人で、市全体の21.0%（約5分の1）を占めています。大阪市内1区あたりの平均生徒数と比較すると約5倍です（表8）。さらに、天王寺区では高校生をはじめ区外から通学のため流入している人口が24区中1位の17,197人であり、大阪市平均の約4倍となっています（表9）。大学や専修学校等の高等教育機関も多数所在しており（図1）、教育機関が充実しているというのが天王寺区の特徴です。

大阪府市において、万博後の持続的な成長・発展と、府民の暮らしの向上に向け、大阪が進むべき道を示す指針（成長戦略）として「Beyond EXPO 2025 ～副首都として成長・発展をめざす万博後の成長戦略～」（以下、「Beyond EXPO 2025」という。）を副首都推進本部（大阪府市）会議で審議のうえ令和8年3月に策定しました。この中で、大阪から次世代産業を生み出す取り組みとして、「次世代産業を支える人材の確保・育成」、「拠点形成に向けた土地活用の促進」を掲げています。

また、天王寺区は区将来ビジョンの5つの柱において「子どもが健やかに育ち、未来に向かって学べるまち」を掲げており、子どもたちが安心して育まれ、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むこととしており、「Beyond EXPO 2025」に掲げる大阪から次世代産業を生み出す取り組みと、区将来ビジョンの子育て支援、教育環境の充実は、方向性が合致しています。

特に、本件用地の西側には大阪府立大阪ビジネスフロンティア高等学校（以下、「OBF」といいます。）が所在しており、OBFのグローバルビジネス科では「大阪の新産業創造を担い、起業の精神にあふれ、国際社会で活躍する高度な専門性を備えた人材を育成」することを掲げています。

表7 高等学校（全日制及び定時制）数

	学校数	大阪市合計に占める割合
天王寺区	12校	14.5%
大阪市合計	83校	100.0%
1区あたり平均	3校	—

【出典：文部科学省 学校基本調査¹⁰⁾】

表 8 高等学校（全日制及び定時制）の生徒数

	生徒数	大阪市合計に占める割合
天王寺区	14,488 人	21.0%
大阪市合計	69,062 人	100.0%
1 区あたり平均	2,878 人	—

【出典：文部科学省 学校基本調査¹¹⁾】

表 9 区外から通学のため流入している人口

	流入している人口
天王寺区	17,197 人
大阪市合計	101,911 人
1 区あたり平均	4,246 人

【出典：大阪市計画調整局 令和 2 年国勢調査 昼間人口（大阪市）¹²⁾】



凡例	
●	大学・専修学校
●	高等学校

図 1 区内の大学・専修学校及び高等学校

ウ 防災力向上の取り組みについて

本件用地は、東側は幅員 27m の玉造筋に面し、北側は大阪けいさつ病院を挟んで幅員 15m の五条通があります（図 2）。玉造筋は避難路（図 3）に指定されています。「避難路は周辺の市民等を広域避難場所に迅速かつ安全に避難させることを可能とするため道路の拡幅や構造物の耐震性強化などの道路整備を推進する¹³⁾」こととされています。避難路の沿道に位置していることから非常時も道路寸断リスクが比較的低く、救急車両等の走行が容易で、津波等による浸水のリスクが他区と比べて低いという優位性を活かすことが可能です（図 4、図 5）。

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。）を作成しており、同計画において、有事における企業・事業者等との連携を促進する「天王寺区災害時協力事業所登録制度」を設けています（「区防災計画」P.39）。

なお、前述のとおり、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、災害時など有事の際の円滑な官民連携環境整備の視点を折り込んでいます。



図2 認定道路網図



図3 避難路図



図4 南海トラフ地震による
津波浸水想定区域
(平成25年8月公表)



図5 内水氾濫による浸水想定区域
(令和3年3月公表)

3 活用方針

本件用地の処分等にあたっては、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。

天王寺区で令和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、面積が2,517㎡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。

その上で、区将来ビジョンを踏まえたまちづくりを進めるとともに、万博後の大阪の成長・発展の実現に向けては、万博のレガシーを継承したうえで、これまで以上に経済力・都市力・人材力を高め、世界に伍する大阪を創り上げていく必要があります。特に、教育機関が充実している天王寺区においてはその特徴を活かして「次世代産業を支える人材育成につながる土地活用」が重要です。

以上より、本件用地の活用は「事業用定期借地」にした上で、「『区民のウェルビーイング向上』並びに『次世代産業を支える人材育成』につながる施設」とします。さらに、区の防災力向上につなげるため「天王寺区災害時協力事業所登録制度」への登録を条件とします。

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。

・「区民のウェルビーイング向上」並びに「次世代産業※を支える人材の育成」につながる施設

※次世代産業とはライフサイエンス、カーボンニュートラル、モビリティ、ロボット・AI、スタートアップ等。

・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 大阪市民政局, 「住民基本台帳人口・外国人人口」
<https://www.city.osaka.lg.jp/shimin/page/0000006893.html>
- ² 大阪市こども青少年局, 「大阪市の保育所等利用待機児童数について 2 待機児童数の推移」
<https://warp.ndl.go.jp/web/20260509120133/www.city.osaka.lg.jp/kodomo/page/0000653082.html>
- ³ 大阪市福祉局, 「大阪市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(2018(平成30)年度～2020(平成32)年度) 施設等の整備目標数・サービス目標量及び自立支援・重度化防止等に係る取組みと目標_第9章(p.214～p.230)」
<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000430759.html>
- ⁴ 大阪市福祉局, 「福祉事業統計集 令和元年度 全体版(令和2年12月発行)」
<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000197783.html>
- ⁵ 大阪市都市整備局, 「大阪市営住宅ストック総合活用計画(令和3年3月) 第2章I(2) 建替」
<https://warp.ndl.go.jp/web/20220308101118/www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000006221.html>
- ⁶ 大阪市福祉局, 「大阪市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画2024(令和6)年度～2026(令和8)年度 その1 第6章 2(1) 施設等の整備目標数」
<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000623467.html>
- ⁷ 大阪市福祉局, 「大阪市所管特別養護老人ホーム一覧(令和7年8月1日現在)」
<https://warp.ndl.go.jp/web/20250805144208/www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000495907.html>
- ⁸ 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>
- ⁹ 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>
- ¹⁰ 文部科学省, 「学校基本調査 eyx-124 市町村別学校数 計」を加工して作成。
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=dataList&toukei=00400001&tstat=000001011528&cycle=0&tclass1=000001236922&tclass2=000001236962&tclass3=000001236963&tclass4=000001236969&tclass5val=0>

-
- ¹¹ 文部科学省, 「学校基本調査 eyx-125 市町村別学年別生徒数 計」を加工して作成。
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00400001&tstat=000001011528&cycle=0&tclass1=000001236922&tclass2=000001236962&tclass3=000001236963&tclass4=000001236969&tclass5val=0>
- ¹² 大阪市計画調整局, 「令和2年国勢調査 昼間人口(大阪市)第2表 行政区別流入・流出・流入超過人口」を加工して作成。
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000572638.html>
- ¹³ 大阪市危機管理室, 「大阪市地域防災計画 対策編【本編】 p.32」
<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html>