

旭区生江三丁目北部地域まちづくりビジョン
(素案)

令和元年 10 月

旭区役所

<目次>

| | |
|---------------------------------------|-------|
| 1. はじめに | P. 2 |
| 2. 旭区及び生江三丁目の現状 | P. 2 |
| (1) 旭区及び生江三丁目の位置、現状 | P. 2 |
| (2) 生江三丁目北部の市有地及び公共施設の状況 | P. 11 |
| (3) 生江三丁目北部地域のもつ強みや弱み | P. 12 |
| 3. 平成 30 年 3 月策定「旭区将来ビジョン 2022」 | P. 13 |
| 4. 生江三丁目北部地域の市有地活用方針案について | P. 14 |
| 5. 土地区画整理事業の実施 | P. 15 |
| 6. 目指すべき姿の検討 | P. 16 |
| 7. 取り組みの進め方 | P. 17 |

1. はじめに

大阪市旭区では、「旭区将来ビジョン 2022」（以下、「区将来ビジョン」という。）を平成 30（2018）年 3 月に策定し、旭区が「安心してすみ続けられるあたたかいまち」の実現に向け、「安心して子育てできるまち」「やさしさあふれるまち」「活力あるまち」「安全に暮らせるまち」を 4 つの柱として施策を進めているところです。

その中で、今回の対象となる、旭区生江三丁目北部地域には、昭和 30 年代より様々な公共施設が建設されましたが、事業終了等に伴う供用廃止や市営住宅の建替え・集約化が進むことにより、余剰地は合計約 16,000 m²となる見込みです。そのため、これらの余剰地の活用方針を示し、生江三丁目北部地域の魅力を向上させ、にぎわいを創出し、交流を促進するまちづくりを行う必要があることから、「旭区生江三丁目北部地域まちづくりビジョン」（以下「本ビジョン」という。）を策定するものです。

2. 旭区及び生江三丁目の現状

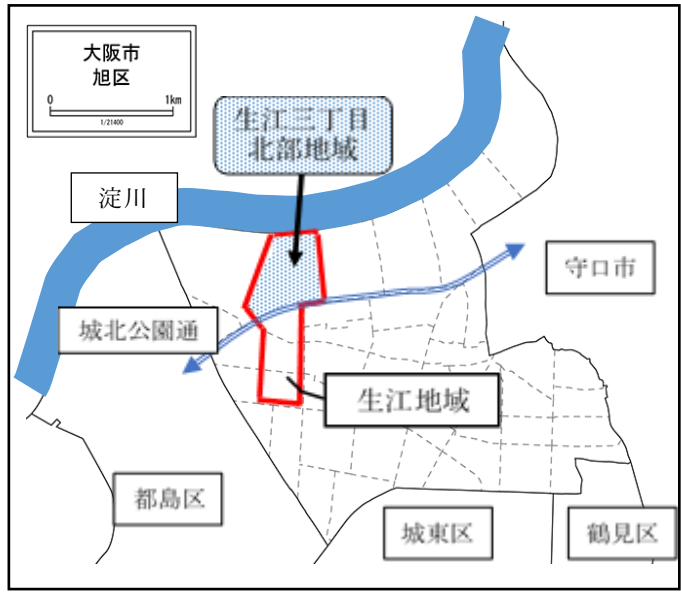
(1) 旭区及び生江三丁目の位置、現状

旭区は、大阪市の北東部に位置し、北に淀川を臨み、西は JR おおさか東線（旧城東貨物線・平成 31 年 3 月 16 日開通）を挟んで都島区、南は国道 163 号線を挟んで城東区・鶴見区、さらに東は守口市とその境を接しています。

面積は 6.32 km²、人口は約 91,012 人、43,218 世帯（平成 31 年 1 月 1 日現在推計）を有しています。大阪メトロ谷町線、今里筋線や京阪電鉄が通り、また JR おおさか東線「城北公園通」駅が平成 31 年 3 月 16 日に開業し、利便性がさらに高まりました。また、大阪シティバスが大阪都心（梅田や天満橋など）と結んでおり、コミュニティバス（あさひあったかバス）も区内を循環しています。

市内でも有名な千林商店街の他、商店街が多くあり、交通が便利で、生活の利便性も高く、徒歩圏内に充実した教育環境が整い、静かで明るい雰囲気を持つ快適な住宅区域となっています。

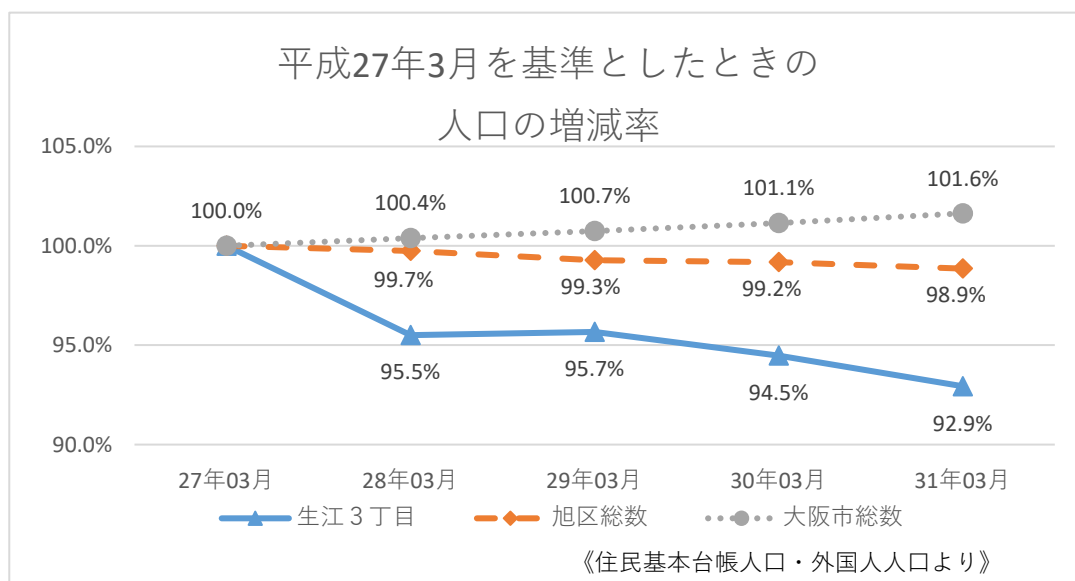
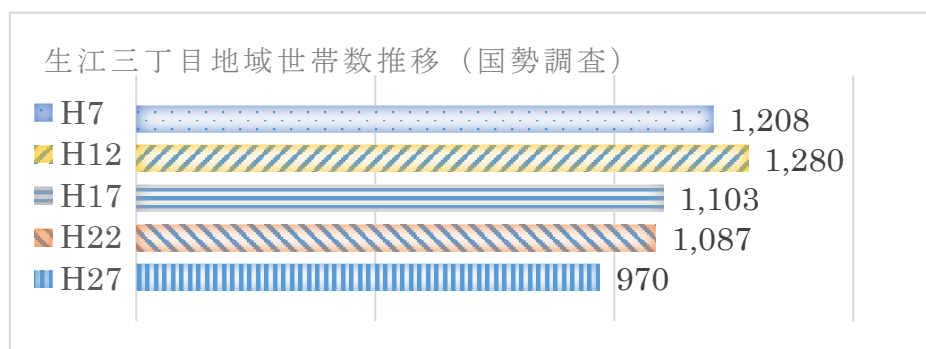
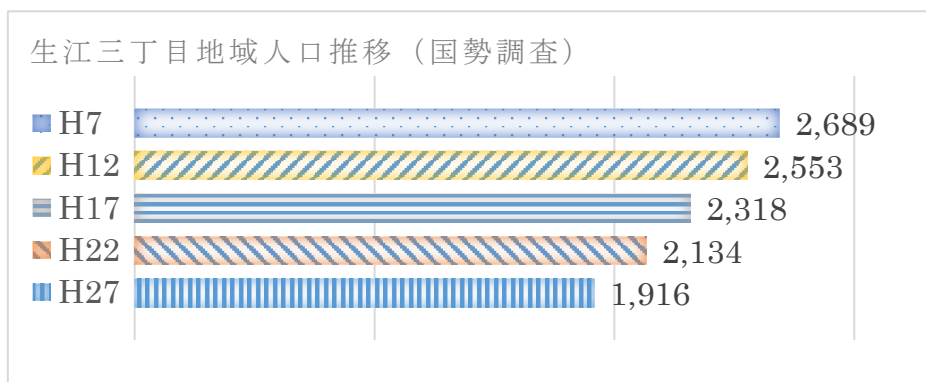
生江地域は旭区の北西に位置しており、形状は南北に長く、中央部を横切る幹線道路「城北公園通」の北側に旭区最大の城北公園を有する、戸建てを中心とした閑静な住宅地域です。そして、生江 3 丁目北部地域には市営住宅や公共施設が多く整備されてきました。また、長きにわたり、人権尊重のまちづくりが住民主体により進められてきた地域です。



●人口・世帯数推移

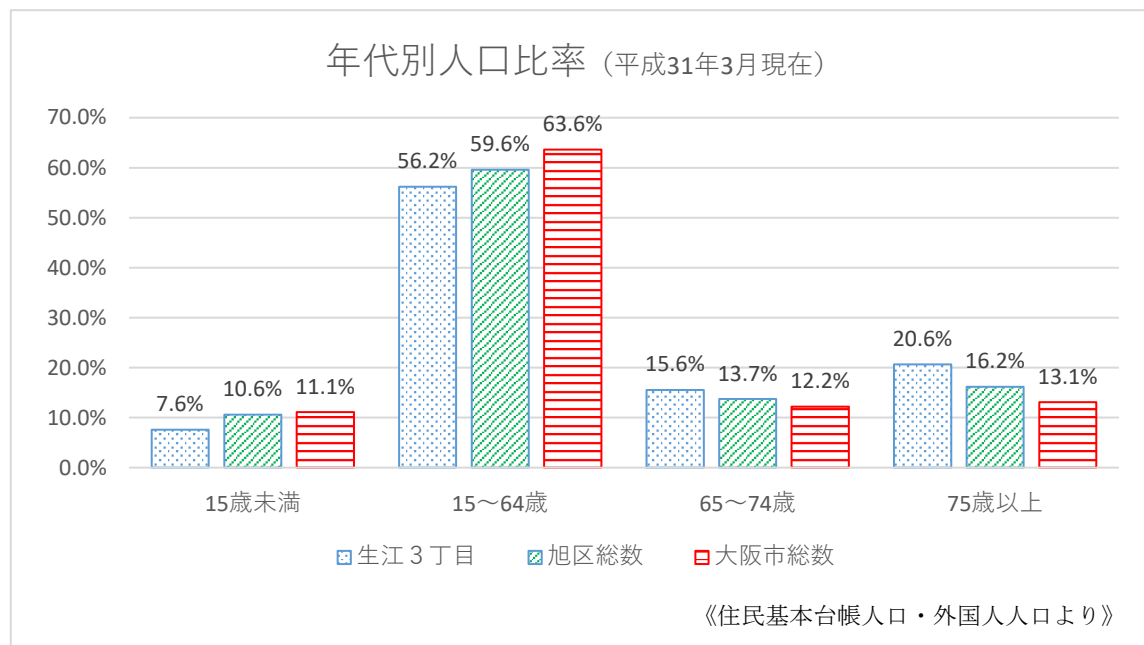
旭区の世帯数及び人口推移をみると、平成7年国勢調査では人口102,500人、43,675世帯となっています。以降、平成12年国勢調査で人口99,231人、44,426世帯、平成17年国勢調査で人口95,204人、43,628世帯、平成22年国勢調査で人口92,455人、43,842世帯、平成27年国勢調査では人口91,608人、43,700世帯と推移し、平成31年1月1日現在推計では、人口91,012人、43,218世帯、1km²あたりの人口密度が14,401人/km²となっています。

生江三丁目の世帯数及び人口推移をみると、平成27年国勢調査では、人口1,916人、970世帯となっており、人口では平成7年国勢調査と比して約28%減、世帯数では平成12年国勢調査と比して約24%の減となっています。



●高齡化率

国勢調査で65歳人口が総人口に占める割合をみると、平成22年旭区で26.2%、生江三丁目地域は33.0%でしたが、平成27年では旭区で29.4%、生江三丁目地域38.9%と、ともに上昇しています。また、平成31年3月時点の年代別人口率では65歳以上の人口の割合は旭区総数の29.9%に比べて、生江三丁目地域36.6%と、依然として高い水準にあります。



●出生数・率

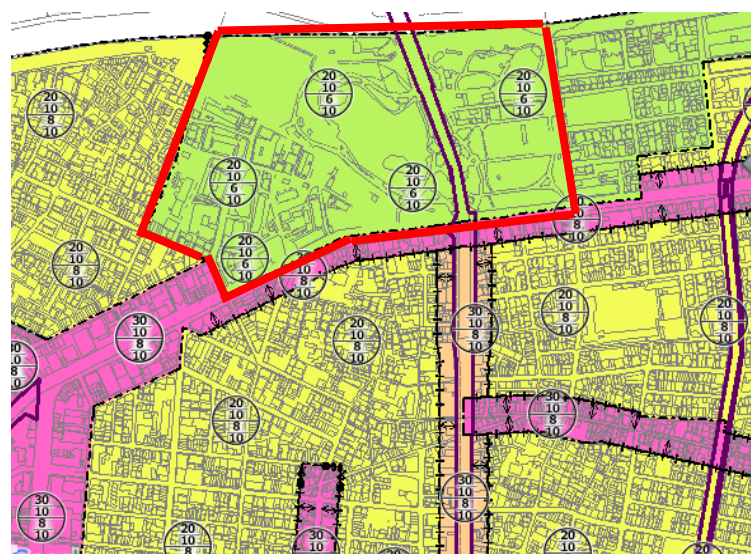
国勢調査で出生数・率をみると、平成22年旭区では出生数が742人、出生率が8.0‰（‰：人口1,000人に対する割合（千分比））でしたが、平成27年には出生数が703人、出生率が7.7‰と減少しています。

●用途地域

今回対象としている生江三丁目北部地域の用途地域は、第二種中高層住居専用地域となっています。

第二種中高層住居専用地域は、都市計画法による用途地域の一つで、中高層住宅の良好な住環境を守るための用途地域です。低層住宅に加え、4階建て以上の中高層マンション、大学、1,500㎡までの一定の店舗（中規模スーパーなど）や事務所などが建築可能となっている一方、ホテル、旅館、遊戯施設・風俗施設（パチンコ店など）などは建設できなくなっています。

生江三丁目北部地域用途地域<マップナビおおさか>



都市計画関連 凡例

| 凡例(大阪都市計画のうち、次のものを表示している) | |
|---------------------------|--|
| 第1種中高層住居専用地域 | |
| 第2種中高層住居専用地域 | |
| 第1種住居地域 | |
| 第2種住居地域 | |
| 準住居地域 | |
| 近隣商業地域 | |
| 商業地域 | |
| 準工業地域 | |
| 工業地域 | |
| 工業専用地域 | |

●公園

生江三丁目北東部には、本市が管理する旭区最大の公園である城北公園があります。

城北公園は、明治に行われた淀川付け替え工事で、空き地となった旧淀川の河川敷を利用して造られ、昭和9年に開園しました。

広さは約 95,000 m²で、大きな池や菖蒲園、大池をめぐる桜並木の散策路や梅林、遊具の丘などがあります。特に菖蒲園が開園する毎年6月頃には約250種/1万3千株ものハナショウブが咲き誇り、多くの市民で賑わいます。また、菖蒲園の開園時期にあわせて城北公園一帯を活用した集客イベントである「城北公園フェア」が開催され、区内外から2日間で約54,000人の方々にご来場(令和元年)いただきました。

隣接する淀川の堤防のすぐ下には、国が所管する淀川河川公園があり、湾処(わんど：河川沿いで水制などに囲まれ池のようになっているところ)が広がり、珍しい植動物たちが集まっています。特に国の天然記念物に指定されているイタセンパラの貴重な生息地となっています。

●子育て・教育

生江三丁目地域における子育て環境をみると、保育所・幼稚園では、地域内に市立の生江保育所が設置されているほか、近隣には金光寺保育園(約600m)、赤川幼稚園(約550m)、大宮幼稚園(約1km)、あけのほし幼稚園(約1.5km)があり、子育て環境には良好であると言えます。

学校施設をみると、生江小学校(約800m)・大宮中学校(約800m)の校区にあり、思斉支援学校(約1.4km)、旭高等学校(約1.6km)、常翔学園高等学校・中学校(約1.3km)、大阪工業大学(約1.1km)があります。そのため、旭区内外から学生が集まっています。

また、地域主体でこども食堂が運営されており、地域でこどもを見守る意識が高い地域となっています。

生江保育所を起点とした主な学校園等への距離



●本市施設、市営住宅

生江三丁目北部地域においては、市民交流センター（平成 21 年度以前は「人権文化センター」、平成 11 年度以前は「解放会館」との名称）や青少年会館、生江診療所をはじめとした市施設が整備され、様々な事業を実施してきました。また、多く市営住宅の建設も進められてきました。

しかし近年は事業の終了等により、市施設が順次供用廃止されているほか、市営住宅についても老朽化等による建替えなどが進み余剰地が生じてきています。

●福祉施設等

福祉施設では、地域内及び近隣に特別養護老人ホーム、地域在宅サービスステーションなどがあります。

●スーパー・商店街

日常生活に必要な食料品店では、近接していくつかのスーパーが営業しているほか、赤川商店街にも近く、また、あさひあったかバスで千林商店街などにも行くことができ、生活の利便性は高いと言えます。

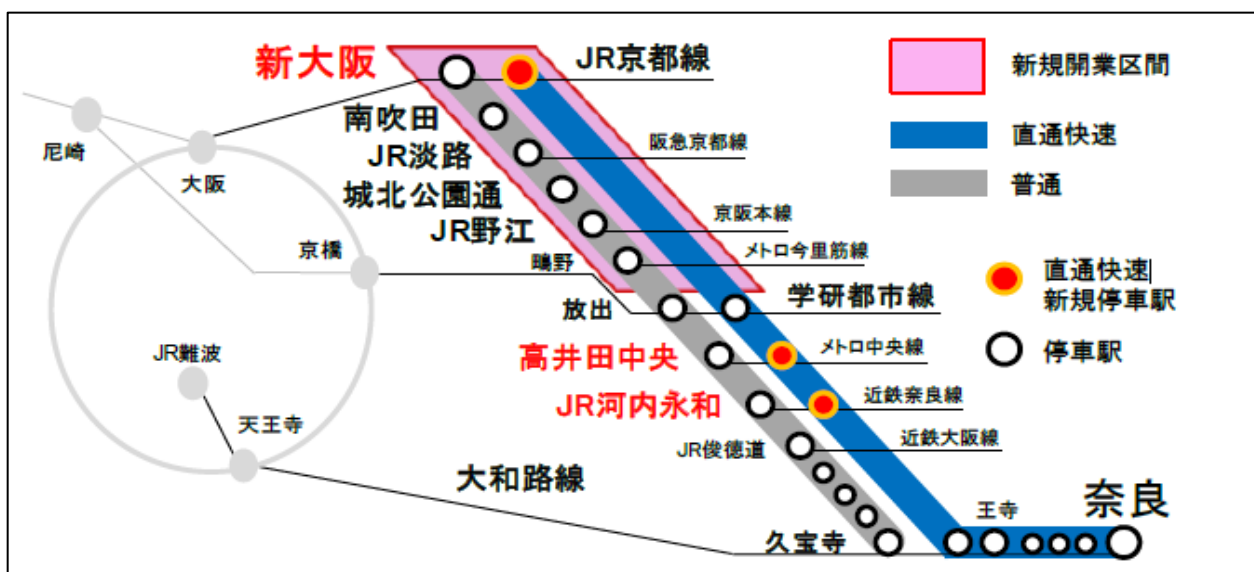
●交通

旭区は、交通の利便性が高く、大阪メトロの2路線5駅（谷町線：「関目高殿」「千林大宮」「太子橋今市」、今里筋線：「新森古市」「清水」）のほか、京阪電鉄の2駅（「森小路」「千林」）を有しています。また、平成31年3月16日にJRおおさか東線「城北公園通」駅が開業となり、新大阪に直通となりました。

鉄道に加え、大阪シティバスが各地と結んでいるほか、旧赤バスを引き継いだ旭区独自の「あさひあったかバス」も区内を循環しています。

生江三丁目北部地域は、大阪シティバスを利用すると大阪（梅田）まで約22分、天満橋まで29分の場所にあり、頻繁（大阪駅前⇔守口車庫前 2～10分間隔）に運行しています。また、鉄道はJRおおさか東線「城北公園通」駅までの距離が約1kmと徒歩圏内にあります。城北公園通駅からは新大阪まで約8分、日中時間帯は一時間あたり上下各4本が運転されます。あさひあったかバスも城北公園通駅開業後、8月に駅を経由するよう経路が変更されており、これまでの大阪シティバスに加え交通の利便性は格段に向上しました。

JR おおさか東線北部概要図 （JR 西日本ホームページより）



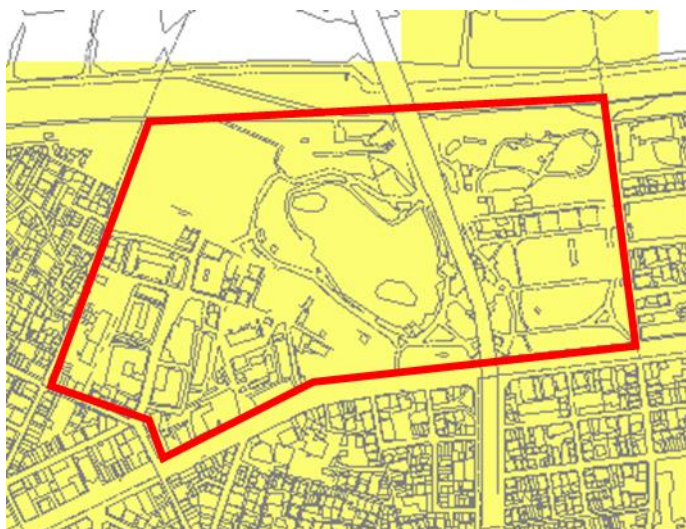
あさひあったかバス路線図



●地震・水害

地震・水害など災害面から生江三丁目北部地域をみると、南海トラフ地震発生時想定震度は震度6弱、東南海・南海トラフ発生時想定震度は震度5弱～5強となっています。また、淀川水系氾濫時想定浸水は0.5m～5.0mとなっています。

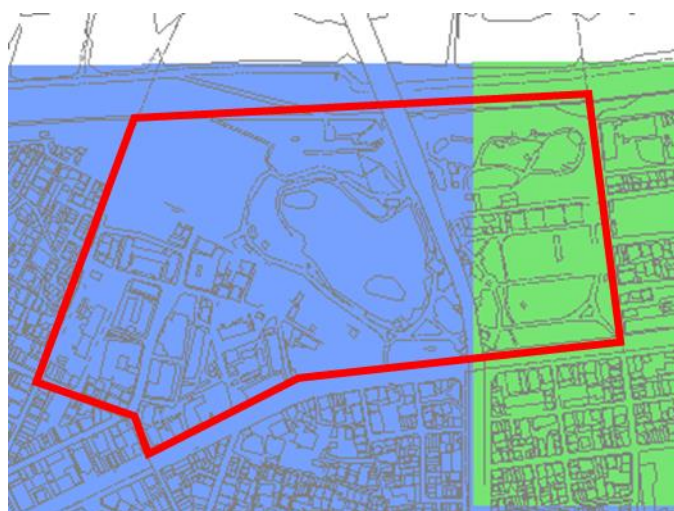
南海トラフ巨大地震 震度予測分布図<マップナビおおさか より>



凡例：

- 震度5弱
- 震度5強
- 震度6弱

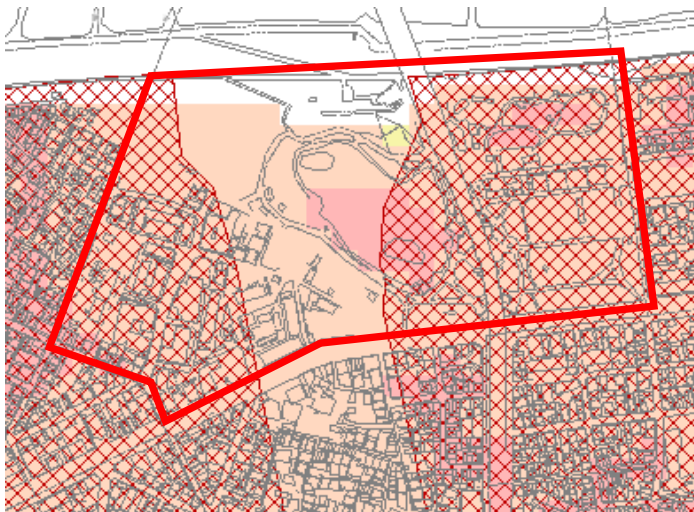
東南海・南海地震 震度予測分布図<マップナビおおさか より>



凡例：

- 震度 5 弱
- 震度 5 強
- 震度 6 弱

淀川氾濫時浸水想定区域図<マップナビおおさか より>



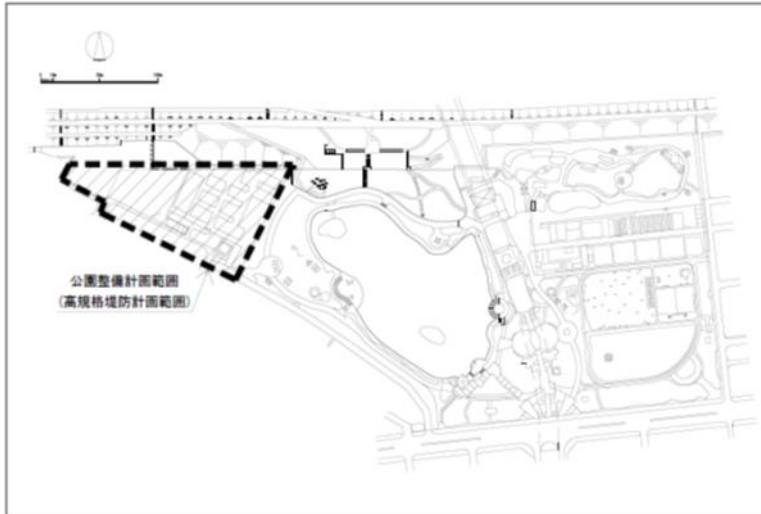
凡例：

- 水深 0.5m 未満
- 水深 0.5～3.0m
- 水深 3.0～5.0m
- 水深 5m 以上
- 家屋倒壊等氾濫想定区域

●高規格堤防（スーパー堤防）の建設

高規格堤防（スーパー堤防）は、国が整備する堤防の市街地側に幅を広げた緩やかな台地状の盛土をした堤防であり、河川水の越流、浸透等に対する最善の強化手法として、万一の洪水の時にも都市を大きな被害から守ることができます。同時に、高規格堤防は旧堤防斜面の部分が緑地や公園等に利用できるため、水辺と一体となった緑豊かなまちづくりも可能にします。大阪市内においても整備が順次おこなわれており、現在生江地区で整備中です。

城北公園における高規格化堤防整備状況



(2) 生江三丁目北部の市有地及び公共施設の状況

生江三丁目北部地域には、市民交流センターをはじめ市営住宅など、さまざまな施設が建設されてきました。

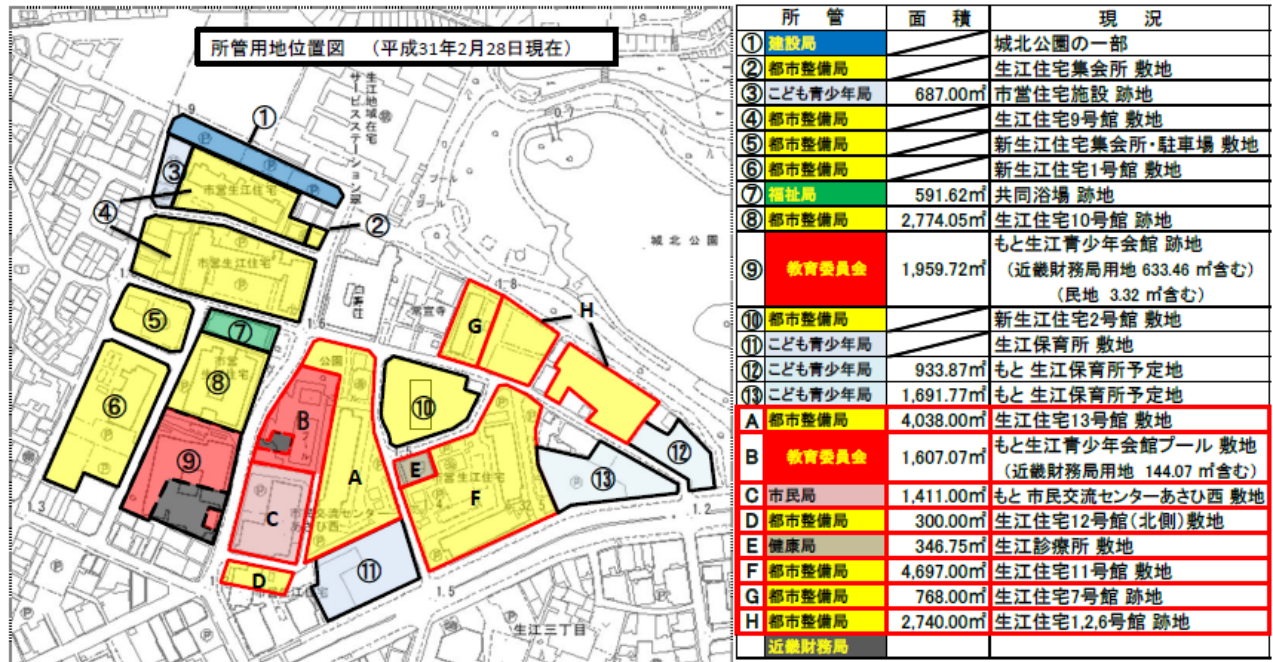
市施設の中には、事業終了に伴って供用が廃止された後も、建物が除却されていないものや、一部の施設用地に近畿財務局の所有地や民地が含まれているものがあります。その以外にも、事業予定地として取得された後、状況の変化等により活用されなかった用地もあるほか、一部の認定道路が未整備となっています。

また、市営住宅では、老朽化等による建替え・集約化を順次進めてきた結果、既に余剰地（空地）となっている箇所があるほか、現在建設中の「新生江住宅3号館」の建替え事業に伴い新たな余剰地の発生が見込まれています。

このような状態の市有地から、過年度に市営住宅の建替え（新生江住宅1・2・3号館）に供された用地や、平成30年度末に売却されたもと生江保育所予定地、事業実施中の保育所用地を除くと、余剰地（見込みを含む）の合計は約16,000㎡となります。

一方、現在健康局が所管する診療所や、生江住宅11号館1階には経済戦略局が所管する店舗・商業施設が営業を続けていますが、地域内に現在は使用されていない市の施設や市営住宅解体後の空地が散在しており、夜間には人通りが減る等、まち全体の賑わい・活気が減少しています。

生江三丁目北部地域の市有地（うち 本ビジョン対象箇所【アルファベット表記】）



※ ⑫、⑬については、平成 31 年 3 月に売却済み

(3) 生江三丁目北部地域のもつ強みや弱み

以上のことから、生江三丁目北部地域のもつ「強み」と「弱み」を挙げると、以下のとおりとなります。

① 強み

- 花・緑・水・オープンスペースがひろがり、自然豊かな城北公園と淀川河川公園に隣接している。
- 保育所・福祉施設が地域内にあるほか、幼稚園等も至近であり、子育て・福祉環境が良好である。
- 第二種中高層住居専用地域であり、良好な住環境が整っている。
- 人権尊重のまちづくりがすすめられてきた。
- 大阪（梅田）へバス（2～10 分間隔）で約 22 分（生江バス停）であり、通勤・通学に至便となっている。
- 徒歩圏内（約 15 分）に JR おおさか東線「城北公園通」駅が開業され、新大阪に約 8 分と利便性が向上した。
- スーパー堤防建設により河川の越流・浸透等への防災対策が進んでいる。

②弱み

- 公共施設の閉鎖等による小規模な未利用施設用地（一部に近畿財務局所有地や民地を含む）や市営住宅の建替えに伴う余剰地が散在しているほか、一部未整備な認定道路があるため、まちづくりへの活用のポテンシャルが低い。
- 大阪市・旭区に比して人口の減少傾向が顕著であり、にぎわいが失われつつある。
- 大阪市・旭区に比して65歳以下の年齢比率が低く、高齢化が進んでいる。

3. 平成30年3月策定「旭区将来ビジョン2022」

旭区では、区のめざすべき将来像とその実現に向けた施策展開の方向性等をとりまとめ、区民の皆様明らかにするものとして、「旭区将来ビジョン2022」を策定しています。

2022年度の旭区の姿として、「安心して住み続けられるあたたかいまち」を理想像として掲げ、“地元に戻ろう！旭区に住もう！”をキャッチフレーズに「旭区将来ビジョン2022」を平成30年3月に策定し、施策を進めています。

この将来ビジョンでは「めざすべき将来像」の1番目に「安心して子育てできるまち」をかかげ、子育て支援の充実を掲げています。

生江三丁目北部地域のまちづくりも、この方針に沿った活用を進めてまいります。

| 6.旭区将来ビジョン2022 | |
|--|---|
| <p>2022年度の旭区の姿として、「安心して住み続けられるあたたかいまち」を理想像として掲げ、“地元に戻ろう！旭区に住もう！”をキャッチフレーズとし、「旭区将来ビジョン」を策定。この将来ビジョンでは「めざすべき将来像」の1番目に「安心して子育てできるまち」をかかげ、子育て支援の充実を掲げている。</p> | |
| <p>旭区将来ビジョン2022 めざすべき将来像</p> | |
| <p>I 安心して子育てできるまち</p> <p>○子育て支援の充実 すべての子育て家庭が安心と喜びを実感しながら、子どもを生み、育てられるようなあたたかいまちを目指して子育て支援策を充実させます。</p> <p>○全ての子どもが希望をもってたくましく生きる力を身につけるための取組 家庭の経済状況にかかわらず、すべての子どもが健やかに成長し、自らの可能性を最大限発揮できる教育環境を学校や地域との連携により「実現をめざします」。</p> | <p>II やさしさあふれるまち</p> <p>○誰もが健康にいきいきと暮らすための取組 健康寿命を延ばし、一人ひとりがいきいきと地域社会の中で生活できるまちをめざします。</p> <p>○誰もが暮らしやすいまちづくりの取組 障がいをお持ちの方や高齢者の皆様などの居場所・持ち場をつくり、誰もが自若らしく、安心して共に暮らせるまちをめざします。</p> |
| <p>III 活力あるまち</p> <p>○コミュニティ活性化のための取組 豊かなコミュニティをさらに強めていただき、区民の皆様の自律的な地域運営を推進し、サークル活動などが活発なにぎわいあるまちづくりの取組みを進めます。</p> <p>○まちの魅力創出や地域経済活性化施策の展開 まちの魅力が高まり、地域に愛着や誇りをもてる旭区、また多くの人が訪れる活気あるまちをめざします。</p> | <p>IV 安全に暮らせるまち</p> <p>○防災体制の充実 自主防災組織により災害時の被害を最小限にいとめるとともに、防災意識の高い区をめざします。</p> <p>○防犯啓発の取組 犯罪や交通事故の無い、安全で安心して暮らせるまちづくりを、関係機関や地域と協働してめざします。</p> |

4. 生江三丁目北部地域の市有地活用方針案について

以上を踏まえ、旭区では、本活用方針策定に向けた視点として、以下の点が必要と考えています。

① 「旭区将来ビジョン 2022」の実現

「旭区将来ビジョン 2022」は、広く区民の意見を聞き策定したものであり、目指すべき姿を区と区民で共有しているものです。この将来ビジョンの実現に資するような活用方針案の策定が必要です。

② 持続可能なまちづくり

まちづくりには、様々な世代の方々が住み、すべての人が安全で暮らしやすいまちづくりが必要です。特に子ども、障がい者、高齢者などへの配慮などの視点も不可欠です。

また、そこに暮らす地域の住民が継続的に対話を通じてまちの姿を描いていくことが、地域のコミュニティの力となって、例えば災害時における助け合いなど有事の強靱性を高めることにもつながります。そのため、地域活動協議会や町会などとの連携が重要です。

③ 施設・土地の集約化

地域内には市営住宅のほかに診療所や店舗など供用中の施設があるほか、施設用地の一部には近畿財務局用地及び民地が含まれているなどといった状況があります。

今後まちづくりを進めていくためには、市営住宅の早期建替えや土地区画整理事業の実施によって、施設・土地の集約化・一体化を図るとともに、認定道路を整備するなど、より広い範囲の市有地を効果的に活用できるよう集約・整理することが必要です。

④ 民間活力の導入

厳しい財政状況や将来の財政負担等を考慮し、公共投資額をできる限り抑制しつつ、効率的かつ効果的に市民生活や地域経済活動等に必要な社会資本の整備と、質の高い公共サービスを提供することが求められています。また、本市のみでの開発には民間ニーズとの相違のおそれがあると同時に、実施まで時間がかかるため時機に遅れる可能性もあります。そのため、本まちづくりには民間活力を最大限に生かし、時機を逃さず実施する方法が求められます。

5. 土地区画整理事業の実施

① 土地区画整理事業の目的

旭区生江三丁目北部地域では、市施設が供用廃止されているほか、多くの余剰地が発生し、まちの賑わいが失われるなど、大きな課題となっています。

そのため、旭区において、共用廃止されている市施設の敷地や市営住宅の建替余剰地等を活用し、地域の再生・活性化に向けたまちづくりを進めるにあたり、より広い範囲の市有地を一体的に活用できるよう、当該地域の一部において土地区画事業を実施します。

② 土地区画整理事業の実施エリアの方針

〔面積〕

約 14,800 m²（地権者：大阪市、近畿財務局、民間 1 名）

〔施行者〕

個人施行（大阪市による同意施行）：近畿財務局と民地地権者から同意を得て事業を実施します。

〔実施方針〕

- ・ 土地区画整理事業は、生江三丁目北部地域のうち近畿財務局用地及び民地を含む最小のブロックで実施します。
- ・ 各施設の用地の所管局は複数存在しますが、市有地の地権者は、大阪市の一人の地権者として扱います。
- ・ 二街区に分かれている近畿財務局用地は、東側ブロックに集約して換地します。
- ・ 民地は、事業区域外の同一所有者の用地と一体化する形で、西側ブロックの南に換地します。
- ・ 民地を除く西側ブロックには新生江住宅 3 号館を建設し、地域内で建替対象となっている市営住宅を集約します。
- ・ 現状で東側ブロックの中心部の南北に位置する認定道路を、同ブロックの南外周部に整備して付け替えます。

〔所管局〕

- ・ 認定道路、近畿財務局用地を除く東側ブロックの区画整理後の面積は、教育委員会事務局・市民局は現状（区画整理前）の面積とし、その残りを都市整備局の面積とします。

〔経過〕

- ・ 平成 31 年 3 月 1 日：事業認可

【対象地域】

【実施前】

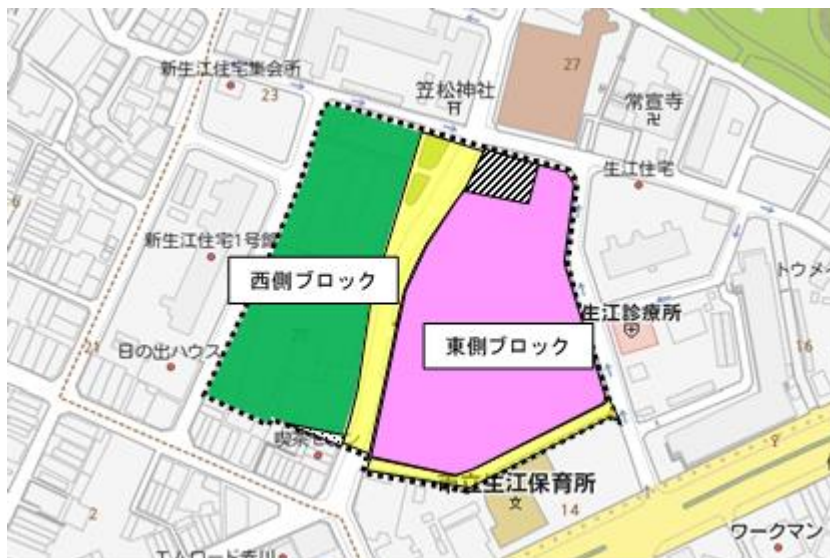


(凡例)

- 認定道路
- 近畿財務局用地
- 民地（1筆）
- 教育委員会事務局
- 市民局
- 福祉局
- 都市整備局

（西側ブロックは、教育委員会事務局
福祉局・市民局から管理替え）

【区画整理後（イメージ）】



- 都市整備局
- 教育委員会事務局
- 市民局

6. 目指すべき姿の検討

旭区では、生江三丁目北部地域の市有地活用方針について、持続可能なまちづくり、にぎわいと活力をもたらすため、めざすべき姿を以下のとおり検討しています。

目指すべき姿：こどもの声あふれる活気あるまち

① 子育て世帯を中心に多世代の居住できる住居を誘致し地域を活性化

生江三丁目北部地域の将来像としては、地域の持つ強みを生かし、また旭区将来ビジョンに掲げる理想像「安心して住み続けられるまち」の実現にむけ、地域内の人口増加とともに、活気があり、持続可能なまちとなるよう、若年層、特に子育て・ファミリー世帯を含めた多世代が居住できる住居環境を目指したいと考えています。目指すべき姿では、活気を取り戻したまちの象徴として、「こどもの声」を挙げています。

緑豊かな城北公園や、地域内に保育所が存在すること、また、大阪（梅田）への至便さは大きな魅力であり、子育て・ファミリー世帯のニーズに合致すると考えられます。加えて、用途地域である第二種中高層住宅地域を生かすことで、多世代が居住できる良好な住環境が提供できるものと考えています。

そして、住民同士の交流が活発化することで、生江地域全体や周辺地域のコミュニティ活性化が期待できます。

7. 取り組みの進め方

このビジョンの取り組みについては、旭区が主体となって進捗管理することとします。

① 民間活力の導入とニーズの把握

地域の強みを生かし、目指すべき姿の具体化には、本市による開発ではなく、民間活力を導入する必要があると考えています。しかしながら、民間事業者が把握しているニーズが区役所の目指す方向性と合致しているのかどうかを把握する必要があります。そのため、マーケットサウンディングを行い、民間事業者のニーズの把握を行います。

② 今後の進め方

今後、このビジョン素案をたたき台として、マーケットサウンディングやパブリックコメント等を実施し、その結果を踏まえるなどし、改めて区としての考え方をとりまとめます。

そして、本ビジョン実施時期は、新生江住宅が建設された後の令和3年度以降、順次P.12上部に示している対象箇所の街区(A~D, E・F, G・H)ごとに進めていきたいと考えています。