

大東市公民連携基本計画

(平成29年度～令和6年度で実施した取組のまとめ)

令和7年1月

大東市政策推進部公民連携推進室

※本書は、平成29年2月に策定した『大東市公民連携基本計画』について、令和6年度まで実施できた項目について、【実績】をまとめたものです。

目次

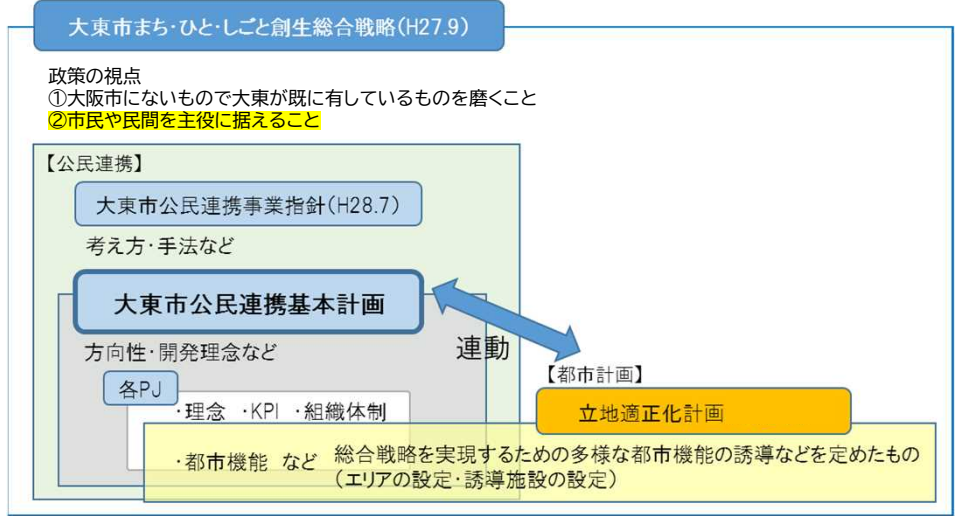
1. 公民連携基本計画の位置づけ	…1
2. 策定の背景	…2
3. めざすまちの姿	…3
4. リードプロジェクト	…4
①北条まちづくりプロジェクト	
②深野北小学校跡地活用プロジェクト	
③住道駅周辺活性化プロジェクト	
④健康づくりプロジェクト	
5. 条例策定後の公民連携事業	…11
諸福児童センター跡地活用プロジェクト	

1. 公民連携基本計画の位置づけ

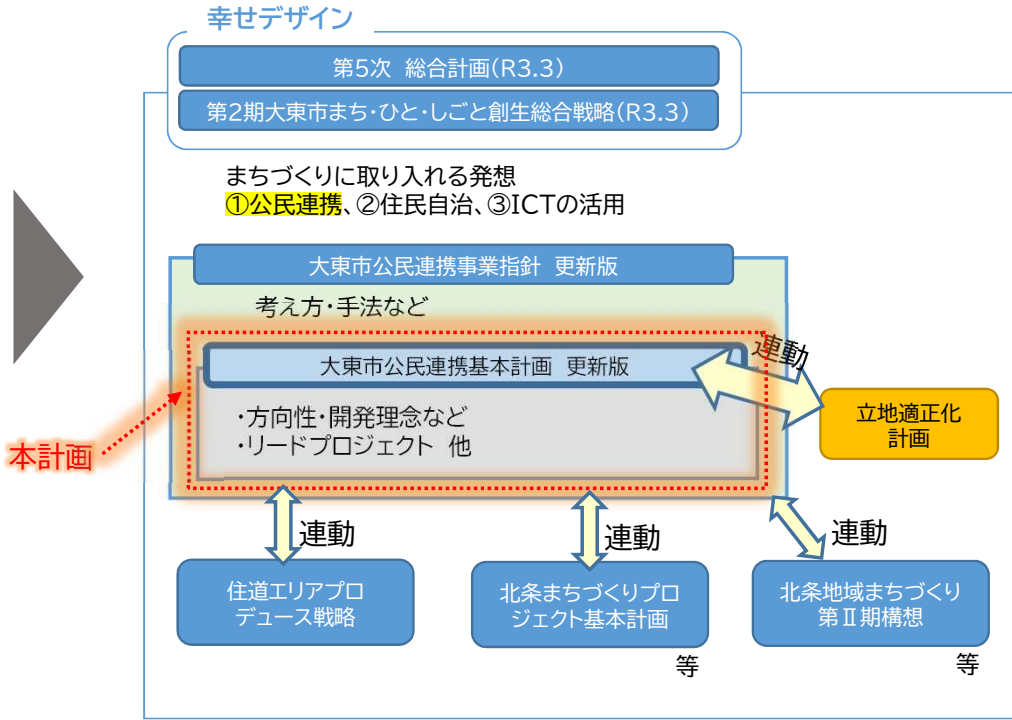
◆上位計画・関連計画について

- ・「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成27年9月策定)に示す政策の視点「**市民や民間を主役に据えること**」を基軸に置き、「大東市公民連携事業指針」(平成28年7月策定)に即して、「公民連携基本計画」を策定。
- ・公民連携により公的資産を活用するエリアプロデュースの理念・方向性を示し、市として先駆的に進める4事業をリードプロジェクトとして定めた。
- ・「第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和3年3月策定)においても、公民連携をまちづくりに取り入れることを定めている。

<平成27年度～>



<令和3年度～>



2. 策定の背景

◆大東市の特性

- ・高度経済成長期に急激に都市化が進んだまち
- ・都心から交通至便なまち
- ・豊かな自然と河川、歴史的資源を有するまち
- ・製造業が盛んなまち
- ・教育機関が多く立地するまち
- ・健康に対する関心が高いまち

◆大東市の課題

受動的なまちづくりの風土が根強く
まちへの矜持が低い

1)人口減少

- ・20～40代の若い世代の流出
- ・今後予測される急速な高齢化

2)マーケットからの敬遠・地域経済の低迷・地価の下落

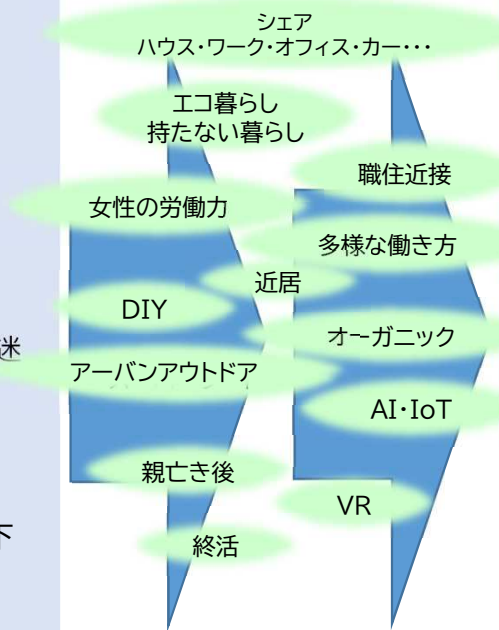
- ・マーケットから認知度が弱く、産業・商業などの集積が進まず、近年は地価下落、基盤産業である第二次産業も低迷

3)インフラの老朽化・まちなみの魅力の低下

- ・高度経済成長期に整備されたインフラが次々と老朽化
- ・無秩序な開発と老朽化が相まって、まちなみの魅力が低下

4)上記により、財政状況の悪化の懸念

近未来の姿



◆開発理念

能動的なまちづくりにより
まちへの矜持を再構築

自分でつくったまちに住む

～大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまち～

1)新しい都市型産業を創出する

- ・住んで楽しく、稼いで楽しい都市型産業がコンパクトに集まっているまちをめざす。

2)市民や民間事業者が、自立的かつ持続的に発展するまちをめざす

- ・事業の担い手がリスクと責任と権限を持って自立的かつ持続的にまちづくりに関わることで、新たな雇用が生まれ、経済が循環し、ひいては市の歳入にもつながることをめざす。

3)大東でしか体験できない「暮らし」や「コト」を生み出す

- どこにでもあるものではなく、大東にしかないものを再度見つめなおし、掛け合わせて、大東だけのニッチな価値を生み出す。

3. めざすまちの姿

自分でつくったまちに住む

～大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまち～

健康の喜びを分かち合えるまち

大東が誇る介護予防の取組をはじめとして、大東に暮らすと健康寿命を延ばすことができ、いつまでもココロとカラダの健康を喜び楽しめる。この喜びを大東から全国へ広げていく。



ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地

世代を問わず、質の高い暮らしが根付く住宅地。暮らしに潤いをもたらす自然・食・コミュニティが備わっているエリア。



住

四条畷駅エリア

楽

野崎駅エリア

働

産業集積エリア

楽

住道駅エリア

ココロとカラダの稽古場

深野北小学校跡地を中心として、ここに来れば、ココロもカラダも健康になれるエリア。何かをやりたい人のファーストチャレンジの場でもある。



何度でも訪れたくなる賑わいの場

交通アクセス抜群の住道駅前で、公共空間、遊休不動産を活用し、多様なサービス産業を創出するエリア。



4. リードプロジェクト

※リードプロジェクトとは……本市で公民連携を進めていく上で牽引役となる取組のこと

◆4つのリードプロジェクト

・大東市では、将来にわたり豊かな市民生活を実現するため、公共性に理解を持つ民間事業者が、市が有する公的資源を活用し、複数の地域課題に対応する新たな市民サービスを提供する「公民連携事業」に取り組む。本市では、先駆的に挑戦するリードプロジェクトとして4つの事業を本計画に定め、進めている。次のページからは、そのリードプロジェクトの詳細とこれまでの実施状況について紹介する。

自分でつくったまちに住む ～大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまち～

プロジェクト名	対象エリア	立地適正化計画でのエリアの特性	開発理念	掲載ページ
①北条まちづくりプロジェクト	大東市北条三丁目、四丁目	住(すむ)	ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地 世代を問わず、質の高い暮らしが根付く住宅地。暮らしに潤いをもたらす自然・食・コミュニティが備わっているエリア。	5、6ページ
②深野北小学校跡地活用プロジェクト	深野北小学校跡地を中心とした半径400mの範囲(徒歩5分圏内)	楽(たのしむ)	ココロとカラダの稽古場 深野北小学校跡地を中心として、ここに来れば、ココロもカラダも健康になれるエリア。何かをやりたい人のファーストチャレンジの場でもある。	7、8ページ
③住道駅周辺活性化プロジェクト	住道駅南側、住道駅前デッキ等	楽(たのしむ)	何度でも訪れたくなる賑わいの場 交通アクセス抜群の住道駅前で、公共空間、遊休不動産を活用し、多様なサービス産業を創出するエリア。	9ページ
④健康づくりプロジェクト	市全域～全国	—	健康の喜びを分かち合えるまち 大東が誇る介護予防の取組をはじめとして、大東に暮らすと健康寿命を延ばすことができ、いつまでもココロとカラダの健康を喜び楽しめる。この喜びを大東から全国へ拡げていく。	10ページ

4. リードプロジェクト

①北条まちづくりプロジェクト

平成29年2月に策定をした大東市公民連携基本計画において、四条畷駅エリアを「住」エリアに位置づけると共に、リードプロジェクトとして北条まちづくりプロジェクトを掲げた。同プロジェクトでは、次世代につながる住宅地域の再生を図るため、エリアに点在する公的資産を活用して、**一体的、段階的にエリア開発を進めていく**こととしている。

1)対象エリア 大東市北条3丁目・4丁目

2)エリアの特徴、課題

- ・近年、空家が増加。高齢者の単身世帯も多い。
- ・エリアの住宅地の地価の下落が顕著。
- ・急傾斜地が拡がり、高齢者の移動を阻害。
- ・自然を活かしきれず、生活と自然が分断。
- ・エリア内の学生と地域との交流が少ない。

3)開発理念

ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地

多世代が交わり、四条畷駅から飯盛山にかけてのつながりを意識したデザイン性の高い住宅地域として、ココロもカラダも幸せに暮らし続けられるエリアに再生

4)開発の考え方

①若い世代の流入を図る多様な住宅の供給

借り上げ公営住宅、エリア内の学生と地域住民が暮らすシェアハウスなど

②地域資源を活かした居住地域としての魅力創出

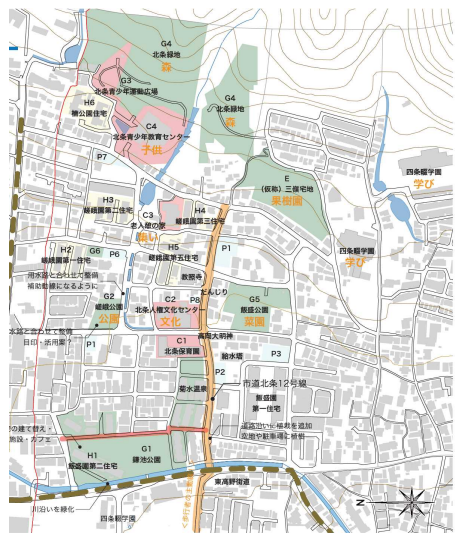
セントラルパーク、山を借景とした豊かなランドスケープの形成
健康や環境に配慮した住宅の整備

③生活利便性を高め、市内の他地域からの来訪意欲を喚起させるバランスの取れたビジネスの導入

生活の質を高める便利施設の誘致・ハイカーや学生との交流を図る場づくり

5)主要コンテンツ

借り上げ公営住宅・多世代シェアハウス、飯盛山を借景とした豊かなランドスケープ形成、権現川親水空間、生活の質を高める生鮮3品マルシェ、ブーランジェリーカフェ、温浴施設 トレイルラン、ハイキング、大阪・奈良近郊食材利用のフード開発



出典：北条まちづくりプロジェクト基本計画

◆KPI(達成目標)		目標値
H29年度	事業・ファイナンス計画策定・事業会社の設立	
H30年度	解体着手	
R2年度	住宅入居・テナント入居	100%
R2年度	四条畷駅周辺エリアの家賃単価の上昇	1,000円アップ

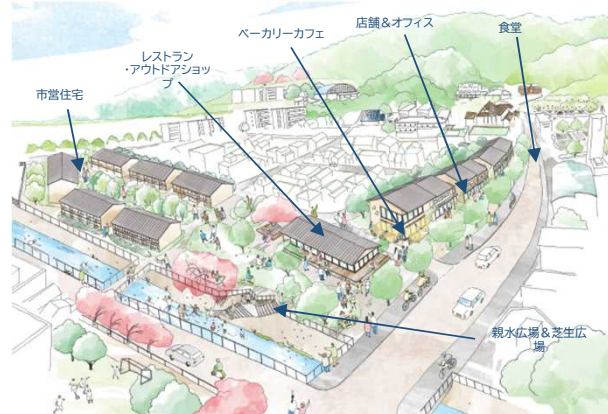
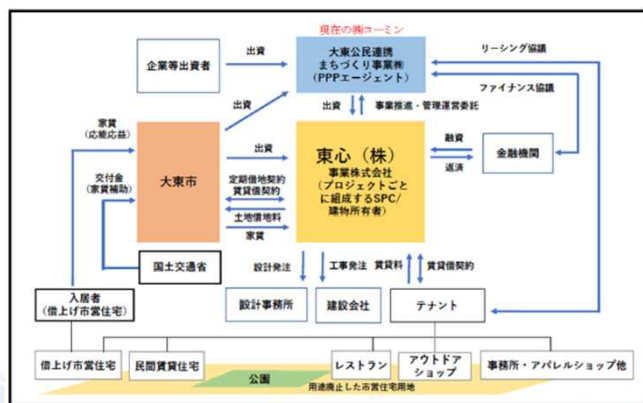
[組織体制]
▶企画・事業運営主体：民間事業者
▶民間事業者は市から土地を借り受け、住宅の設計施工、プロモーションおよび主要テナント誘致などを行う。

①北条まちづくりプロジェクト第1期事業 ～morinekiプロジェクト～

これまでの 実施状況

「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」という開発理念に基づき、北条まちづくりプロジェクトの第1期事業として、市営飯盛園第二住宅の建替えを契機に、同エリアを多世代が交わり四条囃子から飯盛山にかけてのつながりを意識したデザイン性の高い住宅地域として再生することをめざした。

- 1)対象エリア 市営飯盛園第2住宅および鎌池公園周辺
- 2)事業概要 老朽化が著しく耐震性がない市営飯盛園第2住宅の建替えを契機に、都市公園、道路、橋梁、河川を一体的に開発し、エリア一帯の価値を高めていくことを主な目的とした事業である。
- 3)事業手法 PPPエージェント型 ※PPPエージェント＝行政と民間をつなぐ役割
(株)コーミンは市の代理人として、テナントリーシング、金融機関とのファイナンス協議を実施。またSPCである東心(株)とともに、設計事務所や建設会社の選定、事業コストのコントロールを実施した。



まちびらき後のmorinekiエリアのパス図



まちびらき後のmorinekiエリアの配置図

4)目標等の達成状況

◆KPI(達成目標)達成状況		達成状況
H29年度	事業・ファイナンス計画策定・事業会社の設立	【達成】 ・事業会社を設立済み ・事業ファイナンス計画についても策定済
H30年度	解体着手	【達成】 ・「H30年冬」に着手、解体工事完了済
R2年度	住宅入居・テナント入居	【達成】 ・住宅棟、商業棟の入居完了
R2年度	四条驛駅周辺エリアの家賃単価の上昇	【引き続き検証を進める】 ・LIFULL HOME'Sの「住宅インデックス」によると、2024年7月の直近3年間で、JR四条驛駅周辺の標準的な物件の賃料は2.78%程度上昇しているそう、これは大阪の変動の7.19%上昇に比べて、やや低めの水準である。引き続き家賃単価の推移を注視していく。

5)主要コンテンツ達成状況

達成済→借上げ公営住宅、飯盛山を借景とした豊かなランドスケープ形成、権現川親水空間、ブーランジェリーカフェ、トレイルラン、ハイキング

未達成→多世代シェアハウス、生活の質を高める生鮮3品マルシェ、温浴施設、
大阪・奈良近郊食材利用のフード開発



4. リードプロジェクト

②深野北小学校跡地活用プロジェクト

平成29年2月に策定をした大東市公民連携基本計画において、野崎駅エリアを「楽」エリアに位置づけると共に、リードプロジェクトとして深野北小学校跡地活用プロジェクトを掲げた。
開発理念を「ココロとカラダの稽古場」と定義し、深野北小学校跡地を中心として、ここに来れば、ココロもカラダも健康になれるエリア、何かをやりたい人のファーストチャレンジの場と位置づけ、エリア価値の向上をめざすこととした。

1)対象エリア 深野北小学校跡地を中心とした半径400mの範囲(徒歩5分圏)

2)エリアの特徴、課題

- ・住宅地内の広大な空間(学校跡地)が長年放置。
- ・周辺の自然や集客施設などの複数地点をつなぐ仕掛けがない。
- ・駅舎橋上化を検討しており、駅西側への人の流れが変わる可能性有。

3)開発理念

ココロとカラダの稽古場

大東に根付く「大東元気でまっせ体操」の精神を引き継ぎ、かつ学校という性質を活かし、ココロとカラダが健康になれる稽古場として、学校跡地とその周辺を再生

4)開発の考え方

①質の高いスポーツ、歴史・文化、食のコンテンツを備えた拠点

トッパスリートによるスポーツ教室、介護予防ラボ、生活サポートセンター、マルシェ、ダンスアカデミー、BBQスペース、市民による演劇、相撲教室、合宿所など

②究極の職住超近接の実現

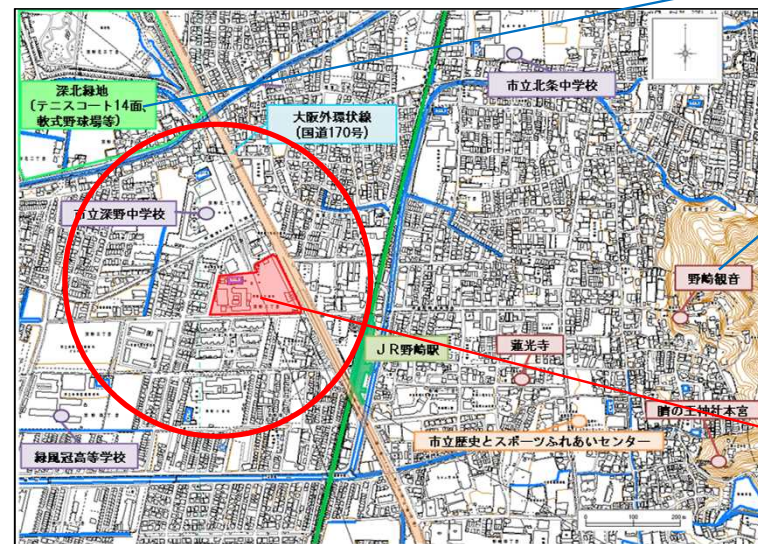
地域雇用の促進、プチ起業や期間限定のイベントなど、チャレンジの場をつくる。
深野北小学校の中や周辺に「住」の環境を整えるとともに、自らの能力を活かせる職をそこに近づけ、ココロとカラダが満たされる職住超近接を実現する

③エリア内の他の資源との一体的な魅力の創出

段階的に小学校跡地から周辺エリアにも取組を広げ、深北緑地や商店街、野崎観音、山間部とがつながった面的な健康ネットワークを築く

5)主要コンテンツ

トッパスリートによるスポーツ教室
介護予防ラボ、生活サポートセンター
起業や期間限定イベントなどのチャレンジの場
周辺資源と連携した打ち出しなど



◆KPI(達成目標)		
①小学校跡地1、2階部分の供用開始	②小学校跡地から得られる賃貸借収入	H29年度:500万円
		H30年度:800万円
		H31年度:1,000万円

[事業内容]	
▶企画・事業運営主体:民間事業者	
▶民間事業者が、市から土地建物を借り受け、プロモーション、テナント誘致、施設運営などを行う。	

4. リードプロジェクト

③住道駅周辺活性化プロジェクト

平成29年2月に策定をした大東市公民連携基本計画において、住道駅野崎駅エリアを「楽」エリアに位置づけた。大阪市内からの交通アクセスがよい住道駅前で、公共空間、遊休不動産を活用し、市の戦略に基づく、様々なプロモーションを実施するとした。

1)開発理念

何度でも訪れたくなる賑わいの場

2)対象エリア 住道駅南側・住道駅前デッキ など

- 3)エリアの特徴、課題
- ・行政や商業機能が集積し、立地ポテンシャルが高い。
 - ・住道駅は関西屈指の乗降者数を誇る交通結節点。
 - ・商店街や再開発ビルに空き店舗が増加。
 - ・20年後には急激に高齢化が進展する恐れ。

- 4)開発の考え方
- ・市域で最も稼ぐエリアとしての都市型産業の集積
 - ・PREなどの都市空間を利用した賑わい創出の仕掛けづくり

- 5)KPI(達成目標)
- ・住道エリア戦略策定(H28年度)
 - ・戦略に基づく事業実施(H29～H31年度)
 - ・住道エリアに対する市民、民間事業者の期待値の上昇(H31年度)
 - ・域内経済短観の上昇(H31年度)
 - ・住道駅前デッキでプロポーズした人の数 5人(H31年度)

【事業内容】
▶大東公民連携まちづくり事業(株)が、公共空間、遊休不動産の活用を促進するため、市の戦略に基づくプロモーション、マーケット開催、テナントリーシングなどを行う。

これまでの
実施状況

◆住道エリアプロデュース戦略(平成29年3月策定)

- (概要)・コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現に向けた「大東市立地適正化計画」の策定をH27、28年度に実施。
- ・立地適正化計画策定の過程において、本市がめざす20年後のまちづくりの方向性に加えて、各拠点のエリア構想を実現するためには、まちづくりに係る多様な主体を巻き込んだエリアビジョンや戦略が必要であることが明確になった。
 - ・そこで、エリアビジョンが定まっていないJR住道駅エリアについて、都市機能の集積に資する戦略を策定することとしたもの。

(ターゲット) **すっぴん女子** ※将来、住道に来てほしいターゲットのイメージ。
男女問わず背伸びをしないでまちを楽しめる人のこと。

(戦略に基づく実施事業) **住道駅デッキナイトマーケット**、天満橋からのほろよい舟運、満月鑑賞音楽会、河川沿い景観形成、河川水質浄化、恩地川及び寝屋川護岸修景、船着き場の整備、情報誌「nukui」の発行、店舗魅力PR、魅力満喫ツアー 等

◆大東ズンチャッチャ夜市(平成29年7月～、月1回、最終水曜日に開催)

- ・上記戦略のターゲット「すっぴん女子」に大東市に来てもらうために何が必要かを考え、出てきたアイデアが大東ズンチャッチャ夜市(ナイトマーケット)である。駅前の低未利用であった公共空間で、地元ローカル店舗を中心とした飲食・物販ブースと、季節の音楽が楽しめるイベントを運営。毎回約3,000人の来場者がある。



◆KPI(達成目標)		達成状況
H28年度	・住道エリア戦略策定	策定済
H29～31年度	・住道エリアプロデュース戦略に基づく事業実施	一部実施済
H31年度	・住道エリアに対する市民、民間事業者の期待値の上昇 ・域内経済短観の上昇 ・住道駅前デッキでプロポーズをした人の数	

4. リードプロジェクト

④健康づくりプロジェクト

- 1)対象エリア 市全域～全国
- 2)大東市の健康づくりの特徴、課題
 - ・今後急激に高齢化が進む恐れ。
 - ・介護予防先進市として全国的にも知名度高い。
 - ・「元気でまっせ体操」により、介護給付費抑制効果あり。厚生労働省も注目。
 - ・バリアフリー化の遅れ、自然環境を活かせていないなど都市構造に課題が山積。

3)開発理念

健康の喜びを分かち合えるまち
～大東市発 健康長寿ビジネスで健康寿命を伸ばし、まちに賑わいをもたらす
全国で200億円～1,000億円の社会保障費を削減し、国民を健康にする～

4)開発の考え方

- ①**大東に暮らすと健康寿命が5年延びる都市型産業＝健康ビジネスの展開**
 - ・都市内に立地適正な産業である健康ビジネスによって雇用創出
- ②**介護予防の知財集積拠点づくり**
 - ・介護給付費削減のナレッジ(知財)を集積し、介護予防分野の先頭を走り続ける
- ③**「18分アクセス戦略」による歩いて楽しむ健康づくり**
 - ・暮らし・生活に必要な「場」に徒歩・自転車等でアクセスできるよう都市構造を改善
- ④**生駒山系の森林を活用したエネルギー、住宅、スポーツの開発**
 - ・高断熱エコハウスの建設、地産地消エネルギーの供給、トレイルラン、ボルダリングなど新たなスポーツのビジネス化
- ⑤**大阪近郊、奈良、京都など交通の要衝として食のクロスオーバー拠点化**
 - ・オーガニックフード、ワインの生産、近郊産物による健康レシピの開発

【事業内容】
▶(株)コーミンが、市の知的財産を活用した介護給付費削減プログラムの開発・実施、健康長寿プロフェッショナルスクールの開校、ラボ運営などを行う。

その他、
▶18分アクセス戦略の実現のために公民で協議体を設置
▶高断熱エコハウスの大東モデル基準、建設する協議会の設置
▶大阪、奈良近郊の有機食材を使ったレシピ開発 など

これまでの 実施状況

◆地域健康プロフェッショナルスクール

・本基本計画及び大東市公民連携事業の推進に関する協定書に基づき、(株)コーミンが、大東市が推進している「住民主体の通いの場を軸とした総合事業<日常生活支援事業>」の内容を活用した「地域健康プロフェッショナルスクール」を実施。



◆健康長寿LABO

・本基本計画及び大東市公民連携事業の推進に関する協定書に基づき、(株)コーミンが、大東市を「健康長寿の整地」とすべく、様々な企業や大学と連携して、健康にまつわる商品やサービスを開発するための研究協力を実施。

ノバルス株式会社:日常
製品の使用履歴による
認知機能の評価

大阪公立大学:遠隔型ロボッ
ト(BOCCO)によるコミュニ
ケーション研究

大阪市立大学・合同会社ウ
エルネスオープンリビングラ
ボ:嗅覚と認知機能の研究

藤田保健衛生大学:噛み応
えのあるお弁当の開発

※(株)コーミンのホームページより

◆KPI(達成目標)		達成状況
H28年度	健康長寿スクールの開校(入門編) 健康づくりビジネスの起業研究	一部実施済(株)コーミンがスクールを開校)
H29年度	健康長寿スクール(プロ編)開校 「18分アクセス戦略」の策定 健康づくりビジネスの全国展開	一部実施済(株)コーミンがスクールを開校)
H30年度	知的財産集積拠点(ラボ)の設置 健康づくりエネルギー、住宅の促進	一部実施済(株)コーミンが健康長寿LABOを実 施)
H30年度 ⇒R2年度	全国の社会保障費削減 200億円⇒1,000億円	－

5. 条例策定後の公民連携事業

○条例の必要性

- ・大東市では、平成28年、29年に、市が抱える都市経営課題や、めざすまちの方向性や手法を示した「大東市公民連携事業指針」及び「公民連携基本計画」を策定した。
- ・この計画等に掲げる「自分でつくったまちに住む」を開発理念として、本計画5～10ページに記載した4つのリードプロジェクトに着手してきた。
- ・今後は、これまで以上に、まち全体で「公民連携」を進めていくため「大東市公民連携に関する条例」を定めることとした。

◆大東市公民連携に関する条例(抜粋)

(目的)

第1条 この条例は、本市に関わるすべてのものが、その垣根を越えて連携することについての基本的事項を定めることにより、自立的かつ持続可能な地域経営、公共サービスの質的充足及び地域の価値の向上を図り、もって、皆に誇れるまちを実現することを目的とする。

(実施方針の策定の提案)

第8条 公民連携事業を実施しようとする民間は、市長等に対し、当該公民連携事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。

2 市長等は、前項の規定による提案を受けたときは、当該提案についてその可否を検討し、適切と認めるものについては、実施方針を定めるものとする。

第8条では、公民連携事業を実施しようとする民間事業者が市に提案できる「民間提案制度」のことが定義されている。この制度を使って、事業化されたのが、次のページで説明をしている「諸福児童センター跡地活用プロジェクト」である。

※大東市公民連携に関する条例 ⇒ 詳しくは条例ガイドラインを参照してください。



5. 条例策定後の公民連携事業

諸福児童センター跡地活用プロジェクト

◆開発理念

地域の多世代が子ども達との関わりの中で主体的に『地域』を考える場所

1)対象エリア 主に諸福エリア など

2)エリアの特徴、課題

- ・諸福児童センター跡地及び諸福老人福祉センター周辺は、高齢化や単身世帯が増加
- ・子育て世代が流入傾向にある一方で、高齢者が転出傾向
- ・子育て世代にとって、魅力ある子育て支援の資源が不足
- ・市西部地域に公共施設が少ない

3)開発の考え

- ①子どもの未来の可能性を広げる居場所づくり
- ②職住楽が超近接した新しいライフスタイルの創出
- ③周辺公共施設と連携した多世代コミュニティの場

4)KPI(達成目標)

- ・新規事業の開始【令和3年度】
- ・新規事業の創出【令和4年度】
- ・地域イベントの創出【令和5年度】
- ・地域イベントの開催【令和6年度】

[事業内容]

- ▶企画・事業運営主体:民間事業者
- ▶民間事業者が、市から土地建物を借り受け、プロモーション、テナント誘致、施設運営などを行う。

これまでの実施状況

- 1)対象施設 諸福児童センター跡地(施設名:From Earth Kids)
- 2)事業概要 H24年度に閉館した諸福児童センター跡地の校舎及び敷地を民間事業者の有償貸付をし、子育て世代およびこれから子育てを考える世代が地域に住み続けるために、子育て世代の課題解決を図る事業を実施する公民連携事業。民間事業者が自ら資金調達をし、閉館後、使用されていなかったセンター跡地を「From Earth Kids」として運営している。
- 3)事業手法 公民連携による遊休不動産の活用
公共施設の貸付
- 4)実施事業 大東ひよこ保育園(企業主導型保育)、つなぐ訪問看護ステーション、フリースクールBASE、FC OXALA 大東校(サッカー教室)、ビジョンパーク(ビジョントレーニング)、にこにこダンススタジオ(ダンス教室)、つつちーのワクワク教室(ドローンやプログラミング教室)



◆KPI(達成目標)		達成状況
令和3年度	新規事業の開始	達成(サッカー教室を開始)
令和4年度	新規事業の創出	達成(学習塾の開設)
令和5年度	地域イベントの創出	達成(マルシェ企画・開催)
令和6年度	地域イベントの開催	達成(マルシェ開催)