

JR 野崎駅周辺地区まちづくり構想 (素案)

令和 6 年 3 月

大 東 市

《目次》

序章 はじめに	1
1. JR 野崎駅周辺地区まちづくり構想の目的	1
2. JR 野崎駅周辺地区まちづくり構想の対象範囲	1
第1章 地区を取り巻く状況	2
1. 我が国のまちづくりを巡る新たな潮流	2
2. 本市を取り巻く状況	3
3. 上位関連計画における地区の位置づけ	5
4. 地区の概況	10
5. 地区のまとめ	19
6. 地区の課題	21
第2章 まちづくり構想	22
1. まちの将来像	22
2. まちづくり方針	23
3. まちづくり方針に基づく取組	26
第3章 まちづくり構想の実現に向けて	33
1. 官民連携によるまちづくりの推進	33
2. 今後のスケジュール	34
参考：用語集	35

序章 はじめに

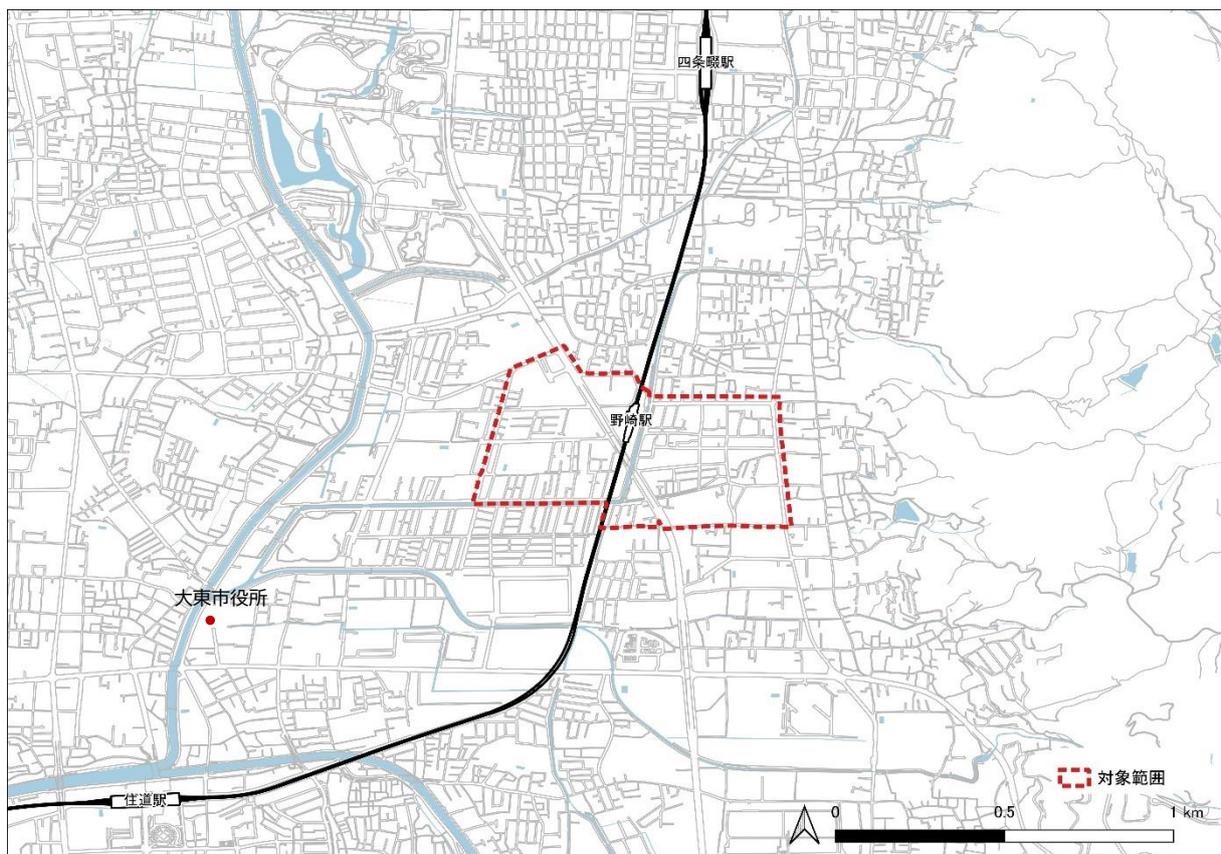
1. JR 野崎駅周辺地区まちづくり構想の目的

JR 野崎駅周辺エリアは、駅から徒歩圏内にあり交通利便性も高く、大東市公民連携基本計画においては、本市の拠点エリアに位置付けられ、大東市立地適正化計画の都市機能誘導区域にも設定されている。当エリアは線路により東西の往来が限定的であったが、駅が橋上化され東西通行の利便性が高まり、駅前広場の整備も進み、JR 野崎駅とその周辺エリアは大きく変化しつつある。

一方、エリアには大小の公共施設・用途が複数点在し、十分に利活用されていない状況が見受けられる。さらに多くの施設は築年数が経過し、更新時期を迎えようとしており、市営住宅の建替えは喫緊の課題となっている。

このような状況を鑑み、本業務では、当エリアのさらなるエリア価値向上を実現するため、エリアが目指す将来像やまちづくりの方向性をはじめ、市営住宅の建替えなど公共施設・用地を利活用した具体的な施策・事業メニューの検討を行うものである。

2. JR 野崎駅周辺地区まちづくり構想の対象範囲



第1章 地区を取り巻く状況

1. 我が国のまちづくりを巡る新たな潮流

(1) 公民連携のまちづくり

- ・ 厳しい財政状況下における都市の基盤整備や公共公益施設の整備においては、より一層の効率化が求められており、民間事業者等のアイデアやノウハウ、技術などの知見を活かし、公民が連携しながら多様なまちづくりを進める取組が重要になってきている。
- ・ このような取組を進めることで、財政面での効率化だけでなく、サービス水準の面での向上や効率化も期待されている。

(2) ウォーカブルな空間づくり～居心地がよく歩きたくなるまちなか

- ・ 令和元（2019）年に「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会（国土交通省）」において、官民のパブリック空間をウォーカブルな人が中心の空間へ転換、先導し、民間投資と連携を図りながら「居心地がよく歩きたくなるまちなか」を形成する『WEDO』をキーワードとするこれからのまちづくりの方向性が打ち出された。

(3) アフターコロナのライフスタイル～新型コロナを契機とした新たな生活様式

- ・ 令和2（2020）年の新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、購買行動、働き方、余暇生活など人々の生活行動は変化してきた。
- ・ テレワークをはじめ、ワーケーションや二地域居住、田舎暮らし等の志向の高まり、宅配利用の増加、マイクロツーリズムなど新たな観光のあり方など、感染症拡大により広がった活動が新しい生活様式として定着しつつある。

(4) レジリエンス（強靱）なまちづくり

- ・ 我が国は、特徴的な国土条件から、かねてより自然災害による甚大な被害を受け続けている。
- ・ 今後30年以内には、南海トラフ巨大地震や首都直下型地震などが高い確率で発生すると言われており、災害リスクの増大とそれに伴う大規模な被害が懸念されている。
- ・ 一方、近年はこれら地震による災害リスクのみならず、台風や豪雨による浸水被害、土砂災害の激甚化・頻発化も重要な問題となっており、これら災害に対する強靱なまちづくりへの取組が重要視されている。

(5) カーボンニュートラル（脱炭素）のまちづくり

- ・ 平成27（2015）年に開催されたCOP21（第21回気候変動枠組条約締約国会議）では、気候変動抑制に関する多国間の国際的な協定「パリ協定」が採択され、国内では令和2（2020）年に「2050年までのカーボンニュートラル」を宣言、令和3（2021）年に「地域脱炭素ロードマップ」を国・地方脱炭素実現会議が公表している。
- ・ これまでの対策では地球温暖化対策目標であるパリ協定目標の実現は難しいことから、地球温

暖化対策を経済成長のカギとするグリーン・リカバリー方針のもと、カーボンニュートラルの実現を目指している。

2. 本市を取り巻く状況

(1) 先導的取組－morineki プロジェクト

- ・北条地域では、民間企業である株式会社コーミンとともに、地域に点在する公的資産を活用し、一体的・段階的にエリア開発を進める「北条まちづくりプロジェクト」を推進している。
- ・本プロジェクトの第一弾である全国初の公民連携による市営住宅の建替え・再開発プロジェクト「morineki プロジェクト」が令和3（2021）年に完成し、まちびらきが行われた。
- ・まちのり・ブランディングによる若年世帯の流入促進を目指す取組が展開されている。



もりねき住宅



もりねき広場

（出典：大東市ホームページ）

(2) 市内各所で展開される様々な取組

●住道駅周辺活性化プロジェクト

- ・JR 住道駅を中心に、河川や駅前デッキ、飲食、音楽など市の魅力に着目し、民間事業者がここでしかできない体験を発信する取組。
- ・交通利便性や公共空間を活用し、多様なサービス産業を創出するエリアとして“何度でも訪れたい賑わいの場”を目指している。



住道駅前で開催されているズンチャッチャ夜市

（出典：大東市ホームページ）

●健康づくりプロジェクト

- ・開発理念「健康の喜びを分かち合えるまち」を掲げ、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ことを目指している。
- ・本市が誇る介護予防の取組をはじめとして、大東市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。このような取組を大東市から全国に広げていきたいと考えている。



元気でまっせ体操
(出典：大東市ホームページ)

●アクティブ・スクウェア・大東（民間施設）

- ・「大東でしか体験できない付加価値の高い暮らし方（大東スタイル）」の実現に向け、旧深野北小学校の土地・建物を活用した施設である。
- ・「健康・スポーツ」「歴史・文化」「食・ガストロノミー」の3つの分野を軸にした、多様な機能を有する複合施設として、地域の活性化に向けた取組を推進している。



バーベキューエリア
(出典：大東市ホームページ)

●From Earth Kids（フロムアースキッズ）

- ・平成 25 年に閉館した諸福児童センターが公民連携の手法により生まれ変わってできた子育て複合施設である。
- ・放課後の子どもたちの居場所として愛されていた建物を市が貸し付け、民間企業が技術やノウハウを生かして運営することで、子どもたちが自ら学び、伸びるような様々な教育プログラムを展開している。



From Earth Kids の様子
(出典：大東市ホームページ)

●JR 野崎駅の橋上駅舎化や周辺整備

- ・JR 野崎駅におけるまちの分断の解消及び駅利用者の利便性向上を図るため、橋上化を進めるとともに、自由通路、駅前広場、駐輪場などの周辺整備を行った。



JR 野崎駅西口の様子

3. 上位関連計画における地区の位置づけ

(1) 第5次大東市総合計画・第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略

大都市周辺として人口急増と急激な都市化のなか、高度経済成長に支えられながら基盤整備を中心とした都市づくりを推進してきた。

しかし近年、時代の変遷と共に少子高齢化や情報化・デジタル化、グローバル化、新型コロナウイルス感染症など、様々な影響を受け、市民のライフスタイルは大きく変容し、価値観とニーズは多様化かつ複雑化しており、これらの変化に柔軟に対応し、また先導するまちづくりが求められていることから、総合計画では「あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり」を理念に掲げ、市民の幸せの実現を図ることを第一として、第5次大東市総合計画、第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略を取りまとめ、「幸せデザイン 大東」として新たに策定した。

幸せデザイン 大東【概要】

まちづくりの理念：**あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり**

《まちづくりに取り入れる発想》
公民連携・住民自治・ICTの活用

《まちづくりのメインターゲット》

社会増 自然増	子育てしている世代・仕事をしている世代 (これから子育てしようとしている世代) (これから仕事をしようとしている世代)
関係人口 交流人口	近隣地域に住んでいる人 過去や現在において大東に関わりがある人

《基本目標》

大東に対する満足度	80%
大東の将来への期待度	90%
健康寿命の延伸	平均寿命の延びを上回る健康寿命の延伸
市民の経済力の向上	課税対象所得府内平均以上
人口構成バランスの適正化	社会増・自然増 高齢化率25～27%台維持

《人口の考え方》

基本目標の達成・一人ひとりの幸せの実現をめざす

最適な手法の選択と、ターゲットに響く取組みによって

《基本的な考え方》 **多様な関わり**によって、◆子育て世代に響く取組み ◆市内外に大東ファンを増やす取組みを行い、**まちの土台の強化と付加価値の創出**を図る。

1 危機管理の徹底
人・地域のかたICTのかた、どこよりも安心なまちに

KPI

- 住宅の耐震化 95%
- 災害等への安全・安心に対する市民満足度 54%

* 地域をあげた防災訓練の実施
* 高齢者や障害のある人も安心の情報伝達
* 避難路の整備・ハザードエリアの安全対策

4 確かな学力の向上と教育環境の充実
学びの個別最適化を進め、彩り豊かな教育が受けられるまちに

KPI

- 全国学力・学習状況調査の標準化得点 100以上
- 不登校児童・生徒数(千人率) 0人

* ICTを活用した学びの深化と補完的な学習の推進
* 学校・家庭・地域の強力タッグによる教育力UP
* 個に応じて学べるインクルーシブ教育の推進

2 エリアの価値を高める都市整備と都市空間の創出
楽しくて、居心地のよい空間が広がるまちに

KPI

- 住みたい自治体ランキング 30位以内
- 快適な歩行・走行空間が確保されたまちに対する市民満足度 32%

* 住道駅前デッキや公園をより魅力のある場所に
* 安心して通行できる道路空間の創出
* バーチャルとリアルの両方で、大東を満喫

5 出産や子育ての安心と魅力の創出
『子育てするなら、大東市よりも大東市。』をもっと実感できるまちに

KPI

- 年間出生数 1,000人
- 「保育環境が充実した子育てしやすいまち」と感じる人の割合 56%

* 一般不妊治療費等の助成
* 0～18歳まで切れ目のない子育て支援
* 待機児童ゼロの取組み

3 健康寿命の延伸
年齢に関わらず、いきいきと暮らせるまちに

KPI

- 健康寿命の延伸 平均寿命の延びを上回る健康寿命の延伸
- 特定健康診査受診率 34.7%

* フレイル対策の推進
* 経験や意欲をいかした生きがいつくり
* ICTを活用した介護支援

6 チャレンジする人と産業の後押し
ものづくり産業×人づくり×新産業で、チャレンジし続けるまちに

KPI

- 「産業が元気な活力のあるまち」と感じる人の割合 50%
- 全産業の付加価値額 大阪府付加価値額以上

* 産学官で、人や技術のシーズ(種)を育てる
* 社会情勢の変化に対応できる産業構造の構築
* 企業の働き方改革の支援

下支える体制(行政サービス改革) 時間や空間に制限されない未来志向の行政サービスを提供

KPI

- 将来負担比率の維持 「将来負担なし」を維持
- 地方公共団体が優先的にオンライン化すべきとされている手続きのオンライン化率 81%

* 手続きや相談のオンライン化、キャッシュレス決済の導入
* デジタル専門人材の活用、行政サービスの向上や業務の効率化を目指した庁舎機能の検討

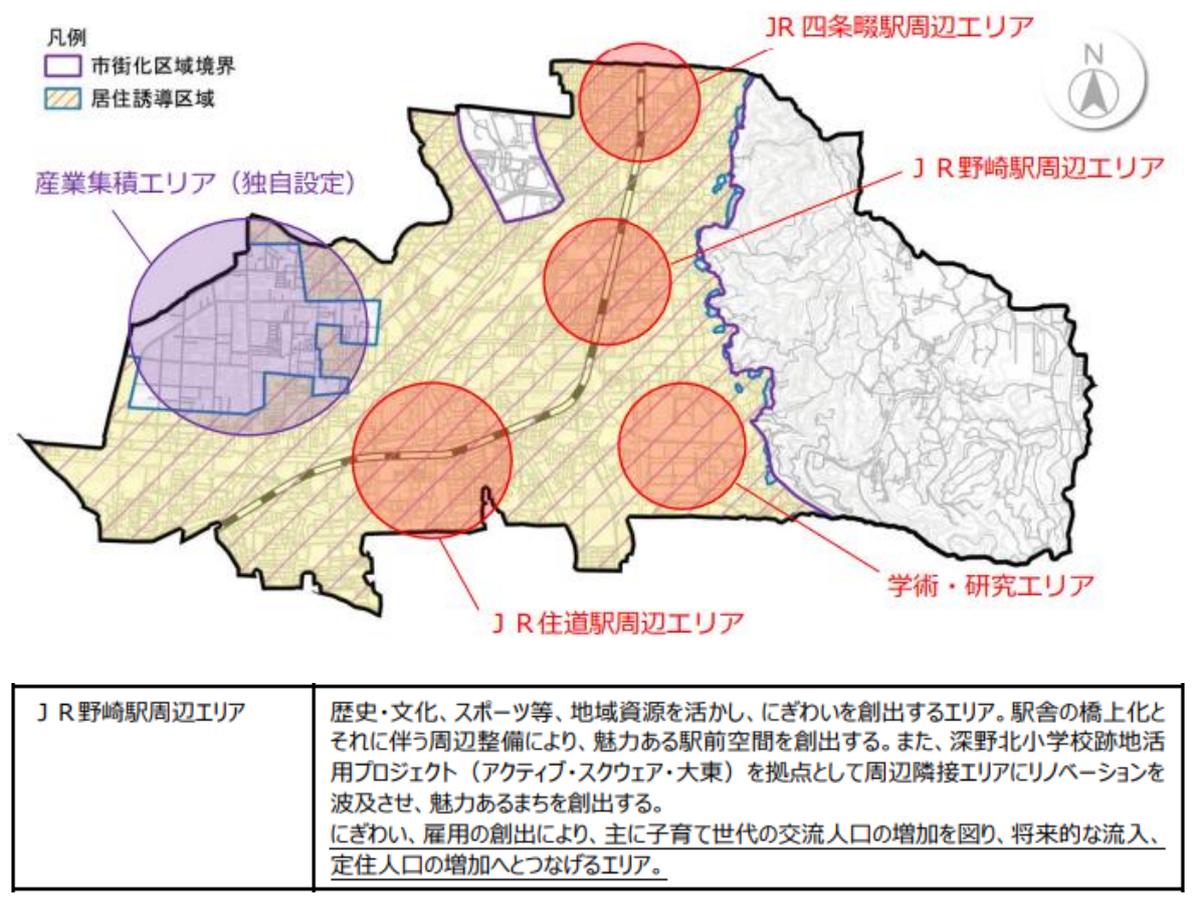
(3) 大東市立地適正化計画

急激な都市化による無秩序な開発等の弊害がまちなみの魅力低下をまねき、人口維持を阻む要因の一つとなっていることから、高齢者や子育て世代が安心して定住できるまちを目標に、コンパクトシティ・プラス・ネットワークを基軸とする都市機能の集約と、ライフステージやニーズに応じた良質な居住空間の創出、新たな交通ネットワークの構築を目指したものである。

まちづくりの方針を「大東で働き、大東に住み、大東で楽しむ、子育てしやすい「職住楽」超近接のまちづくり」と定め、野崎駅周辺は都市機能誘導区域に設定している。歴史・文化、スポーツ等、地域資源を活かし、にぎわい、雇用を創出し、主に子育て世帯の将来的な流入、定住人口の増加を図るエリアとして位置づけられている。

○都市機能誘導区域等の配置とまちづくりの方向性

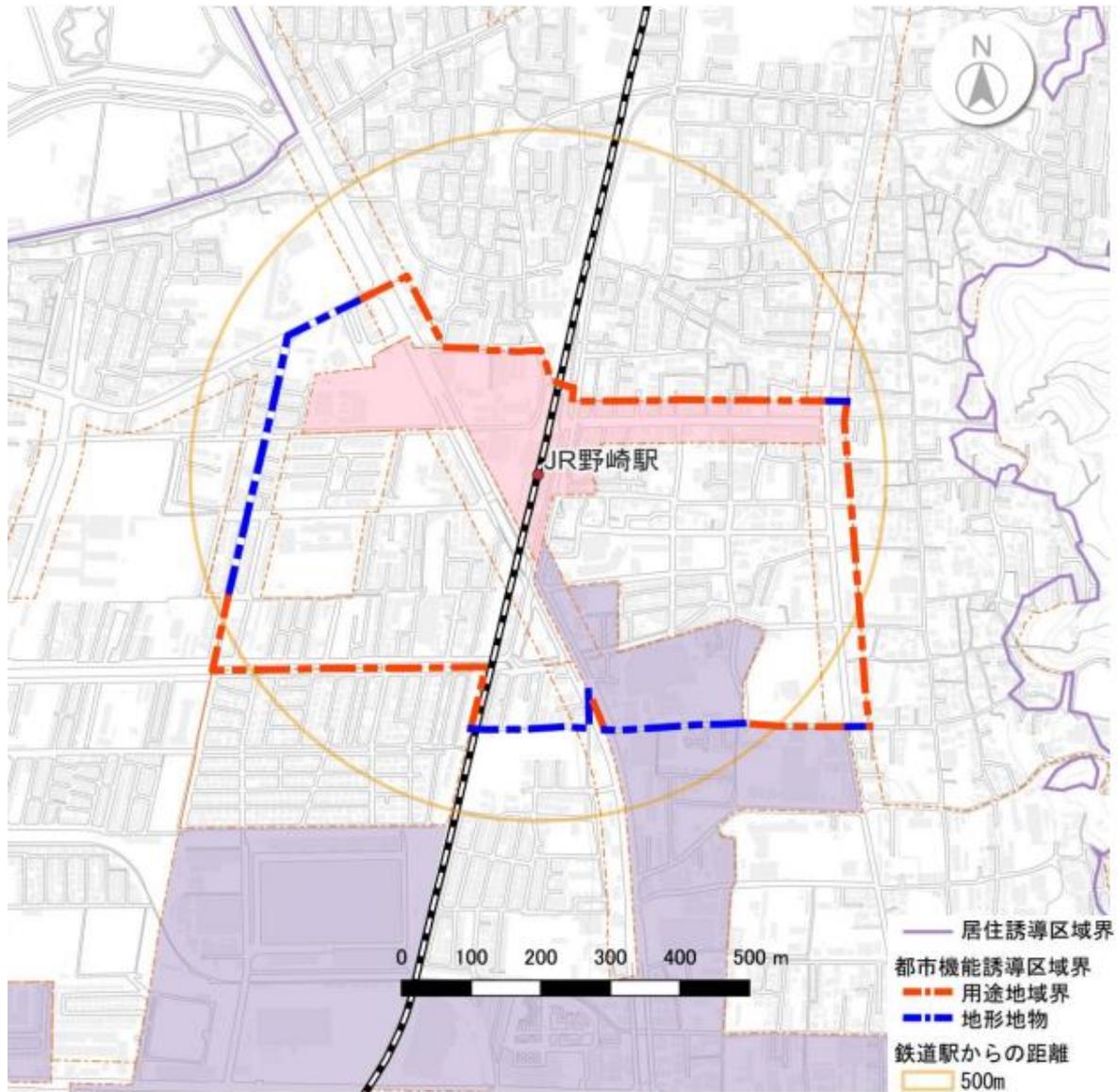
立地適正化計画における都市機能誘導区域の配置と、各都市機能誘導区域でめざすまちづくりの方向性を下記のとおり設定します。



○ J R野崎駅周辺エリアの都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域については、J R野崎駅から半径 500mのエリアを基本とし、用途地域（近隣商業地域等）の指定状況や都市機能の立地状況等を踏まえ、下記のとおり区域設定します。

また、誘導施設については、今後も維持したい施設及びJ R野崎駅西側で実施された公民連携事業（深野北小学校跡地活用プロジェクト）の内容等を踏まえ、下記のとおり設定します。



誘導施設	商業施設（中規模）
独自設定の誘導施設 （届出対象外）	健康増進・商業機能兼備の複合施設 （公的不動産活用のスポーツ、歴史・文化、食のコンテンツを備えた 都市型産業施設）

(4) 公民連携基本計画

まちなみの老朽化と子育て世代を中心とした人口流出により、まちなみの魅力低下や地域経済の低迷などを引き起こし、エリア価値の低下がさらなる人口流出を引き起こすという負の連鎖に将来的に陥ることを危惧し、この悪循環を断ち切る発想を公民連携に求めたものである。

開発理念は“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～”。本市のエリアイメージを、市内3駅を中心に職・住・楽に分け、JR野崎駅周辺を「楽」エリアに位置付けるとともに、リードプロジェクトのひとつとして深野北小学校跡地活用プロジェクトを掲げ、その開発理念を「ココロとカラダの稽古場」としている。また、エリアイメージとして「ココロもカラダも健康になれるエリア」、「ファーストチャレンジの場」としている。

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～

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。

職
産業集積エリア

住
JR四条駅エリア

楽
JR野崎駅エリア

楽
JR住道駅エリア

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

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

何度でも訪れたい賑わいの場
交通アクセス抜群の住道駅前、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

2. 深野北小学校跡地活用プロジェクト

ココロとカラダの稽古場

◆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。

◆開発の考え方

- ・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
- ・究極の職住近接の実現
- ・エリア内の他の資源との一体的な魅力の創出

◆主要コンテンツ

トップア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)

- ・小学校跡地1・2階部分の供用開始(H29年度)
- ・小学校跡地から得られる賃貸借料収入
H29年度:500万円 H30年度:800万円
H31年度:1,000万円

◆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分圏内)

[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。

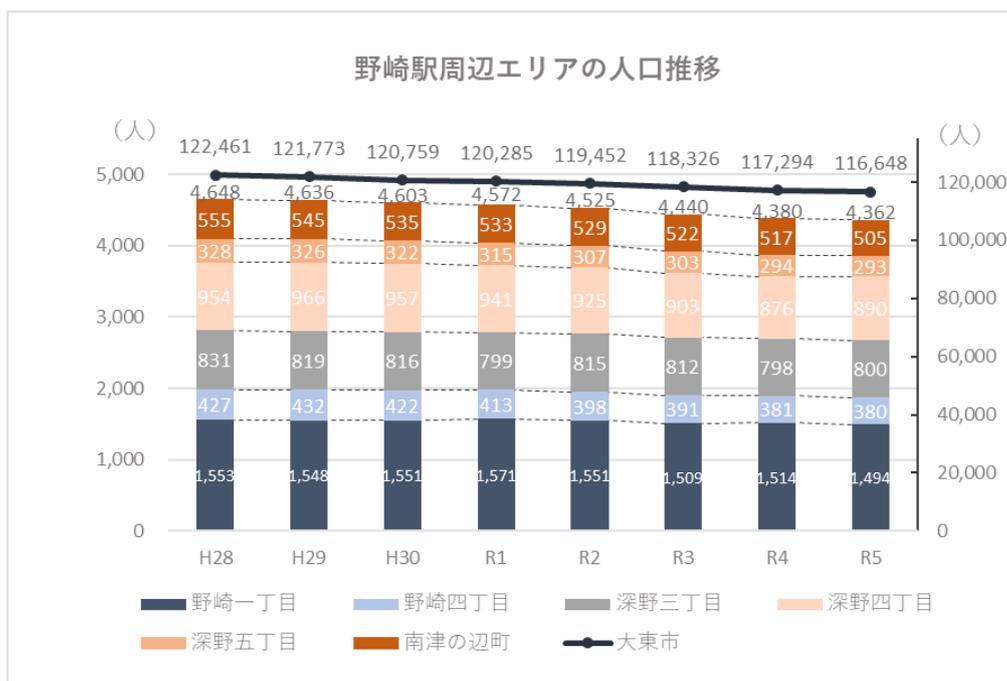
9

4. 地区の概況

(1) 人口推移

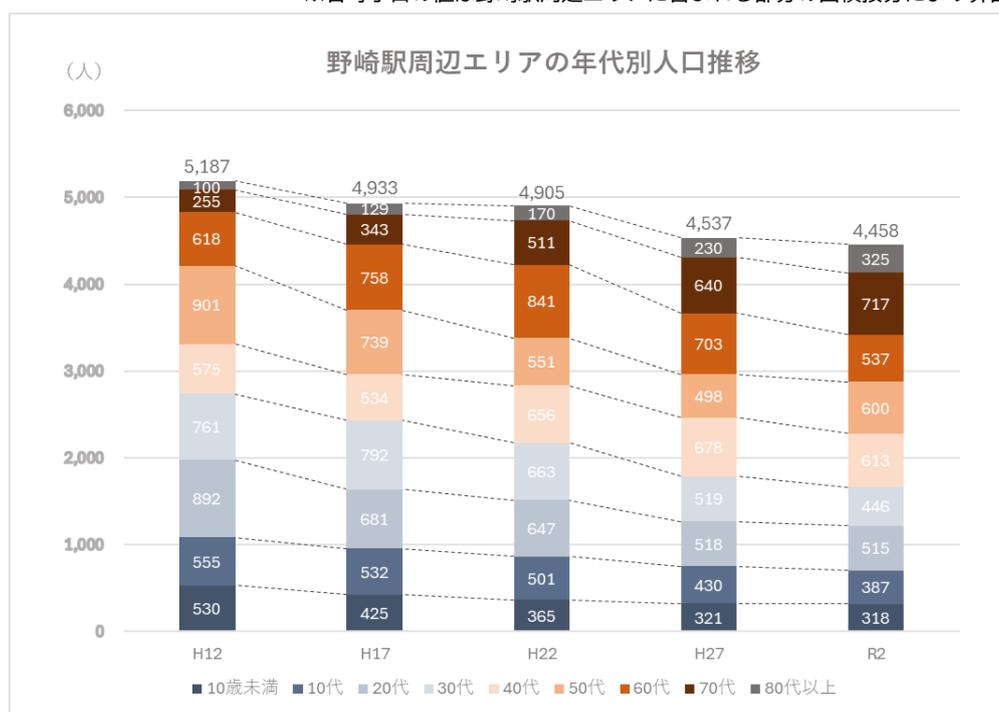
JR 野崎駅周辺エリアの人口は、大東市全体の人口と同様、平成 28（2016）年より減少傾向であり、各町丁目においても、それぞれ減少傾向となっている。

また、各年代別の人口推移を見ると、平成 12（2000）年より 30 代以下は減少傾向となっている。



（出典）住民基本台帳（各年 12 月時点）

※各町丁目の値は野崎駅周辺エリアに含まれる部分の面積按分により算出

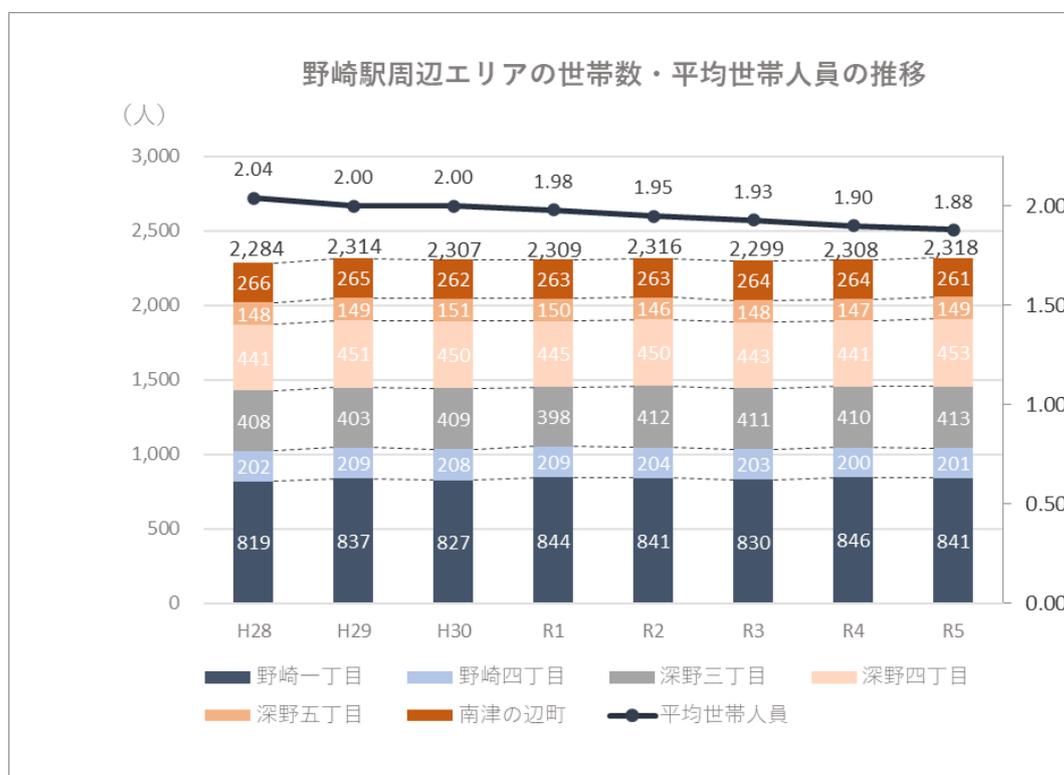


（出典）国勢調査

(2) 世帯数推移

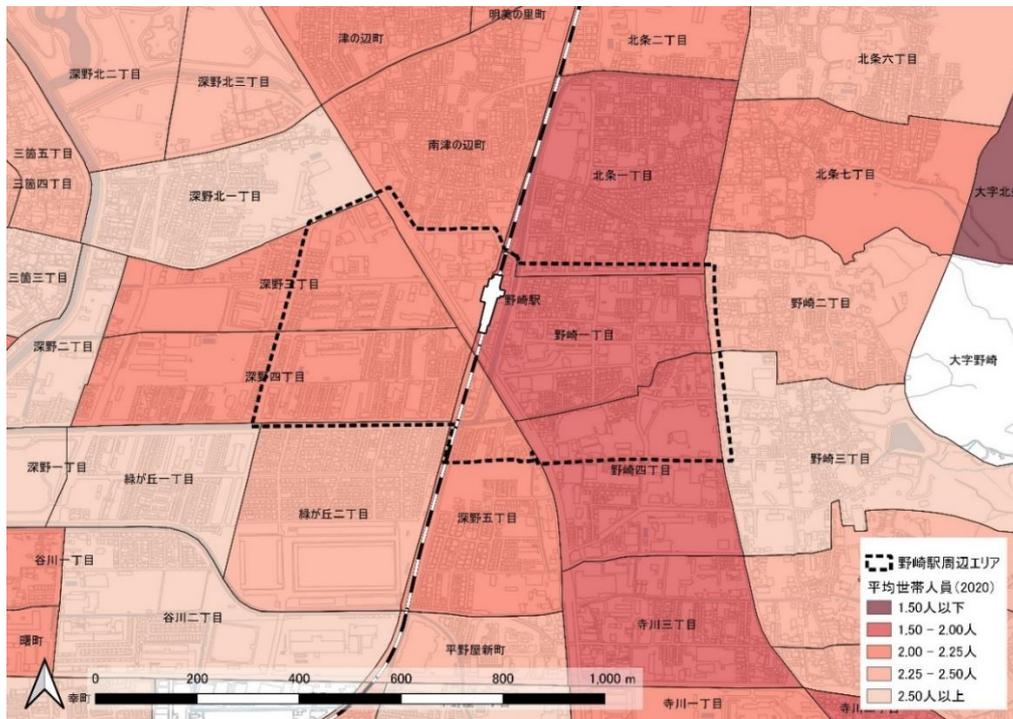
JR 野崎駅周辺エリアの世帯数は各町丁目において、それぞれ増加傾向にある。

JR 野崎駅周辺エリアの平均世帯人員は、令和 1（2019）年以降は 2 人/世帯を下回っている。



(3) 平均世帯人員

JR 野崎駅周辺エリアのうち、駅西側では 2.00 人～2.25 人、駅東側では、1.50 人～2.00 人と、駅東側の方が平均世帯人員は少なくなっている。

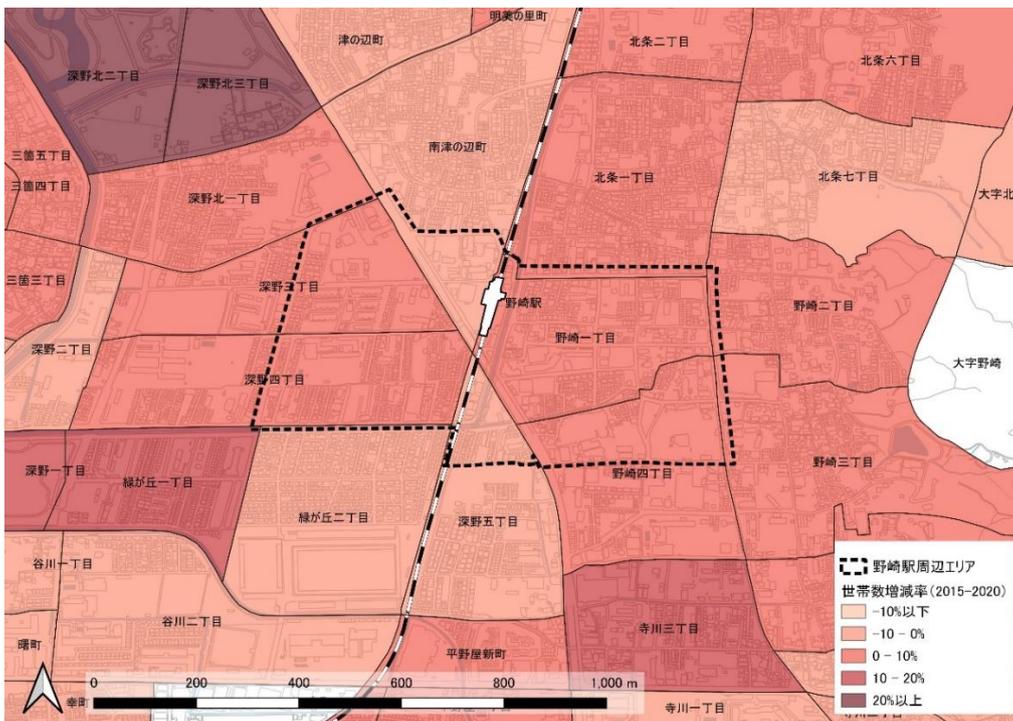


野崎駅周辺エリアの平均世帯人員

(出典) 令和2年国勢調査を基に作成

(4) 世帯数増減率

JR 野崎駅周辺エリアのうち、そのほとんどは、世帯数増減率が 0～10%と増加傾向となっている。

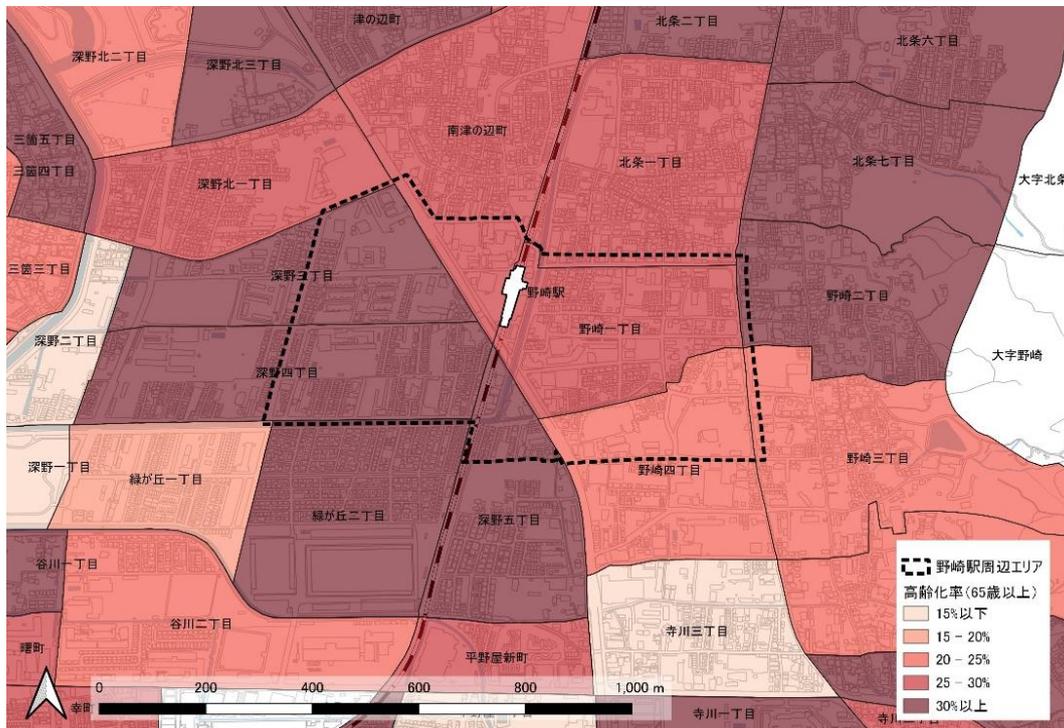


野崎駅周辺エリアの世帯数増減率

(出典) 令和2年国勢調査を基に作成

(5) 高齢化率

JR 野崎駅周辺エリアのうち、駅西側では 30%以上、駅東側では 25~30%と、エリア全体として高齢化が進んでおり、特に駅西側の方で進んでいる。



野崎駅周辺エリアの高齢化率

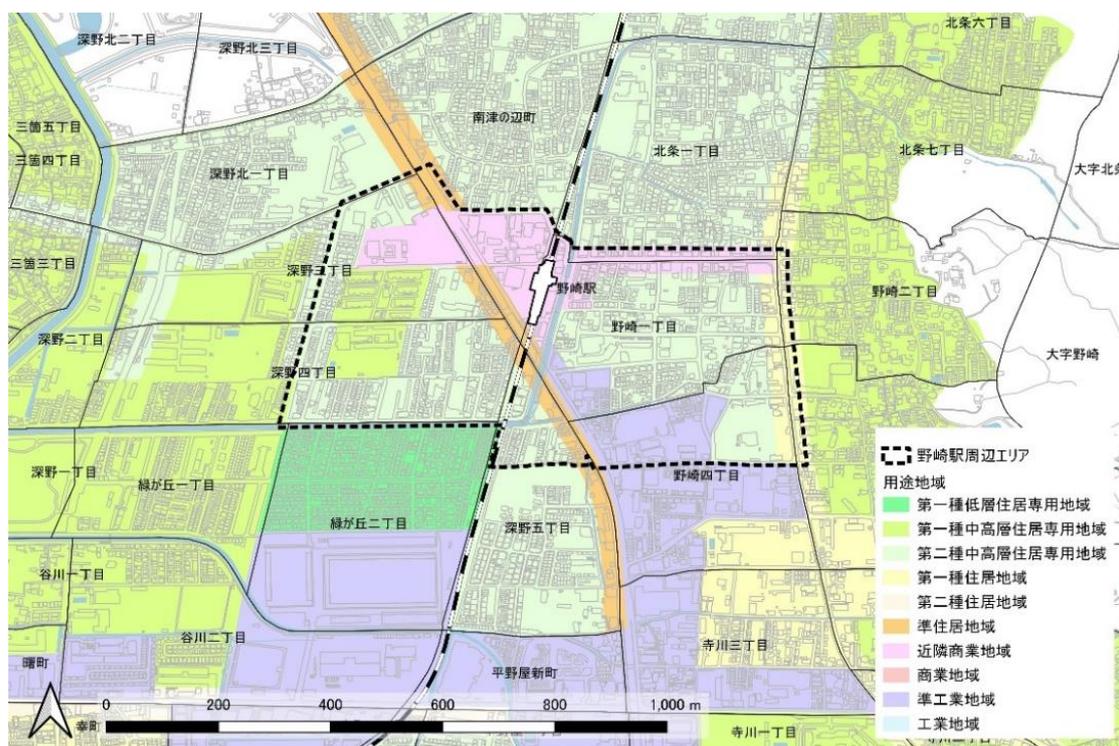
(出典) 令和2年国勢調査を基に作成

(6) 用途地域

野崎交差点から JR 野崎駅までの府道 163 号（野崎停車場線）沿道や駅周辺、また「アクティブ・スクウェア・大東」の敷地は近隣商業地域に指定されている。

JR 野崎駅周辺エリアのほとんどは第二種中高層住居専用地域に指定されており、深野園住宅、深野小学校は第一種中高層住居専用地域に指定されている。また、大阪外環状線沿道は準住居地域に指定されており、旧国道 170 号沿道は第一種住居地域に指定されている。

対象エリア南東の一部は、準工業地域に指定されている。

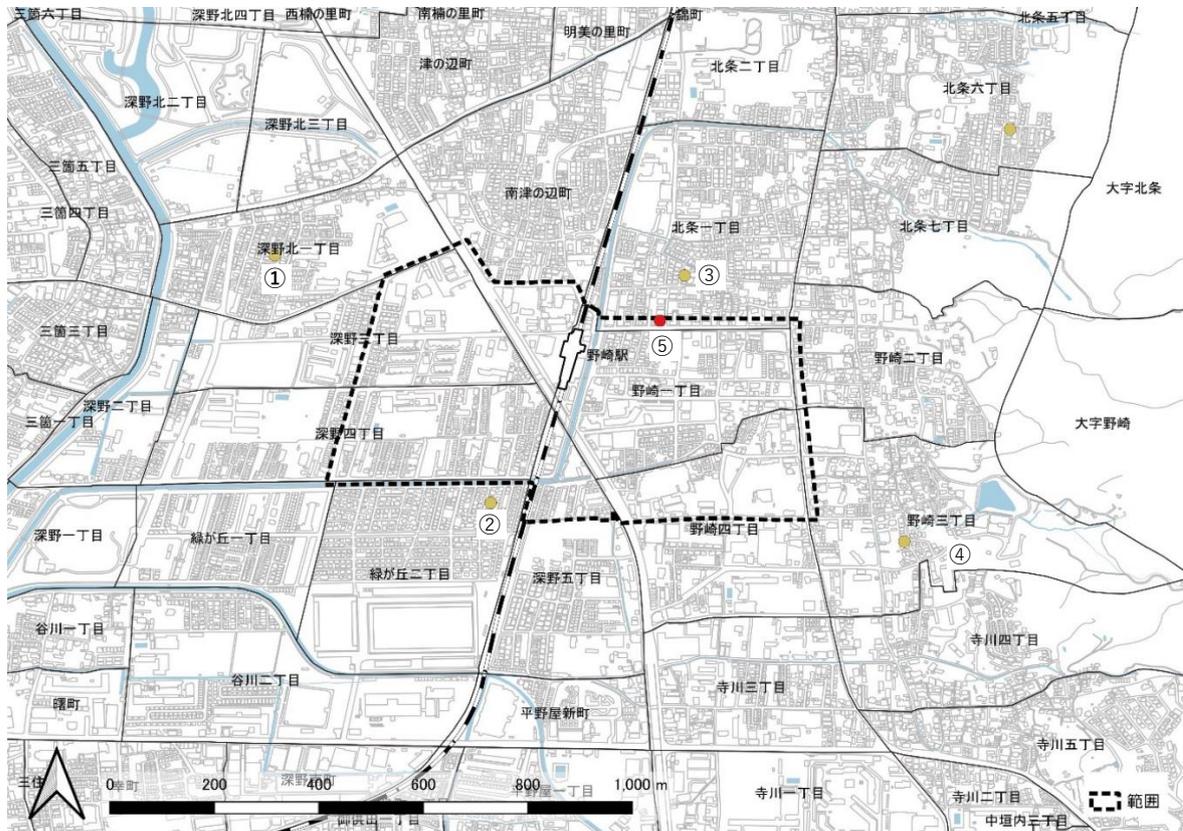


野崎駅周辺エリアの用途地域図

(出典) 大東市都市計画図 (令和6年現在)

(7) 地価

国土交通省より公表された野崎駅周辺エリアの公示地価の動向をみると、「商業」、「住宅」とともに、平成 30（2018）年から横ばいである。JR 野崎駅周辺エリアより南西の「住宅」に関しては令和 5（2023）年で上昇傾向がみられる。



【公示地価推移】

番号	利用現況	所在	価格（円/㎡）					
			H30	R1	R2	R3	R4	R5
①	住宅	大東市深野北 1 丁目 179 番 19	133,000	133,000	133,000	133,000	134,000	135,000
②	住宅	大東市緑が丘 2 丁目 518 番 19	158,000	158,000	158,000	158,000	159,000	164,000
③	住宅	大東市北条 1 丁目 29 番 32	146,000	146,000	146,000	145,000	145,000	145,000
④	住宅	大東市野崎 3 丁目 341 番 2	105,000	103,000	101,000	99,700	98,700	98,400
⑤	商業	大東市北条 1 丁目 29 番 32	203,000	202,000	202,000	201,000	200,000	200,000

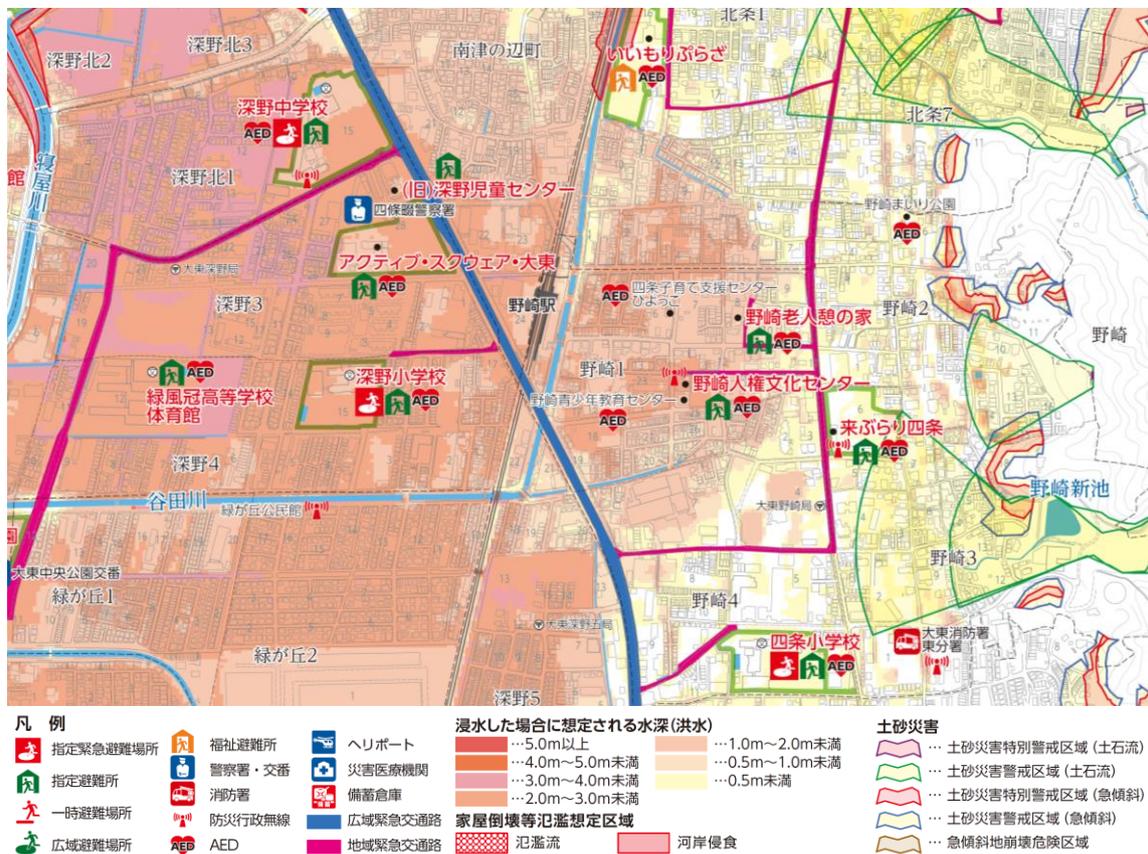
野崎駅周辺エリアの公示地価の推移

（出典）国土交通省地価公示を基に作成

(9) ハザードマップ

JR 野崎駅周辺エリアのうち、駅西側では大部分が浸水想定区域（2.0m～3.0m 未満）に、駅東側では大部分が浸水想定区域（1.0m～2.0m 未満）に指定されている。

指定緊急避難場所には深野小学校が指定されており、指定避難所には、深野小学校、アクティブ・スクウェア・大東、野崎老人憩の家、野崎人権文化センター等が指定されている。

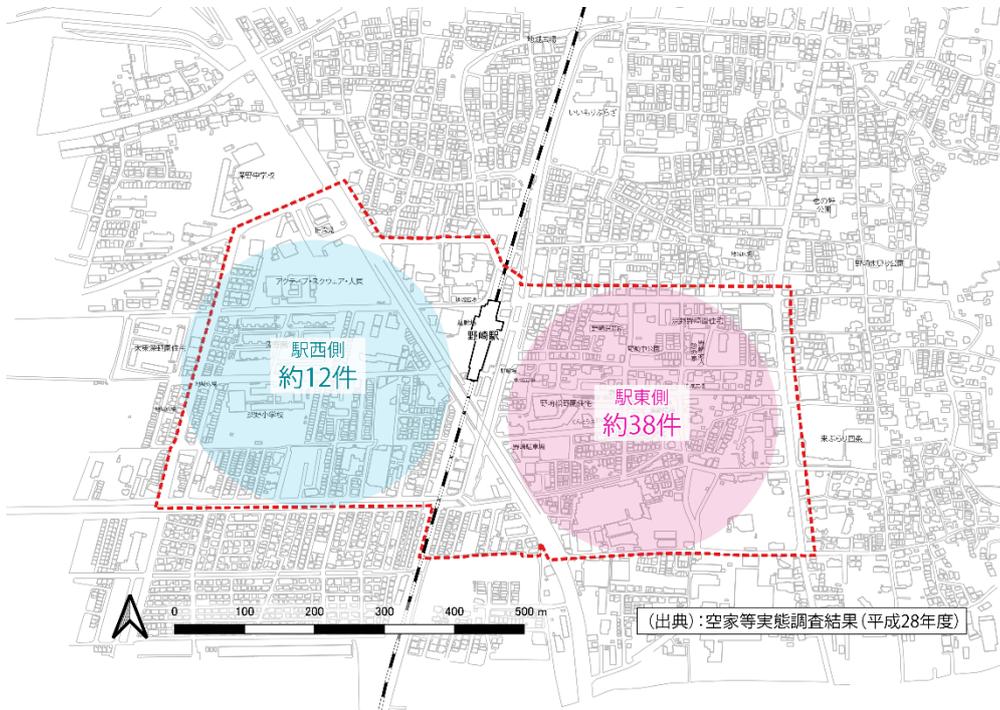


野崎駅周辺のハザードマップ図

(資料) 大東市総合防災マップ

(10) 空家分布状況

駅東側では、平成 28 年度に 38 件、令和 2 年度に 4 件の空家が点在している。
駅西側では、平成 28 年度に 12 件、令和 2 年度に 24 件の空家が点在している。



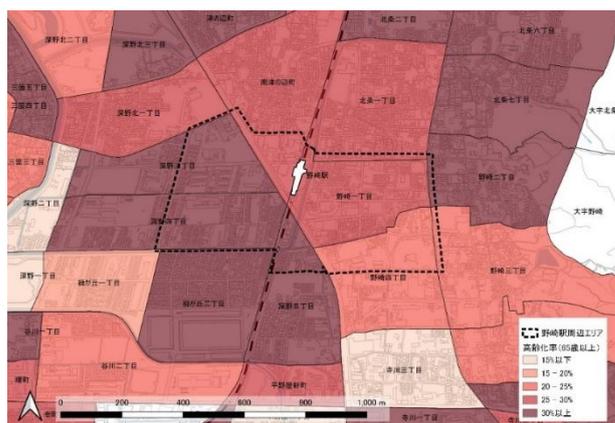
野崎駅周辺の空家分布状況 (上:平成 28 年度、下:令和 2 年度)

(資料) 大東市都市経営部都市政策課

5. 地区のまとめ

①人口減少・少子高齢化が進んでいる

- ・本市は平成10（1998）年をピークに人口減少が進んでおり、野崎駅周辺エリアにおいても人口減少が進んでいる状況にある。
- ・大東市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和3年）によると、子育て世帯の近隣市への流出も増加傾向にある。
- ・JR野崎駅周辺エリアでは高齢化率（65歳以上）が20%以上と高齢化が進んでおり、駅西側では高齢化率が30%以上と特に進んでいる。



野崎駅周辺エリアの高齢化率
（出典：令和2年度国勢調査を基に作成）

②東西の市街地分断の解消に向けた動き（ハード面）が進んでいる

- ・JR野崎駅が橋上駅舎となり、東西通行の利便性が高まっている。また、駅前広場整備や駅周辺道路の整備も進められ、駅周辺の利便性・安全性が向上している。



橋上化された野崎駅



整備された駅前広場（駅東側）

③公有地の有効活用が進みつつある一方、点在する低未利用地が散見される

- ・学校の統合により創出された公有地（深野北小学校跡地）では新たな地域内外の交流拠点として「アクティブ・スクウェア・大東」が整備された。
- ・駅西側にある深野園住宅は、現地建替えを前提として事業が行われる計画が決まっており、建替えに伴う団地の再編により生じるその余剰地の活用が重要となる。
- ・駅東側には、低未利用の公有地や老朽化した公共公益施設が点在しており、その有効活用が課題となっている。



深野園住宅



点在する小規模な未利用地



アクティブ・スクウェア・大東

④歴史・文化に彩られる豊富な地域資源

- ・野崎観音や堂山古墳群等の多様な歴史文化資源が点在しており、また「野崎まいり」や「ふるさとまつり(だんじり)」等の地域イベントの際には、野崎駅と野崎観音を結ぶ参道に露店が並び、祭事にあわせてにぎわいを形成している。
- ・また、野崎参道商店街ではHP等により、商店街の積極的な魅力発信に取り組んでいる。
- ・地区には飯盛山があり、自然を身近に感じることができる。
- ・国史跡「飯盛城跡」に向かって、野崎観音を起点とするハイキングコースが設定されている。



野崎観音



野崎参道の商店街

6. 地区の課題

①次代のまちの担い手となる若者世代の獲得が必要

少子高齢化に伴う人口減少や若年層の流出により、地域コミュニティの低下や地域経済の低迷を引き起こし、ひいては JR 野崎駅周辺エリアの魅力や価値の低下につながる懸念される。

そのため、大東市総合計画で位置づけられている「交流人口の増加を図り、将来的な流入・定住につなげるエリア」を目指し、まちの新陳代謝を図りながら、若者世代（大学生、夫婦、ファミリー層等）に選ばれる居住地としてふさわしい、機能の導入や住環境づくりを行っていくことが必要である。

②まちとしての一体感をつくる必要がある（東西の連携など）

JR 野崎駅の橋上化や駅前広場・駅周辺道路整備等により、ハード面での東西の市街地分断は解消されつつあり、今後は野崎駅周辺エリアとしてのまちの一体感を醸成していく上でのソフト面も含めた取組が求められている。

そのため、東西の点在する地域資源や新たに整備された施設を有効に活用しネットワークさせることで、JR 野崎駅周辺エリアの快適性・回遊性の向上を図り、まちとしての一体感をつくっていくことが必要である。

③低未利用の公有地の有効活用等を通じた公的不動産の再編が必要

JR 野崎駅東側には低未利用の公有地や老朽化した公共公益施設が点在している。

一方で、小学校の統合により生じた学校跡を活用した「アクティブ・スクウェア・大東」のような公有地活用の取組も生まれており、また、今後、深野園住宅の建替えにより余剰地が創出される可能性がある。

そのため、深野園住宅の建替え事業やそれに伴う余剰地活用、低未利用地の有効活用（社会実験的取組等）など公的不動産の再編を戦略的・連鎖的に進め、新たな地域イメージや価値向上を図っていくことが必要である。

④シビックプライド（地元愛）を育む必要がある

JR 野崎駅周辺エリアには、多様な歴史・文化資源とそれを活かした祭事、生活の背景となる生駒山系の山並み、商店街等のまちなみ景観等の地域資源を抱えている。このような地域を、自分たちにとってより良い場所にするためには、自分たちがまちの担い手（当事者）であることを意識することが大切である。

そのため、地域固有の資源や魅力を再発見し、磨くことで、まちのアイデンティティを確立し、自分たちが暮らす地域へのシビックプライド（愛着）を育んでいくことが必要である。

第2章 まちづくり構想

1. まちの将来像

JR 野崎駅周辺エリアは、上位関連計画において、賑わいづくり、子育て世帯の流入により定住人口の増加を図るエリアとすることが目指されており、その実現のためにもエリアの価値を高める取組が必要不可欠である。

そのため、交通利便性や買い物至便な環境をはじめ、古くからの歴史・文化に彩られた地域資源を活かし、多様な人々がまちに関わり、暮らし続けたいと思えるような「まちの将来像」を以下のように設定する。

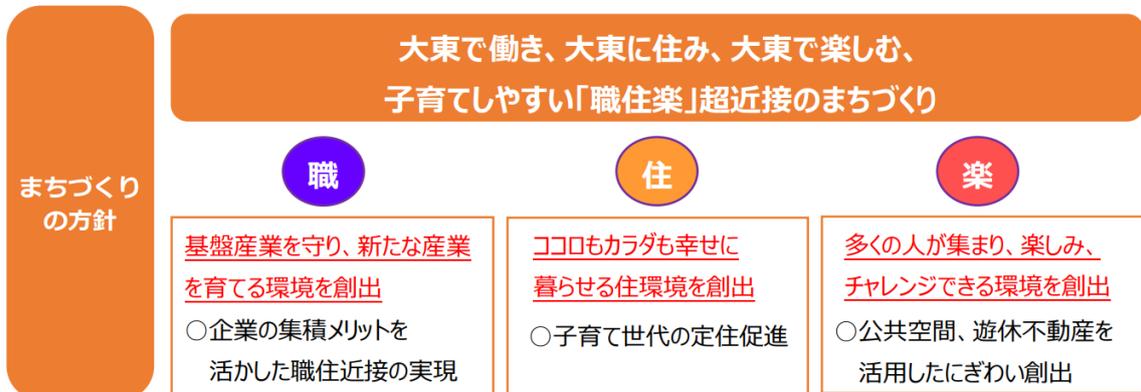
【まちの将来像】

歴史・文化を大切に、人が集い・つながる、
次世代に選ばれるまち（仮）



2. まちづくり方針

大東市立地適正化計画では、市全体のまちづくりの方針として以下のように定めている。



(出典) 大東市立地適正化計画

JR 野崎駅周辺エリアにおいては、このまちづくり方針に即しつつ、エリア事情を考慮しながらまちの将来像「歴史・文化を大切に、人が集い・つながる、次世代に選ばれるまち（仮）」の実現に向けて、新たなまちづくり方針を次のように定めた。

【野崎駅周辺エリアのまちづくり方針】



まちづくり方針1 つながりを育むウェルビーイングなまちづくり

まちづくりにおいては、東西の分断解消など空間的なつながりも大切であるが、地域の支えあい・助け合い活動の促進やコミュニティの醸成といった“精神的な（心の）つながり”づくりも必要不可欠である。

そのため、公有地の低未利用地の活用や公共公益施設の再編や複合化を通して、エリアの誰もが気軽に活用し、交流できる拠点の整備や、こどもから高齢者まで多世代が交流できる「仕組・プログラム」を検討しながら、豊かなつながりを育むまちづくりを進めていく。

【方針を支える機能/施設（例示）】 サードプレイス、公共施設の複合化 など

まちづくり方針2 安全・安心を高めるインクルーシブなまちづくり

近年、全国各地で防災が重要視されており、当エリアでも河川氾濫により浸水被害や地震災害による建物倒壊等は懸念される場所である。

また、エリア内の少子高齢化に伴い、高齢者の孤立化やこどもの遊び場確保といった治安面での問題も意識する必要がある。

そのため、災害に強いハード面からの安全・安心確保もさることながら、住民等による見守りや助け合いなど共助（ソフト）の取組もあわせた、安全・安心に住み続けられるインクルーシブなまちづくりを進めていく。

【方針を支える機能/施設（例示）】 深野園住宅（建替え）、道路空間のユニバーサルデザイン化 など

まちづくり方針3 育む魅力と活力で次代にキャッチアップするまちづくり (時代)

近年、本市では様々な観点からのまちづくりを通じて、定住人口の拡大を図る「大東市ブランド」の確立に取り組んでおり、morineki プロジェクトやアクティブ・スクウェア・大東などのリーディングプロジェクトが体現しつつあるように、『選ばれるまち』の実現に向け、着実に前進している。

そのため、今後はこれらの動きをさらに推し進め、アフターコロナ後に重要視されている新しい生活様式／働き方、ライフスタイルに対応可能な、定住人口のみならず多様な関わりをまちに取り入れていくための、次代（時代）にキャッチアップするまちづくりを進めていく。

【方針を支える機能/施設（例示）】 アクティブ・スクウェア・大東、ウォークアブルな空間づくり など

まちづくり方針図



「健康・スポーツ」「歴史・文化」「食・ガストロノミー」の3つを軸に地域の活性化を図る拠点
 →大東スタイルの実現に寄与

学校



橋上駅舎化や周辺整備により東西分断解消
 →東西エリアの一体感の創出へ

- ・ウォークラブルな道路空間の創出
- ・景観に配慮したシンボルロード整備
- 野崎観音につながるメインロードの賑わいづくりや商店街の活性化へ



商店街の無電柱化イメージ
 (戸越銀座商店街)

アクティブ・スクウェア・大東

野崎駅

野崎観音



子育てに係るサードプレイス
 (コミュニティ Koen)

深野園住宅

深野園住宅

深野小学校

野崎保育所

野崎中公園

野崎老人
 憩の家

東の拠点として公共施設等の有効活用
 →観光・交流機能の充実・強化



緑豊かなサードプレイス
 (小田急線座間駅前のざまにわ)

新たに創出される公共用地
 →地域価値向上に資する
 民間活力の導入検討

野崎松野園住宅

野崎人権文化C

青少年
 運動広場

来ぶらり四条

交通だけでなく交流の拠点化
 →観光や地域情報の発信(機能導入)



空地の暫定利用のイメージ
 (COMMUNE 2nd)

市営住宅の建替え事業
 (現地建替え)
 →安全・安心な居住環境の確保

小規模な 低未利用地(公有地)の有効活用
 →地域のつながりづくり、担い手発掘の契機に



0 100 200 300 400 500 m

※一部写真はイメージ

3. まちづくり方針に基づく取組

まちづくり方針 1 つながりを育むウェルビーイングなまちづくり

●深野園住宅の建替えに伴う余剰地活用

- ・市営住宅の建替えに伴い生じる余剰地については、ファミリー層の流入促進や地域住民の憩いの場など、地域の価値向上につながる活用に向けた検討を進める。

〈参考〉コミュニティ Koen：子育てママとキッズのサードプレイス



親子で遊ぶことができる広場や地域とつながるコミュニティスペース



- ・「うちの子」から「地域の子」、「みんなで育てる」地域づくりと子育て応援活動など、地域の人がつながることのできる居場所づくりを目指して活動している。

→子育てやコミュニティづくりの活動の受け皿となる空間づくりを検討する。

(出典：Koen ホームページ)

●低未利用地の有効活用

- ・JR 野崎駅の東側に点在する低未利用地については、様々なチャレンジをしたい住民や学生が活用できる実験的空間としての活用を行いながら、売却を含め将来的な活用方策について検討を進める。

〈参考〉空地を活用した賑わい空間づくり



左：小規模な空地を活用したコミュニティ農園
右：コンテナを活用した交流スペース



- ・小規模な空地の事例としてはコミュニティ農園、比較的大きな空地の場合はコンテナハウス等を置いて交流空間として活用する取組がある。

→暫定的な利用を通じて、今後の本格的活用の見極めや、地域の活動主体（プレイヤー）の発掘につなげる。

(出典：みんなのうえんホームページ)

(出典：わいわい!!コンテナホームページ)

- ・低未利用地に対して、広く民間事業者からのノウハウを活かした「子育て世帯・若年世帯向け住宅」の提案募集を行うなど、高齢化が進む地域全体への若年層の誘引を図る工夫について検討を進める。

〈参考〉市有地である空地に子育て支援住宅の公募を実施



常陸太田市の子育て支援住宅



- ・子育てや移住促進の取組と連動し、空地となっていた市有地に子育て支援住宅（賃貸）の整備・運営事業を公募した。

→自治体による移住促進施策と連携を図りながら若年層に魅力ある住宅提供の手法について検討する。

(出典：積水ハウス㈱ホームページ)

●空家の有効活用

- ・JR 野崎駅周辺に点在する空家については、お試し移住やチャレンジショップなど移住支援と新規創業の応援により若者の駅周辺への流入に資するような活用方策について検討を進める。

〈参考〉移住支援・新規創業の応援を目的とした複合交流拠点づくり



- ・空家対策、移住促進をはじめ、商店街やエリア全体の活性化を進めている。
- ➡空家対策としての利活用、移住定住の支援を行うとともに、地域のプレイヤー（商店主、住民、学生など）の掘り起こしを図りながら、エリア価値向上を目指す。

左・チャレンジショップ(1F)、右：ゲストハウス(2F)

(出典：一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトホームページ)

●公共施設の複合化

- ・老朽化が進む公共施設については、住民の利便性向上とともに、市の中長期的な財政見通しの観点から複合化に向けた検討を進める。

〈参考〉公共施設の複合化



- ・福祉サービスの提供とともに市民の福祉活動をサポートすることを目的に設置された施設。
- ➡共催、連携事業を多く進めることで、地域全体での見守りにつながることが期待される。

多治見市・ふれあいセンター姫：児童センターと老人センターの複合施設

(出典：多治見市ホームページ)

●本市を代表する歴史・文化資源の活用

- ・野崎観音から三好長慶やその居城であった飯盛城跡など本市を代表する歴史資源を活かし、観光振興のみならず地域住民の愛着の醸成に資する歴史・文化の魅力発信の取組（マップづくり等）を検討する。

〈参考〉地域住民が主体となり作成する観光マップ



地域住民が作成した観光マップ

- ・地域住民が主となり、寺社仏閣や史跡など各地区のお宝を巡って歩く、地域のおススメのまち歩きマップを作成した。
- ➡地域住民の主体性やつながりを育みながら、地域愛（シビックプライド）の醸成を図る。

(出典：松江市ホームページ)

まちづくり方針 2 安全・安心を高めるインクルーシブなまちづくり

●深野園住宅の建替え

- ・老朽化が進む深野園住宅については、早期の建替え事業の推進を図る。



深野園住宅 (©2024 Google)

●快適に安全・安心して歩ける歩行者空間の整備

- ・誰もが快適で、安全・安心に歩ける歩行者空間を整備するために歩道のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入を検討する。

〈参考〉道路空間のユニバーサルデザイン化



整備前



整備後

- ・利用者ニーズを踏まえ、歩道の拡幅や段差解消などのユニバーサルデザイン化を推進。
- ➡商店街や生活道路の段差解消など歩きやすい道路空間づくりに取り組む。

(出典：国土交通省ホームページ)

●健康増進を促すまちづくり

- ・高齢化に伴う身体機能の低下を防ぐため、まちに健康的な活動機会の増加や歩きたくなる仕掛けを施すなど、健康増進を促すまちづくりについて検討する。

〈参考〉健康増進を促す歩道への工夫



- ・柏の葉では、健康まちづくりの一環として歩道にウォークブルサインを施し、歩きたくなる歩道空間づくりに取り組んでいる。
- ➡商店街や公園などに健康増進につながる仕掛けを施し、日々の暮らしの中で健康になれるまちづくりを目指す。

左の写真：歩道にメジャーを施すことで歩く距離が把握できたり、QRコードによる運動に関する情報提供が受けられる
(出典：柏の葉ウォークブルデザインガイドライン)

●地域主体の防災まちづくりの推進

- ・防災性の向上はハード整備だけでなく、ソフト面での取組も重要となることから、地域主体の防災ルールづくり（地区防災計画等）の取組を推進する。

〈参考〉地域コミュニティが中心となり作成する防災ルール-地区防災計画



地区防災計画（大阪市淀川区）



- ・自分達が暮らすまちで災害が起きた場合に備え、その準備と災害時の行動計画を地域が主体となって定める取組。
- ➡防災意識の啓発とともに、地域コミュニティが中心となった防災ルールづくり等を促進する。

（出典：内閣府ホームページ）

●多様な移動をサポートする新たな交通手段の導入

- ・日常の暮らしだけでなく観光目的も見据えた、多様な移動をサポートする新たな交通手段の導入に向けた検討を行う。

〈参考〉グリーンスローモビリティ



グリーンスローモビリティの実証運行（松戸市）

- ・時速 20km 未満で公道を走ることができる、電動車を活用した移動サービスとしてグリーンスローモビリティが注目されている。
- ➡高齢者や体が不自由な人だけでなく、飯盛城跡までの散策をサポートする新たな交通手段として導入可能性を検討する。

（出典：グリーンスローモビリティ導入と活用のための手引き）

まちづくり方針3 育む魅力と活力で次代にキャッチアップするまちづくり (時代)

●ウォーカブルな空間づくり

(野崎参道商店街の無電柱化事業の推進)

- ・魅力的な街並み景観の向上や、無電柱化を推進し、歩いて楽しめるウォーカブルな空間づくりと商店街の賑わい創出・活性化を図る。

〈参考〉無電柱化により創出された魅力的な街並み景観



整備前



整備後

- ・無電柱化により美しい街並み景観が形成されるだけでなく、災害リスクも軽減される。(電柱の倒壊リスクがなくなり緊急車両の通行が確保できる等)
- ➡野崎参道商店街では無電柱化事業の実施が決まっており、早期実施とともに賑わいのある商店街づくりを目指す。

(出典：板橋区無電柱化推進計画 2025)

(シェアスペース化)

- ・舗装面の美装化や道路空間の再配分(歩車共存化)により、人中心の快適で、様々な活動を誘発することができる道路空間の整備に向けて検討する。

〈参考〉シェアスペース化の整備イメージ



整備イメージ図

- ・限られた道路幅員の中で、歩道と車道の分離構造を設けず、視覚的な操作を中心に歩行者と自動車が共存できる環境をつくる取組。

- ➡野崎参道商店街における無電柱化事業の実施にあわせて、歩車共存の空間づくりを目指す。

(出典：国土交通省ホームページ)

(オープンストリート・プログラムによるイベント実施)

- ・子どもや高齢者の居場所づくり等、地域コミュニティの形成に資する定期的なオープンストリート・プログラムの実施を検討する。

〈参考〉オープンストリート・プログラムの導入



柏市・柏駅東口駅前通り「ストリートパーティ」

- ・道路や商店街などを一時的に公共空間として開放し、様々な活動と地域企業を支援するプログラムで、地域の商店街の活性化など経済活動の増進が期待される。

- ➡ウォーカブルな取組の一環として、野崎商店街を中心に取組を検討し、状況によってそのエリア拡大を検討する。

(出典：(一社) 柏アーバンデザインセンターホームページ)

(ウォーカブル推進税制の活用)

- ・民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化による賑わいあるまちなか創出に向けて、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）の適用に向けて検討する。

〈参考〉ウォーカブル推進税制の概要



静岡市の事例「ARTIE（アルティエ）」

- ・建物の建替えにあわせて全天候型の誰でも利用できる交流広場を整備し、賑わい創出を図った。
- ・課税標準額を5年間1/2に軽減。
- ➔商店街など街なかの賑わい創出を促進する手段として滞在快適性等向上区域の適用を検討する。

(出典：国土交通省ホームページ)

●街並み環境整備事業の推進

- ・地域の歴史・文化を活かしたまちづくりの推進に向けて、街並み環境整備事業の活用等による道路の美装化等について検討する。

〈参考〉街並み環境整備事業による道路の美装化



整備前

整備後

- ・街並み環境整備事業を実施することで、美しい景観の形成や良好な居住環境の整備が可能となる。
- ➔野崎観音への参道の美装化などを通して、観光振興に資する歴史的な趣きある街並みの再生に向けて検討する。

(出典：住宅市街地整備推進協議会ホームページ)

●観光情報発信機能の導入

- ・JR野崎駅内や駅前広場、商店街など地域の観光情報が求められる可能性の高い場所においては、地区内外への回遊性の向上や賑わい創出につながる観光情報案内板等の機能の導入について検討を進める。

〈参考〉観光情報案内板（デジタルサイネージ）の導入



〈左：東京メトロ浅草駅、右：名古屋市栄ミナミ地区〉

- ・観光情報を静止画像のみならず音声や動画でも伝えることができる。あわせて災害時における情報提供にも役立つ。
- ➔鉄道駅をはじめ、野崎観音や飯盛城跡への散策路、大学に至るルートの途中への設置に向けた可能性について検討する。

(出典：表示灯株式会社ホームページ)

●観光・交流機能の充実・強化

- ・「アクティブ・スクウェア・大東」は『大東スタイル』を体現する西の拠点として地域活性化に向けた様々な取組を推進していることから、東の拠点として公共施設等を活用した観光情報の発信や交流機能の充実・強化に向けて検討する。

〈参考〉地域の魅力を発信する図書館



千代田区立千代田図書館

- ・観光に対応するコンシェルジュサービスを提供。博物館や美術館等との連携による展示コーナーも常設し、来館者とまちをつなぐ拠点の役割も担っている。
- ➔地域の歴史や文化（野崎観音や三好長慶等）を知ってもらいたい新たな拠点となるような機能の充実・強化について検討する。

（出典：公益財団法人日本交通公社 旅の図書館）

●新たな暮らし方・働き方に対応した機能の誘導

- ・アフターコロナ後のニューノーマル社会に対応した、商店街の空き店舗等を活用したシェアオフィスやサテライトオフィス、コワーキングスペース等の機能誘導を検討する。

〈参考〉空き店舗を活用したコワーキングスペース



コワーキングスペース「MARUWWA」

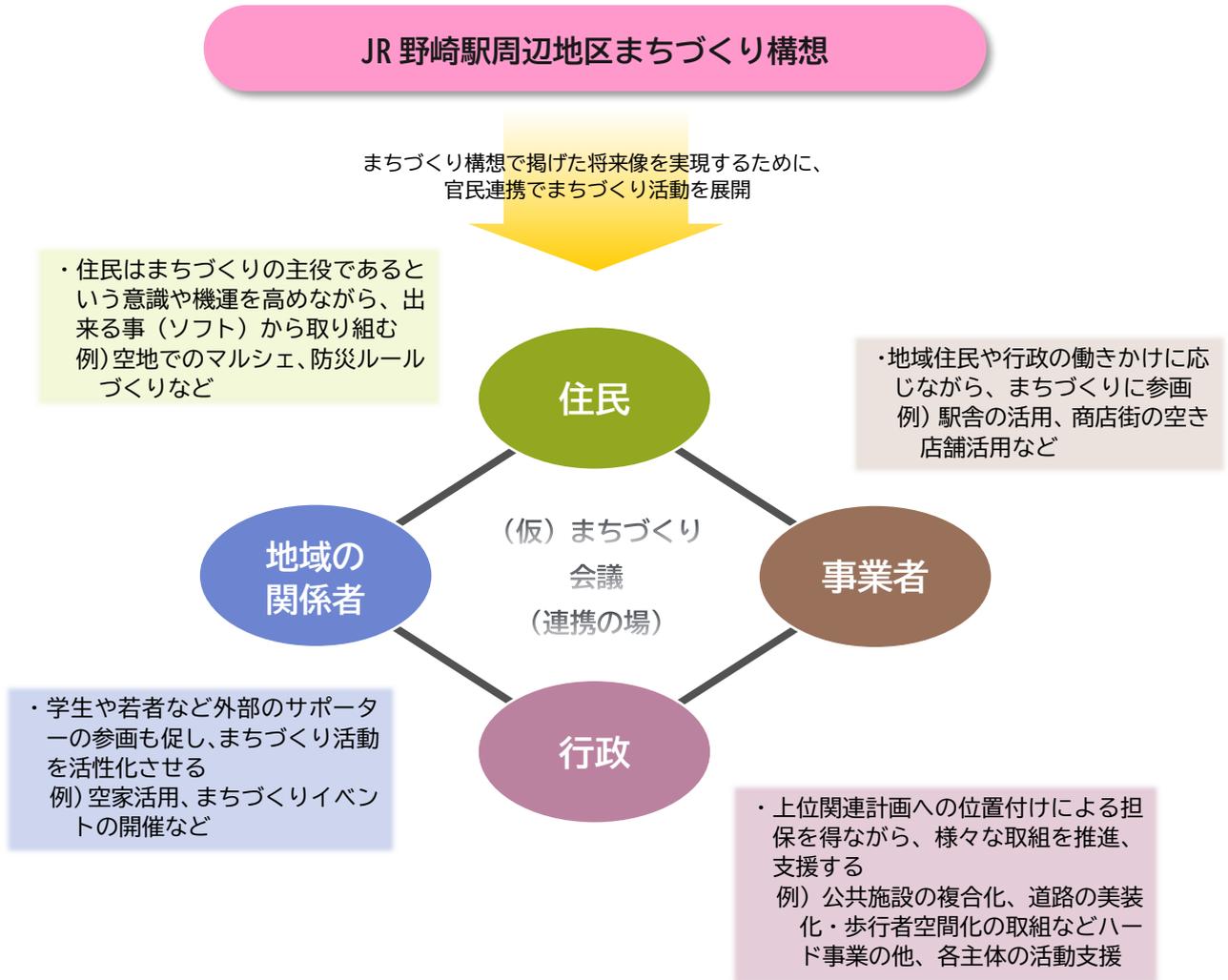
- ・秋田県大館市にある商店街の空き店舗を活用して、コワーキングスペースのほか、子育てや小商いなど様々なニーズに応える居場所づくりを行った。
- ➔商店街の活性化のほか、このまちで暮らし続けるを具現化する、様々な人が働き・集い・会おう場づくりに向けて検討する。

（出典：MARUWWA ホームページ）

第3章 まちづくり構想の実現に向けて

1. 官民連携によるまちづくりの推進

まちの将来像の実現には、行政だけで取り組むには限界があり、地域住民、事業者、近隣の関係者（学校等）とともに連携・協働・役割分担しながら官民連携で取り組んでいくことが重要である。



2. 今後のスケジュール

まちづくり方針に基づく取組の実施に向けたスケジュール（仮）は以下のとおり。

※但し、ここで記載する取組はアイデアレベルのものも含んでおり、実現を担保するものではない。

	まちづくり方針に基づく取組	スケジュール		
		短期	中期	長期
まちづくり方針1	●深野園住宅の建替えに伴う余剰地活用		→	→
	●低未利用地の有効活用	→	→	→
	●空家の有効活用	→	→	→
	●公共施設の複合化		→	→
	●本市を代表する歴史・文化資源の活用	→	→	→
まちづくり方針2	●深野園住宅の建替え	→	→	
	●快適に安全・安心して歩ける歩行者空間の整備		→	→
	●健康増進を促すまちづくり		→	→
	●地域主体の防災まちづくりの推進	→	→	→
	●多様な移動をサポートする新たな交通手段の導入		→	→
まちづくり方針3	●ウォーカブルな空間づくり			
	野崎参道商店街の無電柱化事業の推進	→	→	
	シェアドスペース化		→	→
	オープンストリート・プログラムによるイベント実施		→	→
	ウォーカブル推進税制の活用		→	→
	●街並み環境整備事業の推進		→	→
	●観光情報発信機能の導入		→	→
	●観光・交流機能の充実・強化		→	→
	●新たな暮らし方・働き方に対応した機能の誘導	→		

(短期：概ね5年、中期：概ね10年、長期：概ね15年)

参考：用語集

あ行

アイデンティティ	自分が自分であること、さらにはそうした自分が、他者や社会から認められているという感覚のこと。
インクルーシブ	「すべてを包括する、包みこむ」こと。性別や人種、障がいの有無など様々な違いを認め合い、尊重しあうこと。
ウェルビーイング	個人の権利や自己実現が保証され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念。
ウォークアブル	「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、「歩きやすい」「歩きたくなる」といった意味。
オープンストリート	車の進入を禁止して道路を住民に開放する取組。

か行

カーボンニュートラル	大気中に排出される温室効果ガスの量と森林などが吸収する温室効果ガスの量との間で均衡がとれた状態を指す。
ガストロノミー	食事とその背景にある文化との関係を考えていくこと。料理の成り立ちや、美味しく食べるための環境などを考えることも含む。
キャッチアップ	「追いかける」、「追いつく」という意味。情報や技術等が他と比べて遅れてしまっている状況から追いかけることを指す。
グリーンスローモビリティ	時速 20km 未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称。
グリーン・リカバリー	新型コロナウイルス感染拡大からの経済復興にあたり、環境に配慮した回復を目指す景気刺激策のこと。
公民連携	自治体と民間事業者等が連携して公共サービスの提供を行う仕組み。
コワーキングスペース	独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所。

さ行

サードプレイス	自宅（ファーストプレイス）でも職場・学校（セカンドプレイス）でもない、自分にとって心地の良い時間を過ごせる第3の場所。
シェアードスペース化	限られた道路幅員の中で、歩道と車道の分離構造を設けず、主に視覚的な操作によって、自動車速度を抑制することで、歩行者と自動車が共存できる環境を創出すること。
シビックプライド	地域への誇りや愛着のこと。自分たちが暮らすまちをより良いもの、誇りを感じることができるものにするという思い。

た行 デジタルサイネージ	ディスプレイやタブレットなどの電子表示媒体を活用した情報発信システムの総称。
な行 ニューノーマル	「新しい常態」という意味。社会に起こった大きな変化が新しい常識として定着すること。
ま行 マイクロツーリズム	海外や遠方への旅行ではなく、自宅から近隣のエリアで過ごす旅のスタイル。コロナ禍での「密」な状態を避けること契機に広がった。
マルシェ	「市場」を指す仏語。日本ではイベント的に開催されるものを指す。
や行 ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のこと。
ら行 リノベーション	既存建物に修繕・改修をすることにより、その機能を向上し価値を高めること。
リ・ブランディング	既存のブランドイメージやアイデンティティを時代の変化に合わせて再構築し、新たな方向性を打ち出すこと。
レジリエンス	弾力性があるといった意味で、最近では災害からの早期回復を可能とする能力といった趣旨で用いられる。
わ行 ワーケーション	ワーク（仕事）とバケーション（休暇）を組み合わせた造語で、観光地やリゾート地でテレワークを活用し、働きながら休暇を取る過ごし方。