

# 都市再生整備計画

## 北条(四条駅周辺)地区 (第4回変更)

大阪府 大東市

令和3年2月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォーカブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	大東市	地区名	北条(四条畷駅周辺)地区	面積	6.5 ha
計画期間	平成 30 年度 ~ 令和 3 年度	交付期間	平成 30 年度 ~ 令和 3 年度				

### 目標

大目標:ココロもカラダも幸せに暮らせるまちの創出

市営住宅の建替えを契機とした公民連携によるまちづくりにより、魅力あるまちを創出することで、地域の定住人口の維持及び交流人口の増加を図る。

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
大東市は、市域がコンパクトであり、産業が集積していること、大阪都心まで近く市内に自然が近い住環境であること、大規模商業施設や歴史文化などの魅力があること等、市域の中に、働くエリア、住むエリア、楽しむエリアがコンパクトに凝縮されている。加えて、市民意識調査によると、「住まい」と「職場」、「住まい」と「商業施設」、「職場」と「商業施設」等、「働く・住む・楽しむ」の生活に欠かせない3つの要素の近接について、高いニーズがある。さらには、近年、社会全体においても、職住近接による子育て、家庭の団欒等の時間的なゆとりや文化、ショッピング等、生活の『質』を重視した生活を求めるニーズが高くなっている。

以上を踏まえ、本市では、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」としている。「職」においては、企業の集積メリットを活かした職住近接を実現し、基盤産業を守り、新たな産業を育てる環境を創出する。また、「住」においては、子育て世代の定住を促進し、ココロもカラダも幸せに暮らせる住環境を創出する。さらには、「楽」においては、公共空間、遊休不動産を活用したにぎわいを創出し、多くの人が集まり、楽しみ、チャレンジできる環境を創出する。

これにより、「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」を実現する。

### まちづくりの経緯及び現況

- 本市は、高度経済成長期以降、大阪都市圏の人口の受け皿として発展してきた。
- それに伴う急速な宅地化により都市基盤が十分に整わない無秩序な市街地が形成されており、本地区においても同様の市街地が形成されている。
- また、本地区およびその周辺では、昭和40年代から市営住宅の建設が進み、周辺には保育所、老人福祉施設、教育施設等、公共施設が多く立地している。
- 本地区内にはJR四条畷駅があり、大阪都心部から電車で約20分という交通至便地となっている。
- 地区内の市営住宅は老朽化が進んでいることから建替えに着手しており、周辺のまちづくりと併せて公民連携により進めることとしている。
- 平成28年度には、本市が100%出資する大東公民連携まちづくり事業株式会社が設立され、市と連携を図りながら公民連携によるまちづくりを進めているところである。

### 課題

市では、平成10年をピークに人口減少が続いていること、本地区およびその周辺は本市の中でも人口減少・高齢化が著しい。

- 地域には、公的不動産が多数点在しているもののそれをまちづくりに十分に活かせていない。
- 高度経済成長期以降、都市基盤が十分に整わない無秩序な市街地が形成されており、暮らしやすさやまちの魅力に乏しい。
- 地域には、飯盛山、権現川など魅力ある自然が身近にあるものの、それをまちづくりに活かせていない。
- 地区内には公園があるものの、近隣住民の利用ニーズにあわず、十分に活用されていない。
- 駅に至る安全な道路がなく、円滑なアクセスが確保されていない。

### 将来ビジョン(中長期)

- 第4次大東市総合計画において、「市営住宅の建替・更新を契機として、周辺の道路や市有地等も含め、官民連携により、エリア価値の向上に努める」こととしている。
- 大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略において、「市営住宅の建替・更新を契機として、周辺の道路や市有地等も含めて官民連携によりまちなかみを創生させ、エリア価値を向上させる」、「原則として、市営住宅更新関連事業などの大規模公共事業は官民連携手法の導入可能性の検討を前提とする」こととしている。
- 大東市公民連携基本計画において、開発理念を「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」とし、「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すること」としている。
- 北条まちづくりプロジェクト基本計画案において、「市営住宅の建替え」、「地域住民交流を図るハブ空間(コモンスペース)の創出」をまちづくりの方向性として掲げている。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。	
<b>都市機能配置の考え方</b> 当該地区が存する都市機能誘導区域(JR四条駅周辺エリア)は、子育て世代の流入、定住人口の増加を図るエリアと位置付けており、自然や大学等、地域資源を活かした、良好な住環境を形成を目指す。また、市営住宅の建替えを契機とした周辺道路・緑地等の整備により、魅力あるまちを創出する。あわせて、良好な住宅を供給とともに、既にある生活利便施設に加え、さらに生活の質を高める施設を誘導する。	
<b>都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方</b> ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 当該地区が存する都市機能誘導区域(JR四条駅周辺エリア)においては、誘導施設(独自設定の誘導施設を含む)として、社会福祉施設(保育所)、商業施設(中規模)、レクリエーション施設(公的不動産活用の親水・芝生広場、果樹園等)、居住機能(アトリエ・店舗付き住居等)、商業施設(公的不動産活用の生鮮三品マルシェ、カフェ、温浴施設)を定めている。 当該地区は、公民連携により事業を進めており、誘導施設のうち民による「住宅」、「商業施設」の整備、公による「広場」「遊歩道」「道路」の整備を行うことで、目標の達成を目指す。加えて、本事業の完成が呼び水となり、さらなる民間開発を呼び込むことで、指標値の向上を目指す。	
<b>都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等</b> 公民連携事業: 市営住宅建替・商業施設整備等	

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
計画区域内人口	人	住民基本台帳に基づく計画区域内(北条3丁目、4丁目、学園町、錦町、北新町)の町丁目の人口	まちの魅力を向上させることによって、当初計画区域内(北条3丁目、4丁目、学園町、錦町、北新町)の人口の維持を目指す。	2,227	H29年度	2,227	R3 年度
錦池公園((仮称)錦池広場)の利用者数	人／日	1日あたりの利用者数	公共施設の整備により、地域の交流人口の増加を図る。	30	H29年度	60	R3 年度
錦池公園((仮称)錦池広場)で実施するイベント等の来訪者数	人／年	1年あたりのイベント等による来訪者数	錦池公園((仮称)錦池広場)において、イベント等を開催することにより交流人口の増加を図る。	0	H29年度	1,000	R3 年度

## 整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
○まちの動線を確保することにより、魅力あるまちを創出することで、定住人口の維持及び交流人口の増加を図る。 ・駅からのスムーズな動線を確保するため、北条12号線(大正橋)の拡幅を行う。 ・円滑な移動や高質な歩行空間等を確保するため、(仮称)権現川沿い遊歩道及び北条12号線の整備を行う。	道路:北条12号線(大正橋)拡幅事業 高質空間形成施設:(仮称)権現川沿い遊歩道整備事業 高質空間形成施設:北条12号線整備事業
○まちの交流スペースを確保することにより、魅力あるまちを創出することで、定住人口の維持及び交流人口の増加を図る。 ・地域の人々や来訪者が交流できるスペースを確保するため、(仮称)鎌池広場の整備を行う。 ・地区内外から定住・交流人口を呼び込むため、民間事業者による住宅や商業施設等の整備を行う。	地域生活基盤施設:(仮称)鎌池広場整備事業 公民連携事業:市営住宅建替・商業施設整備等
その他	
○公民連携によるまちづくり ・市営住宅の建替えを契機とした、公民連携によるまちづくりを行う。 ・民は、市から市営住宅跡地を借地し、住宅や商業施設等の施設整備および管理運営を行う。 ・市は、民が建設した住宅の一部を「借上げ公営住宅」として借り上げるとともに、周辺の遊歩道や広場を整備することで、魅力あるまちの創出を図る。 ・公共用地を民に開放すると共に、民を主役に据えたまちづくりを行うことで、事業資金の調達や事業の採算性・継続性の確保を図る。	
○住民参加 ・北条地域のまちづくりは、地域の区長・役員等からなる北条まちづくり委員会にて議論が重ねられてきた。 ・平成28年度において、まちづくりの方向性について、地域の一定の合意を得、事業に着手することとなった。	

#### 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

樣式(1)-④-1

交付対象事業費	348	交付限度額	164.7	国費率	0.473
---------	-----	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

基幹事業													(並額の単位は百万円)		
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路	北条12号線(大正橋)		市	直	L=9m、W=13m	R1	R3	R1	R3	97	97	97	0	97	—
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	(仮称)鎌池広場		市	直	A=3,000m <sup>2</sup>	H30	R3	H30	R3	148	148	148	0	148	—
高質空間形成施設	(仮称)権現川沿い遊歩道		市	直	L=100m	H30	R2	H30	R2	6	6	6	0	6	—
高質空間形成施設	北条12号線		市	直	L=180m	H30	R1	H30	R1	97	97	97	0	97	—
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	まちおこしセンター														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計										348	348	348	0	348	—

継合したB/Cを記入してください

提案事業													
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業													
事業活用調査													
まちづくり活動推進事業													
合計										0	0	0	0
												合計(A+B)	348

0 0 ...E

## 北条(四条畷駅周辺)地区(大阪府大東市)

面積

6.5 ha

区域 北条3丁目、4丁目

