

# 都市再生整備計画

ほうじょう しじょうなわてえきしゅうへん ちく  
北条(四条畷駅周辺)地区  
(第4回変更)

おおさかふ だいとうし  
大阪府 大東市

令和3年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<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(四条驛駅周辺)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方針を含む、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四条驛駅があり、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おり、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をまちづくりに十分に活かしていない。
- ・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していない。
- ・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」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」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、四条驛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」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。



計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>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</p>
<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>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</p>
<p>その他</p> <p>○公民連携によるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>○住民参加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	



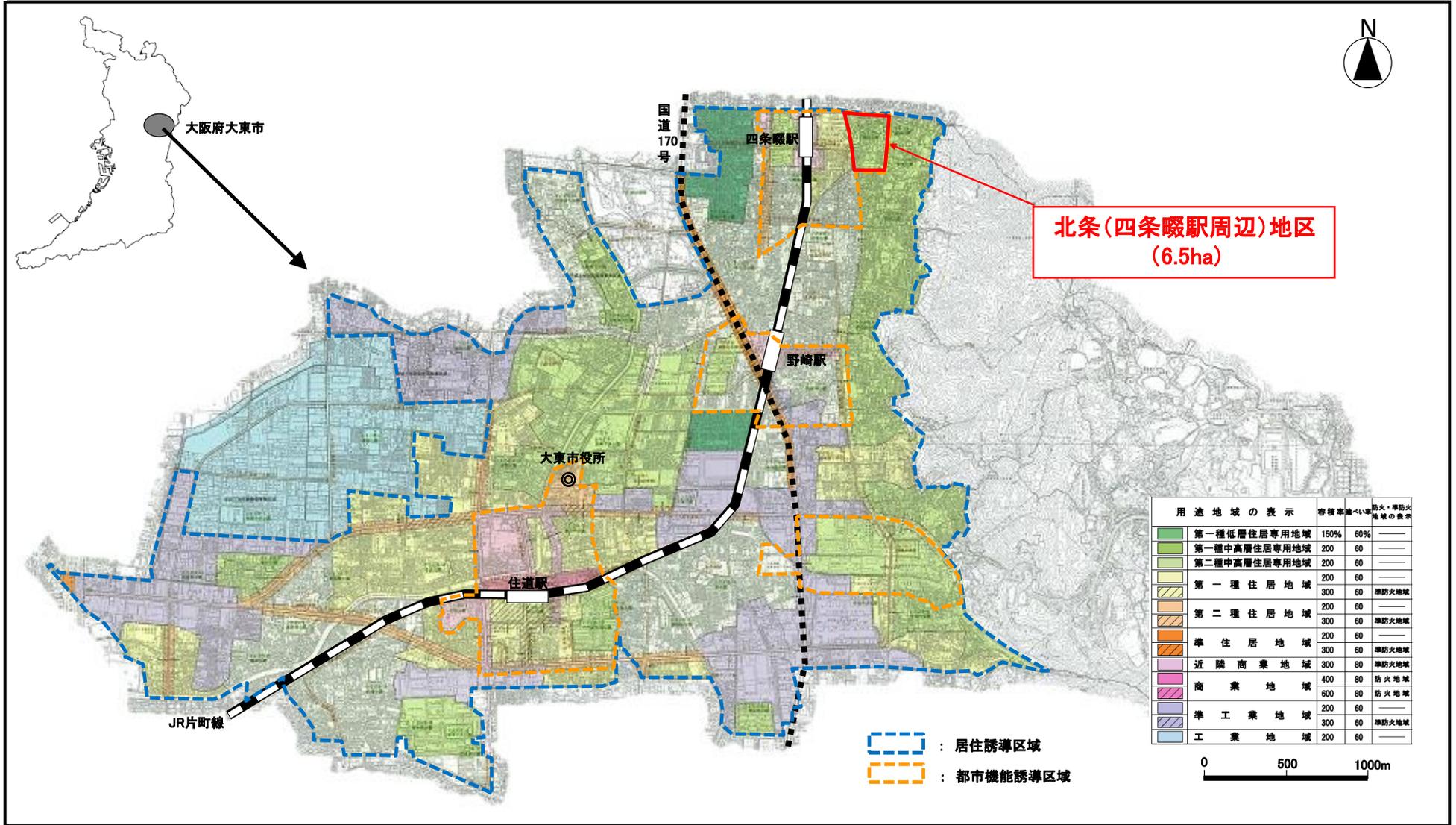
北条(四条畷駅周辺)地区(大阪府大東市)

面積

6.5 ha

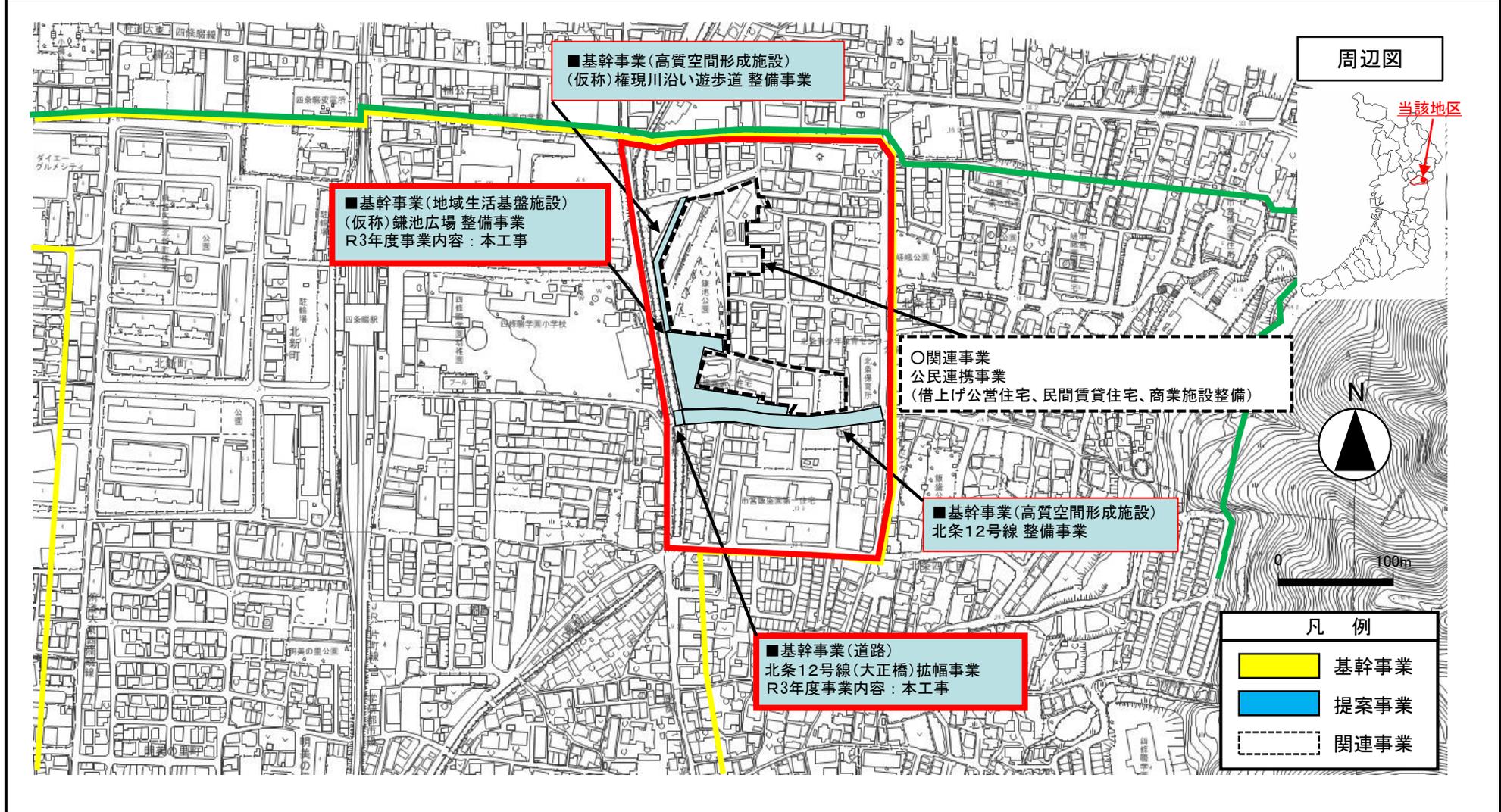
区域

北条3丁目、4丁目



北条(四条畷駅周辺)地区(大阪府大東市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	ココロもカラダも幸せに暮らせるまちの創出	代表的な指標	計画区域人口 (人)	2227 (H29年度) →	2227 (R3年度)
			公園利用者数 (人/日)	30 (H29年度) →	60 (R3年度)
			公園のイベント等の来訪者数 (人/年)	0 (H29年度) →	1000 (R3年度)



# 都市構造再編集中支援事業事前評価シート

計画の名称: 北条(四条駅周辺)地区都市構造再編集中支援事業 事業主体名: 大東市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○