

北条地域まちづくり第Ⅱ期構想

令和4年3月 策定
令和5年10月 改定

大 東 市

< 目 次 >

第 I 章 本市の現状と課題

1. 本市の現状	I-1
(1) 地勢	I-1
(2) 歴史	I-1
(3) 人口、世帯数	I-2
(4) 人口動態	I-4
(5) 昼夜間人口及び通勤・通学流出入人口	I-5
(6) 将来人口推計（年齢別人口3区分）	I-6
(7) まとめ	I-7
2. 北条エリアの現状と課題	I-8
(1) 上位計画・関連計画	I-8
(2) 北条エリアの人口	I-25
(3) 北条エリアの用途地域	I-27
(4) 周辺施設立地状況	I-28
(5) 公共施設の現状	I-30
(6) 地価	I-35
(7) ハザードマップ	I-37
(8) 公共交通	I-39
(9) 北条エリアの現状と課題	I-41

第Ⅱ章 北条地域まちづくり第Ⅱ期構想

1. まちづくりの基本的な考え方	Ⅱ-1
(1) まちづくりのターゲット	Ⅱ-1
(2) まちづくりのコンセプト	Ⅱ-2
2. まちづくり方針	Ⅱ-3
(1) 導入機能の検討	Ⅱ-3
(2) まちづくりゾーニング	Ⅱ-4
3. 公共施設再編の考え方	Ⅱ-7
(1) 市営住宅	Ⅱ-9
(2) 市民文化系施設	Ⅱ-12
(3) 社会教育施設	Ⅱ-13
(4) 福祉施設	Ⅱ-14
(5) 子育て支援施設	Ⅱ-15
(6) 公園緑地	Ⅱ-16
(7) その他公共施設・公共空地等	Ⅱ-17
4. 公共施設再編イメージ	Ⅱ-19

第Ⅰ章 本市の現状と課題

1. 本市の現状

(1) 地勢

大東市は、大阪府の東部にあたり、河内平野のほぼ中央に位置する。西は大阪市、東から北にかけては寝屋川市・四條畷市、西北は門真市、南は東大阪市、南東は生駒山系を境に奈良県に接しており、7市で構成される北河内に属する。

本市の市域は、東西に約7.5 km、南北に約4.1 km、周囲約24.83 km、面積は約18.27 km²と府内43市町村の中で30番目の大きさである。

その約3分の1が山であり豊かな自然が息づくとともに、大阪市内や京都、奈良、神戸への交通の便も良いまちである。

(2) 歴史

昭和31年(1956年)に住道町、四条町、南郷村が合併し市制を施行した。高度経済成長期と大阪都市圏の外側への膨張期が重なり、大阪生駒線(昭和33年(1958年)に開通)と国道170号(昭和40年(1965年)に指定施行)の広域道路網や国鉄片町線複線化(昭和44年(1969年)放出一四条畷駅間複線化)の事業化が進み、住宅や工場、事業所の著しい進出によって急速な人口増加と都市化を経験することになった。

これにより、昭和31年(1956年)に30,620人だった人口は、昭和50年(1975年)には110,829人にまで膨れ上がった。もともと農地の比率が高かったことから空前の行政需要を生み、学校や市営住宅、公共施設等が建設されるとともに工場も建設されていった。その結果、昭和39年(1964年)から昭和48年(1973年)の10年間に1.2mの地盤沈下を招くとともに、排水設備の不備等の諸問題を引き起こした。そのような中、昭和47年(1972年)と昭和50年(1975年)に集中豪雨と河川氾濫による未曾有の水害に襲われ、多くの市民が被災することになった。

その後、この大災害を教訓に下水道事業の推進と河川・水路の改修を最重点課題に道路、公園、教育施設、福祉施設の整備に力を入れ、住道駅、野崎駅、四条畷駅の3拠点を中心にまちづくりを進めてきた。

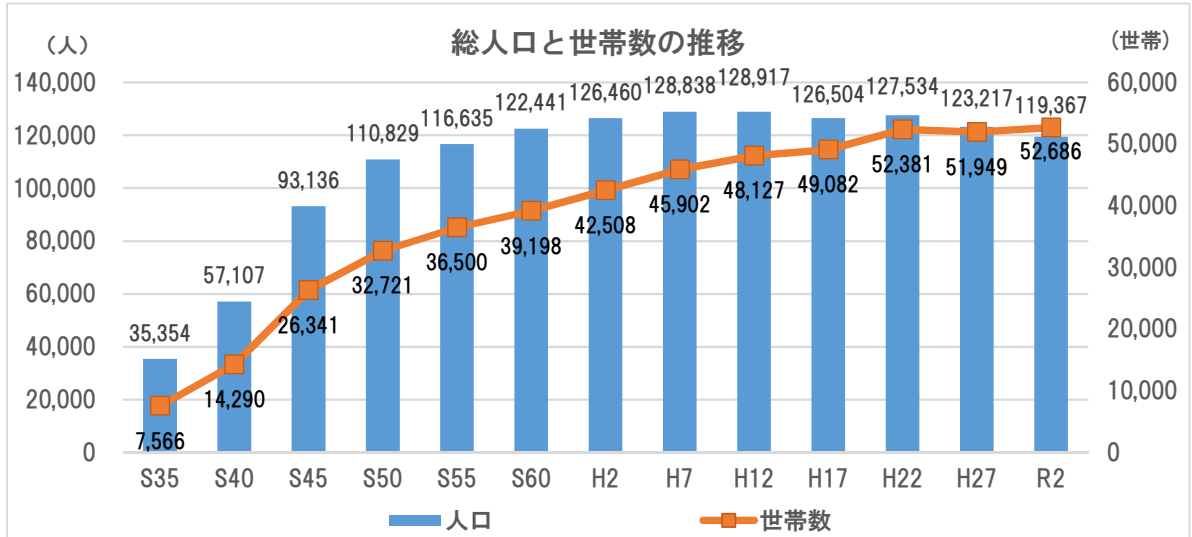
その結果、歳出超過となり平成元年(1989年)とその翌年に赤字日本一の自治体となり、職員削減等の行政改革を断行した。現在はピーク時の半数である600人程度となっている。

また、平成10年(1998年)をピークに人口減少に転じたことから、人口減少に危機感を抱いた本市は、全国的に人口減少が問題となる前からいち早く取り組みを進め、平成26年(2014年)に人口流入アクションプランを策定した。この考え方は「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成27年(2015年)策定、令和3年(2021年)改定)に引き継がれ、現在も「子育てするなら、大都市よりも大東市。」の“大東市ブランドメッセージ”を掲げ、子育て世代を中心に人口の流入・定住の促進を図っている。

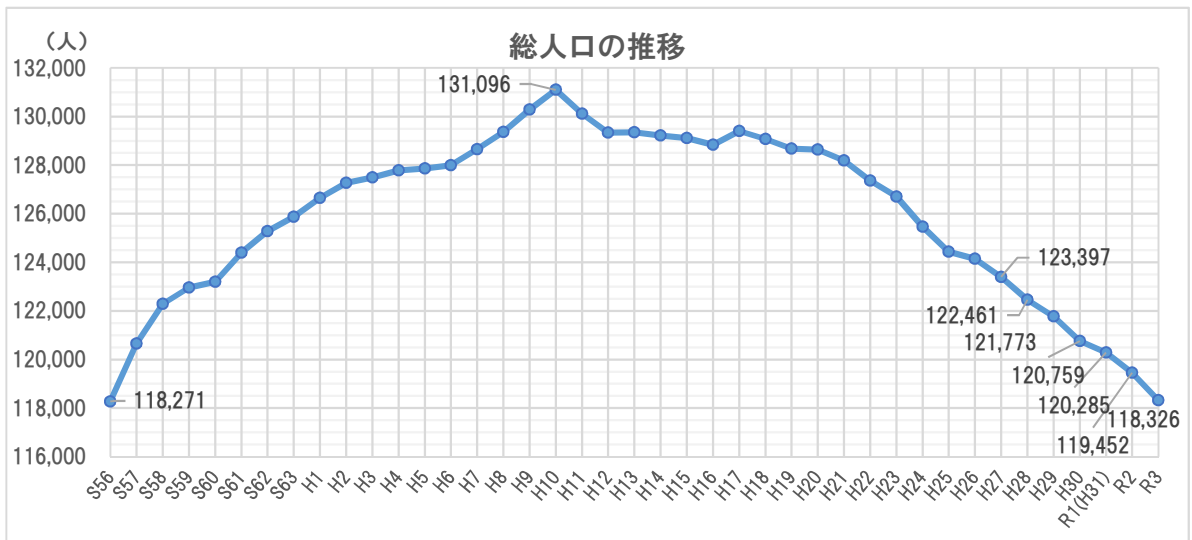
(3) 人口、世帯数

1) 人口

昭和 35 年（1960 年）の人口は3万人台であったが、高度経済成長期を経た昭和 50 年代後半には 12 万人を超えた。しかし、平成 10 年の約 13 万 1 千人をピークに減少傾向に転じ、特に近年は急激に減少している。



出典：国勢調査

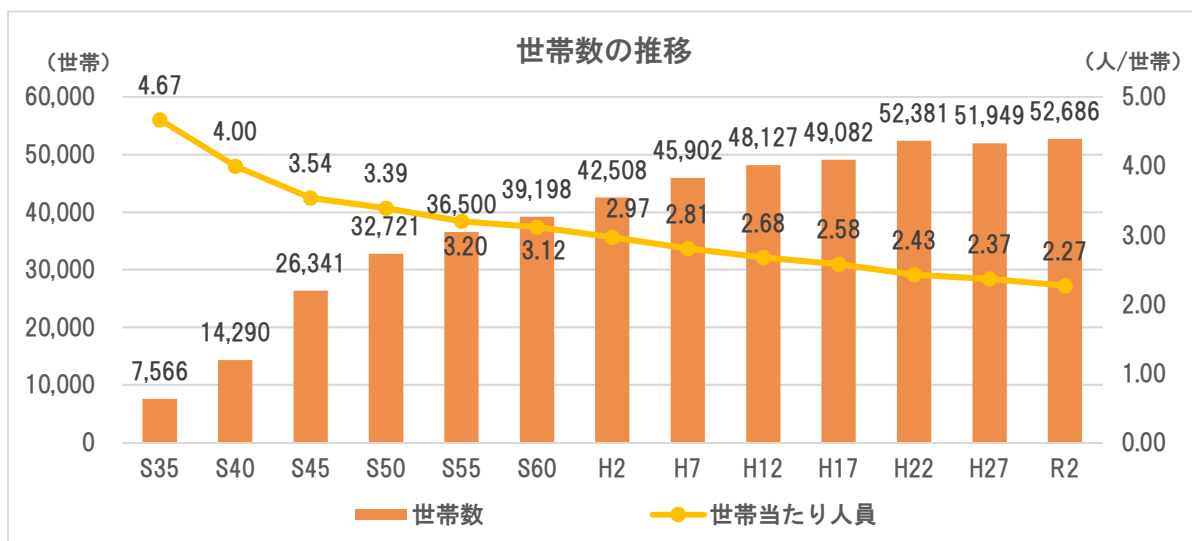


出典：大東市住民基本台帳

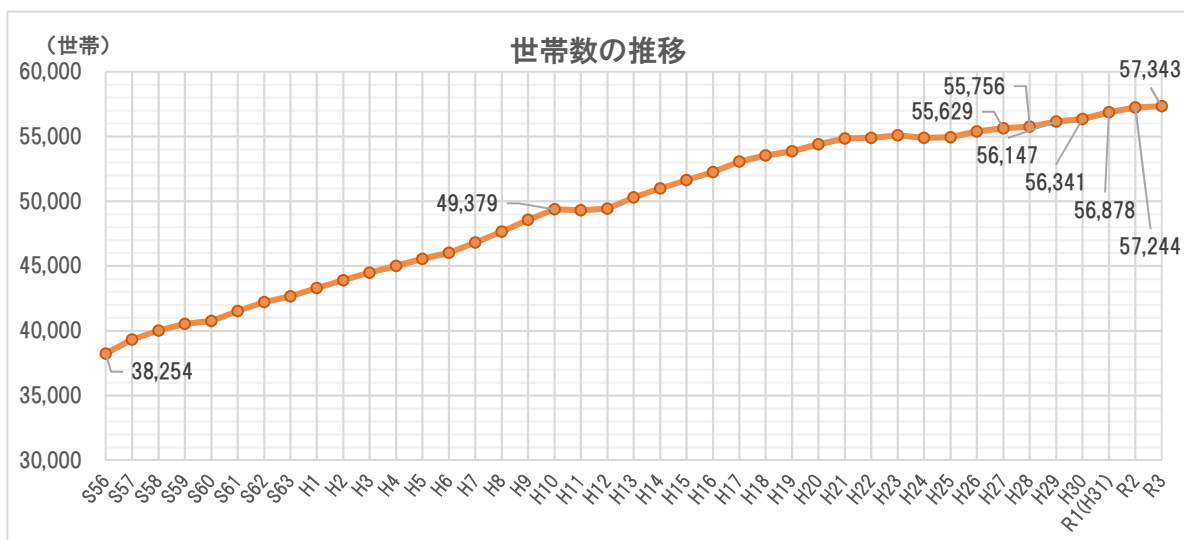
2) 世帯数

世帯数は、総人口が減少傾向に転じた平成 10 年以降も増加傾向である。

平均世帯人員は年々減少しており、令和 2 年（2020 年）には約 2.3 人／世帯まで減少している。



出典：国勢調査



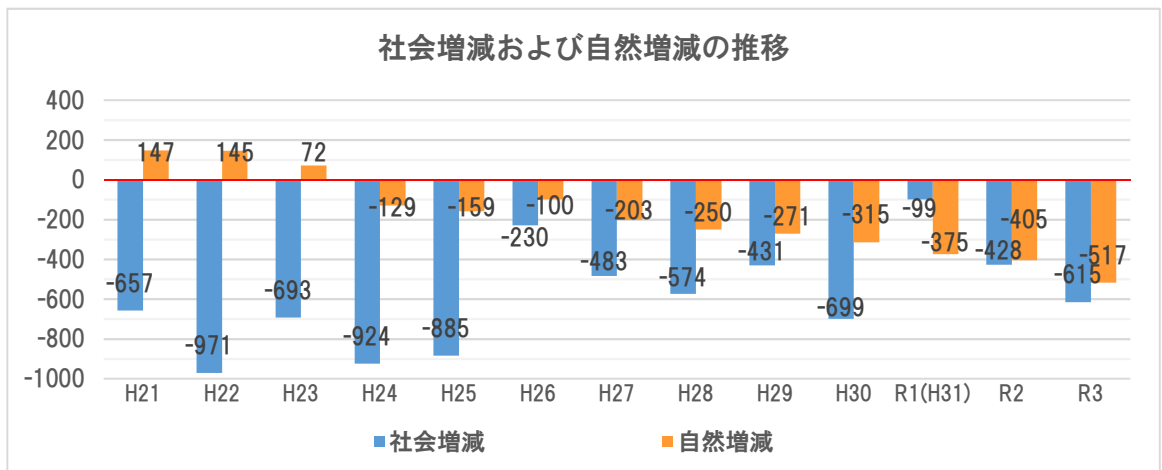
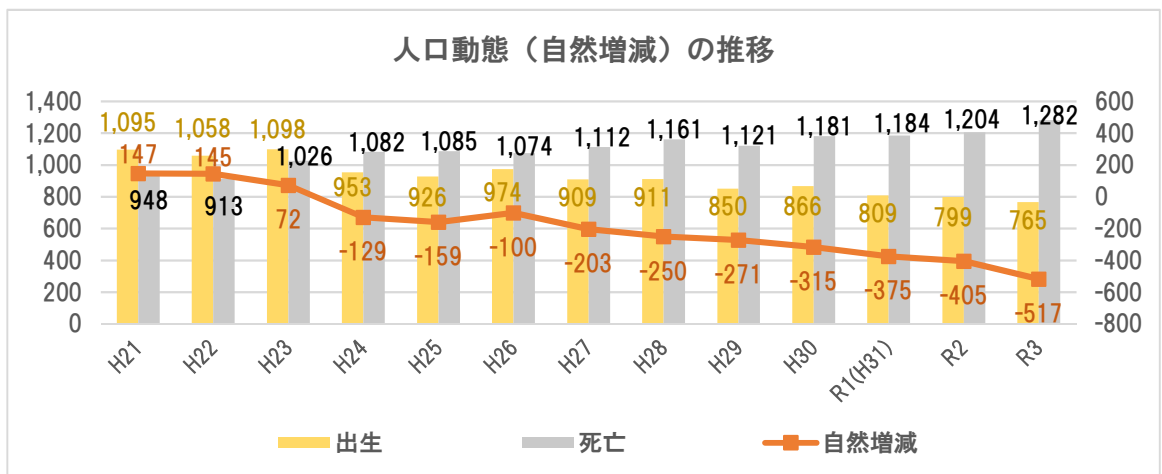
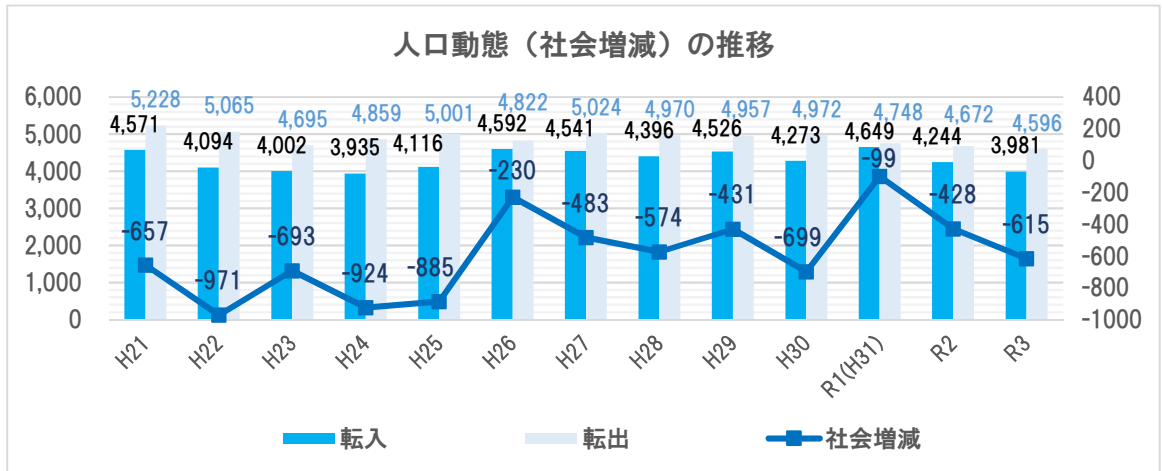
出典：大東市住民基本台帳

(4) 人口動態

転入数と転出数からみた人口の増減、いわゆる「社会増減」については、転出数が転入数を上回る転出超過が続いている。令和元年（2019年）に転入数が増加し、転入数が減少したことにより社会減傾向は緩和したが、令和2年（2020年）には、再び大幅な社会減に転じている。

出生数と死亡数からみた人口の増減、いわゆる「自然増減」については、平成23年（2011年）までは出生数が死亡数を上回っていたが、平成24年（2012年）以降は出生数が死亡数を下回り、自然減が続いている。

近年の人口動態について、社会減は鈍化傾向にあるが、自然減は増加傾向にある。

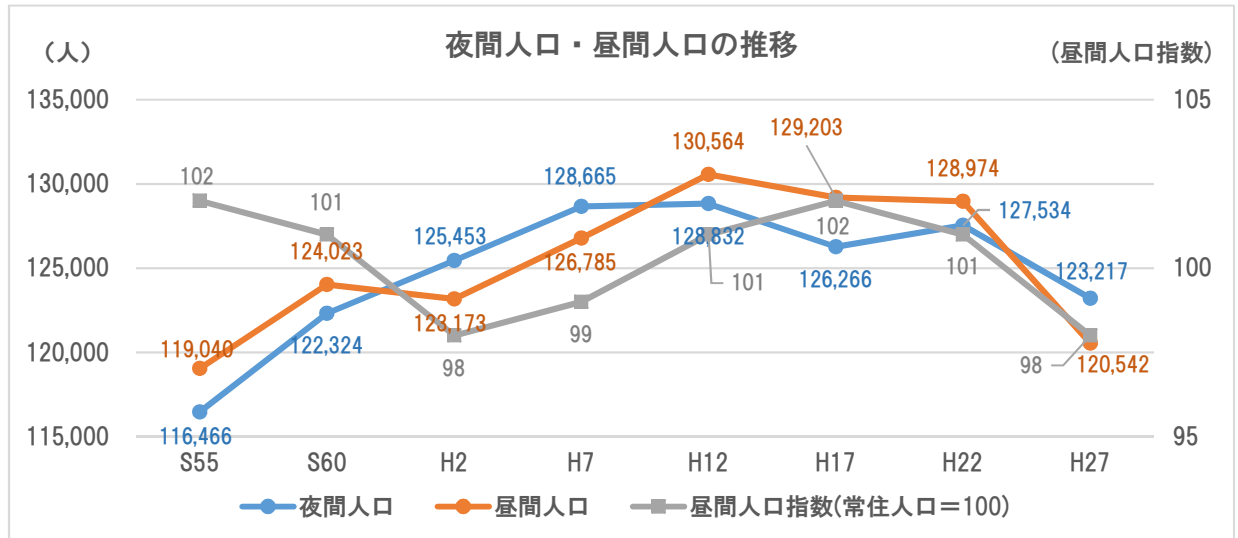


出典：大東市住民基本台帳

(5) 昼夜間人口及び通勤・通学流出入口

1) 昼夜間人口

昼間人口は、平成 12 年（2000 年）の約 13 万人をピークに減少傾向に転じ、平成 27 年（2015 年）には夜間人口を下回り約 12 万人となっている。



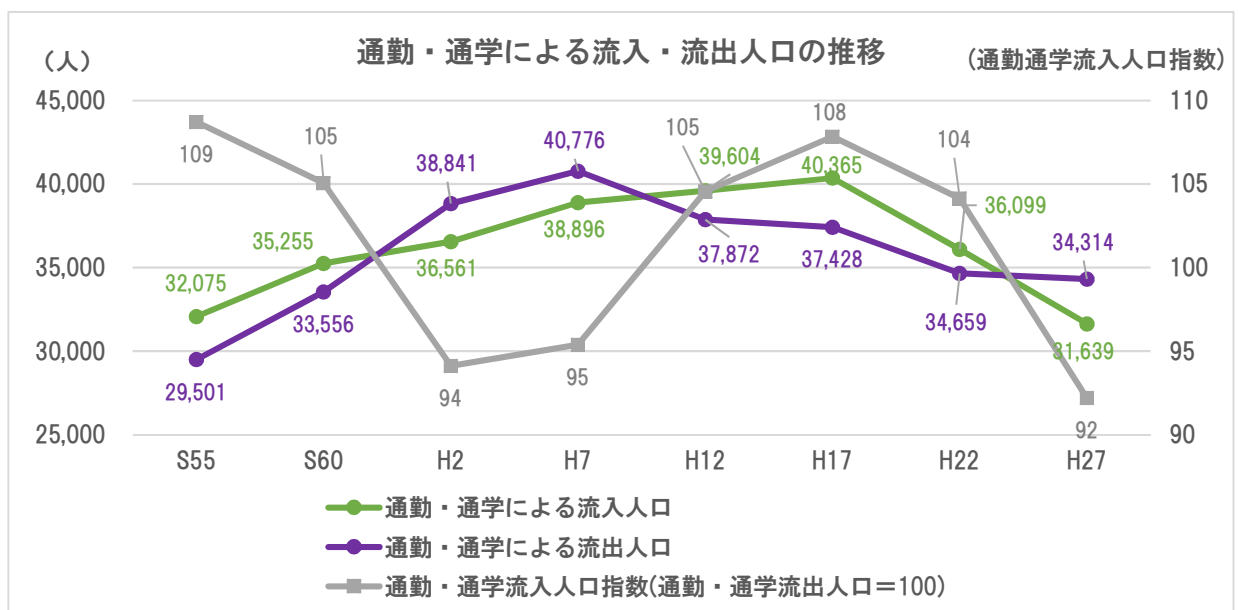
出典：国勢調査

2) 通勤・通学流出入口

通勤・通学流入人口は、平成 17 年（2005 年）の約 4 万人をピークに減少傾向にある。

通勤・通学流出入口は、平成 7 年（1995 年）の約 4 万人をピークに減少傾向にあるが、近年下げ止まっている。

通勤・通学流入人口指数は、平成 17 年をピークとして平成 12 年（2000 年）から平成 22 年（2010 年）まで 100 を超えていたが、平成 27 年（2015 年）には流入が流出を下回る結果となった。



出典：国勢調査

(6) 将来人口推計（年齢別人口3区分）

総人口は年々減少し、令和27年（2045年）には平成27年（2015年）と比べて約3割減少すると推計されている。

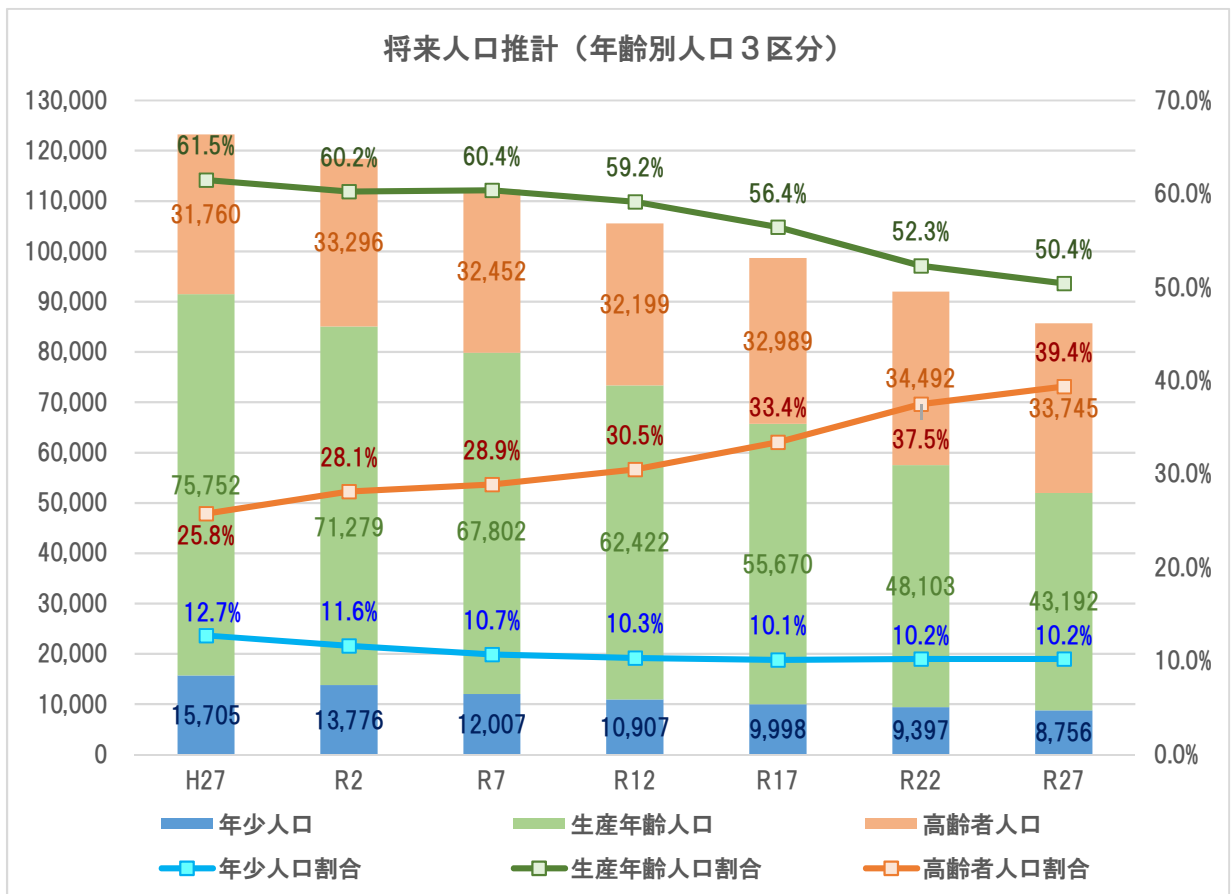
中でも年少人口と生産年齢人口は、令和27年には平成27年と比べて約4割減少すると推計されている。

一方、高齢者人口は、ほぼ横ばいに推移するものの、年少人口、生産年齢人口ともに減少するため、高齢者人口割合は上昇し、令和27年には約4割を占めると推計されている。

■将来人口推計（総人口）

	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
総人口(人)	123,217	118,351	112,261	105,528	98,657	91,992	85,693
総人口指数 (平成27年の 総人口=100)	100.0	96.1	91.1	85.6	80.1	74.7	69.5

出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年（2018年）推計）



出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年（2018年）推計）

(7) まとめ

本市の人口は平成 10 年(1998 年)をピークに減少傾向に転じており、特に平成 22 年(2010 年)からは減少幅の拡大が激化している。近年わずかではあるが減少幅が縮小、令和元年(2019 年)には社会減が平成 17 年(2005 年)以来 14 年ぶりに 100 人をきるなど、好転の兆しがみられ人口流入・定住促進の取り組みの効果が発現しつつあるとみられていたが、令和 2 年(2020 年)には転入数の減少により、社会減の増加へ転じている。

また昼間人口指数については、指数が高ければ通勤等による人口の流入が多く、指数が低ければ都心部のベッドタウンとなっているといえるものであるが、本市においては 98~102 の間の数値であり、昼夜間で人口バランスがおおむねとれた市といえる。

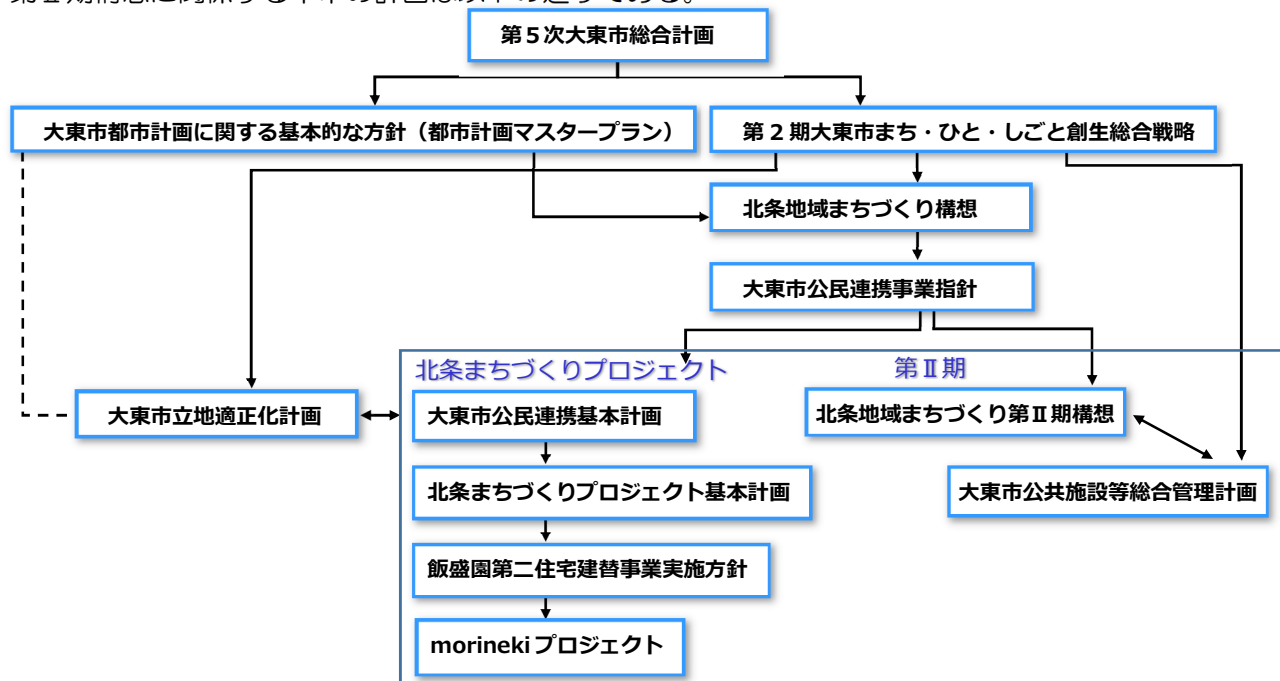
しかし、自然増減については平成 24 年(2012 年)以降自然減に転じ、近年減少が加速している。合わせて将来推計において注目すべきは、高齢者数は一定増加が頭打ちとなる一方で、生産年齢人口および年少人口が大きく減少する点である。高齢者を支える若年層の負担感を軽減するためにも、人口構成の適正化が今後の課題となる。また、健康寿命の意識が高まる中、一律に 65 歳以上を「支えられる人」とする発想ではなく、“支える側”としてまちづくりに参画する人を増やすという発想が必要となる。また、住民だけではなく、行き来する人や近居・遠居に関わりのある人、過去に大東市に関わりのあった人、大東市で勤務している人も、まちの支え手として捉える必要がある。

年齢に関わらず、また定住に関わらず、まちを「支える人」をいかに増やしていくかという視点が求められる。

2. 北条エリアの現状と課題

(1) 上位計画・関連計画

第Ⅱ期構想に係る本市の計画は以下の通りである。



■各種計画策定経過

平成 24 年(2012)3 月	大東市都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）改訂
平成 27 年(2015)3 月	北条地域まちづくり構想
平成 27 年(2015)9 月	大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略
平成 28 年(2016)3 月	第4次大東市総合計画 第Ⅱ期基本計画（後期）
平成 28 年(2016)3 月	人口流入アクションプラン
平成 28 年(2016)7 月	大東市公民連携事業指針
平成 29 年(2017)2 月	大東市公民連携基本計画
平成 29 年(2017)2 月	大東市公共施設等総合管理計画
平成 29 年(2017)3 月	北条まちづくりプロジェクト基本計画案
平成 29 年(2017)5 月	大東市営飯盛園第二住宅建替等事業実施方針（大東市北条まちづくりプロジェクト）
平成 30 年(2018)1 月	大東市立地適正化計画
平成 30 年(2018)4 月	大東市公民連携に関する条例
平成 31 年(2019)3 月	北条まちづくり構想（第二期）嵯峨園第一第二住宅建替整備公民連携手法検討業務報告書
令和元年(2019)	morineki プロジェクト 〈大東公民連携まちづくり事業株式会社による作成〉
令和 3 年(2021) 3 月	幸せデザイン 大東 ・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
令和 4 年(2022) 3 月	大東市公共施設等総合管理計画改定

1) 幸せデザイン 大東

中長期的なまちづくりの理念と方向性を示した「第5次大東市総合計画」と、その理念と方向性に基づき短期的な取り組み戦略的重点施策を示した「第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を一体化させたもの。

2) 第5次大東市総合計画

大東市自治基本条例（平成17年条例第26号）に基づき、計画的な市政運営を行うことを目的として、まちづくりの理念と方向性を示したもの。

第5次大東市基本計画では、“あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり”を基本理念に、一人ひとりの幸せの実現と、さらには、その幸せが、周囲の人々や地域社会、そしてまち全体へと広がり、循環するまちづくりを目指す。

この幸せの増大が、社会増・自然増・関係人口・交流人口の増大、ひいては持続可能なまちへとつながることを期待し、「社会増・自然増」のメインターゲットを「子育てしている（これからしようとしている）世代」「仕事をしている（これからしようとしている）世代」とするとともに、「関係人口・交流人口」のメインターゲットを「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（あった）人」としている。

また、ICTの活用により、社会的課題を解決することで、SDGsやスマートシティの推進を図り、より便利で快適な暮らしを実現させるとともに、公民連携や住民自治の発想を取り入れることで、都市経営的な視点に立った、多様な主体による多様なまちづくりを進める。

[まちづくりの理念と政策の視点]

まちづくりの理念…あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり

- 民間の創意工夫と公の取組みとの連携によってまちの価値に相乗効果を生み出す
「体質の改善」
- 自分たちのまちを自分たちで創りあげる
「体力の強化」
- ICT※などの技術を有効に活用しながらさらなる挑戦を続ける
「能力の開発」を進めることにより、
あふれる笑顔で日々を過ごし、幸せを享受できるまちであり続けていく

「あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり」を理念としてまちづくりを進める道筋において、10年後（令和12年度・2030年度）のまちは、社会情勢の変化等にも柔軟かつ迅速に対応することで、「安心・信頼」がさらに強固な土台として築かれており、その上に「希望・喜び」が実感できるまちになっていることをめざす。

<政策の視点>

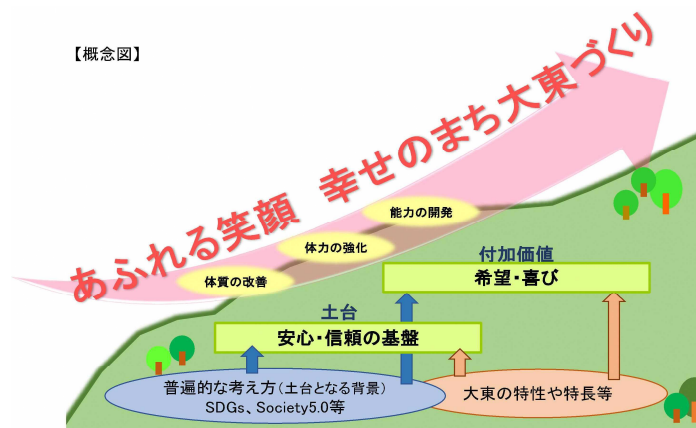
①まちの土台の強化

～基本的人権の尊重、安心・快適・健康などの住民福祉のさらなる増進、財政基盤の強化につながるものか～

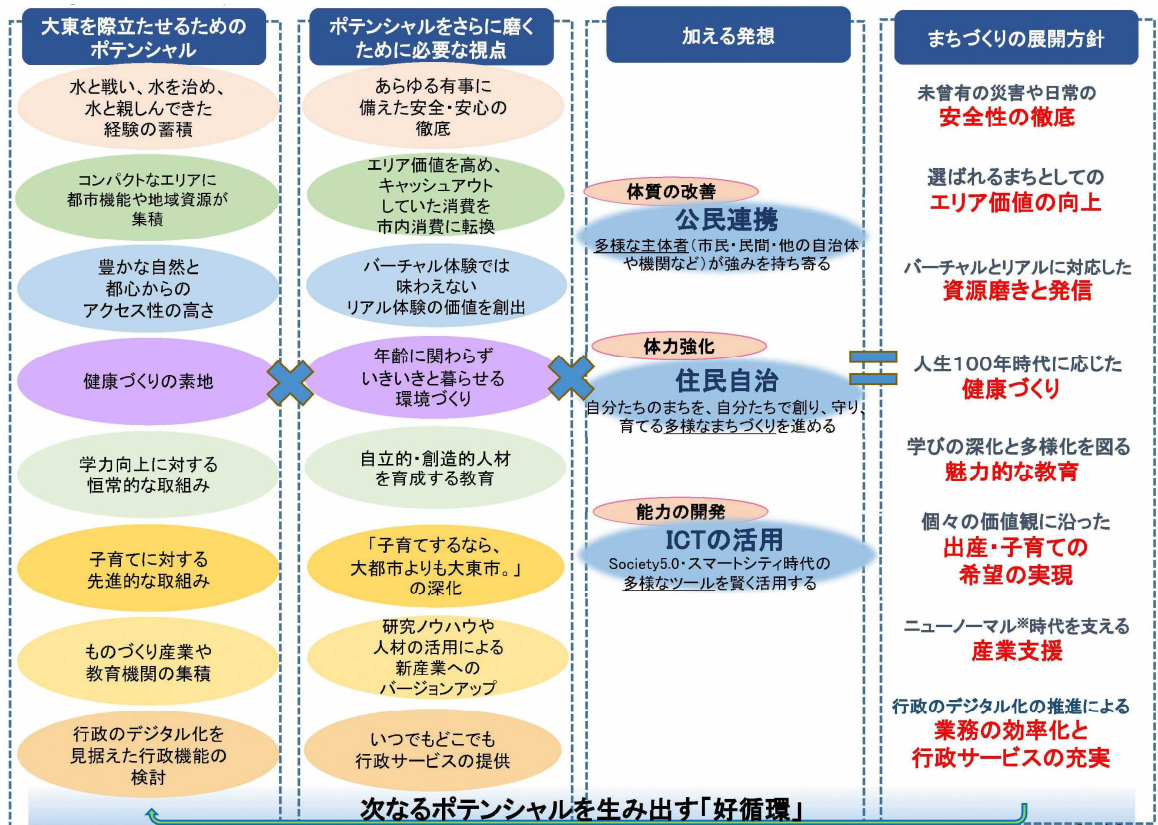
②まちの付加価値の創出

～大東が有する特性や特長を、多様な主体や手法によって磨き上げ、まちの付加価値を創出するものか～

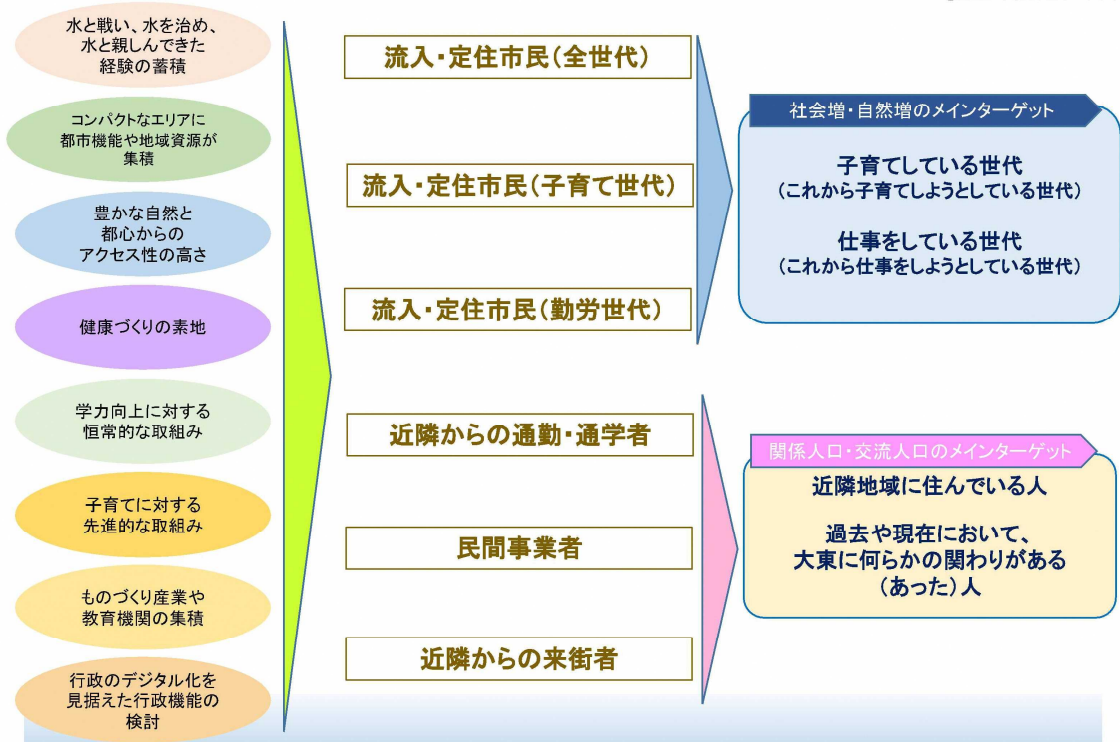
【概念図】



[まちづくりの展開方針]



[まちづくりの主なターゲット]



3) 第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「第5次大東市総合計画」に定める理念に基づいて、「まち」「ひと」「しごと」の3分野における重点的な施策を示すもの。

基本的な考え方として、①「公民連携」「住民自治」の発想により多様な関わりをまちづくりに取り入れる②「ICT」をまちづくりに積極的に活用し、より効果的・効率的に施策を実行する③メインターゲットに響く取組を実施することで、大東への満足度や期待度を高めることとし、この3つの観点から、まちづくりの土台となる「安心・信頼」の構築と、まちの付加価値となる「希望・喜び」の増大を図る。

また、5年間で重点的に取り組む6分野の施策のうち、「重点分野2：エリアの価値を高める都市整備と都市空間の創出」の「具体的施策(3)老朽施設の再編とあわせたエリア再生」において、北条まちづくりプロジェクト第Ⅱ期構想の推進を掲げ、大東でしか味わえない楽しく快適な空間を創出していくことを目指している。

まちづくりの理念

あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり

メインターゲット(社会増・自然増)

- ・子育てしている世代
(これから子育てしようとしている世代)
- ・仕事をしている世代
(これから仕事をしようとしている世代)

メインターゲット(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(あった)人

まちづくりに取り入れる発想

公民連携

多様な主体者(市民・民間・他の自治体や機関など)が強みを持ち寄る

住民自治

自分たちのまちを、自分たちで創り、守り、育てる多様なまちづくりを進める

ICTの活用

Society5.0※・スマートシティ※時代の多様なツールを賢く活用する

総合戦略の取組みの方向性

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、まちの付加価値の創出を図る

都市基盤・生活基盤・財政基盤の強化 大東独自の資源と人と技術を掛け合わせた魅力の創出

【施策体系と重点分野】

「総合計画」における「まちづくりの展開方針」に基づき、5年間で重点的に取り組む分野を次の6分野とする。また、あわせて「行政サービス改革」を進めることにより、各分野の取組みを下支えしていく。

【総合計画「まちづくりの展開方針」】

- 未曾有の災害や日常の安全性の徹底
- 選ばれるまちとしてのエリア価値の向上
- バーチャル※とリアルに対応した資源磨きと発信
- 人生100年時代に応じた健康づくり
- 学びの深化と多様化を図る魅力的な教育
- 個々の価値観に沿った出産・子育ての希望の実現
- ニューノーマル時代を支える産業支援
- 行政のデジタル化の推進による業務の効率化と行政サービスの充実

【総合戦略における重点分野】

- 1 危機管理の徹底
 - 2 エリアの価値を高める都市整備と都市空間の創出
 - 3 健康寿命の延伸
 - 4 確かな学力の向上と教育環境の充実
 - 5 出産や子育ての安心と魅力の創出
 - 6 チャレンジする人と産業の後押し
- 総合戦略の推進を下支えする体制
(行政サービス改革)

まち

ひと

しごと

3) 大東市都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）

まちづくりにおいて、都市計画の担う役割や意義を明確化し、都市づくりの将来ビジョンや地域別の市街地像、これらを実現するための都市計画の方針等を示している。

4) 北条地域まちづくり構想

市内全域で少子高齢化・人口減少が進んでいるが、特に高齢化が進んでおり、都市機能の充実が求められる北条地域を対象に、民間事業者のマネジメント能力を活かし、地域全体の住環境等の向上を、効果的・効率的かつ早期に行うことで、人口の流入と定住化を目指したものである。

計画地を北条3・4丁目、コンセプトを“次世代につながる住宅地域の再生”と設定し、まちづくりの4つの方針を、“若年世代の流入をはかる多様な住宅供給及びその手法の導入”、“地域資源を活かし、居住地域としてのポテンシャルの向上”、“エリアとして価値を高め、資産価値が維持されるまちづくり”、“PPP エージェント組織によるまちづくりの推進”と定めている。また、メイン道路の拡幅整備やデマンドタクシーの導入、公民連携手法の導入などを明示している。

II章 北条地域まちづくりの基本的な考え方

(1) 北条地域まちづくりコンセプトの設定

北条地域は、市内でも相対的に高齢化が進展しており、人口流入・定住化に向けた都市機能の充実が求められる地域である一方、まちづくりに活用可能な地域の資源として以下のようなものがあります。

- ① 駅に近い立地特性 (⇒住宅地としての市場価値を高める)
- ② 飯盛園第2住宅を始めとする市営住宅 (⇒まちづくりを進める資源となり得る)
- ③ 公園を含む低未利用の公有地が複数立地 (⇒まちづくりを進める種地となり得る)
- ④ 複数の公共施設 (⇒施設の集約、再編に合わせてコミュニティ拠点としての機能向上の可能性)
- ⑤ 四條畷学園短期大学の立地 (⇒大学と連携した地域活動や民間ベースの市民サービス提供の可能性)

これらのことから、北条地域の開発に際しては、上記に示した地域の資源を活用しながら住宅地としてのマーケットバリューを向上させ住宅地としての再生を図ることを意図して、北条地域まちづくりコンセプトを下記のように設定します。

次世代につながる住宅地域の再生

(2) 北条地域まちづくり方針の設定

北条地域の概況等を踏まえ、「次世代につながる住宅地域の再生」を具現化し、地域全体の魅力づけを図り、個性あるまちづくりを推進するためのまちづくり方針を以下のように設定します。

① 若年世代の流入をはかる多様な住宅供給及びその手法の導入

近年の住宅に対する価値観が多様化に合わせ、用途廃止する市営住宅を活用したデザイン性の高いリノベーション住宅の供給を図ります。また、地域内の中古住宅の流通情報を集約し、設計者・インテリアデザイナーと購入者を結びつける仕組みを導入します。

② 地域資源を活かし、居住地域としてのポテンシャルの向上

地域内に点在する市営住宅を含めた公的不動産を有効に活用し、多様な住宅供給を図り、安全かつ自由に子供が遊べる空間や地域で子供を育てる場を創出します。併せて、子育て世帯を地域で支える仕組みとして、地域の高齢者の協力、地元のNPO、四條畷学園短期大学等と連携する仕組みも構築、実際の事業の展開を図ります。

また、居住地域として安全で良好な居住空間を確保・維持するため、建築協定や地区計画により規制誘導型のまちづくりを進めます。

③ エリアとして価値を高め、資産価値が維持されるまちづくり

子育て世帯から高齢者までが安心して暮らせるよう、駅を中心として、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進め、特に、子育て世帯が住みたいと思えるまちづくりを進めるため、官民の多様な子育て支援施設や、まちの価値を高める魅力的な店舗、コミュニティビジネスの誘導を図ります。

また、四條畷学園短期大学や地域団体と連携した福祉サービス機能の充実や、農園の導入等を図り、市営住宅については、借り上げ公営住宅型への切り替えを基本とし、現入居者の居住継続を図るとともに将来的な公営住宅戸数の調整を図ります。

④ PPP型エージェント組織によるまちづくりの推進

北条地域のまちづくりは、PFIのように「民間事業者に事業を任せる」スタンスでは実現できません。民間の発想・行動力を持ち、官と民の能力を融合した公的な事業を進めることができる組織が必要です。そのため、市と民間が出資する事業会社（PPP型のエージェント組織）を組成し、事業を推進することを検討します。

5) 大東市公民連携基本計画

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、エリア価値低下の負の連鎖に将来的に陥ることを危惧し、負の連鎖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、北条エリアを“住”エリアに位置付けるとともに、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、その開発理念を“ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地”としている。開発の考え方は、“若い世代の流入を図る多様な住宅の供給”、“地域資源を活かした居住地域としての魅力創出”、“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”である。



1. 北条まちづくりプロジェクト

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、プ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



◆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。

6) 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。

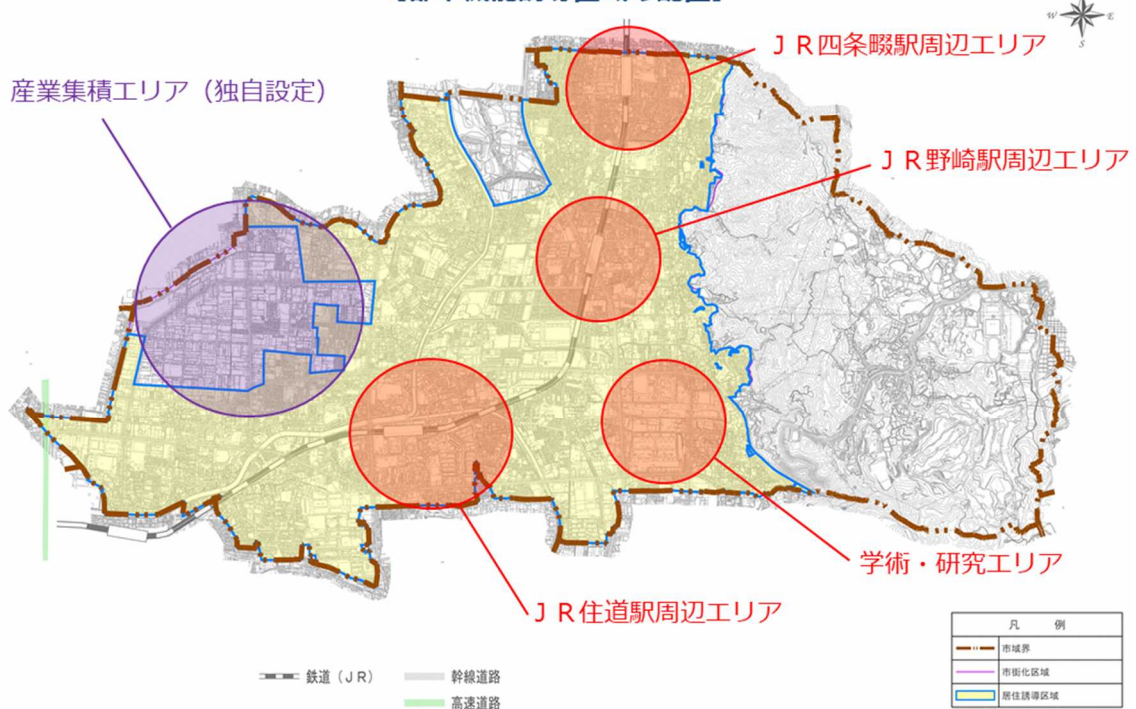
まちづくりの方針を「大東で働き、大東に住み、大東で楽しむ、子育てしやすい「職住楽」超近接のまちづくり」と定め、山麓部を除いた北条エリアを居住誘導区域として指定するとともに、四条畷駅周辺エリアを都市機能誘導区域と設定した。自然や大学等の地域資源を活かして良好な住環境を形成し、主に子育て世代の流入と定住人口の増加を図るエリアとして、市営住宅の建て替えを契機とした周辺道路・緑地等の整備による、魅力あるまちの創出を目指している。

また当該エリアの誘導施設は、今後も維持したい施設及び北条まちづくりプロジェクトの内容を踏まえた独自の誘導施設を設定している。

○ 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。

【都市機能誘導区域の配置】



○ JR 四条畷駅周辺エリア

自然や大学等、地域資源を活かし、良好な住環境を形成するエリア。

市営住宅の建て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、良好な住宅を供給するとともに、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。

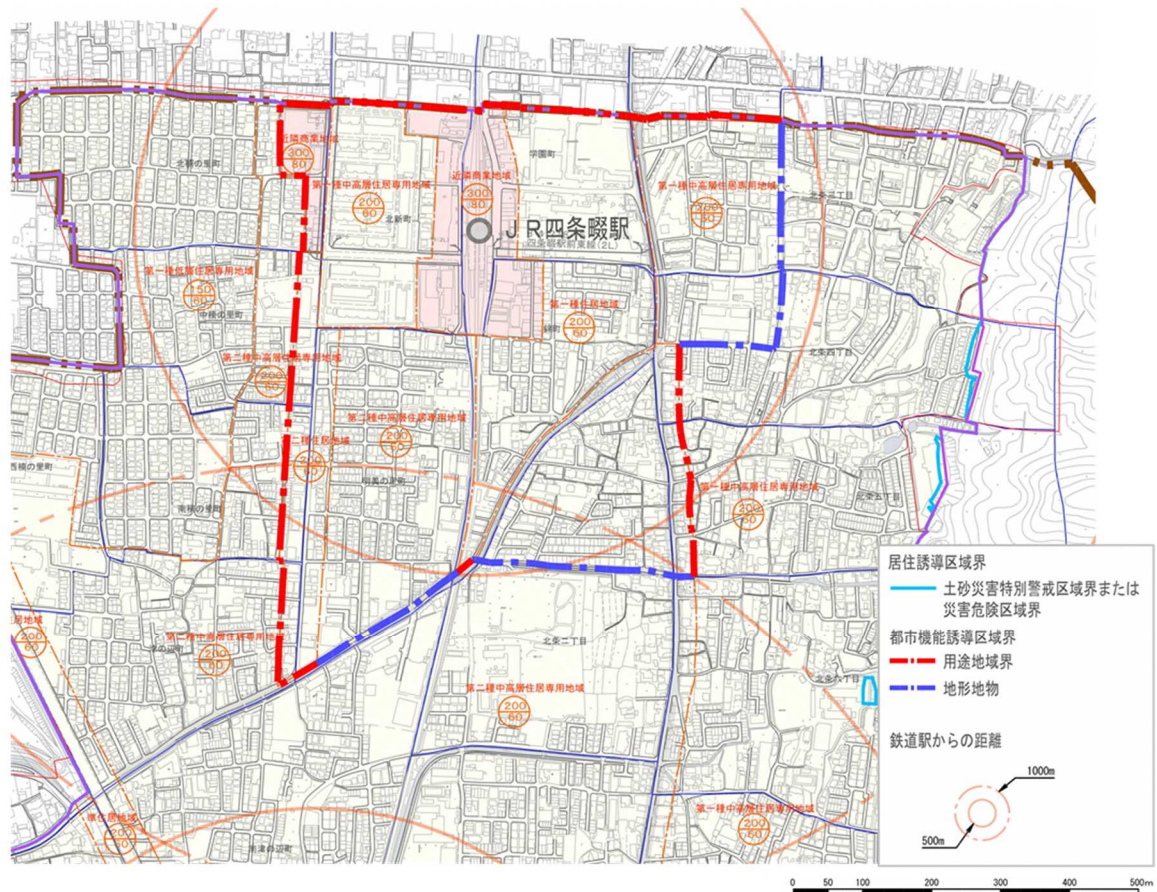
主に子育て世代の流入、定住人口の増加を図るエリア。

○ JR四条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、JR四条駅から半径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JR四条駅東側で実施されている公民連携事業（北条まちづくりプロジェクト）の内容等を踏まえ、下記のとおり設定します。

【都市機能誘導区域】



【誘導施設】

誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> ●教育文化施設（私立幼稚園・小学校・中学校・高等学校・大学） ●社会福祉施設（保育所） ●商業施設（中規模）
独自設定の誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> ○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）

●：維持する施設 ○：独自設定の誘導施設（届出の対象外）で新たに誘導する施設

7) 北条まちづくりプロジェクト基本計画案

市営飯盛園第二住宅の建替えと合わせて、PPPの手法により多様な一般民間賃貸住宅を共存させることで、活動的な若年世代の流入を図り、まちのリ・ブランディングと住民の新陳代謝の促進を目指したものである。合わせて地域住民交流を図るハブ空間の創出も目指している。ターゲットを“30代核家族世帯”、“これから子育てをする2人暮らし共働き世帯”、“北条地域でビジネスをする職住共存世帯”と設定している。北条地域を飯盛山と権現川に護られたまちと定め、コンセプトを“権現川の恵みから、実り多き大樹を育てる「北条の樹」”とし、コンセプト図やエリア全体のイメージを描いている。

■地域住民交流を図るハブ空間（コモンスペース）の創出

- ・北条 権現川親水パーク
- ・親水パークに面するパブリックSPA（共同浴場）と開かれたラウンジ
- ・プーランジェリーカフェとテラス
- ・小規模店舗併用住宅の連なるパサージュ
- ・ローカル生鮮三品を扱うマルシェ

■北条地域コンセプト

権現川の恵みから、実り多き大樹を育てる「北条の樹」



権現川の恵みを受けて、飯盛山へ力強く伸びていく「北条の樹」。

地域内の歴史的な生活動線 市道北条 12 号線を地域の「幹」と捉え、様々な地域内アクティビティが育つイメージ。

北条の樹の根元にあたる部分は「水源」となるかつての鎌池公園。

鎌池公園を中心とした本プロジェクトは北条のまちづくりの根となり幹となり果実を生み、実り多き未来を育む。

8) 「morineki プロジェクト」

本市は平成28年(2016年)10月に、第3セクターである大東公民連携まちづくり事業株式会社を設立して「大東市公民連携事業の推進に関する協定書」を締結し、民間活力誘導に関する調査業務を委託した。

大東市営飯盛園第二住宅建替等事業は、その調査結果を踏まえ、同社に市の代理人としてこの事業の開発権を付与し、民間としての柔軟なアイデアと優れた経営ノウハウによって、本市が北条3・4丁目に所有する土地の有効活用を図り、市営飯盛園第二住宅の建替えとあわせ、“ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地”を創出することを目的としたものである。

本市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」が完了し、令和3年3月13日に借り上公営住宅棟、公園、生活利便施設等のまちびらきを行ったところである。

生活利便施設として、アパレル、ベーカリー、雑貨の販売や北欧風レストランの運営等を行う「株式会社ノースオブジェクト」と、アウトドア商品の販売等を行う「株式会社ソトアソ」がテナントとして入居し、子育て世代を中心ににぎわいをみせている。



【鎌池公園の様子】



【もりねき住宅の様子】



【商業棟の様子】



【morineki エリア全体の様子】

9) その他関連計画

①四条畷駅周辺整備基本構想（平成22年（2010年）策定）

四条畷駅周辺を「駅前交流拠点」として位置付け、飯盛山や深北緑地の東西の緑を望む四条畷駅に相応しい、緑に親しむ駅前空間の形成によって魅力の強化を図り、地元住民や学生等、人々が集う空間として整備することを目指している。また、駅東側の駅前広場や商店会などを「賑わいエリア」として位置付け、回遊性の確保を図るとともに、歴史資源である飯盛城跡等を訪れる観光客の玄関口として、にぎわいのある空間形成を図ることを目指している。

②大東市緑の基本計画（平成12年（2000年）3月策定、平成29年（2017年）9月改訂）

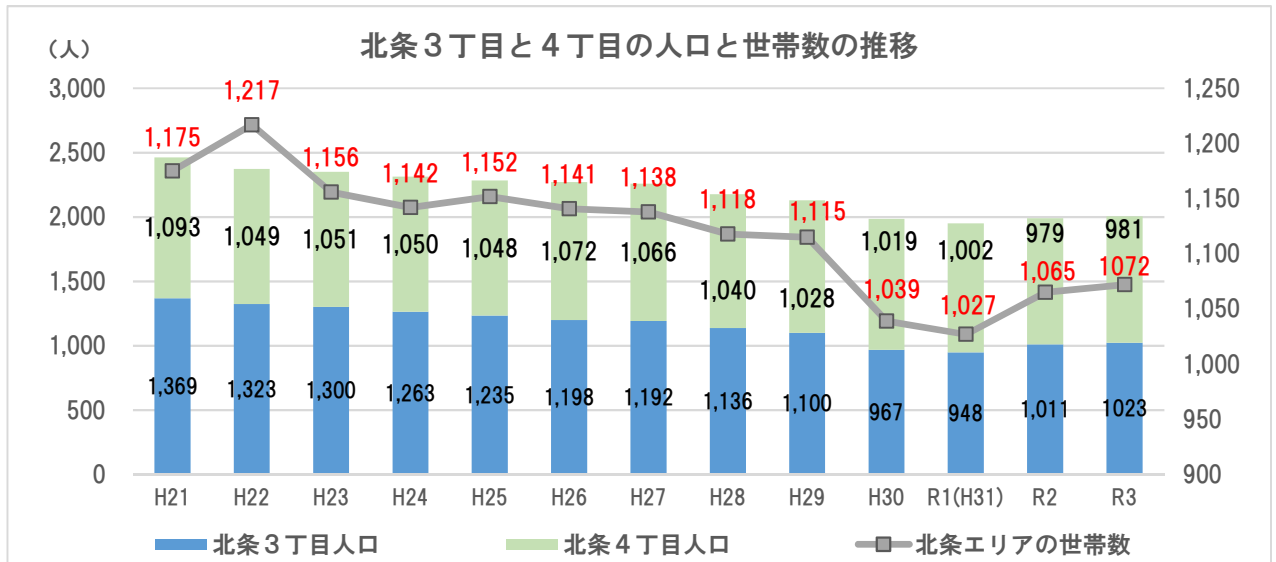
市民と行政が、緑の視点からのまちづくりの考え方や将来像を共有し、ともに取り組むための計画である。

緑化推進重点箇所の一つを四条畷駅周辺とし、「緑」・「住」・「学」をいかした交流拠点の創出と、「北条まちづくり」による魅力ある住環境整備に緑空間をいかすことを目指しており、駅周辺整備や北条まちづくりとの連携を図りながら、駅前広場等の整備や市営住宅の建替えに伴い緑化を推進するとしている。また、都市公園の整備方針における再整備計画の対象として、鎌池公園と嵯峨公園、飯盛公園を選定している。

(2) 北条エリアの人口

1) 人口

北条3丁目及び4丁目の人口はともに減少傾向で、特に北条3丁目に顕著な減少がみられていたが、令和2年(2020年)より増加に転じている。平成29年(2017年)から平成30年(2018年)に大きく減少している要因は市営飯盛園第二住宅の建替えに伴う一時的な減少である。

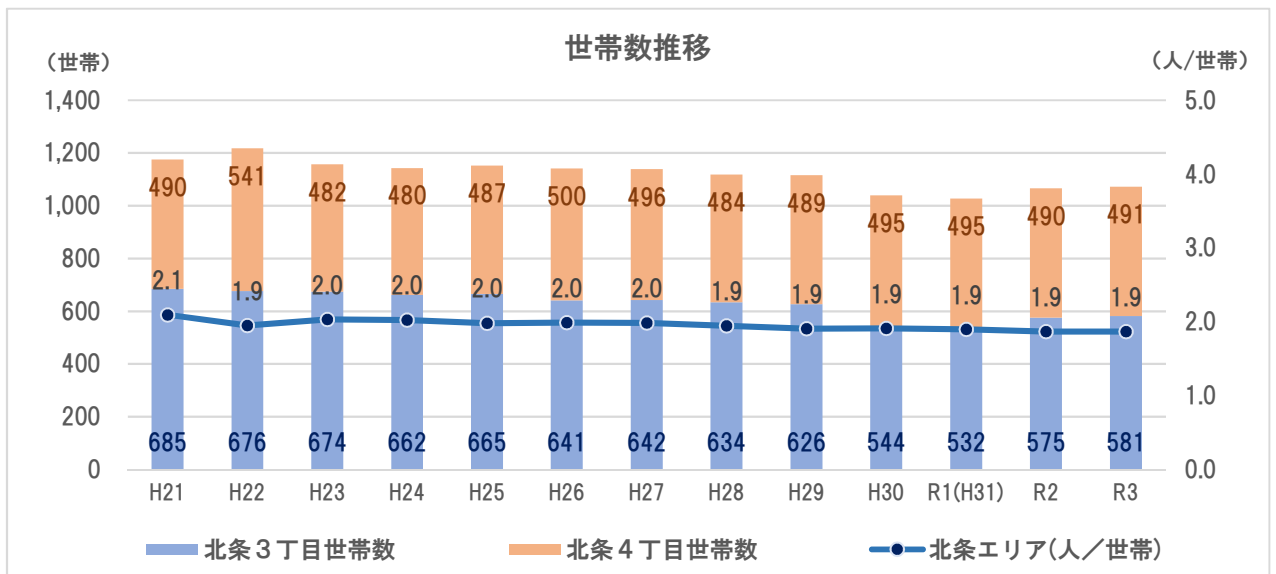


出典：大東市住民基本台帳

2) 世帯数

北条4丁目の世帯数はほぼ横ばいに推移しており、北条3丁目は減少傾向にあったが、令和2年(2020年)より増加に転じている。

北条3丁目および4丁目の平均世帯人員は、平成28年(2016年)以降は2人/世帯を下回っている。後述しているように、周辺と比較しても高い高齢化率、高齢世帯率、単身高齢世帯率である。



出典：大東市住民基本台帳

3) 高齢化

北条エリアは本市全体やエリアが属する東部地域と比較しても高齢化が大きく進んでいる。特に北条3丁目の高齢化率が高く、高齢世帯率、単身高齢世帯率も高い数値を示している。

■大東市の人口及び世帯数

総人口	高齢者数 (65歳以上)		総世帯数	高齢者(65歳以上)を含む世帯		高齢者を含む世帯のうち高齢者のみの世帯(65歳以上のみ)		高齢者を含む世帯のうち単身高齢世帯(65歳以上単身)	
	人数	割合		人数	割合	人数	割合	人数	割合
118,000	32,421	27.48%	57,271	23,403	40.87%	17,209	30.05%	10,527	18.39%

資料：保健医療部高齢介護室（令和4年2月末現在）

■大東市北条1丁目～7丁目の人口及び世帯数

町名	人数	世帯数	人数 (65歳以上)	高齢化率	世帯数 (65歳以上)	世帯数 (65歳以上のみ)	高齢世帯率	世帯数 (65歳以上単身)	単身高齢世帯率
北条1丁目	2,495	1,368	764	30.62%	559	418	30.56%	260	19.01%
北条2丁目	1,186	590	406	34.18%	219	219	37.12%	144	24.41%
北条3丁目	1,029	585	381	37.03%	291	229	39.15%	159	27.18%
北条4丁目	979	491	334	34.12%	245	189	38.49%	124	25.25%
北条5丁目	886	449	288	32.51%	212	156	34.74%	95	21.16%
北条6丁目	1,398	700	511	36.55%	364	264	37.71%	157	22.43%
北条7丁目	1,021	553	349	34.18%	258	194	35.08%	124	22.42%

資料：保健医療部高齢介護室（令和4年2月末現在）

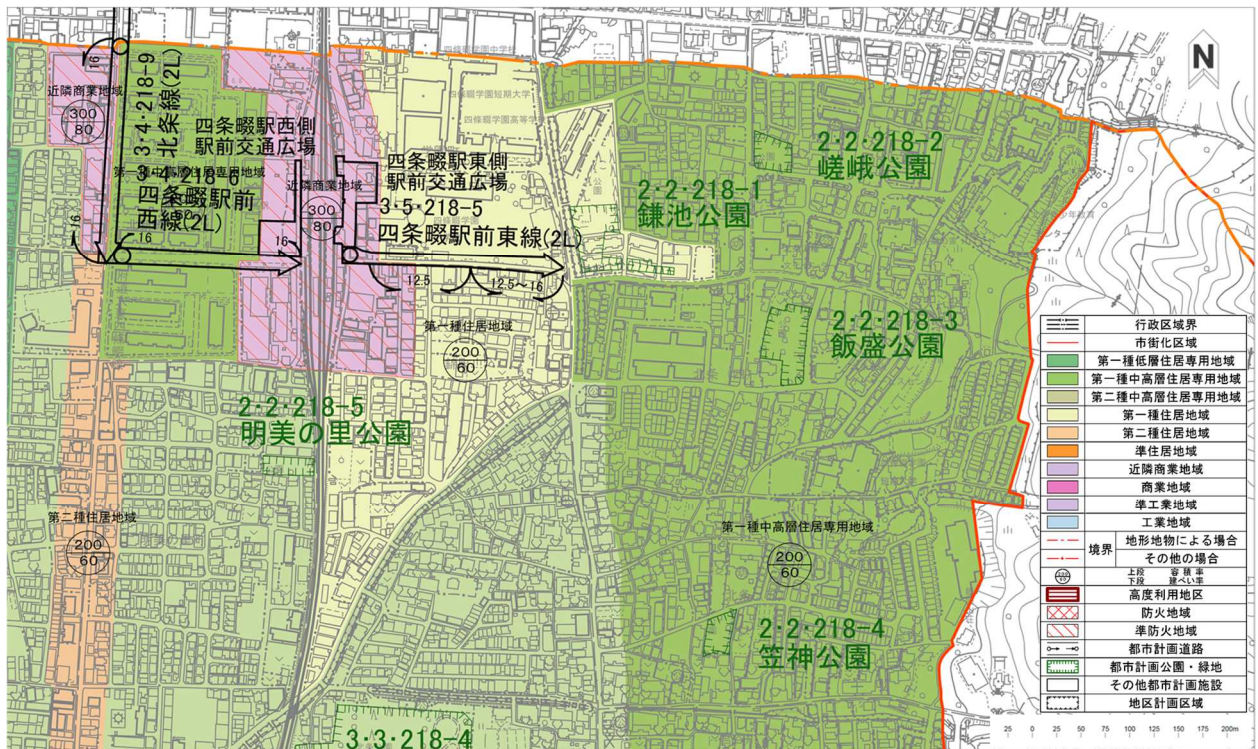
(3) 北条エリアの用途地域

エリアの山麓部は市街化調整区域である。

また、市街化区域内の大半は第一種中高層住居専用地域に指定されている。その他、市営飯盛園第二住宅跡地は第一種住居地域、エリアの南西部の一部が第二種中高層住居専用地域に指定されている。いずれも容積率 200%、建蔽率 60%に制限されている。

エリア内には都市公園が3か所設置されている。

■用途地域図



出典：大東市 都市計画図（令和4年3月22日現在）

(4) 周辺施設立地状況

1) 住宅

① 住宅地

四条駅東部に住宅が密集している。

北条エリア内には空き家が点在しており、morineki エリアを除く北条エリア内に50軒の空き家が確認されている。(令和2年度空家等実態調査より)

② 市営住宅

エリア内に多くの市営住宅が点在している。

morineki プロジェクトにより市営飯盛園第二住宅が廃止された。

2) 商業施設

四条駅周辺には小規模な商業施設が立地しているものの、エリアには商業施設が少ない。

3) 市営住宅を除く公共施設

更新時期を迎えた公共施設が多く点在している。(第I章2(5) I-32、I-33 頁参照)

① 市民文化系施設

エリア中心部に北条人権文化センターが立地する。

② 社会教育施設

山麓部に北条青少年教育センターが立地する。

③ 福祉施設

山麓部付近に北条老人憩の家が立地する。

④ 子育て支援施設

エリア中心部に北条こども園(令和4年4月1日より北条保育所から幼保連携型認定こども園(公立)へ移行)が立地する。

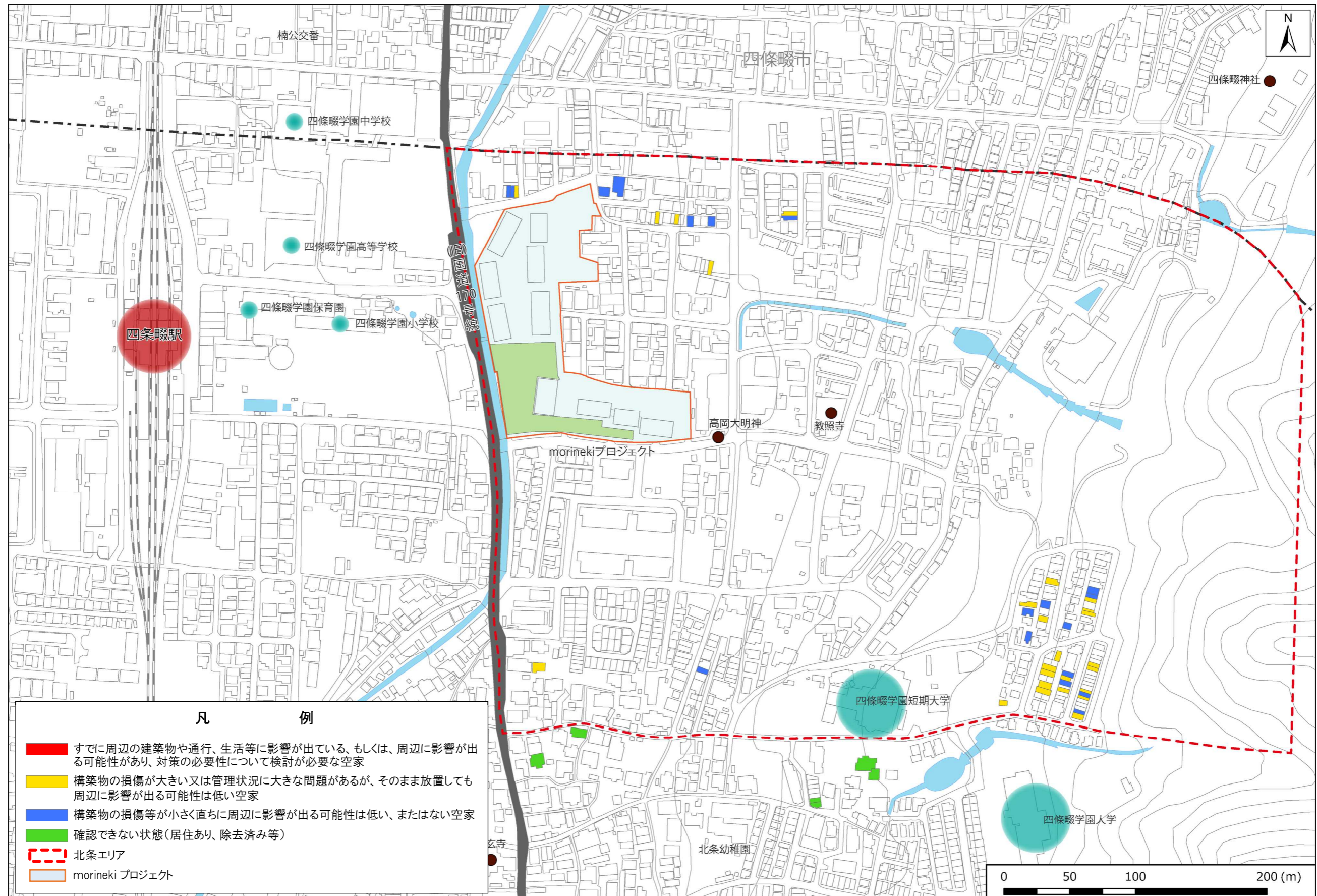
⑤ その他

旧北条第3駐車場や点在する空地等が存在する。

⑥ 公園

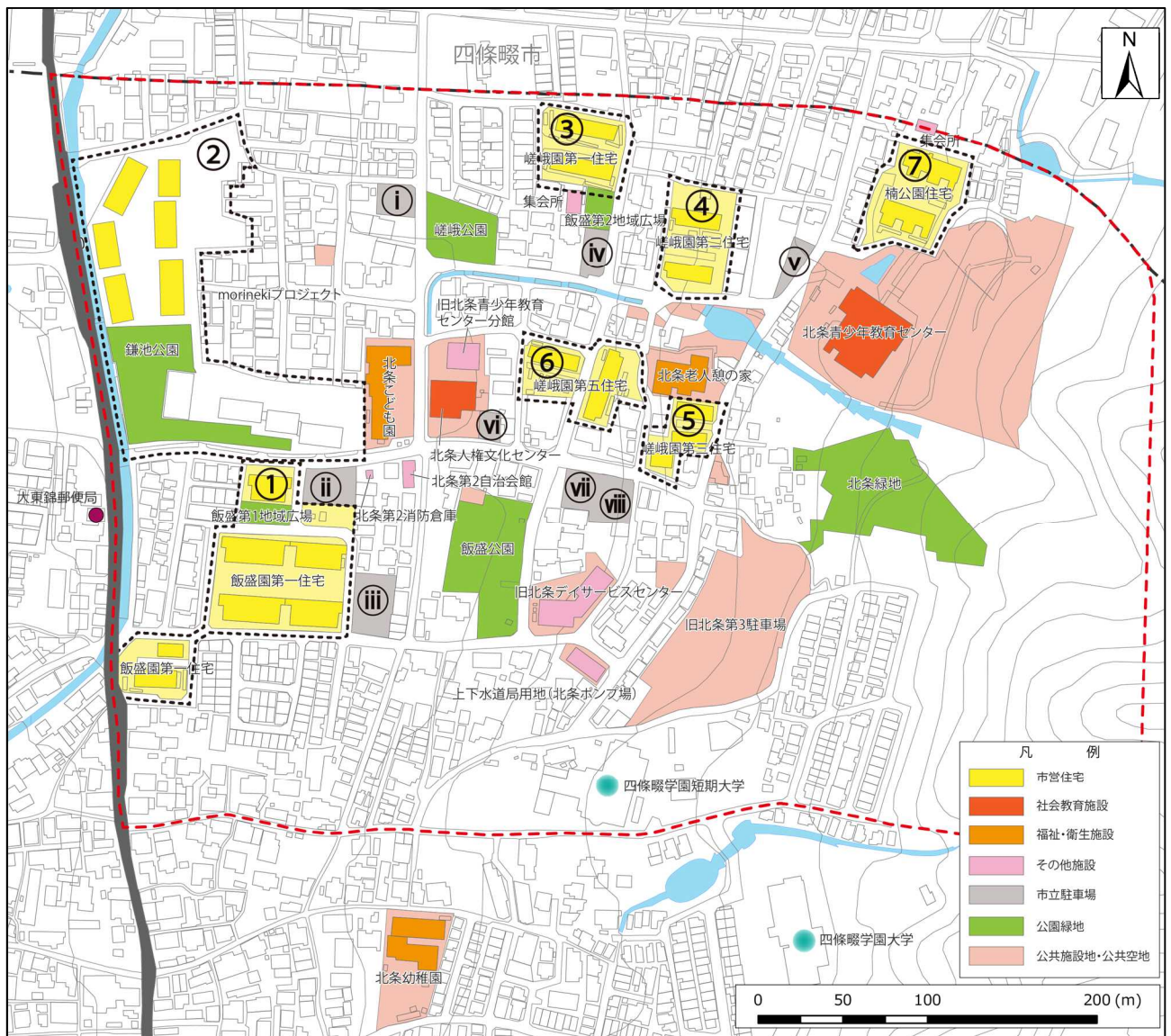
鎌池公園、嵯峨公園、飯盛公園が存在する。

■北条エリア内の空き家分布



資料：政策推進部公民連携推進室（令和4年1月時点）

(5) 公共施設の現状



資料：政策推進部公民連携推進室

1) 市営住宅

飯盛園第1住宅の3号棟、4号棟、5号棟を除く北条エリアの市営住宅の多くは、建築から32年～47年が経過しており老朽化が進んでいる。

嵯峨園第1・第2住宅は政策的に入居を止めている為入居率が特に低いが、飯盛園第1住宅を除く住宅も、本市の市営住宅の平均入居率89%（令和4年3月31日時点）と比較して低い。著しく入居率の低い楠公園住宅は山麓に立地していることが大きな要因と考えられる。

その他、耐震工事が必要な住宅が3か所ある。また、駐車場を備えていない住宅が大半を占める。

■市営住宅の基本情報

No.	名称	土地合計 面積(m ²)	管理戸 数(戸)	入居戸 数(戸)	入居率 (%)	建設年度	駐車場 台数	耐震工事の 必要性
①	飯盛園第1住宅 (住宅棟：4棟 集会所：1か所)	8,012	89	88	98.88%	1棟：S46 3、4棟： H11 5棟：H9	69	不要
③	嵯峨園第1住宅 (住宅棟：2棟、 集会所：1か所)	2,926	48	32	66.67%	S46	0	必要
④	嵯峨園第2住宅 (住宅棟：2棟、 集会所：1か所)	2,862	40	20	50.00%	S51	0	必要
⑤	嵯峨園第3住宅 (住宅棟：3棟)	1,364	16	16	100.00%	S55	0	不要
⑥	嵯峨園第5住宅 (住宅棟：2棟、 集会所：2か所)	1,876	18	16	88.89%	S61	0	不要
⑦	楠公園住宅 (住宅棟：2棟)	3,346	40	27	67.50%	S45	0	必要
	合計	27,288	325	273	84.00%	-	69	-

資料：都市整備部建築課（令和4年3月時点）

■借り上げ公営住宅の基本情報

No.	名称	延床面積 (m ²)	借上戸 数(戸)	入居戸 数(戸)	入居率 (%)	建設年度	駐車場 台数	耐震工事の 必要性
②	もりねき住宅	約5,270	74	74	100.00%	R2	0	不要

資料：政策推進部公民連携推進室

2) 市民文化系施設

北条人権文化センターは、人権問題の相談をはじめ、福祉の向上や人権啓発のための住民交流の拠点となるコミュニティセンターである。

■市民文化系施設の基本情報

名称	土地合計面積(m ²)	構造	階層	延床面積(m ²)	建設年度(増築年度)	駐車場台数	耐震工事的必要性
北条人権文化センター	1,277	SRC造	3	1359.41	S46 (S57,H13)	8	不要

出典：大東市公共施設白書 施設カルテ（平成26年3月）

3) 社会教育施設

北条青少年教育センターは、青少年の健やかな育成と様々な人権問題の解決を目指した人権教育・生涯学習を推進し、青少年の生涯学習支援、教育相談、子育て支援事業など、自主的・主体的な活動や交流を行っている。体育館も兼ね備えており、市内だけでなく市外からの利用者もいる。

北条人権文化センターとともに建築から40年以上が経過しており、体育館は耐震診断が未実施の状態である。

■社会教育施設の基本情報

名称	土地合計面積(m ²)	構造	階層	延床面積(m ²)	建設年度	駐車場台数	耐震工事的必要性
北条青少年教育センター (本館)	4,495	RC造	3	1173.00	S54	0	必要
// (体育館)		SRC造	1	990.00	S55		不明

出典：大東市公共施設白書 施設カルテ（平成26年3月）

4) 福祉施設

北条老人憩の家は、高齢者が健康の増進や教養の向上のために利用したり、気軽に集まり趣味やレクリエーションを楽しんだりできる施設である。しかし山麓部に位置し、少し坂道を上る必要があるほか、建築から40年以上が経過している。

■福祉施設の基本情報

名称	土地合計面積(m ²)	構造	階層	延床面積(m ²)	建設年度(増築年度)	駐車場台数	耐震工事的必要性
北条老人憩の家	1,446	RC造 一部S造	1	519.92	S51 (H2)	6	不要

資料：保険医療部高齢介護室

5) 子育て支援施設

北条保育所は、建築から60年近く経過しており、老朽化が進んでいる。エリア南側の北条幼稚園も北条保育所と同様、建築から50年近く経過している。このため、北条幼稚園を北条保育所と統合し、北条こども園として令和4年4月から開所する。

■子育て支援施設の基本情報

名称	土地合計面積(m ²)	構造	階層	延床面積(m ²)	建設年度	駐車場台数	耐震工事の必要性
北条こども園 (旧北条保育所)	2,371	RC造	2	1508.10	S37	0	不要

資料：福祉・子ども子ども室（令和4年1月時点）

6) 公園緑地等

エリアの公園からは飯盛山が綺麗に見え、山の四季の移り変わりを楽しむことができる。しかし、設置から長い年月が経過している。

■公園の基本情報

名称	面積(m ²)
飯盛公園	3,156
嵯峨公園	1,412
飯盛第1地域広場	396
飯盛第2地域広場	438
合計	5,402

資料：都市整備部みどり課

■緑地等の基本情報

名称	面積(m ²)
北条緑地	11,813
北条青少年運動広場	9,719

資料：総務部財産管理課

7) 市立駐車場

エリアには多くの市立駐車場が点在している。

市営住宅に近接する駐車場の稼働率は、90%~100%以上である一方、市営住宅から距離のある北条第1駐車場は80%を下回っている。

■市立駐車場の基本情報

No.	名称	区画数	面積(m ²)	利用数	稼働率(%)
i	北条第1駐車場	16	295	12	75.00%
ii	北条第2駐車場	22	551	22	100.00%
iii	北条第5駐車場	29	873	29	100.00%
iv	北条第6駐車場	21	441	21	100.00%
v	北条第7駐車場	11	386	10	90.91%
vi	北条第8駐車場	8	203	7	87.50%
vii	北条第10駐車場	25	522	24	96.00%
viii	北条第11駐車場	31	644	31	100.00%
ix	北条第12駐車場	37	1,141	36	97.30%
	合計	200	5,056	192	96.00%

資料：都市整備部建築課（令和4年3月時点）

8) その他公共施設・公共空地

旧北条青少年教育センター分館及び旧北条デイサービスセンターは用途廃止されている。また、山麓部にある旧北条第3駐車場は、6,000 m²を超える広大な未利用地である。その他、現在旧北条デイサービスセンターはハートフル北条(指定障害福祉サービス事業所)として使用されている。他にエリア内には4か所の空地が点在している。

■その他公共施設・公共空地の基本情報

名称	土地合計面積(m ²)	構造	階層	延床面積(m ²)	建設年度	駐車場台数	耐震工事の必要性
【用途廃止済み】 旧北条青少年教育センター分館	715	RC造	2	585.34	S47	0	必要
旧北条デイサービスセンター	1,740	RC造	1	650.22	S50	0	不要
旧北条第3駐車場	6,145	-	-	-	-	-	-
上下水道局用地 (北条ポンプ場)	469	-	-	-	-	-	-

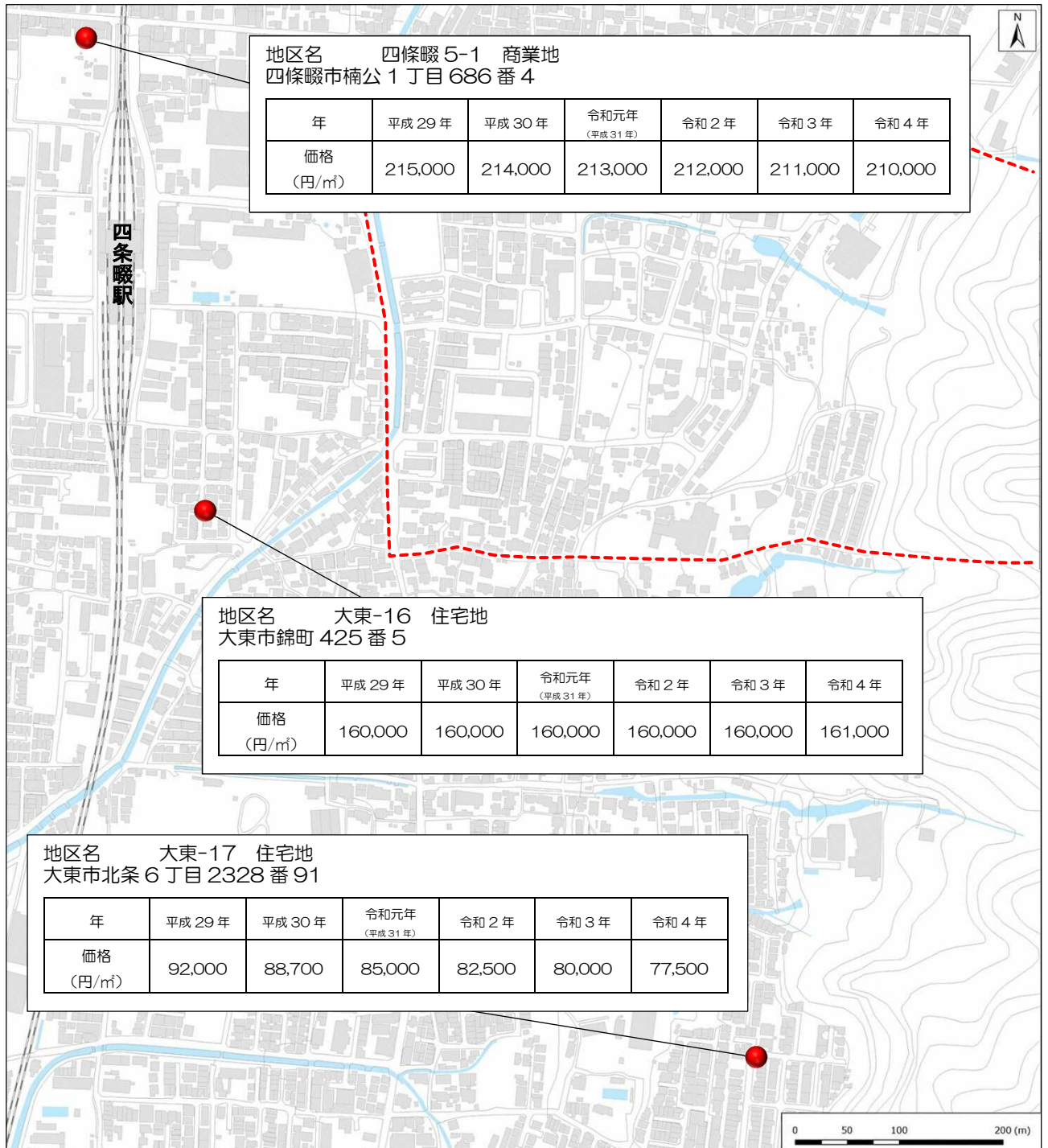
出典：大東市公共施設白書 施設カルテ（平成26年3月）、大東市総務部、大東市上下水道局

(6) 地価

1) 地価動向

国土交通省より公表された北条エリア周辺の公示地価の動向をみると、四条驛駅周辺の地価の変動はほとんどないが、駅から離れると地価が大きく下がる傾向にある。

■北条エリア周辺の公示地価



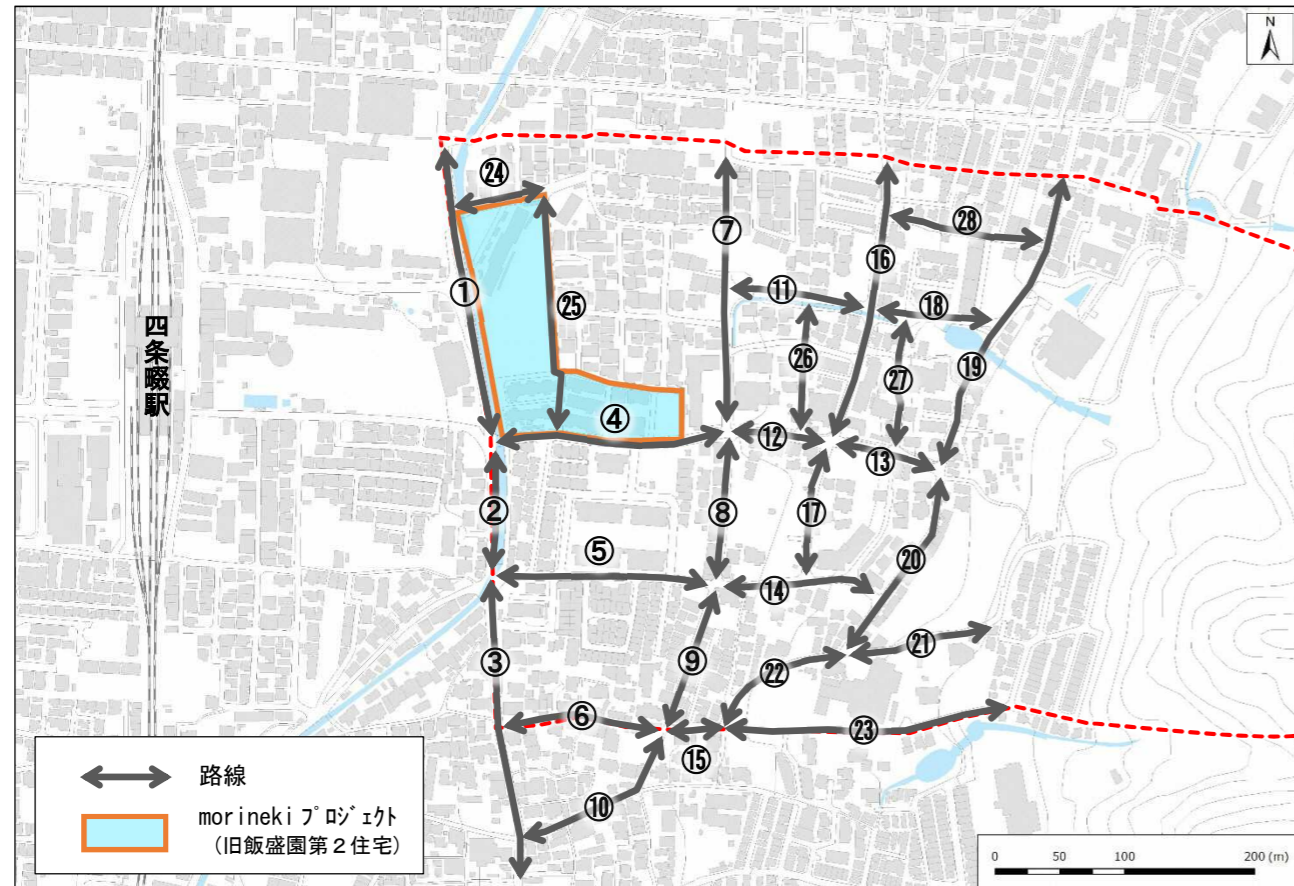
出典：国土交通省

2) 主な相続税路線価動向

北条エリア内の主な 28 路線の相続税路線価動向をみると、令和3年度と令和2年度は変化していないものの、一部の路線では令和元年と比較し路線価が下がっている箇所がある。

令和3年3月に morineki プロジェクトのまちびらきが行われたが、路線価は令和3年1月時点のため、morineki プロジェクトによる効果は反映されていない。

■北条エリアの主な路線



出典：全国地価マップ（一般財団法人 資産評価システム研究センター）

■北条エリアの主な路線価変動一覧

箇所番号	価格(円/㎡)					前年度比較 R3-R2 (円/㎡)
	平成 29 年	平成 30 年	令和元年 (平成 31 年)	令和 2 年	令和 3 年	
①	120,000	120,000	115,000	115,000	115,000	0
②	120,000	120,000	115,000	115,000	115,000	0
③	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	0
④	81,000	80,000	81,000	80,000	80,000	0
⑤	79,000	78,000	79,000	78,000	78,000	0
⑥	70,000	68,000	67,000	67,000	67,000	0
⑦	82,000	79,000	77,000	77,000	77,000	0
⑧	71,000	69,000	69,000	69,000	69,000	0
⑨	70,000	69,000	69,000	69,000	69,000	0
⑩	69,000	67,000	67,000	67,000	67,000	0
⑪	74,000	71,000	70,000	70,000	70,000	0
⑫	76,000	75,000	74,000	74,000	74,000	0
⑬	75,000	75,000	74,000	74,000	74,000	0
⑭	74,000	73,000	73,000	73,000	73,000	0
⑮	69,000	68,000	69,000	69,000	69,000	0
⑯	74,000	71,000	70,000	70,000	70,000	0
⑰	72,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0
⑱	71,000	70,000	69,000	69,000	69,000	0
⑲	71,000	70,000	69,000	69,000	69,000	0
⑳	68,000	66,000	65,000	65,000	65,000	0
㉑	61,000	60,000	59,000	59,000	59,000	0
㉒	66,000	64,000	64,000	64,000	64,000	0
㉓	64,000	63,000	62,000	62,000	62,000	0
㉔	82,000	81,000	82,000	81,000	81,000	0
㉕	74,000	72,000	73,000	72,000	72,000	0
㉖	72,000	69,000	68,000	68,000	68,000	0
㉗	71,000	69,000	68,000	68,000	68,000	0
㉘	53,000	52,000	51,000	51,000	51,000	0

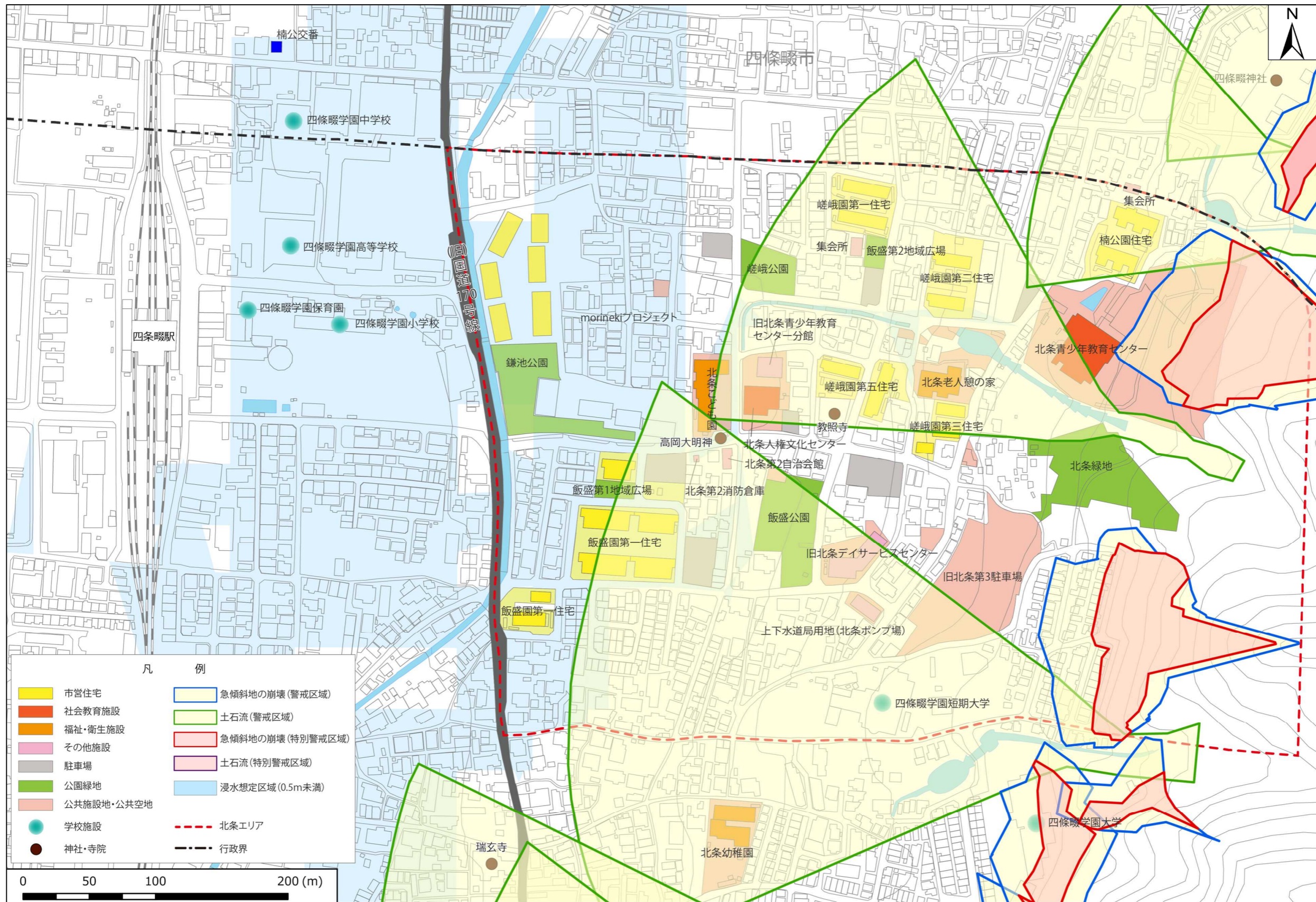
出典：全国地価マップ（一般財団法人 資産評価システム研究センター）

(7) ハザードマップ

北条エリアは、国土数値情報土砂災害警戒区域データ(基準年月日：令和 2 年8月1日)において、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。

エリアの西側は浸水想定区域(0.5m未満)に指定されている。

■ハザードマップ図



出典：土砂災害警戒区域資料：国土数値情報（基準年月日：令和2年8月1日）
 浸水想定区域資料：大東市総合防災マップ

(8) 公共交通

1) 鉄道

JR学研都市線が本市中央部を縦断する形で走っており、大阪市内への便利なアクセス環境を形成している。本市中央部の住道駅と北東部の四条畷駅には快速が停車し、それぞれ大阪駅へは約15～20分で結ばれている。

■JR学研都市線 運行本数（令和3年11月時点）

駅名	1日あたりの本数（平日）	ピーク時 （運行本数が最も多い時間帯）	ピーク時の本数 （本/h）	令和元年度 乗車人員 （1日平均）
四条畷駅	京橋方面 191本 （快速45本、区間快速34本）	京橋方面：7時	16	18,488人
	松井山手方面 130本 （快速43本、区間快速27本）	松井山手方面：7・18・19時	10	

出典：西日本鉄道株式会社、平成30年度大阪府統計年鑑

2) バス

住道駅及び四条畷駅を起点として近鉄バスが主に運行し、近隣市との連絡利便を確保している。

■近鉄バス 運行本数（令和3年7月時点）

路線	1日あたりの本数 （平日）	ピーク時 （運行本数が最も多い時間帯）	ピーク時の本数 （本/h）
四条畷～東花園駅前	59	7・9時	5

※2019.11.1より停留所の変更あり。「瓢箪山駅前」→「東花園駅前」に変更。

出典：近鉄バス株式会社

3) 東部地域乗合タクシー

北条地域内においては、北条北部コースと北条南部コースが運行している。

北条北部コースについては、コース全体の利用率や利用者数が少ない状況にあり、ほとんど利用の無い停留所もある。

そのため、地域や利用者の皆さまからのお声をもとに「北条北部コースと北条南部コースの統合」や「停留所の見直し」等について検討している。

■東部地域乗合タクシー 乗降客数

年度	北条北部 コース	北条南部 コース	合計
H30	220	1,653	1,873
R元	320	1,500	1,820
R2	84	1,491	1,575

資料：都市整備部交通政策課

《参考》

R2 年度内訳	北条北部 コース	北条南部 コース	合計
運行枠（総コース数）	936	936	1872
運行便数	83	695	778
利用率（便）	9%	74%	—
乗車人数/便	1.01	2.15	—
乗車率	25%	54%	—
実利用者	6	31	37

資料：都市整備部交通政策課

(9) 北条エリアの現状と課題

北条エリアの現状や市民意見等も参考に、エリアの抱える課題を以下に整理した。

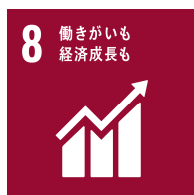
現 状

- 人口減少・高齢化が進んでいる。
- 多世代交流が乏しい。
- 市営住宅や福祉関連施設等、公共施設の老朽化が進んでいる。
- 旧北条第3駐車場等、広大な低未利用地が存在している。
- 地区の広範囲において土砂災害警戒区域に指定されている。
- 公共施設の老朽化により景観の維持が難しい。
- 周辺の自然環境があまり活かされていない。
- スーパーやコンビニ等の生活利便施設や、レストランやカフェ等の飲食店が少ない。

課 題

- 人・土地に流動性がない
- まちなみの魅力・競争力の低下
- 人口減少・高齢化の進行に伴う、地域コミュニティの担い手不足

第Ⅱ章 北条地域まちづくり第Ⅱ期構想



1. まちづくりの基本的な考え方

第Ⅰ章で北条エリアの課題を人・土地に流動性がないことと、それに伴うまちなみの魅力・競争力の低下、人口減少・高齢化の進行に伴う地域コミュニティの担い手不足とした。

一方で、だんじりや太鼓等を中心とした強固な住民の結束力は当エリアの魅力である。また、建物の更新時期を迎えた公共施設が多く存在することや、広大な未利用地である旧北条第三駐車場等、公共用地が広く存在することは、有効活用による潜在的なポテンシャルを有したエリアともいえる。

「morineki プロジェクト」については、飯盛園第2住宅跡地にノースオブジェクトやソトアソ等、子育て世代やアウトドアに関連する民間企業が参入し、令和3年3月にまちびらきが行われた。現在、「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」の実現に向け、新しいまちづくりが進められているところである。

本構想では、「次世代につながる住宅地域の再生」の具現化にて進められた「morineki プロジェクト」との連携をふまえて、さらに北条エリアの住宅地としての再生を図るまちづくりを推進することを目指し、次のとおり、まちづくりの「ターゲット」と「コンセプト」を定める。

(1) まちづくりのターゲット

- ・市域全体で人口減少・高齢化が進む中、北条エリアにおいても、深刻な高齢化の進行や流出超過による人口減少により、現状のままではコミュニティの維持・継続が困難となることが予想される。このため、だんじりや太鼓等の伝統文化を継承する人の不在や、自主防災（住民の助け合い）機能の低下が懸念される。
- ・北条エリアには学校法人 四條畷学園（幼・保・小・中・高・短大・大学）が立地していることから、通学により多くの学生が訪れている。しかしながら、当エリアでは若い世代を対象とした飲食店や物販店等、居場所となるような施設がないことから、エリア内に学生が留まらず、若い力や賑わいをエリアに還元できていない。
- ・このようなことから、今後、北条エリアを発展させていくためには、伝統文化の継承や災害時等において助け合うことのできる、次世代の担い手をいかに確保するかが課題となる。また、人々の住宅環境を再生し、居場所となる施設や空間づくり等のにぎわい創出が重要であり、今後、公共施設の統合・再編・廃止等に合わせて生み出される空間に導入する機能や、施設の利活用方法がカギとなる。
- ・このため、エリアの強力なコンテンツである学校法人 四條畷学園の関係者（教員・学生・家族）や、先行事業である“morineki プロジェクト”が完了し、更に第Ⅱ期構想として発展していく北条エリアに期待感を持っている人々等を対象に、これらの人々がエリアを訪れ、楽しみ、住み、新たな北条の担い手となってもらえるよう訴求することが重要と考える。

- ・これらをふまえ、ターゲットを以下のとおり設定する。

まちづくりのターゲット

エリアを楽しむアクティブな人

(2) まちづくりのコンセプト

- ・まちづくりの方向性としては、当該エリアに隣接しており、「次世代につながる住宅地域の再生」の具現化にて進められた、「morineki プロジェクト」との連携を図るとともに、伝統文化の継承等やコミュニティの担い手の育成の観点から、アクティブな人達によって、エリアの活性化を内部と外部の人達が共に創出することを目指し、コンセプトを以下のとおり設定する。

まちづくりのコンセプト

ココロおどる カラダはずむ にぎわいの共創

【コンセプトの説明】

- ・住宅地域の再生に伴い、新しく生まれ変わった北条エリアでは、人々が行きかい、にぎわいが生まれ、誰もが楽しく笑って過ごしている。
- ・このような住環境の良いまちへと変わっていく期待感から「ココロおどる」と表現した。
- ・また、北条エリアの特性である豊かな自然を、体いっぱい楽しみ、遊びつくすというイメージから「カラダはずむ」と表現した。
- ・このように、北条エリアに行けば新しいまちづくりが進められていて、「何か楽しいことがある」というワクワク感や期待感があふれる豊かな暮らしを、住民・来訪者問わず皆で共に創り上げていこうという思いから「にぎわいの共創」*と表現した。

※「にぎわい」とは、住宅地として極め、住む人が増え、豊かになった結果、そこで多くの人が集まり活発に活動する状況のさま。

※「共創」とは、人とまち、内部と外部、公と民等、様々な組み合わせを想定しており、多様な人とモノの関係性を豊かに築いていくことをイメージしている。

2. まちづくり方針

(1) 導入機能の検討

まちづくりコンセプトである「ココロおどる カラダはずむ にぎわいの共創」の実現に向け、北条エリアに求められる機能を以下のとおり整理する。

■北条エリアに求められる機能



(2) まちづくりゾーニング

北条エリアに求められる機能をふまえ、以下のとおり、まちづくりゾーニングを定める。

①にぎわいゾーン

「morineki プロジェクト」との連携を踏まえ、地域のメイン通りとして、地域の歴史・文化や飲食等、地域内外から人を呼び込み、地域の顔となるにぎわい空間の創出を図るゾーン。

○四条駅と四條駅学園短期大学・四條駅学園大学を結ぶ通りは、北条エリアのメイン通りとなっており、多くの学生が行きかうことから、お洒落なカフェや雑貨店、セレクトショップ等、若者を対象とした店舗の誘導を図る。

○大規模な用地の確保が可能な区域については、「morineki プロジェクト」との連携、新しい北条エリアにふさわしい商業機能やこのエリアで過ごすことで心が豊かになるような文化的複合施設の導入を図る。

【導入機能イメージ】

- ・「morineki プロジェクト」の拡張エリアとして活用
- ・“だんじり”等による地域文化の発信拠点
- ・学生や子育て世代、ビジネスパーソン等を対象とした飲食店、物販店（カフェ、特徴的なレストラン、居酒屋、雑貨店等）
- ・新しい北条エリアにふさわしい商業機能
- ・文化的複合施設（図書館等）

【関連する主な機能】

コミュニティが生まれる機能

雇用が生まれる機能

②住宅ゾーン

「morineki プロジェクト」との連携を踏まえ、落ち着いた景観の市営住宅や住民生活に必要な機能が集積した省エネで暮らしやすい良好な住環境の形成を図るゾーン。

○エリア内の住み替えの他、住環境の改善や、景観・機能に配慮した住宅を導入することで、エリアを楽しむ新たな人々や子育て世代の流入を図る。

○良好な住環境の形成を目指し、地域の憩いの場となる公園等の緑あふれる広場空間の導入を目指す。

【導入機能イメージ】

- ・快適で省エネ。家族のコミュニケーションを意識した、断熱性能集合住宅の受け皿
- ・子育て世代等の若い世代に選ばれる住宅地
- ・地域の憩いの場となる公園（災害時は避難場所として活用）
- ・高齢者福祉や子供の“居場所”等の地域生活の要となる機能 等

【関連する主な機能】

生活が守られる機能

住宅地域としての機能

③アクティブゾーン

飯盛山や北条緑地等の自然環境を感じながら、エリアを遊びつくし、北条エリアの伝統や文化、遊びや楽しみの発信拠点として、北条地域の魅力を地域内外に発信するゾーン

○飯盛山や北条緑地等の自然環境を活用した、アウトドア・アクティブ系の施設の導入を目指す。

○幅広い世代の方が楽しめる交流の場を創出するため、飲食、温浴施設等の導入を目指す。

【導入機能イメージ】

- ・自然を活用したアクティブ・アウトドア系施設（キャンプ施設やバーベキュー、アスレチック、ジップライン等）
- ・地域内外から人が集まる飲食店、温浴施設 等（夜景の楽しめるレストラン、ビアガーデン・スーパー銭湯、サウナ 等）

【関連する主な機能】

自然を楽しめる機能

アクティブな機能

④にぎわい軸

市道北条 12 号線、市道北条 1 号線、市道北条 9 号線を活気を生み出し牽引する道路にすべく、人が移動する主導線として「軸」に設定する。

四条驛駅から市道 12 号線を通り、アクティブゾーンを結ぶ「軸」は、主に来訪者や学生等を対象に地域の“顔”となり、地域全体に活気を生み出すこと・牽引することを目指し、文化系施設の立地誘導等による、来街者等呼び込むための動線の形成を図る。

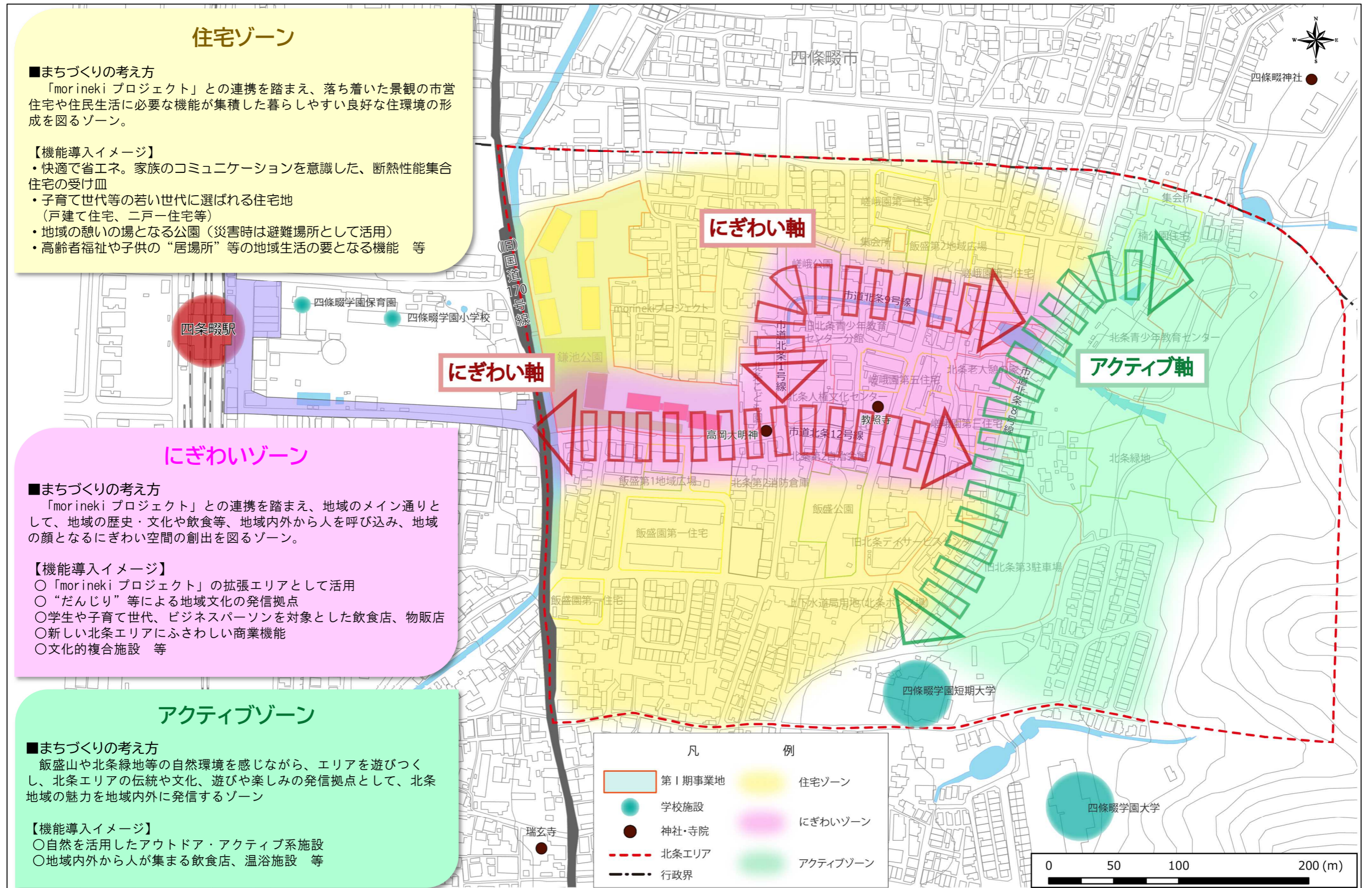
また、北条 12 号線から市道北条 1 号線、市道北条 9 号線を通り、北条青少年教育センターに向かう「軸」は、主に地域住民を対象に住民間の交流等により活気を生み出すことを目指し、市民文化系施設や社会教育施設、福祉施設等、地域住民の生活に根差した施設等の立地誘導による、地域コミュニティの核となる動線の形成を図る。

⑤アクティブ軸

市道北条 8 号線を飯盛山や北条緑地等の自然環境を感じながら、エリア内を遊びつくし、伝統文化等の発信拠点として、地域内外に発信できる施設を繋ぐ、「軸」に設定する。

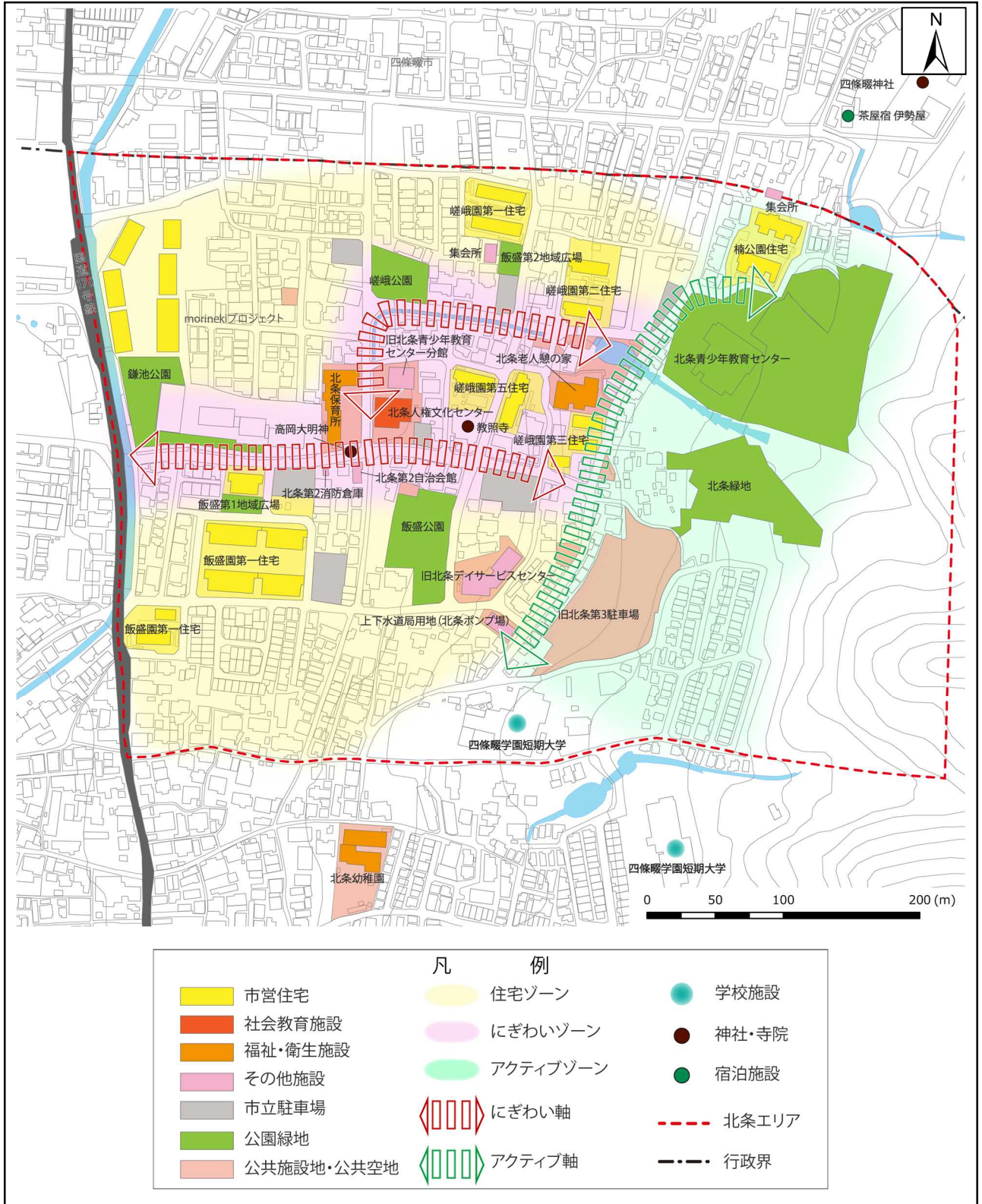
楠公園住宅、北条青少年教育センター、北条緑地、旧北条第 3 駐車場等のアクティブゾーン内の公共施設と、にぎわいゾーン・住宅ゾーンとの連携強化（各公共施設・用地の一体的な利活用等）を目指し、アクティブ系施設の立地誘導等によりアクティブゾーン内の各施設を繋ぎ、アクティブゾーン全体を楽しむための動線の形成を図る。

■まちづくりゾーニングイメージ



3. 公共施設再編の考え方

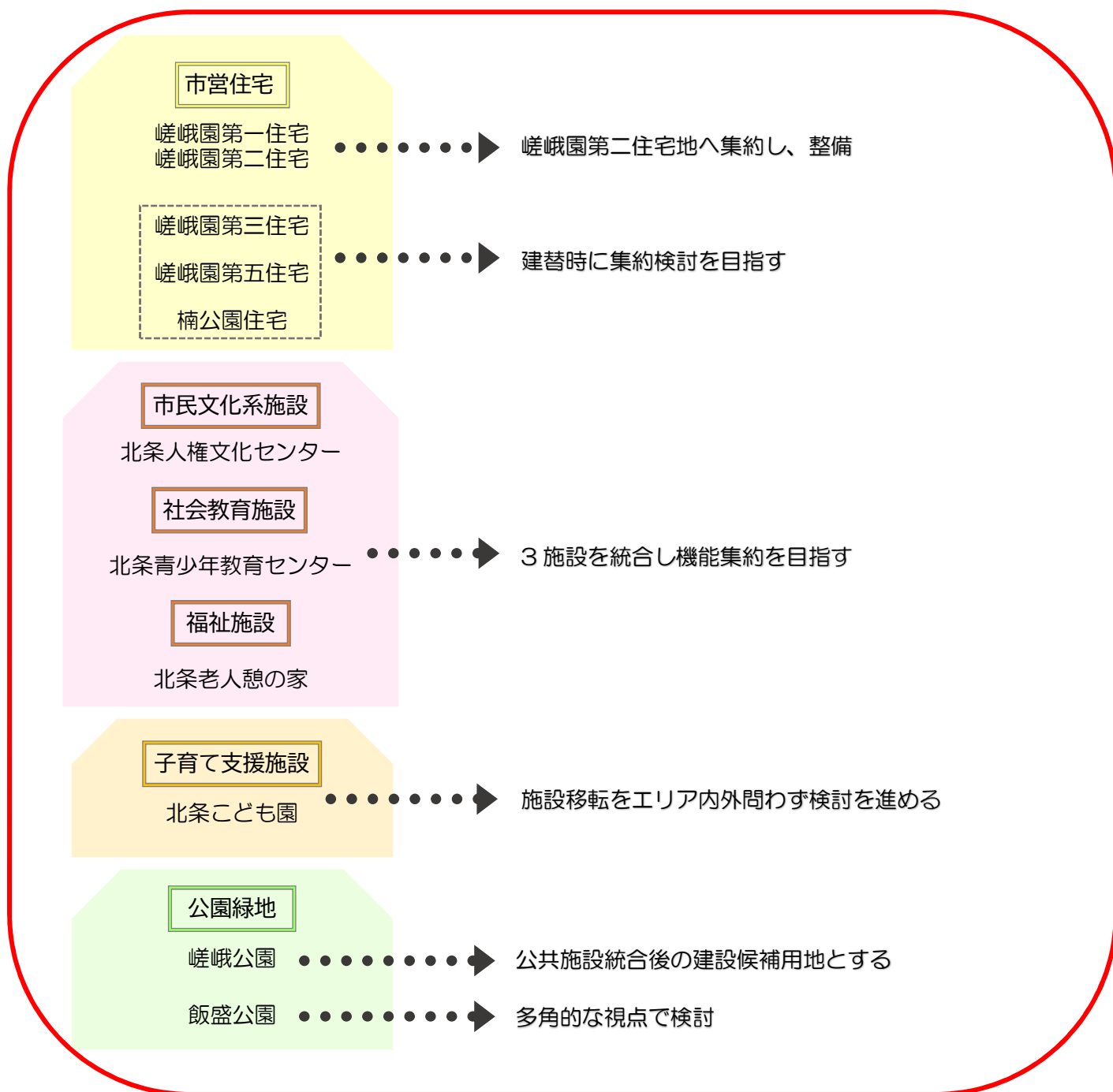
はじめに、北条地域における公共施設の立地状況と、前ページに記載の「まちづくりゾーニングイメージ」を重ね合わせたものは下図のとおり。



前ページのとおり、北条3丁目、4丁目地域には、市営住宅をはじめ、「北条人権文化センター」や「北条青少年教育センター」、「北条老人憩の家」等、多様な公有施設が立地しており、老朽化に伴う建物の更新や遊休土地の活用時期を迎えている。

大東市公共施設等総合管理計画を基に、リードプロジェクトである「morineki プロジェクト」との連続性を図りながら、まちづくりのコンセプトである「ココロおどる カラダはずむ にぎわいの共創」を目指し、ターゲットを「エリアを楽しむアクティブな人」として、施設の再編について検討した。

「政策決定一覧」



(1) 市営住宅

市営住宅の再編については、統合・集約を視野に入れた、社会情勢や地域の現況を踏まえた効果的な戸数配置での建替えを目指す。

①嵯峨園第一住宅・嵯峨園第二住宅

当該地は、民間事業者ヒアリングによると四条駅との距離や周辺の道路状況（幹線道路からのアクセスや道路幅員等）から集合住宅や車利用を想定した店舗等の立地は厳しいものの、周辺と比べ地価が低いことから、戸建て住宅の需要があるのではないかとの見解である。

耐震性や浴室施設が無い状況である既居住者への影響や移転費用に配慮し、効果的な戸数配置や間取りの見直しといった、多角的な検討を実施した上で、嵯峨園第二住宅地をリノベーションし、集約する。

良好な住環境の創出を考慮し、住宅ゾーンである嵯峨園第一住宅跡地は、公共施設再編等の候補地や民間活用を含めた多角的な検討を行う。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したのではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 今後、地域の公共施設の集約・複合化を進めていく方向であることから、複合機能を有した公共施設の整備が進んでいます。
- P-PFI 制度を活用した公園整備が進んでいます。具体的には、人が集まる場の創出を目指し、フィットネスパークやモルック競技場等、特徴のある公園が整備されています。また、その公園には、キッチンカーやコンテナ店舗が出店し、老若男女問わず人が滞留しています。
- アクティブゾーンの入り口は、地域の顔となることから、にぎわい創出施設（複合機能）が整備され、子どもを中心に楽しめるエンターテインメント施設等(既存建物をそのまま活用)に生まれ変わっています。また、マルシェやヨガ等、曜日により異なるイベントが開催され、周辺住民だけでなく、市外からもイベント目当てでわざわざ訪れる人がいる等、多くの人々の生活に彩りを添える場所になっています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

②嵯峨園第三住宅

にぎわい軸とアクティブ軸との交差点に位置し、ポテンシャルの高い敷地であることから、隣接する北条老人憩の家の土地との一体利用を図るため、嵯峨園第一住宅、嵯峨園第二住宅跡地の活用の状況を見ながら、新たな再編計画においてアクティブゾーンで楽しむ人のための出発点としての機能導入を目指す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したのではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 来訪者に北条地域をゆっくりと楽しんでもらうために、テーマ性のある宿泊施設が整備されています。アクティブゾーンで遊び疲れた人々が、最新家電や介護設備を備えた宿泊施設（気に入ったものを購入可能）やリラクゼーションとラグジュアリー感溢れた宿泊施設でゆったりと心身をリフレッシュすることができます。
- 北条地域における人の滞留を生み出すため、施設の上部には公園が整備されている他、物販系とエリアマネジメント施設等をはじめとした複合施設も整備され、人々の活発な議論が聞こえてきます。
- また、建物内だけでなく、建物の外においても人の滞留や交流を生み出すため、廃道等により周辺施設敷地と一体的に活用し、ゆとりある歩いて楽しい空間が形成（北条こども園・人権文化センターと一体的な空間形成）され、人々の楽しい会話が聞こえてきます。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

③嵯峨園第五住宅

住宅ゾーンでの活用を念頭に置きながらも隣接する北条老人憩の家の土地や嵯峨園第三住宅との一体的な利用も考慮した土地活用が可能である民間事業者を探す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したのではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 上記嵯峨園第三住宅に記載の内容に加えて、
- 大東市はeスポーツの拠点都市を目指した取組を進めていることから、eスポーツを中心とした遊技場に加えて、北条地域で遊び・学んだ人が休憩する施設（カフェ）や特色あるショップ（eスポーツに特化）等が整備され、eスポーツの聖地として盛り上がりを見せています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

④楠公園住宅

北条青少年教育センターに隣接しており、住宅地よりも、他の活用を図る方が、その敷地の価値を最大限活用できると考えられる。急傾斜地のため高齢者や障がい者（または移動困難者）などが利用しやすい場所ではなく、アクティブ軸で活用していくことを目指すためには、近隣の施設と一体的な活用を視野に入れて検討を行う。建替え時期には、この場所ではなく、居住地域としての二-

ズが高く、より効果的に住環境の向上が見込める地域での居住施設と統合し、跡地利用をアクティブな活用に変えていく。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 北条地域の魅力の一つである自然を来訪者に体感してもらうために、青少年教育センターの敷地と一体的な活用が進められ、森や山を活用する事業者を誘致の上、アスレチック(ジップライン)やキャンプ場等のアウトドアを楽しむことが出来る施設が整備され、家族連れを中心とした笑い声が絶え間なく聞こえてきます。
- 併せて、北条地域の自然・アウトドア施設等で遊びつくした家族連れが汗を流すための温泉施設や景観を活かしたアクティブ施設が整備され、北条地域で一日中過ごすような、北条地域のファンが続々と増えています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験(トライアル)を行う場として活用されています。

(2) 市民文化系施設

①北条人権文化センター

当該施設は地域内の象徴的な施設として活用している為、民間事業者と共存しながらの機能維持を図り、将来的には、その機能維持にとどまらず、より機能的に発展できる施設、より多くの地域の住民が集える施設となるように公共空地への直接移転を目指す。

公共空地での再建時には、地域住民の生活に根差した施設である「北条人権文化センター」と青少年が集う「北条青少年教育センター」、高齢者が集う「北条老人憩の家」等を集約することで、これまでセンターが実施してきた様々な事業についても、各施設の特徴を含有することにより内容の充実化が図られるとともに、高齢者や青少年の活動の場や人権啓発・地域交流等の場等の多様な機能集約による多世代交流の促進が図れ、住民にとってより利用しやすい施設へと転換を図った複合施設となる。

跡地については、地域のメインストリートであるにぎわい軸（市道北条 12 号線）に面した敷地であることから、商業や飲食等のにぎわい施設やだんじり倉庫を活用した地域の歴史や文化を発信する施設等の導入を目指す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 公共施設の敷地を最大限有効活用するために、北条こども園との間の道路を廃道し、一体的な敷地として活用されています。
- 北条地域の山手ではアウトドア型の「自然」を売りにした体験型施設があり、北条地域の中心部においてはインドア型の「体験型」を売りにしたにぎわい施設を整備します。例えば、北条こども園敷地と一体的になった敷地の中では、釣り堀等で老若男女問わず多くの人が集まり、笑い声が響き渡っています。
- また、シェアキッチン等、料理店を「体験」することが可能なスペース等、自分の趣味をはじめ様々な活動を「共有」・「体験」することが可能なスペースが整備され、周辺住民を中心に多くの市民が集い、様々な機会・交流が生まれています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

(3) 社会教育施設

①北条青少年教育センター

北条青少年教育センターは、青少年の健全育成と人権教育を推進する場として存在する施設でありながら、近年、利用者が固定化され、同時にその利用形態等も変容してきている。また、施設の老朽化が進み多くの改修箇所があるが、個別の改修に留まらず、抜本的な解決を図る必要もあり、その利用形態や必要な機能の変容に応じた検討を含めて、今後の施設の維持・運営が課題となる。

当該地での改修や公共施設の集約・再編による機能移転等を検討した場合、当該施設の利用対象者の世代に限られ利用形態等も変化してきていること、施設が地形の比較的高い坂の上に立地していることからバリアフリーの進捗等という観点が必要であり、高齢者や障害者（または移動困難者）などが利用しやすい場所ではないことから、住民が利用しやすい施設とするためには、他の公共施設との機能集約を図り、低地部への移転を図ることが望ましいと考えられる。

以上より、当該施設は、民間事業者と共存しながらの機能維持を図り、将来的には、より子ども達の住まいや学校等、活動範囲に近い場所であり、より多くの地域の住民が集える公共空地への直接移転を目指す。

公共空地での再建時には、「北条青少年教育センター」と「北条人権文化センター」「北条老人憩の家」等を集約することで、これまでセンターが実施してきた様々な事業についても、各施設の特徴を含有することにより内容の充実化が図られるとともに、高齢者や青少年の活動の場や人権啓発・地域交流等の場等の多様な機能集約による多世代交流の促進を図り、住民にとってより利用しやすい施設へと転換を図った複合施設の建設を目指す。

跡地は、アクティブゾーンに位置しており、付加価値をより活用したいという民間事業者誘致の機能導入を視野に入れ、フィールドアスレチック業者等の参入を目指す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したのではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 北条地域の魅力の一つである自然を来訪者に体感してもらうために、楠公園住宅の敷地と一体的な活用が進められ、森や山を活用する事業者を誘致の上、アスレチック(ジップライン)やキャンプ場等のアウトドアを楽しむことが出来る施設が整備され、家族連れを中心とした笑い声が響いています。
- その他、アスレチックやキャンプ場で汗を流した人が利用できる温浴施設も整備され、豊かな自然の中で心身をリフレッシュすることができます。
- また、夜景を楽しむことができるカフェ・レストランが整備され、夜はカップル等に人気のデートスポットになっています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験(トライアル)を行う場として活用されています。

(4) 福祉施設

①北条老人憩の家

北条老人憩の家は、高齢者がいきいきと健康に過ごせるよう、様々な行事やイベントが開催され、健康相談が行われるなど、高齢者の憩いの施設となっており、そのニーズは今後も高まるものと考えられる。また、機能面でも地域交流の観点等から、青少年との交流を図れる場所とするなど、より多くの人が集まり、憩える施設になるべきポテンシャルを秘める。しかし、高齢者や障害者（または移動困難者）などが利用しやすい場所ではない中、利用対象者の世代が限られ、利用目的も固定化され、発展させるには立地の制約が大きい。

施設の老朽化が進んでいるため、施設の改修や建替えを検討すべきところ、その手法や資金調達については昨今様々なスキームが考えられ、より効果的、効率的な支出・運営の検討が可能な施設となっている。他の公共施設との機能集約を視野に、高齢者だけではなく、多世代が交流することで、高齢者の生きがいや憩いの場となる“高齢者の居場所”づくりを行う。

以上より、当該施設は、“高齢者の居場所”として民間事業者と共存しながらの機能維持にとどまらず、将来的には、より発展的な施設、より多くの地域の住民が集える施設とするために、最適と考えられる公共空地への直接移転を目指す。

近隣公共空地での再建時には、「北条老人憩の家」と「北条人権文化センター」「北条青少年教育センター」等を集約することで、これまでセンターが実施してきた様々な事業についても、各施設の特徴を含有することにより内容の充実化が図られるとともに、高齢者や青少年の活動の場や人権啓発・地域交流等の場等の多様な機能集約による多世代交流の促進を図り、住民にとってより利用しやすい施設へと転換を図った複合施設の建設を目指す。

跡地は、市営住宅との一体利用等について検討する等、住民のニーズを踏まえた生活利便施設等の地域の生活に根差した機能やアクティブゾーンを楽しむ人のための出発点となる施設の導入を目指す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 北条地域における自然を活かしたワーケーションを推進するために、温浴施設やワーキングスペースを整備することで、北条地域は「余暇を楽しみつつ仕事をする」場として世間から認知されています。その結果、柔軟な働き方をする人々が集まり、自然発生的に異業種交流やワークショップが開催される等、北条地域を起点とした様々なコラボレーションが発生しています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

(5) 子育て支援施設

①北条こども園

メイン通りである市道北条 12 号線上にあり、にぎわい軸としての北条エリア中心部に存在する施設。morineki との連続性を踏まえたビジョンを描いた上で、当該施設の在り方を検討する。

北条こども園は、前身である北条保育所の創設から40年以上を経過しており、施設老朽化への対応が課題となっている。また、令和4年度の北条幼稚園と北条保育所の施設統合により、利用児童数は3割程度増加しており、地域の子育て拠点としての今後の発展にあたり、子どもたちが元気に、健やかに過ごすことができる施設整備の取り組みを進める必要がある。このため、子どもたちが北条の豊かな自然を感じて、心身ともに一層のびやかに成長できる広々とした園庭の確保と、送迎バスの円滑かつ安全な運行を主眼に置き、子どもたちの未来の広がりに向けた可能性のある場所への移転をエリア内外問わず検討していく。

移転後の跡地は「morineki プロジェクト」との連携を図り、参入民間企業の店舗拡張用地としての活用を目指す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したのではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- morineki との連続性を意識した建物デザインがなされており、北欧風の雰囲気を感じられるエリアとなっています。建物デザインだけでなく、機能としてもノースオブジェクトの工房としての活用や、北欧の生活を意識したにぎわい施設（釣り堀・BBQ 施設）・温泉施設が楽しめる宿泊施設・公園・店舗等の整備が進み、来街者は当エリアに到着した途端に一瞬で非日常である北欧の世界へと誘われます。
- また、人権文化センターとの間の道路が廃道され（デッキが整備され）たことにより、一体的な敷地として北欧風のスローライフを感じられるイベント等に活用され、人が集い、交流する、そこに居たくなるような楽しい空間が形成されています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

(6) 公園緑地

公園としての立地や環境、時世の変化に対応した公園利用のあり方を検討した結果、市営住宅を含む公共施設等の再編・集約に伴い創出された公有地等への移転を目指す。

① 嵯峨公園

メイン通りから市道北条1号線、市道北条9号線へつながり、北条青少年教育センターへ行くにぎわい軸に位置する土地であり、より機能的に発展できる施設、より多くの地域の住民が集える施設の建設候補地として最適である。

跡地は、新たににぎわい軸でのポテンシャルを有効活用していくには、「北条人権文化センター」「北条青少年教育センター」「北条老人憩の家」のそれぞれの機能を精査し、より効果的ににぎわいを生み出す施設を目指す。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 今後、地域の公共施設の集約・複合化を進めていく方向であることから、公共施設が統合集約されています。1階部分は建物内における人々の活動や交流が外へ波及するようガラス張りとなっており、数多くのイベントが開催される等、来訪者や市民の交流空間が形成されています。
- また、敷地内にも多世代の人々が緩やかに交流できる空間が整備されており（緑地兼交流スペース）、賑やかな声が響き渡っています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

② 飯盛公園

メイン通りのにぎわい軸付近に位置する住宅ゾーン内の土地であり、良好な住環境の創出が生み出せる場所として最適である。

公園の魅力的な活用やニーズに応じて、多角的な視点で検討していく。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 今後、地域の公共施設の集約・複合化を進めていく方向であることから、嵯峨園第一住宅及び嵯峨園第二住宅をはじめとした市営住宅の集約整備が進み、屋上は緑化される等、落ち着いたある住空間が形成されています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

(7) その他公共施設・公共空地等 ※今後、議論する予定の内容

①旧北条第3 駐車場

当該地東方の市道北条 8 号線沿道や西方の高台には住宅地が建ち並んでいることから、住環境に配慮し、アクティブゾーン利用者等の駐車場としての利用を議論する。運営については、アクティブゾーンの施設立地業者とするか、市営駐車場とするか等、今後、アクティブゾーンへの施設立地状況を踏まえて議論する。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 青少年教育センターと楠公園住宅敷地に誘致する民間アウトドア施設の駐車場として活用されています。青少年教育センターと旧北条第3 駐車場間にジップラインや散策路等が設置され、飯盛山の自然を味わいながらアドベンチャー施設を楽しむことができます。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

②旧北条青少年教育センター分館

かつては児童館であった施設。この場所は北条人権文化センターの移転・再整備の時期と合わせて一体的に利用することで、新たなにぎわい機能の導入を議論する。

③旧北条デイサービスセンター

「北条老人憩の家」等の福祉施設等の再編・集約の考え方を踏まえ、今後の当該施設のあり方について議論する。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 飯盛公園と一体化した敷地とし、市営住宅が整備され、ゆとりある住空間が形成されています。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

④その他

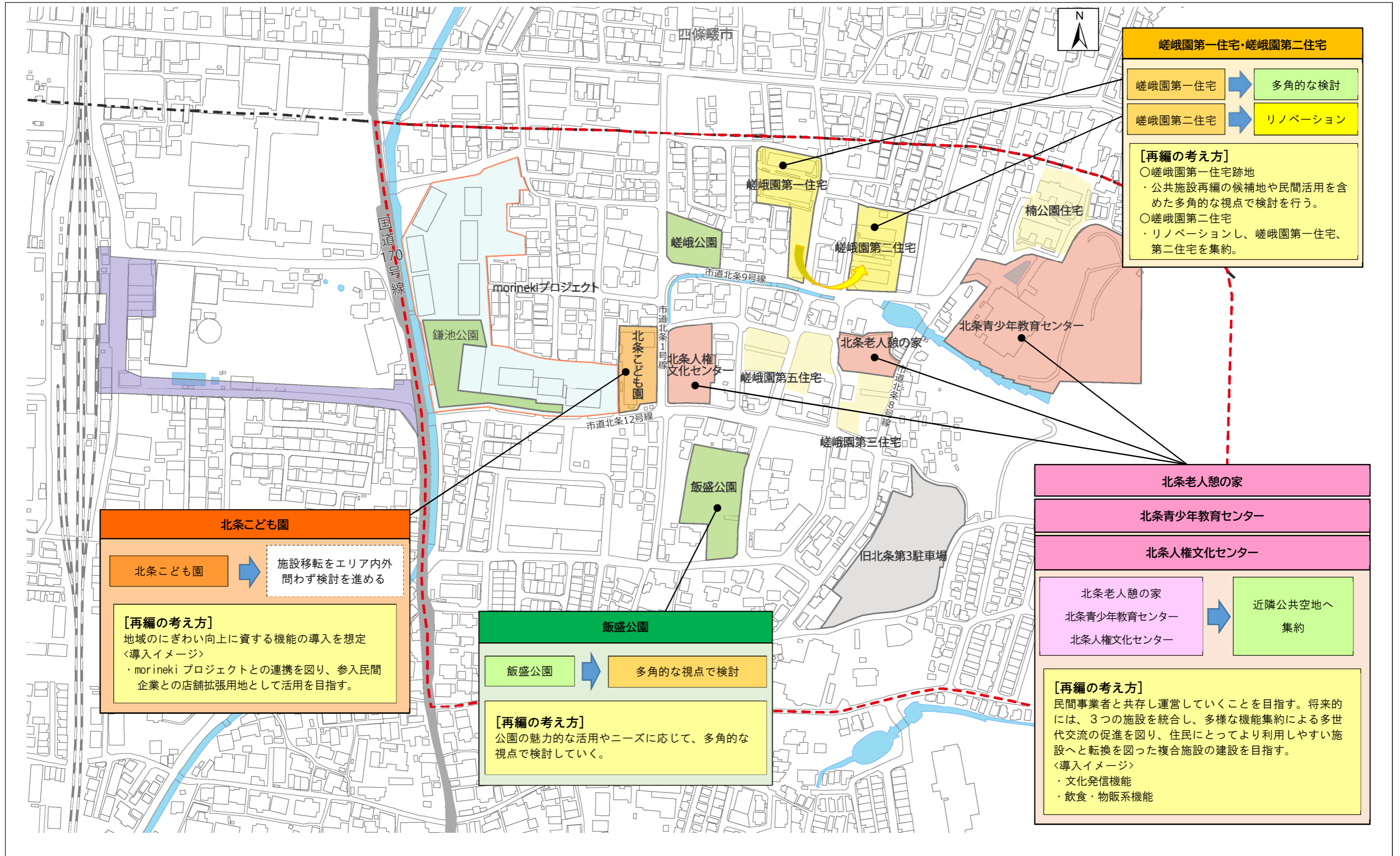
その他、地域資源の活用等にあたって、必要となる機能の導入を議論する。

まちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

- 北条地域内にある空き家の活用に向けて、空き家活用に向けたスキームが組成され、北条地域内の空き家が減少しています。
- 北条地域内の移動利便性向上に向けて、時代の潮流に即したシェアサイクル・グリーンズローモビリティ等が導入され、北条地域内の移動が快適になっています。
- 第一期事業と統一性のある景観形成を図るため、第一期事業と統一性のあるインフラ整備が進み、北欧風の街なみを至る所で体感することが出来ます。
- 地元住民を巻き込んだまちづくりの検討が進み、地元住民主体によるまちづくりが進んでいます。
- 各公共施設については、公共施設の統廃合が行われるまで、フリースペースあるいは社会実験（トライアル）を行う場として活用されています。

4. 公共施設再編イメージ



《参考》「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」によるまちの将来イメージ

※以下の「まちの将来イメージ」は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したのではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を記載したものです。

嵯峨園第一住宅・嵯峨園第二住宅
飯盛公園へ移転
【再編の考え方】
 ○嵯峨園第一住宅
 ・飯盛公園の代替地として活用を想定
 ○嵯峨園第二住宅
 ・民間事業によるにぎわい創出施設(複合機能)開発を想定

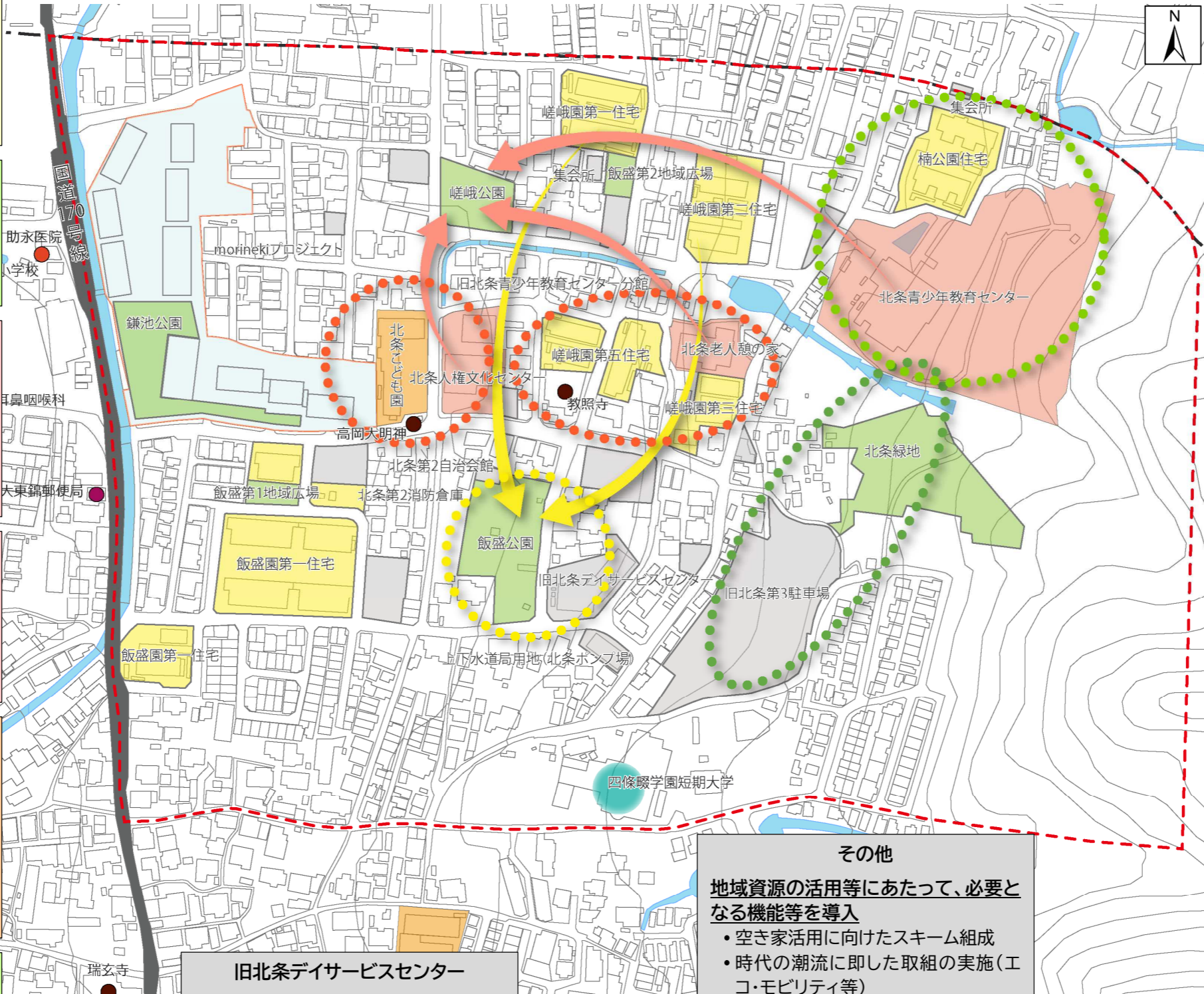
嵯峨公園
公共施設の集約整備を想定
【再編の考え方】
 ・公共施設を統合集約し、住民に使用して頂く交流空間を形成

北条老人憩の家
嵯峨公園への移転を想定
【再編の考え方】
 ・体験型施設やシェアキッチン等、様々な活動を体験できる施設を整備
 ・周辺施設との一体的な敷地の活用による魅力ある空間の創出

北条老人憩の家
嵯峨公園への移転を想定
【再編の考え方】
 ・温浴施設・コワーキングエリアを整備
 ・周辺施設との一体的な敷地の活用による魅力ある空間の創出

北条こども園
(将来的な)移転を想定
【再編の考え方】
 ・morineki との連続性に配慮した施設を整備
 ・ノースオブジェクトの工房として活用
 ・周辺施設との一体的な敷地の活用による魅力ある空間の創出

飯盛公園
市営住宅の集約整備を想定
【再編の考え方】
 ・市営住宅を集約整備(必要最小限の戸数)し、屋上を公園化



楠公園住宅
用途転換を想定
【再編の考え方】
 ・青少年教育センターと連携もしくは一体的な活用を図る等、アクティブ系施設への転換を想定

北条青少年教育センター
嵯峨公園への移転を想定
【再編の考え方】
 ・山が近く、眺めが良いといった利点を活かしたアドベンチャー系施設を運営する民間事業者の誘致を想定

嵯峨園第五住宅
用途転換を想定
【再編の考え方】
 ・eスポーツ等遊技場をはじめ、テーマ性のある複合施設を整備
 ・周辺施設との一体的な敷地の活用による魅力ある空間の創出

嵯峨園第三住宅
用途転換を想定
【再編の考え方】
 ・宿泊施設等をはじめ、テーマ性のある複合施設への転換を想定
 ・周辺施設との一体的な敷地の活用による魅力ある空間の創出

旧北条第3駐車場
駐車場利用+公園的利用を想定
【再編の考え方】
 ・青少年教育センターに誘致するアドベンチャー系施設用の駐車場として活用
 ・青少年教育センター間にジップラインや散策路等を設置し、一体的に活用
 ・他、マウンテンバイク・バーベキューパーク等を整備

その他
地域資源の活用等にあたって、必要となる機能等を導入
 ・空き家活用に向けたスキーム組成
 ・時代の潮流に即した取組の実施(エコ・モビリティ等)
 ・第一期事業を踏まえた統一感のあるインフラ整備
 ・地元住民を巻き込んだまちづくりの検討

旧北条デイサービスセンター
市営住宅敷地としての利用を想定
【再編の考え方】
 ・飯盛公園と一体化した敷地とし、市営住宅整備を想定

《参 考》(「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」によるまちの将来イメージを基にしたパース)

※以下の図は、大東市役所若手職員を中心にした「大東市北条まちづくりプロジェクトにおける取組検討プロジェクトチーム」が提案した内容を基にしており、決定したものではなく、今後実現化に向けて検討を進める内容を表現したものです。

