

【R2:先-18】 駅前広場等の公共施設を活用したエリアリノベーション 検討調査 (実施主体:大阪府門真市)

門真市基礎情報 (R3.1.1時点)
・人口:120,536人
・面積:12.30km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:駅前広場、図書館】 【事業手法:エリアリノベーション】

調査のポイント

公共交通の結節点である門真市駅は、京阪本線と大阪モノレールの乗降客等多くの人が訪れるが、駅周辺に賑わいがなくエリアの価値が低下しており、老朽化したPRE(公的不動産)が複数存在する。門真市駅周辺を対象エリアとして、PRE有効活用を契機にして官民連携でエリアの価値を向上させるために、課題整理と検討調査を実施する。

- ・地元プレーヤーやパートナー企業と連携し、PREを活用して小さく試す、仮想的にビジョンをみせる社会実験によって、市場性を可視化する。
- ・社会実験実施において地元プレーヤーやパートナー企業を含む実行委員会を組成し、飲食店事業者だけではなく本市に多いものづくり企業と連携して行うことで、官民連携の関係性を構築し、地元プレーヤーとパートナー企業がまちづくりに参画する可能性を検証する。
- ・エリア価値向上のためにPREを活用して社会実験を実施し、そのPREがエリア価値向上のために再整備されるプロセスを調査検討する。

事業/施設概要

門真市駅は交通利便性が高く、対象エリアには大企業の業務地が立地しているが、多くの乗降客は駅周辺エリアに滞在することなく、駅周辺のまちの賑わいは失われている。空き家・空き店舗が多く、地価・賃料が下落し、エリアの価値が低下している。また、対象エリアには市が保有するPREが点在している。

駅前広場は終日閑散としている。門真プラザは市営住宅と分譲マンションを含む複合施設で老朽化により再整備を予定している。図書館は機能移転予定である。

対象エリアの南側に大規模商業施設開業が想定されているが、そこに至るエリアは現状魅力的な歩行空間にはなっておらず、空き家・店舗も多い。また鉄道・高速道路・国道によって分断され、まちの連続性が非常に弱いため、大規模商業施設開業による周辺エリアへの回遊効果や波及効果は見込みづらい。よって、PREの官民連携による活用により、エリア価値向上や賑わい創出につなげていく。



駅前広場 高架下

【駅前広場】ロータリーを中心とした駅前広場。利閑散としており、高架下は日中暗い。約8,100m²
【門真プラザ】市営住宅・分譲マンション・店舗等の複合施設。S48年築 SRC造・地下1階地上12階 延床面積約41,660m²
【図書館】令和7年度に機能移転予定。S51年築 SRC造 地上13階のうち1・2階 延床面積約1,598m²

目的・これまでの経緯

対象エリアの老朽化したPREや空き家・空き店舗等の課題解決が本市の目的である。また、大阪モノレール延伸や南側に大規模商業施設開業等が想定されることにより今後変化する可能性が高いため、エリア価値を高めていく好機と捉え、官民連携でPREと共に空き家・空き店舗を活用しエリアリノベーションを実現するための調査実施に至った。本市の本調査までの経緯は以下のとおりである。

- 平成28年度 公共施設等総合管理計画の策定(民間活力の導入)
- 平成29年度～ 官民連携事業職員研修開催
- 平成30年度 行財政改革アクションプランの策定(民間活用実施の検討)
門真市空家等対策計画の策定
- 令和元年度 公共施設マネジメント検討会議設置(PRE検討体制整備)
エリアリノベーション一般公開シンポジウム開催
第6次総合計画策定(地域企業等との「共創」)

公共交通の利便性が高いが地価下落等エリア価値が低下している原因を探りながら、社会実験を通して地元プレーヤーや地元企業と連携することで、PRE活用を目的としながらも、官民連携で持続的にエリアの価値を高めていく方策を探ることも目的としている。

本市の特徴であるものづくり企業の多さに着目し、ものづくりとまちづくりの関連性を社会実験を通して見出す試みは他では見られないため実施するに至った。

【R2:先-18】 駅前広場等の公共施設を活用したエリアリノベーション検討調査 (実施主体:大阪府門真市)

調査結果

1. 調査による方向性

まちのイメージを向上させるために、公共空間がある駅前広場周辺に魅力創造拠点(①センターコア)をつくり、賑わいの波及効果を周辺へ促す。

また、大規模商業施設が計画されている松生町に至るまでの間に点在する空き家・空き店舗を活用することで、②スモールエリア(第二のコア)の形成し、①と②を魅力的な歩行空間でつなぎ人の流れをつくる。

①センターコア強化(公共空間の活用)

- ・駅前広場、道路、公園等の魅力向上
- ・民間事業化の可能性のある公共施設の活用計画
- ・民間事業のテストマーケティング、市場性の検証

②スモールエリア形成(空き家・空き店舗の活用)

- ・空き家・空き店舗のリノベーションによる活用
- ・地元プレーヤーや新規事業者の発掘
- ・エリアマネジメント主体(まちづくり会社)の組成



社会実験の様子
左:駅前広場 右:柳町公園

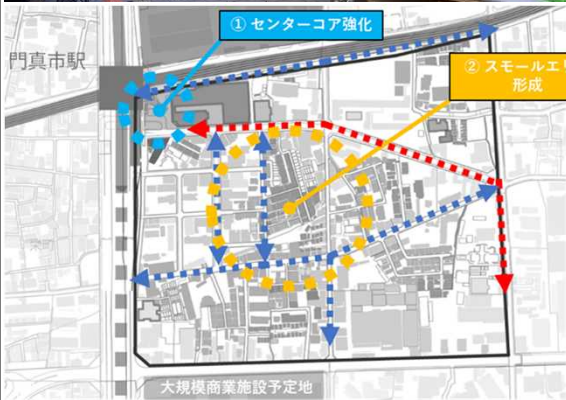
2. 社会実験による検証結果

① センターコア強化(駅前広場)

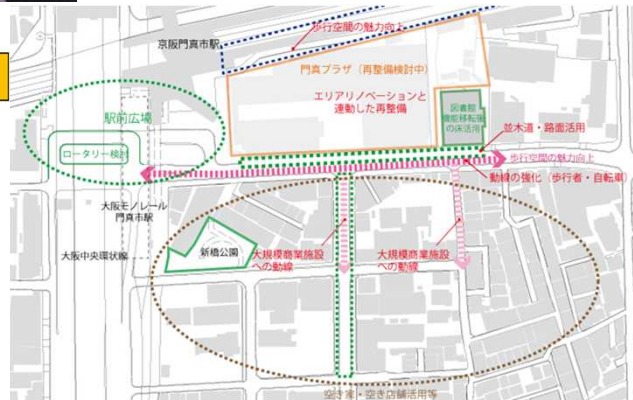
- ・金土日3日間で、来場者2,271名、売上186万円
 - ・通勤客、子育て世代など20~49歳が滞在
 - ➔人の流れのポテンシャルを確認
 - ・各プログラムへの高い満足度、まちの魅力の再発見
 - ➔門真の強み(FACT/ACT/EAT)をエリアの新たなイメージとして発信、訴求
 - ・出店者、協力企業合わせて40社
 - ➔担い手の発掘、公民連携まちづくりの関係性構築
- 「玄関口としてのエリアの将来イメージを可視化」

② スモールエリア形成

- ・柳町公園の活用
 - ➔まちへの回遊を促し、エリア内への人の流れを確認
- ・土日2日間で来場者495名、子育て世代が長く滞在
 - ➔子育て世代の需要の可視化、ものづくりや探求学習へのニーズを確認



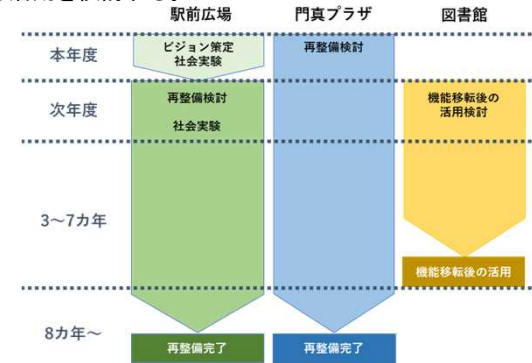
社会実験による効果と今後のスモールエリア形成・動線イメージ



駅前の将来イメージ(案)

事業化に向けた今後の展望

駅前広場再整備までの期間に、イメージ向上、チャレンジできる環境づくりを促進するため、社会実験を重ね、駅前広場の活用イメージの検証や、エリアマネジメントの推進主体の組成を進める。門真プラザ再整備開始までに、対象エリア内の暫定利用できる官民の空間や施設について、エリア価値向上につながる活用を検討する。また、図書館が機能移転した令和7年度以降についても、エリア価値向上につながる活用を検討する。



対象エリアの価値向上に向けて連携を深めるため、プラットフォームとして(仮称)公民連携まちづくり会議の組成を検討する。市役所庁内連携組織、専門家、地元のプレーヤーが参画する体制をつくり、対象エリアの価値向上に向けて連携・情報共有し地元事業者とのネットワークを構築を行う。

