

# 公共空地等の未利用地に関する活用基本構想（田原地域）

---

令和 5 (2023) 年度

令和6 (2024) 年3月



## もくじ

<b>第1章</b>	<b>前提条件の整理</b> .....	<b>1</b>
(1)	関連計画 .....	1
(2)	これまでの事業成果.....	4
(3)	対象地の概要 .....	5
(4)	事例調査 .....	9
<b>第2章</b>	<b>住民ニーズの整理</b> .....	<b>12</b>
(1)	住民アンケートの実施.....	12
(2)	地域住民ワークショップの実施 .....	15
(3)	住民ニーズの整理 .....	21
<b>第3章</b>	<b>民間事業者への意向調査</b> .....	<b>22</b>
(1)	民間事業者への意向調査の実施.....	22
(2)	民間事業者への意向調査のまとめ .....	22
<b>第4章</b>	<b>コンセプト、および対象地への導入が期待される機能の検討</b> .	<b>24</b>
(1)	本事業全体における活用コンセプトおよび導入が期待される機能について.....	24
(2)	対象地別のコンセプトについて.....	28
<b>第5章</b>	<b>今後の検討課題</b> .....	<b>30</b>
(1)	事業化に向けてのスケジュール .....	30
(2)	今後の検討事項等 .....	30

---

## 第1章 前提条件の整理

---

本業務を実施するにあたっての前提条件となる事項について調査・整理した。

(1) 関連計画

① 関連計画の整理

関連計画において、本事業に関連のある以下を整理した。

表 1 関連計画の整理

計画名	概要
四條畷市都市計画 マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 全体構想編においては、東部ゾーンを身近な交流空間の整備などによる集落地と市街地が調和・融合した魅力ある地域環境の形成を図ることとしている。</li> <li>• 地域別構想編においては、地区センターを東部商業拠点として位置づけ、商業施設や生活サービス施設の充実を図ること、グリーンホール田原を東部交流拠点と位置づけ、行政サービスの充実や住民の交流活動を促進するとともに、魅力ある周辺環境づくりを図ること等が示されている。</li> </ul>
第2期四條畷市総合戦略（令和5年度～9年度）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施策：地域資源を活かしデジタル技術を活用したまち</li> <li>• 関連する事業：未来技術の実装（自動運転、買い物支援、都市OS整備、未利用地の有効活用等）</li> </ul>
四條畷市公共施設等総合管理計画 令和4（2022）年3月改訂	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市内の公共施設等の有効活用の実施方針として、公共施設をより有効活用するための工夫として以下の3点が示されている。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 土地（PRE）の有効活用</li> <li>② 土地の売却</li> <li>③ 公共施設等の貸付・売却</li> </ol>
四條畷市個別施設計画【公共施設】 令和5（2023）年4月改訂	<ul style="list-style-type: none"> <li>• グリーンホール田原の整備方針およびUR寄付土地の利活用方針について記載されている。</li> </ul> <p>【グリーンホール田原】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• スマートシティの推進や東部地域活性化の取組状況等を踏まえつつ、東部地域における拠点施設の充実に向けて検討していく。</li> <li>• 東部の中心に位置する東部商業拠点において、魅力ある商業拠点の形成や行政サービスの充実が公民連携により図れる場合は、新たな展開を検討していく。</li> </ul> <p>【UR寄付土地の利活用方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 売却を行うことを前提とするも、PPP事業などの可能性も検討していく。</li> </ul>

② 関連計画のまとめ

関連計画を基に、田原地域の将来像を以下の通り整理した。

表 2 関連計画による田原地域の将来像の整理

参照先	整理内容	詳細
関連計画	田原地域の将来像	<ul style="list-style-type: none"><li>• 身近な交流空間の整備などによる集落地と市街地が調和・融合した魅力ある地域環境の形成を図る</li><li>• 田原台センター付近は商業拠点として、商業施設や生活サービス施設の充実を図る</li></ul>

(2) これまでの事業成果

① 事業成果の整理

これまで、田原地域では地域主体となったまちづくりが進められていることから、その事業成果を本事業に生かすために、実績の整理を行った。

表 3 事業成果の整理

事業名	概要
田原活性化本部会議から生まれた取り組み	市民提案型イベントの創設 田原地域のふれあいや交流、賑わい等を創出していくことを目的に、既存のイベントの掛け合わせなど異なる施策を関連付け、相乗効果を得る「市民提案型イベント」を創設した。
	地域が主体となったまちづくりのアイデア発表 対策本部会議の中で、まちづくりのアイデアとして、①配食サービス、レストラン運営②楽しいイベント体験健康づくり③緑豊かな田原を楽しむ、の3案が発表された。(表4参照)
	スマートシティへの取り組みの実施 田原地域では地域の課題解消を進めるため、スマートシティの実現に向けた各種取り組みが行われており、スマートシティ推進フォーラムの開催による市民へのスマートシティへの理解醸成と、地域団体・民間企業が参画した「日本一前向き！」コンソーシアムでは事業推進の協力体制を築いている。
地域再生計画に基づく取り組み	自動運転車の導入事業 地域再生計画「けいはんな学研区域(田原地域)における、自動運転車を起点とした地域主体のまちづくり」と、未来技術社会実装事業に基づく取り組みが実施されている。
	未利用地を活用した賑わい創出イベントの実証

表 4 地域が主体となったまちづくりのアイデア



出所:四條畷市 田原活性化対策本部の活動報告

② これまでの事業成果のまとめ

これまでの事業成果を基に、田原地域の強み・課題を以下の通り整理した。

表 5 これまでの事業成果による田原地域の強み・課題の整理

参照先	整理内容	詳細
事業成果	課題・強みの整理	<p>【地域の強み】</p> <p>これまでの事業を経て、地域を巻き込んだまちづくりの機運醸成・担い手の育成が進んでいる</p> <p>スマートシティ・先端技術に関する地域の理解が進んでいる</p> <p>企業を含む多様な主体が地域の課題に理解を示し協業の意向を示している</p> <p>【現状の課題】</p> <p>自動運転等の事業が現状実証実験に留まっており、実装や事業として持続可能な取り組みとすることが必要</p>

(3) 対象地の概要

① 対象地の概要

本事業は、対象地A～Dの4つのエリアで構成される。各エリアにおける面積及び位置については以下のとおりである。

表 6 事業対象地の概要



出所： googleEarth をもとに、日本総研作成

表 7 対象地周辺の概要



出所： googleEarth をもとに、日本総研作成

(ア) 対象地 A の概要

表 8 対象地 A の概要



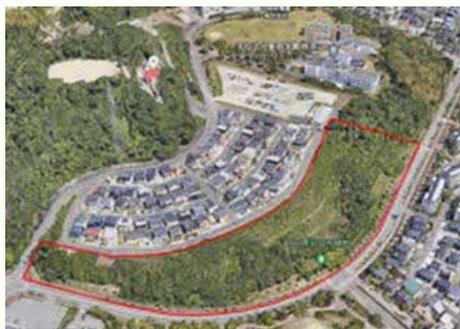
対象地住所	田原台六丁目 3 番 1
面積	約 37,000 m <sup>2</sup>
現在の状況	用途地域: 第二種住居地域 地区計画: 文化学研究地区 A 現況: 山林
所有者	大阪府四條畷市
地目	山林、宅地

出所: googleEarth をもとに、日本総研作成

出所: 登記簿謄本他

(イ) 対象地 B の概要

表 9 対象地 B の概要



対象地住所	田原台六丁目 4 番 6
面積	約 21,000 m <sup>2</sup>
現在の状況	用途地域: 第二種住居地域 地区計画: 低層住宅地区 A 現況: 32 号緑地
所有者	大阪府四條畷市
地目	宅地

出所: googleEarth をもとに、日本総研作成

出所: 登記簿謄本他

(ウ) 対象地 C の概要

表 10 対象地 C の概要



対象地住所	田原台五丁目 1 番 2
面積	約 3,900 m <sup>2</sup>
現在の状況	用途地域: 第一種住居地域 地区計画: 低層住宅地区 現況: 下水道事業用地
所有者	大阪府四條畷市
地目	宅地

出所: googleEarth をもとに、日本総研作成 出所: 登記簿謄本他

(エ) 対象地 D の概要

表 11 対象地 D の概要



対象地住所	田原台四丁目 6 番 1、6 番 3
面積	12,572 m <sup>2</sup> 既存土地: 5,596 m <sup>2</sup> 隣接土地: 6,976 m <sup>2</sup>
現在の状況	用途地域: 近隣商業地域・準防火地域 既存施設: ドラッグストア、美容室、歯科、飲食店、銀行 ATM
土地所有者	独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構)
建物所有者	株式会社アカカベ
地目	宅地

出所: googleEarth をもとに、日本総研作成 出所: 登記簿謄本他

#### (4) 事例調査

地域の活性化、地方創生に資する他地域の事例について、事例調査を実施した。

なお、事例調査にあたって、公共用地である対象地 A、B は平坦地を確保するためには一定の造成工事が必要になること、対象地 C は市街地中心部から外れていることや住宅地内であることを踏まえて、対象地 A～C は大規模な造成等を必要としない自然を生かした活用の事例を、対象地 D は市街地中心部に位置し、公共機能等を集約した賑わいの創出が施設の整備効果として期待できることから、公共用地と私有地に分けて調査を実施した。

表 12 事例調査対象

土地の種類	概要	調査対象事例
公有地	田原地域の課題・強みを基に抽出した本事業に必要な機能と、本事業の特徴と公有地の地勢や地形的な特徴を基に抽出した事業面の特徴・制約から、事例調査の対象として、右記の4機能の施設を調査した。	(ア) 公園・広場 (イ) アスレチック (ウ) 農園・花壇 (エ) 音楽ホール
私有地	田原地域の課題・強みと、本事業の課題・強みから、事例調査の対象として、右記の3点の機能を有する施設を調査した。	(オ) 子ども・子育て世代の居場所を (カ) 市民参画により運営し (キ) 周辺地域からも誘客できるという観点で事例を整理した。

表 13 事例調査対象の抽出方法（公有地）

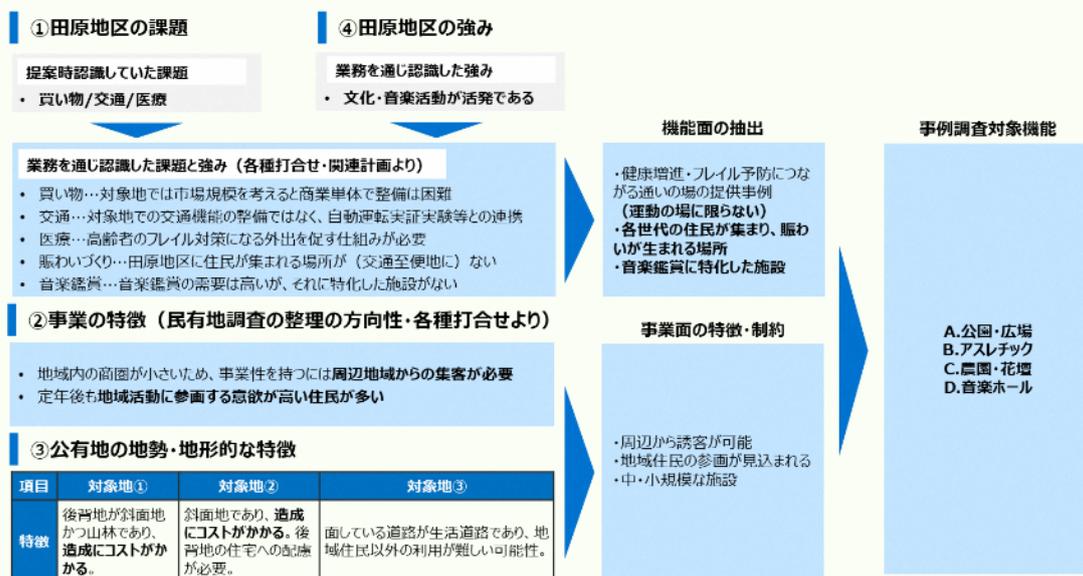


表 14 調査事例一覧（公有地）

施設名	機能
練馬区立こどもの森	(ア) 公園・広場 (イ) アスレチック (ウ) 農園・花壇
カナドコロ	(ア) 公園・広場 (ウ) 農園・花壇
左近山みんなのにわ	(ア) 公園・広場
フォレストアドベンチャーよこはま	(イ) アスレチック
野外スポーツ公園 あきちぱーく	(ア) 公園・広場 (イ) アスレチック
生駒山麓公園 フィールドアスレチック	(イ) アスレチック
遊べる農園 アグリパーク伊勢原	(ア) 公園・広場 (ウ) 農園・花壇
笠間クラインガルテン	(ウ) 農園・花壇
しい茸園有馬富士	(ア) 公園・広場 (ウ) 農園・花壇
シェルターなんようホール（南陽市文化会館）	(エ) 音楽ホール
砂川市地域交流センターゆう	(エ) 音楽ホール
本所地域プラザ（BIG SHIP）	(エ) 音楽ホール

表 15 事例調査対象の抽出方法(民有地)

地域の	課題	放課後などの子どもの居場所が少ない、賑わいを持つ施設が少ない
	強み	定年後も地域活動に参画する意欲が高い住民が多い。文化・音楽活動の活発な地域である。
事業の	課題	地域内の商圈が小さいため、周辺地域からの集客が必要 事業性を持たせるためには市民の協力による運営が必要
	強み	地域内の中心エリアであり、ドラッグストアでの買い物客や通勤・通学する方の利用が期待できる

表 16 調査事例一覧(民有地)

施設名	(オ) 子ども・子育て世代の居場所		(カ) 市民参画が 図られている	(キ) 周辺地域 からの誘客
	体を動かす	学ぶ		
こじゅうろうキッズランド	○	○	○	○
れんげじスマイルホール キッズパーク	○			○
知育・啓発施設ちえなみき		○	○	○
まつばらテラス(輝)		○		
立川こども未来センター		○	○	
おひさまテラス	○	○		
京都市交流促進・まちづくり プラザ	○	○	○	
まちなか交流広場「ステージ えんがわ」			○	○
地域共生拠点・あすパーク		○	○	
HELLO GARDEN		○	○	○

---

## 第2章 住民ニーズの整理

---

### (1) 住民アンケートの実施

#### ① 住民アンケートの目的

住民アンケートは、地域住民の日常生活行動、余暇行動、既存の公共施設に関する利用調査、公有地活用におけるニーズ調査等を実施することで、活用基本構想案の策定に活かしていくことを主な目的とした。

#### ② 住民アンケートの実施結果

住民アンケートの結果、主に以下の意見が出た。

- ・ 余暇には、四條畷市外に外出する人が多く、商業施設やレストラン・カフェで過ごす人が多い。
- ・ 利用度の高い公共施設は図書館・学習施設であり、公共施設の不足を感じていない人も多い。
- ・ 公有地において最も期待されている機能は公園であり、イベントとしてはマルシェ・フードフェスタが求められている。
- ・ 公共施設に関し、グリーンホールの場所が不便、公共施設は中央に位置するのが便利である。

## 余暇に関する調査（一部抜粋）

### ■余暇の外出先（大枠）

選択肢	回答数	%
四條畷市外	454	65.7%
田原地域外（四條畷市内）	90	13.0%
外出しない	88	12.7%
田原地域内	56	8.1%
無回答	3	0.4%

### ■余暇の外出先（詳細）

選択肢	回答数	%
商業施設	462	33.7%
レストラン・カフェ	277	20.2%
公園や遊び場	155	11.3%
映画館等の娯楽施設	121	8.8%
スポーツ施設	100	7.3%
無回答	90	6.6%
図書館・学習センター	79	5.8%
博物館等の文化施設	50	3.6%
コミュニティセンター・公民館	38	2.8%

## 公共施設に関する調査（一部抜粋）

### ■よく利用する公共施設

選択肢	回答数	%
図書館・学習施設	295	42.7%
文化施設・多目的ホール	96	13.9%
その他	96	13.9%
公民館・集会所	89	12.9%
スポーツ施設・体育施設	84	12.2%
子育て支援施設	15	2.2%
福祉施設	13	1.9%
無回答	3	0.4%

### ■現在不足していると感じる公共施設

選択肢	回答数	%
不足を感じていない	229	33.1%
スポーツ施設・体育施設	187	27.1%
文化施設・多目的ホール	81	11.7%
その他	59	8.5%
福祉施設	45	6.5%
図書館・学習施設	44	6.4%
子育て支援施設	37	5.4%
公民館・集会所	6	0.9%
無回答	3	0.4%

## 公有地に関する調査（一部抜粋）

### ■各公有地において期待する機能

選択肢	回答数	%
公園（アスレチック等含む）	145	21.0%
スポーツ施設・体育施設	132	19.1%
文化施設・多目的ホール	91	13.2%
その他	90	13.0%
芝生広場	69	10.0%
図書館・学習施設	61	8.8%
福祉施設	49	7.1%
子育て支援施設	45	6.5%
無回答	9	1.3%

### ■利用したいイベント

選択肢	回答数	%
マルシェ・フードフェスタ	230	33.3%
特になし	125	18.1%
フリーマーケット	102	14.8%
スポーツプログラム	91	13.2%
子供向けイベント	67	9.7%
農業体験	43	6.2%
その他	28	4.1%
無回答	5	0.7%

## (2) 地域住民ワークショップの実施

### ① ワークショップの目的

地域住民ワークショップは、“地域目線に立ったこれからの田原地域のまちづくりを進めていく”という共通認識のもと、地域住民等と対話する場を設け、協働による活用基本構想案の策定に活かしていくことを主な目的とした。

### ② ワークショップの実施計画

ワークショップは、活用基本構想案作成の参考とする。参加者間での田原地域の将来像のイメージ、求める機能等をすり合わせるために、具体的な「機能」のアイデア、イメージを出して共有する会とし、1回あたり、1.5時間～2時間程度の構成とした。開催頻度は、隔月ペースで計3回開催とした。

ワークショップの実施計画を以下に示す。

表 17 ワークショップの実施計画

	第1回	第2回	第3回
テーマ	田原地域ってどんなところ？ ～田原地域における遊休地の 使い方を考えよう！～	田原地域は将来どんなまち になってほしい？ ～田原地域の将来像につい て議論しよう！～	田原地域でどんなまちづくり ができるかな？ ～これからの田原地域のまち づくりをみんなで企画しよう！ ～
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>田原地域のイメージや日々の使い方、欲しい機能等について意見交換を実施する。</li> <li>初回WSでは着地点(結論)は設けず、自由・発散的な意見交換の場とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回WSの意見内容をもとに、将来の田原地域の在り方について意見交換を実施する。</li> <li>第2回WSでは、グループごとに意見を取りまとめ、将来像を作成するところまでを達成目標とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3回WSでは、将来像を実現するために「今後何をすべきか？」「何ならできそうか？」という視点のもと具体的なアクションを考える。</li> <li>活用基本構想(案)を示し、地域住民との共有を図る。</li> </ul>

### ③ 第1回ワークショップ実施結果

#### ア 実施概要

一般公募による市民に加えて、田原中学校の生徒など、地元に関心した組織の方々をはじめ、中学生から高齢者までが参加の上、様々な価値観のもと議論がなされた。

参加者は計26名であり、4チームに分け、最初に田原地域におけるまちづくりの状況と田原地域に点在する遊休地の利活用について説明した後、田原地

域の課題抽出、田原地域に点在する遊休地の使い方のアイデアなど、様々な切り口で議論を行うワークショップを開催した。

表 18 第1回ワークショップの実施概要

日時	令和5年10月30日(月)16時30分~18時30分
開催場所	グリーンホール田原 なるなるホール
参加人数	26名(中学生8名)市職員:3名 コンサル:4名
進行内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 田原地域のまちづくりに関する説明</li> <li>2. 本ワークショップについて</li> <li>3. グループワーク①の進め方の説明 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ グループワーク①「課題を抽出してみよう！」</li> </ul> </li> <li>4. グループワーク②の進め方の説明・参考事例の説明 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ グループワーク②「遊休地の使い方を考えてみよう！」</li> </ul> </li> <li>5. 発表</li> <li>6. 全体総括</li> <li>7. 終了</li> </ol>
開催風景	

#### イ 第1回ワークショップ結果のまとめ

全国各地で取り組まれている遊休地活用の事例も参考にしながら、田原地域における課題点や遊休地の使い方として人々が集い、多様な活動を繰り広げられそうな場所の発見、使い方のアイデア等を考えながら、各ワーキングを実施した。まず、1つ目のグループワークとして、現状の課題として抽出し、6つのカテゴリーとしてグルーピングを行った。

以上から、「買い物などの日常生活の利便性が低い」「賑わいやまちの個性を感じにくい」「人との交流できる場所の少なさ」「景観や雰囲気の暗さ」「子育て関連のサービス」に関する課題が目立つ結果となった。

#### ④ 第2回ワークショップ実施結果

##### ア 実施概要

参加者は計25名であり、4チームに分け、最初に田原地域の“良いところ”・“強み”について考え、これらを踏まえた“使い方”のアイデアについて議論した。

その後、田原地域の”良いところ“や”強み“を活かした”使い方“を踏まえた、田原地域の将来像について、様々な切り口で議論を行うワークショップを開催した。今回も、中学生から高齢者までが参加の上、様々な価値観のもと和やかな雰囲気のもと議論がなされた。

表 19 第2回ワークショップの実施概要

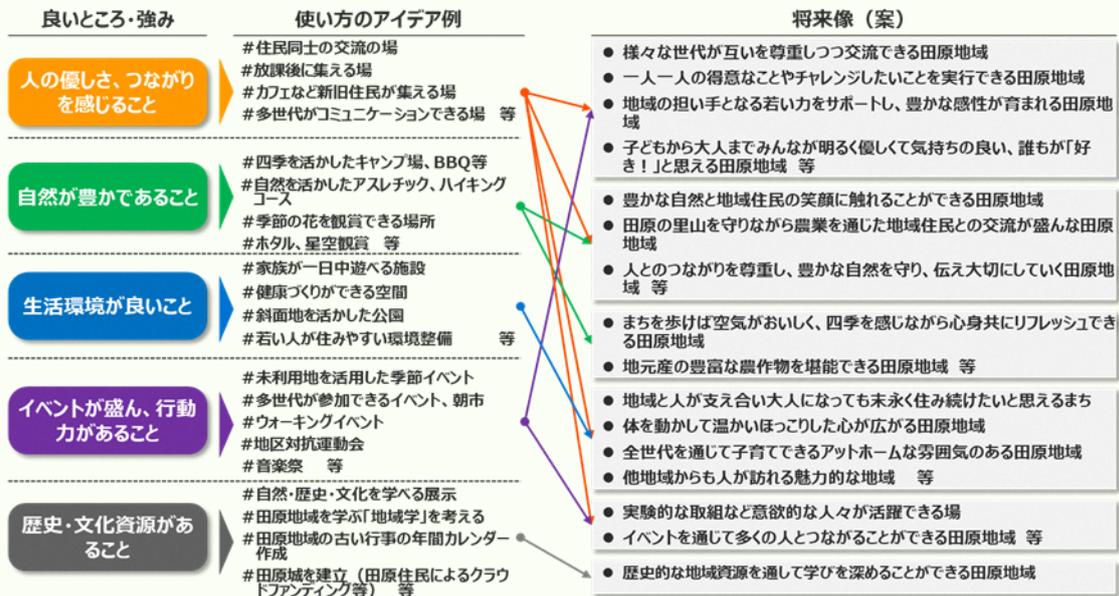
日時	令和5年11月30日(木)16時30分~18時30分
開催場所	グリーンホール田原 なるなるホール
参加人数	25名(中学生7名)市職員:3名 コンサル:4名
進行内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第1回ワークショップの振り返り</li> <li>2. 住民アンケート調査結果の報告</li> <li>3. グループワークの進め方の説明 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ グループワーク①「田原地域の良いところ・強みを抽出してみよう!」</li> <li>➢ グループワーク②「田原地域の将来像を考えよう!」</li> </ul> </li> <li>4. 発表</li> <li>5. 全体総括</li> <li>6. 終了</li> </ol>
開催風景	

#### イ 第2回ワークショップ結果のまとめ

第1回ワークショップのアイデア出しを踏まえて、田原地域の良いところや強みを踏まえた理想的な在り方として将来像を考えるワーキングを行った。まず、1つ目のグループワークとして、田原地域の良いところ・強みを抽出し、5つのカテゴリーとしてグルーピングを行った。

以上から、「人の優しさ、つながりを感じること」「自然が豊かであること」「生活環境が良いこと」「イベントが盛んであり、行動力があること」「歴史・文化資源があること」に関する良いところ・強みが多く挙げられた。

表 20 グループワーク②「将来像を考える」の分析結果



⑤ 第3回ワークショップ実施結果

ア 実施概要

参加者は計 20名であり、4 チームに分け、第 2 回で考えた田原地域の将来像を実現するために「今後すべきことは何か?」という視点のもと具体的な案について、4 班に分かれて意見を出し合い、最後は班ごとに中学生に発表いただいた。第 3 回においても、中学生から高齢者までが参加の上、お互いの意見を尊重のもと議論がなされた。また、中学生が各班の代表として最終発表を行った。

表 21 第 3 回ワークショップの実施概要

日時	令和 5 年 12 月 15 日(金) 15 時~17 時
開催場所	グリーンホール田原 なるなるホール
参加人数	20 名(中学生 8 名)市職員:2名 コンサル:4 名
進行内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第 2 回ワークショップの振り返り</li> <li>2. グループワークの進め方の説明             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ グループワーク①「田原地域のまちづくりをみんなで企画しよう!」</li> </ul> </li> <li>3. 発表</li> <li>4. 全体総括             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ ワークショップのまとめ</li> <li>➢ 活用基本構想(たたき案)について</li> </ul> </li> <li>5. 終了</li> </ol>

開催風景



### イ 第3回ワークショップ結果のまとめ

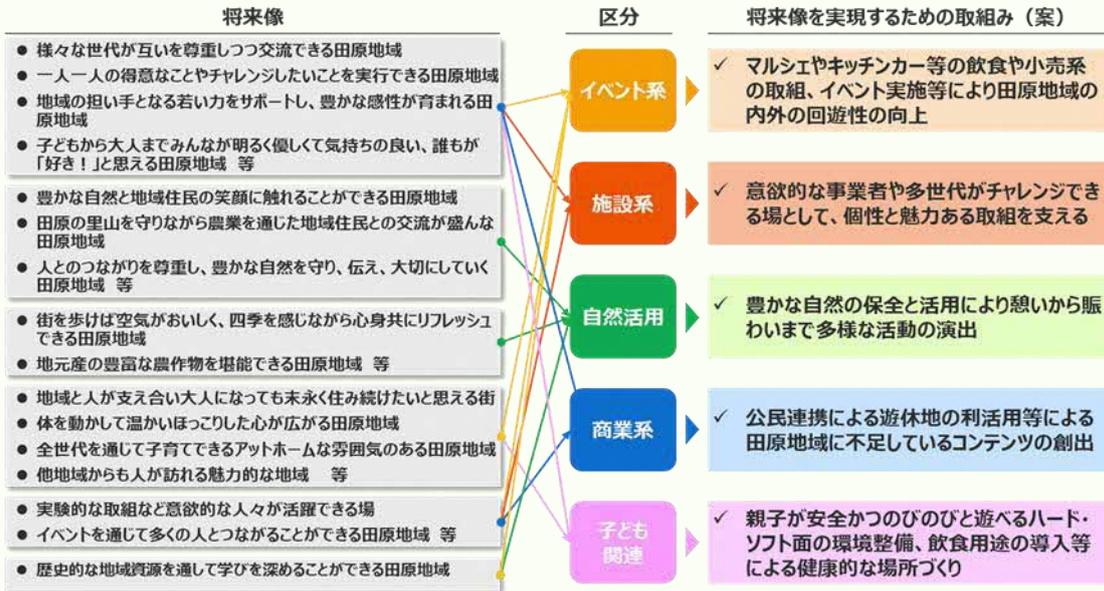
第2回ワークショップでは、「田原地域における課題や強み」や「田原地域における遊休地の使い方」に関するアイデア出しを踏まえて、こんな田原地域になると面白いのではないかとという視点で、田原地域の将来像を考えた。第3回ワークショップでは、将来像を実現するために「今後すべきことは何か？」という視点のもと具体的な案を考えるワーキングを行った。チーム毎に5W1H形式で作成したワークシートを基に将来像を実現するための具体的な案を考えた。

まず、イベントでは、田原地域には立ち寄るための目的やコンテンツが不足している課題を踏まえ、マルシェやキッチンカー等の飲食系の事業展開や地域資源を活用したイベント実施等により、子どもからお年寄りまであらゆるターゲット層が田原地域を訪れ、賑わいと交流を創出させていくアクションがみられた。

これまでの将来像を実現するための具体的な案を踏まえ、将来像(案)とそれらを実現するためのエッセンスとなり得る取組み(案)を整理し、両者の関連性を以下のとおり整理した。

飲食・物販系のイベント実施や施設導入等のアクティビティ要素の強い取組みのほか、自然活用や子ども関連では、リフレッシュ要素の強い落ち着きのある取組みまで、田原地域のポテンシャルに着目した賑わいから憩い、文化芸術活動の発信等の幅広い位置づけとすることが導かれる。

表 22 将来像を実現するための取組み(案)



(3) 住民ニーズの整理

整理した前提条件や実施した住民アンケートおよび地域住民ワークショップの結果より、本事業のコンセプト案および導入機能案を以下の通り、導出した。

表 23 本事業のコンセプト案について

所有	対象地	特徴	住民アンケートやワークショップの結果	コンセプトおよび望ましい機能
公有地	対象地A	●斜面地+山林	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「公園(アスレチック等含む)」「芝生広場」についての要望が比較的多い。</li> <li>●期待する効果として、「地域コミュニティの活性化」と「地域の魅力向上」を期待している。</li> <li>●運動する場が少ないことが示唆されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自然や地形を活かした、地域住民の集える、賑わいの場</li> </ul> 【望ましい機能】 A) 公園・広場…周辺の自然環境を取り込んだ地域住民の集える場所 B) アスレチック…斜面地や林を活かした子供たちが遊ぶことのできる機能 C) 観光農園・花壇…菜園活動を行うだけでなく、体験型プログラムや、トレーラーハウス・プレイガルテンといった宿泊をしながら短期で里山文化を体験することができる農園や花壇機能
	対象地B	●斜面地、後背地に住宅あり		
	対象地C	●生活道路に面した平地。後背地には、山道のある山		
民有地	対象地D	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人の目に留まりやすい立地</li> <li>●比較的、人の集まることができる開けた立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全世代ともに「地域コミュニティの活性化」、「地域の魅力向上」を期待している。</li> <li>●不足を感じている施設では、スポーツ施設・体育施設が最も多く、運動する場が少ないことが示唆されている。</li> <li>●30代は「子供向けイベント」を望む声が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化を学ぶことのできる、地域の子ども・子育て世代の居場所</li> </ul> 【望ましい機能】 A) 子育て支援機能…子育て世代が親子連れで集える、遊べる場所 B) 運動・学びの場…老若南野が使えるフィットネス機能や子供の学習の場 C) 公共機能…図書館、市民スペースなどの公共機能 D) 音楽ホール…四條畷の文化を体感したり、音楽鑑賞できるような簡易なホール機能

表 24 導入機能案について

対象地ABC	対象地D
<p><b>観光農園・花壇機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市民農園や観光農園として、菜園活動を行うだけでなく、日帰りで楽しめる体験型プログラムや、トレーラーハウス・プレイガルテンといった宿泊をしながら短期で里山文化を体験することができる農園。</li> </ul> 	<p><b>子育て支援機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●官民連携による「あそびを活用した子育て支援施設」。室内あそび場と屋外あそび場を組み合わせ、成長・発達を応援する最新の遊具やしかけによる多彩な動きを体験できる。</li> </ul> 
<p><b>プレイパーク・アスレチック機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●自然の土や、木、植物と道具を使って自由に遊ぶことのできるプレイパーク。</li> <li>●プレイリーダーが常駐し、遊びのサポートをしながら、自由な発想でのびのびと自然を遊びつくる。</li> </ul> 	<p><b>健康増進機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●機能訓練に特化したケアサービス施設。運動機能の向上だけでなく、頭と身体の両方を活性化するトレーニングにより生活機能向上に役立つプログラムとなっている。</li> </ul> 
<p><b>公園・広場機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●各世代の住民が集まり、賑わいが生まれる場所。</li> <li>●小規模な簡易施設を整備し、事業の維持管理・運営に、地域住民の参画を見込む。</li> </ul> 	<p><b>公共機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公共施設の図書館とマルシェやテナントが一体化した施設。</li> <li>●公共施設に人が集まり、賑わいができることにより、周辺施設も活性化する、複合施設のイメージ。</li> </ul> 
	<p><b>音楽ホール機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●四條畷の文化を体感したり、音楽鑑賞できるような簡易なホール機能</li> </ul> 

---

## 第3章 民間事業者への意向調査

---

### (1) 民間事業者への意向調査の実施

本事業の立地条件、商圈の状況、市民ニーズ、類似・競合施設の状況等を踏まえた民間事業者の参画意向や参画条件等、本事業に導入が望まれる機能について把握するために、導出した本事業のコンセプト案および導入機能案をもとに、民間事業者に対してアンケート調査およびヒアリング調査を行った。

#### ① アンケート調査の実施

デベロッパー1社、運営企業6社、アウトドア企業3社、子育て企業1社、「日本一前向き!」コンソーシアム参画団体5社、太陽光発電企業1社、サウナ企業1社、物流企業1社の計19社より、回答を得た。

#### ② ヒアリング調査の実施

ヒアリングは令和5年12月から令和6年1月にかけて、上記19社のうち、11事業者に対して対面にて実施した。

### (2) 民間事業者への意向調査のまとめ

民間事業者へのアンケート調査およびヒアリング調査の結果、対象地別の導入機能および望ましい事業スキーム等について以下のとおり整理した。

複数の企業から本事業への興味、関心が示されたものの、対象地の活用に対して意欲的で企画力のある企業の存在が無ければ事業の実現が難しいと考えられる。また、土地の造成も含め、必要な投資規模や事業実施にあたっての条件について、引き続き整理・検討が必要となる。

表 25 民間事業者への意向調査のまとめ

【凡例】

- ◎:複数(2社以上)の民間事業者から比較的積極的な意見があった機能
- :複数(2社以上)の民間事業者から意見があるものの、◎と比較し、導入可能性が低い機能
- ▲:民間事業者(1社)から消極的ながら意見があった機能

所有	対象地	導入可能性のある機能	意向調査の結果
公有地	対象地 A	◎ アウトドアフィールド ◎ 自然を活かした子供の遊び・学びの場 ○ キャンプ場	複数企業から、左記機能の導入可能性についての意見を得た。特にアウトドア関連事業に関しては、商圏内に人口が一定あること(大阪府内であり、生駒市に近い、等)、自然豊かな環境が整っていること、の2点を鑑み、実現可能性があるとの意見であった。 一方で、実施に際しては、土地の造成、駐車場やインフラ整備、周辺住民の理解が必要との指摘があった。
	対象地 B	○ 花壇の整備など、地域活動の拠点 ○ 自然を活かした子供の遊び・学びの場 ▲ アウトドアフィールド ▲ キャンプ場 ▲ 太陽光発電、蓄電所	
	対象地 C	▲ 飲食・物販等が入るビジターセンター ▲ キャンプ場	本対象地単体での活用法について積極的な意見がなく、本対象地のみで十分な事業性を有する事業を展開することは難しいとの見解であった。
民有地	対象地 D	○ 以下の機能のいずれかを取り入れた屋内型施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ フィットネス等の運動の場</li> <li>・ 子供向けの遊び場</li> <li>・ 文化を学ぶ、鑑賞する場</li> </ul> ○ 物流・配送拠点	複数企業から、左記機能の導入可能性についての意見を得た。比較的、開けた土地であることを鑑み、一定の賑わい・集客が見込めるようであれば、多機能型の屋内施設の展開が可能との意見を得た。 また、地域の課題である「買い物手段の不足」解決のための物流・配送拠点の整備可能性があるとの意見を得た。

---

## 第4章 コンセプト、および対象地への導入が期待される機能の検討

---

上記調査結果を踏まえて、本地域の目指すべき将来像および導入が期待される機能について検討した。

- (1) 本事業全体における活用コンセプトおよび導入が期待される機能について  
地域住民の意見、民間事業者への意向調査の結果を踏まえた上で、地域の将来像を検討し、将来像に沿った本事業の活用コンセプトを立案した。

① 地域の現状と目指すべき将来像について

住民アンケート、地域住民ワークショップの結果ならびに民間事業者への意向調査より、地域の現状と目指すべき将来像を整理した。

ア 地域の課題と、地域に求められる主な機能

地域の主な課題として、「人との交流が不足している」、「子育て向けの施設が少ない」、「賑わいや個性を感じにくい」ことが挙げられた。この課題を解決するために地域に求められる機能として、主に、「人との交流ができる場」、「子供の遊べる場」、「運動のできる場」、「賑わいの感じられる場」等があり、これらの機能を有した対象地の活用方法が望ましい。

イ 地域の強み

地域の主な強みは、「自然が豊かであり、人の優しさ・つながりを感じられる場所であること」、「行動力があり地域への貢献意欲がある人が多いこと」である。また外部から田原地域を見た際には、「比較的都市圏に近い利便性」、「自然体験へのアクセスが良好」な点も地域の強みであることが明らかになった。対象地の活用にあたっては、これらの強みを活かしていくことが望ましい。

ウ 地域の目指すべき将来像

地域の強みや課題を前提とした田原地域の今後目指すべき将来像は、「意欲的な事業者や多世代がチャレンジできる場」、「豊かな自然の保全と活用により憩いから賑わいまで多様な活動の演出できる場」、「親子が安全かつのびのびと遊べる場」であり、これらの将来像に沿った対象地の活用方法を検討すべきである。

- ② 本事業全体における活用コンセプト  
地域の目指すべき将来像を鑑み、対象地の活用コンセプトとして「自然交流拠点」、「地域交流拠点」という2つの活用コンセプトを立案した。
  
- ③ 導入が期待される機能について  
本事業の活用コンセプトに沿って、導入が期待される機能について、以下の通り、整理した。

ア 自然交流拠点

項目	機能	概要	想定される利用者
事業内容	自然を利用した遊び体験	自然を使った遊具の作成、木登り、泥遊びなど自然での遊び方をプレイヤーリーダーが子どもに教える	地域内外の子ども（小中学生）
	キャンプ場	レンタル品などを備えたアウトドア初心者でも気軽にキャンプを楽しめる場	都市近郊のアウトドア利用者
	花、野菜等の植え付け、収穫体験	花壇・農園の整備・維持管理を地域住民自ら実施し、市民の憩いの場とする	地域内住民
事業スキーム	<p>凡例    </p> <p>The diagram illustrates the business model for three types of activities. In each case, the City (市) provides financial support (blue arrows) to private businesses (民間事業者). For 'Nature-based play', the City pays for management and operation costs to a 'Management/Operation Business' (管理運営事業者), which then provides services (red arrows) to users (利用者). Citizens' volunteers (市民ボランティア) also provide services. For 'Camping', the City pays for both preparation and management costs to separate businesses, which then provide services to users. For 'Gardening', the City pays for preparation costs to a business, which provides services, while citizens' volunteers also provide services.</p>		
イメージ	<p>出所:株式会社手塚設計事務所HP、国土交通省北陸地方整備局HP「北陸発 まちなか再生・まちなか居住に向けた取組事例」エンクロスHP</p>		
想定される成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然体験を通して地域の子どもの生きる力が育まれる</li> <li>・ これまで少なかった地域外との交流が発生する</li> </ul>		

## イ 地域交流拠点

項目	機能	概要	想定される利用者
事業内容	乳幼児用室内遊び場	乳幼児を連れた親気軽に遊べる場所	乳幼児と親
	放課後学習スペース	学生が友人と話しながら勉強が出来る場所	地域内の子ども（小中学生）
	地域住民交流ためのフリースペース	地域で事業・イベント（飲食、物販など）がしたい人向けに場の貸し出しを行う。地域のサークル活動なども行う場	地域で事業・イベントをしたい人
	地域活動コーディネーター	地域活動に興味がある人同士をつなげ、事業がしたい人への助言を行う	地域で教室やサークル活動、ボランティア等をしたい人
事業スキーム	<p>凡例  <span style="color: blue;">→</span> お金の流れ  <span style="color: red;">→</span> サービスの流れ</p> <pre> graph LR     subgraph "市"         M1[市]         M2[市]     end     subgraph "民間事業者 (整備事業者)"         MS[民間事業者 (整備事業者)]     end     subgraph "地域活動コーディネーター"         DC[地域活動コーディネーター]     end     subgraph "利用者"         U1(利用者)         U2(利用者)     end      M1 -- "整備費支払" --&gt; MS     MS -- "施設整備" --&gt; U1     M2 -- "委託費支払" --&gt; DC     DC -- "支援" --&gt; U2     </pre> <p>・乳幼児用室内遊び場          ・放課後学習スペース          ・地域チャレンジスペース          ・地域活動コーディネーター</p>		
イメージ	<p>出所：練馬こどもの森HP、カナダコロHP</p>		
想定される成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもと親の居場所が生まれる</li> <li>地域住民のチャレンジ出来る場が生まれる</li> <li>地域活動が見える化し、さらに発展する</li> </ul>		

(2) 対象地別のコンセプトについて

本事業全体における活用コンセプトならびに導入が期待される機能を踏まえ、活用対象地別のコンセプトおよび導入が期待される機能を以下の通り、設定した。

① 対象地 A、B について

対象地 A、B については、本事業全体における全体コンセプトのうち、自然交流拠点として活用する方針とする。

対象地 A は「自然に囲まれており、面積が比較的大規模」という特徴を有しており、「自然を活かした機能（自然を活かした遊び体験、キャンプ場等）」の導入可能性があると考えられる。また、田原地域は、商圏内に人口が一定あること（大阪府内であり、生駒市に近い、等）、自然豊かな環境が整っていること、の 2 点を鑑み、自然を活かした事業として、民間事業者の活力を活かした事業の実現可能性があると考えられる。

一方で、事業の実現に向けて、民間事業者の活力を導入するにあたり、土地の造成、駐車場やインフラ整備、周辺住民の理解等が課題となる。この点、土地の造成、駐車場やインフラ整備に関しては市の負担で実施し、周辺住民の理解を得ることで、本対象地での民間事業者の活力を活かした事業展開可能性があると考えられる。

対象地 B は「住宅地と地域のメインストリートの中に位置する」という特徴を有しており、田原地域のメインストリートを彩る花壇等の導入が望ましいと考えられる。一方で、花壇等の導入を前提とした場合、事業性を有する機能ではないため、民間事業者の活力を活かした事業の実現可能性は低く、整備・運営にあたっては市の財政負担および市民参画型での事業展開が望ましい。

② 対象地 C について

対象地 C は「面積が比較的小規模であり、山の麓付近で人通りが限られる」という特徴を有しているが、民間事業者への意向調査においては本対象地単体での活用法について積極的な意見がなく、本対象地のみで事業性を有する事業を展開することは難しく、民間事業者の活力を活かした事業の実現可能性は低いと考えられる。

③ 対象地 D

対象地 D については、本事業全体における全体コンセプトのうち、地域交流拠点として活用する方針とする。

対象地 D は「比較的開けた土地であり、地域の交流が生まれやすい場所」という特徴を有しており、「地域住民の集う場所、乳幼児用の室内遊び場、学生のワークスペース」等の導入可能性が考えられる。また、高低差のある田原地域においては、中央に位置する対象地に公共性・公益性の施設を求める住民ニーズが高い。民間事業者への意向調査においても、複数企業から機能の導入可能性についての意見を得ており、一定の賑わい・集客が見込めるようであれば、民間事業者の活力を活かした事業の実現可能性があると考えられる。

一方で、事業の実現に向けて、民間事業者の活力を導入するにあたり、対象地 D は民間事業者の所有地であるため、民間事業者と連携し、公共性・公益性を有する施設等の取組みを民間事業者のノウハウを取り入れる方策を検討することで、地域の活性化に向けた事業展開の可能性があると考えられる。

表 26 対象地別の活用方針

対象地	コンセプト	導入が期待される機能	整備費の負担	運営・維持管理費の負担
対象地 A	自然交流拠点	自然を活かした遊び場、キャンプ場	市+民間	市+民間
対象地 B		緑地・花壇	市	市+ボランティア
対象地 D	地域交流拠点	乳幼児用室内遊び場、学生の放課後学習スペース、地域住民交流のためのフリースペース	市	市+民間

(※)対象地 C は、民間事業者への意向調査結果等を踏まえ、本活用方針から除くこととした。

## 第5章 今後の検討課題

### (1) 事業化に向けてのスケジュール

策定した基本構想のもと、基本計画においてスケジュールを作成する必要がある。

### (2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けて、基本計画の策定に加え、下表に示すとおり地元住民や土地の地権者との調整を進めていくとともに、庁内での合意形成を進めていく必要がある。

表 27 今後の検討事項等

対象地	検討事項	概要
対象地 A	周辺住民の理解	民間事業者の活力を導入するにあたり、土地の造成、駐車場やインフラ整備、周辺住民の理解等が課題となる。この点、土地の造成、駐車場やインフラ整備に関しては市の負担で実施し、周辺住民の理解を得ることで、本対象地での民間事業者の活力を活かした事業展開可能性があると考えられる。
	事業内容の詳細検討(基本計画の策定)	
対象地 B	市民参加型事業の可能性検討	整備・運営にあたっては市の財政負担および市民参画型での事業展開となるため、市民が積極的に利用し、本事業の運営に参画できる事業としていくことが必要となる。
対象地 D	未利用地の解消に関する地権者との協議・合意形成	民有地であるため、地域交流拠点とするためには地権者との交渉が必要となる。また、中央に位置する対象地であることから公共性・公益性の施設を有し、文化交流を強化できる施設としての検討が必要となる。

(※) 対象地 C は、民間事業者への意向調査結果等を踏まえ、今後の検討事項等から除くこととした。