

令和4年度大東市東部山地部の活性化拠点施設設置可能性検討について

日本工営都市空間(株)大阪支店 都市開発部 都市再生課 川田 紗莉 菜

論文要旨

大阪府大東市東部山地部は、市街地から比較的近い距離にありながらも市街地より標高が高く、自然に恵まれた良好な住環境を保持している。また、国史跡に指定された飯盛城跡等、自然、歴史・文化資源などの多くの地域資源にも恵まれている。しかし、人口・世帯の減少等の課題があり、定住の促進と地域コミュニティの維持・活性化が求められている。

本論文では、過年度に実施された対象地域の基礎調査結果をふまえ、対象地域の活性化のための地域資源を活用した「拠点となる施設」の整備に向けた検討手法について述べた。

キーワード：地域資源、施設整備、地元住民、ワークショップ、民間企業ヒアリング、

1. はじめに

(1) 業務概要

本業務の対象地域である大東市東部山地部は、JR片町線(学研都市線)住道駅及び近鉄奈良線、生駒線まで車で15分程度と市街地から比較的近い距離にありながらも市街地より標高が高く、自然に恵まれた良好な住環境を保持している。また、急峻な生駒山系の山間地において国史跡に指定された飯盛城跡等があるなど、自然、歴史・文化資源にも恵まれている。しかし、市街化調整区域である対象地域は、人口・世帯の減少等の課題があり、定住の促進と地域コミュニティの維持・活性化が求められている。

このような背景をふまえ、本業務では過年度に実施された対象地域の基礎調査結果に基づき、地元住民とのワークショップや民間企業ヒアリング等を実施し、「拠点となる施設」の適地検討や事業手法の方向性、基本方針、導入機能・規模の考え方を整理し、対象地域の地域資源を活用した「拠点となる施設」の設置可能性を検討した。

表1-1 大東市及び東部山地部の概況(令和4年3月時点)¹⁾

大東市		東部山地部 (大字龍間)
人口	117,891人 (うち65歳以上:27.5%)	約500人
世帯	57,417世帯	約250世帯
面積	18.27km ² (東部:急峻な生駒山系の山間地, 中部~西部:低湿地平野)	3.5km ²
土地利用	都市的な使い方の用地(平坦地に広がる住宅や商工業向け):約65% 自然的な使い方の用地(農地や山林):約35%	-

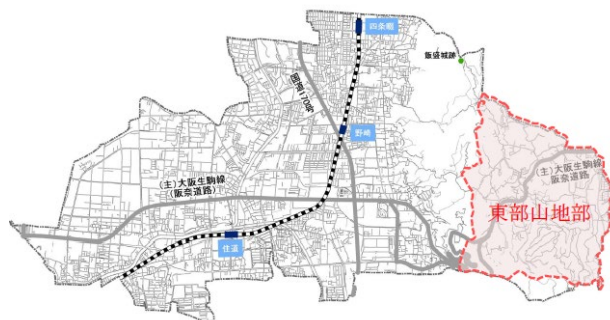


図1 大東市の概況(主要道路や鉄道等)

(2) 過年度業務

過年度では大東市東部山地部の活性化並びに大東市の観光・交流の振興を図ることを目的に、東部山地部における地域資源を活用した「拠点となる施設」の検討に向けた基礎調査が実施された。基礎調査を通じて、対象地域の施設等の立地状況や対象地域の活性化に結び付くと考えられる主な地域資源等について整理された。

2. 地元住民とのワークショップ

(1) ワークショップの概要

ワークショップでは、過年度までの成果をふまえ、地元住民と対象地域における地域資源を活用した「拠点となる施設」の設置に向けた意見交換会等を行い、設置可能性の検討の参考にする。ワークショップを通じて対象地域の現状や課題、将来のまちの方向性等について、住民から様々な意見を求め、その意見を今後の検討に反映することを目的とする。なお、ワークショップは計3回実施した。

表 2-1 ワークショップの概要

	目的	テーマ
第1回	「拠点となる施設」の設置可能性を検討するために対象地域の現状や課題等の共有を図る。	・現状と課題の共有
第2回	対象地域の目指すべき姿や「拠点となる施設」に必要なと思う導入機能や配置案等について意見を共有する。	・目指すべきまちの姿や導入機能 ・キャッチフレーズ ・配置案
第3回	「拠点となる施設」の設置に向けた段階的な取組みや役割分担等について意見を出し合い、対象地域の活性化に向けた地元住民の機運醸成を図る。	・段階的な取組み ・役割分担

(2) ワークショップ実施の流れと結果のとりまとめ

本業務のワークショップは、3つのグループに分かれて実施した。各回においてA0の作業図面を用意した。参加者同士で意見を共有するにあたって、各自の意見を色付箋紙に書いてもらい、作業図面に貼り、キーワードごとにグループ化する等、意見を整理してもらった。そして各グループの意見を整理し、作業図面をデータ化するとともに表で整理し、結果をとりまとめた。

3. 民間企業ヒアリング

(1) 民間企業ヒアリングの目的

地元住民とのワークショップから得た地元の求める機能に関して事業展開されている民間事業者に対して、対象地域の活性化に向けた拠点整備の市場性やアイデア、事業への参画意向や参画するうえでの課題等の意見を聞き、活性化拠点の今後の整備に向けた検討の参考とすることを目的とし、民間企業ヒアリングを実施した。

(2) 民間企業ヒアリング実施の流れと結果のとりまとめ

表 3-1 に示すように、周辺環境や接道条件、事業手法や導入機能、規模等についてヒアリング項目を作成し、民間事業者に対してヒアリングを行った。そして、ヒアリングにて得た民間事業者の意見は、業種ごとに表で整理するとともに、意見の傾向等を把握するためにグラフとしてもとりまとめた。

4. 活性化施設適地検討

(1) 活性化施設適地の抽出

表 4-1 に示す候補地の抽出の留意点に基づき、地元住民とのワークショップの意見等をふまえ、「拠点となる施設」の候補地の抽出を行った。そして、候補地の概要(面積・特徴・地域資源である周辺施設の立地状況等)を整理した。

表 4-1 候補地抽出の留意点

留意点
・ 地区計画区域外であること
・ 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域外であること
・ 自然公園区域外であること
・ 森林地域外であること
・ まとまった土地であること(利用しやすい土地であること)
・ アクセスが良いこと(アクセス道路は、極端に道路幅員が狭くないなど)

(2) 活性化施設適地の評価

表 4-2 に示すように、民間企業ヒアリングを通じて得た意見を基に、抽出した候補地について3つの項目(規模、接道条件、周辺環境)から評価を行った。なお周辺環境については、候補地の周辺に立地している既存施設について評価を行った。

表 4-2 候補地の評価

項目	評価の基準
規模(面積)	候補地の面積を◎、○、△で比較評価を行う
接道条件 (アクセス性、信号機の有無等)	◎: アクセス性が優れている、かつ信号機が有の場合 ○: アクセス性が優れているまたは信号機が有の場合 △: アクセス性があまり優れず、信号機が無の場合
周辺環境 (連携のとりやすさ、アクセスのしやすさ等)	◎: 既存施設との連携がとりやすく、かつアクセス性が優れている場合 ○: 既存施設との連携がとりやすい、またはアクセス性が優れている場合 △: 既存施設との連携が比較的とりづらく、アクセス性もあまり優れていない場合

5. 事業手法の方向性の整理

表 5-1 の民間活力導入手法の整理に基づき、民間企業ヒアリングの結果をふまえ、活性化施設整備にあたっての事業手法の方向性について整理した。また、地元住民とのワークショップや民間企業ヒアリングで整理した意見をふまえ、複合的な機能を有する施設整備の事業スキームの事例収集を行った。

表 5-1 民間活力導入手法の整理²⁾³⁾

手法	概要	民間関与の度合い
公設公営 従来方式 (分離発注)	行政が設計や施工、維持管理・運営について、個別の事業者に対して別々に発注することにより、事業を進めていく事業手法。	
公設民営 DBO方式*	行政が資金を調達し、施設の設計や施工を行い、その後の維持管理や運営については、民間事業者などに委託するという事業手法。	
民設民営 PFI方式	民間の資金やノウハウを活用し、施設の設計や施工・維持管理・運営等を行う事業手法。なお、PFI方式における資金調達は、事業開始時には民間が資金を調達するものが、最終的には行政が割賦払いです。	
民設民営 単独事業 (民間)	民間事業者が自ら資金を調達し、設計・施工・維持管理・運営を自分たちで行う事業手法。	大

※DBO: Design-Build-Operation

6. 基本方針の整理

活性化施設整備の事業化に向け、地元住民とのワークショップや民間事業者ヒアリングをふまえ、基本的な考え方及び基本方針を整理した。

7. 導入機能・規模の検討

活性化施設適地の評価や民間事業者ヒアリング結果をふまえ、導入可能性がある機能・規模についてそれぞれ整理した。導入可能性がある機能については、各候補地の特徴をふまえ、提供するサービスイメージ等について検討した。また、規模については、基本的な考え方を示し、対象地域の現況をふまえた主な類似事例を収集し、導入機能ごとに必要なおおよその規模の整理を行った。

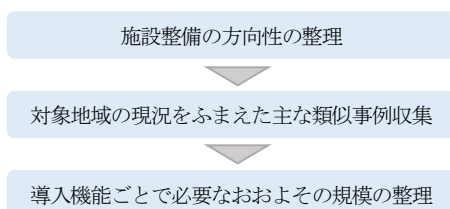


図 7-1 導入機能の基本的な考え方

8. おわりに

本業務は過年度に実施された基礎調査業務に基づき、地域資源を活用した「拠点となる施設」の設置可能性を検討することを目的として実施した。活性化施設整備の事業化に向け、地元住民の意向調査や機運醸成を図るために地元住民を対象としたワークショップを実施し、対象地域の現状や地元住民が求める活性化施設の導入機能や適地候補等について把握した。また地元住民とのワークショップから得た地元の求める機能に関して事業展開されている民間事業者に対しては、ヒアリング調査を実施し、対象地域の市場性や活性化施設整備にあたっての事業手法等について把握した。そして、ワークショップやヒアリング調査から得た意見を踏まえ、候補地を抽出し「規模」「接道条件」「周辺環境」の3つの観点から評価した。さらに、PPP手法等の民間活力の導入の必要性を明らかにした上で事業手法の方向性を整理し、活性化施設整備の事業化に向けた基本方針を示した。また、導入可能性がある機能の施設規模を検討にあたっては、対象地域の現況等を踏まえた類似事例を収集し、導入機能ごとに必要なおおよその施設規模の整理を行った。

(1) 今後の検討課題

地元住民や民間事業者等の意見をふまえ、地域にとって有益性が高く、地元住民のニーズとマッチングした整備地を選定する必要がある。また、庁内連携を強化するとともに関係機関への働きかけや、地元住民との意見交換等を行

い、地元住民がまちづくりの主役として主体的な意見やアイデア等が生まれる環境づくりを進めることが必要であると考えられる。さらに、民間事業者へのサウンディング調査を継続的に実施し、民間事業者のニーズの把握を行うことが重要である。その上で地元住民が望む将来的なまちのビジョンと見解が一致した民間事業者には、円滑に事業を行うために、地元住民、民間事業者、行政が相互に関わることのできる関係を構築する必要がある。

(2) 謝辞

本業務の遂行にあたり、大東市役所(都市経営部)の皆様には、貴重な情報のご提供等のご協力を賜りました。深く感謝の意を表します。

参考文献(または引用文献)

- 1) 大東市ホームページ, (2023年3月23日取得, <https://www.city.daito.lg.jp/soshiki/55/2017.html>)
- 2) 内閣府ホームページ, (2023年3月23日取得, https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/kiso/kiso03_01.html)
- 3) 国土交通省ホームページ, (2023年3月23日取得, <https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/1-1.html>)