

# 東大阪市地域研究助成金事業研究報告書

～民間活力の導入による公共施設の活用を契機とした生駒山系を  
含む東地域のエリア価値を高める取り組みの研究～

令和5年3月

大阪産業大学 デザイン工学部 建築・環境デザイン学科

笹岡 敬

## 目次

P3	はじめに
P4-5	1 東地域の概要
P6-12	2 アウトドア市場の高まり
P13-21	3 近年のまちづくりの取り組み
P22-29	4 考察
P30	5 残された検討課題及び総括

## はじめに

コロナや時代の価値観の変化により、人々の生活志向は拡大傾向から、充実した生活や家族、友人との時間を大切にする等の嗜好に変化している。

景気先行きを悲観、コロナ禍での感染症に対する不安、家族の健康に関する不安が増加する一方で、新しい生活様式に満足を求める人が増えているという調査も出ている。

そこで、東大阪市の自然豊かな生駒山系とその麓の環境資産を活用し、地域の資源（拠点）を結びつけブランディングすることで、市民や東大阪市以外の人々にも地域の魅力を再発見してもらおう契機になり、それが生活満足度を高めることにつながると考えられる。

またその為に NPO、企業、市民などの民間と連携し東地域のエリア価値を高める可能性を研究する。

## 1 東地域の概要

### (1) 自然

東地域の東部は、標高 642m の生駒山を中心に生駒山地が南北に連なり、山麓では扇状地が緩やかな傾斜をみせる。豊かな自然を残す生駒山地は、市域のどこからでも望むことができ、近郊緑地保全区域・金剛生駒紀泉国定公園に指定され、レクリエーションの場として府民の森や野外活動センター、ハイキングコースなどが整備されている。

### (2) 道路・公共交通

道路は、広域な幹線道路として大阪外環状線及び旧大阪外環状線が南北に、築港枚岡線が東西に走っている。また鉄道は、近鉄奈良線が生駒山地の山麓沿いに、近鉄けいはんな線が地域の北側を東西に通っており、それぞれ大阪都心部と奈良県につながる。鉄道駅は5駅あり、駅間は800mの徒歩圏で覆われている。さらに旧外環状線にバス路線が展開されている。

### (3) 行政、教育・文化施設

旧大阪外環状線沿いを中心に、地域北部には日下リージョンセンター、旧河澄家が、中部には旭町庁舎が、南部の瓢箪山駅周辺には四条リージョンセンター・郷土博物館・埋蔵文化財センターが、山腹には野外活動センターなどが立地している。

### (4) 歴史資源

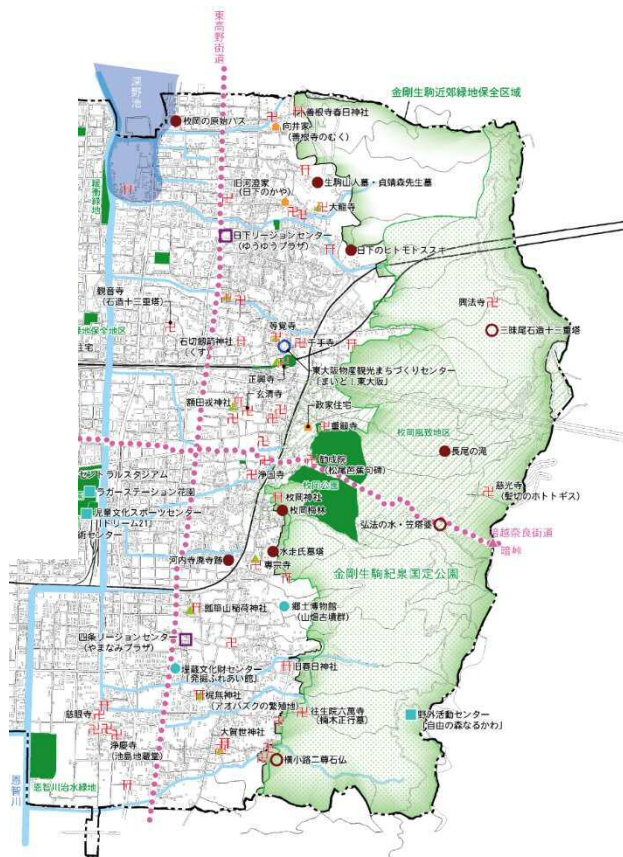
山麓の南北に東高野街道、地域中部の東西に暗越奈良街道が走り、山麓沿いに枚岡神社をはじめとする神社、寺院、史跡・名勝・天然記念物が集積している。

### (5) 行政計画等の位置づけ

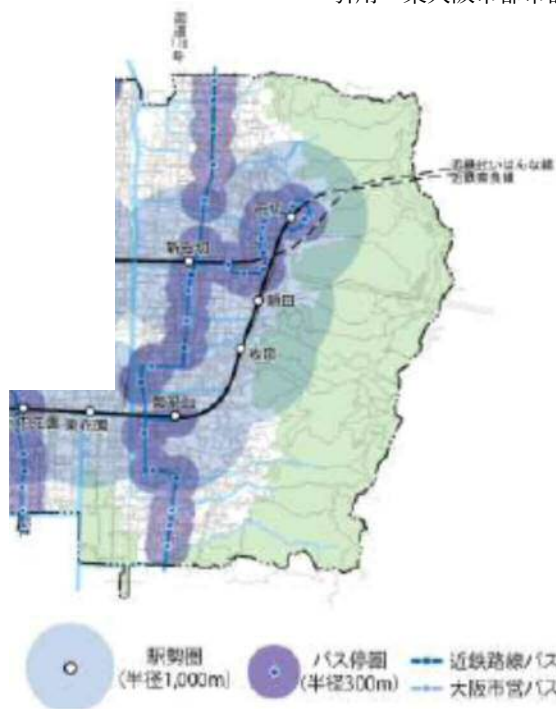
東大阪市第3次総合計画では、駅周辺に行政施設や商業施設がある瓢箪山駅周辺は、地域拠点に位置づけられている。また、大阪府・大阪市・堺市で策定した大阪全体のまちづくりの方向性を示す「大阪のまちづくりグランドデザイン」では、地域の活性化に向け周辺山系の自然資源や、多様な地域資源を活かしたまちづくりの方向性が示されている。

### (6) まとめ

生駒山地を含む東地域は、山麓には鉄道が通り都心への利便性も良く、駅間は徒歩圏で覆われており、駅周辺は自然・歴史・文化など様々な資源が存在する豊かな地域である。その中で瓢箪山駅周辺は、地域拠点として自然・歴史資源や商業・公共施設がコンパクトに集まるエリアである。



(図1) 東地域の地域資源  
引用：東大阪市都市計画マスタープラン別冊



(図2) 東地域の地域資源  
引用：東大阪市都市計画マスタープラン別冊

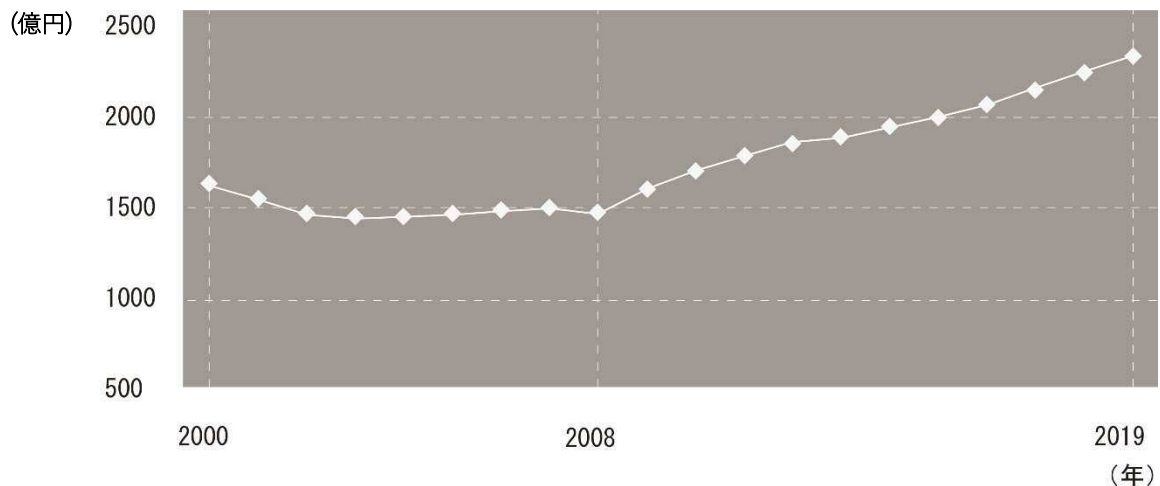
## 2 アウトドア市場の高まり

### (1) アウトドア活動の高まり

わが国全体での関心の高まりは停滞傾向にあったアウトドア市場であるが、山ガールやソロキャンプの流行などに象徴されるような第三次アウトドアブーム、キャンプブームを背景に回復基調にある。

近年では、「グランピング」の登場や、各メーカーによるアウトドアの要素を取り入れたファッションやライフスタイルの提案等によって、市場の活況は続いている。なかでも登山・キャンプ用品の市場規模をみると、2008年頃より右肩上がり成長を続けていることがわかる。

このようなアウトドア人気を背景に、アウトドア活動の促進や自然資源を生かした体験型観光による交流人口の拡大、地域活性化に取り組む自治体も増えている。



(図3) 登山・キャンプ用品市場規模の推移

資料) 公益財団法人日本生産性本部「レジャー白書」2020より作成

### (2) 生駒山系のアクティビティ

#### ① 現状のアクティビティ環境

東地域の多くを占める生駒山およびその山麓は、自然や歴史的文化財に恵まれ、ハイキングコースも整備されていることから、気軽に楽しむことのできるアウトドアフィールドとして観光情報サイトなどで広く紹介されている。

また、京阪神や奈良方面からもアクセスしやすく、都市の中で自然にふれ、程よく汗を流すことのできる格好の場所としての魅力も併せ持つ。これらの環境資源は東大阪市が有する特徴的価値と言える。

2020年以降、コロナ禍の影響を受けて、国民の余暇活動が大きく様変わりした

ことは言うまでもない。大きな傾向としては、余暇活動種目で遠くへの移動を伴う活動が順位を下げ、その一方で在宅や近場で行える活動が順位を上げている。

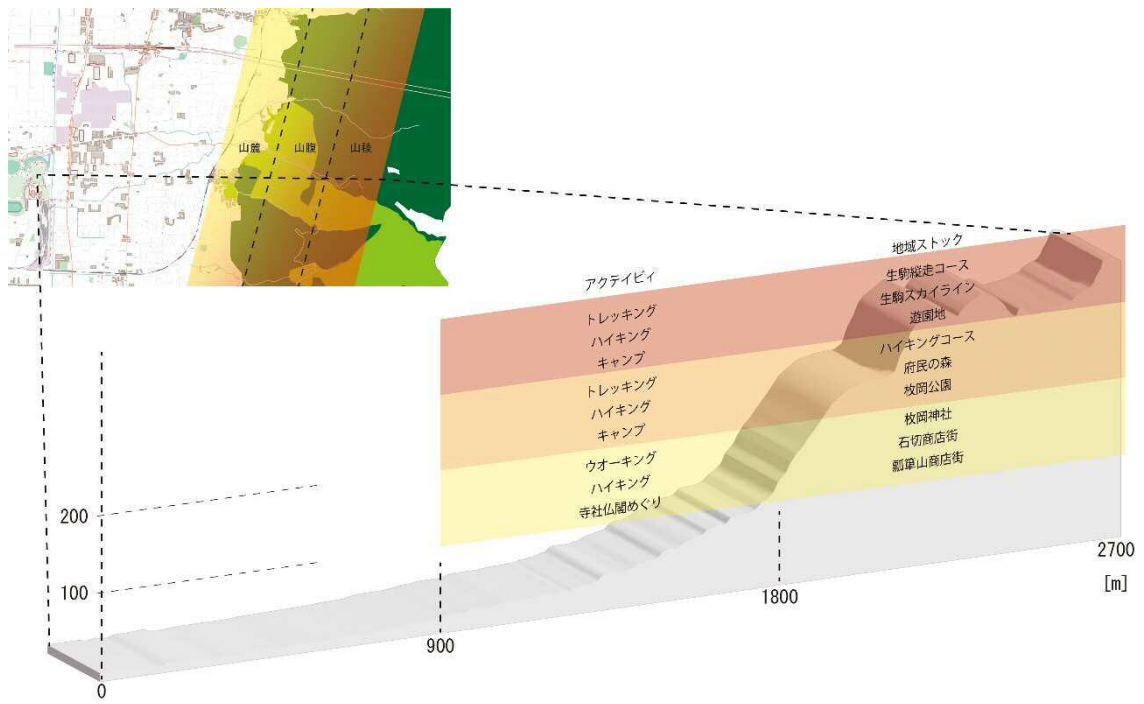
なかでも、「ウォーキング」をはじめ「体操（器具を使わないもの）」、「ジョギング、マラソン」、「トレーニング」などスポーツ関連の種目は順位を上げ、参加人数も増加している。また、「国内観光旅行（避暑、避寒、温泉など）」など、これまで上位を占めていた観光・行楽関連の種目のなかでは、「ピクニック、ハイキング、野外散歩」が唯一順位を上げており、これらのことからアウトドアへの関心が高まっていると言える。

現状、生駒山系は、山麓ではウォーキングなどのベーシックスポーツを、山腹ではハイキング等のアウトドアスポーツやキャンプを、山稜では遊園地やドライブなどのレジャーが楽しめるコンテンツや環境が整っている。

そのような状況をふまえ、東大阪市民や事業者を対象に、生駒山系のアウトドアシーンの現況や人々の生活志向との接点、今後のエリア発展の可能性を探るための調査を行った。

	山稜	山腹	山麓
特徴	眺望(大阪平野全体) 自然	眺望(大阪都心部) 自然、歴史、生活文化 等	眺望(東大阪市平野部) 歴史、生活文化、商業 等
地域ストック	生駒山上遊園地 信貴生駒スカイライン 生駒縦走コース 暗峠、多くの眺望場 等	府民の森、枚岡公園 ハイキング各コース 野外活動センター 暗越奈良街道 多くの眺望場	枚岡神社、枚岡梅林 石切劔神社、東石切公園 東高野街道、暗越奈良街道 瓢箪山稻荷神社、商店街 等
アクティビティ	トレッキング トレイルランニング ドライブ、遊園地 等	ハイキング、トレッキング トレイルランニング キャンプ、サイクリング 等	ウォーキング ハイキング、ランニング サイクリング 寺社仏閣巡り 等
移動手段	ケーブルカー 自動車・バイク 自転車、ランニング、 徒歩	自動車・バイク 自転車、ランニング、徒歩	鉄道 自動車・バイク 自転車、ランニング、徒歩

(表1) 生駒山系のアクティビティ等の整理



(図4) 生駒山系のアクティビティの整理



## ②市民ヒアリング

東大阪市在住の20代から60代の男女9名に、アウトドアや余暇の行楽についての潜在的希望を聞き取ることを目的に聞き取りを実施した。調査対象者の属性と設問は以下のとおりである。

### 【市民ヒアリング】

No.	性別	年代	同居家族
A	男性	60代以上	配偶者・子
B	男性	20代	単身者
C	男性	30代	配偶者
D	女性	20代	単身者
E	男性	20代	親
F	女性	20代	親
G	男性	20代	親
H	男性	20代	親
I	男性	20代	親

(表2)調査対象者の属性

### 【設問と回答】

Q1.なぜ東大阪市にお住まいですか？

職場・学校が近いため…5人 元々居住していたため…4人

Q2.アウトドアは何をされますか？（複数回答あり）

キャンプ…4人 バーベキュー…6人 ハイキング…1人 サイクリング…1人  
スケートボード…1人 ウォーキング…2人 ランニング…2人 テニス…1人  
花火…1人

Q3.頻度は？

よく行く（年5、6回以上）…1人 たまに行く（年2、3回程度）…6人  
行かないが興味はある…1人 無回答…1人

Q4.アウトドアはどこでされますか？（複数回答あり）

近所…4人 東大阪市内…1人 大阪府内…2人 県外…7人

Q5.【アウトドアへ行くと回答された方へ】コロナ禍前と比べて頻度は変わりましたか？

変わらない…7人 減った…2人

Q6.【アウトドアへあまり行かれない方へ】アウトドアに興味はありますか？

ある…5人 ない…1人 無回答…3人

調査対象者が東大阪市に居住している理由として、「職場や学校が近い」、「元々居住していた」が二分している。「元々居住していた」を理由にあげている人の家族構成を見ると親と同居している人がほとんどで、このことから成人後も親元を離れることはなく東大阪市に住み続けていることがわかる。

つまり、独立して他地域に移住する必要がないことを示しており、「職場や学校が近い」という理由と同様に、生活するうえでの利便性にメリットを感じて居住していると考えられる。

ヒアリングでは、上記のような対象者のアウトドアへの意識について調査を行ったところ、興味関心はあるものの、頻繁にアウトドアに出かける人は多くないことがわかった。

このことからアウトドア活動が日常的なアクティビティではなく、長期休暇など特別な時のイベントとして認識されていることがうかがえる。

そのため、運動としての要素が強いものより、家族や友人らと大人数で楽しめるレジャーの要素が強いキャンプやバーベキューの人気の高い傾向にあると言える。

その一方で、運動としてのアウトドアの中では、道具が要らず場所にとらわれないウォーキングやハイキングをおこなっているという回答があった。

### ③事業者ヒアリング

対象となった事業者は、いずれも近年開店し、生駒山系のアウトドアシーンの中心的存在となっている事業者である。

事業者	 ROCK STEPPERS (2022年 出店)	 RUN-WALK Style (2006年 出店)	 ソトアソいいもり店 (2021年 出店)	 ソトアソ私市店 (2014年 出店)
場所	東大阪市	大阪市	大東市	交野市
人の多い時間	12時～15時 雨天時 (晴天時は来客少なめ)	平日より土日	土日祝 (山に入ると時間が取られるため)	土日昼以降
客層	30～40代 男女比6:4 家族連れも多い	30～50代 男女比7:3 徐々に女性も増加	40～50代 男女比4:6	30代半ば～40代 70代もおり幅が広い

売れ筋	リッチマウンテンギア ホットサンドメーカー	シューズ、ギア	シューズ (HOKA・ Onなど)、ザック	シューズ
取扱商品	キャンプ用品をメイ ンにマイナーな商品	ランニングシューズ や関連ギアがメイン	山歩き・トレラン用商 品 (服・シューズ・バ ックパック)	トレラン用シューズ、 関連ギア、ウェア・キ ャップなど
開業理由	生駒山が近くアウト ドア人気があるため 家族連れが多いため	大阪城公園が近いた め	生駒山に近いため	生駒山に近いため
コロナ前後の 変化	—	前▶大会などの競技 向け装備品 後▶競技を楽しむカジ ュアル品がよく売 れる	—	マスク・ハンカチ マルチネックウォー マーも人気上昇(マ スクにも止血にも使 える)
備考	大型の商品が入って きた時に店内のレイ アウト変えられるよ う可動式の商品棚を 使用		もりねきの建物自体 が総理大臣賞を受賞。 ピアランなど初心者 向けのイベントも開 催	コロナ禍で大会自体 は減少しているがイ ベント等を開催し競 技人口は増加

(表3)事業者ヒアリングまとめ

ヒアリング結果でまず注目すべき点は、各事業者とも開業理由としてフィールドに近いことをあげていることである。このことから東地域がアウトドアフィールドとしての求心力を有していることが伺える。

客層は30代から50代で年齢層はやや高めである。これは近年の健康志向や、コロナ禍でも可能なアクティビティとしてハイキング、トレイルランニングやジョギングの人気の高まっていることを反映している。また、それらに使用する装備品やシューズの価格が高額であることも影響している。

このため装備品のレンタルショップを併設するなど、若い層にも気軽にアウトドアを楽しんでもらうためのサービスを提供し、幅広い年齢層の取り込みにも努めている。

コロナ禍でアウトドアへの人気が高まる一方、スポーツ競技の分野では、各種大会が大幅に減少しているのも事実である。そのため、遊びやレジャー感覚でランニングなどのスポーツを楽しむ人も増えてきている。

このように、今後のアウトドアシーンでは、従来の機能性を重視する人に加えて、街ランにも使えるシューズのようにファッション性を重視する人など、多様な視点・ニーズが増えると想定できる。

### 3) まとめ

わが国では第三次アウトドアブーム、キャンプブームによりアウトドア市場が回復基調にあり、近年では「グランピング」の登場やアウトドアの要素を取り入れたファッションやライフスタイルの提案によって市場の活況は続いている。

生駒山系においても、山頂、山腹、山麓とウォーキング・サイクリングのベーシックスポーツや、ハイキング、登山・トレッキング、キャンプのアウトドアスポーツはもちろん、遊園地やドライブなどレジャーが楽しめる環境であり、近年では麓に複数のアウトドアショップができ、ヒアリング調査を通じて市場の活況やアウトドアスポーツの盛り上がりを感じ取れる。

### 3 近年のまちづくりの取組み

#### (1) 地域資源を生かした回遊性のあるまちづくり

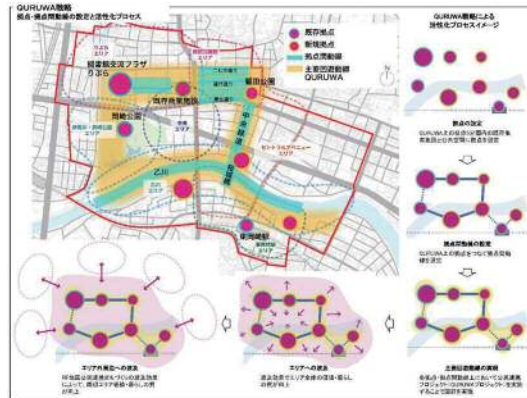
人口が減少し、地域課題が多様化する我が国においては、課題解決と新たな価値の創造が必要であり、そのためには多様な人々が集まり、交流を促進させることが不可欠となる。

また回遊性の向上は、まちなかの滞在時間を増加させ、賑わいや消費活動などを活発化させることから、近年、官民それぞれの取組みにより地域資源を活かして魅力的な空間やコンテンツを各拠点に創出し、回遊性を高め「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を創出するための取組みが各地で行われている。

#### ▼まちづくり事例

##### 【愛知県岡崎市】 QURUWA project

乙川を囲む「Q」の字の回遊動線内の豊富な公共空間を活用して、パブリックマイルドを持つ民間を引き込む公民連携プロジェクト（QURUWAプロジェクト）を実施することにより、その回遊を実現させ、波及効果として、まちの活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値向上）を図っている。 <https://quruwa.jp/try/>





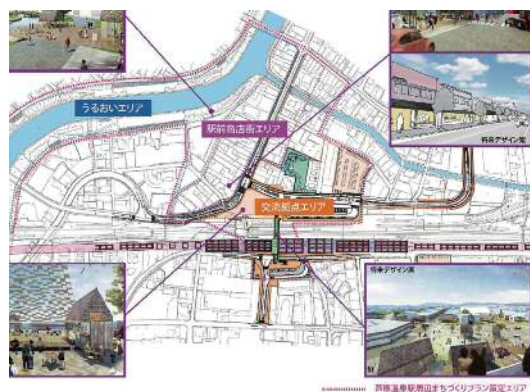
## 【福井県あわら市】 芦原温泉駅周辺まちづくりプラン

芦原温泉駅周辺のまちづくりの方向性を示すため、地域ブランドコンセプト「都会にはない贅沢があるまち」を基に、①広域周遊拠点、観光拠点、②市民の活動を有機的につなげる、③あわらしい風情が感じられる場をデザイン指針とするまちづくりプランとなっている。

<https://www.city.awara.lg.jp/mokuteki/industry/cityinfo0102/p008237.html>



### 芦原温泉駅周辺 まちづくり



【京都府宇治市】中宇治地域『まちにわ』

現状空洞化が進む中宇治地域において、低末利用の状態にある空地や空き家を民間主体の取組みにより小売店舗などとして再生し、それらが街路によってネットワーク状につながった「まちにわ」を目指している。

<https://drive.google.com/file/d/1f1t1TCQpCuRxtcgnpaGxZLCCYJFwXmSh/view>



中宇治地域 「まちにわ」





## (2)人と地域をつなげる施設

人口減少による空き家問題など様々な社会課題に対して学びの場や働く場、遊びの場を通して人をつなげ・集めることで暮らしやすさの向上やまちの活性化を生み出す取組みが官民間問わず全国各地で行われている。

その中で公共施設・公共空間は、居心地の良い滞留機能を持ち地域の核となるアンカーとして再生することで、その影響を周辺エリアへの波及を図る取組みも多数行われている。

### ▼施設事例

#### 【高知県梼原町】 ゆすはら雲の上の図書館

人・本・文化をつなぐ架け橋としての役割。町民の憩いの場・学びの場、梼原の文化の継承・想像・発信の場、そして町内外を越えた交流の場となることをめざす。ゆったりと落ち着いて語り合うコミュニケーションラウンジやボルダリングコーナーなど、滞在型空間の工夫や様々なイベントの企画・取組みにより、人々が出会い、交流する機会を演出している。<http://kumonoue-lib.jp>





## 【広島県尾道市】 ONOMICHI U2

全長約 60m の自動車専用道路「瀬戸内しまなみ海道」のスタート地点である尾道市に建つ複合施設。倉庫の出入り口を生かして、外から人が入りやすく、中でも行き交いやすいようにできるだけ人の動線をさまたげない店やホテルのオープンなレイアウトも"まちの中のまち"を意識し、レストランやベーカリーには地元の利用客も多い。

サイクリストや旅行者はもちろんだが、地域住民に愛され、ゆったりとくつろげる空間でコミュニケーションが生まれる場として、地域住民とサイクリストたちのコミュニティとなる“まちの中のちいさなまち”を目指す。<https://onomichi-u2.com>

 N MICHI U



【東京都千代田区】アーツ千代田 3331

3331 Arts Chiyoda は、旧中学校を改修して誕生したアートセンター。現代アートに限らず、建築やデザイン、身体表現から地域の歴史・文化まで、多彩な表現を発信する場として、展覧会やトークイベント、ワークショップなどを定期的で開催。

また、地域住民や近隣の子供たちとのアートプロジェクトの実践や地域行事への参加に加え、コミュニティスペースや親子休憩室など誰でも無料で利用できる各種フリースペースやカフェ、ショップも充実しており、お昼時には近隣にお勤めの方や小さい子供連れの方で賑わい、夕方には宿題をする子供たちの姿も見られる。

あらゆる人たちの「表現したい」という想いに寄り添う「アートの拠点」と「地域の憩いの場」が共存し、アーティストから子供まで多様な人々が集い、文化的な活動を通して芽生える創造性を大切にしている。 <https://www.3331.jp>





【兵庫県豊岡市】KIAC（城崎国際アートセンター）

アート活用における地域文化資源の創出例。2014年、豊岡市に「城崎国際アートセンター」が日本最大級の舞台芸術のアーティスト・イン・レジデンス施設としてオープンした。アーティストが滞在して作品を作るための施設で、ホール・スタジオ・レジデンス他が完備されており24時間使用できる。

芸術監督は平田オリザ氏で、国内外からたくさんのアーティストが訪れ作品を作っている。市民にも滞在アーティストの公開稽古を見学する機会などが作られており、世界的なアーティストの創作の現場や作品に触れることができる。また、アートセンター主催・制作での公演事業、学校や福祉施設でのワークショップなどの普及事業、インターンシップによる人材育成事業にも取り組むなどしている。



Kinosaki International

Arts Center



<http://kiac.jp/about/>

## 【兵庫県神戸市】NATURE STUDIO

2015年に廃校となった湊山小学校の跡地にできるNATURE STUDIO（ネイチャー スタジオ）は、自然とともに暮らし、つながりの可能性を楽しむためのコミュニティ型の複合施設。

施設には、HERB SHOP、みなとやま水族館、フードホール、open air 湊山醸造所（クラフトビールブルワリー）、学童保育コーナー、小規模保育園、コネクトスクール（就労継続支援A型）が入り、多様な人々が集う場所となっている。

既存校舎の再活用における様々な制約を克服し、地域住民だけでなく、観光客も呼び込める新たな機能を付加することで、地域の記憶の継承と新たな価値を生み出す優れた事例。<https://naturestudio.jp>

NATURE  
STUDIO



### (3)まとめ

近年のまちづくりでは、官民が様々な形で連携して地域資源を活かし発展させて、現代人の生活や嗜好に合致する魅力的な空間やコンテンツを創出する拠点の事例が増えてきている。

また、施設の活用も残耐用年数や躯体の状態に問題がないことを前提に、建物規模の大小に関わらずコンバージョンを行う事例も官民間わず定着してきている。

そして、施設の整備だけに留まらず、拠点施設やスポット施設を有機的につなげエリア全体をめぐる楽しみを提供する回遊性型や、現地に滞在することで体験できるユニークなプログラムを軸にした滞在型など、人々の動きや流れをふまえたソフト面の充実にも力を入れている。

今後は、施設やインフラなどのハード面に加え、アクティビティや各種体験などに人のつながりを自然に生む仕掛けなどのソフト面の工夫が、波及効果として暮らしの質の向上・エリアの価値向上の鍵となることが予想される。

その中で地域の核となりうる施設を、滞留機能を併せ持つアンカーとして再生することが、周辺エリアへの波及効果を図る上で大切な役割を果たすことが分かった。

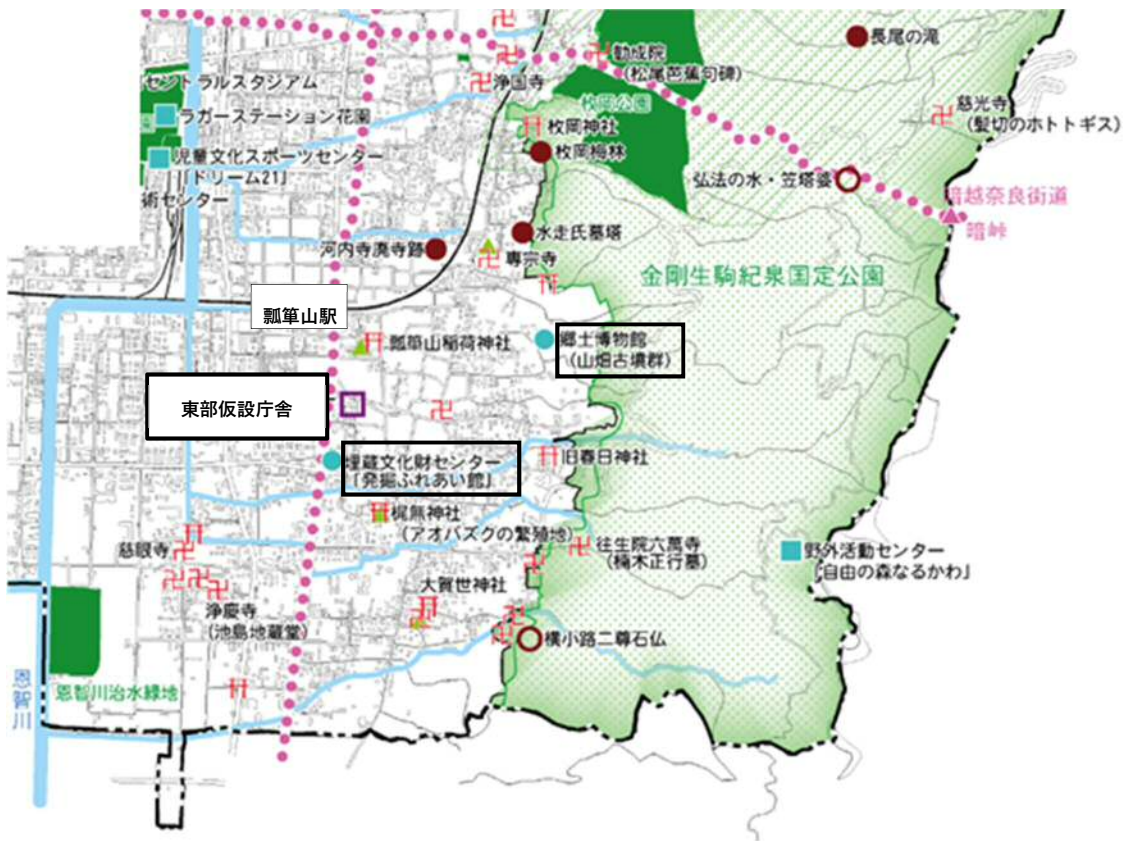


#### 4 考察

##### (1)検討対象エリア

ここまで生駒山地を含む東地域は、豊かな地域資源を有し、取巻く社会状況からアウトドア活動が高まっていることや、まちづくりでは地域資源を活かし発展させた魅力的な各拠点の創出が、回遊性を実現し、その中で、公共施設を近年のまちづくりの視点を反映させて再生することが、周辺エリアへの波及効果を生みだすきっかけとなり得ることが分かった。

東地域において、歴史や自然などの地域資源の他、回遊性、周辺への波及効果が期待できる立地特性の施設など、まちづくりの要素を照らし合わせると条件を一定満たすのは、瓢箪山駅周辺が考えられることから検討対象エリアとする。



(図5) 瓢箪山駅周辺の地域資源  
引用：東大阪市都市計画マスタープラン別冊を加工

## (2)今後のエリア価値を高める拠点となりうる施設の検証(民間企業ヒヤリング)

「近年のまちづくりの取り組み」でも述べたように、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を創出するためには、多様な人々が集い、交流し、滞在したくなるような強い求心力をもった拠点が必要である。近年は、公園、広場などの公共空間や、民間空地などを「官民パブリック空間」としてとらえ、官民が連携し整備を進める事例が主流となっている。

瓢箪山駅周辺エリアには、公共空間・拠点となりうる施設として、東部仮設庁舎（南四条町）、埋蔵文化財センター（南四条町）、郷土博物館（上四条町）が瓢箪山駅から点在し、概ね徒歩でのアクセスが可能な位置関係を示している。

これらの施設について、立地特性を挙げるとともに、民間事業者の視点を通じて、今後の東地域のエリア価値を高める拠点となりうるかどうか検証を行う。

まちづくり・不動産、建築・デザイン、総合商社、飲食企画運営など近年のまちづくり関連に取り組む5事業者と対象施設を視察し、その後、ヒヤリングおよび意見交換を行った結果をまとめたものが以下である。

## A.まちづくり会社

飲食店経営、飲食店FC本部、人材紹介事業、まちづくり事業、保育事業などを展開。グループ会社として多くの運営会社を持ち、街のニーズに合わせたコンテンツを提供し、地域の活性化に貢献している。また、大阪市内の中之島漁港や大正リバービレッジなど、まちづくり事業を中心に様々なプロジェクトを展開。

## B.不動産・運営会社

まちづくりにつながる「事業企画」「建築設計」「店舗運営」を展開。同社は、建築設計や店舗運営など、まちづくりに関連する事業を展開している。一級建築士事務所、宅地建物取引業としての機能も持ち合わせスタッフ数は単体で600名を超える会社である。ホテルCLASKA、宮崎県都城市の地域循環型まちづくり複合施設TERRASTA等様々な事業展開を行なっている。

## C.建築・デザイン会社

一級建築士事務所。代表は大学の非常勤講師も務め、多数の賞を受賞している。多くの建築やデザインに携わってきており、特に地域材や自然素材を活用した建築デザインを得意としており、高い技術力と美的感覚を兼ね備えた会社。道の駅の先駆けとして 神戸フルーツ・フラワーパーク大沢等がある

## D.総合商社

この会社は、食品流通、消費財流通、水産、商業施設運営、不動産など多岐に渡る事業に取り組み、リテールDXやマーケティングを強化しており、多様な消費者ニーズに応えることを目指している。また、アジア各国のネットワークや顧客基盤を持ち、ライフスタイルの変化や食の多様化に応じた食品・消費財の供給基盤を持っている。グローバルな視点から多様なビジネスを展開することを目指しており、消費者の嗜好・ニーズの多様化や産業構造の変化に対応すべく、サービス関連事業の拡大を計画している。

## E.飲食企画運営

この会社は、飲食店の経営や外食産業関連のコンサルタントを行う会社であり、日本全国および日本国外でレストランなどの飲食店の経営や開店・設立のためのプロデュース・コンサルタンティングを手がけている。これまで、2000店舗以上の開店・設立支援実績を持ち、国内外で数々のレストランを手掛けている。また、同社は様々な業界とのコラボレーションも展開している。千里南公園バードツリー他多数の飲食店プロデュース、飲食店経営コンサルティング、商業施設開発（リーシング企画）の実績がある。



また参考イメージとして、大阪産業大学の建築・環境デザイン学科の学生が、郷土博物館（図6）・四条図書館（図7）のリニューアルイメージのパースを作成した。

## ① 東部仮設庁舎

### 【立地特性】

- 瓢箪山駅・商店街・埋蔵文化財センターと近接
- 山腹へ繋がる郷土博物館と八尾方面へ続く東高野街道上にある埋蔵文化財センターを結ぶ位置
- 買い物・交通利便性、人通りの多さ

### 【活用例】

- 地域密着型のシティガイド機能を持ったカフェ。
- コアとなる行政主導のハブ機能と、そこを基軸に市民が集まってくるというような施設。
- うめきた二期プロジェクトに出店されるフードホールである「タイムアウトマーケット大阪」\*のような業態も面白いかもしれない。
- 伸線工業に端を発する東地域のモノづくりなど行政の費用で一般では購入できないような高機能で高価な機材や道具を一同に集めて、利活用できるようなラボ機能を持たせると東大阪市らしく、また意味性もあるのではないか。
- Z E B の概念でエネルギーコストを下げ、更に地域の防災拠点機能を残しながらシェアオフィスとしてのビジネス構築をする等、本来の街機能の充実に寄与すべき。
- 地元・地域の課題を解決する N P O 団体を集積したシェアオフィスの拠点化。
- シティプロモーションセンターのような、地域のもつ特徴をブランド化して、世間に広める活動の拠点とする。地域の特徴を内外に伝えることで魅力を再確認し、人や資源・情報を呼び込み、活性化させるような場となれば良い。
- 今ある図書館に保育園など地域の核となるコンテンツを埋め込み、地域コミュニティが運営するといった形が理想形。本件に近い行政系コンバージョン事例で、N A T U R E S T U D I O がある。参考になるのでご覧になれることをお勧めする。

※タイムアウトマーケット大阪

1968年にロンドンで創刊されたシティガイド「タイムアウト」の編集者が監修する、その都市の厳選されたシェフやレストラン、ユニークな文化を一つ屋根の下で体験することができる世界中に展開するフードマーケット。

## ②埋蔵文化財センター

### 【立地特性】

- 東部仮設庁舎と近接、小学校・中学校に隣接
- 府民の森なるかわ園地や以南に広がる田園エリアや八尾十三峠へ繋がる位置
- 広域幹線道路へのアクセスの良さ

### 【活用例】

- アフタースクールや民間学童によって、保護者のキャリアとこどもの学びを諦めずに両立できる。公設学童と民間学童を組み合わせて、保護者の働き方とこどもの遊びたい気持ちや学びのバランスを両立させることができるような場となることが望ましい。
- 子ども食堂を設けて、家族揃ってご飯を食べることが難しい子どもたちに対し、共食の機会を与えることができ、地域の食材を使った食育を通じて地域への愛情を育む拠点

## ③郷土博物館

### 【立地特性】

- 山畑古墳群、客坊谷ハイキングコース上に立地
- 山麓の商店街、東部仮設庁舎、枚岡神社と、山腹の府民の森なるかわ園地などへ繋がる位置
- 都心部を見渡す眺望の良さ、行程の険しさ

### 【活用例】

- 景観が良いので、周辺の樹木を取り払えば非常に面白い商業施設になると思われる。たとえば会員制レストランのような設えにすると経営も成り立つのではないか。
- 宿泊機能やレストラン機能を持つ業態に変え地域の食材を使うこと等を通して郷土への愛着が生まれる。
- 一定期間アーティストが滞在し、地域住民と共に作品制作やリサーチ活動、展示を行うアーティストインレジデンスのような機能。

## (参考)郷土博物館 建物改装イメージ (図6)

①建物外観ベース  
郷土博物館にある保管している陶器等を発掘ふれあい館の方へ移動し、この建物をレストランとカフェに変更する案。  
山の上の方に位置しているため見晴らしが非常によいので、カフェとレストランに変更することにより、大変な道を通ってきたかいたと思わせることが可能になるのではないかと考えた。また、府民の森ハイキングコースが近くに存在するので休憩スポットにもなる。  
基本的には四条図書館から電動スクーターかセグウェイの移動を検討している。

②屋上カフェゾーン  
屋上は、大阪の景色を一望できるカフェとする。昼には、府民の森ハイキングコースで訪れた方などの休憩所となる。夜には、生駒山屈指の夜景スポットとして、BBQなどができる場としても利用できるものとしても考えている。電動スクーターやセグウェイで発掘ふれあい館・四条図書館を回ってくるルート最終地点として、東大阪のシンボリックスポットとして生まれ変わると考えている。  
ここ郷土博物館は空気がよく、景色が非常に良いスポットであるが、訪問しにくい立地というのがネックであった。レストランやカフェとして改装することにより、ここに訪れるハイキングの方やスクーター・セグウェイを利用する方の憩いの場として生まれ変わる。

③駐車・レンタルゾーン  
建物の東側を駐車・レンタルゾーンとして改装する。  
現在は、車が6-8台ほどしか駐車することが出来ず、両目つ舗装されていないので、非常にアクセスが悪い。改装案では現在の駐車スペースを舗装するのに加え、さらに山の上部に向かって、駐車・レンタルゾーンとして、スペースを広げる。車で訪問する方、スクーターで訪れる方が、十分に駐車できる面積を確保する。

①1階平面図  
1階では、落ち着いた雰囲気のレストランとして改装する。  
十分なだけの座席数を確保し、景色を望めるようになっている。2か所の厨房を設け、2つのレストランやカフェが入るようになっている。






## (参考)四条図書館 建物改装イメージ (図7)

①建物外観ベース  
この建物は、発掘ふれあい館、郷土博物館の中間の位置に存在しているため、この建物は二つの施設を繋ぐような役割ができると考えた。(三つの施設を回するための電動スクーターの貸し出しやバスの中継など)また現在と同じ図書館としてもその機能を残し、さらに増築させている。3階建ての図書館。

②1階 新書・話題書コーナー  
④のAにあたるところで、1階のエントランスから、入ってすぐにあるゾーン。ここでは四条図書館の入口としてふさわしいワクワクさせるような本棚が配置され、座って閲覧することも可能。あえて変わった本の置き方をすることにより、「探す」という行いにより、様々な本と出会うことを目的としている。非常に開かれスペースでお年寄りから子供まで様々な方がここを利用する。

③スロープ・幼児ゾーン  
④のBに当たるスペース。この建物を直前に貫く大きな、ポイドがあり、そこに沿うようにスロープがあり、上下方向の移動の主要な場である。手すりは、すべて角材を立てるように均一に立てて並ぶようにあり、暖かい雰囲気を醸し出している。  
1階のこの内側は幼児が利用するゾーンとして、太陽光が差し込むようになっている。ここを利用する方の多くから目が届く場所で、安心して使用できるようにしている。

①1階平面図  
1階では、基本的に話題書・新書ゾーン・エントランス・受付・幼児ゾーン・トイレの機能が入る。  
人が通る面積を広くすることにより、開放的で落ち着いた雰囲気の場所である。駐車場やレンタルスペースが外にあり、3つの施設の中間地点として、十分な機能と面積を確保している。






### (3)各施設立地を踏まえた施設の可能性

これまでの調査から以下のことが分かった。

#### これまでの調査から分かったこと

- ・東地域は、山麓には鉄道が通り都心への利便性も良く、駅間は徒歩圏で覆われている。
- ・駅周辺は自然・歴史・文化など様々な資源が存在する豊かな地域。
- ・瓢箪山駅周辺は、地域拠点として自然・歴史資源や商業・公共施設が集まるエリア
- ・生駒山系は、様々なアウトドアスポーツやレジャーが楽しめる環境が整っている。
- ・近年のまちづくりでは、官民が連携して地域資源を活かし発展させて現代人の生活や嗜好に合致する魅力的な空間やコンテンツを拠点に創出する事例が増えてきている。
- ・拠点施設やスポット施設を有機的につなげエリア全体をめぐる楽しさを提供する回遊性型など、人々の動きや流れをふまえた取組みも増えている。
- ・今後は、施設において人のつながりを自然に生む工夫がされたソフト面の充実が、波及効果として暮らしの質の向上・エリアの価値向上の鍵となる。
- ・滞留機能を持ち地域の核となる公共施設をアンカーとして再生することが、周辺エリアへの波及効果を図る上で大切な役割を果たす。

その上で、ヒアリング結果と重ね合わせてみると、エリア価値の向上に資する施設には、共通の視点があることが見えてくる。

#### エリア価値の向上に資する施設に共通する視点

- 立地の特徴に他の要素を加える。
- 人々のアクティビティを有機的につなげる工夫。
- 行政のコア機能に現代人の生活や嗜好に合わせた機能や空間を加える。
- 言い換えると、コア機能とは別にアクティビティや地域資源が更に活性化する機能(付加価値)を、居心地の良い滞留空間と一緒に加える。
- 付加価値をつけるには、民間企業が持つノウハウやアイデアをいかに引き出すかが重要。
- それぞれの施設が異なる個性的な特徴や魅力を持たせて磨き上げることが、施設間の回遊性を高めるきっかけになる。

各施設を活用する際には、これらの視点を取り入れていくことで、各施設が有機的につながり、点から線、線から面へのエリア価値の向上に資することが期待できる。

とりわけ付加価値の部分には、サウンディングなどを通じて事業に対して様々なアイデアや意見を把握し、民間企業に創意工夫を促す自由度のある事業スキームなどの工夫を、意識して取組むことが求められる。





## 5 残された検討課題及び総括

本研究を通じて、ヒアリング調査では概ね良好な回答が得られており、東地域には、エリア価値向上へのポテンシャルは充分にあると言えるが、それはあくまでも「コンセプトや設えによる」という条件付きであることを忘れてはいけない。

今後、エリアが有するポテンシャルをどのように顕在化させていくか、既存のままでは立ち行かない部分をどのように変えていくかを考えていくことが重要な課題である。今後取組みの進展により現段階で必要と思われる検討事項を抽出してみたい。

### 〈検討が必要な事項〉

- ・東地域エリアの強み、弱みに関する再確認。
- ・居住者や来訪者の行動実態の検証。
- ・事例、プレーヤーなど情報収集、ネットワークづくり
- ・将来展望を鑑みたエリアコンセプト・基本的な考え方の明文化
- ・効果的なエリアマネジメント、コミュニティマネジメントの方法
- ・コミュニティネットワーク形成など持続可能な経営スキームの検討
- ・拠点となる施設のコンセプト、目的や機能の検討
- ・エリア内外をつなぎ回遊性を生む新たなモビリティの導入や交通インフラ計画の検討
- ・拠点と周辺エリアをつなぐプログラムやコースの検討
- ・環境資源を活かしたユニークなアクティビティの検討
- ・外部へ向けた、エリアの魅力や価値を発信するプロモーション手法の検討

今回の調査は仮設検証のための試行調査であったことから、サンプル数が限られているが、今後、具体化していくには、サウンディング調査(対話型市場調査)など官民対話が不可欠である。

さらなる検討にあたっては、公募により民間事業者などから広く意見や提案を求め、意見交換を通じて、事業成立の可否の判断や市場性の有無、事業者がより参加しやすい条件の設定を把握する作業が必要である。