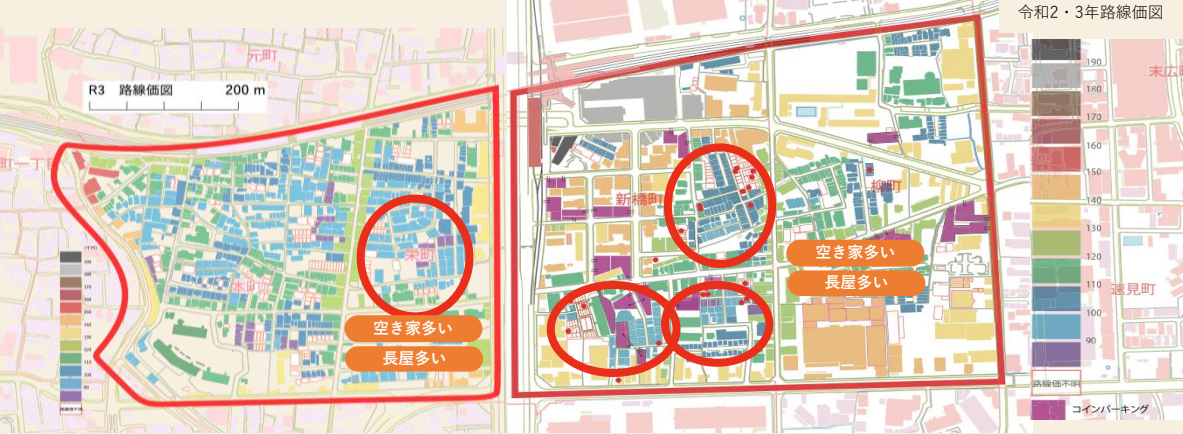


1. エリアの主な課題



|          |                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地・建物の課題 | 不動産流通せず、地価・路線価が低迷／空き家・店舗活用が進みにくい<br>・空き家が多い、無接道地・私道接道が多く、建替え等が進まない<br>・借地が多いため、借地人が建物を解体する資金がなく、借地返還がなされない<br>・相続等でのトラブル |
| 魅力の欠如    | まちのイメージ転換、マーケットの可視化<br>・乗降数や歩行者・自転車通行者数が多いが、通過動線となっている<br>・暗い高架下<br>・中央環状線や国道163号による交通分断、騒音<br>・公園や緑が少ない                 |
| 担い手の不在   | まちづくり担い手の不在<br>・賑わいの欠如<br>・店舗等の新規出店や開業が少ない<br>・地域への愛着、コミュニティの希薄化<br>・チャレンジできる場がない、集まれる場・交流できる場が少ない                       |

2. これまでの取組

エリアリノベーション事業により、**エリア価値を高める魅力や投資**を呼び込む



使われていない駅前広場や駐車場、空き家・店舗等を活用した社会実験等の取組を通じて、

- ・地元の事業者や企業、活動したい市民など担い手となるプレイヤーの発掘、ネットワーク形成
- ・古川橋～西三荘までの東西軸上で周辺で働く人・暮らす人の交流
- ・地域商業のマーケット、移動販売等の新たなビジネスの可能性
- ・子育て世代や高齢者などの地域コミュニティの創出、活動需要の可視化

などにより、エリアの期待値を向上させてきました。



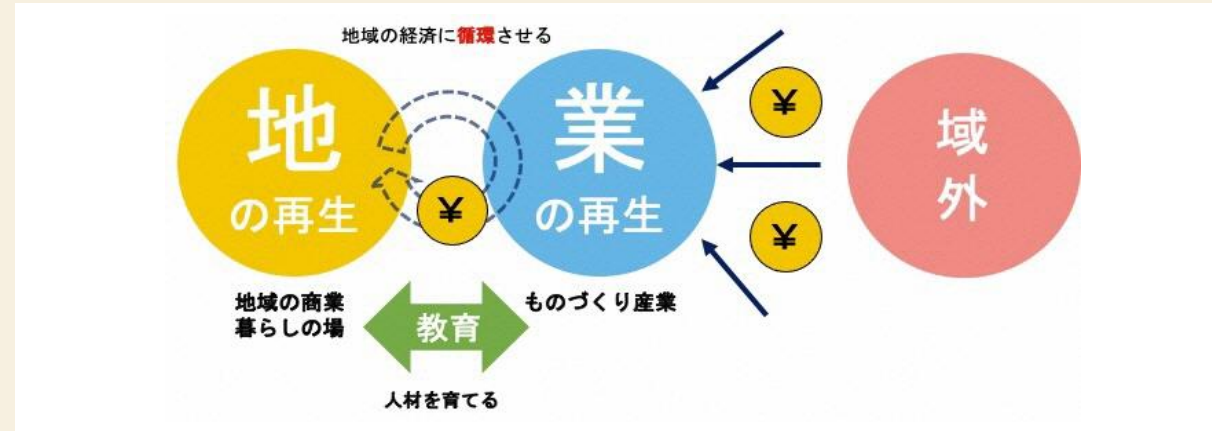
3. エリア再生の長期目標

ものづくり×まちづくりによるエリア価値の向上

対象エリアの課題を解決し、エリア価値を長期的に向上させていくためには、交通利便性の良さ、都市の中核的機能（商業・市役所を含む行政施設等）が立地する特性を生かしながら、門真市の強みである「ものづくり」を軸とした産業をとりまとめ、発展させるためのハブとして「稼ぐ力」を強化することが重要です。

域外から資金を稼ぎ、働く人・暮らす人がいることで、地域商業や暮らしの場など地域経済にその資金が循環します。この地域経済循環のしくみを構築し直すことで、新たな投資や地域商業等の創造、発展につながります。

働く場があることで生産年齢人口の転出抑制を図り、働き住み続けたい職住近接のまちをつくることで、エリア価値の向上を促すとともに、下落傾向にある地価が上昇に転じることを長期目標とします。



まちのイメージを向上させるための魅力創造拠点（①センターコア）をつくり、センターコアから賑わいの波及効果をエリアにつなげ、②スモールエリアの形成を促します。

行政主導

①センターコア強化

・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（社会実験・暫定利用等）

民間主導

②スモールエリア形成

・空き家・店舗、空き地等を活用したスモールエリアの形成

・地元プレーヤーや新規事業者の発掘、ネットワーク化

・エリアマネジメント主体の組成

連携

①センターコア強化

・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

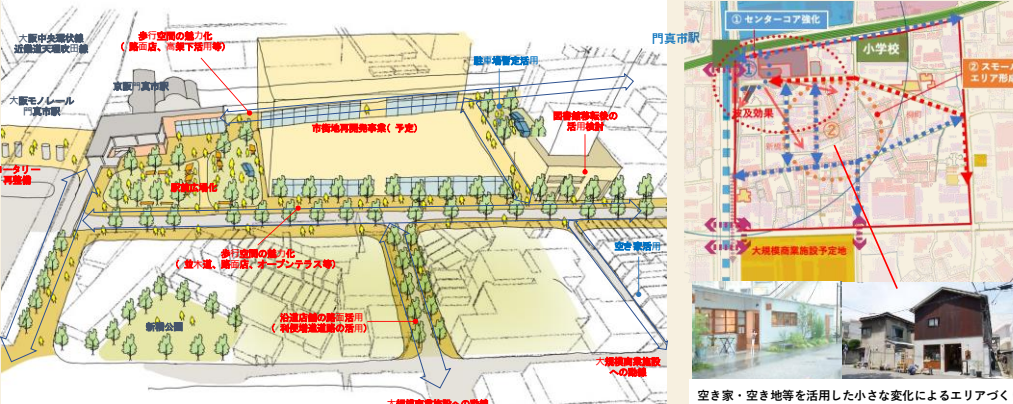
・民間事業のテストマーケティング、市場性の検証（社会実験・暫定利用等）

②スモールエリア形成

・空き家・店舗、空き地等を活用したスモールエリアの形成

・地元プレーヤーや新規事業者の発掘、ネットワーク化

・エリアマネジメント主体の組成



## 4. エリアの将来プレビジョン

## 新しいチャレンジやまちの魅力、ビジネスを生み、アップデートし続けるまち

## 学びながら働く

## 職・住・遊近接

## 子育てと働くを両立できる環境

## ローカルファースト（地域商業の育成）

門真市駅・西三荘駅周辺エリアの「働く」と「暮らす」を再びつなげる結節点とし、**人や事業がどんどん「育つ」**エリアを目指します。地域資源（ものづくり・飲食など）を活かし、発見・創造・発信を繰り返しながら、エリアをより個性的・魅力的にブラッシュアップされていくまちづくりに取り組みます。



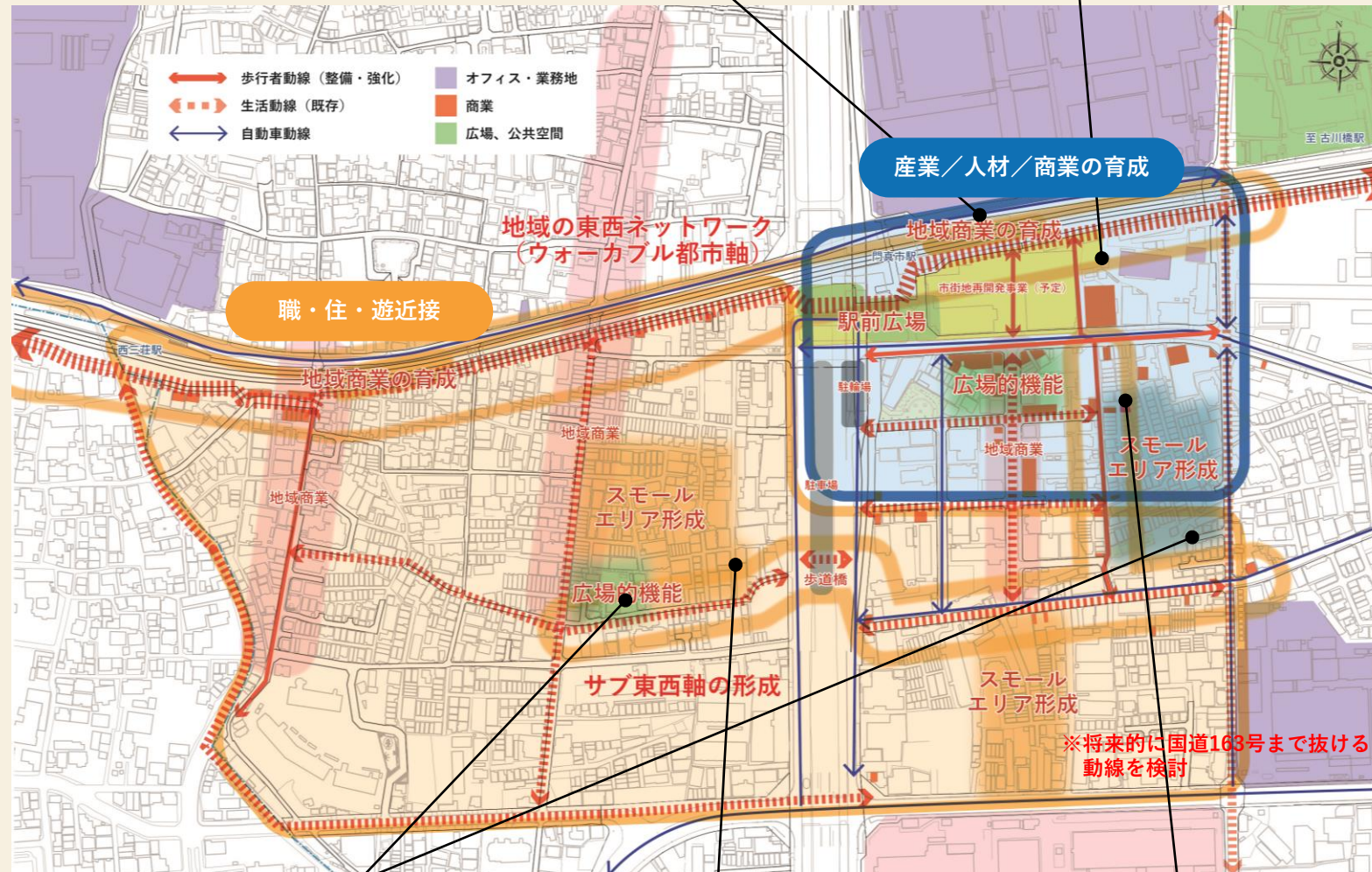
**シェアサイクル導入**  
地域交通の強化による  
エリア回遊性の向上  
東西・南北軸の動線強化



**高架下STAND（仮）**  
高架下暫定利用による  
多様な商い、まちの  
担い手の育成



**TRIAL PARK**  
元駐車場の暫定利用  
広場によるチャレンジ、  
地域コミュニティ醸成の場



## スモールエリアの形成

公的整備（区画整理による道路・広場機能の整備など）を組み合わせ、民間主体による空き家活用事業等の事業を展開する。



## ものづくりシェアハウス

地元ものづくり企業の若手社員中心のシェアハウス。企業間や若者コミュニティを形成



## 共創・イノベーションの場

空き家を活用した、多様な主体が集まり交流や、新たなプロジェクトを議論する場

## 働く

- アイデアを形にする、ものづくり力という地域資源を生かした新たなものづくり、ビジネスを生み出す**新産業の創出、インキュベーション拠点**
- ものづくり、飲食、まちづくりなど多様な主体、業種や組織を超えた**出会い、交流、共創・イノベーションの場**

## 育てる

- 高校・高等専門学校などで学びながら地元企業で働き、技術や知識を身につける**人材確保・育成拠点**
- 小・中・高校生にむけた門真らしい**ものづくり教育の場**

## 暮らす

- 若者や主婦の起業、副業、新規出店など、新しいビジネスにチャレンジでき、多様な商いを生む**地域商業の育成（高架下STAND（仮））**
- まちへの愛着、シビックプライドを育てるチャレンジできる場、地域コミュニティ醸成の場（**TRIAL PARK・駅前広場等の活用、定期マルシェの実施など**）

- 働きながら暮らす、職住近接の場（**ものづくりシェアハウス等**）
- キラリと光る魅力的で多様な個店の創出・集積（**空き家リノベーション**）

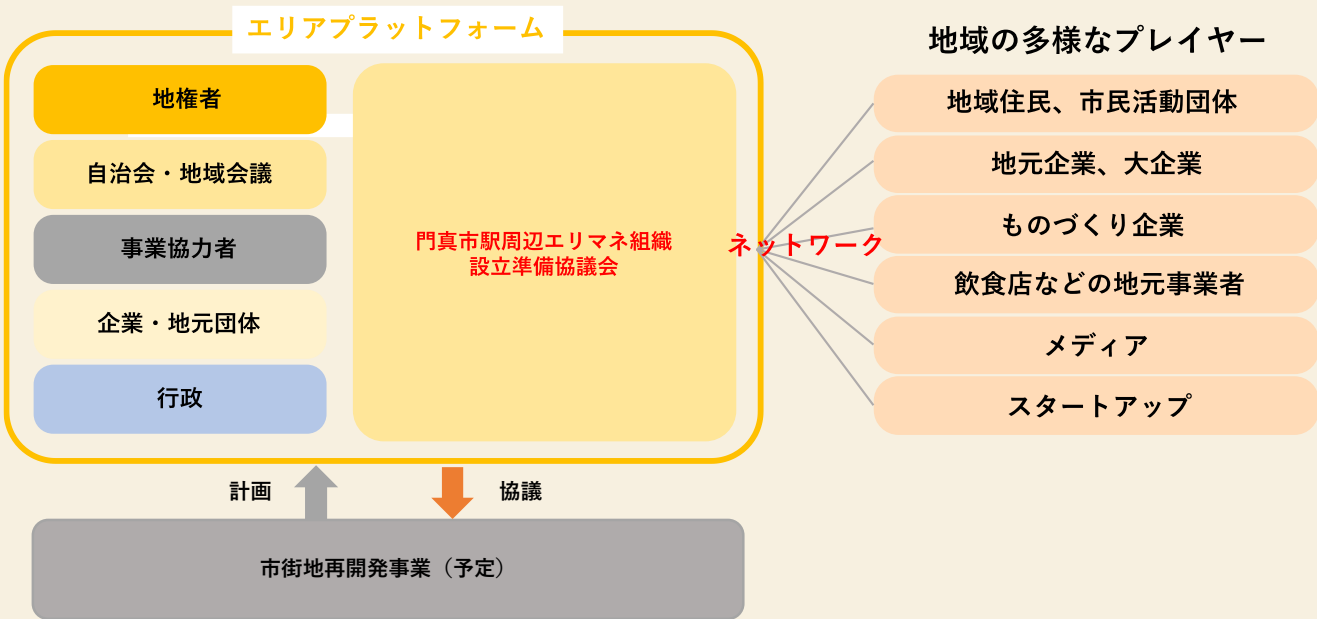
5. エリアマネジメントのしくみ

エリアリノベーション事業の推進には、令和2年度の社会実験段階から、企業や地元事業者、団体等が参画する実行委員会を中心に、地域の多様なプレイヤーとのネットワークを形成してきました。

令和4年度からは「エリアリノベーション推進会議」に変更し、長期的なエリア価値向上のための事業推進を目的に、将来プレビジョンの検討やエリアマネジメントのしくみについて議論してきました。また、地権者や自治会、市民等も参加する「エリアプラットフォーム組成勉強会」を実施して、まちづくりの方向性を議論してきました。

令和5年度以降、市街地再開発事業（予定）の事業協力者を加えた**エリアプラットフォームを組成**、エリマネ推進組織として、推進会議から主体的にエリマネ事業に関わる意志のある企業・プレイヤー中心に「**エリマネ組織設立準備協議会**」を組成します。今後、市街地再開発事業（予定）に関する協議も行いながら、プレビジョンを元に、エリアの**将来ビジョン**を策定します。

- エリアプラットフォーム**：地域住民や行政なども加わり、まちづくり全体の方針や再整備方針の意見調整を行うための場。
- エリマネ組織設立準備協議会**：長期的なエリア価値向上を推進していく主体。エリアに新たな価値を生み出す多様なプレイヤーとのネットワークを構築し、チャレンジしやすい環境づくりやエリアマネジメントの具体事業を検討し推進する。



6. 今後の進め方、事業スケジュール（予定）

- 市街地再開発事業（予定）の計画・設計期間に、**暫定利用等による活用**を行うことで、**エリマネ事業の育成、事業構築**を行い、**将来的なエリマネ組織の自立的運営、地域プレイヤーが参画できる体制づくり**※を行います。
- 市街地再開発事業（予定）の完成までの間、**各プロジェクトの事業化・実装、空き家活用事業などのスモールエリア形成の推進**を行い、エリアへの期待値向上、新規プレイヤーの取り込み、ものづくり拠点事業化の検討を進めます。
- 小さく実践しながら計画にフィードバックする、アップデートし続けるまちづくりを持続的に実施します。



※エリアマネジメントの進め方

エリアマネジメントとは、**企業やプレイヤー単体では担えない、将来ビジョンの実現やエリアの価値を高める事業**を連携して推進すること。組織の自立的運営には、安定収益源となる事業収益を、まちづくり事業に再投資することが重要。

- 駐輪場経営等の安定収益源

収益をまちづくり事業に還元
- ものづくり拠点等の運営
- 駅前広場、公園等の活用  
マルシェ等の運営
- 空き家リノベーション