



萱島駅周辺エリア まちづくりの将来ビジョン

令和6年10月
かやしまリノベーションプロジェクト

はじめに

萱島駅周辺は、寝屋川市内の4つの拠点である「都市核」の一つに位置付けられており、駅を中心に都市機能の集積、公共交通ネットワークの充実を図る等、魅力にあふれ、コンパクトで利便性の高い「南核」として、地域の強みやポテンシャルを最大限活かしたまちづくりを進めることとしています。

また、第六次寝屋川市総合計画で掲げる本市の将来像「新たな価値を創り、選ばれるまち 寝屋川」の実現に向け、子育て世代の誘引による年齢構成のリバランスを図り、将来にわたる持続的なまちの発展を醸成するため、萱島駅周辺においては、都市計画道路「萱島讃良線」の整備を始めとした事業を計画的かつ総合的に進め、新たな価値と魅力の創出を目指したまちのリノベーションを進める必要があります。

本ビジョンは、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画、萱島駅周辺の現状や特徴を踏まえ、まちづくりの方向性や目指すまちの姿を示し、多様な主体と共有・協働することで、将来にわたり持続的に発展するまちへの具現化を目指すものです。

もくじ

1. 目標年次と対象エリア
2. 現状と特徴
 - ① まちの成り立ち ② 人口動向 ③ 公共交通
 - ④ 道路のネットワーク ⑤ 用途地域等 ⑥ 住宅環境
 - ⑦ 生活利便施設 ⑧ まちなみ
3. 社会潮流
 - ① ウォーカブルなまちづくり ② リノベーションまちづくり
 - ③ 駅まちデザイン ④ 価値観が多様化する社会
4. ポテンシャル・強み、ニーズ
5. まちづくりの考え方
 - ① まちづくりの方向性 ② まちづくりのストーリーとメインターゲット
6. 目指す姿
 - ① コンセプト（全体） ② まちづくりのゾーニング図
7. 事業の取組方針
 - ① 店舗網の形成 ② 密集住宅エリアの再生
 - ③ 都市計画道路「萱島讃良線」の整備 ④ 駅前広場等のリニューアル
 - ⑤ 萱島讃良線沿道の活性化等 ⑥ 南寝屋川公園のリニューアル
8. 推進プロセス・ロードマップ

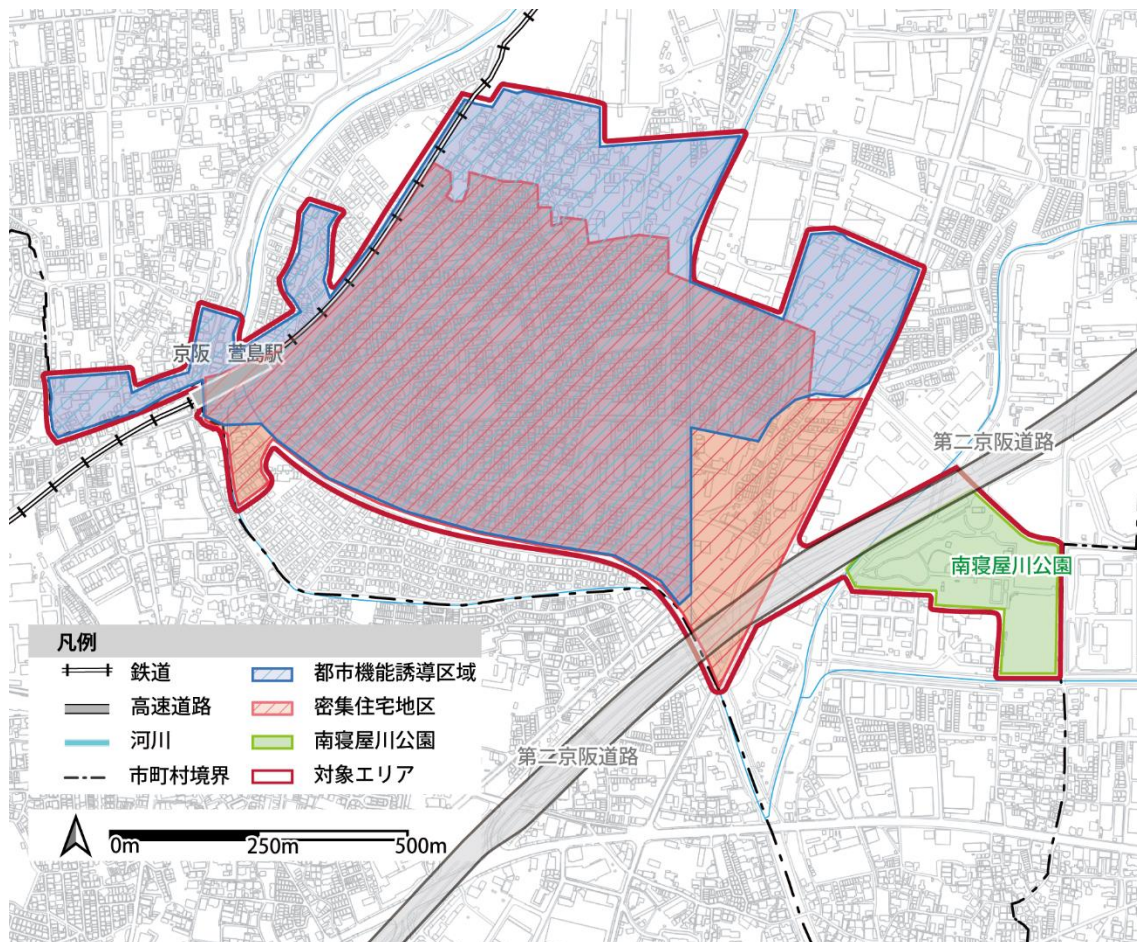
(参考) 用語解説

1

目標年次と対象エリア

- ▶ 本ビジョンは、都市計画道路「萱島讃良線」の整備を見据え、令和6年度を起点として概ね、15年後のまちの姿を展望したものとします。
- ▶ 本ビジョンが対象とするエリアは、萱島駅周辺の立地適正化計画における都市機能誘導区域、住宅市街地総合整備事業における密集住宅地区（萱島東地区）、及び南寝屋川公園を含む以下のエリアとします。

<対象エリア>



2

現状と特徴

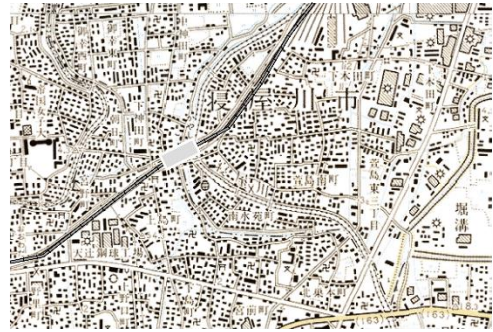
① まちの成り立ち

- ▶ 明治 43（1910）年の京阪電鉄の開通と同時に萱島駅が設置され、かつては、低湿な水田地帯でしたが、高度経済成長期の昭和 35 年から 45 年に人口急増の時代があり、道路・公園・下水道などの都市基盤が未整備のまま、駅を中心に多くの文化住宅・木造アパート等が建設され、密集住宅地区が形成されました。
- ▶ 密集住宅地区においては、昭和 59（1984）年に国の制度である「住宅市街地総合整備事業」を活用して整備計画を策定し、木造賃貸住宅の共同・協調建替えや道路・公園等の公共施設整備を行い、密集住宅地区の防災性の向上や住環境の改善が進められてきました。

<昭和 42 年>



<昭和 53 年>



<令和 2 年>



※ 出典：国土地理院

<主な年表>

明治 43（1910）年	京阪萱島駅開業
昭和 55（1980）年 3月	京阪萱島駅高架化（複々線化）
昭和 57（1982）年 8月	萱島東地区まちづくり協議会の発足
昭和 59（1984）年 4月	「住宅市街地総合整備事業」整備計画の大臣承認
平成 元（1989）年 4月	大阪みどりの百選に「萱島駅の大楠」「幹線用水路の桜」が選ばれる
平成 6（1994）年 7月	萱島駅前線、萱島駅前広場がオープン
平成 17（2005）年	京阪萱島駅周辺地区交通バリアフリー基本構想策定
平成 18（2006）年 10月	「萱島桜園町防災街区整備事業」全国初の施行認可
平成 19（2007）年 2月	京阪萱島駅エレベーター（東改札口）完成
平成 24（2013）年 10月	国土交通省「地震時等に著しく危険な密集市街地」に萱島東地区が指定

② 人口動向

- ▶ 萱島駅を中心拠点とする「南部地域」の令和5年10月現在の人口は、45,204人で、市域全体の人口の20%を占めており、平成25年以降の人口は、減少傾向となっています。
- ▶ 市全体と比べ、人口減少率（H25比）は同等である一方で、20歳代の人口増加率は大きく上回る状況となっています。



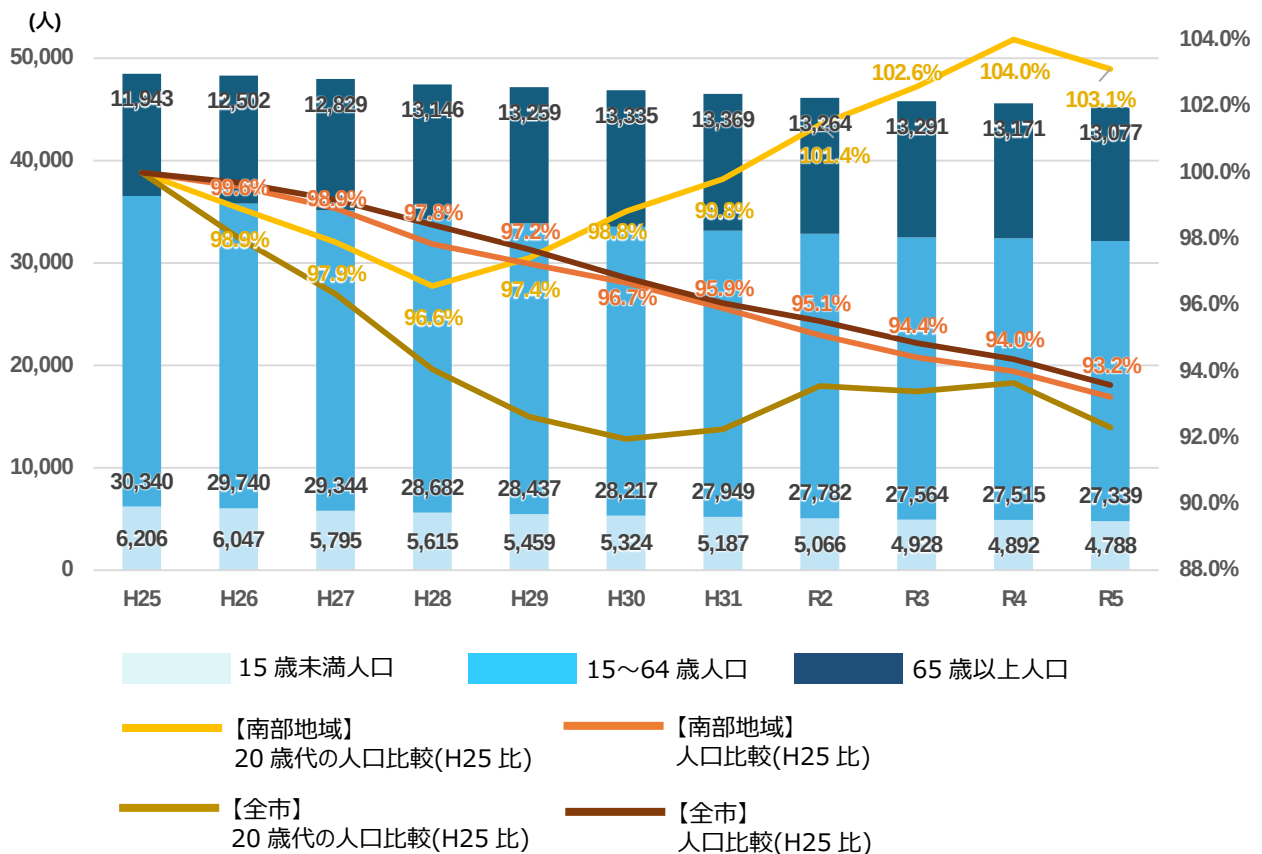
図 寝屋川市の地域区分
(都市計画マスタープラン)

＜人口等＞

地域	面積 (km ²)	人口 (R5)	市全域に 占める 人口割合	世帯数 (R5)	高齢化率	人口 比較 (H25比)	20歳代 人口比較 (H25比)
市全体	24.7	226,083	—	112,582	30.1%	93.6%	92.3%
南部地域	3.8	45,204	20.0%	23,110	28.9%	93.2%	103.1%

※出典：住民基本台帳（R5.10.1 現在）

＜南部地域の人口等＞



③ 公共交通

- ▶ 萱島駅から京橋駅までは約8分で、準急停車駅としての利便性が高く、主に通勤や通学で利用されていますが、乗降客数は平成29年以降減少傾向で、特に、近年は新型コロナウイルス感染症の影響もあり大幅に減少しており、令和4年の乗降客数は、約2万4千人/日となっています。また、乗降客数の減少率は、市内4駅で最も低くなっています。

＜4駅の乗降客数/日（京阪電鉄・JR学研都市線）＞

駅名	萱島駅	寝屋川市駅	香里園駅	寝屋川公園駅
平成25年	26,086	66,786	57,808	9,528
平成26年	26,382	66,577	59,276	9,104
平成27年	26,341	67,584	59,421	9,244
平成28年	25,981	61,717	57,453	9,220
平成29年	27,051	66,492	59,084	9,210
平成30年	27,417	65,336	56,407	9,080
令和元年	27,841	64,411	59,025	8,762
令和2年	24,349	53,315	50,958	7,118
令和3年	23,614	54,032	49,065	7,302
令和4年	24,194	56,140	51,400	8,008
増減率（H25-R4比）	△7.3%	△15.9%	△11.1%	△16.0%

※出典：京阪電気鉄道㈱資料、西日本旅客鉄道㈱資料

- ▶ 萱島駅前ロータリーには、令和5年度まで京阪バスの小型の路線バスが乗り入れており※1、乗降客数は京阪沿線の他の駅と比べ少なくなっています。また、萱島駅から少し離れた府道木屋門真線にバス停留所があり、京阪バスが大和田駅と寝屋川市駅を、近鉄バスがJR学研都市線住道駅や近鉄荒本駅・大阪メトロ八尾南駅を連絡しています。

※1 京阪バスの路線廃止に伴い、令和6年4月から市のコミュニティバス（ねやBUS）が運行

＜駅前停留所の乗降客数/日（京阪バス）＞

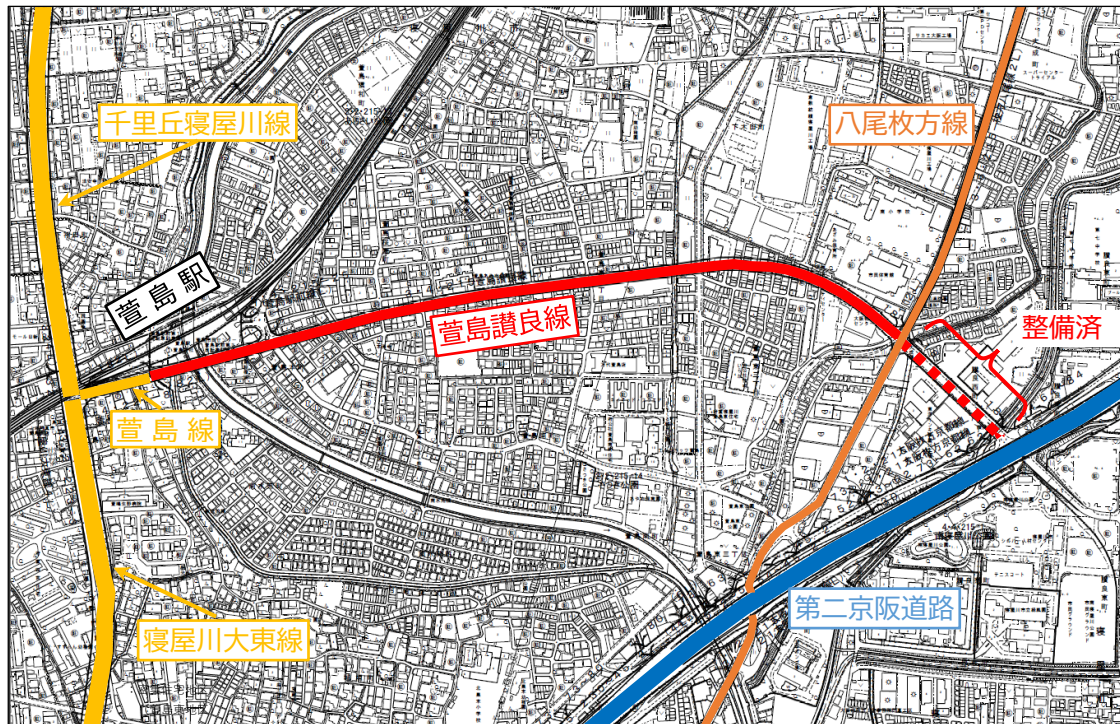
駅名	萱島駅	寝屋川市駅	香里園駅	寝屋川公園駅
平成25年	380	10,706	13,206	277
平成26年	378	10,771	13,272	268
平成27年	397	11,684	13,445	274
平成28年	397	11,636	13,445	272
平成29年	403	12,077	13,471	265
平成30年	392	12,203	13,363	277
令和元年	381	11,917	13,109	277
令和2年	280	8,216	9,845	197
令和3年	293	9,049	10,249	208
令和4年	307	9,883	11,212	239
増減率（H25-R4比）	△19.2%	△7.7%	△15.1%	△13.7%

※出典：京阪バス㈱資料

④ 道路のネットワーク

- ▶ 「寝屋川市都市計画道路整備方針（平成 25 年3月策定）」では、萱島駅と「第二京阪道路」及び「八尾枚方線」をつなぐ、都市計画道路「萱島讃良線」が、駅につながる道路として、整備を促進する重要整備路線の1つに位置付けられています。
- ▶ また、大阪府において、萱島駅の南西を通る「寝屋川大東線」の整備が進められており、萱島駅の北西を通る「千里丘寝屋川線」の整備事業も令和5年4月に事業認可がなされたところです。

＜萱島駅周辺の都市計画道路＞

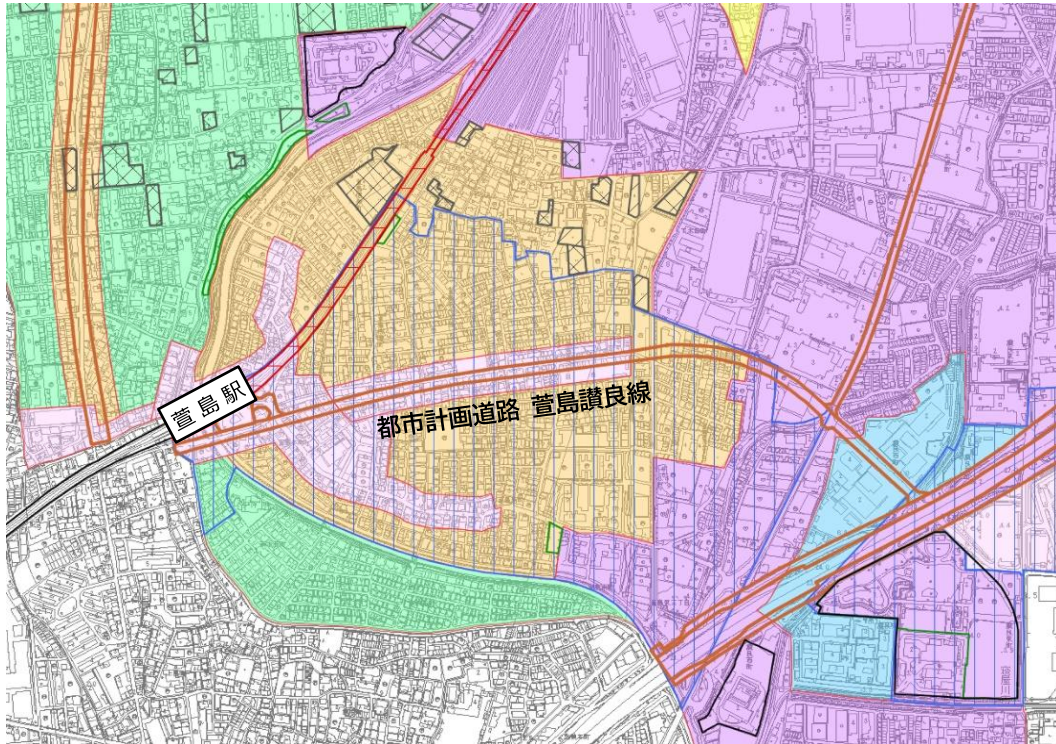


都市計画道路	整備状況等
萱島讃良線	駅につながる道路としての整備を促進 延長 1,350m（未整備区間 1,150m）、幅員 18m
千里丘寝屋川線 (実施主体：大阪府)	事業期間：R5.4.14～R14.3.31 延長 1,387m、幅員 32m、4 車線（片側 2 車線）
寝屋川大東線 (実施主体：大阪府)	平成 28 年度事業着手（第 I 期区間） 延長約 500m（第 I 期区間）、幅員 32m、4 車線（片側 2 車線）
萱島線 (実施主体：門真市)	延長 110m、幅員 18m
八尾枚方線	整備済
第二京阪道路	

⑤ 用途地域等

- ▶ 萱島駅前や、都市計画道路「萱島讃良線」の沿道は、近隣商業地域となっていますが、他の多くは第二種住居地域となっています。
- ▶ 密集住宅地区エリアは、萱島東地区防災街区整備地区計画が定められています。

<萱島駅周辺の都市計画図>

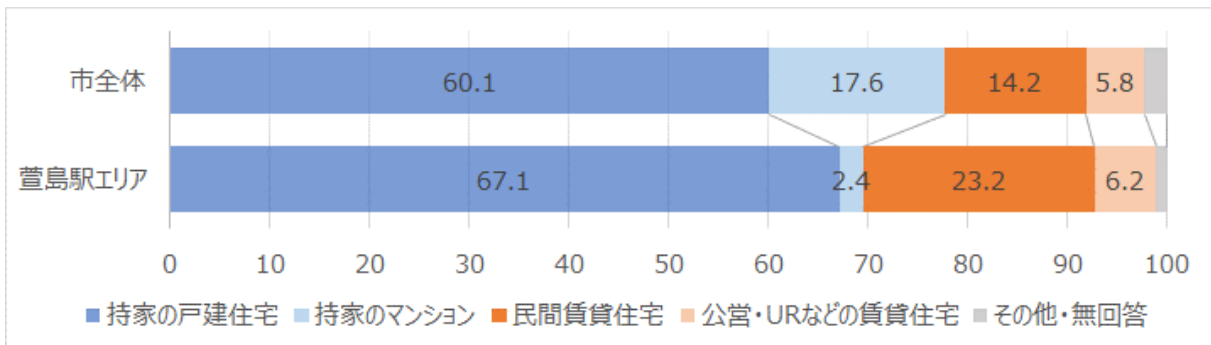


	用途地域	建ぺい率/容積率	概要
	近隣商業地域	80%/200% ※駅前の容積率は300%	主に近隣の住民が日用品の買物などをするための店舗が立地する地域 商業を中心としながら、一定の住宅、工業、産業系の用途が混在している
	第二種住居地域	60%/200%	主に住宅の環境を守るための地域 住宅、官公署、銀行、病院、商店、小規模工場などがある程度混在している
	第二種中高層住居専用地域	60%/200%	主に中高層住宅や低層住宅のための地域 病院や学校、一定規模以下の店舗や事務所などが混在している
	準工業地域	60%/200%	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域 工場、研究・開発施設、住宅、商業施設等が混在している
	防災街区整備地区計画	—	防災機能が不十分な密集市街地について 防災施設を整備し、火災・地震による延焼の被害を軽減し、避難経路を確保するようなまちづくりを誘導するための計画

⑥ 住宅環境

- ▶ 高度経済成長期の昭和 35 年から 45 年に道路・公園・下水道などの都市基盤が未整備のまま、文化住宅・木造アパート等が建設され、密集住宅地区が形成されました。その後現在に至るまで、老朽木造住宅の除却や道路・公園等の整備が進みつつありますが、火災や地震が発生した際に延焼防止、避難に必要な機能の確保が必要となっています。
- ▶ 住宅の種類については、市全体と比較すると持家の割合が低く、特に民間借家（集合住宅）の割合が高い状況で、分譲マンションが少ない実態があります。
- ▶ 住宅に係る費用は、梅田駅まで電車で 30 分以内という利便性の高い駅の中で、賃貸の家賃相場（安価）が 2 位、中古マンション価格相場（安価）が 1 位で、コストパフォーマンスの高い住宅環境となっています。

<住宅の種類>



※ 出典：R2.9 都市計画マスタープラン策定に係る市民アンケート調査

<梅田駅まで電車で 30 分以内の家賃相場が安い駅>

武庫川団地前	3.9 万円	阪神武庫川線/所要時間：21 分/乗換え：1 回
萱島	4 万円	京阪本線/所要時間：21 分/乗換え：1 回
大和田	4.2 万円	京阪本線/所要時間：29 分/乗換え：2 回
寝屋川市	4.25 万円	京阪本線/所要時間：25 分/乗換え：2 回
四條畷	4.3 万円	JR 片町線/所要時間：30 分/乗換え：1 回

※ 出典：SUMO ジャーナル 2023

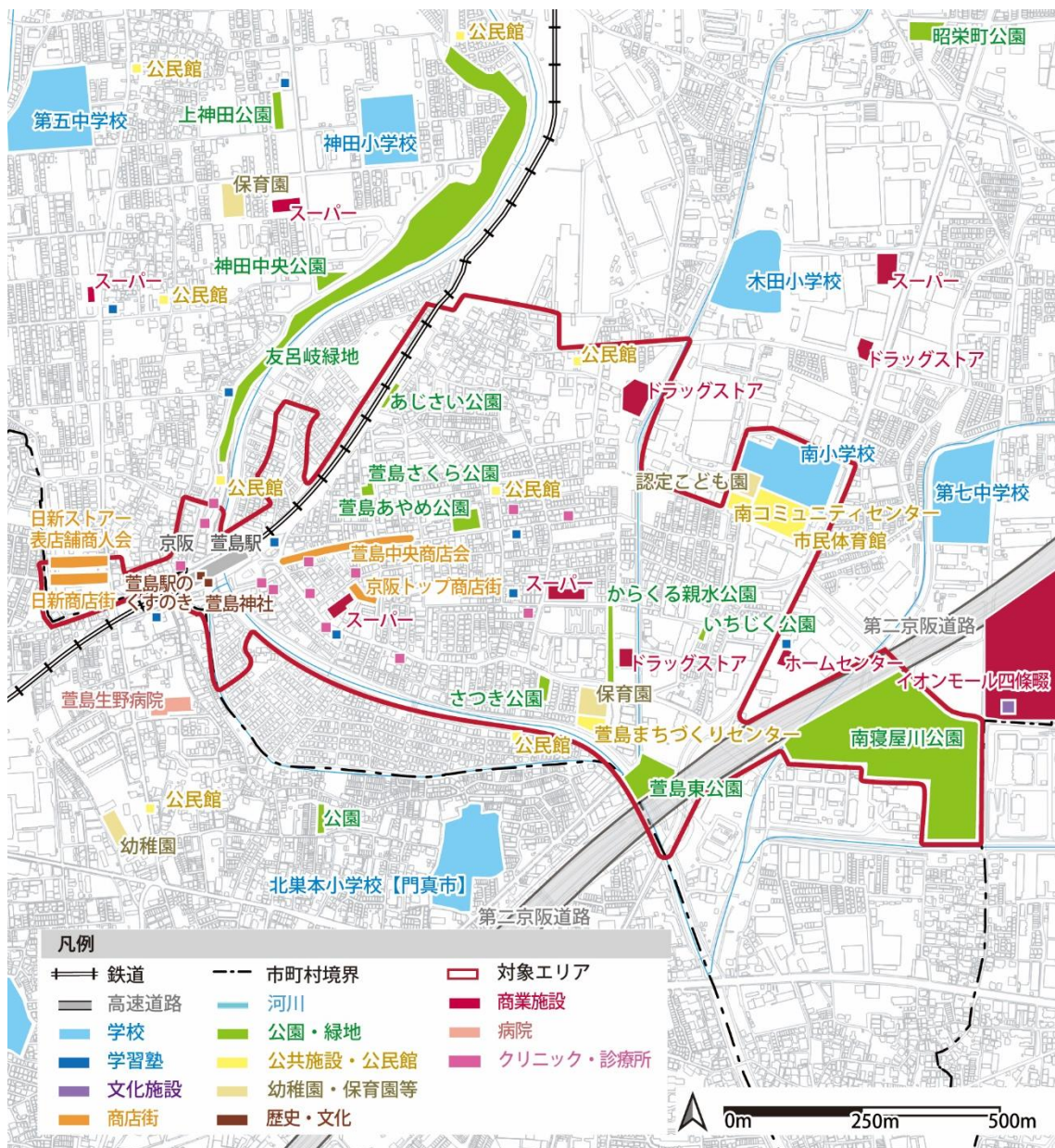
<梅田駅まで電車で 30 分以内の中古マンション価格相場が安い駅>

萱島	1,930 万円	京阪本線/所要時間：21 分/乗換え：1 回
大和田	1,980 万円	京阪本線/所要時間：29 分/乗換え：2 回
園田	1,989 万円	阪急神戸本線/所要時間：19 分/乗換え：0 回
北伊丹	2,030 万円	JR 福知山線/所要時間：26 分/乗換え：1 回
出来島	2,080 万円	阪神なんば線/所要時間：22 分/乗換え：1 回

※ 出典：SUMO ジャーナル 2023

⑦ 生活利便施設

- ▶ かつては萱島駅周辺に商店街が多く、他市市民を含めた人の流れによる商業の盛んな地域性を有していましたが、現在は空き店舗が目立っています。
- ▶ 日用品を購入するスーパーマーケット等の施設はエリア内に数件ありますが、文化施設、学習塾等は少ない状況です。
- ▶ エリア内に、都市公園が8か所整備されているとともに、南東側の南寝屋川公園は、大規模商業施設のイオンモール四條畷と近接しています。
- ▶ 学校等の公共施設は、地区の東側に集中して立地しています。
- ▶ 萱島駅の南側に総合病院があり（市域外）、エリア内に内科や歯科などの診療所が点在しています。



⑧ まちなみ

- ▶ 萱島駅を貫く樹齢 700 年と言われるクスノキの大木は、高架事業の際に、地元住民の強い要望により伐採を免れた経緯があり、「大阪みどりの百選」にも選ばれ、まちのシンボルとなっています。
- ▶ 駅の下には寝屋川が流れ、かつては、低湿地帯を通る多くの水路に船が往来する際に水位を調整する「からくり樋門」があり、それを再現した「からくる親水公園」が整備されるなど、水とみどりが息づく環境となっています。
- ▶ 萱島駅近くの昔ながらの銭湯や、文化住宅、商店街など、昭和の雰囲気や下町の風情が残り、親しみと人情味があるまちの印象があります。



萱島駅のクスノキ



新町温泉



萱島神社



一級河川 寝屋川



京阪トップ商店街

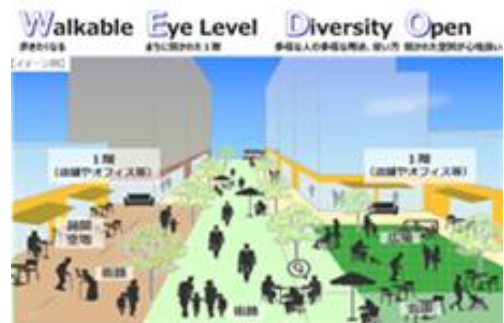


からくる親水公園

3 社会潮流

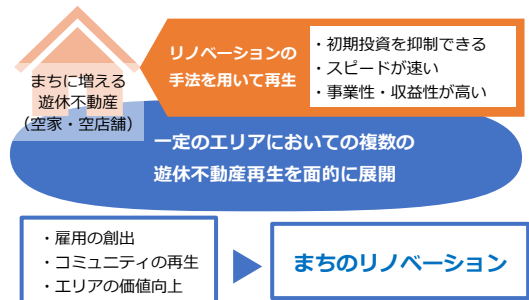
① ウォーカブルなまちづくり

- ▶ 世界中の多くの都市で、街路空間を車中心から“人中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取組が進められています。



② リノベーションまちづくり

- ▶ 空き家、空き店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（遊休不動産）をリノベーション手法による活用を行い、遊休不動産の再生と雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくりが進められています。



③ 駅まちデザイン

- ▶ 多様な人々が集まる駅や駅周辺において、駅や駅周辺空間の再構築を図るに当たっては、駅や周辺の施設を、それぞれ個別にとらえるのではなく、駅・駅前広場・周辺市街地を「駅まち空間」として一体的に捉え、行政、鉄道事業者、開発事業者等の様々な関係者が「まちを良くする」視点をもって連携していくことが重要となっています。



④ 価値観が多様化する社会

- ▶ 物の豊かさより心の豊かさ、さらには個性を重視する方向で市民の価値観は変化しており、ゆとりや質を重視する傾向が強まっています。
このような価値観が多様化する社会にあっては、様々なライフスタイルに適合するまちづくりを進めることが重要となっています。

4 ポテンシャル・強み、ニーズ

萱島駅周辺エリアの現状や特徴、社会潮流を踏まえ、まちづくりに重要な視点ごとに、ポテンシャル等とニーズを整理しました。

視点① 交通利便性（道路）

ポテンシャル・強み	ニーズ
▶ 萱島駅の西側を通る幹線道路「<u>寝屋川大東線</u>」や「<u>千里丘寝屋川線</u>」の整備が進められており、駅の東側には、幹線道路「<u>第二京阪道路</u>」や「<u>八尾枚方線</u>」が供用している。 ▶ 萱島駅へのアクセス道路で幹線道路とつながる「<u>萱島讃良線</u>」の整備により、<u>交通利便性と安全性が高まる</u>。	▶ <u>駅へのアクセスと安全性の向上</u>。 ▶ 通行の安全性・快適性だけでなく、行きたくなる・居たくなる<u>トータルデザインされた空間</u>。 ▶ 車中心から人中心の空間への意識の高まりと、<u>歩いて楽しいウォーカブルなまちづくり</u>。

視点② 交通利便性（公共交通・駅前空間）

ポテンシャル・強み	ニーズ
▶ <u>準急停車駅で京橋駅まで8分と、鉄道における交通利便性が高い</u>。	▶ <u>公共交通の利便性に対する満足度は市全体と比較して低い※1</u>。 ▶ <u>居住地を選ぶ際に重視する点として、「鉄道・バスなどの公共交通の利便性」を挙げる市民が多い。※2</u> ▶ <u>交通の通過点ではなく、交流のための憩いの場や、災害時には防災活動の拠点としての機能、将来のモビリティサービスへの対応</u>。

※1 平成29.1 立地適正化計画策定に係る市民アンケート調査『公共交通の利便性に対する満足度』市全体：50.7% 萱島駅エリア：40.4%（満足、やや満足と回答した人の割合）

※2 R2.9 都市計画マスタープラン策定に係る市民アンケート調査
『あなたが自身の居住環境の中で重要と考える点や新たに居住地を選ぶ際に重視したい点』
「買い物や飲食などの生活利便性」：67.3% 「治安や防犯面での安全性」：48.7%
「鉄道・バスなどの公共交通の利便性」：44.0% 「通勤の利便性」：27.3%

視点③ 生活利便性

ポテンシャル・強み	ニーズ
▶ エリア内にスーパーやドラッグストアが複数あり、生鮮食品など、日常生活に必要な買い物には困らない。 ▶ エリアの中心部には昔ながらの銭湯があり、コミュニティの場となっている。 ▶ 萱島駅からイオンモール四條畷まで約 1.3 キロメートル ▶ 下町の雰囲気が残る商店街がある。	▶ <u>最寄り駅で充実してほしい施設として「日用品が買える店」</u>を挙げる住民が市全体と比較して多い。^{※1} ▶ 市内外から人が訪れ、活気がある商店街は、まちの魅力を高めるとともに、住民にとっても生活が豊かになる機能として作用する。

※1 R2.9 都市計画マスタープラン策定に係る市民アンケート調査
『最寄り駅周辺のより充実してほしい施設』
「日用品が買える店」：市全体 20.4%、南部地域 44.8%

視点④ 公園

ポテンシャル・強み	ニーズ
▶ エリア内には、8か所の都市公園があり、小規模で身近な公園が比較的多い。 ▶ 南寝屋川公園は、<u>広大な駐車場を有し集客力があるイオンモール四條畷（大規模商業施設）と近接している。</u> ▶ 南寝屋川公園は、立地条件や面積規模から、公園機能や利用時間帯も含め、<u>新たな機能及び価値の創出が可能。</u>	▶ <u>公園は、子育て世代を中心に住みたい・住み続けたいと感じる心理的価値をつくる、重要な要素の一つである。</u> ▶ <u>遊び、ショッピング、食事が同時に叶う、親子等で楽しめる場所は魅力的</u>

視点⑤ 住宅環境、まちなみ等

ポテンシャル・強み	ニーズ
▶ 家賃や住宅取得費用など<u>住居費がリーズナブル</u> ▶ 全体の人口は減少しているが、<u>20歳代以下で増加</u>が見られる。 ▶ 昔ながらの銭湯、文化住宅、商店街など、<u>昭和の雰囲気や下町の風情</u>が残り、親しみと人情味があるまちの印象がある。	▶ 「<u>リノベーションまちづくり</u>」の機運の高まり。 ▶ 住居等の検討に当たって、<u>ファミリー層向けの分譲マンションなどの供給</u>が求められる。

視点⑥ 安全安心

ポテンシャル・強み	ニーズ
▶ <u>萱島讃良線の整備</u>による、<u>道路の安全性の向上</u>と新たなまちなみの形成。 ▶ <u>密集住宅地区解消</u>への取組による<u>安全・安心の向上</u>。	▶ 子育てをする上での<u>不満（ハード）</u>として、「<u>道路の安全</u>」を挙げる子育て世代が多い。^{※1} ▶ まちづくりの課題として「<u>災害時の安全性</u>」と「<u>密集した住宅地</u>」を挙げる住民が市全体と比較して多い。^{※2} ▶ <u>居住地を選ぶ際に重視する点</u>として、「<u>治安や防犯面での安全性</u>」を挙げる市民が多い。^{※3}

※1 R4 年度転入モニターアンケート

『現時点で子育てをする上で困っていること、不満（道路、施設、公園などに関する質問）』
「道路の安全」14人/20人

※2 R2.9 都市計画マスタープラン策定に係る市民アンケート調査

『お住まいの地域の状況や土地利用などまちづくりに関する現状について、課題や問題点と思われるもの』

「災害時の安全性」：市全体 24.1%、南部地域 26.9%

「密集した住宅地」：市全体 10.5%、南部地域 17.1%

※3 R2.9 都市計画マスタープラン策定に係る市民アンケート調査

『あなたが自身の居住環境の中で重要と考える点や新たに居住地を選ぶ際に重視したい点』

「買い物や飲食などの生活利便性」：67.3% 「治安や防犯面での安全性」：48.7%

「鉄道・バスなどの公共交通の利便性」：44.0% 「通勤の利便性」：27.3%

5 まちづくりの考え方

① まちづくりの方向性

萱島駅周辺エリアが魅力と活力にあふれ、将来にわたり持続的に発展するまちとなるためには、地域の強みやポテンシャルを最大限活かした、特徴あるまちづくりを進める必要があります。

萱島駅周辺エリアが特徴あるまちとなるためのポテンシャル等とニーズを踏まえると、「下町の雰囲気を残しつつ、新たなまちの魅力を創出する」施策の推進により、『まちの個性』をつくる』方向性をもってまちづくりを進めることが重要であると考えます。

< 特徴あるまちとなるためのポテンシャル等とニーズ >

鉄道における
交通利便性が高い



昭和の雰囲気や
下町の風情が残る
まちなみ



家賃や住宅取得
費用など住居費が
リーズナブル



人口が20歳代以下
で増加



リノベーションまちづくり
の機運の高まり



市内外から人が訪れ、
活気がある商店街は、
まちの魅力を高める



< 考えられる施策の方向性 >

下町の雰囲気を残しつつ、新たなまちの魅力を創出するため、

- ▶ 市内外から若者が集う「まち」としての活性化
- ▶ 今ある地域資源を活かした「まち」のリノベーション

< まちづくりの方向性 >

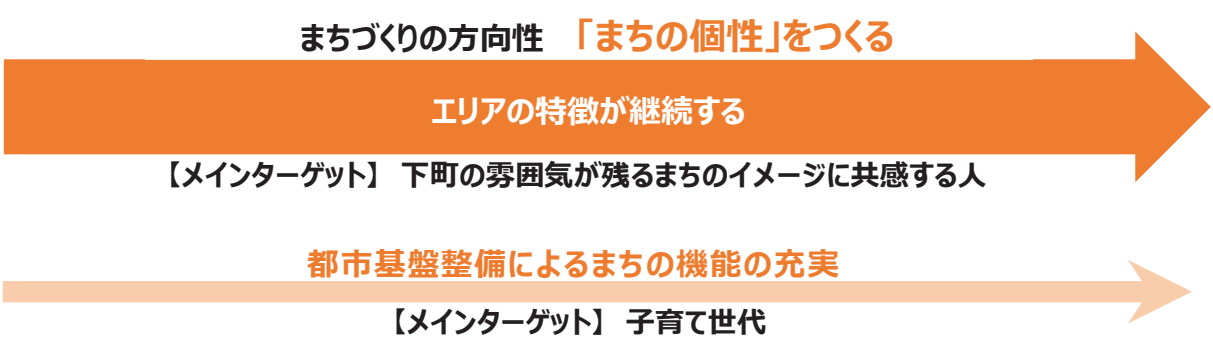
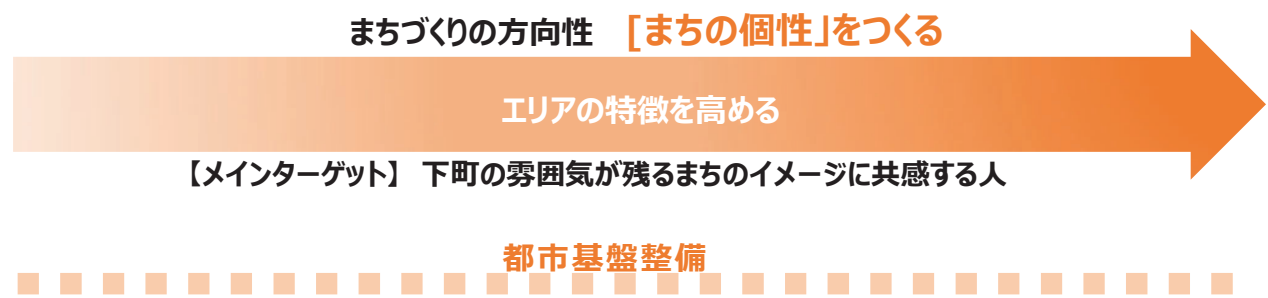
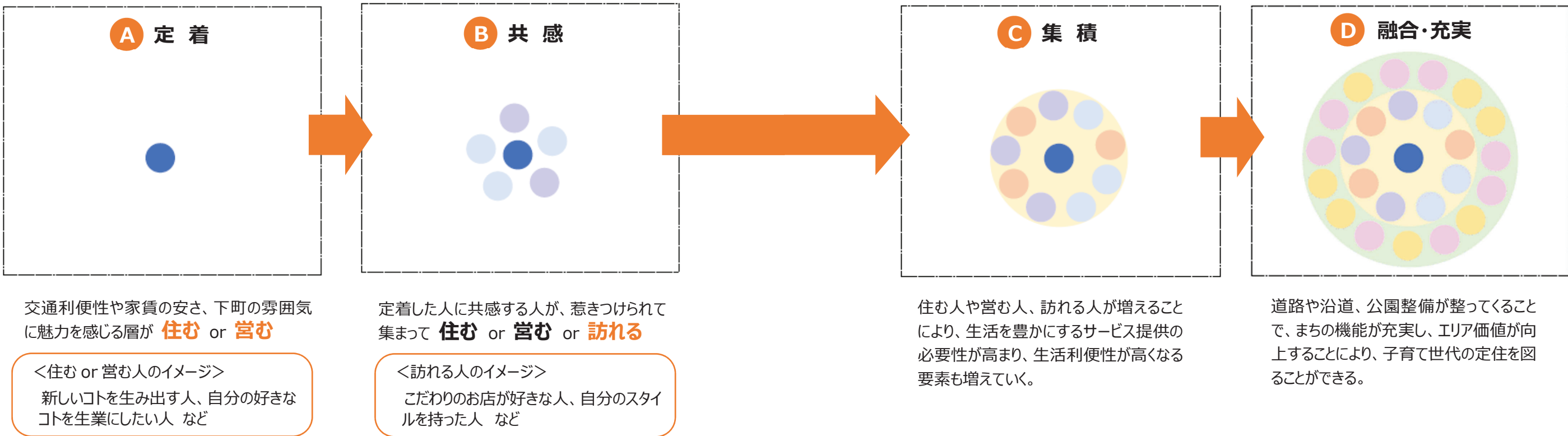
「まちの個性」をつくる

② まちづくりのストーリーとメインターゲット

まちづくりの方向性に基づき、どのようなストーリーに沿って、どのようなターゲットを設定してまちづくりを進めていくかを整理しました。

萱島駅周辺エリアのまちづくりにおいては、まずは、下町の雰囲気が残るまちのイメージに共感する人をメインターゲットに、まちの特徴を高める取組を重点的にを行い、まちの個性を際立たせた上で、人の流れの創出とともに、まちの基盤が整ってくることで、子育て世代の定住につながっていくストーリーを想定します。

<まちづくりのストーリー（イメージ）>



「まちの個性」をつくるメインターゲットの生活スタイル

「まちの個性」をつくる④定着、⑤共感の段階においては、以下のようなきっかけや生活スタイルを想定し、萱島駅周辺エリアの特徴を高め、まちの個性をつくっていきます。

こだわりの店を出店したい人

住む or 営む

独立をきっかけに、自身のこだわりの飲食店を萱島エリアで開業。どこにでもあるまちには出店しなかったので、様々なまちを検討したけど、萱島は家賃が安いし、昭和の雰囲気がピッタリきたんだ。

もっと、同じようなこだわりのお店の仲間が増えたらいいな。



才能あふれる若きクリエイター

住む or 営む

今は駆け出し中、売り出し中の修行の身。萱島エリアは、安い家賃で創作活動ができる場所として選んだんだ。都会的でスタイリッシュなまちより、下町の雰囲気が残る萱島のまちが自分には合っているって思ってる。

いろんな人と一緒に萱島のまちの個性をつくってきたいんだ。



萱島のまちにかかわり挑戦したい人

住む or 営む

生まれ育った萱島にUターンし、ハンドメイドカフェの出店に挑戦。

店舗と住宅、両方の費用を捻出するのは大変だけど、萱島なら不動産のコスパが高く、1階でお店、2階に住むことで一石二鳥。実家も近くて将来も安心。カフェでは、趣味も兼ねたジャズイベントを計画中。



自分好みに建物改装してリノベーションライフする人

住む

コロナをきっかけに働き方も一転、リモートワークに切り替え、家で過ごす時間が増えた。せっかく家で過ごす時間が増えたし、古いけど、自由に改装してもいい物件が安く手に入る萱島に住み始めた。

自分好みにリノベーションし、趣味の世界も充実していく予定。



個性的なお店が好きな人

訪れる

どこにでもあるお店にはあんまり魅力を感じない。せっかくの休日だから、リノベーションカフェやレトロな雰囲気のお店で過ごしたい。中崎町や昭和町にはよく行くんだけど、最近萱島にも女子会やデートで使える私好みのお店ができればいい。今度の休みには、まちをブラブラして一人飲みしてみようかな。



子育て世代の生活シーン

まちの個性づくりを継続しながら、まちの機能が充実する③集積、④融合・充実の段階においては、様々な暮らし方が可能となることで、子育て世代の定住が促進されます。

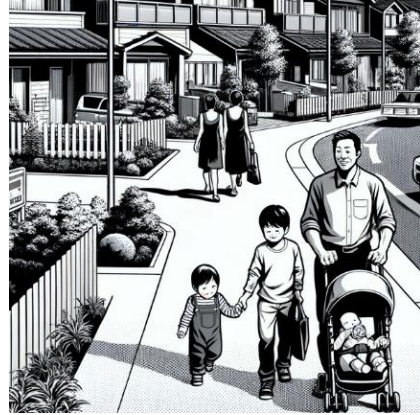
充実した子育て環境に惹かれる人

住む

寝屋川市って子育て施策に力を入れているし、萱島エリアには子育て施設もあるし通勤も楽だね。

住む人が増えてきたから、子育て・サービスのお店も増えてきたしね。

魅力的な公園もあるし、学習塾もできたし、子育て環境もばっちり。



地縁（人の親しみやすさ・近居）を選ぶ人

住む

子育てをしながら、共働きしようと思うと、萱島で親の世帯との近居がいいかな。将来的には介護もあるし。萱島は、昔ながらの人の親しみやすさがあるし、まちぐるみでの支えあいのしくみがあるのは本当に助かるね。

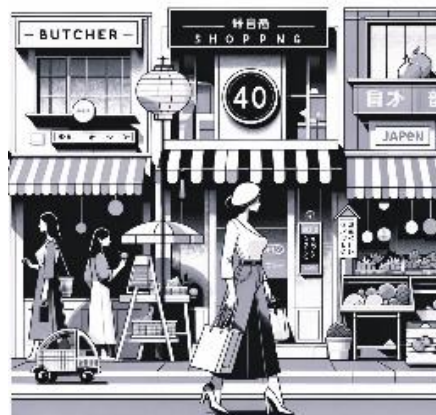


コスパ重視で仕事もプライベートも充実させたい人

住む

大阪市内で働くのに、萱島って実は便利なんだよね（タイパ）。家賃は安い（コスパ）のに、大阪市内へも近いし、徒歩圏内にスーパーも複数あるし、自転車圏内に便利なショッピングモールもあるしね。

最近はおしゃれな立ち飲み屋さんもできてきているみたいだし。



生活スタイルにこだわりを持つファミリー

住む

広くなった道路沿いには、新しいマンションもできたようだし、あそこなら家族で住めそうだな。

道路沿いのおしゃれなお店で、コーヒーを飲みながら Web 会議もできそうだし、たまには夫婦でイタリアンにも行けそう。



健康で ECO に都心で暮らしたい人

住む

萱島って、まちなかに公園が多いし、お店も充実しているし、歩いて暮らせるウォーカブルなまちだね。

広くなったメイン通りには自転車専用レーンがあるし、十分な歩道があってベビーカーでも安全に通行できるしね。



週末は、南寝屋川公園でアクティブに

訪れる

週末は、子どもと一緒に南寝屋川公園へ。子どもが喜ぶ大型遊具があるし、広々とした芝生広場でのんびりできるし、カフェもあって一日楽しめる。ついでに、隣のイオンモール四條畷でお買い物もできるのが高ポイント。



6

目指す姿

① コンセプト（全体）

これまで培ってきた萱島の良さに新しい要素を融合させることで、複数の要素がとけあって一体となり、進化した新たなまちを形成することにより、持続的に発展するまちを目指します。

また、萱島駅周辺エリアに住む人、営む人、訪れる人自らが、おもしろさや価値を見つけ、共に創っていくまちを目指します。

「おもしろい」を見つけるまち

～ 懐かしさ と 斬新さ が「融合」し「進化」するまち ～

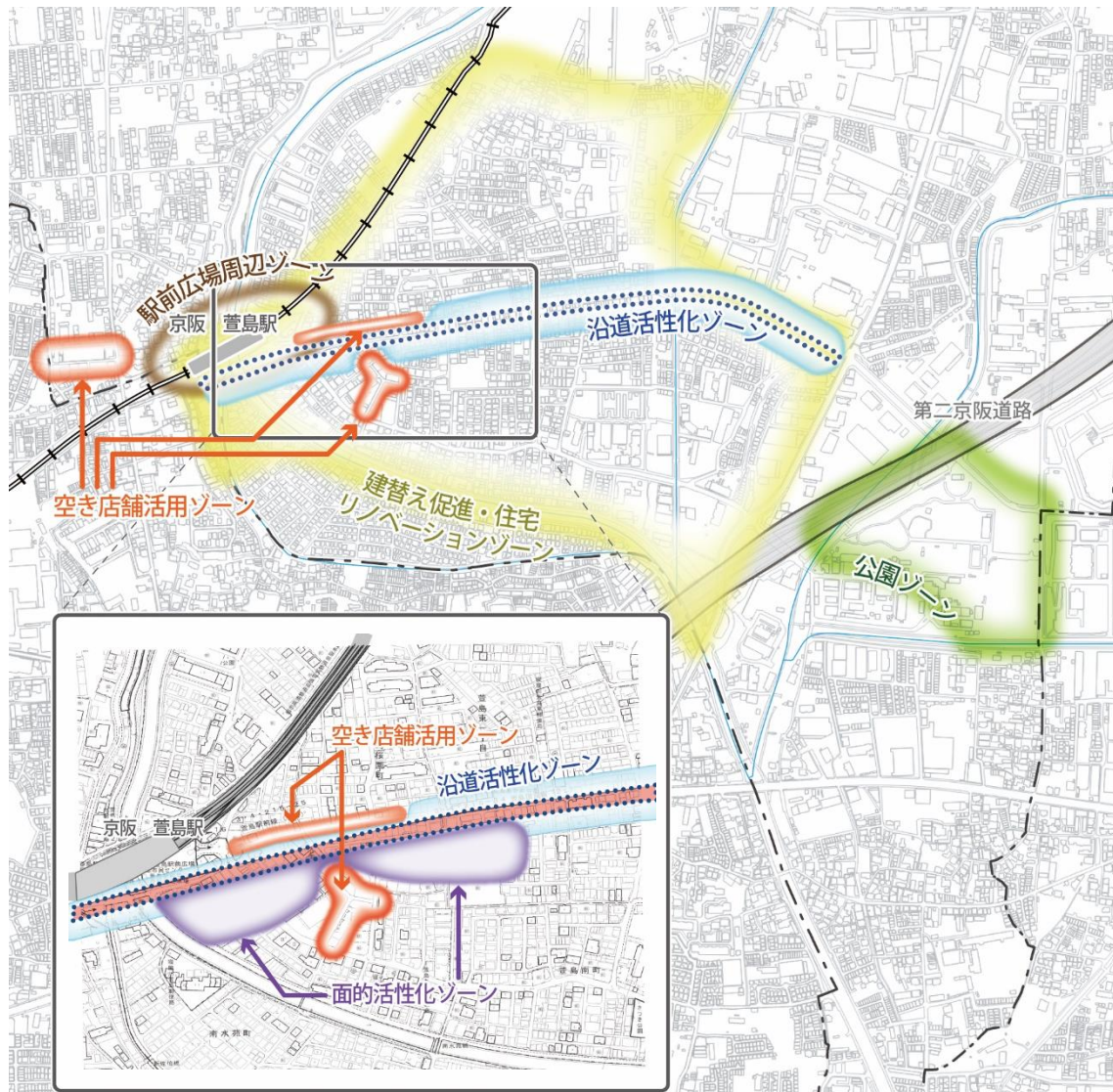
<融合のイメージ>

- ▶ リノベーションまちづくりにより、時代を感じる建物 で 新しいコトを生み出す人 が新たな文化を生み出している。
- ▶ 様々な人を受け入れてきた 親しみやすいまち に時代を感じる建物と共存する 新たな住宅 が供給され、一筋入れば異空間が広がっている。
- ▶ 親近感のある 昔ながらの街並み に、安全、利便性を高める 新しい道路 が整備され、活気に満ちあふれている。

融合による
進化

新たな価値を創り持続的に発展するまち

② まちづくりのゾーニングイメージ



駅前広場周辺ゾーン	市の南の都市核として、公共交通の結節点としての機能強化、都市機能の充実や利便性の高い都市環境形成を図るゾーン
沿道活性化ゾーン	都市計画道路の整備に合わせて、沿道サービス施設や共同住宅等の誘導により、都市居住の環境形成を図るゾーン
面的活性化ゾーン	沿道活性化ゾーンのうち、沿道の未利用地の活用や土地の集約化による高度利用等を図るゾーン
空き店舗活用ゾーン	空き店舗に魅力的な店舗の誘致を図る中心的なゾーン
建替え促進・住宅リノベーションゾーン	老朽化した建物の建替え・共同化、活用可能な既存ストックのリノベーション等により良好な住環境の形成を図るゾーン
公園ゾーン	周辺とのつながり、連携を高めながら、健康、福祉、交流、うるおいなど、訪れたい公園機能の創出を図るゾーン

7 事業の取組方針

① 店舗網の形成

コンセプト

若者が集う個性的な店舗網

<取組方針>

- ▶ 市内外から若者が集う、下町の雰囲気を活かした商店街や店舗のリノベーションに向け、魅力ある店舗の誘致や担い手の創出に向けた調査、人材発掘等を行います。
 - ・ 集う「若者」のイメージ
下町の雰囲気が残るまちのイメージに共感する「若者」
 - ・ 誘致する店舗のイメージ
こだわりをもって製作・セレクト・販売等を行う個性的な店舗
- ▶ 商店街や店舗を主体とした持続的な取組につながるよう、リノベーション組織の立ち上げ、具体的なプランの策定を支援します。
- ▶ リノベーション組織が策定したプランに基づき、イベント等の実施、不動産オーナーと創業希望者とのマッチング等をサポートするとともに、店舗のリノベーションを支援します。

<店舗網の将来イメージ>



※あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。

② 密集住宅エリアの再生

コンセプト

下町情緒が残る安全で心地良い空間

<取組方針>

- ▶ まちの安全性を確保するため、整備効果の高い主要生活道路を優先して整備します。
- ▶ 安全性に課題がある老朽建築物を除却し、防火対策を講じた建築物への建て替えを促進します。
- ▶ 下町の雰囲気を残しつつ新たな魅力を創出するため、安全で活用可能な長屋等のリノベーションを促進します。

<密集住宅エリアの将来イメージ>



※あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。

③ 駅前広場等のリニューアル

コンセプト

まちへの期待が高まるエントランス

<取組方針>

- ▶ 駅前空間が持つ、対外的な訴求力や、まちのイメージを印象付ける重要な役割・機能を踏まえ、萱島エリアの玄関口として、地域住民が誇らしさを感じ、来訪者の萱島エリアへの期待が高まるよう、萱島駅を貫くクスノキ（大楠）を地域資源と捉え、こだわりのあるデザイン性の高い駅前空間を創出します。
- ▶ 駅前広場と接続する萱島讃良線や商店街へつながる導線を確認するなど、回遊性の高い「駅からまちをつなぐ」駅前空間を形成します。
- ▶ 交通の通過点ではなく、人が憩い、集える交流の場や、新たなモビリティサービスへの対応、災害時の防災活動の拠点など、これからの時代に求められる機能を検討します。
- ▶ 電車とバス・タクシーとの連絡機能の強化を図り、公共交通の結節点としての駅前広場にリニューアルします。

<駅前広場の将来イメージ>



※あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。

④ 都市計画道路「萱島讀良線」の整備

コンセプト

人が主役の「かやしま しんみち」

<取組方針>

- ▶ 人の滞留・交流空間などに活用できるよう、ゆとりある歩道や親しめる街路樹等の整備により、歩いて楽しい道路空間を創出します。
- ▶ トータルデザインされた道路空間とすることで、住み・働き・訪れてみたいと思えるようなエリアへのイメージアップ、価値の向上を図ります。
- ▶ 萱島讀良線の整備により周辺エリアの道路とのネットワークを形成し、萱島駅の交通結節点機能の強化を図るとともに、道路整備による延焼遮断帯の確保、無電柱化による災害時の避難路の確保により、安全性・快適性の向上を図ります。
- ▶ 門真市が整備予定の「萱島線」と一体的な整備ができるよう、連携して取り組みます。

<萱島讀良線の将来イメージ>



※あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。

⑤ 萱島讃良線沿道の活性化

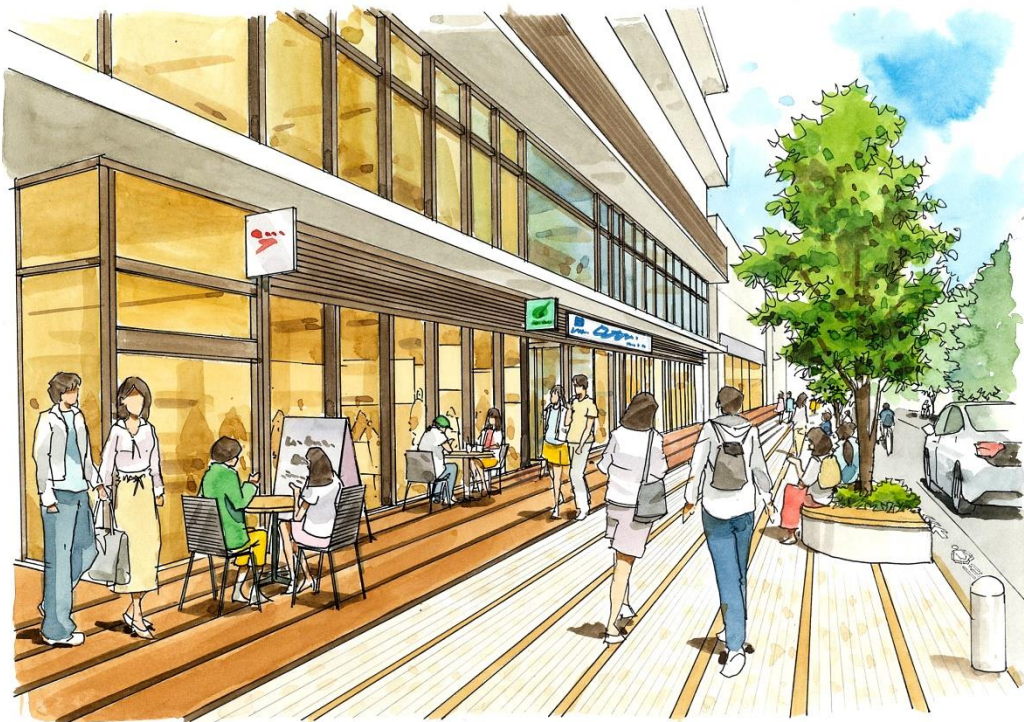
コンセプト

新しい景色が広がるロードサイド

<取組方針>

- ▶ 萱島讃良線の単なる道路整備だけでなく、沿道の計画的な土地利用の誘導を図るため、地区計画の策定や用途地域等の見直しを検討します。
- ▶ エリアの魅力や活力の向上に資する沿道空間となるよう、生活利便性が高まる施設や店舗を誘導します。
- ▶ 新たな子育て世代の受け皿となるまちが展開されるよう、沿道の土地を集約し、高度化を図ります。
- ▶ 民間空地の確保や、沿道建物低層部の可視化など、アイレベルのオープン化を促進し、居心地が良く歩きたくなる、滞在したくなる空間形成を図ります。

<沿道の将来イメージ>



※あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。

⑥ 南寝屋川公園のリニューアル

コンセプト

大阪を代表するキッズパーク

<取組方針>

- ▶ 第二京阪道路からのアクセスの良さや、萱島讃良線の整備による萱島駅からのアクセスの向上などの立地特性等を活かし、市全体のメインアイコンとなる本市を代表するキッズパークとして、魅力と活力ある空間にリニューアルします。
- ▶ イオンモール四條畷と近接する立地条件を活かし、イオンモールでのショッピングや食事と合わせて、子育て世代の休日の一日を提案する公園へのリニューアルを進めます。
- ▶ 自然豊かで広大な敷地面積を活かし、シンボルとなる大型遊具や芝生広場、スポーツ施設、バーベキュー広場等の便益施設など、こどもと一緒に楽しめる機能の整備を検討します。
- ▶ 市民のコミュニケーションや憩いを促進する、四季に応じた魅力的な市民参加型のイベントやレクリエーション等の実施に向け、地域との連携・協働手法を検討します。

<南寝屋川公園の将来イメージ>



※あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。

8 推進プロセス・ロードマップ

＜推進プロセス＞

「萱島駅周辺エリアまちづくりの将来ビジョン」の実現に向けては、将来ビジョンを踏まえ、各事業の実施計画を策定した上で、具体的な取組を進めます。

そのために、まず関係者と様々な形で意見交換を行い、将来ビジョンに掲げる地域に存在する課題等に対し、共通認識を持ちながら、将来ビジョンの共有化を図ります。

各事業の実施計画の策定や、具体的な取組の推進においては、行政に加え、市民や事業者などが主体的かつ継続的に関与できる持続可能なまちづくりの推進体制を検討するとともに、社会実験等を試行的に行うことで、まちづくりの活動を積み重ね、展開していきます。

＜ロードマップ＞

将来ビジョンの実現に向け、短期（５年後）中期（１０年後）、長期（１５年後）のロードマップを示します。

取組名	短期	中期	長期
萱島駅周辺エリア まちづくりの 将来ビジョン	ビジョン 策定	総合的かつ計画的な推進	
①店舗網の形成	リノベーション組織の組成・運営支援、 商店街や店舗のリノベーション、事業者誘致の推進		
②密集住宅エリアの 再生	主要生活道路の整備・老朽建築物除却補助	長屋等のリノベーション	
③駅前広場等の リニューアル	基本設計	詳細設計	駅前広場等リニューアル
④都市計画道路 「萱島讃良線」の整備	予備設計 ● 事業認可	物件調査・詳細設計	用地買収 橋梁工事・道路工事
⑤萱島讃良線沿道の 活性化等	沿道の高度利用等に係る 事前調査・エリア検討等	沿道の高度利用、 地区計画による民間誘導等	
⑥南寝屋川公園の リニューアル	プランの策定・実施設計・ 整備工事等	パークマネジメントの推進	

【用語解説】

1ページ	
都市核 (P23)	都市機能の集積に努める等、市民の生活や活動拠点としての形成を図り、人々の交流を生み出しまちの魅力を高める拠点として、市内4つの鉄道駅周辺を市の拠点となる「都市核」として、寝屋川市都市計画マスタープランで位置付けている。
都市機能 (P23)	商業、工業、医療、福祉、文化、教育等のサービスを提供する機能や、居住機能のこと。
公共交通ネットワーク	バスや鉄道、タクシーなど、公共交通機関による人やモノの移動のための交通網(ネットワーク)。
南核 (P23)	市内4つの「都市核」のうち、萱島駅を中心としたエリア。駅を中心に都市機能の集積、公共交通ネットワークの充実を図る等、魅力にあふれ、コンパクトで利便性の高い拠点形成を推進するエリア。
ポテンシャル (P12～15)	ニーズを満たす可能性がある経営資源。現在、競争優位はないが、磨けば強みになりえるもの。
第六次寝屋川市総合計画	本市に住みたい、住み続けたいと感じてもらえる「選ばれるまちづくり」を推進していくため、まちづくり及び市政運営の指針となるもの。寝屋川市みんなのまち基本条例に基づき、福祉や教育、産業など各分野の行政サービスを総合的かつ確実に実施することを基本として、将来にわたって必要なサービスを維持・向上させ続けるために、人口減少・少子高齢化の進行などの課題に対し、未来志向で今実施すべき政策を寝屋川水準で立案する「成長戦略型の総合計画」として策定した。
年齢構成のリバランス	高齢化が急速に進行する中、安定した行財政運営を行い、充実した市民サービスを継続的に提供するために、子育て世代を本市に誘引することで、人口の年齢構成のバランスを補正し平準化を図ること。
都市計画道路 (P2、6、7、23、27、30)	都市の骨格を形成し、安心して安全な市民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に基づき、整備が決定された道路。
まちのリノベーション (P11)	既存の不動産を再生させ、新しい機能や価値を付与することで、まちの魅力の向上、地域の活性化につなげる取組。
都市計画マスタープラン (P4、8、12、13、14)	都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、上位計画である寝屋川市総合計画等に即して、まちづくりに関する目標や方向性を示したもの。

2ページ	
立地適正化計画 (P12)	都市再生特別措置法に基づき、これまでの郊外開発型による市街地の拡散から、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトプラスネットワークを実現するためのマスタープラン。
都市機能誘導区域	都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に 誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。立地適正化計画で定めるもの。
住宅市街地総合整備事業 (P3)	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。
密集住宅地区 (P3、7、8、14)	老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路・公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止、避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地。
3ページ	
高度経済成長期 (P8)	世界の中で相対的に高いと見られる成長率で経済が拡大する時期のこと。日本では、昭和 30 年代以降から第一次石油危機までが高度経済成長期であるといわれ、その間の年平均実質GDP 成長率は9%に達した。
萱島東地区まちづくり協議会	密集住宅地区に係る萱島東地区整備計画に基づき、都市基盤施設の整備や老朽建築物等の良好な建替え等、快適な住環境の整備を図るため、住民自ら、整備計画の促進に参加することを目的とするもの。メンバーは、地区内 9 自治会長。
大阪みどりの百選 (P10)	「国際花と緑の博覧会(略称:EXPO90 花博)」(1990 年)を記念して、府民による投票を基に大阪府が選定した府内の自然名所 100 か所のこと。
京阪萱島駅周辺地区 交通バリアフリー基本構想	京阪萱島駅を中心としたバリアフリーの推進が必要な一定の区域を「重点整備地区」と設定し、駅とともに周辺の道路等のバリアフリー化を重点的かつ一体的に推進するため、交通バリアフリーに関する基本的な方針、実施すべき事業等を示したもの。
防災街区整備事業	密集住宅地区において、必要となる道路・公園をはじめとした公共施設等を整備し、防災性の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るための事業のこと。

4ページ	
南部地域 (P13、14)	都市計画マスタープランの地域別構想における地域区分(※)のうち、市の南側に位置する地域。 (※)市域を、国道や都市計画道路等の幹線道路を基本に、4つの鉄道駅の位置、地勢的条件、用途地域等を考慮し、各地域の施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲として6地域に区分。
5ページ	
ねやBUS	京阪バス路線のうち3路線が令和6年3月31日をもって廃止となり、市民の移動手段を確保するため、緊急対応として市において令和6年4月1日から定時定路線で運行しているコミュニティバス。
6ページ	
寝屋川市 都市計画道路整備方針	効率的・効果的な整備を推進するとともに、将来の交通需要などを的確に見極めながら、道路配置の検証を行った上で、都市計画道路のあり方を明確にするとともに、都市計画道路整備の方向性を示すもの。
事業認可 (P30)	都市計画事業として都市計画に定められた都市施設の整備を行うに当たり、都市計画法第59条の規定により施行者が認可権者から受ける認可。
7ページ	
用途地域 (P28)	住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類ある。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められる。
建ぺい率	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。
容積率	各階の床面積の合計(建築物の延べ床面積)の敷地面積に対する割合のことをいう
8ページ	
コストパフォーマンス(コスパ) (P19、20)	費用対効果のこと。支出した費用とそれによって得られた効果を対比させた度合い。

9ページ	
都市公園 (P13)	地方公共団体等が都市計画区域内において設置する公園または緑地のうち、都市公園法に基づき管理されているもの。
文化施設	劇場、音楽堂等を指し、文化芸術の創造、交流、発信の拠点として、また、地域住民の身近な文化芸術活動の場として、国、地方公共団体、民間が設置している施設。
10 ページ	
下町 (P13～18、24、25)	高層ビルが立ち並ぶオフィス街や高級住宅街に対し、庶民的な生活感が感じられるまちのこと。昭和の雰囲気が残り、親しみや人情味がある印象のまち。
11ページ	
ウォーカブル (P12、21)	「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった意味合いをもつ。近年、国土交通省が「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、ウォーカブルなまちづくりを推進している。
ライフスタイル	生活の様式や営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。
12ページ	
ニーズ (P13～15)	市民から必要とされ、求められていること(もの)。
トータルデザイン (P27)	より良い空間づくりのため、施設や空間等のデザインを個別に行わず、統一感、整合性のとれたデザインを行うこと。
モビリティサービス (P26)	自動車や鉄道など、移動手段の提供を行うサービスのこと。
16ページ	
ストーリー	物語などの筋書きのこと。
メインターゲット (P17、18)	主な標的のこと。
コト (P22)	「モノ」が一般に具象性をもつことに対して、思考・意識の対象となるものや、現象・行為・性質など抽象的なもののこと。

18ページ	
クリエイター	創造的な仕事をしている人。作家。
スタイリッシュ	流行にあっているさま。当世風。いき。
19ページ	
リモートワーク	ICT(情報通信技術)などを利用して、自宅など、職場以外の所で業務を行うこと。
レトロ	懐古的であること。古いものを好むこと。また、そのさま。
中崎町	大阪府大阪市北区にある地名。長屋や古民家をリノベーションしたカフェや雑貨店が若者に人気のエリア。
昭和町	大阪府大阪市阿倍野区にある地名。築 100 年前後の長屋など、下町レトロな雰囲気が人気のエリア。
20ページ	
タイパ	タイムパフォーマンスの略。 かけた時間に対して得られる成果。また、短い時間で効率を上げようとする。時間対効果。
22 ページ	
コンセプト (P24～29)	全体を通して一貫した、取組の骨格となる発想や観点。
23 ページ	
ゾーニング(ゾーン)	土地の条件などを考慮して、エリアを目的や機能、用途に応じて区分すること。
24ページ	
店舗網 (P30)	網の目のように張りめぐらされた店舗。
マッチング	最適な取引相手を見つけること。

25 ページ	
主要生活道路 (P30)	消防車等の緊急車両の進入や地区内の通行を円滑にするために指定した道路。 幅員 6.7mを標準として、沿道の建物が建替えられる際に、土地所有者の御協力を得ながら、順次整備を進めている。
26ページ	
リニューアル (P29、30)	新しくすること。
エントランス	入り口。玄関。
27ページ	
延焼遮断帯	地震等により発生する都市火災において、発生した火災を有効に遮る道路、緑地帯、広場、線路、河川等の都市防災施設と、それらの沿線に建つ耐火建築物による帯状の不燃空間。
無電柱化	道路の地下空間を活用して、電力線や通信線等をまとめて収容する電線共同溝等の整備による電線類地中化や、表通りから見えないように配線する裏配線等により道路から電柱をなくすこと。
交通結節点	「交通機関の乗り換え・乗り継ぎ」としての機能をもつ地点のことで、そのほか地域の中心拠点エリアを形成する「拠点形成」や「ランドマーク」などの機能も有する。
28ページ	
ロードサイド	道路に面している部分。沿道。
地区計画 (P30)	都市計画法に基づき、一定のまとまりを持った地区を対象に、建築物の用途やデザインに加え、生活道路及び公園の配置等、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度のこと。
民間空地	建物に占有されていない、民間の所有者が保有する土地の部分。
アイレベルのオープン化	人が立った状態での視線の高さ(アイレベル)から見て、建物の道路に面した部分を開放的な構造することにより、安全で美しく、多様な利用ができるような空間にすること。

29ページ	
キッズパーク	子ども(主に幼児や児童)が楽しく、安全に遊ぶためのさまざまな遊具を備えた公園。
便益施設	都市公園内で利用者の快適さや利便性を向上させるために設置される施設や設備のこと。(飲食店、売店、トイレ等)
レクリエーション	仕事・勉強などの肉体的・精神的疲労をいやし、元気を回復するために休養をとったり娯楽を行ったりすること。また、その休養や娯楽。
30 ページ	
プロセス	手順。過程。経過。
ロードマップ	取組の計画を時系列でまとめた表のこと。
パークマネジメント	各公園の特性を踏まえて公園の目指すべき方向性やその取組などを定め、整備、管理運営、公園経営の方針などを示したもの。



令和6(2024)年10月

萱島駅周辺エリア まちづくりの将来ビジョン

寝屋川市 2軸化事業本部

住所：〒572-8555 大阪府寝屋川市本町 1 番 1 号

TEL：072-824-1181（代表）

FAX：072-825-2618

<http://www.city.neyagawa.osaka.jp>

