

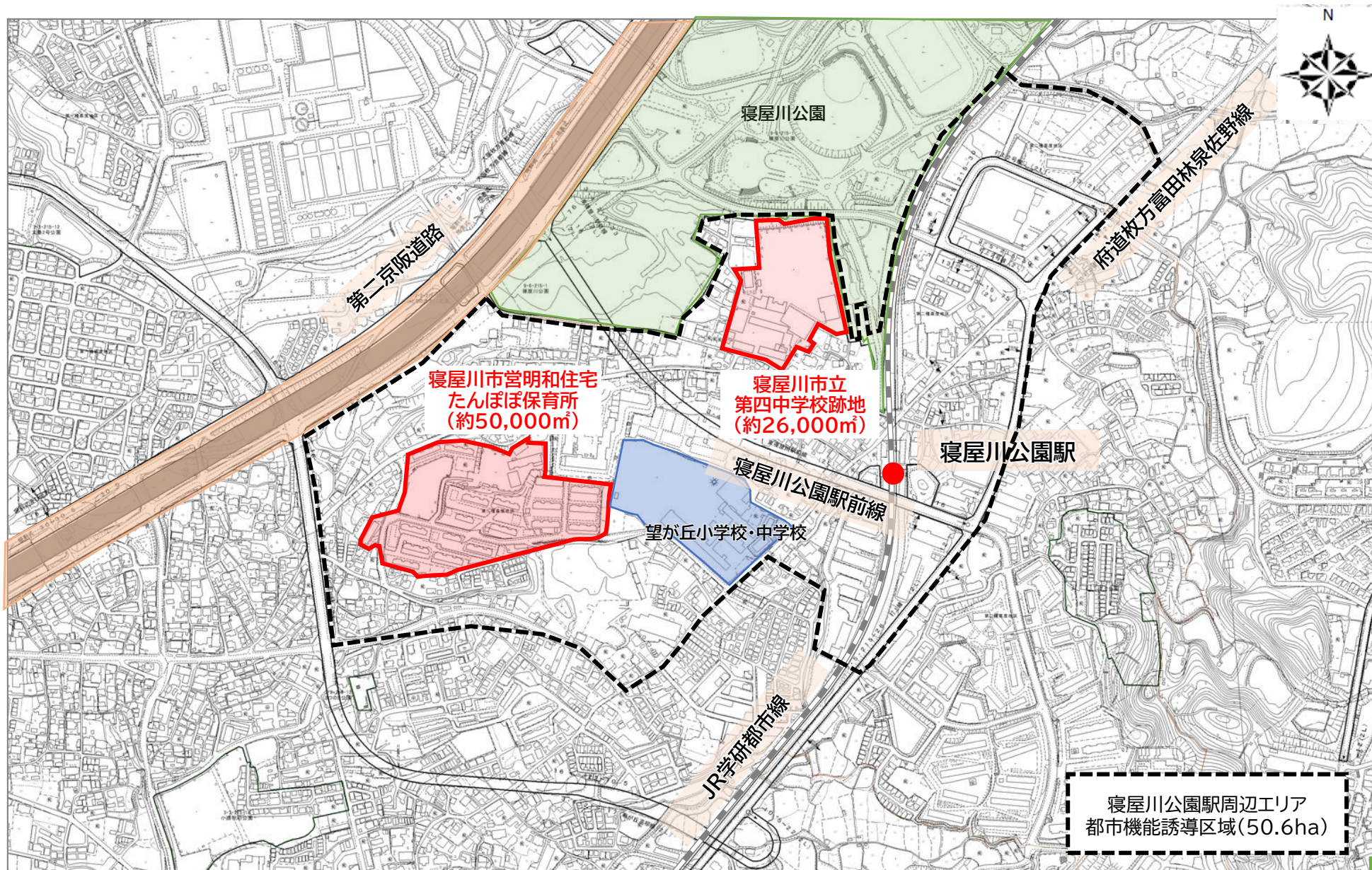
## 寝屋川公園駅周辺エリアのポテンシャル等

## はじめに

---

- ▶ 寝屋川公園駅周辺エリアについては、駅に隣接している緑豊かな寝屋川公園をいかしたまちづくりを進めるため、平成31年3月の「東寝屋川駅」から「寝屋川公園駅」への駅名改称を皮切りに、これまで、駅につながる道路整備や、区画整理事業による商業施設やマンション等の建設、駅前広場の再整備等に取り組んできました。
- ▶ 令和6年4月には、世界的建築家の隈研吾氏設計監修の施設一体型小中一貫校「望が丘小学校・中学校」が開校し、本市を代表する子育て環境エリアとして、市内で人口増加が顕著なエリアとなっています。
- ▶ 当エリアは、子育て世代の誘引のためのポテンシャルエリアに位置付けられていることから、今後、小中一貫校の開校により閉校となった第四中学校の跡地や、市営明和住宅の集約建て替え後の跡地等について、土地利用の検討に当たり、市が考えるポテンシャル等を示すものです。

# 寝屋川公園駅周辺エリア 公共施設跡地 位置図

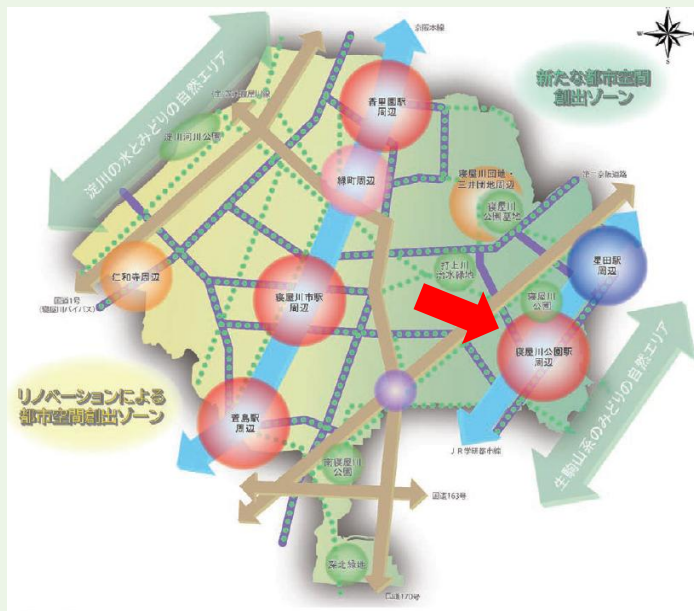


# 寝屋川公園駅周辺エリアの位置付け

## 都市計画マスタープラン

### 都市機能集積エリア

- ▶ 市内の4つの鉄道駅については、商業施設等の多様な都市機能の集積を図り、また、利便性が高く良好な居住環境の形成を促進し、都市居住の集積を図る。
- ▶ 寝屋川公園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本市の「東核」としての拠点形成を推進する。

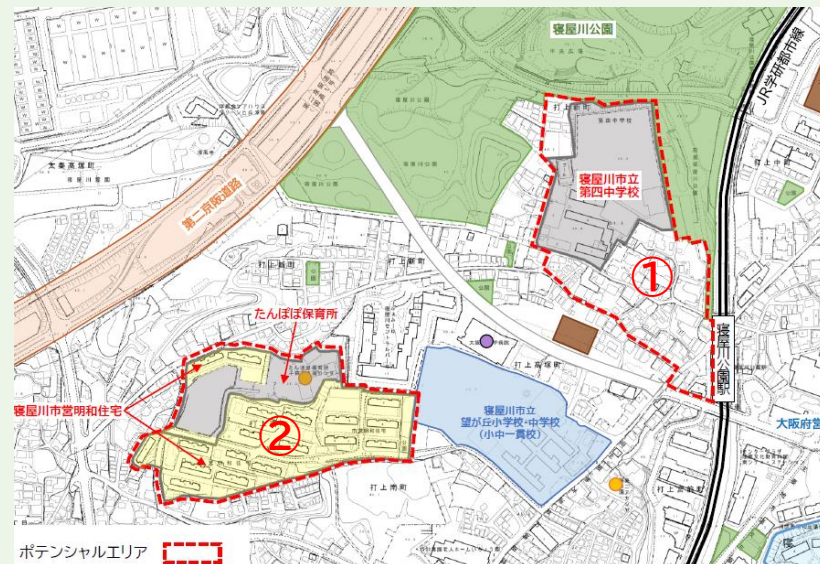


## 2軸化構想

### ポテンシャルエリア

2つの鉄道軸（京阪本線・JR学研都市線）における定住促進につながる潜在的な可能性が見込めるエリアで、都市計画の見直しを視野に入れた宅地化や高度利用等について検討する。

- ① 寝屋川公園駅周辺地区（駅周辺及び第四中学校跡地）
- ② 寝屋川公園駅西地区（住宅再編整備地区）





# 寝屋川公園駅周辺エリアのポテンシャル(広域)

第二京阪道路沿いに大型商業施設が立地、駅東側にレクリエーション施設が立地

## 大型商業施設

- ★ スーパービバモール寝屋川
- ★ スーパーマーケット
  - ・フレンドマート
  - ・パロー
  - ・万代



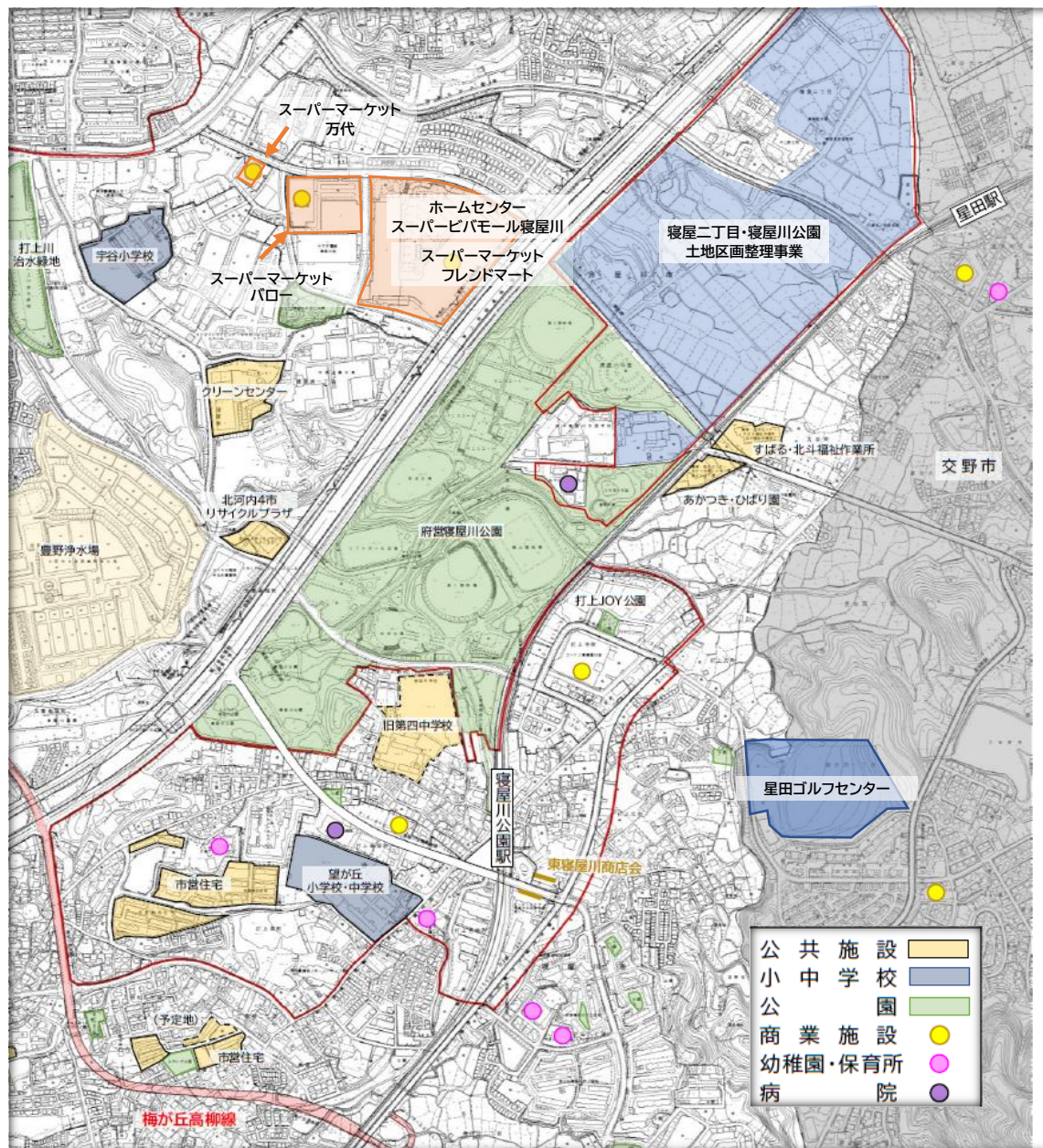
## 寝屋二丁目・寝屋川公園土地区画整理事業(予定)

- ★ 令和14年度事業完了予定



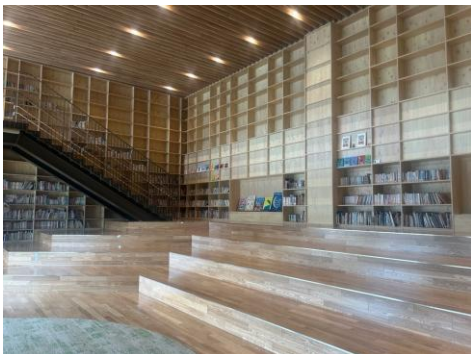
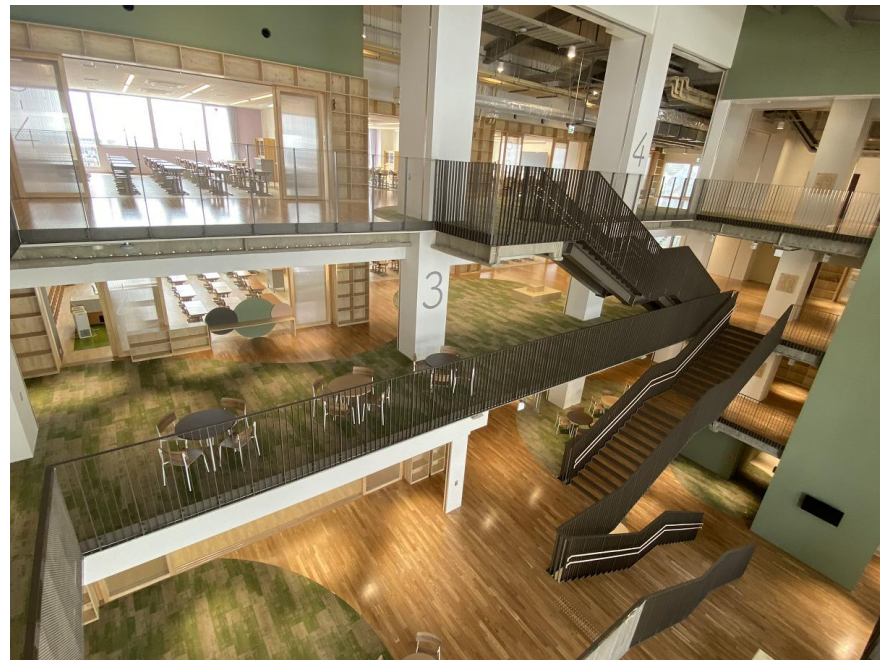
## レクリエーション施設

- ★ 星田ゴルフセンター



# 寝屋川公園周辺エリアの地域資源（施設一体型小中一貫校 望が丘小学校・中学校）

- ▶ 日本を代表する建築家隈研吾氏が設計監修の「新しい時代の学生生活」を提案する施設一体型小中一貫校
- ▶ 特色ある「寝屋川教育」の旗艦校



# 特色ある「寝屋川教育」

## 全国・海外からも注目！ 独自の「いじめ」対策

- ▶ 市長直轄の「監察課」が、いじめの初期段階から積極的に関わり、1か月以内にいじめ行為を停止！いじめを徹底的に抑え込む。
- ▶ 学校でも教育委員会でもない、行政側からいじめ対応のアプローチを行う体制の構築は、長年、解決されていない社会的課題の解決につながる政策として、国や海外から注目を集めている「寝屋川モデル」

## 国際標準の視点をもった教育

### 「ディベート」、「スピーチ」、「読書」を柱とした『ねやがわ版 合意形成プログラム』

- ▶ 国や宗教の違い、人種やルーツの違いを始め、様々な価値観の違いに直面するこれからの子どもたちが生きていく社会の中で、子どもたちがしっかりと生き抜く力を身に付けるために「合意形成プログラム」が必要であり、「ディベート」、「スピーチ」、「読書」の3本柱からなる市独自の教育を推進
- ▶ ディベート：論理的に思考し、他者の意見を傾聴し、建設的な議論をする力を養う(小1から週1回のディベート授業、学校対抗ディベート大会)
- ▶ スピーチ：自分語りを重視し、自己肯定感を育み、他者との違いを理解し尊重する心を養う(コンテスト、スピーチタイム)
- ▶ 読書：学年に応じた目標冊数を目指し、図書の配送や電子書籍読み放題アプリなど日常的に本に親しむ読書活動と母国語教育を推進(朝読・家読・比読や授業活用など)

### 就学前から「エージェンシー型教育」

- ▶ 各年齢に応じた「考える力」を育成するため、市独自の「就学前教育・保育プログラム」に基づき、小・中学校のディベート教育につながる、対話を重視した「エージェンシー型教育」を導入

◆◆ 『望が丘小学校・中学校』は、特色ある「寝屋川教育」の旗艦校 ◆◆

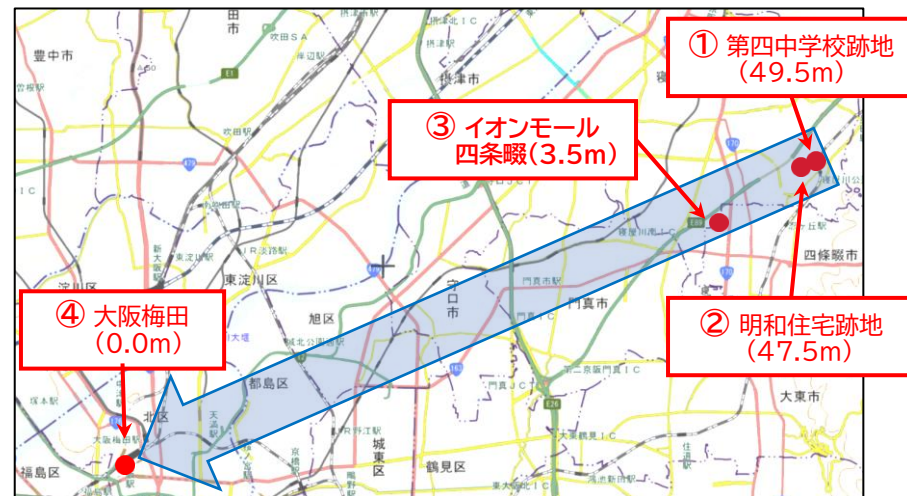
# 寝屋川公園周辺エリアの地域資源（府営寝屋川公園）

- ▶ 「公園」は、子育て世代に選ばれる重要なポイント
- ▶ 東京ドーム7個分の面積に、野球場、テニスコートなどスポーツを満喫でき、大きな噴水、BBQができる子育て世代に人気がある公園



# 寝屋川公園周辺エリアの地域資源（高台のまち）

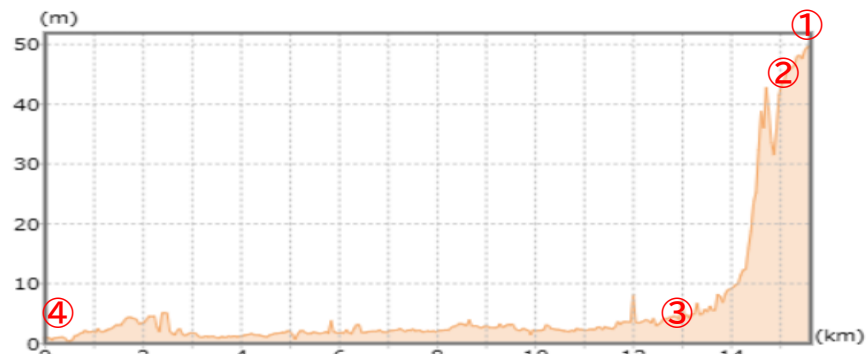
- ▶ 大阪市内からの高低差が約50m(目安:マンション15階建~20階建)あり、大阪府下を一望できる「高台のまち」が形成されている。
- ▶ 高台に、駅や学校、商業施設などの生活圏が形成されている「高台のまち」はめずらしい。



大阪府を一望できる きれいな夜景

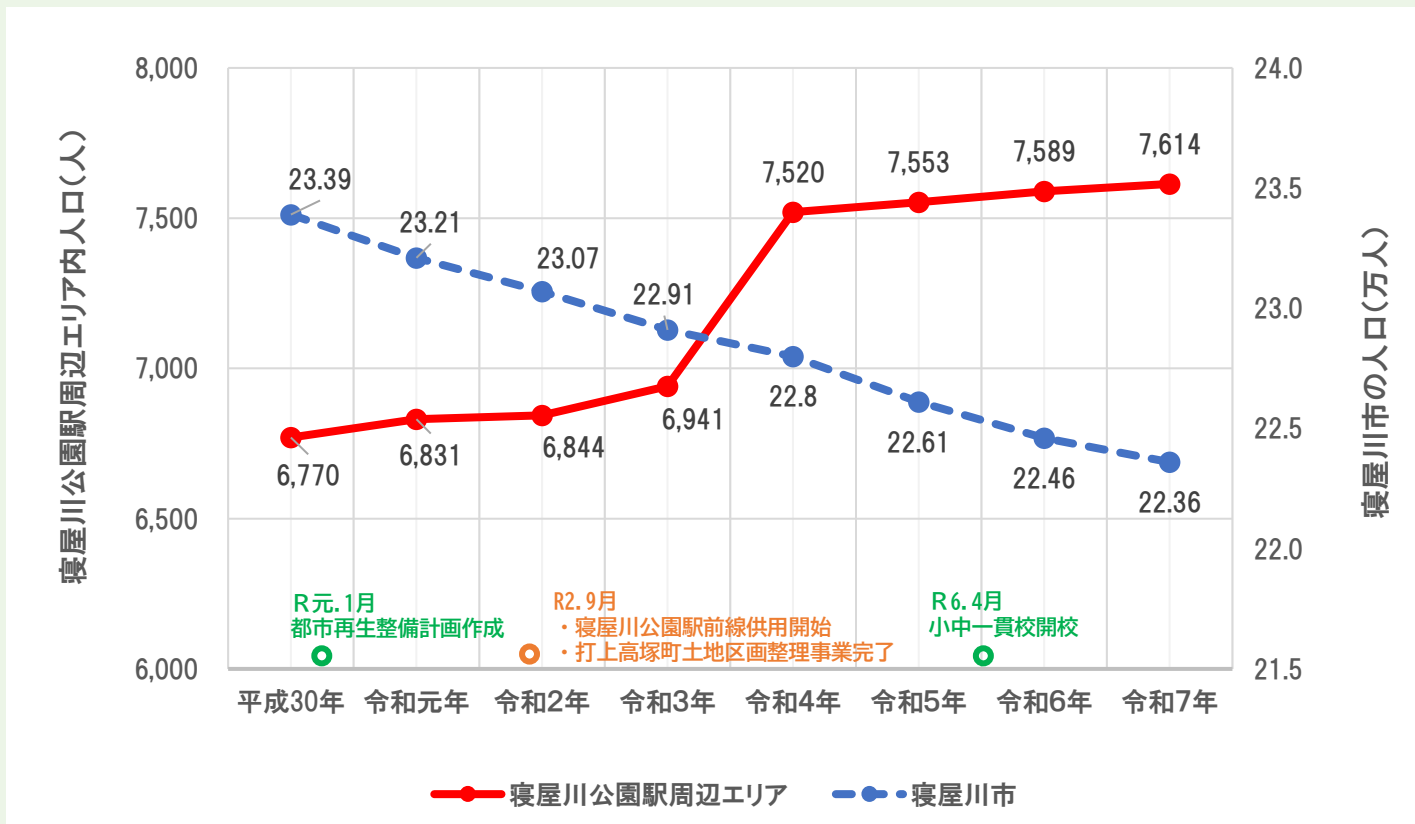


〈大阪市内と寝屋川公園駅周辺エリアの高低差(断面図)〉



# 総人口の推移

- ▶ 寝屋川市全体の人口は減少している中、寝屋川公園駅周辺エリアは人口増加が顕著

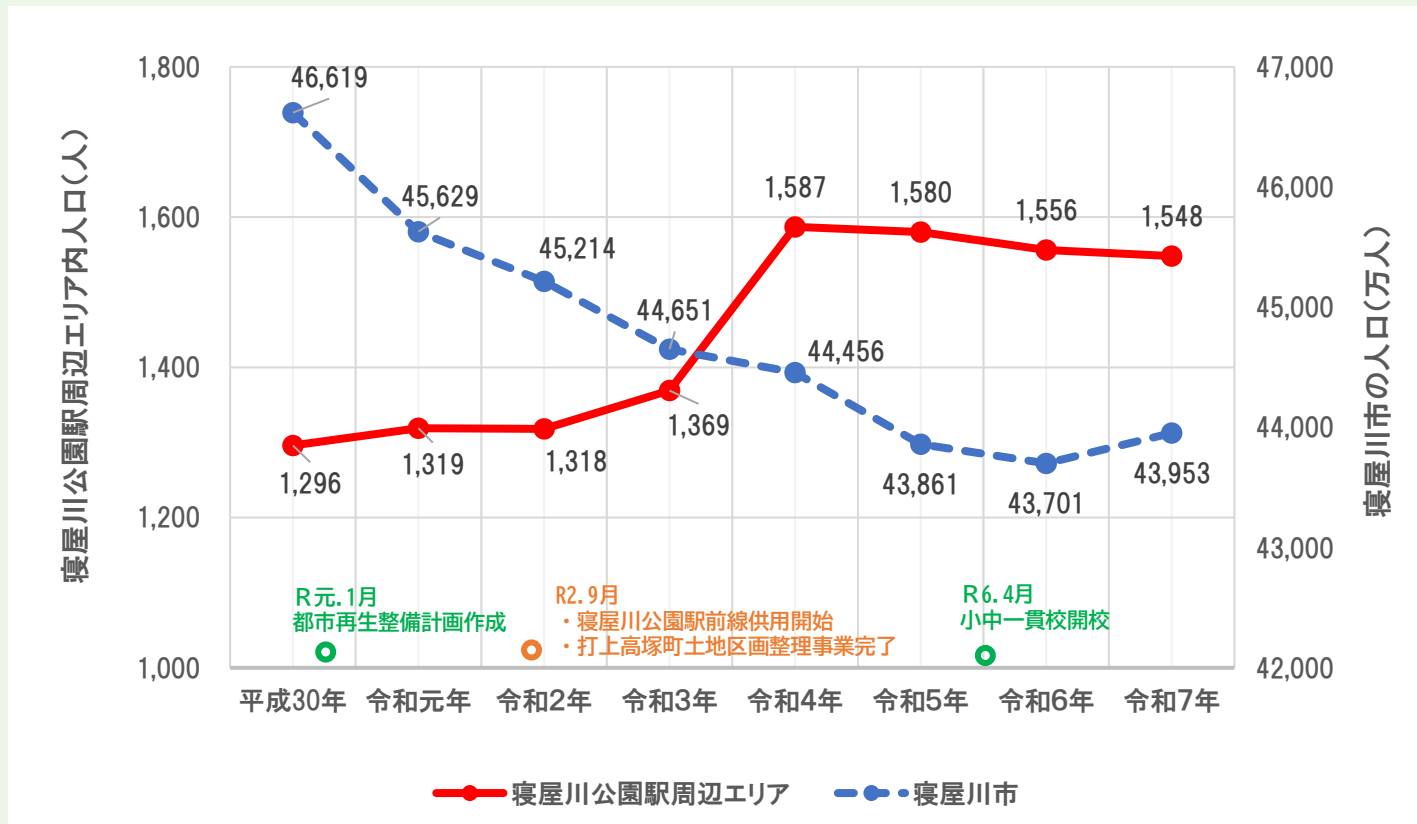


※寝屋川公園駅周辺エリア内人口の対象町丁目：打上新町、打上高塚町、打上中町、打上南町、打上宮前町、打上元町、明和二丁目

出典：住民基本台帳人口(各年10月1日現在)

# 子育て世代(20~39歳)の人口推移

- ▶ 寝屋川市全体の子育て世代の人口は、平成30年以降、減少傾向であるが、寝屋川公園駅周辺エリアは、子育て世代が増えている。

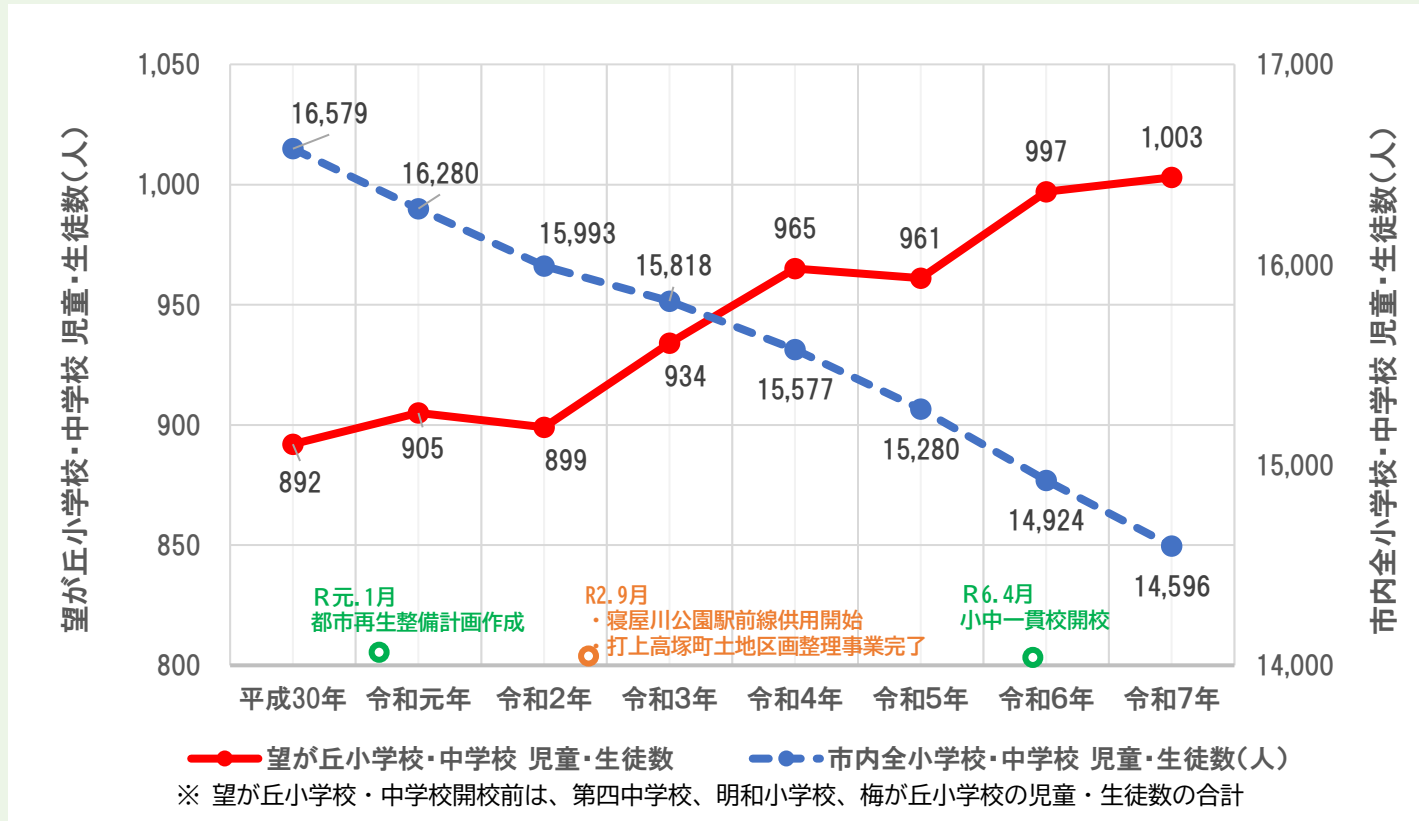


※寝屋川公園駅周辺エリア内人口の対象町丁目：打上新町、打上高塚町、打上中町、打上南町、打上宮前町、打上元町、明和二丁目

出典：住民基本台帳人口(各年10月1日現在)

# 児童・生徒数の推移

- ▶ 市内全小学校・中学校の児童・生徒数は減少している中、寝屋川公園駅周辺エリアの人口増加、子育て世代の増加と比例して、望が丘小学校・中学校区の児童・生徒数は増加している。

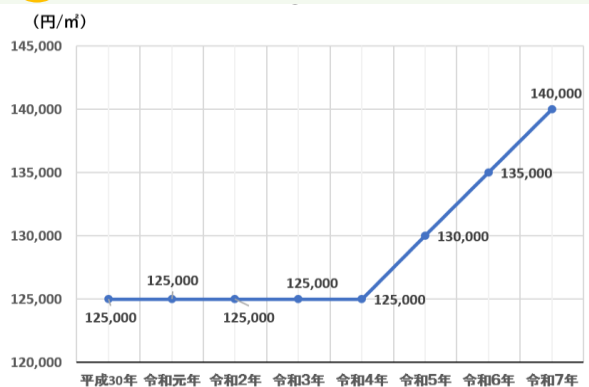


出典：寝屋川市教育委員会事務局資料（各年5月1日現在）

# 公示地価・路線価の推移

## ▶ 公示地価、路線価ともに上昇が顕著

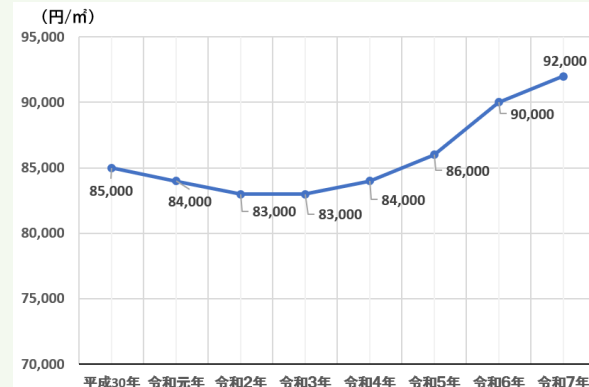
1 路線価（市道寝屋川公園駅前線）



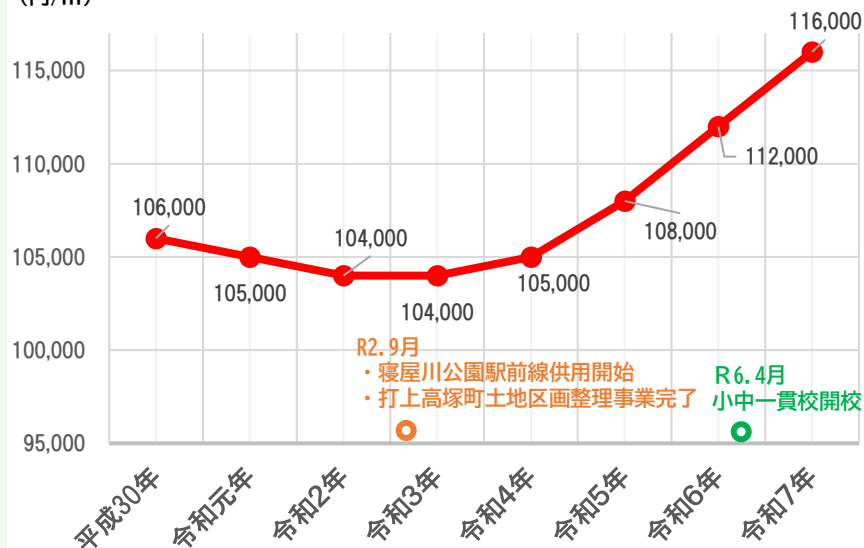
2 路線価（主要地方道枚方富田林泉佐野線）



3 路線価（打上宮前町10番16号前道路）



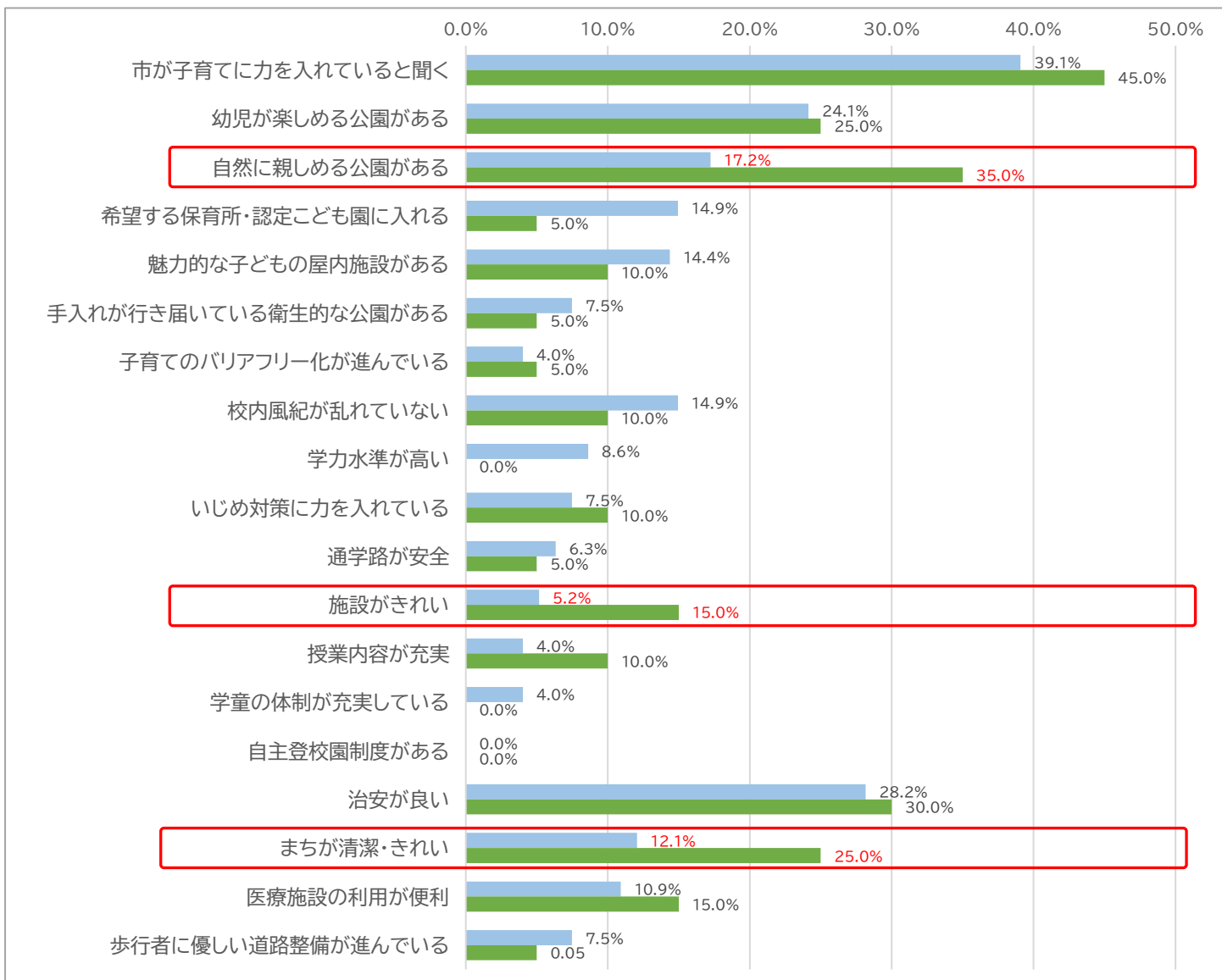
公示地価（寝屋川市打上宮前町10番16号）



# 転入アンケート(子育て世帯)

<転入先の検討で重視した条件(子育て・学校・生活環境)>

■ 市全体:N=174 ■ 望が丘小学校・中学校区:N=20



望が丘小学校・中学校区は

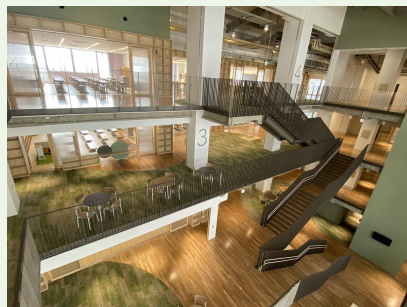
- ・公園
- ・望が丘小学校・中学校 (施設がきれい)
- ・まちが清潔、きれいで選ばれている。

※ 出典：令和5年度転出入アンケート (対象：未就学児のいる世帯)  
 ※ 複数回答可

# まちづくりのコンセプト

## < 地域資源 >

施設一体型小中一貫校  
「望が丘小学校・中学校」



広大で優良な  
「寝屋川公園」



大阪府下が一望できる  
「高台のまち」



「選ばれるまち」に

子育て世代の増加  
地価の上昇

更なる「子育て世代の受け皿」の確保のため、第四中学校跡地・市営明和住宅跡地を活用し、ポテンシャルを踏まえた新たな価値を創出する。

< 寝屋川公園エリア「まちづくりのコンセプト」>

「教育」と「公園」と「夜景」のまち

# まちづくりの主なターゲット等

まちづくりの  
主なターゲット

こだわりのライフスタイルを追求したい人

## 寝屋川公園駅周辺エリアでかなう「ライフスタイル」



子どもたちは近くの  
寝屋川教育の旗艦校  
望が丘小中学校へ登校

公園近くの  
オフィスで仕事  
ランチタイムは家に帰る



職住近接

満員電車  
とは無縁

職住近接で通勤時間が必要ない  
から、家族と過ごす時間がたっぷり



近くの緑豊かな公園で  
子どもと思いっきり遊ぶ

Week Day



きれいな夜景を  
眺めながら  
みんなで  
ゆっくり夕食



日常の買い物も  
突然の通院も  
徒歩圏内

Holy Day

都市部より  
住宅購入費が安いから  
可処分所得が増えて  
たくさん  
家族とお出かけできる



# 各エリアの特徴等を踏まえた「考えられる方向性」

## 第四中学校跡地

### < 特徴 >

- ▶ 寝屋川公園駅から5分以内の立地
- ▶ 広大で優良な「寝屋川公園」に隣接
- ▶ 今後の都市計画変更により、跡地と北側道路が接続

### < 考えられる方向性 >

- ▶ 大型マンションの立地により、子育て世代の受け皿の確保
- ▶ 北側道路沿いには、商業施設等を誘致し、寝屋川公園と一体となったエリアの活性化
- ▶ マンションの低層階にはオフィスを誘致し、職住近接を実現 ※次ページへ

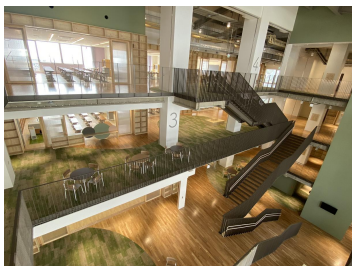
## 市営明和住宅の集約建て替え後の跡地

### < 特徴 >

- ▶ 施設一体型小中一貫校 望が丘小学校・中学校に隣接
- ▶ 跡地エリア内に、建て替えを検討している公立保育所
- ▶ 大阪府下を一望できる「高台のまち」

### < 考えられる方向性 >

- ▶ 集合住宅や戸建て住宅の立地により、子育て世代の受け皿の確保
- ▶ エリアの広い敷地を活かし、区画が広い住宅、統一した景観が良い街並み形成(閑静な住宅地)
- ▶ 小中一貫校、保育所が近接している特徴を活かし、充実した子育て環境の創出



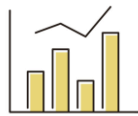
# 職住近接に向けた「新しい時代のオフィス環境」の提案

## < 労働市場におけるオフィスの変遷 >

過去



集客



企業の  
信頼



優秀な  
従業員



現在

新興企業の  
台頭



労働市場  
||  
売り手市場



オフィス環境の  
グレードアップ



賃金・待遇面の強化

これから

さらに 売り手市場が 加速  
人材確保が困難

これまでの投資(オフィス環境・  
賃上げ)では競争優位を生まない



オフィス立地の差別化へ



## 欧米型のオフィス立地が必要

欧米では、本社を郊外に置き、従業員に優良な住環境で家族と質の高い生活を提供

労働市場における競争優位を確立し、優秀な人材を確保

❖ 寝屋川公園駅周辺エリアは、「欧米型のオフィス立地」が実現できる 数少ないエリア ❖



- ▶ 緑豊かで広大な公園
- 東京ドーム7個分の面積
- 野球場、テニスコート、陸上競技場等のスポーツ施設が充実
- BBQ可能な芝生広場や大噴水



- ▶ 大阪を代表するデザイン性の高い小中一貫校
- ▶ 国際標準の視点をもった教育内容
- ▶ 就学前からの15年一貫教育



- ▶ JR寝屋川公園駅すぐ
- ▶ 第二京阪道路に近接
- ▶ 第二京阪沿道には西日本最大級の商業施設
- ▶ 駅前に総合病院