

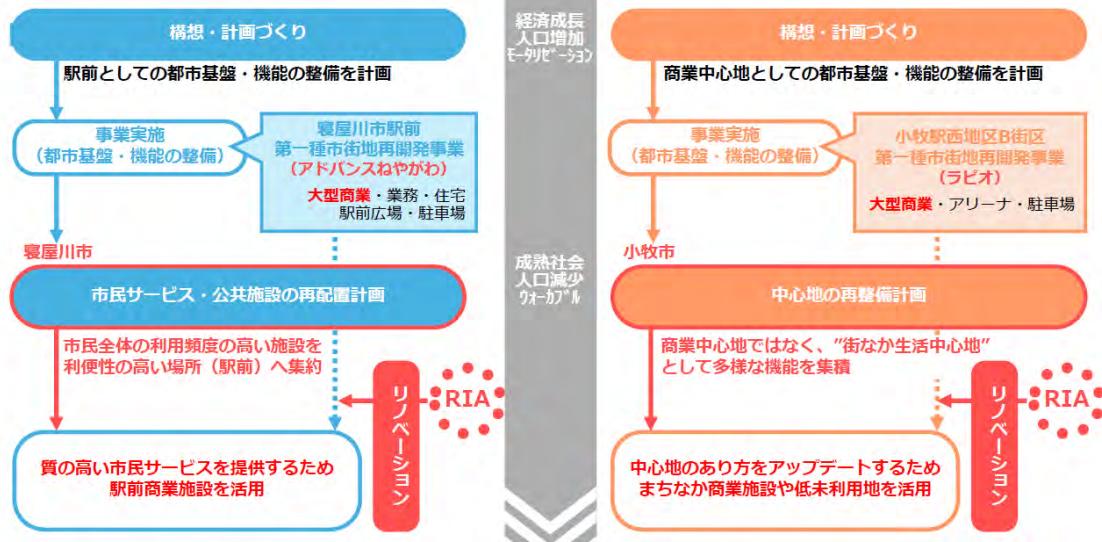
第2回 RIA TALK –地域の価値を紡ぐ–

+ALK +02
2025.11.20開催

時代の流れとともに、社会環境の変化や多様化するまちへのニーズへ柔軟に対応していくため、既成市街地ではまちの拠点・都市機能更新のあり方として既存都市空間の活用も問われています。寝屋川と小牧で、新たな価値の創出に向けて、まちづくりを再開発ビルのリノベーションにより実施した取り組みについて、当時まちづくりを担当された寝屋川市・小牧市の行政関係の方々と一緒に、ミライへ向けた都市機能更新のあり方についてTALKしました。

大阪府寝屋川市（アドバンスねやがわ）

市民サービスのあり方の再構築と合わせて
駅前拠点を紡ぐ



共通点

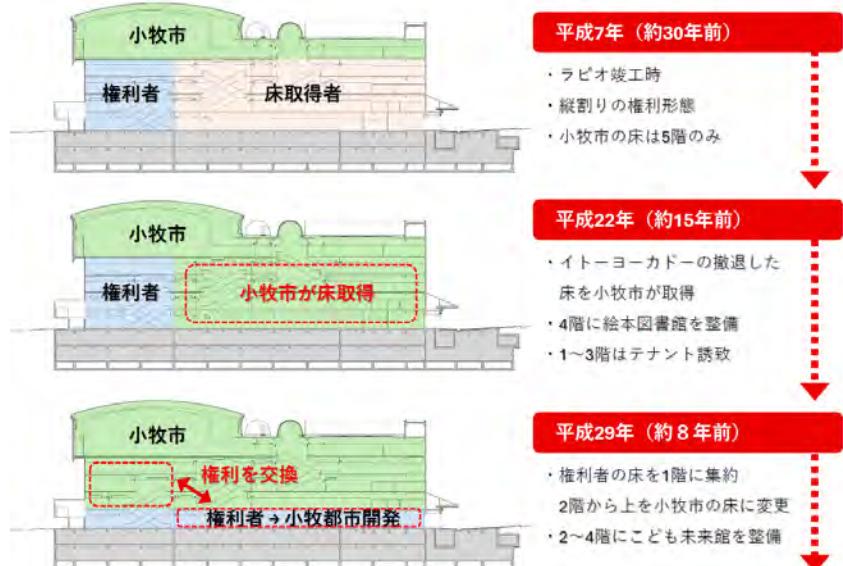
- 同じ時代背景のもとで建設された大型商業を核とする再開発ビルの活用
- リノベを活用し、積極的に公共施設を組み込みながら、新たな付加価値を創出

相違点

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 大阪・京都のベッドタウン（昼間人口<夜間人口） 人口約22万人、乗降客数約5.7万人/日、財政力指数0.62 既存再開発ビルのリノベを通じて、駅前に公共施設を集積、拠点性の強化を図る | <ul style="list-style-type: none"> 就業の場+名古屋のベッドタウン（昼間人口>夜間人口） 人口約15万人、乗降客数約1万人/日、財政力指数1.18 リノベに限らず、新築も活用し中心エリアに多様な公共施設を集積、拠点の再構築を図る |
|--|---|



クロストークでは、共用部分との一体的な空間づくりや床を抜き多層階をつなぐことによる開放的な空間づくり、それらを実現するための権利交換・権利集約など両地区での工夫について紹介され、まちの拠点施設として再生するうえでの要点が示唆されました。



当日、時間の都合で紹介できなかった質問について回答します。

? 質問

寝 寝屋川の回答

小 小牧の回答

?

寝屋川はリノベーション主体、小牧はリノベーションを主体としながらも新規投資も併用というアプローチの差があります。財政・人口動態・都市構造の違いを踏まえ、「都市の更新フェーズ」をどのように考え、戦略を決めているのでしょうか？

?

寝

社会背景や都市の課題、市民ニーズなどを的確に捉え、既存の建物や市の資産の状況を分析し、市の財政状況などを鑑み将来の公共施設の整備計画を立案します。寝屋川市総合計画や市民サービスの「ターミナル化」推進計画でビジョンを明記しています。

?

小

人口などの社会情勢や経済状況の変化に伴い、中心市街地に求められる機能や市民ニーズも変化します。既存の都市構造やインフラを基に、社会情勢・経済状況・市財政などの将来予測を重ね合わせて計画を立てています。「小牧市中心市街地グランドデザイン」では、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、概ね10年後を目標年次として設定しています。

?

少子高齢化により、駅前商業施設の他に、各地域(駅からは少し離れた場所)の校舎等のストックの利活用も課題になってきていると考えますが、今回のようなストックを活用するプロジェクトを周辺地域に展開していくことを考えられている部分があるのか、あるとすれば駅前に比してどういった構想が考えられるのかをお伺いしたいです。

?

寝

計画するエリアにおいて、どのような機能や用途を計画するとよいか、また地域の課題解決やニーズを満足させられるかという視点を持って計画することが重要と考えます。

?

小

小中学校や保育園・幼稚園、児童館などの子ども関連施設は少子化や施設の老朽化などに伴う統廃合・複合化などから既存ストック活用の可能性を考えられますが、現時点で具体的な案件はありません。中心市街地ではない場所では地域住民にどのようなサービスを提供できるかが重要であり、そうした視点に立った構想を施設ごとに検討していくことが必要だと考えます。

?

各事例において、土地性や既存の建物のアイデンティティをどのような過程で読み解いていましたか？

?

寝

新築建物の計画を行う際と同様に、設計初期段階で当該建物のロケーションや計画条件を考慮してコンセプトを立案します。加えて、改修範囲がその建物のどのフロアに位置するのかや、他のフロアとの関係性などを分析し計画しています。

?

小

核テナントが撤退し、大規模商業施設による再建が困難となる中で、中心市街地に存する再開発ビルであることを踏まえ、多くの市民が訪れる施設として周辺市有地や周辺既存施設と連携・連鎖的に整備を進めました。

当日、時間の都合で紹介できなかった質問について回答します。

?

質問

?

寝屋川の回答

?

小牧の回答

?

リノベ対象区画は取得か、賃貸か、どちらでしょうか？

?

市で取得しています。

?

管理組合との協議・調整の主体はどちらになりますでしょうか？最も大きな課題と解決策をご披露いただけすると嬉しいです。

?

所管課である教育委員会中央図書館が窓口となりましたが、資料作成の協力及び協議の際の説明等、設計監理者も参加し協議調整を行いました。

?

公益施設として活用するうえで課題となった権利者の床配置や所有権に関して、市とラピオを運営管理する第3セクター（ともに区分所有者の一員）とが協力し、権利者との協議・調整を行いました。

?

改修という手法の良い点、悪い点を教えて頂きたいです。できれば、実際に設計してみてのリアルな意見だと嬉しいです。

?

新築に比して低コスト、段階的・連鎖的な整備により最適化を図ることができる特長がある一方で、階高・天井高、柱割、外部との接地条件や開放性などの既存施設の制約が前提条件となります。また、再開発ビル等の区分所有ビルの場合は、権利関係の整理が必要となり、その点の課題解決が必要になる場合があります。

?

寝屋川市さんのリノベーションに関するお話で、共用部の改修の話の中でいかに近隣住民の方に周知してもらい、足を運んでもらうかというお話があったと思うのですが、最も効果的だった情報の拡散方法は何であったとお考えでしょうか。

?

市の広報や専用サイトの開設など情報発信を行っています。また、下階の商業施設とコラボレーションしたイベントの開催を実施しています。ビルの外壁には特徴的な大型のサインを掲示し、駅前からも視認できる工夫をしています。

?

こまきこども未来館は、コロナ禍でのオープンでした。オープニングセレモニーや市HPでの周知も行いましたが、市外からの利用者も多く、オープン後の利用者による口コミやSNSなどによる情報発信も集客に効果があったと考えています。

当日、時間の都合で紹介できなかった質問について回答します。

?

質問



寝屋川の回答



小牧の回答



寝屋川のプロジェクトについて、小牧市は「こども夢・チャレンジNo.1都市宣言」をしていることもあり、こどもを対象にした施設を提案することに納得感があるのですが、寝屋川において、あえて子供をターゲットに絞った図書館を新しく作った理由をお伺いしたいです。



寝屋川市において少子高齢化が進む中、人口の年齢構成のリバランスが大きなテーマであるとの考え方から、教育環境や子育て環境の整備に力を入れて取り組んでおり、こども専用の図書館に加えて子育て支援や一時預かりの機能を付加した施設の計画となりました。



両再開発は子ども・子育て支援の機能を多く導入していますが、高齢化が進む中で、高齢者の視点に立った機能はどの程度盛り込まれているのでしょうか。



中央図書館の1層上階にあたる、アドバンスねやがわ1号館の5階に生涯学習施設及び高齢者福祉センターの多機能施設をリノベーションにより設置予定です。（来春工事着手予定）



リノベーションにより整備した施設は子どもや教育施設が中心ですが、ラピオ2～5階は「こまき多世代交流プラザ」と称し、5階には竣工当初から市の公益施設「まなび創造館」としてアーニーナやスポーツジム、フィットネススタジオなどのスポーツ施設やホール等があり、高齢者の利用があります。加えて、直近では健康増進施設「ヘルスラボ・こまき」がオープンし、ラピオ全体として多世代が利用できる施設となっています。



今回ご紹介いただいた2つの事例に限らず、駅前の再開発ビルや商業ビルでは、近年テナント撤退や用途更新が繰り返されていることが多いと感じております。そのような状況の中で、今後の駅前商業ビルに求められる“用途の可変性”や“長期的な更新シナリオ”について、設計の立場からどのように考えておられるかをお伺いしたいです。



具体的にどのような用途や機能に可変可能かということを想定し、床の積載荷重の設定や設備容量、必要となる設備の想定を行います。その際、工事費の増に配慮して計画します。

市制：昭和26年5月3日（人口約3万人）
財政力指数：0.62（令和5年度：3ヶ年平均）

人口：約22.3万人（令和7年11月1日）
駅利用者：約57,000人/日（令和5年）

「寝屋川市駅」現位置へ移転（S38）

寝屋川市駅前開発事務所を設置（S47）

「寝屋川市駅前地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定（S49）

寝屋川市駅前地区；「アドバンスねやがわ」オープン（S61）

「寝屋川駅東地区整備誘導計画策定調査」実施（H11）

寝屋川市駅高架化工事竣工（H13）

都市再生緊急整備地域の指定（H14）

寝屋川市駅東西駅前広場の再整備工事の完了（H15）

「寝屋川市駅東地区第二種市街地再開発事業」都市計画決定（H18）

寝屋川市駅東地区第二種市街地再開発事業；施設建築物オープン（H24）

（地域交流センター：アルカスホール、大学駅前キャンパス、共同住宅）

アドバンスねやがわ2号館に駅前図書館整備（H25）

大阪北部地震により中央図書館休館（H30）

「公共施設の在り方調査特別委員会」設置（H30）

アドバンスねやがわに中央図書館の移転を決定（R2）

「市民サービスのターミナル化推進計画」策定（R3）；市民全体を対象とし、利用頻度の高い施設については「ターミナル化」を図ることを基本とする方針が示される。

寝屋川市立中央図書館オープン（R3）

都市再生整備計画（R7）

大学駅前キャンパス跡に「寝屋川市サービスゲート」オープン（R7）

こども図書館+plusオープン（R8予定）

屋上広場、生涯学習（多機能）施設オープン（R9予定）



人口増加に伴う乱開発抑制のための
都市基盤整備、都市機能の整備

市民の利用頻度が高い
市民サービスの駅前への集約

昭和

平成

令和

市制：昭和30年1月1日（人口約3.2万人）
財政力指数：1.18（令和5年度：3ヶ年平均）

人口：約14.8万人（令和7年10月1日）
駅利用者：約10,700人/日（令和6年度）

「小牧市の再開発構想」策定（S45）

「小牧駅周辺の市街地改造計画」発表（S50）

「小牧市中心市街地再開発基本構想」策定（S51）

「小牧駅東土地区画整理事業」計画決定（S52）

人口10万人突破（S52）

「小牧駅西地区B街区第一種市街地開発事業」都市計画決定（S60）

鉄道連続立体交差事業完了、小牧駅地下駐車場完成（H1）

小牧駅西駅前広場供用開始（H2）

小牧駅東土地区画整理事業完了（H5）

小牧駅西地区B街区；「ラピオ」オープン（H7）

「A街区開発計画に関する提言」提出（H10）

「小牧市中心市街地活性化基本計画」策定（H12）

小牧三丁目地区第一種市街地再開発事業完了（ルミナツツインズ）（H14）

ラピオ キーテナントが撤退を表明、「小牧駅周辺整備検討委員会」設置（H18）

ラピオ キーテナント撤退 → 新キーテナントオープン（H19）

「小牧駅周辺整備計画」策定（H20）；商業中心地ではなく“街なか生活中心地”として多様な機能を集積する方向性が示される。

ラピオ 4階に、えほん図書館・子育て広場・学習広場オープン（H20）

ラピオ 複数テナント退店表明（H22）

（テナントのオープン・退店を繰り返す）

「こども夢・チャレンジNo.1都市宣言」（H27）

ラピオ 新キーテナント撤退表明（H29）

ラピオへ「こまきこども未来館」、A街区市有地へ中央図書館整備決定（H29）

ラピオ 3階に、子育て世代包括支援センターオープン（H30）

「小牧駅前広場等整備基本構想」策定（H30）

人口ピーク（H27）
約15.3万人





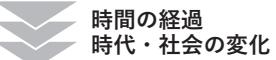
02_寝屋川市駅前のまちづくり

社会・まちの課題

人口増加・高度経済成長
モータリゼーション対応
都市の不燃化・高度利用

市街地再開発事業・連続立体交差事業などによる都市構造レベルでの整備

↓
都市機能更新
(細分化した土地の集約・有効活用)
都市基盤整備
(交通結節点機能の強化)



社会・まちの課題

少子高齢化・公共施設の老朽化
多様な価値観や変化する市民ニーズ
-市全体・まちとして対応の必要性

『ターミナル化』構想
(質と満足度の高い市民サービスの提供)

×
早急な震災対応

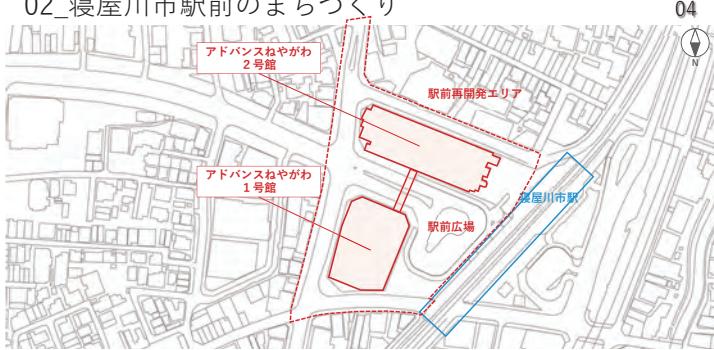
↓
過去の市街地整備で創出した
都市ストックの有効活用・再価値化
(交通結節点・拠点性、集約された大きな床)



2018(H30)年
・大阪北部地震被害
で図書館閉館
・市民サービス提供
へ迅速な対応

駅前再開発ビル（都市ストック）の有効活用・再
価値化をまちづくり戦略にもとづき連鎖的に展開

02_寝屋川市駅前のまちづくり



寝屋川市駅前第一種市街地再開発事業 (1986(S61)年完成)



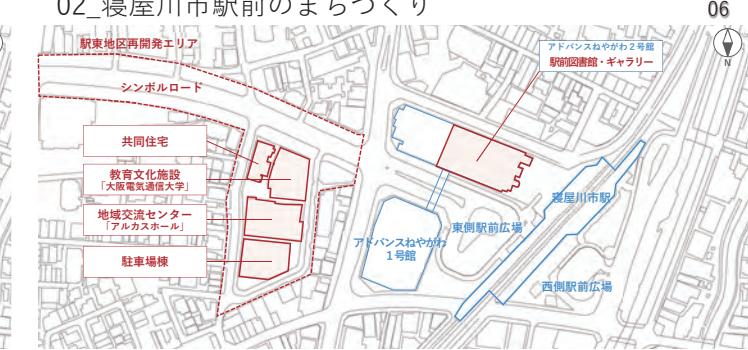
02_寝屋川市駅前のまちづくり



連続立体交差事業 (2001(H13)年完成)、西側駅前広場 (2002(H14)年完成)、東側駅前広場 (2003(H15)年完成)



02_寝屋川市駅前のまちづくり



寝屋川市駅東地区第二種市街地再開発事業 (2013(H24)年完成)、駅前図書館 (2013(H25)年完成)



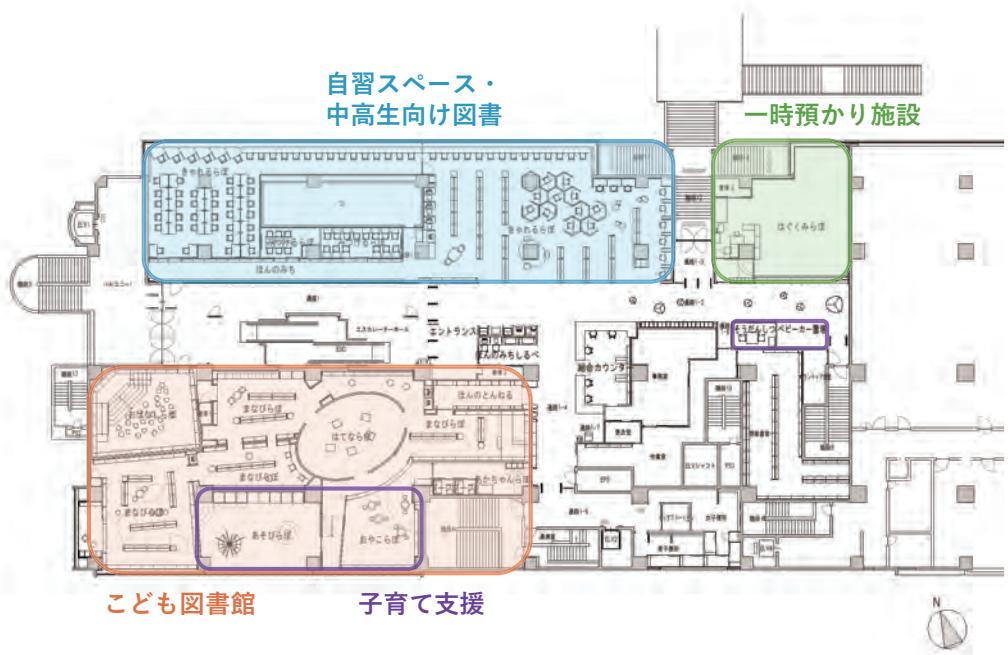
04_寝屋川市立中央図書館について

11



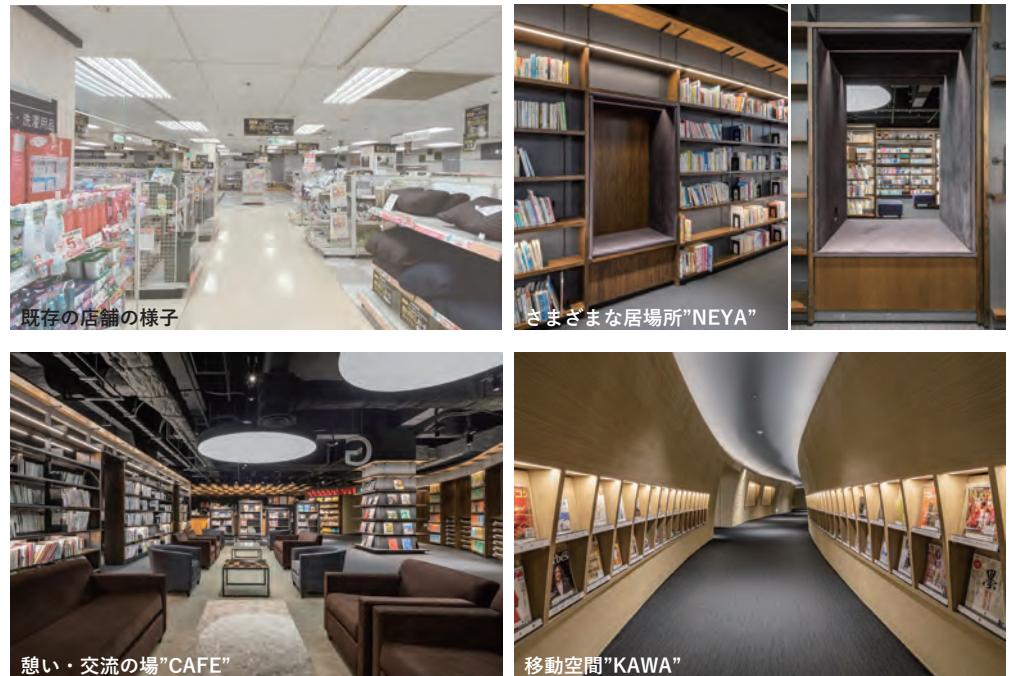
05_こども図書館+plusについて

13



04_寝屋川市立中央図書館について

12



05_こども図書館+plusについて

14



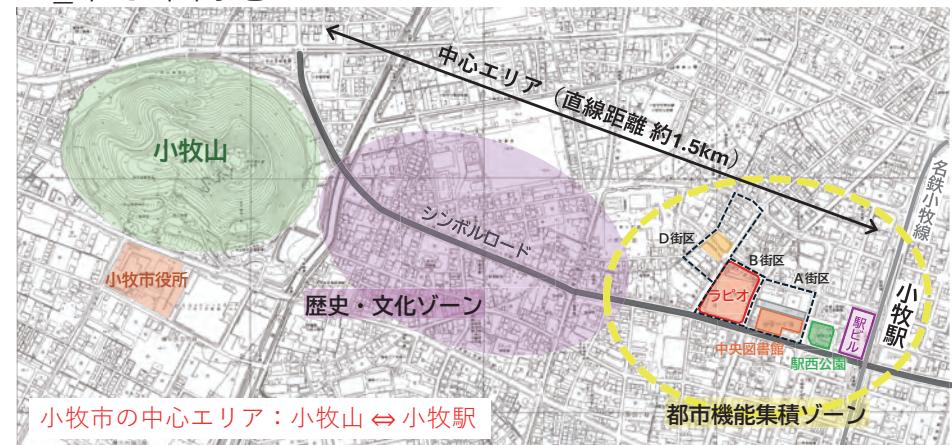
RIA_TALK【小牧】

00



02_中心市街地について

03



小牧山



シンボルロード



小牧駅

01_小牧市の概要

02



02_中心市街地について

07



こまきこども未来館



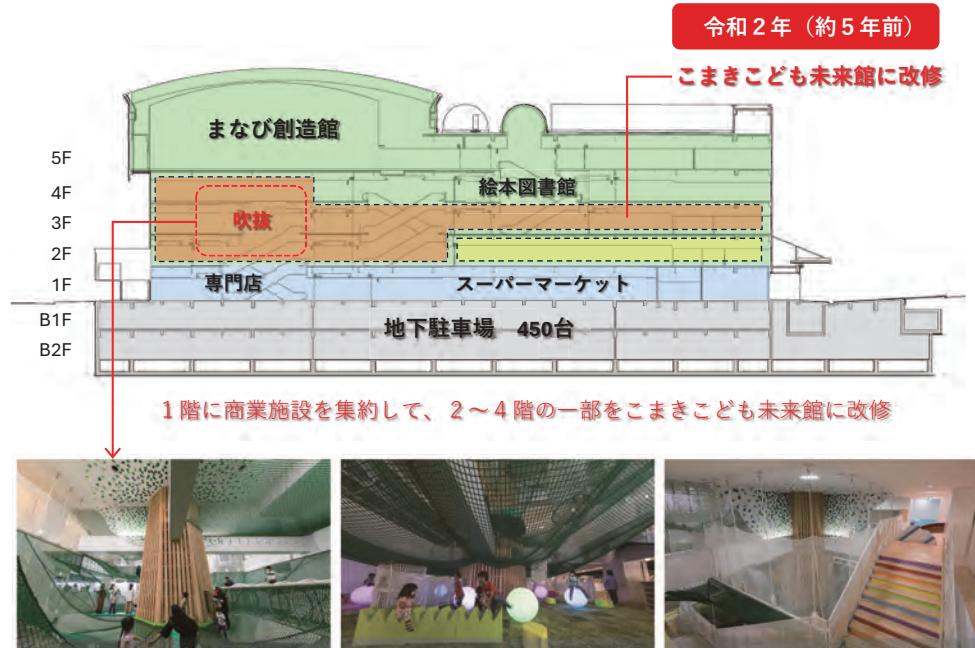
小牧市立図書館



駅西公園

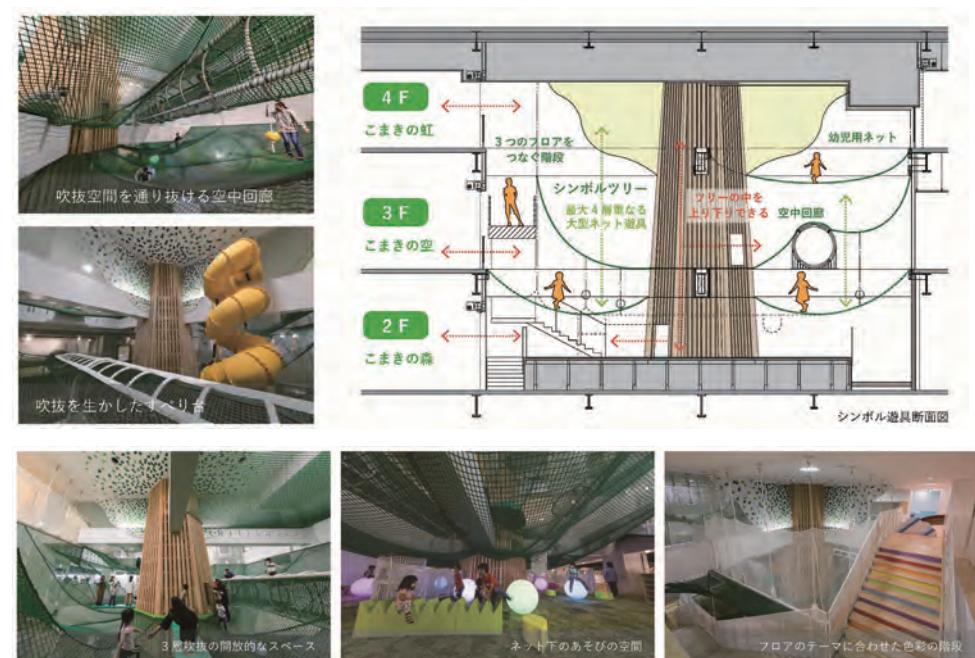
03_再開発ビル「ラピオ」について

10



04_こまきこども未来館について

13



04_こまきこども未来館について

12



04_こまきこども未来館について

14

