第一章

Ⅰ．背景と経緯

昭和 30 年代の高度経済成長期においては、大都市部への流入人口の激増による住宅難が深刻な状況にありました。

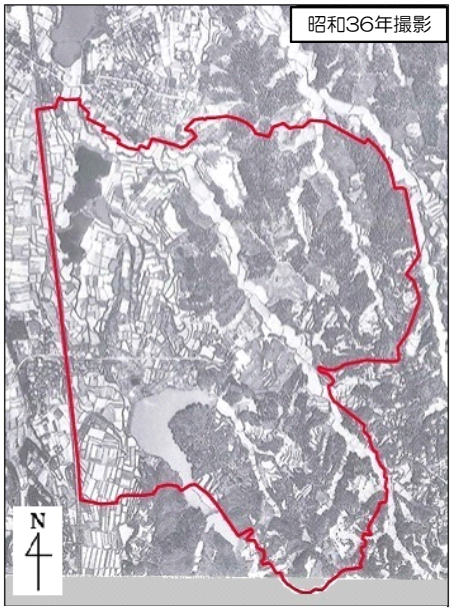
そのため、住宅不足の著しい地域において、困窮する勤労者のために健全な市街地の造成や再開発のための土地区画整理事業などを行い、宅地、及び耐火性能を有する集合住宅を大規模に供給し、国民生活の安定と社会福祉の増進を図る必要がありました。

このような時代背景の中で、主に四大都市圏域の郊外部において、日本住宅公団（現：ＵＲ都市機構）をはじめさまざまな公的機関や民間事業者により、多くの住宅市街地、いわゆるニュータウンが計画的に開発されてきました。

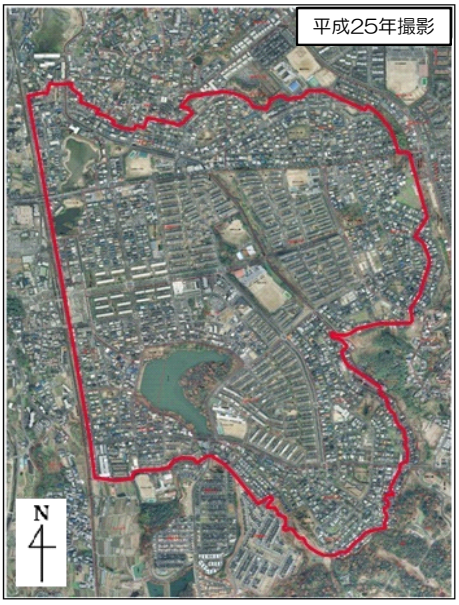
このように、同時期に大量供給されたニュータウンでは、近年、人口減少、少子高齢化、諸施設の老朽化、コミュニティの希薄化等のいわゆるニュータウン問題が顕在化しています。

また、入居世代の偏りなどに起因し、既成市街地などに比べてこのような問題が特に顕著に表れており、今後更に悪化していくことも予想されます。

市の西部に位置する金剛地区（高辺台・久野喜台・寺池台）は、昭和 40 年代に日本住宅公団により開発され、良好な住環境を備えた「まち」として成熟してきましたが、開発後約半世紀が経過し、他のニュータウンと同様、さまざまな問題を抱えています。



資料：日本住宅公団事業パンフレット



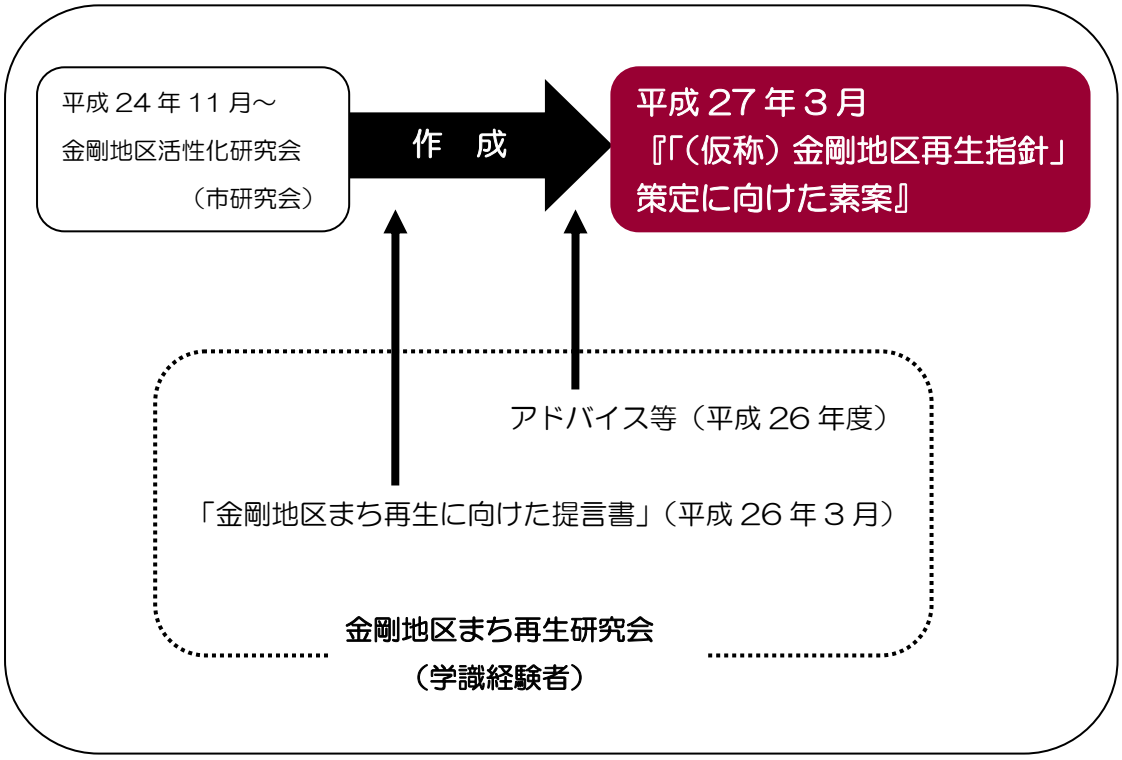
資料：富田林市

同地区は人口や都市基盤が集積するとともに、南海電鉄金剛駅を最寄駅とした市の西の玄関口としての役割を担っていることから、これらの問題が市全域の活力低下につながる恐れもあり、今後のまちづくりのあり方は重要な課題です。

市では、地区が抱える問題に対応し、魅力あるまちとしてあり続けるための諸施策等を検討するため、平成 24 年 11 月に市職員で構成する「金剛地区活性化研究会（以下「市研究会」という。）」を組織し、活性化に向けて調査・研究を行うとともに、各分野の学識経験者、大阪府等の協力を得て、まちの現状・問題点の洗い出しや活性化のあり方等の検討を進めてきました。

この中で、平成 26 年 3 月に各分野の学識経験者で構成される「金剛地区まち再生研究会」より、活性化に向けての「理念」「視点」「アイデア」を整理した「金剛地区まち再生に向けた提言書」をいただきました。

この提言を受けて、活性化に向けて横断的な議論ができるよう、市研究会の組織体制を再編し、引き続き検討を進めるとともに、「金剛地区まち再生研究会」のアドバイス等をいただきながら、活性化に向けた市の考え方や市の視点で思い描いたまちの将来像等を整理した『「（仮称）金剛地区再生指針」策定に向けた素案』を作成しました。



Ⅱ．素案の役割

金剛地区の活性化に向けての具体的な協議・検討を進めていくためには、住民、地域活動団体（ＮＰＯ法人等）、ＵＲ都市機構、関係事業者、関係行政機関、学識経験者など、地区に関係するさまざまな立場の人が連携することが大切です。

そのため、素案の役割を次のとおり位置付けします。

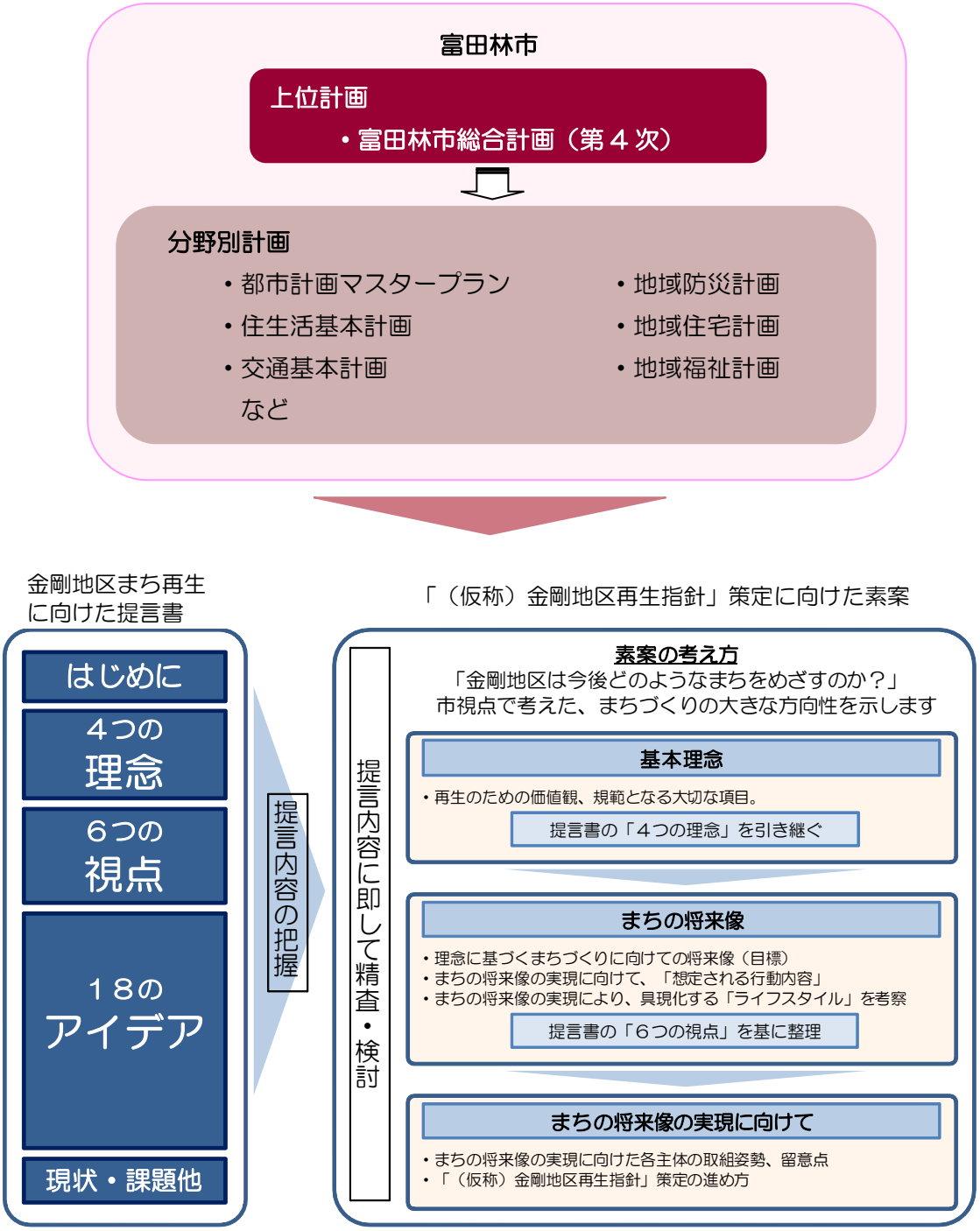
1. 住民参加や地域活動団体（ＮＰＯ法人等）、ＵＲ都市機構、関係事業者との連携を図る上で、市が思い描くまちの将来像を示します。

2. 住民が主体となり、まちの将来像や今後のまちづくりのあり方等について考えることが大切であり、そのきっかけづくりのためのツールとして活用します。

3. 地区に関係するさまざまな立場の人を交えて議論を進め、その意見や社会情勢の変化等に応じて素案の内容を弾力的に見直しし、地区の将来像や取組方針を示す「（仮称）金剛地区再生指針」の策定へとつなげます。

Ⅲ．金剛地区まち再生に向けた提言書等との関連

素案の作成にあたっては、「金剛地区まち再生に向けた提言書」の内容に即して検討するとともに、市の上位計画である「総合計画」をはじめ、「都市計画マスタープラン」、及び市が定める「各種計画」も参考として取りまとめました。



Ⅳ．基本理念

素案の基本理念は、「金剛地区まち再生に向けた提言書」における、再生のための価値観、規範となる大切な項目としての「再生の理念」を受けて、次のとおりとします。

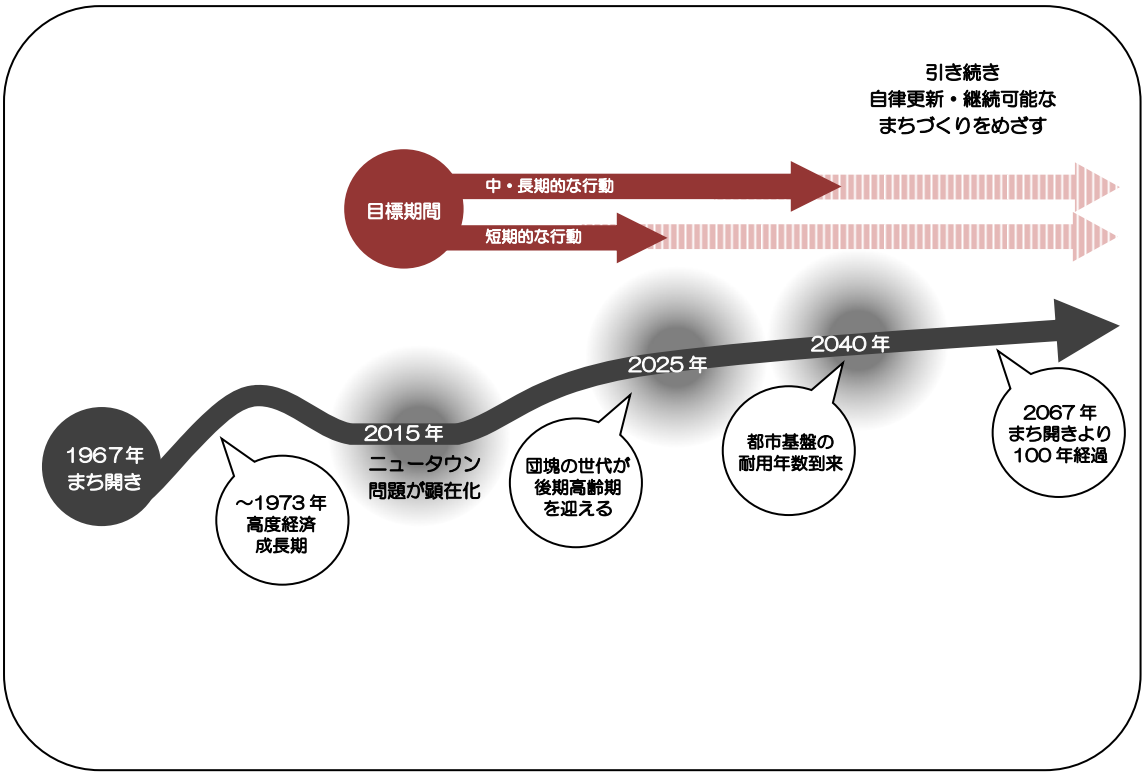
- 住民が参画し改善し続ける住民主体のまちづくり
- 多様な人々が暮らしやすく住み続けられるまちづくり
- 周辺地域と融合した多機能型のまちづくり
- 富田林市の風土を活かした知的・文化的なまちづくり

この理念の考え方を大切にし、現在、地区に住んでいる人が幸せに暮らし続けられるとともに、地区に新たな居住魅力を生み出し、多様な人々が安全・安心・快適に暮らし続けることができるよう、住民自らがまちを創り、まちを育て、まちを改善し続けていく、住民主体のまち「金剛」をめざします。

Ⅴ．地区活性化の目標期間

まち開きから間もなく 50 年を迎える金剛地区では、ニュータウン特有のさまざまな問題が顕在化しており、諸課題の解決に向けて、できることから早期に行動していくことが大切です。

素案では、いわゆる団塊の世代が 75 歳以上の後期高齢期を迎える 2025 年を短期的な節目として、また住宅や都市基盤の改善・更新等の主にハード的な課題は、実施に向けての条件や環境整理等の検討項目が複雑多岐にわたるため、さまざまな都市基盤の耐用年数等を考慮した 2040 年を中・長期的な節目として見据えて、まちの将来像実現に向けての目標期間とします。

また、地区活性化の目標期間後も、引き続いて自律更新・継続可能なまちづくりをめざすことが必要です。

●地区活性化の目標期間のイメージ図