

金剛地区まち再生に向けた提言書

2014年（平成26年）3月

金剛地区まち再生研究会

目次

♠ はじめに 1

1-1：再生の理念 2

1-2：再生の視点 2

1-3：再生のためのアイデア 3

♠ はじめに

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。このため、日本住宅公団「現・独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）」は、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耐火性能を有する集合住宅及び宅地を大規模に供給してきました。また、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うことにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を図ってきました。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、多くの住宅市街地の計画的開発、いわゆる、ニュータウンを開発してきました。

大阪大都市圏に立地するニュータウンの一つである金剛地区は、昭和 40 年代前半に土地区画整理事業で開発された大規模住宅市街地です。開発後約半世紀が経過しており、居住者の高齢化や少子化とともにコミュニティや日常生活の維持増進の困難さ、住宅や各種の公共施設等の老朽化、現状の土地利用へのニーズとの乖離など、オールドタウン化による様々な問題を抱えています。

このような社会的背景の中で、金剛地区における今後の少子高齢社会の進行や各種施設の老朽化、新たな土地利用ニーズなどへの対応策と今後の将来像を探求するために、都市計画、交通、福祉、経済・産業、及び建築に係る専門的な立場の学識経験者で構成する「金剛地区まち再生研究会」を組織して検討を進めてきました。

本研究会では、金剛地区の現状を調査整理し、課題を共有したうえで、各委員から「金剛地区まち再生の提言に係る意見・提案」を提出し、各委員の意見や提案をもとに、学識経験者の立場からこの提言を取りまとめました。

この提言では、金剛地区のまち再生にあたっての大切にすべき点を、「再生の理念」、「再生の視点」、「再生のためのアイデア」とし取りまとめています。

この提言が、今後、居住者や市民の方々、行政、事業者、専門家が協働して取り組まれます住民参加型の「金剛地区まち再生」を具体的に実行されていく際の参考となることを期待します。

2014 年（平成 26 年）3 月
金剛地区まち再生研究会

第1章

1-1 再生の理念

金剛地区の現状を調査整理（第2章 2-1～2-1-15 参照）し、課題を共有したうえで、各委員から「金剛地区まち再生の提言に係る意見・提案」（第2章 2-2 参照）を提出し、各委員の意見や提案をもとに、学識経験者の立場から再生のための価値観、規範となる大切な項目として、次の4項目を整理しました。

■住民が参画し改善し続ける住民主体のまちづくり

- 金剛地区の主人公は住民です。まちを創り、まちを育て、まちを改善していくのは、そこを知りそこに住む人であり、住民主体のまちづくりが求められます。
- 住民をはじめ、地区に関係する様々な団体等が連携できるよう、行政が中心となって、まち再生のための場を設けてまちづくりを進めていくことが求められます。

■多様な人々が暮らしやすく住み続けられるまちづくり

- 金剛地区は、集合住宅や独立住宅が建ち並ぶ住宅地として、そこには多様な人々が活動し、日々の生活を営んでいます。
- 多様な人々が共に暮らし、共に助け合うコミュニティづくりや、子育て世代や若者世代等の働く人々の居住を促進するための仕組みづくり、日常生活に対応する生活サポート機能を充実させることにより、住み続けられる魅力ある金剛地区へと改善していくことが期待されます。

■周辺地域と融合した多機能型のまちづくり

- 富田林市は寺内町に代表される歴史あるまちがたたずみ、周辺には緑豊かな田園が広がっています。一方、金剛地区の歴史は浅く、ニュータウンとして開発された純住宅地です。
- まち開きから約半世紀が経ち、歴史を重ねつつある金剛地区は、住宅地だけではなく多様な機能を備えたまちへと発展していくことが期待されます。また、旧来からの市街地や農村集落地との交流を育むことによって、周辺への広がりも期待されます。

■富田林市の風土を活かした知的・文化的なまちづくり

- 成熟型社会においては生活を楽しみながら充実した日々を送れるような環境づくりが求められます。
- 自己実現の場や人生を楽しむための活動を支える支援機能の充実を図ることにより、精神的な豊かさを享受することが考えられます。
- 住民、行政、地域活動団体（NPO法人）、関係事業者などが連携を図りながら、相互に補完し支えあう、新たな地域再生の展開が考えられます。

1-2 再生の視点

1-1 再生の理念に基づき、再生に取り組むための視点として、次の6項目を整理しました。

住宅・住宅地のあり方

地域コミュニティのあり方

子育て・高齢者支援のあり方

都市基盤のあり方

まちを支える都市機能のあり方

再生の進め方のあり方

1-3

再生のためのアイデア

① 住宅・住宅地全体の改善

- 金剛地区は計画的に開発されたニュータウンで、独立住宅区域と集合住宅区域が明確に分けられています。また、少子高齢化が急速に進行しており、住民の交流やコミュニティが希薄化している状況にあり、次のような対策が考えられます。
- 現在の居住者が幸せに暮らし続けられることが最重要
- 暮らしをサポートする仕組みづくり(地区内での住み替えの仕組みやコミュニティをつなぐ総合窓口の配置など)
- 多様な世代の流入を促すための魅力ある住宅の更新や住宅の複合機能化

② 集合住宅（賃貸）の改善

- 金剛地区の人口の約半数が居住しているUR賃貸住宅団地は、昭和40年代に建設された建物であり、老朽化などへの対策として、次のようなことが考えられます。
- 建物・設備などの改善と住戸内や屋外空間のバリアフリー化
- 居住魅力の向上や若者世代の居住を促すための行政や大学、UR都市機構が連携した施策展開
- 多様なニーズや都市機能に対応した施設立地のための機能転換

③ 集合住宅（分譲）の改善

- 集合住宅（分譲）の一部には昭和40年代に建設された建物があり、老朽化などへの対策として、次のようなことが考えられます。
- 建物・設備などの改善と住戸内や屋外空間のバリアフリー化
- 建物の老朽化対策のための定期的な改修の仕組みづくり
- 専門的知識を有する行政や専門家による助成や支援の充実による建替えを促す法制度や仕組みづくり

④ 独立住宅の改善

- 独立住宅区域での高齢化率は高く、空家や空地が点在しています。また、集合住宅と同様に昭和40年代に建設された建物も多く、次のような対策が考えられます。
- 安全性の向上のための耐震診断や耐震改修を促す行政支援の拡充
- 生活様式（高齢者の一人住まいや世帯構成の変化）の変化に応じた住まいの住み替えシステムの構築

⑤ 地域コミュニティの形成と拠点づくり

- 高齢化による地域活動の停滞、活動の継続性の問題など、地域コミュニティの希薄化が進行しており、次のような対策が考えられます。
- 自治会活動やサークル活動などの担い手の発掘や育成にかかる支援の充実
- いつでも気軽に利用できる日常的な交流の場（公民館や集会所など）の整備や活動のための仕組みづくり
- 金剛地区内で活動する団体間の連携の促進

⑥ 高齢者支援の充実

- 金剛地区の高齢化率は周辺地域より高く、特に分譲集合住宅や独立住宅区域において高い状況にあり、次のような対策が考えられます。
- 活動的な高齢者（アクティブ・シニア）が参加できる場の充実やアクティブ・シニアが高齢者を支える仕組みづくり
- 在宅から施設まで多様な介護サービス形態に対応する支援体制の整備
- 配食サービスなどの多様なコンシェルジュ（生活サポートサービス）の拡充

⑦ 子育て支援の充実

- 金剛地区内の小・中学校の生徒数は周辺地域より減少傾向が高い状況であり、次のような対策が考えられます。
- 子育て世代が魅力を感じる環境整備（小さな子どもがいても働ける環境や特色のある教育の提供など）
- 子育てを地域で支援する仕組みづくり（子育てに関する相談や子育て世帯同士が交流できる場の提供など）

⑧ 暮らしを支える生活サポート機能の充実

- 金剛地区には、地区の生活を支える商業施設が少なく、徒歩での買い物が困難な区域もあり、その対策として、次のようなことが考えられます。
- 日用品を提供する商業施設の適切な立地誘導
- 商業活動に伴った配食サービスなどの多様なコンシェルジュ（生活サポートサービス）の充実
- 日常的に受診・治療が可能な診療所等の適切な立地誘導やかかりつけ医から総合病院への連携機能の充実

⑨ 移動利便性の充実

- 金剛地区は土地の起伏が激しく、場所によってはかなりの高低差があります。また、高齢化などにより自家用車での移動が困難になる人の増加も予測され、次のような対策が考えられます。
- 生活サポート施設へのアクセス（寄り付き）確保のための地区内の公的な交通システムの構築や地域活動団体（NPO 等）によるコミュニティビジネスの創出・育成
- 旧来からの市街地や農村集落地との交流や市内の東部地域との交流を促すための公的な交通ネットワークの確立

⑩ 歩いて暮らせる健康的で快適なまちづくり

- 金剛地区は歩道が整備されているものの、散歩や運動のための歩行空間が未整備であり、次のような対策が考えられます。
- 金剛駅や各種の生活サポート施設への歩行経路の確保など、歩いて暮らせる歩行者ネットワークの整備
- 散歩や運動のための緑豊かな歩行者空間の充実

⑪ 都市施設（道路・公園・上下水道など）の計画的な改善

- 金剛地区の都市施設（道路・公園・上下水道など）は、同時に老朽化が進んでいる状況にあり、次のような対策が考えられます。
- 地区内の都市施設においてすべての人にとって使いやすい環境づくり（ユニバーサルデザインの導入）
- 都市施設の長寿命化や計画的な改善のための行財政方針の策定
- まち再生に合わせた新たな都市施設の整備や再配置

⑫ 美観・景観のまちづくり

- 金剛地区内には街区公園や緑地が計画的に配置されており、それらを生かすために、次のようなことが考えられます。
- 公園や緑地、住宅の緑などを活用した良好な住環境の継承と発展のための仕組みづくり
- 自然との共生や生物の多様性に配慮したまちづくり
- 地区の住民や事業者によるアドプト制度（参画型管理）の拡充やコミュニティビジネスの創出・育成
- 良好な町並の維持や景観保全のための地区計画や緑化協定、建築協定などの取り組みの拡充

⑬ 低未利用地の有効活用

- 金剛地区内には未利用の空地や小・中学校での空き教室などが発生している状況であり、それらを生かすために、次のようなことが考えられます。
- 地区のコミュニティ活動拠点としての空き教室の活用
- 空地の有効利用のための用途地域の見直しや利用を促す方針の策定
- 小・中学校の統廃合などによる公的施設の再配置や有効活用

⑭ 防災・防犯対策の促進

- 東日本大震災以降、自然災害への備えに対する意識とともに、安全・安心に暮らすための地域防犯に対する意識も高まっており、次のような対策が考えられます。
- 住民自らが考え・行動する地域の事情に則した防災・防犯対策
- 災害発生を想定した地域住民による相互の救援・支援の仕組みづくり
- 地域住民による相互の日常的な見守りなどの安全・安心に暮らせるための体制づくり

⑮ 知的・文化的拠点としての環境づくり

- 成熟社会においては、人々が生きがいをもって暮らせる環境や拠点づくりが大切です。金剛地区内では、クラブやサークル活動が活発に行われており、それらを生かすために、次のようなことが考えられます。
- 文化活動やスポーツ活動、環境活動や福祉活動などの社会貢献活動の機会の創出や場所の充実
- 生涯学習のまちとしての、住民自らが参画する仕組みづくりや自己実現、人生を楽しむ場の拡充

⑯ 周辺地域との交流

- 金剛地区は新しく造られたニュータウンであり、旧来からの市街地や農村集落地とのつながりが弱く、人的交流や文化的交流も少ない状況にあり、次のような対策が考えられます。
- 人と人との交流を深め、人が行き来しやすい公的な交通システムの整備
- だれもが楽しめるスポーツや文化活動などの計画的な展開
- 自然豊かな市内の農地で栽培される新鮮な農作物を活用した地産地消の仕組みづくりや農地を利用した交流場所の整備

⑰ 地域に根ざすコミュニティビジネスの育成

- 地域再生の有効な手法の一つとしてコミュニティビジネスが考えられます。
- 福祉や医療、教育をはじめ、あらゆる分野で活動できるコミュニティビジネスの創出・育成
- 地域と密着した多様な働ける場の創造

⑱ 金剛地区の再生の進め方とその拠点づくり

- 金剛地区の再生にあたっては、行政が話し合いの機会と場所を整備し、住民が主体となる住民参加型のまちづくりを促進していくことが求められます。
- 行政による地区住民が自主的・主体的に話し合える機会と場所の整備
- 住民が主体となり、行政や地域活動団体（NPO等）、事業者、専門家などの連携システムの構築
- 地区の再生に向けたルールづくりや指針づくりなどの再生に向けた具体的な行財政方針の策定
- 地区の再生に向けた行政とUR都市機構との密接な連携と共同体制の構築