

金剛地区再生指針の方向性（案）

- この指針は、金剛地区に関係するあらゆる人（住民、土地建物所有者、事業者、行政、市民団体等）が一丸となって金剛地区の再生・活性化に取り組むために共有するビジョンとして、「目指すまちの将来像」と将来像実現のために「重点的に取り組む項目」などをとりまとめるものと位置づけます。
- 金剛地区の再生は、建設当初の都市基盤・建築物などが更新時期を迎える2040年頃までを見据えて進めるものと想定しますが、この指針での「金剛地区の目指す将来像」は、これから10年後（2026年頃）を見据えて描きます。なお、着実に再生を進めていくために、取り組み項目毎に、短期（2～3年）、中期（5～6年）、長期（7～10年）の到達目標や、取り組み体制、リーディングプロジェクトなども定めます。

金剛地区の「魅力」と「問題点」

活かしたい魅力

- ①金剛駅は、難波まで22分と利便性が高い。乗降人員数は南大阪地域でトップクラス**
 - ・郊外住宅地の中では都心へのアクセスがよい。
 - ・ピーク時より減少しているものの、平均37,000人/日の乗降人員。
- ②ゆとりある戸建住宅地、整った道路・公園、周辺の自然や歴史資源**
- ③個々の自治会や、活発に活動するNPO等の相互の交流が少なく、未だ秘められたまちづくりのポテンシャルがある**
 - ・活発に活動するNPOの拠点が地区内及び周辺には多い等、まちづくりポテンシャルが高い。
 - ・一方、連合自治会がないなど、地区全体の交流は、やや限定的である。

克服すべき問題点

- ①若年層が流出し、高齢化が進行**
 - ・開発当初のファミリー世帯のまちが、子どもが独立・転出することにより、高齢者中心のまちに。
- ②「住宅地」でありながら、新規来住者にとって住宅タイプの選択肢が少ない**
 - ・「宅地規模が大きい戸建て住宅」と「エレベーターのない中層住宅」が大半を占め、若いファミリー層のニーズにあった住宅が極めて少ない。
- ③商業施設が少なく、落ち着いているが個性と魅力に乏しい**
 - ・駅前に施設が少なく、商業エリアにも空き店舗が目立ち、住民のニーズに答えられていない。
 - ・公園なども十分に活用されていない面がある。
- ④地形の高低差による制約が大きい**
 - ・坂道が多く、高齢者の買い物などが不便である。
 - ・法面、坂道などにより住宅地が分断されており、まちとしての一体感に欠ける面がある。

金剛地区の目指す将来像（例示）

「金剛らしさ」が感じられ、「住民ひとりひとり」が輝くまち

1 安心して、いきいきと暮らせるまち

「安心して住み続けられること」は、住宅地としての基本要件です。坂道が多く買い物などが不便な環境を克服し、高齢者や子育て世帯などがいきいきと暮らせるまちを目指します。

2 「まちの個性と魅力」をみんなで育むまち

かつての都市化の時代に都市通勤者の「ベッドタウン」としてつくられた金剛地区は、成熟社会に応じた新たな魅力を持ったまちに転換すべき時を迎えました。住民がわがまちに誇りを持ち、人がひきつけられる個性と魅力を、金剛に関わる人々みんなでつくること、さらにはその魅力を持続し育てていけるまちを目指します。

3 新たな住民を迎え入れる「住まい」と「環境」が整ったまち

新たに金剛に住みたくなる魅力あるまちにするとともに、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な住まいがいつでも選択できるまちを目指します。

重点的に取り組む項目（例示）

取組1 高齢者や子育て世帯の暮らしを、多様な方法で支える

誰もが安心して暮らすことができるまちにするためには、行政や事業者、NPO団体等による生活サービスの充実とともに、それらを補完するための住民相互の互助・共助も含めた多様な方法で支える取り組みを進めます。
例：買物支援、移動支援、交流の場づくり、生きがいづくり

取組2 「まちの多機能化」を、多様な方法で試みる

住宅に特化した用途地域が大半を占め、身近な徒歩圏内の商業・交流機能などが衰退しています。多様な機能が複合したまちへの転換を進めるため、法規制等のあり方を地域で話し合います。また、集会所等を活用したコミュニティビジネスによるサービス充実など、多様な方法でまちの多機能化を進めます。

取組3 道路や公園など、パブリックスペースの魅力をつくる

金剛地区では、道路や公園・緑地などの基盤が整っているものの、地形的な制約等もあり魅力的な空間となっていない部分もあります。
道路や公園・緑地は、誰もが使うことができ、来訪者にまちの第一印象を与え、また住民にとっては日常生活を送る重要な空間であるため、まちの再生を印象づけ、魅力を高める上で有効な地域資源です。例えば、空間の使い方の工夫、美化・修景など、地域資源の魅力を向上させる取り組みを進めます。

取組4 「ヒト」と「コト」をつなげ、地域が一丸で取り組む仕組みをつくる

住民、地域活動団体、事業者、行政など、個々の取り組みが連携することで、それぞれの活動のバリューアップをはかるとともに、地域一丸となった取り組み体制を整えます。

取組5 周辺地域との交流など、まちの新たな魅力をつくりだす取り組みを進める

これからの時代にあった「金剛らしい魅力」を育てていくため、富田林市を代表する住宅地、市の西側の玄関口として、周辺地域の特色等を活かしながら、まちの魅力をつくりだす取り組みを進めます。例えば、周辺地域の自然・歴史・文化などを活かし、周辺住民、農業者などとの交流を進めることも考えられます。

取組6 空き家や空き店舗を活用する仕組みをつくる

管理されていない空き家の増加、売却・賃貸への抵抗感など、空き家が流通しにくい状況となっている。所有者への働きかけを図るとともに、集会所などの場所を求める人を結びつけ、ストックを活かすしくみをつくりまします。
例えば既存住宅のリノベーションや、建物更新による新築住宅の供給など、多様なタイプ、価格の魅力ある住宅が供給される仕組みをつくりまします。

リーディング・プロジェクト

※初動期に取り組むプロジェクトを選定して位置づけます。

取組の推進体制

まちに関わるすべての人が共に考え、実行にうつすことのできるまちづくりの主体として、エリアマネジメント組織の設立をめざします。