

活かしたい魅力と克服すべき課題（案）

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などの魅力がある。**
 - ・道路や公園・緑地が整えられたまちで、自然豊かな住宅地を形成している。
 - ・地区周辺には、歴史資源や自然資源等の多様な地域資源がある。
- 3 **個々の町会・自治会等やNPO団体などが活発に活動している。**
 - ・町会・自治会等が概ね町丁目単位で組織され、清掃活動等を行う。
 - ・NPO 団体等の拠点が地区内及び周辺に多く、まちづくりポテンシャルが高い。

克服すべき課題

- 1 **若年層が流出し、高齢化が進行している。**
 - ・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 **住民同士、地域活動団体同士が交流する機会と場所が少ない。**
 - ・集会所のない町会・自治会等もあるなど、地域住民等が気軽に利用できるフリースペース等がない。
 - ・住民同士の交流、地区内の様々な地域活動団体の交流等が少ない。
- 4 **商業機能の低下など、住民のニーズに応えられていない面もある。**
 - ・駅前に施設が少なく、商業エリアにも空店舗が目立ち、住民のニーズに応えられていない。
 - ・公園なども十分に活用されていない面がある。
- 5 **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

- ・金剛駅は、南海電車の急行停車駅であり、難波まで最短で 22 分と郊外の中では、**都心への交通利便性が高い**。周辺の大規模住宅団地と比べると、住宅地として人気の高い千里中央とは同程度、学園前より利便性が高い。
- ・電車の本数は、急行列車で朝夕のピーク時間帯におよそ 10 分に 1 本ある。
- ・**乗降人員数は**、市内の周辺駅（各停のみ）に比べ約 2～6 倍である。
南海高野線の主要駅と比較すると、乗換えの基点となる堺東駅より南では乗降客数が最も多い駅となっており、**南大阪地域でトップクラス**である。

■ 金剛駅の電車の本数

方面	平日	土	日・祝
	総本数	総本数	総本数
	運行時間帯	運行時間帯	運行時間帯
	本数【朝ピーク時】	本数【朝ピーク時】	本数【朝ピーク時】
	本数【夕ピーク時】	本数【夕ピーク時】	本数【夕ピーク時】
	本数【平常時】	本数【平常時】	本数【平常時】
なんば方面	186本 【65本】	169本 【55本】	169本 【55本】
	5～23 【5～22】	5～23 【5～22】	5～23 【5～22】
	16本/h 【6本/h】	11本/h 【6本/h】	11本/h 【6本/h】
	12本/h 【6本/h】	11本/h 【4本/h】	11本/h 【4本/h】
高野山方面	10本/h 【2本/h】	11本/h 【2本/h】	11本/h 【2本/h】
	181本 【57本】	165本 【46本】	165本 【46本】
	5～24 【5～23】	5～24 【5～23】	5～24 【5～23】
	13本/h 【5本/h】	10本/h 【5本/h】	10本/h 【5本/h】
	12本/h 【5本/h】	9本/h 【3本/h】	9本/h 【3本/h】
	8本/h 【1本/h】	9本/h 【2本/h】	9本/h 【2本/h】

※【】は急行電車の本数

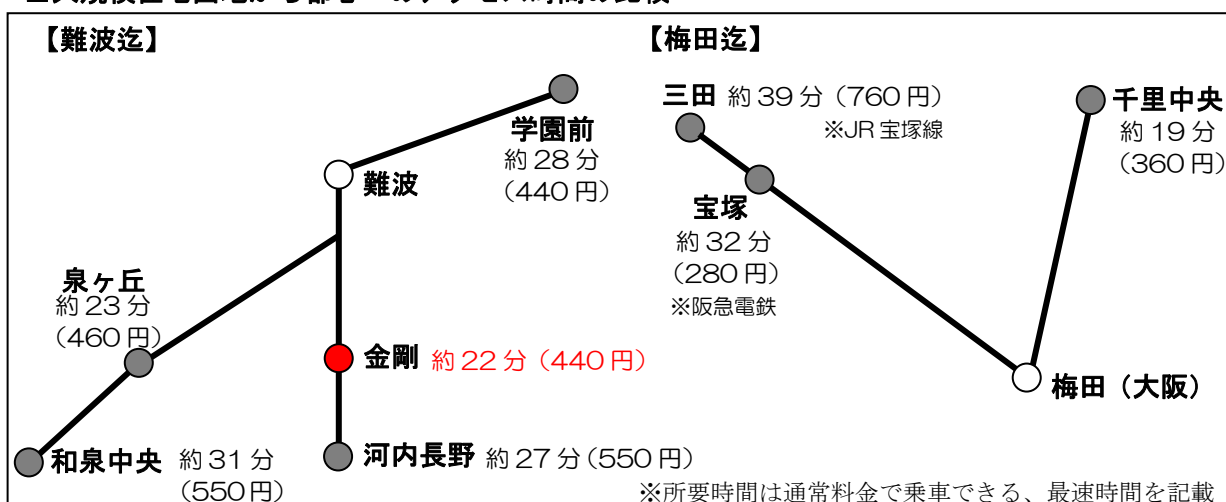
参考：南海電鉄 HP

■ 金剛駅及び周辺・主要駅の一日の平均乗降人員数

駅名	乗降人員数	急行停車
堺東	60,461	○
北野田	35,489	○
狭山	5,813	
大阪狭山市	9,043	
金剛	35,971	○
滝谷	5,549	
千代田	15,495	
河内長野	25,930	○
泉ヶ丘	42,477	—
和泉中央	31,898	—

参考：平成 27 年度大阪府統計年鑑

■ 大規模住宅団地から都心へのアクセス時間の比較



○アンケート・ヒアリング調査結果より

- ・住民の通勤・通学者は、約 25%が大阪市内に通っており電車通勤者が多い。
- ・「交通の利便性」について、約 75%が現状に満足・やや満足と回答。また金剛地区のまちの未来にとっても、交通利便性が重要・やや重要と回答したのは約 80%となっており、交通利便性の重要度が高い。

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

① 整った都市基盤とゆとりの住環境

- ・金剛地区は、昭和40年代に土地区画整理事業として整備され、道路や公園・緑地が整ったまちである。
- ・道路は、金剛中央線等の主要道の幅員が広く、歩道等も整備されている。

■幅員現況図

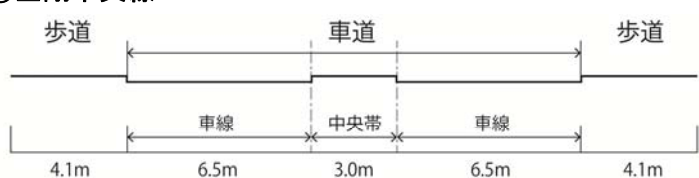


■道路断面図

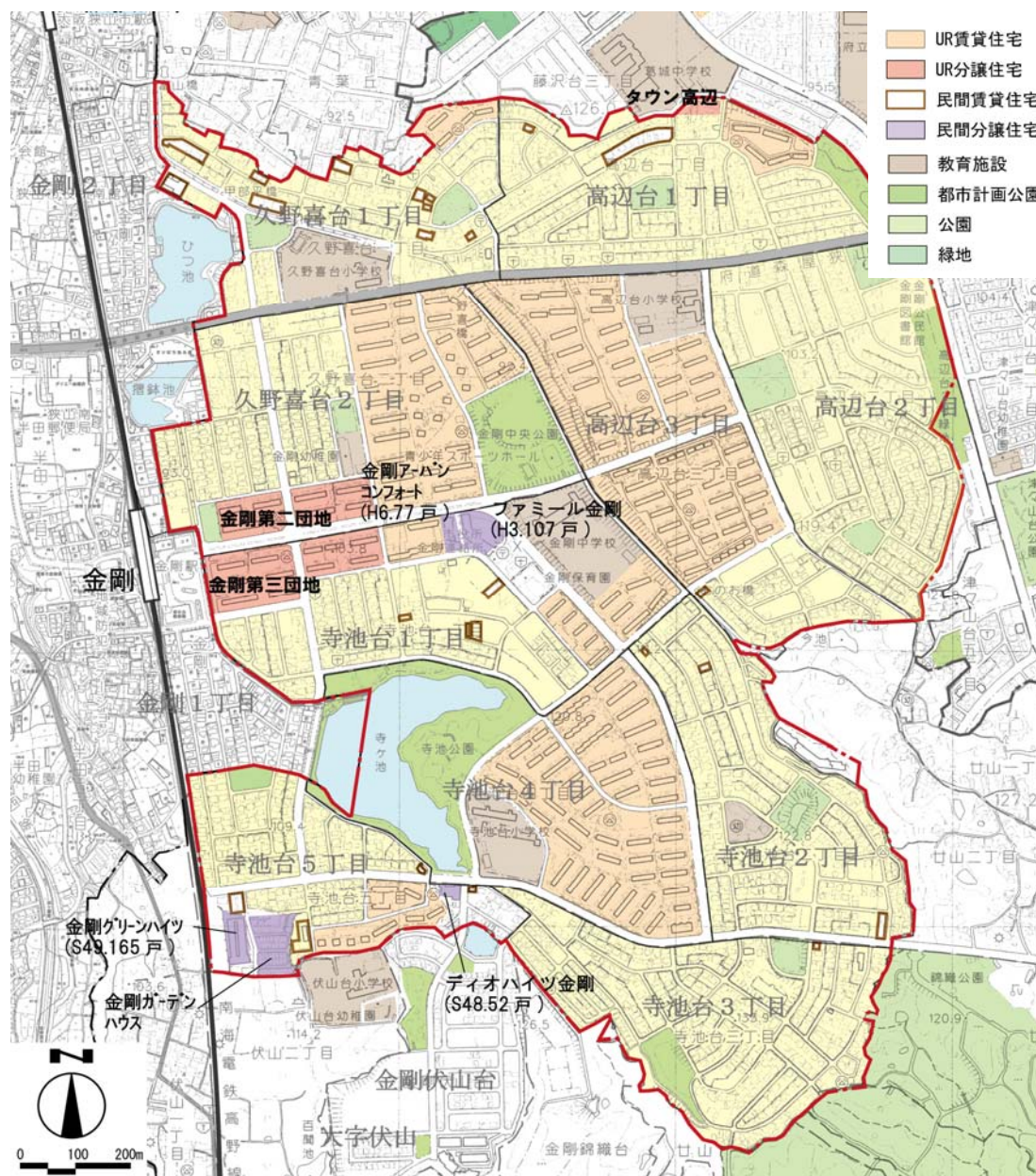
①森屋狭山線



②金剛中央線



■住宅種別現況図



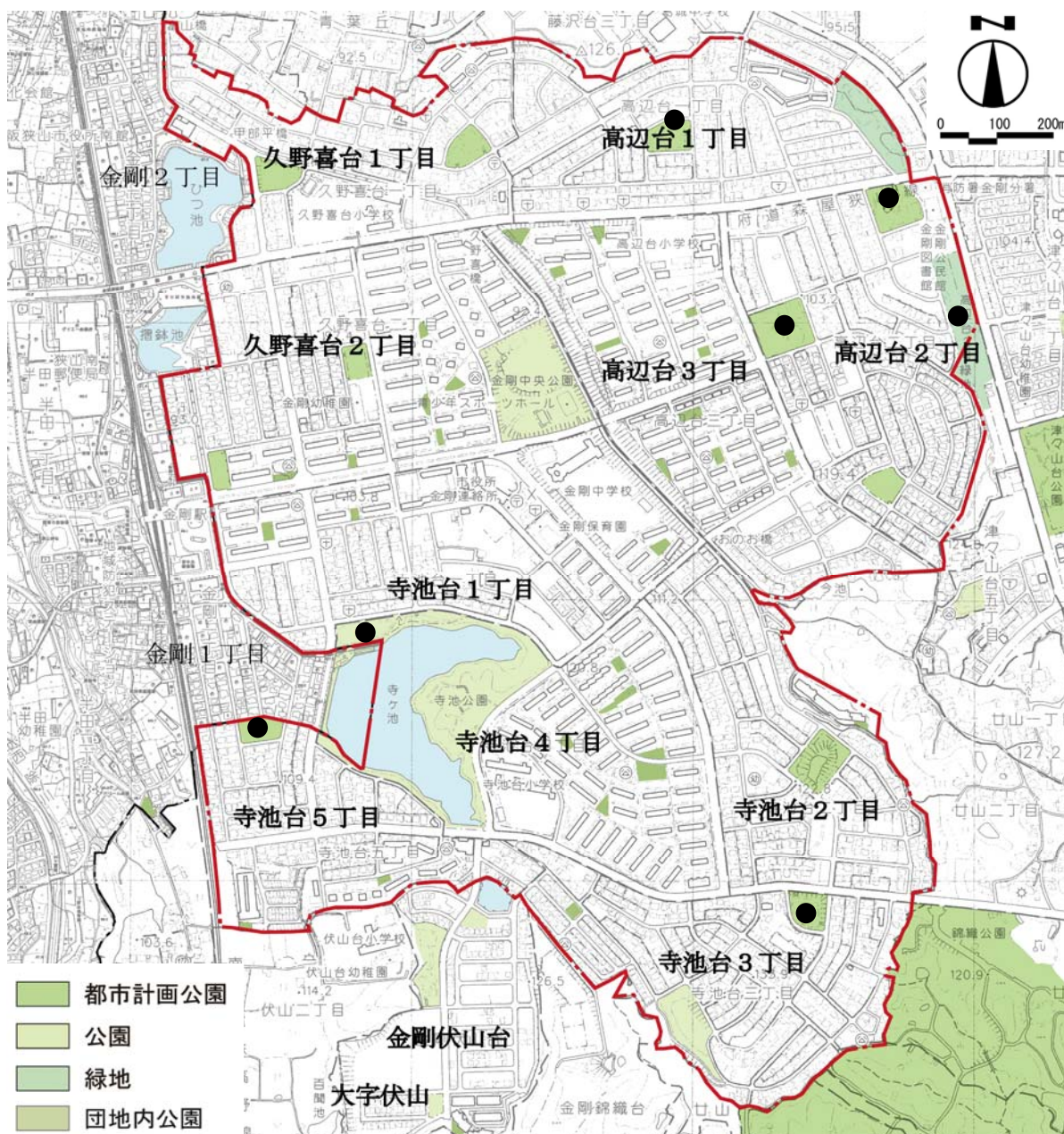
○アンケート・ヒアリング調査結果より

- ・「まちの景観やまちなみ」は、満足・やや満足あわせて約80%と高い割合。
- ・近年は、金剛中央線でイルミネーションイベントが行われるなど、パブリックスペースの活用が一部で始まっている。

② 公園や緑地が多く、自然豊かな住宅地

- ・公園・緑地の地区全体に対する割合は7.3%で、公園（街区公園・近隣公園）が14か所と緑地が2か所ある。また、市内有数の規模の錦織公園が隣接する。
- ・公園と緑地は、公園愛護会等が清掃管理等行っているが、その管轄箇所数は公園・緑地の約半数で、近年メンバーの高齢化等により活動停止している団体もある。
- ・公園と緑地は、イベント等の人が集まるコミュニティ活動等が活発とはいえない。

■公園分布図



■公園の清掃管理等の実施方法

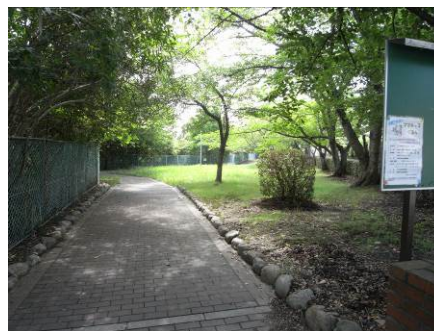
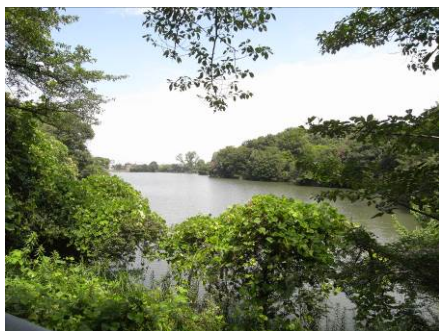
- ①公園愛護会（主に地域住民）による清掃（上記地図上に●）
- ②シルバー人材センターによる巡回
- ③障がい者支援施設金剛コロニーによる清掃

■金剛中央公園配置図



○アンケート・ヒアリング調査結果より

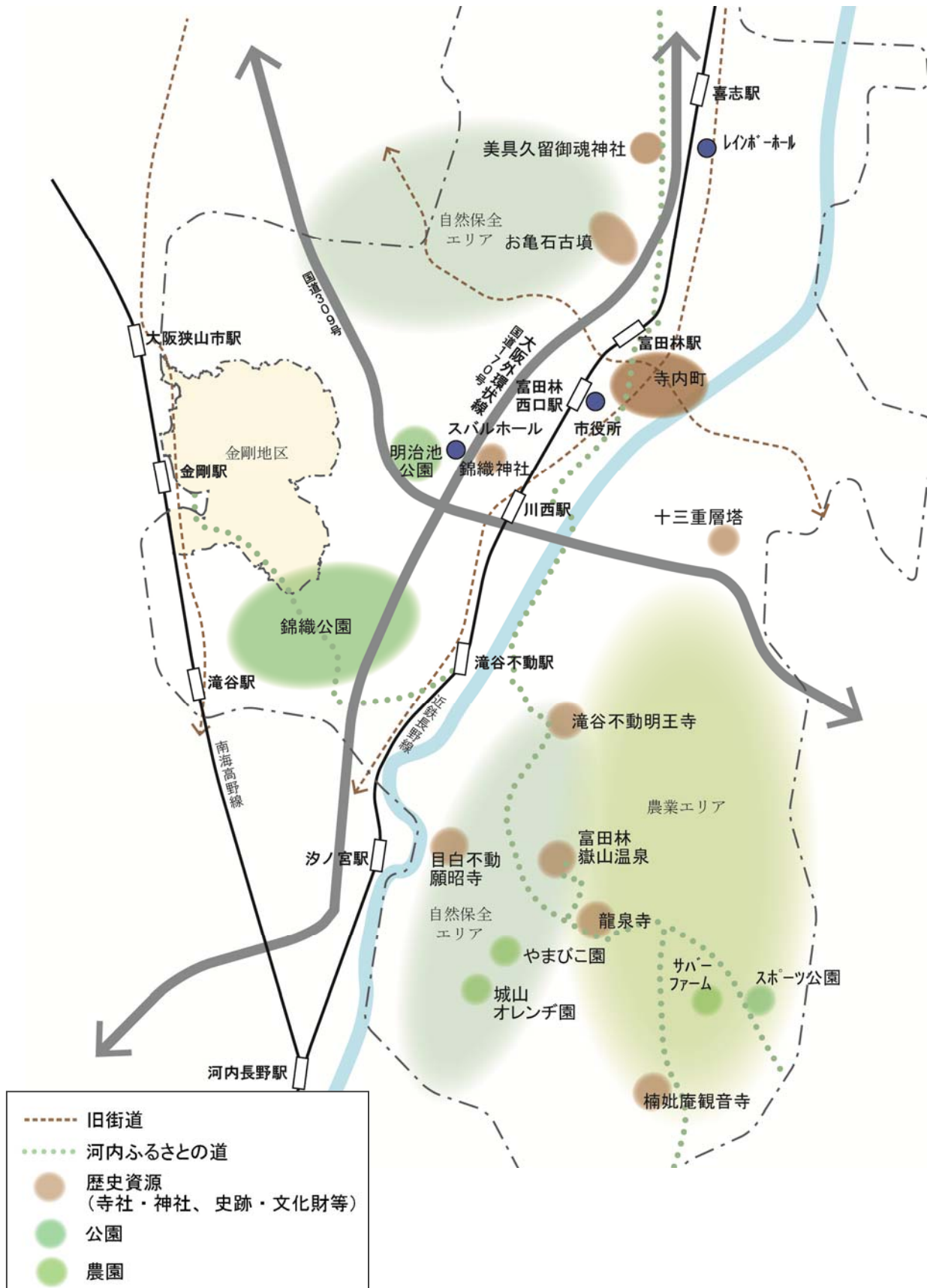
- ・「公園や緑地の豊かさ」は、満足・やや満足あわせて約80%と高い割合。
- ・公園内は、遊具の撤去やボール遊び禁止への不満の声があり、またサイクリングコースやバーベキュー場の設置など、多目的利用を求める声もある。
- ・寺池公園について、緑は豊かだが薄暗く、安全面での問題があると考える人が多く、狭山池のようにウォーキングコースの整備を求める声もある。



寺池公園の様子

③ 地区周辺には、多様な自然や歴史の資源が多い

- ・地区周辺には、寺内町や神社・寺社等の歴史資源、錦織公園やサバーファーム等の自然資源などが数多くあり、多様な地域資源がある。

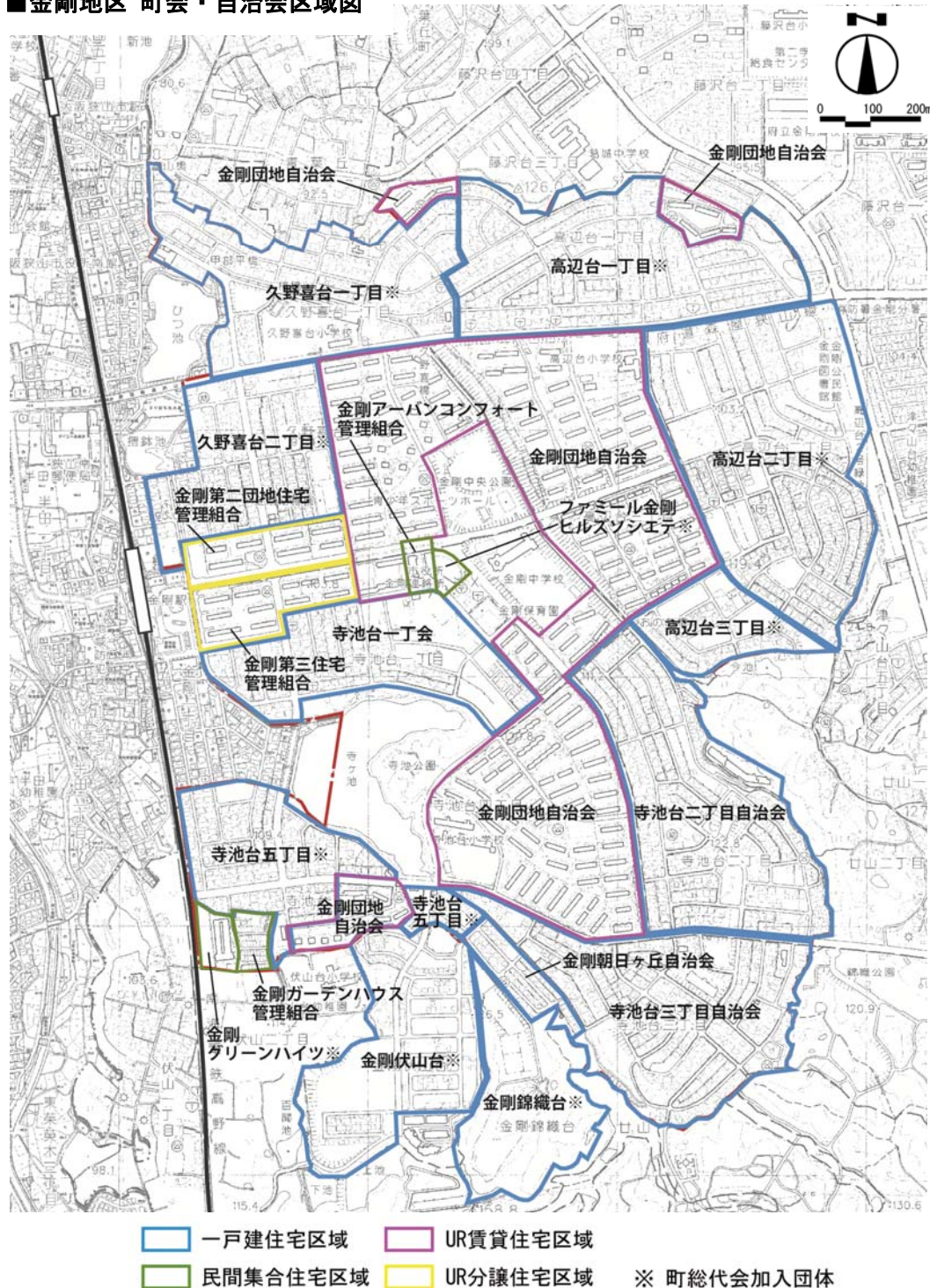


3 個々の町会・自治会等やNPO 団体などが活発に活動している

① 町会・自治会等が町丁目単位等で活動

- ・町会・自治会等は、戸建て住宅地で概ね町丁目単位で組織され、地区全体で17団体ある。
(金剛地区全体を束ねる連合町会のような組織はない)
- ・町会・自治会等では、清掃活動が主だが、街灯や防犯カメラの設置・管理、自主防災組織の設立等をすすめているところもある。

■金剛地区 町会・自治会区域図



② 精力的に活動するNPO団体等が区内及び周辺に多い

- ・ 精力的に活動する NPO団体等の活動拠点が区内及び周辺地域 にあり、子育て・高齢者支援等、多様な分野で取り組んでいる。

■ NPO団体等の活動内容（参考：町会・自治会等）

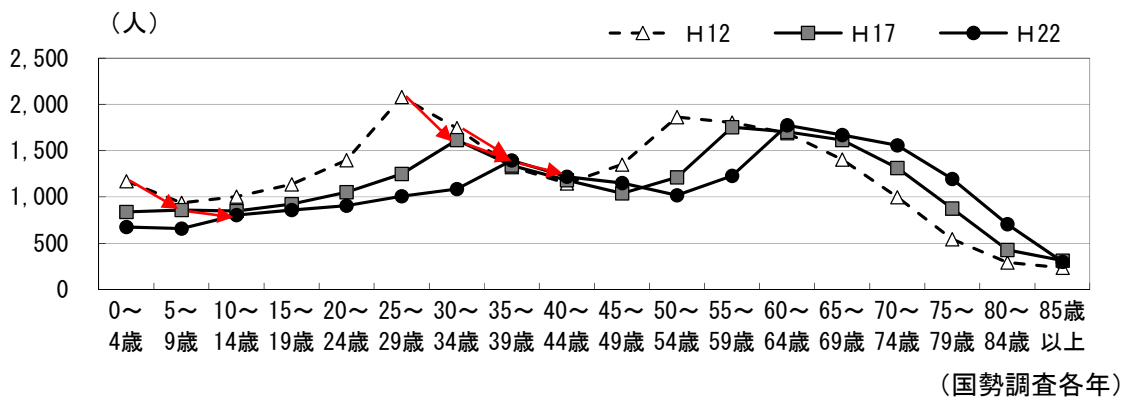
子育て支援	趣味、交流活動	日常生活支援	高齢者支援	地域環境
<p>ふらっとスペース金剛</p> <p>子育て相談 寺子屋(クッキング、工作等)</p> <p>派遣託児</p>	<p>フリースペース (ブーティの出展等)</p>		<p>高辺地域連携ネット</p> <p>要介護者支援</p>	<p>自主防災 防犯パトロール 避難訓練等</p>
<p>一時保育</p> <p>すくすく広場</p>	<p>小学生と味噌汁づくり サークル活動支援</p>		<p>ナルク富田林</p>	<p>花いっぱい運動</p>
<p>大阪狭山不登校を考える会</p> <p>不登校児・親の集会、講演会</p>	<p>高齢者大学シニア富田林くすのき塾</p> <p>生涯学習</p> <p>体操</p>		<p>民生・児童委員・福祉委員会</p> <p>安否確認</p>	<p>町内会・自治会 清掃 防犯灯・加圧設置等</p>
<p>困りごと支援</p>	<p>ワーカーズ・コレクティブ・はんど</p> <p>カフェ</p> <p>生活の困りごと支援</p>		<p>介護支援</p>	<p>公園愛護会等 公園清掃</p>
<p>あずみな</p> <p>困りごとの助けあいサービス 育児サークル</p>	<p>異世代交流会</p>	<p>パリソソ教室 加圧教室</p>	<p>きんきうえぶ</p> <p>安否確認 認知症予防等</p>	
	<p>まちと未来を見つめるわっちの会 交流会</p>	<p>サンキューネット</p> <p>生活の困りごと支援</p>	<p>安否確認 日常生活支援 デイサービス</p>	
		<p>いっしょいっしょ 農園・発電所 地域通貨</p>		

■ 金剛地区の克服すべき課題

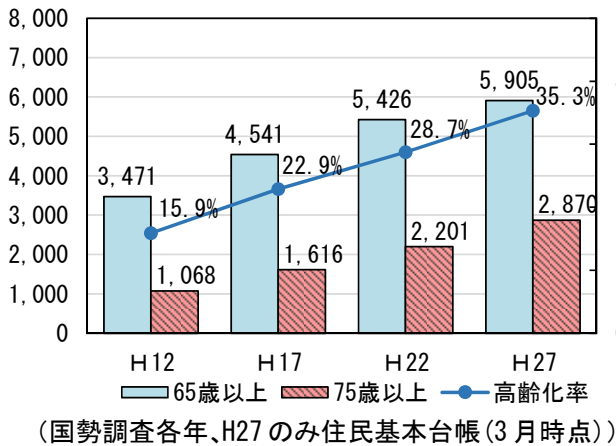
1 若年層が流出し、高齢化が進行

- ・人口は、UR団地等の住宅建設とともに増加したが、少人数世帯化等により減少し、H25 時点で約 17,300 人。世帯数は、H13 からほぼ横ばいとなっている。
- ・高齢化率は 35.3% (H27 時点)、高齢者のみの世帯が 28.3% (H22 時点) と高い。高齢者数は、平成 30 年頃に 6,100 人以上となるが、その後減少に転じると推計される。
- ・年齢別にみると、特に若年世代 (H12 年で 25~34 歳の年代及び 0~4 歳の年代) の転出が多い。
- ・地区内の小学校の生徒数は、減少し続けており、S54 と H25 で比較すると、71.4%減少している。
(富田林市平均 56.28%減)

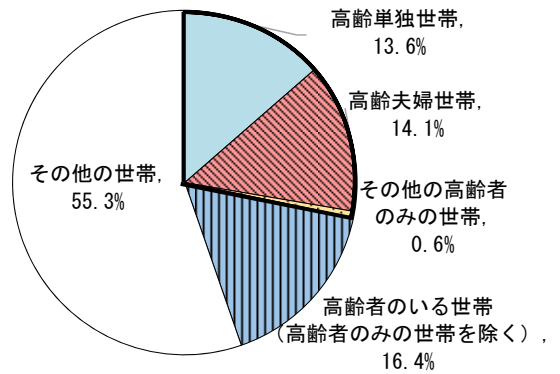
■ 年齢別人口



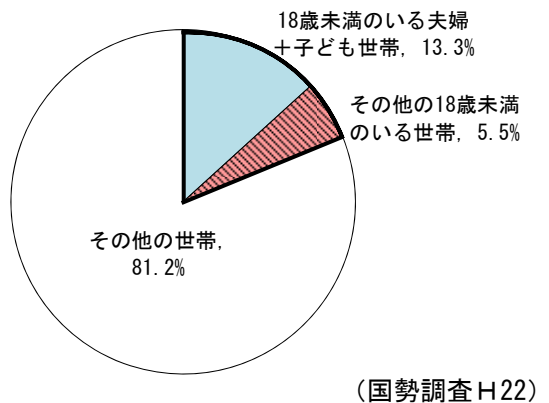
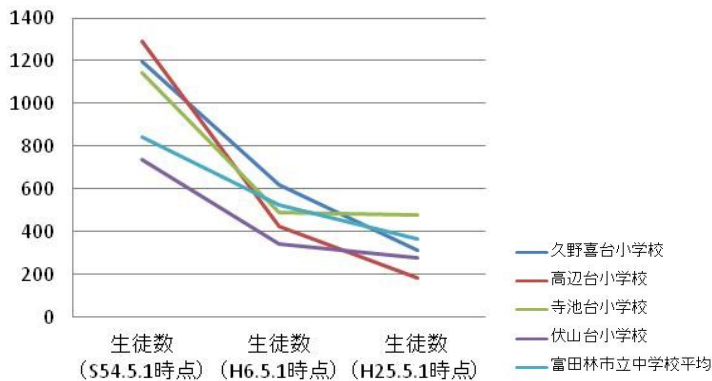
■ 高齢化率の推移



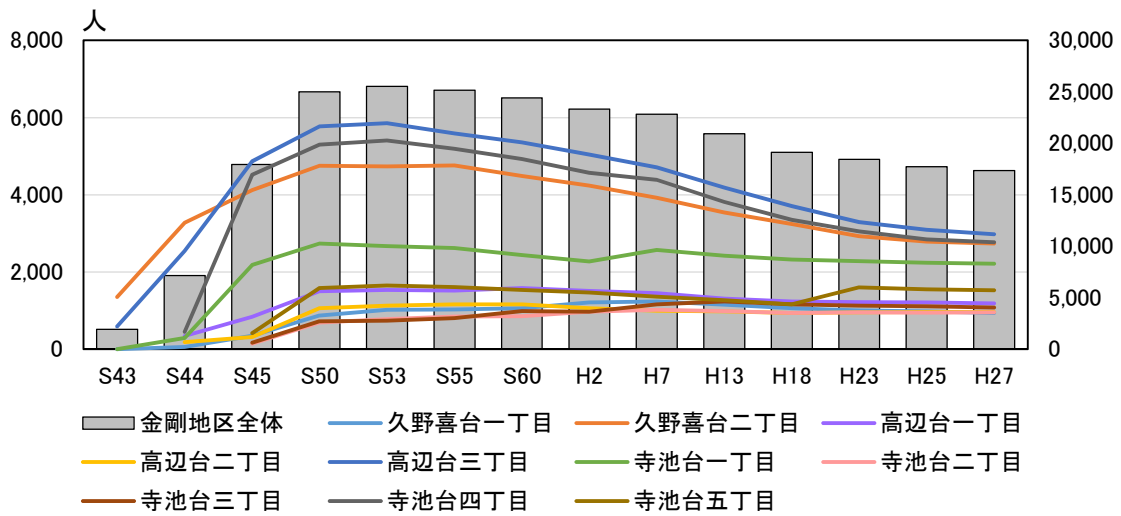
■ 世帯構成



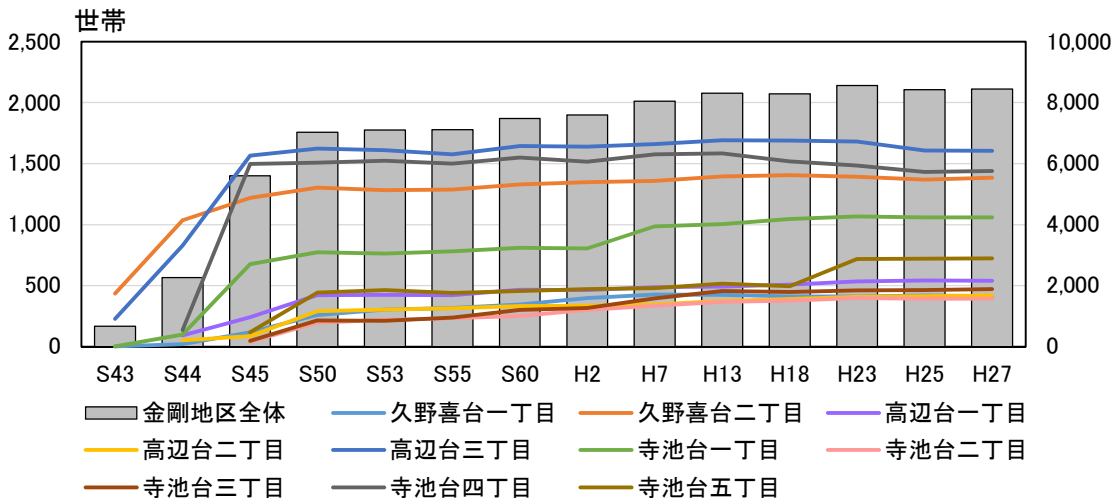
■ 小学校の生徒数の減少



■人口の推移



■世帯数の推移

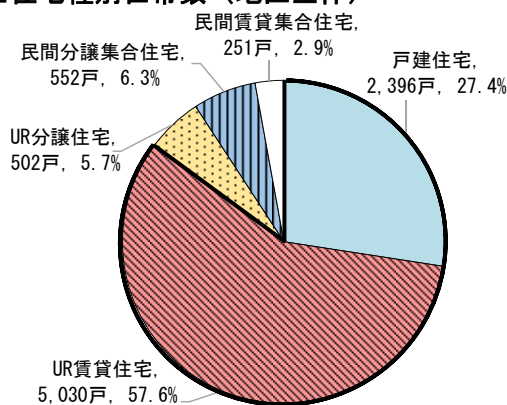


(住民基本台帳各年3月時点)

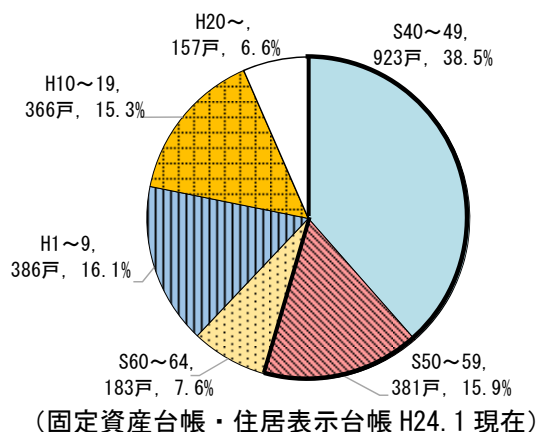
2 「住宅地」でありながら、新規来住者にとって住宅タイプの選択肢が少ない

- ・地区内の住宅は、UR賃貸住宅及び戸建て住宅が大半を占める。
- ・UR賃貸住宅は、5階建てでエレベーターが設置されておらず、空き家が上層階に多い。近年は、高齢者や現在のライフスタイルに対応した住戸改良等が進められている。
- ・戸建て住宅は、一区画が約300㎡と広く、築30年以上の住宅が半数以上である。良質な住宅地の景観を守る法規制があり、敷地分割しにくい。一方、角地等の敷地分割できる場所では、敷地分割して新築住宅を建設する例も一部で見られる。

■住宅種別世帯数（地区全体）



■建築年代別戸数【戸建て住戸のみ】



■UR賃貸住宅（金剛団地）の概要（UR都市機構HP H28.5.19時点）

完成年月	昭和42年12月～平成3年12月				
階数	中層5階建	管理戸数	5,030戸（187棟）		
住戸	間取り	室内床面積	家賃	戸数	空室数（内は4階以上）
	2DK	37～52㎡	37,700～51,400円	1,327戸	13戸（13戸）
	2LDK	52㎡	53,500～55,300円	66戸	8戸（7戸）
	3K	43～48㎡	39,700～49,900円	2,452戸	159戸（149戸）
	3DK	47～52㎡	43,800～50,900円	1,155戸	68戸（56戸）
	3LDK	66～72㎡	76,300～90,100円	30戸	2戸（1戸）

■住戸改良の取り組み

- 高齢者向けの住戸改良として住戸内の手すりの設置や段差解消・設備更新等を実施 ※1階住戸の約98%が改良済み

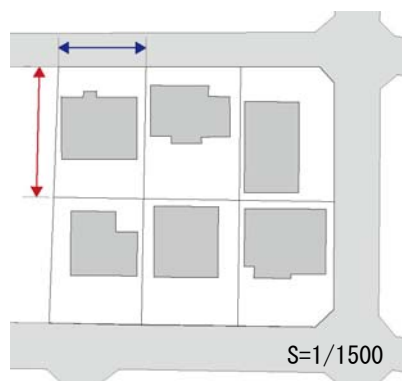
高齢者向け優良賃貸住宅	881戸
高齢者向け特別設置改善住宅	90戸



- 住戸改良「暮粹」として、現在のライフスタイルにあわせてリノベーションを実施。改良内容例としては、LDK化や洗濯機置場の変更、内装のカラーコーディネート等。（全71戸）（右写真は一例（UR都市機構HPより））



■戸建て住宅の状況



- ・一般的な南・北入りの戸建て住宅では、おおむね間口（図中 \leftrightarrow ）が12～17m、奥行き（図中 \longleftrightarrow ）が20～25mとなっており、細長い敷地が多い。
- ・土地面積は、300㎡前後が多いが、300㎡後半のものもある。
- ・都市計画上、外壁後退距離1.5mが定められている。

■流通物件について（インターネットで閲覧可能な物件）参考：不動産情報サイト（平成28年5月18日時点）

- ・インターネットで閲覧することのできる流通物件をみると、戸建て住宅では新築・中古ともに流通している。また、土地も同数程度の物件がある。

		金剛地区			
		寺池台	久野喜台	高辺台	全体
戸建て住宅	中古一戸建	2	1	0	3
	新築一戸建	1	0	1	2
	計	3	1	1	5
集合住宅	中古マンション	4	0	0	4
土地	土地	0	0	0	0
	土地(古家付き)	1	0	1	2
	建築条件付土地(古家付き)	0	0	1	1
	建築条件付土地	0	0	2	2
	計	1	0	4	5
合計		8	1	5	14

- ・戸建て住宅は、中古住宅の土地面積が300㎡程度と大きく、土地面積が小さい新築住宅とほぼ同程度の価格で販売されている。
- ・中古マンションは、1,000万円以下の物件もある。

	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	販売価格 (万円)	㎡単価 (万円)
中古 一戸建	292.19	105.03	4,780	16.36
	196.19	103.77	1,698	8.65
	343.90	165.33	3,680	10.70
	平均	277.43	124.71	3,386
新築 一戸建	204.69	100.03	3,680	17.98
	193.56	99.20	3,290	17.00
	平均	199.13	99.62	3,485

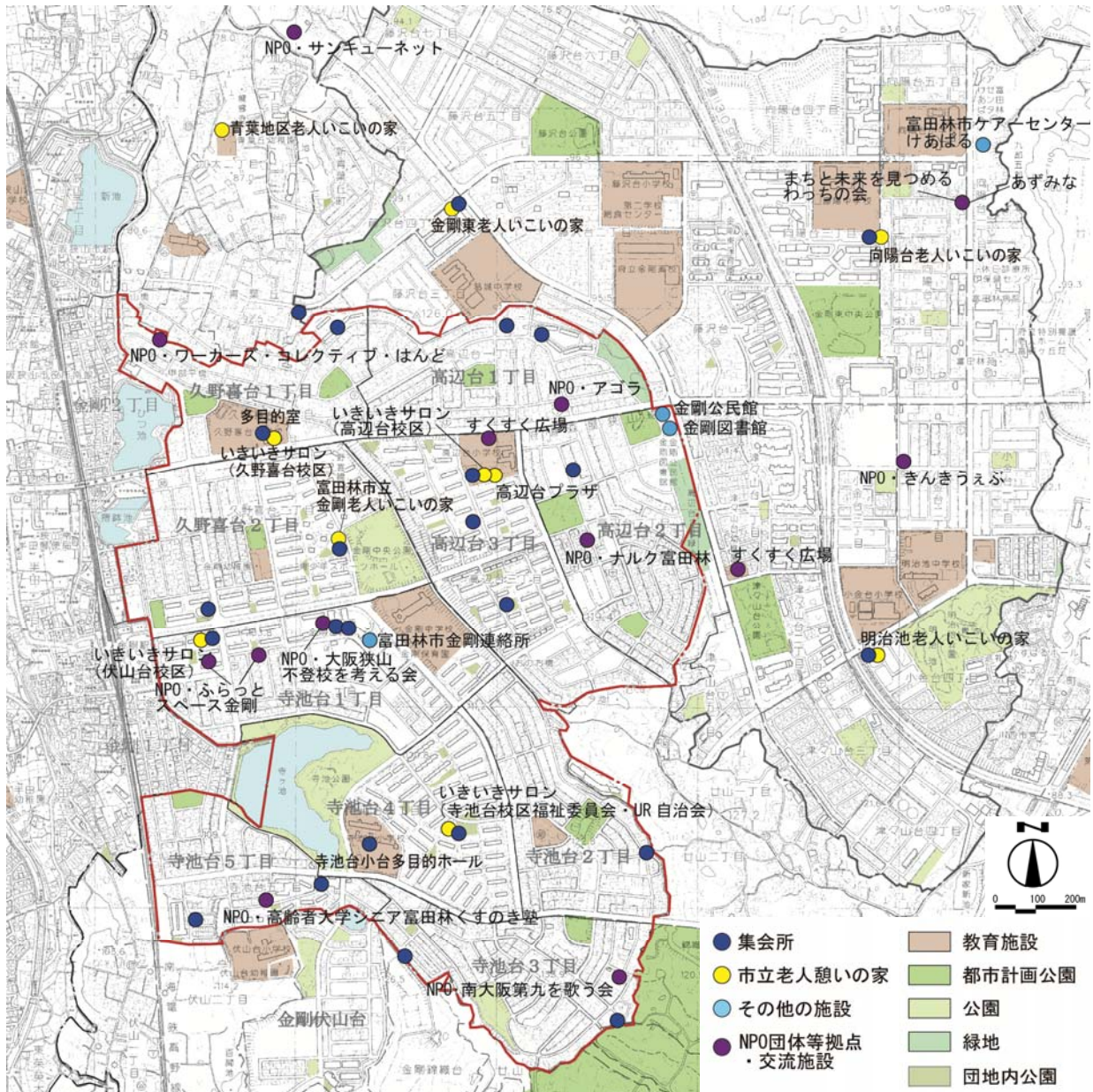
	専有面積 (㎡)	販売価格 (万円)	㎡単価 (万円)
中古 マンション ・分譲団 地	53.87	638	11.84
	66.08	1,490	22.55
	60.61	1,630	26.89
	55.97	380	6.79
平均	59.13	1,035	17.49

3 住民同士、地域活動団体同士が交流する機会と場所が少ない

① 集会施設や気軽に利用できるスペース等が不足

- ・多くの町会・自治会等は、それぞれで集会所を所有しているが、所有していない町会・自治会等もある。また、**地域住民等が気軽に利用できるフリースペース等がない。**
- ・集会所については、場所が不便、規約などで使いにくいなどの課題もある。

■交流施設等（集会所やNPO団体の拠点など）



○アンケート・ヒアリング調査結果より

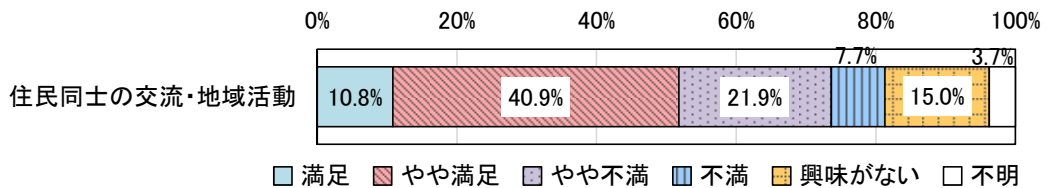
- ・空き家を集会所として活用するなど、既存住宅等を活用した居場所づくりが一部で始まっている。
- ・「気軽に利用したい施設」について、「休憩等に利用できる場所」「趣味に使える静かな場所」としての希望が約30%と回答が多く、自由に利用できるスペースが求められている。

② 住民同士の交流は希薄化し、地域団体間での交流も少ない

地域活動の主体は高齢化

- ・「住民同士の交流・地域活動」は、満足度が低く、「興味がない」人もいる（アンケート回答者の15%）。
- ・地域活動団体は、地区全体を束ねる連合町会のような組織はなく、団体間の交流も少ない。
- ・町会・自治会やボランティア活動に関わる住民等は高齢者が多く、後継者確保が課題。
- ・一方、「関わってみたい」住民も約4割おり、地域活動の新たな担い手候補となりうる若年世代もいる。

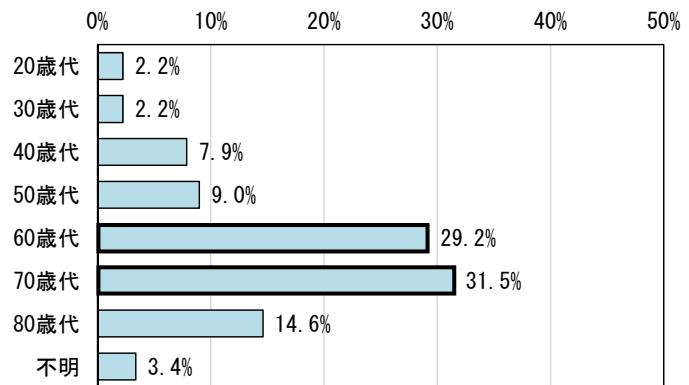
■住民同士の交流・地域活動への満足度（アンケート調査結果）



■町会・自治会活動やボランティア活動への関わり（アンケート調査結果）

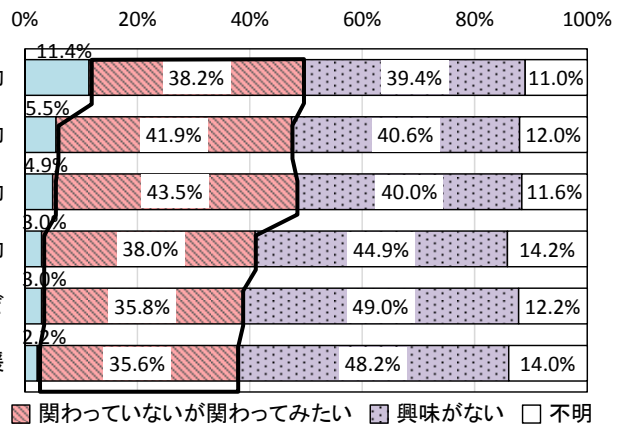
○年齢別にみた関わりの状況

（町会・自治会活動やボランティア活動に関わりのある割合を年齢別に集計）



○活動内容別にみた関わりの状況

地域の環境を守るための活動
まちの安全を守る防災・防犯等の活動
高齢者等の支援活動
子育て支援活動
特技・経験等を活かした講座など
日常生活の困りごと支援



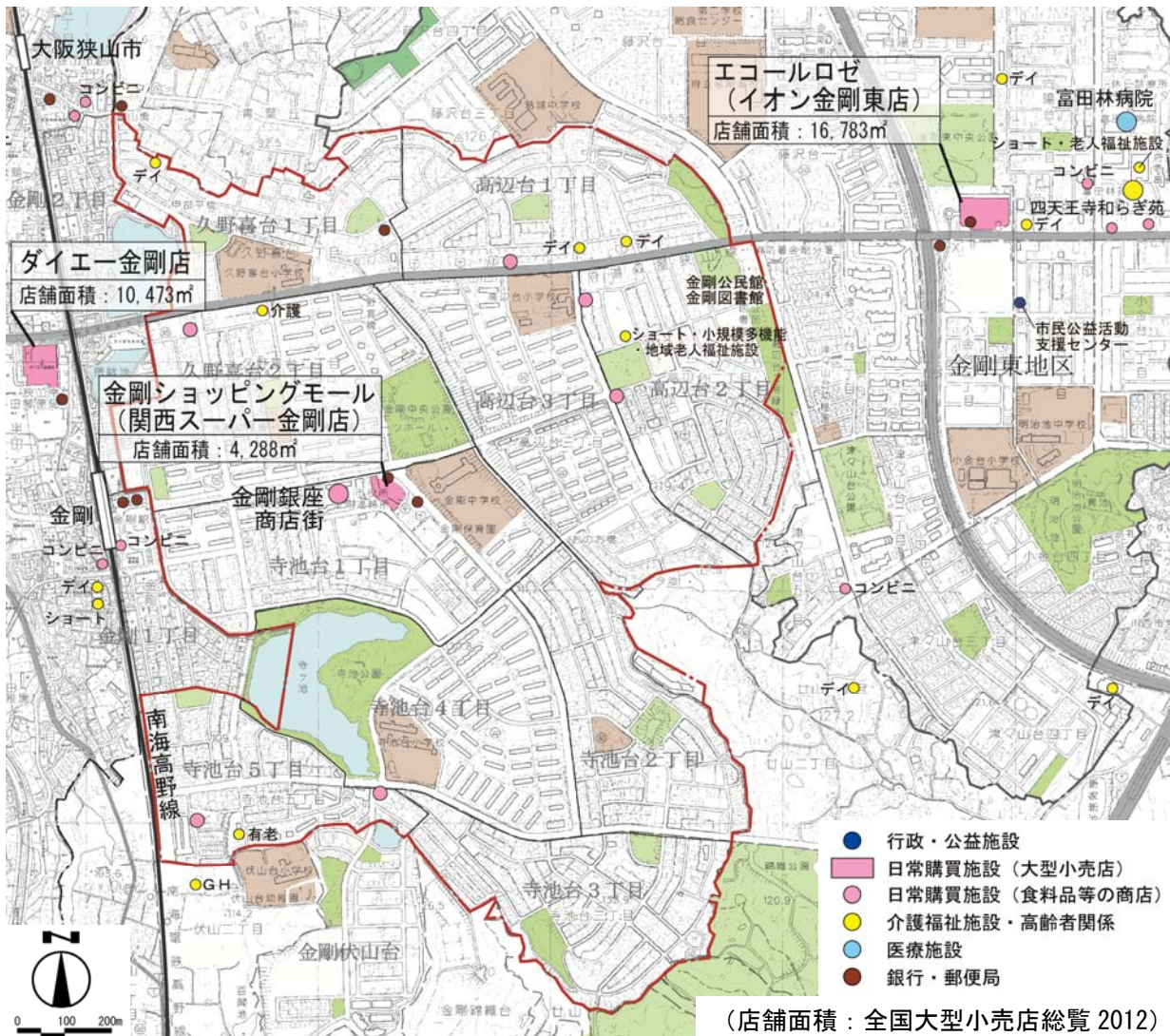
○アンケート・ヒアリング調査結果より

- ・地域活動を知る機会、年代を越えた交流、住民同士の支えあいなど、活発な住民同士の交流や住民活動を求める声もある。
- ・活動領域が近接、または重なる部分もあるため、地縁組織、非営利団体の垣根を越えた情報交流の機会等を求める声もある。
- ・町会・自治会等の役員は高齢者が多く、後継者不足が課題となっている。一方で、町会・自治会等の活動に熱心な若い人もみられる。

3 商業機能の低下など、住民のニーズに応えられていない面もある

- ・日常購買施設は、地区内に金剛ショッピングモール及び商店（7店舗）がある。
- ・地区の中心にある商業ゾーンには、銀座商店街（専門店が主）と金剛ショッピングモールがあり、特に銀座商店街には空き店舗が目立っている。また、ピュア金剛は2013年末に閉鎖して以来、新たな機能の導入がない。
- ・商業施設が少なく、住民のニーズに対応しきれていない。
- ・金剛駅前には、飲食店や金融機関等があるが、駅前のにぎわいが感じられにくい。

■ 商業施設等の位置図



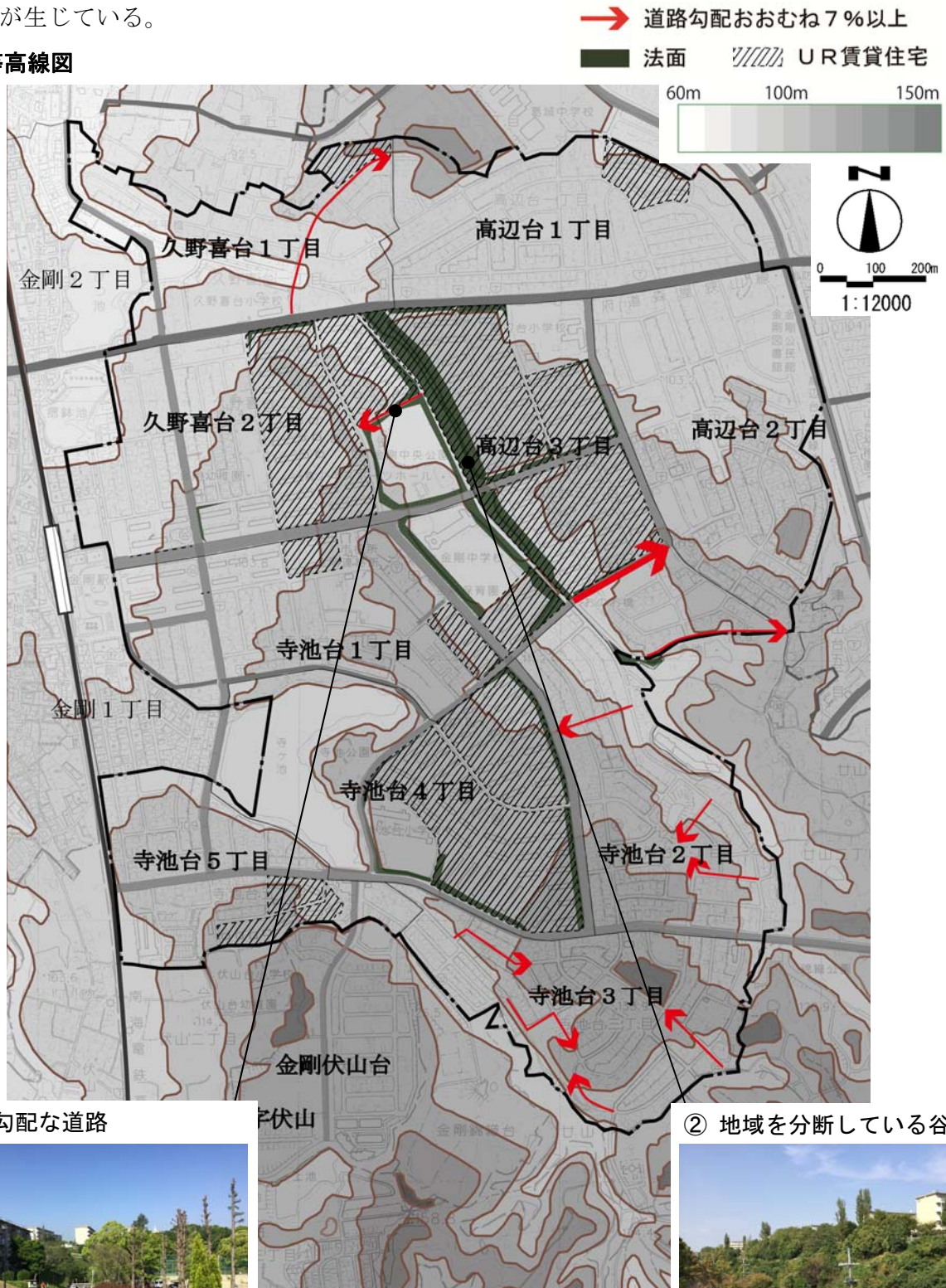
○アンケート・ヒアリング調査結果より

- ・ピュア金剛跡は、生活利便施設やコミュニティスペース等の新たな機能導入を望む声が多い。
- ・金剛駅前には、喫茶店などの飲食店、衣料品店、ドラッグストアなどの生活利便施設の立地を求める声がある。

4 地形の高低差による制約が大きい

- ・高辺台、久野喜台、寺池台の町界には、谷筋や道路があり、地域の空間的つながりが分断されている。町内でも団地地域と戸建て住宅地域で高低差があり、自治会組織も異なるため、コミュニティの結びつきが弱い。
- ・地区全体が起伏に富んだ地形であり、移動快適性が低く、特に高齢者等の日常生活に不便が生じている。

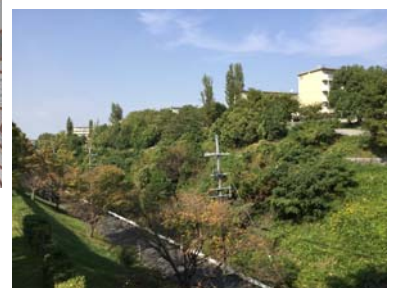
■等高線図



① 急勾配な道路

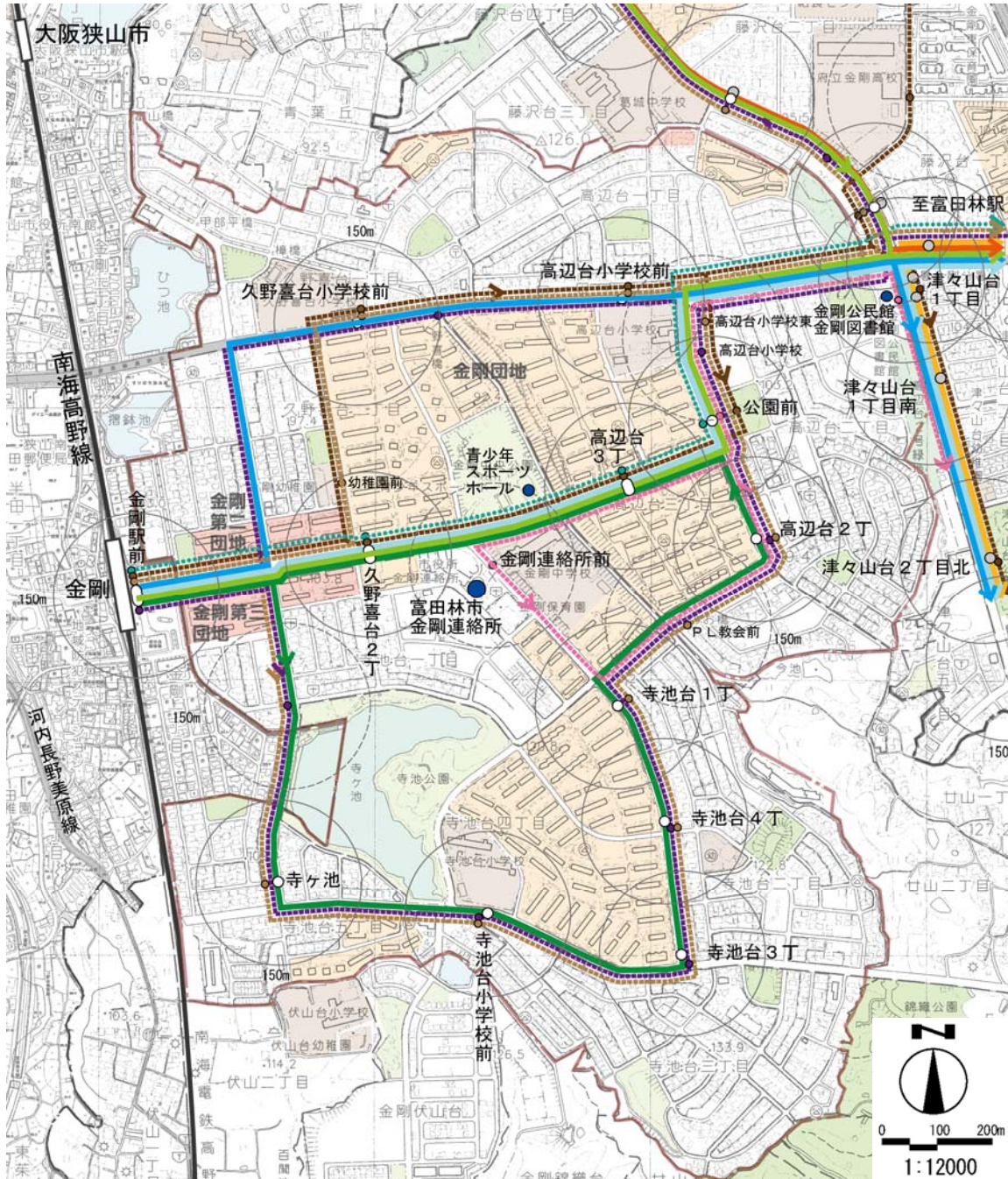


② 地域を分断している谷筋



- ・公共交通については、路線バスが区内を通るものの、主要道沿いにしかバス停がない。高低差、坂道があるため、高齢者等が利用しにくい。

■バス路線図



	凡例	運行ルート	凡例	運行ルート	
南海バス		金剛駅前～寺池・高辺台回り	コミュニティバス	富田林駅前～市役所～金剛連絡所	
		金剛駅前～高辺台小学校前～津々山・小金台回り	富田林病院送迎バス	金剛駅方面病院～金剛駅前～寺池台3丁目～金剛高校～病院	
		金剛駅前～高辺台3丁～津々山・小金台回り	PL病院送迎バス		金剛駅方面寺池台巡回コース
		金剛駅前～向陽・藤沢台回り			金剛駅方面津々山台・小金台巡回コース
近鉄バス		富田林駅前～金剛東団地	○ バス停留所から150m圏		
		富田林駅前～金剛東団地			

参考 1 : 金剛地区の概要

- 事業名称 : 富田林・狭山都市計画 金剛土地区画整理事業
- 施行者 : 日本住宅公団「現・独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構)」
- 施行面積 : 216.4ha (大阪狭山市約 20.1ha 含む)
- 施行期間 : 昭和 40 年 10 月～昭和 44 年 4 月
- 住宅種別住宅戸数 (平成 24 年) :

住宅種別	建築年等	戸数	率	棟数
UR 賃貸住宅 (金剛団地)	管理開始 S42～H3	5,030 戸	57.6%	187 棟
UR 分譲住宅 (金剛第二団地)	入居開始 S44.8	152 戸	5.7%	7 棟
UR 分譲住宅 (金剛第三団地)	入居開始 S44.12	320 戸		11 棟
UR 分譲住宅 (タウン高辺)	入居開始 S56.8	30 戸		6 棟
民間賃貸集合住宅	不明	約 251 戸	2.9%	約 50 棟
民間分譲集合住宅	不明	約 552 戸	6.3%	—
一戸建住宅	—	約 2,396 戸	27.5%	—
計		約 8,731 戸	100.0%	

資料：固定資産台帳・住居表示台帳※H24.1 現在



資料：日本住宅公団事業パンフレット

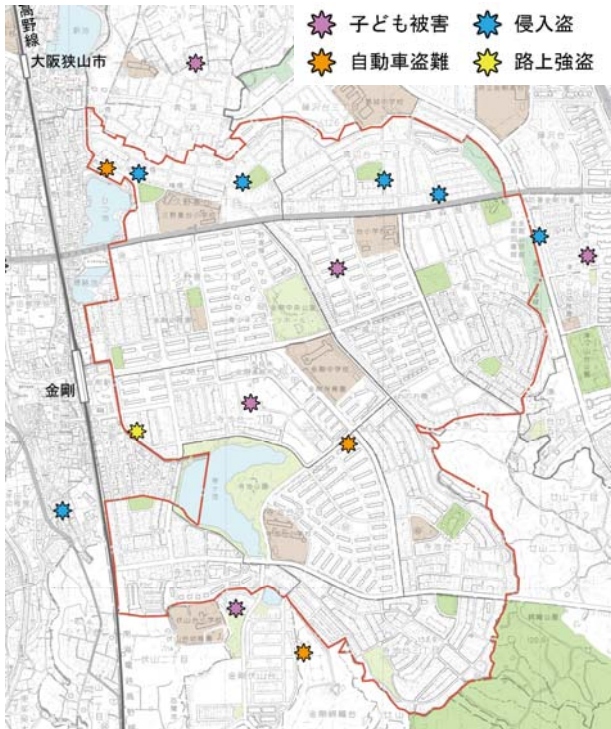


資料：富田林市 HP

参考2：防犯・防災の取り組み等について

- ・まちの安全を守る活動として、防犯灯等の管理、防災訓練等に取り組んでいる。いずれも町会・自治会等単位での取り組みであり、自主防災組織も設立されていない地域が大半である。

■犯罪発生場所（H27.1～H28.6）



(資料：大阪府警察HP 犯罪発生マップをもとに作成)

■歩行者・自転車の交通事故発生場所（H27）



(資料：大阪府警察HP 交通事故発生マップ)

■防犯灯維持管理団体（地区内で全20団体）

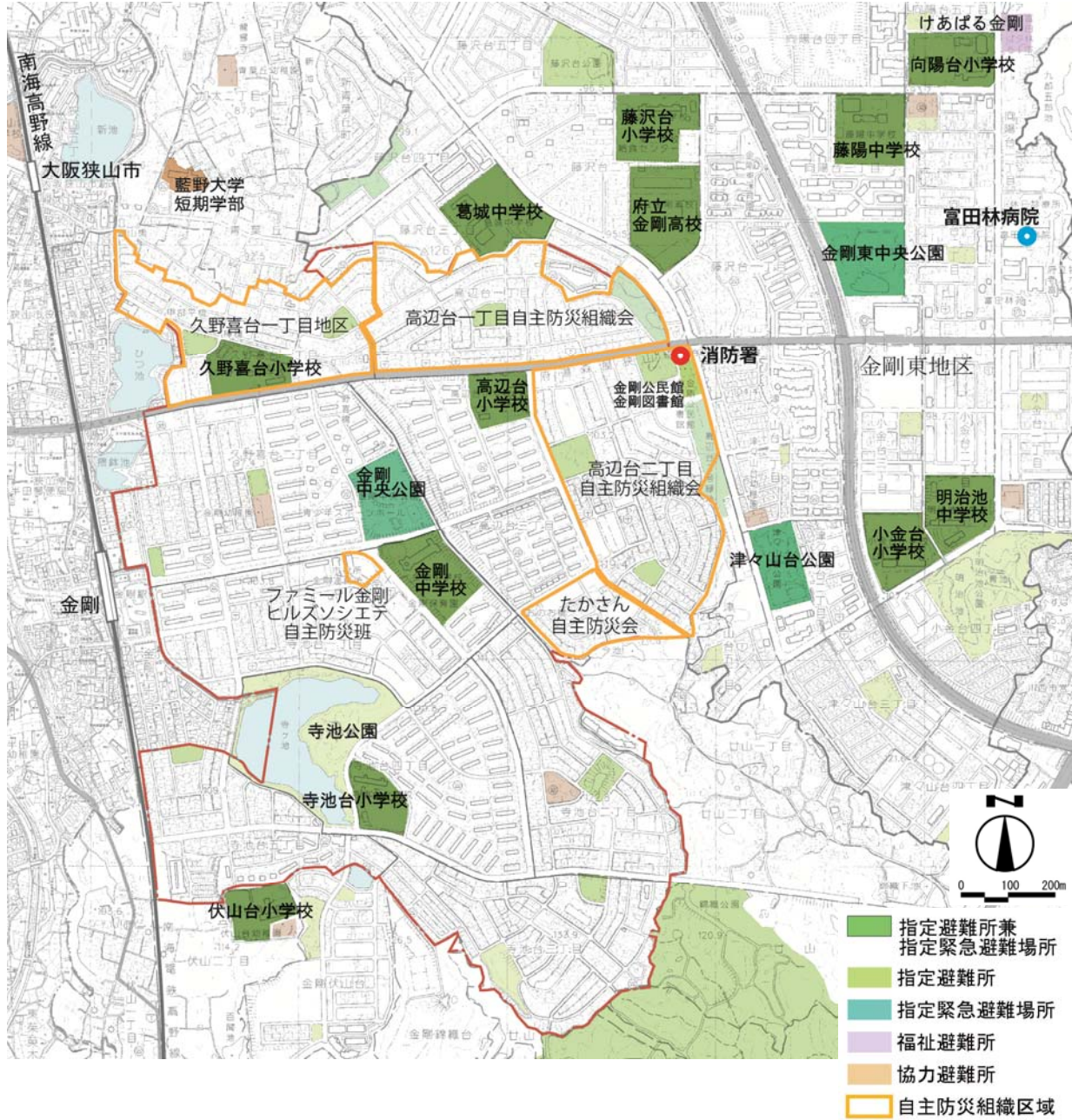
(資料：富田林市資料 H27年度)

	灯数		灯数
久野喜台一丁目	94	寺池台二丁目	126
久野喜台二丁目	82	寺池台三丁目自治会	113
高辺台一丁目	131	金剛グリーンハイツ管理組合	5
高辺台二丁目	159	金剛ガーデンハウス管理組合	16
高辺台三丁目	36	金剛朝日ヶ丘	18
寺池台五丁目自治会	81	金剛伏山台自治会	128
金剛第2団地住宅管理組合	21	金剛錦織台自治会	94
金剛第3住宅管理組合	54	(株)UR コミュニティ 泉北住まいセンター	6
金剛団地自治会	351	葛城中学校 PTA	3
寺池台一丁目	76	寺池会	2

○アンケート・ヒアリング調査結果より

- ・「防犯・防災等の安全性」について、約30%が現状にやや不満・不満と回答。また金剛地区のまちの未来にとっても、防犯・防災対策が重要・やや重要と回答したのは約80%となっており、安全性が重視されている。
- ・防災・防犯灯の活動は、「関わってみたい」という住民が4割と多い。

■指定避難所・指定緊急避難場所等位置図



■自主防災組織

	結成年月
久野喜台一丁目地区	H9. 10
高辺台一丁目自主防災組織会	H10. 6
たかさん自主防災会	H20. 10
ファミリー金剛ヒルズソシエテ自主防災班	H24. 12
高辺台二丁目自主防災会	H25. 4

※区域については、上図参照

