

## 関係者ヒアリングのまとめ

### 1. 事業者・NPO団体等

#### ■ 住宅事業者

		UR都市機構	民間不動産事業者①	民間不動産事業者②
住宅の現状	UR賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4～5階住戸への入居促進が課題</li> <li>・エリア別にみると、金剛駅・ショッピングモール周辺が人気で高辺台が相対的に低い</li> <li>・入居状況は、全国のUR賃貸住宅と同程度</li> <li>・入居理由は、家賃の安さが最大の理由で、親との同居、Uターンなど、地縁のある人も多い</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居理由は、家賃の安さが一つの理由</li> <li>・入居者は、地縁のある人が多い</li> </ul>
	分譲マンション	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UR分譲住宅が建替えられればニーズはある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建て住宅に比べて流通している。特にUR分譲住宅に動きはあるが、上層階が売れにくい</li> </ul>
	戸建住宅	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・購入者は、1次取得層（20～30歳代半ばの夫婦＋子世帯）が多い</li> <li>・購入者は、地縁があり、市内の近隣に住む人が多い</li> <li>・敷地分割した物件を購入する傾向にあるが、法規制や宅地形状により敷地分割しにくい地域</li> <li>・中古住宅の賃貸ニーズはない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者は、親世代（現在70歳代以上）が多く、高齢者向け住宅や子との近居のために引っ越す場合も多い。そのため、近年空き家が増加</li> <li>・子・孫世代は、進学や就職を機に転出し、戻ってこない</li> <li>・土地等を手放したくないという人も多い</li> <li>・近年のニーズに応じて敷地分割すれば売れると思うが、法規制、造成のやり直し等の課題がある</li> <li>・中古住宅は、設備・建物自体の古さから改修が必要となり、賃貸貸しが難しい</li> </ul>
地区活性化にむけて		<ul style="list-style-type: none"> <li>・メインストリートの活用など、知名度のある取り組みができればよい</li> <li>・UR賃貸住宅は、地域医療福祉拠点を整備するモデル団地を選定し、地域包括ケアセンターを整備する予定</li> <li>・集会所があまり使われていないので利用促進を図りたい（中央集会所以外）</li> <li>・ピュア金剛について、社内での方針が決まっていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の商業床ニーズはあっても、開業医や介護事業者くらいでは</li> <li>・駅前には、商業施設の整備等、見た目からがらっと変わるようなことがあればよい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・急行停車駅の利点をもっと生かすべき</li> <li>・駅前には、核となる施設が必要</li> <li>・路線バスの利便性をもっと高めれば、駅前に来る人も多くなるのでは</li> <li>・高齢者向けのコミュニティの場などが必要</li> </ul>

## ■ 鉄道事業者（南海電気鉄道）

金剛地区について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金剛駅は、乗降客数からみても、もっと注目されてよい駅</li> <li>・住宅地としてのポテンシャルもある</li> </ul>
----------	--

## ■ 商業事業者（地区内事業者）

地区内の商業施設について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者は、高齢者が多い</li> <li>・ショッピングモールの空き店舗は、2～3店舗だが、入居希望がないわけではない</li> <li>・ピュア金剛閉店後、商店街を行き交う人の流れが減った</li> <li>・飲食店は、長く続く店が少ない</li> </ul>
地区活性化にむけて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパーは、地区内に1店舗しかないので、他の業者からしても出店したい場所のようだ。ピュア金剛を復活させ、特色をつけてはどうか</li> <li>・ピュア金剛の今の状態は、地域のメイン通り沿道空間としてふさわしくない</li> <li>・活性化のためには、同業種でもよいから入居してもらって競合してでも盛り上げていくことが重要</li> <li>・商業施設はそれぞれが「点」の状態なので「線」としてつながりをつくることが重要</li> <li>・イルミネーション等のイベントは、自治会等が一堂に会するよい取り組みで、人の流れも増えている。商店街に入ってくる人の流れもつくってほしい。バルも1日で終わるのはもったいない</li> <li>・高齢者等の支援として、ニーズを把握できれば、宅配や移動販売等のサービスを検討することも可能（現在、宅配弁当サービスを行っている店舗もある）</li> <li>・高齢者で一日中ショッピングモールのベンチで休憩している人もおり、施設内に休憩スペースを設けることもよいと思うこともある</li> </ul>

## ■ 子育て支援団体等（NPO団体・利用者）

利用者や地区の子育て世帯の特徴等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金剛を選んで転入してくる人もいるが、よりよい教育環境を求めて就学前に引っ越し人も多い（治安の良さ、街路樹や空気等の街のきれいさが魅力としてあがっていた）</li> <li>・小学校は、学区が複雑で転居先を選びにくい。また児童数が少なすぎる</li> <li>・保育所は、立地のよくないところにしか枠がないなど、十分でない</li> </ul>
地域活性化にむけて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UR 団地、中古で大きな戸建てしかなく、ニーズにあった住宅がない。まんべんに住宅地なので魅力がない</li> <li>・UR 賃貸住宅は、他の団地のように無印良品とのコラボ住戸など、若い人が望む間取りに改修すれば、若い層を呼び込めるのでは</li> <li>・UR 分譲住宅を高層住宅に建替え、余った土地を活用してはどうか</li> <li>・就労ニーズは多く、仕事がないと住み続けられない</li> <li>・団塊世代にいかにか活躍してもらうかでまちは変わる。必要とされていることに気づいてもらうことが大切では</li> <li>・公園や寺池をもっと生かすべき。遊具や砂場が減るなど、子どもが遊びづらい。雨の日でも遊べる場所がほしい</li> <li>・自由に集まれる場所があればよい。子どもを遊ばせながらおしゃべりできる店など</li> <li>・路線バスの本数、停留所の数、路線数が増えればよい</li> </ul>
活動上での課題等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体の存続は「つながる」ことにかかっている。自治会等、まちに存在を認めてもらうことが重要</li> <li>・他団体とは、補助金の情報など、情報交流をしたい</li> <li>・地区内に起業支援やNPO団体立上げ支援などのニーズがあると思う</li> </ul>

※民生・児童委員においても、福祉委員会主催の子育てサロンの手伝いを行っている

## ■ 高齢者支援団体等

	NPO 団体	福祉事業者	民生・児童委員
利用者や地区の高齢者の特徴等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デイハウス利用者は、以前高辺台の戸建居住者が多かったが、現在は減っている</li> <li>・利用者の平均年齢は 80 歳弱</li> <li>・大きな戸建住宅に夫婦二人で暮らしているような世帯もみられる。中には、生活相談等を老人会に頼りきりになっている人もいる</li> <li>・居場所となるところが少ない。地区内に喫茶店等があればよい</li> <li>・老人いこいの家のサロンなどは活気がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが遠くに住み、話す人がいないなどの不安を抱える人が多い。独居に対する不安が多い</li> <li>・健康意識の高い人が多い</li> <li>・UR 賃貸住宅は生活の厳しい方も見受けられる</li> <li>・コミュニティの状況について、戸建住宅地は結束もあるが、UR 団地はつながりのある人とそうでない人で明確に二分されている</li> <li>・相談内容で、高齢者虐待に関する相談が他の圏域より多い。最も多い相談は介護保険に関すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・65 歳以上の高齢者で希望者を対象に毎朝安否確認等を実施</li> <li>・UR 賃貸住宅では誰が住んでいるか分からない状態や孤独死が発生</li> <li>・いきいきサロンをきっかけに顔見知りができるなど広がっているが、参加していない人を呼ぶことが課題</li> <li>・買い物難民が増えており、配食サービス等の利用者も多い。近場で朝市を開催しては</li> </ul>
地区活性化にむけて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若い世代も住める小さな宅地があればよい</li> <li>・ピュア金剛の活気を取り戻す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代で集まれるところがあればよい。引きこもりがちの人に出てきてもらえるかが課題</li> <li>・自分の話を聞いてくれる相談員と話したい人もいる</li> <li>・ピュア金剛と銀座商店街付近の空きスペースはもっていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誰でもふらっと入ることのできる気軽な居場所がほしい。ピュア金剛にそのような場所があればよいのでは</li> <li>・世代間のつながりが弱いので、まずは隣近所のつながりをつくることが大事</li> <li>・敷地分割して若い人でも購入しやすい住宅があれば、若い世代も増えるのでは</li> </ul>
活動上での課題等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後継者が見つからず、世代交代がうまくいっていない団体もあり、担い手育成が課題</li> <li>・リーダーシップをもつ人が多いので、その人たちを応援すれば地域活動の形になるのでは</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民生委員や団体等の各々の情報を共有していきたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安否確認の際などで、「個人情報保護」に過敏すぎて、やる気をそがれるときがある</li> </ul>

## 2. 町会・自治会等（グループヒアリング）

### 1. 実施概要

金剛地区にお住まいの皆さんが普段感じている地区の魅力や課題、地区での生活の状況、町会（自治会）等の地域での活動、地区活性化のアイデアなどについて意見交換するため、金剛地区の町会（自治会）等を5つのグループに分け、ヒアリング（ワークショップ）を行いました。

開催日時	場所	グループ・参加者数
平成 28 年 2/13（土） 9：30～	高辺台集会所	高辺台地区グループ （高辺台一丁目、高辺台二丁目、高辺台三丁目） 参加者数：計 14 名
平成 28 年 2/14（日） 9：30～	金剛連絡所	寺池台（伏山小学校区）グループ （寺池台一丁目、金剛第三住宅管理組合、 金剛朝日ヶ丘自治会、寺池台五丁目、 金剛グリーンハウス、ガーデンハウス金剛管理組合） 参加者数：計 9 名
平成 28 年 2/20（土） 9：30～	寺池台小学校 多目的室	寺池台（寺池台小学校区）グループ （金剛アーバンコンフォート管理組合、 ファミリー金剛ヒルデソシエテ、 寺池台二丁目、寺池台三丁目） 参加者数：計 6 名
平成 28 年 2/20（土） 13：30～	久野喜台小学校 多目的室	久野喜台グループ （久野喜台一丁目、久野喜台二丁目 金剛第二団地住宅管理組合） 参加者数：計 9 名
平成 28 年 2/28（日） 9：00～	金剛団地自治会 事務所	金剛団地（全域）グループ （金剛団地自治会） 参加者数：計 15 名

### 2. 主なご意見の紹介

#### ◆ 新しい人、若い世代の呼び込み

- 地域の魅力（急行停車駅、公園・緑が多い、公立保育園など）のPRを強化
- 市の近居同居促進給付事業は、不動産業者などにも協力してもらってPRを強化
- 建替えやリノベーションなど、UR団地のさらなる魅力づけが必要
- UR団地等への入居促進、地域活動への参加促進など、大学生を地域に呼び込み
- 金剛地区で育った世代にUターン（戻ってきてもらう）策
- 若い世代を呼び込む施設やイベントなど、新たな魅力づくり
- 働く場所づくり

#### ◆ 日常生活を支えるサービス等の充実

- 買い物施設や飲食店等を増やすためのまちの仕組みの見直し（都市計画変更など）
- 朝市の開催
- 地域内をこまやかに走るバスの運行
- 医者は充実しているが、総合病院

#### ◆ 集いの場の充実

- ふらっと立ち寄れる、集まれる場所（空家やピュア金剛などの活用）
- 図書館や多目的に利用できる施設等の文化施設の充実
- 大人も楽しめる公園（サイクリングコース、バーベキュー、寺池公園の魅力づくりなど）

#### ◆ 子育て・教育環境の充実

- 小学校の統廃合の話題に関して  
→生徒数が多いと友達が増えるので、統廃合したらよい  
→小学校区は、地域の連帯感を生むシンボル
- 子育て世帯が魅力に感じる教育環境（学級数の確保、魅力的な大学の誘致など）

#### ◆ 高齢者の支援

- 買い物困難者を支える宅配サービスの充実
- 高齢者同士の支えあい
- 介護予防活動を行う場所を増やす
- 介護予防活動などのサービス情報を提供する手段の充実
- デイサービス事業所等の誘致

#### ◆ 地域交流や地域活動の活発化

- 同年代のつながりはあるので、年代を越えた世代間交流をすすめる  
（高齢者による小学生の放課後サポートなど）
- 引越してきた人と地域住民・町会などが触れ合う機会
- 町会などの地縁活動とNPO活動をつなぐネットワークづくり
- 町会・自治会活動を伝える、伝わりやすい環境づくり
- 町会・自治会役員でなくても、活動に参加できる「サポーター制度」
- 役員等の担い手不足のため、隠れた後継者を探す
- ふれあいまつりや防災訓練など参加者の多い活動を次につなげるしかけ

#### ◆ 地域の安全向上（防犯、防災）

- 住宅地内の通過交通の対策
- 自主防災組織の設立、定期的な避難訓練の実施
- 通学路の安全性を守る策（段差の解消、柵の設置など）

#### ◆ その他

- 「活性化」とは、どのような状況を目指すのか、議論を重ねていけたらよい
- 住民が地域に関心を高めるしかけ

など