

# 金剛地区の将来および取り組みイメージについて

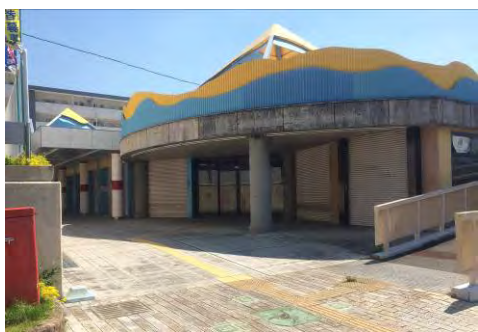
## (1) 現在のまちの姿

○交通機能(駐車・駐輪場含む)が大半を占める駅前広場  
飲食・日常購買、滞留できる施設を求める声が多い。



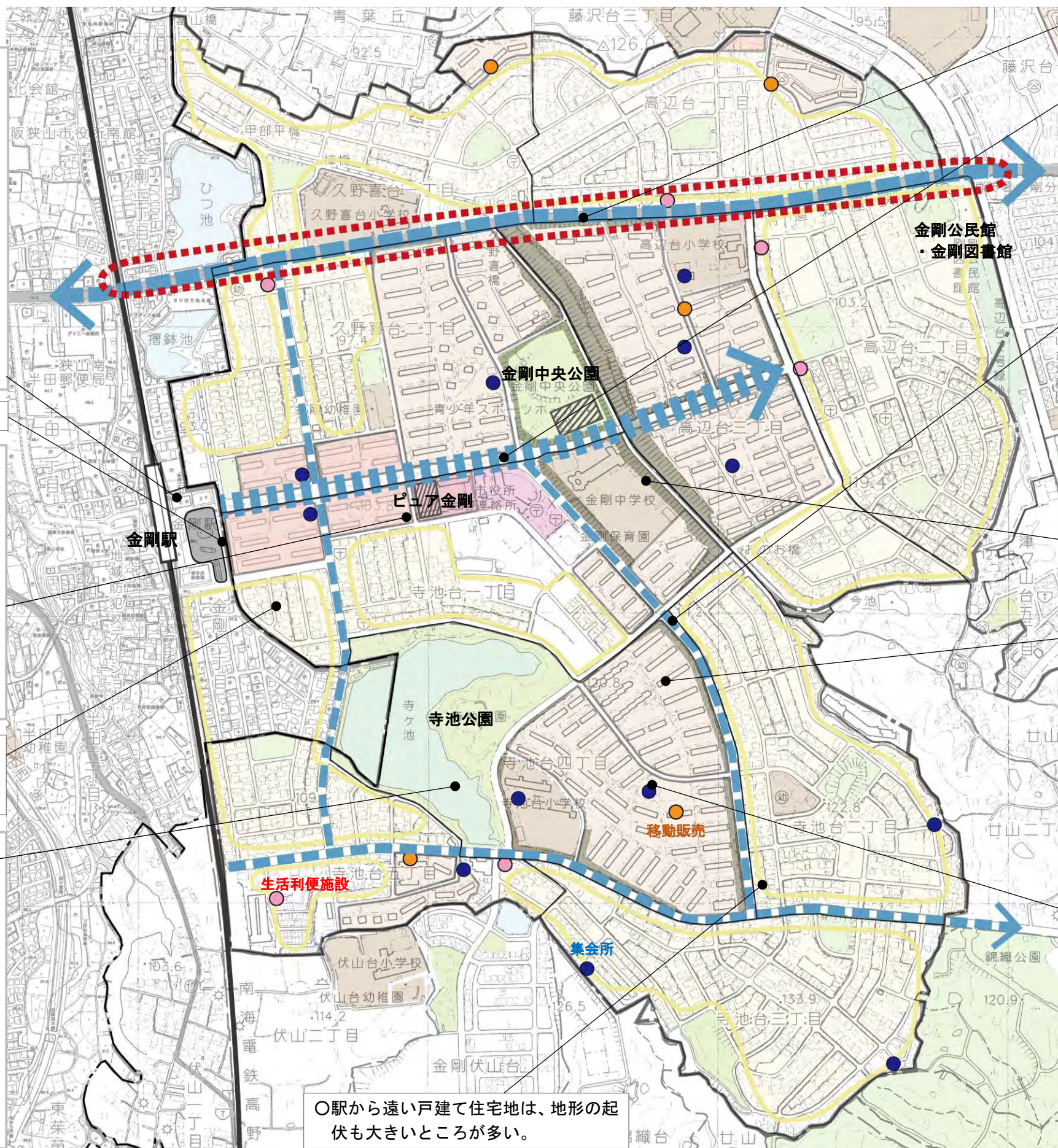
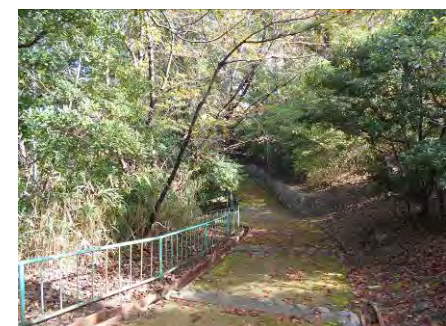
○駅前の好立地にある古い団地

○地域の中心となるエリアに、大部分が空きとなっている施設がある。



○駅に近い戸建て住宅地は地形も比較的平坦。飲食店・サービス施設(兼用住宅)等も立地する。

○地域のシンボリック存在だが、豊かな緑や水辺が活かされていない寺池公園。(さくら祭りの時には存在感あり?)



○駅から遠い戸建て住宅地は、地形の起伏も大きいところが多い。

○交通量が多い府道  
店舗・サービス施設(兼用住宅)も立地。

○緑に囲まれ快適な「ふれあい大通り」



○一方、その他の「通り」には個性、魅力が感じられにくい。



○地域を分断する谷筋

○UR賃貸住宅は大街区で、道路沿いは長大な法面・擁壁で周辺とのつながりに欠ける部分が多い。



○UR賃貸住宅の集会所等では、「交流喫茶」や「移動販売」などの取り組みが始まっている。



(2) まちの将来像 (目標像)

※意見交換会での意見等をもとに作成

**金剛駅前～「ふれあい大通り」～センター地区 (銀座商店街・連絡所等)**  
 ー豊かな時を過ごし、交流が生まれる「広場」「施設」が連担した通り



ーまちづくりの中心拠点 (レンタル活動スペース、一元的情報ステーション、交流、活動支援等)



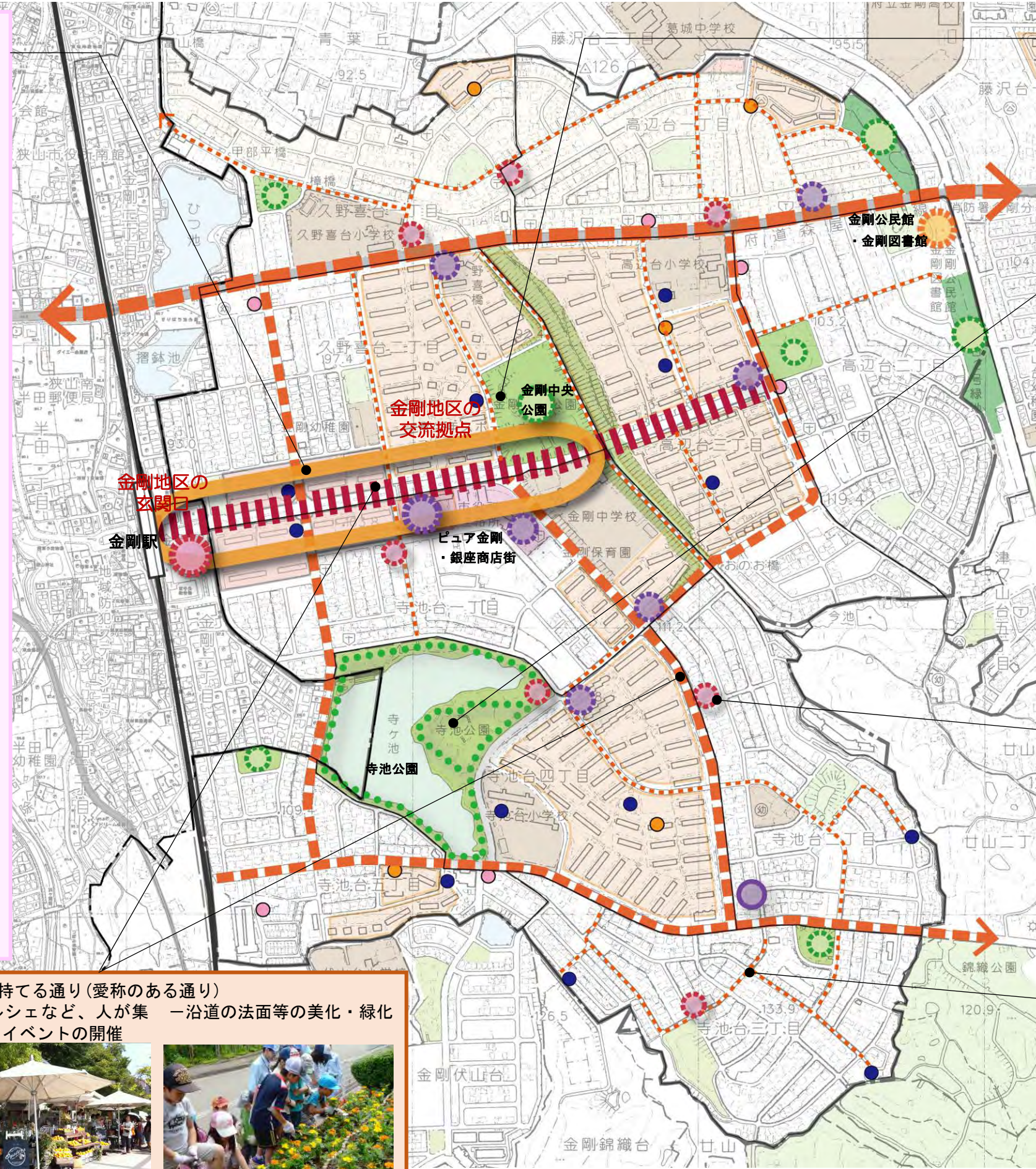
ー生活を支える商業・サービスの充実



**地域のメインストリート**  
 ー沿道への小規模な店舗・施設などの導入

ー愛着の持てる通り (愛称のある通り)  
 ーマルシェなど、人が集まるイベントの開催

ー沿道の法面等の美化・緑化



**中央公園** ー参加できるプログラムが充実した「健康づくり・学び」拠点。各種イベント等が行われる交流拠点。



**寺池公園** ー住民参加で再生してマネジメントする、水辺と緑を楽しむ公園。



その他の公園も、「身近なパークマネジメント」で「使われる公園」へ

**多様な住まい**

新築戸建住宅、駅近のマンション、高齢者向け住宅  
 賃貸住宅、シェアハウス、DIY住宅、リフォーム住宅  
 自然派生活のできる住宅、アトリエ付き住宅 …

**空き家、空き施設、空き地の活用**

ーまちづくり拠点のサテライト (自治会、NPO、コミュニティビジネスの拠点)、身近な居場所、交流の場



**守り育てる住環境と魅力の向上**

ー生け垣や石積みなど古くから親しみのある景観の保全  
 ー建替や改修をする時のルール (建築協定など地域の意思で決めて守るルール)

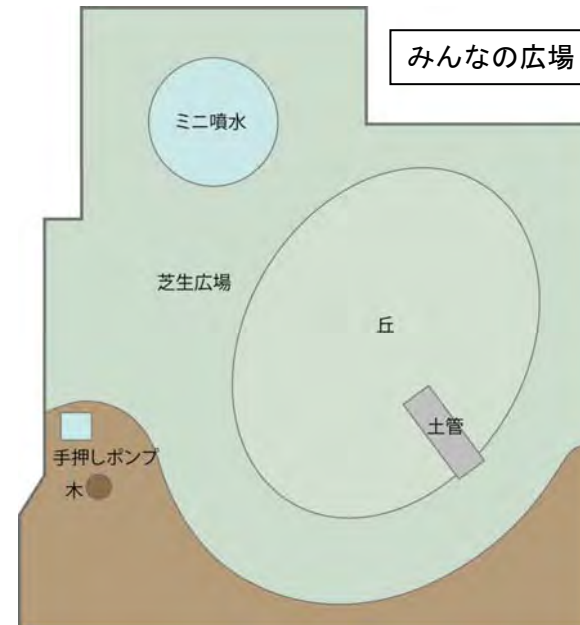
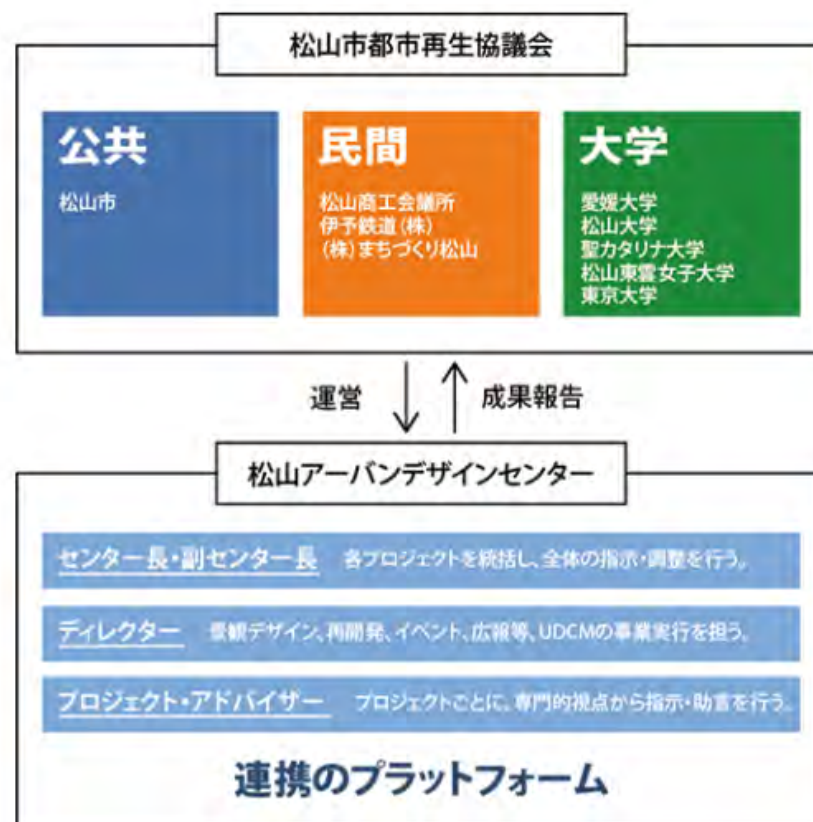
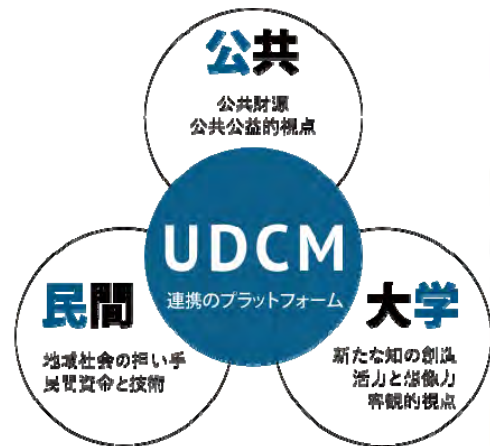
ー空き家利用等による「身近な居場所」や「交流の場」が充実することによる魅力アップ

(3) 取り組み等のイメージ (参考事例)

地域まちづくりの中心拠点 — 「まちづくり組織」と「拠点施設」の事例

○ 「松山アーバンデザインセンター」と「みんなのひろば」「もぶるテラス」

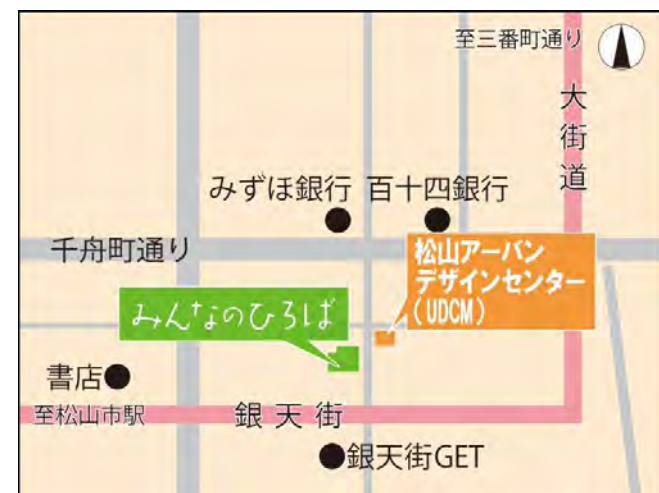
- 中心市街地の活性化に向けて、民間（市民および事業者）、大学、行政で連携のプラットフォームを組成。
- 拠点施設は民間の商業ビルの2階にあり、まちづくりの専門家が常駐している。
- 同ビルの1階に多目的スペースである「もぶるテラス」、通りをはさんで元駐車場だった場所に「みんなのひろば」を開設。施設の運営は愛媛大学のアーバンデザイン研究部門が担っている。それぞれの施設は大学や企業の社会実験の場にもなっている。
- 有料で占有利用も可能としている。



■みんなのひろば  
コインパーキングだった場所を、子どもが遊べ、大人が語り合える広場として整備した。計画段階から市民参加ワークショップを開催、場所選定から整備内容まで話し合った。



■もぶるテラス  
以前、空き家だった場所を多目的スペース兼、人が集える休憩所に整備。まちづくり情報の発信や、まちづくり研究会や会議などに使われる。ライブラリーも併設



■学ぶ  
学生から社会人まで、幅広い世代が集い、将来のまちづくりの担い手を育成する、アーバンデザインスクールを開講。市民参加型の学習プログラム。



■創る  
地域再生のための魅力的な都市デザインに取り組んでいる

出典：松山アーバンデザインセンターHP、みんなのひろばプロジェクトHP

多機能な生活サービス施設の事例

○ 高齢者向け施設と交流拠点、マーケット等の一体型施設「地域密着型特養グランドオーク百寿」

- 泉北ニュータウンの近隣センター（小学校区ごとに開設された商業施設と地域会館、教育施設等が集積した生活の拠点）のスーパー跡地に、「脱施設」「地域に根ざした」をテーマとして、社会福祉法人が開設した特別養護老人ホーム。
- 建物は、4階建てで、2～3階が入居者の居室となるが、1階には地域住民も利用できる地域交流スペース、カフェ「オーク カフェ」、買い物スペース「オーク マーケット」があり、地域住民が集う、開かれた施設となっている。
- マーケットは、地域のボランティアが運営している。また、“駄菓子”も販売しており、地域の子どもらも集う仕掛けがなされている。
- 施設内では、企業等によりセミナーやワークショップなど、多様な世代向けのイベント等が開催されている。



施設内で、ワークショップやアート教室、バリスタ体験（スターバックス）、美容体験・健康チェック（薬局、地域包括支援センター）健康講座（大学教授・理学療法士）、大阪中央卸売市場直通の出張販売など、多様な団体等による多様なイベントを開催



■オーク カフェ  
バリスタこだわりのコーヒーと管理栄養士によるランチなど、本格的なカフェ



■オーク  
マーケット  
地域ボランティアが運営するスーパーで、野菜から駄菓子まで販売



■共用生活室

出典：グランドオーク百寿HP、グランドオーク百寿 facebook

空き地を暫定的に活用した、活動スペースの事例

○ 深谷ベース（埼玉県深谷市）

- ・区画整理中の遊休地を利用し、まちの賑わいを創出するスペースを創出。
- ・コンテナは基礎も含めて移動可能（区画整理事業の進行に合わせて、短期間で移設し、事業を継続できる）。
- ・市民参加型の縁台づくりなどのワークショップを開催。一番おいしい郷土麺料理 N-1グランプリのイベントの会場としても使われている。



・縁台製作 WS



・イベント会場として活用



・全景



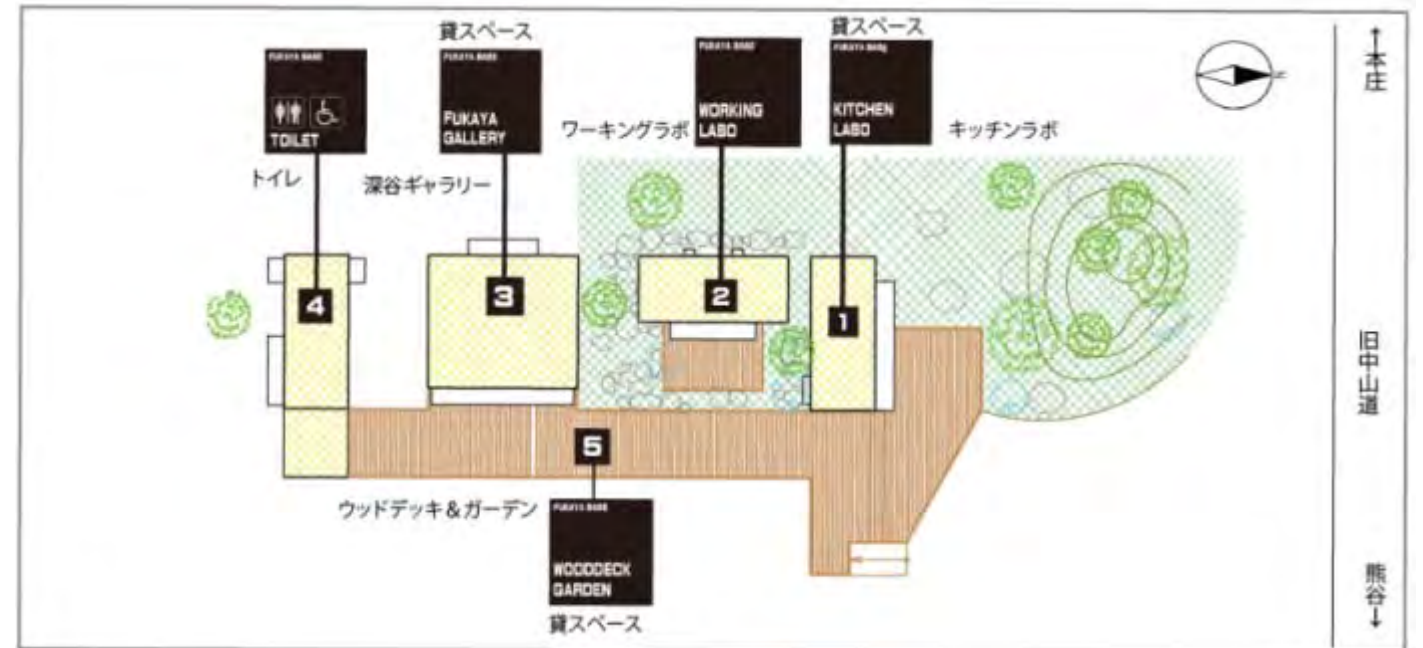
出典：深谷市HP



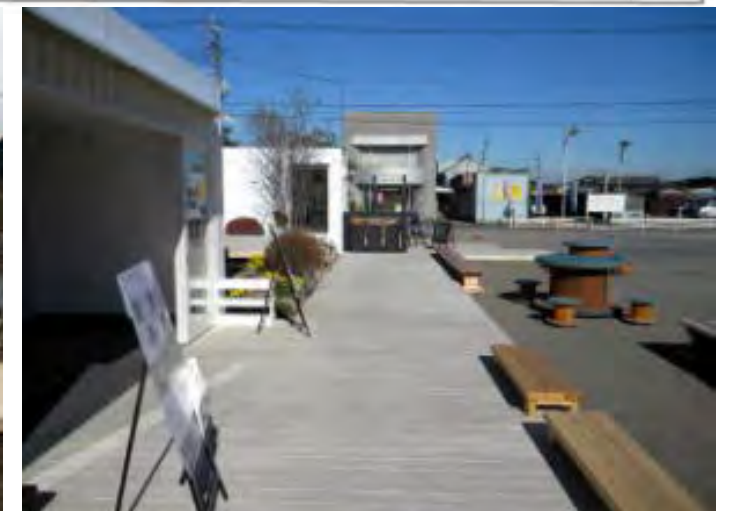
■ワーキングラボ  
深谷ベースのインフォメーションの場



■ミニキッチン（貸し出し対象）  
会議、試食会、発表会などの場に使える。



■ふかやギャラリー（貸し出し対象）  
コンテナ2棟連結の貸し出しスペース。



■ウッドデッキ&ガーデン（貸し出し対象）  
青空のもと、イベントを開催でき、コンテナとセットで使うことも可能

空地（広場）・空き店舗を活用した、創業に向けたチャレンジ施設

○ 駅前チャレンジショップ（福岡県吉富町）

- ・町内での創業を支援するため、仮設コンテナ店舗によるチャレンジショップを開設。
- ・吉富駅の乗降客数は700名、駅構内・前には店舗が1軒もない。
- ・ロータリー広場の町有地に400㎡の一角にコンテナハウス（幅6m×奥行き2.5m×高さ2.5m）を1棟設置。（設置は約300万円、総事業費600万円）
- ・家賃は月5000円、最長3年間貸し出し可能。
- ・1店舗目が成功すれば、最大6店舗まで増やすことができる。



まずはお気軽にご相談ください。 **大募集!**

駅前チャレンジショップで創業してみませんか。

吉富町で自分のお店を持ちたい方を応援します

Why Challenge Shop?

チャレンジショップとは

チャレンジショップのポイント

- 1. 家賃の好立地（駅前）でスタート
- 2. 家賃5,000円/月（2ヶ月間）
- 3. チャレンジショップ専用物件が確保されています
- 4. 創業支援や経営ノウハウをアドバイスします

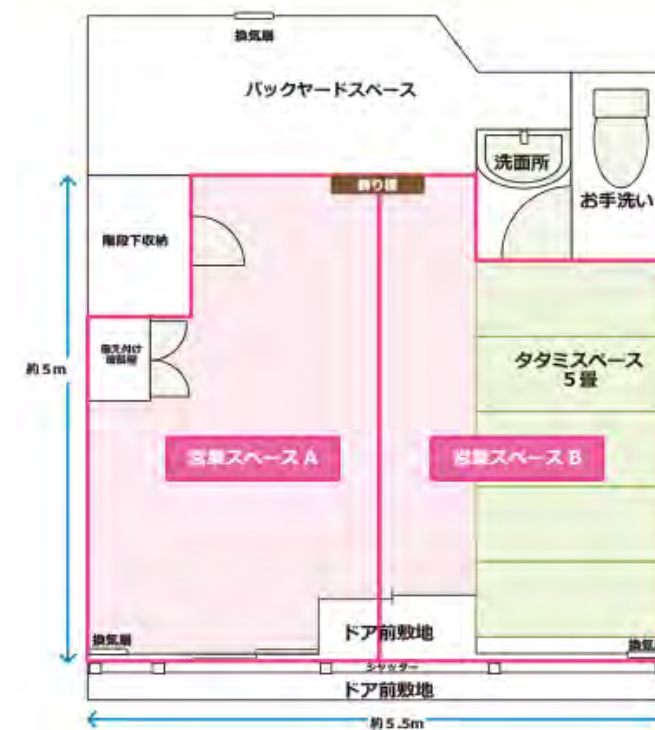
吉富町 TEL 0979-24-4073 FAX 0979-24-3219



出典：京築まるごとナビ、吉富町HP、miya-j.com

○ 空き店舗を活用したチャレンジショップ（泉佐野市）

- ・泉佐野市が、泉佐野駅前商店街の空き店舗を改修・活用し、チャレンジショップを開設。
- ・出店期間中の賃料は月額15,000円。（水道・光熱費の負担は不要）
- ・出店期間は原則3ヶ月。
- ・経営のプロからのアドバイスを得ながら、事業のノウハウを習得。
- ・泉佐野市は、「地方創生加速化交付金」を活用し、女性起業家ステップアップ事業として実施。現在、セルフケア店、ジェルネイル施術店の2店舗が営業中。



・店舗平面図



・セルフケア店



・ジェルネイル店

出典：「三根早苗の800名の女性起業家サポートブログ」、NPO法人泉州佐野にぎわい本舗

参考資料：乗降人員が同規模の駅における商業・サービス施設規模の比較



①南海高野線金剛駅

駅前には、飲食店を中心とした個店舗がある。

- ・乗降人員：約 35,000 人
- ・周辺人口—500m圏内：約 4,800 人、1km 圏内：約 23,000 人

②泉北高速鉄道線和泉中央駅（和泉市）

平成初期にまちびらきしたトリヴェール和泉にあり、地区センター機能を担う。駅前には南側にショッピングモール、北側にスーパーや病院等があり、駅を中心とした地域に商業施設等が集積している。

- ・乗降人員：約 32,000 人
- ・周辺人口—500m圏内：約 5,800 人、1km 圏内：約 22,000 人

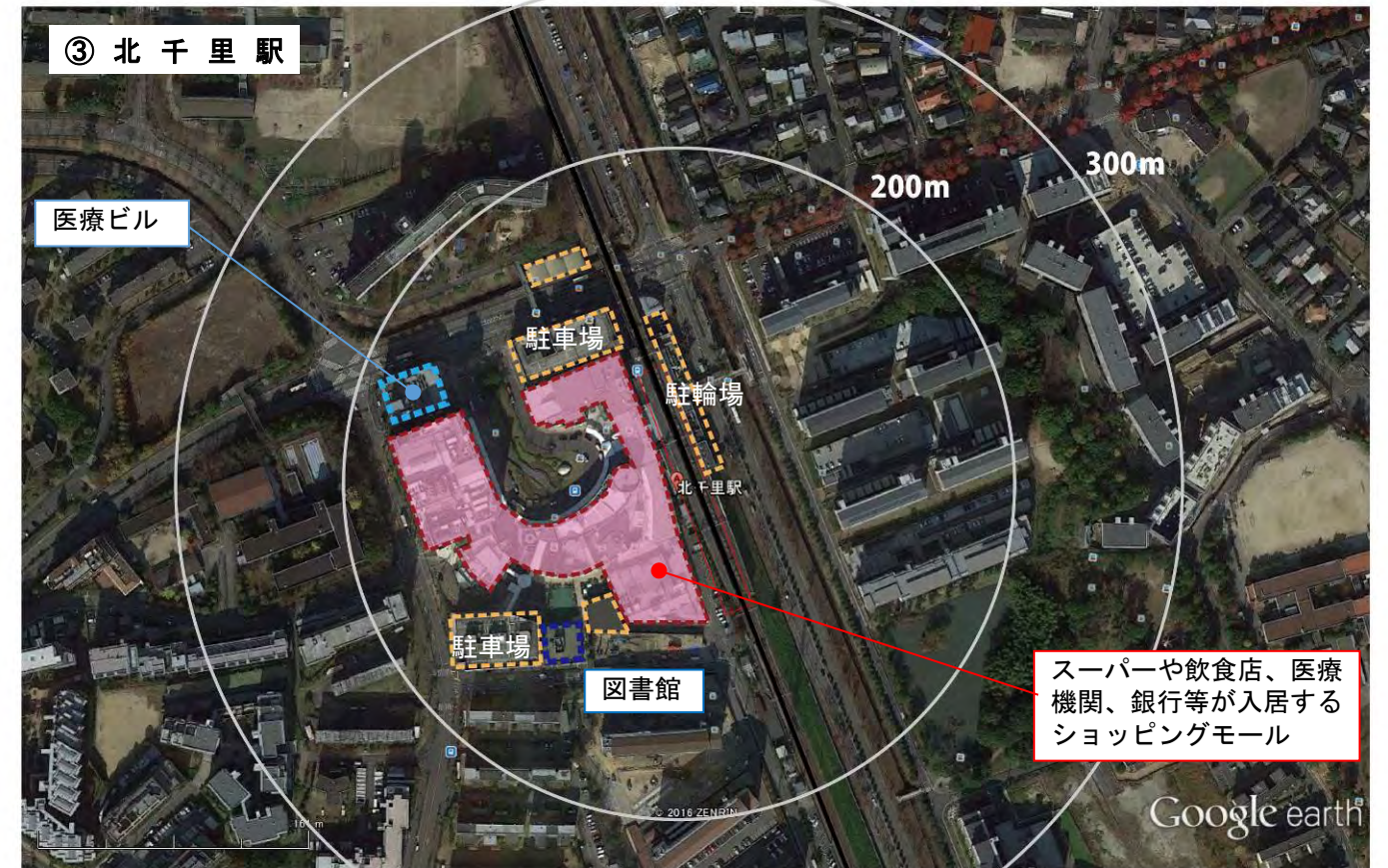
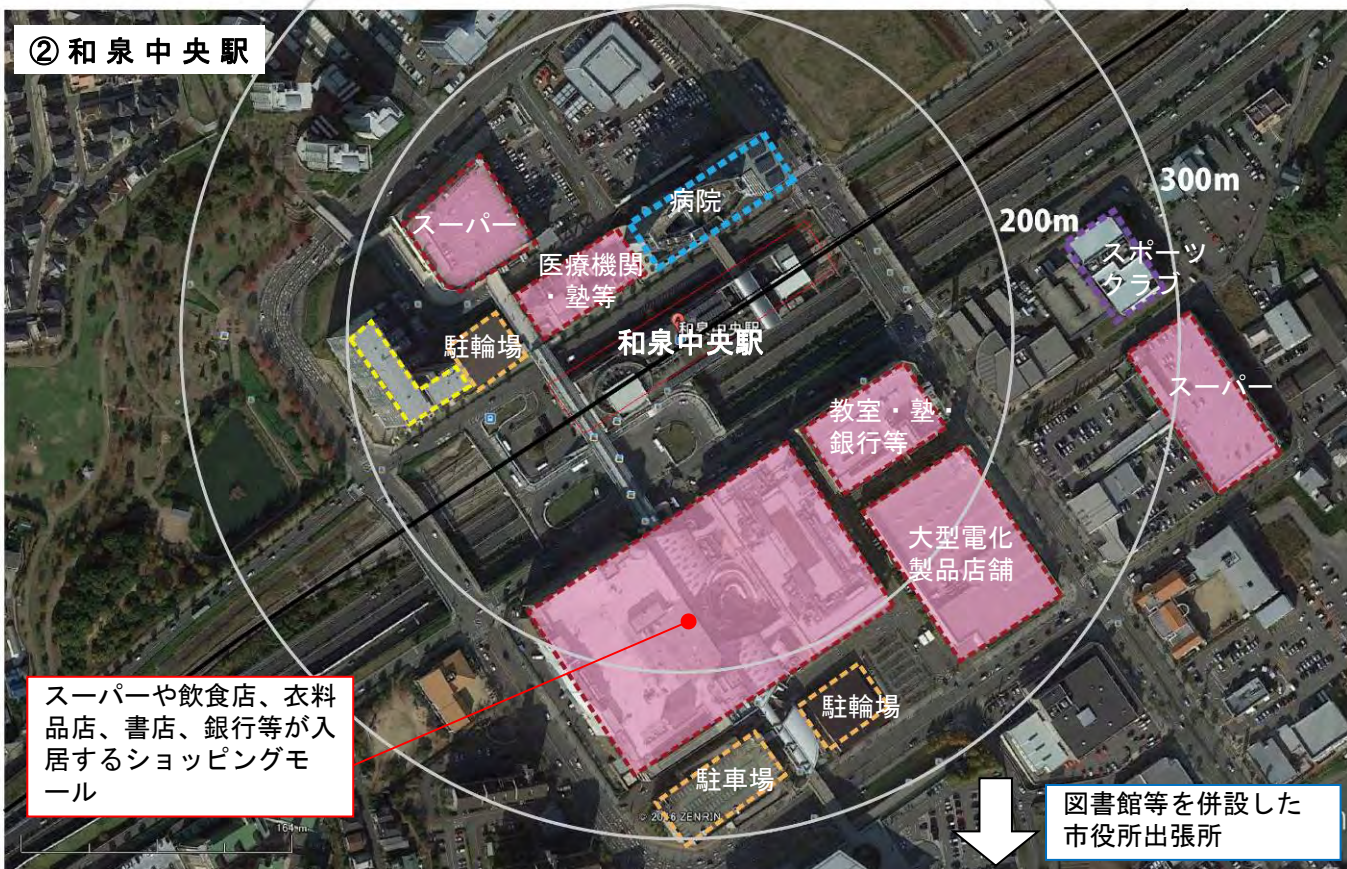
③阪急線北千里駅（吹田市）

昭和 37 年頃にまちびらきした千里ニュータウンにあり、地区センター機能を担う。駅前にはスーパーや個店舗（飲食店、塾、医療機関、など）が入居するショッピングモールがある。

- ・乗降人員：約 28,000 人
- ・周辺人口—500m圏内：約 8,000 人、1km 圏内：約 25,000 人

※資料 乗降人員：大阪府統計年鑑（平成 28 年 3 月刊行）

人口：国勢調査（平成 22 年）【web サイト出店戦略情報局】



市民参加で、公園づくり、イベント・プログラムの企画などを行う公園の事例

○ 泉佐野丘陵緑地（泉佐野市）

- 計画段階から市民参加でつくられた大阪府営公園(平成 26 年開園)。
- 公園づくり、イベント・プログラム企画などを、ボランティア団体「パーククラブ」が実施している。
- パーククラブに入会するにはパークレンジャー養成講座を受講する必要がある。毎年 10~20 人が修了し、現在メンバーは 100 人以上となっている。
- 公園の基本計画策定後、平成 20 年から運営会議が発足。パークレンジャー養成講座は平成 21 年からはじまっている。なお、パーククラブは平成 22 年に設立された。



出典：泉佐野丘陵緑地 HP、<http://izumisano-kyuryo.jp/>





## 学校の空き教室や校舎の転用

### ○ 空き教室の生涯学習ルームへの転用（埼玉県草加市）

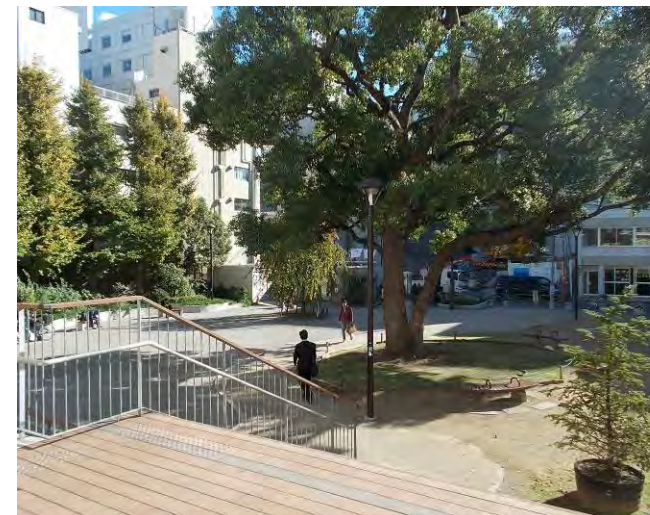
- 市の取組として、空き教室の一室を改修し、地域の高齢者のふれあいや生きがいをづくりの場、世代間交流の場「平成塾」として活用
- 「平成塾」では、編物・手芸、書道、舞踊などの多様なサークル活動を実施。
- 「平成塾」は、原則学校が開校している日・時間帯のみに活動し、電気、施錠等の管理は利用者が行う。ただし、鍵の管理は、学校が行い、教職員が見回りをを行う。



資料：文部科学省大臣官房文教施設施設企画部施設助成課「子供と地域を元気にする余裕教室の活用」

### ○ 小学校の校舎を転用したアートセンター — 3331 Arts Chiyoda（東京都千代田区）

- 廃校になった小学校の校舎と校庭をアートセンターに転用し、民間団体が運営している事例。
- アートギャラリー、アトリエ、オフィス、カフェなどがあり、展示会、ワークショップ等の文化活動に利用されている。
- 1階は地域に開放されたフリースペースとなっている。



地域と民間事業者が連携した空き家活用のしくみづくり

○ 地域の空き家相談窓口・しくみの構築（兵庫県川西市）

- 川西市の郊外団地3団地（戸建て住宅地）において、民間事業者が国のモデル事業として、自治会・行政と連携した空き家相談窓口「空家ねっと」を設置。
- 3団地において持続可能な空き家対策の仕組みを構築し、団地内の管理不全空き家の抑制、空き家の流通・利活用の後押しをすること、地域と事業者をつなぐ体制づくりなどを目指し、取り組んでいる
- 窓口では、「貸したい」「売りたい」など、空き家に関する様々な相談受付を主として、自治会と連携した地域の空き家情報の集約、空き家対策セミナーの開催などを行っている。
- 相談者には、地域のリフォーム事業や不動産事業、管理代行業等を行う登録事業者を紹介。
- 現在は、窓口の運営を3団地の各自治会に移行することを目指し、検討中。



外観

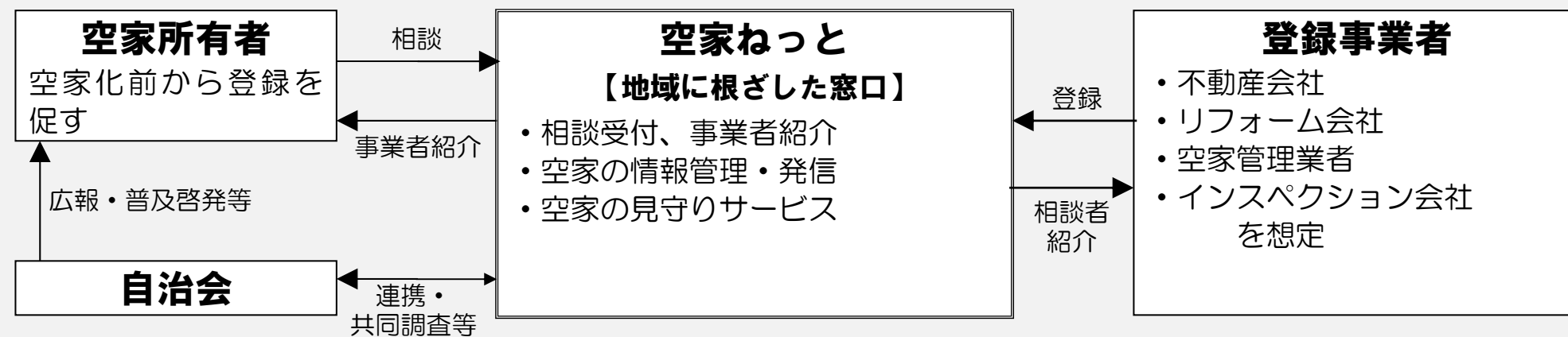


内観

■相談窓口

平成 27 年 2 月 8 日に、大和団地の「リフォームサロン川西」内に試行開設

■「空家ねっと」の仕組み



相談中の様子



平成 26 年度のセミナー（多田 GH）

大和団地・多田グリーンハイツ・清和台に  
空家・住宅を所有されている方！！

国土交通省モデル事業による社会実験

空家に関する無料相談窓口  
「空家ねっと」

住み替えをお考えの方、空き家をお持ちの方  
お困りのことはありませんか？

「空家ねっと」は、空家の利活用や適正な管理の促進を目的に、活用方法の提案、事業者（リフォームや不動産などのプロ）の紹介等を行う無料の相談窓口です。お気軽にご相談ください。（相談は予約制です）

【連絡先】  
TEL：080-2420-0940  
Mail：kawanishi@jutaku-akiya.jp

パンフレット

## 空き家を活用した「居場所」

### ○ 戸建て住宅の空きスペースを活用した地域住民の“居場所”「25café」

- ・地域の店舗併用住宅の2階空きスペースを活用した、多世代の交流を目指した“みんなの居場所”となるフリースペース「25café」（他の空きスペースや空き家等を活用し、地域内に全4か所ある）
- ・空きスペースは無償で借り受け、自治会が主体となって運営。友人らとのおしゃべりや利用者によるイベント・教室等の開催の場ともなっている
- ・空きスペースの後片付けや使い方などは、ワークショップを開催し住民みんなで検討
- ・運営費用は、利用料（1人100円）を基本に光熱費や飲み物代に充てている



・住民ら主催のイベントの場として活用



・看板づくり等は住民ワークショップを開催

### ○ 戸建て住宅を活用した喫茶店兼オフィス

- ・築130年以上の古民家を活用した、近所の人々が集う喫茶店兼設計事務所のオフィス
- ・設計事務所が所有者から買い受け、設計事務所としてオープン。その後、地域で気軽に立ち寄れておしゃべりできる場として、町内会会長の奥さんが店長を務める喫茶店をオープン。
- ・設計前段階から大学の先生・学生やまちづくりプランナー、行政職員、近所の子供などによる参加型の改修を実施。
- ・若手農家による野菜販売や農村部の特産品試食会、近所の発明家のアイデア商品紹介など、喫茶以外でも多様に使われている。



**25café @ GOOD CROP**      OPEN 月曜・火曜・金曜 10時～16時



外観



利用スペース



利用時の様子 (10名以上も入れます)

みんなでワイワイお茶を飲んだり、ちょっとした打合せをしたり、どうぞご自由にお使い下さい。(1階で美味しいケーキを販売しています!)



**< 使い方 7 箇条 >**

- ① 使う時は、店主に一声を（鍵貸します）
- ② お互い譲り合いの心で
- ③ 原則、3名様以上のグループで使えます
- ④ 飲食持込はOK（出前もOK）
- ⑤ 持ってきた物はすべてお持ち帰りを
- ⑥ 消耗品（コーヒー等）の補充は各自で（1階にあります）
- ⑦ 使用ルールをきちんと守りましょう

所在地：大和西1丁目11-5  
 スペース：2階入って右側の居室  
 標準設備：テーブル・イス、茶・コーヒーセット  
 利用料金：利用者1グループにつき300円  
 （ボックスにて回収）  
 ※ 駐車場・駐輪場はありません（徒歩でご利用ください）



**活用企画 募集中!!**

25café（ニコかふえ）では、皆さまのアイデアによる自由な使い方を募集しています。



例えば、

- ・趣味で作ったアクセサリーを売りたいっ!
- ・子ども服などを交換するバザーをしたいっ!
- ・絵画や写真の展覧会を開きたいっ!
- ・〇〇教室を開きたいっ!
- ・子どもに昔の遊びを教えたいっ!

など、広く地域住民に開かれたもので、地域の魅力創出に貢献するものをお待ちしています。

25caféにアンケートを置いてありますので、ぜひご提案ください!

**居場所の提供者募集中!!**

25café（ニコかふえ）では、@関西園芸、@GOODCROP以外にも、多世代交流・居場所づくりができる空き家・空きスペースを探しています。

ご提供いただける方は、自治会までぜひご連絡ください!

・使用ルール等をお知らせするパンフレット



出典：みんなでつくろう HP <http://www.tsukuro.org/>

自治会主体の多様な交流イベント・助けあいのしくみづくり

○ UR富田団地（大阪府高槻市）

- ・昭和46年～平成元年に完成した約2,600戸の大規模団地
- ・団地内では、自治会が主体となって、春にはお花見会、夏には夏祭り・お月見会、秋には敬老の集い・運動会、冬にはクリスマス会・餅つき・とんど焼きなど、四季折々の行事を開催。
- ・高齢者等が互いに助け合うしくみとして、地域通貨「うの花」や緊急連絡体制の構築等に取り組んでいる。
- ・地域通貨は、灯油運びなどのボランティアを行った方に対して配布され、地域の商店会全店で利用することができるしくみとなっている。
- ・大阪芸術大学の学生により、自治会に対して団地内でのアートイベント企画が提案され、古着を使ったこいのぼりアートなどの住民参加型のワークショップも行われている。



■ 2日間開催される恒例の夏祭り



■ 秋祭り



■ クリスマス会



■ こいのぼりワークショップ  
団地集会所で持ち寄った古着でこいのぼりを製作。子どもたちの小学校入学を祝い、みんなで作ったこいのぼりをあげた。

出典：UR都市機構HP



■ 地域通貨

棟委員会の出席者やボランティア協力者（灯油を玄関先へ運ぶ、ゴミ出しのお手伝い等）に発行される地域通貨で、地域の商店会全店で利用可