

# 金 剛 地 区 再 生 指 針

(案)

平成29(2017)年3月

富 田 林 市





# はじめに

(文章が入ります)



# 目 次

---

<b>1</b>	金剛地区再生指針とは	1
(1)	背景と目的	1
(2)	再生指針の位置づけ	2
(3)	計画期間	4
(4)	富田林市の他計画との関係	5
<b>2</b>	金剛地区の魅力と克服すべき課題	7
(1)	コミュニティ・地域活動	7
(2)	住宅・住宅地	9
(3)	道路・公園	10
(4)	交通	11
(5)	生活サービス	12
(6)	周辺地域	12
<b>3</b>	金剛地区の目指す将来像	13
(1)	まちの将来の目標像	13
(2)	実現を目指す「まち」と「暮らし」の姿	14
<b>4</b>	将来像の実現に向けた取り組み項目	15
(1)	地域の連携による「サービス」と「支え合い」の展開	16
(2)	多様な「住まい」の供給・流通の促進	25
(3)	豊かで多機能な「空間・施設」の充実	28
(4)	まちを運営する「仕組み」の構築	35
<b>5</b>	金剛地区再生の実現に向けて	38

参考資料 1. 策定の経緯

参考資料 2. 策定協議会の概要（メンバー、要綱等）、用語の解説

## (1) 背景と目的

金剛地区（高辺台・久野喜台・寺池台）は、昭和40年代に日本住宅公団〈現：独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）〉により開発され、約半世紀が経過しています。良好な住環境が形成されるなど、まちとして成熟し、魅力が育まれる一方で、施設の老朽化や人口減少、少子高齢化が進行し、それにとまなうさまざまな課題が顕在化しつつあります。

金剛地区は、これらの課題に対応しながら、開発当初のコンセプトである都市通勤者世帯の「ベッドタウン」から、住民の構成や社会ニーズの変化に応じたまちに転換する時期を迎えています。そこで、住民の安心できる暮らしを守り、また新たにさまざまな人々が集い・暮らすことのできるまちとしての魅力を向上させていくため、まちの将来像や、将来像の実現に向けた取り組み等を示すビジョンとして「金剛地区再生指針」を策定します。

### ○ 金剛地区の概要

- ・金剛地区は、昭和40年から日本住宅公団〈現：独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）〉により開発された約216haの住宅地です。
- ・現在、17,061人（8,406世帯）の人が暮らしています。（※住民基本台帳・平成28年3月31日時点）



## (2) 再生指針の位置づけ

本指針は、住民をはじめとして金剛地区にかかわるさまざまな立場の人・団体等とともにまちの将来像等について議論し、とりまとめたものです。

これから、金剛地区にかかわる全ての人・団体（住民・地域団体・事業者・行政）が連携し、金剛地区の再生・活性化に取り組むための方向性を共有するビジョンとして、本指針を策定します。

### ○ 取組姿勢



指針では、金剛地区にかかわる全ての人・団体が共有する「まちの将来像」と、その実現に向けて、それぞれが取り組む項目や方向性を示すこととします。

## ○ 本指針の構成

### 1 金剛地区再生指針とは

### 2 金剛地区の魅力と克服すべき課題

金剛地区の再生・活性化に向けて取り組む上で、活かすべき「魅力」と克服すべき「課題」を共有しましょう。

### 3 金剛地区の目指す将来像

金剛地区の将来はどのような姿で、どのような暮らしをしていきたいか、再生・活性化に向けた目標像や思い描く「まち」や「暮らし」の姿を共有しましょう。

### 4 将来像の実現に向けた取り組み項目

「金剛地区の目指す将来像」を実現するために、どのような取り組みをすればよいのかを共有しましょう。

### 5 金剛地区再生の実現に向けて

金剛地区再生に向けた取り組み方・体制を共有しましょう。



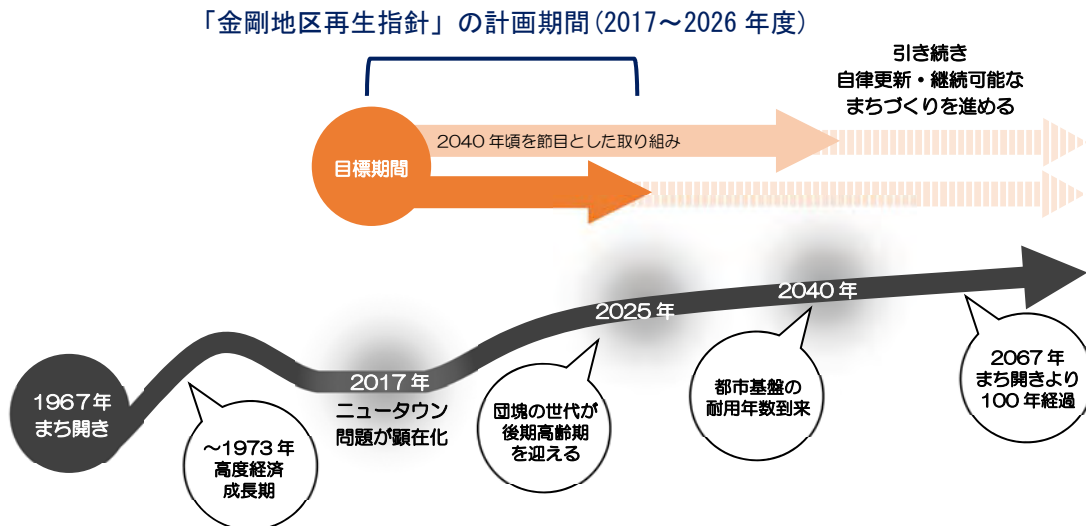
### (3) 計画期間

#### 平成 29 年度 (2017 年度) ～平成 38 年度 (2026 年度) の 10 年間

※2040 年頃を見据えて取り組む上で、短期的な節目として設定する期間

- ・金剛地区の再生・活性化は、都市基盤・建築物等が更新時期を迎える 2040 年頃までを節目と見据えて進めますが、本指針においては、いわゆる団塊の世代が 75 歳以上の後期高齢期を迎える 2025 年頃を節目として、10 年後を見据えた取り組み項目を示します。
- ・本指針においてまちの将来の節目として設定した 2040 年以降も、引き続き、自律更新・継続可能なまちづくりを進めることが必要です。

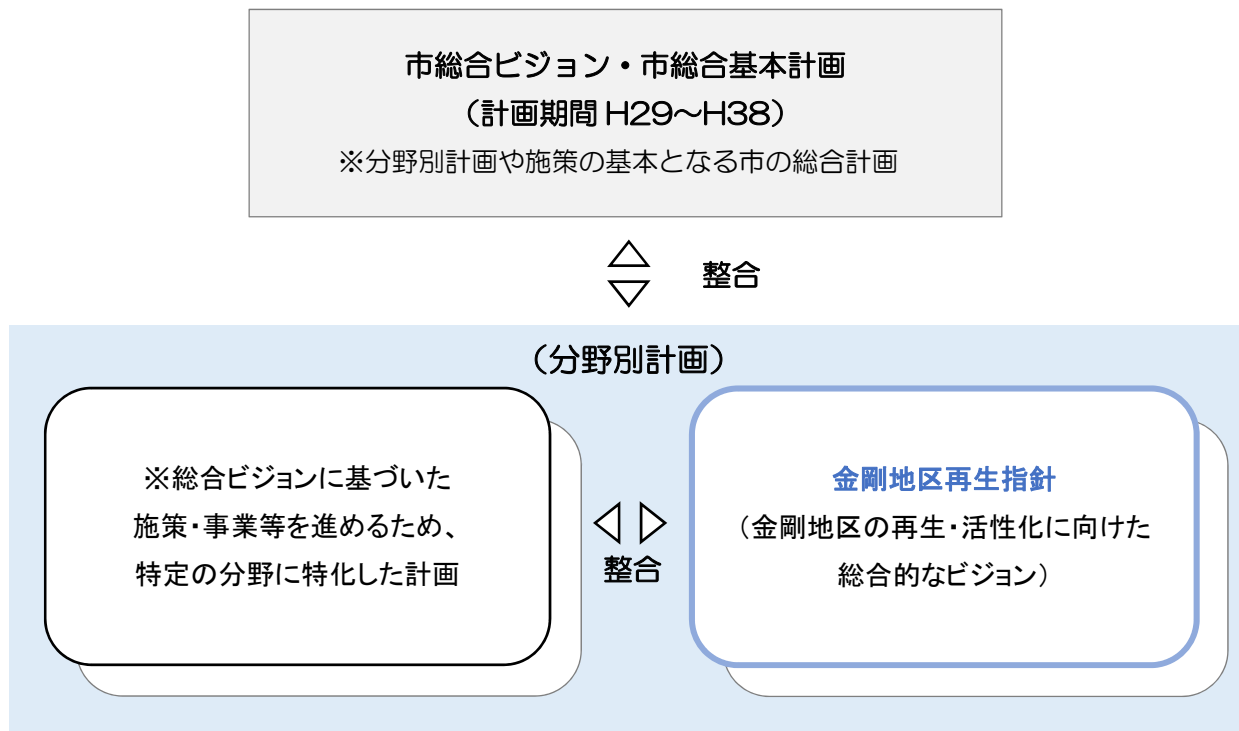
#### ○ 地区の再生・活性化の目標期間 (イメージ)



#### (4) 富田林市の他計画との関係

本指針は、金剛地区の再生・活性化に向けた総合的なビジョンであり、富田林市その他の計画や事業と整合性を図りながら、取り組みます。

##### ○ 他計画との関係図





## 第2章 金剛地区の魅力と克服すべき課題

### (1) コミュニティ・地域活動

#### ● 活かしたい魅力

- ・町会（自治会）等は、町丁目や団地単位で、17 団体が組織されています。
- ・NPO 等の拠点が地区内や周辺に多く、多様な活動が行われています。
- ・住民には 70 歳前後の世代が多く、退職を機に地域活動等に参加する方も多いと考えられます。住民アンケート（平成 27 年度実施）では、約 4 割の方が町会（自治会）等やボランティア、サークル活動等の地域活動に関わってみたい・参加してみたいと回答されています。

#### ■ NPO、町会（自治会）等の活動内容

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
<b>ふらっとスペース金剛</b> 子育て相談 寺子屋（クッキング、工 作等） 派遣託児 一時保育 すくすく広場	フリースペース （ブースの出展等）	移動販売	見守り活動 サロン活動	<b>町会（自治会）等</b> 清掃 防犯灯・カメラ設置 等
			<b>高辺地域連携ネット</b> 要援護者支援	自主防災 防犯パトロール 避難訓練等
		小学生と味噌汁づくり サークル活動支援		<b>ナルク富田林</b> 花いっぱい運動
		<b>高齢者大学シニア富田林くすのき塾</b> 生涯学習 体操		<b>公園愛護会等</b> 公園清掃
		<b>民生・児童委員・福祉委員会</b> サロン活動 安否確認		
困り事支援	<b>ワーカーズコレクティブはんど</b> カフェ	生活の困りごと支援	介護支援	
		<b>きんきうえぶ</b> パソコン教室 スマホ教室	安否確認 認知症要望等	
<b>あずみな</b> 困りごとの助け合い サービス 育児サークル	異世代交流会	<b>サンキューネット</b> 生活の困りごと 支援	安否確認 日常生活支援 デイサービス	



金剛地区の冬を彩る一大イベント「金剛バル」の様子

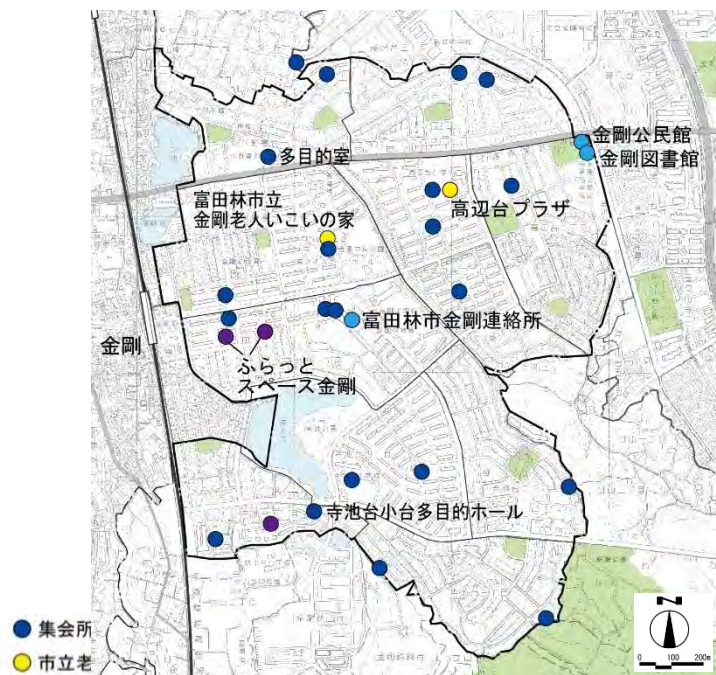


金剛団地のサロンの様子

### ▲ 克服すべき課題

- ・集会所を持たない町会（自治会）等があり、集会施設や気軽に利用できるスペースの不足や既存施設の使いにくさを指摘する声があります。
- ・地域活動の担い手は高齢者が多く、次世代の担い手探しが課題となっています。
- ・地域団体等の相互のつながり、交流の機会は、更なる充実が望まれます。

### ■ 集会所等の交流施設の位置図



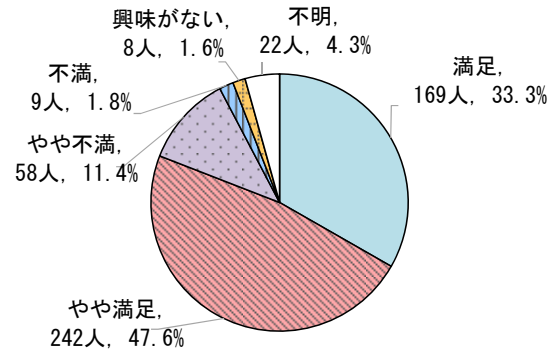
## (2) 住宅・住宅地

### ● 活かしたい魅力

- ・閑静で成熟したまちなみ、緑豊かな住環境が形成され、住民の80.9%が満足しています。
- ・戸建住宅・集合住宅、持家・賃貸住宅と一通りの住宅タイプが揃っています。

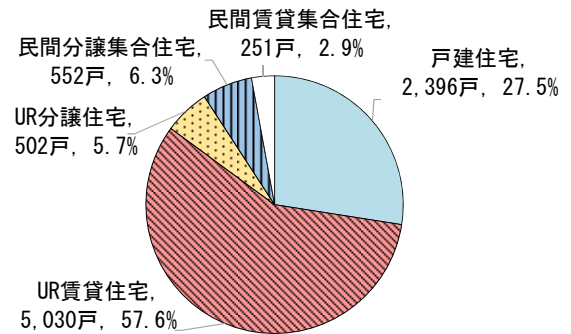


### ■ まちの景観やまちなみに関する評価



金剛地区再生に関するアンケート調査結果 (H27. 12 実施)

### ■ 住戸タイプ別割合



固定資産台帳・住居表示台帳 (H24. 1 現在)

### ▲ 克服すべき課題

- ・UR 賃貸住宅やUR 分譲住宅は、エレベーターが設置されていないこともあり、子育て世帯や高齢者等が暮らしにくく、上層階が空き家になる傾向があります。
- ・戸建住宅は、約4割が築40年以上と老朽化が進んでおり、空き家が増加しつつあります。敷地面積が300㎡以上の宅地も多く、若い世代が新築の住宅を取得するにはやや高額となります。
- ・このように、手ごろな価格でニーズにあった住宅が十分に供給されていないことから、地区内外からの住み替えがしにくい状況です。



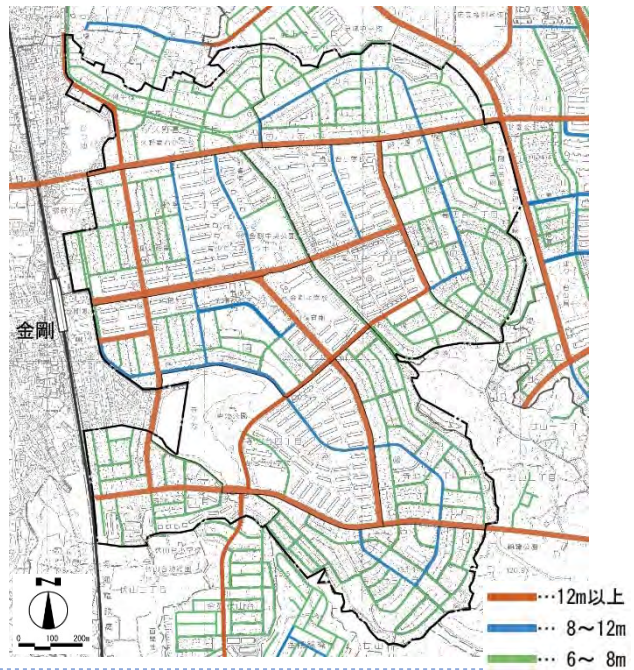
### (3) 道路・公園

#### ● 活かしたい魅力

- 道路や公園・緑地等の基盤が整っており、豊かな緑があります。
- 金剛駅から金剛中央公園に向かう「ふれあい大通り」は、豊かな街路樹やベンチ等のある、地域のシンボル通りです。



#### ■ 道路の幅員現況図

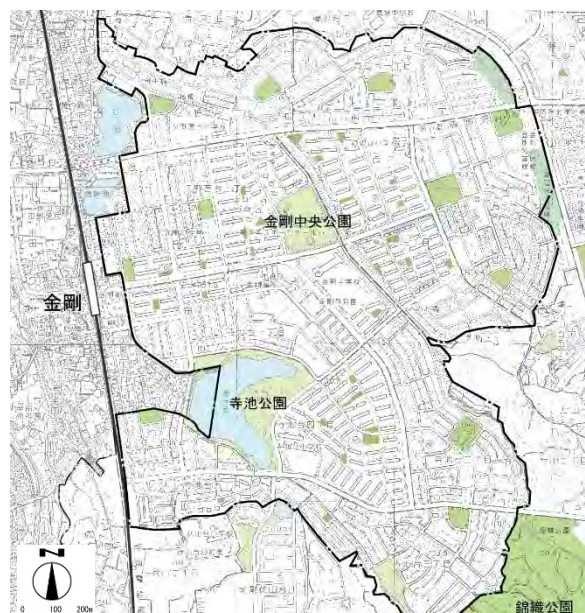


#### ▲ 克服すべき課題

- 利用の少ない公園が多くあります。緑がうっそうとして近づきにくい等、住民ニーズにあわない部分もあり、資源をいかしきれていない公園が多くあります。
- 主な通り沿いでもにぎわいや快適性に乏しく夜間は寂しい場所があります。



#### ■ 公園・緑地等の位置図



## (4) 交通

### ● 活かしたい魅力

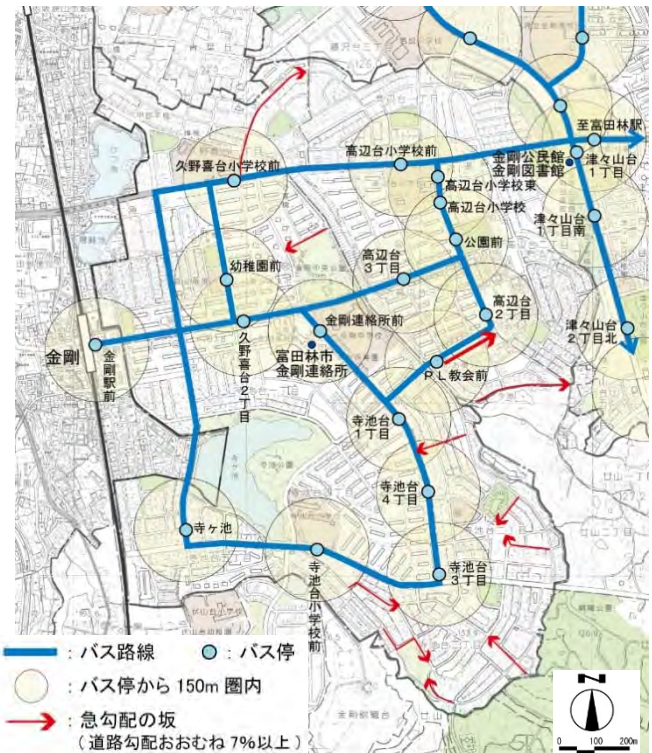
- ・金剛駅は、大阪の都心まで20分強の急行停車駅であり、広域からのアクセスが良いまちです。
- ・主な通りには、路線バス網が充実しています。

### ▲ 克服すべき課題

- ・高低差があり、坂道の多いまちです。バス停から距離があるエリアでは、高齢者等の移動環境が課題となっています。



### ■ バスの路線・バス停の位置図





## (5) 生活サービス

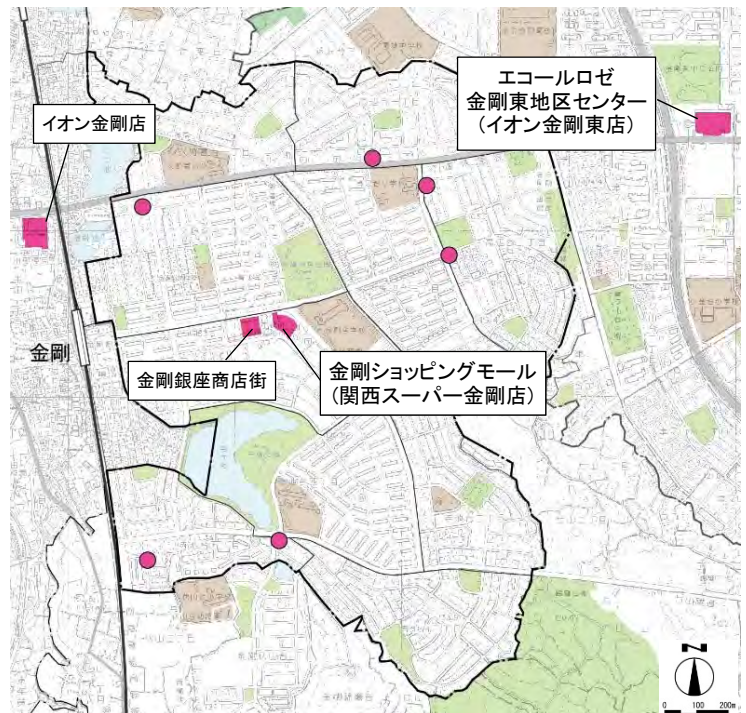
### ● 活かしたい魅力

- ・金剛駅の乗降客数は約 36,000 人／日で、近隣ではトップクラスの人の往来があります。
- ・ふれあい大通り沿いに商業施設の集積したエリアがありますが、空き施設もあるため、その活用が望まれます。

### ▲ 克服すべき課題

- ・駅前等の商業機能が物足りないという声があります。時間を過ごせる施設、人と交流できる施設、文化的な施設を望む声が多くあります。

### ■ 主な商業施設の位置図



## (6) 周辺地域

### ● 活かしたい魅力

- ・金剛地区に近接する高野街道等の歴史資源、錦織公園の自然と緑、伏山地区のような農業エリア等、魅力的な資源に囲まれています。
- ・また、寺内町の歴史資源やサバーファームといった体験施設等もあります。

### ▲ 克服すべき課題

- ・周辺地域住民との交流は活発ではなく、周辺の歴史や自然環境等を十分に享受していない可能性があります。



農業が行われる伏山地域



寺内町（資料：富田林市観光協会 HP）

(1) まちの将来の目標像

※写真は調整中

○ 一人ひとりが煌めき続けられるまち

誰もがいきいきと学び、遊び、働き、また地域活動等に取り組むなど、一人ひとりが煌めき、自らの夢や想いの実現に取り組むことができるまちを目指します。



出典：NPOふらっとスペース金剛ホームページ

○ 閑静な趣を育み続けるまち

まち開きから約半世紀を経て成熟した閑静な趣を引き継いで、まちへの愛着と誇りを育てるとともに、新しい風を受けて次世代に向けて魅力を育み続けるまちを目指します。



## (2) 実現を目指す「まち」と「暮らし」の姿

まちの将来の目標像として、具体的には次のように、「まち」と「暮らし」の姿を思い描きます。

### 「地域力」で支え合うまち

- 子育て・高齢者世帯等、支えを必要とする人が暮らしやすいよう、金剛地区にかかわる全ての人・団体が連携し、「地域力」を最大限に発揮したサービスや支え合いを実現します。
- 金剛地区にかかわる全ての人・団体が連携することで、個々の課題を総合的・包括的に解決し、暮らしの安心感を生み出します。これらの積み重ねにより、地区の実情にあった持続的な相互扶助の仕組みを定着させます。

### 誰もが「居場所」を持てるまち

- 地区内で見守られ、支え合える暮らし、生きがい・やりがいを持てる仕事や活動、便利で豊かに暮らせるサービスや施設、楽しく時を過ごせるお気に入りの場所等、子どもから高齢者まで、一人ひとりの欲しかった「居場所」を実現します。

### 多様な人々がつどい、「交流」するまち

- 多様な人々が住まうこと、あるいは訪れることにより、世代や立場を超えた交流を実現します。
- 多様な交流の機会は、新たな「煌めき」を生み出すきっかけになり、一人ひとりの生きがい、さらにはまちの活力を増進します。

### 「愛着と誇り」を育てるまち

- 一人ひとりが自分のできる活動に参加するなど、まちづくりに何らかの「役割」を持ち、みんなでまちを育てることで、まちへの愛着、居心地の良さ、安心して住み続けられる地域力を実現します。
- まちの顔となる通りや広場、来訪する人を惹き付ける施設やまちなみ等、住民のまちに対する誇りを育みます。

## 第4章 将来像の実現に向けた取り組み項目

金剛地区の将来像を実現するため、4つの視点で取り組みを進めます。

### 将来像

まちの  
将来の目標像

- 一人ひとりが  
煌めき続けられ  
るまち
- 閑静な趣を  
育み続けるまち

実現を目指す  
「まち」と  
「暮らし」の姿

「地域力」  
で支え合う  
まち

誰もが  
「居場所」  
を持てる  
まち

多様な人々が  
つどい  
「交流」  
するまち

「愛着と  
誇り」  
を育てる  
まち

### 将来像実現のための4つの視点

#### 1 地域の連携による「サービス」と「支え合い」の展開

- ・住民・地域団体・事業者・行政の金剛地区にかかわる全ての人・団体が連携し、暮らしを支えるサービスを充実させます。
- ・これまで育まれてきた地域コミュニティにより、互いを支え合い、暮らしの安心を守ります。

#### 2 多様な「住まい」の供給・流通の促進

- ・既存の住宅ストックをいかし、住み替え希望者がさまざまな価値観を持って移り住むことのできる多様な住まいを充実させます。
- ・老朽化が顕著な住宅においては、改修や建て替えを支援し、住まいの改善に取り組みます。

#### 3 豊かで多機能な「空間・施設」の充実

- ・まちの施設等は、開発当初から育まれてきたまちの空間の魅力をいかし、住民ニーズに応じて、多様な「煌めき」が生まれる多機能な空間に転換します。

#### 4 まちを運営する「仕組み」の構築

- ・まちを持続的に発展させるため、金剛地区に関係する人・団体が連携したまちづくりを行えるよう、運営の仕組みを構築します。
- ・また、まちづくりの取り組みに応じて、ルールの制定や見直しを行います。

## (1) 地域の連携による「サービス」と「支え合い」の展開

### 1-1 地域の連携で、暮らしの安心を支える

#### ① 高齢者等の日常の暮らしを見守る

【短期】

高齢者が安心していきいきと暮らせるまちとし、高齢者が活発に生活・行動することを地域の元気の源とします。それにより、若い世代においても、このまちに住み続けられるイメージが湧き、定住したくなる魅力が感じられるまちとします。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○高齢者等の安心できる日常生活のための見守り活動等	◎	◎	△	△
○既存サービスでは対応できない課題の把握や、関係団体間で情報共有・連携したきめ細やかな取り組み	◎	◎	◎	◎

- 例** 東京都・都営亀戸9丁目2号棟自治会
- 自治会が一人暮らしの高齢者やたまり場、つながりのある人等を地図に落としこみ、きめ細やかな情報把握
  - ”見守り班”が戸別訪問



(資料：東京都における高齢者見守り活動・事業事例集（東京都福祉保健局・平成23年3月）)

○民生委員・児童委員や町会（自治会）等による見守り活動に協力してみましょう。また、日常から「おはよう」「元気ですか？」などと声かけしてもらえると安心度がアップします。

○けあばる金剛では、日常生活や介護に関するさまざまな相談を受け付けています。気軽にお越し下さい。



#### 【凡例】

<b>目標期間</b>	取り組みを実現する時期の目安 … <b>短期</b> ：短期（3年以内）での実現を目指して取り組む事項 <b>中長期</b> ：中長期（3～10年）を見据えて取り組む事項、及び2040年頃までを見据えた将来像を実現するために検討・準備等に取り組む事項
<b>取り組み主体</b>	取り組みを担う主体 … <b>住民</b> ：金剛地区の住民 <b>地域団体</b> ：町会（自治会）等の地縁団体、NPO等の団体 社会福祉協議会、福祉委員会、民生委員・児童委員等 <b>事業者</b> ：商業・サービス事業者、住宅事業者、鉄道事業者等 <b>行政</b> ：富田林市等 <b>【取り組み方】</b> ◎：取り組みの中心的主体として実行する ○：中心的主体（◎）の協力・支援等を行う △：必要に応じて参加・協力する

## ② 地域一体となって子どもや子育て世帯を支える

【短期】

子育てを終えたベテラン揃いの地域力をいかして、まちの「次世代育成」に取り組みます。子育て世代が少ないといった課題に対応するため、地域とのつながりの少ない、孤立しがちな子育て世帯を支援するなど、きめ細やかな支援体制を整え、子育て世帯が住みたくなるまちを目指します。

### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○保育や家事代行、子育て相談等、子育て中の親に対する日常生活の支援サービスの多様化	◎	◎	◎	◎
○子どもの安全を守るため、PTAや町会（自治会）等と学校が連携した登下校の見守りやパトロール等	◎	◎	△	○

#### 例 埼玉県本庄市「本庄のおうち」

- ・地域のシニア世代のボランティア（守親）が小学生を対象に、平日の放課後や長期休みに児童クラブを運営
- ・昔遊びや宿題、高齢者宅訪問、地域商店の手伝い等を実施



（資料：まちの背守り保育じいじとばあばの宝物ホームページ）

○ふらっとスペース金剛や富田林市では、子育て世帯の託児や家事等のサポートを行っています。住民の方にも“援助者”としてご協力いただけます。

○登下校時には、子どもの見守り活動が行われています。地域みんなで子どもの成長を一緒に見守りましょう。



### ③ 地域一体となった防災・防犯活動を強化する

【短期】

金剛地区全体で防災・防犯に取り組むとともに、各町会（自治会）等、小・中学校区等、身近な単位でのきめ細やかな活動強化を図ります。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○全ての町会（自治会）等における自主防災組織の設立	◎	◎	△	○
○各団体等の連携による、校区や地区全体での防災訓練や災害時のルールづくり、災害時要援護者の把握・支援体制の構築、防犯パトロール等	◎	◎	△	○

#### 例 高槻市富田地域

- ・地域住民と小学生がまちあるきで危険箇所等を把握し、地域独自の防災マップを作成



○防災訓練には、家族全員で参加し、“みんな”が安全に避難できるようにしましょう。

○災害時に手助けが必要となりそうな方がいれば、日常から気にかけていきましょう。



## 1-2 便利で魅力ある生活サービスを充実する

### ① 住民が魅力を感じる生活サービス機能を、多様な方法で充実させる 【短期・中長期】

日常の買い物や生活を支えるサービスだけではなく、豊かな時を過ごしたり、交流したり、時代のニーズに応じた魅力が感じられる機能を高めます。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○商業・サービス施設等における、住民ニーズに応じた商品やサービスの提供	○	○	◎	△
○コミュニティカフェや朝市等、暮らしをより便利で豊かにするためのコミュニティビジネスの取り組み	◎	◎	△	△

#### 例

吹田市「さたけん家」

- ・近隣センターで、地域のママグループがコミュニティカフェを運営
- ・ランチ営業外は、貸室や地域住民の製作品の物販販売スペース、子どもの学習支援等の多様な活動を実施



### ② 高齢者等の買い物や日常生活での移動を支える 【短期】

バス停から距離のあるエリアや、坂道のあるエリア等では、特に子育て世帯や高齢者の買い物等、日常生活での移動における課題への対応を進めます。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○配食や移動支援等、日常生活の支援サービスの多様化	◎	◎	◎	◎
○商業施設等と連携した商品配達サービスや送迎車運行等、買い物等の移動を支援する交通手段とそのサービスの充実	○	○	◎	△
○IoT、パーソナルモビリティ等、新技術の実用化、実験への積極的取り組み	○	○	◎	◎

#### 例

栃木県東吾妻町

- ・商工会が地域店舗等（登録加盟店 36 店舗）の商品の配達サービスを運営



（資料：群馬県買い物弱者支援取組事例集（群馬県・平成 26 年 10 月））

#### 例

福岡県福岡市

- ・NPOが近距離移動をサポートする人力式のタクシーを運行



（資料：ペロタクシー福岡ホームページ）



## 1-3 「居場所」となる活動をつくる

### ① 高齢者等の生きがいがづくり、健康の維持等を支える

【短期】

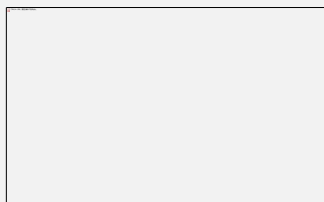
高齢になっても、自分らしくいきいきと暮らし続けられるように、生きがいを持つことができ、心身ともに健康を維持するための場所やプログラムの充実を図ります。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○ふれあい喫茶や趣味活動のサークル等、既存の取り組みの継続・充実 ○誰もが受け取れる情報提供・PRの工夫やニーズに応じた多様な展開	◎	◎	△	△
○福祉事業者および地域団体等の連携による、健康相談や介護予防のための運動プログラムづくり	○	◎	◎	○
○高低差のある地形や自然に触れられる公園等をいかした、散策ルートや健康増進プログラムづくり	○	◎	◎	◎

#### 例 兵庫県西宮市・UR浜甲子園団地

- ・大学生が集会所で健康相談等を定期開催



(資料：武庫川女子大学 ホームページ)

#### 例 川崎市宮前区

- ・坂道をいかした健康作りとして、ウォーキングコースを設定
- ・坂道は、公募により愛称を命名



(資料：宮前区ホームページ)

○町会（自治会）等では、ふれあい喫茶等、“居場所”づくりの活動を行っています。世代にかかわらないみんなの“居場所”となるよう、ふらっと立ち寄ってみる、ちょっとしたお手伝いをしてみましょう。

○近所の人と寄り合った週1回「ウォーキングの会」等、健康増進を互いに支えあう輪を広げることでもできそうですね。



## ② 子育て中の親の交流や社会参加を支える

【短期】

社会から孤立しがちな子育て世帯に対して、さまざまな交流の機会をつくとともに、子育て中の親たちが自分のための活動（趣味や仕事等）に向き合うための支援を行います。

### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○子どもと子育て中の親が集うことのできるサークル、親子教室等のほか、子育て中の親たちが使えるスキルアップや就業機会の場づくり	◎	◎	△	△
○町会（自治会）等との連携による、地域コミュニティとの融和する多世代交流等の取り組みの展開	◎	◎	△	△

#### 例 「ふらっとスペース金剛」

- NPOが母親のサークル活動や将来の講座開講や作品販売等の本格デビューに向けた支援として、“シェアルーム”を運営

出典：NPOふらっとスペース金剛ホームページ



## ③ 子どもの創造的で豊かな学びや遊びの場をつくる

【短期・中長期】

金剛地区、及びその周辺地域の歴史や文化、自然環境をいかす等、学校教育に限らず、日常の暮らしの中に創造的で豊かな学びと遊びの場を充実させ、特色のある子育て・教育環境をつくります。

### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○公園や自然等の地域資源、地域団体・事業者等の地域力をいかした、職業体験や冒険遊び場等、子どもの創造的な学び・遊びの場づくり	◎	◎	○	○
○大学、企業、文化活動・スポーツ活動の団体等、地区内外のさまざまな団体との連携による、多様な学び・遊びのプログラムづくり	○	◎	○	○

#### 例 池田市いしばし商店街

- 商店街と大学が連携し、子どもを対象にした職業体験“キッズ商店街”を開催

（資料：いしばし商店街ホームページ）



#### ④ 仕事やコミュニティビジネス、ボランティア等のできる環境をつくる【短期・中長期】

金剛地区は住宅に特化したまちとして成熟してきましたが、働き方や家族構成の多様化とともに、退職した高齢者層が増えており、住宅と日常的な生活サービスだけでは「居場所」が不足しています。一人ひとりが煌めく（＝自分らしくいきいきと暮らす）ことができるよう、働く場、社会貢献活動をする場、夢の実現に向けた起業等にチャレンジできる場が身近にあるまちとします。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○空き施設や空き家等を活用した、チャレンジショップやシェアワークスペース等、仕事や活動ができる場づくり	○	◎	○	○
○身近な働く場となる、多様な生活サービス機能の充実等	△	◎	◎	○
○ボランティアやコミュニティビジネスに参加したい、あるいは起業したい住民が活躍の場を見つけやすくするための、情報発信の充実や人材育成	△	◎	△	○
○起業やNPO設立等に関する専門的なサポートの仕組みの充実	△	◎	○	○

##### 例 宮崎県日南市「油津赤レンガ館」

- ・公設のコワーキングスペース
- ・クラウドワーキング企業が地域住民等の就労を支援



(資料：油津赤レンガ館 ホームページ)

##### 例 福岡県吉富町

- ・駅前のロータリー広場に、仮設コンテナ店舗によるチャレンジショップを開設



(資料：京築まるごとナビホームページ)

## 1-4 多様な「交流」の仕掛けをつくる

### ① 地域社会ならではの世代間交流の場をつくる

【短期・中長期】

若年世代と社会経験豊富な中高年層、子どもと高齢者等、異なる世代が交流し、新たな煌めきが生まれる機会をつくります。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○生活サービス施設や福祉施設等の多機能複合化による、誰もが使えるフリースペース等、世代間交流の場づくり	○	◎	◎	◎
○大学生によるまちづくり活動の参加や高齢者による昔遊び教室等、多世代が交流するプログラムづくり	○	◎	△	○

#### 例 京都府八幡市・UR男山団地

- ・大学生らが商店街の空き店舗を交流拠点として運営
- ・住民の集いの場として、ワークショップの開催や子ども食堂、朝市等のイベント、地域サークル等への場所の貸し出し等を実施

(資料：だんだんテラス facebook)



### ② 周辺地域との交流や歴史文化に触れる活動に取り組む

【短期・中長期】

地区の周辺には、農村や自然エリア、寺内町等の歴史的なまち等、個性的な魅力のある地域があります。このような地域との交流により、地区に新たな魅力・文化を育てます。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○周辺地域での農業体験、農家による朝市の開催、寺内町や高野街道等の歴史文化に触れる講座、周辺住民との交流イベント等	◎	◎	○	○

#### 例 阪南市箱の浦

- ・自治会が、周辺地域の農家や漁師を集めた朝市を開催



(資料：おおさかコミュニティビジネス情報局ホームページ)

○地区周辺の農業が盛んな地域では、農家による朝市も開催されています。地区内での朝市の開催や農業体験などの交流も考えられそうです。



③ 地区内外の多彩な交流により、文化・創造活動、生涯学習等を充実させる 【短期】

住民が身近で文化・創造活動や生涯学習、健康増進等に取り組めるまちとするため、地区内外の多彩な人材・団体、事業者との交流によるプログラムの充実を図ります。

【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域 団体	事業者	行政
○自らの特技をいかした講座やサークル等を気軽に開ける仕組みと場所づくり、指導者の育成	◎	◎	△	○
○大学、事業者、各種団体等との連携による、高度な学びに触れる機会やプログラムづくり	◎	◎	◎	○

例 兵庫県川西市・大和団地

- ・住民の趣味・特技をいかした「まちな先生」教室の開催



例 山形県山形市

- ・大学生・大学講師等が地域住民等向けに特別授業や教室等を開催



(資料：山形大学 ホームページ)

○自分の特技をいかした教室なら、何かできそうですね。



## (2) 多様な「住まい」の供給・流通の促進

### 2-1 改修や建て替え等に取り組む

#### ① 賃貸住宅の改修等に取り組む

【短期・中長期】

地区内の住宅の半数以上を占める UR 賃貸住宅においては、長い期間をかけて形成された団地のコミュニティ力による住み良さを継承、発展させるとともに、改修等により魅力的な住宅の供給を進めます。なお、将来的に団地再編を検討する場合には、金剛地区の再生・活性化に資するよう新しい施設や住宅の導入、公共空間の魅力化等を検討することが期待されます。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○金剛団地の「地域医療福祉拠点化」を推進	△	○	◎	◎
○若年世帯向けの改修住戸や DIY 可能住戸の供給等検討	△	△	◎	△

#### 例 地域医療福祉拠点化の取組み

- ・地域の関係者の方々とは連携・協力しながら、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進していきます。
- ・団地を含む地域一帯で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”《ミスクトコミュニティ》の実現を目指します。

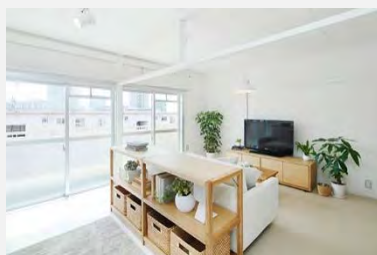
(以上、URパンフレットより)



(資料：UR都市機構 ホームページ)

#### 例 UR賃貸住宅（豊中市、堺市）

- ・UR賃貸住宅で、DIYや事業者とのコラボレーション等によるリノベーションを実施



(資料：UR都市機構 ホームページ)

## ② 戸建住宅所有者の改修や建て替え等を支える

【短期・中長期】

戸建住宅居住者が高齢になっても安心して住むことのできるバリアフリー改修、家族構成やライフスタイルの変化に応じた増改築・建て替えのほか、空き家を有効活用する改修や建て替えに情報提供等の支援を行います。

### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○自宅の改修・建て替えや空き家の有効活用・流通を含めたセミナー、ガイドブックの発行等	△	◎	◎	◎

#### 例 大阪市生野区

- ・地域の住宅特性を踏まえた建て替えに関するアイデアを盛り込んだ冊子を作成



## ③ 分譲マンションの改修や建て替えの検討を支える

【短期・中長期】

バリアフリーや老朽化等の課題のある分譲マンションにおいては、戸建住宅等とは異なり、改修や建て替えの際には区分所有者の合意形成が課題となります。そのため、改修や建て替えを検討する管理組合に対しては、専門家等による支援を行います。特に、駅前やふれあい大通り沿いは金剛地区にとって重要なエリアであることから、改修や建て替えを行う場合には、行政と連携して公共空間の魅力化を検討することが期待されます。

### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○改修や建て替えに関する勉強会、アドバイザー派遣、意向調査等、専門知識が必要な取り組みを支援	△	△	○	◎

## 2-2 空き家の流通促進等、住宅市場の活性化を支える

### ① 住み替えや転入希望、近居・同居希望者への情報提供等に取り組む 【短期】

多様な人々に移り住んでてもらえるよう、金剛地区の魅力、住まいや暮らしの情報提供を進めます。また、地区内での住み替え希望者も含めた情報の充実を図ります。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○地区内の住まい情報の一元化、金剛暮らしマップの作成、お試し暮らしツアー、住み替え相談窓口等	○	○	◎	◎
○親子近居・同居希望者への支援	△	△	◎	◎

#### 例 東京都多摩市・多摩ニュータウン

- ・住宅事業者等による団地、まちの見学ツアーの実施

(資料：UR都市機構ホームページ)



○富田林市では、互いに助け合った暮らしができる、親子近居・同居を支援しています。



### ② 地域が連携して空き家の流通等に取り組む 【短期・中長期】

近年増加傾向にある戸建住宅や分譲マンションの空き家が、新たな入居者が転入する受け皿となるよう、その流通を促進します。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○空き家や中古市場の実態を調査し、活用促進策を検討	△	△	○	◎
○空き家所有者向けの、空き家の有効活用・流通に関するセミナー、ガイドブックの発行等	△	△	◎	◎
○地域に密着した空き家問題への取り組みの検討(情報把握、相談窓口等の情報支援)	◎	◎	◎	◎

#### 例 兵庫県川西市

- ・事業者と自治会が連携して空き家に関するセミナーを開催



○空き家の情報は、住民や町会(自治会)等の地域団体が最も知っていると言われています。そのような情報を集約するのも、空き家問題の取り組みの大きな第一歩になります。





### (3) 豊かで多機能な「空間・施設」の充実

#### 3-1 空き店舗等を活用し、多機能が複合した生活サービス拠点への転換を図る

##### ① 商業施設の更新等において多機能化を進める

【短期・中長期】

既存の商業エリア等においては、商業施設の更新の機会をいかして、住民の日常生活ニーズだけではなく、豊かな時を過ごせる居場所、さまざまな活動や交流の場等の機能を持ち、人が集まり、つながる多機能複合型の生活サービス拠点づくりを進めます。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○関係者のビジョンの共有（住民のニーズや商業・サービス機能の実情に応じた生活サービス拠点化等）	△	○	◎	◎
○空き店舗の暫定利用による生活サービス拠点化に向けた試行的な取り組み（チャレンジショップ、コミュニティカフェ等）	△	◎	◎	◎

##### 例 堺市・茶山台近隣センター

- ・近隣センターのスーパーマーケット撤退跡地において、福祉事業者が特別養護老人ホームを整備
- ・施設内に地域交流スペース、カフェ、ミニコンビニ等を併設し、「近隣センター再生プラン」で目指した“地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核”として機能再編”を実現



○商業施設だけでなく、福祉、文化、交流などさまざまな機能が複合した生活サービス拠点が求められています。



② 既存の文化・運動施設の再整備や使い方を検討する

【中長期】

文化・創造活動、生涯学習、健康増進等、住民の多様な活動ニーズに対応するため、老朽化した施設の再生に取り組むほか、必要に応じて既存施設の使い方の見直しに取り組みます。

【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○住民参加により地域のニーズを把握することによる、施設の運営や老朽施設再生の検討	○	◎	◎	◎

- 例** 和歌山県有田川町「有田川ライブラリー」
- 屋内には、カフェや子どもの遊び場、絵画展示等のある多機能な図書館



(資料：有田川ライブラリー ホームページ)

- 例** 富山県黒部市「国際文化センターカラーレ」
- 住民等の”何をしたいか”を集めて、使いから考えた施設を整備
  - ボランティアが参加した組織でイベント等を開催



(資料：国際文化センターカラーレ ホームページ)

○施設を使う住民自身が、運営や再整備にかかわることが大切です。



### 3-2 生活サービス機能等の充実のため、空き家や空きスペースを有効活用する

#### ① 生活サービスや交流・文化活動の場として、空き家等を有効活用する【短期・中長期】

増加傾向にある空き家については、新たな居住者を呼び込むための受け皿として活用するとともに、戸建住宅地における身近な生活サービスや交流・文化活動の場の充実のため、有効活用を進めます。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○空き家を貸したい家主と使いたい住民・地域団体等の二つのマッチング	○	◎	○	◎
○空き家所有者向けのセミナー等での事例紹介や基礎知識等の情報提供	△	○	◎	◎

**例** 豊中市「空き家と人の縁づくり」  
 ・市が空き家の多様な利活用に向けて、空き家所有者と利活用希望者を引き合わせるため、窓口を設置



#### ② 地域活動等の場として、地区内の空きスペースを有効活用する 【短期・中長期】

これまで、町会（自治会）等の集会所や放課後児童クラブ等に活用されてきた学校の施設や、地区内の空きスペースについては、引き続き貴重な地域活動や生活サービス充実の場としての活用を進めます。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○運動場等の地域開放の充実、住民への情報提供の充実	○	◎	△	◎
○空き地での移動販売などの実施	△	△	◎	△

**例** 埼玉県草加市「平成塾」  
 ・余裕教室を活用し、地域住民のサークル活動や交流の場を運営



(資料：子供と地域を元気にする余裕教室の活用 (文部科学省・平成 26 年 8 月))

**例** 東京都千代田区「3331Arts Chiyoda」  
 ・旧中学校を活用し、アートギャラリー、カフェ、オフィスが入居するアートセンター



(資料：3331Arts Chiyoda ホームページ)

## ① 金剛駅前から金剛中央公園間の「ふれあい大通り」を

多彩な活動の場となる“まちの顔”として育む

【短期・中長期】

“まちの顔”としての美しさ、風格を保つとともに、通り沿いは、豊かな時が過ごせて交流が生まれる広場や施設がつながる通りとし、人々の「煌めき」と「閑静な趣」を持った、金剛地区を象徴する空間に育てます。

沿道の施設や住宅において再整備を行う場合には、通りの美しさ、風格、にぎわいや出会いの創出を実現します。

## 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域 団体	事業者	行政
○まちの顔にふさわしいにぎわい、出会いを創出するため、沿道の公園、各種施設等でのイベントの開催等	◎	◎	◎	◎
○通りの美化や緑化への取り組み	◎	◎	◎	◎



○通りのゴミを拾ってみる、花植えをしてみるなど、住民みんなが愛着を持つことのできる通りとするために、身近なことから始めて、通りを大切にしましょう。



② 地区内の主な通りにおいて、愛着の持てる通りへの再生に取り組む【短期・中長期】

ふれあい大通り以外の主な通りにおいても、沿道のにぎわいづくり、快適性の向上や愛着の醸成に向けて取り組みます。

【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○歩道空間や沿道の広場や施設を活用したイベント等	◎	◎	◎	◎
○愛着の醸成につながる、通りの愛称の公募	○	○	○	◎
○街路樹等の保全・植替え、沿道ののり面の美化・緑化、ユニバーサルデザイン化への取り組み	○	◎	◎	◎

**例** 神奈川県横浜市青葉区・美しが丘  
・地域住民によるアートプロジェクト



(資料：たまプライド ホームページ)

### ③ 寺池公園の水辺と緑を楽しめる公園への再生に住民参加で取り組む 【短期・中長期】

地域の象徴的な存在のひとつである寺ヶ池をいかし、身近なレクリエーションの場として、水辺と緑を楽しめる公園に再生します。再生にあたっては、地域に末永く愛されるため住民参加での再生や維持管理を進めます。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○住民参加による再生チームの組成、活動拠点の確保	○	◎	○	◎
○住民参加による緑地再生への取り組み、維持管理や参加型プログラムの運営	◎	◎	○	◎

#### 例 泉佐野市「泉佐野丘陵緑地」

- ・計画段階から市民が参加し、整備後もボランティア団体「パーククラブ」がさまざまな”コト”（竹林の整備体験や稲刈り、昆虫観察改等のイベント・プログラム）を企画・運営



(資料：泉佐野丘陵緑地 ホームページ)



○みんなの力で、みんなが使いたくなる公園にしたいですね。寺池公園では、どんな”コト”をつくれるかな。気軽に一度、あなたのアイデアを考えてみましょう！



#### ④ 金剛中央公園をイベントや住民参加プログラムが行われる交流拠点として育む

【短期・中長期】

金剛バル等をはじめ、屋外イベントや住民参加プログラムが行われる地域の屋外型の交流拠点とします。耐震性に課題のある青少年スポーツホールのあり方の検討とあわせて、多世代が交流する拠点としての機能強化を図ります。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○金剛バル等をはじめとした屋外イベントや住民参加型プログラムの企画・運営	◎	◎	○	◎
○青少年スポーツホールを含めた、交流拠点としてのあり方検討	○	○	○	◎
○住民主体のマネジメント組織等、管理運営のあり方検討（将来的に、地域の交流拠点としての定着状況を踏まえて取り組み）	○	○	○	◎

##### 例 堺市・泉北ニュータウン

- 地域住民や有志メンバー等が大蓮公園を中心にピクニックや体操、ダンボール基地作り、地産地消グルメの販売等、多目的な公園等の使い方を提案・実践する住民参加型のイベントを開催。



(資料：泉北をつむぐまちとわたしプロジェクト ホームページ)



## (4) まちを運営する「仕組み」の構築

### 4-1 住民等が主体となってまちを運営する「仕組み」をつくる

#### ① 再生・活性化の取り組みの主体となる組織をつくる 【短期】

この指針で示した取り組みを企画・実行あるいは調整するとともに、地域団体等の枠を越えた情報・意見交換の場となる組織を設立します。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○「(仮称) 金剛地区まちづくり会議」の設立	◎	◎	◎	◎
○再生の引き金となるリーディングプロジェクトへの取り組み	◎	◎	◎	◎

#### ② まちづくりの中心拠点となる場所を確保する 【短期・中長期】

「(仮称) 金剛地区まちづくり会議」の活動拠点であり、まちづくりに関するさまざまな情報の発信拠点、さまざまな活動ができるスペースを、まちの中心拠点として確保します。

##### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○既往施設の再生にあわせた場所の確保等	○	◎	○	◎

#### 例 愛媛県松山市「松山アーバンデザインセンター」

- ・民間（市民および事業者）、大学、行政が連携したプラットフォームを組成。
- ・まちづくりの拠点施設として、デザインセンターとまちの情報拠点「もぶるテラス」、子どもたちの遊び場「みんなの広場」を開設。
- ・拠点施設において、まちづくりを実践的に学ぶ市民参加型の学習プログラムを実施。



(資料：松山アーバンデザインセンター ホームページ)



### ③ 地区活性化のきっかけとなる祭りやイベントに取り組む

【短期】

住民や地域団体、事業者が主催者やホストとして参加する祭りやイベントを行い、地区の再生・活性化の取り組みへの参加のきっかけとします。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○金剛バル等のイベントの実施。住民等のホストとしての参加促進	◎	◎	◎	○
○周辺農家と連携した朝市や公園再生など、住民参加型の取り組み推進	◎	◎	◎	◎

- 例** 「金剛バル」
- ・地域団体等が連携し、地域の一大イベントを開催



○お祭りやイベントのお手伝いなど、簡単なことから参加してみませんか。



### ④ 地域活動や地域の魅力等の情報の共有化と地区外への発信に取り組む

【短期】

地区内で取り組まれているさまざまな活動やサービスの情報を、的確に住民に情報提供する取り組みを進め、地区内で共有します。また、地区外に向けた魅力の発信、PRを進めます。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域団体	事業者	行政
○地域主体のきめ細かな情報の収集と共有	◎	◎	○	○
○地区外への魅力を発信する広報活動、PR活動	◎	◎	○	○

- 例** 兵庫県川西市大和団地
- ・自治会が地域活動や施設、医療機関等の多様な情報をまとめたオリジナルのPR冊子を作成



## 4-2 時代の変化にあわせて、まちづくりのルールを考える

### ① 景観の保全・魅力化や多機能なまちへの転換に対応できる法・制度を地域で検討する

#### 【短期・中長期】

成熟した景観を守り育てるために、今後、景観の保全や住宅・施設の改修・建て替え等に関するルールづくりに対する住民等の機運が高まった場合には、住民主体で検討を進めます。

また、土地利用等に関しても、生活サービス機能の状況等を踏まえ、必要に応じて法・制度等の見直しに向けた検討を住民主体で行います。

#### 【取り組みの方向性、例示】

取り組みの方向性・例示	取り組み主体			
	住民	地域 団体	事業者	行政
○検討体制の構築や専門家派遣等の支援 (検討機運が高まった場合)	◎	○	○	◎

## 第5章

# 金剛地区再生の実現に向けて

将来像の実現に向けた取り組みは、行政や事業者が取り組むこと、各主体が連携して取り組むこと等、さまざまですが、住民一人ひとりが日常の暮らしの中で取り組めることも多くあり、一人ひとりが意識して“できること”から始めていくことが大切です。

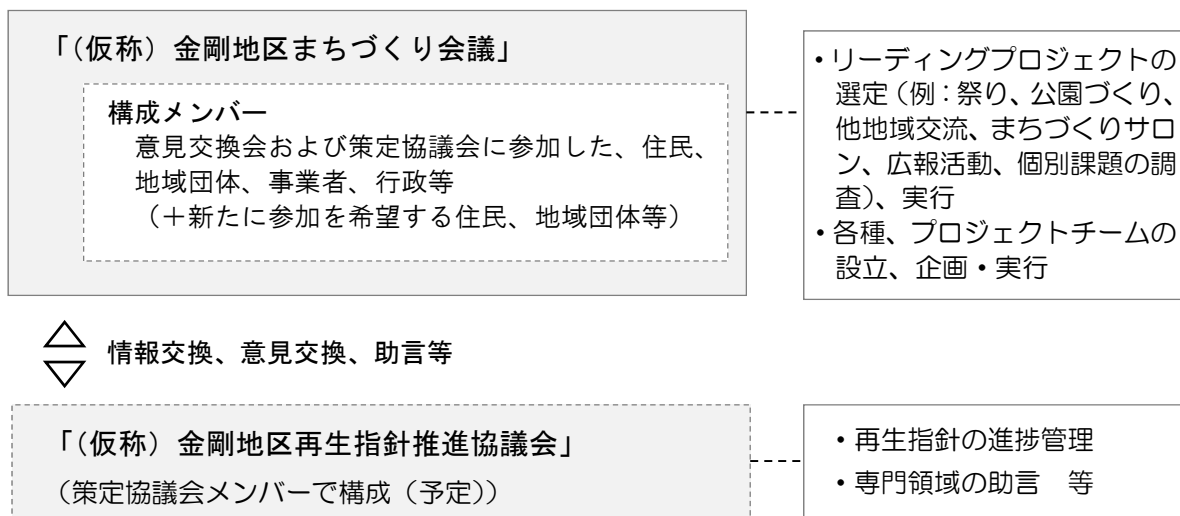
そのために、住民・地域団体・事業者、及び行政が一丸となった地区の再生・活性化を進めるための主体となる組織として「(仮称) 金剛地区まちづくり会議」を設立します。当面は、リーディングプロジェクトを選定して企画・実行し、実績と経験を積み重ね、まちづくりに参加する住民、事業者等の輪を広げていきます。

将来的には、このような個人や団体間のつながりが熟成し、会議体の枠にとらわれずに新たな取り組みが日々起こるまちを目指し、この再生指針で見定めた「将来像の実現に向けた取り組み」を具現化します。

なお、まちづくりを主体的に実行する「(仮称) 金剛地区まちづくり会議」のほかに、この再生指針の進捗管理や専門領域にかかる助言をするため、再生指針の策定協議会メンバーで構成する「(仮称) 金剛地区再生指針推進協議会」を設立します。

また、富田林市はこれらの金剛地区再生・活性化への取り組みを行政としてバックアップするとともに、都市再生機構や南海電鉄をはじめとする地域に関する事業者、NPO等の団体、周辺の大学等と連携・調整を進めます。また今後、金剛駅前のあり方等に関する議論が必要となった場合には、大阪狭山市との連携・調整等の役割を果たします。

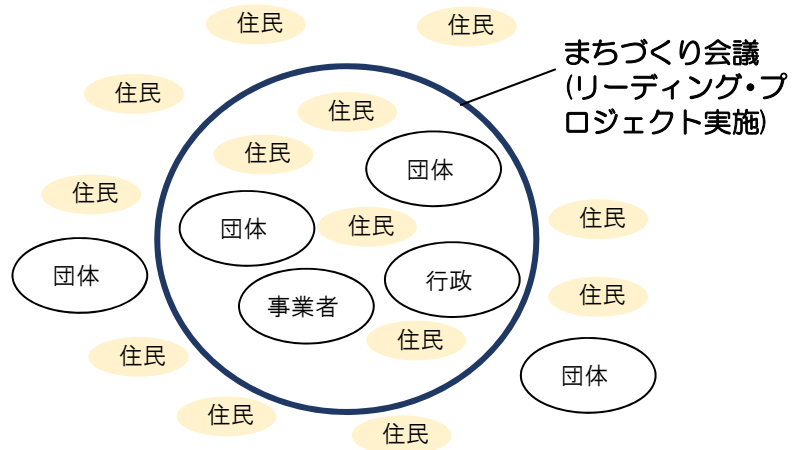
### ○ 当面の取り組み体制 (案)



## ○ 取り組みの展開イメージ

I

- 「(仮称) 金剛地区まちづくり会議」を設立します。
- まずは、みんなでリーディングプロジェクトに取り組み、実績と経験を重ねます。



II

- 取り組み毎に、プロジェクトチームを組んで企画を実行します。
- その積み重ねを契機に、まちづくりへの参加者を増やします。
- 個人や団体間のつながりを強めながら、地区外の団体・事業者等との連携も深め、新たなプロジェクトの取り組みます。

