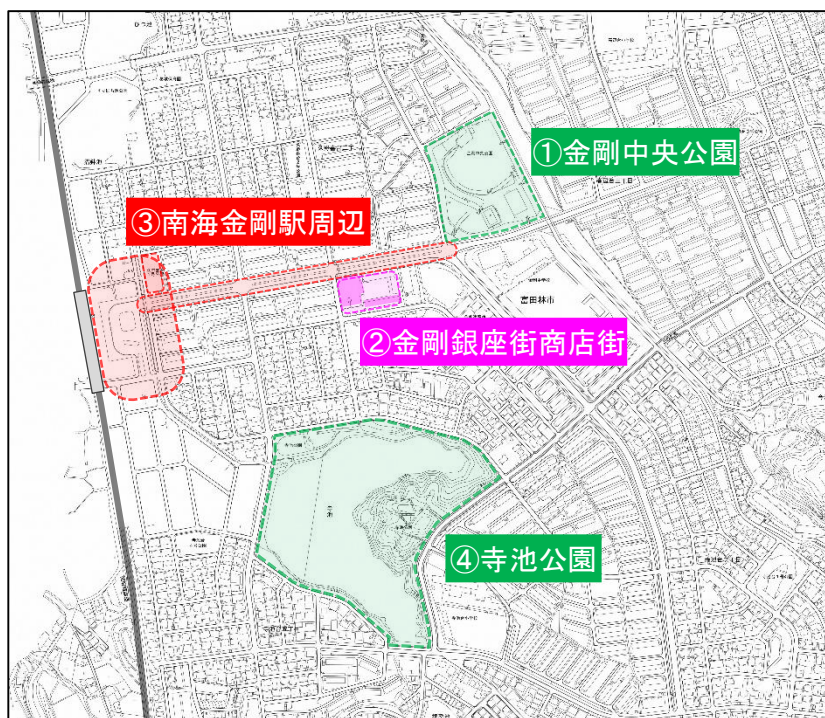


(3) 金剛地区の施設等再整備のあり方 検討調査業務について

地区に必要な施設再整備、都市空間の再編等について検討するため、

「金剛地区の施設等再整備のあり方検討調査業務」を実施
(R1～2年度)

受注者;昭和株式会社 関西支社 プロポーザル方式により選定～契約(R2年2月)



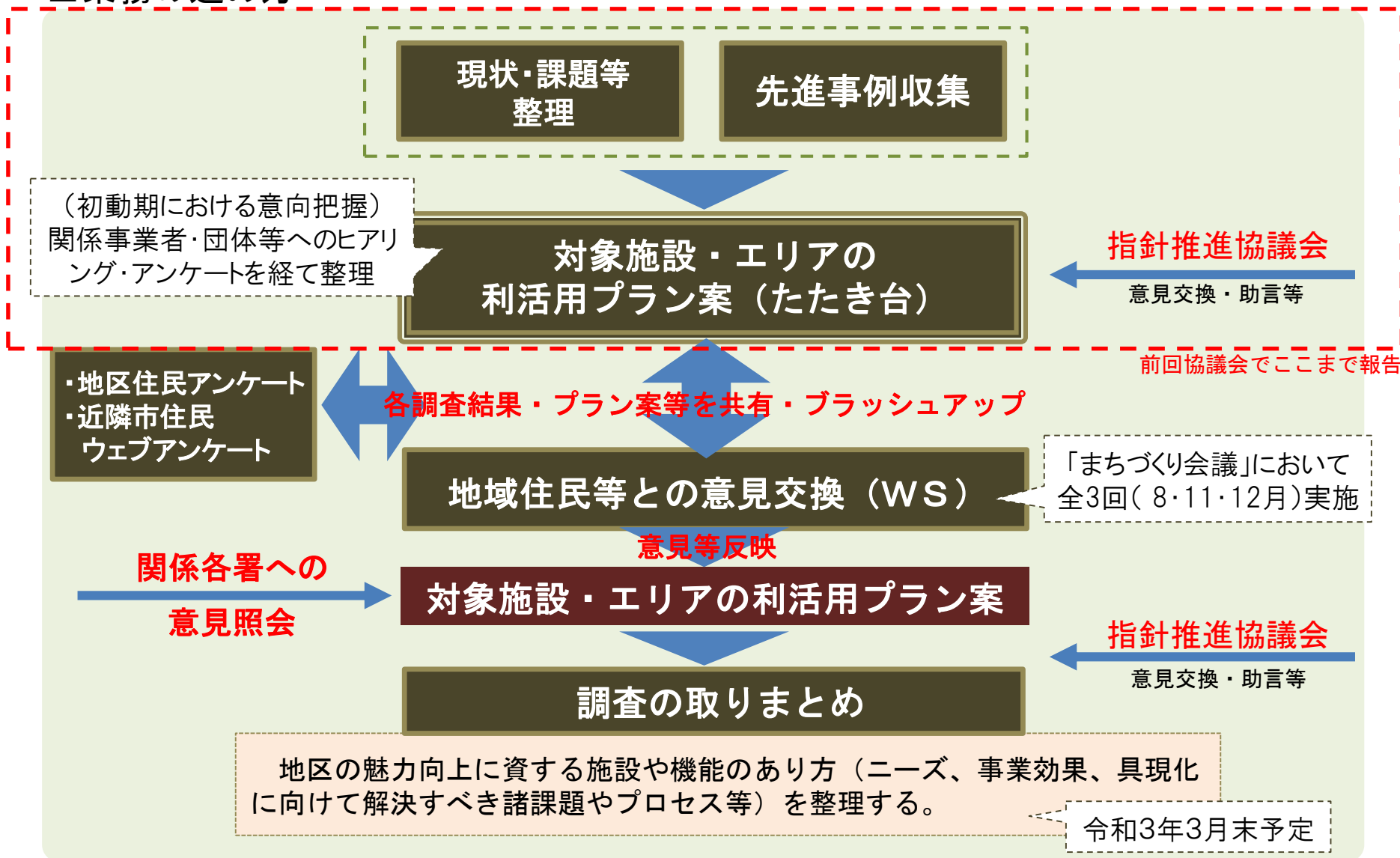
【調査対象施設・エリア】

- ①金剛中央公園
(公園、青少年S H、金剛中央G他)
- ②金剛銀座街商店街 (ピュア金剛跡)
- ③南海金剛駅周辺
(久野喜台1号公園、ふれあい大通り他)
- ④寺池公園

各施設及び周辺エリア等も含めた機能分担・配置転換のあり方も視野に入れ検討。

導入すべき機能や施設整備等とともに、実現に向けたプロセスや課題等を取りまとめる。

■業務の進め方



調査結果を踏まえ、実現可能性や効果が見込まれるものについて、実現に向けた検討を進める。

金剛地区の施設等整備構想の取りまとめに向けた地区住民アンケート調査

- | | |
|----------|---|
| 1. 実施目的 | 調査対象施設・エリアの現状評価、及び「対象施設・エリアの利活用プラン案(たたき台)」に対する地区住民の意見や評価、施設活用等の意向を把握することを目的とする。 |
| 2. 実施期間 | 令和2年10月6日(発送)～ 10月23日(消印有効) |
| 3. 対象者 | 金剛地区(高辺台、久野喜台、寺池台)内にお住まいの住民(1,000人)を無作為に抽出。 |
| 4. 配布・回収 | 配布;1,000人、回収;378人(回収率;37.8%) |

Q;調査対象施設・エリアの現状評価

… 利用頻度・満足度等

【対象エリア・施設】

- 金剛中央公園
(公園部、青少年S H、金剛中央G他)
- 寺池公園
- 久野喜台1号公園

- 南海金剛駅周辺
(金剛駅、ふれあい大通り他)

・公園等の利用頻度について、いずれの施設・エリアも、「**年数回程度**」・「**利用していない**」の回答が、90%を占めている。

・そのため、満足度については、「わからない」・「どちらでもない」の回答が多数を占める。

・駅・通りの利用頻度について、通勤・通学、その他の外出等で日常的に利用されている人が、50%程度おられる。

・満足度については、「どちらでもない」「やや満足」の回答が多数を占める。

一方で、商業・飲食店等の利便施設の機能不足に不満を持つ人も一定数おられる。

特に「**利用していない**」の比率が高く、地域の人にほとんど利活用されていない状況が浮き彫りに！

Q; 利活用プラン案(たたき台)に対する評価

・・・ 求められる整備・導入機能・その理由・利用頻度等

主なご意見

●金剛中央公園

(公園部)

- 第1位 多様な憩い方が可能な広場(167人)
- 第2位 周遊路・スロープ(119人)
- 第3位 じゃぶじゃぶ池等の親水空間(84人)

・多世代が利用しやすい公園として、散歩やピクニック、花見などに利用し、リフレッシュしたい。

(青少年SH)

- 第1位 健康・スポーツ施設(102人)
- 第2位 屋内こども遊技施設(82人)
- 第3位 子育て支援施設(57人)

・高齢者も含めた幅広い世代で利用できる施設、おもしろい教室やスクールがあれば利用しやすい。
・小さい子供が遊べる屋内施設は子育て世代にとって貴重。

(金剛中央G)

- 第1位 多目的なグラウンド(75人)

・思いっきり体を動かして遊べる施設としてほしい。
・幅広い年齢・世代が利用できる施設としてほしい。

●金剛銀座街商店街(ピュア金剛跡)

- 第1位 地域に密着した小売店舗(196人)
- 第2位 屋内こども遊技施設(102人)
- 第3位 子育て支援施設(92人)

・関西スーパー以外に買い物選択肢が欲しい。

・地域に寄り添ったアットホームな日常生活用品店があれば、遠くへ行けない高齢者も利用しやすい。
・お洒落なカフェや雑貨屋さんがあると活気が出る。

●寺池公園

- 第1位 周遊歩道・通路(198人)
- 第2位 金剛山・水辺を眺める展望デッキ(153人)
- 第3位 木漏れ日広場、林間広場(144人)
- 第4位 林間カフェ(141人)

・季節を感じられる公園に！

・健康維持のため、車を気にせず、安全に散歩やジョギングがしたい。
・水辺が臨める空間があれば近場でリフレッシュできる。
・展望デッキに休憩スペースがあればお弁当を持って利用する
・木漏れ日の中でのイベントは、休息にもなり地域密着で楽しめそう。
・子どもが外遊びできる遊具があればうれしい。

●南海金剛駅周辺

(金剛駅・駅前広場)

- 第1位 日用品を扱う小売店舗(199人)
- 第2位 公共交通の充実(109人)

・スーパーやコンビニがあれば仕事の行き帰りで便利。
・高齢者が住み続けるために公共交通の充実は必須。

(ふれあい大通り)

- 第1位 駅前団地建替に伴う沿道賑わい空間(108人)
- 第2位 キッチンカーの運行(105人)

・キッチンカーは、色々なお店と出会えて楽しそう。人を集める要素にもなる。

(久野喜台1号公園)

- 第1位 スポーツ利用(47人)

・器具が必要なスポーツの練習スペースが少ないので貴重。
・バスケやスケボーパーク等は、若者にとって嬉しい。

調査結果からは、各設・エリアにおいて、プラン案に掲げる魅力的な整備や機能の導入が行われた場合、その**利活用意向が高まる**ことが確認できた。

→いずれも、整備・機能導入後に、定期的に利活用したい意向を持つ人の割合は、50%程度以上。

→特に、公園については、整備・機能導入後の利活用意向が高い。

さまざまな立場の地区住民等が参加する「金剛地区まちづくり会議」の場を活用し、全2回のワークショップを開催。

- 第1回(11/14) テーマ;利活用プラン案(たたき台)の掘り下げや新たな提案の掘起し
第2回(12/02) テーマ;導入機能案の実現に向けた課題整理と解決に向けた役割分担を考える

実施概要・主な意見等

第1回(11/14)



金剛地区のシンボル拠点整備に向けて、夢のある議論がしたい！

- 調査対象施設・エリアごとに、利活用プラン案(たたき台)の掘り下げや、新たな提案の掘り起こし。
- どのような人により、どのような使い方ができるか、だれもが使いやすくするための課題や工夫について議論。

主な意見等

- (中央公園、青少年SH)
- 公園でBBQがしたい！
- 災害時のトイレを整備。
- 駐車場が必要。
- プール・温浴施設が必要。

公園管理上難しいのでは？

PFI手法の活用を検討

- (金剛銀座街商店街・ピュア金剛跡)
- 学校や職場以外の第3の居場所が必要。
- ピュア金剛跡を除却し、暫定的にオープンスペースとして活用。
- 歩道橋を撤去。

URとの調整が必要

- (南海金剛駅周辺)
- ふれあい大通りの名称を変更。
- お洒落なカフェや居酒屋が欲しい。
- 久野喜台1号公園でスケートボード！

南海・大阪狭山との調整が必要

- (寺池公園)
- 桜の植替え。
- 東側里山エリアは、駐車場・トイレを設置し、広域的に人を呼び込む公園へ。
- 地形を生かした遊び場の設置。

簡単な公園管理であれば、住民主体でも担える

小山をカットしてスペース確保

基本的な公園整備は市が担うべき

第2回(12/02)



- 調査対象施設・エリアごとに、利活用プラン案(たたき台)の実現に向けた課題を整理。
- 課題解決に向けた役割分担別(地域住民・団体、民間事業者、行政)等について議論。

対象施設・エリアの利活用プラン案

金剛中央公園

■方向性

- 全ての住民が健康で豊かに生き生きと活用できる多目的健康公園への再編
- 未来を担う子どもたちの健やかな成長をより一層支援する子育て支援機能の充実
- 健康・スポーツを軸とする全ての人に開かれた活用による発展的な交流促進
- 様々なまちづくり活動の「交流・ネットワークの場」の創出

対象施設・エリアの利活用プラン案

金剛中央公園

■整備イメージ

公園部の再整備

木漏れ日ひろばとしての活用促進

①多様な憩い方が可能な広場
(木漏れ日がある芝生広場、休憩できるベンチやあずまや、BQスペース)

②パークテレワーク機能
(ベンチ等に座って仕事ができる環境)

健康・レクリエーションひろばとしての機能拡充整備

③じゃぶじゃぶ池などの親水空間

④健康遊具・アスレチック等

⑤公園を周遊する園路・スロープ
(バリアフリー化)

金剛中央グラウンドの再整備

多目的ひろばとしての活用促進

⑥中央グラウンドの多目的利用
(青空ヨガ、グラウンドゴルフ、サッカー教室等)

子育て支援機能を含む多機能施設の整備

⑦健康・スポーツ拠点施設(バミントン・バレーボール、ボルダリング、ヨガ・フィットネス等)

⑧まちづくり活動・多目的な交流・文化活動スペース

⑨屋内のこども遊戯施設

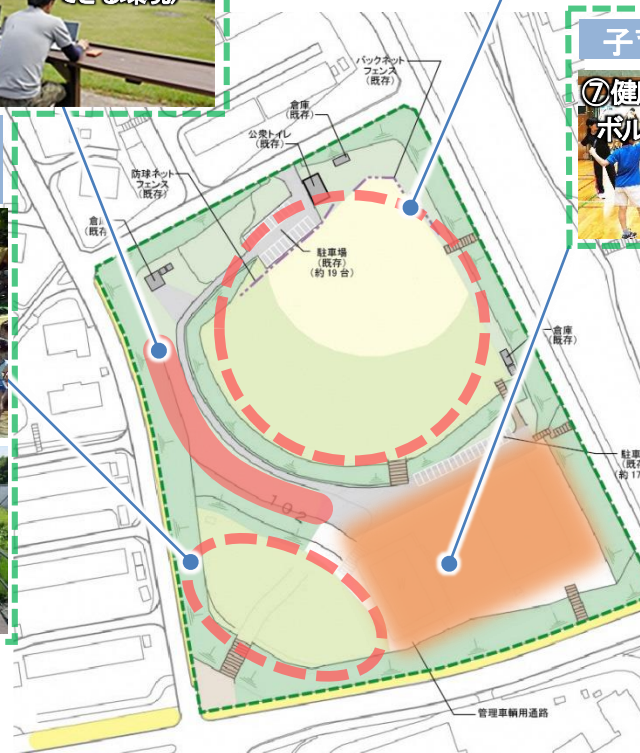
⑩子育て支援施設
(一時預かり、相談所、パパママカフェ等)

⑪小中高生の自習室・図書スペース

⑫ワーキングスペース
(小規模オフィス空間)

⑬高齢者の社会参加支援施設

青少年SHPを多機能施設として建替え



対象施設・エリアの利活用プラン案

金剛銀座街商店街(ピュア金剛跡)

■方向性

- 住民等のさまざまな活動やチャレンジを可能とさせるピュア金剛跡の再編活用
- ふれあい大通りや既存商店街との回遊性・滞留性を促進するオープンな空間再編
- 地区の中心エリアとしてのポテンシャルを活かした地区住民等の居場所となる機能の柔軟な導入

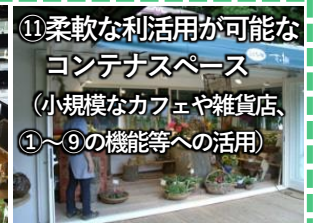
対象施設・エリアの利活用プラン案

金剛銀座街商店街(ピュア金剛跡)

■整備イメージ

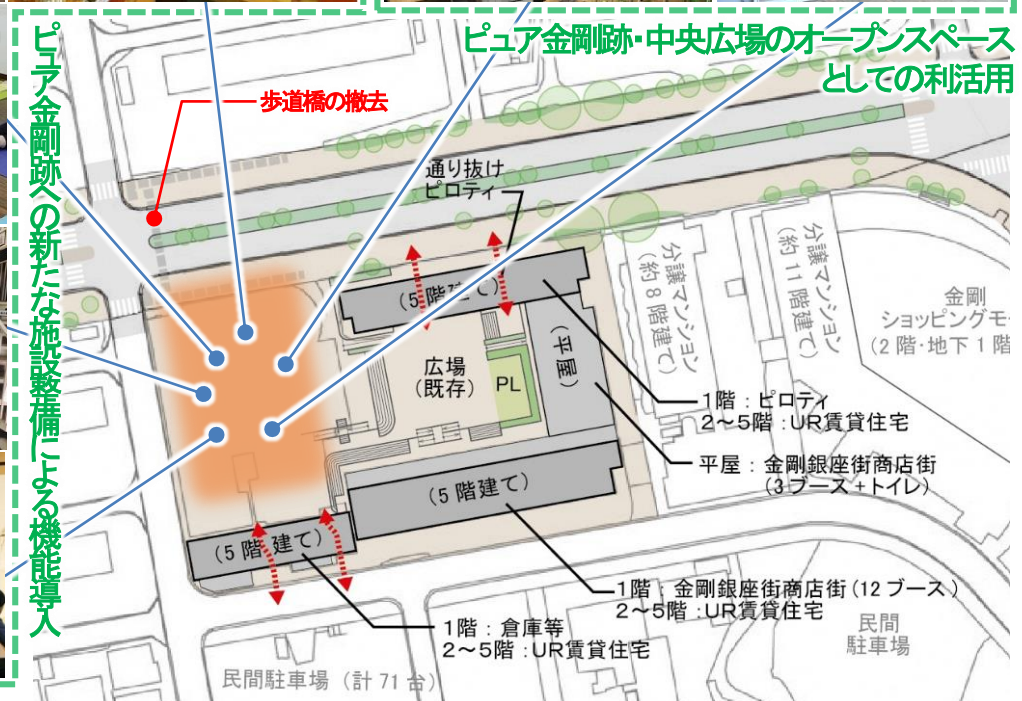
子育て・高齢福祉・交流促進機能を備えた
地域密着型の複合空間施設

地域に密着した
オープンかつ柔軟な空間活用



ピュア金剛跡への新たな施設整備による機能導入

ピュア金剛跡・中央広場のオープンスペースとしての利活用



対象施設・エリアの利活用プラン案

南海金剛駅周辺(南海金剛駅、駅前広場、久野喜台1号公園、ふれあい大通り等)

■方向性

- 南海金剛駅前: 健康・スポーツ・アフターコロナを軸とした都市空間への再編
- 久野喜台1号公園: 立地ポテンシャルを活かした健康・スポーツ増進機能の付加、
あるいは機能の再編・交換等による活用
- ふれあい大通り: 道路の路肩や歩道の賑わい空間活用、将来的な沿道土地利用の
再編に合わせた官民空間一体による賑わい活用

対象施設・エリアの利活用プラン案

南海金剛駅周辺(南海金剛駅、駅前広場、久野喜台1号公園、ふれあい大通り等)

■整備イメージ

金剛駅の再整備

駅前施設の建替え高度利用の促進による都市機能の充実



キッチンカー等仮設店舗による沿道の賑わい創出
公園スポーツの拡充による都市魅力の向上



ふれあい大通り及び沿道の利活用促進



対象施設・エリアの利活用プラン案

寺池公園

■方向性

- だれもが使いこなせる公園空間への再編
- 水辺やみどり、広がりある眺望を活かした空間再編
- クルー・ファン^{※1}の拡大につながる住民主体の取組による漸進的整備・再編^{※2}

※1: 公園の管理運営等の担い手と利用者 ※2: 目的の実現を目指し、順を追って徐々に進める取組

対象施設・エリアの利活用プラン案

寺池公園

池・公園の周遊部の再整備

■整備イメージ



西部公園エリアの利活用

北西公園エリアの多機能化

⑤各種イベントや地形を活かした遊び場の創出



コミュニティ施設整備

⑥コミュニティ・交流施設
(簡単に設置できるコンテナハウス等)



トイレ等の公益施設の整備

⑨公衆トイレ、駐車場、駐輪場の整備



周遊歩道・通路の整備

③公園全体を周遊する歩道・通路



里山・木漏れ日広場整備+林間カフェ等の整備

⑦木漏れ日広場、林間広場(音楽ライブ等のイベント、間伐材を利用した遊具による遊び場等)



⑧林間でのカフェやキッチンカーの出店促進



東部里山エリアの再整備

「利活用プラン案」について、関係各署における事業計画や施策の方向性等との整合性、想定される諸課題等について把握するため、意見照会を実施。

対象＝南海電鉄、UR都市機構、大阪狭山市、
庁内関係部署

主な意見・課題等

●金剛中央公園

■公園部

- ・財源の捻出と住民等の理解が必要。
→公園長寿命化計画を策定中。国費による老朽施設の改修が可能。
- ・**進入路のバリアフリー化**は、高低差が大きいため、何度も折り返しが必要。

■青少年S Hの建替 ⇒多機能複合施設の整備

- ・都市公園内に設置可能な公園施設であるか等、**都市公園法等との整合性**、法的課題の解決が必要。
→設置施設に応じ、建築面積の制限等についても要確認。
- ・施設規模に応じた**駐車場**が必要。…相応の利用が見込まれる。
- ・金剛地区に**子ども・子育て世代が利用しやすい施設の整備**が必要。
→庁内プロジェクトチームを設置し、整備～運営の検討が必要。
→財源として、次世代育成支援対策施設整備交付金の活用が可能。
→業務委託&一部直営の運営を想定。人材・運営費の確保が課題。
- ・既存のスポーツ施設（体育館、テニスコート）の機能確保が必要。
- ・施設整備にあわせて有料化の検討が必要。
→利用料を徴収する場合は、市都市公園条例の改正が必要。
- ・現連絡所の2Fホールを補完する**多目的スペース**が必要。
- ・近隣の**老人憩いの家**の統合が検討できる。

※いずれも、官民連携による整備・運営の検討が必要。

■金剛中央G

- ・都市公園内に設置できる運動施設の割合等（都市公園法の制限）について留意が必要。

●寺池公園

■公園部・里山エリア

- ・園内各エリアの整備は財源の捻出と住民等の理解が必要。
→公園長寿命化計画を策定中。国費による老朽施設の改修が可能。
- ・**トイレの設置**については、近隣住民からの反対がある。
- ・里山エリアで、桜の植替え計画がある（R3年度）。
- ・**コミュニティ交流施設**を設置する場合は、特定の団体等が排他的に占有することが無く、地域に開かれた施設とする必要がある。
→市直営ではなく指定管理や業務委託などによる運営を検討する必要がある。
- ・公園内でのカフェやキッチンカーの出店等をするためには、市都市公園条例の改正が必要（公園使用料など）。

■池・公園の周遊部

- ・周遊路の整備は、一部歩道を利用した整備の検討も必要。
→**現段階で、新たな歩道整備の計画はない。**
- ・寺ヶ池は、半田財産区が所有し寺ヶ池水利組合が管理している（いずれも大阪狭山市管轄）。
→**整備にかかる承認や役割分担等の調整が困難。**
→整備等に際し、民地や公園管理区域外の整備への税金投入はできない。
→整備等に際し、地元（財産区・水利組合）負担金等が生じる場合がある。

●金剛銀座街商店街（ピュア金剛跡）

■新たな施設整備

- ・子ども・子育て施設の整備は、諸条件等を鑑み、中央公園での整備の方が実現性が高いと考える。
→周辺類似施設との役割分担との整理が必要。
- ・ピュア金剛跡への各導入機能は、民間による設置運営が望ましい。
- ・図書スペースは、既存施設（金剛図書館等）とのバランスや財政面からみて、必要性・効果は低い。

■オープンスペースとして活用

- ・ピュア金剛を除却し、芝生広場等オープンスペースとして活用することでエリアの魅力や可能性が高まる。

●南海金剛駅周辺

■金剛駅 ⇒駅舎・駅前広場の整備、機能導入。

- ・公民連携により、駅舎・駐輪場・駅前広場を一体的に整備する手法が考えられる。公民でのビジョン共有、連携した検討が必要。
→大阪狭山市、南海電鉄との連携は不可欠。
- ・用途規制、その他のルール緩和等、行政側の協力体制は不可欠。
- ・駅機能の高度化、駅前広場の魅力化等、ニーズに基づく整備や機能導入が必要であるが、コロナ禍において、財政状況がひっ迫する中、新たな投資は困難。事業性の有無について精査が必要。
- ・待機児童対策として、民間認可保育施設の誘致を優先して進めている。保育送迎ステーションはその有効性について調査研究する。

■ふれあい大通り

- ・キッチンカーはニーズ・実現の可能性が高い。賑わいづくりにもつながる。ただし導入には、平坦である程度の広さのスペースが必要
→ピュア金剛跡オープンスペースの活用検討。

■久野喜台1号公園

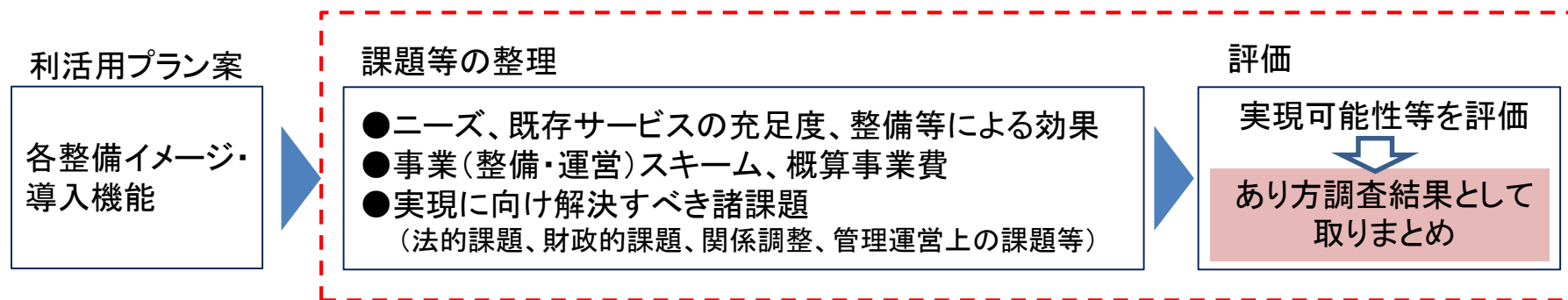
- ・近隣住民からの苦情等が想定され、スポーツ機能の設置は困難。

【その他全般に関するご意見等】

- ・公共施設等総合管理計画の視点から、重複する機能の整理、民間活力の積極的活用など、公共施設の総量最適化を図る必要がある。
- ・近い将来に再整備が必要となる、「金剛公民館・図書館」を含めた検討を行う必要がある。
- ・R3～4年度にかけて、立地適正化計画を策定予定（策定後は、関連する交付金等の活用検討も可）。

- プラン案に掲げる整備・導入機能イメージに対し、その方向性・考え方、必要性等については、概ね賛同いただけた。
 - ・中長期的な視点も含め、各所属等における施策の方向性(理念)等との大きな乖離は無いものと考えられる。
 - ・整備後の施設等の活用や連携した取組についての提案等も多くいただけた。
- 一方、実現に向けては、財政的課題、法的課題、その留意すべき事項にかかる意見も多くいただいた。
 - ・整備・運営スキームについて、行政だけでは担いきれないことも多く、公民連携、民間活力も積極的に活用すべき。
 - ・金剛駅や金剛銀座街商店街の整備・機能導入案は、民間事業者に委ねる部分が多い。コロナ禍における社会情勢の変化等、新たな投資が困難な状況がある。
 - ・プラン案自体を否定するものではないが、効果や事業性・採算性等を見極め、実施の可否について精査することが必要。

■業務の取りまとめ（令和3年度末）



■課題等の整理・実現性評価の概要(抜粋)

対象施設・エリア	ステークホルダー (関係調整等)	法的課題、その他	財政面
金剛中央公園 (複合施設整備)	富田林市のみ ※比較的検討が進めやすい。	・都市公園法・条例 ⇒ 公園施設として導入できる機能、面積に制限がある。 ・建築基準法 ⇒ 建築物の用途に制限がある(用途地域＝第一種中高層)。 ・地形上の課題(高低差等)があり、バリアフリー等の工夫が必要。	・いずれも、整備、維持管理コストが膨大になる。 ※国交付金、補助金等の活用も検討。 ※「立地適正化計画」を策定予定(市)。
ピュア金剛跡 (オープンスペース)	UR都市機構が所有・管理 ※調整に時間を要する。	・ピュア金剛跡の除却、整備の広場の管理・運営等の費用負担を含めた役割分担の検討が必要。	
金剛駅・駅周辺の再整備	南海電鉄、住宅管理組合、大阪狭山市、事業者(テナント)等 ※調整に時間を要する。	・駅・駅前広場は大阪狭山市域に存し、駅前広場は、大阪狭山市が公共道路として管理。 ・駅前広場の都市計画(富田林市決定)の変更が必要な場合あり。 ・駅舎、駅前広場、自転車置き場、デッキ通路等、各整備等における役割分担の検討が必要。	・各者、財政状況が厳しい中、新たな事業投資は困難。 ※事業効果を見極める必要あり。
寺池公園 (周遊路・親水空間等)	・財産区(所有)、水利組合(管理)、大阪狭山市等 ※調整に時間を要する。	・水辺を望む親水空間づくりにおいて、水利組合等との連携が必要。 ・住民主体の取組を継続的に進める中で、本格整備に向けて機運を醸成する必要がある。 ※中央公園と同様、都市公園法・条例、建築基準法等の制限あり。	

■【各施設・エリアのモデル整備スキーム案】

金剛中央公園

■青少年SHを多機能施設として建替

- ・子育て支援、コミュニティ機能等を含む多機能施設(シンボル拠点)の整備。
- ・施設整備とあわせて、公園(アクセス路等)のバリアフリー化、魅力化、活用促進を図る。



その他の施設・エリアにおける整備等推進の足がかりとして、先行的な整備を検討。

金剛銀座街商店街(ピュア金剛跡)

■ピュア金剛跡を除却し、オープンスペースとして暫定利用

- ・芝生広場、オープンスペース等として、イベント・憩いの場等に活用する中で、新たな施設整備に向けた検討を進める。

南海金剛駅周辺

■駅舎の高度利用の促進・ふれあい大通りの賑わいづくり

- ・コロナ禍による影響や沿道土地利用と一体的なリノベーション検討の状況を踏まえ、段階的に検討を進める。

寺池公園

■住民主体による寺池公園の空間整備

- ・地域コミュニティ主導により、初動期の空間整備を継続的に取り組み、本格的な整備(周遊路、親水空間、健康遊具等)に向けた機運を醸成。

- ・UR都市機構、南海電鉄、その他関係ステークホルダーと「あり方調査結果」を共有するとともに、各者の事業計画等との整合を図りながら、事業化を検討。
- ・時間軸(スピード感)・事業効果等も勘案しながら、実現に向けた方針検討を進める。

今後の具体化検討に際し、
ご意見等を伺う場として「再生指針推進協議会」に協力を依頼します。

※地域の意向を伺う場として「金剛地区まちづくり会議」にも協力を依頼予定。

皆様のご協力よろしくお願いします。