



金剛地区施設等再整備基本構想

富田林市

令和4年3月





目次

1章	はじめに	2
1.	策定の背景と趣旨	2
2.	目標期間	2
3.	対象区域	3
4.	関連計画との関係性	4
5.	社会潮流	9
2章	現状と課題	11
1.	地区の人口	11
2.	ニュータウン問題が地域にもたらす影響	14
3.	金剛地区再生指針に基づく取組	14
4.	施設・エリアの状況	15
5.	市民意識	23
3章	基本構想	26
1.	基本構想のコンセプト	26
2.	施設・エリア毎の方向性と導入機能	28
4章	基本構想の実現に向けて	37
1.	再整備の考え方	37
2.	有効な事業手法の検討	38
3.	多様なステークホルダーとの連携	38



1章 はじめに

1. 策定の背景と趣旨

本市金剛地区（高辺台、久野喜台、寺池台）は、昭和40（1965）年代に日本住宅公団（現UR都市機構）により開発され、多くの人口を受け入れるとともに、都心部への良好なアクセス、充実した都市基盤と良好な住環境を備え、本市の西の玄関口として成熟してきました。しかしながら、開発後、半世紀以上が経過し、人口減少や少子高齢化、施設の老朽化等、いわゆるニュータウン問題が顕在化しています。

そのような中、本市では、平成29（2017）年3月に「金剛地区再生指針」を策定し、持続可能な都市の形成に向けた、地区住民や関係団体等との連携によるソフト面での取組の充実を進めていますが、今後においては、こうした取組をさらに活性化させるとともに、戦略的・中長期的な視点により、老朽化した施設等の再整備や都市空間の再編などによる都市機能の高度化等について、検討を進める段階にきています。

このようなことから、金剛地区の施設等再整備に向けた「コンセプト」、「施設・エリア毎の方向性と導入機能」を示す基本構想を策定します。

2. 目標期間

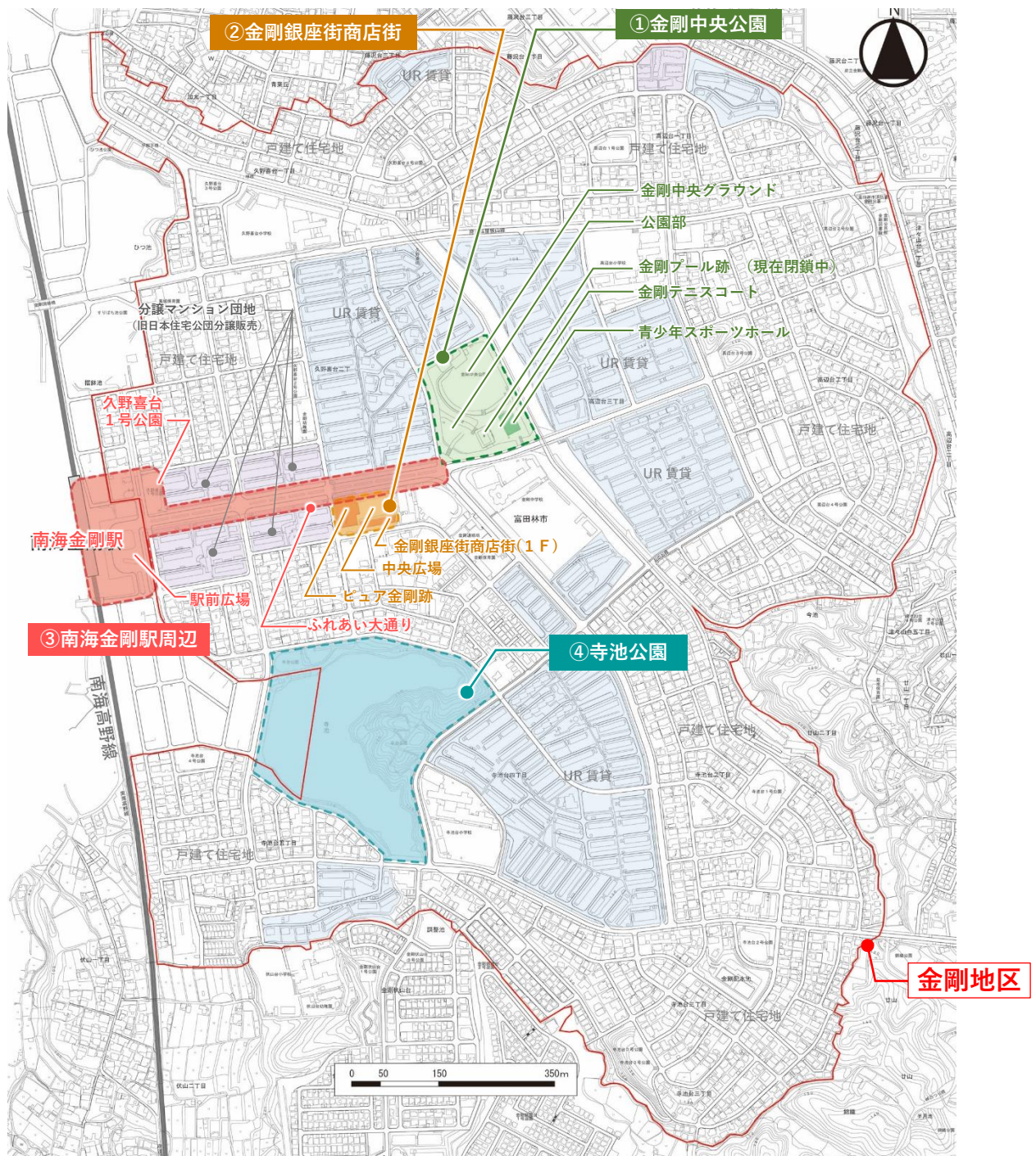
基本構想では概ね10年間の整備等の方向性を整理するものとし、基本構想の目標期間は、令和13（2031）年度とします。



3. 対象区域

基本構想の対象区域は次のとおりとします。

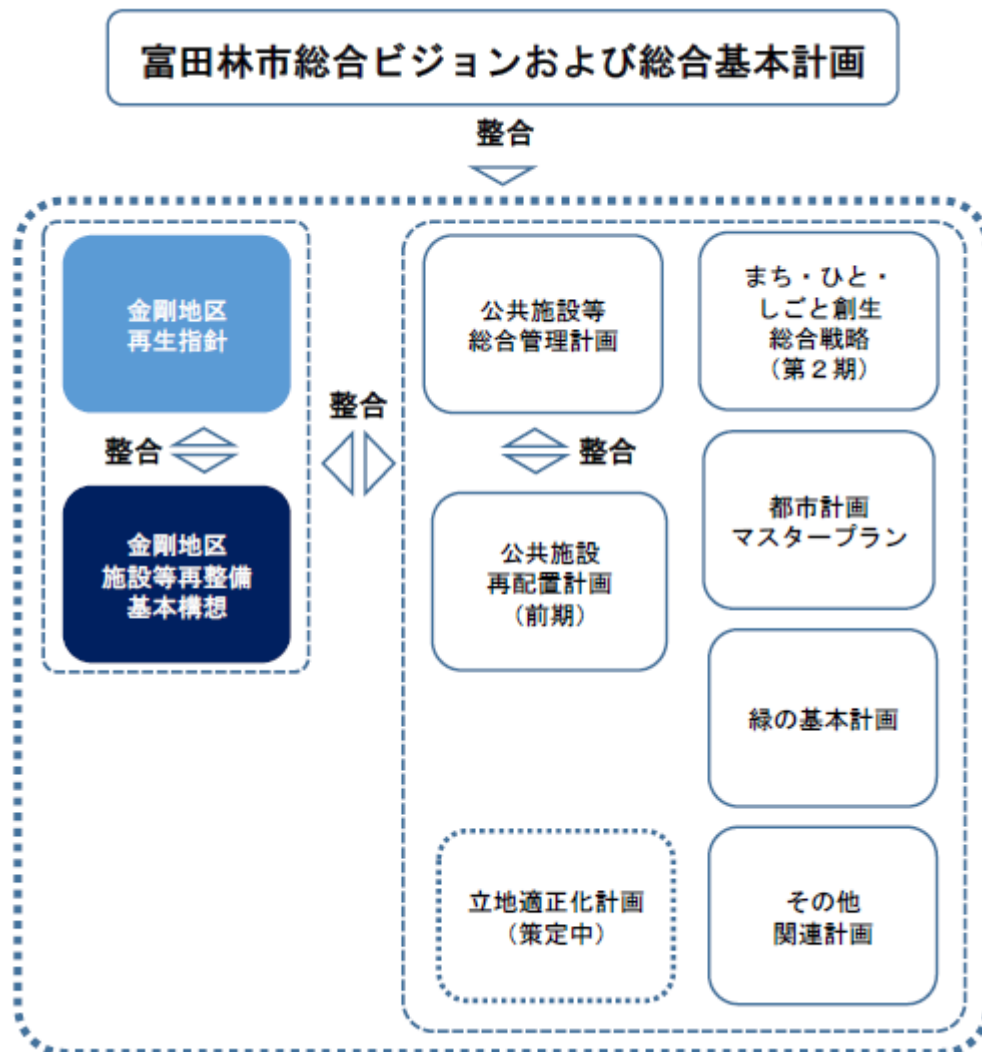
- ①金剛中央公園
- ②金剛銀座街商店街
- ③南海金剛駅周辺
- ④寺池公園





4. 関連計画との関係性

基本構想は金剛地区再生指針をはじめとする関連計画との整合を図りながら策定するものとし、本市の関連計画との関係性を次に示します。



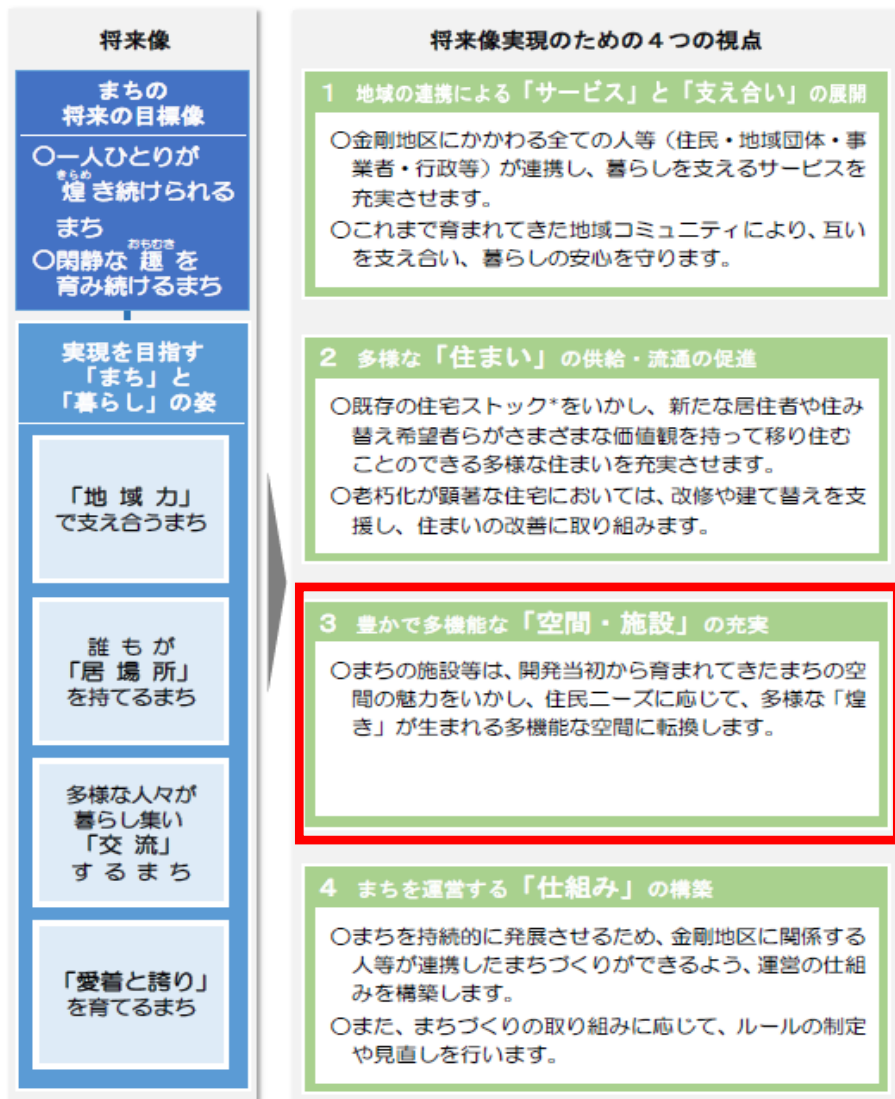


(1) 金剛地区再生指針との関係性

金剛地区再生指針は、すべての金剛地区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暮らし集う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組を示しており、「一人ひとりが煌（きらめ）き続けられるまち」「閑静な趣（おもむき）を育み続けるまち」をまちの将来の目標像として設定しています。

また、金剛地区再生指針の中では、「豊かで多機能な「空間・施設」の充実」を将来像実現のための視点の一つに設定しており、「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「煌き」が生まれる多機能な空間に転換します。」としています。

基本構想は、金剛地区再生指針における「豊かで多機能な「空間・施設」の充実」に基づき策定します。





(2) その他関連計画との関係性

計画	概要・関連記載内容
総合ビジョンおよび総合基本計画 (2017～2026 年度)	<p>【概要】</p> <p>市政を長期的な視点で総合的・計画的に推進していくための基本的な指針であり、個別計画や施策の基本となるもので、「ひとがきらめく！自然がきらめく！歴史がきらめく！みんなでつくる笑顔あふれるまち富田林」を将来像に掲げている。</p> <p>【関連記載】</p> <p>個別施策 24 快適な都市空間づくり</p> <p>②地域の実情に応じた地域再生・活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金剛地区においては、市民や関係団体、事業者等によるまちづくりを担う組織の設置や活動拠点づくりを進め、地区住民がいきいきと学び、遊び、働き、地域活動などに取り組むことができるまちをめざします。
公共施設等総合管理計画 (2016～2040 年度)	<p>【概要】</p> <p>将来の市民ニーズの変化を見据えた市民本位のまちづくりと持続可能な財政運営を可能とするため、インフラを含む公共施設等の計画的な整備を推進することを基本理念とするもので、「①総量の最適化」、「②長寿命化」、「③ライフサイクルコストの縮減」を「公共施設マネジメント」の基本方針とする。</p>
公共施設再配置計画 (前期) (2018～2028 年度)	<p>【概要】</p> <p>公共施設等総合管理計画に基づき、保有する公共施設について、各施設の再配置方針を定めたもの。</p> <p>【関連記載（青少年スポーツホール）】</p> <p>建物方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設は「金剛地区再生指針」に基づき、金剛中央公園の屋外型交流拠点化を進める中で、多世代が交流する機能も含め、施設のあり方を検討します。 <p>機能方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「市総合基本計画」に掲げているスポーツ活動促進に向け、機能を維持します。 <p>課題及び考慮すべき点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化も進み、耐震性能も維持されていないことから、その方向性について早期の検討が必要です。



計画	概要・関連記載内容
第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略 (2021～2026年度)	<p>【概要】</p> <p>「人口減少対策」「少子高齢化対策」「地域における仕事づくり」に重点を置きながら、総合的・戦略的に取り組む事項を示すもの。</p> <p>【関連記載】</p> <p>V 時代にあった地域をつくり、安全・安心で健康な暮らしを守る</p> <p>2) 住民が地域の担い手となる環境の確保</p> <p>④金剛地区の再生及び地域実情に応じた都市空間の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化等のニュータウン問題を抱える金剛地区では、金剛地区再生指針に基づき、住民や関係事業者・有識者等との連携により、まちづくりイベントや情報発信の取組を継続・充実するとともに、住民ニーズ等に基づく新たな施設整備や機能の導入など、ソフト・ハードの両面から、新たなまちづくりを進めます。
都市計画マスタープラン (2019～2028年度)	<p>【概要】</p> <p>都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設等について、総合的かつ一体的に定める計画であり、住民に最も近い立場である市町村が、その創意工夫のもとに、住民の意見を参考に、まちづくりのビジョンを確立し、地域別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。</p> <p>【関連記載】</p> <p>南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点である南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺においては、日常生活における利便性の維持・向上のため、都市機能の誘導について検討するとともに、その周辺における居住の誘導についても併せて検討します。 <p>まちの活力の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金剛地区（高辺台・久野喜台・寺池台）の再生・活性化を図るため、「金剛地区再生指針」に基づき、地域住民やUR都市機構等と連携し、新たな施設の導入や公共空間の魅力化等の取組を進めます。 ・寺池公園や金剛中央公園等については、豊かなみどりを保全するとともに、やすらぎを身近に感じることができる場として、適切な維持・管理に取り組みます。また、金剛地区再生の一つの取組として、地域の交流の場としての新たな活用や魅力づくりの可能性等を検討します。



計画	概要・関連記載内容
緑の基本計画 (2019～2028年度)	<p>【概要】 都市公園等の整備や緑化活動への市民参加の促進といった緑に関する基本的な方針を定めたもの。</p> <p>【関連記載】 公園・緑地の再編や活性化</p> <ul style="list-style-type: none">・ 少子高齢化や人口減少などの社会の変化にとまない、多様化するニーズに対応するために、健康運動の増進や子育てしやすい環境づくりに取り組みます。・ 公園・緑地の再編や活性化にあたっては、民間活力の導入など、民間事業者との連携に取り組み、子どもからお年寄りまでの幅広い年齢層の地域交流の場として、新たな活用や魅力づくりの可能性を検討します。



5. 社会潮流

金剛地区再生指針策定以降の主な社会潮流について、以下に示します。

(1) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり ～ウォーカブルなまちなかの形成～

人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

このため、国においては、都市再生特別措置法等の一部を改正（令和2（2020）年9月）し、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組をまちづくり計画に位置付けることができることとしました。また、こうした地域の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージによる支援を行い、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進しています。

(2) 都市公園法の改正

都市公園の整備は一定程度進みつつあるものの、その一方で、公園施設の老朽化が進行し、その魅力を十分発揮できていない都市公園も散見されています。人口減少が進み、地方公共団体の財政制約等も深刻化する中で、公園施設を適切に更新し、都市公園の質を向上させることが求められる中、平成29（2017）年に都市公園法が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定するしくみ（Park-PFI 制度）が新たに設けられました。これにより、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ることが期待されています。

(3) SDGs の実現に向けた取組の要請

SDGs（持続可能な開発目標）とは、先進国と開発途上国が共に取り組む国際社会全体の普遍的な目標であり、平成27（2015）年の国連サミットにおいて採択され、令和12（2030）年に達成すべき17の目標と、これを達成するための169のターゲットを掲げています。

国においては、SDGsを原動力とした地方創生を新たな視点として掲げており、自治体によるSDGsの達成に向けた取組を公募し、優れた取組を提案する都市を「SDGs未来都市」として選定し、その中でも特に先導的な取組を「自治体SDGsモデル事業」とすることで、全国的なSDGsの推進や地方創生の深化などに取り組んでいます。

そのような中、本市は令和元（2019）年7月に「富田林版 SDGs 取組方針」を策定するとともに、令和2（2020）年7月には、国から「SDGs 未来都市」及び「自治体 SDGs モデル事業」に選定され、積極的な SDGs の推進に取り組んでいます。



(4) Society5.0の到来

Society5.0は、内閣府の第5期科学技術基本計画において、日本が目指すべき未来社会の姿として提唱されたもので、「サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）」と定義されています。

Society 5.0の実現に不可欠とされる、IoT¹、人工知能（AI²）、ロボット、自動走行車などの先進技術は、自動化による労働力不足の解消や、オンライン化による時間・空間的な制約の解消を実現し、都市との距離や労働力不足といった地方の課題解消等につなげることができるかと期待されています。

(5) 新型コロナウイルス感染症の世界的流行

令和元（2019）年12月に確認された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）が世界的規模で大流行しました。我が国においても、全国的に感染者が確認され、市民生活・経済活動に現在も大きな影響を与えています。

一方で、今回の未曾有の危機は、人々の暮らし方や働き方、価値観、社会経済活動を見直す契機となり、産業、教育、医療、行政など、あらゆる現場でのデジタル化や、テレワーク等の進展に伴う通勤・通学形態や働き方の見直しなどが進められています。特に、テレワークの進展は、完全リモートが可能となったことで都心のオフィスに出勤する必要がなくなり、地方での暮らしに注目が集まっています。

今後のまちづくりを検討していくにあたっては、このようなポストコロナの社会環境を踏まえる必要があります。

¹ IoT：Internet of Things の略称。ものをインターネットでつなぐこと。

² AI：Artificial Intelligence の略称。人間の知的ふるまいの一部をソフトウェアを用いて人工的に再現したもの。

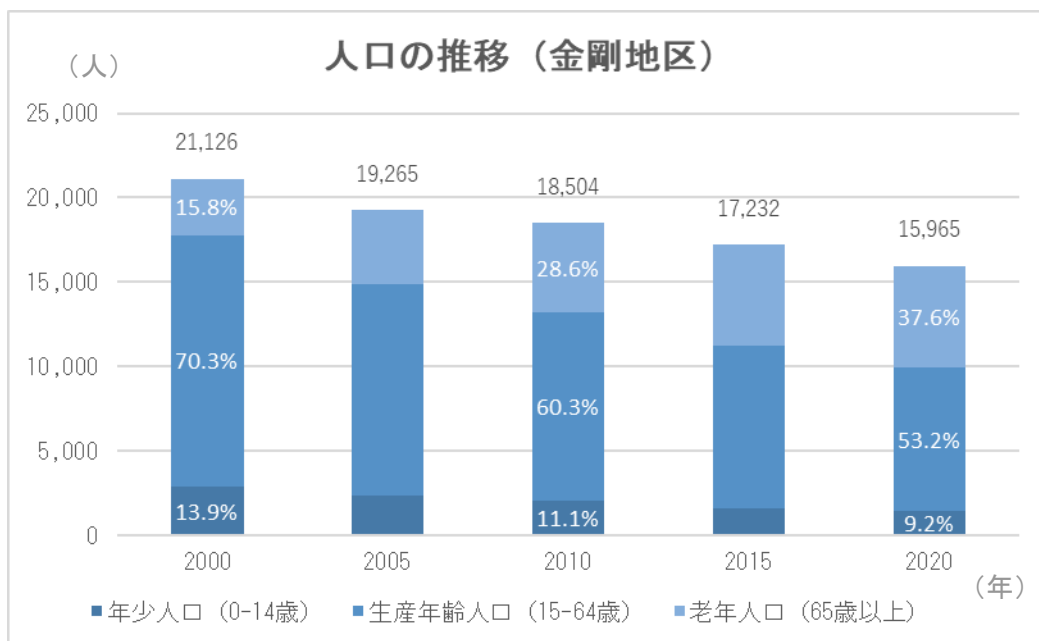


2章 現状と課題

1. 地区の人口

(1) 人口の推移

金剛地区の人口は、昭和 42 (1967) 年のまち開きから急速に増加し、昭和 53 (1978) 年の 25,550 人をピークに、以降は減少を続けています。直近 20 年間の状況を見ると、人口総数は平成 12 (2000) 年は 21,126 人でしたが、金剛地区再生指針策定時の平成 28 (2016) 年 3 月末時点では 17,061 人、令和 2 (2020) 年には 15,965 人まで減少しているとともに、高齢化率は 37.6%、年少人口比率は 9.2%と、少子高齢化も進行しています。また、令和 2 (2020) 年現在の市全体の高齢化率は 30.1%、年少人口比率は 11.3%となっており、金剛地区は市全体と比較しても、少子高齢化が進行している状況です。

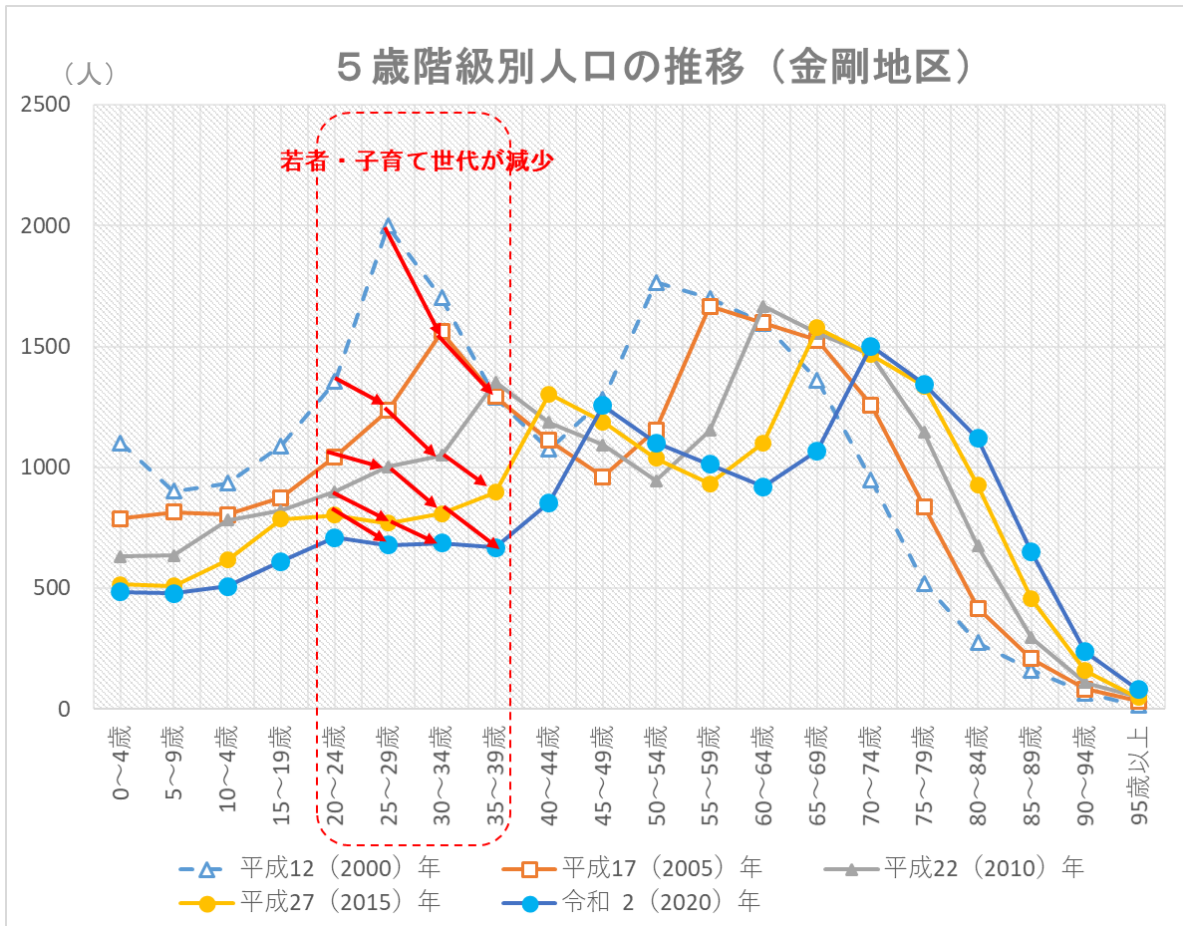


住民基本台帳人口 (各年 9 月末現在)



(2) 人口動態

過去20年間の5歳階級別の人口を見ると、20から39歳の世代が減少していることが確認でき、若者・子育て世代が金剛地区から流出していることが伺えます。若者・子育て世代の減少は、将来的な出生数の減少にもつながり、人口減少や少子化をさらに加速化させることが懸念されます。



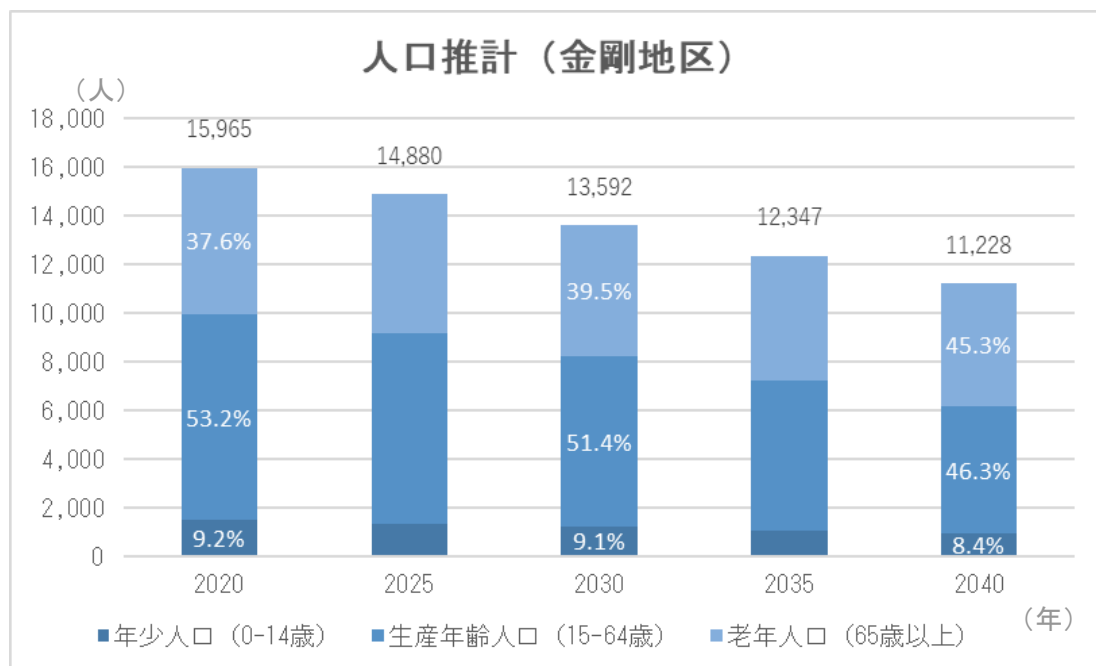
住民基本台帳人口（各年9月末現在）



(3) 人口推計

本市が「第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定時（令和2（2020）年度）に実施した市全体の人口推計の条件を金剛地区にあてはめて推計を行うと、令和22（2040）年には11,228人と現在から約30%減少することが見込まれるとともに、高齢化率は45.3%、年少人口比率は8.4%と少子高齢化の傾向もさらに進行する見込みです。

持続可能な地域社会を形成していくためには、人口減少の抑制や人口構成比の適正化が求められますが、金剛地区においても、特に若者・子育て世代の流出を抑制することが求められます。



2020年は9月末現在の住民基本台帳人口、推計部分は各年4月1日時点

(参考) 人口推計のシナリオ

	概要・シナリオ
基準人口	令和2年4月1日現在の住民基本台帳人口
出生率	国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」（社人研H30推計）における富田林市の仮定値に準じる
出生性比	
生残率	
純移動率	平成27年から令和2年にかけての男女別年齢5歳階級別推定純移動率（変化率から当該期間の社人研H30推計の生残率を減じて算出）を基準とし、基準年以降は社人研H30推計の純移動率の変化率に沿って変化させる



2. ニュータウン問題が地域にもたらす影響

金剛地区は、まち開き当初に一齐に入居した地区住民の高齢化や都市基盤の一齐の老朽化等、いわゆるニュータウン問題が顕在化しています。

人口減少・少子高齢化の進行は、まちそのものの活気の低下や、コミュニティの衰退、空き家・空き店舗の増加等の影響を与えるとともに、施設等の老朽化により、地域社会のニーズと乖離が生ずるなど、ニュータウン問題は地域に様々な影響をもたらします。

一方で、ニュータウンは充実した都市基盤や優良な住宅ストックを備えており、こうしたストックは、次世代に残すべき優良な資産とも言えます。

地区の課題を新たな可能性と捉え直し、豊かで多機能な「空間・施設」の充実や多様な「住まい」の供給・流通の促進など、様々な視点からまちづくりを進めていくことが求められます。

3. 金剛地区再生指針に基づく取組

本市では、金剛地区再生指針に掲げた将来像の実現に向け、「地域の連携による「サービス」と「支え合い」の展開」、「多様な「住まい」の供給・流通の促進」、「豊かで多機能な「空間・施設」の充実」、「まちを運営する「仕組み」の構築」の4つの視点を設定し、指針策定以降、ソフト面の取組を中心に実施してきました。

特に、「まちを運営する「仕組み」の構築」においては、地区の再生・活性化を進めるため、「金剛地区まちづくり会議」を設置し、「居場所づくり」「イベント企画」「防災活動」「公園活用」「総合まちづくり」に関する住民主体のプロジェクトが組成されています。

そのような中、空き店舗を活用したコミュニティカフェの開設（地区住民が一般社団法人を設立）、市内農家と連携した月一度のマルシェ開催、地域防災訓練の実施、住民主体の公園の環境整備、総合的なまちづくりの検討等の実績も生まれています。

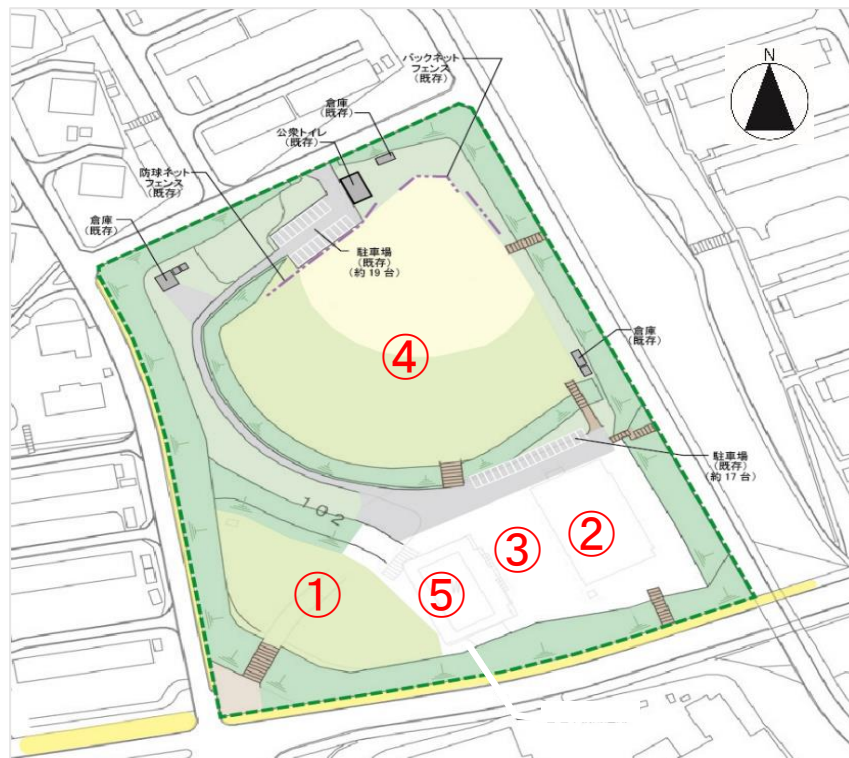


4. 施設・エリアの状況

各対象施設・エリア（金剛中央公園、金剛銀座街商店街、南海金剛駅周辺、寺池公園）の現状と住民意見等を整理した主な課題を以下に示します。

(1) 金剛中央公園

■平面図



■施設概要

所在地	富田林市久野喜台二丁目2番
面積等	27,991 m ² 都市公園（近隣公園） ①公園部、②青少年スポーツホール：延床面積1,069 m ² （内体育館分：705 m ² ）、 ③テニスコート：680 m ² 、④グラウンド：7,830 m ² 、⑤プール（平成23年閉鎖）
設置年	昭和44年（青少年スポーツホールは昭和46年、テニスコートは昭和53年）
用途地域	第一種中高層住居専用地域
主な施設	青少年スポーツホール、テニスコート、グラウンド
所有者	富田林市
運営管理者	金剛中央公園のうち、スポーツ施設（青少年スポーツホール、テニスコート、グラウンド）は指定管理者に委託。その他は市が直接管理している。



■現状と主な課題

①公園部	<ul style="list-style-type: none">・メインゲートと公園に高低差があり、階段でしかアクセスできない。・薄暗いため防犯面が気になる。・遊具が老朽化している。・地区住民にほとんど利用されていない。
②青少年スポーツホール	<ul style="list-style-type: none">・利用率：平日 89.5% 土・日曜日祝日 89.5%・施設までの導線が歩行者と車で分離されていない。・旧耐震基準で建築されており、耐震性能が確保されていない。・老朽化が進み雨漏りなど施設の保全について課題がある。・利用率は高いものの地区住民にほとんど利用されておらず、個人利用ができない。
③テニスコート	<ul style="list-style-type: none">・利用率：平日 44.2% 土・日曜日祝日 73.8%・利用率は高いものの地区住民にほとんど利用されていない。
④グラウンド	<ul style="list-style-type: none">・利用率：平日 37.3% 土・日曜日祝日 72.7%・地区住民にほとんど利用されておらず、個人利用ができない。
⑤プール	<ul style="list-style-type: none">・閉鎖後の施設が手付かずであり安全面に課題がある。

※利用率は平成 31 年度実績



(2) 金剛銀座街商店街

■平面図



■施設概要

所在地	富田林市寺池台一丁目9
面積等	7,259.61 m ²
設置年	昭和42年
用途地域	近隣商業地域
主な施設	金剛銀座街商店街、ピュア金剛跡 (約1,200 m ² 、閉鎖中)
所有者	UR都市機構
運営管理者	UR都市機構



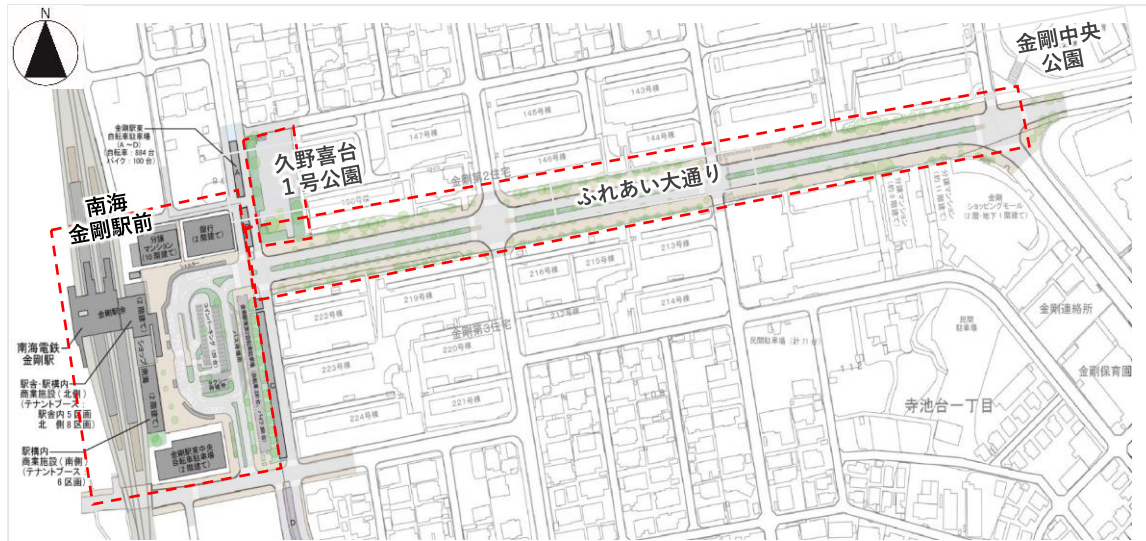
■現状と主な課題

金剛銀座街 商店街	<ul style="list-style-type: none">・全 18 ブース（南棟 12 ブース、東棟 3 ブース、西棟 3 ブース）
ピュア 金剛跡	<ul style="list-style-type: none">・退居後、施設が使用されていない（耐震上の課題有）。・ふれあい大通りからの視認性の妨げとなっている。・歩道橋の階段踊り場とピュア金剛跡の建物が接続されたものになっている。



(3) 南海金剛駅周辺

■平面図



■施設概要

南海金剛駅前

所在地	大阪狭山市金剛一丁目1番1号
面積等	駅前広場 約 10,000 m ² 乗降客 33,341 人/日 (平成 30 年)
設置年	昭和 12 年 (橋上駅化: 昭和 44 年、駅増改築: 平成 15 年)
用途地域	—
主な施設	南海金剛駅、駅前広場、商業施設
所有者	南海電気鉄道(株)、大阪狭山市
運営 管理者	南海電気鉄道(株)、大阪狭山市

久野喜台1号公園

所在地	富田林市久野喜台二丁目12
面積等	2,032 m ²
設置年	昭和 44 年
用途地域	第一種中高層住居専用地域
主な施設	都市公園 (街区公園、都市計画公園)
所有者	富田林市
運営 管理者	富田林市



ふれあい大通り

所在地	金剛駅東口から金剛中学校前交差点（金剛中央公園前）までの約 520m の通り
面積	—
設置年	昭和 45 年
用途地域	—
主な施設	都市計画道路
所有者	富田林市
運営 管理者	富田林市

■現状と主な課題

南海 金剛駅前	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前広場：バース（バス 9、タクシー 3）、金剛駅駐車場（29 台）、金剛駅自転車駐車場（富田林市域：1 箇所、大阪狭山市域：2 箇所） ・ 東口にはエレベーターやトイレがない。 ・ 飲食店、小売店等の生活利便施設が少ない。
久野喜台 1 号公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の立地ポテンシャルが活かされていない。 ・ 薄暗いため防犯面が気になる。 ・ 遊具がない。 ・ 芝生エリアとコンクリートで舗装されたエリアが混在。 ・ 地区住民にほとんど利用されていない。
ふれあい 大通り	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅員：30m（両側歩道）（歩道幅員 7m（有効幅員 4～5m）） ・ 傾斜約 1.9 度 駅前標高約 96.2m 金剛中学校前交差点標高約 113.8m ・ 延長：約 520m ・ 片側 1 車線、交差点付近に右折レーンあり ・ 中央分離帯あり ・ 歩道にはインターロッキングブロックが敷設されており、目地等の段差により通行しにくい状況がある。 ・ 駅前大通りなのに賑わいが少ない。



(4) 寺池公園

■平面図



■施設概要

所在地	富田林市寺池台四丁目4番2
面積等	37,528 m ² 都市公園（地区公園）（池部を除く）
設置年	昭和44年
用途地域	第一種低層住居専用地域
主な施設	公園、池（利水）
所有者	公園：富田林市、池部：半田財産区（大阪狭山市）
運営管理者	公園：富田林市、池部：寺ヶ池水利組合（大阪狭山市）



■現状と主な課題

池・公園 外周部	<ul style="list-style-type: none">・公園全体を周遊する歩道・通路がない。・公園から池への眺望が草木で遮られている。
南側 公園エリア	<ul style="list-style-type: none">・公園から池への眺望が草木で遮られている。・薄暗いため防犯面が気になる。・地区住民にほとんど利用されていない。
北側 公園エリア	<ul style="list-style-type: none">・薄暗いため防犯面が気になる。・遊具や休憩できるベンチが少ない。・池を眺望できる場所が少ない。・地区住民にあまり利用されていない。
東側 里山エリア	<ul style="list-style-type: none">・木がうっそうとしており、閉鎖的である。・池を眺望できる場所が少ない。・地区住民にほとんど利用されていない。



5. 市民意識

施設等再整備に向けた市民等の意識確認を行うため、以下の調査を実施しました。

UR 金剛団地世帯アンケート調査

目的	まちの活性化に向けた調査
調査対象	UR 金剛団地の賃貸住宅に居住の世帯
調査内容	家族と住まい、地域コミュニティ、増進型地域福祉の地域づくり
調査機関	令和元年 12 月 10 日から 12 月 24 日
配布・回収	配布：4,151（到着数：4,136）、回収：1,566、回収率：37.9%

市民公益活動団体アンケート調査

目的	市内活動団体の金剛地区での活動展開等に関するニーズ調査
調査対象	市内で活動する市民公益活動団体
調査内容	金剛地区での活動可能性、活動場所、必要機能
調査期間	令和 2 年 6 月 1 日から 6 月 17 日
配布・回収	配布：43、回収：20、回収率：46.5%

関係団体・事業者ヒアリング

目的	各ステークホルダーの意向把握
調査対象	UR 金剛団地自治会、民間事業者、市関係課
調査内容	まちづくりテーマ、取組推進戦略・体制、整備等に関する提案
調査期間	令和 2 年 3 月・5 月・6 月

金剛地区まちづくり会議意見募集

目的	地区住民等の意向把握
調査対象	金剛地区まちづくり会議参加者
調査内容	施設等機能の充実や活用方法、担い手
調査期間	令和 2 年 6 月 1 日から 6 月 17 日
配布・回収	配布：44、回収：25、回収率：56.8%



地区住民アンケート調査

目的	地区住民の意向把握
調査対象	金剛地区住民（無作為抽出）
調査内容	既存施設の評価、導入機能案への評価・活用意向
調査期間	令和2年10月6日から10月23日
配布・回収	配布：1,000、回収：378、回収率：37.8%

地区住民等ワークショップ

目的	地区住民等の意向把握
調査対象	金剛地区まちづくり会議参加者
調査内容	導入機能案への評価、導入機能案の活用方法・課題
調査期間	令和2年11月14日・12月11日

近隣市若者・子育て世代 WEB アンケート調査

目的	若者・子育て世代の意向把握
調査対象	近隣市に居住する若者・子育て世代（無作為抽出）
調査内容	導入機能案への評価
調査期間	令和2年11月27日から12月1日
配布・回収	回収：700

地区住民等ワークショップ等

目的	地区住民等の意向把握
調査対象	金剛地区まちづくり会議参加者
調査内容	まちづくりコンセプト、導入機能案
調査期間	令和3年9月4日・11月25日

若者・子育て世代ワークショップ

目的	若者・子育て世代の意向把握
調査対象	Re:KONGO 参加者
調査内容	まちづくりコンセプト、導入機能案
調査期間	令和3年9月12日



調査で整理した施設・エリア毎の主な住民ニーズ（4つの施設・エリアに望まれる機能）を以下に示します。





3章 基本構想

1. 基本構想のコンセプト

金剛地区再生指針に掲げる将来像「一人ひとりが煌き続けられるまち」「閑静な趣を育み続けるまち」の実現に向け、施設等再整備に向けた6つのコンセプトを以下のとおり設定します。

若者・子育て世代の定住促進

地区の将来を担う若者・子育て世代の流出に歯止めをかけ、定住の場として選択されるよう、若者・子育て世代にとって魅力的な機能の導入・空間づくりを行い、若い世代の定住につながる施設等再整備をめざします。

誰もが安心して健康に暮らせるまちづくり

誰もが住み慣れた地域で、いつまでも元気で暮らすことができるよう、健康寿命延伸に向けた機能の導入やユニバーサルデザインに基づく空間づくりを行い、多様な人々の安心で健康な暮らしにつながる施設等再整備をめざします。

交流人口・関係人口の増加

地区の再生・活性化に向け、地区住民相互の交流づくりを行うとともに、交流人口³・関係人口⁴を呼び込み、地区内外の多様な人々が交流し、新たな魅力が創出される施設等再整備をめざします。

居心地が良く歩きたくなるまちなかを創出

多くの人々が行き交う、人中心のウォークアブルな空間づくりを行い、安全・安心な空間、人と人の新たなつながり、社会的交流、まちなかの賑わい等が創出される施設等再整備をめざします。

³ 交流人口：通勤・通学や買い物、観光などのため、その地域を訪れる（交流する）人のこと

⁴ 関係人口：定住人口でもなく、交流人口でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のこと

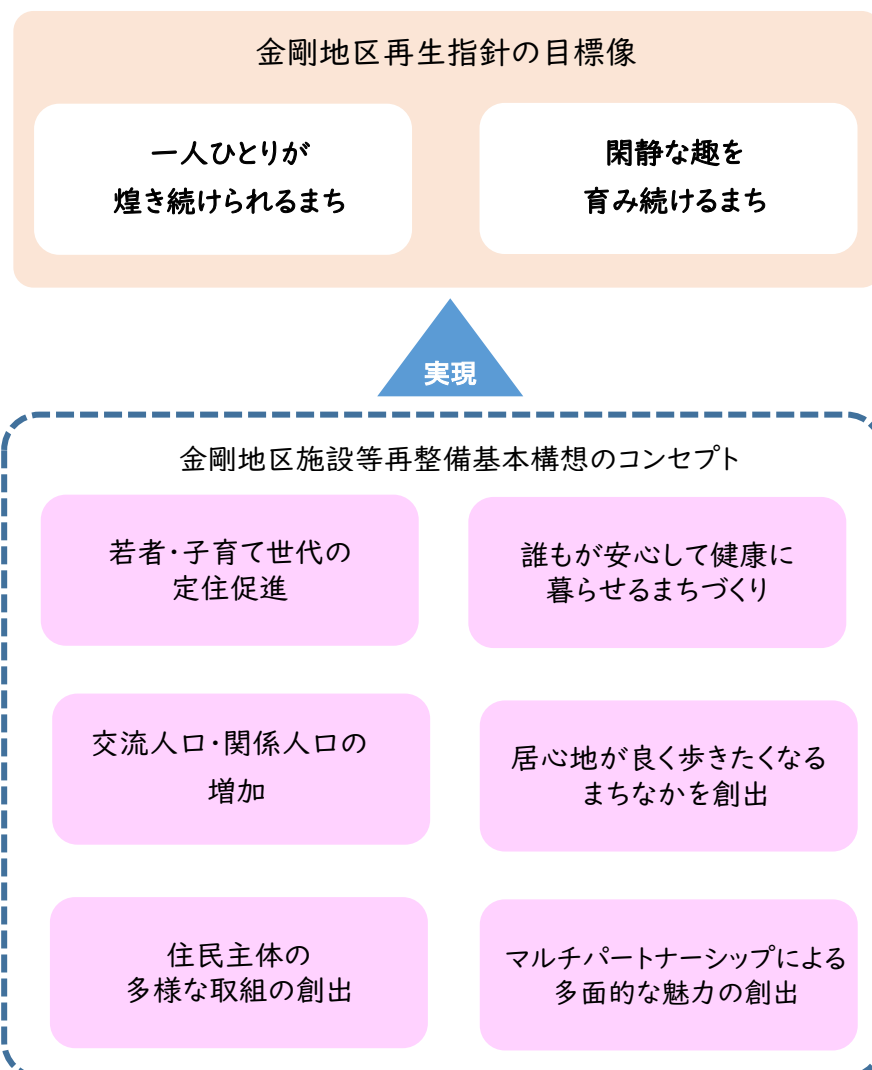


住民主体の多様な取組の創出

地区の魅力向上や課題解決を実現するため、地域や住民自らの理想に向かって積極的に活動できる増進型地域福祉の推進や住民の自己実現等を可能とする機能の導入・空間づくりを行い、地区再生・活性化に向けた住民主体の多様な取組が創出される施設等再整備をめざします。

マルチパートナーシップによる多面的な魅力の創出

持続可能な地域社会を形成するためには、市民・団体・行政・民間企業等、地区内で活動するあらゆる主体が、新たに地区内外の多様な主体の参画機会を確保しながら、適切な役割分担と相互理解のもと、さまざまな連携（市民協働・公民連携・民民連携等）により地区の課題解決を図ることが必要です。賑わいづくりをはじめとする地区の魅力向上に向け、マルチパートナーシップが創出される施設等再整備をめざします。





2. 施設・エリア毎の方向性と導入機能



地区活性化の中心軸

地区の交通拠点である南海金剛駅を起点とし、金剛中央公園までの約520mにわたる「ふれあい大通り」を地区活性化の中心軸に位置付け、当該中心軸を起点とした活性化に取り組みます。

施設・エリアの機能連携・補完

地区内、さらには広域的な視点も含めた施設エリア機能の連携・補完を図り、回遊性・滞留性のあるウォーカブルな空間づくりに取り組みます。



① 金剛中央公園

【今後の方向性】

豊かで多機能な公園空間を創出

老朽化した既存施設については、若者・子育て世代の定住を促進するための子育て支援機能、高齢者等の健康で安心できる暮らしの確保や近年の健康志向の高まりに対応するための健康増進機能、さらに、地区内外の多様な人々の交流を実現する交流機能を備えた、地区のシンボルとなる魅力的な多機能施設へと再編します。

また、住民の憩いの場である公園空間については、地区住民等が主体となったプログラム・イベントの実施や個々のニーズに応じた多様な使いこなしを可能とする空間づくりを行い、多機能施設と連携した、豊かで多機能な公園空間へと再編します。

【導入機能】

子育て支援機能

健康増進機能

交流機能

公園機能

【参考】金剛地区再生指針

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。

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】

- ・金剛中央公園は、「金剛バル☆WinterLand」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。



このイラストは基本構想で示す方向性を富田林市がイメージ化したものです
(実際の整備内容ではありません)



② 金剛銀座街商店街

【今後の方向性】

近隣商業地域を活かした賑わいと住民の「やりたい」が叶う空間を創出

地区住民の生活を支える金剛銀座街商店街については、UR 都市機構が土地・建物を所有していることを踏まえ、地域に密着した小規模店舗の充実など、生活利便性の向上について、UR 都市機構と連携して検討を行います。

現在、使用されておらず耐震面の課題もあるピュア金剛跡については、暫定的にふれあい大通りと一体的で滞留性のある空間へ再編し、近隣商業地域のポテンシャルを活かしたマルチパートナーシップによる賑わいづくりや住民主体の多様な取組、交流、自己実現の場として活用すること等について、UR 都市機構と連携して検討を行います。

また、将来に向けては、商店街と連動した活性化についても UR 都市機構と連携して検討を行います。

【導入機能】

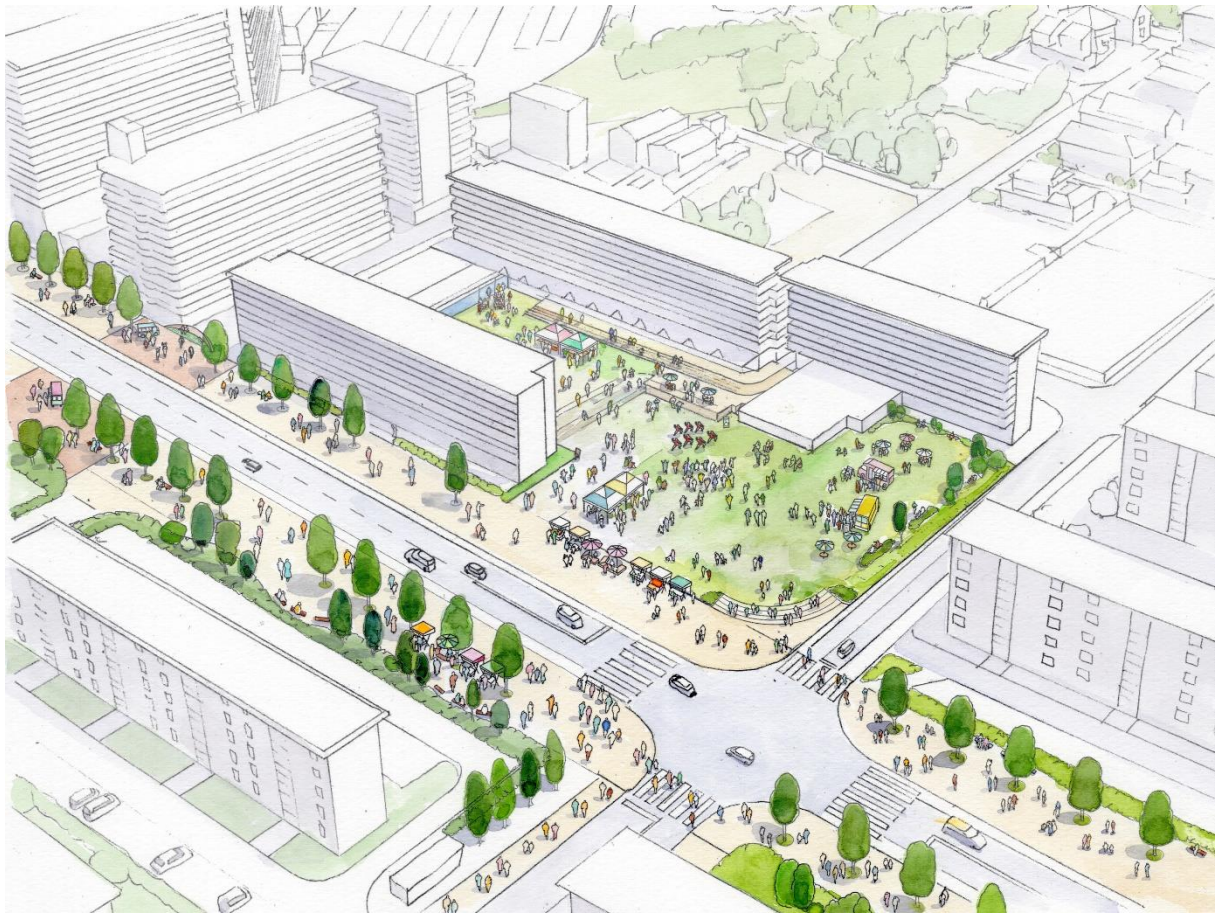
生活利便機能

広場機能

[参考] 金剛地区再生指針

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、住民の日常の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目指します。



このイラストは基本構想で示す方向性を富田林市がイメージ化したものです
(実際の整備内容ではありません)



③ 南海金剛駅周辺

【今後の方向性】

魅力的で利便性が高く滞留性のある駅周辺空間を創出

本市の西の玄関口であり、地区の交通拠点である南海金剛駅前については、若者・子育て世代や高齢者等、すべての地区住民にとって魅力的で利便性の高い公共空間となるよう、南海電気鉄道㈱や大阪狭山市と連携のうえ、生活利便性の向上について検討するとともに、賑わいや多様な交流が生まれる滞留性のある空間整備についても検討します。

久野喜台1号公園については、駅前の立地ポテンシャルを活かした、ニーズの変化に対応できる、駅前空間と連動した生活利便機能の導入を検討します。

地域活性化の中心軸となるふれあい大通りについては、“まちの顔”として、賑わいと多様な交流が生まれる滞留性のある空間への再編を検討します。

【導入機能】

生活利便機能

交通拠点機能

歩行者利便増進機能

【参考】金剛地区再生指針

「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】

- ・金剛駅前から金剛中央公園間の「ふれあい大通り」は、“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。

地区内の通りや公園を、愛着の持てる場として再生に取り組む【短期・中長期】

- ・ふれあい大通り以外の通りや、金剛中央公園と寺池公園以外の公園においても、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。



このイラストは基本構想で示す方向性を富田林市がイメージ化したものです
(実際の整備内容ではありません)



④ 寺池公園

【今後の方向性】

眺望を活かした住民主体の公園空間を創出

寺池公園については、地区住民が主体となった公園環境の整備を促進するなど、地区の象徴的な存在である寺ヶ池を活かし、地元で愛される水辺と緑等が眺望できる公園空間づくりを進めます。

【導入機能】

公園機能

[参考] 金剛地区再生指針

寺池公園を水辺と緑の楽しめる公園に住民参加で再生する【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。



このイラストは基本構想で示す方向性を富田林市がイメージ化したものです
(実際の整備内容ではありません)



4章 基本構想の実現に向けて

1. 再整備の考え方

基本構想で示す施設等再整備を実現するには、今後においても厳しい財政状況が続くことが予測される中、多額の財源が前提となるとともに、民間事業者や関係団体等、多くのステークホルダーによる投資や調整も必要となります。

また、施設等の再整備にあたっては、長期的な視点をもって、今後起こり得る地域社会や住民ニーズの変化に柔軟に対応できる再整備とすることが求められます。

このような点も踏まえ、以下に施設・エリア毎の再整備の考え方を示します。

金剛中央公園

老朽化した既存施設が抱える課題への対応や若者・子育て世代の定住促進等に向けた機能導入を早期に実現する観点から、金剛中央公園の再整備をリーディング・プロジェクトに位置付け、シンボル施設として優先的に再整備を進めます。

金剛銀座街商店街

金剛銀座街商店街は、施設所有者であるUR都市機構による整備が必要となるため、本市とUR都市機構との包括連携協定に基づき、空間再編の早期実現に向けた協議を行います。

南海金剛駅周辺

南海金剛駅周辺については、南海電気鉄道株と大阪狭山市と緊密に連携しながら、駅前空間の再整備に向けた協議を行います。また、久野喜台1号公園については、南海金剛駅前の再整備と連動した一体的な整備を行います。さらに、ふれあい大通りについては、ウォーカーブルな空間形成に向けた社会実験等を通じて、様々な可能性を検討します。

寺池公園

寺池公園については、地元で愛される水辺と緑等が眺望できる公園空間づくりに向けて、多様なステークホルダーと対話することで、住民主体の取組による漸進的な空間づくりを促進します。



2. 有効な事業手法の検討

人口減少・少子高齢化の進行に伴う市税収入の減少や社会保障関連経費の増加、老朽化した公共施設の更新への対応など、今後においても、厳しい財政状況が続くことが予測される中、効率的・効果的な公共施設等の整備や、多様化・高度化する地区住民ニーズへの的確な対応をはかるため、自らが施設等再整備を行う従来型手法だけではなく、民間企業の投資や多様な創意工夫が期待できる官民連携手法（PPP⁵/PFI⁶等）など、様々な事業手法から、より有効な事業手法を検討します。

3. 多様なステークホルダーとの連携

基本構想の実現に向けては、地区住民、関係団体、UR 都市機構や南海電気鉄道(株)などの民間事業者、大阪狭山市等と連携を強化し、施設等再整備の推進による金剛地区の新たな魅力を共創します。

⁵ PPP : Public Private Partnership の略称。行政と民間が連携して、公共サービスの提供等を効率的かつ効果的に行うこと。

⁶ PFI : Private Finance Initiative の略称。公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金やノウハウを活用し、行政が直接実施するよりも効率的・効果的に公共サービスを提供する戦略的手法。