

都市再生整備計画

こんごう
金剛地区(第1回変更)

おおさかふ とんだばやしし
大阪府 富田林市

令和6年1月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	とんだばやし 富田林市	地区名	こんごうちく 金剛地区	面積	約18.8 ha
計画期間	令和 5 年度	～	令和 12 年度	交付期間	令和 5 年度	～	令和 7 年度

<p>目標</p> <p>金剛中央線(ふれあい大通り)を地区活性化の中心軸と位置付け、都市空間の再編により、「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」を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩道空間と一体的で滞留性のある広場空間への再編により、賑わいづくりや住民主体の多様な取組、交流機会を創出する。 ・歩行空間の改変により滞留性の向上や交流機会を創出する。 ・官民一体による交流・滞在空間を創出する。
<p>目：令和6年1月</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>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(現独立行政法人都市再生機構(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、金剛地区は令和2(2020)年において、高齢化率は37.6%、年少人口比率は9.2%と少子高齢化の進行、開発当時につくられた道路や上下水道等のライフライン、さらには住宅施設等の老朽化、金剛地区のコミュニティの希薄化(市民アンケート「住民による交流が活発だと感じる市民の割合」調査結果では市内平均37%に対し、金剛地区住民は27%)、いわゆるニュータウン問題が顕在化しています。</p> <p>本市では、平成29(2017)年3月に地区住民、学識経験者、大阪府、独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)、南海電気鉄道株等にも参画いただき、金剛地区のまちの将来像、将来像の実現に向けた取組を示す「金剛地区再生指針」を策定しました。持続可能な都市形成に向けて、地域住民や関係団体等との連携によるソフト的な取組(地区住民(現在44名参加)で構成されるまちづくり会議による月1マルシェのイベントの実施、空き店舗を活用したコミュニティカフェの開設、地域防災訓練の実施等)の充実を進めるとともに、「金剛地区再生指針推進協議会(地区住民、学識経験者、大阪府、独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)、南海電気鉄道株により構成)より、同指針の進捗管理や専門領域の助言等をいただきながら地区の活性化を進めています。また、ハード面については中長期的な視点で令和4(2022)年3月には、早期の改善や魅力向上が求められる施設・エリア(金剛中央公園、金剛銀座街商店街、南海金剛駅周辺等)の再整備に向けた「金剛地区施設等再整備基本構想」を策定しました。</p> <p>令和5(2023)年に金剛駅周辺における「ウォーカブルな空間づくり」を推進するため「滞在快適性等向上区域」に位置づけ、民間企業や地区住民等のステークホルダーの参画による歩道空間の活用やヒト中心に通りが賑わう仕組みづくりを行うとともに、令和7(2025)年には独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)による歩道と一体的に広場整備することで、街のにぎわいを創出する「一体型滞在快適性等向上事業」を実施することにより、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出します。</p> <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金剛地区は令和2(2020)年において、高齢化率は37.6%、年少人口比率は9.2%と大阪府下よりも少子高齢化が進行しているとともに、市全体の平均よりもその傾向が強く、喫緊の課題である。 ・南海金剛駅から金剛銀座街商店街(ピュア金剛跡)を経由し、金剛中央公園までの約520mの「ふれあい大通り」は、駅前大通りにも関わらず通勤・通学時間帯以外は殆ど歩行者がいない。 ・金剛銀座街商店街は、ピュア金剛が平成25年(2013)年5月に退去後、かつての賑わいや交流が失われつつある。 ・金剛中央公園(都市機能(商業、医療、教育、行政等)が集積する地区の中心エリア)は、地区住民の憩いの空間にも関わらず利用率が低い。(地区住民アンケート調査結果では67.5%の方が利用したことがないとの結果) ・久野喜台1号公園(特急停車駅である南海金剛駅前の一等地)は地区住民の憩いの空間にも関わらず利用率が低い。(地区住民アンケート調査結果では79.9%の方が利用したことがないとの結果) <p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画】 目標期間 平成29(2017)年～令和8(2026)年 快適な都市空間づくりに向けて、地域の実情に応じた地域再生・活性化を図るにあたり、次の2つを掲げています。 P122～123 1. 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、動き、地域活動になどに取り組むことができるまちをめざします。 2. 広域幹線道路や駅周辺がもつポテンシャルを活かしたまちづくりを検討し、地域活性化につなげます。</p> <p>【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。</p> <p>【金剛地区施設等再整備構想】 多くの人々が行き交う、人中心のウォーカ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。 ふれあい大通りについては、ウォーカ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。</p>

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画 ※一体型滞在快適性等向上事業の場合もしくはまちなかウォーカブル推進事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

滞在快適性等向上区域の考え方
 都市再生整備計画区域は、立地適正化計画において金剛地区における都市機能の充実を図る都市機能誘導区域と位置付けた区域(予定)としています。その中で、金剛地区の交通結節拠点である南海金剛駅を起点とし、金剛銀座街商店街を經由し金剛中央公園までの約520mにわたる「ふれあい大通り」を地域活性化の中心軸に位置付けとした滞在快適性等向上区域を設定をし、回遊性・滞留性の向上や交流機会の創出・賑わいづくりや住民主体の多様な取組、交流機会の創出することでウォーカブルな空間づくりに取り組みます。
 金剛銀座街商店街については、官民一体となってウォーカブルな空間を創出するため、市と独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)が連携し、ふれあい大通りと一体的な空間として広場整備することで、地区住民主体とした多様な取組や交流等を提供する一体型滞在快適性等向上事業を実施します。

ウォーカブルな空間に改変する事の多面的な効果
 ・歩くことにより個人の健康づくりや健康寿命の延伸に寄与する。(本市SDGs未来都市事業「富田林市介護予防・健康ポイント」との連携を予定)
 ・車から人へと土地利用を転換し、人にやさしい空間を創出することで、子育て世代にとっては車によるリスクを起るまちなかを子どもが安心して過ごすことのできる等、安全・安心で快適に滞在できる空間を確保します。
 ・持続可能な仲間づくり、コミュニティづくり、まちづくりが可能となる地域活性化へと繋がります。
 ・ウォーカブルネットワークは、狭い地域で閉じられることなく、広域ネットワークで結ばれ、面的に広がり、誰もが参加できるウォーキングを広めていくことで、地域が活性化するウォーカブルなまちづくりに発展します。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
金剛中央線(ふれあい大通り)の歩行者の通行量	人/日	金剛中央線(ふれあい大通り)の歩行者交通量	魅力的な空間の創出により、新たな人の回遊を促し、計画区域内への流入人口の増加が期待できる。	平日 2,421人	R4	平日 3,320人	R12
				休日 1,539人		休日 2,110人	
イベント来場者数	人/年	まちなか滞在快適性等向上区域で開催されたイベント来場者数	住民主体の「やりたい」が叶う空間が創出され、地区活性化につながる。	2,800人	R3	4,400人	R12
滞在快適性等向上区域の満足度	%	滞在快適性等向上区域に対する滞在環境に対する満足度	金剛マルシェの来場者に対し、満足度をアンケートによって把握し、滞在環境(満足度水準)の向上を図る。	63.0%	R4	81.0%	R12

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>1. 金剛中央線(ふれあい大通り)、久野喜台1号公園(エントランス周辺) 整備方針 【回遊性・滞留性のあるウォーカブルな空間づくり】 ・まずは、金剛銀座街商店街がかつての賑わいを取り戻し、地域の賑わいの拠点となるよう、ふれあい大通りと一体的でウォーカブルな空間となるため、歩道橋撤去により見通し良く、誰もが安全・安心に歩くことのできるため有効幅員2m以上の歩道空間の確保や交差点改修等の歩道空間を改変します。</p> <p>【ウォーカブルな空間づくりの実現に向けたヒジンの策定・社会実験】 ・金剛駅周辺における「ウォーカブルな空間づくり」を推進するため、民間企業や地区住民等のステークホルダーの参画による検討を行い、ウォーカブル推進ビジョン案を策定/共有するとともに、「①路肩部分も活用した、歩道側に向けたパークレットを仮設」、「②改変した空間にヒトが滞留・交流し、通りが賑わう仕組みづくりの検討」などの社会実験を実施します。</p> <p>【居心地が良く歩きたくなる空間づくり】 ・社会実験の結果を踏まえて、①ヒトが居心地が良く歩きたくなるような歩道空間や②植栽帯とポケットパークを改変し、人々が居心地が良く、くつろいだりできる地区の「まちなかりビング」的な空間を創る、歩道改修工事を行う。 ・プレイスメイキングによる社会実験を通じて、空間の活性化やふれあい大通りへのしみ出し等多様な使いこなしを実証するため、久野喜台1号公園とふれあい大通りが一体的で連続性のある空間(シームレス化・バリアフリー化)へ改修します。</p>	<p>【基幹事業】 ・道路 金剛中央線(ふれあい大通り) (※まちなかウォーカブル推進事業)</p> <p>【基幹事業】 ・滞在環境整備事業 金剛中央線(滞在快適性等向上区域) (※まちなかウォーカブル推進事業)</p> <p>【基幹事業】 ・高質空間形成施設 金剛中央線(ふれあい大通り) (※まちなかウォーカブル推進事業) ・高質空間形成施設 久野喜台1号公園(エントランス周辺) (※まちなかウォーカブル推進事業)</p>
<p>2. 金剛中央公園(関連事業) 整備方針 ・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。 ・厳しい財源状況が続くことが予想される中、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(PPP/PFI Park-PFI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。</p>	<p>【関連事業】 ・(仮)金剛中央公園再整備事業 導入可能性調査業務 ・(仮)金剛中央公園再整備事業</p>
<p>3. 金剛銀座街商店街(関連事業 広場再整備)※民間事業 【独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)】 ・まずは金剛銀座街商店街がかつての賑わいを取り戻し、地域の賑わいの拠点となるよう所有者である独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)によるビュア金剛跡の撤去、広場再整備をおこない、ふれあい大通りと一体的で滞留性のある空間へ再編します。(一体型滞在快適性等向上事業の実施) ・令和3年10月11日に締結した「富田林市と独立行政法人都市再生機構との金剛地区の新たなまちづくりの推進に向けた包括連携協定」に基づき、本市と強固な連携のもと、整備後の空間活用を図ります。</p> <p>【地区住民】 まちづくり会議による地区住民主体の活動、新たな地区住民の活動を創出</p>	<p>【協定制度等】 ・一体型滞在快適性等向上事業((仮)金剛銀座街商店街広場再整備事業)</p>
<p>その他</p>	
<p>【南海金剛駅周辺】 南海金剛駅周辺の再整備については、将来的な都市空間を目指したエリアブランディング検討のため、南海電気鉄道(株)、独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)、大阪狭山市と勉強会の定期開催する等、緊密に連携しながら、魅力的な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。</p> <p>【官民連携事業】 金剛地区の活性化に向けて、市と独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)と包括連携協定を締結し、ふれあい大通りと金剛銀座街商店街と一体的で滞留性のある空間に向けて、官民での検討が行われている。</p>	

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等																	
事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度													
				制度別詳細1 [道路占用許可特例(法第46条第10項)]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)]	制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)]	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域][一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)]	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域][都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)]	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域][公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)]	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域][公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)]	制度別詳細14 [滞在快適性等向上区域][普通財産の活用(法第46条第14項第4号)]			
1	●ふれあい大通りの歩道に隣接する金剛団地内ピュア金剛を撤去し、歩道と同様の舗装に打ち換え、一体的な広場へ再整備する。	R6~R12	独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)(一体型滞在快適性等向上事業実施主体)									○					

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
			制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域][路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)]	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域][駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)]	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域][集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)]

制度別詳細7(一体型滞在快適性等向上事業)法第46条第3項第2号

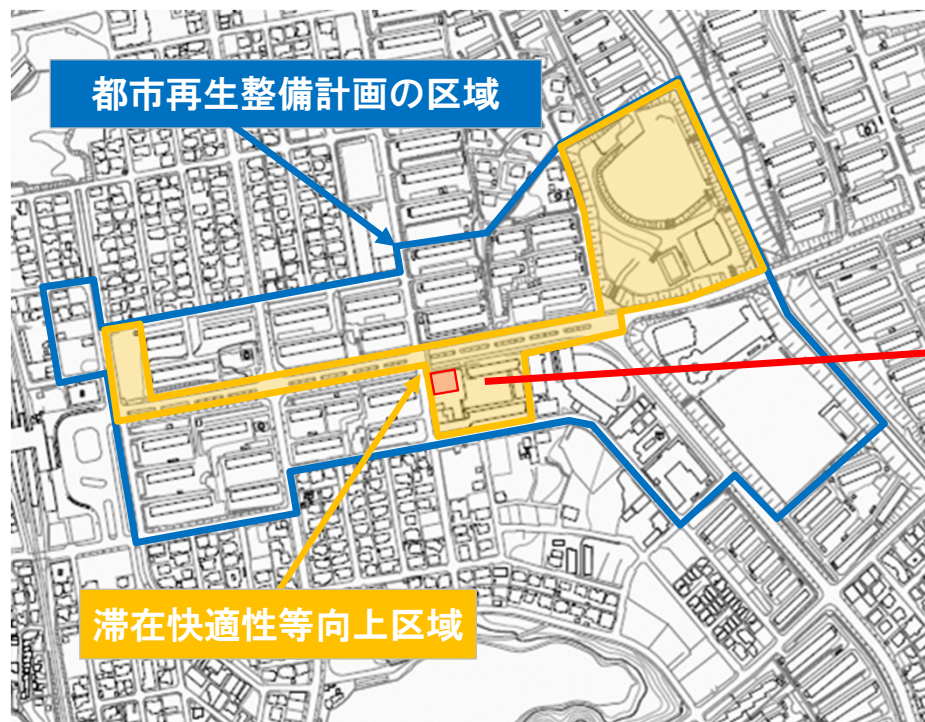
制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】				
制度の活用計画				
事業番号	事業内容	事業期間	事業主体	事業の詳細
1	公共空間と一体となった広場空間の再整備(金剛団地内ピュア金剛跡)	R6~R12	独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)	●ふれあい大通りの歩道に隣接する金剛団地内ピュア金剛を撤去し、歩道と同様の舗装に打ち換え、一体的な広場へ再整備する。 設置する滞在者等快適性等向上施設(償却資産) 舗装材:約793.28㎡ コンクリートベンチ:約32.12㎡
2				
3				
4				
関連する市町村実施事業				
事業番号	事業内容	実施期間	実施主体	事業の詳細
1	金剛駅周辺まちなかウォーカブル推進業務	R5~R7	富田林市	金剛駅周辺における「ウォーカブルな空間づくり」を推進するため、「都市再生整備計画」の中で設定した滞在快適性等向上区域(ウォーカブル区域)において、車中心から“人中心”の空間への転換をめざし、街路等のパブリック空間を誰もが居心地が良く、歩きたくなる場所(プレイス)とし、地区住民等の「やりたい」が実現され、多様な人々の生活の質(QOL)が向上するといった、将来のめざすべき姿やその実現に向けたプロセスと方策を示す「金剛駅周辺まちなかウォーカブル推進ビジョン(案)」を策定することを目的とします。なお、ビジョン策定に際しては、その実現に向けた検証を行う社会実験を併せて実施
2	(仮称)ふれあい大通り歩道改修工事	R7	富田林市	社会実験の結果を踏まえて、①ヒトが居心地が良く歩きたくなるような歩道空間や②植栽帯とポケットパークを改変し、人々が居心地が良く、くつろいだりできる地区の「まちなかりビング」的な空間を創る、歩道改修工事を行う
3	(仮称)久野喜台1号公園改修工事	R7	富田林市	社会実験を通じて、空間の活性化やふれあい大通りへのしみ出し等多様な使いこなしを実証するため、久野喜台1号公園とふれあい大通りが一体的で連続性のある空間(シームレス化・バリアフリー化)へ改修します

制度別詳細7-1(一体型滞在快適性等向上事業)法第46条第3項第2号

事業番号1

制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



金剛地区まちなかウォークアブル推進事業(大阪府富田林市)

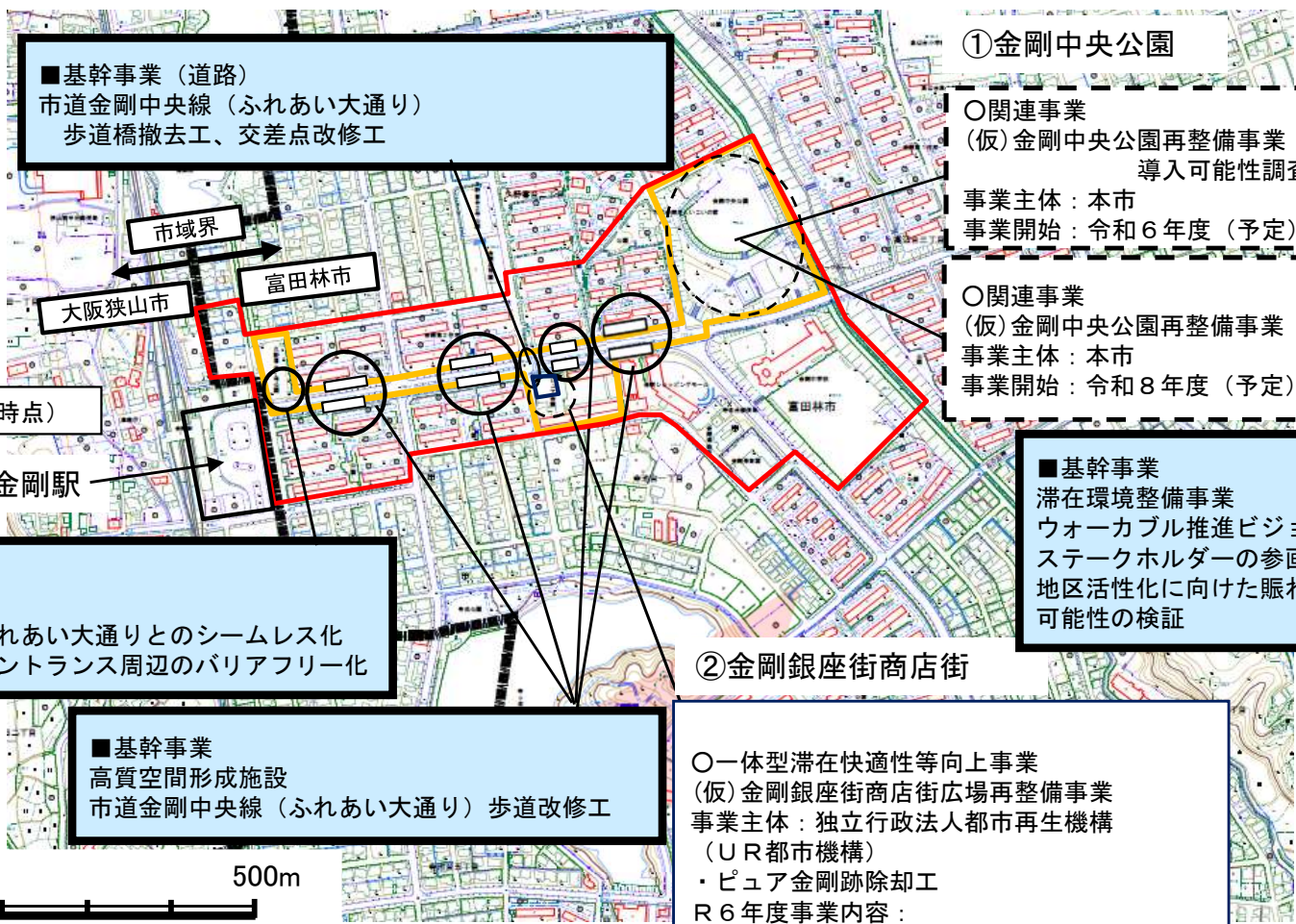
◆事業概要: 金剛中央線(ふれあい大通り)を賑わいの中心軸と位置付け①②③の施設における回遊性・滞留性のあるウォークアブルな空間づくりに取り組みます。

◆事業主体:市 ◆面積:18.8ha ◆滞在快適性等向上区域 5.3ha ◆交付期間:令和5年度～令和7年度

◆全体事業費:120.0百万円 ◆交付対象事業費:120.0百万円(国費:60.0百万円) ◆国費率:50.0%(まちなかウォークアブル計画関連)



人口:10.7万人(令和5年4月時点)



■基幹事業(道路)
市道金剛中央線(ふれあい大通り)
歩道橋撤去工、交差点改修工

①金剛中央公園
○関連事業
(仮)金剛中央公園再整備事業
導入可能性調査業務
事業主体:本市
事業開始:令和6年度(予定)

○関連事業
(仮)金剛中央公園再整備事業
事業主体:本市
事業開始:令和8年度(予定)

■基幹事業
滞在環境整備事業
ウォークアブル推進ビジョン(案)を策定・社会実験の実施/
ステークホルダーの参画による検討
地区活性化に向けた賑わいつくりや公共空間の利活用の
可能性の検証

■基幹事業
高質空間形成施設
久野喜台1号公園 ふれあい大通りとのシームレス化
エントランス周辺のバリアフリー化

■基幹事業
高質空間形成施設
市道金剛中央線(ふれあい大通り)歩道改修工

②金剛銀座街商店街
○一体型滞在快適性等向上事業
(仮)金剛銀座街商店街広場再整備事業
事業主体:独立行政法人都市再生機構
(UR都市機構)
・ピュア金剛跡除却工
R6年度事業内容:
・ピュア金剛跡空間整備

