

地域特性を活かしたまちづくり活動支援等業務

「打上新町・小路北町第2・明和自治会地区及び周辺のまちづくりを考える会」

まち政策部
都市計画室

(1) まちの現況整理

まちの課題や資源、及び、まちづくりにおける課題を整理しました。

まちの課題	まちの資源
<ul style="list-style-type: none"> ①災害に対する脆弱性 ②少子高齢化による地域活力の低下 ③空き家・空き地の増加 ④管理の行き届いていない緑と公園の増加 ⑤福祉や子育て等、地域ニーズに応じた生活サービス提供の必要性 	<ul style="list-style-type: none"> ①閑静な住宅地 ②保存状態の良い古民家が存在 ③地形の高低差による眺望や緑の多さ ④昔ながらの地域の人のつながりの強さ

まちづくりの課題		
○災害に対して脆弱な既成市街地の未整備	○公営住宅の老朽化	○(都)梅が丘黒原線整備

(2) まちづくりの目標

まちづくり構想案を踏まえて、以下の様なまちづくりの目標と整備方針を定めています。

◎まちづくりの目標

**誰もが帰ってきたくなる・訪れたいくなる
「住み続けたい安心・安全なまち」を目指します**

○整備方針（地域全体）

- **災害に強い安心・安全なまち**
災害時、緊急車輛が通行可能な防災軸等の道づくりや耐震・耐火造の建物整備に合わせて、地域の防災活動を推進し、災害に強い安心・安全なまちづくりに取組みます。
- **子どもからお年寄りまで、ご近所同士支えあうまち**
昔ながらの密度の高い近所付き合いを継承し、子どもからお年寄りまでみんなが日頃から交流し、支えあって暮らせるまちを目指します。
- **昔ながらの雰囲気を残す落ち着いたまち**
古民家やきれいな路地、高低差を活かした眺望など、昔ながらの面影を残す場所やものをできる限り活かしつつ、子どもや孫に伝えていくまちづくりを行っています。
- **緑あふれる自然豊かなまち**
前栽（庭先の緑）や地区内にある樹木を保全していくとともに、新たに緑を増やししながら、自然豊かな潤いのあるまちを目指していきます。
- **誰もが暮らしやすい快適で便利なまち**
車と歩行者の共存や少子高齢化への支援など、時代や地域のニーズに対応した暮らしやすいまちづくりを目指します。

(3) 「優先的にまちづくりを進めるエリア」の位置づけ

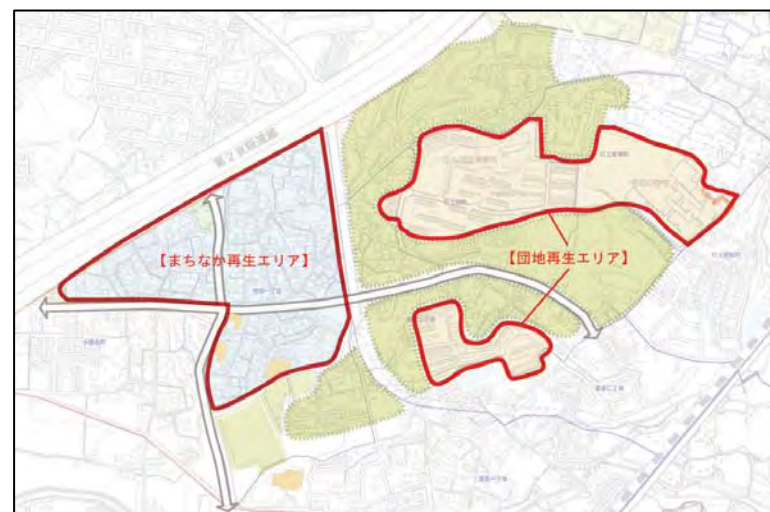
まちの現況や整備目標を踏まえ、以下の2地区を「優先的にまちづくりを進めるエリア」として位置づけています。

<まちなか再生エリア>

災害に対して、脆弱な既成市街地の整備が求められています。

<団地再生エリア>

耐用年限の3分の2を過ぎた市営住宅の再整備や小中一貫校整備等の教育機能の再編が求められています。



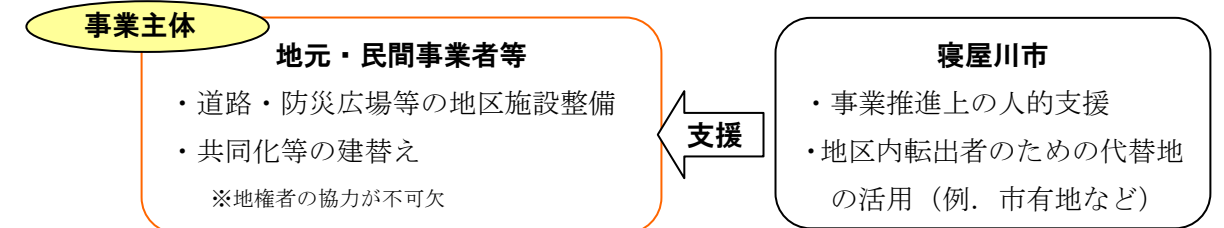
(4) まちづくり整備構想(案)の検討

「優先的にまちづくりを進めるエリア」において、整備構想(案)の検討を行いました。

<まちなか再生エリア>			<団地再生エリア>
A案	B案	C案	
まちづくりのルールを定め、道路整備や建替えを推進する案	道路整備に合わせて、地権者が建替えを実施する案	道路整備に合わせて、地権者が共同して面整備を実施する案	<ul style="list-style-type: none"> ○跡地活用イメージの検討 ●良好な住宅地への活用 ●生活利便施設への活用 ●地域の憩い空間への活用
個別の建替えの際のセットバックに関する地区計画等のルールによって、道路幅を誘導していくことを中心とし、その他、道路新設や公園整備等で課題を解決していく。	防災軸道路の拡幅整備を中心に、その他については、地権者による建替え住宅整備やその際の道路・公園整備等によって、課題を解決していく。	防災軸道路の拡幅整備を中心に、その他については、地権者による建替えや近隣協力による共同の建替え、道路整備を行なっていく。	

(5) 事業化検討

整備構想(案)を進めるために、事業化に向けた各主体の役割、位置づけを整理・検討しました。



(6) 来年度以降の進め方(案)

(1) 《まちなか再生エリア》

(⇒「まちづくり協議会」による検討)

- 次年度目標：
具体的な整備手法や対象区域の決定
(地権者の意向調査の実施、事業化に必要な整備計画(案)の作成等)

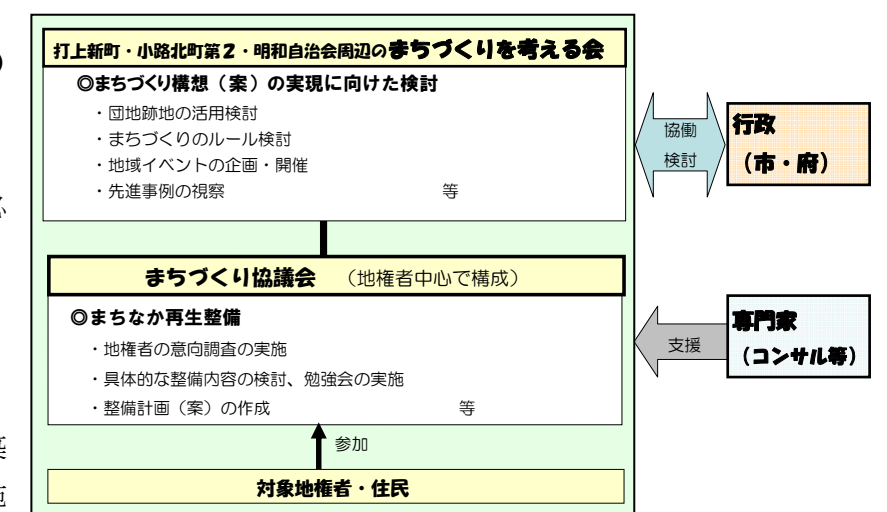
(2) 《団地再生エリア》

(⇒「まちづくりを考える会」による検討)

- 次年度目標：
地元と市の協働による推進体制の構築
(地元と市の定期的な情報交換の実施等)

(3) 全体のまちづくりの検討 (⇒「まちづくりを考える会」による検討)

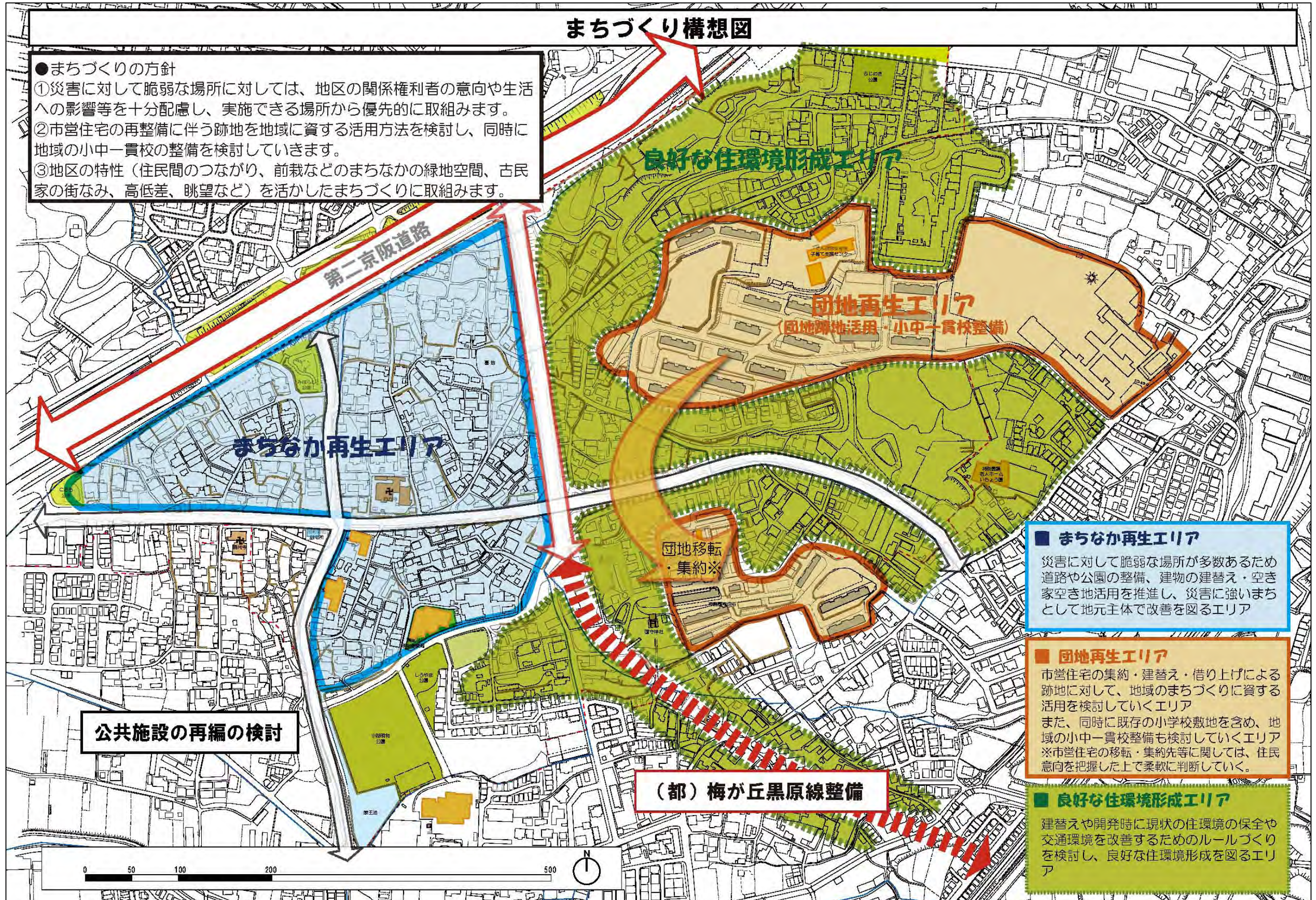
- 次年度目標：まちづくり構想(案)実現に向けた検討
(地元のまちづくりルールの検討、団地跡地の活用検討等)



まちづくり構想図

●まちづくりの方針

- ①災害に対して脆弱な場所に対しては、地区の関係権利者の意向や生活への影響等を十分配慮し、実施できる場所から優先的に取組みます。
- ②市営住宅の再整備に伴う跡地を地域に資する活用方法を検討し、同時に地域の小中一貫校の整備を検討していきます。
- ③地区の特性（住民間のつながり、前栽などのまちなかの緑地空間、古民家の街なみ、高低差、眺望など）を活かしたまちづくりに取組みます。



■ まちなか再生エリア
 災害に対して脆弱な場所が多数あるため道路や公園の整備、建物の建替え・空き家空き地活用を推進し、災害に強いまちとして地元主体で改善を図るエリア

■ 団地再生エリア
 市営住宅の集約・建替え・借り上げによる跡地に対して、地域のまちづくりに資する活用を検討していくエリア
 また、同時に既存の小学校敷地を含め、地域の小中一貫校整備も検討していくエリア
 ※市営住宅の移転・集約先等に関しては、住民意向を把握した上で柔軟に判断していく。

■ 良好な住環境形成エリア
 建替えや開発時に現状の住環境の保全や交通環境を改善するためのルールづくりを検討し、良好な住環境形成を図るエリア

団地再生エリア まちづくり構想図

■ 団地再生エリア

市営住宅の集約・建替え・借り上げによる跡地に対して、地域のまちづくりに資する活用を検討していくエリア
 また、同時に既存の小学校敷地を含め、地域の小中一貫校整備も検討していくエリア
 ※市営住宅の移転・集約先等に関しては、住民意向を把握した上で柔軟に判断していく。



● 小中一貫校の整備

寝屋川市東部地区に存在する小学校・中学校では、児童の減少による教室の空きなど様々な問題が山積しています。当地域における小中学校（明和小学校、梅が丘小学校、第四中学校）を対象に小中一貫教育のあり方（教育施設の再編・再整備を含む）について検討します。



● 団地の跡地活用

団地は、南の一角に移転集約します。
 北側一角における跡地（たんぼぼ保育所）には、以下の機能のような周辺地域のまちづくりに資する施設として活用・再生していくことを検討します。

① 良好な郊外住宅地による活用

- 自然・緑と調和した住宅地



兵庫県三田市

- 環境（省エネ）に配慮した次世代型の住宅地



省エネ住宅 集合住宅（兵庫県西宮市）

- ・ゆとりのある敷地
- ・街なみデザインの統一
- ・公園、小広場など充実した緑地
- ・環境への配慮
- ・地区計画等の検討 等

※あくまでイメージであり、今後施設の立地の可能性等は検討していきます。

② 生活に便利な施設による活用

- 福祉関連の施設（例、デイサービス、グループホーム 等）



小規模多機能住宅施設（千葉県高根台）

- 子育て関連の施設（例、幼保一体の施設、キッズ教室 等）



キッズ教室

※あくまでイメージであり、今後施設の立地の可能性等は検討していきます。

- 日用品が揃うスーパーマーケット、ホームセンター 等



イメージ

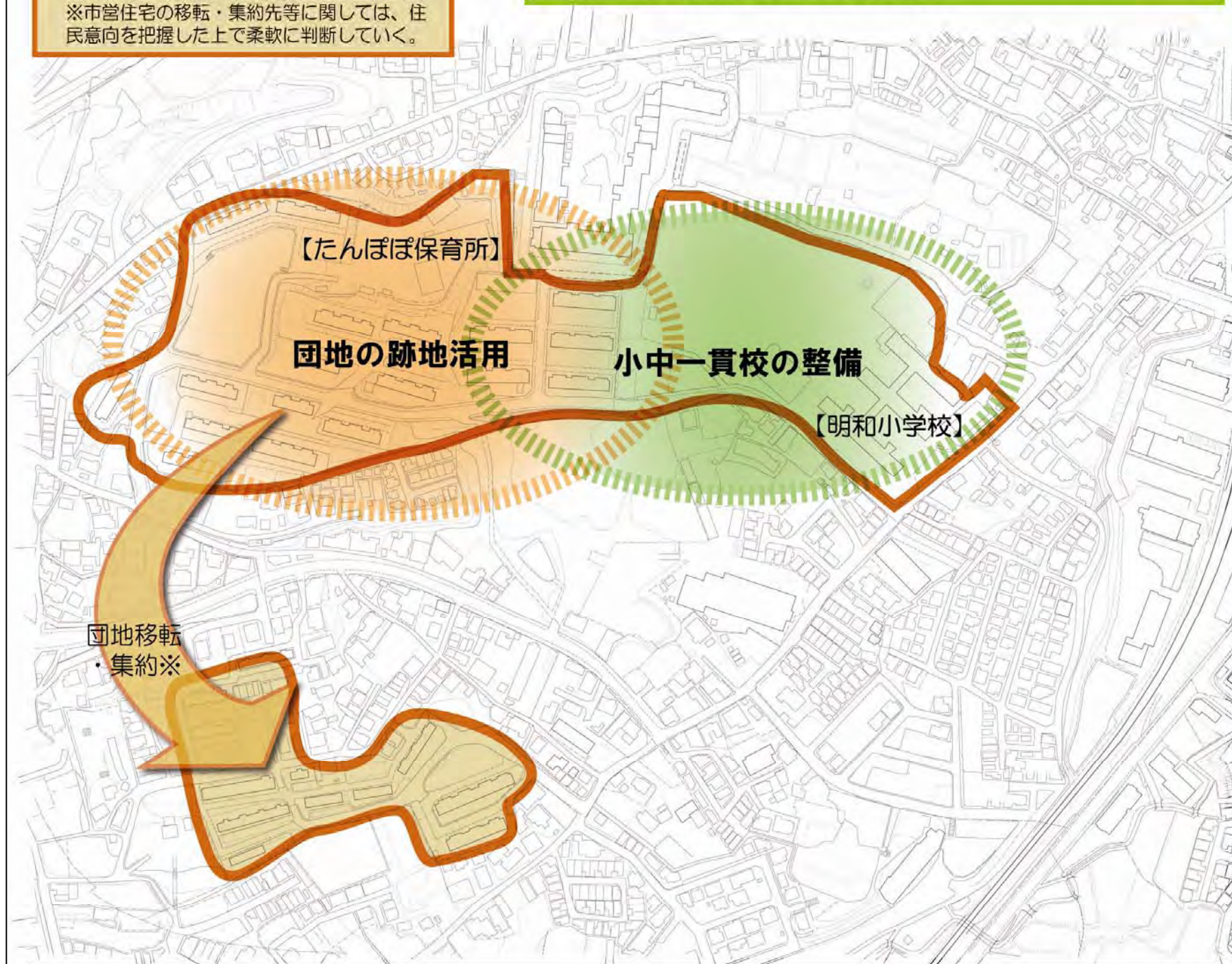
③ 地域の憩いの空間としての活用

- 広場、親水空間

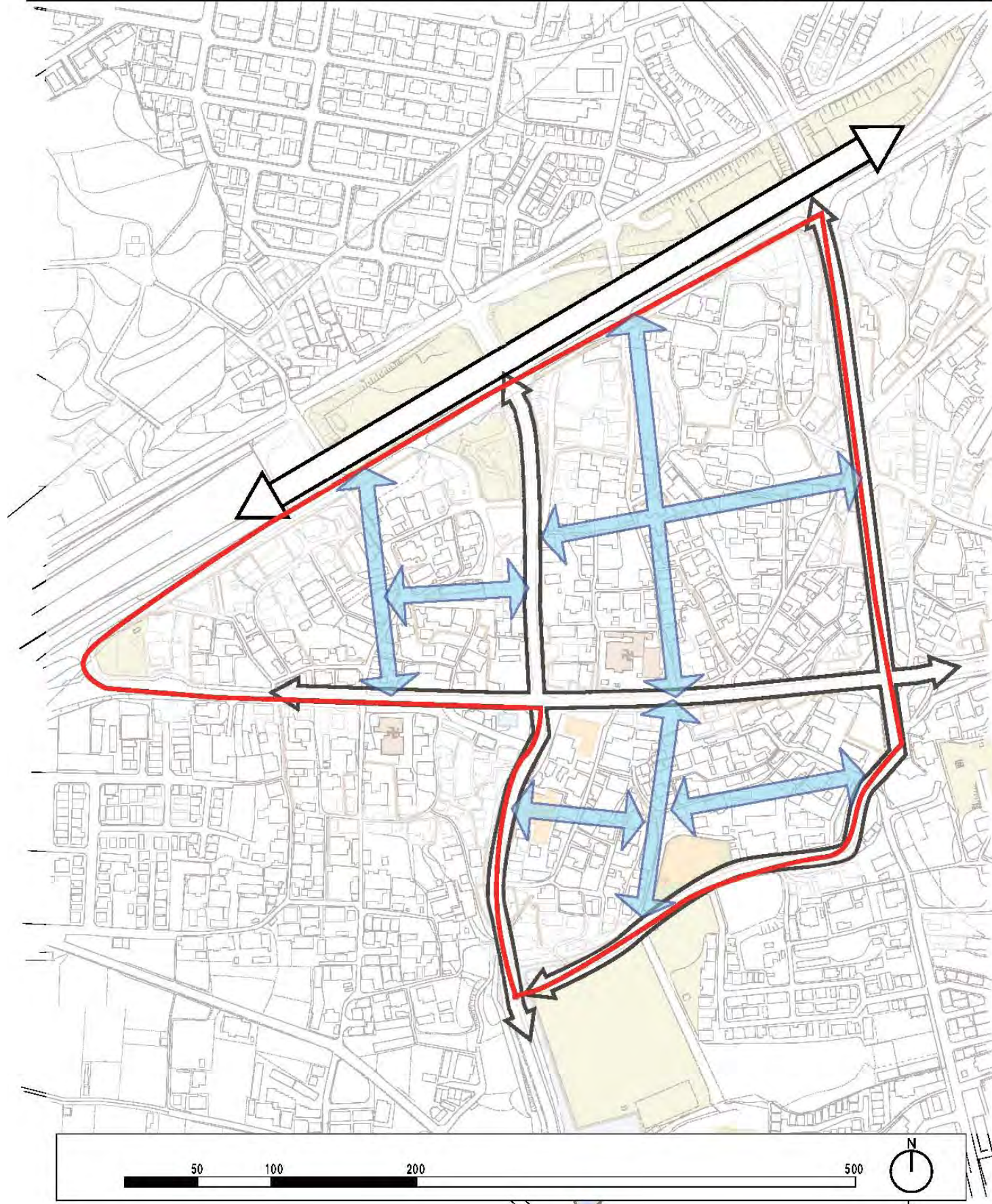


子どもが遊べる広場

親水広場



まちなか再生エリア まちづくり構想図



■ まちなか再生エリア

災害に対して脆弱な場所であるため、道路整備・公園整備・建物の建替え・空き地空き家活用を積極的に行っていくことで、災害に強いまちに地元主体で再生していくエリア

〈まちなか再生エリアにおける構想の考え方〉

まちなか再生エリアでは、広幅員の防災軸整備を主軸に置きます。その一方で、防災軸整備と並行して、①道路・避難路ネットワーク整備と②拠点整備を連動させることで、災害に強いまちに再生していきます。

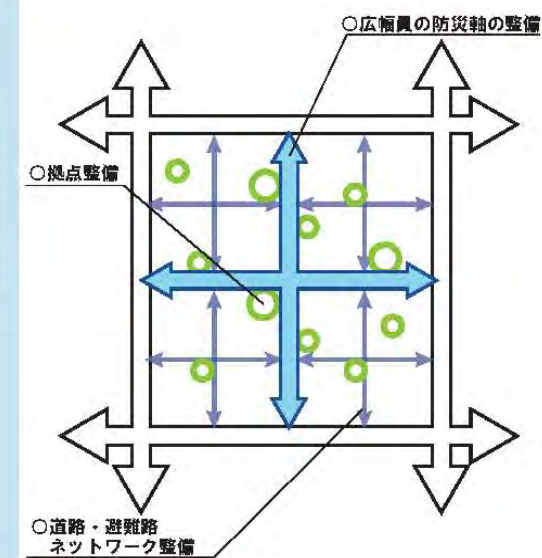
○広幅員の防災軸の整備

①道路・避難路ネットワーク整備

- 既存道路の拡幅整備
- 道路の新設整備
- 避難路の整備

②拠点整備

- 防災小広場の整備
- 高低差の活用と解消
- 空き家・空き地の活用
- 住宅整備によるコミュニティづくり



⇔ 広幅員の防災軸の整備

地区内に東西南北を貫く広幅員の防災軸を整備します。

防災軸整備では、緊急車両の通行・消火活動実施・延焼防止などの防災効果を持つ安全な道を整備します。



※消防車が消火活動を行う場合、通常、幅員6m以上の道路が必要となります。