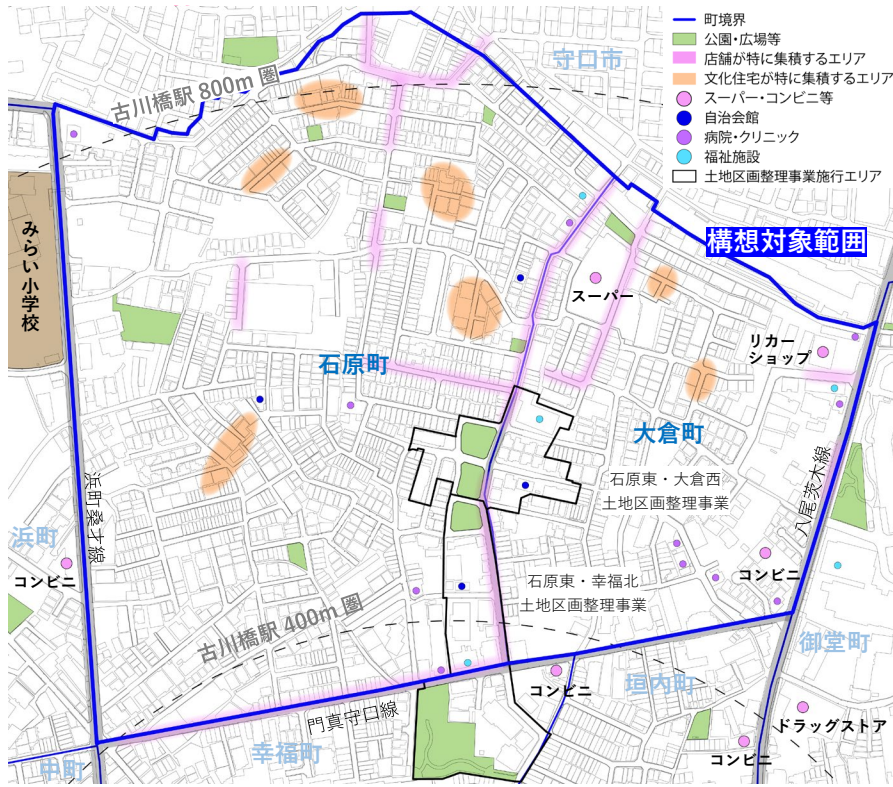


まちを取り巻く現状と課題



- ・本構想の対象範囲となる石原町・大倉町は、古川橋駅から400～800m圏の場所に位置している住宅地です。
- ・昭和期に労働者のまちとして栄え、その暮らしを支えてきた店舗機能を持つ住宅と文化住宅が多く集積しています。これらは現在、空き家化が進んでいます。
- ・道路幅員が狭いため、建物が密集し、防災上に課題を抱えています。
- ・土地区画整理事業により、公園や道路などの公共施設が整備されましたが一部に留まっています。

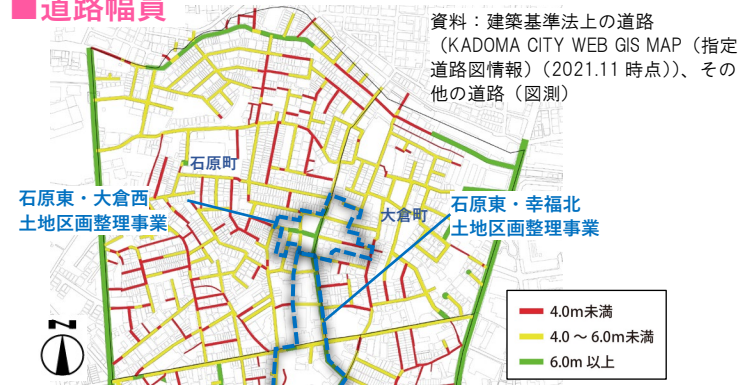
■空き家の状況

建築基準法上道路への接道の有	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
あり	42	48%	13	41%
なし	45	52%	19	59%
合計	87	100%	32	100%

全面道路幅員	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
4m未満	30	34%	17	53%
4～6m未満	54	62%	12	38%
6m以上	3	3%	3	9%
合計	87	100%	32	100%

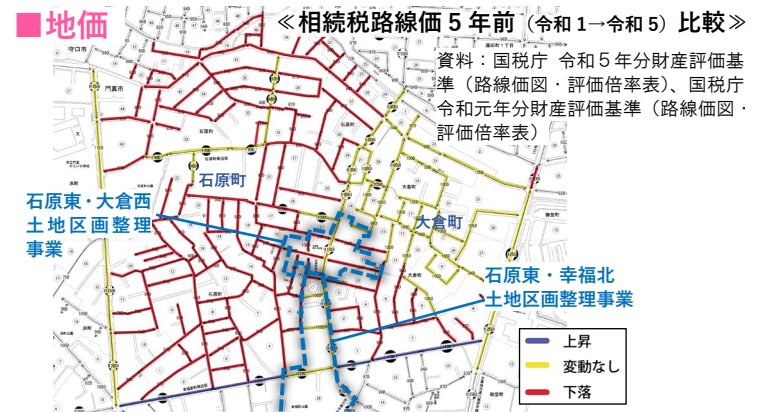
建て方	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
一戸建	22	25%	5	16%
長屋建	58	67%	27	84%
共同建	1	1%	0	0%
不明	6	7%	0	0%
合計	87	100%	32	100%

■道路幅員



大半の道路が6m未満です。石原町を中心に4m未満の道路も多いです。区画整理を実施したエリアには6m以上の道路が整備されています。

■地価

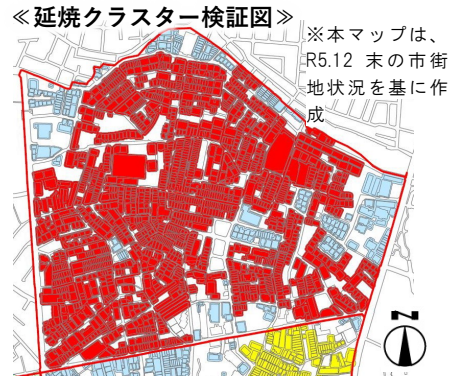


石原町は大部分が下落、大倉町は南西部を除き地価を維持しています。幸福町での再開発の影響からか、地域の南側の道路は地価が上昇しています。区画整理事業で整備されたエリア内は地価を維持しています。

資料：空き家空き地等の実態調査 (R3_(公財)大阪府都市整備推進センター)

石原町・大倉町ともに接道状況が悪いことが、空き家化が進む一因となっている事がわかります。空き家の建て方としては長屋建が多い傾向です。

■災害リスク

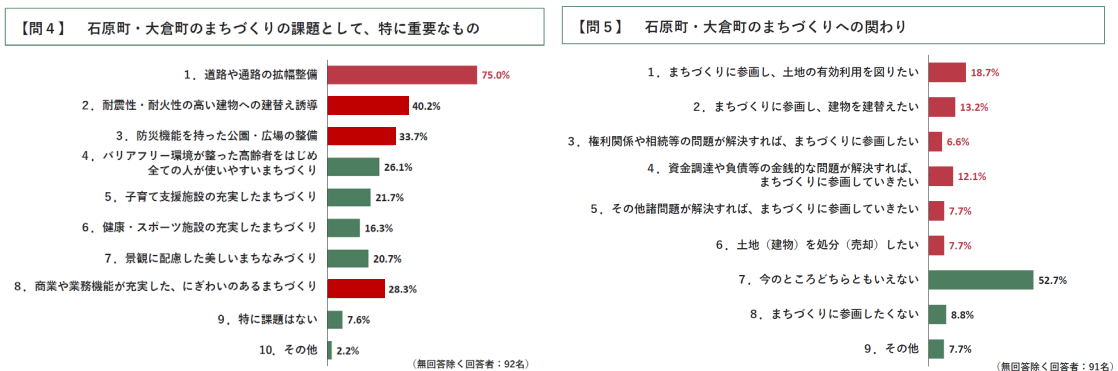


検証結果より、地区内の総建築棟数約3,800棟のうち、消火されない状態が続けば、約3,000棟が消失する恐れがあることがわかっています。

■地域の想い

現在、検討している土地区画整理事業の事業検討範囲内の土地・建物の所有者143名（法人含む）を対象に、現在の利用状況や今後の活用予定、まちづくりの課題、まちづくりへの参加意向などの把握を目的にアンケートを実施しました。

＜調査概要＞ 調査時期：2023年11月～2024年1月 回収率：63%（92/143名）



- ・防災性に関する項目や、地域のにぎわいづくりを重要な課題とする回答が多いです。
- ・様々な形で、今後のまちづくりに関わりたいとの意向が示されています。

現状と課題
まとめ

- ・店舗機能を持つ住宅と文化住宅が多く、空き家化が進んでいる
- ・接道状況が悪いことが、空き家化が進む一因として考えられる
- ・長屋建の空き家が多い

- ・道路幅員が狭く、建物が密集しているため、防災上に課題がある
- ・5年前と比較すると、地価が下落しているところも多いが、幸福町での再開発の影響からか、地域南側は上昇。区画整理で整備されたエリア内も維持

- ・タワーマンションの建設やウォークアブル推進事業等、本事業の対象範囲および、周辺地域含め、様々なまちづくり事業が進行中
- ・地域の想いとして、防災やにぎわいづくりがまちづくりの重要課題として挙がっている

まちづくりのコンセプトと方向性

まちづくりのコンセプト

安心して住み続けられる・

楽しみを見つけて暮らし続けたいまち

- ・密集市街地の改善整備等の、防災性を高める安全・安心なまちづくりを継続
- ・周辺の開発の活力を取込みながら、生活となりわいが共存する、このまちらしい暮らしの魅力を発展
- ・多様な場をつくり、人々の交流や活動を育み、住み続けられ・暮らし続けたいまちをつくる

まちづくりの方向性

1. 防災性を高め、安全・安心で、いつまでも住み続けられる持続的なまちづくり
2. 多様な場を創出し、新・旧の交流が生まれる共生のまちづくり
3. 生活となりわいが共栄するまちづくり

まちづくりの推進方策

◆ 周辺開発の活力を生かす

周辺地域では、旧第一中学校跡地活用事業等の大規模事業が実施されており、今後数年でまちが大きく変わることが予測されます。また、タワーマンションをはじめとする多くの住宅も建設され、若い世代の転入も期待され、この状況を好機として捉えます。

誰もが自分の楽しめる場に出会えるよう
多様な場づくりを仕掛けます

◆ 土地区画整理事業の導入による 防災性向上と地域の魅力創出

土地区画整理事業では、防災性やまちの利便性の向上、地価の維持など、地域価値を高める効果が見られています。また、建物の更新や、公園、集会所などの地域の場のリニューアルを伴う事業でもあるため、新たな地域魅力をつくる機会にもなります。

土地区画整理事業の事業範囲を設定し
実施に向けた検討を進めます

◆ 空き家・空き店舗の再生によるまちづくりを展開

空き家・空き店舗のうち、老朽化している危険な物件は除却を進める一方、まだ使えるものについては地域資源として捉えなおします。

住宅・店舗・オフィス等としてリノベーションし
まちに多様な魅力を持つ場を連鎖的に展開させます

◆ ウォーカブル推進事業と地域の魅力を繋げる

この地域を含む古川橋駅周辺地区では、「古川橋駅周辺地区まちなかウォーカブル推進事業」が行われています。まちに開かれた低層部、居心地のよい滞留空間、歩きやすく安全な道などの整備により、まちの回遊性を向上させます。

ウォーカブル推進事業と

本構想で想定している土地区画整理事業や
リノベーション等で生まれる地域の魅力を繋げます

◆ エリアマネジメントの視点による持続的なまちづくり

まちの魅力向上を図るうえで、単に場を整備するだけでなく、管理・利活用をするエリアマネジメントの視点が必要です。

まちづくりの動きをリードし、様々な動きを
連動・統括する仕組みや体制を検討します

まちづくり基本構想図

