

とよなか



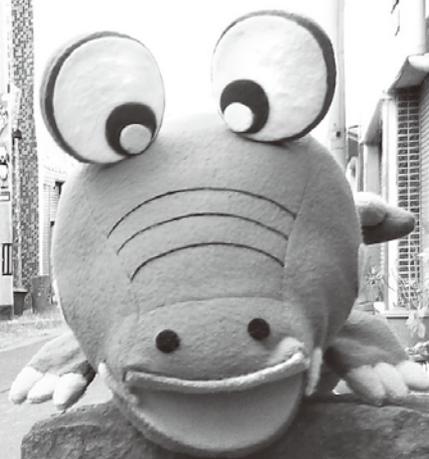
まちづくり手帖

平成30年(2018年)

1月発行

第3号

商店街?公園?
地域に愛される
“ほっしょうじ通り”
(鳥取県・米子市)



INDEX

- 新千里北町1丁目・新千里西町2丁目両地区で
地区計画の決定を行いました 1P
- まちづくり人リレー 2P
- それゆけ!まちづくり探検隊!!
～鳥取県米子市・法勝寺町商店街～ 3・4P
- 障害者グループホームを知る 5P
- 豊中市違反建築防止週間
合同パトロールを実施しました 6P
- 第24回まちづくりセミナー
～タウンマネージャーが語る♪
米子流☆みんなが集う公園みたいな商店街～ 7P

(回覧)

と、
ともに、
とよなか

TOYONAKA

新千里北町1丁目・新千里西町2丁目 両地区で地区計画の決定を行いました

平成29年(2017年)4月に、「北和会(新千里北町1丁目自治会)」および「新千里西町2丁目自治会」から、「地区計画等の決定等の申出書」が提出されました。

それを受け、豊中市では地区の良好な住環境を守るために、地区計画の決定を8月に行いました。

新千里北町1丁目地区

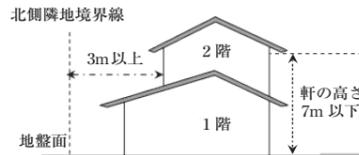


新千里北町1丁目地区および新千里西町2丁目地区 地区計画の内容

- 建てることのできる建築物の用途
 - ・住宅(2戸までの長屋も可)
 - ・事務所兼用住宅(事務所部分が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1以下のものに限り)
 - ・上記2項目の建築物に附属するもの
- 建築物の敷地面積の最低限度
 - ・230㎡
- 壁面の位置の制限
 - ・建築物の2階の外壁またはこれに代わる柱の面から北側の隣地境界線(道路との境界線を除く)までの距離は3メートル以上でなければならない
- 建築物の高さの最高制限
 - ・軒の高さ7m

地区計画とは?

都市計画法に基づき、住民の発意により土地利用のルールを定めることができます。



現在地区計画が策定されているエリア

新千里西町2丁目地区

地区計画の検討に取り組み、まちの方々よりひとこと

地区計画の検討を通して、これまで漠然と理解していた法律によってかかっている建築物の制限内容について、理解を深めることができたのは、住民にとって良かったことだと思います。また、地区計画の制限内容については、社会情勢にあわせて考えるべきだと感じました。何でも規制するのではなく、守りたい内容と、変えてもいい内容の線引きを行うことが必要と感じています。



北和会地区計画推進委員会
委員長 安達 弘さん

ある日突然、「地区計画を検討します。」と言っても上手くいかないと思うので、日ごろから住民間でコミュニケーションをとることが大切だと感じました。また、地区計画が決定したことにより、現在の住環境を守っていけることに満足していますが、それだけでなく、地区計画を検討する前よりも住民間のコミュニケーションをとる機会が増えたことも、嬉しく思っています。



新千里西町2丁目自治会
会長 塩田 好則さん

豊中市では、地区におけるまちづくりルールの作成に向けた活動を支援しています。

- 地区計画等のルールづくりに興味を持たれましたら…
都市計画課地区まちづくり係(TEL:06-6858-2650)までお気軽にご相談ください。

住宅宿泊事業法が6月に施行されます。

民泊が全国どこでも営業可能に!!

国内における観光旅客をめぐる状況から、宿泊施設の確保を図るため、民泊の健全な普及を目的として、平成29年(2017年)6月16日に「住宅宿泊事業法」が公布されました。この法律により平成30年(2018年)6月以降、都道府県等に届出をすることで全国の住宅地どこでも民泊を営業することが可能になります。



民泊とは 個人宅の一部や空き家、マンションの空室などの全部または一部を活用して、旅行者を有料で宿泊させるサービス。ここ数年、インターネットを通じ個人宅の空き家や空室を短期で貸したい人と旅行者をマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、わが国でも急速に普及しています。

第3回

まちづくり人リレー



このコーナーは、自身の暮らすまちをより良くしたいと奮闘されている豊中のまちづくり人を紹介する連載です。

ふじのひでき

藤野 秀樹さん(おかまち・まちづくり協議会 運営委員)

藤野さんは、阪急岡町駅の東側を中心にまちづくり活動を進めるおかまち・まちづくり協議会の運営委員をされ、まちの将来像「おかまち・まちづくり構想」(平成9年(1997年)市長へ提案)の実現に向け、空き店舗対策や各種イベントなどの取り組みを通じて商店街の活性化にも貢献されています。



Q おかまち・まちづくり協議会の活動に参加されたきっかけを教えてください。

A 私は岡町で生まれ育ち、しばらく地元を離れていましたが、友人のお店を手伝うため、戻ってきたことが縁となり、商店街との関わりが始まりました。また、協議会メンバーの中に昔からの顔なじみも多く、岡町ににぎわいを取り戻したいという思いがあったことから、協議会主催の「おかまち・まちの文化祭」とコラボした音楽イベントを3年前に開催したことがきっかけとなり協議会活動に参加しました。

Q 商店街の活性化に向けて取り組まれていることを教えてください。

A 桜塚商店街の空き店舗対策を通して商店街の活性化につなげられないかと考え、一昨年に協議会内で「空き店舗対策委員会」を立ち上げました。この委員会では、家主・地元不動産業者・店主といった関係者がお互いの情報を共有し、家賃交渉などの相談も行いながらスムーズな新規出店につなげていく活動をしています。
商店街には1階が店舗、2階が住居という住居兼用の店舗が多くあり、老朽化が原因で2階が使いづらいこと、また家賃面で折り合いが付きにくいことなどから借り手が二の足を踏む状況が多々あります。そこで、家主が改装などを行う際、2階への出入口を別途新設し、1、2階を別々に貸出できるようにすることを提案しています。1店舗としてではなく上下階に分けて貸出すことにより1部屋当たりの家賃の減額が見込め、合わせて資金面で余裕のない若い事業主の入居が進むことで、商店街に新たな息吹が生まれるのではないかと期待しています。

Q どのようなイベントをされていますか。またそれを通じて感じたことはなんですか。

A 音楽などを通じて少しでも商店街に活気を生み出したいとの思いで、音楽フェスやフードフェスといったイベントをはじめ、知人のシンガーソングライターに作ってもらった商店街のイメージソングを通り流すなど、さまざまな人の手助けもあり実施することができました。
また、イベントなどを行っているとき他地域のイベント関係者から協力を依頼される機会が増えました。楽しいまちにしたいとの思いでイベントを企画し、継続することで地域内外の注目が集まり、その結果、共感の輪が広がっていることを肌で感じています。今後も出会った人々との縁を大切に、その輪を広げていきたいと思っています。

Q 今後の目標を教えてください。

A 今後は、協議会を含めた商店街関連団体の関係者同士の交流が活発になることで、商店街一丸となった催しができるようになればいいと思っています。
また、上記の空き店舗対策が進むことでデザイナー事務所やレコーディングスタジオなど、若いクリエイターが集うようなお店を誘致できたらいいと思っています。さらに将来的にはこの商店街にいるクリエイター達でさまざまなイベントを企画・発信し、商店街に継続した活気を生み出していければと考えています。

それゆけ!

まちづくり探検隊!!

このコーナーでは、マチカネくんが豊中市を飛び出してまちづくり活動をしているさまざまなまちを探検するよ!

鳥取県米子市・法勝寺町商店街

さあ!!
今回もぼくと一緒に
大冒険の
はじまりワニー!!

こんにちはワニ。今回探検するまちは…大阪から新幹線と特急やくもを乗り継ぎ、約3時から30分。『鳥取県米子市・法勝寺町商店街』と呼び到着! 米子は昔から「山陰の大阪」と呼ばれる商業の盛んなまちなんだから。まちなかには商業施設、市役所、図書館、美術館などもあって、たくさんの方がいるワニ。どもあって、たくさんの方がいるワニ。法勝寺町商店街は米子からも近くて長年地域の商店街として賑わってきたんだって。楽しみワニ〜♪

今回ボクと一緒にまちを探検してくれるのは…オフィス・commons代表の杉谷第士郎さん。杉谷さんは米子市で生まれ育ち、米子市中心市街地活性化協議会のタウンマネージャーとして法勝寺町商店街をはじめ、米子のまちの活性化のために、さまざまな活動をされたんだって。

杉谷さん、よろしくお願ひします! いろいろ教えてくださいワニ。まずは、杉谷さんがタウンマネージャーとして活動されることになったきっかけや法勝寺町商店街で商店街活性化の活動が始まったきっかけを教えてくださいワニ。

こんにちは。マチカネくん、米子へようこそ。

私は米子の出身ですが、しばらくは地元を離れ流通や経営の仕事を行っていました。今から十数年前にUターンし、米子コンベンションセンターの館長を務め、空き店舗を活用するプロジェクトなどに携わるようになりました。地域の古くからある商店街は、空き店舗も増加し、振興組合が解散するなど厳しい状況にありました。活動をする中で、より地域に密着したまちづくりに携わりたいという思いもあり、中心市街地活性化協議会が立ち上がる際に、タウンマネージャーとして活動するようになりました。

そんな中、法勝寺町商店街で台風が来た際、古くからあるアーケードの一部が落下し通行禁止に。しかし、商店街に元気がなく、それを修繕する資金も厳しい状況にありました。そこで、商店主の有志でまちづくり会社「株式会社法勝寺町」を設立。米子市中心市街地活性化基本計画が認定を受け、商店街全体の活性化を視野に地域のみなさんとともに活動を始めました。

このモニュメントは近所の有名な人をモチーフにした福の神なんだワニ。七福神とピリケンさんがいるよ。八福神?!

ご利益ありますように♪

代々続く商店街の呉服屋さん♪

自動販売機にも!!



オフィス・commons 代表
元・米子市中心市街地活性化協議会
タウンマネージャー
すぎたに だいしろう
杉谷 第士郎さん



〈ほっしょうじ通り〉

みどりやベンチもあって公園みたいワニ〜♪

ここは、古くからあった約100mの商店街のアーケードを撤去し、公園のような商店街をめざし、リニューアルされたものです。「ほっしょうじ通り」として地域住民に愛されています。この取組みは、米子市の中心市街地活性化事業の1つとして行われたものです。歴史ある店舗もあるなか、リニューアル後に開店した若い店主のお店もあります。3mの道路と芝生を一体化させ、ベンチなどの休憩スペースもあります。



〈アーケード撤去前〉



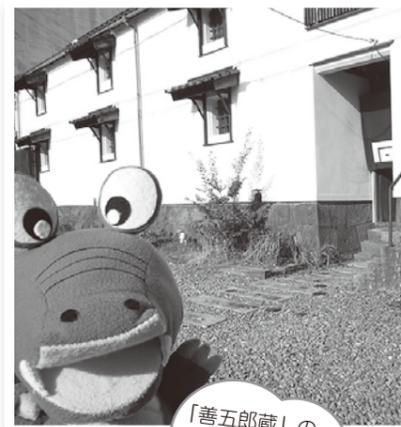
〈アーケード撤去後〉



みんな集まれ〜♪



道が広がってベビーカーも押しやすいワニ♪



「善五郎蔵」の眼鏡屋さん。店舗内はとてもおしゃれワニ〜。

大きな扉が3つ!中はお店になってるワニ。



この建物は、昔銀行だったんだって。中は、チャレンジショップとしても一部活用されているよ。



杉谷さんありがとうございました!取材の中で、まだまだ米子は発展途中で今後は、出雲や境港へ行く人を少しでも呼び込めるよう宿泊施設や魅力ある店舗を呼び込んでいけたら…とお話していただきました。今後の米子が楽しみワニね!ここで紹介したのはほんの一部!もっと詳しく知りたい人は、2月20日開催のまちづくりセミナー(P7参照)にぜひ参加してほしいワニ〜♪待ってるワニ〜。

アーケードの撤去にあたっては、商店街の地権者全員の承諾が必要だったため、総会を開いたり、一件一件合意形成を諮ったりするなど、商店街のリーダーの方は事業実施に至るまで大変なご苦労があったかと思います。しかし、全地権者と話ができて、信頼関係が築けたことは大きな成果だったと感じています。また、アーケード撤去に伴い、地域で「ほっしょうじ通り」の路面整備等を考えるようになりました。商店主と地域住民の方で話し合う場を持ち、まちの将来像を検討。公園のような商店街にするというテーマのもと整備案を検討しました。
リニューアル後は、道も広く開放的な空間となり、新しいお店も増えました。今後も環境を整え、少しでも新しい店主が増えればと思います。また、周辺の商店街とも連携しながらイベントなども行い、地域のにぎわいにつながっています。



〈まちの将来像を検討〉



これは、国の登録有形文化財にも指定されている明治24年(1891年)築の三連蔵「善五郎蔵」を改装した建物です。現在は、飲食店やメガネ屋、ギャラリーなどによる複合商業施設になっています。平成22年(2010年)にオープンしましたが、オープン当初より店舗は変わっておらず現在も空き店舗はありません。
オープンにあたり、計画の段階で核になる店舗部分のテナントについてはこちらで一定決め、床・照明・壁紙・カウンターなども設計の段階で各テナントが使いやすいようにしました。これを行うことで、テナント側も初期投資が抑えられ、呼び込みやすくなりました。改装にあたっての費用は、中心市街地活性化のための補助金で一部をまかない、残りはテナントの家賃収入を充てました。しかし、当初の借入は全額所有者で負担となるため、少しでも不安が解消されるよう事前に事業計画・返済計画をきちんと示し、理解を得ることが出来ました。上記のような取組みは法勝寺町商店街を第1号として、その後周辺の商店街でも活用されています。まちの活性化の1つとして、効果的な取組みだったと思います。



障害者グループホームを知る

障害のある人もない人も地域でともに生きる社会の実現に向けた取組みが全国的に進められており、障害のある人々の地域での住まいとなる障害者グループホームについて、市ではその整備を進めています。

そのような中、豊中市議会 平成29年(2017年)9月定例会において、共同住宅や寄宿舎を地区計画で制限することで、法律上、寄宿舎の1つとして取り扱われる障害者グループホームが立地できなくなることにについて議論がありました。

そこで、このコーナーでは、まちづくりにおける重要な視点の一つとして、みなさんに障害者グループホームについて知っていただけるように障害者グループホームの概要をお伝えするとともに現場で支援に入られている職員の方とお子さんが入居されている親御さんのお声をお伝えします。

障害者グループホームとは

障害者グループホームとは、障害者総合支援法に基づき、市が指定・指導する事業者(法人)が運営するもので、原則18歳以上65歳未満の障害のある方が、支援員等による日常生活のサポートを受けながら共同で生活を送る住まいです。市内平均では3~4人でお住いとなっており、戸建て住宅を転用することもあり、一般的に外観は戸建て住宅と変わらないものとなります。



社会福祉法人あさひ会 グループホーム
管理者 高野さん

グループホームでの生活について、平日中は作業所に行かれて内職等をしています。休日は、それぞれ思い思いの活動をされ、在宅にて過ごされる方や、職員とともに外出される方もいらっしゃいます。知的障害の方の場合、コミュニケーションをくみ取るのが難しいため少しずつ言葉がけをしていくことで、信頼関係を築いていけるように心がけています。

また、地域交流の活動としても和太鼓の演奏を行っています。市内高校の文化祭で演奏を通して、障害について知ってもらきっかけになればとも思っています。



社会福祉法人あさひ会 グループホーム
利用者親御さん 前田さん

親として心配なのは、自分たちがいなくなってからの子どもの生活です。いずれ子が残り、自立して生活しないといけない時は必ずやってきます。障害の特性でもありますが、新たな環境に慣れることは大変時間がかかります。そのために、少しずつ慣れていけるように入居を決めました。グループホームで生活して16年になりますが、現在はグループホームを自分の家として安心して生活を送っています。親としては、子の生活のサポートをお願いするということに心苦しさは感じますが、グループホームは障害を持つ人たちにとって、安心して生活を送るために無くてはならない住まいとなっています。

障害のある人もない人も、全ての人が同じように安心して生活を送ることができるようになるには、住民のみなさんの理解が必要です。障害について知っていただき、みんなが安心して暮らせるまちが実現できるようになればいいと思います。

障害者グループホームの指定については、
障害福祉課 TEL.06-6858-2230

豊中市違反建築防止週間 合同パトロールを実施しました

違反建築物の出現は良好なまちづくりに支障をきたすおそれがあると同時に、地域のコミュニティ崩壊にもつながりかねません。そこで、例年豊中市では、市民・事業者・関係機関のみなさまのご理解とご協力を得ながら、違反建築物の未然防止をめざし、「違反建築防止週間合同パトロール」を実施しています。合同パトロールでは、工事中の現場などにおいて、各部局が所管する法令が遵守されているかを確認したり、違反建築防止の啓発を行います。今年度は、寺内の共同住宅2件と千成町の商業施設1件をパトロールしました。

市役所の建築・道路部局、上下水道局、消防局と警察、関西電力株式会社、大阪ガス株式会社等の関係機関のみなさんがメンバーとなり現場に向かいました。



出発前のミーティングの様子

1・2 件目 寺内の共同住宅



外観



内観



点検後の講評

建築意匠班(建築物全体について)、建築設備班(配管、エレベーターなどについて)、消防班(スプリンクラー等消防設備などについて)の3班に分かれて工事中の各現場を確認しました。

3 件目 千成町の商業施設



内観



内観



点検後の講評



パトロールを行った3物件とも違反項目はなく、適正に工事が行われていました。今後も建築物の安全性の確保と良好な市街地環境の形成のため、関係部局と密接な連携を図り、違反建築防止に取り組んでまいります。

違反建築防止のための指導については、監察課 TEL.06-6858-2429



タウンマネージャーが語る♪

米子流☆ みんなが集う 公園みたいな商店街



公園みたいな商店街「ほっしょうじ通り」

今回のセミナーでは、中面3・4ページでマチカネくんが探検に行った鳥取県米子市・法勝寺町商店街の活動にスポットをあて、店主と住民でまちの将来像を話し合い公園のような商店街にリニューアルした取組みなどの活動事例の紹介や、商店街活性化の取組みをはじめたきっかけ、活動が軌道に乗った成功のポイントなど、人が集まる商店街にするために奮闘された経過を現場の想いや声とともに現地でタウンマネージャーとして活動されていた杉谷さんにご講演いただきます。

- 開催日** 平成30年(2018年)2月20日(火)
- 時間** 午後7時～9時(開場午後6時30分)
- 場所** 豊中商工会議所 4階大会議室
豊中市岡町北1-1-2 ※阪急宝塚線「岡町駅(西口)」下車すぐ

入場無料

手話通訳あり

保育あり(有料、要事前申込み)

講師 オフィス・コモンズ すぎたに だいしろう
代表 **杉谷 第士郎さん**

プロフィール 元・米子市中心市街地活性化協議会タウンマネージャー。大手流通企業において経営企画、新規業態開発などの業務に携わった後、平成16年より米子コンベンションセンター館長に就任。広域観光推進による地域活性化などを目的としたNPO活動にも参画。平成22年より米子市議会議員を務める。



主催・申込み・問合せ 豊中市役所 都市計画課 地区まちづくり係
TEL:06-6858-2197 FAX:06-6854-9534
メール:machi@city.toyonaka.osaka.jp



市ホームページ「まちづくり支援」→「まちづくり講座・セミナー」→「まちづくりセミナー」をクリック
<http://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/index.html>

座席数に限りがございますので、できる限り事前に電話・ファックス・メールまたは市ホームページで、名前・電話番号・所属団体・保育の希望をご記入し、お申し込みください。

◀ホームページはこちら

コラム (とよなか～今・昔～) 昭和初期の豊中銀座商店街

阪急豊中駅前の豊中銀座商店街。大正11年(1922年)に開設した府立豊中中学校(現豊中高校)への豊中駅からの通学路として、道幅約18mで設けられた「十間道路」と呼ばれていた通りに、昭和の初め頃から商店が立ち並びはじめ、当時は「中学校道商店街」と呼ばれていたそうです。後に「十間道路」は広すぎるという事で、一部売却されて、その代金で車道と歩道を区別した舗装道路になりました。写真は、大池小学校前のスクランブル交差点から豊中駅に向けて撮影されたものです。



昭和初期の豊中銀座商店街



現在の豊中銀座商店街