

寝屋川市ふるさとリーサム地区

地域再生のモデルとなる古民家空家リノベーション事例の創出

寝屋川市ふるさとリーサム地区では、狭あい道路の拡幅を機に、まちなか再生エリア内に多く残る古民家空家の活用可能性を地域主体で検討しています。



【取組状況】

空家所有者協力のもと、民間事業者とともに、実際の空家を題材にしたリノベーション事業化の検討を行いました。事業成立性等の課題が浮き彫りとなりました。地域では現在、防災軸となる幅員 6 m の道路拡幅整備が優先的に進められており、今後、道路整備を契機に建物の更新等が進み、リノベーションまちづくりの事業成立性が高まることを注視しています。

【地域の特徴】

小路北町 (S)、打上新町 (U)、明和 (M) のイニシャルと RETURN (戻る) の RE を掛け合わせた RESUM (リーサム) 地区、そして「ふるさとに戻る」ということから「ふるさとリーサム地区」と名付けられています。

寝屋川市の東部地域に位置し、平成 22 年 3 月に第二京阪道路が開通し交通利便性が著しく向上しました。市内でも標高が高く、眺望に恵まれた立地にあり、古くから住宅が密集した地区で、住民間のつながりが強い地域でもあります。現在も寺院や古民家が立ち並び、歴史的な街なみが保たれています。

【地域の課題】

- エリア内の空家率は平成 27 年 9 月時点で 17.9%となっており、空地も含めて増加傾向にあります。住宅の老朽化が進み、狭あいな道路と相まって防災面での課題を有するほか、若年層の流出による高齢化の進行、コミュニティの場や生活利便施設の不足など、地域の活力の低下も課題となっています。

【推進体制】

- 平成 24 年 3 月、地域と市により、ふるさとリーサム地区の「まちづくり構想（案）」を作成し、地元主体のまちづくりに着手しました。同年 9 月には、地区内の地権者等で構成された地元のまちづくり団体「ふるさとリーサム地区まちづくり協議会」（以下、「協議会」という。）が設立し、平成 25 年 3 月には、「まちづくり整備計画（案）」を策定され、エリア内の狭あい道路の解消を目的に、地籍調査及び 6 m の道路拡幅整備に着手することとなりました。

平成 25 年度から、協議会協力のもと、市が地籍調査を実施（平成 28 年度未完了）。また、平成 27 年 4 月から防災軸となる道路線形等の見直し、街なみ環境整備事業の活用や空き家・空地の活用について検討がなされ、平成 28 年度より、道路整備等に向けて本格的に事業に着手しています。

- 平成 28 年 1 月、大阪の住まい活性化フォーラムリノベーションまちづくり部会、市、協議会によるまち歩き・意見交換会を開催しました。その後、リノベーションまちづくり部会員が手掛けた先進事例の視察や協議等を経て、防災軸となる道路整備と歩道を合わせながら、リノベーションまちづくりについても検討を進めていくことについて、三者で共有し、地域の課題解決に向けた取組みが進められてきました。

【関連する取組み】

- [寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画](#)
- [寝屋川市都市計画マスタープラン](#)