

泉北ニュータウン
近隣センター再生プラン

平成27年8月

堺市

目 次

1. 近隣センター再生プランとは	-----	1
(1) 策定の背景と目的		
(2) 検討の対象と取組の期間		
2. 近隣センター及び近隣センターを取り巻く状況と課題	-----	3
(1) 近隣センターを取り巻く状況		
(2) 近隣センターの状況		
(3) 関係者への意向把握の結果（主な内容）		
(4) 近隣センターの今後想定される機能別変化		
(5) 近隣センターを取り巻く課題（泉北ニュータウン及び住区における課題）		
(6) 近隣センターにおける課題		
3. 近隣センターの位置づけ、将来像	-----	24
(1) 位置付け		
(2) 将来像		
4. 近隣センター再生に向けた取組	-----	28
5. 再生の進め方	-----	34
6. 今後の課題	-----	35
※ 近隣センター再生プラン検討懇話会の経過と委員名簿	-----	36

1. 近隣センター再生プランとは

(1) 策定の背景と目的

泉北ニュータウンは、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画的市街地として整備された。

しかし、昭和42年のまちびらきから50年近くが経過し、人口の減少、少子高齢化の進展などの社会状況の変化、住宅や施設の老朽化など、様々な課題も現れ、平成22年5月に泉北ニュータウン再生指針を策定、平成22年4月に堺市、大阪府、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）、大阪府住宅供給公社、一般財団法人大阪府タウン管理財団で構成する泉北ニュータウン再生府市等連携協議会を設立、平成23年3月に泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンを策定（平成27年1月改訂）、平成24年3月に泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画を策定（同年5月改訂）し、再生に向けた取組を進めてきた。

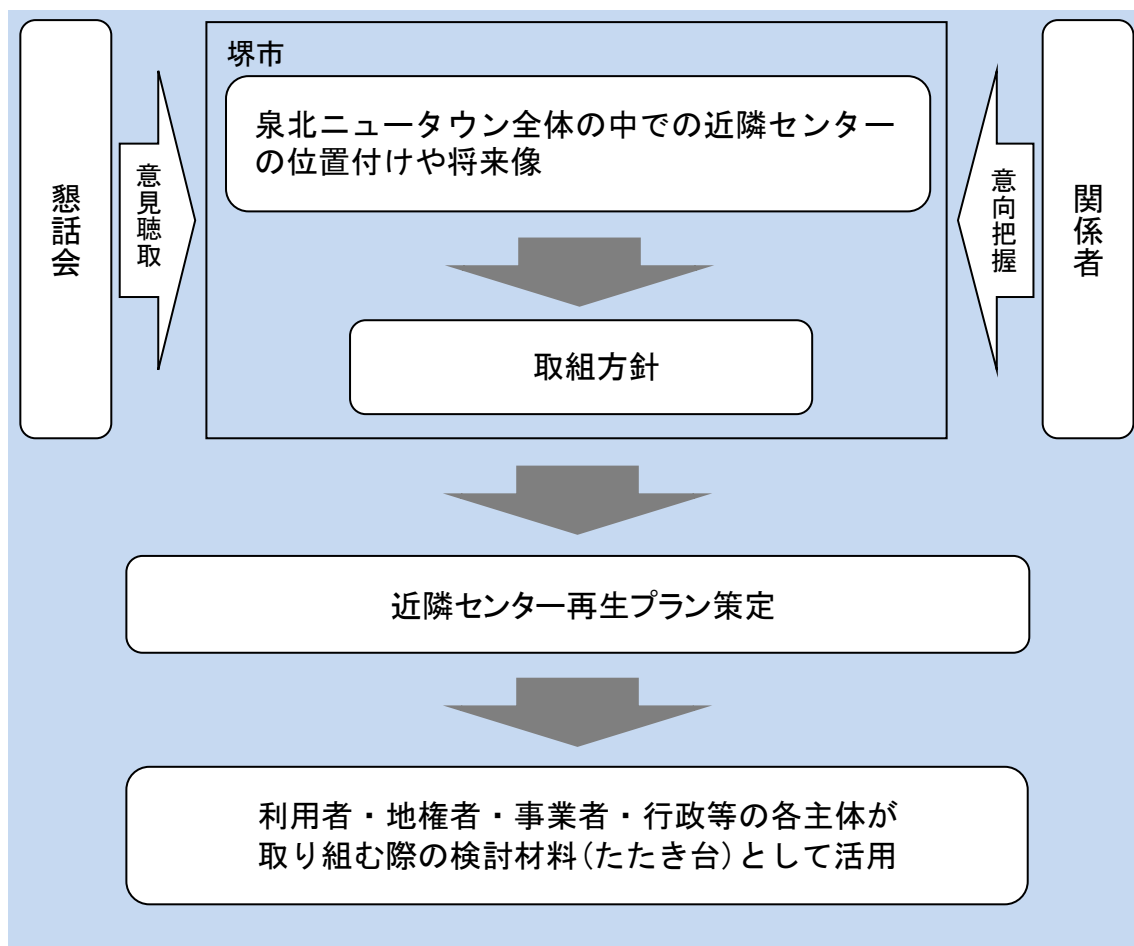
近隣センターは、近隣住区論に基づき小学校区ごと（16住区（鴨谷台は現在、住宅と地域会館のみ））に開設された。住区の中心に位置し、商業施設と地域会館があり、周辺には保育所・幼稚園や小学校、公園、医療センターが隣接配置された生活拠点である。また、緑道により、他住区、中学校、駅へと繋がっている。

泉北ニュータウン再生指針では、泉北ニュータウンを「持続発展可能なまち」としていくことを目的とし、今後とも魅力あるまちとして維持し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできるまちとするための基本的な考え方を掲げ、再生に向けた取組として、地区センター・近隣センターを“人が集まる場所として機能強化をはかる”こととし、“地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核としての近隣センターへの機能再編する”こととしている。

泉ヶ丘駅前地域の活性化や公的賃貸住宅の再生に向けた取組については、今後、機能再編や土地利用転換が進められようとしている中、商業機能が低下し、施設が老朽化している近隣センターについて、住民の生活を支える拠点として、人口減少や少子高齢化の社会状況をはじめとする取り巻く環境の変化に合わせたあるべき姿として、将来像や取組の方向を示すことが求められている。

本プランでは、近隣センターを“地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核として機能再編する”ための位置づけ、将来像、取組方針を示すことで、近隣センターの利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が再生に取り組む際の検討のたたき台として活用することを目的としている。

なお、検討の進め方としては、専門家からなる「近隣センター再生プラン検討懇話会」において、専門的知見を意見聴取するとともに、住民をはじめとする関係者から意向把握し、検討した。



(2) 検討の対象と取組の期間

本プランは、近隣センター及び周辺を含む近隣商業地域を対象として検討していくものとする。

また、人口減少、少子・高齢化が進む中で、持続発展可能なまちをめざし、泉北ニュータウンを取り巻く状況の変化に対応するため、20年後のまちの姿や住民の暮らし方を想定しながら、今後10年間での取組についてまとめる。

2. 近隣センター及び近隣センターを取り巻く状況と課題

(1) 近隣センターを取り巻く状況（泉北ニュータウン及び住区の状況）

泉北ニュータウンは、泉北高速鉄道3駅を中心に「泉ヶ丘地区」、「梅地区」、「光明池地区」の3つの地区からなり、それぞれが小学校区を単位に全体で16の住区から構成されている。また、各住区の拠点として、近隣センターとその周辺に保育所・幼稚園や小学校、公園、医療センターが隣接配置され、緑道で他住区、中学校や駅へ繋がっている。

用途地域は、既存の準工業地域を除き、地区センターの商業地域、近隣センターの近隣商業地域、公的賃貸住宅の第一種中高層住居専用地域、戸建住宅の第一種低層住居専用地域の4種類のみである。

泉ヶ丘地区から順次開発され、最初の宮山台（昭和42年）から最後の鴨谷台（昭和59年）までに約10数年の差があり、入居時期が異なることから住区ごとに人口構造に違いがある。また、住区ごとに住宅種別の割合に違いもある。

【人口】

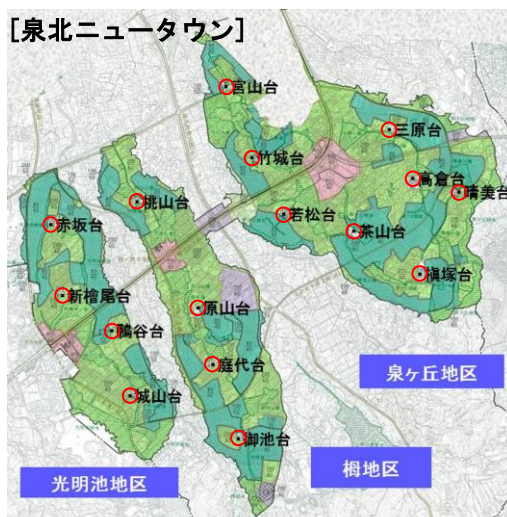
人口は、平成4年の164,587人をピークに減少し、平成16年12月から平成26年3月では、8.9%減少している。また、鉄道駅付近で公的賃貸住宅から民間分譲マンションへの建替えや新たに戸建住宅が供給された住区を除き0.9%~8.7%と減少率が住区ごとに異なる。

【高齢化率】

65歳以上の人口割合は、平成26年3月時点で泉北ニュータウン29.2%と堺市全体25.1%より4.1%高くなっている。なお、住区別では23.0%~38.0%とその割合が異なる。

【住宅種別】

公的賃貸住宅の割合は、泉ヶ丘地区が最も高く、梅地区、光明池地区の順になっている。戸建住宅の割合は、駅から比較的距離のある住区が高くなっている。



○：近隣センター



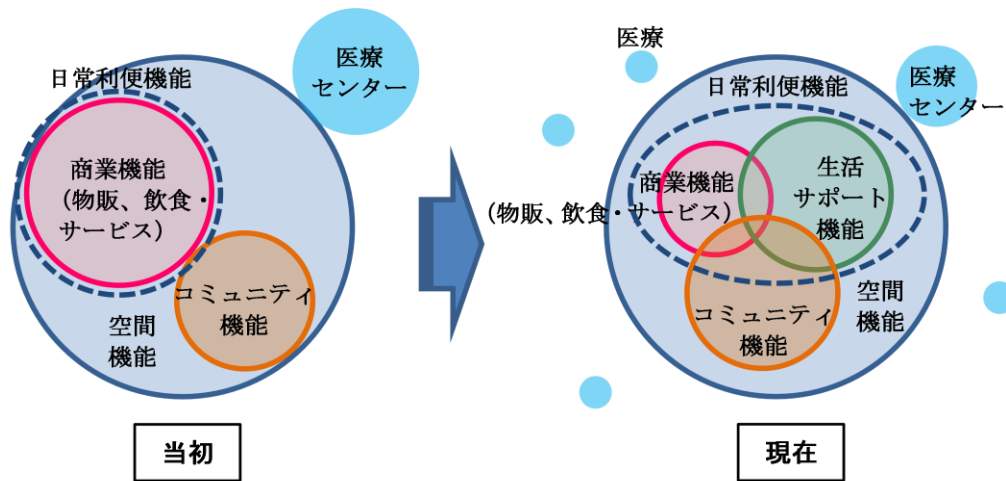
(2) 近隣センターの状況

近隣センターは商業施設を中心としたコミュニティの核として形成され、その主な機能は、商業施設などによる日常利便機能、地域会館を柱としたコミュニティ機能、駐車場や広場などの空間機能で構成されている。

1) 近隣センターの機能

近隣センターは、地域住民の日常の生活を支えてきた。当初は、核店舗（近隣センター内の店舗の核となるスーパーマーケットなど）と個別店舗で日常の食料品などの物販機能、理美容などのサービス機能で日常利便機能を担っていた。しかし、現在は、核店舗の撤退と整骨院などの医療施設や高齢者、障害者などの福祉施設が進出し、商業機能が低下と生活サポート機能の増加で、日常利便機能が変化してきている。

【近隣センターの機能の変化】



【日常利便機能】

【商業機能】

物販：食品、書籍、文具、薬局、たばこ、ガソリンスタンド など
飲食・サービス：理容・美容、クリーニング、食事・喫茶 など

【生活サポート機能】

高齢者や障害者、子育て支援、医院・鍼灸整骨院 など








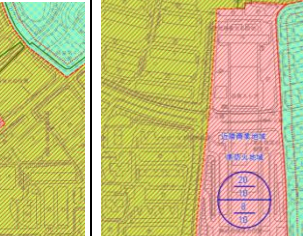








【コミュニティ機能】

- ・ 地域会館 など

【空間機能】

- ・ 広場、通路、駐車場、緑地 など

近隣センター及び住区の状況

		泉ヶ丘地区																
		宮山台		竹城台		三原台		高倉台		茶山台		若松台		晴美台		榎塚台		
近隣センターの状況	建設年度	昭和42年10月(1967)		昭和44年1月(1969)		昭和46年4月(1971)		昭和46年10月(1971)		昭和46年4月(1971)		昭和45年4月(1970)		昭和47年4月(1972)		昭和47年4月(1972)		
	開発手法	総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		総合的設計(一団地)		
	駅からの距離	泉ヶ丘駅から1.6km		泉ヶ丘駅から0.8km		泉ヶ丘駅から1.2km		泉ヶ丘駅から1.3km		泉ヶ丘駅から1.1km		泉ヶ丘駅から0.8km		泉ヶ丘駅から2.0km		泉ヶ丘駅から2.1km		
	近隣商業地域 ※①	約1.7ha		約1.3ha		約1.9ha		約3.2ha		約1.6ha		約1.3ha		約1.2ha		約2.6ha		
																		
	一団地区域	11,854㎡		11,706㎡		14,370㎡		17,760㎡		9,498㎡		9,775㎡		9,253㎡		9,174㎡		
																		
	店舗	個店		スーパー、個店		スーパー、個店		個店・有料老人ホーム		個店		個店		スーパー、個店		個店・有料老人ホーム		
	公益施設	地域会館、郵便局、交番		地域会館		地域会館、郵便局		地域会館、郵便局		地域会館、郵便局、特別養護老人ホーム、南第3包括支援センター		地域会館		地域会館、郵便局		地域会館、郵便局、交番		
	共同住宅(戸数)	—		民間分譲2棟 (9F56戸・14F39戸)		府公社賃貸2棟 (12F104戸・12F110戸)		府営賃貸2棟 (14F104戸・14F105戸)		UR賃貸2棟 (11F100戸・11F100戸)		民間分譲2棟 (10F56戸・6F11戸) 府公社分譲1棟(5F38戸)		府公社賃貸1棟 (14F90戸)		—		
一団地区域以外施設等	民間分譲マンション(6F)		—		保育所		医療センター、保育所、府営住宅(14F)		高齢者福祉施設(特別養護老人ホーム、デイサービスセンター、在宅看護支援センター、診療所)、保育所		戸建住宅		—		スーパー、コンビニ 府公社賃貸2棟(14F)			
住区	住区内人口	平成16年12月	5,686		10,560		11,291		10,237		7,683		6,997		8,449		7,566	
	※②	平成26年3月	5,054		8,684		13,378		8,702		6,551		5,692		7,657		6,523	
	人口伸び率(H26/H16)(%)	88.9		82.2		118.5 ※⑤		85.0		85.3		81.3		90.6		86.2		
住区高齢化率 ※③ (%)	30.6		31.1		24.3		31.8		30.9		31.4		32.1		38.0			
住宅の種別 ※④	府営住宅	1,351	56.6%	1,110	22.3%	1,605	27.6%	1,677	40.4%	0	0.0%	1,412	53.6%	1,074	30.4%	1,128	36.4%	
	府公社賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	1,201	20.7%	150	3.6%	1,260	36.1%	0	0.0%	1,192	33.7%	112	3.6%	
	UR賃貸住宅	0	0.0%	3,044	61.1%	0	0.0%	0	0.0%	1,425	40.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
	公的分譲集合住宅	170	7.1%	31	0.6%	267	4.6%	0	0.0%	284	8.1%	508	19.3%	0	0.0%	500	16.1%	
	民間集合住宅等	270	11.3%	164	3.3%	1,631	28.1%	790	19.0%	91	2.6%	303	11.5%	146	4.1%	0	0.0%	
	戸建住宅	596	25.0%	634	12.7%	1,105	19.0%	1,536	37.0%	429	12.3%	410	15.6%	1,125	31.8%	1,359	43.9%	
	計	2,387	100.0%	4,983	100.0%	5,809	100.0%	4,153	100.0%	3,489	100.0%	2,633	100.0%	3,537	100.0%	3,099	100.0%	

		柵地区				光明池地区												
		桃山台	原山台	庭代台	御池台	赤坂台	新檜尾台	鴨谷台	城山台									
近隣センターの状況	建設年度	昭和47年8月(1972)	昭和48年12月(1973)	昭和49年8月(1974)	昭和54年3月(1979)	昭和50年3月(1975)	昭和54年3月(1979)	昭和59年9月(1984)	昭和53年8月(1978)									
	開発手法	総合的設計(一団地)	総合的設計(一団地)	総合的設計(一団地)	個別設計	総合的設計(一団地)	個別設計	個別設計	個別設計									
	駅からの距離	柵・美木多駅から0.8km	柵・美木多駅から0.9km	柵・美木多駅から1.6km	柵・美木多駅から2.7km	光明池駅から1.6km	光明池駅から0.5km	光明池駅から0.8km	光明池駅から1.3km									
	近隣商業地域 ※①	面積	約1.3ha	約1.6ha	約1.5ha	約2.0ha	約2.2ha	約0.9ha	約0.6ha	約1.5ha								
	一団地区域	面積	8,793㎡	4,931㎡	9,591㎡	—	15,150㎡	—	—	—								
	店舗	スーパー、個店	個店	スーパー、個店	—	個店	—	—	—									
	公益施設	自治会館、郵便局	地域会館	地域会館、郵便局	—	地域会館、郵便局	—	—	—									
	共同住宅(戸数)	—	—	—	—	府公社賃貸1棟(14F105戸) 民間分譲1棟(14F105戸)	—	—	—									
一団地区域以外施設等	府営住宅(14F)	戸建住宅、府営住宅(11F) 医療センター	保育所	スーパー、個店 地域会館、郵便局 民間分譲マンション(5F)	保育所	スーパー、個店 地域会館、郵便局	自治会館、医院 民間分譲マンション、戸建住宅	スーパー、個店、地域会館 郵便局、銀行ATM、交番										
住区	住区内人口	平成16年12月	9,347	12,493	9,179	9,386	9,377	10,783	7,901	7,635								
	※②	平成26年3月	7,992	11,511	8,023	9,461	8,273	9,426	7,244	7,568								
	人口伸び率(H26/H16)(%)		85.5	92.1	87.4	100.8	88.2	87.4	91.7%	99.1								
住の状況	住区高齢化率 ※③ (%)		32.4	26.7	33.1	25.7	32.5	27.1	23.0	23.5								
	住宅の種類 ※④	府営住宅	870	23.8%	2,359	41.9%	490	14.1%	170	5.0%	1,253	35.6%	300	8.1%	350	13.4%	688	25.6%
		府公社賃貸住宅	0	0.0%	885	15.7%	730	20.9%	0	0.0%	105	3.0%	0	0.0%	410	15.7%	0	0.0%
		UR賃貸住宅	800	21.9%	657	11.7%	440	12.6%	0	0.0%	0	0.0%	562	15.1%	565	21.7%	831	30.9%
		公的分譲集合住宅	398	10.9%	428	7.6%	33	0.9%	1,042	30.6%	404	11.5%	1,697	45.5%	569	21.8%	260	9.7%
		民間集合住宅等	372	10.2%	959	17.0%	0	0.0%	28	0.8%	105	3.0%	488	13.1%	281	10.8%	16	0.6%
		戸建住宅	1,221	33.4%	341	6.1%	1,794	51.4%	2,163	63.6%	1,653	47.0%	679	18.2%	432	16.6%	895	33.3%
計	3,661	100.0%	5,629	100.0%	3,487	100.0%	3,403	100.0%	3,520	100.0%	3,726	100.0%	2,607	100.0%	2,690	100.0%		

※①：面積は図測。

※②：各年住民基本台帳

※③：住民基本台帳(平成26年3月)

※④：地区カルテ(平成22年)より

・民間集合等には民間の分譲マンション、賃貸マンション、給与住宅等を含む。

・公的賃貸住宅の割合 泉ヶ丘地区：54.3%、柵地区：44.3%、光明池地区：35.9%

※⑤：平成17年から平成22年の間にヤングタウンの建替えなどによる人口増加

参考

・ニュータウン全体の人口 平成4年：164,587人、平成26年3月：131,739人

・人口伸び率(平成4年～平成26年3月) ニュータウン全体：80%、堺市全体：104%

・人口伸び率(平成16年12月～平成26年3月) ニュータウン全体：91.1%

・高齢化率(平成26年3月時点) ニュータウン全体：29.2%、堺市全体：25.1%

2) 近隣センターの機能別状況

① 日常利便機能

近隣センターでは、ニュータウン建設当初からスーパーマーケットなどの核店舗を中心とした日常の生活必需品（生鮮食料品、日用雑貨など近隣性の高い商品）の物販機能と理美容などのサービス機能などの日常利便機能を備えてきた。しかし、各近隣センターの周辺環境の変化や少子高齢化などの社会状況の変化から、日常利便機能の状況が変化している。

【ニュータウンにおける立地など】

立地から3つに分類され、核店舗の有無と合わせ以下に示す。

ア. 地区センター隣接住区

地区センターに隣接しているエリアであり、日常の生活必需品の買い物を地区センターにも依存している。

泉北高速鉄道の南側では近隣センター内の核店舗が撤退している。

イ. 南側外縁部の住区

ニュータウン外は市街化調整区域であり、優良な農地なども多く、堺泉北環状線や住区の外縁部に商業施設の立地が見られるが、近隣センターへの日常利便機能の確保に対する要求も高く、すべての住区に核店舗がある。

ウ. 北側外縁部の住区

市街化されたエリアに隣接又は近接しており、周辺の商業施設などの立地や周辺からの視認性の悪さから核店舗が撤退している。

なお、丘陵地に開発されたニュータウン内は起伏が大きく、高齢化により徒歩での移動は困難となる。また、ニュータウンは周辺地域との高低差も大きく、徒歩での移動は困難な状況となっている。

【周辺の商業施設など】

住区の外縁部などにスーパーマーケットなどの商業施設やコンビニが立地している住区があり、日常の生活必需品の物販機能などを補完している。また、原山台は住区内の敷物団地に大型商業施設が立地している。

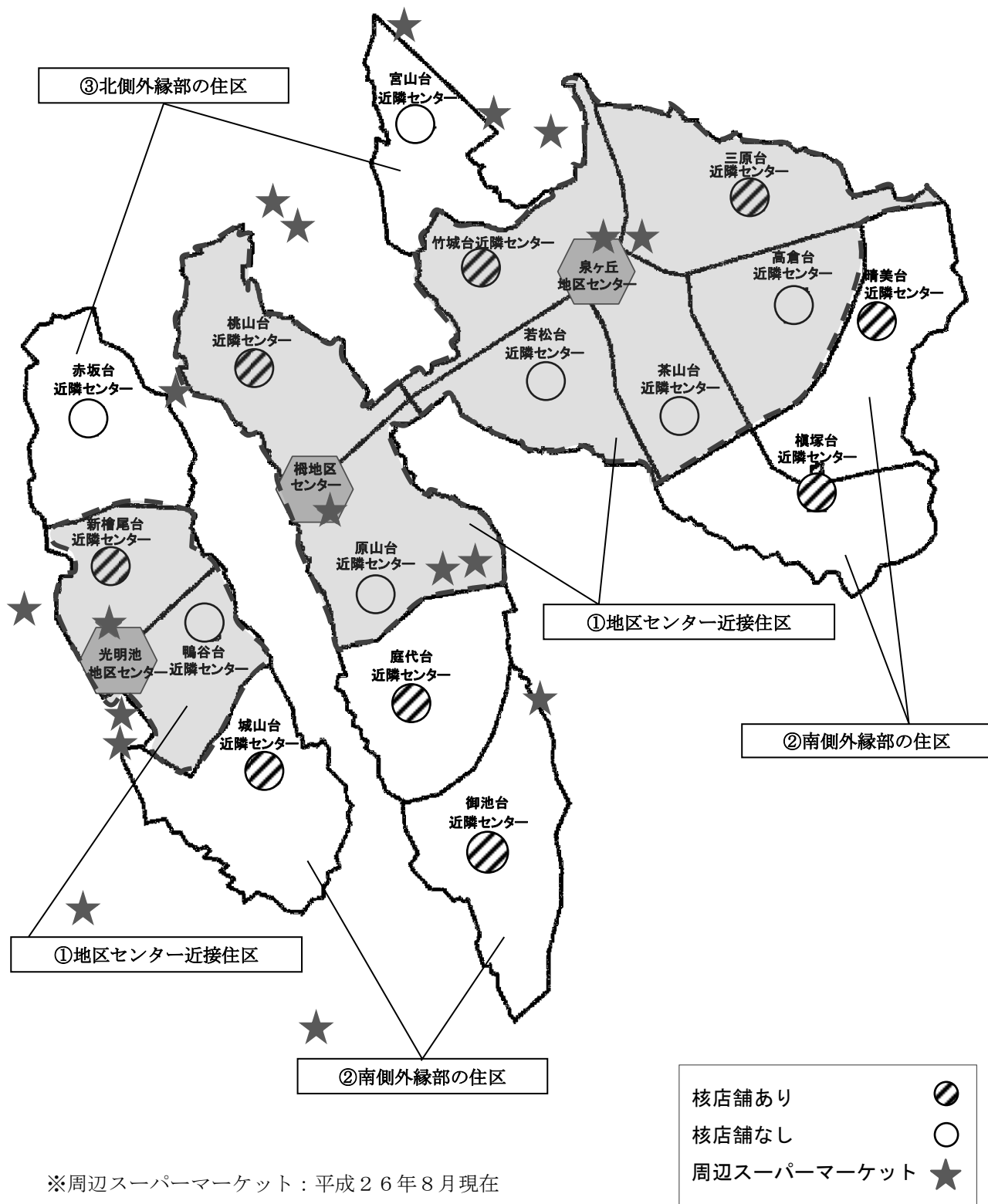
【地区センターとの関係】

地区センターは泉北ニュータウン3地区の中核施設であり、泉ヶ丘地区は百貨店、スーパーマーケットや専門店街、業務施設、児童施設など、梅地区はスーパーマーケット、区役所、文化施設など、光明池地区はスーパーマーケットや専門店街などから形成され、それぞれの機能集積に違いがある。

当初、近隣センターは日常の生活必需品の物販機能と理美容などのサービス機能などの日常利便機能を目的に設けられたが、地区センターは泉北丘陵一帯までを圏域ととらえた高次の商業機能を集積し、一定のすみ分けがなされてきた。

現在では、地区センター内のスーパーマーケットなどが日常の生活必需品の物販機能として利用され、隣接住区の徒歩やバス・自家用車での移動可能範囲の物販機能を補完している。

立地及び核店舗と周辺スーパーマーケットの状況



【商業機能】

(物販機能)

物販機能は、日常の生活必需品の買い物ができるか否かでその利便性が大きく異なり、個別店舗における物販機能の継続は核店舗の有無が影響していると考えられる。

物販機能の要となっている核店舗は、民間の企業であることから市場原理に則り経営され、立地や社会状況の変化などから、経営継続することが困難となった近隣センターで核店舗が撤退し、撤退後の跡地は住宅・福祉施設などに転換されている。

(飲食・サービス機能)

理容・美容店は、近隣センター開設当初から備わってきたサービス機能であり、今なお各近隣センターで維持されている。

クリーニング店についても多くの近隣センターに備わっている。

また、飲食店の有無は、各近隣センターにより異なる。

【生活サポート機能】

住民の高齢化などを背景に、核店舗が撤退した施設や空き店舗が高齢者福祉施設、医療施設などに転換され、各近隣センターでこれらの高齢者などを支える機能が増加している。

南区域を4分割して高齢者を支えている地域包括支援センターのうち、南第1地域包括支援センターと南第3地域包括支援センターは、赤坂台近隣センターと茶山台近隣センターに設置されている。

また、子ども広場や学習塾の進出など、子育てを支える機能も見られる。

※地域包括支援センターの近隣センター立地の利点（ヒアリングより）

日常の地域コミュニティの中にある。

場所がわかりやすい。

自治会（地域会館）と連携を図りやすい。

【近隣センター開設時からの業種別店舗数の変化】

主な変化としては、食料品などをはじめとした各種小売施設が開設当初から半数以下に減少している。（開設当時146軒であったものが、平成26年10月時点には69軒と77軒減少している）

また、診療所、療術所（鍼灸整骨院）や福祉・介護などの医療福祉系施設は、開設当初ゼロであったのに対し、小売施設などの撤退した空き店舗で新たに開設されている。（平成26年10月時点には64軒と64軒増加している）

【空き店舗】

空き店舗は、各々の権利者が所有しており、各権利者がそれぞれに賃貸や倉庫などに利用している。

【各機能が重なり合う新たな取組】

オープンスペースでの野菜の移動販売やコミュニティスペースを有する商業施設、空き店舗を活用し、NPO法人や社会福祉法人によりコミュニティレストラ

ンや喫茶店、地元野菜を販売する店舗、パン販売店など、商業者による店舗運営だけでなくコミュニティ機能への協力、コミュニティ機能や生活サポート機能を支える主体による食の提供など、各機能が重なり合う中間領域での新たな取組が見られる。

② コミュニティ機能

日常利便機能とともに各近隣センターに備えられてきたものが、住区の核としてのコミュニティ機能である。

近隣センターは地域会館を有することや隣接する小学校、幼稚園などの施設とあわせて住区の中心に位置することなどから、地域住民の活動、交流を支えてきた。

【地域会館の規模・設備など】

建替えなどにより更新されているものもあるが、当初（昭和40年代、50年代）建てられた建物で耐震性が不足しているものや規模が小さいもの、設備が老朽化しているものなどがある。

1室を可動間仕切りで2室にして利用するなど工夫もされているが、隣室の騒音問題などで同時利用できていないことがある。また、大規模イベント時は小学校を利用している。

【地域会館の利用状況と運営】

平日の午前や午後の利用が多く、夜間や土日の利用が少ない状況である。

連合自治会、単位自治会などの活動はもとより、高齢者支援や子育て支援など、地域福祉の拠点になっている。また、学習塾など子どもたちの教育促進、空手やダンスなど健康増進、カラオケ・コーラス・詩吟や絵画などの娯楽・文化など、さまざまな教室の開催によって文化教養の向上や生涯学習に取り組まれている。これらにより高齢者などが外出するきっかけとなったり、多様な世代が交流する機会が生まれている。なお、高齢化による地域活動の将来への担い手が不足している。そのため、若手の参画促進の取組が行われているところもある。

地域会館は、連合自治会が運営している。

【その他の集会所】

地域会館以外の集会所として、公的賃貸住宅は団地ごとに集会所が設けられており、単位自治会としての利用がされている。

戸建住宅地では集会所が設けられていないところもあり、戸建住宅地の単位自治会では地域会館を集会場として利用しているところもある。

また、老人集会室が近隣センター外に設けられているところもあり、住区の端に位置している場合などは移動の距離が大きい。

③ 空間機能（外部空間）

近隣センターの空間機能は、広場、通路、駐車場などで構成され、その規模と配置、高低差、視認性、アクセス性は様々である。

【広場】

広場が小規模又は設置されていないところや駐車場などへ機能変更されたところがある。また、小規模な広場を駐車場や地域会館と一体的に利用してイベント

を実施しているところや核店舗の撤退した近隣センターでは、野菜の移動販売などでの利用が見られる。

広場は、一般財団法人大阪府タウン管理財団が管理しており、使用にあたっては承認を受ける必要がある。

【通路】

通路は、店舗・地域会館・駐車場や広場など各要素を繋ぐ役割を担っている。

通路を通じて、緑道に繋がり他住区、中学校や駅へ繋がる主要な歩行者動線となっている。

【公園】

近隣センターに近接して設けられており、日常の憩いの場であり、地域のイベントなどに活用されているところもある。

【駐車場】

核店舗がある近隣センターでは時間帯による混雑や核店舗が撤退した近隣センターでは余裕が見られるなど、必要性に応じた駐車場台数となっていないところもある。

駐車場が核店舗や個別店舗などと離れていたり、高低差があるところがある。

利用状況は、核店舗、個別店舗、地域会館などへの来訪者の利用であるが、各近隣センターで異なっている。

【視認性・アクセス性】

周辺の道路や緑道と高低差があり、視認性やアクセス性が悪いところがある。

【引継ぎ】

総合的設計（一団地）により開発された12近隣センターは、広場、通路、駐車場などオープンスペースを一般財団法人大阪府タウン管理財団が所有し、そのうち駐車場は地元組織が管理運営しているところもある。

また、オープンスペースは、状況が整えば市に引き継がれることになっている。

なお、個別設計の御池台、新檜尾台、城山台の各近隣センターは、駐車場を市が所有し、地元組織が管理運営を行っている。

3) 施設に関する状況

開設当初は、主に核店舗、個別店舗、地域会館などで構成されており、その他に公的賃貸住宅などの集合住宅を含む近隣センターもある。また、それぞれの権利関係が分かれていることから、現在は開設当初のまま維持されている施設や撤退した施設跡地が他施設に建替えられるなど、近隣センターごとにそれぞれ異なる施設で構成されている。

開設当初のまま維持されている建物をはじめ配管・舗装などの各種施設は、30数年から40数年が経過しているため老朽化している。特に核店舗は、建物の老朽化が経営継続上の課題でもあり、土地建物を所有している事業者で建替えを検討しているところもあるが、単体では敷地構成的に有効な建替えが難しい。また、個別店舗は建物が長屋形式であることから複数の権利者による合意形成が難しい。さらに12地区は一団地認定を受けて開発されており、土地利用の変更などは地権者全員の合意が必要である。

(3) 関係者への意向把握の結果（主な内容）

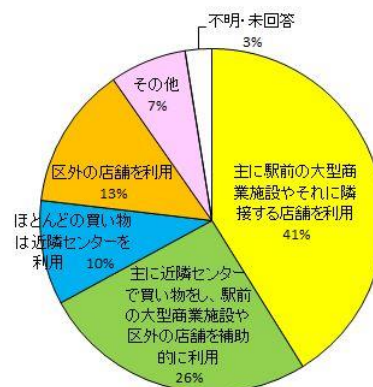
1) 住民への意向把握

① 南区区民意識調査（近隣センター）（発送：3,000、回収：1,726）

- ・ 主に日常の買い物に利用。（特に高齢者や小さい子育て層が利用）
- ・ 徒歩・自転車と自動車で利用。約5割が週に1回以上の利用で、高齢者の利用が多い。
- ・ 「スーパーマーケット」「郵便局・ATM」その他は「医院やマッサージ」「理美容」「クリーニング」など。希望・改善点は、品揃えや店舗のバリエーション、アクセス方法の順で意見が多く、高齢者への配慮やバリアフリー、存続維持希望や活用方法の提案などの意見がある。
- ・ スーパーマーケットが立地している近隣センターの利用が高く、立地していない近隣センターの利用は低い。
- ・ 近隣センターの比較的利用頻度の高い方はスーパーマーケットの利用が多く、小売店舗や医療施設の利用は近隣センターの利用頻度による大きな差はない。また、近隣センターを利用しない方も郵便局などの金融施設は利用している。

(日常の買い物場所)

- ・ 「主に近隣センターで買い物をし、駅前の大型商業施設や区外の店舗を補助的に利用」と「ほとんどのものは近隣センターを利用」を合わせると約4割の人が日常の買い物を主に近隣センターで行っている。年齢別では高齢者や小さい子育て層などで、自宅から近い近隣センターが買い物に利用されている。

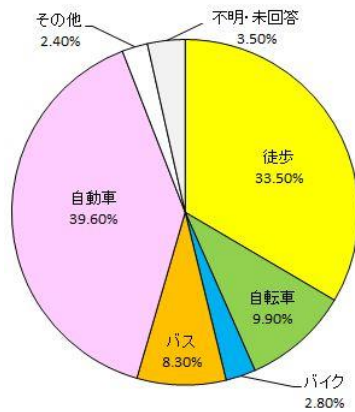


(%)

	20～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	空白	回答者数	%
主に駅前の大型商業施設やそれに隣接する店舗を利用	50.9	38.9	36.9	41.5	48.5	43.2	41.2	29.3	17.1	711	41.1
主に近隣センターで買い物をし、駅前の大型商業施設や区外の店舗を補助的に利用	26.4	16.7	26.7	20.7	20.8	27.3	30.7	30.1	17.1	447	25.9
ほとんどの買い物は近隣センターを利用	3.8	9.3	6.4	5.8	6.9	10.8	11.6	22.0	11.4	170	9.8
区外の店舗を利用	17.0	31.5	23.0	21.2	14.3	11.3	7.0	0.8	11.4	232	13.4
その他	1.9	1.9	5.9	10.0	8.7	5.2	7.5	13.0	2.9	125	7.2
不明・未回答	0.0	1.9	1.1	0.8	0.9	2.2	2.0	4.9	40.0	44	2.5

(日常の買い物の交通手段)

- ・ 自動車、徒歩の順。(ニュータウン居住者では徒歩、自動車の順) 徒歩と自転車を合わせると約4割が乗り物に頼ることなく買い物に行っている。
- ・ 年齢別では70歳代以上で徒歩の比率が高くなっている。



ニュータウン地域内

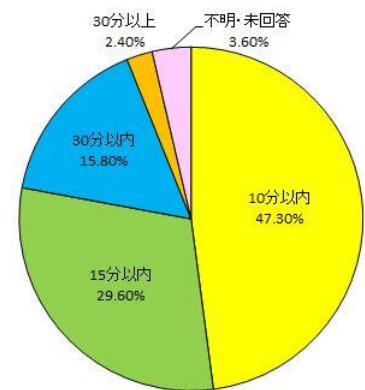
	回答者数	%
徒歩	545	38.1
自転車	148	10.3
バイク	43	3.0
バス	127	8.9
自動車	502	35.1
その他	33	2.3
不明・未回答	32	2.2

(%)

	20～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	空白	回答者数	%
徒歩	30.2	24.1	29.4	25.3	29.9	36.9	40.2	39.0	22.9	580	33.5
自転車	18.9	11.1	9.1	14.5	7.4	10.6	9.8	3.3	0.0	171	9.9
バイク	9.4	1.9	3.2	1.7	3.0	3.7	1.5	3.3	0.0	48	2.8
バス	3.8	11.1	3.7	3.7	5.6	7.4	13.1	18.7	5.7	144	8.3
自動車	35.8	48.1	48.7	51.5	50.2	37.8	29.9	21.1	25.7	684	39.6
その他	1.9	1.9	3.7	1.2	3.0	1.2	1.5	6.5	8.6	41	2.4
不明・未回答	0.0	1.9	2.1	2.1	0.9	2.5	4.0	8.1	37.1	61	3.5

(交通手段を利用した際の商業施設までの所要時間)

- ・ 10分以内、15分以内の順。
- ・ 年齢別では40～50歳代で10分以内が多くなっている。

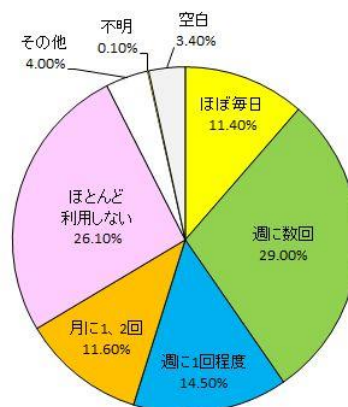


(%)

	20～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	空白	回答者数	%
10分以内	45.3	44.4	47.6	55.2	55.4	47.2	45.5	34.1	14.3	818	47.3
15分以内	34.0	27.8	32.1	24.9	28.1	31.4	29.4	32.5	25.7	512	29.6
30分以内	17.0	20.4	13.4	14.5	11.7	16.0	17.3	21.1	20.0	274	15.8
30分以上	3.8	7.4	3.7	2.9	1.7	1.7	1.3	3.3	5.7	42	2.4
不明・未回答	0.0	0.0	3.2	2.5	3.0	3.7	6.5	8.9	34.3	63	3.6

(近隣センターの利用頻度)

- ・ 「月に1, 2回」「ほとんど利用しない」が約3割。「ほぼ毎日」「週に数回」「週に1回程度」を合わせると約5割が週に1回以上近隣センターを利用している。
- ・ 年齢別では70歳代でほぼ毎日利用するが約2割など、60歳以上で利用頻度が高くなっている。また、20～24歳で利用頻度が低くなっている。

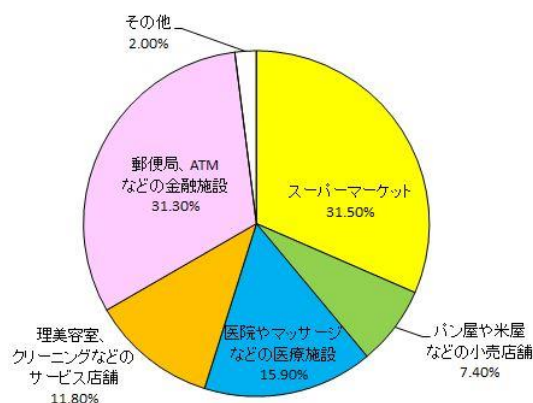


(%)

	20～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	空白	回答者数	%
ほぼ毎日	0.0	7.4	7.0	7.9	11.3	13.3	16.6	11.4	2.9	197	11.4
週に数回	22.6	27.8	26.7	21.6	21.2	30.7	35.7	39.8	20.0	501	29.0
週に1回程度	11.3	7.4	15.5	18.3	13.9	14.0	13.3	17.1	11.4	250	14.5
月に1, 2回	11.3	18.5	12.3	15.4	15.6	10.8	9.0	6.5	2.9	201	11.6
ほとんど利用しない	52.8	37.0	33.7	33.6	34.2	24.6	15.3	10.6	20.0	452	26.1
その他	1.9	1.9	1.1	2.9	3.9	4.4	5.0	6.5	8.6	89	4.0
不明・未回答	0.0	0.0	3.7	0.4	0.0	2.2	5.0	8.1	34.3	56	3.4

(近隣センターのよく利用する施設)

- ・ 「スーパーマーケット」、「郵便局・ATMなどの金融施設」の順。その他、「医院やマッサージなどの医療施設」、「理美容、クリーニングなどのサービス店舗」が続く。年齢別では70歳以上で「医療施設」の利用が多く、「郵便局・ATMなどの金融施設」の利用は年代に関わらず利用が多くなっている。



(%)

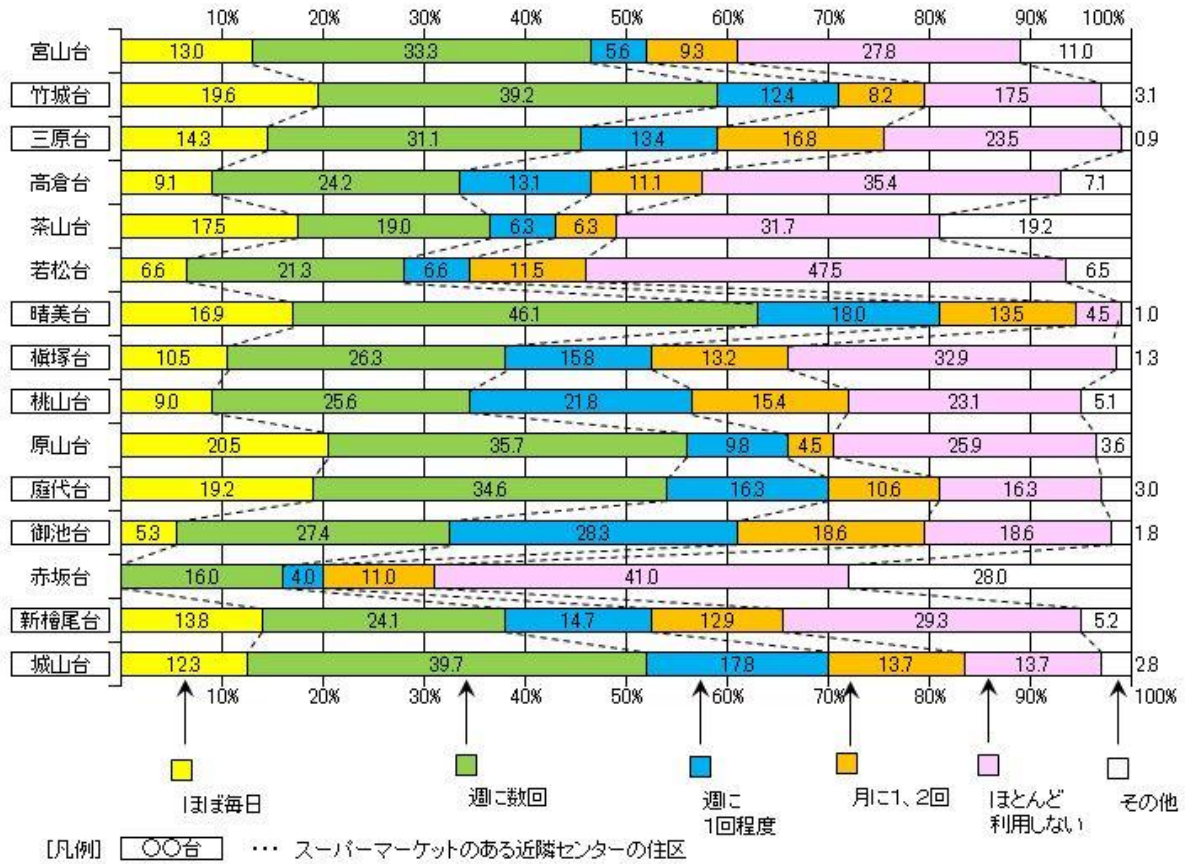
	20～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	空白	利用者数	%
スーパーマーケット	69.8	63.0	63.1	62.2	61.5	66.3	69.6	70.7	51.4	1133	31.5
パン屋や米屋などの小売店舗	15.1	11.1	18.2	20.7	15.2	11.8	14.1	21.1	11.4	267	7.4
医院やマッサージなどの医療施設	35.8	35.2	24.6	32.0	26.0	32.7	38.2	45.5	31.4	573	15.9
理美容室、クリーニングなどのサービス店舗	13.2	20.4	13.9	20.7	20.8	27.3	29.4	37.4	25.7	425	11.8
郵便局、ATMなどの金融施設	54.7	59.3	58.3	61.4	59.3	70.5	69.3	69.1	62.9	1125	31.3
その他	1.9%	3.7%	4.8%	3.3%	4.3%	4.9%	3.8%	5.7%	2.9%	73	2.0

(近隣センターの利用にあたっての希望・改善点)

- ・ 品揃えや店舗のバリエーションといった購入意欲に関わる意見、また、アクセス方法への意見が多く寄せられた。また、高齢者への配慮やバリアフリー、存続維持希望や活用方法の提案意見など。

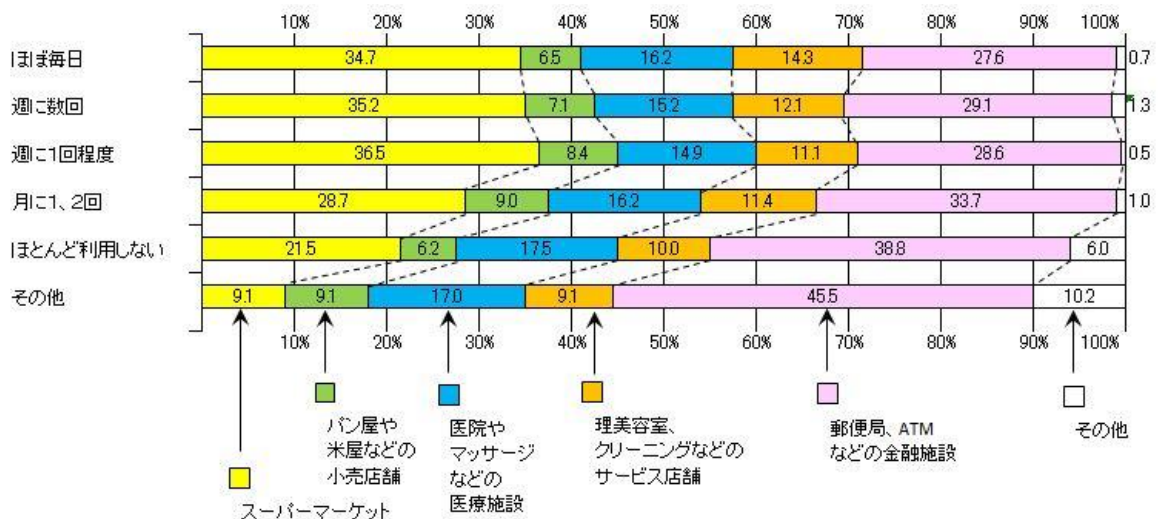
(地域別の近隣センターの利用実態)

- ・ スーパーマーケットが立地している近隣センターの利用が高く、立地していない近隣センターの利用は低くなっている。
- ・ なお、原山台や宮山台において核店舗のない近隣センターであるが利用頻度が比較的高い理由は不明。



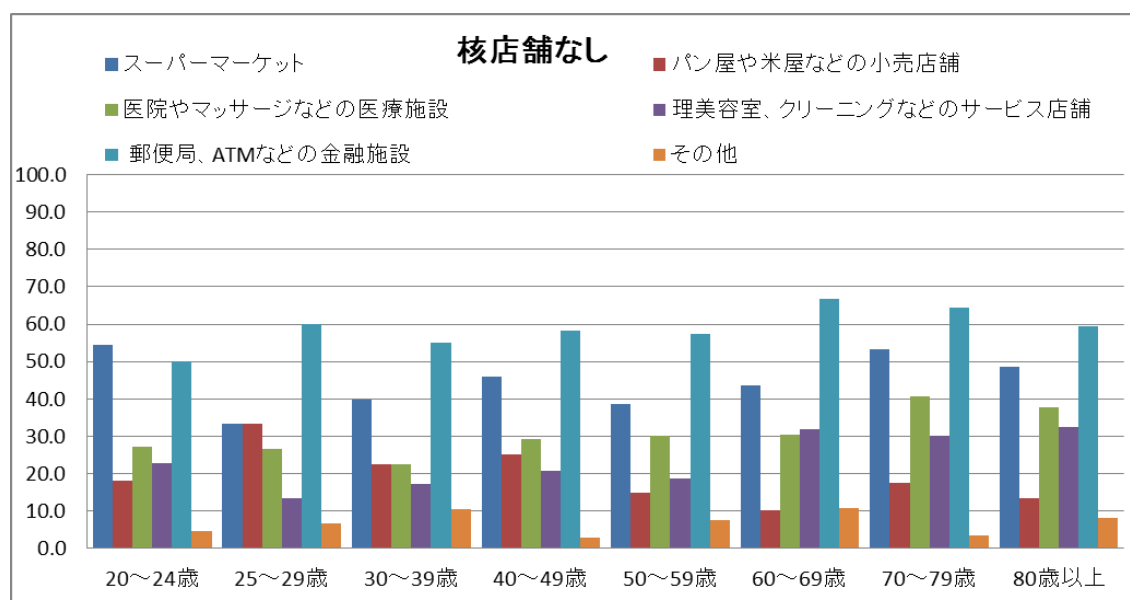
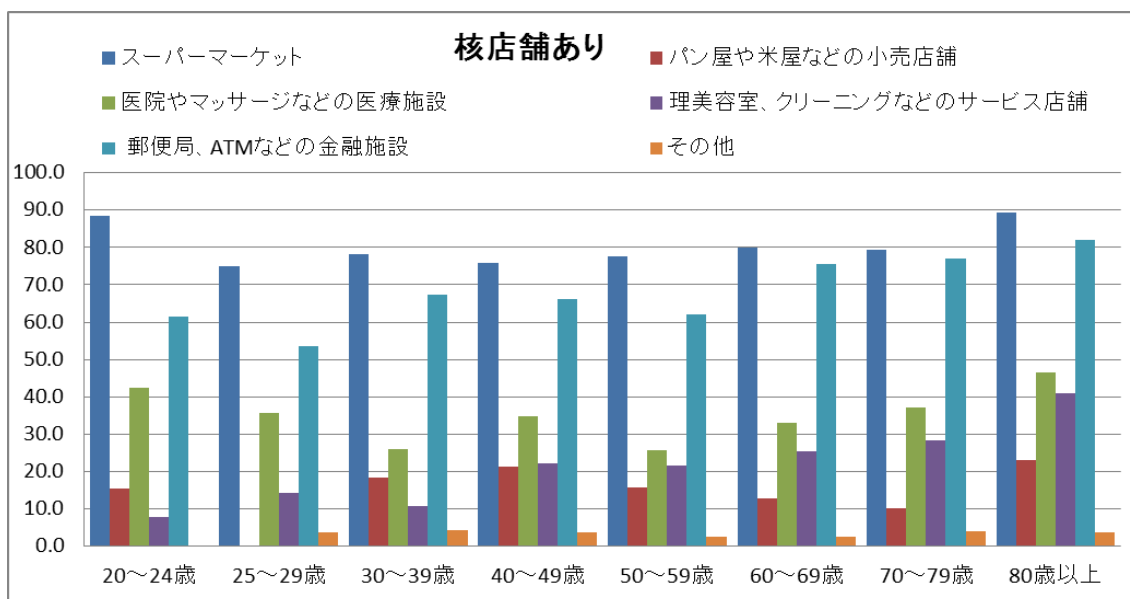
(近隣センターの利用頻度と利用施設の関係)

- ・ 「ほぼ毎日」から「週に1回程度」まで比較的使用頻度の高い方においては、スーパーマーケットの利用が多くなっている。
- ・ 小売店舗や医療施設の利用は近隣センターの利用頻度による大きな差は見られない。
- ・ また、近隣センターを利用しない方も郵便局などの金融施設は利用している。



(核店舗の有無別、年齢別の近隣センターの利用施設)

- ・ 核店舗であるスーパーマーケットのある近隣センターではスーパーマーケットを利用するとの回答が最も多いが、スーパーマーケットのない近隣センターでは、20～24歳を除き、郵便局、ATMなどの金融施設を利用するとの回答が最も多くなっている。
- ・ 具体的には、スーパーマーケットがある近隣センターでは、各年代7割以上がスーパーマーケットを利用するとともに郵便局、ATMなどの金融施設も5割以上が利用、特に60歳以上では7割を超えている。
- ・ スーパーマーケットがない近隣センターも郵便局、ATMなどの金融施設の利用は5割以上となっている。



② 地域住民（代表者）へのヒアリング

～高齢化に向けて買い物の場所や支援が必要・自治会も高齢化で若手の人材が必要・ニュータウンに働く場が必要～

- ・ 高齢者を地域で支えることが必要。家族や地域の繋がりが大事。
- ・ 高齢化に向けて歩いて買い物に行ける場所は必要。スーパーマーケットの維持活

動も必要。

- ・ 高齢者は健康のために毎日買い物に出かけるようにしている人も多い。
- ・ 歩いて行ける範囲でも住んでいる地域によっては傾斜があり移動が大変。
- ・ 高齢化に伴い買い物が困難になるので移動販売、移動支援、配達などの買い物弱者対策が必要。
- ・ 買い物ができて、郵便局がある近隣センターに行っている人も多い。
- ・ 高齢化や子育てに対応した場にしたい。防犯性を高めたい。人が集まれる飲食店、会話ができるような店舗などを期待。学校の近くに文具店も期待。
- ・ 近隣センターの建物は今の時代に合わない。駐車場の確保と店舗などの近くに配置が必要。
- ・ 地域住民の高齢化が課題。若手の参画と人材育成が必要。ニュータウンに働く場が必要。

③ 地域住民（子育て世帯）へのアンケート（配布：42名、回収：36名）

～日常の買い物、郵便局、子どもの塾などで利用～

買い物施設の充実やスーパーマーケットは維持必要などの期待と意見～

- ・ 約6割の人が「主に」又「補助的に」近隣センターを日常の買い物で利用。買い物以外では郵便局、地域会館、整骨院、診療所、飲食店。近隣センターにスーパーマーケットがない所で日常の買い物への不満が高い。
- ・ 地域会館やイベント時の商品購入などで近隣センターを利用。子どもはお菓子の購入や理美容、小児科、塾・習い事、遊び場で利用。治安も問題視。スーパーマーケットの維持が必要。
- ・ 買い物施設の充実、駐車場の数や使い勝手、広場の再整備を希望。地域交流の場、色々な活動の拠点としての活用を期待。
- ・ 会館利用しやすく、お洒落な店舗、定期的な朝市、パン屋を期待。自転車に関する店が少ないなどの意見。

④ NPO法人へのアンケート（配布：47法人、回収：24法人）

～活動の拠点として安価での賃貸と駐車場の確保を希望～

- ・ 近隣センターを「常に利用」と「一時的に利用」で約4割。「利用したことなし」が約6割。
- ・ 今後利用の「予定あり」が約2割、「希望あり」が約1割（活動場所など）。その場所（複数回答）は「店舗」が約4割、地域会館が約5割、広場が約1割。
- ・ 駐車場の設置、安価での賃貸や気軽に利用できる施設、若い世代や賑わいの増加などを期待。

2) 近隣センター権利者への意向把握

- ① 近隣センター商店など権利者へのアンケート(一団地により開発された近隣センター
配布: 205、回収: 152、一団地以外の近隣センター 配布: 50、回収: 41)
～現状の認識及び取組の意識はあるものの、

商業者での一体的な動きの難しさを懸念～

設 問	一団地	一団地以外
現状について、近隣センターの店舗構成		
時代に応じた店舗への転換が必要	約6割	約5割
近隣センター全体としての問題点		
施設の老朽化を感じる	約6割	約2割
意思統一の難しさを懸念している	約4割	約2割
所有している資産について、現在の店舗スペースの用途		
地権者自身または後継者で営業	約6割	約5割
所有資産の将来		
継続して所有	約8割	約5割
建替え・増改築		
再開発など	約3割	約2割
活性化について、近隣センターの今後		
まとめて販促活動	約4割	約2割
再整備の話し合い	約3割	約1割
再整備の話し合いの活動を行った場合		
是非、参加したい	約2割	約1割
機会があれば参加したい	約4割	約5割
勉強会や意見交換会を開催した場合		
是非、参加したい	約2割	約1割
まとめれば参加したい	約5割	約4割

② 近隣センター核店舗事業者へのヒアリング(8社9店舗)

～経営環境は厳しいが営業継続の意向・

地元との関係づくりについては企業により意向は様々～

- ・ 店舗の現状、特徴や課題、経営環境や営業継続については、少子高齢化での顧客の減少、競合店の出店、デフレなどの価格破壊などで売上額は減少しており、人口減少に歯止めがかかり、若年層が増えることを望んでいる。
- ・ 泉北ニュータウンは、他地域と比べ人口密度が高いという評価もされている。
- ・ 売り場面積は、500㎡～1,500㎡で、一般的に小型店又は超小型店である。
- ・ 土地建物は、自社所有とテナントがある。施設の老朽化を問題視している。
- ・ 企業の大小により、対象店舗の社内での位置付けに違いがあり、経営環境の変化より厳しい見方をしており、地域密着型店舗として、経営上の工夫もしながら営業継続していくとの意向が多い。なお、宅配は人員体制に苦労している。
- ・ 企業の大小により違いがあり、地元との関係づくりに積極的に関わろうとしているものとニーズに対応できるものが限られるので関わりが持てないというものがある。

- ・ 個別店舗や商店会とは関係は少なく、人手がなく、地域イベントに協力することができていないということである。

3) 民間事業者への意向把握（ヒアリング）（商業及び住宅系デベロッパー、住宅系デベロッパー、高齢者住宅系デベロッパー、商業系コンサルタント、福祉施設、スーパーマーケット、コンビニエンスストアなど）

～難しい場所、参画条件として合意形成と一団地取消しが前提、

手法は定期借地、駐車場は必要、分譲マンションは困難～

- ・ 近隣センターの再生などについては、全体的に企画が難しい。
- ・ 事業参画する上で必要となる条件は、地権者の合意形成や権利関係の整理と一団地認定の取り消しなどを事前に行うことである。
- ・ 参画が考えられる手法などとしては、土地の所有と建物の建設・運営を分離した定期借地、とのことである。
- ・ 用途として、分譲マンションのニーズは駅前であり、駅から遠い近隣センターの可能性は低い。
- ・ 商業では、近隣センタースタイルの個店で構成されているのではなく、商業施設を集積させて集客させるのが近年の状況であり、駐車場は必要である。

(4) 近隣センターの今後想定される機能別変化

人口減少や少子高齢化の進展により、想定される近隣センターの機能別変化について以下に示す。

■ 商業機能について想定される変化

人口減少や少子高齢化により、日常の生活必需品の消費量が縮小し、消費動向が変化することが考えられる。

子育て層などは週末に車で出かけてまとめ買いをするが、高齢者は毎日出かけその日必要な分のみの買い物をするのが考えられる。

高齢者層を対象にすると、徒歩など比較的近距离での買い物となり、駐車場のニーズは縮小することが考えられる。なお、高齢化の更なる進展による身体的不自由から移動販売、移動支援、宅配などのニーズも高まるのが考えられる。

人口減少のなかで子育て層などを対象にすると、高い購買意欲や多様なニーズに応じるために、商業施設としては売り場面積の確保・拡大や集客確保として商圈拡大に対応するために駐車場の確保・拡大が必要となることが考えられる。

現在、営業中の核店舗は、企業の規模などから社内での位置付けに違いがあることや土地建物を自社所有しているところと所有せずテナントのところがある。また、建物の老朽化が経営上の課題となっている店舗もある。

どの店舗も経営上の工夫もしながら営業継続をしていく意向であるが、売り上げの減少など経営環境については厳しい見方をしているため、状況の変化により撤退も考えられる。なお、その中で地域密着型の核店舗は付加価値を感じてもらえる店舗づくり、関係づくりをしたいとの意向も示されているため、今後、地域と協力した店舗展開が考えられる。

■ 生活サポート機能について想定される変化

人口減少や少子高齢化により、高齢者層を対象とした施設が更に集積することが考え

られる。

高齢者をターゲットに医療や福祉施設、健康や集うことのできる施設のニーズが高まることが考えられる。

人口減少により子育て層をターゲットにしていた施設が撤退していくことが考えられる。なお、駅に近く利便性の高い住区や新たに住宅供給がされている住区などでは子育て層を支える施設のニーズが高まることが考えられる。

医療センターは、事業者の高齢化により医療施設の更なる閉鎖と跡地の住宅地化が考えられる。

■ コミュニティ機能について想定される変化

人口減少や少子高齢化により、地域のコミュニティ活動の担い手不足が考えられる。

高齢化により地域での見守りやふれあい、生活支援など地域福祉活動へのニーズが高まり、活動者（自治会、ボランティア、NPO法人など）の負担増加が考えられる。

■ 空間機能について想定される変化

高齢化により、施設のバリアフリーやアクセス性の向上へのニーズが高まることが考えられる。

■ 各機能が重なり合う新たな取組について想定される変化

人口減少や少子高齢化の進展により、更なる商業機能の低下と生活サポート機能のニーズが高まり、地域のコミュニティ活動の担い手不足が考えられ、従来の単体の機能だけでは地域の生活を支えきれなくなり、それぞれの機能が重なり合った取組がますます重要になると考えられる。

■ その他

高齢化に伴うライフスタイルの変化から、日中をニュータウン内で過ごす人が増えることが考えられる。

(5) 近隣センターを取り巻く課題（泉北ニュータウン及び住区における課題）

■ 高齢化の進展により歩いて暮らせる生活を地域で支えることと新たなサービスや担い手が求められる

人口減少、少子化高齢化の更なる進展は、各種サービス利用量の減少による市場原理に基づいた各種機能の確保の難しさやコミュニティ活動の担い手不足が考えられる。

また、歩いて行ける範囲で生活できることが重要となり、地域として機能を確保し、生活を支えていく工夫が求められ、新たなサービスやその担い手が求められる。

■ 住区ごとに状況に違いがあり、個別の対応が求められる

16住区それぞれ、人口構造や住宅種別、立地などに違いがあるため、ニュータウン全体で一律ではなく、住区ごとでその状況に応じた個別の対応が求められる。

■ 地域活動の担い手として、多様な層が参加する仕組みやきっかけづくりが求められる

地域活動を担う人材も高齢化しており、継続性から若い方をはじめとする多様な年齢層の参加が必要であり、その参加を促進する仕組みや参加するきっかけづくりが求められる。

(6) 近隣センターにおける課題

■ 住区ごとの新たな役割が求められる

当初は、核店舗であるスーパーマーケットとそのほかの食料品や日用品を扱う個別店舗、地域会館など、泉北ニュータウン一律の商業機能とコミュニティ機能が備えられてきたが、立地や周辺状況から核店舗が撤退するなど、物販機能の低下や高齢化の進展から高齢者福祉施設や医療施設などの従来の機能とは異なる生活サポート機能などが集積し、住区ごとの新たな役割が求められている。

■ 日常の生活を支える最低限の機能の確保や地域との協力関係が求められる

徒歩などでの買い物など、近隣センターの利用意向も高く、車を利用できない高齢者などの生活を支えるためには、住区の中心に位置し、かつ機能の集積が可能であることから、歩いて暮らせる範囲で日常の生活を支える必要最低限のものとして、日常の生活必需品の買い物や郵便局・ATMなどの金融施設の確保が求められる。

そのためには、核店舗や個別店舗などの営業継続が望まれ、地域住民にも厳しい経営状況を知ってもらい、既存の核店舗などの商業機能の維持に向け地域との協力関係を築いていくことが求められる。

なお、市場原理に基づく商業機能の維持・確保には限界があることから地域住民による自治会活動、NPO法人やコミュニティビジネスなどと連携し、維持や確保が求められる。

■ 外出機会を誘発し、くつろぎと交流機会を創出する屋内外の空間と仕組みが求められる

高齢者の健康維持や買い物や交流など、充実した生活のために外出を誘発し、くつろぎと交流機会を創出する屋内外の空間と仕組みが求められる。その対象としては、地域会館のほかに空き店舗や広場、そして公園、緑道も考えられる。なお、これらの空間と仕組みは、コミュニティ活動やコミュニティビジネスとなり得る資源でもある。

■ 地区センターとの役割分担が求められる

地区センターも現在では最寄品を扱う店舗も多く、日常の必需品の買い物に利用されている状況から、近隣センターの役割と重複する部分もあり、地区センターとのすみ分けや連携などの役割分担が求められる。

■ 子育て層の転入や定住促進のための地域の魅力づくりが求められる

子育て層の転入や定住を促進するために、魅力的な店舗展開、地域とつながる場、地域活動への参画、地域らしい景観の形成など、付加価値のある地域の魅力づくりが求められる。

■ 施設のリニューアルや土地建物の流動化が求められる

開設当初の施設は老朽化が進んでおり、魅力的な店舗展開や空き店舗の活用などに向けて、核店舗や個別店舗をはじめとする施設の建替えやリニューアル、土地建物の流動化が求められる。

3. 近隣センターの位置付け、将来像

(1) 位置付け

住区の特성에応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核

「泉北ニュータウン再生指針」においては、泉北ニュータウンの再生に向けた取組として「地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核としての近隣センターへの機能再編」を掲げている。

しかし、近隣センターが位置する各住区は、立地などにより状況と抱える課題に違いがあることから、住区の特性に応じた対応が必要である。また、近隣センターは、近隣住区論に基づき、商業施設、地域会館や広場などを有し、保育所・幼稚園や小学校、公園、医療センターなどと近接しながら住区の公益性の高い中核施設として、地域の日々の暮らしを支えている。

少子高齢化が進む中で、近隣センターでは、住区の特性に依じて、高齢者の生活を支えるための利便性に配慮するとともに、商業機能だけではなく、子どもから高齢者までの生活全般を支える生活サービスやサポート機能、コミュニティ機能を有し、人が集まる公益性の高い地域コミュニティの核として、各住区の特性に依じた地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核として機能強化する。

また、各住区の近隣センターの機能に特徴を持たせつつ、各近隣センターが連携していくことで、新しい役割を想定した活性化をはかる。

「泉北ニュータウン再生指針」（平成22年5月策定）

取組み5：地区センター・近隣センターを人が集まる場所として機能強化をはかる

『地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核としての 近隣センターへの機能再編』

少子・高齢化が進む中で、近隣センターでは、高齢者の生活を支えるための利便性に配慮するとともに、商業機能だけではなく、生活全般を支えるサービス機能や子どもから高齢者まで利用できるコミュニティ機能などを有し、人が集まる地域コミュニティの核としての機能強化を進める。

また、各住区の近隣センターの機能に特徴を持たせつつ、連携していくことで、新しい役割を想定した活性化をはかる。

(2) 将来像

日常生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点

近隣センターは、これまで地域での日常の買い物を支える商業機能や地域住民が集い交流するコミュニティ機能を中心に担ってきたが、社会状況の変化に伴い商業機能が低下し、福祉など高齢者の生活を支える生活サポート機能の集積が進んできた。

今後、歩いて暮らせる生活ニーズに対応するため、住区の中心に位置し、保育所・幼稚園や小学校、公園、医療センターなどが近接、緑道による歩行者ネットワークの基点としての特性を活かし、人口減少、少子高齢化に対応した住区の生活拠点として、日常生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点を形成する。

- 1) **商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域の「よろずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常生活を支え、交流を促進する機能を確保**

『よろずや』とは

近隣センターにおいて、必要最低限の「日常生活必需品」や「各種サービス」を提供するなど、住区の生活拠点として、日常生活を包括的に支える機能。

『井戸端』とは

地域の人たちの外出を誘発し、集い・交流するための場所やプログラム。

『助け合い』とは

地域住民による自治会活動やNPO法人、コミュニティビジネスなどの活動により、市民同士が助け合う仕組み。

- 2) **コミュニティの核として、地域の課題解決、人材やリーダーの発掘・育成の拠点として集う場の形成**

コミュニティの力を活かして、地域課題を解決し、交流の中で、地域で既に活躍している人、これから活躍しようとしている人など、人材やリーダーを発掘、育成する拠点として集う場を形成する。

- 3) **個性と付加価値を有した店舗などや景観による地域のアイデンティティを育てるランドマークの創出**

既存店舗は付加価値創出に努め、空き店舗は付加価値を有する店舗などを誘致するなどによる魅力の向上。また、地域らしい景観形成により地域のアイデンティティを育てるランドマークを創出する。

4) 各機能における他住区の近隣センターとの補完と連携の促進

各近隣センターの優れた面を活かし、他住区の近隣センターとの補完と連携を促進する。

※1 日常生活必需品

生鮮食料品、日用雑貨など近隣性の高い商品（「泉北ニュータウンの建設」参照）

※2 中間領域

社会状況の変化から生活ニーズも多様化し、各住区の状況も様々な中で、地域の生活を支えるためには、これまでのように市場原理に基づいた商業機能、医療や福祉制度に基づく分野ごとの生活サービスやサポート機能など、単体の機能だけでなく各機能が融合し、コミュニティの力も活かしたものが中間領域である。

民間事業者だけではなく、地域住民による自治会活動、NPO法人やコミュニティビジネスなどが融合した従来の枠を超えて地域の生活を支えるものである。

将来イメージ

日常生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点

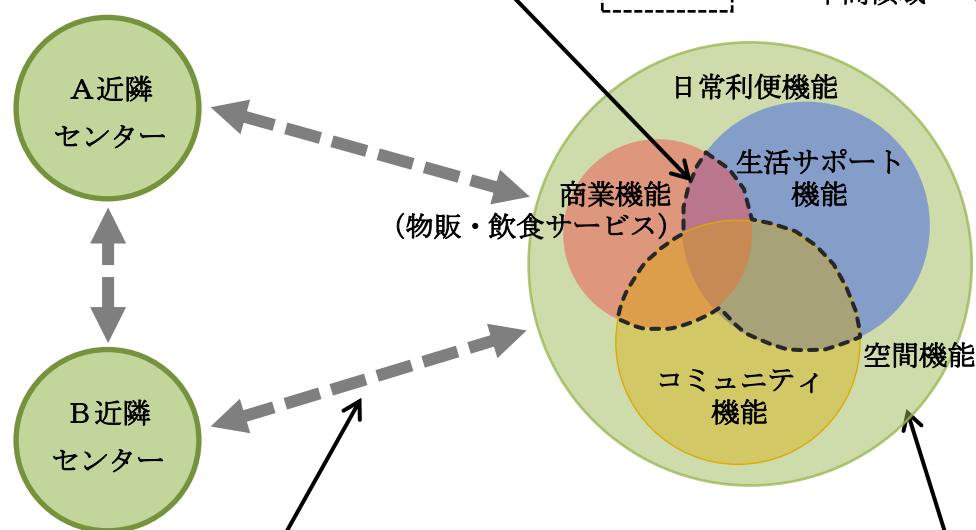
1) 商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域の「よろずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常生活を支え、交流を促進する機能を確保

「よろずや」
必要最低限の日常生活必需品※1 や各種サービスを提供するなど、日常生活を包括的に支える機能

「井戸端」
地域の人たちの外出を誘発し、集い・交流するための場所とプログラム

「助け合い」
地域住民の自治会活動やNPO法人、コミュニティビジネスなどの活動により、市民同士が助け合う仕組み

.....中間領域※2を示す



4) 各機能における他住区の近隣センターとの補完と連携

2) コミュニティの核として、地域の課題解決、人材やリーダーの発掘・育成の拠点として集う場の形成
3) 個性と付加価値を有した店舗などや景観による地域アイデンティティを育てるランドマークの創出

【日常利便機能】

《商業機能》

- ・物販：日常生活必需品の買い物を支える。
- ・飲食・サービス：サービスの提供により日常生活を支える。

《生活サポート機能》

- ・子どもから高齢者までの多様な世代、障害者・病気の人など多様な人々を支える。

【コミュニティ機能】

- ・地域住民の活動と交流を支える。

【空間機能】

- ・商業機能、生活サポート機能、コミュニティ機能の各機能を空間として支える。

4. 近隣センター再生に向けた取組

近隣センター再生に向けて、店舗事業者や土地建物所有者だけでなく、利用者である地域住民をはじめとする近隣センターに関係するすべての人々が再生の必要性について認識し、協働による以下の4つの基本方向に基づく取組を進める。

基本方向 I . 地域協働の仕組みづくりに向けて

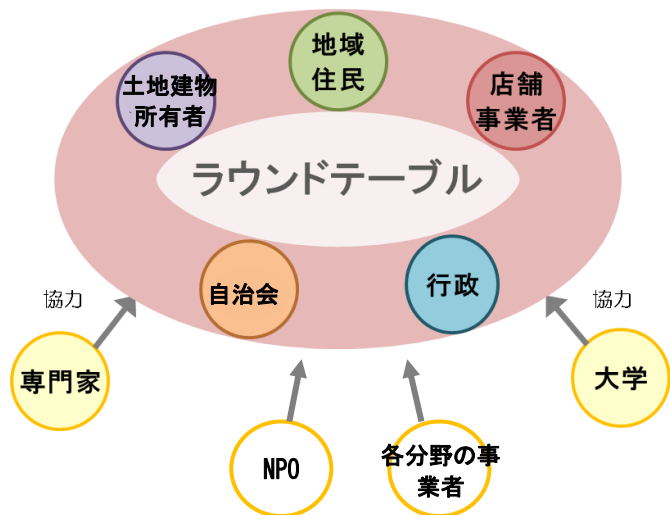
近隣センターの再生に向けて、地域住民と自治会、店舗事業者、土地建物所有者及び行政などが協働して、それぞれの近隣センターごとの状況や課題の認識、機運の醸成、取組方法の共有、具体化のための仕組みづくりのため、以下の取組を進める。

1) ラウンドテーブル

～状況や課題の認識、機運の醸成、取組方向の共有、具体化のための仕組みづくり～

【きっかけづくり】

- ・ 関係するすべての人が一堂に会し、住区ごとに意見交換などを行いながら、多様な視点から地域の変化や課題などを考えるきっかけをつくる。
- ・ まず、権利者である土地建物所有者や店舗事業者などで話し合いを行う。さらに利用者などの参加も促す。



【状況や課題の認識、目標の共有と行動への展開】

- ・ 状況や課題について相互に認識を深める。
- ・ 再生に向けた取組方向を共有する。
- ・ 具体的な取組内容の検討や合意形成を行う。
- ・ 必要に応じて専門家や各分野の方々などから知見や協力を得る。

2) マネージメント組織(協議会など) ～取組を実行するための仕組みづくり～

- ・ 再生に向けた具体的な取組内容がまとまれば、マネージメント組織(協議会など)を立ち上げ、事業へ展開する。
- ・ 必要に応じて新たな事業者の参画を得る。
- ・ 将来的には、地域のマネージメントが行えるような組織に繋げる。

3) 広域連携 ～近隣センター間での補完と連携の仕組みづくり～

- ・ 各近隣センターの機能の特性を踏まえ、ほかの近隣センターとの補完と連携について、意見交換、具体的な仕組みを検討する。

基本方向Ⅱ. 中間領域をベースとした機能の確保に向けて

近隣センターは、日常の生活を支える生活必需品の購入やさまざまなサービスを受けることができる『よろずや』であり、地域住民の誰もが気軽に立ち寄れる地域の『井戸端』であり、そこには地域を支える『助け合い』の仕組みがある生活拠点とする。

1) 『よろずや』による機能の確保 ～日常の生活を支える機能の維持、補完、向上～

【機能の維持】

- ・ 核店舗がある場合は、核店舗事業者と地域住民などが協力し、状況やニーズを把握しながら核店舗による『よろずや』の機能を維持。地域住民を支える各種の取組との連携。

【機能の補完】

- ・ 核店舗がない場合は、地域住民などの活動や地域住民を支える各種事業との連携による店舗の運営や隣接近隣センターの核店舗などとの連携により『よろずや』機能を補完。

【機能の向上】

- ・ 店舗事業者は、地域住民などの活動や地域生活を支える各種事業との連携による新たな取組により『よろずや』機能の向上。

【地域雇用の創出】

- ・ 『よろずや』機能の維持、補完、向上のためのコミュニティビジネスなどで新たな地域雇用の創出。

2) 『井戸端』を支える空間の確保とプログラムの創出 ～外出の誘発や交流の促進～

【空間の確保】

- ・ 高齢者や子育て世帯など、地域内で過ごす時間が長い人たちをはじめ、誰もが気軽に立ち寄れる第2の居間のような場所としての『井戸端』空間の確保。

【プログラムの創出】

- ・ 多様な地域活動などプログラムの提供により、外出の誘発と交流を促進。

3) 『助け合い』の仕組みの形成

～市民同士の助け合いの仕組みにより生活の小さな困ったを解決～

【拠点の形成】

- ・ 近隣センターの拠点性や空きスペースを活かし、『助け合い』の拠点を形成。

【仕組みづくり】

- ・ 民間事業者だけではなく、地域住民、自治会やNPO法人、コミュニティビジネスなど、市民同士の助け合いの仕組みづくり。

【地域の人材活用・育成】

- ・ 地域住民が培ってきた技術や知識を助け合いに生かせる仕組みづくり。
- ・ 地域住民の中から将来の担い手を発掘し、育てる仕組みづくり。

<泉北ニュータウンでの取組>

参考事例：みんなのマーケットプロジェクト

高倉台

- ・ NPO法人が福祉事業との連携、地区センターや近隣センターに立地しているスーパーの商品の安定供給、市の事業制度の活用による「よろずや」「井戸端」「助け合い」機能を維持。障害者の就労の場として地域雇用も創出。

一時休止中のミニスーパー店舗を活用し、総合的な福祉サービス拠点としてミニスーパーとサロンを地域ぐるみのマーケットプロジェクトとして展開中。昨年度の市民協働課の公募提案型協働推進事業を活用。

スーパー部分は堺市市場連合会との連携で運営。現在、就労継続支援B型の指定を受け、障害者の就労訓練並びに就労の場となっている。

サロン部分では、弁当の販売や喫茶コーナーを行い、地域の様々な層の人たちが集い憩う場や相談会の場として活用。また、来店が難しい高齢者には見守りも兼ねた配達やお弁当の配食も行う。



<全国での取組>

参考事例：地元スーパーと提携し、買い物難民を支える移動スーパー

「移動スーパー・とくし丸」

徳島県

- ・地区センターや他の近隣センターに立地しているスーパーが出前販売による「よろずや」機能を補完

スーパーの超大型化&郊外化で、近所のスーパーが撤退し、日常の買い物に不自由している「買い物難民（買い物困難者）」と呼ばれる人たちに、買い物の楽しさを残しつつ、玄関先まで軽トラックで出向き、会話しながら買い物をしていただく方式。生鮮食品も含め400品目以上を取り扱う。

買い物だけに止まらず「とくし丸」のスタッフが「見守り隊」としての役目を果たすことも目指す。

地元スーパーと提携し、仕入れはスーパーが実施。(株)とくし丸のパートナーとなった個人事業主が(株)とくし丸のノウハウと「とくし丸」の車を利用して販売を行う。

地元スーパーの信頼をもって販売することで、地元スーパーの経営維持にもつながる。ノウハウを活用し、全国へ展開中。

とくし丸 HP <http://www.tokushimaru.jp/>



参考事例：リレー産直市（千里ニュータウン）

吹田市

・商業者連合会が地元の農家やその他生産者との連携、自治会や店舗事業者の協力による「よろずや」機能を補完

千里ニュータウン吹田地区の8近隣センターのうち5センターが連携し、地元自治会の協力も得ながら、地元吹田市の農家の採れたて新鮮野菜及び吹田市の友好交流都市などの野菜、海産物などを販売。定期的で開催することにより、各近隣センターへの集客向上を図ることを目的としている。平成22年度から年5回程度開催。（商業連合会主催）

千里ニュータウン近隣センターへの集客向上を図ることを目的に開催!!

第23弾 佐竹台地区 リレー産直市

場所 佐竹台近隣センター
吹田市佐竹台2丁目5番地
千里ニュータウン吹田地区近隣センター連携事業
■主催/千里ニュータウン吹田地区商業連合会

日時 2015年 3/14日 土
10:00~14:00 【雨天決行】

吹田市の友好交流都市等の特産品などを産直価格で販売!!

これはのぞめ!! 兵庫県より〜本場香美町の「カニ汁振る舞い!!」
●1回目10:00〜 ●2回目12:00〜
※それぞれ先着100名様

昔なつかしいおかし!! 産直市限定の「赤い子」
赤い子

きのこ家「こんふいちーる」
自然の恵みを使った自然な無添加の手作りのお菓子です。
●伊予柑 ●キウイ
●いちご ●りんご
100ml入り数量500円を¥400

手作りコロッケしゅんや
「だからまっぴ」
お出し100円を無料でいれるお肉たっぷり!!
でももちろんお肉の旨味もたっぷり!!
完全揚げたて販売!! ●人気のコロッケ各種

焼き鳥・たこ焼きペンギン村
●丹波地鶏モモネギ
●丹波地鶏モモ身
●京都産モモネギ
●京都産モモ身
●広島産モモ身
その他各種

大阪府香美町
「香美産加工工場協同組合」
香美産の新鮮なカニを、
産直価格で販売いたします。
カニ汁振る舞いを行います。
カニ汁振る舞い（100円）
カニ汁（100円）
カニ汁（100円）

大阪府香美町
「香美産加工工場協同組合」
香美産の新鮮なカニを、
産直価格で販売いたします。
カニ汁振る舞いを行います。
カニ汁振る舞い（100円）
カニ汁（100円）
カニ汁（100円）

大阪府香美町
「香美産加工工場協同組合」
香美産の新鮮なカニを、
産直価格で販売いたします。
カニ汁振る舞いを行います。
カニ汁振る舞い（100円）
カニ汁（100円）
カニ汁（100円）

会場MAP



参考事例：買い物支援型介護予防事業「スーパーで貯筋コース」

松江市

・高齢者の健康志向に対応したモデル的な福祉事業との連携、スーパー事業者の協力による「井戸端」を支えるプログラムの創出

介護予防事業のモデル事業として市内4地区をモデル地区とし、地元スーパーマーケット4店を会場として買い物も出来る運動教室を開催。

会場まで無料送迎し、スーパーマーケットに併設などの会場で1時間運動を行った後、スーパーマーケットで買い物。参加費は1回500円。（全12回）

市で行っている「まめなかチェック」（行動や健康に関するチェック）の結果から市が参加が望ましいと判断した方が対象。

二次予防事業対象者を対象として、地元スーパーマーケットを会場とした送迎付きの運動プログラムを提供することにより、運動器機能低下及び閉じこもりを予防し、買い物困難な高齢者の支援を行うことを目的とする。

松江市 HP

<http://www1.city.matsue.shimane.jp/shisei/kouhou/houdou/2015/09/0770.html>



団地内の起伏の多い「館ヶ丘団地」において、団地自治会が都や市の支援を受けて無料のタクシーをボランティアなどで運営。

団地の商店街のあるセンターを拠点に、高齢者の買い物支援などに利用。

高低差のある団地内を緑道がネットワークしており、アシスト付き4輪自転車で運行。

・館ヶ丘団地：UR賃貸 2，847戸、昭和50年入居

UR都市機構 HP <http://www.ur-net.go.jp/publication/web-urpress36/case1.html>



基本方向Ⅲ. 地域資源の活用に向けて

近隣センターの既存店舗は、新たな機能の導入などによる魅力の向上に努める。また、近隣センターやその周辺には、広場、通路、駐車場などのオープンスペース、空き店舗、公園などの地域資源があり、近隣センター内外の施設の連携による有効活用を図る。また、公的賃貸住宅の再編などの機会をとらえ、新規機能の導入により魅力の向上を図る。

1) 広場や駐車場の使いこなし方の工夫

- ・ 駐車場は、店舗や近隣センター内の空間構成などの状況を勘案した効率的な管理運営。
- ・ 駐車場を一時的に広場利用するなどの広場や駐車場などの柔軟な使い方を工夫。

2) 空き店舗の流動化

- ・ 空き店舗などの権利者と話し合い、チャレンジショップなどの試験的な活用。
- ・ 空き店舗などの所有権と利用権の分離や一括借り上げによるサブリースなどの効率的な運営方法の検討。

3) 既存店舗の機能向上と付加価値の創出による魅力向上

- ・ 店舗内で提供していた既存サービスに出張機能や店舗のコミュニティ機能などの新たな機能の付加。
- ・ こだわりの店舗づくりなど、個性の創出。

4) 周辺施設や広場との連携

- ・ 近接する保育所・幼稚園、小学校、緑道や公園との連携。
- ・ 地域住民による施設の維持活動や利活用の促進。

5) 機能の向上や付加価値の創出に向けた施設の再整備

- ・ 一団地の取扱いの検討や都市計画などの見直しにより、建物更新や新たな事業者の参画を促進。
- ・ 近隣センター内の公的賃貸住宅や地域会館、店舗などの施設更新時に合せた土地利用の転換や新規機能の導入。また、あわせて再生可能エネルギーの活用などの環境に配慮した取組も促進。
- ・ 多様な利用に対応できるような広場や通路、駐車場などの適正配置。

基本方向Ⅳ. 環境像の形成に向けて

コミュニティの核として、誰もが利用しやすい仕様にするとともに、各近隣センターの環境像を向上させることで地域のランドマークとしての個性を強め、愛着やアイデンティティを創出する。

1) 地域の個性を反映した、ランドマークとしての景観の形成

- ・ オープンスペースにおける景観形成のルールづくり。
- ・ 地域で育まれた「らしさ」を尊重した景観形成、統一的デザインやサイン。

2) 誰もが使いやすい環境の形成(ユニバーサルデザイン[※])

- ・ 年齢や障害の有無に関わらず、「すべての人が使いやすいデザイン」

【ユニバーサルデザインの7つの原則】

- ① 誰でも使えて手にいれることができる (公平性)
- ② 柔軟に使用できる (自由度)
- ③ 使い方が簡単にわかる (単純性)
- ④ 使う人に必要な情報が簡単に伝わる (わかりやすさ)
- ⑤ 間違えても重大な結果にならない (安全性)
- ⑥ 少ない力で効率的に、楽に使える (省体力)
- ⑦ 使うときに適当な広さがある (スペースの確保)

※ユニバーサルデザインとは

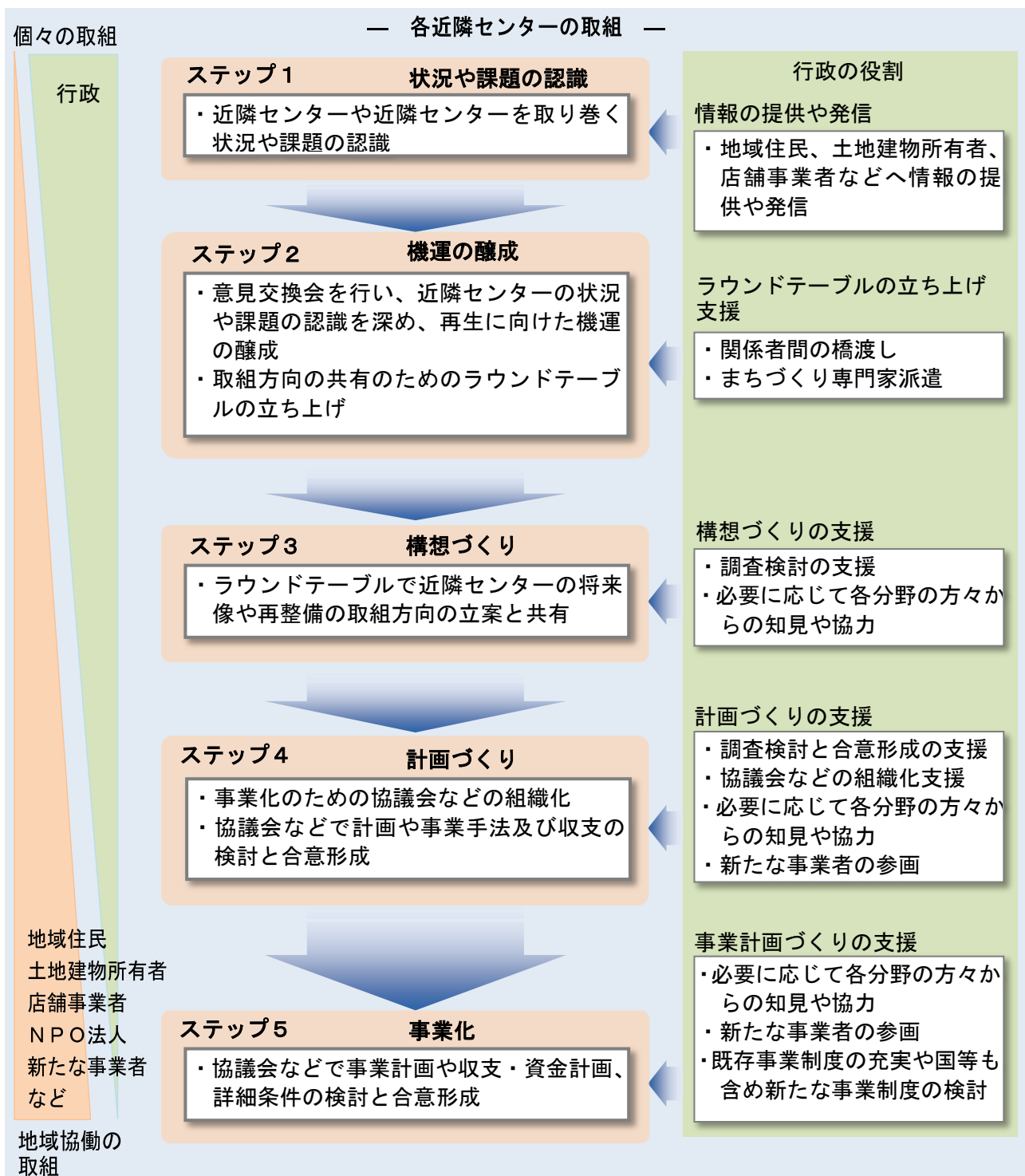
ユニバーサルデザインとは「すべての人が使いやすいデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などに関らず、最初からできるだけ多くの人利用可能であるようにデザインすることをいう。

5. 再生の進め方

近隣センターの再生に向けて、各近隣センターの取組として、ステップ1：状況や課題の認識、ステップ2：機運の醸成、ステップ3：構想づくり、ステップ4：計画づくり、ステップ5：事業化 など、熟度に応じた地域協働の取組を行い、行政はその取組のステップに対応した下記の支援を行う。なお、各近隣センターの取組のステップは、途中段階からスタートする場合も想定される。

また、必要に応じて各分野の方々からの知見や協力、新たな事業者の参画を得ながら進めるため、行政は情報の発信や収集、ネットワークづくり、新たな事業者の発掘などを行うとともに既存事業制度の充実や国なども含めた新たな事業制度を検討する。

さらに、近隣センター間での連携の仕組みづくりとして、各近隣センターの機能特性の認識、機能連携の検討などの取組を促進する。



6. 今後の課題

地域住民の生活を支える近隣センターの機能は様々な分野に亘ることから、本市の各所管課が連携して取組を進める。

また、一つの近隣センターで解決できない事項については、隣接する近隣センターだけでなく、地区センターや泉北ニュータウン全体、周辺地域との取組など、より広域的な取組を段階的、発展的に進めていくことも必要である。

まずは泉北ニュータウンの3つの駅にある地区センターとの連携に向けて、各近隣センターの状況、課題や取組方向についての情報の提供や発信、地区センターに関する情報の収集や意見交換も行っていく。

また、先行する近隣センターの取組状況を収集整理し、ほかの近隣センターの取組に反映させていくことも必要である。

近隣センターでの再生に向けた取組をより進めるためには、本市の既存事業制度の充実や国なども含めた新たな事業制度を検討することが必要である。

人口減少、少子高齢化が進展する泉北ニュータウンにおいては、高齢者層、若年・子育て層など、多様な世代が暮らし続けることが重要である。

今後、泉北ニュータウンでは大阪府営住宅、大阪府住宅供給公社住宅、UR住宅など公的賃貸住宅の再編やそれに伴う跡地の活用、泉ヶ丘駅前地域の活性化の取組が進んでいくことから、その動向やニュータウン周辺の動向も注視しながら、近隣センター再生に取り組んでいくことが求められる。

※ 近隣センター再生プラン検討懇話会の経過と委員名簿

(経過)

- 第1回 平成26年 8月 6日(水) 南区役所2階201・202会議室
- 第2回 平成26年12月15日(月) 南区役所2階201・202会議室
- 第3回 平成27年 2月24日(火) 泉ヶ丘センタービル4階第5集会室
- 第4回 平成27年 3月17日(火) 泉ヶ丘センタービル3階大集会室
- 第5回 平成27年 7月 6日(月) 南区役所2階201・202会議室

(委員名簿)

- 委員長 増田 昇 大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授
- 委員 高瀬孝司 (株)ジオ・アカマツ顧問
- 委員 小野達也 大阪府立大学地域保健学域教育福祉学類教授
- 委員 佐藤由美 奈良県立大学地域創造学部准教授

近隣センター再生プラン

平成27年8月

堺市 建築都市局 ニュータウン地域再生室

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号（高層館16階）

TEL : 072-228-7530 / FAX : 072-228-8468 / mail : nisai@city.sakai.lg.jp