

泉北ニュータウン
近隣センター再生プラン

資 料 編

平成27年8月

堺 市

目次

資料 1 : 近隣センター開設時からの業種別店舗数の変化	-----	1
資料 2 : 日常利便機能と生活サポート機能の状況	-----	2
資料 3 : 生活サポート機能の状況：高齢者、障害者、 子育てを支援する施設、医療施設	-----	3
資料 4 : 地域包括支援センター、障害者基幹相談支援センター、 子育て支援センター及び子育てひろば	-----	4
資料 5 : 施設に関する状況	-----	5
資料 6 : 年齢別人口の推移、年齢3区分別人口比率、人口予測、 今後想定される住区ごとの人口動向	-----	9
資料 7 : 近隣センター再生に向けた取組参考事例	-----	11
資料 8 : 近隣センターで活用が可能な既存事業例	-----	23

資料 1 : 近隣センター開設時からの業種別店舗数の変化

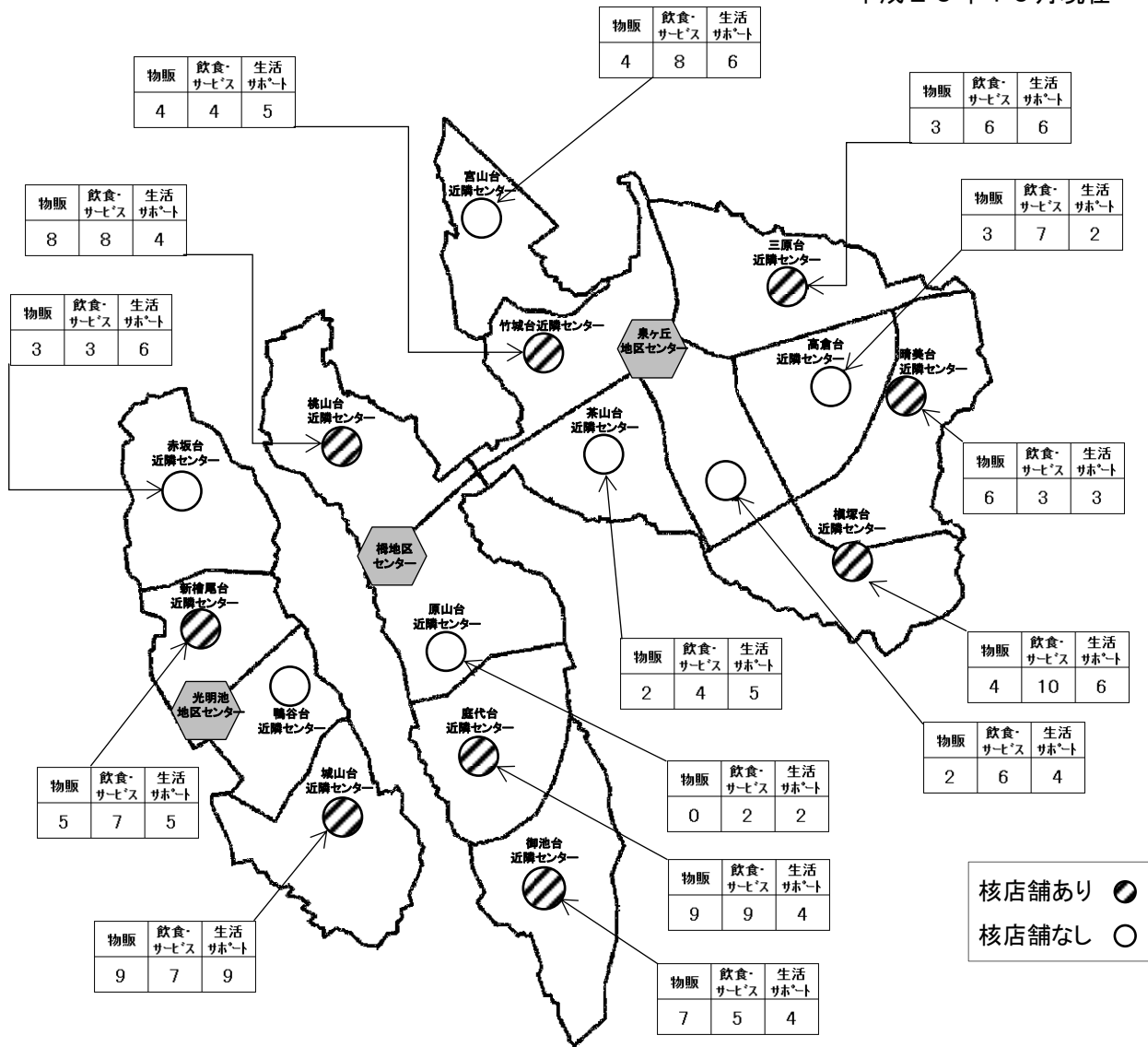
大分類	業種	近隣センター開設 当時	平成 26 年 10 月	対開設 当時増減	例
I : 卸売・小 売業	飲食料品小売業	48	20	△28	酒、米、パン、肉 など
	機械器具小売業	20	8	△12	電気機具 など
	その他小売	62	32	△30	書籍・文具、たばこ、薬局、 荒物、100円均一、スポー ツ用品 など
	各種商品小売業	16	9	△7	総合スーパー
J : 金融業、 保険業	補助的金融業等	0	1	1	銀行ATM
M : 宿泊業、 飲食サー ビス業	飲食店等	23	17	△6	喫茶店、すし、宅配ピザ、 お好み焼き など
N : 生活関連 サービス、 娯楽業	理容・美容業	30	31	1	理容、美容 など
	洗濯物取次業	1	10	9	クリーニング取次店
	その他生活関連 サービス業	0	2	2	ペット理容
	娯楽業	0	6	6	カラオケ、囲碁将棋 など
O : 教育、学 習支援業	その他の教育、学 習支援業	3	7	4	学習塾
		0	2	2	パソコン教室 など
P : 医療、福 祉	診療所	0	10	10	一般診療所（内科・小児科 など）、歯科診療所 など
	療術業	0	25	25	あん摩マッサージ指圧師・ はり師・きゅう師・柔道整 復師の施術所
	福祉・介護	0	29	29	老人福祉、有料老人ホーム、 訪問介護、障害者福祉施設、 放課後児童サービス、就労 支援など
Q : 複合サー ビス業	郵便局	12	12	0	郵便局
R : サービス 業（他に分 類されな いもの）	他に分類されな いサービス業	6	10	4	槇塚台レストラン、ASU の会、市議事務所、コミュ ニティサロン、宗教、写真 など
その他		0	4	4	建設業、製造業、不動産業・ 物品貸付業 など
合計		221	235	14	

※近隣センター開設当時の業種数は「泉北ニュータウンの建設」より

※平成26年10月時点の業種数は現地目視による

資料2：日常利便機能と生活サポート機能の状況

平成26年10月現在



※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

※数 値：施設数

※物 販：食品、書籍、文具、薬局、荒物、タバコ、ガソリンスタンド、メガネ、化粧品など

※サービス：理容・美容、クリーニング取次、ペット関連、郵便局、銀行ATMなど

※生活サポート：高齢者や障害者、子育てを支援する業種、医院、鍼灸整骨院など

【参考】地区センターにおける日常利便機能と生活サポート機能の状況

地区センター名	物販	サービス	生活サポート
泉ヶ丘	115	106	21
柵	11	35	18
光明池	62	62	30

※数 値：施設数

※物 販：食品、書籍、文具、薬局、荒物、タバコ、メガネ、化粧品など

※サービス：理容・美容、クリーニング取次、ペット関連、郵便局、銀行、銀行ATM、保険サービスなど

※生活サポート：高齢者や障害者、子育てを支援する業種、医院、鍼灸整骨院など

資料3：生活サポート機能の状況：高齢者、障害者、子育てを支援する施設、医療施設

平成26年10月現在



※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

※数 値：施設数

※高齢者：高齢者福祉施設など（地域包括支援センターを含む）

※障害者：障害者通所施設、放課後デイサービスなど

※子育て：子育て支援施設、学習塾など

※医 療：一般診療所（内科・小児科・眼科・皮膚科）、歯科診療所、美容外科、鍼灸整骨院など

【参考】地区センターにおける生活サポート機能の状況

地区センター名	高齢者	障害者	子育て	医療
泉ヶ丘	—	—	1 0	1 1
柵	3		1 1	4
光明池	1	—	1 1	1 8

※数 値：施設数

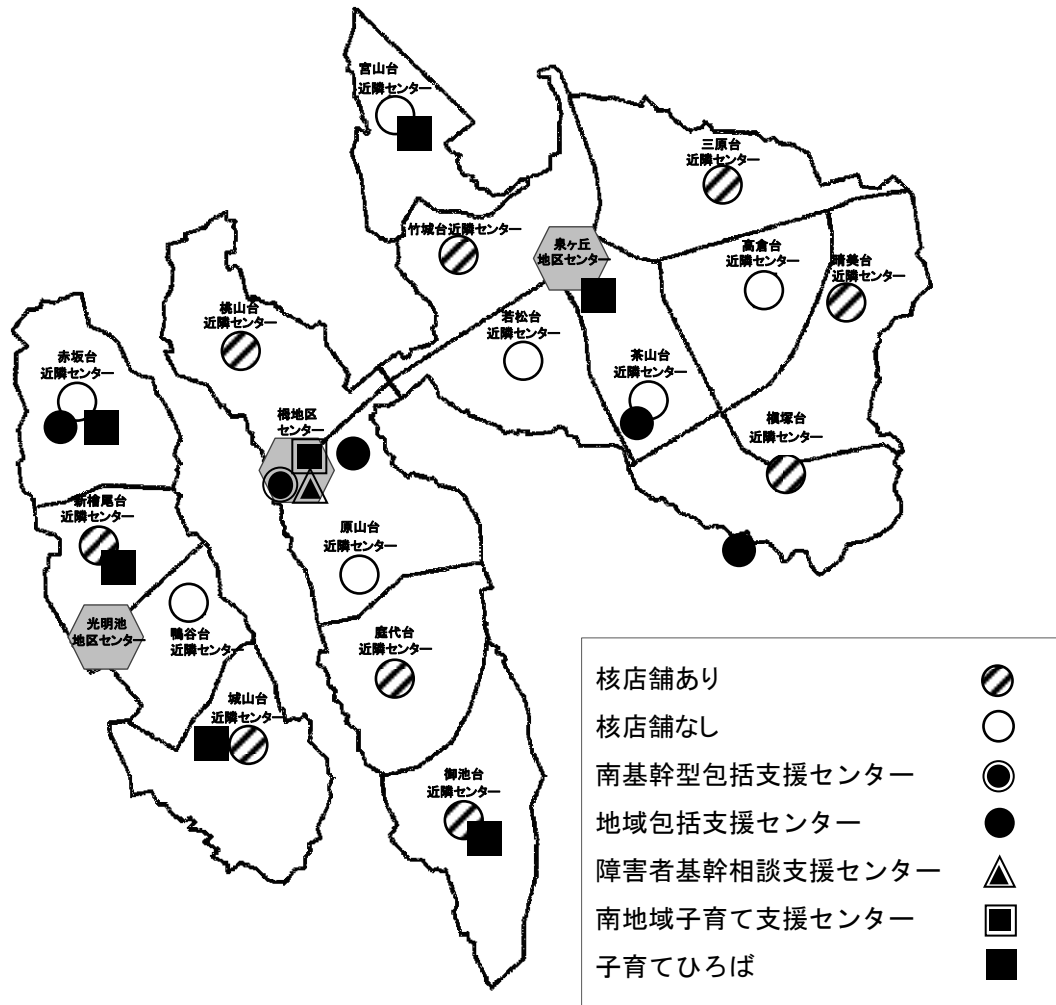
※高齢者：高齢者福祉施設など（地域包括支援センターを含む）

※障害者：障害者通所施設、放課後デイサービスなど

※子育て：子育て支援施設、学習塾など

※医 療：一般診療所（内科・小児科・眼科・皮膚科）、歯科診療所、美容外科など

資料4：地域包括支援センター、障害者基幹相談支援センター、
子育て支援センター及び子育てひろば
平成27年4月現在



※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

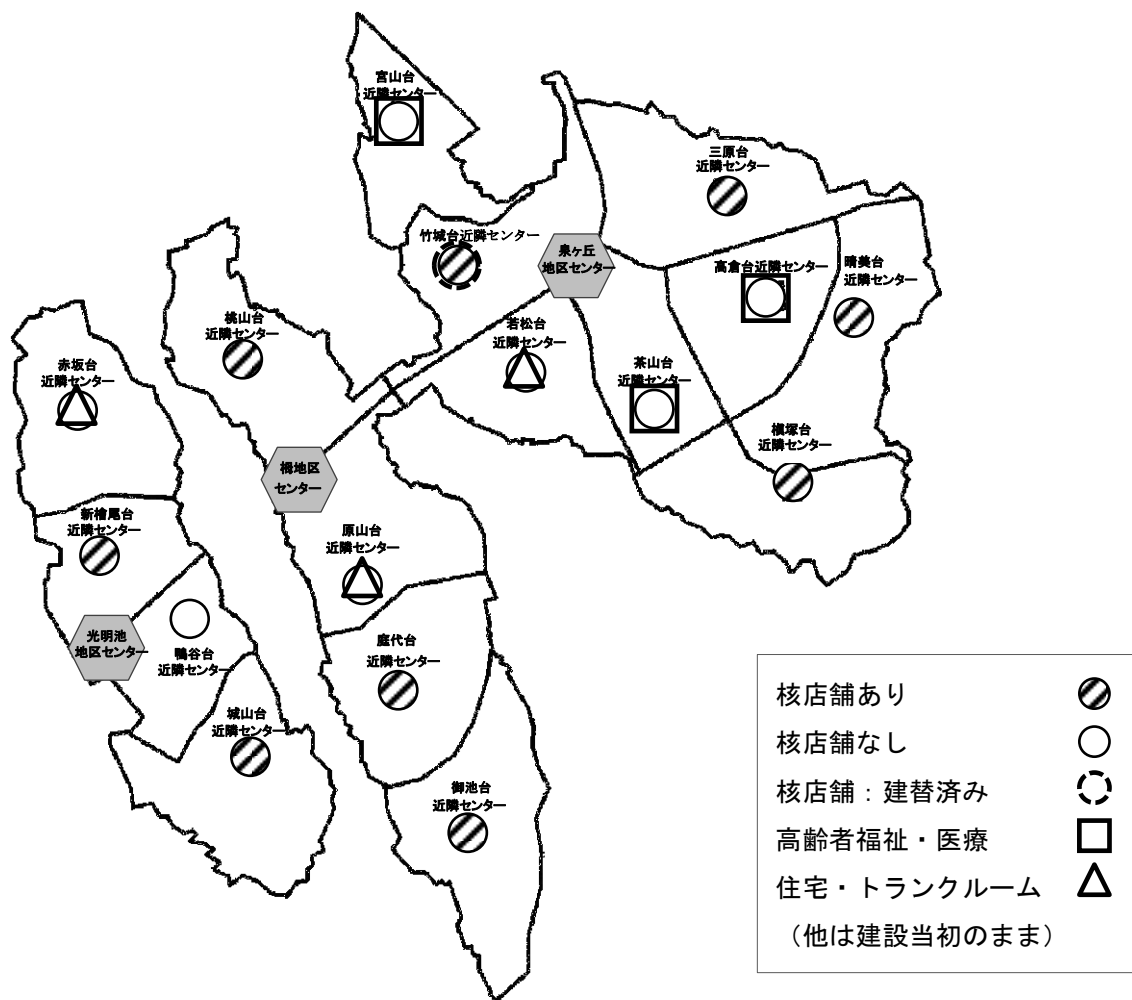


地域包括支援センターとその対象区域

資料5：施設に関する状況

【核店舗】

核店舗のうち1店舗は、分譲マンション（1階に核店舗）に建替えられている。その他8店舗は当初からの建物である。核店舗撤退後の跡地（跡建物）は、2か所が高齢者福祉施設に、1か所が分譲マンション（1階に医療施設）、1か所が同じく分譲マンションと区分所有建物として核店舗を経てトランクルームに、もう1か所が戸建住宅に建て替わっている。



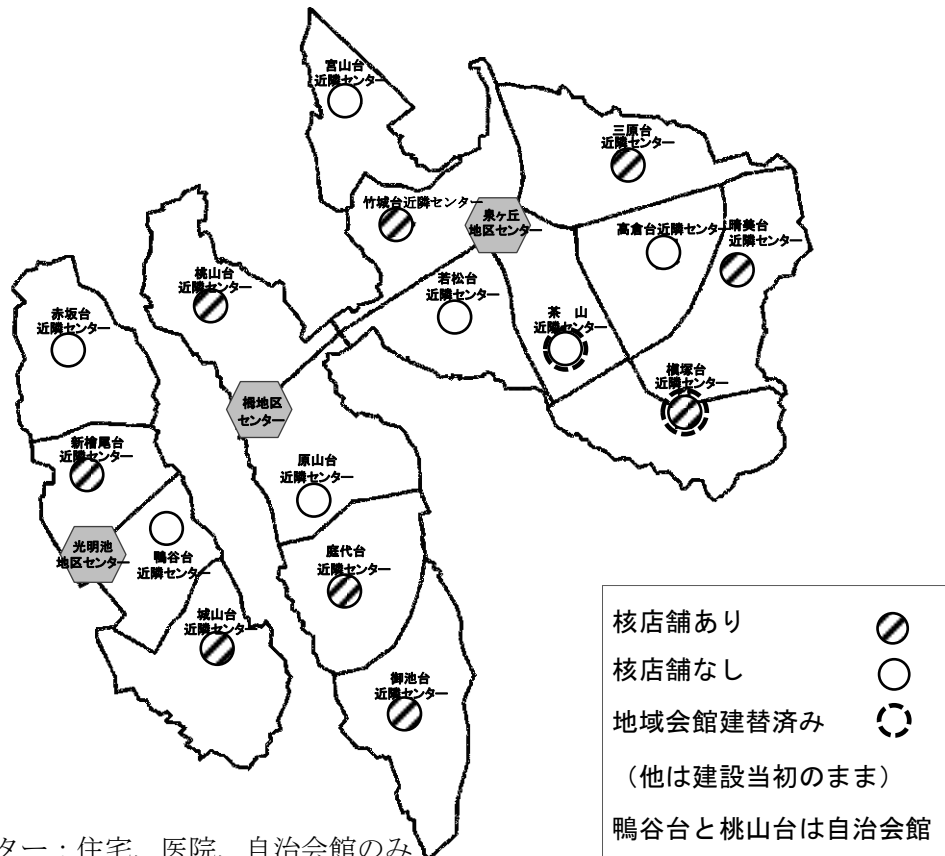
※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

【個別店舗】

長屋方式で建売分譲されており、敷地も小規模で開設当初のままである。

【地域会館】

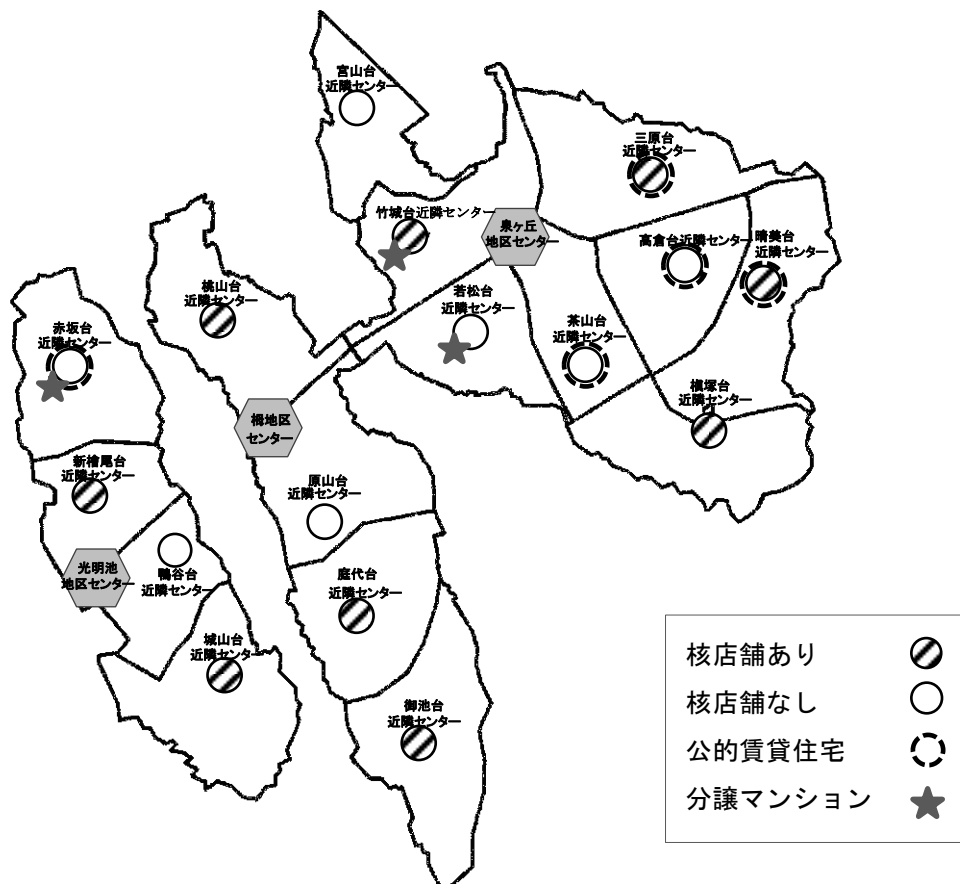
2か所で建替えられている。その他は開設当初のままで規模や性能、設備などの面でそれぞれ課題を抱えている。



※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

【集合住宅】

公的賃貸住宅が5か所5棟あり全て開設当初に建設されている。分譲マンションが3か所4棟あり1棟は開設当初に建設、3棟は核店舗跡地などに建設されている。



※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

【舗装、配管など】

開設当初のままで大規模改修はされていない。

【一団地認定（建基法第86条）による近隣センターの開発】

泉北ニュータウン全16近隣センターのうち、当初開発された12の地区は建築基準法第86条の「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」、いわゆる一団地認定の適用を受けて、複数の建築物、複数の敷地をあわせて一団の敷地として開発されている。

・ 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和

建築基準法の第2条第6号「延焼のおそれのある部分」、第43条「敷地と道路の関係」、第52条第1項～第14項「容積率」、第53条第1項及び第2項「建ぺい率」、第56条第1項～第4項、第6項及び第7項「建築物の各部の高さ」、第56条の2第1項～第3項「日影による中高層の建築物の高さの制限」が一の敷地とみなすこと等により制限が緩和されている。

・ 複数の権利者による土地建物所有と一般財団法人大阪府タウン管理財団（以下「タウン管理財団」という。）によるオープンスペースの管理

近隣センターのオープンスペース（広場、通路、駐車場、植え込みなど）と複数の土地建物により構成され、オープンスペースはタウン管理財団が所有、管理し、個別土地建物は個人へ分譲されている。

・ 土地利用計画等の変更は地権者の全員同意が必要

各建築物の位置及び構造に関する計画について、土地利用計画等の変更を行う際に一団地認定区域内に所有権、借地権を有する関係権利者の全員の同意が必要である。

・ 建築基準法第86条承認申請にかかる申し合わせ事項（泉北ニュータウン近隣センター独自ルール）

建築基準法とは別に独自ルールとして、「建築基準法第86条承認申請にかかり申し合わせ事項」が地権者全員同意のもとで結ばれていて、一団地認定区域を建築敷地とオープンスペースに区分し、「建築敷地は区域面積の65%を限度とし、オープンスペースは35%以上を確保すること。」と定めた上で、「建築敷地については建ぺい率、容積率（現行法令では、近隣センター区域をひとつの単位として、建ぺい率80%、容積率200%以下。）をそれぞれ建物敷地ごとに建ぺい率100%、容積率300%限度として認めるものとする。」としている。また、建物の用途は、「既存の共同住宅を除き、その主要階に官公庁施設、購買施設、その他周辺利用者の利便施設を有するものとする。」としている。

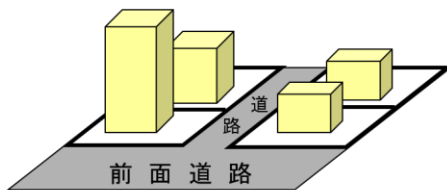


※鴨谷台近隣センター：住宅、医院、自治会館のみ

土地と建物の関係

◆一般的

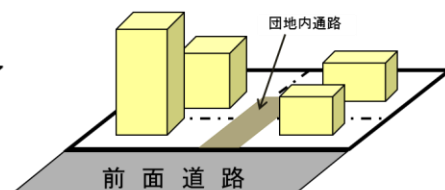
一敷地内に一建物



◆一団地認定(建築基準法第86条)を受けた場合

複数の敷地の集合体

特定の条項について一つの敷地とみなされる

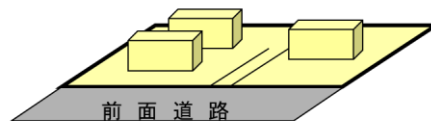


一団地の土地建物の所有

◆堺市内の一般的な一団地

一団地敷地内に
土地建物所有者は
一者

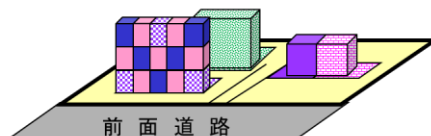
例：市営住宅、府営住宅等



◆泉北ニュータウン内の12近隣センターの一団地

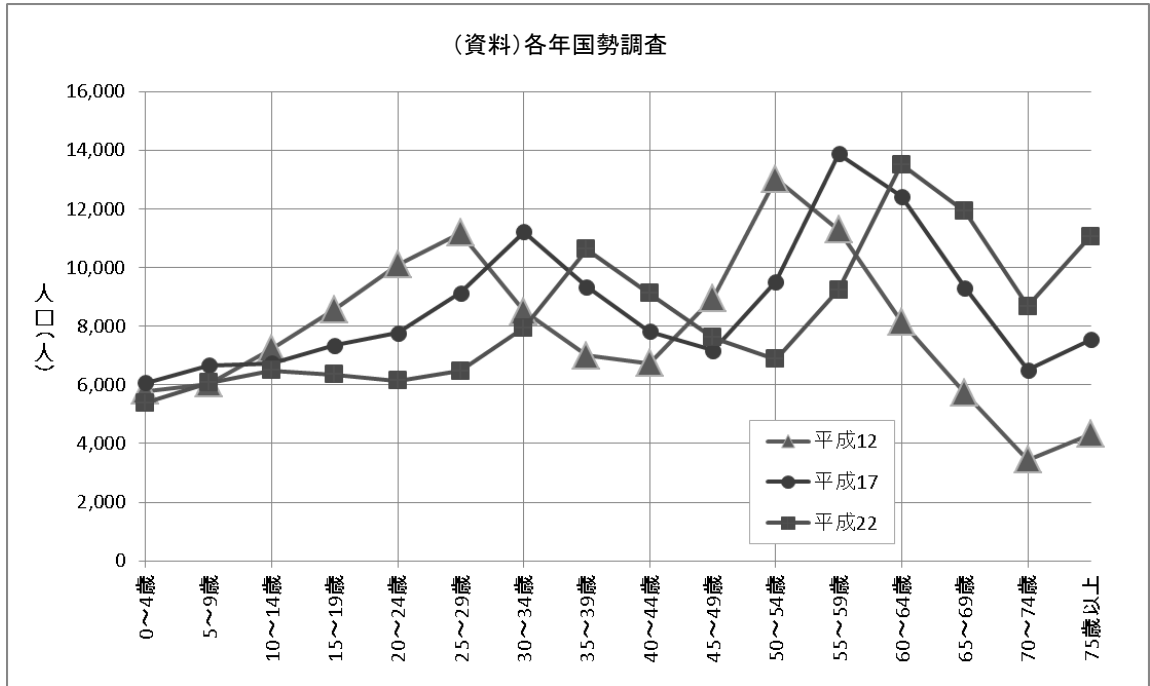
一団地敷地内に
土地建物所有者が
多数

例：個人商店、分譲マンション等が併存



資料6：年齢別人口の推移、年齢3区分別人口比率、人口予測

■ 泉北ニュータウンの年齢別人口の推移

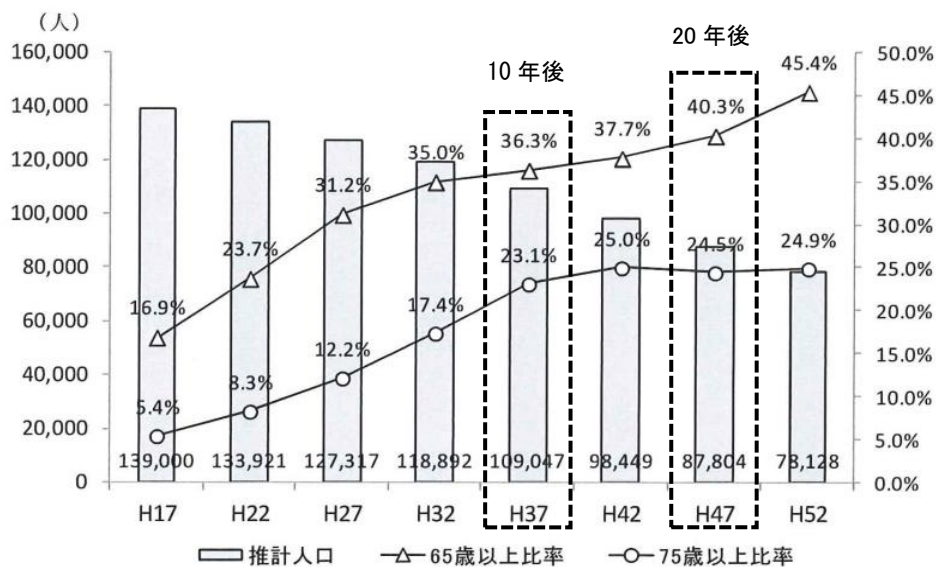


■ 年齢3区分別人口比率

	泉北ニュータウン	堺市
14歳以下	12.4%	13.8%
15~64歳	58.4%	61.1%
65歳以上	29.2%	25.1%

平成26年3月末現在：住民基本台帳

■ 泉北ニュータウンの人口予測



※平成22年までは実績値(国勢調査)、平成27年以降は推計値
 (資料)泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画(平成24年3月)

■ 今後想定される住区ごとの人口動向

住区名 (近隣センター 建設年月)	宮山台 (S42.10)	竹城台 (S44.1)	三原台 (S46.4)	高倉台 (S46.10)	茶山台 (S46.4)	若松台 (S45.4)	晴美台 (S47.4)	槇塚台 (S47.4)
人口伸び率 (%) H16⇒H26	88.9	82.2	118.5	85.0	85.3	81.3	90.6	86.2
H26 高齢化率 (%)	30.6	31.1	24.3	31.8	30.9	31.4	32.1	38.0
人口伸び率 (%) H27⇒H47	69.3	55.1	189.0	58.8	66.5	53.4	65.0	51.3
H47 65歳以上 (%)	37.0	51.3	24.0	54.0	38.0	47.4	39.5	51.1
H47 75歳以上 (%)	17.8	29.7	13.6	36.2	21.9	25.2	22.6	32.2
戸建率 (%)	25.0	12.7	19.0	37.0	12.3	15.6	31.8	43.9
住区名 (近隣センター 建設年月)	桃山台 (S47.8)	原山台 (S48.12)	庭代台 (S49.8)	御池台 (S54.3)	赤坂台 (S50.3)	新檜尾台 (S54.3)	城山台 (S53.8)	鴨谷台 (S59.9)
人口伸び率 (%) H16⇒H26	85.5	92.1	87.4	100.8	88.2	87.4	99.1	91.7
H26 高齢化率 (%)	32.4	26.7	33.1	25.7	32.5	27.1	23.5	23.0
人口伸び率 (%) H27⇒H47	55.6	64.7	57.3	87.4	60.1	62.8	73.5	84.0
H47 65歳以上 (%)	47.8	40.4	44.6	37.6	41.5	49.7	39.2	37.7
H47 75歳以上 (%)	29.9	24.9	29.4	27.1	25.7	33.0	26.7	22.8
戸建率 (%)	33.4	6.1	51.4	63.6	47.0	18.2	33.3	16.6

※平成 26 年までは実績値、平成 27 年以降は推計値。

※推計値はコーホートにより算出。平成 17 年及び平成 22 年の国勢調査人口による。

※三原台については平成 17 年から平成 22 年の間にヤングタウンの建替えなどが重なったため、推計における人口伸び率が高い値を示しているが、本来は開発種地に限界があるため、もっと緩やかになると思われる。

資料7：近隣センター再生に向けた取組参考事例

＜泉北ニュータウンでの取組＞

参考事例：組合員で運営する店舗生協「城山台DO」

城山台

- ・ 組合員運営による「よろずや」機能を維持

城山台近隣センターには生協の店舗があり、組合員により運営。安全安心な野菜や乳製品など食品を中心に販売。



参考事例：移動販売事業「スーパーもっず号」

堺市

- ・ 近隣センター外の商業者による「よろずや」機能を補完

中百舌鳥駅前通商店街振興組合では、近隣センターの地元商業者と連携して、移動販売車「スーパーもっず号」による移動販売事業を実施しています。



参考事例：健康相談や福祉健康講座との連動

槇塚台

- ・ 高齢者の健康維持志向に対応した「井戸端」を支えるプログラムを創出

泉北ほっとけないネットワークプロジェクトでは健康相談や栄養相談などを実施しており、健康体操の実施や健康散歩など、健康の維持を推奨する活動と連動している。また、福祉健康講座などを開催し、意識の向上とそれをきっかけとした外出の誘発。

参考事例：広場に設けられたベンチなど

- ・ 広場やベンチによる「井戸端」空間を確保

誰でもゆっくりと時間を過ごせるよう広場などにベンチなど休憩できる施設を設置。

写真：御池台



参考事例：店舗内のコミュニティスペース（スーパーQA）

桃山台

- ・ スーパー事業者が店舗の空きスペースを活用し「井戸端」空間を確保

店舗内にコミュニティサロンがあり、来客者が誰でも休憩することができる。



参考事例：自治会と商店会の協働でのイベント開催「フェスタ」

晴美台

- ・ 地域協働イベントによる「井戸端」を支えるプログラムを創出

自治会と商店会で協力し、年に一度お祭りを開催。まとまった広場がないため、駐車場などを活用している。

参考事例：宅配事業

堺市

- ・ スーパー事業者による「助け合い」の仕組みを形成

近隣センター内にある小売市場（桃山台：スーパーQA、御池台：味彩の郷FLORY）では、自宅まで商品を届ける宅配事業を実施しています。

参考事例：若い世代の地域活動への参加と連携

城山台など

- ・ 自治会と任意組織が協働による「助け合い」の仕組みの形成に向けた地域の
人材活用・育成

PTAなどの活動を通して結成された若手を中心とした任意の組織と自治会が連携し、イベントなどに協働で取り組む。若手はマンパワーとして協力し、自治会は地域活動への協力組織へ地域会館を開放するなど活動へ協力。

参考事例：駐車場の効率的運用

- ・ 駐車場管理組合による駐車場の
効率的な運営

機械式の時間貸しコインパーキングの導入などによる、駐車場の効率的な管理と運用。

写真：庭代台



参考事例：駐車場の柔軟な利用

「駐車場でイベント開催」

竹城台・晴美台

- ・ イベント時に利用できる駐車場の柔軟な使い方

まとまった広場空間がないセンターなどで、商店会などと連携しながら地域活動を実施。

竹城台では年に1回、駐車場の一部を利用しながら花見を開催。

晴美台では年に1回、商店会と連携し、イベント「フェスタ」を開催。

参考事例：空き店舗の柔軟な活用（チャレンジショップなど）

堺市

- ・ 店舗所有者の協力による短期利用での家賃などの抑制や空き店舗の試験的な活用

空き店舗が多いと賑わいが低下するため、期間限定でのチャレンジショップの導入などによりできるだけ空き店舗である期間を短くする。

短期間のため家賃を比較的安く設定することで、テナント側も内装などに費用をかけず試験的に営業することが可能となる。

プール学院大学の学生によるチャレンジショップ「アゴラ」(平成24年2月～3月、平成24年7月～平成25年2月)



写真：泉ヶ丘地区センター

参考事例：個性があり地域の魅力向上に貢献する店舗

「自家焙煎工房カフェ little island」

三原台

- ・ こだわりの商品で個性を創出

店内で珈琲豆を焙煎しており、本格コーヒーが飲める。また無農薬玄米のランチやディナーなどもある。



参考事例：高齢者などのお宅へ出向く出張散髪「テラセ美容室」

原山台

- ・ 店舗事業者による出前散髪による既存店舗の新たな機能の付加

高齢者など、近隣センターまでの外出が困難な方のお宅へ訪問し、出張散髪を実施。

参考事例：NPO法人によるコミュニティレストラン

「榎塚台レストラン」

榎塚台

- ・ こだわりの商品と宅配による個性の創出と新たな機能の付加

「泉北ほっとけないネットワーク」の1つで地域の交流を目的とし、食材や栄養にこだわったランチを提供。同じメニューを弁当として宅配もしている。

高齢者や子育て中の母親などを対象に、福祉サービスも実施。



参考事例：個性があり地域の魅力向上に貢献する店舗

「手作りアイス喫茶 ミルククラウン」

宮山台

- ・ こだわりの商品と店舗による個性の創出

手作りアイス（ジェラート）を販売しており、内装などにもこだわりが見られる。



参考事例：ライブや展覧会などにも利用される地域密着型喫茶店

「文化喫茶・結」

新檜尾台

- ・ 地域に開放した店舗展開による新たな機能の付加

ライブや講演会、絵画や写真の展覧会など、さまざまなイベントが開催されており、地域の人々が気軽に集い、参加できる。



参考事例：公園や私立学校の施設など周辺施設との連携

堺市

・ 周辺施設や空間との連携

隣接する公園を利用した地域の夏祭りの実施（三原台や城山台ではこれまで公園で実施。現在は規模や天候への対応などから小学校へ移行）。

私立の学校などと連携したイベント開催（御池台では保育所の講堂を借りてクラシックの音楽会を実施）など。

参考事例：市民による周辺施設の管理（アドプト制度・指定管理者制度）

堺市

・ 周辺施設や空間と連携した地域住民による維持活動

アドプト制度は本来行政が管理する道路や河川、公園などの一定区域において地元自治会や団体、事業者などが管理を行う制度。

指定管理者制度は行政に替って民間事業者やNPO法人などが包括的に管理運営を代行する制度。

参考事例：泉ヶ丘駅前地域のサイン表示設置のルール作り

・ 土地建物所有者や店舗事業者の合意形成による統一的なサイン

泉ヶ丘駅前地域の統一したサインの導入を目指し、「案内・誘導サイン表示設置ガイドライン」を駅前地域の関係者が参画する「ライブタウン会議」において策定した。

参考事例：“みなみ花咲くまちづくり推進事業”を活用した花いっぱい景観

・ 地域活動による地域で育まれた

「らしさ」を尊重した景観形成

地域住民による花壇整備活動により、花で彩られた地域らしい景観を形成。



<全国での取組>

参考事例：ラウンドテーブルによる地域協働の取組「佐竹台ラウンドテーブル」

(千里ニュータウン 佐竹台)

吹田市

- ・ きっかけとしての公的賃貸住宅の建替え、話し合いの結果として住民のアイデアが反映、住区を超えた交流にも繋がるなど、地域協働での仕組みとして有効なラウンドテーブル

千里ニュータウンの公的賃貸住宅（府公社）建替えに際して、佐竹台住区では、地域住民が地域のことについて自由に話し合う「佐竹台ラウンドテーブル」という場を設け、関係者皆での話し合いが行われた。

その結果、住民の要望が建替えに反映され、地域に開放された団地内歩行者路、共同花壇、コミュニティカフェなどの住民のアイデアが採用されて、地域コミュニティの交流を考えた建替えとなっている。

ここ10年ほどで住区や市域を越えた交流・情報交換も盛んになり、豊中・吹田両市の市民団体の交流・情報交換の場ができている。

参考事例：ラウンドテーブル方式による話し合い

(千里ニュータウン 新千里東町) 豊中市

- ・話し合いを重ね、具体化に向けての一定の合意形成によりラウンドテーブルから協議会などへと展開

平成24年に地域自治協議会が発足し、協議会が既存組織を集約。地域の課題についてラウンドテーブルによって検討されている。

参考事例：地元住民で店舗や給油施設などのライフラインを維持・運営

(株式会社大宮産業) 高知県四万十市大宮地区

- ・商品の安定供給する事業者の協力と地域住民の店舗運営に対する意識とノウハウによる「よろずや」機能を維持

133世帯294人(平成23年時点)の集落で高齢化率は47%、昭和50年からの35年間で人口が半減。経営不振などから地区の生活用品や農業資材・燃料の販売、金融共済事業を行ってきた唯一の店舗(JA出張所)が廃止されることになり、高齢者や農家の生命線が経たれることから運動が開始。当初のJA存続運動(平成17年3月~)から、廃止決定後は農協事業継承委員会に移行(平成17年12月)し、燃料購買上の制約などから株式会社設立へ。



地区内世帯の約8割が出資する株式会社が発足(平成18年5月)。

“①住民の生活を守るライフラインの維持、②地域住民コミュニティづくり、③地域資源の見直しと地産外商の推進”を取組の目的に掲げ、従業員1名とパート1名によりJAとほぼ同様の取扱商品を販売。また、談話スペースも設け地域住民のコミュニケーションの場としても活用。

年数回、年代・地域別に推薦された住民代表者から意見を聞く「アドバイザー会議」により要望や意向を聞き取り、毎週月・木の予約制高齢者向け宅配や、イベント開催などとして反映されている。

地区では、住民自らが主体的に地域の課題解決に取り組むため、「大宮集落活動センターみやの里」が大宮地域振興協議会によって運営されている。

株式会社大宮産業 HP <http://oomiyamai.com/>

大宮活動集落センターHP <http://oomiyamai.com/miyanosato/index.html>

参考事例：地元野菜のマルシェ(青空市)

アメリカ合衆国ニューヨーク市ユニオンスクエアガーデン

- ・地元の農家やその他生産者と連携、自治会や店舗事業者の協力により「よろずや」機能を補完

近隣農家などによるオーガニック野菜やチーズ、はちみつなどの食材を中心に販売する青空市。普段は公園の広場(通路)部分を利用して開催。週4日開催される。



参考事例：地域の人たちが気軽に立ち寄れる地域活動の拠点「ひがしまち街角広場」
(千里ニュータウン 新千里東町) 豊中市

- ・ 地域活動に対する店舗所有者の協力により「井戸端」空間を確保

地域の中にいつでも立ち寄れて交流できる場所をということで、近隣センターの空き店舗の1階を借りて、コミュニティカフェとして食事や飲み物を提供している。



参考事例：団地の交流スペース「だんだんテラス」
(UR都市機構男山団地) 京都府八幡市

- ・ 空き店舗所有者の協力と地域貢献活動を行う学生の参加により「井戸端」を支えるプログラムを創出

団地エリアの商店街の空き店舗を利用した交流スペース。関西大学の学生が中心となって、地元農家の野菜を販売する「だんだん朝市」や「朝のラジオ体操」、住民が不用品を持ち寄る「お片づけマーケット」などが開催され、誰もが気軽に足を運び、世代を超えた語らいが生まれるような企画が実施されている。

まちづくりについて住民・学生・市行政職員が語り合う会議なども定期的に行われている。

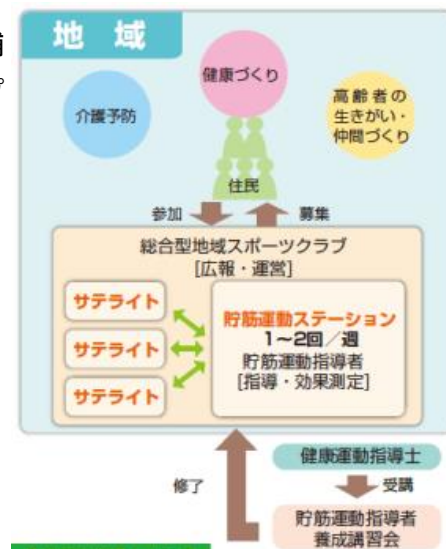
参考事例：貯筋運動プロジェクト (公益財団法人 健康・体力づくり事業財団)

- ・ 健康づくりなどの専門家と連携、空き店舗所有者の協力により「井戸端」を支えるプログラムを創出

毎日行いながら貯筋していく道具のいらない筋力トレーニングを、健康運動指導士、健康運動実践指導者の指導のもと、総合型地域スポーツクラブなどで実施し、これからの超高齢社会においてできるだけ多くの人のQOL(生活の質)を高く長く保つことを目指すプロジェクト(福永哲夫氏(鹿屋体育大学学長)提唱)。厚生労働省補助事業。

公益財団法人 健康・体力づくり事業財団 HP

<http://www.health-net.or.jp/tyousa/tyokin/index.html>



参考事例：地域に開かれた商業施設「マルヤガーデンズ」 **鹿児島市**

- ・ 営業継続には地域住民との連携が重要と考える店舗所有者と地域住民の協働による「井戸端」を支える空間を確保

三越鹿児島店跡地を活用した商業施設で、各フロアに「ガーデン」と呼ばれるコミュニティギャラリーを設置し、地域のNPO法人や民間団体が活動できる場所を提供。

商業施設を持続的に運営するには、地元市民との連携が不可欠であると考え、百貨店に興味のない人々にも開かれた場所となり、人と人との出会いや交流のある買い物集会所として機能することを目指す。ガーデンの運営方法などについて地元市民と共同で構築、運営。

GOOD DESIGN AWARD HP <http://www.g-mark.org/award/describe/36763>

参考事例：高齢者とともに、子どもや障害者なども対象とした地域の拠点
(地域ケアプラザ) **横浜市**

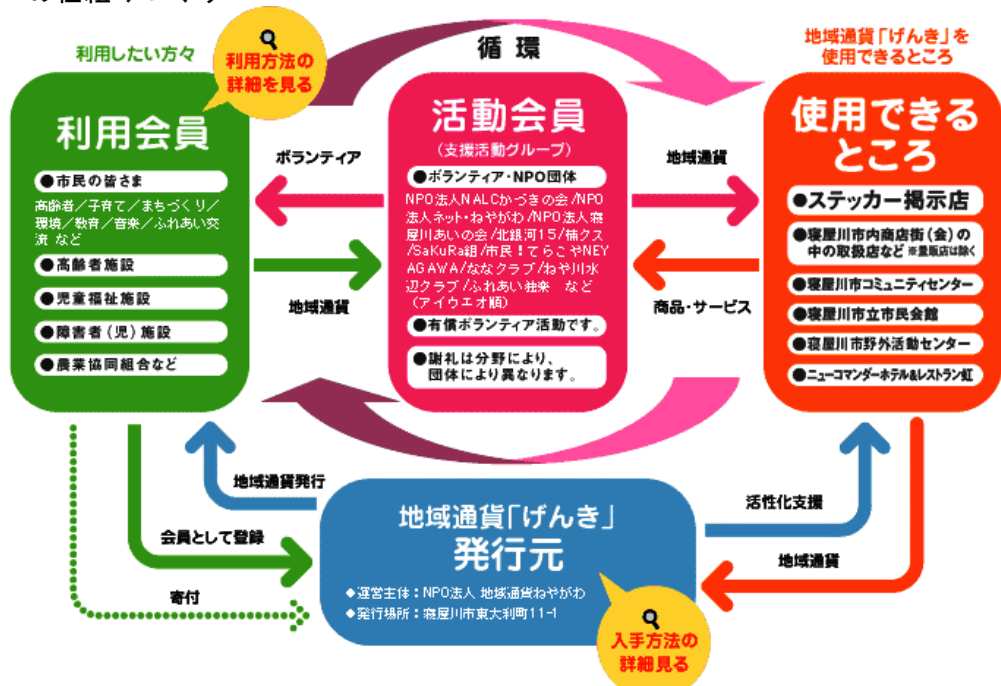
- ・ 福祉制度内だけでない広範囲な方を対象にした「井戸端」を支えるプログラムを創出

介護保険のサービスと保険外のサービス（横浜市の一般行政サービス・ボランティアによる活動や事業など）を一体的に供給することで、高齢者を中心に子どもや障害者が幅広い地域生活を営めるよう取り組まれている。

地域包括支援センターなど高齢者支援施設以外に、ボランティアや地域活動の支援や部屋の貸し出しなども実施。

参考事例：地域通貨による地域でのボランティアと商業の循環 **寝屋川市**

- ・ 一定の地域内の関係者全てによる地域経済システムの構築による「助け合い」の仕組みづくり



コミュニティ活動の活性化と地域経済の活性化を目的に発行された地域内で利用が可能な通貨。

お互いに助けられ支え合うサービスや行為を、時間や点数、地域やグループ独自の紙券などに置き換え、これを「通貨」としてサービスやモノと交換して循環させるシステム。

地域通貨は、法定通貨ではその価値を表現しにくいボランティア活動や地域活動を地域通貨により、わかりやすく具現化することで地域が持っている潜在的な能力や活力を引出し、地域で活かすことができる。

支援を希望する利用会員は発行元である「NPO法人地域通貨ねやがわ」から「げんき」を取得し、ボランティアなど活動会員の支援に対して「げんき」を支払う。活動会員は取得した「げんき」を地域の取扱店などで利用できるとともに、利用会員として利用も可能。

地域通貨げんき HP <http://www.tiikituukaneyagawa.org/index.html>

参考事例：まちゼミ（千里ニュータウン）

吹田市

- ・ 専門的な知識や技術を有する店舗事業者や地域住民の協力より「助け合い」の仕組みの形成に向けた地域の人材活用・育成

千里ニュータウン内の青山台、古江台、津雲台の3近隣センターが共催。

近隣センターの店舗オーナーが講師となり、専門店ならではのプロの知識や情報、コツなどを教える。

ほぼ無料で参加できる。

参考事例：株式会社御用聞き

東京都

- ・ 自治会やNPO法人などによる継続的な取組とそれを支える人員体制による「助け合い」の仕組みづくり

練馬区、板橋区、八王子市館町の大規模団地を中心に、5分100円〜で家事を代行するソーシャルベンチャー企業。電球交換、エアコン掃除、買い物代行など100円/5分。粗大ごみ(力仕事)、PC・携帯サポートなど200円/5分。
株式会社御用聞き HP <http://www.goyo-kiki.com/>

参考事例：NPOちば地域再生リサーチ（海浜ニュータウン）

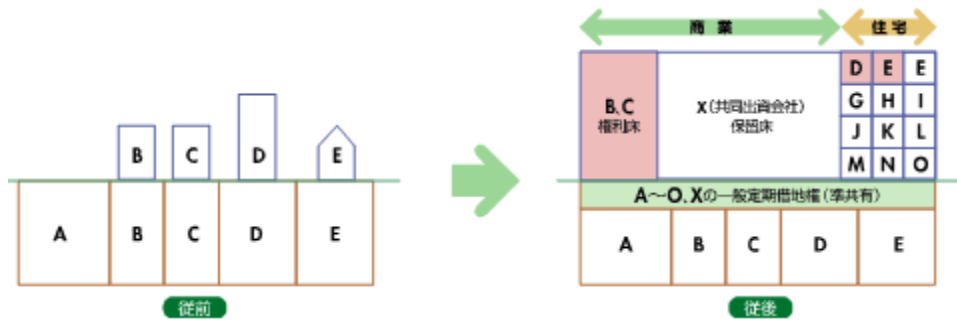
千葉市

- ・ 地域貢献活動を行う学生と連携、空き店舗所有者の協力による「助け合い」の仕組みの形成に向けた地域の人材活用・育成

昭和48年から入居を開始した郊外団地を住み続けられる場に再生することを目的に、千葉大学で開発された支援技術をノウハウとして市民・行政の課題解決にコミュニティビジネスモデルを適用。
コミュニティ・エリアサポート（御用聞きサービスやワンストップサービス）やエリア経済の活性化（近隣型ショッピングセンターのコンバージョンや空き店舗活用）など、6つの活動の柱からなる。

参考事例：施設の所有と利用の分離（高松丸亀町商店街） 香川県高松市丸亀町

- ・ 資金の出資と店舗の所有と利用の分離など、地域住民や土地建物所有者全員の合意形成による空き店舗の効率的な運営



高松丸亀町商店街 A 街区の権利変換の仕組み

地元住民が中心となって第3セクターのまちづくり会社を立ち上げ、まちづくり会社が商店街全体をマネジメント。

土地の所有を変えずにビルの床をまちづくり会社が取得・運営する事業スキームとし、土地費をイニシャルコストとして事業費に顕在化させない仕組み。地権者はそれぞれの土地を所有し続け、まちづくり会社と定期借地権契約を結び、土地を貸し出し、建物はまちづくり会社が所有し運営。まちづくり会社は、家賃収入から、建物の管理コストなど必要な経費を除いた分を、地権者に分配している。

高松丸亀町商店街 HP <http://www.kame3.jp/redevelopment/scheme.html>

参考事例：地元のボランティア的スタッフによるコミュニティカフェと貸室

「さたけん家」(千里ニュータウン 佐竹台)

吹田市

- ・ 地域活動に対する店舗所有者の協力による新たな機能の付加

新旧の住民の交流を目的に、地域住民が書店の一角を借りて運営をスタート。30人ほどの、主婦を中心としたスタッフがボランティア的に関わる。



参考事例：コミュニティ機能を持った店舗

「笹部書店」(千里ニュータウン 新千里西町)

豊中市

- ・ 店舗事業者の新たに異分野への取組と周辺の農家との連携による新たな機能の付加

書店の奥でパンを販売するとともにカフェを併設。カフェ部分で絵本の読み聞かせや朗読会などを行っている。店先で青空市として無農薬野菜の販売も行う。



参考事例：公的賃貸住宅の建替えに伴う活用地の利用

(千里ニュータウン 新千里西町) 豊中市

- ・ 土地建物所有者の合意形成と開発ポテンシャルに基づく分譲マンションデベロッパーなどの事業者の協力による土地利用転換や新規機能の導入

千里ニュータウンの大阪府住宅供給公社賃貸住宅再編時に、活用地を高齢者福祉施設に限定して民間事業者に譲渡。介護付き有料老人ホームとして活用されている。

写真：株式会社生活科学運営HPより



参考事例：近隣センターと公的賃貸住宅の建替えの連動

(千里ニュータウン 新千里東町) 豊中市

千里ニュータウンの新千里東町において、府営住宅の建替えに合わせた近隣センターの移転建替えを検討。



参考事例：藤白台サブ近隣センターの再整備

(千里ニュータウン 藤白台) 吹田市

千里ニュータウン内の近隣センターとしては唯一、一者により土地・建物を保有し、施設経営を実施しており、市街地再開発事業によって建物の更新を行っている。

平成3年に準備組合が発足し、平成13年に事業着手、平成15年に竣工している。

更新後は公共施設、商業施設の上に約90戸の住宅を配した地上5階、地下1階建の施設構成で、施設内容としては、食品スーパー、専門店舗、デイサービス、市民ホール、郵便局となっている。



参考事例：従前の水路を景観に活かした団地内商業施設「CONOBA」
(香里団地センター) 枚方市

- ・ 土地建物所有者の合意形成と開発ポテンシャルに基づく分譲マンションデベロッパーなどの事業者の協力による統一的なデザイン

雨水幹線を暗渠化し、その上に水路や遊歩道を設けて憩いの場を整備。従来の景観を活かしながら一体的に商業施設を整備することで魅力的な景観を形成。



参考事例：景観ガイドラインによる地域の個性を活かした景観形成
「御堂筋景観ガイドライン」 大阪市

- ・ 土地建物所有者や店舗事業者の合意形成による景観形成のルールづくり

権利者、事業者などまちづくりに参加するすべての人々が、エリアの将来像と幅広い視点からのまちなみ創造の作法を共有するための、羅針盤として策定。

資料 8 : 近隣センターで活用が可能な既存事業例

地域住民と商業者が協働による近隣センターを対象とする事業のほかに、堺市全域を対象とするもので、近隣センターで活用が可能な事業例として、下記の商業者を対象とする事業、市民活動団体や企業を対象とする事業、地域住民を対象とする事業がある。

事業名（所管課）	事業の概要
まちづくり専門家派遣 （ニュータウン地域再生室）	<ul style="list-style-type: none"> 近隣センター再生に向けた地域住民や商店主などのまちづくり機運醸成のためのまちづくり専門家を派遣する。
近隣センター活用支援事業 （ニュータウン地域再生室）	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民と商店主等が協働で取り組む再整備に向けた構想づくりに対して補助する。 <p>*平成27年度予算化</p>

（堺市全域で実施されている既存事業）

商業活性化支援事業各種 （商業流通課）	<p>先進的ソフト事業【地域コミュニティ形成促進事業補助】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商店街組合が自ら創意工夫し、少子高齢化対応や安全・安心の推進、環境負荷の低減、地産地消の推進、賑わい創出など、地域の課題解決に向けて取り組む先進的ソフト事業を支援する。補助対象経費の1/2以内 <p>空き店舗活用事業【地域コミュニティ形成促進事業補助】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商店街組合が主体的に取り組む新規テナント誘致活動や空き店舗等の活用など、商店街等のマネジメント機能の強化を図る事業について支援する。補助対象経費の2/3以内
公募提案型協働推進事業 （市民協働課）	<ul style="list-style-type: none"> 本事業は、NPO法人等市民活動団体や企業の新しい発想や専門性を活かし、市と役割分担をしながら相乗効果を発揮して、地域的・社会的課題を解決するための事業を実施することで、見落としている地域課題の発見や新しい公益的なサービスを期待し実施する。 <p>*平成24・25年度に実施した「堺版新しい公共創出事業」としてモデル実施していたNPO法人等市民活動団体と市担当課による協働提案事業を一部見直し、平成26年度から「公募提案型協働推進事業」として本格実施。</p>
地域まちづくり支援事業 （南区役所自治推進課）	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の皆さんが、自らの地域における身近な課題を自ら主体的・自己完結的に解決する校区レベルでの活動に対して補助金を交付し、市民協働・市民参加による地域のまちづくりを推進する。

（注） 事業ごとに要件などがあるため所管課に相談が必要

近隣センター再生プラン—資料編— 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