

#### 4. 近隣センターが抱える問題点

近隣センターの現状、住民や権利者の意向等から、近隣センターが抱える問題点としては以下の内容があげられる。

##### 4-1. 当初からの問題点

- ・個々の店舗や施設の敷地が混在している土地所有形態であり、敷地毎では流通しにくい状況にある。
- ・また、建築基準法第86条に基づく総合的設計による一団地の建築物であるため、個々の所有者が所有する建物増改築・建替えを行う場合、近隣センター内の他の土地所有者すべての同意が必要であり、自由な建物の更新等が行いにくい。

##### 4-2. 建物等に関する問題点

- ・初期の建物は建築後50年近く経過しており、老朽化が進んでいる。
- ・また、建物の老朽化は、利用者が近隣センターを敬遠する理由の一つになっている。
- ・一部で、所有者個別の建替えが行われており、新旧の建物が混在している。これにより、近隣センター全体の一体的な整備が行いにくくなっている。
- ・賃貸店舗の事業者からは、店舗面積の不足や駐車場の不足が問題として指摘されている。

##### 4-3. 店舗や施設、利用者に関する問題点

- ・スーパーマーケットや市場等の核店舗がない近隣センターは、利用者が少ない。
- ・近隣センターの利用者像は、高齢者層、40歳代、乳幼児や小学生の子供をもつ専業主婦（主夫）、単身世帯が中心である。住民ニーズに応える店舗や施設が不足しているため、幅広い利用者が訪れる場所とはなっていない。
- ・また、空店舗が活用されていない。

##### 4-4. 近隣センターの権利者等に関する問題点

- ・店舗等営業者には高齢者が多く、活性化のための新たな取り組みに対する理解を得にくい状況にある。
- ・また、活性化をリードする人材がないことが活性化に対する障壁となっている。
- ・土地や建物の所有者の賃貸意向の有無、将来意向、活性化の手法の考え方は個々に様々であり、近隣センター全体としての合意形成が困難な状況にある。
- ・個人店舗では経営、営業の情報が不足し、住民のニーズに応える運営が難しい。
- ・各店舗や施設の運営・管理は個々の所有者が行っており、時代ニーズや社会の変化に対応しにくい。
- ・いくつかの近隣センターでは、民間デベロッパー等からの建替え計画の提案等が個別に行われており、限られた情報や計画案しか得ることができていない。

## 5. 近隣センターの必要性

### 5-1. 貴重な非住宅立地の可能地としての考え方

千里ニュータウンでは土地利用計画や用途地域等により、住区内での店舗や施設の立地は、近隣センターに限定されている。つまり、近隣センターは貴重な非住宅立地の可能地としての特性を備えている。このようなことから、近隣センターが失われることは、住民の生活を支える店舗や施設の機能、住民への身近なサービス拠点が住区内から失われることを意味し、住民の生活に大きな影響を及ぼすと考えられる。

### 5-2. 最も身近な日常の買物の利便性を提供する場所としての考え方

スーパーマーケット等がなくなり、近隣センターが最も身近な日常の買物の利便性を提供する場所としての機能を弱めることは、特に、現在の中心的な利用者である高齢者や乳幼児や小学生の子育て世帯、単身世帯等が現在の居住地で暮らしにくくなる可能性がある。今後も高齢者の増加、公的住宅の建替え等に伴う新たな住宅供給により若年子育て世帯の増加が見込まれる中で、近隣センターの身近な日常の買物の利便性の機能の低下は、買物難民の新たな発生を招くと考えられる。

また、この機能の低下は、さらなる利用者の減少を招き、店舗の廃業増加、さらなる機能低下へと進む負の循環を導く可能性がある。そしてこのような状況では、住民や権利者が望む近隣センターの魅力の向上には応えにくいと考えられ、未然に防ぐ必要がある。

### 5-3. 時代の新たなニーズへの考え方

一方、医療や介護福祉サービス店舗等は、時代の新たなニーズに応えるものとして住民に近い近隣センターが受け皿となり立地している。また、これらの施設は人が集まりやすい点、利用者に近い点という近隣センターの特性を活かして立地していることが、事業者の考えである。近隣センターが失われれば、時代のニーズに応え、近隣センターの集客性に依存する施設の立地が不可能となり、住民にとっては生活利便性の低下につながると考えられる。

### 5-4. 住民ニーズへの考え方

さらに、「住民の意向」では、当初の日常の買物の利便性以外に、交流やコミュニティ活動の拠点としての機能を近隣センターで充実させることが求められている。上位計画でも同様の内容が示されている。しかし、近隣センターが失われれば、これらの機能の立地が困難となり、身近な場所に求められている住民ニーズへの対応が不可能となる。これは居住地としての魅力や、まちへの愛着の低下にもつながると考えられる。

### 5-5. 必要性

前述したように、近隣センターは、住区の中心で様々な機能を集約的に受け入れることができ、複数の店舗や施設の相乗効果によりその事業性を高めると共に、様々な人を呼び込み、交流、コミュニティを生み出せる唯一の場所である。このようなことから、近隣センターが持つこの独自の性格を最大限に活かし、日常の買物の利便性等の当初の機能に加えて、住民から望まれている医療、福祉、介護、交流、コミュニティ活動等の機能、時代のニーズに応える新た

な機能を受け入れ、住民にとって最も身近で総合的に生活を支える場としての役割を果たすために存続させる必要がある。

## 6. 近隣センターの今後を考える上での視点

前述した近隣センターの必要性を踏まえつつ、以下のような視点を基に、近隣センターの今後を考えることとする。

### 近隣センターの今後を考える上での視点

生活を支える視点
人々が集う視点
時間軸の視点
協働の視点

#### 6-1. 生活を支える視点

「住民の意向」から明らかになったように、近隣センターの現在の利用者は、高齢者層、40歳代、最年少の子が小学生以下の子育て世帯等である一方で、多くの年齢層から近隣センターの魅力が高める必要があるとの意見が多い。また、今後については、商業系、医療・福祉・介護、子育て、コミュニティ等の機能を充実することが望まれている。

一方、人口減少社会が到来した中で、NPO や市民組織等の様々な主体の活動は、今後の近隣センターの要素の1つとして捉えることが望ましいと考えられる。

このようなことから、従来からの商業系店舗と共に、ニーズに応える機能を備え総合的に生活を支えることにより、様々な年齢層が魅力を感じる近隣センターへと変える視点が必要と考えられる。

#### 6-2. 人々が集う視点

「住民の意向」からは、将来充実させるべきものとして交流の場があげられている。交流の場は、従来の店舗や施設利用以外の人々を呼び込み、新たな集客の要素として活用が期待できる。また、これにより店舗や施設の利用客の増加、経営を改善にもつながる可能性があると考えられる。近隣センターは、様々な人を呼び込み、交流、コミュニティを生み出せる、住民にとって最も身近な場所である。この特性を有効に活用し、人が集う近隣センターへと変える視点が必要と考えられる。

#### 6-3. 時間軸の視点

前述したように時代の変化の中で、住民のニーズ、近隣センターに求めるニーズも変化してくる。「専門家の意見」では、時代のニーズや社会の変化に合わせて対応しやすい仕組み、運営・管理の一括化等の必要性が示されている。実際に、一部の近隣センターで見られる空店舗への医療や介護福祉施設等の立地は、このようなニーズの変化に対応した動きと捉えられる。このようなことから、この特性を積極的に活かし、時代のニーズや社会の変化に柔軟に対応できる

時間軸の視点を持ち、持続性のある近隣センターへと変えることが必要である。

#### 6-4. 協働の視点

「住民の意向」からは、今後、近隣センターでの充実が望まれているものには、商業系、医療・福祉・介護、子育て等の収益性が期待できるものと、交流等といった収益性を期待しにくいものがある。一方、NPO や市民組織等の多様な主体による地域ニーズに応じた新しい社会的サービス活動は、その主体の特性から一般的に収益性を期待しにくいと考えられる。つまり、商業系、医療・福祉・介護、子育て等については民間事業者に委ねることは可能であるが、交流や新しい社会的サービス活動については行政による支援が求められる。このようなことから、住民、NPO や市民組織等、行政等が相互の協力関係と役割分担を行うことが必要と考えられ、権利者、住民、民間事業者、行政等、近隣センターに関わる人々が自らのまちづくりの一環として協働することが望まれる。