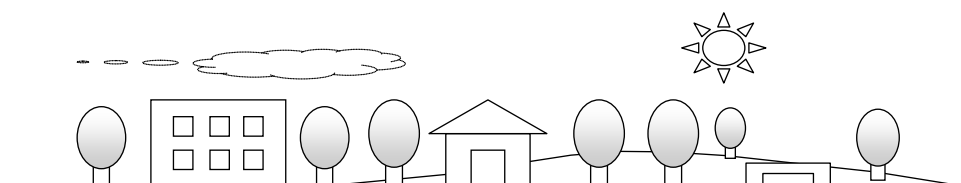


Ⅱ. 近隣センターが抱える課題の抽出



■ 近隣センターが抱える課題の抽出

I 章の近隣センターの現状、住民や権利者等の意向や意見から、近隣センターが抱える課題としては以下の内容があげられる。

1. 店舗や施設、利用者に関する課題

- ◆ 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、利用者が少なくなっている。
- ◆ 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なっておらず、空店舗も活用されていない。

2. 近隣センターの権利者等に関する課題

- ◆ 店舗等営業者は高齢者が多く、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。
- ◆ 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と考えられる。
- ◆ 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状況である。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。

3. 建物等に関する課題

- ◆ 個々の店舗や施設の敷地が混在している土地所有の形態であり、敷地毎では流通しにくい状況である。
- ◆ 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については、個々の所有者が建物増改築・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、自由に建物の更新等が行いにくい状況である。
- ◆ 初期の建物は建築後50年近く経過しており、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。
- ◆ 一部では、所有者個別の建替えが行われ、新旧の建物が混在し、近隣センター全体の一体的な整備が行いにくい状況となっている。
- ◆ 賃貸店舗の事業者からは、店舗面積の不足や駐車場不足の問題が指摘されている。