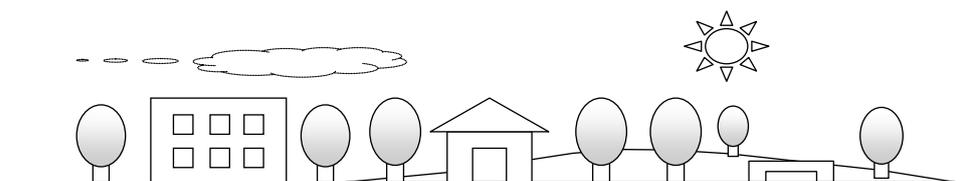


Ⅲ. 近隣センターの必要性

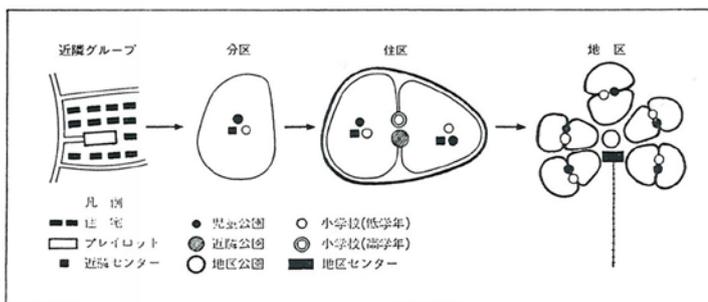


■ 近隣センターの必要性

近隣センターの現状、住民や権利者等の意向や意見、近隣センターが抱える課題は、前章までに記載のとおりだが、近隣センターの必要性をまとめる上では、当初の土地利用における計画段階での考え方と、地区センターとの役割を整理する必要がある。

1. 地区センターと近隣センターの考え方

当初計画から、千里ニュータウンのまちの構成は近隣住区理論の考え方を基に住区の中心な場所には、日常生活に必要な「近隣センター」、小学校、公園等が配置されており、購買施設は、住民の消費行動をニュータウン内にとどめて独立した商圈を形成する



ることがめざされ、買物の頻度や目的によって徒歩圏内の「近隣センター」（住区施設）、「地区センター」（地区施設）、「中央地区センター」（中央地区施設）の3段階ヒエラルキー（階層構造）構成とされ、各センターの店舗や施設の立地は、土地利用計画で定められ用途地域等により規制されている。

2. 地区センターの経緯と位置付け

「地区センター」には、スーパーマーケットと並んで、近隣センターでは得られない衣料品、文化用品等の専門店街、高級飲食店街、市役所出張所、電気、電話、ガスのサービスステーション、銀行、派出所、展示ホール、集会室等の配置が計画され、特に、「中央地区センター」には、百貨店、映画館、娯楽センター、文化ホール、ホテル、オフィスビル、病院等を配置し、将来、北大阪の中心となりうるような規模と施設が計画された。「中央地区センター」は、平成 17 年（2005 年）に事業コンペを行い、大規模リニューアルに着手し、現在も変わらず商業機能の集積地としてだけでなく、まちの中心な役割を果たしている。

また、「北地区センター」は平成 6 年（1994 年）に商業施設 dios として生まれかわり、核テナントがサティからイオンに変わるなど、企業の盛衰の変遷に伴い経営者は変わりつつも地区センターの機能は維持されている。

「南地区センター」は、平成 16 年（2004 年）に当初の商業施設から、定期借地制度を利用したガーデンモールが完成し、現在、駅前広場、公共公益施設等の再整備も行われている。

各地区センターは、様々に変貌をとげつつあるが、アンケート調査結果等にもあるように、住民の日常の買物の場所として「千里ニュータウンの駅周辺の商業施設」が回答として高い結果となっていることから、商業系機能の中心としての位置付けは変わらないと思われる。

3. 近隣センターの現状と近隣住民への影響

近隣センターは徒歩圏において日常の生活の利便性を提供するための場所として、存続してきたが、再生や活性化において様々な課題を抱え、解決策を求められてから長い年月が経過している。

このままの状況では利用者の減少、さらには店舗の廃業増加、機能低下等の負の循環を拡大するおそれがあり、仮に近隣センターが失われた場合、住民にとっては、日常生活を支える身近な商業機能、サービス拠点が住区内から無くなり、買物難民（交通手段を持たない徒歩圏域の住民の生活に支障をきたす）を生むことが想定され、現在、主な利用者である高齢者、子育て世帯等の近隣住民の生活に大きな影響を及ぼすと考えられる。

4. 高齢化や新たな居住者への対応

人口推計調査では、近年、千里ニュータウンは、市内の他地区より高齢者の増加が顕著であり、平成 37 年（2025 年）では高齢化率 36.1%と市内で最も高く、年齢区分別人口では、85 歳以上の女性が最も多くなるなど、極端な高齢化社会が予想される。一方、ここ数年、公的賃貸住宅の建替え等に伴う、再生地の分譲マンションの建設が多く、若年層の子育て世帯の人口増加も数年先まで見込まれることから、高齢化した現居住者の対応や、新たに居住する住民への対策として、近隣センターの活用が必要と考えられる。

5. 近隣センターの今後

以上のことと住民や権利者、専門家等の意向や意見から、近隣センターは、住民等から住区を中心として様々な機能を求められており、複数の店舗や施設の集約的な受け入れと、人の呼び込みを生み出せる唯一の場所と考えられる。

今後も、近隣センターが持つこの特性を最大限に活かし、アンケート調査結果等からも、住民から求められているスーパーマーケットやコンビニエンスストアの「日常の買物」の利便性、屋外でくつろげるベンチなどの「交流、コミュニティ」の集客性、医院や整骨院、看護ステーション・デイサービス（通所介護）センターの「医療、福祉・介護」機能、子育て支援施設、若者の活動の場等の「時代のニーズに応える新たな」機能などを備えた、住民にとって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と考えられる。

また、今後は、駅前の地区センターとは異なる魅力を創出することにより活性化・再生をめざすことが望ましいと考えられる。

