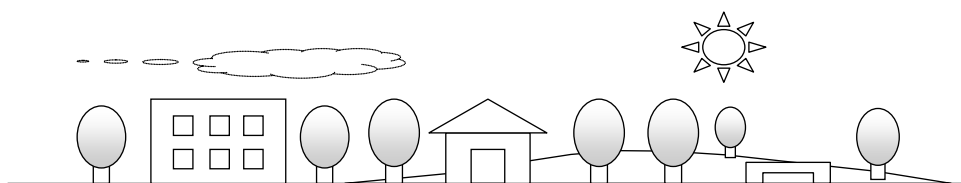


#### IV. 近隣センターの新たな位置付け、担うべき役割

---



## ■ 近隣センターの新たな位置付け、担うべき役割

I 章～III 章までの住民、権利者の意向、事業者、民間デベロッパー、専門家の意見、近隣センターの必要性等を基に、新しい位置付けを以下のように設定する。

### 1. 新たな位置付け、役割

#### (1) <新たな位置付け>

##### 新たな位置付け

#### 「時代のニーズに合わせて対応できるしくみを備えた 身近で総合的な生活支援拠点」

様々な店舗や施設の集積による相乗効果と相互の連携により、住民にとって 1 つの場所で様々なサービスが得られ、住区を中心と感じる拠点づくりをめざす。

#### (2) <担うべき役割等>

住民のニーズ等を基に、担うべき役割等を以下のように設定する。

##### 担うべき役割

- ・「日常生活を支える場」  
それぞれの住区での需要を基本に、交通弱者の自立生活支援はもとより、住区住民に対して、商業系、公益系サービス、生活サービスを提供する。
- ・「安心と健康を支える場」  
医者村との連携や役割分担を基に、住区住民に対して健康で安心して暮らすために必要な、身近な医療系サービスを提供する。
- ・「交流やコミュニティの育成、様々な主体がサービスを提供する場」  
人々を呼び込み、集う仕掛けとして、住民間の交流、NPO や市民組織等が地域ニーズに応じた新しい社会的サービスといったコミュニティ系サービスを提供する。
- ・「少子高齢化によるニーズに応える場」  
それぞれの住区での需要を基本に、少子高齢化を背景とした高齢者等のニーズ、新たな住宅の供給により増加する若年世帯のニーズに応える福祉・介護系サービス、子育て支援サービスを提供する。
- ・「生活に心の豊かさを取り込む場」  
それぞれの住区での需要を基本に、若者の活動の場を含め、生活の豊かさ、心の豊かさ、自己実現を達成する文化、学習、教育系サービスを提供する。

##### オープンスペースの活用

- ・オープンスペース（建物のない空地）は、上記の「場」を結びつける役割を担い、自由な交流、休憩、おしゃべり、又はイベント等の場として活用する。

##### 時代のニーズや社会の変化に合った施設構成とする仕組み

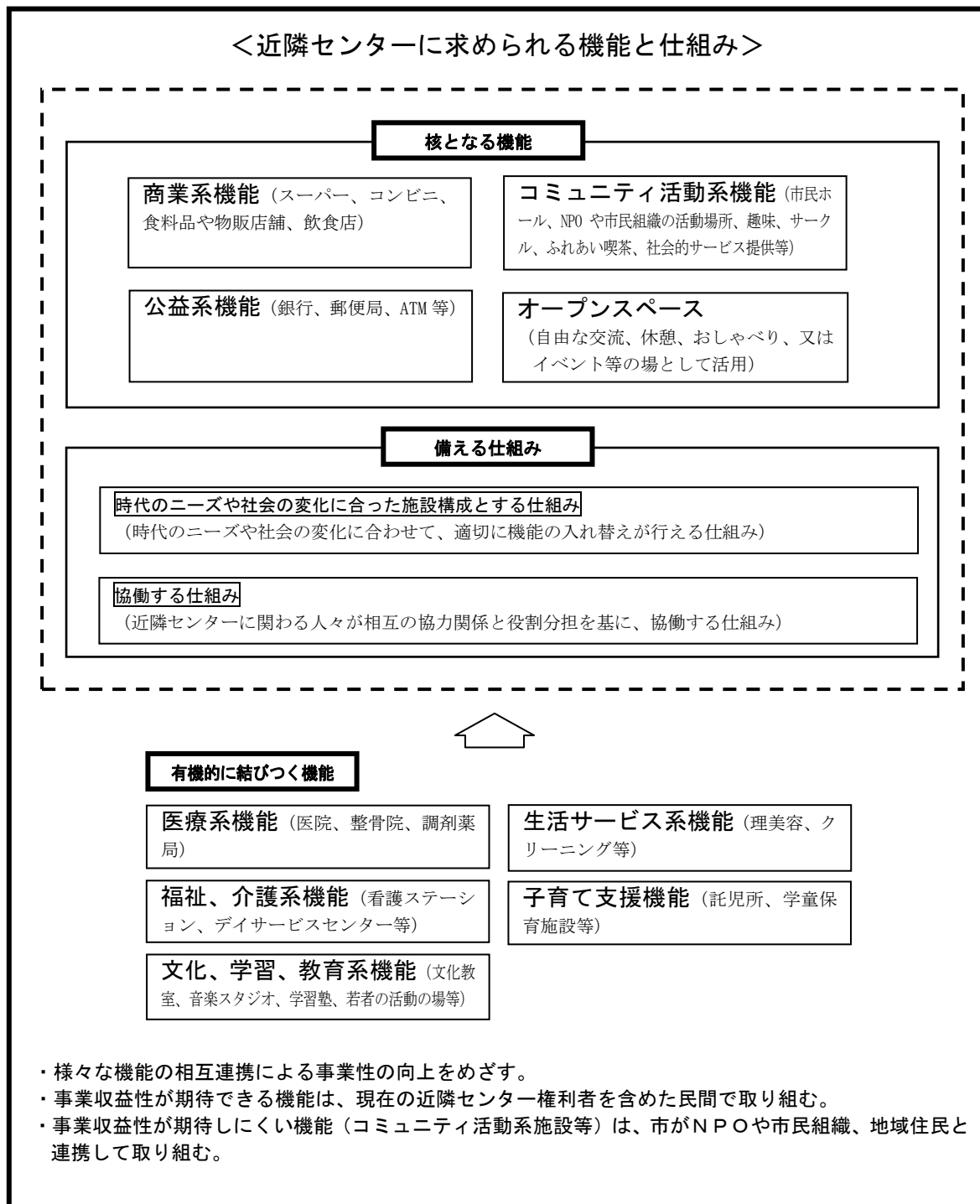
- ・時代のニーズや社会の変化に合わせて、適切に機能の入れ替えが行える仕組みを備える。

##### 協働する仕組み

- ・近隣センターに関わる人々が相互の協力関係と役割分担を基に、協働する仕組みを備える。

## 2. 近隣センターに求められる機能と仕組み

「近隣センターの新たな位置付け、担うべき役割」を果たす「近隣センターに求められる機能と仕組み」は次のとおりとなる。



### <留意点>

- ・ 機能の定期的な見直し
- ・ 需要対応型の小型スーパーや、行政サービス等を提供する地域密着型コンビニ等の動きを踏まえた商業系施設の導入
- ・ 公的賃貸住宅建替えに伴う活用地の扱い方
- ・ 医者村と連携した医療系施設の導入
- ・ 戸建住宅地内での施設立地の扱い方（住環境に配慮し騒音や通行車両の増加等の影響を及ぼさない用途に限定）

### 3. 店舗や施設部分の運営・管理

近隣センターは、開設時の当初から、多くの店舗等において運営・管理主体が変化せず、高齢化が進んできたと考えられる。「権利者の意向」「専門家の意見」にも見られるように、このことが、近隣センターが時代のニーズや社会の変化への対応や、住民のニーズに応えることができず、魅力が減少した大きな要因の一つと考えられる。

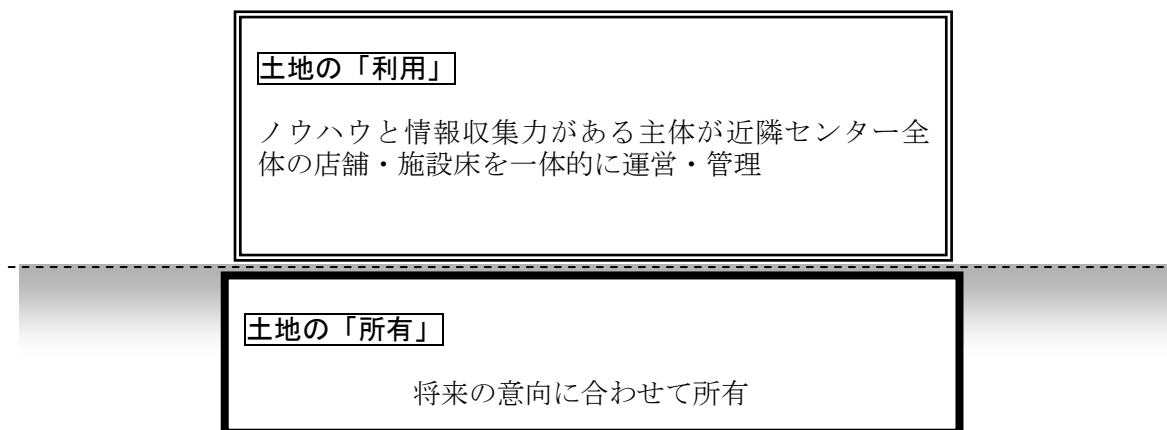
一方、近隣センターの土地・建物所有者の将来への考え方は、権利者の意向では、「現状のまま所有し、自己で利用する」「近隣センター全体の動きを見ながら考えたい」が多く、所有を継続する意向が強いことが伺える。

これらのことを踏まえ、近隣センターが新たな位置付け、役割を果たしていくための有力な考え方の1つとして、土地の「所有」の概念と「利用」の概念とを分離して考えていくことが必要である。

また、土地の所有者個人が、住民のニーズや時代の変化に即応した「利用」、つまり、店舗等の運営・管理を行う立場として適切かどうかは、これまでの近隣センターの実状を踏まえると課題も多いと考えられる。

以上のことから、店舗等の運営・管理をノウハウと情報収集力を持つ人や事業体に任せるといふ考え方が望まれる。

#### 土地の「所有」と「利用」の分離概念図



## 4. 建物整備の手法

### (1) <時代のニーズに対応でき、将来的にも持続可能と考えられる手法>

土地の「所有」の概念と「利用」の概念とを分離する考え方を踏まえつつ、店舗等の運営・管理については、ノウハウと情報収集力を持つ人や、事業者（民間デベロッパー等）に任せる場合の建物整備の手法について、大きくは次のようなパターンが想定される。

#### ①パターン

◆土地の上に「定期借地方式<sup>\*1</sup>」を基に、上物（建物）の建設をする場合  
【P48①参照】

定期借地方式<sup>\*1</sup>であるため、上物（建物）については民間デベロッパーが時代に適応した形態に適時、改善することは容易であり、定期借地期間終了後には改めて、時代にふさわしい近隣センターに挑戦する機会を迎えることができ、新たな位置付け、役割をめざす近隣センターとしてふさわしいと考えられる。

### (2) <その他の手法>

#### ②パターン

◆現建物をベースに大規模改修を行い、店舗の床部分で「定期借家方式<sup>\*2</sup>」を用いる場合  
【P49②参照】

改修計画を立案する主体は誰か、改修費用をどのように捻出するか等については実務を行っていく上での課題となる。

#### ③パターン

◆店舗や住宅等の床を創出する建物の建替えを行い、店舗等の床部分で「定期借家方式<sup>\*2</sup>」を用いる場合  
【P49③参照】

代表的なパターンは、市街地再開発事業や等価交換事業が考えられるが、店舗等の床に関しては、権利変換や区分所有により複数の権利者が関わるものの、合意形成ができれば、店舗等の運営・管理を民間デベロッパー等に任せることができる。

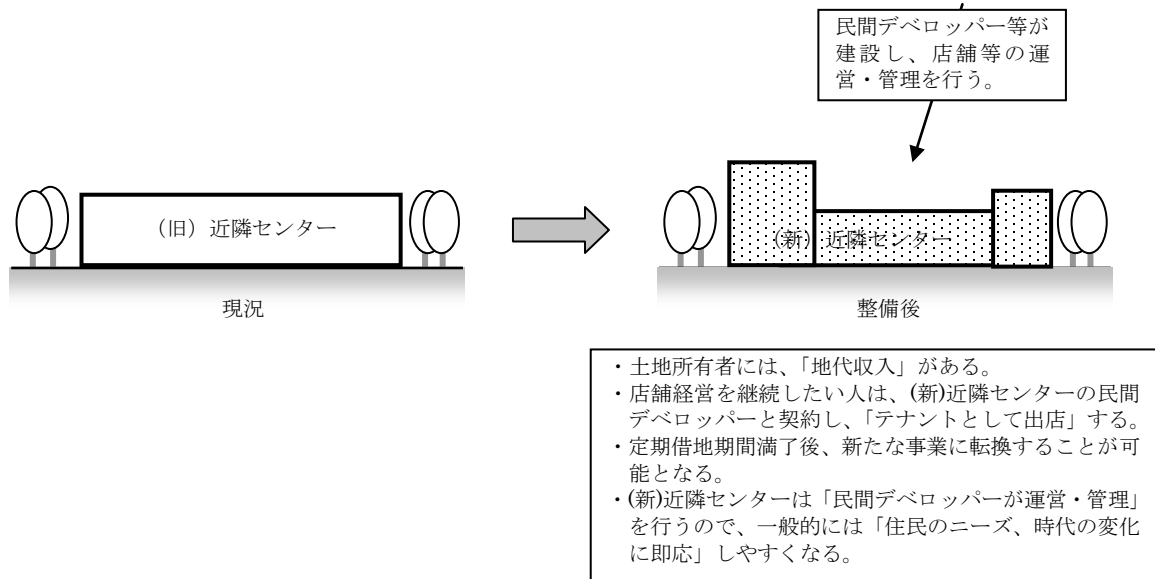
しかし、年月が経過して近隣センターとしての建築環境や商業空間が時代にそぐわなくなった時には、権利関係が複雑なことから、合意形成や新たな近隣センターをめざす時に支障をきたす恐れがあると思われる。

\* 1：事前に定めた借地期間を前提に契約を行い、期間の満了時に、更新なく借地関係が終了する方式、種類により、借主が建物を取り壊して土地を返還する場合、土地所有者が建物を買取る場合等がある。  
\* 2：事前に定めた借家期間を前提に契約を行い、期間の満了時に、更新なく借家関係が終了する方式

建物整備のあり方と土地の「所有」と「利用」の分離の代表的パターン

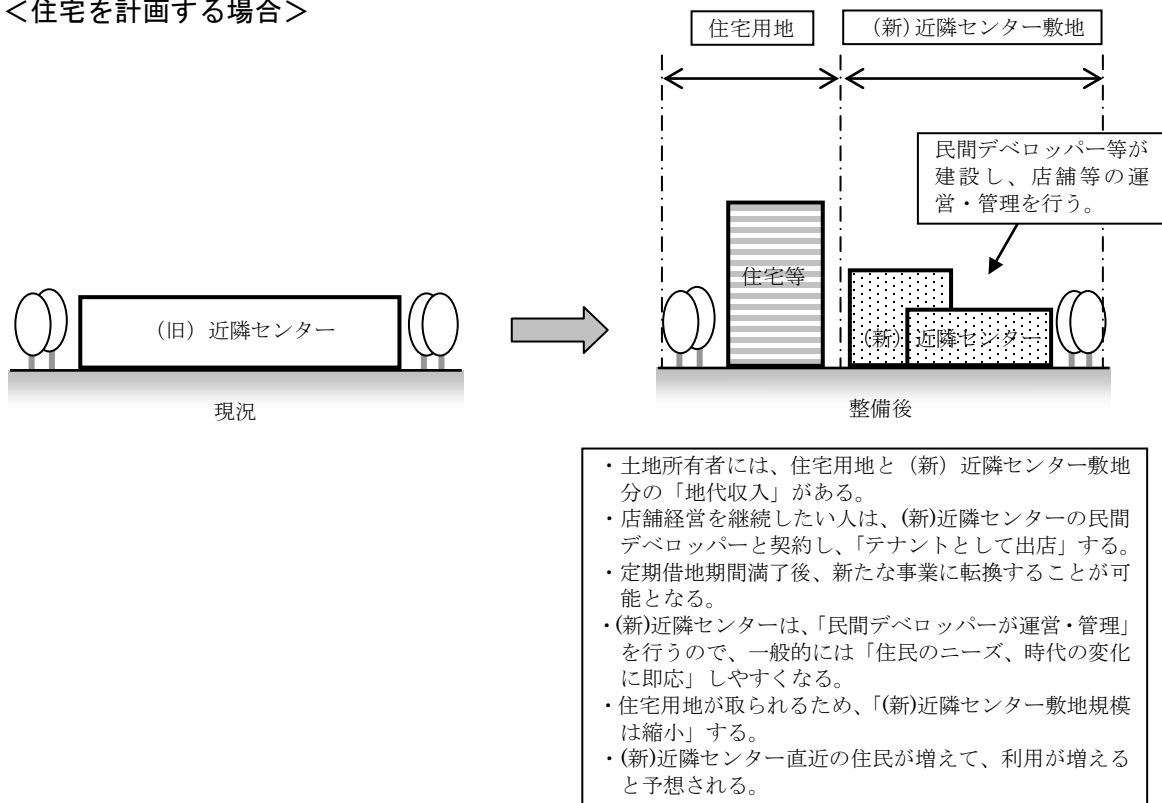
① 定期借地事業の場合【ケース1】

<住宅を計画しない場合>



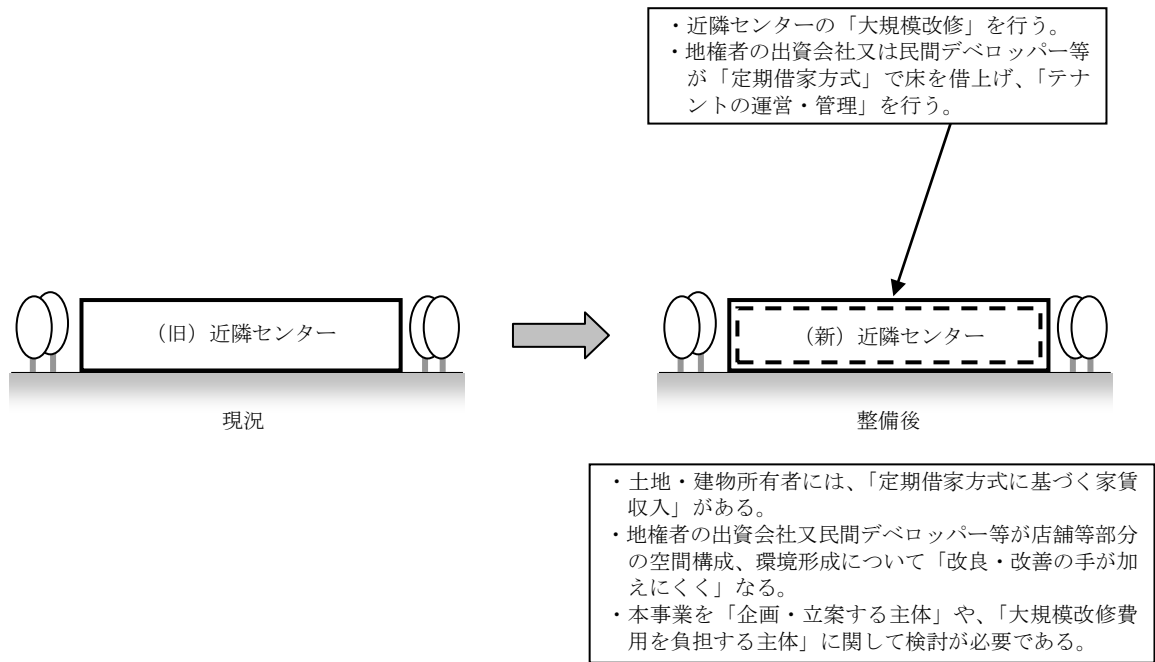
定期借地事業の場合【ケース2】

<住宅を計画する場合>



※ 定期借地事業の場合【ケース2】については、店舗付住宅を営んでいる事業者の整備後の住まいを考慮し想定する。

② 現建物をベースに、大規模改修を行なう場合



③ 市街地再開発事業、等価交換事業等で建替えを行う場合

