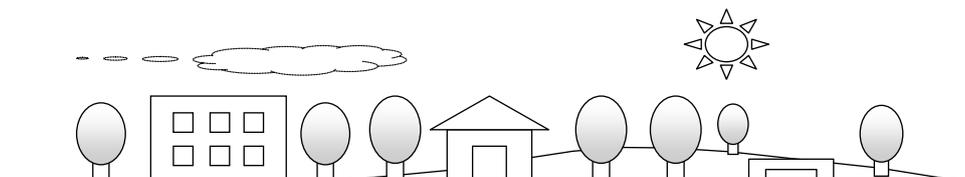


# 千里ニュータウン近隣センターのあり方について（案）

【概要版】

平成 24 年（2012 年）3 月

吹 田 市



# 千里ニュータウン近隣センターのあり方について（案）

## はじめに

千里ニュータウンは、昭和 37 年（1962 年）のまちびらきから半世紀が経過しようとしています。

緑が育ち、人々が暮らしをいとなみ、様々な地域活動や市民活動が展開されるなど、まちとして大きく成長してきました。

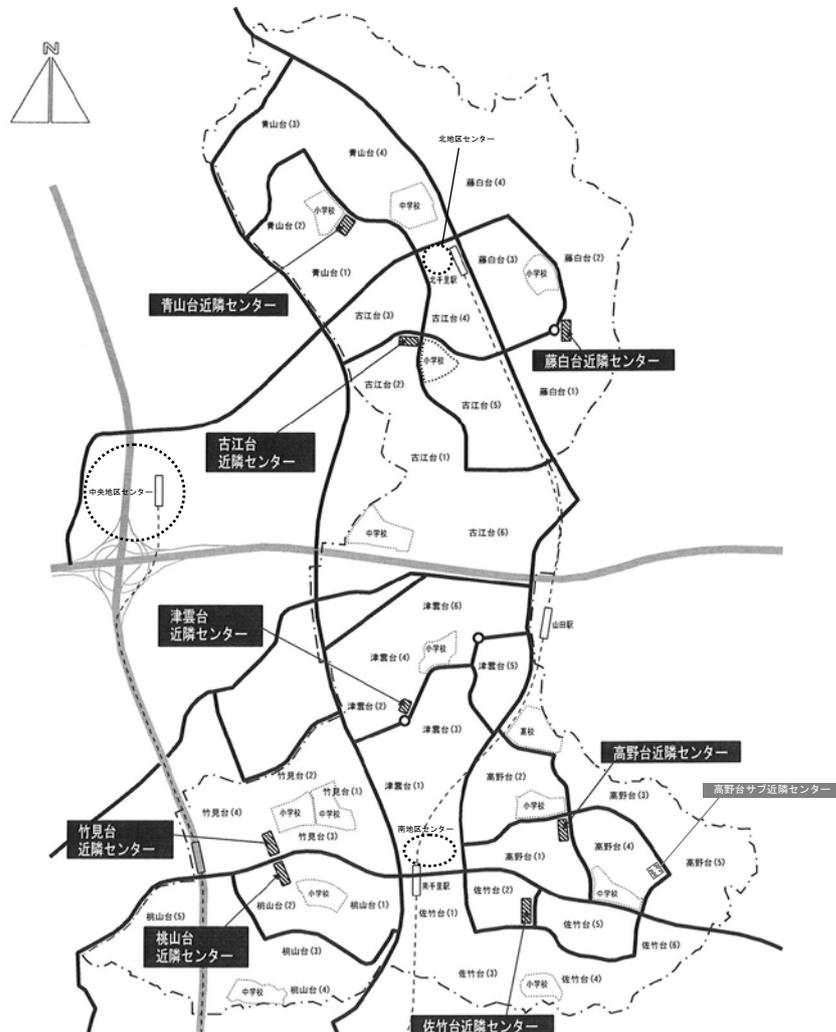
こうした中、近隣センターは、住区における身近な拠点として、住民などの暮らしを支えてきましたが、居住者のライフスタイルの多様化や社会状況の大きな変化などにより、近隣センターの商業環境は大きく変化し、店舗数の減少など商業の衰退が進んでいます。

その一方では、一部の建物の建替えなどが行われたり、空き店舗の活用として、デイサービス（通所介護）センターや託児所などが入居するなど徐々に変化している所も見られます。

本市は、このような動きや実態を把握するため、住民、権利者等へのアンケート・ヒアリング調査を行いました。

本案は、今後、近隣センター施設の利活用や再編などを含めた新たなにぎわいの創出に向け、地権者、事業者、利用者、行政等の各主体が、近隣センターの**活性化、再生**に取り組む際の検討材料（たたき台）として活用していただくため、とりまとめたものです。

<各住区の近隣センターの位置図（主な道路、鉄道駅、学校等も示しています。）>



## I. 住民、近隣センター内の不動産所有者（権利者）や事業者、専門家等の意向、意見

### ■ 調査の目的

「住民、権利者」「福祉・介護・生活支援サービス等事業者・民間デベロッパー・専門家」の意向や意見を把握するため、アンケート・ヒアリング調査を行いました。

\* 専門家（地域まちづくり計画、商店街活性化、地域福祉、マーケティング、公益活動分野の有識者）

### ■ 「住民」へのアンケート調査結果

調査対象者	配布数	回収数	回収率	備考
住民	3,450人	1,515人	43.9%	千里NTに住む中学生以上、無作為抽出

#### 【近隣センターの現状】

- ・ 住民の日常の買物の場所としての利用は低く、利用したい店舗や施設がない。

#### 【近隣センターに求められる主な機能】

- ・ 「商業系機能」「公益系機能」「福祉・介護系機能」「屋外でくつろげる機能」
- ・ スーパーやコンビニ等の核店舗

#### 【新たに魅力を高めるもの】

- ・ ニーズの高い「公益施設」「医療、福祉、介護系施設」
- ・ 子育て世帯のニーズが高い「保育、子育て支援施設」
- ・ 住民のサークルやクラブ等の活動場所等の「コミュニティ施設」

### ■ 「権利者」へのアンケート調査結果

調査対象者	配布数	回収数	回収率	備考
権利者	225人	136人	60.4%	近隣センターの不動産所有者、店舗営業者等

#### 【不動産の活用、店舗、事業の運営に関する意向】

- ・ 全体的な傾向としては、「近隣センターの施設の老朽化」「核店舗の不十分」「全面的な建替え」「空き店舗の活用」「若手事業者の誘致」を必要だとする意向が多い。

#### 【全面的な建替え】

- ・ 住まいとして利用されている建物や、近隣センターでの事業の収益が家計に大きく依存している方がおられるため、生活への十分な配慮が必要である。

#### 【空き店舗の活用や若手事業者の誘致】

- ・ 不動産の「所有」と「利用」の分離を積極的に進めることにより、空き店舗の活用を円滑に進めることが期待できる。これを通じ新しい人材（若手事業者等）を呼び込むことが、近隣センターへ変化を与え、事業者の意識改革につながる。

## ヒアリング調査結果

### ■ 「福祉、介護事業者」の意見

「店舗面積の不足」「駐車場や駐輪場の不足」「空き店舗による活気のなさ」等を問題視している。

### ■ 「スーパー、テナント事業者」の意見

駐車場の不足、建物の老朽化、周辺住宅地の高齢化による客数の減少等を問題視している。

### ■ 「民間デベロッパー」の意見

商店主個々だけでは、営業の継続は難しいと指摘している。

### ■ 「専門家」の意見

時代のニーズに合わせて対応できる仕組みをもつため、時代のニーズの変化に合わせて、ニーズがなくなればすぐに退店し、新しい店へと変更できる仕組みを備える。また商業機能と共に人が集う魅力、地権者が共同して再整備できる仕組みをつくる。

## II. 近隣センターが抱える課題の抽出

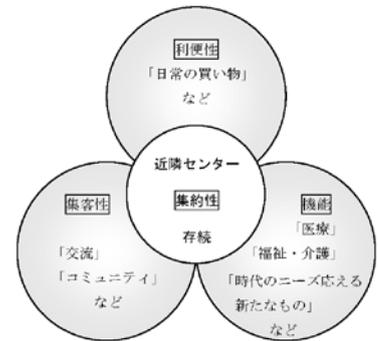
I章の調査の結果から、主な課題を抽出すると以下のとおりとなる。

- スーパー、コンビニ等の核店舗がない近隣センターは利用者が少ない。
- 住民ニーズに応える店舗や施設が不足し、幅広い利用者が訪れる場所となっておらず、空き店舗も活用されていない。
- 店舗営業者には高齢者が多く、活性化をリードする人材がないことが活性化の障壁となっている。
- 建築基準法に基づく一団地建築物であるため、建替え、増改築を行う場合、土地所有者すべての同意が必要である。
- 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。

## III. 近隣センターの必要性

- 近隣センターは、住民等から住区の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、住民から求められている「日常の買物」の利便性、「交流、コミュニティ」の集客性、「医療、福祉・介護」機能、「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役割を果たすため存続させる必要がある。



## IV. 近隣センターの新たな位置付け、担うべき役割

I～III章までの結果や必要性を基に、新たな位置付け等を以下のとおり設定する。

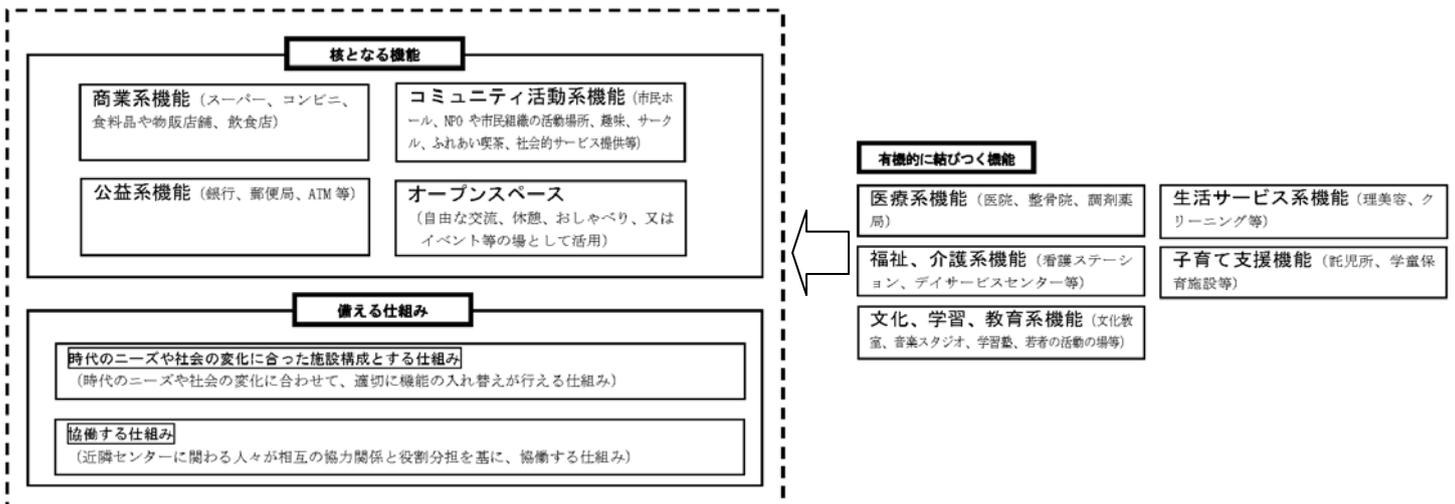
### ■ 新たな位置付け

「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」

### ■ 担うべき役割

- ・ 日常を支える場
- ・ 安心と健康を支える場
- ・ 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
- ・ 少子高齢化によるニーズに応える場
- ・ 生活に心の豊かさを取り込む場

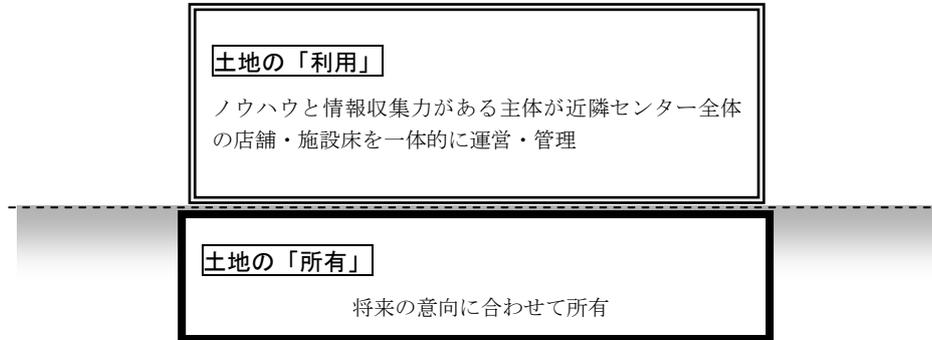
### ■ 近隣センターに求められる機能と仕組み



## ■ 店舗や施設部分の運営・管理

住民のニーズや時代変化に即応した「利用」をするためには、店舗等の運営・管理のノウハウと情報収集力を持つ人や事業体に任せるといった考え方が望ましい。

土地の「所有」と「利用」の分離概念図



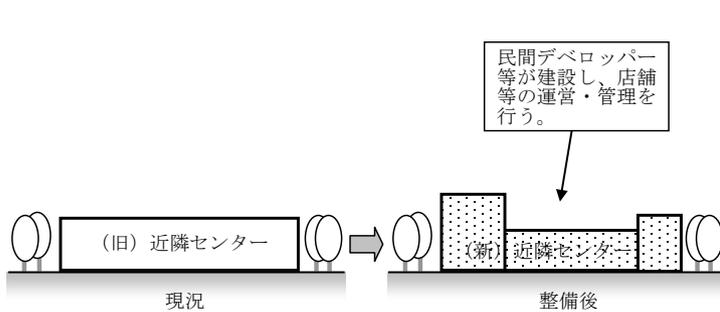
## ■ 建物整備の手法

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、「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」として、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、事業体（民間デベロッパー等）に任せることが望まれる。建物整備の手法を考えた場合、大きくは次のようなパターンが想定される。

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

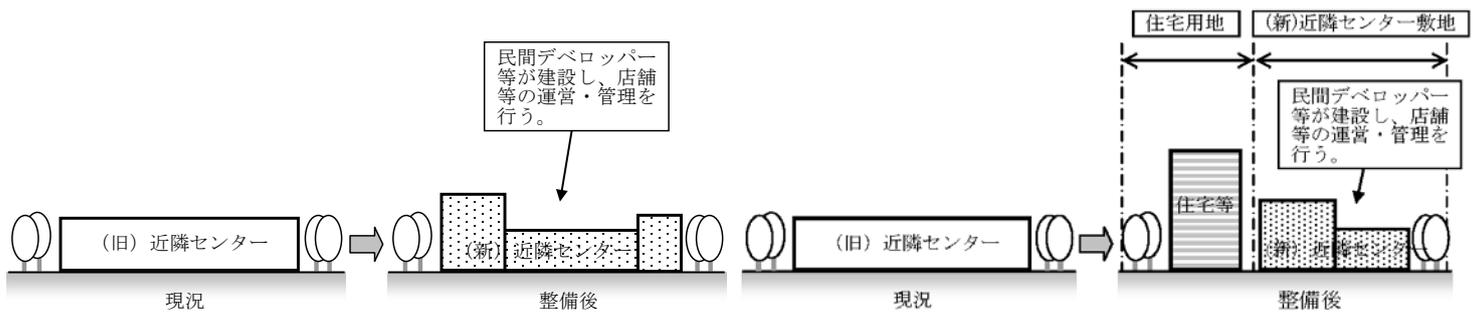
### 定期借地事業の場合【ケース1】

<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>



1. 店舗経営を継続したい人は、(新)近隣センターの民間デベロッパーと契約し、「テナントとして出店」する。
2. (新)近隣センターは「民間デベロッパーが運営・管理」を行うので、一般的には「住民のニーズ、時代の変化に即応」しやすくなる。
3. 定期借地期間満了後、新たな事業に転換することが可能となる。
4. 土地所有者には、「地代収入」がある。

1. 店舗経営を継続したい人は、(新)近隣センターの民間デベロッパーと契約し、「テナントとして出店」する。
2. (新)近隣センターは、「民間デベロッパーが運営・管理」を行うので、一般的には「住民のニーズ、時代の変化に即応」しやすくなる。
3. 定期借地期間満了後、新たな事業に転換することが可能となる。
4. 土地所有者には、(新)近隣センター敷地分の「地代収入」がある。
5. 住宅用地が取られるため、「(新)近隣センター敷地規模は縮小」する。
6. (新)近隣センター直近の住民が増えて、利用が増えると予想される。

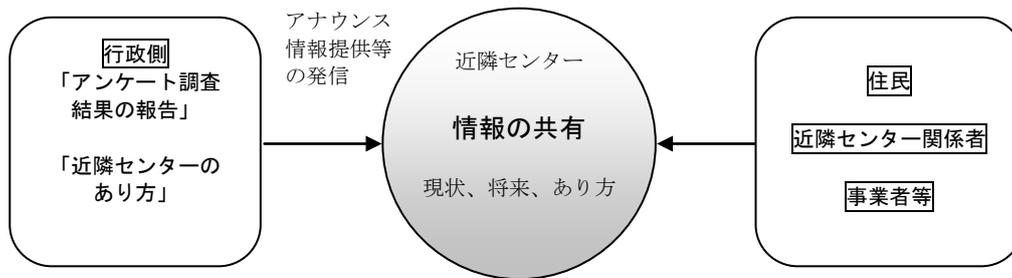
※ 将来的な再整備が難しくなるが、その他、市街地再開発事業や等価交換事業等も考えられる。

## V. 近隣センターの活性化、再生の進め方

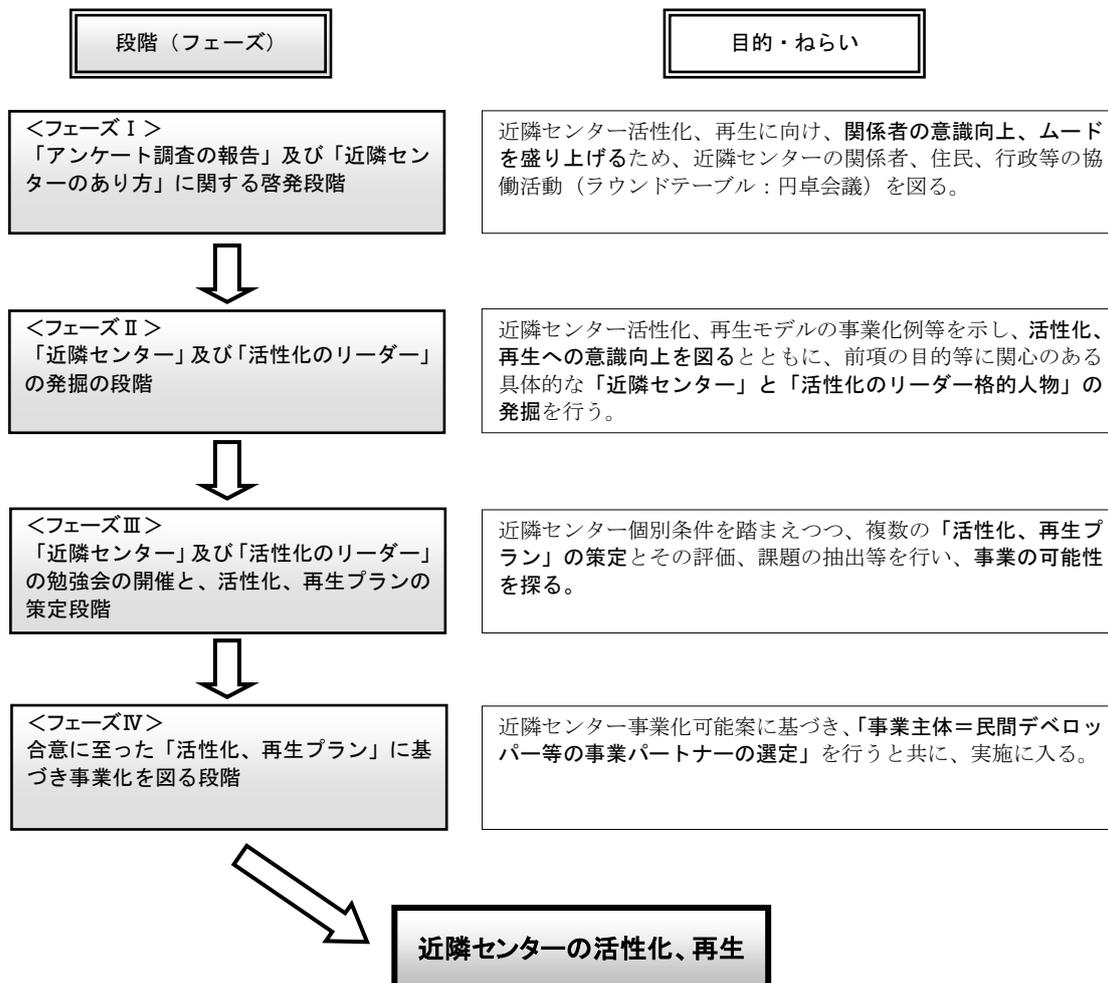
I～IV章までの結果や考え方を基に、次のように進めることが望ましい。

### ■ 情報の共有

近隣センターの活性化、再生に向けては、住民、近隣センター関係者、事業者、行政等、それぞれの立場の人々が近隣センターの現状と将来のあり方について「情報を共有」し、認識を深める必要がある。

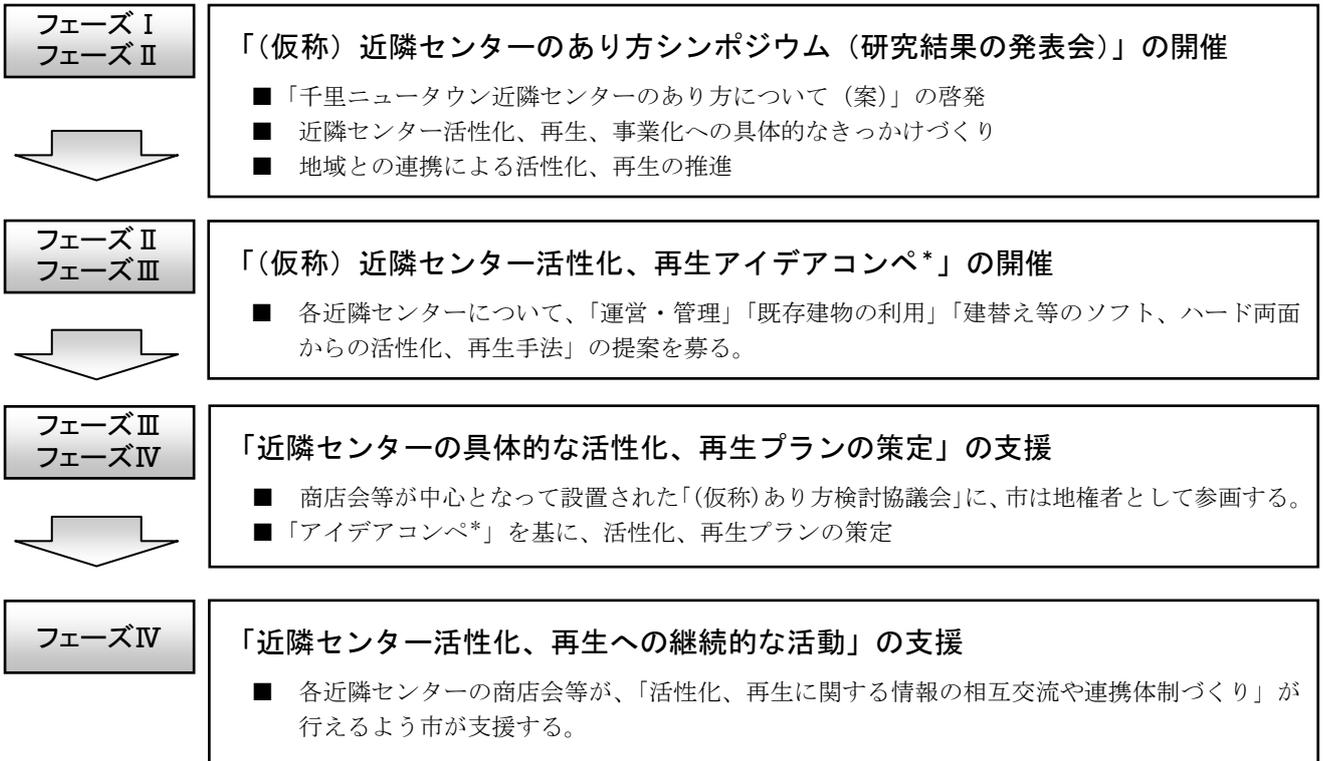


### ■ 近隣センターの活性化、再生の実現に向けての推進イメージ



## VI. 近隣センターの活性化、再生への施策の方向性（行政の取組みイメージ）

V章の近隣センターの活性化、再生の進め方について、行政側の取組みイメージ（例）は以下のとおりとなる。



\* 考え、着想の競技会

## VII. 近隣センターで展開する市の施策

VI章の施策の方向性と共に、「近隣センターの活性化、再生」に向けて、市の施策を推進する。

※ 所管課は、平成24年4月現在とする。

### 「商業系機能」のにぎわいの創出

- 近隣センターリレー産直市
- 商店街等における空き店舗活用事業：地域経済振興室

### 「子育て支援機能」の充実

- 親子の交流や世代間交流の場の設定：子育て支援室
- 私立保育所整備助成事業：保育課

### 「福祉、介護系機能」の充実

- 地域密着型サービス等の誘致：高齢政策課
- 障がい児の放課後等の支援対策のための場、日中活動の場、ケアホーム、グループホーム\*の整備：障がい福祉室

\* 病気や障がいなどで生活に困難な人が専門スタッフ等の援助を受け、一般住宅で生活する社会的介護の形態のこと

### 「コミュニティ活動系機能」の空間の形成

- 地区市民ホールの整備：地域総務室

### 「オープンスペース」の活用

- 車（自家用車）に依存しないくらしの検討：環境政策室

### 「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」「オープンスペース」の建物用途などの誘導

- 千里ニュータウン地区地区計画：都市整備室

### すべての機能・仕組みの協働のまちづくりを誘致

- 千里ニュータウンまちづくり指針、住区再生プラン（案）
- 地域の絆サポートスペースの誘導：千里再生室

千里ニュータウン近隣センターのあり方について（案）概要版  
平成 24 年（2012 年）3 月  
発行：吹田市都市整備部千里再生室  
〒565-8550 吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号  
TEL：06-6384-1231  
e-mail：senrisaisei@city.suita.osaka.jp

