

周辺地区の変化に着目した近隣センター空間を活かしたまちづくりの方向性

小濱 諒¹・北詰 恵一²

¹学生会員 関西大学大学院 理工学研究科 (〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号)
E-mail:k871750@kansai-u.ac.jp

²正会員 関西大学教授 環境都市工学部 (〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号)
E-mail:kitazume@kansai-u.ac.jp

ニュータウンの近隣センターは、住区の少子高齢化や買い物行動の広域化、コミュニティのあり方の変化などに対応できず、その機能を十分に発揮できていない。近年、周辺地区にさらなる変化が見られるようになった。例えば、千里ニュータウンでは、従来からの高齢者問題が引き続き深刻化する住区とは別に、建て替えが進むことで新しい子育て層や若い世帯が入居し人口増となる住区も現れ始めた。ただし、これらの新しい入居者層のニーズに近隣センターは十分に対応しておらず、利用が進んでいない。近隣センターを従来通りの機能として捉えるだけでなく、本来持つ空間としてのポテンシャルを活かすことによる新しい機能を付与させることで、新旧入居者に役立つ空間につくりあげることが期待されている。

Key Words : *new town, aging population and lower birthrate, community*

1. はじめに

(1) 研究の背景

ニュータウンの近隣センターは、住区の少子高齢化やモータリゼーションの発展、施設の老朽化、市民のニーズやライフスタイルの変化等に対応できず、本来の近隣センターとしての機能を十分に発揮できていない。身近な商業施設であり、豊富な空間資源を有する近隣センターは地域の重要な資源となりうる存在である。近年、周辺地区にさらなる変化が見られるようになった。例えば、千里ニュータウンでは、従来からの高齢者問題が引き続き深刻化する住区とは別に、建て替えや住宅開発が進むことにより新しい子育て層や若い世帯が流入してきている住区も現れ始めた。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、コミュニティカフェなどが入居するなど徐々に変化しているところもあるが、新しい入居層のニーズに近隣センターは十分に対応しているはいえない。もちろんニュータウン当初時期と類似した家族層が入居しているからといって当時の機能を復活させることが望ましいわけではなく、新しい時代にふさわしい機能が求められている。さらに、従来通りの機能だけでなく、本来持つ空間としてのポテンシャルを活かすことによる新しい機能を付与させることで、新旧入居者に役立つ空間につくりあげることが期待されている。

(2) 研究の目的

ニュータウンの近隣センターは周辺の人口や住宅の形式が変化していくことで近隣センターへのニーズが変わってきてしまい、十分な行政サービスが提供できていないのが現状である。本研究では、近隣センターやその周辺の状況変化を分析することで、近隣センターのこれからのあり方を探る。近隣センターの現状については現地調査やまちづくり吹田学塾で議論された内容も用いることとする。本研究では、千里ニュータウンの12の近隣センターのうち、吹田市にある8つの近隣センターについて扱う。

(3) 研究対象地域：大阪府千里ニュータウン近隣センター

a) 千里ニュータウンの住区

千里ニュータウンは、昭和37年(1962年)、大阪府の吹田市と豊中市をまたぐ日本で初めてのニュータウンとして建設された。千里ニュータウンのまちの構成は近隣住区論の考え方を基にしていて、近隣住民の徒歩による生活圏として2, 500戸(1万人)前後のまとまりを日常生活圏と考え、住区として計画された。住区の中心に日常生活に必要とされる小学校や近隣センター、公園などが配置された。千里ニュータウンの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

ことがめざされ、目的や利用頻度によって近隣センター(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段階ヒエラルキー構成とされた。

吹田市域に青山台、佐竹台、高野台、竹見台、津雲台、藤白台、古江台、桃山台の8住区がある。

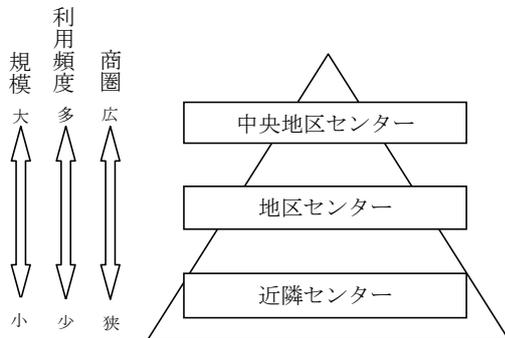


図-1 近隣住区論と商業施設¹⁾

b) 近隣センターの概要

近隣センターは「近隣住区」ごとに配置された、日常に必要なサービスを提供するセンターであり、商店や集会所、交番、郵便局などの公共のサービス機関などが集約して配置されている。千里ニュータウンでは概ね小学校とともに近隣住区の中心に配置されている。千里ニュータウンには住区と同様、8ヶ所の近隣センターがある。千里ニュータウン近隣センターの位置は図-2に示した。



図-2 近隣センターの位置²⁾

c) 近隣センターの現状

まちびらきから約50年が経過し、日本社会と同様に千里ニュータウンも人口の減少、少子高齢化、住宅や施設の老朽化などの問題が生じ、近隣センター周辺の状況は変化してきている。そして、社会情勢の変化に伴い、多くの近隣センターの商業施設は寂れているのが現状である。三好³⁾は、具体的な衰退要因として地区センターの集客力拡大、小売業の大規模・チェーン化、ロードサイ

ド店の増加、モータリゼーション(自動車普及)、ライフスタイルの変化、複雑な権利関係、困難な意見調整、個人経営の限界(経営ノウハウ不足)、経営者の改善意欲の不足、後継者の不在、不足などを挙げている。しかし、近年、建物の建て替えや大規模の住宅開発により人口が増加し、若い世帯が流入してきている住区もある。

近隣センターの施設の利用に関しては、近隣センターと地区センターの距離関係や坂道などの地理的要因、地区周辺の施設の立地状況などの影響を受けるが、特に徒歩による交通手段が多い高齢者にとって近隣センターの存在は重要であることが示されている⁴⁾。

(4) まちづくり吹田学塾

本研究と並行して、まちづくりのアイデアを議論する実践として、大阪府吹田市市民協働学習センターが主催するまちづくり吹田学塾に参加した。

まちづくり吹田学塾とは多世代の方々と議論し、市政や市勢全般についての知識を習得し、新たな協働によるまちづくりのあり方や地域貢献活動を考える講座である。基礎講座と応用講座(2013年6/15~7/6, 9/24~12/3の期間の週一回)の2つの講座に参加した。平成25年度まちづくり吹田学塾「第7回応用講座」では、人が集まり、賑わうまち吹田を目指して、「人が集まる場をつくろう」をテーマに、吹田の宝を生かしたまちが賑わう「仕掛け」づくりという題材で議論した。

2. 千里ニュータウンの地区別人口変化

前述したとおり、千里ニュータウンには8つの近隣センターがある。個々の近隣センターの状況や周辺の住宅や人口の推移を現地調査や既存の資料のデータ、まちづくり吹田学塾での議論からまとめることで、千里ニュータウン近隣センターのこれからのあり方を探る。なお、研究グループの既存研究⁵⁾からデータを一部用いる。

(1) 総人口の推移

近隣センターの各住区の人口は昭和45年から5年ごとの人口推移でみると、図-3に示す通り、基本的に減少傾向にある。しかし平成2年の佐竹台、高野台、平成12年の古江台、藤白台、桃山台、平成17年の佐竹台など一時的にはあるが増加している住区も存在し、要因としては宅地開発などが考えられる。本ニュータウンは、地下鉄御堂筋線、地下鉄堺筋線に繋がる阪急千里線がはしっており、大阪都心に短時間で直通できることから、適切な価格帯でニーズに適合する住宅さえ提供されれば、若者・家族層への不動産としての価値は高い。

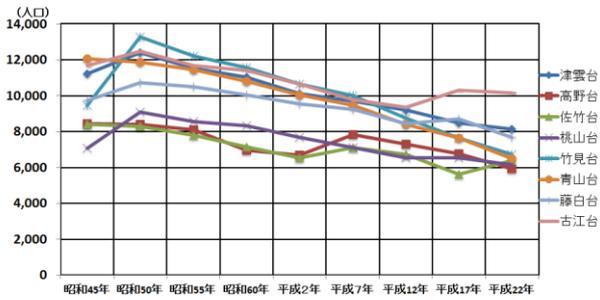


図-3 5年ごとの人口推移(国勢調査より)

最近10年間の人口推移をみると佐竹台、桃山台、津雲台は人口が増加しているが、高野台、古江台は緩やかに減少している。平成25年の人口総数は古江台が9,530人と最も高く、高野台が5,362人と最も低い。

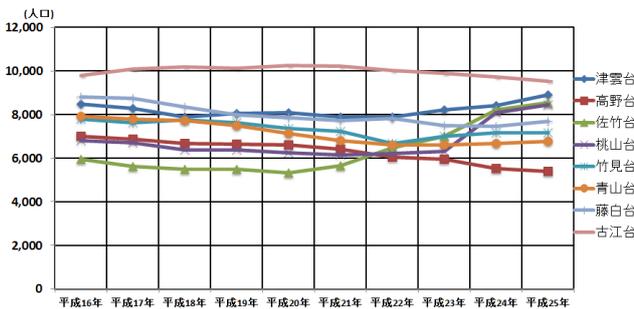


図-4 最近10年間の人口推移(住民基本台帳より)

(2) 年少人口と子育て世代人口の推移

年少人口を0～14歳，子育て世代を15～49歳までの年齢とする。

図-5、6は、昭和60年から平成22年までの年少人口と子育て世代人口の推移である。全体的に0～14歳の年少人口も子育て世代の人口も徐々に減少している。年少人口について、平成2年の高野台や平成12年の古江台など一時的に増加する時期もあるが、大きな変化は見られない。しかし、減少の変化は緩くなってきている。子育て世代人口は全体的にみると、一定に減少している、年少人口とほぼ同時期に人口の増加が見られる。

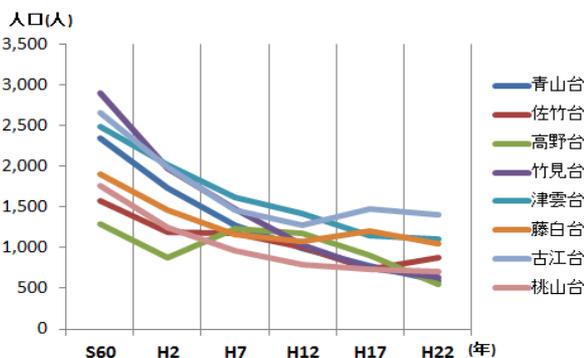


図-5 年少人口の推移(住民基本台帳より)

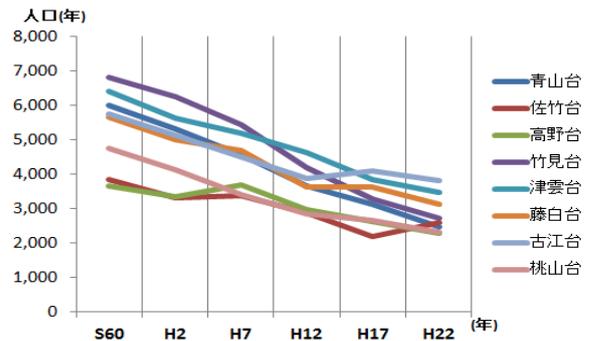


図-6 子育て世代人口の推移(住民基本台帳より)

(3) 高齢者比率の推移

千里ニュータウンの吹田市側だけの町丁目別の高齢者比率を昭和60年から比較すると、図-7のようになる。

昭和60年代には一部地区を除いて、基本的に高齢化は見られなかったが、平成22年にはほぼ全域に高齢化が進展している。しかし、中部の津雲台の一部である阪急山田駅周辺、南端部の佐竹台・桃山台の一部である同南千里駅周辺では高齢化率が依然低いまである。鉄道駅周辺を中心に、新規マンションに立て替えられ、高齢化が抑えられていることが伺える。

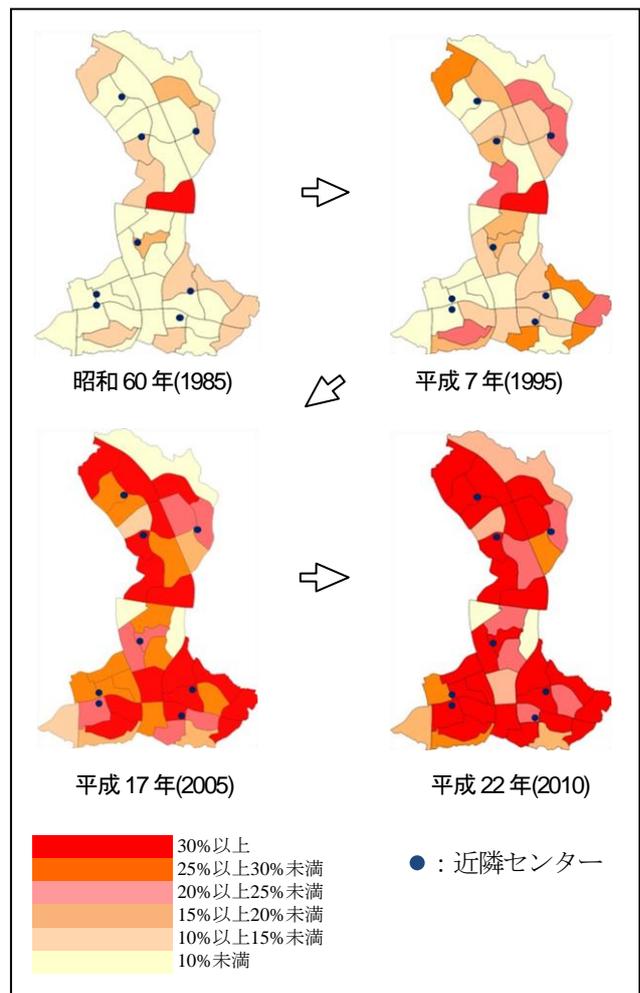


図-7 高齢者比率の変化

(4) 高齢者比率と人口伸び率による比較

横軸に高齢者率，縦軸に人口の伸び率をとり，個々の住区の変化の割合を分析し，1995年から2010年まで5年ごとに計測した。その結果を図-8に示す。すべての住区で高齢者率は5年ごとに増加した。（グラフでは右方向に推移）

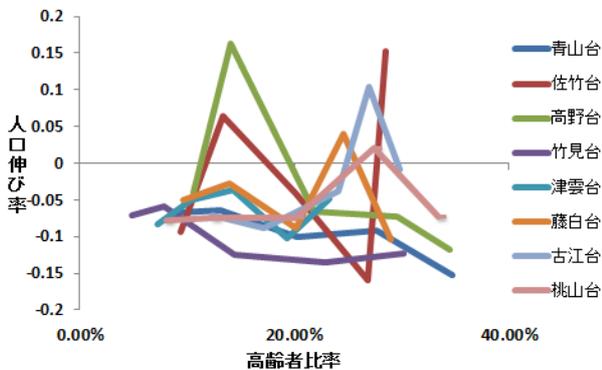


図-8 高齢者比率と人口伸び率の変化

青山台，竹見台，津雲台は高齢者率が増加するとともに人口の伸びに特に変化することがなく，人口は減少している。対照的に劇的に人口伸び率が変化し，さらに増加した住区は高野台，佐竹台，藤白台，古江台，桃山台である。人口減少が継続的に起こっている地区では，人口流入が少ないことから，入居当初の居住者が時間を経ることでそのまま高齢化したものと考えられる。

3. 千里ニュータウン施設としての近隣センター

これまで見た各地区の人口の変化に対し，近隣の生活サービスを提供するように設計された近隣センターはどのような特徴を持つか調べる必要がある。本来は，年齢構成の変化，居住者の生活スタイルの変化，さらに一部の地区で見られる若者・家族層の転入，特に津雲台で見られるような地区全体としては高齢化が進みながら一部の地区で若年層が増えるような地区内での傾向の違いなどに対し，8つの近隣センターが同じ近隣サービスを提供することも望ましくないし，個々の近隣センター自身にも多様なニーズに対応する必要のある地区も存在する。ここでは，近隣センターのそのような潜在的な対応可能性からみた特徴を整理することとする。

(1) 近隣センターの形状・オープンスペースの存在

現地調査から，近隣センターの形状は2階建のタイプ(2階建型)や通路になっているタイプ(通路型)，広場になっているタイプ(広場型)とそれらを複合しているタイ

プに分けられると考えた。施設の利用のしやすさやコミュニティ拠点への動線として考えたとき，通路になっていて2方向からしか入れない形状よりも，広場になっていて4方向から入れる方が人は利用がしやすいと考えられる。青山台は2階建て型であり，古江台，津雲台，高野台，竹見台は通路型，藤白台，佐竹台は広場型，桃山台は通路・広場型に分類できる。広場型である佐竹台と桃山台には特徴的なオープンスペースが存在し，うまく活かすことで近隣センターの活性化に繋げることができると考えられる。藤白台近隣センターは全面建て替えが行われてたので，形状が大きく変化した，その他の近隣センターは市民ホールの建て替えが行われた程度で，昭和の雰囲気を維持している。

(2) 核店舗の存在と競争商圈との重なり

青山台，古江台はスーパーやマーケットなどの核店舗が北千里地区の商業施設との距離が近いこともあり，閉店している。その他の6つの近隣センターは賑わいや来客数の違いはあるが存在している。青山台，藤白台，古江台は北千里地区センターの400m圏と重なり，津雲台は南千里地区センターの400m圏とは重複しない。高野台，佐竹台は南千里地区センターの400m圏と重なる。竹見台，桃山台は地区センターなどからは離れていて，すみわけが出来ている。地区センターや駅周辺の商業施設が発展していき，利用者が流れてしまっているのが現状である。

高齢化率が高い地区および後期高齢者の多い地区では，日常の買い物を提供する核店舗が近隣住区内にあることが望まれる一方で，商店間競争は広域化しており，競合に負けることで閉店してしまった2地区では本来，核店舗跡地を活かした商業サービスに代わるサービスの提供が求められるが，そのような機動的な変化は見られない。一方，核店舗が残っている地区においても，そのサービス水準は低いままとどまっている地区があり，その場合はむしろ残っていることが時代に即した新サービスの機動的提供を阻害している面がある。単なる商業機能としてではなく，コミュニティ機能としての捉え方の変更が望まれる。

(3) 近隣センターへの住民の意識・利用頻度

吹田市のH22のアンケート⁶⁾では，7割強の住民が魅力を高めることが必要だと考えており，魅力的な買い物の場，医療・福祉・介護支援の場の充実が強く求められている。利用頻度は，60歳代以上は年齢が上がるにつれて利用頻度が高くなる傾向があり，古くからの入居者ほど利用頻度は高い。比較的利用頻度が高い近隣センターは桃山台，津雲台，佐竹台，竹見台，藤白台であり，高野台，青山台，古江台は利用頻度が低いという結果がでている。

4. 近隣センターにおけるまちづくりの方向性

近隣センターという施設が、変動する周辺人口の推移に対応できていない現実が整理された。人口変動の速度に対し、施設というハードの変化速度が追いつかないことが主な理由であるが、近隣センターに所属する商店者の商業継続意向の強さ、あるいは継続意向が無い場合にも権限等の委譲が進まない点などのソフト面での硬直性も指摘されている。

歴史的経緯から現状と、近隣センターの変化を段階を追ってみていくと、個々の近隣センターの特徴を把握することができた。まず、近隣センターやその周辺の現状を考慮すると、津雲台、桃山台、藤白台、佐竹台、竹見台の近隣センターはうまく活用することで、改善の余地がみえた。しかし、青山台、古江台、高野台は現状はうまくいっていない。これは、近隣センターを、従来の日常の商業機能の場として見るのではなく、新しいコミュニティ形成の場としてポテンシャルから見直した場合に捉えられるものである。

元来、近隣センターは、対象近隣住区の日常動線の最も集まる場所に定められ、知らず知らずのうちに居住者がアクセスできる場所である。それは、新規若年層・子育て層が買い物地として魅力を感じないとしても場所本来の持つ特性として備わっている。一方で、例えば子育て層は、核家族化が進むなかで新しいコミュニティを求めている。現在は、比較的離れた公民館やコミュニティセンター、さらには街区公園などの都市公園がその機能を有しているが、近隣住区単位の濃密、かつ即地的なコミュニティ形成になっていない。これを支える絶好の地が近隣センターの地と言える。

ただ、は老朽化した施設や旧来型の施設が細々と運営されている現状を目にすると魅力に欠けるように見えるかもしれない。しかし、元来の立地ポテンシャルは非常

に高いことから、思い切ったリストラクチャリングによるニーズマッチングを図ることが求められる。その際、これまで見てきたように、もはや8つの近隣センターが同じ状況に無い。先導的に一部地区に子育て層が立地し始めた佐竹台や桃山台をトリガーにして、新しいタイプの空間を目指し、さらに、他の近隣センター空間に、その地区にふさわしい形で変化の力を波及させていく必要がある。従って、近隣センター空間の変革の担い手は、ニュータウンを広域に支えてきた機関や行政ではなく、その近隣住区で暮らす住民である。もう一度、住区住民が、近隣センター空間を自分達の空間として捉え直し、その空間ポテンシャルを生かしたまちづくりの方向性を個々に見出していくことが必要となろう。

参考文献

- 1) クラレンス・ペリー著・倉田和四生訳、近隣住区論、1975年。
- 2) 財団法人ニューメディア開発協会、ITを活用して都市を活性化するための調査・研究(千里ニュータウン再生方策の調査研究)、p16の図を加工、2009。
- 3) 三好庸隆、郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究、2004。
- 4) 大野拓哉・伊丹康二、千里ニュータウンにおける地域施設の利用頻度と評価意識からみた地域施設整備の方向性、2005。
- 5) 小濱諒・北詰恵一、土木学会全国大会第69回年次学術講演会、2014。
- 6) 吹田市都市整備部千里再生室、千里ニュータウンのあり方について(案)、2012年