

2.3 各住区のまとめ

泉北 NT では、C.A.ペリーの「近隣住区論」を参考に、16 の住区で構成され全ての住区に近隣センターが存在している⁹⁾(図 2-1)。

2004 年から 2014 年にかけて住区内の人口は、減少している。高齢化率は 29.2%であり、同時期の堺市全体の高齢化率が 25.1%と比べ、高齢化が進んでいるといえる⁹⁾。

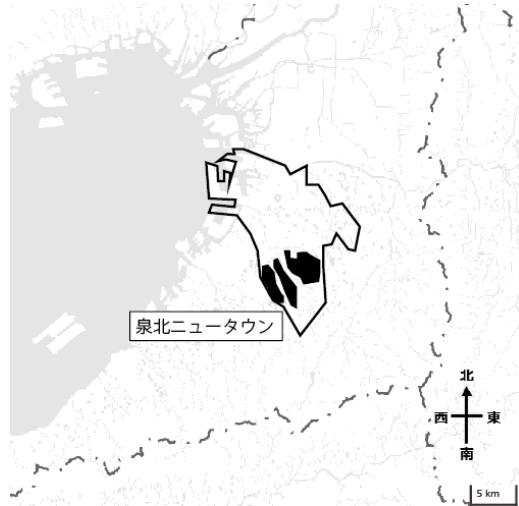


図 2-2 泉北ニュータウンの位置

表 2-3 泉北ニュータウンの概要

事業主体	大阪府
事業期間	1965(昭和40)年12月～ 1983(昭和58)年3月 (17年3ヵ月)
入居開始	1967(昭和42)年12月
開発面積	約1,557ha(堺市:1,511ha)
地区、住区	3地区、16住区
人口(平成4年)	164,587人
人口(平成26年)	131,739人
人口伸び率	80%(ニュータウン全体)
(平成4年～平成26年)	104%(堺市全体)
高齢化率	29.2%(ニュータウン全体)
(平成26年3月時点)	25.1%(堺市全体)

(近隣センター再生プラン⁹⁾をもとに筆者作成)

3. 泉北ニュータウン内外の施設立地変遷

3.1 調査方法

吉田地図¹⁰⁾¹¹⁾¹²⁾とゼンリン住宅地図¹³⁾¹⁴⁾を用いて、対象範囲内にある施設をマッピングし、種類や立地場所ごとに分類した。施設はスーパー・コンビニ、飲食、福祉系、その他の4種類に分類した。対象範囲は、NT内(3地区)とNTの外縁および堺泉北環状線から500m圏とする(図 2-1)。調査時点は、NT造成事業が完了した1983年の翌年の1984年から概ね10年ごとに4時点(1984年、1996年、2008年、2016年)とする。

3.2 立地変遷の結果

4 時点、施設立地変遷の分析から以下のことが分かった(図 3-1、図 3-2)(紙幅の都合上、1984 年、2016 年のみ図示する)。

- 1)1984 年には8カ所の近隣センターにスーパーがあったが2016 年には4カ所に減少している。
- 2)①で示した市街化調整区域の幹線道路沿い、②で示した第2種中高層住居専用地域に施設が増加している。

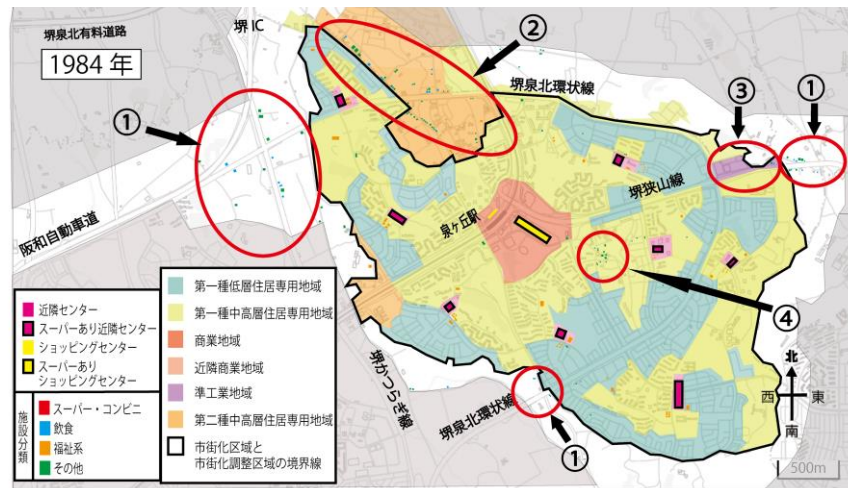


図 3-1 1984 年泉ヶ丘地区の施設立地図

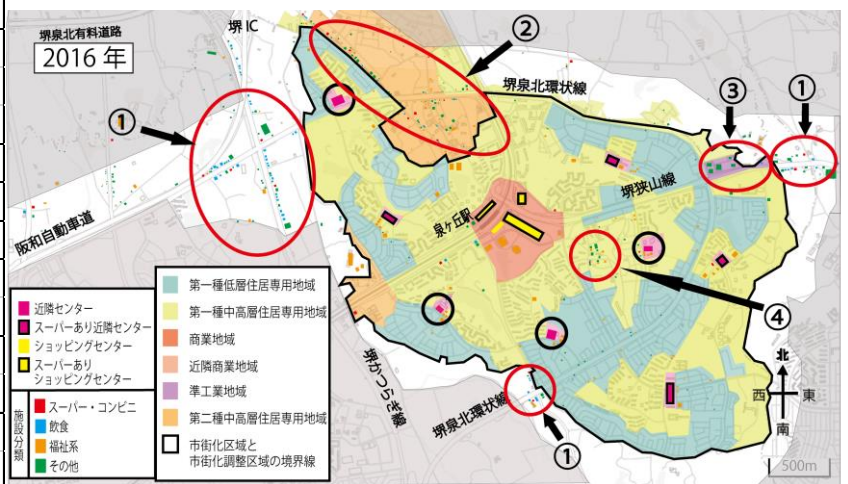


図 3-2 2016 年泉ヶ丘地区の施設立地図

- 3)③で示した準工業地域に施設が増加している。
- 4)NT 内の第一種低層住居専用地域に小規模の教室系などの施設が増加している。

梅、光明池地区周辺の施設立地変遷の分析から以下のことが分かった(図 3-3、図 3-4)。

- 1)1984 年には7カ所の近隣センターにスーパーがあったが2016 年には3カ所に減少している。
- 2)①で示した幹線道路沿いに施設が増加している。
- 3)②で示した準工業地域に施設が増加している。
- 4)NT 内の第一種低層住居専用地域に小規模の教室系などの施設が増加した。

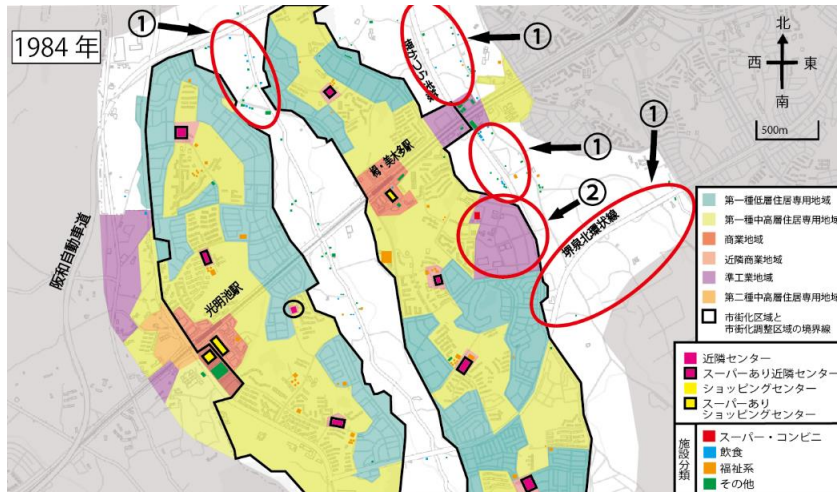


図 3-3 1984 年 梶、光明池地区の施設立地図

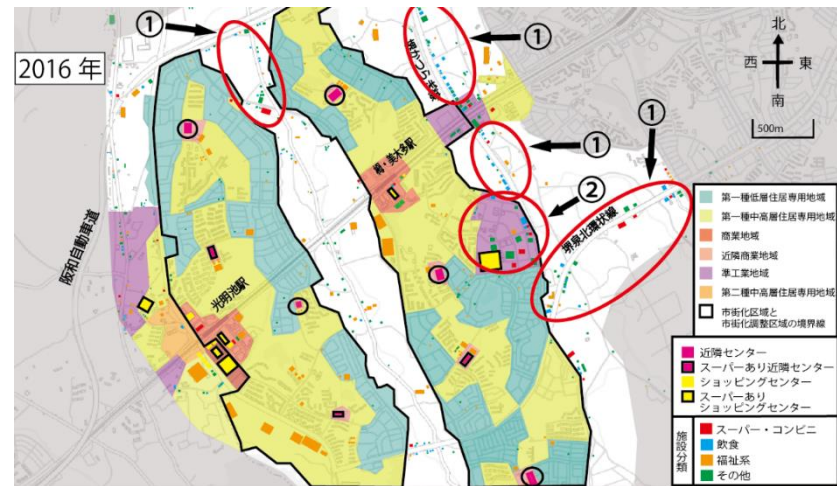


図 3-4 2016 年 梶、光明池地区の施設立地図

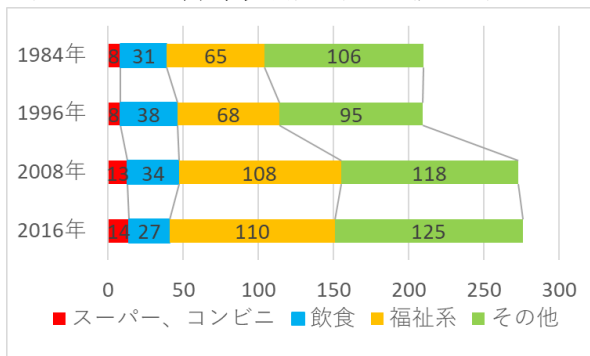


図 3-5 泉ヶ丘地区の種類の施設数推移

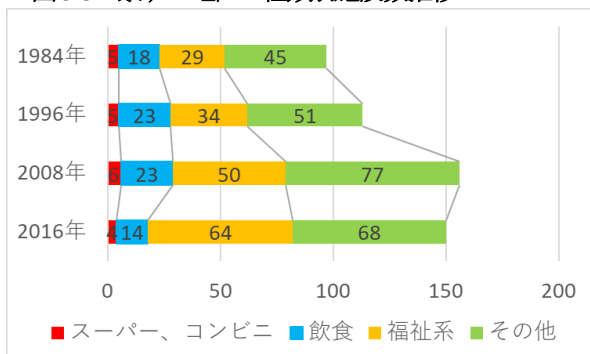


図 3-6 梶地区の種類の施設数推移

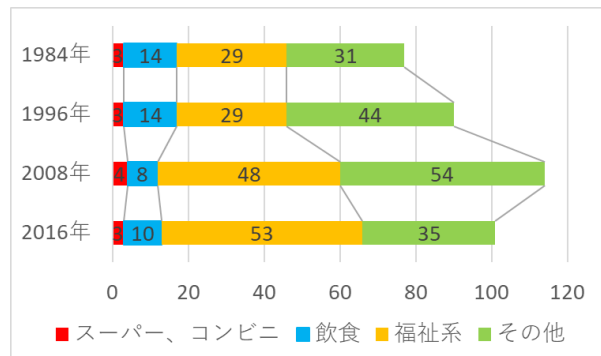


図 3-7 光明池地区の種類の施設数推移

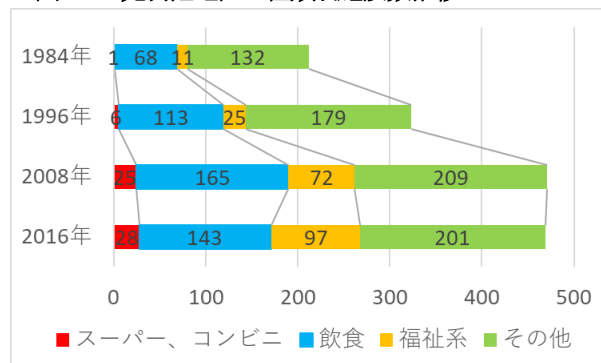


図 3-8 NT 隣接 500m 圏の種類の施設数推移

3.3 種類の施設数推移

次に、4つの地区(泉ヶ丘地区、梶地区、光明池地区とNT 隣接 500m 圏(図 2-1))の種類の施設数推移を示した。(図 3-5 から図 3-8) これらから分かることは主に3つある。

- 1) 全体的に施設数が 1984 年から 2008 年までは増加しており、その後は維持または減少している。
- 2) 全ての地区で福祉系の施設数が増加している。これは高齢化の進行に伴うものであると考えられる。
- 3) NT 隣接 500m 圏でスーパー、コンビニが大きく増加している。

図 3-1 から図 3-4 でも分かるとおり、自動車での利便性が高く、敷地も広く確保できる幹線道路沿いにスーパー、コンビニが増加(1 店舗→28 店舗¹⁾)することで、古くからある近隣センター内のスーパー、コンビニの減少(16 店舗→9 店舗¹⁾)につながっていると考えられる。ただし、泉ヶ丘地区では近隣商業地域以外の用途地域でコンビニが増加(0 店舗→8 店舗¹⁾)することで、全体のスーパー、コンビニの施設数が梶地区、光明池地区と比べて、大幅に増加している点が特徴であるといえる。

4. 近隣センター内の施設変遷

4.1 近隣センター内の施設変遷の結果(図 4-1、図 4-2)

以下のことが明らかになった。

- 1)1984 年には 16 店舗あったスーパーが 2016 年には 7 店舗に減少している。
- 2)1996 年から 2008 年にかけて、コンビニが新たに 2 店舗出店した。
- 3)65 店舗あった飲食店が 25 店舗に減少している。
- 4)クリニックの施設数はほぼ横ばい、若干微増している。
- 5)1996 年から 2008 年の間に福祉施設が新たに 10 店舗出店し、その後大幅に増加している。
- 6)1984 年から 2016 年にかけて物販店が半減している。特に、物販店の中でも金物屋、布団屋などがなくなり、文具屋、薬局などの日常使用頻度の高い店舗が残った。
- 7)日常サービスはほぼ横ばいである。日常使用頻度の高い物販店と同様に、日常的に使われる施設は撤退せずに残る傾向がある。
- 8)塾や英語教室などの教室系は増加傾向にある。第一種低層住居専用地域内に教室系が増加しているように、家の近くにある教室系は通いやすいため、需要があるのではないかと考えられる。
- 9)空き店舗は、1996 年までは低水準だったが、2006 年以降大幅に増加している。

これらから、店舗構成が周辺住民の変容(高齢化)に合わせて変化してきたことが分かる。また、日常的に使われる施設が残りやすい傾向があるといえる。

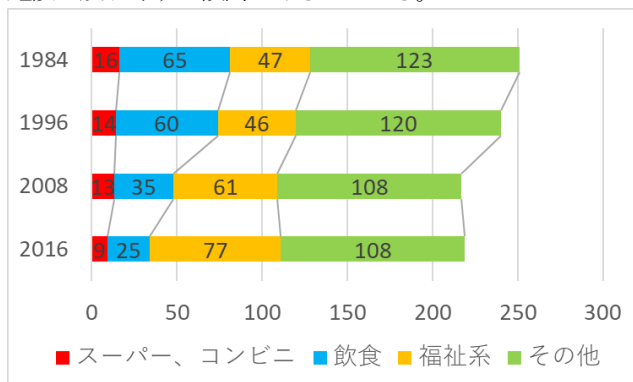


図 4-1 近隣センターの種類別施設数推移

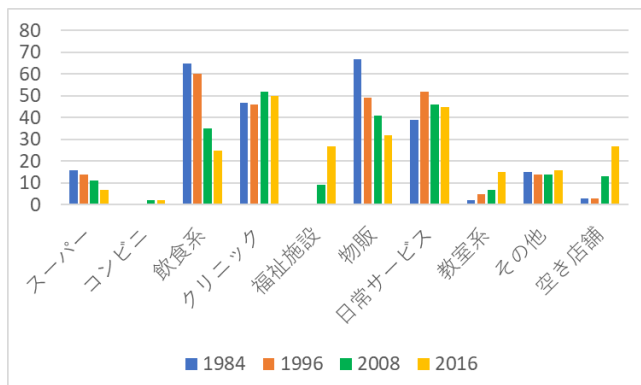


図 4-2 近隣センターの種類別施設数の比較

4.2 近隣センターの利用実態

前節で、近隣センターの全体の店舗数は減少傾向であることが分かったが、空き店舗が増加している近隣センターと増加していないものに分けられる(図 4-3)。これらの近隣センターの利用実態を明らかにするために、利用者数を中心に観察調査を行った。対象地は、空き店舗が増加している近隣センターから店舗数の多い宮山台近隣センター(図 4-5)、空き店舗が増加していないものから店舗数の多い榎塚台近隣センター(図 4-4)を選定した。

利用者数の調査では、図 4-4、図 4-5 に示した調査ポイントで、店舗に入った人数、通過歩行者²⁾の人数を集計した。

榎塚台近隣センターの結果は、図 4-6 のとおりである。利用者の最も多い年齢層は 65 歳以上であった。通過歩行者の割合は 12 時台と夕方以降に高くなることが分かった。また、榎塚台近隣センターでは、スーパー、郵便局に来る人は回遊行動はなく、用が済むとすぐに帰る人が多かった。野菜などを売っているまちかどステーションや服屋のオーセントは軒先に商品を陳列しており、通行人がそれらの店舗を見てまわるなどの回遊行動がみられた。

宮山台近隣センターの利用者数の調査の結果は、図 4-7 のとおりである。20~65 歳の層と 65 歳以上の層がほぼ同じくらい近隣センターに来ていることが分かった。また、3 時以降小学生が増えており、通学路の一部となっている。

また、図 4-8 から、榎塚台近隣センターは通過歩行者の割合が 10%以下程度なのに対して、宮山台近隣センターは 50%を超えている。さらに、宮山台近隣センターでは、昼間の通過歩行者の割合が特に高く、通勤通学以外の時間帯でも、人の移動の通過点としての機能が大きいことが分かった。よって、空き店舗が増加してはいるものの、移動の通過点となっていることから、土地を有効活用することで、新たな賑わいづくりの場となると考えられる。

表 4-3 近隣センターの空き店舗数の年代別集計

近隣センター		1984年	1996年	2008年	2016年
泉ヶ丘地区	宮山台	1	1	3	7
	竹城台	0	0	0	0
	若松台	0	0	0	1
	茶山台	0	0	0	1
	三原台	0	0	1	0
	高倉台	0	0	1	1
	晴美台	0	0	2	2
	榎塚台	0	0	1	0
梅地区	桃山台	0	0	2	2
	原山台	0	0	1	6
	庭代台	0	0	0	3
	御池台	1	0	0	1
光明池地区	赤坂台	1	2	2	1
	新檜尾台	0	0	0	1
	鴨谷台	0	0	0	0
	城山台	0	0	0	1

(空き店舗が2 店舗以上増加した近隣センターを赤で示した)

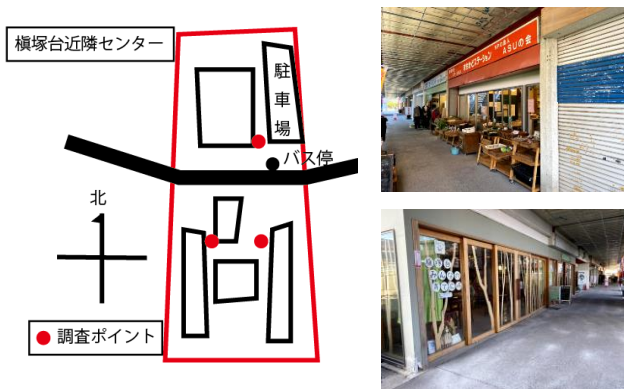


図 4-4 榎塚台近隣センターの調査ポイントと写真
(2020 年 12 月 21 日撮影)



図 4-5 宮山台近隣センターの調査ポイントと写真
(2021 年 1 月 13 日撮影)

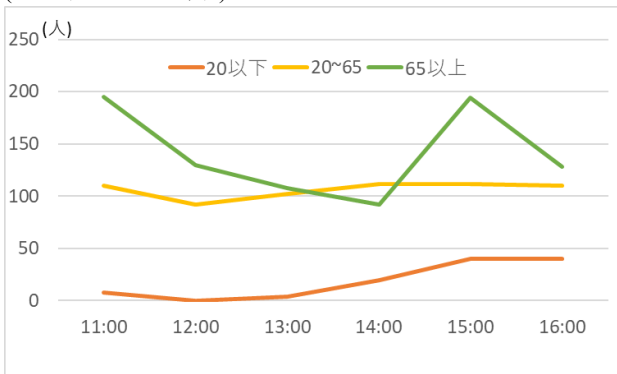


図 4-6 榎塚台近隣センター(利用人数+通過人数)の集計

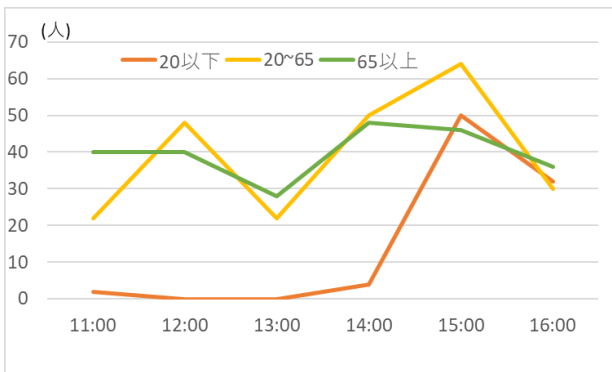


図 4-7 宮山台近隣センター(利用人数+通過人数)の集計

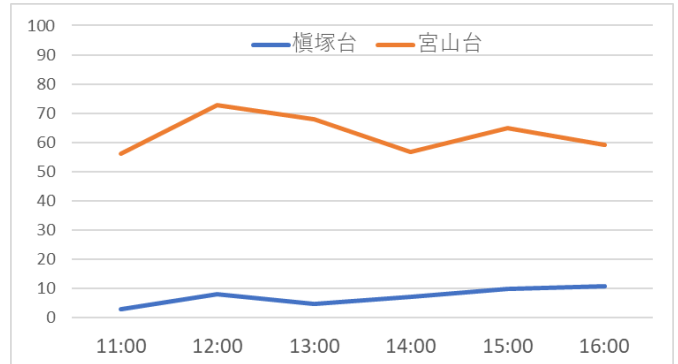


図 4-8 榎塚台、宮山台近隣センターの通過歩行者の割合

5. 結論

5.1 まとめ

本研究では泉北ニュータウン内外の施設変遷と近隣センターの利用実態について以下のことを明らかにした。

- 1) 泉北ニュータウン内外の施設変遷を地図上で可視化し、数値化することで、施設が近隣センターからロードサイドへ移り変わっていることを明らかにした。
- 2) 近隣センター内の施設変遷を明らかにすることで、店舗構成が周辺住民の変容(高齢化)に合わせて変化してきた過程を明らかにした。また、近隣センターでは日常的に使われる施設が残りやすい傾向があることが分かった。
- 3) 空き店舗が増加している近隣センターでは、増加していない近隣センターと比べて、通過交通の割合が高いことが分かった。空き店舗は増加しているが人の流れがあるため、賑わいづくりの場となる可能性があると考えられる。

5.2 今後のあり方

近隣センターは高齢者向けの施設が増えるなど、周辺住民の属性の変容に合わせて変容している。しかし、スーパーがなくなるなど、住民にとって不便な方向に変化している近隣センターもある。

一方、近隣センターには日常使用頻度の高い施設が残りやすいという傾向がみられた。身近な場所にあって使いやすいという利点を生かしたワークスペースやコミュニティの核となりうる可能性があると考えられる。よって、住民主体のよるずや等のミニスーパーの導入やシェアオフィス、コワーキングスペースなどの働く機能の導入や高齢者や子育て世代など様々な人を対象としたコミュニティスペースの導入などを通して、近隣センターの変容を通じた買い物難民の出さないまちづくりが求められると考える。

注釈

- (1) 期間は 1984 年から 2016 年としている。
- (2) 通過歩行者とは、近隣センターにきた人のうち、施設に入らなかった人である。

参考文献

- 1) 「市浦ハウジング&プランニング叢書 日本のニュータ

- ウン開発と (株)市浦ハウジング&プランニングの取り組み」<http://www.ichiura.co.jp/newtown/>
- 2)UR 都市再生機構「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」<https://www.ur-net.go.jp/>
- 3) 小川 知弘, 堀田 祐三子, 塩崎 賢明(2007)「ニュータウンにおける近隣の商業施設に関する研究」日本建築学会論文集 2007 年 72 巻 614 号 p.205-211
- 4) 清原 一紀, 松本 真澄, 上野 淳(2008)「多摩ニュータウン近隣センター商店街の系譜と現状に関する考察—諏訪・永山近隣センター商店街のケーススタディー—」日本建築学会技術報告書第 14 巻第 28 号、p561-566
- 5) 田島 靖崇, 後藤 春彦, 山村 崇(2016)「成熟期を迎えた大規模ニュータウンにおける商業施設立地の変遷に関する研究-多摩ニュータウン近隣センターの機能変化と利用実態に着目して-」都市計画論文集, 2016 年 51 巻 3 号 p. 960-965
- 6) 青木嵩, 角野幸博(2019)「高齢化・人口減少過程にある郊外戸建住宅地の施設変遷と立地傾向に関する考察—兵庫県三木市緑が丘・志染町青山地区を対象に—」日本建築学会計画系論文集 2019 年 84 巻 765 号 p. 2323-2333
- 7) 国土交通省「主な大規模ニュータウンリスト (300ha 以上)」<https://www.mlit.go.jp/>
- 8) 堺市 (2012)「泉北ニュータウン再生指針」<https://www.city.sakai.lg.jp/smph/shisei/toshi/senbokusaisei/saiseishishin/index.html>
- 9) 堺市 (2015)「近隣センター再生プラン」http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/saisei/index.files/kinrin_honpen.pdf
- 10)吉田地図、堺市(南西部)、1984、吉田地図株式会社
- 11)吉田地図、堺市(南東部)、1984、吉田地図株式会社
- 12)吉田地図、堺市(南支所)、1996、吉田地図株式会社
- 13)ゼンリン住宅地図、堺市南区、2008、株式会社ゼンリン
- 14)ゼンリン住宅地図、堺市南区、2016、株式会社ゼンリン
- 15)堺市「中規模小売店舗の届け出」
<https://www.city.sakai.lg.jp/sangyo/shienyuushi/kojoricchi/chukouritenpo/chukibo.html>
- 16)国土地理院「地理院地図」<https://maps.gsi.go.jp/>
- 17)MEGASOFT「第 1 回 用途地域について ～基本編～」
<https://www.megasoft.co.jp/>
- 18)和歌山市「市街化調整区域の開発基準の見直し」
<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/>
- 19)総務省「人口集中地区とは」<https://www.stat.go.jp/>
- 20)堺市「市街化調整区域における開発行為等の基準について」<https://www.city.sakai.lg.jp/>
- 21)大阪府「大阪府が管理する道路」
<http://www.pref.osaka.lg.jp/>
- 22)UR 都市再生機構「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」<https://www.ur-net.go.jp/>
- 23) UR 都市再生機構「ウェルフェア情報サイト」
<https://www.ur-net.go.jp/>