

IV 官民連携による近隣センターの再生の方向性と再生モデルの提案

1. 調査の背景と目的

泉北ニュータウンは近隣住区理論に基づき開発され、3 地区・16 住区で構成されている。近隣センターは1 住区に1 カ所、計 16 カ所で整備されたが、1 カ所が機能転換したことから現在、商業機能等生活サービス施設を持った近隣センターは 15 カ所である。

近隣センターは、住区の住民の暮らしを支える役割を担ってきたが、近年、社会状況の変化や居住者のライフスタイルの多様化、商業者の高齢化と後継者の不足などにより、買物客の減少や空き店舗の発生など、機能が衰退している状況が指摘されている。

一方で、今後の高齢化のさらなる進展等を踏まえると、各住区の徒歩圏内に立地する近隣センターの役割は今後も大きいと考えられ、身近な生活を支える拠点としての近隣センターの再生が求められている。

現在 15 カ所ある近隣センターのうち、12 カ所の近隣センターは一団地の総合的設計（建築基準法第 86 条）により開発されており、残りの 3 カ所は個別設計により開発されている。

これらの近隣センターは、いずれも個々の店舗が各々で土地・建物の権利を有する所有形態であり、一部の所有者が個別に建替えを進めているなど、権利形態の複雑さから一元的・統一的な管理、運営が困難となっており、近隣センターへのニーズに対応した施設の更新や機能の整備といった柔軟な取り組みが難しい状況がみられる。

特に、一団地の総合的設計により開発された近隣センターにおいては、駐車場や広場・通路にあてられる公共用地（オープンスペース）が設けられており、権利者間の申し合わせ（86 協定）に基づき「オープンスペース」から「建築敷地」への容積・建ぺい率の移転が行われているケースもあり、一体的な再整備を困難にする要因の一つとなっている。また、近隣センター内には 1 階を店舗等とする公的賃貸住宅が設けられているケースもある。

このように、オープンスペースや公的賃貸住宅用地といった公有地と個別権利者の所有地（民有地）により構成される近隣センターにおいて、積極的に公有地を活用しながら、公・民の適切な役割分担や連携のもとで再生方策を見いだしていくことが想定される。

以上のような背景を踏まえ、本章では近隣センターの再生に向けて ①関係権利者の意向・ニーズの整理 ②再生に向けた課題の整理 ③権利整序のプロセスなどについての民間事業者の意向把握 を行うとともに、先導的な再生方策として公有地を活用した近隣センター再生のモデル構築の検討を行うことを目的とする。

2. 近隣センターの概要

1) 近隣センターの配置

泉北ニュータウンは 3 つの地区（クラスター）により構成され、千里ニュータウンと同様に近隣住区理論に基づき開発されている。

泉北ニュータウンは 16 住区で構成され、1 住区に 1 近隣センターが配置されており、地区別では、泉ヶ丘地区 8 住区 8 近隣センター、梅地区及び光明池地区はそれぞれ 4 住区 4 近隣センターが配置された。

2) 近隣センターの立地

地区の中心部には鉄道駅が設置された地区センターが配置されている。それぞれの地区は南北方向に長い形状をもっており、鉄道駅から 1km 圏外の部分が多くなっているが、16 近隣センターのうち 1/2 にあたる 8 近隣センターが 1km 圏内に、同じく 8 近隣センターが 1km 圏外に立地している。

3) 近隣センターの開設年度

泉北ニュータウンの開発は泉ヶ丘地区から進められ、泉ヶ丘地区 6 近隣センターは昭和 42 年～昭和 47 年に、梅地区の 4 近隣センターは昭和 47 年～昭和 54 年、光明池地区の 4 近隣センターでは昭和 50 年～59 年に開設された。

4) 設計手法

近隣センターは設計手法として、当初は大阪府企業局が一団地の総合的設計（建築基準法第 86 条）に基づき計画的に建設、建物区域とオープンスペースに区分し、建物区域を商業者に個別分譲を行っている。しかしオイルショック以降の建設費の高騰や商業施設等の分譲、集会所等の移管の結果、共用部であるオープンスペースの管理が企業局に残されたこと、一団地の総合的設計に基づくため増改築が容易でないこと、等の問題点が顕在化したことから、昭和 53 年度以降に開設された 4 近隣センターでは土地分譲方式（個別設計）の手法がとられた。

このため、泉ヶ丘地区では 8 近隣センター全てが総合的設計で、梅地区では 3 近隣センターが総合的設計、1 近隣センターが個別設計、光明池地区では 1 近隣センターのみが総合的設計、残る 3 近隣センターが個別設計となっている。

5) 検討の対象

光明池地区の鴨谷台近隣センター（個別設計）は、商業施設が住宅・共同住宅に建替えられ、地域会館及び駐車場のみが残されており、近隣センターとしての機能を喪失しており、以降の検討は鴨谷台近隣センターを除く 15 近隣センターを対象とする。

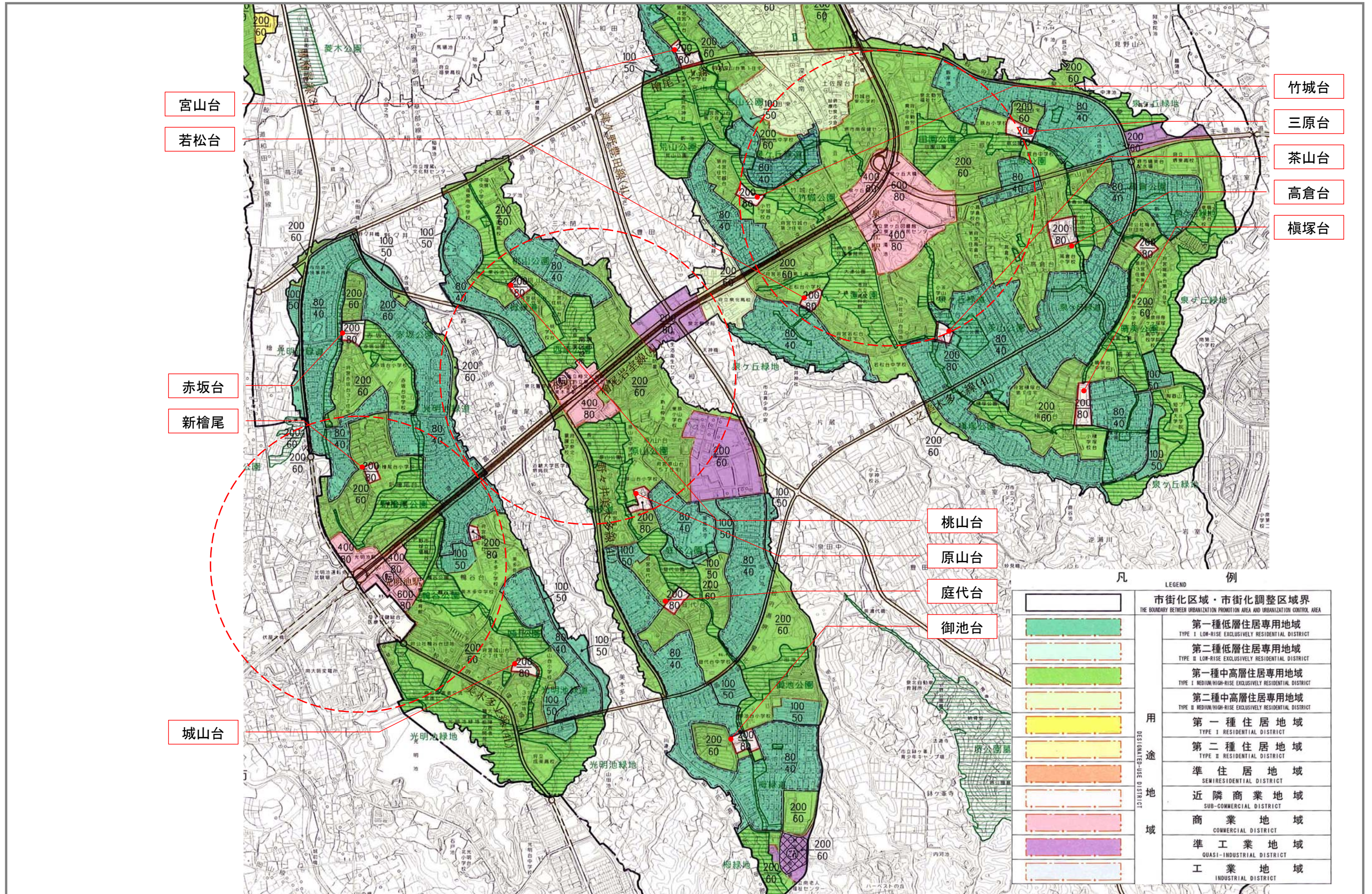
6) 近隣センターの開設年時と設計手法

泉北ニュータウンの近隣センターの開設年次と設計手法を下表に整理する。

近隣センターの開設年次と設計手法

地区	住区	開設年度	設計手法	備考
泉ヶ丘地区	宮山台	S42.10	総合的設計	
	竹城台	S44.1	総合的設計	
	三原台	S46.4	総合的設計	
	高倉台	S46.10	総合的設計	
	茶山台	S46.4	総合的設計	
	若松台	S45.4	総合的設計	
	晴美台	S47.4	総合的設計	
	榎塚台	S47.4	総合的設計	
椀地区	桃山台	S47.8	総合的設計	
	原山台	S47.12	総合的設計	
	庭代台	S49.8	総合的設計	
	御池台	S54.3	個別設計	
光明池地区	赤坂台	S50.3	総合的設計	
	新檜尾台	S54.3	個別設計	
	鴨谷台	S59.9	個別設計	共同住宅・戸建て住宅地に転換済
	城山台	S53.8	個別設計	

7) 近隣センターの配置 (立地状況)



宮山台
若松台

赤坂台
新檜尾

城山台

竹城台
三原台
茶山台
高倉台
榎塚台

桃山台
原山台
庭代台
御池台

凡 例		LEGEND
市街化区域・市街化調整区域界 THE BOUNDARY BETWEEN URBANIZATION PROMOTION AREA AND URBANIZATION CONTROL AREA		
用途地域		第一種低層住居専用地域 TYPE I LOW-RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
		第二種低層住居専用地域 TYPE II LOW-RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
		第一種中高層住居専用地域 TYPE I MEDIUM/HIGH-RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
		第二種中高層住居専用地域 TYPE II MEDIUM/HIGH-RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
		第一種住居地域 TYPE I RESIDENTIAL DISTRICT
		第二種住居地域 TYPE II RESIDENTIAL DISTRICT
		準住居地域 SEMI-RESIDENTIAL DISTRICT
		近隣商業地域 SUB-COMMERCIAL DISTRICT
		商業地域 COMMERCIAL DISTRICT
		準工業地域 QUASI-INDUSTRIAL DISTRICT
		工業地域 INDUSTRIAL DISTRICT

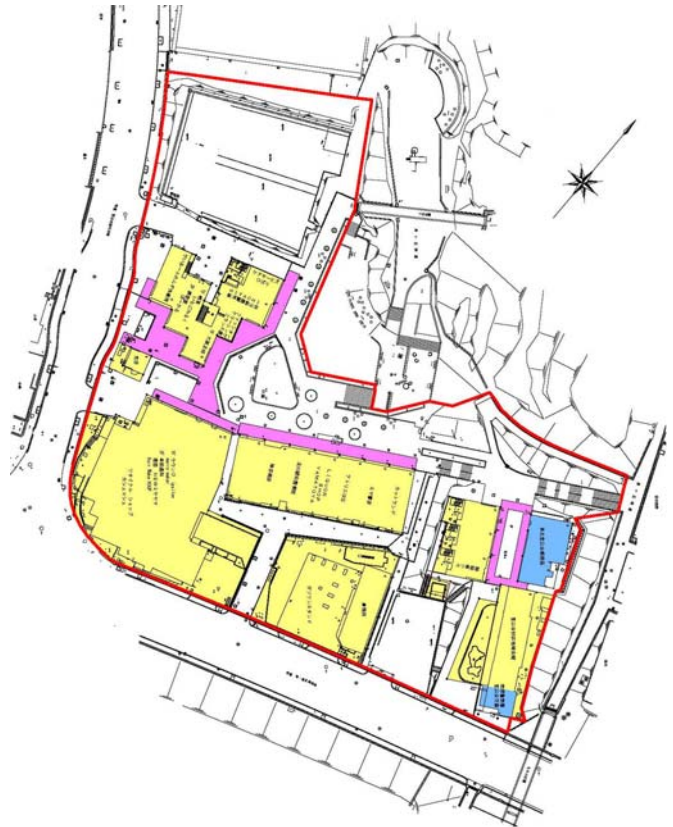
3. 泉北NTにおける近隣センターの現状と課題の整理

(1) 宮山台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S42.10
- 区域面積：14,200 m²
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						合計(m ²)
	オープンスペース		建物敷地		計	分譲建物用地・商店等	
	駐車場	その他	アーケード*	賃貸			
宮山台	1,576	4,792	645	284	7,297	4,556	11,853

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：なし（スーパーが撤退）
- 空店舗数（目視確認）：核店舗を含め7店舗（平成23年11月現在）
- 最近の特徴的な入居施設：障害者通所授産施設、高齢者介護関連施設が入居
- 駐車場（目視確認）：無料 午前9時～午後9時開放
- センター内共同住宅：なし

(立地特性)

- 立地性：幹線道路に面して立地。交差点角地に立地。車のアクセスが良い。
- 視認性・高低差：車の多い道路の交差点で、ほぼ平坦で見通しが良い。後背の緑地にかけて高さが上がる。
- 地区内状況：施設の老朽化、空店舗が目立ち、人がまばらで、かなり廃れた印象。アーケード、シャッター、壁面の汚れが目立ち、地区内が暗い。福祉系の施設関係者の出入りが多く見られた。角地の核店舗の撤退が際立つ。
- 駅勢圏：泉ヶ丘駅の1km圏外
- その他周辺状況（競合など）：近隣の深阪南地区に複数の食品スーパー・コンビニエンスストアが立地。住区の人口が比較的少ない。

2) 現況写真

(沿道からの見通し)



(核店舗撤退)



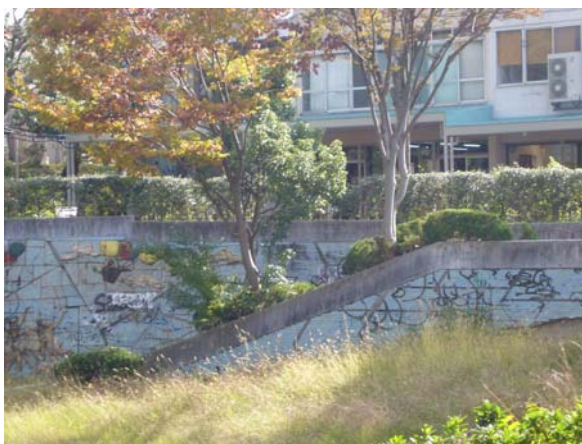
(空店舗)



(駐車場)



(障害者授産施設)

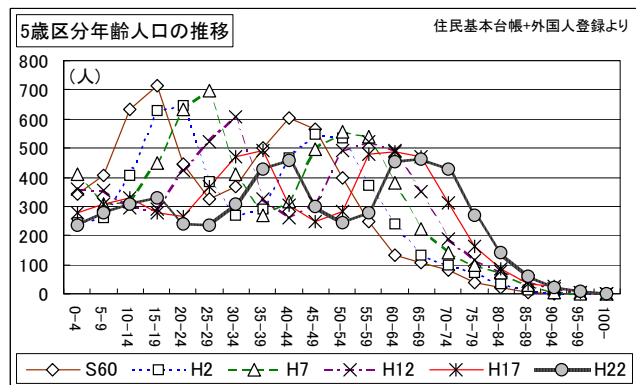
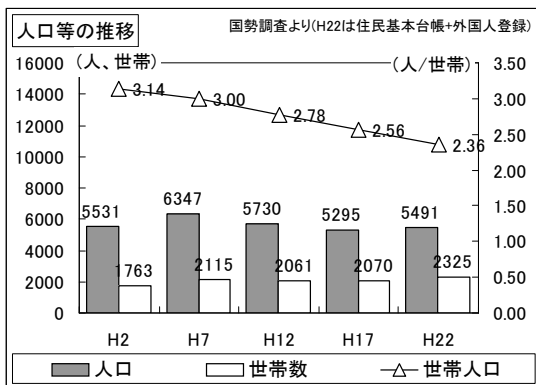


(落書き)

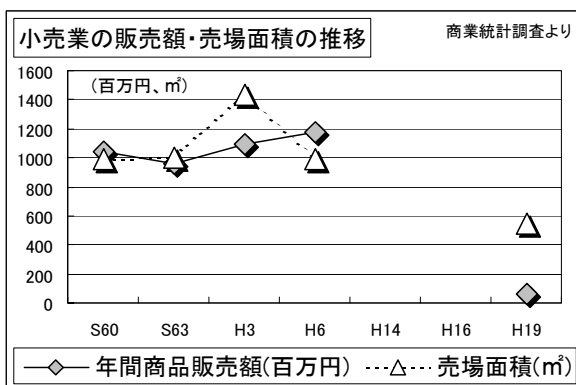


3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期 : S42)

- 人口 : 平成7年(約6,300人)から徐々に減少し、平成21年で約5,500人。
増減率は0.87。
- 世帯数 : 平成2年以降、数百世帯単位で増減し、平成22年で約5,500世帯。
- 世帯人口 : 平成2年(3.14人/世帯)から減少傾向が続き、平成21年で2.37人/世帯。ニュータウンの平均(2.37人/世帯)と同程度となっている。
- 年齢人口推移:概ね、昭和60年時点の年齢構造のまま平成22年まで推移している。
ピーク人口の推移(S60→H22)は、15-19歳の約700人から40-44歳の約450人、40-44歳の約600人から65-69歳の約450人に減少している。



- ・ 事業所数、販売額、売り場面積等は全体的に落ち込んでいる。
- ・ 平成6年には5,100万円/店あった平均販売額も、平成19年には800万円/店と約1/7に減少している。

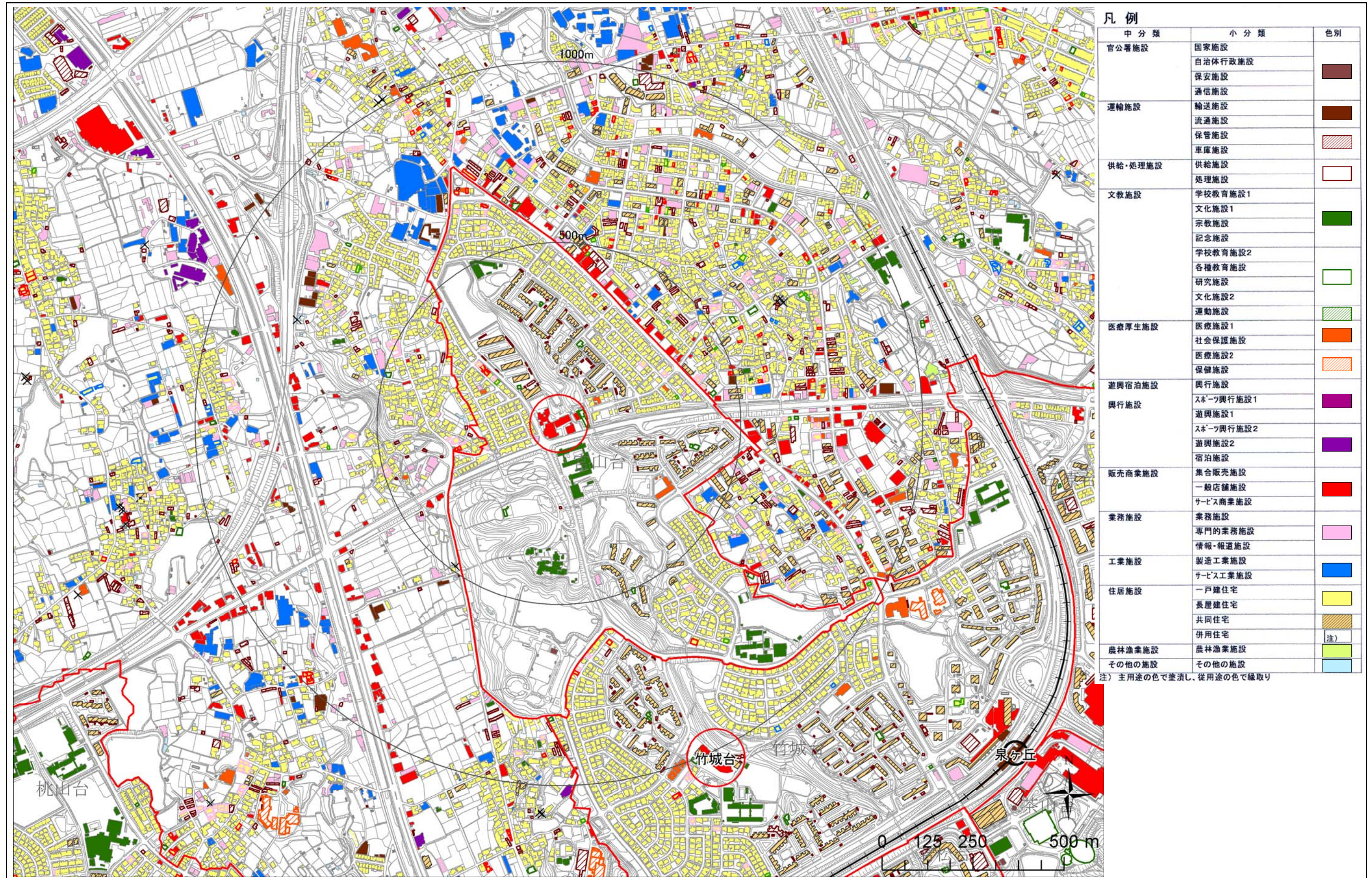


○宮山台近隣センター

	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m ²)	平均販売額(百万円/店)
S60	28	80	1038	989	37.07
S63	28	101	957	1001	34.18
H3	27	81	1093	1435	40.48
H6	23	83	1177	995	51.17
H14					
H16					
H19	7	20	61	548	8.71

空欄は集計結果無し

4) 近隣センター周辺建物用途現況図



凡例

中分類	小分類	色別
官公署施設	国家施設	■
	自治体行政施設	
	保安施設	
	通信施設	
運輸施設	輸送施設	■
	流通施設	
	保管施設	
	車庫施設	
供給・処理施設	供給施設	■
	処理施設	
文教施設	学校教育施設1	■
	文化施設1	
	宗教施設	
	記念施設	
	学校教育施設2	
	各種教育施設	
	研究施設	
	文化施設2	
	運動施設	
	医療厚生施設	
社会保護施設		
医療施設2		
保健施設		
遊興宿泊施設	興行施設	■
	スポーツ興行施設1	
興行施設	遊興施設1	■
	スポーツ興行施設2	
	遊興施設2	
	宿泊施設	
販売商業施設	集合販売施設	■
	一般店舗施設	
	サービス商業施設	
業務施設	業務施設	■
	専門的業務施設	
	情報・報道施設	
工業施設	製造工業施設	■
	サービス工業施設	
住居施設	一戸建住宅	■
	長屋建住宅	
	共同住宅	
	併用住宅	
農林漁業施設	農林漁業施設	■
その他の施設	その他の施設	■

注) 主用途の色で塗潰し、従用途の色で縁取り

5) 地番図



凡例

 物販	 異業種混合 (物販/サービス)
 飲食	
 サービス	
 医療	
 公益	
 住宅	
 共用 (駐車場、オープンスペース、ガスガバナ等)	

所在地 宮山台3丁目1番

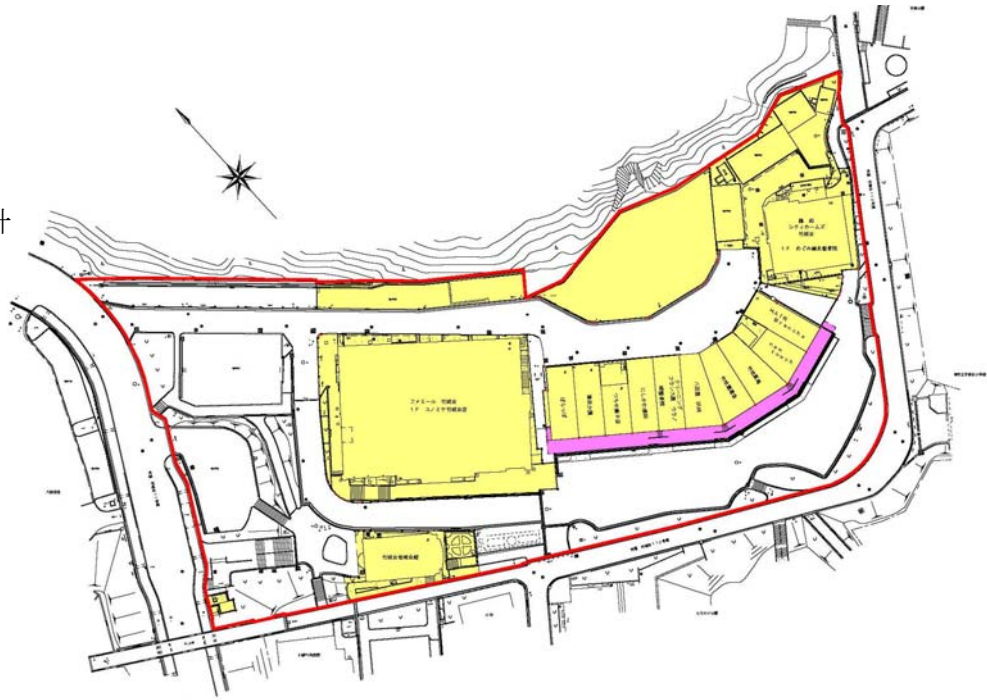
区分	地番	業種	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	店舗状況	備考	
施設 用地	4		91.70	55.25	111.35			
	5		84.21	55.25	111.35			
	6	美容店	88.93	55.25	111.35			
	8	理容店	111.40	92.95	196.75			
	9	書籍店	109.20	92.95	186.75			
	10	整骨院	109.11	92.95	186.75			
	11	酒屋	109.14	92.95	186.75			
	12	衣料店	108.90	92.95	186.75			
	13		109.08	92.95	186.75			
	14		110.06	55.25	111.35			
	16	電気治療	96.80	55.25	111.35			
	17		123.41	114.03	204.59			
	18		99.82	55.25	111.35			
	19	喫茶店	101.14	97.50	212.05			
	20	軽食店	101.51	97.50	195.85			
	15		1,653.99	1,115.65	3,101.59			
	34	スナック						
	42	理容店						
	43	歯科医院						
	7	ガソリンスタンド	801.60	471.76	485.76			
	41							
	39	ガスガバナ	26.03				大阪ガス	
	2	郵便局	61.45	113.015	113.015		タウン管理財団	
	3	184.23	78.40					
	44		44.38					
	21	売店	29.75	26.50	26.50			
	45	アーケード	33.10	32.88	32.88			
	40	自治会館	458.2494	236.21	230.085		堺市	
		派出所	99.23	47.19	47.19		タウン管理財団	
		小計	4,840.589	3,241.435	6,448.110			
	管理用地	1	オープンスペース	4,700.03				
			駐車場	1,575.64				
			アーケード	736.31	729.665	729.67		
		33	電柱敷	1.00				
		小計	7,012.980	729.665	729.665			
		合計	11,853.569	3,971.100	7,177.775			
		空地率 (%)	52.95	※区域面積に占める空地面積比率 (管理用地のうち、アーケード用地を除く)				

(2) 竹城台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S44.1
- 区域面積：10,940 m²
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						合計(m ²)
	オープンスペース		建物敷地		計	分譲建物用地商店等	
	駐車場	その他	アーケード	賃貸			
竹城台	1,065	5,068	229		6,362	4,578	10,940

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：スーパー（コノミヤ）
- 空店舗数（目視確認）：1（平成23年11月現在）
- 最近の特徴的な入居施設：高齢者介護関連施設
- 駐車場（目視確認）：無料 午前9時半～午後7時半開放、
午後8時～午前8時契約駐車場
- センター内共同住宅：有り（民間分譲）

(立地特性)

- 立地性：幹線、住区幹線道路に面していない。
- 視認性・高低差：道路から上がった高台に位置する。店舗が奥にあり、また前面のマンションが視線を遮り、視認性が悪い。
- 地区内状況：地区内マンションの居住者、スーパーの集客力のためか、お客が集まる印象。アーケード等も比較的綺麗に塗装され、明るく清潔な印象。
- 駅勢圏：泉ヶ丘駅の1km圏内
- その他周辺状況（競合など）：泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。

2) 現況写真

(沿道からの見通し)



(核店舗)



(空店舗)



(駐車場)



(商店街)



(介護系施設)



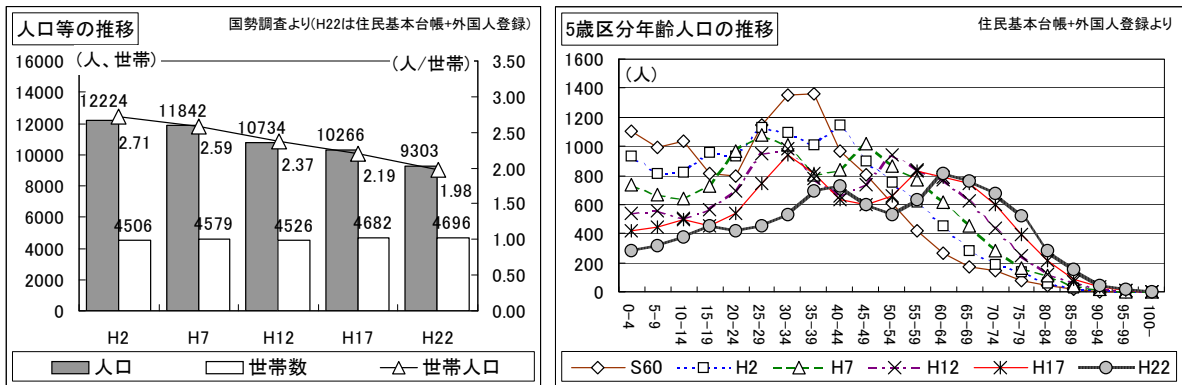
3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期：S42)

人口 : 平成2年(約12,000人)から減少し、平成22年で約9,300人。増減率は0.76。

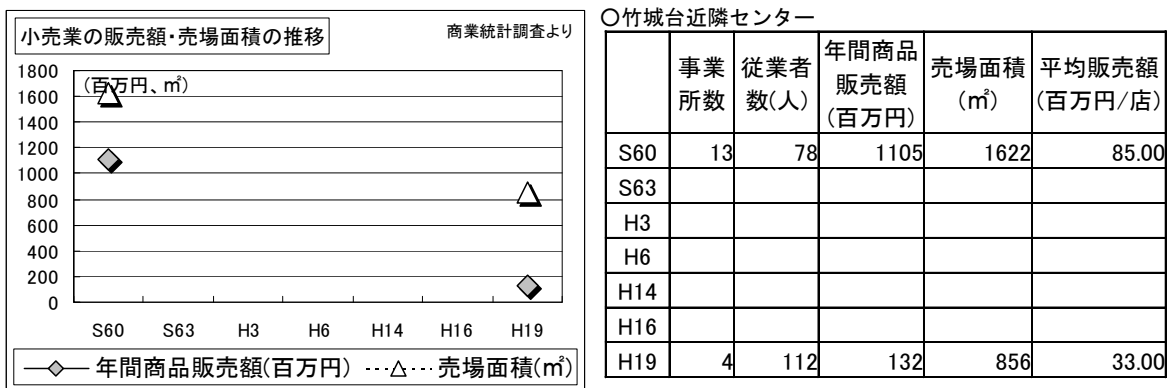
世帯数 : 平成2年以降、概ね微増傾向にあり、平成22年で約4,700世帯。

世帯人口 : 平成2年の2.71人/世帯以降、減少傾向が続き、平成22年で1.98人/世帯と2人/世帯を下回っており、ニュータウンの平均(2.37人/世帯)も大きく下回っている。

年齢人口推移: 概ね、昭和60年時点の年齢構造のまま平成22年まで推移している。ピーク人口の推移(S60→H22)は、0-4歳の約1,100人から25-29歳の約450人、30-34歳の約1,350人から55-59歳の約630人、35-39歳の約1,350人から60-64歳の約810人とおよそ半減している。

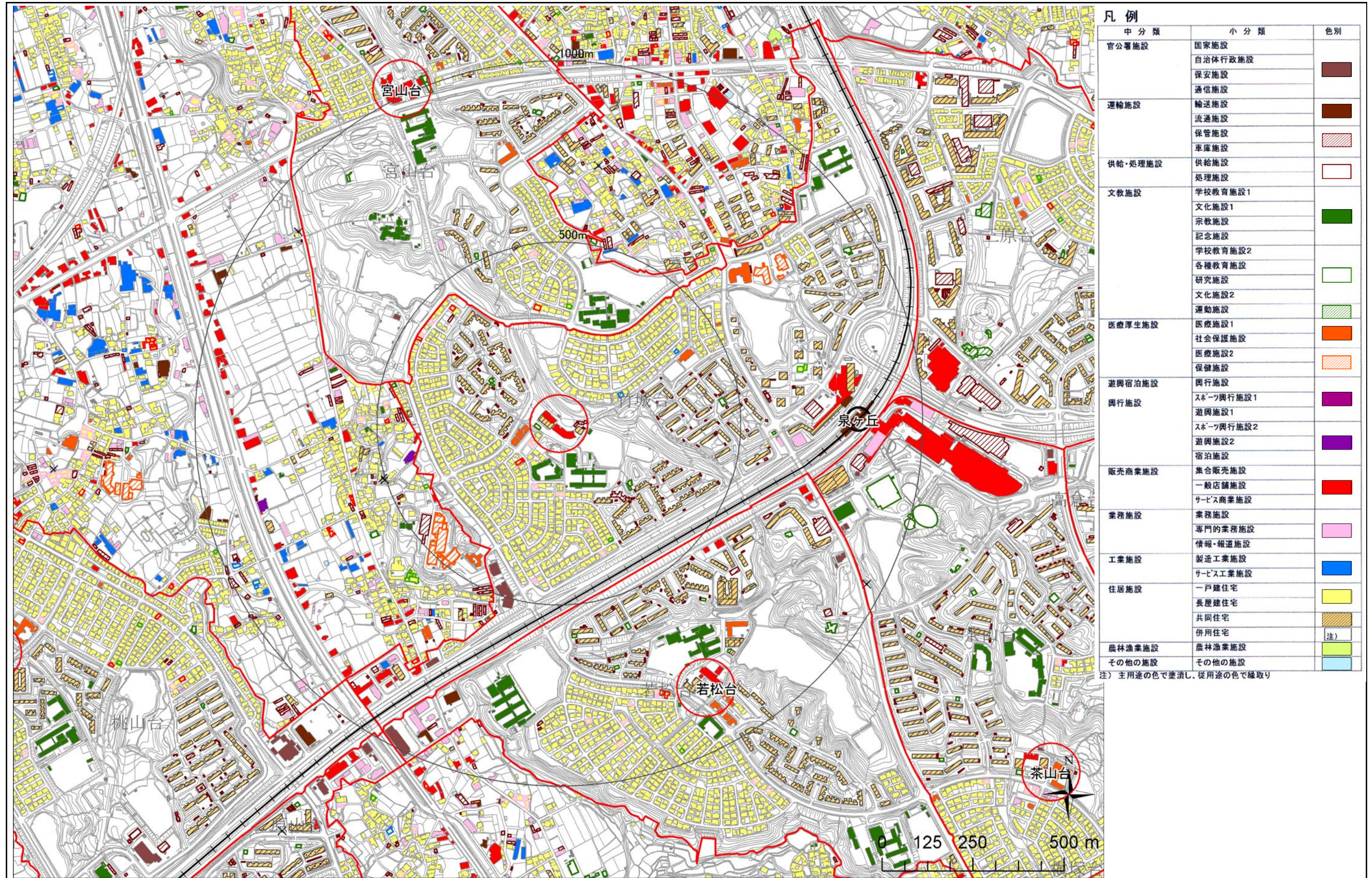


- ・ 事業所数、販売額、売り場面積等は全体的に落ち込んでいる。
- ・ 昭和60年には8,500万円/店あった平均販売額は、平成19年に3,300万円/店とおおよそ半減している。



空欄は集計結果無し

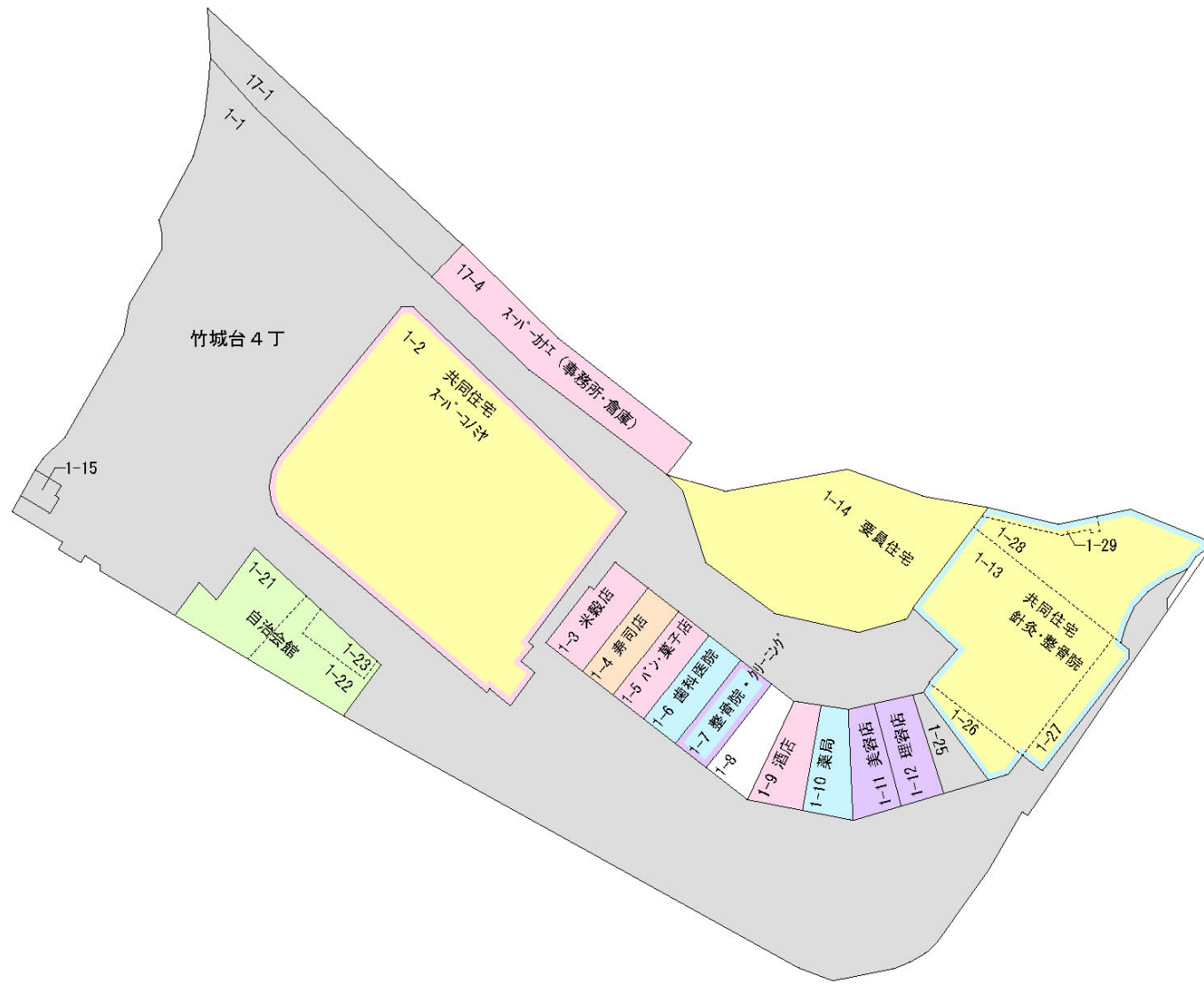
4) 近隣センター周辺建物用途現況図



中分類	小分類	色別
官公署施設	国家施設	■
	自治体行政施設	
	保安施設	
	通信施設	
運輸施設	輸送施設	■
	流通施設	
	保管施設	
	車庫施設	
供給・処理施設	供給施設	□
	処理施設	
文教施設	学校教育施設1	■
	文化施設1	
	宗教施設	
	記念施設	
	学校教育施設2	
	各種教育施設	
	研究施設	
	文化施設2	
	運動施設	
	医療厚生施設	
社会保護施設		
医療施設2		
保健施設		
遊興宿泊施設	興行施設	■
	興行施設	
興行施設	スポーツ興行施設1	■
	遊興施設1	
	スポーツ興行施設2	
	遊興施設2	
	宿泊施設	
販売商業施設	集合販売施設	■
	一般店舗施設	
	サービス商業施設	
業務施設	業務施設	■
	専門的業務施設	
	情報・報道施設	
	製造工業施設	
工業施設	サービス工業施設	■
	サービス工業施設	
住居施設	一戸建住宅	■
	長屋建住宅	
	共同住宅	
	併用住宅	
農林漁業施設	農林漁業施設	■
その他の施設	その他の施設	■

注) 主用途の色で塗潰し、従用途の色で縁取り

5) 地番図



凡例

 物販	 異業種混合 (住宅/物販)
 飲食	 " (住宅/医療)
 サービス	 " (医療/サービス)
 医療	
 公益	
 住宅	
 共用 (駐車場、オープンスペース、ガスガバナ等)	

所在地 竹城台 4丁

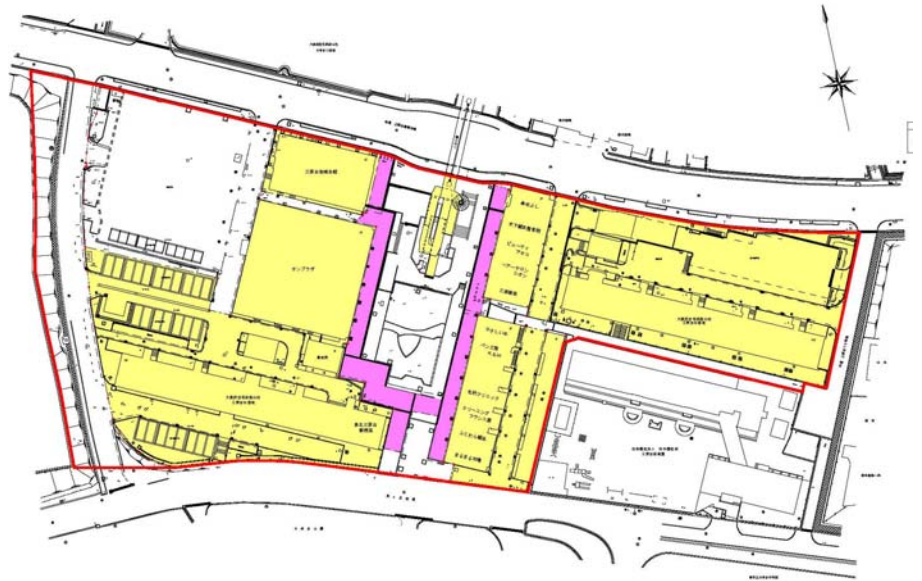
区分	地番	業種	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	店舗状況	備考
施設用地	1-2	共同住宅 スパ・コンビニ	1,770.74	1,221.87	6,541.94		
	17-4	スパ・カフェ	298.42	47.71	47.71		事務所・倉庫
	1-3	米穀店	111.58	99.81	192.00		
	1-4	寿司店	98.68	96.00	192.00		
	1-5	パン・菓子店	99.20	66.00	126.00		
	1-6	歯科医院	99.48	96.00	192.00		
	1-7	整骨院 クリーニング	99.25	96.00	192.00		
	1-8		107.08	101.98	193.98		
	1-9	酒店	107.12	101.98	193.98		
	1-10	薬局	106.31	101.98	193.98		
	1-11	美容店	107.25	88.57	152.15		
	1-12	理容店	103.88	96.00	192.00		
	管理用地	1-13	共同住宅	1,091.84	334.83	3,745.19	
1-26		鍼灸・整骨院					
1-27							
1-28							
1-29							
1-15		ガスガバナ	24.87				大阪ガス
1-21		自治会館	352.59	162.19	289.62		堺市
1-22							
1-23							
1-14		要員住宅	765.44				タウン管理財団
	小計	5,343.73	2,710.92	12,444.55			
管理用地	17-1	オープンスペース	318.55				地目：公園
	1-1	オープンスペース	4,676.77				
		駐車場	1,064.57				
		アーケード	228.62	228.620	228.62		
	1-25	アーケード	0.21	0.210	0.21		
	オープンスペース	72.98					
	小計	6,361.70	228.83	228.83			
	合計	11,705.43	2,939.75	12,673.38			
	空地率 (%)	52.39	※区域面積に占める空地面積比率 (管理用地のうち、アーケード用地を除く)				

(3) 三原台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S46.4
- 区域面積：14,370 m²
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						合計(m ²)
	オープンスペース		建物敷地		計	分譲建物用地商店等	
	駐車場	その他	アーケード*	賃貸			
三原台	1,524	3,603	759		5,886	8,484	14,370

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：スーパー（サンプラザ）
- 空店舗数（目視確認）：0（平成23年11月現在）
- 最近の特徴的な入居施設：農産物直売所、リハビリ施設
- 駐車場（目視確認）：無料 核店舗駐車場午前9時～午後9時開放
- センター内共同住宅：あり（府公社賃貸）

(立地特性)

- 立地性：住区幹線沿いに立地。車のアクセスが良い。
- 視認性・高低差：道路から平坦で、道路に対して開け、見通し良く、店舗の様子が良くわかる。
- 地区内状況：アーケードや床面の塗装が更新され明るい印象。核店舗の集客力のためか、駐車場は一杯、駐車場付近に誘導係を置いている。住区幹線沿道に路上駐車が発生がみられた。
- 駅勢圏：泉ヶ丘駅の1km圏内
- その他周辺状況（競合など）：泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。

2) 現況写真

(沿道からの見通し)



(核店舗)



(商店街)



(駐車場)



(リハビリ施設)

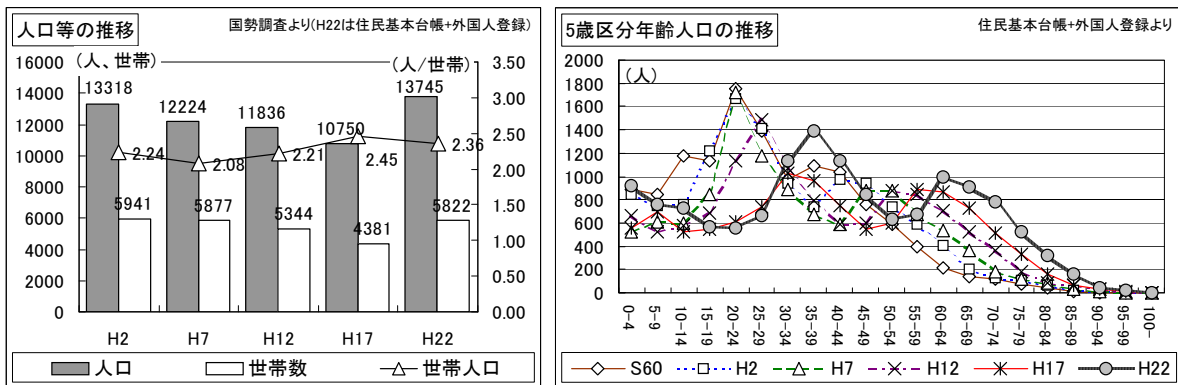


(野菜直売所)

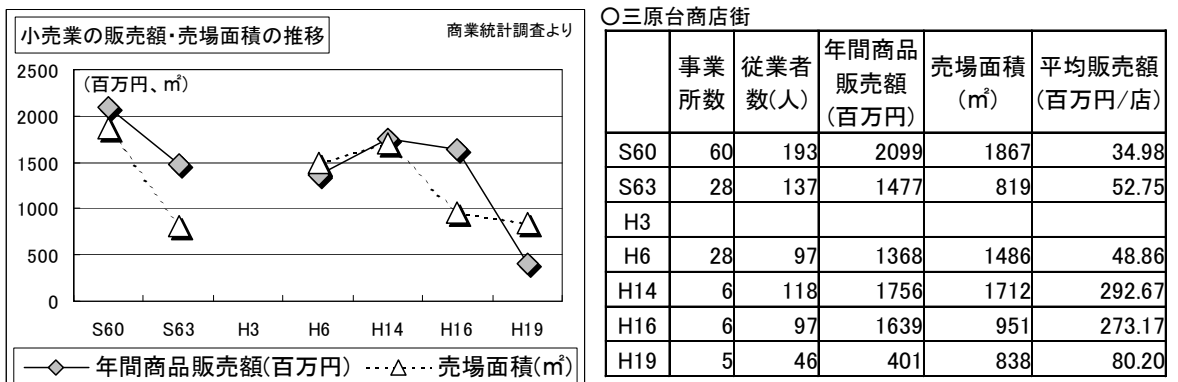


3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期 : S46)

- 人口 : 平成 2 年(約 13,000 人)から平成 17 年に約 10,000 人まで減少し、平成 22 年に約 14,000 人にまで増加している。増減率は 1.03。
- 世帯数 : 平成 2 年以降、減少傾向にあったが、平成 22 年には大きく増加。
- 世帯人口 : 平成 7 年の 2.08 人/世帯から平成 17 年の 2.45 人/世帯まで増加し、平成 22 年で 2.36 人/世帯に減少。ニュータウンの平均(2.37 人/世帯)と同程度となっている。
- 年齢人口推移 : 昭和 60 年時点のピークである 20-24 歳(約 1,800 人)は平成 22 年には 45-49 歳で約 850 人まで減少しているものの、平成 2 年以降、10 歳代及び 30 歳代の人口が増加傾向にある。特に住区人口が増加した平成 17 年から平成 22 年にかけては 14 歳以下と 30 歳代、40 歳代の人口が各 5 歳区分で 200~400 人増加している。

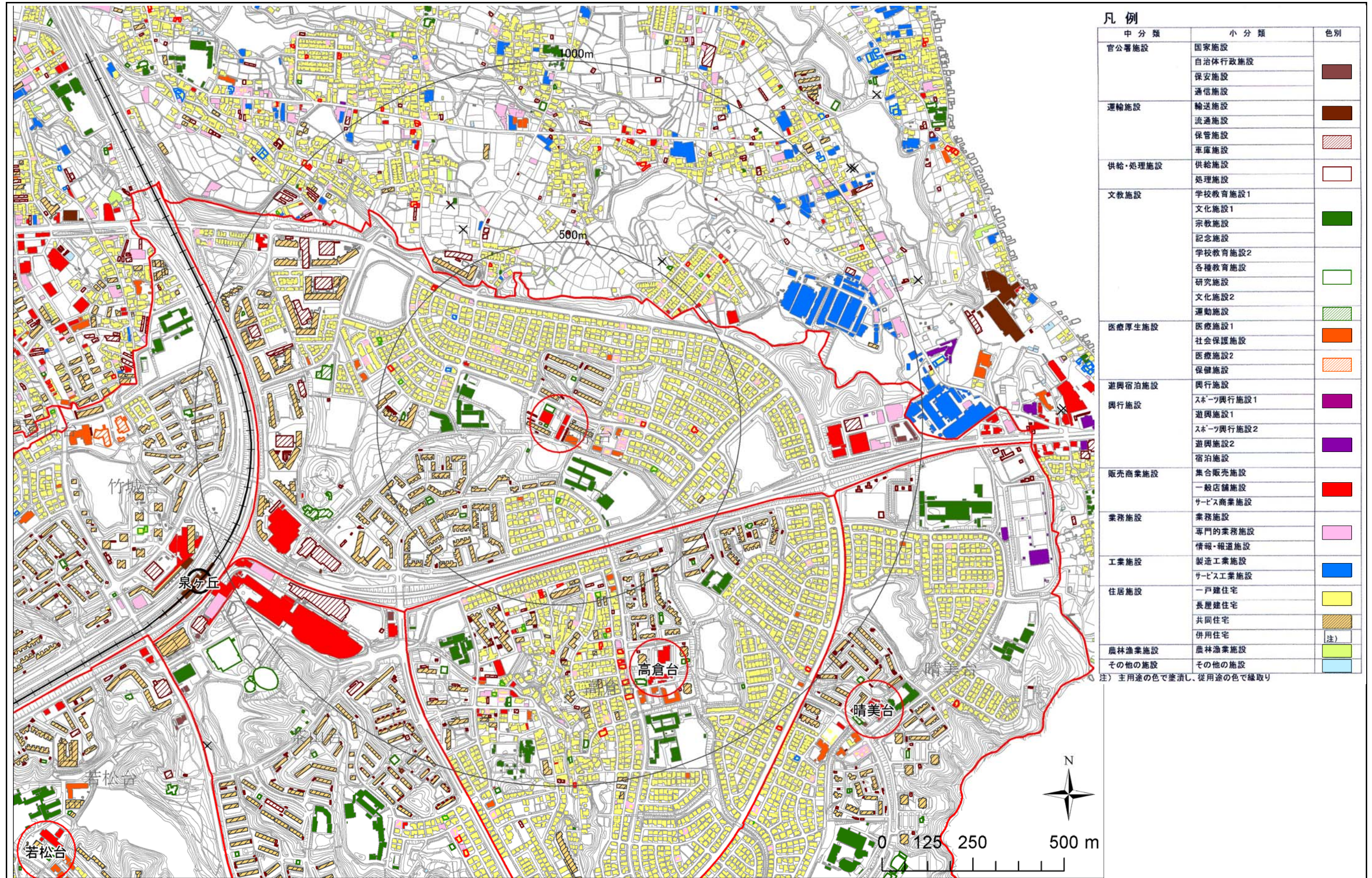


- ・ 事業所数は一貫して減少傾向にあるが、販売額、売り場面積等は平成 6 年から平成 14 年にかけて若干増加し、その後減少している。
- ・ 1 事業所あたりの平均販売額は、昭和 60 年に 3,500 万円/店あったものが、平成 14 年、平成 16 年には 3 億円弱/店に大幅に増加し、その後平成 19 年には 8,000 万円/店と減少している。

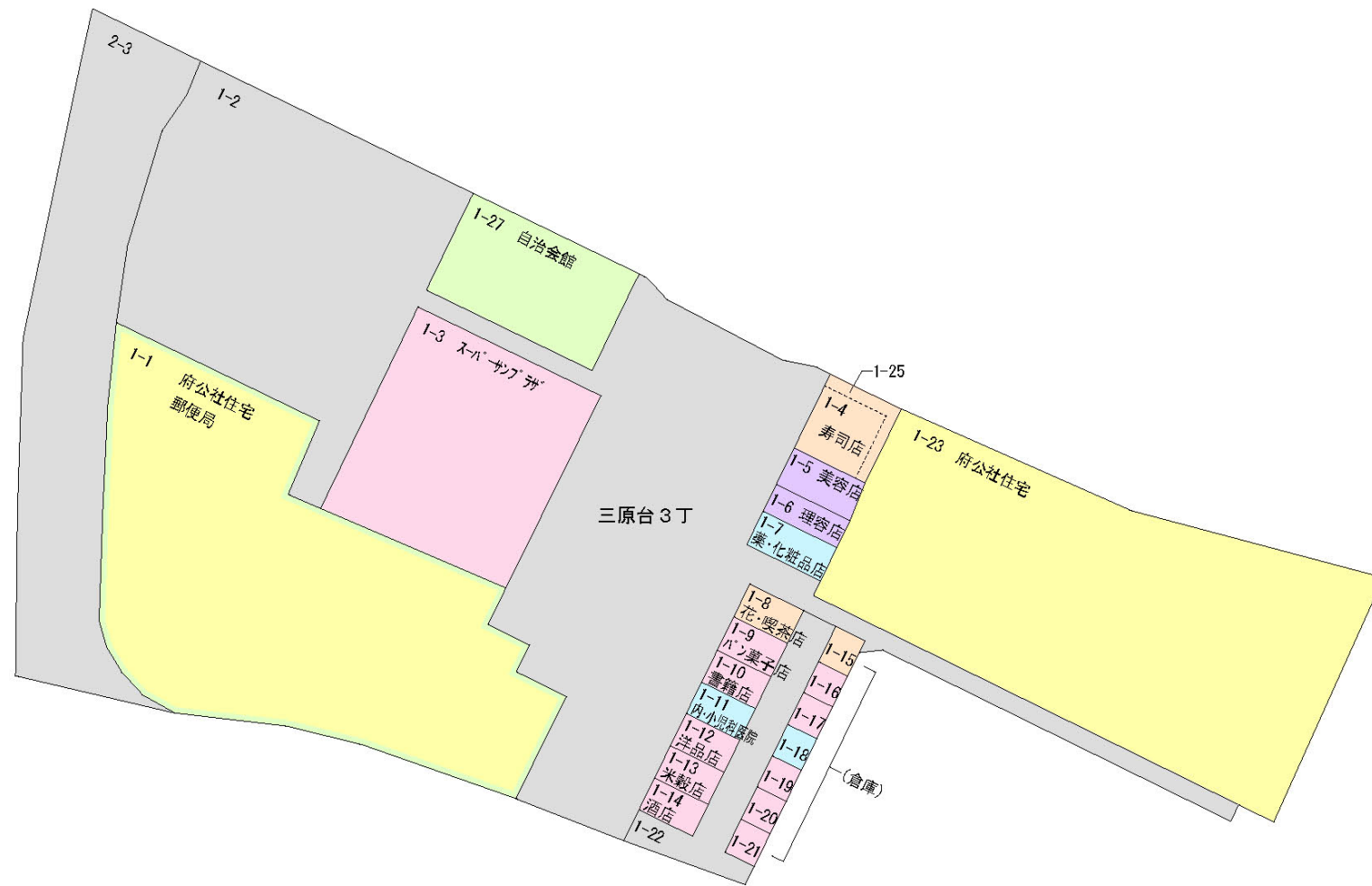


空欄は集計結果無し

4) 近隣センター周辺建物用途現況図



5) 地番図



凡例

 物販	 異業種混合 (住宅/公益)
 飲食	
 サービス	
 医療	
 公益	
 住宅	
 共用 (駐車場、オープンスペース、ガスガバナ等)	

所在地 三原台3丁

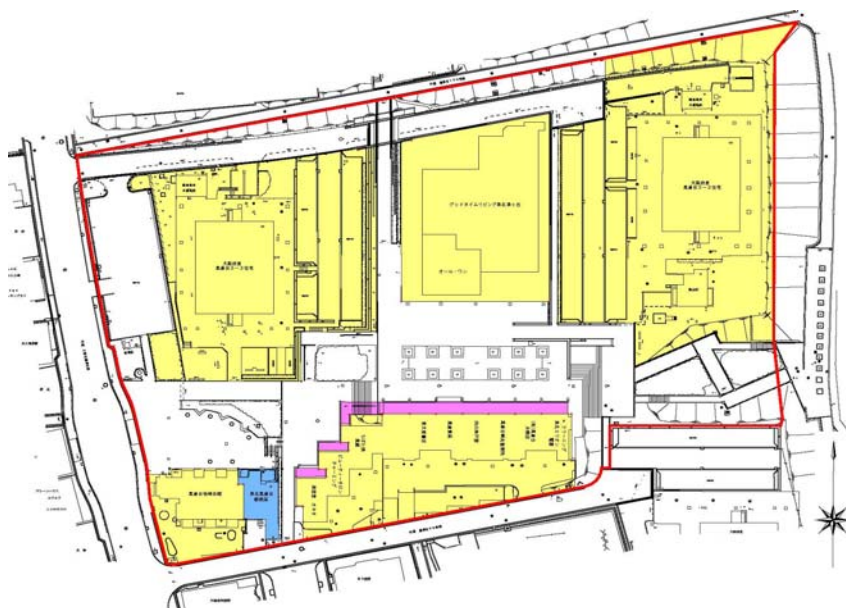
区分	地番	業種	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	店舗状況	備考
施設 用地	1-3	スーパーマーケット	969.57	936.02	1,660.24		
	1-4	寿司店	162.66	156.12	286.17		
	1-25						
	1-5	美容店	70.04	70.04	105.80		
	1-6	理容店	68.00	68.00	102.19		
	1-7	薬・化粧品店	72.03	72.03	105.80		
	1-8	花・喫茶店	72.33	79.26	136.16		
	1-15	(倉庫)	28.12				
	1-9	パン・菓子店	68.22	67.40	120.09		
	1-16	(倉庫)	27.19				
	1-10	書籍店	68.50	77.28	132.28		
	1-17	(倉庫)	27.19				
	1-11	内・小児科医院	68.00	67.40	120.09		
	1-18	(倉庫)	27.19				
	1-12	洋品店	68.47	67.40	120.09		
	1-19	(倉庫)	27.19				
	1-13	米穀店	68.54	67.40	120.09		
	1-20	(倉庫)	27.19				
	1-14	酒店	72.48	69.80	124.36		
	1-21	(倉庫)	28.12				
	1-22	共有地	308.88				通路
	管理 用地	1-1	府公社住宅 郵便局	2,896.32	799.07	6,817.66	
1-23		府公社住宅	2,790.84	721.33	6,734.16		
1-27		自治会館	466.79	317.79	358.09		堺市
小計			8,483.86	3,636.34	17,043.27		
管理 用地	1-2	オープンスペース	2,210.95				
		駐車場	1,523.97				
		アーケード	758.72	758.720	758.62		
2-3	オープンスペース	1,392.08					
小計		5,885.72	758.72	758.62			
合計		14,369.58	4,395.06	17,801.89			
空地率 (%)		35.68	※区域面積に占める空地面積比率 (管理用地のうち、アーケード用地を除く)				

(4) 高倉台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S46.10
- 区域面積：17,760 m²
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						合計(m ²)
	オープンスペース		建物敷地		計	分譲建物用地商店等	
	駐車場	その他	アーケード	賃貸			
高倉台	654	6,022	217	202	7,095	10,665	17,760

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：ミニスーパー（オールワン）
- 空店舗数（目視確認）：1（平成23年11月現在）
- 最近の特徴的な入居施設：喫茶店、核店舗跡地に有料老人ホーム（1Fにミニスーパーが入居）が立地。
- 駐車場（目視確認）：無料 午前9時～午後7時開放
- センター内共同住宅：有り（府営・民間賃貸）

(立地特性)

- 立地性：住区幹線沿いに立地。
- 視認性・高低差：ミニスーパー、店舗等が道路から高さが下がっているため、車の目線に入らず視認性が悪い。
- 地区内状況：老人ホームと核店舗となるミニスーパーが新しくできて、活気が少し戻った印象。アーケードが老朽化。広場では、高校生やお年寄りがたまっている。新しく出来た喫茶店で、老人がくつろいでいる。
- 駅勢圏：泉ヶ丘駅の1km圏内
- その他周辺状況（競合など）：反対側の沿道に地区内から移転した酒屋やコンビニなどの店舗ができています。

2) 現況写真

(沿道からの見通し)



(ミニスーパー)



(商店街)



(駐車場)



(最近できた喫茶店)



(老人ホーム)



3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期 : S47)

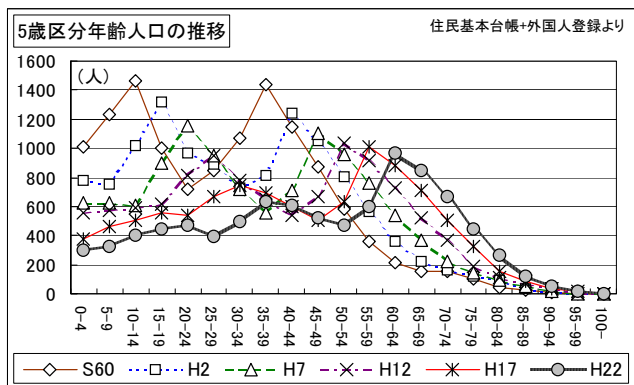
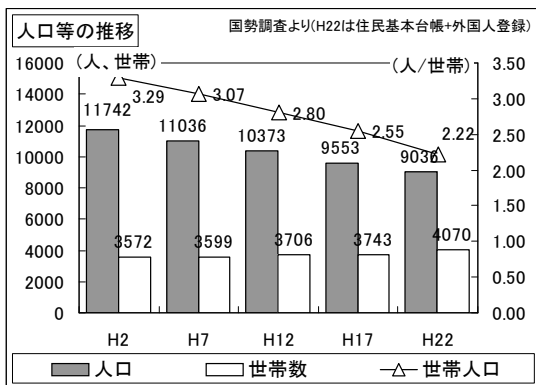
人口 : 平成 2 年(約 12,000 人)から減少し、平成 22 年で約 9,000 人。増減率は 0.77。

世帯数 : 平成 2 年以降、微増傾向にあり、平成 22 年で約 4,000 世帯。

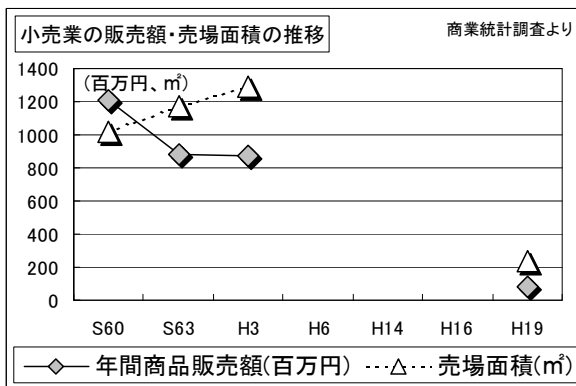
世帯人口 : 平成 2 年の 3.29 人/世帯以降、減少傾向が続き、平成 22 年で 2.22 人/世帯。ニュータウンの平均(2.37 人/世帯)を下回っている。

年齢人口推移:概ね、昭和 60 年時点の年齢構造のまま平成 22 年まで推移している。

ピーク人口の推移(S60→H22)は、10-14 歳の約 1,460 人から 35-39 歳の約 630 人、35-39 歳の約 1,400 人から 60-64 歳の 970 人とおよそ半減している。



- ・ 事業所数、販売額は昭和 60 年以降、減少が続いており、売り場面積は平成 3 年まで増加し、その後平成 19 年には平成 3 年の 1/6 程度に縮小している。
- ・ 昭和 60 年には 10,900 万円/店あった平均販売額は、平成 19 年に 1,500 万円/店と大幅に減少している。

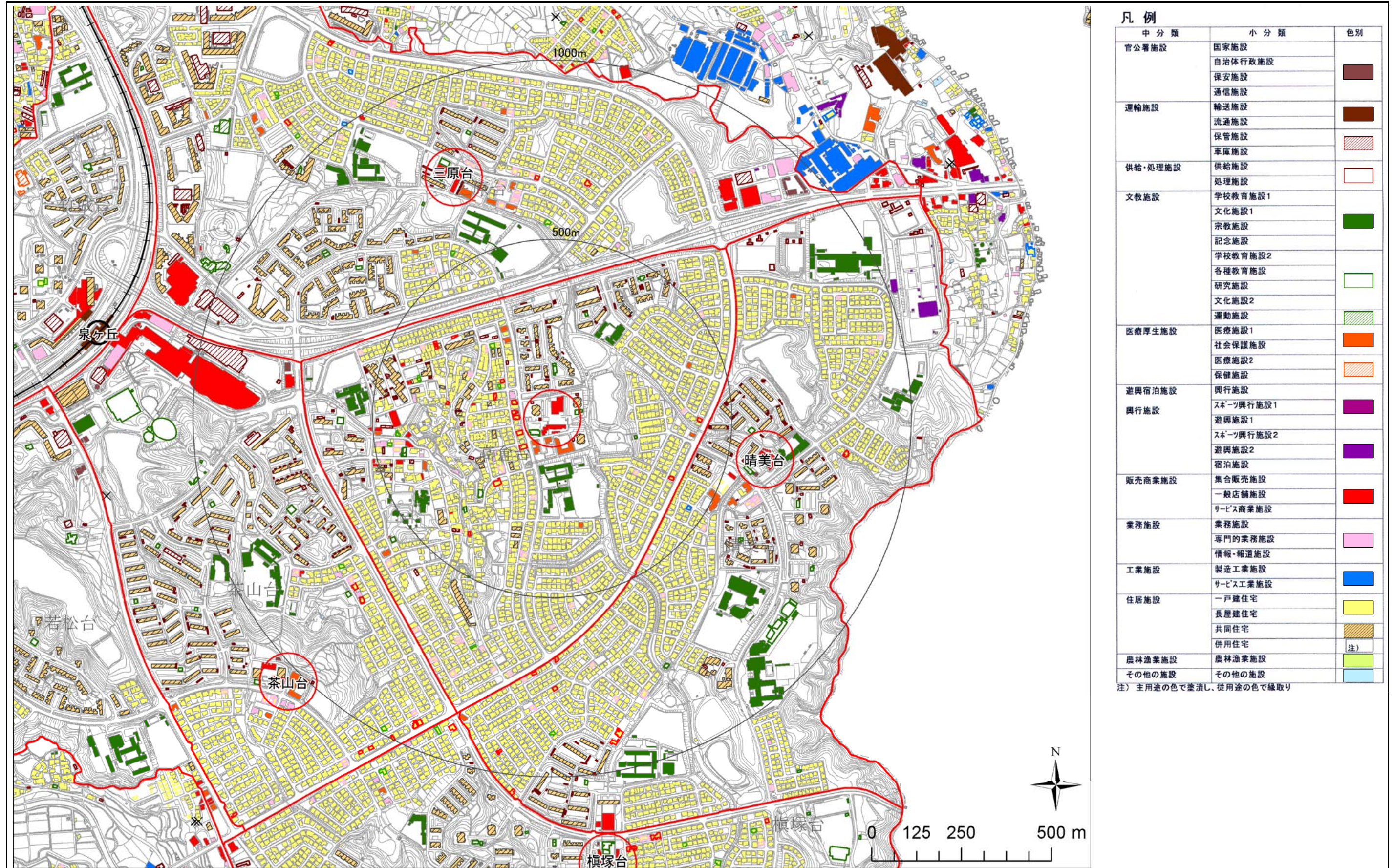


○高倉台近隣センター商店会

	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m ²)	平均販売額(百万円/店)
S60	11	57	1205	1020	109.55
S63	11	52	881	1175	80.09
H3	10	49	874	1293	87.40
H6					
H14					
H16					
H19	5	14	78	234	15.60

空欄は集計結果無し

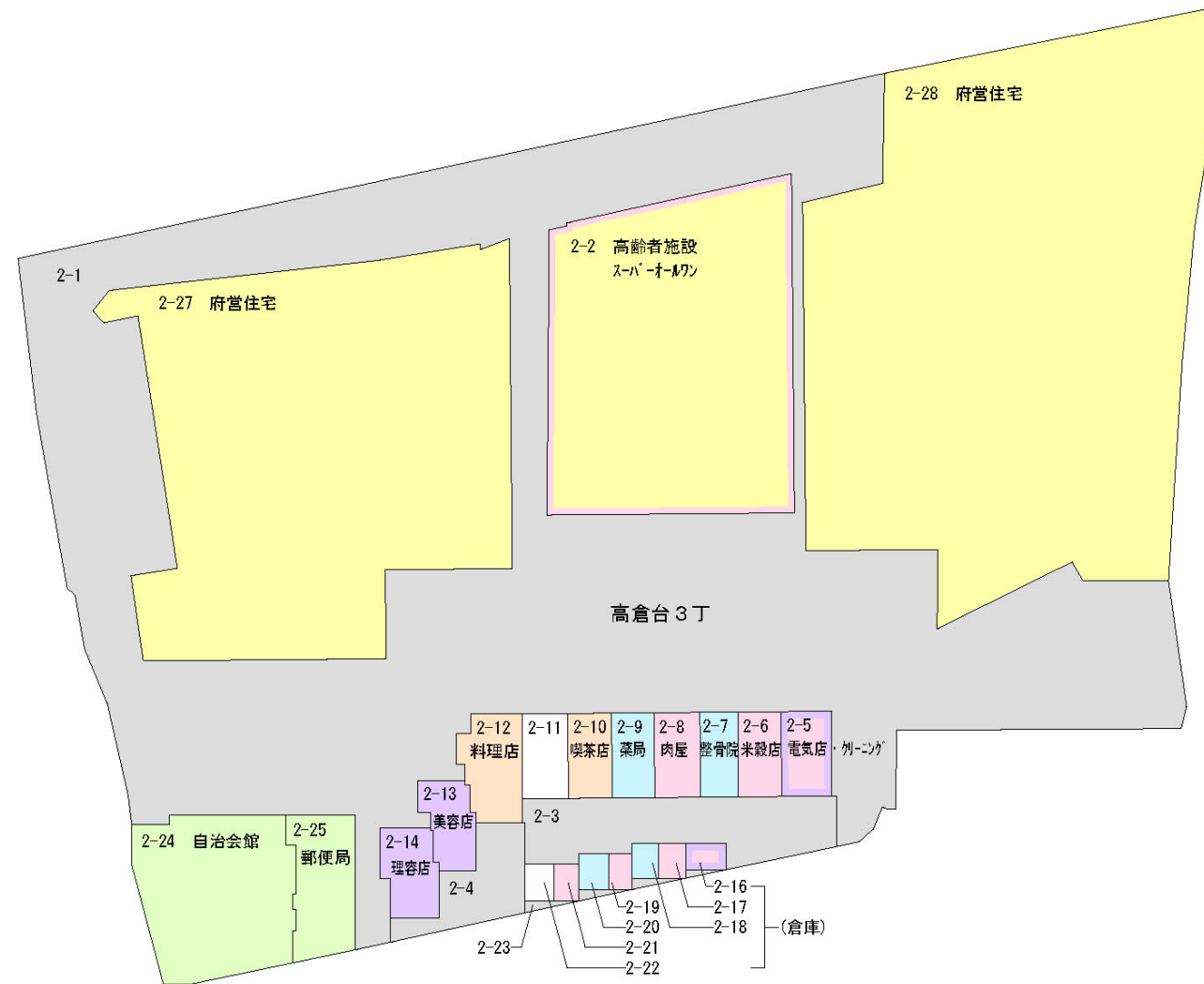
4) 近隣センター周辺建物用途現況図



中分類	小分類	色別
官公署施設	国家施設	[Dark Brown]
	自治体行政施設	
	保安施設	
	通信施設	
運輸施設	輸送施設	[Dark Brown]
	流通施設	
	保管施設	
	車庫施設	
供給・処理施設	供給施設	[White]
	処理施設	[White]
文教施設	学校教育施設1	[Green]
	文化施設1	
	宗教施設	
	記念施設	
	学校教育施設2	
	各種教育施設	
	研究施設	
	文化施設2	
医療厚生施設	医療施設1	[Orange]
	社会保護施設	
	医療施設2	
	保健施設	
遊興宿泊施設	興行施設	[Purple]
	スポーツ興行施設1	
	遊興施設1	
	スポーツ興行施設2	
	遊興施設2	
販売商業施設	集合販売施設	[Red]
	一般店舗施設	
	サービス商業施設	
業務施設	業務施設	[Pink]
	専門的業務施設	
	情報・報道施設	
工業施設	製造工業施設	[Blue]
	サービス工業施設	
住居施設	一戸建住宅	[Yellow]
	長屋建住宅	
	共同住宅	
	併用住宅	
農林漁業施設	農林漁業施設	[Light Green]
その他の施設	その他の施設	[Light Blue]

注) 主用途の色で塗潰し、従用途の色で縁取り

5) 地番図



凡例

 物販	 異業種混合 (物販/サービス)
 飲食	
 サービス	
 医療	
 公益	
 住宅	
 共用 (駐車場、オープンスペース、ガソリンスタンド等)	

所在地 高倉台3丁2番

区分	地番	業種	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	店舗状況	備考	
施設用地	2	高齢者施設	1,692.41	1,007.39	4,043.00	床面積 計 4,937.60		
		スーパー・ホーム			894.60			
	5	電気店	92.07	87.24	119.37			
		クリーニング						
	16	(倉庫)	23.08	19.01	19.01			
	6	米穀店	80.71	83.30	114.11			
	17	(倉庫)	21.39	17.82	17.82			
	7	整骨院	80.78	83.30	114.11			
	18	(倉庫)	21.94	17.82	17.82			
	8	肉屋	80.64	83.30	114.11			
	19	(倉庫)	21.44	17.82	17.82			
	9	薬局	80.78	83.30	114.11			
	20	(倉庫)	22.11	17.82	17.82			
	10	喫茶店	80.92	83.30	114.11			
	21	(倉庫)	21.54	17.82	17.82			
	11		83.86	64.47	116.59			
	22	(倉庫)	22.26	16.80	16.80			
	管理用地	3	共有地	423.57				
		23						
		12	料理店	137.28		136.06		
		13	美容店	90.19		119.11		
		14	理容店	100.05		119.11		
4		共有地	169.78					
27		府営住宅	2,913.35	449.86	5,770.24			
28		府営住宅	3,890.54	449.86	5,782.85			
24		自治会館	514.67					
25		郵便局	201.73	100.06	100.06		堺市	
	小計	10,867.09	2,700.29	13,853.45		タウン管理財団		
管理用地	1	オープンスペース	6,022.19					
		駐車場	653.79					
		アーケード	216.79	216.790	216.79			
	小計	6,892.77	216.79	216.79				
	合計	17,759.86	2,917.08	14,070.24				
	空地率 (%)	37.59	※区域面積に占める空地面積比率 (管理用地のうち、アーケード用地を除く)					

(5) 茶山台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S46.4
- 区域面積：9,501 m²
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						合計(m ²)
	オープンスペース		建物敷地		計	分譲建物用地商店等	
	駐車場	その他	アーケード	賃貸			
茶山台	1,988	2,783	114		4,885	4,616	9,501

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：なし（スーパー撤退）
- 空店舗数（目視確認）：2（平成23年11月現在）
- 最近の特徴的な入居施設：ピザ宅配、高齢者介護関連施設
- 駐車場（目視確認）：無料 午前8時半～午後8時半開放、
午後8時半～午前8時半契約駐車場
- センター内共同住宅：有り（UR賃貸）

(立地特性)

- 立地性：住区幹線道路沿いに立地。地区裏側への第2駐車場へのアクセス路が狭い。
- 視認性・高低差：道路から高さが上がり、道路からの見通しが良い。
- 地区内状況：核店舗の撤退もあり、ほとんど人がいない印象。アーケードが老朽化。
道路から高くあがり、店舗に行くのに段差がある。オープンスペースに
地域ボランティアによる花壇が整備され、新たな地区の交流区間を創出。
- 駅勢圏：泉ヶ丘駅の1km圏内
- その他周辺状況（競合など）：泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。

2) 現況写真

(沿道からの見通し)



(核店舗撤退)



(商店街)



(駐車場)



(宅配店舗)



(花壇)



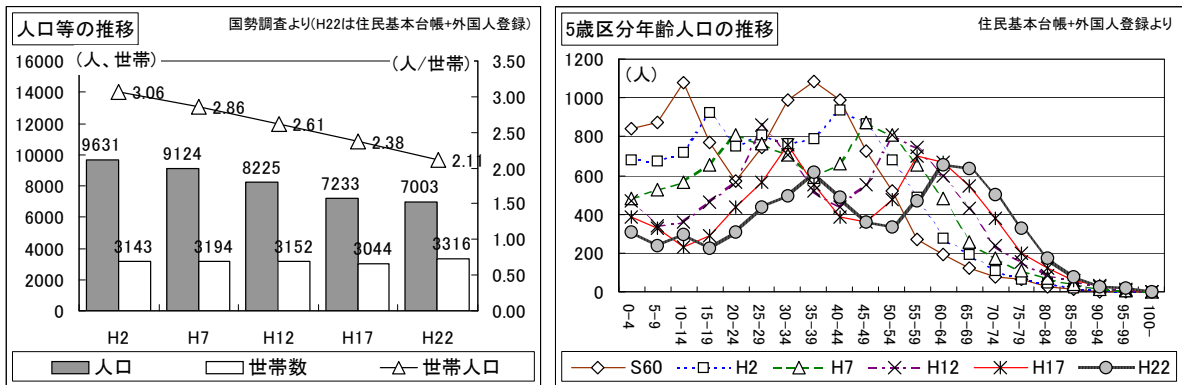
3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期：S46)

人口 : 平成2年(約9,600人)から減少し、平成22年で約7,000人。増減率は0.73。

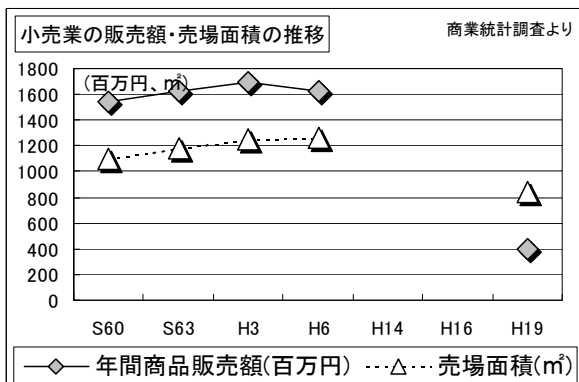
世帯数 : 平成2年(約3,100世帯)以降、横ばい傾向にあり、平成22年に約3,300世帯に増加。

世帯人口 : 平成2年の3.06人/世帯以降、減少傾向が続き、平成22年で2.11人/世帯。ニュータウンの平均(2.37人/世帯)を下回っている。

年齢人口推移:概ね、昭和60年時点の年齢構造のまま平成22年まで推移している。
ピーク人口の推移(S60→H22)は、10-14歳の約1,080人から35-39歳の約620人、35-39歳の約1,090人から60-64歳の660人とおよそ6割程度に減少している。



- ・ 事業所数、販売額、売り場面積とも概ね平成3年まで増加し、その後減少している。
- ・ 1事業所あたりの平均販売額は昭和60年から平成6年までは概ね1.1億円/店で推移していたが、平成19年には8,000万円/店に減少している。

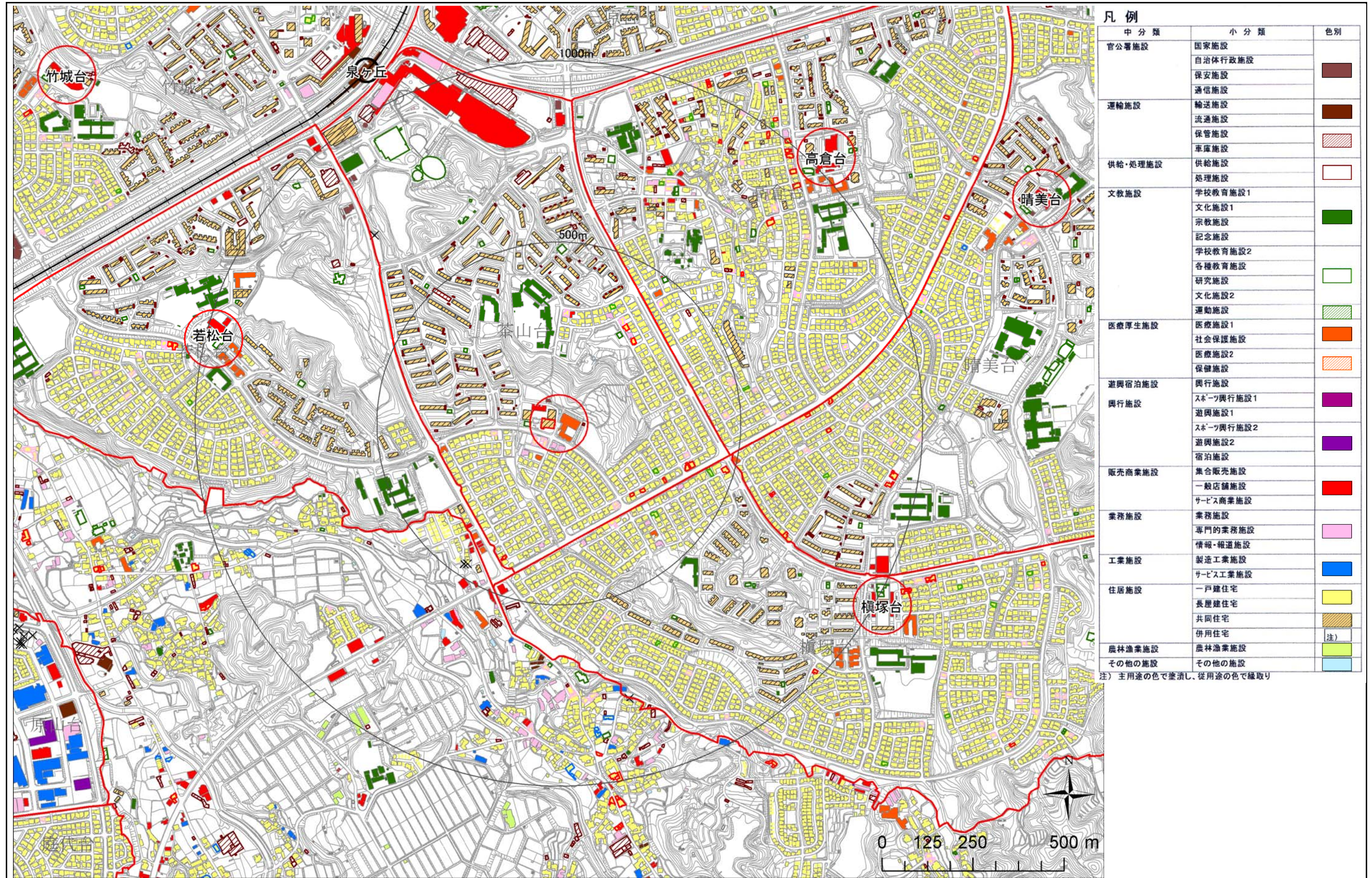


○茶山台商店会

	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m ²)	平均販売額(百万円/店)
S60	13	126	1540	1101	118.46
S63	15	147	1628	1178	108.53
H3	15	154	1699	1254	113.27
H6	14	137	1621	1258	115.79
H14					
H16					
H19	5	46	401	838	80.20

空欄は集計結果無し

4) 近隣センター周辺建物用途現況図



5) 地番図



凡例

物販	異業種混合 (住宅/物販・飲食)
飲食	〃 (住宅/サービス)
サービス	
医療	
公益	
住宅	
共用 (駐車場、オープンスペース、ガスガバナ等)	

所在地 茶山台3丁目2番

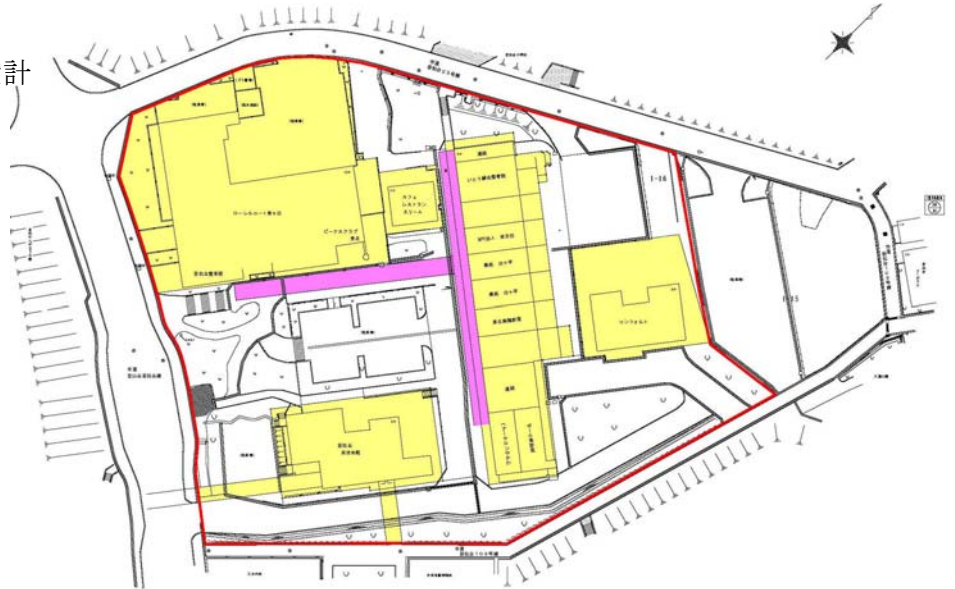
区分	地番	業種	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)	店舗状況	備考	
施設用地	2	薬局	89.49	84.70	130.40			
	3	歯科医院	86.73	84.70	127.32			
	4	酒店	86.73	84.70	127.32			
	5	音楽院	86.32	84.70	127.32			
	6	菓子・パン店	86.32	84.70	127.32			
	7	犬の美容店	86.73	84.70	189.60			
	8		90.05	84.70	130.40			
	9		976.02	853.70	1,318.07			
	11	公園住宅 八百屋 喫茶店	1,398.50		4,379.22			
	12	公園住宅 理容店 美容店	913.16		4,346.89			
	13	公園	170.12				受水槽・ポンプ室	
18	郵便局	179.65	117.06	116.91				
17	自治会館	365.54		170.44		堺市		
小計			4,615.36	1,563.66	11,291.21			
管理用地	1	オープンスペース 駐車場 アーケード	1,374.47 609.47 113.52	113.52	113.52			
	14	オープンスペース 駐車場	1,409.05 1,378.74					
	16	オープンスペース	0.19					
	小計			4,885.44	113.52	113.52		
	合計			9,500.80	1,677.18	11,404.73		
空地率 (%)			50.23	※区域面積に占める空地面積比率 (管理用地のうち、アーケード用地を除く)				

(6) 若松台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S45. 4
- 区域面積：9,775 m²
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						
	オープンスペース		建物敷地		計	分譲建物用地商店等	合計(m ²)
	駐車場	その他	アーケード	賃貸			
若松台	843	4,098	253		5,194	4,581	9,775

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：なし
(スーパー跡地のマンション1Fにスーパーが再度立地するも閉店)
- 空店舗数(目視確認)：2(平成23年11月現在)
- 最近の特徴的な入居施設：高齢者介護関連施設
- 駐車場(目視確認)：無料 午前8時～午後9時
- センター内共同住宅：有り(民間分譲、府公社分譲)

(立地特性)

- 立地性：住区幹線道路沿いに立地。地区中央の駐車場へアクセスしにくい。
- 視認性・高低差：道路から高さが下がっており、車の目線に入らず視認性が悪い。
- 地区内状況：核店舗は閉店しているが、マンションができているためか、人の出入りは見られた。アーケード等も老朽化し、暗い印象。
- 駅勢圏：泉ヶ丘駅の1km圏内
- その他周辺状況(競合など)：泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。