

54年目の泉北ニュータウン ～ まちのブリューイング 54 years old Senboku new-town – Brewing in Town

森 一彦¹⁾
Kazuhiko Mori

1)大阪市立大学, 教授, 博士(工学)(大阪市住吉区杉本3-3-138, morikazuhiko@osaka-cu.ac.jp)
Professor, Osaka City University

Senboku New-town is 54 years old habitat, where 131,739 people and 58,181 households are living in 2021. In this area, ageing rate is over 30%. empty houses rate is about 5%. There are challenges in increasing number of aging houses and empty houses. It is forecasted that 20% of households in ten years, 50% in twenty years should be changed to next generation. Under this condition, lifestyles are starting to brew in Town. In the favor of location that Senboku New-town is on the edge of Osaka metropolitan area, 'Senboku style' is becoming popular. Diverse people, children, parents, elderlies, and impairments are living and working in neighborhood with greenery park, walkway, and agricultural farm. This paper discusses pluriversal lifestyles and subjects for habitat succession to next generation.

ニュータウン, まちのブリューイング, 住み継ぎ, 福祉転用, 職住一体, 多元的ライフスタイル
New-town, Town Brewing, Habitat Succession, Welfare Transforming, Work and Life Unification, pluriversal lifestyles

1. 54年目の泉北ニュータウン

泉北ニュータウンは昭和42年のまちびらきから54年目を迎えた。高度経済成長期の人口の都市集中により発生した住宅需要に応えるため、居住環境の整った大規模ニュータウンとして大阪都市圏の郊外の丘陵地に開発され、緑豊かな住環境が整備された。開発面積約1,557ヘクタール、3地区・16住区、計画戸数約54,000戸、計画人口約18万人で、現人口131,739人、世帯数58,181世帯の住宅地である¹⁾。現在、人口の減少や少子・高齢化の進行、住宅や道路、橋梁などの都市施設の老朽化など様々な問題が顕著になり、計画の修正が迫られている。高齢化率は30%を超え、戸建て空き家率は約5%である²⁾。そのような状況の中、次への動きが始まっている。都市圏と郊外とのエッジ(境界)に位置する立地特性を活かして、子どもから高齢者まで多世代が豊かな自然や農園の中で健康に暮らす「泉北スタイル」の実現を独自の目標にかかげ、新しいライフスタイルが生まれつつある。

2. 次世代への住み継ぎ

M地区全世帯調査(2019)³⁾から、現状の世帯主の年齢には、60-70代と40-50代の二つの山があることがわかる(図1)。開発当初からの世帯に代わり、子育ての新たな世帯への住み継ぎが始まりつつある。健康寿命が70歳(男)、74歳(女)、平均寿命が80歳(男)、86歳(女)を考慮すると、今後10年で世帯の約20%、20年で世帯の約50%が世代交代を迎えると予測される。この間でどんな魅力のある街にするのかが問われている。住民の約80%が地域に愛着を感じ、住み慣れた地域の住み続けることを希望し、地域の総合満足度はまあまあ満足を含めて7割が満足しているものの、子育て環境、福祉、買い物利便性は約50%で相対的に低く、とくに近くに買い物や医療施設のない地区では低下する傾向がある。将来の不安は、利便性、地域活動、治安、高齢化、老朽化、空き家、インフラについて住民の77%-98%が不安を抱えている。それを反映するように、空き家の活用法として、住民の約70%が医療、集える場所、高齢者施設、子ども施設、買い物施設などに活用することを望んでいる。しかし一方で、自宅の空き家の将来になると、住民の半数が売却したい、30%が子どもや親戚に住ませるとなっており、賃貸として貸し出したいが4%、地域のために他の用途で活用したいが0.4%となっている。地域の空き家活用と自身の住宅の将来とに問題意識のずれがあることがわかる。超高齢化住宅地に高齢者の安心を確保しながら、子育て世帯に移り住みたくなる「まち魅力」を作り上げていくには、住民意識を変えて行くことが求められている。この状況を乗り越えていくための手がかりとして、住宅地で始まっている次世代への住み継ぎの様々な動きを拾い上げ、それが意味することを考察する。

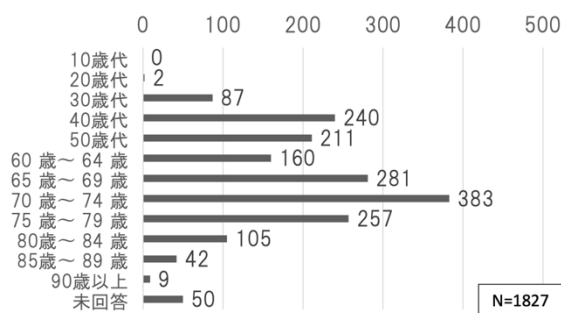


図1 泉北ニュータウンM地区での世帯(主)構成

3. まちのプリーイング

泉北ニュータウンではそこで生まれ育った第一世代が 50 歳を超え、リーダーとなっている。転入してきた人を含めて、多様なネットワークを形成し、様々な活動が始まっている。十数年前は、近隣センターでの学童保育や公営住宅でのグループホームなど、当初のニュータウン計画の枠を出る動きは、個別な活動に止まっていたものが、ここ 10 年で様々な人やグループが相互に刺激し合いながら、さながら発酵するように自立的な活動が生まれている。住宅の中に様々な拠点が生まれ、生活の苗床になり、SNS の刺激とともに、新たな人と人の繋がりが生まれ、多様なライフスタイルが醸造される「まちのプリーイング」は始まっている。

(1)ほっとけないネットワーク

2010 年に国土交通省の高齢者等居住安定化推進モデル事業に指定された「泉北ほっとけないネットワーク推進事業」はまちのプリーイングの先駆けである。住民・NPO・大学・行政が連携する「泉北ほっとけないネットワーク推進協議会」がその役割を担っている。自治会、子供会、老人会などの住民組織に加えて、ニュータウン NPO、大学教員や栄養士・理学療法士、クラフトなどの専門職など外部の人材を引き込んだ組織である。現状で、十分に活用されていない公営住宅の空き住戸や戸建ての空き家・近隣センターの空き店舗を地域で共有し、そこを拠点に様々なコミュニティサービスを展開する事業である。図 2 のように空き住戸と空き店舗をコミュニティスペースとして地域レストラン、まちの交流サロン、子育てサロン、高齢者デイサービス、生活支援住宅、障がい者グループホームなどに転用し、配食サービス、昼食、居酒屋、各種サークル支援、食健康相談、健康リハビリ支援、データーサービス、ショートステイなど多様なコミュニティサービスが展開されている⁴⁾⁵⁾。ここでは、新鮮な野菜の販売する近隣農家、高齢者へのお弁当を配達する子育て主婦、子育てサロンに関わる高齢女性、レストランの家具を修繕する高齢者グループなど、今までの一般的なサービスでは生まれえなかった新しい関係が生まれている。これらの横のつながりが、高齢者の孤立や認知症の人の見守り、子供の居場所喪失、災害時の援助など様々な社会課題を解

決する先駆的な共助の仕組みのモデルとなっている。

(2)ニコイチ

2015 年に始まった若年層を誘引することを狙いこして、大阪府住宅供給公社の団地の住戸をリノベーションする事業である⁶⁾。若年夫婦世帯や子育て世帯などの若年層向けに魅力的な住宅にするために、図 3 のように 45 m² の 2 戸をつなげ、90 m² の空間を創りだす 2 戸をひとつにした「ニコイチ」の広い間取りにして、スペースにゆとりがあり、質の高い暮らしを提案している。間取りは多様なデザイン人材による個性あるデザインを住戸ごと異なるデザインとし、新築に比べ低廉な家賃、入居者などの意見反映など新築にはない工夫が施されている。その結果、広く子育て層にアピールし、入居にあたっては抽選となっている。さらに、このような取り組みが、団地の一室を使った高齢者の買い物支援と孤食を防ぐ「やまわけキッチン」、後述する専門スタッフによる技術サポートや相談室等を行う「DIY のいえ」など、空き家の総合的対策とあわせて実践されている。投資額は通常のリノベーションよりも高いものの、入居申し込み倍率が高く、堺市との連携により建設補助を受けるなど、経済的観点からも合理的な実践となっている。



図 3 ニコイチのプラン例⁶⁾

(3)DIY のいえ

堺市との共催によるシニア向けサービス創出支援事業「大企業などとコラボして、シニア向けサービスを創ろう！」の事業提案募集企画をきっかけに、公社が管理する泉北ニュータウンの茶山台団地(堺市南区)の空き家を活用し、2019 年 2 月から公社とカザールホームの協働で取り組んでいる団地内の DIY 工房兼コミュニティスペースである⁷⁾。団地内外の誰でも自由に無料で利用できることで、老若男女を問わ



図 2 泉北ニュータウン ほっとけないネットワーク事業⁴⁾

ず他地域・多世代のつながりが形成され、地域に開かれた活気ある交流拠点となっています。また、地域のシニア男性が運営スタッフとして活躍することで、DIY を通じたコミュニティ参画や地域の方々の困りごとを解決する社会貢献が高齢者のやりがいや生きがいづくりにつながる、地域コミュニティの新たなカタチとなっている。



図4 空き室を活用したDIYの家⁷⁾

(4)CS住宅で展開されるコミュニティ事業⁶⁾

住民主体で、活用されない空き室を用途変更する動きが始まっている。特に職住一体型の住居は、住居専用地域の中にすでに多く点在している。2015年の現地調査⁸⁾では戸建て住宅の約3.6%に職住一体住戸がみられた。中でもコミュニティサービス機能(以下、CS)を持つ家は日中の様々な生活の拠点となり、住居専用地域ではあまり面に出ることのなかった「まちの生活」が見えるようになっている。生活が見える化した住宅地を歩くと、いろいろな発見があり楽しい出会いがある。付属するCSは、学び、余暇、生活、医療、福祉など様々な用途に使われる。図5のように1居場所、2カフェ/レストラン、3ガーデン・菜園、4趣味・楽しみ、5ワーキングスペース、6スタジオ/ギャラリー、7運動・介護予防、8理容・美容、9リハビリ/マッサージ、10外出支援、11店/コンビニ、12デイサービス/ショートステイ、13シェアハウス、14介護相談・介護者支援、15見守り、16家事生活支援など多種あり、それらが組み合わされて事業が展開されている。担い手は退職後のアクティブシニアだけでなく、30代後半～50代の单身や子育て世帯も多く、多様な世帯の受け皿になっていることもCS住宅の特徴である。空き室の用途変更の事例から、草の根的に様々なコミュニティ機能を持つ「新しいまち家」が生まれつつあることが分かる。

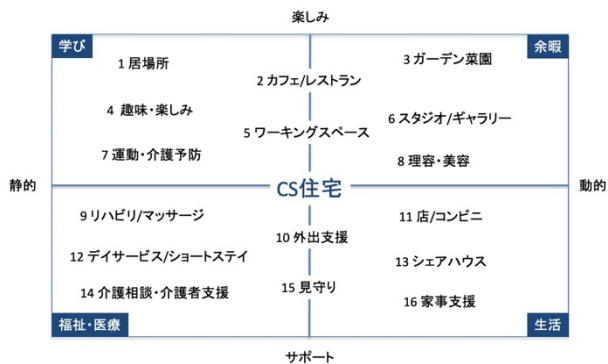


図5 CS住宅で展開されるコミュニティ事業

(5)ギャラリーショップ付き住宅⁶⁾

この事例(図6)は夫の退職を機に築16年の中古物件を購入し、リビングを店舗に使用したCS住宅である。転居前は隣接地区のマンション居住しており、喧騒を避けて静かな場所で暮らしたい、叔母の介護に通える圏内で、犬を飼いたい、二人とも車の運転ができるので駅周辺でなくてもよいなどの条件が揃ったことが転居の理由である。角地であるメリットを生かして、外周工事によって客用駐車場と庭へのアクセスを確保し、バルコニーを専用玄関にしてリビングに入るようにして生活と仕事の活動動線を分けている。外部より店内の様子が覗け、ふつ々の住宅とは違う雰囲気となっている。店内も「生活感を出さない」ことを重視した作家によるうつわ・食器の販売スペースになっている。既存の洗面台付のトイレをそのままにして店舗と住まいとの兼用としている。



図6 ギャラリーショップ付き住宅

(6)障がい者グループホーム⁶⁾

この事例(図7)は、転勤で長年空き家であった物件を賃貸し、それを改修して障害者グループホームに用途変更したCS住宅である。

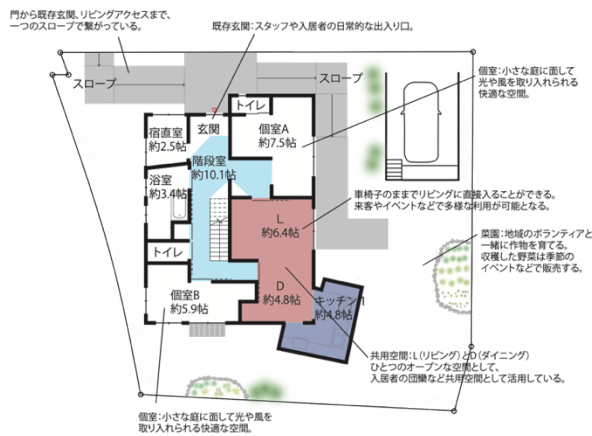


図7 障がい者グループホーム

泉北ニュータウンのある堺市では障害者グループホームに入居したい待機者が 600 名程度おり、グループホームが不足している。泉北ニュータウンは緑豊かな良好な住環境があり、比較的規模の大きい家が多いので、グループホームが継続的に開設できる可能性があり、今回がそのプロトタイプになる。住宅から障害者グループホームへの用途変更は確認申請を必要とした。改修工事は 6 つの個室と管理人室、浴室、スプリンクラー設備、構造補強、バリアフリー工事、リビングアクセスのスロープ設置など大規模になった。庭に面してオープンなリビング・ダイニング・キッチンを設け、入居者は主に既存の玄関でなく、庭から車椅子のまま出入りできる。日中はバスの送り迎えのある作業所へ通っている。

4.「まちの魅力」をつなぐ住民活動

泉北ニュータウンは住民活動が活発な地域である。NPO は 100 を越え、任意のサークルも様々なものがある。それらが多角的なライフスタイルの基となり、まちの魅力を次世代につなぐ役割をも担っている。

(1) 泉北まるごと散策～泉北ニュータウンとそこに隣接する地域

2015 年に始まった参加者 3800 名を超える SNS グループである。泉北の素敵な風景、人に伝えたいスポット、お店、地域で取り組む活動、イベント、農作物や果実、生活の一端をお互いに紹介し、泉北のまちや暮らしが良くなる情報を共有し、泉北での生き生きとした暮らしを共に楽しんでいくため SNS グループである。公園でのデイキャンプや緑道をキッキングなど様々な地域活動をつなぐコミュニティになっている。

(2) 泉北レモンの街ストーリー

2015 年に「泉北をレモンの街にしよう」「レモンを泉北の特産品にしよう」という市民活動組織の活動である。泉北ニュータウンの有志が中心となって、「泉北の街のあちこちで、レモンを見ることが出来る風景づくり」が進んでいる。庭にレモンの木を植えたい方を募って、植樹の日を記載した『泉北レモンの街ストーリープレート』をレモンの木に付けて、そのネットワークが見える仕組みになっている。2020 年には約 1000 か所の植樹、さかい市民活動協働大賞を受賞した。これは、ニュータウンの自然環境を生かしたレモン果樹活動は、四季折々の活動を生み出し、子どもから高齢者までの多世代、店舗・学校・医療福祉施設までの多施設が参加するコミュニティ活動である。空き家を活用した小さな拠点「泉北レモンの家」を中心に年間を通して食や健康、環境に関わる意識が育まれている。

(3) 小学校のまち検定

M 小学校では、小学生が総合学習の一貫として地域の中の街歩きから、疑問に感じたことや興味を持った「気づき」を地域の人に問いかける「まち検定」の試みが始まっている。ニュータウンの一角に残された塚を発見して、大人に問いかける。身近にある「実や葉や木」を燃やしてみるとどうなるかと問いかける。子どもの何気ない問いかけに、大人は襟

を正して公の気持ちで応えることとなる。子どもにとどまらず、地域住民の成長にもつながっている。子どもの投げかけに小学校教員のコーチングが加わり、それを地域のネットワークが受け止めることでなりたつ地域協働教育である。

(4) 住宅リノベーション協議会

住宅リノベーション協議会は、市の支援を受けながら、空き家の売却だけでなく、賃貸も視野に入れながら、「リノベ暮らし学校」や「空き家見学会」などのイベントや SNS などの情報ネットワークを通して、地域の担い手へのアウトリーチを進めている。空き家と担い手のマッチングは空き家の持ち主が担い手につないでいく意識は希薄で、資産売却に関心がむきがちである。高齢化住宅地を魅力的なまちにしていけるためには、空き家と担い手とのマッチングが重要で、その仕組みが求められている。

5. まとめ

半世紀を過ぎた郊外のニュータウンはいよいよ世代交代に向けた取り組みが本格化することとなる。10 年で 20%、20 年で 50%の世代交代が予測される中で、今住んでいる家をどのようにするか。今までに培われた地域文化どのようにつないでいくか。魅力のあるまちづくりを具体的に進めていかなければならない。泉北ニュータウンでの活動実態を踏まえると、必ずしも、行政の計画に則ったものでなく、地域の人材や空き家・空き施設などの地域資源が発酵するように、住民の動きが始まり、多角的なライフスタイルが生まれてきていることがわかる。これらの活動を結びつけ、どのように「まち魅力」につなげていくか。そこが課題である。

今回の事例から「まちのブリューイング」を考察すると、半世紀で培われた、家や施設、緑道、公園などの物的資源、地域で生まれ育った人材、地域外から泉北の魅力を求めて転入する人材、地域の中で生まれた活動や組織、公的な規制緩和や支援策が揃うことで、若者、子育て家族、高齢者、障がい者、各々が主役となる多角的なライフスタイルが醸成されている。「まち魅力」はそれらの総体であると言える。

参考文献

- 1) 堺市 HP : 泉北ニュータウン再生の取り組み, 2021
- 2) 堺市 : 堺市空家等対策計画, 平成 28 年
- 3) 森一彦, 太田有美, 杉山正晃, 加藤悠介, 李斌: 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その 1～日本・中国における超高齢化住宅地のベースライン調査, 地域施設計画シンポジウム論文集, 2020/07
- 4) 日本建築学会編(森一彦(編集代表)): 「空き家・空きビルの福祉転用 - 地域資源のコンバージョン」、学芸出版、2012/09
- 5) 泉北ほっとかない 郊外編集委員会: ほっとかない 郊外ニュータウンを次世代につなぐ、大阪公立大学出版会、2017/10/11
- 6) 大阪府住宅供給公社 HP (<https://www.osaka-kousha.or.jp>) より
- 7) DIY のいえ HP (<https://diynoie.com>) より
- 8) 西面莉沙・木村吉成・森一彦: 住居専用地域における職住一体型住居についてー泉北ニュータウンを対象としてー、日本建築学会近畿支部研究報告集第 56 号・計画系、41-44、2016/06
- 9) 森一彦: 空き家の用途変更から生まれるまちの魅力-新しいまち家 CS 住宅、都市問題、2020 年 11 月号、pp68-77

