

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)



(介護関連事業所)



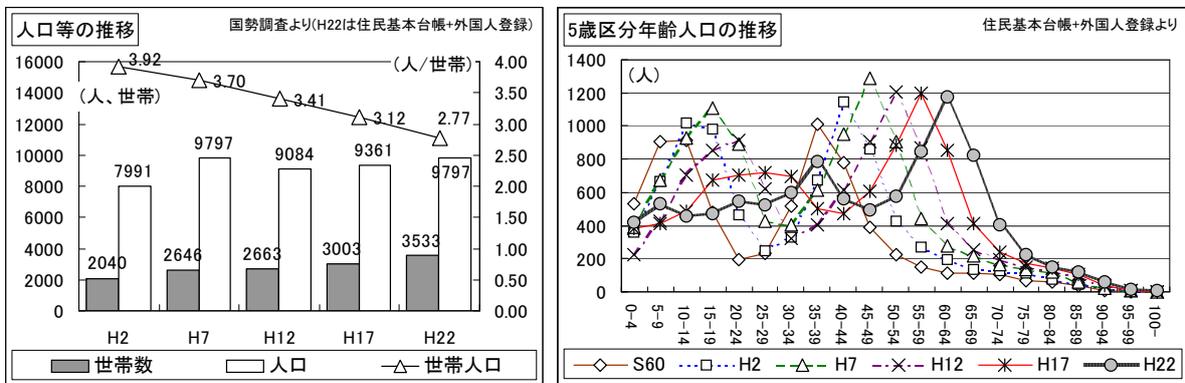
### 3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期：S54)

人口 : 平成7年(約9,800人)から若干の増減を繰り返し、平成22年は平成7年と同じく約9,800人。増減率は1.00。

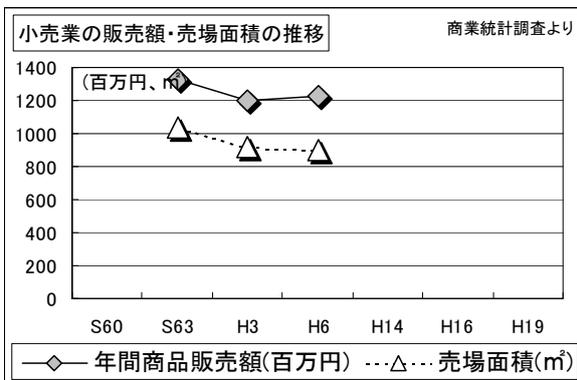
世帯数 : 平成2年(約2,040世帯)以降、増加を続け、平成22年で約3,500世帯。

世帯人口 : 平成2年の3.92人/世帯以降、減少傾向が続き、平成22年で2.77人/世帯。対象15住区で最も多く、ニュータウンの平均(2.37人/世帯)を上回っている。

年齢人口推移 : 平成7年に人口ピークを迎え、40歳以下でピークが平坦となりながら平成22年まで推移している。ピーク人口の推移(H7→H22)は、15-19歳の約1,100人から30-34歳の約600人、45-49歳の約1,300人から60-64歳の約1,200人に減少している。



- ・ 事業所数、販売額、売り場面積とも概ね昭和63年から減少傾向にある。
- ・ 1事業所あたりの平均販売額は昭和63年から平成6年まで概ね4,500万円/店で推移している。

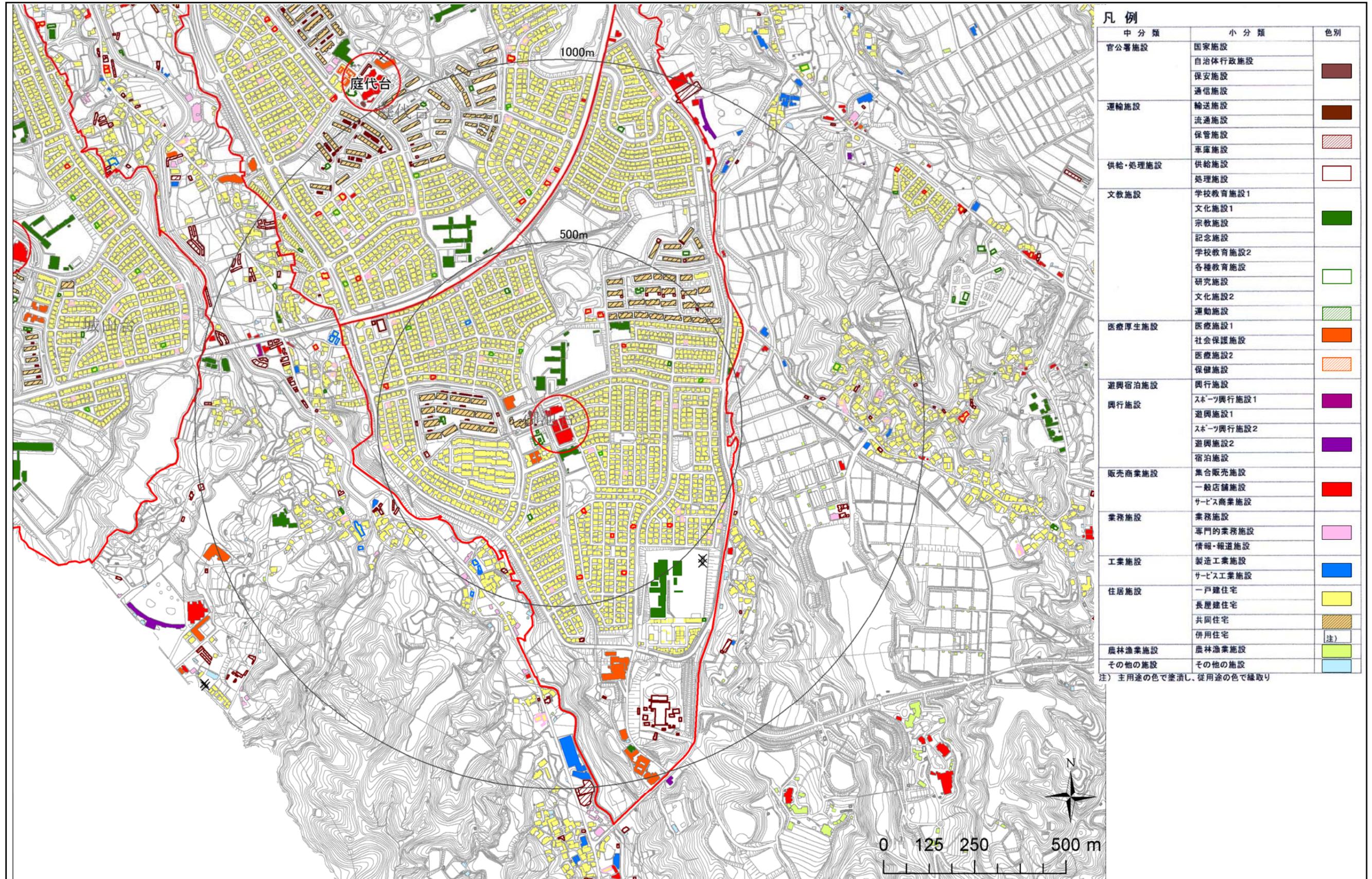


○御池台近隣センター

	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	平均販売額(百万円/店)
S60					
S63	30	81	1325	1035	44.17
H3	29	73	1199	920	41.34
H6	27	70	1223	904	45.30
H14					
H16					
H19					

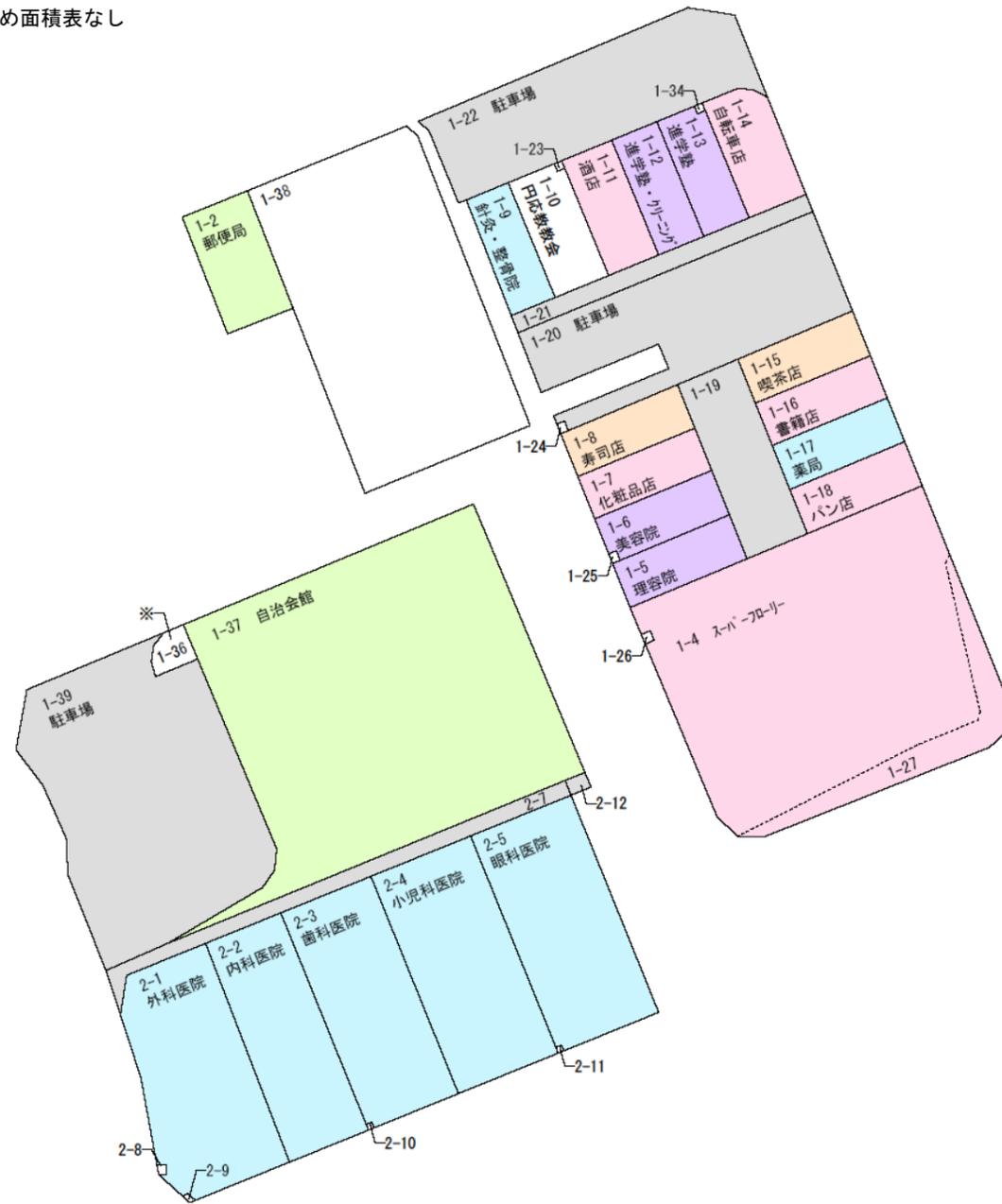
空欄は集計結果無し

4) 近隣センター周辺建物用途現況図



5) 地番図

※個別設計のため面積表なし



凡例

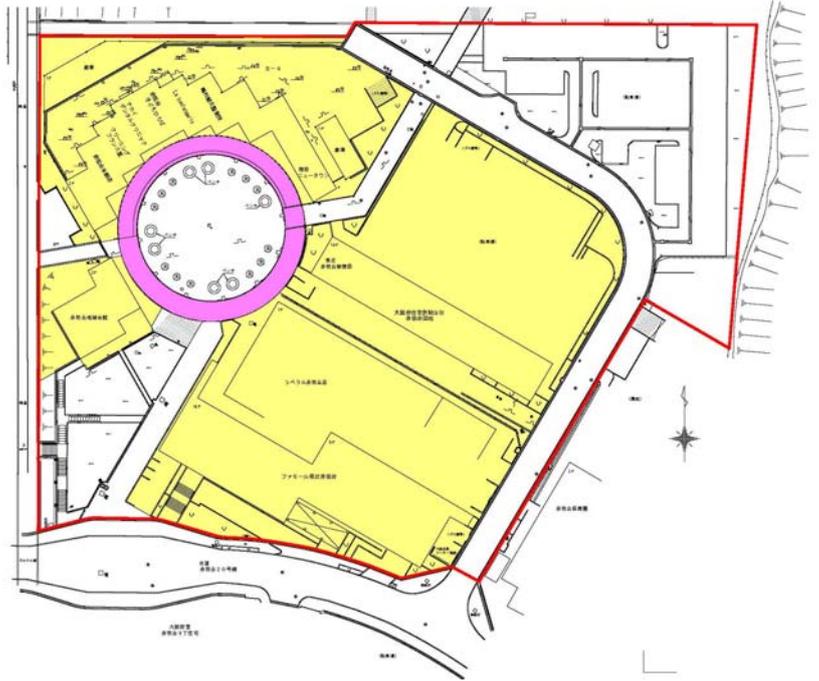
	物販
	飲食
	サービス
	医療
	公益
	住宅
	共用（駐車場、オープンスペース、ガソリン等）

(13) 赤坂台近隣センター

1) 現況

(計画諸元)

- 建設年度：S50.3
- 区域面積：15,161 m<sup>2</sup>
- 設計手法：総合的設計



	土地利用面積表						合計(m <sup>2</sup> )
	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			
赤坂台	1,482	4,299	475		6,256	8,905	15,161

(店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：スーパー（リベラル）
- 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：交流施設（子ども広場）
- 駐車場（目視確認）：有料（※センター内で買い物すれば3時間無料）、午前8時半～午後8時開放
- センター内共同住宅：有り（府公社賃貸・民間分譲）

(立地特性)

- 立地性：幹線、住区幹線道路には面していない。
- 視認性・高低差：幹線、住区幹線道路に面しておらず、正面をマンションが遮り、視認性が悪い。道路から高さが上がっており、南側の府営住宅とはデッキで結ばれている。
- 地区内状況：核店舗付近以外は、ほとんど客がおらず寂れた印象。駐車場に人を配置した形での唯一の有料駐車場となっている。空き店舗のシャッターに落書きがされている。特徴的な円形広場で子供たちが遊ぶ姿が見られた。
- 駅勢圏：光明池駅の1km圏外
- その他周辺状況（競合など）：近隣にディスカウントスーパー（業務スーパー）立地。

## 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)



(交流施設)



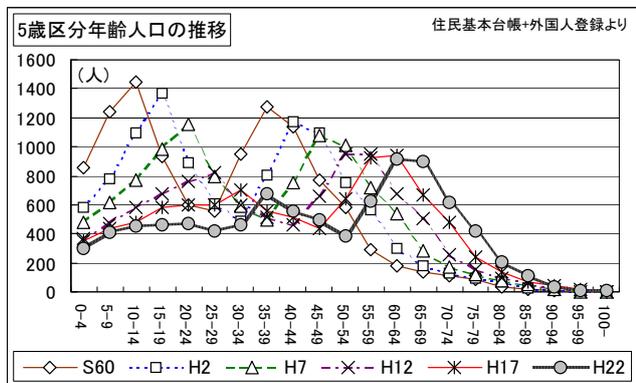
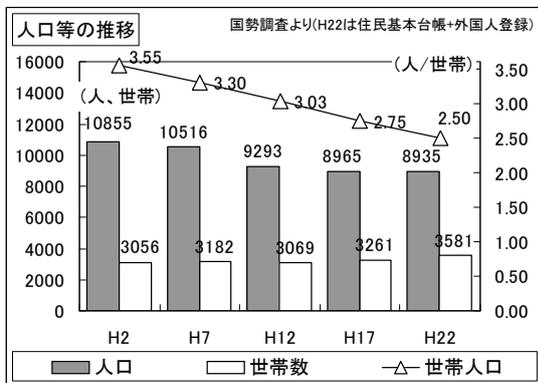
### 3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期 : S50)

人口 : 平成 2 年(約 10,800 人)から減少し、平成 22 年で約 8,900 人。増減率は 0.82。

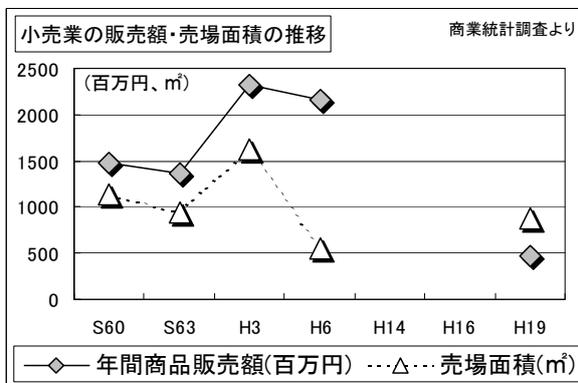
世帯数 : 平成 2 年(約 3,060 世帯)以降、若干の増減を繰り返し、平成 22 年で約 3,580 世帯。

世帯人口 : 平成 2 年の 3.55 人/世帯以降、減少傾向が続き、平成 22 年で 2.50 人/世帯。ニュータウンの平均(2.37 人/世帯)を上回っている。

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 1,440 人から 35-39 歳の約 670 人、35-39 歳の約 1,280 人から 60-64 歳の約 920 人に減少している。特に昭和 60 年に 10-14 歳区分が形成していたピークは平成 22 年(35-39 歳)にはほぼ無くなっている。



- ・ 事業所数、販売額、売り場面積とも平成 3 年をピークに減少傾向にあるが、売り場面積は平成 6 年から平成 19 年にかけて増加している。
- ・ 1 事業所あたりの平均販売額は増加傾向が続き、平成 19 年には 1.5 億円/店となっている。

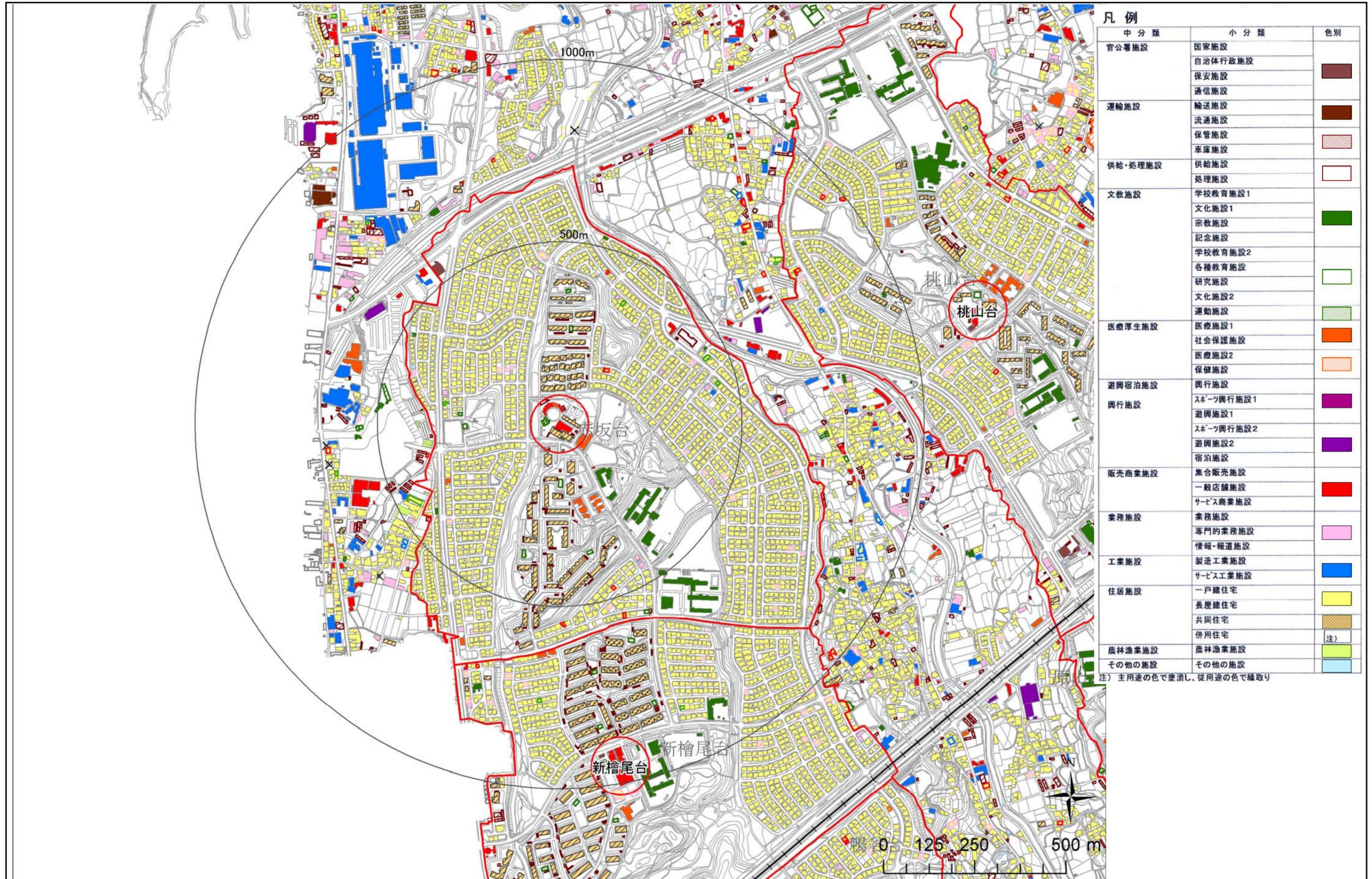


○赤坂台近隣センター商店会

	事業所数	従業者数(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(m <sup>2</sup> )	平均販売額(百万円/店)
S60	30	152	1475	1137	49.17
S63	28	155	1363	937	48.68
H3	29	199	2314	1626	79.79
H6	20	171	2159	559	107.95
H14					
H16					
H19	3	42	469	874	156.33

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

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black;"></span> 物販	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> 異業種混合 (住宅/物販)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black;"></span> 飲食	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> " (住宅/公益)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #DDA0DD; border: 1px solid black;"></span> サービス	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> 医療	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> 公益	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> 住宅	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black;"></span> 共用 (駐車場、オープンスペース、ガスガバナ等)	

所在地 赤坂台2丁目5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	共同住宅	3,130.69	1,866.13	9,383.92			
	36	オープンスペース						
	38	オープンスペース						
	3	府公社住宅	2,964.84	650.53	7,071.69			
	3の2	郵便局			107.51			
	5	美容店	99.22		115.22			
	16	(倉庫)	21.68	18.02	18.02			
	6	美容店	91.65		115.22			
	17	(倉庫)	21.18	18.02	18.02			
	7		76.14		115.22			
	18	(倉庫)	21.71	18.02	18.02			
	8	整骨院	82.44		115.22			
	19	(倉庫)	22.61	19.15	19.15			
	9	パン店	75.21		115.22			
	20	(倉庫)	25.06	17.98	17.98			
	10	書籍店	78.11		115.22			
	21	(倉庫)	22.17	17.81	17.81			
	11	クリニック	77.90		115.22			
	22	(倉庫)	20.83	17.81	17.81			
	12	クリーニング	75.46		115.22			
	23	(倉庫)	20.89	17.81	17.81			
	13	米穀店	82.66		115.22			
	24	(倉庫)	20.68	17.81	17.81			
	14		116.49		115.22			
	25	(倉庫)	21.31	18.09	18.09			
	4	共有地	1,219.47				駐車場・通路	
	26	ガスガバナ	24.93				大阪ガス	
	37	自治会館	491.96	274.63	346.06		堺市	
	小計			8,905.29	2,971.81	18,241.90		
	管理用地	15	オープンスペース	3,245.93				
			アーケード	255.61				
		28	オープンスペース	959.74				
			駐車場	1,482.34				
		32	オープンスペース	1.00				
		33	オープンスペース	1.00				
		34	オープンスペース	1.00				
		35	オープンスペース	1.00				
39		アーケード	189.94	189.94	189.94			
40		アーケード	29.52	29.52	29.52			
41	オープンスペース	88.91						
小計			6,255.99	219.46	219.46			
合計			15,161.28	3,191.27	18,461.36			
空地率 (%)			38.13	※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)				

#### (14) 新檜尾台近隣センター

##### 1) 現況

##### (計画諸元)

- 建設年度：S54.3
- 区域面積：7,280 m<sup>2</sup>
- 設計手法：個別設計



##### (店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：スーパー（サンエー）
- 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～午後8時開放
- センター内共同住宅：なし

##### (立地特性)

- 立地性：幹線、住区幹線道路には面していない。
- 視認性・高低差：幹線、住区幹線道路に面しておらず、アーケード商店街が道路に対し垂直で、核店舗が奥にあるため視認性は悪い。
- 地区内状況：両サイドに店舗を配置するアーケード商店街が特徴的。沿道に沿って立てられたのぼりが目立つ。核店舗への客は多いが商店街の客はまばらで、シャッターで一部落書きが見られる。新しく老人集会所ができている。
- 駅勢圏：光明池駅の1km圏内
- その他周辺状況（競合など）：光明池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)



(商店街)



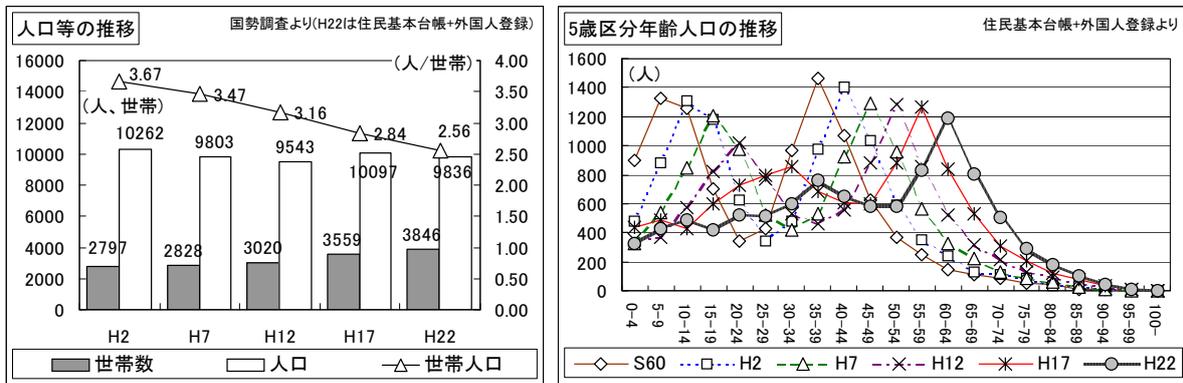
### 3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期 : S54)

人口 : 平成 2 年(約 10,300 人)から減少し、平成 17 年に一旦増加し、平成 22 年で約 9,800 人。増減率は 0.96。

世帯数 : 平成 2 年(約 2,800 世帯)以降、増加傾向が続き、平成 22 年で約 3,850 世帯。

世帯人口 : 平成 2 年の 3.67 人/世帯以降、減少傾向が続き、平成 22 年で 2.56 人/世帯。ニュータウンの平均(2.37 人/世帯)を上回っている。

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、5-9 歳の 1,330 人から 30-34 歳の 600 人、35-39 歳の約 1,460 人から 60-64 歳の約 1,190 人に減少している。特に昭和 60 年に 5-9 歳区分が形成していたピークは平成 22 年(30-34 歳)にはほぼ無くなり、35-39 歳区分は若干のピークを形成している。

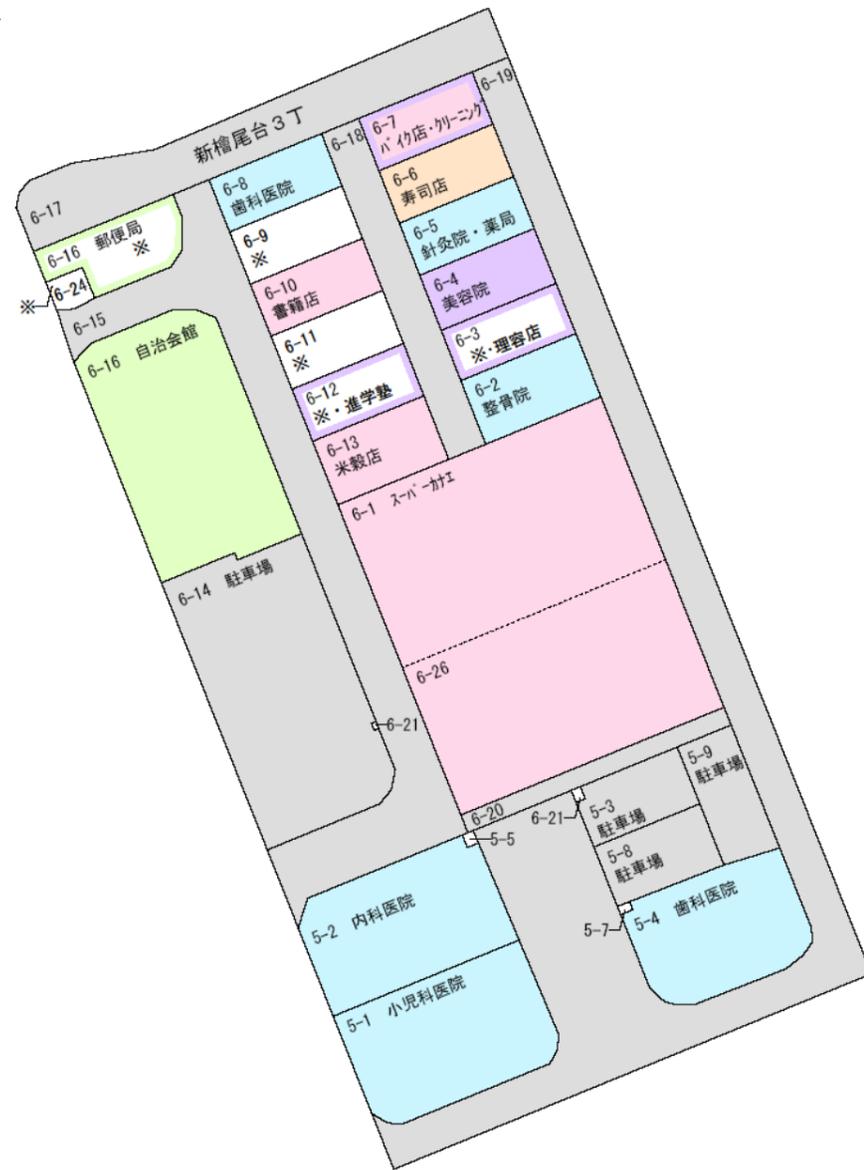


・ 事業所数、販売額、売り場面積について該当する商業統計データは無い



5) 地番図

※個別設計のため面積表なし



凡例

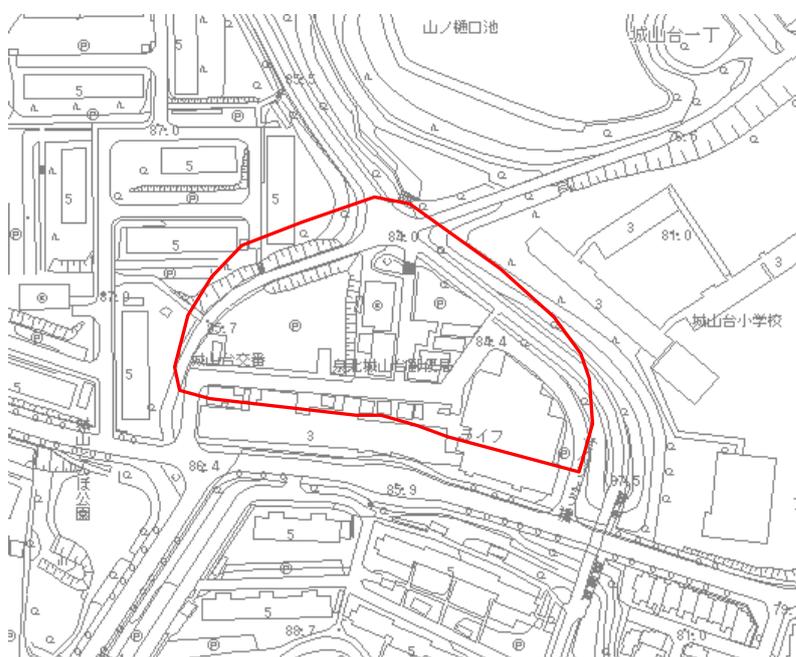
	物販		異業種混合 (物販/サービス)
	飲食		
	サービス		
	医療		
	公益		
	住宅		
	共用 (駐車場、オープンスペース、ガスガバナ等)		

## (15) 城山台近隣センター

### 1) 現況

#### (計画諸元)

- 建設年度：S53.8
- 区域面積：11,720 m<sup>2</sup>
- 設計手法：個別設計



#### (店舗商業等施設の状況)

- 食品核店舗：スーパー（ライフ）
- 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：銀行キャッシュコーナー、学習塾
- 駐車場（目視確認）：有料 24時間コインパーキング
- センター内共同住宅：なし

#### (立地特性)

- 立地性：幹線、住区幹線道路には面していない。唯一道路沿いに店舗が並ぶ沿道型のセンター。
- 視認性・高低差：幹線、住区幹線道路に面していないが、道路から平坦で、沿道型の構造のため視認性が良い。
- 地区内状況：核店舗の集客が多く、道路に沿った構造のためか、アーケード商店街にも、人の流れがある。アーケード、床面等綺麗に手入れされている。駐車場のメインが核店舗の有料コインパーキングのため、裏側道路の路上駐車が多い。
- 駅勢圏：光明池駅の1km圏外
- その他周辺状況（競合など）：周辺の団地等の建設年度が新しいことから、泉北NTの中では、高齢化の進行が遅くなっている。

2) 現況写真

(沿道からの見通し)



(核店舗)



(空店舗)



(駐車場)



(キャッシュコーナー)



(路上駐車)



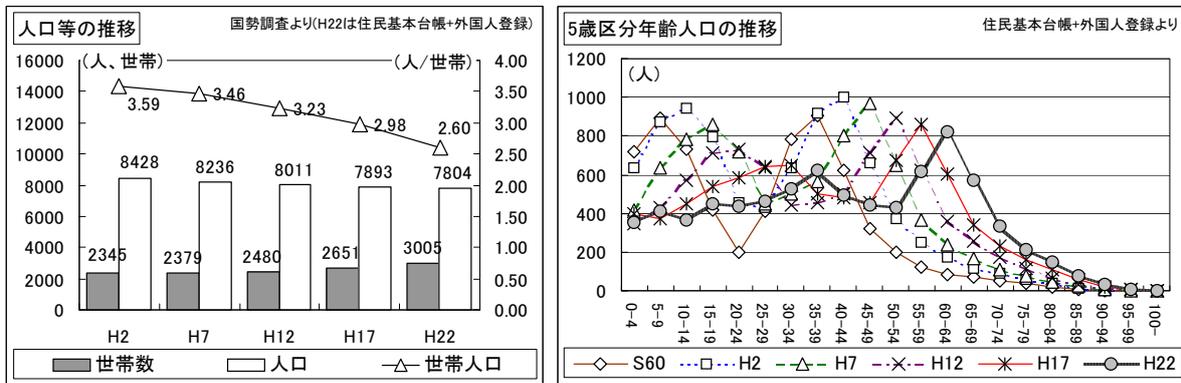
### 3) 周辺居住者層と利用状況の推移 (入居開始時期 : S52)

人口 : 平成 2 年(約 8,400 人)から微減傾向にあり、平成 22 年で約 7,800 人。増減率は 0.93。

世帯数 : 平成 2 年(約 2,300 世帯)以降、増加傾向が続き、平成 22 年で約 3,000 世帯。

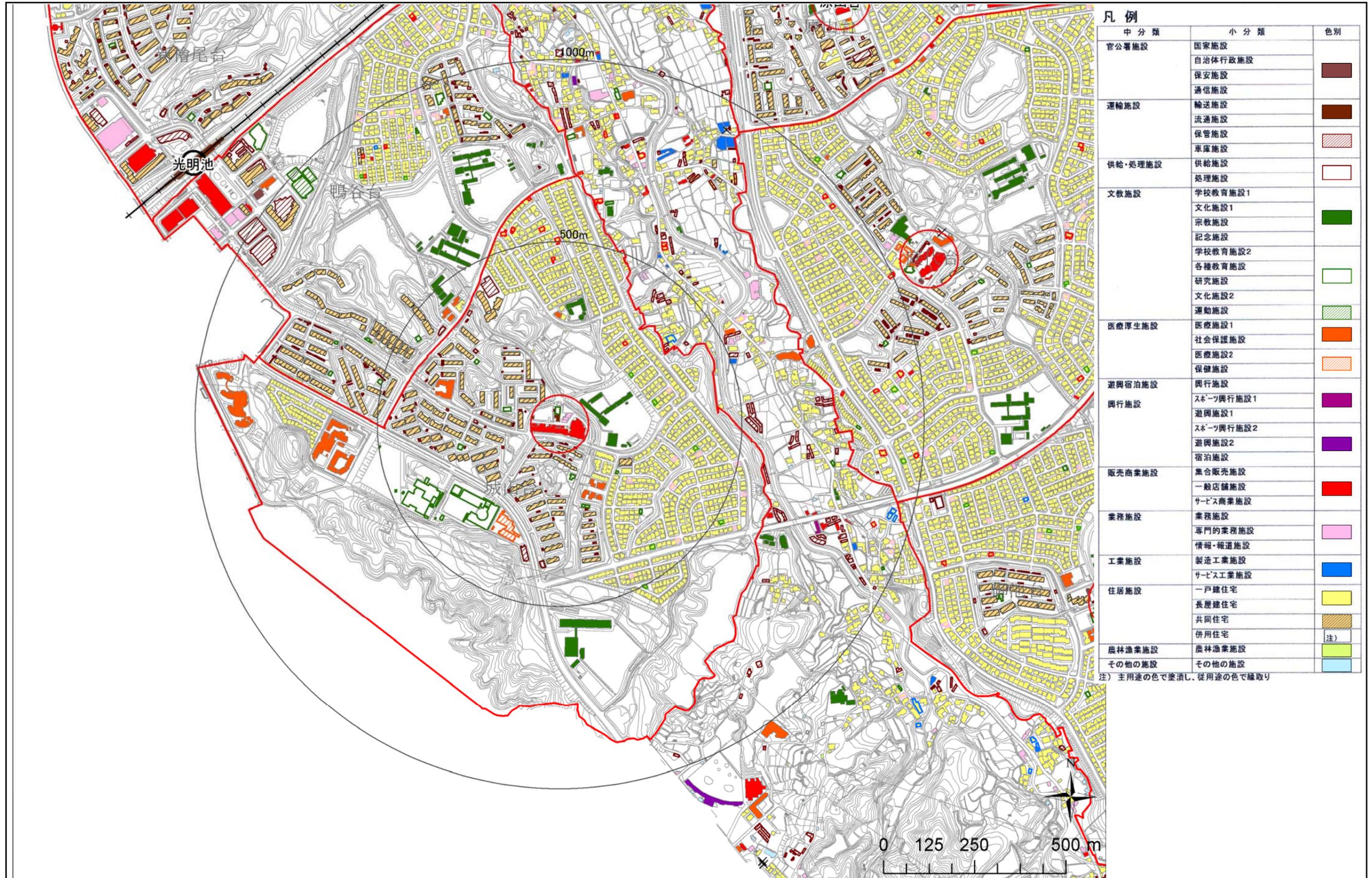
世帯人口 : 平成 2 年の 3.59 人/世帯以降、減少傾向が続き、平成 22 年で 2.60 人/世帯。ニュータウンの平均(2.37 人/世帯)を上回っている。

年齢人口推移 : 概ね、昭和 60 年時点の年齢構造のまま、一旦ピーク人口が増加のち減少し、平成 22 年まで推移している。ピーク人口の推移(S60→H22)は、5-9 歳の 890 人から 30-34 歳の約 530 人、35-39 歳の約 900 人から 60-64 歳の約 820 人に減少している。特に昭和 60 年に 5-9 歳区分が形成していたピークは平成 22 年(30-34 歳)にはほぼ無くなっている。



・ 事業所数、販売額、売り場面積について該当する商業統計データは無い

4) 近隣センター周辺建物用途現況図

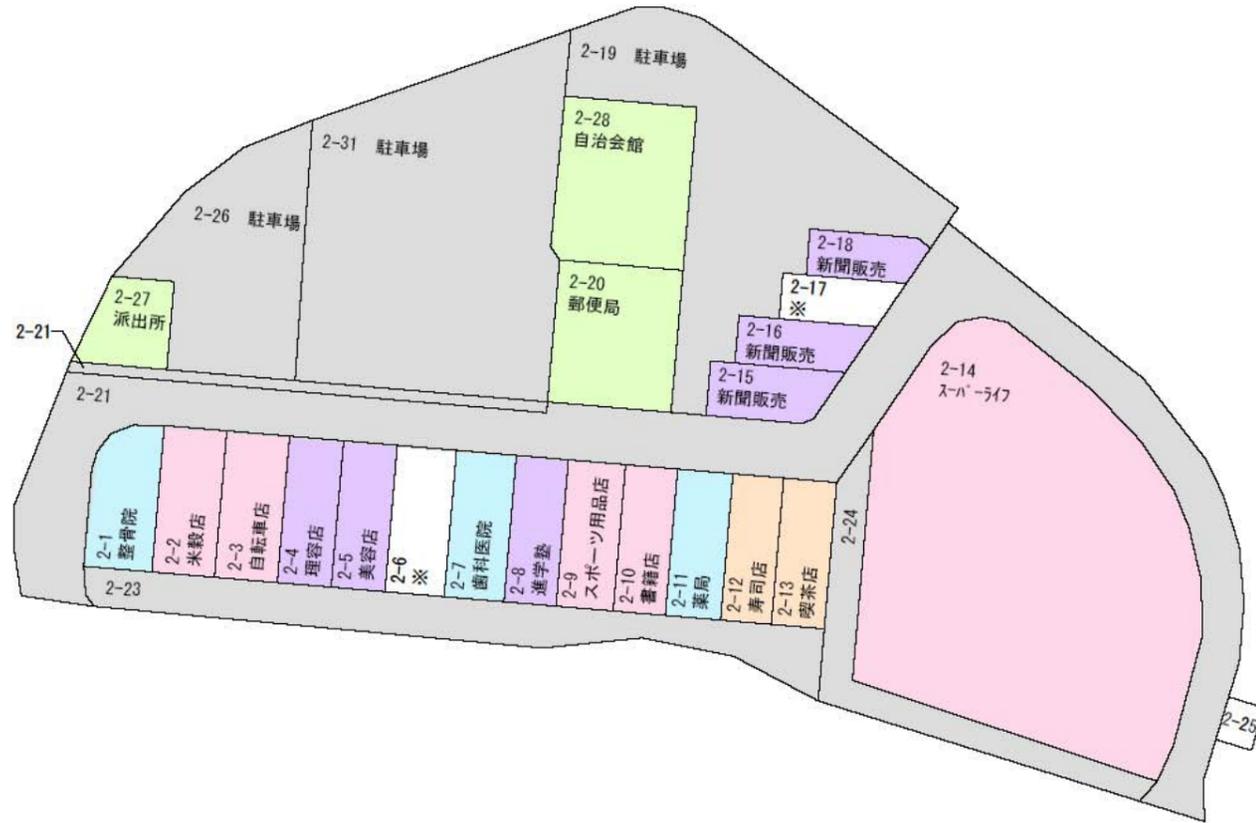


中分類	小分類	色別
官公署施設	国家施設	■
	自治体行政施設	
	保安施設	
	通信施設	
運輸施設	輸送施設	■
	流通施設	
	保管施設	
	車庫施設	
	供給施設	
供給・処理施設	供給施設	□
	処理施設	
文教施設	学校教育施設1	■
	文化施設1	
	宗教施設	
	記念施設	
	学校教育施設2	
	各種教育施設	
	研究施設	
	文化施設2	
	運動施設	
	医療厚生施設	
社会保護施設		
医療施設2		
保健施設		
遊興宿泊施設	興行施設	■
	スポーツ興行施設1	
	遊興施設1	
	スポーツ興行施設2	
	遊興施設2	
	宿泊施設	
販売商業施設	集合販売施設	■
	一般店舗施設	
	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

※個別設計のため面積表なし



凡例

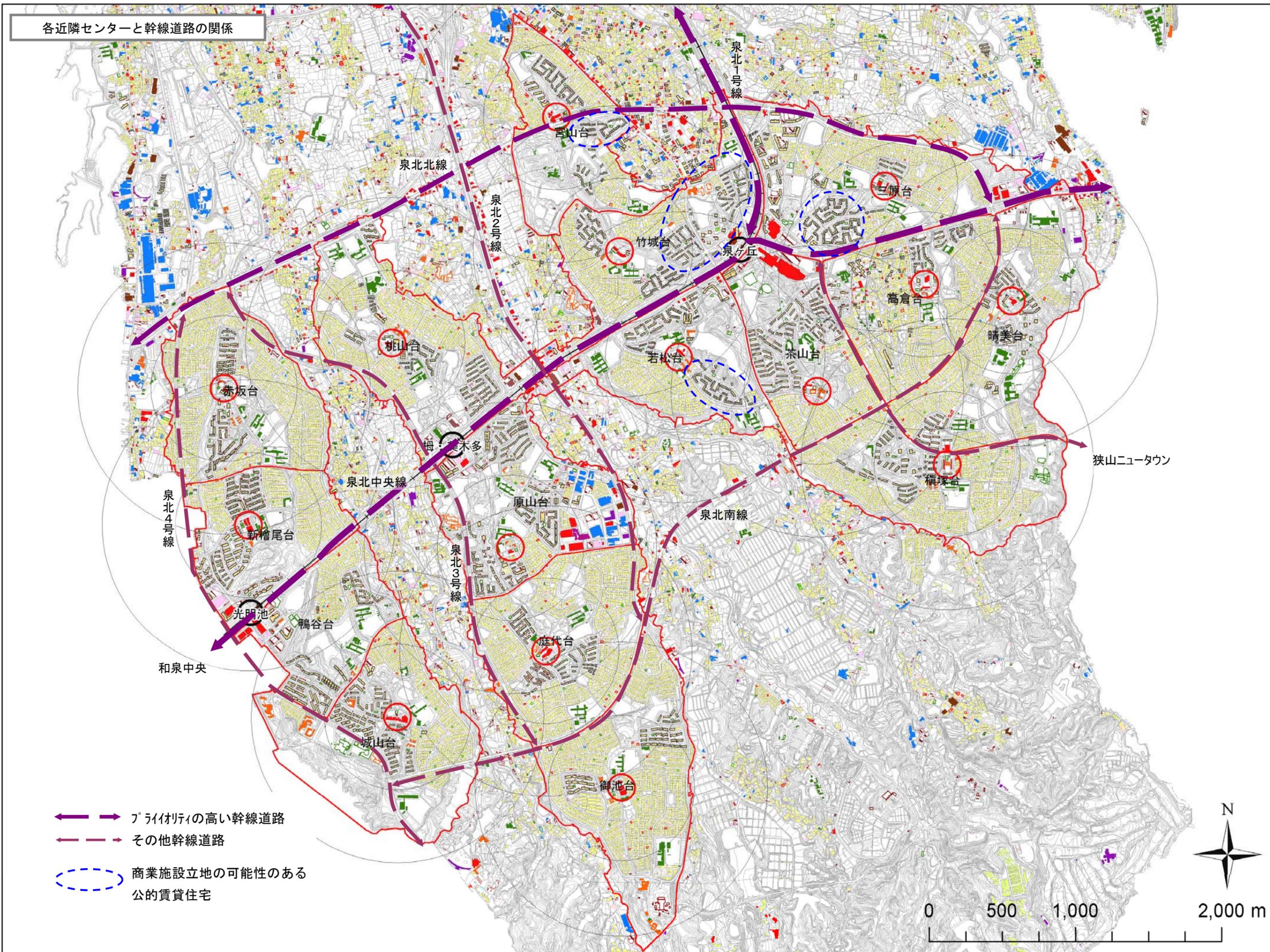
	物販
	飲食
	サービス
	医療
	公益
	住宅
	共用 (駐車場、オープンスペース、ガソリンスタンド等)

(16) 近隣センターの立地条件等の整理

		泉ヶ丘地区							
		①宮山台	②竹城台	③三原台	④高倉台	⑤茶山台	⑥若松台	⑦晴美台	⑧槇塚台
センターの状況	■建設年度	S42.10	S44.1	S46.4	S46.10	S46.4	S45.4	S47.4	S47.4
	■区域面積 (㎡)	14,200	10,940	14,370	17,760	9,501	9,775	9,321	9,174
	■設計手法	総合的設計	総合的設計	総合的設計	総合的設計	総合的設計	総合的設計	総合的設計	総合的設計
	■H19 小売販売規模 (百万円)	61	132	401	78	401	—	465	—
	■食品核店舗	無(スーパー撤退)	スーパー(コノミヤ)	スーパー(サンプラザ)	ミニスーパー(オールワン)	無(スーパー撤退)	無(スーパー跡地のマンションIFにスーパーが再度立地するも閉店)	スーパー(ピーコックストア)	無(スーパー撤退)
	■空店舗数 ※目視確認・核店舗含	7	1	0	1	2	2	1	4
	■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	高齢者介護関連施設	農産物直売所 リハビリ施設	喫茶店 有料老人ホーム(1Fにミニスーパー)	ピザ宅配 高齢者介護関連施設	高齢者介護関連施設	パン屋 NPO法人事務所	高齢者介護関連施設 有料老人ホーム 槇塚台レストラン
	■駐車場 ※目視確認	無料 午前9時～午後9時開放	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	無料。サンプラザ駐車場 午前9時～午後9時開放	無料。午前9時～午後7時開放。	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	無料。午前8時～午後9時	無料。午前9時～午後8時 午後8時～午前9時契約駐車場	有料 24時間コインパーキング 駐車場
	■センター内共同住宅	無	有(民間分譲)	有(府公社賃貸)	有(府営・民間賃貸)	有(UR賃貸)	有(民間分譲・府公社分譲)	有(府公社賃貸)	有(民間賃貸)
	■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。	幹線、住区幹線道路に面していない。	住区幹線沿いに立地。 車のアクセスが良い。	住区幹線沿いに立地。	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。	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。	住区幹線道路沿いに立地。交差点角地に立地。	幹線道路に面して立地。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、ほぼ平坦で見通し良い。後背の緑地にかけて高さが上がる。	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。	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。	スーパー、店舗等が道路から高さが下がっているため、車の視線に入らず視認性が悪い。	道路から高さが上がり、道路から見通しが良い。	道路から高さが下がっており、車の視線に入らず視認性が悪い。	道路から高さが下がり、奥まわって店舗が立地し、交差点からの視認性が悪い。	北側と南側を結ぶデッキが目立ち、場所がよくわかる。	
■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。	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。	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の見えられた。	老人ホーム、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、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。	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。	核店舗は閉店しているが、マンションができていたためか、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。	核店舗付近への人の出入りは比較的あるが、他はまばらな印象。空店舗だった所にパン屋がオープンしている。アーケード等も老朽化し、暗い印象。	幹線両側を結ぶデッキには、あまり人の往来がない。南側のアーケード商店街は空き店舗が多く、シャッター通りでかなり廃れた印象。老人ホーム、介護施設が多く進出してきている地域共生ステーション推進モデル事業として、空き店舗に「槇塚台レストラン」がオープン。	
周辺環境	■住区高齢化率 ※H20.3 住民基本台帳	23.7%	23.7%	17.6%	23.1%	22.5%	23.5%	24.2%	26.4%
	■住区自治会加入率 ※H20 近隣センター再生へのアプローチ報告書より	66.3%	49.4%	68.0%	68.7%	88.2%	43.3%	95.5%	92.3%
	■駅勢圏	泉ヶ丘駅の1km 圏外	泉ヶ丘駅の1km 圏内	泉ヶ丘駅の1km 圏内	泉ヶ丘駅の1km 圏内	泉ヶ丘駅の1km 圏内	泉ヶ丘駅の1km 圏内	泉ヶ丘駅の1km 圏外	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。	泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。	泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。	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。	泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。	泉ヶ丘地区センターまで徒歩圏であり競合している。	住区は一貫制の高校・大学(帝塚山、プール学院)がある文教エリア。小学校跡地で低炭素型のまちづくりを推進(晴美台エコモデルタウン)。	周辺の沿道・交差点に一部診療所・店舗等ができています。高齢化率が泉北ニュータウンで最も高く、自治会活動が活発。

		榑地区				光明池地区		
		⑨桃山台	⑩原山台	⑪庭代台	⑫御池台	⑬赤坂台	⑭新檜尾台	⑮城山台
センターの状況	■建設年度	S47.8	S48.12	S49.8	S54.3	S50.3	S54.3	S53.8
	■区域面積 (㎡)	8,783	4,931	9,592	16,960	15,161	7,280	11,720
	■設計手法	総合的設計	総合的設計	総合的設計	個別設計	総合的設計	個別設計	個別設計
	■H19 小売販売規模(百万円)	676	38	1292	—	469	—	—
	■食品核店舗	スーパー (スーパーQ&A)	無 (スーパー撤退後戸建に)	スーパー (ライフ)	スーパー (フローリー)	スーパー (リベラル)	スーパー (サンエー)	スーパー (ライフ)
	■空店舗数 ※目視確認・核店舗含	0	2	0	2	2	1	0
	■最近の特徴的な入居施設	高齢者介護関連施設	なし	地域共生ステーション年輪学習塾	障害者通所授産施設 リフォーム会社、学習塾	交流施設(子ども広場)	高齢者介護関連施設	銀行キャッシュコーナー 学習塾
	■駐車場 ※目視確認	無料 午前8時半～午後7時開放	無料。午前9時～午後8時開放。午後8時～午前9時契約駐車場	無料 午前9時～午後9時開放	無料 午前8時半～午後10時開放	有料(※センター内で買い物すれば3時間無料) 午前8時半～午後8時開放	無料 午前9時～午後8時開放	有料 24時間コインパーキング
	■センター内共同住宅	無	無	無	無	有(府公社賃貸・民間分譲)	無	無
	■立地性・アクセス	住区幹線道路沿いに立地。交差点角地に立地。	幹線、住区幹線道路に面していない。	幹線、住区幹線道路に面していない。	幹線、住区幹線道路に面していない。 地区中央への駐車場へのアクセスがしにくい。	幹線、住区幹線道路には面していない。	幹線、住区幹線道路には面していない。	幹線、住区幹線道路には面していない。 唯一道路沿いに店舗が並ぶ沿道型のセンター。
■視認性・高低差	交差点からは、見通し良く、視認性が良い。 後背の緑地にかけて高さがあがる。	住区内の奥まった位置にある印象でアクセスが悪い。 前面道路からは平坦で、比較的、地区内の様子がよく見える。	幹線、住区幹線道路に面していないが、接する道路からは、平坦で開けていて、視認性は良い。	幹線、住区幹線道路に面しておらず、店舗が奥まって配置し、道路面に対しオープンとなっていないので視認性が悪い。	幹線、住区幹線道路に面しておらず、正面をマンションが遮り、視認性が悪い。 道路から高さが上がっており、南側の府営住宅とはデッキで結ばれている。	幹線、住区幹線道路に面しておらず、アーケード商店街が道路に対し垂直で、核店舗が奥にあるため視認性は悪い。	幹線、住区幹線道路に面していないが道路から平坦で、沿道型の構造のため視認性が良い。	
■地区内状況	駐車場は満杯で、比較的買い物客が来る印象。 アーケードが老朽化し、暗い印象。福祉系の車両が多く停まっていた。	人出がなく、福祉系施設の進出もない。センターとして、ほとんど機能していない印象。アーケードが老朽化し、壁面、床面がはがれ、かなり寂れた印象。 スーパー跡地の土地利用が戸建住宅地に変更、一団地(86条)区域外となった。 オープンスペースに地域のボランティアで花壇が整備せられ、新たな地区の交流区間を創出。	核店舗を中心に利用客は比較的多く、地区内を回遊している。 地域共生ステーション推進モデル事業として、空き店舗に「年輪」がオープン。 壁面に一部、落書きがみられた。 段差があまりなく、カートで移動する老人もみられた。	核店舗を中心に客は比較的多く、地区内を回遊している。 オープンスペースに花壇のコンテナが置かれ手入れされている。 アーケードは古くなっているが清潔感等は保たれている。 リフォーム会社のギャラリーや障害者通所授産施設などが出てきている。	核店舗付近以外は、ほとんど客がおらず、寂れた印象。 駐車場に人を配置した形での唯一の有料駐車場となっている。 空き店舗のシャッターに落書きがされている。 特徴的な円形広場で子供たちが遊ぶ姿が見られた。	両サイドに店舗を配置するアーケード商店街が特徴的。 沿道に沿って立てられのぼりが目立つ。 核店舗への客は多いが、商店街の客はまばらで、シャッターで一部落書きが見られる。 新しく、老人集会所ができています。	核店舗の集客が多く、道路に沿った構造のためか、アーケード商店街にも、人の流れがある。 アーケード、床面等綺麗に手入れされている。 駐車場のメインが核店舗の有料コインパーキングのため、裏側道路の路上駐車がが多い。	
周辺環境	■住区内高齢化率 ※H20.3 住民基本台帳	20.6%	17.1%	データ無	14.6%	22.0%	16.1%	14.6%
	■自治会加入率 ※H20 近隣センター再生へのアプローチ報告書より	53.5%	50.7%	データ無	77.2%	92.3%	87.3%	63.0%
	■駅勢圏	榑・美木多駅の1km 圏内	榑・美木多駅の1km 圏内	榑・美木多駅の1km 圏外	榑・美木多駅の1km 圏外	光明池駅の1km 圏外	光明池駅の1km 圏内	光明池駅の1km 圏外
	■その他周辺状況 (競合など)	近隣にディスカウントスーパー(業務スーパー)立地。	近接して大規模商業施設(クロスモール・イズミヤ)が立地している。	特になし。	地域会館を拠点とした自治会活動が活発。	近隣にディスカウントスーパー(業務スーパー)立地。	光明池地区センターまで徒歩圏であり競合している。	周辺の団地等の建設年度が新しいことから、泉北 NT の中では、高齢化の進行が遅くなっている。

各近隣センターと幹線道路の関係



## 4. 近隣住民、民間事業者のニーズ把握

### (1) 近隣住民のニーズ把握

近隣住民のニーズ把握として堺市が平成 22 年に実施した「泉北ニュータウンの再生に向けたアンケート調査」結果に基づき、近隣センターの利用に関する近隣住民の意向を整理する。

#### ○調査概要

- ・調査年次：2009 年 7 月
- ・調査対象：(ニュータウン内調査) 泉北ニュータウンに住む 20 歳以上の男女 3,000 人を無作為抽出
- ・調査方法：調査票の郵送送付・郵送回収
- ・回収結果：有効回収数 1,397 票 (回収率 46.7%)

- ・泉北ニュータウン住民を対象としたニュータウン内調査では、住民意識として「近隣センター」は

- ◇現在においても各住区の生活を支える役割を担っているが利用頻度が低いこと
- ◇スーパーマーケットは利用頻度に関わらず利用度が高く、利用度を高めるためには重要な施設であること
- ◇「近い」ことのメリットが評価されているが、一方で、必要な選択肢が十分でないこと
- ◇「スーパーマーケットの充実・拡大」「銀行、キャッシュコーナー」、「コンビニエンスストア、小売店の充実」が多く、より高い利便性や機能の向上を望むニーズが高いこと。

等があげられ、日常生活には十分ではないものの、必要な施設であり続けていることがわかる。

- ・近隣センターとの競合が指摘される泉ヶ丘地区センターについては
  - ◇泉ヶ丘地区センターの利用頻度は、近隣センターと比べると低いですが、泉ヶ丘地区居住者にとっては、近隣センターより利用頻度が高い。
  - ◇利用頻度の高い回答者が特に利用する施設は、近隣センターで利用される施設と同様の「郵便局・金融機関」、「スーパーマーケット」であり、近隣センターと同様の利用がなされていること。

とされ、特に泉ヶ丘地区の圏域内の近隣センターは泉ヶ丘地区センターの影響を大きく受けていることがわかる。

- ・また、自由意見においても、住民から近隣センターの活性化・充実を求める声が多いことがわかる。

## □「泉北ニュータウンの再生に向けたアンケート調査」・ニュータウン内調査結果の概要

### ○設問に関する分析（意向のまとめ）

問1：あなたを含むご家族の近隣センターの利用について、最も近いのはどれですか。

近隣センターの衰退が課題とされているが、6割の住民は週1回以上利用しており、現在においても各住区の生活を支える役割を担っているといえる。しかし、3割を超える回答者が利用頻度が月1回以下となっており、近隣センターの活性化に向けては、より利用頻度が高くなるようにすることが必要である。

問2：近隣センターで利用する施設は何ですか。（複数回答）

近隣センターで最も利用されているのはスーパーマーケットであり、利用頻度に関わらず利用度が高いため、近隣センターの利用度を高めるためには重要な施設であることがわかる。

問3：近隣センターを利用する理由は何ですか。（複数回答）

近隣センターを利用する理由は「家から近い」ことが最も大きな要因であり、利用頻度が低い回答者にとっても、「買い忘れたものを補充」に利用するなど、「近い」ことのメリットが大きいことがわかる。

問4：近隣センターを利用しない理由は何ですか。（複数回答）

近隣センターを利用しない理由は「利用したい店や施設がない」「店の種類や数が少ない」「品質や品揃えが不十分」などが多く、買い物などをする上で必要な選択肢が十分でないことが大きな要因となっている。

問5：今後、近隣センターに立地または充実を望む施設等がありますか。（複数回答）

近隣センターに望む施設として「スーパーマーケットの充実・拡大」や「銀行、キャッシュコーナー」、「コンビニエンスストア、小売店の充実」が多く、現状で利用している施設のさらなる充実を含め、近隣センター利用者は、より高い利便性や機能の向上を望むニーズが高いといえる。

問6：泉ヶ丘駅周辺（泉ヶ丘地区センター）の利用について、最も近いのはどれですか。

泉ヶ丘地区センターの利用頻度は、近隣センターと比べると低くなっており、月に1回程度以下の頻度の回答が半数程度を占めているが、泉ヶ丘地区居住者にとっては、近隣センターより利用頻度が高い。

問7：泉ヶ丘駅周辺（泉ヶ丘地区センター）の何を利用しますか。（複数回答）

泉ヶ丘地区センターで最も利用されている施設は「高島屋」であり、地区センターとしての求心力を高めていることがわかる。また、利用頻度の高い回答者が特に利

用する施設を見ると、近隣センターで利用される施設と同様の「郵便局・金融機関」、  
「スーパーマーケット」であることから、近隣センターと同様の利用がなされている。

## ○今後の泉北ニュータウンのあり方、まちづくりの進め方などへの意見（抜粋）

### 【近隣センター・商業機能について】

- ・昔は近隣センターに活気があった。周辺にスーパーが進出してさびれる一方で、ほとんど利用していない。同センター近隣居住者による月 1 回のイベント企画又は隔月で何らかの活性化を図るべき。現状では廃れる一方、住民と商店主の協働も大事と考える。空室の転用も単に埋めるだけでなく、商人の立場に立って活性化をし、下町の雰囲気を残していくとか、住民に密接な商店として存続させる。（竹城台・60 歳代男性）
- ・空き店舗などが目立つ地域では何らかの形でシャッターを開けておかないとますます、大型店舗に客が流れてまちなみが淋しくなるのではないのでしょうか。（新槍尾台・20 歳代女性）
- ・近隣センターが古いし、ガラガラなので新しくリニューアルし、店も入って欲しい。入りやすく家賃を下げるのは無理でしょうか？旧晴美台東小学校の空き地に大きなショッピングセンターなどできれば便利だし、活気づくと思うのですが…。（晴美台 I30 歳代女性）
- ・ショッピングセンターや近隣センター以外の場所（住宅地域）に小店舗を、例えばおしやれな食べ物のお店などをつくってほしい。主婦がランチに行ける場所がない。（狭山や和泉中央まで行かないとない。）近隣センターにお店をつくっても活性化は無理ではないか。（新槍尾台・50 歳代女性）
- ・コンビニが歩いて 5 分以内にあると便利です。（24 時間営業でない方がいい）（高倉台・60 歳代女性）
- ・小学校、中学校の広い敷地があるので、一部外周道路に向けて用地をコンビニや住区に必要な施設をつくる。（赤坂台・50 歳代女性）
- ・近隣センターにスーパーが無いので、これから高齢になって来ると、買物に不便さを感じる。今は車で行動している。（若松台・50 歳代女性）
- ・泉北ニュータウンの各近隣センターの商店が、非常に衰退しています。市として個人の商店を守るための援助をして欲しい事と、高齢者の憩いの場、交流の場としての近隣センターを活性化するための取り組みを真剣に考えて欲しい。（赤坂台・60 歳代女性）
- ・駅の周辺に行かないと商業施設がないのが不便なので、車で利用できる駅から離れた場所に商業施設エリアがあれば良いと思う。（高倉台・30 歳代女性）

## (2) 民間事業者のニーズ把握

### 1) マーケットリサーチにおける民間事業者の意向把握

泉北ニュータウン再生に求められる機能及び公的賃貸住宅用地を活用し新たに導入を図るべき機能・サービス等についてのニーズや市場性、事業条件について把握するため、住宅系を中心に、2011年8月に事業者ヒアリングが実施されている。

この調査においては、直接近隣センターに関してのヒアリングが行われていないが、商業施設等に関するヒアリングが行われており、近隣センターにおける商業機能の方向性として以下が示されている。

- ◇現状での近隣センターは、老朽化の進展等による集客力の衰えから付加価値とならない印象があり、今後、商業機能の充実や、地域コミュニティーの核として、子育て支援施設・高齢者の生活支援施設としての機能転換が望まれること
- ◇商業施設の立地は基本的には幹線道路沿道であることが必要であること
- ◇宮山台近隣センターが立地する「泉北北線」が比較的プライオリティが高いこと
- ◇中小規模の商業施設として、導入の可能性のある業態としては、食料・日用品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、医療・福祉施設関連施設等があげられる。

○事業者ヒアリング結果からの抜粋

ヒアリング先	ヒアリング結果の概要（抜粋）
A社	<p>○近隣センター内や近いことが付加価値となるか 近隣センターは、老朽化の進展等による集客力の衰えから、現段階では、センター内や近いことが、付加価値とならない印象。その為、商業機能の充実、今後は、地域コミュニティーの核として、子育て支援施設・高齢者の生活支援施設としての機能転換を希望します。</p> <p>○各団地敷地の評価 竹城台第4、竹城台第3、若松台第2</p> <p>①敷地の評価 幹線沿いなら、一定規模の商業事業者の誘致可能な印象。</p> <p>②導入可能性のある業種業態 食料・日用品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、医療・福祉施設関連施設。</p>
B社	<p>○泉北 NT での商業市場可能性</p> <p>①駅からの距離帯の違いや道路条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウンの特性上駅前に商業集積があるので、その集積と一体性のない位置では共食いになる。</li> <li>・なんらかの商業をいれるのであれば、これらの商圈とある程度離れた位置で、住区幹線道路以上の道路に接道しているところであれば、ある程度大型の商業施設の可能性はある。</li> <li>・しかし基本は、幹線道路沿いでも日常に便利なコンビニロードサイド系の店舗程度であろう。</li> </ul> <p>②若松台2丁</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ここであれば、幹線道路沿いであり、駅とも北側の緑地により商圈が分かれるので、敷地内の高低差処理を府が行った上で土地を譲渡すれば、南側部分の敷地（3～4ha）を使ってNSC（ネイバー・フット・ショッピング）レベル食品スーパー等の店舗の可能性はある（ロックタウンのようなイメージ。）</li> <li>・高島屋とも棲み分けができる。</li> </ul>
C社	<p>○商業施設に関して</p> <p>①2～4ha程度で、イケアやコストコなど大型店の進出候補地となる可能性がある。幹線道路からの視認性が条件となります。</p> <p>②それ以下だとローカルかつデイリーな店舗の需要が中心。SM、ファミレス、ドラッグ、ブックオフなどの店舗が集合するような形態など。</p> <p>③まれに5ha～10haでイオンモール、モール・エスシーなどによる大型SCの開発候補地となる可能性がある。広域からの圧倒的な案内の良さが条件となる。</p> <p>④道路としては狭山方面に伸びる泉北中央線および泉北1号線がプライオリティが高い。次に泉北北線、その他幹線の順。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・①②については1号線沿いのUR泉北竹城台一丁・二丁、中央線沿いの府営三原台第1、泉北北線沿いの府営宮山台第1あたりが、可能性がある場所と思われる。他の場所は周辺商圈と前面道路交通量が両立しないと難しいであろう。</li> <li>・③のパターンがあるとすれば、UR泉北竹城台二丁を拡大し、丑池を埋め立て、竹城台1丁北交差点まで一体化して3方道路に面するようにして、統一コンセプトでマンション+SC開発を中心とするまちづくりを行うような規模であればもしかしたら話の俎上に上る可能性があると思われる。</li> <li>・後から参入するSCとしては、パンジョ高島屋を凌駕するSCづくりができないと進出しないと思われる。</li> </ul>

## 2) 民間事業者へのヒアリング調査

泉北ニュータウンの近隣センターに関して、民間事業者として再生事業への参画の可能性や意向等を等の評価を把握するため、民間事業者ヒアリングを実施した。

ヒアリングにあたっては、近隣センターの現状を把握するための資料を提示、説明と意見交換を行い、後日評価文書で回答を頂くこととした。

調査対象はマーケットリサーチを参考に、ディベロッパー1社、商業コンサルタント1社を選定した。

ヒアリング結果として、ディベロッパーからは比較的積極的な提案を頂けたが、商業コンサルタントからは、再生に向けた事業の展開について、最も立地条件に恵まれていると考えられる宮山台近隣センターに関しても積極的な提案は得られていない。

ディベロッパーからの意見としては、課題・条件はあるものの、民間事業者として事業性の確保が可能なセンターとして、「宮山台」「高倉台」「晴美台」の3センターがあげられている。

### ○ディベロッパーによる近隣センターの事業性に関するコメント

	センター	事業者の意見
1	宮山台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外ロードサイド型の複合商業施設を積極的に、誘致可能。想定テナントは、生鮮スーパー、ドラッグストア、外食店</li> <li>・配棟構成は、幹線沿いに一定規模の駐車場設置が必要（堺宮山台センタービルを解体し、平面駐車場での利用を要望）。</li> <li>・机上判断では、敷地全体を商業利用が可能。（東側傾斜地を店舗及び、駐車場用地として活用可能かはテナント判断必要）</li> </ul>
2	竹城台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築浅の分譲マンション（低層部に生鮮スーパー）を含めた再整備は、非現実的。低層商業棟は、幹線から高台に立地するも、店舗前まで車での来店可能から、外装以外に機能更新の必要性を感じない。</li> </ul>
3	三原台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・核店舗の来店者が、センター内を回遊し賑わう印象。他センターと比較すると、再整備の必要性を感じない。</li> </ul>
4	高倉台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線沿いに、生鮮スーパー、ドラッグストアの複合商業施設を誘致可能。敷地面積は、2,000坪程度を希望。売場前に、駐車場配置を必要。</li> </ul>
5	茶山台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・センター内の高低差が、商業立地としては課題。幹線沿いスーパー跡を、解体整地後にテナント誘致なら、検討可能。</li> </ul>
6	若松台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業立地としては、前面道路との高低差及び、視認性から若松台地域会館の立地がネック。</li> </ul>
7	晴美台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線沿い（既存の校区地域会館及び、郵便局の解体を要望）に、生鮮スーパー、ドラッグストアの複合商業施設を誘致可能。</li> <li>・敷地面積は、2,000坪程度を希望。売場前に、駐車場を配置が必要。</li> </ul>
8	槇塚台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・槇塚台校区地域会館は建替え済み、又、敷地中央部に有料老人ホームを建設済みから、新たに商業機能誘致を目的とした再整備は現実的では無い印象</li> <li>・有料老人ホーム以外にも福祉関連テナント集積から、医療福祉機能を主用途とした現況利用で問題無い印象。幹線を跨ぎ、生鮮スーパーとコンビニが来店から一定規模の生活利便施設は充足。</li> </ul>

9	桃山台	<ul style="list-style-type: none"> <li>核店舗は、築浅、幹線から視認性を確保済み。平面駐車場に隣接することから、再整備の必要性を感じない。</li> <li>今後は、核テナントへの来店者を小規模テナントへの回遊性向上に向けた方策が課題。</li> </ul>
10	原山台	<ul style="list-style-type: none"> <li>原山台自治会館及び、戸建住宅(スーパー跡)を除いた敷地に対し、生鮮スーパー又は、ドラッグストアなら誘致検討可能。他の近隣センターより比較的、敷地内高低差が無い事から、出店コストは低廉な印象。</li> </ul>
11	庭代台	<ul style="list-style-type: none"> <li>核テナントへの来店者が、センター内を回遊、賑わう印象。他センターと比較すると、再整備の必要性を感じない。</li> </ul>
12	御池台	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパー屋上駐車場を除くと、近隣センターと平面駐車場の距離が若干気になるが、核テナントを含め再整備の必要性を特に感じず。平面駐車場にコンビニなら、誘致検討可能。</li> </ul>
13	赤坂台	<ul style="list-style-type: none"> <li>核店舗は、分譲マンションと合築であり、築年数を考えると建替えは非現実的。</li> <li>小規模テナント棟は、幹線から視認性の低さ、高低差により商業機能誘致を目的とした再整備は困難な印象。</li> </ul>
14	新檜尾台	<ul style="list-style-type: none"> <li>核店舗は幹線からセットバックされ配置するも、平面駐車場に隣接から集客力は高い印象。</li> <li>核店舗から小規模テナントへの回遊性向上が課題だが、光明池駅に近接から、テナント誘致困難な印象。</li> </ul>
15	城山台	<ul style="list-style-type: none"> <li>核店舗に集客力があり、小規模テナントも幹線沿いに配置され再整備の必要性を感じない。</li> </ul>

○商業コンサルタントによる近隣センターの事業性に関するコメント

センター	事業者の意見
宮山台	<p>○立地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最も古い近隣センターである → 周辺の高齢化率も比較的高く人口の集積度も低いのではないかと → 比較的低層の住戸が多いように見受けられた</li> <li>幹線道路の角地に立地しており、視認性・アクセス性は良好</li> <li>道路の交通量は周辺の幹線道路(泉北2号線など)に比べて少ない</li> <li>前面道路にはロードサイド型店舗の出店がほとんどなく、泉北2号線に比べてロードサイド型店舗の集積度は低い</li> <li>敷地形状は良好。ただし、高低差があるため、GL設定によっては2方向からの車の導入が困難であり、角地の優位性を生かしきれない可能性がある。</li> </ul> <p>○現地を見た所感</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ロードサイド型店舗の立地としては、周辺道路に比べて通行量が少ないことや店舗の集積がないことなどから、評価としては低いと思われる。</li> <li>広域または通過車両を対象とした業種の出店可能性は低く、比較的近隣住民を対象とした目的性の高い業種としての適正が高い立地である。</li> </ul>

## 5. 近隣センターの再生に係る条件整理と再生の方向性の検討

### (1) 各近隣センターの方向性及び再生方向の整理

#### 1) 各近隣センターの再生方向の整理

##### ①宮山台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	撤退	立地条件	幹線道路沿道
	核店舗が撤退、空き店舗が目立つなど商業機能の衰退が著しい。個店は奥まった位置にあり視認性に乏しく、公益施設も離れた位置にある。 泉ヶ丘地区の北端に位置し、既成市街地に囲まれ沿道施設と競合する位置にある。			
利用圏域	地形条件から宮山台北西の3丁一部と考えられ、誘客圏域は狭い。			
立地条件	プライオリティの高い泉北北線沿道に立地。別途調査で沿道の府営宮山台第1に商業施設立地の可能性があるとされており（G社）、商業施設としての立地条件には恵まれている。			

再生の方向性 (イメージ)	商業施設の衰退が著しく、現状では自力更新によるセンターの活性化は困難と考えられる。 泉北北線沿道に立地する立地条件を活用し、沿道利用施設を中心に公益施設・福祉施設が複合したセンターとして、全体を再開発、地区内権利者の合意のもとでの全面的な再開発による、沿道型施設、公益施設、住宅地等への再編が想定される。
------------------	---

再生の方向	商業機能の再編：全面的な再開発による沿道型施設への再編
-------	-----------------------------

## ②竹城台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（民間分譲）
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	幹線道路から離れた住区の奥まった高台に立地、視認性に乏しい。スーパー等の建替えて民間分譲共同住宅2棟が立地。 核店舗の集客力に頼っていると考えられるが、奥まった位置にある専門店（独立店舗棟）も寂れた印象はない。			
利用圏域	泉ヶ丘地区センター地区に近く、東側1丁、2丁は地区センターの圏域と考えられる。 利用圏域は3丁・4丁と狭いと考えられるが、一定の利用者数を確保していると考えられる。			
立地条件	竹城台では泉北1号線沿道のUR泉北竹城台1丁・2丁での商業施設の立地の可能性があるとしてされている（G社）が、近隣センターは幹線道路から離れた位置にある。			

再生の方向性 (イメージ)	近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、泉ヶ丘地区センターとの競合もあり誘客圏域も狭く、現在以上の商業集積は困難と考えられる。 しかし、現状では一定の商業機能を維持しており、当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。 将来的な対応として専門店で構成される独立店舗棟の更新が課題となるが、地区内に民間共同住宅が立地することから、一団地（86条）解除を含めた商業施設の再配置等の抜本的な対策は容易ではなく長期的な課題となる。
------------------	---

再生の方向	ソフト面での継続的な支援：一団地（86条）解除を含めた商業施設の再配置等の再整備の検討（長期的な課題）
-------	---

### ③三原台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（府公社）
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内幹線道路沿道
	泉ヶ丘センター地区に隣接する位置にある。 道路から平坦で、道路に対して開け、視認性がよい。核店舗のスーパーに集客力がある。			
利用圏域	泉ヶ丘地区センター地区に近く、1丁の西側及び2丁は地区センターの圏域と考えられる。 利用圏域は3丁・4丁と1丁の一部と考えられるが、地区居住の住民もあり一定の利用者数を確保していると考えられる。			
立地条件	住区の西側は地区センターの圏域。東側地区外の泉北中央線沿道に商業施設が立地するなど、商業施設の競合は厳しい。 近隣センターは泉北北線に連続する住区幹線道路沿道に立地。			

再生の方向性 (イメージ)	近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、泉ヶ丘地区センター、地区外沿道施設との競合を考えると現在以上の商業集積は困難と考えられる。 現状では核店舗に集客力があり、当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。 現状の公社賃貸住宅棟が立地する限り一団地（86条）の解除は困難と考えられる。 長期的に公社住宅の建替えとあわせた再編・再整備が課題となる。
------------------	--

再生の方向	公的賃貸住宅との連携：公的賃貸住宅等の建替えとあわせた再編・再整備（長期的な課題）
-------	---

#### ④高倉台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（府営・民間賃貸）
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内幹線道路沿道
	商業施設は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に乏しい。 地区内の酒屋が沿道に出店、地区内は空き店舗になっている。 老人ホーム、核店舗（ミニスーパー）が新しくできている。商業棟に新しく喫茶店ができている。			
利用圏域	住区中心にあるものの、利用圏域は地形条件から3丁と2丁の一部と想定され、一定の利用者数を確保していると考えられる。 1丁は泉ヶ丘地区センター、4丁は晴美台近隣センターの圏域含まれると考えられる。			
立地条件	泉北中央線と泉北南線を結ぶ住区幹線道路沿道に立地。 沿道は道路からの視認性がよい。			

再生の方向性 (イメージ)	センター地区対面側には沿道利用施設が立地していることから、道路から視認性の良い沿道型施設は立地可能と考えられる。 個店を沿道に配置し視認性を向上させ、核店舗のミニスーパーの利用を誘引することで、地区の活性化が期待できる。 府営住宅の再整備方向と調整できれば、一団地（86条）を解除する方向での再整備の可能性がある。
------------------	---

再生の方向	商業機能の再編：一団地（86条）の解除を含め、公的賃貸住宅等の再生とあわせた土地利用の再編
-------	---

⑤茶山台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（UR）
	核店舗の状況	撤退	立地条件	住区内幹線道路沿道
	道路から高低差があり、道路からの視認性は良い。 核店舗が撤退したことから、ほとんど人がいない。 道路から高くあがった部分に店舗が立地するなど地形条件に恵まれない。			
利用圏域	住区人口の大半をしめる1・2丁は泉ヶ丘地区センターの圏域と考えられる。 実質的な圏域は3丁になるが、こちらも地区外沿道施設との競合がある。			
立地条件	泉北南線に連続する住区幹線道路沿道に立地。 視認性はよいが、店舗まで高低差がある。			

再生の方向性 (イメージ)	核店舗が撤退、泉ヶ丘地区センターと地区外沿道施設と競合する位置にあることから、商業機能の維持は困難と考えられる。 泉ヶ丘センター地区及び泉北南線沿道施設との競合することから、今後とも圏域は拡大しないと考えられる。 86解除を含め、UR賃貸住宅の再生事業とあわせた土地利用転換が課題となる。
------------------	--

再生の方向	商業機能の再編：一団地（86条）の解除を含め、公的賃貸住宅等の再生とあわせた土地利用の再編
-------	---

⑥若松台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（民間分譲）
	核店舗の状況	撤退	立地条件	住区内幹線道路沿道
	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。 核店舗が閉店、福祉施設に転換している。 アーケード等も老朽化し、暗い印象がある。			
利用圏域	地形条件から2丁・3丁が利用圏域と考えられる。1丁の大半は泉ヶ丘地区センターの圏域。 核店舗はないが、一定の利用者があると考えられる。			
立地条件	若松台第2の商業施設の誘致が可能とされるなど、立地条件はよいと考えられる。			



再生の方向性 (イメージ)	更地の場合では商業施設の立地可能性はある。 民間共同住宅への建替えが進んでおり、現実的には新たな商業施設の誘致や更新は時間を要すると考えられる。
------------------	---



再生の方向	商業機能の再編：一団地（86条）の解除を含め、民間共同住宅の再生とあわせた土地利用の再編
-------	--

⑦晴美台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（府公社賃貸）
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内幹線道路沿道
	道路から高さが下がり、奥まって店舗が立地しているため、交差点からの視認性悪い。 核店舗及びその付近の店舗への出入りは比較的あるが、他はまばらな印象。アーケード等も老朽化し、暗い印象がある。			
利用圏域	住区中心にあり、地区センターからも距離があることから、住区北側の1丁及び2・4丁の一部が利用圏と考えられる。また、泉北南線を挟んだ高倉台3・4丁の一部も利用圏に取り込んでいると考えられる。			
立地条件	幹線道路からは奥まっているものの、住区幹線道路沿いの交差点角地に立地			

再生の方向性 (イメージ)	<p>幹線道路から離れた位置にあり立地条件はあまり良くないが、競争は少なく、一定の利用人口は確保できる位置にあると思われる。近傍に高校・大学が立地することからこれらをターゲットとした再生の方向も考えられる。</p> <p>個店は公社住宅の下層階に位置するため、長期的に公社住宅の建替えとあわせた再編・再整備が課題となる。</p> <p>公社棟と商業棟の敷地を分離し（一団地（86条）解除）、地形条件を改善しながら商業施設を沿道側に再整備していくことも想定される。</p> <p>現状では一定の商業機能を維持しており、当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。</p>
------------------	--

再生の方向	公的賃貸住宅との連携：公的賃貸住宅等の建替えとあわせた再編・再整備（長期的な課題）
-------	---

⑧榎塚台近隣センター

地区	泉ヶ丘地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（公社賃貸）
	核店舗の状況	なし	立地条件	住区内幹線道路沿道
	<p>幹線道路の両側に榎塚台・晴美台にまたがって立地する特殊な構造。                  南側の榎塚台はアーケードの商店街であり、空き店舗が多い。有料老人ホーム、介護系施設が多く進出している。                  地域共生ステーション推進モデル事業として、空き店舗に「榎塚台レストラン」がオープン。</p>			
利用圏域	幹線道路を挟んで北側・晴美台にコンビニ・マーケットが立地、晴美台南側と榎塚台を利用圏域としていると考えられる。			
立地条件	<p>北側と南側を結ぶデッキが目立ち、位置がよくわかる。                  大阪狭山市の狭山ニュータウンを結ぶ幹線道路沿いに位置し、立地条件はよい。</p>			

再生の方向性 (イメージ)	<p>狭山ニュータウンと結ぶ幹線道路沿道に立地し、立地条件はよいが、商業施設は晴美台側に整備されている。                  榎塚台側は高齢者施設が地区中心部で建替えられていることから、抜本的な再編は長期的な課題と考えられる。                  老人ホーム、介護系施設が多く進出しており、福祉系施設の立地対応が考えられる。                  当面は現状の機能の発展が求められる。福祉系施設の集積への転換など、方向性を明確にした機能転換を期待する。</p>
------------------	--

再生の方向	近隣センター機能の転換：現状の機能に特化した機能転換
-------	----------------------------

⑨桃山台近隣センター

地区	梅地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内幹線道路沿道
	住区幹線道路沿いの交差点角地に立地。 交差点からは、見通し良く視認性が良い。 比較的買い物客が多いがアーケードが老朽化し、暗い印象がある。			
利用圏域	住区中心に位置し、1丁の一部を除きほぼ住区全体が利用圏域にある。 梅地区北端に位置することから、地区外沿道施設との競合がある。			
立地条件	周辺の沿道利用されている幹線道路より1ランク低い道路に面し、立地性に劣る。			

再生の 方向性 (イメージ)	近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、現在以上の商業集積は困難と考えられる。 核店舗を含め、一定の商業機能を維持しており、当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。 現状以上の商業機能の拡大は困難と考えられるが、将来の状況に対応していくため、一団地（86条）解除を含めた商業棟の再配置等の再整備の検討が地区内の権利者の長期的な課題となる。
----------------------	---

再生の 方向	ソフト面での継続的な支援：一団地（86条）解除を含めた商業施設の再配置等の再整備の検討（長期的な課題）
-----------	---

⑩原山台近隣センター

地区	梅地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	住区内の奥まった位置にある印象でアクセスが悪いが、前面道路からは平坦で、地区内の様子はみえる。 人出がなく、センターとして、ほとんど機能していない。アーケード等が老朽化し、壁面、床面がはがれ、かなり寂れた印象がある。			
利用圏域	地形条件から原山台4丁のみが利用圏域と考えられる。 梅地区センター及びクロスモールに挟まれ利用者数はきわめて限られると考えられる。			
立地条件	梅地区センター及びクロスモールに挟まれた位置に立地。 また、幹線道路から奥まった位置にあり、立地性に劣る。			

再生の方向性 (イメージ)	核店舗であったスーパー跡地が一団地（86条）区域から分離され戸建て住宅に土地利用が転換されている。 今後とも近隣センターとしての機能向上は困難と考えられる。 営業希望者は沿道に再配置を行うなど、敷地整序型の区画整理的な手法により一団地（86条）を解除する中での土地利用転換が想定される。
------------------	---

再生の方向	近隣センター機能の転換：一団地（86条）の解除による土地利用の転換
-------	-----------------------------------

⑪庭代台近隣センター

地区	梅地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	幹線道路に面していないが、ライフを中心にお客は比較的多く、地区内を回遊している。 地域共生ステーション推進モデル事業として、空き店舗に「年輪」がオープンしている。			
利用圏域	住区中心に位置し、庭代台1・2丁及び3・4丁の一部が利用圏域と考えられ、一定の利用人口を持つと考えられる。 近隣センター周辺では競合施設の立地は少ない。			
立地条件	泉北3号線より1ランク低い道路沿道に立地。 接する道路からは、平坦で開けていて、視認性は良い。			

再生の方向性 (イメージ)	<p>近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、現在以上の商業集積拡大は困難と考えられる。</p> <p>視認性もよく住区中心に位置、競合もなく一定の利用人口を確保、一定の商業機能を維持しており、当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。</p> <p>長期的には、立地性の評価にもよるが、平坦な地形や整形な敷地形状を活かした商業施設の再配置や、住宅を導入した全面的な再開発も想定される。</p> <p>競合が少ない一方、近隣センターの商業機能が失われると住区住民への影響は大きいことから、ソフト面での継続的な支援は重要。</p>
------------------	---

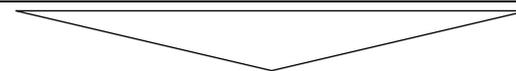
再生の方向	ソフト面での継続的な支援：一団地（86条）解除を含めた商業施設の再配置等の再整備の検討（長期的な課題）
-------	---

⑫御池台近隣センター

地区	梅地区			
現状	整備手法	個別設計	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	幹線、住区幹線道路に面しておらず、店舗が奥まって配置し、道路面に対しオープンとなっていないので視認性は悪い。 スーパーフローリーを中心にお客は比較的多くアーケードは古くなっているが清潔感は保たれている。			
利用圏域	住区中心に位置し、競合施設の立地も少なく、ほぼ住区全域が利用圏域と考えられる。			
立地条件	泉北南線より1ランク低い道路沿道に立地。 住区中心に位置し、梅地区の南端に位置することから、競合も少なく一定の利用人口を確保していると考えられる。			



再生の方向性 (イメージ)	近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、現在以上の商業集積拡大は困難と考えられる。競合も少なく一定の商業機能を維持しており、当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。 競合が少ない一方、近隣センターの商業機能が失われると住区住民への影響は大きいことから、ソフト面での継続的な支援は重要。
------------------	---



再生の方向	ソフト面での継続的な支援：ソフト面での継続的な支援と長期的な活性化策の検討
-------	---------------------------------------

⑬赤坂台近隣センター

地区	光明池地区			
現状	整備手法	一団地（86条）	共同住宅の立地	あり（府公社・民間分譲）
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	正面がマンションで遮られ、視認性が悪い。 核店舗付近以外は、シャッターに落書きがされ、アーケードも老朽化し暗い印象。 円形広場が特徴的。			
利用圏域	住区中心に位置。1丁の一部及び3・6丁が実質的な利用圏域。4丁・5丁は地区外施設の圏域と考えられる。			
立地条件	幹線、住区幹線道路に面せず、立地条件に劣る。			

再生の方向性 (イメージ)	<p>近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、現在以上の商業集積拡大は困難と考えられる。</p> <p>衰退の目立つ円形広場周辺の商業施設のでこ入れが必要と考えられる。核店舗については、競合も少なく一定の商業機能を維持している。当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。</p> <p>民間共同住宅や府公社賃貸住宅が立地することから、一団地（86条）解除を含めた円形広場周辺の商業棟の再配置等の抜本対策は長期的な課題となる。</p>
------------------	---

再生の方向	公的賃貸住宅との連携：公的賃貸住宅等の建替えとあわせた再編・再整備（長期的な課題）
-------	---

⑭新檜尾台近隣センター

地区	光明池地区			
現状	整備手法	個別設計	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	幹線、住区幹線道路に面しておらず、核店舗が奥にあるため視認性は悪い。両サイドに店舗を配置するアーケード商店街が特徴的で、スーパーサンエーへのお客は多い。			
利用圏域	2丁・3丁は光明池地区センターの圏域となるが、1丁・4丁で一定の圏域人口を有していると考えられる。			
立地条件	幹線、住区幹線道路に面せず、立地条件に劣る。			

再生の方向性 (イメージ)	近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、現在以上の商業集積拡大は困難と考えられる。 競合も少なく一定の商業機能を維持している。当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。
------------------	--

再生の方向	ソフト面での継続的な支援：長期的な活性化策の検討
-------	--------------------------

⑮城山台近隣センター

地区	光明池地区			
現状	整備手法	個別設計	共同住宅の立地	なし
	核店舗の状況	あり	立地条件	住区内
	幹線、住区幹線道路には面していないが、唯一道路沿いに店舗が並ぶ沿道型のセンターであり、道路からの視認性が良い。			
利用圏域	光明池地区の南端に位置し、競合もなく、鴨谷台の一部を含め、一定の利用人口を確保			
立地条件	幹線、住区幹線道路に面せず、立地条件に劣る。			

再生の方向性 (イメージ)	近隣センターは幹線道路から離れた位置にあり、現在以上の商業集積拡大は困難と考えられる。 競合も少なく一定の商業機能を維持している。当面は現状の商業機能を維持していくことが求められる。
------------------	--

再生の方向	ソフト面での継続的な支援：長期的な活性化策の検討
-------	--------------------------

## 2) 近隣センターの再生方向の整理

前節において、近隣センターについて個別に再生の方向までの検討を行った結果、検討の対象となる15の近隣センターについて、住区内における状況や機能に大きな差がみられた。

特に、近隣センターが担ってきた主要な機能である商業機能においては、核店舗が撤退し商業機能が大きく低下しているセンターがある一方、核店舗と専門店（個店）の構成で商業機能が一定維持されているセンターや住区の中心として日常生活に必要な商業機能を発揮しているセンターがみられた。

これらは主に、車社会の進展に伴う沿道利用施設の立地による沿道施設との競合や、機能分担が想定されていた地区センター、特に商業機能が充実する泉ヶ丘地区センターとの競合、ニュータウン内で商業機能を有する施設との競合、また、地区センターや沿道施設から離れていることから住区中心として機能している近隣センターがみられるなど、立地条件が要因となっているものと推定され、立地特性を踏まえた再生の方向性の検討が必要と考えられる。

また、近隣センターの設計手法として、開発初期から主要な手法であった一団地（86条）の総合的設計によるものと、開発後期の個別設計によるものとの相違もみられる。

特に一団地（86条）においては、当初から公的賃貸住宅や民間分譲住宅などの共同住宅が立地する場合、スーパー等の施設が民間共同住宅（分譲・賃貸）に建替えられた結果として共同住宅が立地する場合、及び共同住宅が立地しない場合の3つのパターンがみられるが、共同住宅の立地の時期や有無の違いは、近隣センターの再生方向の検討に大きな影響を持つと考えられる。

近隣センターは、住区内に設けられた住民の日常生活の支援を担う施設として、今後の高齢化等の進展を想定すると、基本的にはその生活支援機能を維持していくことが求められる。特に共同住宅の立地する近隣センターにおいては、共同住宅の住民は近隣センターのユーザーでもあり同時に、近隣センターにとっても必要な顧客となっていると考えられる。

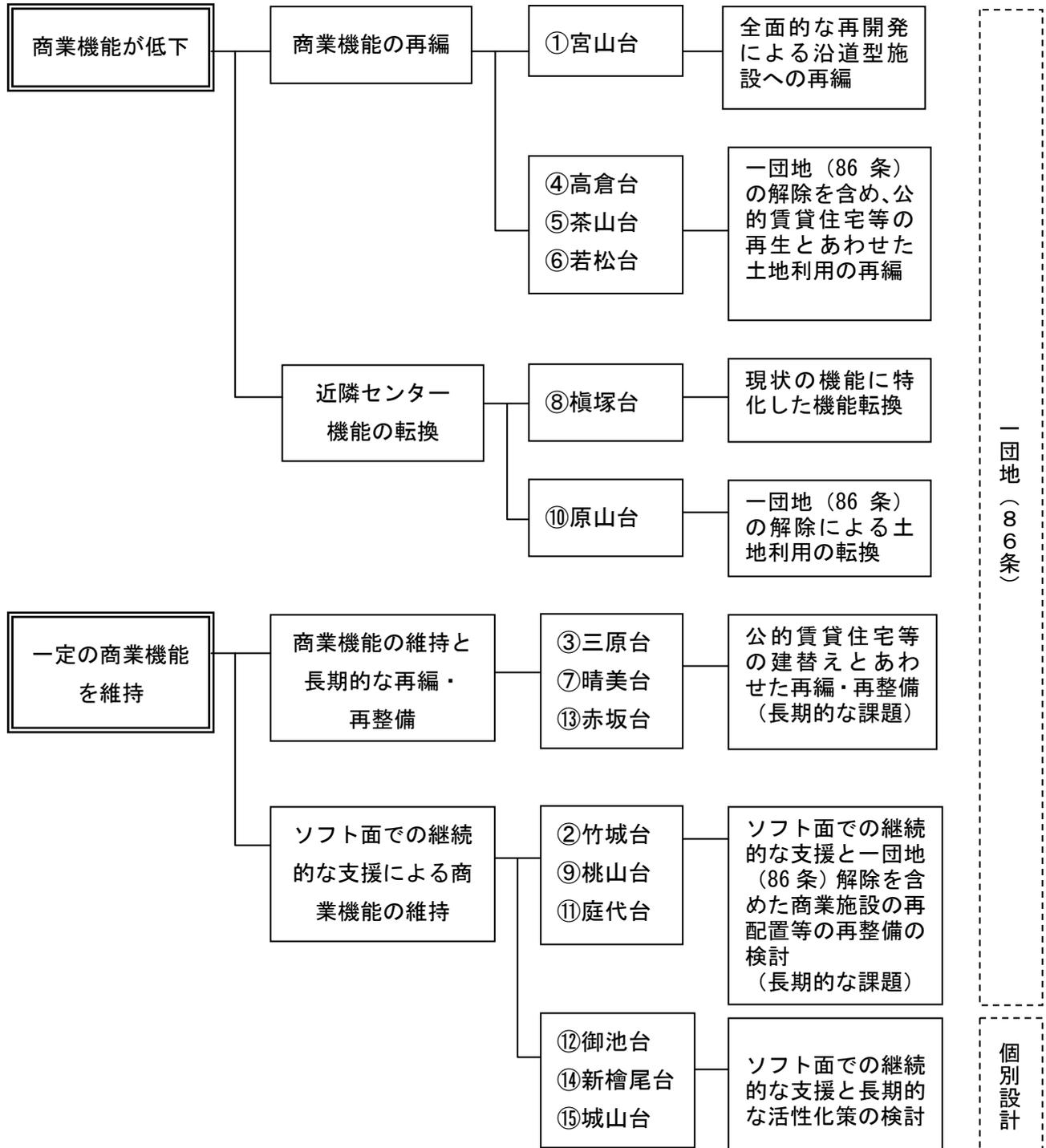
このため、近隣センターの再生に向けては、現状の機能の維持・発展や機能転換公的賃貸住宅との連携による再生など、各近隣センターの特性に応じた再生手法をとる必要がある。

具体的には、ソフト的な支援をはじめ、建築基準法の既存不適格状態等、再生に向けた事業を可能にするための障害を取り除いていくことや、サービス付きの高齢者住宅など、近隣センターのインフラを活用した新たな公的賃貸住宅や民間住宅などの展開といった、再生の方向性の検討が考えられる。

以上のような状況を踏まえ、各近隣センターの再生のイメージを類型化し、次図のとおり整理する。

イ. 近隣センターの再生の方向（類型化）

<商業機能の状況>      <再生の方向（類型）>      <近隣センターの再生イメージ>



## (2) 再生に係る条件整理のモデルケース

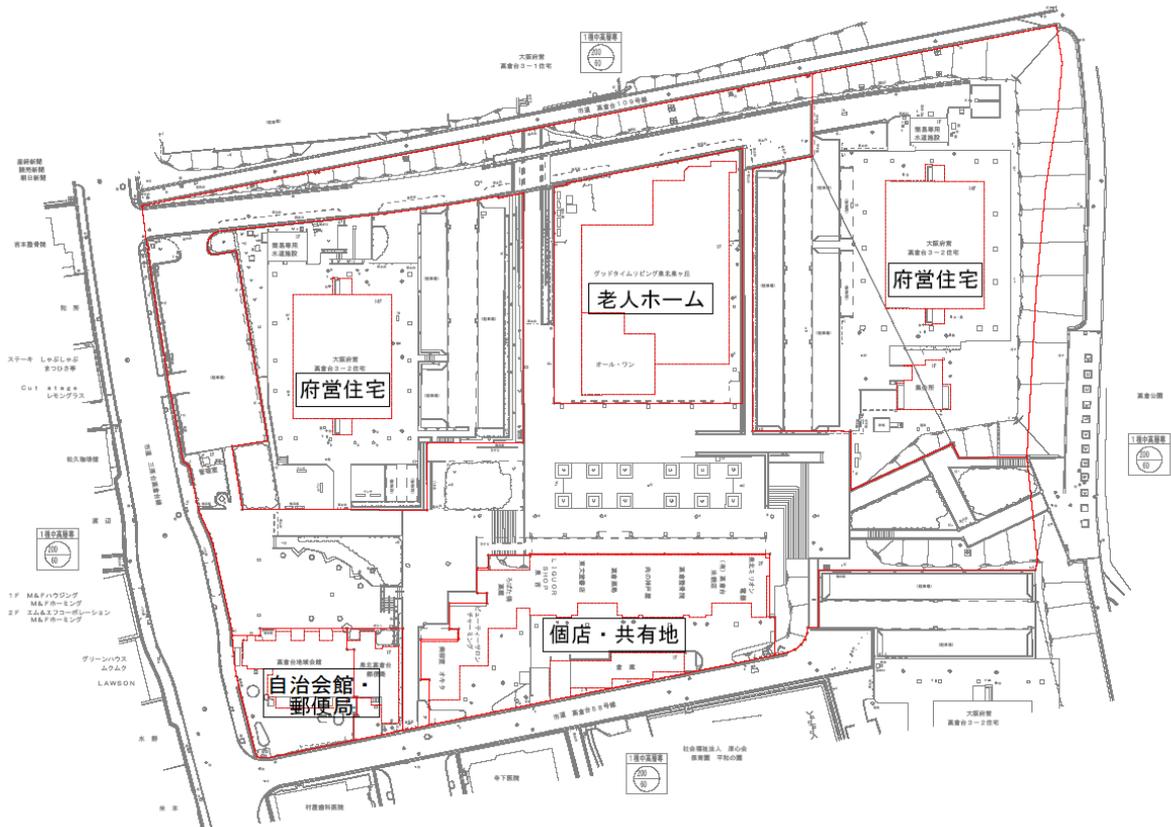
近隣センターの多くは建築基準法第 86 条の一団地認定を受けており、このことが近隣センター再生の阻害要因の一つとなっている。

ここでは、商業機能が衰退している近隣センターのうち、全面的な再開発が考えられる宮山台近隣センター、公的賃貸住宅の建て替えと連動した再生が考えられる高倉台近隣センター、一団地（86 条）解除による土地利用転換を図る原山台近隣センターをモデルケースとして、再生に向けて一団地（86 条）解除に必要な条件等の整理を行う。

## 1) 高倉台近隣センター

### ア. 現況

- ・敷地面積：約 1.78ha
- ・用途地域：近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）
- ・道路斜線：1.5L(m)、隣地斜線：31+2.5L(m) /Lは対象境界線までの水平距離
- ・建築基準法第 86 条による一団地認定区域
- ・土地利用：府営住宅 2 棟(約 6,800 m<sup>2</sup>/約 38%)、老人ホーム(約 1,700 m<sup>2</sup>/約 10%)、商業施設(個店等約 1,700 m<sup>2</sup>/約 10%)、公共公益施設(自治会館、郵便局 約 700 m<sup>2</sup>/約 4%)、通路等のオープンスペース(約 6,900 m<sup>2</sup>/約 39%)に大別できる。
- ・府営住宅、個店等は概ね建設当時のままであるが、老人ホームは核店舗であるスーパー跡地に平成 18 年に建設され、ミニスーパーが併設されている。
- ・近隣センターでの建築は「建築基準法第 86 条申請にかかる申し合わせ事項」において、個々の敷地面積に対して容積率 300%までが認められている。現時点で敷地面積に対して 200%を超えているのは老人ホームのみとなっている。



## イ. 再生（一団地認定の解除）に向けた課題整理

### <地権者の合意形成と適法状態の維持>

商業機能など近隣センターの再生に向けて、地権者全員の合意のもとでの、建築基準法第86条による一団地認定の解除が必要である。また、一団地認定解除にあたって各敷地が既存不適格の状態にならないようにする必要がある。

#### ○必要なインフラ（道路）の整備

- ・接道要件を満たしていない、敷地中央北側に立地する老人ホーム及び北東角の府営住宅の接道の確保。

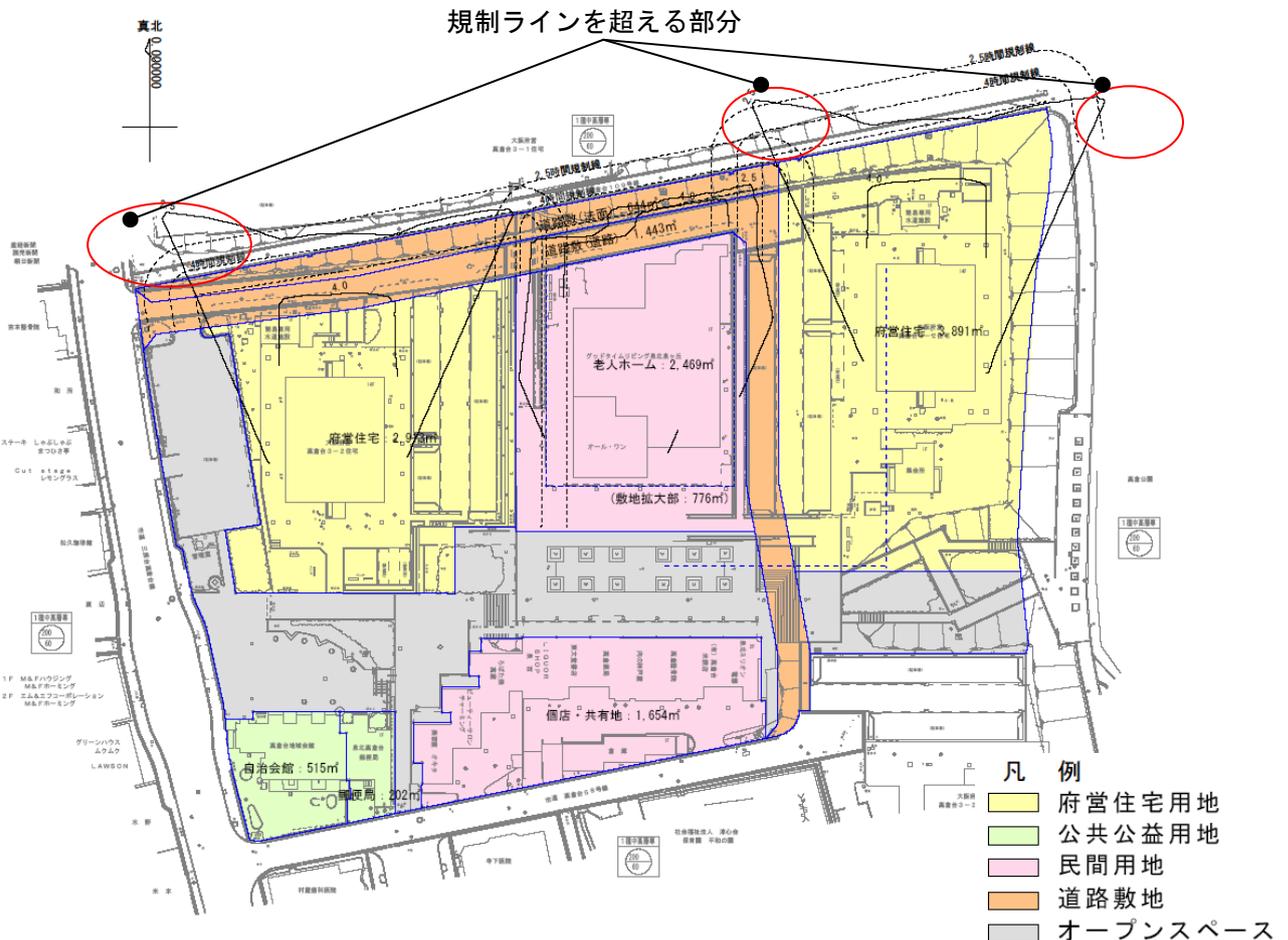
#### ○容積率制限への対応

- ・容積率 200%への対応：老人ホームは現況の敷地面積(1692.41 m<sup>2</sup>)に対して容積率約290%(延床面積 4937.6 m<sup>2</sup>)となっており敷地の拡大が必要となる。(約780 m<sup>2</sup>増)

#### ○日影規制への対応

- ・現状の一団地認定区域は日影規制導入以前に整備されており、日影（複合日影）が現状で規制を大きく越えており、日影規制の既存不適格の状態となっている。
- ・個別敷地で見ても、2棟の府営住宅は、敷地北側の府営住宅（第一種中高層住居専用地域）に対し、日影規制の既存不適格の状態となっている。（東側住棟については精査が必要）

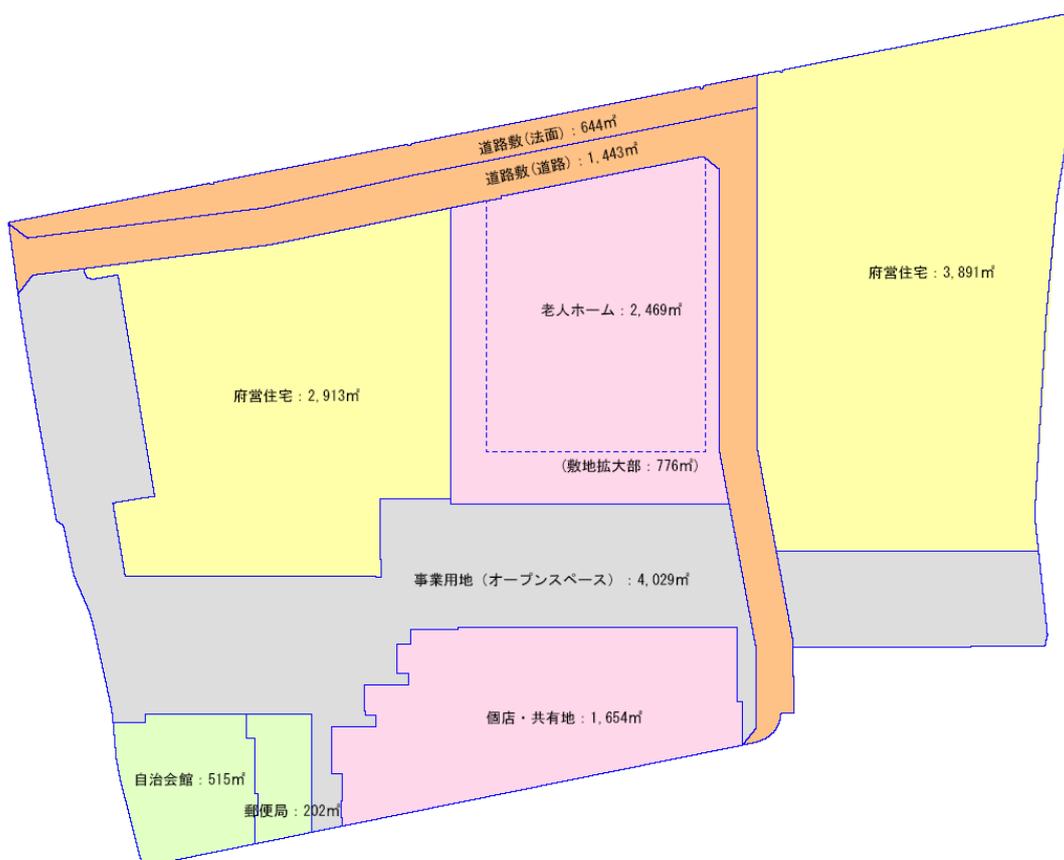
#### ○一団地認定解除に伴う日影規制の状況（インフラ整備後）



ウ. 一団地認定解除後の土地利用パターンの検討

【パターン1】敷地の整序を行わない

- ・インフラ整備に伴う若干の敷地形状の変更のみを行い、道路敷地(約 2,000 m<sup>2</sup>)、老人ホームの拡大用地(約 780 m<sup>2</sup>)をオープンスペースから所有権等を移転した場合、オープンスペースは約 4,000 m<sup>2</sup>となる。
- ・敷地の整序を行わないため、各敷地ともほぼ現状の利用形態のままとなる。
- ・事業用地(オープンスペース)は新設道路により2つに分かれ、利用勝手の悪い敷地形状となる。



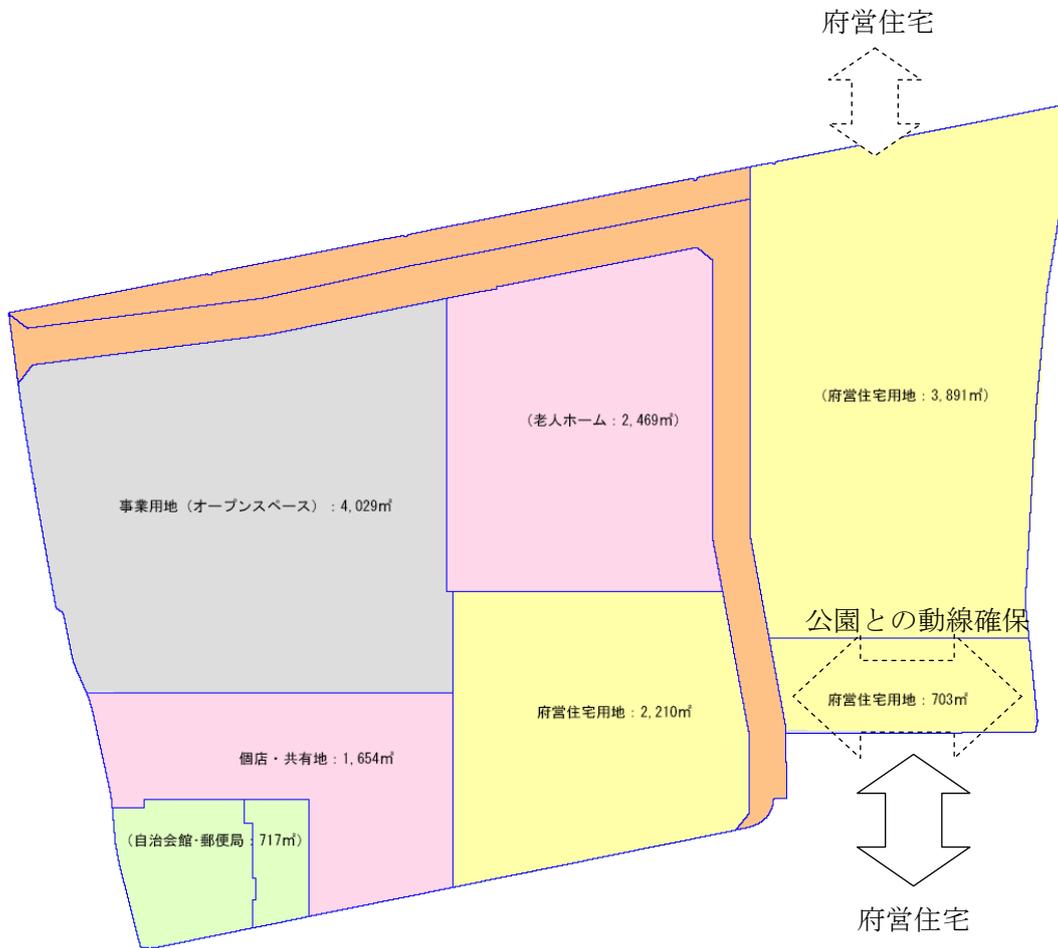
	現況		
	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )
府営住宅	2913	450	5770
府営住宅	3891	450	5783
自治会館	515	-	-
郵便局	202	100	100
老人ホーム	1692	1007	4938
個店・共有地	1654	693	1306
オープンスペース	6892		



86 解除(敷地整序なし)	
敷地面積 (m <sup>2</sup> )	備考
2913	敷地形状を変更
3891	敷地形状を変更
515	
202	
2469	敷地を拡大(776 m <sup>2</sup> )
1654	
4029	事業用地(オープンスペース)
1443	道路敷(道路)
644	道路敷(法面)
(776)	老人ホーム拡大用地

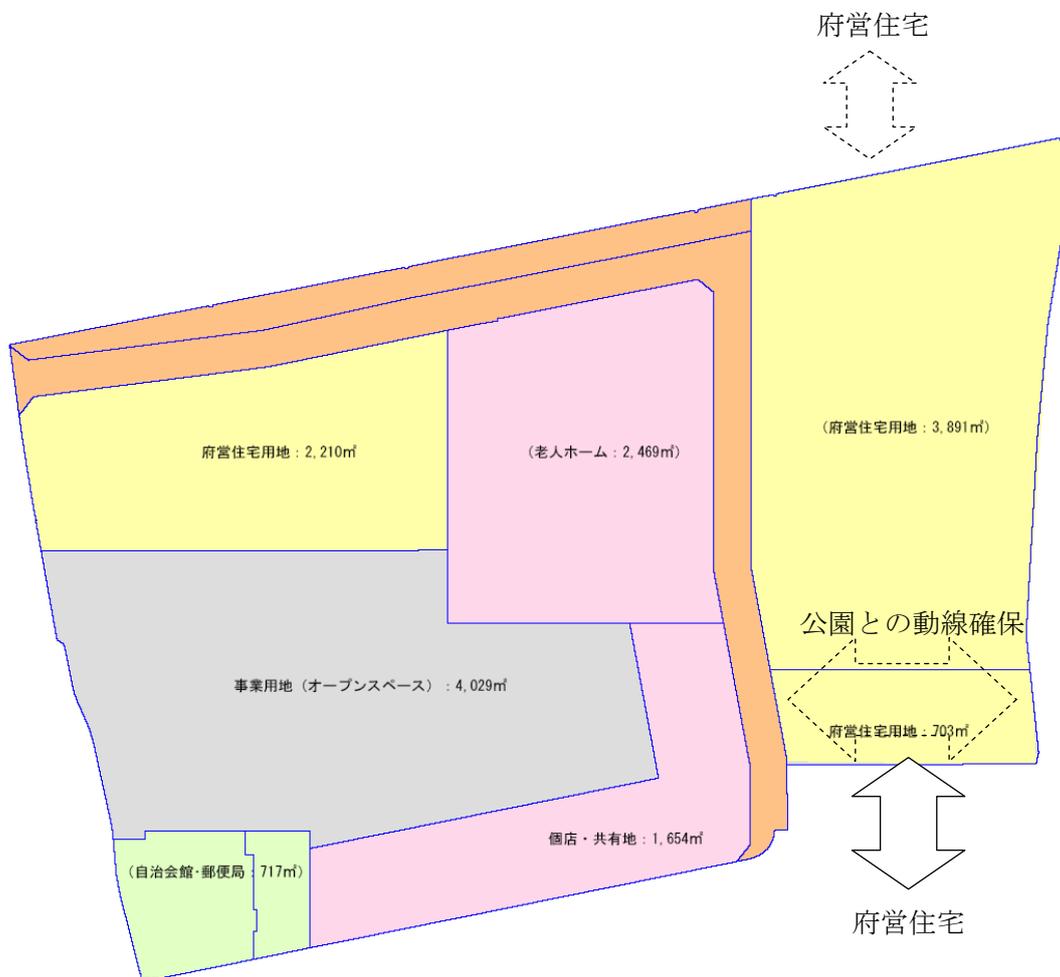
## 【パターン2】府営住宅用地を集約する敷地整序

- ・敷地北西部の府営住宅を撤去し、府営住宅用地が単独利用できるよう敷地東南側に移転させる。
  - ・府営住宅用地を移転させることで周辺の府営住宅用地と連続性を確保する。
  - ・府営住宅用地内において、近隣センターの東に隣接する高倉公園への動線を確保する必要がある。
- ・一定規模の商業施設の誘致が可能となるよう、個店(含む共有地)を敷地南東部へ移転、事業用地(オープンスペース)と個店・共有地が共同利用できる位置にまとめ、近隣センター沿道側の土地利用の自由度を高める。



### 【パターン3】 個店敷地を区画道路沿道に配置する敷地整序

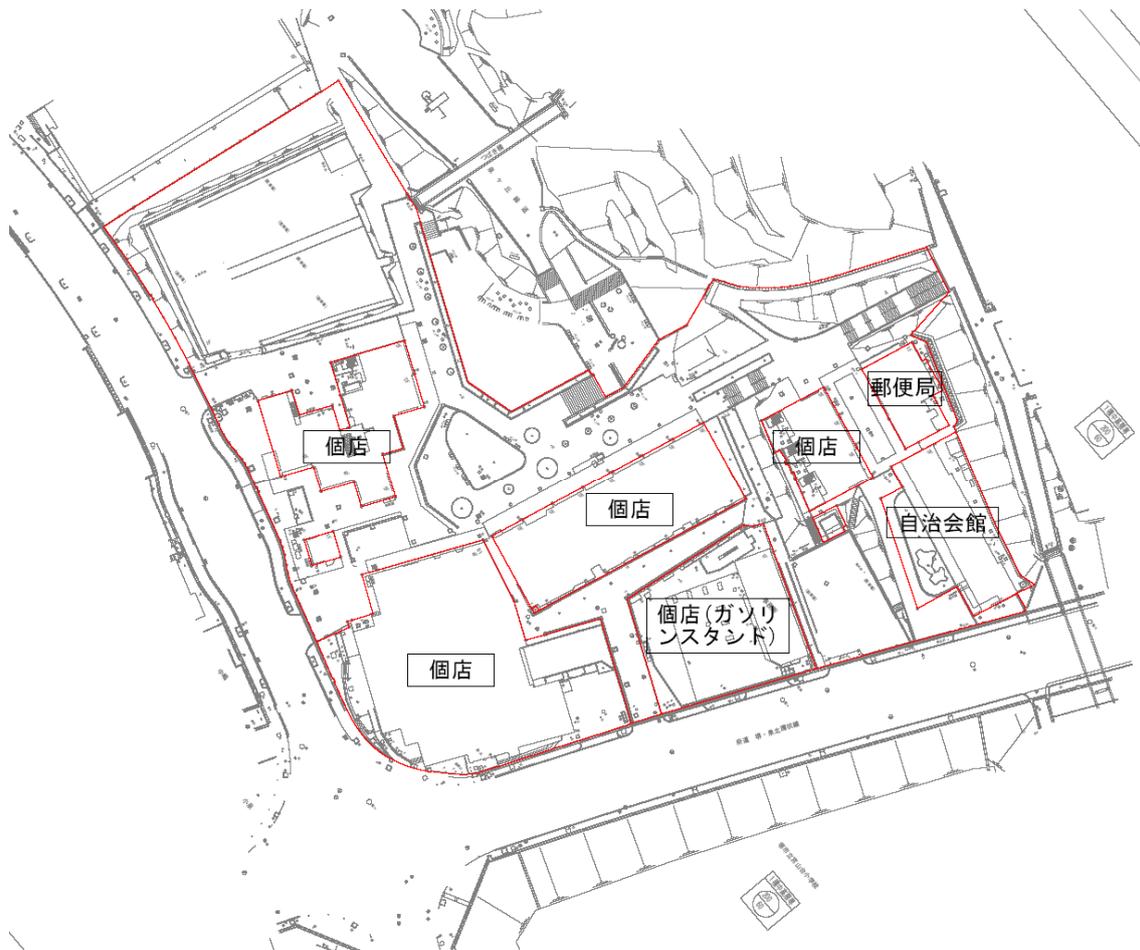
- ・ 個店の各地権者の住居利用が可能となるよう個店（含む共有地）を区画道路沿いに移転させる。
- ・ 事業用地（オープンスペース）と府営住宅用地の共同利用を想定し、一定規模の商業施設の誘致を可能とする。
- ・ 府営住宅用地はほぼ現在位置で、将来対応のため幹線道路にも接道できる位置に形状を変更し、移転させる。



## 2) 宮山台近隣センター

### ア. 現況

- ・敷地面積：約 1.18ha
- ・用途地域：近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）
- ・道路斜線：1.5L(m)、隣地斜線：31+2.5L(m) /Lは対象境界線までの水平距離
- ・建築基準法第 86 条による一団地認定区域
- ・土地利用：商業施設（個店等約 4,000 m<sup>2</sup>/約 34%）、公共公益施設（自治会館、郵便局 約 770 m<sup>2</sup>/約 6%）、通路等のオープンスペース（約 7,000 m<sup>2</sup>/約 59%）に大別できる。
- ・敷地南東角に核店舗が立地しているが、現在はテナントが撤退しており、また営業が行われていない店舗も見られる。
- ・近隣センターでの建築は「建築基準法第 86 条申請にかかる申し合わせ事項」において、個々の敷地面積に対して容積率 300%までが認められているが、現時点で個店 1 店舗が 200%を若干越えている他は 200%未満となっている。



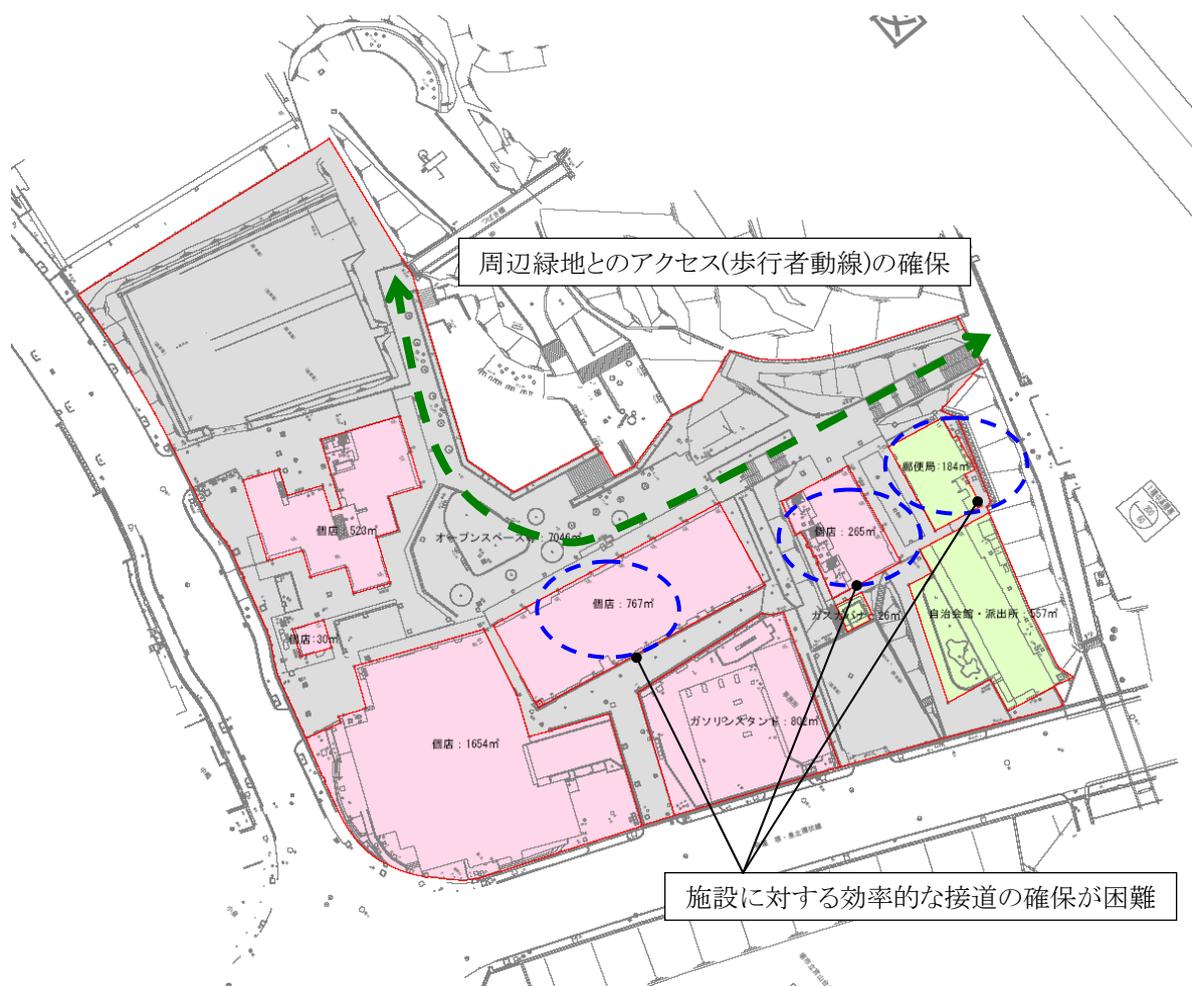
## イ. 再生(一団地認定解除)に向けた課題整理

### ○接道の確保

- ・宮山台の商業施設(個店)の多くや公共公益施設は、近隣センター敷地内部の外周道路に接道していない状態で立地しているものが多く、現状の施設配置で建築基準法第86条による一団地認定を解除していくためには、各施設の接道を確保していく必要がある。
- ・しかし、現在の敷地位置を変更しない場合、各施設が近接していることや、施設北側の緑地・緑道からの歩行者動線の確保を考慮すると機能増進に有効な接道の確保(インフラの整備)は困難と考えられる。

### ○地権者の合意形成

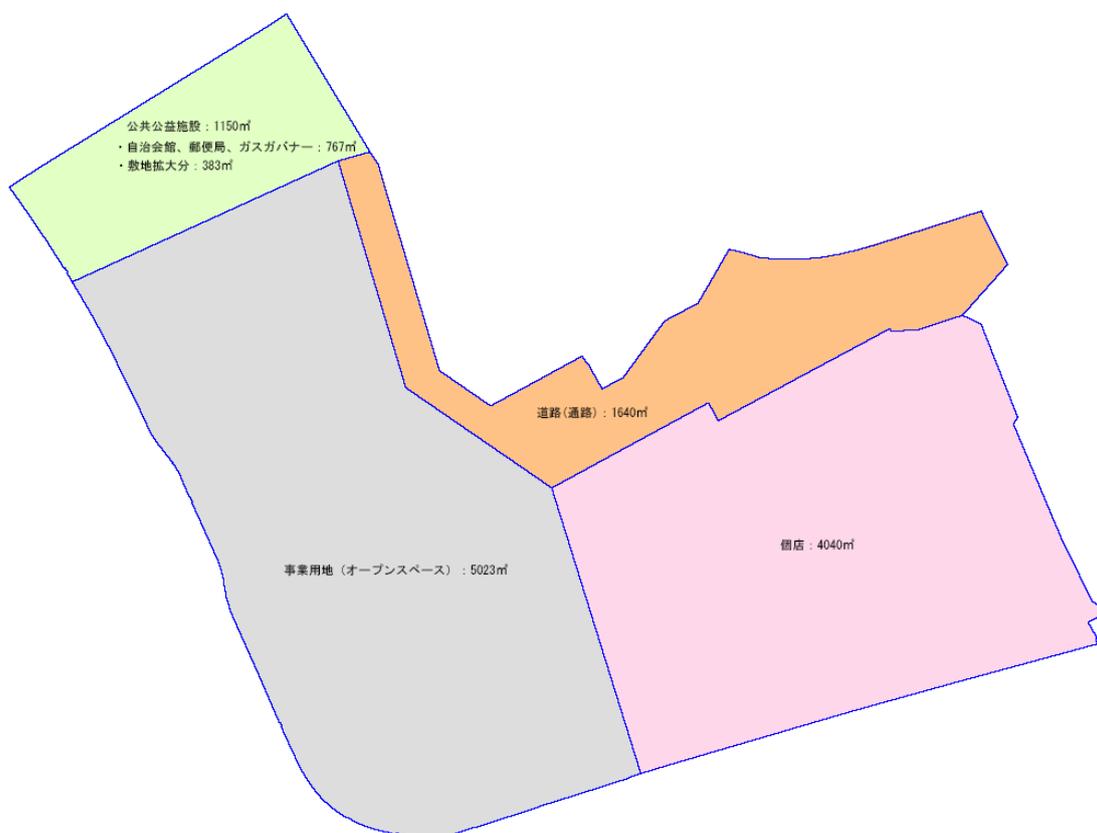
- ・商業機能など近隣センターの再生には、地権者全員の合意のもとに、ほぼ全ての施設の除去・移転を前提として一団地認定の解除を行い、個々の敷地での土地利用の自由度を高めていく必要がある。



ウ. 一団地認定解除後の土地利用パターンの検討

【パターン】 個店敷地を集約

- ・ 公共公益施設をセンター用地北側にする。個別敷地の規模が小さいため敷地を拡大(1.5倍)し、接道等を確保する。
- ・ 敷地北側の緑地からのアクセス動線を確保するために約 1,600 m<sup>2</sup>程度の道路敷(通路)を確保する。
- ・ 個店の集約・建替えを前提にセンター用地東側に敷地を集約する。
- ・ 現況の各施設を集約することで、交差点近傍に約 5,000 m<sup>2</sup>の事業用地(オープンスペース)を確保、個店用地をあわせ沿道側約 9,000 m<sup>2</sup>の施設用地を確保することができる。



	現況		
	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )
個店	4040	2812	6025
自治会館	557	283	277
郵便局	184	113	113
ガスガバナー	26		
オープンスペース等	7046		

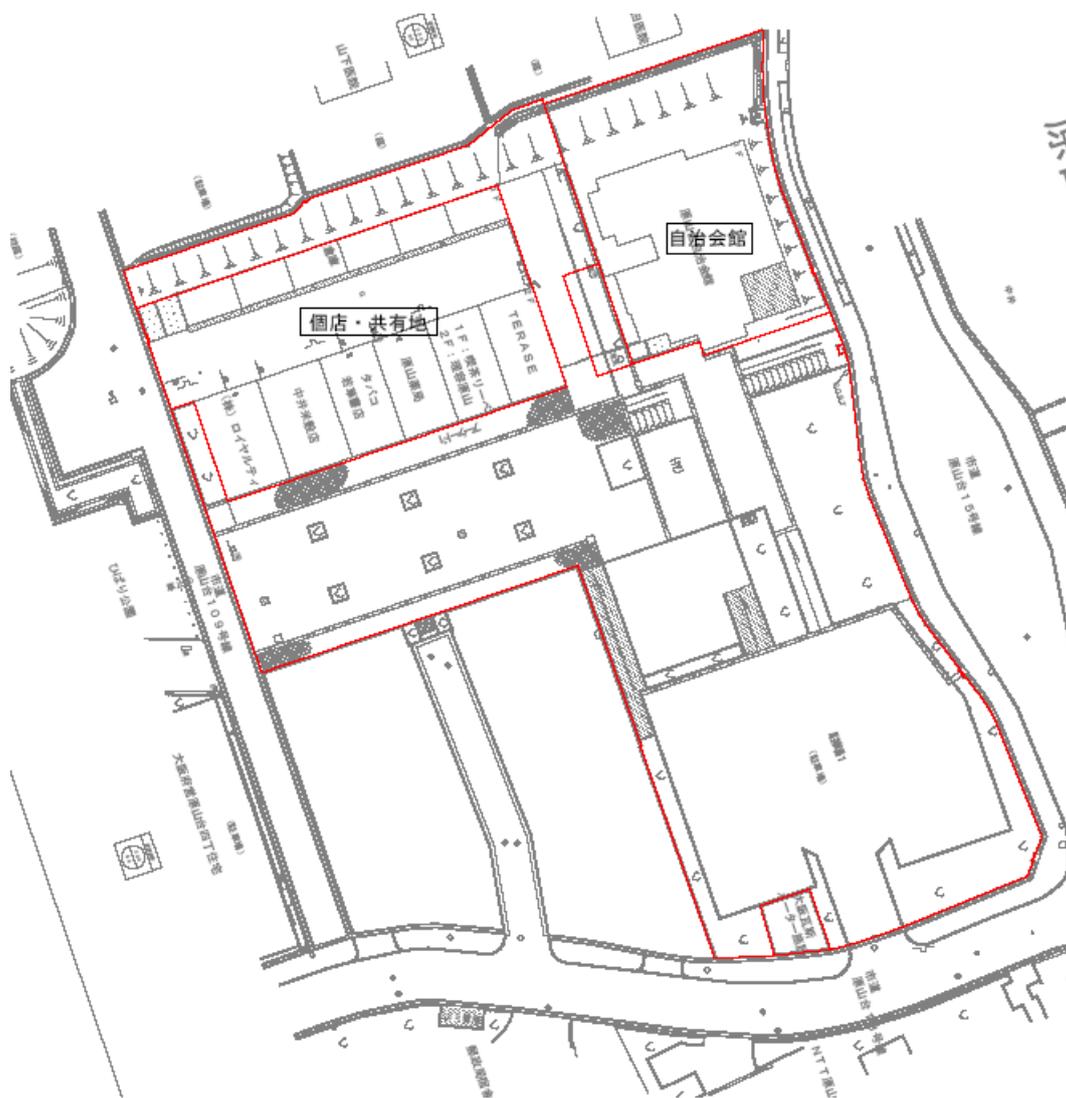


86 解除(敷地整序)	
敷地面積 (m <sup>2</sup> )	備考
4040	移転・集約
1150	移転・集約 敷地を拡大(383 m <sup>2</sup> )
5023	事業用地(オープンスペース)
1640	道路敷(通路)
(383)	公共公益用地拡大

### 3) 原山台近隣センター

#### ア. 現況

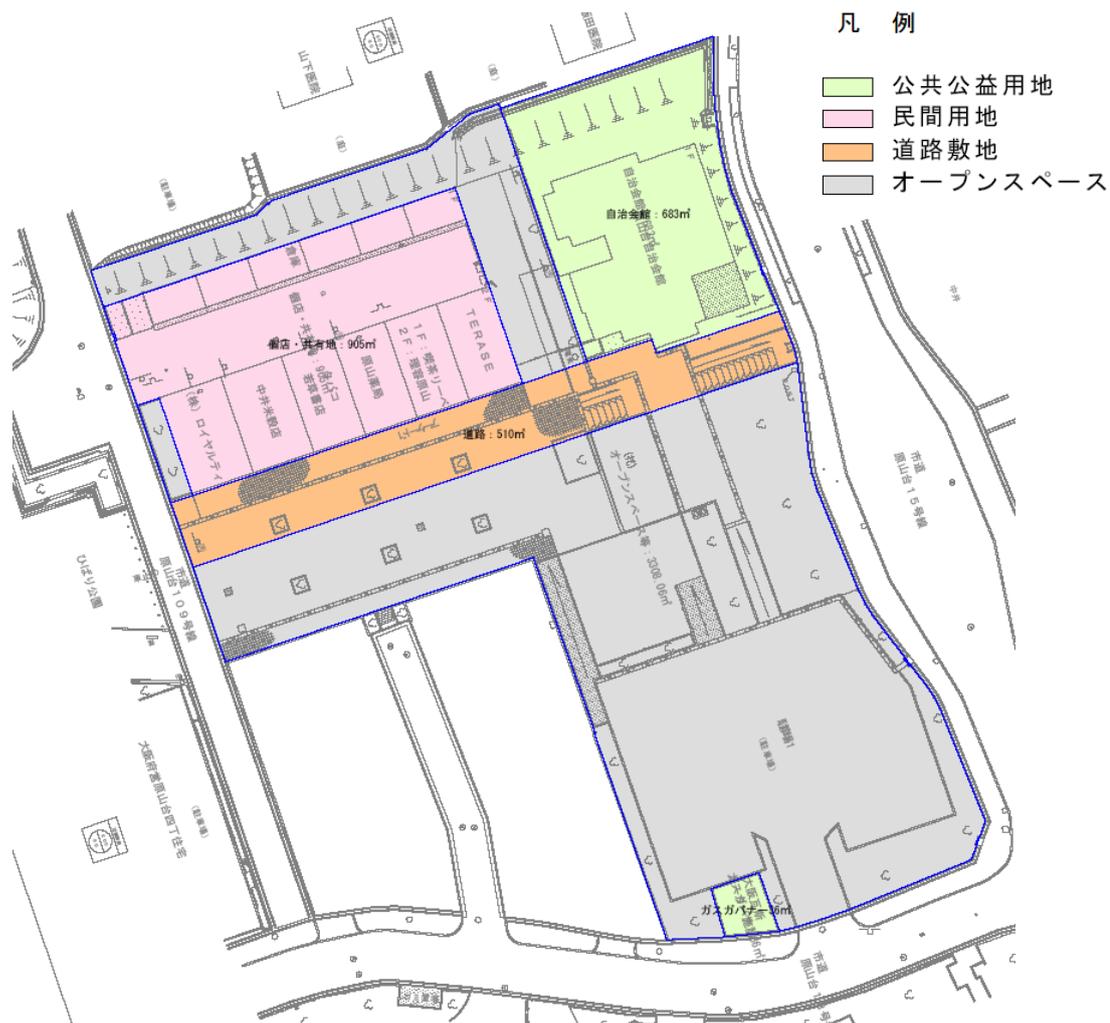
- ・敷地面積：約 0.49ha
- ・用途地域：近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）
- ・道路斜線：1.5L(m)、隣地斜線：31+2.5L(m) /Lは対象境界線までの水平距離
- ・建築基準法第 86 条による一団地認定区域
- ・土地利用：商業施設（個店約 900 m<sup>2</sup>/約 18%）、公共公益施設（自治会館等約 720 m<sup>2</sup>/約 15%）、通路等のオープンスペース（約 3,300 m<sup>2</sup>/約 67%）に大別できる。
- ・近隣センター用地のうち、核店舗一部が一団地認定区域外とされ、戸建て住宅地として分譲されている。
- ・近隣センターでの建築は「建築基準法第 86 条申請にかかる申し合わせ事項」において、個々の敷地面積に対して容積率 300%までが認められている。現時点で 200%を越えている敷地は無い。



イ. 一団地認定解除後の土地利用のパターン

【パターン1】敷地の整序を行わない

- ・近隣センター内の施設（個店、地域会館）はいずれも現時点で接道は確保できており、また低層建築物であるため、道路斜線等の建築規制を満たすことができる。
- ・しかしこの場合、個店の各店舗についてはバックヤードである共有地を介して(店舗裏口からの)アクセスとなるため、敷地単位で個別利用を行うためには店舗出入り口側に道路を配置する必要がある。



凡 例

- 公共公益用地
- 民間用地
- 道路敷地
- オープンスペース

	現況		
	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )
個店・共有地	905	506	924
自治会館・ガスガバナー	718	205	201
オープンスペース	3308		



86 解除(敷地整序無し)	
敷地面積 (m <sup>2</sup> )	備考
905	
718	
2798	オープンスペース
510	道路敷(道路)

【パターン2】敷地単位での個別利用を図る

- ・ 個店権利者が敷地単位での住宅用地への転換も可能となるよう道路をもうけ、両側に敷地を配置する。
- ・ 公共公益機能を増進し、また、不整形なオープンスペース敷地をつくらないため、公共公益施設用地を拡大する。
- ・ 配置した個店の南側敷地は、商業利用も可能とするため事業用地（オープンスペース）に通路機能を確保することが望ましい。



	現況		
	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )
個店・共有地	905	506	924
自治会館・ガスガバナー	718	205	201
オープンスペース	3308		



86 解除(敷地整序有り)	
敷地面積 (m <sup>2</sup> )	備考
905	
927	敷地拡大(209 m <sup>2</sup> )
2859	事業用地(オープンスペース)
240	道路敷(道路)
(209)	自治会館拡大

### 【パターン3】商業機能の増進を図る

- ・商業機能(個店)の増進を図るため、個店・共有地を原山台15号線沿いに再配置する。
- ・オープンスペースの利便性を保つため、個店敷地間、個店敷地と自治会館の間に開口部をもうける。また、開口部については、敷地全体及び周辺地域の利便性向上のため通路機能を確保することが望ましい。



## 6. マーケットリサーチ等を踏まえた官民連携による再生モデルの設定

ここでは、高倉台近隣センター、宮山台近隣センター、原山台近隣センターの3センターについて、官民連携による再生事業モデルの検討を行う。

### (1) 適用対象となる事業手法の検討

近隣センターについての官民連携による再生モデルの設定の検討にあたり、主要な官民連携手法を以下に整理する。官民連携手法は、主に公共施設整備を主眼とするものと、公有地活用による民間施設整備を主眼とするものに大別され、近隣センターの再生モデルについては基本的に公有地活用による民間施設整備を主眼とする手法が基本になるものと考えられる。

主要な官民連携手法の一覧

分類	事業方式	施設区分	概要	
公共施設の整備・運営型	長期包括管理委託方式	公共施設 (既存)	公共が建設・運営する施設等について、一部の管理運営業務を民間に委託する。	
	指定管理者	公共施設 (既存)	公の施設に導入される。利用料金制度の導入等、維持管理運営に民間ノウハウを導入できる。	
	PFI方式	BOT方式	公共施設 (新設)	公共施設について、民間事業者に資金調達・設計・建設・運営を一体的に委ねる。事業期間中の所有権は民間事業者に帰属する方式。
		BTO方式	公共施設 (新設)	公共施設について、民間事業者に資金調達・設計・建設・運営を一体的に委ねる。完成後所有権を公共に移転。事業期間中の所有権は公共に帰属する方式。
		RO方式	公共施設 (既存)	既存公共施設の改修・運営を民間事業者に一体的に委ねる方式。事業期間中の所有権は公共に帰属。
		コンセッション方式	公共施設 (既存・新設)	有料の公共施設が対象となる。公共施設の所有権は公共のまま、運営権を民間事業者に設定(付与)し、民間事業者が施設の運営・維持管理を実施する。民間事業者は公共に運営権設定の対価を支払う。
	DBO方式	公共施設 (新設)	民間に設計・建設・運営(デザイン・ビルド・オペレーション)を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う。	
	リース方式	公共施設 (新設)	公有地を民間に低廉で貸与し、公共施設の建設・運営等を民間が行う。公共は民間にリース料を払い施設を利用する。	
	等価交換方式	公共施設 (新設) / 民間施設	公共は所有している土地を提供し、その土地に民間が建物を建設する。建物が完成した後に、公共と民間がそれぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得する。民間取得部分は、民間所有施設となる。	
	定期借地方式	民間施設	公有地に定期借地権を設定して民間に貸与し、施設の建設・運営等を民間が行う。 ※民間建物を賃借する形態で公共施設の整備を含めることも可能。	
条件付土地譲渡方式	民間施設	公共が所有している土地について、土地利用等についての公的な条件を譲渡契約の条件として民間に土地の譲渡を行う。		
土地信託方式	民間施設	公有地を土地信託により民間が活用する。(民間が施設等の建設・運営等を行い信託による利益を公共に還元する)		
公有地活用型				

(2) 近隣センターの再生における事業モデルの基本的な考え方

1) 近隣センターの再生において適用候補となる官民連携手法の整理

近隣センターについては、地域会館等の公共施設が含まれるものの、基本的に商業・サービス等の民間施設が主体となるため、その再生にあたっては前項で整理した表における「公有地活用型」の事業手法が基本になると考えられる。

これらの手法の概要と近隣センター再生モデルへの適用の適合性について、以下に整理する。

近隣センター再生において適用候補となる官民連携手法の整理

	定期借地方式	条件付 土地譲渡方式	土地信託方式	等価交換方式
概要	対象用地に定期借地権を設定し、民間事業者が施設を建設・運営する。  土地利用等についての公的な条件については、土地賃貸借上の条件とする。	土地利用等についての公的な条件を譲渡契約の条件として土地の譲渡を行う。	土地を信託銀行等（受託者）に信託。受託者が建物を整備・運用して資金回収を行い、信託配当を信託受益権者に支払う。	対象用地の土地の所有権の一部と整備された建物を等価で交換することで新たな財政負担なしで施設を取得する。
所有形態	従前の所有権は変わらず、その上に定期借地権を設定。  借地人が建物を所有する。	従前の所有者から譲渡を受けた譲受人に所有権が移転。建物は基本的に譲受人が所有する。	形式的に所有権が受託者に移転。信託の終了により下に戻る。建物は基本的に受託者が所有する。	土地の一部を譲渡。建物は基本的に区分所有建物となる。
近隣センター再生手法としての適合性	土地の所有権を残したまま、土地利用の一元化を行うことができる。また、賃貸条件で土地利用のコントロールも可能である。  近隣センター再生への適合性は高いと言える。	土地の所有権が移転するため、永続的に土地利用のコントロールを行うことが不可能となり、近隣センター再生への適合性は低いと言える。	複数の土地所有者の土地を信託することで一元的な土地利用が可能と考えられる。受託者が運用するがリスクは所有者となる点が課題となる。	従後の建物が区分所有となる、複数の地権者による共同事業の場合は権利調整が複雑化する等の理由により、近隣センター再生への適用の適合性は低いと言える。
	○	△	△	△

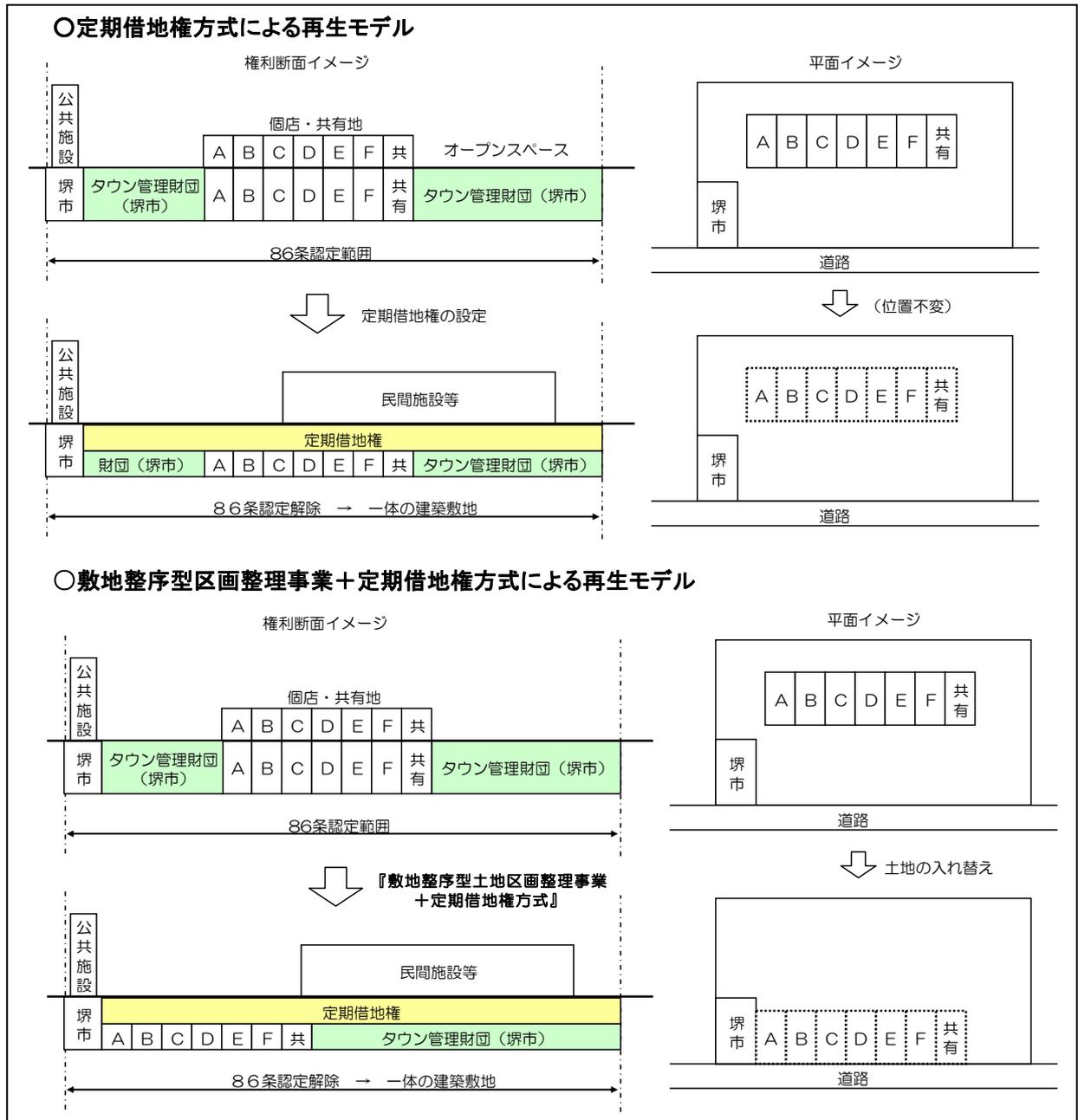
## 2) 敷地整序型区画整理と定期借地方式の併用

近隣センターについては、一団地認定を前提に各商店主が自ら区分所有建物の土地・建物の所有者となっており、個々の所有地は無接道である等の課題、全体としては不整形な権利配置になっている等の課題を抱えている。これらの土地に共同で定期借地権を設定することで、全体として接道を確保する等して土地利用の一元化が可能となるが、長期的な視点に立つと各商店主の所有地を接道の得られる位置に入れ替える等して、土地の権利関係の整序を図ることが望まれる。

これについては、区画整理手法の1つである「敷地整序型区画整理」を適用することが有効であると考えられる。以下に「敷地整序型区画整理」の概要を整理する。

敷地整序型区画整理により、権利・形状等の整序を終えた対象地に定期借地権方式を導入することで、より持続性の高い近隣センターの再生モデルになるものと考えられる。

### 敷地整序型区画整理事業と定期借地権方式の併用による再生モデル概念図



敷地整序型土地区画整理事業の概要

区分		敷地整序型区画整理	
定義・目的		一定の基盤整備がなされている既成市街地の地域で、早急に土地の有効活用を図ることが必要な地区において、少数の敷地の整序を図る区画整理 * 土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。	
法手続き		土地区画整理法による認可 * 認可とは、第三者の行為を補充してその法律上の効果を完成させる形式的行政行為	
施行者・開発者の権限		認可を受けた施行者に工事施行、換地処分、建物移転等の私権の制限を伴う事業執行の権限が与えられる。	
許認可の対象となる区域の規模		特になし	
区域境界		取り付け道路又は筆界でも可能(区域には含めないが、接続先道路、水路等の公共施設について一定の整備が必要な場合の関連工事区域設定もあり)	
主な許認可基準	敷地の接道	住宅地	4.0m(6.0m)以上 ( )内は、通常の区画整理
		商業又は工業地	6.0m(8.0m)以上 ( )内は、通常の区画整理
	公園等	次の場合は、設置しないことも可能。 ①誘致距離内に既存公園がある場合。 ②地区計画の地区施設や総合設計による公開空地等により同等のオープンスペースが整備されることが確実な場合。	
	同意	個人施行:すべての地権者の同意 組合施行:区域内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれの2/3以上の同意、かつ同意した所有者及び借地権者対象地の面積が土地の総地積と借地権対象地の合計面積の2/3以上。	
主な税制上の取扱い	所得税	換地処分により失った従前地は、譲渡がなかったものとみなす。	
	法人税	換地の価格から換地処分により失った従前地の換地処分直前の帳簿価格を控除した残額の範囲内で換地の帳簿価格を損金経理により減額した時は、当該事業年度の所得の計算上、損金算入する。	
	不動産取得税	換地処分による換地の取得には非課税。	
	登録免許税	換地処分に伴う土地の変動に係る登記、及び地番変更の登記については非課税。	
メリット	地権者	・公共減歩が少ない。 ・要件によっては補助制度の活用が可能。 ・土地の交換や敷地形状の変更など行う上で、開発行為より税制上の優遇が大きい。	
	行政	・敷地の整序が行われ市街地整備が促進される。 ・行き止まり道路の解消など、望ましい区画道路のネットワーク形成を誘導することも可能。 ・道路の入れ替えや敷地の整序により、開発行為では手の出しにくい土地でも民間活力を活用できるケースがある。	

(参考：小規模土地区画整理のすすめ(財)区画整理促進機構編を基に作成)

### (3) 高倉台近隣センター

#### 1) 高倉台近隣センターの再生に向けての課題の整理

高倉台近隣センターの再生のための事業モデルを検討するにあたり、対応を図るべき現況の課題について以下に整理する。

高倉台近隣センターの再生に向けての課題の整理

課題項目	課題の内容
各店舗の視認性が低い	各店舗の位置が幹線道路よりも低い場所に位置し、道路からの視認性が良くない。高倉台近隣センターの全体配置計画の改善の視点において最大の課題であると考えられる。
店舗と駐車場のアクセスが良くない	駐車場は幹線道路沿道に位置しているが、各店舗の位置と離れており、かつ高低差もある。実際の距離以上に心理的距離がある状態となっている。
一団地認定の解除	一団地認定により、権利者全員の合意がないと建替が行えないことが円滑な土地利用の更新を行っていく上で大きな制約条件となっており、一団地認定の解除を図る必要がある。 一団地認定の解除を行う場合、既存建物が建築基準法上の不適格建築物とならないようにするため、建築敷地の範囲を適切に設定する等の対応を行わなければならない。
府営住宅の耐震改修又は用途廃止	一団地認定範囲内の2棟の府営住宅（昭和46年建設）については、老朽化が進み耐震性能も低いため耐震改修又は用途廃止を行う必要がある。耐震改修を行った場合は、日影規制の既存不適格状態が解消されず、一団地認定の解除に支障をきたす。
各権利者の合意形成	一団地認定の解除、敷地整序等を伴う近隣センターの再生にあつたては各権利者の全員の同意が必要となる。このため権利者全てがメリットを享受する事業スキームが求められる。

## 2) 高倉台近隣センターの官民連携による再生事業モデルの構築

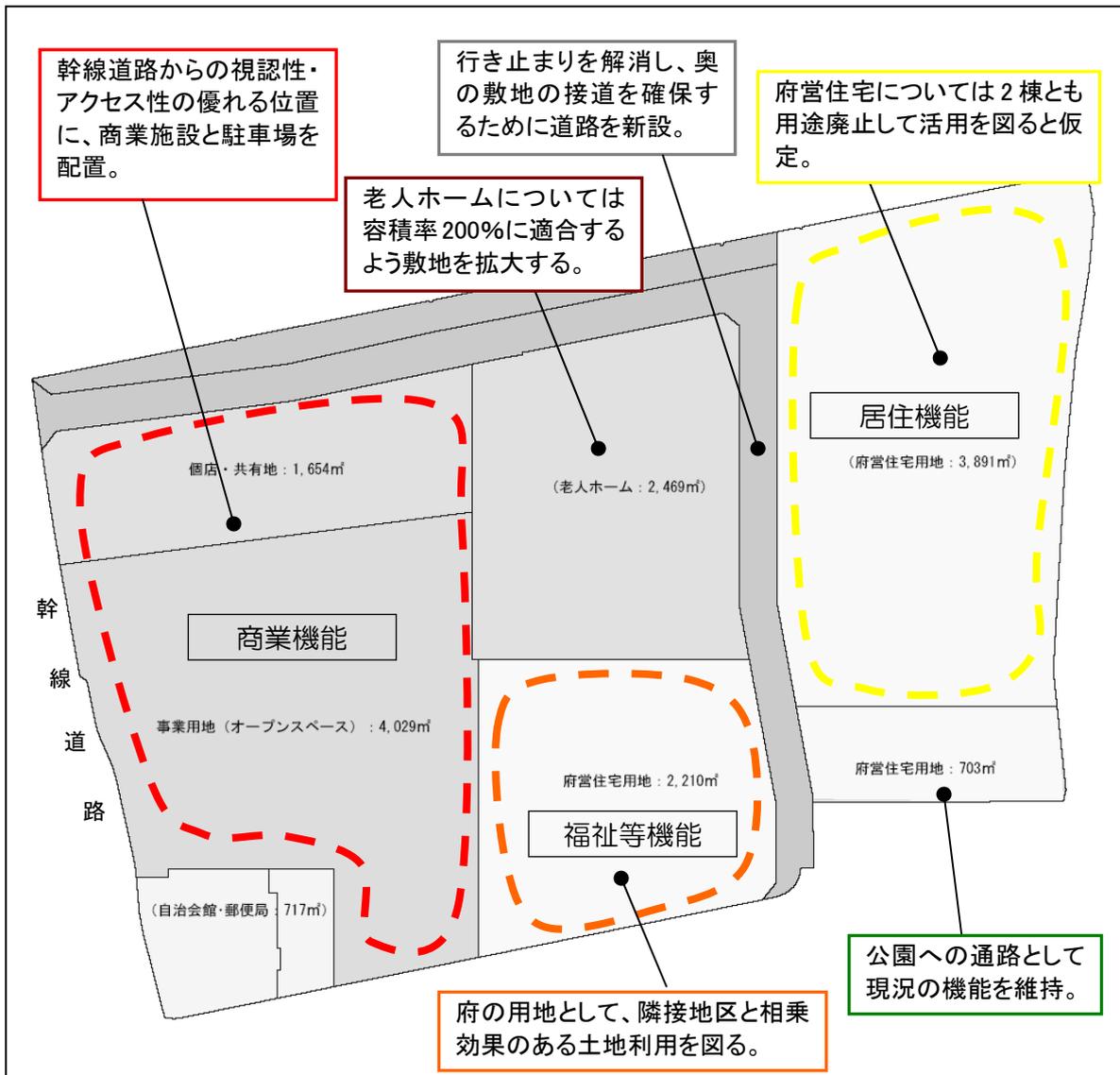
前項で整理した現況の課題に対応し、高倉台近隣センターの再生に向けて、一団地認定の解除と土地建物の権利関係の整序について官民連携の考えに基づく再生事業モデルを構築する。

### ア. 事業モデルの検討に向けた土地利用及び敷地整序の考え方

<土地利用及び敷地整序の方針>

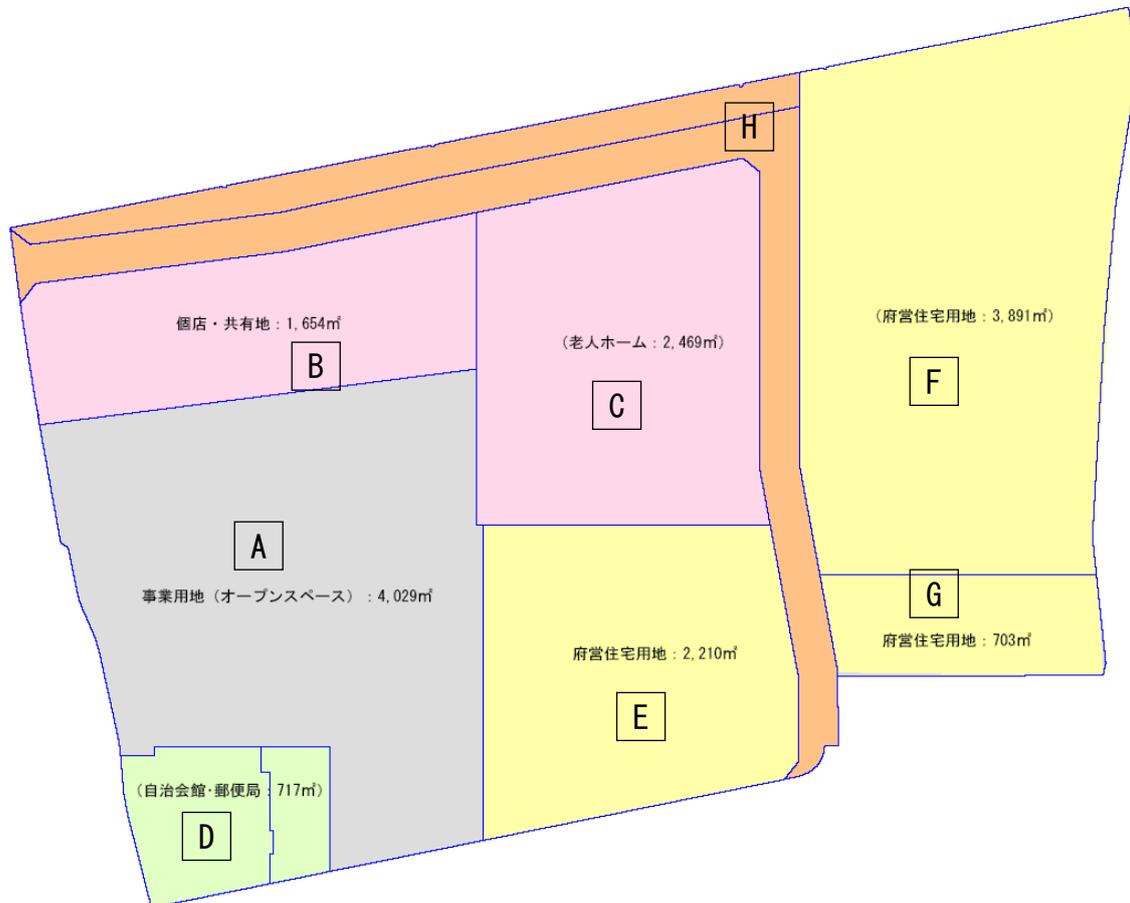
- ・権利者全員の合意形成を図り、建築基準法 86 条による一団地認定を解除することで、各敷地の建築計画の自由度を確保する。
- ・幹線道路側の視認性の高い場所に商業機能をまとめて配置し、本センターのポテンシャルを回復することで、賑わいを創出し近隣センターの再生を図る。
- ・オープンスペースの面積を減じて道路を新設し、行き止まりを解消するとともに、本センターの奥に位置する府営住宅跡の活用用地の接道を確保する。

土地利用の基本的な考え方（モデル案）



## 高倉台近隣センターの敷地整序の考え方

### ○敷地整序後の全体配置計画図（モデル案）



### ○敷地整序の考え方

- A**：近隣センターの再生に活用できるよう敷地西側に集約移転。
- B**：オープンスペースとの連携利用に配慮し敷地北側に集約移転。底地所有を希望する権利者に応じて敷地を設定。
- C**：除却等無し。法規制（容積率）への対応のため敷地を拡大。
- D**：除却等無し。敷地形状の変更無し。
- E**：敷地の単独利用や、オープンスペースとの連携利用が可能な位置に移転。
- F**：除却し、用地活用を図る。
- G**：除却無し。現在は近隣センター西側の公園への通路があり、機能保全が必要。
- H**：敷地への接道確保のため、オープンスペース用地から道路を整備・移管。

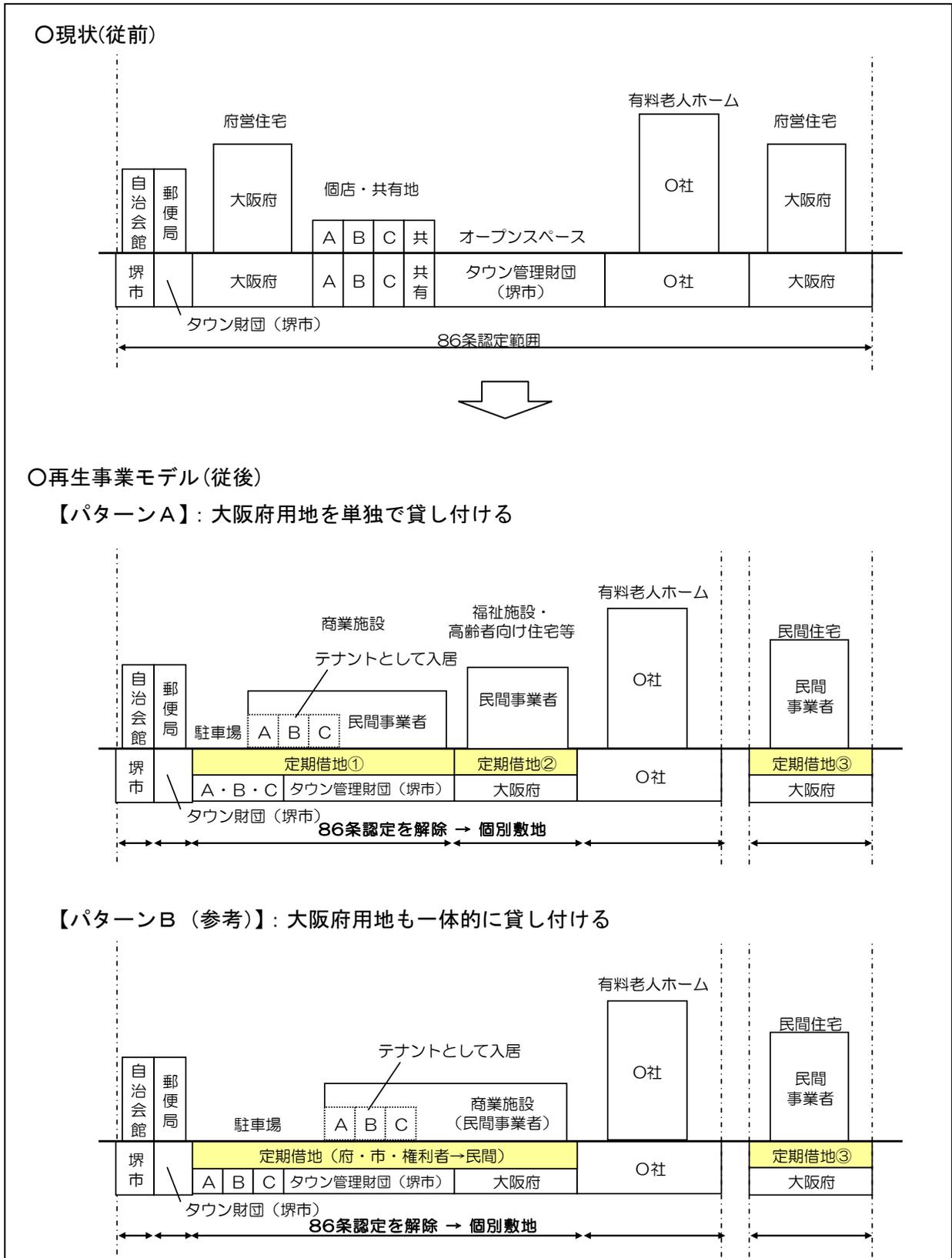
### ○敷地整序型土地区画整理事業による実施

権利形態の転換にあたっては、「敷地整序型土地区画整理事業」として実施することで、土地の入替え等により各個人権利者に発生する譲渡課税について非課税措置等の税制上の特例を適用することが有効であると考えられる。

イ. 高倉台近隣センターの官民連携による再生事業モデルの土地建物の権利形態

一団地認定の解除及び土地整序後の土地建物の権利形態について、定期借地権を活用した以下のような形態を事業モデルとして設定する。

再生事業モデルの土地建物の権利形態スキーム図



ウ. 官民連携の高倉台再生事業モデルの事業スキーム

前項までで設定した土地利用計画、敷地整序の考え方、従後の土地建物の権利関係を踏まえ、それを実現するための官民連携による事業スキームを検討する。

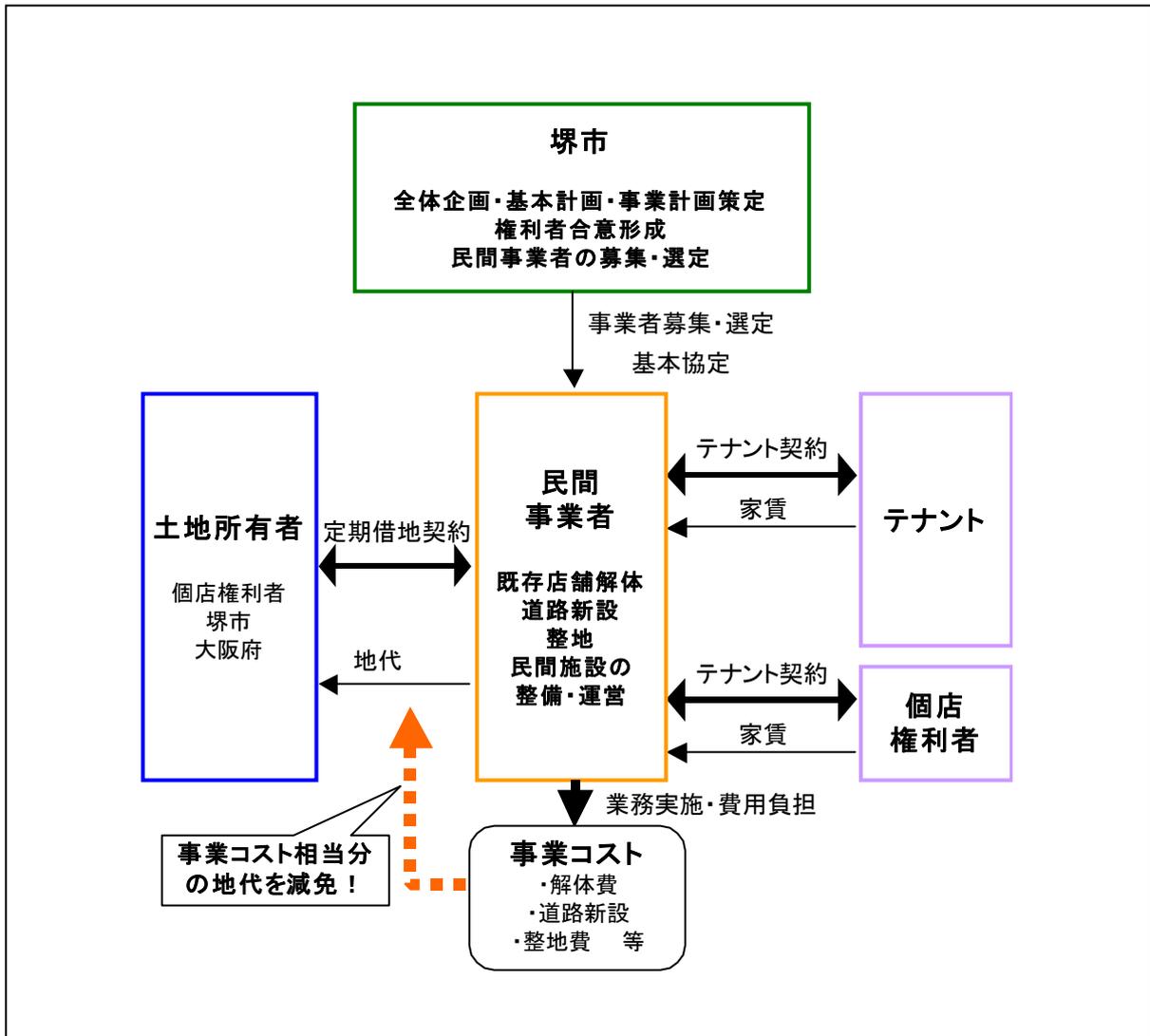
本事業は一団地認定の解除と敷地の整序を行い、最適な土地利用を可能とすることで、民間事業者の進出を実現し高倉台近隣センターを再生するものであり、「敷地整序型土地区画整理事業」による事業実施を想定するが、事業実施において事業コストの負担をどのようにするのがポイントになる。

本来的には事業実施の受益者である土地所有者が事業コストを調達・負担することが考えられるが、ここでは活用用地の最終的な土地利用者となる民間事業者の業務範囲に含め、民間事業者が事業コストを調達・負担するものとし、本来の負担者である土地所有者がそれに相当する地代を減免する方式を考える。

これにより、土地所有者は一時的な資金調達・費用負担なしで事業を実施することが可能となる。

以下にその考え方に基づく再生事業モデルの事業スキーム図を示す。

官民連携による高倉台再生事業モデルの事業スキーム図



### 3) 高倉台近隣センターの再生事業モデルの実現可能性の検討

#### ア. 事業実現のための要件

本事業を実現するために満たすべき要件は以下の5点であると考えられる。

- ①開発利益の実現：従後資産評価>従前資産評価+事業コスト
- ②事業コストの調達の実現
- ③各権利者のメリットの実現（=各権利者の合意形成）
- ④技術的・法的課題の解決
- ⑤民間事業者の参画

#### イ. 開発利益の実現の検証（試算）

##### ○前提条件

土地評価額が、最適な土地利用への転換と権利関係の整序により増加すると考えられる。ここでは従前において路線価の80%であった土地評価額が、従後において路線価の100%まで増加するものとして、開発利益を試算する。

##### ○従前の資産評価（試算）

	路線価(平成23年) 土地評価単価の設定		83.0千円/m <sup>2</sup> 路線価 × 80%	
	敷地面積 m <sup>2</sup>	評価単価 千円/m <sup>2</sup>	評価単価 千円/m <sup>2</sup>	土地評価額 千円
個店・共有地	1,654	66.4		109,826
老人ホーム	1,692	66.4		112,349
府営住宅	6,804	66.4		451,786
小計①	10,150			673,961
オープンスペース	6,893	※ 0		0
小計②	6,893			0
自治会館	515	66.4		34,196
郵便局	202	66.4		13,413
小計③	717			47,609
合計	17,760			721,570

※オープンスペースは現状では非収益用地であることから本試算では評価単価を0と設定した。

##### ○従後の資産評価（試算）

	路線価(平成23年) 土地評価単価の設定		83.0千円/m <sup>2</sup> 路線価 × 100%		増減 千円
	敷地面積 m <sup>2</sup>	評価単価 千円/m <sup>2</sup>	評価単価 千円/m <sup>2</sup>	土地評価額 千円	
個店・共有地	1,654	83.0		137,282	+27,456
老人ホーム	1,692	83.0		140,436	+28,087
府営住宅(活用)	4,594	83.0		381,302	+112,946
府営住宅(活用)	2,210	83.0		183,430	
小計①	10,150			842,450	+168,489
オープンスペース(商業)	4,029	83.0		334,407	+398,898
老人ホーム敷地算入	777	83.0		64,491	
オープンスペース(道路)	2,087	0.0		0	
小計	6,893			398,898	+398,898
自治会館	515	83.0		42,745	+8,549
郵便局	202	83.0		16,766	+3,353
小計	717			59,511	+11,902
合計	17,760			1,300,859	+579,289

○事業コストの算定（試算）

	千円	考え方
解体費	26,000	既存個店延床面積1306㎡ × 20千円/㎡
道路新設	17,000	新設道路面積2087㎡ × 8千円/㎡
整地	22,000	対象面積14,574㎡ × 0.5m × 3千円/m <sup>3</sup>
建物補償費	0	既存個店延床面積1306㎡ × 評価額(円/㎡)
営業補償費	0	既存個店の営業休止の補償
	<b>65,000</b>	※建物補償費・営業補償費については試算上は見込んでいない。

○開発利益（試算）

①従後資産	1,301 百万円
②従前資産	722 百万円
③事業コスト	65 百万円
開発利益	<b>514 百万円</b>

上記の試算において、「従後資産評価＞従前資産評価＋事業コスト」が成立し、開発利益（約 514 百万円）が発生する。

○従前土地評価額を変数とする感度分析

上記試算においては従前土地の評価水準が重要な変数となる。従前土地評価について 70%、75%、85%、90%に変化させた場合の開発利益額の感度分析を行うと以下の結果となる。

従前土地評価の路線価に対する割合	開発利益
70%	605百万円
75%	560百万円
80%	514百万円
85%	469百万円
90%	424百万円

以上より、従後の土地評価額が路線価の水準となることを前提とすると、従前土地評価が 70%～90%の範囲にあるとした場合、権利者への補償の考慮前で 424 百万円から 605 百万円程度の開発利益が発生すると試算される。権利者への補償がこの内数であれば、事業全体としての開発利益が確保され、実施する価値があるといえる。

## ウ. 事業コストの調達の実現

本事業では事業の実施で発生する事業コスト（解体費、道路新設費、整地費、建物補償費、営業補償費等）について、民間事業者の地代を減免することで賄うことを想定している。

前項で算出した地権者への補償を考慮する前の事業コストに対して、民間事業者からの地代の金額水準とどの程度の期間の減免になるのかを検証する。

### ○事業コストの算定（試算） ※前項と同じ

	千円	考え方
解体費	26,000	既存個店延床面積1306㎡ × 20千円/㎡
道路新設	17,000	新設道路面積2087㎡ × 8千円/㎡
整地	22,000	対象面積14,574㎡ × 0.5m × 3千円/m <sup>3</sup>
建物補償費	0	既存個店延床面積1306㎡ × 評価額(円/㎡)
営業補償費	0	既存個店の営業休止の補償
	<b>65,000</b>	※建物補償費・営業補償費については試算上は見込んでいない。

### ○地代（試算）

地代の金額水準については定借の種類、貸付用途、貸付期間等の詳細の土地賃貸借条件に左右されるが、本試算では土地評価額の2.0%を見込むものとする。

地代単価の設定 1.66千円/㎡年 : 路線価 × 2.0%

	敷地面積 ㎡	地代単価 千円/㎡年	地代 千円/年
個店・共有地	1,654	1.66	2,746
オープンスペース	4,029	1.66	6,688
府営住宅	6,804	1.66	11,295
合計	12,487		<b>20,728</b>

事業コスト（権利者補償前）を65百万円、地代年額が21百万円とすると、事業コストの全額を地代の減免で賄う場合、概ね3年分の地代を減免することとなる。

今後事業コストの精査、権利者補償の扱い、地代の金額水準、適度な減免期間の設定等の検討を進める必要があるが、現時点の試算としては実現可能性について検討を進める余地があると考えられる。

※土地評価額に対する地代の割合2.0%の設定根拠

「平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査（平成22年3月国土交通省）」において、「定期借地権付持家」の「土地価格に対する年額地代の割合」の全体平均が1.2%（近畿圏1.3%）、「一般定期借地権付分譲マンション」の「土地価格に対する年額地代の割合」の全体平均が1.8%（近畿圏1.5%）のデータが示されている。本事業では商業施設での定期借地権を想定しており、住宅用途よりも高めの地代水準が期待できると考えられるため2.0%を見込むものとする。

## エ. 各権利者のメリットの実現

本事業は一団地認定範囲の権利者全員の同意が必要であるため、全ての権利者がメリットを享受できる事業としなければ実現しない。以下に、本事業を実施した場合の各権利者のメリット・デメリットを整理する。事業の実施にあたっては、さらに各権利者のメリット・デメリットについて、公平性の観点や各権利者の実状等からバランスをとっていく必要がある。

各権利者のメリット・デメリットの整理

	メリット	デメリット
各個店の権利者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状のまま推移すると、建物の老朽化による魅力衰退で売上減、維持管理費増という負の循環に陥り、使用も更新もできない無価値の資産(解体が必要となる場合は負の資産)になってしまう。事業の実施により一定の地代収入を生む土地資産に転換できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅について、個別に確保を必要とする。</li> <li>・商売を継続する場合、テナント出店となり家賃が発生する。</li> </ul>
大阪府	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一団地認定の解除により、利用にあたり自由度の高い府有地に転換できる。</li> <li>・敷地整序による土地評価額の上昇により、資産価値が増大する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者を退去させる必要があるため、費用や期間が必要。</li> <li>・建物の撤去費用負担が生じる。</li> </ul>
堺市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣センターの再生という政策レベルの目的が達成される。</li> <li>・オープンスペースの面積が減少するが維持管理に必要な経費がなくなり収益を生む資産となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースの面積が減少する。</li> </ul>
老人ホーム民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一団地認定の解除により、利用にあたり自由度の高い所有地に転換できる。</li> <li>・敷地整序による土地評価額の上昇により、資産価値が増大する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築敷地の増加部分について、地代等の利用の対価が発生する。</li> </ul>

## オ. 技術的及び法的課題の解決

本事業においてか想定される技術的及び法的課題を以下に整理する。事業の実現のためにこれらの課題について解決に向けた検討を進める必要がある。

項目	課題の内容
高低差を踏まえた全体配置計画の検証	一団地認定範囲内に高低差があるため、敷地整序後の道路及び各敷地の位置等について、擁壁等の納まり等を含めて、精度を高めた検討を行う必要がある。
一団地認定解除後の各敷地の建築可能ボリュームの把握	一団地認定の解除により、敷地毎で建築基準法を満たす必要が発生する。各敷地の利用計画や利用価値を考える上で、日影規制や斜線制限等に留意して、どの程度の建築ボリュームが計画可能か把握する必要がある。
敷地整序型土地区画整理事業の適用の条件整理	本事業では、個人の権利者の課税を抑える等のメリットを享受するために「敷地整序型土地区画整理事業」を活用することが考えられる。同事業の適用にあたり、適用の要件及び適用による効果（各権利者の節税の効果）等について検討する必要がある。

#### カ. 民間事業者の参画

本事業の実現にあたっては、最終的に敷地整序後の事業用地を利用してくれる民間事業者が現れることが必要となる。そのためには、立地ポテンシャルを高める土地利用計画を策定するとともに、民間事業者にとって魅力的な事業条件を構築する必要がある。

事業の実施に向けて事業条件の精度を高める検討過程において、適時事業参画の候補となる民間事業者にヒアリングを行い、事業に参画する民間事業者の視点で魅力のある事業スキームを構築する必要がある。

#### (4) 宮山台近隣センター

##### 1) 宮山台近隣センターの再生に向けての課題の整理

宮山台近隣センターの再生のための事業モデルを検討するにあたり、対応を図るべき現況の課題について以下に整理する。

宮山台近隣センターの再生に向けての課題の整理

課題項目	課題の内容
各店舗がセンターの内側を向いている	各店舗の入口（店の顔）が近隣センターの内側の広場空間を向いており、道路に対する店のアピール・情報発信が弱い。
広場が建物の北側配置となっており印象が暗い	広場が建物の北側に配置されており、またさらに北側が成熟した緑地となっており広場の印象が暗いものとなっている。
一団地認定の解除	一団地認定により、権利者全員の合意がないと建替が行えないことが円滑な土地利用の更新を行っていく上で大きな制約条件となっており、一団地認定の解除を図る必要がある。 一団地認定の解除を行う場合、既存建物が建築基準法上の不適格建築物とならないようにするため、建築敷地の範囲を適切に設定する等の対応を行わなければならない。
最も早期に開設され個店権利者の高齢化と施設の老朽化がひときわ進んでいる	早期開設のセンターとして個店の経営者の高齢化が進んでいる。空き店舗の中には所有者との連絡がとれず共益費の徴収に支障をきたしているケースもある。（「近隣センター再生へのアプローチ」（堺市南区：平成20年3月より））
各権利者の合意形成	一団地認定の解除、敷地整序等を伴う近隣センターの再生にあつたては各権利者の全員の同意が必要となる。このため権利者全てがメリットを享受する事業スキームが求められる。

## 2) 宮山台近隣センターの官民連携による再生事業モデルの構築

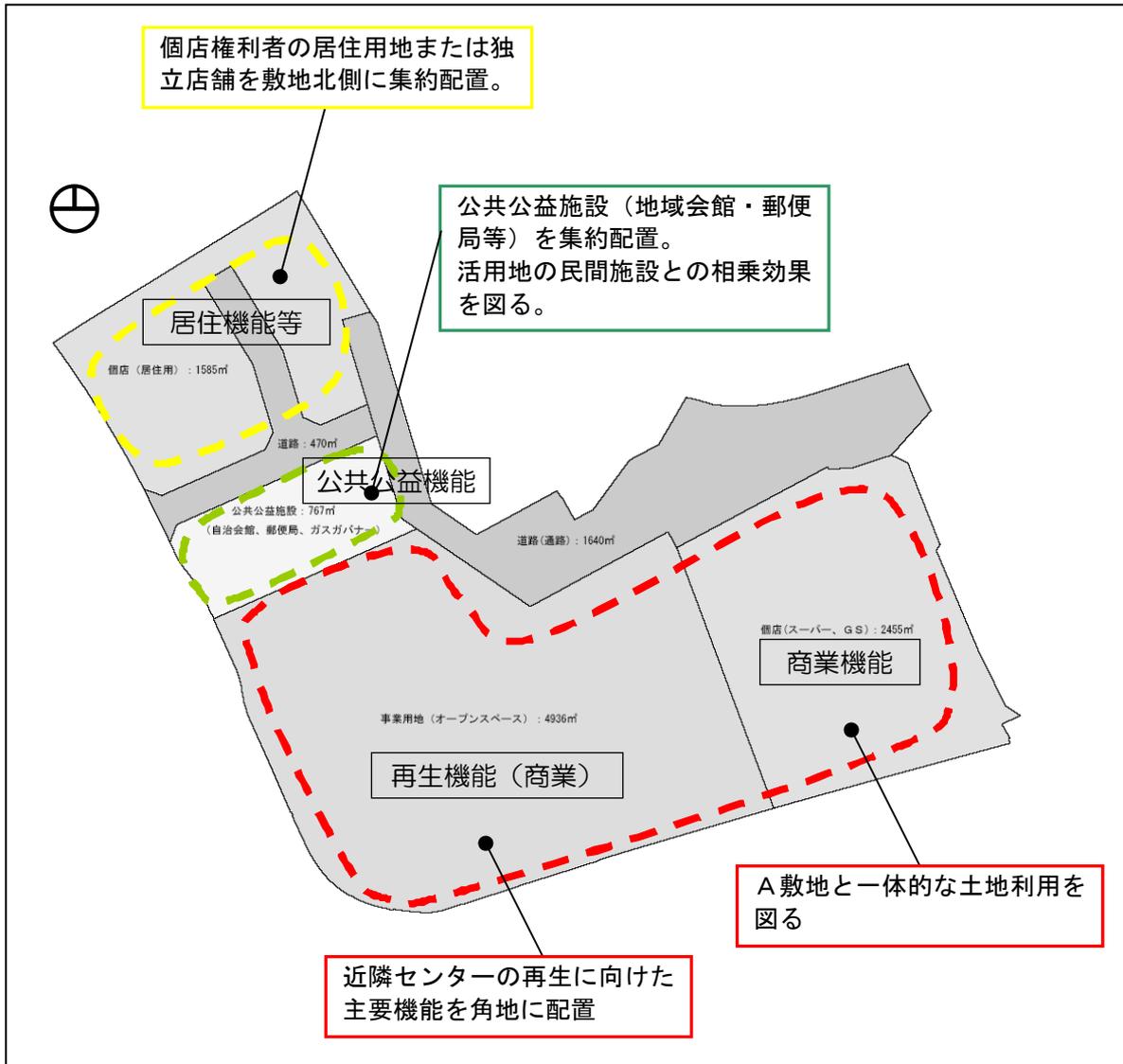
前項で整理した現況の課題に対応し、宮山台近隣センターの再生に向けて、一団地認定の解除と土地建物の権利関係の整序について官民連携の考えに基づく再生事業モデルを構築する。

### ア. 事業モデルの検討に向けた土地利用及び敷地整序の考え方

<土地利用及び敷地整序の方針>

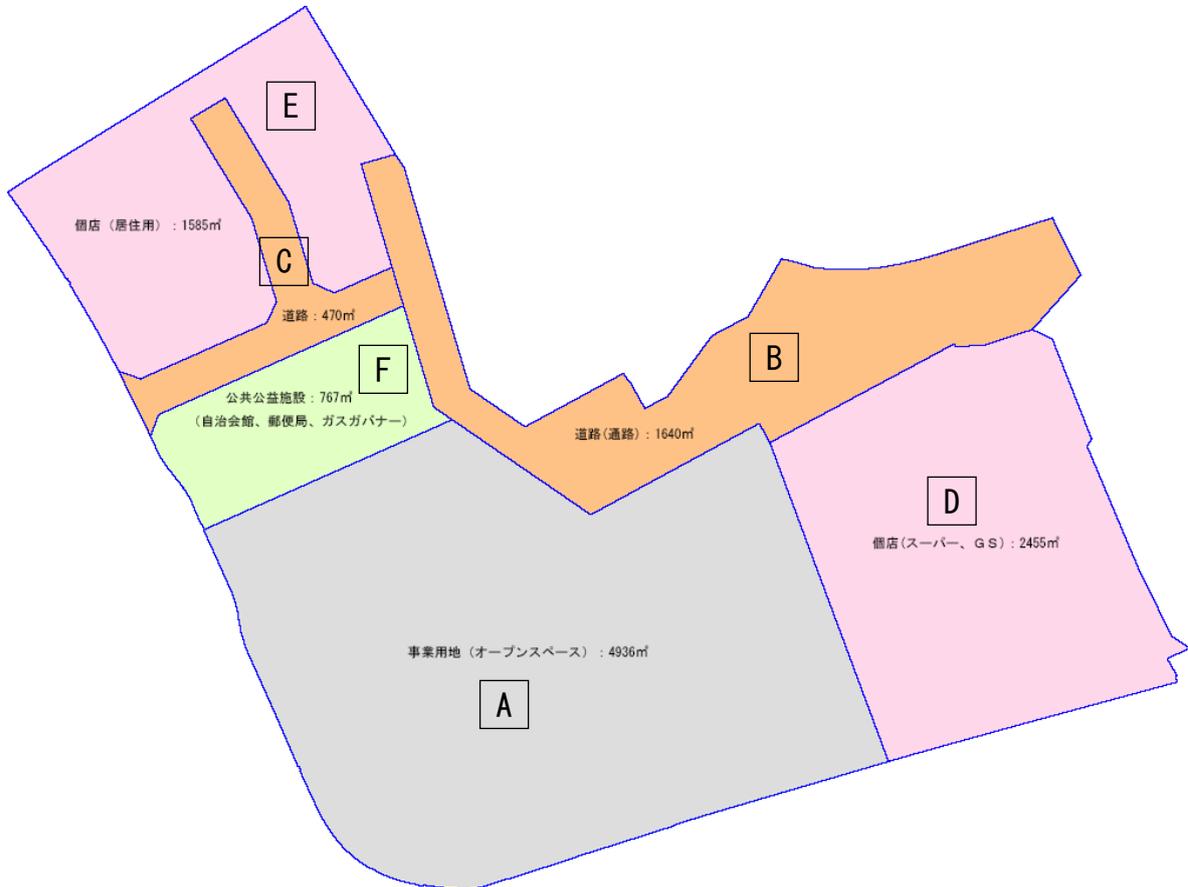
- ・ 権利者全員の合意形成を図り、一団地認定を解除することで、各敷地の建築計画の自由度を確保する。
- ・ 幹線道路側の視認性の高い角地に商業機能を再配置し、本センターのポテンシャルを回復することで、ロードサイド立地を活かした近隣センターの再生を図る。
- ・ 各個店の権利者の居住用地（サービス施設等の営業も可能）を地区の北側に確保する。

土地利用の基本的な考え方（モデル案）



## 宮山台近隣センターの敷地整序の考え方

### ○敷地整序後の全体配置計画図（モデル案）



### ○敷地整序の考え方

- 【A】：近隣センターの再生の活用地としてのオープンスペースを交差点近傍に集約。
- 【B】：既存の通行機能を確保するため活用地とは切り離し、道路又は緑道として移管。
- 【C】：小規模地権者敷地の接道を確認するため、道路を整備し移管。
- 【D】：スーパー跡地やガソリンスタンドといった現状で居住機能を有していない大規模権利者を敷地東側に集約移転。
- 【E】：個店権利者の居住用地または独立店舗（サービス施設等）の営業が可能な用地を敷地北側へ集約・移転。
- 【F】：公共公益施設用地は、活用池との相乗効果にも配慮しつつセンター敷地北側へ集約。

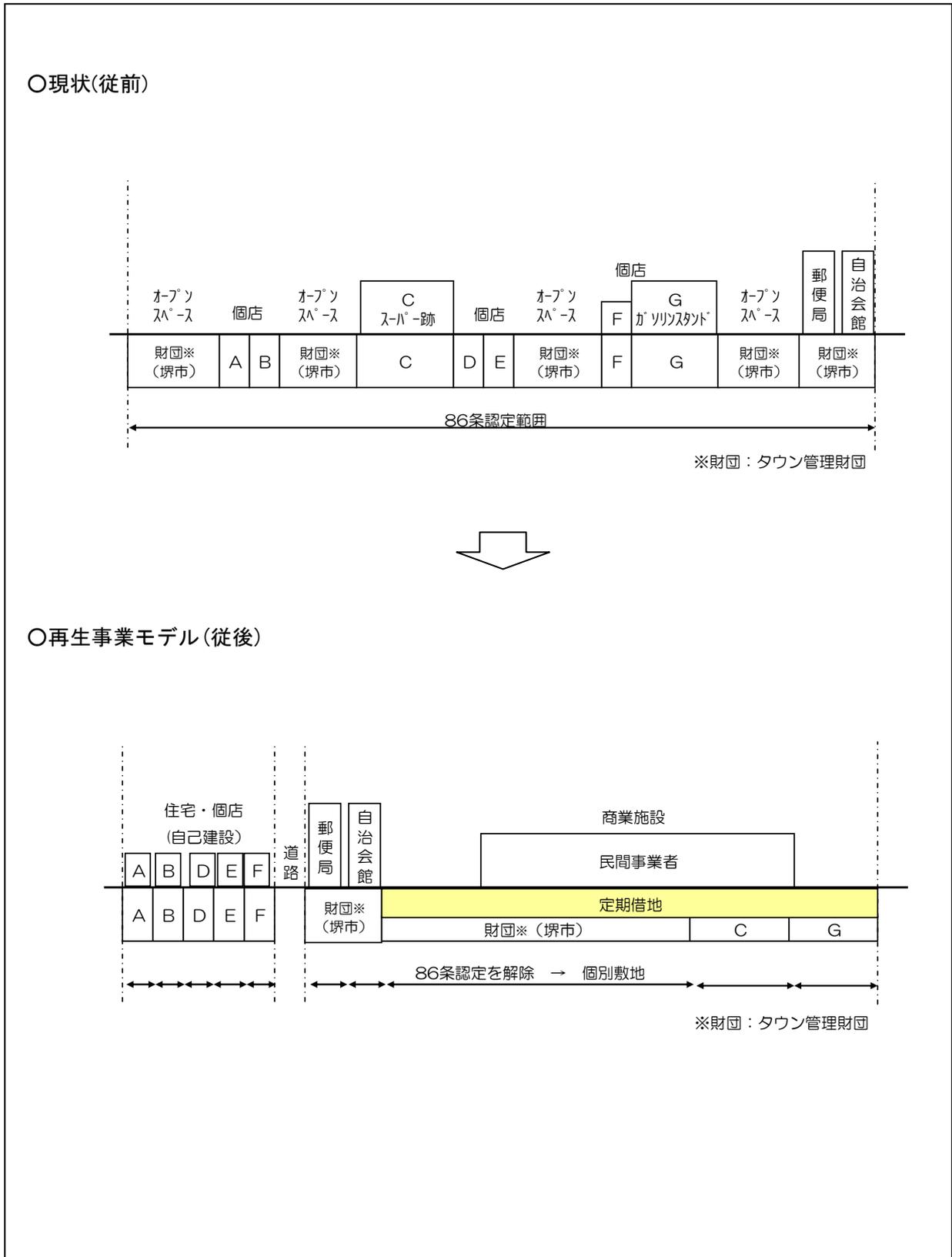
### ○敷地整序型土地区画整理事業による実施

権利形態の転換にあたっては、「敷地整序型土地区画整理事業」として実施することで、土地の入替え等により各個人権利者に発生する譲渡課税について非課税措置等の税制上の特例を適用することが有効であると考えられる。

イ. 宮山台近隣センターの官民連携による再生事業モデルの土地建物の権利形態

一団地認定の解除及び敷地整序後の土地建物の権利形態について、定期借地権を活用した以下のような形態を事業モデルとして設定する。

再生事業モデルの土地建物の権利形態スキーム図



ウ. 官民連携の宮山台再生事業モデルの事業スキーム

前項までで設定した土地利用計画、敷地整序の考え方、従後の土地建物の権利関係を踏まえ、それを実現するための官民連携による事業スキームを検討する。

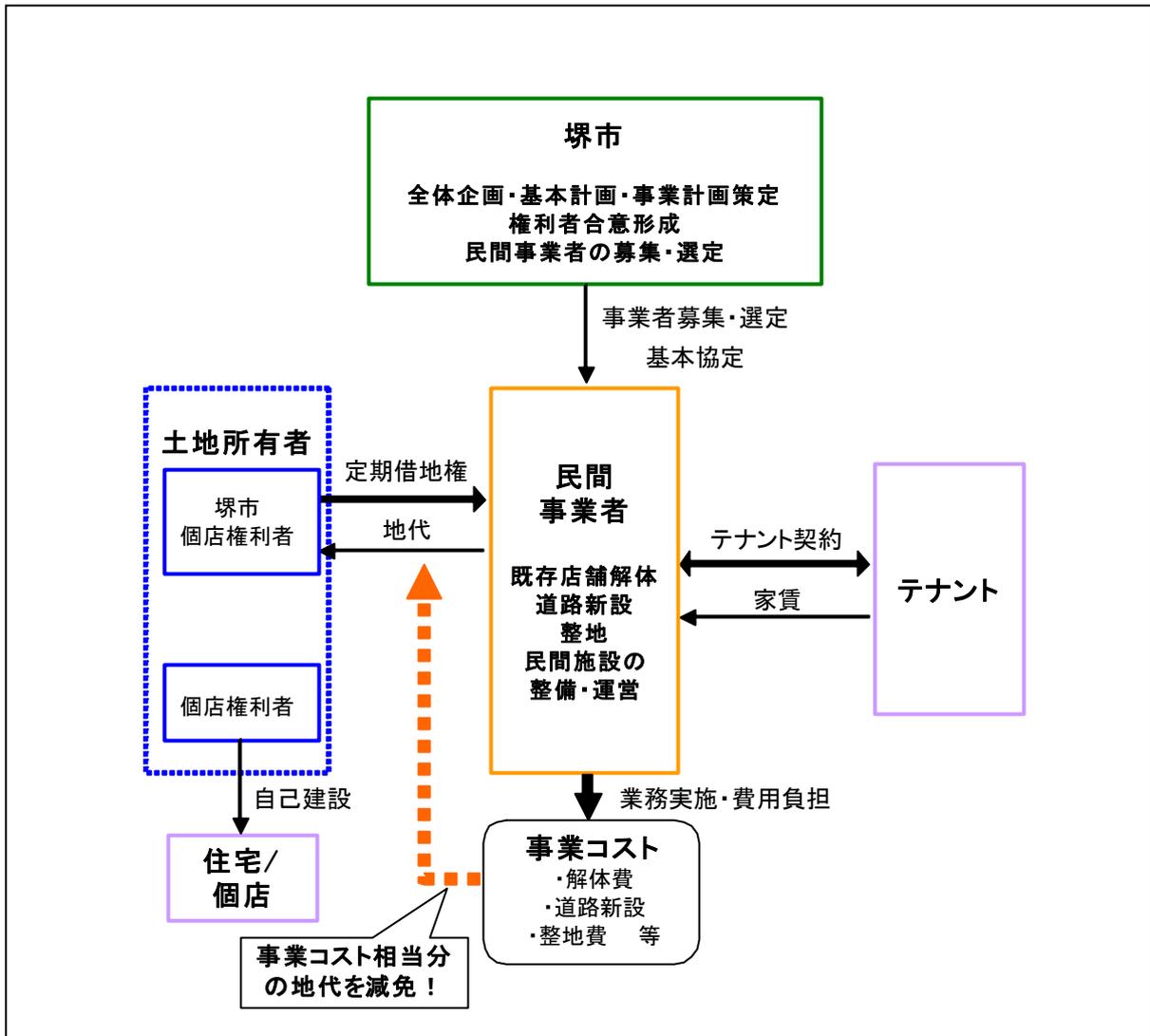
本事業は一団地認定の解除と敷地の整序を行い、最適な土地利用を可能とすることで、民間事業者の進出を実現し宮山台近隣センターを再生するものであり、「敷地整序型土地区画整理事業」による事業実施を想定するが、事業実施において事業コストの負担をどのようにするのがポイントになる。

本来的には事業実施の受益者である土地所有者が事業コストを調達・負担することが考えられるが、ここでは活用用地の最終的な土地利用者となる民間事業者の業務範囲に含め、民間事業者が事業コストを調達・負担するものとし、本来の負担者である土地所有者がそれに相当する地代を減免する方式を考える。

これにより、土地所有者は一時的な資金調達・費用負担なしで事業を実施することが可能となる。

以下にその考え方に基づく再生事業モデルの事業スキーム図を示す。

官民連携による宮山台再生事業モデルの事業スキーム図



### 3) 宮山台近隣センターの再生事業モデルの実現可能性の検討

#### ア. 事業実現のための要件

本事業を実現するために満たすべき要件は以下の5点であると考えられる。

- ①開発利益の実現：従後資産評価>従前資産評価+事業コスト
- ②事業コストの調達の実現
- ③各権利者のメリットの実現（=各権利者の合意形成）
- ④技術的・法的課題の解決
- ⑤民間事業者の参画

#### イ. 開発利益の実現の検証（試算）

##### ○前提条件

土地評価額が、最適な土地利用への転換と権利関係の整序により増加すると考えられる。ここでは従前において路線価の80%であった土地評価額が、従後において路線価の100%まで増加するものとして、開発利益を試算する。

##### ○従前の資産評価（試算）

路線価(平成23年) 87.0千円/㎡  
 土地評価単価の設定 路線価 × 80%

	敷地面積 ㎡	評価単価 千円/㎡	土地評価額 千円
個店	4,040	69.6	281,184
公共公益施設	767	69.6	53,383
オープンスペース	7,046	※ 0	0
合計	11,853		<b>334,567</b>

※オープンスペースは現状では非収益用地であることから本試算では評価単価を0と設定した。

##### ○従後の資産評価（試算）

路線価(平成23年) 87.0千円/㎡  
 土地評価単価の設定 路線価 × 100%

	敷地面積 ㎡	評価単価 千円/㎡	土地評価額 千円	増減 千円
個店(商業)	2,455	87.0	213,585	
個店(居住)	1,585	87.0	137,895	+70,296
公共公益施設	767	87.0	66,729	+13,346
オープンスペース(活用)	4,936	87.0	429,432	+429,432
オープンスペース(道路)	2,110	0.0	0	
合計	11,853		<b>847,641</b>	+513,074

##### ○事業コストの算定（試算）

	千円	考え方
解体費(個店)	79,000	既存建物延床面積3971㎡ × 20千円/㎡
道路通路整備	17,000	整備面積2110㎡ × 8千円/㎡
整地	11,000	対象面積11,853㎡ × 0.3m × 3千円/m <sup>3</sup>
建物補償費	0	既存個店延床面積1306㎡ × 評価額(円/㎡)
営業補償費	0	既存個店の営業休止の補償
	<b>107,000</b>	※建物補償費・営業補償費については試算上は見込んでいない。

### ○開発利益（試算）

上記の試算においては、「従後資産評価＞従前資産評価＋事業コスト」が成立し、開発利益（約 406 百万円）が発生する。

### ○従前土地評価額を変数とする感度分析

上記試算においては従前土地の評価水準が重要な変数となる。従前土地評価について 70%、75%、85%、90%に変化させた場合の開発利益額の感度分析を行うと以下の結果となる。

従前土地評価の路線価に対する割合	開発利益
70%	448百万円
75%	427百万円
80%	406百万円
85%	386百万円
90%	365百万円

以上より、従後の土地評価額が路線価の水準となることを前提とすると、従前土地評価が 70%～90%の範囲にあるとした場合、権利者への補償の考慮前で 365 百万円から 448 百万円程度の開発利益が発生すると試算される。権利者への補償がこの内数であれば、事業全体としての開発利益が確保され、実施する価値があるといえる。

## ウ. 事業コストの調達の実現

本事業では事業の実施で発生する事業コスト（解体費、道路新設費、整地費、建物補償費、営業補償費等）について、民間事業者の地代を減免することで賄うことを想定している。

前項で算出した地権者への補償を考慮する前の事業コストに対して、民間事業者からの地代の金額水準とどの程度の期間の減免になるのかを検証する。

### ○事業コストの算定（試算） ※前項と同じ

	千円	考え方
解体費(個店)	79,000	既存建物延床面積3971㎡ × 20千円/㎡
道路通路整備	17,000	整備面積2110㎡ × 8千円/㎡
整地	11,000	対象面積11,853㎡ × 0.3m × 3千円/m <sup>3</sup>
建物補償費	0	既存個店延床面積1306㎡ × 評価額(円/㎡)
営業補償費	0	既存個店の営業休止の補償
	<b>107,000</b>	※建物補償費・営業補償費については試算上は見込んでいない。

### ○地代（試算）

地代の金額水準については定借の種類、貸付用途、貸付期間等の詳細の土地賃貸借条件に左右されるが、本試算では土地評価額の2.0%を見込むものとする。

地代単価の設定 1.74千円/㎡年 : 路線価 × 2.0%

	敷地面積 ㎡	地代単価 千円/㎡年	地代 千円/年
個店(商業)	2,455	1.74	4,272
活用用地	4,936	1.74	8,589
合計	7,391		<b>12,860</b>

事業コスト（権利者補償前）を107百万円、地代年額が13百万円とすると、事業コストの全額を地代の減免で賄う場合、概ね8年分の地代を減免することとなる。

今後事業コストの精査、権利者補償の扱い、地代の金額水準、適度な減免期間の設定等の検討を進める必要があるが、現時点の試算としては実現可能性について検討を進める余地があると考えられる。

※土地評価額に対する地代の割合2.0%の設定根拠

「平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査（平成22年3月国土交通省）」において、「定期借地権付持家」の「土地価格に対する年額地代の割合」の全体平均が1.2%（近畿圏1.3%）、「一般定期借地権付分譲マンション」の「土地価格に対する年額地代の割合」の全体平均が1.8%（近畿圏1.5%）のデータが示されている。本事業では商業施設での定期借地権を想定しており、住宅用途よりも高めの地代水準が期待できると考えられるため2.0%を見込むものとする。

## エ. 各権利者のメリットの実現

本事業は一団地認定範囲の権利者全員の同意が必要であるため、全ての権利者がメリットを享受できる事業としなければ実現しない。以下に、本事業を実施した場合の各権利者のメリット・デメリットを整理する。事業の実施にあたっては、さらに各権利者のメリット・デメリットについて、公平性の観点や各権利者の実状等からバランスをとっていく必要がある。

各権利者のメリット・デメリットの整理

	メリット	デメリット
各個店の権利者	・現状のまま推移すると、建物の老朽化による魅力衰退で売上減、維持管理費増という負の循環に陥り、使用も更新もできない無価値の資産（解体が必要となる場合は負の資産）になってしまうが、事業の実施により居住用又は店舗用として自由に使える土地に転換できる。または、一定の地代収入を生む土地資産に転換できる	・住宅または店舗について、各自で自己建設する必要がある。
堺市	・近隣センターの再生という政策レベルの目的が達成される。 ・オープンスペースの面積が減少するが維持管理に必要な経費がなくなり収益を生む資産となる。	・オープンスペースの面積が減少する。

## オ. 技術的及び法的課題の解決

本事業においてか想定される技術的及び法的課題を以下に整理する。事業の実現のためにこれらの課題について解決に向けた検討を進める必要がある。

項目	課題の内容
ロードサイド立地を活かした全体配置計画の検証	ロードサイドの立地を最大限活かすための建物と駐車場の配置、車の出入口の位置等の検討を行う必要がある。
一団地認定解除後の各敷地の建築可能ボリュームの把握	一団地認定の解除により、敷地毎で建築基準法を満たす必要が発生する。各敷地の利用計画や利用価値を考える上で、日影規制や斜線制限等に留意して、どの程度の建築ボリュームが計画可能か把握する必要がある。
敷地整序型土地区画整理事業の適用の条件整理	本事業では、個人の権利者の課税を抑える等のメリットを享受するために「敷地整序型土地区画整理事業」を活用することが考えられる。同事業の適用にあたり、適用の要件及び適用による効果（各権利者の節税の効果）等について検討する必要がある。

## カ. 民間事業者の参画

本事業の実現にあたっては、最終的に敷地整序後の事業用地を利用してくれる民間事業者が現れることが必要となる。そのためには、立地ポテンシャルを高める土地利用計画を策定するとともに、民間事業者にとって魅力的な事業条件を構築する必要がある。事業の実施に向けて事業条件の精度を高める検討過程において、適時事業参画の候補となる民間事業者にヒアリングを行い、事業に参画する民間事業者の視点で魅力のある事業スキームを構築する必要がある。

(5) 原山台近隣センター

1) 原山台近隣センターの再生に向けての課題の整理

原山台近隣センターの再生のための事業モデルを検討するにあたり、対応を図るべき現況の課題について以下に整理する。

原山台近隣センターの再生に向けての課題の整理

課題項目	課題の内容
近隣センターとしての位置付けの適否の検討を要する	地区センターに近接し、小規模な開発がなされたが、地域間競合の中で核店舗が撤退し用途転用がなされており、近隣センターとしての存立基盤が失われている。
一団地認定の解除	一団地認定により、権利者全員の合意がないと建替が行えないことが円滑な土地利用の更新を行っていく上で大きな制約条件となっており、一団地認定の解除を図る必要がある。 一団地認定の解除を行う場合、既存建物が建築基準法上の不適格建築物とならないようにするため、建築敷地の範囲を適切に設定する等の対応を行わなければならない。
商店会活動の停滞	センターの機能低下に連動して各個店権利者の事業意欲も低下しており、建替等の再生に関する商店会活動も停滞している状況。（「近隣センター再生へのアプローチ」（堺市南区：平成 20 年 3 月より））
各権利者の合意形成	一団地認定の解除、敷地整序等の建替事業の推進にあつては各権利者の全員の同意が必要となる。このため権利者全てがメリットを享受する事業スキームが求められる。

## 2) 原山台近隣センターの官民連携による建替更新事業モデルの構築

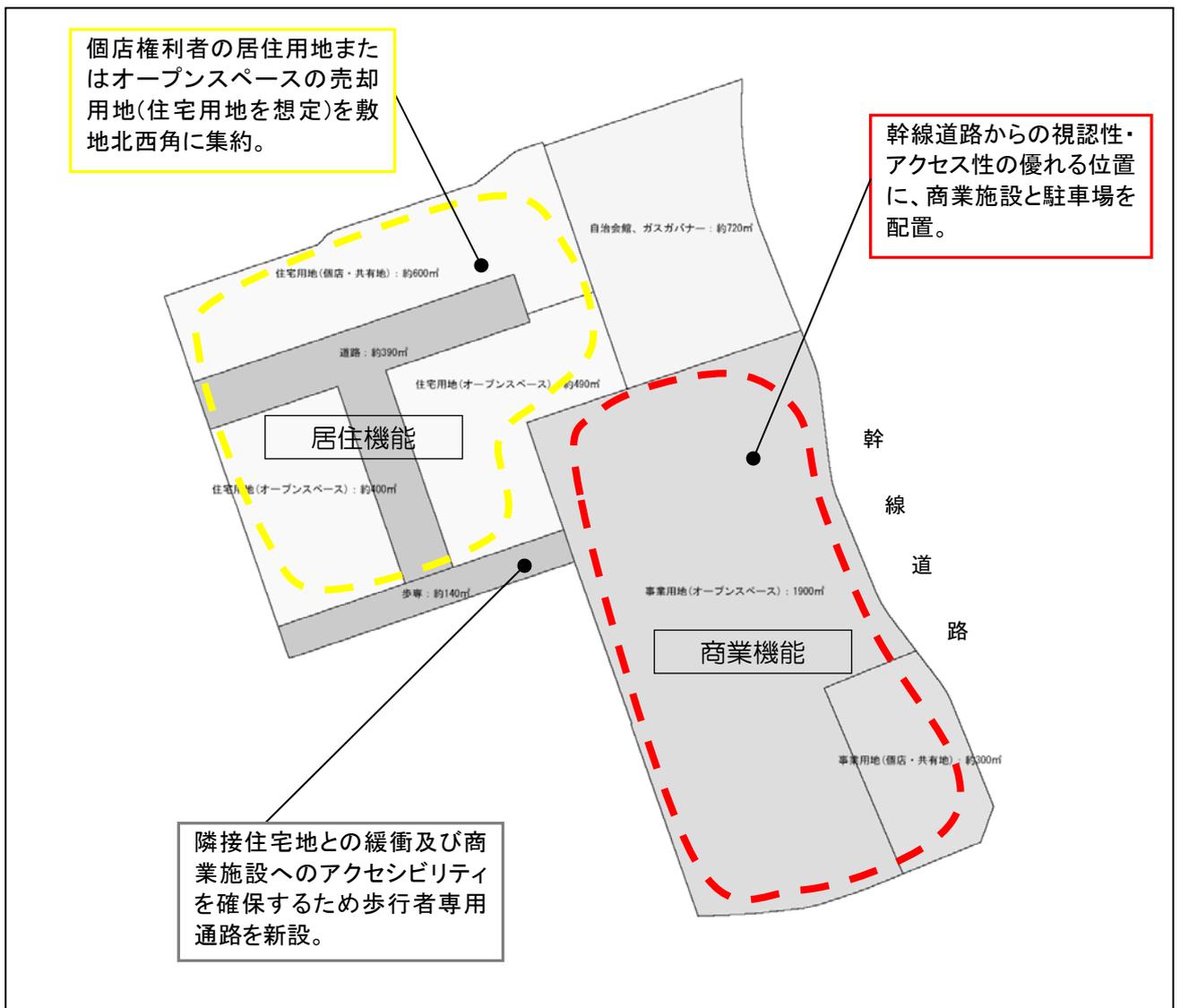
前項で整理した現況の課題に対応し、原山台近隣センターの再生に向けて、一団地認定の解除と土地建物の権利関係の整序について官民連携の考えに基づく建替更新事業モデルを構築する。

### ア. 事業モデルの検討に向けた土地利用及び敷地整序の考え方

<土地利用及び敷地整序の方針>

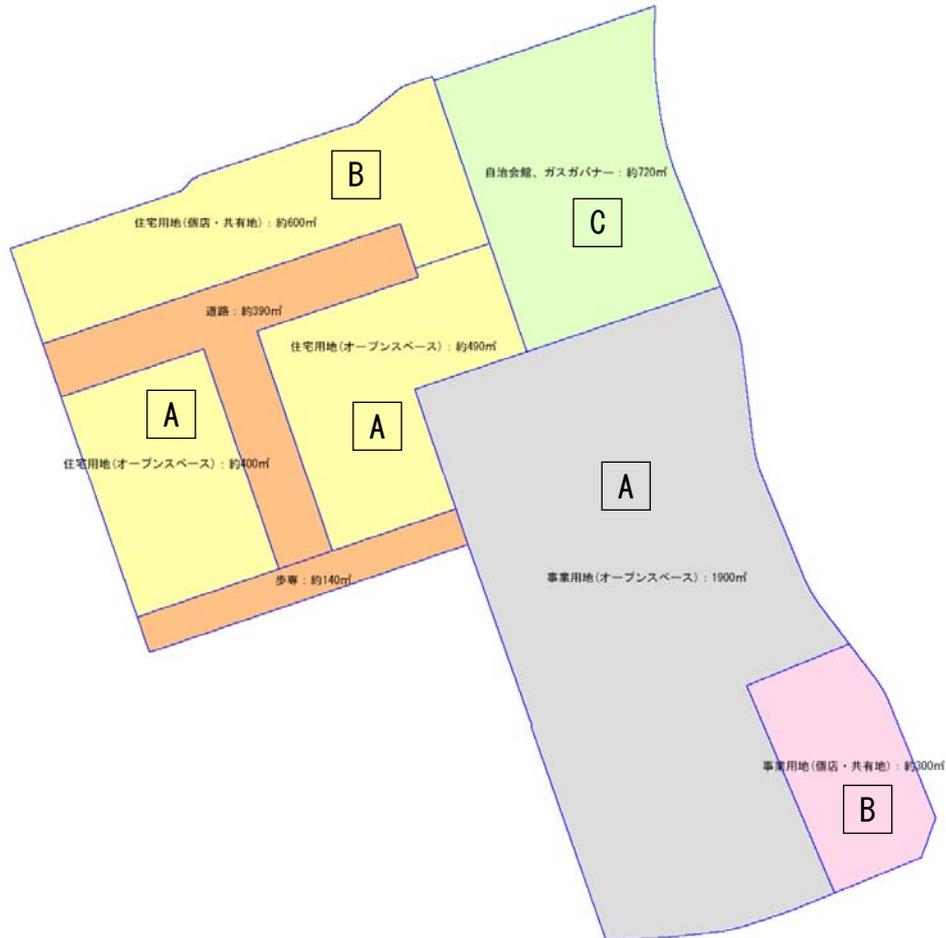
- ・一団地認定を解除し、敷地整序型の区画整理等により営業意欲のある個店を幹線道路沿道に誘致し、営業意向の無い権利者には土地を返還。
- ・オープンスペースの一部を民間事業者売却し、事業費を調達する。
- ・道路沿いに営業意欲のある個店権利者とオープンスペースを配置し、民間事業として可能性のある商業施設を配置する。
- ・公益施設用地は現状を維持する。

#### 土地利用の基本的な考え方（モデル案）



## 原山台近隣センターの敷地整序の考え方

### ○敷地整序後の全体配置計画図（モデル案）



### ○敷地整序の考え方

- A**: オープンスペースを売却用の住宅用地と事業用地に分割。事業用地は近隣センター再生に活用するため敷地南東側に集約移転。
- B**: 既存建物除却。 個店権利者の居住用地と事業用地に分割。
- C**: 除却等無し。 敷地形状の変更無し。

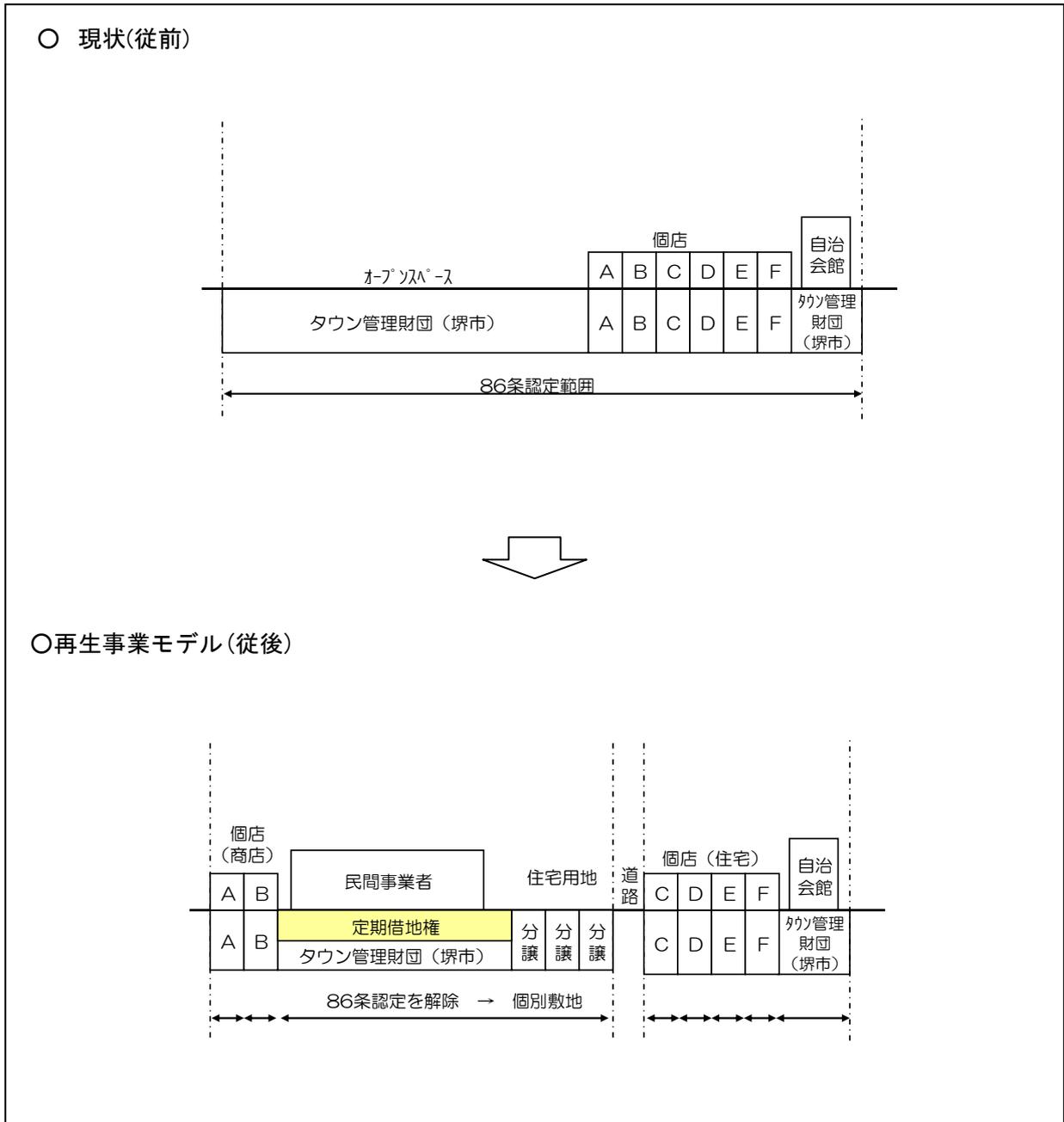
### ○敷地整序型土地区画整理事業による実施

権利形態の転換にあたっては、「敷地整序型土地区画整理事業」として実施することで、土地の入替え等により各個人権利者に発生する譲渡課税について非課税措置等の税制上の特例を適用することが有効であると考えられる。

イ. 原山台近隣センターの官民連携による再生事業モデルの土地建物の権利形態

一団地認定の解除及び敷地整序後の土地建物の権利形態について、定期借地権を活用した以下のような形態を事業モデルとして設定する。

再生事業モデルの土地建物の権利形態スキーム図



ウ. 官民連携の原山台再生事業モデルの事業スキーム

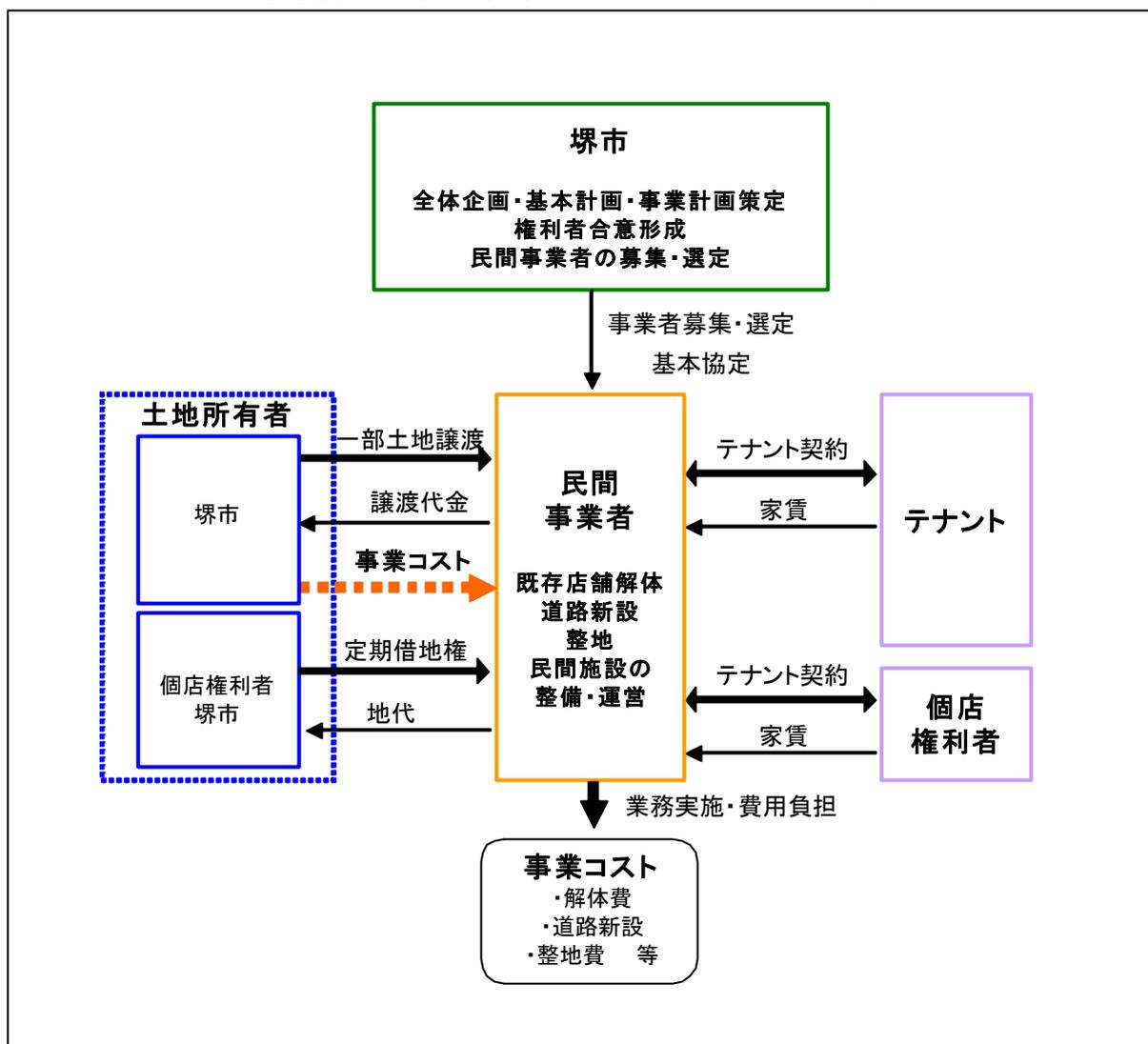
前項までで設定した土地利用計画、敷地整序の考え方、従後の土地建物の権利関係を踏まえ、それを実現するための官民連携による事業スキームを検討する。

本事業は一団地認定の解除と敷地の整序を行い、最適な土地利用を可能とすることで、民間事業者の進出を実現し原山台近隣センターを再生するものであり、「敷地整序型土地区画整理事業」による事業実施を想定するが、事業実施において事業コストの負担をどのようにするのがポイントになる。

本スキームでは、オープンスペースの一部について分譲宅地を計画し、その譲渡金額から事業コストを負担することを考える。民活事業として、民間事業者には既存建物解体、道路新設、整地、民間施設の整備・運営を一括して委ねるとともに、当該分譲宅地事業も併せて委ねる方式が考えられる。

以下にその考え方に基づく再生事業モデルの事業スキーム図を示す。

官民連携による原山台再生事業モデルの事業スキーム図



### 3) 原山台近隣センターの再生事業モデルの実現可能性の検討

#### ア. 事業実現のための要件

本事業を実現するために満たすべき要件は以下の5点であると考えられる。

- |                              |
|------------------------------|
| ①開発利益の実現：従後資産評価>従前資産評価+事業コスト |
| ②事業コストの調達の実現                 |
| ③各権利者のメリットの実現（=各権利者の合意形成）    |
| ④技術的・法的課題の解決                 |
| ⑤民間事業者の参画                    |

#### イ. 開発利益の実現の検証（試算）

##### ○前提条件

土地評価額が、最適な土地利用への転換と権利関係の整序により増加すると考えられる。ここでは従前において路線価の80%であった土地評価額が、従後において路線価の100%まで増加するものとして、開発利益を試算する。

##### ○従前の資産評価（試算）

路線価(平成23年) 80.0千円/㎡  
 土地評価単価の設定 路線価 × 80%

	敷地面積 ㎡	評価単価 千円/㎡	土地評価額 千円
個店・共有地	905	64	57,920
公共公益施設	718	※ 64	45,952
オープンスペース	3,308	0	0
合計	4,931		103,872

※オープンスペースは現状では非収益用地であることから本試算では評価単価を0と設定した。

##### ○従後の資産評価（試算）

路線価(平成23年) 80.0千円/㎡  
 土地評価単価の設定 路線価 × 100%

	敷地面積 ㎡	評価単価 千円/㎡	土地評価額 千円	増減 千円
個店(商業)	300	80.0	24,000	+14,480
個店(住宅)	605	80.0	48,400	
公共公益施設	718	80.0	57,440	+11,488
オープンスペース(住宅)	890	80.0	71,200	+222,240
オープンスペース(商業)	1,888	80.0	151,040	
オープンスペース(道路)	530	0.0	0	
合計	4,931		352,080	+248,208

##### ○事業コストの算定（試算）

	千円	考え方
解体費(個店)	18,500	既存個店延床面積924㎡ × 20千円/㎡
道路通路整備	16,900	整備面積530㎡ × 8千円/㎡
整地	5,700	対象面積1888㎡ × 1m × 3千円/㎡
建物補償費	0	既存個店延床面積1306㎡ × 評価額(円/㎡)
営業補償費	0	既存個店の営業休止の補償
	41,100	※建物補償費・営業補償費については試算上は見込んでいない。

### ○開発利益（試算）

①従後資産	352 百万円
②従前資産	104 百万円
③事業コスト	41 百万円
開発利益	<b>207 百万円</b>

上記の試算において、「従後資産評価>従前資産評価+事業コスト」が成立し、開発利益（約 207 百万円）が発生する。

### ○従前土地評価額を変数とする感度分析

上記試算においては従前土地の評価水準が重要な変数となる。従前土地評価について 70%、75%、85%、90%に変化させた場合の開発利益額の感度分析を行うと以下の結果となる。

従前土地評価の路線価に対する割合	開発利益
70%	220百万円
75%	214百万円
80%	207百万円
85%	201百万円
90%	194百万円

以上より、従後の土地評価額が路線価の水準となることを前提とすると、従前土地評価が 70%~90%の範囲にあるとした場合、権利者への補償の考慮前で 194 百万円から 220 百万円程度の開発利益が発生すると試算される。権利者への補償がこの内数であれば、事業全体としての開発利益が確保され、実施する価値があるといえる。

## ウ. 事業コストの調達の実現

本事業では事業の実施で発生する事業コスト（解体費、道路新設費、整地費、建物補償費、営業補償費等）について、民間事業者の地代を減免することで賄うことを想定している。

前項で算出した地権者への補償を考慮する前の事業コストに対して、民間事業者からの地代の金額水準とどの程度の期間の減免になるのかを検証する。

### ○事業コストの算定（試算） ※前項と同じ

	千円	考え方
解体費(個店)	18,500	既存個店延床面積924㎡ × 20千円/㎡
道路通路整備	16,900	整備面積530㎡ × 8千円/㎡
整地	5,700	対象面積1888㎡ × 1m × 3千円/m <sup>3</sup>
建物補償費	0	既存個店延床面積1306㎡ × 評価額(円/㎡)
営業補償費	0	既存個店の営業休止の補償
	<b>41,100</b>	※建物補償費・営業補償費については試算上は見込んでいない。

### ○地代（試算）

地代の金額水準については定借の種類、貸付用途、貸付期間等の詳細の土地賃貸借条件に左右されるが、本試算では土地評価額の2.0%を見込むものとする。

地代単価の設定 1.60千円/㎡年 : 路線価 × 2.0%

	敷地面積 ㎡	地代単価 千円/㎡年	地代 千円/年
個店(商業)	300	1.60	480
オープンスペース(商業)	1,888	1.60	3,021
合計	2,188		<b>3,501</b>

### ○土地譲渡金額（試算）

民間事業者への譲渡部分の土地譲渡金額については、路線価と同等とする。

路線価(平成23年) 80.0千円/㎡  
譲渡単価の設定 路線価 × 100%

	敷地面積 ㎡	譲渡単価 千円/㎡	譲渡金額 千円
オープンスペース(住宅)	890	80	71,200
合計	890		<b>71,200</b>

事業コスト（権利者補償前）を41百万円、土地譲渡金額が71百万円とすると、事業コストの全額が土地譲渡金額で賄われ、30百万円程度の余剰が発生する。また、各年度については、個店（商業）とオープンスペース（商業）の地代が年間約350万円程度収受できる。

今後事業コストの精査、権利者補償の扱い、地代の金額水準、適度な減免期間の設定等の検討を進める必要があるが、現時点の試算としては実現可能性について検討を進める余地があると考えられる。

## エ. 各権利者のメリットの実現

本事業は一団地認定範囲の権利者全員の同意が必要であるため、全ての権利者がメリットを享受できる事業としなければ実現しない。以下に、本事業を実施した場合の各権利者のメリット・デメリットを整理する。事業の実施にあたっては、さらに各権利者のメリット・デメリットについて、公平性の観点や各権利者の実状等からバランスをとっていく必要がある。

各権利者のメリット・デメリットの整理

	メリット	デメリット
各個店の権利者	・現状のまま推移すると、建物の老朽化による魅力衰退で売上減、維持管理費増という負の循環に陥り、使用も更新もできない無価値の資産（解体が必要となる場合は負の資産）になってしまうが、事業の実施により居住用又は店舗用として自由に使える土地に転換できる。または、一定の地代収入を生む土地資産に転換できる。	・住宅について、個別に確保を必要とする。 ・商売を継続する場合、テナント出店となり家賃が発生する。
堺市	・近隣センターの再生という政策レベルの目的が達成される。 ・オープンスペースの面積が減少するが維持管理に必要な経費がなくなり収益を生む資産となる。	・オープンスペースの面積が減少する。

## オ. 技術的及び法的課題の解決

本事業においてか想定される技術的及び法的課題を以下に整理する。事業の実現のためにこれらの課題について解決に向けた検討を進める必要がある。

項目	課題の内容
高低差を踏まえた全体配置計画の検証	一団地認定範囲内に高低差があるため、敷地整序後の道路及び各敷地の位置等について、擁壁等の納まり等を含めて、精度を高めた検討を行う必要がある。
一団地認定解除後の各敷地の建築可能ボリュームの把握	一団地認定の解除により、敷地毎で建築基準法を満たす必要が発生する。各敷地の利用計画や利用価値を考える上で、日影規制や斜線制限等に留意して、どの程度の建築ボリュームが計画可能か把握する必要がある。
敷地整序型土地区画整理事業の適用の条件整理	本事業では、個人の権利者の課税を抑える等のメリットを享受するために「敷地整序型土地区画整理事業」を活用することが考えられる。同事業の適用にあたり、適用の要件及び適用による効果（各権利者の節税の効果）等について検討する必要がある。

## カ. 民間事業者の参画

本事業の実現にあたっては、最終的に敷地整序後の事業用地を利用してくれる民間事業者が現れることが必要となる。そのためには、立地ポテンシャルを高める土地利用計画を策定するとともに、民間事業者にとって魅力的な事業条件を構築する必要がある。

事業の実施に向けて事業条件の精度を高める検討過程において、適時事業参画の候補となる民間事業者ヒアリングを行い、事業に参画する民間事業者の視点で魅力のある事業スキームを構築する必要がある。

## 7. 近隣センター再生に向けた今後の検討事項・取り組み等

本章では、近隣センターの再生モデルとして、「全面的な再開発が考えられるセンター」、「公的賃貸住宅の建替えと連動した再生が考えられるセンター」、「一団地認定の解除による土地利用転換を図るセンター」の3センターをモデルケースとして、近隣センターの再生に向けたPPPモデルの検討とその実現性を検討した。モデル検討の結果、今後の検討事項を以下に整理する。

### (1) 事業実施に向けた関係権利者の意向の把握と調整

事業の実施にあたっては、個店権利者や大阪府、堺市、民間事業者といった各権利者のメリットについて、公平性の観点や各権利者の実状等からバランスをとっていく必要がある。

### (2) 事業コストの精査

権利者補償の扱い、地代の金額水準、適度な減免期間の設定といった事業試算の検討による事業コストの精査を進め、民間事業者による再生事業の実現性を高めていく必要がある。

### (3) 技術的・法的課題の精査

一団地の総合的設計が行われている近隣センターについては、再生事業には一団地認定の解除が前提となるため、このための建築基準法上の条件精査が必要となる。

また、今回のモデルでは敷地整序型土地区画整理事業の適用を想定しており、同事業の適用にあたり、各権利者の負担軽減や事業費の削減等について検討する必要がある。

### (4) 民間事業者の参画促進

再生事業の実現には、事業用地を活用する民間事業者が必要となるため、民間事業者にとって魅力的な事業条件を構築する必要がある。

このため、検討過程においても適時事業参画の候補となる民間事業者の意向把握と、求められる事業スキームの構築を検討する必要がある。

### (5) 事業推進のための適切な役割分担の検討

近隣センターの再生事業の推進にあたっては、関係権利者の意向把握と調整、権利形態の整理が最も重要であるとともに、事業上の大きなリスクにもなることから、本調査ではこのプロセスの推進主体として堺市を想定した。一方で、再生事業における土地活用には、堺市以外の主体、特に民間事業者の参画による事業推進が必要になることから、適切な段階でスムーズに事業推進主体が移行できるよう、再生事業全体を通じた適切な役割分担を検討する必要がある。

泉北ニュータウンの近隣センターはそれぞれ、センター地区の立地条件に加え、一

団地の総合的設計の適用の有無や、公的賃貸住宅や民間分譲マンションの立地の有無、施設の更新状況など、個々のセンターにより状況が大きく異なる。

このため、今後、再生事業を推進していくにあたっては、本章における 3 近隣センターの再生モデルの検討を踏まえ、具体的な再生方策について、適切なPPP手法の検討を行っていく必要がある。