多世代交流型地域包括ケアシステムの確立をめざして

泉北ニュータウン再生への取り組み

NPO法人　すまいるセンター
代表理事　西上孔雄

私たちの住む「まち」
泉北ニュータウン

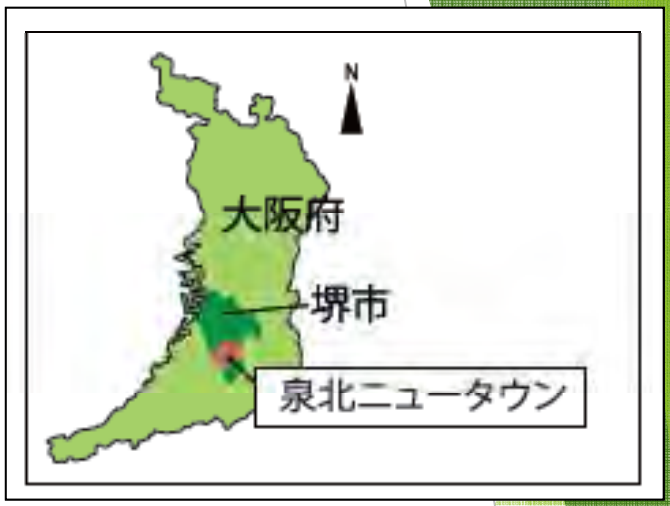
※計画段階

事業主体	大阪府
事業期間	1965（昭和40）年 ～1983（昭和58）年3月
入居開始	1967（昭和42）年12月
開発面積	約1,557ha （堺　市：1,511ha） （和泉市：　46ha）
地区、住区	3地区　16住区
計画戸数	約54,000戸 （堺　市：53,500戸） （和泉市：　500戸）
計画人口	約18万人

↓

※平成24年12月現在

人　口	134,914人
世帯数	58,695世帯
戸　数	約58,100戸 集合住宅　約41,700戸 戸建住宅　約16,400戸



泉北ニュータウンの課題

駅近と駅から離れた地域では異なる

■ソフトの状況　（2017年12月）

▶老年人口比率が、ニュータウン全体で約34％、住区により42％を超え、今後急速に高齢化が進む。特に駅から遠い地域が少子高齢化に！

▶身体障害、知的障害、精神障害等の手帳の登載数は増加している。

▶地域や家族との関係が薄く、社会から孤立する人が増えつつある。世帯人口の減少

■ハードの状況

▶住宅の約52％（約3万戸）が公的賃貸住宅。昭和40年代の建築が大多数。

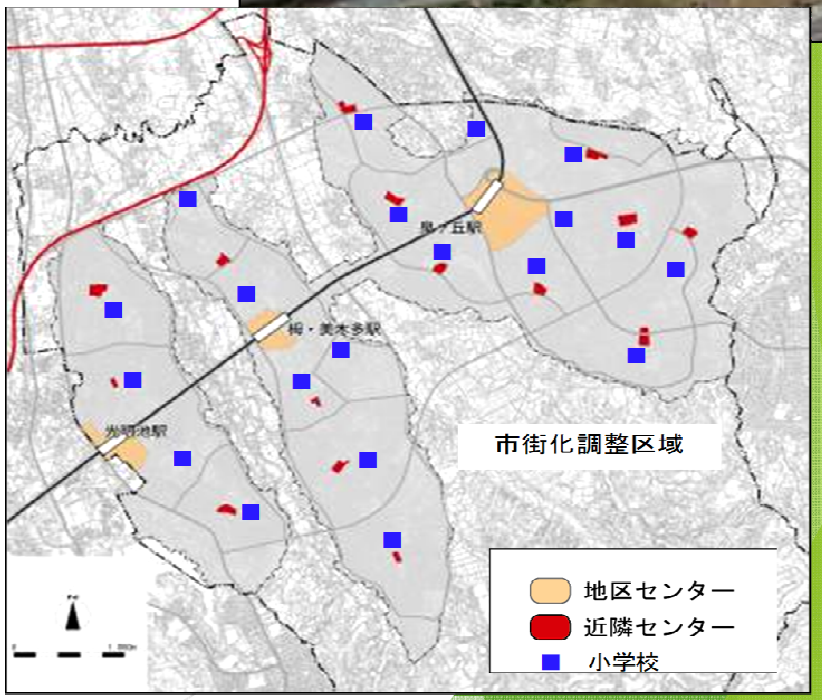
▶公的賃貸住宅には空き室が多く、その有効活用が課題となっている。

▶戸建て住宅は、住区ごとに空き家率にばらつきがあるが、概ね4.6％前後。

▶公的賃貸住宅や戸建て住宅内外のバリアフリー化が進んでいない。

▶生活の基本となる近隣センターは空き店舗が多く、活気が乏しい。

などなど



泉北ニュータウンの構成

ニュータウンが古くなっている

近隣住区論が成り立っていない。車に乗れない高齢者にとって住みにくい街に・・・

↓

新たな近隣住区論が必要！

泉北ニュータウン
の地域課題

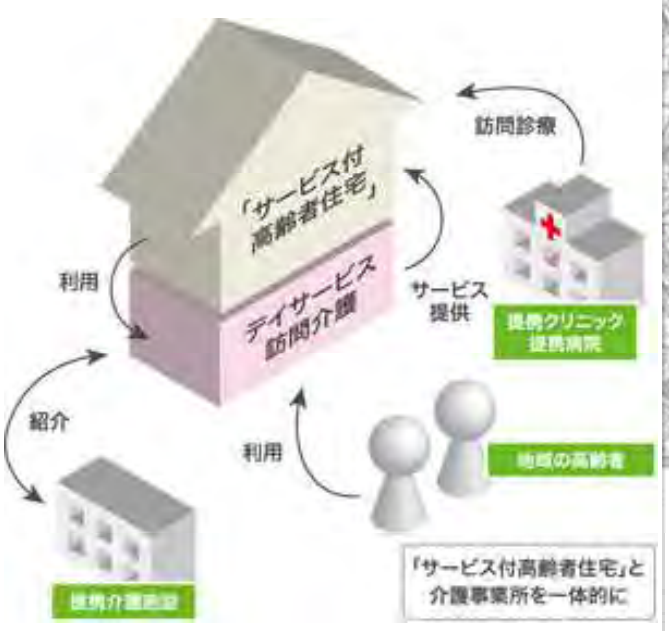
① 少子高齢化
② 街の老朽化　まち開きから50年
③ 近隣センター（商店機能）衰退化
④ 超高齢化社会における介護問題
⑤ コミュニティの希薄化と衰退
（担い手の高齢化）
⑥ 高齢者向け住居の不足

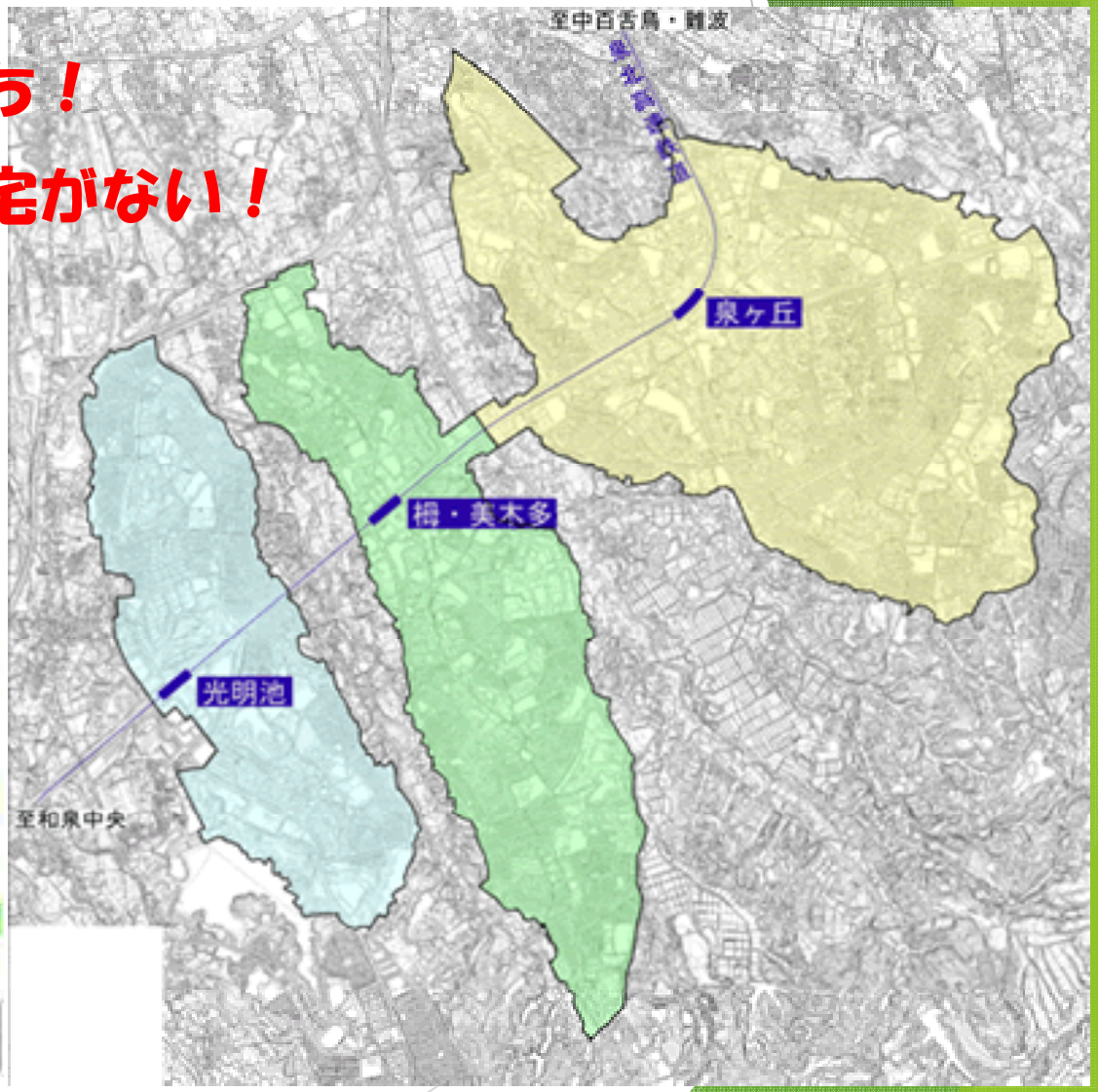
高齢者向け住居の不足

介護保険施設が待機待ち！

サービス付き高齢者住宅がない！

建てる場所が無い





ＮＰＯ法人
「すまいるセンター」とは？

- 年齢や職業などに関係なく、泉北に関わりを持つ多くの人たちの参加で、泉北ニュータウンを住みよい「まち」にしていくために、互いにコミュニケーションを取りながら様々な活動を行っている団体です。

発足：平成１２年４月
（ＮＰＯ法人認可平成１５年２月）
会員：１８７名（平成２９年度）
住所：大阪府堺市 南区桃山台２－３－４

建築不動産分野 ＆ 福祉分野

NPO法人すまいるセンター　代表理事
西上孔雄
株式会社　西上建設　代表取締役
一級建築士
宅地建物取引士

NPO法人すまいるセンター　副代表
西尾正敏
社会福祉法人　美木多園　理事長
（特別養護老人ホーム、老人保健施設、グループホーム、
デイサービス、地域包括支援センターなど）

どんな活動をしているの？

様々なコミュニティを継なぐ活動を展開

- 趣味のセミナーやまちづくりに関する勉強会の実施
  パソコン教室、すまいるセミナー、すまいるフォトサークル
  すまいるカレッジ　ほか
- 各種団体への支援協力
  みどりのつどい、光明池まつり、ちょっ蔵わくわくまつり
  泉北ＮＴ学会、堺市まち美化プログラム、南区ふれあいまつり
  堺市緑化祭、ギャラリーみなみ風への協力　ほか
- 会員向け会報や出版物の発行
- 交流促進の喫茶コーナー
- 地域の活動団体支援事業
  コミュニティースペースの提供
  コピー機や印刷機の貸し出し　ほか
- 住環境整備のための事業
- コミュニティセンターなどの建物管理
- 喫茶やレストラン運営事業
- 障がい者の就労支援実習の受け入れ
- 授産製品の販売協力や促進への取り組み　などなど

泉ヶ丘駅前交流広場プールヴー

駅前空き店舗の活性化

・駅前商店街の空き店舗活用
・コミュニティカフェの運営
・泉ケ丘駅前地域利用者の利便性向上
・地域の多様な世代が交流・活動できる場所の提供
・泉北ニュータウンの魅力を発信する場所の提供

近隣大学との連携

地域の様々な団体が利用

近隣ＮＰＯとの連携

近隣幼稚園との連携

駅前の緑化活動

多世代交流による街美化プログラム

・趣味の活動が地域に広がり
・社会貢献活動に発展
・多世代による街美化活動に発展
・維持管理費の削減効果
・高齢者の生きがいづくりの場となる

竹城台オープンガーデン

栂駅前花壇の植え替え

小学校で苗を育てる

クリスマスの飾付

西原公園の桜の植樹

みどりのつどい　テーマ型のコミュニティの構築

市民活動団体

出店146団体

桃山学院大学

帝塚山学院大学

プール学院大学

学生ボランティア：170名

ボランティア総数：250名

各エリアで

民学産官のコラボ

趣味の延長＝自ら楽しむ

空き店舗のストック活用

みんなのマーケット
プロジェクト

（たかくら福祉共生ステーション事業）

堺市公募提案型協働推進事業

NPO法人すまいるセンター
堺市健康福祉局総務課

事業に至るまでの経緯

〇近隣センター内の（小学校校区の商店街）

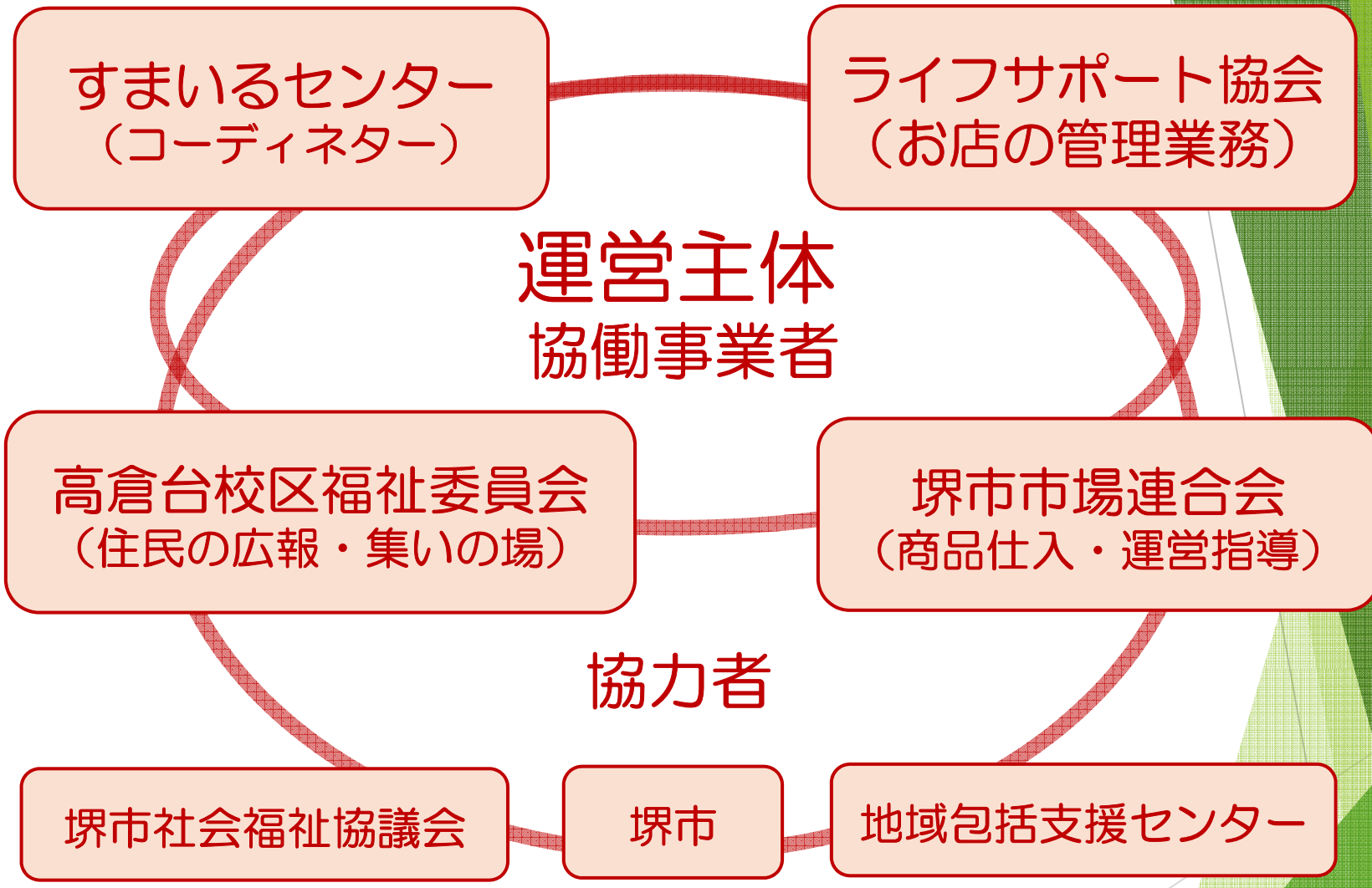
　スーパーが撤退　→　買い物難民の増加

〇転売後有料老人ホームを建設・地元の要望で

　ミニスーパーを１Ｆに併設するも

〇小売だけでは成り立たず３年で閉店

　→　再度　買い物難民の増加



毎月1回　運営会議の開催

スーパーの復活 → コミュニティの拠点へ

運営会議

野菜の朝一

鮮魚の朝一

夏祭り

中学校ブラスバンド

高倉よさこい

コミュニティサロン　地域の拠点づくり

健康栄養相談

寄せ植え

味噌づくり

高倉台マルシェ　＋商店街＋自治会＋市民活動団体

月末の土曜日に開催　縁日・ステージなど

H28年度　開催予定

3／26(土)10時～15時

5／28(土)10時～15時

7／30(土)10時～15時

9／24(土)10時～15時

11/26(土)10時～15時

多世代交流　子育て世帯

おはなし会

子ども食堂

折り紙教室

るびなす 子ども食堂

「みんなのマーケット るびなす」で楽しく一緒にご飯を食べよう！！

☆こども食堂をやっている日にち：毎月第一土曜日
（6月4日・7月2日・8月6日）

☆こども食堂をやっている時間：朝10時～昼12時

☆ご飯代：こども100円　おとな300円　（30人分）

☆場所：みんなのマーケットるびなす（南区高倉台3丁2－2
高倉台近隣センター）

☆問い合わせ先：みんなのマーケットるびなす
（でんわ：072－295－6173
メール：giraffesakaisenboku@osaka.zaq.jp）

※アレルギーについてはスタッフに聞いて下さい。

るびなす子ども食堂は、色んな子どもの居場所づくりをしています。土曜日の朝に一人でご飯を食べている子が楽しくご飯を食べられるようになるといいな…。

社会的課題 x 地域課題 がプラスに！

マイナス ×マイナス ＝プラスへ

障害者×買い物弱者＝スーパーの再生

子ども×独居の高齢者＝地域の見守り

障害者×子ども食堂＝生活困窮者支援

様々な可能性を秘めている

社会的弱者が地域課題の担い手に！

（高齢者・障害者・子ども・生活困窮者）

一億総活躍社会　社会的弱者が含まれていない
⇒ 国民一人ひとりを社会の構成員として取り込む
労働力不足の解決に

空き住戸のストック活用

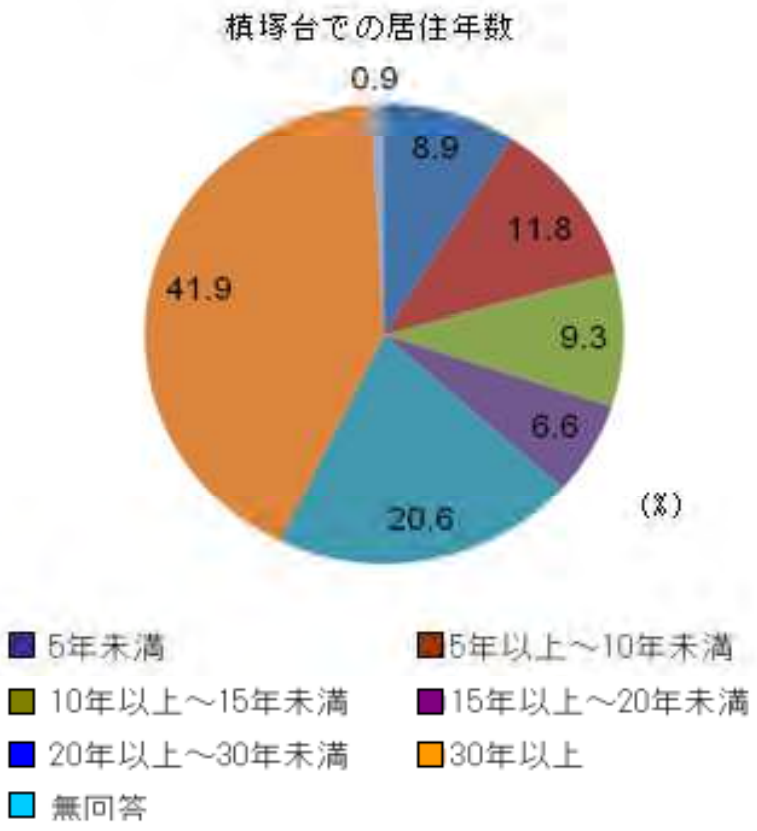
泉北ほっとけないネットワーク
新近隣住区論

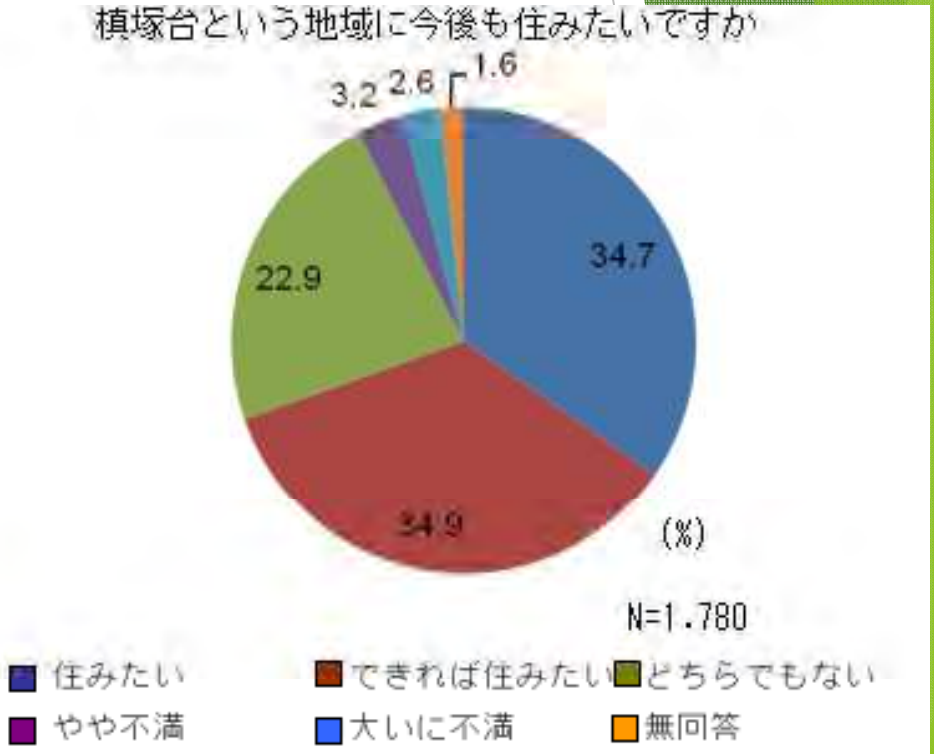
エイジング・イン・プレイス
地域の福祉コンバージョン

国土交通省高齢者居住等安定化推進事業
大阪府新しい公共モデル事業
堺市地域共生ステーション推進モデル事業

住民ニーズアンケート

H２３年６月実施　有効回答数1、780件

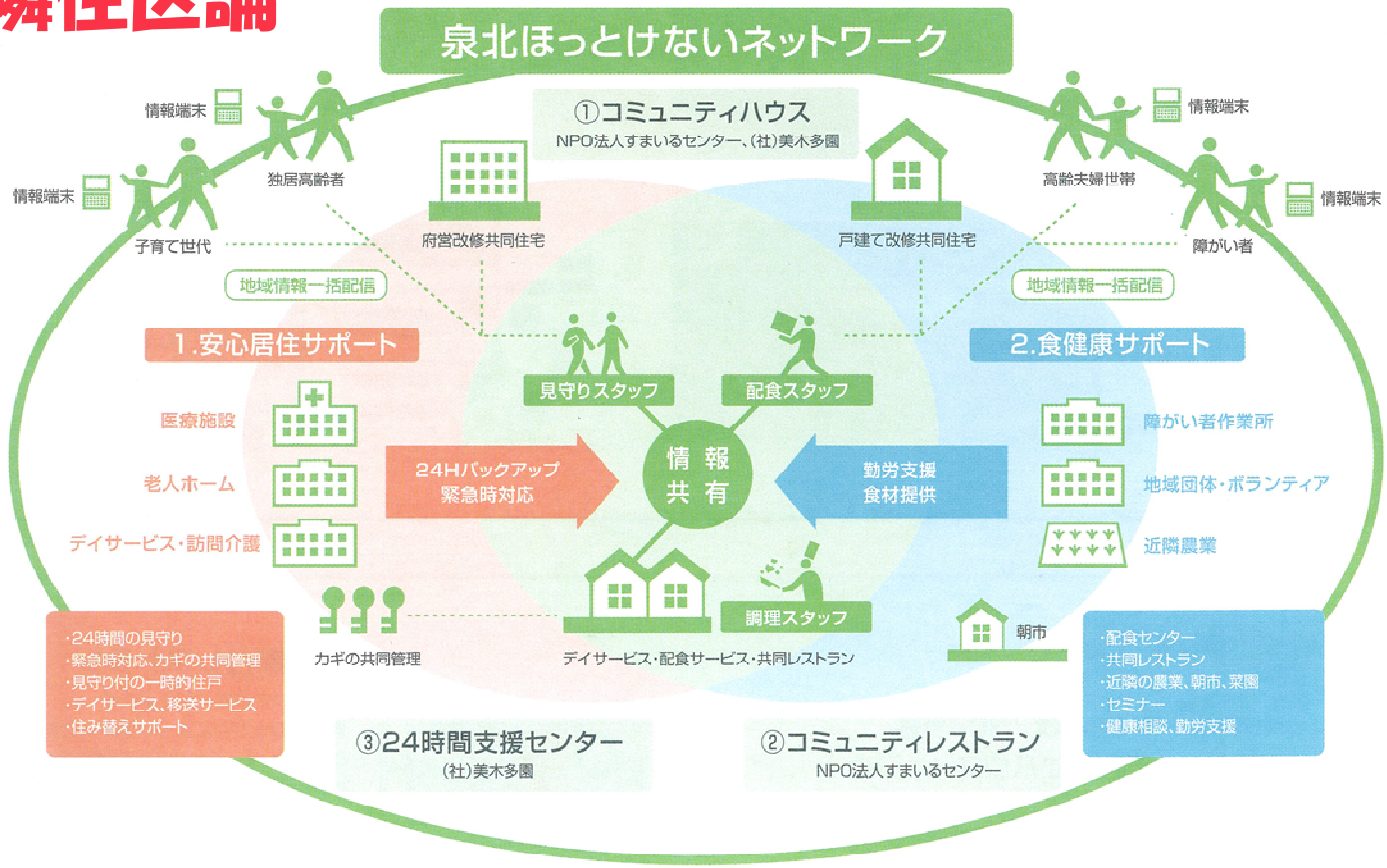




６９．６％が住み続けたいと思っている。

泉北ほっとけないネットワーク

新近隣住区論



交通弱者が半径５００mの徒歩圏内で住み続ける

国のメイン事業　ストック活用

～槇塚台地区をモデルにして～

空き家等を解消するために、福祉転用により住環境を整備

A：府営住宅改修事業（平成２２年度～平成２４年度）

・一時的な見守り付き住居の提供を目的として整備

第１期：３住戸　６室整備（平成２２年度）

第１期：１住戸　１室共有室整備（平成２２年度）

第２期：３住戸　６室整備（平成２３年度）

B：空き店舗改修事業（平成22年度）

・コミュニティの活性化、配食サービスを提供する場として整備

C：戸建て空き家改修事業（平成２４年度）

・地域の住まいニーズに対応したコミュニティハウスの整備

１住戸整備中（平成２４年度）

民学産官の連携団体

【事業主体】

ＮＰＯ法人　すまいるセンター

【槇塚台地区】

槇塚台校区自治連合会、ＮＰＯ法人槇塚台助け合いネットワーク、

【福祉施設・ＮＰＯ法人等】

社会福祉法人美木多園、株式会社愛のケア工房はるか

ＮＰＯ法人ＡＳＵの会、デイサービスクォーレ、青山有料老人ホーム

【大学】

大阪市立大学、大阪府立大学、大阪経済大学、帝塚山学院大学、

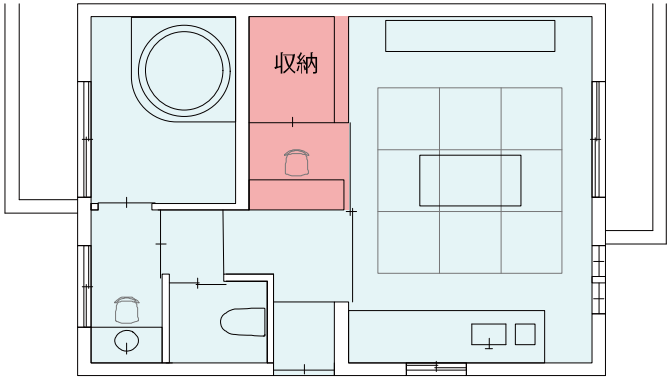
プール学院大学

【行政】

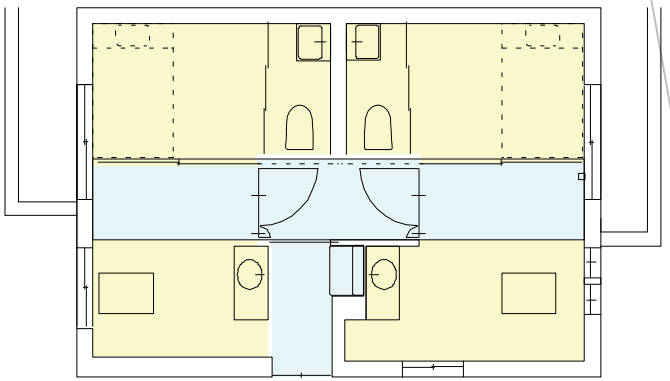
堺市　ニュータウン地域再生室、高齢施策推進課

大阪府　住宅まちづくり部　　ほか

A：府営住宅改修事業 その１

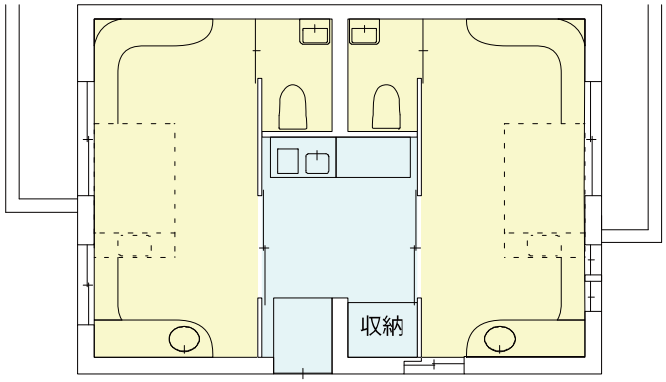


28号棟【401号室】
ゆおり

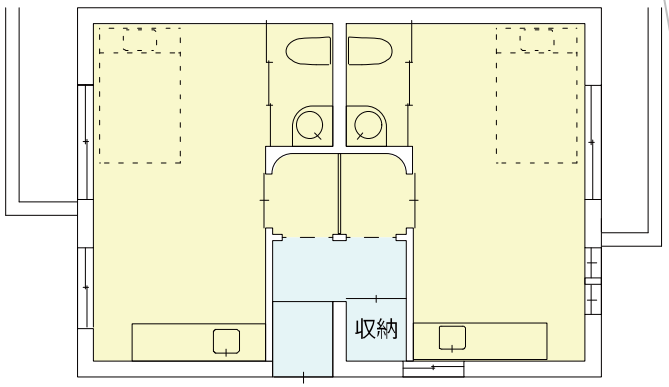


28号棟【403号室】
きみち

A：府営住宅改修事業 その2



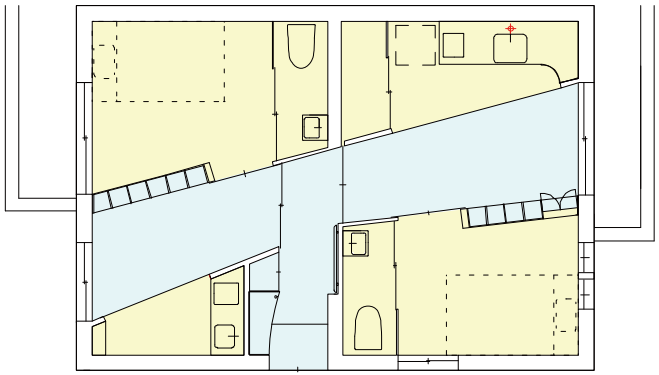
28号棟【404号室】
やどりぎ



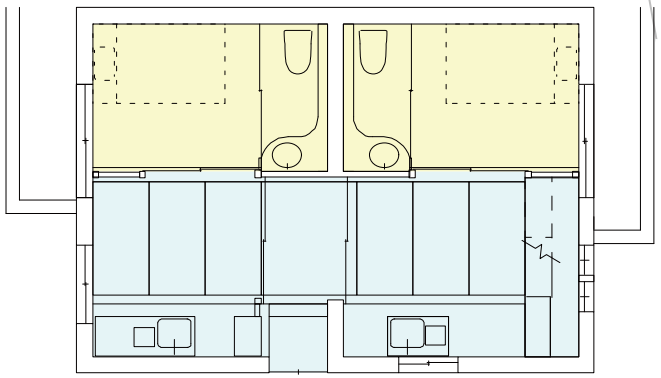
28号棟【405号室】
つつじ

新建築 88巻2号より引用

A：府営住宅改修事業 その３



28号棟【205号室】
光の散歩道



28号棟【303号室】
槇　庵

B：空き店舗改修事業
～コミュニティレストランの整備～

■レストランの担い手

- 主婦や退職高齢者等（地域の人材活用）

■レストランの利用方法

- 地域に住む方などへ食事の提供
- 配食サービスの事業所
- 地域拠点としてイベント等に利用
- 地場農産物の販売拠点

B：空き店舗改修事業

槇塚台ふれあい宅配弁当
福祉サービス付きました！
「日替わり弁当」¥500
地域レストランとして結束しお陰様で2年がたちます。
新しい試みとして
を始めました。
槇塚台は地域全体で高齢者や子育て中のおかあさんを見守ります。
072-289-9377 槇塚台レストラン

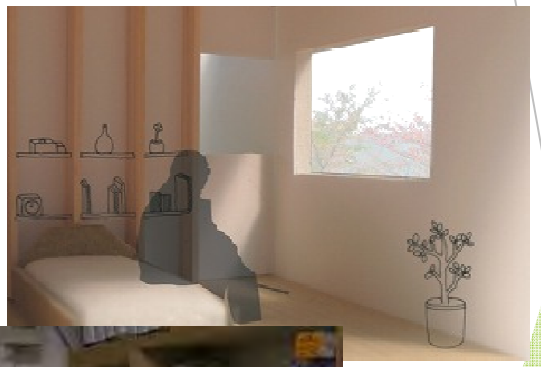
福祉サービスとは？
FAX 注文票 072-289-9388

5月 4日～ 5月23日
6／4(日)～6(水) ゴールデンウィーク中はお休みします

学生によるアイデアの活用

地域住民の前での発表会

学生さんのアイデアイ
を現実の形に！



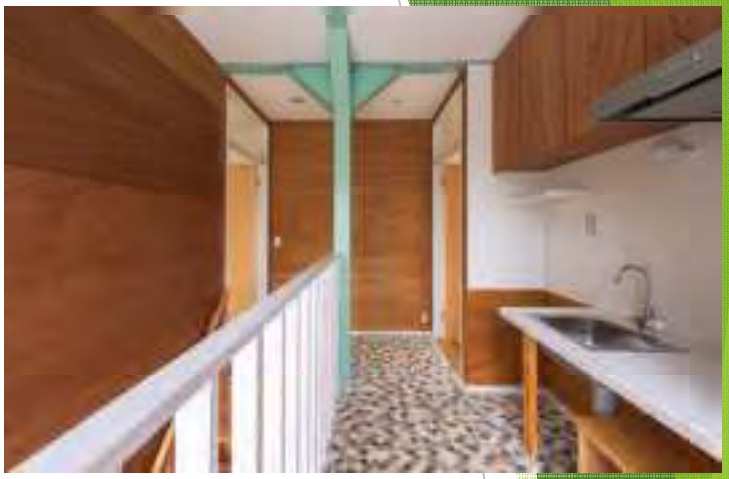
C：戸建て空き家改修事業 多世代住居

C：戸建て空き家住宅

建築基準法・消防法の問題

違反建築物
↓
是正工事
↓
既存不適格物件
↓
用途変更の確認受付
住宅→寄宿舎へ
↓
寄宿舎による防火規定
・界壁
・二方向避難
・非常照明
↓
耐震改修
市役所では認可出来ずに
第三者評価によって認定
↓
検査済証発行

障害者のグループホームへ転用



さまざまな取組みが発生

「ほっとけない」人たちをつないでいます

■食・安心

▶配食＆地域の見守り事業の開催

▶地場農産物の販売や活用

▶食と運動講座の実施

▶居酒屋の開設

■健康

▶ＰＴによる運動リハビリ体操の啓発

▶健康相談会の実施

▶散歩プロジェクトによる地域の散歩マップの作成

■情報発信、など

▶ハロウィンイベントなど、地域祭の開催

▶泉北スタイル冊子の発行

▶地域交流スペースの提供

▶子育て広場の開設

▶こども食堂の開設　　などなど

●地域住民の予期せぬ取り組み

子育て広場の開設

多様な世代が活用出来る自由な拠点が必要

多世代による配食サービス
独居高齢者の見守り活動

コミュニティの拠点に

●プラットフォームの可能性

ハロウィンイベント

近隣センター活性化

ファーストステージ
ボトムダウン
上から下へではなく

セカンドステージへ
ボトムアップへ
住民が叶えたい取組を

小地域（顔の見える範囲での）
プラットフォームの確立
⇒　素早い合意形成が可能になる
ハードルを下げる効果が有る

地域を支える「ほっとけない」
人達の輪が、集まってきています

施設のご案内

地域の第2の食卓として栄養バランスのよい食事を提供しています！

1 槙塚台レストラン

管理栄養士が監修した健康メニュー
協力：大阪市立大学生活科学部

ランチ 11:30～14:00　日祝休み

日替わりランチ600円　お惣菜も販売
お弁当販売500円

特製弁当やパーティーメニューも承ります！

スタッフは全員が近隣にお住まいの皆さんです♪
配達が行っています！

お弁当の配達 やってます！
1食 600円（送料・税込）
1個のみ/1日のみ でも承ります

18時から **居酒屋まっきー** もやってます！
おまかせプレート ＋ 1ドリンク
ほろ酔いセット 800円

本日のおすすめ一品料理もどうぞ ¥300～¥600

槙塚台レストラン
お席のご予約、お弁当のご注文は
☎072-289-9377
～前日14時までにご連絡ください～

2 まきつか交流ひろば

趣味の活動や、健康・運動サークル、各種イベントなどにご利用下さい！

ご利用料金
2階（50平米） 1,000円/時間

1階コミュニティスペースのレンタルについてはお電話にてお問い合わせください。

ご予約・お問い合わせ
☎072-289-9377
NPO法人すまいるセンター

2 槙塚台みんなの子育てひろば

大阪学院とその関係者が気軽に楽しく交流できる憩いの場として運営しています。ベテランママの指導士も常駐していますので、育児に関する悩みもご相談ください。
月～金（祝日を除く）
10:00～12:00、12:45～15:45
自由に入退室できます。（無料）
電話：

いきいき健康ひろば まきつか

会費不要　登録不要

いきいき健康ライフを楽しみたい仲間があつまる
槙塚台の健康コミュニティ

食事 × 交流
趣味 × 運動

制作：NPO法人すまいるセンター　制作：大阪ええまちプロジェクト プロポーム

槇塚台
近隣センター
食事
いきいき
健康ライフを　みんなで楽しもう！
いつまでも健康でいるためには、栄養バランスのよい食事と
適度な運動、そして日々の生活を楽しむことが大切だと言われます。
いきいき健康 ひろば まきつか は
槇塚台の仲間と一緒に、食事・運動・趣味を楽しみ、
いきいき健康ライフを実践する場です。
1 槇塚台レストラン
いきいき健康ランチ
近隣にお住まいのママさんたちの手作りです♪
KINSHO
槇塚台センター
槇塚台
レストラン
槇塚台
近隣センターで
お会いしましょう！
●登録不要
●会費不要
●年齢制限なし
3 半日型デイサービス
はるか倶楽部一期一会
動の運動教室
4 フローレンス泉ヶ丘
交流
2 槇塚台レストラン内　多目的レンタルスペース
まきつか 交流ひろば
イベント
運動
サークル活動
趣味

地域包括ケアシステム

○ 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。

○ 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。

○ 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要です。

地域包括ケアシステムの姿

泉北NT（堺市）における地域包括システムの課題

① 包括エリアの問題

2中学校＝4小学校とエリアが広い

特異（困難）な事例しか扱えない

② 費用の問題

地元の社福が赤字覚悟で運営

③ 人の問題

費用が掛けれないので人数が足りない

地域包括システム構築へ

① 単一の自治会校区エリア
　同じ自治会校区内の顔の見える範囲で
② サスティナビリティ（持続可能）
　複数のコミュニエティビジネスを複合
③ 住民が自由に使える場所
　制約の少ない気軽に使える場所が必要
④ プラットフォームの構築
　スムーズな合意形成＆同じベクトルで

御清聴有難う御座いました

ｍ（_　_）ｍ

多世代交流型
地域包括ケアシステムの
確立を目指して

NPO法人すまいるセンター

代表理事　西上孔雄