

泉北ニュータウンにおける すまいるセンターでの取組

1. 泉北ほっとけないネットワーク
2. 高倉台みんなのマーケット
3. 泉北リノベーション協議会

NPO法人すまいるセンター
代表理事 西上孔雄

1、泉北ほっとけないネットワーク 新近隣住区論

**泉北ニュータウン
榎塚台校区における
エイジング・イン・プレイス
地域の福祉コンバージョン**

榎塚台地区

泉北ニュータウンでも高齢化率・空き家率が高い地区

- ・人口減少率/年：約2%（南区平均約1%） ※H24年9月のDATA
- ・高齢化率：約32%（南区平均約25%）
- ・空き家率（戸建て住宅）：約5%
- ・空き室率（公的賃貸住宅）：約20%（南区平均約10%）

○このままでは、住んでいる人が減っていき、空き家もどんどん増えて、ゴーストタウンに、、、【課題】

○同じ泉北ニュータウン内でも駅前と駅から遠い地域では課題が違ふ、、、【課題】

○近隣センターの衰退化、買い物難民の問題、交通弱者にとって住みにくい街に、、、【課題】

これは、ほんとけない！！

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・・・



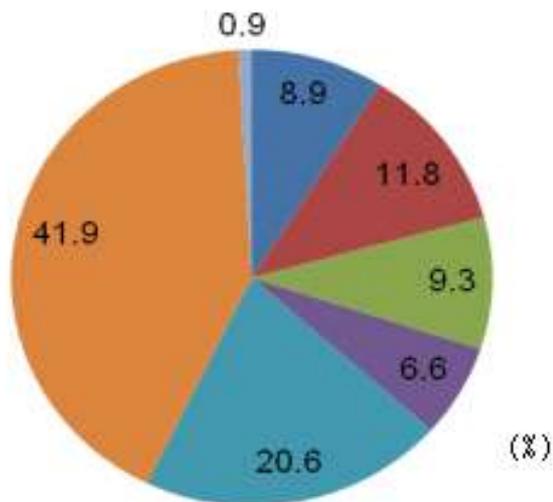
新たな近隣住区論が必要！



住民ニーズアンケート

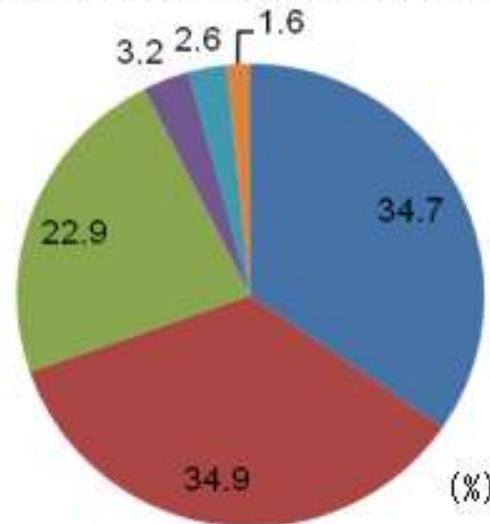
H23年6月実施 有効回答数1,780件

榎塚台での居住年数



- 5年未満
- 10年以上～15年未満
- 20年以上～30年未満
- 無回答
- 5年以上～10年未満
- 15年以上～20年未満
- 30年以上

榎塚台という地域に今後も住みたいですか



- 住みたい
- できれば住みたい
- どちらでもない
- やや不満
- 大いに不満
- 無回答

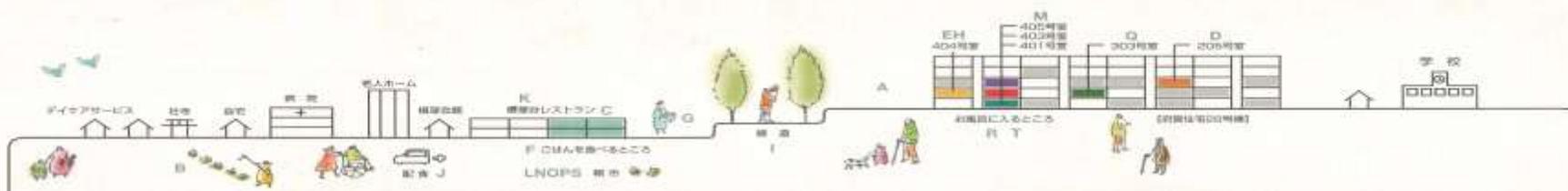
N=1,780

69. 6%が住み続けたいと思っている。

生活を支えるサービスが 近隣住区内で受けられるように

交通弱者に
とっての
半径500m
の徒歩圏内

新近隣住区論



泉北ニュータウンの再生モデルとして

泉北ほっとけないネットワーク

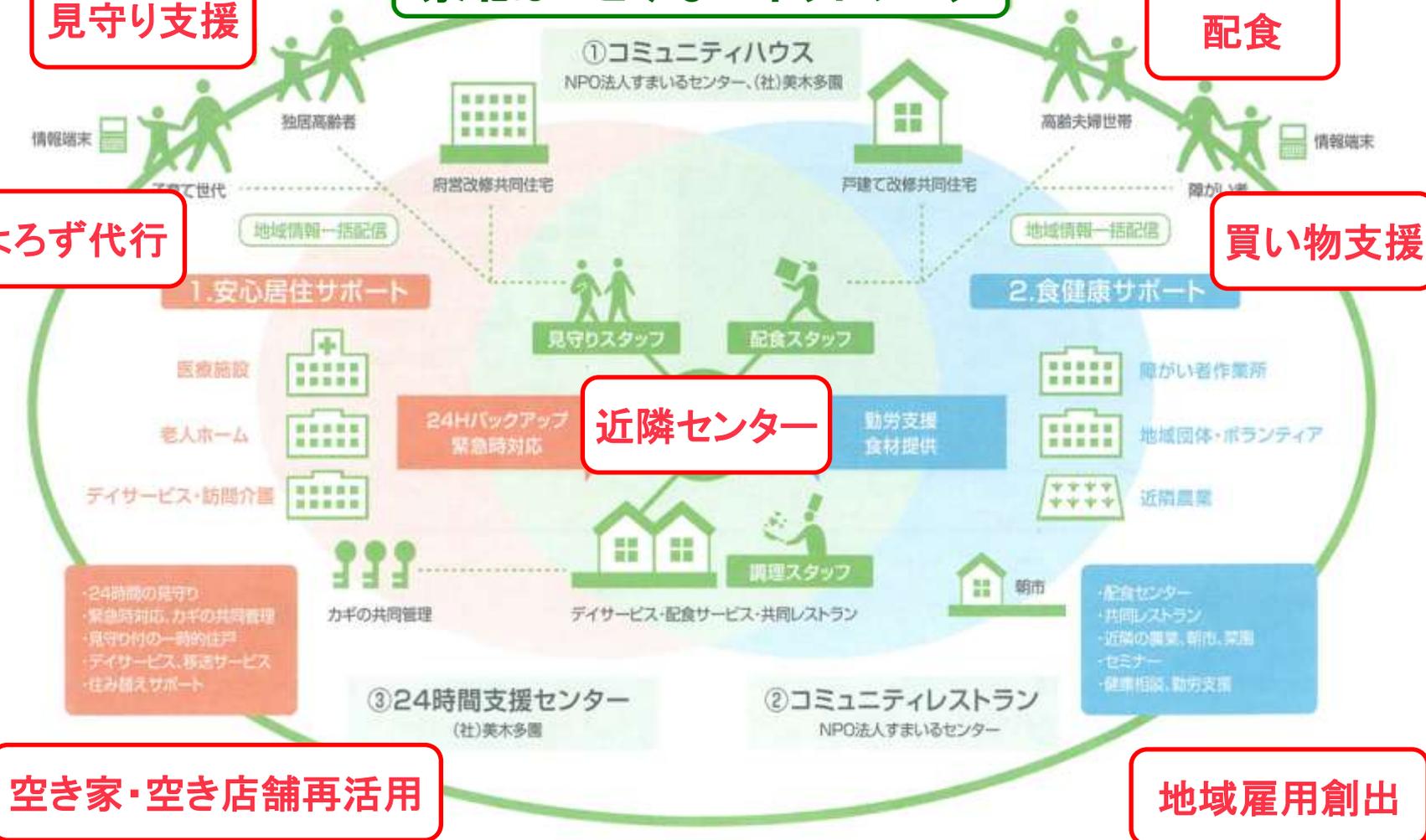
見守り支援

配食

よろず代行

買い物支援

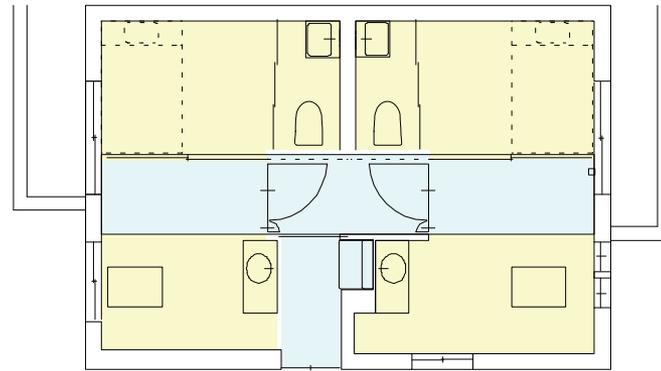
近隣センター



A : 府営住宅改修事業 その1



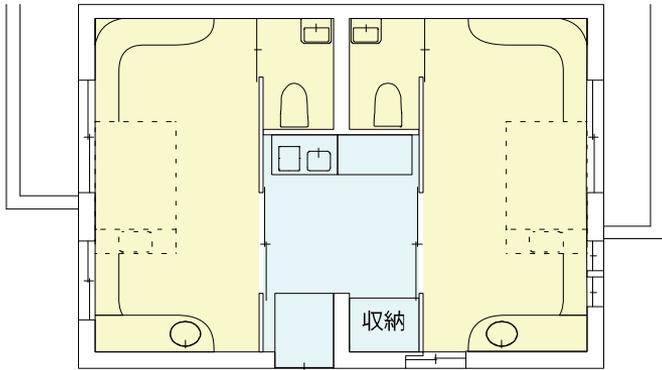
28号棟【401号室】
ゆおり



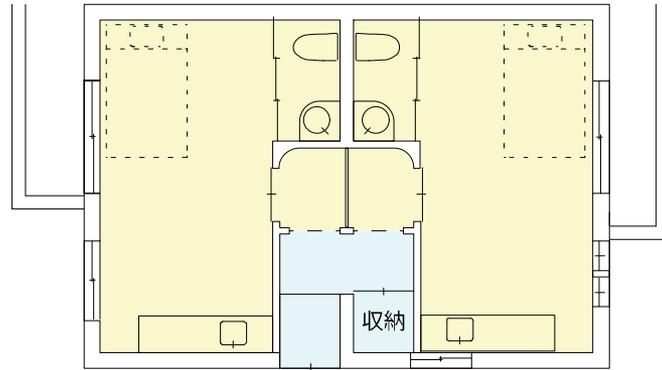
28号棟【403号室】
きみち



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



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

榎塚台ふれあい宅配弁当

ご高齢者の方 子育て中のお母さん お忙しい方

福祉サービス付きました!

ふれあい弁当は、地域スタッフが心をこめて作っています。お弁当で幸せになっただけでなく、頂ける喜びがわたしたちの

600kcal たんぱく質25.0g 塩分3.0g

盛りつけ別(白米・黒ごちゅうが・カニカマ入り御飯煮・もやしとにらのナムル・ひき肉・味噌汁・漬物)

「日替わり弁当」Y500

※1食1日1回(1ヶ月)年14回以内
※お支払額お支払いになりになる場合はお振替計が、よければプラス100円で飲み付き。

地域レストランとして開業しお隣様で2年がたちます。
新しい試みとして福祉サービス付お弁当を始めました。
榎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 榎塚台レストラン

受付時間 午前9時～ 前日のお昼12時までにお電話ください
月～土曜日営業 日祝休業 ランチ営業 11:30～14:00 榎塚台3丁1-2 (近隣コンビニ)

東北ほんごっついネットワーク ● http://www.smile-owner.jp/hok9/ ● NPO法人すまいるセンター ● 榎塚台校区同窓会 ● NPO法人健康色あけ合いネットワーク ● 大朝市立大学

地域だからこそできることがたくさんあります



- 産地直産物! (産地直産物!)
- 安心な食料を使用! (産地直産物! 実食!)
- 検査ハラス (検査ハラス! 検査ハラス!)
- 味が美味しい! (味が美味しい!)

福祉サービスとは?
(福祉サービスとは? 福祉サービスとは?)

- 福祉サービス
- 福祉サービス

FAX 注文票 072-289-9388 (電話)

ご注文は毎日お電話にてお願いいたします。
5個以上の注文は前日までにお願いいたします。お弁当をお取り寄せしてありますので、お電話後、確認のお電話を申し上げます。前日までにお願いいたします。

(フリガナ) お名前	
ご住所	榎塚台 丁 番 号 号楼 個 数
電話番号	
希望日時	月 日 曜日 午前 午後

※お電話の受付時間をご確認ください。お電話にてご注文ください。お支払いは現金です。

5月4日～5月23日

5/4日～5/6日 ゴールデンウィーク中はお休みします

日付	メニュー	弁当	広食
7 (30)	ボリュームたっぷり! トンカツ かばちの煮物、ほうれん草とちやしの煮物、きんぴら芋 他	2,200	2,200
8 (30)	上品な風味でいただく! サバの生煮 おろし和え、卵の中卵早あんかけ、干ば大根のグチャップ焼 他	1,800	1,800
9 (33)	いろいろな味わい! エビ・ホタテ・野菜のフライ (お肉なし) 絹揚げ豆腐、ひじきの煮物 他	1,700	1,700
10 (30)	定休日		
11 (30)	食欲そそるチーズの響け! 豚肉のチーズパン粉焼き 香のり入り出し煮物、タケノコとにんじんの煮物 他	1,800	1,800
12 (30)	たっぷり野菜でヘルシー! アジの唐揚げ野菜あんかけ 高野豆腐と野菜の煮物、金時豆、豆ちやしのしそ和え 他	1,800	1,800
13 (30)	オリブオイルで血液サラサラ! 鶏肉のハーブ焼き ココロ野菜の旨味あん、ひじき煮、フライドポテト 他	1,800	1,800
14 (30)	サクッとジューシー! トブリの竜田揚げ ブロックのピーナツ和え、ゆらゆら大根、香のりのお肉 他	1,800	1,800
15 (30)	食物繊維のおからハンバーグデミグラスソース ペペロンチーノ、かばちの煮物、大根サラダ 他	1,800	1,800
16 (30)	味が美味しい! 白身魚の南蛮漬け 枝豆とタケノコの中華煮、カレーさんびら、栗餅 他	1,800	1,800
17 (30)	定休日		
18 (30)	さっぱりした磯風味! タチウオの塩焼き おろし和え、野菜たっぷり焼きそば、ピリ辛コンニャク 他	1,800	1,800
19 (30)	甘辛味のちよっと! 質沢☆牛肉のすき焼き煮 ほうれん草とたけのこの煮物、出し煮物、3-0☆お肉 他	1,800	1,800
20 (30)	絶妙な甘さが食欲そそる! サバの味噌煮 ミニ豆腐、にんじんのナムル、おからサラダ 他	1,800	1,800
21 (30)	小気味良い食感が! 鶏肉とれんごんの甘酢あん 小松菜の中卵ゆめ煮、きんぴらとわかめのお肉の煮物 他	1,800	1,800
22 (30)	サクリ醤油 (0) サーモンとホタテのフライ (お肉なし) 大根サラダ、マカロニと野菜のグチャップ炒め、うの花 他	1,800	1,800
23 (30)	ほのかな甘味がやみつき! にんじんのにぎりつくね 厚揚げオムレツ、ほうれん草とじゃがいものソテー 他	1,800	1,800

※お電話の受付時間をご確認ください。お電話にてご注文ください。お支払いは現金です。

C : 戸建て空き家改修事業



さまざまな取組みを行なって

「ほっとけない」人たちをつないでいきます



■食・安心

- ▶安全・見守りシステムの開発
- ▶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
- ▶ネット注文システムの試行

■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
- ▶地域の意識調査や住に関する実態調査
- ▶i-pad講習会 などなど



地域コミュニティの拠点によって さまざまな可能性を秘めています

各校区単位での小地域ネットワークの構築



こちら、大阪府堺市の泉北ニュータウン堺博者のコミュニティレストランでの一コマです。お母さん、おじいちゃんとお孫さん...。いいえ、この方たち、なんと、同僚なのです。これが仕事の後の休憩中の一コマ...

こちらのコミュニティレストラン「まっきー」では、もっと見る



いいね！コメントするお気に入り登録済みシェア

多世代による配食サービス 独居高齢者の見守り活動

多世代交流

近隣センターの再生

オープンレストランまっきーが

なんとか雨も降らずに開催できました。

綿菓子の販売だけで126本も売れたのでV

子どもが130人以上！

(少子化と言いつつ子どもだらけで...^^)

大人もいれるとその倍250人以上の方に参加頂き有難う御座いました...



コミュニティーサービスの拠点として

民学産官の連携団体

【事業主体】

NPO法人 すまいるセンター

【榎塚台地区】

榎塚台校区自治連合会、NPO法人榎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、陽樹の郷

【大学】

大阪市立大学、大阪府立大学、大阪物療大学、帝塚山学院大学、

フール学院大学

【行政】

堺市 ニュータウン地域再生室、高齢化施策推進課

大阪府 住宅まちづくり部

ほか

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

SMILE CENTER
NPO法人すまいるセンター

2015年編纂
大阪市立大学居住福祉環境設計チーム 発行

泉北ほっとけないネットワークプロジェクト

横塚台
地区

国土交通省 高齢者等居住安定化推進事業



①コミュニティレストラン
あらかるコミュニティの場に

地域の交流の場となるレストランを創設しています。大阪市立大学文学部の協賛による老若男女を惹きつけたヘルシーなメニューが好評です。

連絡先 072-289-9377

②配食サービス
高齢者の見守りを兼ねて

明るく元気なスタッフのみまさんとおまかせヘルシーで美味しい手作り弁当をお届けして地域の皆さんに感謝いたします。

連絡先 072-289-9377

③朝市
地産産物の安全な食を

ニュータウンの暮らしに、豊かな食文化があります。近くのお店の心がこめられた新鮮な野菜が並びます。

連絡先 072-299-2323

④隣家台助け合いネットワーク
安心、安全な暮らしを

近隣の安心な暮らし、地域一帯を笑顔で迎えるために、お隣さんとの助け合いを行います。お困りごとがあれば、お電話ください。

連絡先 072-298-5883

⑤健康相談
まずはここに相談を

医師の悩みから健康士まで、健康相談に関する相談を行います。医師の悩みを解決するための相談も、医師の悩みを解決するための相談も、医師の悩みを解決するための相談も。

連絡先 072-284-2012

⑥栄養相談
美味しく栄養を

毎日の食事は健康の基本です。バランスの良い食事のために栄養士がサポートします。お困りごとがあれば、お電話ください。

連絡先 072-284-2012

⑦健康体操
楽しく体操

誰でもできるリズム体操を行います。体操を通して、健康な体を保ちたい方は、ぜひ参加してください。

連絡先 072-284-2012

⑧健康散歩
無理なく散歩を

歩行の能力は、高齢者の体力のバロメーターです。無理なく散歩を楽しむためには、ぜひ参加してください。

連絡先 072-284-2012

⑨声かけ運動
高齢者の見守りサービス

高齢者の見守りサービス、お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-298-5883

⑩在宅介護
介護の相談お受けします

在宅で安心して過ごせるお家の見守りサービス、お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-293-4195

⑪よろず代行
お困りの事はありますか

お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-298-5883

⑫まちかどステーション
地域住民の憩いの場を創出して

地域の安心な暮らしを創出して、お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-289-7139

⑬ロングステイ
1ヶ月以上の長期宿泊サービス

24時間スタッフの安心なサービス。お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-284-2012

⑭ショートステイ
短期的宿泊サービス

高齢者生活支援センター、お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-284-2012

⑮デイユース
日中の多目的用途に対応

高齢者生活支援センター、お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-284-2012

⑯住宅相談
住宅のことはなんでも

お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。お困りごとがあれば、ぜひお電話ください。

連絡先 072-299-2323

2、高倉台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)

閉店されたスーパーを
地域の拠点として
再生するモデル事業

堺市公募提案型協働推進事業

事業に至るまでの経緯

○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

○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

○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



事業概要

一時休止中のミニスーパー店舗（以降“みんなのマーケット”と表記）を活用し、総合的な福祉サービス拠点となりえる地域ぐるみのマーケットプロジェクトを展開

- ①高齢者の見守り及び配食サービス
- ②買い物弱者の支援として日用品の配達
- ③サロン機能を持った
コミュニティレストランの開設
- ④ミニコンビニによる物販
- ⑤就労支援の場の開設

関係者とのネットワーク イメージ



月1回程度の運営会議の開催

(将来、地域包括ケア会議になりうる場をイメージ)

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



コケ玉づくり



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

協働で事業を実施することによる効果

様々な主体がそれぞれの得意分野を発揮してお互い補完しあうことにより、それぞれだけでは出来ない地域の様々な課題解決のモデルを作ることができると考えている。

(例) 地域での雇用創出

地域包括ケアシステム

近隣センター再生

地域の多世代の交流拠点

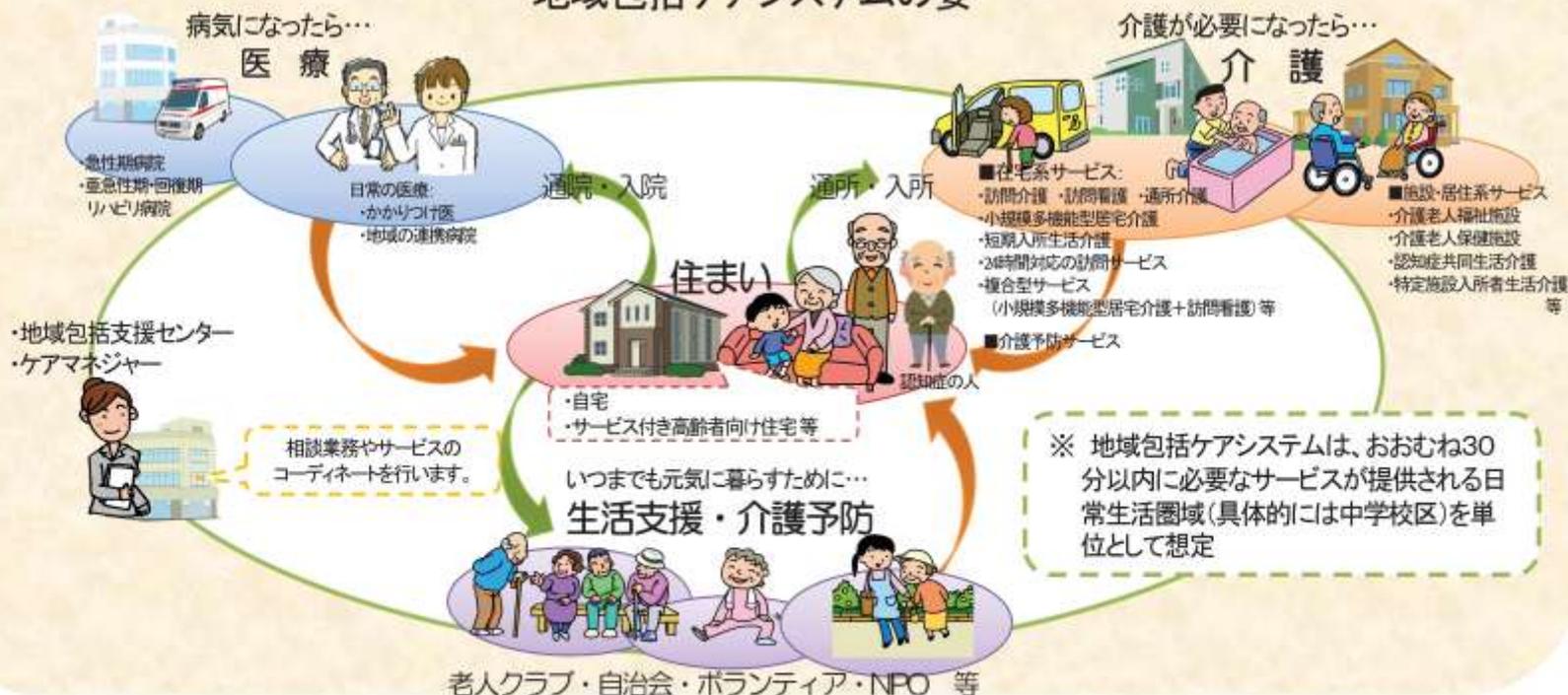
障がい者が地域課題の担い手に成り得る

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つき、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



3、泉北ニュータウン住宅 リノベーション協議会

堺市ニュータウン再生室

戸建て空き家の利活用

優良ストック住宅の活用

子育て世帯の誘致

■ 組織概要

- 設立日： 平成27年4月14日
- 目的：

緑豊かな住環境を有する泉北ニュータウンで、NPOや大阪市立大学、建築家、不動産事業者などが堺市と協力して、リノベーションによる中古住宅等の流通促進 や、こだわりある魅力的な暮らし「泉北スタイル」の普及 により、若年層等の定住者増加を進めていくことを目的とします。



理事等一覧

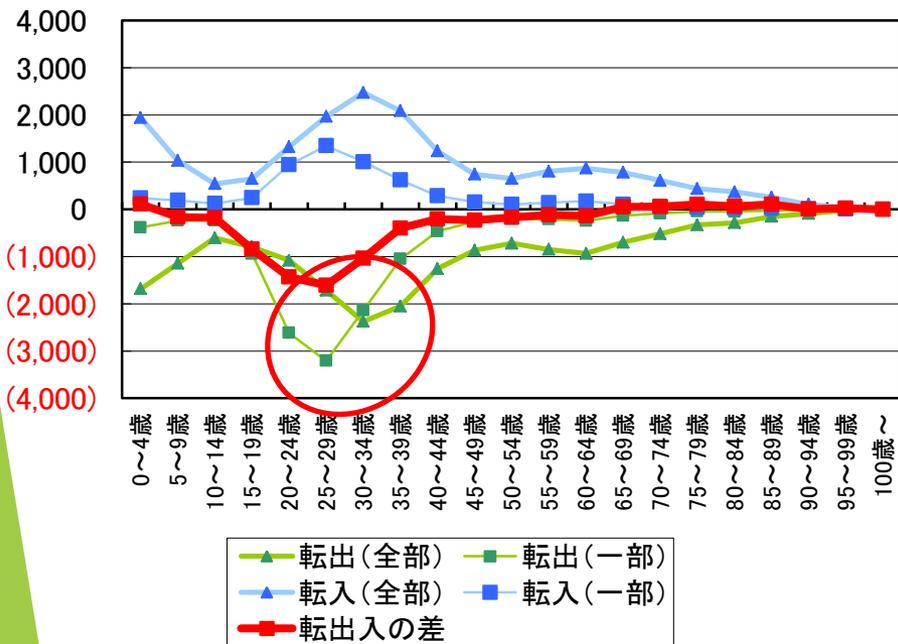
役職		専門分野	氏名	所属・役職等
理事	会長	大学	建築・福祉	森 一彦 大阪市立大学大学院 生活科学研究科居住環境学コース 教授
		大学	建築・居住環境	小池 志保子 大阪市立大学大学院 生活科学研究科居住環境学コース 准教授
		大学	建築設計	松本 尚子 大阪市立大学大学院 生活科学研究科居住環境学コース 非常勤講師
		大学	建築設計	白須 寛規 大阪市立大学大学院 生活科学研究科居住環境学コース 非常勤講師
		NPO	まちづくり	西上 孔雄 NPO法人すまいるセンター 代表理事
	会計監査	民間	建築設計	木村 吉成 木村松本建築設計事務所
		民間	建設	土山 光則 泉北エンタープライズ株式会社 代表取締役
		民間	建築設計	西 恭利 西紋一級建築士事務所 代表
事務局	事務局長	民間	まちづくり	吉野 国夫 (株)ダン計画研究所 代表取締役社長
		民間	まちづくり	上岡 文子 (株)ダン計画研究所 研究主任
オブザーバー		行政	NT再生	堺市 建築都市局 ニュータウン再生室
顧問		大学	都市計画 ランドスケープ	増田 昇 大阪府立大学大学院 生命環境科学研究科 教授
連携 パートナー		民間	不動産	大阪府不動産コンサルティング協会

Ⅱ. 活動の背景

◆若年層が転出が著しい

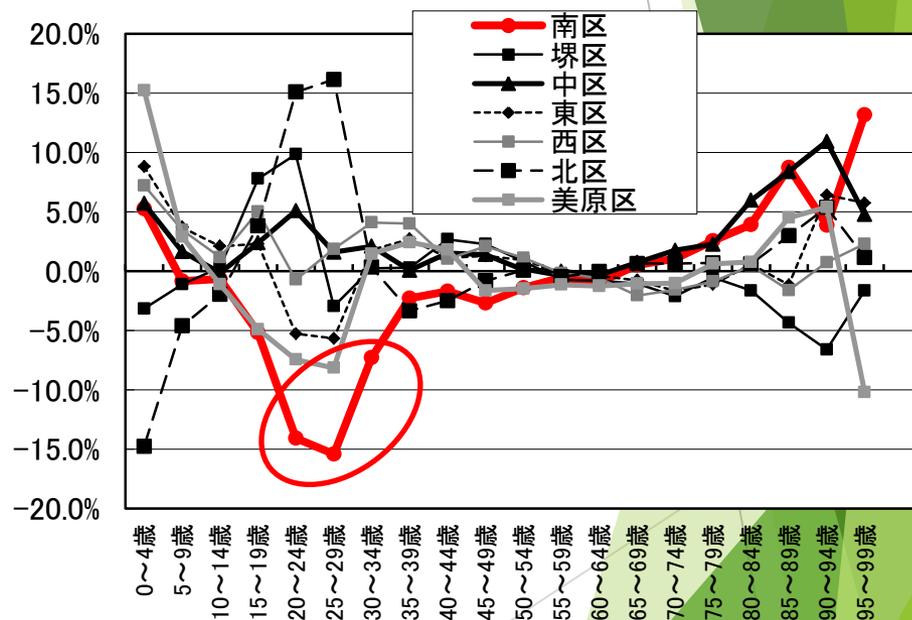
泉北ニュータウンの年齢5歳別転出入(H18~22計)

(住民基本台帳人口、外国人登録人口より作成)



転出入の差の区別比較 (年齢別比率、H18~H22計)

(住民基本台帳人口、外国人登録人口より作成)
(H18~22の年齢別転出入人口計/H18.3月末の年齢別人口)



親世帯からの世帯分離による20, 30歳代の若年層の地区外転出が顕著

Ⅲ. 活動紹介①空き家調査(晴美台地区)

✓ 泉北ニュータウンにおける空家の実態を把握するため、晴美台地区をモデルに実施。

(平成27年6月27日実施 / 実施主体: 堺市・協議会)

✓ 晴美台校区自治会から、事前に空き家に関するアンケート調査を行いそれを踏まえ、現地踏査により空き家となっている戸建住宅等を確認し記録を行った。

✓ 空き家と確認された住宅には、今後の意向等についてのアンケート票をポスティングと後日送付も行った。

●生活感の確認や近隣の情報等から空き家とみられる住宅は約60戸、空き家率は約6%。

●空き家のうち、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすとみられる「特定空き家等」に該当する住宅もあった。

Ⅲ. 活動紹介②(住宅所有者の相談・対応)

●空き家所有者との面談、今後の活用についての聞き取り等
(＊随時)

●住宅の管理・活用についての普及・啓発活動

①子育て世代応援制度説明会・個別相談会(平成27年9月15日(火))

②泉北ニュータウン住まいの安心セミナーと空き家の個別相談会
(本日) など

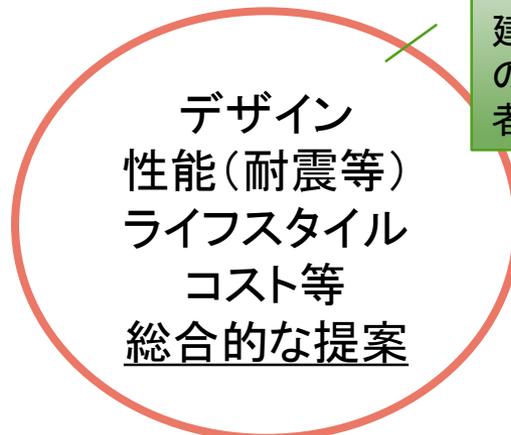
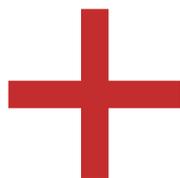


Ⅲ. 活動紹介③(中古住宅の流通に向けた取組)

● 泉北ニュータウンの既存戸建住宅を活かしたリノベーションによる新たな住まいの検討・提案



既存戸建住宅



建築・不動産・まちづくりの専門家・事業者、学識者による協働

● モデル物件での試験的なマッチング(買手探し等)

PRチラシ

