

ニュータウンの潜在的価値の 発見とその発展の可能性

～2040年の新たな価値共創に向けて～

深尾ゼミナール



「新しいまち」



タワーマンション

住宅街



ニュータウン



オールドニュータウン



ニュータウンとは

無秩序な開発



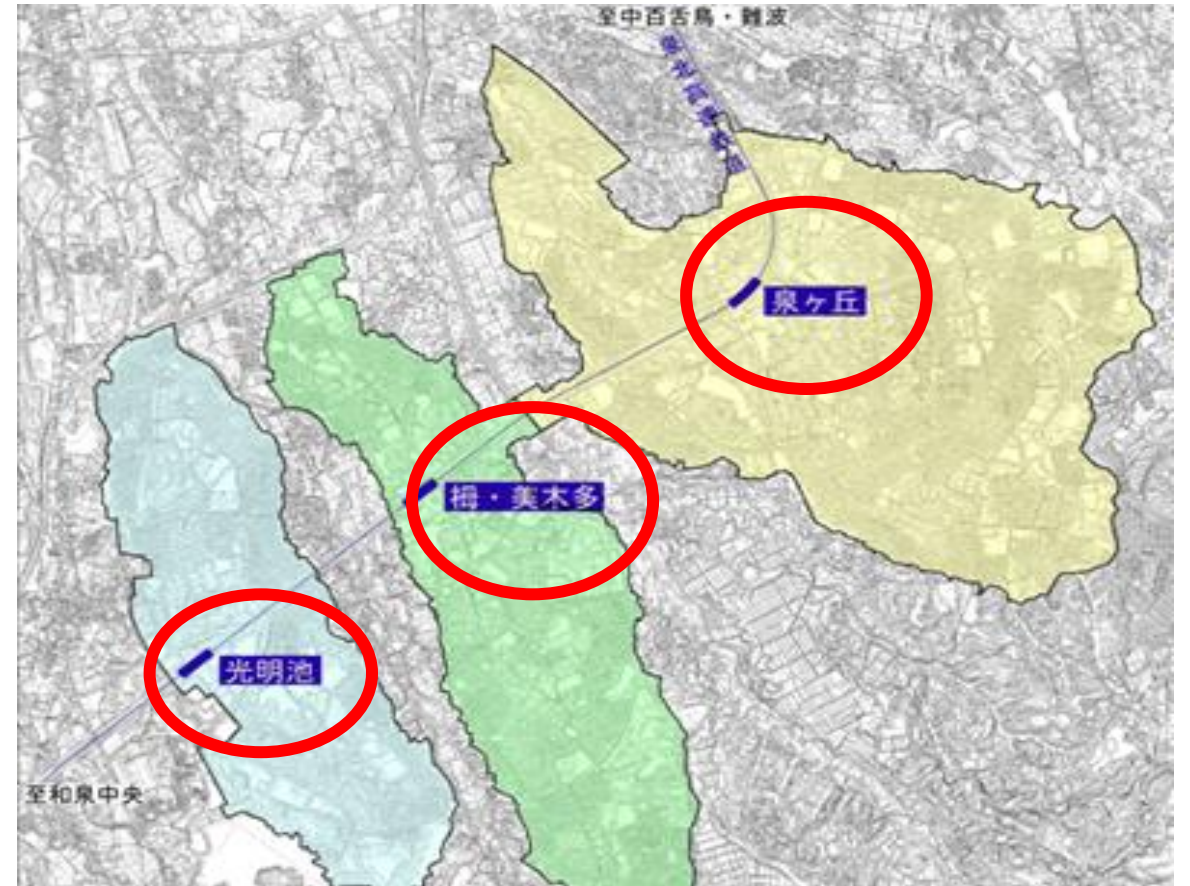
計画したまちづくり





ニュータウン

泉北ニュータウンとは



緑豊かな住環境

泉北ニュータウンの まちの変遷

千里ニュータウン

【千里ニュータウン】



【1976年】



【2019年】

団地が細分化



新たな建物が建設

凡例



未開発地→住宅団地



住宅団地→更地



住宅団地

住宅団地建て替え

住宅団地→マンション



建築物→住宅団地

泉北ニュータウンと千里ニュータウンの比較

【泉北ニュータウン】



[1976年]



[2019年]

【千里ニュータウン】



[1976年]



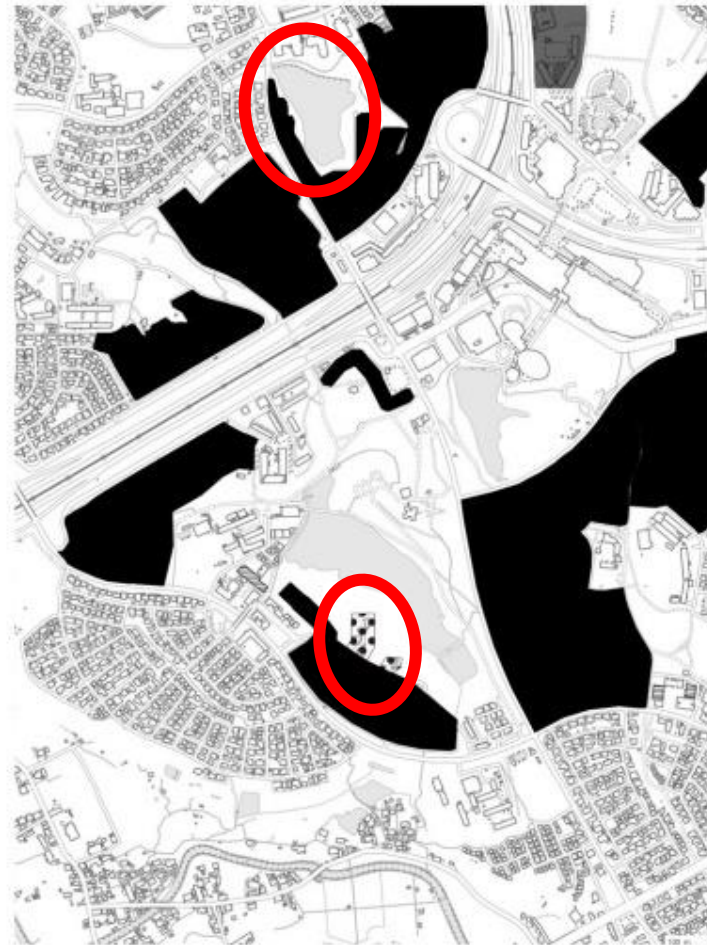
[2019年]

泉北ニュータウン

【泉北ニュータウン】



[1976年]



[2019年]

団地の再開発が進まなかった



少子高齢化

老朽化

都市への人口流出

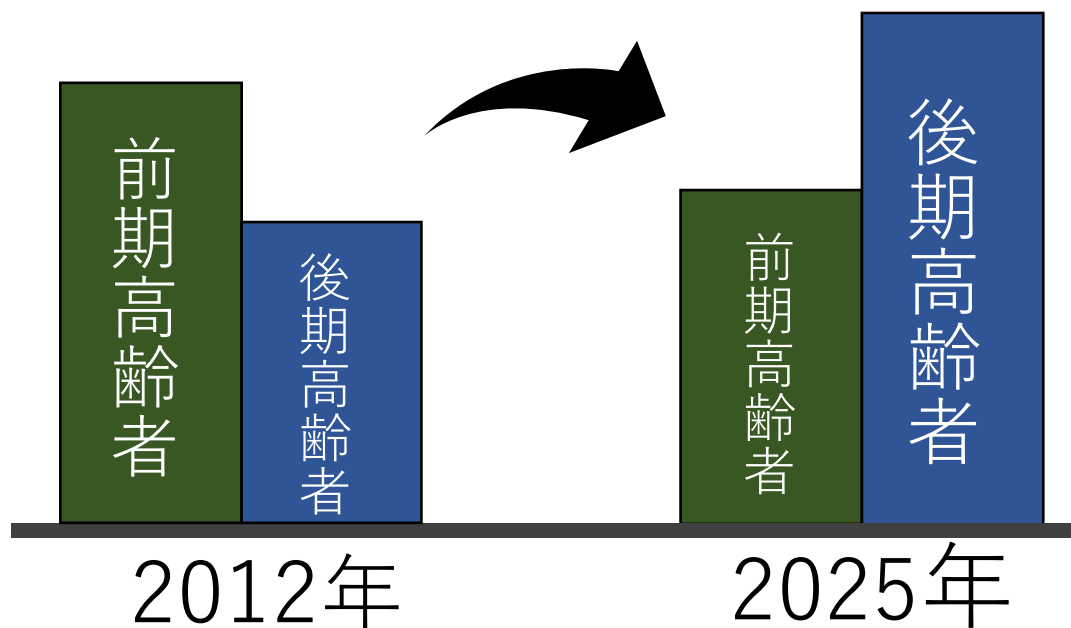


オールドニュータウン

2040年の泉北ニュータウン

高齢者の増加

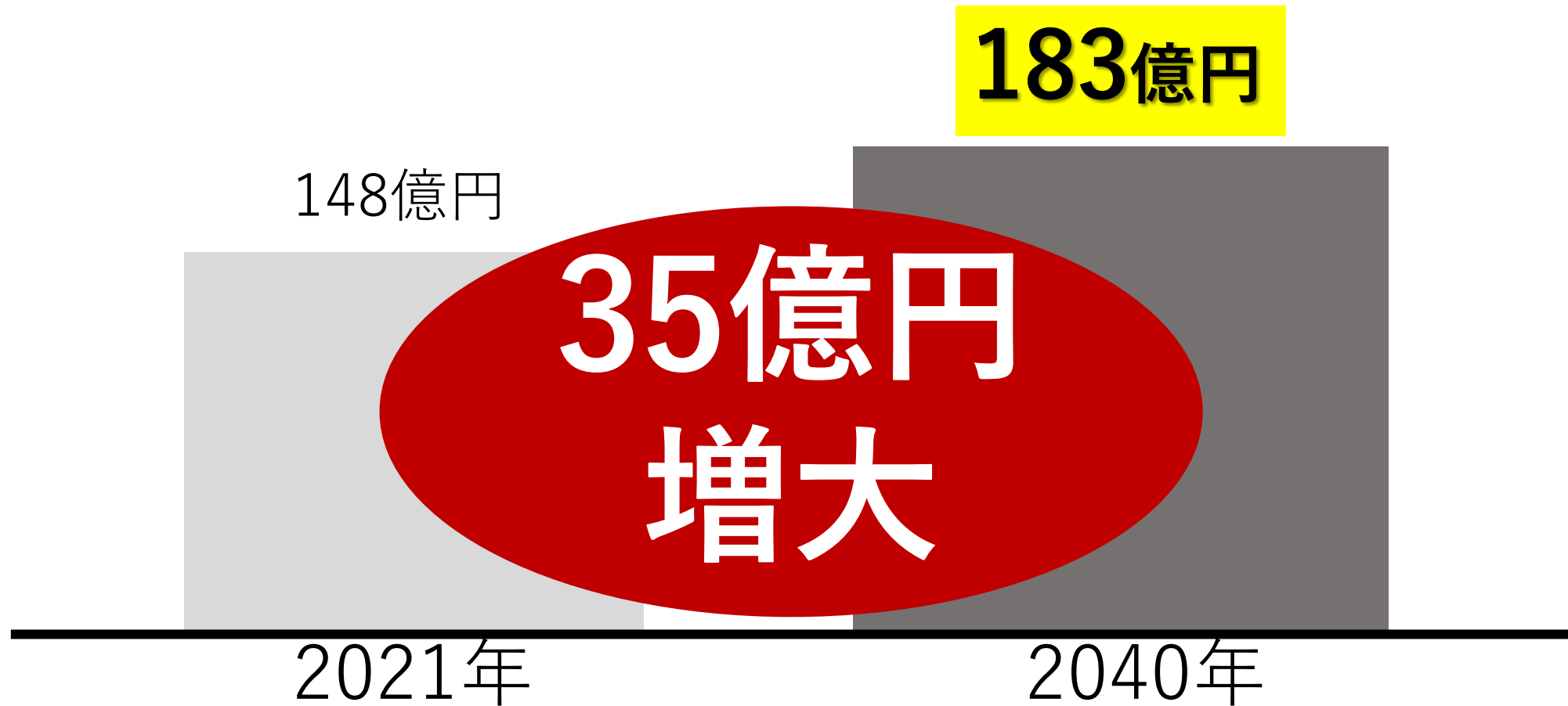
高齢化率の増加



介護サービスの
需要が高まる

介護における財政問題

介護保険事業費



2040年の泉北ニュータウン

孤食

老老介護

老朽化

買い物難民

所得格差

介護問題

認知症

自然災害

0010

人口減少

社会保障

住民のQOLの低下が懸念され

老朽化

一

社会保障

る

年金

介護問題

老老介護

介護保険事業

認知症

貧困

子どもの孤食

介護保険料

人口減少

出生率

介護問題

買い物難民

孤独死

老老介護

担い手不足

過勞死

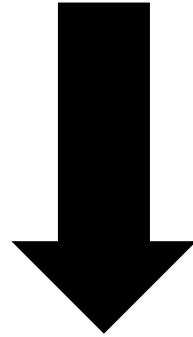
泉北ニュータウンの
より良い暮らしの実現

堺市の政策

若者誘引政策

ストップ少子化・地方元気戦略

99.8%

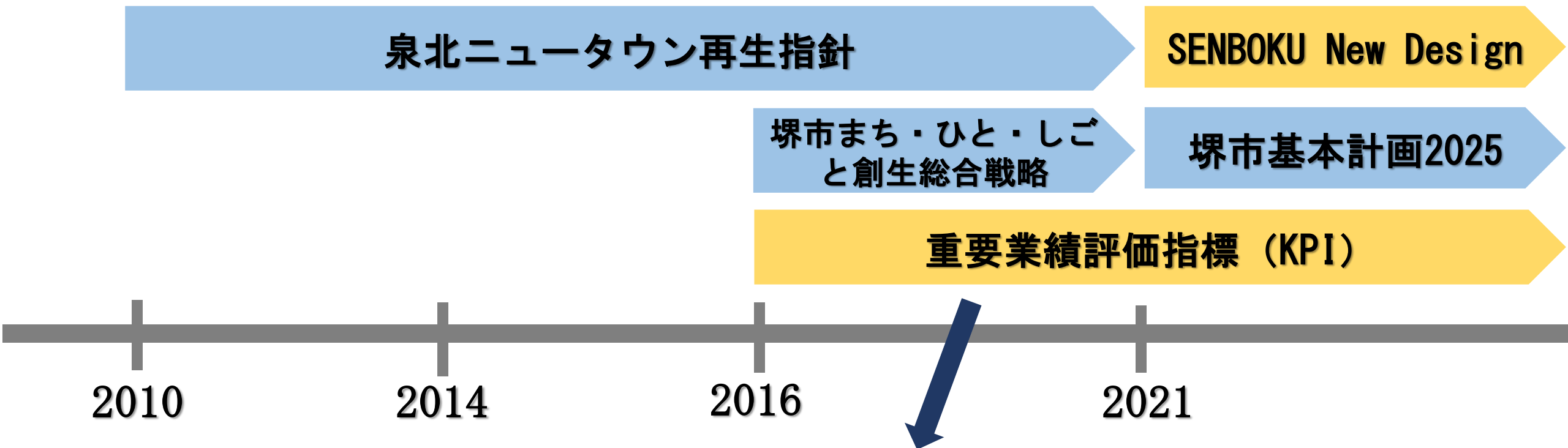


若者への支援
の重要性

全国の自治体→若者誘引政策に取り組む

堺市も**全国**の潮流へ

堺市の行政政策



KPI

「泉北ニュータウンの全人口に対する
39歳以下の人口割合の増加」

「SENBOKU New Design」にも用いられている

堺市の行政政策

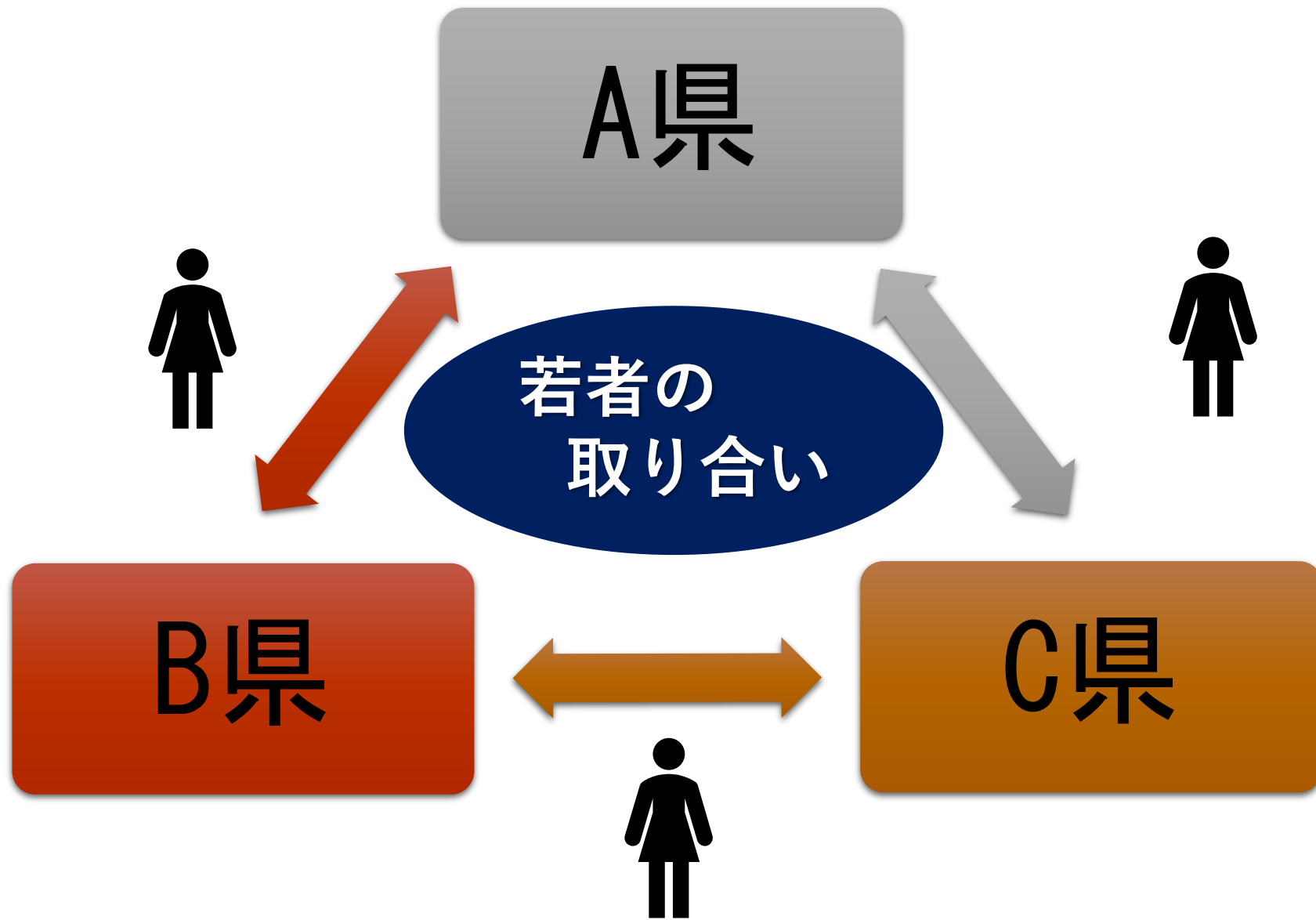
堺市役所へのヒアリング

居住者の高齢化による人口減少

自治会の担い手不足

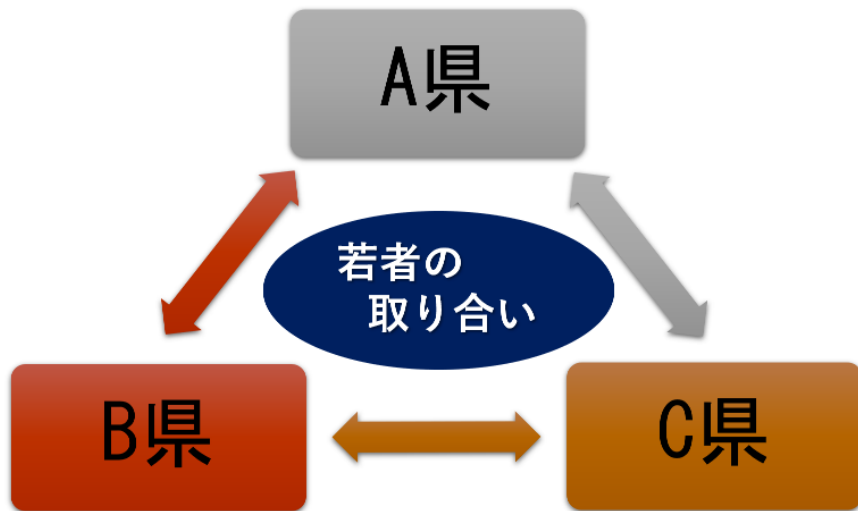
行政は**若者増加**が**課題解決**に繋がるという
考えを示している

若者誘引政策

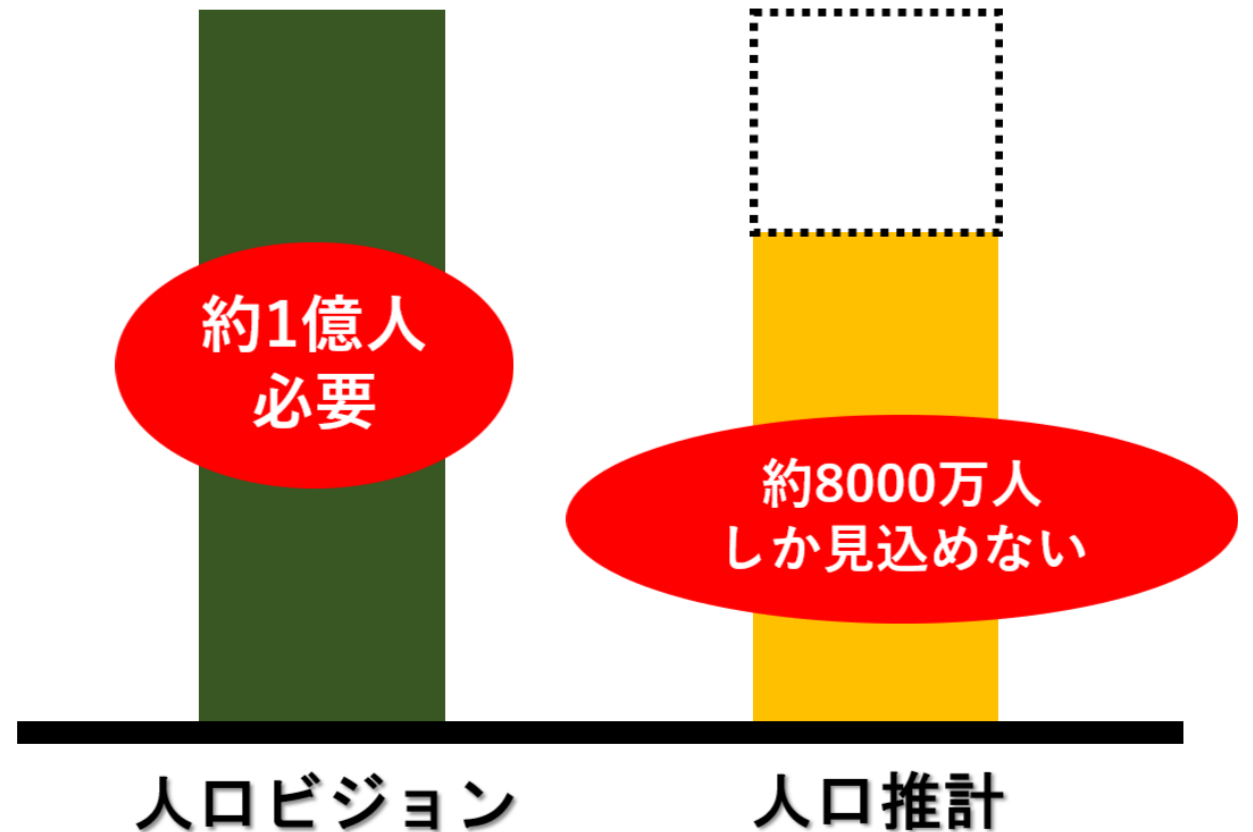


若者誘引政策

誘引による
人口ビジョンの
達成の限界



2060年の人口



若者誘引政策の潮流に便乗している

泉北ニュータウンの課題の深刻化

泉北ニュータウンの資源

ニュータウンにおける可能性

—

再開発が
進んでいない



+

設計当初からの
形が残されている



ニュータウンにおける可能性

類似している

近年のまちづくり

コンパクト
シティ

小さな拠点

都市機能を
一定のエリア内に集約し、
住民が十分な生活サービスを受け
ることができる街の構造

緑道の
ネットワークが形成

住民が
必要なサービス機能



泉北ニュータウン

アンケート調査

日程	2021年10月2日～2021年10月10日
集計方法	アンケート用紙に回答を記入後郵送、 もしくはGoogleフォームを用いた回答
対象	茶山台、竹城台、晴美台の公的賃貸住宅 アンケート調査
有効回答数	513件



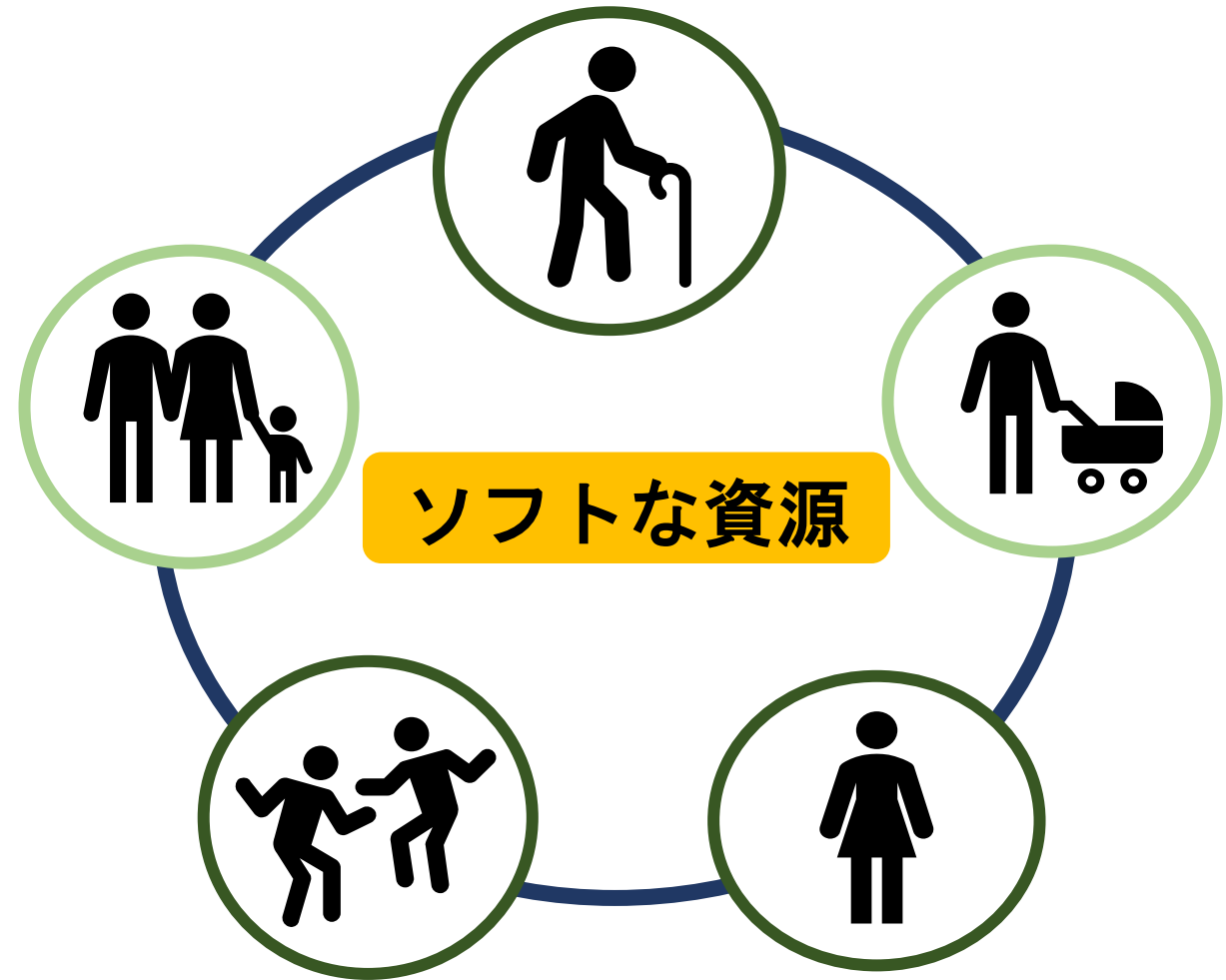
住民力とは

「住民力」

より良い地域社会の形成に

主体的に関わることができるような

住民自身が有するソフトな資源



分析

【重回帰分析】

	非標準化係数		標準化係数		t 値	有意確率
	B	標準誤差	ベータ			
(定数)	15.859	2.549			6.223	
年齢	.593	.247	.119		2.399	.017*
世帯構成	.761	.334	.115		2.279	.023*
住居形態	-2.583	.456	-.266		-5.664	.000***
配偶者の有無	-1.134	.782	-.073		-1.450	.148
子供の有無	.939	.378	.123		2.487	.013*

目的変数:住民力
***p<0.001,**p<0.01,*p<0.05

住居形態



【住居形態別 住民力の傾向】

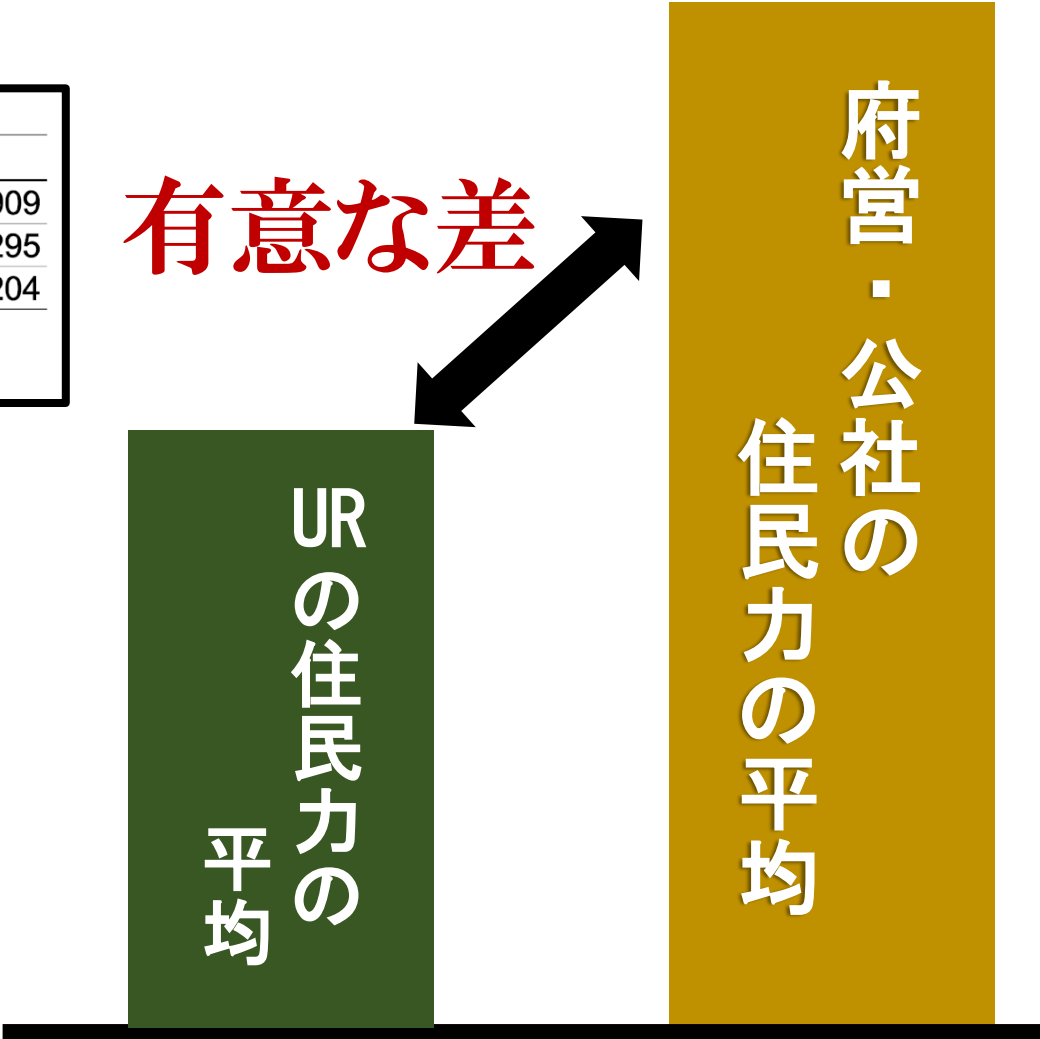
分析

【分散分析】

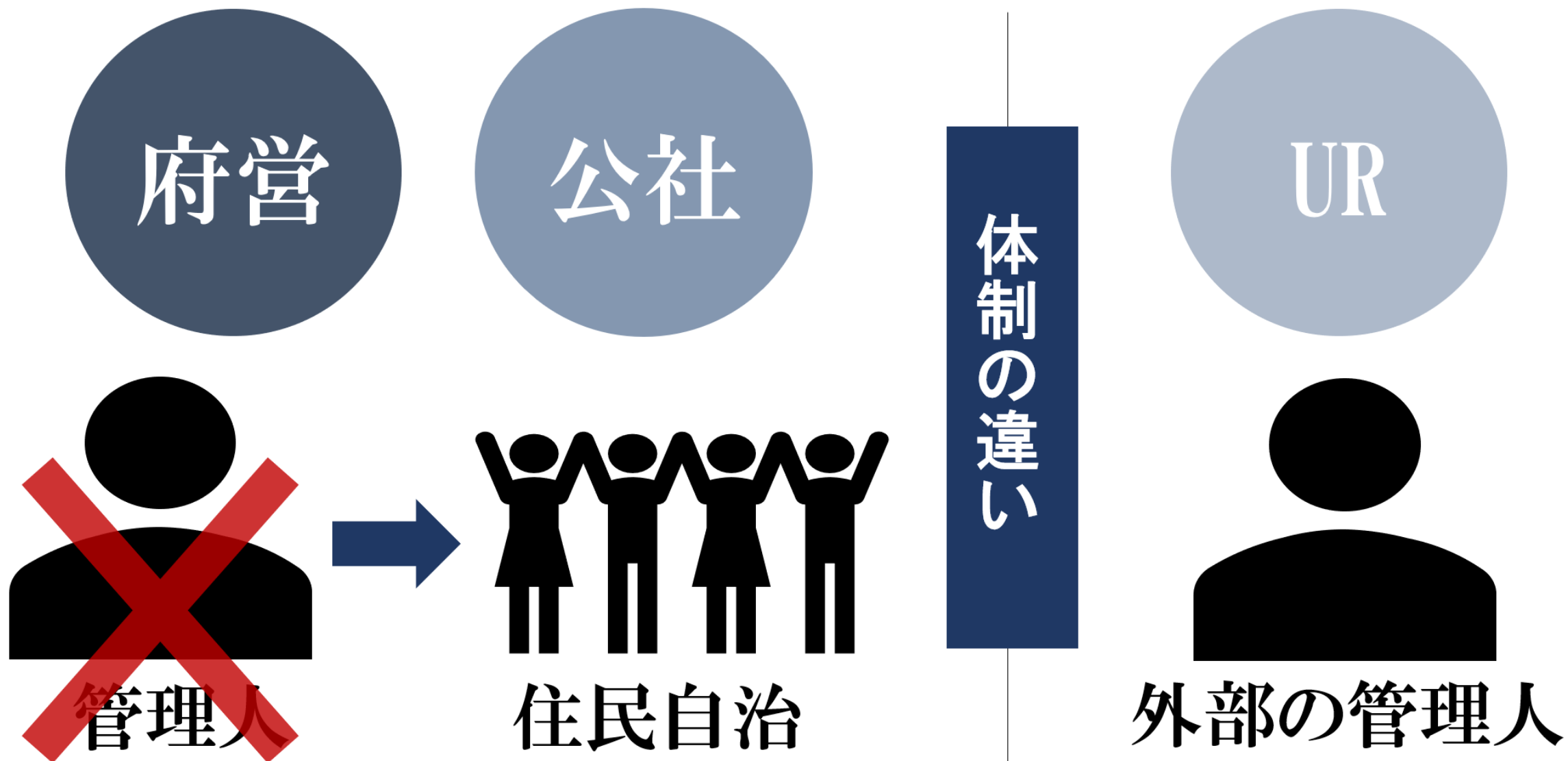
住民力と住居形態の分散分析（一元配置）					
	自由度	平均平方	F 値	有意確率	平方和
グループ間	2	385.954	15.697	0	771.909
グループ内	507	24.588			12466.295
合計	509				13238.204
目的変数：住民力					
説明変数：住居形態					

【多重比較】

Tukey HSDを用いた多重比較			
Tukey HSD ^{a,b}			
住居形態	度数	$\alpha = 0.05$ のサブグループ	
		1	2
UR賃貸住宅	180	10.9556	
府公社賃貸住宅	143		13.4476
府営住宅	187		13.5882
有意確率		1.000	.963
a.調和平均サンプル サイズ = 167.634 を使用			
b.グループのサイズの調和平均を使用			



分析



分析



住民力の差に影響を与えている

住民自治

より良い地域社会の形成に
住民自身が主体的に関わる力を
高めているもの

年齢が上がるにつれて
住民力が高くなる傾向にある

分析

【重回帰分析】

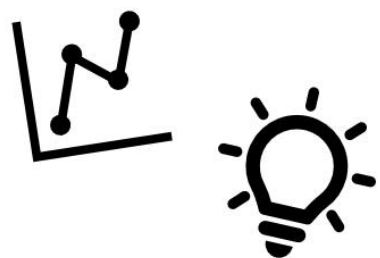
非標準化係標準化係数					
	B	標準誤差	ベータ	t 値	有意確率
(定数)	15.859	2.549		6.223	
年齢	.593	.247	.119	2.399	.017*
世帯構成	.761	.334	.115	2.279	.023*
住居形態	-2.583	.456	-.266	-5.664	.000***
配偶者の有無	-1.134	.782	-.073	-1.450	.148
子供の有無	.939	.378	.123	2.487	.013*
目的変数:住民力					
***p<0.001,**p<0.01,*p<0.05					

【t検定】

等分散性のための Levene の検定				2つの母平均の差を検定		
		F 値	有意確率	t 値	自由度	有意確率 (両側)
住民力	等分散を仮定する	0.73	0.393	-2.295	494	0.022*
	等分散を仮定しない			-2.344	340.178	0.02
***p<0.001,**p<0.01,*p<0.05						

高齢者は若者よりも
住民力が高い

分析



【ロジスティック回帰分析】

	B	標準誤差	Wald	自由度	有意確率	Exp(B)
ステップ 1a 年齢ダミー (60歳以上=1)	-1.875	0.621	9.116	1	0.003	0.153**
配偶者の有無	-0.112	0.263	0.182	1	0.67	0.894
子供の有無	-0.392	0.281	1.943	1	0.163	0.676
二世帯以上	0.532	0.334	2.54	1	0.111	1.702
現住所30年以上居住	-0.086	0.266	0.105	1	0.746	0.917
定数	-1.265	0.417	9.195	1	0.002	0.282

a ステップ 1: 投入された変数 年齢ダミー, 配偶者, 子供の有無, 二世帯以上, 現住所30年以上居住

***p<0.001,**p<0.01,*p<0.05

団地では年齢が上がる
につれて孤立しにくい

団地の構造が与える影響

年齢が上がるにつれて

全国

孤立しやすい 

団地

孤立しにくい 

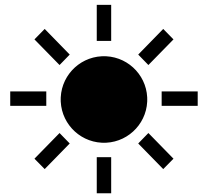
団地の構造が孤立を抑制することにより、良い影響を与えているのではないかと考えられます。

ニュータウンにおける価値

歩いて暮らせる
まちの構造

孤立になりにくい
団地の構造

高齢者が持つ
住民力



近隣センターの衰退

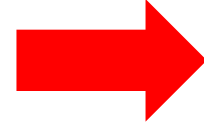
行政の地域課題解決に対する考え

行政が担いきれない領域

近隣センターの衰退

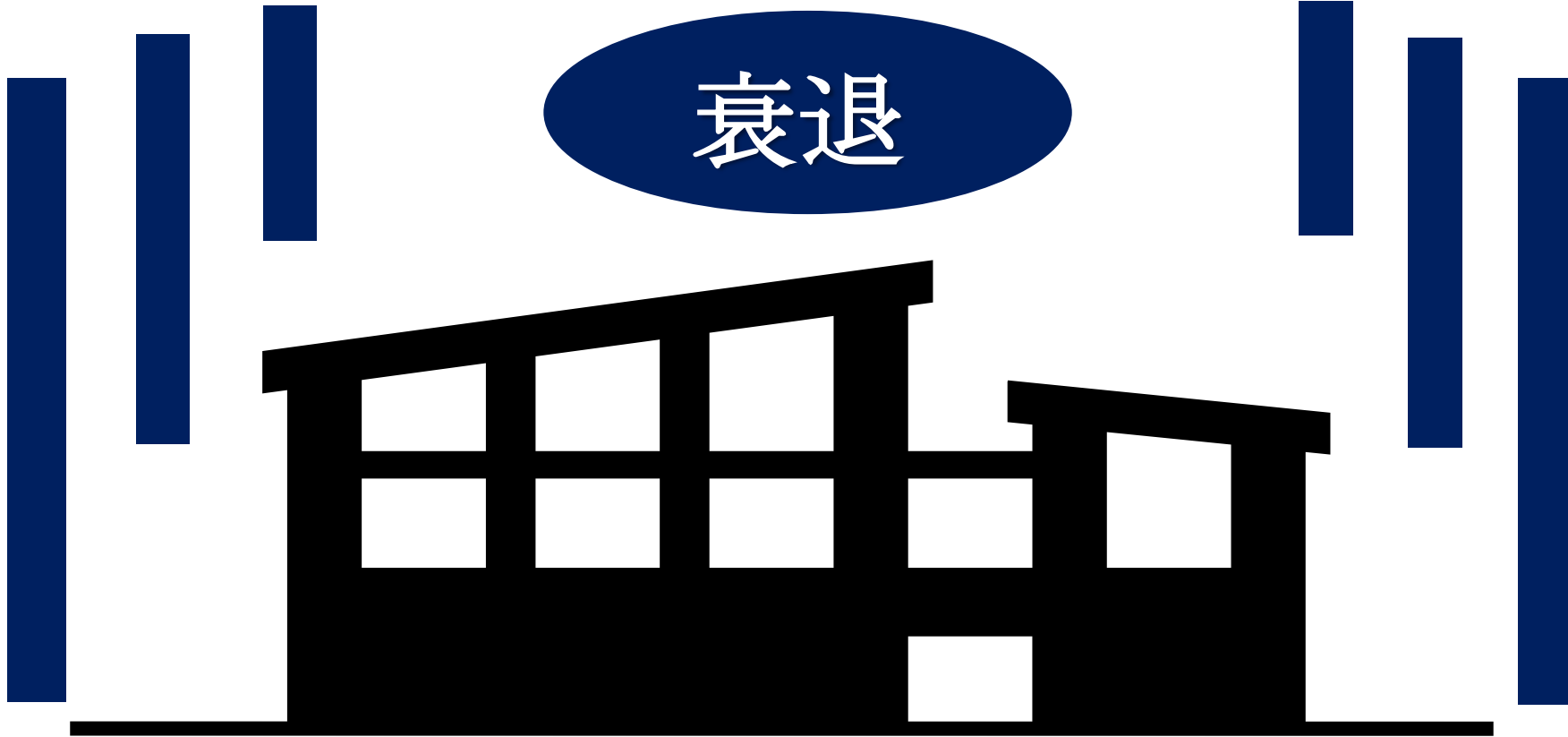
管理

所有



仕組みが複雑

衰退



近隣センター

近隣センターの衰退

行政の地域課題解決に対する考え

行政が担いきれない領域

行政の地域課題解決に対する考え



団地において**高齢者の住民力が高い**傾向にある

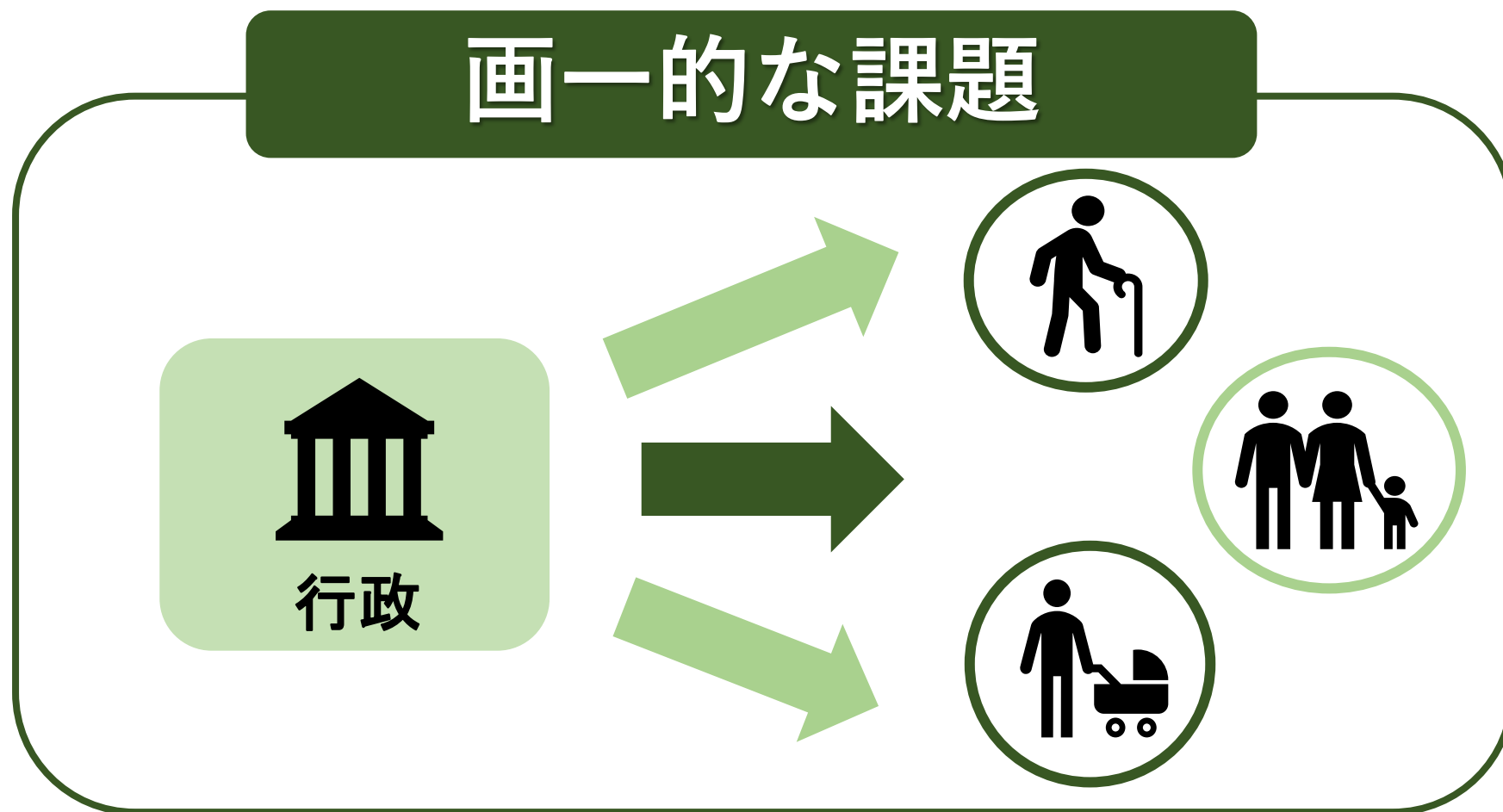
行政は高齢者が持つ**能力を**
見逃している

近隣センターの衰退

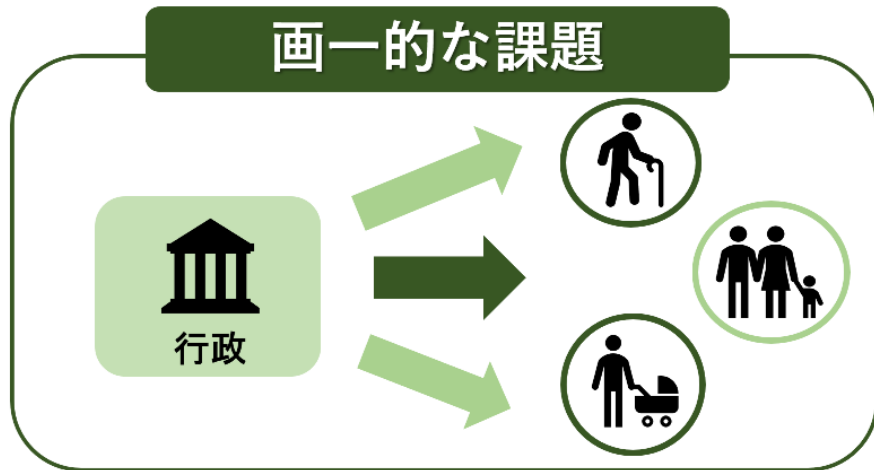
行政の地域課題解決に対する考え

行政が担いきれない領域

行政が担いきれない領域



行政が担いきれない領域



「生活上、困って思うこと」

自身に関する困りごと

- ・健康面など

公的サービスの不足による困りごと

- ・区役所等による手続き
- ・移動手段など

行政が担いきれない領域

住民の潜在的な課題

自身に関する困りごと

公的サービスの不足による
困りごと

「やまわけキッチン」

買い物支援

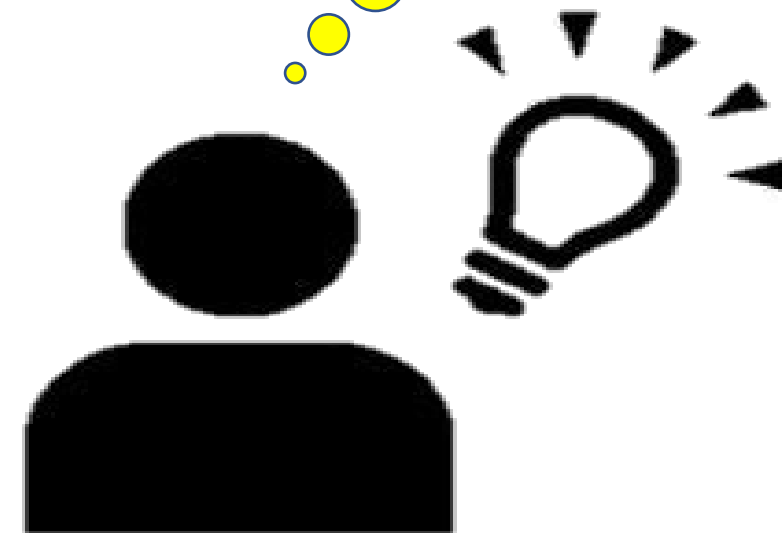


賑わいづくりの
活動



孤食

買い物難民



地域のコーディネーター

行政が担いきれない課題

住民の潜在的な課題

住民が気づいている課題

自身に関する困りごと

公共サービスの不足に

住民でさえ気づいていない課題

孤食

買い物難民

住民主体で解決していく仕組みが必要

住民自身でさえ気づいていない課題

第三者からの視点を
取り入れることが重要

1. 政策提案

協同組合の設置

提案 1 協同組合の設置

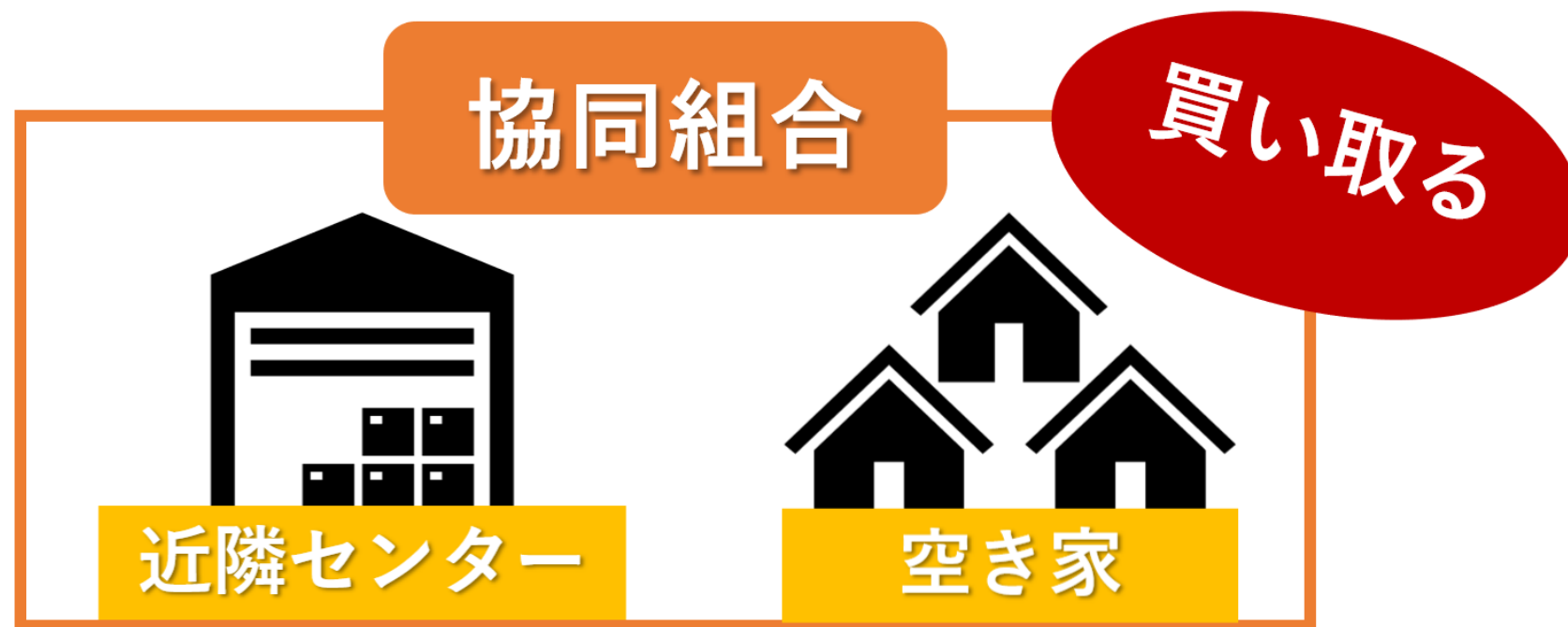


提案 1 協同組合の設置



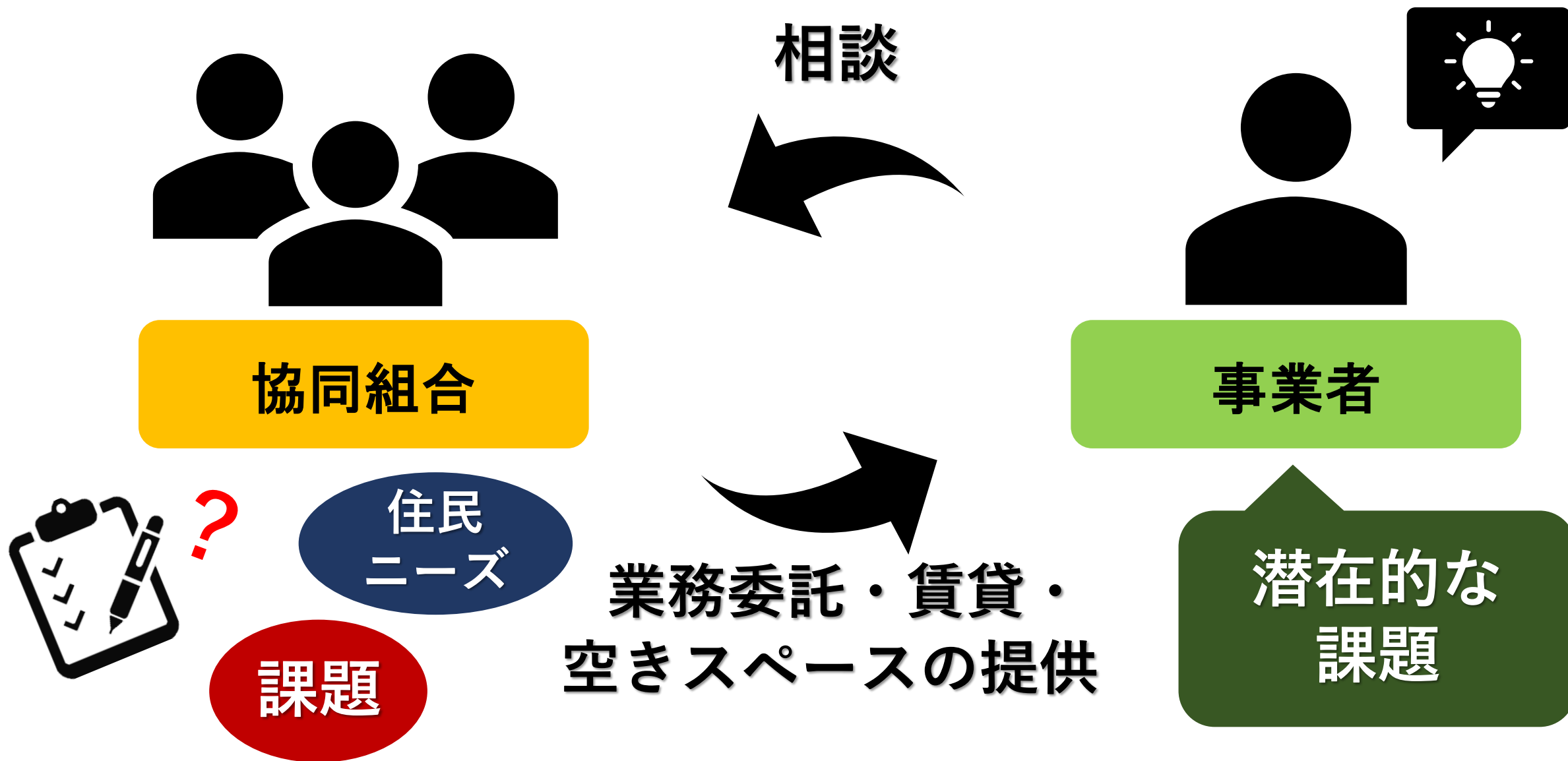
民主的な活動を行う

提案 1 協同組合の設置



住民活動に応じた
柔軟な活動形式

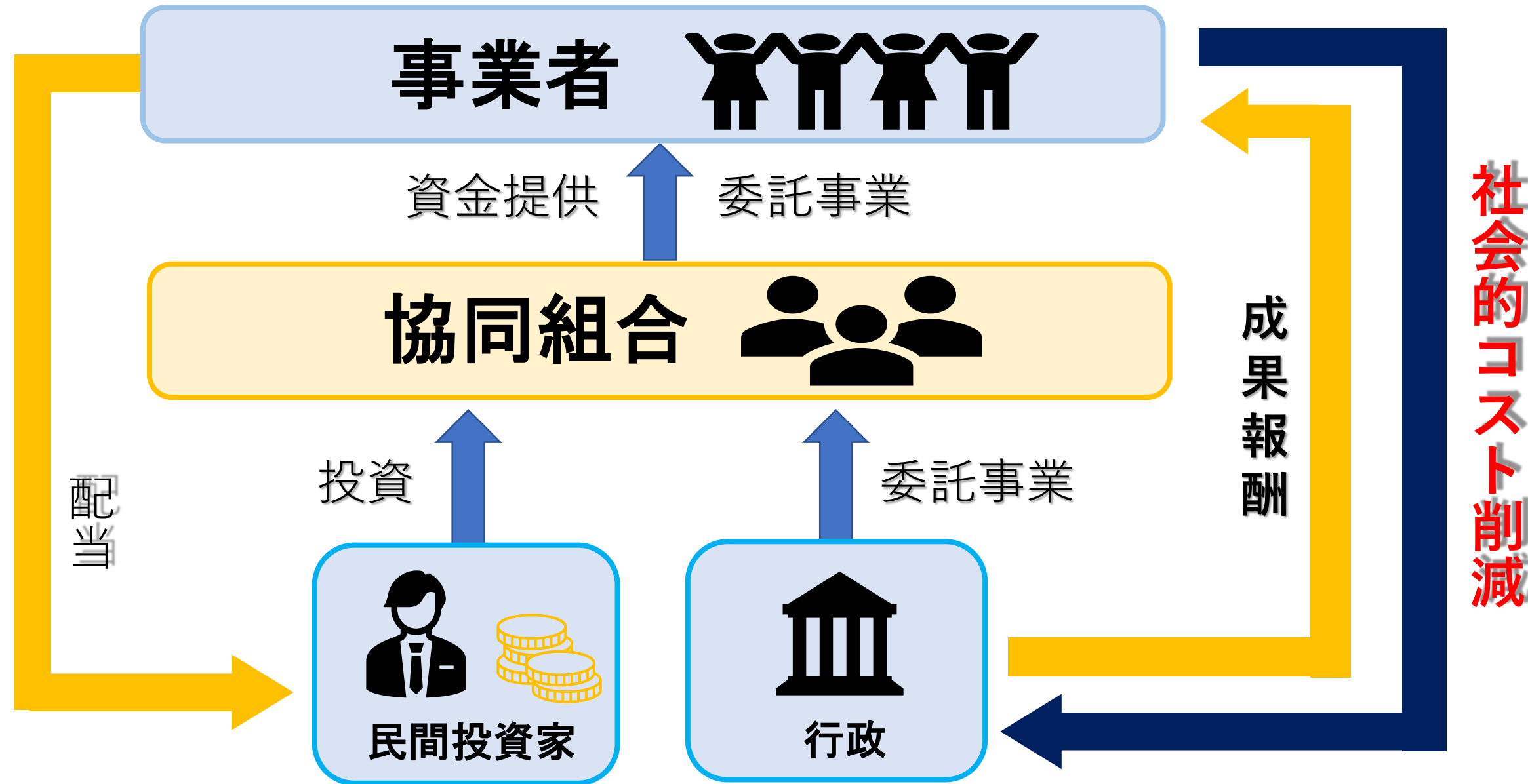
提案 1 協同組合による空きスペースの活用



2.政策提案

ソーシャル・インパクト・ボンドの活用

提案 2 SIBの活用



提案 2 SIBの事業分野

生活困窮支援

ヘルスケア

起業支援

就労支援

子どもの
貧困

介護予防

移住促進

児童養護

介護予防の事業展開



要支援・
要介護認定者

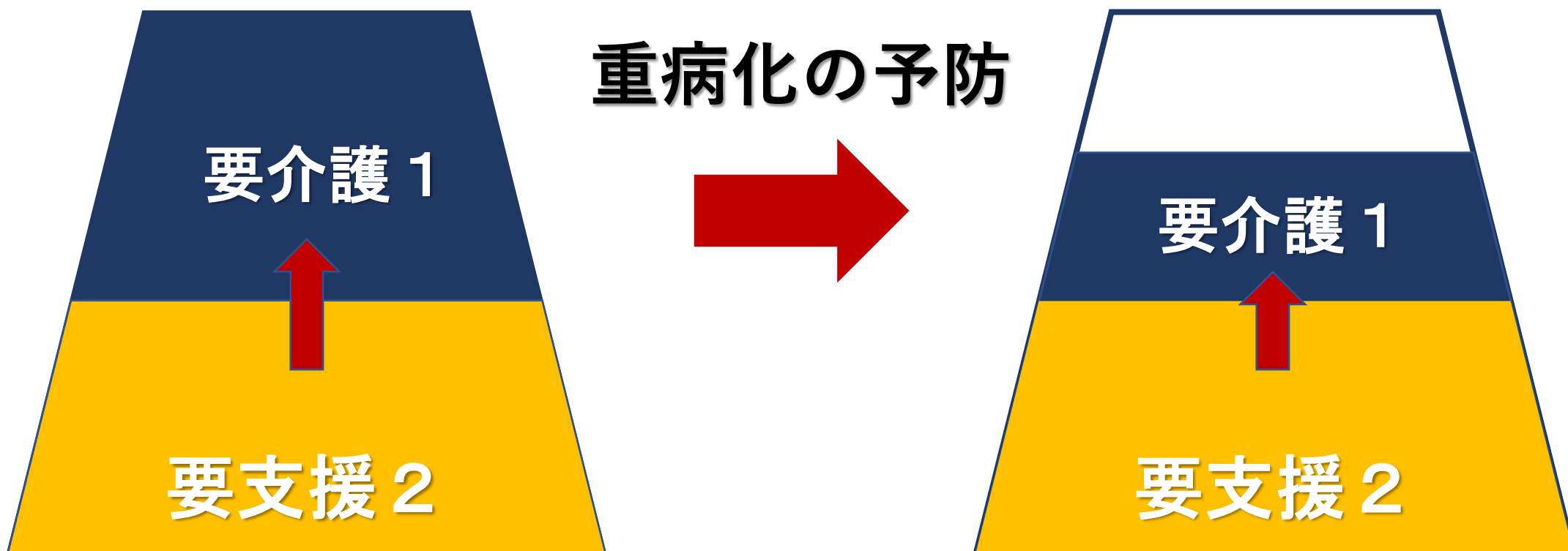
予防サービス



緩和

介護にかかる費用の**削減**につながる

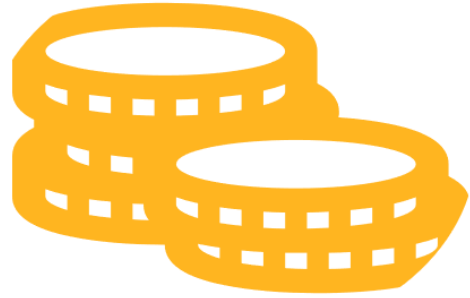
効果



年間**5億6千万円**の社会的コストが削減

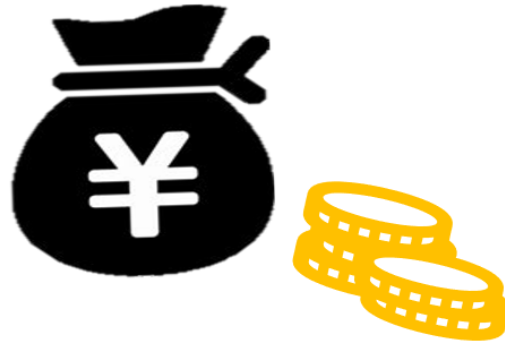
提案 2 SIBの活用

通常の資金



+

削減分の成果



経費や
投資家への配当



提案 2 SIBの活用

通常の資金

削減分の成果



通常の事業形態に比べて
資金の使い道の柔軟性が高い

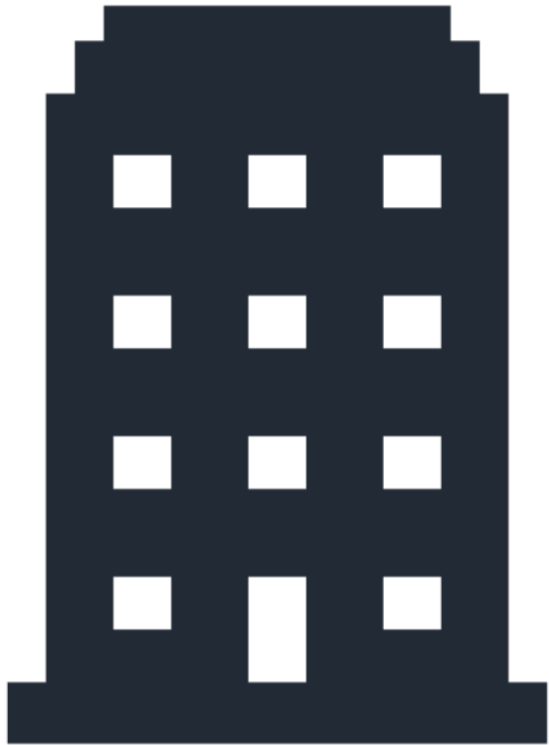
経費や
投資家への配当

提案 2 SIBの活用

協同組合

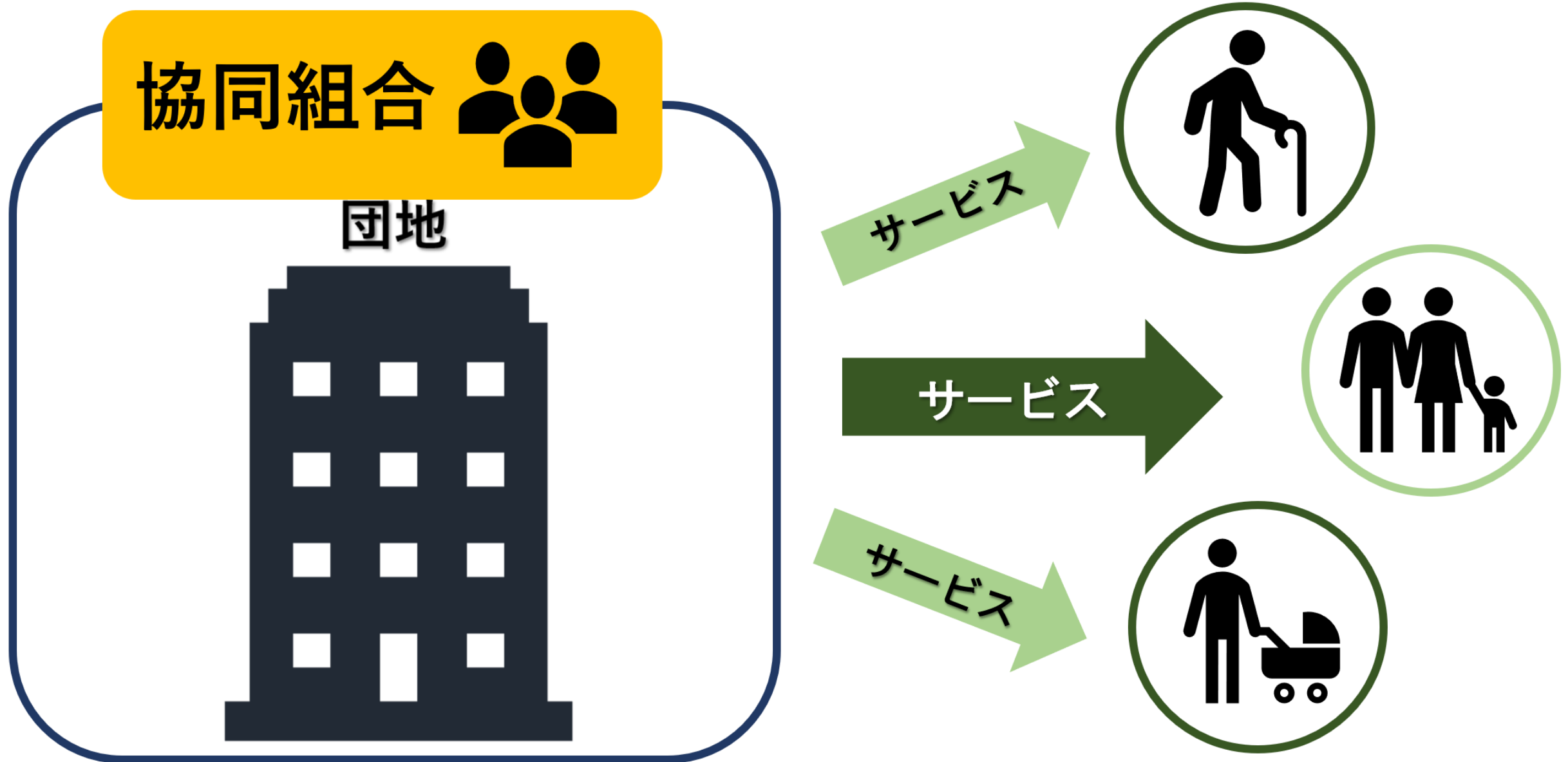


団地



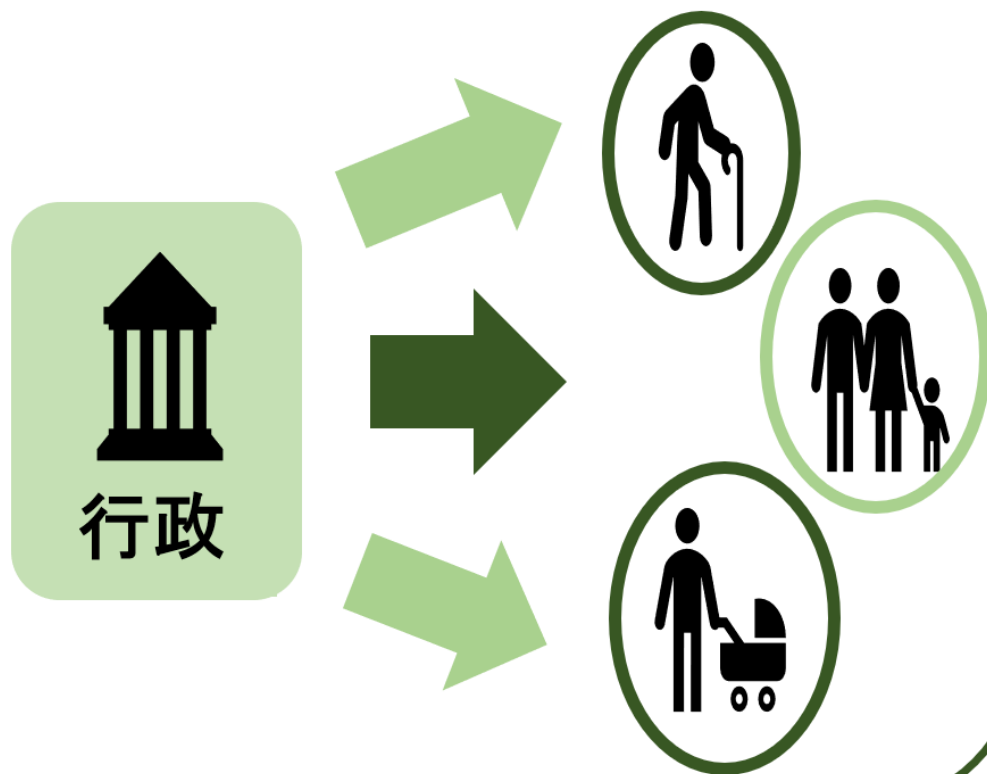
買い取る

提案 2 SIBの活用



行政が担いきれない課題

画一的な課題



住民の潜在的な課題

住民が
気付いている課題

.....

住民でさえ
気付いていない課題

行政が担いきれない課題

画一的な課題

本格的な課題

住民に寄り添った
アプローチができる



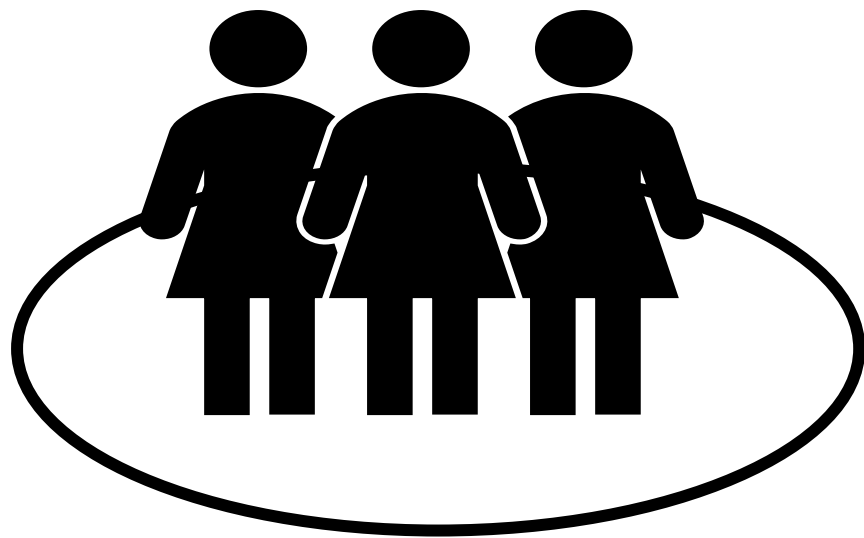
行政

住民でさえ
気が付かない課題

11%

高齢者の活躍

住民力が高い



主体的に
取り組む力がある

「高齢者」
||
地域を
支える人材

働く場の創出や
人々の暮らしの質の向上

課題を「仕事」に転換した
課題解決型サービスの実現



2040年に向けた 新たな泉北ニュータウンの暮らし

ご清聴ありがとうございました