

「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！①

▼昨年末、当ニュータウン開発者の神戸市みなと総局から「かりばプラザ」リニューアル(更新=建替え・増設)の検討に着手したいと「元気アップかりば」の場で伝えられました。▼「かりばプラザ」を主に利用する狩場台・糶台地域において、「これからの地域づくり」としてどのような施設に建替えたいのか、どのような施設を増設するのか、を検討していかなければなりません。とりわけ「安心して住み続けられる地域づくりへ」をめざして「かりばプラザ」の継続活性化に取り組んでいる当NPO法人にとってはたいへん重要なことです。どのように更新(建替え・増設)していくのが良いのか、これから、社員・ボランティア会員・賛助会員を始め、テナント会や地域にお住まいのみなさんといっしょに考えていきたいと思っております。▼これまで地域代表者・テナント会による「地域検討会」が3回行われ、狩場台・糶台の全世帯に呼びかけられた「ワークショップ(検討会)」が2回行われました。これらの「ワークショップ」で出された意見を集約し、それらを反映させた「事業者公募のしおり」を作成し、

公募により「事業者(優先交渉権者)」を決定し、再度「地域検討会」で「事業計画の協議」をし事業(建設工事)に着手するとのことでした。▼当初の「かりばプラザ」は、35年前から短期間で入居した活動的な子育て世代に合わせて施設が整備されたものであり、高齢者のための施設などは必要度が極めて少なかったと言えます。現在は高齢化し、そのための施設が必要になってきているとともに、住み替えにより若い子育て世代もだんだんと増えてきており、その世代のための施設も必要になってきている状況です。「かりばプラザ」は、現在及びこれからのニーズに合った施設に更新(建替え・増設)される時期にあります。▼当地域で必要とされ、かつ事業者が経営として成り立つ施設を調査・検討し、事業化してゆくことが大切です。当「コミかり通信」ではこれからシリーズで報告していきます。

第2回 ワークショップ

8月20日(日) 午前

かりばプラザ集会所



「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！②

▼「当地域で必要とされ、かつ事業者が経営として成り立つ施設を調査・検討し、事業化してゆくことが大切です。」とされた「コミかり通信第3号」から1年が経過します。▼その後、神戸市・(株)OM こうべ・地域代表者・テナント会代表者による「地域検討会」が3回行われ、少しずつ具体化してきています。ただ、民間事業者による事業提案がなかなか具体化せず、進み方がゆっくりしているように見受けられます。▼具体化されてきたことの一つは「当地域で必要とされる施設」として、「高齢者の施設・住宅」や「若いファミリーの子育て支援ができるもの」などが挙げられてきています。次に、建替えた集会所の管理運営を地域団体に委ねたく、これまで申込み受付や料金収納を委託し対応してきた地域代表的NPO法人コミュニティかりばと集会所建替えの具体的な内容について協議していくことになりました。これまで数回協議をし、先日8月22日(水)の「地域検討会」で提案され意見交換されています。▼新たな集会所は、現集会所の機能と現在空き店舗で運営されている休憩所・

居場所の機能を入れ込み、さらに子どもたちの居場所となれるようなものとするのが提案され意見交換されました。また、屋外広場や通路も含めてこれまでの元気アップかりばイベントなどの利用に沿って使い勝手のいいものにしていただくようにとの意見も出ました。▼8月30日(木)には、西神中央あんしんすこやかセンターの主催で「高齢者の施設・住宅」などについての講演会が持たれ「高齢者の施設・住宅」は、いろいろ種類があり、それぞれどのようなものか、狩場台・糶台近辺にどのようなものがあるのか、などが説明されました。この地域には「高齢者の施設・住宅」が少なくこれから増やしていくことが必要と、またどのようなものが必要かについては今後地域の要望を把握することが必要とのことでした。▼これからさらに検討が必要となりそうです。

「高齢者の施設・住宅」講演会

8月30日(木) 14:00-16:00

かりばプラザ集会所

[主催: 西神中央あんしんすこやかセンター]



「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！③

▼前号まで、建替え・増設は「高齢化が進んだ地域に必要な施設」「住み替えにより増えてきた若い子育て世代に必要な施設」が検討され、それらはニーズだけでなく、経営として成り立つものが事業化されていく、そして、地域集会所の管理運営を地域団体にゆだねるとのこと、これまでのイベントなどの利用に使い勝手のいいものにしていくことなどをお伝えしました。▼今号ではさらに、それら新たな施設と商業施設や集会所の配置、及びまとまりとして機能を果たす近隣センターとしての運営やソフトな仕組みについて考えてみます。▼先ず「かりばプラザ」がこれまで使われ役割を果たしてきたことから、これまでの利用やその機能を検証しそれらを底上げしながら足りない部分を補うことが求められるのではないのでしょうか。さらに、新たな機能が付け加わることでよりどのように発展するのか楽しみとなります。▼具体的には、今年で10年目となっている「元気アップかりば」の取り組みは、今後も近隣センターの経営者及びテナント各事業者(かりばプラザテナント会)・地域団体・行政などのゆるやかな連携と共同による歳時記的イベントとして継承発展をしていくことが求められています。更新(建替え・増設)する際、イベント場所として有効活用されてき

た広場・アーケード・集会所などをどのように再配置するのか、これまで必要と言われてきた広場の舞台・イベント照明・放送設備などの装置が新たに整備できるのか、などの課題が挙げられます。▼また「元気アップかりば」の構成団体をどのようにするのか、更新(建替え・増設)後の「テナント会」の構成員がどのようにするのか、増設される各種施設の事業者は「テナント会」の構成員になるのかそれとも新たな団体を構成するのか、その場合にその団体は「元気アップかりば」の構成団体に入るのか、等々。▼さらに、当NPO法人「コミュニティかりば」が、更新(建替え・増設)後、どのような役割を果たしていくのか、「(株)OM こうべ」から「かりばプラザ」運営に係るどのような委託を受けるのか。▼いずれにしても、建替え・増設後の「かりばプラザ」が地域の近隣センター・コミュニティセンターとして機能していくためには、施設の更新とその配置をどのようにするのか、その運営の仕組みをどのようにしていくのかにかかっているように思われます。



涼を呼ぶビアガーデン



かりば夏まつり

「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！④

▼建替え・増設により「かりばプラザ」が利用しやすい近隣センター・コミュニティセンターとして機能していくためには、①施設の内容、②通路広場も含めた施設の配置、③それら施設がセンターとして機能するための運営の仕組み、の3点が大事になります。またそのため、それらを事業として進める神戸市都市局(旧みなと総局)・(株)OMこうべ、施設を建設し経営する民間事業者・店舗事業者(テナント)、および地域住民・地域団体が協力して進めることがたいへん重要です。▼先日、神戸市・(株)OMこうべから、民間事業者への事業意欲の調査が進んできたので、近々「リニューアル事業者」の公募に着手したいとの話がありました。2017(H29)年春に地域に呼び掛けられてからこの間、「地域検討会」や「ワークショップ(全世帯に呼びかけられた検討会)」などで検討が進められてきましたが、やっと事業が動き出す模様です。▼これらの「地域検討会」や「ワークショップ」などで出された意見を取り入れた「公募のしおり」により公募し「リニューアル事業者(優先交渉権者)」を決定。そしてその「事業者提案」を地域との「リニ

ューアル検討会」で協議し、建設工事に着手するとのこと。事業者に求める提案は、施設の内容・配置や工事の進め方などとのことですが、どのようなものが提案されるか楽しみです。▼「リニューアル事業者(優先交渉権者)」が決まり、その事業提案内容が明らかになったら「リニューアル検討会」で協議していくこととなりますが、どのような「検討会」とするかが課題となります。▼まず、施設の内容・配置や工事の進め方などの提案内容や地域との協議の進め方などの基本となる事柄については、地域団体の代表者が参加する「検討会」が必要となります。さらに、イベント開催などによる「かりばプラザ」の使い勝手については「元気アップかりば」を担っている構成団体の「検討会」が必要です。また、「かりばプラザ集会所」の使い勝手については、現在申込み受付や料金収納などの業務により利用者の声を聞いている「NPO法人コミュニティかりば」との協議が必要です。▼そして何より、この「かりばプラザ・リニューアル事業」について、地域住民が知り、要望などと言える手立てとして、全世帯配布の「かりばプラザ・リニューアル事業ニュース」のようなものが必要と考えます。

「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！⑤

▼昨年11月神戸市からの「お知らせ」が回覧され、「かりばプラザリニューアル」事業者募集を8月3日に開始したが事前の応募予定登録事業者から応募がなかったこと、コロナ禍が長期化し新規商業店舗の誘致が困難になったことによるものであること、今後コロナ感染の状況を見ながら引き続き検討を進めるとのこと。▼コロナ感染が落ち着く頃までの「仕切り直し」の時間に、もう一度しっかりと「リニューアル」の内容をみておきたいと思えます。▼「①商業施設の魅力化」への期待は大きい。商圏はそれほど大きくなく年金暮らしの高齢者も多いけれど、最近では子育て世代の住み替え入居も多くなっており、魅力的な商業店舗の出店に期待したいものです。▼「②多様な世代が居住する狩場台・糞台の実現」では、「新たな高齢者住宅等の整備を…」について、地域の高齢の方々は自分たちが入れるものになるかしらと期待しています。「高齢者住宅等」には「有料老人ホーム」や「養護老人ホーム」「特別養護老人ホーム」「認知症高齢者グループホーム」あるいは「サービス付き高齢者住宅(賃貸住宅)」や西神中央「ナチュラルー」のような「高齢者向け住宅(分譲住宅)」などいろいろあります。地域の人たちが集まる「近

隣センター」としての「かりばプラザ」に何がふさわしいか事業者さんからの応募提案を楽しみに待ちたいと思います。▼「③多様な世代が交流する地域コミュニティ拠点の形成」では、テナント会・地域団体・プラザ経営者・西区役所が緩やかに連携して「かりばプラザ」で行われている「元気アップかりば」の歳時記的イベントは、地域最大の交流の場として大切なものです。そのためには「集会所」「広場」「商業施設」が一体となって機能することが求められます。▼「④周辺環境と調和した利便性の高い施設配置」では、住宅地の中にある「かりばプラザ」で高層階の建物は歓迎できません。また現状では別物となっている「かりばプラザ」と「公園」、周辺の利便施設(郵便局・クリニックなど)と相乗効果が見込めるような「利便性の高い施設配置」になることが求められます。▼2016年から検討が始まった「リニューアル事業」はすでに4年が経過しました。その間、高齢化もさらに進み、子育て世代の入居者も増え「かりばプラザ」への要求も変化してきています。また、西神中央の文化ホール・図書館などの新たな開発整備も動き出し、西区役所も来春にはプレンティ・ダイエー北側に移転してきます。近接する「かりばプラザ」にも良い影響が出るような「リニューアル事業」に期待したいものですね。

「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！⑥

▼2020年11月、神戸市からの「お知らせ」が回覧され、「かりばプラザリニューアル」事業者募集(2020.8)に応募がなかったこと、コロナ禍が長期化し新規商業店舗の誘致が困難になったことによるものであること、今後コロナ感染の状況を見ながら引き続き検討を進めるとのことでした。▼その後、早2年になろうとしています。店舗・設備は老朽化し、トールホースはリニューアルを待つことが出さず、昨年大規模修繕に踏み切りました。天井板が剥がれ落ちたり、冷蔵設備にも不具合があり、設備を含む「リフォーム」なしには営業継続は難しい状態だったとのことでした。テナントさんによってそれぞれ事情は異なるとは思いますが、全て建替えというのは都合の良いことばかりではなさそうです。▼広場の回廊の柱も錆により補修が必要となり、根元のコンクリート巻き工事をしたのも昨年でした。中央のアーケードも雨漏りが生じてきており、集会所にも不具合が生じ、対策が必要になってきています。▼一方、かりばプラザ直近の原眼科が高齢者施設に変わり、新聞店舗の一角も福祉事業所に変わりました。以前のかりばプラザのテナントの「いしむら整骨院」も直近で高齢者施設を運営されています。さらに、かり

ばプラザに小規模保育所ができ、いりえ幼稚園の東隣りはその拡張用地として取得され整備工事が進んでいます。子育て世代に必要な施設も増えてきそうです。▼このように、高齢者世帯が増え、住み替えによる新たな子育て世帯も増え、地域に必要な施設も変化し、現実には、かりばプラザ及びその周辺は、日々刻々と変わっている状況です。▼神戸市都市局・(株)OMこうべ未来都市機構(旧OMこうべ)は、これまで「建替え」と「新規増設」を同時に進める「全面建替え=リニューアル」をしようとしてきましたが、それがコロナ禍により、仕切り直しを余儀なくされ、足踏みをしているようにも見受けられます。▼「全面建替え=リニューアル」方式が都合よく進まなければ「部分建替え・リフォーム」方式は考えられないでしょうか。現在ある建物を生かしながら、老朽化・陳腐化したところや使い勝手の悪いところを改善するような「部分建替え・リフォーム」は、以前の姿を残しつつ新たなものに生まれ変わることができるという利点がありそうです。▼工事期間の営業はどうなるのか。そのまま営業・利用しながら「部分増設・リフォーム」する方法はないのか。費用はどの程度必要となるのか、など検討事項はたくさんあります。テナントさんそれぞれのご都合や事情、集会所や広場の使い勝手を整理するなど、さらなる具体的な検討が必要に思います。

「かりばプラザ」更新(建替え・増設)へ！⑦

■ 地域は「リニューアル」を待ち望んでいます！

▼ 昨年7月末、当NPOが狩場台・糺台の4,209戸を対象として、入居後40年後のオールドニュータウンの「暮らし・居場所」をテーマに全世帯アンケート調査を行い1,854枚もの回答をいただきました。その内の約1/5の336枚の自由意見欄には、テーマ以外のことを含め回答者の様々な「思いのたけ」が寄せられました。その中にはテーマになかった「かりばプラザ」について記載いただいたものが1/5の62枚ありました。▼ その内容の主なものを見ると、①トイレを改修して欲しい・きれいにしたい(5名)、②リニューアルが進んでいるのか知りたい(3名)、③喫茶店が欲しい・魅力的なお店が欲しい(数名)など。▼ リニューアルに向けて地域の人たちが先ず望むのは「早くして欲しい」。特に、アーケードの雨漏り・トイレの老朽化は、あちらこちらで話が出ますが「たくさんの人に来て欲しいという施設には見えない」と強く言われる方もおられます。

■ 高齢者・子育て・コミュニティに必要な施設を！

▼ 地域の高齢化や子育て世代の移り住みの増加に対応して、近所の原眼科が「デイサービスゆうゆう」に、新聞店舗が「介護事業所」に、いりえ幼稚園も増設され「幼保連携型認定こども園」に変わってきています。「高齢者対応の施設ができると聞いたんだけど」「子どもの居場所ができると聞いたんだけど」との声が聞こえています。▼ 年6回合わせて数千人の地域の方々に参加する歳時記的イベント「元気アップかりば」は、「集会所」「広場」「アーケード」を利活用して、今後とも発展させていかなければなりません。さらに、このような、地域の人たちがかりばプラザに足を運ぶ仕組みづくりが、小さくとも毎月・毎週と日常化していくことが必要とされています。▼ 現在、空き店舗で運営されている地域コミュニティスペース「コミュニティかりば」も新たな集会所のロビーに移り、子どもたちの居場所にも利用されることになるとのことです。ロビー(コミュニティスペース)はそれなりの広さが必要になるとともに広場やアーケードとの一体化も必要となります。西神中央は、新規整備も含めて魅力的なリニューアルが進んでいます。こちらのリニューアルも楽しみです。