

# 兵庫県ニュータウン 再生ガイドライン

平成28年4月 兵庫県



## はじめに

1 本書について	1
2 構成と活用方法	2
3 ニュータウン再生の政策的位置付け	2

## 第1章 ニュータウンの特徴

1 ニュータウンの開発経緯と特徴	3
2 ニュータウンの状況	4

## 第2章 ニュータウンを取り巻く環境 の変化と新たな課題

1 ニュータウンを取り巻く環境の変化	9
(1) 人口構成・世帯構成の変化	9
(2) 郊外需要の低下と住宅需要の多様化	10
(3) 交通需要や移動手段の変化	11
(4) ライフスタイルや価値観の多様化	12
2 ニュータウンの新たな課題	13
(1) 地域活力の維持・向上	13
(2) 様々な世帯のニーズに対応した住まいの供給	14
(3) 若年から高齢世帯までもが暮らしやすい生活環境の創出	15
(4) 子育て世帯の流入を促す子育て環境のさらなる充実	16

## 第3章 団地再生の必要性と目指すべき方向性

1 団地再生の必要性	17
2 団地再生の方向性	18
3 団地再生の担い手となる主体と役割	19

## 第4章 団地再生の進め方

<b>1 団地再生の進め方</b> .....	20
<b>ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する</b> .....	21
(1) 団地に関する様々な情報を把握する（団地カルテの活用） .....	21
(2) 情報の収集方法 .....	23
(3) 調べた結果の見方（団地カルテの見方） .....	24
<b>ステップ2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える</b> .....	25
(1) 目標を設定する .....	25
(2) 目標の実現に向けた取組方針を設定する .....	26
<b>ステップ3 できる取組から始めてみる</b> .....	29
(1) 具体的な取組を選択する .....	29
(2) 取組の実施に当たっての確認事項 .....	33
(3) 検討結果の取りまとめと取組実施後の評価・検証 .....	37
<b>2 団地再生を進めるための体制の構築</b> .....	39
(1) 組織体制と各主体の役割 .....	39
(2) 団地再生に向けた合意形成の進め方 .....	44

## 第5章 ニュータウン再生に向けた県の施策方針

<b>1 ニュータウン再生に向けた取組方針</b> .....	47
<b>2 ニュータウン再生に向けた展開施策</b> .....	47
(参考資料 ①) .....	49
団地カルテ .....	51
団地カルテの解説 .....	53
(参考資料 ②) .....	57
取組メニュー集 .....	59
(参考資料 ③) .....	117
取組事例 .....	118
1 大和団地 .....	119
2 緑が丘 .....	127
3 明舞団地 .....	133



# はじめに

## 1 本書について

- 高度経済成長期の都市部への人口流入に対して、郊外に開発されたニュータウンでは、急激な人口減少、少子・高齢化、施設の老朽化、近隣センター等の衰退、空き家・空き地の増加等が懸念されています。
- こうした状況の中、地域住民が主体となり、行政や民間事業者と連携して進めるニュータウンの再生への取組が求められています。
- ニュータウンにおける「再生」に明確な定義はないものの、県では、「ニュータウン再生」を「住民組織や活動団体、民間事業者等が主体となり、地域の魅力を高めるための活動を継続的に実施することで、良好な住環境を維持し、次世代へ引き継がれていく住宅地を形成すること」と捉え、再生に向けた取組を推進していきます。
- 本書は、県下のニュータウンにおいて、地域の住民組織や活動団体、民間事業者、行政等（市町、UR 都市機構・住宅供給公社）が、再生の必要性を共有し、連携を図ることでより効果的な再生が進められるよう、再生の必要性や進め方、具体的な取組事例などを示した「再生ガイドライン」としています。

### <本ガイドラインの策定の経緯>

- ガイドラインの策定に当たり、平成 26 年度に設置しました「兵庫県郊外型住宅団地再生検討会（会長：角野幸博関西学院大学教授）」において、再生の取組が進められている川西市及び三木市のニュータウンや県が再生に取り組んでいる明舞団地をモデル団地として、郊外型住宅団地の再生方策の検討を行いました。
- 検討会は、平成 26 年度から平成 27 年度にかけて 6 回開催し、その成果をもとに、県の施策方針も盛り込み、パブリックコメント手続を経て、「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」として取りまとめました。

## 2 構成と活用方法

- ・第1章から第3章までは、ニュータウンの状況を踏まえた再生の方向性、第4章では、各団地における実際の再生の進め方や具体的な取組事例を掲載し、第5章では、ニュータウン再生を進めるための県の施策方針を示しています。
- ・地域の住民組織や活動団体、民間事業者、行政等の各主体がそれぞれの目的に合わせてご活用ください。

### 【地域の住民組織・活動団体の方へ】

自分たちの住む団地の強み・弱みを知るツール、取り組む内容を考えるためのツールとしてご活用ください。

### 【行政の方へ】

団地再生に関する支援施策の検討ツールや、合意形成のポイントなどを確認するための参考ツールとしてご活用ください。

### 【民間事業者の方へ】

団地の強み・弱みを知り、団地再生に関する事業を展開する際の判断ツールとしてご活用ください。

### <代表的な使い方と本書で参照する箇所>

- ① **団地再生における各主体の役割や、合意形成のポイントなどを知るツールとして活用する場合**  
⇒「**団地再生を進めるための体制の構築**」(第4章p.39)
- ② **団地が持つ強み・弱みを把握するツールとして活用する場合**  
⇒「**ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する**」(第4章p.21)
- ③ **取組内容を考える上での参考ツールとして活用する場合**  
⇒「**ステップ3 できる取組から始めてみる**」(第4章p.29)
- ④ **団地再生プランを作成する場合**  
⇒「**ステップ1～3**」+「**団地再生を進めるための体制の構築**」(第4章p.21)

## 3 ニュータウン再生の政策的位置付け

- ・ニュータウンの再生については、空き家対策や住宅・施設の老朽化対策等の住まいやまちづくりのほか、交通、医療、福祉、子育て、教育等、様々な観点からの取組の検討が必要となることから、市町の計画等に位置付けるなどにより政策的に取り組む必要があります。

# 第1章 ニュータウンの特徴

## 1 ニュータウンの開発経緯と特徴

### ① 開発経緯

- 昭和30年代に、神戸市の丘陵地を住宅地として開発し、その土砂を臨海部に埋め立て、ポートアイランドや六甲アイランド等の整備が進められました。
- 昭和40年代以降には、鉄道沿いを中心にニュータウン開発が進展しました。
- このように、ニュータウンは、昭和40年代頃を中心に、都市部への人口流入と団塊世代の住宅取得ニーズの受皿として開発されました。



開発当初の団地（明舞団地）



開発当初のお祭り（明舞団地）  
(出典：明舞団地まちづくり五十周年記念誌)

### ② 特徴

- 新しい「まち」として公共施設の整備や住宅供給が行われ、ゆとりのある区画とともに緑豊かな住環境が形成されました。
- ニュータウンの多くが丘陵部の造成開発であるため、住宅地内に起伏が多いのも特徴です。
- 開発当初は、都心（大阪・三宮など）までの通勤圏の中で「庭付き一戸建てマイホーム」を求める子育て世代のサラリーマン層が一斉に入居し、同一世代による地域コミュニティが形成されました。



緑豊かな住環境（カルチャータウン）

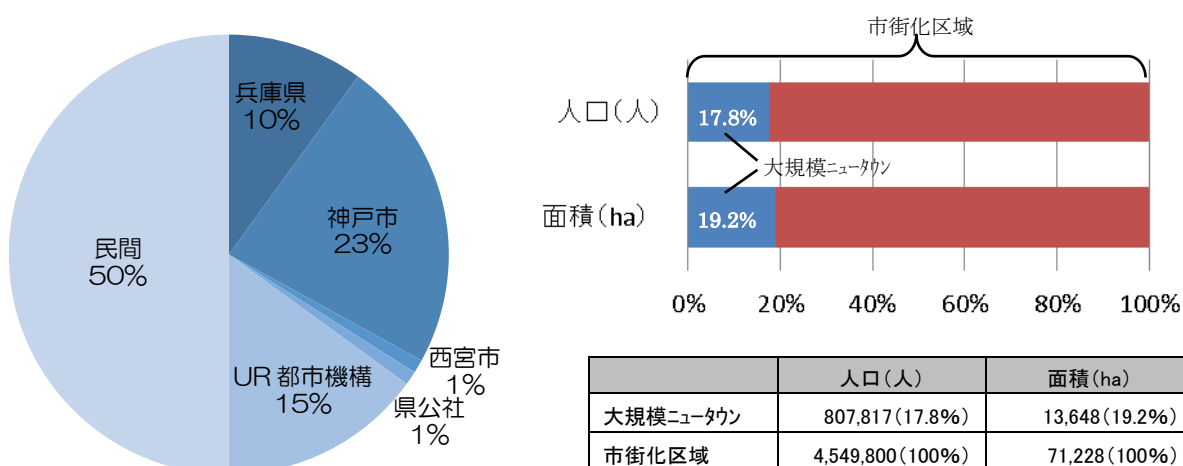


坂の多い地形（多間台）

## 2 ニュータウンの状況

- ・県下の大規模ニュータウン※（86地区）は神戸市を中心に、鉄道沿線（JR・阪急電鉄・阪神電鉄・神戸電鉄・能勢電鉄）及びその近郊に分布しています。
- ・公的開発（地方公共団体、住宅供給公社、UR都市機構）が半数を占め、残りは民間開発となっています。
- ・また、大規模ニュータウンの面積と人口については、県下の市街化区域の約2割を占めています。

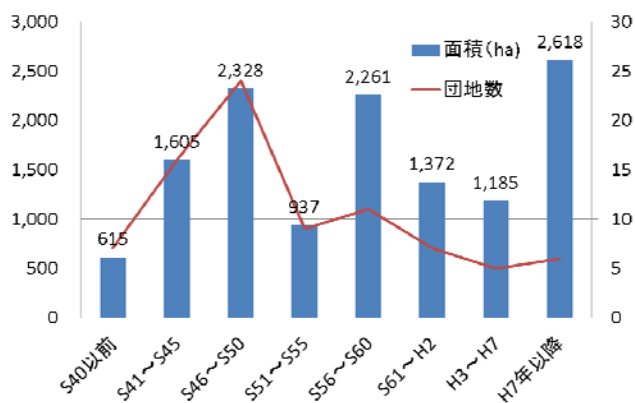
※計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の事業地区



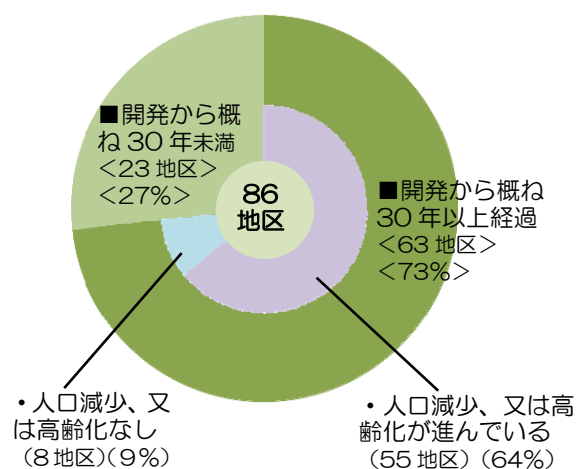
県下の大規模ニュータウン（86地区）の事業主体  
※複数の事業主体がある場合は、行政、公社、URを優先的にカウント

県下の大規模ニュータウン（86地区）と市街化区域の比較  
（資料：平成22年国勢調査）

- ・大規模ニュータウンのうち、開発から概ね30年以上を経過した地区は約7割（63地区）、さらに、人口減少又は高齢化が進んでいる地区は約6割（55地区）であり、ニュータウンの多くがいわゆるオールドニュータウン化し、人口減少や高齢化が進展しています。



県下のニュータウンの入居開始年度別団地数及び面積



県下の大規模ニュータウン（86地区）の分類



第1章 ニュータウンの特徴

<県下の大規模ニュータウンの開発概要(86地区)>

( - は不明)

番号	地区名	所在地	施行面積 (ha)	事業開始	事業完了	入居開始	団地内人口【H22国調】(人)	番号	地区名	所在地	施行面積 (ha)	事業開始	事業完了	入居開始	団地内人口【H22国調】(人)
1	渦森台	神戸市東灘区	38	S36	S50	S45	3,387	45	岩岡	神戸市西区	111	S49	S62	S58	7,323
2	六甲アイランド	神戸市東灘区	131	S58	S62	S63	17,676	46	学園都市	神戸市西区	303	S55	H22	S60	18,657
3	鶴甲	神戸市灘区	40	S34	S50	S43	4,744	47	北別府	神戸市西区	63	S49	S59	S58	5,564
4	ポートアイランド	神戸市中央区	120	S41	S55	S55	14,364	48	北山台・富士見が丘	神戸市西区	48	-	-	S48	4,338
5	泉台	神戸市北区	70	S45	S52	S46	5,917	49	月が丘・美穂が丘	神戸市西区	85	S44	H20	S47	5,596
6	大池	神戸市北区	50	-	-	S39	7,023	50	西神中央	神戸市西区	634	S46	H24	S57	49,034
7	興人山の街	神戸市北区	171	S44	S62	S48	14,465	51	西神住宅第2(西神南)	神戸市西区	415	S55	H27	H5	28,400
8	北五葉・南五葉	神戸市北区	143	S39	S44	S45	13,699	52	田中	神戸市西区	31	S58	H7	-	2,728
9	君影町	神戸市北区	35	S41	S44	S46	4,346	53	名塩	西宮市	241	S53	H22	H3	6,679
10	北鈴蘭台	神戸市北区	117	S45	S58	S45	10,338	54	北六甲台	西宮市	81	S53	S61	-	5,568
11	花山	神戸市北区	62	S48	S57	S51	5,106	55	上山口丸山	西宮市	65	S61	H8	-	2,787
12	星和台	神戸市北区	129	S46	S53	S47	8,430	56	武庫川	西宮市	55	S49	S58	S54	21,353
13	ひよどり台	神戸市北区	110	S45	S51	S50	7,337	57	西宮マリナパークシティ	西宮市	31	S46	-	H9	7,614
14	箕谷	神戸市北区	31	S47	S50	S49	2,096	58	浜甲子園	西宮市	34	S36	S39	S37	5,767
15	有野台	神戸市北区	142	S41	S53	S45	11,197	59	芦屋浜	芦屋市	126	S44	S63	S54	13,346
16	唐櫃	神戸市北区	56	S39	S54	S41	4,815	60	南芦屋浜	芦屋市	126	S46	H26	H9	4,293
17	鹿子台	神戸市北区	221	S54	H12	H3	10,388	61	阪急宝塚山手台	宝塚市	189	S61	H29	H5	3,793
18	藤原台	神戸市北区	281	S52	H11	S60	16,320	62	中山台ニュータウン	宝塚市	220	S44	S61	S45	13,495
19	星和八多	神戸市北区	41	S56	H6	-	3,337	63	ラ・ビスタ宝塚	宝塚市	45	S58	H2	H2	7,948
20	阪神花山	神戸市北区	39	S62	H4	-	2,185	64	大和団地	川西市	173	S41	S51	S43	10,917
21	岡場	神戸市北区	45	S59	H11	-	2,800	65	多田グリーンハイツ	川西市	230	S40	H4	S42	14,091
22	山の街ニュータウン	神戸市北区	158	S57	H3	-	12,709	66	清和台	川西市	172	S43	S54	S45	13,175
23	赤松台・上津台	神戸市北区	277	S63	H14	-	4,949	67	鷹尾山けやき坂	川西市	131	S51	H8	S59	5,453
24	新南鈴蘭台	神戸市北区	34	S56	H3	-	2,169	68	藤ヶ丘	川西市	42	S45	S52	S48	3,076
25	高倉台	神戸市須磨区	96	S36	S58	S48	7,521	69	萩原台	川西市	49	S45	S52	S47	3,582
26	名谷	神戸市須磨区	276	S44	S56	S50	21,235	70	阪急日生ニュータウン	川西市猪名川町	255	S45	H15	S50	15,177
27	落合	神戸市須磨区	246	S48	S53	S53	25,100	71	北摂三田フラワータウン	三田市	337	S46	H26	S57	22,904
28	白川台	神戸市須磨区	68	S41	S45	S45	9,983	72	北摂三田ウッディタウン	三田市	587	S48	H20	S62	30,678
29	北須磨	神戸市須磨区	76	S39	S52	S42	5,658	73	北摂三田カルチャータウン	三田市	150	S46	H26	H4	2,469
30	東白川台	神戸市須磨区	32	S55	S58	S58	2,947	74	つつじが丘	三田市	96	S62	H2	S63	7,201
31	横尾	神戸市須磨区	142	S46	H8	S54	8,789	75	猪名川パークタウン1期	猪名川町	215	S55	H8	S61	10,198
32	若草町	神戸市須磨区	24	S48	S52	S50	2,096	76	つつじが丘住宅地	猪名川町	90	S63	H18	H5	5,059
33	ジェームス山	神戸市垂水区	95	-	-	S48	9,506	77	大久保東	明石市	109	S44	S51	-	9,693
34	舞子台	神戸市垂水区	46	S32	S35	S35	10,508	78	緑が丘	三木市	136	S45	S51	S46	9,392
35	明舞	神戸市垂水区 明石市	197	S35	S47	S39	21,412	79	青山	三木市	181	S58	H1	S60	6,123
36	多聞台	神戸市垂水区	45	S38	S40	S39	4,192	80	自由が丘	三木市	230	S40	S55	-	16,623
37	つつじが丘	神戸市垂水区	55	S51	S59	S54	4,427	81	ひょうご情報公園都市	三木市	390	H10	H35	-	0
38	新多聞	神戸市垂水区	197	S46	S53	S49	21,172	82	育ヶ丘団地	小野市	36	S45	S59	-	3,038
39	桃山台	神戸市垂水区	57	S49	S60	S54	6,556	83	南山	加東市	159	H3	H20	-	873
40	舞多聞	神戸市垂水区	108	H14	H25	-	945	84	上郡ネオポリス	上郡町	53	S47	S58	S48	2,681
41	学園緑ヶ丘	神戸市垂水区	57	S59	S60	-	4,320	85	播磨科学公園都市	たつの市 上郡町 佐用町	2,010	S60	H35	H9	1,497
42	西神戸ニュータウン	神戸市西区	175	S45	H7	S50	11,866	86	兵庫ニュータウン(住吉台)	篠山市	53	S46	S63	S56	2,870
43	池上	神戸市西区	143	S49	S61	S58	14,165	合計			13,648	/	/	/	807,817
44	玉津・出合	神戸市西区	185	S40	S51	S48	14,569								

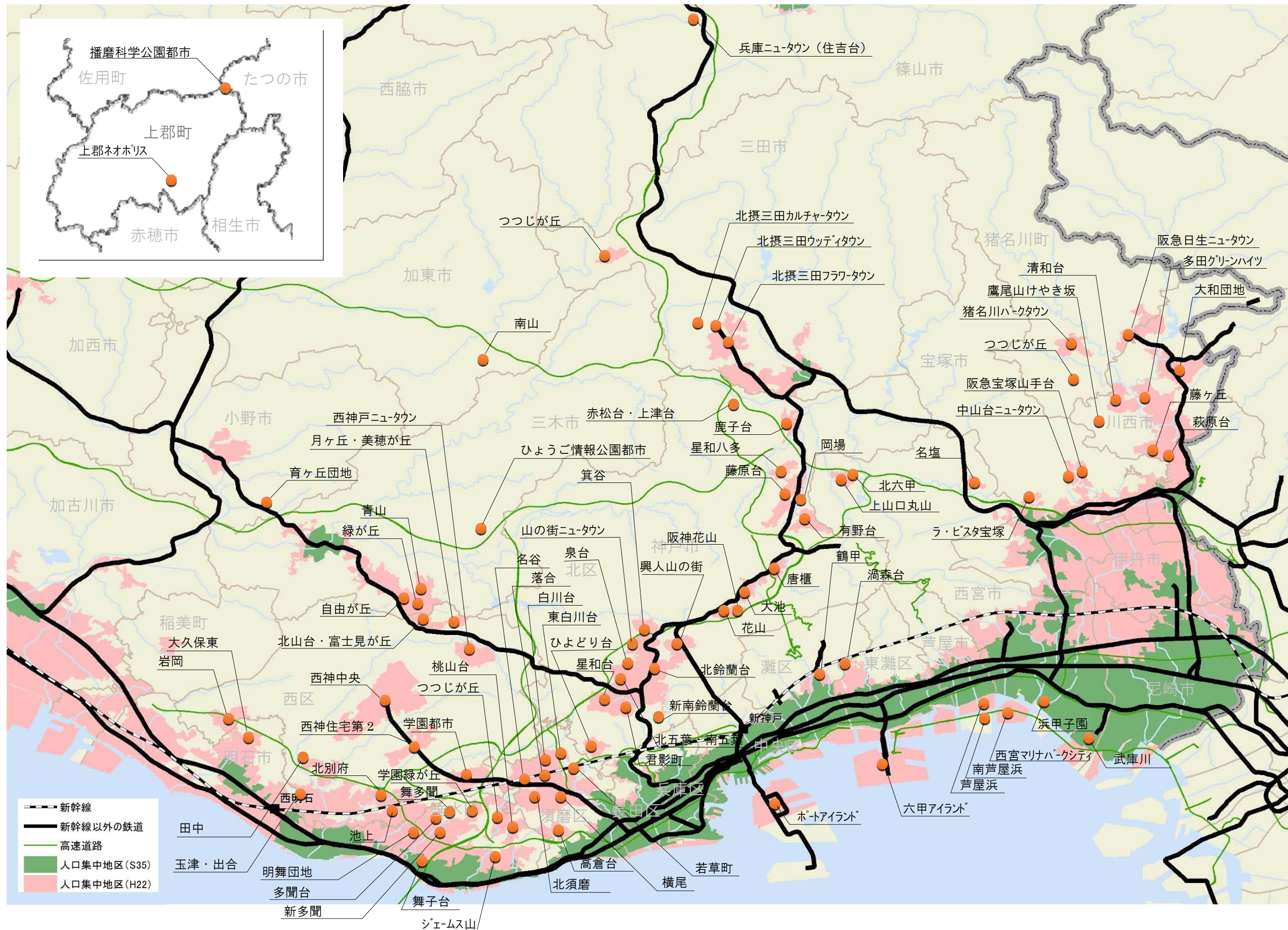
<県下の大規模ニュータウンの分類>

大規模ニュータウン【86地区】		計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の事業地区
開発から概ね30年未満のニュータウン【23地区】		開発から概ね30年以上経過したニュータウン【63地区】
<p>高齢化・人口減少率ともに高い※1※2</p> <p>【38地区】</p>	<p><b>0地区</b> (0.0%)</p>	<p><b>38地区</b> (44.2%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市東灘区 ・渦森台</li> <li>○神戸市灘区 ・鶴甲</li> <li>○神戸市中央区 ・ポートアイランド</li> <li>○神戸市北区 ・泉台 ・大池 ・北五葉・南五葉 ・君影町 ・北鈴蘭台 ・花山 ・星和台 ・ひよどり台 ・箕谷 ・有野台 ・唐櫃</li> <li>○神戸市須磨区 ・高倉台 ・名谷 ・白川台 ・北須磨 ・東白川台 ・横尾 ・若草町</li> <li>○神戸市垂水区 ・ジェームス山 ・多聞台 ・つつじが丘 ・新多聞</li> <li>○神戸市西区 ・西神戸ニュータウン ・北山台・富士見が丘</li> <li>○神戸市・明石市 ・明舞団地</li> <li>○西宮市 ・武庫川 ・浜甲子園</li> <li>○芦屋市 ・芦屋浜</li> <li>○宝塚市 ・中山台ニュータウン</li> <li>○川西市 ・大和団地 ・多田グリーンハイツ ・清和台 ・藤ヶ丘 ・萩原台</li> <li>○明石市 ・大久保東</li> </ul>
	<p><b>2地区</b> (2.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○西宮市 ・西宮マリナパークシティ</li> <li>○芦屋市 ・南芦屋浜</li> </ul> <p>【5地区】</p>	<p><b>3地区</b> (3.5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市垂水区 ・舞子台</li> <li>○川西市・猪名川町 ・阪急日生ニュータウン</li> <li>○三木市 ・緑が丘</li> </ul>
	<p><b>2地区</b> (2.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市北区 ・山の街ニュータウン ・新南鈴蘭台</li> </ul> <p>【16地区】</p>	<p><b>14地区</b> (16.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市北区 ・興人山の街</li> <li>○神戸市須磨区 ・落合</li> <li>○神戸市垂水区 ・桃山台 ・学園緑ヶ丘</li> <li>○神戸市西区 ・池上 ・玉津・出合 ・岩岡 ・月ヶ丘・美穂が丘 ・西神中央</li> <li>○三田市 ・北摂三田フラワータウン ・つつじが丘</li> <li>○三木市 ・自由が丘</li> <li>○小野市 ・育ヶ丘団地</li> <li>○上郡町 ・上郡ネオポリス</li> </ul>
	<p><b>19地区</b> (22.1%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市東灘区 ・六甲アイランド</li> <li>○神戸市北区 ・鹿子台 ・星和人多 ・阪神花山 ・岡場 ・赤松台・上津台</li> <li>○神戸市垂水区 ・舞多聞</li> <li>○神戸市西区 ・西神住宅第2 ・田中</li> <li>○西宮市 ・名塩 ・上山口丸山</li> <li>○宝塚市 ・阪急宝塚山手台 ・ラ・ビスタ宝塚</li> <li>○三田市 ・北摂三田ウッディタウン ・北摂三田カルチャータウン</li> <li>○猪名川町 ・つつじが丘住宅地</li> <li>○三木市 ・ひょうご情報公園都市</li> <li>○加東市 ・南山</li> <li>○たつの市・上郡町・佐用町 ・播磨科学公園都市</li> </ul> <p>【27地区】</p>	<p><b>8地区</b> (9.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市北区 ・藤原台</li> <li>○神戸市西区 ・北別府 ・学園都市</li> <li>○西宮市 ・北六甲台</li> <li>○川西市 ・鷹尾山けやき坂</li> <li>○猪名川町 ・猪名川パークタウン</li> <li>○三木市 ・青山</li> <li>○篠山市 ・兵庫ニュータウン(住吉台)</li> </ul>

※1 平成22年時点の団地内の高齢化率が所在する市町の平均に比べ高い

※2 平成22年の団地内人口減少率(対平成17年比)が所在する市町の平均に比べ高い

<県下の大規模ニュータウンの分布図（86地区）>





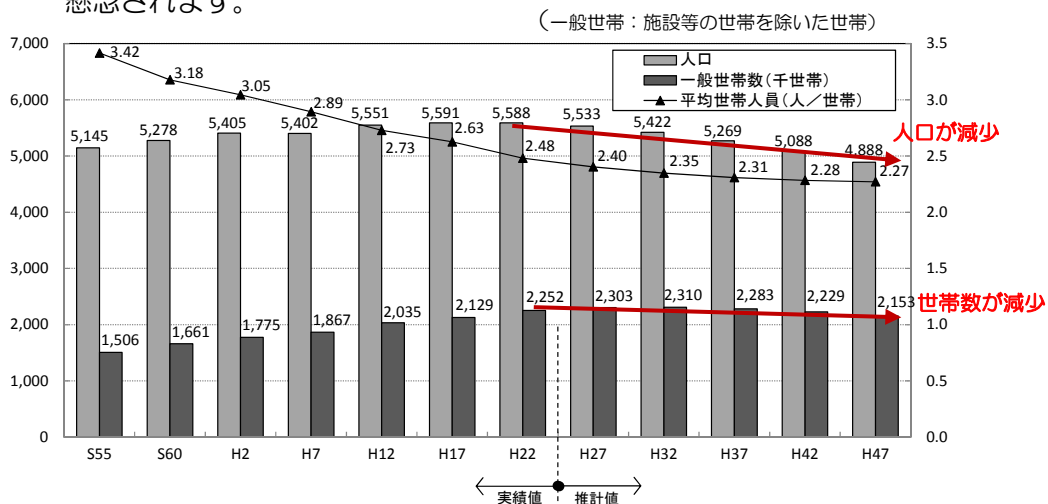
# 第2章 ニュータウンを取り巻く環境の変化と新たな課題

## 1 ニュータウンを取り巻く環境の変化

### (1) 人口構成・世帯構成の変化

#### ① 人口減少・少子高齢化の一層の進展

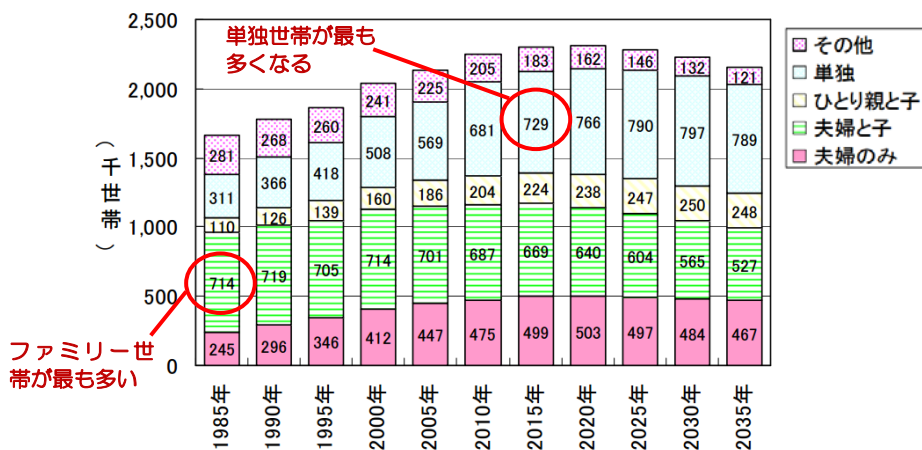
- ・兵庫県の人口は、既に減少傾向にあり、今後はより一層の減少が想定されます。また、少子・高齢化についても、今後一層の進展が想定されています。
- ・ニュータウンにおいては、中心層である団塊世代の高齢化や、子世代の流出とともに、郊外地への新たな世帯の流入も乏しいことから、さらなる人口減少、少子・高齢化が懸念されます。



兵庫県の人口、世帯数、平均世帯人員の推移  
(資料：国勢調査、「兵庫県推計人口」及び「兵庫県将来推計世帯数」)

#### ② 世帯構成の多様化

- ・これまで、「夫婦と子からなる世帯（ファミリー世帯）」が標準世帯と考えられていたものが、単身世帯等の小規模世帯が増えています。これからは、ファミリー世帯以外の様々な世帯への対応が必要となります。

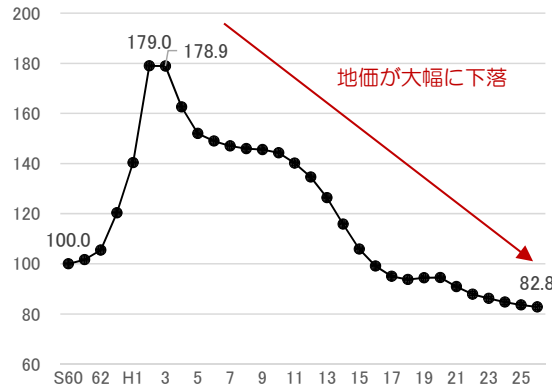


家族類型別世帯割合の推計結果（2010年までは実績値）  
(資料：平成26年4月兵庫県世帯数の将来推計)

(2) 郊外需要の低下と住宅需要の多様化

① 都心回帰に伴う郊外需要の低下

- 地価下落や都心回帰のニーズ等を背景に、都心部や主要駅周辺など利便性の高い立地でのマンション供給等により、郊外住宅地の需要の低下が懸念されます。



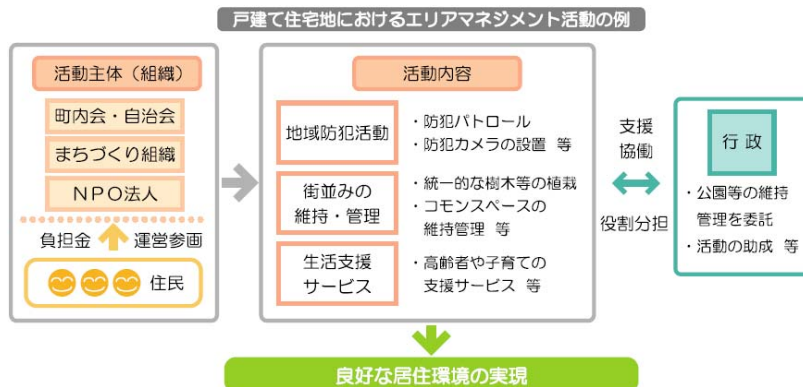
兵庫県の地価変動 (指数/S60を100)

② 住宅需要の多様化

- 新たな住宅地開発の減少等により、マイホームの取得に際しては、新築住宅だけでなく、既存住宅の取得・リフォームも選択肢に入ようになってきました。
- また、単身世帯の増加等に伴い、シェアハウスやコミュニティ型賃貸住宅、自己流にアレンジできるDIY型賃貸住宅など、様々なニーズに対応した住宅供給が行われています。

③ 地域の活力や価値を向上させるエリアマネジメント活動の芽生え

- 近年、新規の分譲住宅地では、開発事業者が活動組織を用意した上で、住民を中心に、快適で魅力に富む環境の創出、美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進、安全・安心な地域づくりなどの取組を進める事例が増えてきました。
- ニュータウンなどの既存住宅地においても高齢者支援や commonspace の維持管理、防犯パトロール、空き家・空き地対策など、従来の住民組織・活動団体の取組をベースとしながら、地域の活力や価値を向上させるエリアマネジメント活動へ新たに取り組む事例が見られるようになってきています。

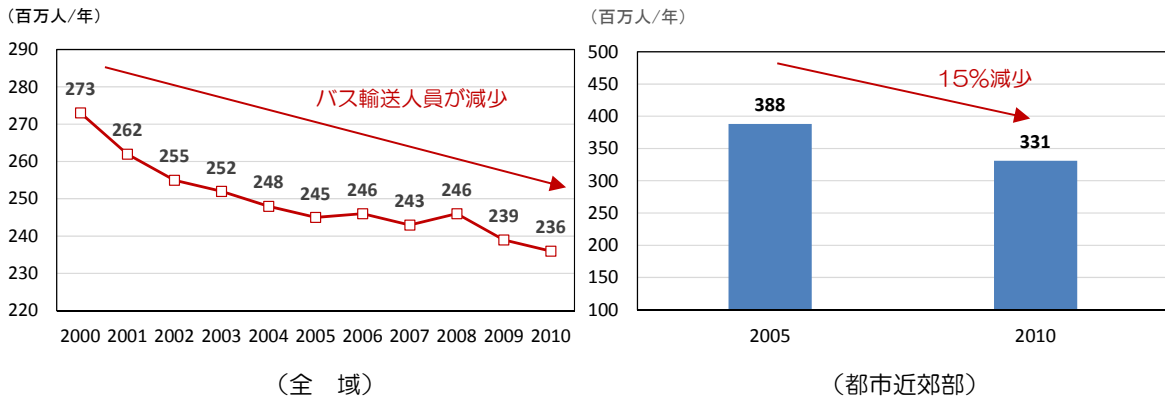


エリアマネジメント活動の例  
(資料：エリアマネジメントのすすめ (国土交通省・水資源局))

(3) 交通需要や移動手段の変化

① 公共交通需要の低下

- ・団塊世代のリタイア等により、通勤等における公共交通需要が低下し、バス路線や鉄道路線の本数減少や廃止が懸念されています。
- ・車利用が多いニュータウンでは、公共交通利便の低下により、利用者数がさらに減少するという悪循環が起きています。



兵庫県のバス輸送人員の推移  
 (資料：平成 25 年 3 月兵庫県「ひょうご公共交通 10 ヶ年計画」)

② 公共交通以外の移動手段の進展

- ・公共交通を補完する移動手段として、自主運行のコミュニティバスや乗り合いタクシーなどのデマンド型交通、シニアカーや電動アシスト自転車などが活用されつつあるほか、自動車よりコンパクトで小回りが利き、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の超小型モビリティといった移動手段も検討されています。



コミュニティバス (イメージ)



シニアカー (イメージ)

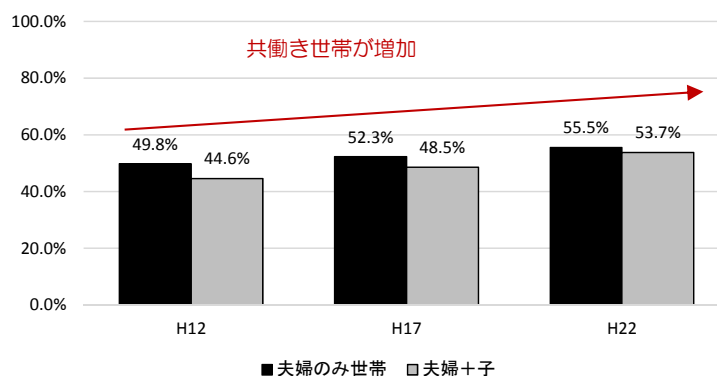


超小型モビリティ導入による効果、社会便益  
 (資料：超小型モビリティ導入に向けたガイドライン (H24.6 国土交通省))

## (4) ライフスタイルや価値観の多様化

### ① 共働き世帯の増加に伴う暮らしの変化

- 女性社会進出・所得低下等を背景に共働き世帯が増え、保育園の利用など子育てサービスを受けることが一般化しつつあります。一方で、地域活動への参画が難しくなるという状況も以前より増えてきています。



共働き世帯の割合の推移  
(資料：国勢調査(各年))

### ② 高齢期の新たな住まい方への提案 (CCRC<sup>※</sup>構想への動き)

- 高齢者が、自らの希望に応じて移り住み、地域社会において健康でアクティブな生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくりを目指した「日本版CCRC構想」の動きがあり、良好な住環境を有するニュータウンにおいて、そのようなまちづくりの可能性もあります。

※Continuing Care Retirement Community の略

### ③ 情報通信技術 (ICT) の進展による暮らしの変化

- ICT (情報通信技術) の進展により、どこにいても簡単に情報発信や情報共有が可能となり、Facebook や LINE 等の SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) の普及もあいまって、「ゆるいつながり」によるコミュニティが形成される動きもみられるなど、住まい方にとどまらず人同士の関わり方にも様々な変化が生じてきています。さらに、テレワークに代表される場所や時間にとらわれない柔軟な働き方も可能になってきています。

### ④ 購買方法の多様化による地域商店等の衰退

- ネットショッピングのような、自宅に居ながら買物ができるサービスや、自動車利用を前提としたロードサイドショップ、郊外部への大型商業施設等の出店などにより、地域の生活を支えてきた商店等の衰退が懸念されています。



## 2 ニュータウンの新たな課題

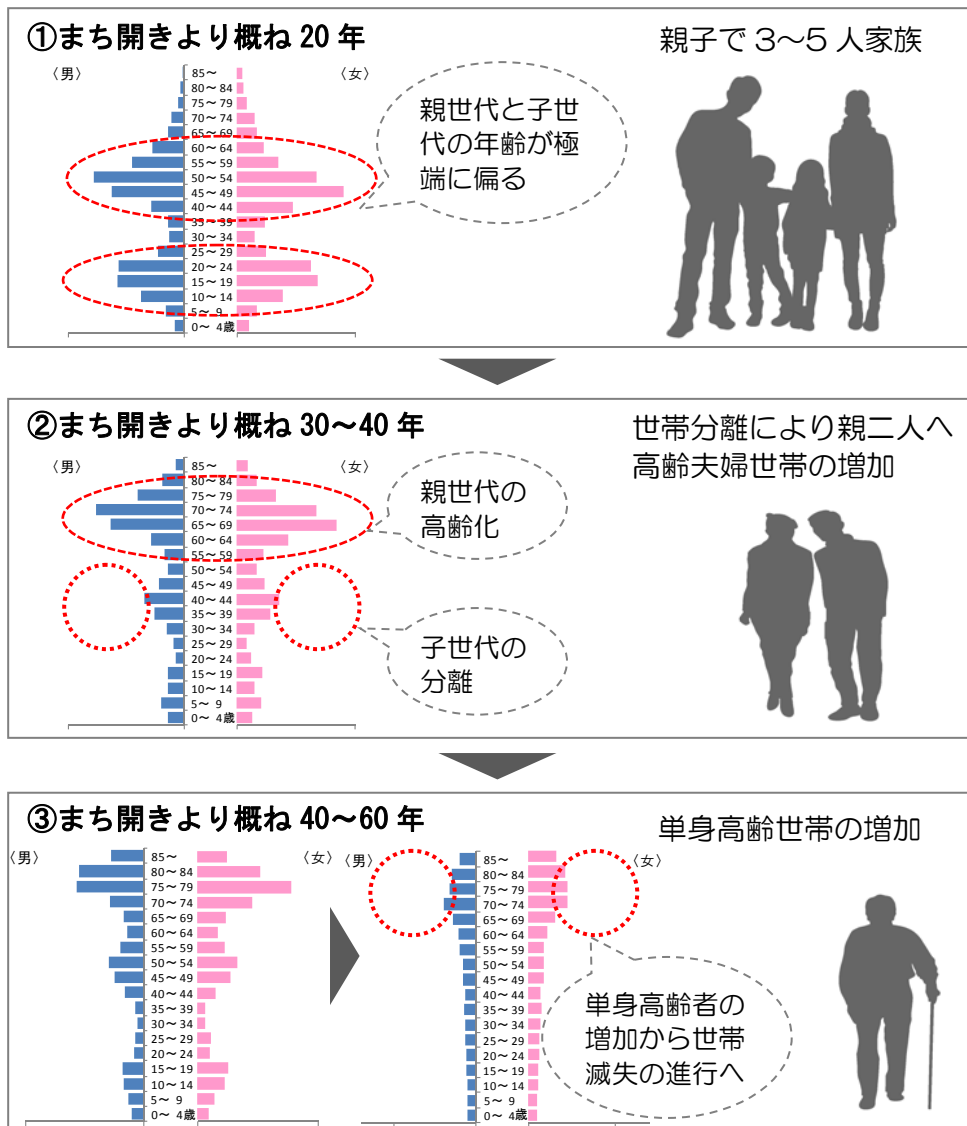
### (1) 地域活力の維持・向上

#### ① 地域の元気高齢者の活動促進

- ・同時期に一斉に入居した団塊世代のリタイアにより高齢化が進展していますが、元気な高齢者は、地域の貴重な人材として期待されており、地域活動に積極的に参画していただくことが重要です。

#### ② 地域活動の新たな担い手の発掘

- ・地域活動の中心も高齢者が担っている場合が多く、若年世帯の減少や参画意欲の低下により、世代交代が進んでいない状況です。
- ・一方で、コミュニティビジネス等による地域課題への取組が広がっているなど、地域住民以外の新たな担い手も期待できます。



(2) 様々な世帯のニーズに対応した住まいの供給

① 若年世帯に魅力のある住まいの提供

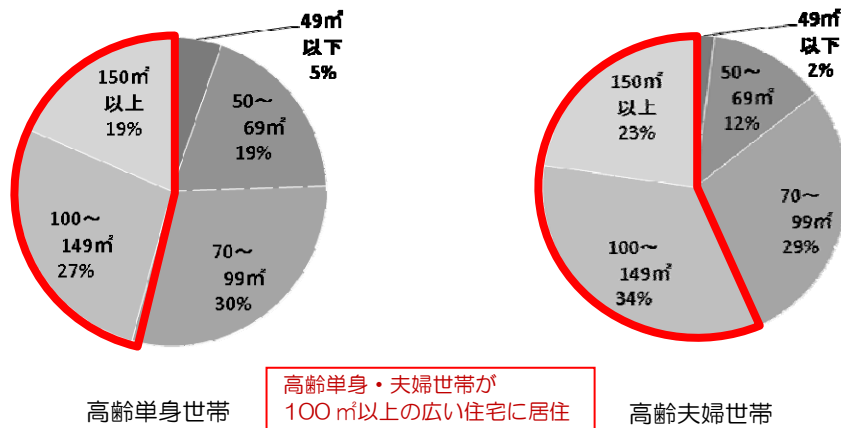
- ・郊外は都心に比べ地価が安いことが魅力の1つですが、既存コミュニティへの加入への不安感などから、新たにまとまって供給される住宅地でないと選択されにくい状況にあります。中古住宅を取得し、ライフスタイルに合わせてリフォームする動きがある中、若年世帯に魅力ある住まいの提供が求められます。

② 空き家等の活用

- ・世帯減少が進むニュータウンでは、空き家の増加が懸念されています。空き家の増加は、地域の景観や生活環境、防災、防犯など様々な課題が生じるおそれがあるため、空き家の活用を促すなどの対応が求められます。

③ 高齢世帯ニーズと住まいのミスマッチの解消

- ・規模の大きな住宅に住んでいる高齢者世帯が、自宅の管理に苦慮しているケースが見られます。高齢期の住み替え等により、世帯規模や生活スタイルに応じた住宅を確保することが必要です。



高齢世帯の居住する住宅の規模 (県全体)

④ 一定年数経過した住宅の更新

- ・ニュータウン内の住宅は一定年数経過していることから、劣化対策とともに、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等への対応も必要です。共同住宅については、入居者の合意形成のもと、改修や建替え等による更新が必要です。



高齢期の生活には不便になると考えられる住宅

### (3) 若年から高齢世帯までもが暮らしやすい生活環境の創出

#### ① 身近な雇用環境や生活利便施設の確保

- ・ニュータウンは閑静な住宅地を供給するため、商業エリアと住宅エリアを分離した土地利用となっています。
- ・しかし、現在ではこうした状況が、身近な場所に店舗、交流拠点、介護・医療施設等が少ないことにつながっているなど、若年世帯や高齢者の生活ニーズに合わなくなりつつあります。



用途純化の土地利用  
(出典：川西市用途地域図)

#### ② 施設の老朽化・商業地の衰退への対応

- ・ニュータウン内の商業施設等も老朽化が進んでおり、更新の時期を迎えています。また、商店主の高齢化と世代交代の遅れにより、テナントの撤退も増えており、地域のにぎわい拠点が失われつつあります。



閉鎖店舗が目立つ施設 (イメージ)



閉鎖店舗が目立つ施設 (イメージ)

#### ③ 交通利便の確保

- ・通勤及び通学者の減少等により、公共交通の減便や路線廃止などが進むと、住宅地としての魅力低下につながるとともに、高齢者の移動や買物に支障がでるおそれがあります。

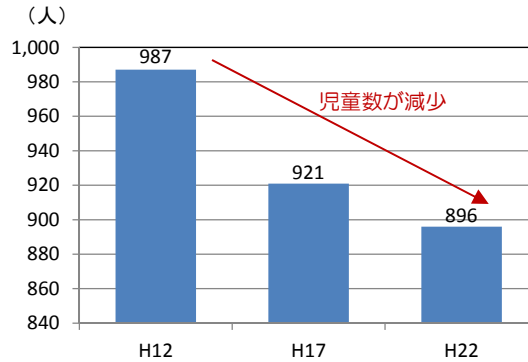


コミュニティバス (イメージ)

(4) 子育て世帯の流入を促す子育て環境のさらなる充実

① 子育て・教育環境の充実

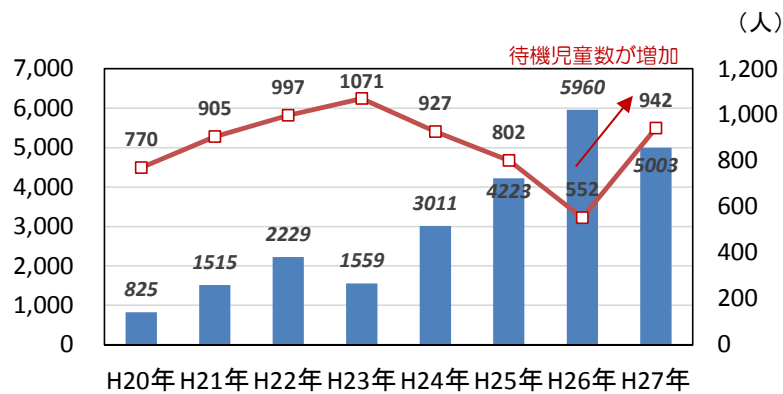
- ・開発当初は子どもが多く、子育て・教育環境は充実していましたが、少子化により小学校の統廃合なども見られるようになってきました。
- ・子育て世帯がニュータウンを住まいとして選択される居住地となるような魅力の充実を図っていくことが求められます。



小学校児童数（三木市緑が丘）  
※小学校区である緑が丘小学校、緑が丘東小学校の  
総児童数より算出

② 仕事と子育ての両立を可能とする環境の整備

- ・都心部への通勤に時間がかかるニュータウンが、居住地として選択されるためには、交通利便の向上等に加え、保育所等の充実や、在宅勤務しやすい環境の整備など、共働き世帯のニーズにも対応していくことが求められます。



■ 保育所等定員の増加数 □ 待機児童数(4月1日時点)

兵庫県の待機児童数・保育所等定員増加数の推移  
(資料：兵庫県子ども・子育て会議、ひょうご子ども・子育て未来プラン、兵庫県子ども・子育て支援推進本部 第10回会議資料より作成)

## 第3章

# 団地再生の必要性と 目指すべき方向性

## 1 団地再生の必要性

- 高度経済成長期の都市部への人口流入の受皿として開発されたニュータウンは、市街化区域居住人口の約2割を占めており、県の人口増や活力向上にも貢献してきました。
- 計画的な開発により、道路、公園、学校、生活利便施設等の必要な施設が整備され、整然とした緑豊かなまちなみを有するニュータウンは、落ち着きを持った良好な住宅地を形成しており、次世代に引き継ぐべき財産です。
- 一方で、同一の世代（入居時 30～40 歳代のファミリー層）が一斉に入居したニュータウンの多くが 30 年以上経過しており、世代の偏りと高齢化が顕著になりつつあります。このまま進めば、地域活力が低下し、一気に衰退する懸念があります。
- しかしながら、開発当時から団地に愛着を持って住み続けている住民が多く、地域活力も十分にあるところも見受けられます。また、団地に住む親元へ戻る子ども世代や、緑豊かな住環境や広い住宅に魅力を感じて移り住む子育て世帯もいます。
- そのため、地域活力がある今のうちに、現在の住民とこれから新たに入ってくる若い世代のニーズを取り込んで、魅力ある団地への再生を進めることが必要です。
- また、一定の規模や人口集積を有するニュータウンでは、地域の取組だけでなく、民間事業者等による新たな再生への取組も期待されることから、住民組織・活動団体、民間事業者、行政が連携して再生を進めることが必要です。

**①計画的な開発により、閑静なまちなみ、必要な生活利便施設等の整った良好な住宅地であり、次世代に引き継ぐべき財産です！**

**②急速な少子・高齢化が進展しており、このまま進めば地域活力が低下し、一気に衰退する懸念があります！**

**③愛着を持つ住民が多く、地域活力もある今だからこそ、団地再生の取組を行うことが必要です！**

## 2 団地再生の方向性

- 住民等が主体となって良好な住環境を維持し、次世代へ引き継がれていく住宅地を形成する「ニュータウン再生」を実現させるために、必要と考える3つの方向性を示します。
- これらの方向性が相まって実現することにより、従来のベッドタウンとしての“ニュータウン”から、誰もが住みたい・住み続けたいと感じる「まち」へ変わると考えています。

### ① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出

- 一定の利便性と自然環境を兼ね揃えた“郊外”の魅力を最大限に活かし、若者から高齢者まで、単身世帯からファミリーまで、多様な人が住みたい・交流したいと感じる新たな「まちの魅力」を生み出すことが重要です。
- まちの魅力の創出には、団地単独での魅力づくりのほか、複数の団地とその周辺も合わせた総合的な魅力づくり（地域のブランド化）も効果的です。

### ② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み

- 子育てに適した緑豊かでゆとりのある住環境、都市部よりも規模の大きな住宅や宅地を有するニュータウンにおいて、子育てや教育環境を充実させるとともに、安心して子供を育てられる環境をつくることが重要です。
- また、親元への同居、隣居、近居ニーズへの対応、年々増加する共働き世帯にも暮らしやすい生活環境を生み出すことで、次世代の地域を担う若者を呼び込みます。

### ③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境・生活環境の整備

- 高齢期を迎えても、心身ともに健康なまま、アクティブな生活を送り、安心して暮らし続けられる住環境・生活環境をつくることが重要です。
- また、通院や介護等が必要になったときにも、自宅や身近な地域で継続的なケアを受けられるような環境づくりが必要です。

### 3 団地再生の担い手となる主体と役割

- ・ 団地再生を進めるためには、その団地で活動する様々な担い手が必要になります。担い手になり得る主体を大きく分けると、次の4つに分類されます。

担い手となる主体	役割
<b>① 住民組織・活動団体</b> (自治会、商店会、社会福祉協議会、NPO、ボランティアサークル、その他地域を盛り上げようとする個人・団体など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再生の中心となって取組を進める主体</li> <li>・ 地域内での合意形成を図り、自主的な取組と併せて、行政・民間事業者と連携した取組を実施</li> </ul>
<b>② 民間事業者</b> (鉄道・バス・不動産・リフォーム・スーパーなどの各事業者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本的にはビジネスの観点から地域内でサービス等を展開</li> <li>・ ゆかりある地域を中心に、地域貢献等の観点から団地再生の取組にプレイヤー、サポート役など様々な立場から協力</li> </ul>
<b>③ 行政 (市町・県)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広域的観点からの再生方針の決定</li> <li>・ 再生のコーディネーターや取組への支援</li> </ul>
<b>④ 公的賃貸住宅、施設等の管理主体</b> (市町・県・UR都市機構・住宅供給公社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公的賃貸住宅・施設の更新等とともに、団地再生の牽引役・旗振り役の立場も担う</li> </ul>

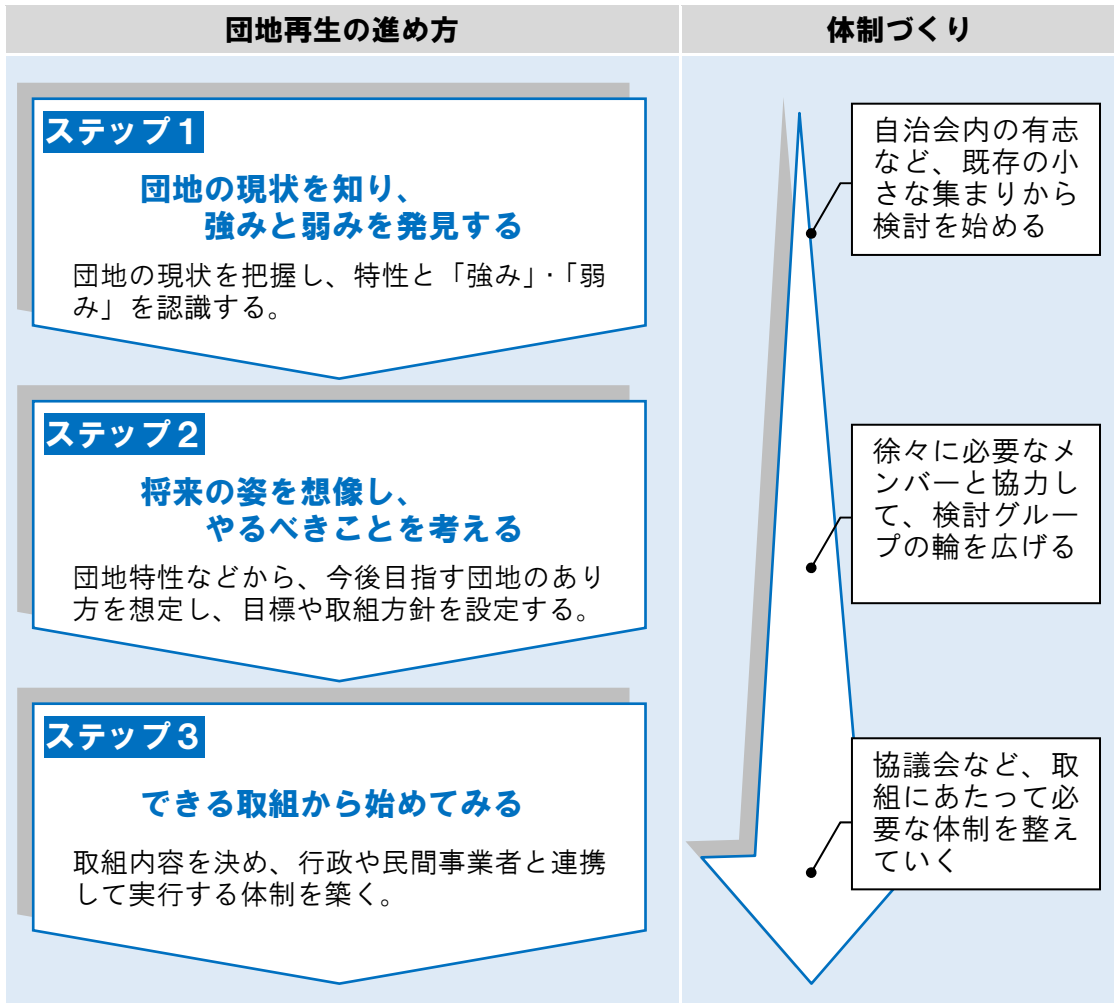
ポイント

- ・ 利便性が高く商店が活発なニュータウン、公的賃貸住宅があるニュータウン、戸建住宅地などによって関わる立場・役割などは異なりますが、団地再生の中心となるのは住民組織・活動団体です。
- ・ しかし、住民組織・活動団体だけではできないこともあるため、民間事業者や行政との連携が必要です。そのためには、自治会の会合、有志による勉強会から始め、連携を図るための協議会の設置が考えられます。
- ・ 民間事業者や行政は、それぞれの立場から、住民組織・活動団体が活動しやすい場づくりや再生を進めるための牽引役などが考えられます。場合によっては、団地再生の中心的役割を担うこともあります。
- ・ 特に、行政には協議会の立ち上げ支援などの初動期支援だけでなく、取組に応じた体制づくりや進め方をコーディネートする役割などが期待されます。

# 第4章 団地再生の進め方

## 1 団地再生の進め方

- ・団地再生は、地域の状況、主体、取組内容等によって、その進め方も異なりますが、ここでは基本的な進め方や体制づくりを示します。



**ポイント**

- ・団地再生の取組は、短期間で課題解決につながるものもありますが、定着に時間がかかり、長く取り組むことによって成果を生む取組、下調べなどの事前準備が必要な取組などが多くあります。
- ・そのため、無理に一足飛びをせず、徐々にステップを踏んで取組を進めていくことが大切です。
- ・また、団地再生は1人でできるものではありません。検討を進める過程の中で、有志などによる小さな仲間から徐々に輪を広げ、検討チームやグループをつくっていくことが重要となります。



## ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する

### (1) 団地に関する様々な情報を把握する（団地カルテの活用）

- ・団地再生を考える上で、まず、団地の現状や地域住民等のニーズ、団地の強み・弱みを知ることが大切です。
- ・日常生活では気付かないこともあるため、客観的に団地を知るための情報収集や調査が必要となります。
- ・調査等で収集すべき情報は多岐にわたりますが、団地再生の取組を考えていく上で、どのような場所（立地）で、どのようなモノ（住宅・住宅地）があり、どのような人（定量的な人口世帯、定性的なコミュニティなど）がいて、どのような評価をされているのか（強み・弱み）を知る必要があります。そのため、大きく次の7つの内容を把握することが重要となります。

#### <調査等で収集すべき主な情報>

<b>1. 立地状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★都心（大阪・三宮）までの所要時間・交通手段</li> <li>★団地内での移動手法</li> <li>★地形（起伏など）</li> <li>★主な施設等の立地（教育、商業、医療・福祉、公益施設など） <ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄り駅が急行停車駅かどうか</li> <li>・公共交通利用中心か車利用中心か（通勤・買物等の別）</li> <li>・自然環境（緑地、河川など）</li> <li>・周辺の住宅地状況（同じ時期に開発されたかなど） 等</li> </ul> </li> </ul>
<b>2. 人口・世帯の状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★人口・世帯数（年代別）</li> <li>★転入・転出者数</li> <li>・昼間人口率</li> <li>・共働き世帯の割合</li> <li>・世帯年収</li> <li>・団地内有職率</li> <li>・年金受給者割合</li> <li>・高齢者世帯の子どもの居住地</li> <li>・小学校児童数</li> <li>・主な勤務先（大阪・三宮など） 等</li> </ul>
<b>3. 住宅・住宅地の状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★住宅タイプ別戸数（戸建・共同の別、持家・賃貸の別など）</li> <li>★空き家率・空き地率</li> <li>・住宅性能（耐震、バリアフリーなど）</li> <li>・築年数別住宅数</li> <li>・敷地面積（平均・分布）</li> <li>・住宅の延べ面積（平均・分布）</li> <li>・土地利用規制（用途地域、地区計画など）</li> <li>・団地内人口に対する緑地・公園面積の割合</li> <li>・新築・中古住宅の販売価格・家賃（総額・㎡単価） 等</li> </ul>
<b>4. コミュニティの状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★自治会数・加入率</li> <li>★団地周辺を含む活動組織・活動内容</li> <li>・地域活動への参画状況（年代別）</li> <li>・団地内の地域活動の詳細（内容及び課題など）</li> <li>・団地の情報発信の有無（ホームページ・広報誌など）</li> <li>・今後の団地再生の担い手となる可能性のある主体 等</li> </ul>



## (2) 情報の収集方法

- ・団地の現状や住民組織・活動団体のニーズなどの情報を収集する方法としては、既存の統計データや、関係者へのヒアリング、必要に応じたアンケートの実施などが考えられます。収集したい情報などによって、方法を上手く使い分けることが大切です。

### <情報収集の方法(例)>

統計データ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口や世帯数、高齢化率、自治会加入率などの定量的な情報の把握に有効です。</li> <li>・国勢調査や住宅・土地統計調査などのほかに、行政や自治会が調査したデータなどが活用できます。</li> </ul>
統計以外の既存データ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅からの距離や、バス路線、施設分布などの情報は、インターネット上での検索やマップ、行政・交通事業者のホームページなどで把握することができます。</li> </ul>
実地調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存データがない場合に実施するもので、施設分布の把握や空き家・空き地調査など、定量的・定性的に把握できる手法です。</li> </ul>
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存データだけでは分からない居住実態、居住意向、意識調査などを定量的に把握する手法です。</li> </ul>
ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケートと同様に居住実態、居住意向、意識調査などを把握する手法です。具体的な状況や理由、プロセスの把握など調査の深掘りに有効です。</li> </ul>
ワークショップなどの意見交換	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の強みや弱み、課題、主観的な意見などを把握するための手法です。</li> <li>・ワークショップなどの意見交換を通じて、“こういうことをしたい”というニーズを幅広く把握する際に有効です。</li> </ul>

### ポイント

- ・団地カルテの「5. 団地の評価（強み・弱み）」などでは、主観的な判断が入ることになるので、若い現役世代から高齢者まで幅広い年代の意見を集約・反映することが重要です。そのため、ワークショップなどの議論の機会を設けて作成していくとよいでしょう。
- ・ただし、住民組織・活動団体だけでこのような情報を収集・整理し、さらにワークショップなどを運営していくことは容易ではありません。そのため、住民組織・活動団体と行政が協力し、必要に応じて、まちづくりの専門家などの力を借りて一緒に作成することが望ましいと考えます。
- ・一方、収集・調査した情報・結果は、調査シート等にまとめておき、関係主体同士で共有することが、合意形成を図っていく上で有効となります。
- ・なお、この団地カルテは、住民組織・活動団体が作成の中心になることを念頭に、必要最低限の情報を盛り込んだものです。これをベースに、行政が追加情報を加えて必要な施策を考える、民間事業者が追加情報を加えて独自市場調査として活用することが考えられます。

**(3) 調べた結果の見方 (団地カルテの見方)**

- 調べた結果は、分析して、団地の強み・弱みを知るために活用することが重要となります。そのため、本ガイドラインでは、「団地カルテ」と合わせて、その解説を用意し、団地の強み・弱みを「見える化」できるようにしていますので、ご活用ください。(別添参考資料①:「団地カルテの解説」(P53))
- また、団地の強み・弱みを自分自身を知るだけでなく、そのことを関係主体で話し合い、認識の共有を図ることが重要です。団地カルテには、そのようなコミュニケーションを深めるきっかけとしての活用も期待しています。

**<一般的な団地の強み・弱み>**

<b>強み</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅地に必要な施設等の整った良好な宅地環境が維持されている</li> <li>• ゆとりある区画、自然豊かな住環境での生活が可能</li> <li>• 比較的低価格で広い庭付き一戸建て住宅の取得が可能</li> <li>• 専業主婦や現役を退いたばかりの団塊世代等、時間に余裕のある世代(人材)が豊富</li> </ul>	<b>弱み</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 団地内で最寄り駅から遠い地区(バス圏域)は日常生活がやや不便</li> <li>• 住宅と商業地が分離しており、移動手段の限られる高齢者には不便</li> <li>• 都心まで1時間程度かかるため共働きの子育て世帯には不便</li> <li>• 住民の高齢化や施設の老朽化などにより住宅地の魅力が減少している</li> </ul>
-----------	--	-----------	--

## ステップ2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える

### (1) 目標を設定する

- ・「団地カルテ」などを通じ、団地の現状や「強み」・「弱み」を把握した後は、これから10年程度先の団地のあるべき姿を想定し、“全体目標”（ビジョン）を設定します。
- ・団地再生の全体目標としては、大きく次の3つが考えられます。

① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出

② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み

③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境・生活環境の整備

ポイント

- ・全体目標や取組方針（次項で解説）などを考える際、住民組織・活動団体が中心となって、将来こうあってほしいという団地の姿をイメージし、そのイメージに向けて必要な取組を検討することが必要となります。この時、団地の将来イメージや取組の検討内容について関係主体間（住民組織・活動団体、商店会、行政、民間事業者も含めて）でしっかりと認識共有を図ることが重要です。
- ・この際、行政の役割としては、専門家派遣（例：ワークショップのコーディネーター派遣）等をはじめ、団地再生の取組が後押しされるような支援を行うことが求められます。
- ・また、民間事業者には、団地の状況を確認した上で、どのような事業展開や連携の可能性があるかを模索することが期待されます。

## (2) 目標の実現に向けた取組方針を設定する

- 全体目標を設定した後は、目標の実現に向けた取組方針を設定します。
- 取組方針を考える際は、再生に不可欠な「地域力」の確保、各世帯が快適な生活を送る上で必要な「住まい」の確保、地域住民の暮らしを支える住環境として、良好な「生活環境」「子育て・教育環境」「郊外地環境（郊外としての住宅地環境）」の確保が大きな視点の柱となります。これらの5つの視点から取組方針を考えていくことが有効です。
- ここでは、この5つの「再生の視点」をもとに、それぞれ考えられる「取組方針」を整理しています。取組方針を設定する際などにご活用ください。

### <取組方針を設定する際の主な視点>

**地域力**・・・地域コミュニティを持続・活性化する視点

**住まい**・・・若者から高齢者、単身者から三世代まで多様な住まい方を実現する視点

**生活環境**・・・多様な世代が日常の生活利便を確保できる視点

**子育て・教育環境**・・・誰もが安心して子育てできる環境を確保する視点

**郊外地環境**・・・郊外ならではの環境を維持し、魅力を生み出す視点

### ポイント

- 団地再生は、住まいだけの問題に限らず、交通や介護・医療、雇用など生活のあらゆる分野と関わりがあります。そのため、取組は多岐にわたりますので、取組方針に優先度をつけることが大切となります。
- その際、住民のニーズが高いものや成果の出やすいものだけでなく、団地のことを長期的に考え、（すぐではないが）将来的に必要なこと、時間のかかることにも、段階的に着手する視点が必要です。
- 例えば、短期的に取り組むもの、中長期的に取り組むもの、緊急的に取り組むものなどを整理できれば、団地再生の進め方がより明確になります。
- また、様々な課題をもつニュータウンで、団地の生活基盤を維持しながら、新たな価値を創出するためには、団地再生を考える上での重要となる視点（切り口）を整理し、それごとの取組方針を検討することが大切です。

<主な視点毎の取組方針>

再生の視点	取組方針
<p><b>地域力 (コミュニティ)</b></p>	<p>① <b>地域を育てる多様な担い手の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地のコミュニティを持続させるには、地域活動や交流、各団体との連携を通じて、地域の中で担い手を育てることが重要です。</li> <li>・また、地域の新たな活力創出に向けて、NPO や大学との連携など新たな地域の担い手を確保することも考えられます。</li> <li>・その他、現役を退職した方などの元気な高齢者が、地域活動の新たな担い手として活躍できる機会の創出も必要です。</li> </ul> <p>② <b>地域を育てる体制の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の魅力を高めるためには、地域環境を維持していくための体制整備が必要です。持続的な運営組織とするためには、行政や民間事業者等との連携により地域の自主的な組織を確立させることが重要です。</li> </ul>
<p><b>住まい</b></p>	<p>③ <b>高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウンの住民が高齢期にも安心して暮らし続けるために、住み慣れた家のバリアフリー化等の改修に加え、高齢者の身体弱体化等に対応できる住み替え環境の整備も重要です。</li> </ul> <p>④ <b>若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウンには、ファミリー世帯向けの庭付きの広い一戸建て住宅ストックが多く、子育て世帯への活用が有効です。そのため、若年世帯に対する親元への近居・隣居の推進や、若年ニーズに応じた住宅の提案、情報発信が重要です。</li> </ul> <p>⑤ <b>空き家・空き地の適正な管理及び活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や空き地は、放置すると防犯や景観等の課題が生じますが、適正な管理や活用を行えば、良質なストックとして、コミュニティの拠点等への活用が期待できます。</li> <li>・そのため、地域のニーズに応じた空き家の活用・促進とともに、将来の空き家発生に備えた所有者への意識啓発・情報提供などが重要です。</li> </ul>
<p><b>生活環境</b></p>	<p>⑥ <b>地域の交流拠点の創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の生活を支えるセンター機能の老朽化に伴い、地域の魅力が低下しつつあります。センター機能の再整備に加え、地域のニーズに応じた商業施設・娯楽施設等の誘致による地域の拠点づくりが重要です。</li> <li>・また、地域活動の場を創出することで、住民同士の交流による地域の文化が育まれ、団地の魅力向上にもつながります。</li> <li>・その他、住宅地の中への拠点づくりを目的に、住宅に特化した用途地域や地区計画の見直しも重要です。</li> </ul>

再生の視点	取組方針
生活環境	<p><b>⑦ 地域住民の日常生活を支えるサービスの確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の高齢者のニーズに応じ、高齢者支援に取り組む団体等と連携しながら、生活サービスや生活利便施設の充実を図ることが重要です。</li> <li>・必要なサービスは、公共交通を補完する移動手段や宅配等のサービス、高齢者が地域に住み続けられるための医療・福祉・見守りサービスなどが考えられます。</li> </ul> <p><b>⑧ 新たな雇用・ビジネスの場の創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン内には、活躍の場や就労を求める元気な高齢者（団塊の世代等）や、子育てをしながら働きたい世代など、多様な就労ニーズがあり、これらのニーズに対応した新たな雇用やビジネスを創出することが大切です。</li> <li>・そのためには、コミュニティビジネス等の起業促進、地域の雇用・ビジネスの場を確保するための企業誘致、今後増加する元気な高齢者の活躍の場づくり等が重要です。</li> </ul>
子育て・教育環境	<p><b>⑨ 子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな緑と広々とした住宅があるニュータウンに子育て世帯を呼び込むためには、共働き世帯でも安心して居住できる保育サービス・医療施設の充実、子育て後に仕事に戻りやすいように、スキルアップの場や就業機会の創出も大切です。</li> <li>・また、子どもの教育環境は住まい先の重要な選択要素となるため、周辺の自然環境の活用や大学や企業と連携等による特色ある教育環境の創出も大切です。</li> <li>・一方で、子育てを学び相談し合える親同士の交流の場の創出や、地域で子どもを育てる環境の創出など、地域全体での子育て支援の環境を整えることも大切です。</li> </ul>
郊外地環境	<p><b>⑩ 郊外ならではの環境の保全・創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かな住環境を有するニュータウンの魅力を維持するため、貸し農園等への空き地の利活用や、良好な景観を持続するための環境保全のルールづくり、緑の保全・育成に向けた地域活動の推進が重要です。</li> </ul> <p><b>⑪ 安心・安全な住宅地の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウンの特徴である整った基盤を活かしながら、誰もが安心して外出できるまちにするには、歩行者空間のバリアフリー化の促進や、防犯対策の充実が重要です。</li> </ul>



## ステップ3 できる取組から始めてみる

### (1) 具体的な取組を選択する

- ・設定した取組方針に沿って、どのような取組を具体的にを行うかを検討します。取組を考える参考として、次項に取組メニューの事例を列挙しています。
- ・この時の大切なポイントは、掲げた目標を実現することを念頭に置きながら、団地の「強みを活かす」、「弱みを補う」という視点を持って内容を検討することです。
- ・また、実際に取組を実施すること自体が地域住民の交流等につながることもあります。気軽に始められる取組からやってみることも重要です。
- ・その他、団地再生の取組を継続して進めていくためには、住民組織・活動団体、行政、民間事業者などの力を合わせる大切となります。

#### <取組を進めるに当たっての基本的な心構え>

- ① 住民組織・活動団体が主体の再生への取組は、“ボランティア”の延長と考えること
- ② できることからやってみること  
(ムリはせず「それくらいならできる」を引き出す)
- ③ “やりたい”と考える人が必ず企画に関わること
- ④ “やりたい”と考える人が楽しい・やりやすい条件にすること  
(時間帯、利用負担など)
- ⑤ 今あるものを活用してみる視点を持つこと
- ⑥ 簡単に実現できないことも「こうすればできる」を考えること
- ⑦ お互いに役割を押しつけあわないこと
- ⑧ 高齢者だけの意見だけでなく若い世代の意見も取り入れること

<取組メニュー例>

取組方針	主な主体	取組メニュー (○他県の事例、●県内の事例、★アイデア)
①地域を育てる多様な担い手の確保	自治会	○幅広い世代が関わった自立的な運営形態と地域住民同士の助け合い活動
	行政	○行政・企業・学校のプログラムによる中学生のまちづくりへの参加
	大学 UR	●地域・大学・URの連携による学生の地域活動への参加
②地域を育てる体制の確保	NPO等	○地域の課題解決に向けた組織の確立(NPO法人の立ち上げ)
	行政 民間	○民間事業者と連携した地域による自立したタウンマネジメント
③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保	NPO等 民間	○建築、医療・福祉の専門家が連携したバリアフリー改修の相談・診断
	民間	○安定した賃料収入が保証されるマイホーム借り上げ制度の活用
	行政 民間	○新たな住宅ローン制度の開発による定住・住み替え支援
	UR 民間	○空き住戸や空き店舗を活用した高齢者向けの住まい・サービス拠点への転換
	住民 NPO等 民間	○高齢者の自宅の空き部屋に大学生が共に暮らして支え合う異世代シェアハウス
④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案	民間	●子育て世帯の流入を促進する親元近居住宅ローン
	自治会	○まちの魅力と暮らし方を伝えるための情報発信(まち歩き・空き家見学等)
	民間	○まちの魅力と評価を高めるまちなみとカスタマイズ可能な戸建賃貸住宅
⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用	民間	★若年・子育て世帯のニーズに応えるための空き家情報の集約化
	住民	○オーナー発意による空き家を活用したコミュニティスペースの創出
	NPO等	○アパート3室をつなげた地域の多世代交流・福祉拠点
	自治会	○地域住民が主体となって取り組む空き家・空き店舗の把握や利活用推進
	行政 民間	●地域・民間事業者が連携した空き家対策の取組

取組方針	主な主体	取組メニュー（○他県の事例、●県内の事例、★アイデア）
⑥地域の交流拠点の創出	地域	●地域住民による団地内空きスペース等を活用した地域の居場所づくり
	地域	●地域住民の交流を深めるための文化活動等の拠点づくり
	行政	●団地の中心であるセンター機能の再整備
	行政 民間	○駅前再整備と新たな住宅供給による高齢者の住み替え支援とまちの活力を生み出す若年層の誘致
	行政	○多機能複合型の土地利用転換を図る用途地域・地区計画等の変更
⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	行政 民間	○高齢者が気軽に健康や暮らしに関する相談ができる窓口の設置
	住民	●有償ボランティアによる高齢者の日常生活のお手伝い
	NPO等	●配食サービスの提供を通じた地域の高齢者の見守り
	民間	○住まいと暮らしに関するサービスのワンストップ窓口の設置
	住民 民間	○元気高齢者の就労機会を創出する若者向けシェアハウス
	自治会 民間	●地域住民のボランティア輸送による高齢者のお出かけ支援
	民間 住民	○民間出資による無料送迎バスの運行 ○自家用車での送迎「ライドシェア（相乗り）」の実施
⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出	行政 民間	○働く場所にとらわれない新たな就労機会の創出
	NPO等	○地域に必要な人材・業種の誘致
	住民 行政	○地域の高齢者への生きがいづくりとなる就労機会の創出
	行政	●コミュニティビジネスの立ち上げ支援

取組方針	主な主体	取組メニュー（○他県の事例、●県内の事例、★アイデア）
⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	住民	●母親と子どもが気軽に参加できる子育てサークルの立ち上げ
	民間	○共働き世帯の使いやすさを最大限に考えた充実した子育てサポートの実施
	行政 NPO等	○まちぐるみで子育てを支える人材の育成・体制づくり
	行政 NPO等	○空き家を活用した子育て拠点づくり
	NPO等	○子育て中の女性も子連れで利用できるコワーキングスペースの設置
	NPO等	●子育て中の女性のスキルアップ・就業機会の創出
	住民 民間	○子どもの送迎や託児を地域で協力し合う子育てシェア
	行政	○ひとり親世帯への「就労・交通・住まい」の一体的支援
	行政 NPO等	○父親の育児参画を促す応援活動
	民間	○子育て世帯で助け合う子育てシェアハウス
⑩郊外ならではの環境の保全・創出	行政	○管理されない空き地や樹林地を積極的に活用するための「カシニワ制度」
	行政	○民有地のみどりを守りながら、楽しむ緑地制度
	地域	○地域による郊外住宅地の良好な景観づくりの取組
	住民 民間	○市と地域の協働による公園・道路等の維持管理
⑪安心・安全な住宅地の形成	行政	○歩道の勾配改善等による歩行者空間のバリアフリー化
	自治会 NPO	●まち歩きと多世代交流を兼ねた防犯パトロール

## (2) 取組の実施に当たっての確認事項

### ① 必要な主体が揃っているか

- 取組を進める上では、段取りや差配など、検討・実践の中心的な役割を担うキープレイヤーの存在が重要となります。
- また、取組に関するイベントに参加する、議論に加わる、情報を口コミで拡げるなど、間接的に関与するメンバーも重要な存在です。このような様々な立場の人が関わることで、団地再生の取組は前進します。

#### **事例** 住民自身が主体的に楽しんで取り組むまちづくり（伊丹市）

- 伊丹市では、伊丹市文化振興財団が仕掛け人となって、「住民自身が一番楽しんでいる街」というブランディングをめざし、「伊丹オトラク」「鳴く虫と郷町」等、多数のプロジェクトを展開。
- 住民組織・活動団体や商店主、アーティスト等がプロジェクトに参加する中で、まちづくりにやりがいを感じ、中脇氏が仕掛けるプロジェクト以外に自主的なイベントを開催するなど、取組が波及している。

#### <主体をその気にさせるポイント>

- 実行力のある人、計画力のある人、ゴールを見据えながら交通整理ができる人など、メンバーの個性を活かす。
- 住民組織・活動団体、商店主、演奏者、施設管理者など、それぞれが無理をしないのできるレベルで関わり、それらを活かした取組を考える。
- 公募などにより、まちづくりやイベントが好きで、その取組へ主体的に関わりたい人を募集する。



(出典：伊丹オトラクホームページ)

② ニーズは十分か

- そもそもニーズがない中で進めてもうまくいきません。取組が思うように進まない場合などには、団地カルテなどに立ち戻り、ターゲットとなるのは誰か、本当にその取組に対するニーズはあるのかを再確認していく作業も必要です。
- その際、ワークショップやヒアリングなどで地域住民等からの直接の意見を聴いたり、アンケートを実施してニーズを把握したりすることも有効な手法です。

**事例** プロジェクトに対する住民ニーズ・効果・課題を把握するアンケート調査の実施

(川西市 多田グリーンハイツ)

- 開発から50年近く経過した多田グリーンハイツは、坂が多く、高齢化率も約4割を占め、単身高齢者の増加も懸念。その課題に対し、自治会は平成23年度から市と連携し、「ふるさと団地再生」に取り組む。
- その中で、住みよい地域を維持し続けるために、自治会がお出かけの移動手段に困っている方をスーパーまで車で送迎する「お出かけ支援プロジェクト」をスタート。
- まず、単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯を対象に、お出かけ支援プロジェクトのテスト運行を実施。それに合わせて利用者に対してアンケート調査を実施し、お出かけ支援プロジェクトの住民ニーズや課題の把握、効果の検証を実施。
- アンケート結果を踏まえ、お出かけ支援の本格運行へ向けた具体化を検討。現在、自治会等による本格運行を実施中。

<アンケート用紙>

①年齢・性別 ( )歳 ( 男性 ・ 女性 )

②家族構成 ※当てはまるもの1つに○をつけてください

1. 一人暮らし                      2. 二人暮らしでともに65歳以上  
3. 子ども等と同居しているが、昼間は65歳以上の者のみ  
4. その他 ( )

③お出かけ支援バス(向陽台マンション⇄GHセンター(西友前))を利用したいですか?

1. 利用したい  
⇒往復でいくらまでなら負担できますか? ( )円  
⇒週に何回利用したいですか? ( )回/週

2. 将来は利用したい  
3. 利用しない  
⇒利用しない理由は何ですか?  
[ ]

④お出かけ支援バスのテスト運行(11月4~22日予定)に参加したいですか?

1. ぜひ参加したい }  
2. 参加してもよい } → テスト運行に関してお知らせをしますので、  
3. 参加しない } あなたの号棟・氏名を記入してください  
( 号 室 氏名: )  
\*本目的のみに使用し、個人情報は他に漏らしません

⑤日常の買い物はどちらに行きますか ※当てはまるものすべてに○

1. 西友多田店                      2. 西友以外の多田グリーンハイツ内の店舗  
3. イズミヤ多田店                4. イオン猪名川ショッピングセンター  
5. ダイエー川西店                6. その他(具体的に )

⑥日常の買い物の頻度はどれくらいですか? ※当てはまるもの1つに○

1. ほぼ毎日                      2. 週2~3回                      3. 週1回  
4. 月2~3回                      5. 月1回                          6. 買い物には出かけない

⑦日常の買い物への移動手段は何ですか? ※当てはまるものすべてに○

1. 徒歩・自転車                  2. 自ら運転する車              3. 家族や知人の運転する車  
4. 阪急バス                      5. タクシー                      6. 電車  
7. その他(具体的に )

③ 費用の確保はできているか

- ・取組を進めていく上では、費用負担が必要な場合も多くあります。一時的な実証実験であれば短期的な捻出だけを考慮すればよいのですが、中長期的な取組とするためには費用徴収・捻出の仕組みをしっかりと決めておく必要があります。
- ・主な費用確保の方法としては、地域住民等による費用負担、行政による補助、民間事業者からの出資、サービス提供によって対価を得るコミュニティビジネスなどのほか、近年では、インターネット上で出資者を募るクラウドファンディングという手法も出てきています。

**事例1 住民組織・活動団体や行政からの委託による費用確保（狭山市NPOじおす）**

- ・NPO じおすは、団地内で様々なコミュニティビジネスを展開。NPO じおすの独自事業による収益はあるものの、資金の多くは自治会からの委託費用。
- ・NPO じおすも他の団体へ支出もしており、資金が団地内で循環する仕組み。
- ・中長期的なビジョンの検討にあたっては県・国の補助金を活用。

＜NPO じおすの活動内容と費用の確保方法＞

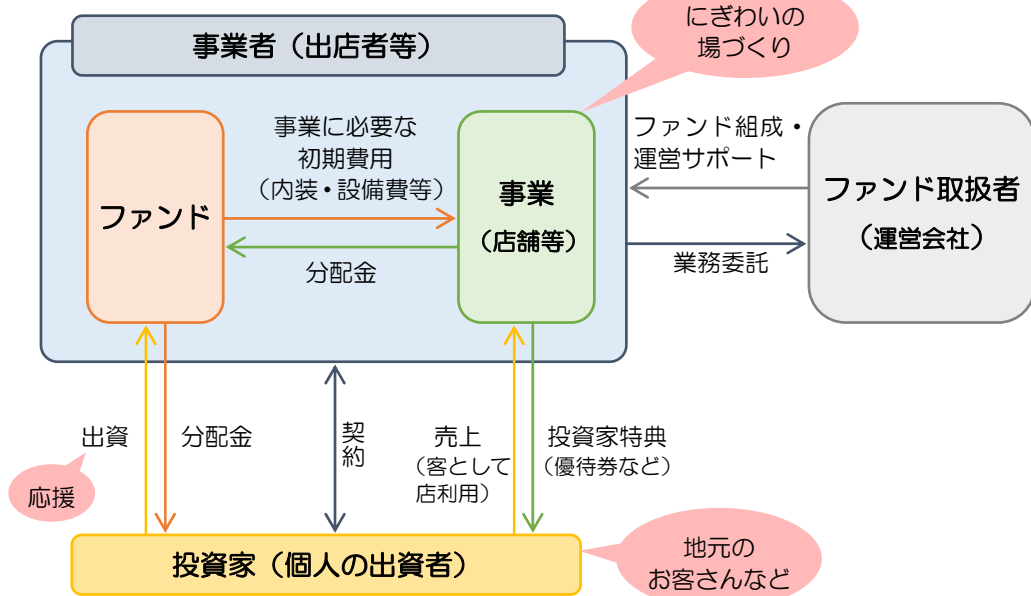
事業	担い手	事業内容	主な資金
全体	・事務局	・全体管理	・会費 ・運営協力金 ・寄付
環境保全支援事業	・緑化推進本部	・緑花を増やす・育てる・繕う・詠える・親しむ・リサイクルする等の管理運営	・管理組合からの委託金 ・自治会からの補助金 ・市からの委託費 ・売上金 ・謝礼
	・わくわく自然園を守り育てる会	・わくわく自然園(ピオトープ)の維持管理・体験学習機会の提供等	
	・アルミ缶リサイクルを進める会	・アルミ缶の集団回収	
	・事務局	・緑のトラスト保全第9号地の保全活動・森林施業への参加協力、本法人が会員となっているNPO さやま環境市民ネットワークの運営やイベントへの参加協力、その他環境保全に係る講演・相談助言等	
地域活性化支援事業	・コミカフェ「ココベリ」の運営	・団地の集会所を活用したコミュニティ・カフェ「ココベリ」の運営(月2回)	・参加費 ・使用料 ・管理組合からの委託金 ・謝礼 ・自治会からの補助金 ・県・国の補助金
	・楽農クラブ	・共同農場(100坪)を活用した楽農体験・炭焼き体験・堆肥づくり等	
	・手作り工房	・専門技能や趣味を活かした各種手作り工作・小修繕作業、工事に関わる相談等	
	・おはなし・てづくり☆ねっと	・子ども達への読み聞かせ・紙芝居・人形劇・手作り遊び等の遊びの出前・支援、ブックスタート等	
	・事務局	・その他地域活性化に係る講演・相談助言、イベントへの参加協力等	
情報化支援事業	・情報工房	・パソコン学習及びホームページ作成、情報化支援に関わる講演会の開催等	・参加費 ・自治会からの委託金
	・編集工房	・自治会機関紙「はいつニュース」の企画・編集・印刷、その他広報物等の作成・印刷・配布等	
	・映像工房	・狭山ケーブルテレビ「自治会の時間」のビデオ収録・編集、その他イベント映像の収録・編集等	
	・事務局	・その他情報化の推進に係る相談助言、イベントへの参加協力等	
福祉活動支援事業	・たすけあいの輪	・有償福祉サービスの提供	・謝礼
	・その他	・その他福祉活動に係る相談助言・講演、イベントへの参加協力等	
住宅管理支援事業	・事務局	・集合住宅の管理組合活動やコミュニティ・マネジメントに関する支援(相談助言・講演、セミナーの出前、大規模修繕工事や長期修繕計画等のコンサルテーション等)	・行政、各種団体からの謝礼

(ホームページ等を元に作成)

**事例2** マイクロ投資による店舗開業支援（ソダッテ阪神沿線 新在家編）

- ・「ソダッテ阪神沿線 新在家編」とは、阪神本線「新在家」駅高架下の空き区画を活用し、飲食店舗の開業を支援する地域活性化プロジェクト。
- ・資金調達の方法として、個人による少額投資の仕組みであるマイクロ投資を活用。
- ・開業する店舗に対して個人がインターネットを通じて、1口1万円を出資し、出資者はその店舗のファンド運営期間の収益の一部を受け取れるほか、店舗の優待券などのメリットも受けることができる。
- ・また、店舗側としては、ファンド出資者募集という形で、出店前から事前のファン作りを行え、出店に伴う費用の一部を出資という形で集めることができる。
- ・ファンドを取り扱う運営会社が店舗ごとのファンド組成及び運営のサポートを担った。

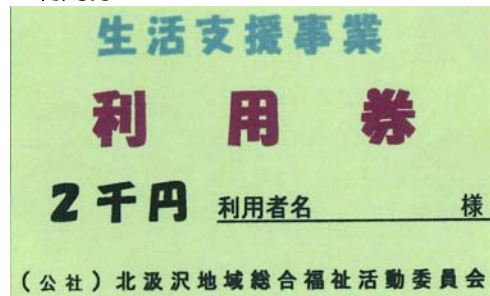
＜マイクロ投資の仕組み＞



**事例3** 有償ボランティアによる福祉のまちづくり（横浜市戸塚地区北汲沢地区）

- ・地域社会の高齢化を踏まえ、北汲沢連合町内会を中心に福祉関係団体やボランティアが一堂に会して平成21年1月に「北汲沢地域総合福祉活動委員会」を立ち上げるとともに、平成21年6月には住民へのアンケートを実施し、日常家事支援と外出支援のニーズが高いことを把握し、生活支援事業の取組を開始。
- ・日常家事支援については、謝礼を支払う有償ボランティア方式を採用。「ゴミ出し」「買物支援」など支援内容により1回100円～、1時間300円～等の利用料を設定。
- ・外出支援については、現在、2km300円（以降1km毎100円）で利用できる。サービス利用希望者は会員となって、利用券を購入し、サービスを受けた際に外出支援ボランティアに利用券を渡す方式を採用。
- ・有償の外出支援には、道路運送法に基づく認可が必要であることから、区役所のアドバイスを受け、平成23年3月一般社団法人による福祉有償運送事業を開始。
- ・これらの事業はその公益性を認められ、委員会は「公益社団法人（平成25年5月1日認定）」として認証を獲得し、現在は公益事業として様々な日常生活を支援する事業を展開している。

＜利用券＞





**(3) 検討結果の取りまとめと取組実施後の評価・検証**

**① 検討結果の取りまとめ**

- これまでの団地再生の進め方により、関係主体で合意形成を図りながら検討した内容については、「団地再生プラン」などとして取りまとめ、団地再生に関わる全ての関係主体（住民組織・活動団体、行政、民間事業者等）で共有しましょう。
- 「団地再生プラン」で特に明示すべきポイントは次の3点となりますので、記載する項目を絞るなどして、分かりやすく内容を伝える工夫を行うことが大切です。

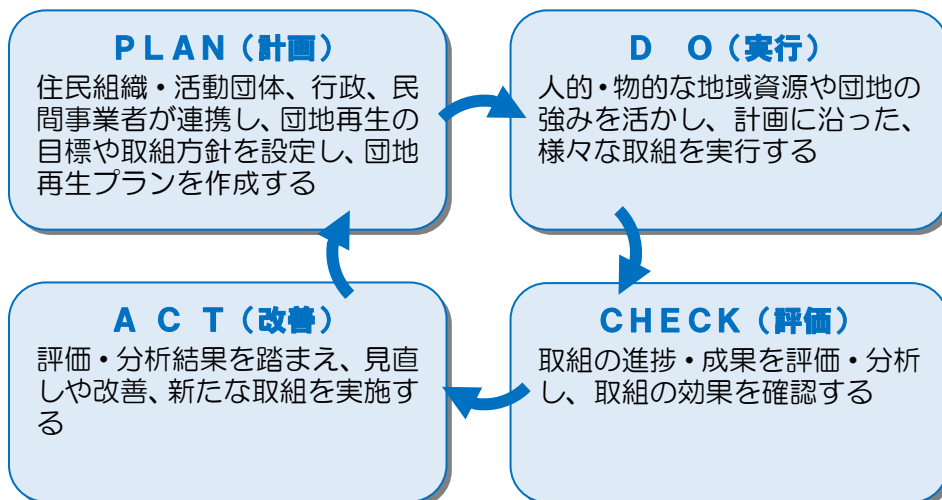
**<団地再生プランで特に明示すべきポイント（共有すべき情報）>**

- ① 団地の持つ現状や特性（強み・弱み）**  
団地が置かれている状況に加えて、当該団地で活かすべき「強み」や、これから補っていくべき「弱み」など、今後の取組につながる団地の特性を明示
- ② 団地再生の取組方針**  
今後の団地再生の取組を通じて、目指す方向を明示
- ③ 取組メニューと関係主体及びその役割**  
具体的に取組む内容とそれを進めていくための体制・役割を明示

**② 取組実施後の評価・検証**

- 団地再生に向けた取組を持続し、当初掲げた目標を達成していくためには、取組の進捗・成果などを評価し、その結果をもとに見直しや改善、次の新たな取組などにつなげるPDCAサイクルが必要不可欠です。
- 計画に基づいた取組の定期的な評価を行い、質を高める軌道修正を図っていくことで、よりよい取組へとつながっていきます。
- 次項に取組の進捗・成果を評価するシートを作成していますので、ご活用ください。

**<持続的な団地再生を可能とするPDCA>**



<評価シート>

当初掲げた目標 と取組	■当初掲げた目標を記入	■当初掲げた取組を記入

当初掲げた目標に 対する自己評価	■該当するものに○				
	1	2	3	4	5

達成できた取組	■達成できた取組を記入	■成功したポイント・コツを記入
達成できなかった 取組	■達成できなかった取組を記入	■反省点・今後の課題を記入

取組の継続・目標 達成に向け、必要 なことはあるか	■該当するものに○	
	1.必要なことがある	2.このままでよい

↓ 「1」に○をつけた場合

必要なこと	■必要なことを具体的に記入（記入した内容が次の取組となります）
<ヒト>	（例）ボランティアスタッフが必要
<モノ>	（例）活動する場所が必要
<カネ>	（例）人件費と運営費が必要
<その他>	

## 2 団地再生を進めるための体制の構築

### (1) 組織体制と各主体の役割

#### ① 組織体制

- ・団地再生に向けた取組を進めていくためには、関係する主体が合意形成を図るための組織体制の構築が不可欠です。
- ・取組内容によっては、自治会等の既存組織の活用が可能な場合や、住民、民間事業者、行政等が参画する協議会等の新たな組織の結成が必要な場合があります。

#### <組織のあり方のポイント>

##### ① 検討を行う組織が既にある場合

・・・自治会や協議会など、検討を行うための組織が既にある など

⇒下記の3点がとくに大切なポイントです。

**透明性**：公共性を担保する情報の公開ができています

(例) ホームページや広報誌等で検討事項や活動情報を発信している。

**実行力**：組織が活動するために必要な人材・財源などが確保されている

(例) 会費や寄付、助成金などで活動資金を確保し、活動できる人もいます。

**柔軟性**：多様な人を受け入れたり、新たな取組にチャレンジしやすい

(例) 固定化されたメンバーだけではなく、若い人や他の地域組織との意見交換や、一緒に行事やイベントの企画・実行をしている。

##### ② 検討を行う組織がない場合

・・・組織・団体が存在しない、自治会が機能しない。年齢層で隔絶がある等構成員に偏りがある など

⇒まず、組織の素地となる「場」の育成・形成から始めていく必要があります。

(例) 有志のメンバーを集めた勉強会の開催。

(例) 構成員に若者世代がいない自治会等の場合、NPOなど他の地域組織と一緒に意見交換を行う。

#### ポイント

- ・団地再生の主な取組主体は、地域組織・活動団体、行政、民間事業者の三者ですが、各団地の開発経緯や団地特性によって、各主体の役割や団地再生の進め方などには違いがあると考えられます。
- ・そのような状況の中で、団地再生を進めるためには、自治会での意見交換、有志による勉強会、三者での協議会など、検討を行うための組織をまず立ち上げることが必要です。そして、取組の検討を重ね、具体のプロジェクトへと発展したときには、そのプロジェクトに関わる主体をベースとした実施体制を構築していくこととなります。
- ・また、ニュータウンは市町境、県境に立地することもあります。団地再生の取組は生活圏で考えることが重要であり、必要に応じて市町境・県境をまたぐ地域ネットワークの組成も重要になります。

② **各主体の役割**

- 取組の主体となり得る住民組織・活動団体、民間事業者、行政のうち、取組を進める主体によって各主体の役割も異なってきます。
- 住民組織・活動団体、民間事業者、行政が連携する3パターンについて役割分担例を示しましたのでご参考ください。

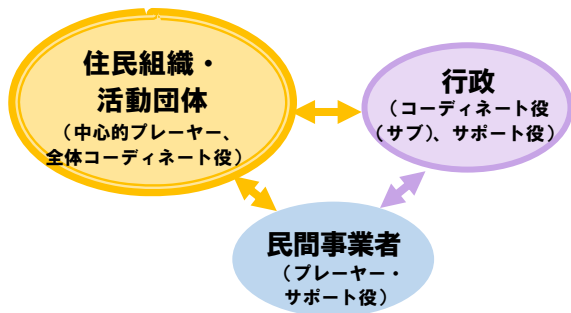
<取組主体の役割と基本的な進め方のパターン>

①住民組織・活動団体が主体となるパターン

- ・住民組織・活動団体が自主的・活発的に地域活動へ取り組む団地に適しています。

<取組主体と役割>

- 住民組織・活動団体** … **【中心的プレーヤー】** 団地再生の方向性等の協議・具体的取組を行う取組主体。  
**【全体コーディネート役】** 行政や民間事業者等の協力・支援を得ながら、合意形成を図り、取組の段取り等を固め、事業を実施。
- 行政等** … **【コーディネート役(サブ)】** 主に初動期の検討体制の構築や合意形成支援、事業スキーム検討支援など、住民組織・活動団体が主体的に取り組む上で必要な住民組織・活動団体のサブを担う。  
**【サポート役】** 実施に当たっての支援(人的・経済)のサポートを担うことも想定される。
- 民間事業者** … **【プレーヤー・サポート役】** 住民組織・活動団体の要請を受けて、地域貢献等の観点から団地内での取組に協力。(主に地域内の事業者が想定される)

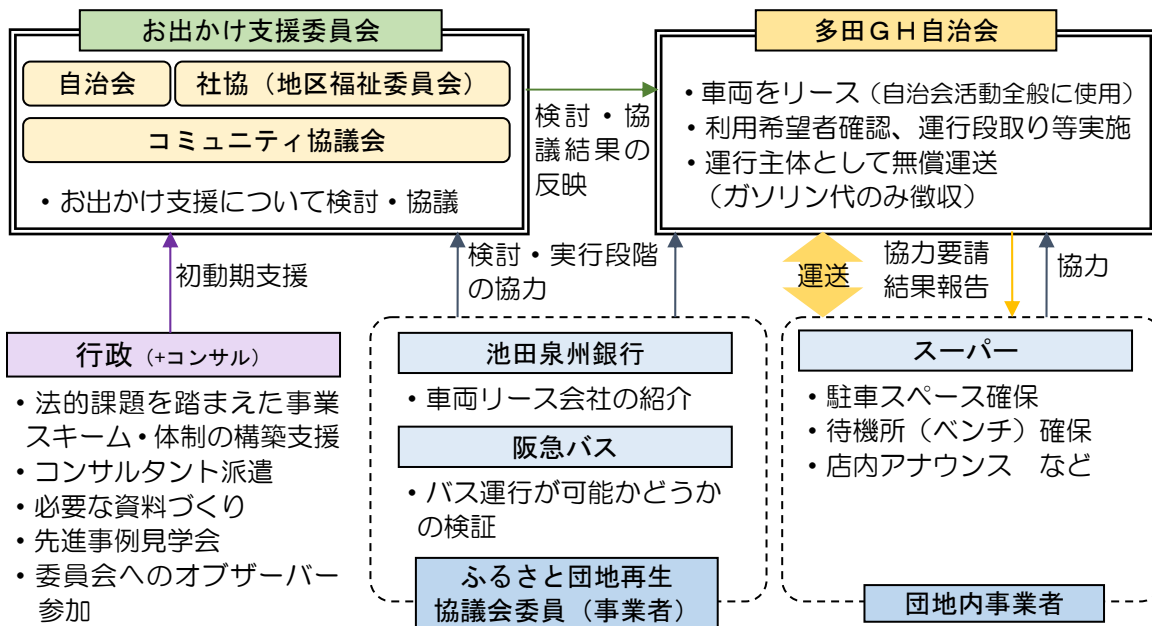


(進め方の一例)

- ・住民組織・活動団体が行政の支援を受けながら、関係者・団体に呼びかけを行い協議体制を構築し、団地の課題などを共有。
- ・課題解決に向けた取組内容と、担い手・費用負担・場所などを、住民組織・活動団体がやりやすい形でできるよう協議。その際、必要に応じて民間事業者等へ協力を要請。
- ・初動期の取組は、必要に応じて行政がサポートする形で実施。

事例 川西市多田グリーンハイツでの『お出かけ支援』の取組

- ・川西市多田グリーンハイツでは、ふるさと団地再生協議会での検討を踏まえ、自治会を中心にコミュニティ協議会と福祉委員会も参画し、委員会を立ち上げ、お出かけ支援としてワンボックスカーの運行を行っています。この取組に対し、スーパーなどの民間事業者もそれぞれの立場から様々な支援を行っています。



※川西市ふるさと団地再生協議会は、自治会もメンバー。お出かけ支援に関する意見交換等を実施

②民間事業者と住民組織・活動団体の連携によるパターン

- ・開発当初から地域とつながりを持った事業者がいる団地に適しています。

<取組主体と役割>

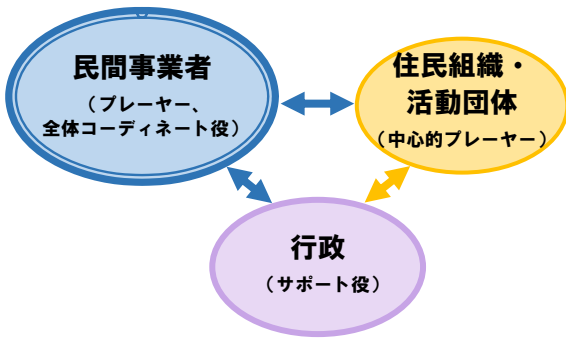
**民間事業者** … **【プレーヤー】** 団地内外の事業者が旗振り役となり、住民組織・活動団体とともに協議組織を立ち上げ、団地再生を推進。(団地にゆかりある事業者が旗振り役)  
**【全体コーディネータ役】** プレーヤー(具体事業の実施)としてだけでなく、団地内外の活動団体や他の民間事業者の協力要請等を担う。

**住民組織・活動団体** … **【中心的プレーヤー】** 団地再生の方向性等の協議及び具体的取組を行う取組主体。団地再生の方向性等について合意形成を図り、民間事業者と協働して取組を実施。

**行政等** … **【サポート役】** 公的立場からの協議組織のサポートを担う。また、取組の実施支援(広報・経済)などの役割を担う。

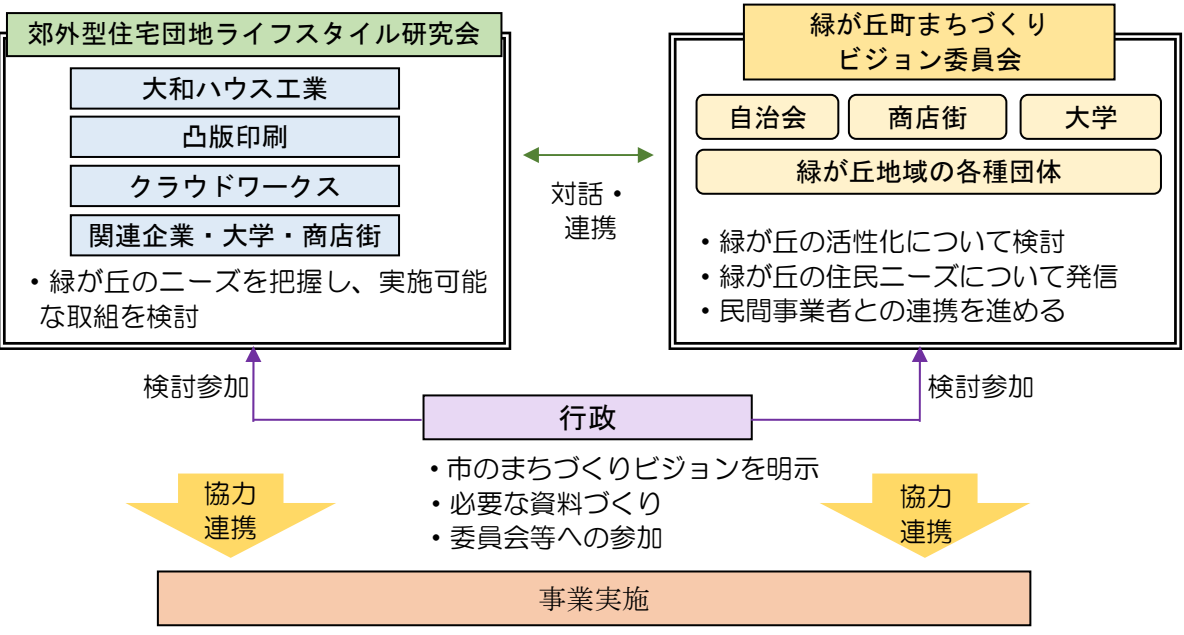
(進め方の一例)

- ・民間事業者が中心となって、住民組織・活動団体、行政、他の事業者等へ呼びかけを行い、協議体制を構築し、団地の課題や再生の方向性、取り組む内容などを協議する。
- ・初動期の取組は、民間事業者と住民組織・活動団体との協働事業などを行政がサポート。
- ・さらに持続的な運営とするために、担い手・費用負担・場所などを、住民組織・活動団体がやりやすい形でできるよう協議し、徐々に地域等でも自立的に運営できる実施体制へと昇華。



事例 三木市緑が丘の活性化に向けた取組

- ・三木市緑が丘では、大和ハウス工業や凸版印刷等の複数事業者が団地の活性化に向けた取組を検討するためにコンソーシアムを組織し、地域貢献となるビジネス展開を検討しています。



③行政等（UR・公社）が主導するパターン

・公的賃貸住宅やセンター地区等があり、行政等が関わりを持つ団地に適しています。

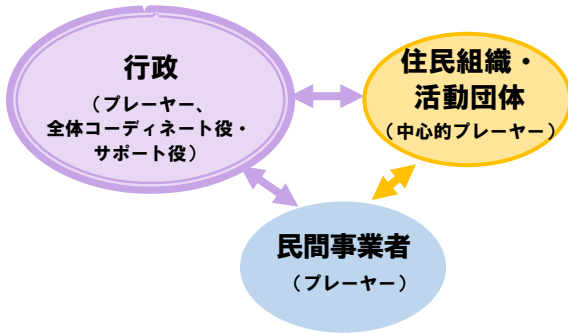
<取組主体と役割>

**行政等** … **【プレーヤー】** 旗振り役となる中心的事業主体として、団地再生を牽引。（公的賃貸住宅等のある団地などを想定）

**【全体コーディネート役・サポート役】** プレーヤー（建替え等の具体事業の推進）としてだけでなく、地域内の合意形成や民間事業者の事業協力要請等のコーディネート、取組の実施支援（人的・経済）のサポートまで幅広く役割を担う。

**住民組織・活動団体** … **【中心的プレーヤー】** 団地再生の具体的な取組における取組主体。地域内での課題や、団地再生の方向性や、具体的に行う取組内容等について行政と協議し、行政と協働して具体的な事業に取り組む。

**民間事業者** … **【プレーヤー】** 団地再生のコーディネート役となる行政等からの要請等を受け、団地内で事業・サービス等を展開。（団地内外の幅広い民間事業者が想定される）

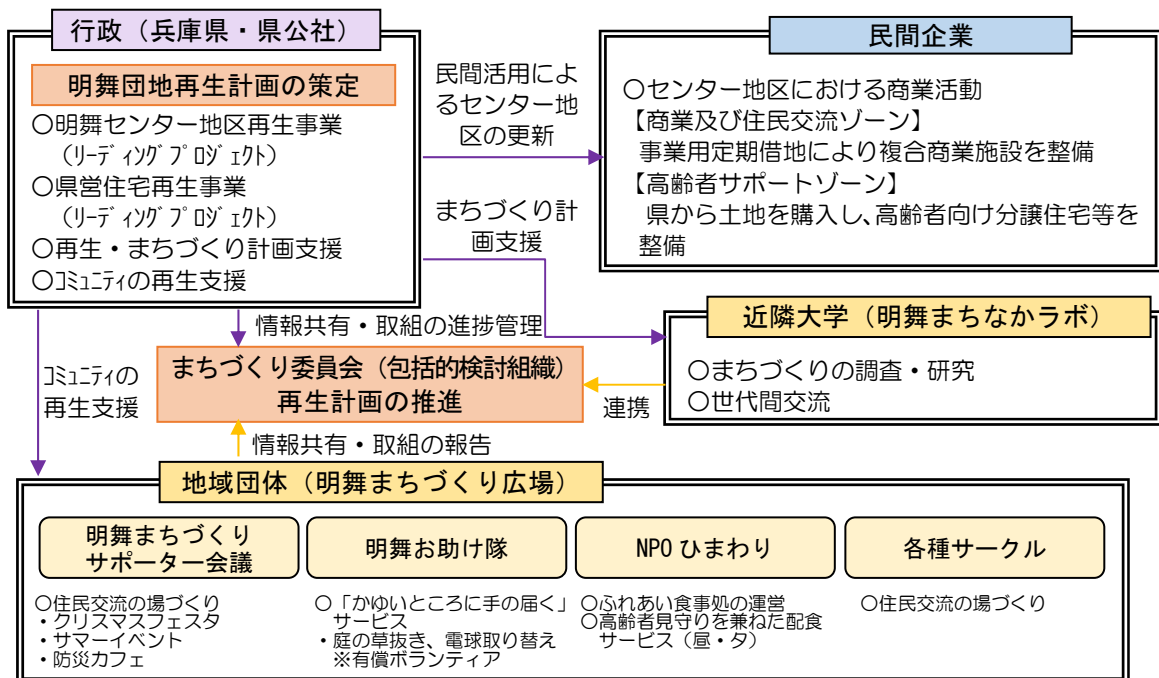


（進め方の一例）

- ・行政が中心となって、住民組織・活動団体、事業者など関係者へ呼びかけを行い、団地再生に関する協議会組織等を設置。
- ・協議会組織等では、行政がコーディネート役となり、団地の課題や再生の方向性、取り組む内容などを協議する。（ビジョン等を作成する）
- ・初動期の取組は、行政と住民組織・活動団体による協働事業や、その他の取組や運営などを、行政が人的・経済的にサポートする形で実施（行政が主導・牽引）し、徐々に住民組織・活動団体の自立的取組へ移行。

事例 明舞団地再生の取組

・明舞団地では、行政が中心となって、協議会を立ち上げ、平成15年に明舞団地再生計画を策定しました。その団地再生計画の目標に向けて、行政が先導しながら、近隣大学や地域団体との協働による多様な取組を展開しています。



**(2) 団地再生に向けた合意形成の進め方**

- ・ 団地再生を進めるためには、関係主体の間で認識共有や合意形成を図ることが必要不可欠です。その方法は、どのステップで、誰に、どのようなことを伝えるかによって様々な手法が考えられます。
- ・ まずステップごとに分けると、下記の内容について認識共有や合意していくことが考えられます。

**<ステップ別の合意形成の内容>**

	ステップ1	ステップ2	ステップ3
	団地の現状を知り、強みと弱みを発見する	将来を想像しやるべきことを考える	できる取組から始めてみる
認識共有・合意する主な内容	現状や強み・弱みなどの団地特性と、団地再生の必要性について認識共有を得る	団地再生で目指す大きな目標や、今後の取組の方向性について合意する	具体的な取組内容と、進めていく基本的な体制および関係主体間の役割について合意する

- ・ 特にステップ3では、「何に取り組むか」とあわせて、「誰がやるか」、「どこでやるか（場所）」、「費用負担をどうするか」といった取組を実行する上で必要な決めごとを検討することが重要なポイントとなります。

**<認識共有・合意形成を円滑に促進するためのコツ>**

- 会議室ではイメージが湧きにくい場合も多いため、取組を行う予定の現場等で、イメージを共有して議論することが有効。
- 発想のバリエーションや柔軟性を持つため、中心人物は1人よりも2人にすることが有効。
- 内輪だけの議論としないため、会議の場には常に新たな参加者を1人以上入れることが有効。
- 次世代のニュータウンの主役である若い世代の声をきちんと取り入れることが重要。
- 取組を長続きさせるためのストーリー（戦略）を持っておくことが重要。そのためにプランナー等の専門家の力を借りることが有効。
- サポーターやボランティアなどの力を借りる場合は、参加する楽しみやメリットを考えることが重要。



<行政や事業者が取組主体に加わる場合の留意事項>

- ① 検討体制を明確にするため協議会等の検討組織をつくるのが有効。  
(行政・事業者の対外的な位置付けにもなり得る)
- ② 規制緩和・助成など行政が関わる取組は決定に時間が掛かることを認識することが重要。
- ③ 団地内外の事業者が関わる場合、事業者が協力・参加しやすい条件を確認するなど、事業者に対する配慮を持つことが重要。
- ④ 団地内には様々な商店・会社もあるので、特定の事業者だけの利益になったり、地域の事業者に不利益が生じないような配慮が必要。  
また、事業者への説明機会を設けたり、意見を取り入れる場なども必要。

・認識共有や合意形成を図る代表的な手法としては、次の5つが考えられます。

<主な認識共有・合意形成の手法>

- ① **会合・ミーティング（メンバー：有志・検討チーム）**
  - ・団地再生の検討・実行メンバーとなる人物を中心に密度の高い議論をしたり、比較的少人数で意思決定を図る際に有効な手法です。
- ② **ワークショップ（メンバー：有志・検討チーム+住民等）**
  - ・参加者に団地の課題や今後の取組について考えてもらうことで、取組方針等を決めていく一歩目の手法になります。また、意欲的に関わりそうなメンバーを探す手法としても有効です。
  - ・ワークショップの規模は少人数から大人数まで様々ですが、人数が多い場合は、小グループに分けると議論が進めやすくなります。進行役にはコンサルタントなどの専門家を活用すると良いでしょう。
- ③ **全体会議・総会（メンバー：自治会や関係主体による協議会組織等）**
  - ・団地全体や、住民組織・活動団体、行政、民間事業者等の関係主体間など、大勢のメンバーで認識共有や合意形成を図る際に有効な手法です。
- ④ **シンポジウム（メンバー：自治会や関係主体による協議会組織等）**
  - ・地域住民全体に広く情報発信や認識共有を図る際に活用することが有効な手法です。外部講師を招いたセミナーを合わせてやると効果的です。
- ⑤ **事例見学会（メンバー：有志・検討チーム～自治会・協議会組織等）**
  - ・合意形成を図る手法にはなりませんが、先行事例を見学することで、取組の進め方のポイントなどを知ることができ、メンバーの取組機運が高まるきっかけにもなります。

### 事例 25cafe（川西市 大和団地）

- ・大和団地では自治会を中心に、空きスペースを活用した居場所づくりとして「25cafe」に取り組んでいます。「25cafe」は下記のようなステップで、認識の共有と合意形成を図り、現在に至っています。

#### ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する

- ・平成23年に地域団体の代表者、学識経験者、交通事業者、金融事業者や民間デベロッパーなどで構成する「川西市ふるさと団地再生協議会」を設置。
- ・平成23年度の住民アンケートで明らかとなった地域の現状を成果報告会で報告し、地域で認識を共有。その後、意見交換会を開催し、地域の課題を抽出。
- ・平成24年度には、「地域夢・未来カフェ」（地域分権制度の検討）のワークショップを開催し、取組課題を抽出。
- ・これらの成果を成果報告会やパンフレット等で発信し、情報を地域で共有。



「地域夢・未来カフェ」のワークショップの様子  
（出典：川西市ホームページ）

#### ステップ2 団地の将来を想像しやるべきことを考える

- ・「地域夢・未来カフェ」で将来のあり方について意見を出し、さらに、具体的に議論するために、平成25年に大和自治会・商店会・コミュニティ推進協議会でラウンドテーブルの検討会議を設け、取組を検討。

##### 【取組の方向性】

- ① 空き家や空き店舗の活用
- ② コミュニティビジネスの拠点
- ③ みんなの日常的な居場所
- ④ 商店を活性化させる取組



ラウンドテーブルの様子

#### ステップ3 できる取組から始めてみる

- ・これまでの検討を踏まえて、「空き家・空き店舗の活用」を取組テーマに決定。
- ・その実践として、大和自治会・商店会・コミュニティ推進協議会で検討チームを発足し、空き家活用の事例見学等、実現に向けた取組を展開。
- ・各ステップでの合意形成を経て、実際に現在空き家活用をスタート。

##### 【初動期の取組】

- ① 空き家活用の事例見学
- ② 空きスペース探し
- ③ 事業スキームの検討
- ④ 運営費の確保



事例見学会の様子

# 第5章 ニュータウン再生に向けた県の施策方針

## 1 ニュータウン再生に向けた取組方針

- 県ではニュータウン再生への方向性として、まちの魅力を高めるとともに、若年世帯の流入を促進し、多世代が交流し次世代まで引き継がれていくまちを目指し、次の観点から施策展開を図ります。
  - ① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出
  - ② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み
  - ③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境・生活環境の整備
- 施策展開に当たっては、県下のニュータウンにおいて、必要な再生への取組を進めるため、地域住民や地元市町に対する再生への普及啓発を図ります。そして、再生への取組を進める際には、必要な支援を実施することとします。

## 2 ニュータウン再生に向けた展開施策

- 県事業として実施している事業のうち、ニュータウンの再生に向けた取組への活用が想定される主な施策について、掲載しています。

### ① 地域住民に対する再生の機運づくりへの支援

- 再生への機運を高めるため、地域の求めに応じて専門のコーディネーターを派遣します。（1地区3回まで）  
【再生コーディネーター派遣事業※】
- 地域住民がワークショップ等を行い、再生へ向けた検討や計画策定を進める際に、コンサルタントを派遣します。  
【再生計画策定等支援事業※】



ワークショップ(イメージ)

### ② 地域力の向上に向けた新たな担い手の確保への支援

- 団地近隣の大学や高等学校等が住民と連携して再生方策の提案や地域活動をする場合に、経費の一部を補助します。  
【域学連携促進事業※】



大学との連携活動(イメージ)

③ **ライフスタイルに応じた住まいの確保への支援**

- 団地への転入者が、中古住宅を取得して改修する場合に、利用する住宅ローンの利子の一部を補助します。【転入者住宅改修工事利子補給事業※】
- 高齢者が、現に居住している自宅を若年世帯等に賃貸する場合に、必要な改修費を補助します。【高齢者住み替え支援事業※】
- (一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)との連携強化により、高齢者の自宅の活用を促進します。
- 金融機関と連携し、住宅の取得等に関連した新たな金融商品の検討を進めます。

④ **徒歩圏内への生活利便施設等の整備誘導への支援**

- 一戸建ての空き家を、事業所や地域交流拠点として活用する場合に、必要な改修費等の一部を補助します。【空き家活用支援事業】
- UJIターン者等が県内で起業し、新規事業開発や新事業展開を行う場合に、必要な経費の一部を補助します。【ふるさと起業・移転促進事業】
- 弾力的な土地利用による賑わい施設の立地誘導のため、用途地域や地区計画の柔軟かつ適切な見直しを進めます。

⑤ **子育て世帯への住宅・住環境整備への支援**

- 事業者等が団地内の空き家等を新婚・子育て世帯向け賃貸住宅として活用する場合に、買取費や改修費の一部を補助します。【子育て向け賃貸住宅供給支援事業※】
- 子育て世帯が安心して居住できる住宅の認定制度等の検討を進めます。
- シニア世帯による見守りや相談、一時預かり等による、地域における三世代家族の育成を推進します。【地域祖父母モデル事業】

⑥ **豊かな地域環境づくりへの支援**

- 都市地域における防災性の向上や環境改善等を目的として、学校や公園、空き地などの緑化のほか、校庭・ひろばの芝生化などを行う場合に、経費の一部を補助します。【県民まちなみ緑化事業】
- 地域の見守り力の向上を目的として、地域団体が行う防犯カメラの設置に要した経費の一部を補助します。【防犯カメラの設置補助事業】

※「郊外型住宅団地再生先導的支援事業」として、人口減少や高齢化の著しいニュータウンを先導的なモデルとして選択して市町とともに実施します。(政令市及び中核市のニュータウンは除く。ただし明舞団地は対象。)