



多 世 代 が 住 ま い
活 躍 す る ま ち へ

兵庫県ニュータウン再生ガイドライン [概要版]

平成28年4月
兵庫県

ニュータウン再生の必要性

昭和40年代を中心に開発された郊外団地、いわゆるニュータウン。

ゆとりある区画と道路、そして緑豊かな住環境などが整った良好な住宅地であり、そして、次世代へ引き継ぐべき大切な財産です。

そのニュータウンには長く住んで愛着を持つ住民も大勢います。

しかし、多くのニュータウンでは少子・高齢化が進展しており、このまま進めば、近い将来、住宅地としての魅力を失い、地域の活力が低下することも懸念されます。

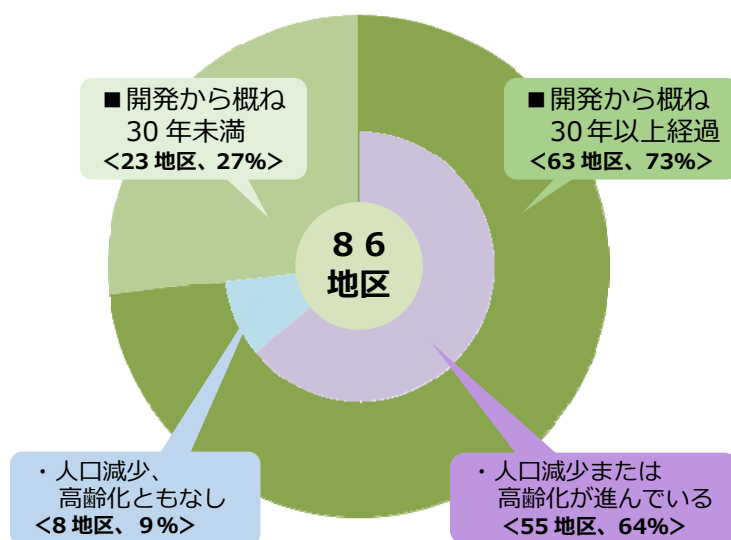
まちも人も成熟して、地域活力がある今こそ、地域住民・行政・民間事業者が手を取り合って進めるニュータウン再生が必要な時期です。



開発当初の団地（明舞団地）



緑豊かな住環境
（カルチャータウン）



県下の大規模ニュータウン（86地区）の状況

本冊子は、ニュータウン再生に取り組みたいと考えるみなさまが、その必要性を共有し、取組を行う際の参考にしていただけるよう、**再生の進め方**や**体制づくり**のポイントを紹介しています。

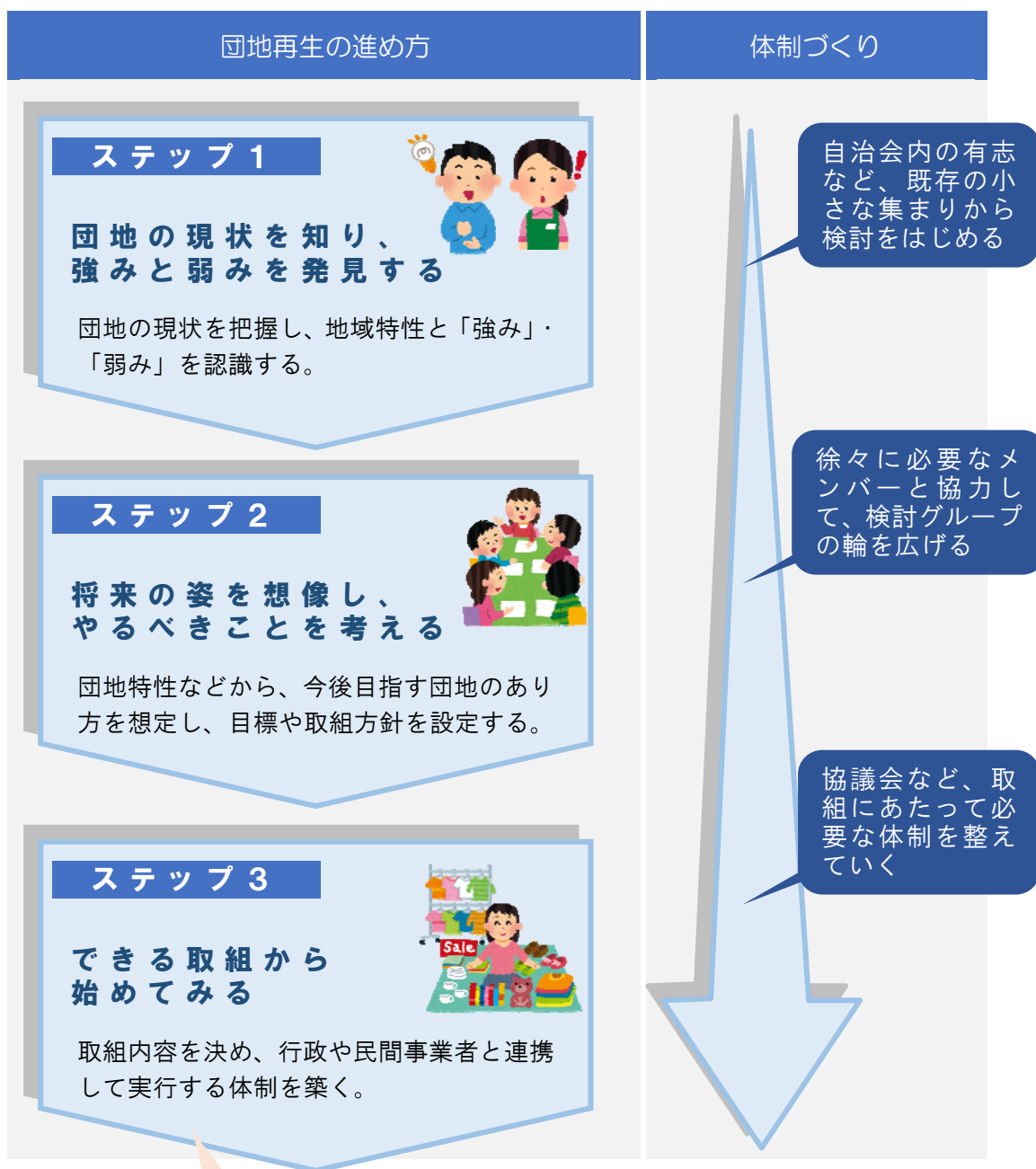
この冊子の詳細版として「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を作成しています。事例集なども用意しています。ぜひご覧ください。

●兵庫県ニュータウン再生ガイドラインはコチラ！

<http://web.pref.hyogo.jp/ks26/newtown/guidelines.html>

団地再生の進め方

団地再生の進め方は地域によって異なりますが、ここでは一般的な進め方と体制づくりの流れを示します。



●ポイント！

時間がかかる取組も多くあります。成果をあせらずに、協力を得ながら少しずつステップアップしましょう。

団地再生は1人でできるものではありません。同じ問題意識を持つ仲間から検討を始め、徐々に検討の輪を拡げていくことが大切です。

ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する

1 団地に関する情報を集める

まずは、団地の現状、地域住民や住民組織・活動団体のニーズ、団地の強み・弱みを知ることが大切です。そのためには、**情報収集や調査**が必要となります。

大きく整理すると、次の6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 >

立地	例 都心（大阪・三宮）までの所要時間・交通手段
人口・世帯	例 人口・世帯数 転入・転出者数 共働き世帯の割合
住宅・住宅地	例 住宅タイプ（戸建・マンション） 別戸数 空き家・空き地数
コミュニティ	例 自治会加入率 団地周辺を含む活動組織・活動内容
団地の評価（強み・弱み）	例 地域のサークル活動の状況 緑の豊かさ
住民の意向	例 住み続けたいかどうか（継続居住意向）

⇒さらに詳しい情報は、「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」に掲載しています！

< 団地カルテ（フォーマット） >

集めた情報のうち、基本的な内容は1枚のシートにまとめられるよう「**団地カルテ**」を作成しました。

この「**団地カルテ**」は、兵庫県ホームページからダウンロード可能です。

(URL は p.1 参照)

2 情報の集め方

情報を集める方法は色々あります。下表を参考に方法をうまく使い分けましょう。

< 情報収集の方法（例） >

あるものを使う	統計データ	…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。（例：国勢調査、市町のデータなど）
	統計以外の既存データ	…インターネット上での検索や行政等のホームページなどで把握できる情報です。（例：駅からの距離、バス路線）
新たに調べる	実地調査	…現地へ足を運び、目で見えて情報を把握する方法です。（例：商店の数・位置、空き家・空き地の場所）
	アンケート	…調査票を配って、暮らしの実態や団地への意識などを定量的に把握する方法です。（例：居住歴、住み続け意向）
	ヒアリング	…個人に直接質問し、暮らしの実態や団地への意識などを詳細に把握する方法です。（例：居住地として選んだ理由）
	ワークショップなどの意見交換	…みんなで集まって、団地について感じることや、こうしたいという意向などを把握し、共有する方法です。（例：団地の強み・弱み、必要なサービス）

●ポイント！

ヒアリングでは、つい、集めやすそうな方からの情報だけを集めがちです。若者・子育て世帯、普段つきあいが少ない人からも幅広く情報を集めましょう。

自分たちだけでは情報収集が難しい場合は、行政などの協力を得ながら進めましょう。

集めた情報は、みんなで共有すべき貴重な情報です。わかりやすくまとめておくなど「見える化」しましょう。



3 調べた結果の見方（団地カルテの見方）

調べた結果は、団地の「強み」「弱み」を分析するために活用しましょう。

なお、「**兵庫県ニュータウン再生ガイドライン**」では、「**団地カルテ**」とともに、その見方を解説した「**団地カルテの解説**」を作成しましたので、ご活用ください。

また、調べた結果は、関係主体で話し合っ、認識の共有を図ることが大切です。入力した「**団地カルテ**」をコピーすれば、話し合いのための資料にもなります。

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

団地の現状や「強み」「弱み」を把握した後は、将来こうあってほしいという姿をイメージし、そのイメージに向けて必要な取組を検討することになります。

まずは、「**全体目標**」(ビジョン)を設定しましょう。大きく次の3つが考えられます。

目標① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出

目標② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み

目標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！

団地再生に関わる主体間（住民組織・活動団体、行政、民間事業者）でしっかりと認識共有を図りましょう。

2 目標の実現に向けた取組方針を設定する

取組方針を考える際は、①**地域力**、②**住まい**、③**住環境** が大きな視点の柱となります。また、③**住環境**は、さらに、**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）**に分けることができます。

この5つの視点に分けて、取組方針を考えていくことが大切となります。

< 団地再生の5つの視点 >

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

住環境 良好な**生活環境**、**子育て・教育環境**、**郊外地環境**を形成・持続する視点

次ページには、視点ごとに、考えられる取組方針を示しています。

< 取組方針 >

再生の視点	取組方針	
地域力	地域で活躍する人材を発掘しよう！	団地内及び周辺で、次の世代の担い手になる人材を探し、育てる。NPO や大学などとの連携も1つの方法。
住まい	高齢期をいきいきと過ごせる住まいを増やそう！	行政と一緒に住まいのバリアフリー化を進めたり、体が弱ったときの住み替え先をつくるなど、住み続けられる環境をつくる。
	若者たちの志向に合った住まい方を提案しよう！	地域を知って魅力を感じてもらうため、シェアハウスなど若者の志向に合った住まい方の提案や住宅地の情報発信をする。
	空き家・空き地を地域で管理・活用しよう！	空き家や空き地は「資源」ととらえ、活動拠点などに積極的に活用して、地域のイメージを変えていく。
生活環境	地域の交流スペースを創りだそう！	様々な活動・交流を生む地域の拠点をつくる。必要に応じて、地域で建てられる施設基準（用途地域）を行政と一緒に見直す。
	地域の暮らしを支える生活サービスを自ら提供しよう！	自分たちで日常生活を支えるサービスを行い、コミュニティビジネスとして展開する。
	新しい雇用・ビジネスのチャンスを作りだそう！	ICT 技術などを活用して、子育て世代や元気な高齢者が地域で働ける環境をつくる
子育て・教育環境	子育て世帯に優しい子育て・教育環境を充実させよう！	保育・託児施設を充実したり、働く機会を生み出すなど、共働きでも子育てしやすい環境をつくる。自然環境の活用などによる特長ある教育環境を整える。
郊外地環境	郊外ならではの環境を守り、引き継いでいこう！	空き地の貸し農園化など、郊外の特徴を活かした取組を行う。緑環境を守り・育てるための住民主体の活動に取り組む。
	安心できる安全な住宅地をつくらう！	歩行者空間のバリアフリー化や防犯対策など、安心して外出できるまちになるような活動に取り組む。

ステップ3 できる取組から始めてみる

1 何に取り組むかを考える

大切なポイントは、「強みを活かす」又は「弱みを補う」視点で検討することです。

下表には、取組メニューを県内の代表事例を交えて紹介します。「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」には、下記以外も含めた「取組メニュー集」を用意していますので、ご活用ください。

< 取組メニュー例 >

取組方針

空き家・空き地を地域で管理・活用しよう！

地域の交流スペースを創りだそう！

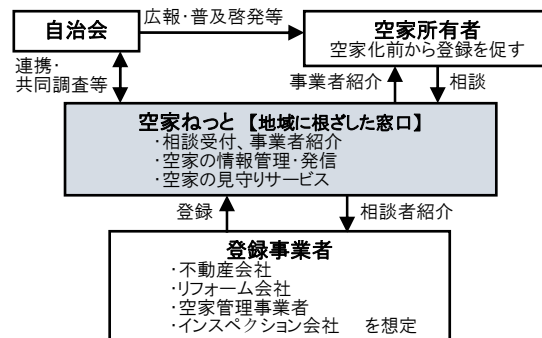
取組メニューの例

【取組メニュー】
行政・専門家などを巻き込んで団地内の空き家の利活用に取り組む

<事例：地域に根ざした空き家相談窓口「空家ねっと」>

【大和団地・多田グリーンハイツ・清和台（川西市）】

- 民間事業者が自治会と連携して、空き家の利活用や適正管理の促進を目的とした相談窓口を試行開設。



【取組メニュー】
店舗内の空きスペースなど一角を借りて、自主管理を基本に、住民同士が気軽に集まれる居場所をつくる

<事例：団地内の空きスペース等を活用した日常的な居場所「25cafe」>

【大和団地（川西市）】

- 店舗の一角（空きスペース）を活用したフリースペースの設置。
- 打合せやおしゃべり、休憩、イベント実施など、様々な利用が可能。



地域の暮らしを支える生活サービスを自ら提供しよう！

新しい雇用・ビジネスのチャンスを作りだそう！

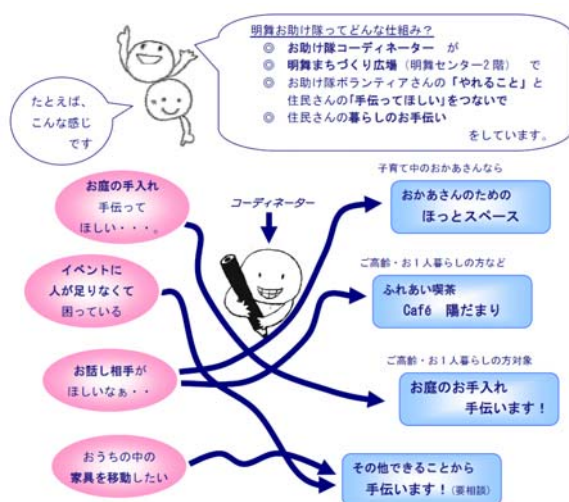
【取組メニュー】

お手伝いをしたい住民を有償ボランティアとして登録し、庭の手入れや買い物などの生活支援を行う

<事例：有償ボランティアによる高齢者の日常生活のお手伝い>

【明舞団地（神戸市・明石市）】

- 「ちょっと手伝ってほしい」という住民のニーズに「お手伝いができる」住民が有償ボランティアとしてお手伝い！
- やれることは、庭の手入れ、イベントの手伝い、買い物の付き添い、子どもお世話など多彩にあり多くの人材が参加。
- コーディネーターが利用者とボランティアを仲介。



【取組メニュー】

坂道などで買い物に困る高齢者を、実費のみでスーパーまで輸送するお出かけ支援を行う

<事例：住民組織による高齢者の買物送迎サービス「お出かけ支援プロジェクト」>

【多田グリーンハイツ（川西市）】

- 自治会が、バス停から遠いエリアに住む高齢者を対象に、地域のスーパーへ「ボランティア輸送」を行う取組。
- 自治会が運営主体となって車両を確保。テスト運行等を経て、平成27年10月より団地内2地区で本格運行を実施。



子育て世帯に
優しい子育て
・教育環境を充
実させよう！

【取組メニュー】

小さな子どもがいるお母さんが、交流とリフレッシュできる場として、低価格で参加できる子育てサークルを立ち上げる

＜事例：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＞

【尼崎市他】

- 尼崎市を中心に活動する子育てサークル「にこにこ親子」。
- 妊娠中及び就学前の子どものいる母親を対象に、母親と子どもの学びと交流・リフレッシュの場を目指し、活動を展開。
- 会員制でなく、イベントごとに参加者を募る形式。



【取組メニュー】

三世代交流のきっかけと地域の防犯体制の強化を目指し多世代が参加するまち歩きイベントを開催する

＜事例：三世代交流を目標とした「防犯パトロール」＋「まち歩き」＞

【清和台（川西市）】

- 多世代交流の小さなきっかけづくりを目的に、自分の家のまわりの防犯パトロール＋まち歩きをする取組。活動名は「幸（Co）-ウォーキング」。
- 団地内を6つの地区に分けて、それぞれの地区で月1回定期開催中。

安心できる安
全な住宅地を
つくろう！



2 確認事項と心がまえ

取組を進めるにあたって、**確認しておくべきこと**と**心がまえ**をご紹介します。もちろん、これが全てではありませんが、他地区の成功事例が持ち合わせている共通事項です。

① とくに確認しておきたい3つのこと

その1 必要な役者（プレーヤー）は揃っていますか

●ポイント！

まず、取組を進めるためには、検討や実践の中心的な役割を担うキープレーヤーの存在が重要となります。

また、実施主体でなくとも、イベントには参加する、議論に加わる、情報を口コミで拡げてくれるなど、間接的に応援するメンバーも貴重な存在です。

色々な立場の人が関わることで取組は前進します。



その2 ニーズは十分ありますか

●ポイント！

ニーズが少ない中で進めても上手くいきません。

取組前に、アンケートやヒアリング、ワークショップなどでニーズを把握することは非常に大切です。

思うように進まない場合は、ターゲットは誰か、本当にその取組のニーズはあるのか 立ち戻って考えましょう。



その3 費用の確保はできていますか

●ポイント！

費用負担が必要な取組は、ここがネックとなりがちです。費用徴収・捻出の仕組みをしっかりと作りましょう。

主な費用確保の方法は、受益者による負担、行政の補助、民間事業者による出資などが挙げられます。最近は、クラウドファンディングなどの手法も出てきています。よりよい方法を考えましょう。



② 基本的な心がまえ

取組を始めて、それを継続するためには、**みんなで力を合わせる**ことが何より大切です。次のような**心がまえ**で取り組んでいきましょう。

< 基本的な心がまえ >

- 地域住民の取組は、「ボランティア」の延長と考えよう！
- できることからやってみよう！
- 「やりたい！」と考える人には、企画に関わってもらおう！
- 「やりたい！」と考える人がたのしい・やりやすいようにしよう！
- まずは、今あるものを活用する視点を持とう！
- 簡単に実現できないことも「こうすればできる」を考えよう！
- お互いに役割を押しつけあわないように！
- 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よう！



●ここまできたら一度考えてみよう！

【あなたの住む団地ではどのような取組を行いたいですか】（お書きください）

視点	取り組みたい内容
地域力	
住まい	
生活環境	
子育て ・教育環境	
郊外地環境	

3 考えた結果をまとめる

① 団地再生プランをつくる

これまで検討した内容は、「**団地再生プラン**」としてとりまとめ、関係するみなさんで内容を共有しましょう。

「**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

① 団地の持つ現状や特性（強み・弱み）

⇒現在置かれている状況に加えて、今後活かすべき「強み」、これから補うべき「弱み」など、今後の取組につながる団地の特性など

② 団地再生の取組方針

⇒今後の団地再生の取組を通じて、目指すべき方向

③ 取組メニューと関係主体及びその役割

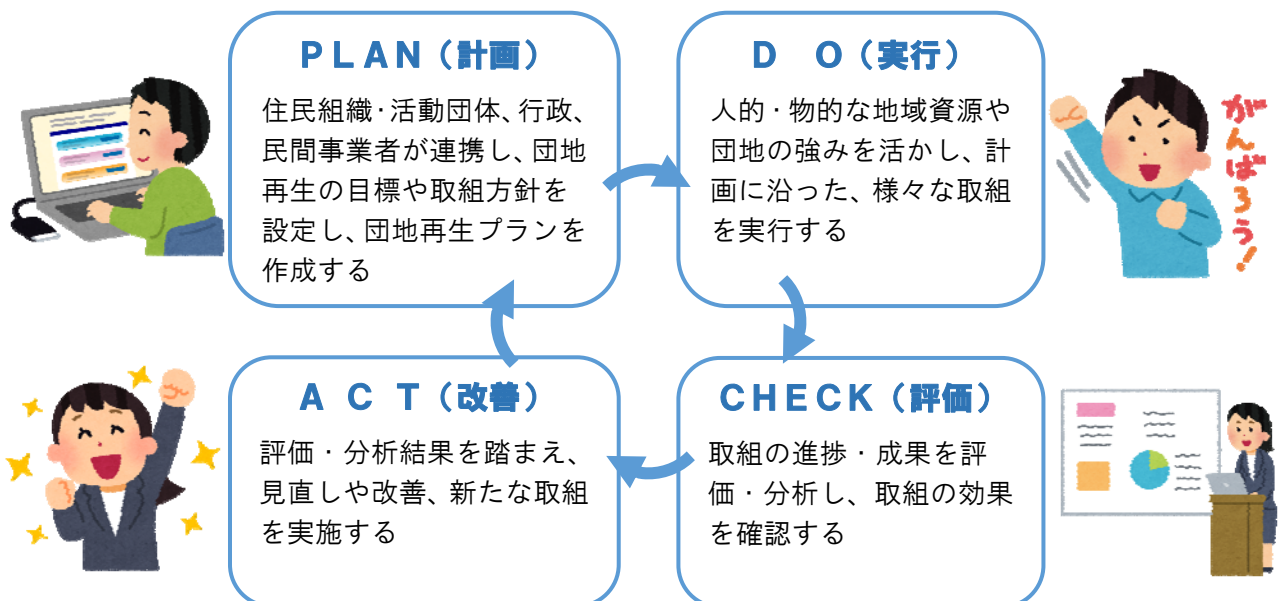
⇒具体的に取り組む内容とそれを進めていくための体制・役割

② 取組の評価と検証

取組を持続するためには、進捗・成果などを評価し、見直し・改善、次の新たな取組などにつなげる「**PDCA サイクル**」が大切です。

取組の定期的な評価を行い、軌道修正を図ることで、よりよい取組へつながります。

<持続的な団地再生を可能とするPDCA>



団地再生を進める体制

1 団地再生の基本的な主体と役割

団地再生を進める担い手は、大きくは**住民組織・活動団体**、**民間事業者**、そして**行政**の三者です。下表には、主体ごとの基本的な役割を示します。

< 基本的な主体と役割 >

① 住民組織・活動団体

〔自治会、商店会、社会福祉協議会、NPO、ボランティアサークルなど〕

団地再生の中心となる主体です。民間事業者や行政と手を取り合い、団地再生の取組を実施する役割が期待されます。



② 民間事業者

〔鉄道・バス・不動産・リフォーム・スーパーなどの各事業者〕

サービス提供エリアを中心に、地域貢献等の観点も含め、取組プレーヤー、サポート役など様々な立場から協力する役割が期待されます。

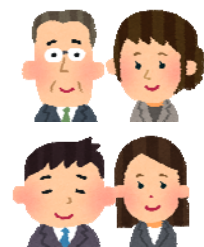


③ 行政（市町・県）

〔団地内に公的賃貸住宅やセンター地区を所有しているUR・公社を含む〕

プランづくりや取組を進めるコーディネート役、サポート役などの役割が期待されます。

公営住宅やUR・公社住宅（賃貸）がある団地では、中心的な取組主体としての役割もあります。



●ポイント！

① 検討を行う組織が既にある場合

⇒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

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

柔軟性：多様な人を受入れたり、新たな取組にチャレンジしやすい

② 検討を行う組織がない場合

⇒まず、有志のメンバーを集めた勉強会など組織の素地となる「場」の育成・形成から始めていきましょう。

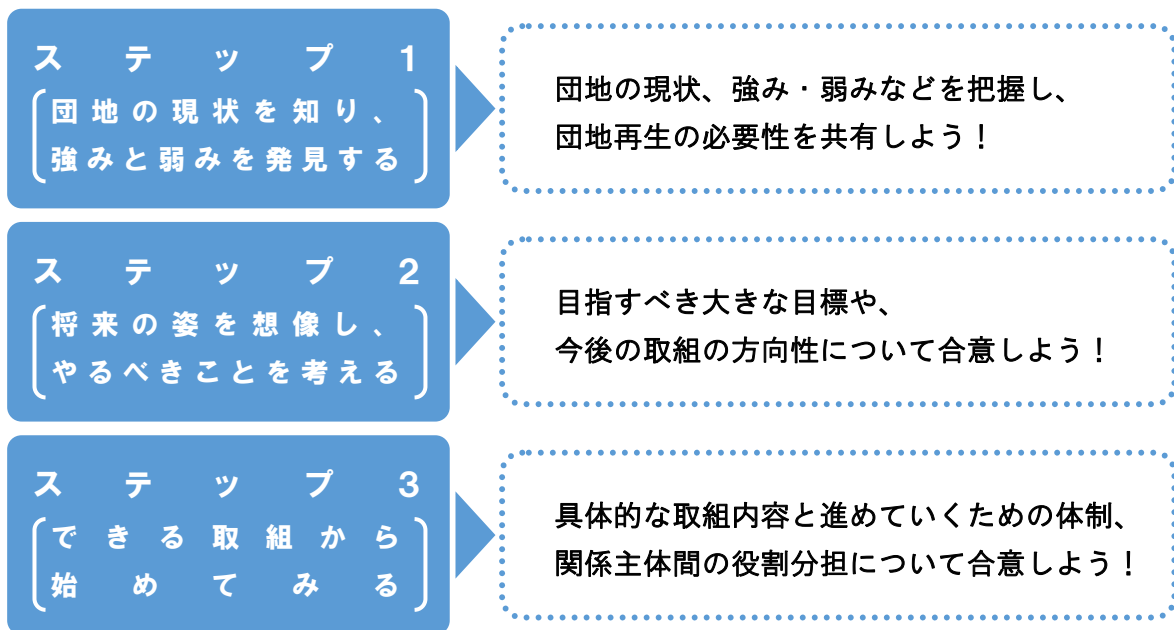
2 団地再生に向けた合意形成の進め方

① ステップ別に考える合意形成

関係する主体の間で、認識の共有や合意形成を図ることは、団地再生において必要不可欠な要素です。どの段階で、誰に、どのようなことを伝えるかによって手法も変わってきます。

各ステップにおいて、基本的には次の内容について、合意形成が必要と考えられます。

<ステップ別の合意形成の内容>



●ポイント！

とくにステップ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。

下記の「コツ」を参考に進めましょう。

コツ1：取組を行う現場などで議論するとイメージ共有が
図りやすくなります。

コツ2：中心人物は、1人よりも2人にすることが有効です。

コツ3：議論の場には新たな参加者を入れましょう。

コツ4：若い世代の声は積極的に取り入れましょう。

コツ5：長続きには戦略が必要。専門家の力も借りましょう。

コツ6：ボランティアの協力が必要な場合は、参加するボランティアの方も楽しめるようにすることが大切です。

② 認識共有や合意形成を図る手法

認識の共有や合意形成を図るための手法は様々です。次に示す5つの手法を参考に上手く使い分けていきましょう。

● 会合・ミーティング

●ポイント！

比較的少人数で密度濃い議論ができます。検討の初期段階に少人数で意思決定を行う際に適切です。



● ワークショップ

●ポイント！

検討中のことなどを知ってもらい、参加者へ考えるきっかけを与えることができます。新たな検討メンバー探しの場にもなります。



● 全体会議・総会

●ポイント！

大勢のメンバーで認識共有・合意形成を図りたいときに適切です。逆に細かい議論や調整には不向きです。



● シンポジウム

●ポイント！

地域課題を広く情報発信をするときに有効です。外部講師を招いたセミナーを合わせて行うとより効果的です。



● 事例見学会

●ポイント！

先行事例を見学することで、進め方のポイントを知ることができ、機運が高まるきっかけになります。



⇒本冊子での紹介はここまで！ この先はガイドライン本編をご覧ください！