



# 兵庫県における ニュータウン再生への取組

平成31年6月  
兵庫県住宅政策課

## 目次



1. 県内ニュータウンの概要
2. 明舞団地での取組
3. ニュータウン再生ガイドライン
4. 県の支援制度と団地再生協議会
5. 県内ニュータウンでの取組



# 1. 県内ニュータウンの概要



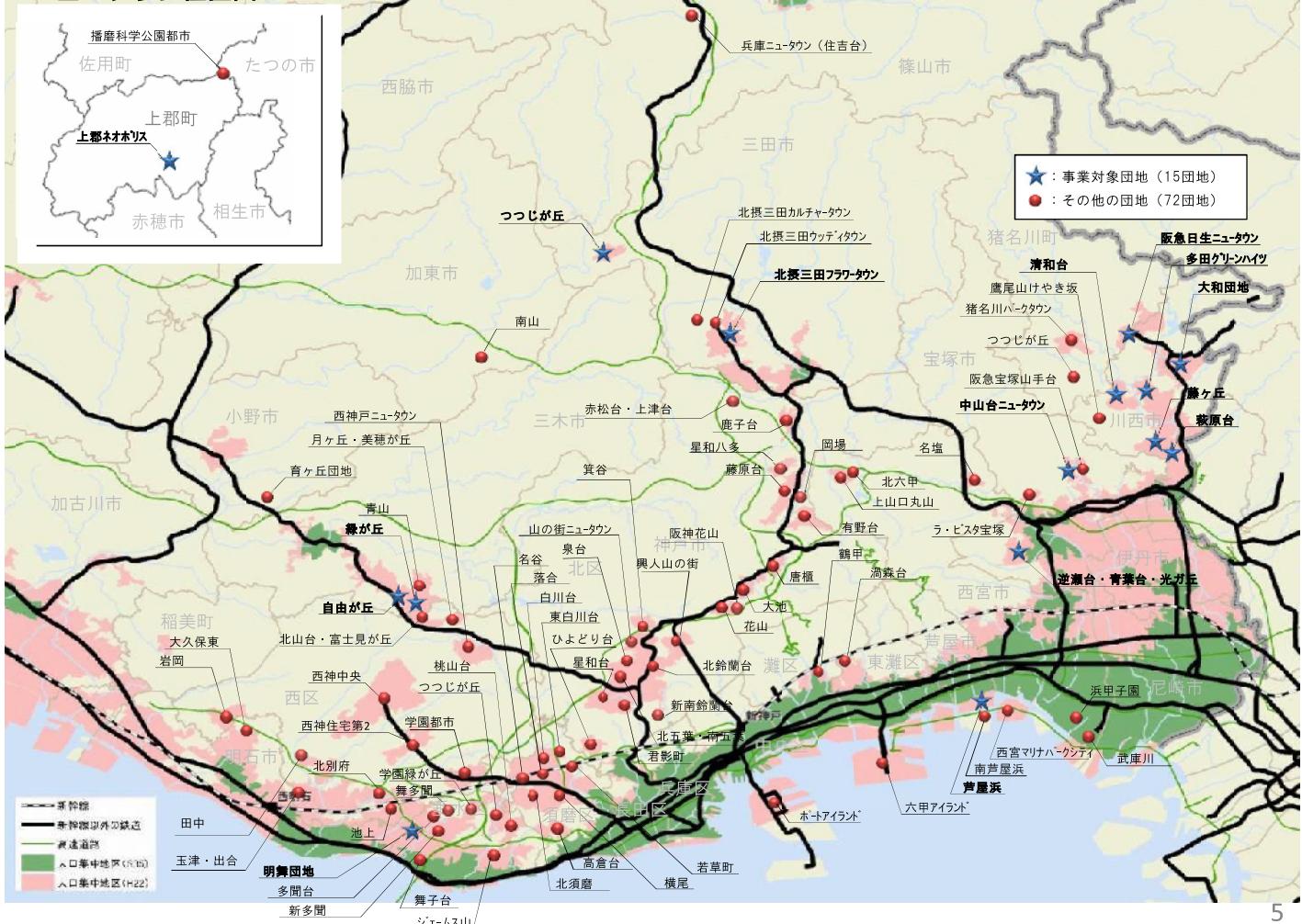
3

## ■ニュータウン一覧

No.	地区名	所在地	No.	地区名	所在地	No.	地区名	所在地
1	渦森台	神戸市東灘区	30	東白川台	神戸市須磨区	59	芦屋浜	芦屋市
2	六甲アイランド		31	横尾		60	南芦屋浜	
3	鶴甲	神戸市灘区	32	若草町	神戸市垂水区	61	阪急宝塚山手台	宝塚市
4	ポートアイランド	神戸市中央区	33	ジエイ-ム山		62	中山台ニユータウン	
5	泉台		34	舞子台		63	ラ・ビスタ宝塚	
6	大池		35	明石舞子（明舞）		64	逆瀬台・青葉台・光力丘	
7	興人山の街		36	多聞台		65	大和団地	
8	北五葉・南五葉		37	つつじが丘		66	多田ケリーンハイ	
9	君影町		38	新多聞		67	清和台	川西市
10	北鈴蘭台		39	桃山台		68	鷹尾山けやき坂	
11	花山		40	舞多聞		69	藤ヶ丘	
12	星和台		41	学園緑ヶ丘		70	萩原台	
13	ひよどり台		42	西神戸ニユータウン	神戸市北区	71	阪急日生ニユータウン	川西市、猪名川町
14	箕谷		43	池上		72	北摂三田フリータウン	
15	有野台		44	玉津・出合		73	北摂三田カッティタウン	三田市
16	唐櫃		45	岩岡		74	北摂三田カルチャータウン	
17	鹿子台		46	学園都市		75	つつじが丘	
18	藤原台		47	北別府		76	猪名川パーカウン	猪名川町
19	星和八多		48	北山台・富士見が丘		77	つつじが丘住宅地	
20	阪神花山		49	月が丘・美穂が丘		78	大久保東	明石市
21	岡場		50	西神中央		79	緑が丘	
22	山の街ニユータウン		51	西神住宅第2（西神南）		80	青山	三木市
23	赤松台・上津台		52	田中	神戸市須磨区	81	自由が丘	
24	新南鈴蘭台		53	名塩		82	育ヶ丘団地	小野市
25	高倉台		54	北六甲台		83	南山	加東市
26	名谷		55	上山口丸山		84	上郡ネオリス（高田台）	上郡町
27	落合		56	武庫川		85	播磨科学公園都市	たつの市、上郡町、佐用町
28	白川台		57	西宮マリナパークシティ		86	兵庫ニユータウン（住吉台）	篠山市
29	北須磨		58	浜甲子園				

※ニュータウン：計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の団地

## ■ニュータウン位置図



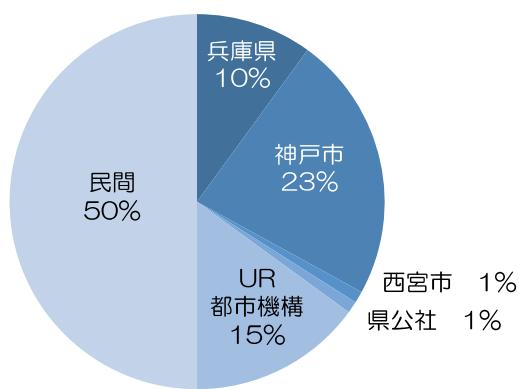
5

## ニュータウンの現状



- 県下のニュータウン（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。
- 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。
- 開発から概ね30年以上を経過した地区は約8割（69地区）、人口減少又は高齢化が進んでいる地区は約7割（58地区）。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。

県下NTの事業主体



県下NTの入居開始年度別の団地数及び面積



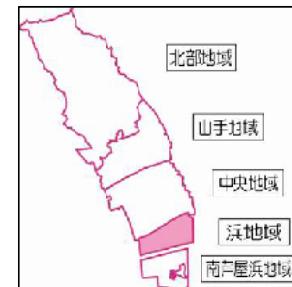
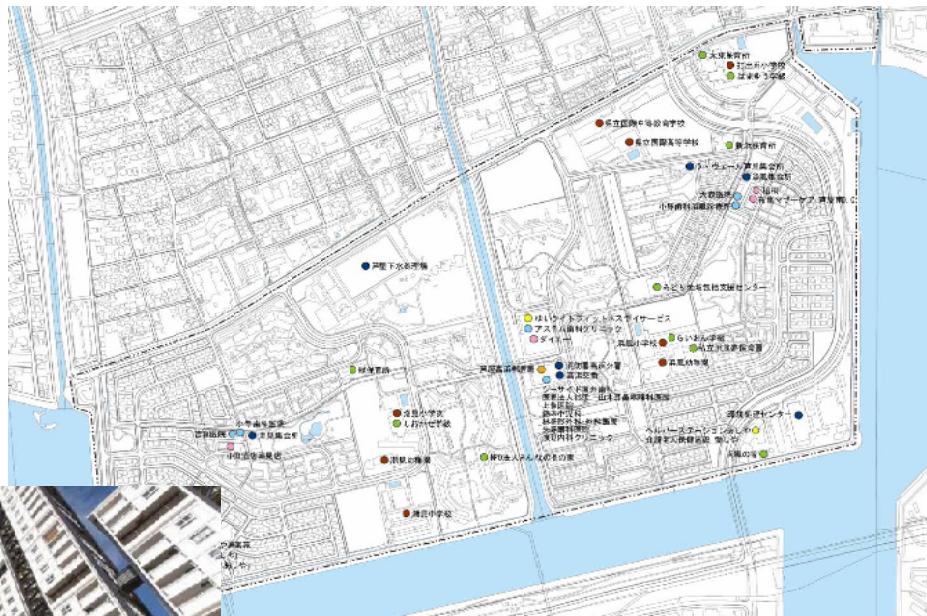
6

# 芦屋浜団地(芦屋市)



## <概要>

面積	: 126ha
人口	: 12,640人
入居開始	: S54
開発主体	: 県、公社
住宅構成 :	
賃貸 公営	約 600戸
公社・UR	約 1,600戸
分譲 マンション	約 2,700戸
戸建	約 600戸
計	約 5,500戸



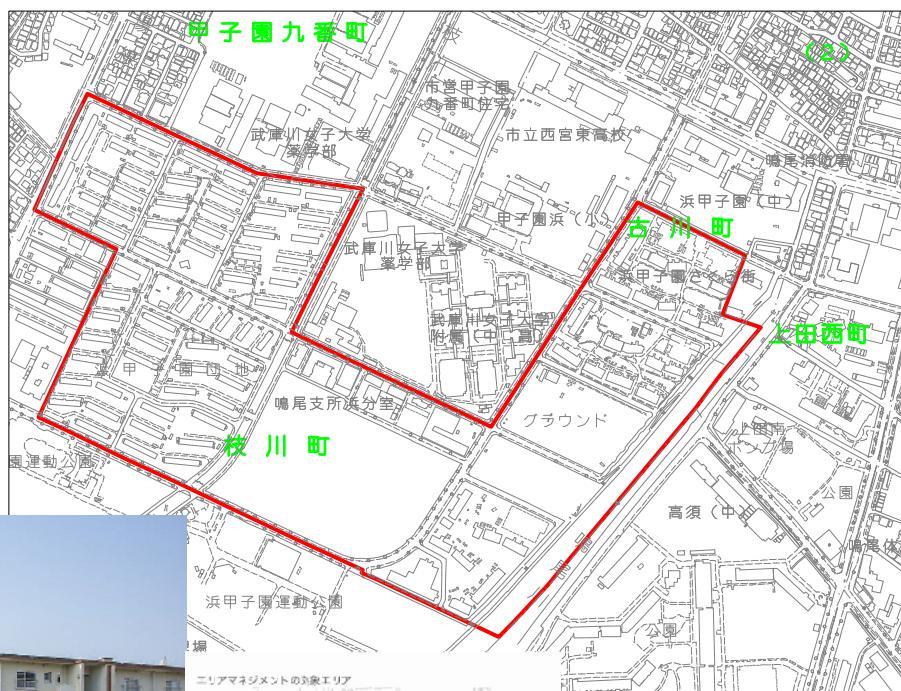
7

# 浜甲子園団地(西宮市)



## <概要>

面積	: 34ha
人口	: 5,132人
入居開始	: S37
開発主体	: 都市機構
住宅構成 :	
賃貸 UR	約 2,600戸
分譲 マンション	約 150戸
戸建	約 100戸
計	約 2,850戸



UR賃貸住宅の建替  
I ~ III期工事 完了  
IV期工事 R2竣工予定  
V期工事 未定

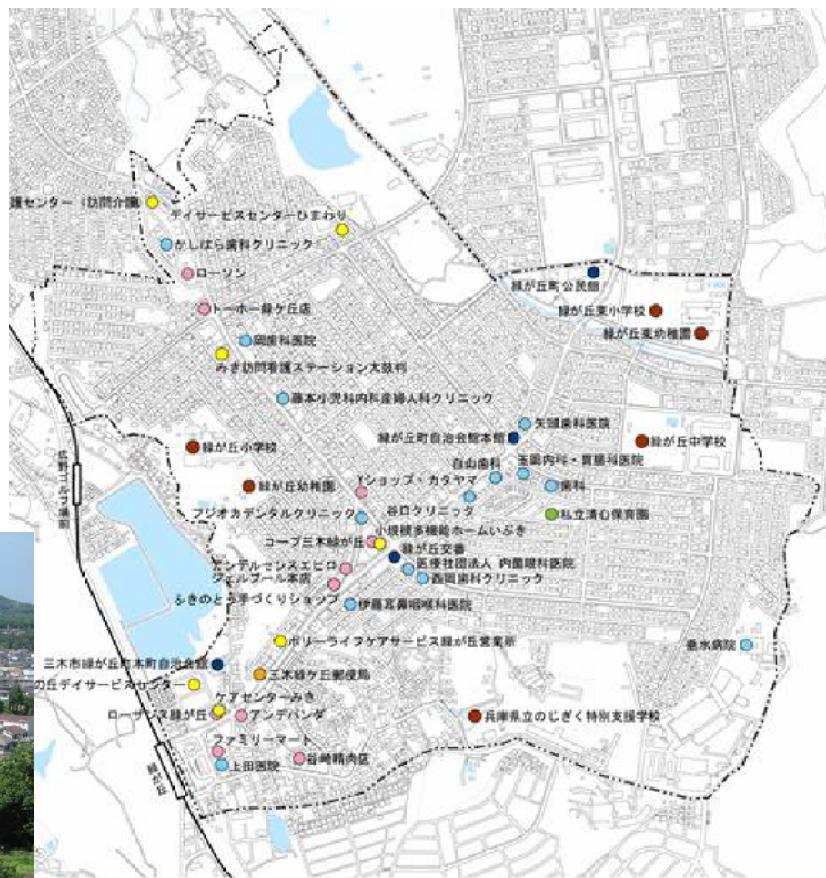
8

# 緑が丘団地(三木市)



## <概要>

面 積：136ha  
人 口：9,186人  
入居開始：S46  
開発主体：民間事業者  
住宅構成：戸建住宅、  
共同住宅



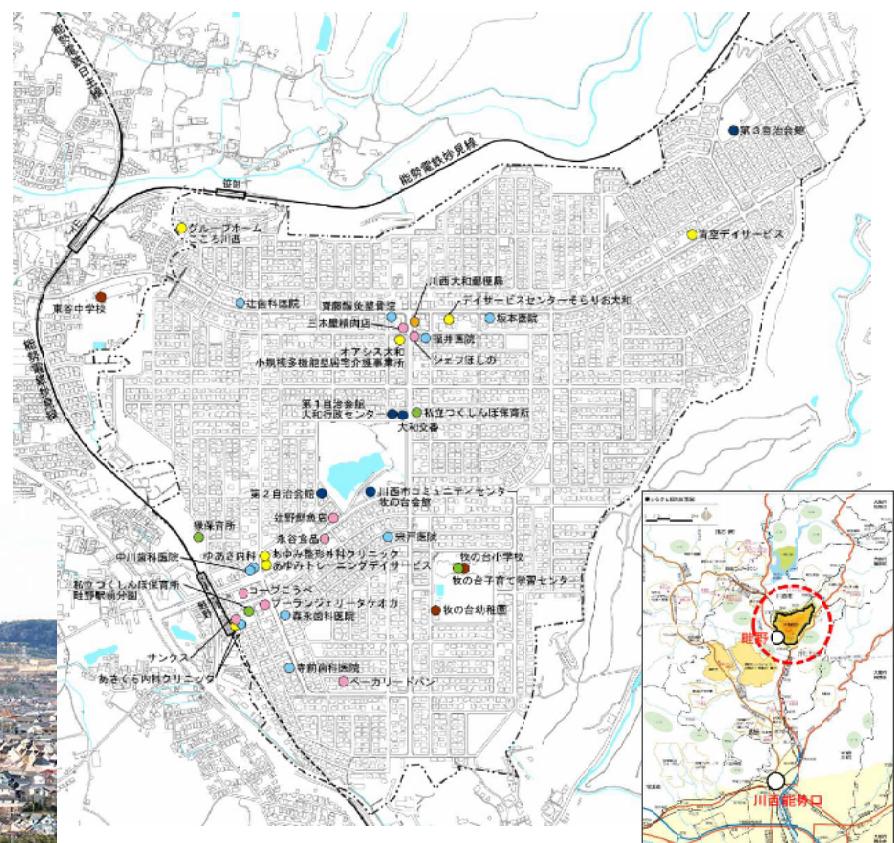
9

# 大和団地(川西市)



## <概要>

面 積：173ha  
人 口：10,518人  
入居開始：S43  
開発主体：民間事業者  
住宅構成：戸建住宅 4,385戸



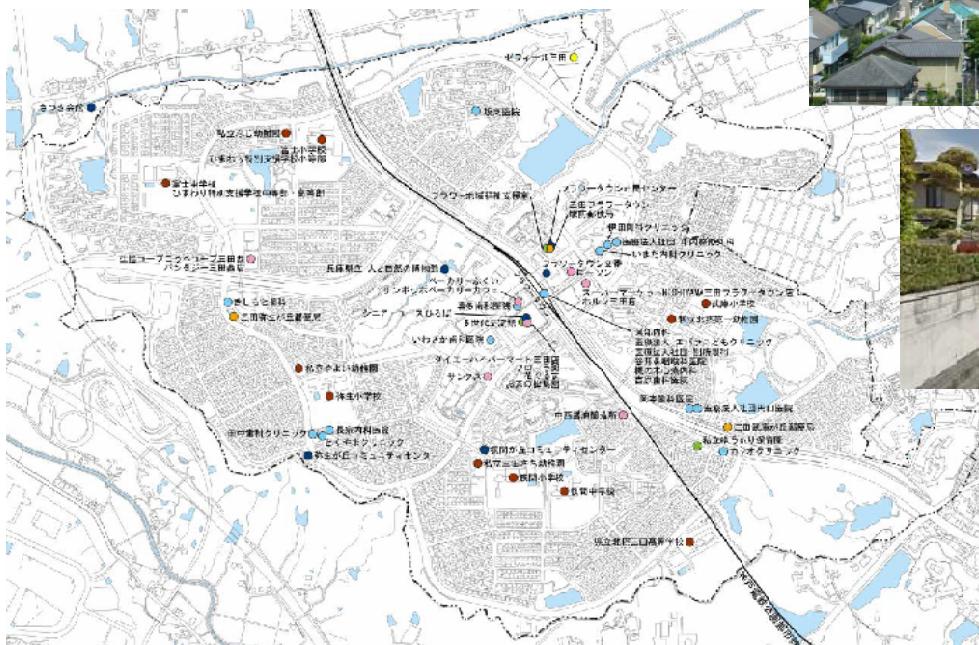
10

# 北摂三田フラワータウン(三田市)



## <概要>

面 積：337ha  
人 口：21,566人  
入居開始：S57  
開発主体：兵庫県  
住宅構成：共同住宅、戸建住宅



11

# 上郡ネオポリス(上郡町)



## <概要>

面 積：53ha  
人 口：2,511人  
入居開始：S48  
開発主体：民間事業者  
住宅構成：戸建住宅



12

# 渕森台団地(神戸市)



<概要>

面 積：38ha  
人 口：3,200人  
入居開始：S45  
開発主体：神戸市  
住宅構成：共同住宅、  
戸建住宅



## 2. 明舞団地再生の取り組み

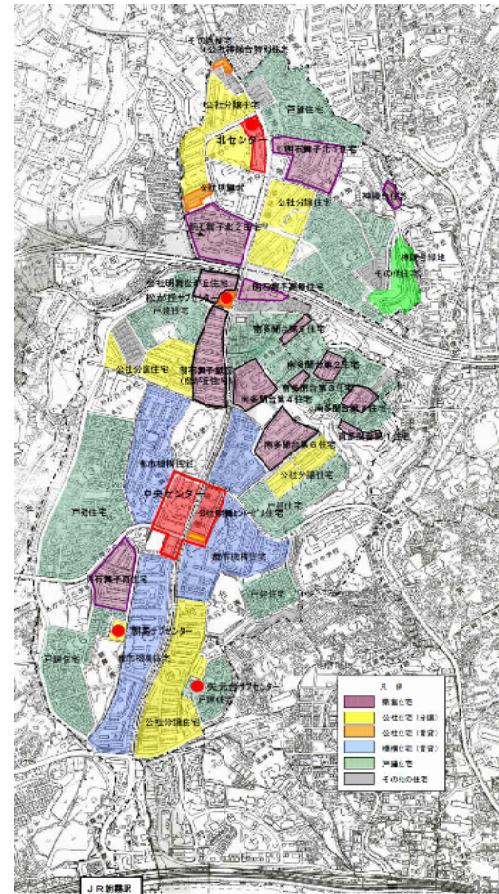
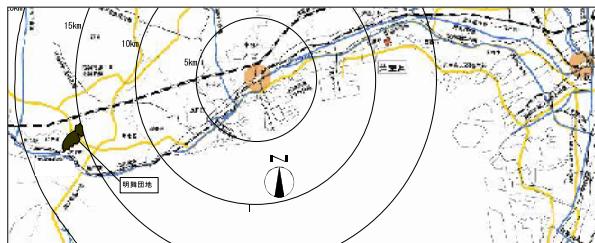


# 明舞団地の概要



## <概要>

面 積：約197ha	住宅構成：
人 口：約2万人(計画4万人)	賃貸 公営 約 3,000戸
世帯数：約1万世帯	公社・UR 約 3,000戸
高齢化率：	分譲 マンション 約 3,000戸
入居開始：S39	戸建 約 2,000戸
開発主体：兵庫県、住宅供給公社	計 約1,1000戸



## 再生に向けた取組経緯



### Stage1 再生の計画づくり

### Stage2 再生の組織・基盤づくり

### Stage3 住民主体の再生へ

14 15 16 17 18

19 20 21 22 23 24

29 30

調査 ●再生計画 ●再生計画改定

○40周年記念事業

○住民WS ○再生コンペ

○まちづくり広場開設と  
明舞サポートー会議設立

○明舞お助け隊

○高齢者配食サービス  
団体「ひまわり」

明舞まちづくり計画●

○50周年記念事業

○再生塾

リノベ学校○

○明舞まちづくり交流拠点

○学生シェアハウス

住み替え検討会○

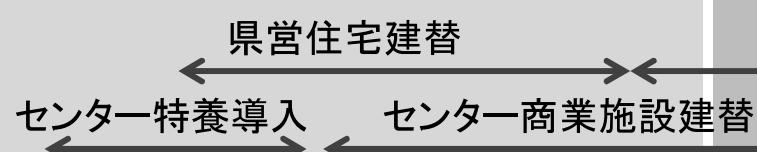
○明舞まちづくり委員会

○明舞まちなかラボ

分科会○

ソフト

ハード



# 明舞団地再生に向けた取組①



## ●明舞まちづくり委員会(H20)



## ●高齢者向け配食サービス(H15~)



## ●高齢者介護拠点の導入(H23)

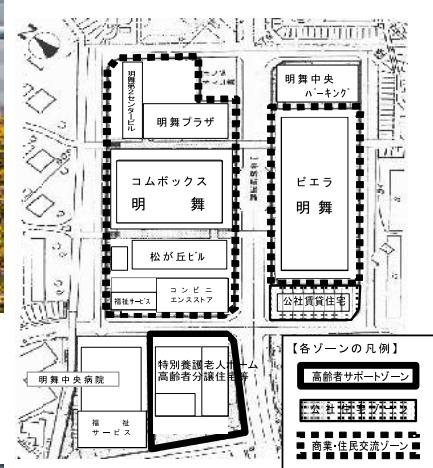


## 学生シェアハウス(H23~)

# 明舞団地再生に向けた取組②



## ●センター商業施設の再生(~H30)



# 明舞団地再生に向けた取組③



- センター施設のリニューアル完了により、県計画による再生事業は一段落。
- 今後は、より住民主体のまちづくりへ移行するため、住民による計画「明舞団地まちづくり計画」を策定、県は側面支援に注力。

## 1 住民主体の団地運営システムの強化

住民自身が具体的な課題を検討する「まちづくり委員会分科会」の設置支援や住民交流スペースの提供、まちづくり会社の育成など。

## 2 若年子育て世帯の入居促進

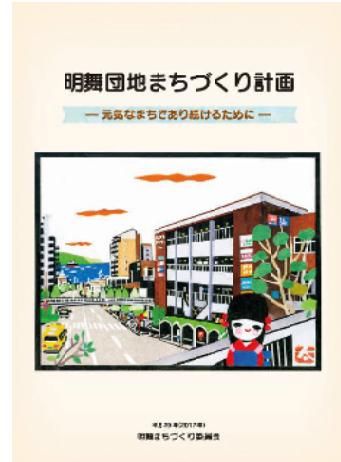
県営住宅建替余剰地への子育て支援施設の誘致や、センター内の子育て世帯の居場所づくり、学生による団地の魅力発信等の取組支援など。

## 3 住まいと暮らしのリノベーション

地域の工務店等と連携し、リノベーションを学ぶ「明舞リノベ学校」開催や郊外型・団地型マンションの再生方策の検討など。

## 4 高齢者の暮らしの向上

B F、健康改修の促進のほか、改修高齢者の住み替え促進や移動、買い物環境の改善方策の検討など。



19

# 明舞団地再生に向けた取組④



## 住み替え相談窓口(H30)



## 住民講座(H30)



## 明舞リノベ学校(H30)



20

# 明舞団地再生に向けた取組④



明舞リノベ学校(H30)



## 3. ニュータウン再生ガイドライン



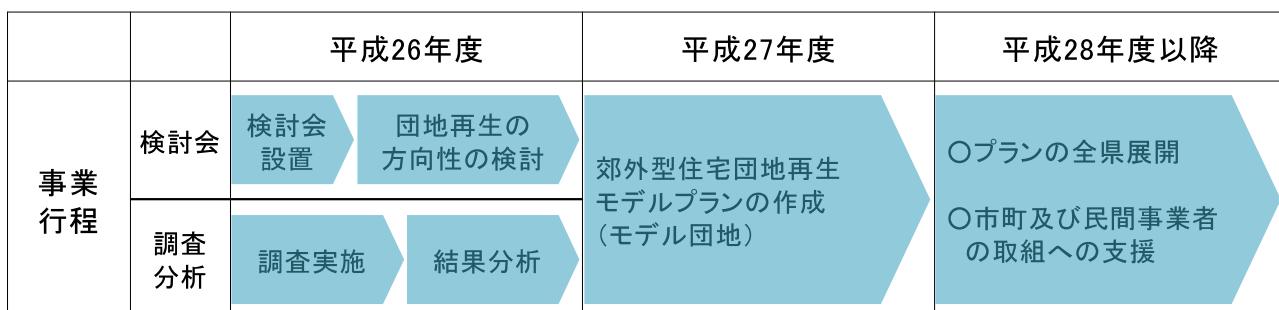
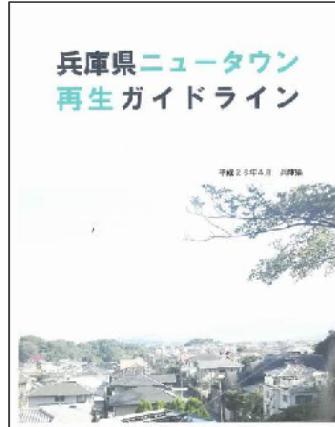
# ニュータウン再生ガイドラインの策定



- ・平成26年より、明舞団地の10年の取組や、県内NTで行われている取組を踏まえ、他のNTでの再生を促すため、検討会を設置し、再生方策を検討
- ・策定したガイドラインは冊子やパンフレットにより普及。

## ■検討会委員名簿(敬称略)

会長	角野 幸博	関西学院大学 総合政策学部 教授
副会長	水野 優子	武庫川女子大学 生活環境学部 講師
委員	脇濱 直樹	大和ハウス工業株式会社 大阪都市開発部 企画部 企画グループ長
"	薄 琳	大和ハウス工業株式会社 総合技術研究所 研究統括室 研究企画グループ 研究員
"	松本 修治	神戸電鉄株式会社 鉄道事業本部企画部 部長
"	森田 強	能勢電鉄株式会社 鉄道事業部 部長
"	朝倉 一晃	川西市 都市整備部長
"	増田 秀成	三木市 まちづくり部長
"	北角 象二	兵庫県住宅供給公社 住宅企画部 参事
"	谷山 拓也	兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課長



23

## ガイドラインの構成



### ニュータウンの再生とは

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

### ガイドラインの構成

地域の住民組織や活動団体、民間事業者、行政等（市町、UR・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す

#### ①ニュータウンの特徴

(1) ニュータウンの開発経緯と特徴／(2) ニュータウンの状況

#### ②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(2) ニュータウンの新たな課題

#### ③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／(2) 団地再生の方向性／(3) 団地再生の担い手となる主体と役割

#### ④団地再生の進め方

(1) 団地再生の進め方／(2) 団地再生を進めるための体制の構築

#### ⑤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／(2) ニュータウン再生に向けた展開施策

#### ⑥参考資料

(1) 団地カルテ・団地カルテの解説／(2) 取組メニュー集／(3) 取組事例

24

# 団地再生の必要性と方向性



## 団地再生の必要性

- ①計画的な開発により、閑静なまちなみ、必要な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資産
- ②急速な少子・高齢化により、このままでは、地域活力が低下し、衰退するおそれ。
- ③愛着を持つ住民が多く、地域活力のある今だからこそ、団地再生を進めることが必要。

## 団地再生の方向性

- 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

25

# 団地再生の進め方



## 団地再生の進め方

## 体制づくり

### ステップ1

団地の現状を知り、  
強みと弱みを発見する

### ステップ2

将来の姿を想像し、  
やるべきことを考える

### ステップ3

できる取組から始めてみる

自治会内の有志  
など、既存の小  
さな集まりから  
検討を始める

徐々に必要なメ  
ンバーと協力し  
て、検討グル  
ープの輪を広げる

協議会など、取  
組にあたって必  
要な体制を整  
していく

26

## ステップ1

# 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する

## ・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 No.○○ ○○団地**

このマップは、参考です。  
道名、マップを使いましょう。

**立地状況**

(1) 団地から近い都心  
あてはまるものに○  
都心 大阪 神戸 鹿児島  
(海側駅) (三宮駅) (尼崎駅)

(2) 団地住民がよく利用する駅寄り駅  
県外駅名

(3) 団地周辺だと感じる場所  
団地を中心 上野団地 C(ホル)

**周囲の施設**  
施設種別 ha  
事務室 事務室  
事業手法 年 年  
事業年数 施工予定 年  
計画面積 戸数  
計画人口 人

(4) 団地中心部から都心までの主な公共交通手段、時間、本数  
あてはまるものに○  
① 無道(地下鉄含む) 分 本/時間  
② バス 分 本/時間  
③ 鉄道+バス 分 本/時間  
(5) 団地中心部から最寄り駅までの主な交通手段、本数  
あてはまるものに○  
① 歩歩 分 本/時間  
② 自転車 分 本/時間  
③ バス 分 本/時間  
④ 自家用車・タクシー等

(6) 団地内の  
酒類バスの有無  
いざかにに○  
① あり  
② なし

(7) 地形的な特徴  
あてはまるものに○  
① 断面二相地  
② 一部に急坂がある  
③ 全体的に傾斜がある

**2 人口・世帯の状況**

(1) 団地内人口 (現在の高齢化率: %)

全戸	2014(s)	2010(b)	増減率(a/b)
金	人	人	%
中高年層	人	人	%
若年層(20~49歳)	人	人	%

(2) 団地内世帯(各世帯/西側向き部数)

世帯数	単世帯	夫婦世帯	夫婦世帯	夫婦世帯	その他
100	100	30	20	10	30
%	100%	30%	20%	10%	30%

(3) 転入・転出者数(過去5年間推移の年間平均)

転入者数(s)	転出者数(c)	年々増減(e-f)
人	人	人

**3 住宅・住居地の状況**

(1) 住宅タイプ別の住宅戸数

戸建住宅	戸	%
分譲マンション	戸	%
既存賃貸住宅	戸	%
公営UR・公社賃貸	戸	%
合計	戸	100 %

(2) 西側内面家数(空き戸数/住宅戸数)

空き家 戸	%
-------	---

(3) 団地内空き家率

西側北区画数	戸数(a)	%(%a)
空き家数	戸数(b)	%(%b)

**4 コミュニティの状況**

(1) 自由会員・加入率

川崎市自治会会員数	自会員
自治会加入率(平成25年)	%

(2) 団地内又は周辺で活動する  
その他の会員・活動内容

いわ れか に○ なし	団体名 あにまほしの と下屋が選択 (例: NPO)
あり	

△活動内容△

- A ポーチページや看板などを通じた団地の情報の  
発信・PR
- B 里親会員、ハート運営などのコミュニティによる活動
- C 団地内会員の会員登録・管理
- D 月次会報の配布・発行・eriorなどの会員登録・管理
- E 丁寧な挨拶や時折かかづきの丁寧な支度
- F 公式SNSや地域活性化の情報発信
- G その他1:
- H その他2:
- I その他3:
- J その他4:
- K その他5:

## ・結果の分析（団地の強み・弱みを知る）

27

## ステップ2

# 将来の姿を想像し、やるべきことを考える

## ・目標を設定する

10年程度先の団地のあるべき姿を想定し、“全体目標”を設定

## ・目標の実現に向けた取組方針を設定する

<取組方針を設定する際の主な視点>

再生の視点	取組方針の例
<b>地域力 (コミュニティ)</b>	①地域を育てる多様な担い手の確保 ②地域を育てる体制の確保
<b>住まい</b>	③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保 ④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案 ⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用
<b>生活環境</b>	⑥地域の交流拠点の創出 ⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保 ⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出
<b>子育て・教育環境</b>	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実
<b>郊外地環境</b>	⑩郊外ならではの環境の保全・創出 ⑪安心・安全な住宅地の形成

28

- 具体的な取組を選択する

取組方針	取り組みメニューの例
①地域を育てる多様な担い手の確保	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	地域の課題解決に向けた組織の確立（NPO 法人の立ち上げ）
③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保	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
④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案	子育て世帯の流入を促進する親元近居住宅ローン
⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用	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
⑥地域の交流拠点の創出	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
⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	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
⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出	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
⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	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
⑩郊外ならではの環境の保全・創出	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」
⑪安心・安全な住宅地の形成	まち歩きと多世代交流を兼ねた防犯パトロール

29



## 4. 県の支援制度とニュータウン再生協議会



30

# 郊外型住宅団地再生先導的支援事業



- 市町がニュータウン再生に取り組みやすくなるよう、「再生に向けた意識啓発」、「再生計画の策定支援」、「大学等との連携支援」、「団地への転入促進に向けた改修費支援」の7メニューの補助制度を整備

## 【再生に向けた意識啓発】

- ①県職員による出前講座

- ②専門の再生コーディネータ派遣

## 【再生計画の策定支援】

- ③専門コンサルへの委託費支援

## 【住まい再生に向けた改修支援】

- ④転入者へのローン利子補給

若年者等の転入者が既存住宅を取得・改修する場合のローン利子を最大5万円×3年補助

- ⑤空き家を若年・子育て向け賃貸住宅とする場合の取得費・改修費支援

事業者等が空き家等を買い取り又は借り上げて、学生・若年者、新婚・子育て世帯向け賃貸住宅とする場合に、改修(最大135万円)及び買取(最大78万円)補助

- ⑥高齢者の住み替え後の改修費補助

若年向け賃貸とする場合、最大100万円補助

## 【大学との連携支援】

- ⑦学生の再生活動費等を支援

31

# 郊外型住宅団地再生先導的支援事業

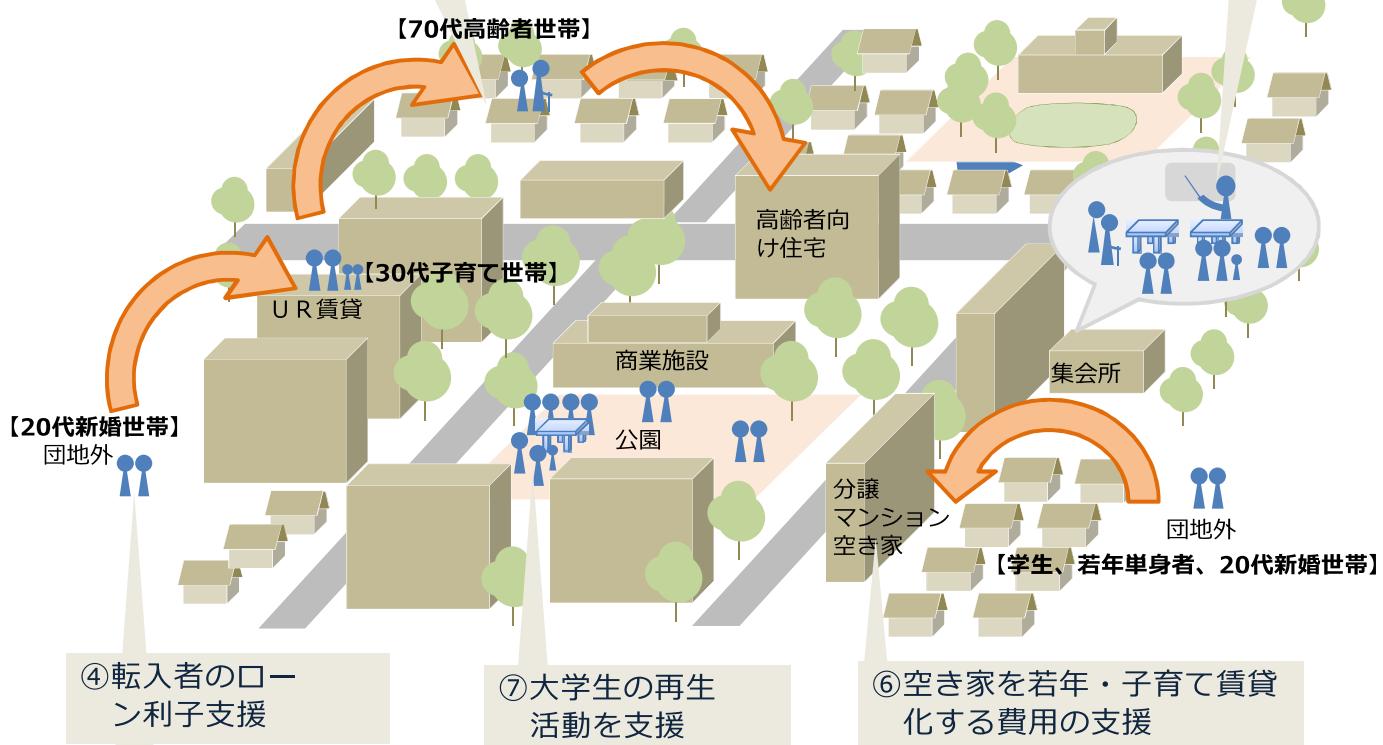


- ⑤高齢者住み替え後の改修費補助

- ①県職員の出前講座

- ②コーディネーター派遣

- ③再生計画の策定



32

# ニュータウン再生協議会



- ・ニュータウンを抱える15市町と県で「兵庫県ニュータウン再生協議会」を設置。
- ・先進的な市町には再生状況の報告を、取組みが進んでいない市町へは再生に向けた情報共有や勉強会による意識啓発を進めている。

<協議会メンバー>

神戸市、明石市、西宮市、芦屋市、たつの市、宝塚市、三木市、川西市、小野市、三田市、篠山市、加東市、猪名川町、上郡町、佐用町、兵庫県

【H28年度】

- ①設立総会：再生ガイドラインの説明
- ②意見交換会

【H29年度】

- ①ニュータウン再生の進取組状況報告

【H30年度】

- ①自動運転に関する勉強会
- ②全国の事例紹介・ニュータウン再生の進取組状況報告

33



## 5. 県内ニュータウンでの取組

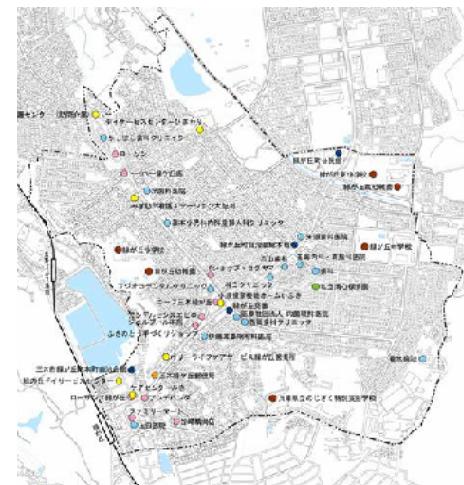


34

# 緑が丘団地(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る。
- ・ 商店街に地域の窓口となる拠点を設置し「団地内の多様な働き方の創出」と「高齢者の暮らしの向上や住み替えの促進」「団地外からの移住の促進」に取り組んでいる。
- ・ 平成30年度から、①高齢者、障がい者の働き方等の検証、②空き家を活用したクラウドソーシングの仕組みづくり等に取り組む。

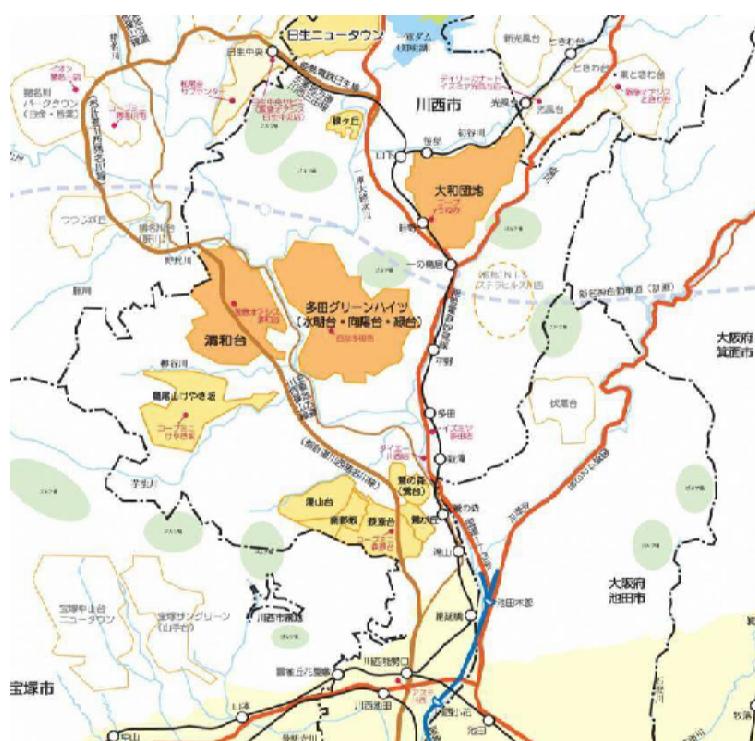


35

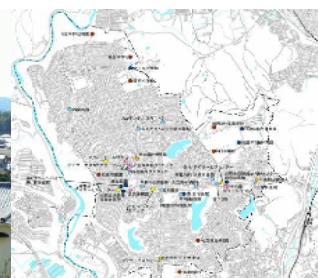
## 川西市における3団地の取組



- ・ 川西市では、H23～25の3カ年、大和団地、多田グリーンハイツ、清和台の3団地をモデル地区として、地域の実態調査や住民アンケートを行い、地域に必要な取り組みを試行する「ふるさと団地再生モデルプロジェクト」を実施。



清和台



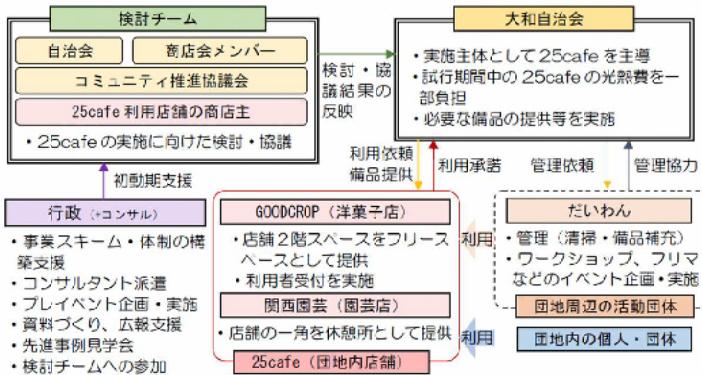
多田グリーンハイツ

36

# 大和団地(川西市)



- 自治会を中心に、空きスペースを活用した居場所「25cafe」に取り組む。



## 活用場所 | 用途・料金

	活用場所	用途・料金
GOOD CROP	運営中の店舗の2階の空き部屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・休憩・会議・寄合・談話、趣味・娯楽活動、イベントなど</li> <li>・1人100円/回</li> </ul>
H邸	住宅(空き家)の1階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・趣味・娯楽活動など</li> <li>・1人100円/回</li> </ul>
N邸	住宅(空き家)の1階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・趣味・娯楽活動など</li> <li>・1人100円/回</li> </ul>

# 多田グリーンハイツ等(川西市)



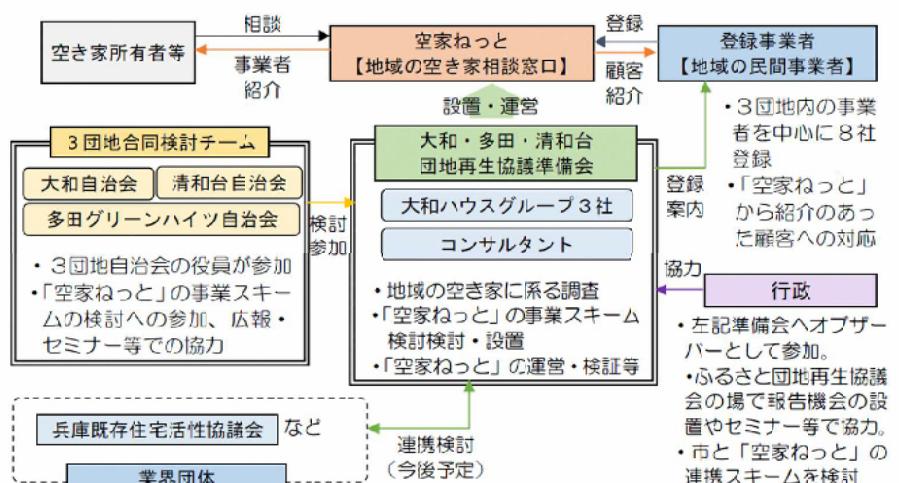
- 多田グリーンハイツでは、自治会による高齢者の移動支援「お出かけ支援プロジェクト」を、清和台団地では、地域の自治会と高校が合同で地域の防犯パトロールを行う「幸-ウォーキング」を実施。
- 3団地では、民間事業者が自治会と連携して、空き家の利活用や適正管理の促進を目的とした相談窓口を試行開設。



多田グリーンハイツお出かけ支援



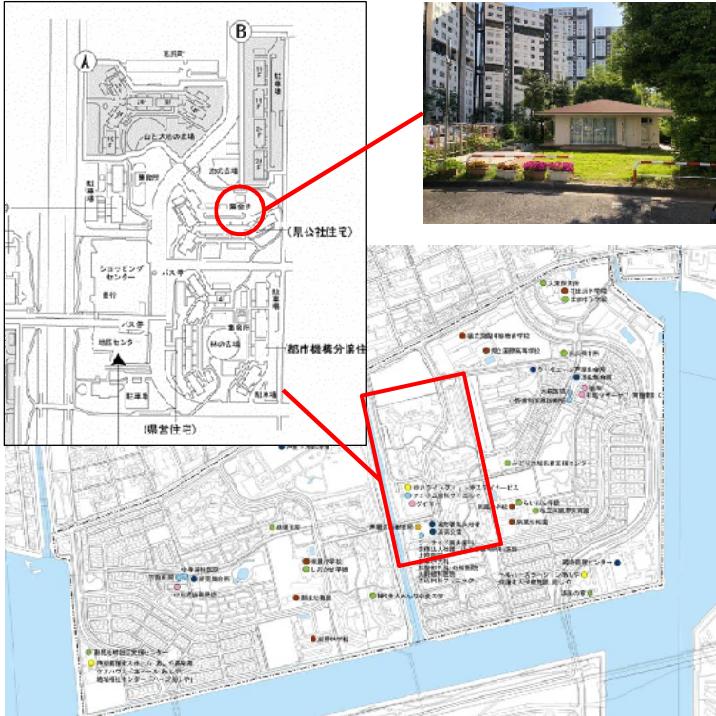
清和台 幸-ウォーキング (防犯パトロール)



# 芦屋浜団地(芦屋市)



- 少子・高齢化による地域活力の低下が懸念されることから、自治会・大学・県公社によって、住民の多世代交流を目的に団地内の集会所を改修。
- 子育て世帯からシニアまで幅広いメンバーが関わるよう、集会所の定期開放、学生によるイベント等を実施し、コミュニティ活動の活発化を図る。



またあした広場（団地内集会所）



バレンタインイベントの様子

# 浜甲子園団地(西宮市)



- UR賃貸住宅の建替えに伴い、UR都市機構と民間事業者が事業パートナーとなり、エリアマネジメントを実施。
- 既存住民と新規住民とがつながり、住民主体の地域づくりができるよう、UR賃貸跡地に整備された民間分譲マンションの一室にてコミュニティスペースを運営。



コミュニティスペース「HAMACO:LIVING」

エリアマネジメント組織  
「一般社団法人まちのね浜甲子園」の組織概要



教室活用

サークル活動