

# オールド・ニュータウンの再生への取組状況と 今後のあり方に関する研究

—主として公的開発型のニュータウンについて—

2020年3月

公益財団法人 アーバンハウジング



# 目 次

序 章	1
第Ⅰ章 既往研究の動向と本研究の位置づけ	5
1. 「ニュータウン再生」のはじまり	5
2. 建築・都市系の学協会の機関誌における「ニュータウン再生」の議論	6
第Ⅱ章 関西におけるニュータウンの類型分析	9
1. 全国のニュータウンにおける関西の特徴	9
2. 関西のニュータウンにおける府県別の特徴	12
3. 関西におけるニュータウンの類型	15
第Ⅲ章 関西における代表的な公的開発型ニュータウンの概要と再生への取組	27
1. 千里ニュータウンの再生の取組と暮らしの概況	28
2. 泉北ニュータウンの再生の取組と暮らしの概況	35
3. 明舞団地の再生の取組と暮らしの概況	41
第Ⅳ章 再生への代表的取組事例調査	45
1. 代表的取組事例の選定	45
2. 事例調査	47
①兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組	48
②「ひまわり」の活動：“食”から広がる地域のつながり	63
③これからの在宅医療とまちづくり	78
④泉北ニュータウンの再生 —市の取組—	102
④泉北ニュータウンの再生 —公社の取組—	111
⑤くるくる明舞 —ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方—	127
⑥老朽住宅のリノベーションでのニュータウン再生の可能性	145
⑦ニュータウンと外国人問題 そこにある課題と今後の前向きな可能性について	154
⑧明舞団地再生の話とより明確化した課題	173
⑨グランドオーク百寿および社会福祉法人よしみ会 と泉北ニュータウンの関わりについて	181
第Ⅴ章 19年度のまとめと20年度調査にむけて	197
1. 2019年度のまとめ	198
2. 2020年度調査に向けて	204

資料編

おわりに



序 章



## 序 章

### 1. はじめに

本報告書は、令和元年度に実施した「オールド・ニュータウンの再生への取組状況と今後のあり方に関する研究」（通称：オールド・ニュータウン再生研究会）において実施した調査内容を取りまとめたものである。

高度経済成長期に主要大都市圏を中心に、主として郊外部において開発されてきたいわゆるニュータウンは、まちびらきから半世紀前後を経た現在、多くのニュータウンで「オールド・ニュータウン問題」を抱えている。そのような中、今日再生への取組事例は少なからず報告されている。しかし、今後の急速かつ長期的人口減少社会において、現在のさまざまな再生への取組が、有効に働いて真に持続可能な再生への道筋が見えてきているのか、と問われれば、必ずしもそうとは言えない、と思わざるを得ない。

そこで、本調査においては、関西でオールド化している主要ニュータウンにおける再生への取組状況を、行政や住民活動などの側面から把握するとともに、今後のあり方について課題を整理し、実行につながる提言を行うことを目的とする。

研究の視点としては、再生課題への取組の考え方は、開発主体により若干異なってくるのではないか、という仮説のもと、二か年を視野に入れて研究に取り組んでいる。初年度である今年度は、主として公的開発型のニュータウンにおける再生への取組事例調査（ヒアリング調査）を行った。それを基礎情報としてオールド・ニュータウン再生を研究テーマの一つとしている 4 人の研究者を中心に、事務局を担当された UR リンケージと意見交換を行う中で、本研究の課題や論点を浮かび上がらせるという方式を採用している。

今年度の議論を踏まえ、次年度は主として民間開発型ニュータウンについて調査研究を行い、議論を多角的に進めていく予定である。

なお、今年度調査の特色を改めて述べれば、下記のようなになる。

- ①関西における代表的公的開発型ニュータウンにおける、注目に値する暮らし活性化に向けての活動を取り上げ、その活動のキーパーソンに直接ヒアリング取材を行っている。
- ②①で取り上げている活動は、いまだメディアでの情報発信がなされていないものが多く、まちづくりの専門家はもとより、類似活動を考えておられる方々、行政の方々、学生の皆さんには大いに参考になるものと思われる。
- ③本研究会のメンバー（別記）及び事務局メンバーはまちづくり、ニュータウン開発に精通したメンバーであり、今回のヒアリング調査では時間的にカバーできなかった部分については、今までの知見で補完する形で、議論を進めている。

### 2. 用語の定義

ここで、本報告書で使用するキーワードについて下記のように定義しておく。

#### ニュータウン

国土交通省では任意で、日本におけるニュータウンの定義として「1955 年度（昭和 30 年度）以降に着手された事業」「計画戸数 1,000 戸以上又は計画人口 3,000 人以上の増加を計画した事業で、地区面積 16ha 以上のもの」「郊外での開発事業（事業開始時に人口集中地区（DID）

外であった事業)」の条件を満たす住宅地として開発された地区としている。

筆者（三好）としては、上記条件のうち規模については、「住宅団地」と「ニュータウン」との概念を区別して、「ニュータウン」と呼ぶからには、最小限一小学校区くらいの人口規模を持ち、最低限日常生活施設を計画している住宅地を「ニュータウン」と定義したいが、本論ではそこまでの厳密な議論はしておらず、前記の一般的な定義に従っている。

#### オールド化しているニュータウン／オールド・ニュータウン

まちびらき後 50 年前後が経過し（高経年）、ニュータウン内の諸施設や住宅の老朽化が目立つとともに、住民の平均年齢の高齢化も顕著で、ニュータウン全体の暮らしの活性化という面での課題が多くみられるニュータウンを指している。

#### ニュータウン再生／再生への取組

ニュータウンにおける「再生」のイメージは人によって多様である。「再生」の語義は例えば「そのままでは働かない状態から、また働く状態になる、あるいはすること。衰え死にかかったものが生氣を取り戻すこと。」（「岩波 国語辞典」より）とあり、「ニュータウン再生」という言葉は、ニュータウン居住者にとっては違和感があるのではとかねてより筆者（三好）は考えているが、本調査に関する議論をするに際してはかなり一般的にこの用語が使用されていることから、用語変更はあえてしていない。因みに、「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）においては「ニュータウンにおける『再生』の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』としている。本調査においても同様の意味でニュータウン再生／再生への取組、という用語を使用する。

#### 公的開発型ニュータウン

開発事業主体が公的機関（地方自治体、地方住宅供給公社、日本住宅公団現都市再生機構など）であるニュータウンを指す。

#### 民間開発型ニュータウン

開発事業主体が民間企業であるニュータウンを指す。

最後に本研究会の主査として、ヒアリングに快く対応してくださいました諸団体の皆様、また本調査の事務局の労を取っていただいた株式会社 UR リンテージご担当の方々、および本研究の機会を下さいました公益財団法人 アーバンハウジング様にこの場を借りて感謝の意を申し上げます。

令和 2 年 3 月

オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会

主査 三好庸隆

（武庫川女子大学教授・工博）



### 3. 執筆担当

序章（担当：三好）

第Ⅰ章 既往研究の動向と本研究の位置づけ（担当：伊丹）

第Ⅱ章 関西におけるニュータウンの類型分析（担当：水野）

第Ⅲ章 関西における代表的な公的開発型ニュータウンの概要と再生への取組

1. 千里ニュータウンの再生の取組と暮らしの概況（担当：伊丹）

2. 泉北ニュータウンの再生の取組と暮らしの概況（担当：水野）

3. 明舞団地の再生の取組と暮らしの概況（担当：三好）

第Ⅳ章 再生への代表的取組事例調査

1. 代表的取組事例の選定（担当：三好）

2. 事例調査（担当：川上）

第Ⅴ章 19年度のまとめと20年度調査にむけて

1. 2019年度のまとめ

(1)ニュータウン再生の仕組みづくり（担当：水野）

(2)ニュータウン外の民間事業者による「再生」の取組（担当：伊丹）

(3)暮らしに直結するコミュニティをつくる活動の継続性・発展性について（担当：松原）

2. 2020年度調査に向けて（担当：三好）

おわりに（担当：三安）