

第 I 章 既往研究の動向と本研究の位置づけ

第 I 章 既往研究の動向と本研究の位置づけ

ここでは、ニュータウンの「再生」に関連して、学术界でどのように論じられてきたか、その変遷を確認する。

1. 「ニュータウン再生」のはじまり

日本初の大規模ニュータウンと称される千里ニュータウンは、1963年にまちびらきが行われ、その後のニュータウン開発の先鞭をつけた。その後、1984年には、計画的住宅地の計画手法の評価を目的として、「千里ニュータウンの総合評価に関する調査研究委員会」がまちびらきから20年が経過した千里ニュータウンを対象として、総合的な視点から大規模な調査^{文1}を行っている。その中で、千里ニュータウンの評価、今後のニュータウン開発に向けた計画論、そして千里ニュータウンの今後に向けた提言などがまとめられている。特に今後に向けた提案では、以下のような点についての必要性が指摘されている。

- 1) 定住志向の高まりによる高齢化への対応
- 2) 住宅ストックの改善と多様化
- 3) 住空間の住民主体の管理の促進
- 4) 中央地区センターの魅力創出
- 5) 近隣センターの業種の多様性と選択性の確保
- 6) 周辺地域との関係づくり

具体的な内容として、例えば5)近隣センターの業種の多様性では、「今後の住宅地文化と結びつく小仕事場空間」「若核家族の近接居住を確保する賃貸住宅」「貸しゲストルーム」などが提案されている^{文1, p.65}。しかしながら、千里ニュータウンの近隣センターにおいては、独立店舗などを分譲していることから、これらの指摘が施策として推進・実現された例はほとんど見られず、その後の店舗所有者の世代交代の中で、徐々に多様な用途の使われ方がされているのが実状である。つまり、総合評価に関する調査研究では、千里ニュータウンの現状分析からの的確な方向性を示していたが、誰が推進・実践するのかという主体について記載した「計画」ではなかったと言えよう。

また、ニュータウンに対して「再生」という表現が大々的に使われたのは、1994年11月の、大規模ニュータウン連絡会議による「生活新時代に適合したニュータウンの再生に関する調査研究」ではないだろうか。その主旨は「ニュータウンの再開発に向けての場当たりの対応を超えた計画的リストラクチャリングが必要である。(中略)本報告書は、基本計画の策定を図る指針の一端として活用することを目的とする。」と位置づけられている。内容としては、21世紀型の都市づくりに向けた大きな方針としてまとめられているほか、ニュータウンのマネジメントシステムが機能していないため、行政、事業者、住民などによって構成される「ニュータウン管理機構」の設置を提案している。また、数多くのニュータウン開発に携わってきた佐藤健正((株)市浦ハウジング&プランニング)は、文献2の中で1995年からは「ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期」と位置付け、バブル経済崩壊後の深刻な経済状況のなか、ニュータウン建設も収束期を迎え、初期のニュータウンではニュータウン再生への取組が開始された、と分析している。すなわち、2020年は、ニュータウンの再生についての議論や取組が始まって25年、四半

世紀が経過した節目の年と言えるだろう。

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

ニュータウン再生が議論されはじめ四半世紀。学术界のみならず行政、住民の中でも議論され、様々な取組が実践されてきた。そして、学术界の議論は、学協会の出版書籍、機関誌の特集記事、各種シンポジウム、学術論文などに表れる。ここでは、学术界の議論の大きな流れは、学協会の機関誌の特集記事に表れると考え、その動きを捉える。なお、集合住宅団地に特化した再生や郊外論は割愛し、ニュータウンという計画的住宅地の再生について絞って流れを追う。建築・都市・住宅に関係する学協会や研究機関の機関誌でニュータウンの再生に関する特集記事を表 I-2-1 に示す。なお、都市住宅学会のみが3か月に1回の発行であり、その他の学協会は1か月に1回の発行である。いずれにしても、学協会として発信に値するテーマとしてまとめられたと見ることができよう。

表 I-2-1 建築・都市系学協会の機関誌におけるニュータウン再生に関する特集記事

文献 No.	誌名 (発行者)	主題	年月	特集名
1	建築雑誌 (日本建築学会)	今後の開発に向けた総括	1968.6	ニュータウン開発の新局面
2	住宅 (日本住宅協会)		1977.6	ニュータウンをふりかえって
3	建築と社会 (日本建築協会)		1990.2	ニュータウン・ルネサンス
4	地域開発 (日本地域開発センター)	多様な主体による再生	2001.9	ニュータウン再生の萌芽を求めて
5	住宅 (日本住宅協会)		2001.12	ニュータウンの再生
6	都市住宅学 (都市住宅学会)		2005.4	ニュータウンにおける居住者による取組—古今東西物語—
7	都市住宅学 (都市住宅学会)	多様な主体の連携による再生	2010.4	ニュータウン新次元—ネットワークを活用したセミ自立型へ—
8	住宅 (日本住宅協会)		2011.11	ニュータウン・サイコウ
9	住宅 (日本住宅協会)	次世代への継承	2013.5	計画住宅地は「故郷」になりうるのか?
10	都市計画 (都市計画学会)		2016.9	地域における「団地再生」
11	建築と社会 (日本建築協会)	計画論に対する再考	2017.1	ニュータウンから学ぶこれからの「計画」
12	都市住宅学 (都市計画学会)		2018.7	持続型都市に向けたニュータウンの再生

表 I-2-1 を見ると、1980 年ごろまでは、ニュータウン開発を総括し、今後のニュータウン開発に向けた知見を蓄積する時代と推測され、まだ建物の更新や世代交代などニュータウン全体の再生に関する論調ではない。

2001 年になると、「地域開発」（日本地域開発センター／文献 No.4）において「ニュータウン再生の萌芽を求めて」、「住宅」（日本住宅協会／文献 No.5）において「ニュータウンの再生」という特集が組まれている。文献 No.4 では、編集委員の矢作弘は、特集を組むにあたって、現在（2001 年時）はニュータウンの転換期であり、衰退しているニュータウンもある中、民間が主導し、必要に応じて官民連携により街を荒廃から守り蘇生させようとする取組が始まっている、と述べている。具体的な論考では、近隣センターのサービス・福祉等の場への転換など遊休施設の活用（福原正弘）、多摩ニュータウンの大学連携強化（細野助博）、暮らしに密着した NPO の可能性（中庭光彦）、国のモデル事業から始まった住民によるまちづくり（山本茂・宮本京子）などの指摘がなされている。つまり、ハード、ソフトの更新と利活用を進めるにあたって、住民や NPO、大学など様々な主体による萌芽的な取組が報告されている。

2005 年の「都市住宅学」（都市住宅学会／文献 No.6）では、多世代居住が可能な住宅の供給と、その多様な供給主体や事業者の必要性（鳴海邦碩、山本茂）、住民参加による港北 NT のまちづくり（川手昭二）、ソーシャルキャピタルによるまちづくり（直田春夫）、NPO と行政による団地再生（野崎隆一）、開発事業者によるコミュニティづくり（中村順子）、市場原理による柔軟な運営の必要性（山本理）などが論じられ、住民、NPO、事業者など多様な主体によるニュータウン再生の取組について、2001 年（文献 No.4）当時の萌芽期から活動期に移行する様子についてまとめられている。その中で山本理は、現在の需要に対応した集合住宅の更新計画が進められており、それは長期的な解決にはならないことも指摘している。この指摘は、ニュータウン再生の目標年次をいつに設定するのかという、現在にも通じる重要な論点を投げかけていると言えよう。

2010 年の「都市住宅学」（都市住宅学会／文献 No.7）では、地域課題に対して取り組む様々な主体が有機的なネットワークを形成しており、職住近接型の「自立」に代わるネットワーク型の「セミ自立」型のニュータウンになりつつあるという認識のもと、特集が組まれた。中でも、鈴木雅和らは、ニュータウン内公園や周辺地域の農地を活用した農業によるニュータウン再生を提唱しているほか、細内信孝らは、ニュータウンの内外を問わないコミュニティビジネスによるニュータウン再生の可能性を指摘している。すなわち、多様な主体による取組から、多様な主体の多様な連携によるニュータウン再生が模索されている。

2011 年の「住宅」（日本住宅協会／文献 No.8）の特集で、編集委員の樋野公宏は、ニュータウンを再評価することで、ステレオタイプの批判に対して反論し、ニュータウンを肯定的に捉えようとしている。各論では、住民の交流や行政との協働による市民活動、近隣センターの空き店舗を活用した高齢者の居場所、ハード・ソフトの緩やかな新陳代謝などが解説されている。論考としては従来の議論を継承しているように見えるが、より明確に肯定的な評価をしている点が特徴と言える。

2013 年の「住宅」（日本住宅協会／文献 No.9）の特集では、第 2 世代への継承がテーマとして挙げられている。特集を組むにあたって柴田建は、「住宅地で集まり暮らすことによって蓄積してきた何らかのよきモノ・コト・関係を次世代へ継承する可能性について考えてみたいと思う。」と述べており、これまでは、高齢化にいかに対応するか、住宅や施設の老朽化にいかに対応するか

という「課題解決に向けた再生」が主要な論点であったが、次世代、継承といったこれからのニュータウン像を明確に意識した特集になっている。

2017年の「建築と社会」（日本建築協会／文献 No.11）では、ニュータウンの厳密な計画の反省から、計画することの意味を再考している。すなわち、ニュータウンの再生自体がテーマではなく、再生も含めたこれからの計画性について議論をしている。巻頭の座談会で、柏原士郎は、梅棹忠夫の言説をもとに、ニュータウンの再生については物理的な再生ではなく、生物的・有機的な再生が必要との見解を示しているほか、田中直人は変化に対応するフレキシブルな計画の必要性を指摘し、これらの視点は、これからのニュータウンの「再生」においても示唆に富むものである。

第1節と第2節から、ニュータウン再生についての論考の流れを大まかに捉えると、

- ・1980年頃までは、ニュータウン開発の総括
- ・1995年頃から、ニュータウン再生の始動
- ・2000年頃から、多様な主体によるニュータウン再生
- ・2010年頃から、多様な主体×連携によるニュータウン再生、次世代への継承
- ・2015年頃から、ニュータウン再生も含め、「計画」に対する再考

という流れが見えてくる。ニュータウンの再生が議論され始めたころは、例えば総合的なマネジメント組織が必要というような論調もあったが、近年ではそのようなニュータウン全体の計画論は影を潜めている。その代わりに、多様な主体による多様な連携による様々な活動が重層的に展開されることで、ニュータウンは「再生」の道を模索し続けるという論調に変わりつつある。しかしながら、我々は、個々の活動や取組は評価しつつも、それらの活動の活動範囲や分野を広げていくことでいかに網羅的に網の目を小さくできるか、見落とされている生活要素はないのかといった問題意識を持ち、ニュータウンとしての一つの街の方向性を考えることの重要性を指摘したい。

なお、建築・都市系学協会の機関誌であるためか、いずれの特集記事もニュータウン開発の批判、再生の困難などを論じたものはほとんど見られない。また、ここでは特集記事に限っているため、実際の学術界の議論とはタイムラグが生じていることには留意が必要である。

参考文献

文献1) 千里ニュータウンの総合評価に関する調査研究委員会：千里ニュータウンの総合評価に関する調査研究，大阪府など，1984.3

文献2) (株)市浦ハウジング&プランニング：<http://www.ichiura.co.jp/newtown/pdf/20160418.pdf>

第Ⅱ章 関西におけるニュータウンの類型分析

第Ⅱ章 関西におけるニュータウンの類型分析

1. 全国のニュータウンにおける関西の特徴

これまで日本で整備されてきたニュータウンは、事業主体、時期、手法、規模等様々であるが、その定義は曖昧で全容が明らかとはいえない。国土交通省は、①1955年度以降に着手した事業、②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、かつ、地区面積16ha以上の事業、③郊外での事業（事業開始時に人口集中地区外であった事業）の3条件で抽出し、2010年度、2013年度、2018年度の3度「全国のニュータウンリスト」（以下「NTリスト」）として公表している。しかし、このNTリストでは、多数存在するものの抽出条件に満たない規模の地区が漏れる点、1950年着手の奈良市学園前といった先行事例が漏れる点、既成駅前の土地区画整理事業といった、ニュータウンのイメージとは乖離する地区が混在している点、誤掲載がみられる点等、これをもってニュータウンの把握が可能とはいえない。しかしながら全国を俯瞰できるデータが乏しいため、ここでは2018年度のNTリストを用いて分析をおこなった。

NTリストを基に地方別の区分を施した。その際、関西2府4県、および、関西と結び付きの強い三重県伊賀地方（伊賀市、名張市）を“関西”とした。“甲信北陸”は甲信と北陸4県、“東海”は東海4県（三重県伊賀地方を除く）を指す。また、日本住宅公団、および、それを継承している法人は、全て「都市機構」と表記する。

（1）地区数、事業規模

全国のニュータウンは2,022地区、総施行面積18.9万haであり、これは香川県（18.8万ha）や大阪府（19.1万ha）の面積に匹敵する。日本国土（3,779.7万ha）に対しては0.5%であるが、市街化区域（145.7万ha／平成29年都市計画現況調査）に対しては13.0%の面積となる。

地方別では、1/3強のニュータウンが関東で施行されている。関西は、関東に次ぐ供給規模で、名古屋都市圏を含む東海を上回り、地区数で14.9%、面積で17.7%が施行されている。

このように関西は、三大都市圏の一つとして、ニュータウンが重点的に整備されている。

表Ⅱ-1-1 地区数、施行面積

	地区数		施行面積		施行面積 /地区数(ha)
		割合	(ha)	割合	
北海道	148	7.3%	15,833	8.4%	107.0
東北	200	9.9%	18,315	9.7%	91.6
関東	765	37.8%	70,192	37.1%	91.8
甲信北陸	68	3.4%	5,608	3.0%	82.5
東海	227	11.2%	18,525	9.8%	81.6
関西	301	14.9%	33,609	17.7%	111.7
中国四国	105	5.2%	10,200	5.4%	97.1
九州沖縄	208	10.3%	17,130	9.0%	82.4
全国	2,022	100.0%	189,412	100.0%	93.7

（2）事業時期

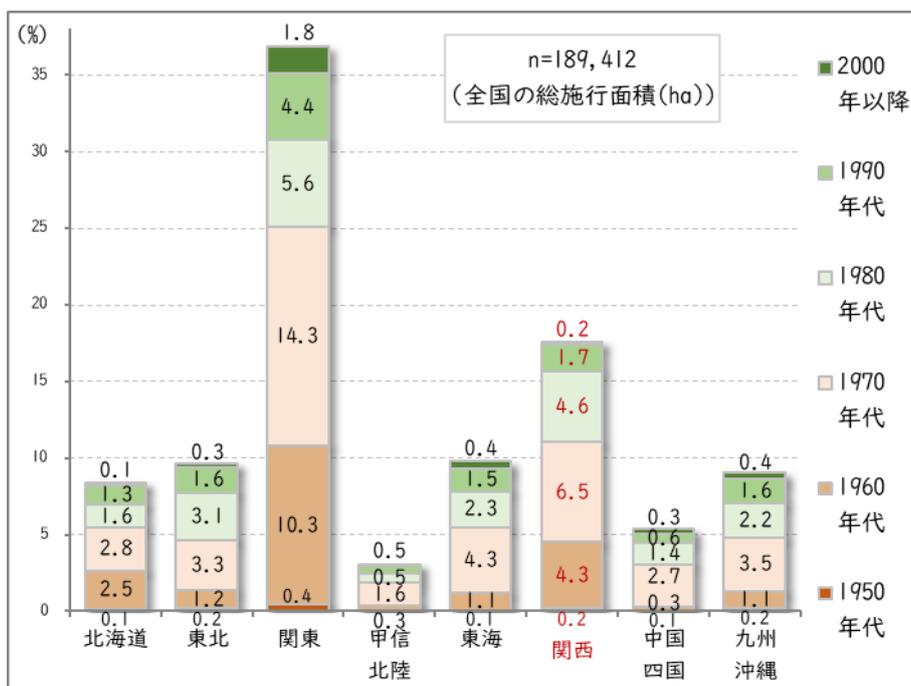
ニュータウン開発は1970年代前半にピークを迎えている。その開発の動向は経済動向と符合しており、日本が高度経済成長期へと突入すると共にその開発を増加させてピークを向かえ、安定成長期に入ると同様に安定的な供給量へと推移し、バブル経済の崩壊と共に訪れた低成長期にはその供給量を減少させていった。

地方別では、関東において1970年代に最多となる2.7万haが供給されており、これは全国の総施行面積の14.3%にあたる。関西でも同時期に6.5%を供給している。

1970年代以前に事業開始した地区は、既に開発から40年以上が経過する高経年のニュータウンであり、全国的には約6割がそれに該当する。関西でも同様の傾向であり、その面積は2.1万haにおよぶ。

表Ⅱ-1-2 事業開始年度別 施行面積 (ha)

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年以降	1950-70年代割合
北海道	269	4,772	5,258	2,947	2,378	210	65.0%
東北	378	2,224	6,230	5,863	3,030	589	48.2%
関東	844	19,593	27,137	10,638	8,307	3,371	67.8%
甲信北陸	58	572	2,975	1,014	939	51	64.3%
東海	139	2,125	8,159	4,411	2,843	848	56.3%
関西	396	8,163	12,326	8,801	3,255	417	62.1%
中国四国	96	520	5,176	2,734	1,068	606	56.8%
九州沖縄	448	2,039	6,568	4,246	3,067	720	52.9%
全国	2,628	40,009	73,829	40,653	24,886	6,813	61.5%



図Ⅱ-1-1 事業開始年度別 施行面積割合 (全国の総施行面積を100とした割合)

(3) 事業主体

全国2,022地区を事業主体別に見ると、地区数は公的開発が937地区46.3%、民間開発が1,083地区53.6%であり、民間開発の方が上回る。しかし、公的開発は比較的大規模事業であることが多いため、施行面積の割合では公的開発が59.1%、民間開発が40.9%と逆転する。

地方別において、関東で公的開発は4.7万haを供給しており、これは全国の総施行面積の24.7%にあたる。関西でも20.0万haを供給し、同じく10.5%にあたる。

地方別における事業主体別施行面積割合において、三大都市圏(東京、大阪、名古屋)を関東、関西、東海の区分に置き換えて比較すると、東海では民間開発が6割を超えるのに対して、関東

と関西は自治体・公社開発が 6 割前後であり、そのうち関東に比べ関西の方が自治体・公社開発が多く 4 割弱を占める。

表Ⅱ-1-3 事業主体別 施行面積

	公的開発						民間開発
	都道府県	市町村	公社	都市機構	複合・他		
北海道	10,722	8,302	1,387	378	0	5,111	
東北	7,777	3,528	2,044	1,939	0	10,538	
関東	46,705	15,321	1,840	19,419	2,774	23,369	
甲信北陸	3,260	2,274	219	440	0	2,348	
東海	7,107	3,242	592	2,827	0	11,418	
関西	19,966	5,425	668	7,404	31	13,643	
中国四国	5,770	2,724	784	1,962	0	4,430	
九州沖縄	10,608	5,192	2,479	1,716	370	6,522	
全国	111,915	46,007	10,013	36,086	3,175	77,379	

表Ⅱ-1-4 地方別の事業主体別 施行面積割合

	公的開発			民間開発
	自治体・公社	都市機構		
北海道 (n=15,833)	67.7%	65.3%	2.4%	32.3%
東北 (n=18,315)	42.5%	31.9%	10.6%	57.5%
関東 (n=70,192)	66.5%	34.9%	27.7%	33.3%
甲信北陸 (n=5,608)	58.1%	50.3%	7.8%	41.9%
東海 (n=18,525)	38.4%	23.1%	15.3%	61.6%
関西 (n=33,609)	59.4%	37.3%	22.0%	40.6%
中国四国 (n=10,200)	56.6%	37.3%	19.2%	43.4%
九州沖縄 (n=17,130)	61.9%	49.8%	10.0%	38.1%
全国 (n=189,412)	59.1%	38.4%	19.1%	40.9%

公的開発に関連する特徴としては、新住宅市街地開発事業が挙げられる。同事業はニュータウン開発のための事業であり、事業主体は公的機関に限られる。関西は、全国で最初に事業適用された千里丘陵地区（千里ニュータウンの一部）を始めとして同事業の実績が多く、地区数、施行面積共、約 4 割が関西で施行されている。都道府県別の施行面積で、全国最多の兵庫県では明石舞子地区（明舞団地の大部分）等 10 地区 3,407ha、全国 2 番目の大阪府では千里丘陵地区、泉北丘陵地区（泉北ニュータウンの大部分）等 7 地区 2,887ha が施行され、その他、京都府と奈良県で各 1 地区を数える。

表Ⅱ-1-5 新住宅市街地開発事業 施行状況

	地区数		施行面積		施行面積 /地区数(ha)
		割合	(ha)	割合	
北海道	9	18.4%	1,759	11.4%	195.4
東北	3	6.1%	367	2.4%	122.3
関東	7	14.3%	4,890	31.6%	698.6
甲信北陸	1	2.0%	226	1.5%	226.1
東海	1	2.0%	322	2.1%	321.5
関西	19	38.8%	6,660	43.1%	350.5
中国四国	4	8.2%	564	3.6%	141.1
九州沖縄	5	10.2%	674	4.4%	134.9
全国	49	100.0%	15,462	100.0%	315.6

資料：都市計画現況調査(平成29年),国土交通省

2. 関西のニュータウンにおける府県別の特徴

1 節同様、NT リストを用いて分析する。

(1) 地区数、事業規模

府県別では、兵庫県と大阪府の突出が目立つ。この2府県は、施行面積において関西のニュータウンの約7割を占めている。特に兵庫県は116地区を数え、関西において地区数で4割強、施行面積で4割強が集中し、府県の中で群を抜く。兵庫県と大阪府は、全国の都道府県と比較しても上位に位置し、施行面積で兵庫県は千葉県、北海道に次ぐ3番目、大阪府は8番目となり、この2府県に全国のニュータウンの1/8が立地している計算になる。

基礎自治体別でみた場合、神戸市の供給量は特に大きい。兵庫県における総施行面積の4割強が神戸市に集中しており、これは関西の総施行面積においても2割強を占めている。全国的に比較しても基礎自治体別施行面積で最大の供給量であり、全国のニュータウンの3.3%が所在している。これは福岡県1県の施行面積に匹敵し、横浜市と並んでニュータウンを供給してきた特筆すべき自治体であることがわかる。同市にはNTリストから漏れるような小規模な民間開発地区も非常に多く、実態はこれ以上に施行されていることになる。

このように兵庫県と大阪府は、全国の中でもニュータウンが重点的に整備されたエリアであり、特に神戸市は基礎自治体として突出している。このような状況から、兵庫県や大阪府、そのうち特に神戸市では、ニュータウンの課題が先行して山積している様子がみてとれる。

表Ⅱ-2-1 地区数、施行面積

	地区数		施行面積		施行面積 /地区数 (ha)
		割合	(ha)	割合	
滋賀県	20	6.6%	1,318	3.9%	65.9
京都府	31	10.3%	3,450	10.3%	111.3
大阪府	77	25.6%	9,060	27.0%	117.7
兵庫県	116	38.5%	14,603	43.5%	125.9
奈良県	32	10.6%	2,850	8.5%	89.1
和歌山県	9	3.0%	890	2.6%	98.8
三重県・伊賀	16	5.3%	1,438	4.3%	89.9
関西	301	100.0%	33,609	100.0%	111.7

表Ⅱ-2-2 全国における施行面積上位の都道府県

	地区数	施行面積 (ha)	面積の対 全国割合
千葉県	193	21,264	11.2%
北海道	148	15,833	8.4%
兵庫県	116	14,603	7.7%
埼玉県	158	12,447	6.6%
愛知県	142	11,898	6.3%
神奈川県	165	11,778	6.2%
茨城県	82	9,405	5.0%
大阪府	77	9,060	4.8%
宮城県	93	8,741	4.6%
東京都	82	8,424	4.4%
福岡県	85	6,446	3.4%
計	1,341	129,899	68.6%

表Ⅱ-2-3 全国における施行面積上位の市町村

	地区数	施行面積 (ha)	面積の対 全国割合
神戸市	61	6,293	3.3%
横浜市	80	6,282	3.3%
仙台市	56	5,735	3.0%
札幌市	49	4,787	2.5%
千葉市	22	3,565	1.9%
名古屋市	41	3,171	1.7%
計	309	29,833	15.8%

(2) 事業時期

全国のニュータウン開発は、1970年代前半にピークを迎えその後は減少傾向にあるが、そのような年代別供給状況は関西においても同様である。

開発から40年以上が経過する高経年のニュータウン（1970年代以前の事業開始地区）は、関西でも約6割にのぼる。前項で兵庫県と大阪府の供給量の大きさを指摘したが、それに呼応して高経年のニュータウンの割合も高く、この2府県の高経年のニュータウンは、関西の総施行面積の5割弱におよぶ。また、前述のとおり全国的なニュータウン供給のピークは1970年代前半に迎えるが、この2府県はそれ以前（1960年代以前の事業開始地区）に既に7千ha弱を供給し、これは関西の総施行面積の2割強にあたり、より深刻な課題である。

府県別にみると、大阪府や奈良県では、高経年ニュータウンの割合は7割を超えており、その対策が急がれる地域である。一方、兵庫県は関西全体より割合は僅かに低い。これは1980年代の施行面積が4,800haにもおよんだため、これが高経年の割合を引き下げた結果である。しかしこのことは、高経年ニュータウン予備軍ともいえる住宅地を大量に抱えていることを示すものであり、当然ながら同県も高経年に関する対策が求められる地域である。

表 II-2-4 事業開始年度別 施行面積 (ha)

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年以降	1950-70年代割合
滋賀県	0	72	787	459	0	0	65.2%
京都府	0	951	781	1,121	455	65	50.2%
大阪府	283	3,827	2,549	1,348	1,019	34	73.5%
兵庫県	113	2,908	5,588	4,800	817	285	59.0%
奈良県	0	262	1,777	381	396	34	71.6%
和歌山県	0	0	298	131	461	0	33.5%
三重県・伊賀	0	143	545	561	108	0	47.9%
関西	396	8,163	12,326	8,801	3,255	417	62.1%

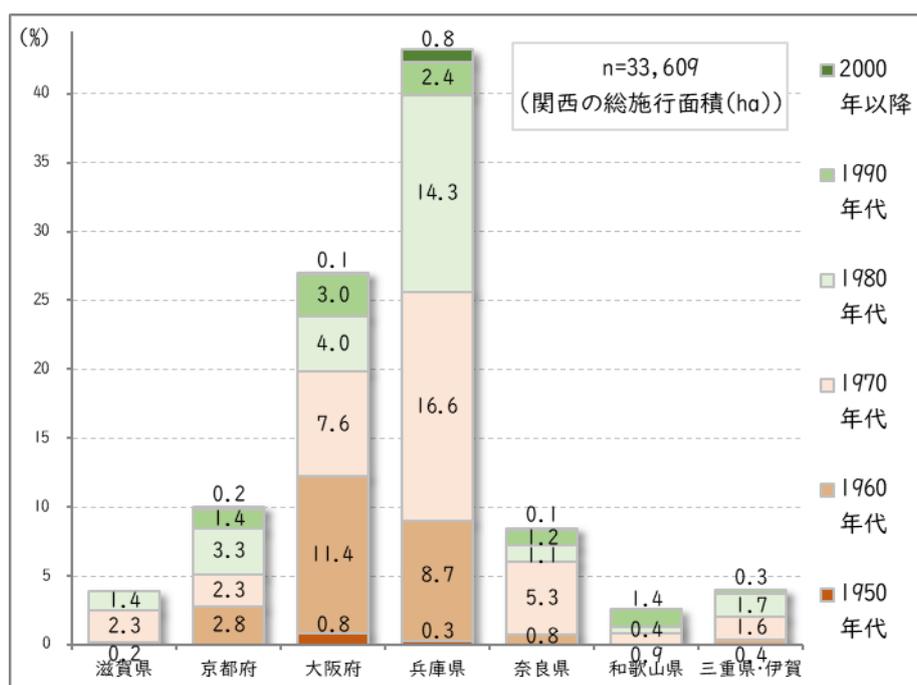


図 II-2-1 事業開始年度別 施行面積割合 (関西の総施行面積を100とした割合)

(3) 事業主体

京都府と大阪府、兵庫県では公的開発の割合が6割を超えており、特に大阪府と兵庫県は、都市機構施行に比べて自治体・公社施行の割合が高い。これに対してこの2府1県以外では、民間開発の割合の方が高い。2府1県、特に大阪府と兵庫県において、公的資本を投入する住宅地供給がなされてきた状況がみられる。このような経緯から、ニュータウン再生においてこれを牽引する公的セクターの役割が重要であるといえる。

しかし、兵庫県における民間の施行面積5,280haは、京都府の総施行面積をも遥かに超えるものであり、これは相当量である。地域再生を誰が担うのか、主体に不確定性に課題のある民間開発型のニュータウンでは、再生の困難さは公的開発を上回るものと推察でき、関西における民間開発13,643haの存在は見過ごせるものではない。

表Ⅱ-2-5 事業主体別 施行面積

	公的開発						民間開発
	都道府県	市町村	公社	都市機構	複合・他		
滋賀県	458	0	197	0	261	0	860
京都府	2,212	0	846	120	1,246	0	1,238
大阪府	6,471	3,245	1,102	188	1,936	0	2,589
兵庫県	9,323	3,193	3,138	143	2,819	31	5,280
奈良県	1,047	0	100	105	842	0	1,803
和歌山県	113	0	0	113	0	0	777
三重県・伊賀	342	0	42	0	300	0	1,096
関西	19,966	6,438	5,425	668	7,404	31	13,643

表Ⅱ-2-6 府県別の事業主体別 施行面積割合

	公的開発			民間開発
	自治体・公社	都市機構		
滋賀県 (n=1,318)	34.7%	14.9%	19.8%	65.3%
京都府 (n=3,450)	64.1%	28.0%	36.1%	35.9%
大阪府 (n=9,060)	71.4%	50.0%	21.4%	28.6%
兵庫県 (n=14,603)	63.8%	44.3%	19.3%	36.2%
奈良県 (n=2,850)	36.7%	7.2%	29.6%	63.3%
和歌山県 (n=890)	12.6%	12.6%	0.0%	87.4%
三重県・伊賀 (n=1,438)	23.8%	2.9%	20.9%	76.2%
関西 (n=33,609)	59.4%	37.3%	22.0%	40.6%

3. 関西におけるニュータウンの類型

前述のとおり NT リストにはやや現状との乖離がみられるため、関西におけるニュータウンを分析するにあたり、より実態に近づけるため「事業区域が既成駅前や既成市街地、既成市街地との連坦地である土地区画整理事業地区の除外」「未施行地区、所在が確認できない地区の除外」「重複掲載地区の名寄せ」といった加工を施した。これにより関西の地区数は 301 地区から減少し、243 地区のリスト（以下「NT 関西リスト」）となり、以降これに基づいて記述する。

なお、NT リストには計画人口の不記載地区が多数あるが、NT 関西リストでは、計画世帯人員の平均値 3.7（抽出全地区のうち計画戸数・計画人口が共に記載された地区より算出）を計画戸数に乗じたものを計画人口とした。また、最寄り鉄道駅距離は、地区縁辺と最寄り駅との最短の直線距離を図上計測した。

（1）立地類型

関西には六大都市に数えられた京都、大阪、神戸の政令指定都市があり、特に大阪都心、神戸都心への通勤可能な圏域では、工業化の波が押し寄せた近代期に引き続き、高度成長期においても人口集中に応える相当量の住宅供給が求められた。しかしながら住宅地造成の比較的容易な平坦部は、近代期に始まる耕地整理事業、土地区画整理事業による基盤整備が、都心から同心円的な広がりでも市街化が進められていた。ニュータウン建設には広大な一団の用地確保が必要であり、かつ、都心への交通利便が良好であることが求められる。事業の採算性を含め、こういった条件を満たす適地として、高度成長期以降における一定規模の住宅地開発は、主に都心近郊の山麓部、丘陵部といった空閑地でおこなわれている。特に関西は、京都、大阪、神戸の三大都市間、さらに滋賀、奈良、和歌山を含めた都市間等において鉄道網が発達しており、これら既設の鉄道路線沿線を中心に、その近傍の山麓部、丘陵部等がニュータウン好適地となった。

また、ポートアイランドに挙げられるように、大阪湾岸の港湾機能拡充や産業団地建設等に併せて、公有水面埋立事業による住宅地整備が複数地区でおこなわれたことも特徴的である。

このように大阪を中心とする圏域において広くニュータウンは建設されてきたが、鉄道沿線の単位や特定の地勢（丘陵地、臨海部等）の単位等でニュータウンの集積がみられる。ここでは立地類型としてニュータウン集積地域を任意に区分しそれぞれについて記述する。

①大阪近郊

NT 関西リスト上は大阪市内にニュータウンはない。市域が基本的に平坦部である大阪市では、大規模ニュータウン建設に適う場所は見出せず、千里丘陵、和泉丘陵（泉北丘陵）等が、主に大阪都心を支えるニュータウンの適地として選定された。

千里丘陵における千里ニュータウン建設に際しては、大阪市営地下鉄（当時）御堂筋線の江坂延伸、および、それと相互乗入れをする第三セクターの北大阪急行が敷設され、また、阪急千里線の北千里延伸もおこなわれ、これらにより大阪市の都心と直結させている。さらに市施行の土地区画整理事業や都市機構の小野原東等の住宅地も後に続いて建設された。

泉北丘陵の泉北ニュータウン建設の際には、第三セクター（当時）の泉北高速鉄道が敷設された。さらにこの一帯では、都市機構による光明池や和泉中央丘陵（トリヴェール和泉）等が続き、大阪市の都心、および、2006 年に政令市となった堺市の都心の通勤圏ともなる一大ニュータウン群が構築されている。

なお、NT リスト上は登場しないものの、大阪市内の臨海埋立地には南港ポートタウンがある。

②京阪間

淀川左岸の枚方丘陵や交野台地を適地として、都市機構の香里や男山、公社によるコモンシティ星田等が建設されている。

JR 片町線（学研都市線）沿線の京田辺市付近には、京阪東ネオポリス（松井ヶ丘）や、京阪グループが他社線沿線に進出し建設した京阪東ローズタウン等によるニュータウン集積がみられる。

淀川右岸は北摂山地が、その支流である桂川右岸は丹波山地（摂丹山地）が迫るが、その山麓の丘陵部を利用し、日吉台や京都市施行の洛西ニュータウン等が点在している。

③阪奈間

NT リストには登場しない奈良市の学園前等は、戦後復興期にいち早く近鉄によって開発が始められており、近鉄奈良線沿線の生駒山地東麓から西ノ京丘陵にかけての民間による開発が多数を占めるニュータウン群が形成されている。さらに、近鉄けいはんな線敷設に伴い、開発地は拡大をみせている。

生駒山地を南側に迂回して阪奈間を結ぶ JR 関西本線（大和路線）や近鉄大阪線等の沿線のうち、二上・葛城山地北端の東麓から馬見丘陵にかけて、王寺ニュータウンや西大和ニュータウン、真美ヶ丘ニュータウン等によるニュータウン集積がみられる。

なお、生駒山地の東麓を併走する近鉄生駒線は、NT リスト上はほぼ登場しないが、沿線にニュータウンが連なる集積地域となっている。

これらの住宅地は、産業集積が希薄な奈良県にとって、県外就業、県外消費といった負の経済構造をつくる背景の一つとなっている。

④京奈間

京都と奈良の府県境界にある平城山丘陵では、1970年に平城ニュータウンの開発が始まる。この平城山丘陵を含む京阪奈丘陵において、国家プロジェクトである関西文化学術研究都市の建設が始動しだすと、木津川台や精華台等の整備が進み、また、先行していた平城ニュータウンや相楽ニュータウンもこれに編入され、一帯で学研都市のクラスター群が形成されていった。この学研都市に含まれないニュータウンは、都市機構による奈良坂（青山）等、僅かである。

⑤阪和間

府県境界である和泉山地北麓や和泉丘陵（泉南丘陵）には、都市機構の鶴山台や、関西国際空港の建設土取場であった阪南丘陵（阪南スカイタウン）等が南海本線や JR 阪和線に併走して点在し、また、臨海部には公有水面埋立事業による二色の浜パークタウンが立地する。

南海高野線は大阪から高野山への参詣が起源であり、路線は羽曳野丘陵、和泉丘陵（狭山丘陵）を経て、和泉山地を横断している。これらをニュータウン建設の適地としたものには、南海電鉄による狭山ニュータウンや都市機構の金剛ニュータウン、さらに和泉山地南麓の和歌山県側には南海電鉄による南海林間田園都市があり、これらによりニュータウン群が形成されている。

これらのニュータウンは大阪都心と和歌山県域とを結ぶ沿線上に位置するが、住宅地としては大阪都心に依拠した性格が強い。

⑥阪神間

阪神間は、幕末の開港以降に急速に都市化した神戸と、近世都市から近代都市に脱皮した大阪との影響を受け、“阪神間モダニズム”と後に称されるような郊外文化が近代期に花開いた地域である。当時の神戸都心、大阪都心の縁辺は、多くが前近代から引き続く農村地帯であり、鉄道網の発達と呼応してその平坦地の農地や、山麓の緩斜面等が住宅地、別荘地、観光地として整備さ

れていった経緯を持つ。

能勢電鉄妙見線は妙見山参詣が起源であり、この路線を活用して多田グリーンハイツや阪急北ネオポリス（大和団地）といったニュータウンが開発されていった。また、能勢電鉄日生線敷設を伴って阪急日生ニュータウンが建設されている。能勢電鉄では 1997 年より川西能勢口駅を経由して阪急大阪梅田駅との直通運転が行われる等、交通環境の改善が図られている。また、この一帯の開発は能勢電鉄の路線近傍に留まらずに拡大して、兵庫県川西市域の清和台や猪名川町域のつつじが丘、大阪府池田市域の阪急伏尾台が建設される等、樹枝状に分かれる猪名川水系の緩斜面を利用して民間開発中心の一大ニュータウン群が形成されている。

阪急宝塚線や、それと併走しさらに三田方面へと続く JR 福知山線（宝塚線）の沿線においては、民間開発による中山台やラ・ビスタ宝塚、公的開発による名塩ニュータウンや北摂三田ニュータウン（神戸三田国際公園都市の一部）といった大規模開発がおこなわれている。名塩ニュータウンや北摂三田ニュータウンの建設に際しては、JR 福知山線における電化、複線化、新線による一部短絡線化、および、神戸電鉄公園都市線敷設といったことがおこなわれ、公共交通環境の劇的な強化がおこなわれた。また、NT リスト上はほぼ登場しないが、西宮市北部は、名塩ニュータウンの他にも民間のニュータウンが集積しているエリアである。

阪神間の臨海部では、公有水面埋立事業により六甲アイランドシティや芦屋浜、西宮マリナパークシティ等が建設された。

⑦神戸近郊

主に神戸都心を支えるニュータウンの適地として、都心の北部から西部にかけての広大な一帯の丘陵部や山麓部で開発がおこなわれた。

東播丘陵南部の神戸市垂水区から明石市にかけての一帯では、いち早く東舞子の開発が始まり、この後、明舞団地や多聞台といった公的開発が続いた。また、1960 年代前半には、須磨ニュータウンの一角である高倉台の開発が始まり、神戸市営地下鉄西神線敷設を伴った須磨ニュータウン、西神ニュータウンといった大規模公的開発が順次おこなわれている。海岸線側を東西に通る JR 東海道線（神戸線）や山陽電鉄本線と、内陸側の市営地下鉄線とに挟まれた丘陵部一帯もニュータウンが集中的に開発されているが、これらは鉄道線から離れており、公共交通環境において課題が挙げられる地域である。

神戸電鉄有馬線は神戸市街地と有馬温泉とを結ぶ観光路線を起源とし、それと接続して三田にまで至る同三田線を含めた沿線一帯は、公民のニュータウン集積を形成している。増加するニュータウン居住者への対応として、神戸電鉄のバイパス路線である北神急行電鉄北神線が、阪急グループにより 1988 年に開通した。六甲山地をトンネルで横断することによる神戸都心への速達性と引き換えに、高額な乗車運賃がネックとなっていたが、同路線を 2020 年 6 月に市営化することで運賃を引き下げることが予定されており、公共交通環境の改善が見込まれている。

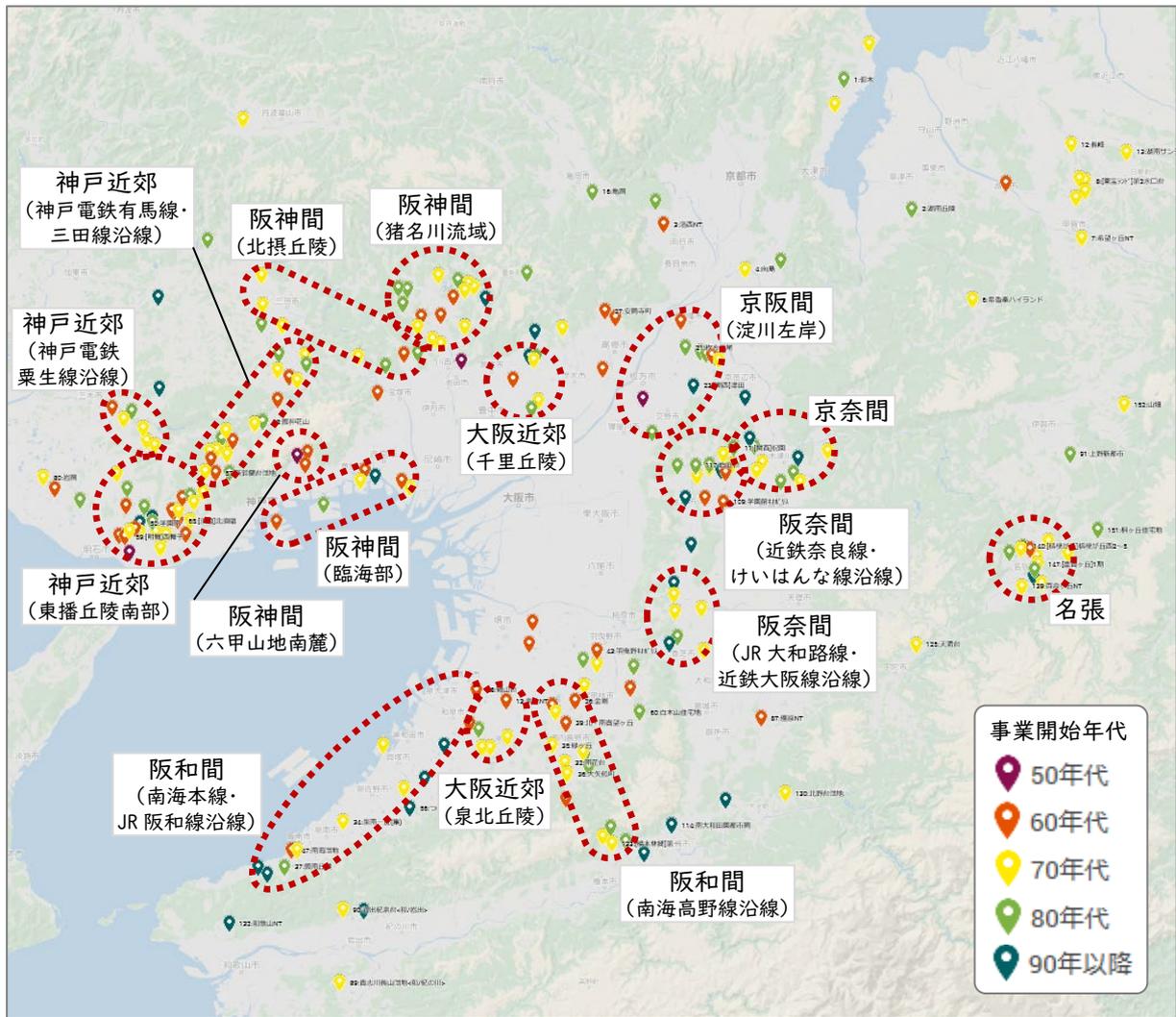
神戸市西区から三木市、小野市にかけての神戸電鉄粟生線沿線においても、民間による西神戸ニュータウンや自由が丘、神戸市施行のグリーンタウン月が丘等が建設された。しかし、旅客数の減少に伴い 2009 年に「神戸電鉄粟生線活性化協議会」が発足するなど、路線存続そのものが課題となっている。

六甲山地の南麓においても、公的開発の鶴甲や渦ヶ森などが開発されている。

⑧名張

大阪都市圏と結びつきの深い三重県伊賀地方には、名張市内に桔梗が丘といった近鉄グループ

等の民間を中心とした開発が集積している。



図Ⅱ-3-1 ニュータウン分布とニュータウン集積地域 (赤破線囲み)

(2) 事業主体類型：公的開発

NT 関西リストにおいて、公的開発は 91 地区を数える。

計画人口別では、15 万人の千里ニュータウンや、18 万人の泉北ニュータウンがある一方、5 千人未満の地区があるなど、幅広い事業規模のニュータウンが存在する。

事業開始年代別では、1960 年代から 70 年代にかけて全体の 6 割強（58 地区）が供給されており、これらは開発から 50 年前後を経過したまさにオールド・ニュータウンである。1960 年代には、全国初の新住宅市街地開発事業適用地区である大阪府施行の千里ニュータウン（1960 年）や泉北ニュータウン（1965 年）、兵庫県と県住宅供給公社の施行で神戸市と明石市に跨る明舞団地（1960 年）といった地区があり、これらのニュータウンでは行政や民間団体、居住者等において再生への取組が展開されている状況である。

最寄り鉄道駅距離別では、地区内、または、地区隣接地に駅が所在するニュータウンが 3 割弱（26 地区）を占める。この中には千里ニュータウン、泉北ニュータウン、神戸市営地下鉄沿線の須磨ニュータウンや西神ニュータウン、神戸三田国際公園都市のフラワータウンやウッディタウン、さらには公有水面埋立事業のポートアイランドや六甲アイランドシティといった、鉄軌道路線敷設を伴う開発事業が含まれていることが、公的開発の特徴である。これらの路線の存立は、ニュータウンの存立に依拠する傾向が強いため、再生においては相互の対策が求められる。他方、明舞団地や香里、鶴甲、洛西ニュータウン等の駅遠隔地においては、丘陵部・山麓部のニュータウン特有の起伏にとんだ立地を背景に、誰もが暮らしやすい住宅地環境であり続けていくために、公共交通をどう担保していくかといったことも課題に挙げられる。

表 II-3-1 計画人口別 事業開始年代別 公的開発地区数

		計画人口						計	
		5千人未満	5千人以上 1万人未満	1万人台	2万人台	3万人台	4~6 万人台		15万人or 18万人
事業開始 年度	1950年代		3		1			4	
	1960年代	3	6	8	2	5	1	2	27
	1970年代	6	8	5	3	4	5		31
	1980年代	5	5	4	3	2			19
	1990年代	2	2	2	1				7
	2000年以降	1	2						3
計		17	26	19	10	11	6	2	91

表 II-3-2 計画人口別 最寄り鉄道駅距離別 公的開発地区数

		計画人口						計	
		5千人未満	5千人以上 1万人未満	1万人台	2万人台	3万人台	4~6 万人台		15万人or 18万人
鉄道駅 距離	・ 駅所在地区 ・ 駅隣接地		2	4	7	7	4	2	26
	・ 駅近接地区 (駅1km圏内)	8	12	7	1	2	1		31
	・ 駅遠隔地区 (駅1km圏外)	9	12	8	2	2	1		34
計		17	26	19	10	11	6	2	91

表Ⅱ-3-3 公的開発地区一覽

		鉄道駅距離			
		・ 駅所在地区	・ 駅隣接地区	・ 駅遠隔地区 (駅1km圏外)	
計画人口	5千人未満		57:新鈴蘭台団地(君影町)<兵/神戸・北>	59:[明舞]西舞子(南多聞台)<兵/神戸・垂水、明石>	
			67:美穂ヶ丘<兵/神戸・西>	56:有野第2住宅団地(東有野台)<兵/神戸・北>	
			33:小野原(東小野原3・5)<大/箕面>	60:[明舞]明石舞子北(神陵台)<兵/神戸・垂水>	
			68:花山東<兵/神戸・北>	90:岩出紀泉台<和/岩出>	
			89:貴志川長山団地<和/紀の川>	21:枚方長尾(北山)<大/枚方>	
			31:小野原東(小野原東4・6)<大/箕面>	52:田中(ウヰズ 77)西神戸(宮下)<兵/神戸・西>	
			36:星田西(コシテイ星田)<大/交野、寝屋川>	69:学園緑ヶ丘(小東山)<兵/神戸・垂水>	
			23:[関西]津田(津田くにみ坂)(津田山手)<大/枚方>	81:南山(ひょうご東条NT)<兵/加東>	
	5千人以上、1万人未満		65:唐櫃台<兵/神戸・北>	15:五月ヶ丘<大/池田>(集)	62:鶴甲山(鶴甲)<兵/神戸・灘>
			37:阪南丘陵(阪南幼イワ)(桃の木台)<大/阪南>	63:東舞子(舞子台)<兵/神戸・垂水>	19:富田(牧田町)<大/高槻>(集)
				14:白鷺<大/堺・東>(集)	61:渦ヶ森(渦森台)<兵/神戸・東灘>
				85:富雄(鳥見町)<奈/奈良>	17:佐井寺東(五月が丘)<大/吹田>
				86:中登美第三(中登美ヶ丘1)<奈/奈良>(集)	77:南芦屋浜<兵/芦屋>
				6:大住団地(大住ヶ丘)<京/京田辺>	84:奈良阪(青山)<奈/奈良>
				20:二色の浜(ワカ)<大/貝塚>	11:[関西]祝園(光台)<京/精華>
				34:泉南一丘<大/泉南>(集)	72:上山口丸山(上山口2~4)<兵/西宮>
				49:押部谷第2団地(月ヶ丘)<兵/神戸・西>	91:上野新都市(ゆめが丘)<三/伊賀>
				66:花山東<兵/神戸・北>	32:水と緑の健康都市(箕面森町)<大/箕面>
				18:佐井寺南(佐井寺南が丘、等)<大/吹田>	78:ひょうご情報公園都市<兵/三木>
		1万人台		64:鈴蘭台(北五葉、南五葉)<兵/神戸・北>	28:鶴山台<大/和泉>
	42:[須磨]横尾<兵/神戸・須磨>		38:有野(有野台)<兵/神戸・北>	40:[須磨]高倉台<兵/神戸・須磨>	
	54:[神戸三田]北神戸第一(鹿の子台)<兵/神戸・北>		75:浜甲子園<兵/西宮>(集)	70:大久保東(大久保町高丘)<兵/明石>	
	71:名塩<兵/西宮>		87:榎原NT(白樺町)<奈/榎原>	27:光明池(光明台)<大/和泉>	
			1:仰木(仰木の里)<滋/大津>	39:新丸山(ひよどり台)<兵/神戸・北>	
			9:[関西]木津南(州見台、梅美台)<京/木津川>	35:[関西]田原(田原台)<大/四條畷>	
			10:[関西]木津中央(城山台)<京/木津川>	55:[神戸三田]北神戸第二、第三(赤松台、上津台)<兵/神戸・北>	
				74:西宮リナバーク(リナバーク)<兵/西宮>	
2万人台		47:ポートアイランド<兵/神戸・中央>(集)	76:芦屋浜<兵/芦屋>	22:香里(香里ヶ丘)<大/枚方>	
		4:向島<京/京都・伏見>		82:播磨科学公園都市(光都21)<兵/たつの、上郡、佐用>	
		53:[神戸三田]藤原(藤原台)<兵/神戸・北>			
		73:武庫川<兵/西宮>(集)			
		29:和泉中央丘陵(トリケール和泉)<大/和泉>			
		46:[西神]神戸研究学園都市<兵/神戸・西>			
3万人台		24:国際文化公園都市(彩都)<大/茨木、箕面>			
		12:金岡東(新金岡町)<大/堺・北>	58:[明舞]明石・舞子<兵/神戸・垂水、明石>	5:八幡(男山団地)<京/八幡>	
		26:金剛(寺池台、等)<大/富田林、大阪狭山>	25:金剛東(向陽台、等)<大/富田林>	51:新多聞(本多聞、学が丘)<兵/神戸・垂水>	
		41:[須磨]名谷(西落合、等)<兵/神戸・須磨>			
		8:[関西]相楽NT<京/木津川>			
		43:[須磨]落合(東落合、等)<兵/神戸・須磨>			
4万人台		45:[西神]西神住宅第2団地(井吹台)<兵/神戸・西>			
		48:六甲アイランド<兵/神戸・東灘>			
		44:[西神]西神住宅団地<兵/神戸・西>	88:真美ヶ丘(真美ヶ丘、馬見)<奈/香芝、広陵>	3:洛西NT<京/京都・西京>	
		79:[神戸三田]北摂(777-T、カキ+T)<兵/三田>			
5万人		80:[神戸三田]北摂(777+T)<兵/三田>			
		83:[関西]平城NT<奈/奈良>			
15or18万人		13:泉北NT<大/堺・南、和泉>			
		16:千里NT<大/吹田、豊中>			

凡例

■事業開始年度

1950年代

1960年代

1970年代

1980年代

1990年代

2000年以降

■事業主体

黒字：自治体、公社

赤字：都市機構

■[]内・・・連坦ニュータウン名称

[関西]：関西文化学術研究都市

[須磨]：須磨ニュータウン

[西神]：西神ニュータウン

[神戸三田]：神戸三田国際公園都市

[明舞]：明舞団地

■()内：主な住居表示、または、地区の愛称等

■<①/②>

①：所在府県 (滋：滋賀県、京：京都府、大：大阪府、兵：兵庫県、奈：奈良県、和：和歌山県、三重県)

②：所在市町(政令市は区を併記)

■(集)：集合住宅のみの地区

(3) 事業主体類型：民間開発

NT 関西リストにおいて、民間開発は 152 地区を数える。

計画人口別では、公的開発には新住宅市街地開発事業による 15 万人、18 万人といった巨大ニュータウンが存在するのに対し、民間開発には 2 万人台を超える地区はなく、1 万人未満の地区は約 8 割（123 地区）を占める。ニュータウン再生に際して、公的開発は公的資金の投入や、スケールメリットを活かした取組をおこなうことが可能であるのと対照的に、民間開発はこのような小規模な単位が多く、また、民間開発であり小規模であるが故に再生の取組において地域コミュニティの能動性に依るところが大きく、公的開発以上の困難さを伺わせる。

事業開始年代別では、1950 年代、および、2000 年以降の地区は、リスト上では登場しない。NT リストの抽出条件に適う事業規模のニュータウンは、公的開発において先行して展開が始まり、民間開発が追随した状況がみられる。民間開発では特に 1970 年代に集中しており、5 割弱（71 地区）がこの時期に開発されている。今後これらの地区は、開発開始から半世紀を順次向かえることとなる。これに先行する 1960 年代開発開始の地区において、オールド・ニュータウンの課題対策に光明を見いだせなければ、次に来るこの 5 割弱の集団への対応が可能とは思にくい。

最寄り鉄道駅距離別では、地区内、または、地区隣接地に駅が立地しないニュータウンが約 9 割（135 地区）にのぼる。民間開発の事業計画に際して鉄道路線そのものを敷設するケースは、阪急日生ニュータウン等の事例はあるものの希であり、民間開発地区において公共交通の利便性が低い傾向がここからもみてとれる。このうち計画人口 1 万人未満は 7 割強（112 地区）を占めている。駅があることだけで、公共交通利便性が満たされる訳ではないが、このような鉄軌道利用が容易といにくい比較的小規模な地区において、どのように公共交通環境を担保するかが課題となる。

表 II-3-4 計画人口別 事業開始年代別 民間開発地区数

		計画人口				計
		5千人未満	5千人以上 1万人未満	1万人台	2万人台	
事業開始 年度	1950年代					0
	1960年代	4	13	4	3	24
	1970年代	26	32	11	2	71
	1980年代	13	18	8		39
	1990年代	10	7	1		18
	2000年以降					0
計		53	70	24	5	152

表 II-3-5 計画人口別 最寄り鉄道駅距離別 民間開発地区数

		計画人口				計
		5千人未満	5千人以上 1万人未満	1万人台	2万人台	
鉄道駅 距離	・ 駅所在地区 ・ 駅隣接地	3	8	4	2	17
	・ 駅近接地区 (駅1km圏内)	26	31	9	2	68
	・ 駅遠隔地区 (駅1km圏外)	24	31	11	1	67
計		53	70	24	5	152

表 II-3-6 民間開発地区一覧

		鉄道駅距離		
		・ 駅所在地地区	・ 駅隣接地区	・ 駅遠隔地区 (駅1km圏外)
		・ 駅近接地区 (駅1km圏内)		
5千人未満	計画人口	143:[桔梗が丘]1~5,7-1~2工区(桔梗が丘)<三/名張>	20:京阪東材が 駅(松井ヶ丘)<京/京田辺>	6:紫香楽ハイランド<滋/甲賀>
		140:[桔梗が丘]桔梗が丘西2~5<三/名張>	38:北青葉台<大/河内長野>	8:[東宝ランド]第2水口台<滋/甲賀>
		121:東山(菊見台)<奈/生駒、平群>	39:北・南貴ヶ丘<大/河内長野>	9:[東宝ランド]第3水口台<滋/甲賀>
			5:原町<滋/彦根>	10:[東宝ランド]第4水口台<滋/甲賀>
			7:希望ヶ丘NT<滋/甲賀>	11:[東宝ランド]第5水口台<滋/甲賀>
			37:日東町<大/河内長野>	35:緑ヶ丘<大/河内長野>
			49:鳥取(光陽台)<大/阪南>	40:青葉台<大/和泉>
			74:住友北鈴蘭台第二(泉台)<兵/神戸・北>	41:緑ヶ丘<大/和泉>
			77:木幡団地(秋葉台)<兵/神戸・西>	59:第二阪南材が 駅(大宝)<大/河内>
			83:惣山町<兵/神戸・北>	84:若草町<兵/神戸・須磨>
			103:兵庫NT(住吉台)<兵/篠山>	99:藤ヶ丘(湯山台)<兵/川西>
			113:朝倉台<奈/桜井>	108:上郡材が 駅(高田台)<兵/上郡>
	142:[桔梗が丘]6-1工区(桔梗が丘南)<三/名張>	145:[桔梗が丘]青葉台(美旗町池の台)<三/名張>		
	150:緑ヶ丘<三/名張>	147:[富貴ヶ丘]期(富貴ヶ丘1~3)<三/名張>		
	4:日夏町<滋/彦根>	152:山畑(希望ヶ丘)<三/伊賀>		
	19:大住台(花住坂)<京/京田辺>	60:白木山住宅地(さくら坂)<大/河内>		
	58:西山(聖和台)<大/太子>	69:須磨初仕比(東白川台)<兵/神戸・須磨>		
	64:星和八多期(京地1、等)<兵/神戸・北>	135:[橋本林間]第三(小峰台)<和/橋本>		
	68:阪神花山(花山中尾台)<兵/神戸・北>	148:[富貴ヶ丘]3期(富貴ヶ丘5・6)<三/名張>		
	85:新南鈴蘭台(中里町)<兵/神戸・北>	25:尾生久米田<大/岸和田>		
	110:佐保山(佐保台)<奈/奈良>	48:阪南西部丘陵NT開発計画<大/阪南>		
	137:紀見ヶ丘グリーンハイツ<和/橋本>	56:つばさヶ丘<大/熊取>		
	57:(仮称)岬町淡輪地区開発事業(望海坂)<大/岬>	115:南大和田園都市牧野A南地区(田園)<奈/五條>		
	120:南北田原(西白庭台)<奈/生駒>	138:桜台<和/岩出>		
	124:香芝市高山台<奈/香芝>			
	126:勢野北部<奈/三郷>			
	53:東能勢吉川(とさわ台)<大/豊能>	47:南海団地(舞)<大/阪南>	27:安岡寺町<大/高槻>	
	54:光風台<大/豊能>	65:[須磨]北須磨(友が丘)<兵/神戸・須磨>	28:日吉台<大/高槻>	
	96:[阪急日生]※川西市域<兵/川西>	76:天神山(御影山手)<兵/神戸・東灘>	42:弥生町<大/和泉>	
	118:真弓住宅地<奈/生駒>	109:学園前材が 駅(学園大和町2~5)<奈/奈良>	43:羽曳野材が 駅(羽曳が丘)<大/羽曳野>	
	134:[橋本林間]第二(三石台)<和/橋本>	3:日吉台NT<滋/大津>	44:[狭山NT] I<大/大阪狭山>	
	18:[京阪東]松井(山手)<京/京田辺>	22:労住加茂(南加茂台)<京/木津川>	45:[狭山NT] II<大/大阪狭山>	
	117:白庭台<奈/生駒>	31:梅の里<大/富田林、羽曳野>	61:阪南材が 駅(大宝)<大/河内>	
	132:和歌山NT(ふじと台)<和/和歌山>	52:東とさわ台<大/豊能>	75:多間(多間台)<兵/神戸・垂水>	
		73:住友北鈴蘭台第一(泉台)<兵/神戸・北>	90:逆瀬台・青葉台・光が丘<兵/宝塚>	
		81:日生鈴蘭台(星和台)<兵/神戸・北>	13:湖南サンライズ<滋/日野>	
		82:箕谷駅前(松が枝町)<兵/神戸・北>	26:阪急伏尾台<大/池田>	
		100:萩原台<兵/川西>	36:大矢船町<大/河内長野>	
		101:育ヶ丘団地<兵/小野>	46:[狭山NT] III<大/大阪狭山>	
		111:登美ヶ丘10次(北登美ヶ丘、等)<奈/奈良>	55:南海くまどりNT(希望が丘)<大/熊取>	
		116:生駒NT(あすか野)<奈/生駒>	70:桃山台<兵/神戸・垂水>	
		127:立野<奈/三郷>	78:名谷つつじが丘<兵/神戸・垂水>	
		128:王寺NT(太子、明神)<奈/王寺>	80:岩岡(竜が丘)<兵/神戸・西>	
		130:北野台団地<奈/大淀>	86:北六甲台<兵/西宮>	
		133:[橋本林間]第一(城山台)<和/橋本>	97:鷹尾山けやき坂<兵/川西>	
		17:[京阪東]美濃山(欽明台)<京/八幡>	125:天満台<奈/宇陀>	
		21:[関西]木津川台<京/木津川>	146:すずらん台<三/名張>	
		34:清見台<大/河内長野>	15:京阪平尾(平尾台)<京/宇治>	
		51:光風台山の手(新光風台)<大/豊能>	16:亀岡(つつじヶ丘)<京/亀岡>	
		87:阪急宝塚山手台<兵/宝塚>	24:さつき野<大/堺・美原>	
		119:生駒北大和<奈/生駒>	50:北大阪材が 駅(希望ヶ丘)<大/豊能>	
		123:旭ヶ丘<奈/香芝>	91:青山(松が丘材が 駅)<兵/三木>	
		23:[関西]精華台<京/精華>	102:つつじが丘<兵/三田>	
		29:東山丘陵<大/貝塚>	105:[猪名川]2期(白金、若葉)<兵/猪名川>	
		71:高塚山地区開発事業(小東山手)<兵/神戸・垂水>	107:つつじが丘住宅地<兵/猪名川>	
		112:登美ヶ丘11次1期(中登美ヶ丘3~4)<奈/奈良>	114:南大和田園都市岡(田園)<奈/五條>	
		131:花吉野ガーデンヒルズ(福神)<奈/大淀>	141:春日丘住宅地<三/名張>	
		63:興人山の街(広陵町、等)<兵/神戸・北>	66:[須磨]白川台<兵/神戸・須磨>	
		32:南花台<大/河内長野>	12:長峰(宮川町、蒲生堂町)<滋/東近江>	
		67:西神戸NT(桜が丘)<兵/神戸・西>	30:茨木サニータウン(山手台)<大/茨木>	
		79:ジェームス山(青山台、等)<兵/神戸・垂水>	139:百合ヶ丘NT<三/名張>	
		92:緑が丘材が 駅<兵/三木>	144:比奈知(つつじが丘)<三/名張>	
		122:生駒イトーピア(鹿ノ台)<奈/生駒>	2:湖南丘陵(青山、等)<滋/大津、草津>	
		33:美加の台<大/河内長野>	14:洛西総合開発事業桂坂用地(桂坂NT)<京/京都・西京>	
		72:山の街NT(桂木、等)<兵/神戸・北>	89:ラ・ピスタ宝塚(すみれが丘)<兵/宝塚>	
		136:[橋本林間]第四(あやの台)<和/橋本>	104:[猪名川]1期(白金、若葉)<兵/猪名川>	
			149:梅が丘<三/名張>	
			151:桐ヶ丘住宅地<三/伊賀>	
人2台	1:びわ湖ロースタウン(湖青、等)<滋/大津>	88:中山台NT<兵/宝塚>	94:清和台<兵/川西>	
万台	129:西大和NT(中山台、等)<奈/河合、上牧>	95:多田グリーンハイツ(尚陽台、等)<兵/川西>		

凡例

■ 事業開始年度

1960年代

1970年代

1980年代

1990年代

■ []内・・・連坦=ウタウ名称

[東宝ランド] : 東宝ランド

[京阪東] : 京阪東ロースタウン

[狭山NT] : 狭山ニュータウン

[阪急日生] : 阪急日生ニュータウン

[猪名川] : 猪名川パークタウン

[橋本林間] : 南海橋本林間田園都市

[桔梗が丘] : 桔梗が丘

[富貴ヶ丘] : 富貴ヶ丘

■ ()内 : 主な住居表示、または、地区の愛称等

■ <①/>

① : 所在府県 (滋:滋賀県、京:京都府、大:大阪府、兵:兵庫県、奈:奈良県、和:和歌山県、三重県)

② : 所在市町(政令市は区を併記)

■ (集) : 集合住宅のみの地区

(4) 機能類型

建設されたニュータウンの多くは、イギリスのエベネザー・ハワードが提唱した居住地と就業地を備えた職住近接の自立都市ではなく、居住者の大部分が鉄道等で母都市に通勤する居住機能中心のものであった。単に大量の住宅と住宅地供給を目的に建設され、当初の新住宅市街地整備事業においても居住系用途以外の土地利用を前提としていたため、住居施設と居住者へのサービス施設に特化したベッドタウンが建設されていくこととなる。しかし、時代の経過とともに産業構造の変化等によって、工場施設や大学等の郊外移転需要が増し、それに応えるような複合機能型のニュータウン建設が求められるようになる。

関西における先行事例である西神ニュータウンでは、自然と暮らしの美しい調和をテーマに「住み」「働き」「学び」「憩う」という複合機能を備えた計画がなされた。3地区の住宅団地、3地区の産業団地、および、総合運動公園からなるクラスター構成で、それぞれの地区が互いに密接なつながりを持ちながら、居住環境の向上や、産業基盤の強化を図ることを目的に建設されている。ここでは学園都市といった個性的なクラスターも建設された。

居住機能の詳細をみると、初期の公的開発である千里ニュータウンや泉北ニュータウン等は、住宅政策の3本柱であった公営、公社、公団の賃貸住宅が中心の住宅構成であり、これらは当時の政策背景に合う供給であった。しかし、これについても社会的要求が変遷し、その後の西神ニュータウンや神戸三田国際公園都市等では、分譲住宅の比率は高くなり、戸建住宅やタウンハウス、高層住宅といった幅広い住宅供給がおこなわれた。

また、大阪湾岸の臨海部では、公有水面埋立事業によるニュータウン建設が複数なされているが、これらは基本的に居住機能中心型である。しかし、人工島全体をまちと捉えた場合、ポートアイランドや六甲アイランド、西宮マリナパークシティ等では、港湾施設や産業団地を含む複合

表Ⅱ-3-7 機能類型（類型上代表的なものを連担ニュータウン単位で任意抽出）

		機能類型	
		居住機能中心型	複合機能型
立地地勢類型	丘陵部 山麓部	<ul style="list-style-type: none"> ・1957 香里（集合住宅中心型） ・1959 鶴甲 ○1960 千里ニュータウン ・1960 明舞団地 △1961 須磨ニュータウン[公民][クラスター型] ○1965 泉北ニュータウン[クラスター型] ・1969 洛西ニュータウン ○1970 阪急日生ニュータウン[民] ・1972 大和真美ヶ丘ニュータウン ○1984 トリヴェール和泉 ・1996 箕面森町（戸建住宅中心型） 	<ul style="list-style-type: none"> ○1971 西神ニュータウン[クラスター型] △1971 神戸三田国際公園都市[クラスター型] △1976 南海橋本林間田園都市[民][クラスター型] ・1985 播磨科学公園都市 ・1987 ハーモニーシティ木津[クラスター型] ・1988 ゆめポリス伊賀 △1994 彩都[クラスター型] ・1998 ひょうご情報公園都市
	平地部	<ul style="list-style-type: none"> ・1969 富田（集合住宅中心型） ○1971 向島 ○1973 金岡東（集合住宅中心型） 	-
	臨海部	<ul style="list-style-type: none"> ・1961 浜甲子園（集合住宅中心型） ・1966 芦屋シーサイドタウン ・1971 南芦屋浜 ○1974 武庫川（集合住宅中心型） ・1978 二色の浜パークタウン 	<ul style="list-style-type: none"> ○1966 ポートアイランド（集合住宅中心型） ○1983 六甲アイランドシティ ・1996 西宮マリナパークシティ[公民]

凡例 ○印：駅所在または駅隣接地区、△印：駅所在・駅隣接地区かどうかクラスターで異なる地区
 4桁数字：事業開始年度
 網掛文字：施行面積 300ha以上の地区
 [民]：民間開発、[公民]：公・民の複合開発、無記載は公的開発
 [クラスター型]：一つのニュータウンが複数クラスターによって構成されている地区
 （戸建住宅中心型）、（集合住宅中心型）：それぞれ住宅構成を指し、無記載は戸建住宅・集合住宅複合型

機能を備えた都市開発がなされていることになる。これは臨海部の人工島におけるニュータウンの一つの特徴である。

このような複合機能型のニュータウンにおいては、居住機能とそれ以外の機能（産業機能等）が持続的に協調していくことが課題となり、他方、居住機能中心型においては、母都市とのアクセス性や地区内での就業機会の創出といったことが再生の課題に挙げられる。また、居住機能においても、初期に大量供給された公的賃貸住宅の老朽化や陳腐化等による空室の増加がおこっており、地域再生において公的賃貸住宅の位置づけや利活用等が課題となる。

（５）立地自治体類型（複数自治体に所在する地区）

複数の基礎自治体に跨って所在する地区は少数であり、NT リストでは全国で 44 地区、NT 関西リストでは 15 地区を数える。これには吹田市と豊中市に所在する千里ニュータウン、神戸市と明石市の明舞団地、堺市と和泉市の泉北ニュータウン等が含まれる。また、京都府木津川市と精華町にある相楽ニュータウンと奈良県奈良市の平城ニュータウンはそれぞれ個別の事業であるが、この 2 地区は都市機構により一体的な整備がなされ実際上は一団のニュータウンを形成しており、しかも全国的にも珍しく都道府県境界を跨いだものである。

多くのニュータウンが開発の好適地とした丘陵地では、その稜線が前近代の社会的圏域の境界であった場合が多くみられる。それを近代自治体が施政区域の境界として踏襲すると、そこに開発されるニュータウンは結果として複数の基礎自治体に跨ることとなる。こうした開発地では公的開発の場合、基礎自治体ではなく都道府県やその公社、または都市機構により施行される場合がほとんどである。

しかし、複数の基礎自治体に分かれることは、社会的圏域の分断や、行政施策、公共サービス等の相違といったことが一つのニュータウン内で生じることにつながる。近年増加するコミュニティバスといったものにおいても効率的な運用の支障になると考えられる。複数の自治体に所在するニュータウンは、その再生において他地区とは異なる課題を抱えている。

表Ⅱ-3-8 複数自治体に所在する地区

	公的開発	民間開発
滋賀県	-	・1980 湖南丘陵（大津市・草津市）
京都府	・1977 相楽ニュータウン（木津川市・精華町）	-
大阪府	・1960 千里ニュータウン（吹田市・豊中市） ・1965 泉北ニュータウン（堺市・和泉市） ・1965 金剛（富田林市・大阪狭山市） ・1982 コモンシティ星田（交野市・寝屋川市） ・1994 彩都（茨木市・箕面市）	・1970 梅の里（富田林市・羽曳野市）
兵庫県	・1960 [明舞団地]西舞子（神戸市・明石市） ・1964 [明舞団地]明石・舞子（神戸市・明石市） ・1985 播磨科学公園都市（たつの市・上郡町・佐用町）	・1970 阪急日生ニュータウン （川西市・猪名川町）
奈良県	・1972 大和真美ヶ丘ニュータウン（香芝市・広陵町）	・1973 西大和ニュータウン（河合町・上牧町） ・1990 東山（生駒市・平群町）

凡例 4桁数字：事業開始年度
（ ）内：所在基礎自治体

- 文献1) 国土交通省：宅地供給・ニュータウン,
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000065.html
- 文献2) 国土交通省：全国の住宅団地リストについて,
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_mn5_000016.html
- 文献3) 国土交通省：都市計画現況調査, <https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/genkyou.html>
- 文献4) 日本建築学会近畿支部住宅部会：関西の住宅地, 1999.04
- 文献5) 兵庫県：兵庫の都市づくり 100年のあゆみ, 2000.03

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

第三章 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

小林一三の電鉄事業と郊外住宅地開発の歴史を紐解くまでもなく、関西における郊外住宅地開発の歴史は我が国のその分野の常に先駆けとなってきたことはよく知られている。

このような中、ニュータウン開発事業においても、千里ニュータウンは 1963 年に制定された新住宅市街地開発法が適用された第一号であることから、日本の最初の大規模ニュータウン開発として位置づけられている。関西においてはその後も多くの公的開発型ニュータウンが開発されているが、この章では、そのような中でも全国的に代表的な公的開発型ニュータウンを 3 か所取り上げ、その概要と再生への取組状況について把握し、第IV章への橋渡しとしたい。

取り上げた 3 か所のニュータウンの選定理由は次のとおりである。

千里ニュータウン

上記の通り、我が国最初の大規模ニュータウンであり、中心部である千里中央地区は大阪の副都心として位置づけられている。ここでの再生への取組を概観しておく。

泉北ニュータウン

千里ニュータウンに続いて開発された日本を代表する大規模ニュータウンである。大阪副都心として位置づけられている千里ニュータウンと比べて、よりオールド化が進んでいると言われていいる。ここでもいろいろな再生への取組が見られるので、その様子を概観しておく。

明舞団地

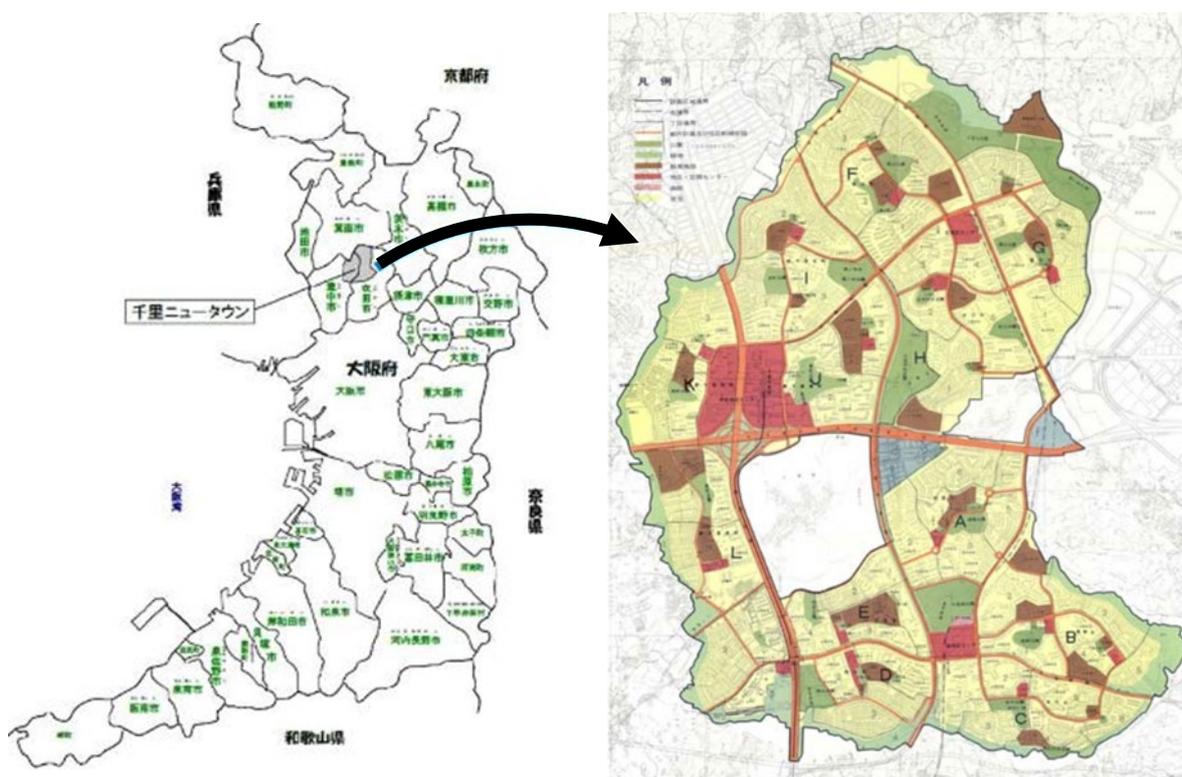
千里ニュータウンに続いて泉北ニュータウンとほぼ同時期に開発されたニュータウンで、兵庫県神戸市と明石市の市境に位置する。正式名称は「明石舞子団地」であるが、一般的には「明舞団地」と称されている。兵庫県では県下のニュータウンで見られるオールド・ニュータウン問題への対応、及び一般市街地に近い将来直面するまちづくり課題への先行対応モデルとして明舞団地再生への取組が進められている。再生への取組の歴史が比較的長いことから、専門家の間では注目度の高いニュータウンである。

以上 3 か所のニュータウンは、関西における代表的公的開発型ニュータウンであるとともに、ニュータウン再生への取組という視点から、関西では避けて通れないニュータウンと考えられる。それぞれのニュータウンの概要と再生への取組状況を以下に概観しておく。

1. 千里ニュータウンの再生の取組と暮らしの概況（伊丹）

（1）千里ニュータウンの概要

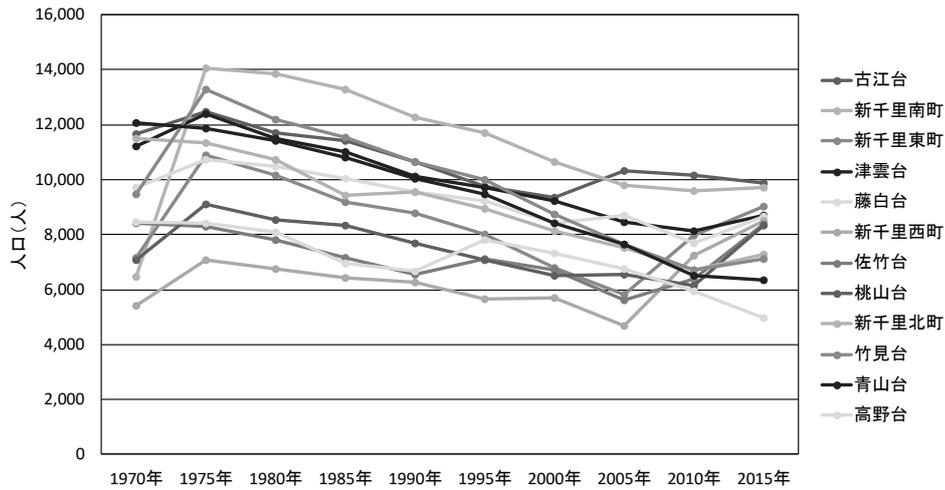
千里ニュータウンは、戦後、大阪都市圏の人口急増に対応するため、大阪府企業局が、大阪都心の北方 15km、吹田市と豊中市にまたがる千里丘陵に計画人口 15 万人の住宅地として開発した。1958 年に開発決定され 1962 年に佐竹台のまちびらきを迎えたため、2020 年で 58 年が経過したことになる。日本初の大規模ニュータウンと言われ、近隣住区論に基づき、生活圏をもとにした段階構成の考え方によって各種施設が整備され、歩車分離やコミュニティ理論に基づく住棟配置など、多くの先進的、実験的な計画が行われた。千里ニュータウンの開発概要については膨大な資料に譲るとして、ここでは、近年の特徴的な変化について解説する。



図Ⅲ-1-1 千里ニュータウンの位置とマスタープラン 文1を編集

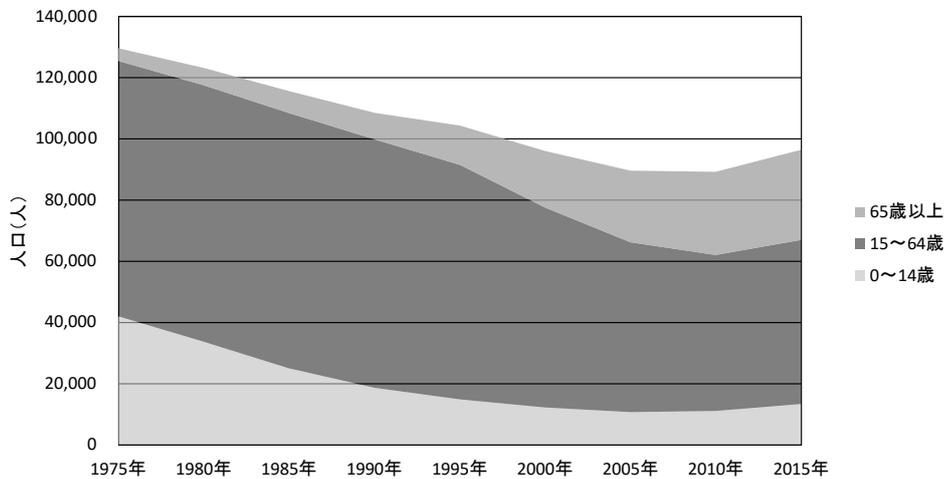
① 人口の変化

計画人口 15 万人に対し、1975 年の約 13 万人をピークとして、その減少を続けた。集合住宅の建て替えによる住宅増に伴い、2000 年には減少幅が鈍化、2005 年には増加に転じた。2015 年の国勢調査結果では、96,380 人である。住区別にみる（図Ⅲ-1-2）と、集合住宅の建て替えとの相関が顕著に見て取れる。例えば、2015 年に最も人口が少ない高野台では、1990 年～1995 年に府営住宅の建て替えが行われ、1995 年時には人口が増加したが、その後、減少を続けている。逆に、新千里西町では、公的住宅の建て替えのほか、千里中央地区センターに大規模な集合住宅が新築されたため、2005 年から 10 年間で、人口が 182%（3,820 人増）になっている。高齢化率をみる（図Ⅲ-1-3）と、高齢化率は、2010 年に 30.3%、2015 年に 30.7%と高止まりしている。



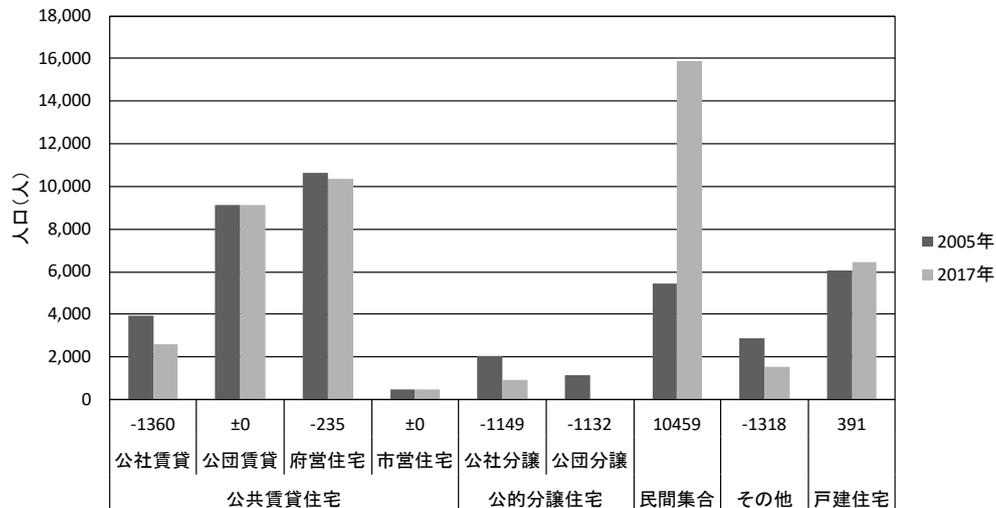
注) 凡例の順番は、2015年の人口が多い順で表示している。

図Ⅲ-1-2 各住区の人口の変化 文2を編集



図Ⅲ-1-3 年齢構成別人口の変化 文2を編集

② 住宅の変化



注) 横軸下の数字は、2005年から2017年の戸数の増減を示している。

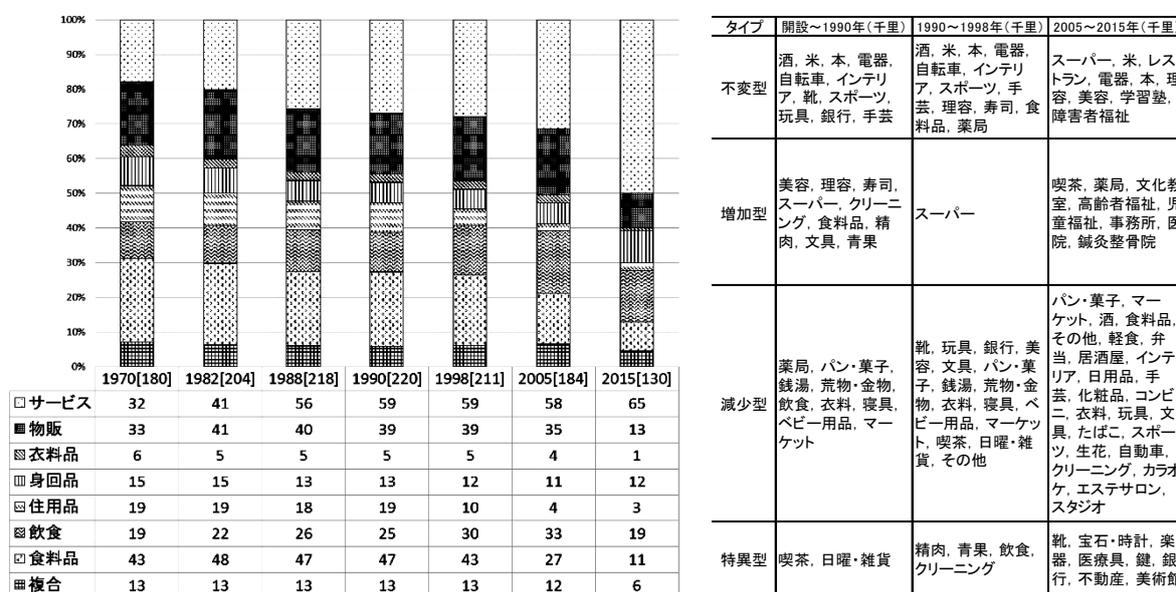
図Ⅲ-1-4 住宅種別からみた住宅戸数の変化 文2を編集

2005年から2017年の住宅種別から見た住宅戸数の変化を図Ⅲ-1-4に示す。民間集合住宅が1万戸以上の増加となっているが、それは、公的分譲住宅が建て替えられて戸数が増加したほか、公的賃貸住宅の建て替えに際して、敷地の一部が再生地などと称して民間開発事業者に売却され、民間の分譲集合住宅が新築されているためである。特に当初1,132戸あった公団分譲住宅は2012年時点で全て建て替えが完了し、その姿を消した。

③ 近隣センターの変化

近隣センターの変化について、業種構成の変化を図Ⅲ-1-5に、施設数の増減からみた業種のタイプを表Ⅲ-1-1に示す。図Ⅲ-1-5を見ると、2005年から2015年にかけてサービス業の割合が増加していること、物販や食料品の割合が減少していることがわかる。業種の詳細を表Ⅲ-1-1で確認すると、増加しているのは福祉関係や整骨院など、高齢化や住民のニーズに対応した業種かつ高齢者の身近な場所に必要な業種が増加しており、近隣センターが、より住民の生活支援センターへ変化していると言える。

表Ⅲ-1-1 施設数の変化タイプ^{文3}



注) [] 内の数値は総施設数、表内の数値は施設数を表す。

図Ⅲ-1-5 近隣センターの業種構成比率の変化^{文3}

(2) 千里ニュータウンにおける再生の取組 (行政の動きを中心に)

① 公的機関を含む連携組織

千里ニュータウンは大阪府吹田市と豊中市に跨る点が特徴の一つであり、ニュータウン全体の方針が策定されにくいという問題点がある。しかし、2001年11月には大阪府、豊中市、吹田市、UR都市機構、府公社、千里センターで構成される「千里ニュータウン再生連絡協議会」が組織されその後、2007年および2018年に千里ニュータウン全体の再生指針を策定している。また、吹田市、豊中市のニュータウン担当部局は「吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議」を組織し、連携を図っている。

② 公的機関などによる千里ニュータウン再生に関する各種計画

公的機関による千里ニュータウンの再生に向けた各種計画を、表Ⅲ-1-2に示す。「再生」あるいは「再整備」を謳う計画が多く、ハード整備を伴うものが中心となっている。

表Ⅲ-1-2 公的機関による千里ニュータウンの再生に向けた各種計画 文4を編集

各種計画策定の主要団体		
再生計画、再生プロジェクト		主な記載内容
千里ニュータウン再生連絡協議会		
<ul style="list-style-type: none"> ・千里ニュータウン再生指針の策定に向けた提言 (2007.6) →千里ニュータウン再生指針 (2007.10) →千里ニュータウン再生指針 2018 (2018.3) 		基本的な考え方 今後 10 年間の方向性
大阪府、千里センター		
<ul style="list-style-type: none"> ・千里中央地区再整備ビジョン(2003.10/千里中央地区再整備推進協議会) →・千里中央地区：都市再生緊急整備地域指定(2004.5) →・千里中央地区再整備事業 (2010) ・大阪府営住宅ストック総合活用計画 (2016.12) →大阪府営住宅ストック活用事業計画 (2016.12) ・大阪府営住宅民活プロジェクト (2007.3～) 		各団地の建替等の方針
吹田市		
<ul style="list-style-type: none"> ・千里ニュータウンの再生を考える市民 100 人委員会報告書(2002.12) →千里ニュータウン再生ビジョン(2003.11) →千里ニュータウンのまちづくり指針 (2004.4) →千里ニュータウン再生ビジョン推進事業報告書 (2005.3) →住区別再生プラン(案)の策定 (2005～2008) ・千里南地区センター再整備の基本的な考え方 (2004.3) →千里南地区センター再整備事業基本計画(2007.3) →千里南地区センター再整備事業 (～2019) ・千里ニュータウン再生指針 (2007.10/千里ニュータウン再生連絡協議会) →千里ニュータウン再生行動計画(2009.4) ・千里ニュータウン近隣センターのあり方について (2012.3) ・北千里駅周辺活性化ビジョン (2016.4) 		
豊中市		
<ul style="list-style-type: none"> ・千里中央地区再整備ビジョン (2003) →千里中央地区再整備事業 (～2011) →千里中央地区活性化ビジョン (2014.3) →千里中央地区活性化協議会の設立 (2016.7) →千里中央地区活性化基本計画 (2019.3/千里中央地区活性化協議会) ・千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言(2002.6) ・千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針(1992.7) →千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方(2004.1) 		北東エリアの再整備 官民協働の合意形成の場 鉄道延伸に伴うビジョン
UR 都市機構		
<ul style="list-style-type: none"> ・UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針(2007.12) →UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン (2018.12) 		各団地の建替等の方針
大阪府住宅供給公社		
<ul style="list-style-type: none"> ・公社賃貸住宅建替計画 (2001) ・ストック活用基本計画 (2014.3) →ストック活用実施計画 (2015.6) 		全団地の建替を決定

(3) 佐竹台における暮らしの概況

千里ニュータウン全体を見ると様々な取組が行われているが、住民個人の視点で見ると、住区

(小学校区) 単位の取組こそが自らの生活に直接関係する取組といえるだろう。そこで、ここでは、千里ニュータウンのなかで最初に開発され、1962年にまちびらきを行った佐竹台を対象として、主に Web を中心とした公開情報をもとに、暮らしの概況をまとめる。

①住まいの環境

- ・2005年～2008年に、府公社住宅の建替事業が実施された。集約に伴う再生地には、民間事業者によって分譲集合住宅と保育所が建設された。
- ・2016年～2021年の予定で、府営住宅（千里佐竹台団地・581戸）の建て替えが進行している。

②働く環境

- ・住区内に一定規模以上の事業所はなく、近隣センターなどの小規模店舗に限られる。

③交通・移動環境

- ・阪急南千里駅まで徒歩1～20分である。
- ・幹線道路沿いのバス停（佐竹台5丁目など）から、阪急南千里駅、北大阪急行桃山台駅、JR吹田駅などへのバスが出ている。
- ・住宅地内のバス停（佐竹台3丁目）からは、阪急南千里駅、北大阪急行桃山台駅、千里中央駅へのバスが出ている。（26便／平日）

④買物環境

- ・近隣センターの核店舗は、「サンディ吹田佐竹台店」（2019.4開店）。
- ・佐竹台の南側の佐井寺地区、東側の五月ヶ丘地区に各種商業施設がある。

⑤教育環境

- ・佐竹台小学校のほか、千里ニュータウンこども園（(社福) 藍野福社会）、市立佐竹台幼稚園（認定こども園）がある。
- ・(公財) 学びと心のふれあいセンターが、「好日荘」で、各種講座を実施している。
- ・近隣センター内の「さたけん家」（佐竹台スマイルプロジェクト）で各種講座を実施している。

⑥子育て環境

- ・近隣センター内の「さたけん家」（佐竹台スマイルプロジェクト）で子育て支援や学習支援を実施している。
- ・公営住宅の建て替えに伴う再生地に新築された民間分譲マンションの「おひさまルーム」（吹田市）において、子育て支援を行っている。
- ・佐竹台地区青少年対策委員会が、子育て支援や学習支援などを行っている。

⑦福祉環境

- ・(社福) 藍野福社会が、近隣センターの隣接地で特別養護老人ホーム「青藍荘」を運営している。
- ・(特活) かぼちゃ畑が、近隣センターの「遊ゆう かぼちゃのおうち」で障害者就労支援を行っている。

- ・パナソニックエイジフリー（株）が、近隣センターの「パナソニック エイジフリーケアセンター吹田」で訪問入浴、訪問介護を行っている。
- ・（公社）大阪府看護協会が OPH 千里佐竹台集会所で「まちの保健室」を月に 1 回開催している。
- ・佐竹台地区福祉委員会が、昼食会などを行っている。

⑧医療保健環境

- ・医者村は、歯科医院、内科・小児科医院の 2 院のみである。
- ・近隣センター内に歯科医院、薬局がある。
- ・住宅地内に、歯科医院がある。
- ・阪急南千里駅前（津雲台）に、済生会千里病院がある。

⑨公園・緑地環境

- ・千里南公園（津雲台）内に、カフェ「birdtree」（2019.2 開店）

⑩娯楽・余暇環境

- ・近隣センター内の「さたけん家」（佐竹台スマイルプロジェクト）でコミュニティカフェや貸室を行っている。
- ・（公財）学びと心のふれあいセンターが、「好日荘」で貸室を行っている。

⑪住民の交流の仕組み

- ・自治会を含む全住民による組織「佐竹台まちづくりネットワーク」が組織され、HP を作成、運営し、随時更新されている。また、街の情報を月 2 回メール配信している。
- ・「さたけん家」（佐竹台スマイルプロジェクト）で「まちネット会議」を 2 ヶ月に 1 回開催している。

⑫安心・安全(防災・防犯)の仕組み

- ・防犯協議会佐竹台支部が、パトロールなどを行っている。

⑬行政による支援の仕組み

- ・2019.3 に、阪急南千里駅前の公共広場「まるたすひろば」が供用開始された。
- ・2006.3 に「佐竹台住区 住区再生プラン」が策定され、公的住宅の建て替えが進む中での配慮事項を提示している。

⑭まちへの愛着を育む仕組み

- ・阪急南千里駅前に「千里ニュータウン情報館」（千里ニュータウンプラザ内）がある。
- ・佐竹台 3 丁目 31 区画、佐竹台 5-6 丁目 71 区画に建築協定があり、街並みを守る活動を行っている。

参考文献

文献 1) 豊中市, <https://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/senrinyutaunsaisei/index.html>

- 文献2) 吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議：千里ニュータウンの資料集，2019.10
- 文献3) 木村優，横田隆司，伊丹康二，伊丹絵美子，飯田匡：千里・泉北ニュータウンの人口構成と近隣センターの施設構成の経年変化—ニュータウンの近隣センターに求められる役割に関する研究—，地域施設計画研究，日本建築学会，Vol.34，pp.207-212，2016.7
- 文献4) 佐藤健正：千里ニュータウン—半世紀の軌跡とその今日—，
http://www.ichiura.co.jp/newtown/pdf/senri_nt/00.pdf
- 文献5) 大阪府、千里ニュータウンの再生について，
<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/senri/index.html>

2. 泉北ニュータウンの再生の取組と暮らしの概況（水野）

（1）泉北ニュータウンの概要

泉北ニュータウンは、大阪平野南部の泉北丘陵に位置し、大阪府堺市、および、一部が和泉市に所在する。高度経済成長期における人口の大阪都市圏への集中により発生した住宅需要に応えるため、大阪府施行の新住宅市街地開発事業等により、3地区16住区の大規模ニュータウンとして開発された。1967年の泉ヶ丘地区宮山台のまちびらきを皮切りに、泉ヶ丘地区、梅地区、光明池地区と順次開発が進められた。この開発に伴って泉北高速鉄道が第三セクターとして誕生し（現在は南海電気鉄道の子会社）、1971～77年にかけて南海電鉄中百舌鳥駅から分岐する路線を敷設、3地区それぞれの中心部に駅を設置した。これによる南海電鉄との相互直通運転により、泉北ニュータウンは堺中心部、および、大阪難波と直結する。

計画人口18万人に対し、1992年には164,587人に達したが、その後は減少に転じ、2015年には12万人台となった。高齢化率も32.0%に上昇している。30歳代のファミリー層の転入が見られるものの、世帯分離による10歳代後半～30歳代の転出がそれを上回っており、結果として若年層の転出超過となっている。このまま推移すると、2030年には現在の人口の3/4にまで減少することが推計されており、人口減少、少子高齢化が著しい。

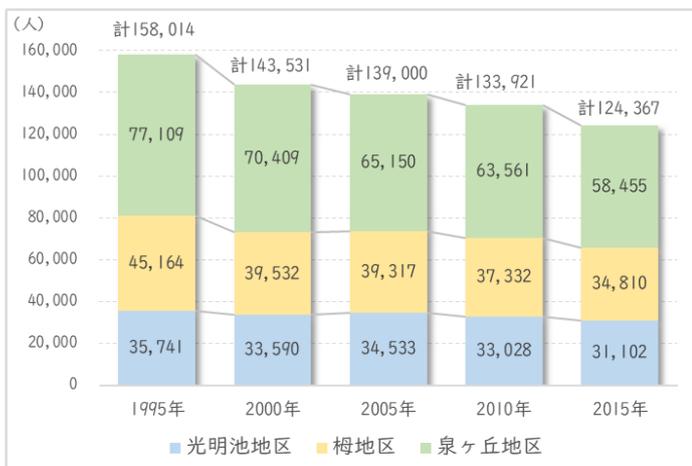
住宅構成は、全体の3/4が公的賃貸住宅や分譲マンション等の集合住宅、1/4が戸建住宅やタウンハウス等の低層住宅である。大量供給された府営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、建設後30～40年以上が経過して老朽化が進み、バリアフリー対応の遅れや、設備や間取り等が居住者ニーズと不整合をおこしていることなどにより、空き家が増加している。

また、各住区には商業施設等を集積した近隣センターが配置されたが、核店舗の撤退等により商業機能が低下し、医療系等のサービス機能への転換や空き店舗の増加といった傾向になっている。居住者の徒歩利用による食料品・日用品等の最寄り品の買い物を想定して整備された近隣センターではあるが、自動車利用による生活スタイルが台頭すること、郊外に大型ショッピングセンター等が進出したこと、利用者ニーズが多様化していることなどにより、利用の低迷がおこっている。

このように泉北ニュータウンは、開発から50年以上が経過し、人口動態の変化、住宅や都市施設等の老朽化・陳腐化、商業機能の低下等、他の高経年ニュータウンと同様に様々な問題が顕在化しており、地域活力の低下がみられる状況に陥っている。



図Ⅲ-2-1 概要図（出典：泉北ニュータウン近隣センター再生プラン）



図Ⅲ-2-2 人口推移（資料：国勢調査）

(2) 泉北ニュータウンの再生への取組

①行政の枠組み

堺市は、泉北ニュータウンの活性化を図るため、学識経験者、自治会、NPO、大阪府、大阪府住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、一般財団法人大阪府タウン管理財団の参画を得て、2008年8月「堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会」を設置した。ここでの議論を踏まえ、今後とも魅力あるまちとして維持し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできるまちとするための基本的な考え方を示し、持続発展可能なまちとしていくことを目的に、堺市は2010年5月「泉北ニュータウン再生指針」を策定している。

この指針を踏まえ、泉ヶ丘の活性化や公的賃貸住宅の再生等、泉北ニュータウンの活性化に向け広域的に取り組むため、大阪府と堺市が連携し、関係する公的団体とともに協議・検討する場として、2010年4月には大阪府、堺市、都市再生機構、大阪府住宅供給公社、大阪府タウン管理財団の5者により「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（以下「再生協議会）」が設立された。再生協議会では「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」（2011.03策定、2015.01改訂）、「泉ヶ丘駅前地域エリアマネジメント組織構築計画」（2013.03策定）、「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン」（2016.03策定）といった取組が進められている。

②市街地の再生

・泉ヶ丘地区

2014年7月に「泉ヶ丘駅前地域における近畿大学医学部等（附属病院を含む）の設置に関する基本協定」が府、市、近畿大学の3者により締結され、2023年度の開設が予定されている。

2018年度には、少子化に伴い統廃合された小学校の跡地利用として、「旧高倉台西小学校活用事業」がプロポーザルにより募集がおこなわれ、学校法人みどり学園（大阪健康福祉短期大学を運営）が選定されている。市が事業用定期借地権を設定し、同法人が短期大学の一部を移転する予定となっている。

国土交通省の社会資本総合整備計画（社会資本整備総合交付金）において、堺市による「泉ヶ丘駅前周辺地区の活性化と健幸まちづくり」が2019～23年度を期間として採択され、地域に親しまれる公園の再整備、駅と近畿大学医学部等の開設予定区域を結ぶ経路の安全・安心の確保、公的賃貸住宅のリノベーションに取り組んでいる。

・梅地区

堺市は、2016年9月に「梅・美木多駅前活性化土地利用構想」を策定している。

社会資本総合整備計画において、「梅・美木多駅前周辺地区における日常生活の利便性と賑わいの創出」が2018～22年度を期間として採択され、駅前広場の再整備、駐輪場の再編、道路のバリアフリー化に取り組んでいる。

また、近畿大学医学部等設置に伴う泉ヶ丘プール廃止の機能移転として、（仮称）原山公園プール（三原台2丁目）が2020年7月に開設予定となっている。

③公的賃貸住宅の再生

総住宅数の約半数を占める公的賃貸住宅（府営住宅、府公社賃貸住宅、UR賃貸住宅）について、再生協議会は「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（2012.03策定、2012.05改訂、2017.03改定）により、今後の泉北ニュータウンの住宅地再生の方向性を明らかにするとともに、それを実現するための再生の方針と事業計画を示している。これを受け策定された「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画」（2017.03策定、2018.03改訂、2019.08改訂）により、

再生事業（建替事業、集約事業、耐震改修事業、既存ストック活用事業、用地活用事業）が進められる。

さらに再生協議会では、2017年12月に「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」を発足させている。これは若年世代の誘引やエリア価値の向上をめざし、子育て、福祉、就労、商業等の多角的な分野のソフト事業も含めた、総合的なまちづくりの実現に向け、公的賃貸住宅資産を最大限活用したソフト・ハード一体型の取組を展開するため、行政、および、公的賃貸住宅事業者が民間事業者幅広く情報を提供し、民間事業者から相談や提案をうけることができる仕組みとして登録事業者を募集する仕組みである。事業者等会員45団体、支援機関会員13団体を数える（2019.06時点）。

表Ⅲ-2-1 公的賃貸住宅入居状況（2015年時点）

	公的賃貸 居住世帯数 (国調2015年)	公的賃貸住宅 管理戸数				入居率
		計	府営	府公社賃貸	UR賃貸	
泉北NT	23,760	29,492	15,837	5,331	8,324	80.6%
泉ヶ丘地区	13,346	17,027	9,397	3,161	4,469	78.4%
梅地区	6,181	7,401	3,849	1,655	1,897	83.5%
光明池地区	4,233	5,064	2,591	515	1,958	83.6%

・府営住宅の再生

府営住宅全体の再生計画として「大阪府営住宅ストック総合活用計画」（2016.12策定、2019.04一部改訂）が示されており、これを受け2016年12月には「大阪府営住宅ストック活用事業計画」が策定され、団地ごとに耐震改修、建替え、集約、エレベーター設置のメニューが示された。泉北ニュータウン内計30地区のうち、建替え対象団地については6地区、集約対象団地については10地区が示されている。

・府公社賃貸住宅の再生

府公社は2014年3月に「大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用基本計画」を、引き続いて2015年6月には「大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用実施計画（平成27年度～平成33年度）」を策定している。泉北ニュータウン内計18地区のうち、実施計画に基づくストック再編（建替え、集約、経営廃止等）の対象団地はないが、耐震化計画の対象団地は8地区、長期有効活用計画（住戸改善、屋外環境整備、省エネルギー化、防犯対策、防災対策等）の対象団地は14地区となっている。

また、2014年度から堺市が連携して、若年夫婦世帯や子育て世帯等の若年層向けに魅力的な住宅を供給し、若年層を誘引するという観点から「住戸リノベーション促進事業」を茶山台団地にて実施している。

・UR賃貸の再生

2018年12月策定の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」および「UR賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧」では、泉北ニュータウン内計12地区のうち、ストック再生（建替え、集約、用途転換、改善）の対象団地が10地区、ストック活用（改修等）の対象団地が2地区となっている。

2013年度からは、無印良品を展開する株式会社良品計画と連携し「MUJI×UR住戸リノベーションプロジェクト」を泉北茶山台2丁団地で実施し、「こわしすぎず、つくりすぎない」のコンセプトで19戸を供給している。また、2017年度からは堺市と連携した「住戸リノベーション促進事

業」を泉北城山台2丁団地や泉北鴨谷台3丁団地にて実施している。

（3）泉北ニュータウンの暮らしの概況

前述のとおり、行政が体系的にニュータウン再生に取り組むのは、堺市による2008年の「堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会」設置に始まる。それに先行して、ニュータウン内では居住者、事業者、学識経験者、企業等により、再生に向けた取組が胎動している。また、ニュータウン再生の進捗に伴い、行政を含め、地域間での連携・協力が深化し、再生活動が幅広く展開されていった。

①まちづくり主体事例

・NPO 法人すまいるセンター

泉北ニュータウンで活動している福祉や医療、芸術、環境、スポーツ等の団体や市民を、互いに地域ネットワークでつなぎ、その人達と企業や行政、教育機関との協働活動をおこなうことなどによって、泉北ニュータウンをそこに関わる者の手によって住みよい「まち」にすることを目的に2000年に設立された。2003年よりNPO法人化している。泉北地域で活動するボランティア、趣味の団体、福祉関係の団体、行政、学校関係者、企業、市民を含め、約30団体、150名程度が関わっている。

・泉北ニュータウン学会

泉北ニュータウン、および、近隣地域に関する様々な課題について、民学産官が協力して調査・研究を行い、その成果結果の発表と相互交流を図ることを通して、市民生活の向上と地域の発展に寄与することを目的に2006年に設立された。事務局はNPO 法人すまいるセンター内に置かれている。

・泉ヶ丘ライブタウン会議

泉ヶ丘駅前の事業者間の情報交換や駅前地域のにぎわいづくり、ファンづくりを目的に、駅前の事業者等により2011年発足し、事務局は再生協議会に置かれている。駅前地域情報サイト「Livetown IZUMIGAOKA」の運営や、グリーンフェスタ（2019年からはフラワーフェア）、ダンスフェスタ、ハロウィンパレード等、イベントや環境・美化活動等を実施している。

・泉北をつむぐ まちとわたしプロジェクト

市民と堺市が連携して、泉北（ここでは堺市南区を指す）に新たな魅力をつくりつたえる市民活動プロジェクトとして2014年より活動し、10を超える企画が実践されている。

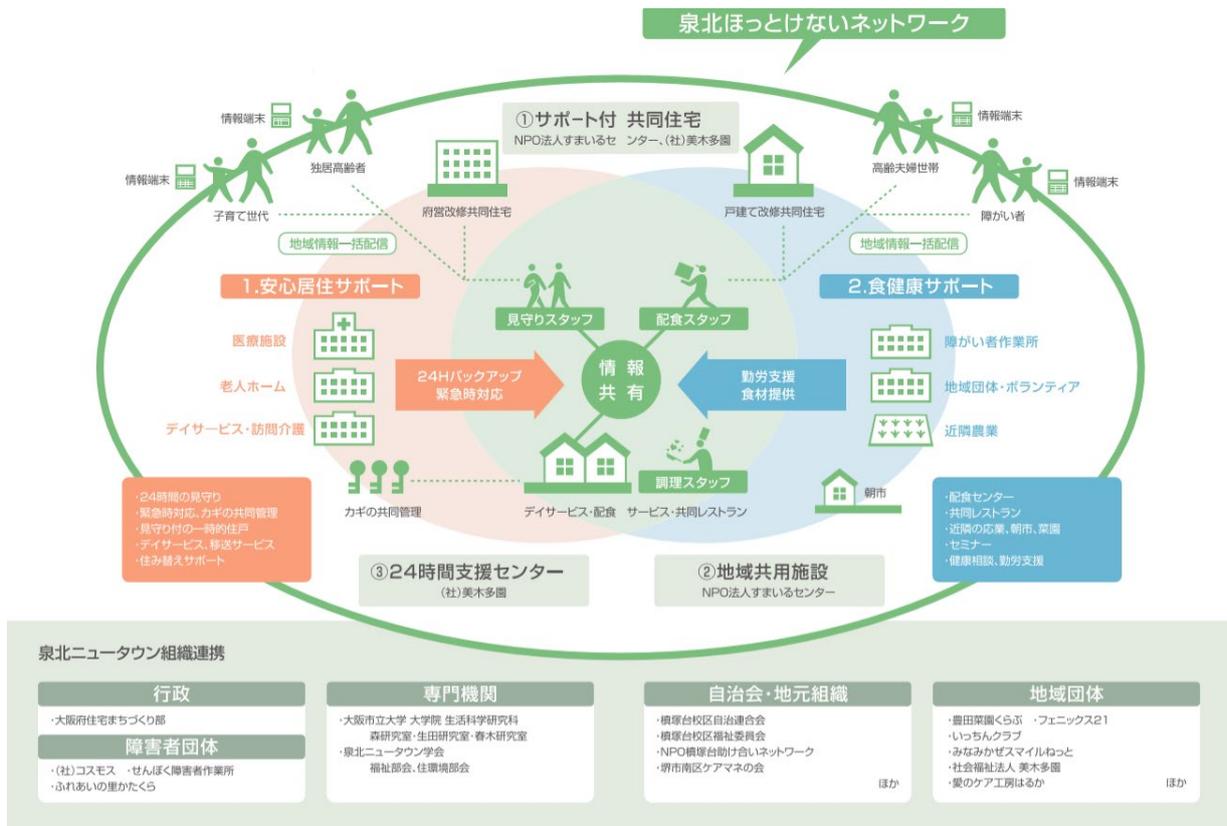
・泉北ほっとけないネットワーク

泉ヶ丘地区槇塚台における高齢化、建物の老朽化や空室化といった問題に対し、大阪市立大学、NPO 法人すまいるセンター、社会福祉法人、自治会、行政等による構成で2011年に設立されたネットワークである。地域の人的、物的資源を有効的に活用、連携させることで、高齢者等が安心して生活できる環境づくりを目指している。配食サービスの拠点でもある地域のレストラン「槇塚台レストラン」、団地の空き室を改修した「高齢者支援住宅」、戸建て住宅を改修したシェアハウス「緑道下の家」等の事業がおこなわれている。

・泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会

若年代等の定住者の増加を目指し、市と協力して「リノベーションによる中古住宅等の流通」や「職住一体の暮らし」の促進による「泉北スタイル」の普及を目指して、NPO 法人、大阪市立大学、建築家、不動産事業者等により2015年設立された。そのうち「中古住宅購入＋リノベに使

えるローン商品」は、同協議会と池田泉州銀行、紀陽銀行により実施されており、「泉北スタイルの家」の認定を受けると使える、泉北らしい住まいづくりをサポートする金融機関のローン商品



図Ⅲ-2-3 泉北ほっとけないネットワーク構成図 (出典：泉北ほっとけないネットワーク新近隣住区論)

として展開している。

②民間による地区センターの再生

民間企業によってもニュータウン再生の取組がおこなわれており、そのうち地区センターの機能更新が泉ヶ丘地区と梅地区でみられる。

・泉ヶ丘地区

2014年に第三セクターであった泉北高速鉄道の子会社化した南海電鉄は、同年、泉ヶ丘センタービルと南専門店街ビル（大型商業施設「ショッピングタウン泉ヶ丘」）を大阪府タウン管理財団より取得した。2015年にはショッピングタウン泉ヶ丘のリニューアル第一期を、翌年には全面リニューアルを施し、施設名称を「泉ヶ丘ひろば専門店街」と改め再生が進められている。また、南海電鉄と泉北高速鉄道の子会社が運営する大型商業施設「パンジョ」が2017年にリニューアルし、さらに2018年には泉ヶ丘駅改札前コンコースをパンジョ運営会社がプロデュースしてリニューアルするなど、泉ヶ丘駅を中心とする地区センターの再生に、南海電鉄グループが大きく関与している。

・梅地区

梅駅前には、スーパーマーケットダイエー梅店を核テナントとする商業施設「ガーデンシティ梅」が立地していたが、2017年に閉鎖する。その跡地には2019年、日本エスコン（東京都千代田区）により商業施設「トナリエ梅・美木多」が開設された。また、跡地の一部は近鉄不動産により分譲マンションが建設されるなど、梅地区においても地区センターの更新が起きている。

参考文献

- 文献1) 堺市：泉北ニュータウン再生の取組み,
<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/index.html>
- 文献2) 大阪府：泉北ニュータウンの再生について,
<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/senboku/>
- 文献3) 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会：泉北スタイル,
<http://senbokustyle.com/>
- 文献4) 大阪府企業局：泉北ニュータウンの建設，1986.03
- 文献5) 泉北ほっとかない郊外編集委員会：ほっとかない郊外 ニュータウンを次世代につなぐ，2017.10

3. 明舞団地の再生の取組と暮らしの概況（三好）

（1）明舞団地の概要

神戸市の中心部から西へ約 15 kmに位置する明舞団地は、昭和 30 年代からの高度経済成長期のひっ迫した神戸・大阪都市圏での住宅需要に対応するべく、兵庫県内におけるさきがけとして、兵庫県・兵庫県住宅供給公社によって事業化された公的開発型ニュータウンである。

入居開始は 1964 年（昭和 39 年）である。日本の第一号ニュータウンとして位置づけられている千里ニュータウンが入居開始 1962 年（昭和 37 年）であることを見てもわかるように、明舞団地は日本のニュータウン事業の初期グループのひとつである。

ちなみに、千里ニュータウンと泉北ニュータウン、明舞団地の初期のマスタープラン作成は、当時建築・都市計画事務所として日本のニュータウン計画に先駆的に取り組んでいた(株)市浦都市開発建築コンサルタンツ(現在の(株)市浦ハウジング&プランニング)がプランナーとして担当している。そのことから、例えば造成手法、道路構成、住区構成、センター地区の計画などに共通点が随所に見られ、当時の計画思想が今日課題になっている再生問題とどのように関連しているかは、筆者（三好）にとって大変興味深い検討テーマではあるが、このテーマはまた別の機会にチャレンジしてみたい。



図Ⅲ-3-1 明舞団地の位置^{※1}



図Ⅲ-3-2 明舞団地から明石海峡大橋を望む^{※1}

明舞団地の開発面積は約 197ha(千里ニュータウンの約 1/6)で明石海峡に南面し、明石市大蔵谷と神戸市垂水区にまたがる丘陵地に位置している。明舞団地の「明舞」は明石市と神戸垂水区舞子の文字がとられている。

明舞団地の形状は東西約 1 km、南北約 2 kmの楕円状をしている。明舞団地全体図で確認できるように、明舞団地を南北に貫く中央幹線道路が存在するが、その道路が明石市と神戸市の市境となっている。

丘陵地に位置しているため、坂道が多いが、少し小高い公園などに行くと、明石海峡大橋や瀬戸内海を一望することができる。

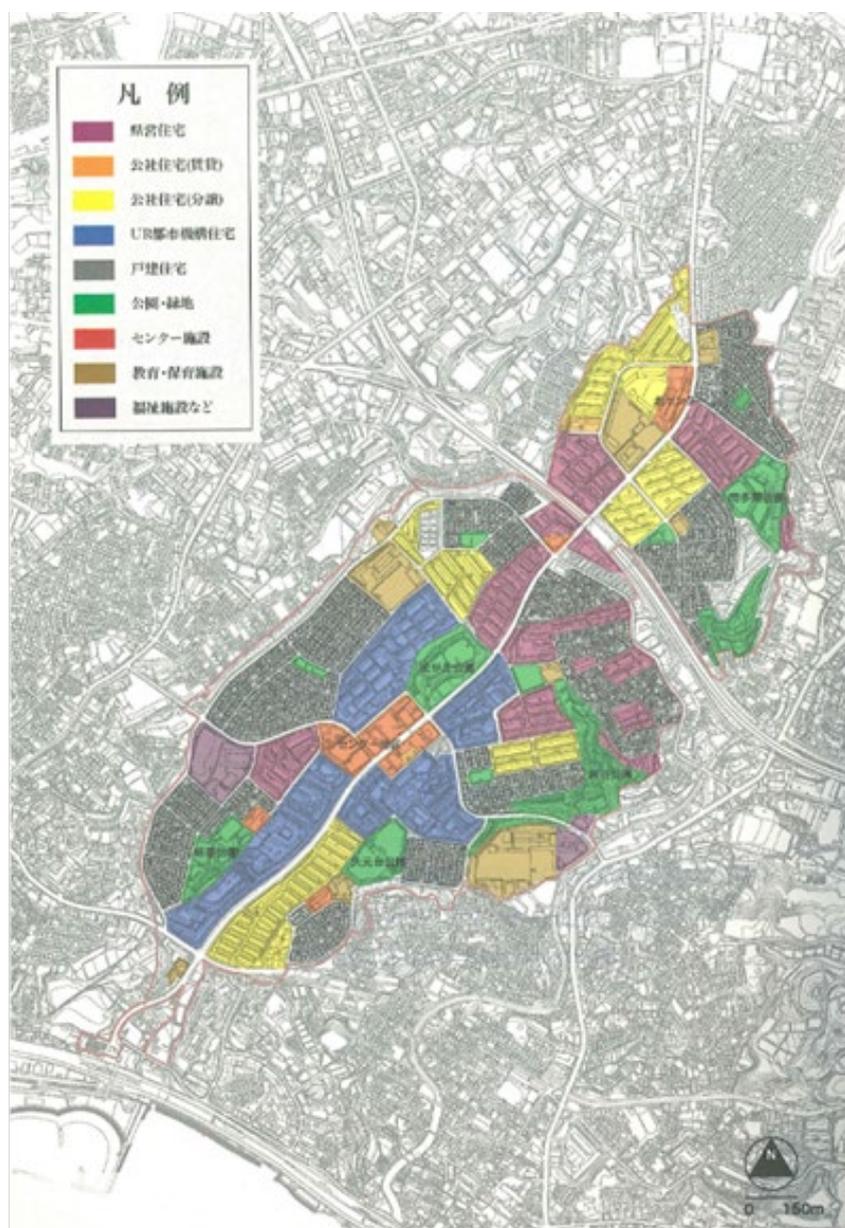
気候は瀬戸内気候で、温暖で穏やかであり過ごしやすいエリアである。

明舞団地はその名称に「団地」という用語を含んでいるが、全体計画は近隣住区論を踏襲した、住区構成、教育施設配置、センター施設配置等が行われている。その意味から、住宅だけで構成される「団地」とは明確に異なり、本論で検討対象としている「ニュータウン」の要件を十分に満たしている。

明舞団地は、兵庫県下におけるニュータウン事業の先駆的プロジェクトであったこと、また県の事業であったことから、兵庫県においては県下ニュータウン及び既成住宅市街地再生検討のモデル住宅地として位置づけられている。そのような位置づけに基づき、明舞団地における兵庫県・兵庫県住宅供給公社による再生への取組は、2000年頃から始まり、現在に至っている。

この早期かつ長期にわたる公的機関の取組は、関西地域はもとより全国的に見ても評価でき、分析・検討対象に値するニュータウンであると考えられる。

そのような観点から、本年度調査においては明舞団地での取組を事例調査の軸にすえている。明舞団地に関する詳細データは資料編に詳しい。



図Ⅲ-3-3 明舞団地全体図^{文1}

(2) 明舞団地の再生への取組と暮らしの概況

前項で述べているように、事例調査については明舞団地での再生への取組を多く取り上げている。

具体的には第IV章の以下の事例調査は全て明舞団地に関するものである。

- 兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組
- 「ひまわり」の活動：“食”から広がる地域のつながり
- これからの在宅医療とまちづくり
- 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—
- 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
- 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
- 明舞団地再生の話とより明確化した課題

これらの事例調査から明舞団地における再生への取組と暮らしの概況は詳細に読み取ることができる。またそれぞれの事例調査において入手した資料は資料編にまとめているので、合わせて参照していただきたい。

参考文献

文献1) 明舞団地 まちづくり五〇周年記念誌, 2014

