

## 資料編



## 資料編 目次

第1回研究会 研究会開始にあたっての意見交換	資-1
第2回研究会 兵庫県におけるオールド・ニュータウンの 再生の取り組み（事例調査①）	資-33
第3回研究会 「ひまわり」の活動：“食”から広がる 地域のつながり（事例調査②）	資-49
第4回研究会 これからの在宅医療とまちづくり（事例調査③）	資-63
第5回研究会 泉北ニュータウンの再生（事例調査④）	資-67
第6回研究会 くるくる明舞（事例調査⑤） ー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ー	資-71
第7回研究会 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（事例調査⑥）	資-71
第8回研究会 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（事例調査⑦）	資-85
第9回研究会 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（事例調査⑨）	資-91
第10回研究会 本年度のまとめ方について意見交換	資-97
スライド拡大版	資-101

注）第2回～第9回の詳細記録は本文IV章に掲載。



**R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究**

**第1回研究会 研究会開始にあたっての意見交換**



# R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

## 第1回研究会 議事録

日 時：令和元年5月15日（水） 9：00 ～ 10：30

場 所：武庫川女子大学 会議室

出席者：

<委員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授  
伊丹 康二 武庫川女子大学 准教授

<事務局>

三安 康徳 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

### 【資 料】

- ・4/15 ミニ研究会資料
- ・5/11 ミニ研究会資料
- ・研究の枠組み案（5/15 伊丹先生）
- ・近畿地方のニュータウンの状況（事務局）

### 【ディスカッション】

#### ○ミニ研究会資料について

三好： 限られた時間等の中で我々チームなりに現場をよく知る方々が“こういうことが知りたかったという”ポイントを押さえた研究としたい。4月から本日まで学内でミニ研究会を2回行った。その資料（4/15、5/11）をもとに本日はディスカッションを行う。研究企画書は尊重する一方、研究会ではできるだけフラットに意見交換して、皆が共感するキーワードにまとめていくイメージだ。

配布資料はミニ研究会での各自のレジメで、私のレジメは現在の私の関心事を項目でまとめたもの。本日も欠席の松原先生のレジメは、福祉に視点をおいたものとなっている。

福祉分野では施設整備に目が行きがちだが、まちの再生という意味では、現在の高齢者対策のみでなく上位計画とのリンクがなければ、まちの再生にならないのではないかと思う。次に、伊丹先生のレジメを説明してください。

伊丹： これまで自身で取り組んできた研究の視点を共有した。最近、現代のコミュニティに即したコミュニティ形成の場のあり方に注目している。また近隣センターや地区センター

なども、街の中心をいかに形成するかという点で関心がある。

**三好：** 阪大で取り組んできた研究リストもつけて頂いている。研究の流れのなかで抜けている点等に気づく資料にもなる。次に、水野先生のレジメを説明してください。

**水野：** 現在、全国のニュータウンリストについての整理をおこなっており、4/15のレジメはその途中経過を示したものである。また、それに加えて、兵庫県のNT再生ガイドライン策定や神戸市の立地適正化計画に参加していた経緯があるので、その動向をディスカッションペーパーとした。

2回目の小研究会では、NT再生とは何かとういことを議論した。その話題提供資料が5/11の資料である。研究会の方向性については、5/11のものを更新した形で5/15付で伊丹先生から提供いただいている。

### ○オールドNT再生に向けての状況把握項目案と対象NTについて

**三好：** 今回対象とするNTをどう定義し、どのNTを取り上げるか。数的には5~6、多くて10くらいだろう。さらっと見るだけでは問題が見えてこない。立場がかわると見方も変わるが、この研究会メンバーがいいと思う活動をあげてみようと思う。その整理方法をA3資料で、明舞団地で試しているところだ。

縦軸の項目はオールドNTの再生を議論するとき、あるNTのベクトルが再生方向に動いているかどうかということ判断する指標として提案している。まちが良くなっていくためには、10~20年後の布石が打たれているか、行政とのパイプがあるか、議論する情報が発信されているか、などが必要。こうした項目を縦軸に入れたい。横軸は明舞で例示している。以前はいいことをしていたのに今はやっていない活動をどう扱うか等、記入は結構難しい。興味深いものが抜けてしまうのも残念なので、出来るだけたくさん記入する方向だ。横軸には、明舞のほか、大和団地、千里、泉北、金岡団地など、誰もが知るNTをあげるとともに、戸建て型、遠郊外型などのグルーピングも必要であろう。

既存資料等で我々が知っていることをもとにこの表を作成し、全体を見渡した時、問題点が見えてくるだろう。そこで仮説を立てて研究会の共通認識とし、特徴的なもの、光っている活動等についてヒアリング等で生の情報を得、最終的には提言につなげていく構造だ。私としては、状況把握項目はオールドNTを計るスケールのイメージがあり、項目自体が今回の成果品のひとつと思っている。したがって本研究会独自の特色ある項目も入れたい。

例えば明舞団地に全く該当するものがない項目もあり、子育て世帯の入居促進は、どのNTでもうたってはいるものの、実際には弱いと思う。明舞では、子育て層に魅力ある宅地供給として、宅地分割して住宅地が低価格で供給している例もある。こうした実情を何らかの形で指摘していきたいと考えている。高齢者支援活動は、有名なNPOひまわり会があり、代表入江さんのお話を聞いても良いと思う。

あとは仕事、働き方改革に相当するコ・ワークスペースやコミュニティビジネス、暮らしの愛着形成に向けての活動などがやや弱いと思う。まだ足りない項目もあるが、NT再生を議論するスケールをしっかり作って、この表中からヒアリング対象等を抽出し、主体、



成功事例の要因等を見出していくイメージである。

**浜津：** NTといっても公的団地に偏っているところ、民間のところなどがある。2か年調査なので、分類の視点も入れてやって頂けたらと思う。

現在、5年、10年後や、2025年問題（団塊の世代が2025年頃までに後期高齢者に達する事により、介護・医療費などの社会保障費の急増が懸念されている問題）は皆の視野に入っている。しかし、90歳、100歳と生きる時代であることを踏まえると、さらに50年後を視野に入れると、そのミクストコミュニティは未知の世界である。

**三好：** 市大の泉北のカフェ、関大とURで展開している「だんだんテラス」、こういったものは現高齢者には楽しく、運営者が元気なうちは良いが、継続性が課題である。例えば主体と資金の問題があげられるが、資金についてはクラウドファンディングなど、かつてに比べると多種の資金調達方法があり、こうした手法まで絡めることも考えられる。

主体と微妙に異なる問題は、何をテーマとするかということだ。主体、資金、テーマ選びの3点がポイントで、例えば、ここは自動運転ならどういう主体とするか、別のところは自動運転よりも初等教育、日本一の小学校、といったテーマを選ぶと主体も変わってくる。再生のテーマ選びと主体はそれぞれによってふさわしモノがあるはずだ。こういう切り口で考えていこうとしているところだ。

あと、NTの定義はアカデミックにははっきりしていない。国交省の定義、16ha以上、人口3000人以上があるくらいで、整理しやすいが、これをNTと言えるだろうか。やはりイギリス初期のセルフ・コンテインドで生活圏があり、一応生活できる圏域をNTと呼びたいと私自身は思っている。規模の大小は集積度によって異なるが、一小学校区位が自立の最低限の単位になる。1km離れた駅にぶら下がっている状態の300戸の住宅団地をNTと呼んでいいのか？こういった問題を早い段階で議論し、整理しておきたいと思う。例えば千里NTはもともと自立圏として色々なコンテンツを入れてきたはずだ。水野先生の資料で規模の定義は明記して頂いているので、こういった議論を入れていきたい。

**川上：** 表の横軸で、千里や泉北NTの場合あまりに広大で団地ごとに状況も異なる。それをどのように整理するのか。

**三好：** 千里の場合、新千里東町に街角広場があるが、そこにあるだけで千里NT全域に影響を及ぼしているとはいえない。

私があちこちの事例を見てきた中で、長い間取り上げられる事例は同じものであることが多い。多摩NTなら諏訪・永山地区の福祉亭ばかりで、他にないのかと思ってしまう。

街かど広場は建て替えで消滅寸前。キーパーソンであった女性が転居されたことも大きく、人があつての活動ということもできる。

**三安：** 本来ならば、類似の活動が周辺に生じて地域全体を包括していく形になるのがのぞましいのであろう。

三好： 成功している例が論文等で取り上げられるので目立つということもある。

伊丹： 一般に、「初の取り組み」がニュースに取り上げられたり、先進事例として研究対象になる傾向がある。後に続く類似の取り組みも存在しているが、一般化されるまでには至らない。千里NTの「ひがしまち街角広場」で実践された、飲み物を「お気持ち料」100円で提供するという仕組みも、NTの各地に広がった。

三好： 「ひがしまち街角広場」も明舞も、個人のスーパーマンの存在がある。この辺りをどう提言していくか。ある人の活動には参加しないという人も出てくる。

浜津： 成功例として紹介されても、継承されずに自然絶ち切れというのも少なくないと思う。今回、失敗例も取りあげて頂きたい。若い人が活動に入りづらいということも実際にある。

### ○グローバルゼーションについて

三好： 若い人の参加しやすさは大事な切り口であり、多世代参加型のまちづくりという視点で見た時に上手くいっているかということである。自治会の状況を見ても、人口減少、高齢化等で参加する人が本当にいなくなっている。行政は税金という資金があり何らかのことは行う訳だが、その受け手の住民は、高齢化した自治会で誰がリーダーシップをとるのかという課題がある。住民主体のまちづくりというと、旧来型では皆で集まるイメージが強いが、住民の負担感を軽くするようITの活用まで含めて検討していけばよいと思う。

「移民と団地」という本によると、金岡団地に外国人がとても多いということだ。明舞団地にも中国人がいて組織もできているらしい。阪神淡路大震災の時、どこに住宅を求めるといって民間では断られたが、明舞は断られなかったからということだ。今日の資料では外国人居住は縦軸項目の中に取り上げていないが、このことをどうするかである。

三安： 今まで日本人だけで暮らしていたので外国人の暮らしやすさが考慮されていなかった。多世代ミックスといいながらも、外国人が普通に暮らしていく中で担い手になってくることが考えられる。

浜津： 多国籍化してきたとき、コミュニティ拠点でどういった交流がなされるか。関東の川口や大久保、名古屋の一部では居住者の半数が外国人の団地もある。関西はまだそこまでいっていないが、就労要件が緩和されると多国籍化が進むはずだ。団地の新しい発展の仕方のひとつとして、こういう形もあるだろう。

三好： そうすると旧来型の自治会、両隣向かい三軒型のウェットな関係でない、割り切った運営の仕組みが求められてこよう。グローバルゼーションを背景とした多国籍ミックスのようなことを項目のどこかに入れていきたい。

水野： ニュータウン再生の話ではないが、神戸市のニュータウンである六甲アイランドシティは、開発当初から外国人を意識したものである。現在は移転してしまったが外資系企業が立地して、インターナショナルスクールも複数あり、自然と混在している状況がある。す

でに 30 年を経ている NT なのでオールドと言えるかもしれず、金岡や大久保とは問題の質が若干異なるが、外国人の共生という意味では糸口を見つける先行例になるかもしれない。

**三好：** NT 再生には外部からエネルギーを入れる必要がある。アメリカが元気なのは外国からきているから、という言い方がある。資本と人を外部から取り込みことが上手く仕組みになれば再生していくということがあるかもしれない。そのミックスの視点を再生のスケール項目に取り入れる。

#### ○就労の場について

**三安：** 生活のためには就労の場が必要。極端なことをいえば、NT の中で就労の場を求められることも必要でないか。

**水野：** 就労の取り組みを行っている NT は今少ない。三木市緑が丘で取り組みが進みつつある ICT を活用したクラウドソーシングのような先鋭的な取り組みを取り上げていって、何が課題なのか、継続可能性はあるのかななどを掘り下げたい。

**三好：** 報告書としては、先鋭的な取り組みの意味を説いて、それをどう扱うかということだ。サテライトオフィスやコワーキングスペース、東京の臨海部の UR 団地で集会所を利用して IT 企業を集めた事例があるが上手くいかなかったと聞いている。  
次、事務局の資料を説明して下さい。

#### ○「近畿地方の NT の状況」説明（川上）

**水野：** 播磨科学公園都市の計画人口 2.4 万人に対し現在 1400 人というのは、土地利用変更があったのか。

**川上：** 土地利用図自体が現在ネット上では見つけにくい状態。一部の用地にサッカー場をつくる等してある程度にぎわっているとのことで、ある意味で再生の例かと思う。

**三好：** 県の NT 再生ガイドライン策定時には播磨科学公園都市は話題にならなかったか。

**水野：** あくまで再生のガイドライン作りということだったので、明舞などのように成功事例とされるところを参考にする形で進められた。失敗と思われるような事例はなかなか取り上げられることは少ない。失敗という言葉は嫌がられるが、何がきっかけでそうなったかということ掘り下げたいと思う。

**川上：** 元々の計画は研究所団地で、姫路市等の地元は経済効果や優秀と言われる人材が集まってくることを期待していたと思うが、居住に関しては、期待通りにならなかったということだ。

**水野：** 工業団地等とセットで就労の場を計画することは良くあるが、居住につながらない。実

際にそこで働いている人は別のところから通ってきていて、その一方、NTの人は都心に通勤している。この形が崩せない。西神NTも三田神戸国際公園都市も然りであろう。

**浜津：** 職住の考え方、海外の人には通勤時間を短くし、プライベートの時間を確保するという意向があるのではないか。日本人は根本的にそこが異なる。

**三安：** 三田にも外国人居住者が増えてきて、工業団地で働く人も増えていると聞いている。いい方向であると思うが、政策効果なのか、他の要因なのかはわからない。

**水野：** 猪名川町はNTをいくつか作ってきたが、最近になってNTの隣に大規模な産業団地が出来ることになった。そこはNT第二期としていたところを物流拠点に転換したということである。産業団地が出来たら、NTにもっと住宅が必要でないかという人がいる一方、空き家があるので今のままで大丈夫という人もいる。三田の例からも就労の場と居住のつながりに期待が持てるかもしれない。

小規模なコワーキングスペースのような働き方もNTで議論されているし、産業団地とつながる働き方もある。いろいろな就労の形態とNTを検証していくこともありだ。

#### ○オールドNT再設計のエネルギー、キーワードについて

**三好：** NTを作ってきた50年代、60年代、70年代にはそれぞれの社会背景があった。現代はその社会背景が大きく変わっている時代で、人口減、ITなど、百年後から見たら明治維新に匹敵するという人がいるくらいである。

言い換えれば、ストック社会で既設NTの再設計ができるかどうか、ということが課題であろう。働き方改革、ワークライフバランス、コ・ワーキングなどの考え方が再設計のエンジンになり得ると思う。

三田のウッディタウンとテクノパークの場合、先に住宅地が出来ていたから居住者は都心で働いた。先行開発が上手くいったため第二テクノに着手したという経緯だ。彩都はライフサイエンスパークを住宅地と並行してつくっている。

これからの再設計はどういう価値観で見直すのか、再設計のエンジンとなる資金も含めたエネルギーをどこからよんでくるか、ということを経営的に考えないと説得力がないだろう。こうした議論も取り入れていく。

また、NTが外からエネルギーを入れるには若い人の導入が必要。若い人に選ばれるためには、NTを含む生活圏に魅力があることが大事だ。明舞団地の場合でも、団地そのものの魅力というより、団地を含む地域の魅力をアピールすることが重要である。泉北も同じで、NTに住むというより大阪の南の辺りで家を探したら泉北NTがあった、ということではないだろうか。こういう地域の魅力づくりは住民だけで出来ることではなく、産官学民の連携が必要である。

**三安：** 三田でも行政がいろいろ努力している。日本で最初にビールを開発した三田出身の川本幸民をアピールしてイベント等を展開している。

三好： 本研究会のアウトプットのひとつに新しい行政のあり方がある。従来型の仕組みではなくて、コ・ワークスペースで公務員として働いてもらうなど、副業、兼業、週1公務員などの働き方でNT再生に関与してもらうことが考えられよう。

「オールドニュータウン再生に向けての状況把握項目案」表に戻ると、縦軸は細項目に分けるのではなく、今日でてきたキーワードも加えて、大項目位でまとめていこうと考えている。重複しているものは、二つ書いていいと考えている。

キーワードは、多国籍共生の仕組み、多世代、ストック時代のNTの再設計。さらに、低密度での再編に関して、となりの土地が空いたら菜園にするなど、簡単な発想だが、具体性のある提言が出来ればと思う。建築や都市計画の分野の検討課題を明確に位置づけることも行いたい。

### ○入手資料について

浜津： 「オールドニュータウン再整備に向けた調査等業務」報告書（H28 国土交通省近畿地方整備局）を入手した。報告書の趣旨は、NT再生に当たってはハードも然り、ソフトも然りで補助制度を使っていこうということだ。対象地域は、近畿地方整備局管内なので福井が含まれている。

### 【その他】

次回： 小南正雄氏（前兵庫県住宅供給公社理事長）をお招きした勉強会  
（日程 6/10（月）13：30～）

以上

## 【資料】

URL/ニュータウン再生学内研究会レジメ

三好庸隆（190415）

□三好は、現在のニュータウン再生議論の何を問題と考えているか（≒何を研究視点としようとしているか。）

1.高度経済成長期の一大都市政策、住宅政策であったニュータウンは、これからの時代の都市政策、住宅政策として明確に位置づけ、戦略的(政策的)に対応していくべきではないか。

そのような視点で見た場合、大都市とニュータウンの関係、ニュータウンと周辺市街地との関係、ニュータウンの特性のより一層の活かし方などの視点で議論を深める余地があるのではないか。ニュータウン再生をどの範囲・どの政策レベルで議論するのがいいのか、といったこともこの中に含まれる。

2. オールド化しているニュータウンのいつの時点想定して再生議論が出来ているか。或いは時点のより厳密な設定は必要ないのか。

オールドニュータウンの人口構成、年齢構成については、おおよそ議論がなされていると考えられるが、日本の諸施策の社会対応、実現化にむけてはそのスピード感に差異があることを考えれば、もう少し具体的に、イメージが出来るように、例えば5年後、10年後、15年後、20年後、30年後、40年後、50年後をイメージして、再生方策(プログラム)の構造化に向けての議論・試みが必要ではないだろうか。

例えば、30年後を考えれば（今から30年前は、1990年）団塊の世代がおおよそ死亡していることから、高齢化している年齢構成は大都市市街地と逆転している可能性がある。そのような中で、どのような施策の種をまいていく必要があるのかの議論がほとんどなされていないのではないか。

3. 人口減少・超高齢社会、人生100年時代をしっかりと受け止めた再生議論が出来ているだろうか。

「1」とも関連するが、ここ20年(?) くらいは超高齢社会、人生100年時代と言っていると思われるが、そのことを十分に視野に入れた再生議論ができているだろうか。超高齢社会、人生100年時代のニュータウンはどのような状況で、それに対して仕込んでいくべき施策、ニュータウンの魅力に向けて十分な議論がなされているだろうか。

例えば、特区的に在宅医療、在宅介護、認知症対応の仕組み、都市デザインがなされているニュータウンに変容させていく、といった議論があってもいいのではないか。

更に、低密度でのニュータウンデザインの議論がほとんどないのでは。空き家、空き地の議論もこの部分に含まれる。

4. 近未来の日本社会の在り方として、SOCIETY 5. 0、働き方改革、女性活躍、グロー

バリゼーションなどの視点を意識したニュータウン再生議論があるのでは。そのときのニュータウンデザインはいかにあるべきか。

「3」と「4」とは密接につながっていると思われる。没個性、わざわざ訪ねてみようとは思わない、と言われるニュータウンを個性的な街にカスタマイズしていくとすると、この部分で個性が発揮できるであろう。

では、その流れをどのようにして、誰が主体となって(5参照)作り出すといいのか。

5. 上記のような課題を意識した場合、その課題に対応する主体はどこになるか。

明舞団地で、ビオレ明舞がオープンした。そのオープンセレモニーで、兵庫県知事は「・・・県の再生への取り組みはこれでひと段落しました。・・・」と述べられた。また並行して多くのニュータウンの再生方策では、住民主体が大きく歌われがちである。このような側面について全否定するわけではないが、今日むしろ新しい公共概念とともに、行政の在り方(税金の使い方)についても“新しい行政”という概念が求められているといえないか。

行政マンの副業解禁の流れもそのような中で位置づけられないか。位置づけられるとすると、ニュータウン再生議論ではどのように位置づけるといいか。

また、この議論は公共が関与しているニュータウンと関与していないニュータウンとでは、どのように異なるだろうか。

□研究会のすすめ方として(案)

1. 研究対象ニュータウンを一旦絞ってみてはどうか。
2. そのニュータウンの再生計画の有無、再生への試みの情報収集(ネットレベル)
3. 人口シミュレーションは可能でしょうか。

## 『オールドニュータウンの再生と今後の在り方研究会』の小研究会

発表：住民の活動・まちづくりを誰が支援するのか？

### ■担い手

現在の担い手：住民，自治会，住民ボランティア，まちづくり協議会，株式会社，社会福祉法人，(社会)協同組合(co-op含む)・・・

これからの担い手：住民，自治会，住民ボランティアでどこまで担えるか？

### ■社会福祉法人が支える住民の活動・まちづくり

□事例：北広島団地地域交流ホームふれて（H22年開設，スーパー銭湯転用）  
北広島団地地域サポートセンターともに（H26年開設，小学校転用）

□所在地：ふれて 北海道北広島市白樺町1丁目8-2  
ともに 北海道北広島市緑陽町1丁目2

### □北広島団地の現状

昭和45年（1970年）から平成2年（1990年）にかけて造成

北広島団地地区内には、保育園が2園、幼稚園が3園、小学校2校、中学校2校、児童センター、学童クラブのほか、自転車歩行者専用道路「トリムコース」があり、子どもも安全に通園・通学ができる子育て環境にあります。（以上，Web:<http://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/hotnews/detail/00125312.html>）

人口（H27国勢調査）：15,091人（1,147人、7.1%減），  
高齢化率40%以上

### □ポイント

- ・特養を主に運営する社会福祉法人が地域の活動をする  
参考：社会福祉法人法改正（H28）  
社会福祉法人による「地域における公益的な取組」の推進が努力義務
- ・地域包括支援センターにコミュニティカフェが併設。それによりインフォーマルな情報・相談ができる
- ・社会福祉法人が主導してボランティア（サポーター）を育成
- ・「ともに」は体育館を残しており，子どもたちが放課後遊びにやってくる。

### □参考

WOMネット：[https://www.wam.go.jp/content/wamnet/pcpub/top/torikumijirei/c02\\_20151023\\_01.html](https://www.wam.go.jp/content/wamnet/pcpub/top/torikumijirei/c02_20151023_01.html)

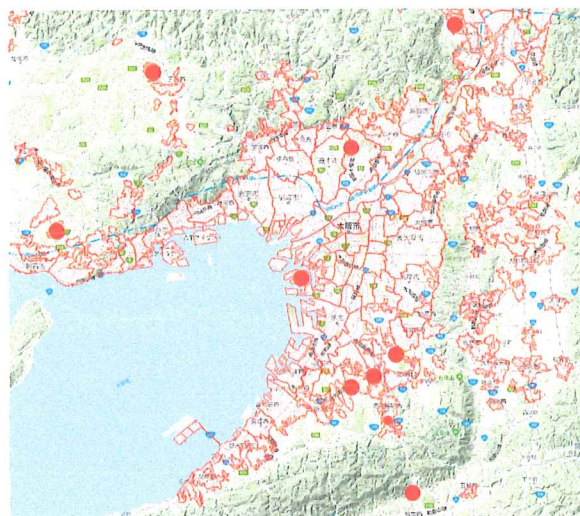
以上





## 1. 研究対象としたことがある住宅地と特徴

- ・千里ニュータウン: 吹田市、豊中市／
- ・泉北ニュータウン: 堺市／
- ・洛西ニュータウン: 京都市／
- ・狭山ニュータウン: 大阪狭山市／
- ・西神ニュータウン: 神戸市／
- ・南港ポートタウン: 大阪市／
- ・ウッディタウン、フラワータウン: 三田市／都市再生機構、兵庫県
- ・三石台、城山台: 橋本市／南海電鉄開発の住宅地／大阪を母都市とする再遠の住宅地
- ・柿の木台: 橋本市／民間開発の住宅地／
- ・三井サニータウンなど: 河内長野市／南海高野線沿線の NT
- ・美原さつき野住宅: 堺市／東急不動産開発の住宅地／1981～95年入居／共同研究中



## 2. これまでの個人的な研究視点

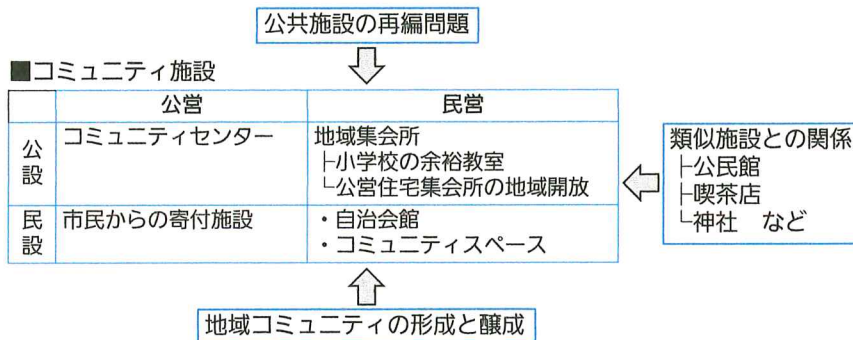
## (1) 住宅用地内の店舗分布の特徴と可能性

- ・<誘致><誘導><自然発生>の3タイプの導入手法=>分布特性と効果
- ・店舗を住宅地内に発生した時の問題点。駐車問題。
- ・泉北 NT では近年、店舗開業のために泉北の戸建てに入居する例が少ない。
- ・店舗併用住宅になり、1世代で閉店する可能性が高い？

## (2) 計画当初の景観保全手法の継承

- ・日生ニュータウン: 計画当初は建築協定で店舗発生などを規制=>地区計画へ移行=>2017年規制緩和
- ・美原さつき野住宅: 街の景観重視の第一世代、利便性重視の第二世代。当初の建築協定の継承問題  
cf. ニュータウン再生を行ううえでの課題として、建築協定の一団地認定を指摘。(2018 室田昌子論文)

(3) 交流の場の計画



・自治会の集会所(地縁型)、公共の公民館(社会教育)、公共のコミセン(テーマ型)

＋コミュニティ・スペース、まちづくり拠点、個人住宅の住み開き、

・佐竹台での団地内通り抜け通路の実現、(住民運営による)佐竹台サロン

・新千里西町の地域に開かれた集会所整備、定期的なサロンの運営

・新千里東町の地域に開かれた集会所整備

cf. 伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡, 曾我航: 公的集合住宅の建て替え前後における団地内集会所の変化に関する研究・大阪府住宅供給公社住宅と大阪府営住宅を対象に-, 住宅系研究報告会発表論文集, 日本建築学会, Vol.5, pp.235-242, 2010.12

(4) 公共「的」空間のデザイン(管理・運営・利用)

・公共集合住宅団地の外部空間は、誰のものか。

・阪大生の通学路だった、藤白台の団地内通路。

・藤白台の「OPH 北千里駅前」と佐竹台の「OPH 千里佐竹台」の通り抜け通路

・勝手花壇、市民花壇制度(神戸市)による、公有地の住民管理

・千里南公園のパークカフェ「パークインカフェ バードツリー」

・千里北公園の市民開放。

3. これからの郊外住宅地、NT のあり方

・「住み続けられる街」・・・第 1 世代を意識したコンセプト。=>第 1 世代から第 2 世代へのバトンタッチ。何を？

・持続可能性＝新たな入居者の存在。 好条件の NT は様々な条件で入居可。悪条件の NT は近居か。

・住宅専用地=>柔軟な用途の住宅用地、公有地=>住民管理＋活用

・各 NT の NTらしさの発見と醸成

以上

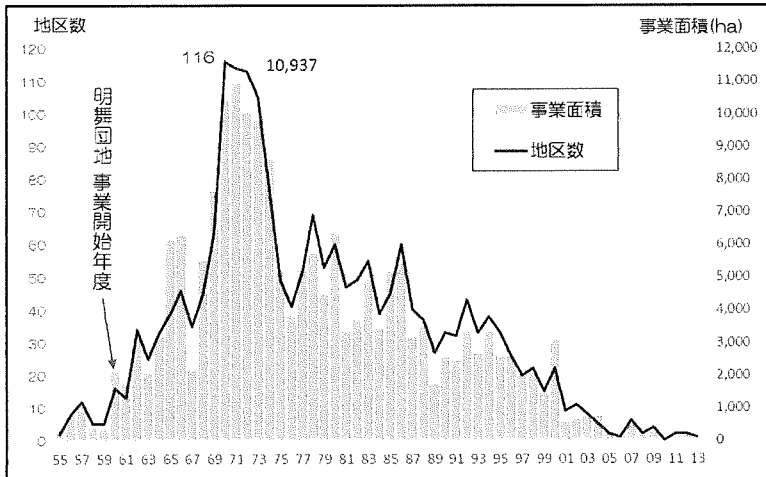
住宅地	テーマ	場所	著書、学術論文等の名称	発行又は発表の年月	発行所、発表雑誌等又は発表学会等の名称	概	要
住宅団地	近隣センター	千里泉北	11. 千里・泉北ニュータウンの人口構成と近隣センターの施設構成の経年変化 ニュータウンの近隣センターに求められる役割に関する研究	2016年7月	地域施設計画研究, 第34号, pp. 207-212. (一社) 日本建築学会	木村俊, 横田隆司, 伊丹隆二, 飯田匡 概要: 千里ニュータウンと泉北ニュータウンを対象として、近隣センターの店舗構成の変化を把握し、行政による計画や発言にされた近隣センターに求められる役割との相違や、住区の人口構成の変化との関係を示すことで、今後の近隣センターの役割について示唆を得た。	
		千里	77. 千里ニュータウンの近隣センターが持つ街の中心性に関する考察	2011年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第51号, pp. 237-240. (社) 日本建築学会	南末徳, 伊丹隆二, 三好麻隆, 柴田明宏 概要: 千里ニュータウンの近隣センターが、計画当初のような街の中心性を維持しているのかという問題意識のもと、住民の生活行動や住意識をアンケート調査により明らかにし、近隣センターの役割を再定義した。	
	地区センター	千里泉北	10. ニュータウンの地区センターにおける施設構成と鉄道による来街者が利用する施設に関する研究-千里ニュータウンと泉北ニュータウンの6地区センターを対象として-	2016年7月	地域施設計画研究, 第34号, pp. 201-206. (一社) 日本建築学会	伊丹隆二, 横田隆司, 飯田匡, 栗山和也 概要: 千里ニュータウンと泉北ニュータウンの6地区センターを対象として、現在の業種別施設数を明らかにし、ニュータウン建設当初の機能的位置づけからの変化を明らかにした。また、パーソントリップ調査を用いた来街者の行動と現在の業種別施設数の関係を把握することで、地区センターの機能分担に向けた示唆を得た。	
		南港ポートタウン	32. 南港ポートタウンにおける地域コミュニティに資する施設の利用実態に関する研究	2015年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第55号, pp. 245-248. (一社) 日本建築学会	赤尾大樹, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹隆二 概要: 南港ポートタウンを対象として、地域コミュニティに資する施設として集会所だけでなく学校や公園も含めた地域施設全体の利用実態を明らかにすることで、今後のコミュニティ活性化に向けた地域施設の柔軟な使いこなしについて提言を行った。	
	交流の場	林間田園都市	39. 南海高野線沿線の郊外住宅地とその周辺地域における集会所の分布と立地特性に関する研究	2014年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第54号, pp. 125-128. (一社) 日本建築学会	坂下崇雄, 伊丹隆二, 横田隆司, 飯田匡 概要: 南海高野線沿線の郊外住宅地とその周辺地域における集会所の分布と立地特性を分析すると同時に、公民館の利用実態を明らかにすることで、郊外住宅地内外の公民館や集会所を相互に利用し、住民の交流や連携を図る意義を示した。	
		北摂三田西神	4. 住宅地内の施設発生を誘導したニュータウンにおける施設の発生実態に関する研究-ウッディタウンと西神南ニュータウンを中心として-	2017年12月	住宅系研究報告会論文集, 第12号, pp. 301-308. (一社) 日本建築学会	増田湧志, 伊丹隆二, 横田隆司, 飯田匡 概要: 様々な手法によって、住宅用地内に店舗等の地域施設(街角施設)を導入したニュータウンを対象として、誘致、誘導、自然発生という3種類の導入手法別に施設発生の実状と経年変化を明らかにし、街角施設導入経路の検証を行った。	
	施設混在	西神など	94. ニュータウンの住宅地における地域施設の分布実態と誘導施策の有効性に関する研究-神戸市西側のNTを対象に-	2008年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第48号, pp. 277-280. (社) 日本建築学会	海田朝, 横田隆司, 伊丹隆二 概要: 神戸市西側の4ニュータウンを対象として、地区計画制度と建築協定が住宅地内の店舗発生に及ぼす影響を明らかにし、街角施設導入施策の検証を行った。	
		神戸電鉄沿線	47. 地区センター施設との関係から見たニュータウン内の地域施設の経年変化-ニュータウンにおける街角施設の実態からみた施設導入手法に関する研究-	2006年7月	地域施設計画研究, 第24号, pp. 347-362. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 田中美帆, 横田隆司, 吉村英祐, 飯田匡 概要: 神戸電鉄沿線の4ニュータウンを対象として、ニュータウン内の地域施設を立地別に経年変化を明らかにすることで、地区センター施設が、近隣センターや住宅地内の店舗の発生や変化に及ぼす影響を示した。	
		西神北摂三田	52. 街角施設誘導型ニュータウンにおける街角施設の外部空間構成-ニュータウンにおける街角施設の実態からみた施設導入手法に関する研究-	2002年7月	地域施設計画研究, 第20号, pp. 135-142. (社) 日本建築学会	伊丹隆二 概要: ニュータウン内の住宅用地において、店舗など住宅以外の用途の施設(街角施設)を導入することによる街並みへの影響を把握するため、街角施設の導入施策を採用したニュータウンを対象に、街角施設の外部空間の構成を明らかにし、街角施設導入施策の検証を行った。	
		西神	54. 西神南ニュータウンにおける「街角施設」の導入計画による地域施設流入の実態と住民意識に関する研究	2002年5月	日本建築学会 計画系論文集, 第55号, pp. 163-170. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 飯田匡, 林史朗 概要: 住宅用地内に店舗等施設(街角施設)の発生を誘導した西神南ニュータウンを対象として、街角施設の発生予測と立地実態を比較することで街角施設導入施策の定量的な評価を行った。さらに、住民の地域施設に対する意識から街角施設導入施策の定性的な評価を行った。	
		西神	55. 西神南ニュータウンにおける地域施設の立地実態と住民意識に基づく地域施設の供給計画に関する評価	2001年7月	地域施設計画研究, 第19号, pp. 333-340. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 飯田匡, 林史朗 概要: 住宅用地内に店舗等施設(街角施設)の発生を誘導した西神南ニュータウンを対象として、地域施設の立地実態と住民の地域施設に対する意識からその供給計画を評価し、街角施設導入施策の検証を行った。	
		西神	96. 西神南ニュータウンとウッディタウンにおける街角施設の立地実態について-住宅地への地域施設の混在手法に関する研究 その1-	2001年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第41号, pp. 73-76. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 柏原士郎, 三好麻隆, 吉村英祐, 林史朗, 横田隆司, 倉橋研仁 概要: 住宅地内に立地する店舗など(街角施設)を計画的に導入した西神南ニュータウンとウッディタウンを対象として、街角施設の立地実態から、街角施設の導入計画に対する評価を行った。	
		西神	97. 西神南ニュータウンとウッディタウンにおける街角施設に対する住民意識について-住宅地への地域施設の混在手法に関する研究 その2-	2001年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第41号, pp. 77-80. (社) 日本建築学会	倉橋研仁, 柏原士郎, 三好麻隆, 吉村英祐, 林史朗, 横田隆司, 伊丹隆二 概要: 住宅地内に立地する店舗など(街角施設)を計画的に導入した西神南ニュータウンとウッディタウンを対象として、街角施設に対する住民意識から、街角施設の導入計画に対する評価を行った。	
		千里泉北	56. 千里ニュータウンと泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性	2000年11月	日本建築学会 計画系論文集, 第53号, pp. 101-108. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 飯田匡 概要: 千里ニュータウンと泉北ニュータウンの住宅地に自然発生した店舗等施設の分布実態を明らかにし、その発生要因を提示した。	
		千里泉北	57. ニュータウンの自然発生施設における外部空間の構成-成熟化に伴うニュータウンの整備手法に関する研究-	2000年7月	地域施設計画研究, 第18号, pp. 259-266. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 飯田匡, 吉岡聡司 概要: 千里ニュータウンと泉北ニュータウンを対象として、戸建て住宅地内に自然発生した店舗等施設の外部空間構成を明らかにし、業種や建築協定の有無、前面道路のタイプ別による空間的立地特性を提示した。	
千里泉北		58. 千里・泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性に関する比較研究-成熟化に伴うニュータウンの整備手法に関する研究(その1)	1999年7月	地域施設計画研究, 第17号, pp. 55-62. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 飯田匡 概要: 千里ニュータウンと泉北ニュータウンの住宅地に自然発生した店舗等施設の分布実態を明らかにし、地区センターや近隣センターの施設との補完関係など、その発生要因を示した。		
施設再編	林間田園都市	2. 観光路線と郊外路線の二面性を持つ林間田園都市駅に対する一提案	2017年4月	(公社) 都市住宅学会	都市住宅学, 第97号, pp. 40-43 概要: 南海電鉄の林間田園都市駅周辺の地域施設の集積性や土地利用、および住民の生活行動や住意識を明らかにしたうえで、これらの調査結果をもとに、林間田園都市駅に「鉄道駅+道の駅」を整備することを提案した。		
	千里	48. 千里ニュータウンにおける地域施設の利用実態と評価意識からみた地域施設整備の方向性-高齢化に対応した地域施設の整備に関する研究-	2005年6月	日本建築学会 計画系論文集, 第52号, pp. 57-64. (社) 日本建築学会	大野拓也, 伊丹隆二 概要: 千里ニュータウンを対象として、高齢者による地域施設の利用状況など日常生活行動を明らかにすることで、高齢化の進む千里ニュータウンにおいて住み続けるための地域施設の整備の方策を示した。		
	千里	49. 成熟したニュータウンにおける施設体系の再編成に関する研究-住民の生活ニーズに対応した地域施設のあり方について-	2005年3月	住宅総合研究財団研究論文集, 第31号, pp. 287-298. (財) 住宅総合研究財団	大野拓也, 伊丹隆二, 張海燕 概要: 千里ニュータウンの9地区を対象に、地域施設の利用実態と住民の行動特性および住環境に対する意識を明らかにしたうえで、地域施設を段階的に整備した近隣居住圏の再評価を行い、9地区の特性に合わせた地域施設再編の提案を行った。		
	千里	95. 地域施設の利用実態からみた居住者の徒歩圏と住宅地の整備課題について	2004年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第44号, pp. 265-268. (社) 日本建築学会	大野拓也, 伊丹隆二 概要: 千里ニュータウンにおける住民の行動圏やニュータウンでの定住意識をもとに、高齢期を迎えた後も住み慣れたニュータウンで住み続けられるための施設整備課題を示した。		
	千里	50. ニュータウンにおける住宅地の特性からみた居住者の生活行動と地域施設の利用実態-千里ニュータウンを対象とした地域施設の再編に関する研究 その1-	2003年7月	地域施設計画研究, 第21号, pp. 57-62. (社) 日本建築学会	大野拓也, 伊丹隆二 概要: 千里ニュータウンの住民へのアンケート調査により、日常生活特性と地域施設に対する評価を明らかにし、ニュータウンにおける施設構成の再編に向けた提言を行った。本論文では、地域施設の分布と日常生活特性について論じた。		
住環境評価	千里	51. ニュータウンにおける住宅地の特性と居住者の意識からみた地域施設の整備課題-千里ニュータウンを対象とした地域施設の再編に関する研究 その2-	2003年7月	地域施設計画研究, 第21号, pp. 63-70. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 大野拓也 概要: 千里ニュータウンの住民へのアンケート調査により、日常生活特性と地域施設に対する評価を明らかにし、ニュータウンにおける施設構成の再編に向けた提言を行った。本論文では、ニュータウン内の地区によって日常生活や意識が異なることを示し、各地区の特性に応じた地域施設の整備課題と整備の方策を示した。		
	学園前	37. 民間主導の開発住宅地居住者の日常生活と居住環境評価に関する研究-奈良市学園前駅周辺を対象として-	2010年12月	住宅系研究報告会論文集, 第5号, pp. 145-150. (社) 日本建築学会	佐野ごすえ, 横田隆司, 伊丹隆二, 伊丹隆二 概要: 近畿学園前駅周辺の郊外住宅地を対象として、居住環境に対する意識、買付行動、コミュニティの広がりや地域活動を明らかにし、これからの郊外住宅地の持続可能な活性化に向けた方策を検討した。		
	林間田園都市など	85. 高齢化が進む大阪都市圏の郊外住宅地における住民の住環境に対する評価と意識	2010年9月	日本建築学会 大会学術講演要覧 概観, E-2, pp. 65-66. (社) 日本建築学会	伊丹隆二, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹隆二, 佐野ごすえ 概要: 南海高野線沿線と南海電鉄沿線の4郊外住宅地を対象に住民へのアンケート調査を実施し、住民の住環境に対する評価と意識について概観し、住環境満足度と日常生活満足度の差があることなどを指摘した。		
	北摂三田	83. 兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価意識について-郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)-	2002年7月	地域施設計画研究, 第20号, pp. 17-21. (社) 日本建築学会	横田隆司, 柏原士郎, 三好麻隆, 吉村英祐, 飯田匡, 伊丹隆二, 川村崇, 小島幸子 概要: 芦屋市を南北3地区に分類し、地域ごとに住民の地域施設利用の実態と住環境への評価意識を明らかにした。また、三田市のニュータウンにおける調査結果と比較することで、ニュータウンにおける施設整備の方向性について考察を加えた。		

集合住宅団地	空間活用	大阪市	31. 公共集合住宅団地への生活支援サービス導入による周辺地域との関係性に関する研究	2012年7月	地域施設計画研究, 第30号, pp. 61-68, (一社) 日本建築学会	伊丹康二, 上田明法, 李修珍 概要: 公共集合住宅団地における低・未利用空間の活用事例を新聞などから収集、分析し、その活用場所と活用用途の傾向を把握した。また、団地内の低・未利用空間に生活支援サービス機能を導入した大阪市営住宅、兵庫県営住宅、UR住宅を対象に、その運営と利用実態を明らかにし、低・未利用空間の活用方法としての効果を検証した。
		泉北	41. 中層分譲集合住宅団地における共有地の自主管理の実態からみた住民によるコミュニティ活動の活性化に関する研究	2009年11月	住宅系研究報告会論文集, 第4号, pp. 239-246, (社) 日本建築学会	伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡 概要: 築30年以上が経過し、複数の管理組合が自主管理を行っている、泉北ニュータウンの中層分譲集合住宅団地を対象として、共有地の維持管理と住民のコミュニティ活動の実態を明らかにすることで、共有地や集会所を共同で自主管理することの意義を示した。
	交流の場	豊中市	14. 地域住民が運営する公営住宅集会所の配置計画と運営実態に関する研究—豊中市営住宅を対象として—	2017年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第57号, pp. 121-124, (一社) 日本建築学会	榎本健司, 伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡 概要: 公営住宅集会所を団地住民と地域住民などが共同で管理運営している大阪府豊中市営住宅を対象として、集会所の配置と運営および利用の実態を明らかにすることで、公営住宅集会所の管理運営主体を、団地住民からテーマ型コミュニティに変更した場合の効果と課題を示した。
		UR青山台など	19. 賃貸集合住宅におけるコミュニティ形成支援に関する考察—一つの賃貸集合住宅を対象とした実践を通して—	2014年7月	地域施設計画研究, 第32号, pp. 29-36, (一社) 日本建築学会	伊丹康二, 中塚貴志, 横田隆司, 飯田匡 概要: 公的賃貸集合住宅と民間賃貸集合住宅におけるコミュニティ形成支援の実践的な取り組みを通して、賃貸集合住宅におけるコミュニティ形成支援のあり方について考察を行った。
		豊中市 吹田市 箕面市	21. 分譲集合住宅における共用施設の利用促進の要因に関する研究—積極的に活用を促進する5集合住宅を対象として—	2013年12月	住宅系研究報告会論文集, 第8号, pp. 35-42, (一社) 日本建築学会	李修珍, 山田彩佳, 伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡 概要: 集会所等の共用施設を積極的に活用している民間分譲集合住宅を対象として、その管理運営と利用実態を明らかにし、共用施設の利用が促進される建築計画的要因を示した。
		大阪府	38. 公的集合住宅の建て替え前後における団地内集会所の変化に関する研究—大阪府住宅供給公社住宅と大阪府営住宅を対象として—	2010年12月	住宅系研究報告会論文集, 第5号, pp. 235-242, (社) 日本建築学会	伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡, 曾我航 概要: 建て替えを行った公的集合住宅を対象として、団地内集会所の配置や規模、機能などのハード面と、管理や運営、利用などのソフト面について建て替え前後の比較を行い、その実態を明らかにすることで、建て替え時の団地内集会所の配置計画や運営手法に対して提言を行った。
		大阪府	87. 公的集合住宅の建て替え前後における団地内集会所の変化に関する研究	2010年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第50号, pp. 181-184, (社) 日本建築学会	曾我航, 伊丹康二 概要: 建て替えを行った大阪府下の公的集合住宅を対象として、団地内集会所の配置や規模、機能などのハード面と管理運営や利用などのソフト面の両面について建て替え前後の比較を行い、その実態を明らかにした。
		関西のUR	72. 公的集合住宅団地の建て替えによる団地内施設の変化—公的集合住宅団地の建て替えによる団地内施設の変化と外部空間の利用行動(その1)—	2011年8月	日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 161-162, (社) 日本建築学会	李修珍, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二, 塚谷隆之 概要: UR団地の建て替えによる、団地内の商業施設やサービス施設の配置と施設数および業種の変化を明らかにし、業種に偏りが発生しているほか、施設数が減少していることを確認した。
		関西のUR	73. 団地内施設周辺の外部空間における行動調査—公的集合住宅団地の建て替えによる団地内施設の変化と外部空間の利用行動(その2)—	2011年8月	日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 163-164, (社) 日本建築学会	塚谷隆之, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二, 李修珍 概要: 建て替え後のUR団地において、団地内施設周辺における住民の行動を調査し、団地内施設の業種や、ベンチや灰皿などの設けによって多様な行動が誘発されていることを確認した。
		大阪府	88. 周辺施設が少ない大阪府営住宅における住民の生活行動に関する研究	2010年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第50号, pp. 29-32, (社) 日本建築学会	山上裕之, 伊丹康二 概要: 大阪府営住宅の中でも、団地周辺に地域施設が少ない団地を対象として、住民の日常生活行動と住環境への意識についてアンケート調査を行い、日常生活に必要な店舗などが周辺地域に発生しにくい公営住宅団地においては団地内施設の整備あるいはその代替サービスの提供が求められることを示した。
大阪府	46. 公営住宅周辺における地域施設の分布実態と発生要因に関する研究—大阪府営住宅の場合—	2007年7月	地域施設計画研究, 第25号, pp. 25-32, (社) 日本建築学会	伊丹康二, 丸谷明子, 横田隆司, 飯田匡 概要: 一定規模以上の大阪府営住宅団地を対象として、団地周辺の地域施設の分布実態を示し、数量は割合より地域施設の発生要因を明らかにすることで、周辺に地域施設が発生しにくい公営住宅においては団地内施設の検討が必要であることを示した。		
市街地等	空き家	広島県	21. まちづくりにおける空き家の活用手法に関する研究—広島県内4市域を中心として—	2016年8月	日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, pp. 159-160, (一社) 日本建築学会	小刀夏未, 横田隆司, 伊丹康二, 飯田匡 概要: 広島県内の4市域における空き家活用事業を対象として、事業推進主体の事業内容や多様な主体との連携およびその変化を明らかにすることで、空き家活用からまちづくりへ発展するための要因を示した。
	交流の場	尼崎市	7. 民間セクターによるコミュニティスペースの運営と利用者意識に関する研究—兵庫県尼崎市の7施設を対象として—	2018年9月	日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画, pp. 1051-2054, (一社) 日本建築学会	松林巧, 伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡 概要: 民間セクターが運営する交流や市民活動に利用出来る施設(コミュニティスペース)を対象として、その運営実態とコミュニティスペースの利用者意識を明らかにすることで、コミュニティの醸成に資する場に対する市民の役割分担について知見を得た。
		吹田市 豊中市	7. 市民活動を支えるレンタルスペースを持つ民間施設の開設計画と運営に関する研究	2017年7月	地域施設計画研究, 第35号, pp. 179-186, (一社) 日本建築学会	木村優, 横田隆司, 伊丹康二, 伊丹康二, 飯田匡 概要: 市民活動を支援するレンタルスペースを持つ民間施設を対象として、その開設計画と運営形態を明らかにし、ソーシャルキャピタルの一つである運営者の人的ネットワークが開設計画と運営に及ぼす影響を提示した。
		豊中市 吹田市 箕面市	25. 複合化あるいは隣接化した公民館の空間構成に関する研究	2016年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第66号, pp. 89-92, (一社) 日本建築学会	増田湧志, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二 概要: 全国的に公民館の役割や運営の意識が進む中、公民館と複合あるいは隣接している公民館の用途および空間構成を分析することで、公民館の複合化に向けた計画指針を示した。
		東北地方	26. 東日本大震災の復興におけるコミュニティの拠点となる施設の整備過程と運営実態に関する研究	2016年6月	日本建築学会 近畿支部研究報告集, 第66号, pp. 93-96, (一社) 日本建築学会	金子千穂, 横田隆司, 伊丹康二, 飯田匡 概要: 東日本大震災後に建設されたコミュニティ拠点を、住民の提案による施設と第三者の提案による施設に分類し、構想から竣工に至る過程と、現在の運営と利用実態を把握することで、大規模災害後のコミュニティ拠点整備に向けた示唆を得た。
		全国	93. 集会所を有する複合公共施設のプロタイプに関する研究	2009年8月	日本建築学会大会学術講演梗概集, E-1, pp. 477-478, (社) 日本建築学会	伊丹康二, 谷口敬順 概要: 建築関連雑誌から集会所を有する公共施設を117事例収集し、その公共施設の用途や集会所の空間構成の傾向を示したうえで、内18施設における利用条件と利用実態を明らかにし、公共施設の集会所機能再編に向けた複合公共施設の活用方法を探った。

オールドニュータウンの再生と今後のあり方研究会  
小研究会メモ

◆事業開始年別 大規模ニュータウン開発状況

- ・全国のニュータウンは2,009地区で総面積は18.9万ha。  
⇒ほぼ香川県(18.8万ha)、大阪府(19.1万ha)の面積。
- ・面積は日本国土(3,779.7万ha)の約0.5%だが、人口集中地区(127.1万ha)に対しては14.9%を占める。



※国土交通省「全国のニュータウンリスト (H25年度)」より  
1955年度以降の開発、計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上、16ha以上、郊外部での開発

◆事業主体別 大規模ニュータウン開発状況

- ・地区数では民間開発型が半数以上を占める。  
 <地区数>      公的開発が46.5% < 民間開発が53.5%  
 <事業面積>    公的開発が59.6% > 民間開発が40.4%
- ・(一概には言えないが、)民間開発において分譲戸建住宅中心(居住単一機能)の住宅地として計画される場合が多い。

所在地	地区数		事業面積		事業面積 / 地区 (ha)
	数	割合	(ha)	割合	
全国	2,026	100.0%	192,457	100.0%	-
公的開発	944	46.6%	115,209	59.9%	122.0
都道府県	74	3.7%	19,196	10.0%	259.4
市町村	482	23.8%	46,888	24.4%	97.3
公社	121	6.0%	10,380	5.4%	85.8
公団・UR	264	13.0%	38,375	19.9%	145.4
その他公共団体	3	0.1%	370	0.2%	123.2
民間開発	1,082	53.4%	77,615	40.3%	71.7
組合	641	31.6%	44,695	23.2%	69.7
個人(一人施行)	37	1.8%	3,208	1.7%	86.7
民間	404	19.9%	29,712	15.4%	73.5

※国土交通省「全国のニュータウンリスト (H25年度)」より

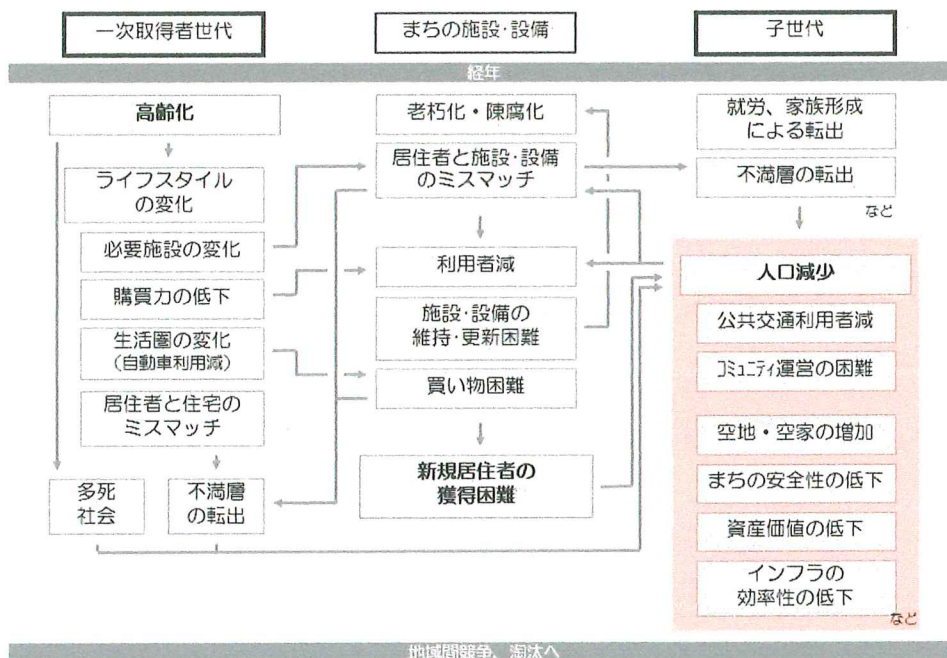
◆近畿地方・兵庫県内の大規模ニュータウン開発状況

- ・兵庫県内は115地区。県内のニュータウン立地は地域差が激しく、県南東部に集中している。
- ・近畿内の地区数で約4割、事業面積で4割強が集中。2府4県の中で最も多い。
- ・県内の地域別では、神戸地域には61地区。(県内の地区数で5割強、事業面積で4割強)
- ・阪神北地域に22地区。(県内の約2割)

所在地	地区数		事業面積		事業面積 /地区 (ha)
	(数)	割合	(ha)	割合	
全国	2,009	-	189,719	-	94.4
近畿	284	100.0%	32,076	100.0%	112.9
滋賀県	20	7.0%	1,318	4.1%	65.9
京都府	31	10.9%	3,450	10.8%	111.3
大阪府	77	27.1%	9,048	28.2%	117.5
兵庫県	115	40.5%	14,520	45.3%	126.3
奈良県	32	11.3%	2,850	8.9%	89.1
和歌山県	9	3.2%	890	2.8%	98.8
兵庫県(再掲)	115	100.0%	14,520	100.0%	126.3
神戸地域	61	53.0%	6,213	42.8%	101.9
阪神南地域	9	7.8%	791	5.4%	87.9
阪神北地域	22	19.1%	3,234	22.3%	147.0
東播磨地域	3	2.6%	254	1.8%	84.8
北播磨地域	6	5.2%	1,108	7.6%	184.7
中播磨地域	9	7.8%	637	4.4%	70.8
西播磨地域	5	4.3%	2,230	15.4%	446.1
但馬地域	0	-	-	-	-
丹波地域	1	0.9%	53	0.4%	53.0
淡路地域	0	-	-	-	-

※国土交通省「全国のニュータウンリスト (H25年度)」より

◆郊外型住宅団地の構図



◆兵庫県のニュータウン再生の取り組み

・兵庫県は、近畿でもっとも郊外型住宅団地を抱える都道府県。団地、ニュータウン再生への取り組みが進みつつある。

例：兵庫県ニュータウン再生ガイドライン（H27年度）

住宅団地ごとに条件が異なる・・・再生のための「タネ」は？

- ・交通の状況（公共交通機関の有無等）
- ・住宅の状況（公／民、戸建て／集合等）
- ・人的資源の状況（地域組織の有無、多様性等）
- ・施設状況（商業施設、医療施設等） 等々

住宅団地の強み・弱みの把握、特性に応じた対策

- ・現在の居住者が住み続けるための対策
- ・まちの機能を維持するための新規居住者獲得のための対策

再生の主体は「地域」の「自発性」に任されている。

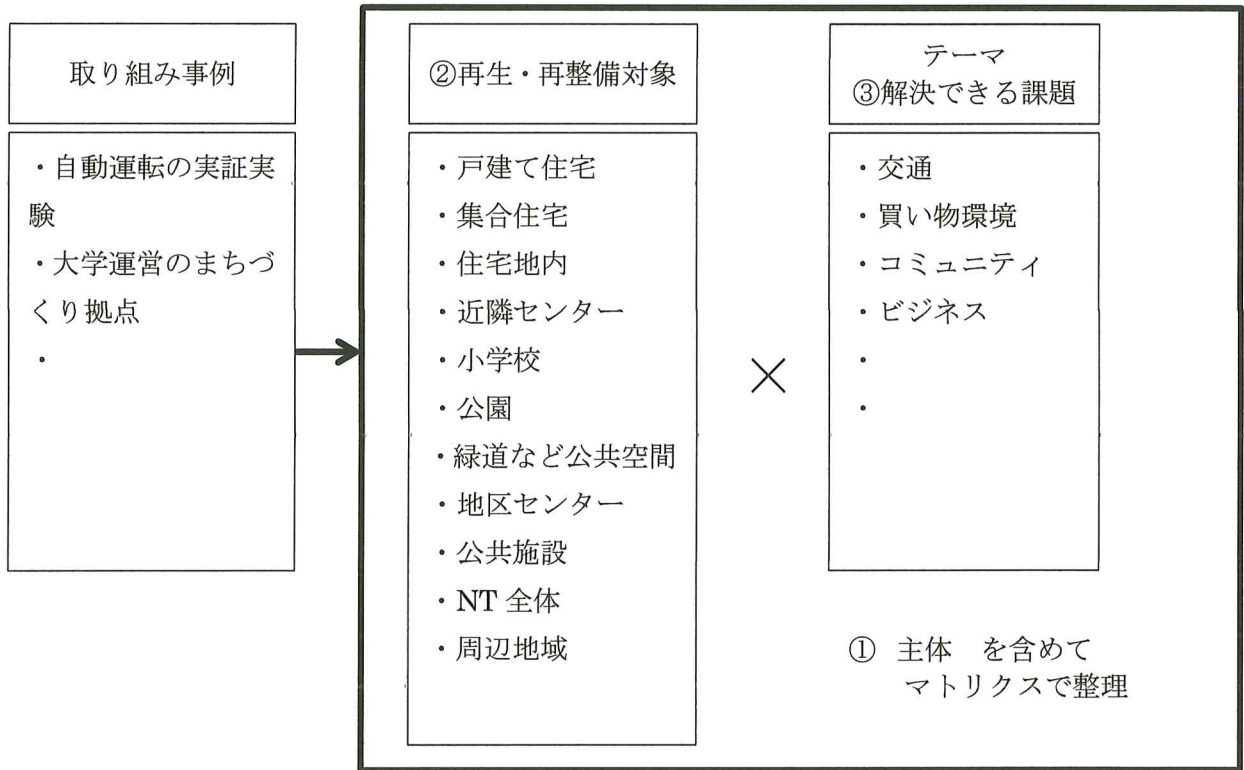
---

（私自身の関心事）

- ・ニュータウンの再生主体
- ・民間開発型戸建住宅中心のニュータウン
- ・集合住宅の動向
- ・地区計画等の経年による見直し
- ・立地適正化計画によるニュータウンの位置づけ



■現状把握



■現状分析からの仮説

現状把握をもとに・・・

■仮説の検証

対処療法ではない先手の打ち方を検討。  
現在の再生計画や取組で不足している点について仮説を立てる。

学術セクターの議論

識者の意見

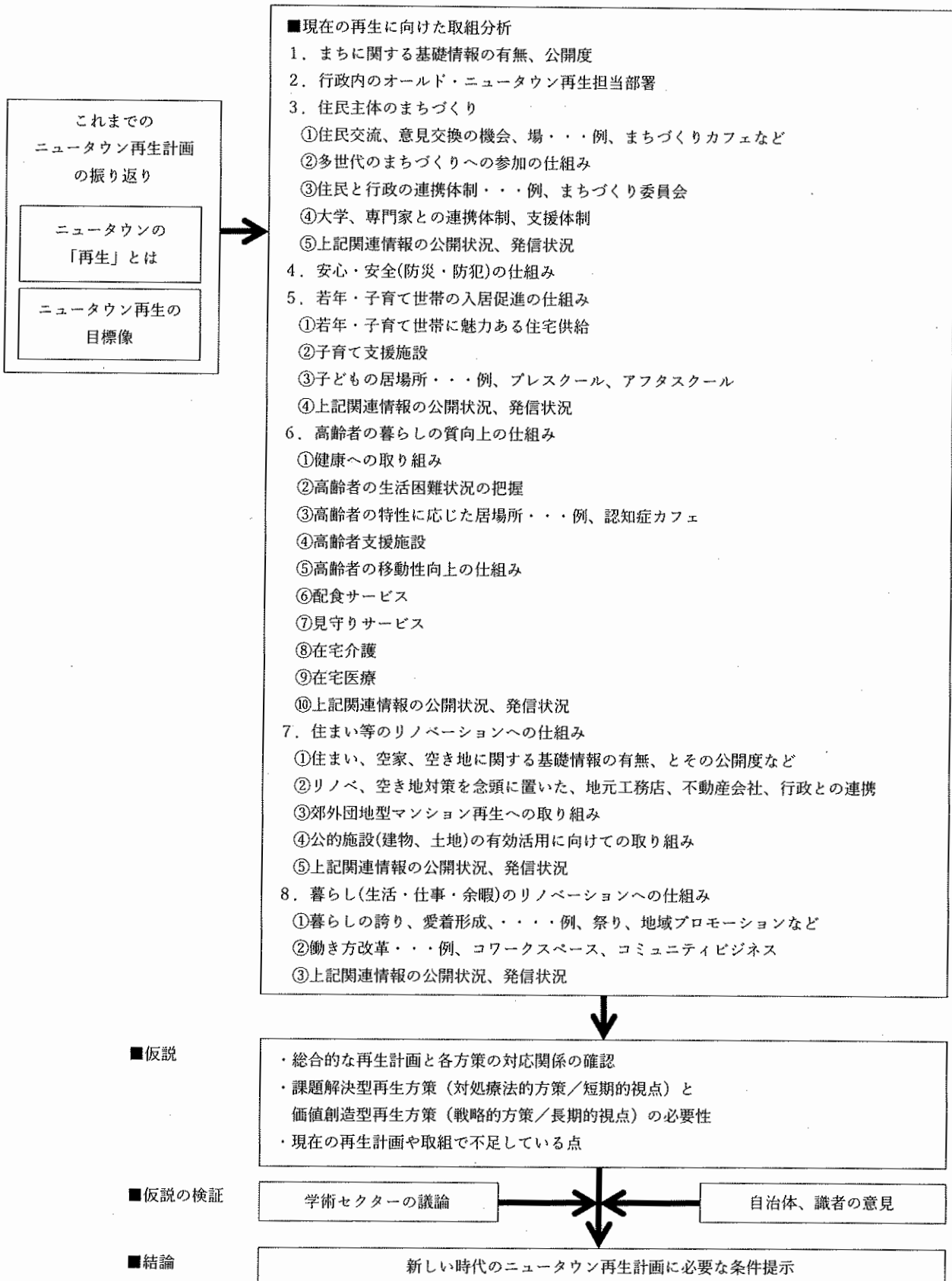
■結論

新しい時代におけるニュータウンの再生計画とは。

	テーマ	取組	主体									
			NT内					NT外				
			住民	自治会	NPO法人	社協	学校	NPO法人	企業	自治体	大学	
解決すべき課題	交通・モビリティ	自動運転実証実験								▲	●	●
		コミュニティバス										
		近隣センター再生			●○						▲△	
		福祉拠点化										
		コミュニティ拠点	●			▲					▲	
		地区センター再生										
	コミュニティ拠点										●	
	買物環境	移動販売										

凡例

- 始動段階の中心
- ▲ 始動段階の協力者
- 実施段階の中心
- △ 実施段階の協力者



## 近畿地方のニュータウンの状況

1. 圏域と主要駅所要時間	2
2. 府県別ニュータウン数	4
3. 事業開始年度	5
①事業開始年度の府県内訳	5
②府県別事業開始年度	6
③事業開始年度と施工面積	7
4. 事業主体と事業手法	8

国土交通省は、日本におけるニュータウンを以下の条件を満たす住宅地として開発された地域と定義している。

○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。

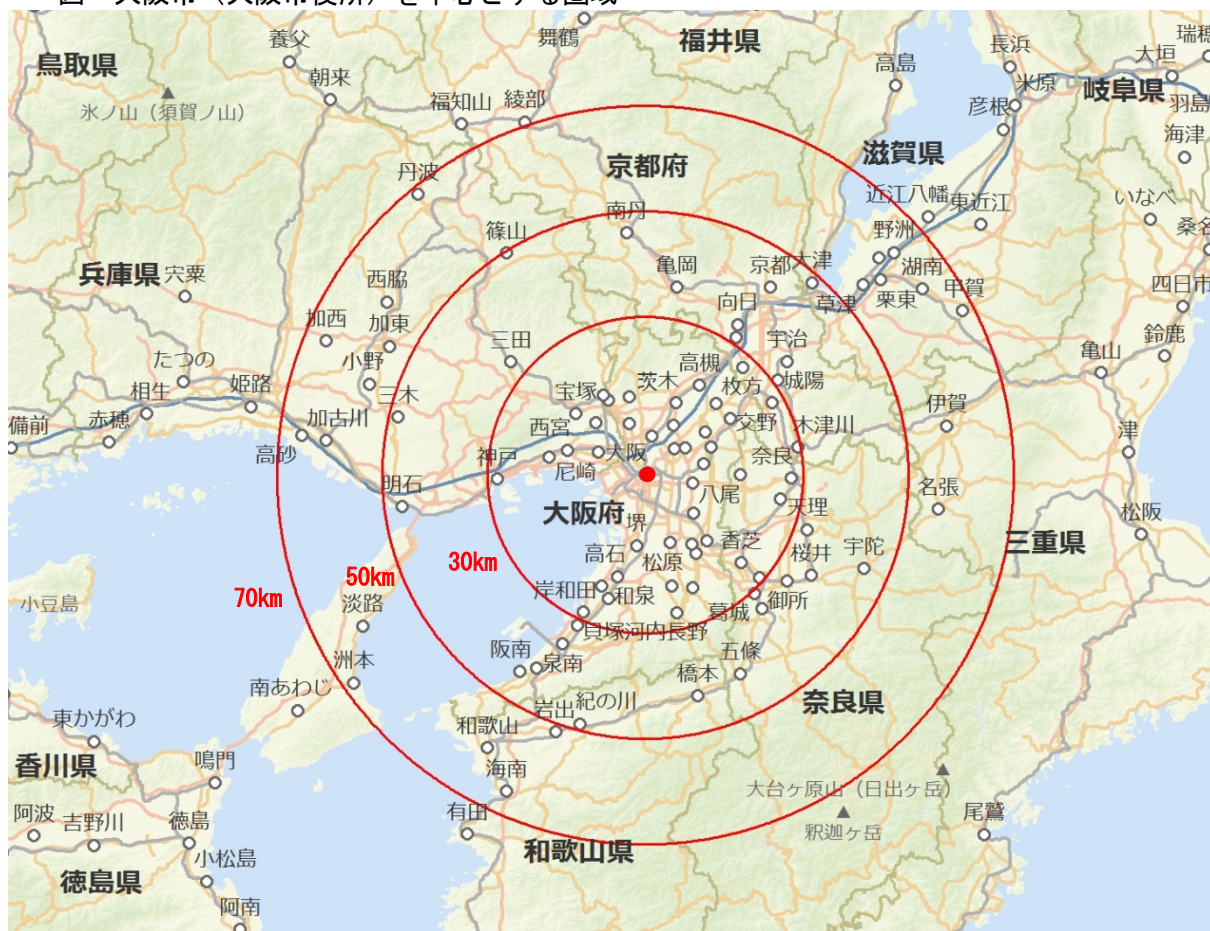
○郊外での開発事業（事業開始時に人口集中地区（DID）外であった事業）。

「全国のニュータウンリスト」（平成30年度作成）（国土交通省土地総合情報ライブラリー）によると、近畿圏（三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）にはニュータウンが332件ある。その状況を以下にまとめる。

### 1. 圏域と主要駅所要時間

- ・大阪市役所を中心とする同心円を地図上に描くと、30km圏域には、大阪府外の主要都市では神戸市、奈良市の県庁所在都市がある。
- ・30km～50km圏域には京都市、大津市、明石市などが位置する。
- ・50km～70kmには、和歌山市、加古川市、名張市、伊賀市などが位置する。

図 大阪市（大阪市役所）を中心とする圏域



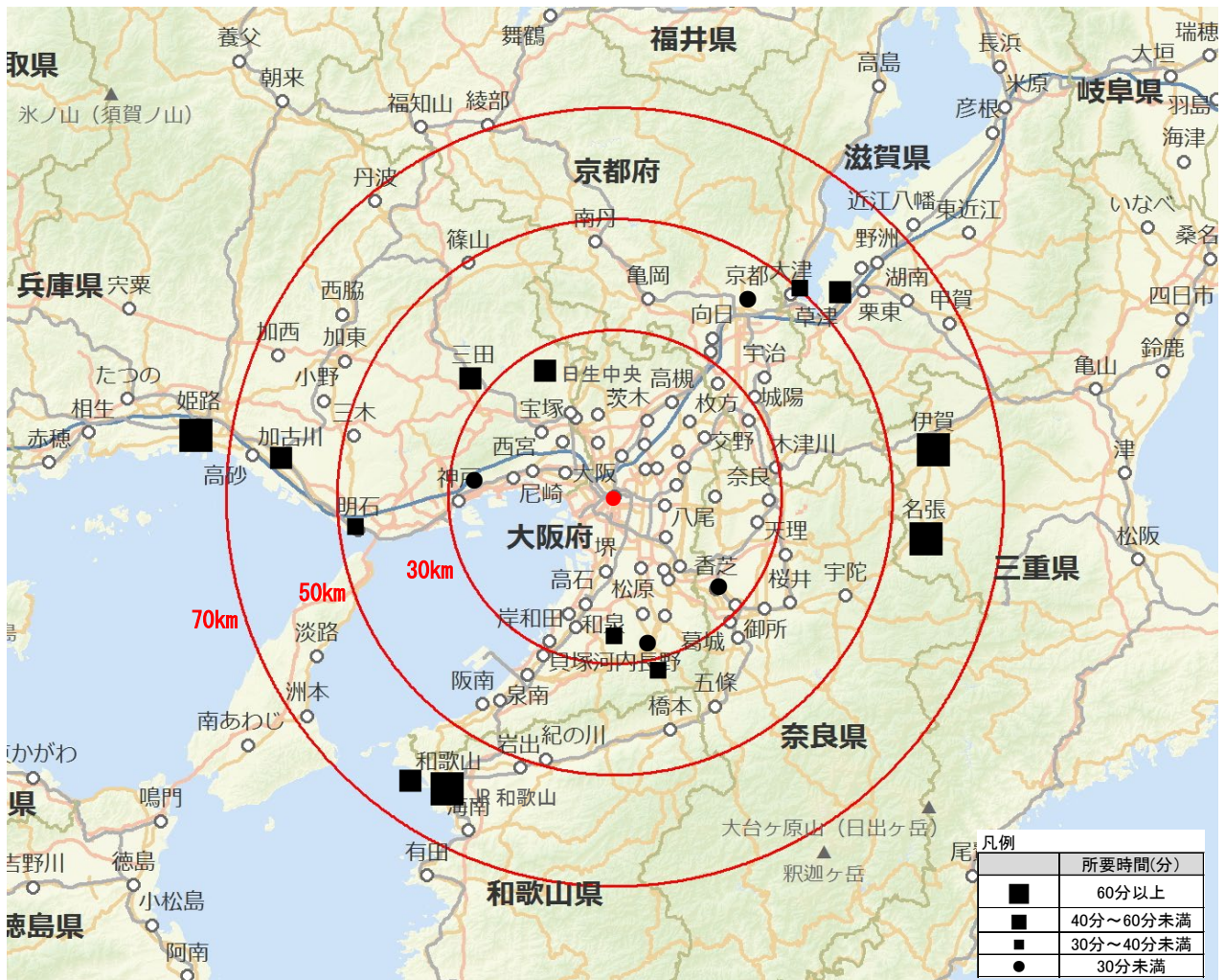
- 各鉄道ターミナル駅と主要駅間の所要時間は大阪市からの距離が50kmを超える伊賀、名張、JR和歌山は、鉄道所要時間を60分を超える。
- 一方、JR東海道線沿線の都市の場合、50kmを超える都市でも、鉄道所要時間は60分以内におさまる。

ターミナルからの所要時間(分)

鉄道	ターミナル	目的駅	所要時間(分)	距離(km)	手段
JR	大阪	草津	50	65.0	新快速
		大津	39	52.8	
		京都	29	42.8	
近鉄	大阪上本町	五位堂	25	27.1	急行
		名張	71	67.2	
		伊賀神戸	83	75.5	
南海高野線	難波	和泉中央	31	27.7	区間急行
		河内長野	27	27.3	
		三日月町	30	29	急行
		美加の台	32	30.6	
		林間田園都市	43	39.2	
JR	天王寺	JR和歌山	72	61.3	快速
南海本線	難波	和歌山市	59	64.2	特急
JR	大阪	姫路	62	95.5	新快速
		加古川	52	72.2	
		明石	37	52.5	
		三宮	21	30.6	
		三田	40	41.4	
阪急・能勢電鉄	梅田	日生中央	44	28	急行等

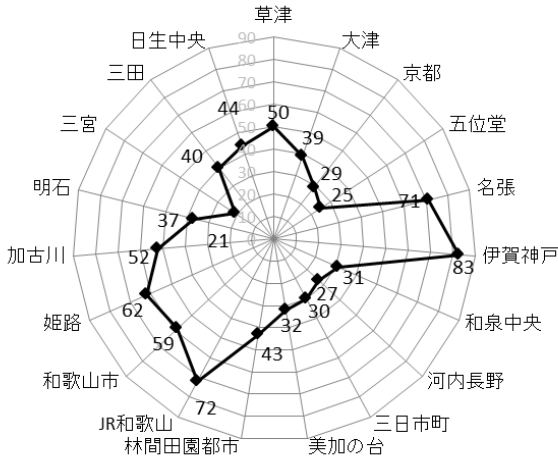
注) 環状線内側のターミナル駅からの所要時間(有料特急は除く)。Yahoo路線検索による。

図 圏域と各鉄道ターミナル駅・主要駅間の所要時間

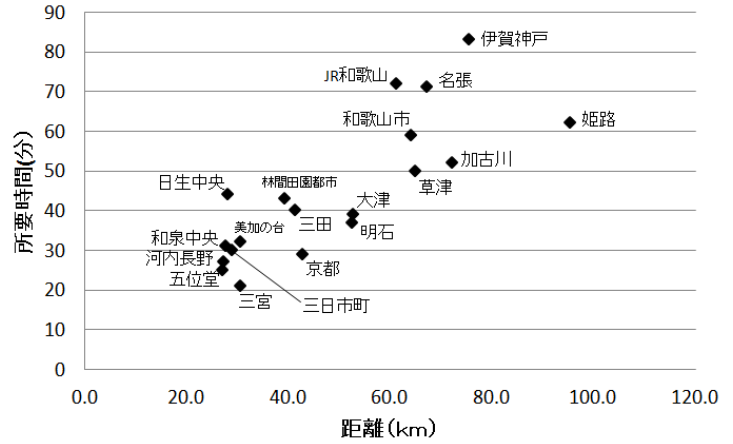


- ・河内長野、三日市町、美加の台などは、所要時間 30 分程度にも関わらず、住宅団地の諸問題を抱えるエリアとして知られている。

ターミナルから主要駅の所要時間(分)



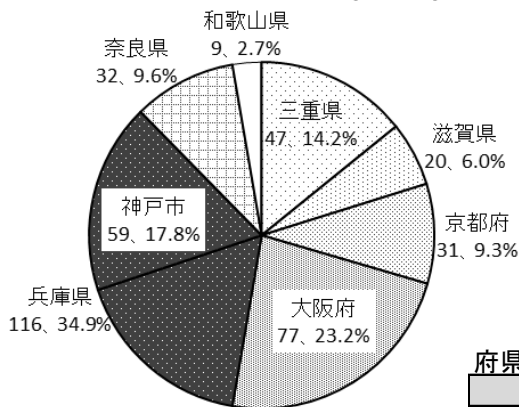
所要時間(分)と距離(km)



## 2. 府県別ニュータウン数

- ・府県別では兵庫県がもっとも多く、近畿圏全体 332 件のうち 115 件 (33.4%) を占め、そのうち約半数の 59 件 (全体の 17.7%) は神戸市に位置する。
- ・兵庫県に次いで多いのは大阪府の 77 件、三重県 47 件と続く。

府県別ニュータウン数(n=332)



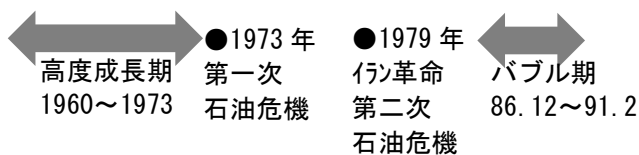
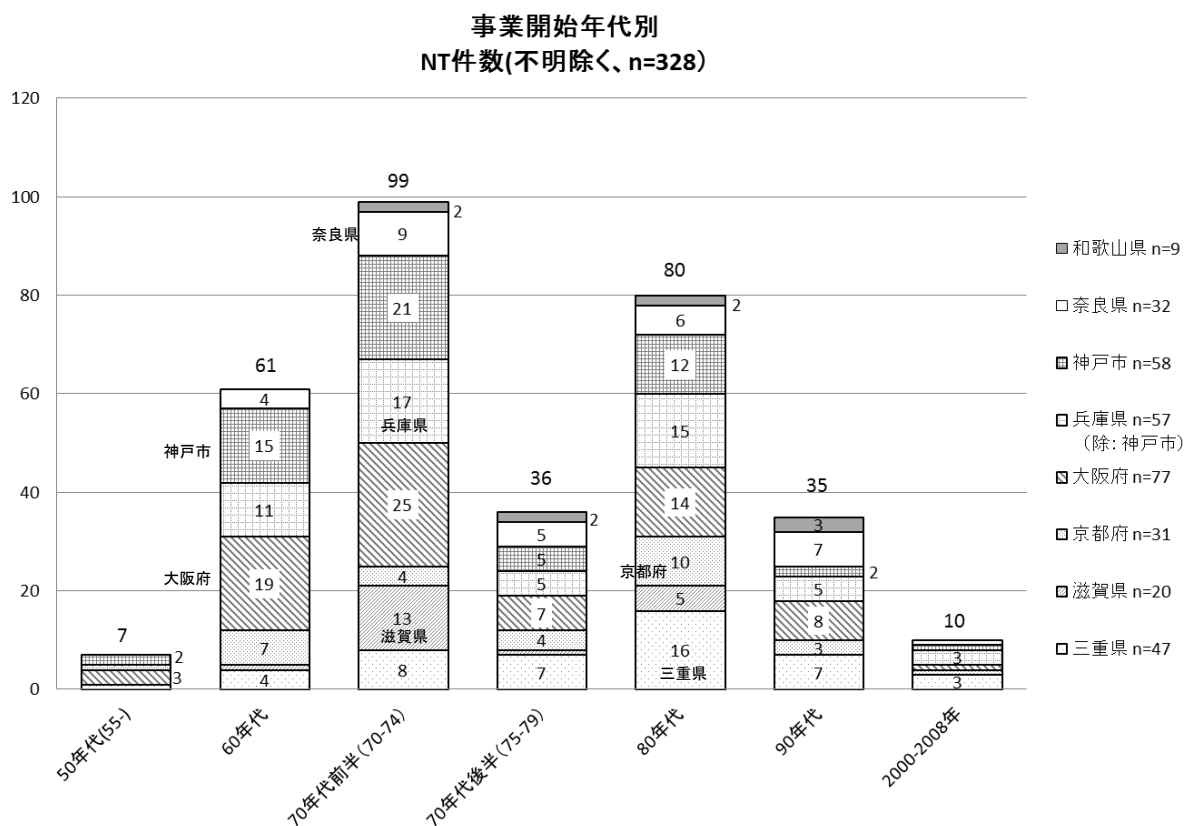
府県別ニュータウン数

府県	件数	%	備考
三重県	47	14.2%	
滋賀県	20	6.0%	
京都府	31	9.3%	
大阪府	77	23.2%	
兵庫県	116	34.9%	兵庫県: 116 (34.9%)。明石・舞子、西舞子は兵庫県(神戸市除く)にカウントした。
兵庫県(神戸市除く)	57	17.2%	
神戸市	59	17.8%	
奈良県	32	9.6%	
和歌山県	9	2.7%	
合計	332	100.0%	

### 3. 事業開始年度

#### ①事業開始年度の府県内訳

- ・事業開始年度（1955年度～2008年度）を見ると、全体328件（不明4件除く）の約半数167件が70年代前半の第一次オイルショック以前に事業開始している。
- ・60年代および70年代前半までは大阪府および神戸市での事業開始件数が多く、高度成長期に都心への人口集中が著しかった地域でNT開発が盛んであったことがわかる。
- ・80年代後半から90年代初頭にかけてのバブル期には地価が高騰し、住宅地の遠郊外化が進んだ\*。この期間、開発は沈静化し、三重県および京都府等で事業開始割合が増したことが目立つ。



\*1980年代初頭、京都府亀山市で茨木台NT（亀岡市見立地区）が開発された。大阪府茨木市側は市街化調整区域であるため、亀岡市側に開発したとの経緯がある。開発事業者が茨木市への道路を建設するとしていたが、倒産し不履行となった。交通手段は以下。

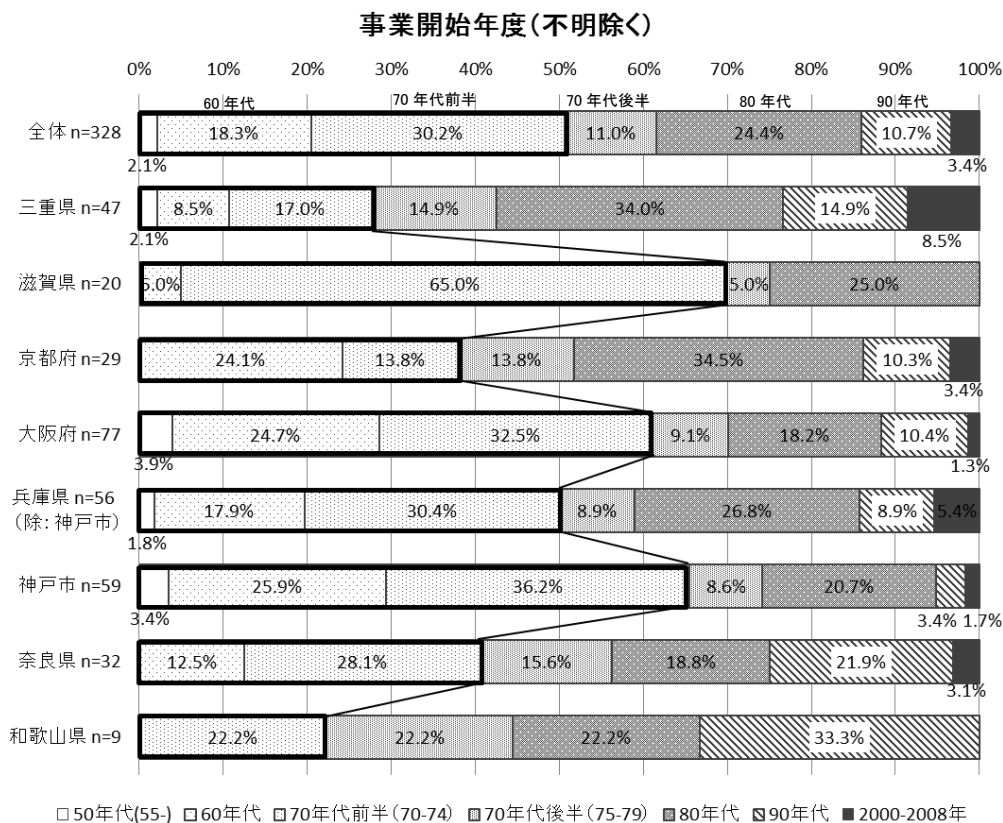
- ・阪急京都線茨木市駅よりバス約50分、徒歩約20分
- ・大阪モノレール彩都西駅
- ・JR嵯峨野線亀岡駅





## ②府県別事業開始年度

- ・府県別では、滋賀県ではニュータウンの7割は70年代前半までに事業開始しており、90年代以降の事業は見られない。
- ・他に70年代前半までの事業開始の割合が半数を超えるのは神戸市(65.5%)、大阪府(61.1%)、兵庫県(神戸市除く、50.1%)で、前図結果を裏付けている。
- ・逆に、90年代以降の開発割合が2割を超える県は、和歌山県(33.3%)、奈良県(25.0%)、三重県(23.4%)である(和歌山県は件数9件であることを注意)。

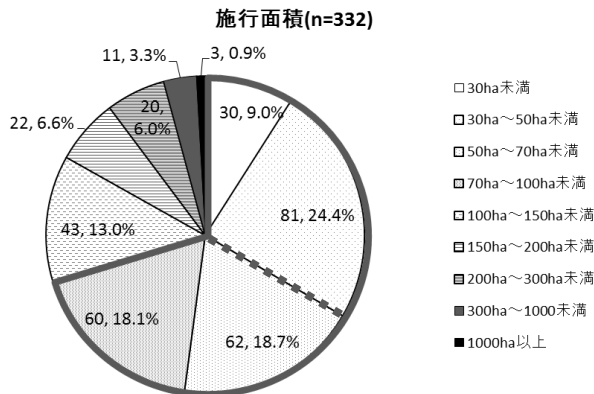


## 府県別事業開始年度

事業開始年度	全体 n=328	三重県 n=47	滋賀県 n=20	京都府 n=31	大阪府 n=77	兵庫県 n=57 (除: 神戸市)	神戸市 n=58	奈良県 n=32	和歌山県 n=9
50年代(55-)	7	1	0	0	3	1	2	0	0
60年代	61	4	1	7	19	11	15	4	0
70年代前半(70-74)	99	8	13	4	25	17	21	9	2
70年代後半(75-79)	36	7	1	4	7	5	5	5	2
80年代	80	16	5	10	14	15	12	6	2
90年代	35	7	0	3	8	5	2	7	3
2000-2008年	10	3	0	1	1	3	1	1	0
合計	328	46	20	29	77	57	58	32	9
不明	4	1	0	2	0	0	1	0	0
総合計	332	47	20	31	77	57	59	32	9
50年代(55-)	2.1%	2.2%	0.0%	0.0%	3.9%	1.8%	3.4%	0.0%	0.0%
60年代	18.6%	8.7%	5.0%	24.1%	24.7%	19.3%	25.9%	12.5%	0.0%
70年代前半(70-74)	30.2%	17.4%	65.0%	13.8%	32.5%	29.8%	36.2%	28.1%	22.2%
70年代後半(75-79)	11.0%	15.2%	5.0%	13.8%	9.1%	8.8%	8.6%	15.6%	22.2%
80年代	24.4%	34.8%	25.0%	34.5%	18.2%	26.3%	20.7%	18.8%	22.2%
90年代	10.7%	15.2%	0.0%	10.3%	10.4%	8.8%	3.4%	21.9%	33.3%
2000-2008年	3.0%	6.5%	0.0%	3.4%	1.3%	5.3%	1.7%	3.1%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

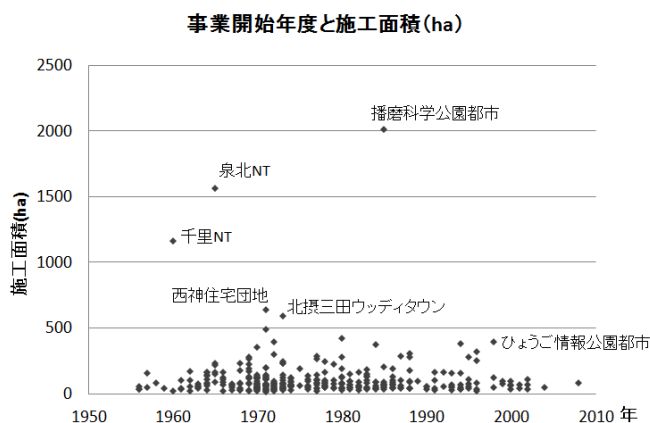
### ③事業開始年度と施工面積

- ・近畿圏のニュータウン 332 件のうち、約 70%は 100ha 未満の開発で、その内の半数は 50ha 未満の開発である。
- ・残り約 30%は 100ha 以上の開発となっている。



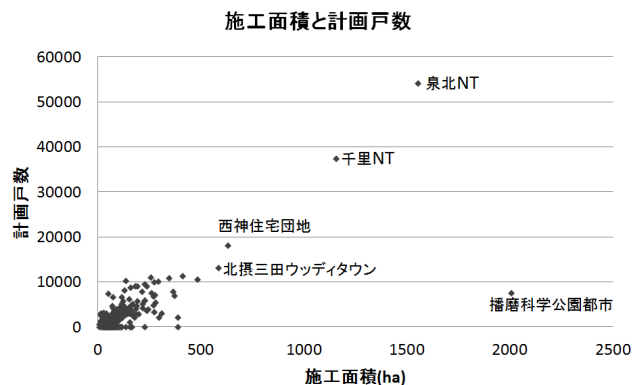
開発面積	件数	%
30ha未満	30	9.0%
30ha~50ha未満	81	24.4%
50ha~70ha未満	62	18.7%
70ha~100ha未満	60	18.1%
100ha~150ha未満	43	13.0%
150ha~200ha未満	22	6.6%
200ha~300ha未満	20	6.0%
300ha~1000未満	11	3.3%
1000ha以上	3	0.9%
合計	332	100.0%

- ・事業開始年度と施工面積の関係をみると、1960年代の千里ニュータウン、泉北ニュータウンをはじめとして、70年代前半までは 500ha 前後の大規模な開発が見られたが、70年代後半以降、施工面積は縮小の傾向にある（但し、播磨科学公園都市を除く）。



注) 「ひょうご情報公園都市」はNTリストに含まれるが、実質は産業団地。

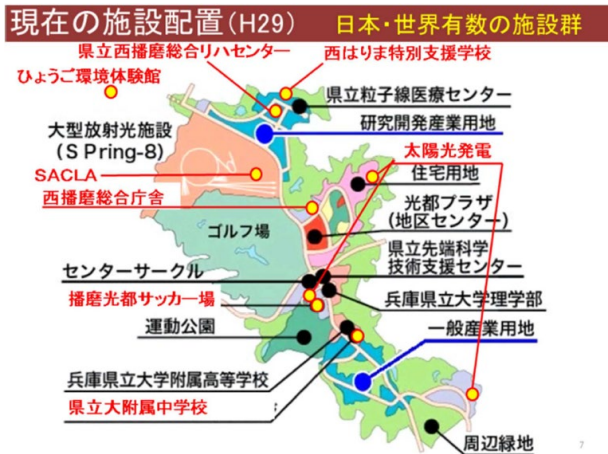
- ・参考までに、施工面積と計画戸数の散布図を見ると、明瞭な正比例関係がみえ、泉北ニュータウン、千里ニュータウンの巨大さがわかる。



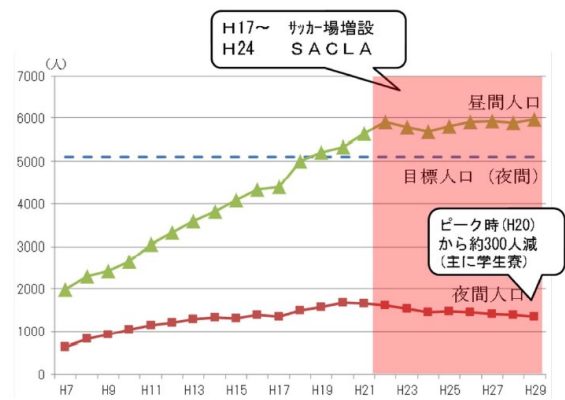
<<参考>>

- ・播磨科学公園都市の面積は、産業用地等を含む総面積である。当初の計画人口 2.4 万人に対し平成 29 年夜間人口は約 1,400 人である。
- ・産業用地への地元企業誘致、サッカー場、県立西播磨総合リハビリセンター等の整備等の土地利用転換により、交流人口が増大し、県は昼間人口を約 6,000 人と見積もっている。

【播磨科学公園都市の状況】



人口の推移

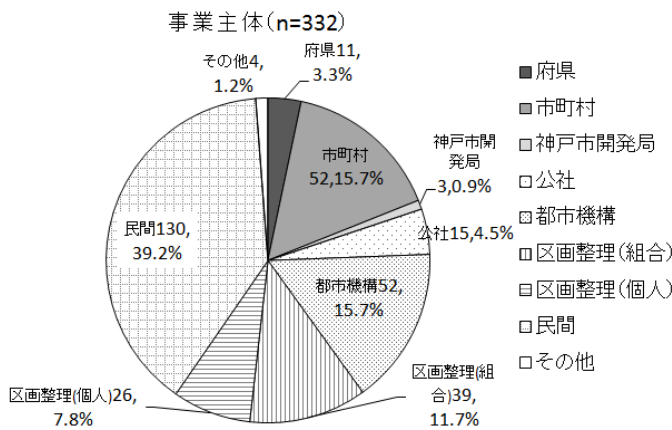


出典) 播磨科学公園都市まちびらき 20 周年記念シンポジウム「播磨科学公園都市 20 年のあゆみ」

SACLA : X 線自由電子レーザー施設

4. 事業主体と事業手法

- ・事業主体の割合は、府県や市町村など自治体が約 20%を占め、それに公社や都市機構等を含めた公的機関が約 40%を占める。
- ・民間主体も約 40%を占め、区画整理 (個人施行) を併せると半数弱の 47%となる。

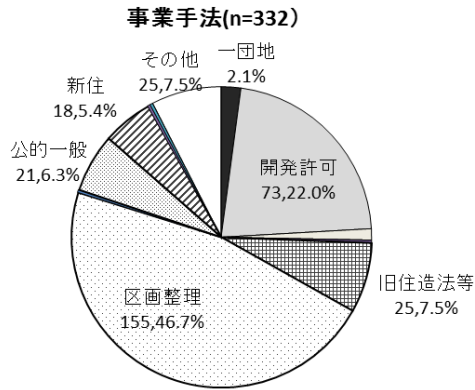


事業主体	件数	%
府県	11	3.3%
市町村	52	15.7%
神戸市開発局	3	0.9%
公社	15	4.5%
都市機構	52	15.7%
区画整理(組合)	39	11.7%
区画整理(個人)	26	7.8%
民間	130	39.2%
その他	4	1.2%
合計	332	100.0%

その他(内訳)

西宮マリナーパークシティ: 県、市、公社、都市機構、民間  
 白川台(神戸市): 白川土地区画整理組合  
 須磨ニュータウン: 兵庫県労働者(友が丘)住宅性多雨協同組合  
 青山(松が丘ネオポリス、三木市): 民間・共同

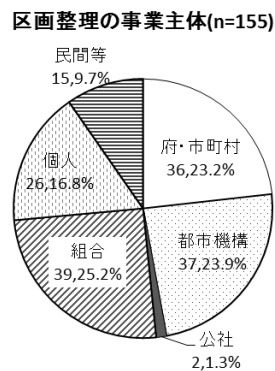
- 事業手法は、区画整理が 155 件（46.7%）と最多であり、次点は開発許可 73 件（22.0%）である（なお、区画整理には行政や都市機構によるもの等が含まれる）。



事業手法	件数	%	備考
一団地	7	2.1%	
開発許可	73	22.0%	
開発許可・旧住造法	4	1.2%	
開発許可・区画整理	1	0.3%	大藪町(彦根市)
旧住造法等	25	7.5%	
区画整理	155	46.7%	
区画整理・公的一般	1	0.3%	上野新都市(ゆめぼりす伊賀)
公的一般	21	6.3%	
新住	18	5.4%	
新住・一団地	1	0.3%	千里NT
新住・公的一般	1	0.3%	泉北NT
その他	25	7.5%	
合計	332	100.0%	

旧住造法：旧「住宅地造成事業に関する法律」（S39 制定）。昭和 44 年都市計画法の制定に伴い廃止。  
旧住造法認可区域内の開発は、現市街化調整区域内のものもあり、その取扱いは自治体により異なるのが実情。

- 主な事業手法の主体をみると、開発許可 73 件中 72 件は民間主体で、残 1 件は市町村主体「奈良坂」（奈良市）であった。
- 区画整理（155 件）の事業主体は、府 1 件「水と緑の健康都市」（大阪府）、市町村（35 件）、都市機構（37 件）、公社（2 件）などの公的機関が約半数を占める。



**区画整理の事業主体**

事業主体	件数	%
府・市町村	36	23.2%
都市機構	37	23.9%
公社	2	1.3%
組合	39	25.2%
個人	26	16.8%
民間等	15	9.7%
合計	155	100.0%

R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第2回研究会 兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取り組み  
(事例調査①)



# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第2回研究会（勉強会）

日 時 令和元年6月10日（月） 13:30 ～ 15:30  
場 所 武庫川女子大学 H3-311 セミナー室

### 議事次第

開会（事務局）	13:30
(1) ご挨拶・講師ご紹介等（三好先生）	13:30～13:35
(2) ミニ講演（仮）ニュータウン再生についての個人的思い 講師：前 兵庫県住宅供給公社理事長 小南 正雄 氏 （現 学校法人武庫川学院 施設部施設課主幹）	13:35～14:40
(3) 意見交換	14:40～15:20
(4) その他（今後の予定等）	
閉 会	15:30

以 上

# R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

## 第2回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年6月10日（月） 13：30 ～ 15：30

場 所：武庫川女子大学 H3-311 セミナー室

テーマ：兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組

出席者：

<講師> 学校法人武庫川学院 武庫川女子大学 施設部施設課 主幹 小南 正雄 氏  
(前) 兵庫県住宅供給公社理事長

<委員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授  
伊丹 康二 武庫川女子大学 准教授  
松原 茂樹 大阪大学大学院 准教授

<オブザーバー> 兎本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生

<事務局>

三安 康徳 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

・兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組



令和元年 6 月 10 日

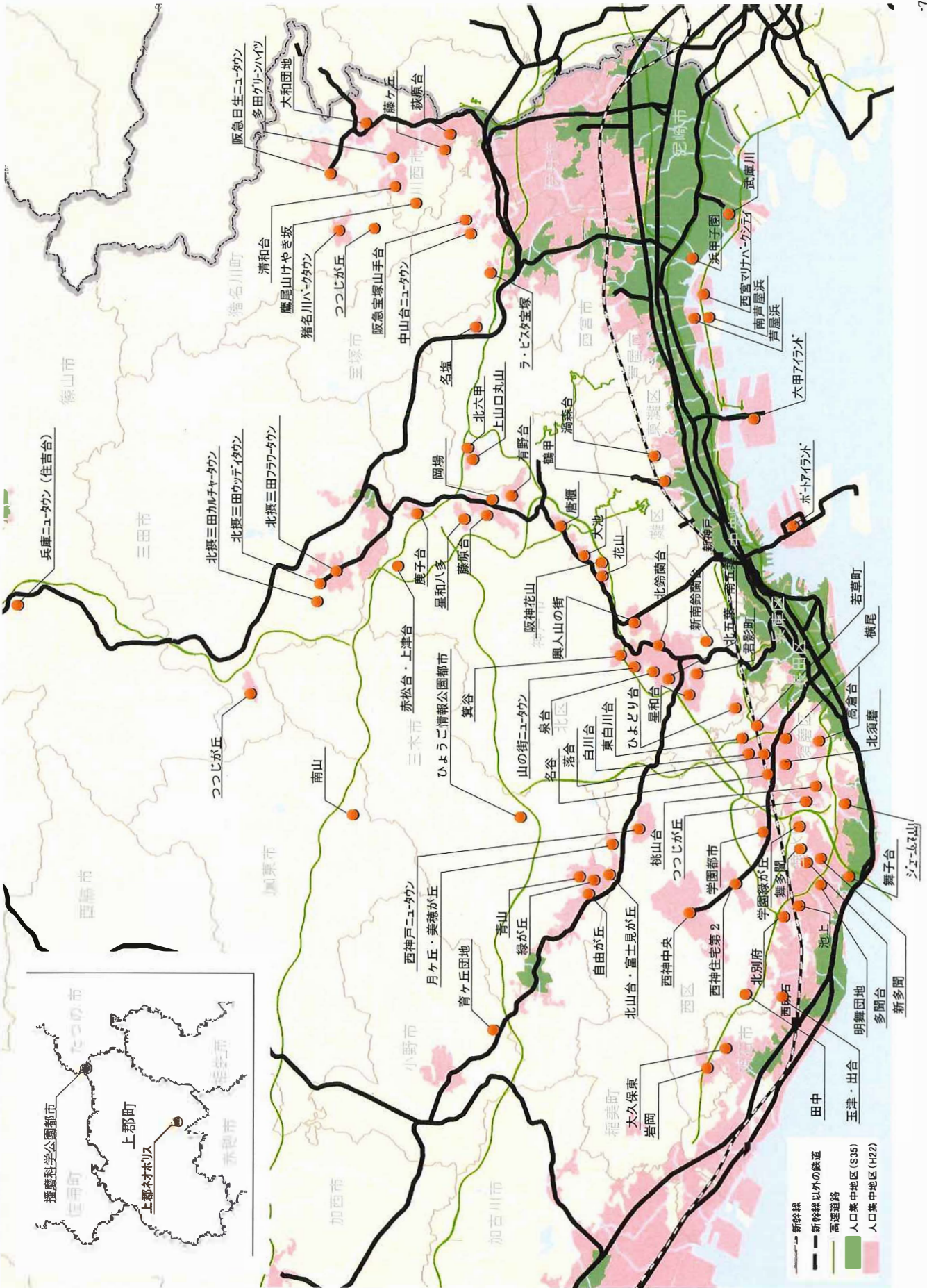
兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組

(前兵庫県住宅供給公社理事長)

武庫川学院施設部施設課 小南正雄

- 1 兵庫県下のニュータウン、オールド・ニュータウン
- 2 オールド・ニュータウンで一般に指摘されている問題
- 3 兵庫県のこれまでの取り組み
  - (1) 明舞団地の再生
  - (2) 県下の他のニュータウンへの取組
- 4 地方公共団体（特に市町）が取組む難しさ
  - (1) ニュータウンと他地域との差別化
  - (2) 問題点、再生目標（引き際）のイメージのしにくさ
  - (3) 住宅市場への働きかけの難しさ
- 5 これからの方向（個人的に）
- 6 その他（時間があれば）
  - (1) 空き家問題
  - (2) 区分所有マンション問題
  - (3) 衰退エリア、衰退事象への施策とは？（モデル事業・補助事業の限界）

<県下の大規模ニュータウンの分布図(86地区)>



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)>

(一 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・ピスタ宝塚	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	北摂三田ウッドシティ	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	つつしが丘	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	つつしが丘住宅地	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	つつしが丘	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	青ヶ丘団地	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								
44	玉津・出合	神戸市西区	185	S40	S51	S48	14,569		合計		13,648				807,817

<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 (0.0%)</b></p>	<p><b>38地区 (44.2%)</b></p> <p>○神戸市東灘区 ・渦森台</p> <p>○神戸市須磨区 ・高倉台 ・名谷</p> <p>○神戸市灘区 ・鶴甲</p> <p>○神戸市中央区 ・ポートアイランド</p> <p>○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</p> <p>○神戸市垂水区 ・ジェームス山 ・多聞台 ・つつじが丘 ・新多聞</p> <p>○神戸市西区 ・西神戸ニュータウン ・北山台・富士見が丘</p> <p>○神戸市・明石市 ・明舞団地</p> <p>○西宮市 ・武庫川 ・浜甲子園</p> <p>○芦屋市 ・芦屋浜</p> <p>○宝塚市 ・中山台ニュータウン</p> <p>○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</p> <p>○明石市 ・大久保東</p>	
	<p><b>2地区 (2.3%)</b></p> <p>○西宮市 ・西宮マリナパークシティ</p> <p>○芦屋市 ・南芦屋浜</p>	<p><b>3地区 (3.5%)</b></p> <p>○神戸市垂水区 ・舞子台</p> <p>○川西市・猪名川町 ・阪急日生ニュータウン</p> <p>○三木市 ・緑が丘</p>	
	<p><b>2地区 (2.3%)</b></p> <p>○神戸市北区 ・山の街ニュータウン ・新南鈴蘭台</p>	<p><b>14地区 (16.3%)</b></p> <p>○神戸市北区 ・興人山の街</p> <p>○神戸市須磨区 ・落合</p> <p>○神戸市垂水区 ・桃山台 ・学園緑ヶ丘</p> <p>○神戸市西区 ・池上 ・玉津・出合 ・岩岡 ・月ヶ丘・美穂が丘 ・西神中央</p> <p>○三田市 ・北摂三田フラワータウン ・つつじが丘</p> <p>○三木市 ・自由が丘</p> <p>○小野市 ・育ヶ丘団地</p> <p>○上郡町 ・上郡ネオポリス</p>	
	<p><b>19地区 (22.1%)</b></p> <p>○神戸市東灘区 ・六甲アイランド</p> <p>○神戸市北区 ・鹿子台 ・星和八多 ・阪神花山 ・岡場 ・赤松台・上津台</p> <p>○神戸市垂水区 ・舞多聞</p> <p>○神戸市西区 ・西神住宅第2 ・田中</p> <p>○西宮市 ・名塩 ・上山口丸山</p> <p>○宝塚市 ・阪急宝塚山手台 ・ラ・ビスタ宝塚</p> <p>○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</p> <p>○猪名川町 ・つつじが丘住宅地</p> <p>○三木市 ・ひょうご情報公園都市</p> <p>○加東市 ・南山</p> <p>○たつの市・上郡町・佐用町 ・播磨科学公園都市</p>	<p><b>8地区 (9.3%)</b></p> <p>○神戸市北区 ・藤原台</p> <p>○神戸市西区 ・北別府 ・学園都市</p> <p>○西宮市 ・北六甲台</p> <p>○川西市 ・鷹尾山けやき坂</p> <p>○猪名川町 ・猪名川パークタウン</p> <p>○三木市 ・青山</p> <p>○篠山市 ・兵庫ニュータウン(住吉台)</p>	

※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

# 明舞団地再生の推進

## 1 明舞団地の概要

### (1) 開発の概要

(所在地) 神戸市垂水区(狩口台、南多聞台、神陵台)、  
明石市(松が丘)

(面積) 約 197ha

(入居開始年) 昭和 39 年

(現況戸数) 11, 219 戸

(現況人口) 20, 513 人(H27 国調※)

(世帯数) 10, 086 世帯(〃)

※ 狩口台、南多聞台、神陵台、松が丘のデータ。(開発区域外である狩口台 6、7 丁目、神陵台 8、9 丁目を除く。)



明舞団地の位置

### (開発手法等)

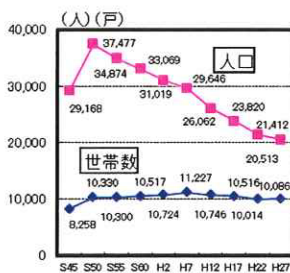
新住宅市街地開発事業 (明石舞子団地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積 161.2ha</li> <li>施行者 兵庫県</li> <li>計画人口・戸数 34,000 人・8,700 戸</li> <li>開発期間 昭和 39~44 年度</li> </ul>
一団地の住宅施設 (西舞子団地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積 19.2ha</li> <li>施行者 兵庫県</li> <li>計画戸数 850 戸</li> <li>開発期間 昭和 35~39 年度</li> </ul>
土地区画整理事業 (明石舞子北団地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積 16.8ha</li> <li>施行者 兵庫県住宅供給公社</li> <li>計画人口・戸数 3,736 人・934 戸</li> <li>開発期間 昭和 45~47 年度</li> </ul>



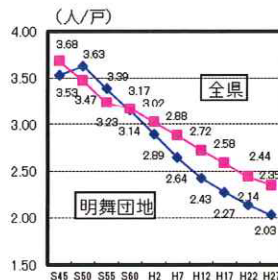
事業区域図

### (2) 人口・世帯数

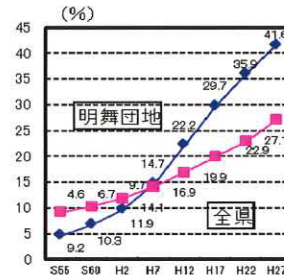
- 人口は、昭和 50 年をピーク(37,477 人)に減少、平成 27 年はピーク時の 54.7%(20,513 人)
- 世帯数は、昭和 50 年(10,330 世帯)から、ほぼ横ばいで推移
- 高齢化率(65 歳以上)は、平成 27 年には 41.6%(県平均 27.1%)〔県営住宅 46.2%(H28.12)〕
- 戸建て住宅地の一部で宅地を細分化した若年世帯向けの小規模開発



【人口・世帯数の推移】  
(明舞団地)



【世帯あたり人員の推移】  
(明舞団地及び全県)



【高齢化率(65歳以上)の推移】  
(明舞団地及び全県)

### (3) 住宅・施設

- ・ 全住宅ストックの52.7%が公的賃貸住宅（県営・公社・UR）
- ・ 集合住宅では建設後40年以上経過したものが約8割を占め、老朽化が進展

#### (住宅種別戸数と築後経過年数)

住宅種別		明舞団地	築後経過年数		
賃貸 集合 住宅	県 営	2,976戸	54%	6%	40%
	公 社	190戸	57%		43%
	U R	2,742戸	100%		
分譲集合住宅		2,856戸	95%		14%
戸建住宅		1,913戸	※不明		
その他の住宅		542戸	※不明		
住宅計		11,219戸	凡例： <div style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 40年以上 <div style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px; margin-left: 10px;"></div> 20~40年 <div style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffffff; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></div> 20年未満		

#### (中央センター及びサブセンター)

- ・ 明舞団地の生活支援サービス拠点である明舞中央センターの他、身近な生活サービスを提供するサブセンターが4箇所（明舞北・松が丘・朝霧・矢元台）配置されている。

## 2 オールドニュータウン問題

- (1) 急速で一斉の高齢化と人口減少
- (2) 画一的な空間構成・建築物の一斉老朽化
- (3) 開発者主導のまちづくり・地域住民の主体性欠如・活力低下

## 3 明舞団地再生計画（H16策定、H19改定）

### (1) 計画の意義

- ・ 県下のニュータウンで進行する、「オールドニュータウン問題」への対応モデル
- ・ 県下の一般市街地が将来直面する問題への先行対応モデル

### (2) 計画の策定主体

- ・ 兵庫県

### (3) 計画の概要

#### ①住民主体のまちづくりの推進

- ・ 住民活動を効果的に支援、コミュニティを再生
- ・ 地域住民を中心に行政等の主体が連携し、団地全体を総合的に運営する仕組みを構築

#### ②まちの軸とまちの核の再生

- ・ 「まちの軸」：中央幹線を中心にした景観形成
- ・ 「まちの核」：センター機能のリニューアルを実施

#### ③民間活用

- ・ ハード整備に当たっては、民間資金や民間活力を効果的に活用（リーディングプロジェクト）

### (4) 計画の進め方

- ・ 行政（県・市）、住宅・施設管理者（公社・UR）と地域住民等の合意のもと、「明舞団地再生計画」を策定、各々が自主的に再生事業を展開
- ・ 県は地域住民が自主的に再生・まちづくりができる枠組を構築
- ・ 県・公社はハード面からまちの再生を牽引する「リーディングプロジェクト」を実施

## (5) 具体的な取組

### ① 明舞センター地区再生事業

まちの核となる明舞センター地区について、民間ノウハウを活用した交流と連携の拠点づくりを目指し、活気とにぎわいのあるセンター機能を再生し、まちの再生を先導する。

区域	ゾーニング	整備概要
区域1	高齢者サポートゾーン	県有地売却コンペにより高齢者住宅を整備
区域2	公社住宅ゾーン	区域3の移転住宅
区域3	商業及び住民交流ゾーン	公社有地を活用し、民間コンペ方式で整備

リーディング  
プロジェクト

### ② 県営住宅再生事業

まちの軸に位置する県営住宅の建替えに当たっては、まちの景観形成を先導しつつ、「魅力と賑わい機能」「高齢者支援機能」等の機能を付加し、まちの再生を先導する。

- ・ 県営明石松が丘住宅建築工事：明舞鉄筋（638戸）の建替え

### ③ UR住宅での取組

URは、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（H19.12発表）において、明舞団地内のUR住宅を「再生（集約化）」団地として位置づけており、具体の事業計画を検討中。

### ④ 分譲集合住宅（全て公社分譲）での取組

県は、分譲集合住宅の円滑な自主再生を目指し、明舞マンション管理組合ネットワークへアドバイザー派遣等の支援を引き続き実施する。

### ⑤ 戸建住宅での取組

県は、団地内の戸建て住宅の高齢所有者を対象に、関係団体と協働して住み替えセミナーや相談会等を実施してきた。センター地区に建設される高齢者向け住宅（H23.4入居）等を活用した住み替えを促進するなど、今後とも、若年世帯の転入、地域活力の向上を目指す。

## 4 明舞団地まちづくり計画（H29策定）

### (1) 計画の意義

- ・ 県が策定した計画から概ね10年が経過し、位置づけた事業などの整備が概ね完了
- ・ 住民主体のまちづくりを更に進めるため、新たな計画を策定

### (2) 計画の策定主体

- ・ 明舞まちづくり委員会

### (3) 直面する課題

- ・ 人口減少とまちの活力の低下
- ・ ますます老朽化する住宅や施設
- ・ 高齢化率40%突破

### (4) 計画の概要

- ① 住民主体の団地運営システムの強化
- ② 若年・子育て世帯の入居促進
- ③ 住まいと暮らしのリノベーション
- ④ 高齢者の暮らしの向上

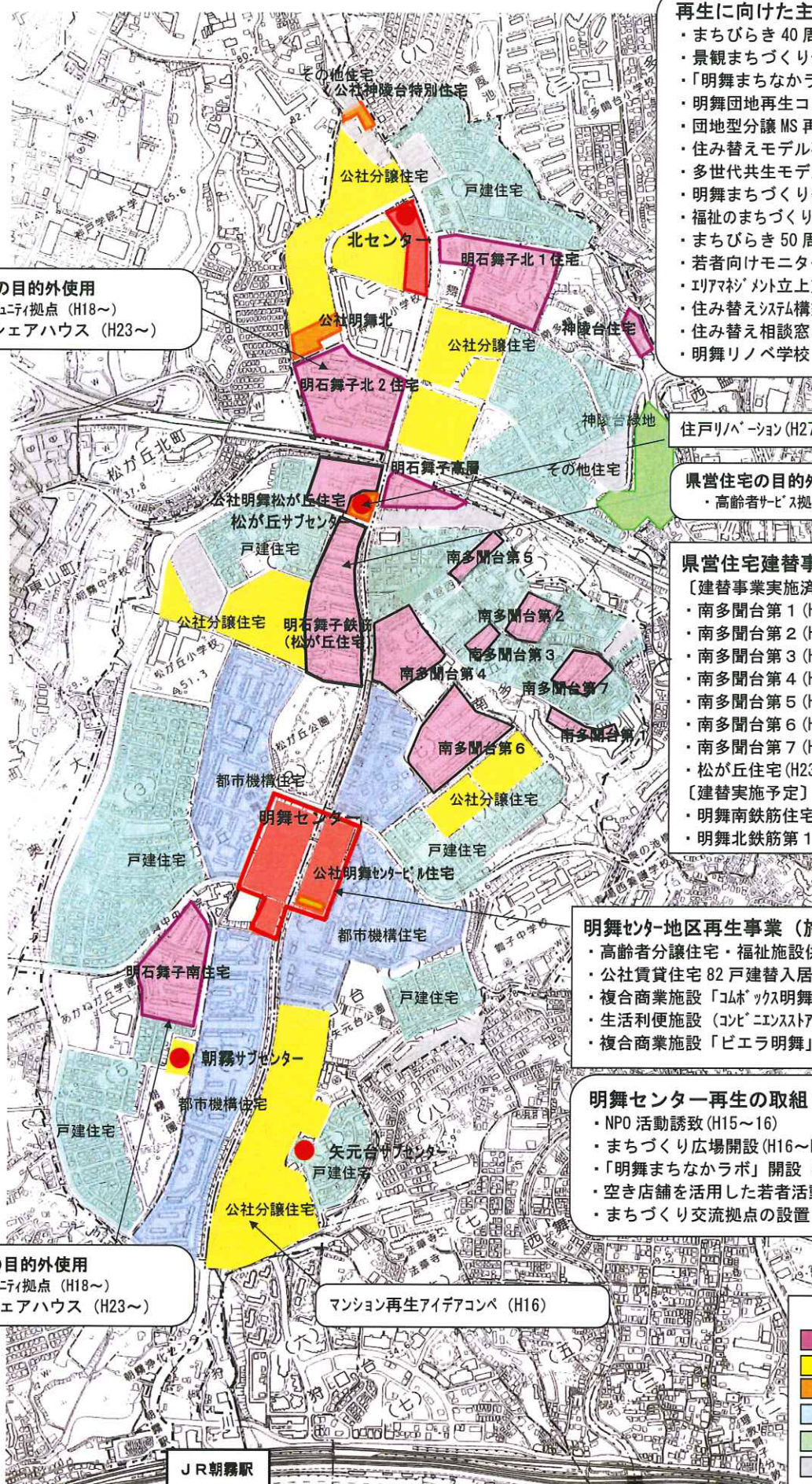
### (5) 計画の進め方

計画に掲げる基本方針、まちづくりビジョン、アクションプログラムに基づき、団地内で活動する団体・事業者・個人等のそれぞれが実施出来る活動・事業を展開する。





# 明舞団地再生これまでの主な取組



- 再生に向けた主な取り組み**
- ・まちびらき 40 周年記念事業 (H16)
  - ・景観まちづくりデザインコード (H17)
  - ・「明舞まちなカラボ」開設 (H20)
  - ・明舞団地再生コンペ (H18)
  - ・団地型分譲 MS 再生手法検討 (H18)
  - ・住み替えモデル事業 (H19)
  - ・多世代共生モデル事業 (H19)
  - ・明舞まちづくり委員会設立 (H20)
  - ・福祉のまちづくり点検事業 (H23~25)
  - ・まちびらき 50 周年記念事業 (H26)
  - ・若者向けモニターツアー (H27)
  - ・エリアマネジメント立上支援 (H28, 29)
  - ・住み替えシステム構築検討 (H28~)
  - ・住み替え相談窓口開設 (H30~)
  - ・明舞リノベ学校 (H30~)

- 県営住宅の目的外使用**
- ・地域コミュニティ拠点 (H18~)
  - ・学生シェアハウス (H23~)

住戸リノベーション (H27)

- 県営住宅の目的外使用**
- ・高齢者サービス拠点 (H18~H20)

**県営住宅建替事業**

〔建替事業実施済〕

・南多聞台第 1 (H元)	48 戸
・南多聞台第 2 (H3)	90 戸
・南多聞台第 3 (H5)	30 戸
・南多聞台第 4 (H18)	209 戸
・南多聞台第 5 (H16)	51 戸
・南多聞台第 6 (H21)	312 戸
・南多聞台第 7 (H18)	78 戸
・松が丘住宅 (H23~H28)	531 戸

〔建替実施予定〕

- ・明舞南鉄筋住宅 (H29~工事)
- ・明舞北鉄筋第 1 (H29~設計)

- 明舞センター地区再生事業 (施設整備)**
- ・高齢者分譲住宅・福祉施設供用 (H23~)
  - ・公社賃貸住宅 82 戸建替入居 (H23~)
  - ・複合商業施設「コムボックス明舞」開業 (H25. 3 月)
  - ・生活利便施設「コンビニエンスストア」開業 (H26. 3 月)
  - ・複合商業施設「ピエラ明舞」開業 (H30. 11 月)

- 明舞センター再生の取組 (空き店舗活用)**
- ・NPO 活動誘致 (H15~16)
  - ・まちづくり広場開設 (H16~H28. 3)
  - ・「明舞まちなカラボ」開設 (H20~)
  - ・空き店舗を活用した若者活動拠点 (H23~H25)
  - ・まちづくり交流拠点の設置 (H28. 3~)

- 県営住宅の目的外使用**
- ・地域コミュニティ拠点 (H18~)
  - ・学生シェアハウス (H23~)

マンション再生アイデアコンペ (H16)

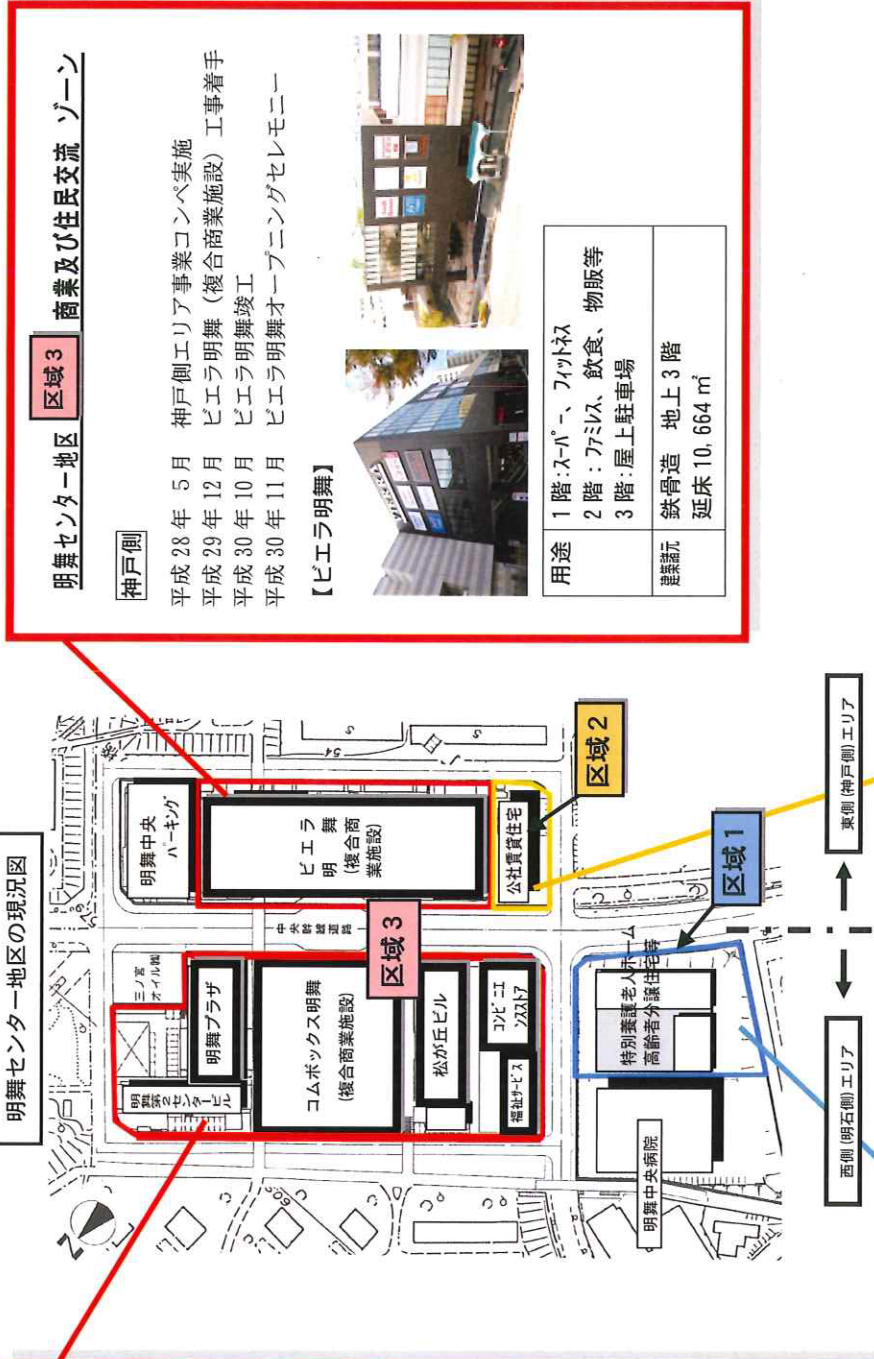
**凡例**

〔ピンク色〕	県営住宅
〔黄色色〕	公社住宅 (分譲)
〔オレンジ色〕	公社住宅 (賃貸)
〔青色色〕	機構住宅 (賃貸)
〔緑色色〕	戸建住宅
〔灰色色〕	その他の住宅

JR朝霧駅

## 明舞センター地区再生事業の状況

「明舞団地再生計画」に基づき、民間ノウハウを活用した交流と連携の拠点づくりを目指し、活気にぎわいのあるセンター機能を再生する。



**明舞センター地区 区域3 商業及び住民交流ゾーン**

既存商業機能の再生や住民交流機能の整備を目指し、民間ノウハウや資金を活用して、明石側から段階的に整備事業コンペで選定された事業者が公社より事業用定期借地し、自らの資金で新施設(複合商業施設)やコピエニスト7等生活利便施設を整備

**【明石側】**

- 平成25年3月 コムボックス明舞(複合商業施設) 開業
- 平成25年3月 コピエニスト7等生活利便施設の事業コンペ実施
- 平成25年度 松が丘ビル改修(平成26年5月開業)
- 平成26年度 コピエニスト7開業(平成26年3月)
- 平成26年度 明舞プラザ改修(平成27年3月開業)

**【コムボックス明舞】**

用途	コムボックス明舞(複合商業施設) (1階:スーパ、2階:金融・物販 3階:医療、駐車場 4階:屋外駐車場)
建築諸元	鉄骨造 地上4階 延べ面積約10,000㎡

**明舞センター地区 区域3 商業及び住民交流ゾーン**

**【神戸側】**

- 平成28年5月 神戸側エリア事業コンペ実施
- 平成29年12月 ピエラ明舞(複合商業施設) 工事着手
- 平成30年10月 ピエラ明舞竣工
- 平成30年11月 ピエラ明舞オープンニングセレモニー

**【ピエラ明舞】**

用途	1階:スーパ、フィットネ 2階:ファミレス、飲食、物販等 3階:屋上駐車場
建築諸元	鉄骨造 地上3階 延床10,664㎡

**明舞センター地区 区域1 高齢者サポートゾーン**

病院や高齢者大学に近接する立地を生かし、高齢者の生活や安心の拠点・住替えの受皿とするため、事業コンペで選定された事業者が県より土地を購入し、自らの資金で高齢者サポート住宅を整備

- 平成20年7月 事業コンペにより事業者決定
- 平成21年11月 工事着手
- 平成23年4月 施設運営・入居開始

用途	高齢者向け分譲住宅(102戸)・特別養護老人ホーム(80床) コミュニティ施設(20床)・デイサービスセンター・地域交流施設
建築諸元	RC造 地上10階地下1階 延べ面積約13,000㎡

**明舞センター地区 区域2 公社住宅ゾーン**

公社自主事業により、区域3(神戸側)の既存公社賃貸住宅(80戸)の受皿住宅を整備

- 平成20年3月 コンペにより設計施工者選定
- 平成21年8月 工事着手
- 平成23年4月 入居開始

用途	高齢者向け優良賃貸住宅(60戸) 一般賃貸住宅(22戸)
建築諸元	RC造 地上13階 延べ面積約5,000㎡

## ガイドラインの目的

- 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、ニュータウンの再生に取り組んでいくことが求められています。
- 本ガイドラインは、地域住民自らが団地の課題を把握し、目指すべき姿を考えながら、市町や民間事業者と連携して再生に向けた取組が始められるよう、プロセスや合意形成の手法、参考となる取組事例や行政の支援策を示し、再生の取組を進める際のよりどころとして活用されることを目的としています。

県では、今後、市町との連携のもと、本ガイドラインの普及を図り、ニュータウン再生の取組を支援していきます。

## 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

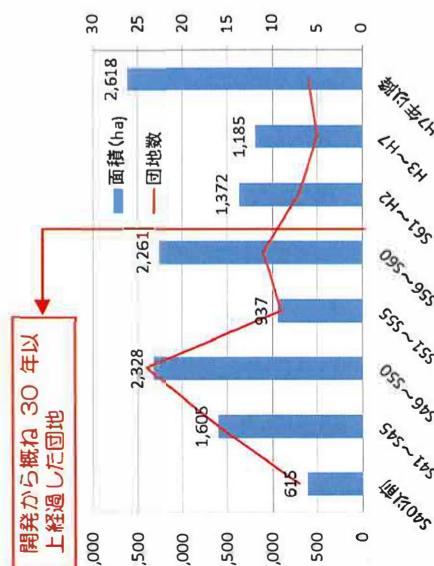
- ・ 高度経済成長期の都市部への人口流入の受皿として開発
- ・ 計画的開発により公共施設等が整った閑静な住宅街
- ・ 広い区画、豊かな自然環境、起伏に富んだ地形が特徴



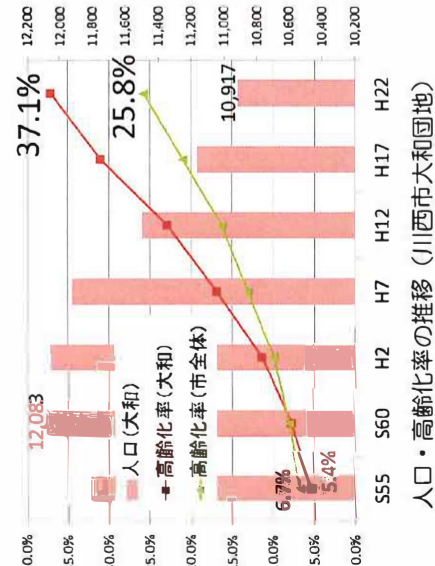
明舞団地

### 2 ニュータウンの状況

- ・ 県下の大規模ニュータウンは86団地（神戸市内が約半数）
- ・ 公的開発が約半数、人口・規模は市街化区域の約2割を占めている
- ・ 開発から概ね30年以上経過したニュータウンでは、人口減少や少子・高齢化が顕著
- ・ 市町におけるニュータウン再生に向けた政策的な取組は少ない



県下のニュータウンの入居開始年度別団地数及び面積



ニュータウンの人口構成  
資料：平成22年3月国土交通省「人口減少社会における郊外住宅団地等の再生・転換方策の検討に関する調査報告書」

## 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

- 人口構成、世帯構成の変化**
  - ・ 親世代の高齢化や子世代の流出による人口減少・少子高齢化
  - ・ ファミリー世帯から単身世帯まで世帯構成が多様化
- 郊外需要の低下と住宅需要の多様化**
  - ・ 都心回帰に伴う郊外需要の低下
  - ・ 新築から中古住宅リフォームまで住宅需要が多様化
  - ・ 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
- 交通需要や移動手段の変化**
  - ・ 通勤者の減少等による公共交通需要が低下
  - ・ 公共交通以外の移動手段の進展
- ライフスタイルや価値観の多様化**
  - ・ 共働き世帯の増加による子育て支援ニーズの増大
  - ・ 高齢期の新たな住まい方の提案 (CCRC 構想)
  - ・ ICTによる情報発信や場所と時間にとらわれない働き方
  - ・ 大型商業施設の出店等の購買方法の多様化による地域商店等の衰退



高齢世帯の居住する住宅の規模 (県全体)



閉鎖店舗が目立つ施設 (イメージ)



管理不全の空き家 (イメージ)

### 2 ニュータウンの新たな課題

- 地域活力の維持・向上**
  - ・ 元気高齢者をはじめとする新たな担い手の発掘
- 様々な世帯のニーズに対応した住まいの供給**
  - ・ 若年世帯に魅力的な住まいの提供
  - ・ 高齢世帯と住まいのミスマッチの解消
  - ・ 一定年数経過した住宅の更新や空き家等の活用
- 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**
  - ・ 交通利便の確保、身近な雇用環境や生活利便施設の確保
  - ・ 施設の老朽化・商業地の衰退への対応
- 子育て世帯の流入を促す子育て環境のさらなる充実**
  - ・ 子育て・教育環境の充実
  - ・ 仕事と子育ての両立を可能とする環境の整備

## 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

- ① 良好な住宅地であり次世代への財産
- ② 少子高齢化の進展による急激な衰退化が懸念
- ③ 地域活力のあるうちに再生への着手が必要

### 2 再生の方向性

- ① 住みたくなくなる、交流しなくなる「まちの魅力」の創出
- ② 若年世帯 (新婚・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の整備

### 3 団地再生の担い手となる主体

- 【地域組織等】 自治会、商店街、社会福祉協議会、NPO 等
  - 【民間事業者】 鉄道、バス、住宅、小売店舗等
  - 【行政】 市町・県
- ※ 公的賃貸住宅を管理する住宅供給公社、UR 都市機構

＜団地再生の主体と役割分担＞



# 兵庫県ニュータウン再生ガイドラインの概要 (2/2)

## 4 団地再生の進め方

### 1 団地再生の進め方（地域の実情によって異なるが、一般的な進め方を例示）

#### STEP 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  
（収集情報） 立地状況、人口・世帯、住宅・施設、コミュニティ、住民意向等  
（収集方法） 統計調査結果、アンケート・ヒアリング、実態調査、ワークショップ等
- ② 「強み」と「弱み」を発見する  
「団地カルテ」の活用により、団地を客観的に捉え、再生の方向性を見極める



ワークショップ（イメージ）

< 団地カルテについて >

地域住民等がワークショップ等により再生に向けた検討を進める際に情報を共有するためのツール（カルテの内容）

- ・ 立地状況（公共交通、生活利便施設の立地等）
- ・ 人口・世帯の状況（年齢層、転入・転出者等）
- ・ 住宅の状況（住宅種別、空き家の状況等）
- ・ 団地の評価（強み・弱み）（買物、教育、医療・福祉サービスの評価等）

#### STEP 2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える

- ① 10年先を見据えて将来の姿（ビジョン）を描く  
（目標） 住みたくなくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出  
若年世帯（新婚・子育て世帯等）の呼び込み  
高齢期にも安心して暮らせる住環境の整備
- ② 目標の実現に向けた取組方針を設定する



移動支援（イメージ）



地域交流（イメージ）

主な視点	取組方針
地域力	・ 地域を育てる多様な担い手の確保（NPO、大学、元高齢者等）
住まい	・ 高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保 ・ 若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案 ・ 空き家・空き地の適正な管理及び活用
生活環境	・ 地域の交流拠点の創出（商業施設誘致、文化活動拠点等） ・ 地域住民の日常を支えるサービスの確保 ・ 新たな雇用・ビジネスの場の創出
子育て・教育	・ 子育て世帯に優しい住まいや教育環境の充実
郊外地環境	・ 郊外ならではの環境の保全・創出 ・ 安心・安全な住宅地の形成

#### STEP 3 できる取組から始めてみる

- ① 取組方針に沿って、具体的な取組を選択する  
・ 取組メニュー例を参考に取組を検討する
- ② 実施に必要な事項の確認  
・ 実施主体の確保、対象ニーズの確認、費用の確保
- ③ 検討結果の取りまとめと取組実施後の評価・検証  
【取りまとめ】 団地の強み・弱みの整理、目標と取組方針、実施する取組及び関係主体・役割分担  
【評価・検証】 PDCAサイクルの実施による評価と検証



### 2 団地再生を進めるための体制の構築

- (1) 推進体制の構築
  - ・ 関係主体が合意形成を図るための体制は必須
  - ・ 自治会等の既存組織の活用や新たな組織の構築が必要
  - ・ 組織には、透明性、実行力、柔軟性が重要
- (2) 合意形成の進め方
  - < 合意形成の主な手法 >
  - ① 会合・ミーティング
  - ② ワークショップ
  - ③ 全体会議・総会
  - ④ シンポジウム
  - ⑤ 事例見学会

## 県及び市町の主な支援施策

### 【ニュータウンの再生に活用できる施策】

※の事業は、神戸市、尼崎市、西宮市、姫路市のニュータウンを除く（ただし、明舞団地は対象）

再生の機運づくり	○ 再生コーディネーター派遣事業※ 団地再生への機運を高めるため、コーディネーターを派遣 ○ 再生計画策定等支援事業※ ワークショップ等を行い団地再生へ向けた検討や計画策定を支援するコンサルタントを派遣
地域力の向上	○ 域学連携促進事業※ 大学や高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の経費を補助等
住まいの確保の支援	○ 転入者住宅改修工事利子補給事業※ 団地への転入者が、既存住宅を取得して改修する際に利用するローンに対する利子補給 ○ 高齢者住み替え支援事業※ 高齢者が、現に居住している住宅を改修し、若年世帯等に賃貸する場合に改修費を補助等
生活環境の充実	○ 空き家活用支援事業※ 一戸建ての空き家を住宅・事業所・地域交流拠点として活用するための改修費等を補助 ○ ふるさと起業・移転促進事業 県内で起業するUJIターナー等に対し、新規事業開発や新事業展開に係る経費を補助 ○ 用途地域の見直し 弾力的な土地利用による賑わい施設の立地誘導等のために用途地域の柔軟かつ適切な見直し等
子育て・教育環境の充実	○ 子育て向け賃貸住宅供給支援事業※ 事業者等が空き家等を新婚・子育て世帯向けに賃貸する場合に買取費や改修費を補助 ○ 地域祖父母育成モデル事業 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の推進等
豊かな環境づくり	○ 県民まちなみ緑化事業 校園庭・ひろばの芝生化などの費用を助成 ○ 防犯カメラの設置補助事業 地域団体が防犯カメラの設置に要する経費を助成等

### 【上記のほか、全県的な施策として取組を進める事項】

- JTI（一社）移住・住みかえ支援機構）との連携強化
- 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
- 金融機関との連携による住宅に関連した新たな金融商品の検討等

### （参考）明舞団地における再生の取組事例

#### センター地区の商業施設の更新



老朽化したセンター地区の商業施設を、地域のニーズに応じた複合商業施設へと更新

#### 遊休地への高齢者施設の誘致



高齢化に対応するため、高齢者向け住宅・特別養護老人ホーム・デイサービス等を誘致

#### 県営住宅の建替えと交流拠点の整備



老朽化した公営住宅を建て替えるとともに、コミュニティプラザを配置し、地域の賑わいを創出

#### 近隣の大学等との連携



#### 住民の交流機会の創出



#### リノベーションモデル住宅の公開



老朽化した分譲マンションの所有者等を対象とした住戸の改修モデルを公開（公賃貸住宅を使用）

R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第3回研究会 「ひまわり」の活動：“食”から広がる  
地域のつながり（事例調査②）



# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第3回研究会（勉強会）

日 時 令和元年7月24日（水） 16：00 ～ 18：00  
場 所 明舞団地 みなくーる明舞

### 議事次第

開会（事務局）	16：00
(1) ご挨拶・講師ご紹介等（三好先生）	16：00～16：05
(2) ミニ講演 「ひまわりの活動」 講師：（NPO）ひまわり会 入江 一恵さん	16：05～17：00
(3) 意見交換	17：00～17：50
(4) その他（今後の予定等）	
閉 会	18：00

以 上

## R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

### 第3回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年7月24日（水） 15：30 ～ 18：30

場 所：明舞団地 みなくーる明舞 会議室

テーマ：「ひまわり」の活動

出席者：

<講師> NPO ひまわり会 ふれあいお食事処 明舞ひまわり 理事(前代表) 入江 一 恵 氏  
" " " 代表 大石 鈴子 氏  
みなくーる明舞 代表 大西 東洋司 氏

<委員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授  
伊丹 康二 武庫川女子大学 准教授  
松原 茂樹 大阪大学大学院 准教授

<オブザーバー> 兔本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生

<事務局>

三安 康德 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

- ・ふれあい食事処ひまわり
- ・松が丘ふれあいマップ
- ・食からつながる地域のつながり
- ・明舞団地まちづくり計画



【入手資料】

わたしたちのあゆみ

- 2003年 10月 兵庫県が明舞団地の再生とコミュニティ活性化事業の一環としてNPOによる団地再生モデル事業を募集。NPO ひょうご農業クラブが応募し助成金を得て、明舞センター内の空き店舗に食堂を開設。NPO ひまわり会は同クラブと連携して10月末「よりあいクラブ明舞」を開設、ふれあい食事処と有機野菜の販売事業を開始
- 2004年 1月 配食サービスを開始。ミニ・デイサービスを開始。
- 2004年 4月 「ふれあいお食事処 明舞ひまわり」と改称シンボルマーク採用。
- 2004年 7月 「明舞まちづくり広場」開設に伴い本格的に地域交流事業に参加。
- 2005年 9月 地域諸団体や行政との協働で年末年始イベント実施。垂水区魅力アップ事業活動助成を受ける。木口ひょうご地域振興財団より助成金を受ける
- 2006年 12月 「食のフェスタ」を実施
- 2007年 独立行政法人福祉・医療機構（WAM）より助成金を受ける。1日100食体制へ。
- 2008年 3月 大阪ガスグループ福祉財団より助成金を受ける。
- 2009年 8月 神戸ソーシャル・ベンチャー審査員特別賞受賞される。
- 2010年 5月 木口ひょうご地域振興財団より助成金を受ける。
- 2010年 6月 明石市が「給食サービスのあり方検討懇話会」設置、入江代表が委員としてひまわりの活動を報告。後日、委員全員が『ふれあい食事処明舞ひまわり』へ現場視察
- 12月 明石市長に「上記懇話会のまとめ」提出
- 2010年 12月 「食事サービスセミナーin ひょうご」全国集会を神戸市勤労会館で開催ひまわりから活動報告。
- 2011年 10月 みずほ教育福祉財団より配食用小型電気自動車が増える。
- 2012年 10月 明舞安心地区推進協議会設立、在宅福祉拡充のため「安心ミニシティ」開始。ひまわりは食のセミナー実施
- 2012年 10月 ひまわり募金箱開設、東日本大震災被災地の福島市・南相馬市・宮城県石巻市へ継続して支援活動を行う。
- 2012年 12月 「第14回人間サイズのまちづくり知事賞」を受賞
- 2013年 6月 「平成25年度まちづくり功労者国土交通大臣表彰」を受賞
- 2014年 4月 「ふれあい食事処明舞ひまわり」として松が丘ビルに移転。厨房部門専有、食堂部門「松が丘コミュニティ交流ゾーン」をレンタルで活動開始。一日170食体制へ。兵庫県・明石市から助成を受ける。
- 2014年 6月 新築店舗活動開始記念のお披露目会開催
- 2014年 6月 地域住民へお披露目として「食の祭典」を開催。展示・調理デモ・試食・食品テスト・食事会、野菜販売などで賑わう。
- 2014年 9月 明石市と見守り協定締結

ふれあい食事処

明舞ひまわり



「食べることは生きること」  
「食」をとおした福祉コミュニティづくり  
誰もが住みなれた地域でくらし続けるために



【アクセス】

JR朝霧駅⇄山陽バス:市バス  
(明石駅行き以外のバスに乗車)  
バス停:明舞センター前



〒673-0862  
明石市松が丘2丁目3-7 松が丘ビル1階  
TEL:078-913-7784  
<http://npohimawari.jugem.jp/himawari-a@wine.ocn.ne.jp>

◇「食」をとおした福祉コミュニティづくり◇  
～わたしたちのめざすもの～

- おいしいものを食べて、元気で長生きをしたい
- 旬の食材をたっぷり使って、安心・美味・栄養の三拍子揃った、からだにやさしい食事を提供したい
- 生産者、調理する人、食べる人が互いに思いやるふれあいの場、こころの通う場をつくりたい
- 多世代の交流とふれあい、地域創生の要として、「食」の支援をつなぐ力に

◇わたしたちの事業と活動◇

\*ふれあい食事処 日替わり定食

※ふれあいお食事処 日替わり定食

- 営業日:月・火・木(祝日も除く)
- 営業時間 9:00~17:00
- ★食事の時間 11:00時~13:00
- ・日替わり定食 600円
- ・コーヒー・紅茶 150円
- 食事とセットの場合 100円



- \*からだにやさしい手づくり弁当お弁当(昼)700円~(昼夕共ご希望の場合夕食:750円~)
- 配達日:月・火・木(祝日も除く)
- 配達地域:明舞団地およびその周辺(車で10分程度の地域)
- 配達時間:昼 11:30~12:30  
夕 16:30~17:30
- ご相談・お申込み
- 電話 078-913-7784 明舞ひまわり



◇地域活動◇

☆食と健康の情報発信と啓発

- 松が丘コミュニティ交流ゾーン及びロビーでの展示・食品テスト・ヘルシー料理の解説と実演・試食
- 男性料理教室の開催 (食育と交流)
- ふれあいキッチンひまわり料理教室(ひきこもりからふれあいと交流へ)

☆明舞地域の活動団体や行政との協働による団地活性化イベントの実施  
クリスマスフェスタ・スプリングコンサート・明舞サマーイベント他  
☆上記以外の活動団体とのネットワークによる学習会・イベント  
明石市ボランティア連絡会・ひょうごん福祉ネット・地域ケア会議

◎ボランティアと会員を募集しています◎

☆調理ボランティア

(定食・配食用弁当の調理、準備)  
A★ 8:30~16:00  
B★ 14:00~18:30

☆カーボランティア

(お弁当を高齢者宅へ配達)  
昼★ 11:00~12:30  
夕★ 16:00~18:00

☆地域活動支援スタッフ  
(イベント等の企画運営)



無農薬野菜の販売



☆正・賛助会員の募集

正会員:「明舞ひまわり」の運営に参加して下さる方。  
年会費1口 5000円  
賛助会員:「明舞ひまわり」の活動と事業を応援して下さる方。  
年会費1口 3000円

# 松が丘ふれあいマップ

地域の皆さんの  
いろいろな活動を  
紹介します!



第一松が丘 岡野靖彦氏 画

## マークの説明

その地域の人のみ参加できる

- 🏠 …自治会
- ❤️ …ボランティアグループ・ふれあい会食
- ☕️ …ふれあい喫茶
- 👴👵 …60・70歳以上・高齢クラブ

😊 …誰でも参加できる

🌿 …特定の人に参加できる

**1** 東山町自治会  
🍳 キッチンcafe LOVE

**2** 朝霧北コミセン

**3** 松が丘3丁目自治会  
❤️ 松が丘3丁目ボランティアグループ  
👴👵 三寿会(高齢クラブ)  
🌿 さんさんサロン

**4** 明舞南泉住自治会  
👴👵 健寿会

**5** 朝霧コミセン  
😊 あさぎり・おおくら  
🏠 地域総合支援センター

**6** 第一互寿会(高齢クラブ)  
👴👵 第二互寿会(高齢クラブ)

**7** 松が丘5丁目あさぎり自治会  
❤️ 松の実会(高齢クラブ)

**8** 朝霧公園  
😊 グラウンドゴルフ  
😊 ラジオ体操  
😊 バードウォッチング  
😊 ターゲット・バードゴルフ

**9** 松が丘朝霧住宅自治会

**10** 松が丘4丁目自治会  
👴👵 栄寿会(高齢クラブ)

**11** NPO明舞いまわり  
😊 地域支え合いの家いまわり  
😊 松が丘コミュニティ交流ゾーン

**12** 明舞保健室

**13** みなく〜る明舞

**14** 明舞第2センタービル  
🏠 住宅自治会  
👴👵 明寿会(高齢クラブ)

**15** 松が丘2丁目自治会  
❤️ 子ども会  
☕️ まつにカフェ  
❤️ 松が丘2丁目友愛

**16** 松が丘公園  
😊 大極拳  
😊 グラウンドゴルフ  
😊 ラジオ体操

**17** 泉宮松が丘自治会  
❤️ こども食堂(子どものみ)

**18** 松が丘ショップ  
🏠 住宅自治会

**19** 第一松が丘自治会

**20** 松が丘いきいき会  
🏠 松が丘公社住宅自治会  
🏠 松が丘1丁目極人住宅自治会

**21** 松が丘北町自治会  
🏠 パレス朝霧自治会  
🍷 北町ふれあいサロン

制作・発行 松が丘校区まちづくり協議会  
地域支え合いの家いまわり  
発行日 平成30年5月

活動内容		平成30年3月末資料	
活動名称・場所・連絡先・活動日時	活動内容	活動名称・場所・連絡先・活動日時	活動内容
民生児童委員 ★松が丘小学校区、明石市	●ひとり暮らしの安否確認と相談●住民の困りごとの受け皿と関係機関につなぐ●ボランティアグループに協力する●スクールガードに協力する	●めいまい保健室 ★清水クリニック(2丁目3-7松が丘ビル090-1225-3861)(活動時間のみ) ●月曜・水曜・木曜・金曜(変更あり) ●毎日10:00~12:00 13:00~15:00	●介護、医療、福祉についての相談●各種セミナー ●体操教室(月曜)●在宅医療相談
1 東山町自治会 ★年度自治会長に連絡	●スクールガード●一斉清掃(5・10月)●人権DVD鑑賞●役員会(第3日曜日)●ハロウィン(子供にお菓子を配る)●年末パトロール(12/27,28)●クリスマス会、子ども会(合同)●まち協参加	●みなくる明舞 ★明舞まちづくり交流拠点(2丁目2-6) TEL 962-5444 ●毎日10:00~17:30開放	●地域活動(明舞祭・お餅つき)●大学と協働●福み物、着付リメイク、トールペイント、中国残留帰国者の日本語教室、環境21、かすみ草サロンなど●まちを楽しむ研究所(県・公社事業)●パソコンサポート(学生)
2 キッチンcafeLOVE ★須賀自宅 ●第2月曜14:00~16:00祝日第3月	●自己紹介、趣味等を聞き、それから話題を広げている●大人の塗り絵、工作、カラオケ	14 明舞第2センタービル住宅自治会 ★第2センタービル憩いの家(2丁目2-11)★年度自治会長に連絡	●ごみ出しの整理、住宅内の管理・清掃・住民の安否確認●まち協参加
朝霧北コミセン ★大蔵谷奥4-1 TEL 913-0633 月曜・祭日・年末年始休館 ●9:00~21:00(日曜17時)	●貸会議室●17サークル活動 ●詳細はコミセンに問い合わせ	15 明舞明寿会(老年クラブ) ★第2センタービル憩いの家(2丁目2-11)★年度会長に連絡	●月例会(誕生会を兼ねる)童話、詩吟、ビデオ ●映画会●花見会
3 松が丘3丁目自治会 ★さんさんハウス(5丁目1-3 111号室 南泉住3号棟)を中心に ●年度自治会長に連絡	●お花見●春秋の一斉清掃●スクールガード●日帰り旅行●ちびっこ公園の管理●敬老の日のお祝い●人権学習●役員会(偶数月の第2土曜)●3世代クリスマス会●まち協参加●月1回サンサンサロン●敬老の日の赤飯の配布●3世代クリスマス会●高齢者対象の食事会●廃品回収●まち協参加●食事会(3月末)●例会(3か月に1回)	16 明舞明舞団地(公園)松が丘2丁目自治会 ★集会所(2丁目5番地B31号) ★年度自治会長に連絡	●春秋の団地内一斉清掃●夏の地蔵盆●冬のもちつき大会●サークル活動(まっぼくり 第3水 10:00~12:00)
3 松が丘3丁目ボランティアグループ ★さんさんハウス(5丁目1-3 111号室 南泉住3号棟)を中心に	●3世代クリスマス会(12月)(自治会・子ども会・ボランティア・青年クラブ合同)	17 松が丘2丁目友愛 ★集会所(2丁目5番地B31号) ★年度会長に連絡	●夏休みラジオ体操、クリスマス会、地蔵盆でゲームなど●居場所作りを目的としたふれあい喫茶
三寿会(老年クラブ) ★さんさんハウス(5丁目1-3 111号室 南泉住3号棟)を中心に	●60歳以上●三寿会だより・慶弔・見舞役委員会●ボランティア基金積立●社会奉仕の日(公園清掃など)●懇親会●囲碁クラブ・グラウンドゴルフ・ウォーキング・初詣パステア●3世代クリスマス会●まち協参加	18 松が丘公園 ★松が丘公園内	●太極拳●グラウンドゴルフ●ラジオ体操(毎日6:30~6:50)
4 明舞南泉住自治会 ★南泉住自治会集会所 平日13:00~16:00数人常駐 TEL 913-6437 ●毎月第3水曜日定例会	●毎月第3水曜日定例会：現状報告、問題点等定例会にて相談・解決●各棟毎週：周辺清掃・ごみ当番輪番制●スクールガード●メタボ体操(明石市公認)●グラウンドゴルフ●日帰りバス旅行●まち協参加●年末パトロール	19 県営松が丘自治会 ★1号棟1階南角集会所(1丁目2) ★3号棟集会所(ミニ体育館) ★年度自治会長に連絡	●役員会・理事会(各月1回)●朝の挨拶運動●あゆみの会：カラオケ・手芸・工作・体操●年2回大掃除・年2回花の植え替え●年末火の用心(子ども中心)●各棟で棟自治会月1回会議●スクールガード●まち協参加
5 健寿会 ★南泉住自治会集会所 平日13:00~16:00数人常駐 TEL 913-6437 ●毎月第3木(13:00~)	●60歳以上会員35名程度●定例会●カラオケ、囲碁、将棋●茶話会●グラウンドゴルフ	20 松が丘丘ショップ自治会	●お昼ご飯を子どもと一緒に作って食べ、ゲーム
5 朝霧コミセン ★5丁目7-1 TEL 912-7084 月曜・祭日・年末年始休館 ●9:00~21:00(日曜17時)	●貸会議室●43サークル活動 ●詳細はコミセンに問い合わせ	21 第一松が丘自治会 ★第一松が丘自治会集会所(1丁目21-9A101) ★年度自治会長に連絡	●ひとり暮らしの方の安否確認●非常時の連絡先の確認●クリーンディ●パトロール●まち協参加
5 あさぎり・おくら地域総合支援センター ★5丁目7-1 TEL 915-0091 ●255~17:40土日・祭日・年末年始休館	●福祉一般相談業務	22 松が丘丘いきいき会 ★松が丘丘いきいき会集会所 TEL 919-4890★年度会長に連絡 ●第3火曜日 14:00~16:00	●70歳以上のひとり暮らし、80歳以上の方、障害のある方 ●ふれあい会食(月2回)●ミニシアター●バス旅行(年1回) ●クリスマス会●バザー(年1回)●ふれあい訪問
6 第一互寿会(老年クラブ) ●第2互寿会(老年クラブ) ★朝霧コミセン・朝霧公園 ★年度会長に連絡	●60歳以上会員●親睦サロン(食事・ゲーム)年2回 ●カラオケ唄おう会(毎月第2火曜)●グラウンドゴルフ会(毎週水曜・金曜)●自治会・松の実会●まち協参加	23 松が丘丘丘丘自治会 ★松が丘丘丘丘集会所 TEL 919-4890 ★年度自治会長に連絡	●役員会・幹事会●スクールガード●地蔵盆●まち協参加
7 松が丘5丁目あさぎり自治会 ★朝霧コミセン ★年度自治会長に連絡	●地域の交流会を計画(11月・2月)●役員会(月1回) ●人権研修会(10月)●個別支援・春の清掃●まち協参加	24 松が丘丘丘丘自治会 ★松が丘丘丘丘集会所 TEL 919-4890 ★年度自治会長に連絡	●役員会●スクールガード当番●地蔵盆●まち協参加
7 松の実会(松が丘5丁目あさぎり自治会) ★朝霧コミセン 教養室 ●第4水曜日13:30~16:00	●松の実会だより月1回●サロン●ふれあい訪問(年1回) ●商品回収(第2水曜日)●食事会(年2回)	25 松が丘丘丘丘自治会 ★松が丘丘丘丘集会所 TEL 919-4890 ★年度自治会長に連絡	●役員会●スクールガード当番●地蔵盆●まち協参加
8 朝霧公園	●グラウンドゴルフ●バードウォッチング●ラジオ体操(夏休みだけ) ●ターゲット・バードゴルフ	26 松が丘丘丘丘自治会 ★松が丘丘丘丘集会所 TEL 919-4890 ★年度自治会長に連絡	●役員会●スクールガード当番●地蔵盆●まち協参加
9 松が丘朝霧住宅自治会 ★年度自治会長に連絡	●総会●年2回大掃除●消防訓練●自治会内の花の植え替え●まち協参加	27 パレス朝霧自治会 ★パレス朝霧集会所 (松が丘北町3784-13) ★年度自治会長に連絡	●まち協参加●管理組合中心(毎月1回管理組合委員会)
10 公園松が丘4丁目自治会 ★4丁目集会所(4丁目2-A20) TEL 917-8060 ★年度自治会長に連絡 ●毎月第4土曜19:00~	●新聞の発行●団地内の清掃●夏祭り●もちつき大会●年末の夜回り●スクールガード●日帰り旅行●サークル活動(パッチワーク、ハーモニカ、お針箱、グラウンドゴルフ、カラオケ)●まち協参加●ボエムの会(民生委員)	28 北町ふれあいサロン ★パレス朝霧集会所 (松が丘北町3784-13) ★年度代表に連絡 ●毎月第3水曜日10:00~11:30	●高齢者の交流と居場所づくり●お茶お菓子でおしゃべり会・頭の体操・情報交換・介護関係の話やミニミニ講座
11 NPOひまわり会 ★ひまわり・松が丘コミュニティ交流ゾーン(2丁目3-7松が丘ビル) TEL 913-7784 ●月・火・木・金	●ふれあい食堂●配食(昼・夜)声かけ・見守り●明舞サポーター会議協働(明舞祭など)●まち協参加	29 松が丘丘丘丘自治会 ★3丁目1-10 月曜・祭日・年末年始休館 TEL 918-2510 ●9:00~21:00(日曜17時)	●貸会議室●松が丘丘丘丘まちづくり協議会・スポーツクラブ21協力●詳細はコミセンに問い合わせ
11 地域支え合いの家ひまわり ★ひまわり・松が丘コミュニティ交流ゾーン(2丁目3-7松が丘ビル) TEL 913-7784 ●月・火・木・金	●相談業務●男性料理教室・ふれあいキッチン・うたごえ広場	30 松が丘丘丘丘協議会 ★松が丘丘丘丘協議会 ★松が丘丘丘丘協議会 ●毎月第1木役員会・第2木理事会	●住民同士の交流と助け合う松が丘を目指す●自治会・PTA・各種団体などが集まり地域活動●防災訓練・敬老会・松が丘まつり・精霊流し・ガーデン・あいさつ運動・午後のパトロールなど
11 松が丘コミュニティ交流ゾーン ★ひまわり・松が丘コミュニティ交流ゾーン(2丁目3-7松が丘ビル) TEL 913-7784 ●水・土・日	●サークル活動(笑いヨガ・絵手紙・環境21の会・つどい・あかね思いやり32・みんなであそぼう他)	31 松が丘丘丘丘協議会 ★松が丘丘丘丘協議会 ★松が丘丘丘丘協議会 ●木曜日14:30~15:30年間25回	●松が丘小学校1年生に習得びや工作を教え、選んでいる
		32 コミュニティスクール ★松が丘丘丘丘協議会 ★松が丘丘丘丘協議会 ●毎月第1木役員会・第2木理事会	●松が丘小学校運営協議会開催(年3~4回) ●ふれあいルーム開放
		33 スポーツクラブ21松が丘 ★コミセン・体育館・運動場	●バドミントン・ソフトボール・バレーボール・社交ダンス・なぎなた・成人バスケットボール・ミニバスケットボール・子どもバレーボール●会費制●活動によりコミセンに問い合わせ
		34 一寿会(老年クラブ)(松が丘1丁目) ★松が丘丘丘丘協議会★併よし公園	●60歳以上会員●役員会・定例会●公園清掃奉仕●人権研修会●花見会●昼食会●ビデオ鑑賞会

# 明舞団地まちづくり計画

— 元気なまちであり続けるために —



平成 29 年(2017 年)  
明舞まちづくり委員会

## 明舞団地のあゆみ

明舞団地は、昭和30年代から40年代にかけて兵庫県と兵庫県住宅供給公社が開発し、昭和39年に入居を開始した県内最古のニュータウンのひとつです。近年、住民が一斉に高齢化するとともに、住宅・施設が老朽化し、住宅地としての活力の低下が懸念されてきました。

このため、平成15年度に兵庫県が「明舞団地再生計画」を策定し、再生に向けた様々な取組がスタートしました。また、平成18年度には「明舞団地再生コンペ」が実施され、寄せられた応募提案に基づいて4つのコンセプトを打ち出し、再生の取組が進められてきました。

## 団地再生のあゆみ

● ソフト ■ ハード

Stage1【再生の計画づくり】 ～住民ワークショップや再生コンペにより計画策定～						Stage2【再生の組織・基盤づくり】 ～再生の基盤となる組織づくりや、センター再生事業を実施～							
H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
●住民ワークショップ		●再生コンペ		●明舞まちづくり委員会		●明舞再生塾		●50周年●リノベ企画					
●再生計画		●景観デザインコード		●明舞まちなカラオケ		●学生シェアハウス		●まちを楽しむ研究所		●明舞サポーター会議			
●明舞まちづくり広場						●明舞お助け隊						●明舞まちづくり交流拠点	
●明舞まちづくりサポーター会議				■県営明石松が丘住宅建替え				■センター地区/コンビニ誘致		●住み替えシステム検討			
●NPOひまわり会誘致				■センター地区/特養誘致				■センター地区明石側/商業施設誘致					

## これまでの取組の評価と課題

### ■ 明舞団地の満足度（H27 住民アンケート結果）

明舞団地への愛着      ある・少しある 67%      ない・あまりない 13%      わからない 20%

#### 満足度の高い項目（上位6）

- ・住宅周辺の静かさ
- ・緑の豊かさ
- ・住宅の満足度（広さ、設備、家賃）
- ・住宅地の満足度（建物の配置やまちのゆとり）
- ・公共交通機関の利便性
- ・日常の買物の利便性

#### 満足度の低い項目（下位6）

- ・まちの活気
- ・徒歩や自転車での行動のしやすさ
- ・高齢者や障がい者のための福祉施設の充実度
- ・日常の買物の利便性
- ・近所付き合いや地域活動の活発さ
- ・生涯学習や文化活動の活発さ

### ■ 再生の取組の成果

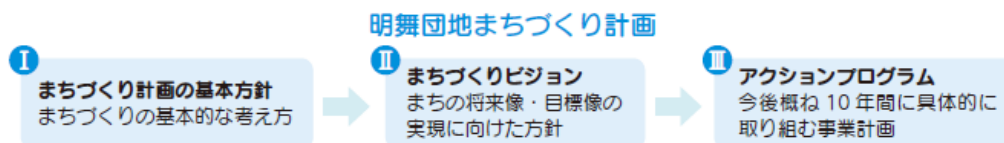
- ・多様な再生プレイヤーと組織の登場
- ・建替えが進んだ県営住宅、センター施設のリニューアル
- ・先導的取組としての内外の注目

### ■ 直面する課題

- ・人口減少とまちの活力の低下
- ・ますます老朽化する住宅や施設
- ・高齢化率 40%突破

## これからの取組 ～これまでの取組を活かした住民主体のまちづくりへ～

県が定めた計画から概ね10年が経過し、明舞センター地区再生事業などの整備が概ね完了することから、更に住民主体のまちづくりを関係団体、事業者、行政とともに進めるため、新たな10年に向けたまちづくり計画を策定し、具体的な取組を進めます。



## I まちづくり計画の基本方針 ～元気なまちであり続けるために～

- ① 全ての世代の人々が、豊かで、自立した居住生活を実現する
- ② 住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
- ③ 既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
- ④ 住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
- ⑤ 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

## II まちづくりビジョン

まちづくり計画の基本方針を踏まえ、住民主体の団地運営システムの強化、住民交流のあり方など、ソフトな仕組みづくりに重点を置きつつ、以下のビジョンにより、多世代が生き生き暮らし【ヒトの循環】、すべての住民に必要な住宅やもの【モノの循環】、サービス【サービスの循環】が行き渡る～ヒト・モノ・サービスが循環するまち～を目指します。

### 1 住民主体の団地運営システムの強化を目指します

- ・過去15年以上にわたり住民主体のまちづくりに取り組んできた実績を踏まえつつ、より機動力があり、まちづくりの関係者の相互連携がより強まる仕組み形成を目指します。
- ・明舞まちづくり委員会で、生活に身近な課題をテーマに、よりきめ細やかに解決の方策等を検討していきます。
- ・現在までに形成されてきた組織の位置付けを改めて見直し、強化していきます。
- ・暮らしに密着する課題解決を図っていく主体として、コミュニティビジネス系の会社・組織をまちづくりの仕組みの中で設立していきます。

### 2 若年・子育て世帯の入居促進を目指します【ヒトの循環】

- ・緑豊かな住環境を子育てに活かすため、公園やまとまった土地、空き家を活用し、子育て世帯の遊び・交流の場づくりを進めます。
- ・子育て環境の充実のため、子育て世帯の居場所づくり、子育て相談の仕組みづくりを進めます。
- ・空き地・空き家対策や高齢者の住み慣れた団地内での住み替えに合わせ、若年・子育て世帯等の入居がスムーズに進むような仕組みの構築を目指します。

### 3 住まいと暮らしのリノベーションを目指します【モノの循環】

- ・老朽化した戸建住宅やマンションは、建替えやリニューアル、リノベーションによりストック社会にふさわしい住みこなしを目指します。
- ・明舞団地での暮らしに誇りを感じたり、明舞団地への愛着を育むため、「古き良き団地ライフ」を再認識するとともに、団地で暮らす人々が生き生きと参加できるような祭りやイベントを実施します。
- ・老朽化し、空き店舗が目立つサブセンター施設の再生方策の検討を進めます。

### 4 高齢者の暮らしの向上を目指します【サービスの循環】

- ・増え続ける高齢者が暮らしやすくなるよう、住宅とまちのバリアフリー化や移動・買い物などの生活利便性の向上を目指します。
- ・センター地区に設けられた中心的な交流の場から、住宅地内、マンション内の小規模な交流の場まで、多世代の多様な交流の場や居場所をつくりだし、高齢者の外出機会の創出や住民交流が活発化することを目指します。

### Ⅲ アクションプログラム

#### 1 住民主体の団地運営システムの強化

住民が主体となり、日常の交流や居場所、生活に関する相談、生活サービスの享受、専門的アドバイスなどのサービスが行き渡るよう、組織、スペース、機能や支援体制等の育成・強化・連携を目指す

##### ●明舞まちづくり委員会機能の強化

明舞まちづくり委員会での従来の各主体の報告会に加え、生活に身近な課題やテーマごとに、よりきめ細かに具体的に検討、計画立案、活動・事業を実施

##### 明舞まちづくり委員会設立宣言（概要）

- ・明舞団地のまちづくりを応援する団体・個人により構成
- ・明舞団地のまちづくりに関わる主体が緩やかに連携し、情報を交換・共有し、まちづくりに係るテーマについて話し合う場
- ・地域の良好な環境や地域イメージの維持・向上に向け、住民・事業主・地権者等が主体的にまちづくり活動に取り組む

##### ●住民交流スペース・居場所の創出

明舞センター地区の既存の交流の場における活動を更に多様化していくとともに、団地内の随所に交流・居場所を創出

##### ●まちづくり会社の育成と連携組織の形成

まちづくりビジョンの達成に向け、「まちづくり会社」の育成を目指すとともに、コミュニティビジネス等に関心のある個人・会社等の登録制ネットワーク組織などによる協力事業者の仕組みづくり

##### ●支援体制の強化

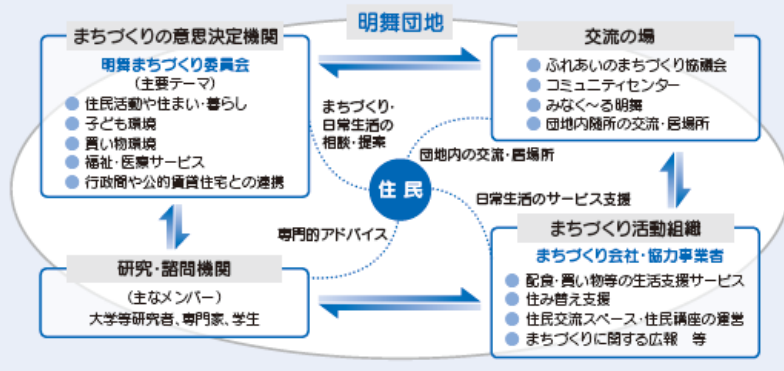
明舞まちづくり委員会の運営やまちづくり会社等が創造的に継続していくため、専門的視点からの支援体制の強化を実施

##### ●持続可能なまちづくりの取組の実施

住民、関係団体、事業者、管理・運営者等まちづくりの構成員が、団地内の各施設・仕組み・機能等を利活用するとともに、協力し合いながらまちづくりや地域が持続可能となる取組を推進



#### 住民主体の団地運営システム(イメージ)





## 2 若年・子育て世帯の入居促進

- **子育て支援施設・住宅等の誘致**  
県営住宅建替余剰地等を活用し、子育て向けの戸建て分譲開発や子育て支援施設等を誘致し、「子育てなら明舞」ブランドを確立
- **空き家活用センター（仮称）の運営**  
明舞団地内や団地外からの住み替えの仕組みを引き続き検討するとともに、空き家登録と住み替え相談ができる拠点を設置
- **子育て環境の支援**  
明舞センター地区内に子育て世帯の居場所をつくとともに、子育て相談やイベントの開催による、子育て環境の仕組みづくり
- **明舞団地の魅力発信**  
若年世帯や学生などのモニター募集や、明舞プロモーションビデオ等の制作により魅力を発信

## 3 住まいと暮らしのリノベーション

- **「戸建×賃貸×分譲」同時リノベ**  
団地外からの住み替えを促すために、戸建・賃貸・分譲マンションを一体的・連続的にリノベーションし、情報を発信
- **明舞リノベ学校の開催**  
地域の工務店等と連携し、改修事例の紹介やDIY講座等を実施
- **郊外型・団地型マンションの再生方策検討**  
耐震化や建替えが進まないマンションの再生等に向けた方策を検討
- **暮らしの誇り・愛着形成に向け、団地内イベント等を開催**  
明舞祭や健康フェスティバルなど、団地での暮らしに愛着を育む取組を実施
- **サブセンターの空きスペース・まとまった土地等の活用**  
サブセンター空きスペースや県営住宅建替余剰地等のまとまった土地のまちづくりに資する活用方策を検討

## 4 高齢者の暮らしの向上

- **高齢者支援施設等の誘致**  
県営住宅建替余剰地等を活用し、老朽化した戸建住宅・マンションからの住み替えを促進する高齢者向け住宅等を誘致
- **高齢者の移動性・生活サービスの向上**  
高齢者の買い物支援を含む移動性の状況や団地内に必要とされる生活サービス（住まい・買い物・医療・福祉等）について調査し、その導入方策について検討するとともに、多様な生活サービス等を行う団体・組織を育成
- **生活支援サイトの立ち上げ・運営**  
住民ニーズとそれに対応できる仕組みづくりや団地生活が便利になるアプリなどを開発



## スケジュール (案)

本計画に掲げる基本方針・まちづくりビジョン・アクションプログラムに基づき、団地内で活動する団体・事業者・個人等のそれぞれが実施できる活動・事業を展開します。

下記スケジュール(案)は、その時々々の社会情勢の変化や要請等を見極めつつ、事業の進捗に応じて見直しを行いながら、まちづくりに取り組みます。

	想定される実施主体	H29	H30～H35	H36	H37～
1 住民主体の団地運営システムの強化	委員会	明舞まちづくり委員会機能強化			
	委員会・住民		住民交流スペース・居場所の創出		
	県・公社	まちづくり会社の育成			
	まちづくり会社		まちづくり協力事業者の仕組みづくり		
	研究・諮問機関		支援体制の強化		
2 若年・子育て世帯の入居促進	県・公社・市	子育て支援施設・住宅等の誘致			
	県・公社	住み替えシステム検討	空き家活用センター(仮称)の設置・運営		
	委員会・民間		子育て環境の支援		
	委員会・住民		団地の魅力発信		
	県・公社・UR	リノベーション・情報発信支援			
3 住まいと暮らしのリノベーション	県・公社	リノベーション・情報発信支援			
	県・公社	リノベ学校の開催			
	県・公社	マンション再生方策の検討			
	委員会・住民	団地内イベント等の開催			
	県・公社	サブセンター・まとまった土地等の活用方策検討			
4 高齢者の暮らしの向上	県・公社・市	高齢者支援施設等の誘致			
	県・公社・委員会		高齢者の移動性・生活サービス向上		
	県・公社・委員会		生活支援サイト立ち上げ・運営		

まちづくり60周年



発行：明舞まちづくり委員会

問い合わせ：兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課

〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号 TEL：078-341-7711 (県庁代表) 内線4845

兵庫県住宅供給公社 住宅企画部 明舞団地再生課

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 TEL：078-232-9578

表紙・裏表紙の影画は伊藤太一氏のご厚意により使用させていただいています。  
表紙出典：神戸新聞 (H29.1.15) 「影画 あかしの歴史風景」



R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第4回研究会 これからの在宅医療とまちづくり（事例調査③）



# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第4回研究会（勉強会）

日 時 令和元年9月19日（木） 16:00 ～ 18:00  
場 所 明舞団地 みなくーる明舞

### 議事次第

- |  |             |
|--|-------------|
| 開会（事務局）  | 16:00       |
| (1) ご挨拶・講師ご紹介等（三好先生）   | 16:00～16:05 |
| (2) 講演<br>「高齢化しているオールドニュータウンでの在宅医療、在宅看護等の必要性と<br>実現化に向けてのシナリオ」<br>講師：医療法人社団 清水メディカルクリニック 副院長 清水 政克 氏 | 16:05～17:00 |
| (3) 意見交換   | 17:00～17:50 |
| (4) その他（今後の予定等）  |             |
| 閉 会  | 18:00       |

以 上

## R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

### 第4回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年9月19日（木） 15：30 ～ 18：30

場 所：明舞団地 みなくーる明舞 会議室

テーマ：「これからの在宅医療とまちづくり」

出席者：

<講 師> 清水メディカルクリニック 副院長 清水 政克

<ゲスト> 初田 直哉 合同会社 ハツダ商店

<委 員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授

水野 優子 武庫川女子大学 准教授

<オブザーバー> 兎本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生

<事務局>

田中 啓介 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部 特別参与

三安 康徳 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長

濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課

川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

・これからの在宅医療とまちづくり

R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第5回研究会 泉北ニュータウンの再生（事例調査④）





# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第5回研究会（勉強会）

日 時 令和元年10月17日（木） 9:00 ～ 12:00  
場 所 (株)URリンクージ西日本支社 第一会議室

### 議事次第

開会（事務局）

(1) ご挨拶（三好先生）

(2) 「泉北ニュータウン再生について」

○自治体の視点から

講師：堺市市長公室ニュータウン地域再生推進担当 理事 岡本康成 氏

○会社の視点から

講師：大阪府住宅供給公社 常務理事 澤村晋介 氏

(3) 意見交換

(4) その他（今後の予定等）

閉 会

以 上

## 01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

### 第5回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年10月17日（木） 9：00 ～ 12：00

場 所：(株) UR リンケージ西日本支社 第一会議室

テーマ：「泉北ニュータウン再生について」

出席者：

<講 師> 堺市市長公室 ニュータウン地域再生担当 理事 岡本 康成  
大阪府住宅供給公社 常務理事 澤村 晋介

<委 員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授  
伊丹 康二 武庫川女子大学 准教授  
松原 茂樹 大阪大学大学院 准教授

<オブザーバー> 武庫川女子大学生生活環境学科 3年生 佐藤 漣

<事務局>

田中 啓介 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部 特別参与  
三安 康徳 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

- ・泉北ニュータウンの再生
- ・泉北ニュータウンにおける公社の取り組み

**R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究**

**第6回研究会** くるくる明舞（事例調査⑤）

ー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ー

**第7回研究会** 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  
（事例調査⑥）



# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第6回研究会（勉強会）

日 時 令和元年10月31日（木） 10:00 ～ 12:00  
場 所 みなくーる明舞

### 議事次第

開会（事務局）

- (1) ご挨拶・講師ご紹介等（三好先生）
- (2) 「みなくーる明舞の活動」  
講師：ハツダ商店 初田 直哉 氏
- (3) 意見交換
- (4) その他

閉 会

以 上

# R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

## 第6回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年10月31日（木） 10：00 ～ 12：00

場 所：みなくーる明舞 会議室

テーマ：「くるくる明舞」について

出席者：

<講 師> くるくる明舞運営委員会 代表 初田 直哉 氏 （合同会社ハツダ商店）

<委 員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授

水野 優子 武庫川女子大学 准教授

<オブザーバー>

吴向阳 深圳大学 School of Architecture & Urban Planning 副教授

丁文磊 大阪大学 建築・都市計画論領域 博士後期課程

兔本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生

<事務局>

田中 啓介 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部 特別参与

三安 康德 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長

濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課

川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

・くるくる明舞 ー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ー

# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第7回研究会（勉強会）

日 時 令和元年10月31日（木） 13:30 ～ 17:00  
場 所 松ヶ丘ビル3階 中会議室

### 議事次第

開会（事務局）

- (1) ご挨拶・講師ご紹介等（三好先生）
  
- (2) 「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」  
講師：(株)フログハウス代表取締役 清水 大輔 氏  
都市住宅学会関西支部常議員 神吉 竜一 氏

<住宅見学>

- (3) 意見交換
  
- (4) その他

閉 会

以 上

# R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

## 第7回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年10月31日（木） 13：30 ～ 17：00

場 所：松ヶ丘ビル3階 中会議室

テーマ：「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」について

出席者：

<講 師> (株)フロッグハウス代表取締役 清水 大輔 氏

<委 員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授

<オブザーバー>

吴向阳 深圳大学 School of Architecture & Urban Planning 副教授  
丁文磊 大阪大学 建築・都市計画論領域 博士後期課程  
神吉 竜一 公益社団法人 都市住宅学会関西支部 常議員  
兔本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生

<事務局>

田中 啓介 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部 特別参与  
三安 康德 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

明舞リノベ学校



## 【入手資料】

# 明舞リノベ学校

MEIMAI Renovation school

VOL.1



団地リノベーションという選択肢。

兵庫県・兵庫県住宅供給公社・(株)フロッグハウス

## ABOUT

「そろそろ家を購入しようかな」  
ったとき、あなたならどんな選択肢を思い浮かべますか？  
やっぱり新築」「リノベーション済みの中古マンション」など、  
さまざまな選択があるでしょう。


団地を購入してリノベーション」というのはいかがでしょうか。

実は今、団地の分譲物件を格安で購入し、リノベーションして暮らす人が増えています。もちろん、明舞団地も例外ではありません。

明舞団地には、戸建て住宅と集合住宅が混在し、それぞれに分譲物件と賃貸物件があります。そのうち、各戸の持ち主が異なる分譲の集合住宅（マンション）については、多様な人々が暮らしていることから、老朽化しても建て替えなどの合意形成が難しく、今後、空き家の増加等が心配されています。そういった物件は、安ければ一戸あたり100～200万円ほどで購入が可能（平成30年12月現在）。

物件そのものよりもリノベーション工事に予算の比重を置くことができ、他の地域で中古マンションを購入してリフォームするより、うんと安い予算で自分のライフスタイルにあった住まいづくりをかなえられます。

こうした“団地リノベーション”に興味を持つ人へ向けて、「明舞リノベ学校」がスタート。実際の物件を見ながらのレクチャーなので、団地リノベーションの“リアル”を体感して学ぶことができます。



# 01

## ◇セミナー「団地を買ってリノベーション」◇リノベ前住宅見学会

フロッドハウスの講師より、団地リノベーションにの施工例について学んだ後は、明舞で物件を購入した家主さんの厚意で、実際にこれからリノベーションを行う予定の物件を見てリノベーションの過程を体感。「この壁を撤去して隣の部屋と一室使いができるのか?」「鴨居が低ければ変更は可能なのか?」など、その場で浮かぶ疑問を講師に投げかけ、リノベーションでどこまで好きなように変えられるのかをリアルに感じる機会に。



↑セミナーでは、リアルな施工金額に驚きの声も。

←物件を見ながら疑問をぶつけ「自由度の高さ」を実感。

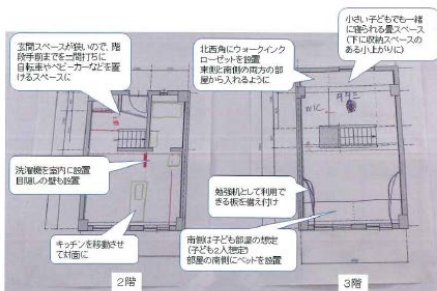
↓「メゾネットタイプがあるなんて知らなかった」と、希少な間取りに興奮気味の参加者も。



# 02

## ◇ワークショップ「参加者でリノベプランを考える」

第1回で見学したモデル物件への入居世帯を「親子」「夫婦のみ」「単身(30代)」と3種類のライフスタイルを想定し、参加者はそれぞれのグループに分かれ、各世帯の暮らしに合ったプランを考える。「親子」グループ案は、子どものための部屋や、親子間のコミュニケーションを意識した間取りが自立つのに対し、「夫婦のみ」グループ案は、一面の本棚や書斎、独立した家事スペースなど、夫婦がそれぞれ自分の時間を過ごすスペースがつけられているのが特徴。「単身」グループ案は、自分の趣味を楽しむ工夫やコンパクトな水回りなどが印象的。



↑グループごとにまずは「現在の課題」を整理。

←大きな間取り図を用いてプレゼンテーション。

↓各アイデアを実現するためにはどうしたらいいか、メゾネット物件ならではの課題もふまえて、アドバイス。



# 03

◇セミナー「リノベーションと融資について」 ◇モデル物件のプラン発表  
 ◇団地内空き家ツアー

神戸信用金庫の講師を迎え、住宅ローンについて学ぶ。基本についてだけでなく、団地リノベに適したローンのしくみも紹介。物件とリフォーム費用を一本化して借りられるようになり、リフォームであっても金利が低く、毎月の返済額を抑えられるようになったそう。リフォームをすることで保証料が安くなる（つまり諸費用が安くなる）ということも学ぶ機会に。

続いて、モデル物件の持ち主であるTさんのリノベプランの発表。全体的に仕切りを極力減らしたり、階段をスケルトンにしたりと“光”や“空気”を共有できるような設計と、そこに至った考え方を紹介。

最後に、団地内のリノベ済み物件の見学。スタイリッシュな物件やレトロな物件など、リノベにはいろいろなやり方があることを目の当たりすることに。



↑Tさんの「生活の楽しさの追及」したプランの発表。

←団地ツアーでは施工現場も見学。

↓大きなハンモックを中心に、スタイリッシュにリノベされた物件。

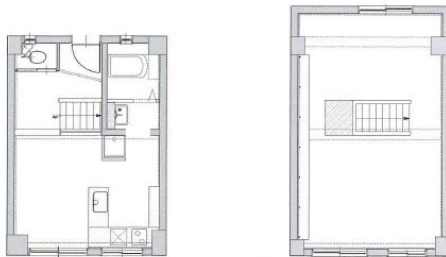


# 04

◇工事完成見学会 ◇意見交換会 ◇映画「人生フルーツ」上映会

最終回は、モデル住宅T邸の見学会。みんなで話し合った案はどんなニッセンズとなり、リノベに反映されているのか確認する参加者さん。まるで印象が変わったお家に「おあ、すごい！」と驚きの声が多数。

同時期に工事していた別の物件も厚意により、見学させてもらうことになり、テイストの全く違うお家に、元が同じ間取りだったとは信じられないという声も。明舞団地と同じ頃に造成されたニュータウンが舞台の映画「人生フルーツ」の上映会では、近隣の方も参加。当時の設計者の想いの深さや、暮らしの豊かさを考えるきっかけに。ハード面だけでなく、ソフト面でのリノベーションの重要性も学びました。



↑造作キッチンは大人気！既製品ではつくれないサイズ感に感嘆の声も。

←映画上映会では、目に涙を浮かべる参加者。

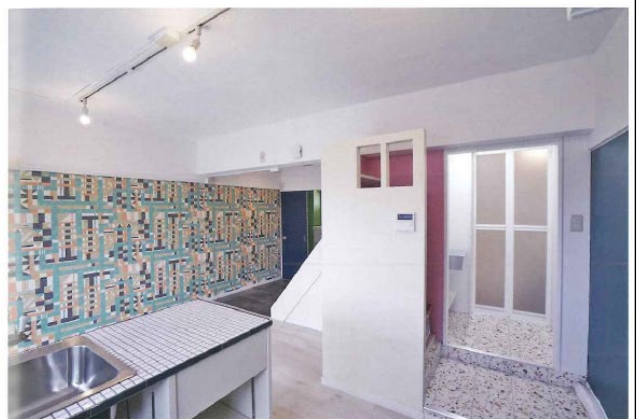
↓最後にリノベ学校の修了証を手に記念撮影。



BEFORE

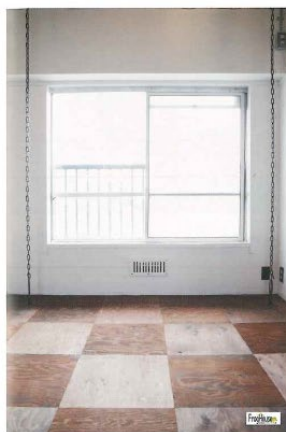


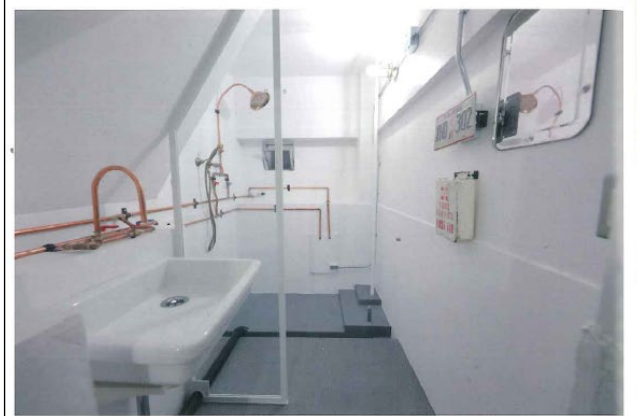
AFTER 01





## AFTER 02





# INFORMATION

## ◇明舞リノベ学校

主催：兵庫県（担当：清水 智子）  
兵庫県住宅供給公社（担当：神吉 竜一）

協力：株式会社フロッグハウス

イベント講師：株式会社フロッグハウス 清水 大介，神戸信用金庫垂水支店 垣屋 裕收氏  
イベント期間：2018年10月～2019年3月

モデル住宅提供：Tさんご夫婦

ライター：村崎 恭子（WEB「明舞団地のまちづくり情報発信基地」内レポート）

フォトブック編集：株式会社フロッグハウス（担当：笹倉 みなみ）

フォトブック発行：2019年3月

## ◇リノベーション実施設計・施工

T 郎：株式会社フロッグハウス（担当：笹倉 みなみ）

O 郎：株式会社フロッグハウス（担当：清水 大介）

## ◇リノベーションに関するお問合せ

株式会社フロッグハウス

本社：明石市太寺3丁目9-13  
垂水営業所：神戸市垂水区名谷町1011-1-402  
TEL：078-798-7955  
MAIL：info@froghouse.top  
HP：https://froghouse.top

会社資格：  
建築業許可番号：兵庫県知事（般-28）第407625号  
建築士事務所登録番号：兵庫県知事 第02A03939号  
兵庫県ニュータウン再生コーディネーター（団地再生専門家バンク）第C002号  
明石市競争入札等参加資格【建設工事部門】  
神戸市工事請負競争入札参加資格【建築一般】  
兵庫県住宅改修業者 登録事業者 兵住改 D17 第00095号

**FrogHouse**  
株式会社フロッグハウス



FrogHouse





R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第8回研究会 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（事例調査⑦）



# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第8回研究会（勉強会）

日 時 令和元年11月11日（月） 15:00 ～ 17:00  
場 所 みなくーる明舞

### 議事次第

開会（事務局）

- (1) ご挨拶・講師ご紹介等（三好先生）
- (2) 「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」  
講師：(NPO)神戸定住外国人支援センター フフデルゲル 氏  
(NPO)oneself 中野 みゆき 氏
- (3) 意見交換
- (4) 神吉さんのお話／その他
  - ①ニュータウンセンター地区再生にあたって、既存テナントや事業者交渉の苦労や注意点
  - ②ニュータウンセンター地区再生により、より明確化した課題

閉 会

以 上

# R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究 第8回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年11月11日（月） 15：00 ～ 17：00

場 所：みなくーる明舞

テーマ：「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

<講 師> 特定非営利活動法人神戸定住外国人支援センター <sup>フフデルグル</sup> 呼 和徳力根 氏  
特定非営利活動法人 Oneself 中野 みゆき 氏

<委 員> 主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
伊丹 康二 武庫川女子大学 准教授

<オブザーバー>

吴向阳 深圳大学 School of Architecture & Urban Planning 副教授  
丁文磊 大阪大学  
神吉 竜一 公益社団法人 都市住宅学会関西支部 常議員  
兔本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生

<事務局>

田中 啓介 (株)URリンクージ西日本支社 都市再生本部 特別参与  
三安 康德 (株)URリンクージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)URリンクージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)URリンクージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

【資 料】

- ・KFC 中国帰国者交流会（パンフレット）
- ・帰国者交流会 通信6号
- ・調査・事業報告2：中国残留邦人生活課題調査及び支援事業
- ・自治体国際化フォーラム August2017 VOL. 334 「高齢化する外国人のサポートの必要性」
- ・「共に生きていく」ということ ～Oneself が目指すもの～
- ・定住外国人子ども奨学金チャリティ KOBE カンタービレ コンサート（パンフ）

### KFC 中国帰国者交流会の経緯

- 2010年10月 在日『外国人』高齢者の生活課題調査実施
- 2011年03月 シンポジウム「在日『外国人』高齢者の生活課題」
- 2011年04月 KFC新長田帰国者交流会 1回/週 スタート
- 2012年07月 しあわせの村よさこい祭参加
- 2013年05月 神戸まつり初出場
- 2017年09月 以降毎年各地域の祭り参加
- 2018年04月 帰国者多住地域明舞団地で交流会初開催
- 2018年04月 明舞団地で交流会 1回/月 スタート

### 活動を支えて下さる ボランティア を募集しています！

帰国者支援に関心がある方、中国に興味のある方、中国語を使ってみたい方、歴史や文化に興味のある方など、一緒に活動して下さる方を募集中です。

- ◆ 見学大歓迎！
- ◆ 日本語学習支援
- ◆ 交流事業
- ◆ 健康相談、生活相談
- ◆ 事務手伝い
- ◆ その他

### 【ご寄付のお願い】

活動資金を募っています。ご協力頂ける方は、郵便振替用紙にご記入の上、下記までお振込下さい。

(郵便振替口座)  
00990-4-18945

特定非営利活動法人 神戸定住外国人支援センター

### 主な活動場所と時間

※ふたば学舎 第1.3.4.5火曜日  
(神戸市長田区二葉町7丁目1-18)

※みなく〜の明舞 第2火曜日  
(明石市松が丘2丁目2-6明舞プラザ 2階)

※農園 随時火曜日で調整  
(神戸市西区)

※その他行事 随時調整  
開催日時は年間予定により変更する場合があります。



(切絵細工は、帰国者1世の配偶者、張雨均さんの作品です。)

特定非営利活動法人  
神戸定住外国人支援センター  
(KFC)

〒653-0038

兵庫県神戸市長田区若松町4-4-10  
アスタクエスタ北棟502

TEL : 078-612-2402

FAX : 078-612-3052

kfc@social-b.net

<http://www.social-b.net/kfc/>

# KFC 中国帰国者交流会



## 中国帰国者とは？

中国帰国者とは、第二次世界大戦時に開拓団などで中国東北地方へ移住し、戦後現地に知り晴された日本人（中国残留孤児・婦人）のうち、日中国交回復（1972年）以降に、日本への永住帰国を果たした人々とその家族を指します。終戦直後の混乱の中、現地で生き残った人々（1世）は中国人の養子や妻となり、中国大陸で何十年も生きてきました。その結果、壮年を過ぎて帰国した人びとの中には、日本語の習得が困難で、就労も上手くいかず、日本社会へ溶け込めなかった人たちがたくさんいます。中国では「日本人」、日本では「中国人」と言われ、不合理的差別を受けてきた人たちが少なくありません。終戦から70年以上が過ぎ、戦争の記憶が薄れていくとともに、「中国残留孤児・婦人」という存在自体を知らない日本人が増え、中国帰国者は、日本社会の中で可視化されない存在になりつつあります。

## 帰国後の生活は？

1980-90年代を中心に行われた帰国者支援のあり方は、日本社会への「同化」を促すものであり、当時の日本社会の閉鎖性を物語っています。日本語が話せず定職に就けなかった帰国者たちは、生活保護を受給し、日本の心にのよりどころを持つことができないうまま、経済的にも精神的にも辛い生活を余儀なくされました。そして2002年「**祖国日本の地で、日本人として人間らしく生きる権利を！**」をスローガンに、全国各地で国家賠償訴訟を起こしました。裁判は全国的に原告側に不利な状況でしたが、唯一、神戸地裁で勝訴判決が出ました。この神戸地裁の勝訴判決が国内外の世論を動かし、ついに国は「新たな生活支援策」を打ち立てて、和解が成立しました。ただ国の責任については、明確にされませんでした。

## 現在の人口統計は？

2016年末現在、国が把握している永住帰国者数は、全国に6,716人、同伴家族を含めた総数では20,894人です（厚生労働省保護局）。それに加えて、後から呼び寄せた家族や親族が日本に移住してきています。帰国者家族には、中国籍のまま定住する人たちもいれば、日本に帰籍をして日本籍を取得する人たちもいます。3世以降の世代では、同じ日本生まれであっても、ある人は中国籍を、またある人は日本籍を保有している状況です。その多様性から全体の正確な数は把握できていませんが、約10万人以上に上ると推定されています。

## 今ある支援と、これからの課題は？

「新たな支援策」導入後、各自治体は中国帰国者が地域で生き生きと暮らせることを目的に「地域における支援ネットワーク事業」「身近な地域での日本語教育支援事業」「自立支援通訳等の派遣および巡回健康相談支援事業」を実施しています。KFCでは、こうした支援事業の一環として、KFCは神戸市長田区で、地域に住む帰国者の居場所づくりを目的とした帰国者交流会を週1回（月1回は帰国者集住地域の明舞地区で）開催しています。しかし、こうした支援サービスを活用できずに地域社会から孤立している支援対象者の問題や、支援対象者と認められない2世代の問題、さらには**帰国者の高齢化**という大きな課題を抱えています。2018年現在は終戦から70年以上が過ぎ、**帰国者1世の平均年齢は75歳**を超えています。言葉や文化の違いにまつわる問題が表面化してきています。自治体の支援事業で利用できる通訳人材には限られているうえ、ほとんどの病院や介護施設には、医療通訳サービスがありません。KFCの帰国者交流会では、日本語学習の場に医療や介護の教材を取り入れ、介護保険の複雑な内容や事務手続きのやり方など、みんなと一緒に勉強しています。また、地域の訪問看護ステーションの協力を得て、看護師さんによる健康相談会も実施しています。

## KFC中国帰国者交流会

KFCは2011年4月、神戸市長田区を拠点に「帰国者新長田交流会」を始めました。やすらぎの場での余暇の楽しみをテーマとした居場所づくりが一番の目的です。中国語でのコミュニケーションを重視し、中国将棋・卓球・太極拳・秧歌踊りなどを行っています。地域の訪問看護ステーションの協力を得て、看護師さんによる健康相談会も実施しており、日本語学習では、生活日本語や歌に加えて医療・介護関連の教材を取り入れています。また、コミュニティの一員として、地域の人たちとの交流を促進し、帰国者についての理解を深めてもらうため、神戸まつりをはじめとしたイベントにも積極的に参加しています。一方、高齢化に伴って新長田までの移動が困難な人たちが増える中、2018年からは、月1回、帰国者が多く住んでいる明舞団地地区での交流会活動を始めています。



日本語学習



料理の日



秧歌踊り・広場踊り



中国将棋



健康相談

特別行事(写真:神戸まつりで秧歌踊り)

R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第9回研究会 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（事例調査⑨）





# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第9回研究会（勉強会）

日 時 令和元年11月21日（木）  
場 所 グランドオーク百寿  
堺市南区茶山台3-22-11  
集 合 12：30 グランドオーク百寿カフェにて体験昼食

### 議事次第

開会 13：30 ～

- (1) 施設見学（1時間程度）
- (2) 「グランドオーク百寿および、(社福)よしみ会と泉北ニュータウンの関わりについて」  
講師：グランドオーク百寿 施設長 山口大輔 氏
- (3) 意見交換
- (4) その他（研究会の今後の予定等について）

閉 会

以 上

# 01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と 今後のあり方に関する研究

## 第9回研究会（勉強会）記録

日 時：令和元年11月21日（月） 12：00 ～ 17：00

場 所：グランドオーク百寿

テーマ：「グランドオーク百寿および、（社福）よしみ会と泉北ニュータウンの関わりについて」

<講 師> グランドオーク百寿 施設長 山口大輔 氏

### <委 員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授  
松原 茂樹 大阪大学大学院 准教授

### <オブザーバー>

吴向阳 深圳大学 School of Architecture & Urban Planning 副教授  
兔本 華捺 武庫川女子大学 三好研究室 4回生  
於 貝賢(ユイ バイケン) 大阪大学 建築・都市計画論領域 博士前期課程

### <事務局>

田中 啓介 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部 特別参与  
三安 康德 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)URリンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課



# Grand Oak Hyakujyu

入居者の方にとっての「温かい家」を目指して



社会福祉法人よしみ会  
**グランドオーク百寿**  
 〒590-0115  
 堺市南区茶山台 3-22-11  
 TEL:072-291-0222  
 FAX:072-291-0205  
 URL: <http://www.grand-oak.jp/>



## 誰もが利用したいと思える 施設を目指します

社会福祉法人よしみ会は、入居されている方々が健康なケアの  
 もとで、幸せな毎日を送れるようにサポートをさせていただいております。  
 グランドオーク百寿は、オープンで暮らしやすい生活環境作りを  
 目指し、入居者の方々が居心地良く毎日生活できるようにいた  
 「温かな家」でありたいと思っております。また、環境内には地  
 域交流スペースやカフェ、ミニコンビニを設け、様々な世代の  
 方々が集える場所となっています。グランドオーク百寿は地域の  
 方々に親しんでいただける思いの場でありたいと思っております。





**01** 毎日の暮らしサポート

スタッフによる切れ目のないサポートで、利用者の暮らしを支えます。毎日の生活を「ケア・サポート」し、本人の自立を大切にします。



**02** 一人ひとりに合わせたサポート

利用者の抱えている課題に合わせて、利用者のニーズに基づいたサポートを行い、本人や家族の思い、希望を叶えることを大切にします。



**03** 地域で暮らすことのサポート

地域社会との関係を大切に、毎日の生活をサポートします。施設に入居しても地域の一員としてつながりを持つことを大切にします。



**04** 地域社会の役に立てるサポート

施設が地域に溶け込み、その一員としての役割を果たします。地域の力に働きかけ、地域の発展に活用することによって、地域の若はもとに学び、成長することを大切にします。



**05** スタッフの自己向上のサポート

スタッフ同士が強いやり、ねがらうことを大切にします。スタッフが強体力、創造力を発揮でき、働きがいを感じることの出来る職場環境を目指します。

## Facility Feature

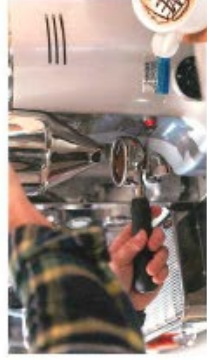
### OAK CAFE

地域の人が集える「憩いの場所」として、地域交流スペースと本格カフェ、美しい贈り物スペースを併設した新しいタイプの老人ホームです。交流スペースでは、さまざまなイベントも企画しています。



delicious

外からも個性が見える！  
本格的なカフェスペース。  
毎日おいしいコーヒーを入れていきます！  
ランチもめりますよ！



### Market

Vegetable

### OAK MARKET

産直内にあるマーケット！  
幅広い品揃えで、野菜等  
地味の方にも楽しめるスペースと  
なっています。



### Event

イベントスペースでは企業との連携やスタッフの企画でいつも大盛り上がり！  
どなたでもご参加いただけますので一緒に楽しみましょう！



### 居住スペースのご案内 Facility

施設種別：地域密着型特別養護老人ホーム  
定員：入居29名、ショートステイ10名



共同生活室

ゆったりと過ごしたいお住まいも、ゆとりある空間になっています。



居室

ご自分のペースで過ごせるお部屋です。



廊下

お楽しみが盛りだくさんな廊下空間です。



キッチン

お食事のこともサポートし、お好みの内装にもなっています。



浴室

カープスのお風呂は、お掃除も楽々です。



居住居室

お好みのお部屋に、お部屋の設備も対応いたします。



リビング

ゆったりとしたお部屋で、お過ごしください。



集客室

集客室で、お話し会やイベントも、安心しておこなえます。



ホワイイ

ゆったりとしたお部屋も、お過ごしください。



中庭

2階の中庭がある、お散歩が楽しめるお庭も、お楽しみいただけます。

R01 オールド・ニュータウンの再生への取り組み状況と  
今後のあり方に関する研究

第10回研究会 本年度のまとめ方について意見交換



# 『オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会』

## 第 10 回研究会 記録

日 時 令和 2 年 2 月 14 日 (金)  
場 所 武庫川女子大学  
時 間 10 : 00 ~ 12 : 00  
テ ー マ 本年度のまとめ方について

出席者

<委員>

主 査 三好 庸隆 武庫川女子大学 教授  
水野 優子 武庫川女子大学 准教授  
伊丹 康二 武庫川女子大学 准教授  
松原 茂樹 大阪大学大学院 准教授

<事務局>

田中 啓介 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部 特別参与  
三安 康德 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部計画部 部長  
濱津 稔 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第一課  
川上 薫 (株)UR リンケージ西日本支社 都市再生本部計画部計画第二課

### 【確認事項】

○今年度は現目次で報告書をまとめ、次年度は今年度分も入れて 2 か年分の総合的な結論に導く。

○V 章について

- ・章表題：19 年度のまとめと 20 年度調査に向けて
- ・節以下について

「再生活動のきっかけ」、「再生活動主体」、「活動組織・活動の継続性」を主テーマとしつつも、伊丹、水野、松原各委員がそれぞれの視点から力点とタイトルを決めて執筆。掲載順は、委員で調整。ボリュームは 2~3 ページ程度。個別の事例を見てきた中から普遍的なものを見出す姿勢で。書きっぷりは個人の個性を尊重する

1. 19 年度のまとめ

イントロ

1-1. タイトル (執筆者名)

1-2. タイトル (執筆者名)

1-3. タイトル (執筆者名)

2. 20 年度に向けて (主査 三好 庸隆)

○カラーページについて

○資料編について

○各委員、略歴を事務局に送付する。

○今後のスケジュール

以 上

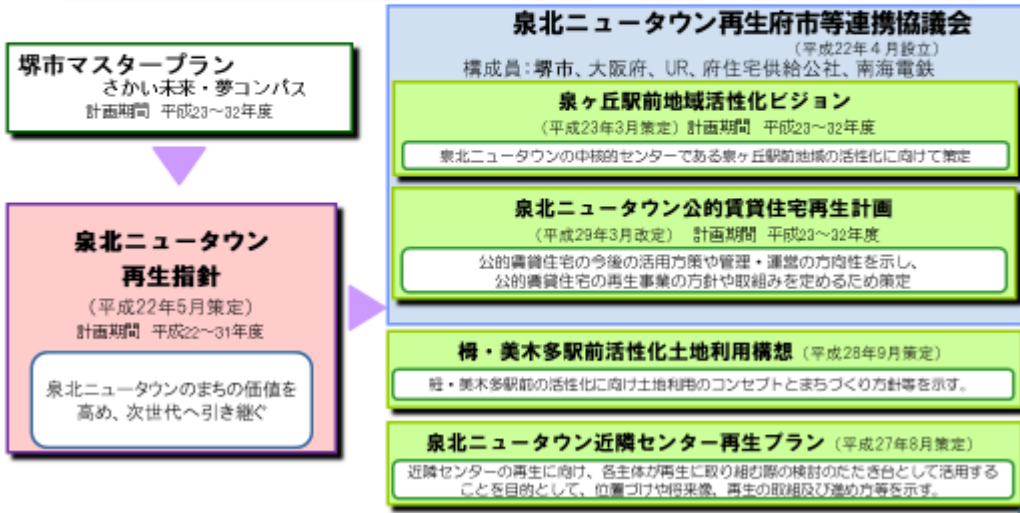




# 再生の枠組み



## ◆計画策定をはじめ、関係者で連携した取組み

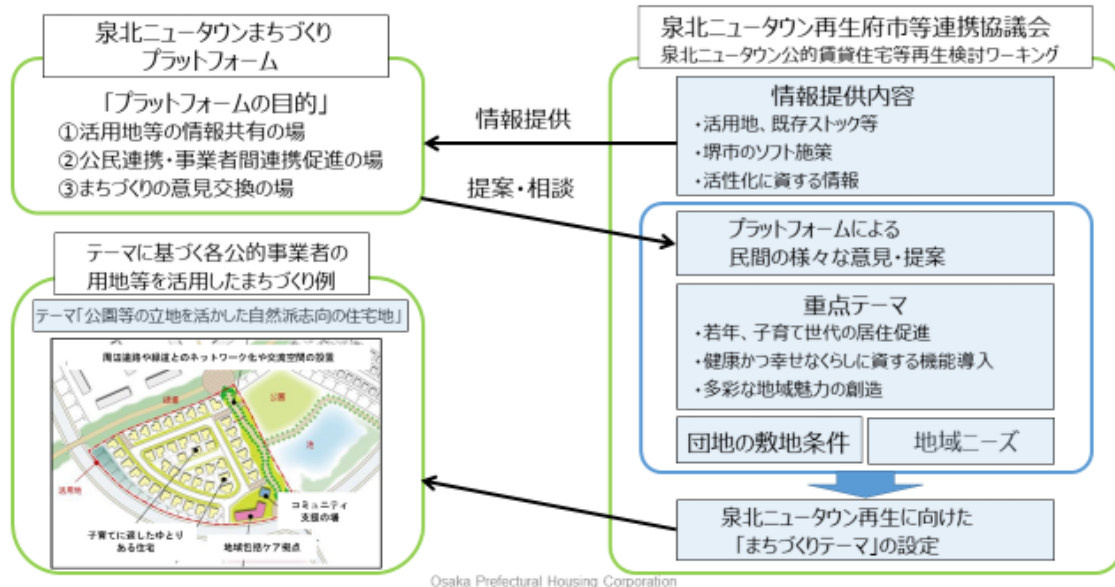


泉北ニュータウンの再生 一市の取組み — スライド③

## 参考：民間と連携した活用地の活用（泉北ニュータウン再生府市等連携協議会） 1/3

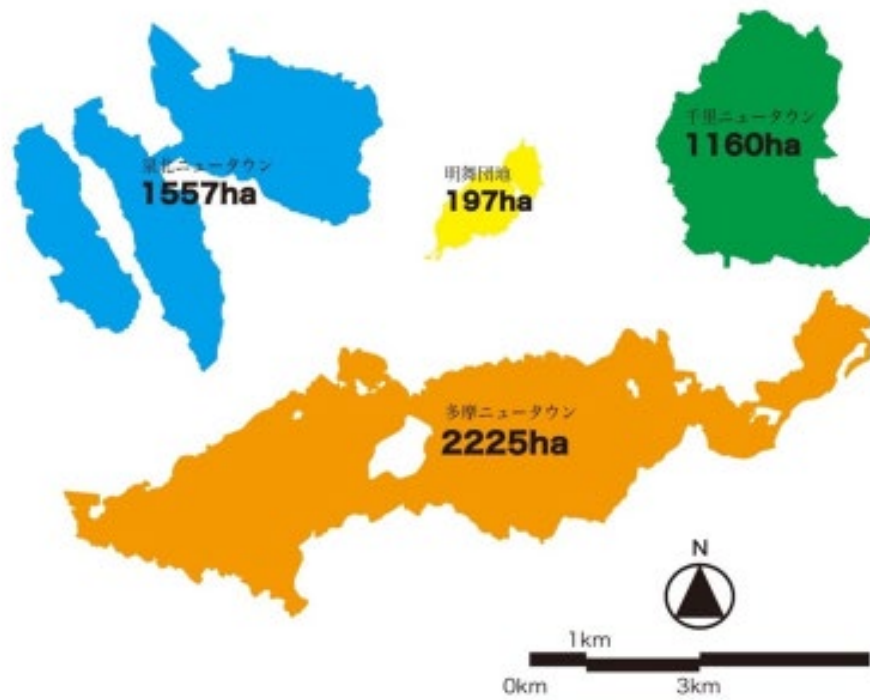
### 泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会において、公的賃貸住宅ストックや建替え、集約事業等で生み出される用地（活用地）を活用して、民間と連携したまちづくりを進めるため、民間事業者等との情報共有や意見交換などの場として、「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」を設置。



泉北ニュータウンの再生 一会社の取組み — スライド④

02 明舞団地の概要



ぐるぐる明舞 - 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 -

ぐるぐる明舞 スライド⑦

02 明舞団地の概要



ぐるぐる明舞 - 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 -

ぐるぐる明舞 スライド⑨