

オールド・ニュータウンの再生への取組状況と  
今後のあり方に関する研究(その2)

— 《再生グランドデザイン》の提言

2021年3月

公益財団法人 アーバンハウジング

# 目 次

序 章	1
1. はじめに	1
2. 用語の定義	2
3. 執筆担当	4
第Ⅰ章 オールド・ニュータウンを持つ5地方自治体のニュータウン関連施策	5
1. 5地方自治体の概要	5
2. 自治体におけるニュータウン関連施策	6
(1) 兵庫県神戸市	6
(2) 兵庫県川西市	10
(3) 兵庫県三田市	14
(4) 大阪府河内長野市	17
(5) 大阪府豊能郡豊能町	20
3. まとめ	21
第Ⅱ章 関西圏における地方自治体へのアンケート調査	25
1. アンケート調査概要	25
(1) 目的	25
(2) 調査対象自治体	25
(3) 配布・回収状況	25
(4) 調査項目	25
2. アンケート調査結果	26
(1) ニュータウンの呼称、位置づけ	26
(2) ニュータウンの課題認識	29
(3) ニュータウン再生の施策	31
(4) ニュータウン再生の連携主体	34
(5) ニュータウン再生の困難点	36
3. まとめ	40
(1) ニュータウンの位置づけ	40
(2) ニュータウン特有の課題	40
(3) オールド・ニュータウン再生の取り組み	40
(4) ニュータウン再生の連携主体	41
(5) ニュータウン再生の困難点	41

第Ⅲ章 オールド・ニュータウン再生に向けての《再生グランドデザイン》の提言	
— 2か年調査のまとめとして	43
1. 《再生グランドデザイン》がなぜ必要か	43
2. オールド・ニュータウンと既成市街地との関係	45
3. 再生議論の前提としてのこれからの日本社会について	45
4. オールド・ニュータウン再生に向けての《再生グランドデザイン》の提言	
— 2か年調査のまとめとして	46
◆ 《再生グランドデザインⅠ》	48
オールド・ニュータウンを近未来の日本が抱える暮らしの課題に挑戦し、新しい仕組みを実装していくモデル都市《新・ニュータウン》として、広域レベル(国、府県、市町村レベル)で明確に位置づける。	
◆ 《再生グランドデザインⅡ》	49
オールド・ニュータウンと大都市圏母都市との間に、新しい補完関係を形成する。	
◆ 《再生グランドデザインⅢ》	50
入居先として選択されるように、《新・ニュータウン像》を創造する。オールド化しているニュータウン自体の魅力化、さらにニュータウン周辺エリア・後背エリアを視野に新しい生活圏像創造をめざす。	
◆ 《再生グランドデザインⅣ》	52
オールド・ニュータウンの暮らし活性化への活動エネルギーとして、〈内部からの視点〉と〈外部からの視点〉の両面から考える。	
◆ 《再生グランドデザインⅤ》	54
〈内部からの視点〉や〈外部からの視点〉の持続的な醸成や導入においては、住民まちづくり組織のまとまり、ニュータウン事業に関わってきた事業主体の役割、そしてこれからも行政の役割が重要である。	
◆ 《再生グランドデザインⅥ》	56
オールド・ニュータウン再生に向けて、より明確に時間軸を視野に入れる。	
□最後に	58

資料編

おわりに

執筆者略歴

序 章

## 序 章

### 1. はじめに

本報告書は2019年度(令和元年度)の「オールド・ニュータウンの再生への取組状況と今後のあり方に関する研究」(通称:オールド・ニュータウン再生研究会)の調査に続く2か年目の2020年度(令和2年度)調査について取りまとめたものである。最終章においては、2か年のまとめを記載している。

2019年度調査の「序章 1. はじめに」において2か年調査の考え方・進め方については以下のように述べた。

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

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

研究の視点としては、再生課題への取組の考え方は、開発主体により若干異なってくるのではないかと、という仮説のもと、2か年を視野に入れて研究に取り組んでいる。初年度である今年度は、主として公的開発型のニュータウンにおける再生への取組事例調査(ヒアリング調査)を行った。それを基礎情報としてオールド・ニュータウン再生を研究テーマのひとつとしている4人の研究者を中心に、事務局を担当されたURリンケージと意見交換を行う中で、本研究の課題や論点を浮かび上がらせるという方式を採用している。

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

ところで、19年秋頃から新型コロナウイルスは大きな問題となりはじめ、19年度調査をまとめた後、緊急事態宣言が20年4月7日に東京、大阪、兵庫を含む7都道府県に発出され、4月16日にはその対象が全国に拡大された。大阪、京都、兵庫の3府県は5月21日に解除されたものの、20年度の調査はスタート時から研究会の延期が続き、先行きも予測がつかない状況がつづいた。

そのようなことから19年度調査のまとめで予告していた20年度調査方針は変更せざるを得ない状況となった。変更の内容と、20年度調査の特色は以下のとおりである。

①19年度調査報告書の第V章の「2. 2020年度調査にむけて」において「(1) 公的開発型ニュータウンと民間開発型ニュータウンの違いに着目しつつ、調査を進める」、「(2) 雇用、子育て分野にも着目して調査を進める」としたが、新型コロナウイルスの動向を見つつ方針を改め、以下のように行った。

・民間開発型ニュータウンが多く存在する、関西における代表的(典型的)地方自治体へのヒアリングを実施した(「第Ⅰ章 オールド・ニュータウンを持つ5地方自治体のニュータウン関連施策」参照)。関西における地方自治体のニュータウン施策に関する現場の様子が読み取れる内容となっている。

・上記ヒアリングをプレリサーチとも位置付け、関西圏における95の地方自治体へのアンケート調査等を実施した(「第Ⅱ章 関西圏における地方自治体へのアンケート調査」参照。関西圏におけるニュータウンについては、19年度調査「第Ⅱ章 関西におけるニュータウンの類型分析」を参照されたい)。関西圏におけるこのような網羅的アンケート調査は、筆者(三好)の知る限り極めて珍しく貴重な成果であると考えている。

②本報告書においては、2か年調査のまとめとして「第Ⅲ章 オールド・ニュータウン再生にむけての《再生ランドデザイン》の提言—2か年調査のまとめとして」を記載している。19年度調査第Ⅴ章の「2. 2020年度調査に向けて」では「(3)ニュータウン再生議論の枠組みへの視座を持ちつつ調査を進める」と述べているが、この考え方に基づき《再生ランドデザイン》というキーワードを提言し、それぞれの提言項目において、2か年調査に見られた考え方、試み、事例をくくり直すかたちで取りまとめを行っている。

2か年調査は多くの場合、2か年目の調査のみが関係者の目に留まりがちであるが、主査の気持ちとしては、19年度調査は、関西におけるニュータウンを概観するとともに、オールド・ニュータウンにおける重要な取組を多く取り上げ、20年度調査においては先に述べたように、関西における地方自治体のオールド・ニュータウンに対する取り組みを網羅的・俯瞰的にまとめている。地方自治体、専門家、住民リーダー、まちづくり方面を学ぶ学生の方々には是非とも2か年調査を合わせて活用していただければ幸甚である。そして、忌憚のないご意見、ご指摘をいただければありがたい。

## 2. 用語の定義

ここで、本報告書で使用するキーワードについて下記のように定義しておく。

### ニュータウン

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

筆者(三好)としては、上記条件のうち規模については、「住宅団地」と「ニュータウン」との概念を区別して、「ニュータウン」と呼ぶからには、最小限1小学校区くらいの人口規模を持ち、最低限日常生活施設を計画している住宅地を「ニュータウン」と定義したいが、本論ではそこまでの厳密な議論はしておらず、前記の一般的な定義に従っている。

(本報告書では、適宜“ニュータウン”を“NT”と略す。)

### オールド化しているニュータウン／オールド・ニュータウン

まちびらき後50年前後が経過し(高経年)、ニュータウン内の諸施設や住宅の老朽化が目立

つとともに、住民の平均年齢の高齢化も顕著で、ニュータウン全体の暮らしの活性化という面での課題が多くみられるニュータウンを指している。

#### ニュータウン再生／再生への取組

ニュータウンにおける「再生」のイメージは人によって多様である。「再生」の語義は例えば「そのままでは働かない状態から、また働く状態になる、あるいはすること。衰え死にかかったものが生气を取り戻すこと。」（「岩波 国語辞典」より）とあり、「ニュータウン再生」という言葉は、ニュータウン居住者にとっては違和感があるのではとかねてより筆者（三好）は考えているが、本調査に関する議論をするに際してはかなり一般的にこの用語が使用されていることから、用語変更はあえてしていない。因みに、「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」（平成28年4月、兵庫県）においては「ニュータウンにおける『再生』の明確な定義はないものの、県では『ニュータウン再生』を『住民組織や活動団体、民間事業者等が主体となり、地域の魅力を高めるための活動を継続的に実施することで、良好な住環境を維持し、次世代へ引き継がれていく住宅地を形成すること』としている。本調査においても同様の意味でニュータウン再生／再生への取組、という用語を使用する。

#### 公的開発型ニュータウン

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

#### 民間開発型ニュータウン

開発事業主体が民間企業であるニュータウンを指す。

最後に本研究会の主査として、ヒアリング、アンケート調査に快く応じていただきました地方自治体の方々にはこの場を借りてお礼申し上げます。また本調査の事務局の労を取っていただきました(株)URリンテージ西日本支社のご担当の皆様、及び本研究の機会をくださいました公益財団法人 アーバンハウジング様にも、この場を借りて感謝の意を申し上げます。

令和3年3月

オールド・ニュータウンの再生と今後のあり方研究会

主査 三好庸隆

(武庫川女子大学教授・工博)

### 3. 執筆担当

序章（担当：三好）

第Ⅰ章（担当：伊丹）

第Ⅱ章（担当：水野）

第Ⅲ章 オールド・ニュータウン再生に向けての《再生グランドデザイン》の提言  
—2か年調査のまとめとして（担当：三好）

#### 資料編

豊能町ヒアリング調査 記録（担当：松原）

自治体アンケート（担当：水野、伊丹）

オールド・ニュータウン視察の記録（担当：松原、川上）

研究会要旨（担当：川上）

ヒアリング関連資料\*（担当：伊丹、川上）

\*自治体の一歩進んだ取り組み、あるいはヒアリングの記録だけではわかりにくい資料をインターネットより掲載した。

おわりに（担当：三安）