

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

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

1. 5 地方自治体の概要

本章では、以下の基準により、ニュータウンを持つ自治体を選定し、各自治体におけるニュータウンに対する考えや施策についてヒアリング調査を行う。調査対象とする自治体は、全国の政令指定都市の中でもニュータウンが多い神戸市（兵庫県）、市内のすべてのニュータウンが民間開発型 NT である川西市（兵庫県）、河内長野市（大阪府）、豊能町（大阪府）、公的開発型 NT の割合が高い三田市（兵庫県）の 5 自治体である。いずれも、大阪都市圏のベッドタウンとして、1960 年代から急速に人口が増えた自治体である（図 I-1-1）。5 自治体の位置を図 I-1-2 に、各自治体の概要を表 I-1-1 に示す。

公的開発型 NT と民間開発型 NT の割合を見ると、川西市、河内長野市、豊能町はすべて民間開発型 NT であり、公的開発型 NT を持たない。また、三田市は、民間開発型 NT がニュータウン全体の 8.2%（面積比）と少ない。市全体の人口に対する民間開発型 NT の計画人口を見ると、当初の計画人口の集計結果にはなるが、豊能町ではニュータウンの計画人口が人口（2015 年時）の 156.1%であり、ニュータウンに居住する町民の割合が高いことが容易に想像できる。実際に 2015 年の国勢調査結果を集計すると、豊能町は人口 19,934 人に対し、ニュータウン居住者は 17,725 人（88.9%）と高い割合を示す。なお、河内長野市は、開発面積が 5ha 以上のニュータウンに居住する人口は 50,895 人（2017 年）^{文1}であり、人口比は 47.6%である。

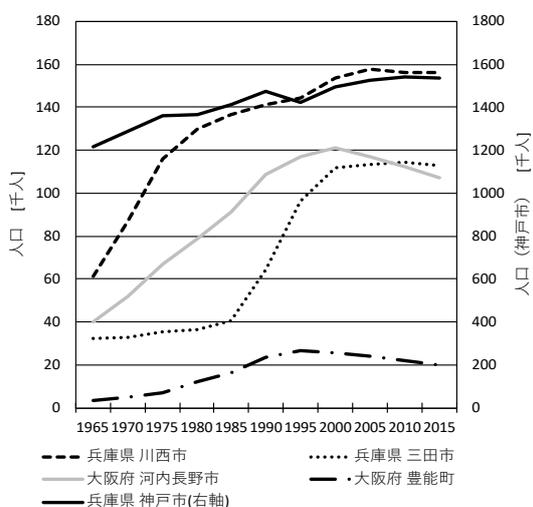


図 I-1-1 調査対象自治体の人口推移（国勢調査）

図 I-1-2 調査対象自治体の位置

表 I-1-1 調査対象自治体の概要

	兵庫県			大阪府	
	神戸市	川西市	三田市	河内長野市	豊能町
人口（2015年国勢調査）[人]	153.7万	15.6万	11.3万	10.7万	2.0万
可住地面積（2018年調査）[ha]	33,314	3,255	7,426	3,652	1,213
NTの面積 [ha]*1	6,113	976	1,170	543	322
NTの面積／可住地面積	18.4%	30.0%	15.8%	14.9%	26.5%
民間開発NTの面積 [ha]*1	1,846	976	96	543	322
民間開発NTの面積／NTの面積	30.2%	100.0%	8.2%	100.0%	100.0%
民間開発NTの計画人口*1／人口	10.4%	61.3%	8.0%	51.8%	156.1%

*1 国土交通省「平成30年度版 ニュータウンリスト」より集計

2. 自治体におけるニュータウン関連施策

(1) 兵庫県神戸市

●日時：2020年8月6日（木）14時00分～16時00分

●場所：三宮国際ビル 6階会議室

●出席者

都市局 都市計画課 事業調整係 係長 乃口氏、西田氏

武庫川女子大学：三好、水野、伊丹

●議事録

1. 神戸市内のニュータウンの現状について

・神戸市では、計画的開発団地の定義を、35DID 外で住宅を目的に開発、10ha 以上かつ計画人口 1000 人以上、連担して開発された住宅団地とし、特定している。国交省のニュータウンリスト（61 団地）より数は多くなる。

2. 神戸市におけるニュータウンの呼称について（アンケート調査-問1）

・施策の中では、「計画的開発団地」（以下、開発団地と記す）と呼んでいる。64 団地。（図 I-1-3）

・平成 17 年度に、企画調整局で『計画的開発団地における方策検討調査』として 51 団地を対象として基礎調査を実施している。また平成 18 年度に対象団地におけるカルテのようなものをいったん整理している。ただ、当時は、ニュータウンを対象に体系的に事業展開しているわけではなかった。

・本格的に人口減少や、団地の中の生活利便施設などの撤退や公共交通機関の減便などが顕在化し始めたころに、何か施策を考えていくべきではないかという機運が高まり、平成 25 年度から、都市局（当時、都市計画総局）として施策展開するうえで、開発団地を特定した。

・平成 25 年から平成 27 年までの 3 年間をかけて、『計画的開発団地における基礎調査業務』のなかで改めて基礎調査を実施し、平成 18 年度の「団地カルテ」をもとに再整理をおこなっている。その後も継続的に職員がデータを更新している。人口動態、小学校の児童数の推移、地価公示価格、住宅種別、公共交通の状況、教育機関、商業施設、医療施設の立地状況などを公開情報から整理している。また、加えて、課税状況から住宅の築年数なども把握している。今年度は空き家の状況なども加えることとしている。

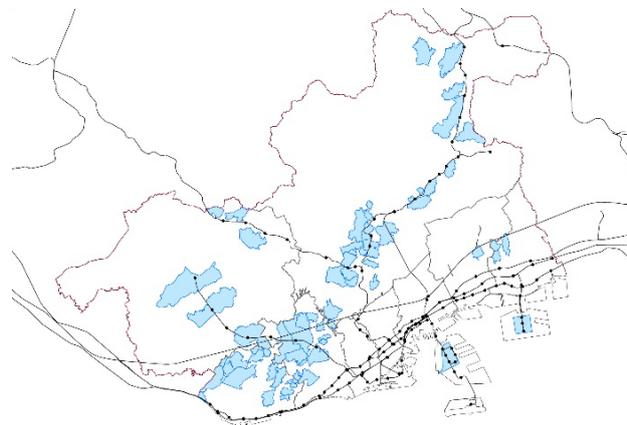


図 I-1-3 計画的開発団地の分布（神戸市 HP より）

3. 各種施策におけるニュータウンの位置づけ（アンケート調査-問2）

・現在の都市計画マスタープラン（平成 23 年策定）では、開発団地について記載している。

・これまで、モデル団地での支援や個別課題（公共交通、空家など）については、取り組みを進

めてきたが、団地全体を再生するための支援方策などはなかった。そのため、今後、具体的な施策メニューを体系化して示していくために、「ニュータウンエリア全体を網羅する再生に関する計画や指針」（アンケート調査の選択肢 2 番）を策定する予定がある。

・再生を考えるうえでは、開発団地の特性ごとにおこなっていく必要があると感じており、タイプ別の再生方針とする予定である。開発団地の分類には、①立地的な特性、②生活に必要な機能の状況、③団地の経年、高齢化などをもとに行おうとしている。

・立地的な特性としては、大きく分けて 3 タイプある。

1. 地下鉄沿線の団地：市営地下鉄沿線（公的開発型が多い）など。公的開発の団地では種地を行政が持っていることも多く、リノベーションなど公共が手を入れやすい。

2. バス中心の団地：垂水、須磨など、内陸の団地。バスをどう存続させるかが課題であるが、比較的新しい団地もあり、人口が増加傾向の団地や新しい機能の追加があるなど、課題が顕在化していないところも多い。

3. 民間鉄道沿線の団地：神戸電鉄沿線（民間開発型が多い）など。鉄道沿線ではあるが、駅・駅前の機能が弱く、アクセスがあまりよくない状況もあり、居住者が車に依った生活になっている。生活利便施設の撤退などが進んでいる傾向にある。

・この 3 タイプを地域拠点ごとに細分化を想定している。

・この指針で、地元からの要望に応えるとともに、市としても再生していきたいという思いがある。例えば、今春、北神急行が市営地下鉄となり運賃が安くなったが、それにともない影響が大きい神鉄沿線の団地の再生に積極的に取り組んでいく姿勢である。

・「特定のニュータウンの再生に関する取り組み」（アンケート調査の選択肢 3 番）としては、平成 27 年から、多聞台（垂水区）、高倉台（須磨区）、有野台（北区）をモデルに調査、コンサルを派遣し、施策展開をしようとしている。各団地の課題の状況と、モデル的な取り組みを行政と協働で実施できる地域の受け皿がしっかりしているという理由で選定した。多聞台では自治会がなかったが、NPO 法人が立ち上がった。多聞台では、NPO 法人を含む関係者で組織された多聞台団地再生協議会で団地再生計画を作っている。有野台でも、まちの将来像をパンフレット（写真 1）にしている。

・立地適正化計画では、当初、鉄道駅からの距離で居住誘導区域を設定していたが、開発団地内で線引きされたり、主要な交通ネットワークであるバス路線が入っていなかったため、現在の計画に落ち着いた。

・開発団地関連の予算は体系化されていない。テーマごとに予算をとることになる。単発では予算がつかないこともある。

4. ニュータウン特有の問題について（アンケート調査-問 3）

・アンケート調査の選択肢「1）人口構成の偏りが大きい」ことが一番の課題である。そこから



「誰もが住みたくなる、住み続けたくなる、住みやすい有野台」を掲げて

■「有野台を考える会」とは
 ◎有野台のまちづくりを考えます。
 本町の団地はまちびらきながら、お家が残っており、お家や施設の老朽化が進み、地域住民の少子高齢化が進行しています。またこれに伴い、施設バスの維持・作製の調達が、小学校給食の確保、福祉の活性化や、児童福祉の問題など、数多くの地域課題が生まれています。
 ◎有野台にお住まいのみなさんが話し合いをつくりだします。
 こうした多くの地域課題を、団地の地で話し、その解決の立案を探り、実行していくための組織として、平成 27 年に、有野台で活動しているいくつかの団体の参加を軸として有野台を考える会を立ち上げました。
 平成 27 年度には、福祉施設を拠点とし、団地を守るためのワークショップやまちあるきを実施し、会の目標を「誰もが住みたくなる、住み続けたくなる、住みやすい有野台」に決定しました。
 ◎有野台をよりよくなる活動ははじめます。
 平成 28 年度には、団地課題に関する勉強会を開催したほか、いくつかのプロジェクトチームを立ち上げ、よりよい有野台団地を目指し、まちづくり活動をはじめます。

■「有野台を考える会」の活動計画について
 有野台を考える会では、近隣の皆さんと一緒に有野台団地をよりよくなるための活動を進めていきたいと考えています。この活動計画は、有野台を考える会で、平成 27 年度から 28 年度にかけて話し合い、行動してまいりたいと考えています。今後、有野台を考える会が、おびやかな活動をしるる考えている有野台団地にお住まいの皆さんと共有するものです。

■「有野台を考える会」への参加者を募集しています
 有野台団地をよりよくなりたい皆さんが集まって、一緒に考え、活動するための話し合いの場をつくっています。毎月第 4 土曜日の 15:00～施設開放センターで定例会を開いていますので、皆さんぜひご参加ください。

写真 1 有野台まちづくり活動計画（神戸市 HP より）

さまざまな課題につながっている。

- ・64 団地の中で、特に厳しい状況にある団地という分類はしていない。公的な住宅があれば住民の入れ替わりが一定期待できるし、戸建ての敷地分割などにより、人口は減少しているが団地内世帯数は大きく減少しているわけではない。

- ・神戸電鉄粟生線の開発団地の住民は、神鉄を利用する人よりも西神中央駅までのバスや三宮への直通バスを利用している人が多い傾向にある。

5. ニュータウンを対象とした施策展開（アンケート調査-問4）

- ・空き家調査は、全市的に行ったが、さらに開発団地を対象に詳細に調査する予定である。

- ・公的開発型は、行政が種地を持っているので再整備に向けて調査を進めている。民間開発型は、土地を持っていないので、公有地の利用転換を核とした再整備はしがたい状況。

- ・地区計画はニュータウンに限らず地域の状況をふまえて全市的に取り組んでいる。

- ・公的開発型の西神ニュータウンでは、西神中央駅の駅前広場や近隣センターのリニューアルなどが現在進みつつある。また、同じく市営地下鉄沿線の名谷駅の再整備も進みつつある。

- ・唐櫃台（神戸電鉄と神戸市が開発）では、唐櫃台駅前の区分所有されている商店長屋（現在3店舗が空き）および駅舎などを対象とした「リノベーションスクール」の開催を、(株)リノベリングに委託している。「リノベーションスクール」とは、地域内の遊休不動産を活用する事業計画案を作成し、オーナーに対して事業プランを提案する事業であり、遊休不動産の活用をきっかけとしてエリア全体の価値向上につなげていくことを目的としている。駅前の広場は市所有地であり、市としても駅前の機能強化は課題なので、積極的に取り組みたい。唐櫃台地区内にある市営住宅は集約・建替が進んでいる。市営住宅跡地についてもリノベーションスクールの案件の一つとして活用方策を考えていきたい。

- ・新たな魅力の付加としては、「たもん・センター・カフェ」（写真2）が一例として挙げられる。多聞台団地の近隣センターで、NPO 法人のワトワーズ多聞台がカフェを運営している。住民向けのイベントなども開催している。

- ・モデル団地を対象に、まちづくり専門家の派遣を行っている。全市を対象としたまちづくり専門家派遣制度には45のまちづくり専門家（コンサルなど）が登録しており、その事業者を活用して地域に派遣している。

- ・地元に入っていく場合に行政だけだと地域住民との対立構造になりがちであり、第三者的立場から専門的なアドバイスを行う専門家（コンサルタント）の役割は大きい。

- ・開発団地はセンター機能のエリアと住宅機能のエリアは用途地域で用途規制が厳しいが、一部の商業機能と住宅機能の混在を考えるべきではないかという考えも市内部からは出ている。

- ・2020年9月から12月に、開発団地への移動販売やキッチンカーの提供実験を実施する予定である。キッチンカーのマッチング会社 Mellow へ業務を委託している。団地の中で出店できる場所を探すことが難しく、また、利用者は車で来られる場合もあるのでそのための駐車場の確保が難しい。



写真2 「たもん・センター・カフェ！」
（神戸市 HP より）

- ・公園については、提供公園は小規模分散しているので集約したらいいとも思うが、できていない。
- ・開発団地の中で、住専系用途の地域にキッチンカーという可動的ではあるが商業機能を導入することで、生活利便性の向上と将来的な用途規制の緩和に実証実験として実施している。

6. ニュータウンを対象とした施策展開における主体（市との連携）について（アンケート調査-問5）

- ・何らかの取り組みを進める際の連携先として、自治会やふれあいのまちづくり協議会、まちづくり協議会など地元の団体がある。開発団地の中には、そのような団体があっても、行政とつながりが少ないところもある（開発団地以外でも行政とのつながりのない自治会はある）。神戸市の場合には地元との関係性では区役所が窓口となることが多い。
- ・民間企業との連携は、現時点ではほとんどない。URは、団地に住宅を持っていることも多いので、勉強会などで情報交換している。
- ・モデル団地では、神戸電鉄、小・中学校の校長先生、神戸大学・神戸芸術工科大学などと連携している。
- ・今後は、大和ハウスのように民間企業との連携ができればいい。職住近接の考え方から団地内に働く場があればいいと思うが、これまで参入していないので、つながりができていない。
- ・地域の受け皿（住民組織）があると、団地の活性化の取り組みが実施しやすい。

7. ニュータウンの暮らしの活性化における問題点（アンケート調査-問6）

- ・地下鉄沿線の西神ニュータウンは規模が大きい。神鉄沿線の住宅地は規模が小さい。神鉄沿線は一つの開発団地の中でも開発事業者が異なることも少なくない。例えば唐櫃台4丁目では、開発事業者が異なる部分では道路の連続性がない箇所がある。
- ・民間開発型はセンターの商店などを分譲してしまっているので、再整備が難しいのが課題。所有者全員の合意がなければ建替えが出来ず、経年により代替わりすることで不在地主が多く、連絡がつかない所有者もいる。
- ・民間開発型は、企業が存続していたとしても、土地等の権利関係を売却してしまっていることが多いと思われるので、事業者としても入れないところもある。

8. その他

- ・谷上駅では、谷上プロジェクト実行委員会が、2018年にクラウドファンディングによって資金を集め、コワーキングスペースを開業した。しかし、中心メンバーの交代を機に2019年に営業を終了し、2020年6月から「美」をテーマにした店舗を複数誘致している。

(2) 兵庫県川西市

●日時：2020年8月17日（月）10時～12時

●場所：川西市役所 会議室

●出席者

都市政策部 都市政策課 課長・宇野氏

総合政策部 政策創造課 主査・中郷氏、名塩氏

都市政策部 住宅政策課 主査・宮下氏

土木部 交通政策課 主査・麻生氏

武庫川女子大学：三好、水野、伊丹

大阪大学：松原

●議事録

1. 川西市内のニュータウンの現状について

・川西市は、南北の移動は鉄道やバス路線、幹線道路が整備されているが、東西の移動がネックである。

・日生ニュータウン（川西市域）は、いわゆるオールドタウン化しておらず、日生中央駅に行けば日常生活に必要なサービスは整っているため、あまり問題視していない。

・川西市の中では、開発・拡大中のけやき坂や湯山台は、幹線道路から離れていることもあり、不安を感じている。しかし湯山台は、自治会加入率が9割以上で住民に一体感がある。

2. 川西市におけるニュータウンの呼称について（アンケート調査-問1）

・計画によって、ニュータウン、ふるさと団地、郊外型大規模住宅団地という呼び方をしている。

3. 各種施策におけるニュータウンの位置づけ（アンケート調査-問2）

・アンケート調査の選択肢「2. ニュータウンエリア全体を網羅する再生に関する計画や指針がある」として「ふるさと団地再生の手引き」を策定済みである。

・2004年度に兵庫県阪神北県民局と「急速な高齢化に伴うニュータウンのあり方研究会」をおこない、引き続き2005年度には同じく兵庫県阪神北県民局と「阪神北地域ニュータウン再生研究会」をおこなったことをきっかけとして、ニュータウン再生が行政課題として取り上げられるようになった。

・2011年度に多田グリーンハイツ、大和団地、清和台の3団地の地域住民を始め、ハウスメーカーや電鉄会社、金融機関を含めて川西市ふるさと団地再生協議会を立ち上げ、ふるさと団地再生への具体的な方策を協議・検討してきた。

・2014・2015年に兵庫県によって開催された「兵庫県郊外住宅団地再生検討会」に川西市も委員として参画し、兵庫県ニュータウンガイドライン策定にもかかわっているが、同時並行で、川西市独自のガイドラインをとして2016年に「ふるさと団地再生の手引き」（図I-1-4）を策定している。

団地再生の進め方（手引き編）

基本的な進め方は、次の3つがポイントになります。

- ① 団地の「いま」を知り、知ったことを、整理したことを地域みんなで共有する
- ② 何に取組むかを考える、決める
- ③ 取組みを持続的・自立的なものにするため考える

●調べたことを共有する方法

- ① 地域での話し合い
 - ・コアメンバーで合意形成を図る時に効果的
- ② ワークショップ
 - ・参加者を増やしたい時、取組む場所で行うと効果的
- ③ オンラインミーティング
 - ・住民全体に広く情報発信するのに効果的



●活動拠点・場所を確保しよう

- ポイント1：お金のあまりかからない場所を探そう
 - ⇒ 広力してくれるオーナーを探すのは有効な方法
- ポイント2：できるだけオープンにしよう
 - ⇒ 庭や軒先など、住み手にも知らせてもらいましょう
- ポイント3：集結すること、分散することを考えてみよう
 - ⇒ 1箇所だけでなく複数箇所が良く考えましょう



●活動資金を調達しよう

- ポイント1：お金のかかる初期は、補助金と寄付を探してみよう
 - ⇒ 必要な項目は広範囲を使える書外の時が有利が有効
- ポイント2：ランニングコストを削減しよう
 - ⇒ 光熱費などは受益者負担などで費用削減の方法を考えると良い
- ポイント3：お金を稼ぐことも考えよう
 - ⇒ プリマリアバナー、イベントなどで収入を得ることも一つの手段

●進めていく上で注意すること

- ポイント1：法律に抵触しないかを確認しよう
 - ⇒ 準備を行う前に、市役所や専門家に相談してみると良いがオススメ
- ポイント2：連絡がつかない人がいないか確認しよう
 - ⇒ 高齢などの遠慮や、地域の商売の妨げにならないか確認しましょう
- ポイント3：地域の中での公平平等をなくすな
 - ⇒ 団地の課題の解決に向けた理解や、定期的な住民の声の届く仕組みが大切

●活動の輪を広げるために

- ポイント1：定期的に発信しよう
 - ⇒ 取組むことを伝える「告知」が大切
- ポイント2：インターネットをつくらばいい
 - ⇒ フェイスブックやツイッターも有効ツール
- ポイント3：イベントは認知度アップの大チャンス
 - ⇒ ワークショップやイベント開催は非常に有効



団地の「いま」を知り、知ったことを、整理したことを地域みんなで共有する

●どんなことを知っておくべきか

- ・人口や世帯数、家族構成、高齢化率などの基本情報
- ・空き家・空き地の状況、開設施設、空きテナントなど住宅・商業の状況
- ・自治会への加入状況や地域活動などコミュニティの状況
- ・団地の魅力、よいところ、困っていること、問題点など団地の強みと弱み

●団地の「いま」の調べ方

- ① 統計情報などパソコン等を活用したデータ調査
 - 例：人口、高齢化率
- ② 現地ですべて目で見て確認する現地調査
 - 例：空き家数、空き地数
- ③ 住居の団地への思いや課題を把握するアンケート
 - 例：問題の多いところ、問題点
- ④ 地域活動の実態や課題などを把握するヒアリング
 - 例：地域活動の状況



●何に取組むかを考える、決める

●代表的な取組み

- ① 気軽に開催し活動ができるみんなの居場所をつくる 【居場所づくり】
- ② 坂道の多いまち等で高齢者の生活を助ける 【移動支援・買い物支援】
- ③ 子どもや子育てママが暮らしやすい団地をつくる 【子育て支援】
- ④ 多世代が参加して、防災・防災体制を強化する 【防災・防災】
- ⑤ 空き家を活用し、若い世代などを呼び込む 【空き家活用・流通促進】

⇒ 取組みの流れや参考事例を「手引き編」に掲載しています。

●取組みを持続的・自立的なものにするため考える

●考える人・取組む人を集めよう

- ポイント1：やりたい人が取組もう
 - ⇒ やりたい人が取組みやすい環境を整えてあげることが大切
- ポイント2：役割分担をはっきりさせよう（検討、決定、実施する人）
 - ⇒ 押し付けがましくなく、協力しあう、楽しむことを心がけよう
- ポイント3：色々な人を巻き込み、風通しをよくしておこう
 - ⇒ 情報をオープンにして色々なアイデアを取り入れると盛りやすくなります

図 I-1-4 ふるさと団地再生の手引き（抜粋／川西市 HP より）

4. ニュータウン特有の問題について（アンケート調査-問3）

- ・アンケート調査の選択肢「1）人口の年齢構成の偏りが大きい。」が一番の課題である。

5. ニュータウンを対象とした施策展開（アンケート調査-問4）

○アンケート調査の選択肢「1）空き家調査等」

・最初に空き家調査をした2015年度以降、空き家は増えている。今年から「空き家対策ナビゲーター」（（特活）ひょうご空き家相談センターによる資格）の資格を持つ市民と一緒に、多田グリーンハイツ、大和団地、清和台の空き家調査をする予定である。「空き家対策ナビゲーター」は、市内在住の20名程が月に2回ほど集まり、勉強会をしている。リタイア層や主婦層が中心である。この資格者の役割は、空き家を持っている方、これから持ちうる人へのアドバイスをすることである。活動場所としての拠点は持っておらず、地域の自治会館や駅前の公共施設を使って勉強会をしている。

○アンケート調査の選択肢「9）空き家・空き地への対応」

- ・市は、2018年に「空き家等対策計画」を策定してから本格的に取り組み始めた。
- ・今年度から空き家のマッチング制度「空き家をつなご！」（資料編、資-51参照）を始める。不動産業者は登記簿しか閲覧できないが、住宅政策課は、空き家の所有者を特定することができる。市が所有者にコンタクトを取り、空き家についての意向を確認する。所有者の希望に応じて、市内、（特活）ひょうご空き家相談センター、（一社）宅地建物取引業協会の阪神北支部も含めたメンバーで構成される流通対策会議に情報提供し、流通対策会議は解決策を所有者に提案する。同時に、空き家の活用希望者は、条件に合う空き家があれば、所有者との意向を確認の上、流通対策会議から提案を受けることができる。

・2018年度から、市街化区域だけを対象に空き家活用リフォーム助成をしているが、実績はない。空き家を若者や子育て層の住宅、地域交流拠点などにリフォームする際、補助金を出す。ただ、今年になってすでに4件以上の相談がある。ほとんどが高齢者の居場所づくりの相談である。空き家の所有者だけでなく、地域の人が相談に来たりもしている。

○アンケート調査の選択肢「14）ニュータウン担当部署などの設置」

・分野横断で取り組むことについて、ニュータウン担当部署は設置していない。ただ、「第2次川西市総合戦略」（2020年）を市民とともに策定したため、その進行管理は総合政策部が行い、分野横断で取り組むことにしている。

○アンケート調査の選択肢「15）その他」

・民間企業（ソフトバンクとトヨタ自動車の共同出資会社であるモネテクノロジーズ(株)）のシステムを活用し、バス停や駅まで歩くことが困難な人のためのオンデマンド型移動手段（タクシーを活用）を検討している。実証実験は今年度開始の予定だったが、新型コロナウイルス感染症流行のために延期となった。対象団地を検討したうえで実証実験を予定している。

6. ニュータウンを対象とした施策展開における主体（市との連携）について（アンケート調査-問5）

①現在の連携先

○アンケート調査の選択肢「1）当該エリアの自治会や住民組織」について、地域と連携して事業を行う場合は、まずは自治会が連携先となる。自治会の共同体（およそ小学校区）である「コミュニティ協議会」が受け皿になることもある。自治会は任意参加であるのに対し、コミュニティ協議会は全世帯加入という扱いになる。市では総合政策部参画協働課がコミュニティ協議会の所管をしている。

②今後の重要な連携先

○アンケート調査の選択肢「3）交通」について、交通の仕組みを改善するには費用がかかるため、出資してもらえそうな仕組みが必要である。運転手不足も課題にもなっている。市から補助金を出して運行している路線（「補助路線」：大和団地・病院路線）もあるが、現状の補助金の額では、成立しなくなっている。

○アンケート調査の選択肢「4）医療・福祉関連の法人」との連携も重要である。ニュータウンを居住地として考えてもらうためには、ある程度用途混在していることが大事である。川西市のニュータウンの最大の弱点は、用途が制限されすぎていること。具体的には地域医療、デイサービス、小規模多機能型居宅介護が可能になることが大事ではないかと考えている。川西市の地区計画は住民主体で定められているので、地区計画の見直しには賛否両論ある。

7. ニュータウンの暮らしの活性化における問題点（アンケート調査-問6）

（公的開発）川西市にはないので不明。

（民間開発）川西市はほとんどが戸建てのみのニュータウンである。

- ・目指すニュータウン像があいまいで行政と地域の思いが共有されていない。
- ・ニュータウンのみに対策を講じる根拠がない。
- ・住民の意見がバラバラで、役員が変わると意見が変わる。継続性に欠ける。
- ・ニュータウン再生に向けた全体の方針が抽象的である。「魅力ある住環境を守る。」というなら、市からもメニューを出さなければならないが、そのメニューがない。そのため行政と住民の話し合いもできない。
- ・内閣府の地域住宅団地再生事業（2019年）をきっかけにしたいと考えているが、そのためには多方面の分野を網羅する必要がある。地域住宅団地再生事業は、市町村が地域再生計画の策定などをすることで、住宅団地への多様な建物用途の導入や介護サービス等の充実に係る各種行政手

続のワンストップ化などが可能になるようにする事業である。

・一般に、民間開発型ニュータウンはインフラが貧弱と言われるが、川西市ではそのような認識はない。開発の指導要綱で詳細に定めているためではないか。

8. その他

- ・公園の遊具を更新する際に、そもそも公園の役割をどう考えるか、住民と対話をしている。
- ・ニュータウン再生の取組は、公共の役割と民間の役割の線引きが難しい。ただ、国や県の施策は一定の公共性があると判断し、その内容についてまでは市としても事業化している。

(3) 兵庫県三田市

●日時：2020年7月14日（火）15時～17時30分

●場所：三田市役所 会議室

●出席者

産業政策課 課長・青野氏

都市再生課 課長・岡本氏、係長・神影氏

都市整備課 課長・徳田氏

若者のまちづくり課 課長・千原氏、平井氏

武庫川女子大学：三好、水野、伊丹

大阪大学：松原

●議事録

1. 三田市内のニュータウンの現状について

・フラワータウンでは、従前にあった施設（店舗）が無くなったことから、衰退の問題を指摘する声がある。例えば、銀行の窓口が無くなり無人化（ATMのみ）したり、学習塾が他の教室に統合された。

・つつじが丘（開発者：大倉建設）は、戸建て住宅のみの住宅地（幹線道路沿い及びセンター地区に店舗・診療所等及び店舗等併用住宅あり）で、まだ、区画の販売は継続している。中古住宅は流通しているほか、開発地内のスーパーやリフォーム事務所も開発者が運営し、継続的に関わっている住宅地である。

2. 三田市におけるニュータウンの呼称について（アンケート調査-問1）

・都市計画マスタープランでは、計画的市街地と呼んでいる。景観計画では、新市街地と呼んでいる。統一した呼称はない。

3. 各種施策におけるオールド・ニュータウン問題の位置づけ（アンケート調査-問2）

・現段階では、オールド・ニュータウン問題の各種施策はない。ただ、フラワータウンにおいては、約1年前からセンター地区内の駅ビルや商業施設で空き区画が発生していることから、テナント誘致や活性化を求める声が出ている。これまでも施設所有者等へテナント誘致を要請してきたが、2020年6月議会で多世代の多様な生活ニーズに対応したテナントの誘致や集客力の向上を促進するなど、フラワータウン地域全体の活性化に繋がるビジョンを検討することを答弁し、これから進めていく予定である¹。

4. ニュータウン特有の問題について（アンケート調査-問3）

・選択肢に挙げられている人口減少、少子高齢化などの課題は、ニュータウン特有の課題ではな

¹ 三田市では戦略的にフラワータウンの再生を目指すため、学識経験者、関係機関、企業、住民、行政等から成る「(仮称)フラワータウン再生推進協議会」を設置すると同時に、各校区の「タウンミーティング」、「住民アンケート調査」、「住民意見交換会」を実施し、2021年度に再生ビジョンの策定を目指している。また、再生ビジョンの策定後は、関係機関や行政等から成る新たな推進体制により、「リボーンプロジェクト」に取り組むことを発表している^{文2}。

く、全市的な課題でもある。

・人口について言えば、大街区単位で分譲された結果、入居が早い地区ほど、高齢化率が高く、子ども世代の割合も低いといった、人口構成の偏りが問題である。総人口は緩やかに減少しているが、団塊世代のボリュームが大きいいため、今後、急速に人口が減ることや更なる高齢化が予測される。

5. ニュータウンを対象とした施策展開（アンケート調査-問4）

・移住促進施策は全域全体で取り組んでいるが、今後は、ニュータウンエリアへ若年世代の移住・定住に向けた取り組みも検討する必要があると考えている。

・兵庫県阪神北県民局が、三田富士が丘住宅（フラワータウンの県営住宅）で「お試し居住」を実施している。2019年は全国から14人が参加し、実際に三田市に転居した人もあり、自然が豊かという理由で三田が選ばれている。

・関東圏から三田市に家を探しに来た場合の宿泊費補助を行う「うえるかむ三田支援事業補助金」という制度もある。

・建設当初は子育て世帯が多かったが、まちびらきから数十年たって高齢者にも対応した施設（機能・用途）整備も必要である。そのため、ニュータウン地区の地区計画制度では、戸建て住宅地区は、戸建て専用住宅を基本としているが、小規模な高齢者施設や店舗併用住宅などに対しては規制を緩和する必要が生じており、検討中である。包括的に市が許可できるようにガイドラインを策定中であり、地元の説明会を進めている段階である。

・公園の利活用については、現時点では民間活用によるカフェの整備などは行っていない。街区公園の維持管理では、公園の除草作業をした地域団体に報奨金を出している。

6. ニュータウンを対象とした施策展開における主体（市との連携）について（アンケート調査-問5）

・おおむね小学校区単位でまちづくり協議会が設立されており、現在、市全体で18団体ある。2014年からふるさと地域交付金（200万円／団体・年）の制度を運用し、地域活動を支援している。消防団や婦人会、PTAなども構成員になっており、ふるさと地域交付金を活用してカフェを開催したりしている地域

もある。また、富士が丘のまちづくり協議会では、コープこうべ（富士が丘地区内に店舗あり）が構成員（オブザーバー）になっている。コープこうべは、三田市および三田市社会福祉協議会と「買物支援により健やかでいきいき暮らせる三田市（まち）づくりを目指す相互連携協定」を締結し、コープこうべが無料買い物送迎車「買いもん行こカー」（写真3）を運行している。

・民間企業と連携するためには、プラットフォームが必要だろう。現在の制度では、まちづくり協議会に民間企業が参加するという方法が有効ではないか。

・行政として地域を支援する制度としては、2014年度から始めた地域担当制度があり、市民センター単位（ウッディタウン、フラワータウン、カルチャータウンは街区単位。それ以外の地域は小学校区単位）で地域担当職員を配置し、市民活動をサポートしている。



写真3 コープこうべによる「買いもん行こカー」（生活協同組合コープこうべHPより）

7. ニュータウンの暮らしの活性化における問題点（アンケート調査-問6）

- ・ 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は、民間開発型は公園やインフラ、商業施設などが最低限であるが、公的開発型は大きな公園・緑地、道路などのインフラ、公共施設・商業施設などゆとりがある。
- ・ 公的開発型ニュータウンでは、開発者が所有する土地があるので、その土地を定期借地することなど、長期的にコントロールが可能になるが、民間開発型ニュータウンではそのような土地や建物がほとんどないため、街を見守る主体がない。
- ・ 民間開発型ニュータウンについては、公的開発型と比べて市としてできることは限られてくる。公的開発型ニュータウンであれば、必要に応じて兵庫県や県公社、UR などの開発事業者と連携して対応できることがある。

(4) 大阪府河内長野市

●日時：2020年7月21日（火）15時00分～17時40分

●場所：河内長野市役所 会議室

●出席者

総合政策部 政策企画課 課長・谷ノ上氏、主査・槌野氏

武庫川女子大学：三好、伊丹

●議事録

1. 河内長野市内のニュータウンの現状について

・河内長野市内の開発団地はすべて民間開発型ニュータウンである。昭和40（1965）年から昭和63（1988）年の24年間に合計20団地、計画人口72,000人の開発団地が整備された。平成3（1991）年の南海電鉄による美加の台の開発事業終了後、開発は認められていない。

2. 河内長野市におけるニュータウンの呼称について（アンケート調査-問1）

・河内長野市では、「開発団地」という呼称で統一されている。（以下、開発団地と表記する）

3. 各種施策におけるニュータウンの位置づけ（アンケート調査-問2）

・各種計画上の位置づけは、「総合計画や部門別マスタープラン（都市計画マスタープラン、住生活マスタープランなど）、その他計画（空家等対策計画、立地適正化計画など）で、オールド・ニュータウンの課題や対策等の記載がある」（アンケート調査の選択肢1番）

・総合計画では、開発団地の中でも南花台のみが具体的に位置づけられている。それは、南花台の後背団地を含めた生活拠点とするためである。

・その他の分野別計画では、開発団地はほとんど位置付けられていない。

・地域福祉の分野では小学校区単位の計画があるため、南花台小学校区、美加の台小学校区は、開発団地と対応することになる。

・立地適正化計画で南花台を拠点に位置付けたために、様々な施策が南花台で展開しやすくなっている。

4. ニュータウン特有の問題について（アンケート調査-問3）

・ニュータウン特有の問題としては、「人口の年齢構成の偏りが大きい」（アンケート調査の選択肢1番）、「インフラ（道路・公園・上下水道など）の維持が困難」（アンケート調査の選択肢6番）、「移動手段の確保」（アンケート調査の選択肢11番）。

・人口構成が偏っているため、急速に高齢化が進むことが課題として挙げられる。

・家族構成が均質であったために、ライフステージの進行が同時期に重なり、人口構成の偏りに拍車をかけることになる。

・コミュニティはリタイア層が増えてむしろ活発になっている印象がある。コミュニティが活発であるために移動支援のプロジェクトも進めやすい。

・インフラの老朽化が急速に進行している。インフラの中でも道路の老朽化が大きな課題である。民間開発型ニュータウンでは、配管工事の工事ミスや質が悪いこともある。街路樹の剪定はあまり問題にはなっていない。

・南花台はもともと中学校 1 校と小学校 2 校があったが小学校 1 校が廃校になった。現在、さらに小学校と中学校の小中一貫校への移行が検討されている。

・廃校になった南花台の小学校跡に、錦秀会という看護専門学校を誘致に成功した。錦秀会は、医療法人の専門学校を学校法人にしたいという思いを持っていた。校舎の土地は無償で提供し、運動場の土地は市の所有で地域開放をしてもらっている。看護専門学校は、学生も登学するし、授業の一環で地域の見守りをしてくれるし、運動会に地域の方を招待する等地域連携もできている。

・民間開発による開発団地内の公共施設は最小限の開発であるため、オーバースペックで管理が難しくなるというような課題は上がってこない。

・美加の台小学校では、余裕教室を活用したコミュニティセンターを整備した。地域住民に運営を任せているが、小学校内の部屋ということで使いにくく、あまり使われていない。既存の集会所の方が多く利用されている。

・路線バスの便数はある程度確保されているが、バス停まで歩いていくのがしんどい高齢者が増えてきた。そのため、環境省の「IoT 技術等を活用したグリーンスローモビリティの効果的導入実証事業」の採択を受け、2019 年 12 月から南花台モビリティ「クルクル」（AI を活用したオンデマンド運行）の実証事業をスタートさせた。モデル事業の中ですでに運行させているのは全国でもほとんど例がない。

・「咲く南花台生活応援プロジェクト」の一環として、1 回 300 円で、買い物の帰りに自宅まで荷物を一緒に歩いて運んであげるという買い物応援を行っている。そのほか庭の草むしりなどのメニューもあるが、2017 年から 2019 年までで 201 件の利用があった。

5. ニュータウンを対象とした施策展開（アンケート調査-問 4）

・実施している取組としては、「ハード面での実態把握（空き家調査等）」「ソフト面での実態把握（住民の意向調査等）」「近隣センターや公益施設（公園、集会所等）のリニューアル」「新規居住者獲得のための情報発信や取組（親元近居促進、若年層転入促進等）」「地域の交流拠点の創出等」「地域住民の生活支援等」「地域活動の支援や担い手育成等」「地域を担当する職員の配置」が挙げられる。

・（公園などのリニューアル）南花台では、UR の集約化に伴い、余剰敷地が発生する。その敷地に、南花台の小規模な公園を集約し、6000 平米の公園とすることや、同時に医療施設やこども園も併設させることを計画中である。廃止する小規模な公園は戸建て住宅化することはあまり考えていないが、売却や貸し付けなどの可能性を検討中である。また、6000 平米の公園は、地域住民に管理を委託できないか、併せて検討中である。当初の住民アンケート調査で、子どもが遊べる公園がないという回答が多かった。そのような意向を受け、小規模な公園を集約することになった。民間開発による開発団地では、学校や公園などの公共施設が周縁部に建設される傾向があり、立地が良い場所は売却されている。そのため、このような開発団地ではリニューアルのための敷地をどのように生み出すかが課題になる。

・（地域の交流拠点の創出）南花台のコノミヤテラス（商業施設の一角に、住民、学生、行政、企業など様々な団体や人が協働で運営するコミュニティスペース）と同じ仕組みの場所を、美加の台など他の場所でも展開する計画がある。河内長野駅前の商業施設の 4 階フロアをコノミヤテラスのようにしてはどうかと、エイチ・ツー・オー リテイリング（株）から提案があった。この場所は社

会福祉協議会が運営しようとしている。

- ・(地域活動の支援や担い手育成) 市として力を入れている。南花台の様々な取り組みも、最初は地域活動の支援から始まった。その後、関西大学(江川直樹教授)による「団地再編 COMPETITION2013」²、大阪府と河内長野市の「開発団地の再生を目的とするスマートエイジング・シティの具体化に向けた協力に関する協定」締結、南花台西小学校跡活用などがあり、南花台が様々な取り組みのターゲットになっていった。

- ・(地域担当制) 地域担当制は、10年度の前から小学校区単位で制度としてある。およそ係長級までの若手職員が担当する。地域の定例会議に顔を出す程度の役割。

- ・(ニュータウン担当部署) 政策企画課が様々なテーマを横断できる唯一の部署であるため、政策企画課が担うことになる。

- ・民間開発型 20 団地の今後については、南花台を以南の開発団地も含めた生活拠点と位置付けて再整備を進める。実際に、南花台以南の開発団地の住民はコノミヤテラスに来ており、住民のつながりもできつつある。

6. ニュータウンを対象とした施策展開における主体(市との連携)について(アンケート調査-問5)

- ・現在の連携先は、「民間企業」としてイズミヤやエイチ・ツー・オーリテーリングなど、「大学」として関西大学、摂南大学、大阪大谷大学、「その他」として社会福祉協議会が挙げられる。

- ・今後の重要な連携先は、「民間企業」、「社会福祉法人」、「大学」、「その他」として社会福祉協議会が挙げられる。

- ・大学が関わり続けてほしい。そのための(大学への)支援策が必要だろう。学生が地域に入って来てもらえるとありがたい。

- ・行政と社会福祉協議会の連携は難しい。ただ、難しいが重要である。

- ・関西電力の地域エネルギー開発グループが、開発団地の再生への取組に関心を示している。

- ・ドコモの自動運転、遠隔診療など、民間の技術をいかに活用するかが大事である。すべての民間企業との連携を可能にするため、2018年に河内長野市公民連携デスクを課内に設置、「河内長野市公民連携ガイドライン」(資-55参照)を策定した。

7. ニュータウンの暮らしの活性化における問題点(アンケート調査-問6)

- ・前述の通り、民間開発による開発団地では、学校や公園などの公共施設が周縁部に建設される傾向があり、立地が良い場所は売却されている。そのため、開発団地のリニューアルや、てこ入れする際に施設の再編や再整備をおこないにくい。例えば泉北ニュータウンは空間にゆとりがあるので再整備しやすいように感じている。河内長野市においては、南花台は民間開発型であるものの、UR 団地があるために、その再編の中で種地を生み出すことが出来た。

² 「団地再編 COMPETITION2013」において、本研究会主査の三好は「河内長野市長賞」を受賞している。

(5) 大阪府豊能郡豊能町

●日時：2020年6月24日(水) 14時00分～16時30分

●場所：豊能町役場

●出席者

豊能町長・塩川氏

建設環境部・坂田氏

都市建設部・高木氏

まちづくり創造課・松本氏、中谷氏

総務部・内田氏

武庫川女子大学：三好

大阪大学：松原

●議事録

※参考資料として、資料編に掲載する。

3. まとめ

(1) ニュータウンの位置づけ

神戸市と河内長野市では、独自の基準を設定したうえでニュータウンを特定しており、それぞれ「計画的開発団地」(64 団地)、「開発団地」(20 団地)と呼んでいる。神戸市では「ニュータウンエリア全体を網羅する再生に関する計画や指針」を策定する予定があるように、このような自治体では、ニュータウンの特徴を前提とした施策がとられやすく、体系的な施策が展開可能になるのではないだろうか。また、川西市では、「ニュータウン」「ふるさと団地」「郊外型大規模住宅団地」など分野によって様々な表現が使われているが、2016 年には、「ふるさと団地」として市内 10 団地を特定したうえで「ふるさと団地再生の手引き」を策定し、団地再生の取り組みを具体的に進めるためのガイドラインを策定するに至っている。

河内長野市では立地適正化計画において南花台を生活拠点と位置付けたことで、南花台に対する様々な分野の施策が展開されている。このように、市内のニュータウンを特定し、上位の施策に位置づけることで、ニュータウン関連施策を体系的に展開することが可能になると考えられる。

(2) ニュータウン特有の課題

ニュータウン特有の課題としては、すべての自治体が、人口構成が偏っていることが課題であり、高齢化や空き家の増加は全市的な課題であると認識している。人口構成の偏りを緩和し、世代交代を促進するためにも、若年層の転入促進を積極的に行っている。

(3) 公的開発型 NT に対する自治体の関与

公的開発型 NT では、UR 住宅や公社住宅などの公的賃貸住宅が整備されていることも多い。そのような公的賃貸住宅は一定の転出入が見込まれるため、分譲戸建て住宅のみの住宅地よりも人口構成の偏りが小さい。河内長野市では、すべて民間開発型ニュータウンであるが、南花台は団地の中央部に UR 団地(当時の公団住宅。904 戸(2020 年時))を建設しているため、一定の住民の入れ替わりがあり、他の戸建て住宅のみの住宅地より人口構成の偏りが少なくなっている。

また、2019 年度の研究で対象とした公的開発型 NT である明舞団地や泉北ニュータウンでも、公的住宅の建て替えやセンター施設の再整備をきっかけに、自治体がニュータウン全体の再生ビジョンを策定する等、公共の施設や敷地をきっかけに自治体が関与することができていた。神戸市は、神戸電鉄と神戸市が開発した唐櫃台の唐櫃台駅の徒歩圏に市営住宅があるほか駅前広場の敷地を所有しているため、その再整備をきっかけに唐櫃台の活性化を目指している(資-11 参照)。このように、公的開発型 NT では、公共用地や公共施設の再整備をきっかけに、自治体が主体的に団地再生に取り組めるという特徴がある。

(4) 民間開発型 NT に対する自治体の関与

民間開発型 NT では、小学校や公共施設をニュータウンの縁辺部に配置していることも少なくなく、自治体はニュータウンの中心部に建設用地を所有していないこともある。そのため、民間開発型 NT の再整備に取り組みにくいと考えられる。一方で河内長野市では、廃校になった南花台の小学校跡に看護専門学校を誘致した。運動場の地域開放、授業の一環による地域の見守り、地域住民との運動会の実施など地域連携も実現している。民間開発型 NT では数少ない公共用地の活用からニュータウンの暮らしの活性化を図ることが肝になる。

また、民間開発型 NT では、自治体が団地再生に取り組む根拠も乏しい上、公共セクターと民間セクターの役割の線引きが難しいという指摘もある。民間開発事業者もニュータウン内に土地や施設を所有していない限り、再整備に乗り出すのは難しい。すなわち、長期的に街を見守る主体の不在が指摘でき、民間開発型 NT の目指す方向、将来像の検討は難しいと言える。一方で、地域の受け皿が確立しているニュータウンに対してはモデル事業として新たな取り組みが可能になる可能性もある。

(5) 民間開発型 NT 群に対する施策

一般に、公的開発型 NT よりも民間開発型 NT の方が開発規模が小さい。そのため、個々の民間開発型 NT の再生は容易ではない。河内長野市では、南花台のセンターを立地適正化計画において「丘の生活拠点」として都市機能誘導区域に位置づけることで、南花台以南の複数の民間開発型 NT を含めた生活拠点としている。このように、小規模な民間開発型 NT を群として捉えた上で生活拠点を整備することは一つの考え方として示唆に富む発想である。

(6) 民間企業や住民団体との連携

川西市では、住民や NPO 法人、(一社) 宅地建物取引業協会とともに、空き家活用に向けた取り組みを行っているし、河内長野市では、総合小売業や情報・通信業の民間企業とも連携しながらニュータウン施策を展開している。

公的開発型 NT に対しては、自治体など公的機関が主体的に施策展開をするのに対し、民間開発型 NT に対しては、自治体が土地をほとんど所有していないなどの理由により、自治体が主体的に関与することが難しい。むしろ、自治体が民間企業と地域の仲介役になることが重要ではないだろうか。

(7) ニュータウンの土地利用の転換

ほとんどの自治体から、用途純化した住宅地に対する問題点とともに、店舗併用住宅や小規模多機能型居宅介護施設、医療施設などの立地に対して規制を緩和することの必要性が指摘された。すでに、三田市では戸建て住宅地への小規模高齢者施設の立地を、建築審査会ではなく、市職員の裁量で許可できるようガイドラインを策定検討中(2020年時)であり、用途純化した住宅地から、適度に用途混在した街への転換が進みつつある。このような都市計画的な視点で見れば、ニュータウンの開発主体(公的開発あるいは民間開発)にかかわらず、自治体に関与することになる。

(8) 資源を生かしたモデル事業の推進

道路などのインフラは、整備から 50 年以上が経過し、一斉に老朽化している可能性がある。河内長野市では道路の老朽化が急速に進んでいることが課題として挙げられている。一方、公的開発型ニュータウンが多い三田市ではバスの自動運転の実証実験を実施する等、計画的に幅員が確保されている道路を積極的に活用する動きもみられる。また、河内長野市では南花台モビリティ「クルクル」(AI を活用したオンデマンド運行)の実証事業が行われている。道路や水道などのインフラの老朽化は全国的な課題ではあるものの、既存集落や既成市街地にはない高規格のインフラは自治体にとっても資源であり、そのようなニュータウンならではの資源を活用したモデル

事業を通して、ニュータウンさらには既成市街地などへの効果も生まれるだろう。

文1) 河内長野市：平成30年版河内長野市統計書，2018.3

文2) 三田市長記者会見資料，フラワータウン再生ビジョンを策定します，2020.11.20

