

第Ⅱ章 関西圏における地方自治体への アンケート調査

第Ⅱ章 関西圏における地方自治体へのアンケート調査

1. アンケート調査概要

(1) 目的

アンケート調査に先立って実施した自治体ヒアリング調査の状況を踏まえて、より広範な自治体におけるオールド・ニュータウンに対するニュータウン施策の有無や実施状況、内容を明らかにすることを目的として、アンケート調査を実施した。

(2) 調査対象自治体

調査概要を表Ⅱ-1-1に示す。全国のニュータウンリスト（2018年国土交通省）に記載のある自治体のうち、関西2府4県および三重県における95の基礎自治体を対象としている。

表Ⅱ-1-1 調査概要

調査方法	郵送配布・郵送回収			
		配布数	回収数	回収率
配布・回収	全体	95 (90)	59	62.1%
	大阪府	30	17	56.7%
	兵庫県	19	16	84.2%
	京都府	8	6	75.0%
	奈良県	14	8	57.1%
	和歌山県	4	1	25.0%
	滋賀県	8	5	62.5%
	三重県	12	6	50.0%
調査実施期間	2020年8月28日（金）～9月16日（水）			

(3) 配布・回収状況

調査対象自治体のうち、事前にヒアリング調査を実施している5自治体はヒアリング調査結果をアンケート調査結果に読み替え、その他90自治体に対して調査票を郵送にて配布・回収した。その結果、配布数は95、有効回収数は59、有効回収率は62.1%であった。

(4) 調査項目

調査項目は以下のとおり。

問1：ニュータウンの呼称

問2：オールド・ニュータウン問題の行政上の位置づけの有無

問3：オールド・ニュータウンの課題

問4：オールド・ニュータウンでの取り組み

問5：連携主体

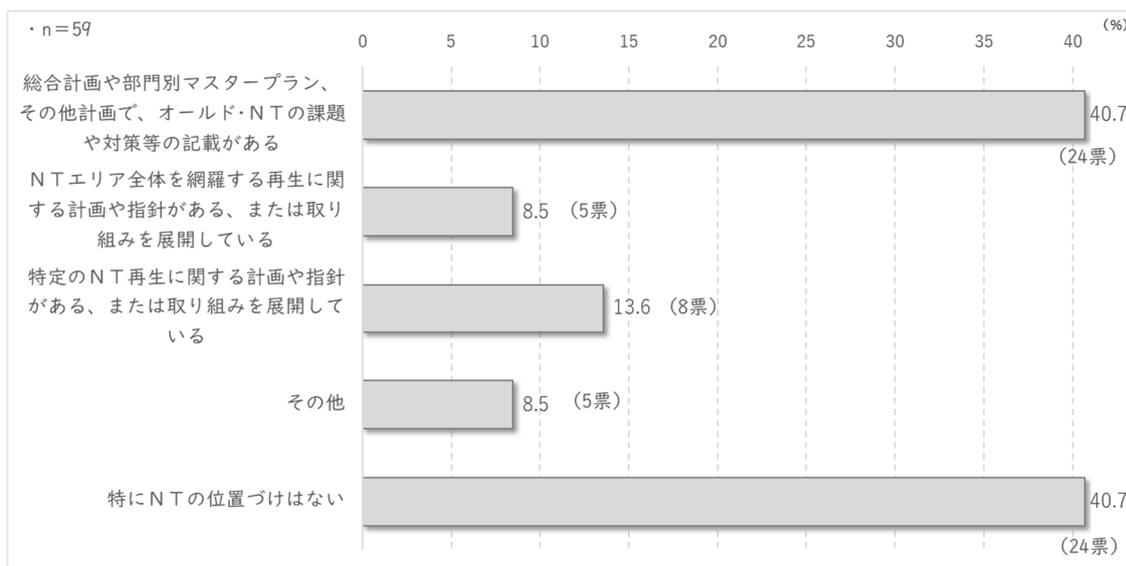
問6：オールド・ニュータウン再生に取り組む際の困難点

2. アンケート調査結果

(1) ニュータウンの呼称、位置づけ

①施策や制度上の位置づけ（問2、複数回答）

オールド・ニュータウン問題の施策や制度上の位置づけについて、図Ⅱ-2-1に示す。その結果、回答自治体の40.7%（24自治体）は、「総合計画や部門別計画等で、オールド・ニュータウンの課題や対策等の記載がある」としている一方、「特にニュータウンの位置づけはない」と回答した自治体も同数存在している。「その他」の自由記入回答としては、「他の主体（UR都市機構や広域行政など）の計画がある」といったものや「現行の計画には記載がないが、今後計画に記載予定である」といった内容であった。



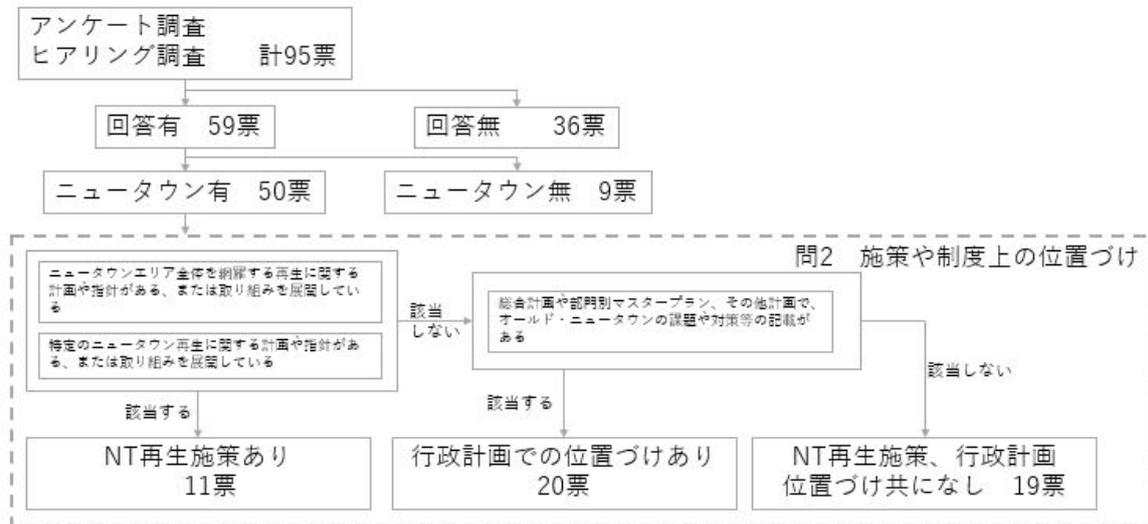
図Ⅱ-2-1 オールド・ニュータウン問題の施策や制度上の位置づけ

今回の調査は、国土交通省の「全国のニュータウンリスト」に掲載されている自治体を対象としたものの、市街地等における区画整理事地区も抽出されていることから、今回対象とする「戦後、高度成長期を中心に計画的に開発された住宅、ニュータウン」に該当しないものも含まれ、このような地区のみが立地する自治体からの回答が本設問の【その他】および【特にニュータウンの位置づけはない】の回答に含まれる結果となっている。そのため、自由記入欄等の記載内容および地図上の確認を行った上、59自治体のうち、15.3%にあたる9自治体については別区分し、さらに、ニュータウンへの関与の度合いとして、図Ⅱ-2-2のように再分類をおこなった。ニュータウンへの関与という視点から、「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、または取り組みを展開している」「特定のニュータウン再生に関する計画や指針がある、または取り組みを展開している」と回答した自治体を【ニュータウン再生施策あり】としてまず抽出し、次に「総合計画や部門別マスタープラン、その他計画で、オールド・ニュータウンの課題や対策等の記載がある」を【行政計画での位置づけあり】とし、共に該当しないものを【ニュータウン再生施策、行政計画での位置づけ共になし】としている。

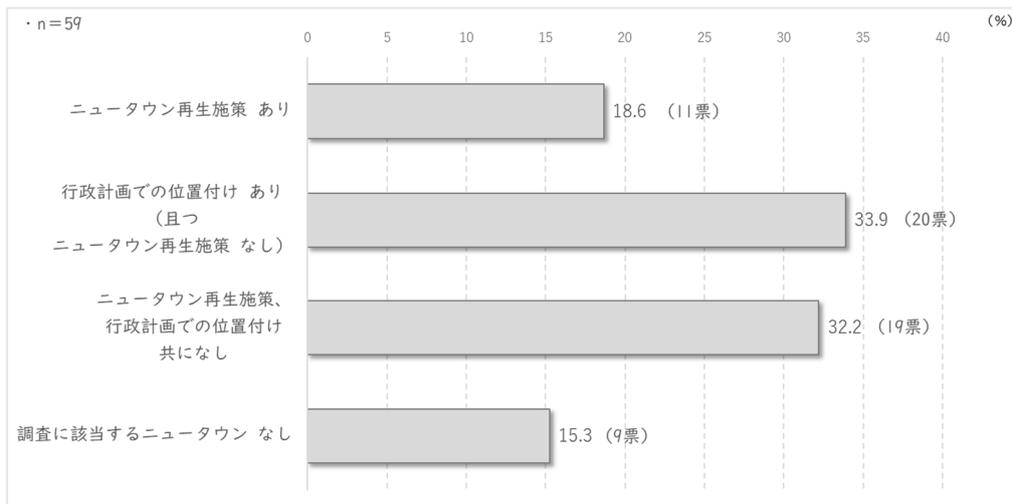
その再分類を用いて、問2を再集計した結果、図Ⅱ-2-3に示すように、【ニュータウン再生施策あり】との回答は18.6%（11自治体）、【行政計画での位置づけあり】との回答は33.9%（20自治体）、【ニュータウン再生施策、行政計画での位置づけ共になし】（以降、【共になし】と記載）

32.2%（19自治体）、【調査に該当するニュータウンなし】15.3%（9自治体）となった。

なお、本報告において、以降については、【調査に該当するニュータウンなし】とした9自治体をのぞく50自治体についての結果を中心に考察をおこなうこととする。



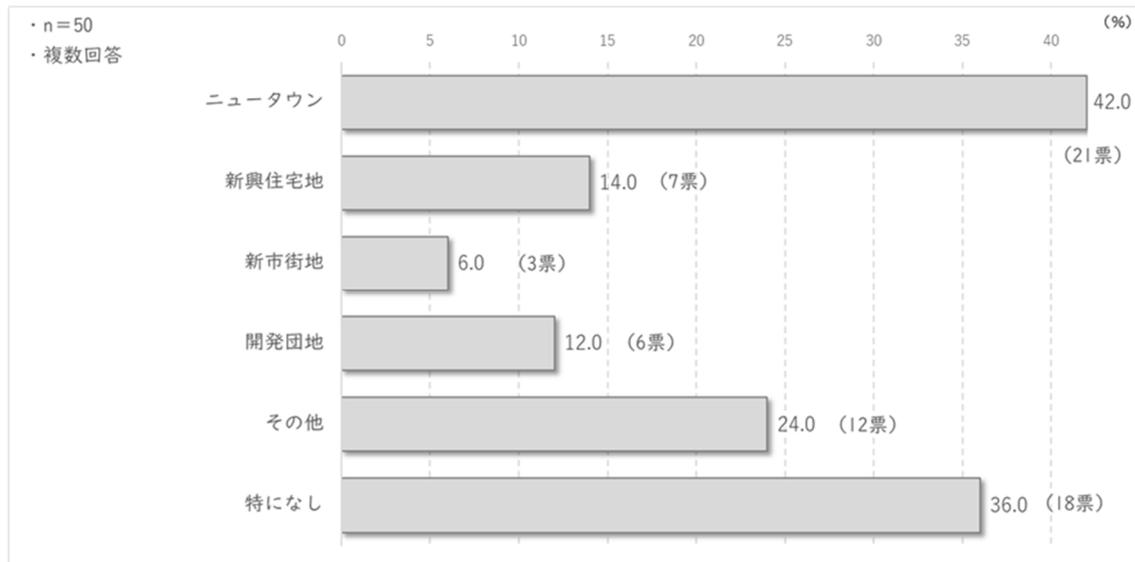
図Ⅱ-2-2 オールド・ニュータウン問題の施策や制度上の位置づけ_細分類



図Ⅱ-2-3 オールド・ニュータウン問題の施策や制度上の位置づけ_再集計

②ニュータウンの呼称（問1、複数回答）

「戦後、高度成長期を中心に計画され開発された住宅地の呼称」を図Ⅱ-2-4に示す。ニュータウンの呼称として、「ニュータウン」という呼称を使用している自治体がもっとも多く42.0%（21自治体）であった。一方で、「特になし」とした自治体も34.0%（17自治体）あり、他の市街地との区別をおこなっていない、または固有の地名や住宅地名を使用する自治体も一定数存在している。また、「その他」と回答した24.0%（12自治体）では、住宅団地、郊外型住宅団地、大規模住宅地、計画的開発団地、計画的市街地、といった呼称が使用されている。



図Ⅱ-2-4 ニュータウンの呼称

(2) ニュータウンの課題認識 (問3、複数回答)

①ニュータウンの課題

他の市街地と比べた場合のニュータウン特有の課題だと認識しているものについて、回答いただいた(図Ⅱ-2-5)。その結果、「居住者の年齢構成の偏り」が全体の68.0%(34自治体)と最も多く、次いで、「空き家の増加」44.0%(22自治体)、「移動手段(交通手段)の確保」36.0%(18自治体)、「生活利便性の低下」28.0%(14自治体)となった。その他として、近隣センターの衰退、公営住宅の更新、バリアフリーへの未対応、行政と地域との協力関係の構築などが挙げられている。

【ニュータウン再生施策あり】とする自治体(11自治体)では、すべての自治体が「居住者の年齢構成の偏り」を課題であると認識しており、「空き家の増加」を挙げる自治体が63.6%(7自治体)であり、「公共・公益施設の維持が困難」とする自治体も45.5%(5自治体)あり、ハード面での課題を挙げる自治体が多くなっている。

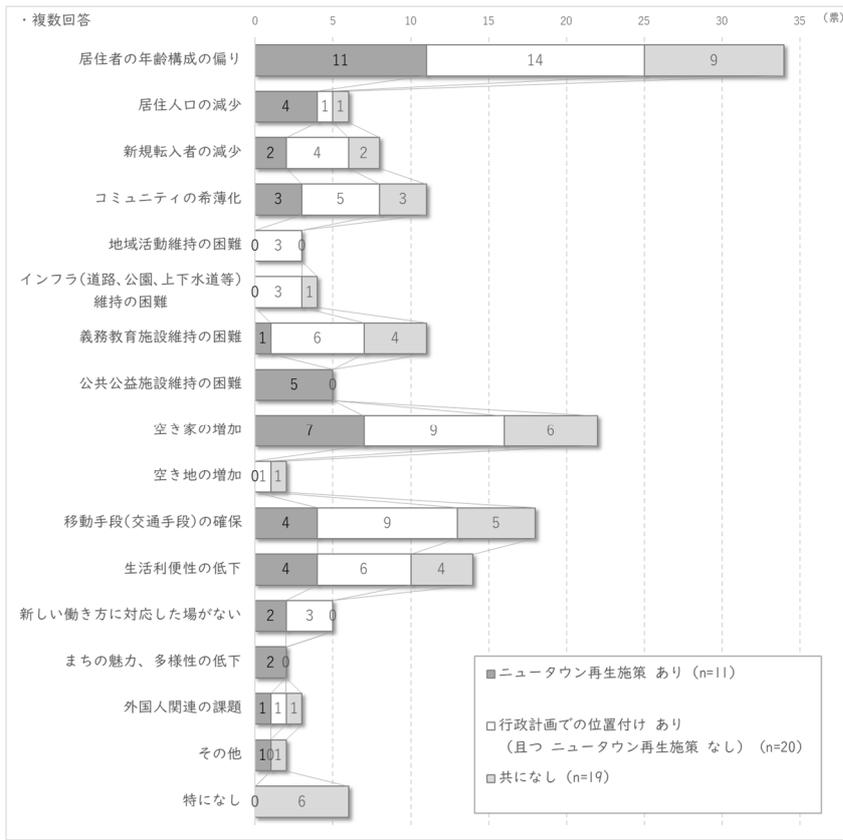
【行政計画での位置づけあり】とする自治体(20自治体)では、「居住者の年齢構成の偏り」と回答する自治体が70%と最も多く、次いで「空き家の増加」と「移動手段の確保」ともに45.0%となっている。一方で、「公共・公益施設の維持が困難」とする回答はみられなかった。

【共になし】とする自治体(19自治体)では、「特になし」と5自治体をのぞく14自治体が何らかの課題があると回答している。課題としては、全体傾向と同様に「居住者の年齢構成の偏り」と回答する自治体が47.4%(9自治体)と最も多く、次いで、「空き家の増加」が44.0%、「移動手段の確保」が36.0%であった。

「特になし」と回答した自治体を詳細にみると、2自治体は大阪府で市街化と連担するエリアにニュータウンを抱えておりうち1自治体に「ニュータウンとしてではなく一般市街地としてとらえている」との記載があったこともあり、ニュータウンとしての課題と認識していない、というものであるとうかがえる。また、残りの3自治体のうち2自治体は、滋賀県と兵庫県の人口4~5万人規模の自治体であるが、抱えるニュータウンがUR都市機構の開発であることから、行政課題としてとらえていないということではないかと推測された。残る1自治体は、複数のニュータウンを抱える兵庫県の自治体であるが、「特になし」との回答の根拠の記載がない。

②ニュータウンの課題(最重要項目、単一回答)

複数回答でお答えいただいたニュータウン特有の課題のうち、もっとも重要な課題を一つ選んでいただいた。50自治体のうち25自治体より回答を得ている。その結果、「居住者の年齢構成の偏り」が13自治体と最も多く、「移動手段の確保」が3自治体、「居住人口の減少」および「生活利便性の低下」が2自治体、「新規転入者の減少」「義務教育施設維持の困難」「空き家の増加」「外国人関連の問題」「その他」が各1自治体ずつであった。



図Ⅱ-2-5 オールド・ニュータウンの課題

表Ⅱ-2-1 オールド・ニュータウンの課題

課題	ニュータウン再生施策あり (n=11)	行政計画での位置付けあり (n=20)	共になし (n=19)	全体
居住者の年齢構成の偏り	100.0	70.0	47.4	68.0
居住人口の減少	36.4	5.0	5.3	12.0
新規転入者の減少	18.2	20.0	10.5	16.0
コミュニティの希薄化	27.3	25.0	15.8	22.0
地域活動維持の困難	0.0	15.0	0.0	6.0
インフラ(道路、公園、上下水道等)維持の困難	0.0	15.0	5.3	8.0
義務教育施設維持の困難	9.1	30.0	21.1	22.0
公共公益施設維持の困難	45.5	0.0	0.0	10.0
空き家の増加	63.6	45.0	31.6	44.0
空き地の増加	0.0	5.0	5.3	4.0
移動手段(交通手段)の確保	36.4	45.0	26.3	36.0
生活利便性の低下	36.4	30.0	21.1	28.0
新しい働き方に対応した場がない	18.2	15.0	0.0	10.0
まちの魅力、多様性の低下	18.2	0.0	0.0	4.0
外国人関連の課題	9.1	5.0	5.3	6.0
その他	9.1	0.0	10.5	6.0
特になし	0.0	0.0	26.3	10.0

(3) ニュータウン再生の施策（問4、複数回答）

①自治体全域対象の施策

ニュータウン再生につながる取り組みで、自治体全域で実施している（または実施予定の）取り組みについては、「ハード面での実態調査（空き家調査など）」が最も多く 36 自治体（72.0%）で実施されている。次いで、「空き家・空き地対策」が 30 自治体（60.0%）、「新規転入者の増加対策」が 23 自治体（46.0%）であった。

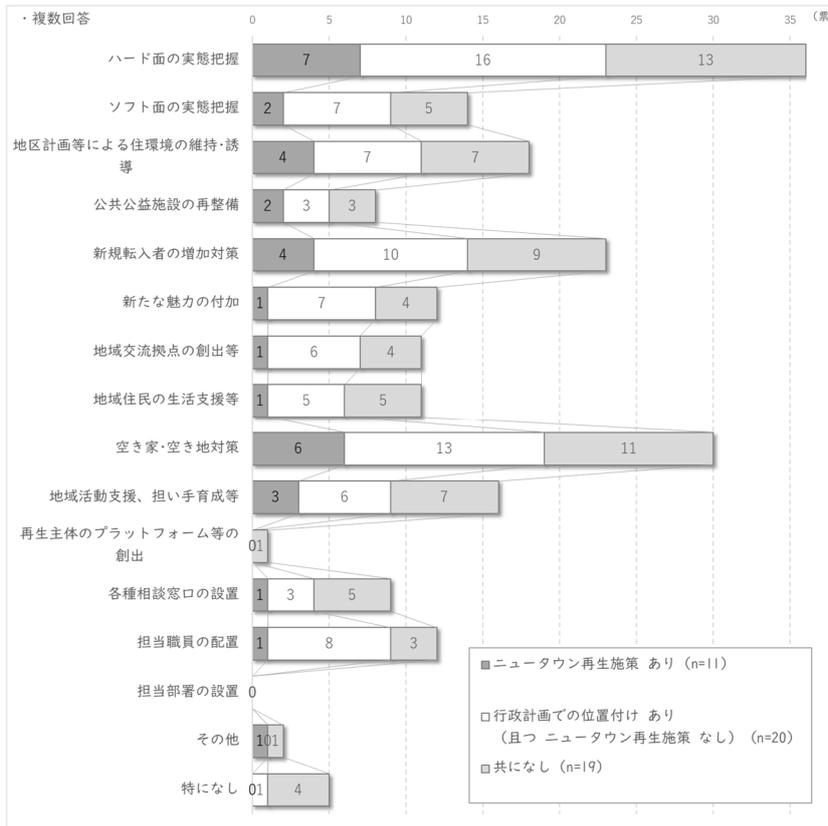


図 II-2-6 ニュータウン再生の施策_自治体全域

表 II-2-3 ニュータウン再生の施策_自治体全域

施策	ニュータウン再生施策あり (n=11)	行政計画での位置付けあり (n=20)	共になし (n=19)	全体
ハード面の実態把握	63.6	80.0	68.4	72.0
ソフト面の実態把握	18.2	35.0	26.3	28.0
地区計画等による住環境の維持・誘導	36.4	35.0	36.8	36.0
公共公益施設の再整備	18.2	15.0	15.8	16.0
新規転入者の増加対策	36.4	50.0	47.4	46.0
新たな魅力の付加	9.1	35.0	21.1	24.0
地域交流拠点の創出等	9.1	30.0	21.1	22.0
地域住民の生活支援等	9.1	25.0	26.3	22.0
空き家・空き地対策	54.5	65.0	57.9	60.0
地域活動支援、担い手育成等	27.3	30.0	36.8	32.0
再生主体のプラットフォーム等の創出	0.0	0.0	5.3	2.0
各種相談窓口の設置	9.1	15.0	26.3	18.0
担当職員の配置	9.1	40.0	15.8	24.0
担当部署の設置	0.0	0.0	0.0	0.0
その他	9.1	0.0	5.3	4.0
特になし	0.0	5.0	21.1	10.0

②特定ニュータウン対象の施策

自治体の抱えるニュータウンのうち、特定のニュータウンを対象として実施している（または実施予定の）取り組みについては、「ソフト面の実態把握（住民の意向調査等）」、「地域交流拠点の創出等」がともに 18.0%（9 自治体）ともっとも多い。次いで、「公共公益施設の再整備」が 16.0%（8 自治体）、「地区計画等による住環境の維持・誘導」、「新たな魅力の付加」、「地域活動支援、担い手育成」が 14.0%（7 自治体）となっている。

ニュータウン担当部署等の設置をおこなっている自治体は 4 自治体であり、自治体 HP で確認したところ、公的開発型大規模ニュータウンの再生を掲げる部署であった。うち、1 自治体のニュータウンの開発主体は自治体ではなく、UR 都市機構である。

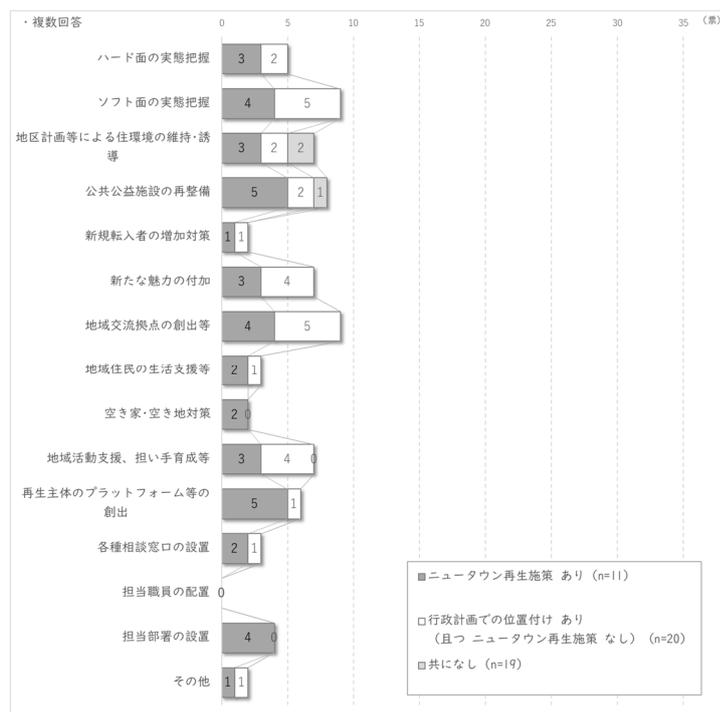


図 II-2-7 ニュータウン再生の施策_特定ニュータウン

表 II-2-4 ニュータウン再生の施策_特定ニュータウン

単位：%	ニュータウン再生施策あり (n=11)	行政計画での位置付けあり (n=20)	共になし (n=19)	全体
ハード面の実態把握	27.3	10.0	0.0	10.0
ソフト面の実態把握	36.4	25.0	0.0	18.0
地区計画等による住環境の維持・誘導	27.3	10.0	10.5	14.0
公共公益施設の再整備	45.5	10.0	5.3	16.0
新規転入者の増加対策	9.1	5.0	0.0	4.0
新たな魅力の付加	27.3	20.0	0.0	14.0
地域交流拠点の創出等	36.4	25.0	0.0	18.0
地域住民の生活支援等	18.2	5.0	0.0	6.0
空き家・空き地対策	18.2	0.0	0.0	4.0
地域活動支援、担い手育成等	27.3	20.0	0.0	14.0
再生主体のプラットフォーム等の創出	45.5	5.0	0.0	12.0
各種相談窓口の設置	18.2	5.0	0.0	6.0
担当職員の配置	0.0	0.0	0.0	0.0
担当部署の設置	36.4	0.0	0.0	8.0
その他	9.1	5.0	0.0	4.0

③複数ニュータウン対象の施策

複数のニュータウンを対象として、施策を実施している、と回答があった自治体は、6自治体のみであった。I章のヒアリング対象自治体である川西市と神戸市が含まれており、この2自治体を省くと4自治体である。川西市は、市内のニュータウンを「ふるさと団地」として把握したうえで「ふるさと団地再生の手引き」を策定しており、また神戸市は、市内のニュータウンを「開発団地」として把握したうえで継続的な基礎調査の実施と今後の施策展開を目指している。この2自治体をのぞく4自治体のHPにて取り組み内容を確認したが、それぞれの自治体が抱えるすべてのニュータウンに対して一律に取り組みをしているという形ではなく、あくまでも自治体の抱えるニュータウンのうち、複数のニュータウンで再生の取り組みが展開されている、という状況であることが確認できた。

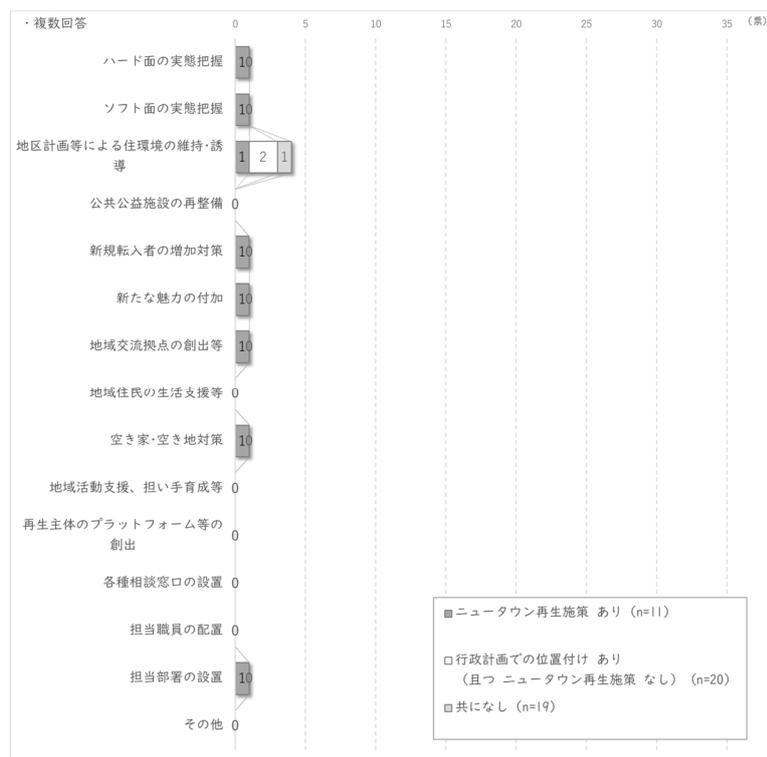


図 II-2-8 ニュータウン再生の施策_複数ニュータウン

表 II-2-5 ニュータウン再生の施策_複数ニュータウン

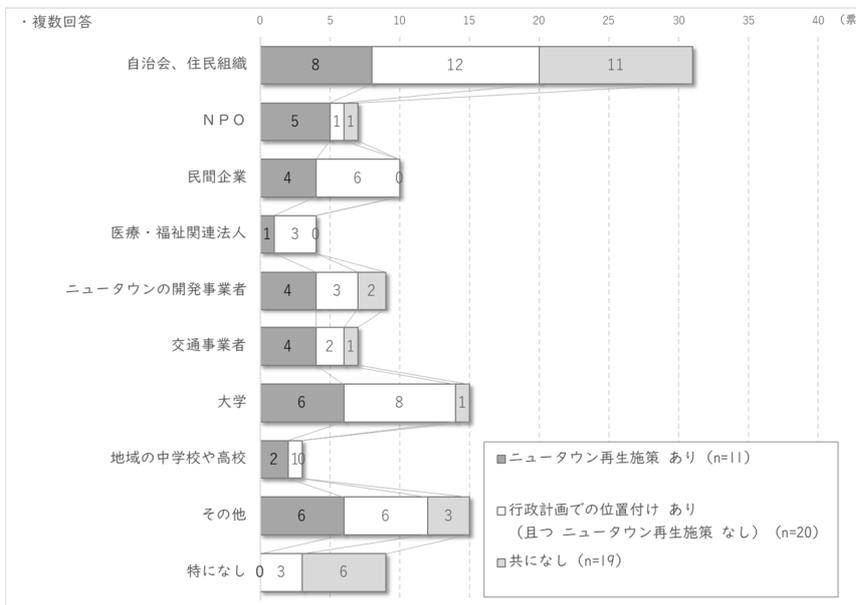
単位：%	ニュータウン再生施策あり (n=11)	行政計画での位置付けあり (n=20)	共になし (n=19)	全体
ハード面の実態把握	9.1	0.0	0.0	2.0
ソフト面の実態把握	9.1	0.0	0.0	2.0
地区計画等による住環境の維持・誘導	9.1	10.0	5.3	8.0
公共公益施設の再整備	0.0	0.0	0.0	0.0
新規転入者の増加対策	9.1	0.0	0.0	2.0
新たな魅力の付加	9.1	0.0	0.0	2.0
地域交流拠点の創出等	9.1	0.0	0.0	2.0
地域住民の生活支援等	0.0	0.0	0.0	0.0
空き家・空き地対策	9.1	0.0	0.0	2.0
地域活動支援、担い手育成等	0.0	0.0	0.0	0.0
再生主体のプラットフォーム等の創出	0.0	0.0	0.0	0.0
各種相談窓口の設置	0.0	0.0	0.0	0.0
担当職員の配置	0.0	0.0	0.0	0.0
担当部署の設置	9.1	0.0	0.0	2.0
その他	0.0	0.0	0.0	0.0

(4) ニュータウン再生の連携主体 (問5、複数回答)

①既連携主体

ニュータウンを対象とした取り組みを実施する際に、現在、連携している団体についてたずねた結果が図Ⅱ-2-9である。「自治会、住民組織」が62.0% (31自治体)と最も多く、次いで「大学」が30.0% (15自治体)、「民間企業」が20.0% (10自治体)であった。

14.4% (7自治体)の回答があった「NPO」のうち、具体的な内容が記載されているものとして、住宅やまちづくり、子育て、高齢者支援の団体が挙げられている。「民間企業」ではスーパーや商店などの流通・小売事業者、ハウスメーカー等が挙げられた。30.0% (15自治体)の回答があった「その他」では、府県、隣接する基礎自治体、UR都市機構、公社といった公的主体や、自治体の外郭団体、ボランティア団体、まちづくり団体、さらに宅地建物取引業協会や司法書士会といった事業者団体等が挙げられている。また、ひとつの自治体からは、地域団体、企業、大学等が参画するコンソーシアムを設立しているとの回答もあった。



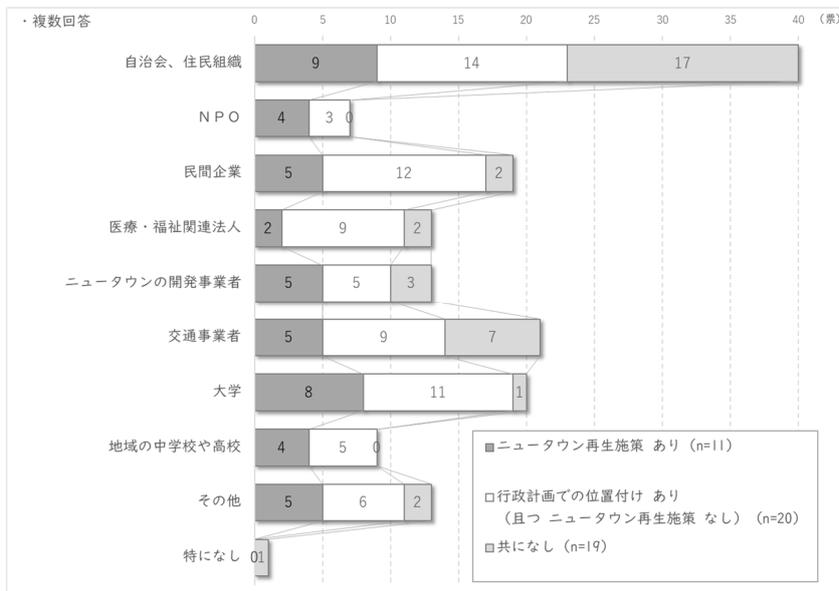
図Ⅱ-2-9 ニュータウン再生の連携主体

表Ⅱ-2-6 ニュータウン再生の連携主体

連携主体	ニュータウン再生施策あり (n=11)	行政計画での位置付けあり (n=20)	共になし (n=19)	全体
自治会、住民組織	72.7	60.0	57.9	62.0
NPO	45.5	5.0	5.3	14.0
民間企業	36.4	30.0	0.0	20.0
医療・福祉関連法人	9.1	15.0	0.0	8.0
ニュータウンの開発事業者	36.4	15.0	10.5	18.0
交通事業者	36.4	10.0	5.3	14.0
大学	54.5	40.0	5.3	30.0
地域の中学校や高校	18.2	5.0	0.0	6.0
その他	54.5	30.0	15.8	30.0
特になし	0.0	15.0	31.6	18.0

②重要と考える連携主体

現在の連携の有無にかかわらず重要であると考える連携先としての結果を図Ⅱ-2-10に示す。「自治会、住民組織」が最も多く80.0%（40自治体）であり、次いで、「交通事業者」が42.0%（21自治体）、「大学」が40.0%（20自治体）、「民間企業」が38.0%（19自治体）と続いている。現在、「交通事業者」と連携している自治体は14.0%（7自治体）であり実績としてはそれほど多いとはいえない一方、今後の連携先としての期待が大きいことがうかがえる。



図Ⅱ-2-10 重要な連携主体

表Ⅱ-2-7 重要な連携主体

単位：%	ニュータウン再生施策あり (n=11)	行政計画での位置付けあり (n=20)	共になし (n=19)	全体
自治会、住民組織	81.8	70.0	89.5	80.0
NPO	36.4	15.0	0.0	14.0
民間企業	45.5	60.0	10.5	38.0
医療・福祉関連法人	18.2	45.0	10.5	26.0
ニュータウンの開発事業者	45.5	25.0	15.8	26.0
交通事業者	45.5	45.0	36.8	42.0
大学	72.7	55.0	5.3	40.0
地域の中学校や高校	36.4	25.0	0.0	18.0
その他	45.5	30.0	10.5	26.0
特になし	0.0	0.0	5.3	2.0

(5) ニュータウン再生の困難点 (問 6)

ニュータウンでのくらしの活性化を進めるうえで困難であると感じる点について、公的開発型ニュータウン、民間開発型ニュータウンそれぞれについて、自由記入形式で回答いただいた。なお、ヒアリングをおこなった 5 自治体については第Ⅱ章で取り上げているため、ここではその 5 自治体を除く回答について取り上げる。

※以下、○は公的開発型ニュータウン、☆は民間開発型ニュータウンの再生の困難点として記載されたもの。

① ニュータウンの課題そのものに関わる困難点

<課題が多岐にわたる>

本章 2 (2) の結果にも示されるように、ニュータウン再生を進めるうえで、ニュータウンごとに課題は異なるものの、多くのニュータウンでは、多分野の課題が多岐にわたり、またそれぞれが複雑に関連して顕在化している状況にある。そのため、対策や施策が立てづらい、というコメントが多くみられた。

○住民同士の交流拠点である施設やその他公共施設の老朽化に対する整備費用の確保や、少子高齢化による住民間のコミュニティの希薄化への対策、公共交通機関の利便性など、多岐にわたる課題が山積 (京都・A市)

○課題が多岐にわたる (京都・B市)

☆多分野の課題 (交通・福祉・医療など) が複雑に関連しており、行政側の対策・施策が立てづらい (大阪・A市)

☆課題が多岐にわたる (インフラをはじめとした住環境保全、コミュニティの活性化、買い物、通院等の生活支援、高齢化、単身世帯の増加) (兵庫・A市)

☆要望が多岐・多様化しており地域としてのまとまりが作りづらい (兵庫・B町)

<手法・プロセスが確立していない>

また、多岐にわたる課題に対して、どのようなアプローチ、手法が効果的であるのかが不明である、ニュータウン再生の姿が明確化されていない、というコメントが複数挙げられている。その結果として、指針や計画が定まらない自治体が一定数存在すると考えられる。

☆取り組むべきニュータウンの選定基準、ゴール (指標) の設定、解決すべき課題の設定方法、ニュータウン再生の定義づけ (奈良・A市)

☆課題を明確にし、地域住民と共有できるか (兵庫・B町)

☆住民同士の問題意識・課題の共有 (兵庫・C町)

☆ニュータウンの数が多く、少しずつしか取り組めない (奈良・A市)

☆効果的な手法が不明 (奈良・B町)

☆効果的な手法が不明 (奈良・C町)

☆効果的な手法が不明 (和歌山・A市)

○ニュータウン管理者による整備方針が定まっていない (京都・C市)

○効果的な解決方法はみつからない (大阪・B市)

<制度上の課題がある>

今回、公的開発型ニュータウンの課題として、一団地認定により建設されたことによる問題が挙げられている。大規模住宅地を総合的に設計する上ではメリットが得られたが、建物更新の時期においては、再生事業を進めるうえでハードルになっているとのコメントがみられた。

- 団地型分譲集合住宅の建替等について建築基準法 86 条による一団地を賃貸、分譲を合わせて受けている事例があり、再生のためにはこれの解決が前提となっている（京都・C市）
- 近隣センターの衰退が課題となっているが、近隣センター内の建築物は、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定がされており、個々の所有者が建物増改築・建替えを行う場合、近隣センター内の土地所有者すべての同意が必要であるため、複雑な権利関係から自由に建物の更新等が行いにくい（大阪・C市）

②ニュータウン再生の主体に関わる困難点

<地域側の担い手不足>

居住者側の課題としては、高齢化によって活動の停滞が生じることや、無関心層の存在などが挙げられている。

- まちづくり活動の担い手不足。高齢化により、地域住民による自主的・自立的な取り組みの活性化が困難（大阪・D市）
- 子育て世帯を中心に、町への関心が総じて低い（奈良・D町）

<行政側の体制>

一方、行政側の課題としては、専従スタッフの確保が難しく、また多岐にわたる課題にたいして庁内での連携体制がとれていない、といったコメントがみられた。また複数自治体にまたがるニュータウンや UR などがかかわるニュータウンにおいては、複数主体間の連携協力体制の構築なども課題として挙げられている。

- 行政側の体制（資金、人材の不足）（兵庫・D市）
- ☆役所での人材確保（専従スタッフの確保）（兵庫・B町）
- ☆行政側の体制（人材、庁内連携体制）（奈良・A市）
- UR 開発については、UR が賃貸住宅を所有していることもあり、UR がイニシアティブをとる立ち位置がある（京都・D町）
- （複数の自治体にまたがるニュータウンでは、）自治体間の垣根が存在しているため、一体的な取り組みが行いにくい（奈良・E市）

<多様な主体の連携、マネジメントの体制>

また、再生主体として、地域、行政だけでは取り組みに限界があり、ノウハウを持った民間事業者や研究機関の協力などの必要性についてのコメントが挙げられている。そのためには、個別での対応ではなく、全体を計画的にマネジメントしていく組織・体制を整えていくことなどが挙げられている。

- ☆民間事業者との連携（開発事業者等、行政のできることの限界（奈良・A市）
- 関係機関との協議に時間を要する（奈良・C町）
- 課題としては、地域、行政のみで住宅団地再生に向けた再生を進めることが困難であり、ノウハウを持った事業者や研究機関の協力が必要となることから、取り組みに向けた体制づくり（三重県・A市）
- 課題全体を計画的にマネジメントしていくことが必要。そういったマネジメントする体制づくりやノウハウがない（兵庫・E市）
- 地域、行政両面の取り組み体制の未整備（和歌山・A市）

③ニュータウン再生の財源に関わる困難点

<財源の不足>

特に、ハード事業を伴う取り組みには、財源が必要であり、その財源確保やその財源の分配などについてのコメントが挙げられている。

- ハード事業を行うための、財政確保が一番の課題（滋賀・A市）
- ☆ニュータウン再生には多岐にわたる施策展開が必要だが、そこに集中して資金及び施策を投じるには限界があることから、民間の協力が必須（兵庫・F市）
- ☆財政（財源）が不十分（兵庫・B町）

<市場性が低い>

立地条件の劣るニュータウンにおいては、不動産価値の低下がみられることや、また、既存住宅地の再生においては面的な新規開発に比べると収益が見込めないことなど、市場性の低さが指摘されている。また、空き家などの活用を検討するも、ターゲットとなる若い世代とのニーズとの乖離がみられ、ストック活用に至らないといったコメントもみられた。

- 家賃相場が低く、事業収支において、収益性が見込める効果的な手法がない（大阪・E市）
- ☆新たに開発するものと異なり、すでに住人がいる地域に対し投資する費用対効果が読めない（兵庫・E市）
- ☆空き家の利活用（若い世代の転入先の受け皿になりにくい）（奈良・F町）

④ニュータウン再生の意義に関する困難点

<ニュータウン再生の根拠が乏しい>

多くの自治体では、ニュータウン以外の市街地でも大なり小なり課題が存在している状況にあり、そうしたなかで、ニュータウンに対しての対策を重点的に進めるだけの根拠が不足しているとのコメントが挙げられている。

- ニュータウンで挙がる課題は、市内の全体的な課題にもなっているので、現時点でニュータウンに狙いを定めることができない（大阪・E市）
- （UR都市機構の開発地について）公的開発ではあるが、民間企業という認識のため、現段階で行政が資金を投じる場合、同様の課題を抱えている市営住宅の再生が優先度が高くなる（大阪・E市）
- ☆住宅は個人所有のため、大規模な整備事業を行うことが困難（兵庫・F市）
- ☆農村集落とニュータウンでは対策は異なり、「ALL町」と考えた際の公平感（兵庫・B町）
- ニュータウンのみに対策を講じる根拠（和歌山・A市）
- ☆ニュータウン再生に関する計画や指針となるものがない（奈良・E市）

⑤その他

<新型コロナウイルス感染拡大の影響>

その他として、現在の新型コロナウイルス感染拡大により、これまでの活動が停滞することなどを懸念するコメントが挙げられている。

- 住民自らが、様々な活動を行うことで地域の活性化につながることを体験してもらい気運の醸成が図れてきたが、新型コロナウイルスの影響により地域活動が制限されてきており、地域主体のまちづくりが停滞する恐れがある（大阪・F市）

3. まとめ

(1) ニュータウンの位置づけ

ニュータウンの立地する回答自治体（50自治体）のうち、オールド・ニュータウン再生に関して具体的な方策（計画、指針、取り組み）を展開している自治体は11自治体であり、具体的な方策は展開していないものの行政課題として取り上げている（総合計画や部門別マスタープランなどでオールド・ニュータウンの課題や対策等の記載がある）自治体は20自治体であった。

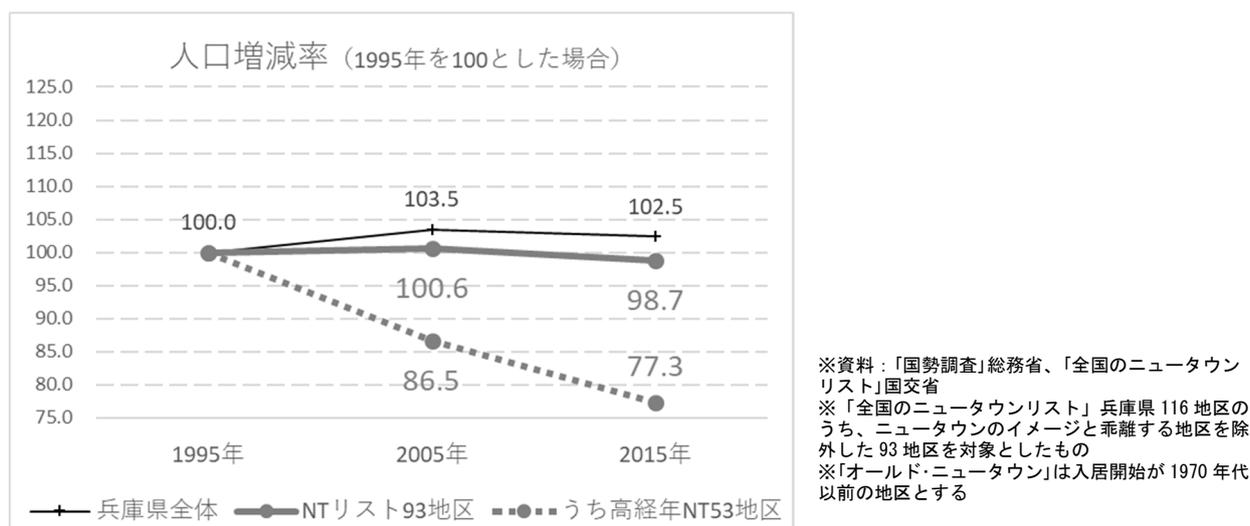
一方で、そもそも、一般市街地とニュータウンの区別をおこなっていない（ニュータウンに該当する名称を持たない）自治体は18自治体あることや、行政課題として認識していない（オールド・ニュータウン問題がまちづくり施策や制度上で位置付けされていない）自治体も19自治体あることから、ニュータウンに対する自治体の姿勢は自治体ごとに大きく異なることがうかがえる結果となった。

(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、オールド・ニュータウン再生に関して具体的な方策を展開している自治体では、すべての自治体で「居住者の年齢構成の偏り」が課題であると認識しているが、全体では1割の自治体が特に課題がないとしている。

参考までに、関西でもっとも多くニュータウンが立地する兵庫県において、ニュータウンリストから入居開始から40年以上が経過するニュータウンを抽出し、人口動態をみたものが図Ⅱ-3-1であるが、ニュータウン全体ではそれほど大きく兵庫県全体の傾向と異なるもの、40年以上が経過する高経年ニュータウン53地区では、大きな人口減少が認められることから、入居開始から一定の期間経過した時点より課題が顕在化し、加速する様子がみとれる。

そうしたことから、現在、課題が顕在化していない自治体においては、今後の来るべき時期に向けての意識を持つておくことが必要ではないかと考える。



図Ⅱ-3-1 兵庫県のニュータウンの人口増減率（参考）

(3) オールド・ニュータウン再生の取り組み

ニュータウン再生につながる取り組みで、自治体全域で実施する取り組みは多くの自治体でおこなわれているものの、ニュータウンに特化した取り組みになってくるとその数は激減する。人

口減少や高齢化、空き家・空地などの課題は、自治体全体での課題であるとする記載が多く自治体で見られるように、程度の差はあるもののニュータウンで顕在化する課題は、ニュータウンに限った課題ではないため施策をエリア限定とすることの合理的な理由がみつからないと考える自治体が多いことを示している。

また、ニュータウンを対象エリアとした取り組みを展開する自治体の多くは、自治体の中で代表的なニュータウンを対象としている場合が多く、公的開発型大規模ニュータウンであることがほとんどである。ただし、公的開発型・民間開発型の多くのニュータウンを抱える自治体では、I章のヒアリング対象であった神戸市や川西市、河内長野市などに加え、もう1自治体が包括的なニュータウンの把握と再生に取り組んでいることを確認した。

(4) ニュータウン再生の連携主体

ニュータウン再生の連携主体として、自治会や住民組織、民間企業、大学、開発事業者などが多く連携主体として挙げられている。こうした個々の連携だけでなく、昨年度の調査対象であった泉北ニュータウンや明舞団地のように、プラットフォームやコンソーシアムを形成している事例も複数見られ、ニュータウン再生の多様な課題に対応した体制づくりが徐々に進みつつあるといえよう。

(5) ニュータウン再生の困難点

自治体にとってのニュータウン再生の困難点として、下記の4点に分類できた。

◆ニュータウンの課題そのものに関わる困難点

- ・ニュータウンの課題は、多分野の課題が多岐にわたり、またそれぞれが複雑に関連して顕在化している状況にあるため、対策や施策が立てづらい。
- ・多岐にわたる課題に対して、どのようなアプローチ、手法が効果的であるのかが不明である。
- ・時代の変化に対応する更新を前提とした制度設計になっていない。

◆ニュータウン再生の主体に関する困難点

- ・地域居住者の高齢化などで地域側の担い手が不足している。
- ・行政側の課題としては、専従スタッフの確保が難しく、また多岐にわたる課題にたいして庁内での連携体制がとれていない。
- ・多様な課題に対応して、地域や行政だけでなく民間事業者や研究機関などを含む多様な主体が連携・協力することが求められるが、その組織・体制を整えていくことが難しい。

◆ニュータウン再生の財源に関わる困難点

- ・特に、ハード事業を伴う取り組みには、財源が必要であり、その財源確保やその財源の分配などに課題がある。
- ・立地条件の劣るニュータウンにおいては、不動産価値の低下がみられることや、また、既存住宅地の再生においては面的な新規開発に比べると収益が見込めないことなど、市場性が劣る。

◆ニュータウン再生の意義に関する困難点

- ・ニュータウン以外の市街地でも大なり小なり課題が存在している状況にあり、そうしたなかで、ニュータウンに対しての対策を重点的に進めるだけの根拠が不足している。
- ・ニュータウン再生の姿（ゴール）が不明確である。

