

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

### 第三章 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

2か年調査を通じて、関西圏におけるオールド・ニュータウンにおける再生への特色ある取り組みや萌芽的取り組みのいくつかをみる事ができた。またオールド・ニュータウンを抱える関西圏地方自治体の再生への取り組み概要について纏めてきた。これらは、オールド・ニュータウン再生議論のうえで事例、各論として大いに参考になると思われる。一方で、20年度調査からは地方自治体ご担当者の気持ち、すなわち「現場での暮らし活性化への試み、努力がオールド・ニュータウン再生に向けてさらに力強く機能させるにはどうすればいいか」、と言った苦悩も強く伝わってくる。これらを念頭に置きつつ、「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」、というかたちで総括し、2か年調査のまとめとしたい。

《再生グランドデザイン》の提言骨子は2か年調査をまとめる主査として三好が提言し、それに対して研究会メンバーから意見をもらう形でまとめている。

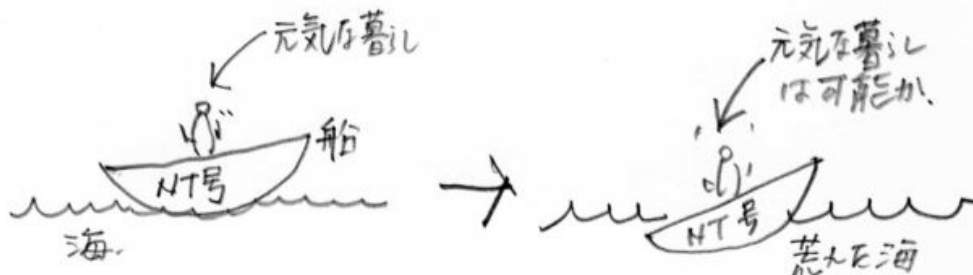
#### 1. 《再生グランドデザイン》がなぜ必要か

19年度報告書の最後「2020年度調査にむけて」の項で、「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」とし、以下の2つの視座を提示している。

視座—1・・・個別の再生への試み（活動）が、そのニュータウン全体の再生に本当につながるのか。また個別のニュータウンだけが再生する、という状況はありうるのか。

下に示すイラストはニュータウンという船とその船の上で生活する人を表現している。船の上で、さまざまな取組が功を奏して、元気に暮らしている人がいるとしても、その船自体が大揺れに揺れて沈没することになれば、船の上の元気な人々も一緒に沈没する。この船を沈没させないためには、船の上の人々が元気に暮らすだけでは再生への充分条件を満たしているとは言えないのではないか。

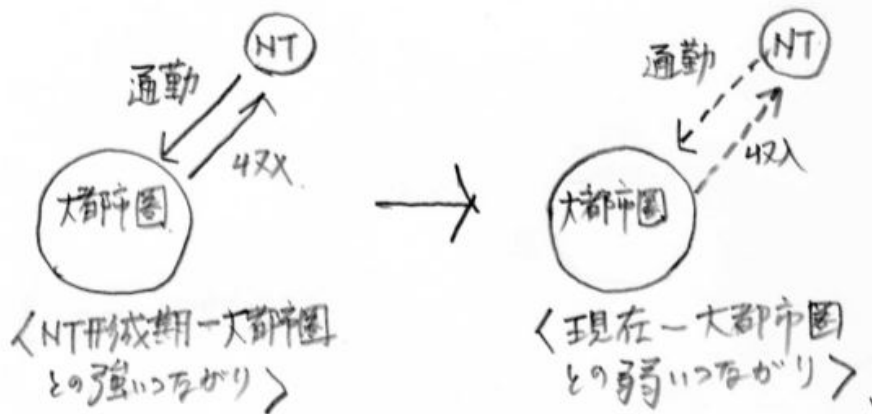
ではこのような時、どのような提案が我々建築・都市計画・まちづくりの分野から可能なのであろうか。



視座—2・・・そもそもニュータウンはどのようなコンセプトで事業化されてきたのか、そのことを（もう少し）思い返す必要があるのではないかと。

下に示すイラストは大都市圏とニュータウンとの関係を示している。

改めて言うまでもなく、ニュータウンは日本の高度経済成長期に、大都市圏への人口集中に対処するべく、国土政策、住宅政策の柱の1つとして事業化されてきた施策である。左のイラストで見るように、ニュータウンの勤労者はほぼ全員が母都市を含む大都市圏中心部へ通勤していた。そこで働いて得た個々人の収入はニュータウンに住む家族にもたらされたわけである。この構図が現在は右のイラストに示すように、ニュータウン入居第一世代の多くが定年退職を迎えたことにより、大都市中心部とのつながりが弱まってきていると理解することができる。つまり、ニュータウンは大都市圏との新たなつながり方のコンセプトを必要としているのではないかと。あるいは、ニュータウン単独では存続することが難しくなれば、ニュータウンと周辺都市との新たなつながりを創造していく必要があるのではないかと。このような視座を明確に持ったニュータウン再生議論は意外と少ないように思える。



上記の視座は、オールド・ニュータウンの現場での再生に向けた取り組みを、ニュータウン再生、郊外再生への力強い流れ（うねり）にしていくためにぜひとも必要と考えている。これらの視座は、ニュータウンが大都市圏における重要な住宅・都市政策として取り組まれてきた歴史的経緯を考えつつ、今日の時代にふさわしい形で、オールド化したニュータウンを“再定義”することを求めているとおもわれる。日本全体が本気になってオールド・ニュータウンを再生する必要性を考えるのであれば、その視座に基づいて、住宅政策、福祉政策、子育て政策、教育政策などを中心に、関係機関は総力戦で取り組む必要があるのではないかと。

その視座を、6項目の《再生グランドデザイン》の提言という形でまとめてみた。

この《再生グランドデザイン》のもとで、19年度で見たような個別の取り組みは、大きな意義を持ち、各論として輝いてくるのではないかと。あるいは、《再生グランドデザイン》というシナリオのもとで、各論としてのさまざまな萌芽的事例、挑戦的事例を輝かせ、戦略的に広めていく必要があるのではないかと。

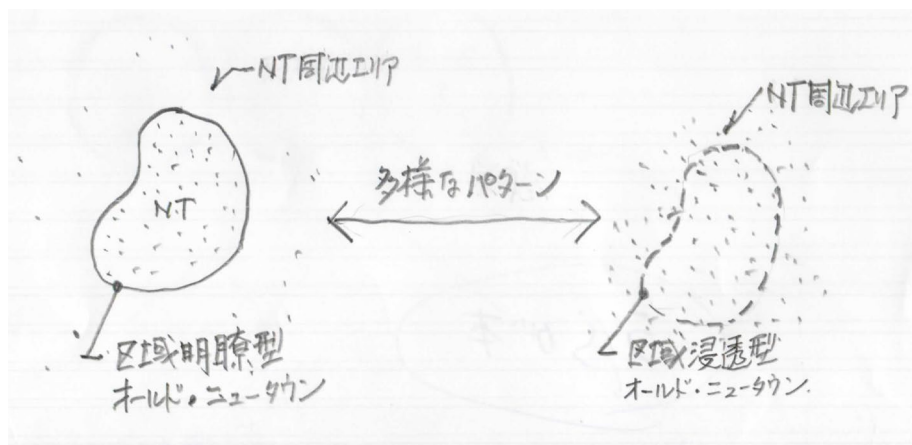
地方自治体の現場においては、「なぜオールド化しているニュータウンを特別に取り上げるの

か」、について市議会等の理解を得ることが難しい、という声がある。そのような声にこたえる意味においても、関係者間(国、地方自治体、企業、NPO、住民など)での《再生グランドデザイン》の共有は必要と思われる。

## 2. オールド・ニュータウンと既成市街地との関係

本年度調査で見たように、「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」として、今でも開発経緯が伺える「ニュータウン」という呼称を使用している自治体は多い(42%、21自治体)。一方で、「特になし」とした自治体も34%、17自治体があり、他の市街地との区別を行っていない様子が伺える。

本調査では、高経年でオールド化しているニュータウンを「オールド・ニュータウン」と呼んできているが、上記のように、オールド・ニュータウンと既成市街地との市街地形態の実態はかなり多様である。事業手法の違い(土地区画整理事業か新住宅市街地開発事業か。民間開発型か公的開発型か)によっても市街地形態は異なってくる。提言に向けて、イメージを共有するうえで、オールド・ニュータウンと既成市街地との関係を以下のようにモデル化してみる。



図Ⅲ-2-1 「区域明瞭型オールド・ニュータウン」と「区域浸透型オールド・ニュータウン」

ここで、それぞれの型のオールド・ニュータウンにおいて、さらに大規模型から小規模型までのオールド・ニュータウンがある。それぞれの型において、個別の課題を抱えるのが現実であると思われるが、総括するにあたっては、「区域明瞭型」で1小学校区くらいの人口規模を持ち、最低限の日常生活施設を持つくらいの規模のオールド・ニュータウンを念頭に、提言を行う。

## 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

《再生グランドデザイン》として提言するにあたり、その前提としてこれから30年くらいの日本を視野に入れて、オールド・ニュータウン再生に影響をあたえるキーワードを見ておきたい。

まず、少子高齢化による労働人口の減少に対して、我が国は第4次産業革命すなわち生産性革命が必要で、生産性を上げることによって労働力不足の問題を解決していく必要があるという考え方があり。菅内閣が進めるデジタル国家化、デジタル庁設置への動きはこの考え方に大いに関

係するもので、デジタル化なくして日本は 2025 年問題(団塊の世代がリタイアし、労働力低下がはっきりしてくる問題)は乗り切れないというエコノミストも多い。このデジタル化は今回のコロナ禍で、厳しい財政問題を抱えている行政分野をはじめ各分野で急速に動き出しているし、人々の間にはテレワークなどに見られるように、今までとは全く異なったライフスタイル、働き方(例えばライフ・アズ・ワークのライフスタイル)に気付きだしている。これらの動きに合わせてコンパクト&ネットワークの国土作り、地方創生もその本気度がますます問われだしている。

この動きは今後ますます強まってくるものと考えられるし、強めていく必要がある。オールド・ニュータウン再生の動きは、これら日本社会において必要とされる動きを梃(てこ)とし、連動しながら位置づけていく必要がある。その位置づけ方針が次項の《再生グランドデザイン》である。このパースペクティブのもとで、オールド・ニュータウンにおける個々の試み(本 19 年度調査等参照)は大きな意義を持つとともに、輝きを増してくると考えられる。



図Ⅲ-3-1 《再生グランドデザイン》の前提としての、ここ 30 年間の日本社会の動き

#### 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

ここで 2 か年調査を俯瞰してみたい。2 か年の報告書を有効に活用していただくため、項目別に見ると、次のような構成となっている。

##### 【19 年度調査の項目】

- ◆ オールド・ニュータウンに関する研究はどのような流れで現在どのように位置づけることができるか。  
 ・・・・19 年度調査「第 I 章 既往研究の動向と本研究の位置づけ」。
- ◆ 関西にはどれ位のニュータウンが、どのように分布しているか。  
 ・・・・19 年度調査「第 II 章 関西におけるニュータウンの類型分布」。
- ◆ 関西の代表的ニュータウンとして千里ニュータウン、泉北ニュータウン、明舞団地を挙げることが出来るが、そこの現在は？  
 ・・・・19 年度調査「第 III 章 関西における代表的な公的開発型ニュータウンの概要と再生への取組」。
- ◆ 関西における代表的ニュータウンである泉北ニュータウンと明舞団地における公的セクター

## の取組状況とキーパーソンへのヒアリング

．．．．．19年度調査「第IV章 再生への代表的取組事例調査」のうち、泉北ニュータウンに関しては「④泉北ニュータウン再生—市の取組—」、「同一公社の取組—」。明舞団地に関しては「①兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組」及び、「⑧明舞団地再生の話とより明確化した課題」。

### ◆ 明舞団地における暮らし活性化に向けての取り組み事例は？

．．．．．19年度調査「第IV章 再生への代表的取組事例調査」の「②ひまわりの活動」、「③これからの在宅医療とまちづくり」、「⑤くるくる明舞」、「⑥老朽住宅のリノベーション」。

### ◆ 地域活動主体の1つとして注目したい社会福祉法人が考えられる。その事例は？

．．．．．19年度調査「第IV章 再生への代表的取組事例調査」の⑨グランドオーク百寿。

## 【20年度調査の項目】

### ◆ 関西圏の地方自治体におけるオールド・ニュータウン再生への取組はどのような状況か？

．．．．．20年度調査「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」及び「第II章 関西圏における地方自治体へのアンケート調査」。

## 【2か年の総括】

### ◆ オールド・ニュータウン再生に関して、本研究会の2か年調査の総括は？

．．．．．19年度調査「第V章 19年度調査のまとめと20年度調査にむけて」及び20年度調査「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」（後述）。

以上が2か年調査の構成であり、成果である。

別項でも触れているが、筆者(三好)はオールド・ニュータウン再生に向けて地域政策レベルでの大きな枠組み・考え方、これをここでは《再生グランドデザイン》と呼んでおり、この大きな考え方、見取り図のもとで、オールド・ニュータウン再生を位置づけていくことが必要と考えている。前述のように、この考え方が関係者で共有されて初めて、19、20年度調査で見た現場での取組事例は大きな意義を持ち、輝き始めるはずである。以下に述べる《再生グランドデザイン》はそのような大きな考え方、見取り図の提言でもある。

注) 以下、《再生グランドデザイン》の提言で、キーフレーズには下線を施した。  
新聞記事等からの引用は斜体を用いた。

## 《再生グランドデザインⅠ》

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。

ニュータウンの多くは、我が国大都市圏における住宅・都市計画における主要施策として位置づけられ、財政面・組織面・人材面で大規模な投資がなされつつ、大きな役割を担ってきた。これらのニュータウンが年月を経てオールド化し、それらを単に暮らしの活性化に向けて課題が山積するエリアとしてみなすのではなく、少子高齢社会、地方創生、デジタル社会（例えば自動運転社会実装など）、働き方改革（例えばテレワーク、副業・兼業など）、医療福祉改革（例えば遠隔医療・在宅医療など）、外国人との多文化共生など日本が喫緊に取り組むべき課題解決に挑戦し、新しい暮らしを実装していくモデル都市《新・ニュータウン》としての位置づけを行なう。イメージとしては「スーパーシティ構想」のように総合的に取り組む場合もあれば、テーマ型の場合もあり得る。

もとよりあらゆるオールド・ニュータウンが《新・ニュータウン》となりうるかなど、各論についてはさらなる議論が必要であるが、主要ニュータウンは事業主体であった公的機関等や都市計画で位置付けてきた行政としては、いわば“ニュータウン製造者責任”があるはずである。《新・ニュータウン》の位置づけのもと、既成市街地のモデル都市として積極的に位置づけ取り組むことが期待される。そのことによって、行政側にたびたび見られた「なぜオールド・ニュータウンに力を入れるのか、他地区に説明しづらい」という問題や、「テーマ別単年度施策では継続的予算確保が難しく、暮らし全体を扱えない」という問題にも対処できると思われる。

### 【主な制度・施策例】

- ・ 国土計画、スーパーシティ構想、各種特区制度、関係者間の各種協定
- ・ 総合計画、都市計画マスタープラン
- ・ 立地適正化計画 など

### 【事例等】

○兵庫県は明舞団地再生に積極的に取り組んでおり、行政とオールド・ニュータウンとのかかわり方の1つのモデルとしてみる事が出来る。行政組織面では、兵庫県庁内に明舞団地再生を担う部署として課の中に「係」または「担当（ライン）」として位置づけられてきており、現在は住宅政策課住宅対策班の一業務として対応がなされている。また兵庫県住宅供給公社は明舞センター地区の土地を所有しセンター地区の事業計画に当たるなど現在再生事業に大きく関わっている。兵庫県は、明舞団地の再生計画は、兵庫県下のオールド・ニュータウンの再生モデルであり、既成市街地の再生モデルとして位置づけている。

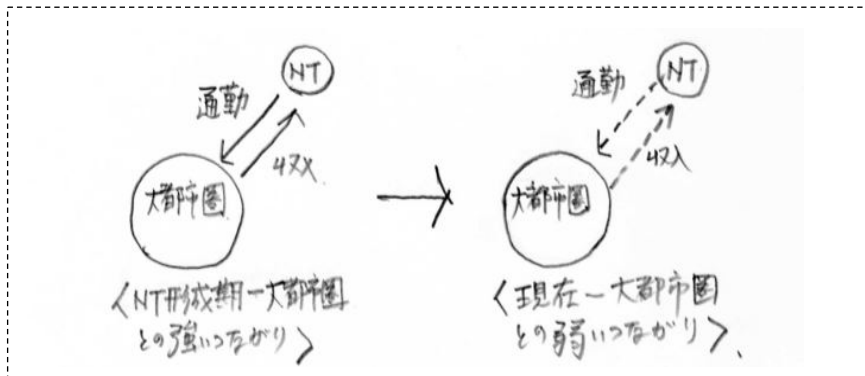
○大阪府と河内長野市は「開発団地の再生を目的とするスマートエイジングシティの具体化に向けた協定に関する協定」を結び、都市像の共有に努めている。



《再生グランドデザインⅡ》

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。

ニュータウンは大都市圏への人口集中、それに伴う住宅地のスプロール対策として歴史的に組み込まれてきた。多くのニュータウンにおいては、そこに住む住民が勤労者として母都市に通勤し主要労働力として、日本の成長を支えてきたわけである。この勤労者が高齢化し、多くが退職するとともに、おのずかニュータウンと母都市とのそのような補完関係は薄らいで来ている。19年度調査においては、そのことを下図で表現した。



新しい補完関係は、単に多様な住宅地が郊外にあります、というだけではもちろん不十分である。母都市である大都市圏中心部はこれからも日本経済の牽引役としての機能が求められるはずである。オールド・ニュータウンは、母都市の魅力向上や産業構造のアップデートに対応して、例えば母都市産業と連携してテレワーク拠点を郊外に持つとか、子育て、自然指向の若い世代に魅力的な住まいを供給するとか、あるいは大災害時における母都市のバックアップ都市としての役割を明確にするなどが求められる。

【主な制度・施策例】

- ・ 総合計画、都市計画マスタープラン
- ・ 立地適正化計画 など

【事例等】

○神戸市は2021年度から5か年のまちづくり実施計画となる「神戸2025ビジョン」の素案を2021年1月に提示している。ビジョンのテーマは「海と山が育むグローバル貢献都市」で、三宮などの都心部の再開発と並行して郊外ニュータウンのセンター地区などの魅力化を並行して位置付けている。母都市都心部と郊外ニュータウンとの補完関係が意図されている例である。

神戸2025ビジョン（素案）

基本目標6 将来にわたって持続可能な都市空間・インフラ

- 持続可能なまちづくり：計画的開発団地において、地域活動の支援や公共空間の活用など、ハード・ソフトの施策を組み合わせたリノベーションに取り組みます。
- 都心・三宮再整備の推進、駅前空間の魅力向上：三宮駅周辺を利便性が高く、神戸の玄関口にふさわしい空間を創出するとともに、その他の駅についても、駅前空間のリノベーションに着手し、まちの質・くらしの質を一層高めます。



写真：新たなモビリティサービスの導入支援



## 《再生グランドデザインⅢ》

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。

筆者(三好)は1970年代後半から関西圏を中心に多数のニュータウン計画に関わる機会があった。その当時の作業状況を思い出すと、当時のニュータウン計画においてその土地の歴史、風景の創造(ランドスケープ計画)、ニュータウン内近隣住区以外の既存コミュニティとの関係、まちの特徴づくりなどについて、一通りの調査やそれに基づく議論はなされたものの、深みにかけるところがあったことは否めない。

1990年頃からはニュータウンの特色化・個性化の視点から、雇用(働く場)や魅力的な教育施設の在り方、まちのインフラ(道路や公園、緑地帯)の魅力化について多くの時間を割いて議論がなされた(例えば国際文化公園都市・彩都)。

母都市との関係に重点が置かれていたニュータウン像は、上記の流れを踏まえつつ、本格的な人口減少時代にあっては考え方、視点を変えて、変化(アップデート)していく必要がある。そして、当該大都市圏はもとより広い地域から次を担う若者世代を、オールド化しているニュータウンに引き込んでくる必要がある。そのためにはそれにふさわしい魅力的な《新・ニュータウン像》やそのニュータウンを包含する広い生活圏(周辺エリアや後背部の田園エリアなど)での魅力を創造し、パッケージとして発信していくことが求められる。

### 【主な制度・施策例】

- ・総合計画、都市計画マスタープラン
- ・立地適正化計画
- ・日本版DMO的組織による広域の情報発信
- ・エリアのブランディング
- ・新規入居者獲得のための情報発信
- ・地域住宅団地再生事業\* など

### 【事例等】

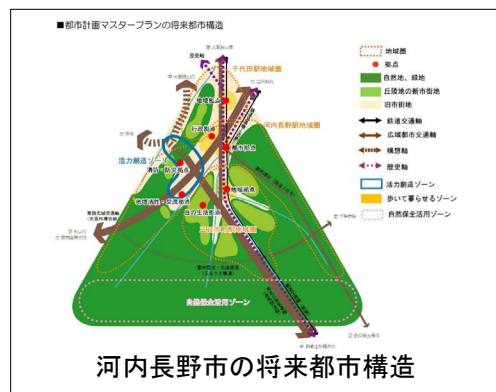
○河内長野市は南花台センターを立地適正化計画で、「丘の生活拠点」として位置づけ、周辺の小規模民間開発型ニュータウンをグループとしてとらえ、そのセンターとして位置づけている。

○また、河内長野市では、「近隣センターや公益施設のリニューアル」「小規模公園の集約で、そこに医療施設やこども園併設計画検討」がなされている。

○ニュータウンでの生活を知ってもらう試みとして、「新規入居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)」(河内長野市)、「お試し居住(ウエルカム三田支援事業補助金)」(三田市)などがなされている。

○民間開発型ニュータウンに対する行政の考え方を示す例として、川西市は「ふるさと団地再生の手引き」を作っている。

○関西の地方鉄道である能勢電鉄沿線を中心に、兵庫県川西市、同猪名川町、大阪府豊能町には民間開発型ニュータウンが多数存在する。これらのニュータウンを含むエリア一帯が、能勢



地域住宅団地再生事業\*

[https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/danchisaisei/pdf/chiiki\\_jyutakudanchisaisei\\_syoujai.pdf](https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/danchisaisei/pdf/chiiki_jyutakudanchisaisei_syoujai.pdf)

電沿線生活圏として母都市である大阪から一時間前後圏内で、景観が美しく空気も食べ物もおいしい親自然住宅地であることをアピールし、引いてはこれらのニュータウンのイメージアップに寄与することを目的に、筆者(三好)の提唱のもと、2013年から『のせでんアートライン』という地域密着型芸術祭を開催している。ビエンナーレ方式で(2年に一度の開催)、既に4回開催済み、2020年現在は2021年度開催内容の検討を行っている。「のせでんアートライン実行委員会(委員長:三好)」には、能勢電沿線生活圏の地方自治体である兵庫県北県民局及び猪名川町、川西市、大阪府池田土木事務所及び能勢町、豊能町のトップが参列しており、一体となって、地域密着型アートを軸に生活圏のイメージアップに関する議論がなされつつある。



「のせでんアートライン2019」での地域密着型アートイベントの様子

○ニュータウン周辺エリアや後背エリアを視野に入れた《新・ニュータウン像》、新しい生活圏像のイメージの1つとして、筆者も共感するコメントを以下に紹介しておく。

三田市のニュータウンの1つであるフラワータウンに位置する兵庫県立人と自然の博物館の自然・環境マネジメント研究部長 赤澤宏樹氏(50)は北摂三田ニュータウン全体について次のように語っている。

—三田の中にニュータウンと豊かな農地が共存しています。

—以前は都市が飽和したから遠くニュータウンを作っていました。今後は人口が減っても、ここにしかないニュータウンだから住みたいと思われる街を目指すことになります。田園都市の理想は、三田だからこそ追い求められます。

—ただ住むだけなら大阪に通勤する衛星都市です。健康的で食べ物がおいしく、地域の祭りにも参加できるなど、『住』が田園と交われば豊かになります。

—ニュータウンに住んで就農する人が出てくるでしょう。都会的な生活をしながら農業を営むという選択も三田ならあり得ます。ニュータウンに農家の軽トラが止まっているのが当たり前になれば、路線バスは農村とニュータウンをつなげた方がいいかもしれない。これだけ豊かな近郊農村があるのに、両地域を分けて考えるのはもったいないですよ。

—大阪の中心部が一番と思っていた人が、郊外の住宅地や田園地帯に価値を見いだしています。帰農や就農まで考える人もいます。・・・ニュータウンでは企業を退職した世代が増える一方、農村部では人手がたりなくなり始めている。こうしたタイミングがちょうど一致する三田には可能性を感じます。(「マチとムラをつなぐー農村と隣接 理想の田園都市」神戸新聞、2021年1月9日)

○コロナ禍での新聞記事より。

「出社しないのに、高い家賃を払って東京で暮らす必要ってあるのか? ソフト開発大手「サイボーズ」の社員、Sさん(33)とMさん(30)夫婦は、伊豆半島でワーケーションを体験後、心に芽生えた疑問を消せなくなった。将来の子育てもかんがえて、地元の関西へ帰るとしたらー。ネット検索で「子育て」、「暮らしやすさ」と打ち込むと、明石市がヒットした。子育て施策が注目され、若い世代が増加中らしい。交通至便、海も近い。期待がふくらみ、今年の夏休みに訪れた。駅を降り、市中心部の都会っぽさに驚いた。活気ある魚の棚商店街。穏やかな明石港。海に落ちる夕日を見て「ここやな」と2人でつぶやいた。東京と比べて家の広さは2倍。オーシャンビューも手に入れ、家賃は月4万円安くなった。」(「サラバ東京 コロナ後の未来」、神戸新聞、2021年1月9日)

東京から明舞団地直ぐ近くが選択されている。

## 《再生グランドデザインⅣ》

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。

オールド・ニュータウン再生を目指すとき、2つ視点から再生・暮らしの活性化にアプローチすることが重要である。

1つはオールド・ニュータウンの〈内部からの視点〉、即ち住まい手自身による暮らし活性化に向けた活動や提案に着目したり、それらをより一層促していく視点。もう1つは〈外部からの視点〉、即ち暮らしや住まいに関連するサービス事業者等の参入を促していく視点である。前者だけでは、世代交代などで活動が低調になるなど持続性に課題が残る。後者については、良好なサービス事業者が参入しやすい仕組みを作るなど工夫が求められる。オールド・ニュータウンの暮らし活性化に向けてはこれら2つの視点がバランスよく、刺激し合うような状況を創り出すことが重要である。

〈内部からの視点〉については、以下のような代表的切り口が考えられる。

①住民の交流の仕組み・交流の場をつくる・・・いろいろな想い、意見、を持っている住民の方々が情報共有し、交流できる場を作る必要がある。一般的には、住民組織を作り、情報を共有する仕掛けとしてホームページを創るような動きが考えられる。住民の関心テーマ別で作る場合もある。現役世代は仕事に忙しいため、定年後のアクティブシニアや住宅地内での日常の滞在時間が長い人が、世話役として活躍する場合がおおいようである。交流の場としては、明舞団地に見るように地区センターの一角を利用したり、小中学校の空き教室を活用する、などの事例がある。組織づくり、交流の場づくりにおいては、住民側だけでは進まない。公的立場から働きかけやすい行政などの公的セクターの役割が必要とされる。

②住民のユニークな活動の見える化を図る・・・住民の中には、個人的な視点からユニークな活動を始めている人が案外多い。オールド・ニュータウン再生につながるような活動に敏感に気づき、それを見える化し、活動仲間を増やし、まちづくりにつなげていく。例えば、活動の発表の機会をつくるなど、ここでも行政など公的セクターの役割が必要とされる。

③オールド・ニュータウン内組織との連携を図る・・・例えば小中学校、社会福祉法人、保育所などが考えられる。

④土地利用の転換、施設の用途転換が図りやすいように、行政側で工夫を行う。

〈外部からの視点〉については、以下のような代表的切り口が考えられる。

①暮らし密着型のビジネスがオールド・ニュータウンに参入しやすい仕組みを作る・・・暮らし密着型のビジネス、例えば住まいのリフォーム、住宅設備のメンテナンス、植栽の管理、暮らしに関する清掃、健康・介護系のビジネスなどを指向している事業者は多い。それらの事業者はどのような手段でマーケットとしてのオールド・ニュータウンに参入しようかと思案していることが多い。オールド・ニュータウンでの暮らしのニーズとそのような事業者との安心・安全に裏付けられたマッチングの仕組みづくりが有効と思われる。

②新規居住や住み替え、空き家・空き地活用など、住宅や宅地の流通促進を担う事業者の参入を図る。

③オールド・ニュータウン外組織との連携を図る・・・例えば、鉄道会社、地元大学、電力会社、地方銀行、医療施設など地域密着型組織との連携を図る。

【主な制度・施策例】

- ・住民まちづくり組織、交流拠点形成
- ・コンサルタント派遣制度
- ・地域密着型組織（鉄道会社、小中学校、大学、電力会社、地方銀行、医療施設、社会福祉法人など）との連携
- ・民間組織が参入できるプラットフォームづくり
- ・行政のタネ地活用
- ・廃校・空き教室の活用、空き家・空き地対策
- ・用途地域の柔軟な運用
- ・地域住宅団地再生事業 など

【事例等】

〇<内部からの視点>で「①住民の交流の仕組み・交流の場をつくる」については千里ニュータウン、泉北ニュータウン、明舞団地などに多くの例を見ることが出来る。➡19年度調査、32、33頁(千里の例)、38頁(泉北の例)、175頁(明舞団地の例)など。②の「住民のユニークな活動」の例としては、住民発で、泉北ニュータウンをレモンの街にしようというキャッチフレーズのもとに展開されている「泉北レモンの街ストーリー」は興味深い(類似例として、関東での鳩山ニュータウンでの空き家フルーツの動きなども最近では話題となっているようである)。明舞団地でも19年度調査で見た事例のいくつかは、住民の専門家の活動から発展したものである。③オールド・ニュータウン内の組織例としては、明舞団地で在宅医療に取り組む医師の例や泉北ニュータウンの社会福祉法人の活動例を本調査では見てきた。➡19年度調査、78頁(明舞団地での在宅医療に取り組む医師)、181頁(泉北NTでの地域密着指向の特別養護老人ホームの活動) ④ニュータウンにおける土地利用転換に挑戦する例としては、三田市や神戸市、

河内長野市の場合がある。施設の用途転換の例としては、廃校・余裕教室の活用例などがある。



**めいまい保健室**

- 健康体検教室（行政との協働）
- 医療・介護相談
- 地域包括支援センターと看護協会との協働（山崎まちの森社）
- 地居・認知症手帳などのサポート
- 地域のスクリーニング
- 月間延べ来訪者数：73.5名

公益財団法人 在宅医療助成 泉北NT再生の発展による

明舞団地のまちの保健室



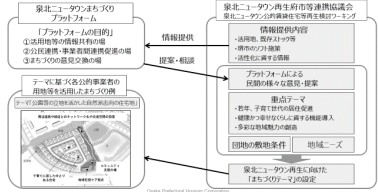
泉北NT 地域密着型特別養護老人ホーム（地域に開放したカフェと雑貨屋さん（オークマーケット））

〇<外部からの視点>で「①暮らし密着型のビジネスがオールド・ニュータウンに参入しやすい仕組みを作る」例として明舞団地での「NPO ひまわり会の食を通してのコミュニティづくりの例」（兵庫県が募集した団地再生モデル事業として参入）や①、②の事例としては、「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」の仕組みが好例である。➡19年度調査、63頁からNPO ひまわり会

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市等連携協議会において、公的資産住宅ストックの建設・集約事業等で生み出される用地（活用地）を活用して、民間に譲渡したまちづくりを進めると、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NT 再生のプラットフォーム

の活動について。37 頁、及び 117 頁に「泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム」について。③の大学との連携事例としては、千里ニュータウンについては、近隣の大阪大学との連携がある。泉北ニュータウンについては、近畿大学、大阪府立大学との連携がみられる。明舞団地については、兵庫県立大学、神戸学院大学、神戸芸術工科大学、武庫川女子大学との連携実績がある。その他多くの事例がある。➡19 年度調査、30 頁及び 116 頁に泉北の例。132 頁に明舞団地の例。

### 《再生ランドデザインⅤ》

〈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めり、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。

オールド・ニュータウン再生議論の際、住民主体のまちづくりが強くうたわれる場合がある。いずれはそこに住む住民の方々が生き生きと暮らさないと持続的ではない。その意味で住民主体の方向は間違いではないと思われるが、一見住民主体と見える多くの活動のきっかけは、19 年度調査で見たように、行政が施策としてかかわってきた場合がほとんどである。その意味で、行政のオールド・ニュータウンへの施策等のかかわりは今後とも大いに重要である。また、民間開発型ニュータウンにおいては、その事業主体が現存していない場合がある一方、大手ディベロッパーとして現在も業界をリードするなどして活躍している場合もある。前者の場合は、行政からの何らかのかかわりが期待されるが、後者の場合は、大手ディベロッパーの“ニュータウン製造者責任”として、あるいは、高齢社会・成熟社会における新たな暮らしのニーズへのビジネス開拓としての参画が期待される。

行政等の役割を考えると、3 つのポイント、すなわち①課題への取り組み方（行政内の横断的取組及び住民との日常的交流）、②財政面、③ノウハウ、人材面、について戦略が必要と思われる。

①の「課題への取り組み方（行政内の横断的取組及び住民との日常的交流）」については、高度経済成長期のニュータウン建設の経緯から、土木・建築セクターが行政の窓口になっている場合が多い。そのため、どうしても土木・建築系のハード面に関する課題への取り組みが中心であった。しかし人口減少社会の今日においては、暮らしの活性化というトータルな視点からハード面、例えば施設のリノベーション、コンバージョン(用途転換)と言った内容から、ソフト面、例えば高齢者の健康増進、医療介護面の充実、移動補助、教育面、福祉面までニーズに応じて敏感にかつ柔軟に対応できる体制が必要である。また課題そのものが、まちの事業経緯、住民まちづくりの動向、その時の社会状況などに応じて、一定せず微妙に内容が変化しがちである。その意味で、行政の担当窓口のありかたについては従来型ではなく総合的・柔軟な対応が可能なワンストップ型への工夫が必要である。また、事業初期のニュータウン計画においては、厳しい計画条件で事業が進んできた経緯があるため、例えば用途地域の緩和、敷地条件の緩和などを計画する場合、その意図に反して住民の反対も予想される。そのような状況を視野に、行政と住民とが日常的に意見交換、交流ができる仕組みづくりは必要である。

②の「財政面」については、「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」の

項で触れたように、行政(地方自治体)には財政面で余裕がないのを前提にオールド・ニュータウン再生を考えるべきである。そのために、生活密着型ビジネスの積極的・持続的参入の仕組みが必要である。

③の「ノウハウ、人材面」については、②とも関連する。ノウハウに関しては、生活密着型ビジネスの持続的参入によって開拓し、地域密着型の人材に関しては、住民の副業の仕組みや、アクティブシニアの活躍の場を創り、準公務員として位置づけるなど人材面を補強していくシナリオが必要であろう。

**【主な制度・施策例】**

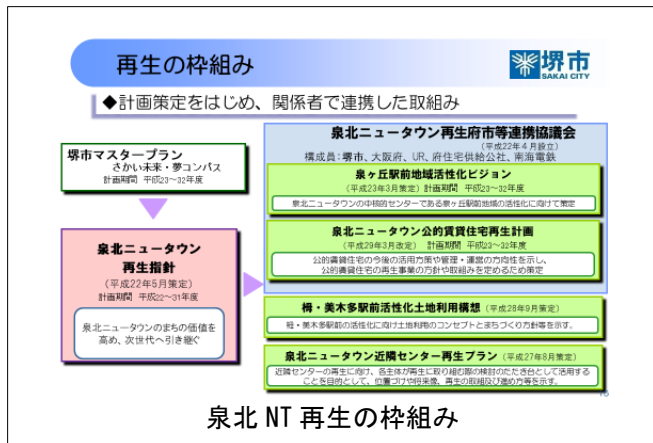
- ・住民まちづくり組織、行政、ニュータウン事業に関わってきた事業主体などの横断的組織づくり
- ・行政における地域担当者制などに基づく住民との日常的つながり
- ・オールド・ニュータウン再生は行政組織内を横断できる部署
- ・コンサルタント派遣制度
- ・地域住宅団地再生事業 など

**【事例等】**

・住民代表、行政、UR、学識者などのまちづくり連携組織例としては、明舞団地の「明舞まちづくり委員会」などの例がある。「明舞まちづくり委員会」の事実上の事務局機能を担っているのは兵庫県住宅供給公社である。

・民間ディベロッパーが、オールド・ニュータウンでの暮らしの活性化に継続的に取り組んでいる事例としては、三田市での例がある。

・ニュータウン事業に関わってきた事業主体が、オールド・ニュータウンでの暮らしの活性化に取り組んでいる事例としては、泉北ニュータウンにおける大阪府住宅供給公社、明舞団地における兵庫県住宅供給公社の例がある。それぞれ行政(大阪府・堺市、兵庫県)と連携しながら、継続的に事業にとりくんでいる。



・行政(地方自治体)でのオールド・ニュータウン担当組織としては、地域担当制(職員の配置を含む)を取っているところとして三田市、河内長野市がある。

・行政(地方自治体)内組織づくりとしては、組織横断型を意識しているところが多い。例えば、河内長野市においては、組織横断できる部署として、「政策企画課」が担当している。また、堺市は2021年4月からニュータウン担当部署を市長直轄とし局長級をトップに置いて体制を強化する。「カギになるのは住民参加や民間投資の呼び込みだ。20年には企業からの事業提案の窓口を一本化した。」(日経新聞、2021年2月11日)。

・行政と住民との連携がスムーズにいくように、コンサル派遣制度を持っているところが多い。

## 《再生グランドデザインⅥ》

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。

「2025年問題」、すなわち1947年～1949年生まれの第一次ベビーブーム世代が75歳以上の後期高齢者となり、我が国が超高齢社会に突入し、医療現場や介護現場が対応できなくなるかもしれない、と危惧されている。

また「2040年問題」といわれるのは、1971年～1974年に生まれた第二次ベビーブーム世代である「団塊ジュニア世代」が65歳以上の高齢者となり、日本全体で高齢者人口がピークを迎え、労働人口の激減、年金や医療費などの社会保障費の増大が懸念されている。

このように、日本全体が高齢社会の中でその行く末に多くの課題が待ち受け、社会全体で課題解決に向けての時間的余裕や課題解決に向けての選択肢がじわじわと狭まってくるのではないと思われる。なかでもオールド・ニュータウンは高齢化率が高いなど、それらの多くの課題が先行して出現する可能性が高い。

このようなことから、オールド・ニュータウン再生に向けて、主体となりうる世代の高齢化を念頭に、より明確に時間軸を視野に入れて取り組んでいく必要がある。

また、ニュータウンで育ち、東京などの大都市で生活する第二世代や第三世代の人たちが、ライフスタイルの変化に伴い、地方の生活、親自然での生活の良さを再確認し、故郷としてのニュータウンに戻って来てもらってはどうか、という考え方がある。1つの視点ではあるが、仕組みとしてあまり成功した例は聞かない。人は居住地を選択するとき、かつて縁のあった出身地に引き付けられる可能性が高いとされている。それを思うと、例えば1970年代に、35歳前後でニュータウンに住み始めた世代は、2020年現在80歳前後ということになり、その子の世代は60歳前後、その次の世代ともなれば・・・とどんどん第一世代が住み始めたニュータウンとの縁は切れていくことになる。

オールド・ニュータウン再生へのより一層の取り組みが急がれる。

ここで、人々の暮らしにかかわる施策（いわゆるソフトな施策）は、建築土木系の施策（いわゆるハードな施策）とは異なり、「取り組んでみないとその効果が分かりにくい。また一般に時間もかかる。」という側面があるのも事実である。「ソフト面の施策は多くが社会実験的であり、まずは試みる事が大切」の精神で、行政等が果敢に施策に挑戦し、その挑戦成果を行政等の間で共有し、更なる改良された施策に挑戦する、というオープンな良循環を生み出し、時間を効率よく使っていくことが求められる。

### 【主な制度・施策例】

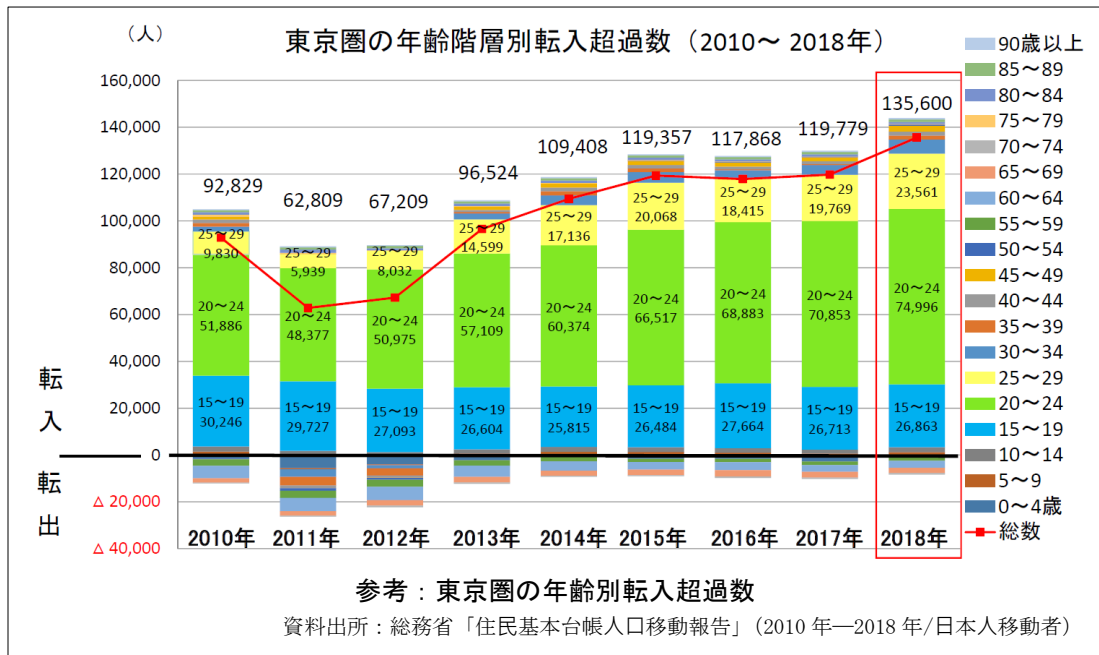
・各種計画のアクションプラン など

### 【事例等】

〇コロナ禍を契機に地方分散の流れを本格化しよう、という論調がマスコミなどでかなり見られる。このような流れをオールド・ニュータウン再生の機運につなげていくことが必要で、ここ20年くらいは最後のチャンスかもしれない。

日本経済新聞は2021年1月12日の社説で「息の長い地方分散に取り組もう」と題して、次のように述べている。「国の社会保障・人口問題研究所の人口移動調査によると、東京圏生まれの人は9割がその後も東京圏に住む。東京圏に住む人は7割が東京圏出身で、若い世代ほど比率が高い。特に両親とも東京圏出身だと地方に住む比率は1%になるという。」「長らく転入超

過が続き、地方と縁の薄い人が増えたことが分散を一段と困難にしていると言えよう。それだけにコロナ禍を機に芽生えた地方分散の兆しを本格化するには、世代をまたいで人々の意識を変えていくための地道で息の長い取り組みが欠かせない。」そして「都市と地方の間で人材を流動化し、日本全体を活性化するには、東京圏出身者に地方に目を向けてもらうことが重要である。人口移動調査では、東京圏出身で地方に住む20～50代の男性は7割が大卒で、地方の活性化に役立つ専門性を持つ人が多い。簡単ではないが、この層の行き来を太くする道を探るべきだ。」と述べている。「太くする道」の1つとして、オールド・ニュータウンの《再生グランドデザイン》が位置付けられればと思う。この流れを止めさせてはならない。





## □最後に

20年度調査は世界が100年に一度ともいわれる新型コロナウイルス感染症のパンデミックで右往左往し、日本においても緊急事態宣言が発出されるなど混沌とした事態の中で行った。地方自治体へのヒアリングもままならない中、調査方針を変更し、関西の地方自治体へのアンケート調査を軸とした、本報告書にまとめたような内容となった。20年度調査の最後のまとめにかかっていた2021年1月7日には2度目の緊急事態宣言が1都3県に発出され、続いて13日には大阪を含む7つの府県にも発出された。実に1年以上動きづらい状況がつづいており、いまだ収束の様子は見えていない。

コロナ禍を通じて、人々の意識に変化が見られた。東京圏に人口が集中するリスクが改めて浮き彫りにされた。地方での生活を再評価し、具体的にオフィスを移転する事例も現れた。東京一極集中を今度こそ見直し、コロナ禍を契機として、地方への分散の動きを一過性のものとせず、確かなものにしていくべきだ、と発信している識者も多い。

オールド・ニュータウン再生問題は、筆者（三好）としては、東京一極集中の解消、大都市圏の再編、人口の地方分散と言った諸問題と大きく通底している問題と思っている。むしろ、オールド・ニュータウン再生は、これらの課題解決の1つのトリガーとして位置づけていくべきと思っており、今各地のオールド・ニュータウンでの暮らし活性化に向けての刮目すべき多くの試みは、このような見取り図の中で位置付けてこそ、単なる事例ではなく次の時代を見据えた力強い意味を持ちだしてくるものと思っている。

2か年調査のまとめとして示したオールド・ニュータウン《再生グランドデザイン》はまだまだ詳細を詰めていく必要があることは充分承知の上で、現在のオールド・ニュータウン再生議論の中で、このような視点が少ないことを想い、今後議論がかさねられることを期待して提示をしている。

ところで、コロナ禍での地方分散という視点から海外の様子をみると、ニューヨーク市では新型コロナウイルスの蔓延で、郊外や他都市への人口流出が、2020年6月頃から進んでいるとのことである（「ポストコロナの都市政策⑦」野澤千絵、2021年1月21日、日経）。シリコンバレーでも「コロナを経て、20年夏以降に脱出の動きが加速している」（「シリコンバレー脱出の波—オラクルもマスク氏も」2021年1月19日、日経）。オーストラリアにおいても、「新型コロナウイルスを受けた在宅勤務の広がり、ビーチや森林など豊かな自然に囲まれ、都心部よりも広く価格が手ごろな住宅が人気となっているようだ。」（「豪、コロナで郊外住宅人気」2021年1月20日、日経）。

一方我が国では、海外に比べれば郊外や地方への脱出の動きはそれほどではない。これにはいくつかの理由が考えられるが、一言でいえば我が国はまだまだ移動に関してのハードルが高いと思われる。例えば、地方居住がキャリア形成上で不利になる、転居したくても中古市場が充実しておらず魅力的な住宅が見つかりにくい、テレワーク条件が整わない、新しい職場が見つかりにくい・・・といったことが少なくないのではないかと。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》が生きてくるためには、我が国における“移動のしやすさ”の面が改善される必要がある。ここに大きなテーマが残っているがこれには経済学などの知見を借りる必要がある。

コロナ禍を経験し、数年はかかると言われていたテレワーク、遠隔授業などデジタル化への動

きは急速に進展したのも事実である。デジタル社会への動きは、地方分散やオールド・ニュータウン再生への追い風になる。この流れをしっかりと受け止めたい。

おわりに、2か年調査が実あるものとしてまとめたのは、ヒアリングやアンケート調査に快く応じてくださいました諸氏、地方自治体ご担当の皆様方のお蔭でありここに深く感謝します。また、水野優子、伊丹康二、松原茂樹の諸先生方との建設的な議論が出来たおかげでもあります。さらに、調査の進行管理、報告書のとりまとめに当たり、(株)UR リンテージの田中啓介特別参加（19年度調査）、三安康徳部長、濱津稔氏（19年度調査）、川上薫氏には大変お世話になりました。この場を借りて、研究メンバーを代表して感謝します。