

(参 考 资 料 ③)

取組事例

- ・本章では、県下において、団地再生に向けた取組を行っている3団地を事例として紹介します。

	開発時期	立地・住宅	取組主体	再生プロセス
【事例①】 大和団地 (川西市)	S41-51	梅田まで49分※ 戸建住宅中心	住民組織・活動団 体が中心	地域活動が活発で、多様なメンバーが個々に取組チームを編成し実践。一部の取組は事業者や行政とも連携。
【事例②】 緑が丘 (三木市)	S45-51	三宮まで64分※ 戸建住宅中心	民間事業者と 住民組織・活動団 体が連携	各地域団体からなる協議会を組成。 その後、事業者・行政・住民組織・活動団体による研究会を組成し、これから再生計画づくりに取り組む。
【事例③】 明舞団地 (神戸市) (明石市)	S35-47	三宮まで44分※ 公的賃貸、分譲集 合住宅、戸建住宅	行政が主導	団地再生の全体計画をつくった上で、計画的な再生の取組を実践。

※任意で抽出した団地中心部からの所要時間

1 大和団地

(1) 団地概要

① 開発の概要

所在地		川西市（大和東、大和西）
開発当初	開発面積	160ha
	計画戸数	4,466戸
	開発主体	大和団地（第1・2期）・浅沼組（第3期）
	開発手法	土地区画整理事業
	開発時期	昭和41～51年
	住宅タイプ	戸建て住宅中心
現況 ※	人口	10,917人
	世帯	4,227世帯

※平成22年度国勢調査

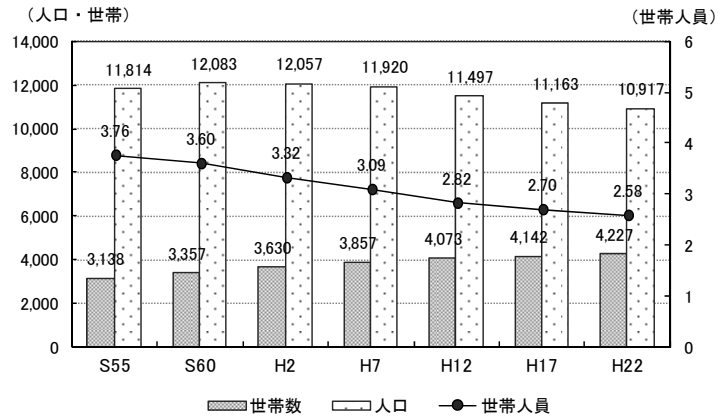
<位置図>



②人口・世帯の状況

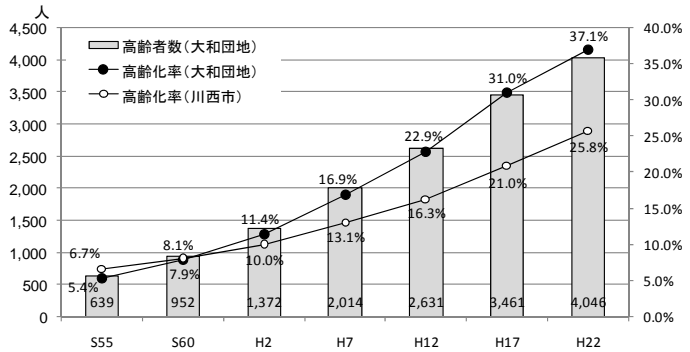
○人口の推移（昭和55年～平成22年）

- 人口は昭和60年をピークに減少、世帯人員は昭和55年から減少しており、世帯数は微増が続いています。



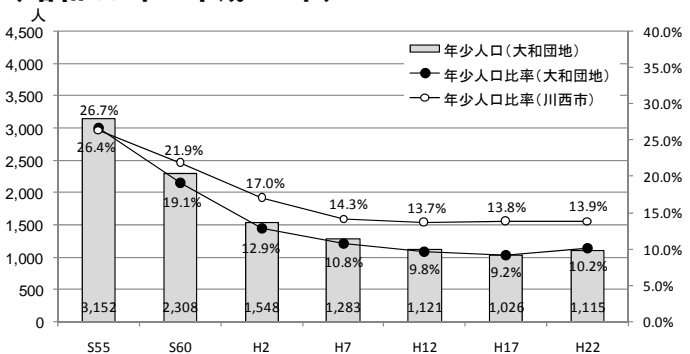
○高齢者数・高齢化率の推移（昭和55年～平成22年）

- 昭和55年に5%台だった高齢化率は、平成22年には37.1%と、川西市平均に比べ急激に上昇しています。



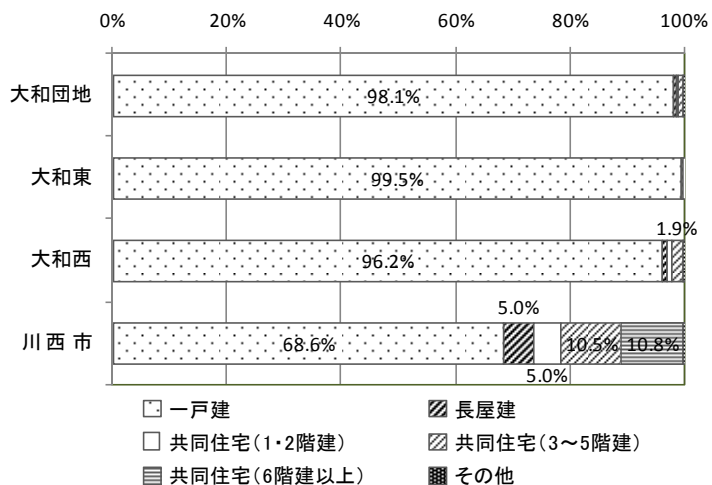
○年少人口、年少人口比率の推移（昭和55年～平成22年）

- 昭和55年に26%台だった年少人口比率は、平成22年には10.2%と、川西市平均を下回っています。



③住宅の状況

- 住宅の建て方では、一戸建が全体の98.1%を占めています。



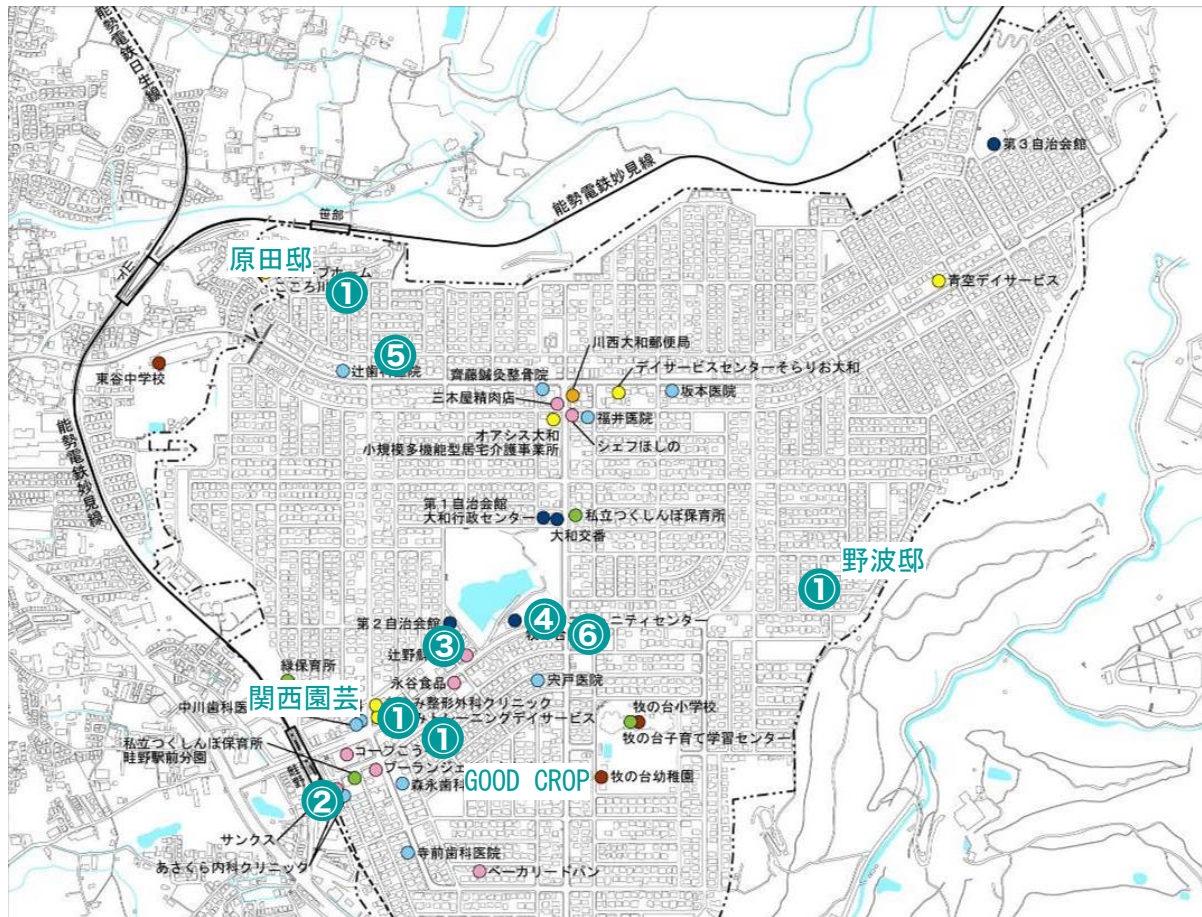
(2) 団地再生に向けた取組経緯と体制

- ・大和団地は約 4,200 世帯、1 万人以上が暮らす大規模団地です。
- ・自治会加入率は約 8 割。従来より、自治会やコミュニティ推進協議会、商店会などが多岐にわたるコミュニティ活動を展開しています。
- ・大和団地の 1 つの特長は、これら全ての活動が総括されているのではなく、個々のプロジェクトごとに、検討・連携・実施チームをつくり、進められていることです。

<大和団地の主な取組主体>

住民組織・活動団体	自治会・コミュニティ推進協議会・商店会・ボランティアサークル等
行政	川西市
民間事業者	阪急バス・大和ハウスグループ・池田泉州銀行等

<大和団地の主な地域活動・取組等>



① 『25cafe』 地域 行政

- ・大和自治会と商店会、コミュニティ推進協議会が連携して、空きスペースの活用と多世代の交流・居場所づくり、地域の活性化を目指す取組。
- ・園芸店と洋菓子店の2店舗の空きスペースを活用。誰もが自由に使えるスペースとして、打合せや休憩、イベント等で利用。



■ 関西園芸 (園芸店)



■ GOOD CROP (洋菓子店)

② 「WE♥大和バス」 地域 行政 民間

- ・牧の台小学校区コミュニティ推進協議会を中心に、「WE♥大和バス」の標語を掲げ、団地内循環バス「大和バス」を守るため、ノーマイカー活動を展開している。
- ・自家用車ばかりに頼るのではなく、大和バス・能勢電鉄や自転車、徒歩等を使って環境に優しい移動の実現をめざしている。



③ ボランティアグループ「ハイ・はい」 地域

- ・ボランティアグループで構成される「ハイ・はい」が月1回、第2自治会館で、世代交流を目的とした「オープン喫茶」を開催している。
- ・また、大和団地にお住まいの人たちの外出機会を増やし、顔見知りになる機会をつくるために、「ふれあい喫茶 きらり」を第3火曜日以外の火曜日に開催している。



④ 大和夢ナリエ 地域

- ・世代を超えた地域の絆づくりと阪神淡路大震災の鎮魂のために、平木谷池公園(メイン会場)と畦野駅前にて、イルミネーションを点灯している。



⑤ 大和サロン 地域

- ・大和サロンは地利用を目的とした空き家活用で、地域福祉委員会が管理を行い、住民などへの貸出しを行っている。



⑥ 『空家ねっと』 地域 民間 行政※

- ・多田グリーンハイツ、清和台を含む3団地を対象に、空き家の利活用や適正管理の促進を目的に試行開設中の空き家相談窓口。民間事業者と自治会が連携した取組。



※オブザーバーとして参加

⑦ 親元近居助成等を活用した 行政 民間 子世帯の呼び込み

- ・県や市では、子世帯の親元との同居・近居・隣居を促進するために住宅購入・改修支援を行っている。

- ・また、池田泉州銀行も施策に呼応した親元近居住宅ローンを展開している。



(3) 取組事例(「25cafe」「空家ねっと」)

- ・川西市では、平成23年に地域団体の代表者、学識経験者、交通事業者、金融事業者、住宅事業者などで構成される「川西市ふるさと団地再生協議会」を設置し、大和団地、多田グリーンハイツ、清和台の3団地を対象に再生に向けたモデルプロジェクトを実施しています。
- ・大和団地では、増加する空き家・空き店舗の活用をテーマに多世代の居場所づくりとなる「25cafe」に取り組んでいます。
- ・また、平成26年度に協議会メンバーである民間住宅事業者と3団地の自治会が連携し、地域の空き家に関する相談窓口「空家ねっと」を試行開設して、空き家対策の取組を進めています。(「ふるさと団地再生協議会」と連携)

①「25cafe」(ニコカフェ)

<p>取組内容</p>	<p>○団地内の空きスペースや空き家を活用した日常的な居場所づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗の一角(空きスペース)を活用したフリースペースの設置。 ・打合せやおしゃべり、休憩、イベント実施など、様々な利用が可能。 ・平成26年度に、洋菓子屋(店舗併用住宅)の2階、園芸店の一角を使って開設。平成27年度に空き家2ヶ所が加わり現在は4ヶ所で展開。
<p>ポイント・課題等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗の空きスペースを有効活用。家主の好意により賃料は無料。 ・他の地域活動拠点がサークル活動等ですぐ埋まることから、ここは誰もがフリーに使えるよう「貸切り禁止」や「持参物のお持ち帰り」をルール化。 ・テーブルやイス、備品等は、団地内の有志が無償提供。 洋菓子屋はコーヒーセットや冷蔵庫を常備。 ・利用料は 洋菓子屋：コーヒー代や光熱水費等確保のため1人100円。 園芸店：無償 ・利用ルールは、利用状況や利用者のニーズに応じて、少しずつ変更。 ・利用者による自主的な管理を目指しており、利用者の裾野を増やすことが当面の課題。そのための周知・広報や、訪問機会を得るイベントを実施中。



関西園芸(園芸店)



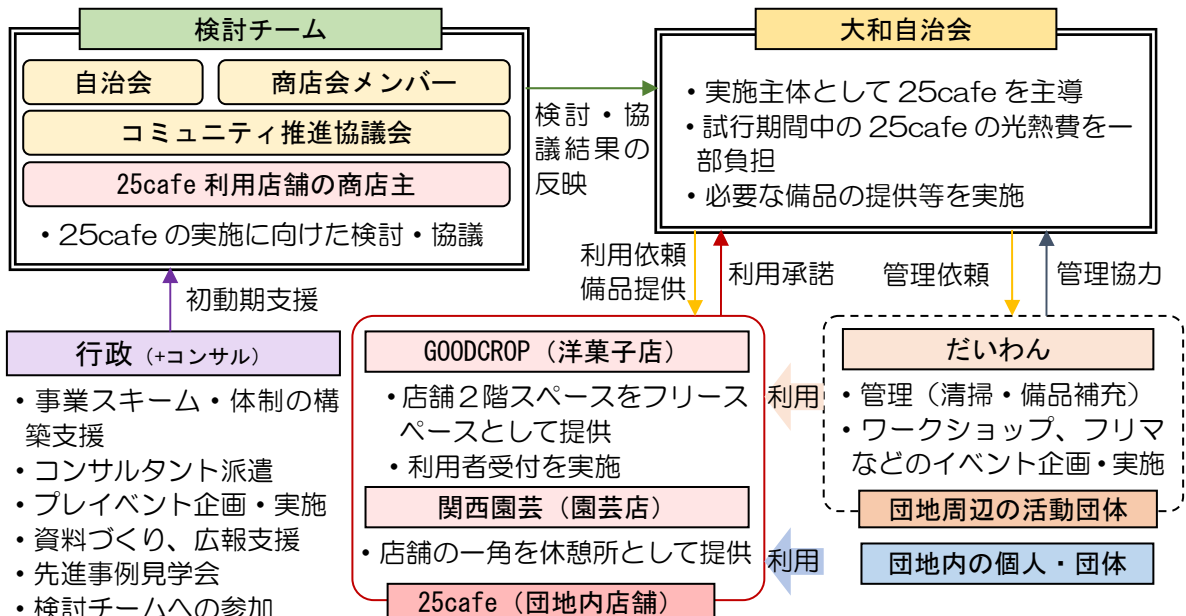
GOOD CROP(洋菓子店)

<取組の経緯 (25cafe) >

	H23	H24	H25	H26	H27
ステップ1 団地の現状を知り、強 みと弱みを発見する	データ整理、住 民アンケート、空 き家調査など基礎調査 懇談会で報告	意見交換会 で地域課題 を抽出			
ステップ2 将来の姿を想像し、や るべきことを考える		意見交換会で 将来のあり方 を意見出し	検討チーム中心に仕組み・ルールづくり ラウンドテーブル 利用者アンケート・ミー でのニーズ聴取 ティングでの意見聴取		
ステップ3 できる取組から始め てみる			空き家・空き 店舗・空きス ペース活用を テーマに決定	先進事例 見学、空き スペース 探しなど	25cafe オープン 周知・広報、イ ベント等実施 利用ニーズにあ わせルール変更
団地再生を進めるた めの体制の構築	川西市ふるさと団地再生協 議会を設置		自治会役員中心に 検討チーム 組成	商店会・コミュニ ティ推進協議会 も加わり検討 チーム拡充 状況等の報告	利用する地 域団体も検 討チームに 参加

<取組体制 (25cafe) >

住民組織・ 活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 自治会・商店会・コミュニティ推進協議会メンバー中心に検討チームを組成。25cafeの事業スキームや段取り、運営上の問題点等について協議。 実施主体は自治会。光熱費等を一部負担。一部管理は団地外の活動団体(だいわん)の協力を得る。
団地内商店主	<ul style="list-style-type: none"> 25cafeとなる空きスペースを無償提供、利用受付等を実施
他活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 団地周辺で活動する団体(だいわん)がイベント等に利用。 同団体が一部の管理(清掃や水等の備品)を実施。
行政	<ul style="list-style-type: none"> 初動期の体制構築や事業スキームの検討に係る支援を実施(コンサルを活用して会議参加・資料づくり等を実施)し、取組を全面的に後押し。 試行期間に入った段階で、徐々に住民組織・活動団体による体制へと移行。



②空家ねっと

取組内容	<p>○地域密着型の公益的な空き家相談窓口の試行開設と相談対応の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和団地内で住宅事業者が持つサロンの一角を間借りして無料窓口開設。 ・地域と事業者をつなぐ体制を構築するため事業者登録制度を構築。相談にきた所有者へ登録事業者を紹介。 <p>○空き家及び空き家所有者調査の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3団地自治会と連携し、空き家及び空き家所有者の特定調査を実施。所有者の特定にあたっては市の協力も得た。 <p>○空き家対策の周知および普及啓発活動の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策セミナー（延べ5回）、空き家所有者に対して、自治会回覧版・広報紙、自治会名でのダイレクトメールを使って普及啓発。 <p>○持続的な空き家対策の取組に向けた検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当取組が国のモデル事業による試行開設であることから、次年度以降の取組について、検討グループで協議中。
ポイント・課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者と住民組織・活動団体（自治会）が連携した取組として展開。様々な協力・連携・協議を実施してプロジェクトを推進。 ・国のモデル事業であることから、このような相談窓口の必要性や所有者のニーズ、窓口運営の課題を把握することも狙いであった。 ・課題は、相談実績が少ないこと。要因としては、①取組期間の短さ、②管理不全空き家は少なく所有者の危機感がまだ薄い点、③窓口が団地内で信用確保に至っていない点 など

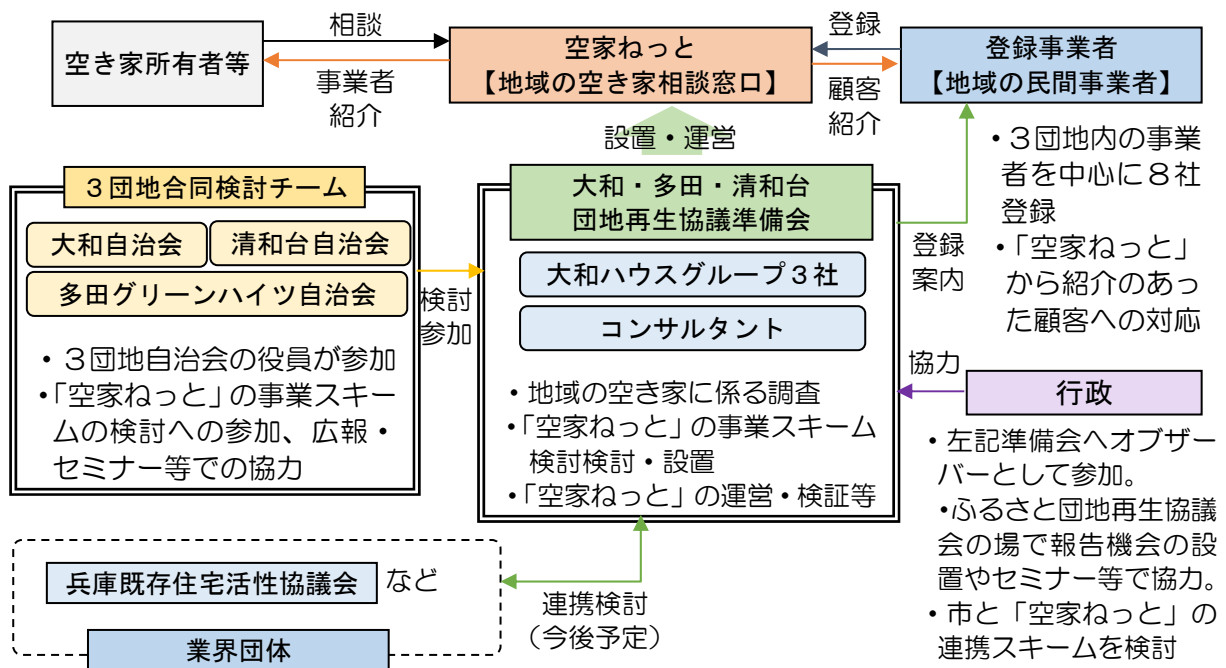
<取組の経緯（空家ねっと）>

	H23	H24	H25	H26	H27
ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する	データ整理、住民アンケート、空き家調査など基礎調査 ↓ 懇談会で報告	意見交換会や協議会を通じて空き家対策の必要性を認識			
ステップ2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える			空き家対策に関する机上検討	検討チームで仕組みづくりや空き家所有者調査等実施 マニュアル作り 空き家所有者調査 持続的な仕組みの検討	
ステップ3 できる取組から始めてみる				「空家ねっと」試行開設 周知・広報、セミナー実施 空き家相談対応	
団地再生を進めるための体制の構築	川西市ふるさと団地再生協議会を設置			協議会メンバーの住宅事業者と自治会中心に検討チーム組成 ↑ 連携	市は親元近居助成、金融機関は親元近居リフォームローンを展開

※点線は川西市のふるさと団地再生事業による動き（間接的動向）

<取組体制（空家ねっと）>

取組主体と役割	事業者 (グループ)	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウスグループ3社とコンサルタント、国事業を通じて事業者グループを組成。 住民組織・活動団体（自治会）と連携して検討チームを組成。検討チームをリード。
	住民組織・活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 3団地の自治会（役員）が検討・協議に参画。 広報やセミナー、調査支援、情報提供等の各種協力を実施。
	他事業者	<ul style="list-style-type: none"> 団地内を中心とする事業者（リフォーム・不動産等）が「空家ねっと」からの紹介を受ける事業者として登録。紹介を受けた場合に対応する。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 事業者グループが組成した準備会へオブザーバーとして関与。 「ふるさと団地再生協議会」での報告機会やセミナー機会を設けるなどの面で協力。



2 緑が丘

(1) 団地概要

① 開発の概要

所在地		三木市（緑が丘本町、緑が丘町東、緑が丘町中、緑が丘町西）	
開発当初	開発面積	約 146ha	
	計画戸数	3,000 戸	428 戸
	開発主体	大和ハウス工業（株）	大和ハウス工業（株）
	開発手法	土地区画整理事業	住宅開発事業
	開発時期	昭和 45～47 年	昭和 50～51 年
	住宅タイプ	戸建て住宅中心	
現況 ※	人口	9,484 人	
	世帯	3,760 世帯	

※平成 22 年度国勢調査

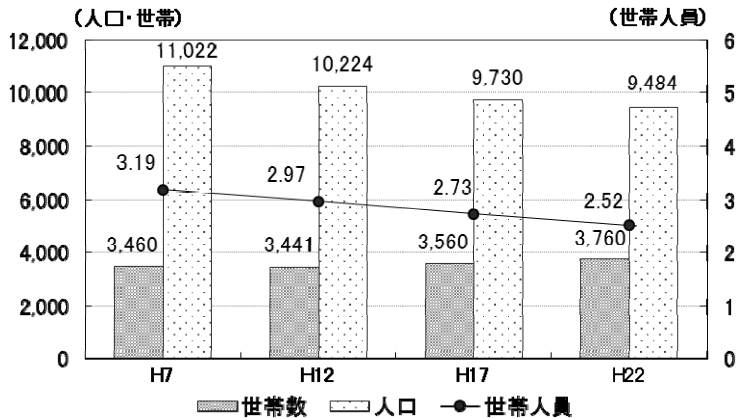
<位置図>



②人口・世帯の状況

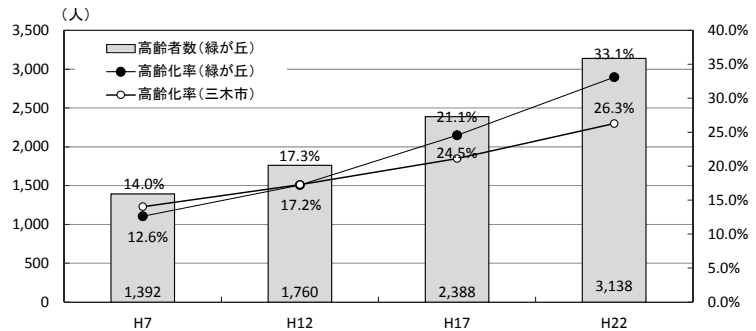
○人口の推移（平成7年～平成22年）

- 人口は平成7年以降、減少傾向がみられるが、緑が丘町西は平成17年から22年にかけて増加しており、世帯数は平成7年以降、増加傾向が続いています。



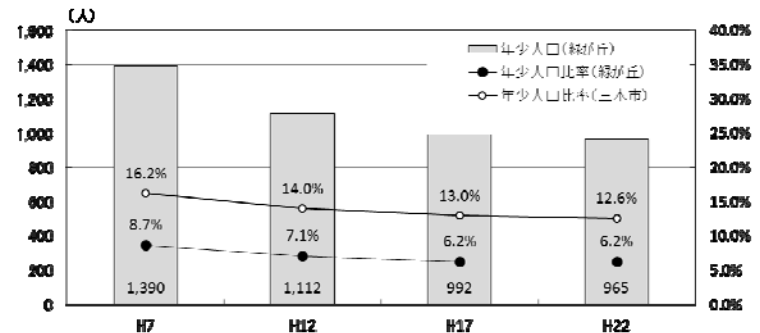
○高齢者数・高齢化率の推移（平成7年～平成22年）

- 平成7年に12.6%だった高齢化率は、平成22年には33.1%となっています。



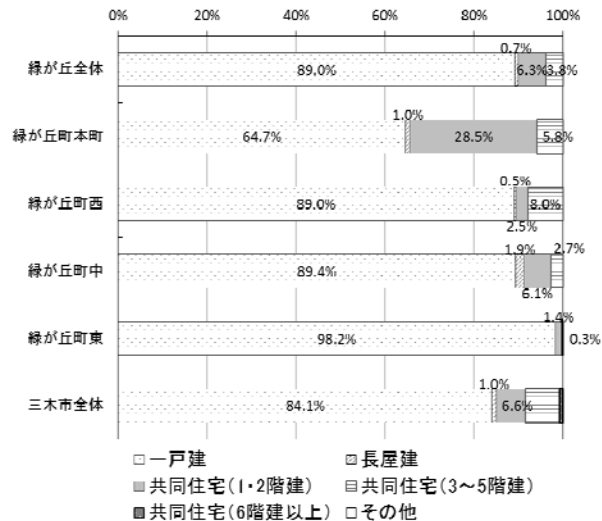
○年少人口、年少人口比率の推移（平成7年～平成22年）

- 平成7年に8.7%だった年少人口比率は、平成22年には6.2%と、三木市平均を下回っています。



③住宅の状況

- 住宅の建て方では、一戸建が全体の89.0%を占めています。

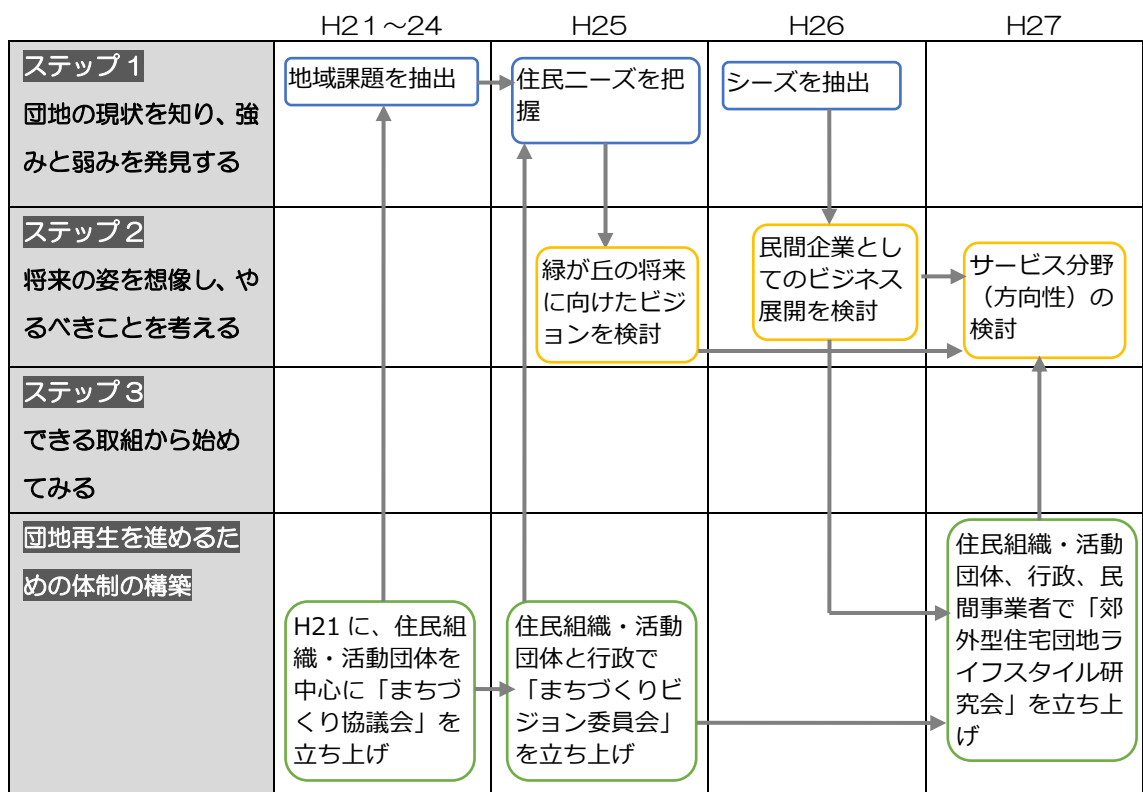


(2) 団地再生への経緯と体制

- ・緑が丘地区は、平成 12 年以降から高齢化率が急激に上昇し、現在では三木市の中で高齢化率が最も高い団地になっています。
- ・高齢化などの課題をもつ緑が丘地区では、平成 21 年度に各種地域団体からなるまちづくり協議会を立ち上げて、それ以降、住民主体のまちづくりが推進されてきました。
- ・また、高齢化率が三木市内で最も高くなったことを契機に、平成 25 年にまちづくりビジョン委員会を立ち上げ、将来に向けたビジョンが検討され、まちづくりの機運が高まってきました。
- ・ビジョン委員会と連動して、平成 27 年度から民間事業者を中心に研究会（コンソーシアム）を立ち上げ、住民組織・活動団体と民間事業者、市が連携した団地再生に取り組もうとしているところです。

<取組の経緯>

- ・「郊外型住宅団地ライフスタイル研究会」と「緑が丘町まちづくりビジョン委員会」がそれぞれのニーズとシーズを確認し、新たな団地再生への取組を検討。
- ・行政は研究会・ビジョン委員会に参加し、総合的なコーディネート役を担う。



<緑が丘団地の主な取組主体>

住民組織・活動団体	まちづくり協議会、社会福祉協議会、商店街振興組合、関西学院大学、関西国際大学
行政	三木市
民間事業者	大和ハウス工業株式会社、凸版印刷株式会社、株式会社クラウドワークス、生活協同組合コープこうべ、イオンリテール株式会社、神姫バス株式会社、神姫ゾーンバス株式会社、神戸電鉄株式会社、株式会社ライフビジネスウェザー、スポーツクラブNAS株式会社

<緑が丘団地の主な地域活動・取組等>



① 「みっきいきいき体操」 地域

・受講生を募集し年間約30回程度開催している。介護予防を目指し、高齢者の筋力強化、転倒予防、認知症予防の効果上げる。今年で開講6年目となる。

② 「クリーン作戦・花いっぱい運動」 地域

・毎月第1日曜日に駅前や幹線道路地域内の清掃の実施や駅前から公民館までの幹線道路沿いに設置してある120基のポットに花植えを行っている。

③ 「防犯詰所の開設」 地域

・神戸電鉄緑が丘駅前に防犯詰所を開設し、防犯協会緑が丘支部や警察と協力し週2回防犯活動を展開している。

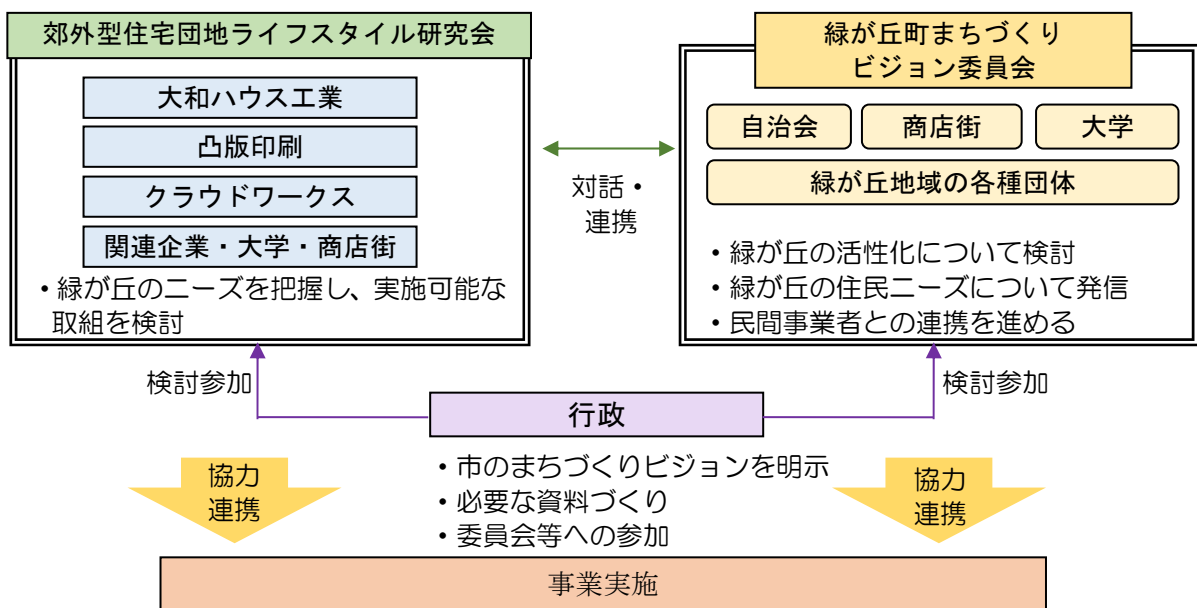
(3) 取組事例（ライフスタイル研究会）

① 緑が丘の団地再生に向けた取組

<p>再生の目標</p>	<p>○多世代の住民が快適に暮らし、永続的に続く街</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住民（高齢者）がいつまでも住み続けられる街 ・若年層が、継続的に流入し、住み続けられる街
<p>取組内容</p>	<p>① 子育て支援サービスなど需要のあるサービスの検討 ② 高齢者住宅やサテライト拠点など、拠点機能の整備と提供方法の検討 ③ ①及び②を結ぶバーチャル・リアルネットワークの構築と運営主体の検討</p>
<p>ポイント・課題等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の特性を「中心都市への通勤圏」の観点で整理し、緑が丘団地の再生の方向性を「多世代が暮らせるまちづくり」に位置付け ・高齢者の地域内住み替えの検討 <ul style="list-style-type: none"> ①住み慣れたエリア、コミュニティを変えない住み替え先の検討 ②住み替え先が今よりも『楽しく』、『快適』で『生きがい』を持って暮らすことができるハード・ソフトの検討 ③人生の最後まで『安心』して暮らせる住み替えの仕組みの検討 ・三木市は子育て支援策が豊富。行政を連携を図りながら、若年層を呼び込むために、行政の支援策で不足する領域を補完。 <ul style="list-style-type: none"> ①就労支援（時間と場所に縛られない働き方の普及策・保育施設と隣接したコワーキングスペース） ②住民同士が支え合う場や仕組みの創出（交流の場の提供・互助の仕組みづくり） ・特に、就労支援については、（株）クラウドワークスと連携することで、ICTを活用した新しい働き方の実現に取り組む。 ・現在、研究会で取り組む検討テーマは以下のとおり。今後は、検討テーマの具体化が課題。 <ul style="list-style-type: none"> ①場所や時間にとらわれない働き方の創出 ②豊かな自然環境の中で安心して子育てできる子育て支援サービス ③郊外での暮らしを快適にする日常生活支援サービス ④日常生活を楽しみながら、自然と健康になる健康支援サービス ⑤行きたい時に行きたい場所へ行くことのできる移動支援サービス ⑥多世代が交流し、円滑に住民が共助できる基盤作り ⑦様々なサービスをつなぐワンストップサービス

<取組体制（緑が丘の団地再生に向けた取組）>

取組主体と役割	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 複数の事業者（住宅、情報通信、雇用等）が住宅団地の活性化に向けた取組を検討するため、『緑が丘・青山地域再生に関する研究会（コンソーシアム）』を組織 住民ニーズを把握し、地域貢献の観点から民間企業としてのビジネス展開を検討 現在は行政や住民組織・活動団体とともに、『郊外型住宅団地ライフスタイル研究会』を立ち上げ、サービス分野の方向性を検討
	住民組織・活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 自治会、商店街、地域団体等が自ら検討の場（まちづくりビジョン委員会）を設置し、地域の活性化について検討・協議を実施 民間事業者と行政との連携を視野に入れ、団地再生にむけて具体的取組を検討
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 事業者及び住民組織・活動団体がそれぞれ組織する研究会・ビジョン委員会へ参画 住民ニーズと民間事業者の持つシーズをマッチングさせるための検討を実施 行政として、緑が丘の活性化のビジョンを明示



3 明舞団地

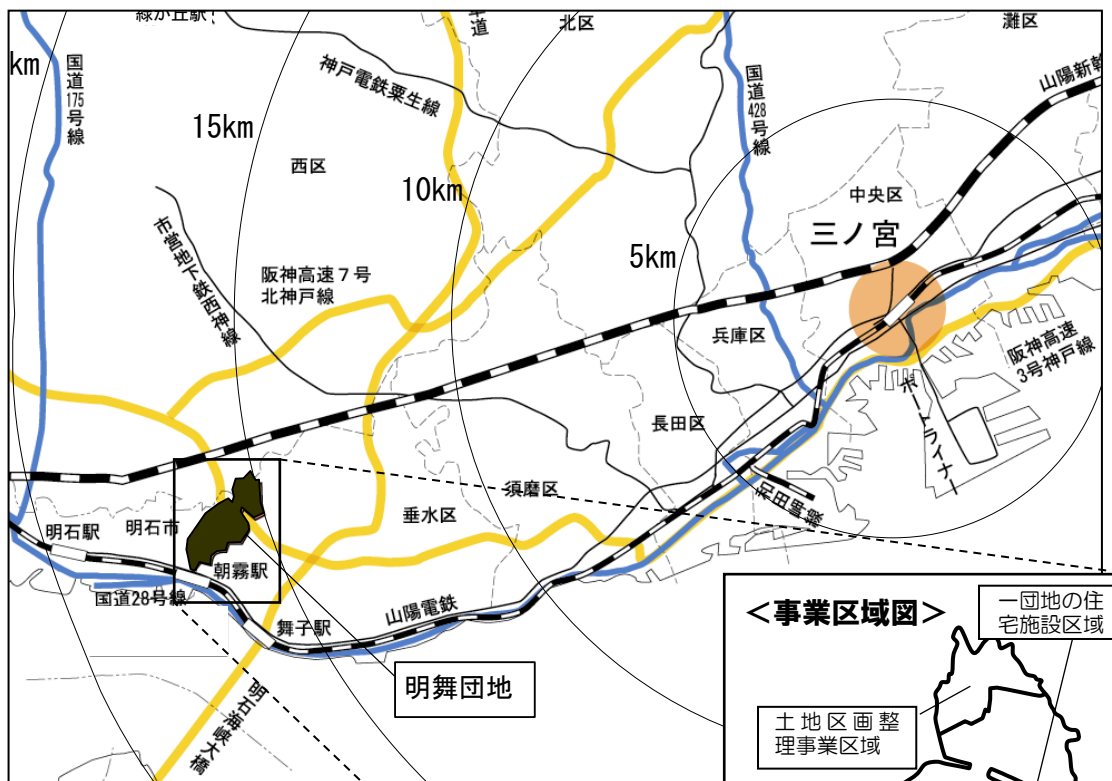
(1) 団地概要

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）		
団地名		明石舞子団地	西舞子団地	明石舞子北団地
開発当初	開発面積	161.2ha	19.2ha	16.8ha
	計画戸数	8,700戸	850戸	934戸
	開発主体	兵庫県	兵庫県	兵庫県住宅供給公社
	開発手法	新住宅市街地開発事業	一団地の住宅施設	土地区画整理事業
	開発時期	昭和39～44年度	昭和35～39年度	昭和45～47年度
住宅タイプ		公的賃貸住宅、分譲集合住宅、戸建て住宅		
現況 ※	人口	21,412人		
	世帯	10,014世帯		

※平成22年度国勢調査

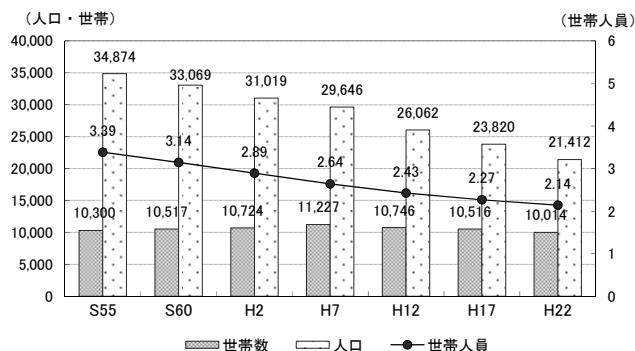
<位置図>



②人口・世代の状況

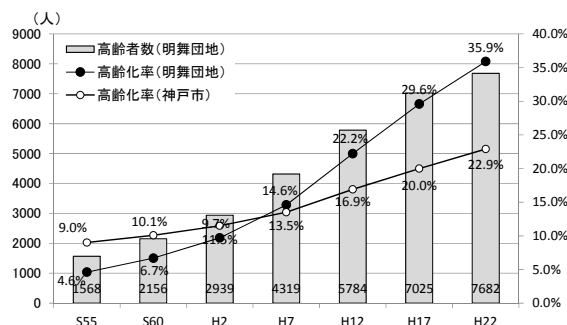
○人口の推移（昭和45年～平成22年）

- 人口は、昭和50年をピークに減少しており、世帯数は、昭和50年からほぼ横ばいで推移しています。



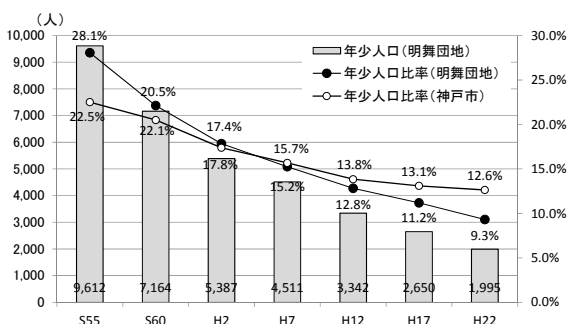
○高齢者数・高齢化率の推移（昭和55年～平成22年）

- 高齢化率は、平成22年には35.9%と、神戸市平均に比べ急激に上昇しています。



○年少人口、年少人口比率の推移（昭和55年～平成22年）

- 昭和55年に28%台だった年少人口比率は、平成22年には9.3%と、神戸市平均を下回っています。



③住宅の状況

- 全住宅ストックのうち、公的賃貸住宅（県営・公社・UR）が55.1%を占めています。
- また、建設後40年以上経過した住宅が約6割を占め、老朽化が進展しています。

<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	3,015 戸	62%			
	公 社	190 戸	10%	47%	43%	
	U R	2,742 戸	100%			
分譲集合住宅		2,861 戸	52%		44%	
戸建住宅		1,518 戸	39%	34%	27%	
その他の住宅		455 戸	※不明			
住宅計		10,781 戸	凡例：	40年以上	20～40年	20年未満

(2) 団地再生への経緯と体制

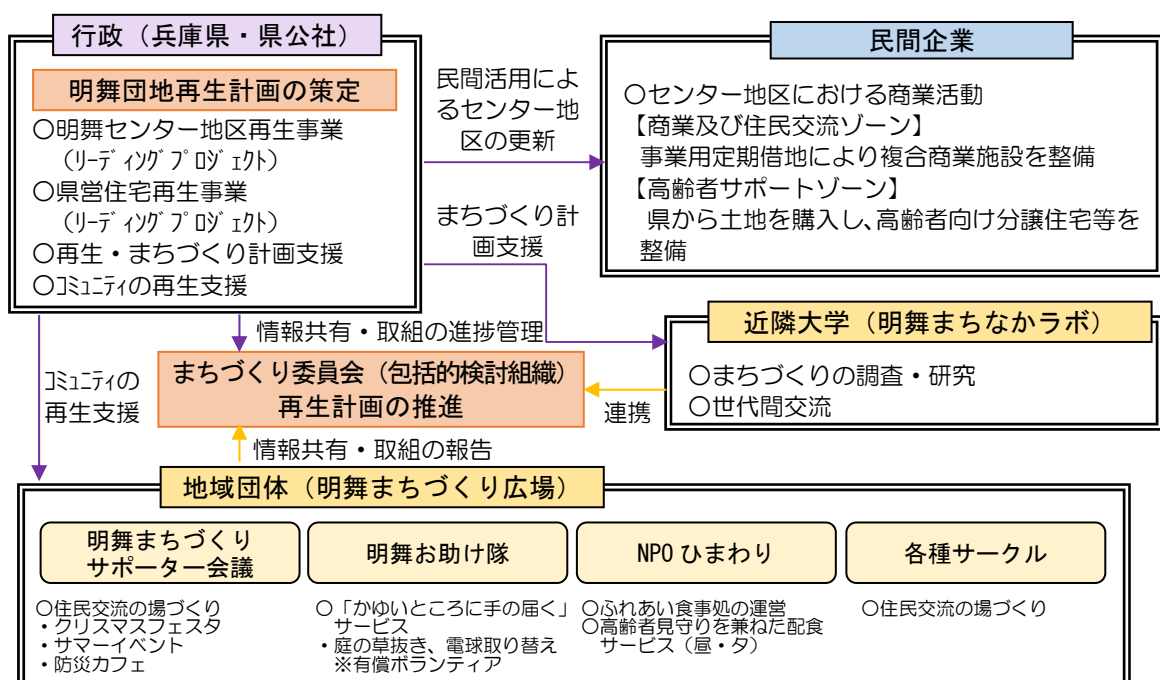
- ・一斉の高齢化と人口減少、施設等の老朽化等により、県下ニュータウンで進行する、「オールドニュータウン問題」への対応とともに、一般市街地が将来直面する問題への先行対応モデルとして、「明舞団地再生」への取組を進めています。

<明舞団地再生への経緯>

- H15年度 「明舞団地再生計画」を策定（再生の基本方針と取組の方向性を定める）
- H16年度 まちづくり広場開設、明舞まちづくりサポーター会議設立
- H18年度 明舞団地再生コンペ実施、「明舞団地再生計画」の改定、まちなかラボ設置
- H21年度 明舞まちづくり委員会設立
- H22年度 明舞センター地区再生事業(高齢者サポートゾーン・公社住宅ゾーン)施設完成（運営開始はH23.4～）
- H23年度 学生シェアハウス事業開始、福祉のまちづくり点検事業（3ヶ年）
- H24年度 明舞センター地区再生事業(商業・住民交流ゾーン)の整備に着手
新施設(コムボックス明舞)開業
- H25年度 住民講座開始、コンビニエンスストア開業、松が丘ビル(公社)改修完了
- H26年度 まちびらき50周年記念事業(63事業)実施、松が丘プラザ(公社)改修完了

<明舞団地再生に係る体制（まちづくり委員会）>

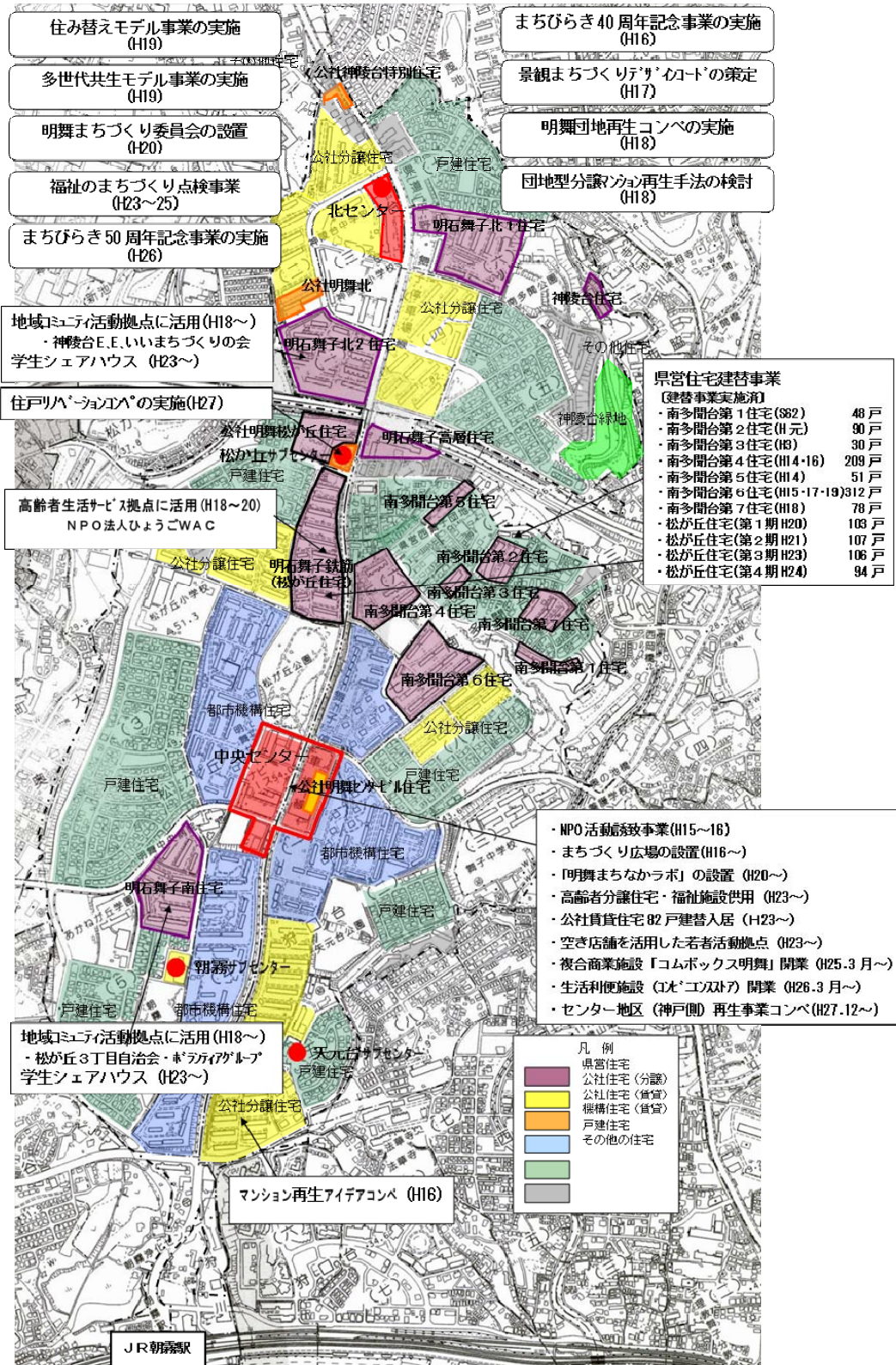
- ・明舞団地再生計画に基づき、再生に向けた取組を関係主体との連携により、効果的に進めるため、行政、地域団体、民間企業、大学から構成する「まちづくり委員会」を包括的検討組織として設立。
- ・毎年2回の開催を原則とし、関係団体が情報交換を行うことで、団地再生の動きを共有しています。



<明舞団地の主な取組主体>

住民組織・活動団体	自治会、明舞お助け隊、NPOひまわり 等
行政	兵庫県
民間事業者等	大学（兵庫県立大学、神戸学院大学、神戸芸術工科大学等）、民間事業者

<明舞団地の主な地域活動・取組等>



(3) 取組事例（明舞センター地区再生事業）

①明舞センター地区再生事業（リーディング・プロジェクト）

- ・「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、活気とにぎわいのあるセンター機能への再生を目的としています。

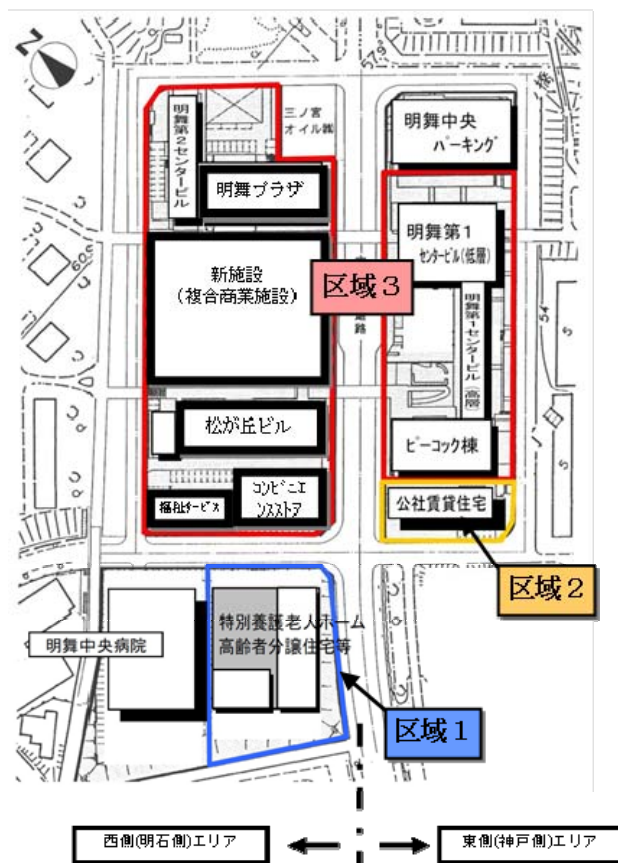
【区域1】 高齢者サポートゾーン

- ・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・住み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等を整備しました。

H20.7 事業コンペにより事業者決定

H21.11 工事着手

H23.4 施設運営・入居開始



【区域2】 公社住宅ゾーン

- ・兵庫県住宅供給公社により、区域3（神戸側）内の既存公社賃貸住宅（80戸）の受皿住宅を整備しました。

H20.3 コンペにより設計施工者選定

H21.8 工事着手

H23.4 入居開始



【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、民間のノウハウや資金を活用して、明石側から段階的に整備を進めています。
- ・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）やコンビニエンスストア等の生活利便施設を整備しました。



- H25.3 新施設（複合商業施設）開業
- H25.3 コンビニエンスストア等生活利便施設の事業、コンペ実施
- H25年度 松が丘ビル改修（H26.5開業）
コンビニエンスストア開業（H26.3）
- H26年度 明舞プラザ改修（H27.3開業）
- H27.12 神戸側エリアの事業コンペ開始

②配食見守りサービス（NPOひまわり会）

1)活動概要

- ・高齢化したニュータウンにおいて、高齢者への配食サービスなどを通じた福祉のコミュニティやまちづくりを目的として活動している。また自治会・商店会等との共催により、クリスマスコンサートや餅つき大会等のイベントを開催するなど、地元や住民ボランティアも巻き込んだ活動を実施しています。

2)経緯

- ・平成15年度にセンター施設の空き店舗を活用したモデル事業の応募により活動を開始しました。

実施年月	活動内容
平成15年10月	ふれあい食事処と有機野菜の販売開始
平成16年1月	配食サービス開始、ミニ・デイサービス開始
平成17年8月 から毎年	年間恒例イベント開始 (クリスマスフェスタ、新春餅つき大会、サマーイベントなど)
平成17年8月	食育に関する情報発信・啓蒙・展示調理デモをまちづくり広場で実施
平成18年10月	毎年、独居の高齢男性対象の料理教室、年4～5回実施
平成19年3月	地域の幼稚園に食育出前授業
平成26年4月	松が丘ビル（明石側）へ移転

3)現在

- ・昼夜の配食サービス（年間1.8万食）及び昼のふれあい食事処での定食サービス（年間1.0万食）を実施しています。
- ・その他、店頭で有機野菜の販売も行っています。



③近隣の学校・若者との連携（域学連携の取組）

1) 明舞まちなカラボ

- まちづくり、福祉など、団地再生に資する実践的な調査研究の場として、明舞センターの空き店舗を大学等の研究機関に提供し、「明舞まちなカラボ」として様々な取組の拠点として活用しています。
- 近隣の兵庫県立大学経済学部を中心に協議を進め、県・大学・兵庫県住宅供給公社間で連携に係る覚書を平成20年に締結し、「明舞まちなカラボ」として活用を進めています。
- 平成23年度からは神戸学院大学総合リハビリテーション学部も参加しています。



2) 住民と学生の交流促進

- 団地内に学生のいる環境を整備することで、地域の住民と学生との交流を図り、団地の活性化を進めています。

<主な取組例>

- 兵庫県立大学経済学部が、団地再生のための実践的な調査研究を実施。
- 近隣大学の学生が団地に住む学生とともに「サマーイベント」等を企画・参加。
- 県営住宅の空き住戸を大学生へ賃貸（学生シェアハウス）し、地域や自治会の活動へ参加してもらうことで地域活動を活性化。
- 県立神戸商業高校が、自主企画商品や朝採れ野菜を販売する「県商土曜市」を開催。
- 舞子中学校が、空き店舗にてシャッターアート「未来の明舞団地」を作成。



サマーイベント



県商土曜市



シャッターアート

(参考)「兵庫県郊外型住宅団地再生検討会」における検討経緯

■検討経緯

検討会	検討内容
第1回検討会 (平成26年6月18日)	・郊外型住宅団地を取り巻く現状について ・県内の団地再生への取組状況について
第2回検討会 (平成26年10月16日)	・ニュータウンの現状及び再生に向けた方向性について
第3回検討会 (平成27年2月27日)	・ニュータウン再生に向けた取組について
第4回検討会 (平成27年7月31日)	・ニュータウンの特性把握について ・再生に関わる主体と役割について
第5回検討会 (平成27年10月23日)	・地域における合意形成について ・再生に向けた施策展開の方向性について
第6回検討会 (平成28年2月22日)	・ニュータウン再生ガイドライン(案)について

■検討会委員名簿(敬称略)

	氏名	役職
会長	角野 幸博	関西学院大学 総合政策学部 教授
副会長	水野 優子	武庫川女子大学 生活環境学部 講師
委員	脇濱 直樹	大和ハウス工業株式会社 大阪都市開発部 企画部 企画グループ長
委員	蔣 琳	大和ハウス工業株式会社 総合技術研究所 研究統括室 研究企画グループ 研究員
委員	松本 修治	神戸電鉄株式会社 鉄道事業本部企画部 部長
委員	森田 強	能勢電鉄株式会社 鉄道事業部 部長
委員	朝倉 一晃	川西市 都市整備部長
委員	増田 秀成	三木市 まちづくり部長
委員	北角 象二	兵庫県住宅供給公社 住宅企画部 参事
委員	谷山 拓也	兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課長

兵庫県ニュータウン再生ガイドライン

発行者 : 兵庫県

発行 : 平成 28 年 4 月

住所 : 〒650-8567 兵庫県神戸市中央区下山手通 5-10-1

電話 : 078-341-7711 (代表)