

## 平成26年度特定地域再生事業費補助金事業の概要書

【テーマ - 口】

1 事業名	
たもんだいだんちさいせいけいかくさくていじぎょう 多聞台団地再生計画策定事業	
2 事業主体の名称	
こうべし 神戸市	
3 新規・継続	
新規	
4 補助金事業の期間	
平成26年7月～平成27年3月	
5 特定地域再生事業費補助金の種類	
特定地域再生計画策定事業	
特定地域再生計画推進事業	
6 要望国費	
5,000,000円	
7 事業の概要	
1 目的 居住者の少子高齢化が進む郊外住宅団地である神戸市垂水区の多聞台団地において、生活環境の維持・向上を図るために地域再生計画としての「多聞台団地再生計画」を策定する。	
2 多聞台団地の課題 多聞台団地は、神戸都心から約15kmの神戸市西部に位置し、高度成長期の逼迫した住宅需要に対応するため、神戸市が開発し、昭和39年から入居が開始された郊外住宅団地であり、最近では、小学校児童数の急激な減少や団地センター（公園、商業店舗群、郵便局、交番等の生活利便施設が集まった団地中心部の区画）での生活利便施設の空洞化が進展しており、住民の少子高齢化やコミュニティ機能の低下による生活環境の質的な低下が大きな課題となっている。	
3 取り組み 郊外住宅団地における生活環境の維持・向上を図るために、商業施設の誘致、多世代居住の誘導、高齢居住者の生活支援の仕組みづくりなどの方策を具体化することを目指し、住民参加によるワークショップや住民団体、都市再生機構（UR）、事業者などとともに構成する地域再生協議会の開催などにより団地再生計画を策定する。	

## 平成26年度特定地域再生事業費補助金事業の内容説明書

【テーマ - 〇】

1 事業(調査等)の名称	
たもんだいだんちさいせいけいかくさくていじぎょう 多聞台団地再生計画策定事業	
2 事業主体の名称	
こうべし 神戸市	
3 地域の課題等	
(1)人口や社会経済の状況	
<p>&lt;まちの概要、人口の状況&gt;</p> <p>神戸市垂水区の多聞台団地は、都心から約15kmの神戸市西部に位置し、高度成長期の逼迫した住宅需要に対応するため、神戸市が開発し、昭和39年から入居開始した郊外住宅団地である(開発面積45.4ha)。</p> <p>団地人口は、昭和50年には7,300人に上ったが、現在(平成25年11月)は4,104人と居住人口の減少が続いている。</p> <p>一方、垂水区内人口は阪神・淡路大震災が発生した平成7年の240,203人をピークに、平成11年には224,313人に減少したが、その後現在まで22万人台が続いており、横ばいとなっている。</p>	
<p>(2)地域課題</p> <p>&lt;少子高齢化の急速な進行&gt;</p> <p>多聞台団地においては、少子高齢化が著しく進行しており、団地内の神戸市立多聞台小学校は、ピーク時(昭和49年度)には1,353人の児童が在籍していたが、平成25年度には在籍児童数は140人と激減し、学級数も全学年1学級にとどまっております。垂水区内にある23市立小学校のうち最小規模の小学校となっている。</p> <p>また、<u>高齢化率については、垂水区全体の26.5%を大きく上回り33.9%(平成25年11月)となっている。</u></p> <p>こうした少子高齢化に歯止めをかけるために、今後多聞台団地において、多世代居住を誘導する方策を検討する必要があります。</p> <p>また、団地内には高齢者のデイケアサービス施設等が少なく、団地に居住する高齢者が、今後とも安全・安心な日常生活を送ることができるような、生活支援のための方策についても検討する必要があります。</p>	
<p>&lt;“買い物”の困難&gt;</p> <p>多聞台団地においては、平成20年10月まで団地センター(公園、商業店舗群、郵便局、交番等の生活利便施設が集まった団地中心部の区画)にてスーパーマーケットが営業されていたが、同店が閉店した後、現在まで団地内にはスーパーマーケット、コンビニエンスストアなどの商業施設は開設されておらず、その間居住者からスーパーマーケット等の誘致を求める要望が神戸市に寄せられているが、いまだ誘致に至っていない。</p> <p>また、団地センターでは、商業店舗9区画が民間所有され、現在は、5区画のみで店舗営業されているが生鮮食料品を扱う店舗はなく、経営者の高齢化や施設の老朽化も目立っている。このように住民の生活の利便性が低下しているなか現在は、団地内に居住する高齢者は、路線バスを利用して区内のJR駅周辺の商業地区まで買い物に出かけている。高齢化が進む中で、今後こうしたバス乗車も困難な高齢者が増えていくため、日常の買い物の困難度が高まってきている。</p>	



このため、少子高齢化が急速に進む多聞台団地において、地域再生法の特定政策課題である「居住者の高齢化等が進む郊外住宅団地における生活環境の維持・向上」を図るためには、最も身近な生活課題を解消するため、多聞台団地に食料品を扱う商業施設の誘致を図るとともに、団地センターの機能強化を図る必要がある。

#### <コミュニティ機能の低下>

団地内人口の少子高齢化が進む中で、単身高齢者や高齢者のみ世帯の増加、住民の価値観の変化、共働き世帯の増加などに伴い、団地内はほとんどで自治会がないか、自治会活動が停滞・休止している状況となっている。

今後、こうした自治会の立ち上げや活動の活性化のための支援のほか、その他の住民による地域活動を活性化するための支援を進めていく必要がある。

#### <その他の課題>

自動車交通社会への不適応

団地開発当時の予測を超える車社会となり、団地センター利用者や来街者のための(有料)駐車場がない、生活道路の幅員が狭いなど、団地構造が自家用車の利用に適しきれておらず、住民の利便性を損なっている面がある。

ごみ屋敷の顕在化

団地内には、自宅周囲に廃棄物を集積させたいいわゆる「ごみ屋敷」も発見されており、周辺住民もその対応に苦慮している。

### (3)地域資源

#### <地域活動の基盤づくり>

神戸市では、高齢社会に向けた行政課題として「地域福祉」の推進を重点にかかげ、介護保険制度発足前から、地域福祉の推進組織として、小学校区ごとに地域の住民が自主的に組織する「ふれあいのまちづくり協議会」(以下、「ふれまち協」という。)が結成されるよう推進してきた結果、市内の全小学校区においてふれまち協が活動している。

ふれまち協は、すべての市民が地域社会のふれあいの中で日常生活を送ることができるよう、市、事業者、市民が協力して、地域福祉の向上を目指し、各種の福祉活動、交流活動等を展開する「ふれあいのまちづくり事業」を推進するため、小学校区内の自治会や婦人会、老人クラブ、民生委員児童委員協議会、青少年育成協議会、PTA等の各種地域団体や地域包括支援センター等福祉関係者のネットワークとして結成されている。

また、市内の全小学校区には、ふれあいのまちづくり事業の活動拠点となる「地域福祉センター」を市が設置し、各地区のふれまち協が指定管理者として同センターの管理運営を行っている。

多聞台団地でも、多聞台ふれまち協が、地域福祉センターを拠点として、高齢者を対象とするふれあい喫茶・給食や健康づくり、子育て支援、住民の交流促進、ウォーキングラリー、環境保全、地域防災など、様々な地域活動を展開している。

なお、多聞台ふれまち協では、毎月第1・第3土曜日に朝市を開催し、野菜・魚の販売等を行っており、住民から好評を得ているところである。

#### <市営住宅建替え跡地>

多聞台団地内には、開発当初より神戸市営住宅(384戸)が立地していたが、平成25年度に旧来の住宅の集約化と建て替え(建て替え後99戸)が完了し、その跡地(2か所 合計18,700㎡)につき、団地再生計画の中で活用方策を検討することとしている。

#### <都市再生機構住宅>

多聞台団地内には、開発当初より現在の独立行政法人都市再生機構(以下、「UR」という。)の賃貸住宅(960戸)が立地しており、この住宅の活用方策についても、地域再生協議会を設置して協議していくこととしている。

以上のような、団地再生に関わる関係者の協働と参画によって、団地住民を主体とした郊外住宅団地の再生計画を策定するものとする。

## 多聞台団地再生計画 事業スキーム

### 地域課題

少子高齢化の急速な進行  
 ・小学校区内最少児童数(H25 140人、単学級)  
 ・H25.11 高齢化率 33.9% (垂水区平均 26.5%)  
 買い物困難 (団地内に食料品店・コンビニなし)  
 コミュニティ機能の低下  
 ・自治会が機能していない ・ごみ屋敷の顕在化

### 地域資源

地域活動の基盤づくり  
 ・ふれあいのまちづくり協議会  
 ・地域福祉センター  
 市営住宅建替え跡地  
 (4,000㎡、14,700㎡)  
 都市再生機構賃貸住宅(960戸)

### < 生活環境の現状把握 > (事前調査)

現状分析: コミュニティカルテ作成 (平成 25 年度着手済)

地域の実情を客観的データから分析するため、下記データを集約したコミュニティカルテを作成

□人口・世帯数推移、年少人口率・高齢化率推移、住宅の現況、生活環境施設(公園、教育・保育、医療・福祉、金融サービス等施設)・交通施設・生活利便施設(商店、喫茶店等)などの現況、地域団体の現況

住民の生活実態把握: アンケート等基礎調査 (平成 26 年度当初着手予定)

□買い物行動、生活サービスニーズ、地域活動参加意識、居住地評価、住み替え意識など

### < 生活環境の向上方策検討 = 特定地域再生計画策定事業 >



ワークショップ開催 (ふれあいのまちづくり協議会主催)

地域課題に関する情報共有と団地再生事業の具体化を目的とした住民参加のワークショップを開催

団地再生協議会  
 多聞台団地再生計画策定のため関係者の協議会を組織する  
 [構成団体]  
 ・神戸芸術工科大学  
 ・多聞台ふれあいのまちづくり協議会  
 ・都市再生機構  
 ・生活利便施設事業者  
 ・神戸市関係部局  
 [事務局] 垂水区

H26

多聞台団地再生計画策定  
 多聞台団地の生活環境の維持・向上を図る計画策定  
 共助による高齢者の生活支援の仕組み構築、高齢者の地域居住支援  
 生活利便施設の整備、団地センター機能の強化  
 多世代居住の支援  
 コミュニティ活動の活性化等

H27~

団地再生事業の実施

安全・安心で、みんなが住みたい、住み続けたいまち“多聞台”の実現

## 5 事業(調査等)の基本方針

多聞台団地においては、

100歳以上の高齢者が4名居住するなど「地域の支援が必要な高齢者の増加」

小学校の児童数減少にみられる「少子化の進行」

団地内から食料品店がなくなるという「商業立地の課題」

自治会活動が弱体化するという「地域力の低下」

など、少子高齢化の進行に伴って、いわゆる“オールド・ニュータウン”に変化しており、「**居住者の高齢化等が進む郊外住宅団地における生活環境の維持・向上**」を図ることが喫緊の課題となっている。

このため、団地再生計画の策定・実施に当たっては、生活環境の現状をきめ細かく把握するために、事前調査として、平成25年度にコミュニティカルテを作成したほか、26年度当初には団地内全世帯を対象としたアンケート調査や空き家・空き地の実態調査を行う。

こうした、本市での調査結果を踏まえて、商業施設の誘致はもとより、UR賃貸住宅のリニューアル、市営住宅跡地の活用、高齢者の日常生活の支援や多世代居住の促進のための仕組みづくり、住民の地域活動の活性化による地域力の向上など、地域再生を目指してソフト・ハードの両面から総合的な対策を進めていく。

そこで、住民の立場からみた団地再生のあり方に関する検討を進めるため、地域団体との意見交換や、団地住民と協働した「ワークショップ」での議論を進め、住民のニーズを的確に把握しながら、団地内に960戸の賃貸住宅を保有するURや商業・福祉施設を運営する民間事業者、神戸市の関係部局等も含めて、市民・事業者・市が一体となって、団地再生のために必要な方策を実施していくものとする。

### <現状分析:コミュニティカルテ作成> (平成25年度調査)

多聞台団地の生活環境の実態について、客観的データから分析するため、以下のデータを集約したコミュニティカルテを作成する。

人口データ:人口・世帯数の推移、年少人口率・高齢化率推移

住宅の現況:平均宅地規模、集合住宅率、住宅形式別住宅戸数比率等

生活施設の現況

:生活環境施設(公園、教育・保育、医療・福祉、金融サービス等施設)、交通施設、生活利便施設(商店、喫茶店等)

自治会、マンション管理組合、婦人会等地域活動団体の現況

### <住民の生活実態把握:アンケート等基礎調査> (平成26年度当初着手予定)

団地内全世帯を対象としたアンケート調査によって、買い物や生活サービスなど生活環境に関する住民のニーズや課題意識を把握する。さらに、団地内を対象に空き家・空き地の分布状況を調査し、25年度既存調査結果と合わせて地域課題を整理する。

(アンケート調査概要)

・対象者 多聞台団地住民全世帯

・配布予定件数 2,100件

・目標回収率 80%

・実施回数 1回

・実施方法 調査票を各戸ポストイングにより配布、郵送により回収

## 6 体制

### (1)ワークショップの実施体制

団地再生計画を策定するためのワークショップについては、団地内の各種地域団体のネットワークとして結成されている多聞台ふれまち協の主催によって開催し、市から民間コンサルタントを派遣し、ワークショップの運営や議論の取りまとめを行う。

### (2)地域再生協議会の結成

総合的な団地再生の推進、計画策定・事業実施に取り組むため、団地内の地域住民団体のネットワーク組織である多聞台ふれまち協のほか、団地内に960戸の賃貸住宅を保有するURや商業施設等を運営する民間事業者、神戸市の関係部局、地元大学(神戸芸術工科大学)が参画する地域再生協議会として「多聞台団地再生協議会」を組織して、市民・事業者・市が一体となって、課題認識や情報の共有、協議・検討を進め、平成26年度中に団地再生計画を策定する。

<p>&lt;多聞台団地再生協議会構成員(案)&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多聞台ふれあいのまちづくり協議会、団地センター商業者、自治組織代表など地域住民(13名)</li> <li>・多聞台小学校校長(1名)</li> <li>・神戸芸術工科大学教員(1名)</li> <li>・都市再生機構西日本支社(1名)</li> <li>・神戸市垂水区社会福祉協議会(1名)</li> <li>・神戸市(住宅都市局、建設局、垂水区役所、数名)</li> <li>・事業予定者(未定)</li> </ul>	
<p>7 事業(調査等)の内容</p>	
<p>7-1 対象事業の内容</p>	<p>コミュニティカルテやアンケート調査等の結果を活用して、以下のとおり地域再生計画としての「多聞台団地再生計画」の策定事業を進める。</p> <p>(1)関係者との個別協議</p> <p>市民・事業者・市が一体となって計画策定を進めるため、団地再生に関わる関係者と市との間で、個別に団地の生活環境につき情報交換するとともに計画策定に関する協議を行う。</p> <p>団地センター機能再編</p> <p>団地中心部の区画は、当初の団地開発計画において「団地センター」として位置付けられ、住民の生活利便施設として南側区画に神戸市の公園と商業店舗群(ショッピングセンター)が配置され、北側にはUR管理事務所、市営集会所、郵便局、交番が配置されている。</p> <p>これらの諸施設は、団地の入居開始時(昭和40年)から立地しており、耐用年数を経過した建物であるため、建替えを検討すべき段階に来ている。</p> <p>一方で、これらの団地センターの建物は、ショッピングセンターは敷地が共有だが、連棟式の建物は区画ごとに個別に所有されていること、北側部分の連棟式の建物においては、UR管理事務所はURが敷地・建物を所有し、その他は市が敷地・建物を所有しているという状態であることから、これまで建替えなどリニューアルに関する検討が行われることがなかった。</p> <p>また、地域住民からは、団地内に有料駐車場がないため、買い物客や団地センターへの来客、各住宅への来客などが一時駐車できる場所がない、という問題点が指摘されている。</p> <p>こうした、現代の生活環境には適していない施設配置が原因となって、特に南側区画のショッピングセンターに関しては、9店の区画のうち現在も営業しているのは5区画のみで、そのうち3店舗の経営者は高齢化し、後継者がいないため、営業を継続する予定がない。</p> <p>また、南側区画の最西端では、平成20年10月にスーパーマーケットが撤退した後、戸建て住宅に建て替えられてから、多聞台団地内には生鮮食料品を販売する店舗がなくなっている。</p> <p>このため、団地センターの施設のリニューアルや生活利便機能の再配置を進めていくための事業化計画をまとめ、団地再生計画に盛り込む予定である。</p> <p>都市再生機構(UR)との協議</p> <p>昭和40年より入居開始したUR多聞台団地(960戸)に関しては、URが平成19年12月に策定・公表した「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」においては、「ストック活用」に分類され、今後も計画的修繕を行って運営を続ける方針とされている。</p> <p>しかしながら、多聞台団地の住宅棟は建築後50年を経過した老朽建物であり、建築物の法定耐用年数(減価償却年数)においては、鉄筋コンクリート造の住宅は47年が耐用年数と定められていること、5階建ての階段室型建物であり、バリアフリーデザインとなっていないこと、若年世帯のライフスタイルにはなじみにくい住戸形態となっていることなど、多世代居住を誘導することが困難な住宅となっている。</p> <p>一方、多聞台団地全体の平成25年11月現在の世帯数2,129世帯のうち、960戸(空家率は概ね1割程度)のUR賃貸住宅は半数近くを占めている。このため、団地再生計画の効果を実現するには、今後、多世代居住を誘導するうえで、UR多聞台団地住宅の活用方を盛り込むことが必須の要素となっている。そこで、URと神戸市との間で、UR賃貸住宅</p>

の今後のリノベーション等のあり方について協議を行う。

#### 市営住宅跡地活用方策検討

団地内には、開発当初より神戸市営住宅(384戸、市営住宅100戸と厚生年金住宅284戸)が立地していたが、入居戸数の減少と建物の老朽化に伴い、神戸市において集約化と建替えを行った結果、従前の敷地のうち18,700㎡(建替え棟東側14,700㎡、西側4,000㎡)が余剰地となったため(現況更地)、跡地処分を予定している。

今回の団地再生事業を進めるうえで、この市営住宅跡地は貴重な種地となるものであり、例えば、多世代居住を促進するために若年世帯向けや高齢者向けの住宅を建設する用地として、あるいは新規にスーパーマーケットなどの商業施設を建設する用地としてなど、団地再生のための事業を展開するために、この跡地を有効に活用することができる。

そのため、今回の団地再生計画のなかで、当該跡地の利用方針を固めていくこととしている。

### (2) コミュニティ活動強化支援

団地再生の効果を継続させ、将来にわたって住民が安心して住み続けることができるまちづくりを実現するためには、団地内居住者が自分たちの生活するまちに対して「わがまち」としての愛着心を持ち、自らの手で住みやすいまちをつくっていくという「住民自治」の精神が根付くことが不可欠である。

一方で、多聞台団地内は、ほとんどで自治会がないか、自治会活動が停滞・休止している現状があるため、計画策定を進める中で、自治会の立ち上げ支援や活動支援を区の業務として進めていく。

なお、平成26年度より、垂水区には若手の民間人材を「コミュニティ活性化アドバイザー」として配置し、区内での自治会活動の実態把握と自治会の立ち上げ支援や活動支援を進めることとしているので、今回の団地再生事業の一環として、同アドバイザーに参画させ、自治会の立ち上げ支援や活動支援を担当することとしている。

あわせて、婦人会や公園委員会といった各種の地域住民の団体が、一定の活動を行っているため、こうした各種地域住民の活動状況を把握し、計画策定を進める中で、団体間の連携が図れるような取組みを進めていく。

以上のような、多角的な取組みを推進していくことによって、「住民自治」のまちづくりを進めていく体制を整えていく。

### (3) 高齢者の生活支援の仕組みづくり

#### 災害時の要援護者への支援の仕組みづくり

神戸市では、平成25年度に条例を制定し、災害時に手助けが必要な方(要援護者)を支援する地域での助け合いの取組みを推進している。多聞台団地においては、多聞台ふれまち協が中心となり各団体と連携して、災害時に要援護者を支援する体制、仕組みを整えようと検討を始めたところである。今後、支援者の募集や要援護者の状況把握、防災訓練などの取組みを進めるとともに、それらを通じて住民同士が顔の見える関係を築いていく。

#### 生活安心創造事業の推進

多聞台団地では、高齢化率は、垂水区全体の26.5%を大きく上回り33.9%となっているが、高齢者の中でも単身、あるいは老々世帯の比率が高まっており、介護保険の適用を受ける状態には至っていません。日常生活の面で様々な支障がある高齢者が、今後増加していくことが予想されることである。

このため、垂水区では、今後小学校区ごとにふれまち協の事業として、介護保険外サービスとなる生活支援の仕組みを構築していくこととしている。

具体的には、単身高齢者や老々世帯の高齢者を対象として、例えば、住宅内や庭の清掃、草刈、電球交換、家財・家具の整理、買い物・通院など、介護保険の適用がない日常生活における支援・介助について、近隣の住民による支援を行う仕組みである。

市内での実態調査の結果によると、こうした介護保険外サービスに対するニーズが高まっていることが明らかにされている。

こうした住民の共助による高齢者生活支援の仕組みづくりについては、平成26年度に厚生労働省の「生活安心創造事業」としての補助を得て実施する予定であり、実際には神戸市(所管:保健福祉局)から垂水区社会福祉協議会に委託して事業が進められるもので

ある。

このため、今回の団地再生計画においては、垂水区社会福祉協議会も団地再生協議会に参画し、今後、多聞台団地での生活支援の仕組みを稼働できるように準備を進め、その成果を計画に盛り込む予定である。

#### 高齢者介護施設の誘致

多聞台団地には、デイサービスの事業所が2か所あるが、それ以外の特別養護老人ホームやケアハウス、有料老人ホーム等の高齢者介護施設は立地していない。

このため、市の保健福祉局と協議しながら、高齢者介護施設を団地内に誘致したいと考えている。

#### (4) ワークショップの開催

今回の団地再生計画の策定に当たっては、幅広く多世代の団地居住者が計画策定の議論に参加することを大前提としている。

それは、将来にわたって住民が安心して住み続けることができるまちづくりを実現するためには、団地内居住者が自らの手で住みやすいまちをつくっていくという「住民自治」の精神が根付くことが不可欠であるためである。

こうした住民との協働による団地再生計画の策定を進めていくため、団地センター機能再編、市営住宅跡地活用方策、高齢者の生活支援の仕組みづくり、若年世帯の住みたい・住み続けたいまちづくり、コミュニティ活動の活性化、等のテーマごとに、幅広く住民が参加するワークショップを開催し、現状と課題についての情報共有や意見集約を行い、住民のコンセンサスを得ながら、計画策定を進める。

このワークショップに関しては、多聞台ふれまち協の主催によって開催し、市から民間コンサルタントを派遣し、ワークショップの運営や議論の取りまとめを行う。また、神戸芸術工科大学の学生にも運営協力について依頼している。

#### <ワークショップ開催概要>

- ・対象者 多聞台ふれまち協(主催)、地域住民・関係者(地域包括支援センター職員等)
- ・住民・関係者参加人数 20~30人程度
- ・回数 2回
- ・会場 多聞台地域福祉センター

#### (5) 多聞台団地再生協議会

総合的な団地再生の推進、計画策定・事業実施に取り組むため、市民・事業者・市が連携して地域再生協議会(名称:多聞台団地再生協議会)を組織する。

上記(1)~(4)の取り組みの成果については、この地域再生協議会にて報告するとともに、参画する関係者間で検討を加えたうえで、計画に盛り込むべき事業をとりまとめていくことを予定している。

協議会の事務局は垂水区役所が担当し、協議会の運営や計画のとりまとめ作業に関しては、民間コンサルタントに委託する。

なお、この協議会は平成26年度当初の段階では、多聞台ふれまち協のほか、UR、神戸市の関係部局、神戸芸術工科大学が参画して発足した後、新規商業施設等の建設・運営を行う民間事業者が決定した段階で、その民間事業者と施設開設資金を融資する金融機関にも、26年度中に参画を求める予定である。(平成26年度に5回程度開催予定。)

#### 【計画期間】

- 平成26年度 多聞台団地再生計画の策定、新規商業施設事業者の決定
- 28年度 新規商業施設の開設
- 30年度 住民の共助による高齢者の生活支援活動の開始

#### (6) その他

団地再生を進めるにあたっては、団地内居住者が主体的、継続的にまちづくりに関わっていくことが求められるが、そのためには、多様な世代の団地住民に、自らの地域をよく知ってもらい関心・愛着を持ってもらうことが不可欠である。そこで、自分たちが住むまちの資源・記憶を共有・継承することを目的として、団地開発の経緯、地域の自然・歴史・文化など

	<p>について記録集を取りまとめ、多聞台の住民に向けた情報発信を行う。</p>
7 2 独自性	<p>「居住者の高齢化等が進む郊外住宅団地における生活環境の維持・向上」という特定政策課題( - 口)をテーマとしている事業は、24 年度に 1 件&lt;( )佐賀県江北町&gt;、25 年度に 3 件&lt;( )北海道江別市、( )千葉県習志野市、( )福岡県飯塚市&gt;がある。</p> <p>これらの各事業についてみると、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 調査対象の地区は、佐賀市郊外の住宅地ではあるが、「住宅・工場などが計画的に集団をなして建っている土地」(広辞苑)という意味での「住宅団地」ではないと見受けられる。また、調査内容は、空き家・空き店舗を活用した住民サービスに主眼を置いている。</li> <li>( ) 調査対象の地区は、新住宅市街地開発法に基づき開発された住宅団地である。JR 駅前に立地し交通利便性が高いこと、団地規模が大きく(計画人口比で多聞台団地の 3.6 倍)一定の公共公益施設が配置されていることなど、生活環境は整っていることから、調査内容として住み替え支援に重点が置かれていることが特徴として挙げられる。</li> <li>( ) 調査対象が市域全体となっており、調査内容は、公共施設の再生計画であり、多聞台団地の計画とは大きく異なっている。</li> <li>( ) 調査対象が市域全体となっているほか、平成 32 年将来予測の市内高齢化率が 32.6%とあるが、現時点ですでに 33.9%とそれを上回っている多聞台団地とは、高齢化の進展に著しい差がある。調査内容は、市内の医療施設を拠点とする市民の健康づくりが主眼であり、多聞台団地の計画とは大きく異なっている。</li> </ul> <p>以上のことから、過去に採択された事業のうち江別市大麻地区以外は、事業の対象地域について、必ずしも「郊外住宅団地」に限定したものではないと思われる。</p> <p>一方、江別市大麻地区に関しては、生活環境面で多聞台団地よりも有利な条件が整っており、特に生活利便施設の空洞化が進展している多聞台団地とは状況が異なっている。</p> <p>今後、全国の大都市周辺の郊外住宅団地における居住者の高齢化等が急速に進む中で、買い物難民化やコミュニティ機能の低下などの課題がさらに顕在化することが予想される現在、本事業は、「居住者の高齢化等が進む郊外住宅団地における生活環境の維持・向上」という特定政策課題に対し、ソフト・ハードの両面から総合的な方策を盛り込むことを目指したものである。</p>
8 評価項目に対する内容	
8-1 国策への寄与	<p>多聞台団地再生計画は、郊外住宅団地における生活環境の維持・向上を目的として実施するものであるが、商業施設の誘致や住宅のリノベーションといったハードの面の改善にとどまらず、高齢社会の中で、地域住民の共助によって高齢者の生活支援の仕組みを構築することも主要な事業として位置付けている。</p> <p>この仕組みは、今後、高齢者の地域包括ケアを推進しようとしている国の施策を具体化するうえで、重要な役割を果たすものと考えており、全国各地域でも活用できるモデルになりうるものと考えている。</p>
8-2 取組の先駆性・モデル性	<p>多聞台団地は、開発面積 45.4ha とコンパクトな郊外住宅団地ではあるが、買い物難民化の課題、著しい少子化・高齢化の進行、コミュニティ機能の低下など、いわゆるオールドタウン化の課題が集中的に顕在化している住宅団地である。</p> <p>今後、大都市周辺の居住者の高齢化等が進む郊外住宅団地においては、多聞台団地と同様の課題が急速に顕在化することが予想されることは言うまでもなく、早急に団地再生事業を実施していくことにより、今後の郊外住宅団地における生活環境の維持・向上のモデル事業となりうるものとする。</p> <p>また、計画策定に当たっては、近隣の神戸芸術工科大学(神戸市西区)の参画を得て、同大学との連携による団地再生事業も検討していく。</p>
8-3 多様な	<p>・ 住民との協働の観点から、多聞台ふれまち協の協力を得て、計画策定を進めていくこととしており、今後のコミュニティ活動の活性化に寄与するものと考えている。</p>

主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年度当初には、地元の NPO からの働きかけにより、団地内の市の公園(多聞台東公園)の維持管理を行う公園管理会が発足する予定であるが、団地内の生活環境の維持・保全においては、こうした NPO との協働により活動強化に努めていく。</li> <li>UR とは、計画策定を進める中で、賃貸住宅のあり方について具体的に協議し、住環境の整備を進めていきたいと考えている。</li> <li>食料品を販売する商業施設や、高齢者介護施設については、民間事業者の事業となるため、事業者との協議を進めていく。</li> <li>高齢者の生活支援の仕組みづくりについては、神戸市の事業である垂水区区内における「生活安心創造事業」の一環として実施しようとするものであるが、同事業に関しては垂水区社会福祉協議会が市(保健福祉局)から受託して実施することを予定している。このため、同協議会と一体となって、仕組みづくりを進めていく。</li> </ul> <p>以上のように、多聞台の団地再生事業は、様々な関係者と連携しながら推進していくこととなる。</p>												
8-4 熟度	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規施設の誘致や団地センターや住宅のリニューアル等においては、市営住宅跡地も活用しながら事業化できるものと考えている。</li> <li>地域再生協議会に関しては、これまでに多聞台ふれまち協、UR、神戸芸術工科大学から参画につき内諾を得て、活動の準備を進めている。</li> <li>特に、多聞台ふれまち協からは、計画策定につき全面的に協力をいただくことになっており、26 年度内には計画が策定できる見込みである。</li> </ul>												
8-5 その他	<p>神戸市においては、昭和 30 年代以降に開発された多聞台団地を含む市内の計画的開発団地(対象 51 団地)について、人口減少や高齢化等のオールドタウン化の課題が顕在化していることから、平成 26 年度から関係部局が連携して「計画的開発団地のリノベーション」に総合的に取り組んでいくこととしているが、多聞台団地再生計画もその一環として、先行的、モデル的に取り組む事業と位置づけている。</p>												
9 活用する規制の特例措置の内容													
<p>現在のところ、明示できるものはないが、今後の計画策定を進めるなかで、規制の特例措置の必要性についても検討したい。</p>													
10 スケジュール													
項目	年月	平成 26 年									27 年		
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3月
(事前調査:市単独実施)		----	-----	->									
関係者との個別協議					—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————>
コミュニティ活動強化支援方策の検討					—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————>
高齢者の生活支援の仕組みづくりの検討					—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————>
ワークショップ							▲		▲				
地域再生協議会				□		□		□		□	□		
計画策定							—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————>
11 事業費(調査費)													
要望国費	5,000 千円												
12 その他													