

2 青山地区・緑が丘地区（兵庫県三木市）

地方創生における住宅団地の再生事例【兵庫県三木市 青山地区・緑が丘地区】

- 昭和45年頃からニュータウン開発が進み、人口が急激に増加。現在は入居時期が早い団地ほど高齢化が進行。
 ○継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
- ・産・官・民・学が連携し再生手法を検討（平成27年）
 - ・市や民間事業者・住民等が一般社団法人を立ち上げ各種市内の取組を支援（平成29年～）
 - ・市と民間事業者による、住み続けられるまちづくりに係る包括連携協定締結（令和2年）
 - ・民間事業者が地域内にコミュニティ拠点を整備（令和3年）
 - ・都市計画の変更・地区計画の決定（令和4年）



（1）三木市の概要

三木市は、兵庫県の南東部に位置し、神戸市、三田市などに隣接しており、山陽自動車道、中国自動車道、舞鶴若狭自動車道などの高速道路網が整備された西日本の自動車交通網の要衝の地にあり、神戸市中心部から1時間圏内にある。

市の人口は、神戸市のベッドタウンとして、昭和45年頃からニュータウン開発が進むとともに、旧市街地においても住宅開発が進み、急激に増加したが、ニュータウンに入居した世代の高齢化が進行するとともに、その子どもである第2世代が進学や就職を機に市外へ転出することによる若年世代の転出超過と出生数の低下が進んだことなどにより、平成9年10月末の88,232人をピークに減少の一途をたどっている。

- 人口：73,485 人
- 世帯数：34,834 世帯
(いずれも令和6年6月30日時点)
- 面積：176.51km²



(2) 青山地区・緑が丘地区の概要

緑が丘地区は、1970 年代に神戸市や大阪市のベッドタウンとして、民間事業者により戸建を中心に開発された住宅団地である。約 3,500 区画が分譲され、1971 年から入居が開始されたが、まちびらきから 50 年あまりが経過し、高齢化の進行と第 2 世代の流出により市内でも高齢化率が高い地区となっている。また、青山地区は、開発された約 2,000 区画に 1985 年から入居が開始され、まちびらきから 40 年近くが経過し、高齢化率も増加傾向にある。このような状況下、両地区ともにまちの再生が急務となっている。

(3) 住宅団地再生の方向性

住宅団地の中でも特に高齢化率の高い緑が丘地区の再生においては、中高年齢者と若い世代の移住を促進するとともに、多世代の交流を促進することによって、高齢者が地域コミュニティ振興の担い手として活躍するなど、生きがいに満ちた多世代が共生する生涯活躍のまちづくりを推進してきた。現在は、今後も進むと予測されている人口減少、高齢化、空き家等の課題解決に向け、青山地区においても、若年世代から高齢者まで多様な人々が住み続けられる仕組みと魅力づくりに取り組んでいるところである。

(4) 住宅団地再生の取組

緑が丘地区においては、高齢者の生きがいづくりの場である「高齢者大学・大学院」との連携や、空き地・空き家などの地域資源を活用するとともに、医療・介護サービスや子育て支援等の充実と、ITを活用したしごと・サービスの提供により、中高年齢者や子育て世代の移住を促進し、いつまでも健康で安心して暮らせる施策を展開してきた。

併せて、住民同士が世代を超えて積極的な交流を図ることで、支え合いとまちの活性化を促進する「多世代共生による生涯活躍のまちづくり」を力強く推進してきた。

このような取組を経て、持続可能な体制づくりの必要性が明らかになったことから、緑が丘、青山地区を対象として令和２年に大和ハウス工業株式会社と「住み続けられるまちづくりの推進に関する包括連携協定」を締結し、多様な世代が住み続けられる仕組みと魅力づくりの構築に向けて連携を図ることとした。具体的な取組としては、官民連携により、それぞれの持つ強みと役割を明確にするとともに、施設整備に係る方針案について庁内協議等を経て住民説明会や地域のまちづくり協議会に説明し、令和４年に都市計画の変更を行い、青山７丁目地区を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、店舗や宿泊施設、事務所の建築を可能とした。一方で、建物の用途や高さ、道路からの景観に配慮が必要となる地区計画を決定し、周辺住環境の影響を考慮している。これまで培ってきたまちの住環境を維持しながら、施設の用途に多様性を加えることで、地域住民が住み続けられるまちづくりが期待される。

（５）地域再生制度の活用可能性

三木市は、緑が丘地区の再生を地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、地域再生法に基づく生涯活躍のまち形成事業の実施地区として、多世代交流促進や移住促進に向けた体制整備、イベントの開催、クラウドワークの環境導入等の事業について、地方創生推進交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第２世代交付金：ソフト事業））を活用しながら事業を進めてきた。

令和２年度に地域再生計画の計画期間が終了し、緑が丘地区でのモデル事業は終了することになったが、現在、青山７丁目団地再耕プロジェクトとして、三木市による公募型プロポーザル交流拠点整備及び運営事業に係る事業者を選定し、公民連携事業を展開していくこととしている。

また、これらの取組は、令和６年９月時点では地域住宅団地再生事業の活用はされていないものの、今後、民間事業者と連携して各取組を推進していく中で、同事業を活用して行っていくことも想定される。