

地域再生計画

1 地域再生計画の申請主体の名称

兵庫県

2 地域再生計画の名称

明舞団地再生計画

3 地域再生の取組を進めようとする期間

平成16年度から約10年間

4 地域再生計画の意義及び目標

(1) 地域再生計画区域の特性

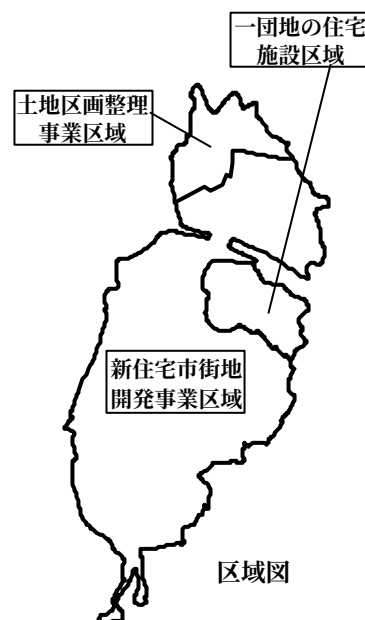
明舞団地は、高度成長期の逼迫した住宅需要に対応するため、兵庫県等が約40年前に開発したニュータウンであり、現在、住民の高齢化や住宅・施設の老朽化が急速かつ一斉に進展しているなか、人口減少等に伴う地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が大きな課題となっている。

① 区域の概要

当該区域は、神戸都心から約15kmに位置し、神戸市垂水区及び明石市にまたがる面積約197haのいわゆるオールドニュータウンの区域であり、昭和39年の入居開始から既に40年が経過している。

《参考：開発手法・開発主体等》

開発手法（開発主体）	開発面積・開発期間
新住宅市街地開発事業 （兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和39～44年度
一団地の住宅施設 （兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和35～39年度
土地区画整理事業 （兵庫県住宅供給公社）	・開発面積：兵庫県住宅供給公社 ・開発期間：昭和45～47年度



② 区域内住宅ストックの状況

当該区域の全住宅ストックのうち、公共賃貸住宅（県営・公団・公社）が6割以上を占め、分譲マンション、戸建住宅等を含め、区域内には1万戸を超える住宅が存し、大

部分の住宅の老朽化が一斉に進行している。このため、一部の県営住宅等において建替事業が実施されるなど、建替・大規模改善等の検討・実施が必要な時期となっている。

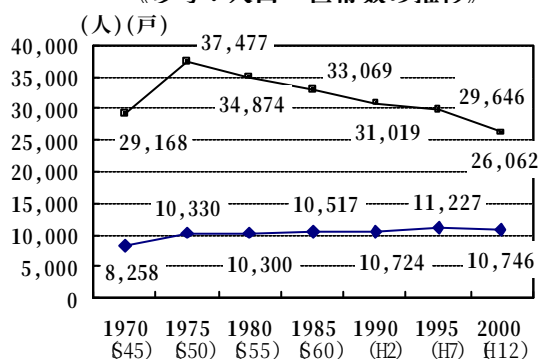
《参考：住宅種別・戸数等》

住 宅 種 別		戸 数 (戸)	備 考
公共賃貸住宅	公 営 住 宅	3,210	兵庫県
	公団賃貸住宅	2,742	都市基盤整備公団
	公社賃貸住宅	188	兵庫県住宅供給公社
	小 計	6,140	
分譲マンション		2,754	兵庫県住宅供給公社が分譲
戸 建 住 宅		1,461	宅地分譲、建売分譲による住宅
そ の 他 の 住 宅		455	県・公社職員住宅ほか
合 計		10,810	

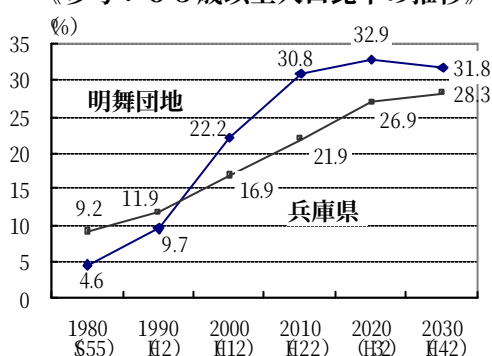
③ 区域内居住者の状況

区域内の人口は1975年の約3万7千人をピークに、第2世代（当初入居世帯の子供世代）の流出による世帯人員の減少等に伴い、2000年時点ではピーク時の7割、約2万6千人となっている。また、高齢人口比率は2000年時点で兵庫県平均を5ポイント以上も上回っており、以降10年間で更に急速な高齢化の進行が見込まれる。

《参考：人口・世帯数の推移》



《参考：65歳以上人口比率の推移》



注：65歳以上人口比率の推移グラフの比率は、2000年までは国勢調査による実績値、2010年以降は推計値である。

(2) 地域再生計画の意義

オールドタウン化が進むニュータウンの典型である明舞団地において、行政、住宅及び施設管理者（兵庫県・都市公団・県住宅供給公社）はもとより、住民団体、NPO、民間企業等の様々な関係主体が積極的に連携、目指すべき目標を共有し、ハードとソフトの両面からニュータウン全体の再生・活性化を図ることにより、新たな居住者ニーズ、ライフスタイルの変化等に対応した魅力と活力のある“新しいふるさとづくり”を進める。もって、ニュータウン再生のモデル的取組を提示するとともに、地域コミュニティの活発化、地域経済の活性化、雇用機会の増大等につながる地域振興を図る。

(3) 地域再生計画の目標

ワークショップの開催等により聴取した明舞団地居住者の意見、課題と地域資源の整理に加えて、社会・経済情勢の動向等と20世紀の都市づくりの反省点を踏まえ、地域再生計画の目標を以下のとおりとする。

① 今後の住まい・まちづくりを先導する再生施策を展開する。

明舞団地と共通課題を有する全国のオールドニュータウンの再生モデルとして、また将来における一般の住宅市街地が直面する課題への先行的な取り組みとして、今後の住まい・まちづくりを先導する再生施策を展開する。

- PFI的手法の活用、民間分譲マンションの導入等、民間ノウハウ、民間資金の積極的な活用
- 若年子育て世帯の導入促進による様々な世代のミックスコミュニティ、住宅地への多機能・多用途導入によるミックスユースの推進
- NPOの育成、高齢者等親族の隣居・近居の促進等、共助による住民主体のマネジメントの推進
- ライフサイクルの変化等に対応した住宅への円滑な住み替えの推進
- 地域活動への積極的な参画、農山村との交流等、高齢者等の新しい暮らし方の提案

② 既存ストック・地域資産を活用した持続的・継続的な再生を進める。

20世紀の都市づくりの反省を踏まえ、全てを一斉に更新するのではなく、明舞団地の街開きから40年間に蓄積された既存ストック・地域資産を有効に活用しながら、修復的な手法を取り入れた持続的・継続的な再生を進める。

- 老朽化する住宅の長寿命化を図り、新しい居住者ニーズに対応する新しい大規模改善手法等の提案
- 公園・緑地・街路樹等の豊かな緑の保全とリニューアルの推進
- 地域住民による住環境保全のためのルールづくり・システムづくりへの支援

③ 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する。

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた自然災害に対する防災性の向上に加え、地域住民の日常的な安全性の向上等を図るなど、安全・安心して暮らせる住まい・まちづくりを推進する。

- 公共賃貸住宅等の建替・大規模改善の実施、戸建住宅の耐震改修支援等による耐震性の向上
- 住宅、センター施設（商業・業務施設等）、道路、公園等のバリアフリー化の推進
- 地域コミュニティの活性化による防災意識の向上及び防犯対策の充実
- NPO、ボランティア、住民組織による独居高齢者等の見守り対策等の推進

5 地域再生計画の実施が地域に及ぼす経済的社会的効果

(1) P F I的手法による県営住宅建替事業等による経済波及効果・雇用創出効果

P F I的手法による県営住宅の建替事業、兵庫県住宅供給公社が所有するセンター施設の建替事業等の実施により、経済波及効果及び雇用創出効果が見込まれる。

① 経済波及効果：約490億円

② 雇用創出効果：約3,200人（うち雇用者は約2,300人）

※・経済波及効果及び雇用創出効果は「平成9年兵庫県産業連関表」を用いて推計
・推計にあたっては、当初需要として以下の予定事業を計上

《参考：当初需要として計上する予定事業》

事業主体・内容	事業規模等	備 考
兵庫県による県営住宅建替事業等	県営住宅638戸、公社賃貸住宅18戸及びサブセンターの一体的建替事業	P F I的手法を活用し、建替により創出する余剰地に民間分譲マンション導入を図る。
兵庫県による県営住宅大規模改善事業	県営住宅530戸等の大規模改善事業	—
公社によるセンター施設建替事業等	商業等施設約14,000㎡、公社賃貸住宅80戸の建替事業等	商業・業務施設はP F I的手法を活用する。

(2) 若年世帯の導入、住民活動への支援等による地域コミュニティの活性化効果

まちづくり協議会等住民団体への活動支援等を行うとともに、新規民間分譲マンションの導入や県営住宅等既存ストックへの若年子育て世帯の入居を促すことにより、地域コミュニティの活性化効果が見込まれる。

(3) N P Oの育成、隣居・近居の促進等による高齢者等の生活向上効果

高齢者生活サービス、子育てサービス等を実施するコミュニティベースのN P O等の育成、高齢者等の親族の隣居・近居の促進等、ニュータウン住民の共助による生活支援の仕組みづくりを推進することにより、高齢者等の生活向上効果が見込まれる。

(4) バリアフリー化の促進、耐震性の向上等による安全性向上効果

住宅、商業・業務施設、道路、公園等ニュータウン全体を対象としたバリアフリー化の促進、公共賃貸住宅の建替や戸建住宅の耐震改修支援による耐震性の向上等を図ることにより、地域住民の生活安全性の向上効果が見込まれる。

(5) 新しい高齢者居住のあり方等の提案による生き甲斐創出効果

まちづくりやボランティア等地域活動の場の提供、体験農業等の機会の提供、農山村地域への住み替えや滞在型居住の情報提供等を実施することにより、アクティブシニアと呼ばれる前期高齢者等の生き甲斐創出効果が見込まれる。

6 講じようとする支援措置の番号及び名称

- (1) 11202 (公営住宅における目的外使用承認の柔軟化)
- (2) 212015 (「地域再生支援チーム」の設置)
- (3) 212026 (駅・まちバリアフリー関連の情報の提供)
- (4) 230004 (都市と農山漁村の共生・対流に関する施策の連携強化)

7 構造改革特区の規制の特例措置により実施する取組その他の関連する事業

明舞団地全体の再生・活性化を円滑に進めるため、上記支援措置を受けて実施する取組に併せて以下の事業を実施する。

(1) 計画策定事業調整等

平成16年度に国土交通省住宅局所管の補助制度である住宅市街地総合整備事業の整備計画を策定し、再生事業に係る国庫補助導入に向けての条件整備を行う。また、県・市・都市公団・県住宅公社等関係機関の事業調整・情報交換の場として「明舞団地再生協議会」を継続的に運営していく。

(2) 分譲マンションの再生支援

老朽化が進む分譲マンションの再生を図るため、明舞団地内の管理組合のネットワーク化への支援等に併せて、管理組合等が行う適正管理・建替の検討に対し、兵庫県の外郭組織である「ひょうご住まいサポートセンター」からマンション管理士等の専門家を派遣する。また、建替によらない再生手法（大規模改善等）の検討を進めるため「集合住宅再生アイデアコンペ」を実施する。

(3) 戸建住宅地の再生支援

戸建住宅地の環境保全・適正管理の誘導等を図るため、住民組織に対して、兵庫県の外郭組織である「ひょうごまちづくりセンター」からコンサルタント等の専門家を派遣するとともに、耐震改修工事やバリアフリー化工事への助成を行う。また、資産を活用した住み替えシステムの検討を行い、高齢者の適正な住み替えの促進を図る。

(4) 住民・NPO等との協働

明舞団地の街開きから40周年を迎える平成16年度に、住民等との協働でシンポジウム等の記念事業を実施するとともに、団地内の空店舗に高齢者生活サービス提供等を行うNPOを誘致、その活動を支援する。それらを契機として、まちづくり協議会等の住民組織やコミュニティベースのNPO等の育成を図る。

8 その他の地域再生計画の実施に関し地方公共団体が必要と認める事項

なし

別紙 支援措置を受けて実施し又はその実施を促進しようとする取組の内容、支援措置を受けようとする者及び支援措置を講じようとする日

別 紙（１）

1 支援措置の番号及び名称

（番 号） 1 1 2 0 2

（名 称） 公営住宅における目的外使用承認の柔軟化

2 当該支援措置を受けようとする者

兵 庫 県

3 当該支援措置を受けて実施し、又は実施を促進しようとする取組の内容

（１）公営住宅を住宅用途として目的外使用する理由及びその概要

地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が進む明舞団地において、ミックスコミュニティの推進、高齢者等への生活支援の充実、集合住宅建替事業の推進等を目的とした公営住宅の目的外使用を行うことにより、ニュータウン全体の活性化と円滑な再生を推進する。

① ミックスコミュニティ推進等に資する若年世帯等住宅としての使用

ミックスコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、下記の要件に該当する世帯の住宅として使用する。

- 夫婦の満年齢合計が80歳未満で子供を有する世帯であること
- 使用する世帯の収入分位は、特定優良賃貸住宅入居基準と同等であること

② 高齢者等生活支援の充実に資する住宅としての使用

親族の隣居・近居による高齢者等の生活支援の充実にを図ることを目的として、下記の要件に該当する世帯の住宅として使用する。

- 明舞団地内に生活支援が必要もしくは必要となることが見込まれる高齢者・障害者の親を有する世帯（単身世帯可とする）であること
- 使用する世帯の収入分位は、特定優良賃貸住宅入居基準と同等であること

③ 円滑な再生事業の推進に資する一時的な仮住宅としての使用

ニュータウン全体の円滑な再生を進めるために必要となる仮住宅の確保を目的として、下記要件に該当する世帯の住宅として使用する。

- 明舞団地内の公団賃貸住宅、公社賃貸住宅、分譲マンションに居住する世帯で、当該住宅の建替・大規模改善等の工事に際して工事期間中の仮移転が必要となる世帯であること

(2) 目的外使用する団地の状況

① 目的外使用する団地の状況、所在地、戸数、補助金交付年度及び募集状況

団地名	所在地	戸数	補助金 交付年度	募集状況
西舞子鉄筋	神戸市	合計 3,210 戸の うち、50 戸※ ¹ を上限として 使用。	S38～S40	常時募集※ ²
明石舞子鉄筋	神戸市・明石市		S41	
明石舞子北鉄筋	神戸市・明石市		S44～S46	
明石舞子高層	神戸市		S50	
神陵台鉄筋	神戸市		S58	
南多聞台第 1 鉄筋	神戸市		S62	
南多聞台第 2 鉄筋	神戸市		H 元	
南多聞台第 3 鉄筋	神戸市		H3	
西舞子テラス	神戸市		S38～S41	
明石舞子南鉄筋	明石市		S43	
明石舞子テラス	明石市		S42	

※¹ 戸数は、経常的な空家戸数の約半数程度(約 100 戸)を使用する。

※² 明舞団地では経常的に空家(約 100 戸)があるため、2 カ月毎の常時募集を実施している。

② 目的外使用する期間

目的外使用する期間は 1 年とする。

ただし、公営住宅のストックの状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で目的外使用に係る期間を更新する。

(3) 事業主体における過去 3 年の応募倍率及び空家戸数

① 兵庫県における過去 3 年の応募状況

年度	募集戸数		応募件数		応募倍率※ ¹	
	春	秋	春	秋	春	秋
平成 13 年度	1,082	1,071	7,815	6,220	7.2	5.8
平成 14 年度	820	890	5,836	6,482	7.1	7.3
平成 15 年度	882	650	7,238	6,782	8.2	10.4

※¹ 応募倍率は、明舞団地等の常時募集を行っている団地を除いた倍率である。

② 兵庫県における過去３年の空家状況

年度	空家戸数※ ¹	
	春	秋
平成１３年度	２，５０９	１，９５５
平成１４年度	１，４６６	１，４１９
平成１５年度	１，７４６	１，７１５

※１ 空家戸数には政策空家を除いている。

（４）目的外使用の使用料等の条件

使用目的に応じて、近傍同種の住宅の家賃の範囲内で使用料を決定する。

（５）入居者に対する主な使用条件

使用条件は、公営住宅の本来入居者と同等とする。主なものは、次のとおりである。

- ・ 申込書に記載された全ての者が入居すること（転貸不可）
- ・ 敷金、共益費等の必要となる経費を負担すること
- ・ その他、犬、猫、鳥などの動物の飼育はしないこと ほか

明石舞子北鉄筋

明石舞子鉄筋

明石舞子南鉄筋

明石舞子テラス

明石舞子高層

西舞子テラス

西舞子鉄筋

南多聞台第2鉄筋

西舞子鉄筋

西舞子テラス

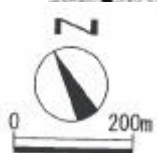
南多聞台第1鉄筋

南多聞台第3鉄筋

明石舞子鉄筋

凡 例

- 集合住宅（中層）
- 集合住宅（高層）
- テラスハウス
- 戸建住宅
- センター施設
- 教育・保育施設
- 福祉施設等
- 公園・緑地
- その他
- 都市計画道路



別 紙（２）

1 支援措置の番号及び名称

（番 号） 2 1 2 0 1 5

（名 称）「地域再生支援チーム」の設置

2 当該支援措置を受けようとする者

兵 庫 県

3 当該支援措置を受けて実施し、又は実施を促進しようとする取組の内容

- ニュータウン再生は、住民の生活全般を対象とした総合施策であり、住宅・まちづくり部局に限らず、福祉関連・商工関連部局等との連携、地元経済界との連携を図りながら、多様な施策展開を進める必要がある。
- 戸建住宅等の資産を活用した高齢者の住み替えの仕組みづくり、まちづくりと連携したNPO等のコミュニティビジネスの展開方策等、広範な分野にわたる課題解決が必要な検討事項について、必要に応じ「地域再生支援チーム」を活用する。

別 紙（３）

1 支援措置の番号及び名称

（番 号） ２１２０２６

（名 称） 駅・まちバリアフリー関連の情報の提供

2 当該支援措置を受けようとする者

住宅・施設管理者（兵庫県・都市基盤整備公団・兵庫県住宅供給公社）、地方公共団体、
地域住民 等

3 当該支援措置を受けて実施し、又は実施を促進しようとする取組の内容

- 明舞団地は、開発から４０年が経過し、住宅・施設の一斉老朽化、住民の一斉高齢化が進行しているなか、住宅、センター施設、公共施設等のバリアフリー化の推進が大きな課題となっている。
- 兵庫県では、ワークショップの開催等を通じて、地域住民とバリアフリー問題等についての共通認識を深めてきており、また、平成１５年度には、地域住民団体により自発的に『『くらしの安全・安心・コミュニティー』マップ』が作成され、詳細なバリアフリー等の点検が行われたところである。
- 今後とも、ニュータウン再生・更新を進めていくなかで、バリアフリー関連の適切な情報提供のもとに、ニュータウン全体を対象として、地域住民との協働によるバリアフリー化の検討とその着実な実施を進めることとする。

別紙（４）

1 支援措置の番号及び名称

（番 号）２３０００４

（名 称）都市と農山漁村の共生・対流に関する施策の連携強化

2 当該支援措置を受けようとする者

兵庫県、NPO法人、ひょうご住まいサポートセンター 等

3 当該支援措置を受けて実施し、又は実施を促進しようとする取組の内容

- 兵庫県では、平成１５年度に明舞団地のセンター地区の空店舗に、ニュータウンの活性化に資する３団体のNPO活動を誘致したところであり、このNPO法人により、既に、ニュータウンと農村の共生・対流に資する下記の事業が展開されているところである。
- これらNPO法人への活動支援等を通じて、更にニュータウンと農村等の共生・対流を促すとともに、その活動に参画するニュータウンの高齢者等の生き甲斐づくりを推進する。

《参考：明舞団地内のNPO法人による既実施事業》

- ・ 農村における有機・無農薬野菜の栽培、ニュータウン内での野菜販売、食事・宅配サービスの提供事業（NPO法人ひょうご農業クラブ）
- ・ 近郊農地における体験農業機会の提供等を通じた都市と農村の交流事業（NPO法人福祉支援センターアグリネット）

- また、兵庫県の外郭団体である「ひょうご住まいサポートセンター」においては、都市住民を対象として「田舎暮らし住宅・宅地」の情報提供を実施しているところであり、今後、明舞団地住民等に更に充実した情報を提供することにより、農山村等への住み替え、滞在型居住、週末居住等の様々なニーズに対応していく。