

地域再生計画

1 地域再生計画の名称

明舞団地再生計画

2 地域再生計画の作成主体の名称

兵庫県

3 地域再生計画の区域

神戸市の区域の一部（垂水区 狩口台地区、南多聞台地区及び神陵台地区）
及び明石市の区域の一部（松が丘地区）

4 地域再生計画の目標

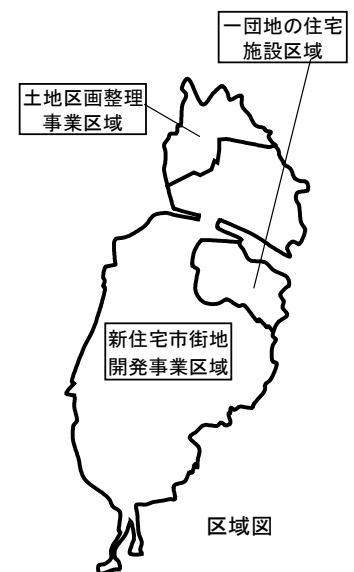
4-1 地域の現状

① 区域の概要

当該区域は、神戸都心から約1.5km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50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

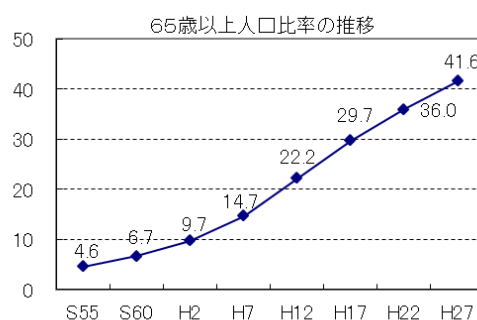
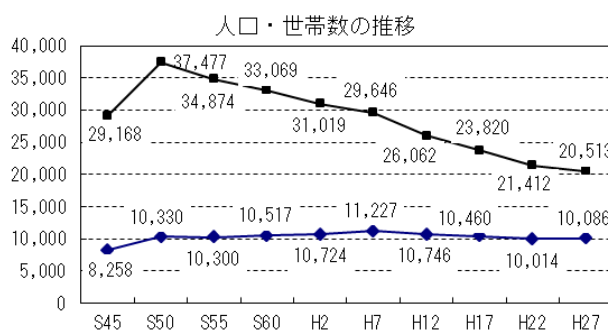
当該区域の全住宅ストックのうち、公共賃貸住宅（県営・機構・公社）が5割以上を占め、分譲マンション、戸建住宅等を含め、区域内には1万戸を超える住宅が存し、大部分の住宅の老朽化が一斉に進行している。このため、一部の県営住宅等において建替事業が実施されるなど、建替・大規模改善等の検討・実施が必要な時期となっている。

《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	2,976	兵庫県
	機構賃貸住宅	2,742	都市再生機構
	公社賃貸住宅	190	兵庫県住宅供給公社
	小計	5,908	
分譲マンション		2,856	兵庫県住宅供給公社等が分譲
戸建住宅		1,913	宅地分譲、建売分譲による住宅
その他の住宅		542	県・公社職員住宅ほか
合計		11,219	

③ 区域内居住者の状況

区域内の人口は昭和50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、平成27年時点ではピーク時の約6割、約2万5百人となっている。また、65歳人口比率は平成27年時点で県平均（約27.1%）を約14ポイント上回っており、更に急速な高齢化の進行が見込まれる。



4-2 地域の課題

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50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。

そのため、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・都市再生機構・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。

4-3 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50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再生手法等の提案
- 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

4-4 目標値

定量的な目標値として、次の3点を設定する。

① **NPO・地域団体等による高齢者見守り件数**

平成19年度 60件/日 → 平成23年度 155件/日 → 平成28年度 200件/日 → 平成35年度 250件/日

② **公営住宅の目的外使用による入居戸数及び子育て・新婚世帯の入居戸数**

平成19年度 9件 → 平成23年度 50件 → 平成28年度 75件 → 平成35年度 85件

③ **公共賃貸住宅のバリアフリー化率**

平成19年度 11% → 平成23年度 45% → 平成28年度 50% → 平成35年度 74%

5 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

オールドニュータウン化が急速に進む明舞団地を、画一的な団地から人と自然が循環する街へ再生するため、次の4つのコンセプトに基づき、住民、NPO、民間企業、行政、住宅及び施設管理者などの多様な主体が再生の主役となり、密接に連携して、様々な取り組みを推進する。

① **地域の特性に応じた機能の配置**

街開きからこれまでの間に培われてきた地域資産や既存機能と相互に連携し、住民ニーズに対応した新たな機能を導入する。

② **緑のネットワークの再構築**

今後積極的に導入する屋上緑化やグラスパーキングによる緑豊かな敷地と、団地内に点在する公園・オープンスペースを有機的につなげ、歩いて楽しい、緑の交流ネットワークを形成する。

③ 交流と連携機能の強化

高齢者と若者や子ども、新旧の住民、団地と周辺地域など、様々な交流や連携による住民が主体となったまちづくりを推進する。

④ ヒューマンスケールのまちづくり

街区のコンパクト化、多様な住宅やにぎわい施設などの混在、魅力ある景観の誘導などにより、画一的な団地から多様な個性を持つ街へ再生する。

5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

■ 公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（A1202）

<住宅用途としての使用>

（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13歳未満の子供（中学校就学前）を有する世帯、若しくは夫婦の満年齢合計が80歳未満で婚姻成立後2年以内の夫婦世帯であること。
- ・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資す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

④ 地域活力の向上に資する学生向け住宅としての使用

ミックスト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者の住宅として使用する。

- ・明舞団地近隣に存する大学に通学するもので、明舞団地の活性化に資する研究または活動を行う意志のある者が一名または数名で居住するものであること。

(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	当該団地における 最近の募集倍率		
				H26	H27	H28
明石松が丘	明石市	合計	H28	6.0	5.0	18.5
明石舞子北鉄筋	神戸市・明石市	2,923 戸 のうち、 45 戸 ^{※1} を上限と して使 用。	S44～S46	1.36	1.6	— ^{※2}
明石舞子高層	神戸市		S50	1.2	1.93	2.33
神陵台鉄筋	神戸市		S58	0.0	0.0	0.14
南多聞台第1鉄筋	神戸市		S62	0.0	0.6	0.25
南多聞台第2鉄筋	神戸市		H元	1.4	0.5	1.15
南多聞台第3鉄筋	神戸市		H3	1.75	1.0	1.67
南多聞台第4鉄筋	神戸市		H14～16	10.33	5.5	2.67
南多聞台第5鉄筋	神戸市		H14	4.5	0.0	2.0
南多聞台第6鉄筋	神戸市		H15～19	11.0	5.38	4.25
南多聞台第7鉄筋	神戸市		H18	4.33	5.25	3.67
明石舞子南鉄筋	明石市		S43	4.58	— ^{※2}	— ^{※2}

目的外使用については、上記団地のうち、建替事業に伴い入居募集を停止している団地（明石舞子北鉄筋、明石舞子南鉄筋）並びに過去3年間の応募倍率が1未満の団地を対象とする。

※1 戸数は、経常的な空家戸数の約半数程度（約45戸）を使用する。

※2 建替事業に伴い入居募集を停止

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
平成26年度	1,695	13,893	8.20
平成27年度	1,897	10,814	5.70
平成28年度	2,110	8,985	4.26

② 兵庫県における過去3年の空家状況

年度	空家戸数 ^{※1}
平成26年度	3,849
平成27年度	4,044
平成28年度	3,981

※1 政策空家を除いた各年度末の状況である。

(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

<住宅用途以外としての使用>

(1) 公営住宅を住宅用途以外として目的外使用する理由及びその概要

高齢化の進展・人口減少に伴う、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、日常の生活圏を核としたコミュニティ活動の活発化、高齢者生活サービスや子育てサービス等の導入による生活支援の充実のため、公営住宅の目的外使用(住宅用途以外)を行い、ニュータウン全体の活性化と円滑な再生を推進する。

なお、目的外使用する施設では、当該県営住宅団地のみならず、その周辺地域を対象とした下記の活動を行うものとする。

① 住民団体等が運営するコミュニティ拠点として住宅を使用

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住民団体のコミュニティ拠点として使用する。

- ・地域コミュニティの活性化の活動として、地域の団らんの場、住民団体の運営による各種講習会、世代間の交流等の提供を経常的に実施すること

② NPO等が運営する高齢者生活サービス提供の拠点として住宅を使用

高齢者等の生活支援等の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当するNPO等の活動拠点として使用する。

- ・高齢者生活サービスのための活動として、ミニデイサービス、ふれあい喫茶などを経常的に運営すること高齢者の見守り活動の拠点として

③ NPO等が運営する子育てサービス提供の拠点として住宅を使用

子育てサービス提供等の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当するNPO等の活動拠点として使用する。

- ・子育てサークル・子育て相談等のサービス提供を経常的に実施すること

【①から③の用途に充てる建物がない現状について】

○ 県営住宅を対象として

これらの用途に充てる施設として、県営住宅の集会所が挙げられるが、集会所は、県営住宅居住者による自治会活動や県営住宅維持管理活動等を行う場となっており、使用目的・使用主体が限定されている。

なお、①から③に示したコミュニティ拠点などとするような活動は、当該県営住宅のみならず、戸建住宅・分譲マンション・都市機構住宅の周辺地域の居住者を対象とした活動となるため、集会所での対応はきわめて困難である。

このほか、具体には次のとおり継続した活動を行うことが困難となる。

- ・継続した活動を実施するためには、備品等を常時備える必要があるが、そのために、県営住宅の集会所を長期に占有することはできない。
- ・活動拠点の管理責任を明確にするため、集会所とは区分しておく必要が

ある。

- ・コミュニティ拠点としての活動など、活発・柔軟な活動を実施するためには、時間・場所とも自由に使える拠点が必要である。また、県営住宅自治会活動も同様である。

○ 民間施設を対象として

現在、明舞団地を含む周辺地区において、①～③の目的で経常的に活用されている民間施設は存在していない。

また、県営住宅以外の近隣の民間住宅等の施設として、民間分譲マンション・都市再生機構住宅に付属する集会所がわずかにあるが、県営住宅と同様に、当該住宅居住者の自治会活動に使用されており、利用困難である。この他の民間の施設として、代替機能を有するスペースは、明舞団地内にはない。

(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) 目的外使用する団地名等

目的外使用する団地名等は次のとおり。

団地名	所在地	建設年度	団地総戸数	目的外使用戸数	補助金交付年度	当該団地に係る最近の応募倍率
明石舞子北鉄筋	神戸市	S44～S45	950戸	1戸	S44～S45	H26：2.3倍 H27：1.6倍
明石舞子南鉄筋	明石市	S43	410戸	1戸	S43	H28：—※1

※1 建替事業に伴い入居募集を停止

(4) 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
平成26年度	1,695	13,893	8.20
平成27年度	1,897	10,814	5.70
平成28年度	2,110	8,985	4.26

② 兵庫県における過去3年の空家状況

年度	空家戸数 ^{※1}
平成26年度	3,849
平成27年度	4,044
平成28年度	3,981

※1 政策空家を除いた各年度末の状況である。

(5) 目的外使用の使用料等の条件

明舞団地を含む周辺地区においては、今回の申請における活用目的（高齢者、子育てサービス提供の拠点等）と同種の施設は存在しないため、目的外使用の使用料等の条件の設定については次のとおりとする。

現在、団地内に存在する各施設（電気屋、八百屋など）の使用料は、立地条件に応じた1㎡あたりの基準単価に基づいて決定されている。

目的外使用の使用料の設定にあたっては、この考え方に倣い、使用予定の公営住宅と類似の立地条件を有する団地内のサブセンターにおける施設の単価を参考に、1㎡あたり1,300円の範囲内で使用目的に応じて決定することとする。

(6) 目的外使用者に対する主な目的外の条件

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者が使用すること（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

(7) 目的外使用する団地の入居者の要望等をふまえたものであることを示す書類

団地自治会と協議し、自治会よりコミュニティ拠点等が必要である旨の意向を伺うとともに、空住戸をそのために使用することについて同意を得ている。(平成16年度旧プログラム認定時に同意を得、2カ所については現在使用中)

5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

(1) 地域再生に資するNPO等の活動支援

明舞団地においては、これまでコミュニティ再生への取り組みとして、平成15年度にはセンター地区等の空き店舗にまちづくり活動や生活サービス提供事業を実施するNPO等の活動誘致、平成16年度には住民の交流拠点となる「明舞まちづくり広場」の開設、平成18年度には県営住宅の空き住戸においてコミュニティ活動や高齢者生活サービス事業を実施する地域団体等の誘致を行ってきた。

また、センター地区の建替に伴い、新たな交流拠点として平成28年度に「明舞まちづくり交流拠点」を整備し、新たな運営主体の公募を行った。

これらの取り組みを通して、NPOひまわり会、明舞サポーター会議、EEいいまちづくりの会、松が丘3丁目ボランティアグループなどの団体が地域に根付き、活動を続けている。

これらの活動を「明舞まちづくり交流拠点」を拠点としてネットワーク化するとともに、今後も増加が見込まれる高齢者の暮らし向上のため、住宅とまちのバリアフリー化を進めるとともに、移動や買い物などの生活の利便性向上に取り組む。

さらに、ボランティア、NPO等が行っている生活支援サービス等を継続的に実施するためのエリアマネジメントの構築を目指す。

(2) リーディングプロジェクト（中央センター・県営住宅再生）の推進

県・公社が所有する区域をリーディングエリアと位置づけ、そこに立地する中央センター商業施設及び県営住宅の再生を推進する。

・中央センター地区の再生においては、民間のノウハウ、民間資金を

適切に導入し、商業機能中心から交流機能を重視した施設へ整備する。

- ・ 県営住宅の再生においては、高齢者支援施設、子育て支援施設等、地域の特性に応じた新たな機能を導入する。
- ・ リーディングエリアを中心に施設のバリアフリー化、屋上緑化やグラスパーキングによる緑化を推進する。

(3) 分譲マンション・戸建住宅地の再生支援

人口減少と高齢化が進行する明舞団地において、高齢者の住み替えと若年世帯等の円滑な入居を促進するため、明舞団地内の事業者等のネットワークを形成し、これを活用した住み替えシステムの構築について検討を行うとともに、団地外からの住み替えを促すため、戸建、分譲マンション等のリノベーション事業を実施する。

また、老朽化が進む分譲マンションの再生を図るため、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とともに、郊外型・団地型マンションの再生方策について検討する。

(4) 団地再生をマネジメントする仕組みの構築

明舞団地の再生は、行政、住宅及び施設管理者（兵庫県・都市再生機構・住宅供給公社）、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しつつ個々の取り組みを進めているが、これら関係機関が一堂に会し明舞団地の再生に向け連携・情報共有する場として「明舞まちづくり委員会」を平成21年度に設立した。

今後、同委員会が団地再生をマネジメントする組織となるよう、同委員会内に各専門部会等を設置することにより、よりきめ細かな団地再生に向け連携を強化する。

(5) 近隣大学と連携した団地再生の推進

高齢者と若者など多世代の共生や、団地の再生・活性化に向けた調査研究の推進を目的とし、明舞センターの空店舗を活用し、兵庫県立大学経済学部の団地内研究拠点となる「明舞まちなかラボ」を平成21年1月に開設した。平成28年度には、センター地区の建替に伴い、同ラボを「明舞まちづくり交流拠点」内に移転し、あわせて神戸学院大学も拠点の活用に参加。

今後はこの拠点を活用し、高齢者福祉や地域経済、住環境改善等団地再生に向けた多分野での調査研究を促進するとともに、団地内へ大学生の居住を促し、多世代が共生し持続可能なまちへの再生を目指す。

6 計画期間

地域再生計画認定の日から平成35年3月31日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

各年度が終了した時点で、目標値の達成状況进行评估し、改善すべき事項の検討を行う。