

ふるさと 団地再生 の手引き



概要版



もくじ

川西市のふるさと団地について	1
この手引きのねらい	2
団地再生の進め方	3
3つのモデルプロジェクト	6

川西市のふるさと団地について

高度経済成長期に、わが国では大都市圏への人口集中対応策として、郊外団地、いわゆるニュータウンが開発されてきました。

本市でも、昭和 40 年代から山肌を切り開いた大規模開発などが行われ、人口が急増し、このことが住宅都市・川西市の繁栄を支えてきました。

本市ではこれらの団地を「ふるさと団地」と呼んでいます。市内に 10 団地あり、川西市の総人口の約 4 割を占めています。

ふるさと団地には、分譲開始から 40 年を経過したものもあります。こうした団地では、当初入居した世帯の高齢化が進み、空き家やが増加しています。

また、団地には、足腰が弱って日常の買い物や生活に不便をきたす高齢者、現役世代との交流が少なくコミュニティづくりに悩む自治会、団地にちょっと立ち寄れる場所がなく不便を感じている子育て世帯など、様々な課題を抱えている人達がいいます。

そのため、ふるさと団地では、これまでの団地の良いところを継承しながら、現在の住民のニーズに合わせて、少しずつ、住みよく、変えていくべき時期（団地再生すべき時期）にきています。

ふるさと団地一覧表

	団地名	住居表示	開発面積 (ha)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	分譲開始	年少人口比率	高齢化率
1	多田グリーンハイツ	緑台・向陽台・水明台	230.0	14,428	6,219	昭和 42 年	9.8%	40.3%
2	大和団地	大和西・大和東	172.8	11,141	4,754	昭和 43 年	10.4%	40.1%
3	清和台	清和台西・清和台東	172.3	13,052	5,210	昭和 45 年	14.1%	30.5%
4	鶯の森（鶯台）	鶯台	20.2	1,823	750	昭和 47 年	15.5%	35.1%
5	萩原台	萩原台西・萩原台東	49.0	3,710	1,527	昭和 47 年	10.8%	39.3%
6	川西藤ヶ丘ニュータウン（湯山台）	湯山台	42.0	3,132	1,353	昭和 48 年	10.0%	42.1%
7	鶯が丘	鶯が丘	12.8	941	391	昭和 56 年	10.8%	36.1%
8	日生ニュータウン	美山台・丸山台	115.6	8,328	3,065	昭和 60 年	17.0%	20.5%
9	鷹尾山けやき坂	けやき坂	131.1	6,703	2,424	昭和 59 年	20.3%	17.0%
10	北雲雀丘（南野坂）	南野坂（一部地域除く）	22.8	2,017	616	平成 2 年	25.9%	9.5%
		合計	968.6	65,275	26,309			

世帯数・人口は、町別人口集計表の町名（住居表示）から算出

川西市全体	人口	160,733
	世帯数	68,305
	年少人口比率	13.3%
	高齢化率	28.2%

（平成 26 年 3 月末時点）

この手引きのねらい

川西市では、地域住民をはじめ「ふるさと団地」に関わる方が、団地を良くしていく取組みを行うための指南書として、「ふるさと団地再生の手引き」を作成しました。

手引きは、「**手引き編**」と「**モデルプロジェクト編**」の2つを用意しています。この概要版では、その内容をごく簡単にご紹介します。



手引き編

地域住民をはじめ「ふるさと団地」に関わりを持ち、団地再生に取組む意欲を持つ方向けに、取組みのポイントをまとめたものです。

【 構成 】

1 団地の「いま」を知ろう

- ・ 団地の現状やニーズなどで知っておくべきことと、その調べ方
- ・ 団地が抱える問題や取組み課題をみんなで共有する方法

2 何に取組むかを決めよう

- ・ 課題別の取組み内容と先進的事例

3 持続的・自立的な取組みに向けて

- ・ 取組みの組織づくりのポイントと組織例
- ・ 取組み拠点や原資を確保する方法
- ・ 取組みに向けて留意すること



モデルプロジェクト編（分冊）

川西市では、大和団地、多田グリーンハイツ、清和台の3団地をモデル団地と位置づけ、先行的に団地再生の取組みを行ってきました。

モデルプロジェクト編はその成果をノウハウ集としてまとめたものです。

【 構成 】

- 1 大和団地 地域の空きスペースを使った居場所づくり「ニコニコプロジェクト」
- 2 多田グリーンハイツ 高齢者のお出かけ支援「お出かけ支援プロジェクト」
- 3 清和台 多世代交流のきっかけづくり「地域みんなで防犯パトロールプロジェクト」

詳しい内容は「**手引き編**」、**「モデルプロジェクト編」**をぜひご覧ください。

団地再生の進め方（手引き編）

基本的な進め方は、次の3つがポイントになります。

団地の「いま」を知り、知ったこと、整理したことを
地域みんなで共有する

何に取り組むかを考える、決める

取組みを持続的・自立的なものにするため考える



団地の「いま」を知り、知ったこと、整理したことを
地域みんなで共有する

どんなことを知っておくべきか

- ・人口や世帯数、家族構成、高齢化率などの**基本情報**
- ・空き家・空き地の状況、商店施設、空きテナントなど**住宅・施設の状況**
- ・自治会への加入状況や地域活動など**コミュニティの状況**
- ・団地の魅力・よいところ、困っていること・問題点など**団地の強みと弱み**

団地の「いま」の調べ方

統計情報などパソコン等を活用したデータ調査

例：人口、高齢化率

現地で手分けして目で見確認する実地調査

例：空き家数、空き地数

住民の団地への思いや課題を把握するアンケート

例：団地の良いところ、問題点

地域活動の実態や細かなニーズを把握するヒアリング

例：地域活動の状況



調べたことを共有する方法

地域での話合い

- ・ コアメンバーで合意形成を図る時に効果的

ワークショップ

- ・ 参加者を増やしたい時、取組む場所でやると効果的

シンポジウム

- ・ 住民全体に広く情報発信するのに効果的



何に取組むかを考える、決める

代表的な取組み

気軽にお喋りや活動ができるみんなの居場所をつくる 【居場所づくり】

坂道の多いまち等で高齢者の生活を助ける 【移動支援・買い物支援】

子どもや子育てママが暮らしやすい団地をつくる 【子育て支援】

多世代が参加して、防犯・防災体制を強化する 【防犯・防災】

空き家を活用し、若い世代などを呼び込む 【空き家活用・流通促進】

取組みの流れや参考事例を「**手引き編**」に掲載しています。



取組みを持続的・自立的なものにするため考える

考える人・取組む人を集めよう

ポイント1：やりたい人が取組もう

やりたい人が取組みやすい環境を整えてあげることが大切

ポイント2：役割分担をはっきりさせよう（検討、決定、実働する人）

押し付け合いでなく、協力しあう、楽しむことを心がけましょう

ポイント3：色々な人を巻き込み、風通しをよくしておこう

情報をオープンにして色々なアイデアを取り入れると進みやすくなります

活動拠点・場所を確保しよう

ポイント1：お金のあまりかからない場所を探そう

協力してくれるオーナーを探すのは有効な方法

ポイント2：できるだけオープンにしよう

庭や軒先なども使い皆に知ってもらいましょう

ポイント3：集積すること、分散することを考えてみよう

1箇所で行るか複数箇所かは良く考えましょう



店舗2階の空きスペースを活用した大和団地の「ニコかふえ」

活動資金を調達しよう

ポイント1：お金のかかる初動期は、補助金と寄付を探してみよう

必要な備品は広報紙を使った寄付の呼びかけが有効

ポイント2：ランニングコストを捻出しよう

光熱費などは受益者負担などで費用捻出の方法を考えることが必要

ポイント3：お金を稼ぐことも考えよう

フリマやバザー、イベントなどで収入を得ることもひとつの方法

進めていく上で注意すること

ポイント1：法律に抵触しないか気をつけよう

活動を行う前に、市役所や専門家に相談してみることがオススメ

ポイント2：迷惑がかかる人がいないか気をつけよう

騒音などの迷惑や、地域の商売の妨げにならないか確認しましょう

ポイント3：地域の中での不公平感をなくそう

取組み課題の優先順位付けの整理や、定期的な住民の声の拾いあげが大切

活動の輪を広げるために

ポイント1：定期的に発信しよう

取組みを応援する“ファン”づくりが大切

ポイント2：インターネットをうまく使おう

フェイスブックやツイッターも有効ツール

ポイント3：イベントは認知度アップの大チャンス

ワークショップやイベント開催は非常に有効



Facebookでの情報発信

3つのモデルプロジェクト (モデルプロジェクト編)



大和団地 地域の空きスペースを使った居場所づくり「ニコニコプロジェクト」

- ・空きスペースや空き家を活用して多世代交流・居場所づくりを行う取り組みです。居場所をつくり活動したい人をつなぐことで、地域活力を持続・活性化につなげることを目指しています。
- ・この居場所の名前は「25cafe」(ニコかふえ)。
- ・現在は、運営中の店舗の空きスペースを利用した2か所と個人住宅の空き家を活用した2か所の計4か所の「25cafe」ができ、地域の居場所として活用されています。



多田グリーンハイツ 高齢者のお出かけ支援「お出かけ支援プロジェクト」

- ・バス停から遠いエリアに住む高齢者を対象に、地域のスーパー(西友)への「ボランティア輸送」を行う取り組みです。誰もが安心して住み続けられる地域づくりと高齢者の認知症予防・引きこもり防止、地域の活性化を目的としています。
- ・取り組み名は、「お出かけ支援プロジェクト」。
- ・現在は、自治会が運営主体となり、リース車両を確保し、テスト運行・実証運行を経て、平成27年10月より2地区で本格運行を行っています。





清和台 多世代交流のきっかけづくり「地域みんなで防犯パトロールプロジェクト」

- ・世代交流のきっかけづくりとその後の発展的な取組みの足がかりをつくることを目的に、自分の家のまわりの防犯パトロール+まちあるきをする取組みです。
- ・この活動のキャッチコピーは「幸(Co)-ウォーキング」。地域交流と安全防犯、健康増進を企図して名付けられました。
- ・現在は、清和台を6地区に分け、各地区のリーダーを中心に月1回の「幸(Co)-ウォーキング」を行っています。



(付録) 参考情報

川西市のふるさと団地再生の取組みや地域について知る

川西市ホームページ

ふるさと団地再生事業(「[手引き編](#)」「[モデルプロジェクト編](#)」もここに掲載)

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/gyozaisei/12338/index.html>

統計情報

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/jyoho/toukei/index.html>

モデル地区の自治会ホームページ

大和自治会

<http://www.daiwajichikai.com/>

多田グリーンハイツ自治会

<http://www.sky.hi-ho.ne.jp/green-h/>

清和台自治会

<http://www.seiwadaijitikai.net/> (工事中)

ふるさと団地再生の手引き 概要版

発行者 : 川西市 都市整備部 まちづくり政策室 住宅政策課
総合政策部 行政経営室

発行 : 平成28年3月

住所 : 〒666-8501 兵庫県川西市中央町12番1号

電話 : 072-740-1200 (住宅政策課)

