

明舞団地まちづくり計画

— 元気なまちであり続けるために —



平成 29 年(2017 年)

明舞まちづくり委員会

明舞団地のあゆみ

明舞団地は、昭和 30 年代から 40 年代にかけて兵庫県と兵庫県住宅供給公社が開発し、昭和 39 年に入居を開始した県内最古のニュータウンのひとつです。近年、住民が一斉に高齢化するとともに、住宅・施設が老朽化し、住宅地としての活力の低下が懸念されてきました。

このため、平成 15 年度に兵庫県が「明舞団地再生計画」を策定し、再生に向けた様々な取組がスタートしました。また、平成 18 年度には「明舞団地再生コンペ」が実施され、寄せられた応募提案に基づいて4つのコンセプトを打ち出し、再生の取組が進められてきました。

団地再生のあゆみ

● ソフト ■ ハード

Stage1【再生の計画づくり】 ～住民ワークショップや再生コンペにより計画策定～						Stage2【再生の組織・基盤づくり】 ～再生の基盤となる組織づくりや、センター再生事業を実施～							
H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
●住民ワークショップ			●再生コンペ		●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾				●50周年	●リノベ企画		
●再生計画	●景観デザインコード		●明舞まちなかラボ	●学生シェアハウス	●まちを楽しむ研究所	●明舞サポーター会議							
	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊										●明舞まちづくり交流拠点	
●明舞まちづくりサポーター会議			■県営明石松が丘住宅建替え	■センター地区 / コンビニ誘致	●住み替えシステム検討								
●NPO ひまわり会誘致			■センター地区 / 特養誘致										
													■センター地区明石側 / 商業施設誘致

これまでの取組の評価と課題

■ 明舞団地の満足度 (H27 住民アンケート結果)

明舞団地への愛着 ある・少しある 67% ない・あまりない 13% わからない 20%

満足度の高い項目 (上位 6)

- ・住宅周辺の静かさ
- ・緑の豊かさ
- ・住宅の満足度 (広さ、設備、家賃)
- ・住宅地の満足度 (建物の配置やまちのゆとり)
- ・公共交通機関の利便性
- ・日常の買物の利便性

満足度の低い項目 (下位 6)

- ・まちの活気
- ・徒歩や自転車での行動のしやすさ
- ・高齢者や障がい者のための福祉施設の充実度
- ・日常の買物の利便性
- ・近所付き合いや地域活動の活発さ
- ・生涯学習や文化活動の活発さ

■ 再生の取組の成果

- ・多様な再生プレイヤーと組織の登場
- ・建替えが進んだ県営住宅、センター施設のリニューアル
- ・先導的取組としての内外の注目

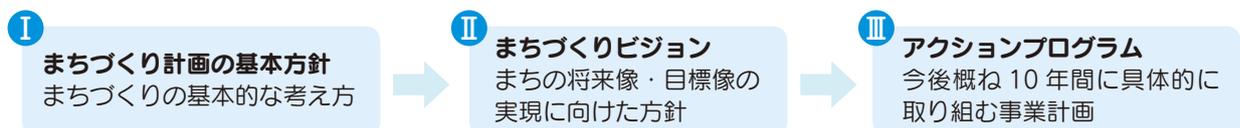
■ 直面する課題

- ・人口減少とまちの活力の低下
- ・ますます老朽化する住宅や施設
- ・高齢化率 40%突破

これからの取組 ～これまでの取組を活かした住民主体のまちづくりへ～

県が定めた計画から概ね 10 年が経過し、明舞センター地区再生事業などの整備が概ね完了することから、更に住民主体のまちづくりを関係団体、事業者、行政とともに進めるため、新たな 10 年に向けたまちづくり計画を策定し、具体的な取組を進めます。

明舞団地まちづくり計画



I まちづくり計画の基本方針 ～元気なまちであり続けるために～

- ① 全ての世代の人々が、豊かで、自立した居住生活を実現する
- ② 住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
- ③ 既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
- ④ 住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
- ⑤ 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

II まちづくりビジョン

まちづくり計画の基本方針を踏まえ、住民主体の団地運営システムの強化、住民交流のあり方など、ソフトな仕組みづくりに重点を置きつつ、以下のビジョンにより、多世代が生き生き暮らし【ヒトの循環】、すべての住民に必要な住宅やもの【モノの循環】、サービス【サービスの循環】が行き渡る～ヒト・モノ・サービスが循環するまち～を目指します。

1 住民主体の団地運営システムの強化を目指します

- ・過去15年以上にわたり住民主体のまちづくりに取り組んできた実績を踏まえつつ、より機動力があり、まちづくりの関係者の相互連携がより強まる仕組み形成を目指します。
- ・明舞まちづくり委員会で、生活に身近な課題をテーマに、よりきめ細やかに解決の方策等を検討していきます。
- ・現在までに形成されてきた組織の位置付けを改めて見直し、強化していきます。
- ・暮らしに密着する課題解決を図っていく主体として、コミュニティビジネス系の会社・組織をまちづくりの仕組みの中で設立していきます。

2 若年・子育て世帯の入居促進を目指します【ヒトの循環】

- ・緑豊かな住環境を子育てに活かすため、公園やまとまった土地、空き家を活用し、子育て世帯の遊び・交流の場づくりを進めます。
- ・子育て環境の充実のため、子育て世帯の居場所づくり、子育て相談の仕組みづくりを進めます。
- ・空き地・空き家対策や高齢者の住み慣れた団地内での住み替えに合わせ、若年・子育て世帯等の入居がスムーズに進むような仕組みの構築を目指します。

3 住まいと暮らしのリノベーションを目指します【モノの循環】

- ・老朽化した戸建住宅やマンションは、建替えやリニューアル、リノベーションによりストック社会にふさわしい住みこなしを目指します。
- ・明舞団地での暮らしに誇りを感じたり、明舞団地への愛着を育むため、「古き良き団地ライフ」を再認識するとともに、団地で暮らす人々が生き生きと参加できるような祭りやイベントを実施します。
- ・老朽化し、空き店舗が目立つサブセンター施設の再生方策の検討を進めます。

4 高齢者の暮らしの向上を目指します【サービスの循環】

- ・増え続ける高齢者が暮らしやすくなるよう、住宅とまちのバリアフリー化や移動・買い物などの生活利便性の向上を目指します。
- ・センター地区に設けられた中心的な交流の場から、住宅地内、マンション内の小規模な交流の場まで、多世代の多様な交流の場や居場所をつくりだし、高齢者の外出機会の創出や住民交流が活発化することを目指します。

Ⅲ アクションプログラム

1 住民主体の団地運営システムの強化

住民が主体となり、日常の交流や居場所、生活に関する相談、生活サービスの享受、専門的アドバイスなどのサービスが行き渡るよう、組織、スペース、機能や支援体制等の育成・強化・連携を目指す

● 明舞まちづくり委員会機能の強化

明舞まちづくり委員会での従来の各主体の報告会に加え、生活に身近な課題やテーマごとに、よりきめ細かに具体的に検討、計画立案、活動・事業を実施

明舞まちづくり委員会設立宣言（概要）

- ・ 明舞団地のまちづくりを応援する団体・個人により構成
- ・ 明舞団地のまちづくりに関わる主体が緩やかに連携し、情報を交換・共有し、まちづくりに係るテーマについて話し合う場
- ・ 地域の良好な環境や地域イメージの維持・向上に向け、住民・事業主・地権者等が主体的にまちづくり活動に取り組む

● 住民交流スペース・居場所の創出

明舞センター地区の既存の交流の場における活動を更に多様化していくとともに、団地内の随所に交流・居場所を創出

● まちづくり会社の育成と連携組織の形成

まちづくりビジョンの達成に向け、「まちづくり会社」の育成を目指すとともに、コミュニティビジネス等に関心のある個人・会社等の登録制ネットワーク組織などによる協力事業者の仕組みづくり

● 支援体制の強化

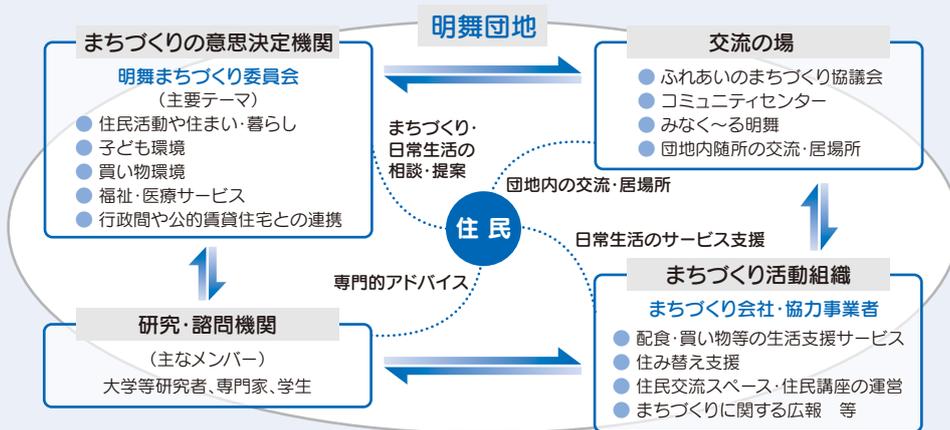
明舞まちづくり委員会の運営やまちづくり会社等が創造的に継続していくため、専門的視点からの支援体制の強化を実施

● 持続可能なまちづくりの取組の実施

住民、関係団体、事業者、管理・運営者等まちづくりの構成員が、団地内の各施設・仕組み・機能等を利用するとともに、協力し合いながらまちづくりや地域が持続可能となる取組を推進



住民主体の団地運営システム(イメージ)





2 若年・子育て世帯の入居促進

- **子育て支援施設・住宅等の誘致**
 県営住宅建替余剰地等を活用し、子育て向けの戸建て分譲開発や子育て支援施設等を誘致し、「子育てなら明舞」ブランドを確立
- **空き家活用センター（仮称）の運営**
 明舞団地内や団地外からの住み替えの仕組みを引き続き検討するとともに、空き家登録と住み替え相談ができる拠点を設置
- **子育て環境の支援**
 明舞センター地区内に子育て世帯の居場所をつくとともに、子育て相談やイベントの開催による、子育て環境の仕組みづくり
- **明舞団地の魅力発信**
 若年世帯や学生などのモニター募集や、明舞プロモーションビデオ等の制作により魅力を発信

3 住まいと暮らしのリノベーション

- **「戸建×賃貸×分譲」同時リノベ**
 団地外からの住み替えを促すために、戸建・賃貸・分譲マンションを一体的・連続的にリノベーションし、情報を発信
- **明舞リノベ学校の開催**
 地域の工務店等と連携し、改修事例の紹介やDIY講座等を実施
- **郊外型・団地型マンションの再生方策検討**
 耐震化や建替えが進まないマンションの再生等に向けた方策を検討
- **暮らしの誇り・愛着形成に向け、団地内イベント等を開催**
 明舞祭や健康フェスティバルなど、団地での暮らしに愛着を育む取組を実施
- **サブセンターの空きスペース・まとまった土地等の活用**
 サブセンター空きスペースや県営住宅建替余剰地等のまとまった土地のまちづくりに資する活用方策を検討

4 高齢者の暮らしの向上

- **高齢者支援施設等の誘致**
 県営住宅建替余剰地等を活用し、老朽化した戸建住宅・マンションからの住み替えを促進する高齢者向け住宅等を誘致
- **高齢者の移動性・生活サービスの向上**
 高齢者の買い物支援を含む移動性の状況や団地内に必要とされる生活サービス(住まい・買い物・医療・福祉等)について調査し、その導入方策について検討するとともに、多様な生活サービス等を行う団体・組織を育成
- **生活支援サイトの立ち上げ・運営**
 住民ニーズとそれに対応できる仕組みづくりや団地生活が便利になるアプリなどを開発



スケジュール（案）

本計画に掲げる基本方針・まちづくりビジョン・アクションプログラムに基づき、団地内で活動する団体・事業者・個人等のそれぞれが実施できる活動・事業を展開します。

下記スケジュール（案）は、その時々々の社会情勢の変化や要請等を見極めつつ、事業の進捗に応じて見直しを行いながら、まちづくりに取り組みます。

	想定される実施主体	H29	H30～H35	H36	H37～
1 住民主体の団地運営システムの強化	委員会		明舞まちづくり委員会機能強化		
	委員会・住民		住民交流スペース・居場所の創出		
	県・公社	まちづくり会社の育成			
	まちづくり会社		まちづくり協力事業者の仕組みづくり		
	研究・諮問機関		支援体制の強化		
2 若年・子育て世帯の入居促進	県・公社・市		子育て支援施設・住宅等の誘致		
	県・公社	住み替えシステム検討	空き家活用センター(仮称)の設置・運営		
	委員会・民間		子育て環境の支援		
	委員会・住民		団地の魅力発信		
3 住まいと暮らしのリノベーション	県・公社・UR		リノベーション・情報発信支援		
	県・公社		リノベ学校の開催		
	県・公社		マンション再生方策の検討		
	委員会・住民		団地内イベント等の開催		
	県・公社		サブセンター・まとまった土地等の活用方策検討		
4 高齢者の暮らしの向上	県・公社・市		高齢者支援施設等の誘致		
	県・公社・委員会		高齢者の移動性・生活サービス向上		
	県・公社・委員会		生活支援サイト立ち上げ・運営		

まちづくり60周年



発行：明舞まちづくり委員会

問い合わせ：兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課

〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号 TEL：078-341-7711（県庁代表） 内線4845

兵庫県住宅供給公社 住宅企画部 明舞団地再生課

〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 TEL：078-232-9578

表紙・裏表紙の彫画は伊藤太一氏のご厚意により使用させていただいています。
表紙出典：神戸新聞（H29.1.15）「彫画 あかしの歴史風景」