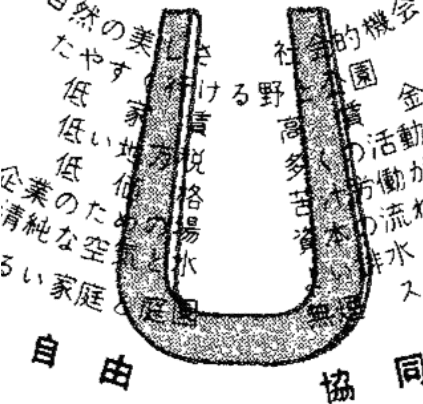
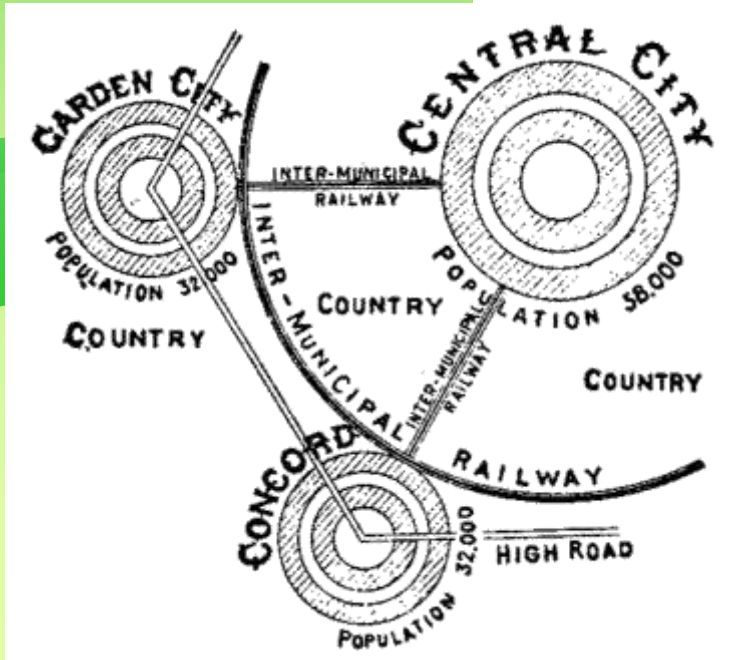
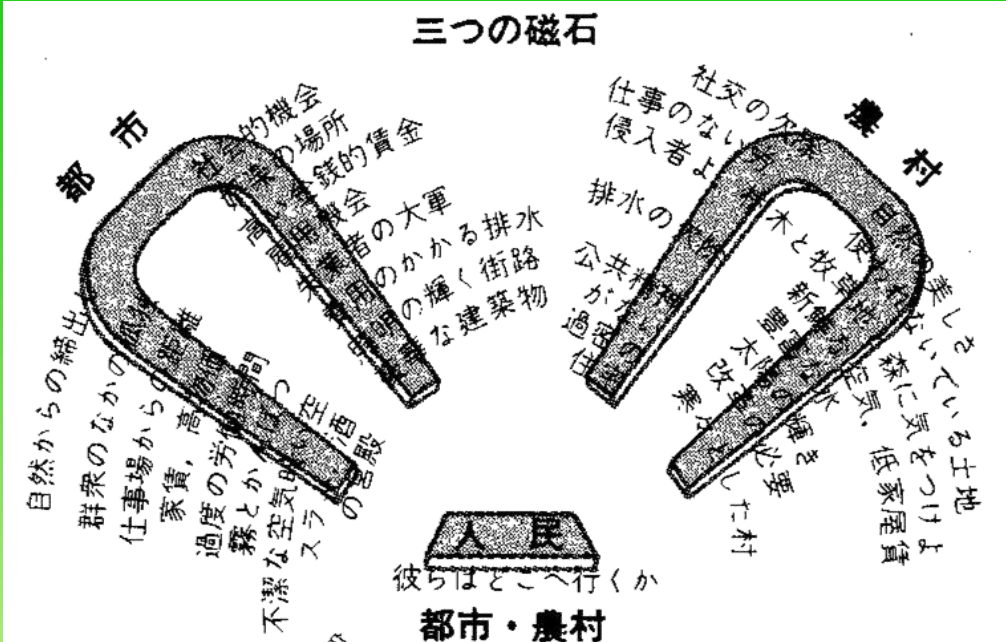


金剛地区活性化シンポジウム
みんなで考える金剛地区の未来

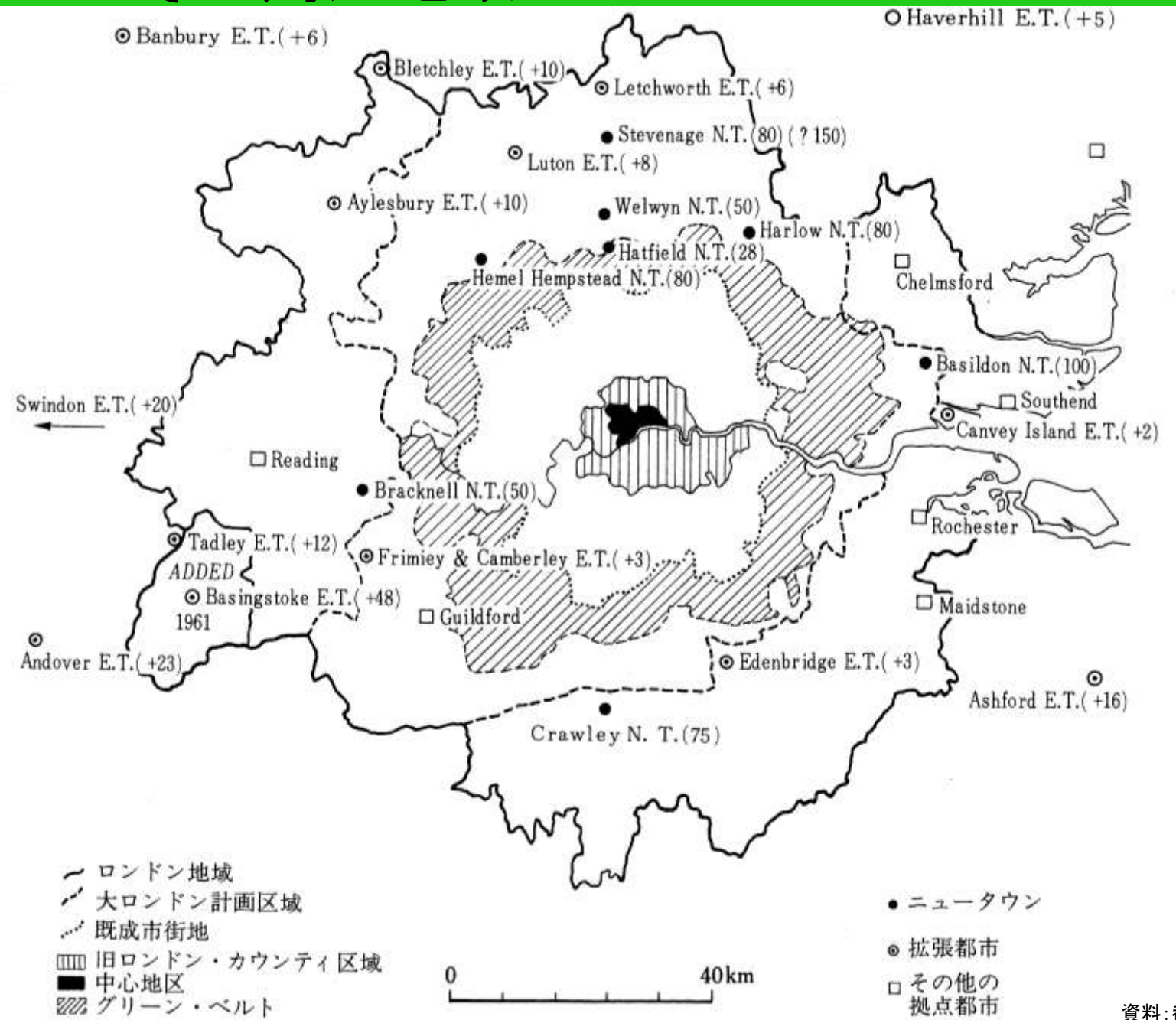
ニュータウンにおける課題や 取り組みについて

大阪府立大学大学院
生命環境科学研究科
教授 増田 昇

ハワードの田園都市ダイアグラム



ロンドンとその周辺地域



ニュータウン建設の変遷

年 代	イ ギ リ ス	日 本
1900年代 1920年代	ハワードの田園都市論と実践 大規模公営住宅団地建設の開始	都市と農村の結婚として導入 郊外開発の進展、千里山田田園都市 (1921)、芦屋六麓荘(1929)
1940年代	ニュータウン法の成立	
1950年代	都市開発法	日本住宅公団発足
1960年代	地域振興拠点としてのNT建設	大規模NTの建設・千里NT(1960) 高蔵寺NT(1961)、筑波研究学園都 市(1968)
1970年代	サイエンスパーク建設の開始 インナーシティへの政策シフト	西神NT(1971)、港北NT(1974)
1980年代	サイエンスパーク建設のブーム	サイエンスパーク建設の推進、関西 学研都市(1987)
1990年代	アーバンビレッジ運動と実践	臨海部再生への取り組み
2000年代	ニュータウン政策の新展開	都市再生の始動 NT事業の終結 NT再生の始動、千里NT再生連絡協 議会発足、都市再生機構

欧米における新たな潮流

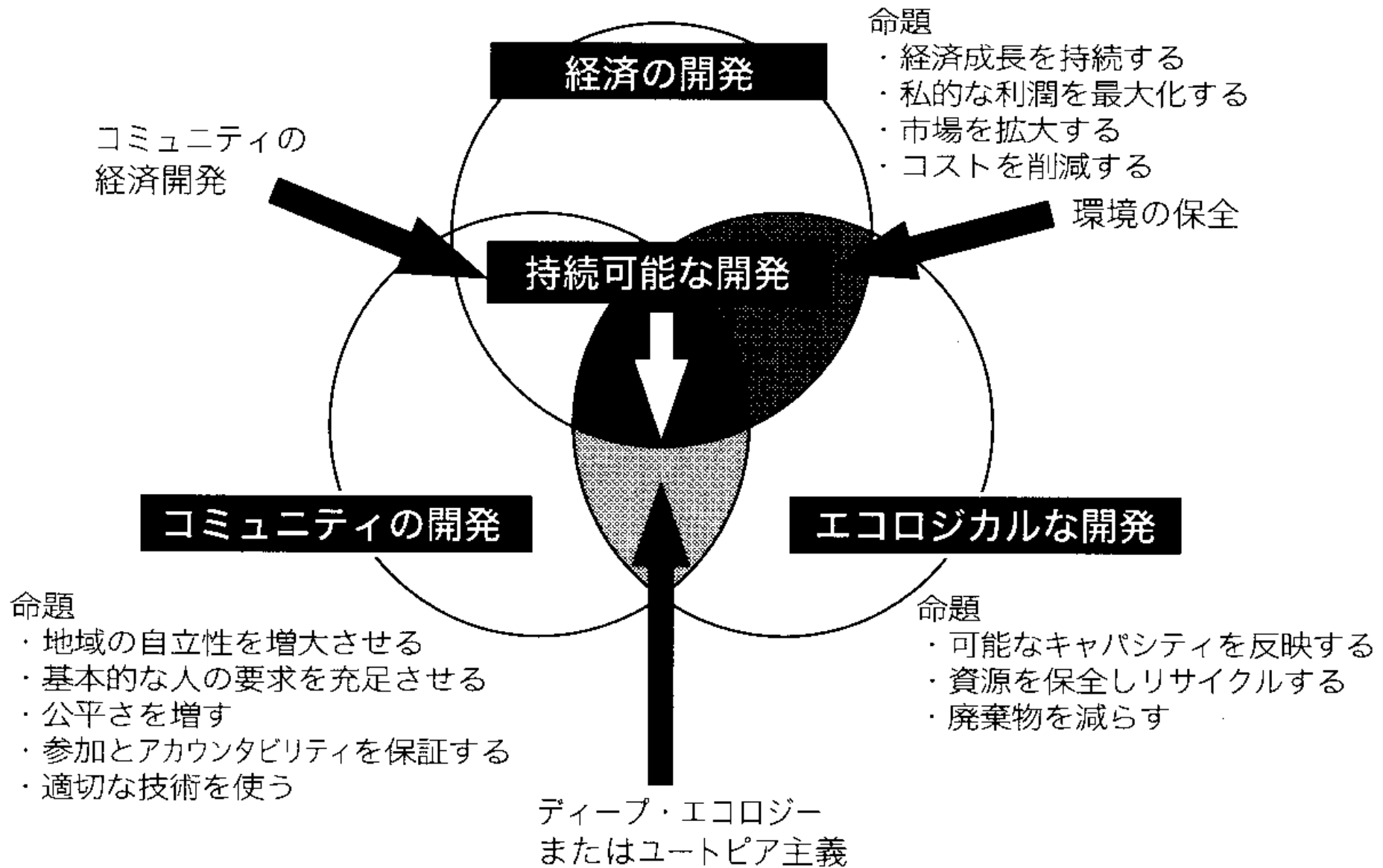
◇ニューアーバニズム（米国）

- ①成長管理、成長限界線
- ②土地利用・交通計画の統合
- ③歩行圏中心の計画
- ④地域固有の自然・文化（伝統的建築デザイン）の継承
- ⑤コミュニティを育む場所としての公共空間の充実
- ⑥通りの活性化、沿道建築との相互作用の促進
- ⑦コミュニティ、機能、用途、生態的自然、デザインの多様性
- ⑧空間、社会、経済システムの人間化、コミュニティ重視

◇アーバンビレッジコンセプト（英国）

- ①多様な都市機能、アメニティを備えたコンパクトな歩行者生活圏
- ②総合的な用途の複合
- ③多様な住宅タイプ、所有形態、様々な社会階層の共生
- ④公共交通と自転車利用優先のコミュニティ・デザイン
- ⑤高品質なデザイン：場所の感覚、地域個性、質の高い公共空間
- ⑥計画・デザイン、建設、運営の各段階での地域コミュニティの関与
- ⑦環境的、経済的、社会的に持続可能なコミュニティの実現

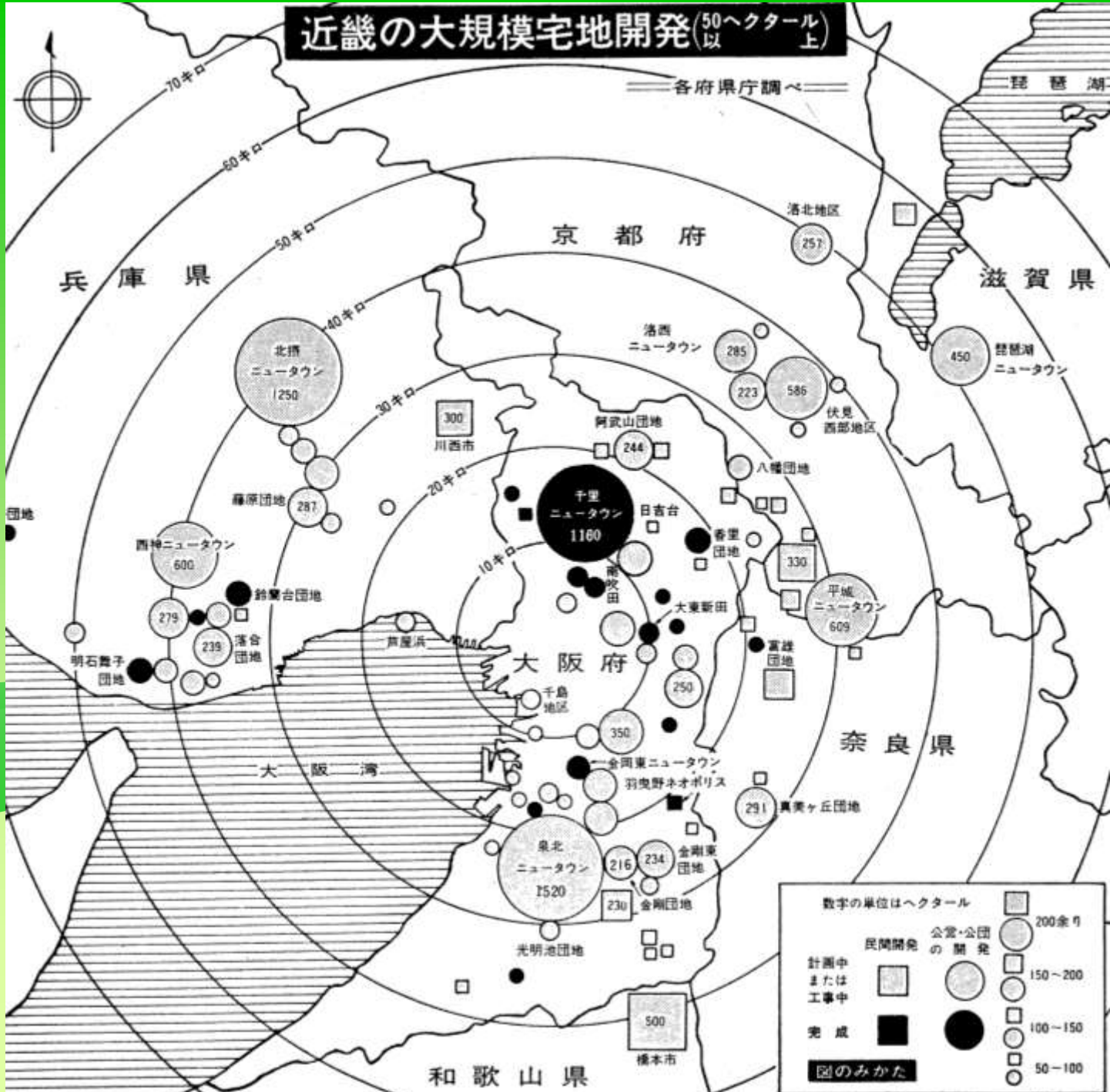
サステイナブル・デベロップメントの3つの要素 (Newman and Kenworthy)



◇ニュータウンの都市再生に向けての特有の課題：トップ8

- ①**経済的ライフサイクルの断絶**：経済成長のためのクリエイティブなクラスやサブ・カルチャーが使用できるスペースが欠如
- ②**公共施設整備の立ち遅れ**：住民のニーズの変化に対応する機会やスペースが欠如
- ③**ニュータウンの思春期**：継続的な投資、柔軟な投資、予防的投資の仕組みが確立されていない
- ④**共同体としてのパワー不足**：社会的連携の欠如や脆弱性
- ⑤**アイデンティティ・ギャップ**：機能主義的都市計画やデザインによる没個性化によるシビックプライドの機会の欠如
- ⑥**社会的多様性への対応の停滞**：異なるタイプの住宅や施設、レクリエーションエリア、経済活動や文化的な活動ためのスペースや施設への対応
- ⑦**新たなプロフェッション**：社会的、経済的、空間的領域を統合した戦略の必要性
- ⑧**ハートを持つこと**：成長する「心臓部」としてのセンターの存在

近畿の大規模宅地開発(50ヘクタール以上)



日本のニュータウンの略歴

① 終戦直後からバブル期前（S60年頃）まで

⇨ 産業構造の転換に対応した、
大都市圏への人口集中への対応

昭和20年

昭和40年

② バブル期

⇨ 単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ
地価高騰に対応した供給能力の拡大

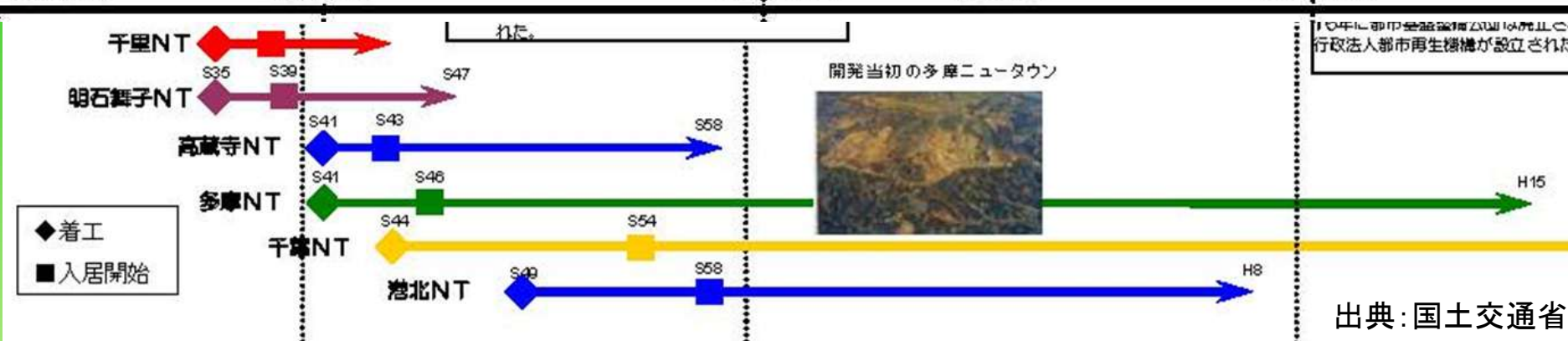
昭和60年

平成元年

③ バブル崩壊以降（H3年頃以降）

⇨ 事業の採算性が悪化、
ニュータウン事業の見直し

平成10年



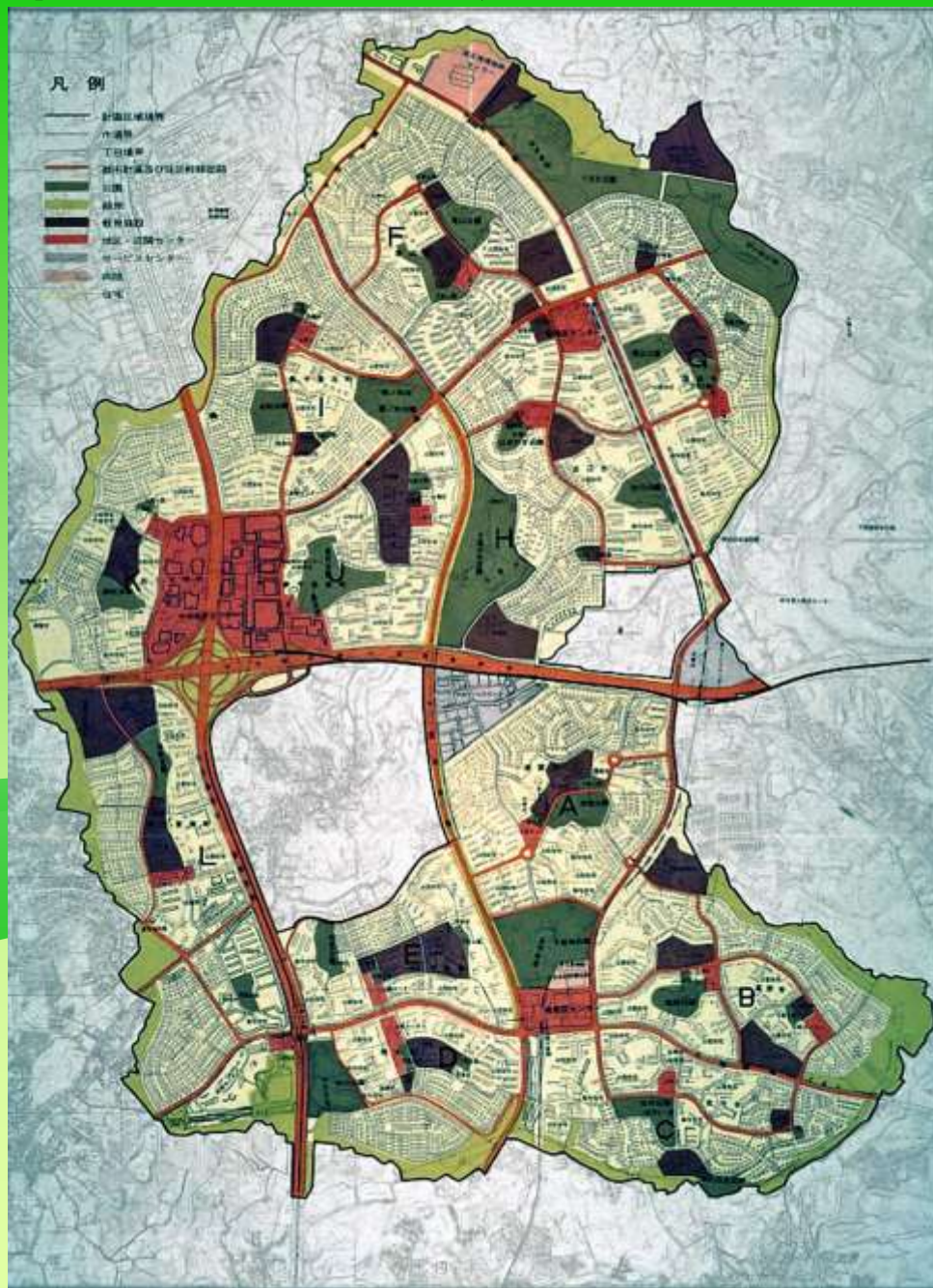
ニュータウンの共通課題

- ① 住民の高齢化、少子化、人口減少
- ② 世帯分離による若年層の転出
- ③ 公的賃貸住宅等の老朽化とニーズとのミスマッチ
- ④ 公共施設のバリアフリー化の遅れ
- ⑤ 近隣センター等の衰退
- ⑥ 小中学校等の遊休化
- ⑦ 土地利用の可変性欠如

保有する特徴、利点

- ① 徒歩圏内に生活利便施設が整った暮らしやすいまち
- ② 多様な住宅ストックの有するまち
- ③ 豊かな緑、公園緑地の整ったまち
- ④ 公共交通を中心とした生活ができるまち
- ⑤ まちづくりの担い手となる人材が豊富なまち

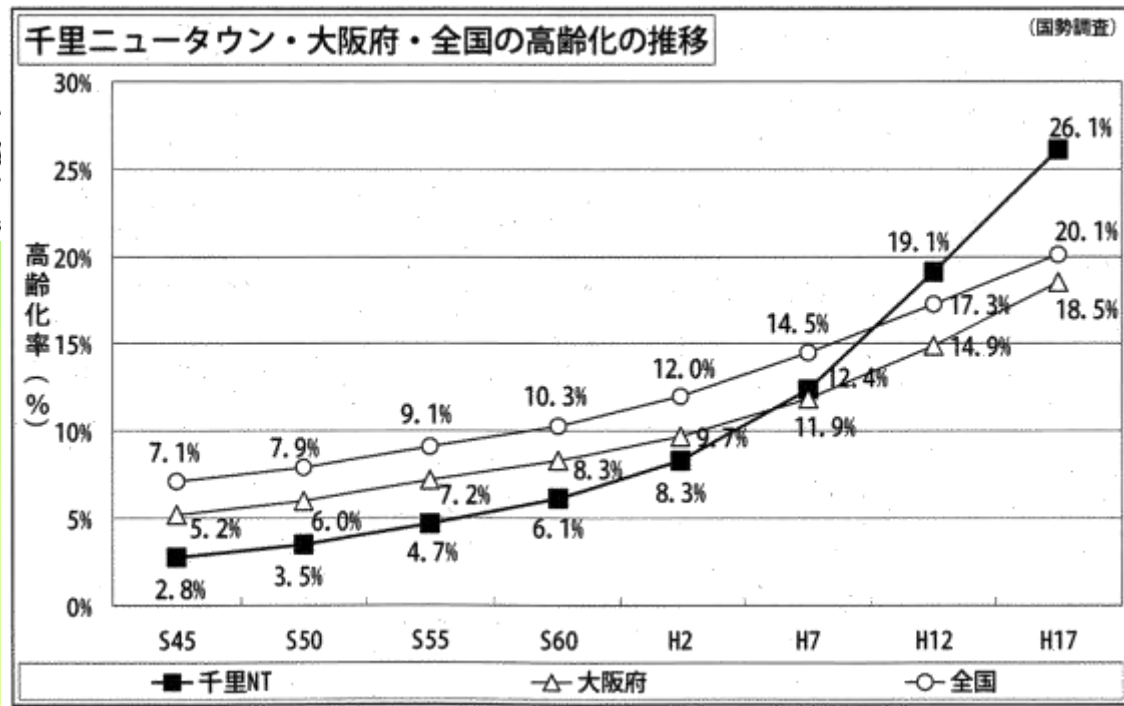
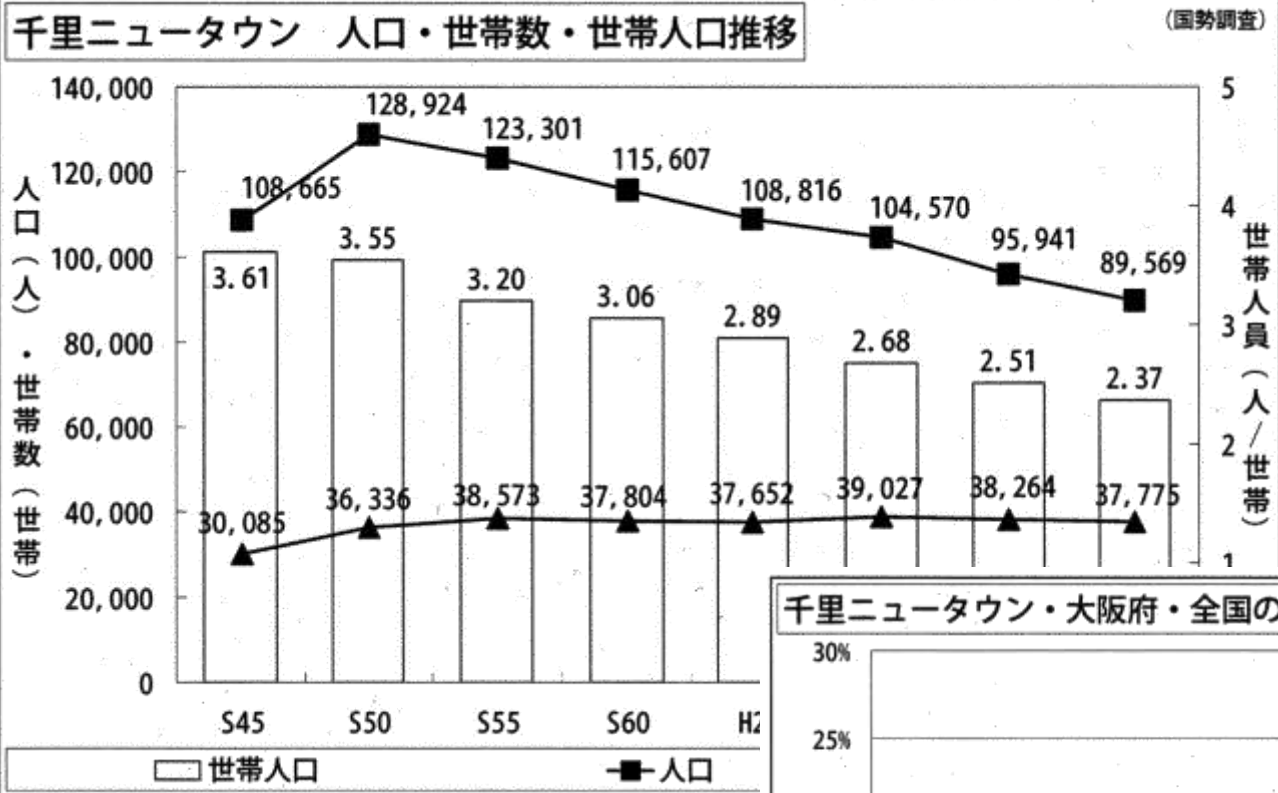
千里ニュータウン



事業主体:大阪府企業局
開発面積:1,160ha
計画人口:150,000人
ピーク人口:約129,000人

土地利用構成
住宅地 :41.7%
公益施設:14.5%
公共施設
道路:16.9%
公園:20.8%

人口動態と高齢化



出典: 千里ニュータウン再生指針の策定に向けた提言-資料編-/千里ニュータウン再生のあり方検討委員会

千里ニュータウン再生指針の策定に向けた提言

(平成18年9月～平成19年6月)

■ 再生の理念

多様なライフスタイルを求める人々の生活の舞台となることを願い、千里ニュータウン再生の4つの理念を掲げています。

- ▶ 住民が生活していることを重視
- ▶ 将来、住民となる次世代のことを重視
- ▶ グレーター千里の中心として、新しいものを生み出す先導性を重視
- ▶ コミュニケーションと再生のプロセスを重視

■ 再生の目標

豊かな都市環境を育み、多様な世代が暮らしたい、訪れたいと感じる夢と魅力あるライフスタイルを先導することを目指して、再生の目標を次のように掲げています。

- ▶ みんなで夢を育み 次代につなぐ 千里ニュータウン

■ めざすべき都市像

再生の目標に基づくめざすべき都市像として次のようなまちを掲げています。

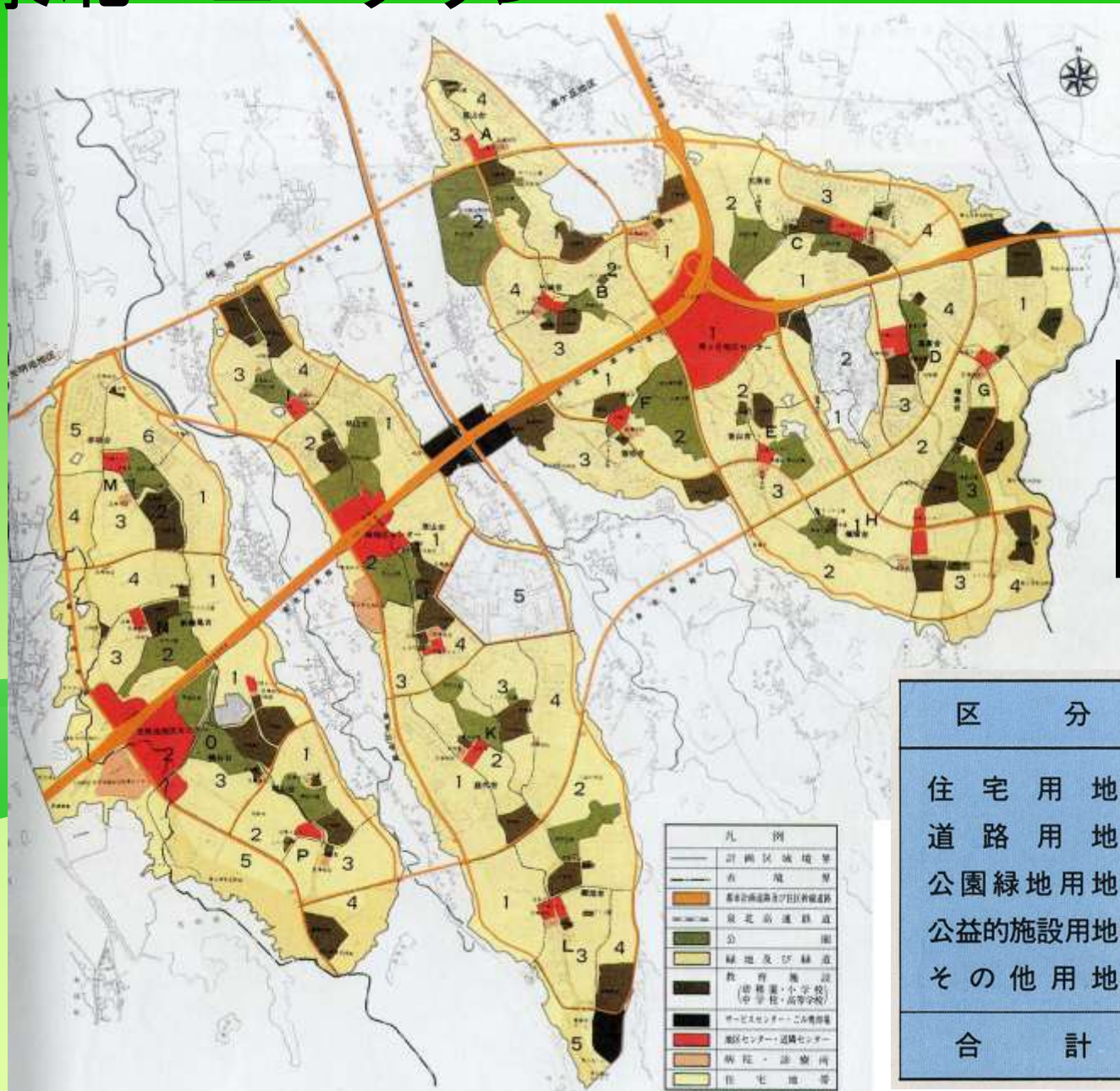
- ▶ 多様な世代が楽しめるまち
- ▶ 持続可能性のあるまち
- ▶ みどり豊かで美しいまち
- ▶ 北大阪の核となるまち
- ▶ ふれあい、支えあうまち
- ▶ みんなで考え育むまち

■ 実現のための視点

千里ニュータウンのあり方や取り組みの方針を考える際に共通の視点を次のように定めています。

- ▶ 循環の視点
- ▶ 先導性の視点
- ▶ 継承と活用の視点
- ▶ 役割分担と連携の視点
- ▶ 時間軸の視点

泉北ニュータウン



事業主体:大阪府企業局
 開発面積:1,557ha
 計画人口:約18万人
 ピーク人口:約16.5千人

区 分	面 積	百 分 率
住 宅 用 地	625 ha	41.1 %
道 路 用 地	304	20.0
公園緑地用地	306	20.1
公 益 的 施 設 用 地	214	14.1
そ の 他 用 地	71	4.7
合 計	1,520	100.0

泉北ニュータウンの課題と懸念される構造的変化

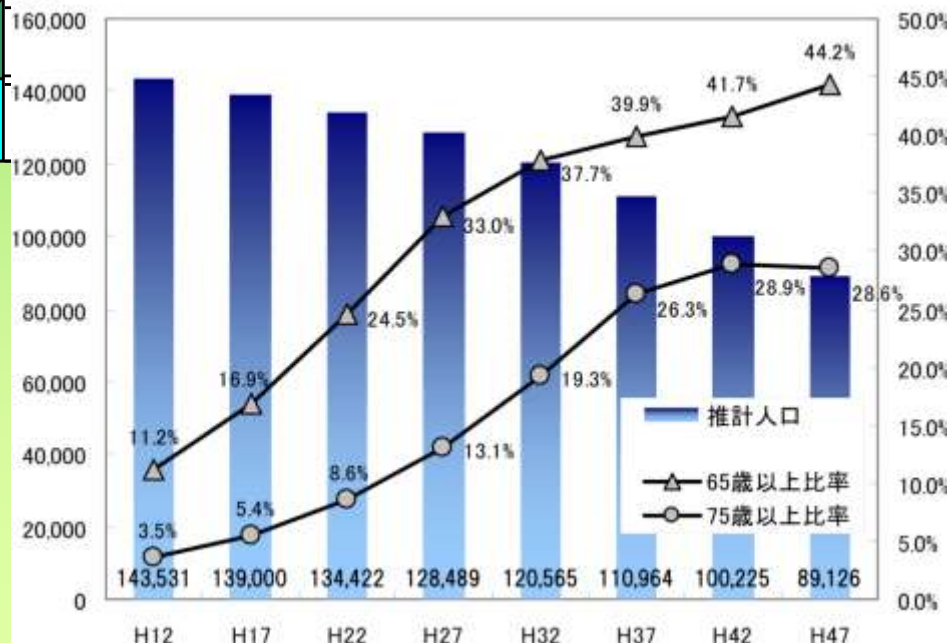
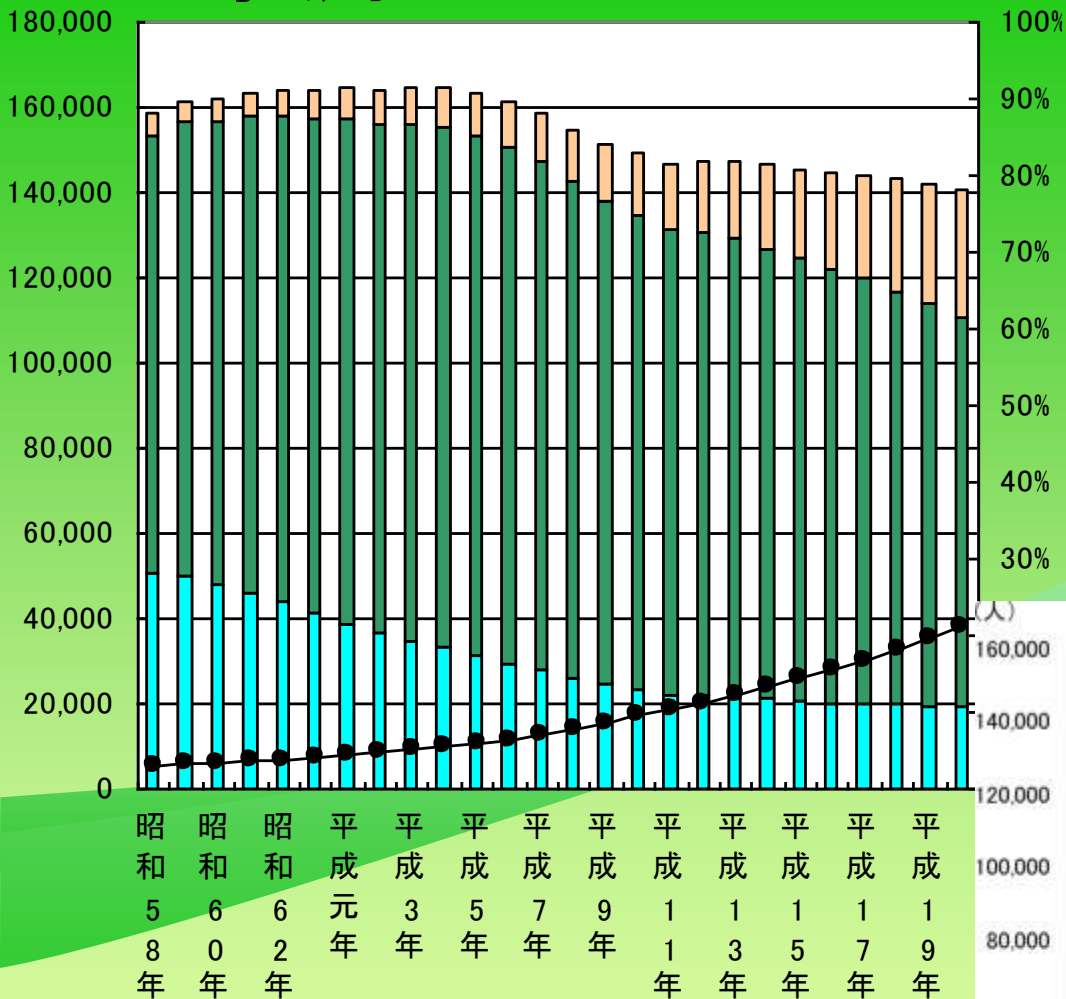
■泉北ニュータウンの課題

- 人口の減少、少子高齢化の傾向が強くなってきている
- 世帯分離による若年層の地区外転出が多い
- 公共施設等の老朽化が進んできている
- 公的賃貸住宅がニーズに対応できなくなっている
- 新たな都市機能の導入等に利用可能なスペースが限定されている
- 近隣センターの商業機能が低下してきている

■懸念される構造的変化

- ①空家・空地の増加による地域の衰退・住環境の悪化
- ②さらに進む高齢化によるコミュニティ活動などの停滞や福祉活動の負担
- ③商業・交通・医療などのサービス水準の低下
- ④都市基盤等の維持管理コストの負担増や管理水準の低下
- ⑤緑地や農地などの管理不足による遊休農地等の増加

人口予測



再生の基本方針

基本方針 1

多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす

泉北スタイル①
自分らしい住まい・
自分らしい暮らし

基本方針 2

人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす

泉北スタイル②
自然にふれる・農を楽しむ・エコを考える

基本方針 3

まちに関わる人の輪を広げ、つなぎ、地域力の向上をめざす

泉北スタイル③
地域と関わる・人とつながる・まちを楽しむ

基本方針 4

泉北ニュータウンの再生を推進するための仕組みの構築をめざす

再生に向けた 取り組み

1
多様な年齢階層が
バランスよく居住す
るまちとして、多様
な住宅や交流の場
を整備する

2
身近な範囲に、暮
らしを支える多様な
機能の配置を誘導
する

3
子どもの笑顔があ
ふれるまちとして、
子どもの教育・育成
環境の向上をはか
る

4
高齢者をはじめ誰
もが安心して暮ら
せる環境を整備す
る

5
地区センター・近隣
センターを人が集
まる場所として機
能強化を図る

6
既存施設の積極的
な活用や適切な管
理を進める

7
ゆとりのある郊外居
住を実現するまちと
して、緑豊かな住環
境と自然や農に触
れる環境を整備する

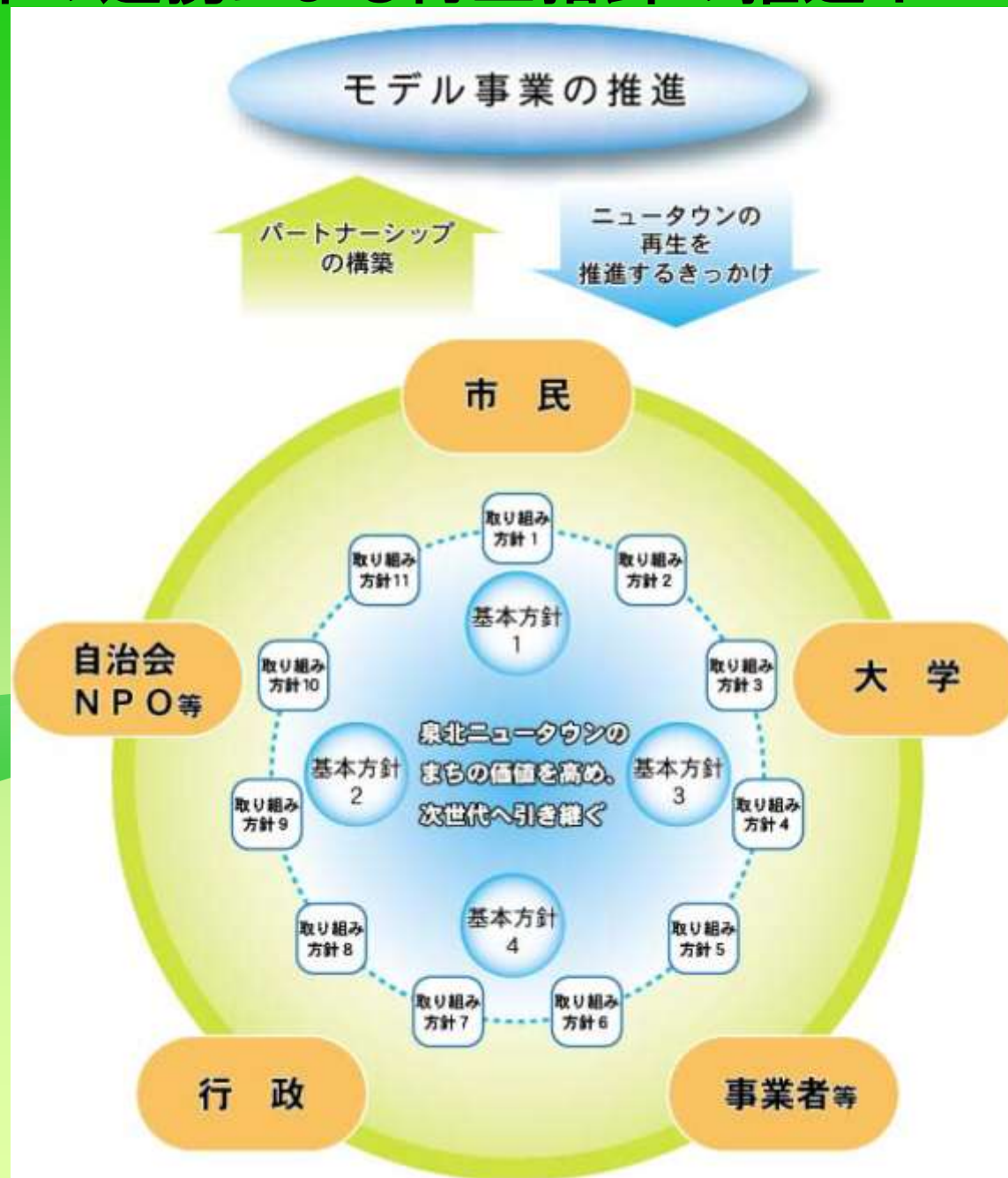
8
地球環境にやさし
いまちづくりを進め
る

9
公共交通体系の維
持・充実化及び利
用促進を図る

10
まちに関わる人た
ちのパートナーシ
ップによる、主体的な
まちづくり活動を促
進する

11
泉北ニュータウン
のまちの魅力や暮
らし方を「泉北スタ
イル」として発信す
る

多様な主体の連携による再生指針の推進イメージ



先進事例：①地域の人材活用場の創出、住民活動の活性化

○NPO法人による介護保険事業、障がい者自立支援事業、子育て支援活動等（鳴子団地）



鳴子団地内の活動拠点



デイサービスの様子

NPO法人による住宅リフォーム、DIY支援、買い物代行サービス （千葉海浜ニュータウン）



DIYリフォームサービスの様子



レディース隊による買い物支援

出典：国土交通省

先進事例：②近隣センター等の再生、遊休施設等の活用 による必要なサービス機能の導入

○民間活用によるセンター
の高齢者向け施設の導
入（明石舞子団地）



○センター施設の空き店舗
を活用したNPOが高齢
者給食サービス、配食サ
ービス等を実施（明石舞
子団地）



○センター施設の空き店舗を活用した住民相互の交流・情報交換の場
として「明舞まちづくり広場」を開設（明石舞子団地）

パリのニュータウン(近隣センターの再生事例)

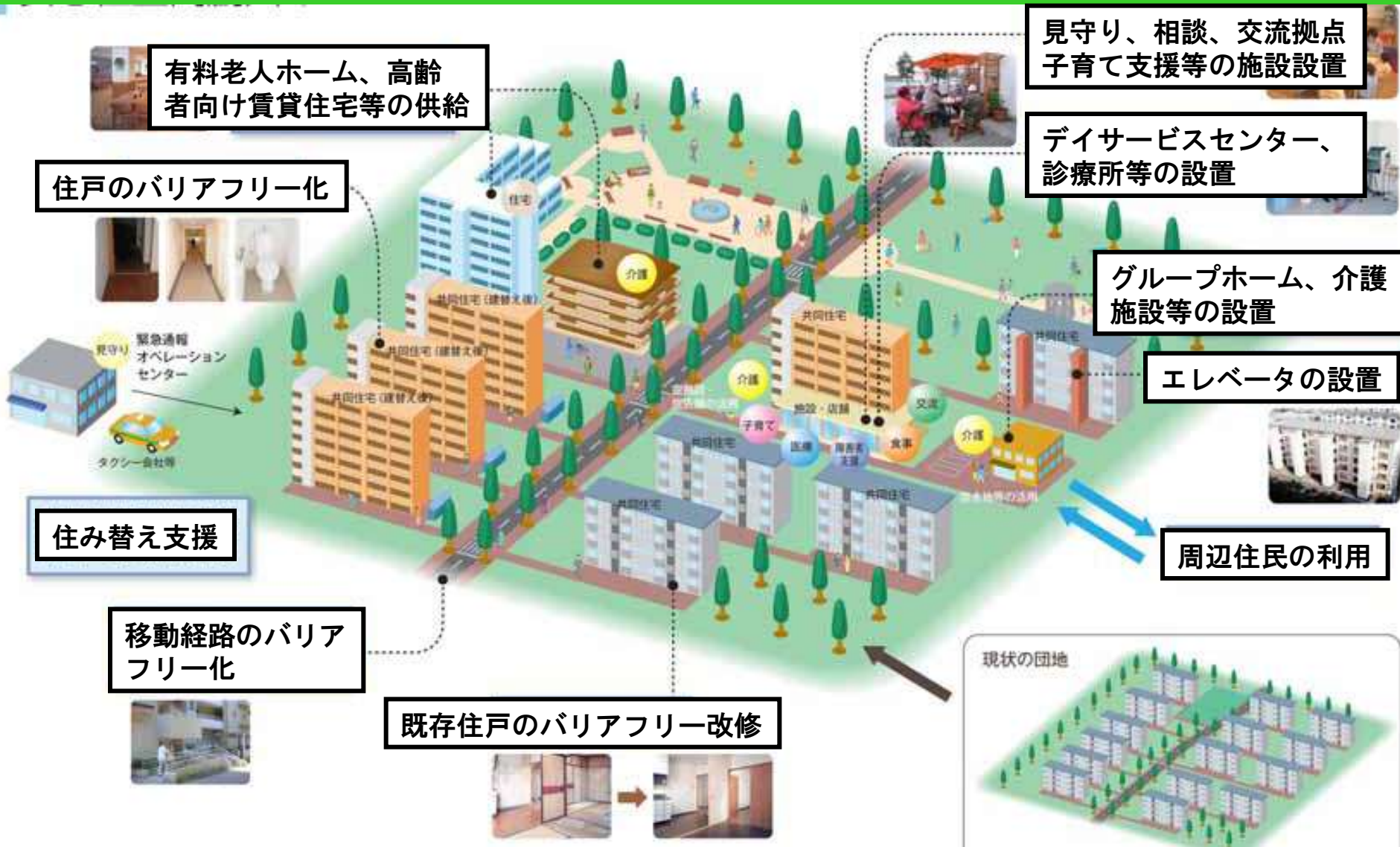


先進事例：③高齢者等交通弱者の移動手段の確保

○センター会社による団地循環バスの試行運転（高蔵寺ニュータウン）



○公的賃貸住宅団地における安心住空間創出プロジェクト



先進事例:④老朽化した住宅ストックの再生

○若年世帯の呼び込み(UR多摩平「りえんと多摩平」)

- ・築50年程度の団地の2棟を「シェアハウス」にリノベーション
 - ・一棟は大学寮として大学が借上げ
 - ・若い社会人や近隣の大学生が入居している
 - ・自治会主催の祭りやイベントを入居者や管理会社、近隣大学等も参加
-



クリエイター向けでアトリ土間のある
住戸



共用ラウンジ

先進事例：④老朽化した住宅ストックの再生

○減築（ドイツ・ライネフェルデ）

- ・約5,600戸からなる団地
- ・人口減少に対応するため、約1,800戸を撤去、約2,600戸を改修
- ・減築（5階→3階へ）、住棟の間引きなどを行い、通り抜け路やバルコニーの設置等を実施
- ・撤去された跡地はお花畑に



先進事例：④老朽化した住宅ストックの再生

○団地の複合用途化（「ホシノタニ団地」）

- ・昭和40年代に建設された企業社宅2棟を大規模リノベーション（残り2棟は市営住宅（借上））として入居開始予定）
- ・住棟内にカフェや子育て支援センター（市が運営）、敷地内に居住者専用のドッグラン、シェア畑を整備



子育て支援センター



シェア畑

先進事例：⑤多世代が集う団地

○運動会でいい汗かこう(みさと団地)

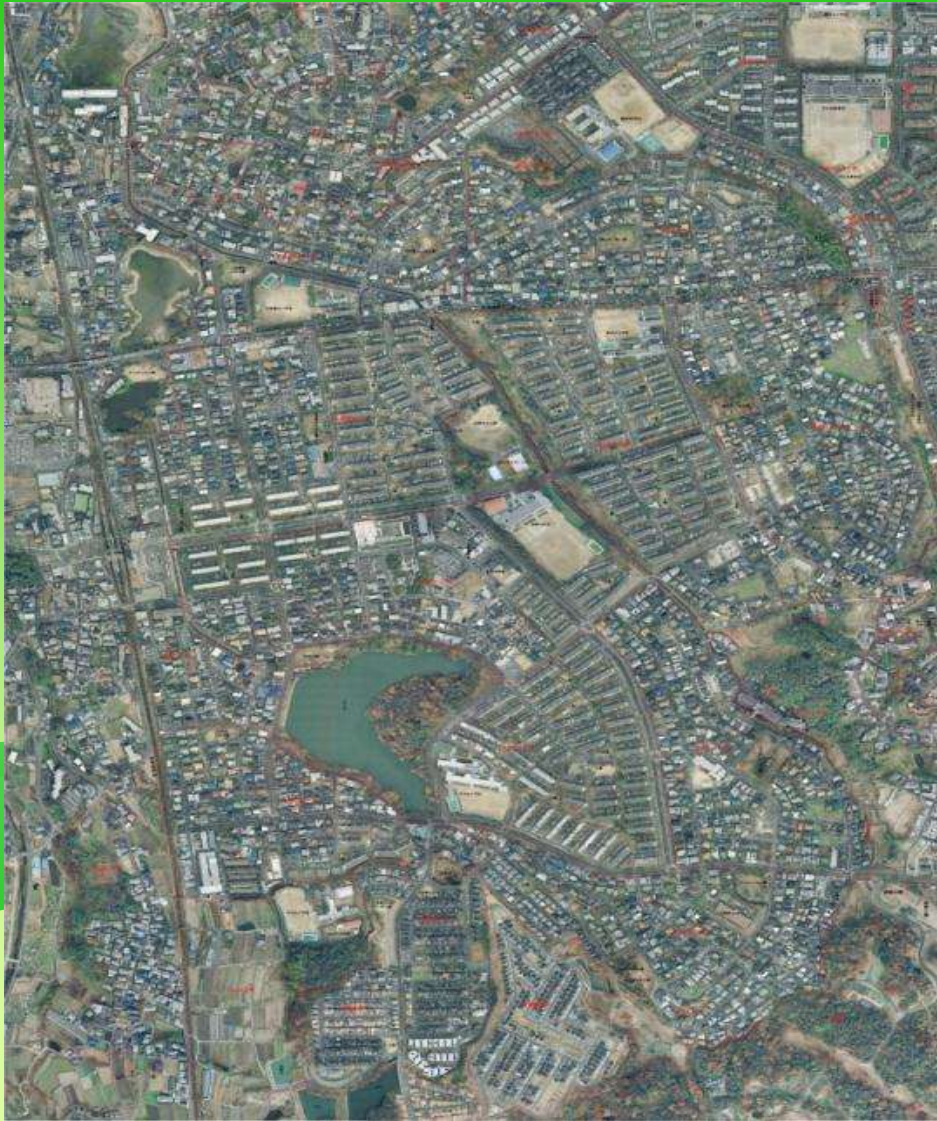


○健康相談ができる保健室(豊明団地)

「ふじたまちかど保健室(藤田保健衛生大学)」

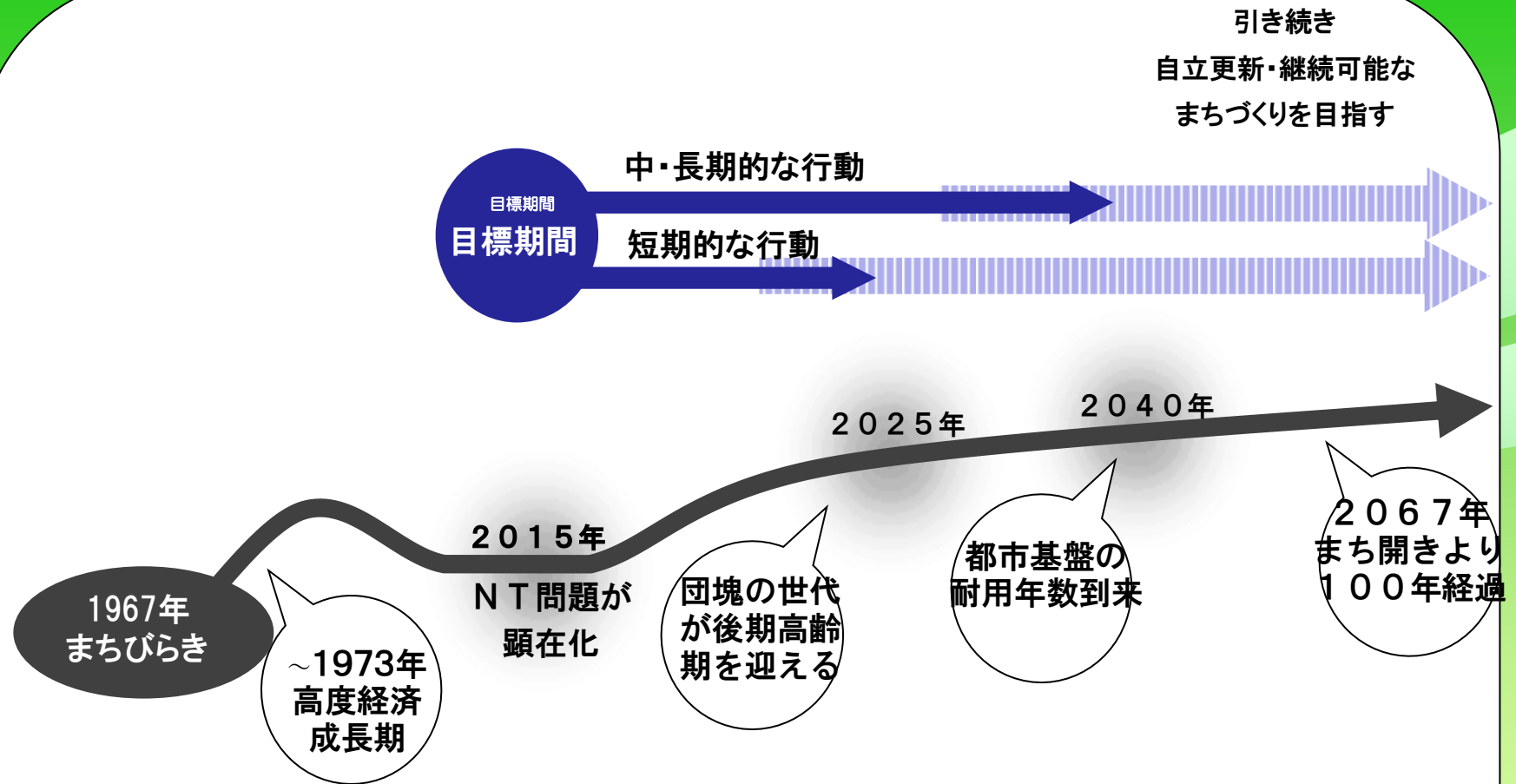


金剛NTの今後を考える



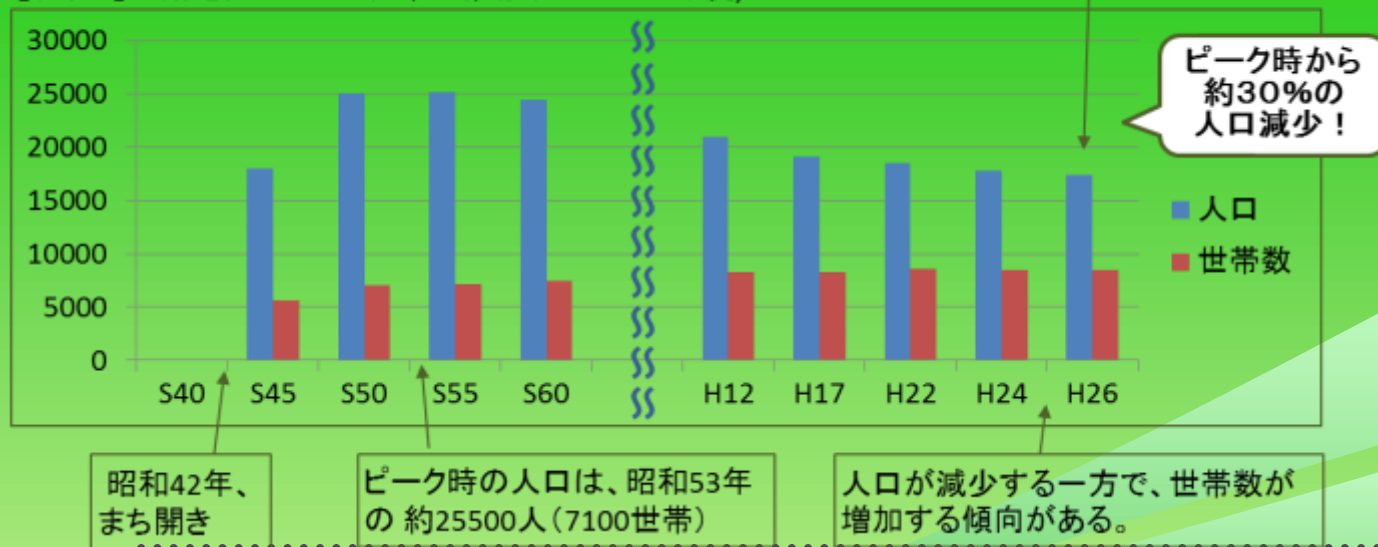
出典：金剛地区まち再生研究会

金剛NTの今後を考える

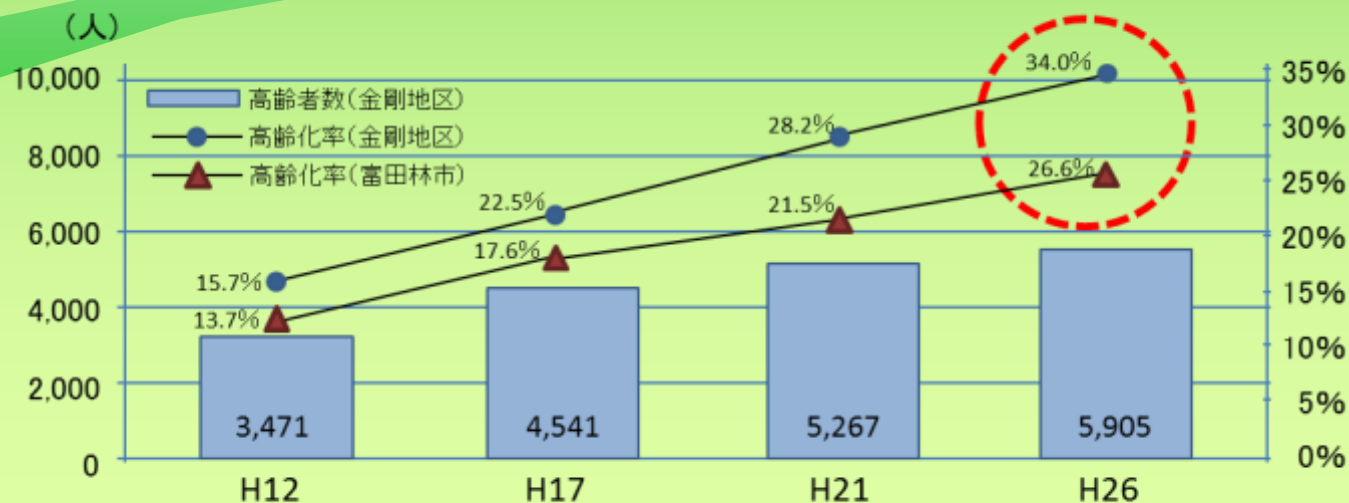


金剛NTの今後を考える

【グラフ】金剛地区の人口・世帯の推移(S40～H26年度)



【グラフ】高齢者数・高齢化率の推移(H12～H26年度)



資料：国勢調査(H12・H17)、住民基本台帳(H21・H26)

今後の課題

- 目標とすべきまちの姿を明示することの必要性
- 再生に取り組む本格的なエリアマネジメント主体の構築
- 再生を主目的とした包括的な施策体系の整備

再生に向けた総合的なマネジメント主体が存在しない

