

明舞団地における施設・街区再生への取り組みの評価

川野 紀江*

Evaluation of the Renovation Project Focusing on Facilities and Urban Tissue
in Meimai-Danchi

Norie KAWANO

1 序 章

1.1 研究の背景と目的

わが国においては1950年代後半から1960年代にかけて、多摩ニュータウン、千里ニュータウン、高蔵寺ニュータウンといった大規模団地が建設された。これらの団地は、建物の老朽化や居住者の高齢化などの問題を抱えている。本研究では、前述の大規模団地と同時期に建設され、意欲的な再生の取り組みを行っている兵庫県の明石舞子団地（以降、明舞団地）を対象とした。オープンビルディング概念の「ティッシュ・スケルトン・インフィル」レベルのうちティッシュ（街区）レベルに着目し、団地を評価する項目を抽出・整理した上で、再生の途上にある明舞団地の施設・街区の状況を評価し考察を行うことを目的とする。

1.2 研究の位置づけ

明舞団地に関する既往研究は、当初のマスタープランと現状とを比較する報告¹⁾や、地域活性化に関する研究²⁾がある。本研究に関連する団地再生については、ヨム・高田がシナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法³⁾についての検証を行っている。こうした既往研究を踏まえた本研究の特色は、明舞団地のティッシュレベルにおける具体的な再生内容に着目し、評価・考察を行っている点である。

1.3 研究の方法

インタビュー調査、実地調査、文献調査により行う。インタビュー調査および実地調査は、平成30年3月2日に実施した。インタビュー先は、兵庫県住宅供給公社住宅企画部明舞団地再生課・神吉竜一氏、NPO ひまわり代表・入江一恵氏、明舞南鉄筋自治会長である。神吉氏の案内により団地内の見学を行った。文献調査は、神吉氏に依頼し収集した資料^{4)~6)}をもとに実施した。

* 生活科学部 生活環境デザイン学科

2 明舞団地の概要

2.1 位置および歴史

明舞団地は、神戸市の都心から西へ15kmに位置している（図表1）。神戸市垂水区と明石市にまたがる丘陵地に位置し、南北に約3km・東西に約1kmに広がり、約197ヘクタールの面積を占める。JR朝霧駅からバスで約5分、徒歩15～20分である。

図表2に団地開発・再生の歴史を示した。1946年に入居が開始され、徐々に開発が進行した。建物の老朽化や居住者の高齢化などの問題が顕著となった、まちびらきから約40年後の2003年に「明舞団地再生計画」が策定され、この再生計画をもとに様々な事業が行われている。

図表1 兵庫県と明舞団地の位置：出典文献4)



図表2 明舞団地開発・再生の歴史

1888	山陽鉄道兵庫～明石間開通
1964	明舞団地まちびらき（神戸市・西舞子団地）
1967	明石舞子団地（明石市・神戸市）
1971	明石舞子北団地（神戸市）
1976	西舞子小学校が日本一のマンモス校になる
2003	明舞団地再生計画
2004	明舞団地まちびらき40周年
2006	明舞センター地区再生事業
	住み替え促進モデル事業
	多世代共生モデル事業
2008	明舞まちづくり委員会
	まちなかラボ設置
2011	福祉のまちづくり点検事業
	学生シェアハウス事業 他
	センター地区整備開始 他
2014	明舞団地まちびらき50周年

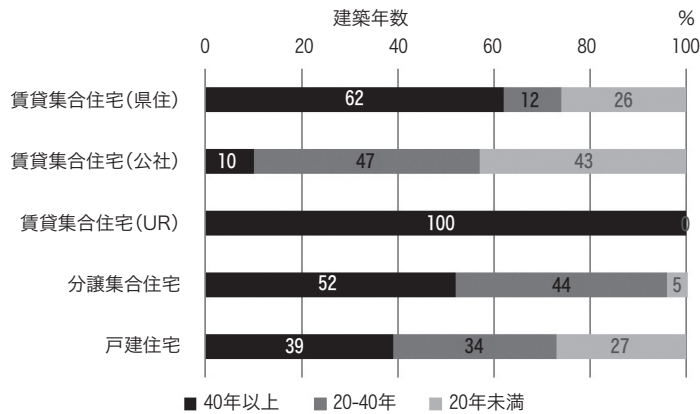
2.2 明舞団地の概要

明舞団地の概要を図表3に示した。明舞団地の開発主体は、兵庫県及び兵庫県住宅供給公社である。約10千世帯、約21千人が居住している。平成22年度の国勢調査では高齢化率が35.9%となり、高齢化が進行している（兵庫県平均は22.9%）。住宅ストックについてみると（図表4）、全住宅ストックの55.5%が県営・公営・URが供給する公的賃貸住宅である。建設後40年以上経過したものが約6割を占めており、老朽化がすすんでいる。

図表3 明舞団地の概要

所在地	神戸市垂水区・明石市
開発面積	約197ヘクタール
開発主体	兵庫県・兵庫県住宅供給公社
入居開始年	1964年
現況人口	約21千人
世帯数	約10千世帯

図表4 明舞団地のストックの状況：出典文献4)



2.3 他団地との比較

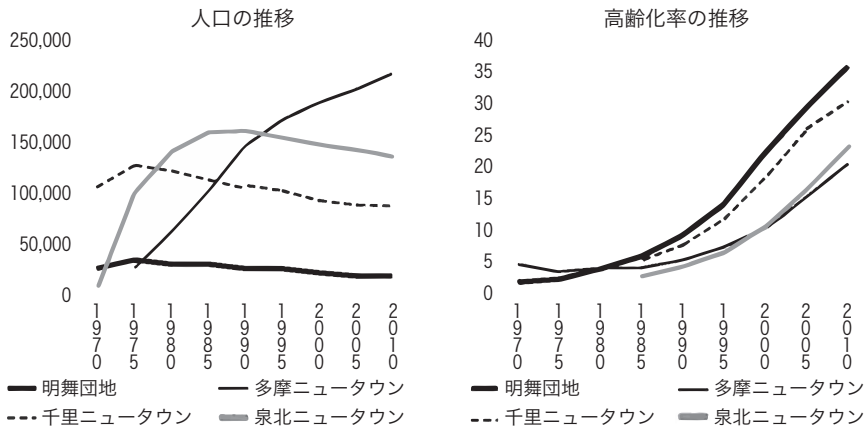
同時期に開発された団地との比較を行った（図表5）。入居開始時期は千里ニュータウンについて早く、人口規模は最も小さい団地である。高蔵寺ニュータウン以外では、所在地が2以上の自治体にまたがっている。

人口及び高齢化率の推移をみると（図表6）、多摩ニュータウン以外では人口は徐々に減少している。高齢化率が最も高いのは明舞団地で、入居開始時期が早く当時の入居者が一斉に高齢化していると考えられる。

図表5 他団地との比較

	所在地	入居開始 (年)	計画人口 (千人)	人口(2010) (千人)	事業主体
明舞団地	神戸市垂水区・ 明石市	1964	34	21	兵庫県・ 兵庫県住宅供給公社
多摩ニュータウン	多摩市・八王子市・ 稲城市・町田市	1971	300	217	東京都・都市再生機構・ 東京都住宅供給公社
千里ニュータウン	豊中市・吹田市	1962	150	89	大阪府
泉北ニュータウン	堺市・和泉市	1967	180	138	大阪府
高蔵寺ニュータウン	春日井市	1968	81	45	都市再生機構

図表6 人口・高齢化率の推移：出典文献4)



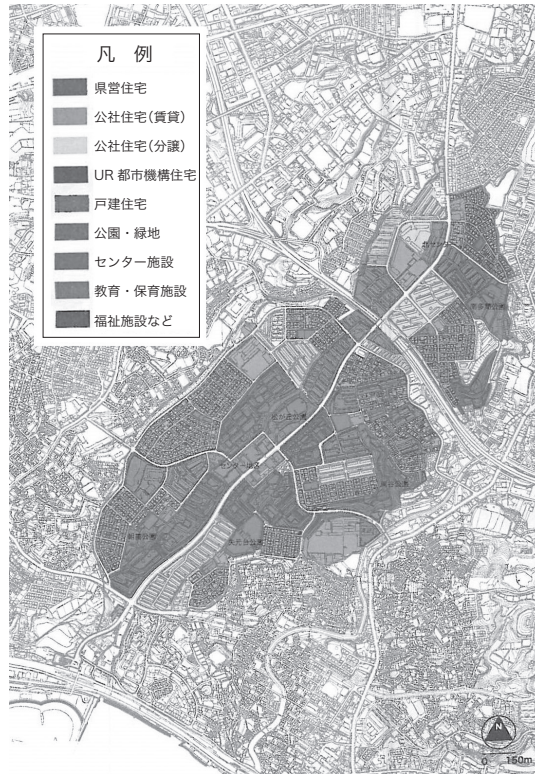
3 施設・街区再生への取り組みの評価

3.1 明舞団地開発当初の公共施設整備

団地内の開発当初の公共施設配置を図表7に示した。各施設の整備計画は以下のとおりである。

- ①公園・緑地：敷地の約20%の公園・緑地の設置が行われている。比較的大規模な都市公園だけでなく、住戸50戸程度ごとに小規模なプレイロットも配置。
- ②購買施設：約140店舗を計画。中央、北、及び各近隣センターに集中的に配置。
- ③業務施設：銀行、新聞販売店等の他、中央センターに貸室を13室計画。
- ④文化施設：中央センターに集中配置。
- ⑤医療施設：中央センターに隣接して総合病院を設置し、その他に小規模な医療施設を2か所計画。

図表7 団地内施設の配置：出典文献4)



3.2 団地再生プロジェクト評価のための項目リストの作成

団地の性能を評価する項目を既往研究や関連文献から抽出し、スケルトン・インフィル・ティッシュ毎に整理した。本稿では街区や団地内施設の評価を行うため、ティッシュの分類に該当する項目を扱う（図表8）。交通計画・整備もティッシュに該当するが、資料収集が十分に行われていないため、図表から除いている。項目は大きく「緑地」「景観」「街並み」「施設」に分類し、小項目（右から2列目）が行われているか否かで、団地の評価ができるようにした。

3.3 明舞団地の施設・街区の評価

図表8の右列に、団地再生への取り組みを行っている明舞団地の2017年時点の状況を記載した。該当する項目に○を記している。明舞団地再生の「アクションプログラム」では住民交流スペース・居場所の創出を掲げており、これに該当する「集会所」、「学習室」といった項目は○となっている。また、「景観デザインコード」（平成17年策定）、「商業施設誘致」（平成22年度）、といった再生計画も関連する評価項目がある。高齢者に関する施設は、現在計画途上にあるため、現時点では該当なしとなっている。他にも平成30年度から平成35年度にかけて、施設面での再生への取り組みが順次行われていく計画であり、今後、ほとんどの評価項目が「該当」となる見込みである。

図表8 ティッシュの評価項目リスト及び明舞団地の状況

評 価 項 目		○→明舞団地該当		
緑地	保全	緑地を残す計画・決まりがある	○	
	維持管理	管理する組織が決まっている	○	
		管理する場所が決まっている	○	
景観	景観計画	デザインルールがある	○	
		ガイドラインがある		
		色彩計画がある	○	
		スカイライン（住棟高さ）のルールがある		
	維持管理	地域特性を生かしている		
街並み	維持管理	管理する組織が決まっている	○	
	植栽計画	街路樹がある	○	
		街並み向上のための協定がある	○	
維持管理	管理する組織が決まっている	○		
施設	医療	病院がある	○	
	教育	保育園・幼稚園がある	○	
		小学校がある	○	
		児童館がある		
		中学校がある	○	
		子育て支援施設・センターがある	○	
	公園・広場	室内遊び場が設置されている		
		維持管理するひとがいる	○	
	安全	緑化されている	○	
		警察署・交番がある	○	
	商業	消防署がある	○	
		商業	スーパーマーケットがある	○
			ショッピングモールがある	○
			薬局がある	○
			飲食店がある	○
			カフェがある	○
	コンビニエンスストアがある		○	
共有空間	集会所がある	○		
	図書館がある	○		
	学習室がある	○		
	在宅支援センターがある			
	老人館がある			
	デイケア（サービス）センターがある			
ごみ置き場がある	○			

図表9 再生された住民交流スペース



明舞まちづくり交流拠点「みなくーる明舞」



みなくーる明舞掲示板



松が丘コミュニティ交流ゾーン

4 終 章

1964年に入居が開始され居住者の高齢化が深刻な兵庫県明舞団地を対象とて、再生の途上にある施設・街区（ティッシュ）の状況を考察した。明舞団地は積極的・計画的にさまざまな団地再生の取り組みを行っており、ティッシュの評価項目リストの該当箇所が多くなっている。今後、平成35年度にかけても現在該当しない項目についても計画が実現し、施設・街区については高評価の団地となることが見込まれる。一方で、スケルトン・インフィルに該当する建物（住棟・住戸）の老朽化も進行しているが、予算的な課題もあり具体的な対応策は不十分であり、今後の課題である。

付記

本研究は、文部科学省科学研究費基盤研究(C)一般「主体の権利種別と役割分担に着目した公的団地再生のプロジェクトマネジメント手法(研究代表者 村上心)」により行ったものである。

謝辞

調査にご協力いただきました神吉竜一氏をはじめとする明舞団地関係者のみなさまに深く感謝いたします。また、図表8は、平成30年度村上研究室4年桃林佑衣・斎藤舞衣、川野研究室4年渡邊滯が卒業研究の一環として整理したデータをもとにしています。ここに感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 「明石舞子団地における当初のマスタープランと現状の比較と考察」橋脇愛美/水島あかね、日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 1159-1160, 2013
- 2) 「地域活性化を目的とした公営住宅の学生居住に関する一考察—兵庫県明舞団地の事例から—」久保園洋一、日本建築学会計画系論文集, 722号, pp. 983-990, 2016
- 3) 「大規模分譲集合住宅の団地再生におけるシナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法に関する研究：兵庫県明舞地域における明舞12団地への適用を通じて」ヨム チョルホ/高田光雄、日本建築学会計画系論文集, 608号, pp. 119-126, 2006
- 4) 「明舞団地 まちづくり五〇周年記念誌」兵庫県, 2015
- 5) 「ともに暮らすまち ともに創るまち 緑豊かなまち 明舞団地」兵庫県, 2007
- 6) 「明舞団地まちづくり計画」明舞まちづくり委員会, 2017