



## 目次

1. 川西市の概要
2. ふるさと団地再生モデルプロジェクト
3. 空き家対策ナビゲーター養成講座
4. その他の取組み
5. 今後の展望

# 1. 川西市の概要

あんばんい  
ええまち  
かわにし

## 川西市の位置

タツノオトシゴのような市域形状

兵庫県の南東部



川西市は摂津国の中央にあった





# 都市構造

新名神高速道路

阪急電鉄  
2WAY JR

中国縦貫自動車道



## 面積

約53.44km<sup>2</sup>

タツノオトシゴのような市域形状  
市域は、南北15km 東西6.5km

## 地域区分

### 北部（山地）

自然が息つき豊かな自然環境が広がる地域と、隣接する住機能が広がる地域

### 中部（丘陵地）

豊かな自然を背景にした住機能を中心とする地域

### 南部（平野）

都心機能や生産機能が強く、都市的土地利用が進展している地域

昭和47年頃

## 川西市は変化に富む地勢

川西市域を猪名川が横断し、南部の摂津平野に流れる中部には、なだらかな丘陵地が広がる。

摂津平野  
(川西市)

猪名川

(池田市)

丘陵地

多田盆地



源満仲公像

川西市は源氏発祥の地  
～ 武士団発祥の地～

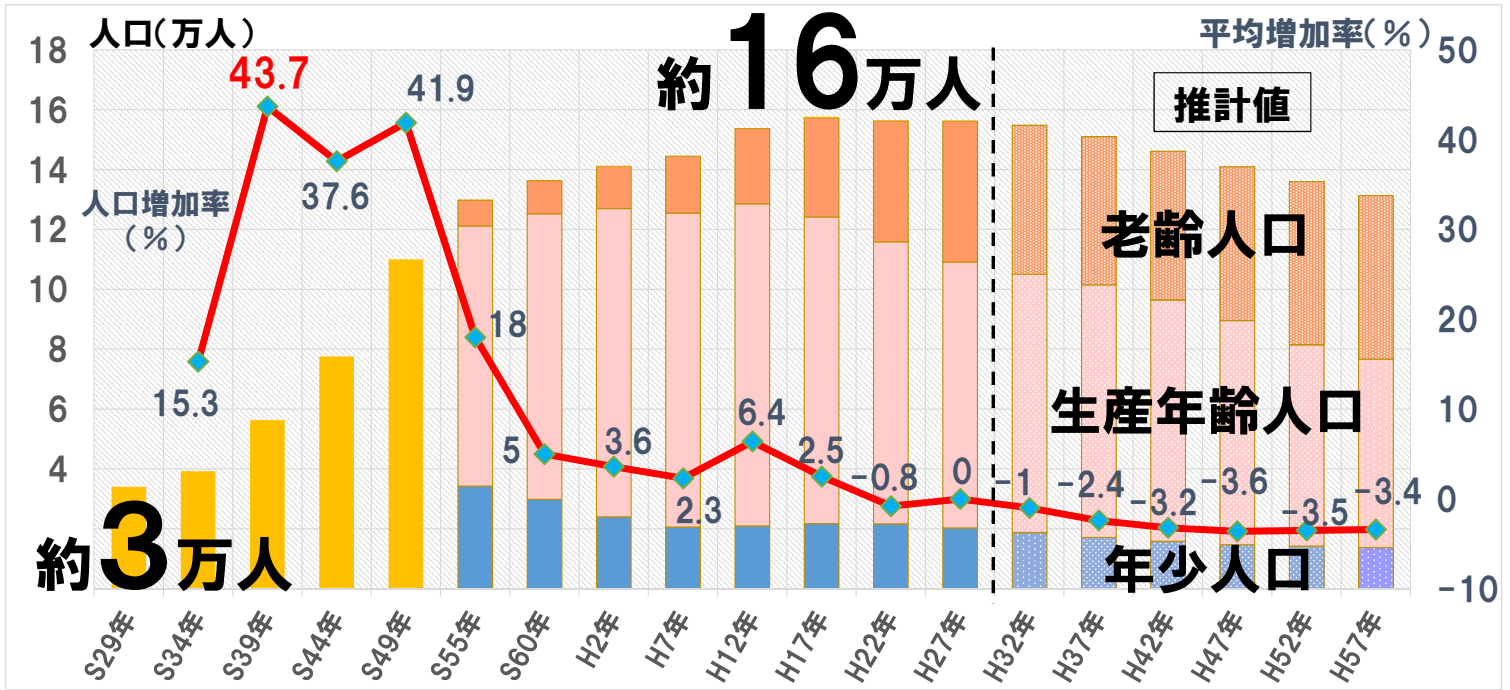
川西市の中部多田盆地は、  
摂津平野を望む要害の地

(地勢がけわしく、守りやすく攻めに  
にくい。攻防上で重要な要衝)

水利に恵まれ、水田を開発し  
武士団が本拠をおくのに最適

# 川西市の人口推移

H31高齢化率 31.0%  
年少人口比率 12.2%



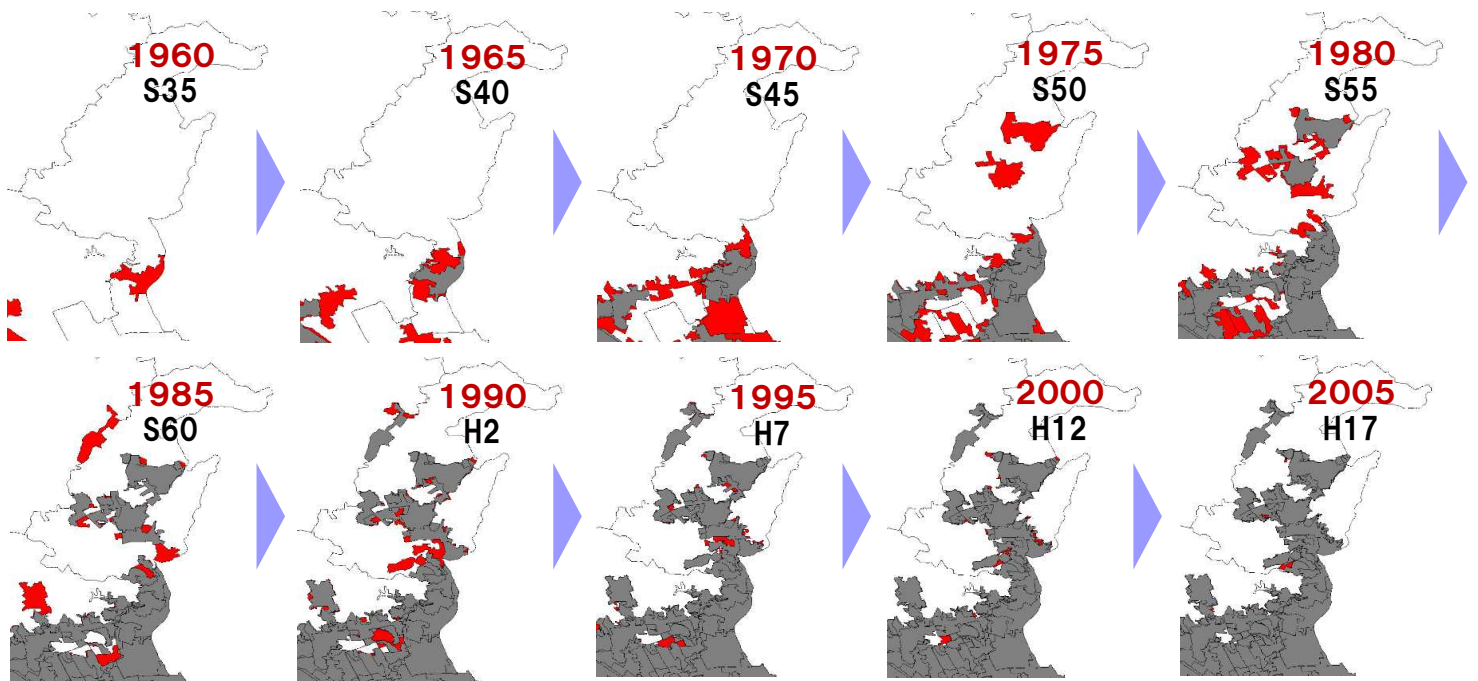
S29年川西市制施行

出典: 川西市史 / 国立社会保障・人口問題研究所

DID地区

## 人口集中地区の変遷

南部から中部のニュータウンへ人口拡大





## 川西能勢口駅前

再開発ビル

鉄道高架

ペデストリアンデッキ

県道拡幅  
(6車線)

## 川西市の歩み

### S42年 全国初の開発指導要綱

(6万人)

- 一定規模以上の団地開発において、開発業者に公共施設の整備等を求める。(川西方式は全国の先進事例となった)

### S49年 川西能勢口駅周辺都市整備計画基本構想

(11万人)

- 市街地再開発事業 (38ヘクタール)
- 阪急電鉄・能勢電鉄の連続立体交差化事業
- 南北幹線道路整備事業

### H17年 川西市地区計画及びまちづくり推進に関する条例

(16万人)

- ニュータウンでの地区計画やまちづくり活動などを支援
- 行政主体から住民主体への移行 (リタイア層の一斉退職が課題に)





# 丘陵地に広がる 住宅地



かわにし <sup>新</sup>時代へ

## 2. ふるさと団地再生モデルプロジェクト

あんばい  
ええまち  
かわにし



# ふるさとと団地再生の取組み経緯

16年度～

「急速な高齢化に伴うニュータウンのあり方研究会」（阪神北県民局）

22年度

「川西市ニュータウン再生研究会」（川西市）

23年度

「川西市ふるさとと団地再生協議会」（川西市）

3モデル地域をはじめ企業や交通事業者などの各関係団体

「ふるさとと団地の元気創造推進協議会」（全国）

郊外住宅団地を有する自治体及び内閣官房、各省を含む協議会

「ふるさとと団地再生モデル基礎調査」開始

3モデル地域における課題の抽出及び取組テーマの検討

24年度

「ふるさとと団地再生モデル基礎調査」報告会

25年度

3モデル地域における取組テーマの実施に向けての検討

## ふるさとと団地再生モデルプロジェクト

23年度から3か年、**大和団地、多田グリーンハイツ、清和台**をモデル地区として、地域の実態調査・アンケートなど、地域に必要な取組みを試行。25年度にモデルプロジェクトが誕生

◎大和団地：『ニコニコプロジェクト』

「25cafe」（ニコカフェ）



空き家や空き店舗を活用した「多世代交流拠点の設置」

◎多田グリーンハイツ：『おでかけ支援プロジェクト』



既存バスの路線から遠く高低差のあるなどバス利用不便エリアの住民が乗ることのできる「買い物支援バスを運行」

◎清和台：『地域みんなで防犯パトロールプロジェクト』



地域内の住民組織（自治会・PTA・福祉委員会等）、サークル、事業者等に働きかけて、合同で地域内を歩いて回る「多世代交流パトロールを実施」



# 大和団地「ニコニコプロジェクト」

(\*^-~\*)

## 抱えていた課題

### ①急激に高齢化、人口減少が進行

ひとり暮らしや介護が必要な高齢者の増加  
日常の買い物や移動困難者の存在

### ②ニーズにあった生活サービス機能の不足

地元商店が減少 地域活力の低下が懸念  
敷地の分割、空き地・空き家の増加等、住環境が変化



大和団地

## 活動のテーマ

商店と連携した「多世代交流の居場所づくり」

# 大和団地「ニコニコプロジェクト」

**25cafe**  
ニコかふえ

## 活動の概要

- 商店と連携した**多世代交流の居場所づくり**の取組み  
2つの店舗の**空きスペースの活用**からスタート
- **休憩場所、打合せ・活動拠点、イベント等で活用**
- この居場所の名前が、「**25cafe(ニコかふえ)**」
- 設備等は地域で調達
- 運営主体は自治会。ただし、利用者の自主管理が基本
- **2軒の空き家が加わり、4か所の「25cafe」が定着(現在は3か所)**



25cafe(大和団地)

# ニコかふえ 25cafe

- ・店舗の空き部屋 2店（現在は1店）
- ・戸建て空き家 2軒（1階のみ活用）

料金

1人 100円/回

用途

趣味・娯楽活動



洋菓子店

現在は使われていない



大和第一  
自治会館  
大和第二  
自治会館  
牧の台会館

洋菓子店



洋菓子店

広報30年6月号で特集



## ニコかふえ 「25cafe」の取組み



いつでも誰でも気軽に立ち寄り使える  
「みんなの居場所」をコンセプトに

ロゴや看板づくりのワークショップも実施  
予約をルール化（防犯上、他の人も入室可）



「25cafe」

### 利用可能時間

最大3時間まで予約可（準備・片付け含む）

### 予約方法

各自が店舗内にある予約管理表に、①氏名 ②人数 ③連絡先を記入  
防犯上から「貸切り」とはせず、他の人の入室も自由とした



## 活動事例

# 「まちの先生」によるイベント

「まちの先生」とは、趣味・特技を活かした教室

- ・ ギター講座 & セッションライブ
- ・ 切り絵教室
- ・ アルナムカフェの写真整理講座
- ・ 鼻笛楽級(ノーズフルート演奏会)
- ・ リコーダーアンサンブル

(「まちの先生」によるギター講座 & セッションライブ。フェイスブックより)



## 多田グリーンハイツ「お出かけ支援プロジェクト」

### 抱えていた課題

- ① **バス停から遠く、坂道があるエリアがある**  
車に乗らない高齢者や子育てママなどの生活が不便
- ② **自分の足で買い物などに出かけることが大切**  
宅配サービスが便利になってきているが…  
運動不足防止、住民同士の交流促進、引きこもり防止
- ③ **もっと暮らしやすくしたい**  
地域住民がスーパーや商店街などと連携・協力



多田グリーンハイツ



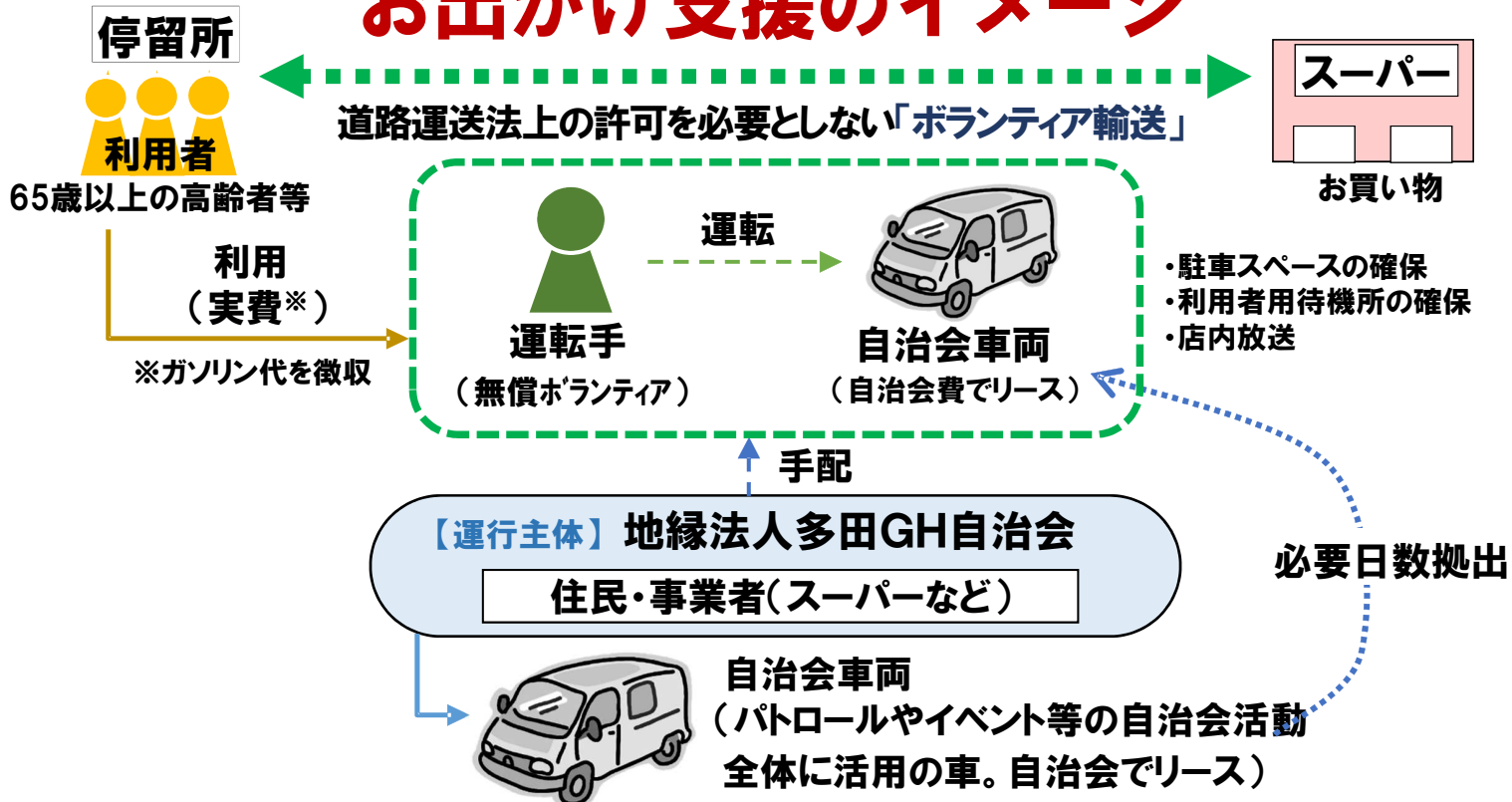
お出かけ支援(多田GH)



### 活動のテーマ

高齢者や子育てママなどの「住宅地内でのお出かけ支援」

# お出かけ支援のイメージ



## 多田グリーンハイツ「お出かけ支援プロジェクト」

### 活動の概要

- ・ **高齢者等の買い物を支援「ボランティア輸送」**
- ・ **向陽台地区、緑台地区で週2回ずつ運行中**
- ・ **乗車人数は**  
向陽台：80～100人/月  
緑台：30～50人/月
- ・ **買い物金額は**  
1人4,000～5,000円/回。人数・金額等は定期的にスーパーへ報告

### 「緑台地区便」





# 「向陽台マンション便」

## ②到着・再出発場所

再出発5分前までに  
スーパ-地下駐車場に  
ご集合ください

## ①出発・帰着場所

5分前までに管理事務  
所前にご集合くださ  
い



停留所で利用者が乗車



スーパー駐車場で下車



スーパーでお買物



待ち合わせ場所で交流



停留所で利用者が下車

## 取組みの工夫 ～公平で円滑な運行に向けて～

### ・「お出かけ支援予約券」を配布

利用者が便を間違えないよう、乗車便を明記して配布

### ・乗員名簿記載の利用者のみが乗車

空きがあれば当日利用も可

### ・片道のみ利用は原則不可

下車できるのは、「行き」は目的地(スーパー)、「帰り」は  
出発地(停留所)のみ

### ・スーパーへの報告

利用者は毎回の買い物金額をスタッフに伝達

### ・リース車両は広く地域貢献のために利用

お名前: \_\_\_\_\_

### お出かけ支援予約券

多田グリーンハイツ自治会

☆発車5分前までに管理事務所前に集まってください  
☆便の変更またはキャンセルされる方はご連絡ください  
☆途中乗車・下車、片道利用はできません

発車時刻	/	/	/	/	/
①10時					
②10時半					
③15時					
④15時半					

連絡先: \_\_\_\_\_



# 清和台「地域みんなで防犯パトロールプロジェクト」

## 抱えていた課題

- ① **急激な高齢化により、地域活動の停滞などが懸念**  
地域活動への参加促進を図ることが課題
- ② **多世代での交流が十分ではない**  
次世代を担う子育て層や若者らと高齢者との多世代交流が不十分
- ③ **幹線道路に面するので、防犯上に課題がある**  
地域で共通する課題



清和台



幸-ウォーキング(清和台)

## 活動のテーマ

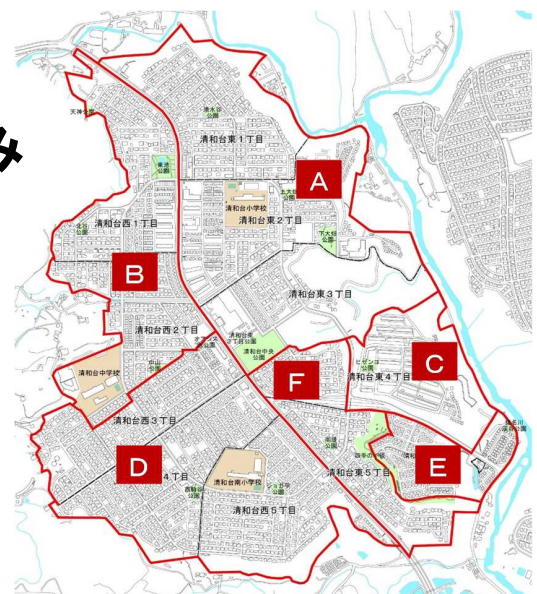
多世代が気軽に参加しやすい「防犯パトロール」

# 清和台「地域みんなで防犯パトロールプロジェクト」

## 活動の概要

## 「幸(Co)-ウォーキング」

- **多世代交流のきっかけづくりと防犯パトロール、まちあるきを兼ねた取組み**
- **清和台を6地区に分けて月1回実施**
- **各地区に30~40代中心のリーダー**
- **この活動のキャッチコピー「幸(Co)-ウォーキング」は、地域交流と安全防犯、健康増進を企図したもの**
- **声かけは、自治会報や自治会HPへ開催日掲載**
- **利用者を増やすため、手ぬぐいを配ったり、チラシを作成した**





# 幸(Co)-ウォーキングの様子



参加者が**集合**する様子



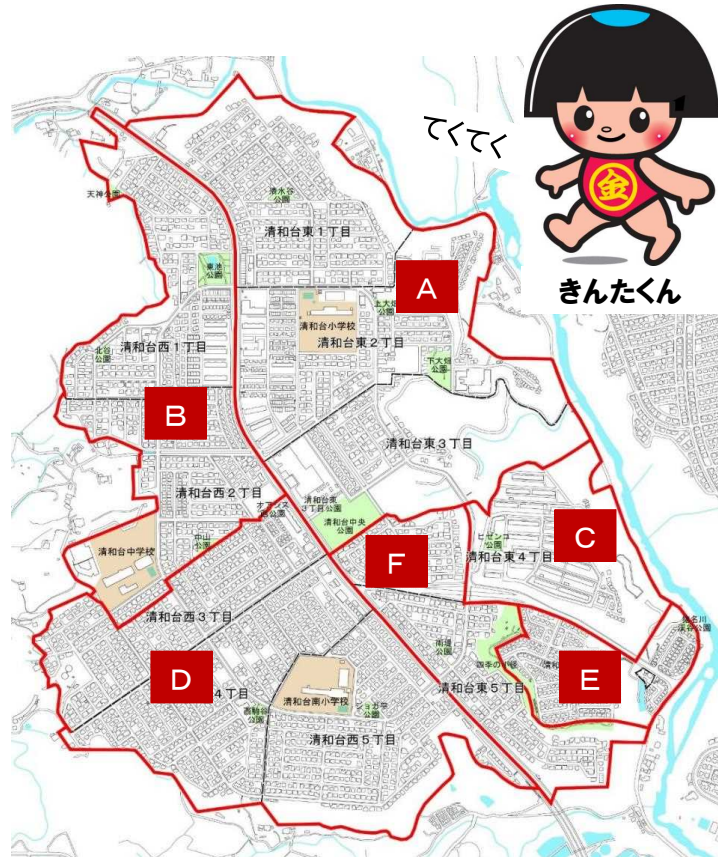
リーダーが**のぼり**をかかげる



**ゴミ**を拾いながらウォーキング



終了後に定着した**アメ**配布



## 「幸(Co)-ウォーキング」グッズ

活動の認知度を高めるため、のぼりと手ぬぐいを作成。  
のぼりは、毎回の「幸(Co)-ウォーキング」で掲げる。



のぼり

てぬぐい

## 参加を呼びかけるためのチラシ

開催案内のチラシを作成しポスティング  
新たな参加呼び込みのため、チラシを作成し  
地域のイベント時に配布

# 川西市ふるさとと団地再生の手引き

- 平成27年度作成
- 平成23年度開始した「ふるさと団地再生事業」の整理
- 「モデルプロジェクト」の取組み成果とそこで培ったノウハウ等を掲載している
- 団地再生に意欲を持つ人の指南書として活用（市内の他団地が参考にできる内容）



かわにし <sup>新</sup>時代へ

## 3. 空き家対策ナビゲーター養成講座

あんばい  
ええまち  
かわにし



# ふるさと団地の衰退は川西市の衰退

・川西市は良好なニュータウンを中心に住宅都市として発展

⇒市民の約4割がニュータウンに居住

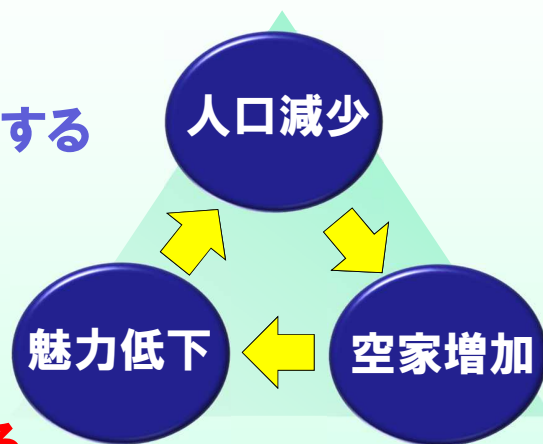
・少子高齢化、人口減少社会で住宅に居住する人が少なくなる

⇒空き家問題が発生しやすくなる



対策を講じないと

負のスパイラルに陥りニュータウンが衰退する



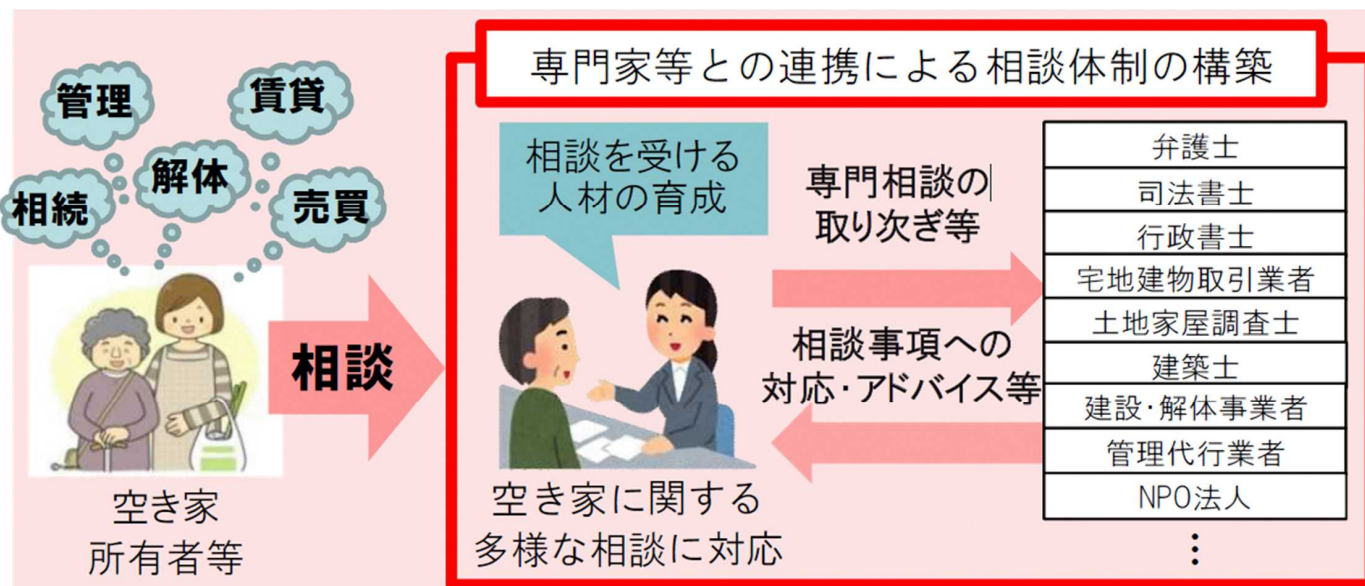
これまで様々な対策が講じてきたが、

行政だけではできない対策が求められている

平成30年度 国土交通省

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

(人材育成と相談体制の整備部門)



# 市民にとっての空き家問題

## 空き家問題は、市民にとって新しい問題

- ・市民は、知識や経験がなく解決策が見えない場合もある。
- ・空き家の問題を指摘するが、対策を取っていない市民が多い。
- ・対策が遅れると解決は難しい。空き家対策は早い方が良い。

## 空き家予防に取り組むためには…

啓発の普及

- ・市民も知識を持ち、自ら解決へ導くべき。
- ・空き家予備軍が多い。発生抑制には、市民への意識啓発が重要。

## 空き家対策ナビゲーター養成講座

川西方式

NPO法人兵庫空き家相談センターが川西市と連携して実施  
ニュータウンで空き家対策を担う市民相談員を養成する

### 空き家対策ナビゲーターとは？



- ☺ 川西市発祥の造語
- ☺ 空き家問題が解決できずに、彷徨っている人の話をお聞きし、話を整理して、プロへと橋渡しする(コーディネーター的な役割)
- ☺ 幅広く活躍が可能。活躍範囲は、今後ますます広がる。



# 空き家対策ナビゲーターの役割



## 相談を取り次ぐ（中間的支援）

ミッションは、空き家問題で困っている人を手助けする。  
解決できずに彷徨う人の話を整理して、プロへと橋渡りする。



## 空き家の発生を予防する（啓発・助言）

空き家発生抑制・予防に力を入れ、住み良いまちにする。  
問題が発生する前に、能動的に行動すれば、解決も早い。

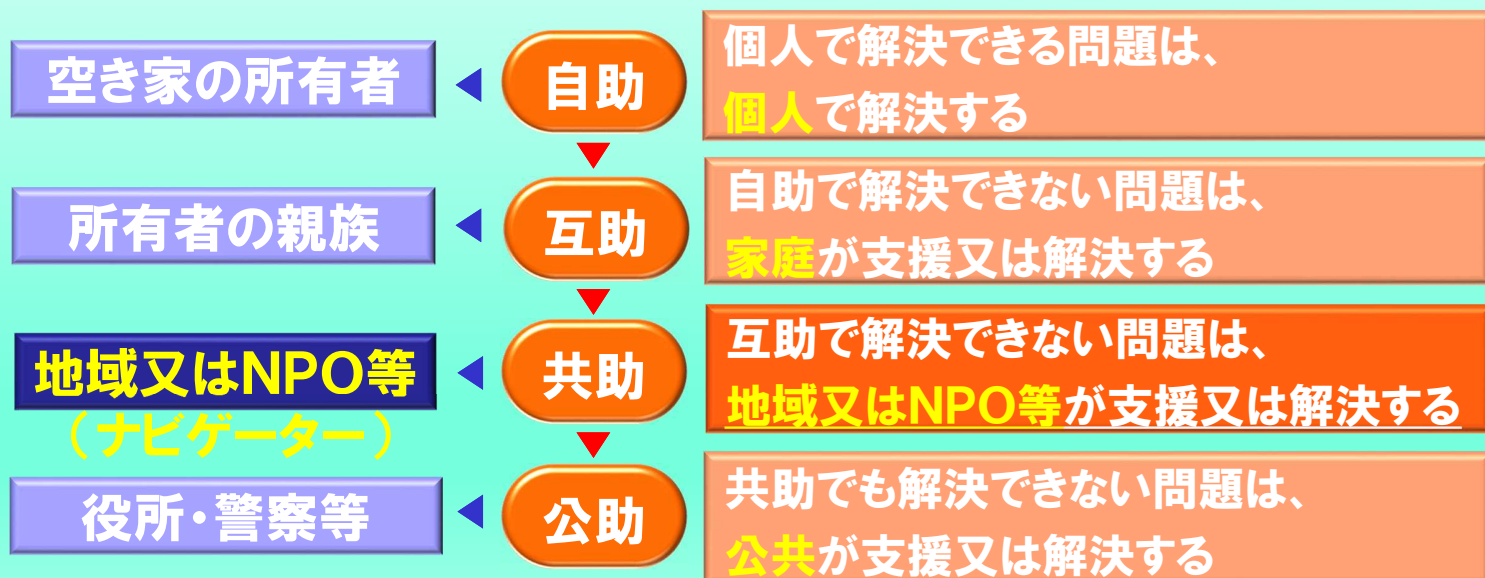


## 知識・経験を持つ市民を増やす（人材育成）

問題の対処法を知る市民を地域に浸透させる。  
**共助**で解決できる地域力を育む。輪を広げる。

## 補完性の原則

問題があれば身近なところから解決する考え方



# 空き家対策ナビゲーター養成講座



**開講期間:**30年10月～31年1月 隔週木曜日(月2回)

**講師:**弁護士、司法書士、宅建士、建築士、土地家屋調査士、  
税理士、行政書士、遺品整理士など

**受講修了者:**46名(男女とも23名) 平均60歳

**受講者は、主に川西市内のニュータウンに在住**



開講式の様子



講義の様子

平成30年度国土交通省「空き家対策の担い手育成・連携モデル事業」

## 空き家対策ナビゲーター養成講座

受講無料

まちづくりに興味のある方、社会貢献しませんか？

高度成長期に大量の人口が流入した「大規模ニュータウン」では、急速な高齢化が進行しています。新たな世代が空き家の発生を加速し、地域の機能が維持されるのでないとの懸念が持たれています。どのような問題が生じるのか、今後、私たちがどのような対策を取らなければならないのか。この講座では、空き家対策の基礎知識を学び、地域で活動できる人材を育成しようとするものです。事業で得られた成果は、全国のニュータウンに広げられた取り組みとして、全国に発信していきます。

**受講生募集！** 募集期間 平成30年9月10日(月)～9月25日(火)  
募集の申込書をご準備頂き、電話・FAXでの申し込みください。  
応募者多数の場合は、やむを得ず受講を制限する場合がございます。

**定員 40名**

**事前説明会開催** 平成30年9月25日(火) 午前9:30～11:00  
アズキ市民プラザ(川西市桜町25番1-601号アズキ川西6階)

「空き家対策ナビゲーター」とは？  
空き家対策の専門家として、地域の企画、プロへの連携、空き家の情報提供など、空き家の対策を求め人を支援する者を指す呼称です。今後地域でも活動を期待しています。

「空き家対策ナビゲーター」の認定  
本講座受講生が、講座終了後申請をし、センターが認定した場合は、「空き家対策ナビゲーター」有資格者として登録させていただきます。登録後は個別相談などの対応が可能となります。

お問い合わせ  
TEL 0797-81-3236  
FAX 0792-44-1328  
平日 AM9:00～PM6:00  
担当者 関・池山

特定空き家相談センター  
兵庫空き家相談センター

※この講座は、川西市の支援をいただながら、平成30年度国土交通省の「空き家の担い手育成・連携モデル事業」として実施するものです。

募集チラシ

# 空き家対策ナビゲーター養成講座

Twitter & facebookで連絡



## 講座の内容

- ・ ニュータウンの歴史
- ・ 空き家特措法
- ・ 空き家の適正管理
- ・ 危険家屋の注意点
- ・ 生前整理と遺品整理
- ・ 建築知識
- ・ 空き家の法律問題
- ・ 空き家の税金問題
- ・ 相続対応時のコンプライアンス
- ・ フィールドワーク
- ・ 講演会



講義の様子

駅前の公共施設の  
会議室で講義



フィールドワークの様子

老朽化した空き家の中に入り、意見交換  
除却予定の戸建て住宅  
= NPO法人の会員が所有



# 空き家対策ナビゲーター養成講座 講演会

- ・ 牧野知弘氏の講演会に200人
- ・ 越田謙治郎 市長が開会挨拶



# 空き家対策ナビゲーター養成講座 番外編

講座修了後も番外編として活動継続中

① 地域貢献を行う意欲のある人が集合  
約26名が、毎月2回の割合で集合  
(平成31年2月から)

② 毎回、勉強会やワークショップを実施  
自分たちができる対策のアイデアを検討  
次の活動(地域への出前講座など)を模索中

③ 他都市の行政職員も視察・参画  
兵庫県、大阪府、宇治市などの職員も参画



# 空き家対策ナビゲーター 地域での活動

大和団地、多田グリーンハイツ、  
清和台で活動を開始



多田グリーンハイツ自治会等との顔合せ



清和台自治会との顔合せ



大和自治会等との顔合せ

かわにし <sup>新</sup>時代へ

## 4. その他の取組み

あんばい  
ええまち  
かわにし



# ニュータウンに関連する施策



生活景はがき絵

## ① 市の補助制度を整備（移住・定住の推進）

親元近居助成制度、空き家活用リフォーム助成制度など

## ② 地区計画を策定（住環境の保全）

多田グリーンハイツ、清和台、日生ニュータウン、けやき坂など

## ③ まちづくり支援事業で市民活動を支援（市民活動の推進）

大和オンデマンドタクシー実証実験、桜景観の保護活動など

## ④ 景観施策で郷土への愛着と誇りを醸成（シビックプライド）

「わがまち再発見！」写真展、生活景はがき絵募集など

## 川西市の補助制度（移住・定住の推進）

### 親元近居助成

- ・ 親世帯の近くに子世帯が住宅を購入し近居する場合、登記費用の一部を**20万円**まで助成
- ・ 親世帯と子世帯が程良い距離感で良好な関係を築く
- ・ ふるさと団地再生協議会から誕生

### 空き家活用リフォーム助成

- ・ 空き家対策の一環
- ・ 戸建て住宅を賃貸住宅や子育て世代向け住居としてリフォームする場合に**100万円**を上限に助成
- ・ 高齢化が深刻なニュータウンに20～30歳代の夫婦らの移住を促す



# 多田グリーンハイツと清和台の間に 昔のままの自然景観が残る

市の天然記念物「エドヒガン」が自然に群生  
(兵庫県の絶滅危惧種の桜)  
ニュータウンの住民の憩いの場



水辺を散策する人も



桜保全の市民活動  
(まちづくり支援事業)

猪名川

## 川西市のニュータウンの地区計画

### 特徴

- ・ ニュータウン10団地のうち、8団地で策定済  
住民提案型の地区計画が9割  
長く暮らしてきた住民が、自ら主体的に活動し、熟議のうえで策定
- ・ 案づくりの段階で、行政職員が市民活動へ参画 (行政参画)  
一級建築士を持った職員が、常に地域の活動に参加 (側面的支援)

住民には、紛争予防の活動に理解を示す素地がある！

- ☑ 住民は、パブリック・マインドが高い。
- ☑ 住民は、事前にトラブルを予防する論理的思考を持つ。

街には  
ゴミが  
ない



# 地区計画に対する声

「地域活性化のためには、地区計画も規制緩和するべき」との意見がある

しかし、地区計画制度は、「住民の住民による住民のための制度」

地区計画の見直しは住民で。行政は、都市計画や要綱を見直す立場

## よくある意見（例）

### 地区計画 必要

- ・ 安心・快適な暮らしを重視  
「落ち着き、静かさ、安寧」など
- ・ 地権者の総意で地区計画を策定
- ・ 地区計画でトラブルを予防・阻止できた  
→効果を実感（住民反対運動不要等）

### 地区計画 不要

- ・ 不動産の売買のしやすさを重視  
「活性化、にぎわい、利益」など
- ・ 地権者ではない反対者が多数
- ・ 敷地面積や用途規制が煩わしい  
→多くの住民は理解していない（誤解）

MaaS

## 次世代型移動サービス実証実験

### 令和元年度 川西市内のニュータウンで実施予定

背景

- ・ 川西市のニュータウンでは、高齢化とともに通院や買い物で困難をきたす交通弱者への対策が必要となっている

概要

- ・ ニュータウンの公共交通のあり方を検討する取組み  
「川西モデル」となる新しい移動サービスの構築を目指す
- ・ 試験的に「オンデマンドモビリティサービス」を導入  
AI、自動運転技術を活用  
トヨタ自動車とソフトバンクの共同出資会社※が実施

※合併会社「MONET Technologies(モネ テクノロジーズ)」

## 5. 今後の展望

あんばい  
ええまち  
かわにし

### 今後のニュータウンの展望

成熟のまちづくりではない

#### 今後発生すること

かつて経験したことがない  
ニュータウンの世代交代の時代が到来する

#### ニュータウンの将来

世代交代が、うまく進むか否かが鍵となる

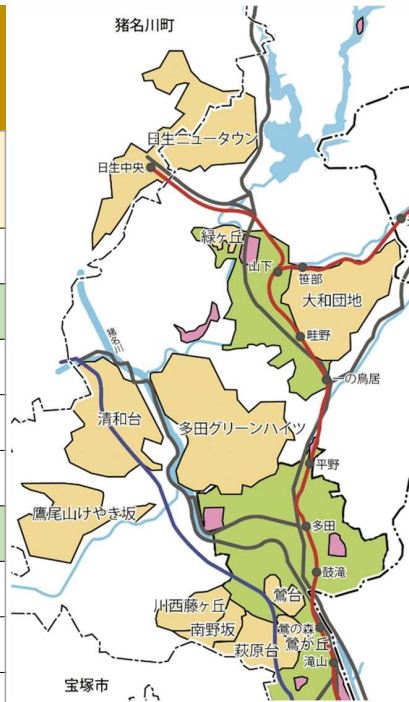
すでに一部の団地では、年少人口比率が微増しているが



# 川西市のニュータウン一覽

平成31年3月末日現在

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	13,802	6,213	S42年	9.8%	42.2%
2 大和団地	大和西・大和東	172.8	10,786	4,768	S43年	10.8%	41.5%
3 清和台	清和台西・清和台東	172.3	12,371	5,224	S45年	10.8%	36.1%
4 鶯の森(鶯台)※	鶯台	20.2	1,818	755	S47年	12.9%	35.8%
5 萩原台	萩原台西・萩原台東	49.0	3,695	1,572	S47年	11.6%	39.9%
6 川西藤ヶ丘ニュータウン	湯山台	42.0	2,990	1,364	S48年	9.9%	43.9%
7 鶯が丘※	鶯が丘	12.8	932	391	S56年	12.1%	42.8%
8 日生ニュータウン	美山台・丸山台	115.6	7,937	3,101	S60年	13.8%	26.7%
9 鷹尾山けやき坂	けやき坂	131.1	6,875	2,563	S59年	20.4%	21.4%
10 北雲雀丘(南野坂)※	南野坂	22.8	1,918	614	H2年	17.6%	12.2%
合計		968.6	63,124	26,565			



人口	157,778人
世帯数	63,640世帯
年少人口比率	12.2%
高齢化率	31.0%

※国土交通省「全国のニュータウンリスト」の定義(抽出条件)に該当しないニュータウン

■ 前年度より改善

## 進化するニュータウンへ

発想の転換を

### 次世代への転換 (generational change)

- ・第2世代の新住民がまちづくりの中心を担う
- ・自然環境に恵まれた「庭付き一戸建て住宅」の魅力を新住民がPR

新戦力の活用

### 独自で良質な住環境の価値を維持 (都会+自然の調和)

- ・極端に規制緩和せず、良質な住環境・宅地の価値を維持
- ・手頃な価格の良好な住宅地として知名度を上げる

リーズナブルブランド

### ニュータウン内の建替を促進 (宅地をこれからも活用)

- ・NT内で建替を促進して、空き家発生を抑制
- ・宅地流通を停滞させない“事前の空き家対策”を地域に浸透

住宅総量を増やさない

かわにし新時代へ

越田謙治郎市長のことば

<市民に向けた新年のごあいさつ（抜粋）>

川西市は今、大きな時代の転換点にあるといえます。

「子育て、教育環境の充実」「働く場所の確保」

「楽しみ、つながりが生まれる拠点の創出」

「住み慣れた地域で安心のある暮らしの実現」など、

本市の特長である「利便性の良さ」と

「豊かな自然」に、新たな価値をプラスすることで、

本市の魅力はさらに高まっていくと確信しています。



かわにし新時代へ

ニュータウン再生への取組み

時代が変わる。川西を変える。

さあ、かわにし新時代へ

新しい川西方式に取り組んでいきます



川西市  
Kawanishi City