

多聞台団地 再生・活性化 まち便り #5

2015年3月発行
多聞台団地再生協議会
事務局 垂水区まちづくり課
TEL 078-708-5151 (内398)

多聞台団地のいま・これからを考える「団地再生協議会」の広報紙

● ● ● 多聞台団地 ● ● ● 地域再生計画(素案)ができました

— 積極的なご意見をお寄せいただきありがとうございました —

去年7月の「第1回協議会」以来、約8ヶ月が経過しました。この間、4回の「多聞台の未来をみんなで一緒に考える会」を開催し、その内容については、本紙「多聞台団地再生・活性化まち便り」を通してご報告してきたとおりです。昨年末には、「地域再生計画」の原案が完成し、今年1月にかけて地域のみなさんからご意見を募集しました。その結果、計13名のご意見・ご提案が寄せられ、第3回協議会の場において、それらを素案にどう反映するか、また今後の取り組みにどう活かして

いくかを話し合いました。確定した素案は次ページ以降に、また寄せられたご意見と回答の概要については6～7ページに記載していますので、ぜひご覧ください（ご意見と回答の全文は、地域福祉センターでご覧いただけます）。

今後、この素案をもとに、テーマごとに作業部会（ワーキンググループ）を立ち上げ、できることから早く具体化を図っていきたいと思っています。もちろん多聞台の誰もが参加できる会になりますので、ぜひ足をお運びください。

“自然・歴史・みんなの笑顔 明日をはぐくむ多聞台”

計画の目標



多聞台団地地域再生計画（素案）

1. 地域再生計画の名称

多聞台団地再生計画

2. 地域再生計画の作成主体の名称

神戸市

3. 地域再生計画の区域

神戸市垂水区多聞台 1 丁目～5 丁目

4. 地域再生計画の目標

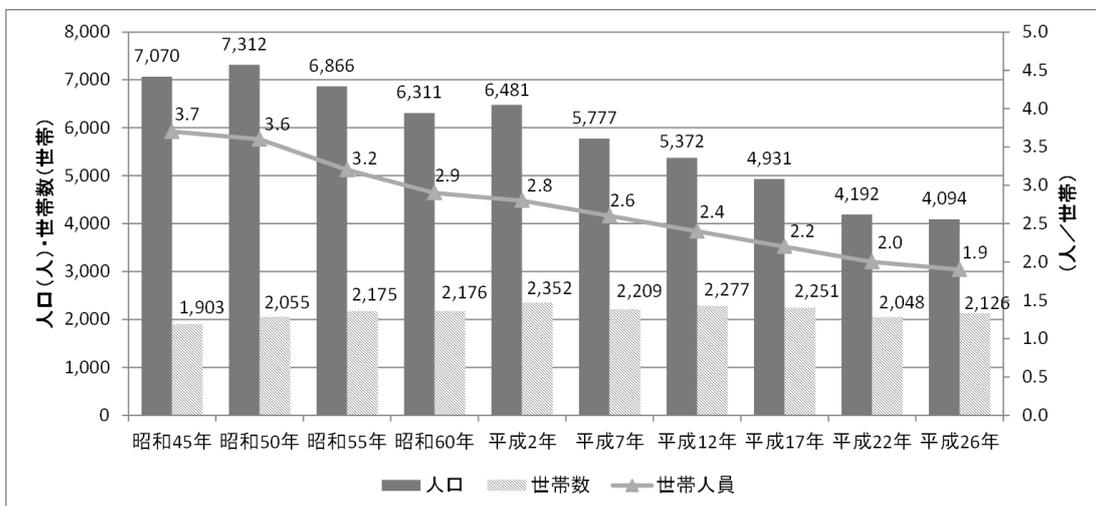
4-1. 地域の状況

<概況>

- ・多聞台団地は昭和 30 年代に開発された住宅団地の一つである。開発面積は 45ha、開発主体は神戸市（旧土木局）である。
- ・昭和 39 年の入居開始より約 50 年が経過し、現在、住民の高齢化や住宅・施設の老朽化が進む中、人口減少等に伴う地域活力の低下、コミュニティの衰退、センター機能の衰退などが課題となっている。

<人口推移>

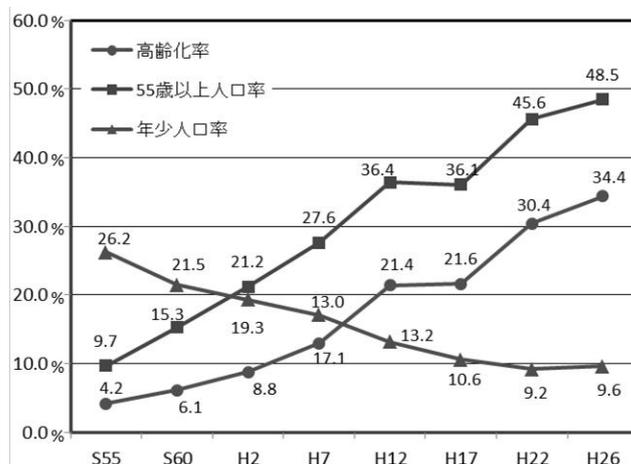
- ・入居開始からおよそ 10 年後の昭和 50 年頃が人口のピークであり、7,300 人を超える。その後急速に減少し、現在は 4,000 人強、ピーク時の半数近くとなっている。平成 17～22 年にかけては、マイナス 17.6 ポイントを示しており、減少傾向は加速している。
- ・一方、世帯分離、単身化などにより、世帯数は昭和 50 年以降も増加しているが、世帯人員は一貫して減少がつづき、現在 2.0 人を割り込んでいる。また平成 12 年以降は、世帯数全体も減少傾向にある。



人口・世帯数の推移（出所）国勢調査，平成 26 年のみ住民基本台帳

<少子高齢化の進展状況>

- ・急速に高齢化が進行しており、年齢別人口のピークは70代である。65歳以上の高齢者割合は34.4%に及んでいる。他方、年少人口は10%を割り込んでいる。
- ・団地内には、昭和40年に開校した神戸市立多聞台小学校がある。ピーク時の在籍児童数は1,353人を数えたが、その後、年々減少し、平成25年度には全学年1クラス、計140名となり、ピーク時の約10分の1にまで落ち込んでいる。



少子高齢化の推移 (出所) 国勢調査, 平成26年のみ住民基本台帳

<住宅ストック>

- ・戸建住宅770戸、UR賃貸住宅960戸、市営住宅99戸、その他の集合住宅411戸、計2,240戸のストックがある。UR賃貸住宅が約4割を占め、戸建住宅が3割、公的賃貸を除く集合住宅が2割弱となっている。
- ・建築年次は昭和50年以前が4割、昭和51年から平成7年が3割強、それ以降が3割弱である。ただし地域によって差がみられ、多聞台2・3丁目に古い住宅が多く、多聞台1丁目が比較的新しい住宅の多いエリアとなっている。
- ・市営住宅は従来384戸であったが、平成24年に99戸に建替済である。

住宅形式別戸数

	戸建住宅	テラスハウス	UR賃貸住宅	市営住宅	公的賃貸を除く集合住宅	総数
多聞台1	138 (58.0%)	4 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	96 (40.3%)	238 (100.0%)
多聞台2	213 (32.1%)	21 (3.2%)	360 (54.2%)	0 (0.0%)	70 (10.5%)	664 (100.0%)
多聞台3	126 (13.4%)	34 (3.6%)	600 (64.0%)	0 (0.0%)	177 (18.9%)	937 (100.0%)
多聞台4	138 (53.1%)	17 (6.5%)	0 (0.0%)	99 (38.1%)	6 (2.3%)	260 (100.0%)
多聞台5	60 (42.6%)	19 (13.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	62 (44.0%)	141 (100.0%)
全域	675 (30.1%)	95 (4.2%)	960 (42.9%)	99 (4.4%)	411 (18.3%)	2,240 (100.0%)

<空地・空家の状況>

- ・空地系の土地利用は29件あるが、うち25件は駐車場であり、4件が未利用地となっている。
- ・戸建住宅の空家は32戸あり、戸建の総住戸数の4.2%を占める。そのほとんどが概ね適切に管理されており、放棄された状態のものは見受けられない。

- ・UR 賃貸住宅の空室率は1割程度。市営住宅はほぼ入居されている状態。それぞれ管理者により空室管理・入居者募集が行われている。

<生活関連施設の状況>

- ・団地内の生活関連施設には以下のようなものがある。ただし団地内は全体に傾斜が多く、世帯によっては徒歩での利用が困難な場合があるとみられる。
- ・スーパーやコンビニエンスストアはなく、食料品等の日常的な買い物は団地内で充足しない状況にある。なお、そうした状況を補うべく、住民主体による「朝市」が月2回開催されている。

団地内の生活関連施設

種別	件数	内容
業務サービス	4	郵便局, 銀行 ATM, 薬局
物販店	5	電器, 酒, 米, 雑貨店
飲食店	3	宅配寿司, お好み焼き, 居酒屋
医療施設	4	歯科, 内科
介護サービス	3	訪問介護事業所等

4-2. 現状と課題

- ・一人暮らし高齢者が増加する一方、総人口は減少している。
- ・また全世帯アンケート調査（2014年5月実施、回収数884票、回収率43.7%）によれば、3分の1の世帯が何らかの住み替え意向を持っている。とりわけ若年層における住み替え意向が高い。少子・高齢化と人口減少は今後さらに加速する可能性が高く、多聞台小学校の存続にも影響を及ぼすことになり得る。
- ・他方、現在の団地環境は、高齢層にとって暮らしやすい生活インフラを備えているとは言い難い。センター機能の低下（空店舗の増加）や団地内スーパーの撤退、傾斜の多い地形に由来する坂・階段の多さは、徒歩による日常生活の維持を困難にしている。
- ・そこで、地域再生においては、第1に、子育て世帯等の若年層の定住促進、第2に、高齢層の生活支援機能の充実、第3に、コミュニティ機能の活性化が主要な課題である。この3点によって、団地内のコミュニティバランスを回復し、定住人口の維持と安定した生活環境の維持を図ることが必要である。

4-3. 計画の目標

<若年・子育て世帯の定住促進>

- ・既存の住宅ストックの若年世帯仕様への転換、子育て支援等のソフト事業の充実、新規一戸建て住宅街区の建設により、若年・子育て世帯の入居・定着を促す。これらにより、現在、約140名（1学年1クラス）の多聞台小学校の児童数を200人台に増加させ、教育環境の維持・安定化を図る。

<生活関連機能の向上と高齢層の生活支援機能の充実>

- ・月2回開催されている「朝市」の実施頻度を上げることなどを含め、生鮮食料品等の購入機会を増やすことにより、買い物の利便向上を図る。
- ・地域の自主運営による交流事業や交通の利便性を向上させることにより、高齢世帯を中心に、外出機会の増加を図る。
- ・団地センターを再編するなどにより、新たに医療・介護機能の連携を強化し、あわせて交流施設を併設する。

<地区内外の人的交流の促進とコミュニティの活性化>

- ・ふれあいのまちづくり協議会活動への支援を継続し、充実を図る。また専門的な助言等の支援を行うことにより、自主的な地域情報発信を進める。
- ・近隣の大学と連携し、研究・学習のフィールドとしての活用機会を提供する。研究成果とともに地域情報を編集・発信し、地域の行事やコミュニティ活動への地区外からの参加者を確保する。
- ・良好な空家、空室、未利用駐車場のストックを活用し、住み替え促進、駐車場利用の合理化を図る。またそのコーディネートを担う組織の立ち上げを支援する。今後10年間で10件以上の住み替え事例を創出し、住宅・駐車場ストックの適切な流通促進と団地内コミュニティの活性化を図る。

5. 地域再生を図るために行う事業

5-1. 全体の概要

- ・市営住宅跡地における住宅地開発により、子育て世帯を中心に若年層の定住を促進し、コミュニティバランスの是正とソーシャル・ミックスの実現を図る。
- ・また、団地センターの再編・リニューアルにより、不足している医療・福祉関連機能および住民間の交流機能を充実し、高齢層の暮らしの安定と団地内での居住継続を支援する。
- ・さらに、空家、空室等を活用した住み替えや文化的活動の場の提供、未利用駐車場のシェア、大学との連携による情報発信、「朝市」の充実、高齢層の生活支援、安全で魅力あるまちづくりなど、地域住民による取り組みと、その継続的運営の母体となる組織の立ち上げを支援する。

地域再生を図るために行う事業のそれぞれの内容は、平成27年度以降具体化します。

5-5. 計画期間

地域再生計画認定の日から10年間

6. 目標の達成状況に係る評価に関する事項

- ・計画終了後の時点において、目標の達成状況を評価・検証するための評価組織を設置し、適宜必要な調査ならびに結果の公表を行う。

目標の達成状況に係る評価の手法、時期、評価内容、公表方法は、平成27年度以降具体化します。

「5. 地域再生を図るために行う事業」に対するご意見

生活パターンが全く違う若年層と高齢層のバランスを如何にとるかが課題だと思う。その融合施設として、大きな多目的ホールが是非必要です。



- 生活パターンの違う若年層と高齢者のバランスをいかにとるかは、今後の団地の将来像を考える上で重要な課題であると認識しており、全体概要で「**コミュニティバランスの是正とソーシャル・ミックスの実現を図る**」と明記しています。そのためには住民同士のつながりを深める行事や同好会の活動が活発化することが大事だと思っています。
- 大きな多目的ホールについては、今後の検討課題とします。交流の場づくりについては積極的に支援を行っていきます。



チョットしたお茶のみ場所も、との声がありました。とにかく多聞台だけで成り立つような施設などでは将来、発展するとは思えません。温水プールのある施設は面白いと思います。



- ご意見のような、地域の自主運営に基づくカフェ等の交流事業の具体化を検討します。
- 温水プールのある施設については、今後の検討課題とします。



まちの中心に位置する市営住宅跡地、団地センター、中央公園広場の再開発・再編・リニューアルに関する記述が多くあるが、言葉が一人歩きしており実現可能かどうか不明です。住民にとってわかりにくいです。再生・活性化の鍵を握る複合交流施設の建設と運営をめぐる議論が重要だが、具体性に欠けています。早期に具体化に向けた検討を行い、住民に理解と協力を求めることが必要だと思います。



- ご指摘の場所の活用方法は、平成 27 年度に具体的なイメージがわかるよう、計画をとりまとめます。そのため、早期にワーキンググループを立ち上げるなど、検討体制を確立し、同時に、住民に理解と努力を求めるため積極的な情報発信に努めます。



- 1) ショッピングセンター跡：医・商を備えた全面的なリニューアル（駐車場を西側に新設集約する）
 - 2) 市集会場：ここも全面的リニューアル。2～3 階建てとする。1 階部分は朝市等イベントができる駐車場併設。2 階部分は（市住側からは 1 階部分）コミュニティ施設、喫茶（軽食も OK）、店舗スペース。3 階部分はサークル活動もできる集会場スペース。
 - 3) 市住跡地・西側：住宅（西側住宅，中央住宅，東側住宅への通路を作る）
 - 4) 市住跡地・東側：医・商・住を備えた複合住宅。
- 入札はすべてコンペ方式とすること。この地域の再開発は上記いずれかの場所に医・商・コミュニティ拠点となる施設を併設し、福祉センター周辺に集約する。

市営住宅跡地における若年層向けの住宅地開発に関し、民間デベロッパーに売却する際にはこれからのまちづくりのために再生協議会の意思が反映されるコンペ方式を強く求めます。



- 市営住宅跡地売却などの入札は「コンペ方式」を含め、できる限り地域の意向が反映されるしくみを検討中です。

生活関連施設の充実、交通アクセスの利便性向上は、利用人口の増加が必須と思います。少子高齢化が進む多聞台では、若年、子育て世代の誘致による人口増加が重要と思います。若年層の住や子育て支援ソフトの充実に交通アクセスの優位性が追加されればと思います。



買い物場所は近隣から買いに来るということを考えましょう。舞多聞と車で往来できるようにしたい。そして市営住宅跡地を利用して複合施設を作りたいです。朝市は良いですが、10 年先、とはならないでしょう。

素案を実現するためには舞多聞への交通遮断を取り払うことが大前提ではないでしょうか。車がここを通り抜けられたら、とても便利だと思います。



- 複合施設については、市営住宅跡地だけでなく、団地センターの再編・リニューアルを含めて、住宅・医療・介護機能、交流施設の複合用途を検討しています。
- ご指摘の場所の交通遮断を取り払い、車での往来を可能にすることは、多聞台側だけでは判断できないため、舞多聞側も含めた協議体制を設けた上で、検討していきます。

- 若年・子育て世代の定住促進は計画の目標として掲げており、子育て支援等のソフト事業の充実を考えています。交通面では、昨年末 UR 住宅敷地内に導入されたコイン式パーキングに引き続き「未利用駐車場のストック活用」やシェアのしくみづくりなどを検討していくため、素案にも明記しています。

「4-3. 計画の目標」に対するご意見

素案に対する ご意見と対応



(朝市の頻度について)
子育てをしていると決まった時間に買い物にいけない。日常的な利便性を考えるとスーパーも欲しい。



- 買い物の利便性向上は、重要な課題であり、スーパー誘致の検討・交渉を行いました。現時点では難しい状況です。朝市に限定することなく、買い物環境の充実を検討していきます。

朝市の継続開催が大事。月2回実施していますが、テントの設営・解体などに非常に手間がかかっています。



- 朝市の実施頻度を上げることなどを含め生鮮食品の購入機会を増やす取り組みを進めるにあたり、地域への負担がかからない場所・方法を検討していきます。

ふれあいのまちづくり協議会が取り組んできた行事、研修、同好会への援助などを強力に推し進める。



- ふれあいのまちづくり協議会の活動に対する支援は、引き続き継続し、充実を図ります。素案には「**ふれあいのまちづくり協議会活動への支援を継続し、充実を図る。また専門的な助言等の支援を行うことにより、自主的な地域情報発信を進める。**」という文を追加します。
- 「援助、推進を協力を推し進める」ための具体策としては、「5-1」に記載している団地センターの再編・リニューアルによる交流スペースの拡充などが考えられます（5ページ参照）。

目に見える形で、まず主婦や女性の方が動き出せることを、と感じ考えました。多聞台の中心である中央広場公園を生かしたいです。空店舗を借りられるようにし、住民有志で自主運営のカフェから始められれば、と考え、数人と話合っています。難しい問題もあると聞いていますが、何とか！



- 地域の自主運営に基づくカフェ等の交流事業の具体化を図ります。そこで素案には「**地域の自主運営による交流事業**」を追加します。

UR住宅の空き部屋をギャラリーにすることで、芸術学生の張り合いの場になったり、住人が身近にアートに触れる機会が生まれるのではないのでしょうか？ MUJI との連携も視野に入れてほしいです。



- UR住宅の空室活用について、「若年世帯仕様への転換」「住み替え促進」のみの記載となっており、ご提案のような利用の仕方は用途的に困難であるため、集会所等の活用が考えられるところです。そこで、具体的な事業として、「5. 地域再生を図るための行う事業」に、「**文化的活動の場の提供**」を追加します。

その他のご意見

現在直面する問題と10年先を考えた時のモデルとは一致しないのではないかと。多分朝市云々と言っていた世代はなくなっているでしょう。団地造成が車社会を想定していない時代ですので、現代の車社会に呼応した団地にすべきです。最初の人たちの住宅は緑も多いが、建売住宅ができると狭い土地で車スペースのみで緑はなくなります。街並みを保つには土地の制限をすべきです。40坪以上とか。



- 宅地の緑の維持や敷地面積の最低限度の設定など、土地利用の制限については、新たなご意見として今後の検討課題とします。

今まで子育てに明け暮れておりましたので、若い人たちの町ができるのを楽しみにしております。お世話をしてくださる方が、ある時、夢のような話だが、と言われましたが、夢も又、楽しみにしております。



全部で13名の方からご意見をいただきました。ありがとうございます。また各ご意見と対応の全文については地域福祉センターでご覧いただけますので、お申し出ください。

コープこうべ移動店舗の「お試し訪問」

買い物の利便性向上を図る取り組みとして、コープこうべ移動店舗が2月から、毎週木曜日に「お試し訪問」しています。利用状況は以下の通りです。

日時・天気	利用者数
第1回 (2/12 (木) ☀️)	88人
第2回 (2/19 (木) ☀️)	69人
第3回 (2/26 (木) ☂️)	68人
第4回 (3/5 (木) ☀️)	63人
第5回 (3/12 (木) ☀️)	65人



地域福祉センター前や
UR第一・第二公団など
地区内数か所を回っています！

コープこうべによると、ご利用になる方の人数は安定しており、一人当たりの買い上げ額は上がってきているそうです。今後、駐車場所と滞在時間が定着すると、より安定した利用になることが期待されます。利用者の要望に合わせた駐車場所や滞在時間、商品の品揃えを見直し、定期訪問を目指して取り組んでいきます。

第1回ワーキングのお知らせ

1ページにある通り、このたび3つの作業部会(ワーキンググループ)を立ち上げ、素案の内容を具体的に推進していくことになりました。第1回のワーキングを以下の日程で開催します。どなたでも自由に参加できますので、ぜひお越しください。

4 / 18 (土)
14:00 ~ 16:00
於・多聞台地域福祉センター

市営住宅跡地
はどうなる？

団地センター、ショッピング
センターのリニューアル!?

コミュニティ
カフェやりたい人
あつまれ!