

# 多聞台団地再生計画

平成 27 年（2015 年）2 月 素案策定  
平成 30 年（2018 年）3 月 計画策定  
令和 5 年（2023 年）3 月 改 訂

## 1. 再生計画の名称

多聞台団地再生計画

## 2. 再生計画の作成主体の名称

多聞台団地再生協議会

## 3. 再生計画の区域

神戸市垂水区多聞台 1 丁目～5 丁目

## 4. 再生計画の目標

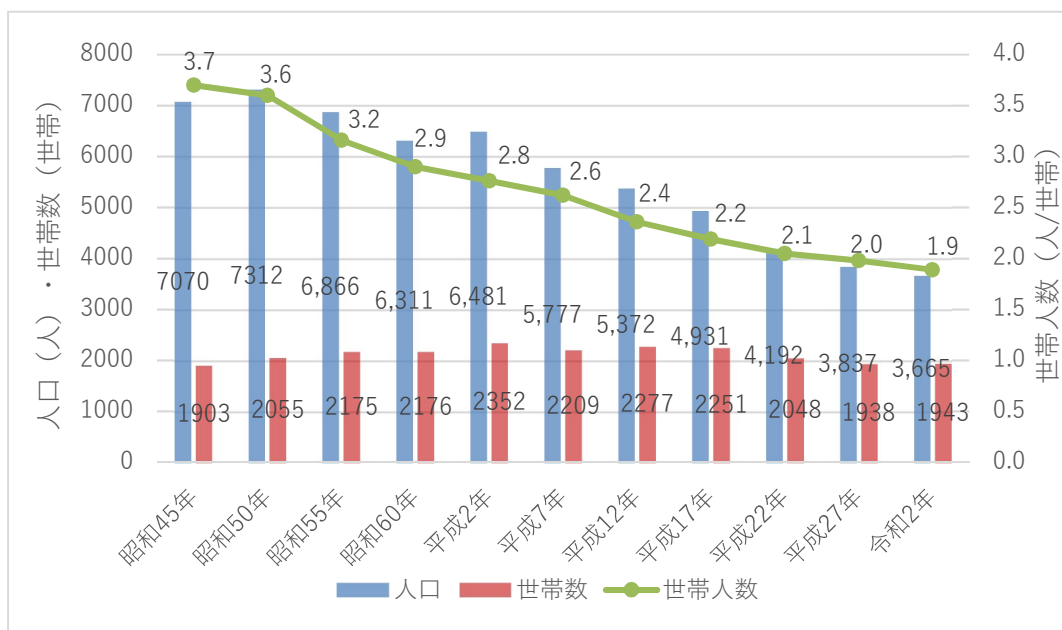
### 4-1. 地域の状況

#### <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（1964 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，コミュニティの弱体化，センター機能の衰退等が課題となっている。

#### <人口推移>

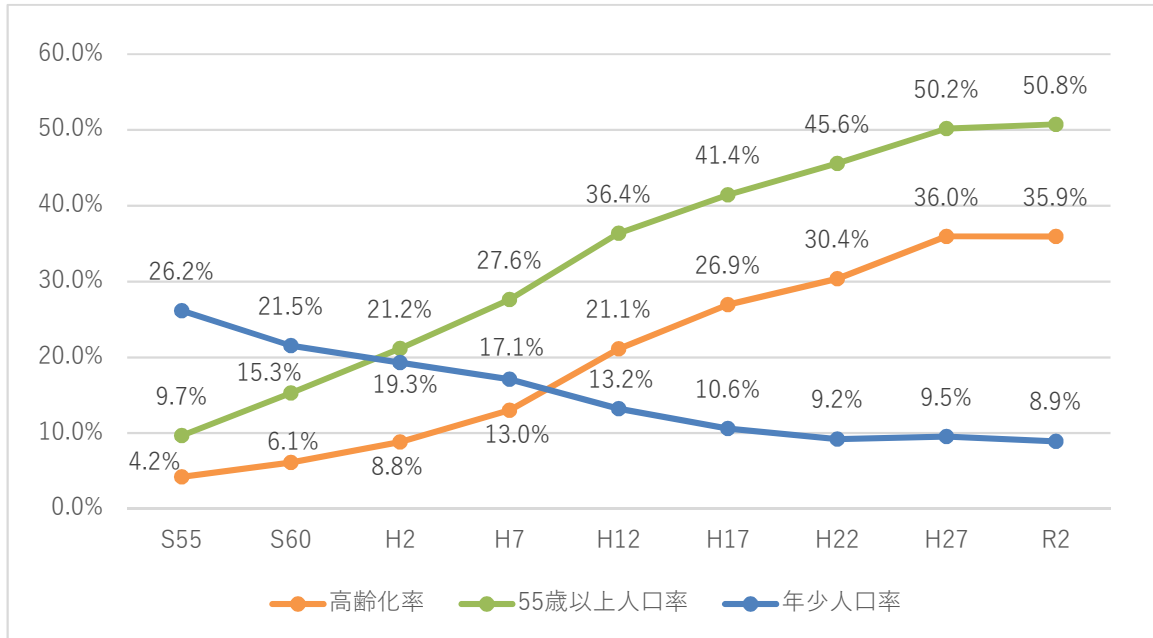
- ・入居開始からおよそ 10 年後の昭和 50 年（1975 年）頃が人口のピークであり 7,300 人を超える。その後，急速に減少し，現在は約 3,700 人，ピーク時の半数近くとなっており減少傾向が続いている。
- ・一方，世帯分離，単身化等により，世帯数は昭和 50 年（1975 年）以降も増加しているが，世帯人員は一貫して減少が続き，現在 2.0 人を割り込んでいる。また平成 12 年（2000 年）以降は世帯数全体も減少傾向にある。



人口・世帯数の推移 (出所) 国勢調査

### <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約36%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（1965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（2013年）には140人となった。その後、令和4年度（2022年度）には全学年1クラス、計166名とやや回復したが、ピーク時の約8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

### <住宅ストック>

- ・戸建住宅785戸、UR賃貸住宅960戸、市営住宅99戸、その他の集合住宅346戸、計2,190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（1975年）以前が4割、昭和51年（1976年）から平成7年（1995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（2012年）に99戸に建替済みである。

住宅形式別戸数（平成29年（2017年）時点）

	戸建住宅	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丁目	159 (69.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	71 (30.9%)	230 (100.0%)
多聞台2丁目	238 (33.9%)	360 (51.3%)	0 (0.0%)	104 (14.8%)	702 (100.0%)
多聞台3丁目	153 (16.4%)	600 (64.4%)	0 (0.0%)	179 (19.2%)	932 (100.0%)
多聞台4丁目	151 (59.0%)	0 (0.0%)	99 (38.7%)	6 (2.3%)	256 (100.0%)
多聞台5丁目	84 (73.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (26.3%)	114 (100.0%)
全域	785 (35.1%)	960 (43.0%)	99 (4.4%)	390 (17.5%)	2234 (100.0%)

### <空地・空家の状況> (平成29年（2017年）時点)

- ・空地36件のうち27件は駐車場であり、9件が未利用地となっている。

- ・戸建住宅の空家は 27 戸あり、戸建の総住戸数の 3.4%を占める。そのほとんどが概ね適切に管理されており、放置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約 1 割。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（平成 29 年（2017 年）時点）

種別	件数	内容
業務サービス	15	薬局, 理美容室, 畳店, 電気工事, 板金, 不動産, 銀行
物販店	3	酒, 米, 雑貨店, 中古車販売店
飲食店	3	宅配寿司, お好み焼き, カフェ
医療施設	5	歯科, 内科
介護サービス	2	訪問介護事業所等

#### 4-2. 現状と課題

- ・一人暮らしの高齢者が増加する一方、総人口は減少している。
- ・全世帯アンケート調査（平成 26 年（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（20～40 代）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、多聞台小学校継続に必要な児童数を確保する必要がある。
- ・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。また、団地センター（北）等の施設の老朽化が進み、団地センター周辺についても現代のニーズにマッチしない状況となってきた。
- ・地域再生の主要な課題は、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. これまでの取り組み

- ・平成 26 年（2014 年）7 月に多聞台団地再生協議会を結成し、計 4 回の「多聞台の未来をみんなで一緒に考える会（ワークショップ）」のもと、平成 27 年（2015 年）2 月に「地域再生計画（素案）」を作成した。その後、平成 30 年（2018 年）3 月に「団地再生計画」を策定し、目標の具体化に向けたワーキンググループの立ち上げ、検討、実践を行っている。これまでの実績は以下のとおり。

① 若年層の定住促進：UR 賃貸住宅のリフォームや割引制度の実施、「無印良品」と連携した団地リノベーションプロジェクトが実施された。

また、市営住宅跡地（東側）において、令和 2 年度（2020 年度）に戸建住宅等の公募を実施し、61 区画の戸建住宅、6 戸の賃貸住宅の供給が予定（令和 5 年度（2023 年度）販売開始予定）されており、若年層の定住促進に向けた取組みを進めている。

- ② 空き家等の利活用検討：平成 31 年度（2019 年度）に空き家の調査、令和 2 年度（2020 年度）に、空き駐車場のアンケート調査を行った。その結果、空き家が少ない・個人所有の駐車場を他の人に貸すのは抵抗がある人が多いことがわかったため、個人所有を対象にするのではなく、北側ロータリー空間を活用した駐車場整備およびショッピングセンターの利活用促進について検討を行っている。
- ③ 高齢者等の生活支援機能の充実：地域の買い物環境の改善に向けて、「コープこうべ」へ働きかけ、平成 27 年（2015 年）5 月から移動販売が継続的に実施されるようになった。また、「みんなの生活と交流サポート」のしくみづくりに向けて、住民アンケート、サポーター・利用者の募集、サポーター向け心得講座を実施した。平成 29 年（2017 年）5 月より「家庭のごみ出し」を行う「みんなの生活と交流サポート」を開始し、令和 2 年度（2020 年度）からは発展的に「ワトワーズ快適ライフ」を実施している。
- ④ 高齢者等の生活支援機能の充実：市営住宅跡地（西側）において、令和元年度（2019 年度）に高齢者福祉施設の公募を実施し、介護老人保健施設、グループホーム、通所リハビリテーション、地域交流ホール等を備えた地上 4 階建ての施設の建設（令和 6 年度（2024 年度）完成予定）が予定されている。
- ⑤ コミュニティ機能の活性化：これまでの団地再生協議会での議論・支援を受け、多聞台団地の中核的組織として、まちづくりを効率的かつ永続的に推進し、まちの再生・活性化に寄与することを目的とした「NPO 法人ワトワーズ多聞台」が設立された。平成 29 年（2017 年）7 月 23 日に設立総会を開催、9 月 4 日に設立登記が完了した。
- ⑥ コミュニティ機能の活性化：団地センター（北）の空室を活用したコミュニティカフェ「たもん・センター・カフェ！」を平成 28 年（2016 年）11 月から試験的に開始した。カフェ空間のリノベーションにあたっては、専門家の協力のもと、地域の有志が DIY で実施した。当初は、地域住民により週 3 日の営業が行われていたが、平成 31 年（2019 年）1 月からは旧集会所管理入室が新たにコミュニティカフェとして改修されて本格的な運営を開始、現在は週 5 日の営業に拡大している。旧カフェ部分は NPO 事務所として活用されており、同建物の集会所についても、洋室化・トイレ改修・照明 LED 化等の改修を実施した。
- ⑦ コミュニティ機能の活性化：神戸市、UR 都市機構、地元 NPO と連携して、団地センター周辺の再編に向けた検討をスタートさせた。周辺から団地センターへの人の流れを考慮した滞留スペース、通路のあり方や、中心機能として必要な施設（例：イベントスペース、駐車場等）について検討を行った結果、北側ロータリー空間を活用した駐車場整備検討、地域の憩い・賑わう空間として多聞台中央公園のリニューアルを実施した。
- ⑧ その他の取組み：地域住民の主体的な学びの場として「まちの芽セミナー」を不定期に開催している。より活性化したまちを目指し、まちづくりや高齢者福祉施設等、さまざまなテーマで合計 7 回開催（平成 27 年度（2015 年度）～平成 29 年度（2017 年度））した。

#### 4-4. 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・定着を促し、若年層の継続的な流入とコミュニティバランス持続の好循環をめざす。
- ・令和 4 年度（2022 年）現在 166 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。
- ・空き家セミナーの実施や空き家が生じる前段階での情報共有など、中古住宅の流通促進のための情報発信やネットワークの構築を図る。

### <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」または週1回運行されている「コープこうべ」による移動販売の実施頻度を上げること等により、買い物環境の改善を図る。
- ・地域の自主運営によるコミュニティカフェの開催頻度・営業時間の拡大や事業規模の拡張を図る。
- ・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。
- ・高齢層の暮らしの安定や地域内での住み替え等による居住の継続を支援する。
- ・地域に開かれた、多世代が交流する空間を備えた高齢者福祉施設等を導入する。

### <地区内外の人的交流の促進とコミュニティの活性化>

- ・団地センター周辺へのアクセスを向上するため、既存の動線を補強・改善するとともに、新たに動線を設ける。また、バスロータリーや公園を含め、中心エリアの総合的な利便性や魅力の向上を図る。
- ・コミュニティカフェの継続的な運営をはじめ、地域内に誰もが気軽に利用・滞留・交流できる場を点在させる。
- ・地域住民が求めているサービスに対応する取り組み（ワトワーズ快適ライフ）を継続して実施する。
- ・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。
- ・地区内外の人的交流の促進とコミュニティ活性化に貢献し、子育て世帯などの若年層から高齢者まで、幅広い世代が利用可能な情報ツール（地域内 SNS など）の活用促進、情報発信を行う。

## 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街区整備により、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。
- ・市営住宅跡地に地域の交流拠点を備えた高齢者福祉施設等の導入を図り、高齢層の暮らしの安定と地域内での住み替え等による居住継続を支援する。
- ・団地センター（北）にある集会所、集会所管理人室、元交通局詰所のリニューアル工事を行い、地域 NPO を中心としたコミュニティ活動の拠点を創出する。
- ・団地センター（北）周辺の空間を活用し、地域の核としての機能確保と魅力向上を実現する。地区内外からの駐車需要に対応する駐車場を整備する。
- ・地域による多聞台中央公園の更なる利活用の促進とともに、団地センター（南）のショッピングセンターの活性化を図る。
- ・地域交流や創造の場を整備し、活用を支援することにより、長期継続的に地域活動に参加する人材を発掘・育成する。
- ・地域 NPO が高齢者の生活支援に関する事業等、団地再生・活性化に向けた活動を行う。

### 5-2. 具体的な取り組み

#### <神戸市による取り組み>

- ・市営住宅跡地における住宅街区の整備や高齢者福祉施設等の導入に向け、地域と協働で整備構想を検討し、事業者へのヒアリングを実施しながら、整備方針を策定した。それに基づき、土地の売却条件の設定や事業者の公募等、売却に向けた手続きを進めた。（西側は令和元年（2019年）7月、東側は令和2年（2020年）12月に実施済）
- ・地域の中心機能の利便性や魅力の向上、コミュニティ活動の拠点整備に向け、地域の意向を踏まえ、

団地センター（北）にある集会所、集会所管理人室、元交通局詰所を老朽化・バリアフリー化対策の観点で改修を行った。（平成 30 年度（2018 年度）以降随時実施済）

- ・中心エリアの総合的な利便性や魅力の向上を図るために、地域によるオープンスペースの活用状況等を踏まえ、団地センター周辺の一体的な活用について、地域と協議を行い、その在り方について検討する。地域交流イベント等で利活用されている多聞台中央公園のリニューアルや、地域課題である団地センター周辺の駐車場不足への対応策として、ロータリー空間を活用した駐車場整備等の検討を行う。
- ・団地の中心に位置するショッピングセンターの利活用促進にあたり、民有の区分所有建物であることに留意しつつ、利活用促進のために支援策の発信等を行う。
- ・世帯数の半分を占める UR 賃貸住宅の活用により、高齢者の生活環境の向上、若年層の新規居住の促進等に向けて UR 都市機構と協議を行う。
- ・魅力づくり事業として、多聞台の魅力化を図るため、地域内に潜在する地域資源を掘り起こし、魅力づくりに効果的な活用策を検討・実施した。また、その過程の中で住民自身が取り組みを継続・発展させていけるよう、人材育成や仕組みづくりを行った（平成 30 年度（2018 年度）～令和 2 年度（2020 年度））。以降は「ワトワーズ快適ライフ」など地域団体が主体の取組として継続していく。

#### <地域団体の取組み>

##### （ふれあいのまちづくり協議会）

- ・地域の交流事業（多聞台カーニバル・菜の花まつり・土曜朝市等）を継続して実施することにより、地域福祉の向上や地域住民の交流促進を図る。

##### （NPO 法人ワトワーズ多聞台）

- ・NPO 法人の活動は、会員数を増やしながら、以下の分野で総合的なコミュニティ支援活動を担う。
  - ①高齢者の生活支援に関する事業
  - ②子育て支援・子どもの健全育成に関する事業
  - ③コミュニティの活性化に関する事業
  - ④地域資源の保全・活用に関する事業
  - ⑤コミュニティ施設の運営、維持管理に関する事業
  - ⑥まちづくり、団地再生に関する調査研究・情報発信に関する事業
- ・地域住民が安心して居住継続できるしくみづくりの一環として、生活支援事業「ワトワーズ快適ライフ」を充実させ、家屋の修理・不用品の処分・ゴミ出し支援・家事支援等日常生活の支援を実施する。
- ・地域コミュニティの活性化を図るため、たもん・センター・カフェ！及び焼き芋事業の運営を通じて地域内外の人的交流を促すとともに、市立多聞集会所の運営管理を通じて各種サークル活動の活性化を促す。
- ・地域住民が良好な生活環境のもとで潤いのある生活を送れるよう、東公園・松ヶ池公園・中央公園・せせらぎ遊歩道・山田川など貴重な地域資源の環境保全活動を実施する。また、地域の再生・活性化に大きな影響を及ぼすショッピングセンターの再生を目指した空き家対策を関係機関と連携しながら実施する。
- ・まちの再生・活性化に関する情報を会報、ホームページ、SNS等を通じて住民をはじめ関係者に発信する。

#### <民間事業者と連携した取組み>

- ・「コープこうべ」による移動販売の継続・事業拡大に向け、訪問日程やルートの見直し、利用促進策の

検討を行う。

- ・都市再生機構（UR）と連携した「花苗で地域を潤すプロジェクト」を継続して実施する。
- ・市営住宅跡地（東側）の戸建住宅街区に街角広場や住み開きプレイスなど、地域住民の交流空間を創出する。
- ・市営住宅跡地（西側）の高齢者福祉施設には施設利用者だけでなく地域全体の住民も含めた交流促進に寄与する交流スペースを整備する。
- ・ショッピングセンター地権者による積極的なリノベーションの促進および地域住民との連携を図る。

## 6. 計画期間

再生計画策定の日（平成 30 年（2018 年）3 月から 10 年間）

## 7. 目標の達成状況に係る評価に関する事項

### 7-1. 目標の達成状況に係る評価の手法

- ・4 に示す再生計画の目標については、目標の達成状況に係る計画期間の中間年度及び計画年度終了後に住民基本台帳や事業実施主体へのヒアリングにより、各目標に対する達成状況を適正に評価する。
- ・進捗状況や成果に不十分な点等があった場合には、必要に応じて改善策の検討や計画の見直しを行う。
- ・当初目標の達成状況については、中間年度にあたる令和 4 年（2022 年）度に確認を行い、令和 5 年（2023 年）3 月に、その結果をふまえて本再生計画の見直しと改訂を行なった。

### 7-2. 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

- ・評価終了後、速やかに団地再生協議会で報告する。

## 8. 多聞台団地再生協議会の構成団体

※令和 4 年度時点

地域団体	ふれあいのまちづくり協議会
	NPO 法人ワトワーズ多聞台
	民生委員児童委員協議会
	青少年育成協議会
民間事業者	都市再生機構（UR）
	生活協同組合コープこうべ
	せいりき薬局
	深水内科
	医療法人社団純心会（前田病院）
	株式会社エルフ
	ツクイ神戸多聞台デイサービス神陵台あんしんすこやかセンター
大学	神戸芸術工科大学
行政	垂水区役所
	都市局
	多聞台小学校
	垂水区社会福祉協議会
コンサルタント	北野工作室