

兵庫県西脇市野村町緑風台及び茜が丘を事例とした住環境調査

都市計画研究室（濱田悠輔・太田尚孝）

1. はじめに

『兵庫県ニュータウン再生ガイドライン』によると、兵庫県における住宅地開発の動向は昭和30年代に、神戸市の丘陵地を住宅地として開発し、その土砂を臨海部に埋め立て、ポートアイランドや六甲アイランド等の整備が進められ、昭和40年代以降には、鉄道沿いを中心にニュータウン開発が進展する。このように、ニュータウンは昭和40年代頃を中心に都市部への人口流入と団塊世代の住宅取得ニーズの受皿として開発されると書かれている。しかし、現代になると急激な人口減少、少子・高齢化、施設の老朽化、近隣センター等の衰退、空き家・空き地の増加等が懸念されており、こうした状況の中、地域住民が主体となり、行政や民間事業者と連携して進めるニュータウンの再生への取組が求められている。¹⁾

急激な人口減少、少子・高齢化、施設の老朽化、近隣センター等の衰退、空き家・空き地の増加等の課題はニュータウンの規模に関わらず様々な地域で顕在化しつつあると考える。加えて、住民主体の住宅地の管理・運営は持続的なまちの発展において必要であると考え。上記の課題は兵庫県のみならず、全国的に現れており、住宅地の規模に関わらず同様の課題が見られると考える。それは対象地域である兵庫県西脇市野村町緑風台及び茜が丘においても当てはまると言える。

特に緑風台及び茜が丘は小規模な住宅地が隣接しており、さらに複合施設 Miraie（以下、Miraieと省略）という居住に大きな影響をもたらすと考えられる施設があることが強みであり、相互の協力関係が確立できれば、持続可能な発展に繋がる可能性があり、新しい居住のモデルになると思われる。

2. 対象地域の概要と Miraie について

まず初めに対象地域のフィールドワークを踏まえてとして両地区の状況を述べていきたい。対象地域周辺には西脇高校、西脇工業高校、西脇南中学校、重春小学校、重春幼稚園と学校施設が充実している。また Miraie では子育て支援施策（幼児向け）に力を入れている点や小学生を対象とした地元大学生による勉強会を開いている点、中高生の自習スペースが十分にあることから教育環境としては十分整備された地域である。地域住民の移

動形態としては、地域外へは中国自動車道の乗り口が近いこと JR 加古川線が通っていること、高速バスでの移動も可能な点から神戸方面や加古川方面へのアクセスが良い。地域内の移動についてもコミュニティバス、路線バスで補完されている。



図1：対象地域周辺の地図と主要道路
（出所）国土地理院データ及びフィールドワークから作成

次に図2の人口ピラミッドから緑風台では60代が最も多く高齢化が顕著に現れており、茜が丘では40代と10代が多く子育て世代の入居が多いことがわかる。つまり、数10年後には緑風台の高齢化が茜が丘でも見られるのではないかという課題を抱えている。

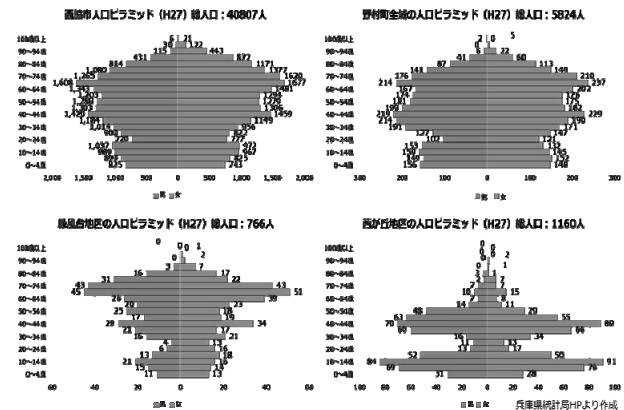


図2：対象地域の人口構造
（出所）兵庫県統計局のデータから作成

当時の広告や開発誌から具体的な地区の情報と特徴を見ていく。

『広報にしわき』235号（昭和52年8月5日発行）によると、緑風台では昭和52年に西脇ニュータウン計画が着工する。開発主体は（株）播磨都市開発であり、手法は土地区画整理事業である。開発総面積が約29.3ha、計画戸数が357区画でニュータウンの目標は「人と人、人と自然がひとつに調和する快適な住宅づくり」としている。クラスター方式と呼ばれるブドウの房状の街で自然の緑をふんだんに残せることが利点である。さらに幅員2メートルの歩道、散策路がとれ、どの家からも車道を通らずにタウンセンターや緑地、公園に行くことができる。房の中心には広場があり、単に車の回転だけでなく、コミュニティ広場として利用できる。これらが西脇ニュータウン計画の特徴である。²⁾ またフィールドワークの結果から緑風台の公共空間の状態については、公園や道路の管理が行き届いていないことはないが、クラスター方式によって開発された地域であるため緑豊かであることが今後の管理の課題になり得るのではないかと考える。



図3：緑風台の風景

（出所）2018年7月21日 濱田撮影

一方で『東播都市計画事業野村グリーンヒル土地区画整理事業事業誌』によると、茜が丘では1987年に野村グリーンヒル開発構想がされ、1998年着工する。開発主体は西脇市野村グリーンヒル土地区画整理組合で、事業手法は土地区画整理事業、野村グリーンヒル地区地区計画である。開発総面積は約21.97ha、計画戸数は約530戸、計画人口は約1800人である。西脇市の住宅ゾーンとして市街化の著しい野村町南西部の丘陵地が未利用地であり、無計画な宅地化が進行しつつあった。そこで住宅需要に対応する人口定住の受け皿として、自然と調和した快適な住環境を備えた住宅団地を造成し、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的としている。地区計画の目標は「建築物の用途の制限、一定の宅地の規模の確保について建築物に関する基準を定め、健全な市街地の形成及び良好な居住環境の維持・増

進を図ること」である。³⁾ 茜が丘の公共空間の状態については、まちの玄関口にコミュニティ花壇があり、「緑の会・あかね」が管理しているようであった。まちの雰囲気も緑風台に比べると茜が丘の方が美しい印象を受けた。

対象地域ではほぼ同規模のニュータウンが年代別に近辺に開発されたことが最大の特性である。緑風台で先行的にニュータウン開発が行われ、それに追いかける形で茜ヶ丘が開発された。先に開発された緑風台は当時流入した子育て世代が高齢者となり、オールドタウン化している。一方で、茜が丘は現在進行形で子育て世代が流入している現状である。オールドタウンと化した緑風台の失敗を繰り返そうとしていることが予測される。しかし、両地区を一体的に考え、さらに中間地点に立地するMiraieを活用することで小回りがきき、課題解決がしやすく、より良いまちづくりの考察ができるのではないかと考える。



図4：茜が丘の風景

（出所）2018年7月21日 濱田撮影

続いて、両地区において重要な役割を果たすと考えるMiraieについて説明していく。Miraieとは、野村地区が高齢化の進むエリア、若年層の流入が進むニュータウンやオールドニュータウンなど様々な課題が混在しており、それぞれのコミュニティの交流を促し、地域が主体となり様々な課題へ対応していく環境をつくる必要があるという背景のもと建てられた、図書館・子どもプラザ・男女共同参画センター・コミュニティセンターの4つを中枢機能として設備を集約している施設である。Miraieの施設駐車場台数は126台（車いす用駐車場5台）、駐輪場は100台となっている。



図5：Miraieの外観

（出所）2018年7月21日 濱田撮影

3. 住環境調査①(地域住民へのヒアリング)

地域住民の居住に関して満足している点や課題等を調査するためヒアリング調査を行う。ヒアリング調査の目的はアンケート調査の作業仮説の設定やアンケートの設問設計、地域住民の具体的な生活環境、入居に至ったきっかけ、コミュニティ等を把握することである。本研究では、対象地域である緑風台及び茜が丘の住民、Miraieの施設長、の計3名に調査を行った。調査概要を以下の表にまとめる。

表1：ヒアリング調査の概要
(出所)筆者作成

調査日時	2018/10/5 (金) 11時45分～ 12時45分	2018/10/5 (金) 10時30分～ 11時30分	2018/10/5 (金) 13時15分～ 14時15分
調査場所	Miraie	西脇市役所	Miraie
対象者	緑風台の住民 60代女性F氏	茜が丘の住民 40代男性K氏	Miraieの職員40代 男性F氏
質問事項	普段の生活や 住み良さについて	普段の生活や 住み良さについて	Miraieの活動や 普段の利用者 について

まず緑風台の住民へのヒアリングについてまとめる。居住のきっかけは物件探しをしている中で理想の家を見つけたと特に地域性や住環境に関わる理由ではなかった。コミュニティについては緑風台という町をつくらうとするほど密接なコミュニティが築かれており、コミュニティが強すぎるため、鍵をかけない家も多く車上狙いや空き巣が出る時期もあった。普段の生活や生活満足度について、移動手段はコミュニティバスや友人の車を利用しており、居住環境(交通の便や教育、環境)は特別不便ということはない。普段の買い物はさとうやコスモス、コープの配達も活用している。地域課題やポテンシャルについて、緑風台は老人、茜が丘は若者という世代の違いが両地区の繋がりを遠ざけていると感じている。違う地区同士の関わりは上下関係が原因でうまくいかない。緑風台の住民は地域貢献活動に前向きであるという。空き地を駐車スペースにすることで活用している一例もある。

次に茜が丘の住民へのヒアリングについてまとめる。居住のきっかけは開発直後の新たな住宅地で人間関係を一からスタートできることに魅力を感じたという。コミュニティについては比較的、新しい住宅地であるため近所付き合いがあまりなく、代表者を決めることも難しい。普段の生活や生活満足度について、茜が丘の自然環境、教育環境には満足しており、開発の意図した計画が成功していると言える。Miraieは月に2.3回程度利用している。大学生が小学生に勉強を教えるボランティア活動があり、茜が丘の住民(共働きの親)

にとっては助かっている。移動手段はほぼ車で、買い物場所は近所のスーパーや神戸の北部、加西市に行くこともある。地域課題やポテンシャルについて、緑風台と茜が丘の共同活動はAEDの講習会などがあつたらしい。緑風台に父母、茜が丘にその子が住んでいるパターンもあるが、緑風台に駐車場がないため帰られないという問題がある。20年後の茜が丘は現在の緑風台になるという危機感はある。現在のMiraieはいろんな人が訪れているが、将来的にはお年寄りの憩いの場になるだろうという不安もある。

Miraieへのヒアリングについてまとめる。施設の利用状況については、朝はお年寄り、昼間は中高生、夜は大人と時間帯で来客者が異なっている。複合施設だからこそ集客率が良い(子供プラザは他の市町村からも来ており、その結果、図書館や他の施設にプラスの来客数となっている)。図書館に来る人は18万人でその内8万人が本を借りているようである。課題やポテンシャルについて、特に子供プラザにおいては力を入れており、アンケート調査による住民のニーズにも答えられている。年に二回会議を開いて新たなニーズに応えられるようにイベントを考えている。一方でMiraieの計画人数は20万人であり、現状では来客数が多いため駐車場不足など問題もある。

4. 住環境調査②(地域住民へのアンケート)

はじめにアンケート調査の概要を表にまとめる。

表2：アンケート調査概要

調査目的	① 野村町緑風台地区及び茜が丘地区の住民の満足度、ニーズを明らかにする。 ② 様々な可能性を有するMiraieを活用した両地区の持続的な発展、維持・運営できるまちづくりを考える。
調査時期	2018年12月21日〆切
配布方法	西脇市の広報に同封し、郵送により回収
配布数	野村町緑風台(300世帯)及び茜が丘(330世帯)の計630世帯
対象者	普段、対象地域で生活している方
調査用紙	A4版で4枚+依頼状
分析方法	単純集計
回収数	147部(23.3%) 緑風台80部、茜が丘63部、その他4部

①フェイスシート

初めに、回答者の性別・年齢についてまとめる。両地区ともに女性の回答者が60%以上で多いことがわかる。共働きも考えられるが、日中に家事等のため区内で多くの時間を過ごしていると考えられる女性の方が地区の住まい心地や満足度についてのデータは代表性があると言える。年齢は

緑風台で60代以上の回答者が80%と極めて多く、茜が丘では40~50代のデータが64%である。前章の人口ピラミッドと比較しても居住者の代表的なデータが取れたと言える。しかし、若者の意見がほぼないことや回答率自体23.3%と低いことからいわゆるサイレントマジョリティと呼ばれる人がいるためアンケートの結果が全て正しいものとはいえない。

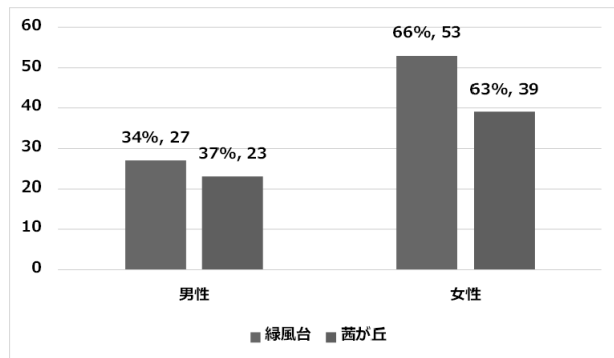


図6：回答者の性別

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

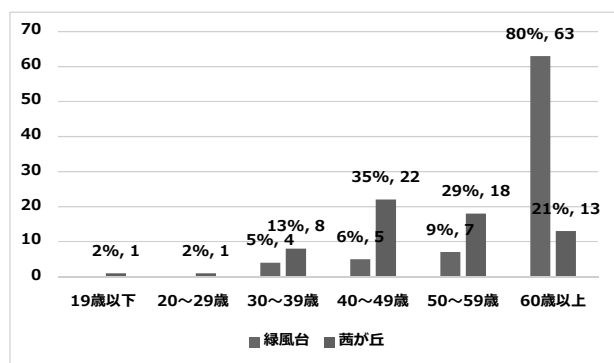


図7：回答者の年齢

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

②居住歴及び地域に関する現状の満足度

居住歴では緑風台で20年以上が86%、茜が丘で10年以上20年未満と回答した人が71%である。開発時期と比べると開発当時もしくは開発から10数年が経過した段階で越してきた人が大部分を占めている。また現状で10年未満の居住歴の人が少ないことから住み替えや他地域からの呼び込みは難しいのではないかと考える。現状の満足度については両地区とも「満足している」「まあまあ満足している」の回答者の合計が50%を超えており、居住者の大半が地区に不満がないことがわかった。今後の居住意向についても「そう思う」「まあまあそう思う」の回答者の合計が50%を超えていることから居住における地域の満足度は比較的高いことがわかった。

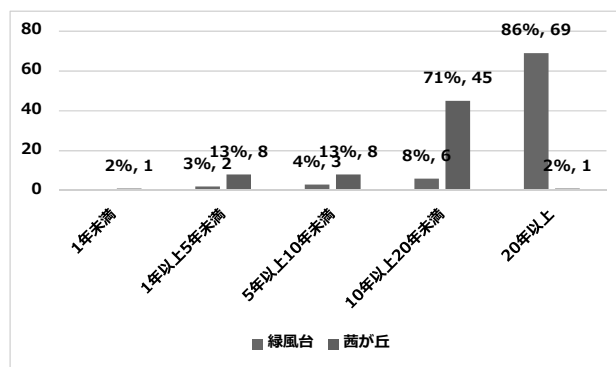


図8：回答者の居住歴

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

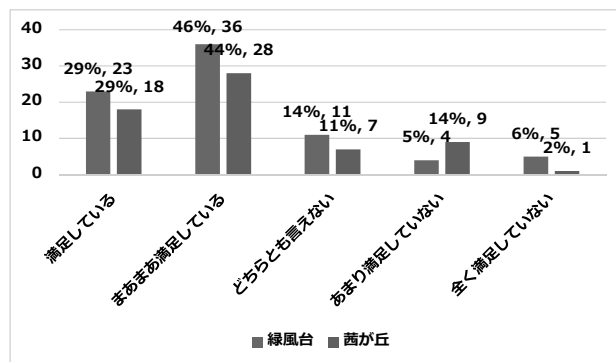


図9：回答者の居住満足度

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

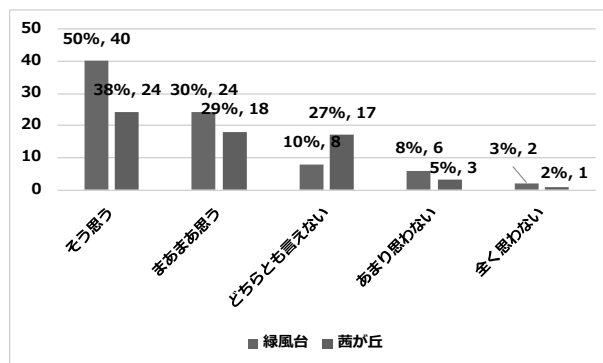


図10：回答者の居住意向

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

③日常生活について

商業施設への移動手段を尋ねたところ、両地区とも自動車（自分が運転）と回答した人が約80%であった。現状では大きな問題ではなさそうである。しかし、緑風台の回答者の中に「徒歩」や「宅配サービスを使うため移動手段は必要ない」といったモビリティの低下が伺える意見があることから十数年後には問題が顕在化し始めるのではないかと考える。また地域内に欲しい施設は何かと尋ねたところ、「防犯カメラ」が約50%、「街灯」が

約 30%と比較的多く、次いで「喫茶店・カフェ」や「コンビニエンスストア」という意見であった。安心・安全に地域に住みたいということがわかり、一方で最寄り品を買うためのお店の少なさに不満を抱えていることがわかった。喫茶店・カフェやコンビニエンスストアの建設は都市計画の規定上できないため、宅配サービス等の新たなシステムの導入が地域の住まい心地向上につながると考えられる。また防犯カメラや街灯が欲しいというのは地域の実情を知っていないと出てこない意見であると考えられるので極めて重要な意見であるが、どのような場所に設置するのかといった具体的な意見が聞けていないため今後の課題となる。

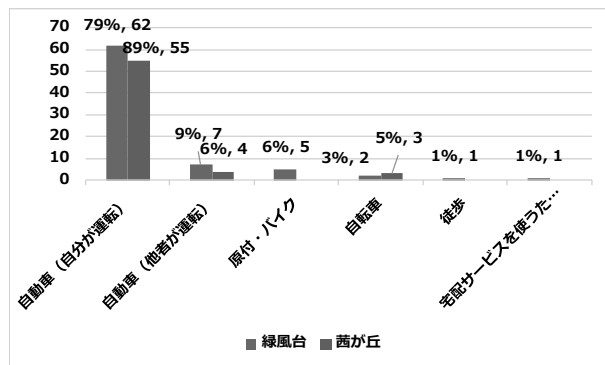


図 11：回答者の商業施設への移動手段
(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

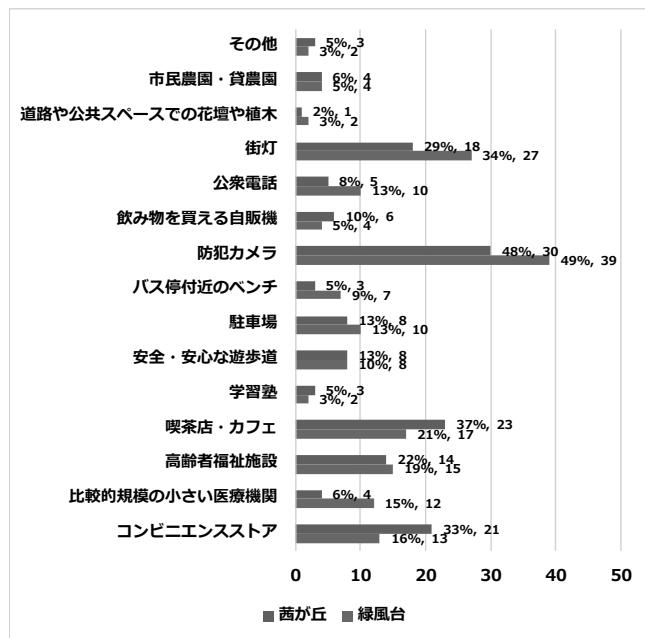


図 12：回答者が考える地域にほしい施設

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

④コミュニティへの参加状況・意識について

近所付き合いの程度は、「地域の清掃など決まり事には参加している」という意見が緑風台で

68%、茜が丘で 86%であった。緑風台については「家の行き来をするなど親しく交流している」という意見が 24%であり、若干ではあるが緑風台の方が密接なコミュニティが形成されている。地域活動に参加する条件としては両地区とも「交友関係が広がる」「やりがい」といった質的な部分が重要視されていることがわかった。

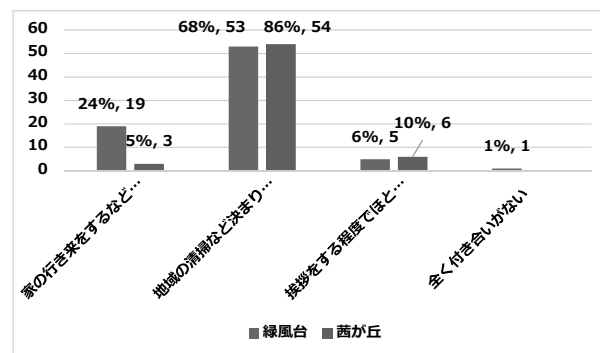


図 13：回答者の近所付き合いの程度

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

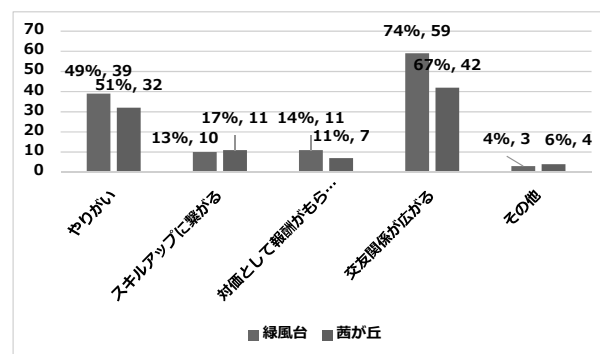


図 14：回答者の考える地域活動に参加する条件

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

⑤Miraie について

Miraie の利用頻度については両地区とも月に 1 回程度が 50%以上であり、生活に関わる施設であることが言える。利用目的では「読書をするため」が約 80%と図書館としての利用が大部分を占める。Miraie の利用目的の一極化が課題として挙げられ、誰でも目的がなくとも過ごせるような施設であれば、地域コミュニティの基盤になりうるのではないかと考える。また、Miraie 側から地域住民に対してイベント等の仕掛けがあれば住宅地の価値向上につながるのではないかとと思われる。

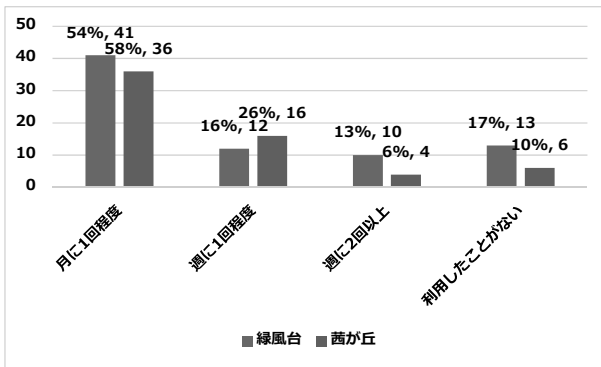


図 15：回答者の Miraie の利用頻度

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

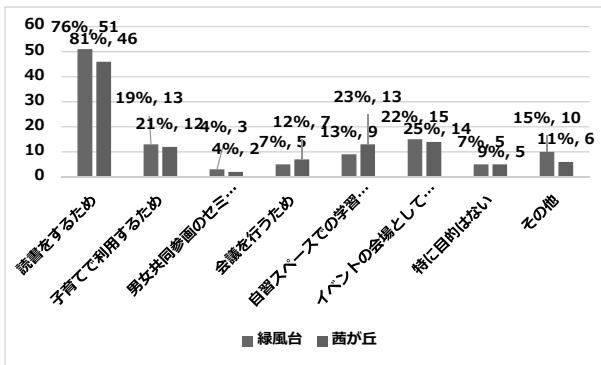


図 16：回答者の Miraie の利用目的

(出所) 緑風台及び茜が丘アンケート調査

5. 両地区の課題と改善案

全体のまとめとして地域の課題を述べる。

一つ目に緑風台及び茜が丘北部では空き家・空き地が点在している。緑風台の空き家は管理できているのか、茜が丘の空き地の分譲はうまくいっているのか再検討すべきではないか。また、地域住民の意見として緑風台に親戚がいるものの車を止める場所がなく、帰りたくても帰れないということも伺っているため空き家を駐車場へ転換することも考えられる。西脇市にも空き家バンクという仕組みがすでにあるため活用すべきではないか。

二つ目にコミュニティバス路線の見直しやバス停、主要道路の再整備を検討すべきではないか。緑風台と茜が丘を結ぶ主要道路であるため再整備が必要なのではないか。緑風台の北部ではお年寄りの散歩コースにもなっているのにも関わらず歩道が整備されていない。茜が丘特に Miraie 周辺は子ども達の遊びの場となっているため安全面の確保が重要である。お年寄りや子ども達が安全に暮らせることが両地区に住まう魅力になると考える。コミュニティバスの利用状況を再検討し、乗車人数を把握して、地域住民のニーズに応えられてい

るのか確認するべきではないか。



図 17：緑風台及び茜が丘の空き家・空き地の分布

(出所) 国土地理院データ及びフィールドワークから作成

参考文献

- 1)兵庫県ニュータウン再生ガイドライン：
<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/newtown/guidelines.html>
- 2)高瀬信二，（1977年8月5日発行），広報にしわき 235号
- 3)西脇市野村グリーンヒル土地区画整理組合，（2005年3月発行），東播都市計画事業野村グリーンヒル土地区画整理事業 事業誌

謝辞

本調査は EHC の 3 ゼミ共同プロジェクト「にしわき☆スタディーズ」の成果の一つであり、西脇市次世代創生課の皆様や緑風台、茜が丘の皆様には大変お世話になりました。記してお礼申し上げます。