

**令和５年度
所有者不明土地利用円滑化等推進法人
の指定円滑化、普及・定着等に向けた
モデル調査**

実施結果報告書

令和６年３月

鶴甲未来企画

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

・鶴甲未来企画が対象としている地域は、神戸市灘区山麓部に 54 年前に開発された鶴甲団地です。当団地は、高度成長期に開発され、現在は六甲山山麓部で神戸大学も地区内に有する閑静な文教住宅地となっている。

・一方、団地の大部分を構成する 35 棟の中層住宅はいわゆる“2つの老い”に直面しており、これらは共通する課題を有しているためまち全体で課題に取り組むべく鶴甲未来企画が2年前に結成された。



鶴甲団地全景

・これからのまちづくりを考えていくためには、検討すべき重要な空き地（タネ地）～鶴甲会館跡地、警察官舎跡地～をどうしていくのか、地域再生にこれから求められる機能を導入したり、老朽化している中層建物の建て替え時に際しての仮移転住宅地として期待されるなど、この空き地の動向が今後の鶴甲全体のまちの将来を左右すると言ってもいいような状況がある。なお、この空き地は、いずれもここ 5 年以内に空き地化されたもので、現在のところ所有する神戸市と地域団体との空き地利用に関する協定がなく、地域にとっ

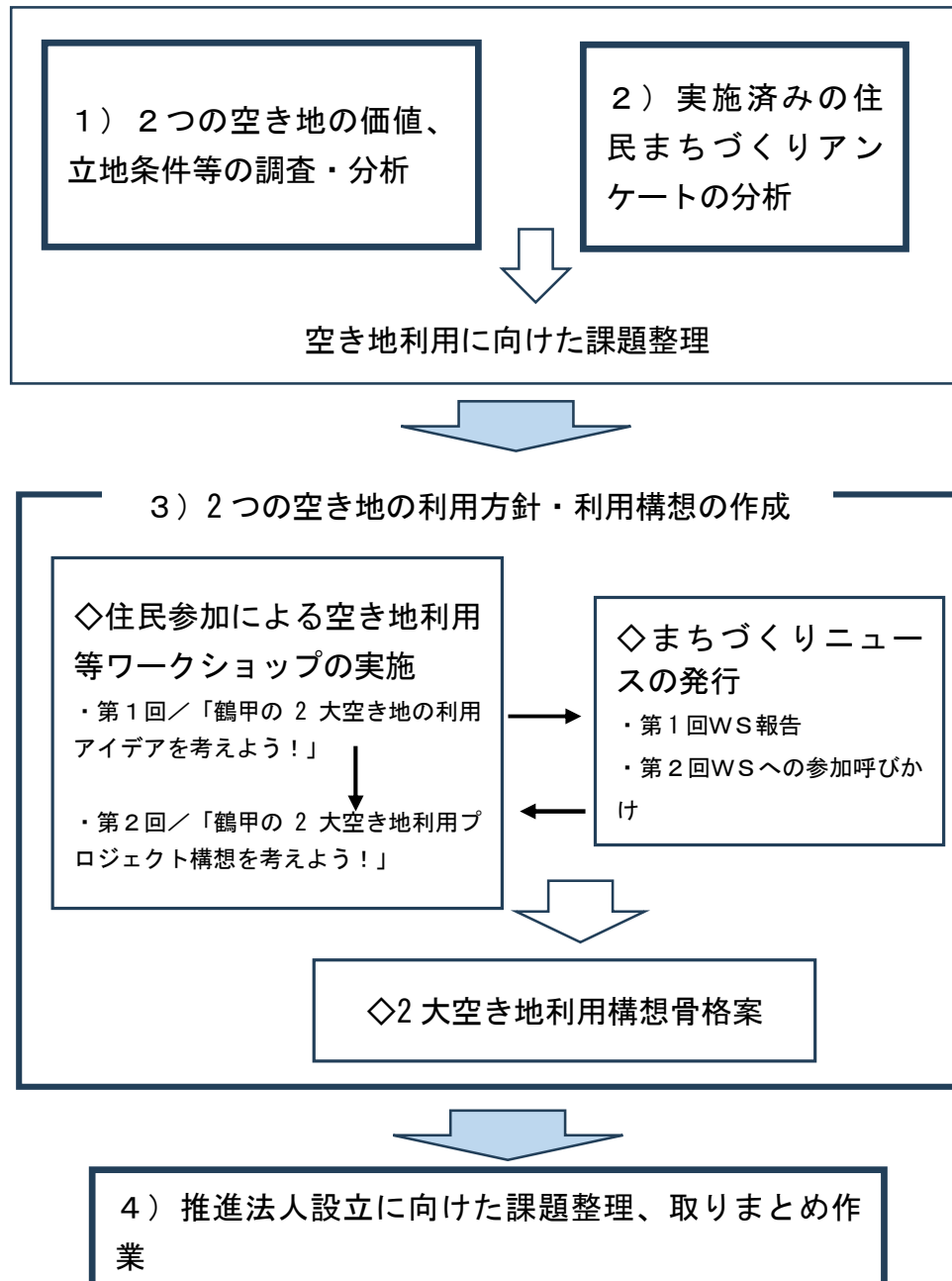
ては不安定な状況となっている。

② 取組の目的

・当該空き地を所有/管理する神戸市担当課や他の部署とも連携しながら、当会が進めるまちづくりの取り組みと連動させて空き地の利用案を作成することを目的とする。取り組み内容としては以下の項目を検討する。

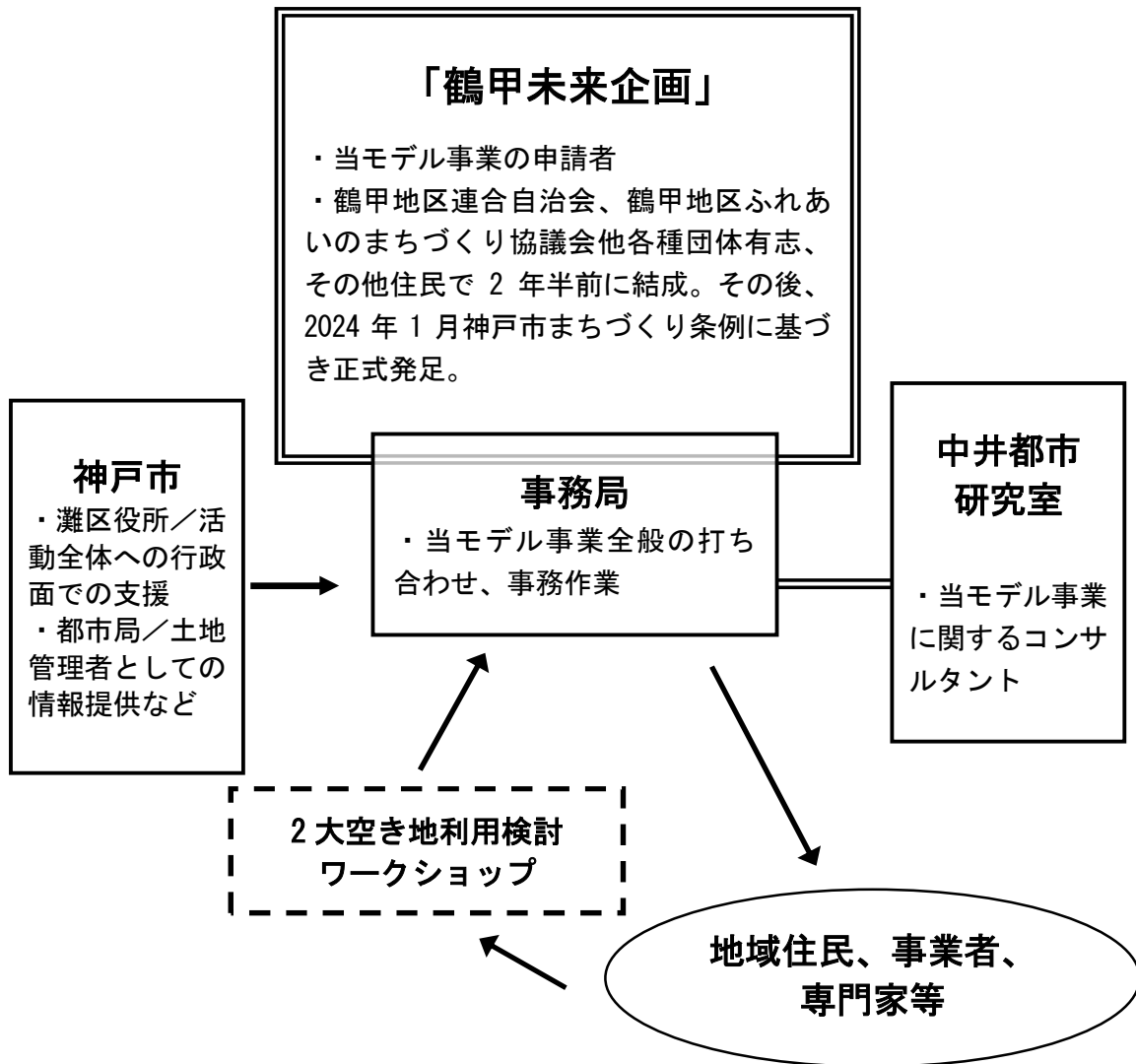
- 1) 当該土地が有する価値や立地条件等の調査分析を専門家（まちづくりコンサルタント、不動産専門家、他）により行う。また、当会で昨年 3 月に実施したまちづくりアンケートの分析とあわせ、課題抽出を行う。
- 2) これらの準備をもとに、地域住民他から公募して行うワークショップにより、当地区のまちづくりを先導する土地の活用構想を検討する。
- 3) これらの検討をもとに、専門家の協力や行政等との協議をもとに、空き地の利用構想の骨格案を作成する。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）



図表 1 取組の流れ（イメージ）

(3) 取組の体制



図表 2 取組の体制

(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要



●旧鶴甲会館跡地

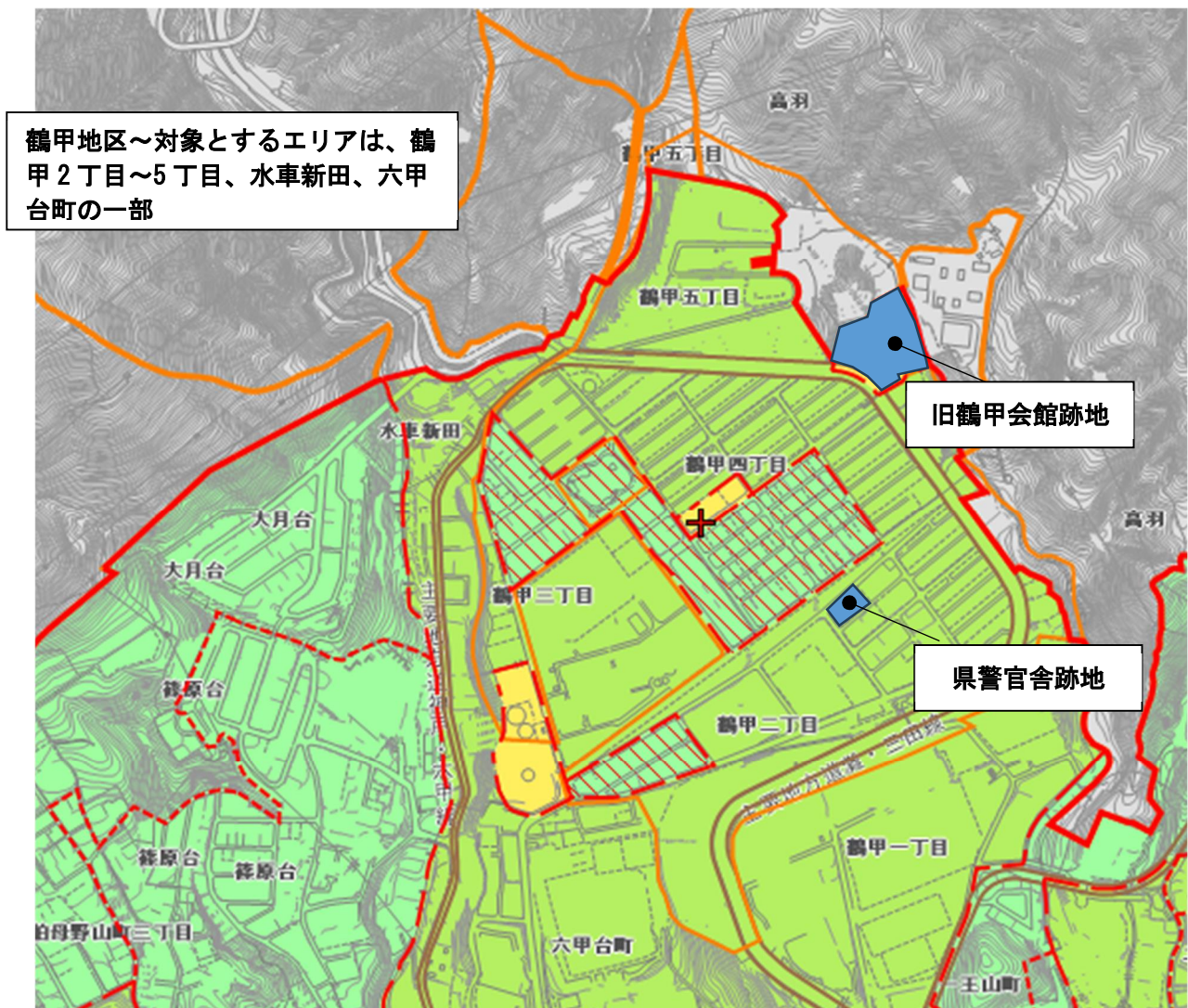
56 年前に鶴甲団地が開設されたときに旧鶴甲会館がこの地にできたが、耐震性等の問題により、旧鶴甲会館 2020 年に鶴甲公園内に新鶴甲会館が建設されたのを機に解体され、3 年前から空き地になっている。現在は工事関係者の資材置き場として利用されている。



●県警官舎跡地

鶴甲小学校に区画道路を挟んで隣接する空き地。現在は神戸市が管理している。面積は約 1,300 ㎡。路面は舗装されていて、現在はマンションの大規模修繕等において臨時の駐車場などに使われていることがある。

図表 3 地域（土地）の現況写真



●鶴甲団地と、旧鶴甲会館跡地と県警官舎跡地の位置

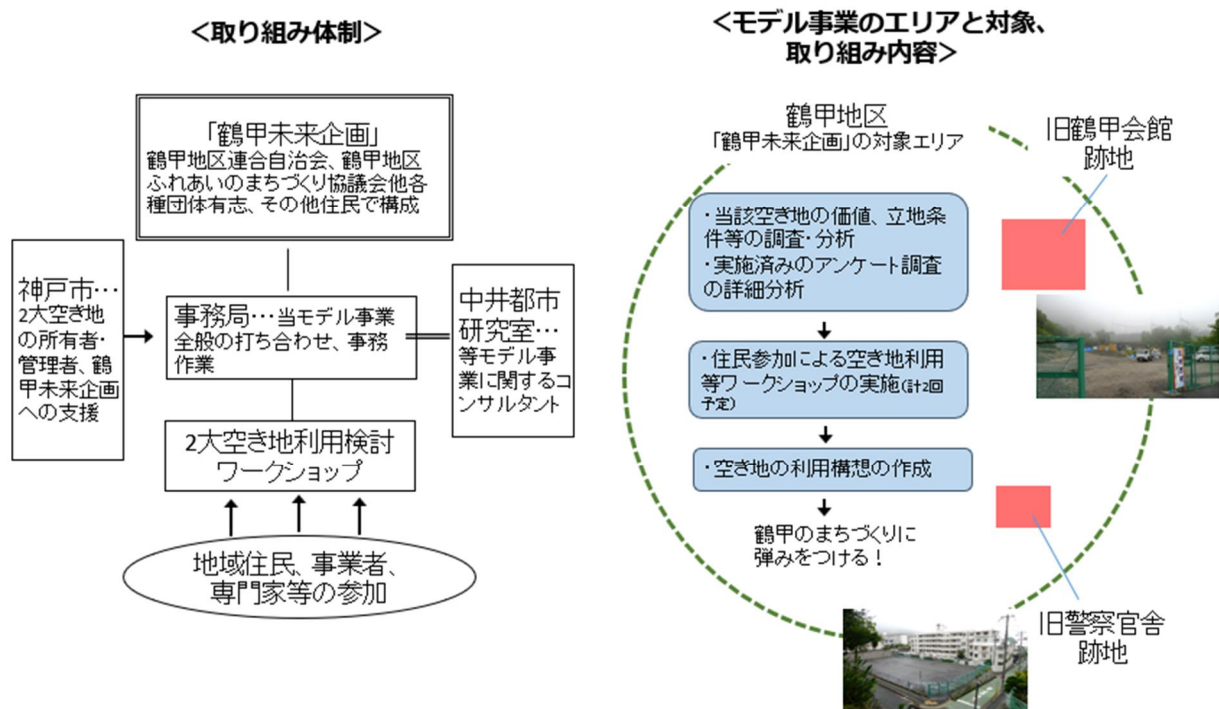
鶴甲2丁目～5丁目のエリアが56年前に開発された団地エリアで、鶴甲未来企画はそれに接する水車新田や六甲台町の一部を含んでいます。当エリアの北部及び東部は六甲山の緑地保全地区となっている。

当エリアは全体的に階段状に開発された地形状況であり、県警官舎跡地と旧鶴甲団地跡地では、高低差が70～100mぐらいの場所に位置している。

図表 4 地域（土地）の位置図

(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）



図表 5 事業スキーム図

① 現地確認（2023年9月27日（水））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／申請書に記載している2大空き地（旧鶴甲会館跡地、警察官舎跡地）を改めて現地確認するとともに、これらと関連させて活用可能性のある空き家（マンション空きスペース、神戸市所有・管理）や地区の主要施設、その他空き家空き土地等について現地確認を行った。
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、中井（コンサルタント）

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・2大空き地の活用方法検討に関して、いかに住民の参加を得るか。
- ・地区全体の空き地や空き家に関してどのタイミングで詳細把握を行っていくか（まだこれらの全体像はわかっていない）。

3) 工夫した点、特徴等

・机上ではなく実際に足を運んで現地を確認することで、改めて課題等の実感を行うことができた。



図表 6 現地確認の様子

② 事務局打ち合わせ（10月10日（火））

1) 具体的な取組の内容

・内容／申請書に記載しているに関する事項について、今後の進め方や体制に関する方針を話し合った。

・参加者／丸田（会代表）山岸、中井（コンサルタント）

・決定事項等／当事業に関しては、今年度中にまちづくり協議会立ち上げ予定で活動している準備会の場を事務局会として運用する。次回10月14日の事務局会合において検討する予定の2大空き地活用検討ワークショップに関する大まかな内容を話し合う。

2) 問題となったこと・苦勞したこと

・当事業についていかなる体制で行っていくか～中心スタッフとなる事務局メンバーと、多くの住民の参加を得る方法の工夫。

3) 工夫した点、特徴等

・内容検討に対して期間的に限られていることから、効率的に事業を行う方法として現在活動しているまちづくり協議会準備会をそのまま事務局会のスタッフとした。

・多くの住民参加を得る方法としては、手間はかかるが広く地域全体に呼び掛けて行う検討ワークショップを行うこととした。

③ 事務局会合（2023 年 10 月 14 日（土））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／今回の事業についての内容等の共有化作業と、当面の取り組みであるワークショップについての内容案、進め方の検討。
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、藤原保、藤原雅弘、服部、飯井、鶴見（以上事務局）、中山、松下（以上神戸市）、中井（コンサルタント）
- ・決定事項等／コンサルタントより提示されたワークショップの実施内容案、広報案を修正しつつ、詳細は後日行うの会場シミュレーション（10/24 実施）により決定することとした。第1回は11月26日（日）10時より実施、場所は鶴甲会館。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・ワークショップを行うに際して、次代を担う比較的若い世代が参加しやすくする工夫。
- ・多世代が誰もが参加しやすい曜日や時間帯の検討。

3) 工夫した点、特徴等

- ・若い世代の参加に関しては、従来型のチラシでの参加応募に加え、スマホ等を活用した若い世代が参加しやすい方法を取ることにした。
- ・誰もが参加しやすい曜日、時間帯に関しては、正解はなくとりあえず休日の午前中であまり長時間に渡らないことで行うことにした。

④ 2 大空き地利用検討ワークショップのための準備（10 月 24 日（火））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／11 月 26 日に行うワークショップ会場のテーブル等配置や、準備機材調達などの打ち合わせ
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、藤原保、鶴見（以上事務局）、中井（コンサルタント）

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・会場のキャパシティに対して、意見が出やすい雰囲気づくりの工夫

3) 工夫した点、特徴等

- ・1グループ7, 8人で3グループ、多くても4グループで、定員を30名までとすることを確認することができた。

⑤ 第1回ワークショップ募集チラシの作成配布（10月24日（火）～10月下旬）

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／募集チラシの作成、印刷配布手配
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、藤原雅弘（以上事務局）、中井（コンサルタント）

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・親しみやすくインパクトのある紙面の工夫

3) 工夫した点、特徴等

- ・若者も参加しやすい紙面デザインや、QRコードによる申し込みを取り入れた。



第1回・鶴甲の2大空き地を考えるワークショップ

11月26日（日）10時～12時

鶴甲会館1階会議室

このたび「鶴甲未来企画」では、住民の関心の高い2つの空き地～旧鶴甲会館跡地、警察官舎跡地の利活用策について、市に提案することを目的にワークショップを開催します。今年度（来年3月まで）に計2回を予定しています。ワークショップに参加して、皆さんのご意見をお聞かせください。

＜参加方法＞：11月17日（金）までに、下記の申し込み票に必要事項を記入して鶴甲会館までお持ちください。または、記載しておりますQRコードから入っていただき、申し込みすることもできます。なお、会場の都合上、30名までとさせていただきます。

QRコード




「鶴甲未来企画」代表世話人：丸田光洋（鶴甲地区連合自治会会長）
 （メールアドレス：jichi@tsurukabuto.info）
 ※なお、この取組は神戸市の支援並びに国土交通省の助成により行われます。

切り取り線

第1回「鶴甲の2大空き地を考えるワークショップ」（2023年11月26日（日））に参加します。

・お名前	・年齢
・ご住所	

図表 7 第1回ワークショップ参加募集チラシ

⑥ 事務局会合（11月18日（土））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／第1回ワークショップに向けた内容、参加者、進行等の確認。2大空き地に関する立地条件、利用条件等整理作業に関する市からの報告。
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、藤原保、藤原雅弘、服部、飯井、土橋、鶴見（以上事務局）、中山、松下（以上神戸市）、中井（コンサルタント）、他鶴甲住民、事業者計25名。
- ・決定事項等／ワークショッププログラムの確定と、当日とそれまでの事務局員の役割や作業内容の確認。第1回ワークショップ後の2大空き地やまちづくり全般に関する住民参加方法のアイデア出し。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・いかにして、第1回目のワークショップを成功に近い形で行えるか。

3) 工夫した点、特徴等

- ・第1回目のワークショップとしての意見の出やすい内容や運営の工夫を行う～当空き地に関する参加者誰もが共有する情報の提供、テーブルディスカッションが和やかにするための工夫（アイスブレイクやワークショップの作法の提示など）

⑦ 2大空き地利用検討ワークショップ・第1回（11月26日（日））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／3グループに分かれ実施。六甲山観光や商業利用などの広域的なニーズから、高齢者や教育、住民の切実な課題実現のための利用など、幅広い内容が出された。
- ・参加者／参加人数22名。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・第1回目のワークショップとしての円滑な運営の確実な実施。
- ・まちづくりワークショップとしては2時間という比較的限られた時間設定の中で、いかに効率的に実施できるか。

3) 工夫した点、特徴等

- ・第1回目WS実施に当たって、市との事前協議では制約条件はほぼ示されず、基本的に自由な意見交換の場としたことで、多彩な意見が出され好評を得た。
- ・3グループのうち1グループは比較的若い人を集めることによって、次代を担っていく世代の意見が際立つように心がけた。



図表 8 第1回ワークショップ（グループディスカッション）の様子

⑧ 事務局会合（12月9日（土））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／第1回ワークショップの総括～実施しての感想・意見交換。第2回ワークショップの実施内容の検討～実施日時、テーマ・プログラム案、実施までの準備の検討。
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、服部、土橋、（以上事務局）、松下（以上神戸市）、中井（コンサルタント）。
- ・決定事項等／第2回ワークショップの実施概要と、実施に向けたPRも兼ねたニュース発行による第1回ワークショップ結果の報告の実施（予定）。

2) 問題となったこと・苦勞したこと

- ・いかにして、第1回ワークショップの結果を通して、第2回へとつなげていくか。
- ・今回のワークショップを通じた、鶴甲全体のまちづくり推進機運の醸成。

3) エ夫した点、特徴等

- ・第1回目のワークショップ結果をニュースとして発行することで、今回の対象とした空き土地の利用に関する関心を喚起し、2月に開催を予定している第2回につなげていくとともに、1月下旬に予定している鶴甲未来企画設立総会成功にも関連させる。

⑨ 事務局会合（12月13日（水））

1) 具体的な取組の内容

- ・内容／前回事務局会合の第2弾（前回会合の参加者が少なかったため）
- ・参加者／丸田（会代表）山岸、藤原保、服部、飯井、土橋、（以上事務局）、松下（以上神戸市）、中井（コンサルタント）。
- ・決定事項等／第2回ワークショップの実施概要と、実施に向けたPRも兼ねたニュース発行による第1回ワークショップ結果の報告の実施。

2) 問題となったこと・苦労したこと

（12月9日と同じ）

3) 工夫した点、特徴等

（12月9日と同じ）

⑩ 「鶴甲未来企画ニュース」原稿作成（12月22日（金）、25日（月）～27日（水））

1) 具体的な取組の内容

- ・第1回ワークショップ結果（主にテーブルディスカッション結果）の記録作業。
- ・参加者から数名選び、参加した感想をお願いする。
- ・これらをA4・4ページ構成で編集作業を行う。

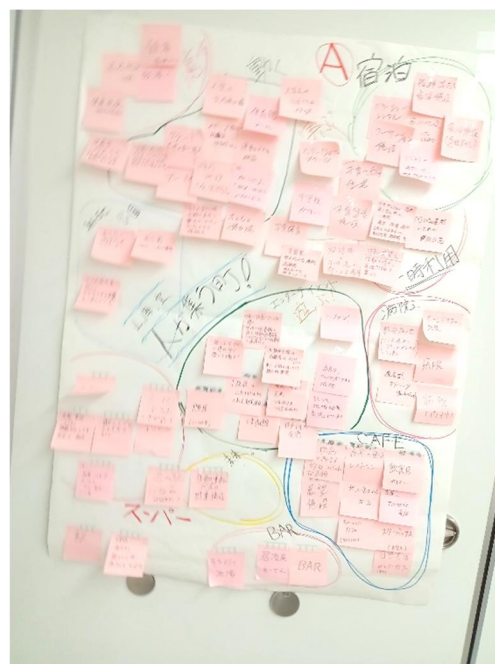
2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・ワークショップで出た意見（ポストイットに書かれた意見、模造紙に書かれた意見）が相当多く、これらの掲載をいかにすべきか。

3) 工夫した点、特徴等

- ・多くの意見をコンパクトに、しかもわかりやすくまとめることができた。
- ・明らかに誤った意見や個人情報に関することに関しては削除した。

図表 9 第1回ワークショップ・Aグループのディスカッション結果



⑪ 事務局会合（2024年1月6日（土））

1) 具体的な取組の内容

- ・第2回ワークショップに向けて実施日時・場所を検討し、2月11日（日）10時～12時、場所は第1回と同様に鶴甲会館で行うとした。
- ・コンサルタントより、テーマ案は「鶴甲の2大空き地利用構想を考えよう！」で、第1回ワークショップ結果をふまえて2大空き地の利用構想を第1回と同様にテーブルディスカッションにより検討するプログラム案が示され、検討を行った。
- ・第2回は第1回以上の盛り上がりをつくっていくことが必要との意見があり、第1回ワークショップ結果のおしらせと合わせた第2回の広報により参加募集を強化していくこととした。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・第1回ワークショップを受けて、第2回目以降の予定をどうしていくのか。明確な目標をもって進めるのか。財政的裏付けがなかった場合、継続できるのか。

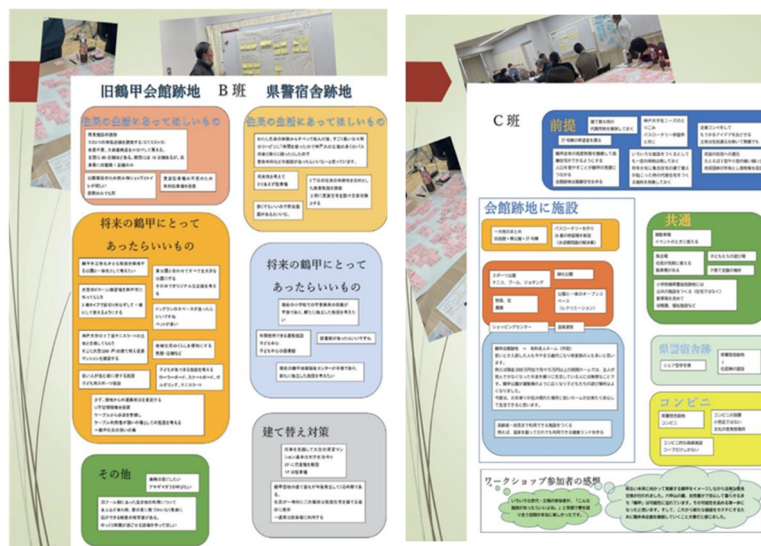
3) エフした点、特徴等

- ・協議を重ねていくことは重要で、今回の取り組みに関しては明確な目標をもって、ワークショップごとにステップアップしながら目標に到達すべく来年度以降も継続していくことが決められた。
- ・その他、1月28日（日）に予定している鶴甲未来企画設立総会を前に、今回の空き地をテーマとした取り組みにもつながるものとして鶴甲地区内に存在する神戸大学発達科学部に鶴甲のまちづくり全般に関する連携の申し入れを行った。

⑫ 「鶴甲未来企画ニュース」の印刷・配布（1月上旬～中旬）、第2回ワークショップ参加募集の取り組み（1月上旬～下旬）

1) 具体的な取組の内容

- ・第1回ワークショップ記録のニュースとともに、第2回ワークショップの参加募集も併せてニュース原稿を作成し、印刷を行った。地区全体に全戸配布を行った。2,500部
- ・配布は、従来から連合自治会でお願いしている方の協力で行った。
- ・また、ニュースと合わせて鶴甲地区内のある地域団体用の掲示板（10数か所設置）にポスターを掲示し、参加者募集を行った。



図表 10

「鶴甲未来企画ニュース」第1号



図表 11 第2回ワークショップ

募集ポスター

⑬ 事務局会合（1月28日（日））

1) 具体的な取組の内容

- ・2月11日に実施する第2回ワークショップに向け、プログラムの内容案に関して検討を行った。
- ・利用構想の検討では、コンサルタントから第1回ワークショップで出された意見や不動産の専門家等の意見もふまえ、2つの空き地それぞれの利用構想の骨格のたたき台を示し、これをワークショップで検討することとした。また、第1回よりステップアップした検討を行うために、空き地利用の5W1Hに関して検討することとした。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・コンサルタントのたたき台を基にするか、一から検討するかの意見が出て、この調整に時間がかかった。
- ・参加の応募者が現時点で少なく、実施までの2週間で参加者を増やす必要に迫られた。

3) 工夫した点、特徴等

- ・ワークショップの時間や今年度を実施する回数が限られている中で、効率的にワークショップを進めていくことが重要ということになり、コンサルタントがすでに実施した実例を示すことで合意を図ることができた。
- ・あまねく応募する方法はこれまで行ってきたことから、とにかく事務局メンバーが個々に手分けして参加を募る地道な方法をとることとした。

⑭ 事務局会合（2月10日（土））

1) 具体的な取組の内容

- ・第2回ワークショップ直前の打ち合わせとして、詳細の検討を行った。
- ・コンサルタントから2つの空き地に対する利用構想骨格案のたたき台が示され、実際にワークショップを行うときに円滑に進められるように意見交換を行った。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・想定する4つのグループが、2つの空き地それぞれのどの構想案を検討するか、その選び方をどうするか。

3) 工夫した点、特徴等

- ・様々に検討した結果、ワークショップ参加者一人一人がどの空き地でどの構想案を検討したいかを選択し、希望者でグループを構成することとした。

⑮ 2大空き土地利用検討ワークショップ・第2回（2月11日（日））

1) 具体的な取組の内容

- ・2月11日（日）10時～12時、鶴甲会館1階特別室103号で行われた。スタッフの準備作業は、前日と当日9時から集合し行われた。
- ・参加者数は37名で、第1回の22名から倍近くとなった。
- ・内容としては、第1回の意見整理とアドバイザーからの6つの利用プロジェクト構想骨子案（不動産専門家からの意見も踏まえる）の提示、これらについて参加者による意向をふまえ4テーブルに分かれ意見出しを行った。

2) 問題となったこと・苦勞したこと

- ・ワークショップ当日での参加者が多くあり会場のキャパシティいっぱい、当日のグループ編成に困難をきたした。

3) エ夫した点、特徴等

- ・今回初めての参加者が多かったことから、第1回ワークショップの丁寧なふりかえりと、今回のテーマの説明に時間が限られた中でも時間を予定より割いたことにより、円滑な運営を時間内で執り行うことができた。



図表 12 第2回ワークショップ
の様子

鶴甲未来企画

鶴甲の2大空き地を考える ワークショップ<第2回>

2024年2月11日（日）10時～12時
鶴甲会館1階特別室103号

ワークショップの内容と進め方の説明 ～ワークショップの作法について～

- ・ テーブルの意見出しでは、公序良俗に反しない限り基本的に自由。
- ・ 相手の意見には批判しないのが大原則！お互いに尊重する気持ちが大切です。
- ・ 意見の整理、まとめではテーブルメンバー全員が能動的に参加しましょう。特定の人に頼らないように。
- ・ とにかく、楽しくワークショップを楽しみましょう！

第2回のテーマ 鶴甲の2大空き地利用プロジェクト構想を考えよう！！

・開会、あいさつ	・ワークショップの趣旨など	5分
・ワークショップの趣旨と本日のプログラムの説明	・第1回ワークショップのふりかえり ・この整理に基づき「鶴甲の2大空き地活用プロジェクト構想骨格案～6つのプロジェクト案」の説明 ・この間に、どのプロジェクトを検討したいか、考えていただきます。→投票用紙に第二希望まで記入。	20分
・グループディスカッション	・投票結果によりグループに分かれます。 ・テーブルごとに自己紹介を行います（簡潔に！） ・2大空き地の利用プロジェクト構想骨格案についての各自からの意見出し。ポストイット記入。 ・これらをグループで整理。	70分
・グループ発表	・グループディスカッションの結果を発表する。	15分
・まとめ	・上記を受けて、今回のワークショップをまとめた意見を披露する。	5分
・閉会あいさつ	・閉会あいさつ、今後の予定、参加謝礼渡し	5分

ワークショップの内容と進め方の説明 ～グループディスカッションについて～

模造紙

プロジェクト名	Why (目的、主旨)	What (取り組みの内容)	Who (誰か)	How (資金等)	When (スケジュール)	Where (どこで)

・ 一通り自己紹介が終わったら、まず模造紙に上記の表を紙面2 / 3くらいに書き写します。



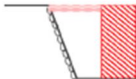
ワークショップの内容と進め方の説明 ～グループディスカッションについて～

- ・ 次にプロジェクト案を具体化するために、5 W1Hに該当する意見を、必ず各自でポストイットに書き出してください。前回参加された方はだぶった意見でも構いません。
- ・ 出された意見に関して、テーブルの全員でディスカッション。ディスカッションした内容で特徴的なことについて、追加でポストイットに記入するか、そのままマジックで模造紙に記入します。
- ・ 最後に、5 W1Hの表の下に、今回のまとめを発表するメンバー決め。

図表 13 第2回ワークショップでの説明資料（パワーポイント）

鶴甲の2大空き地活用プロジェクト骨格案

(第2回ワークショップ、2024.2/11 中井都市研究室案)

活用プロジェクト案	説 明
① 六甲山ろく商業観光ゾーンプロジェクト	・候補地は、旧鶴甲会館跡地。 ・県道三田線は、神戸東部における重要な広域南北幹線道路で（東西の広域幹線道路 R2、R43、阪神高速―中国道、山陽道を結ぶ）、この道路に面する当地は広域的な集客力を有する有力な候補地。 ・また、六甲山観光の南の玄関口であるの一つである六甲ケーブル下駅にも近接し、ことと合わせた観光ゾーンを形成することも可能。 ・六甲ケーブル下駅前広場の改修事業と合わせて、両部からのアプローチ改良や当地にふさわしい施設整備を行う。 ・また、鶴甲地区からのアプローチを良くするため現状の歩道橋の改良や他の方法を検討する。 
② 多世代がなごむレジャーランドプロジェクト	・候補地は、旧鶴甲会館跡地+東公園。 ・かつては、当地にはテニスコート、プールがあり、鶴甲のまちの機能として、また他地域からも利用があり重要な施設であった。 ・人口減少や高齢化が進行する中、鶴甲再生の象徴として、多世代の地域住民が楽しめる施設づくりを行う。 ・①同様、鶴甲地区からのアプローチとしての最新型の歩道橋を考案する。
③ 広域的防災公園を兼ねる憩いのゾーンプロジェクト	・候補地は旧鶴甲会館跡地+東公園。 ・県道三田線は、神戸東部における重要な広域南北幹線道路である（東西の広域幹線道路 R2、R43、阪神高速―中国道、山陽道を結ぶ）。立地的には広域的な価値があり、神戸東部山麓エリアには広域的な防災公園的な機能が現在のところ明確には存在しないことから、この整備を市、県、国に呼び掛ける。 ・災害時以外には、通常の公園として、カフェやドッグランなどの機能を設けて鶴甲住民の新たな憩いの場とする。
④ 鶴甲の新しい文教ゾーンプロジェクト	・候補地は県警官舎跡地。 ・鶴甲はまちひらきから50年以上たち、神戸大学があり神戸松蔭女子大学が近接し、また保育所も最近でき、成熟した文教住宅都市となった。この特徴に磨きをかけ、子育てに力を入れる施設を整備する。 ・また、この施設の整備と合わせて4丁目と2丁目間の移動をしやすいようにエレベータなどの導入を図る。また、2丁目バス道から整備する施設屋上まで連続させることで、新しい鶴甲の名物スポットを形成することも考えられる。 
⑤ 高齢化に対応した新しい病院・福祉施設づくりプロジェクト	・候補地は、県警官舎跡地。 ・鶴甲エリアには、六甲山ろく部のゆったりした立地環境を生かして高齢者施設が多く立地しているが、高齢化は今後一層進行していくことが予想される。また、地域内からは医療施設は産科医院のみで医療環境の充実が望まれている（鶴甲にある昭和病院や広域病院（甲南病院など）との連携）。 ・④と同様に、この施設の整備と合わせてエレベータなど導入や2丁目バス道と施設屋上を連続させた名物スポットづくりも考えられる。 
⑥ 未来の鶴甲を体現するモデル住宅プロジェクト	・候補地は、県警官舎跡地、旧鶴甲会館跡地。 ・鶴甲のまちの多くを占める中層集合住宅は建設から約55年たち、建て替えや大規模リニューアルも今後視野に入れることで、団地再生を図っていく必要がある。建て替えのためには、仮住まいの建物が不可欠であるとともに、大規模リニューアルを具体化したモデルハウスの住宅も考えられる。

図表 14 第2回ワークショップでの説明資料 ～ コンサルタントによる空き地利用構想骨格案たたき台

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

■鶴甲の2大空き地の活用に関する条件整理

- ・今回の取り組みの主な対象である2大空き地の利用に関して、利用条件等について神戸市との事前協議を行ったことで地域と行政との関係性ができ、地域のアイデアや総意をまとめ、実現化に向けての道筋をつけることができた。
- ・また、不動産鑑定士による当地の価値診断等の調査を行うことができ、一定の専門家の見立てによる利用方向を見定めることができた。

■徐々にステップアップするワークショップ

- ・第1回目WS実施に当たって、市との事前協議では制約条件はほぼ示されず、基本的に自由な意見交換の場としたことで、多彩な意見が出され好評を得た。
- ・WSでの意見をほぼニュースで丁寧に住民に広報し、広範な関心を高める工夫を行った。
- ・第2回WS(2/11実施)では、第1回で出た意見をもとに作成した活用プロジェクトの骨子を示し、ステップアップしていくイメージの活用案づくりを行った。

■将来の鶴甲を担う若い層の関心拡大と参加促進

- ・鶴甲の次代を担う若い層の関心の喚起や参加しやすさをねらいとして、スマホ等の活用(QRコードによる申し込み)、紙面デザインやなじみのある文章など広報紙の工夫を行った。
- ・結果として、第1回ワークショップでは3テーブルのうち1つが比較的若い層の意見が顕在化しやすいように参加者を集約させることができた。また、第2回ワークショップでは、中学生と小学生の参加を得ることができた。

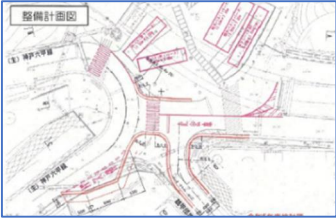
■神戸大学と連携した取り組み推進

- ・鶴甲地区内に存在する神戸大学発達科学部へ、地域のまちづくりと連動したさらなる連携協力の申し入れを行った。

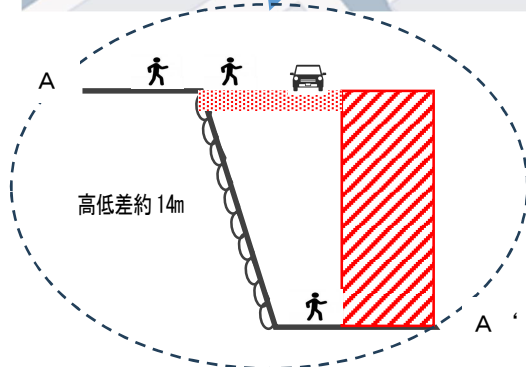
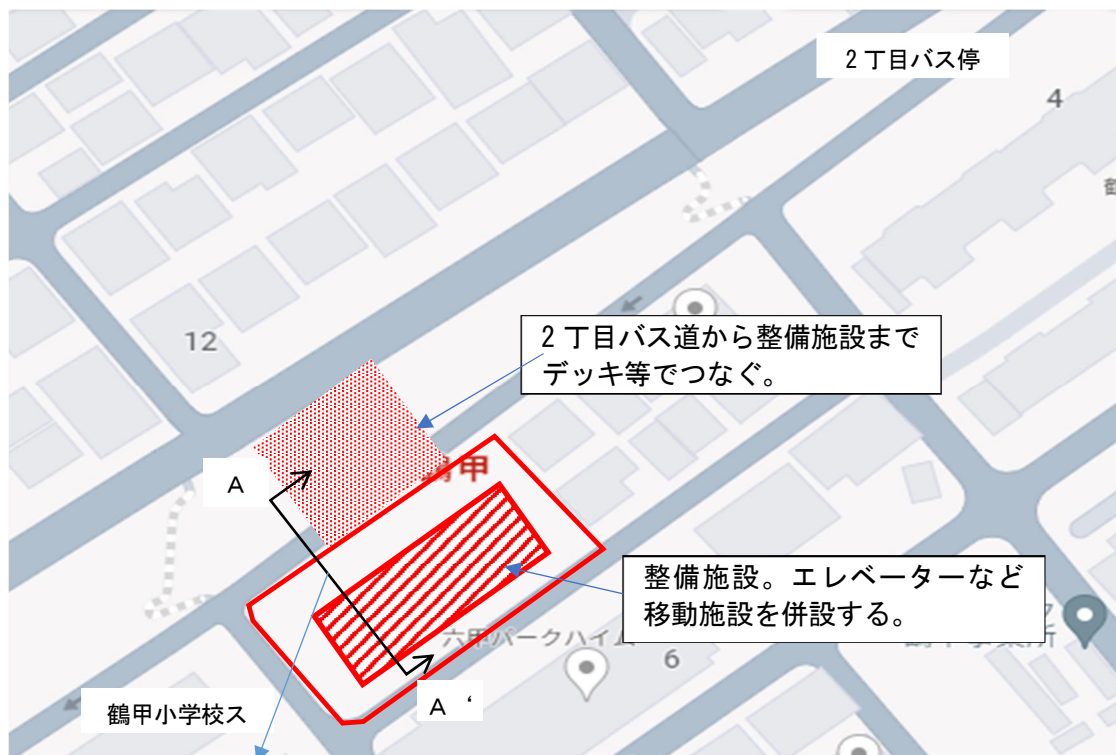
■推進法人設立に向けて

- ・鶴甲の地域NPOで高齢化が課題の鶴甲サポートセンターから引継ぎの打診があり、地域としてどう対応していくか、まちづくり全般や空き土地対策の法人化との関わりを検討していくことがテーマ化し、スケジュールに乗せることができた。

■鶴甲の2大空き地活用プロジェクト骨格案

空き地	活用プロジェクト案名	骨格案の内容	第2回ワークショップでの特徴的な意見
旧 鶴 甲 会 館 跡 地（＋ 鶴 甲 東 公 園）	① 六甲山 ろく商業観 光 ゾ ー ン プロジ ェ ク ト	・県道灘三田線は、神戸東部における重要な広域南北幹線道路で（東西の広域幹線道路 R2、R43、阪神高速←→中国道、山陽道を結ぶ）、この道路に面する当地は広域的な集客力を有する有力な候補地。 ・また、六甲山観光の南の玄関口であるの一つである六甲ケーブル下駅にも近接し、こと合わせた観光ゾーンを形成することも可能。 ・六甲ケーブル下駅前広場の改修事業と合わせて、南部からのアプローチ改良や当地にふさわしい施設整備を行う。また、鶴甲地区からのアプローチを良くするため現状の歩道橋の改良や他の方法を検討する。 	・六甲ケーブル下駅と当地をつなげ（約 350m の距離）、で観光客を導入。 ・山麓部の地形を生かした観光化～運動施設、園芸、サバゲーなど
	② 多世代 がなごむレ ジャーラ ン ド プロ ジ ェ ク ト	・かつては、当地にはテニスコート、プールがあり、鶴甲のまちの機能として、また他地域からも利用があり重要な施設であった。 ・人口減少や高齢化が進行する中、鶴甲再生の象徴として、多世代の地域住民が楽しめる施設づくりを行う。 ・①同様、鶴甲地区からのアプローチとしての最新型の歩道橋を考案する。	・多種類のスポーツの場 ・多世代交流の場 ↓ ・他地域との交流へ
	③ 広域的 防災公園 を兼ねる 憩いのゾ ーン プロ ジ ェ ク ト	・県道灘三田線は、神戸東部における重要な広域南北幹線道路である（東西の広域幹線道路 R2、R43、阪神高速←→中国道、山陽道を結ぶ）。立地的には広域的な価値があり、神戸東部山麓エリアには広域的な防災公園的な機能が現在のところ明確には存在しないことから、この整備を市、県、国に呼び掛ける。 ・災害時以外には、通常の公園として、カフェやドッグランなどの機能を設けて鶴甲住民の新たな憩いの場とする。	・平常時は、地域住民の活用（平日：公園、休日：イベント）、災害時は市民・区民的な利用を。
県 警 官 舎 跡 地	④ 鶴甲の 新しい文 教 ゾ ー ン プロ ジ ェ ク ト	・鶴甲はまちびらきから 50 年以上たち、神戸大学があり神戸松蔭女子大学が近接し、また保育所も最近でき、成熟した文教住宅都市となった。この特徴に磨きをかけ、子育てに力を入れる施設を整備する。 ・また、この施設の整備と合わせて 4 丁目と 2 丁目間の移動をしやすいうにエレベータなどの導入を図る。また、2 丁目バス道から整備する施設屋上まで連続させることで、新しい鶴甲の名物スポットを形成することも考えられる。 	(⑤に集約)

	⑤ 高齢化に対応した新しい病院・福祉施設づくりプロジェクト	・鶴甲エリアには、六甲山ろく部のゆったりした立地環境を生かして高齢者施設が多く立地しているが、高齢化は今後一層進行していくことが予想される。また、地域内からは医療施設は歯科医院のみで医療環境の充実が望まれている（鶴甲にある昭生病院や広域病院（甲南病院など）との連携）。 ・④と同様に、この施設の整備と合わせてエレベーターなど導入や 2 丁目バス道と施設屋上を連続させた名物スポットづくりも考えられる。	・介護施設、医療施設、店舗、駐車場など、地域内に複合的な施設が欲しい。～健康と福祉のまち・ウェルネスゾーン～
2 大空 き地共 通	⑥ 未来の鶴甲を体現するモデル住宅プロジェクト	・候補地は、県警官舎跡地、旧鶴甲会館跡地。 ・鶴甲のまちの多くを占める中層集合住宅は建設から約 55 年たち、建て替えや大幅なリニューアルも今後視野に入れることで、団地再生を図っていく必要がある。建て替えのためには、仮住まいの建物が不可欠であるとともに、大幅なリニューアルを具体化したモデルハウスの住宅も考えられる。	（ワークショップでは検討せず）



A-A'断面図

② 今後の課題

■地域全体に広げた空き地等の現状把握

・今年度の取り組みで、地域での空き土地に関するとりくみのスタートを切ることができた。今後はこれを機に、地域全体の空き家を含め空き地の調査につなげることが課題となっている。

■利用検討ワークショップの継続化

- ・計 2 回のワークショップを終え、利用の住民案取りまとめに向けた良いスタートを切れた。
- ・今後としては、来年度以降の住民案取りまとめに向け、着実にステップアップした取り組みを実施していけるかが課題。
- ・このためには、紙媒体だけでなくスマホや SNS 等の活用などにより、幅広い地域での関心の醸成と、ワークショップへの参加拡大を図っていけるかが課題である。
- ・また利用の可能性を高めていくために、空き地管理者である神戸市といかにして協力体制を築きながら進めていけるか。

■大学等との連携

- ・神戸大学へのさらなる地域との連携協力の申し入れを機に、空き地活用等まちづくり全般との連携協力をいかに図っていくかが課題である。

■法人設立に向けて

- ・鶴甲の地域 NPO で高齢化が課題の鶴甲サポートセンターを引継ぎ発展していくか、新規設立か、の課題がある。

(7) 今後の取組予定・見通し

■地域の空き地等の現状把握に関しては、今年度に不動産鑑定士による 2 大空き地の評価を行った。この取組をふまえ、来年度には地域全体の空き地・空き家調査を行う予定である。

■利用検討ワークショップに関しては、ステップアップを図るべく、今年度の成果をもとに来年度も継続して行う予定。その際に、さらなる地域住民の関心醸成とワークショップへの参加者拡大を目指し、ホームページの作成、SNS の活用、若者懇談会実施の再チャレンジなど、まちづくりの次代の担い手となる特に若い世代をターゲットとした取り組みの工夫を取っていく。

また、土地管理者である神戸市の参加も得ながら、利用内容の熟度を高めていき、おおむね来年度 3 回程度の開催により利用案を固めていく。

この取り組みを通して、住民の力でまちづくり案をつくっていくことができることを実証していきながら、鶴甲全体のまちづくりの展開につなげていく。

■大学等との連携では、高齢化した開発団地における今後の高齢者コミュニティ形成のあり方というテーマで、鶴甲地区内にある神戸大学発達科学部と連携し、講演会の実施や、学生・院生が参加した取り組みを実施していく予定である。また、発達科学部が考えている“開かれた大学”のもとに、キャンパス施設（教室や遊休化しているテニスコートなど）の地域住民への開放などに取り組んでいく。

さらには、地区外ではあるが隣接する神戸大学工学部建築学科と連携したハード面での協働したまちづくり提案を作成していくことを検討する。

■法人設立に向けては、2 大空き地活用検討の取り組みを先行し、地域全体の空き地問題に関心を集め、対策案作成や実績を示しながら法人化につなげていく予定。また、現在活動している NPO 法人の地域での引継ぎのテーマに関しては、多様なまちづくり活動を展開する中で、引継ぎが可能か、または新たな法人設立か、この 1 年ぐらいをかけて検討を進めている予定である。