（公社）日本都市計画学会関西支部　2026 年度　学生ワークショップ　報告書
「宝塚市中山台ニュータウンの将来ビジョンを考える」

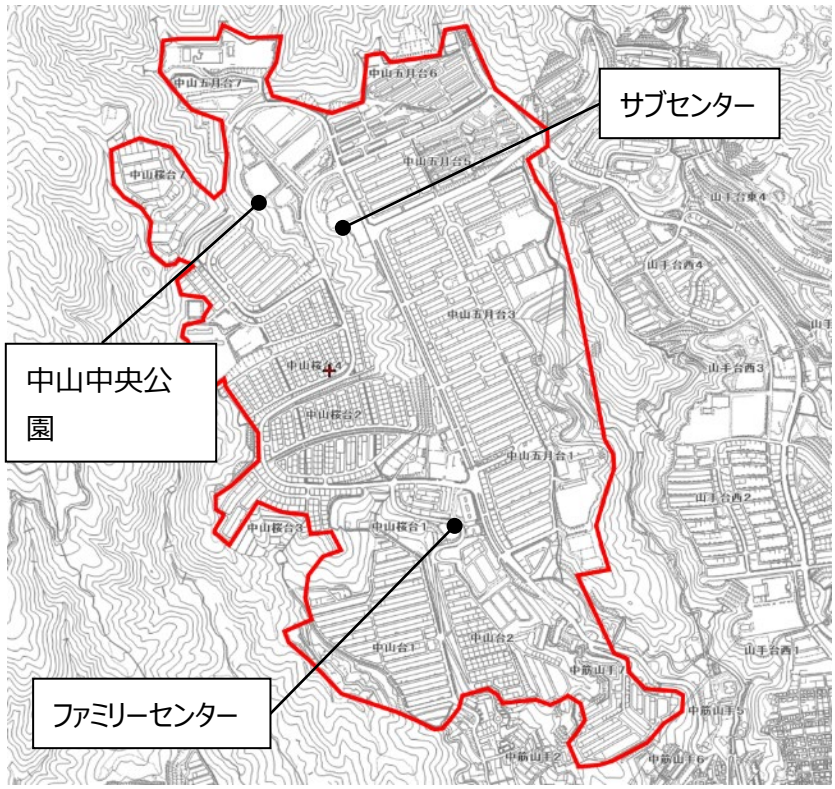
１　趣旨

宝塚市中山台ニュータウンでは、令和７年 10 月に宝塚市とパナソニックホームズ株式会社が包括連携協定を締結し、公民連携による付加価値創出型のまちづくりを推進しています。

日本の多くのニュータウンでは、開発から数十年が経過し、少子高齢化や人口減少、住宅や公共施設の老朽化など、さまざまな課題が顕在化しています。一方で、ニュータウンは、ゆとりのある住宅ストックや、道路・公園などの充実した公共施設、豊かな緑環境といった特長を有しており、若年層や子育て世帯の住まいとしての魅力も備えています。

こうした背景を踏まえ、中山台ニュータウンを対象に、若年層や子育て世帯にも選ばれる住宅地として、今後のまちづくりの方向性や将来ビジョンについて検討・提案する学生ワークショップを開催しました。

【対象エリア】



２　開催要項

①日程

◇１日目：各班顔合わせ、現地に関する説明及び現地見学、課題発表
　　７月 18 日（土）14 時～17 時

◇２日目：発表、審査、講評
　　８月 22 日（土）14 時～17 時

②場　所
　　LOG STUDiO（ログスタジオ）
　　（宝塚市中山桜台 2 丁目 2-1 中山台ファミリーセンター内）

③参加者
【1 日目】
・一般 32 人
・事務局 17 人

【２日目】
・一般 32 人
・事務局 17 人

３．実施状況

【1 日目】

〈当日タイムテーブル〉

時間	内容	備考
14:00～14:05	開会挨拶	熊谷委員長
14:05～14:25	中山台ニュータウンの概要説明	パナソニックホームズ㈱山岡氏
14:25～14:30	課題発表	
14:30～16:30	まち歩き（２チームに分かれる）	パナソニックホームズ㈱による先導
16:30～17:00	グループワーク	

●開会あいさつ（熊谷委員長）



●中山台ニュータウンの概要説明

◇パナソニックホームズ株式会社　街づくり事業部　プロジェクト推進室　エリア価値創出課課長　宝塚プロジェクト　プロジェクトマネージャー　山岡

- 三大ニュータウンと呼ばれる大規模ニュータウンなどでは、公的賃貸住宅が多く整備されているが、中山台ニュータウンは半数以上が個人所有の戸建住宅であり、そのほかマンションや UR 賃貸住宅などで構成されている。
- そのため、国や自治体が直接関与できる範囲が限られており、行政主導による一体的な再生が難しい地域である。明確な正解や前例があるわけではないが、さまざまな可能性を探りながら事業を進めている。
- 開発面積は約 220 ヘクタールで、昭和 40 年代に開発されたニュータウンである。現在の人口は 12,500 人弱で、ピーク時には約 18,000 人が居住していた。坂道が多く、エリアごとに異なる特徴を持つまちとなっている。
- 開発当初に入居した世代を中心に高齢化が進んでおり、現在の高齢化率は 41%を超えている。エリアによっては 50%を超える地域もある。
- 地域内にはさまざまな施設が整備されているが、センター地区の商業施設では老朽化や空きテナントの増加が課題となっており、約 40%が空き店舗となっている。サブセンターに出店していたミニコープも撤退している。地域交通としては、阪急バスや買い物支援バスなどが運行している。
- スポーツセンターは地域内では比較的新しい施設であるが、それでも築 40 年が経過している。教育施設については、五月台小学校が 4 年前に統廃合され、現在、宝塚市が跡地活用を検討している。かつて五月台小学校には約 1,500 人の児童が通っていたが、統合後の小学校

の児童数は約 500 人となっており、子どもの数が大きく減少している。一方で、地域内には小学校、中学校、高校、幼稚園などの教育機関がそろっている。

- 公園は自治会が主体となって管理や維持活動に関わっており、地域のイベントなどにも活用されている。中央公園は宝塚市内で 2 番目に大きな公園であるが、十分に活用されているとはいえない。さまざまな活用の可能性があると考えており、新たな使い方についても積極的に提案をいただきたい。
- 坂道の多い住宅地であるため、道路から玄関まで階段を上る必要がある住宅も多い。高齢化が進む中で、こうした住環境の課題についても改善を検討していきたい。
- 空き家も発生しているが、適切に管理されている住宅が多く、外観からは空き家かどうか判断しにくい状況にある。
- まちの魅力としては、緑豊かで良好な住環境に加え、美しい景観や夜景が挙げられる。特に伊丹空港方面への眺望は、この地域ならではの魅力の一つである。
- **このプロジェクトを進めるうえで、最も大切にしているのは、行政、企業、住民がそれぞれの立場を超え、地域の公益を共に担っていくという考え方である。**
- 一般的な官民連携は、行政が掲げる政策目的の実現に向けて、行政と民間が連携する形が多い。一方、私たちが目指しているのは、民間が主体的に公益を担い、行政や住民と対等な立場で協力しながら、地域の課題解決と価値向上に取り組むまちづくりである。行政、企業、住民がそれぞれの強みや役割を生かし、力を合わせていくことが不可欠だと考えている。地域や住民のためになることであれば、最初から可能性を否定することなく、幅広く自由な意見や提案をいただきたい。

●課題発表





●まち歩き

・2 チームに分かれてまち歩きを行った。
・街に繰り出す前に、センター施設内部の状況も確認した。








●グループワーク

・６つの班に分かれて、グループワークを行った。













【2 日目】

〈当日タイムテーブル〉

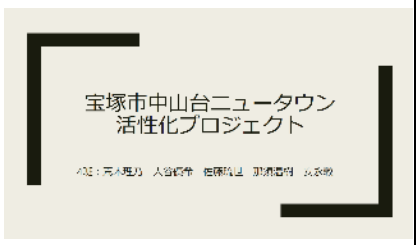
時間	内容	備考
14:00	開会挨拶	熊谷委員長
14:05～15:47	各班発表	全体で１班１７分（発表１０分　質疑５分　前後準備等２分）
15:47	審査	各審査員採点、集計、協議の上、上位２チーム（最優秀・優秀）を決定
16:10	審査員講評	
16:40	表彰	※賞状は後日郵送
16:50	総括	パナソニックホームズ㈱　熊谷氏
17:00	閉会	

●開会挨拶（熊谷委員長）

●各班の発表

・発表の順番は、くじ引きで決定した（３班⇒１班⇒５班⇒６班⇒２班⇒４班）
・発表 10 分、質疑応答 5 分で行った。

<table>
<tr><td>発表順１番　３班</td><td colspan="2">「Your home Your lifetime」</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>発表順２番　１班</td><td colspan="2">「若年・子育て世代に選ばれる中山台に向けて」</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td><td></td></tr>
</table>

発表順３番　５班	「中山台だからできる”やさしいまち”」~みんなが誰かのためになれる~	
		
発表順４番　６班	「暮らしを大切に、開く」~value life from renovation~	
		
発表順５番　２班	「中山台 NT 交通利便性向上プラン」	
		
発表順６番　４班	「宝塚市中山台ニュータウン活性化プロジェクト」	
		

●審査

・以下の４名による審査委員会により審査を行い、採点、集計、協議の上、上位２チーム（最優秀・優秀）を決定した。



熊谷　樹一郎（日本都市計画学会関西支部企画委員会委員長/摂南大学教授）
山北　知（日本都市計画学会関西支部企画委員会副委員長/ランドブレイン㈱）
十倉　哲平（日本都市計画学会関西支部企画委員会副委員長/京都市役所）
熊谷　一義（パナソニックホームズ㈱　まちづくり事業本部　プロジェクト推進室　室長）

●審査員講評

・審査委員から、各班に対し講評を行った。講評の概要は以下のとおり。

1 班（熊谷樹一郎委員）

・中山台リビングという発想でアイデアを出していただき、時間とともにリビングの表情が変わるところを巧みに表現していただいた。
・公共の空間が空いていてデッドなスペースに見えてしまう状態が大きな問題になっているが、これを時間が途切れることなく満たしていくような表現を提案した点が重要であった。
・自治会については、どの地域でも問題となっているが、一方で防災面では最強の組織であり、これを維持していくべきという観点で提案いただいたことに感銘を受けた。

2 班（熊谷樹一郎委員）

・バス待ちの空間に着目された点が重要な提案であった。前回企画のフィールドワークにおいても交通結節点の在り方を新たにしていた三輪駅という場所があったが、交通結節点というと従来は乗り換えがスムーズにできればよいというところだったが、今は様変わりしている。
・これをバス停というスケールに落とし込んだ点は、中山台のように地形の特色のある場所では非常に重要で将来性があるという視点に感銘を受けた。

3 班（山北委員）

・新陳代謝という言葉をキーワードとして、コンセプトからのストーリーを感じるフェーズごとの提案がきれいにつながっていたと思う。
・まずは高齢者の方が居住する場所として小学校の開発を提案していただいているが、日本でもＣＣＲＣという高齢者が活躍しながら住み続けられる取組みがあるが、それと同じような方向性であり、面白いと感じた。
・高齢者が転出した住宅を若者向けにリフォームするということが提案されたが、ここも、中古住宅が日本の中でも課題になっている部分であり、パナソニックホームズなどの役割も盛り込みながらリフォームができるように支援することで若い人たちの居住を推進するという提案があった。
・ファミリーセンターという機能も活発にしながら若い方にも魅力的なまちになっていくということにつながるのだなと思われた。

4 班（十倉委員）
・巨大スロープをシンボルとしてまちづくりとしていく提案があり、今後どういう形でまちづくりに関わるかはわからないが、定住を促進していくということであれば何かしら最初に興味を持ってもらう必要が絶対あるので、シンボリックな形のものを持つことは良いアイデアだなと思う。
・現実的に実現可能かというところは詰めていく必要があるが、ニュータウンらしいスロープとして中山台ニュータウンのシンボルとなりうるアイデアであると思った。
・道路整備の話もあったが、テーマとしては大事である。新型モビリティの提案もあり、技術が追い付いていかない部分はあるかもしれないが、理想的な形で提案いただいたところがよかったと思う。

5 班（熊谷一義委員）
・明るく発表していただいたので良かったと思う。
・ＡＩの活用もしていると思うが、自分たちが感じた魅力から提案されており、現実的な感じがした。
・ファミリーセンターについても提案していただいたところであるが、パナソニックホームズとしてもいろいろやっていくのだが、住民主体での取組みを意識してもらえるともっとよい提案になったのではないかと思う。
・パナソニックホームズとしてもこの施設については、2 年くらい前からどのように活用するかという議論をしてきて活用が実現しているものである。皆さんも今回プレゼンで終わるのではなく、是非事業として参加してもらえればと思う。

6 班（熊谷一義委員）
・非常にいろいろ考えられているが、まとまりがありすぎているようにも感じる。もう少し斬新な形のものがあるともっと良かったと思う。
・イベントを増やすとか、ファミリーセンターを活用する提案の中で、一過性で終わってしまうのではなく、周りの施設を使ってやってもらう提案があることで、定着していくのではないかという感じがあった。ファミリーセンターの駐車場とか、戸建て街区の道路の活用などまで提案されていた点は非常に良かったと思う。
・デベロッパーやハウスメーカーとしては、「作っていく」プロセスのまちづくりが多いのだが、いかに更新していくのかという視点が非常に重要で、そこに着目していただいたのはよかった。
・すごく良い話をいているのだが、携帯を見ながらのプレゼンだったので、思いが伝わりきっていなかったと思う。

●審査結果
・厳正なる審査の結果、以下のとおりとなりました。各賞を受賞された方には、後日賞状をお送りしました。

最優秀賞		優秀賞	
５班		１班	
溝淵 紗奈	龍谷大学	石元 貴士	大阪公立大学
水野 新大	龍谷大学	齊藤 菜々美	摂南大学
本田 温	龍谷大学	白石 優稀	摂南大学大学院
竹中 理緒	龍谷大学	島田 知弥	大阪大学大学院
		小泉 ななほ	京都美術工芸大学大学院
		内田 ののか	近畿大学

●全体講評　（熊谷一義委員）

- 皆さんの提案を拝見し、AI も積極的に活用されたのだろうと感じた。これからの時代、AI はぜひ活用してほしいと思う。ただし、重要なのは、AI が示す情報や分析結果をそのまま受け入れるのではなく、それを自分自身でどう捉え、考えるかということである。
- 今回、中山台を題材に取り組んでいただいたことの大きな成果は、皆さんが互いに意見を交わし、議論を深められたことだと思う。AI を活用すれば、地域の課題や解決策の候補を整理することはできる。しかし、それらが本当に地域に適しているのか、実現できるのかを考えるのは皆さん自身である。得られた情報を自分たちで検証し、議論を重ねながら、自分たちなりの考えを導き出すことが非常に重要である。
- 特に今回は、5 班の皆さんが自ら調査し、得られた情報をもとに提案をまとめられていた点に、新鮮さを感じた。
- ニュータウンが抱える課題の一つに、人口減少への対応がある。しかし、一度減少した人口を再び増加に転じさせることは容易ではない。そのため、定住人口の増加だけでなく、地域を訪れ、関わる人を増やす「交流人口」の視点も重要になってくると考えている。
- 私たちは、皆さんが学んでいるまちづくりに、実際の事業として取り組んでいる。例えば、ファミリーセンターの再生を考える際には、施設をどのように活用するかだけでなく、それをどのように持続可能な事業として成立させるかという視点も重要になる。一方で、事業性だけを優先すると、戸建住宅の分譲など、既存の事業手法に発想が偏り、新しい取り組みが生まれにくくなるという難しさもある。
- 事業性を考え始めると、採算性や実現の難しさから、そこで思考が止まってしまうことがある。だからこそ、皆さんには、まず事業性にとらわれず、地域にとって何が理想なのか、どのような姿を実現したいのかを自由に考えてほしい。そのうえで、実現に向けてどのような課題があり、それをどう乗り越えていくのかを考えることが大切である。皆さんには、データや AI を上手に活用しながら、若い世代ならではの柔軟な発想で、新しいことに積極的に挑戦してほしい。
- 今回は発表時間が 10 分に設定されていたが、プレゼンテーションでは、事前に十分な練習を行い、必ず制限時間内に収めることが重要である。実際の発表では説明が長くなりがちなため、最後に 30 秒程度の余裕を持たせておくとよい。また、発表内容を十分に理解し、できるだけメモに頼らず、自分の言葉で話せるように準備してほしい。相手の目を見ながら話すことで、どの部分に関心を持っているのか、どのような反応を示しているのかを感じ取ることができる。
- 特に今回は「審査」という場でもあるため、審査員に何を伝えたいのか、どのような印象を持ってもらいたいのかを意識する必要がある。制限時間を守ることはもちろん、相手の反応を見ながら、自分たちの提案の魅力をしっかりと伝えることを大切にしてほしい。
- 私たちは、中山台ニュータウンにおいて、全国の先駆けとなるニュータウンの活性化を、持続可能な「事業」として実現していきたいと考えている。そのためには、パナソニック ホームズだけで取り組むのではなく、行政、地域住民、さまざまな企業や団体との連携が不可欠である。今回いただいた皆さんの提案についても、宝塚市と共有し、今後の協議会での検討に生かしていきたい。
- 現在、パナソニック ホームズで宝塚プロジェクトを担当しているメンバーは、実は 4 人しかおらず、平均年齢も 57～58 歳である。10 年後の体制を考えると、次の世代の力が必要だと感じて

いる。ぜひ皆さんにも、今後、協議会への参加や、将来的にはパナソニック ホームズへの入社も含め、さまざまな形で関わっていただければうれしい。これからも中山台の取り組みに関心を持ち、一緒に新しいまちづくりに挑戦していただきたい。

