

兵庫県宝塚市『中山台ニュータウン』において 公民連携による付加価値創出型ニュータウン再生事業をスタート

パナソニック ホームズ株式会社と兵庫県宝塚市は、このたび、2025 年 8 月 1 日から、宝塚市にある『中山台ニュータウン』において、公民連携の付加価値創出型ニュータウン再生事業をスタートします。



兵庫県宝塚市『中山台ニュータウン』現地空撮

同ニュータウンは、1970 年（昭和 45 年）に開発された、総面積：約 220ha、人口：約 12,000 人（5,600 世帯）の大型分譲団地で、55 年目を迎えた今年、住民の高齢化や施設の老朽化、自治会や交通利便性の機能の低下をはじめとするさまざまな課題を抱えています。同再生事業では、パナソニック ホームズ株式会社（以下、パナソニック ホームズ）が主導し、兵庫県宝塚市（以下、宝塚市）と連携のもと、多世代の住民のお困りごとやニーズにきめ細かく応えながら、まちの持続と発展を意味する“生生発展”を目指し、付加価値創出型のエリアマネジメントを主軸とした事業スキームを展開します。

同再生事業の皮切りとして、2025 年 6 月 30 日、パナソニック ホームズが、株式会社クラレ（以下、クラレ）が所有する同ニュータウン内の全施設と用地（総面積 31,265 m²）を購入する売買契約を締結しました。パナソニック ホームズは、今後、住民のニーズを探りながら、施設のリニューアルを実施するとともに、テナント誘致や地域イベントの開催を通じて、幅広い世代が交流できるコミュニティ形成を図っていきます。さらに、2026 年 3 月末を目途に、パナソニック ホームズは、同再生事業の目的・趣旨に賛同する企業・団体が構成する「中山台エリアプラットフォーム（仮称）」を設立し、エリアの活性化に向けた検討を進めていきます。その先、同プラットフォームは、エリアマネジメントの中核を担う「中山台エリアマネジメント組織（仮称）」（以下、AM）を設立予定です。AM は、ウェルネス・モビリティ・コンシェルジュ等 7 つの分野横断型のタウンサービス展開を行い、住民の生活利便性の向上を目指すとともに、持続的なエリアマネジメントを核としたまちの維持・発展を目指します。

なお、同再生事業の推進にあたり、パナソニック ホームズと宝塚市は、連携協定締結に向けて調整を進めています。

■ パナソニック ホームズにおける街づくり事業の変遷

パナソニック ホームズの街づくり事業は、近年、戸建分譲を中心とした従来型の開発から、地域課題の解決を図りながら持続可能なまちづくりへと進化・発展しています。一例として、2022 年 4 月にまちびらきした多世代居住型健康スマートタウン「Suita サスティナブル・スマートタウン」(大阪府吹田市)では、ファミリー向け・シニア向け・単身者向けの住宅に加え、子どもから高齢者まで利用できるウェルネス複合施設を組み合わせることで、世代を超えた交流を促進する持続可能なまちづくりを実現しました。

さらに、2023 年 10 月、公民連携による大型分譲地「UP DATE City ふくしま」(福島県伊達市)では、高齢化や人口減少といった地方都市の課題に対して、伊達市や地元企業・団体と連携のもと、郊外型の新しいまちづくりモデルを構築しました。

今回、『中山台ニュータウン』でスタートする事業は、過去の開発で培ったノウハウをもとに、古いニュータウンが抱える社会課題を新たなビジネスモデルの“再生事業”で解決を目指す挑戦となります。パナソニック ホームズは、同再生事業を通じて得た知見をさらに高めることで、次世代の街づくり事業の理念を確立し、社会課題を抱える全国のニュータウンへの水平展開を目指して取り組んでいきます。



■『中山台ニュータウン』再生事業の背景

日本では、高度経済成長期(1950 年代半ば～1970 年代前半)以降、都市部の急激な人口集中に対応するため、全国に多くのニュータウンが開発されました。しかし、近年では入居開始から 40 年以上が経過し、少子高齢化の進行による急激な人口減少や、住宅・施設の老朽化等により、“オールド化”の社会課題が顕在化してきています。特に、住民の高齢化については、移動交通手段がないことや買い物に困る人への支援が急務となっています。同再生事業においては、今後、先ず高齢化をはじめとするさまざまな問題対応を、多彩な受け皿でプラットフォーム化し、他地域に水平展開を図ることが社会貢献に繋がります。

国土交通省は、ニュータウンの課題を以下の4つに大別しています。^{※1}

- ① 人口減少・高齢化の進行と居住者構成の変化に対応しきれず、生活関連サービスや交通サービスが不足する「居住者の変化に伴う課題」
- ② 変化した社会ニーズにまちの機能に対応しきれない「社会変化に対応した課題」
- ③ 住宅・施設の物的な老朽化・空き家化や災害対策不足等の「ハード面の課題」
- ④ 高齢化・若年世代の流出に伴う地域活動の担い手不足に伴う自治力低下等の「地域持続性の課題」

『中山台ニュータウン』も、開発から約55年が経過しており、高齢化の進行41%^{※2}(全国平均29.3%^{※3})や、空き家の発生、施設等の老朽化が課題となっています。さらに、現在ではファミリーセンター(店舗やクリニックが入居する商業施設)の空き店舗率が40%に達しており、地域のにぎわい機能の低下も懸念されます。

■『中山台ニュータウン』再生事業の取り組みフェーズ

① パナソニック ホームズによる再生事業の着手
2025年8月～

② 公民連携による「中山台エリアプラットフォーム(仮称)」の設立と運営
2026年3月～

③ 「中山台エリアマネジメント組織(仮称)」(AM)の本格稼働
2028年3月～

① 2025年8月～ パナソニック ホームズによる再生事業の着手

『中山台ニュータウン』には、クラレが所有する、ファミリーセンター(商業施設)・クラレスポーツプラザ(運動施設)・戸建て賃貸住宅・月極駐車場等、9つの施設があります。再生事業の皮切りとして、パナソニック ホームズは、クラレから全施設と用地を購入する売買契約を2025年6月30日に締結しました。

パナソニック ホームズは、取得した9施設のうち、老朽化や空き店舗の増加が課題であるファミリーセンターを中心にリニューアルを図ります。さらに、さまざまな業態の店舗テナントを誘致するほか、ニュータウン内外の住民の皆さまが集える地域イベントを企画・開催し、幅広い世代が交流できるコミュニティ形成を目指します。

● リニューアル予定の施設



ファミリーセンター
(店舗やクリニックが入居する
商業施設)



クラレスポーツプラザ
(トレーニング設備を備えた
運動施設)



サブセンター
(飲食店や美容室等と
子ども向け学習施設の複合施設)

● 「ファミリーセンター」のリニューアルイメージ



外観



内観

② 2026 年 3 月～ 公民連携による「中山台エリアプラットフォーム(仮称)」の設立と運営

パナソニック ホームズと宝塚市は、再生事業の持続的な運営に向けた体制整備を検討。2026 年 3 月末を目途に、再生事業の趣旨に賛同する企業・団体で構成する「中山台エリアプラットフォーム(仮称)」を設立し、エリアの活性化に向けた検討を進めていきます。

同プラットフォームは、現状の施設等の地域資産と各参画企業がもつ強みを活かしながら、公民連携による地域課題の解決を目指し、住民の生活利便性の向上と持続可能なまちの維持・発展に貢献することを目的に、タウンサービスの検討を進めていきます。

パナソニック ホームズによるこれまでのまちづくりでは、ウェルネス(健康支援・心身の豊かさを支えるサービス)・モビリティ(利便性の高い交通手段の提供)・コンシェルジュ(買い物支援など日常生活のサポート)・エネルギー(地域にやさしいエネルギー活用)・エコロジー(環境配慮型のまちづくり)・セーフティ(安心・安全な暮らしの支援)・コミュニティ(住民交流の促進と地域活力の向上)から成る 7 つの分野横断型のタウンサービスを展開してきました。

今回スタートする『中山台ニュータウン』の再生事業では、特に課題が多い「モビリティ」「ウェルネス」「コンシェルジュ」の 3 分野におけるサービス提供について、重点的に取り組みを進めます。

例えば、「モビリティ」では、多様なライフスタイルに応じた新たな交通手段による住民活動の促進を目指し、「ウェルネス」では、クラレスポーツプラザを活用し、健康に対する多様な価値観に対応するウェルビーイング(身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを指す概念)を提供します。また、「コンシェルジュ」では、地域密着型の買い物支援による利便性向上と地域の活性化を図っていきます。

③ 2028 年 3 月～ 「中山台エリアマネジメント組織(仮称)」(AM)の本格稼働

「中山台エリアプラットフォーム(仮称)」が、タウンサービスの検討を経て設立する「中山台エリアマネジメント組織(仮称)」(AM)は、ウェルネス・モビリティ・コンシェルジュ分野のサービス提供を中心に、公民連携で住民のお困りごとを解決する「まちのプロデューサー」。住民の生活利便性の向上やニュータウンの人口流出抑止や流入促進を図ることで、持続するまちの実現を目指します。

また、将来的には、パナソニック ホームズが培った、住宅や医療・福祉などの施設等の建築実績や、住宅流通事業の実績を活かして、建て替え・住み替え・買取再販やリフォーム、補修等にも対応する住まいの相談窓口サービスの整備も検討していきます。



- ※1: 住宅団地再生の手引き(2022 年 国土交通省発行)から引用
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485935.pdf>
- ※2: 『中山台ニュータウン』居住者に占める 65 歳以上の人口の割合
「中山台コミュニティ 地域カルテ」(2024 年 9 月)から引用
<https://takarazuka-community.jp/wp-content/uploads/sites/19/2024/09/7d53127a1442a4a8f5f2d853448151b2.pdf>
- ※3: 令和 7 年版 高齢社会白書(内閣府発行)
<https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2025/gaiyou/pdf/1s1s2s.pdf>

* 本件に関するお問い合わせ先 *

- パナソニック ホームズ株式会社 宣伝・広報部 ブランド宣伝・広報課 潤随(かんずい)・相澤
潤随 携帯:080-8544-4376 / E-mail: kanzui.naho@panasonic-homes.com
相澤 携帯:080-7515-6016 / E-mail: aizawa.masako@panasonic-homes.com
HP: <https://homes.panasonic.com/company/news/release>
- 宝塚市 企画経営部 企画政策課 古林(こばやし)
電話:0797-77-2001(直通) / E-mail: kenji-kobayashi@city.takarazuka.lg.jp
HP: <https://www.city.takarazuka.hyogo.jp/>