

住宅団地再生の先進事例（発表資料）
（午前の部）

第 2 回 「住宅団地再生」連絡会議

平成 30 年 1 月 23 日（火）

資料 1-1 目次

●午前の部 【テーマ】団地再生の担い手・推進体制について

再生の取組を行っている団地において、地域住民、民間事業者、行政等がどのような体制、目的で取り組んでいるのか等について、取組事例を元に紹介する。

①	住宅団地の活性化に向けた広島市の取組み	戸建て住宅団地を多数抱える広島市において、学識・住民・関係事業者等の研究会を経て「住宅団地の活性化に向けて」を取りまとめました。住民等による自主的な取組を総合的に支援する方針の下、各種施策を展開しています
P 1 ～ P 8	広島市企画総務局 地域活性化調整部コミュニティ再生課 課長 中谷 満美子 課長補佐 三原 正弘	
②	持続可能な郊外住環境実現プロジェクト	埼玉県内の約 100 箇所あるニュータウンから特徴的な 5 箇所を比較考察し、活性化に向けて介入を試みるプロジェクト
P 9 ～ P 13	東京藝術大学美術学部建築科 准教授 藤村 龍至	
③	郊外大規模団地に住み続けられるための NPO×地域住民での取組み	集合住宅団地中心で構成される千葉市海浜ニュータウンにおいて、大学発 NPO と地域住民の協働により、住まいのリペア・リフォーム、コミュニティ・暮らしサポート、中古住宅流通等の様々なサービスを提供するなど、団地を活性化するための包括的な取り組みをしています
P 14 ～ P 28	NPO 法人ちば地域再生リサーチ事務局長 千葉大学国際教養学部 准教授 鈴木 雅之	
④	いつまでも住み続けたい街づくりに取り組んでいます	横浜市内の民間開発の戸建て住宅団地において、商店街の空き店舗を活用し、誰もが気軽に来られる居場所づくりのため、ランチや惣菜の提供、地域の腕自慢の方々の作品販売、大家族食堂や認知症カフェなど様々な活動を NPO 法人として取り組んでいます
P 29 ～ P 37	NPO 法人さくら茶屋にししば 理事長 岡本 溢子 事務局長 阿部 茂男	

住み続けられる
まちづくり



多様な世代が集う
コミュニティの再生



住宅団地の活性化に向けて

広島市
平成30年1月



住み続けられる
まちづくり



多様な世代が集う
コミュニティの再生

はじめに

まちづくりが計画的に行われているため、住宅の区画や道路の配置など、**居住地として良好な環境**を有している。



完成から30年以上経過しているものも多く、**人口減少や高齢化が一斉に進行**し、様々な問題が顕著に現れている。



1万人以上の団地住民を対象に行ったアンケートでは、**6割以上が「住み続けたい」と回答**（転居したいは2割未満）しており対策が必要

活性化の検討

検討の流れ

H24～

トップダウンにより**企画総務局**において検討
(団地の課題について新聞記事の掲載・議会質問あり)

H25.5

- 「住宅団地活性化研究会」の設置
※2～3か月に1回程度計9回開催
- 庁内関係課長会議の設置

H27.3

「住宅団地の活性化に向けて」の取りまとめ

「住宅団地活性化研究会」のメンバー

区分	所属・役職等
学識 経験者	県立広島大学 名誉教授 【委員長】
	広島市立大学 国際学部 准教授
	広島大学 大学院工学研究院 准教授
	広島修道大学 人間環境学部 部長
団地住民	佐伯区 美鈴が丘連合町内会 理事長
	安佐南区 昆沙門台学区社会福祉協議会 事務局長
	安佐北区 亀崎自治連合会 顧問
関係団体	公益社団法人 広島県 宅建物取引業協会 情報政策委員会 委員長
	広島県 スーパーマーケット協会 事務局長
	社会福祉法人 広島市 社会福祉協議会 福祉課長
	一般社団法人 広島県 住宅産業協会
	公益社団法人 広島県 バス協会 専務理事
一般社団法人 広島県 タクシー協会 専務理事	

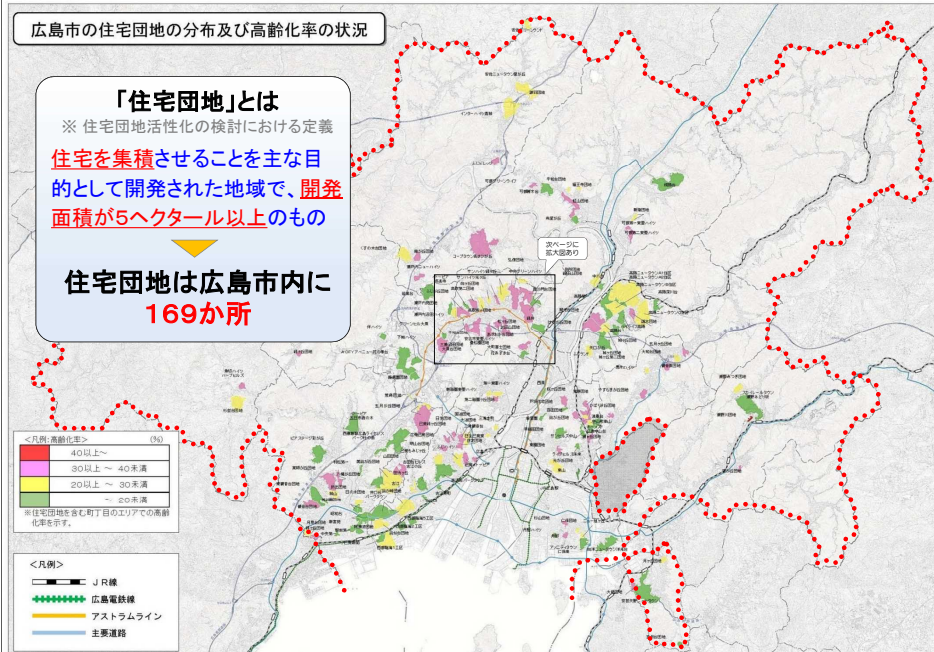
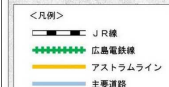
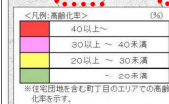
広島市の住宅団地の分布及び高齢化率の状況

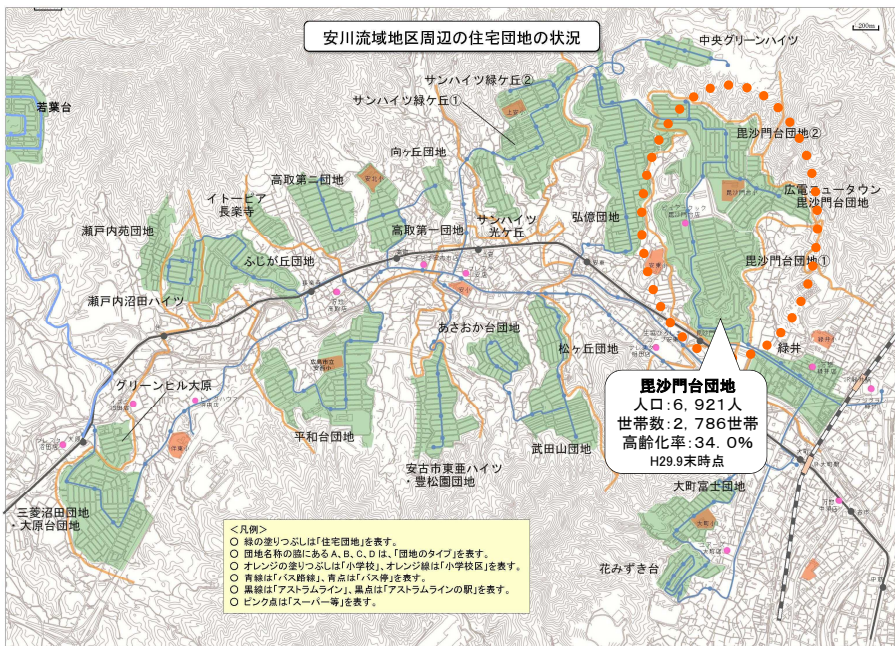
「住宅団地」とは

※ 住宅団地活性化の検討における定義

住宅を集積させることを主な目的として開発された地域で、開発面積が5ヘクタール以上のもの

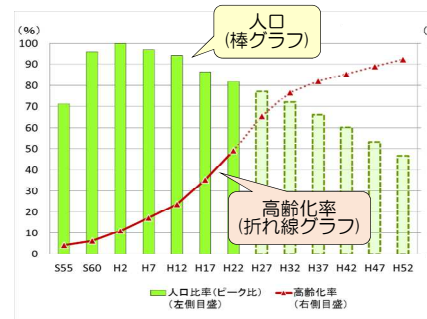
住宅団地は広島市内に169か所



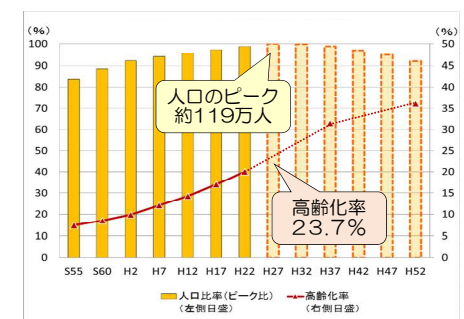


A団地と広島市の人口・高齢化率の比較

A団地の人口・高齢化率の将来推計

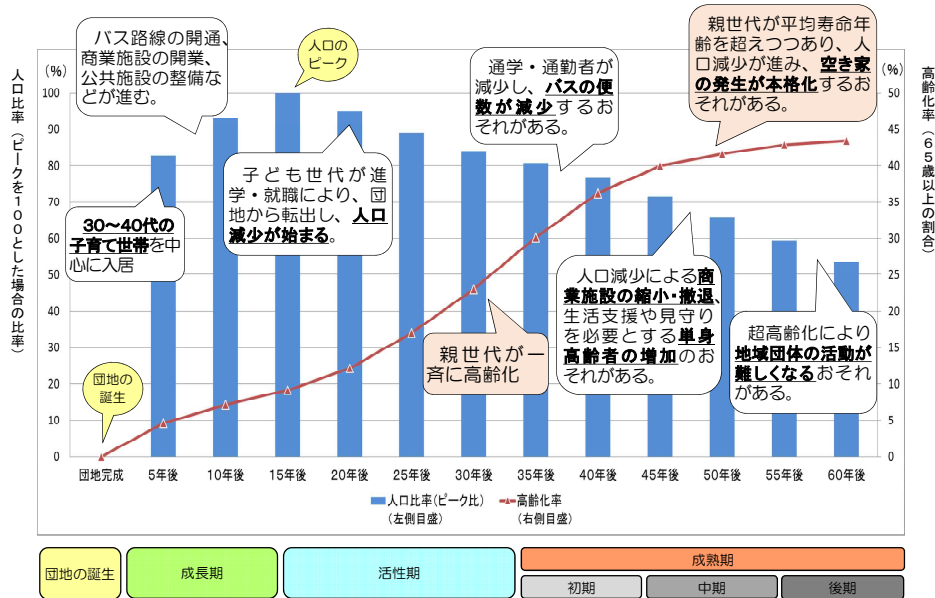


広島市の人口・高齢化率の将来推計

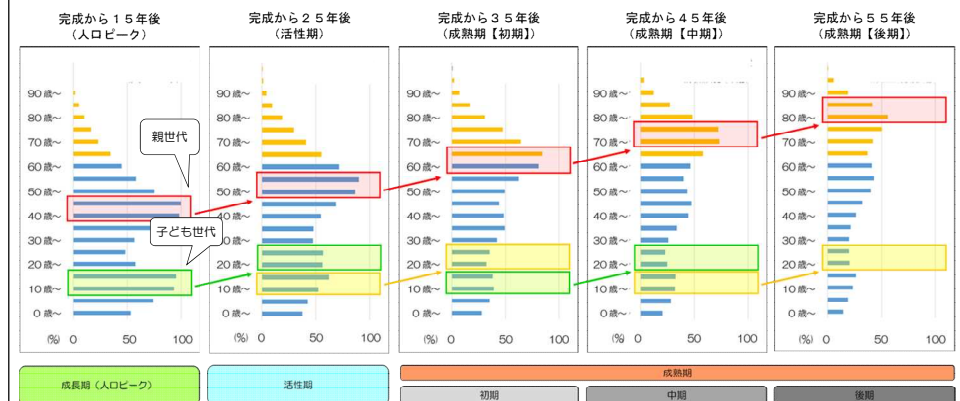


- ▶ 二つのグラフを比較すると、A団地の人口減少及び高齢化率の上昇は、広島市全体に比べて急速に進行している。
- ▶ 様々な課題が他地域に先行して深刻化するおそれがある。

住宅団地の半生のイメージ

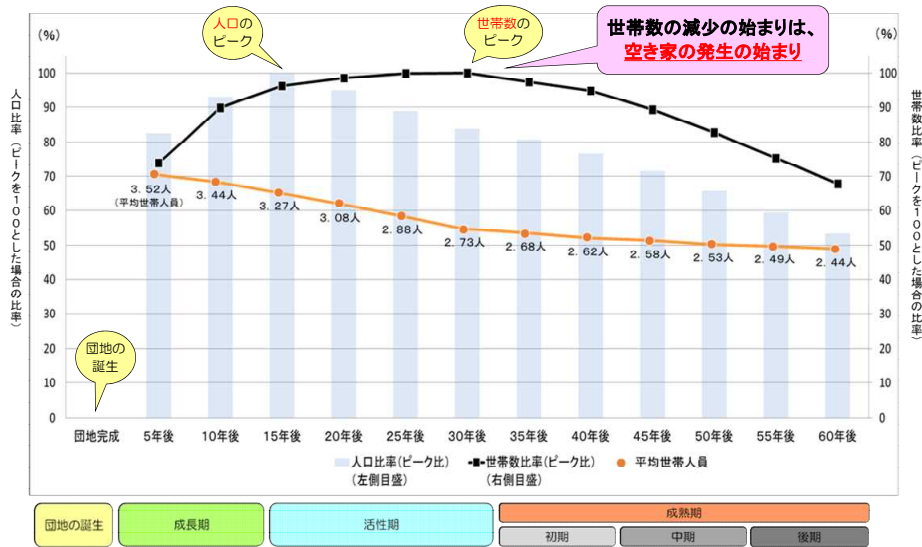


住宅団地の各時期における人口構成



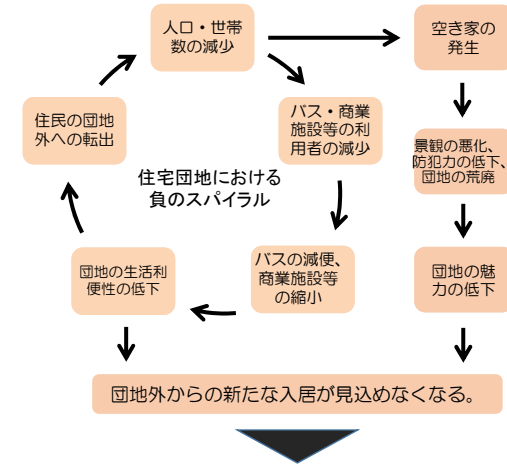
- ▶ 子ども世代は10代から20代への移行時期に大きく減少するのに対し、親世代はそのまま居住している。

住宅団地の世帯数及び平均世帯人員の推移



▶ 人口のピーク後、子ども世代の転出により人口は減少するが、親世代は残るため、世帯数はすぐには減少しない。

住宅団地における負のスパイラル



この負のスパイラルが続くと、住み続けたい人がいるにもかかわらず団地としての存続が難しい状況に陥るおそれがある。

住宅団地のタイプ分け

完成からの経過年数

団地の完成からの経緯年数によって、人口構成が大きく異なる。

- ① 成長期**
団地誕生～
- ② 活性期**
人口ピーク～
- ③ 成熟期[初期]**
完成後35年頃～
- ④ 成熟期[中期]**
完成後45年頃～
- ⑤ 成熟期[後期]**
完成後55年頃～

住宅団地の規模等

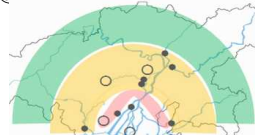
大規模団地には生活利便施設が一通り揃い、中小規模団地は立地条件によって状況が異なる。

- A 大規模団地**
世帯数約2,000以上
～ 以下中小規模団地 ～
- B 大規模隣接型**
- C 周辺地域相互依存型**
- D 単独型**

市街地からの近接性

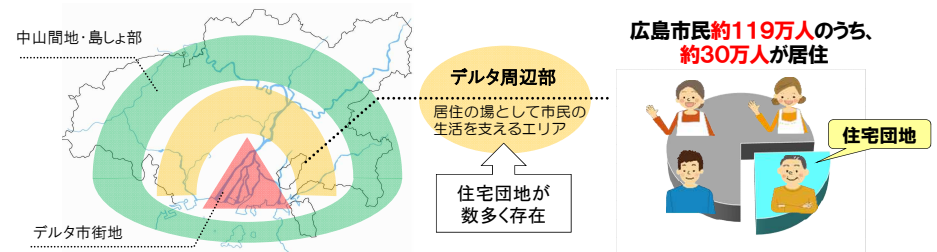
生活サービス機能が集積しているデルタ市街地からの近接性に応じて状況が異なる。

- ① デルタ市街地近接エリア**
- ② デルタ周辺部エリア**
- ③ 中山間エリア**



▶ 団地のタイプによって地域課題や取組内容が異なる。

住宅団地の位置付け及び目指す方向



【住宅団地の位置付け】

「デルタ周辺部」は、広島市が持続的に発展等していくための市民の居住の場として重要な機能を担う区域であり、当該区域において**居住機能の中核となる住宅団地の果たすべき役割は極めて重要**である。

【住宅団地の目指す方向】

計画的に造成された良好な住環境を生かし、「**30年後においても住み続けられるまちづくり**」、「**多様な世代が集うコミュニティの再生**」を目指す。

住宅団地の課題及び課題解決のための方針

住宅団地の課題	課題解決のための方針
1 問題意識の共有	基本的な考え方 ①自主的・継続的な取組を支援 地域コミュニティの再生・強化につなげていくため、自助・共助を基調とし、地域住民等による自主的・継続的な取組を支援する。 ②総合的・有機的に支援 住宅団地によって異なる複合的な課題に適切に対応するため、様々な分野の取組を総合的・有機的に支援する。
2 目指すべき将来像の構築	
3 活性化の取組体制の強化	
4 活性化を牽引する人材や活動拠点の確保	
5 若い世代の入居促進	
6 高齢者の生活支援	
7 移動手段の確保	
8 買い物環境の確保	
9 安心・安全な住環境の維持	
10 災害への対応	
11 著しい人口減少への対応	各団地における「住宅団地活性化プラン」の作成 活性化に向けた取組の核となる組織づくり 地域リーダーの育成 地域資源の活用 住替え対策 高齢者の生活を支える仕組みづくり いきがい・雇用創出対策 交通対策 買い物対策 空き家・空き地対策 インフラ維持管理 団地間の連携 災害対策 居住機能が低下していく団地への対策

① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

制度概要

地域団体（町内会・自治会、地区社会福祉協議会）が、地域コミュニティ活性化のため、新たに、主体的・継続的に行う取組に対して補助金を交付する。

9つの取組メニューがあり、複数の取組（申請）を同時に行うことも可能



【制度のわらうい】

地域住民同士が、話し合い、協力し合い、地域課題の解決に一丸となって取り組む、その過程において、住民間の信頼関係や共助意識が芽生え、コミュニティの再生・強化につながることを期待

コミュニティづくりのスタートを切ってもらうことを重視し、初年度の補助率は10分の10

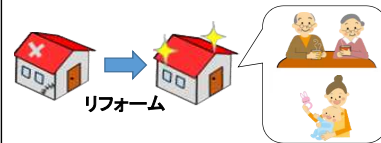
① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

① 地域活性化プランの作成



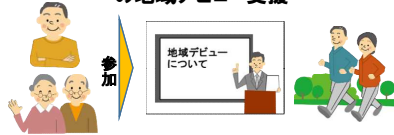
地域の活性化のために、住民が共通認識を持つためにプランを作成する場合には、ワークショップ開催費用やプランの印刷費用等を補助する。

② 空き家等を活用した住民間の交流拠点づくり



空き家等を活用して、地域住民の交流の場となる拠点を作る場合に、リフォーム費用等を補助する。

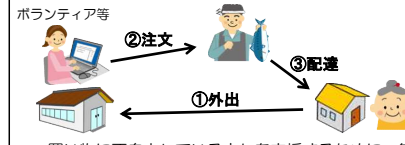
④ プラチナ世代・リタイア世代等の地域デビュー支援



プラチナ世代・リタイア世代等の地域デビューのきっかけとなる講習会やイベントを開催する場合に、講師の招へい費用やイベント開催費用等を補助する。

① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

⑤ 交流拠点におけるネットスーパー利用の環境づくり



買い物に不自由している方々を支援するために、集会所などの地域の交流拠点でネットスーパーが使えるようにする場合に、パソコン購入費等を補助する。

⑥ 住民勉強会の開催



地域が抱える課題等について住民が理解を深めるために、住民勉強会や他地域の見学を行う場合に、講師の招へい旅費やバス借上げ費用等を補助する。

⑦ 他の地域等との交流を図る活動の実施



農業体験、自然体験、地域の伝統行事への招待など地域外の人々に地域の良いところを知ってもらおう取組を行う場合に、取組に必要な費用を補助する。

⑧ 子どもたちの思い出づくりの取組



子どもたちに自分たちの地域をもっと好きになってもらうための思い出づくりの取組を行う場合に、取組に必要な費用を補助する。

※ 上記①～⑧以外に「⑨その他地域の活性化に資する地域独自の取組」の取組メニューがある。

① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

補助率等

- ①「プランの作成」、
②「空き家等を活用した交流拠点づくり」

補助率	限度額
10分の10(全額)	50万円

※①・②は50万円を2か年に分けての申請も可能

- ③～⑨の取組

補助年度	補助率	限度額
初年度	5分の5(全額)	10万円
2年度目	5分の4以内	8万円
3年度目	5分の3以内	6万円
4年度目	5分の2以内	4万円
5年度目	5分の1以内	2万円

- ①～⑨の取組を同時に複数申請することも可能

<これまでの実績>

取組メニュー	補助件数(うち新規分)			
	H27	H28	H29	計
①プラン作成	1件	1件	0件	2件(1件)
②交流拠点づくり	1件	1件	3件	5件(5件)
③空き地の活用	2件	4件	9件	15件(10件)
④地域レビュー	1件	7件	13件	21件(13件)
⑤ネットスーパー	1件	1件	2件	4件(2件)
⑥住民勉強会	3件	1件	0件	4件(3件)
⑦他地域との交流	-	-	1件	1件(1件)
⑧思い出づくり	-	-	6件	6件(6件)
⑨その他	5件	11件	17件	33件(17件)
合計	14件 (14件)	26件 (16件)	51件 (28件)	91件 (58件)

※⑦及び⑧は、H29から追加したメニュー

② 空き家等を活用した活動・交流拠点認定制度

制度概要

空き家の有効活用及び地域コミュニティの再生・活性化の観点から、**空き家等を地域住民の活動・交流の場として活用している場合に認定し、継続した取組になるよう支援(固定資産税の減免等)する。**



<主な条件>

- ・町内会・自治会又は地区社会福祉協議会が申請
- ・町内会等が空き家等を無償で借用又は所有
- ・月4回、1月当たり延べ50人以上利用 など

認定・支援

町内会等から申請を受けて、広島市が「活動・交流拠点」として認定した場合、運営等に関して情報提供・助言、家屋・土地の固定資産税及び都市計画税を減免



③ 三世同居・近居支援事業

制度概要

子育てや介護などの支え合いと地域コミュニティの次世代の担い手の確保のため、**小学生以下の子どもがいる世帯が、親世帯の近くに住み替える(同居を含む)場合に引越し費用等の一部を助成する。**

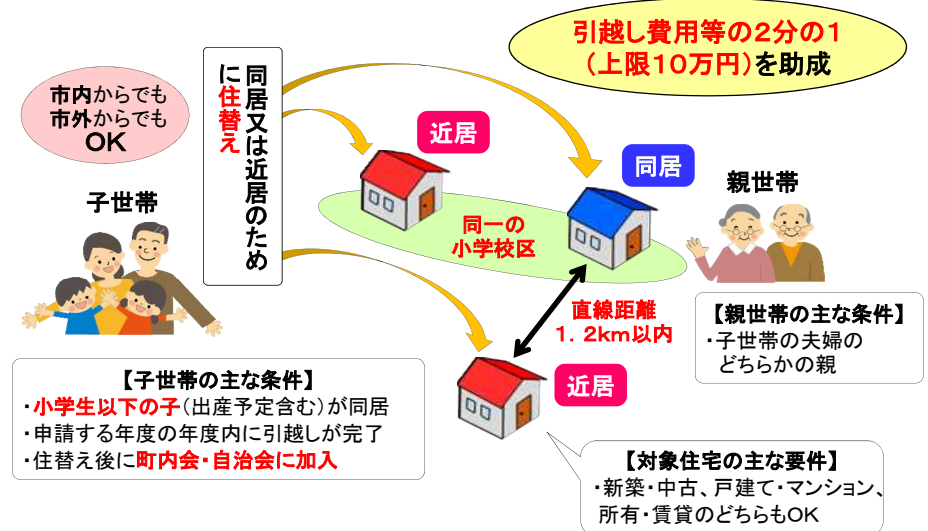


【制度のわらい】

住宅団地から進学・就職等により団地外に転出した子ども世代が、子育て世代になった頃に、生まれ育った住宅団地に戻ってきてもらい、親子間で子育てや介護など生活を支え合うとともに、**地域コミュニティの次世代の担い手になることを期待**

また、住宅団地が存続するための人口維持にも寄与するものと考えられる。

③ 三世同居・近居支援事業



③ 三世代同居・近居支援事業

■ これまでの実績

年度	申請件数(募集件数)	うち市外からの移転	うち住宅団地への移転
H27	90件(90件)	15件(17%)	38件(42%)
H28	122件(126件)	34件(28%)	53件(43%)
H29	78件(120件)	-	-

※ H28の募集件数は当初120件であったが、執行残により126件に増やした。
 ※ H29は12月末時点

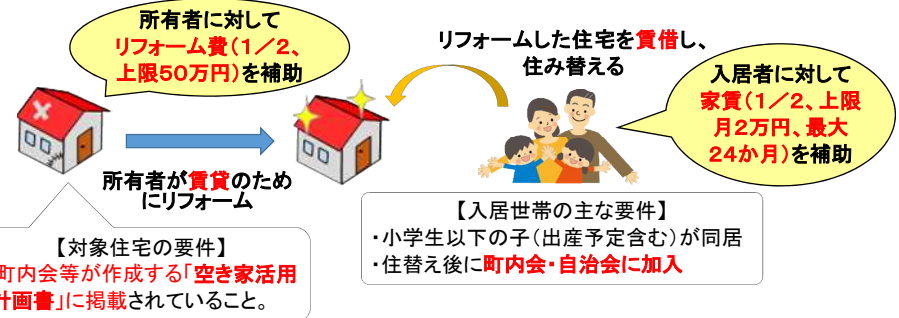
■ アンケート結果 (①~③はH27・28の計、④はH28のみ)

- ① この事業を知ってから同居・近居を考えるようになった。 **13件(6%)**
- ② この事業がきっかけで同居・近居を決断した。 **33件(16%)**
- ③ この事業がきっかけで町内会・自治会に加入した。 **111件(52%)**
- ④ 引越し前は町内会・自治会に加入していなかった。 **81件(66%)**

④ 住宅団地における住替え促進モデル事業

制度概要

子育て世帯の住替えを促進するため、住宅団地において一定期間空き家となっている住宅を活用する場合に、**リフォーム費用や家賃の一部を補助**する。



※ 空き家所有者がリフォームせずそのまま売却・賃貸し、入居者がリフォームする場合は、入居者がリフォーム費を補助申請することも可能

⑤ 乗合タクシー等の導入支援

制度概要

公共交通サービスが行き届いていない地域等において、**地域が主体となって乗合タクシー等の導入に取り組む場合に支援**を行う。



⑥ 各区への住宅団地担当者の配置 (増員)

人的な支援策として
増員により各区に1名ずつ
住宅団地担当者を配置



住宅団地担当者の役割



- 窓口対応のみでなく、**住宅団地等に出向き**、住民同士の集まりに出席するなどし、活性化の取組について**住民と一緒に考える**。
- 住民からの相談を**ワンストップ**で対応し、活性化の取組の**コーディネート**役を担う。



“まるごと元気”補助金の活用事例

① 「やくし日曜日」の開催 (佐伯区・薬師が丘団地)

団地住民の生活利便性の向上と、住民の交流の場とすることを目的に、地域の集会所広場において、**魚、パン、野菜、コーヒー、ぜんざい**などを販売する「**やくし日曜日**」を開催しています。



- 完成から40年が経過した団地であり、スーパーの撤退やバスの減便などにより、生活利便性が低下しつつあること、また、コミュニティが希薄化していることから、町内会が開催しているもの。
- 補助金でテント6組、織旗10セットを購入
- 毎月第4日曜日に開催し、毎回50～80人が来場。魚とパンは団地外の業者による出張販売、野菜は団地住民が家庭菜園で作ったものを販売。コーヒーやぜんざいは住民ボランティアが用意している。

② 「かまどベンチ」の作製 (佐伯区・美鈴が丘団地)



災害時には「かまど」として、通常は「ベンチ」として利用できる**かまどベンチを子どもたちと一緒に作製**しました。

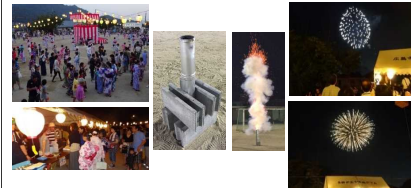


- かまどベンチ造りが子どもたちの思い出になってほしいという思いから、作製にはできるだけ子どもたちが参加できるようにしたとのこと。
- 補助金でレンガやセメント等を購入し、建設業に携わっている住民の方の指導の下、延べ約100人で作製
- 今後、防災訓練時に炊き出しを行うなど、地域コミュニティの活性化にも役立てることとしている。

“まるごと元気”補助金の活用事例

③ 夏まつりでの住民による花火の打上げ (佐伯区・美鈴が丘団地)

毎年8月に開催される夏まつりをさらに盛り上げ、団地活性化の起爆剤となるよう、**美鈴が丘団地の空に25発の花火を打ち上げ**ました。



- 打上げは全て地域住民(公益社団法人日本煙火協会主催の講習を受けた者5名)が行い、世代間の交流を図るとともに、打上げのノウハウを引き継ぐため、若手住民とベテラン住民で構成する「美鈴の空に花火打ち上げ隊」を結成した。
- 補助金は花火の購入や講習会受講料に充てた。
- 住民に非常に好評で、子どもたちの思い出にもなっているとのこと。

④ 空き地を活用した花壇・さつま芋づくり (安芸区・矢野ニュータウン)

団地内の長年使われてなかった空き地を地域住民の交流の場にするため、みんなで、**春に除草して花やさつま芋を植え、秋にはさつま芋の収穫祭を開催**しました。

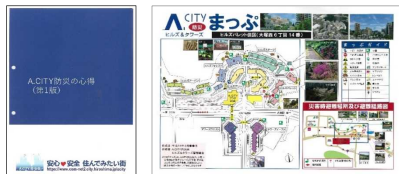


- 花壇・畑づくりの専門的な知識がある住民の方に技術指導をお願いし、春に除草して花やさつま芋の植え付けを行い、秋には収穫祭を開催した。収穫祭には子どもを中心に約150人が集まった。
- 補助金で農作業道具、苗・種、土・肥料等を購入

“まるごと元気”補助金の活用事例

⑤ 防災をテーマにした活性化プランの作成 (安佐南区・A. CITY)

自治会で防災に関する**ワークショップを開催**し、ハザードマップを掲載した**防災マニュアルを作成**し、自治会会員だけでなく、**地域内の全世帯に配付**しました。



- 防災を軸とした住民交流を図るとともに、住民の防災の意識の向上を図ることを目的として取り組んだもの。
- 防災マニュアル「防災の心得」は、自治会役員が中心となって作成したが、防災は全ての住民に関係するものであるため、地域内の全世帯に配付した。また、これを機に自治会の活動を知ってもらい、自治会の必要性を感じてもらうことも期待している。

⑥ 「毘沙門台ふれあいセンター絆」のオープン (安佐南区・毘沙門台団地)

団地内にある**広島市が所有する旧消防職員待機住宅を無償で借り受けてリフォーム**し、地域の活動・交流拠点としてオープンしました。



- 取壊しが決まっていた市の施設を、住民自らが資金調達・リフォームを行い、地域の活動・交流拠点として運営
- 取壊し予定のため市は管理者としての費用負担は一切ないことを条件として地域に無償で貸与。リフォーム費約464万円は、市からの補助金60万円のほか地域住民からの募金などで調達した。
- 高齢者や子どもの居場所づくり(軽食の提供あり)、空き家相談、いろいろな住民サロンなどの活動を中心とし、オープン(H28.6)からの1年間で延べ約8千人が利用

“まるごと元気”補助金の活用事例

⑦ ふれあいサロン「陽だまり」のオープン (佐伯区・五月が丘団地)

団地内にある**空き家を活用**し、地域住民が気軽に集い、おしゃべりしたり、お茶を飲んだりすることができる、**ふれあいサロン「陽だまり」をオープン**しました。



- 活用している空き家はまだまだ新しく、「地域のみなさんに使ってもらえれば」と連合町内会に譲贈されたもの。
- 補助金でサロンのためのコーヒーメーカー、エアコン、テーブル、椅子等を購入
- 開所は毎週月・水・金曜日10～15時。利用料は1人1回100円(コーヒー等の飲み物や茶菓子あり)。1月当たり約150人が利用。運営は約45名の住民ボランティアが交替で毎回2名で対応している。

⑧ 先進的な取組を行っている団地の視察 (安芸区・寺屋敷団地自治会)

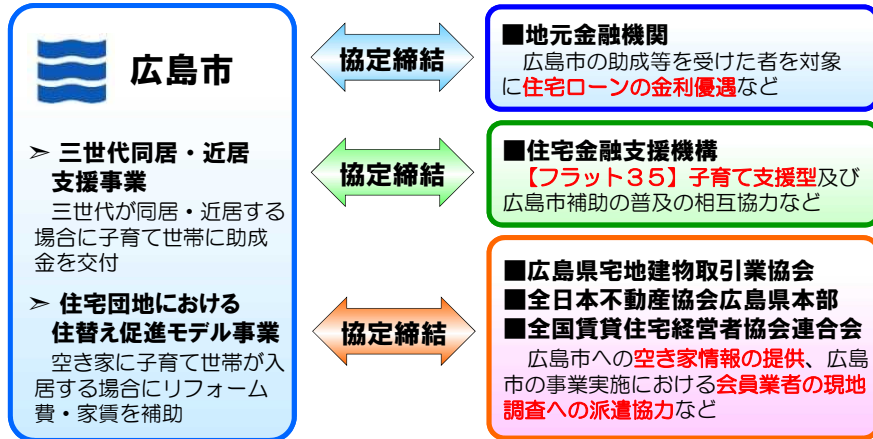
自治会の役員を中心とした**視察団**が、マイクロバスを借り上げて、**先進的な取組を行っている団地を視察**しました。



- 視察先の団地との日程調整や視察受入依頼は市が仲介
- 補助金でバスを借上げ
- 視察には自治会役員を中心とした23人が参加。その後、この自治会では、視察をきっかけに、地域の交流拠点づくりなどの取組を行っている。

関係団体等との連携

住宅団地や地域コミュニティの活性化に向けて
関係団体等と連携するため**協定を締結**



おわりに

人口減少が進む中、将来的には、**全ての団地が生き残ることは難しい**かもしれない。

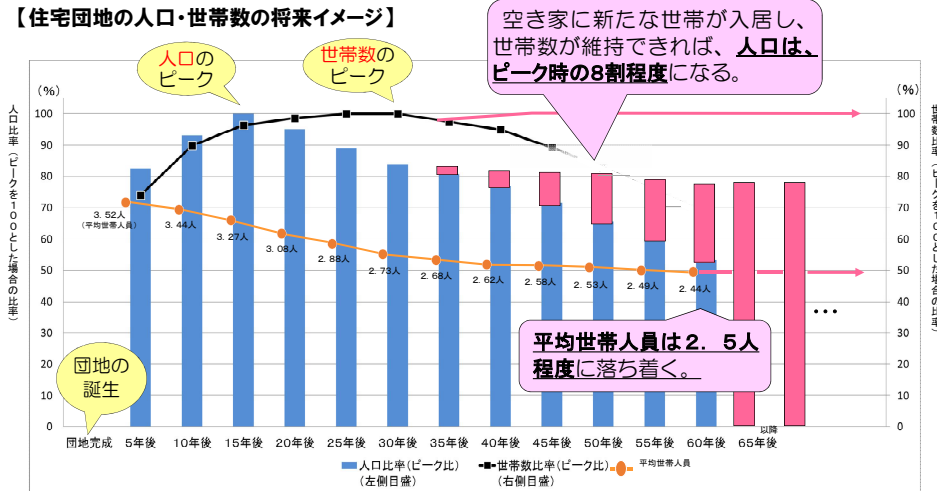
ただ、現時点では**全ての団地において、住民は「自分たちの団地を活性化したい」と**考えている。

希望する全ての団地を支援する。



おわりに

【住宅団地の人口・世帯数の将来イメージ】



負のスパイラルに陥らないよう、**空き家が発生し始める初期段階において、効果的な対策を行う必要がある。**

※ 効率的な行政サービス、民間サービスを提供するためには一定の人口の確保が必要

住み続けられるまちづくり



多様な世代が集うコミュニティの再生



ご清聴ありがとうございました。



住み続けられるまちづくり



多様な世代が集うコミュニティの再生

※本資料の人物のイラスト：WANPUG