

住宅団地再生の先進事例（発表資料）
（午後の部）

第 2 回 「住宅団地再生」連絡会議

平成 30 年 1 月 23 日（火）

資料 1-2 目次

●午後の部 【テーマ】多様な世代の居住の実現について

高齢化が進む住宅団地において、若年世帯の転入を推進し、多世代居住を実現する、リノベーションの推進、住み替え促進、生活支援施設整備などの実践的な取組を紹介する。

① P 1 ～ P 8	ふるさと団地の元気創造推進事業 ～郊外型住宅団地に新たな息吹を～ 大分市土木建築部住宅課 主査 光永 靖彦	本市では、少子高齢化や人口減少、空き家・空き地の増加、商店の撤退、バスの減便等様々な問題がいち早く顕在化している戸建ての郊外型住宅団地において、平成22年度からモデル団地を指定し、地域コミュニティの活性化等を目的に本事業を行っています
① P 9 ～ P 24	DIY・リノベーション等による新たな入居者獲得の取組み 大阪府住宅供給公社 団地再生課再生グループ グループ長 川原 光憲	公社賃貸住宅において、郊外型団地再生のモデル構築を目指して、先駆的なDIY賃貸、リノベーション等、若年世帯の転入促進のための各種取組を実施しています
② P 25 ～ P 30	近鉄グループの沿線価値向上に向けた取組み 近鉄グループホールディングス(株) 事業開発部 部長 山本 寛	近鉄グループでは、独自の「住み替えサイクル」構想を掲げ、住み慣れた地域での定住・住替えの促進に取り組んでいます。若い子育て世帯や高齢者世帯向けの住宅整備のほか、戸建住宅の価値向上、既存住宅の流通促進、サービスやセミナーを通じたライフスタイル提案など、ハード・ソフト両面から様々な施策を展開しています
④ P 31 ～ P 46	産学官による地域包括ケア豊明モデル「けやきいきいきプロジェクト」 豊明市健康福祉部高齢者福祉課 課長 小川 正寿 独立行政法人都市再生機構中部支社 住宅経営部 担当課長 後藤 広司 藤田保健衛生大学 地域包括ケア中核センター 医学博士 理学療法士 都築 晃	急速な高齢化が進むUR賃貸「豊明団地」の課題解決に向け、大学・UR 都市機構・行政が三者協定を締結し、「けやきいきいきプロジェクト」として取組開始。プロジェクトの発展とともに参加機関は地域住民や学校、民間企業等と重層的になり、集約された力は、市全体のヘルスケア政策の推進エンジンとして役割を果たしつつある

ふるさと団地の元気創造推進事業

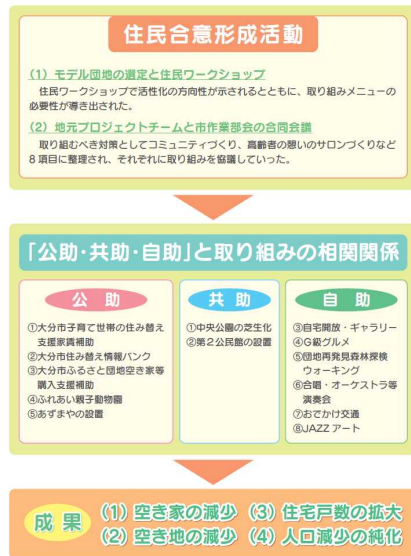
～郊外型住宅団地に新たな息吹を～



平成30年1月23日 「第2回 住宅団地再生連絡会議」
大分市 土木建築部 住宅課 主査 光永 靖彦

大分市ふるさと団地の元気創造推進事業について

大分市ふるさと団地の元気創造推進事業について



モデル団地(富士見が丘団地)について

大分市内には、開発規模が20ha以上の住宅団地は29団地あり、そのうち昭和59年までに開発が始まった団地は22団地である。多くの団地では少子高齢化、人口減少が進んでおり、市内中心部から南西12kmの郊外に位置し、市内で最も大きな規模を有する「富士見が丘団地」においては、その進展が顕著であったことから、同団地を団地活性化を図るためのモデル団地に選定し、さまざまな施策に取り組んだ。

団地名称	開発年	計画戸数	世帯数及び人口			65歳以上人口			高齢化率				年少人口率
			H18	H23	H28	H18	H23	H28	H18	H23	H28	H28	
富士見が丘	S45	2,853	世帯数	2,896	3,054	3,170	(大分市全域)			20.3%	28.0%	36.9%	10.0%
			人口	7,851	7,661	7,445	1,594	2,143	2,747	(17.6%)	(20.6%)	(24.7%)	(14.2%)



モデル団地(富士見が丘団地) での取組 公助

1. 大分市子育て世帯の住み替え支援家賃補助(H23.8~29.3)

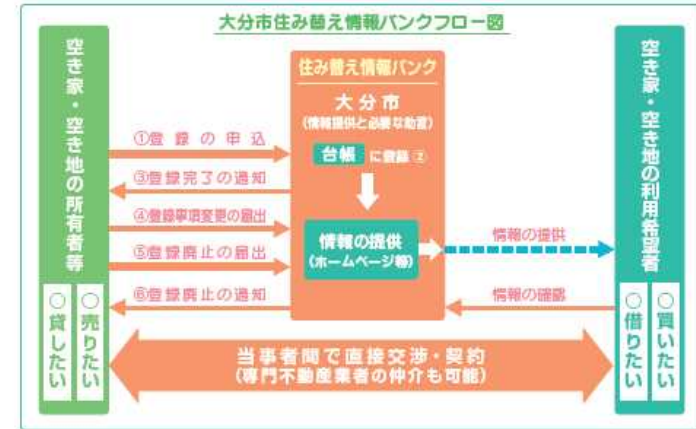
子育て世帯に限定した家賃補助制度

- 概要:** 子育て世帯が一戸建て住宅に入居した場合、家賃の3分の2を補助(上限あり)
- 募集:** 5世帯ずつ2回実施
- 応募:** 述べ114世帯(実85世帯)
30歳前後の両親に3歳以下の子1~2人の世帯
- 入居:** 7世帯24名(住宅の新築等、自己都合退去により、平成27年度5世帯20名)
※入居直後に1名、入居1年後に2名出生

モデル団地(富士見が丘団地) での取組 公助

2. 大分市住み替え情報バンク(H23.8~27.5、モデル団地限定→H27.6全市拡大)

大分市住み替え情報バンクのしくみ



モデル団地(富士見が丘団地) での取組 公助

3. 大分市ふるさと団地空き家等購入支援補助金(H25.5~)

空き家等の購入支援

- 概要:** 大分市住み替え情報バンクに掲載されている空き家を購入し、又は空き地を購入し建築した家屋に購入後1年以内に居住した場合は、支払った固定資産税相当額(空き家は土地家屋、空き地は土地)を3年間(子育て世帯は5年間、5年間に第三子以上を出生した場合は7年間)全額補助しています。
- 利用状況:** 平成28年2月までの2年10カ月間で、空き家16件・空き地4件の成約とハイペースになっており、中古住宅購入のインセンティブになっています。なお、事業開始(平成25年5月)前は、22カ月間で6件の成約でした。

モデル団地(富士見が丘団地) での取組 公助

4. あずまやの設置(H25.3)

概要: 住民の手で芝生化した中央公園には、日差しを避ける場所が無いため、平成25年に屋根付きのベンチを設置しました。団地主催の「団地再発見森林探検ウォーキング」のゴールの際に設置記念式典を行いました。子育て世帯を中心に家族連れに多く利用されており、子育て世帯間の交流により地域コミュニティの強化が図られています。



モデル団地(富士見が丘団地)での取組 共助

5. 中央公園の芝生化(H23.8～)

概要：高齢者から子どもまで約 300 人の住民の共同作業により中央公園を芝生化しました。管理も地元で愛着を持って実施されています。

利用状況：現在、毎日約 130 人に利用(ラジオ体操・グラウンドゴルフ・サッカー・少年野球・親子連れの休憩・散歩)されるほか、イベント会場(団地再発見森林探検ウォーキング大会・ふれあい親子ミニ動物園等)としても活用されており、芝生化の共同作業、その後の利用を通じてシンボリックな場所として、地域コミュニティの活性化に役立っています。



モデル団地(富士見が丘団地)での取組 共助

6. 第2公民館の設置(H23.8～)

概要：空き家を自治会が借り上げ公民館として活用しています。家賃等については、「大分市校区公民館管理運営費等補助金」により3分の2の補助を大分市より受けています。

利用状況：高齢者の憩いの場、住民交流の場として利用されています(H25年9月から平成28年1月までで延べ約3,000人が利用)。



第2公民館



健康教室

モデル団地(富士見が丘団地)での取組 自助

7. 自宅開放・ギャラリー(H23～、各年11月)

概要：団地居住の作家が自宅を開放して絵画・彫刻・写真・書道・陶芸・手芸などの作品を展示します。来場者は、作品を鑑賞し、文化的雰囲気に触れるとともに、点在する各会場を徒歩にて回り、団地からの眺望や自然環境等の魅力を満喫しています。

利用状況：5回(5年間)を数え、平成23年度725名、24年度(雨天)656名、25年度779名(団地外207名)、平成26年度661名(団地外184名)、平成27年度733名(団地外262名)(芳名録記載者数合計)。

毎年テレビ等メディアの取材を受け、団地の魅力を内外に発信しており、25年度からは、家族による演奏会が開催され、立ち見が出るほどの盛況でした。文化の団地として飛躍する可能性があり、団地のブランド化として魅力の創造に貢献しています。



モデル団地(富士見が丘団地)での取組 自助

7. 自宅開放・ギャラリー(H23～、各年11月)

モデル団地(富士見が丘団地)での取組 自助

8. 団地再発見森林探検ウォーキング(H25～、各年3月)

概要: 団地辺縁部に2つのウォーキングコースを設定し、森林セラピストと一緒に歩くことにより森の楽しみ方などのレクチャーを受けます。ゴール会場の中央公園芝生広場で〇×クイズやふれあい親子動物園、自治会によるぜんざいなどが振舞われ大盛況となりました。団地隣接の大分県立看護科学大学の先生・生徒や健康相談員による血圧測定・体脂肪測定などが行われ、域学連携が進みました。また、全体を通じ、心地よい体験を参加者が共有することにより地域コミュニティの強化及び健康増進、活力源として効果がありました。各種テレビにも取り上げられ、「ふるさと団地の元気創造推進事業」の周知が図られました。

参加状況: 団地内外から約300名が参加し、ゴール会場でのイベントを含め、大変に好評です。



モデル団地(富士見が丘団地)での取組 自助

9. おでかけ交通(H27.3～)

概要: 高齢等により、車を運転して買い物に行けなくなっても外出できることを目的に、自治会とタクシー会社が契約して、高齢者等の円滑な外出を支援しています。自宅～交通結節点(団地内の中核商店)を結ぶ事前予約制の乗合タクシーです。利用者は1回の乗車につき200円の運賃を支払います。

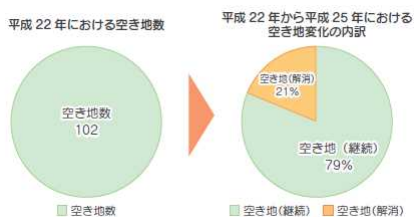
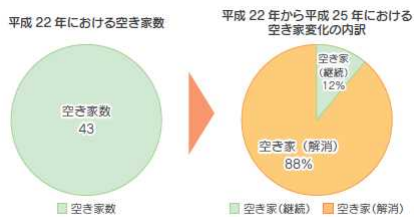
利用状況: 平成27年4月から6月までの運行可能日数23日に対して、稼働実績は12日、稼働率52.2%、延べ利用者34人となっています。増加が予想される移動困難者の外出機会の拡大が図られています。

平成28年度実績(H28.4～H29.3)

運行可能日104日に対して、稼働実績は48日、稼働率46%、延べ利用者145人となっています。



モデル団地(富士見が丘団地)での成果(空き家・空き地の減少)



モデル団地(富士見が丘団地)での成果(住宅戸数の拡大)

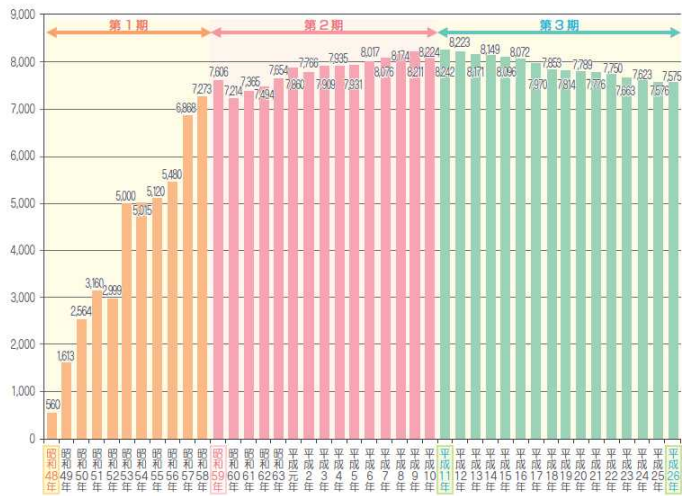


団地中心部に位置していた資材置き場・駐車場等の空き地は、長年住宅用地として活用されていませんでしたが、本事業開始1年半後の平成23年から宅地の造成と住宅建設が21件、平成24年度からは25件の合計46件行われ新たな入居が進みました。



モデル団地(富士見が丘団地)での成果(人口減少の鈍化)

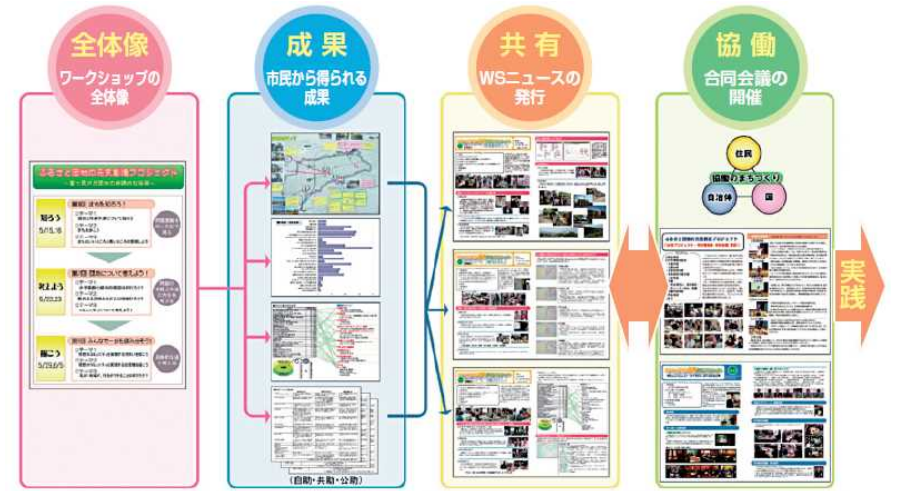
図 - 富士見が丘団地の人口推移



昭和45年から昭和59年まで急激な増加を示した人口は(第1期)、その後、緩やかな増加傾向を示し、平成11年には8,242人とピークに達しています(第2期)。

以後、減少の一途をたどっており平成25年には、7,576人となっています。しかしながら、平成26年には15年ぶりに対前年(7,576人)で1名減少の7,575人となりました(第3期)。

モデル団地(富士見が丘団地)での取組についての総括 I



徹底した合意形成活動(住民ワークショップ、合同会議)

ワークショップの様子



ワークショップで議論したまちづくりの方向性と取組メニュー

方向性	項目数	順位
若い世代を団地に増やす方法の検討	39	1位
まちの利便性を高める(交通)	28	2位
安全が確保されている(交通・防犯・防災)	27	3位
高齢者が活躍する場がある	24	4位
道路の改善(側道・歩道・街路樹・自転車道等)	24	4位
商業施設の充実	24	4位
子育て・教育環境の充実	20	7位
団地中心部の広い空地の有効利用	19	8位
助け合いのコミュニティがある	19	8位
医療機関がある	19	8位
あいさつを交わすまち	17	11位
空家の活用方法の検討	16	12位
家・土地の活用方法を再検討する	15	13位
コミュニティの核づくり	12	14位
近くに様々な形で働く場がある	11	15位
イベント等の活動を活発にする	6	16位
公園の充実	6	16位
自然が豊か	6	16位
プライバシーと近所づきあいのバランスが良い	5	19位
家の集入口、ホストの位置と利用方法	4	20位
九州乳業・看護大学との交流	4	20位
交流がある	4	20位
看護学院大学生との交流	3	23位
団地の人口をまきれにする	3	23位
共同で貸産園を借りる	2	25位
高齢者でも参加しやすいような講座の開催	2	25位
料理教室での互いの交流	1	27位

取組みメニュー
①住居対策
-1 売家、売地、貸家情報の提供
-2 若い世代が来る場合の家賃補助
②交通対策
-1 コミュニティバス (団地内循環、公立病院への直行便)
-2 コミュニティタクシー
③公園の活用
-1 公園の芝生化
-2 オープンカフェ
④まちづくりの人材(リーダー)の育成
-1 様々なまちづくり活動を総合的に進める人材育成
⑤空地、空家・店舗を活用したお店の立ち上げ
-1 地元野菜の販売
-2 オープンカフェ(交流の場づくり)
-3 富士見が丘オリジナル食品・商品の販売
⑥新規イベントの実施
-1 班単位で集まれる場所(空家等)での小イベント
-2 新しいイベントの開催
⑦若い世代の意識調査
⑧教育環境の向上
-1 校庭の芝生化
-2 空家を活用した子育て支援の場づくり
⑨子育て環境の向上
-1 高齢者と子供の交流の場
-2 空家を活用した子育て支援の場づくり
⑩あいさつ運動
⑪その他
○ハード整備
-道路の改善(側溝等)
-団地の人口の改善
-公民館の整備または改善
-公園の再整備

共通項: 若い世代が魅力を感じる住みやすいまち / 現在の住民にとって住みやすいまち

両立: 若い世代が活躍する場がある / 高齢者が活躍する場がある

モデル団地(富士見が丘団地)での取組についての総括Ⅱ

公助

- ・家賃補助
- ・空家バンク
- ・固定補助
- ・あずまやの設置

共助

- ・公園芝生化
- ・第2公民館

自助

- ・自宅開放ギャラリー
- ・ウォーキング大会
- ・おでかけ交通

公助から共助、自助へバトンを渡した。

団地住民全体の情報共有に向けたワークショップニュースの発行

ふるさと団地の元氣創造プロジェクト
 住民ワークショップニュース
 『全地区』『知ろう！考えよう！描こう！』

【内容と目的】
 団地住民全体では、若い世代や高齢化の進行に伴って、また住居環境も劣化してきている。これを解消するべく、少子高齢化が進展する中、ふるさと団地の元氣創造プロジェクトとして、住民ワークショップを開催する。住民ワークショップは、各団地の現状を把握し、問題点を抽出し、住民ワークショップを開催する。住民ワークショップは、各団地の現状を把握し、問題点を抽出し、住民ワークショップを開催する。

【ワークショップとは】
 ワークショップとは、参加者が互いに意見を出し合い、アイデアを出し合うこと。話し合い、意見を出し合いながら意見をまとめるための場のことです。ルールは、人の意見をよく聞いて、否定したり批判したりせずに、積極的に関与できるようにすることです。

【ワークショップの目的】
 アンケートの結果、参加者の大半はワークショップが、意見を伝える場ではないかと感じている。ワークショップの目的は、意見を伝える場ではないかと感じている。ワークショップの目的は、意見を伝える場ではないかと感じている。

ワークショップ後のアンケート結果

項目	満足	やや満足	やや不満	不満
ワークショップの内容	15	5	2	1
ワークショップの開催場所	10	8	5	2
ワークショップの開催時間	12	6	4	3
ワークショップの開催回数	14	7	3	1

【第1回ワークショップ(知ろう)】
 好評が続き、気持ちよく開催された。第1回ワークショップを開催しました。初めて団地の少子高齢化の現状をグラフで示した後、まち歩きを行いました。マップにまちのよいところや悪いところなどを整理しました。

【場所・日時】
 場所は、団地の中心部を歩くと、まち歩きを行いました。場所は、団地の中心部を歩くと、まち歩きを行いました。場所は、団地の中心部を歩くと、まち歩きを行いました。

【良いこと】
 ● 団地・公園(山・川・夕日、朝日、空気がきれい、橋のせき、朝日、夜、お祭り(団地の歴史))
 ● 団地・公園(山・川・夕日、朝日、空気がきれい、橋のせき、朝日、夜、お祭り(団地の歴史))
 ● 団地・公園(山・川・夕日、朝日、空気がきれい、橋のせき、朝日、夜、お祭り(団地の歴史))

第2モデル団地の指定

・モデル団地以外の団地でモデル団地での取組等の紹介を行ったところ、モデル団地では取り組むことのなかった事項(買い物対策、高齢者等の生活支援、防犯・防災対策、自治会・老人会の活動の活性化等)についても、団地毎にさまざまな課題・問題があることが判明した。

・郊外型住宅団地の活性化等の全市的な水平展開を図るため、以下の2つの団地を第2モデル団地に指定し、新たな社会実験に取り組んでいる。

- ① 緑が丘団地 …市周辺部(富士見が丘団地の西)に位置し、少子高齢化が顕著に進展している。
- ② にじが丘団地 …市中心部近くに位置し、現在は少子高齢化が比較的進んでいないものの将来的には進展が予想されている。

モデル団地(富士見が丘団地)での取組についての総括Ⅲ

・モデル団地において、各主体がさまざまな取組を行うことにより少しずつ成果が現われてきた。

↓

・モデル団地で行った取組や成果、知見やノウハウをモデル団地以外の住宅団地に紹介した。



住民合意形成活動

(1) モデル団地の選定と住民ワークショップ
 住民ワークショップで活性化の方向性が示されるとともに、取り組みメニューの必要性が導き出された。

(2) 地元プロジェクトチームと市作業部会の合同会議
 取組むべき対策としてコミュニティづくり、高齢者の思い出のサブアップなど8項目に整理され、それぞれに取り組まらざるを得ない。

「公助・共助・自助」と取り組みの相関関係

公助	共助	自助
①大分市庁で世界の住み替え支援家賃補助 ②大分市住み替え情報バンク ③大分市ふるさと団地空き家等 ④ふれあひ親子動物園 ⑤あずまやの設置	①中央公民館の活性化 ②第2公民館の設置	③自宅開放・ギャラリー ④公園芝生化 ⑤団地再発見森林緑地ウォーキング ⑥合唱・オケストラス等 ⑦おでかけ交通 ⑧JAZZアート

成果
 (1) 空き家の減少 (3) 住宅戸数の拡大
 (2) 空き地の減少 (4) 人口減少の鈍化

第2モデル団地での合意形成活動

住民ワークショップ (H29, 6~7)

計6回 (2団地×3回)、延べ181名の住民が参加し、団地の活性化に向けた住民ワークショップを開催した。

Step1 まちを知ろう

まちの魅力、問題・課題点等の抽出

Step2 まちを考えよう

まちの魅力を引き出す、あるいは問題・課題点等を解決する具体的な取組を検討

Step3 まちを描こう

取組の役割分担(自助・共助・公助)とまちづくりの基本目標を検討

> 緑が丘団地

120項目の取組の提案

> にじが丘団地

126項目の取組の提案



住民と市職員との合同会議 (H29, 9~10)

提案された取組について、他の団地への波及効果、目的の相当性、予算等を検討するため、住民と市職員による合同会議を開催した。

地域コミュニティ対策部会

まちづくり活動、地域コミュニティの充実

子ども・高齢者対策部会

子ども・教育・子育てへの支援、高齢者への支援

生活利便性対策部会

生活利便性の充実、買い物支援

住環境対策部会

まちの環境・景観の維持・向上、安全・安心な住環境の整備

> 緑が丘団地

5項目の取組に集約

> にじが丘団地

8項目の取組に集約



第2モデル団地(緑が丘団地)での取組

緑が丘団地で実施を予定している取組について (H29, 11~)

1. ものづくりワークショップの実施

住民同士の多世代交流等を目的に公民館において、ワークショップや行事を開催する。(愉快的な方言講話、竹の杖づくり等を予定)

2. もみじ谷の整備(遊歩道等の設置)

団地内の自然的・地域的資源を生かして整備し、団地住民の憩いやふれあいの場を創出する。

3. 緑が丘版ファミリーサポートの実施

日常生活に支障がある団地内住民(主に高齢者)の生活支援を、団地内に住む別の方が行うことで、住民の相互扶助により住み続けられる団地づくりを目指す。

4. 健康なふるさとづくり

高齢者の健康づくり等を目的に、健康教室の拡大と充実、中央公園へのストレッチ器具の設置、団地内にウォーキングコースの整備を行う。

5. 団地内100円バスの実現

路線バスの移動利便性の向上を図るため、団地内での100円バスを実現する。

第2モデル団地(にじが丘団地)での取組

にじが丘団地で実施を予定している取組について (H29, 11~)

1. 組会議の実施

団地全域においての定期的な組会議を実施する。

2. 主要団体の連携強化

自治会・老人会・子ども会の連携により、団地内の横の繋がりを強化する。

3. にじが丘サロンの設置

子どもから高齢者までが共に参加・交流し、多世代が触れ合うことのできるサロンの設置を行う。

4. ラジオ体操同好会の立ち上げ

住民同士のふれあいや高齢者の見守りを目的にラジオ体操同好会を設立する。

5. 魅力的な公園の整備

人が集まる魅力的な公園づくりを通して地域コミュニティの再生を図るとともに、公園内に整備する花壇の管理を通して住民の交流を促進する。

6. 団地内の花いっぱい運動

団地内を花でいっぱいにし、きれいで魅力あふれる団地を目指す。

7. ICT等を活用した買い物弱者対策の実施

買い物教室、買い物代行等の新しい買い物スタイルの実現を目指す。

8. 防災活動の充実

防災訓練の回数を増やすとともに、黄色い旗運動(安否確認連絡)を徹底する。

最後に

・住宅団地は、一つひとつが異なる特徴をもっている！

規模、人口構成、高齢化率、中心部からの距離、

戸建て型or戸建て・共同住宅併存型、

商店の有無、交通環境etc.



・団地の特徴(症状)に合わせた療法の確立を！

似通った症状は、あるものの全くとして同じ

ものはない。団地の特徴(症状)に合わせた

療法の確立が必要。



最後に

本市が住宅団地再生の取組を続ける中で大事にしている2つのこと。

その1. 徹底した合意形成活動の実施

ふるさとである団地について住民同士が徹底的に議論し、まちづくりの方向性を住民自らが決めることで、住民の中にまちづくりに対する責任が生まれる。

その2. 公助から共助、自助へバトンを渡す

行政の役割は、公助の取組をカンフル剤として、徐々に地域の住民自らが団地再生に取り組んでいく体制づくりを促していく（自然治癒力を高める）ことである。

ご清聴ありがとうございました。