

兵庫県ニュータウン 再生ガイドライン

平成28年4月 兵庫県



目次

はじめに

1 本書について	1
2 構成と活用方法	2
3 ニュータウン再生の政策的位置付け	2

第1章 ニュータウンの特徴

1 ニュータウンの開発経緯と特徴	3
2 ニュータウンの状況	4

第2章 ニュータウンを取り巻く環境 の変化と新たな課題

1 ニュータウンを取り巻く環境の変化	9
(1) 人口構成・世帯構成の変化	9
(2) 郊外需要の低下と住宅需要の多様化	10
(3) 交通需要や移動手段の変化	11
(4) ライフスタイルや価値観の多様化	12
2 ニュータウンの新たな課題	13
(1) 地域活力の維持・向上	13
(2) 様々な世帯のニーズに対応した住まいの供給	14
(3) 若年から高齢世帯までもが暮らしやすい生活環境の創出	15
(4) 子育て世帯の流入を促す子育て環境のさらなる充実	16

第3章 団地再生の必要性と目指すべき方向性

1 団地再生の必要性	17
2 団地再生の方向性	18
3 団地再生の担い手となる主体と役割	19

第4章 団地再生の進め方

1 団地再生の進め方	20
ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する	21
(1) 団地に関する様々な情報を把握する（団地カルテの活用）	21
(2) 情報の収集方法	23
(3) 調べた結果の見方（団地カルテの見方）	24
ステップ2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える	25
(1) 目標を設定する	25
(2) 目標の実現に向けた取組方針を設定する	26
ステップ3 できる取組から始めてみる	29
(1) 具体的な取組を選択する	29
(2) 取組の実施に当たっての確認事項	33
(3) 検討結果の取りまとめと取組実施後の評価・検証	37
2 団地再生を進めるための体制の構築	39
(1) 組織体制と各主体の役割	39
(2) 団地再生に向けた合意形成の進め方	44

第5章 ニュータウン再生に向けた県の施策方針

1 ニュータウン再生に向けた取組方針	47
2 ニュータウン再生に向けた展開施策	47
(参考資料 ①)	49
団地カルテ	51
団地カルテの解説	53
(参考資料 ②)	57
取組メニュー集	59
(参考資料 ③)	117
取組事例	118
1 大和団地	119
2 緑が丘	127
3 明舞団地	133

はじめに

1 本書について

- 高度経済成長期の都市部への人口流入に対して、郊外に開発されたニュータウンでは、急激な人口減少、少子・高齢化、施設の老朽化、近隣センター等の衰退、空き家・空き地の増加等が懸念されています。
- こうした状況の中、地域住民が主体となり、行政や民間事業者と連携して進めるニュータウンの再生への取組が求められています。
- ニュータウンにおける「再生」に明確な定義はないものの、県では、「ニュータウン再生」を「住民組織や活動団体、民間事業者等が主体となり、地域の魅力を高めるための活動を継続的に実施することで、良好な住環境を維持し、次世代へ引き継がれていく住宅地を形成すること」と捉え、再生に向けた取組を推進していきます。
- 本書は、県下のニュータウンにおいて、地域の住民組織や活動団体、民間事業者、行政等（市町、UR 都市機構・住宅供給公社）が、再生の必要性を共有し、連携を図ることでより効果的な再生が進められるよう、再生の必要性や進め方、具体的な取組事例などを示した「再生ガイドライン」としています。

<本ガイドラインの策定の経緯>

- ガイドラインの策定に当たり、平成 26 年度に設置しました「兵庫県郊外型住宅団地再生検討会（会長：角野幸博関西学院大学教授）」において、再生の取組が進められている川西市及び三木市のニュータウンや県が再生に取り組んでいる明舞団地をモデル団地として、郊外型住宅団地の再生方策の検討を行いました。
- 検討会は、平成 26 年度から平成 27 年度にかけて 6 回開催し、その成果をもとに、県の施策方針も盛り込み、パブリックコメント手続を経て、「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」として取りまとめました。

2 構成と活用方法

- ・第1章から第3章までは、ニュータウンの状況を踏まえた再生の方向性、第4章では、各団地における実際の再生の進め方や具体的な取組事例を掲載し、第5章では、ニュータウン再生を進めるための県の施策方針を示しています。
- ・地域の住民組織や活動団体、民間事業者、行政等の各主体がそれぞれの目的に合わせてご活用ください。

【地域の住民組織・活動団体の方へ】

自分たちの住む団地の強み・弱みを知るツール、取り組む内容を考えるためのツールとしてご活用ください。

【行政の方へ】

団地再生に関する支援施策の検討ツールや、合意形成のポイントなどを確認するための参考ツールとしてご活用ください。

【民間事業者の方へ】

団地の強み・弱みを知り、団地再生に関する事業を展開する際の判断ツールとしてご活用ください。

<代表的な使い方と本書で参照する箇所>

- ① **団地再生における各主体の役割や、合意形成のポイントなどを知るツールとして活用する場合**
⇒「**団地再生を進めるための体制の構築**」(第4章p.39)
- ② **団地が持つ強み・弱みを把握するツールとして活用する場合**
⇒「**ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する**」(第4章p.21)
- ③ **取組内容を考える上での参考ツールとして活用する場合**
⇒「**ステップ3 できる取組から始めてみる**」(第4章p.29)
- ④ **団地再生プランを作成する場合**
⇒「**ステップ1～3**」+「**団地再生を進めるための体制の構築**」(第4章p.21)

3 ニュータウン再生の政策的位置付け

- ・ニュータウンの再生については、空き家対策や住宅・施設の老朽化対策等の住まいやまちづくりのほか、交通、医療、福祉、子育て、教育等、様々な観点からの取組の検討が必要となることから、市町の計画等に位置付けるなどにより政策的に取り組む必要があります。

第1章 ニュータウンの特徴

1 ニュータウンの開発経緯と特徴

① 開発経緯

- 昭和30年代に、神戸市の丘陵地を住宅地として開発し、その土砂を臨海部に埋め立て、ポートアイランドや六甲アイランド等の整備が進められました。
- 昭和40年代以降には、鉄道沿いを中心にニュータウン開発が進展しました。
- このように、ニュータウンは、昭和40年代頃を中心に、都市部への人口流入と団塊世代の住宅取得ニーズの受皿として開発されました。



開発当初の団地（明舞団地）



開発当初のお祭り（明舞団地）
(出典：明舞団地まちづくり五十周年記念誌)

② 特徴

- 新しい「まち」として公共施設の整備や住宅供給が行われ、ゆとりのある区画とともに緑豊かな住環境が形成されました。
- ニュータウンの多くが丘陵部の造成開発であるため、住宅地内に起伏が多いのも特徴です。
- 開発当初は、都心（大阪・三宮など）までの通勤圏の中で「庭付き一戸建てマイホーム」を求める子育て世代のサラリーマン層が一斉に入居し、同一世代による地域コミュニティが形成されました。



緑豊かな住環境（カルチャータウン）

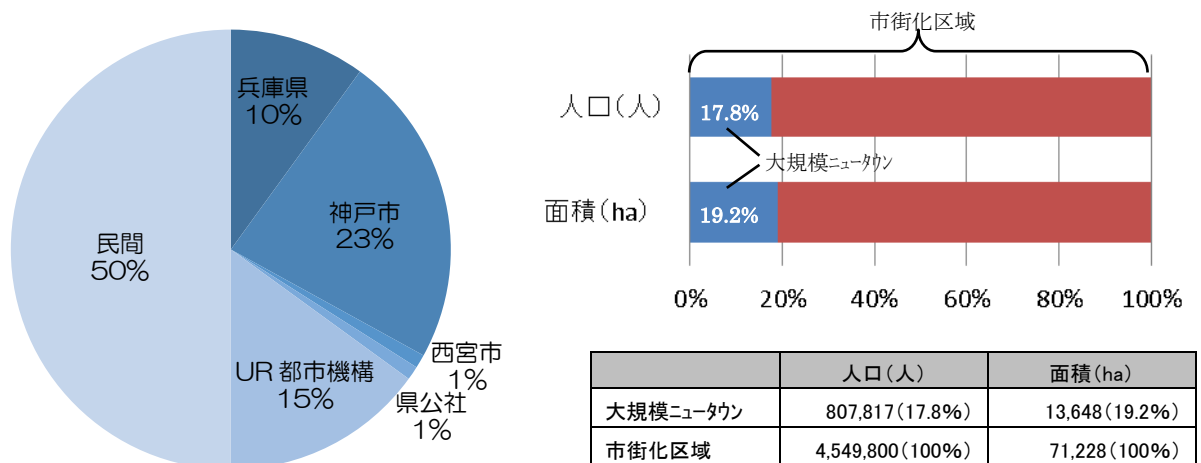


坂の多い地形（多間台）

2 ニュータウンの状況

- ・県下の大規模ニュータウン※（86 地区）は神戸市を中心に、鉄道沿線（JR・阪急電鉄・阪神電鉄・神戸電鉄・能勢電鉄）及びその近郊に分布しています。
- ・公的開発（地方公共団体、住宅供給公社、UR 都市機構）が半数を占め、残りは民間開発となっています。
- ・また、大規模ニュータウンの面積と人口については、県下の市街化区域の約2割を占めています。

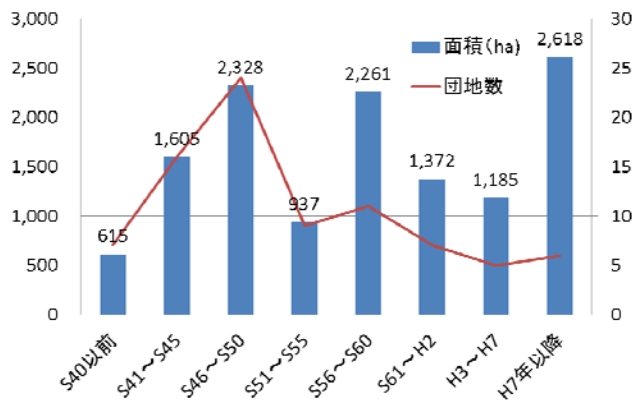
※計画戸数 1,000 戸以上又は計画人口 3,000 人以上の事業地区



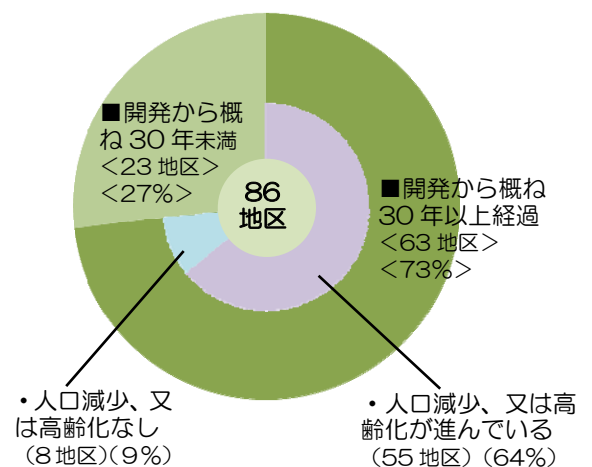
県下の大規模ニュータウン（86 地区）の事業主体
※複数の事業主体がある場合は、行政、公社、UR を優先的にカウント

県下の大規模ニュータウン（86 地区）と市街化区域の比較
（資料：平成 22 年国勢調査）

- ・大規模ニュータウンのうち、開発から概ね 30 年以上を経過した地区は約 7 割（63 地区）、さらに、人口減少又は高齢化が進んでいる地区は約 6 割（55 地区）であり、ニュータウンの多くがいわゆるオールドニュータウン化し、人口減少や高齢化が進展しています。



県下のニュータウンの入居開始年度別団地数及び面積



県下の大規模ニュータウン（86 地区）の分類

第1章 ニュータウンの特徴

<県下の大規模ニュータウンの開発概要(86地区)>

(- は不明)

番号	地区名	所在地	施行面積 (ha)	事業開始	事業完了	入居開始	団地内人口【H22国調】(人)	番号	地区名	所在地	施行面積 (ha)	事業開始	事業完了	入居開始	団地内人口【H22国調】(人)
1	渦森台	神戸市東灘区	38	S36	S50	S45	3,387	45	岩岡	神戸市西区	111	S49	S62	S58	7,323
2	六甲アイランド	神戸市東灘区	131	S58	S62	S63	17,676	46	学園都市	神戸市西区	303	S55	H22	S60	18,657
3	鶴甲	神戸市灘区	40	S34	S50	S43	4,744	47	北別府	神戸市西区	63	S49	S59	S58	5,564
4	ポートアイランド	神戸市中央区	120	S41	S55	S55	14,364	48	北山台・富士見が丘	神戸市西区	48	-	-	S48	4,338
5	泉台	神戸市北区	70	S45	S52	S46	5,917	49	月が丘・美穂が丘	神戸市西区	85	S44	H20	S47	5,596
6	大池	神戸市北区	50	-	-	S39	7,023	50	西神中央	神戸市西区	634	S46	H24	S57	49,034
7	興人山の街	神戸市北区	171	S44	S62	S48	14,465	51	西神住宅第2(西神南)	神戸市西区	415	S55	H27	H5	28,400
8	北五葉・南五葉	神戸市北区	143	S39	S44	S45	13,699	52	田中	神戸市西区	31	S58	H7	-	2,728
9	君影町	神戸市北区	35	S41	S44	S46	4,346	53	名塩	西宮市	241	S53	H22	H3	6,679
10	北鈴蘭台	神戸市北区	117	S45	S58	S45	10,338	54	北六甲台	西宮市	81	S53	S61	-	5,568
11	花山	神戸市北区	62	S48	S57	S51	5,106	55	上山口丸山	西宮市	65	S61	H8	-	2,787
12	星和台	神戸市北区	129	S46	S53	S47	8,430	56	武庫川	西宮市	55	S49	S58	S54	21,353
13	ひよどり台	神戸市北区	110	S45	S51	S50	7,337	57	西宮マリナパークシティ	西宮市	31	S46	-	H9	7,614
14	箕谷	神戸市北区	31	S47	S50	S49	2,096	58	浜甲子園	西宮市	34	S36	S39	S37	5,767
15	有野台	神戸市北区	142	S41	S53	S45	11,197	59	芦屋浜	芦屋市	126	S44	S63	S54	13,346
16	唐櫃	神戸市北区	56	S39	S54	S41	4,815	60	南芦屋浜	芦屋市	126	S46	H26	H9	4,293
17	鹿子台	神戸市北区	221	S54	H12	H3	10,388	61	阪急宝塚山手台	宝塚市	189	S61	H29	H5	3,793
18	藤原台	神戸市北区	281	S52	H11	S60	16,320	62	中山台ニュータウン	宝塚市	220	S44	S61	S45	13,495
19	星和八多	神戸市北区	41	S56	H6	-	3,337	63	ラ・ビスタ宝塚	宝塚市	45	S58	H2	H2	7,948
20	阪神花山	神戸市北区	39	S62	H4	-	2,185	64	大和団地	川西市	173	S41	S51	S43	10,917
21	岡場	神戸市北区	45	S59	H11	-	2,800	65	多田グリーンハイツ	川西市	230	S40	H4	S42	14,091
22	山の街ニュータウン	神戸市北区	158	S57	H3	-	12,709	66	清和台	川西市	172	S43	S54	S45	13,175
23	赤松台・上津台	神戸市北区	277	S63	H14	-	4,949	67	鷹尾山けやき坂	川西市	131	S51	H8	S59	5,453
24	新南鈴蘭台	神戸市北区	34	S56	H3	-	2,169	68	藤ヶ丘	川西市	42	S45	S52	S48	3,076
25	高倉台	神戸市須磨区	96	S36	S58	S48	7,521	69	萩原台	川西市	49	S45	S52	S47	3,582
26	名谷	神戸市須磨区	276	S44	S56	S50	21,235	70	阪急日生ニュータウン	川西市猪名川町	255	S45	H15	S50	15,177
27	落合	神戸市須磨区	246	S48	S53	S53	25,100	71	北摂三田フラワータウン	三田市	337	S46	H26	S57	22,904
28	白川台	神戸市須磨区	68	S41	S45	S45	9,983	72	北摂三田ウッディタウン	三田市	587	S48	H20	S62	30,678
29	北須磨	神戸市須磨区	76	S39	S52	S42	5,658	73	北摂三田カルチャータウン	三田市	150	S46	H26	H4	2,469
30	東白川台	神戸市須磨区	32	S55	S58	S58	2,947	74	つつじが丘	三田市	96	S62	H2	S63	7,201
31	横尾	神戸市須磨区	142	S46	H8	S54	8,789	75	猪名川パークタウン1期	猪名川町	215	S55	H8	S61	10,198
32	若草町	神戸市須磨区	24	S48	S52	S50	2,096	76	つつじが丘住宅地	猪名川町	90	S63	H18	H5	5,059
33	ジェームス山	神戸市垂水区	95	-	-	S48	9,506	77	大久保東	明石市	109	S44	S51	-	9,693
34	舞子台	神戸市垂水区	46	S32	S35	S35	10,508	78	緑が丘	三木市	136	S45	S51	S46	9,392
35	明舞	神戸市垂水区 明石市	197	S35	S47	S39	21,412	79	青山	三木市	181	S58	H1	S60	6,123
36	多聞台	神戸市垂水区	45	S38	S40	S39	4,192	80	自由が丘	三木市	230	S40	S55	-	16,623
37	つつじが丘	神戸市垂水区	55	S51	S59	S54	4,427	81	ひょうご情報公園都市	三木市	390	H10	H35	-	0
38	新多聞	神戸市垂水区	197	S46	S53	S49	21,172	82	育ヶ丘団地	小野市	36	S45	S59	-	3,038
39	桃山台	神戸市垂水区	57	S49	S60	S54	6,556	83	南山	加東市	159	H3	H20	-	873
40	舞多聞	神戸市垂水区	108	H14	H25	-	945	84	上郡ネオポリス	上郡町	53	S47	S58	S48	2,681
41	学園緑ヶ丘	神戸市垂水区	57	S59	S60	-	4,320	85	播磨科学公園都市	たつの市 上郡町 佐用町	2,010	S60	H35	H9	1,497
42	西神戸ニュータウン	神戸市西区	175	S45	H7	S50	11,866	86	兵庫ニュータウン(住吉台)	篠山市	53	S46	S63	S56	2,870
43	池上	神戸市西区	143	S49	S61	S58	14,165	合計			13,648	/	/	/	807,817
44	玉津・出合	神戸市西区	185	S40	S51	S48	14,569								

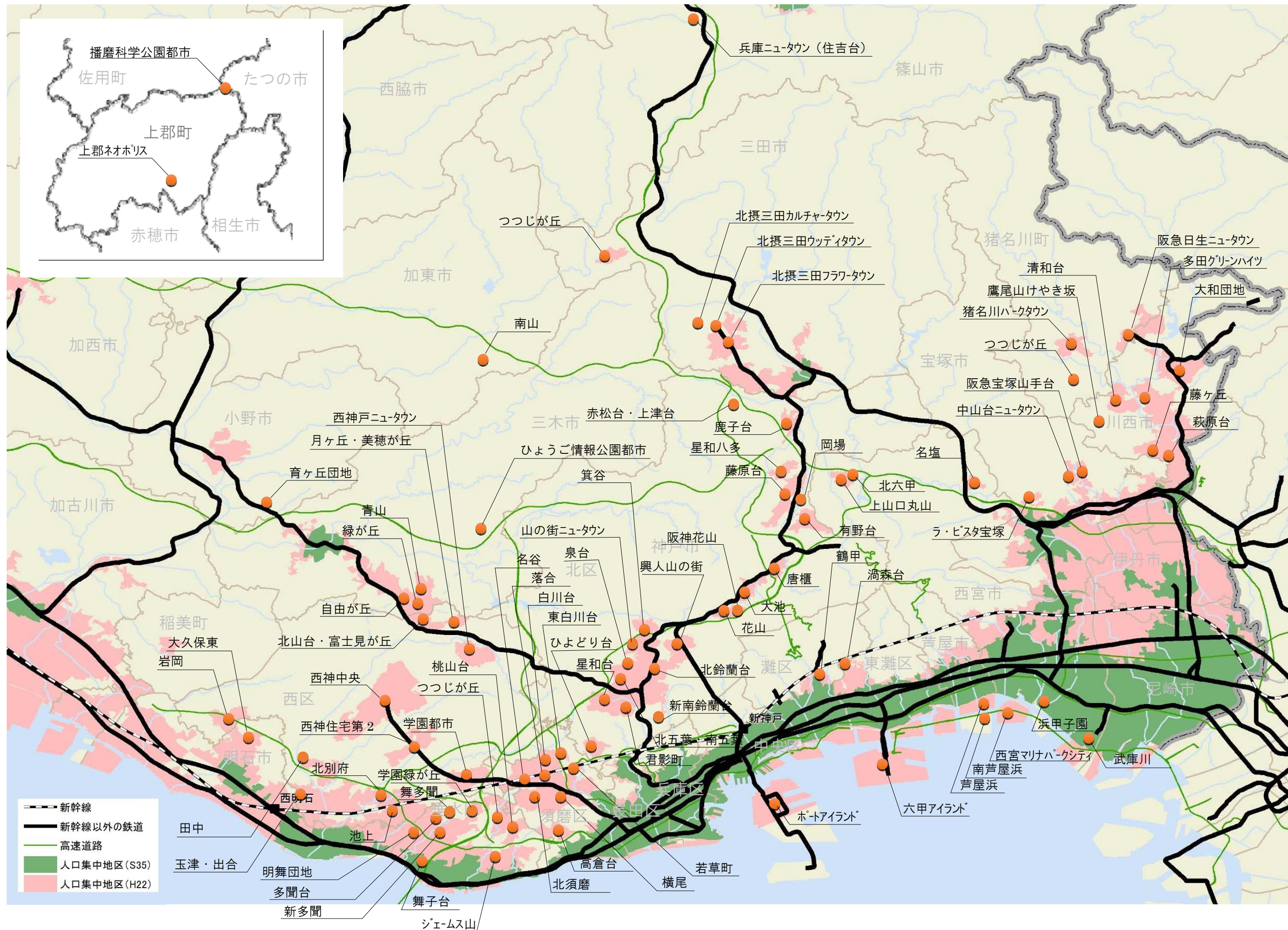
<県下の大規模ニュータウンの分類>

大規模ニュータウン【86地区】		計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の事業地区	
開発から概ね30年未満のニュータウン【23地区】		開発から概ね30年以上経過したニュータウン【63地区】	
<p>高齢化・人口減少率ともに高い※1※2</p> <p>【38地区】</p>	<p>0地区 (0.0%)</p>	<p>38地区 (44.2%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市東灘区 ・渦森台 ○神戸市灘区 ・鶴甲 ○神戸市中央区 ・ポートアイランド ○神戸市北区 ・泉台 ・大池 ・北五葉・南五葉 ・君影町 ・北鈴蘭台 ・花山 ・星和台 ・ひよどり台 ・箕谷 ・有野台 ・唐櫃 ○神戸市須磨区 ・高倉台 ・名谷 ・白川台 ・北須磨 ・東白川台 ・横尾 ・若草町 ○神戸市垂水区 ・ジェームス山 ・多聞台 ・つつじが丘 ・新多聞 ○神戸市西区 ・西神戸ニュータウン ・北山台・富士見が丘 ○神戸市・明石市 ・明舞団地 ○西宮市 ・武庫川 ・浜甲子園 ○芦屋市 ・芦屋浜 ○宝塚市 ・中山台ニュータウン ○川西市 ・大和団地 ・多田グリーンハイツ ・清和台 ・藤ヶ丘 ・萩原台 ○明石市 ・大久保東 	
	<p>高齢化率が高い※1</p> <p>【5地区】</p>	<p>2地区 (2.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○西宮市 ・西宮マリナパークシティ ○芦屋市 ・南芦屋浜 	<p>3地区 (3.5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市垂水区 ・舞子台 ○川西市・猪名川町 ・阪急日生ニュータウン ○三木市 ・緑が丘
	<p>人口減少率が高い※2</p> <p>【16地区】</p>	<p>2地区 (2.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市北区 ・山の街ニュータウン ・新南鈴蘭台 	<p>14地区 (16.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市北区 ・興人山の街 ○神戸市須磨区 ・落合 ○神戸市垂水区 ・桃山台 ・学園緑ヶ丘 ○神戸市西区 ・池上 ・玉津・出合 ・岩岡 ・月ヶ丘・美穂が丘 ・西神中央 ○三田市 ・北摂三田フラワータウン ・つつじが丘 ○三木市 ・自由が丘 ○小野市 ・育ヶ丘団地 ○上郡町 ・上郡ネオポリス
	<p>高齢化率・人口減少率ともに低い</p> <p>【27地区】</p>	<p>19地区 (22.1%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市東灘区 ・六甲アイランド ○神戸市北区 ・鹿子台 ・星和人多 ・阪神花山 ・岡場 ・赤松台・上津台 ○神戸市垂水区 ・舞多聞 ○神戸市西区 ・西神住宅第2 ・田中 ○西宮市 ・名塩 ・上山口丸山 ○宝塚市 ・阪急宝塚山手台 ・ラ・ビスタ宝塚 ○三田市 ・北摂三田ウッドイタウン ・北摂三田カルチャータウン ○猪名川町 ・つつじが丘住宅地 ○三木市 ・ひょうご情報公園都市 ○加東市 ・南山 ○たつの市・上郡町・佐用町 ・播磨科学公園都市 	<p>8地区 (9.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○神戸市北区 ・藤原台 ○神戸市西区 ・北別府 ・学園都市 ○西宮市 ・北六甲台 ○川西市 ・鷹尾山けやき坂 ○猪名川町 ・猪名川パークタウン ○三木市 ・青山 ○篠山市 ・兵庫ニュータウン(住吉台)

※1 平成22年時点の団地内の高齢化率が所在する市町の平均に比べ高い

※2 平成22年の団地内人口減少率(対平成17年比)が所在する市町の平均に比べ高い

< 県下の大規模ニュータウンの分布図 (86 地区) >



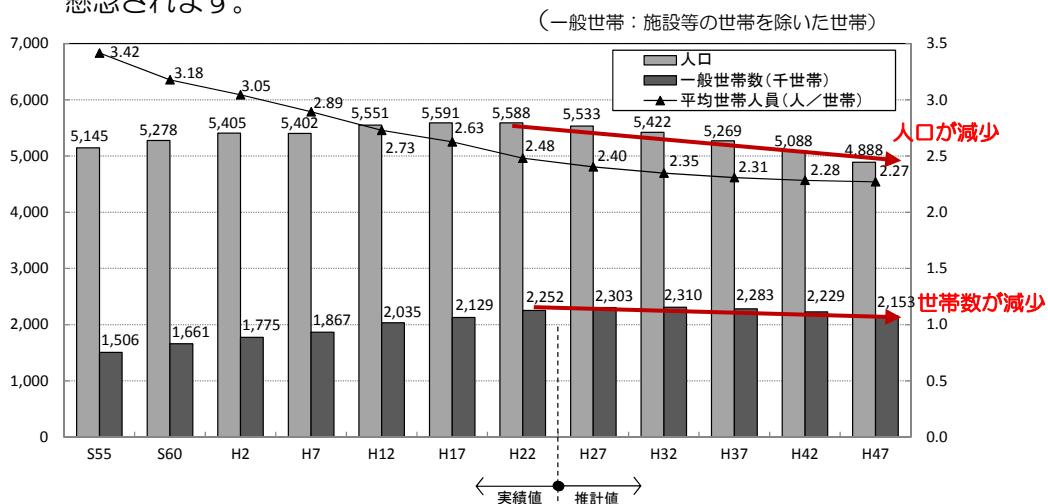
第2章 ニュータウンを取り巻く環境の変化と新たな課題

1 ニュータウンを取り巻く環境の変化

(1) 人口構成・世帯構成の変化

① 人口減少・少子高齢化の一層の進展

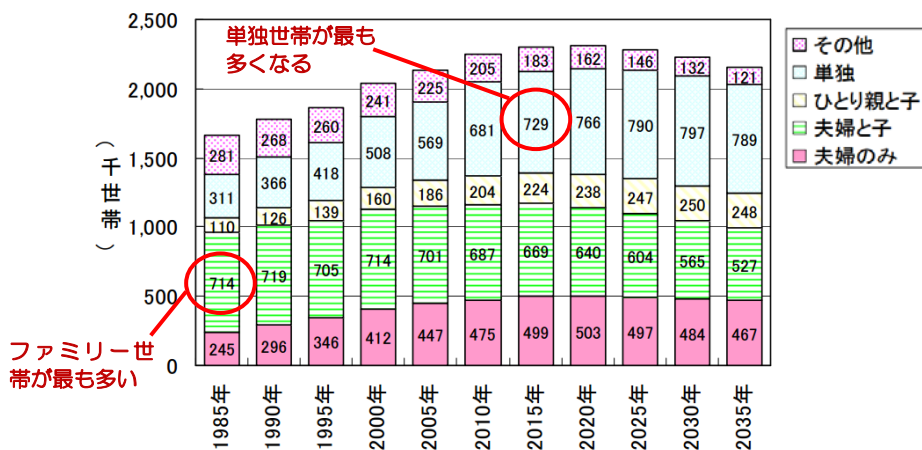
- ・兵庫県の人口は、既に減少傾向にあり、今後はより一層の減少が想定されます。また、少子・高齢化についても、今後一層の進展が想定されています。
- ・ニュータウンにおいては、中心層である団塊世代の高齢化や、子世代の流出とともに、郊外地への新たな世帯の流入も乏しいことから、さらなる人口減少、少子・高齢化が懸念されます。



兵庫県の人口、世帯数、平均世帯人員の推移
(資料：国勢調査、「兵庫県推計人口」及び「兵庫県将来推計世帯数」)

② 世帯構成の多様化

- ・これまで、「夫婦と子からなる世帯（ファミリー世帯）」が標準世帯と考えられていたものが、単身世帯等の小規模世帯が増えています。これからは、ファミリー世帯以外の様々な世帯への対応が必要となります。

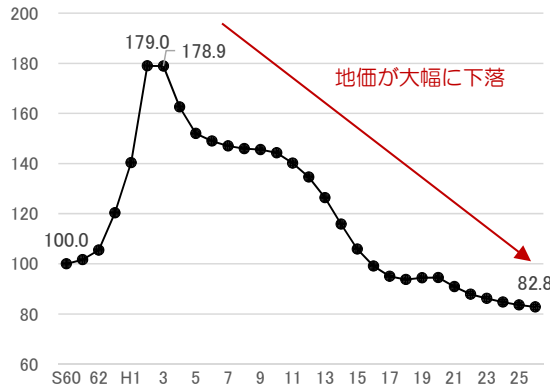


家族類型別世帯割合の推計結果（2010年までは実績値）
(資料：平成26年4月兵庫県世帯数の将来推計)

(2) 郊外需要の低下と住宅需要の多様化

① 都心回帰に伴う郊外需要の低下

- 地価下落や都心回帰のニーズ等を背景に、都心部や主要駅周辺など利便性の高い立地でのマンション供給等により、郊外住宅地の需要の低下が懸念されます。



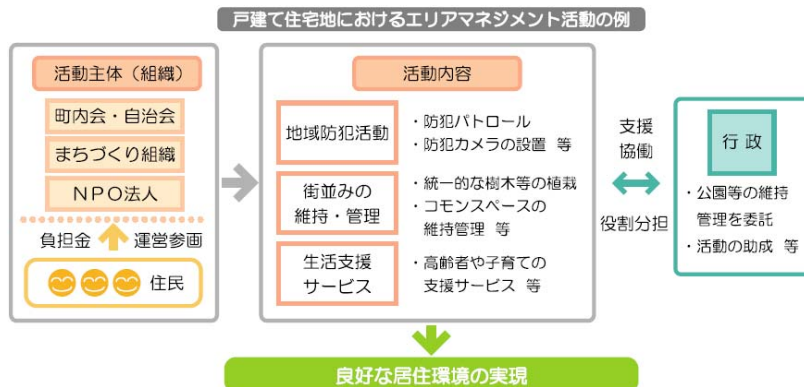
兵庫県の地価変動 (指数/S60を100)

② 住宅需要の多様化

- 新たな住宅地開発の減少等により、マイホームの取得に際しては、新築住宅だけでなく、既存住宅の取得・リフォームも選択肢に入ようになってきました。
- また、単身世帯の増加等に伴い、シェアハウスやコミュニティ型賃貸住宅、自己流にアレンジできるDIY型賃貸住宅など、様々なニーズに対応した住宅供給が行われています。

③ 地域の活力や価値を向上させるエリアマネジメント活動の芽生え

- 近年、新規の分譲住宅地では、開発事業者が活動組織を用意した上で、住民を中心に、快適で魅力に富む環境の創出、美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進、安全・安心な地域づくりなどの取組を進める事例が増えてきました。
- ニュータウンなどの既存住宅地においても高齢者支援やコモンスペースの維持管理、防犯パトロール、空き家・空き地対策など、従来の住民組織・活動団体の取組をベースとしながら、地域の活力や価値を向上させるエリアマネジメント活動へ新たに取り組む事例が見られるようになってきています。

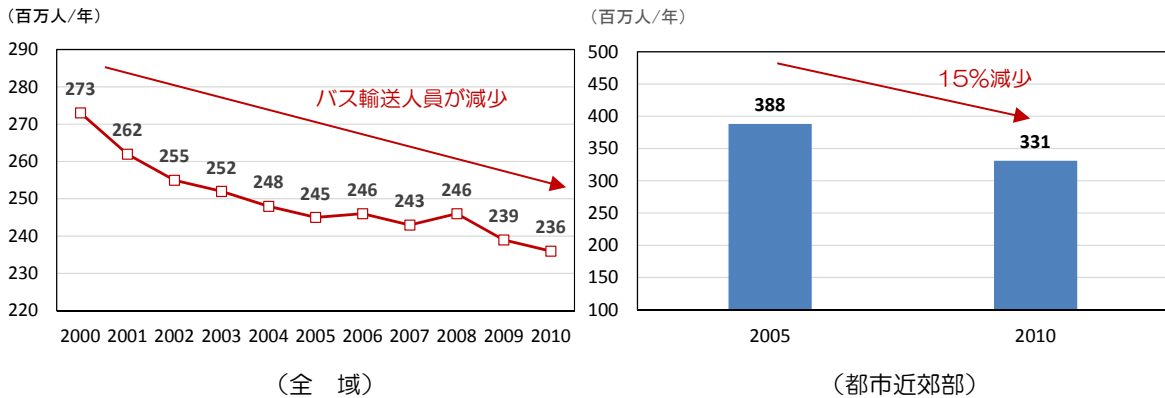


エリアマネジメント活動の例
(資料：エリアマネジメントのすすめ (国土交通省・水資源局))

(3) 交通需要や移動手段の変化

① 公共交通需要の低下

- ・団塊世代のリタイア等により、通勤等における公共交通需要が低下し、バス路線や鉄道路線の本数減少や廃止が懸念されています。
- ・車利用が多いニュータウンでは、公共交通利便の低下により、利用者数がさらに減少するという悪循環が起きています。



兵庫県のバス輸送人員の推移
 (資料：平成 25 年 3 月兵庫県「ひょうご公共交通 10 ヶ年計画」)

② 公共交通以外の移動手段の進展

- ・公共交通を補完する移動手段として、自主運行のコミュニティバスや乗り合いタクシーなどのデマンド型交通、シニアカーや電動アシスト自転車などが活用されつつあるほか、自動車よりコンパクトで小回りが利き、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の超小型モビリティといった移動手段も検討されています。



コミュニティバス (イメージ)



シニアカー (イメージ)

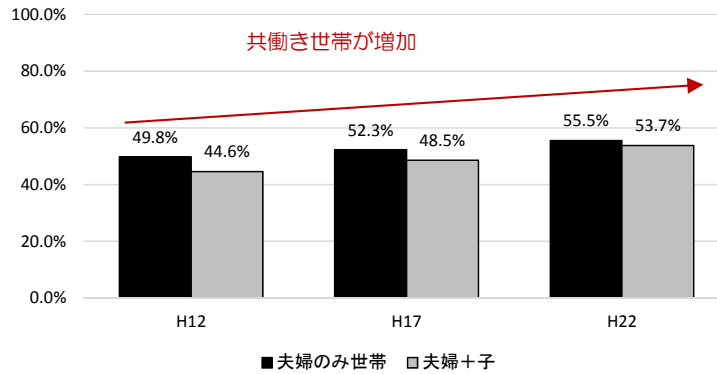


超小型モビリティ導入による効果、社会便益
 (資料：超小型モビリティ導入に向けたガイドライン (H24.6 国土交通省))

(4) ライフスタイルや価値観の多様化

① 共働き世帯の増加に伴う暮らしの変化

- 女性社会進出・所得低下等を背景に共働き世帯が増え、保育園の利用など子育てサービスを受けることが一般化しつつあります。一方で、地域活動への参画が難しくなるという状況も以前より増えてきています。



共働き世帯の割合の推移
(資料：国勢調査(各年))

② 高齢期の新たな住まい方への提案 (CCRC^{*}構想への動き)

- 高齢者が、自らの希望に応じて移り住み、地域社会において健康でアクティブな生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくりを目指した「日本版CCRC構想」の動きがあり、良好な住環境を有するニュータウンにおいて、そのようなまちづくりの可能性もあります。

※Continuing Care Retirement Community の略

③ 情報通信技術 (ICT) の進展による暮らしの変化

- ICT (情報通信技術) の進展により、どこにいても簡単に情報発信や情報共有が可能となり、Facebook や LINE 等の SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) の普及もあいまって、「ゆるいつながり」によるコミュニティが形成される動きもみられるなど、住まい方にとどまらず人同士の関わり方にも様々な変化が生じてきています。さらに、テレワークに代表される場所や時間にとらわれない柔軟な働き方も可能になってきています。

④ 購買方法の多様化による地域商店等の衰退

- ネットショッピングのような、自宅に居ながら買物ができるサービスや、自動車利用を前提としたロードサイドショップ、郊外部への大型商業施設等の出店などにより、地域の生活を支えてきた商店等の衰退が懸念されています。

2 ニュータウンの新たな課題

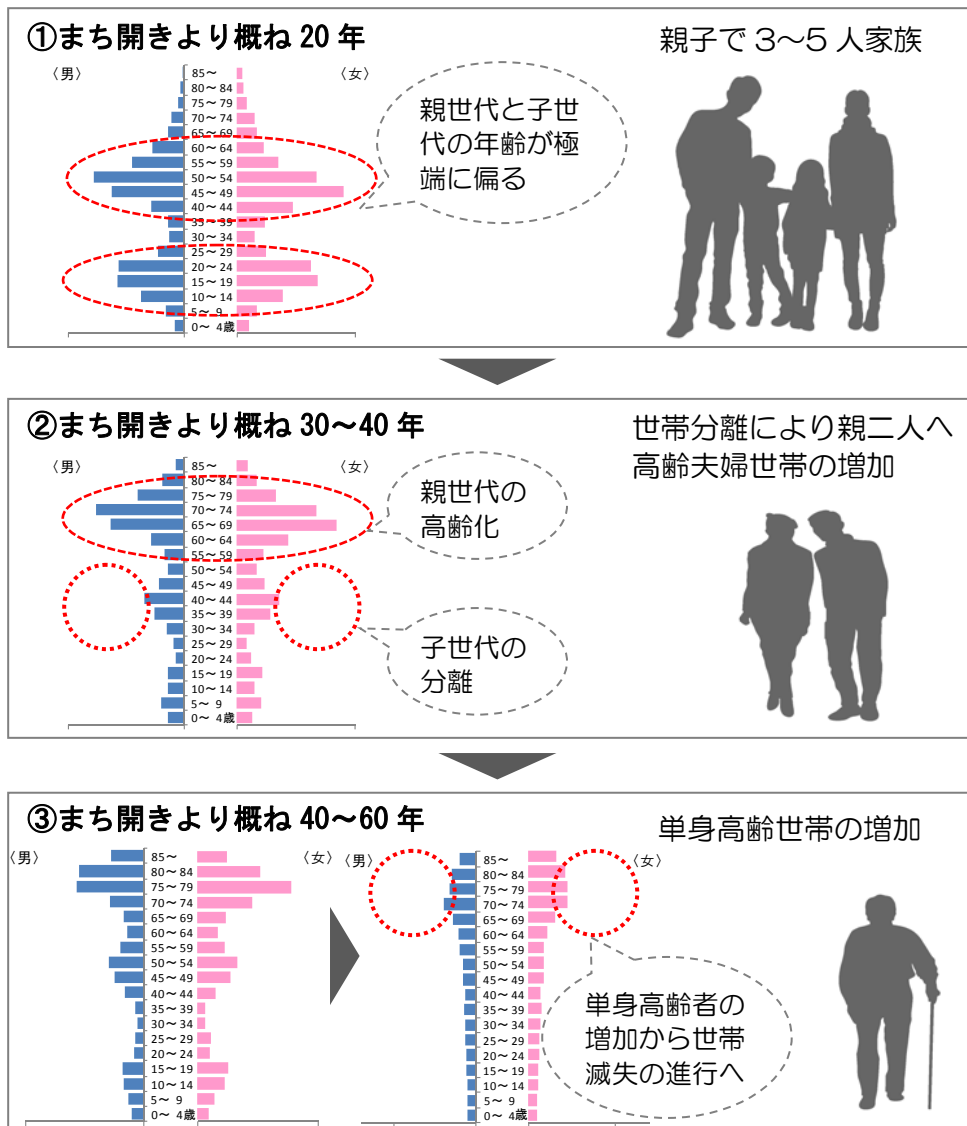
(1) 地域活力の維持・向上

① 地域の元気高齢者の活動促進

- ・同時期に一斉に入居した団塊世代のリタイアにより高齢化が進展していますが、元気な高齢者は、地域の貴重な人材として期待されており、地域活動に積極的に参画していただくことが重要です。

② 地域活動の新たな担い手の発掘

- ・地域活動の中心も高齢者が担っている場合が多く、若年世帯の減少や参画意欲の低下により、世代交代が進んでいない状況です。
- ・一方で、コミュニティビジネス等による地域課題への取組が広がっているなど、地域住民以外の新たな担い手も期待できます。



(2) 様々な世帯のニーズに対応した住まいの供給

① 若年世帯に魅力のある住まいの提供

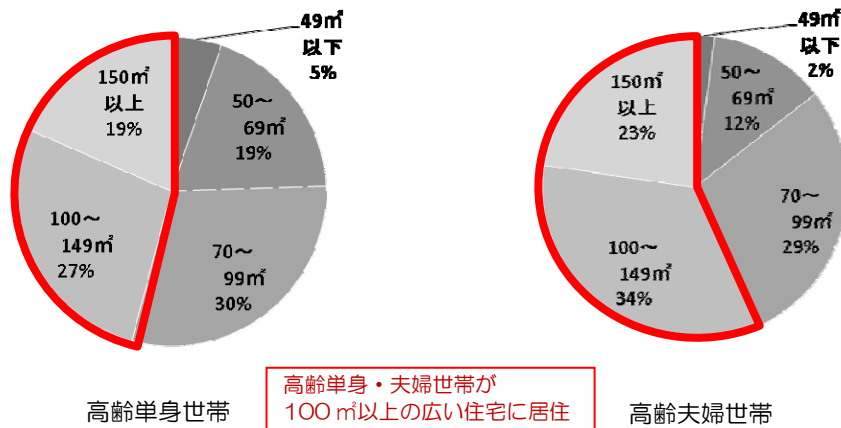
- ・郊外は都心に比べ地価が安いことが魅力の1つですが、既存コミュニティへの加入への不安感などから、新たにまとまって供給される住宅地でないと選択されにくい状況にあります。中古住宅を取得し、ライフスタイルに合わせてリフォームする動きがある中、若年世帯に魅力ある住まいの提供が求められます。

② 空き家等の活用

- ・世帯減少が進むニュータウンでは、空き家の増加が懸念されています。空き家の増加は、地域の景観や生活環境、防災、防犯など様々な課題が生じるおそれがあるため、空き家の活用を促すなどの対応が求められます。

③ 高齢世帯ニーズと住まいのミスマッチの解消

- ・規模の大きな住宅に住んでいる高齢者世帯が、自宅の管理に苦慮しているケースが見られます。高齢期の住み替え等により、世帯規模や生活スタイルに応じた住宅を確保することが必要です。



高齢世帯の居住する住宅の規模 (県全体)

④ 一定年数経過した住宅の更新

- ・ニュータウン内の住宅は一定年数経過していることから、劣化対策とともに、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等への対応も必要です。共同住宅については、入居者の合意形成のもと、改修や建替え等による更新が必要です。

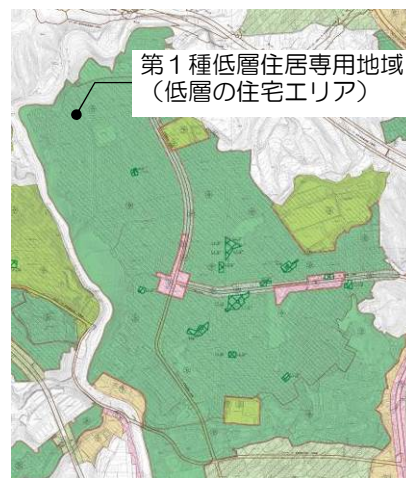


高齢期の生活には不便になると考えられる住宅

(3) 若年から高齢世帯までもが暮らしやすい生活環境の創出

① 身近な雇用環境や生活利便施設の確保

- ・ニュータウンは閑静な住宅地を供給するため、商業エリアと住宅エリアを分離した土地利用となっています。
- ・しかし、現在ではこうした状況が、身近な場所に店舗、交流拠点、介護・医療施設等が少ないことにつながっているなど、若年世帯や高齢者の生活ニーズに合わなくなりつつあります。



用途純化の土地利用
(出典：川西市用途地域図)

② 施設の老朽化・商業地の衰退への対応

- ・ニュータウン内の商業施設等も老朽化が進んでおり、更新の時期を迎えています。また、商店主の高齢化と世代交代の遅れにより、テナントの撤退も増えており、地域のにぎわい拠点が失われつつあります。



閉鎖店舗が目立つ施設 (イメージ)



閉鎖店舗が目立つ施設 (イメージ)

③ 交通利便の確保

- ・通勤及び通学者の減少等により、公共交通の減便や路線廃止などが進むと、住宅地としての魅力低下につながるとともに、高齢者の移動や買物に支障がでるおそれがあります。

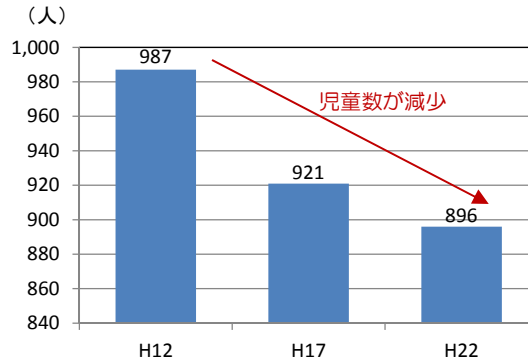


コミュニティバス (イメージ)

(4) 子育て世帯の流入を促す子育て環境のさらなる充実

① 子育て・教育環境の充実

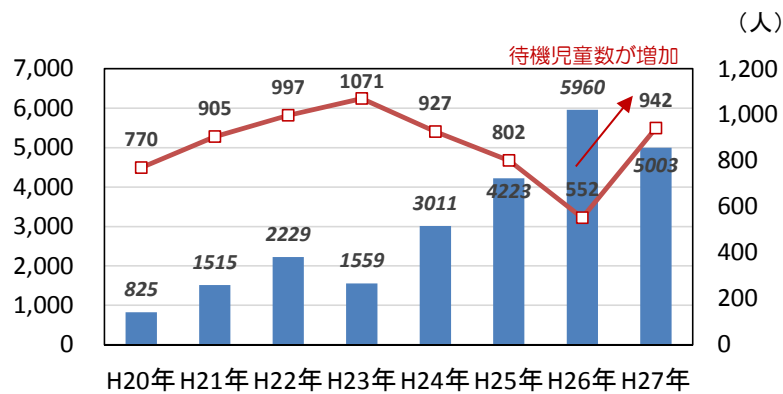
- ・開発当初は子どもが多く、子育て・教育環境は充実していましたが、少子化により小学校の統廃合なども見られるようになってきました。
- ・子育て世帯がニュータウンを住まいとして選択される居住地となるような魅力の充実を図っていくことが求められます。



小学校児童数（三木市緑が丘）
 ※小学校区である緑が丘小学校、緑が丘東小学校の
 総児童数より算出

② 仕事と子育ての両立を可能とする環境の整備

- ・都心部への通勤に時間がかかるニュータウンが、居住地として選択されるためには、交通利便の向上等に加え、保育所等の充実や、在宅勤務しやすい環境の整備など、共働き世帯のニーズにも対応していくことが求められます。



■ 保育所等定員の増加数 ◻ 待機児童数(4月1日時点)

兵庫県の待機児童数・保育所等定員増加数の推移
 (資料：兵庫県子ども・子育て会議、ひょうご子ども・子育て未来プラン、兵庫県子ども・子育て支援推進本部 第10回会議資料より作成)

第3章

団地再生の必要性と 目指すべき方向性

1 団地再生の必要性

- 高度経済成長期の都市部への人口流入の受皿として開発されたニュータウンは、市街化区域居住人口の約2割を占めており、県の人口増や活力向上にも貢献してきました。
- 計画的な開発により、道路、公園、学校、生活利便施設等の必要な施設が整備され、整然とした緑豊かなまちなみを有するニュータウンは、落ち着きを持った良好な住宅地を形成しており、次世代に引き継ぐべき財産です。
- 一方で、同一の世代（入居時 30～40 歳代のファミリー層）が一斉に入居したニュータウンの多くが 30 年以上経過しており、世代の偏りと高齢化が顕著になりつつあります。このまま進めば、地域活力が低下し、一気に衰退する懸念があります。
- しかしながら、開発当時から団地に愛着を持って住み続けている住民が多く、地域活力も十分にあるところも見受けられます。また、団地に住む親元へ戻る子ども世代や、緑豊かな住環境や広い住宅に魅力を感じて移り住む子育て世帯もいます。
- そのため、地域活力がある今のうちに、現在の住民とこれから新たに入ってくる若い世代のニーズを取り込んで、魅力ある団地への再生を進めることが必要です。
- また、一定の規模や人口集積を有するニュータウンでは、地域の取組だけでなく、民間事業者等による新たな再生への取組も期待されることから、住民組織・活動団体、民間事業者、行政が連携して再生を進めることが必要です。

①計画的な開発により、閑静なまちなみ、必要な生活利便施設等の整った良好な住宅地であり、次世代に引き継ぐべき財産です！

②急速な少子・高齢化が進展しており、このまま進めば地域活力が低下し、一気に衰退する懸念があります！

③愛着を持つ住民が多く、地域活力もある今だからこそ、団地再生の取組を行うことが必要です！

2 団地再生の方向性

- 住民等が主体となって良好な住環境を維持し、次世代へ引き継がれていく住宅地を形成する「ニュータウン再生」を実現させるために、必要と考える3つの方向性を示します。
- これらの方向性が相まって実現することにより、従来のベッドタウンとしての“ニュータウン”から、誰もが住みたい・住み続けたいと感じる「まち」へ変わると考えています。

① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出

- 一定の利便性と自然環境を兼ね揃えた“郊外”の魅力を最大限に活かし、若者から高齢者まで、単身世帯からファミリーまで、多様な人が住みたい・交流したいと感じる新たな「まちの魅力」を生み出すことが重要です。
- まちの魅力の創出には、団地単独での魅力づくりのほか、複数の団地とその周辺も合わせた総合的な魅力づくり（地域のブランド化）も効果的です。

② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み

- 子育てに適した緑豊かでゆとりのある住環境、都市部よりも規模の大きな住宅や宅地を有するニュータウンにおいて、子育てや教育環境を充実させるとともに、安心して子供を育てられる環境をつくることが重要です。
- また、親元への同居、隣居、近居ニーズへの対応、年々増加する共働き世帯にも暮らしやすい生活環境を生み出すことで、次世代の地域を担う若者を呼び込みます。

③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境・生活環境の整備

- 高齢期を迎えても、心身ともに健康なまま、アクティブな生活を送り、安心して暮らし続けられる住環境・生活環境をつくることが重要です。
- また、通院や介護等が必要になったときにも、自宅や身近な地域で継続的なケアを受けることができるような環境づくりが必要です。

3 団地再生の担い手となる主体と役割

- ・団地再生を進めるためには、その団地で活動する様々な担い手が必要になります。担い手になり得る主体を大きく分けると、次の4つに分類されます。

担い手となる主体	役割
① 住民組織・活動団体 (自治会、商店会、社会福祉協議会、NPO、ボランティアサークル、その他地域を盛り上げようとする個人・団体など)	<ul style="list-style-type: none"> ・再生の中心となって取組を進める主体 ・地域内での合意形成を図り、自主的な取組と併せて、行政・民間事業者と連携した取組を実施
② 民間事業者 (鉄道・バス・不動産・リフォーム・スーパーなどの各事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的にはビジネスの観点から地域内でサービス等を展開 ・ゆかりある地域を中心に、地域貢献等の観点から団地再生の取組にプレイヤー、サポート役など様々な立場から協力
③ 行政 (市町・県)	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的観点からの再生方針の決定 ・再生のコーディネートや取組への支援
④ 公的賃貸住宅、施設等の管理主体 (市町・県・UR都市機構・住宅供給公社)	<ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅・施設の更新等とともに、団地再生の牽引役・旗振り役の立場も担う

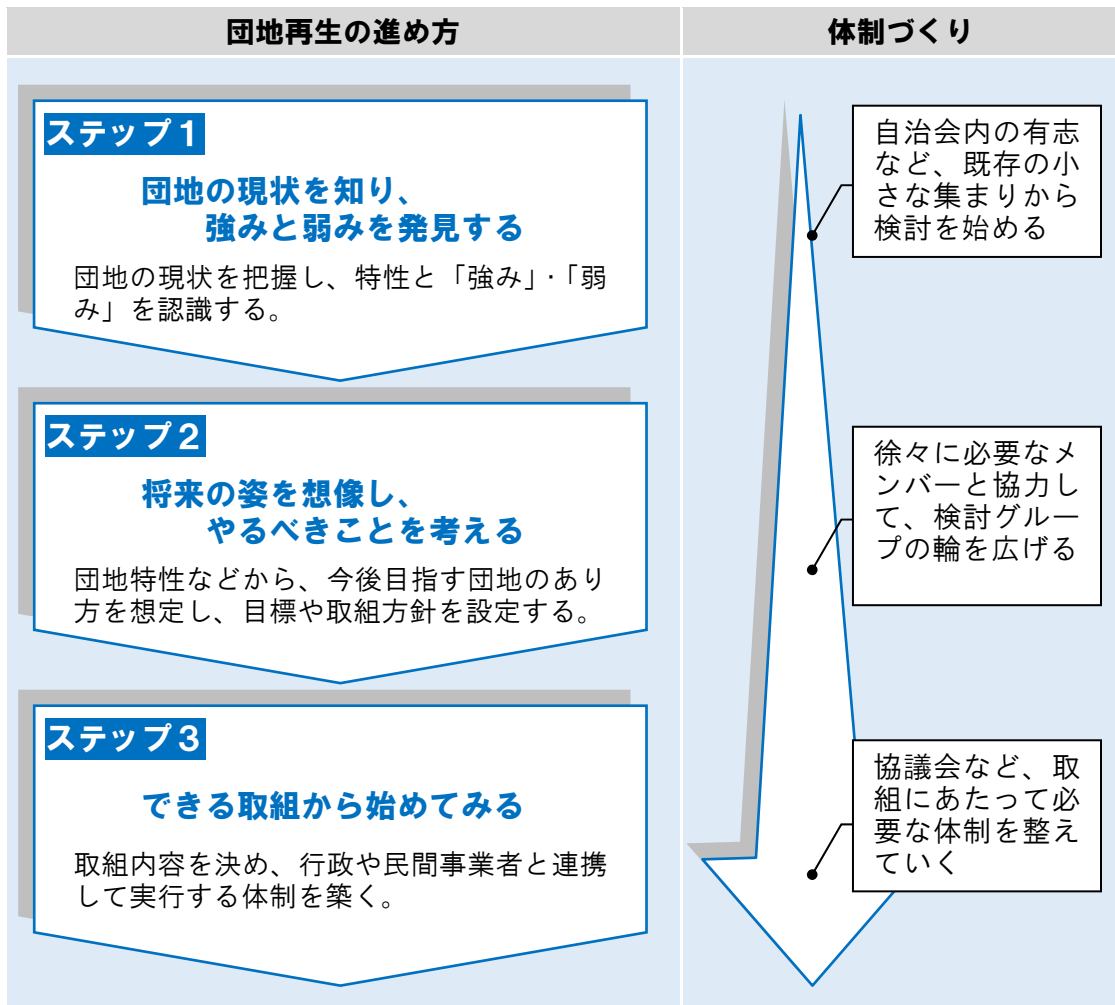
ポイント

- ・利便性が高く商店が活発なニュータウン、公的賃貸住宅があるニュータウン、戸建住宅地などによって関わる立場・役割などは異なりますが、団地再生の中心となるのは住民組織・活動団体です。
- ・しかし、住民組織・活動団体だけではできないこともあるため、民間事業者や行政との連携が必要です。そのためには、自治会の会合、有志による勉強会から始め、連携を図るための協議会の設置が考えられます。
- ・民間事業者や行政は、それぞれの立場から、住民組織・活動団体が活動しやすい場づくりや再生を進めるための牽引役などが考えられます。場合によっては、団地再生の中心的役割を担うこともあります。
- ・特に、行政には協議会の立ち上げ支援などの初動期支援だけでなく、取組に応じた体制づくりや進め方をコーディネートする役割などが期待されます。

第4章 団地再生の進め方

1 団地再生の進め方

- ・団地再生は、地域の状況、主体、取組内容等によって、その進め方も異なりますが、ここでは基本的な進め方や体制づくりを示します。



ポイント

- ・団地再生の取組は、短期間で課題解決につながるものもありますが、定着に時間がかかり、長く取り組むことによって成果を生む取組、下調べなどの事前準備が必要な取組などが多くあります。
- ・そのため、無理に一足飛びをせず、徐々にステップを踏んで取組を進めていくことが大切です。
- ・また、団地再生は1人でできるものではありません。検討を進める過程の中で、有志などによる小さな仲間から徐々に輪を広げ、検討チームやグループをつくっていくことが重要となります。

ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する

(1) 団地に関する様々な情報を把握する（団地カルテの活用）

- ・団地再生を考える上で、まず、団地の現状や地域住民等のニーズ、団地の強み・弱みを知ることが大切です。
- ・日常生活では気付かないこともあるため、客観的に団地を知るための情報収集や調査が必要となります。
- ・調査等で収集すべき情報は多岐にわたりますが、団地再生の取組を考えていく上で、どのような場所（立地）で、どのようなモノ（住宅・住宅地）があり、どのような人（定量的な人口世帯、定性的なコミュニティなど）がいて、どのような評価をされているのか（強み・弱み）を知る必要があります。そのため、大きく次の7つの内容を把握することが重要となります。

<調査等で収集すべき主な情報>

1. 立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ★都心（大阪・三宮）までの所要時間・交通手段 ★団地内での移動手法 ★地形（起伏など） ★主な施設等の立地（教育、商業、医療・福祉、公益施設など） <ul style="list-style-type: none"> ・最寄り駅が急行停車駅かどうか ・公共交通利用中心か車利用中心か（通勤・買物等の別） ・自然環境（緑地、河川など） ・周辺の住宅地状況（同じ時期に開発されたかなど） 等
2. 人口・世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> ★人口・世帯数（年代別） ★転入・転出者数 ・昼間人口率 ・共働き世帯の割合 ・世帯年収 ・団地内有職率 ・年金受給者割合 ・高齢者世帯の子どもの居住地 ・小学校児童数 ・主な勤務先（大阪・三宮など） 等
3. 住宅・住宅地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ★住宅タイプ別戸数（戸建・共同の別、持家・賃貸の別など） ★空き家率・空き地率 ・住宅性能（耐震、バリアフリーなど） ・築年数別住宅数 ・敷地面積（平均・分布） ・住宅の延べ面積（平均・分布） ・土地利用規制（用途地域、地区計画など） ・団地内人口に対する緑地・公園面積の割合 ・新築・中古住宅の販売価格・家賃（総額・㎡単価） 等
4. コミュニティの状況	<ul style="list-style-type: none"> ★自治会数・加入率 ★団地周辺を含む活動組織・活動内容 ・地域活動への参画状況（年代別） ・団地内の地域活動の詳細（内容及び課題など） ・団地の情報発信の有無（ホームページ・広報誌など） ・今後の団地再生の担い手となる可能性のある主体 等

5. 団地の評価 (強み・弱み)	★住民が感じる団地の評価(特色・魅力) 例) 不動産流通が活発 地域拠点(集会所等)が多い 緑豊かな公園がある 質の高い教育環境がある 集客力の高い商店がある 高齢者支援が整った医療・福祉施設がある 仕事の募集が多い 地域活動が活発 など
6. 住民の意向	・住民が団地で好きなところ ・住民が必要と感じる場所やサービス(不足しているもの) ・来街者が感じること(よいこと、不足していること) 等
7. その他	・団地への将来的な継続居住の意向 ・住まいに対する意向(住み替え、改修等の意向) ・住環境への意向(理想の住環境) 等 ・これまでの団地再生の取組や調査等の実施状況 ・行政が実施している施策(市町全域が対象の施策を含む) ・団地の沿革 等


★：団地カルテに記載している項目

- ・調査等で収集すべき主な情報のうち、基本的な項目の調査シートとして「団地カルテ」を作成しました。(別添参考資料①：「団地カルテ」(P51))
- ・本カルテを基本に必要な情報を追加してご活用ください。

<団地カルテ(調査シートのフォーマット)>

団地 No.〇〇 〇〇団地

このマップは、参考です。選定、マップを用いましょう。



下記の手順を参考に、お住まいの団地のマップを作成しましょう。

①お住まいの団地によく利用する主な、団地内の主な施設や公園を各階の色分け表裏面にプロットしましょう。また、施設名も記入しましょう。また、施設名も記入しましょう。また、施設名も記入しましょう。

②団地周辺の施設もプロットすることにより完成したマップで調査する。後述がマップ外にある場合は、矢印(※)でその施設の位置を示し、施設名も記入しましょう。

凡例
 ● 住宅・大規模施設・集合住宅等
 ● 教育施設
 ● 商業施設
 ● 公園・緑地
 ● 交通施設
 ● 公共施設
 ● 公園・緑地
 ● 交通施設
 ● 公共施設

2 人口・世帯の状況

(1) 団地内人口 (現在の高齢化率：%)

団地内人口	2014(a)	2010(b)	増減率(a-b/b)
全世帯	人	人	%
65歳以上	人	人	%
若年層(25-49歳)	人	人	%

(2) 団地内世帯(各世帯/団地内世帯数)

団地内世帯数	単身世帯	夫婦世帯	ファミリー世帯	その他
	1世帯以上	2世帯以上	3世帯以上	
世帯	%	%	%	%
% 100%	%	%	%	%

(3) 転入・転出者数(直近5年間程度の年間平均)

転入者数(e)	転出者数(f)	社会増減(e-f)
人	人	人

4 コミュニティの状況

(1) 自治会数・加入率

団地内自治会数	自治会
自治会加入率(平均)	%

(2) 団地内又は周辺で活動する主体の有無・活動内容

いづれか1に○	団体名	あてはまるものを下記より選択(例:ADE)
① なし		
② あり		

<活動内容>

A	ホームヘルプや広域活動などを通じた団地情報の発信・PR
B	地域通商・カーシェアなどのコミュニティサービス
C	団地内空き家の把握・管理
D	留守活動や配食サービスなどの高齢者支援
E	子育て広場や一時預かりなどの子育て支援
F	公園・公益施設の維持管理
G	その他()
H	その他()
I	その他()
J	その他()
K	その他()

1 土地状況

(1) 団地から近い都心

都心	大塚	神戸	昭島
	〇	〇	〇

(2) 団地住民がよく利用する最寄り駅

最寄り駅	〇
------	---

(3) 団地中心部とと思う場所

団地中心部	上部地図に○(赤丸)
-------	------------

(4) 団地中心部から都心までの主な公共交通手段・時間・本数

公共交通手段	時間(通勤時間)	本数
① 鉄道(地下鉄含む)	分	本/時間
② バス	分	本/時間
③ 鉄道+バス	分	本/時間

(5) 団地中心部から最寄り駅までの主な交通手段・本数

公共交通手段	時間(通勤時間)	本数
① 徒歩	分	本/時間
② 自転車	分	本/時間
③ バス	分	本/時間
④ 自転車+バス	分	本/時間
⑤ 自転車+タクシー等	分	本/時間

(6) 団地内の

施設の有無	あてはまるものに○
① あり	
② ない	

(7) 地形的特徴

特徴	あてはまるものに○
① 緩やかな傾斜	
② 一部に急な起伏があり	
③ 全体的に起伏あり	

3 住宅・住宅地の状況

(1) 住宅タイプの住宅戸数

戸建住宅	戸	%
分譲マンション	戸	%
民間賃貸住宅	戸	%
公営・UR・公社賃貸	戸	%
合計	戸	100%

(2) 団地内空き家率(空き家戸数/住宅戸数)

空き家	戸	%
-----	---	---

(3) 団地内空き家

空き地区画数	区画(a)	%(b/a)
空き地	区画(b)	

※空き家は、延焼・駐車場、未利用地、農地、資材置き場等を含む

5 団地の評価(強み・弱み)

土壌・建物・公園・公共施設	教育	商業・福祉・教育	その他
① 住宅以外の土地利用が多みられる	① 団地又は周辺に大学が立地	① 自治会等の通達・宅配等、買い物サービスが充実	① 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
② 住宅の新規分譲がある	② 団地又は周辺に学童・運動場や人気のある中学校・高校がある	② 高齢者の見守り体制が確立している	② 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
③ 住宅の建替え・更新が進んでいる	③ 団地又は周辺に質の高い教育環境(学習室・読書スペース等)がある	③ 公園・集会所等の健康体健等、高齢者の健康づくりが充実	③ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
④ 中古住宅の流通(売買・賃貸)が活発	④ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	④ 団地又は周辺に健康環境が充実	④ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑤ 集会所等、地域拠点多い	⑤ 団地又は周辺に子育て支援が充実	⑤ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑤ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑥ 幼保連携型認定こども園等、子育て環境が充実	⑥ 団地又は周辺に学童・運動場や人気の中学校・高校がある	⑥ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑥ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑦ 保育園などの子育て支援が充実	⑦ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑦ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑦ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑧ 子育て支援センター等、子育て環境が充実	⑧ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑧ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑧ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑨ 緑が多い	⑨ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑨ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑨ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑩ 団地又は周辺に大学が立地	⑩ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑩ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑩ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑪ 団地又は周辺に学童・運動場や人気の中学校・高校がある	⑪ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑪ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑪ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑫ 団地又は周辺に質の高い教育環境(学習室・読書スペース等)がある	⑫ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑫ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑫ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑬ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑬ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑬ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑬ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑭ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑭ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑭ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑭ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑮ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	⑮ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑮ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑮ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑯ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	⑯ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑯ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑯ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑰ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	⑰ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑰ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑰ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑱ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	⑱ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑱ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑱ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑲ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	⑲ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑲ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑲ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
⑳ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	⑳ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	⑳ 団地又は周辺に健康環境が充実	⑳ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉑ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉑ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉑ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉑ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉒ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉒ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉒ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉒ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉓ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉓ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉓ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉓ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉔ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉔ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉔ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉔ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉕ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉕ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉕ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉕ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉖ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉖ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉖ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉖ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉗ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉗ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉗ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉗ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉘ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉘ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉘ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉘ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉙ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉙ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉙ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉙ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉚ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉚ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉚ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉚ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉛ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉛ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉛ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉛ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉜ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉜ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉜ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉜ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉝ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉝ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉝ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉝ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉞ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉞ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉞ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉞ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㉟ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㉟ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㉟ 団地又は周辺に健康環境が充実	㉟ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊱ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊱ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊱ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊱ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊲ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊲ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊲ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊲ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊳ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊳ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊳ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊳ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊴ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊴ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊴ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊴ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊵ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊵ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊵ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊵ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊶ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊶ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊶ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊶ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊷ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊷ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊷ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊷ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊸ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊸ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊸ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊸ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊹ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊹ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊹ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊹ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある
㊺ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある	㊺ 団地内に自然豊かな公園等、子育て環境が充実	㊺ 団地又は周辺に健康環境が充実	㊺ 団地又は周辺に地域の特色・魅力がある

※「3」非該当はあてはまる。その内容は、周辺エリア等と比べて、お住まいの団地の特色・魅力になっていると感じる場合のみ選択。

(2) 情報の収集方法

- ・団地の現状や住民組織・活動団体のニーズなどの情報を収集する方法としては、既存の統計データや、関係者へのヒアリング、必要に応じたアンケートの実施などが考えられます。収集したい情報などによって、方法を上手く使い分けることが大切です。

<情報収集の方法(例)>

統計データ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口や世帯数、高齢化率、自治会加入率などの定量的な情報の把握に有効です。 ・国勢調査や住宅・土地統計調査などのほかに、行政や自治会が調査したデータなどが活用できます。
統計以外の既存データ	<ul style="list-style-type: none"> ・駅からの距離や、バス路線、施設分布などの情報は、インターネット上での検索やマップ、行政・交通事業者のホームページなどで把握することができます。
実地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・既存データがない場合に実施するもので、施設分布の把握や空き家・空き地調査など、定量的・定性的に把握できる手法です。
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ・既存データだけでは分からない居住実態、居住意向、意識調査などを定量的に把握する手法です。
ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートと同様に居住実態、居住意向、意識調査などを把握する手法です。具体的な状況や理由、プロセスの把握など調査の深掘りに有効です。
ワークショップなどの意見交換	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の強みや弱み、課題、主観的な意見などを把握するための手法です。 ・ワークショップなどの意見交換を通じて、“こういうことをしたい”というニーズを幅広く把握する際に有効です。

ポイント

- ・団地カルテの「5. 団地の評価（強み・弱み）」などでは、主観的な判断が入ることになるので、若い現役世代から高齢者まで幅広い年代の意見を集約・反映することが重要です。そのため、ワークショップなどの議論の機会を設けて作成していくとよいでしょう。
- ・ただし、住民組織・活動団体だけでこのような情報を収集・整理し、さらにワークショップなどを運営していくことは容易ではありません。そのため、住民組織・活動団体と行政が協力し、必要に応じて、まちづくりの専門家などの力を借りて一緒に作成することが望ましいと考えます。
- ・一方、収集・調査した情報・結果は、調査シート等にまとめておき、関係主体同士で共有することが、合意形成を図っていく上で有効となります。
- ・なお、この団地カルテは、住民組織・活動団体が作成の中心になることを念頭に、必要最低限の情報を盛り込んだものです。これをベースに、行政が追加情報を加えて必要な施策を考える、民間事業者が追加情報を加えて独自市場調査として活用することが考えられます。

(3) 調べた結果の見方(団地カルテの見方)

- ・調べた結果は、分析して、団地の強み・弱みを知るために活用することが重要となります。そのため、本ガイドラインでは、「団地カルテ」と合わせて、その解説を用意し、団地の強み・弱みを「見える化」できるようにしていますので、ご活用ください。(別添参考資料①:「団地カルテの解説」(P53))
- ・また、団地の強み・弱みを自分自身を知るだけでなく、そのことを関係主体で話し合い、認識の共有を図ることが重要です。団地カルテには、そのようなコミュニケーションを深めるきっかけとしての活用も期待しています。

<一般的な団地の強み・弱み>

強み	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地に必要な施設等の整った良好な宅地環境が維持されている ・ゆとりある区画、自然豊かな住環境での生活が可能 ・比較的低価格で広い庭付き一戸建て住宅の取得が可能 ・専業主婦や現役を退いたばかりの団塊世代等、時間に余裕のある世代(人材)が豊富 	弱み	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内で最寄り駅から遠い地区(バス圏域)は日常生活がやや不便 ・住宅と商業地が分離しており、移動手段の限られる高齢者には不便 ・都心まで1時間程度かかるため共働きの子育て世帯には不便 ・住民の高齢化や施設の老朽化などにより住宅地の魅力が減少している
-----------	--	-----------	--

ステップ2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える

(1) 目標を設定する

- ・「団地カルテ」などを通じ、団地の現状や「強み」・「弱み」を把握した後は、これから10年程度先の団地のあるべき姿を想定し、“全体目標”（ビジョン）を設定します。
- ・団地再生の全体目標としては、大きく次の3つが考えられます。

① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出

② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み

③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境・生活環境の整備

ポイント

- ・全体目標や取組方針（次項で解説）などを考える際、住民組織・活動団体が中心となって、将来こうあってほしいという団地の姿をイメージし、そのイメージに向けて必要な取組を検討することが必要となります。この時、団地の将来イメージや取組の検討内容について関係主体間（住民組織・活動団体、商店会、行政、民間事業者も含めて）でしっかりと認識共有を図ることが重要です。
- ・この際、行政の役割としては、専門家派遣（例：ワークショップのコーディネーター派遣）等をはじめ、団地再生の取組が後押しされるような支援を行うことが求められます。
- ・また、民間事業者には、団地の状況を確認した上で、どのような事業展開や連携の可能性があるかを模索することが期待されます。

(2) 目標の実現に向けた取組方針を設定する

- 全体目標を設定した後は、目標の実現に向けた取組方針を設定します。
- 取組方針を考える際は、再生に不可欠な「地域力」の確保、各世帯が快適な生活を送る上で必要な「住まい」の確保、地域住民の暮らしを支える住環境として、良好な「生活環境」「子育て・教育環境」「郊外地環境（郊外としての住宅地環境）」の確保が大きな視点の柱となります。これらの5つの視点から取組方針を考えていくことが有効です。
- ここでは、この5つの「再生の視点」をもとに、それぞれ考えられる「取組方針」を整理しています。取組方針を設定する際などにご活用ください。

<取組方針を設定する際の主な視点>

地域力・・・地域コミュニティを持続・活性化する視点

住まい・・・若者から高齢者、単身者から三世代まで多様な住まい方を実現する視点

生活環境・・・多様な世代が日常の生活利便を確保できる視点

子育て・教育環境・・・誰もが安心して子育てできる環境を確保する視点

郊外地環境・・・郊外ならではの環境を維持し、魅力を生み出す視点

ポイント

- 団地再生は、住まいだけの問題に限らず、交通や介護・医療、雇用など生活のあらゆる分野と関わりがあります。そのため、取組は多岐にわたりますので、取組方針に優先度をつけることが大切となります。
- その際、住民のニーズが高いものや成果の出やすいものだけでなく、団地のことを長期的に考え、（すぐではないが）将来的に必要なこと、時間のかかることにも、段階的に着手する視点が必要です。
- 例えば、短期的に取り組むもの、中長期的に取り組むもの、緊急的に取り組むものなどを整理できれば、団地再生の進め方がより明確になります。
- また、様々な課題をもつニュータウンで、団地の生活基盤を維持しながら、新たな価値を創出するためには、団地再生を考える上での重要となる視点（切り口）を整理し、それごとの取組方針を検討することが大切です。

<主な視点毎の取組方針>

再生の視点	取組方針
<p>地域力 (コミュニティ)</p>	<p>① 地域を育てる多様な担い手の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地のコミュニティを持続させるには、地域活動や交流、各団体との連携を通じて、地域の中で担い手を育てることが重要です。 ・また、地域の新たな活力創出に向けて、NPO や大学との連携など新たな地域の担い手を確保することも考えられます。 ・その他、現役を退職した方などの元気な高齢者が、地域活動の新たな担い手として活躍できる機会の創出も必要です。 <p>② 地域を育てる体制の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力を高めるためには、地域環境を維持していくための体制整備が必要です。持続的な運営組織とするためには、行政や民間事業者等との連携により地域の自主的な組織を確立させることが重要です。
<p>住まい</p>	<p>③ 高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンの住民が高齢期にも安心して暮らし続けるために、住み慣れた家のバリアフリー化等の改修に加え、高齢者の身体弱体化等に対応できる住み替え環境の整備も重要です。 <p>④ 若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンには、ファミリー世帯向けの庭付きの広い一戸建て住宅ストックが多く、子育て世帯への活用が有効です。そのため、若年世帯に対する親元への近居・隣居の推進や、若年ニーズに応じた住宅の提案、情報発信が重要です。 <p>⑤ 空き家・空き地の適正な管理及び活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家や空き地は、放置すると防犯や景観等の課題が生じますが、適正な管理や活用を行えば、良質なストックとして、コミュニティの拠点等への活用が期待できます。 ・そのため、地域のニーズに応じた空き家の活用・促進とともに、将来の空き家発生に備えた所有者への意識啓発・情報提供などが重要です。
<p>生活環境</p>	<p>⑥ 地域の交流拠点の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の生活を支えるセンター機能の老朽化に伴い、地域の魅力が低下しつつあります。センター機能の再整備に加え、地域のニーズに応じた商業施設・娯楽施設等の誘致による地域の拠点づくりが重要です。 ・また、地域活動の場を創出することで、住民同士の交流による地域の文化が育まれ、団地の魅力向上にもつながります。 ・その他、住宅地の中への拠点づくりを目的に、住宅に特化した用途地域や地区計画の見直しも重要です。

再生の視点	取組方針
生活環境	<p>⑦ 地域住民の日常生活を支えるサービスの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の高齢者のニーズに応じ、高齢者支援に取り組む団体等と連携しながら、生活サービスや生活利便施設の充実を図ることが重要です。 ・必要なサービスは、公共交通を補完する移動手段や宅配等のサービス、高齢者が地域に住み続けられるための医療・福祉・見守りサービスなどが考えられます。 <p>⑧ 新たな雇用・ビジネスの場の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン内には、活躍の場や就労を求める元気な高齢者（団塊の世代等）や、子育てをしながら働きたい世代など、多様な就労ニーズがあり、これらのニーズに対応した新たな雇用やビジネスを創出することが大切です。 ・そのためには、コミュニティビジネス等の起業促進、地域の雇用・ビジネスの場を確保するための企業誘致、今後増加する元気な高齢者の活躍の場づくり等が重要です。
子育て・教育環境	<p>⑨ 子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな緑と広々とした住宅があるニュータウンに子育て世帯を呼び込むためには、共働き世帯でも安心して居住できる保育サービス・医療施設の充実、子育て後に仕事に戻りやすいように、スキルアップの場や就業機会の創出も大切です。 ・また、子どもの教育環境は住まい先の重要な選択要素となるため、周辺の自然環境の活用や大学や企業と連携等による特色ある教育環境の創出も大切です。 ・一方で、子育てを学び相談し合える親同士の交流の場の創出や、地域で子どもを育てる環境の創出など、地域全体での子育て支援の環境を整えることも大切です。
郊外地環境	<p>⑩ 郊外ならではの環境の保全・創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな住環境を有するニュータウンの魅力を維持するため、貸し農園等への空き地の利活用や、良好な景観を持続するための環境保全のルールづくり、緑の保全・育成に向けた地域活動の推進が重要です。 <p>⑪ 安心・安全な住宅地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンの特徴である整った基盤を活かしながら、誰もが安心して外出できるまちにするには、歩行者空間のバリアフリー化の促進や、防犯対策の充実が重要です。

ステップ3 できる取組から始めてみる

(1) 具体的な取組を選択する

- ・設定した取組方針に沿って、どのような取組を具体的にを行うかを検討します。取組を考える参考として、次項に取組メニューの事例を列挙しています。
- ・この時の大切なポイントは、掲げた目標を実現することを念頭に置きながら、団地の「強みを活かす」、「弱みを補う」という視点を持って内容を検討することです。
- ・また、実際に取組を実施すること自体が地域住民の交流等につながることもあります。気軽に始められる取組からやってみることも重要です。
- ・その他、団地再生の取組を継続して進めていくためには、住民組織・活動団体、行政、民間事業者などの力を合わせる大切となります。

<取組を進めるに当たっての基本的な心構え>

- ① 住民組織・活動団体が主体の再生への取組は、“ボランティア”の延長と考えること
- ② できることからやってみること
(ムリはせず「それくらいならできる」を引き出す)
- ③ “やりたい”と考える人が必ず企画に関わること
- ④ “やりたい”と考える人が楽しい・やりやすい条件にすること
(時間帯、利用負担など)
- ⑤ 今あるものを活用してみる視点を持つこと
- ⑥ 簡単に実現できないことも「こうすればできる」を考えること
- ⑦ お互いに役割を押しつけあわないこと
- ⑧ 高齢者だけの意見だけでなく若い世代の意見も取り入れること

<取組メニュー例>

取組方針	主な主体	取組メニュー (○他県の事例、●県内の事例、★アイデア)
①地域を育てる多様な担い手の確保	自治会	○幅広い世代が関わった自立的な運営形態と地域住民同士の助け合い活動
	行政	○行政・企業・学校のプログラムによる中学生のまちづくりへの参加
	大学 UR	●地域・大学・URの連携による学生の地域活動への参加
②地域を育てる体制の確保	NPO等	○地域の課題解決に向けた組織の確立(NPO法人の立ち上げ)
	行政 民間	○民間事業者と連携した地域による自立したタウンマネジメント
③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保	NPO等 民間	○建築、医療・福祉の専門家が連携したバリアフリー改修の相談・診断
	民間	○安定した賃料収入が保証されるマイホーム借り上げ制度の活用
	行政 民間	○新たな住宅ローン制度の開発による定住・住み替え支援
	UR 民間	○空き住戸や空き店舗を活用した高齢者向けの住まい・サービス拠点への転換
	住民 NPO等 民間	○高齢者の自宅の空き部屋に大学生が共に暮らして支え合う異世代シェアハウス
④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案	民間	●子育て世帯の流入を促進する親元近居住宅ローン
	自治会	○まちの魅力と暮らし方を伝えるための情報発信(まち歩き・空き家見学等)
	民間	○まちの魅力と評価を高めるまちなみとカスタマイズ可能な戸建賃貸住宅
⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用	民間	★若年・子育て世帯のニーズに応えるための空き家情報の集約化
	住民	○オーナー発意による空き家を活用したコミュニティスペースの創出
	NPO等	○アパート3室をつなげた地域の多世代交流・福祉拠点
	自治会	○地域住民が主体となって取り組む空き家・空き店舗の把握や利活用推進
	行政 民間	●地域・民間事業者が連携した空き家対策の取組

取組方針	主な主体	取組メニュー（○他県の事例、●県内の事例、★アイデア）
⑥地域の交流拠点の創出	地域	●地域住民による団地内空きスペース等を活用した地域の居場所づくり
	地域	●地域住民の交流を深めるための文化活動等の拠点づくり
	行政	●団地の中心であるセンター機能の再整備
	行政 民間	○駅前再整備と新たな住宅供給による高齢者の住み替え支援とまちの活力を生み出す若年層の誘致
	行政	○多機能複合型の土地利用転換を図る用途地域・地区計画等の変更
⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	行政 民間	○高齢者が気軽に健康や暮らしに関する相談ができる窓口の設置
	住民	●有償ボランティアによる高齢者の日常生活のお手伝い
	NPO等	●配食サービスの提供を通じた地域の高齢者の見守り
	民間	○住まいと暮らしに関するサービスのワンストップ窓口の設置
	住民 民間	○元気高齢者の就労機会を創出する若者向けシェアハウス
	自治会 民間	●地域住民のボランティア輸送による高齢者のお出かけ支援
	民間 住民	○民間出資による無料送迎バスの運行 ○自家用車での送迎「ライドシェア（相乗り）」の実施
⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出	行政 民間	○働く場所にとらわれない新たな就労機会の創出
	NPO等	○地域に必要な人材・業種の誘致
	住民 行政	○地域の高齢者への生きがいづくりとなる就労機会の創出
	行政	●コミュニティビジネスの立ち上げ支援

取組方針	主な主体	取組メニュー（○他県の事例、●県内の事例、★アイデア）
⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	住民	●母親と子どもが気軽に参加できる子育てサークルの立ち上げ
	民間	○共働き世帯の使いやすさを最大限に考えた充実した子育てサポートの実施
	行政 NPO等	○まちぐるみで子育てを支える人材の育成・体制づくり
	行政 NPO等	○空き家を活用した子育て拠点づくり
	NPO等	○子育て中の女性も子連れで利用できるコワーキングスペースの設置
	NPO等	●子育て中の女性のスキルアップ・就業機会の創出
	住民 民間	○子どもの送迎や託児を地域で協力し合う子育てシェア
	行政	○ひとり親世帯への「就労・交通・住まい」の一体的支援
	行政 NPO等	○父親の育児参画を促す応援活動
	民間	○子育て世帯で助け合う子育てシェアハウス
⑩郊外ならではの環境の保全・創出	行政	○管理されない空き地や樹林地を積極的に活用するための「カシニワ制度」
	行政	○民有地のみどりを守りながら、楽しむ緑地制度
	地域	○地域による郊外住宅地の良好な景観づくりの取組
	住民 民間	○市と地域の協働による公園・道路等の維持管理
⑪安心・安全な住宅地の形成	行政	○歩道の勾配改善等による歩行者空間のバリアフリー化
	自治会 NPO	●まち歩きと多世代交流を兼ねた防犯パトロール

(2) 取組の実施に当たっての確認事項

① 必要な主体が揃っているか

- 取組を進める上では、段取りや差配など、検討・実践の中心的な役割を担うキープレイヤーの存在が重要となります。
- また、取組に関するイベントに参加する、議論に加わる、情報を口コミで拡げるなど、間接的に関与するメンバーも重要な存在です。このような様々な立場の人が関わることで、団地再生の取組は前進します。

事例 住民自身が主体的に楽しんで取り組むまちづくり（伊丹市）

- 伊丹市では、伊丹市文化振興財団が仕掛け人となって、「住民自身が一番楽しんでいる街」というブランディングをめざし、「伊丹オトラク」「鳴く虫と郷町」等、多数のプロジェクトを展開。
- 住民組織・活動団体や商店主、アーティスト等がプロジェクトに参加する中で、まちづくりにやりがいを感じ、中脇氏が仕掛けるプロジェクト以外に自主的なイベントを開催するなど、取組が波及している。

<主体をその気にさせるポイント>

- 実行力のある人、計画力のある人、ゴールを見据えながら交通整理ができる人など、メンバーの個性を活かす。
- 住民組織・活動団体、商店主、演奏者、施設管理者など、それぞれが無理をしないのできるレベルで関わり、それらを活かした取組を考える。
- 公募などにより、まちづくりやイベントが好きで、その取組へ主体的に関わりたい人を募集する。



(出典：伊丹オトラクホームページ)

② ニーズは十分か

- そもそもニーズがない中で進めてもうまくいきません。取組が思うように進まない場合などには、団地カルテなどに立ち戻り、ターゲットとなるのは誰か、本当にその取組に対するニーズはあるのかを再確認していく作業も必要です。
- その際、ワークショップやヒアリングなどで地域住民等からの直接の意見を聴いたり、アンケートを実施してニーズを把握したりすることも有効な手法です。

事例 プロジェクトに対する住民ニーズ・効果・課題を把握するアンケート調査の実施

(川西市 多田グリーンハイツ)

- 開発から50年近く経過した多田グリーンハイツは、坂が多く、高齢化率も約4割を占め、単身高齢者の増加も懸念。その課題に対し、自治会は平成23年度から市と連携し、「ふるさと団地再生」に取り組む。
- その中で、住みよい地域を維持し続けるために、自治会がお出かけの移動手段に困っている方をスーパーまで車で送迎する「お出かけ支援プロジェクト」をスタート。
- まず、単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯を対象に、お出かけ支援プロジェクトのテスト運行を実施。それに合わせて利用者に対してアンケート調査を実施し、お出かけ支援プロジェクトの住民ニーズや課題の把握、効果の検証を実施。
- アンケート結果を踏まえ、お出かけ支援の本格運行へ向けた具体化を検討。現在、自治会等による本格運行を実施中。

<アンケート用紙>

①年齢・性別 ()歳 (男性 ・ 女性)

②家族構成 ※当てはまるもの1つに○をつけてください

1. 一人暮らし 2. 二人暮らしでともに65歳以上
3. 子ども等と同居しているが、昼間は65歳以上の者のみ
4. その他 ()

③お出かけ支援バス(向陽台マンション⇄GHセンター(西友前))を利用したいですか?

1. 利用したい
⇒往復でいくらまでなら負担できますか? ()円
⇒週に何回利用したいですか? ()回/週

2. 将来は利用したい
3. 利用しない
⇒利用しない理由は何ですか?
[]

④お出かけ支援バスのテスト運行(11月4~22日予定)に参加したいですか?

1. ぜひ参加したい }
2. 参加してもよい } → テスト運行に関してお知らせをしますので、
3. 参加しない } あなたの号棟・氏名を記入してください
(号 室 氏名:)
*本目的のみに使用し、個人情報は他に漏らしません

⑤日常の買い物はどちらに行きますか ※当てはまるものすべてに○

1. 西友多田店 2. 西友以外の多田グリーンハイツ内の店舗
3. イズミヤ多田店 4. イオン猪名川ショッピングセンター
5. ダイエー川西店 6. その他(具体的に)

⑥日常の買い物の頻度はどれくらいですか? ※当てはまるもの1つに○

1. ほぼ毎日 2. 週2~3回 3. 週1回
4. 月2~3回 5. 月1回 6. 買い物には出かけない

⑦日常の買い物への移動手段は何ですか? ※当てはまるものすべてに○

1. 徒歩・自転車 2. 自ら運転する車 3. 家族や知人の運転する車
4. 阪急バス 5. タクシー 6. 電車
7. その他(具体的に)

③ 費用の確保はできているか

- ・取組を進めていく上では、費用負担が必要な場合も多くあります。一時的な実証実験であれば短期的な捻出だけを考慮すればよいのですが、中長期的な取組とするためには費用徴収・捻出の仕組みをしっかりと決めておく必要があります。
- ・主な費用確保の方法としては、地域住民等による費用負担、行政による補助、民間事業者からの出資、サービス提供によって対価を得るコミュニティビジネスなどのほか、近年では、インターネット上で出資者を募るクラウドファンディングという手法も出てきています。

事例1 住民組織・活動団体や行政からの委託による費用確保（狭山市NPOじおす）

- ・NPO じおすは、団地内で様々なコミュニティビジネスを展開。NPO じおすの独自事業による収益はあるものの、資金の多くは自治会からの委託費用。
- ・NPO じおすも他の団体へ支出もしており、資金が団地内で循環する仕組み。
- ・中長期的なビジョンの検討にあたっては県・国の補助金を活用。

＜NPO じおすの活動内容と費用の確保方法＞

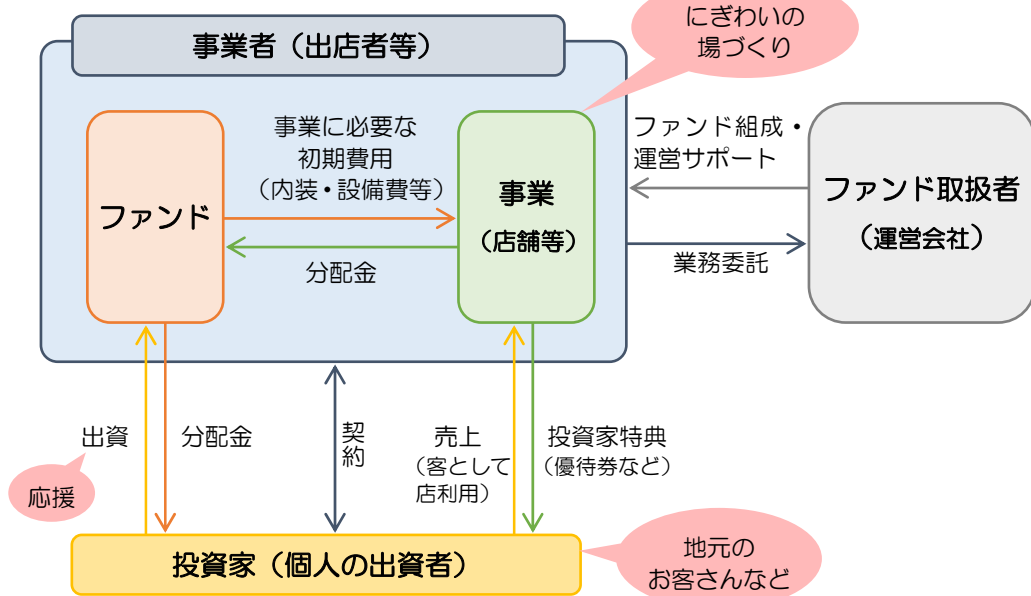
事業	担い手	事業内容	主な資金
全体	・事務局	・全体管理	・会費 ・運営協力金 ・寄付
環境保全支援事業	・緑化推進本部	・緑花を増やす・育てる・繕う・詠える・親しむ・リサイクルする等の管理運営	・管理組合からの委託金 ・自治会からの補助金 ・市からの委託費 ・売上金 ・謝礼
	・わくわく自然園を守り育てる会	・わくわく自然園(ピオトープ)の維持管理・体験学習機会の提供等	
	・アルミ缶リサイクルを進める会	・アルミ缶の集団回収	
	・事務局	・緑のトラスト保全第9号地の保全活動・森林施業への参加協力、本法人が会員となっているNPO さやま環境市民ネットワークの運営やイベントへの参加協力、その他環境保全に係る講演・相談助言等	
地域活性化支援事業	・コミカフェ「ココベリ」の運営	・団地の集会所を活用したコミュニティ・カフェ「ココベリ」の運営(月2回)	・参加費 ・使用料 ・管理組合からの委託金 ・謝礼 ・自治会からの補助金 ・県・国の補助金
	・楽農クラブ	・共同農場(100坪)を活用した楽農体験・炭焼き体験・堆肥づくり等	
	・手作り工房	・専門技能や趣味を活かした各種手作り工作・小修繕作業、工事に関わる相談等	
	・おはなし・てづくり☆ねっと	・子ども達への読み聞かせ・紙芝居・人形劇・手作り遊び等の遊びの出前・支援、ブックスタート等	
	・事務局	・その他地域活性化に係る講演・相談助言、イベントへの参加協力等	
情報化支援事業	・情報工房	・パソコン学習及びホームページ作成、情報化支援に関わる講演会の開催等	・参加費 ・自治会からの委託金
	・編集工房	・自治会機関紙「はいつニュース」の企画・編集・印刷、その他広報物等の作成・印刷・配布等	
	・映像工房	・狭山ケーブルテレビ「自治会の時間」のビデオ収録・編集、その他イベント映像の収録・編集等	
	・事務局	・その他情報化の推進に係る相談助言、イベントへの参加協力等	
福祉活動支援事業	・たすけあいの輪	・有償福祉サービスの提供	・謝礼
	・その他	・その他福祉活動に係る相談助言・講演、イベントへの参加協力等	
住宅管理支援事業	・事務局	・集合住宅の管理組合活動やコミュニティ・マネジメントに関する支援(相談助言・講演、セミナーの出前、大規模修繕工事や長期修繕計画等のコンサルテーション等)	・行政、各種団体からの謝礼

(ホームページ等を元に作成)

事例2 マイクロ投資による店舗開業支援（ソダッテ阪神沿線 新在家編）

- ・「ソダッテ阪神沿線 新在家編」とは、阪神本線「新在家」駅高架下の空き区画を活用し、飲食店舗の開業を支援する地域活性化プロジェクト。
- ・資金調達の方法として、個人による少額投資の仕組みであるマイクロ投資を活用。
- ・開業する店舗に対して個人がインターネットを通じて、1口1万円を出資し、出資者はその店舗のファンド運営期間の収益の一部を受け取れるほか、店舗の優待券などのメリットも受けることができる。
- ・また、店舗側としては、ファンド出資者募集という形で、出店前から事前のファン作りを行え、出店に伴う費用の一部を出資という形で集めることができる。
- ・ファンドを取り扱う運営会社が店舗ごとのファンド組成及び運営のサポートを担った。

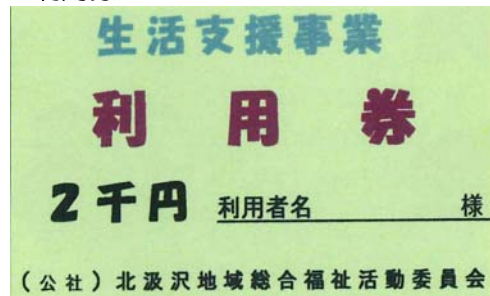
＜マイクロ投資の仕組み＞



事例3 有償ボランティアによる福祉のまちづくり（横浜市戸塚地区北汲沢地区）

- ・地域社会の高齢化を踏まえ、北汲沢連合町内会を中心に福祉関係団体やボランティアが一堂に会して平成21年1月に「北汲沢地域総合福祉活動委員会」を立ち上げるとともに、平成21年6月には住民へのアンケートを実施し、日常家事支援と外出支援のニーズが高いことを把握し、生活支援事業の取組を開始。
- ・日常家事支援については、謝礼を支払う有償ボランティア方式を採用。「ゴミ出し」「買物支援」など支援内容により1回100円～、1時間300円～等の利用料を設定。
- ・外出支援については、現在、2km300円（以降1km毎100円）で利用できる。サービス利用希望者は会員となって、利用券を購入し、サービスを受けた際に外出支援ボランティアに利用券を渡す方式を採用。

＜利用券＞



- ・有償の外出支援には、道路運送法に基づく認可が必要であることから、区役所のアドバイスを受け、平成23年3月一般社団法人による福祉有償運送事業を開始。
- ・これらの事業はその公益性を認められ、委員会は「公益社団法人（平成25年5月1日認定）」として認証を獲得し、現在は公益事業として様々な日常生活を支援する事業を展開している。

(3) 検討結果の取りまとめと取組実施後の評価・検証

① 検討結果の取りまとめ

- これまでの団地再生の進め方により、関係主体で合意形成を図りながら検討した内容については、「団地再生プラン」などとして取りまとめ、団地再生に関わる全ての関係主体（住民組織・活動団体、行政、民間事業者等）で共有しましょう。
- 「団地再生プラン」で特に明示すべきポイントは次の3点となりますので、記載する項目を絞るなどして、分かりやすく内容を伝える工夫を行うことが大切です。

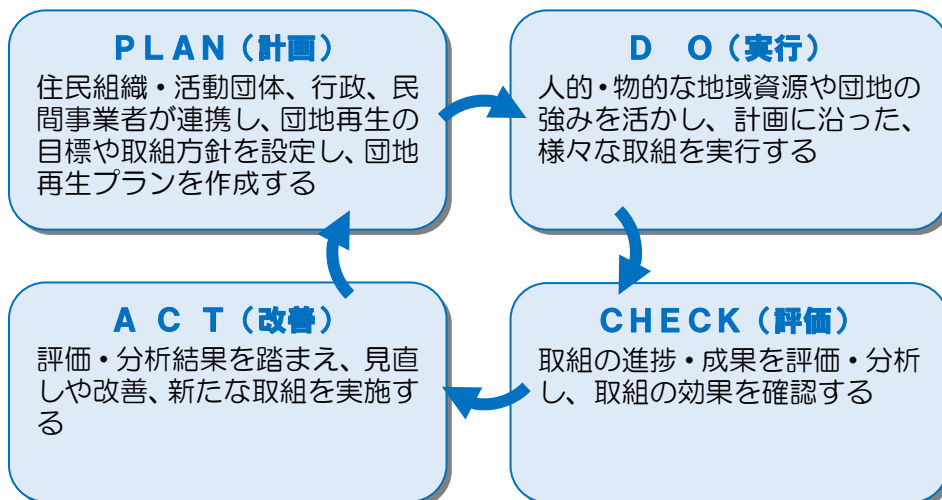
<団地再生プランで特に明示すべきポイント（共有すべき情報）>

- ① **団地の持つ現状や特性（強み・弱み）**
団地が置かれている状況に加えて、当該団地で活かすべき「強み」や、これから補っていくべき「弱み」など、今後の取組につながる団地の特性を明示
- ② **団地再生の取組方針**
今後の団地再生の取組を通じて、目指す方向を明示
- ③ **取組メニューと関係主体及びその役割**
具体的に取組む内容とそれを進めていくための体制・役割を明示

② 取組実施後の評価・検証

- 団地再生に向けた取組を持続し、当初掲げた目標を達成していくためには、取組の進捗・成果などを評価し、その結果をもとに見直しや改善、次の新たな取組などにつなげるPDCAサイクルが必要不可欠です。
- 計画に基づいた取組の定期的な評価を行い、質を高める軌道修正を図っていくことで、よりよい取組へとつながっていきます。
- 次項に取組の進捗・成果を評価するシートを作成していますので、ご活用ください。

<持続的な団地再生を可能とするPDCA>



<評価シート>

当初掲げた目標 と取組	■当初掲げた目標を記入	■当初掲げた取組を記入

当初掲げた目標に 対する自己評価	■該当するものに○				
	1	2	3	4	5

達成できた取組	■達成できた取組を記入	■成功したポイント・コツを記入
達成できなかった 取組	■達成できなかった取組を記入	■反省点・今後の課題を記入

取組の継続・目標 達成に向け、必要 なことはあるか	■該当するものに○	
	1.必要なことがある	2.このままでよい

↓ 「1」に○をつけた場合

必要なこと	■必要なことを具体的に記入（記入した内容が次の取組となります）
<ヒト>	（例）ボランティアスタッフが必要
<モノ>	（例）活動する場所が必要
<カネ>	（例）人件費と運営費が必要
<その他>	

2 団地再生を進めるための体制の構築

(1) 組織体制と各主体の役割

① 組織体制

- ・ 団地再生に向けた取組を進めていくためには、関係する主体が合意形成を図るための組織体制の構築が不可欠です。
- ・ 取組内容によっては、自治会等の既存組織の活用が可能な場合や、住民、民間事業者、行政等が参画する協議会等の新たな組織の結成が必要な場合があります。

<組織のあり方のポイント>

① 検討を行う組織が既にある場合

・・・自治会や協議会など、検討を行うための組織が既にある など

⇒下記の3点がとくに大切なポイントです。

透明性：公共性を担保する情報の公開ができています

(例) ホームページや広報誌等で検討事項や活動情報を発信している。

実行力：組織が活動するために必要な人材・財源などが確保されている

(例) 会費や寄付、助成金などで活動資金を確保し、活動できる人もいます。

柔軟性：多様な人を受け入れたり、新たな取組にチャレンジしやすい

(例) 固定化されたメンバーだけではなく、若い人や他の地域組織との意見交換や、一緒に行事やイベントの企画・実行をしている。

② 検討を行う組織がない場合

・・・組織・団体が存在しない、自治会が機能しない。年齢層で隔絶がある等構成員に偏りがある など

⇒まず、組織の素地となる「場」の育成・形成から始めていく必要があります。

(例) 有志のメンバーを集めた勉強会の開催。

(例) 構成員に若者世代がいない自治会等の場合、NPOなど他の地域組織と一緒に意見交換を行う。

ポイント

- ・ 団地再生の主な取組主体は、地域組織・活動団体、行政、民間事業者の三者ですが、各団地の開発経緯や団地特性によって、各主体の役割や団地再生の進め方などには違いがあると考えられます。
- ・ そのような状況の中で、団地再生を進めるためには、自治会での意見交換、有志による勉強会、三者での協議会など、検討を行うための組織をまず立ち上げることが必要です。そして、取組の検討を重ね、具体のプロジェクトへと発展したときには、そのプロジェクトに関わる主体をベースとした実施体制を構築していくこととなります。
- ・ また、ニュータウンは市町境、県境に立地することもあります。団地再生の取組は生活圏で考えることが重要であり、必要に応じて市町境・県境をまたぐ地域ネットワークの組成も重要になります。

② **各主体の役割**

- 取組の主体となり得る住民組織・活動団体、民間事業者、行政のうち、取組を進める主体によって各主体の役割も異なってきます。
- 住民組織・活動団体、民間事業者、行政が連携する3パターンについて役割分担例を示しましたのでご参考ください。

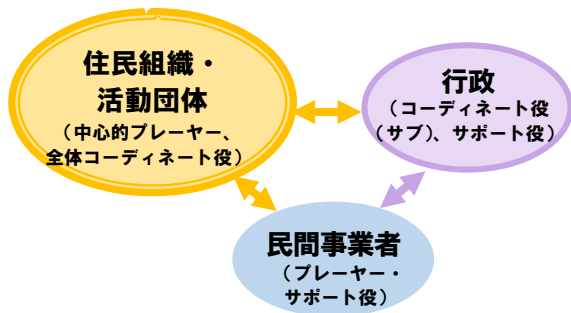
<取組主体の役割と基本的な進め方のパターン>

①住民組織・活動団体が主体となるパターン

- ・住民組織・活動団体が自主的・活発的に地域活動へ取り組む団地に適しています。

<取組主体と役割>

- 住民組織・活動団体** … **【中心的プレーヤー】** 団地再生の方向性等の協議・具体的取組を行う取組主体。
【全体コーディネート役】 行政や民間事業者等の協力・支援を得ながら、合意形成を図り、取組の段取り等を固め、事業を実施。
- 行政等** … **【コーディネート役(サブ)】** 主に初動期の検討体制の構築や合意形成支援、事業スキーム検討支援など、住民組織・活動団体が主体的に取り組む上で必要な住民組織・活動団体のサブを担う。
【サポート役】 実施に当たっての支援(人的・経済)のサポートを担うことも想定される。
- 民間事業者** … **【プレーヤー・サポート役】** 住民組織・活動団体の要請を受けて、地域貢献等の観点から団地内での取組に協力。(主に地域内の事業者が想定される)

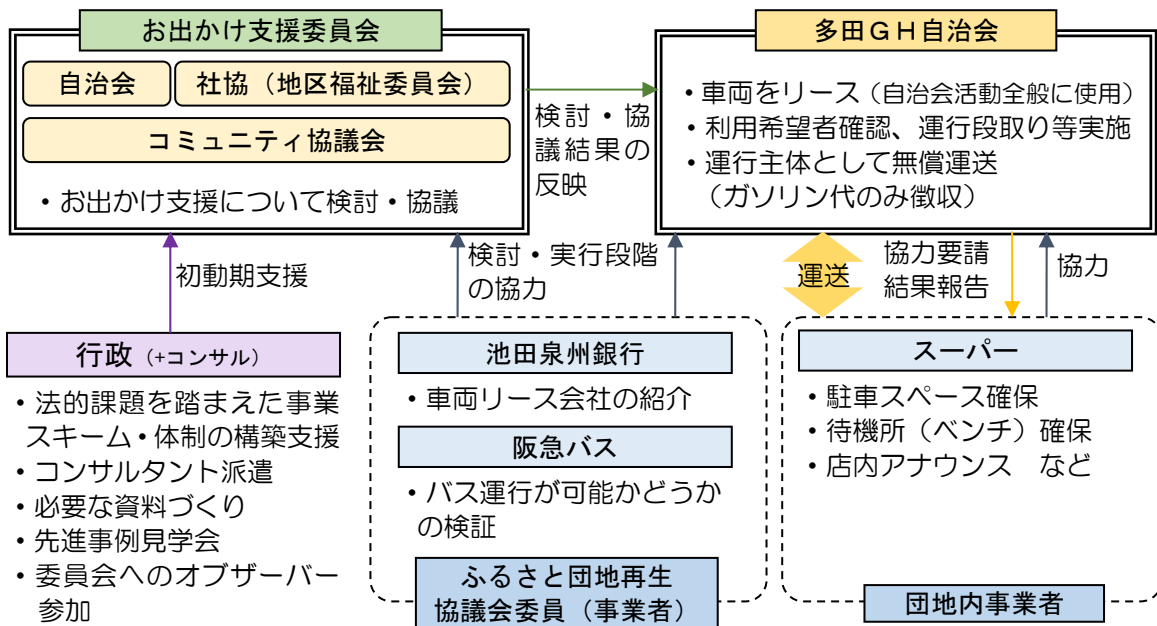


(進め方の一例)

- ・住民組織・活動団体が行政の支援を受けながら、関係者・団体に呼びかけを行い協議体制を構築し、団地の課題などを共有。
- ・課題解決に向けた取組内容と、担い手・費用負担・場所などを、住民組織・活動団体がやりやすい形でできるよう協議。その際、必要に応じて民間事業者等へ協力を要請。
- ・初動期の取組は、必要に応じて行政がサポートする形で実施。

事例 川西市多田グリーンハイツでの『お出かけ支援』の取組

- ・川西市多田グリーンハイツでは、ふるさと団地再生協議会での検討を踏まえ、自治会を中心にコミュニティ協議会と福祉委員会も参画し、委員会を立ち上げ、お出かけ支援としてワンボックスカーの運行を行っています。この取組に対し、スーパーなどの民間事業者もそれぞれの立場から様々な支援を行っています。



※川西市ふるさと団地再生協議会は、自治会もメンバー。お出かけ支援に関する意見交換等を実施

②民間事業者と住民組織・活動団体の連携によるパターン

- ・開発当初から地域とつながりを持った事業者がいる団地に適しています。

<取組主体と役割>

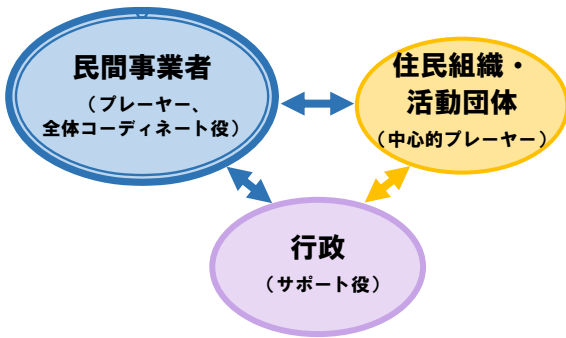
民間事業者 … **【プレーヤー】** 団地内外の事業者が旗振り役となり、住民組織・活動団体とともに協議組織を立ち上げ、団地再生を推進。(団地にゆかりある事業者が旗振り役)
【全体コーディネーター役】 プレーヤー(具体事業の実施)としてだけでなく、団地内外の活動団体や他の民間事業者の協力要請等を担う。

住民組織・活動団体 … **【中心的プレーヤー】** 団地再生の方向性等の協議及び具体的取組を行う取組主体。団地再生の方向性等について合意形成を図り、民間事業者と協働して取組を実施。

行政等 … **【サポート役】** 公的立場からの協議組織のサポートを担う。また、取組の実施支援(広報・経済)などの役割を担う。

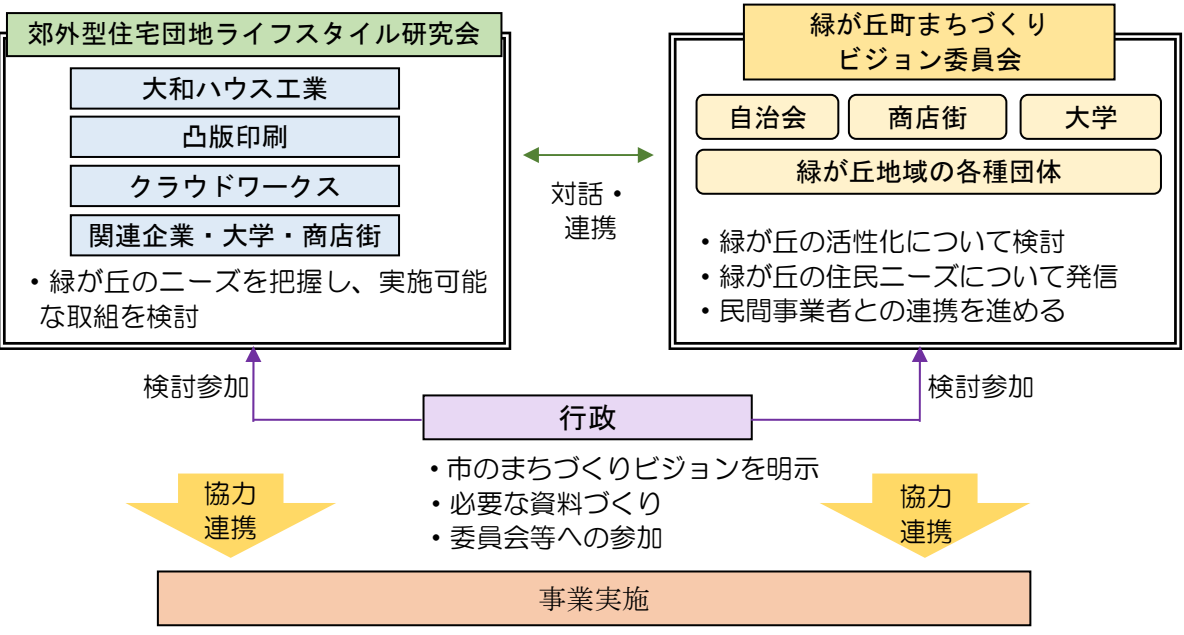
(進め方の一例)

- ・民間事業者が中心となって、住民組織・活動団体、行政、他の事業者等へ呼びかけを行い、協議体制を構築し、団地の課題や再生の方向性、取り組む内容などを協議する。
- ・初動期の取組は、民間事業者と住民組織・活動団体との協働事業などを行政がサポート。
- ・さらに持続的な運営とするために、担い手・費用負担・場所などを、住民組織・活動団体がやりやすい形でできるよう協議し、徐々に地域等でも自立的に運営できる実施体制へと昇華。



事例 三木市緑が丘の活性化に向けた取組

- ・三木市緑が丘では、大和ハウス工業や凸版印刷等の複数事業者が団地の活性化に向けた取組を検討するためにコンソーシアムを組織し、地域貢献となるビジネス展開を検討しています。



③行政等（UR・公社）が主導するパターン

・公的賃貸住宅やセンター地区等があり、行政等が関わりを持つ団地に適しています。

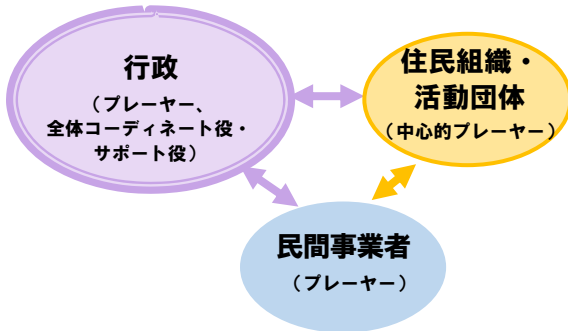
<取組主体と役割>

行政等 … **【プレーヤー】** 旗振り役となる中心的事業主体として、団地再生を牽引。（公的賃貸住宅等のある団地などを想定）

【全体コーディネート役・サポート役】 プレーヤー（建替え等の具体事業の推進）としてだけでなく、地域内の合意形成や民間事業者の事業協力要請等のコーディネート、取組の実施支援（人的・経済）のサポートまで幅広く役割を担う。

住民組織・活動団体 … **【中心的プレーヤー】** 団地再生の具体的な取組における取組主体。地域内での課題や、団地再生の方向性や、具体的に行う取組内容等について行政と協議し、行政と協働して具体的な事業に取り組む。

民間事業者 … **【プレーヤー】** 団地再生のコーディネート役となる行政等からの要請等を受け、団地内で事業・サービス等を展開。（団地内外の幅広い民間事業者が想定される）

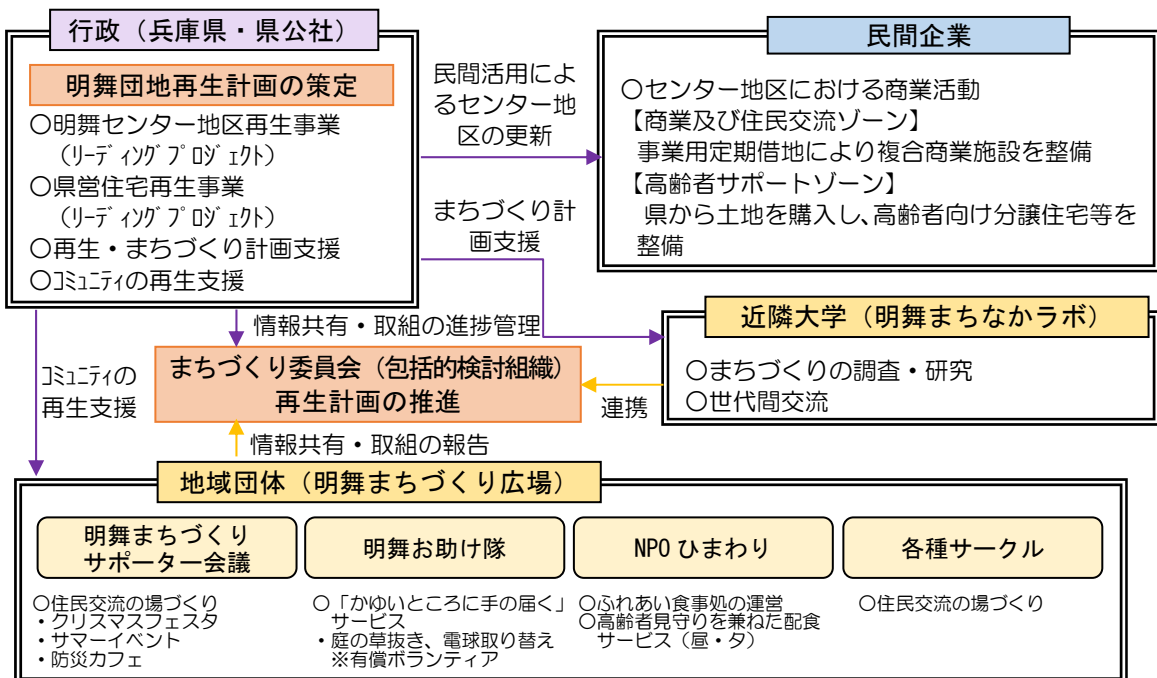


（進め方の一例）

- ・行政が中心となって、住民組織・活動団体、事業者など関係者へ呼びかけを行い、団地再生に関する協議会組織等を設置。
- ・協議会組織等では、行政がコーディネート役となり、団地の課題や再生の方向性、取り組む内容などを協議する。（ビジョン等を作成する）
- ・初動期の取組は、行政と住民組織・活動団体による協働事業や、その他の取組や運営などを、行政が人的・経済的にサポートする形で実施（行政が主導・牽引）し、徐々に住民組織・活動団体の自立的取組へ移行。

事例 明舞団地再生の取組

・明舞団地では、行政が中心となって、協議会を立ち上げ、平成15年に明舞団地再生計画を策定しました。その団地再生計画の目標に向けて、行政が先導しながら、近隣大学や地域団体との協働による多様な取組を展開しています。



(2) 団地再生に向けた合意形成の進め方

- ・ 団地再生を進めるためには、関係主体の間で認識共有や合意形成を図ることが必要不可欠です。その方法は、どのステップで、誰に、どのようなことを伝えるかによって様々な手法が考えられます。
- ・ まずステップごとに分けると、下記の内容について認識共有や合意していくことが考えられます。

<ステップ別の合意形成の内容>

	ステップ1	ステップ2	ステップ3
	団地の現状を知り、強みと弱みを発見する	将来を想像しやるべきことを考える	できる取組から始めてみる
認識共有・合意する主な内容	現状や強み・弱みなどの団地特性と、団地再生の必要性について認識共有を得る	団地再生で目指す大きな目標や、今後の取組の方向性について合意する	具体的な取組内容と、進めていく基本的な体制および関係主体間の役割について合意する

- ・ 特にステップ3では、「何に取り組むか」とあわせて、「誰がやるか」、「どこでやるか（場所）」、「費用負担をどうするか」といった取組を実行する上で必要な決めごとを検討することが重要なポイントとなります。

<認識共有・合意形成を円滑に促進するためのコツ>

- 会議室ではイメージが湧きにくい場合も多いため、取組を行う予定の現場等で、イメージを共有して議論することが有効。
- 発想のバリエーションや柔軟性を持つため、中心人物は1人よりも2人にすることが有効。
- 内輪だけの議論としないため、会議の場には常に新たな参加者を1人以上入れることが有効。
- 次世代のニュータウンの主役である若い世代の声をきちんと取り入れることが重要。
- 取組を長続きさせるためのストーリー（戦略）を持っておくことが重要。そのためにプランナー等の専門家の力を借りることが有効。
- サポーターやボランティアなどの力を借りる場合は、参加する楽しみやメリットを考えることが重要。

<行政や事業者が取組主体に加わる場合の留意事項>

- ① 検討体制を明確にするため協議会等の検討組織をつくるのが有効。
(行政・事業者の対外的な位置付けにもなり得る)
- ② 規制緩和・助成など行政が関わる取組は決定に時間が掛かることを認識することが重要。
- ③ 団地内外の事業者が関わる場合、事業者が協力・参加しやすい条件を確認するなど、事業者に対する配慮を持つことが重要。
- ④ 団地内には様々な商店・会社もあるので、特定の事業者だけの利益になったり、地域の事業者に不利益が生じないような配慮が必要。
また、事業者への説明機会を設けたり、意見を取り入れる場なども必要。

・認識共有や合意形成を図る代表的な手法としては、次の5つが考えられます。

<主な認識共有・合意形成の手法>

- ① **会合・ミーティング（メンバー：有志・検討チーム）**
 - ・団地再生の検討・実行メンバーとなる人物を中心に密度の高い議論をしたり、比較的少人数で意思決定を図る際に有効な手法です。
- ② **ワークショップ（メンバー：有志・検討チーム+住民等）**
 - ・参加者に団地の課題や今後の取組について考えてもらうことで、取組方針等を決めていく一歩目の手法になります。また、意欲的に関わりそうなメンバーを探す手法としても有効です。
 - ・ワークショップの規模は少人数から大人数まで様々ですが、人数が多い場合は、小グループに分けると議論が進めやすくなります。進行役にはコンサルタントなどの専門家を活用すると良いでしょう。
- ③ **全体会議・総会（メンバー：自治会や関係主体による協議会組織等）**
 - ・団地全体や、住民組織・活動団体、行政、民間事業者等の関係主体間など、大勢のメンバーで認識共有や合意形成を図る際に有効な手法です。
- ④ **シンポジウム（メンバー：自治会や関係主体による協議会組織等）**
 - ・地域住民全体に広く情報発信や認識共有を図る際に活用することが有効な手法です。外部講師を招いたセミナーを合わせてやると効果的です。
- ⑤ **事例見学会（メンバー：有志・検討チーム～自治会・協議会組織等）**
 - ・合意形成を図る手法にはなりませんが、先行事例を見学することで、取組の進め方のポイントなどを知ることができ、メンバーの取組機運が高まるきっかけにもなります。

事例 25cafe（川西市 大和団地）

- ・大和団地では自治会を中心に、空きスペースを活用した居場所づくりとして「25cafe」に取り組んでいます。「25cafe」は下記のようなステップで、認識の共有と合意形成を図り、現在に至っています。

ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する

- ・平成23年に地域団体の代表者、学識経験者、交通事業者、金融事業者や民間デベロッパーなどで構成する「川西市ふるさと団地再生協議会」を設置。
- ・平成23年度の住民アンケートで明らかとなった地域の現状を成果報告会で報告し、地域で認識を共有。その後、意見交換会を開催し、地域の課題を抽出。
- ・平成24年度には、「地域夢・未来カフェ」（地域分権制度の検討）のワークショップを開催し、取組課題を抽出。
- ・これらの成果を成果報告会やパンフレット等で発信し、情報を地域で共有。



「地域夢・未来カフェ」のワークショップの様子
（出典：川西市ホームページ）

ステップ2 団地の将来を想像しやるべきことを考える

- ・「地域夢・未来カフェ」で将来のあり方について意見を出し、さらに、具体的に議論するために、平成25年に大和自治会・商店会・コミュニティ推進協議会でラウンドテーブルの検討会議を設け、取組を検討。

【取組の方向性】

- ① 空き家や空き店舗の活用
- ② コミュニティビジネスの拠点
- ③ みんなの日常的な居場所
- ④ 商店を活性化させる取組



ラウンドテーブルの様子

ステップ3 できる取組から始めてみる

- ・これまでの検討を踏まえて、「空き家・空き店舗の活用」を取組テーマに決定。
- ・その実践として、大和自治会・商店会・コミュニティ推進協議会で検討チームを発足し、空き家活用の事例見学等、実現に向けた取組を展開。
- ・各ステップでの合意形成を経て、実際に現在空き家活用をスタート。

【初動期の取組】

- ① 空き家活用の事例見学
- ② 空きスペース探し
- ③ 事業スキームの検討
- ④ 運営費の確保



事例見学会の様子

第5章

ニュータウン再生に向けた 県の施策方針

1 ニュータウン再生に向けた取組方針

- 県ではニュータウン再生への方向性として、まちの魅力を高めるとともに、若年世帯の流入を促進し、多世代が交流し次世代まで引き継がれていくまちを目指し、次の観点から施策展開を図ります。
 - ① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出
 - ② 若年世帯（新婚や子育て世帯等）の呼び込み
 - ③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境・生活環境の整備
- 施策展開に当たっては、県下のニュータウンにおいて、必要な再生への取組を進めるため、地域住民や地元市町に対する再生への普及啓発を図ります。そして、再生への取組を進める際には、必要な支援を実施することとします。

2 ニュータウン再生に向けた展開施策

- 県事業として実施している事業のうち、ニュータウンの再生に向けた取組への活用が想定される主な施策について、掲載しています。

① 地域住民に対する再生の機運づくりへの支援

- 再生への機運を高めるため、地域の求めに応じて専門のコーディネーターを派遣します。（1地区3回まで）
【再生コーディネーター派遣事業※】
- 地域住民がワークショップ等を行い、再生へ向けた検討や計画策定を進める際に、コンサルタントを派遣します。
【再生計画策定等支援事業※】



ワークショップ(イメージ)

② 地域力の向上に向けた新たな担い手の確保への支援

- 団地近隣の大学や高等学校等が住民と連携して再生方策の提案や地域活動をする場合に、経費の一部を補助します。
【域学連携促進事業※】



大学との連携活動(イメージ)

③ **ライフスタイルに応じた住まいの確保への支援**

- 団地への転入者が、中古住宅を取得して改修する場合に、利用する住宅ローンの利子の一部を補助します。【転入者住宅改修工事利子補給事業※】
- 高齢者が、現に居住している自宅を若年世帯等に賃貸する場合に、必要な改修費を補助します。【高齢者住み替え支援事業※】
- (一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)との連携強化により、高齢者の自宅の活用を促進します。
- 金融機関と連携し、住宅の取得等に関連した新たな金融商品の検討を進めます。

④ **徒歩圏内への生活利便施設等の整備誘導への支援**

- 一戸建ての空き家を、事業所や地域交流拠点として活用する場合に、必要な改修費等の一部を補助します。【空き家活用支援事業】
- UJIターン者等が県内で起業し、新規事業開発や新事業展開を行う場合に、必要な経費の一部を補助します。【ふるさと起業・移転促進事業】
- 弾力的な土地利用による賑わい施設の立地誘導のため、用途地域や地区計画の柔軟かつ適切な見直しを進めます。

⑤ **子育て世帯への住宅・住環境整備への支援**

- 事業者等が団地内の空き家等を新婚・子育て世帯向け賃貸住宅として活用する場合に、買取費や改修費の一部を補助します。【子育て向け賃貸住宅供給支援事業※】
- 子育て世帯が安心して居住できる住宅の認定制度等の検討を進めます。
- シニア世帯による見守りや相談、一時預かり等による、地域における三世代家族の育成を推進します。【地域祖父母モデル事業】

⑥ **豊かな地域環境づくりへの支援**

- 都市地域における防災性の向上や環境改善等を目的として、学校や公園、空き地などの緑化のほか、校庭・ひろばの芝生化などを行う場合に、経費の一部を補助します。【県民まちなみ緑化事業】
- 地域の見守り力の向上を目的として、地域団体が行う防犯カメラの設置に要した経費の一部を補助します。【防犯カメラの設置補助事業】

※「郊外型住宅団地再生先導的支援事業」として、人口減少や高齢化の著しいニュータウンを先導的なモデルとして選択して市町とともに実施します。(政令市及び中核市のニュータウンは除く。ただし明舞団地は対象。)

(参 考 资 料 ①)

団地カルテ

<団地カルテの趣旨> : この団地カルテは、団地の特性を客観的に把握するためのものです。若い世代・現役世代から高齢者まで幅広い年代の意見を反映して作成しましょう。また、次のステップに進むために、団地カルテを作成した後は、関係主体が集まって、内容について議論したり、共有認識を図ることを心がけましょう。

団地 No.〇〇 〇〇団地

このマップは、参考です。適宜、マップを用いましょう。

凡例

- 官公庁・文化施設・集会所等
- 教育機関
- 社会福祉施設等
- 介護福祉施設・高齢者関係
- 医療施設
- 日常購買施設
- 郵便局
- 公園・緑地
- 企業・工場(主な職場)
- バス路線
- ♀ バス停

下記の手順を参考に、お住まいの団地のマップを作成しましょう。

- ① 地域住民がよく利用するなど、**団地内の主な施設や公園を凡例の色分けを参考にプロット**しましょう。また、施設名称も記入しましょう。
- ② また、**企業・工場など主な職場**となりえる場所や**バス等の路線や停留所**の情報も書き加えましょう。
- ③ 団地周辺の施設もプロットするとより充実した団地マップにできます。
- ④ 施設がマップ外にある場合は、**矢印(⇒)でその施設の方向を示し**、施設名称も記入しましょう。

2 人口・世帯の状況

(1) 団地内人口 (現在の高齢化率: %)

団地内人口	2014(a)	2010(b)	増減率(a-b/b)
全体	人	人	%
65歳以上	人	人	%
若年層(25-49歳)	人	人	%

(2) 団地内世帯 (各世帯/団地内世帯数)

世帯	団地内世帯数	単身世帯		夫婦世帯		ファミリー世帯	その他
		うち65歳以上	%	65歳以上	%		
%	100%	%	%	%	%	%	%

(3) 転入・転出者数 (直近5年間程度の年間平均)

転入者数(e)	転出者数(f)	社会増減(e-f)
人	人	人

3 住宅・住宅地の状況

(1) 住宅タイプ別の住宅戸数

① 戸建住宅	戸	%
② 分譲マンション	戸	%
③ 民間賃貸住宅	戸	%
④ 公営・UR・公社賃貸	戸	%
合計	戸	100%

(2) 団地内空き家率 (空き家戸数/住宅戸数)

空き家	戸	%
-----	---	---

(3) 団地内空き地率

全宅地区画数	区画(a)	% (b/a)
空き地※	区画(b)	

※空き地は、駐輪・駐車場、未利用地、農地、資材置き場等を含む

4 コミュニティの状況

(1) 自治会数・加入率

団地内自治会数	自治会
自治会加入率(平均)	%

(2) 団地内又は周辺で活動する主体の有無・活動内容

いずれかに○	団体名	あてはまるものを下記より選択(例:A,D,E)
① なし		
② あり		

<活動内容> 選択

A	ホームページや広報誌などを通じた団地情報の発信・PR
B	地域通貨、カフェ運営などのコミュニティビジネス
C	団地内空き家の把握・管理
D	見守り活動や配食サービスなどの高齢者支援
E	子育て広場や一時預かりなどの子育て支援
F	公園・公益施設の維持管理
G	その他(1) ()
H	その他(2) ()
I	その他(3) ()
J	その他(4) ()
K	その他(5) ()

1 立地状況

(1) 団地から近い都心

都心	あてはまるものに○		
	大阪 (梅田駅)	神戸 (三宮駅)	姫路 (姫路駅)

(2) 団地住民がよく利用する最寄り駅

最寄り駅名

(3) 団地中心部だと思ふ場所

団地中心部	上部地図に○(赤丸)
-------	------------

例) ○ 主要な公益施設や商業施設の集積地
○ メイン通りの主要な交差点
○ 最寄り駅と駅から最も遠い場所の中点

■ 開発の概要

施行面積	ha
事業主体	
事業手法	
事業年度	開始 年 終了(予定) 年
計画戸数	戸
計画人口	人

(4) 団地中心部から都心までの主な公共交通手段・時間・本数

※(1)の設問で都心が複数選択されている場合、より近い方を都心として設定

① 鉄道(地下鉄含む)	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	本/時間
② バス	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	本/時間
③ 鉄道+バス	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	鉄道: 本/時間 バス: 本/時間

(5) 団地中心部から最寄り駅までの主な交通手段・本数

① 徒歩	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	本/時間
② 自転車	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	本/時間
③ バス	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	本/時間
④ 自家用車・タクシー等	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
	分	本/時間

(6) 団地内の循環バスの有無

いずれかに○	あてはまるものに○
① あり	
② なし	

(7) 地形的な特徴

① 概ね平坦地	あてはまるものに○
② 一部に急な起伏があり	あてはまるものに○
③ 全体的に起伏あり	あてはまるものに○

5 団地の評価 (強み・弱み)

点数: 「3」非常にあてはまる(団地の特色となっている)※
「2」あてはまる 「1」あまりあてはまらない 「0」全くあてはまらない

土地・建物	① 住宅以外の土地利用が多くみられる	② 住宅の新規分譲がある	③ 住宅の建替え・更新が進んでいる	④ 中古住宅の流通(売買・賃貸)が活発	⑤ 集会所等、地域拠点が多い	⑥ 幼児が遊べる公園等、子育て環境が充実	⑦ 保育園などの子育て施設が充実	⑧ 団地内の大部分で歩道の確保・歩車分離式信号の設置がされている	⑨ 緑が豊かである	⑩ 団地又は周辺に大学が立地	⑪ 団地又は周辺に学力・運動面で人気のある中学校・高校がある	⑫ 団地又は周辺に質の高い教育環境(学習塾・英会話スクール等)がある	⑬ 団地内に日常的な買い物ができるスーパー・日用品店が充実	⑭ 団地内の商店街・小売店・飲食店等の商店の集客力が高い	⑮ 団地又は周辺に地域の中心的大型店舗等がある(ショッピングモール等)	⑯ 自宅までの送迎・宅配等、買い物サービスが充実	⑰ 団地又は周辺に地域の拠点を形成する魅力的な施設(産直施設・道の駅等)がある	⑱ 内科・小児科等の病院に近い、又はアクセスしやすい	⑲ 介護施設・在宅の介護サービスが充実	⑲ 高齢者の見守り体制が整っている	⑲ 公園や集会所での健康体操等、高齢者の健康づくりが活発	⑲ 団地又は周辺に職場環境が充実	⑲ 団地又は周辺でパートやアルバイト等の募集が豊富	⑲ 自治会等の地域活動が活発	⑲ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている	⑲ 地域のサークル活動等が充実	⑲ 地域イベント等への住民の参加率が高い	その他()	総計
-------	--------------------	--------------	-------------------	---------------------	----------------	----------------------	------------------	----------------------------------	-----------	----------------	--------------------------------	------------------------------------	-------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---	----------------------------	---------------------	-------------------	------------------------------	------------------	---------------------------	----------------	--------------------------------	-----------------	----------------------	--------	----

※「3」非常にあてはまるは、その内容が、周辺エリア等と比べて、お住まいの団地の特色・魅力になっていると感じる場合のみ選択。

団地カルテの解説

<団地カルテの解説（見方）の活用方法>：「団地カルテ」の見方を項目ごとに解説し、団地の強みと弱みを「みえる化」しています。

■解説内容

項目	設問	解説内容（案）【★：団地の強み △：団地の弱み】
1 立地状況	(1)団地から近い都心	★主要駅近接、団地内移動が便利等の団地は、住宅市場としての魅力が高く、地縁者以外の若年世帯などの流入も期待できる環境にあるといえる。特に、梅田駅・三ノ宮駅両方の都心へアクセスが可能な団地は住宅地として魅力が高いと思われる。 △中心都市や主要駅等から遠い、バス利用が必要、団地内移動が脆弱な団地は、利便性などを求める若年世帯への魅力に欠ける側面がある。（若年世帯の流入は親との近居など地縁のある世帯が中心） また、車での移動が難しくなった高齢者などが外出・買い物に不便を来す可能性がある。
	(2)団地住民がよく利用する最寄り駅	
	(3)団地中心部だと思ふ場所	
	(4)団地中心部から都心までの主な公共交通手段・時間・本数	
	(5)団地中心部から最寄り駅までの主な交通手段・本数	
	(6)団地内の循環バスの有無	
	(7)地形的な特徴	★平坦な地形の場合、徒歩や自転車等での移動がしやすく、高齢者や子育て世帯などにとって住みやすい住環境という特長となる。 △起伏が多い地形の場合、坂道での移動が困難な高齢者や障がい者、ベビーカーを押す子育て世帯にとって移動がしにくい。とくに高齢者は、移動支援策や宅配サービスなどがないと買い物難民化する可能性がある。
2 人口・世帯の状況	(1)団地内人口	★団地内人口が増加、とくに若年層(25～49歳)が増加している団地は、居住地として選択されている証である。 △団地内人口が減少している団地、とくに社会増減がマイナス、あるいは、若年層が減少し、65歳以上人口や高齢単身世帯率が高い団地では、急速な活力低下が懸念される。
	(2)団地内世帯	
	(3)転入・転出者数(直近5年間程度の年間平均)	
3 住宅・住宅地の状況	(1)住宅タイプ別の住宅戸数	★分譲住宅や賃貸住宅等、多様な住宅タイプがあることで、住宅の選択肢が豊富となり、多様な世代や世帯が転入する可能性が高まるといえる。団地内住民にとっては、ライフステージやライフスタイルにあわせた住み替えやすい環境であるといえる。 ★公営住宅やUR・公社賃貸が一定数ある団地では自治体やUR・公社と連携した団地再生に取り組みやすい。 △戸建住宅を中心の団地は、団地再生の拠点となる種地が少ない。
	(2)団地内空き家率	★空き家率が低い団地で、若年層人口が増えている団地は、団地内での住み替えが進んでいると考えられる。 △空き家率が高い団地は、次の住まい手が入居せず住み替えが進んでいない状態にある。とくに高齢単身世帯率が高い団地では今後、さらに空き家率が増加する懸念がある。
	(3)団地内空き地率	★遊休地・低未利用地が少ない場合は、住宅や店舗等の建物ニーズが高く、不動産流通が活発であると思われる。 △空き地率が高い団地では、所有者の高齢化等により管理不全となり、景観や防犯上の課題が発生する可能性がある。
4 コミュニティの状況	(1)自治会数・加入率	★自治会加入率が高い団地は、団地再生に向けた合意形成を図るための素地があるといえる。 ★団地内又は周辺に活動主体(NPO やボランティアサークル等)がいる場合は、これらの主体が団地再生の担い手にもなりえる。 △自治会加入率が低い場合や活動団体がいない場合は、団地再生を進めるための母体づくりや担い手探しからはじめる必要がある。
	(2)団地内又は周辺で活動する主体の有無・活動内容	

項目	設問	解説内容（案）【★：団地の強み △：団地の弱み】	
土地・建物	①住宅以外の土地利用が多くみられる	★大小様々な商業施設や会社ビル等、住宅以外の土地利用が多いことは団地に多様な人が訪れている証であり、団地に変化も生まれやすい。 △住宅以外の土地利用が少ない団地は、閑静な住環境があると考えられる反面、団地内に変化が生まれにくい。	
	②住宅の新規分譲がある	★分譲住宅地開発等、住宅の新規分譲がある団地は、若年世帯等の新規住民の流入があると考えられる。 △住宅の新規分譲がほとんどない団地は、開発用地が不足しているあるいは住宅市場としての魅力に乏しく、更新が進んでいないことが考えられる。	
	③住宅の建替え・更新が進んでいる	★住宅の建替えやリフォーム等の更新が進んでいる場合、次の住まい手があると考えられ、建替えニーズが団地全体で高まっているといえる。 △住宅の建て替えや更新が停滞している場合、住宅の老朽化だけでなく、空き家化の進行も懸念される。	
	④中古住宅の流通(売買・賃貸)が活発	★中古住宅の流通が活発な場合、市場性が高く、居住地として選択されているといえる。 △中古住宅の流通の停滞は、転入者の減少につながり、地域活力の低下が懸念される。	
5 団地の評価(強み・弱み)	公園・公益施設	⑤集会所等、地域拠点多い	★地域拠点多い場合、団地再生の主体になりうる自治会やNPO、ボランティアサークル等が地域活動を展開しやすい環境であるといえる。 △地域拠点が少ない、又は、あっても使いにくい(いつも埋まっている)場合は、地域内に団地再生の活動をしようにも、その拠点がいない状況であるといえる。
		⑥幼児が遊べる公園等、子育て環境が充実	★充実した子育て環境は、子育て世帯の住み替え先の選択要素であり、その魅力を持っている団地といえる。 △子育て環境が不十分な場合は、子育て世帯にとって居住地としての魅力は相対的に低くなる。
		⑦保育園などの子育て施設が充実	
	⑧団地内の大部分で歩道の確保・歩車分離式信号の設置がされている	★安全な歩行者動線が確保されていると、高齢者や子ども等、団地内住民が安心して歩き、安全に暮らせる環境が整っているといえる。 △安全な歩行者動線が確保されていない場合、自動車や自転車等との接触事故等交通事故のリスクが高い。	
	⑨緑が豊かである	★豊かな緑は、暮らしに潤いと安らぎをもたらすため、魅力的な住宅地を形成するうえで重要な要素である。	
	教育	⑩団地又は周辺に大学が立地	★大学が近い場合、授業・研究プログラム等での連携を図ることが比較的行いやすく、団地再生のサポーター役としての期待を寄せることもできる。
		⑪団地又は周辺に学力・運動面で人気のある中学校・高校がある	★人気の高い中学校や高校の立地は、勉強やスポーツ等教育の質を求める子育て世帯の定住につながりやすいと考えられる。
		⑫団地又は周辺に質の高い教育環境(学習塾・英会話スクール等)がある	★魅力的な教育環境が整っていることは、子育て環境を重視する世帯にとって住み替え先としての魅力となりえる要素を持っている団地といえる。 △魅力的な教育環境がないことは、子育て世帯にとって居住地としての魅力は相対的に低い。

項目	設問	解説内容(案) 【★：団地の強み △：団地の弱み】	
5 団地の評価 (強み・弱み)	商業	⑬ 団地内に日常的な買い物ができるスーパー・日用品店が充実	★スーパーや大型店舗、集客力の高い小売店舗等、商業施設が立地することは、団地の魅力の大きな要素といえる。また、日常購買施設が立地することは団地内で住み続ける上で重要であるといえる。
		⑭ 団地内の商店街・小売店・飲食店等の商店の集客力が高い	★また、民間事業者は、商業を営む以上地域との共生が必要であり、民間事業者が多いことは団地再生を進める上での強みである。
		⑮ 団地又は周辺に地域の中心的大型店舗等がある(ショッピングモール等)	△スーパーや商業施設が少なかったり、衰退している団地は、高齢者等の買い物難民化が進むおそれがある。
		⑯ 自宅までの送迎・宅配等、買い物サービスが充実	
		⑰ 団地又は周辺に地域の拠点を形成する魅力的な施設(産直施設・道の駅等)がある	★産直施設や道の駅等は、地域の魅力施設であり、来街者等が訪れるきっかけになるものである。
医療福祉	⑱ 内科・小児科等の病院に近い、又はアクセスしやすい	★総合病院や診療所等、病院へのアクセスがしやすい団地は、病院の利用頻度が高い、高齢者や子育て世帯にとって安心して住み続けやすい環境だといえる。 △病院へのアクセスがづらい団地では、自動車移動が困難な高齢者にとって移動方法が課題。	
	⑲ 介護施設・在宅の介護サービスが充実	★老人ホームやデイケアをはじめ、介護サービスの充実は、高齢者にとって安心できる環境であるといえる。	
	⑳ 高齢者の見守り体制が整っている	★地域での高齢者の見守り体制が整っている場合、高齢者支援を中心としたコミュニティが形成されていると考えられる。 △介護施設が不足している・高齢者の見守り体制が整っていない場合、高齢者が安心して住み続けやすいとはいえない。	
	㉑ 公園や集会所での健康体操等、高齢者の健康づくりが活発	★公園や集会所での健康体操等、健康づくりが活発であると、高齢者の引きこもり防止となり、健康寿命の延伸にも役立つ。 △高齢者の健康づくりの場が少ないと、健康づくりのきっかけが不足し、交流機会も少なくなってしまう可能性がある。	
就労	㉒ 団地又は周辺に職場環境が充実	★充実した職場環境やアルバイト環境は、団地へ転入を考えている世帯、例えば、親元近居を考えている世帯や子育て世帯の転入を後押しする要素となり得る。	
	㉓ 団地又は周辺でパートやアルバイト等の募集が豊富	△職場環境に乏しい団地で、都心からの利便性が低い場合は、住み替え先としての魅力が想的に低い。 また、子育て期にも働けるパート・アルバイト先が近隣にないと共働き環境としても弱い。	
コミュニティ	㉔ 自治会等の地域活動が活発	★地域活動が活発な場合、その地域活動をベースとした団地再生の取組が展開させやすい。	
	㉕ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている	★地域の担い手になっている現役世代は、世代交代が進みにくい団地自治会において、貴重な人材である。今後の地域コミュニティを再生・活性化させる重要な戦力がある証である。 △地域活動の停滞や現役世代の不在は、地域活動の維持が困難になったり、団地の衰退を招くおそれがある。	
	㉖ 地域のサークル活動等が充実	★地域のサークル活動は、地域活力・交流のパロメーターであり、充実していることは地域活力・交流の度合いが高いといえる。 △サークル活動が少ない団地では、住民同士の交流が固定化・停滞してしまい、コミュニティの希薄化につながってしまうおそれがある。	
	㉗ 地域イベント等への住民の参加率が高い	★地域イベント等への参加率が高い団地は、団地内住民同士が顔見知りとなる機会が豊富で、地域のつながりが強いといえる。 △地域イベント等への参加率が低い団地は、コミュニティの希薄化が懸念される。	

・この表は、団地カルテの情報を点数化して、団地の強みと弱みを視覚的に確認するものとしてご活用ください。



各県平均値の算出資料:※1…平成22年度国勢調査、※2…平成25年度住宅・土地統計調査

(参 考 资 料 ②)

取組メニュー集


取組方針	取組メニュー（○他県の事例、●県内の事例、★アイデア）	ページ
① 地域を育てる多様な担い手の確保	○幅広い世代が関わった自立的な運営形態と地域住民同士の助け合い活動	60
	○行政・企業・学校のプログラムによる中学生のまちづくりへの参加	62
	●地域・大学・URの連携による学生の地域活動への参加	63
② 地域を育てる体制の確保	○地域の課題解決に向けた組織の確立（NPO法人の立ち上げ）	64
	○民間事業者と連携した地域による自立したタウンマネジメント	66
③ 高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保	○建築、医療・福祉の専門家が連携したバリアフリー改修の相談・診断	68
	○安定した賃料収入が保証されるマイホーム借り上げ制度の活用	69
	○新たな住宅ローン制度の開発による定住・住み替え支援	70
	○空き住戸や空き店舗を活用した高齢者向けの住まい・サービス拠点への転換	71
④ 若年世帯の志向を捉えたい方の提案	○高年齢者の自宅の空き部屋に大学生が共に暮らして支え合う異世代シェアハウス	72
	●子育て世帯の流入を促進する親元近居住宅ローン	73
	○まちの魅力とくらし方を伝えるための情報発信（まち歩き・空き家見学等）	74
	○まちの魅力と評価を高めるまちなみとカスタマイズ可能な戸建賃貸住宅	75
	★若年・子育て世帯のニーズに応えるための空き家情報の集約化	76
⑤ 空き家・空き地を適正に活用	○オーナー発意による空き家を活用したコミュニティスペースの創出	77
	○アパート3室をつなげた地域の多世代交流・福祉拠点	78
	○地域住民が主体となって取り組む空き家・空き店舗の把握や利活用推進	79
⑥ 地域の交流拠点の創出	●地域・民間事業者が連携した空き家対策の取組	81
	●地域住民による団地内空きスペース等を活用した地域の居場所づくり	82
	●地域住民の交流を深めるための文化活動等の拠点づくり	83
	●団地の中心であるセンター機能の再整備	84
	○駅前再整備と新たな住宅供給による高齢者の住み替え支援とまちの活力を生み出す若年層の誘致	85
⑦ 地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	○多機能複合型の土地利用転換を図る用途地域・地区計画等の変更	86
	○高齢者が気軽に健康や暮らしに関する相談ができる窓口の設置	87
	●有償ボランティアによる高齢者の日常生活のお手伝い	88
	●配食サービスの提供を通じた地域の高齢者の見守り	89
	○住まいと暮らしに関するサービスのワンストップ窓口の設置	90
	○元気高齢者の就労機会を創出する若者向けシェアハウス	91
	●地域住民のボランティア輸送による高齢者のお出かけ支援	92
	○民間出資による無料送迎バスの運行	93
○自家用車での送迎「ライドシェア（相乗り）」の実施	94	

取組方針	取組メニュー（○他県の事例、●県内の事例、★アイデア）	ページ
⑧新たな雇 用・ビジ ネスの場 の創出	○働く場所にとられない新たな就労機会の創出	95
	○地域に必要な人材・業種の誘致	96
	○地域の高齢者への生きがいづくりとなる就労機会の創出	97
	●コミュニティビジネスの立ち上げ支援	98
⑨子育て世 帯に優し い子育 て・教育 環境の充 実	●母親と子どもが気軽に参加できる子育てサークルの立ち上げ	99
	○共働き世帯の使いやすさを最大限に考えた充実した子育てサポートの実施	100
	○まちぐるみで子育てを支える人材の育成・体制づくり	101
	○空き家を活用した子育て拠点づくり	102
	○子育て中の女性も子連れで利用できるコワーキングスペースの設置	103
	●子育て中の女性のスキルアップ・就業機会の創出	104
	○子どもの送迎や託児を地域で協力し合う子育てシェア	105
	○ひとり親世帯への「就労・交通・住まい」の一体的支援	106
○父親の育児参画を促す応援活動	107	
○子育て世帯で助け合う子育てシェアハウス	108	
⑩郊外なら ではの環 境の保 全・創出	○管理されない空き地や樹林地を積極的に活用するための「カシニワ制度」	109
	○民有地のみどりを守りながら、楽しむ緑地制度	110
	○地域による郊外住宅地の良好な景観づくりの取組	112
	○市と地域の協働による公園・道路等の維持管理	113
⑪安心・安 全な住宅 地の形成	○歩道の勾配改善等による歩行者空間のバリアフリー化	114
	●まち歩きと多世代交流を兼ねた防犯パトロール	116


I 地域力（コミュニティ）

I 地域力 (コミュニティ)	①地域を育てる多様な担い手の確保	
○幅広い世代が関わった自立的な運営形態と地域住民同士の助け合い活動		
内容	<p>○助けあいのコミュニティの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の進む集合住宅の自治会において、自治会活動の4本柱「市・能・工・商」の考えのもと、住民同士で助け助け合うコミュニティの形成を目指す。 ①市：住民主体の自治会 ②能：能力、技術面の人材バンク ③工：アイデアで企画運営 ④商：コミュニティビジネスの展開。 <ul style="list-style-type: none"> ・自治会の加入率は100%。 	<p>■自治会役員の構成</p> <div style="text-align: center;"> <p>[大山自治会本部役員]</p> <p>会長（1人） 副会長（5人） 会計（2人） 監査（2人）</p> </div>
場所	東京都立川市 大山団地	
体制・実績	<p>○住民投票による役員選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会の本部役員は、三役8人（会長1人、副会長5人、会計担当2人）と監査2人で構成。三役は住民投票で選出。また、棟ごと（31区）を「区」とした区長制度を設け、住民投票で選出。 <p>○自治会事務所の設置と職員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大山自治会では、自治会の事務所を設け、自治会の費用で職員（住民）を採用。給料とボーナスを支給。正職員一人と、予備二人の3人のローテーションで体制を組んでいる。 ・自治会の携帯電話は24時間対応。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成11年頃は孤独死が年4～5件。平成16年度には孤独死ゼロを達成した。 	
ポイント	<p>○自治会を幅広い世代が関わる民主的な組織に</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部の役員のみで運営する自治会の改革に取組、一本釣りで役員を選定する慣例を廃止。 ・会長、副会長、会計、区長を立候補制・住民投票により選出することで、住民が同世代へ投票でき、結果として幅広い世代で構成されるバランスのとれた体制へ。 <p>○住民の能力や技術の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の持つ能力や技術等を活用するために、「人材バンク」を設立。住民が、料理、大工、パソコン操作、着付け等、得意な分野を人材バンクに登録。住民が困ったときに、人材バンクを互いに活用することで、住民同士が助け合う仕組み。 <p>○多様な取組で様々なつながりづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・孤独死ゼロの取組のほか、日頃から団地内の多様な層を対象に、様々なニーズに対応した取組を実施し、多世代のつながりを促進している。 <p>（総合防災訓練の実施、「創年の会」で高齢者の仲間づくり、自治会葬の実施、近隣の国立病院との提携、自治会間の広域連携による講演会等の実施、大学との連携・大学生の活用など）</p>	


	<p>○自分たちで収入を得ることで自立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害や防犯に強いまちには、自立する自治組織が必要との考えから、コミュニティビジネスを実施。 <ul style="list-style-type: none"> ・有料駐車場の業者と提携して、730台の駐車場を管理。 ・市の公園管理を受託。収入は、自治会会計と分離し、高齢者事業団で運用。（高齢者が働いたら、その日に現金支給）
<p>参考 URL</p>	<p>○自治会長の講演会記録</p> <p>https://www.city.niigata.lg.jp/chuo/event/kozakoen/h25hureainotudo.files/H25_fureai_kouen.pdf</p>

I 地域力 (コミュニティ)	①地域を育てる多様な担い手の確保	
	○行政・企業・学校のプログラムによる中学生のまちづくりへの参加	
内容	<p>○若い世代がまちづくりについて考えるきっかけづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 横浜市、東急電鉄による「地域連携プログラム」の一環で地域の公立中学生を対象とした取組を実施。 美しが丘中学校の1・2年生が、たまプラーザのまちづくりに携わってきた人々にインタビュー。街の物語を収集し、発表する。 取材対象は、地域活動で長年活躍してきた住民や東急電鉄で多摩田園都市の開発に関わったOBなど。 	<p>■中学生によるインタビューの様子</p>  <p>(引用元: 下記資料)</p>
場所	横浜市青葉区美しが丘 多摩田園都市	
体制・実績	<p>○行政と開発事業者の協働による次世代郊外まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 横浜市と東急電鉄は協定を締結。たまプラーザ駅北側地区をモデル地区として産・学・官・民の連携・協働による「次世代郊外まちづくり」に取り組んでいる。 平成25～26年度は、住民やNPOなどによる「次世代郊外まちづくり住民創発プロジェクト」を市と東急電鉄が支援。支援金の交付、専門家によるアドバイス、住民と民間事業者とのマッチングなどを展開。 平成27年、「地域連携プログラム」を開始。中学生によるヒアリングはその第一弾の取組として、たまプラーザにある東急電鉄アライエセンターで実施。 	
ポイント	<p>○子どもたちは次世代のまちの担い手</p> <ul style="list-style-type: none"> このインタビューを通じ、次世代のまちづくりを担う人材育成を目指す。 本プログラムの実施以前から、「次世代郊外まちづくり」と美しが丘中学校は、連携して様々な活動に取り組んできた。 <ul style="list-style-type: none"> 横浜市・東急電鉄や大学准教授によるまちづくりに関する授業 プレゼンテーションに関する講座 生徒による発表会 タブレットを活用したICT授業 住民へのインタビューなど <p>○多様な主体が関わり相互発展</p> <ul style="list-style-type: none"> 公立中学校と民間企業が連携する珍しい取組。 アーティストの谷山恭子氏が中学生のヒアリングを支援。谷山氏自身も「次世代郊外まちづくり住民創発プロジェクト」の支援を受け、「AOBA+ART」と協賛冊子「街のはなし」を制作した経験がある。 	
参考 URL	<p>○横浜市、東急電鉄プレスリリース http://www.tokyu.co.jp/file/150715PR,HP,MB.pdf</p>	

I 地域力 (コミュニティ)	①地域を育てる多様な担い手の確保 ○地域・大学・UR の連携による学生の地域活動への参加																				
内容	<p>○住民と学生の交流で地域活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・武庫川女子大学と UR 都市機構が連携・協力し、UR 賃貸住宅の地域コミュニティを活性するため、住民と学生との交流を支援。 ・団地の集会所等を利用し地域の活性化に資する活動を展開する。 <p>■武庫川女子大学の団地における取組（平成 27 年度実施状況）</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th colspan="5">浜甲子園団地×武庫川女子大学</th> </tr> <tr> <td>まちかど浜甲</td> <td>健康プラザはまこう</td> <td>浜甲カンタービレ</td> <td>たべて元気プラザ</td> <td>キッチン・ガーデン</td> </tr> <tr> <td>生活環境学部 (生活環境学科) 大坪明(教授) 水野優子(講師)</td> <td>薬学部 木下健司(教授) 藤間昌規(教授) 林田真梨子(助手)</td> <td>音楽学部 多田秀子(准教授) 大森地塩(准教授)</td> <td>国際健康開発研究所 森森幸男(所長) 森真理(講師) 森英樹(研究開発コーディネーター)</td> <td>生活環境学部 (生活環境学科) 水野優子(講師)</td> </tr> <tr> <td>『まちかど浜甲』を中心とした活動 ・手づくり教室 ・映画鑑賞会 ・ヨガ教室 ・その他、まちづくりに資する活動や調査研究</td> <td>『健康プラザはまこう』を中心とした活動 ・血圧、身長・体重測定 ・アルコール適正検査 ・健康、お薬相談 ・その他、健康に資する活動や調査研究</td> <td>集会所における音楽会の開催 ・音楽紙芝居 ・手話演奏 ・楽器づくり ・合唱、合奏 ・その他、音楽療法などを用いた活動や研究</td> <td>食育をテーマとした活動 ・食育イベントの開催 ・その他、食育や健康に関する活動や研究</td> <td>キッチン・ガーデンクラブの運営支援 ・日給運営支援 ・その他、花や野菜づくりなどを通じたコミュニティ育成に資する活動や調査研究</td> </tr> </table> <p>(引用元:下記資料)</p>	浜甲子園団地×武庫川女子大学					まちかど浜甲	健康プラザはまこう	浜甲カンタービレ	たべて元気プラザ	キッチン・ガーデン	生活環境学部 (生活環境学科) 大坪明(教授) 水野優子(講師)	薬学部 木下健司(教授) 藤間昌規(教授) 林田真梨子(助手)	音楽学部 多田秀子(准教授) 大森地塩(准教授)	国際健康開発研究所 森森幸男(所長) 森真理(講師) 森英樹(研究開発コーディネーター)	生活環境学部 (生活環境学科) 水野優子(講師)	『まちかど浜甲』を中心とした活動 ・手づくり教室 ・映画鑑賞会 ・ヨガ教室 ・その他、まちづくりに資する活動や調査研究	『健康プラザはまこう』を中心とした活動 ・血圧、身長・体重測定 ・アルコール適正検査 ・健康、お薬相談 ・その他、健康に資する活動や調査研究	集会所における音楽会の開催 ・音楽紙芝居 ・手話演奏 ・楽器づくり ・合唱、合奏 ・その他、音楽療法などを用いた活動や研究	食育をテーマとした活動 ・食育イベントの開催 ・その他、食育や健康に関する活動や研究	キッチン・ガーデンクラブの運営支援 ・日給運営支援 ・その他、花や野菜づくりなどを通じたコミュニティ育成に資する活動や調査研究
浜甲子園団地×武庫川女子大学																					
まちかど浜甲	健康プラザはまこう	浜甲カンタービレ	たべて元気プラザ	キッチン・ガーデン																	
生活環境学部 (生活環境学科) 大坪明(教授) 水野優子(講師)	薬学部 木下健司(教授) 藤間昌規(教授) 林田真梨子(助手)	音楽学部 多田秀子(准教授) 大森地塩(准教授)	国際健康開発研究所 森森幸男(所長) 森真理(講師) 森英樹(研究開発コーディネーター)	生活環境学部 (生活環境学科) 水野優子(講師)																	
『まちかど浜甲』を中心とした活動 ・手づくり教室 ・映画鑑賞会 ・ヨガ教室 ・その他、まちづくりに資する活動や調査研究	『健康プラザはまこう』を中心とした活動 ・血圧、身長・体重測定 ・アルコール適正検査 ・健康、お薬相談 ・その他、健康に資する活動や調査研究	集会所における音楽会の開催 ・音楽紙芝居 ・手話演奏 ・楽器づくり ・合唱、合奏 ・その他、音楽療法などを用いた活動や研究	食育をテーマとした活動 ・食育イベントの開催 ・その他、食育や健康に関する活動や研究	キッチン・ガーデンクラブの運営支援 ・日給運営支援 ・その他、花や野菜づくりなどを通じたコミュニティ育成に資する活動や調査研究																	
場所	兵庫県西宮市 浜甲子園団地・武庫川団地																				
体制・実績	<p>○OUR 賃貸団地での地域連携活動に大学全体で取り組む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・武庫川女子大学は、以前より両団地において地域連携活動を展開してきた。 ・平成 26 年、UR と武庫川女子大学が包括協定を締結。これまで各学部で個別に取り組んできた地域連携活動に大学全体として総合的・横断的に取り組むことに。 ・武庫川団地の商業施設「メルカードむこがわ」の空き施設を武庫川女子大学に提供。学生がコミュニティ活動拠点「RIZO（りそ）※」として運営。 <p>※「RIZO」は、ポルトガル語で“さざなみ”という意味。この空間をきっかけに人のつながりの波を起こしたいという意味が込められている。</p>																				
ポイント	<p>○学生が参加することでまちが元気に</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民と学生と交流し、若者の力を借りることで、住民主体のコミュニティ活動が充実、地域の活性化につながっていく。 <p><団地における武庫川女子大学のこれまでの主な活動></p> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">浜甲子園団地</td> <td>まちかど浜甲（手づくり教室、映画鑑賞会、ヨガ教室等） 健康プラザはまこう（血圧等測定、健康・お薬相談等） 浜甲カンタービレ(集会所での音楽会) たべて元気プラザ（食育イベント等） キッチンガーデン(キッチンガーデンクラブの運営支援)</td> </tr> <tr> <td>武庫川団地</td> <td>健康予防教室・健康体操 光の祭典のポスター制作とライティング 商業施設（メルカードむこがわ）の活性化</td> </tr> </table>	浜甲子園団地	まちかど浜甲（手づくり教室、映画鑑賞会、ヨガ教室等） 健康プラザはまこう（血圧等測定、健康・お薬相談等） 浜甲カンタービレ(集会所での音楽会) たべて元気プラザ（食育イベント等） キッチンガーデン(キッチンガーデンクラブの運営支援)	武庫川団地	健康予防教室・健康体操 光の祭典のポスター制作とライティング 商業施設（メルカードむこがわ）の活性化																
浜甲子園団地	まちかど浜甲（手づくり教室、映画鑑賞会、ヨガ教室等） 健康プラザはまこう（血圧等測定、健康・お薬相談等） 浜甲カンタービレ(集会所での音楽会) たべて元気プラザ（食育イベント等） キッチンガーデン(キッチンガーデンクラブの運営支援)																				
武庫川団地	健康予防教室・健康体操 光の祭典のポスター制作とライティング 商業施設（メルカードむこがわ）の活性化																				
参考 URL	<p>○武庫川女子大学 UR 都市機構西日本支社 記者発表 平成 26 年 7 月 3 日 http://www.ur-net.go.jp/west/press/pdf/20140703.pdf</p>																				

I 地域力 (コミュニティ)	②地域を育てる体制の確保 ○地域の課題解決に向けた組織の確立 (NPO 法人の立ち上げ)	
内容	<p>○「素敵に高齢するまち」の団地発 NPO</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新狭山ハイツは、1973～1974年に分譲された770世帯の集合住宅団地。建替えずに建物の長寿命化で住み続けることを決めている。 ・団地で活動する様々な主体が連携して誕生したNPOが、コミュニティカフェの運営、花壇の整備など多様なコミュニティ活動をマネジメント。 	<p>■NPO じおすと担い手</p>  <p>(引用元：下記資料)</p>
場所	埼玉県狭山市大字青柳 63 新狭山ハイツ	
体制・実績	<p>○多様な主体がゆるやかに連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新狭山ハイツでは、40年余、自治会、管理組合、関係団体が連携して、活発で多彩なコミュニティ活動を展開。対外的にも高い評価を受けてきた。 ・平成15年には、地域課題に対応していく体制を構築するため、「安心して楽しく住み続けられる街・コミュニティづくり」を支援する公益的事業を行う母体として、「特定非営利法人グリーンオフィスさやま(愛称:NPOじおす)」設立。・当初は、環境に関わる活動をしていた諸団体が緩やかに連携して発足。その後各分野の団体が加わり、現在は、100人余の会員で多くの事業に取り組む。また、自治会、管理組合等の地域団体のほか、大学などの専門家や他の団体とも連携。 	
ポイント	<p>○多様な主体とのコラボで素敵なコミュニティづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化への対応、循環型社会の推進、コミュニティの再生、定住の促進など、地域社会の抱える様々な課題に対応するためには、行政、関係団体やグループなどとのゆるやかな連携、協働が必要。 ・対外的な活動にも参加し、ネットワークを広げている。 <p><NPO 内の主な活動グループ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化推進本部 ・楽農クラブ ・わくわく自然園を守り育てる会 ・アルミ缶リサイクルの会 ・おはなし・てづくり☆ネット ・たすけあいの輪 ・手作り工房 ・情報工房 ・印刷工房 ・映像工房 <p><NPO じおすの主な活動></p> <p>環境保全支援事業：団地内の緑地の管理運営、ピオトープの管理運営、アルミ缶のリサイクル、その他市内環境保全活動支援</p> <p>地域活性化支援：体験農場の管理運営、遊びの出前、工作物の製作、コミュニティ・カフェの運営、ブックスタート</p> <p>情報化支援：パソコン教室、自治会広報紙等の企画・編集・印刷、イベント等のビデオ収録・編集(狭山ケーブルテレビの「自治会の時間」で放映)</p>	

	<p>福祉活動支援：有償の生活支援サービス及び買物支援サービス</p> <p>住宅管理支援：集合住宅の管理組合等への運営支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 23～25 年、埼玉県地域課題解決型協働事業を活用し、地域課題を掘り起こし、これからの道筋を描く「新生ハイツ 35 年プラン」を作成。 平成 26～27 年、国交省の「住宅団地型既存住宅流通促進事業」を活用した新狭山ハイツ・ブランディング・プロジェクト（略SBP）」を展開。 など <p>○地域内でお金を循環するしくみづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記のカフェなどコミュニティビジネスを独自に行うだけでなく、自治会や管理組合からの委託費、イベントへの参加費、謝礼、行政からの補助金等、様々な組織や団体等から資金を調達。また、団地内の他の組織・団体へも支出しており、コミュニティビジネスモデルとして地域内でお金が循環するしくみを構築。
参考 URL	<p>○特定非営利活動法人グリーンオフィスさやま</p> <p>http://www.go-sayama.net/index.html</p>

I 地域力 (コミュニティ)	②地域を育てる体制の確保 ○民間事業者と連携した地域による自立したタウンマネジメント
内容	<p>○最先端の環境技術導入と環境に優しいライフスタイルの確立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校跡地の公有財産の有効活用としての公募型プロポーザル。エネルギーマネジメントとタウンマネジメントが融合した先導的なスマートタウン。 ・再生可能エネルギーの利用拡大、高効率な省エネ機器等を装備したネット・ゼロ・エネルギー・タウンの実現を目指す。また、居住者の省エネ行動を促す取組等を通じて家庭部門のエネルギー消費に伴うCO2排出量の削減を図る。 ・住環境・居住空間の快適性や生活の質を高める街区を誘導することにより、環境に優しい次世代モデルとなるような住宅や住まい方などを提示し、他地域への波及を目指す。 <p>■仕組み</p>  <p>(引用元：下記 大和ハウス工業株式会社「晴美台エコモデルタウン創出事業」)</p>
場所	大阪府堺市南区晴美台
体制・実績	<p>○官民連携による公有財産の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市はプロポーザルに選定された事業者（大和ハウス工業）に小学校跡地の土地を売却し、事業者は戸建て住宅を建設し、販売を実施。 ・市は晴美台エコモデルタウン創出事業補助金を創設し支援。 ・事業者はネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH※）に係るCO2削減効果等に関する検証を実施。 <p>※ZEHとは、住まいの断熱性・省エネ性能を向上し、さらに太陽光発電等でエネルギーを創ることで、年間の一次消費エネルギー量（空調・給湯・照明・換気）の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅のこと。</p> <p>○3つのマネジメント組織による一体的な運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民組織として、①団地管理組合法人、②自治会、③景観協定運営委員会の3つの組織を立ち上げ。団地管理組合法人を中心に一体的なまちの運営を実施。 ・管理会社や植栽管理、ホームページ等を提供するサービス会社と業務委託。

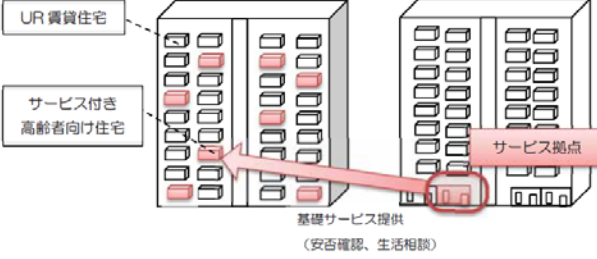

	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・65区画を整備。平成25年3月より分譲開始。 ・住宅は、全戸ZEH。全戸CASBEE Sランクも取得。 ・「2013年都市住宅学会賞・業績賞」受賞 ・「平成24年度住宅・建築物省CO2先導事業」に採択
<p>ポイント</p>	<p>○エネルギーの自給自足と、まちの自立自治</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地管理組合を法人化することで、まちの管理に加え、エネルギーマネジメントとタウンマネジメントにも取り組む。 ・太陽光発電による売電収入やカーシェアリング利用料を、管理組合費も加えて、団地の管理や、ホームページ運営、植栽管理、カーシェアリング運営の委託費用として活用。 ・また、タウンマネジメントとして、下記を実施。 <ul style="list-style-type: none"> ①建築協定・景観協定による景観の維持（景観協定は堺市初） ②防犯対策（防犯カメラ・LED防犯灯） ③防災対策（かまどベンチや食糧備蓄等） ④まちのホームページで情報共有や施設予約
<p>参考 URL</p>	<p>○晴美台エコモデルタウン創出事業 http://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/gomi/ondanka/harumidaiecomodel/index.html ○大和ハウス工業株式会社「晴美台エコモデルタウン創出事業」 http://www.kok.or.jp/project/pdf/09_150217_data2.pdf</p>

II 住まい

<p>II 住まい</p>	<p>③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保</p> <p>○建築、医療・福祉の専門家が連携したバリアフリー改修の相談・診断</p>
<p>内容</p>	<p>○安全で快適に生活できるすこやか住宅づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市と専門家による NPO が連携し、住む人に合わせた住宅改造。 ・要介護の高齢者や障害者等が居住している住宅を、身体状況に配慮した仕様（段差解消等）に改造する際に、ケアの専門家や設計者・施工業者等による相談受付や訪問診断等を実施。 ・工事費の全部又は一部を市が補助。 <p>■北九州市すこやか住宅改造助成事業</p> <p>(引用元：住宅セーフティネットに関する取組について(平成 22 年 10 月 1 日国土交通省住宅局) http://www.mlit.go.jp/common/000125528.pdf)</p>
<p>場所</p>	<p>福岡県北九州市</p>
<p>体制・実績</p>	<p>○専門分野の関係者による NPO と市の協働体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NPO 法人北九州市すこやか住宅推進協議会（すこ協）は、高齢者住宅の普及、啓発を目的に平成 6 年に設立。建築、医療、福祉の専門家で構成。 ・市は、「すこやか住宅改造助成事業」で介護を必要とする高齢者や障害者が住む住宅をすこやか仕様（すこやか住宅）に改造する場合に、その費用の全部又は一部を助成。施工はすこ協会員に限る。 ・該当する工事を施工する施工業者は、すこ協会員となり、年に 1 度、北九州市が開催する研修会を受講し登録する必要がある。
<p>ポイント</p>	<p>○建築とケアの専門家が一体になったバリアフリー改修への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築と介護等の専門性の両面からアドバイス等を行い、専門家間での調整を踏まえた適切なバリアフリー改修が行われる体制になっている。 <p>○すこやか住宅で健康寿命を延ばし、介護負担を軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要介護者等の健康状態にあった住宅、安全性や使い安さに配慮した住宅とすることで、健康寿命を伸ばし、要介護者などの在宅支援や介護者の負担が軽減。
<p>参考 URL</p>	<p>○北九州市 すこやか住宅改造助成事業について http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file_0059.html</p> <p>○北九州市 HP すこやか住宅改造助成 http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ho-huku/file_0432.html</p> <p>○NPO 法人北九州市すこやか住宅推進協議会 http://www.sukokyo.jp/index.html</p>


II 住まい	③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保 ○安定した賃料収入が保証されるマイホーム借り上げ制度の活用
内容	<p>○マイホームを借り上げ、賃料収入を保証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が一定の要件を満たすシニア世代のマイホームを最長で終身にわたって借り上げ。 ・安定した賃料を保証。 ・自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用可能。 <p>■JTIのマイホーム借り上げ制度</p> <p>(引用元:下記 移住・住みかえ支援機構 HP)</p>
場所	全国
体制・実績	<p>○国の基金のバックアップを受け「移住・住みかえ支援機構」が実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 18 年 4 月に設立された「移住・住みかえ支援機構（JTI）」がマイホームを借上げ、第三者に転貸、転貸収入から借上げ賃料を支払う。 ・制度利用者（オーナー）と JTI、JTI と入居者との間にそれぞれ建物賃貸借契約を締結。 ・契約中は、空き家となった場合も、制度利用者（オーナー）には JTI が所定の最低保証賃料を支払う。 ・独立採算で運用しているが、万ーの場合は、高齢者住宅財団の基金により補償。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業開始から 2 年半時点で 80 件以上成約。
ポイント	<p>○住宅資産を活用して充実したセカンドライフを</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借り手がつかなくても最低賃料を保証。終身まで借り上げ可能。 ・入居者とは 3 年定期借家契約なので居座りや立ち退きや料の心配なし。再び家に戻ることも売却することも可能。 ・JTI が所有者に代り責任を持って転貸。 ・賃料収入で返済する JTI 提携ローンを利用することが可能。（住み替え先の住宅購入、建築資金、借り上げ物件の既存ローン返済等に活用。使い道自由なフリーローンもあり） ・ハウジングライフプランナーが制度の利用についてサポート。 <p>○子育て世代等に相場より安く、良質な住まいを</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性のある良質な住宅を相場より安い賃料で借りられる。 ・壁紙等の一定の改修が可能。 ・連帯保証人が不要（機関保証会社を利用）
参考 URL	<p>○一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 HP https://www.jti-i.jp/lease/ ○住替え・二地域居住支援活動ガイドブック 平成 20 年度 http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/pdf/guide_h20_zen_jti.pdf</p>



II 住まい	③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保 ○新たな住宅ローン制度の開発による定住・住み替え支援
内容	<p>○地域課題解決のための定住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「土浦市まちなか定住促進ローン」は、常陽銀行が土浦市と連携して実施する特別金利の住宅ローン。 ・中心市街地への定住促進と空き家の有効活用を目的としており、住み替えプラン、空き家活用プラン、住宅取得プランの3商品がある。 ・住み替えプラン、空き家活用プランは、移住・住みかえ支援機構（JTI）が高齢者等の自宅を借り上げることを前提としたリバースモーゲージローン。 ・平成26年10月1日より開始。 <p>■活用のイメージ</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center;">《定住促進策》</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;"><住み替えプラン></p> <p>○金利優遇▲1.0%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><住宅取得プラン></p> <p>○金利優遇▲1.6%</p> <p>○土浦市まちなか住宅建替え・購入補助</p> <p>○ローンパス</p> </div> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <p>中心市街地 エリア</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center;">《空き家対策・定住促進策》</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;"><空き家活用プラン></p> <p>〔住宅保有者〕</p> <p>○金利優遇▲1.0%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">〔賃借人〕</p> <p>○土浦市まちなか賃貸住宅家賃補助</p> </div> </div> </div> <p style="text-align: center;">(引用元:下記資料)</p> </div>
場所	茨城県土浦市
体制・実績	<p>○金融機関と市町村の連携による全国初の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・常陽銀行と土浦市の連携協定により常陽銀行にて取扱い。
ポイント	<p>○中心市街地への定住促進と空き家の有効活用をめざして</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>土浦市まちなか定住促進ローン『住み替えプラン』</u> 対象：土浦市の内外から土浦市の中心市街地エリアに転居する人 転居前の持ち家を JTI が長期借上、JTI からの家賃を返済原資とするローン ・<u>土浦市まちなか定住促進ローン『空き家活用プラン』</u> 対象：土浦市の中心市街地エリアに住宅を保有する人 中心市街地エリアの住宅から転居した場合、その空き家に対して JTI が長期借上を行い、JTI からの家賃を返済原資とするローン（JTI の転貸により、新婚世帯又は子育て世帯が入居する場合は、下記2の補助金の活用が可能） ・<u>土浦市まちなか定住促進ローン『住宅取得プラン』</u> 対象：土浦市の中心市街地エリアに住宅を購入又は住宅の建替えをする人 店頭金利よりも有利な金利条件で住宅資金の融資が受けられるほか、土浦市の補助金（下記1）の対象となる。 <p>○市の補助制度と連動</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.まちなか住宅建替え・購入補助（中心市街地エリア内で住宅の新築・建替え・購入をする方を対象） 2.まちなか賃貸住宅家賃補助（中心市街地エリア内の民間賃貸住宅に住み替える世帯のうち、新婚世帯又は子育て世帯を対象）
参考 URL	<p>○常陽銀行 HP「土浦市まちなか定住促進ローン」 http://www.joyobank.co.jp/personal/loan/areasp/</p>

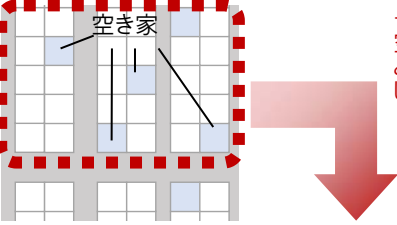

<p>II 住まい</p>	<p>③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保</p> <p>○空き住戸や空き店舗を活用した高齢者向けの住まい・サービス拠点への転換</p>
<p>内容</p>	<p>○高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ゆいま〜る高島平」として、既存の UR 賃貸団地内に分散型のサービス付き高齢者向け住宅を整備。 ・日中の見守りや緊急時の対応、生活相談を実施するだけでなく、地域の医療・介護事業者とも連携。 <p><基本情報></p> <p>総戸数：30 戸 間取り：1DK、1LDK 住戸専有面積：42.34㎡～43.5㎡ 開設：平成 26 年 12 月 1 日 契約形態：賃貸方式 基本サービス：安否確認、生活相談、緊急時対応</p> <p>■事業イメージと間取り</p>  <p>居室は全部で3タイプ・南向き (42.34㎡～43.51㎡) 既存の住戸をリメイク・床段差と水回りを改善・収納スペースを多く確保!</p>  <p>(引用元：下記資料)</p>
<p>場所</p>	<p>東京都板橋区 UR高島平団地</p>
<p>体制・実績</p>	<p>OUR 賃貸団地で民間事業者が整備・運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR都市機構は、高島平団地において住棟の中に点在する住宅を住戸単位で長期（20年間）に借上げ、サービス付き高齢者向け住宅に自ら改修し、安定的に運営する事業者を公募。 ・事業者に決定した株式会社コミュニティネットが整備、運営。
<p>ポイント</p>	<p>○住戸単位での分散整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR都市機構では、これまで、建物の解体後の敷地への高齢者施設等の誘致や、「住棟ルネサンス事業」として住棟単位で民間事業者等に対してスケルトン賃貸し、高齢者施設・住宅に改修して導入する取組を実施してきた。 ・今回の取組では、UR都市機構のストックを活用した高齢者支援の新たな展開として、既存住宅を住戸単位で活用。 <p>○身近にサービス拠点を設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス拠点を近くの商店街の店舗（UR 賃貸住宅内）に設置。日中は常駐し、夜間はオンコール対応とし、生活支援サポートとしての安否確認や生活相談、ケアマネジメント支援、コミュニティ支援を 24 時間 365 日体制。
<p>参考 URL</p>	<p>OUR 都市機構、株式会社コミュニティネット 平成 26 年 11 月 26 日 リリース http://www.ur-net.go.jp/east/pdf/ur2014_e1126_takashimadaira.pdf</p>


II 住まい	③高齢期をいきいきと過ごすための住宅の確保	
内容	<p>○高齢者の自宅の空き部屋に大学生が住む現代版「書生」の試み</p> <ul style="list-style-type: none"> • 大学の多い文京区で、NPO が中心となって、【『ひとつ』屋根の下プロジェクト】と称し、見守りが必要な独り暮らし高齢者の家に大学生が住み込む取組を展開。 • 血縁を超えた緩やかなつながりにより、高齢者は一人暮らしの不安が消え、学生は大学の近くで安く暮らせる。 	<p>■ひとつ屋根の下プロジェクト</p>  <p>ひとつ屋根の下事業 大学生といきいきと暮らしませんか？</p> <p>(引用元: 下記 街 ing 本郷 HP)</p>
場所	東京都文京区本郷	
体制・実績	<p>○仕掛け人は本郷の活性化を目指すNPO</p> <ul style="list-style-type: none"> • 平成 22 年に設立された「NPO 法人街 ing 本郷（まっちゃんぐほんごう）」が、同居が円滑に行われるよう綿密な事前調査からアフターケアを実施。 • 平成 27 年度は、独立行政法人福祉医療機構の助成プロジェクトに選定。 	
ポイント	<p>○シニアと若者の共生で相互にメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「ひとつ屋根の下プロジェクト」では、大学生・大学院生が、文京区のシニアの住む家の空き部屋を借りてともに生活。学生とシニアは、週に何度か一緒に夕食をとるなど団らんの機会を持つ。 • 異世代が共に暮らすことで、学生とシニアそれぞれが地域と結び付ききっかけとなり、街ぐるみでの見守りや生きがいを生み出す、新しい共助の関係を目指す。 • シニア側のメリットとしては、孤立感の解消や生きがいづくり、夜間の不安の解消、健康寿命の増進など。 • 学生側のメリットとしては、寂しさや孤立感の解消、シニアからの知恵や経験の移転、大学の近くで格安で住めることなど。（地価が高い文京区で 1 か月 4 ～5 万円の家賃） • こうした事例は、フランスを中心としたヨーロッパなどで先進的に取組まれている。 	
参考 URL	<p>○街 ing 本郷 HP http://m-hongo.com/archives/product-cat/%E3%81%B2%E3%81%A8%E3%81%A4%E5%B1%8B%E6%A0%B9%E3%81%AE%E4%B8%8B</p> <p>○ひとつ屋根の下 Facebook https://www.facebook.com/hitotsuyane/</p> <p>○リーフレット http://m-hongo.com/wp-content/uploads/2015/12/hitotsuyane.leaflet.pdf</p>	


<p>II 住まい</p>	<p>④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案</p> <p>○子育て世帯の流入を促進する親元近居住宅ローン</p>
<p>内容</p>	<p>○親元近居を支援する銀行ローン商品</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「川西市親元近居住宅ローン」は、川西市内で自宅を新築、購入し、「親元近居」する人を対象にした池田泉州銀行の住宅ローン。 ・ローン金利を基準金利より引き下げ、親世帯に対しても、定期預金の金利上乗せやホームセキュリティサービスの優遇特典を付与。 ・平成 25 年 8 月 1 日より取扱い開始。 <p>■川西市親元近居住宅ローンチラシより</p> <div data-bbox="667 607 1398 1084"> </div> <p>(引用元:下記 平成 28 年 2 月 1 日チラシ)</p>
<p>場所</p>	<p>兵庫県川西市</p>
<p>体制・実績</p>	<p>○地元の金融機関によるプロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・池田泉州銀行が川西市内店舗で取扱い。
<p>ポイント</p>	<p>○自治体と銀行が連携し若年ファミリーをふるさとに呼び込む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川西市では昭和 40 年代より開発されたニュータウンが抱える高齢化などの問題に対処するべく平成 23 年度より「ふるさと団地再生協議会」を設置。池田泉州銀行も協議会メンバーとして参加。 ・池田泉州銀行と川西市は平成 24 年 2 月に「地域振興連携協力に関する協定」を締結。 ・川西市が若年層世帯流入促進策として、同市に住む親世帯と近居するために住宅を購入した子育て世代に登記費用の一部を助成する「川西市親元近居助成制度」を開始。 ・これに合わせ、池田泉州銀行も川西市地域振興連携協定「ふるさと団地再生協議会」プロジェクトとして「川西市親元近居住宅ローン」の取扱いを開始。 ・現在の商品では、対象者を <ul style="list-style-type: none"> 【ステージ 1】 川西市にて「親元近居」される方 【ステージ 2】 川西市にて「親元近居」される方、かつ、「住宅取得等資金の贈与」を受ける人、もしくは同行の『みらいギフト』シリーズ [暦年贈与アシストプラン、結婚・子育て応援プラン、教育資金贈与プラン] のいずれかを契約する人 とし、【ステージ 2】の基準金利をさらに引き下げ。
<p>参考 URL</p>	<p>○川西市親元近居住宅ローンチラシ 平成 28 年 2 月 1 日 http://www.sihd-bk.jp/news/pdf/150401_01.pdf ○川西市親元近居住宅ローン取扱い開始 平成 25 年 7 月 25 日 http://www.sihd-bk.jp/fresh_news/0000000432/pdf/fresh.pdf</p>

II 住まい	④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案 ○まちの魅力と暮らし方を伝えるための情報発信（まち歩き・空き家見学等）	
内容	○暮らす人や訪れる人と一緒に門前町を楽しみながらまちの情報を発信 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化や人口減少・空き家の増加などの課題を抱える善光寺周辺。 ・様々なイベントやワークショップ、空き家の調査や見学などによって、門前で暮らす人や訪れる人と一緒に門前町を楽しもうというプロジェクト。 	■門前歳時記(西の門市) 
場所	長野県長野市 善光寺周辺 (引用元: 下記資料)	
体制・実績	○地元で編集室、喫茶室、ミニギャラリーを営むグループが運営 <ul style="list-style-type: none"> ・長野市西之門町の築100年の町家で企画、編集、ギャラリー、喫茶を営む「ナノグラフィカ」が中心となって運営。 ・2009年度および2010年度に、ふるさと雇用再生特別基金事業（長野県事業）として長野市立城山公民館から受託し、実施。 ・2011年度以降は自主事業として継続。 	
ポイント	○暮らしながら、住民の目線で活動 <ul style="list-style-type: none"> ・人口が減り、風情のある建物や路地などが少しずつ姿を消していくが、まだまだ雰囲気のある街並みを残している門前町。 ・「みんなで楽しみながら暮らすことで、街は生き生きしてくるんじゃないか」「空いている家に人が住んだら、街はもっと魅力的になるんじゃないか」との思いから、下記のような人と場所が出会う仕掛けを展開 <主な活動> <ul style="list-style-type: none"> ・まち歩きワークショップ ・門前暮らし相談所／空き家見学会 ・冊子・新聞の発行（月刊写真集「街並み」「門前しんぶん」） ・体験ハウス（お仕事体験等） ・その他の催し（講演会、勉強会など） ・門前歳時記（手作り市、夕涼み会等） ・門前で行う演劇 ・もんぜん山カフェ（野外活動） ○良さ・雰囲気を感じてもらうための空き家見学会とマッチング事業 <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸可能で見学可能な空き家見学会を月1回程度行い、どういう状態・雰囲気か、魅力やまち暮らしの楽しさを感じてもらっている。 ・門前暮らし相談所で空き家活用希望で登録した人に個別ヒアリングを行い、希望等を確認。適切な空き家等があった場合に大家・専門業者などを紹介。 	
参考 URL	○長野門前暮らしのすすめ http://monzen-nagano.net/	

II 住まい	④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案	
	○まちの魅力と評価を高めるまちなみとカスタマイズ可能な戸建賃貸住宅	
内容	<p>○自由度の高い戸建賃貸住宅による新たな暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・返還された米軍基地周辺の住宅街を地元の民間事業者がリノベーションと新築でアメリカン古民家のまちとして再生。ジョンソントウンと呼ばれる。 ・新築の住宅は、平成ハウスと呼ばれ、戸建ての賃貸住宅であるが、相談すれば自由に改装できる。 ・郊外住宅地の環境、まちなみ、リノベーション・自由度の高いカスタマイズができる住まい方等、これまでにない新たな魅力を感じ、来訪者や移住者が増加している。 	<p>■カスタマイズしやすいスケルトン仕様の住宅</p>   <p>(引用元: 下記 ジョンソントウン HP)</p>
場所	埼玉県入間市東町 1 丁目	
体制・実績	<p>○地元民間事業者による再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・株式会社磯野商会が所有管理し、賃貸。 ・1996 年、現社長が父親の代からの老朽化した住宅街を再生。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米軍ハウス 35 棟、平成ハウス 24 棟、古民家 7 棟。 ・おしゃれなお店も集積し、商業地としても注目され、周辺住民や遠方からも訪れるように。 ・クリエイターやデザイナー、写真家、都心へ通う会社員等様々な人が住む。 	
ポイント	<p>○自由に自分らしい暮らしができる賃貸住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成ハウスの内装はシンプルな仕上げで、スケルトンに近い仕様で賃貸。独自のデザインで内装に手を加える、DIY で作った家具を作り付ける等、一定条件のもとで、自由にカスタマイズできる。 ・住居としてだけでなく、工房、カフェ、雑貨屋などとしての使用も可能。 ・各戸には庭園を設け、ガーデニングや屋台作りなど趣味を楽しむこともできる。 <p>○まちの資産価値の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・徹底したコンセプトのもと、米軍ハウス（リノベーションしたアメリカン古民家）と平成ハウス（街並みにあわせて新築した住宅）とでアメリカの郊外風のまちなみを形成。 ・家と家の間は細い小道で区分。塀がないので街全体が開放的な空間となるため、近隣が親しくなり、良好なコミュニティを形成。 ・SECOMセキュリティシステムを導入。プライバシーと安全が保たれている。 	
参考 URL	<p>○ジョンソントウン Facebook https://www.facebook.com/johnsontown1954</p> <p>○ジョンソントウン HP http://johnson-town.com/</p>	

II 住まい	④若年世帯の志向を捉えた住まい方の提案	
	○若年・子育て世帯のニーズに応えるための空き家情報の集約化	
内容	<p>○空き家情報を集約して不動産情報として提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個別単位では情報発信が難しく、買い手も付きにくい中古住宅（空き家）の情報をエリア単位で集約し、新築分譲住宅地同様の手法でPRを展開。 	<p>■ 空き家情報の集約イメージ</p>  <p>一定の区画内にある空き家を集約してまとめて不動産情報として提供</p> <p>歴史ある〇〇団地××地区 割安の中古戸建て全7邸が登場！</p> <p>子育て世帯も住みやすい広々とした間取り！</p> <p>価格 : 3800万円～3900万円台(予定) 土地・建物面積 : 土地面積/100.05㎡～105.34㎡ 建物面積/102.7㎡～105.79㎡ 所在地 : 兵庫県●●市▲▲町</p> 
場所	-	
体制・実績	<p>○複数不動産事業者の提携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者が複数社で提携し、空き家情報を集約して掲載 	
ポイント	<p>○新築分譲住宅地と同様の手法でPR</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅購入を希望する若年・子育て世帯は、“新生活は同世代と一緒にスタートしたい”という意向が強く、中古よりも新築分譲住宅を選択する傾向が強い。一方、売却を希望する住宅所有者や不動産事業者にとっては、広告価格がネックとなり、中古住宅の情報発信は不十分となりがち。 ・そこで、同一区画等にある複数の物件をまとめて情報発信することで、双方のネガティブな要素を解消。 	
参考 URL	-	

II 住まい	⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用	
内容	○オーナー発意による空き家を活用したコミュニティスペースの創出	
	<p>○空き家を再生して地域コミュニティスペースづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区にある築 89 年の民家を改装した「シェア奥沢」。私設公民館・地域コミュニティスペースとして利用。 ・利用は予約制で有料。 月～金 10:00～18:00 料金 貸切利用：地域住民・教室・企業等の目的によって区別している。 一時的なコワーキング利用； 1人500円/4時間(ソフトドリンク付) 	<p>■シェア奥沢でのイベント風景</p>  <p>(引用元:下記 シェア奥沢 Facebook)</p>
場所	東京都世田谷区奥沢	
体制・実績	<p>○オーナーが仲間を募って整備・運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多摩美術大学教授、土とみどりを守る会代表理事のオーナーが3代にわたって継承する自宅の別棟を提供。Facebook 等で仲間を募り、片付けや改装工事を行い、平成 25 年にプレオープン。 ・シェア奥沢事務局は、オーナーが代表となり、幹事利用団体の有志で構成。スタッフ 1 名が常駐。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年、「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業」に選定。プレオープン以降、利用者の参加によりゆっくり整備が進んでいる。 	
ポイント	<p>○地域コミュニティのためのシェア空間づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シェア奥沢は、オープンイベントの開催、共通の関心事から生まれたコミュニティによる実践、制作、研究、コワーキングの場として活用。 ・主な活用内容としては、Facebook や知り合いの誘い等で募った人たちが一緒に料理を作って食べる「共奏キッチン」をはじめ、音楽会、トークイベント、ワークショップ、NPO の会合など様々。 ・一時的なコワーキング利用は誰でも利用可能。 貸切利用は、地域住民あるいはシェア奥沢の利用者により形成された様々な関心テーマのつながりで生まれたグループの利用に限っている。 <p>○片付け・整備に利用者が参加、助成金も活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者が片付けや改装工事に協力。作業の報酬は地域通貨「シェア」で支払われる。地域通貨は利用料にも使える。 ・区の耐震診断を受け、耐震改修。「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業」の助成金を耐震改修費に充当。 	
参考 URL	<p>○シェア奥沢 HP http://share-okusawa.jp/ ○シェア奥沢 Facebook https://www.facebook.com/shareokusawa ○世田谷トラストまちづくり 地域共生のいえ http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/pdf/shareokusawa.pdf</p>	

II 住まい	⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用	
内容	○アパートを福祉施設に <ul style="list-style-type: none"> ・築 30 年の木造アパートの 1 階をデイサービス「タガヤセ大蔵」として活用。(定員 10 名) ・安全性とデザイン性を両立した居心地の良い空間を実現。 ・一般の人が入れるカフェと空間を共有。多世代交流拠点とする取組。 ・平成 26 年 9 月にオープン。 	■食事風景  <p>(引用元: 下記資料)</p>
場所	東京都世田谷区大蔵	
体制・実績	○不動産オーナーと建築家、福祉事業者の異業種協働 <ul style="list-style-type: none"> ・立地が悪く空室の目立つ木造アパートのオーナーが 1 階 3 室分をつなげ、福祉施設とすることを発案。 ・木造住宅のリノベーション経験のある建築家、家族の介護を通じて出会った社会福祉法人大三島育徳会とともに「福祉施設っぽくない福祉施設」を整備。 ・社会福祉法人大育徳会がデイサービスを運営。 	
ポイント	○安全性とデザイン性や居心地の両立 <ul style="list-style-type: none"> ・福祉事業者の検証により、手すりは浴室とトイレのみとし、他は家具の配置と職員のサポートでカバー。 ・床はリノリウムでなく西粟庫村の無垢材。福祉用でなくインテリアショップの家具を使用し、カフェのような雰囲気。 ・キッチンが真ん中にあり高齢者に料理を作ってもらってもできる。 ○カフェとの共存(ただ居ることがボランティア) <ul style="list-style-type: none"> ・デイサービスの横に、一般人も利用できるカフェを併設。仕切りなどのない空間により自然に交流が生まれる場に。 ・また、訪れる一般の方は「ボランティア」と定義。同じ空間に居ることで、自然と高齢者の見守りや話相手として貢献している。 ・カフェスペースは、認知症について話す認知症カフェを中心に地域の寄り合い所として活用。 ○障害者の働く場所としても <ul style="list-style-type: none"> ・清掃など建物の管理業務は障害者が担う。 	
参考 URL	○社会福祉法人 大三島育徳会 タガヤセ大蔵デイ http://www.oomishima.jp/publics/index/264/	

<p>II 住まい</p>	<p>⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用</p> <p>○地域住民が主体となって取り組む空き家・空き店舗の把握や利活用推進</p>
<p>内容</p>	<p>○住民主導の空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京都市六原学区では、住民主導で空き家対策を継続。防災まちづくりへと展開。 ・活動内容は、空き家調査、所有者の意向調査、空き家の活用・流通提案、相談窓口の開設、空き家見守りボランティア、空き家の予防啓発活動等。 ・借主負担で空き家を賃貸用に改修し流通させる手法や空き家の片付け支援も。 <p>■まちづくり活動の内容と今後の展開</p> <p>(引用元:下記資料)</p>
<p>場所</p>	<p>京都府京都市東山区 六原学区</p>
<p>体制・実績</p>	<p>○自治会から生まれたまちづくり委員会が主導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初は既存の自治体主体の活動。 ・平成23年、六原自治連合会の傘下に地域自走型の組織である六原まちづくり委員会発足。 ・①地域内の各種団体（民生児童委員会、自主防災会、消防団等）から選抜した、取組テーマに適する横断的な地域人材 ②学識・不動産・建築などの地域外の専門家 ③行政・まちづくり支援団体などから構成する産・官・学・地域のベストミックスで構成。地域と外部でほぼ50：50のメンバー構成。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家については住居・事務所・ゲストハウス等町家の良さを活かした賃貸借契約につながった。 ・空き家対策の取組を通じ、地域力が高まり、防災まちづくりへと展開。空き家対策の地道な取組みと地区内への小中一貫校の誘致が奏功し、地区人口も増加に転じた。 ・第11回日本都市計画家協会賞日本まちづくり大賞を受賞。
<p>ポイント</p>	<p>○空き家対策から防災まちづくりへ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学区内の空き家問題の顕在化に伴い、平成17年より、大学や京都市・景観まちづくりセンターとともに空き家実態調査。平成18年度、都市再生モデル調査（国土交通省）で学区内の空き家調査・課題解決のための実証的活用と検証。 ・平成22年には地域住民と行政が連携して空き家の流通促進を手がける事業のモデル地区に選定され、具体的な空き家対策を開始。 ・平成24年からは「空き家対策」にとどまらず、防災まちづくり等、地域全体の課題に対して取り組むまちづくりへと展開。

	<p>○公的費用と自主財源を活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・六原まちづくり委員会は、六原自治連合会の資金をもとに、京都市や、東山区等、行政の助成制度を活用。 ・平成25年には、空き家所有者への意識啓発の一理として、空き家のあり方を考える『空き家の手帖』を作成。（東山区のまちづくり支援事業を活用） ・『空き家の手帖』の販売と講演謝礼の一部を自主財源に。
<p>参考 URL</p>	<p>○空き家対策と防災の連動について(第11回まちづくり大賞応募資料)</p> <p>http://www.rokuhara.org/about/akiya_and_bousai.pdf</p>

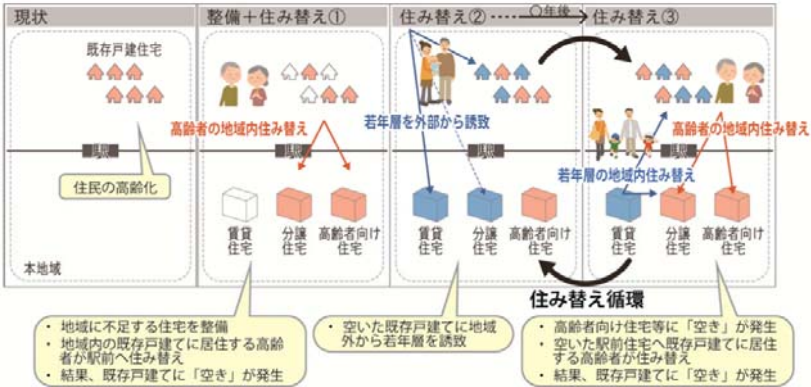
II 住まい	⑤空き家・空き地の適正な管理及び活用	
○地域・民間事業者が連携した空き家対策の取組		
内容	<p>○地域に根ざした公益的な空き家相談窓口「空家ねっと」</p> <ul style="list-style-type: none"> 川西市の大和団地、多田グリーンハイツ、清和台の3団地を対象に、民間事業者が自治会と連携して、空き家の利活用や適正管理の促進を目的とした相談窓口を試行開設。 	<p>■「空家ねっと」の相談・サポートなどの仕組み</p> <pre> graph TD A[自治会] -- "広報・普及啓発等" --> B[空き家所有者] B -- "空き家化前から登録を促す" --> C[登録事業者] C -- "相談" --> B C -- "事業者紹介" --> B D["空家ねっと【地域に根ざした窓口】 ・相談受付、事業者紹介 ・空き家の情報管理・発信 ・空き家の見守りサービス"] E["登録事業者 ・不動産会社 ・リフォーム会社 ・空き家管理事業者 ・インスペクション会社 を想定"] E -- "登録" --> D D -- "相談者紹介" --> B A <--> "連携・共同調査等" D </pre>
場所	兵庫県川西市 大和団地・多田グリーンハイツ・清和台	
体制・実績	<p>○民間事業者が中心となり、地域住民組織と連携した空き家対策の体制構築</p> <ul style="list-style-type: none"> 川西市のふるさと団地再生事業に関わる大和ハウスグループ3社と都市計画コンサルタントが、国のモデル事業を通じて事業者グループを組成。 3団地の自治会役員が検討・協議に参画。広報やセミナー、調査支援、情報提供等の各種協力を実施。行政はオブザーバーとして参画。 また、「空家ねっと」では、団地内を中心とする事業者（リフォーム・不動産等）を「登録事業者」として登録し、相談内容に応じて事業者を紹介。（H28.2現在8社を登録） <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談実績9件（対面・メール）。セミナー開催後の臨時相談会分は除く。 	
ポイント	<p>○地域レベルでの空き家対策の試行実施</p> <ul style="list-style-type: none"> この取組は、相談窓口をはじめ、地域レベルでの空き家対策の必要性や有効な手法・体制を探るために試行的に開設するところからスタート。 川西市が主催するふるさと団地再生事業で、自治会と事業者が繋がっていたことがきっかけ。 <p>○事業者グループと自治会が連携した各種取組の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談対応以外に、事業者・自治会協働で、空き家及び空き家所有者調査、空き家対策セミナー、空き家所有者に対する周知・普及啓発（回覧版・広報紙、自治会名でのダイレクトメールなど）を実施。 <p>○持続的な空き家対策の取組に向けて継続協議中</p> <ul style="list-style-type: none"> 国のモデル事業が平成27年度で終了であることから、取組の課題等を整理して、持続的な空き家対策の体制や仕組みについて継続協議中。（平成28年度以降、徐々に体制を構築していくことを視野） 	
参考 URL	<p>○空家ねっとホームページ http://kawanishi-akiya.net/</p>	

Ⅲ 生活環境


<p>Ⅲ 生活環境</p>	<p>⑥地域の交流拠点の創出</p>	
<p>内容</p>	<p>○地域住民による団地内空きスペース等を活用した地域の居場所づくり</p> <p>○団地内の空きスペースや空き家を活用した日常的な居場所づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗の一角（空きスペース）を活用したフリースペースの設置。 ・打合せやおしゃべり、休憩、イベント実施など、様々な利用が可能。 ・大和東・西の2ブロック5丁目にニコニコが広がってほしいという思いから『25cafe』と呼称。 <p>■洋菓子店でのイベント</p> 	
<p>場所</p>	<p>兵庫県川西市大和東・大和西 大和団地</p>	
<p>体制・実績</p>	<p>○地域による自主管理をめざした体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施主体は自治会。光熱費等を一部負担。一部管理は団地外の活動団体（だいわん）の協力を得る。 ・団地内商店主は25cafeとなる空きスペースを無償提供。 ・だいわんは空きスペースの利用受付等を実施。 ・自治会、商店会、コミュニティ推進協議会メンバーを中心に検討チームを発足し、25cafeの事業スキームや運営上の問題点等について協議。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度に、洋菓子屋の2階、園芸店の一角を使って開設。平成27年度に空き家2ヶ所が加わり現在は4ヶ所で展開。 	
<p>ポイント</p>	<p>○誰でも気軽に使える25cafeのルールづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗の空きスペースを有効活用。家主の好意により賃料は無料。 ・他の地域活動拠点がサークル活動等ですぐ埋まることから、ここは誰もがフリーに使えるよう「貸切り禁止」や「持参物のお持帰り」をルール化。 ・テーブルやイス、備品等は、団地内の有志が無償提供。洋菓子店はコーヒーセットや冷蔵庫を常備。 ・利用料は 洋菓子店（店舗併用住宅）：コーヒー代や光熱水費等確保のため1人100円。 園芸店：無償 ・利用ルールは、利用状況や利用者のニーズに応じて、少しずつ変更。 <p>○利用者自らが自主的に管理・運営に関わるきっかけづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者自らが自主的に管理したり、運営チームに加わることを目指しており、利用者の裾野を増やすことが当面の課題。そのための周知・広報や、訪問機会を得るイベントを実施中。 	
<p>参考 URL</p>	<p>○facebook</p> <p>https://www.facebook.com/people/%E3%83%8B%E3%82%B3-%E3%81%8B%E3%81%B5%E3%81%87/100009249652797</p>	

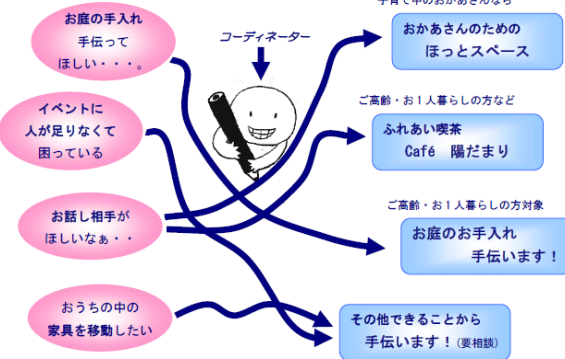
III生活環境	⑥地域の交流拠点の創出	
	○地域住民の交流を深めるための文化活動等の拠点づくり	
内容	○明舞センターを活用した地域住民が集う活動の展開 <ul style="list-style-type: none"> ・地域活動団体が、団地住民を対象とした各種コンサートを実施。 ・明舞センターにて、ふれあい喫茶を開催。 	■スプリングコンサート 
場所	神戸市垂水区、明石市 明舞団地	
体制・実績	○地域活動団体が住民が集う場を提供 <ul style="list-style-type: none"> ・地域活動団体や近隣大学が協働してサマーイベントやコンサート等を開催。 ・「明舞お助け隊」が、ふれあい喫茶「カフェ陽だまり」を開催。。 	
ポイント	○食をとおしたふれあい街づくり <ul style="list-style-type: none"> ・「明舞まちづくり広場」を運営する「明舞まちづくりサポーター会議」が核となり、住民の交流の場を提供。 ・サマーイベント（夏休み）：まちづくり広場で活動する各種団体や近隣大学の学生が、幼児・小学生を主な対象として、カブトムシの生態・環境学習・エコクッキングなどの各種教室やわた菓子づくりやおもちゃのかえっこなどの各種イベントを開催。 ・クリスマスフェスタ（12月）：日頃「明舞まちづくり広場」で活動する大正琴やハーモニカのサークルに加え、近隣大学の音楽サークル等が演奏。ふれあいカフェやユニバーサルデザインおもちゃ展等も共催。 ・スプリングコンサート（3月）：東日本大震災の鎮魂を目的としたチャリティコンサートを開催。参加者へ被災地の近況映像の紹介や募金を実施。 ・「明舞お助け隊」が、住民が気軽に立ち寄れるふれあい喫茶「カフェ陽だまり」を開催。輪投げ大会などのイベントも開催 （開催日）毎週火曜10時～15時 コーヒー（菓子付き）200円 	
参考 URL	○明舞団地のまちづくり情報発信基地 http://support.hyogo-jkc.or.jp/m/rmp.htm	


<p>III生活環境</p>	<p>⑥地域の交流拠点の創出</p> <p>○団地の中心であるセンター機能の再整備</p>	
<p>内容</p>	<p>○センター地区再生で団地再生を牽引</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明舞団地再生計画に基づき、民間ノウハウを活用した交流と連携の拠点づくりを目指し、活気とにぎわいのあるセンター機能の再整備を行った。 	<p>■明舞センター再生イメージ</p> 
<p>場所</p>	<p>兵庫県神戸市垂水区、明石市 明舞団地</p>	
<p>体制・実績</p>	<p>○県主導による再生計画の策定と再生整備事業の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・兵庫県は、明舞団地の活性化を目指して平成 15 年度に、行政（県、市）、施設管理者（公社・UR）、地域住民の合意のもと「明舞団地再生計画」を策定。 ・その後、さまざまな取組を経て、平成 18 年度に実施した明舞団地再生コンペで提案のあったアイデア等を取り入れ、再生計画を見直し。 ・県・公社は、ハード面から街の再生をけん引するリーディングプロジェクトとして、明舞センター地区再生事業を実施。 <p>○検討・調整の場となるエリアマネジメント組織の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハード・ソフトの両面から再生施策の検討・調整等を行う場として、住民側組織である「明舞まちづくり推進協議会」と行政側組織である「明舞団地再生協議会」を一体化し、包括的な検討組織となる「明舞まちづくり委員会」を設置。 <p>【実績】</p> <p>○明舞センター地区 高齢者サポートゾーンの整備(H23.4 運営開始)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が、高齢者向け分譲住宅(102 戸)・特別養護老人ホーム(80 床)・ショートステイ施設(20 床)・デイサービスセンター・地域交流施設等を整備。 <p>○商業及び住民交流ゾーンの整備(H25.3 開業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が複合商業施設「コムボックス」(1F スーパー、2F 金融・物販、3F 医療・駐車場、4F 駐車場)を整備。 <p>○明舞センター地区 公社住宅ゾーンの整備(H23.4 入居開始)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅供給公社が高齢者向け優良賃貸住宅(60 戸)及び一般賃貸住宅(22 戸)を整備。 	
<p>ポイント</p>	<p>○民間事業者のノウハウを活かした再生事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明舞センター地区再生事業では、民間事業者のノウハウをいかすために、事業コンペを実施。 ・コンペにより選出された事業者にも明舞まちづくり委員会に出席してもらい、情報共有を図りながら事業を推進。 	
<p>参考 URL</p>	<p>○明舞団地のまちづくり情報発信基地</p> <p>http://support.hyogo-jkc.or.jp/m/rmp.htm</p>	

III生活環境	⑥地域の交流拠点の創出 ○駅前再整備と新たな住宅供給による高齢者の住み替え支援とまちの活力を生み出す若年層の誘致
内容	<p>○駅前機能の充実による次世代型郊外まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の再整備を契機に商業施設のほか、介護・医療施設、子育て支援施設などを充実。 ・若年層向け賃貸集合住宅、高齢者向け集合住宅、分譲集合住宅を整備。 ・若年層の誘致と住み替え循環を促す。 <p>■住み替え循環のイメージ</p>  <p>(引用元:下記資料)</p>
場所	横浜市旭区 南万騎が原駅周辺地域
体制・実績	<p>○行政と電鉄会社の連携により推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市と相鉄ホールディングス(株)は、「相鉄いずみ野線沿線における『次世代のまちづくり』の推進に係る包括連携協定」を締結。「南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト」として、本プロジェクトを推進。 ・本プロジェクトは、国から「環境未来都市」に選定された横浜市が「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」に位置付け。 ・相鉄グループの成長戦略ロードマップにも位置付けられている。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年9月に、第1期として、「駅前広場」とスーパーマーケットがオープン。 ・駅前には、地域の小学生や住民とのワークショップを通じて作成した地域の魅力記したサインプレートを設置。
ポイント	<p>○生活支援機能が充実した多世代が安心して住めるまちに</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場を中心に商業施設、介護・医療施設、子育て支援施設などを充実。 <p>○地域内での良好な住み替え循環を目指す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年層(子育て世帯、DINKS、シングル等)を地域に誘引するため、経済的負担が少なく住み始めやすい賃貸住宅を整備。 ・高齢者支援施設を併設した高齢者向け集合住宅を整備。 ・戸建て住宅に居住する高齢者の住み替えや、地域外の若年層を地域に誘引するため、分譲集合住宅を整備。 ・駅から離れた戸建て住宅に不便を感じるシニア層を駅近の集合住宅に誘引し、転居後の住宅に若い世代を誘致することで、住宅地の再活性化を図り、将来にわたって街の活力を持続できる地域となることを目指す。
参考 URL	○横浜市 相鉄 平成27年9月2日リリース http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/150902kishahappyou.pdf

<p>III生活環境</p>	<p>⑥地域の交流拠点の創出</p> <p>○多機能複合型の土地利用転換を図る用途地域・地区計画等の変更</p>	
<p>内容</p>	<p>○地域のニーズに対応した機能を誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化する住宅団地において、住民の福祉・介護施設等の立地ニーズに対応するため、従来の住宅に特化した地区計画を変更。 ・小学校の統合により生じた旧小学校跡の民間事業者による活用、交流スペースの併設など多機能複合型の土地利用を進めるため、用途地域、地区計画を変更。 	<p>■もみじ台地区計画区域</p>  <p>(引用元：平成24年度 地区計画変更参考資料)</p>
<p>場所</p>	<p>北海道札幌市厚別区 もみじ台団地</p>	
<p>体制・実績</p>	<p>○市が状況に応じ土地利用規制を変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌市は、平成21年度、地区計画を変更、福祉施設等の立地を許容。平成24年度には、旧小学校跡等の活用のため、用途地域、地区計画等を変更。 ・2小学校跡については学校法人、社会福祉法人が事業者となって活用することが決定。地域連携・貢献等について、地域と事業者による継続的な協議を行う協議会が設置された。 	
<p>ポイント</p>	<p>○高齢化に伴う需要の変化に応えるために</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅地では、従来、住宅、兼用住宅に限る用途制限がなされ、福祉系事業所等の立地ができなかった。高齢化に伴う介護需要の増大等に対応し、地区計画を変更し、福祉施設等を許容。 <p>○旧小学校跡の有効利用のために</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校4校が統合し2校が開校。旧2小学校の跡地利用が課題となっていた。 ・札幌市は、地域住民等の意見を聞きながら、旧小学校の跡地利用に関する基本的な事項を定めた「もみじ台地域の既存資源活用方針」を策定。 <p><もみじ台地域の既存資源活用方針の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住機能を中心に文化・交流・就業といった多様な活動の場や働く場を備えた多機能複合型の土地利用を進めるために既存資源を活用。 ・旧小学校は、地域の課題解決や活性化を図るため、事業者による利用。 ・事業者を求める内容は <ul style="list-style-type: none"> 地域交流スペースの設置、スポーツ交流機能の確保 地域交流事業の実施、地域防災への協力 (仮) 地域交流運営協議会の設置 	
<p>参考 URL</p>	<p>○平成21年度 地区計画変更計画書/参考資料</p> <p>https://www.city.sapporo.jp/keikaku/info/kokuji/documents/momij_hosoku.pdf</p> <p>https://www.city.sapporo.jp/keikaku/info/kokuji/documents/001.pdf</p> <p>○平成24年度 地区計画変更計画書/参考資料</p> <p>http://www.city.sapporo.jp/keikaku/info/kokuji/documents/tikukeikaku_momijidai.pdf</p> <p>○もみじ台地域の既存資源活用方針</p> <p>https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/documents/momiji-saishyu.pdf</p>	


Ⅲ 生活環境	⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	
内容	○団地内にある「暮らしの保健室」 <ul style="list-style-type: none"> 都営住宅の空き店舗を活用した学校の保健室のような相談支援窓口。 地域の人の健康に関する質問や生活に関わる相談に専門職とボランティアが無償で応じる。 必要に応じ、医療機関、福祉、介護窓口との橋渡しも行う。 都営住宅が立地する新宿区戸山2丁目 は、高齢化率 50%超で、ひとり暮らしが多い地区。 	■相談の様子 
場所	東京都新宿区 都営戸山ハイツ	
体制・実績	○訪問看護の実践から <ul style="list-style-type: none"> 訪問看護ステーション所長が、訪問看護の実践を通じて感じた「もっと気軽に相談ができる場所が地域の中にあったら」という思いを実現するために立ち上げ。 空き店舗を持つ高齢のオーナーが社会貢献の思いから、店舗を安く貸出。 看護師や臨床心理士等の専門職のほか、約 30 人のボランティアが交代で常駐。 厚生労働省のモデル事業、在宅医療連携拠点事業にも採択され、平成 23 年度にオープン。 寄せられた相談をもとに、地域の関係者が検討を重ねる勉強会を月 1 回実施。 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 4 月～25 年 1 月までの相談件数 603 件。 相談だけでなく、地域全体のレベルアップのための啓発活動にも取り組む。 	
ポイント	○身近なところにワンストップでのよろず相談の場所づくり <ul style="list-style-type: none"> 地域に開かれたカフェやサロンのような明るい空間であり、団地住民の居場所になっている。(平日 9～17 時) ミニキッチンもあり、イベントにも対応。 健康相談を中心にどんな相談にも無料で応じる。 ボランティアが気軽に話を聞き、看護師等の専門職につなぐ。 必要に応じ、医療、介護等の地域の窓口を紹介。 ○予防に力点を置いた医療と介護の連携 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者の困りごとは医療と介護、福祉にまたがる横断的な問題が多い。 相談からその人が必要な支援を見極め、地域にある資源につなげることが重要。 「暮らしの保健室」は医療的な重度化を避ける保健・予防活動としても機能。 	
参考 URL	○暮らしの保健室 Facebook https://ja-jp.facebook.com/pages/%E6%9A%AE%E3%82%89%E3%81%97%E3%81%AE%E4%BF%9D%E5%81%A5%E5%AE%A4/485416198159717 ○暮らしの保健室 http://www.cares-hakujuji.com/services/kurashi	


<p>Ⅲ生活環境</p>	<p>⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保</p> <p>○有償ボランティアによる高齢者の日常生活のお手伝い</p>	
<p>内容</p>	<p>○地域で助け合うしくみづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明舞センターの「明舞まちづくり広場」で有志を募り「お助け隊」を結成。 ・「ちょっと手伝ってほしいな」と思う住民のニーズに「お手伝いができる・したい」住民が有償ボランティアとして手伝いに行く仕組み。 ・お助け隊コーディネーターが利用者とボランティアを仲介。 	<p>■お助け隊の仕組み</p>  <p>(引用元: 下記資料)</p>
<p>場所</p>	<p>兵庫県神戸市垂水区、明石市 明舞団地</p>	
<p>体制・実績</p>	<p>○コーディネーターが手伝ってほしい人と手伝いたい人をつなぐ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明舞センターでは、兵庫県等が設置、住民団体が運営する「明舞まちづくり広場」がまちづくり活動を展開。 ・平成19年、まちづくりのための会議で出た意見をきっかけに「お助け隊」を設置、「明舞まちづくり広場通信」を通じてボランティアを募集。 ・住民等がボランティアに登録。「お助け隊コーディネーター」が利用者とボランティアをつないでいる。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お助け隊ボランティア30名以上が活動。(平成27年度) 	
<p>ポイント</p>	<p>○「まちのために何かしたい！」と思う人が活動できるように</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お助け隊コーディネーターが、お助け隊ボランティアの「やれること」と住民の「手伝ってほしい」をつないで 住民の暮らしをお手伝い。 ・お助けできるコンテンツ（その他の依頼はその都度相談） <ul style="list-style-type: none"> 庭の手入れ（2人1時間程度の作業で500円＋交通費（実費）） イベントの手伝い 買い物付き添い 大きなごみをごみステーションまで運ぶ 子どものお世話 など ・手伝ってほしい人の相談は、「まちづくり広場」等への電話のほか、「まちづくり広場」でのふれあい喫茶「カフェ陽だまり」（毎週火曜10時～15時）でも受け付け。 	
<p>参考 URL</p>	<p>○明舞お助け隊 http://www.meimai-hiroba.net/data/otamenu.pdf</p>	

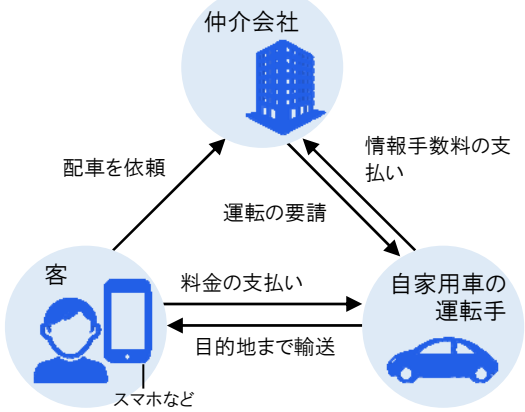
III生活環境	⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	
内容	○配食サービスの提供を通じた地域の高齢者の見守り ○食堂や配食サービスでおいしい食事とふれあいの提供 <ul style="list-style-type: none"> ・明舞センター内で NPO が運営する「ふれあい食事処 明舞ひまわり」。 ・地域内のボランティアが中心になって、独居・虚弱高齢者等への配食サービス兼見守り活動を展開。 ・食堂では年数回、男性料理教室などの食をテーマとしたイベント・学習会を実施。 	■学生さんが応援に来た日 
場所	神戸市垂水区、明石市 明舞団地	
体制・実績	○センター地区の空き店舗活用をきっかけに <ul style="list-style-type: none"> ・兵庫県が団地再生とコミュニティ活性化事業の一環として、団地の空き店舗を利用した NPO による団地再生モデル事業提案を募集。 ・募集に応じた「ひょうご農業クラブ」が兵庫県の助成金を得て「NPO ひまわり会」を立ち上げ、運営を継続。 	
ポイント	○食をとおしたふれあいまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・NPO ひまわり会が、明舞団地周辺の住民を対象に、食を通じた福祉コミュニティづくりをめざした以下の活動を展開。 ・センター地区のふれあい食堂で旬の有機、無農薬、減農薬野菜や魚を使った食事を提供。活動日は毎週月、火、木、金（祝日除く） （食堂）11 時～14 時（祝日除く）昼定食 550 円。 （喫茶）10 時～16 時 コーヒー/紅茶 各 150 円。 ・お店に来られない独居・虚弱高齢者等を対象に配食サービスを提供 ・兵庫県内の有機、無農薬、減農薬野菜の販売 ・「食と健康」についての展示、男性料理教室、伝承料理講習などの啓発活動 ○地域のボランティアが活動を支える <ul style="list-style-type: none"> ・食堂の運営、弁当の調理・配達、野菜などの販売、食堂でお年寄りの話を聞く、自宅を訪問して聞き取りケアを行うなど、地域のボランティアが中心となって活動。 	
参考 URL	○明舞ひまわり HP http://npohimawari.jugem.jp/	

Ⅲ 生活環境	<p>⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保</p> <p>○住まいと暮らしに関するサービスのワンストップ窓口の設置</p>
内容	<p>○サービスの受付窓口や相談窓口を一元化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄沿線にお住まいの方々の住まいと暮らしを快適・便利にすることを目指した「近鉄“楽・元気”生活」事業では、365日年中無休、通話無料でサービスの受付や様々な相談ができるコールセンターを設置。 ・さらに、住まいと暮らしに関する相談を直接受け付けるワンストップ型拠点として、近鉄学園前駅前に「住まいと暮らしのぶらっとHOME」を開設。 <p>■「近鉄“楽・元気”生活」サービスリーフレット</p>  <p>■住まいと暮らしのぶらっとHOME</p>  <p>(引用元:下記資料)</p>
場所	奈良県奈良市・生駒市
体制・実績	<p>○顧客との接点でファンを増やすために</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年7月、近鉄グループは、国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の事業者に選ばれた際、生駒市と「まちづくり協定」を締結し、既存住宅の活用・流通促進に注力。 ・平成27年9月、近鉄学園前駅に直結するビルの1・2階部に「住まいと暮らしのぶらっとHOME」を開設。655.23㎡の店舗面積を有し、不動産仲介やリフォームに関する最新情報、暮らしに関する様々な情報を発信。
ポイント	<p>○「近鉄“楽・元気”生活」事業の生活サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「住まい」「家事」「買い物」「介護」「子育て」「趣味・お出かけ」「安心・安全」といったカテゴリーに分けて、日々の暮らしを豊かにする様々なサービスを紹介。 ・提供サービスは、空き家管理サービス、子育てタクシーサービス、家具移動サービス、ネットスーパーサービス、お料理サービス、お掃除サービス、介護タクシーサービス、ガーデニング・フラワーギフト、カルチャースクール等。 <p>○「住まいと暮らしのぶらっとHOME」の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄初のオーダーリフォームコーナーにて紹介するオンリーワンプランの紹介 ・豊富な不動産物件情報の提供 ・暮らしや趣味に関する様々なイベントを開催するセミナールーム ・駅ホームに直結した近鉄グループ情報コーナーの設置
参考 URL	<p>○近鉄不動産(株) ニュースリリース 2015年8月18日</p> <p>http://www.kintetsu-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2015/08/%E4%BD%8F%E3%81%BE%E3%81%84%E3%81%A8%E6%9A%AE%E3%82%89%E3%81%97%E3%81%AE%E3%81%B7%E3%82%89%E3%81%A3%E3%81%A8HOME.pdf</p> <p>○近鉄“楽・元気”生活</p> <p>http://www.raku-genki.com</p>


Ⅲ生活環境	⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保																			
内容	○おばあちゃんコンシェルジュ付きシェアハウス <ul style="list-style-type: none"> 東急東横線菊名駅近く。一戸建てを改装し2013年にオープンした全6室のシェアハウス「シェアネスト東横」。 掃除・洗濯・料理・買い物などの家事を入居者の代わりに「おばあちゃんコンシェルジュ」が行ってくれるサービスが付いている。 	■掃除の様子 																		
場所	横浜市港北区富士塚	(引用元: 下記 シェアネスト東横 HP)																		
体制・実績	○沿線の老舗不動産屋が運営、シルバー人材の活用 <ul style="list-style-type: none"> 地元の老舗不動産屋「住まいの松栄」が企画・デザイン・設計・施工・運営・管理を行う。同社は古民家カフェなどリノベーションにも意欲的に取り組む地元企業。 コンシェルジュのおばあちゃんはシルバー人材センターからの紹介。高齢者の雇用にもつながっている。 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> ほとんど空室が出ない人気物件となっている。マスコミでも多く紹介。 																			
ポイント	○暮らしをシェアするシェアハウス <ul style="list-style-type: none"> 一人暮らしでは費用的にも時間的にもなかなか頼めない家事代行サービスをシェアハウスの入居者で負担しておばあちゃんに依頼。 おばあちゃんの家事は週3日（1ヶ月：約12～14日）。 おばあちゃんコンシェルジュ費は8,800円/月。一般的な費用と比較し、リーズナブル。 その他費用は <table border="0" data-bbox="418 1384 1326 1599"> <tr> <td>初期費用</td> <td>契約事務手数料</td> <td>15,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>補償金</td> <td>30,000円（退去時にクリーニング費を除いて返却）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>礼金・敷金・仲介料・更新料・保険料などはなし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>毎月の費用</td> <td>家賃</td> <td>60,000円前後</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水道光熱ネット費</td> <td>12,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">（トイレトペーパーやタオルなどの共用部使用品を含む）</td> </tr> </table> 		初期費用	契約事務手数料	15,000円		補償金	30,000円（退去時にクリーニング費を除いて返却）		礼金・敷金・仲介料・更新料・保険料などはなし		毎月の費用	家賃	60,000円前後		水道光熱ネット費	12,000円		（トイレトペーパーやタオルなどの共用部使用品を含む）	
初期費用	契約事務手数料	15,000円																		
	補償金	30,000円（退去時にクリーニング費を除いて返却）																		
	礼金・敷金・仲介料・更新料・保険料などはなし																			
毎月の費用	家賃	60,000円前後																		
	水道光熱ネット費	12,000円																		
	（トイレトペーパーやタオルなどの共用部使用品を含む）																			
参考 URL	○シェアネスト東横 HP http://share-lounge.com/sharenest/concept.html ○シェアネスト東横 Facebook https://www.facebook.com/SharenestTOYOKO?ref=hl																			

<p>Ⅲ生活環境</p>	<p>⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保</p>	
<p>内容</p>	<p>○地域住民のボランティア輸送による高齢者のお出かけ支援</p> <p>○買物に不便をきたす高齢者に対して地域住民組織が送迎サービスを展開</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治会が、バス停から遠いエリアに住む高齢者を対象に、地域のスーパーへ「ボランティア輸送」を行う取組。その名も「お出かけ支援プロジェクト」 自治会が運営主体となって車両を確保。テスト運行等を経て、平成 27 年 10 月より団地内 2 地区で本格運行を実施。 <p>■停留所で利用者が下車している様子</p> 	
<p>場所</p>	<p>兵庫県川西市 多田グリーンハイツ</p>	
<p>体制・実績</p>	<p>○地域住民組織3団体が集まった「オール多田グリーンハイツ」での検討体制</p> <ul style="list-style-type: none"> 検討にあたっては、自治会役員を中心にプロジェクトチームを立ち上げ、その後、下記3団体＋川西市による「お出かけ支援プロジェクト委員会」を発足。 <ul style="list-style-type: none"> 多田グリーンハイツ自治会 緑台・陽明地区コミュニティ協議会 川西市社会福祉協議会多田グリーンハイツ地区福祉委員会 輸送先となるスーパーからは駐車スペースの確保、利用者用待機所の確保、店内放送などの協力を得て取組を実施。 また、川西市が実施するふるさと団地再生事業のモデルプロジェクトの1つであり、当事業が主催する協議会に参画する阪急バスや池田泉州銀行も協力。 <p>○運営主体は自治会</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路運送法上の許可を必要としない「ボランティア輸送」で実施するため、運行主体は自治会に一元化。 運行車両は、多目的に活用できる車両を自治会がリース。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> 向陽台地区は延べ 80～100 人/月、緑台地区は延べ 30～50 人/月が利用 	
<p>ポイント</p>	<p>○地域住民組織、ボランティア、スーパー等が一体となり実現したお出かけ支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 「ボランティア輸送」であるため実費（ガソリン代）以外の費用徴収はできないため、運転手・運営スタッフなどはボランティアにより活動。 <p>○ニーズ把握や実施検証のためのテスト運行の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 本格運行に至るまでに、利用希望を確認するアンケートを行った上でテスト運行を実施。利用者には再度利用希望を確認したほか、運行上の課題等を整理した上で、本格運行を実施。 <p>○きめ細かな利用者対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 翌月の利用者の予約・調整および乗車日時の周知・変更受付など、運営スタッフが細かく対応。そのような運営スタッフや運転手などの志と行動力の高さが取組のポイントとなっている。 	
<p>参考 URL</p>	<p>-</p>	

III生活環境	⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	
内容	○民間出資による無料送迎バスの運行 ○高齢者が買い物に行けるように <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が進む伊賀市で、高齢者等を近隣のスーパーマーケットまで送迎する無料バスを NPO とスーパー運営企業の協働により運行。 ・事前に登録した一人暮らしの高齢者、障害者等が対象。 	■企業と NPO によるお買い物支援車両 
場所	三重県伊賀市	
体制・実績	○買い物先の企業が地域の NPO と連携 <ul style="list-style-type: none"> ・日常の生活支援を通じて自主的な支え合い地域づくりに取り組む NPO「ゆいの里」と名古屋市に本社を置くマックスバリュ中部の協働。 ・平成 23 年 11 月から平成 24 年 3 月まで「ゆいの里」がモデル事業で、マックスバリュ佐那具店への送迎バスを試験的に運行。 ・事業終了後はマックスバリュが事業主体となり、自主運行として継続。 ・マックスバリュは、マイクロバスの維持管理費や NPO 法人の運転手らスタッフの人件費などを負担。「ゆいの里」は運行管理を担当。 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> ・現在では、伊賀市内のマックスバリュ全店で実施。 	
ポイント	○高齢者の在宅生活を維持する買い物支援 <ul style="list-style-type: none"> ・買い物支援は住み慣れたまちで暮らし続けるために必須の支え合い。 ・一方、高齢者への対応は、企業の社会貢献活動としても重要。 ・送迎バスの実施概要は <ul style="list-style-type: none"> ・実施日 毎週月曜日～金曜日 午前2便、午後2便 ・バスの仕様 10人乗りのマイクロバス ・利用対象者 65歳以上の一人暮らし、高齢者世帯、障がい者 その他支援が必要な方 ・利用方法 利用者は、「お買い物無料送迎バスご利用者グループ」に登録 指定の時間に乗車場所に集合。 乗車しない日には、同じグループの人連絡。 	
参考 URL	○伊賀タウン情報ユー 平成27年8月26日 http://www.iga-younet.co.jp/news1/2015/08/post-67.html	

Ⅲ生活環境	⑦地域住民の日常生活を支えるサービスの確保	
内容	○自家用車での送迎「ライドシェア（相乗り）」の実施 ○交通弱者の高齢者の移動手段となる「ライドシェア（相乗り）」 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の進展や観光客の増加を背景に、政府はバスやタクシーなどの公共交通機関が十分発達していない過疎地を特区として定め、「ライドシェア（相乗り）」が可能となる規制緩和を検討中。 ・実現すると、リタイア世代、主婦など地域内にいる住民がドライバーとなり、空いている時間に自分の車を運転して、高齢者など移動希望者を目的地まで輸送し、その対価を受け取ることができる。 	■ライドシェアの仕組み 
場所	-	
体制・実績	○ドライバーと移動希望者を仲介する組織の立ち上げ <ul style="list-style-type: none"> ・ドライバーと移動希望者を仲介する会社を地元事業者や自治会と協力して、地域で新たに立ち上げ。バス事業者やタクシー事業者の参入も考えられる。 ・実験的に取組場合は、大学と連携することで、地域内移動を支援するアプリや高齢者も活用できるタブレットの開発も考えられる。 ・なお、事業者ではなく、自治会等の地域活動団体が運営主体となる場合は、無償や寄付等による共助の仕組みとすることが考えられる。 	
ポイント	○高齢者も利用しやすい仕組み <ul style="list-style-type: none"> ・海外で主流となっているライドシェアでは、ドライバーは事前に配車サービスと契約し、利用者はスマートフォンやパソコンで登録ドライバーに配車を依頼。 ・ただし、この場合では、スマートフォン等を扱えない高齢者もいるため、講習など支援が必要となる。 ・自治会の地域活動団体が、主体となる場合は、回覧板や広報誌等で相乗り希望者を事前に知らせる仕組みを構築することが必要になる。 ○地域に内在する人材の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の中に内在している人材を活用。運送に対価が支払われるため、ドライバーにとっては小遣い稼ぎにつながる。 	
参考 URL	-	

Ⅲ生活環境	⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出	
○働く場所にとられない新たな就労機会の創出		
内容	<p>○地方におけるテレワークの活用促進の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口の地域定着の促進が急務となっている日南市はインターネット経由で仕事の受発注を行うクラウドソーシングに注目。 ・首都圏のクラウドソーシングの仲介企業と連携し、公設コワーキングスペースを拠点に「月収 20 万円クラウドワーカー育成プロジェクト」や、地元ベンチャー企業と連携し「webライター育成」を行い、テレワークの活用促進にむけた企画を展開。 	<p>■油津赤レンガ館コワーキングスペース</p>  <p>(引用元:下記 油津赤レンガ館コワーキングスペース HP)</p>
場所	宮崎県日南市	
体制・実績	<p>○行政と首都圏クラウドソーシング企業、地元ITベンチャー企業との協業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日南市は、クラウドソーシング仲介大手の(株)クラウドワークス(東京都渋谷区)やITベンチャー企業(株)アラタナ(宮崎県宮崎市)と連携して日南市におけるテレワークの普及促進活動を推進。 ・日南市は、平成26年、油津港近くの赤レンガ倉庫を有効活用して文化財を活用した全国初の公設の「油津赤レンガ館コワーキングスペース」を設置。 ・(株)クラウドワークスと(株)アラタナは、「油津赤レンガ館コワーキングスペース」を年間契約により自社の登録ワーカー用のシート「クラウドワーカーズテーブル」を確保。 ・日南市は、同社のサービスの活用を助言する担当者を置く。 	
ポイント	<p>○新しい働き方を応援し、地域活性化へ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日南市は「油津赤レンガ館コワーキングスペース」を拠点とした地域住民による起業支援、フリーランスなどの個人事業主間の情報交流、Uターン・Iターン起業の支援などをテーマに掲げている。 <p><(株)クラウドワークスと連携した取組></p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民向けにクラウドソーシングセミナー開催。 ・月収20万円クラウドワーカー育成プロジェクト(日南市が選抜したワーカーに同社が仕事を提供、市の担当者が支援。月収20万円を獲得するまでの道のりをWEBメディアでPR)。 ・クラウドワークスを使ったwebカタログ制作プロジェクト(地元海産物を素材にクラウドソーシングを活用してデザイン、記事作成等を募集し、webカタログを制作)。 <p><(株)アラタナと連携した取組></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「油津赤レンガ館コワーキングスペース」にてwebライターの育成に取り組む。 	
参考 URL	<p>○(株)クラウドワークス 日南市との提携 http://crowdworks.jp/press/?p=4894 ○油津赤レンガ館コワーキングスペース HP http://www.akarengakan.jp/coworking/</p>	

Ⅲ生活環境	⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出	
	○地域に必要な人材・業種の誘致	
内容	○必要な働き手や職種の人たちを逆指名し地域をデザイン <ul style="list-style-type: none"> ・過疎に悩む神山町での NPO によるユニークなまちおこし活動。民間の発想で、空き家の活用と若者等の移住を促進。 ・アーティストとの交流で町を盛り上げる「アーティスト・イン・レジデンス」や空き家ごとに必要な人を誘致する「ワーク・イン・レジデンス」等を展開。 	■ウェブサイト「イン・神山」より 
場所	徳島県神山町 <small>(引用元: 下記資料)</small>	
体制・実績	○田舎を素敵に変える NPO を行政が支援 <ul style="list-style-type: none"> ・NPO グリーンバレーが中心になって活動。同NPOは、住民主導のまちづくりを展開してきた神山町国際交流協会を母体として平成 16 年に設立。 ・神山町は、同NPOに「神山町移住交流支援センター」の運営を委託するなど、NPOの持続的な活動を支援。 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> ・移住者が増加し、平成 23 年度には転入者が転出者を上回る転入超過に。 	
ポイント	○来てほしい人を呼び寄せる <p><アーティスト招致事業：アーティスト・イン・レジデンス></p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎年、国内外より3名のアーティストを招聘し、神山町にて滞在しながら作品を制作し、最終的には作品展覧会を開催。 ・平成 11 年に開始し、これまでに世界 19 カ国から 61 名のアーティストが参加。 ・制作展示にとどまらず、小・中・高校での課外授業なども行われ、地域の人々が世界各地からやってきたアーティストとふれあい、神山町の可能性を再認識し、新しい価値観や交流を生み出すことにも貢献している。 <p><移住促進事業：ワーク・イン・レジデンス></p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家を活用し、若い働き手や起業家の移住を促進することで、「空き家再生」と「若者の定住」という2つの課題を解決する取組。 ・まちをデザインする発想から、地元住民が希望する職種の人たちを誘致。町の人口構成なども考慮しながら、必要な働き手を集める。 ○人が人を呼ぶ好循環 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 20 年、ウェブサイト「イン神山」を開設。町内の古民家情報を伝える「神山で暮らす」が人気コンテンツとなる。 ・制作したウェブデザイナーから人脈が広がり、空き家や空き工場を活用したサテライトオフィスの開設につながった。また、移住者が新しい神山のコンテンツとなり、さらに人や企業を呼び寄せる好循環を生んでいる。 	
参考 URL	○神山町役場HP http://www.town.kamiyama.lg.jp ○イン神山 http://www.in-kamiyama.jp/	

Ⅲ 生活環境	<p>⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出</p> <p>○地域の高齢者への生きがいづくりとなる就労機会の創出</p>
内容	<p>○セカンドライフ就労による生涯現役社会づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏市のUR 団地を中心に「都市型農園事業」「学童保育事業」「生活支援・事業」「福祉サービス事業」「コミュニティ食堂」を展開。 ・地域の高齢者に短時間のワークシェアリングを組み合わせた就労機会を提供。
	<p>■プロジェクト実施体制(2012年12月現在)</p> <p>(引用元:東京大学高齢社会総合研究機構)</p>
場所	千葉県柏市 豊四季台団地
体制・実績	<p>○東京大学がモデル事業をコーディネート</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏市、UR都市機構、東京大学とで「柏市豊四季台高齢社会総合研究会」を設置。市内の事業者や柏市住民と協働してプロジェクトを進める。 ・東京大学高齢社会総合研究機構が、コーディネーター役となり、事業者に対しては高齢者就労の有益性を提言、就労を希望する高齢者に対しては情報発信やセミナー等の支援。 <p>【実績及び展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生きがい就労が高齢者の活動量、精神的健康、共同体意識の向上等に良い影響を与えることを暫定的に検証。
ポイント	<p>○都市部のリタイア層を地域の担い手に</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「就労」は定年後の会社員にとって慣れ親しんだ生活スタイルである。 ・当プロジェクトは、コミュニティビジネスの雇用市場を整備し、都市部のセカンドライフを支援することで、個人の健康維持や生きがい・自己実現とあわせ、地域課題の解決に貢献することを目指す。 <p>○若年者の雇用を奪わない働き方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生計維持のための「生計労働」ではなく、働きたいときに無理なく楽しく働ける「生きがい労働」が高齢者に適した働き方。 ・ワークシェアリングをスムーズにするため、パソコンやタブレットを使ったソフト・出退勤管理も試行中。
参考 URL	<p>○厚生省資料</p> <p>http://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r9852000002yrss-att/2r9852000002yrwb.pdf</p>

III生活環境	⑧新たな雇用・ビジネスの場の創出 ○コミュニティビジネスの立ち上げ支援													
内容	<p>○新たな取組の実現を支援する「コミュニティ・ビジネス離陸応援事業」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たにコミュニティ・ビジネスを始めようとしている団体に対し、ビジネスの立ち上げに必要な初期費用の一部を補助。 ・他に、高齢者を構成員として、新たにコミュニティ・ビジネスを起こそうとする団体への補助もある。(高齢者コミュニティ・ビジネス離陸応援事業) <p>※コミュニティ・ビジネス：生きがいある新しい働く場づくりをめざして、県民一人ひとりが社会の担い手として参画し、自立したライフスタイルづくりを目指す取組の一つとして、地域課題の解決に自分たちで取り組み、対価を得ることでビジネスとして継続させていく事業のこと。</p>	<p>■事業の流れ</p>												
場所	兵庫県内													
体制・実績	<p>○県による支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な活動分野におけるコミュニティ・ビジネスの活性化の促進を目的に支援。 <p>【実績】</p> <p>○平成 27 年度の実績</p> <table border="1" data-bbox="424 1061 1257 1144"> <thead> <tr> <th>分野</th> <th>障害者・高齢者福祉</th> <th>まちづくり・村おこし</th> <th>文化・芸術教育</th> <th>子育て支援・家事支援</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>認定数</td> <td>2 団体</td> <td>4 団体</td> <td>1 団体</td> <td>1 団体</td> <td>8 団体</td> </tr> </tbody> </table> <p>【認定事業の例】 島内の空き旅館を活用し、特産品製造拠点として運営</p>		分野	障害者・高齢者福祉	まちづくり・村おこし	文化・芸術教育	子育て支援・家事支援	合計	認定数	2 団体	4 団体	1 団体	1 団体	8 団体
分野	障害者・高齢者福祉	まちづくり・村おこし	文化・芸術教育	子育て支援・家事支援	合計									
認定数	2 団体	4 団体	1 団体	1 団体	8 団体									
ポイント	<p>○地域課題に取り組む初期費用として地域団体へ補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内に活動拠点をおき、県内を活動領域として新たにコミュニティ・ビジネスを始めようとしている団体（任意のグループ、特定非営利活動法人、一般社団法人、株式会社等）が対象。 ・新たにコミュニティ・ビジネスを立ち上げる際に必要となる初期費用を補助。補助内容については、下記のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・支援事業：①地域課題の解決、地域貢献を目的とした事業であること。 ②地域住民の雇用機会の拡大に効果がある事業であること。 ③ビジネスとして継続的に実施される事業であること。 ・補助額（補助率）：100 万円以内（補助対象経費の1/2 以内） ・対象経費：事務所開設費、初度備品費、人件費 等 													
参考 URL	<p>○兵庫県 HP「コミュニティビジネス」</p> <p>https://web.pref.hyogo.lg.jp/work/cate3_327.html</p>													

IV 子育て・教育環境

IV子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	○母親と子どもが気軽に参加できる子育てサークルの立ち上げ	
場所	兵庫県尼崎市他	
体制・実績	<p>○自分たちで運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年6月より、活動開始。 ・参加者から運営スタッフを募集。 ・メンバーの要望により毎回内容が決まる。 ・あまがさきチャレンジまちづくり事業の助成金を活用。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年には、300人の参加を達成。 	
ポイント	<p>○非営利なので低価格で参加できる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加費は300～700円。(会場費、講師費用、保険代、その他費用(備品、消耗品など)を参加者で割るイメージ) ・団体の目的に賛同し、講師費を低価格にしてくれる講師もいる。 ・尼崎市からの助成金を受けた講座は参加費300円。 <p>○単発での参加なので初めてでも参加しやすい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定会員制でないので、初めてでも疎外感なく参加できる。 ・通常は3～5割が初めての参加者。 ・1～2カ月に1度、講座の後にランチ交流会を実施。 	
参考 URL	<p>○ママ&マタニティの子育てサークル http://ameblo.jp/nikonikooyako/entry-12128534257.html ○ママのための育児サークル にこにこ親子 尼崎 西宮 伊丹 Facebook https://ja-jp.facebook.com/Nikonikooyako/</p>	

■活動の様子



(引用元:下記 Facebook)

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	<p>○働く両親が安心して子育てできる街</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユーカリが丘では、子育てしやすい街として、様々なサービスを提供。 ・駅直結で園庭付きの認可保育園「ハローキッズ」と病後児保育施設併設の認可保育園「みやのもりハローキッズ」。 ・0歳～2歳までの小規模保育事業「ユーカリマイキッズ」。 ・全天候型の遊び場、親同士の交流の場となる総合子育て支援センター「ユー！キッズ」。 ・学童保育所「ユーカリ優都ぴあ」。 	<p>■駅前保育園「ハローキッズ」</p>   <p>(引用元: 下記 ハローキッズ HP)</p>
場所	千葉県佐倉市 ユーカリが丘	
体制・実績	<p>○民間事業者による子育てしやすい街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発・街づくり事業者である山万グループが各施設を運営。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2009年3月から2013年3月の間の小学生の人口増加率は約25%に達する。 	
ポイント	<p>○多彩な子育てサポート施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ハローキッズ」(ワイエム総合サービス株式会社) <p>(財)こども未来財団の駅型保育モデル事業として駅直結&園庭付という新しいスタイルでスタート。現在はモンテッソーリ(※1)、リトミック(※2)や体操、絵画製作など豊富な知育カリキュラムが人気の認可保育園。生後6ヶ月から受け入れOK。延長保育、一時保育あり。「子育て支援センター」併設。系列の「みやのもりハローキッズ」は、病後児保育室併設。</p> <p>※1モンテッソーリ…子どもの発達に合わせて、子どもの自立的な成長を支援する教育方法</p> <p>※2リトミック…音楽を使って、身体的・感覚的・知的に優れた子どもたちの育成を図る教育方法</p> ・「ユーカリマイキッズ」(ワイエム総合サービス株式会社) <p>平成27年4月より小規模保育事業としてスタート。平成21年より認可外保育を実施しており、全職員が保育士の資格を有し、経験豊かなスタッフが、家庭的な雰囲気大切に子どもの「生きる力」を育む保育を実施。</p> ・総合子育て支援センター「ユー！キッズ」(ワイエム総合サービス株式会社) <p>平成19年オープン、平成23年全面リニューアル。創作ルーム、ハイハイひろば、絵本・知育コーナーなど各年齢の遊びが充実。幼稚園教諭や保育士資格を持ったスタッフが常駐。保護者向けのプログラムや講演会も実施。</p> ・学童保育所「ユーカリ優都ぴあ」(社会福祉法人 ユーカリ優都会) <p>グループホームと、学童保育所を併設した幼老複合施設。</p> 	
参考 URL	<p>○ユーカリが丘公式 HP http://town.yukarigaoka.jp/life/baby/ ○ハローキッズ HP http://hellokids.jp/facilities/index.html</p>	

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実 〇まちぐるみで子育てを支える人材の育成・体制づくり	
内容	〇子育て家庭にサポーターを派遣 <ul style="list-style-type: none"> 都合で自宅での一時保育を希望する家庭に、サポーターが訪問して保育や家事援助などを行う市の事業。 派遣するサポーターは市が保育体験を含む全 21 講座（全 40 時間）の「子育てサポーター養成講座」の修了者。 援助の内容 <ul style="list-style-type: none"> 子育て家庭の自宅での一時保育（送迎・宿泊を含む） 病児保育 育児に伴う家事支援 など。 * 宿泊のみサポーターの自宅で保育 利用料（一時保育・家事支援） <ul style="list-style-type: none"> 月～土の 8～18 時：1 時間 800 円 時間外、日・祝：1 時間 900 円 宿泊（21～7 時まで）：5, 000 円 交通費は実費。 病児保育は別規定 	■子育てサポーター訪問事業  <p>(引用元: 下記 平成 24 年度ながの子ども・子育て応援県民会議資料)</p> ■従来からのファミリーサポート事業  <p>(引用元: 下記 松本市公式 HP)</p>
場所	長野県松本市	
体制・実績	〇サポートを受けたい家庭と子育てが終わった人材等を行政がつなぐ <ul style="list-style-type: none"> 市こども育成課の事業として実施。ファミリーサポート事業事務局が運営。 利用希望者はファミリーサポート事業事務局に申し込み。 サポーターは、市の講習を修了し協力会員の登録。 	
ポイント	〇お年寄りの知恵や経験を子育てに活かす <ul style="list-style-type: none"> 松本市では平成 17 年からシルバー保育サポーター制度を実施。市内在住の 60 歳以上の有償ボランティアを保育園に派遣。核家族の子どもたちと高齢者のふれあいを推進。 今回の事業でもサポーターが核家族の子育ての伴走者になることを期待。 	
参考 URL	〇松本市公式 HP 子育てサポーター訪問事業 https://www.city.matsumoto.nagano.jp/kodomo/kosodate/kosodatesupporterhoumon.html 〇平成 24 年度ながの子ども・子育て応援県民会議資料 http://nagano-kosodate.net/uploads/fckeditor/1_bukai/H24/C/uid000001_20131121184416b8ae1f56.pdf	

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	○空き家を活用した子育て拠点づくり ○親子でふらっと立ち寄れる場づくり <ul style="list-style-type: none"> 子育て女性たちによる親子で立ち寄れる子育て拠点づくり。 講座等で知り合った子育て仲間が空き家を借りて、自分たちの居場所「ほっとスペース」を自主運営。 その後、運営主体は NPO 法人化。現在は市の「つどいの広場事業」を受託し「ほっとひろば」として運営。 NPO は、さらに多様な活動を展開。 	■ほっとひろば  <small>(引用元: 下記 NPO 法人 ふらっとスペース金剛)</small>
場所	大阪府富田林市池台	
体制・実績	○自主運営から市の事業に <ul style="list-style-type: none"> 平成 15 年、子育て中の女性たちのグループ「ふらっとスペース金剛」が自主運営の子育て拠点「ほっとスペース」を開始。 翌年、「NPO 法人ふらっとスペース金剛」となり、活動を充実。 富田林市は、同 NPO の働きかけに応え、平成 17 年度から「つどいの広場事業」の運営を委託。「ほっとスペース」は「ほっとひろば」に衣替え。 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> 20 組程度が出入りする居場所から年間 5,000 人以上が参加する広場に。 	
ポイント	○空き家を借りて居場所づくり <ul style="list-style-type: none"> 子育てサークルや講座等で知り合った子育て中の女性たちの、ふらっと気軽に立ち寄れる場所、FLAT な関係でいられる空間がほしいとの思いが発端。 金剛駅近くの古い空き家を借り、仲間が集まって、屋根に登り雨漏り修理をしたり、大掃除をして壁紙を貼り替えたりする作業により整備。自分たちの居場所として「ほっとスペース」がスタート。 週 1 回から週 3 回に、さらに市の支援を受け、「私たちの活動」から、「みんなの事業」へと進化。 ○子育て支援や地域づくりなど多様な活動へと発展 <ul style="list-style-type: none"> 同 NPO の活動は、子育て支援事業のほか女性のエンパワメント事業、地域づくり事業へと発展。 <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援事業（つどいの広場 3カ所、子育て応援講座事業） エンパワメント事業（預かり保育、出張保育、一緒に子育てヘルパー、できること登録、できること咲かせましょうプロジェクト） 地域づくり事業（子どもわくわく体験隊、子どもわくわく体験隊ジュニア、夏休み寺子屋、春休み寺子屋） 	
参考 URL	ONPO 法人ふらっとスペース金剛 http://www.furatto.com/about ONPO 法人ふらっとスペース金剛 Facebook https://www.facebook.com/npofuratto ○愛育ねっと http://www.aiikunet.jp/practice/support/4996.html#p01	

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	○子育て中の女性も子連れで利用できるコワーキングスペースの設置 ○子どもを預けないワークスタイルを応援 <ul style="list-style-type: none"> ・子育てしながらゆるやかに働きたい人、子育て中だから何か新しいことにチャレンジしてみたい人を応援するコワーキングスペース。 ・利用方法。 <ul style="list-style-type: none"> ・イベント参加：参加費 500 円～ ・イベント開催：午前午後 2 部制 1 コマ利用は 3000 円 ・コワーキング会員になる 仮会員・月額 2,980 円（税別） 正会員・月額 4,980 円（税別） ・出張託児を利用する（利用者同士での預かり合いサービス） ・請けられる業務の情報を企業向けプランとして発信。 	
場所	東京都足立区江北	
体制・実績	○社会起業を目指す個人による運営 <ul style="list-style-type: none"> ・一個人による非営利のソーシャル活動として運営。将来的な法人化をめざしている。 	
ポイント	○出産、育児で失われる労働人口活用のために <ul style="list-style-type: none"> ・みらいハウスは、育児を優先したい人に機会を提供することで女性労働力の有効活用、就労機会の創出、増加などの課題解決をを目指している。 <ul style="list-style-type: none"> ・子どもを預けないはたらき方の提案で、地域の待機児童の解消に貢献。 ・地域に眠る未活用の労働力資源を掘り起こし、地域に新たな需要を生み出すシステムづくり。 ・女性のはたらきかたの多様性を提案し、ダイバーシティー（多様な人材を積極的に活用しようという考え方）の実現。 	
参考 URL	○みらいハウス HP http://miraihouse.jimdo.com/ ○みらいハウス Facebook https://ja-jp.facebook.com/miraihouse	




(引用元:下記 みらいハウス)

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	○子育て中の女性のスキルアップ・就業機会の創出 ○母親と赤ちゃんによる出張授業 <ul style="list-style-type: none"> ・赤ちゃんといることがそのまま仕事になる「赤ちゃん先生」の活動。 ・母親と赤ちゃんがペアになって学校や高齢者施設で「命の授業」を行うもの。参加するにはママ講師又はトレーナーの資格が必要。 ・運営する NPO は、子連れで学べる「ママ脳大学」、企業のファンづくりに子育て女性のネットワークを活用する「お仕事倶楽部」も展開。 	■「赤ちゃん先生」の様子  <small>(引用元: 下記 NPO 法人ママの働き方応援隊)</small>
場所	兵庫県神戸市（本部）	
体制・実績	○女性が起業し全国に代理店を展開 <ul style="list-style-type: none"> ・神戸市に本部がある「NPO 法人ママの働き方応援隊」（平成 19 年設立）が全国的に活動展開。 ・授業を受ける側が受講料 3 万円を負担。ママ講師には 2000 円、トレーナーには 3000 円の謝礼。いずれも交通費込み。 ・「赤ちゃん先生」の現場では、「トレーナー」が「学級」という組織を運営。学級を束ねる「学校」が代理店となる。 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年 2 月 16 日現在、メンバーは累計 1299 名、メンバーの子ども達は 1533 名、スポンサー 35 社、赤ちゃん先生開催回数 1543 回。 	
ポイント	○子育て中をメリットにした就業機会などの創出 <NPO 法人ママの働き方応援隊の展開する活動> <ul style="list-style-type: none"> ・赤ちゃん先生 赤ちゃん和妈妈が教育機関や高齢者施設、企業、団体に訪問し、学び・癒し・感動を共有し、人として一番大切なことを感じてもらう人間教育プログラム。 ・ママ脳大学 子連れで学べる講座。企画書講座や話し方講座など実践的なものから、料理教室、あそびの教室などスポンサー企業とのコラボレーションによりユニークな学び場を提供。（子育て中の期間を有効活用する、子育て中を社会につながるきっかけにする、母親の能力を可視化し、社会復帰に役立てる） 平成 28 年 4 月より一般社団法人ママ脳総合研究所を設立し、ママ脳大学の活動をそちらへ移行。 ・お仕事倶楽部 企業の製品・サービスを利用したママたちが自然な言葉で情報をシェアし企業のファン作り。地域と企業、子育て中のママとではたらく仕組みを創出。 	
参考 URL	ONPO 法人ママの働き方応援隊 https://www.mamahata.net/ ONPO 法人ママの働き方応援隊 Facebook https://ja-jp.facebook.com/akachan.jp	

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実 ○子どもの送迎や託児を地域で協力し合う子育てシェア
内容	<p>○昔ながらのご近所頼り合いの現代版</p> <ul style="list-style-type: none"> ・AsMama の提供する「子育てシェア」。 ・顔の見えるリアルな地域交流の場づくりを全国で開催しながら、顔見知り同士が子どもの送迎や託児を共助するネットの仕組み。 ・謝金の設定で気兼ねもいらず、手数料もなし。保険も適用。 <p>■子育てシェアの仕組み</p>  <p>(引用元:下記資料)</p>
場所	全国
体制・実績	<p>○社会起業家による取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 21 年、社会起業家の女性が全国から同志を募り株式会社 AsMama 創業。「子育てシェア」を運用。 ・子育て世帯からは一切お金を取らず、多種多様な企業の課題解決支援を通じて活動資金を得て、事業を運営。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年には子育てシェア会員が 3 万人を突破。 ・AsMama は、平成 28 年 1 月、奈良県生駒市と「子育て支援の連携協力に関する協定」を締結。
ポイント	<p>○頼り合いのプラットフォームづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「子育てシェア」は同じ園や学校に通う保護者や地域の友達などがネットでつながり、リアルで子どもの送迎や託児を頼り合う共助の仕組み。 ・顔見知りとしかつながらないので安心。SNS 等を利用して友達を増やすことにより共助の機会が増える。 ・有償で活動する全支援者に保険適用。 ・近くに友だちがいない人は AaMama の研修を受け地域支援者として認定された「ママサポーター」に相談。 ・1 時間 500～700 円＋実費で利用可能。依頼はオンラインで。現金又はカードで支払い。 ・友だち作りのための地域交流会を全国で年間 800 回超開催。
参考 URL	<p>○子育てシェア https://kosodate-share.asmama.jp/</p>

IV子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
○ひとり親世帯への「就労・交通・住まい」の一体的支援		
内容	○ひとり親への移住支援 <ul style="list-style-type: none"> ・市内にUターンやIターンするひとり親を対象に家賃や子育ての費用を助成するなどの支援 ・対象は、高校生以下の子どもを連れて浜田市にUターンかIターンする65歳未満の母子家庭と父子家庭。 ・主な支援メニュー（1年間のみ）は、 給与支給：15万円以上/月 養育支援：月額3万円 交通支援：中古自動車の本体価格無償提供 住宅手当：家賃の1/2補助 その他、支度金や一時金の支給あり 	■ひとり親支援メニュー
場所	島根県浜田市	
体制・実績	○事業者・財団と連携した市の先導による体制 <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険事業者が、市からの委託を受け、ひとり親へ給与と一時金を支給。 ・市が住宅の情報を提供し、家賃と養育費を補助。 ・自動車販売事業者が、市と連携し、ひとり親へ中古自動車を提供。 	
ポイント	○介護施設での就労を条件とした一体的な生活支援の用意 <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少と少子高齢化の課題に対し、介護人材の確保・人口減少対策に、ひとり親への支援を組み合わせ、U・Iターンの推進の一環。 ・人材不足が深刻な介護施設で働くことを条件に支援。 ・市が住まいの情報を提供し、介護保険事業者が就労を提供、自動車販売事業者が中古自動車を提供。 	
参考 URL	○平成 27 年度 浜田市定住支援パンフレット http://www.city.hamada.shimane.jp/www/contents/1402040165889/index.html	

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	<p>○父親の育児を促す応援活動</p> <p>○男性が子育てして楽しいまちにするために</p> <ul style="list-style-type: none"> 千葉市と男性の家事・育児に関する様々な取組を実施しているNPO法人が協働して、父親の積極的な育児への関わりを促進する取組を展開。 プレパパママ講座 これから父親・母親になる夫婦を対象とした子育て準備講座。 パパスクール 座談会、子育て家事講座、仲間づくりのための自主企画など父親を対象としたスクール。 イクメン応援イベント 子どもも大人も一緒に楽しめるスペシャルライブ。 	<p>■ワークショップの様子</p>  <p>(引用元: 下記 千葉市 HP)</p>
場所	千葉県千葉市	
体制・実績	<p>○市とNPOの協働事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年度、「NPO法人ファザーリング・ジャパン」の提案が「千葉市の協働事業提案制度」の課題解決型事業に採択され、「プレパパママ講座」「イクメン応援イベント」「パパスクール」を実施。平成27年も継続実施。 	
ポイント	<p>○多面的な施策でイクメン育成</p> <ul style="list-style-type: none"> 千葉市では、男性子育て支援について、上記の他にも多様な施策を展開。 「育男手帳（イクメンハンドブック）」を作成し、平成24年1月から母子手帳と一緒に配布。 平成26年4月、市内の中小企業等に勤務する男性と事業主に対し、育児休業取得に係る奨励金を支給する制度を創設。 平成28年2月15日、Facebookアカウント「ちばパパ」を開設。（上記NPOに委託） 	
参考URL	<p>○千葉市 男性の子育て支援(イクメンの取組)</p> <p>http://www.city.chiba.jp/kodomomirai/kodomomirai/shien/danseinokosodateshien.html</p> <p>○ちばパパ Facebook</p> <p>https://www.facebook.com/chiba.papa/</p>	

IV 子育て・教育環境	⑨子育て世帯に優しい子育て・教育環境の充実	
内容	○子育て世帯で助け合う子育てシェアハウス ○ひとり親世帯と単身者が入居する「みんな子育て」ができるシェアハウス <ul style="list-style-type: none"> ・代官山駅から徒歩2分のところに立地する、ひとり親世帯と単身者のためのシェアハウス「スタイリオウイズ代官山」。 ・1～2階は親子用、3～4回は単身者用フロア。 <基本情報> ○建築規模・構造 RC造、4階建 ○総戸数 21戸 ○住戸専有面積 10.45～15.97㎡ ○賃料 76,000～98,000円/月（共益費別途） ○建築年 1965年9月(2014年3月リノベーション) <div style="float: right; text-align: center;"> ■共用リビング「GOROMA」  <small>(引用元: 下記 スタイリオウイズ代官山 HP)</small> </div>	
場所	東京都渋谷区恵比寿西	
体制・実績	○民間事業者による取組 <ul style="list-style-type: none"> ・東急電鉄による事業。東急ライフシアが管理運営。 ・管理会社が週1回巡回。清掃は業者が週4回。 ・入居時には審査があり、以下の入居ルールがある。 （敷地内禁煙。知人、親族の宿泊不可。共用部への私物放置禁止など） ・管理会社によるランチ交流会など年4回程度のイベントを開催。 	
ポイント	○安心して一緒に子育てできる環境づくり <ul style="list-style-type: none"> ・子どもの創造性を刺激する、落書きボードのあるリビング。各階にユニットバスやミニキッチンなどが設置され、屋上にはウッドデッキや家庭菜園、素足で遊べるエリアもある。 ・送迎や託児をワンコインで頼り合える子育て支援サービスの会社 AsMama と連携。 ・ICカードを利用した子供見守りサービス「キッズセキュリティ」を導入。 	
参考 URL	○スタイリオウイズ代官山 HP http://stylio.jp/with/daikanyama/concept/ ○ひつじ不動産 HP http://www.hitujii.jp/comret/tankentai/archives/21172 ○東洋経済 ONLINE 2016年1月18日 http://toyokeizai.net/articles/-/97455	

V 郊外地環境

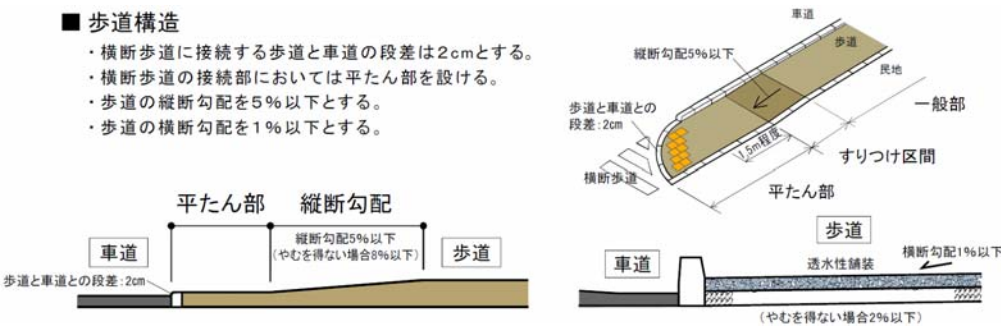
<p>V 郊外地環境</p>	<p>⑩ 郊外ならではの環境の保全・創出</p>
<p>内容</p>	<p>○管理されない空き地や樹林地を積極的に活用するための「カシニワ制度」</p> <p>○「カシニワ制度」で市民の庭づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 柏市は、市民団体が手入れや主体的な利用を行う樹林地・空き地、並びに一般公開している個人の庭を「カシニワ（かしわの庭・地域の庭）」と位置付け。 ・ 土地を貸したい人と使いたい市民団体を市が仲介。 ・ 一般公開可能な個人の庭をオープンガーデンとして登録。 ・ 関連する情報を市民に提供。 <p>■カシニワ情報バンク</p> <p>(引用元: 下記カシニワパンフレット)</p>
<p>場所</p>	<p>千葉県柏市</p>
<p>体制・実績</p>	<p>○管理されない土地と利用する団体を行政がマッチング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 柏市は、平成 22 年度から「カシニワ制度」を公園緑政課の施策として運用。 ・ 「カシニワ助成金」で市民団体等や市民が自主的に行う緑を介したまちづくり活動に助成。市民・企業等からの寄付金、(一財)民間都市開発推進機構からの拠出金等が主な財源。 ・ 「カシニワ情報バンク」で貸主と借主をマッチング。 ・ 「カシニワ支援情報」で球根、資材等の提供者と提供してほしい人をマッチング。 ・ 市民団体が管理する「地域の庭」、個人の庭を公開する「オープンガーデン」の所在や「カシニワ」の楽しみ方のレシピを市の HP で公開。(カシニワスタイル) <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 28 年 2 月現在、地域の庭は 24 箇所、オープンガーデンは 64 箇所。
<p>ポイント</p>	<p>○土地所有者の管理負担を軽減し緑を保全・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者の高齢化や相続により、管理水準の低下した樹林地や空き地が増加。「カシニワ制度」で貸し出すことにより、土地所有者の管理負担が軽減。 <p>○市民の庭でコミュニティ活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ カシニワづくりやカシニワを活用した活動でコミュニティを活性化。オープンスペースを充実。 <p>＜カシニワへの参加のしかた＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の庭をつくる ・ 自分の庭でオープンガーデン ・ カシニワを見て回る ・ カシニワを応援する（土地を貸す、資材を提供する）
<p>参考 URL</p>	<p>○柏市 HP カシニワ -かしわの庭・地域の庭-</p> <p>http://www.city.kashiwa.lg.jp/living/living_environment/1384/1387/index.html</p> <p>○カシニワパンフレット</p> <p>http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/110600/p006771_d/fil/pumfret.pdf</p>

V郊外地環境	⑩郊外ならではの環境の保全・創出	
	○民有地のみどりを守りながら、楽しむ緑地制度	
内容	<p>○民有地のみどりの保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民有地のみどりの保全方法として、認定登録制度（小さな森制度）や土地所有者との賃借契約（市民緑地制度）の手法等を活用。 	<p>■小さな森に登録されたみどり</p>  <p>(引用元:下記資料)</p>
場所	東京都世田谷区	
体制・実績	<p>○財団独自の制度と、都市緑地法に定められている制度の併用</p> <p><小さな森制度></p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般財団法人世田谷トラストまちづくりが独自に運用。 <p><市民緑地制度></p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市緑地法 55 条に定められた制度。一般財団法人世田谷トラストまちづくりが、東京都知事より「緑地管理機構」の認可を受けて運用。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年 2 月現在、市民緑地は 13 箇所、小さな森は 14 箇所が指定・公開。 	
ポイント	<p>○個人の庭を地域のオープンガーデンに「小さな森」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・野鳥や昆虫など自然生態の保護や、まちに潤いを与えてくれる民有の緑地を登録することにより、区民共有の財産である都市の貴重なみどりを保全する制度。 ・制度概要は以下の通り。 <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる土地：50㎡以上でひとかたまりの民有地であること。 公道などから緑地への通路が確保できること。 ・申請できる方：対象土地の所有者であり、みどりを育む意識があること。 ・登録期間：3 年間（更新可能） ・登録のメリット：必要に応じて庭づくりのアドバイスを受けられる。また公開することにより、多くの方々と一緒にみどりを愛でることができたり、地域の交流が生まれたりする。 ※税減免、維持管理の費用軽減などはない。 ・区民にみどりを保全することの大切さについて知ってもらうために、公開日を設けてオープンガーデンを開催。その際、ボランティアが協力。 <p>○土地所有者との賃借契約によりみどりを保全・公開する「市民緑地制度」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民緑地制度とは、都市に残された民有地のみどりを保全し、地域に憩いの場を提供することを目的とした都市緑地法によって定められている制度 ・同財団が土地所有者と契約を結び、維持管理を実施。これを地域に公開することにより、皆に親しまれる憩いの場としてみどりを活かす。 ・制度概要は以下の通り。 <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる土地：民有地の緑地 300㎡以上の広さを持つひとかたまりの民有地 公道に接していること(一部でも可) ・契約期間：5 年以上(相続税の優遇措置は 20 年以上の契約が条件) 	

	<ul style="list-style-type: none"> • 土地所有者のメリット：①固定資産税、都市計画税の 10 割減免 ②相続課税対象となる市民緑地契約をした土地の評価を 2 割軽減(契約期間が 20 年以上の場合) ③維持管理の手間と費用の軽減(年間の必要な緑地の維持管理を当財団が行います)
<p>参考 URL</p>	<p>○一般財団法人世田谷トラストまちづくり HP http://www.setagayatm.or.jp/trust/green/index.html</p>

V 郊外地環境	⑩ 郊外ならではの環境の保全・創出	
	○ 地域による郊外住宅地の良好な景観づくりの取組	
内容	<p>○ 地域ぐるみで景観づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 桂坂地区では、地域住民による「桂坂景観まちづくり協議会」を中心に地域ぐるみで景観づくりに取り組んでいる。 京都市の市街地景観整備条例に基づく「地域景観づくり協議会」に認定され、「地域景観づくり計画書」を策定。 地域内で建築行為等を行う場合、建築主は景観に関する手続きの前に協議会との意見交換を行うことが義務付けられる。 	<p>■ 桂坂景観まちづくり協議会の構成図</p> <pre> graph TD A[自治連合会] --- B[桂坂景観まちづくり協議会] C[自治会] --- B D[各種団体] --- B E[桂坂に立地する事業所等] --- B F[住民] --- B G[集合住宅等の管理組合] --- B H[建築協定運営委員会] --- C I[建築協定運営委員会] --- D </pre>
場所	京都市西京区桂坂	
体制・実績	<p>○ 地域の組織と広く連携し体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 桂坂景観まちづくり協議会は、各地区の自治会、建築協定運営委員会、管理組合、自治連合会や桂坂の各種団体、地区に立地する事業所など、協議地区の様々な組織と広く連携する構成。 桂坂で建築しようとする建築主は、市への景観に関する手続きの前に、 <ol style="list-style-type: none"> 建築協定の締結されている敷地の場合：建築協定運営委員会に連絡し、届出書を提出し、計画内容が建築協定の内容に沿っていることを確認。 建築協定以外の独自の建築ルールや承認手続きルールのある地区の中の敷地の場合：地区の承認手続きにより協議が行われたものとみなす。 建築協定の締結されていない敷地の場合：計画内容が景観計画書の内容に沿っているか、桂坂景観まちづくり協議会と協議。 	
ポイント	<p>○ 地域景観づくり計画書により景観の将来像を共有</p> <ul style="list-style-type: none"> 桂坂では、ほとんどの地区で開発時、開発事業者による建築協定（いわゆる一人協定）が結ばれており、入居後は自治会が運営・更新してきた。 地域景観づくり計画書は、建築主や事業者に地域の景観の特徴や将来像、景観づくりの方針と配慮事項を共有してもらい、さらに、建築工事等だけではなく、自然や緑地の価値も示し、桂坂らしい景観づくりを行うことがねらい。 	
参考 URL	<p>○ 京都市情報館 地域景観づくり協議会制度について http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000167984.html ○ 桂坂の景観まちづくり(地域景観づくり計画書) http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000135/135799/keikakusy_o_katurazaka.pdf</p>	

V郊外地環境	⑩郊外ならではの環境の保全・創出	
	○市と地域の協働による公園・道路等の維持管理	
内容	○住民による公共施設の日常管理 <ul style="list-style-type: none"> ・市が管理する道路・水路・公園・緑地などの公共施設を、市民自らの活動と責任で、市と協働で管理する制度。(アダプト制度) ・活動団体はボランティアで、公園・花壇の美化、歩道の清掃活動等に取り組む。 ・市は、看板を設置し、資材の提供や保険加入など必要な支援を行う。 	■アダプトでの作業風景 
場所	東京都稲城市	(引用元: 下記資料)
体制・実績	○市民の自主的な活動を行政が支援 <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年7月、稲城市は「稲城市公共施設アダプト制度実施要綱」を作成、同年8月からアダプト制度を運用。 ・活動団体は、市役所に申し込み、審査を経て合意書を取り交わした後、アダプト制度で活動開始。年に1回活動報告を提出。 ・市は予算の範囲で以下の支援を行う。 <ol style="list-style-type: none"> 1 緑化・美化・清掃活動に必要な支援 緑化資材(花苗はななえ、樹木、レンガ、支柱、移植ゴテなど)、肥料、殺虫剤、散水用ホースなどの配布 2 軍手、ごみ袋、その他清掃用具などの支給又は貸与 清掃道具(ごみ袋、軍手、ホウキ、ちり取り)などの配布 3 活動に伴うごみ処理に必要な支援 4 活動時に身に付ける腕章の貸与 5 看板の設置 6 傷害保険の加入 7 研修会の開催 【実績】 <ul style="list-style-type: none"> ・現在、62団体が活動中。 	
ポイント	○市民協働の有効な手段として <ul style="list-style-type: none"> ・行政による維持管理の届かない部分をアダプト活動がカバーしている。 ・活動団体にとっては、地域社会における活動機会の提供や住民意識の向上につながる。 ○市民が自発的に取り組むことに意義 <ul style="list-style-type: none"> ・義務ではなく、自発的に取り組む活動であり、例えば以下のような活動も対象。 <ul style="list-style-type: none"> ・公園・緑地内の樹林地管理に伴う副産物の有効利用としての、タケノコ掘り、シイタケ栽培、木・竹細工。 ・公園・緑地内の樹林地管理の一環として、梅などの果実の収穫。 ・花壇の植え込み(花壇材料については、予算の範囲内で支給できる)。 ・植生管理、野生動植物保護。 	
参考 URL	○稲城市 HP アダプト制度 http://www.city.inagi.tokyo.jp/kankyo/midori/adopt/index.html	

<p>V郊外地環境</p>	<p>①安心・安全な住宅地の形成</p> <p>○歩道の勾配改善等による歩行者空間のバリアフリー化</p>
<p>内容</p>	<p>○官民連携で駅周辺をバリアフリー化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・港北ニュータウンのセンター地区周辺において、バリアフリー新法に基づくバリアフリー基本構想を策定。 ・まち歩き点検ワークショップなど、課題把握に市民が参加。 ・構想に基づき、駅周辺でのバリアフリー整備を道路管理者（市）、鉄道事業者等、各関係事業者が推進。 ・道路管理者（市）は、基本構想の実現に向け、「横浜市移動等円滑化のために必要な道路の構造の基準に関する条例」「横浜市福祉のまちづくり条例」に基づいたバリアフリー事業を実施。 <p>■主な整備基準 歩道構造</p> <p>■歩道構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横断歩道に接続する歩道と車道の段差は2cmとする。 ・横断歩道の接続部においては平坦部を設ける。 ・歩道の縦断勾配を5%以下とする。 ・歩道の横断勾配を1%以下とする。  <p>(引用元: 下記 横浜市阪東橋駅・黄金町駅周辺地区道路特定事業計画) ※歩道構造を最新の横浜市道路特定事業計画から抜粋</p>
<p>場所</p>	<p>神奈川県横浜市 港北ニュータウン</p>
<p>体制・実績</p>	<p>○構想策定には生活者と事業者が参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市は、平成18年12月の「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」に基づき、平成22年5月、横浜市営地下鉄センター南駅、センター北駅を中心とした都筑区タウンセンター周辺地区を重点整備地区に設定し「都筑区タウンセンター周辺地区バリアフリー基本構想」を策定。 ・策定に当たっては、学識経験者、高齢者・障害者等の市民、関係する事業者・行政機関などから構成される横浜市バリアフリー検討協議会と都筑区タウンセンター周辺地区部会を設置。 ・各事業者は、原則、5年後を目標に位置付けられた事業を順次実施。
<p>ポイント</p>	<p>○主要な生活動線、公園、生活関連施設等、生活空間のバリアフリー化検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩道の勾配の改善、歩道と車道の段差の改善、横断歩道の設置、案内サイン等の設置、放置自転車対策の実施等、場所に応じた計画を策定。 ・起伏のある地形で、勾配の改善が困難であっても、歩道の有効幅員に余裕がある場合には、勾配区間の途中に休憩スペースを設けるなどの工夫を検討。 <p>○市民が参加して道路状況を点検</p> <p>＜まち歩き点検ワークショップ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民、専門家、事業者、行政関係者など77名が参加。 ・5コースに分かれ、駅や道路、公園や建物などの施設を対象に、移動のしやすさ、案内のわかりやすさ、施設の使いやすさなどを点検。現地点検終了後、課題点、良い点などを各参加者から発表、地図を用いて整理。

	<p><バリアフリー情報募集></p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー情報募集チラシ、インターネット（カキコまっぴ）、区民祭りにて、都筑区タウンセンター周辺地区バリアフリー基本構想策定に向けたバリアフリー情報募集を行った。
<p>参考 URL</p>	<p>○都筑区タウンセンター周辺地区バリアフリー基本構想の策定について http://www.city.yokohama.lg.jp/doro/plan/bf/tsuzuki/</p> <p>○横浜市都筑区タウンセンター周辺地区道路特定事計画 http://www.city.yokohama.lg.jp/doro/shisetsu/bfree/tsuduki/tsuduki-pdf.html</p> <p>○横浜市阪東橋駅・黄金町駅周辺地区道路特定事業計画 http://www.city.yokohama.lg.jp/doro/shisetsu/bfree/bandobashikoganetyou/download/banndoubashikoganetyou-leaflet.pdf</p>

V 郊外地環境	①安心・安全な住宅地の形成	
内容	○まち歩きと多世代交流を兼ねた防犯パトロール	
場所	兵庫県川西市清和台	
体制・実績	<p>○子育て世代がリーダー・サブリーダーに</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討にあたっては、自治会役員を中心としたメンバーで検討。ただし、実行にあたっては6つの地区ごとに、30～40代のリーダー・サブリーダーを2～4名程度置き、若い世代が日程やルートを決め、各地区のウォーキングを先導。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各地区で月1回の「幸（Co）-ウォーキング」を定期開催。 ・毎回の参加人数は15名前後。 	
ポイント	<p>○子育て世代がいることで子どもの参加など三世代交流に貢献</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若い世代がリーダー・サブリーダーになっていることで、子どもの参加や三世代交流などにつながっている。子どもは別の遊び仲間を呼ぶこともある。 ・また、こうしたリーダーは、今はまだ忙しくても、将来的に自治会活動に関わる可能性があり、次世代の担い手候補探しにもなっている。 <p>○緩いルールで気軽にできるしくみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若い世代にやりやすい形で実施してもらうことで、継続・定着化を目指している。そのため、決まった実施ルールはほとんどないこと、これが実施ルールとなっている。 具体的には、開催日程・ルートなどはリーダーらに一任、参加人数は記録しない、具体的目標も定めないことなど。 	
参考 URL	<p>○幸(Co)-ウォーキング Facebook</p> <p>https://www.facebook.com/%E5%B9%B8Co-%E3%82%A6%E3%82%A9%E3%83%BC%E3%82%AD%E3%83%B3%E3%82%B0-420629931439916/</p>	



(参 考 资 料 ③)

取組事例

- ・本章では、県下において、団地再生に向けた取組を行っている3団地を事例として紹介します。

	開発時期	立地・住宅	取組主体	再生プロセス
【事例①】 大和団地 (川西市)	S41-51	梅田まで49分※ 戸建住宅中心	住民組織・活動団 体が中心	地域活動が活発で、多様なメンバーが個々に取組チームを編成し実践。一部の取組は事業者や行政とも連携。
【事例②】 緑が丘 (三木市)	S45-51	三宮まで64分※ 戸建住宅中心	民間事業者と 住民組織・活動団 体が連携	各地域団体からなる協議会を組成。 その後、事業者・行政・住民組織・活動団体による研究会を組成し、これから再生計画づくりに取り組む。
【事例③】 明舞団地 (神戸市) (明石市)	S35-47	三宮まで44分※ 公的賃貸、分譲集 合住宅、戸建住宅	行政が主導	団地再生の全体計画をつくった上で、計画的な再生の取組を実践。

※任意で抽出した団地中心部からの所要時間

1 大和団地

(1) 団地概要

① 開発の概要

所在地		川西市（大和東、大和西）
開発当初	開発面積	160ha
	計画戸数	4,466戸
	開発主体	大和団地（第1・2期）・浅沼組（第3期）
	開発手法	土地区画整理事業
	開発時期	昭和41～51年
	住宅タイプ	戸建て住宅中心
現況 ※	人口	10,917人
	世帯	4,227世帯

※平成22年度国勢調査

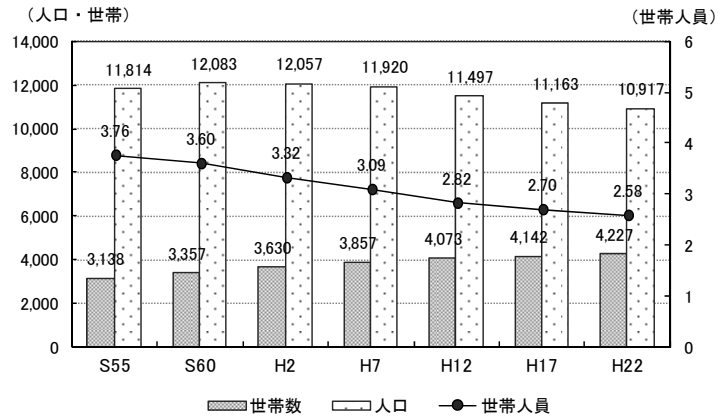
<位置図>



②人口・世帯の状況

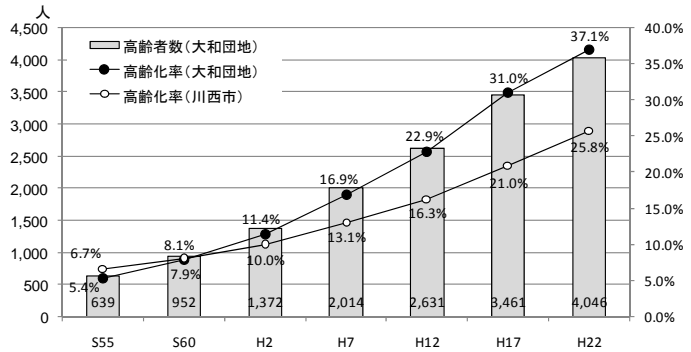
○人口の推移（昭和55年～平成22年）

- 人口は昭和60年をピークに減少、世帯人員は昭和55年から減少しており、世帯数は微増が続いています。



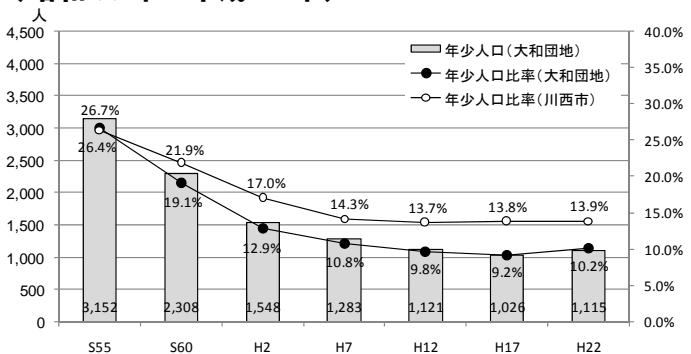
○高齢者数・高齢化率の推移（昭和55年～平成22年）

- 昭和55年に5%台だった高齢化率は、平成22年には37.1%と、川西市平均に比べ急激に上昇しています。



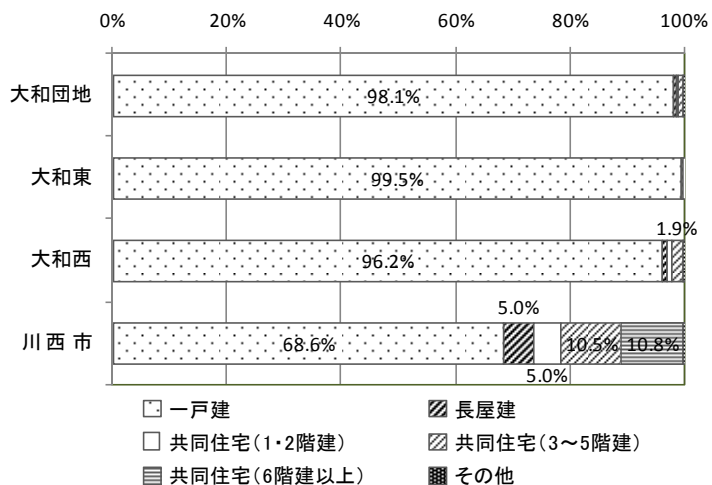
○年少人口、年少人口比率の推移（昭和55年～平成22年）

- 昭和55年に26%台だった年少人口比率は、平成22年には10.2%と、川西市平均を下回っています。



③住宅の状況

- 住宅の建て方では、一戸建が全体の98.1%を占めています。



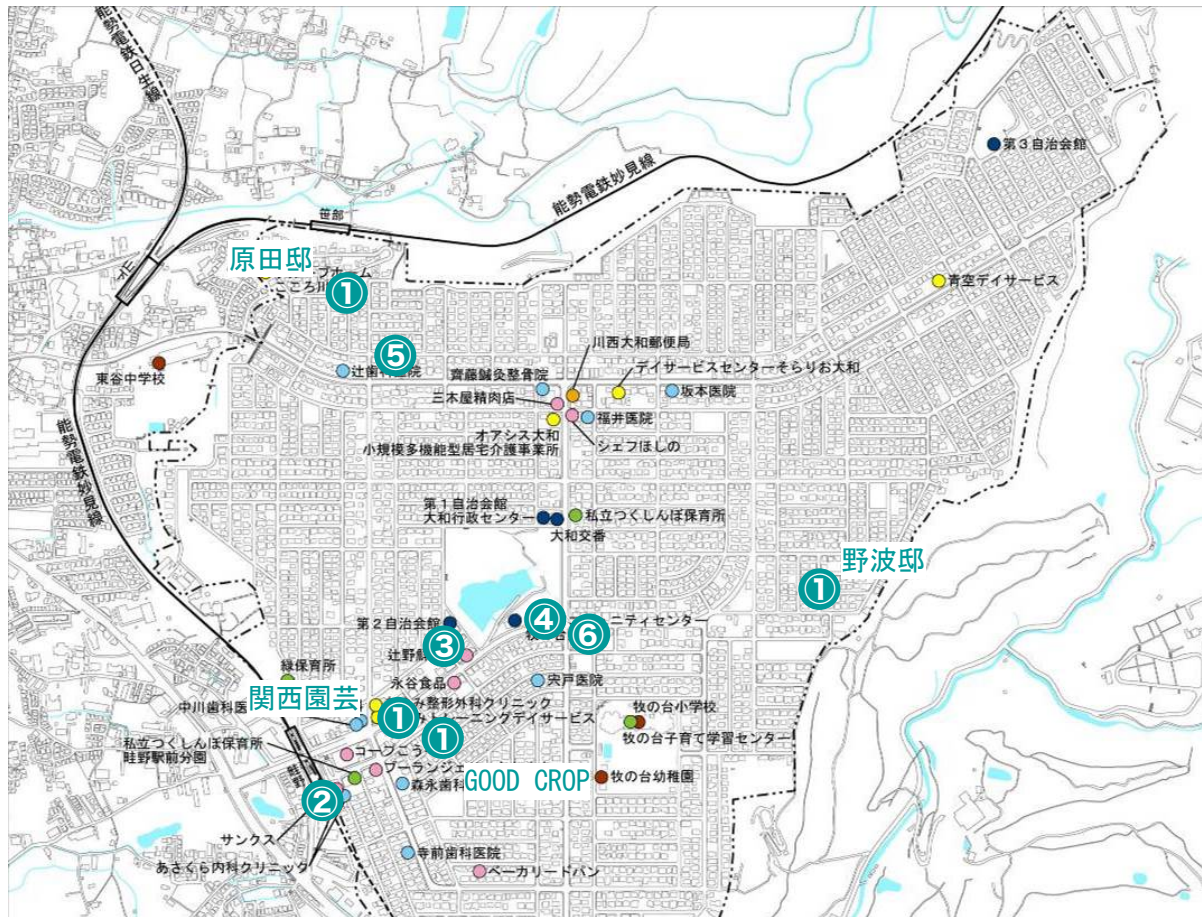
(2) 団地再生に向けた取組経緯と体制

- ・大和団地は約 4,200 世帯、1 万人以上が暮らす大規模団地です。
- ・自治会加入率は約 8 割。従来より、自治会やコミュニティ推進協議会、商店会などが多岐にわたるコミュニティ活動を展開しています。
- ・大和団地の 1 つの特長は、これら全ての活動が総括されているのではなく、個々のプロジェクトごとに、検討・連携・実施チームをつくり、進められていることです。

<大和団地の主な取組主体>

住民組織・活動団体	自治会・コミュニティ推進協議会・商店会・ボランティアサークル等
行政	川西市
民間事業者	阪急バス・大和ハウスグループ・池田泉州銀行等

<大和団地の主な地域活動・取組等>



① 『25cafe』 地域 行政

- ・大和自治会と商店会、コミュニティ推進協議会が連携して、空きスペースの活用と多世代の交流・居場所づくり、地域の活性化を目指す取組。
- ・園芸店と洋菓子店の 2 店舗の空きスペースを活用。誰もが自由に使えるスペースとして、打合せや休憩、イベント等で利用。



■ 関西園芸 (園芸店)



■ GOOD CROP (洋菓子店)

② 「WE♥大和バス」 地域 行政 民間

- ・牧の台小学校区コミュニティ推進協議会を中心に、「WE♥大和バス」の標語を掲げ、団地内循環バス「大和バス」を守るため、ノーマイカー活動を展開している。
- ・自家用車ばかりに頼るのではなく、大和バス・能勢電鉄や自転車、徒歩等を使って環境に優しい移動の実現をめざしている。



③ ボランティアグループ「ハイ・はい」 地域

- ・ボランティアグループで構成される「ハイ・はい」が月1回、第2自治会館で、世代交流を目的とした「オープン喫茶」を開催している。
- ・また、大和団地にお住まいの人たちの外出機会を増やし、顔見知りになる機会をつくるために、「ふれあい喫茶 きらり」を第3火曜日以外の火曜日に開催している。



④ 大和夢ナリエ 地域

- ・世代を超えた地域の絆づくりと阪神淡路大震災の鎮魂のために、平木谷池公園(メイン会場)と畦野駅前にて、イルミネーションを点灯している。



⑤ 大和サロン 地域

- ・大和サロンは地利用を目的とした空き家活用で、地域福祉委員会が管理を行い、住民などへの貸出しを行っている。



⑥ 『空家ねっと』 地域 民間 行政※

- ・多田グリーンハイツ、清和台を含む3団地を対象に、空き家の利活用や適正管理の促進を目的に試行開設中の空き家相談窓口。民間事業者と自治会が連携した取組。



※オブザーバーとして参加

⑦ 親元近居助成等を活用した 行政 民間 子世帯の呼び込み

- ・県や市では、子世帯の親元との同居・近居・隣居を促進するために住宅購入・改修支援を行っている。

- ・また、池田泉州銀行も施策に呼応した親元近居住宅ローンを展開している。



(3) 取組事例（「25cafe」「空家ねっと」）

- ・川西市では、平成 23 年に地域団体の代表者、学識経験者、交通事業者、金融事業者、住宅事業者などで構成される「川西市ふるさと団地再生協議会」を設置し、大和団地、多田グリーンハイツ、清和台の3団地を対象に再生に向けたモデルプロジェクトを実施しています。
- ・大和団地では、増加する空き家・空き店舗の活用をテーマに多世代の居場所づくりとなる「25cafe」に取り組んでいます。
- ・また、平成 26 年度に協議会メンバーである民間住宅事業者と3団地の自治会が連携し、地域の空き家に関する相談窓口「空家ねっと」を試行開設して、空き家対策の取組を進めています。（「ふるさと団地再生協議会」と連携）

①「25cafe」（ニコカフェ）

取組内容	<p>○団地内の空きスペースや空き家を活用した日常的な居場所づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗の一角（空きスペース）を活用したフリースペースの設置。 ・打合せやおしゃべり、休憩、イベント実施など、様々な利用が可能。 ・平成 26 年度に、洋菓子屋（店舗併用住宅）の2階、園芸店の一角を使って開設。平成 27 年度に空き家2ヶ所が加わり現在は4ヶ所で展開。
ポイント・課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗の空きスペースを有効活用。家主の好意により賃料は無料。 ・他の地域活動拠点がサークル活動等ですぐ埋まることから、ここは誰もがフリーに使えるよう「貸切り禁止」や「持参物のお持ち帰り」をルール化。 ・テーブルやイス、備品等は、団地内の有志が無償提供。 洋菓子屋はコーヒーセットや冷蔵庫を常備。 ・利用料は 洋菓子屋：コーヒー代や光熱水費等確保のため1人100円。 園芸店：無償 ・利用ルールは、利用状況や利用者のニーズに応じて、少しずつ変更。 ・利用者による自主的な管理を目指しており、利用者の裾野を増やすことが当面の課題。そのための周知・広報や、訪問機会を得るイベントを実施中。



関西園芸（園芸店）



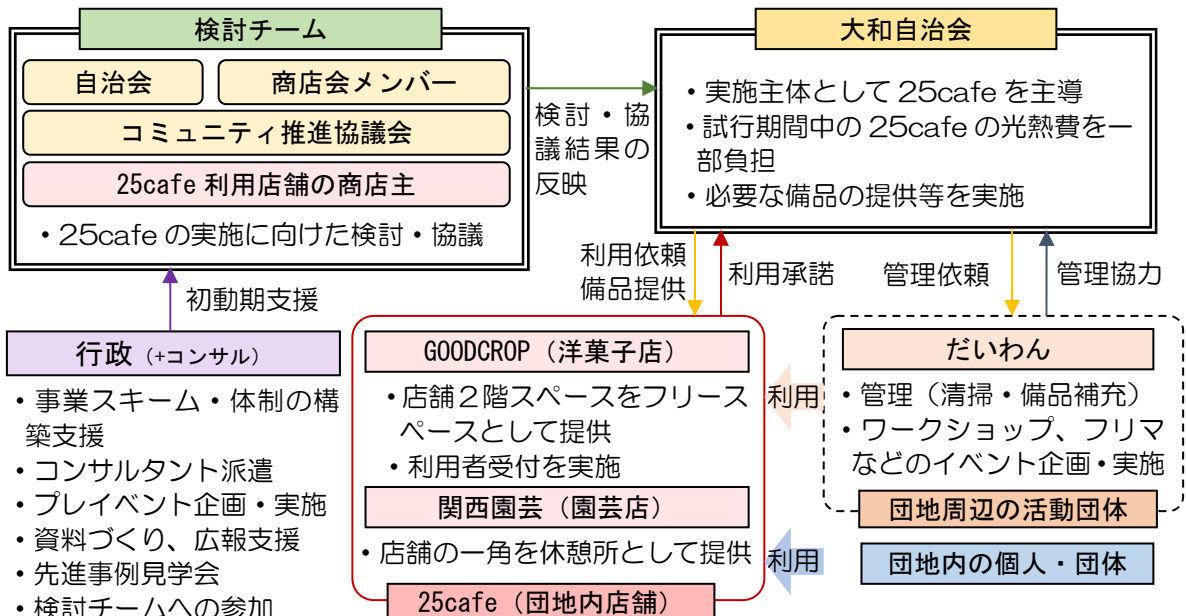
GOOD CROP（洋菓子店）

<取組の経緯 (25cafe) >

	H23	H24	H25	H26	H27
ステップ1 団地の現状を知り、強 みと弱みを発見する	データ整理、住 民アンケート、空 き家調査など基礎調査 懇談会で報告	意見交換会 で地域課題 を抽出			
ステップ2 将来の姿を想像し、や るべきことを考える		意見交換会で 将来のあり方 を意見出し	検討チーム中心に仕組み・ルールづくり ラウンドテーブル 利用者アンケート・ミー でのニーズ聴取 ティングでの意見聴取		
ステップ3 できる取組から始め てみる			空き家・空き 店舗・空きス ペース活用を テーマに決定	先進事例 見学、空き スペース 探しなど	25cafe オープン 周知・広報、イ ベント等実施 利用ニーズにあ わせルール変更
団地再生を進めるた めの体制の構築	川西市ふるさと団地再生協 議会を設置		自治会役員中心に 検討チーム 組成	商店会・コミュニ ティ推進協議会 も加わり検討 チーム拡充 状況等の報告	利用する地 域団体も検 討チームに 参加

<取組体制 (25cafe) >

住民組織・ 活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 自治会・商店会・コミュニティ推進協議会メンバー中心に検討チームを組成。25cafeの事業スキームや段取り、運営上の問題点等について協議。 実施主体は自治会。光熱費等を一部負担。一部管理は団地外の活動団体(だいわん)の協力を得る。
団地内商店主	<ul style="list-style-type: none"> 25cafeとなる空きスペースを無償提供、利用受付等を実施
他活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 団地周辺で活動する団体(だいわん)がイベント等に利用。 同団体が一部の管理(清掃や水等の備品)を実施。
行政	<ul style="list-style-type: none"> 初動期の体制構築や事業スキームの検討に係る支援を実施(コンサルを活用して会議参加・資料づくり等を実施)し、取組を全面的に後押し。 試行期間に入った段階で、徐々に住民組織・活動団体による体制へと移行。



②空家ねっと

<p>取組内容</p>	<p>○地域密着型の公益的な空き家相談窓口の試行開設と相談対応の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和団地内で住宅事業者が持つサロンの一角を間借りして無料窓口開設。 ・地域と事業者をつなぐ体制を構築するため事業者登録制度を構築。相談にきた所有者へ登録事業者を紹介。 <p>○空き家及び空き家所有者調査の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3団地自治会と連携し、空き家及び空き家所有者の特定調査を実施。所有者の特定にあたっては市の協力も得た。 <p>○空き家対策の周知および普及啓発活動の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策セミナー（延べ5回）、空き家所有者に対して、自治会回覧版・広報紙、自治会名でのダイレクトメールを使って普及啓発。 <p>○持続的な空き家対策の取組に向けた検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当取組が国のモデル事業による試行開設であることから、次年度以降の取組について、検討グループで協議中。
<p>ポイント・課題等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者と住民組織・活動団体（自治会）が連携した取組として展開。様々な協力・連携・協議を実施してプロジェクトを推進。 ・国のモデル事業であることから、このような相談窓口の必要性や所有者のニーズ、窓口運営の課題を把握することも狙いであった。 ・課題は、相談実績が少ないこと。要因としては、①取組期間の短さ、②管理不全空き家は少なく所有者の危機感がまだ薄い点、③窓口が団地内で信用確保に至っていない点 など

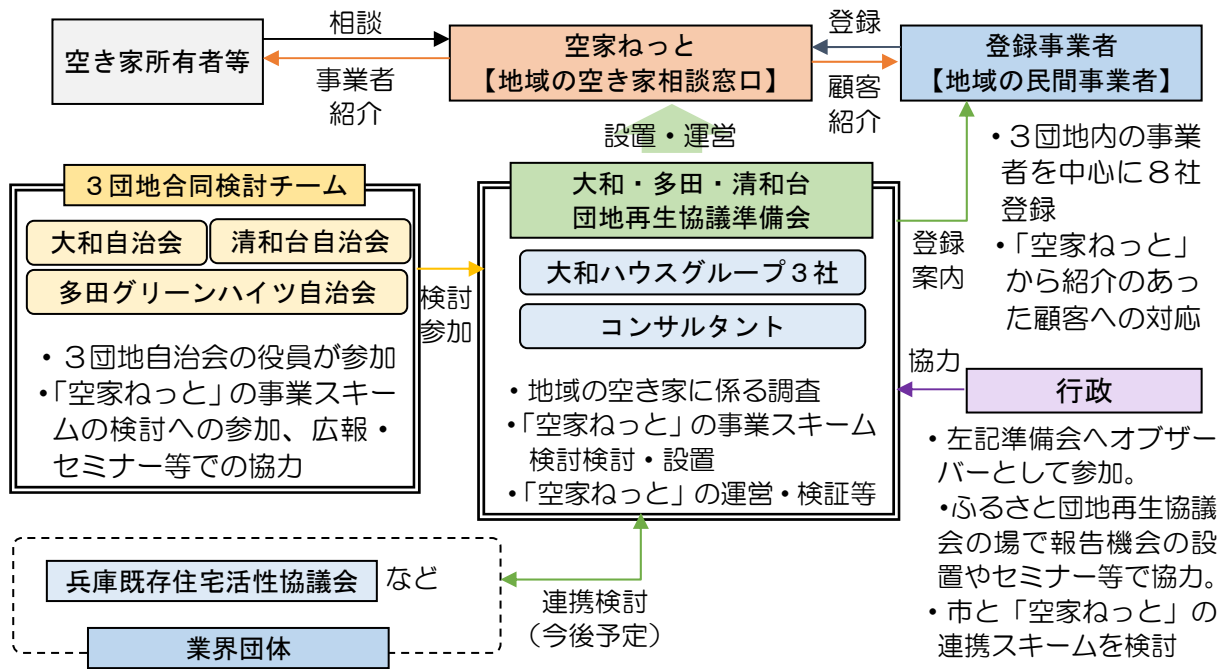
<取組の経緯（空家ねっと）>

	H23	H24	H25	H26	H27	
<p>ステップ1 団地の現状を知り、強みと弱みを発見する</p>	<p>データ整理、住民アンケート、空き家調査など基礎調査 ↓ 懇談会で報告</p>	<p>意見交換会や協議会を通じて空き家対策の必要性を認識</p>				
<p>ステップ2 将来の姿を想像し、やるべきことを考える</p>			<p>空き家対策に関する机上検討</p>	<p>検討チームで仕組みづくりや空き家所有者調査等実施 マニュアル作り 空き家所有者調査 持続的な仕組みの検討</p>		
<p>ステップ3 できる取組から始めてみる</p>				<p>「空家ねっと」試行開設 周知・広報、セミナー実施 空き家相談対応</p>		
<p>団地再生を進めるための体制の構築</p>	<p>川西市ふるさと団地再生協議会を設置</p>	<p>市は親元近居助成、金融機関は親元近居リフォームローンを展開</p>			<p>協議会メンバーの住宅事業者と自治会中心に検討チーム組成 ↑ 連携</p>	

※点線は川西市のふるさと団地再生事業による動き（間接的動向）

<取組体制（空家ねっと）>

取組主体と役割	事業者 (グループ)	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウスグループ3社とコンサルタント、国事業を通じて事業者グループを組成。 住民組織・活動団体（自治会）と連携して検討チームを組成。検討チームをリード。
	住民組織・活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 3団地の自治会（役員）が検討・協議に参画。 広報やセミナー、調査支援、情報提供等の各種協力を実施。
	他事業者	<ul style="list-style-type: none"> 団地内を中心とする事業者（リフォーム・不動産等）が「空家ねっと」からの紹介を受ける事業者として登録。紹介を受けた場合に対応する。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 事業者グループが組成した準備会へオブザーバーとして関与。 「ふるさと団地再生協議会」での報告機会やセミナー機会を設けるなどの面で協力。



2 緑が丘

(1) 団地概要

① 開発の概要

所在地		三木市（緑が丘本町、緑が丘町東、緑が丘町中、緑が丘町西）	
開発当初	開発面積	約 146ha	
	計画戸数	3,000 戸	428 戸
	開発主体	大和ハウス工業（株）	大和ハウス工業（株）
	開発手法	土地区画整理事業	住宅開発事業
	開発時期	昭和 45～47 年	昭和 50～51 年
	住宅タイプ	戸建て住宅中心	
現況 ※	人口	9,484 人	
	世帯	3,760 世帯	

※平成 22 年度国勢調査

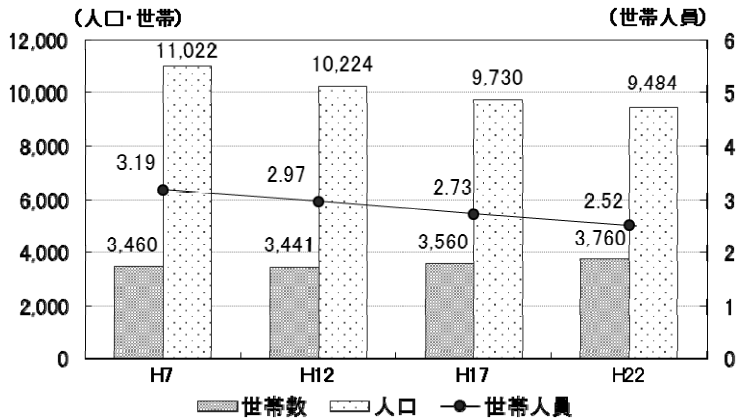
<位置図>



②人口・世代の状況

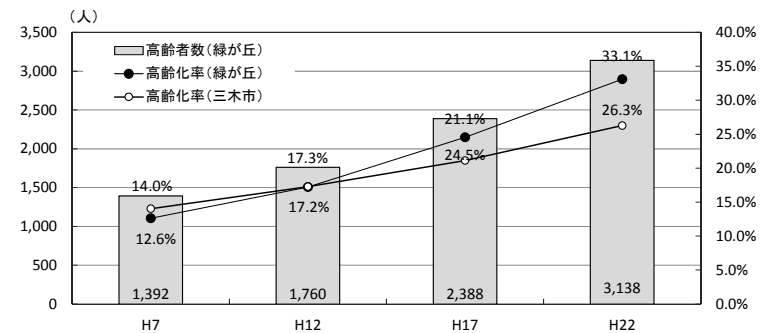
○人口の推移（平成7年～平成22年）

- 人口は平成7年以降、減少傾向がみられるが、緑が丘町西は平成17年から22年にかけて増加しており、世帯数は平成7年以降、増加傾向が続いています。



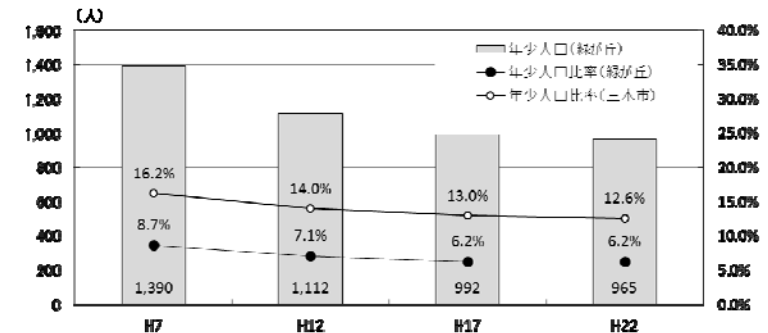
○高齢者数・高齢化率の推移（平成7年～平成22年）

- 平成7年に12.6%だった高齢化率は、平成22年には33.1%となっています。



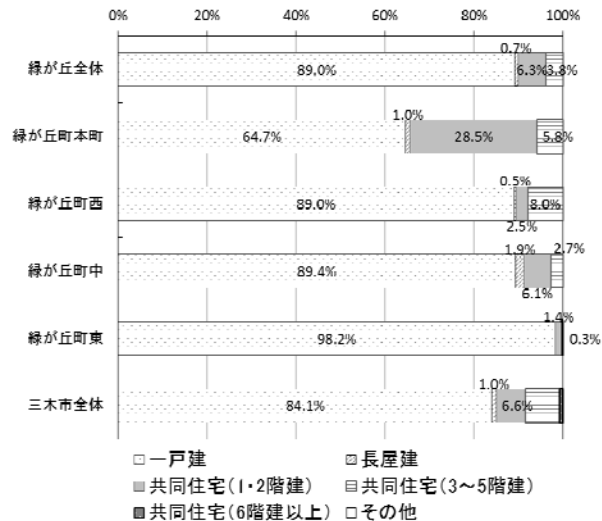
○年少人口、年少人口比率の推移（平成7年～平成22年）

- 平成7年に8.7%だった年少人口比率は、平成22年には6.2%と、三木市平均を下回っています。



③住宅の状況

- 住宅の建て方では、一戸建が全体の89.0%を占めています。

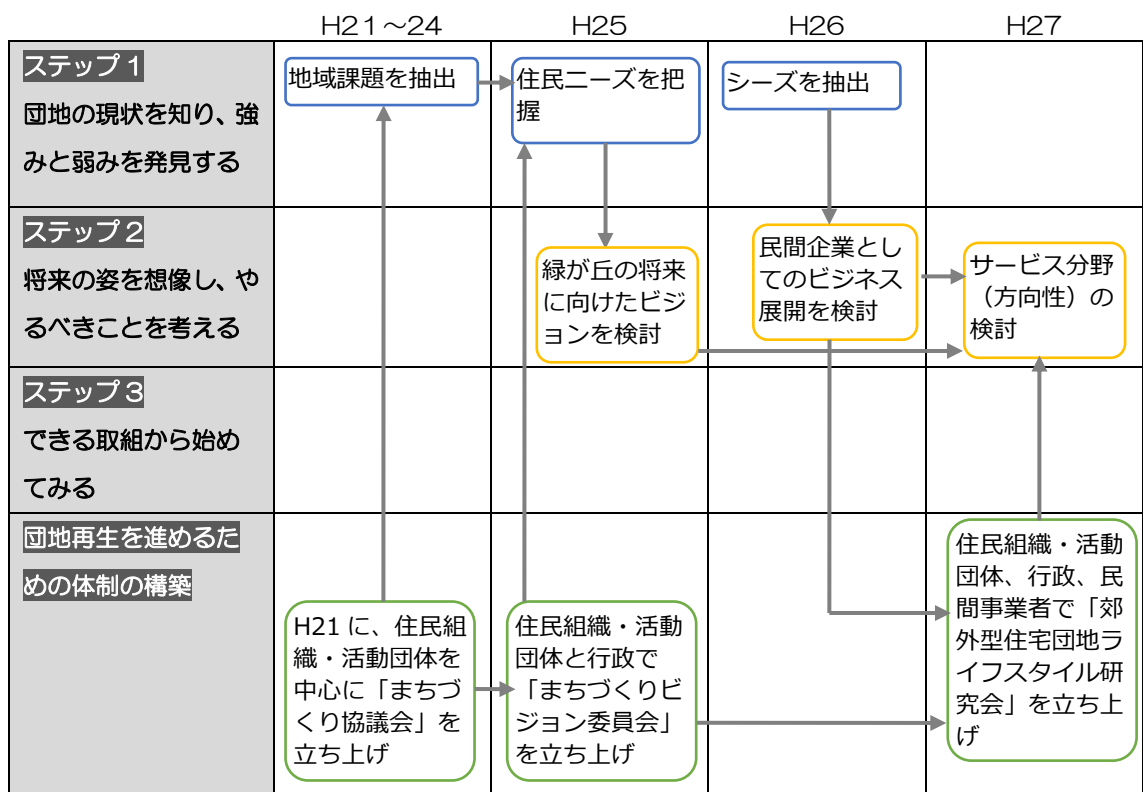


(2) 団地再生への経緯と体制

- ・緑が丘地区は、平成 12 年以降から高齢化率が急激に上昇し、現在では三木市の中で高齢化率が最も高い団地になっています。
- ・高齢化などの課題をもつ緑が丘地区では、平成 21 年度に各種地域団体からなるまちづくり協議会を立ち上げて、それ以降、住民主体のまちづくりが推進されてきました。
- ・また、高齢化率が三木市内で最も高くなったことを契機に、平成 25 年にまちづくりビジョン委員会を立ち上げ、将来に向けたビジョンが検討され、まちづくりの機運が高まってきました。
- ・ビジョン委員会と連動して、平成 27 年度から民間事業者を中心に研究会（コンソーシアム）を立ち上げ、住民組織・活動団体と民間事業者、市が連携した団地再生に取り組もうとしているところです。

<取組の経緯>

- ・「郊外型住宅団地ライフスタイル研究会」と「緑が丘町まちづくりビジョン委員会」がそれぞれのニーズとシーズを確認し、新たな団地再生への取組を検討。
- ・行政は研究会・ビジョン委員会に参加し、総合的なコーディネート役を担う。



<緑が丘団地の主な取組主体>

住民組織・活動団体	まちづくり協議会、社会福祉協議会、商店街振興組合、関西学院大学、関西国際大学
行政	三木市
民間事業者	大和ハウス工業株式会社、凸版印刷株式会社、株式会社クラウドワークス、生活協同組合コープこうべ、イオンリテール株式会社、神姫バス株式会社、神姫ゾーンバス株式会社、神戸電鉄株式会社、株式会社ライフビジネスウェザー、スポーツクラブNAS株式会社

<緑が丘団地の主な地域活動・取組等>



① 「みっきいきいき体操」 地域

・受講生を募集し年間約30回程度開催している。介護予防を目指し、高齢者の筋力強化、転倒予防、認知症予防の効果上げる。今年で開講6年目となる。

② 「クリーン作戦・花いっぱい運動」 地域

・毎月第1日曜日に駅前や幹線道路地域内の清掃の実施や駅前から公民館までの幹線道路沿いに設置してある120基のポットに花植えを行っている。

③ 「防犯詰所の開設」 地域

・神戸電鉄緑が丘駅前に防犯詰所を開設し、防犯協会緑が丘支部や警察と協力し週2回防犯活動を展開している。

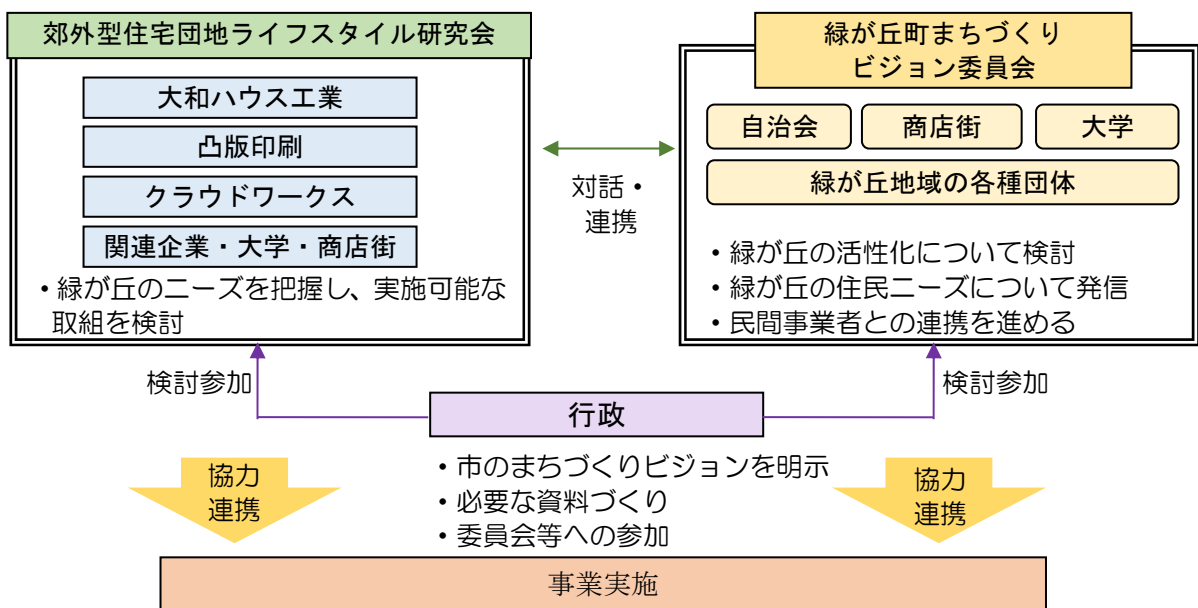
(3) 取組事例（ライフスタイル研究会）

① 緑が丘の団地再生に向けた取組

<p>再生の目標</p>	<p>○多世代の住民が快適に暮らし、永続的に続く街</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住民（高齢者）がいつまでも住み続けられる街 ・若年層が、継続的に流入し、住み続けられる街
<p>取組内容</p>	<p>① 子育て支援サービスなど需要のあるサービスの検討 ② 高齢者住宅やサテライト拠点など、拠点機能の整備と提供方法の検討 ③ ①及び②を結ぶバーチャル・リアルネットワークの構築と運営主体の検討</p>
<p>ポイント・課題等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の特性を「中心都市への通勤圏」の観点で整理し、緑が丘団地の再生の方向性を「多世代が暮らせるまちづくり」に位置付け ・高齢者の地域内住み替えの検討 <ul style="list-style-type: none"> ①住み慣れたエリア、コミュニティを変えない住み替え先の検討 ②住み替え先が今よりも『楽しく』、『快適』で『生きがい』を持って暮らすことができるハード・ソフトの検討 ③人生の最後まで『安心』して暮らせる住み替えの仕組みの検討 ・三木市は子育て支援策が豊富。行政を連携を図りながら、若年層を呼び込むために、行政の支援策で不足する領域を補完。 <ul style="list-style-type: none"> ①就労支援（時間と場所に縛られない働き方の普及策・保育施設と隣接したコワーキングスペース） ②住民同士が支え合う場や仕組みの創出（交流の場の提供・互助の仕組みづくり） ・特に、就労支援については、（株）クラウドワークスと連携することで、ICTを活用した新しい働き方の実現に取り組む。 ・現在、研究会で取り組む検討テーマは以下のとおり。今後は、検討テーマの具体化が課題。 <ul style="list-style-type: none"> ①場所や時間にとらわれない働き方の創出 ②豊かな自然環境の中で安心して子育てできる子育て支援サービス ③郊外での暮らしを快適にする日常生活支援サービス ④日常生活を楽しみながら、自然と健康になる健康支援サービス ⑤行きたい時に行きたい場所へ行くことのできる移動支援サービス ⑥多世代が交流し、円滑に住民が共助できる基盤作り ⑦様々なサービスをつなぐワンストップサービス

<取組体制（緑が丘の団地再生に向けた取組）>

取組主体と役割	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 複数の事業者（住宅、情報通信、雇用等）が住宅団地の活性化に向けた取組を検討するため、『緑が丘・青山地域再生に関する研究会（コンソーシアム）』を組織 住民ニーズを把握し、地域貢献の観点から民間企業としてのビジネス展開を検討 現在は行政や住民組織・活動団体とともに、『郊外型住宅団地ライフスタイル研究会』を立ち上げ、サービス分野の方向性を検討
	住民組織・活動団体	<ul style="list-style-type: none"> 自治会、商店街、地域団体等が自ら検討の場（まちづくりビジョン委員会）を設置し、地域の活性化について検討・協議を実施 民間事業者と行政との連携を視野に入れ、団地再生にむけて具体的取組を検討
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 事業者及び住民組織・活動団体がそれぞれ組織する研究会・ビジョン委員会へ参画 住民ニーズと民間事業者の持つシーズをマッチングさせるための検討を実施 行政として、緑が丘の活性化のビジョンを明示



3 明舞団地

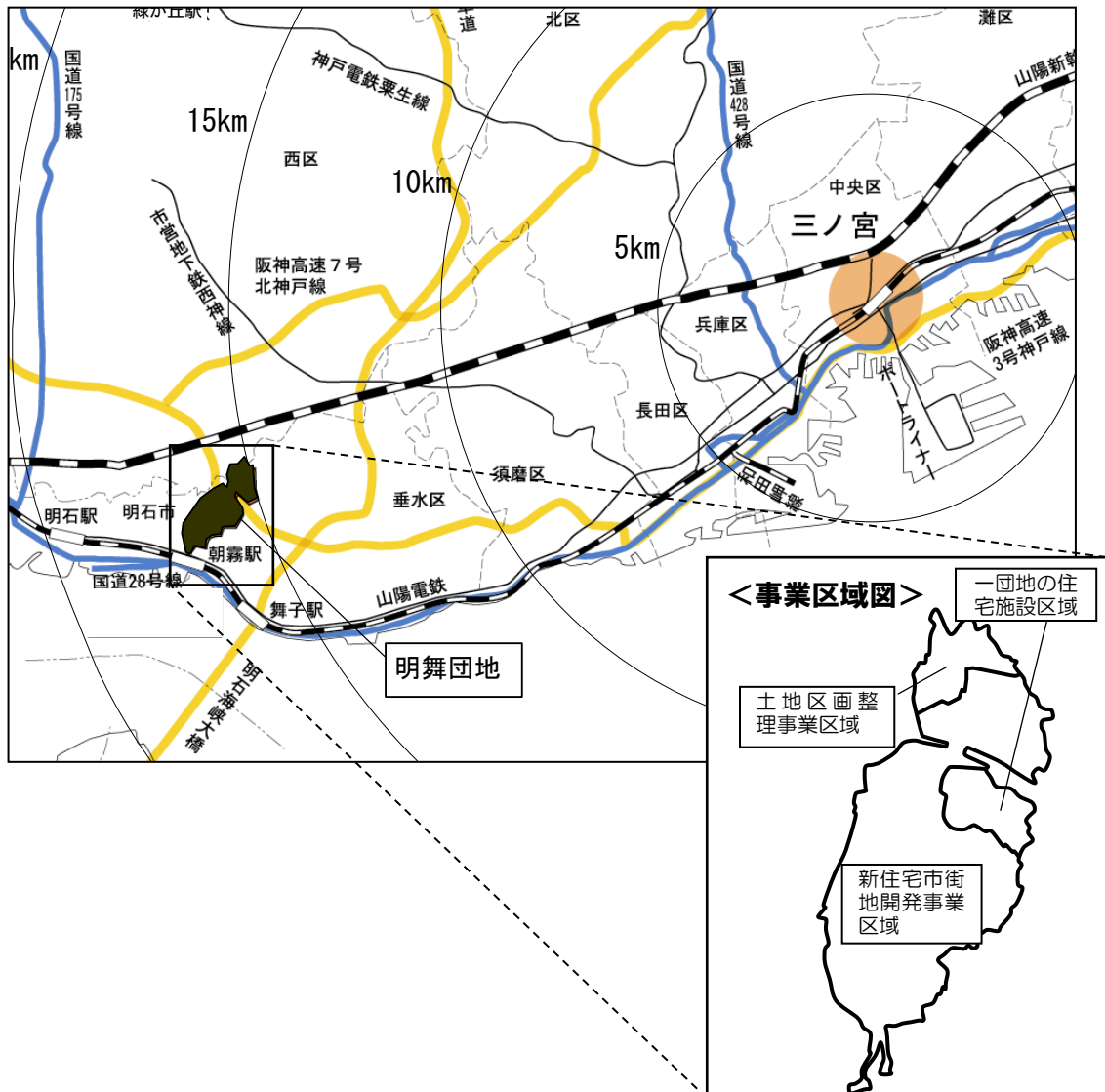
(1) 団地概要

① 開発の概要

所在地		神戸市垂水区（狩口台、南多聞台、神陵台）・明石市（松が丘）		
団地名		明石舞子団地	西舞子団地	明石舞子北団地
開発当初	開発面積	161.2ha	19.2ha	16.8ha
	計画戸数	8,700戸	850戸	934戸
	開発主体	兵庫県	兵庫県	兵庫県住宅供給公社
	開発手法	新住宅市街地開発事業	一団地の住宅施設	土地区画整理事業
	開発時期	昭和39～44年度	昭和35～39年度	昭和45～47年度
住宅タイプ		公的賃貸住宅、分譲集合住宅、戸建て住宅		
現況 ※	人口	21,412人		
	世帯	10,014世帯		

※平成22年度国勢調査

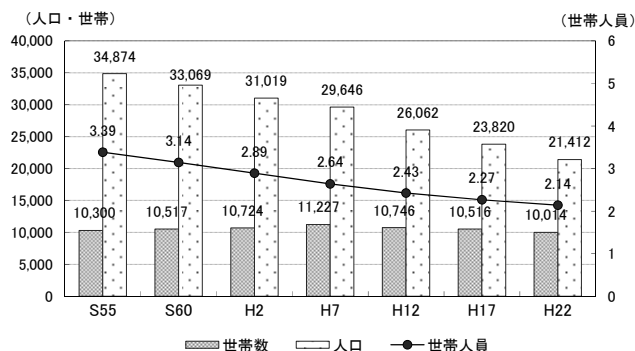
<位置図>



②人口・世代の状況

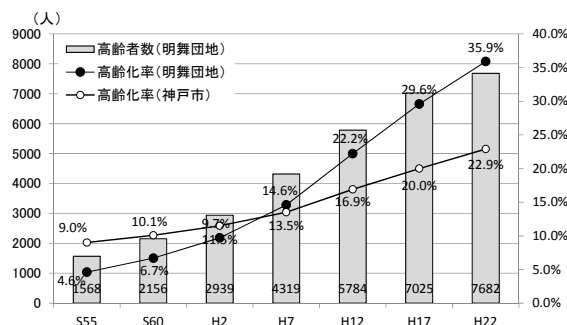
○人口の推移（昭和45年～平成22年）

- 人口は、昭和50年をピークに減少しており、世帯数は、昭和50年からほぼ横ばいで推移しています。



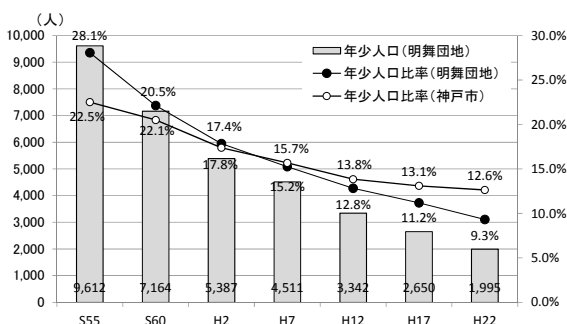
○高齢者数・高齢化率の推移（昭和55年～平成22年）

- 高齢化率は、平成22年には35.9%と、神戸市平均に比べ急激に上昇しています。



○年少人口、年少人口比率の推移（昭和55年～平成22年）

- 昭和55年に28%台だった年少人口比率は、平成22年には9.3%と、神戸市平均を下回っています。



③住宅の状況

- 全住宅ストックのうち、公的賃貸住宅（県営・公社・UR）が55.1%を占めています。
- また、建設後40年以上経過した住宅が約6割を占め、老朽化が進展しています。

<住宅種別戸数と築後経過年数>

住宅種別		明舞団地	築後経過年数			
賃貸 集合 住宅	県 営	3,015 戸	62%		12% 26%	
	公 社	190 戸	10%	47% 43%		
	U R	2,742 戸	100%			
分譲集合住宅		2,861 戸	52%		44% 5%	
戸建住宅		1,518 戸	39%		34% 27%	
その他の住宅		455 戸	※不明			
住宅計		10,781 戸	凡例：	40年以上	20~40年	20年未満

(2) 団地再生への経緯と体制

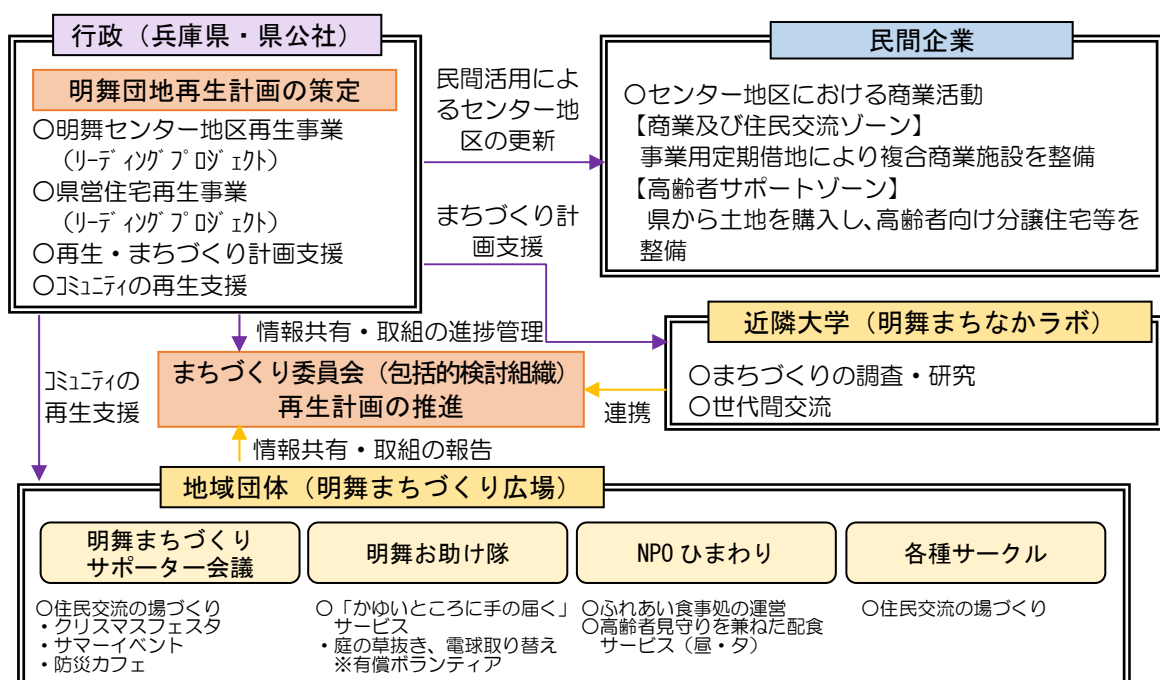
- ・一斉の高齢化と人口減少、施設等の老朽化等により、県下ニュータウンで進行する、「オールドニュータウン問題」への対応とともに、一般市街地が将来直面する問題への先行対応モデルとして、「明舞団地再生」への取組を進めています。

<明舞団地再生への経緯>

- H15 年度 「明舞団地再生計画」を策定（再生の基本方針と取組の方向性を定める）
- H16 年度 まちづくり広場開設、明舞まちづくりサポーター会議設立
- H18 年度 明舞団地再生コンペ実施、「明舞団地再生計画」の改定、まちなかラボ設置
- H21 年度 明舞まちづくり委員会設立
- H22 年度 明舞センター地区再生事業(高齢者サポートゾーン・公社住宅ゾーン)施設完成（運営開始は H23.4～）
- H23 年度 学生シェアハウス事業開始、福祉のまちづくり点検事業（3ヶ年）
- H24 年度 明舞センター地区再生事業(商業・住民交流ゾーン)の整備に着手
新施設(コムボックス明舞)開業
- H25 年度 住民講座開始、コンビニエンスストア開業、松が丘ビル(公社)改修完了
- H26 年度 まちびらき 50 周年記念事業(63 事業)実施、松が丘プラザ(公社)改修完了

<明舞団地再生に係る体制（まちづくり委員会）>

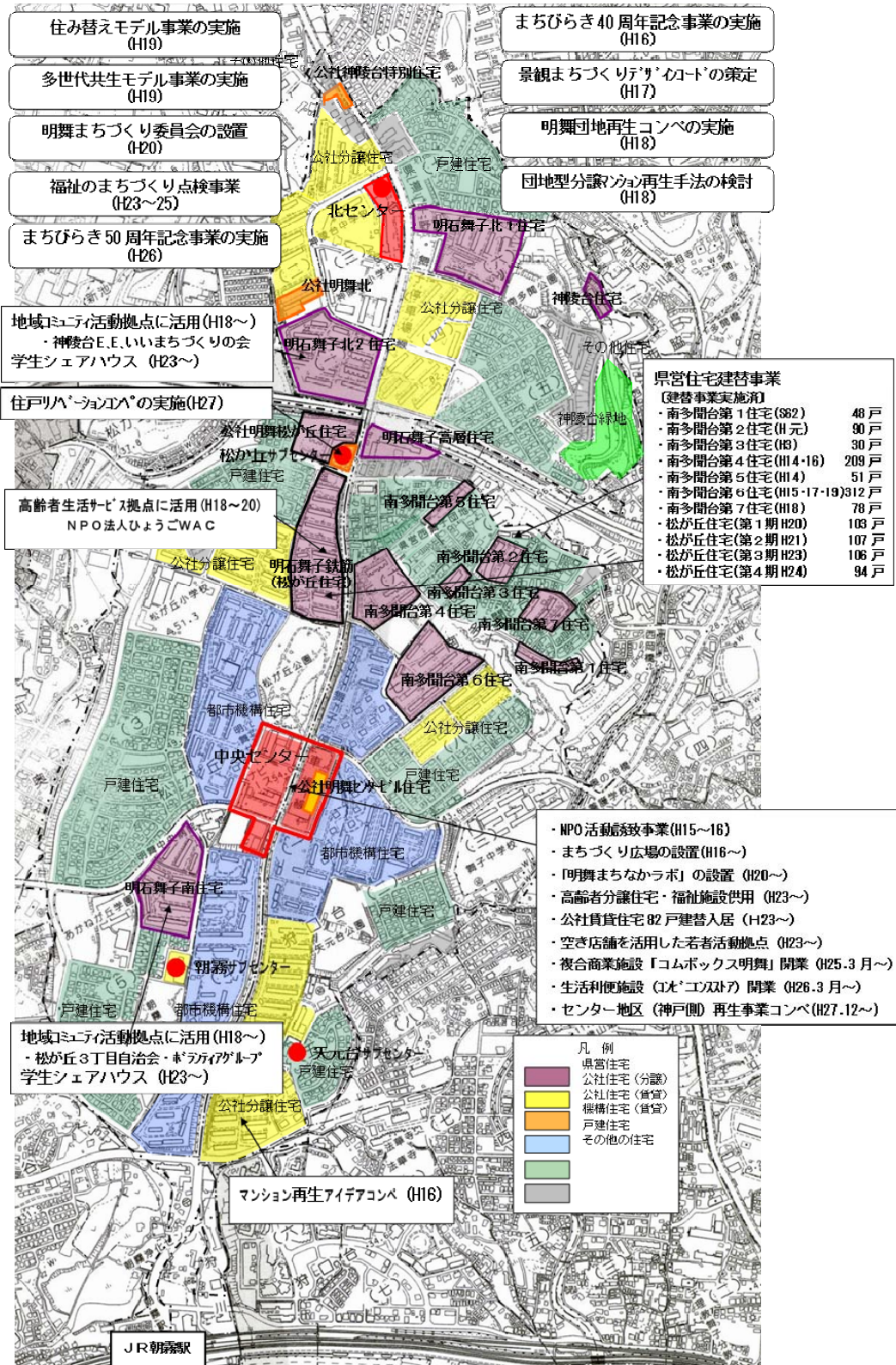
- ・明舞団地再生計画に基づき、再生に向けた取組を関係主体との連携により、効果的に進めるため、行政、地域団体、民間企業、大学から構成する「まちづくり委員会」を包括的検討組織として設立。
- ・毎年 2 回の開催を原則とし、関係団体が情報交換を行うことで、団地再生の動きを共有しています。



<明舞団地の主な取組主体>

住民組織・活動団体	自治会、明舞お助け隊、NPOひまわり 等
行政	兵庫県
民間事業者等	大学（兵庫県立大学、神戸学院大学、神戸芸術工科大学等）、民間事業者

<明舞団地の主な地域活動・取組等>



(3) 取組事例（明舞センター地区再生事業）

①明舞センター地区再生事業（リーディング・プロジェクト）

- ・「明舞団地再生計画」に基づき、民間ノウハウを活用した交流と連携の拠点づくりを目指し、活気とにぎわいのあるセンター機能への再生を目的としています。

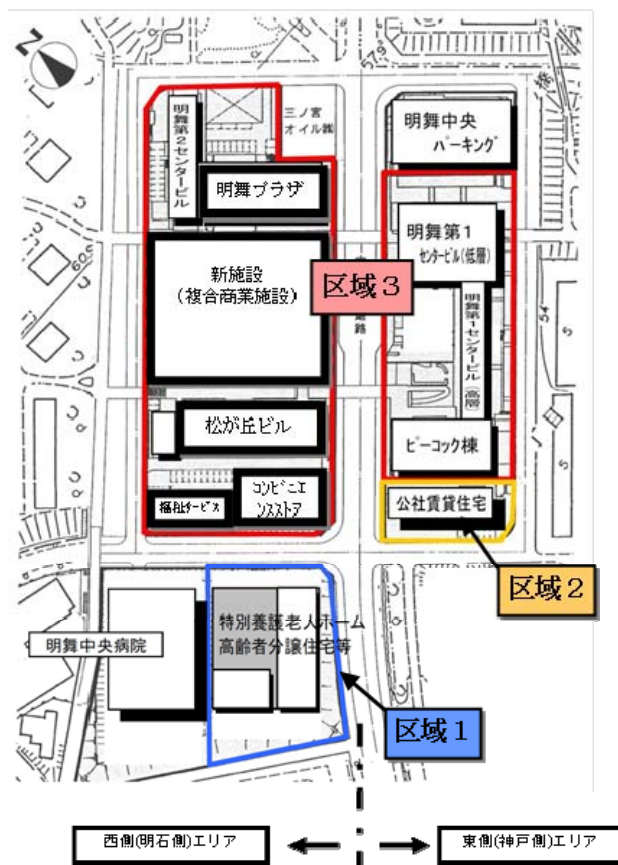
【区域1】 高齢者サポートゾーン

- ・病院や高齢者大学に近接する立地を生かし、高齢者の生活や安心の拠点・住み替えの受皿とするため、事業コンペで選定された事業者が県より土地を購入し、自らの資金で高齢者サポート住宅等を整備しました。

H20.7 事業コンペにより事業者決定

H21.11 工事着手

H23.4 施設運営・入居開始



【区域2】 公社住宅ゾーン

- ・兵庫県住宅供給公社により、区域3（神戸側）内の既存公社賃貸住宅（80戸）の受皿住宅を整備しました。

H20.3 コンペにより設計施工者選定

H21.8 工事着手

H23.4 入居開始



【区域3】 商業及び住民交流ゾーン

- ・既存商業機能の再生や住民交流機能の整備を目指し、民間のノウハウや資金を活用して、明石側から段階的に整備を進めています。
- ・事業コンペで選定された事業者が公社より事業用定期借地し、自らの資金で新施設（複合商業施設）やコンビニエンスストア等の生活利便施設を整備しました。



- H25.3 新施設（複合商業施設）開業
- H25.3 コンビニエンスストア等生活利便施設の事業、コンペ実施
- H25年度 松が丘ビル改修（H26.5開業）
コンビニエンスストア開業（H26.3）
- H26年度 明舞プラザ改修（H27.3開業）
- H27.12 神戸側エリアの事業コンペ開始

②配食見守りサービス（NPOひまわり会）

1)活動概要

- ・高齢化したニュータウンにおいて、高齢者への配食サービスなどを通じた福祉のコミュニティやまちづくりを目的として活動している。また自治会・商店会等との共催により、クリスマスコンサートや餅つき大会等のイベントを開催するなど、地元や住民ボランティアも巻き込んだ活動を実施しています。

2)経緯

- ・平成15年度にセンター施設の空き店舗を活用したモデル事業の応募により活動を開始しました。

実施年月	活動内容
平成15年10月	ふれあい食事処と有機野菜の販売開始
平成16年1月	配食サービス開始、ミニ・デイサービス開始
平成17年8月 から毎年	年間恒例イベント開始 (クリスマスフェスタ、新春餅つき大会、サマーイベントなど)
平成17年8月	食育に関する情報発信・啓蒙・展示調理デモをまちづくり広場で実施
平成18年10月	毎年、独居の高齢男性対象の料理教室、年4～5回実施
平成19年3月	地域の幼稚園に食育出前授業
平成26年4月	松が丘ビル（明石側）へ移転

3)現在

- ・昼夜の配食サービス（年間1.8万食）及び昼のふれあい食事処での定食サービス（年間1.0万食）を実施しています。
- ・その他、店頭で有機野菜の販売も行っています。



③近隣の学校・若者との連携（域学連携の取組）

1) 明舞まちなカラボ

- まちづくり、福祉など、団地再生に資する実践的な調査研究の場として、明舞センターの空き店舗を大学等の研究機関に提供し、「明舞まちなカラボ」として様々な取組の拠点として活用しています。
- 近隣の兵庫県立大学経済学部を中心に協議を進め、県・大学・兵庫県住宅供給公社間で連携に係る覚書を平成20年に締結し、「明舞まちなカラボ」として活用を進めています。
- 平成23年度からは神戸学院大学総合リハビリテーション学部も参加しています。



2) 住民と学生の交流促進

- 団地内に学生のいる環境を整備することで、地域の住民と学生との交流を図り、団地の活性化を進めています。

<主な取組例>

- 兵庫県立大学経済学部が、団地再生のための実践的な調査研究を実施。
- 近隣大学の学生が団地に住む学生とともに「サマーイベント」等を企画・参加。
- 県営住宅の空き住戸を大学生へ賃貸（学生シェアハウス）し、地域や自治会の活動へ参加してもらうことで地域活動を活性化。
- 県立神戸商業高校が、自主企画商品や朝採れ野菜を販売する「県商土曜市」を開催。
- 舞子中学校が、空き店舗にてシャッターアート「未来の明舞団地」を作成。



サマーイベント



県商土曜市



シャッターアート

(参考)「兵庫県郊外型住宅団地再生検討会」における検討経緯

■検討経緯

検討会	検討内容
第1回検討会 (平成26年6月18日)	・郊外型住宅団地を取り巻く現状について ・県内の団地再生への取組状況について
第2回検討会 (平成26年10月16日)	・ニュータウンの現状及び再生に向けた方向性について
第3回検討会 (平成27年2月27日)	・ニュータウン再生に向けた取組について
第4回検討会 (平成27年7月31日)	・ニュータウンの特性把握について ・再生に関わる主体と役割について
第5回検討会 (平成27年10月23日)	・地域における合意形成について ・再生に向けた施策展開の方向性について
第6回検討会 (平成28年2月22日)	・ニュータウン再生ガイドライン(案)について

■検討会委員名簿(敬称略)

	氏名	役職
会長	角野 幸博	関西学院大学 総合政策学部 教授
副会長	水野 優子	武庫川女子大学 生活環境学部 講師
委員	脇濱 直樹	大和ハウス工業株式会社 大阪都市開発部 企画部 企画グループ長
委員	蔣 琳	大和ハウス工業株式会社 総合技術研究所 研究統括室 研究企画グループ 研究員
委員	松本 修治	神戸電鉄株式会社 鉄道事業本部企画部 部長
委員	森田 強	能勢電鉄株式会社 鉄道事業部 部長
委員	朝倉 一晃	川西市 都市整備部長
委員	増田 秀成	三木市 まちづくり部長
委員	北角 象二	兵庫県住宅供給公社 住宅企画部 参事
委員	谷山 拓也	兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課長

兵庫県ニュータウン再生ガイドライン

発行者 : 兵庫県

発行 : 平成 28 年 4 月

住所 : 〒650-8567 兵庫県神戸市中央区下山手通 5-10-1

電話 : 078-341-7711 (代表)