

地域コミュニティの再生に向けた 郊外型住宅団地での実践活動

～富士見が丘団地で展開される、まち・ひと・しごと創生への可能性～

平成 27 年 9 月 30 日





RENOVATION

富士見が丘団地で展開する
住民主体のまちづくり物語…

contents



高度経済成長期に建設された住宅団地に起こる問題

- 少子高齢化が顕著に進行
- 空き家・空き地の増加
- バスの減便 等々...

- 住環境の悪化
- 地域の資源価値の低下
- 地方公共団体の財源にも影響

地域主権の考え方の導入

総合的アプローチ

上手い仕組みづくり

多様な主体の参加

地元コミュニティの再生

～郊外型住宅団地に新たな息吹を～
富士見が丘団地（モデル団地）でのまちづくりの取り組み

※団地紹介（大分県～大分市～富士見が丘団地）

● 高度経済成長期に建設された郊外の住宅団地（以下、「郊外型住宅団地」という。）は、都市の中でも少子高齢化が顕著に進み、空き家・空き地の増加や商店の撤退、バスの減便など様々な問題が顕在化しており、これらを放置した場合、さらなる住環境の悪化が予想される。そのため、「地域主権の考え方の導入」「総合的アプローチ」「上手い仕組みづくり」「多様な主体の参加」といった視点に立って地元コミュニティの再生を目指す、まちづくり活動が求められている。

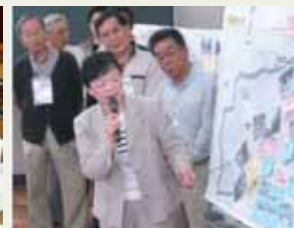
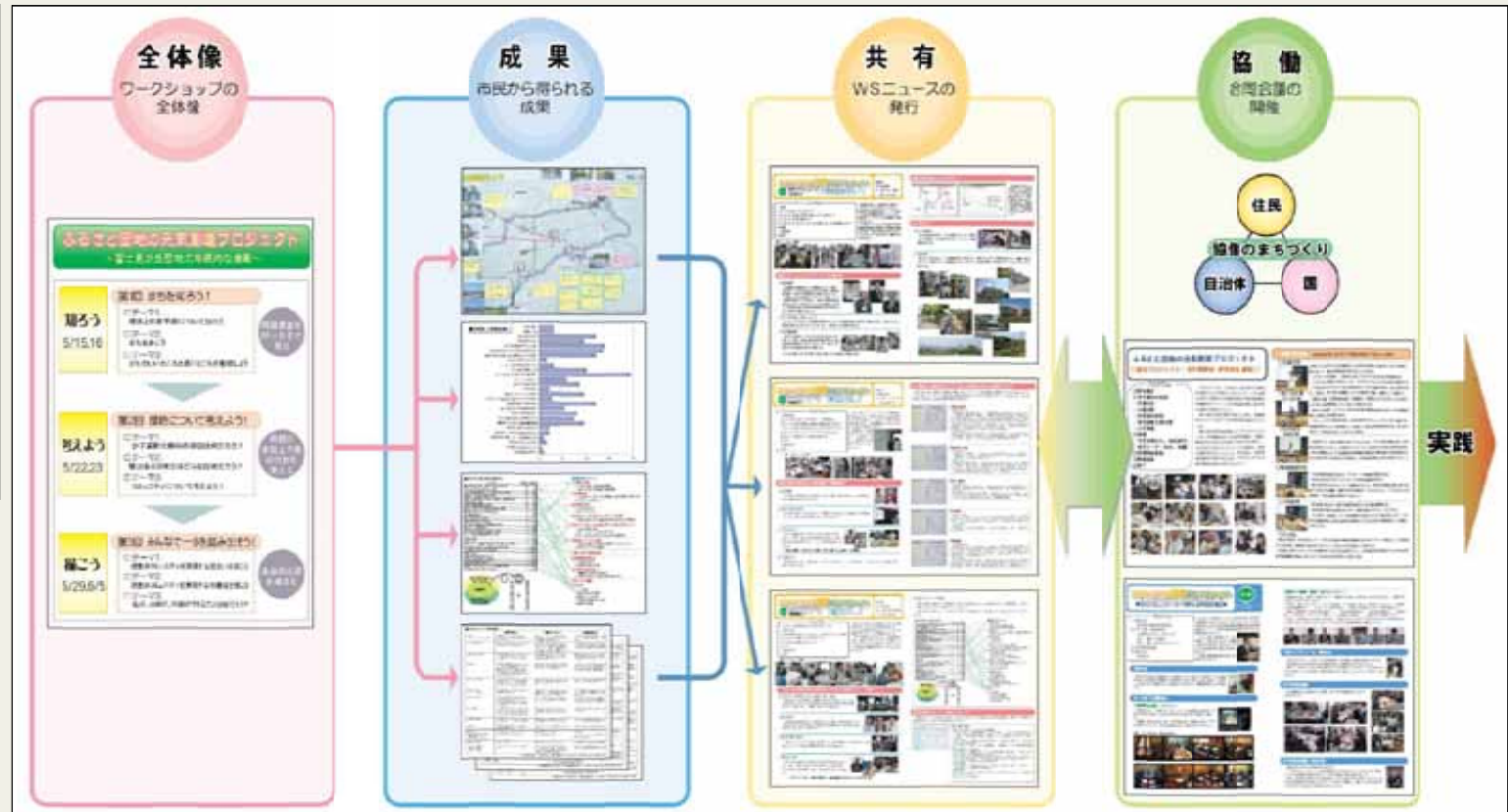
● 市中心部から南西 12 km に位置する大分市内で最も大きい団地の一つである「富士見が丘団地」をモデル団地に選定し、平成 22 年度から地元自治会、大分市がそれぞれに、あるいは連携して取り組んできた「ふるさと団地の元気創造推進事業」（以下、本事業）を立ち上げ推進している。

本レポートは、これまでの経過を踏まえ、取り組み内容を紹介する。

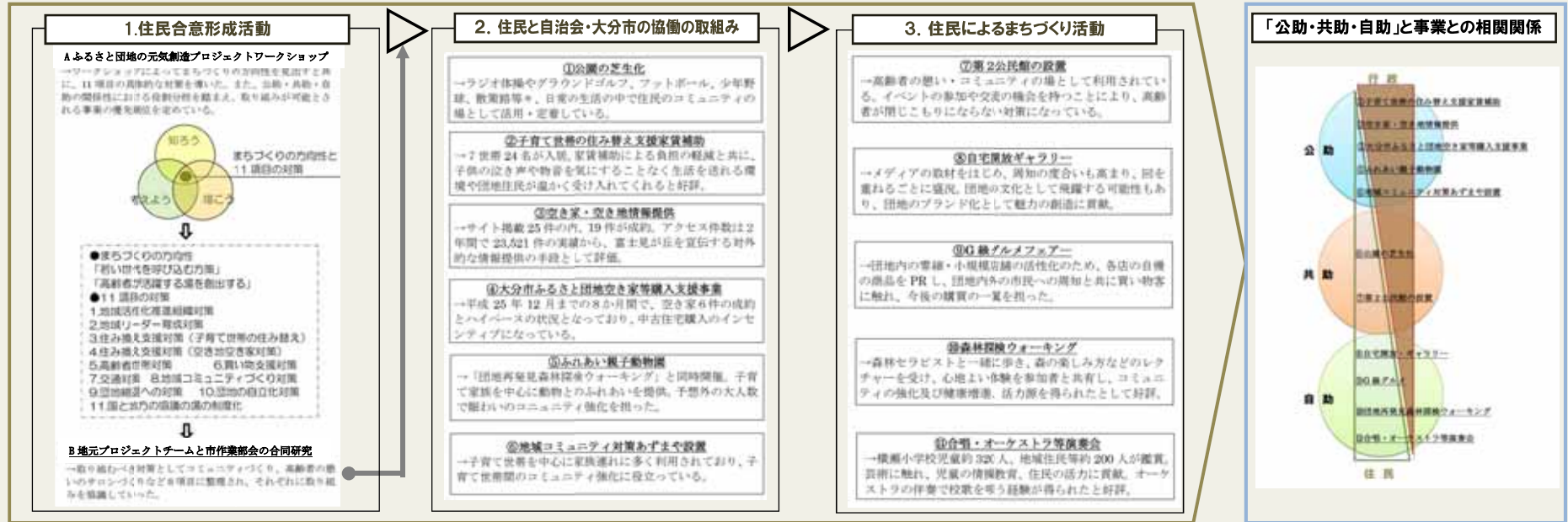


事業内容 その①:住民合意形成活動について

- 本事業は当初、郊外型住宅団地が抱える問題点や課題を見出し、解決策を得るための取り組みとして、団地に住む住民との合意形成活動（ワークショップ（以下、WS））を展開している。
- WSは、‘知ろう’ ‘考えよう’ ‘描こう’ をテーマとして、郊外型住宅団地が抱える問題の本質と今後の方針などについてプログラムを構成し、4地区を3回（計12回）開催。住民と行政が一緒になって考え、取り組むための方策や今後の役割分担などについて話し合っている。



事業内容 その②:事業展開フロー



団地住民との合意形成活動からスタートした本事業の展開は、次の通りである。

●**1. 住民合意形成活動**は、「A ふるさと団地の元気創造プロジェクトワークショップ」の実施において、2つのまちづくりの方向性と11項目の取り組みメニューを見出している。また、住民合意形成活動で導かれた11項目の対策は、「B 地元プロジェクトチームと市作業部会の合同研究」において、コミュニティの強化に向けて必要性の高さや住民による取り組みやすさなどについて話し合い、優先順位の高い事業について検討し、実施している。

まちづくりの方向性の一つである「若い世代を呼び込む方策」は、「②子育て世帯の住み替え支援家賃補助」「④大分市ふるさと団地空き家等購入支援事業」の実施や「⑤ふれあい親子動物園」などに見られるソフト事業の推進等、子育て環境の充実を図ることにより、子育て世帯の住み替えによる入居や若い家族を中心とする新規造成地への新築入居という成果が得られている。

また、まちづくりの方向性の二つ目「高齢者が活躍する場を創出する」については、「①公園の芝生化」「⑦第2公民館の設置」に見られるコミュニティの場の創設や機会の創造を図り、閉じこもりにならない対策を講じたり、住民によるまちづくり活動を通じて事業の運営や進行を担う多くの高齢者が活躍する機会が増えることから、やりがいや生きがいを創出している。

●**2. 住民と自治会・大分市の協働の取組み**は、住民による活性化への取り組みを支援する観点から、市が各種助成や支援を通じ、スムーズなまちづくり活動をバックアップする役割を担っている。(P4参照)

●**3. 住民によるまちづくり活動**について、「⑧自宅開放ギャラリー」は、団地に居住する人的資源を活用し芸術と自然をテーマとして掲げ、作家が自宅で団地内外の来場者と交流することにより、「⑪合唱・オーケストラ等演奏会」と合わせて文化のある団地としてブランド化や魅力を広めている。さらに、「⑩団地再発見森林探検ウォーキング」では、自然環境豊かな郊外の魅力を再発見させ、ウォーキングの合間に見知らぬ者同士でも会話が弾み、活性化のベースであるコミュニケーションの強化に役立っている。(P4参照)

富士見が丘団地のまちづくり活動は、住民合意形成活動を踏まえ、住民と自治会、大分市との協働の取り組みを経て、地元住民によるまちづくり活動を展開している。今後も、住民や自治会の取り組みに必要な支援を行政が図りながら、住民自らがまちづくり活動を実施し、実績を積むことにより、まちづくり活動の展開を継続していくと考えている。

事業内容 その③:住民と自治会、大分市との協働の取組み

●住民と自治会、大分市の協働の取組みは、地元住民によるリーダーと市の担当職員によるプロジェクトチームを編成。実現可能な方策について役割分担や作業工程等議論し、6つの社会実験を実行。

①富士見が丘中央公園『公園の芝生化』 ＜平成23年度～＞

ラジオ体操やランドゴルフ、フットボール、少年野球、散歩路等々、日常生活の中で住民のコミュニティの場として活用されています。



②子育て世帯の住み替え支援家賃補助 ＜平成23年度～＞

家賃補助による負担の軽減と共に、子供の泣き声や物音を気にすることなく生活を送れる環境や団地住民が温かく受け入れてくれると好評です。

概要：
子育て世帯が一戸建てに入居した場合、家賃の3分の2補助（4万円を上限）

応募：
述べ114世帯（実85世帯）30歳前後の両親に3歳以下の子1・2人の世帯

入居：
7世帯24名（内、自己都合退去により、現在6世帯24名）

③空き家・空き地情報提供 ＜平成23年度～＞

サイト掲載25件の内、19件が成約。アクセス件数は2年間で23,521件等の実績があり、団地を紹介する情報提供の手段として利用されています。



出典:大分市 ホームページより

④大分市ふるさと団地空き家等購入支援事業 ＜平成25年度～＞

平成25年12月までの8か月間で、空き家6件の成約とハイペースの状況。中古住宅購入の起爆剤になっています。

概要：
空き家・空き地情報バンクに掲載されている中古住宅・空き地を購入し、居住した場合、支払った固定資産税相当額を3年間全額補助、子育て世帯は5年間、5年間に第三子以上を出生した場合は7年間。

利用状況：
平成25年12月までの8か月間で、空き家6件の成約。なお、事業開始（平成25年5月）前は、21か月間で6件成約。

⑤ふれあい親子動物園 ＜平成24年度＞

「団地再発見森林探検ウォーキング」と同時開催。子育て家族を中心に動物とのふれあいを提供。予想外の大人気で賑わいました。



⑥地域コミュニティ対策あずまや設置 ＜平成24年度＞

子育て世帯を中心に家族連れに多く利用されており、子育て世帯間のコミュニティ強化に役立っています。



事業内容 その④:住民によるまちづくり活動

●まちづくり活動は、地元住民による自主的なまちづくり活動へと発展し、これまで5つの取組みを実行し成果をあげている。

⑦第2公民館の設置 ＜平成23年度～＞

高齢者の憩い・コミュニティの場として利用されている。イベントの参加や交流の機会を持つことにより、高齢者の閉じこもり対策を補います。



⑧自宅開放・ギャラリー ＜平成23年度～＞

メディアの取材をはじめ、周知の度合いも高まり、回を重ねるごとに盛況。団地の文化として、そして、団地のブランド化として魅力の創造に貢献しています。



⑨G級グルメフェアー ＜平成24年度～＞

団地内店舗の活性化のため、各店の自慢の商品をPRし、団地内外の市民への周知・買い物客に触れ、購買の一翼を担いました。



⑩森林探検ウォーキング ＜平成24年度～＞

森林セラピストと一緒に歩き、森の楽しみ方等のレクチャーを受け、心地よい体験やコミュニティの強化及び健康増進等を得られたとして好評です。



⑪合唱・オーケストラ等演奏会（富士見が丘団地40周年記念事業） ＜平成25年度～＞

横瀬小学校児童約320人、地域住民等約200人が鑑賞。芸術に触れ、児童の情操教育、住民の活力に貢献しました。



強み その①:ビジョンの共有

まちづくり活動の参加を通じて
地域コミュニティの再生（ビジョン）を共有

エコロジー

■公園の芝生化



■団地再発見森林探検ウォーキング



老若男女が全員参加

■合意形成活動



心もモノも豊か

■自宅開放ギャラリー



■合唱・オーケストラ



強み その②:官民学共同

多様な主体の参加を通じて
適切な役割を担い地域の連携を図る

国と地方の協議の場

■ふるさと団地の元気創造推進協議会



学との連携

●大分県立看護科学大学



「美」の共有

●大分県立芸術緑丘高等学校



強み その③:創造性・革新性

住民と一緒にワークショップを行い、
行政と住民で合意形成を構築



住民自ら考え地域の活性化に取り組み、
行政はその支援にあたるという市民協働を形成

■森林探検ウォーキング
—健康やコミュニティの増進—



■自宅開放ギャラリー
—芸術と自然環境の良さの発信—

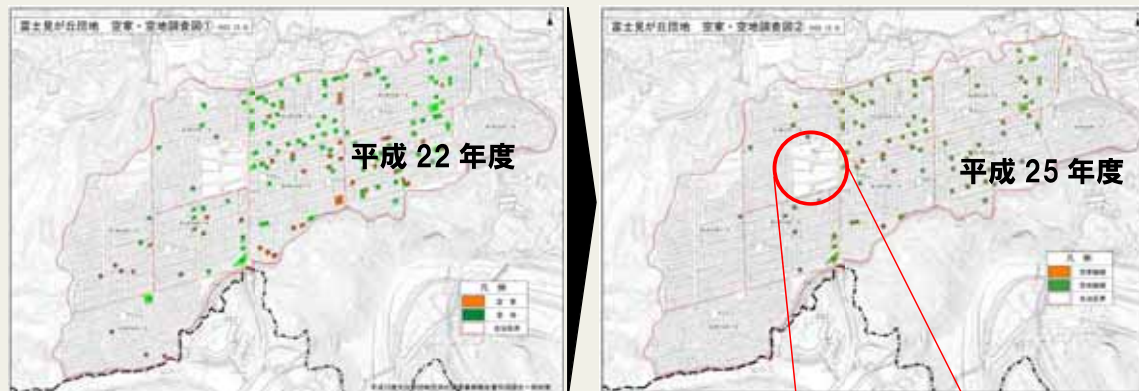


■合唱・オーケストラ等演奏会
—児童の情操教育に貢献—



強み その④実効性

空き家の激減、空き地の減少



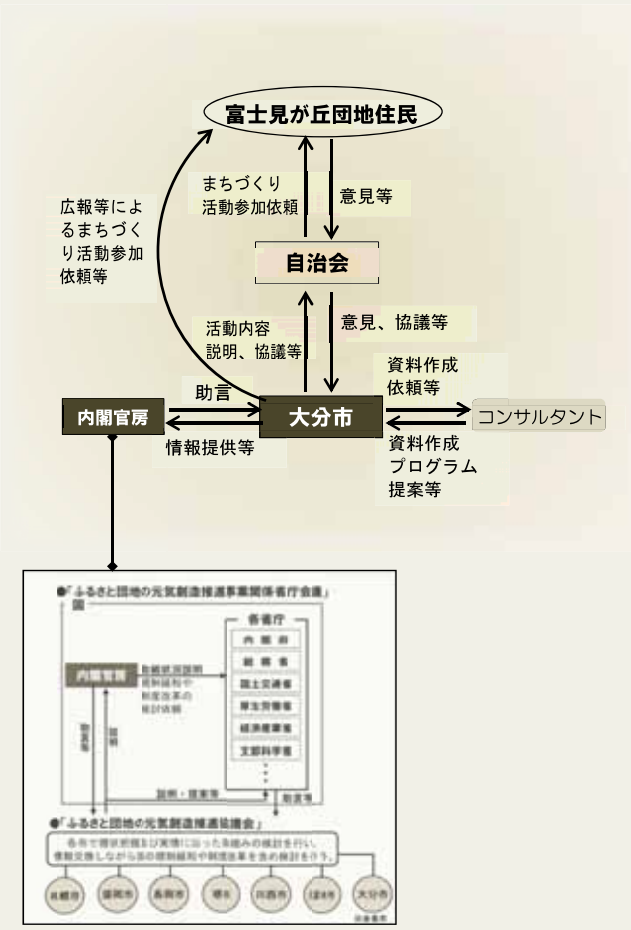
空き家・空き地ともに減少。特に空き家 ■ の減少が顕著

宅地戸数の拡大 H22 全戸数 2853 件→H25 全戸数 2945 件 (92 戸増)



強み その⑤:持続可能性

★地域の活性化は地域住民で取り組む
★行政は需要を喚起する役割



強み その⑥:人材の活用

様々なキャリアを持つ人材の活用

子育て応援する人材がいます



広報「大分市報」

芸術文化の促進



企画・開発能力の提供

パンフの作成



配置計画



成果①:人口減少の下げ止まり

昭和48年から昭和59年まで飛躍的に増加を示した人口は（第1期）、その後、緩やかな増加傾向を示し、平成11年には8,242人とピークに達している（第2期）。

以後、減少の一途をたどっており平成25年には、7,576人となっている。しかしながら、平成26年には、15年ぶりに対前年（7,576人）とほぼ等しい7,575人の見込みである（第3期）。

これは、空き家への入居と、空き地への新築入居が進んだことが大きな要因と思われる。

また、社会実験としての「家賃補助」や「空き家空き地の情報バンク」、「空き家等購入支援」といった直接効果のあったもののほか、地域コミュニティを強化し、自治会と市が連携して行ってきたさまざまな取り組みが相乗的に効果を上げ、団地の魅力の情報発信（空き家への誘引・芝生公園・あずまや・動物園・ウォーキング・自宅開放ギャラリー・等）を通じて、若い世代にとっても魅力のある団地として再認識されつつあるものと思われる。

今後子育て世帯を中心に団地へ入居が進めば、団地の高齢化率及び平均年齢の伸びの鈍化についても期待される。

●空き家が激減

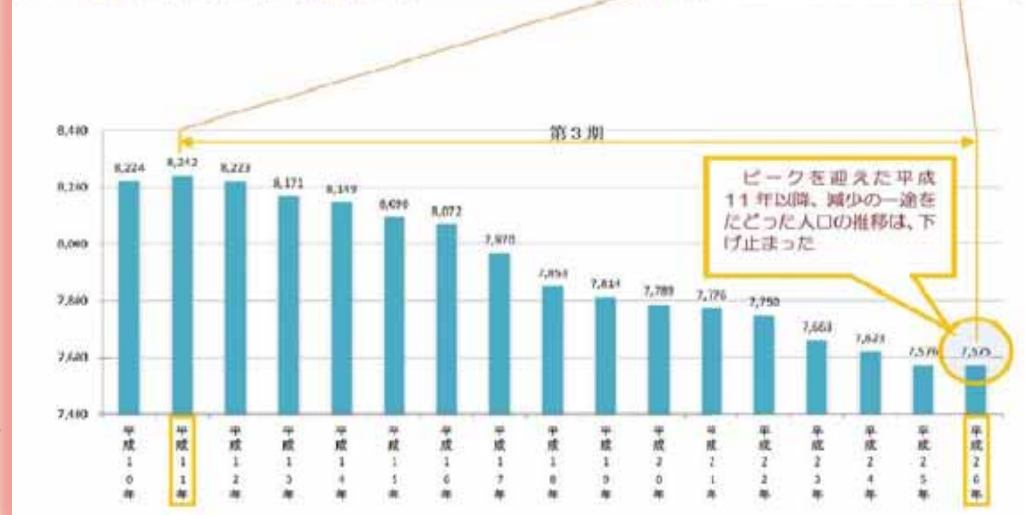
H22 空家率 1.5% 43戸 → H25 空家率 0.4% 12戸

●空き地が減少

H22 空地率 3.6% 102戸 → H25 空地率 2.8% 81戸

●宅地戸数の拡大

H22 全戸数 2853件 → H25 全戸数 2945件



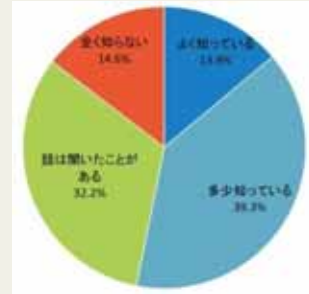
成果②：事業に関する住民意向

本事業を評価する指標として、平成26年に団地住民を対象とした、アンケート調査を実施し、以下のような結果を得ている。
調査期間：H26年12月20日～H27年1月9日 配布・回収方法：全戸配布・自治体回収、配布数：2796票、回収数：1896票、回収率：67.8%

1. 「ふるさと団地の元気創造推進事業」の周知について

●8割以上を占める事業周知の高さ！

「よく知っている」「多少知っている」「話は聞いたことがある」を合わせると8割以上の割合を占め、事業周知が高い。



2. 「ふるさと団地の元気創造推進事業」の各種取組み成果について

●各種取組みの成果と共に今後の開催による実績づくり

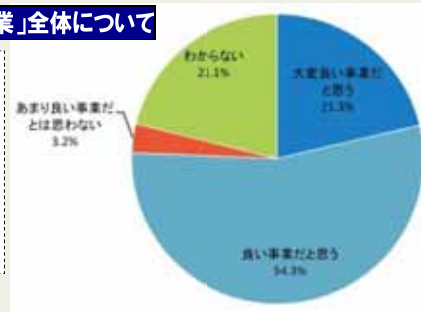
全体を通して、「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」の占める割合が高く、「そう思わない」は1割強以下に過ぎない。また、「わからない」の割合には各種取組みによりバラつきがみられる。今後とも開催を重ねることにより、成果向上を求めていきたい。



3. 「ふるさと団地の元気創造推進事業」全体について

●7割以上を占める事業全体の評価

「大変良い事業だと思う」「良い事業だと思う」を合わせると7割以上の割合を占め、「あまり良い事業だとは思わない」が軽微であることなど、事業評価が高い。今後は「わからない」の減少のため、各種事業を積極的に開催し、実績に伴うより一層の成果が求められる。

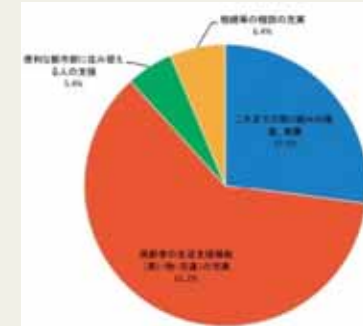


4. 高齢化対策について

●これまでの取り組みの推進・発展を踏まえた、生活支援機能の充実

「高齢者の生活支援機能（買い物・交通）の充実」を求める割合が高く、全体の6割強に当たる。買い物・交通の充実は、自由回答の記載数に占める割合も高いことから、施策の重要性が伺える。

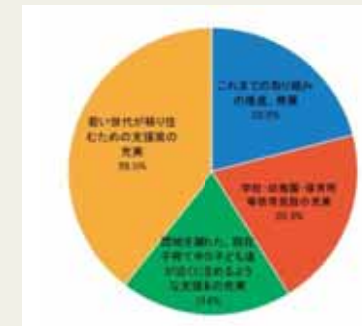
また、「これまでの取り組みの推進・発展」が「高齢者の生活支援機能（買い物・交通）の充実」に次いで、全体の3割弱を占めており、本事業の推進・発展に伴う、期待の高さも示している。



5. 若い世代を呼び込む方策について

●これまでの取り組みの推進・発展を踏まえた、若い世代を呼び込む方策の充実

本事業の取り組みの中で「子育て世帯の住み替え支援家賃補助」や「空き家・空き地情報」「親子ふれあい動物園」「ふるさと団地空き家等購入支援事業」等、これら若い世代を呼び込む方策に関する支援策の充実に、期待する割合が4割弱と最も高い結果を得ている。

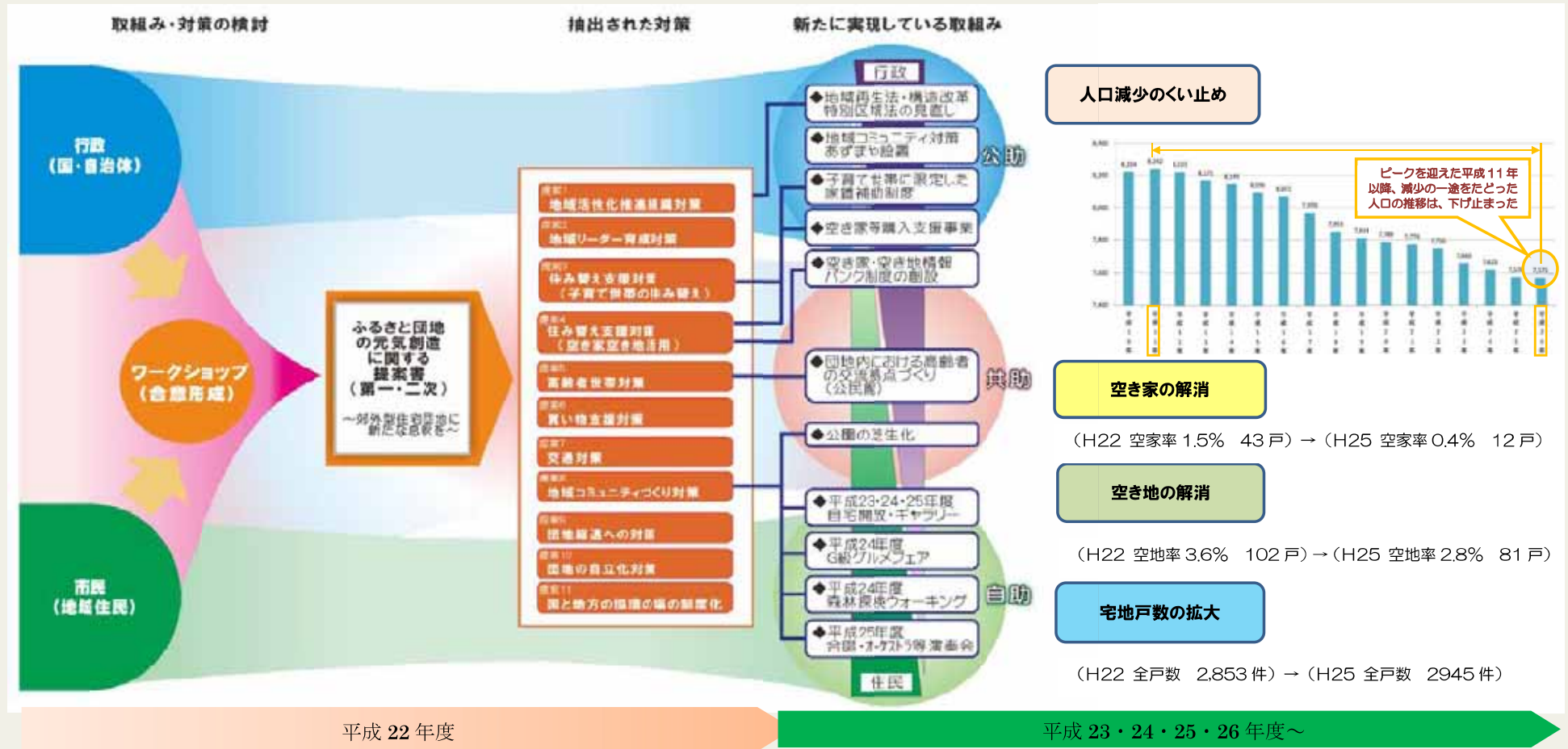


アンケートの結果から「ふるさと団地の元気創造推進事業」は、周知度の高さや事業全体について、高い評価が得られている。

このことは、11もの各種取組み事業の成果・結果と共に、高齢化対策あるいは若い世代を呼び込む方策など社会問題に対する取組みについても、一定の評価を得られていることから伺える。

今後、平成22年度からの取り組みである本事業について、施策の実践・実績を重ねることにより、自主的なまちづくり活動を引き続き展開し、地域内外や行政とのコミュニティを回り、地域創生の一翼を担う協働・共生のまちづくり活動を進めたい。

再生に向けたまちづくりの展開その①：富士見が丘団地での活動がこれからも継続・進化する…



●これまで地域コミュニティを強化し、自治会と市が連携して行った取り組みが相乗的に効果を上げ、‘空き家の解消’ ‘空き地の解消’ ‘宅地戸数の拡大’を伴い、平成 11 年以降下がり続けた人口推移に歯止めをかけ、増加に転じる状況を導いている。

●これからも、まちづくり活動を継続し、実践を重ね周知を促し、経験を積むことにより団地の文化・クオリティを築き、活気あるまちへと進化する。

編集後記（住民合意形成の舞台裏…）

12回を数える住民ワークショップ（以下、住民WS）を開催する以前、団地に住む市の職員（約30名参加）を対象とした、合意形成活動を実施しています。（職員WS 2010.4/14）

この職員WSは、住民WSの開催に備え、まちづくりに対する問題点や課題を把握するとともに、解決方策についても備える目的で開催しました。



職員WS 風景

また、合意形成活動は住民WSに止まらず、「高齢者・民生委員さんとの意見交換会」及び「地元プロジェクト・市作業部会 合同会議」を実施しています。

特に「地元プロジェクト・市作業部会 合同会議」は、住民WS開催後、合計4回開催されており、地元住民によるプロジェクトメンバーと市の作業部会メンバーとの熱い議論が取り交わされています。



高齢者～意見交換会 風景

以上のような、合意形成活動を経て「公園の芝生化」を皮切りに、「住民と自治会、大分市との協働の取り組み」そして、「住民によるまちづくり活動」（P3・4）へと発展します。ここでお伝えしている通り、住民WSが合意形成活動の全てではなく、**一連の展開を持って、合意形成活動を成就したのでした。**

また、別の次元で大きな成功要因として、**リーダーの存在**があります。

職員WSの開催や住民WS以降に展開する合同会議を断行するには、強いリーダーシップが求められます。行政サイドにそのリーダーと成る人物の存在がありました。

このように、まちづくりに関する成功要因を考えるに、活動実践と共に、推し量る術のない成功要因が絡んでいるのも、また事実です。

さて、一連のまちづくり活動の中で、やりがいや達成感とは何でしょう？

確信を持った回答は持ち得ていませんが、

今回の事業を振り返ってみると、WSを実行し、無事成し終えたことよりも、住民との合意形成活動を起点として、地元と行政との協働の取り組みを経て、**住民自らのまちづくり活動へと進化し、コミュニティが醸成される事実**に感動を覚えます。



住民によるまちづくり活動より：40周年記念事業 演奏風景

住民によるまちづくり活動より：自宅開放・ギャラリー風景

このレポートを読んだあなたがどのように捉えていただけたでしょうか？

以上で「地域コミュニティの再生に向けた郊外型住宅団地での実践活動」を終わります。

最後まで読んで頂き、ありがとうございました。

