

赤 磐 市

山陽団地等活性化対策基本構想

「団地」から「まち」へ

～多様な世代が支えあい循環するまちへ～



平成30年6月

目 次

第1章 山陽団地等活性化対策基本構想の概要	1
1. 基本構想策定の背景と目的	1
2. 位置づけ	1
3. 他計画等との関連	1
4. 対象区域	2
5. 概要	2
第2章 現状分析と課題	3
1. 人口・世帯等の動向	3
2. 教育環境・子育て環境	3
3. 買い物	3
4. 住まい（空家対策・県営住宅）等	4
5. 公共交通・地域内移動	4
6. 高齢者等の福祉と健康	4
7. 地域コミュニティ	4
8. 防災・防犯	4
第3章 まちづくりの方針	5
1. 活性化のコンセプトと基本方針及び将来像	5
第4章 まちづくりの施策	7
1. 施策の体系	7
2. 施策の展開	9
第5章 基本構想を進めるために	11
第6章 山陽団地等活性化対策基本計画	12
1. 教育のブランド力の向上	12
2. 子育て環境の充実	15
3. 快適な居住空間の確保	16
4. 住民の移動環境の充実	22
5. まちの拠点形成と雇用の場の確保	27

第1章 山陽団地等活性化対策基本構想の概要

1. 基本構想策定の背景と目的

赤磐市は、都市と農村を有しており、市南部において、1960年代から1970年代にかけて、岡山市に隣接し、交通利便性の良さや穏やかな環境に恵まれていることから大型住宅団地が造成され人口増加に寄与したものの、人口減少、少子高齢化の進行に伴い、空家の増加、移動手段の確保が困難、商業施設や公共交通の存続が危ぶまれるなど、いわゆるオールドニュータウン問題が顕在化しつつある。

また、農村地域においても同様の問題が発生し、さらに担い手不足による耕作放棄地の増加や、山林の荒廃などが進行してきている。

これらの課題を解決するために、地域で育った子どもたちが将来的に地域を支える人材として活躍でき、多様な世代が快適に住み続けられる環境を整備するとともに、人と人のつながりにより支えあうことのできる地域コミュニティを創出し、賑わいと活力にあふれる“まち”を形成する必要がある。

オールドニュータウン化が進む住宅団地の中でも山陽団地は、岡山市のベッドタウンとしての機能を果たしながら発展してきたが、住民の高齢化が一気に進行し活気を失いつつある状況である。

市内の他の住宅団地も将来的に同様の状態になる可能性があるため、まずは、山陽団地の立地の優位性と移住・定住の受け皿としてのキャパシティを活かし、良好な住環境を形成するとともに山陽団地とその周辺地域において、赤磐市の南の玄関口としての“まち”の賑わいを創出していくことを目的に、「赤磐市山陽団地等活性化対策基本構想（以下「基本構想」という。）」の策定を行う。

2. 位置づけ

本基本構想は、山陽団地及びその周辺地域において、山陽団地の良好な住環境を活かしたまちの形成を図るとともに、赤磐市の持続可能なまちづくりを進めていくためのモデルとするものである。

3. 他計画等との関連

本基本構想は、「第2次赤磐市総合計画」や「赤磐市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に示された重点戦略「多彩な人材の活躍により、地域が活性化しているまちを創る」の主旨に即し、戦略プログラム1「移住・定住が進むまち創出プログラム」を実現するための活性化の方向性を示すものであり、「赤磐市都市計画マスタープラン」などの関連計画とも整合を図るものである。

4. 対象区域

対象区域は、次に示したように、赤磐市山陽（山陽団地）とその周辺地域を対象とする。

■対象区域図



5. 概要

山陽団地は、赤磐市役所から西へ約1 kmの丘陵地に、岡山県によって1970年代始め頃から新住宅市街地開発事業として開発された大規模住宅団地（105 ha）であり、ピーク時の昭和59（1984）年には、人口8,326人、2,392世帯が居住していた。現在は、人口4,951人、2,290世帯（平成30（2018）年1月1日現在）と人口減少が進んでいる。

山陽団地は、山陽1丁目～7丁目の7つの地区で構成され、戸建て住宅地を中心部に、低層と高層の公営住宅（いずれも県営住宅）が外縁部に配置されている。道路は、幹線道路が南北に1本、その東西側に循環する道路がそれぞれ1本ずつ配置され、団地内は幅員6m程度の生活道路で構成されている。また、中央部と北東部には近隣公園があり、身近な街区公園等は、団地内の各所に配置されている。

造成完了後は、子育て世帯を中心に入居が一斉に進んだため、人口構成に偏りが見られる。平成23（2011）年に27.5%であった高齢化率は、5年後の平成28（2016）年には約42%となっており、他の住宅団地に比べてその進行速度が非常に速くなっている。また、小学校1校、幼稚園1園、保育園1園、放課後児童クラブ等の教育・子育て施設も設置されているが、近年児童数の減少が著しい状況にある。さらに、団地内にあった商業施設が撤退するなど、生活機能も低下している。

第2章 現状分析と課題

山陽団地とその周辺の現状分析と課題を、統計資料や総合計画等策定の際に実施された住民意向調査、有識者会議等における意見から整理した。

1. 人口・世帯等の動向

山陽団地では、人口、世帯数とも減少している。そのため高齢者の割合が急激に上昇するとともに、人口構成に偏りが生じている。

家族構成では、高齢者による単独世帯の増加とともに、18歳未満を含む子育て世代が減少しており、今後もその傾向は進むと考えられ、地域コミュニティの衰退が懸念される。

また、団地で育った若者が、進学や就職により団地外へ多く転出しており、人口減少・高齢化の進行の一因となっている。要因としては、団地のなかで空地が少ないため住宅用地の確保が困難であることや、住宅の近くに雇用の場が少ないことがあげられる。

2. 教育環境・子育て環境

山陽団地とその周辺では、小学校、幼稚園、保育園とも配置されているが、児童・園児が減少しており、活気が失われつつある。住民においては学校教育の充実や青少年の健全育成についての満足度は高いものの、これまでの赤磐市全体に対する教育環境のイメージが低い。

また、中学生までの医療費無料、高校生の医療費1割負担などの制度は充実しているものの、共働き家庭、父子・母子家庭の増加による子どもの居場所や遊び場の不足、子育て世代が集う場が不足している。

自分たちが育った山陽団地というふるさとに戻って住みたいと思える、また、子育て世代が住んでみたいと思われる住みやすい環境の整備を行うとともに、まちの魅力を高める必要がある。

3. 買い物

山陽団地では、現在、商業施設や福祉機能、子育て機能等を有する拠点となる施設がない、もしくは少ないことから、それらを利用するために、団地周辺や市外に出かける状況になっている。

団地のなかに多様な世代の住民が生活することに欠くことのできない商業施設や福祉機能、子育て機能等を有する拠点が必要である。また、Uターンや転入者を増やし、世代循環を促すためには、様々な世代が働ける場が住居近くに必要である。

4. 住まい（空家対策・県営住宅）等

山陽団地内には低・未利用地はほとんどなく、早期に入居が進んだ地区では、建築年の古い住宅等が空家になるケースが増加し、適正な維持管理がなされていない空家も見受けられる。また、県営住宅も老朽化が進むとともに、一部で空き室が増加している。一方で、Uターンや転入希望者に対する中古住宅の情報や住宅用地が少なく、需要と供給にアンバランスが生じている。

このため、多様な世代の人々のそれぞれのライフステージ^{※1}に応じた適正な住宅供給等により世代循環を促していく必要がある。

5. 公共交通・地域内移動

山陽団地では、市内他地区と比して、路線バスは充実しているものの、岡山市内を結ぶ路線が中心であり、団地内を循環する路線や便数は少なく、子どもや高齢者、障がい者等、いわゆる交通弱者が利用しづらい状況になっている。

これらのことから、いつまでも元気で健やかに暮らせるように、住民誰もが団地内や地域外に容易に移動できる環境を整えることが必要である。

6. 高齢者等の福祉と健康

山陽団地では、複数の福祉施設や医療施設の立地があるものの、高齢者世帯や高齢者の単独世帯が増加し、社会的孤立感や移動手段を持たない高齢者が増加しており、高齢者福祉の充実が求められている。

7. 地域コミュニティ

隣近所の小さなつながりはあるものの、全体的に地域コミュニティが希薄化し、町内会活動の維持が困難になりつつある。公民館活動は活発であるものの、世代を超えた交流機会や憩いの場が不足している。

8. 防災・防犯

空家（戸建住宅）、空き室（県営住宅）の増加による防犯・防災面の悪化が懸念される、また、県営住宅周辺においては「土砂災害警戒区域^{※2}」の指定がみられることから、地域における防災・防犯対策の推進が求められる。

※1 ライフステージ：人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期等のそれぞれの段階。

※2 土砂災害警戒区域：土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。イエローゾーン。

第3章 まちづくりの方針

1. 活性化のコンセプトと基本方針及び将来像

進学や就職による転出が一因となり、若者世代の減少や高齢化が進行している現状と、教育に対するイメージの低下、居住地近辺に働く場が少ないなどの課題やマイナスイメージを払拭するとともに、子育て環境や支援を充実させることで、子育て世代が魅力を感じるまちを形成し、まちの雰囲気やその良さをPRしていかなければならない。

主に、住宅の集合体という「住宅団地」のイメージから、団地全体が「まち」として様々な機能を有し、その機能により子どもから高齢者まで多様な世代の人たちが支えあい、**世代循環**を行いながら安心して楽しく一生を過ごせる「まち」の実現を活性化のコンセプトとする。

その実現のためには、多様な**世代の循環**を促すとともに、**世代間をつなぐ絆づくり**が必要であることから、「人と人とのつながりにより支えあうまちづくり」、「多様な世代が循環し便利で快適に暮らせるまちづくり」を基本方針として設定する。

活性化のコンセプト

「**団地**」から「**まち**」へ
～多様な世代が支えあい循環するまちへ～

活性化の基本方針

○人と人とのつながりにより支えあうまちづくり
～住民が一体となって、愛着と誇りをもてる“まち”を目指す～

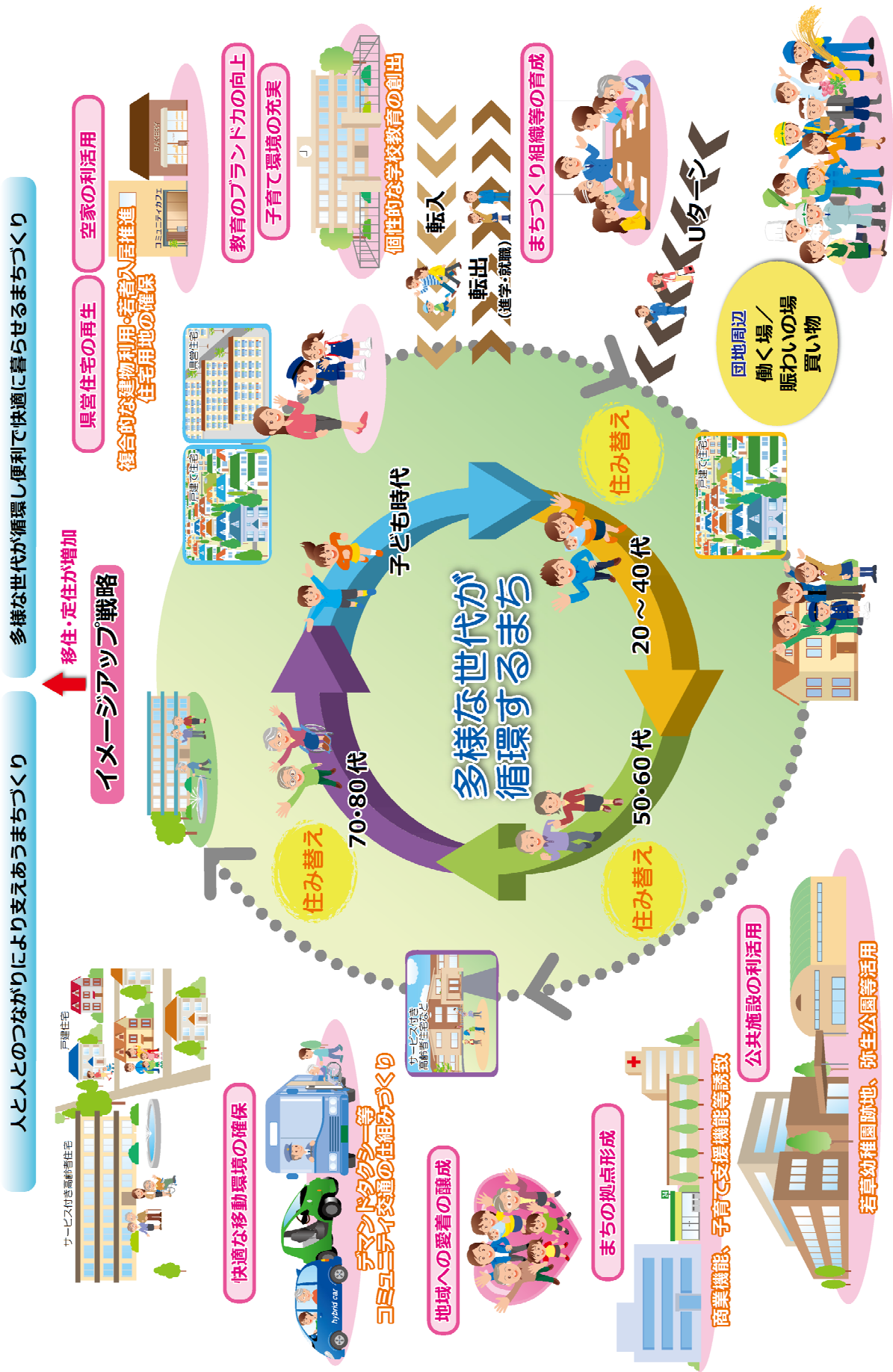
○多様な世代が循環し便利で快適に暮らせるまちづくり
～子育て環境、住環境を整えて、住みたい“まち”を目指す～

世代循環を促すための施策の方向性

○教育のブランド力の向上
○子育て環境の充実
○快適な居住空間の確保

○住民の移動環境の充実
○まちの拠点形成と雇用の場の確保

「団地」から「まち」へ ～多様な世代が支えあい循環するまちへ～



第4章 まちづくりの施策

1. 施策の体系

子育て世代が魅力を感じる「まち」を目指し、「活性化の基本方針」に基づいた「世代循環を促すための施策の方向性」を体系づけ、重点的な施策をイメージアップ戦略として推進していくものとする。

基本方針	世代循環を促すための施策の方向性	施策の展開	活性化に必要な施策
○人と人とのつながりにより支えあうまちづくり ～住民が一体となって、愛着と誇りをもてる“まち”を目指す～	教育のブランド力の向上	◎まちづくり組織等の育成	◎個性的な学校教育や塾などの学習環境の整備 ・都市と農村の交流促進 ・学習塾などの誘致 ◎地域への愛着の醸成 ・文化財マップの作成 ・史跡めぐりウォーキング大会等の実施 ・環境美化活動の実践
	子育て環境の充実		◎子育て世代に対する地域のサポート体制の確立 ・子育てネットワークの形成 ・子育て世帯への相談支援 ◎交流の場の創出 ・学習支援や居場所づくり ・複合的な拠点形成

◎印の施策は「イメージアップ戦略」

基本方針	世代循環を促すための施策の方向性	施策の展開	活性化に必要な施策
○多様な世代が循環し便利で快適に暮らせるまちづくり ～子育て環境、住環境を整えて、住んでみたい“まち”を目指す～	快適な居住空間の確保 住民の移動環境の充実 まちの拠点形成と雇用の場の確保	◎まちづくり組織等の育成	◎空家の利活用 ・空家流動化支援制度の創設 ○住宅供給や住み替え等の支援 ・学生寮やシェアハウスへの活用 ・リバースモーゲージ等の活用 ◎県営住宅の再生 ・地域のニーズを踏まえた活用の検討 ◎公共施設の利活用 ・若草幼稚園跡地、弥生公園等の利活用 ○地域における防災・防犯対策の推進 ○災害に対する安全性の確保 ◎快適な移動環境の確保 ・サポート体制の仕組みづくり ○バス交通等の利用環境の改善 ・地域交通の利用環境の改善 ・最新技術の導入 ○高齢者や障がい者に対する地域のサポート体制の確立 ・地域の見守りサポーターの育成強化 ◎中心部の拠点形成 ・団地内に複合的な施設の誘致 ○利用しやすい買い物環境づくり ・買い物弱者に対する送迎サービスの実施検討 ○雇用の場の創出と職住近接の促進 ・企業誘致 ○にぎわい拠点の形成 ・複合的な機能を有する拠点形成

2. 施策の展開

急速に進む少子高齢化・人口減少社会においては、多様化が進むまちづくりの課題解決には多面的なアプローチが必要であり、行政のみでは解決が困難になりつつある。

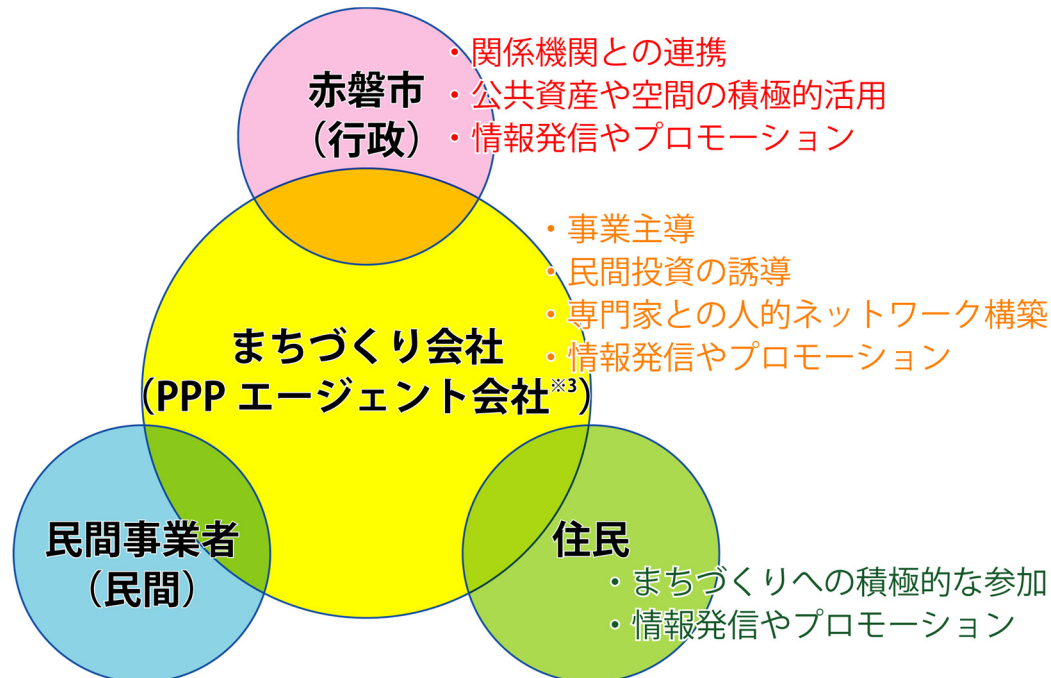
行政のみならず、住民や民間事業者、NPO等多様な主体が連携してまちづくりの課題に対処し、施策を進めていく必要がある。

【施策を展開するための前提条件】

住民や民間事業者、NPO等を中心として、これからのまちづくりの主体となる専門的な知識や技術を有したまちづくり組織の育成を検討する。

◆まちづくり組織等の育成

- まちの魅力向上を図るための様々な取組をコーディネートする人物、まちづくり会社^{※1}、NPO、住民団体等の専門組織の育成を検討する。
- 世代循環を促すため、空家の利活用や住み替え、住民の移動支援等、民間事業者やまちづくり会社等と行政が連携して諸課題に取り組む民間主導型公民連携^{※2}の手法の活用を協働で検討する。
- 市における山陽団地の位置づけを明確にしたうえで、「公民連携基本計画」のなかに盛り込み、まちづくりのコンセプトやストーリーを検討する。



※1 まちづくり会社：従来の行政だけで行うまちづくりとは異なり、民間事業者、住民とをつなぐハブ的な役割を担い事業等を進める主体のこと。一般に、行政ニーズ、住民や民間事業者のニーズを丁寧に拾うことが可能になると言われている。

※2 公民連携：Public-Private Partnershipの頭文字で、行政と民間事業者が協働で住民サービスの向上や事業効率のアップ、地域経済の活性化などに取り組むことを言う。

※3 PPPエージェント会社：公民連携（PPP）を行う民間の組織。

【参考】まちづくり会社・官民連携の取組等

■まちづくり会社によるまちづくり活動の実践

○米原市：大野木長寿村まちづくり会社

会社運営の四つの大きな柱

- ① 高齢者支援訪問事業(訪問型サービス)
地域の高齢者は地域で守る
- ② 高齢者ビジネス
社員の働き甲斐・楽しみ・持続性
- ③ 新グループホーム構想
介護保険から外される要支援1.2などを地域で守る
- ④ 常に進化する(進化なくして継続なし)
立ち止まっていたでは破綻する。

運営の両輪

有 償

経営の基盤はサマーレビュー(夏の検証)から
少子高齢化がとめどなく進む社会でネタは無尽蔵にある。

“地域お茶の間創造事業”のイメージ



出典：NPO法人 全国移動ネット web ページ

http://zenkoku-ido.net/_action/pdf/2016josei/170120maibara_oonogi.pdf

■官民連携による既存住宅流通促進

○神戸市・神戸すまいまちづくり公社・(株) フロッグハウス

- ・高倉台団地への若年層の流入と既存住宅流通促進を目指し、リノベーションモデルルームの整備活用を計画。
- ・実施にあたり、「団地カエル in 高倉台」と銘打ち、空家の掘り起こしや新たな住まい手の発掘に繋げて行くためにリノベーションの過程を段階的に公開する設計・工事・イベントを行っている。

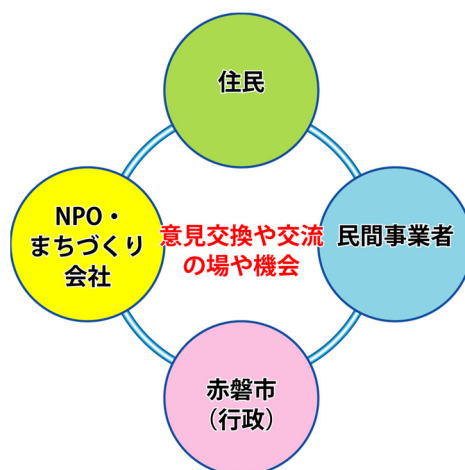
出典：団地カエル in 高倉台 web ページ

<http://danchikaeru.com/>

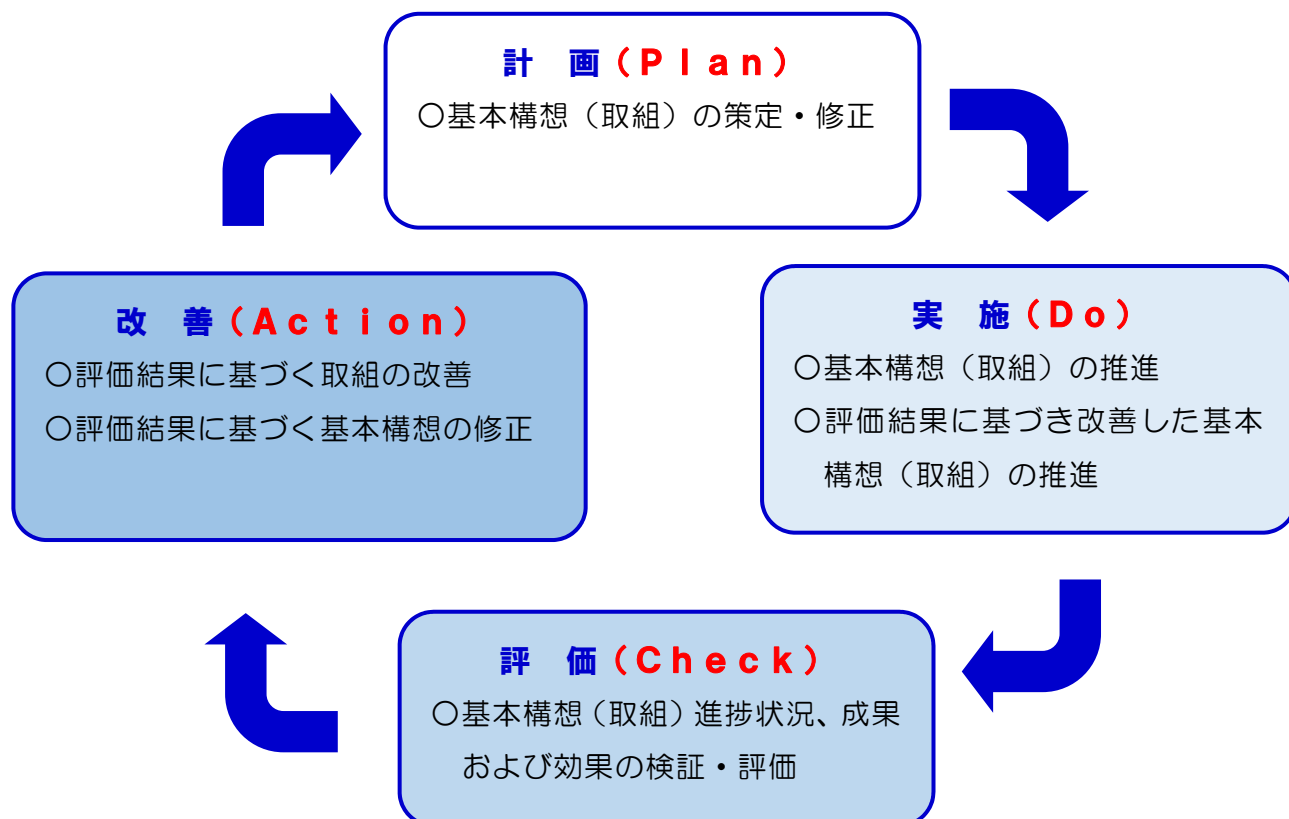
第5章 基本構想を進めるために

本基本構想のコンセプトの実現のためには、行政をはじめ、住民、民間事業者、NPO、まちづくり会社等がそれぞれの役割を理解し連携してその取組を進めていく必要がある。

そのため、住民をはじめ、行政や民間事業者、NPO、まちづくり会社等、それぞれの担うべき主体が参画して、本基本構想の取組状況等を確認することが重要であり、今後とも、意見交換や交流ができる機会を設けていく。



また、本構想で位置づけた取組を着実に推進するために、PDCAサイクルを構築し、計画策定（Plan）、施策の実行（Do）、施策の効果の分析・検証（Check）、計画や施策の見直し・改善（Action）を繰り返すことで進行管理を実施するとともに、取組の実施効果を点検し、定期的な見直しを行う。



第6章 山陽団地等活性化対策基本計画

1. 教育のブランド力の向上

山陽団地では、団地で育った若者が、進学や就職により団地外へ多く転出しており、人口減少の一因となっている。

自分たちが育った山陽団地というふるさとに戻って住み続けたいと思える、また、子育て世代が住んでみたいと思われる住みやすい環境の整備を行うとともに、まちの魅力を高める必要がある。

そのため、個性的な学校教育や塾などの学習環境の整備や地域への愛着の醸成を促し、教育のブランド力を高めるとともに、ふるさとへの郷土愛を育成する新たなまちづくりを展開する。

◆個性的な学校教育や塾などの学習環境の整備

○郷土に関する地域学習、稲作や果樹栽培等を通じた農村との交流の推進を行う。

○学習塾等の充実など学習環境の整備の検討を行う。

○幼稚園・保育園、小学校とともに、中学校や、近隣の高等学校及び大学との連携を強化し、継続的な出前授業等による学習支援、クラブ活動での支援等、様々な活動の共同実施を行う。

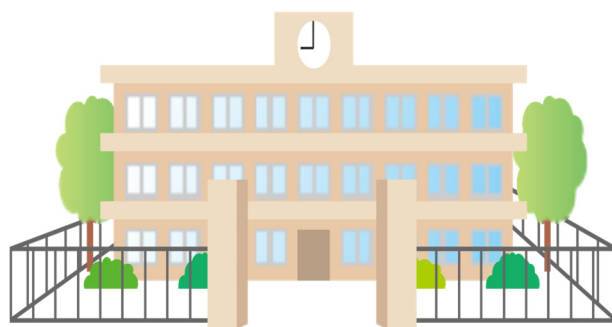
○小学校では、35人以下学級の実現、学習支援員や特別支援教育支援員、登校支援員等を配置する。

○中学校と連携しながら、地域の特色を創出した学校づくりを行う。

○SNS※等を活用し、普段の学校生活や学校行事の様子、祭りやイベント等の地域行事への参加風景などの情報の積極的な発信を行う。



山陽西小学校



※SNS：ソーシャル・ネットワーキング・サービスの略で、人と人とのつながりを支援するインターネット上のサービスのこと。

◆地域への愛着の醸成

- 山陽西小学校をメイン会場に、住民主体での団地造成50周年を記念したイベントを開催する。
- 団地内の文化財マップを作成し、周辺地域を含めたウォーキングコースやサイクリングコースを設定し、山陽団地の歴史を学びながら、まちの良さを再認識する。また、ウォーキング大会やサイクリング大会の定期的な開催により健康づくりにも役立てる。
- 交流を深める場として、地域の運動会と小学校の運動会との同時開催を検討する。
- 団地内の幹線道路や緑道、公園等の愛称募集や花いっぱいプロジェクト、ガードレール等の清掃活動など、住民主体で楽しみながら美しいまちづくりへの取組を実践することにより、地域内へのコミュニケーションが深まりまちへの関心と愛着を促す。
- 街区など一定のまとまりのあるエリアにおいて、統一性のあるまちなみの景観形成を図ることにより、まちの魅力向上を図る。
- 学校や住民等様々な主体がSNS等を活用して、イベント開催の取組などの情報発信を行い、まちの良さや雰囲気、イメージを伝えていく。



※1 岩田14号古墳：山陽3丁目内にある6世紀後半の円墳（直径30m、高さ4m）。横穴式石室（長さ11.8m、幅2.7m、高さ2.7m）を持つ。現在復元保存されている。

※2 足王神社：山陽団地に隣接する和田地内にある神社。足のけがや病気にご利益があるということで、春秋の大祭では大勢の参拝者で賑わう。

【参考】地域への愛着の醸成の取組

■地域主体の取組（赤磐市）



受賞おめでとうございます
優れた「地域による学校支援活動」推進にかかる文部科学大臣表彰

12月4日、文部科学大臣表彰を受賞した山陽公民館放課後子ども教室「山陽子どもiランド」を代表して5人の皆さんが市長室を訪れ、友賀市長と杉山教育長とともに喜びを分かち合いました。

この表彰は、学校・家庭・地域が連携協力し、社会全体の教育力の向上のため、全国で行われている「放課後子ども教室」、「学校支援地域本部」、「土曜日の教育活動」などの学校支援活動うち、その活動内容が特に優れている活動を称えるものです。

「山陽子どもiランド」は、地域の皆さんの協力を得て、公民館を拠点とする土曜日の子どもたちの多様な体験学習と山陽西小学校への学習支援に携わり、その活動は地域へ広がりをみせています。

出典：広報あかいわ（平成28年2月号）



**高陽中学校で12年ぶりに復活！
盆踊り大会**

8月13日、高陽中学校グラウンドで盆踊り大会が行われました。12年ぶりに復活したこの盆踊り大会は高陽中学校の生徒有志が中心となって企画したもので、地域の皆さんの協力を得て、浴衣姿でやぐらを囲んで備前四つ拍子や炭坑節を踊ったり、屋台でたこ焼きやかき氷などを販売したり、当日会場を盛り上げました。



（平成29年10月号）

【参考】大学と地域・小中学校との連携

■地域主体の学力底上げ等の取組

○津山市：放課後学力補充を進める会

○津山市教育委員会生涯学習課「学校支援地域本部事業」「津山市教育協議会」、鏡野町教育委員会「放課後学習サポート事業」等と連携・協力しながら、小中学生を対象に学力向上を目指した取組期待した成果

- ①地域の小中学校の「放課後補充学習」「土曜日学習会」「夏休み学習会」等および公民館が《子どもの居場所づくり》として主体的に行う「放課後等学習」「学習・体験教室」の講座にスタッフとして美作大学の学生を派遣提供し、県北地域の児童生徒の学力の向上に貢献
- ②学区に住む住民の方々や、お兄さん・お姉さんとしての大学生による指導を通して、児童・生徒は日頃の教育課程に位置付けられた授業時間とは違った環境での学びが、学習意欲の向上に貢献
- ③貧困家庭等のために家庭学習時間の確保が困難であったり、消極的学習姿勢の児童・生徒への学習サポートをすることで、学習習慣の形成を促進することが期待でき、学力の底上げにつながられる

出典：公益財団法人 福武教育文化振興財団 web ページ

<http://www.fukutake.or.jp/ec/pdf/books/houkoku-e/e28044.pdf>

2. 子育て環境の充実

山陽団地では、高齢者の増加とともに、子育て世代が減少し、また、生産年齢人口も減少傾向にある。

急速に進む少子高齢化・人口減少社会においては、行政のみならず、住民や民間事業者、NPO等多様な主体が連携して、地域で子どもを育て、高齢者や障がい者を見守ることが求められている。

そのため、住民や民間事業者、NPO等を中心とした多様な主体による子育て支援や高齢者に対する地域のサポート体制の確立を図る必要がある。

◆子育て世代に対する地域のサポート体制の確立

- 学校や家庭のみならず、行政や民間事業者、NPO等が協働し、地域で子どもたちを見守るサポーターの育成を強化し、地域の見守りネットワークを構築する。
- 延長保育、病児・病後児保育等必要とされる保育ニーズに柔軟に対応するとともに、各ライフスタイルにおける多様な保育ニーズに対応できるサービスの充実を図る。
- 共働き家庭や母子・父子家庭の増加に対して、保育園の充実はもとより、放課後、子どもが安全に過ごせる放課後児童クラブの充実や、高校生や大学生、NPOや住民、ボランティア等による学習支援の充実などの取組を進める。
- 子育てネットワークの形成による母親、父親、子どもの仲間づくり、地域における親同士のネットワークづくりを推進する。
- 子育ての悩みや不安を解消するため、きめ細かな相談機能を充実させるとともに、子育てに関する情報提供や支援が必要な子育て世帯等への相談支援を進める。

◆交流の場の創出

- 小学校の空き教室や公民館等の公共施設を活用するなど、学習支援や居場所づくり活動を充実させるとともに、子育て世代等の交流の場の創出などを進める。
- 多様な世代の住民が集まりやすいように、医療・福祉機能や子育て支援機能等の様々な複合的な機能を有する拠点の形成を検討する。

3. 快適な居住空間の確保

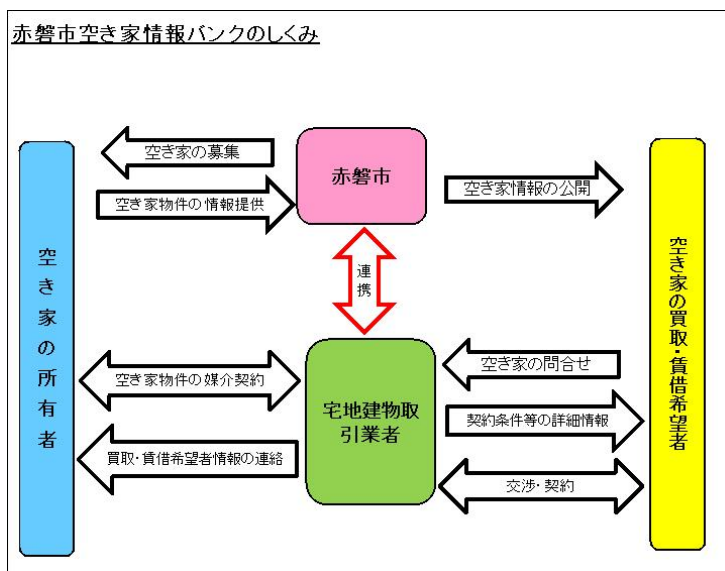
住宅が適正に流通し、Ｕターンや転入希望者がそれぞれのライフステージに応じて容易に住宅の取得や入居ができるように、空家の利活用や適正な住宅供給、住み替えに対する支援、新たなまちづくりに適した県営住宅の利活用など快適な居住空間の確保を行う必要がある。

◆空家の利活用

○策定中の「赤磐市空家等対策計画」と連携し、行政と民間事業者、まちづくり会社やＮＰＯ等が連携した総合的な空家対策を実施する。

○利活用可能な空家の所有者に対して空き家情報バンクへの登録を促すとともに、マッチングが進むよう民間事業者と連携し積極的に情報発信を行う。

○空家の所有者とＵターンや転入希望者などをマッチングさせるまちづくり会社やＮＰＯ等の運営組織のあり方について連携して調査、検討を行うとともに、空き家改修費補助金制度の充実、流動化を促進させる補助制度や若者世代の入居促進のための支援制度等を検討する。



○デイサービスや放課後等デイサービス^{※1}などの福祉や子育て施設、住民のつどいの場としての活用が期待できるカフェなどを併設した兼用住宅^{※2}等、住民の生活に有効な活用策を検討する。

○自家用車の２台目以上の需要に対応できるように、空家の除却後の土地や空き地を共同駐車場として利用を促す。

^{※1} 放課後等デイサービス：障がいのある就学児が学校の授業終了後や学校休業日に通う療育機能・居場所機能を備えた福祉サービス。

^{※2} 兼用住宅：事務所や店舗などの用途に供する非住宅部分を設けたもので、住宅部分と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいもの。

◆住宅供給や住み替え等の支援

- 子育て世代を中心に様々な世代向けの住宅や共同住宅の整備を促したり、ライフステージや生活様式、親との同居や近居等のニーズに応じた住宅リフォームの相談体制や住み替え支援等を官民連携で充実させる。
- ホームページやSNSを活用した情報発信、空家物件の掘り起こし、移住者によるネットワークの構築等を民間事業者と連携して行うとともに、移住コンシェルジュによる総合的な移住・定住相談窓口を積極的に活用する。
- 近隣大学等の学生や若者の居住誘導を図るために、空家を学生寮やシェアハウスとして活用し、住民との交流を深められるように、地域の祭りや町内会の清掃活動などの地域活動への参加を促す手法を検討する。
- 市内企業の人手不足への対応として、企業が空家を従業員用の社宅として購入、賃貸した場合の費用助成制度の創設などを検討する。
- 高齢者の単身世帯等に対して、団地内での住み替えを促進するために、民間事業者設置による高齢者向け住宅等の誘導を図る。
- Ｕターンや市内外・団地内からの転居先の受け皿としてリバースモゲージ※等を活用した住み替え支援を検討する。



※リバースモゲージ：空家等を活用し、住み替え先の購入・リフォーム等の資金に充てる融資制度の一種。

◆県営住宅の再生

○建替えや大規模修繕、建物や敷地のリノベーション、バリアフリー化の促進など、赤磐市に適した県営住宅の今後のあり方を県とともに検討する。

○入居募集を停止している空き室の活用策として、地域のニーズを踏まえ、県等と検討する。

例・地域おこし協力隊の住居利用

- ・定住希望者に対するお試し住宅
- ・D I Y※可能なシェアハウスとしての活用
- ・高齢者に対応したコンビニエンスストア
- ・住民のつどいの場となるカフェ等の誘致
- ・近隣大学等の学生や若者が寮やシェアハウスとしての利活用

○今後の建替え等によって生じる余剰敷地では、地域のニーズを踏まえ、県とともに検討する。

例・世代循環を促す若者向けの住宅用地や社員寮

- ・サービス付き高齢者住宅の誘致
- ・社会福祉施設用地としての利用
- ・地域コミュニティ活動拠点施設
- ・共同購入における配送拠点
- ・公共交通等の拠点（ポート）の設置
- ・共同駐車場や備蓄倉庫等への利用

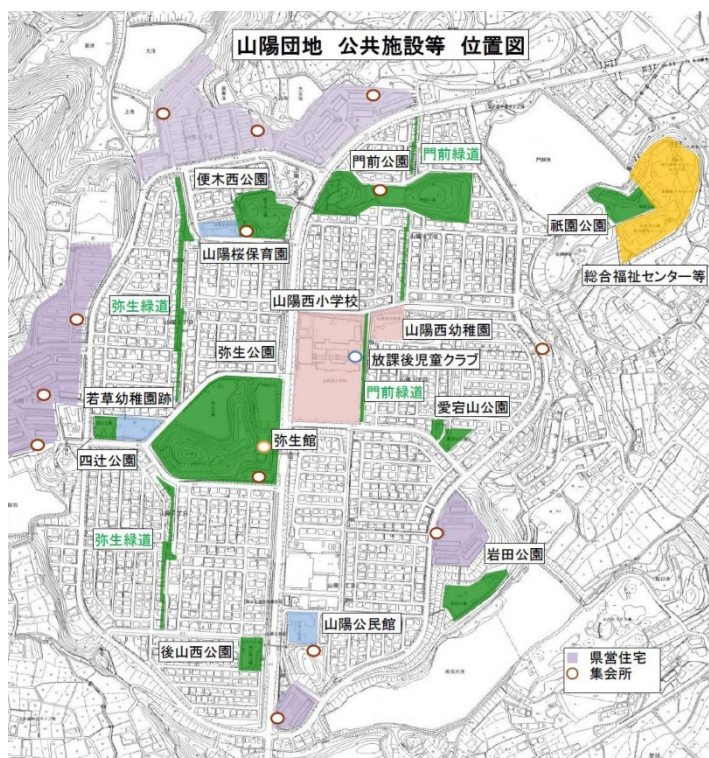


5階建県営住宅

※D I Y : Do I t Y ourselfの略語。専門業者に任せずに自らの手で自らの生活空間をより快適するため工事しようとする事。

◆公共施設の利活用

○公民連携の手法を取り入れ、若草幼稚園の跡地や弥生公園内の弥生館等の利活用を進めるとともに、団地内にある公園や緑道等では、フリーマーケットや青空市等の地域コミュニティ活動、ジョギングやウォーキング等の健康増進運動など、住民のコミュニケーションが深まる取組の拠点となるよう地域のニーズに応じた利活用を、まちづくり会社やNPO、住民等が主体で進める。



○公民館等の公共施設では、まちづくり会社やNPO、住民による子育て支援や高齢者支援への利用促進を検討する。

○総合福祉センター等の施設を活用した安心して健やかに暮らせる環境づくりを進める。

○高齢者の単身世帯等に対して、配食サービスやホームヘルプ、公民館を拠点とした図書サービスなどを進め、クオリティ・オブ・ライフ（ＱＯＬ）※を高めるとともに、緊急通報装置設置事業を進め、日常生活における安心感を高める。

◆地域における防災・防犯対策の推進

○高齢者の増加や地域コミュニティの衰退など、防犯面でも安全性の確保が困難になりつつあるため、住民のみならず、行政や民間事業者、ＮＰＯ等多様な主体が連携して、防災・防犯対策を進める。

○地域における危険箇所の確認や避難訓練の実施、避難行動要支援者名簿の整備を進めるなど、住民を主体とする防災活動・避難体制を構築する。

○日頃からの防犯意識を高めるとともに、警察等と連携して、住民を主体とする防犯体制を構築する。

※クオリティ・オブ・ライフ（ＱＯＬ）：人々の生活を物質的な面から数量的にのみとらえるのではなく、精神的な豊かさや満足度も含めて、質的にとらえる考え方。

◆災害に対する安全性の確保

○地域防災計画に示された土砂災害に関する情報の収集や伝達、警報の発令やその伝達、救助等の警戒避難体制を確立する。

○公共擁壁は老朽化が進んでおり、崩壊を防止するために、その安全確保対策を進める。

【参考】空家等の利活用事例等

■異世代ホームシェア

○東京都文京区：NPO法人街 i n g 本郷

- ・血縁関係のない高齢者と大学生が同じ家で暮らす「ひとつ屋根の下」プロジェクトを、東京都文京区本郷で実施。
- ・高齢者は、子どもの独立や配偶者との死別によって生まれた空き部屋を安く大学生に貸し出し、大学生は、安く借りる代わりにお手伝いをして、高齢者や地域に貢献。

出典：NPO法人街 i n g 本郷 web ページ <http://m-hongo.com/>

ヨムーノ 住まいと暮らしの情報サイト web ページ

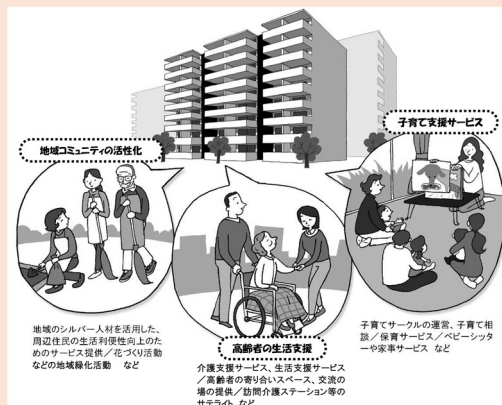
<https://www.o-uccino.jp/article/posts/17057>

【参考】公営住宅の活用事例等

■コミュニティ活動の拠点

○大阪府大阪市

- ・市営住宅の1階住戸を活動拠点として提供。既に15団地17室で活動が行われている。



【例】

○高殿西住宅：10代の子どものための学習支援・居場所事業「ティーンズ・スペース」（自分で学ぶトコロ、ほっとするトコロ）の運営

○東加賀屋住宅：「食育・住育・音育・教育」の4つの「育」をベースに、各種講座・教室、子育て支援等、人＋街づくりの支援活動を実施

出典：大阪市 web ページ

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000426112.html>

【参考】公営住宅におけるセンター施設の再生アイディア等

■センター施設の再生アイディア

○神奈川県横浜市 団地再生アイディア集



センター施設にコミュニティレストランを整備する

- 地域のNPOが団地のセンター施設の空き店舗を活用し、地域にコミュニティレストランを開設。
- レストランと小ホールを持ち、レストランは毎日ランチを500円程度で提供。
- 希望する高齢者にはお弁当の配達サービスも実施。
- 団地自治会加入者はホールを利用することも可能。但しその場合、ランチまたはお弁当を注文することを条件とし、経営の一助とする。
- 厨房を担うのは団地内の主婦が中心で、働く場の提供にもなっている。



空き店舗に、デイサービス、小規模多機能サービス事業者を誘致する【賃貸】

- 事業者は、空き店舗に介護サービスを提供する事業者を入居させる。
- サービス事業者は、デイサービス、介護予防サービス、小規模多機能型サービスを提供
- 団地のセンター施設にデイサービス、小規模多機能サービスを誘致する事により、利用者の送迎等の負担が軽く、近くに人材が確保できる。



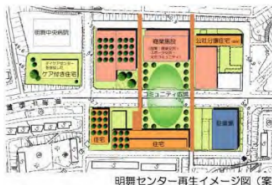
NPOで給食サービスをする【分譲】

- NPOが、団地に隣接する空き店舗を借り、ランチや喫茶メニューを提供する。店舗では、地域住民の手作り作品や物品の展示・販売コーナーも設けて収入を得る。
- NPOで、訪問介護事業者としての指定も受け、医療・介護・健康づくり等の情報集約、看護師による血圧測定・健康相談などを行う。



センター施設再生のためのコンペを実施する

- 行政、地元の協議会やNPOとの共催によりワークショップを開催し、団地の再生のための方針を策定。
- 方針に基づいた取組として、NPOや管理組合等との共催により、団地型分譲マンションをモデルにして、再生・長寿命化の手法を探るアイデアコンペを実施。
- 寄せられたアイデアをもとに、センター施設再生のコンセプトを打ち出し、多様な主体が参画する再生事業に取り組む。



出典：兵庫県「明舞団地再生計画」平成19年

出典：横浜市 web ページ

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/danchi-proposal/chosa/idea.pdf>

【参考】公共施設の利活用等

■都市公園の活用

◇新潟県長岡市：子育ての駅

- ・公園に、保育士常駐による子育て相談、交流支援、一時保育室を整備。多くの子育て世代をサポート



千秋が原南公園

◇鳥取県鳥取市

- ・NPO法人等と連携し住民参加による広場の芝生化を実施



◇千葉県千葉市

- ・民間事業者（指定管理者）が婚活イベントを実施



◇山形県高畠町

- ・町と商工会等が連携し、緑道等を利用したウォーキングやサイクリングのイベントを開催



【サイクリング・ツアー】

出典：国土交通省 web ページ

<http://www.mlit.go.jp/common/001135262.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/001134960.pdf>

<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/meeting/2013/wg3/chiiki/150423/item1-2.pdf>

4. 住民の移動環境の充実

山陽団地内で、いつまでも元気で健やかに暮らせるように、子どもや高齢者、障がい者をはじめ住民誰もが団地内や地域外に容易に移動できる環境を整えることが必要である。

そのため、地域全体の公共交通の利用環境の改善をはじめとする移動環境の充実させる必要がある。

◆快適な移動環境の確保

○公共交通の充実はもとより、アクティブシニア^{※1}やNPO、まちづくり会社等が主体となった、移動手段を持たない住民に対する移動手段の確保や移動に対するサポートの仕組みづくりを検討する。

◆バス交通等の利用環境の改善

○路線バスおよび赤磐市民バスにおける接続性の向上、パターンダイヤ^{※2}等利用しやすい時刻表の導入、バスの乗り方講習の実施など、地域内交通の利用環境の改善を進める。

○市内各地域を結ぶ地域外交通を利用した円滑な移動については、赤磐市地域公共交通会議において、総合的な観点からその利用環境の改善を検討する。

○路線バスをはじめとする地域外交通と団地内の地域内交通の結節点となる交通拠点の形成について検討する。



※¹アクティブシニア：自分なりの価値観をもち、定年退職後にも、趣味やさまざまな活動に意欲的な、元気なシニア層のこと。とくに、平成19年（2007年）以降に定年を迎えた団塊の世代をさすことが多い。

※²パターンダイヤ：列車やバスなどの公共交通機関が、一定の間隔で周期的に運行されるダイヤ（時刻表）のこと。

- 民間事業者と住民、行政、NPO等とが協働で参画して運営するカーシェアリング※¹やコミュニティ交通の仕組みづくりについて検討する。
- 駐車違反等の取り締まりの強化や違法駐車抑止のための広報啓発活動の推進、空き地等を共同駐車場として利用するなど、歩行空間を確保し、安全な歩行者ネットワークを形成する。
- 福祉タクシー・リフトタクシー券の交付回数や適用条件等を検討し、移動手段を持たない高齢者や障がい者等が利用しやすい移動環境を整える。
- 道路幅員の狭い地域や短距離の利用が可能な超小型自動車（EV）※²を集会所等へ配備し、自宅からバス停までの短距離移動や買い物、通院等で利用できる仕組みを構築するために、その仕組みの有効性を検証する取組を行う。
- 自動運転、人工知能（AI）※³等の最新技術を取り入れた移動手段について、その仕組みづくりや導入に向けての検討を行う。

〔自動運転活用イメージ図〕



出典：国土交通省 web ページ

<http://www.forum8.co.jp/fair/image/design-fes2017/day1/lecture03.pdf>

※¹カーシェアリング：登録を行った会員間で特定の自動車を共同使用するサービス、またはシステムのこと。

※²EV：Electric Vehicleの略で、電気自動車という。超小型自動車（EV）とは、1～2人乗りのものを指す。

※³人工知能（AI）：人間の脳が行っている知的な作業をコンピュータに行わせるための技術のこと、または人間の使う自然言語を理解したり論理的な推論を行ったり経験から学習したりするコンピュータプログラムプログラムのこと。

◆高齢者や障がい者に対する地域のサポート体制の確立

- 高齢者や障がい者等誰もが安心して健やかに暮らせるように、地域における多世代交流や見守りサポートの推進、移動や買い物の支援など、まちづくり会社やNPO等が主体となって進められるように、官民連携した取組を進める。
- 免許返納者や買い物弱者である高齢者に対する移動支援を検討するとともに、介護保険や障がい者支援の制度を利用した送迎サービスについても検討し、効果が期待できる制度の活用を進める。
- 高齢者や障がい者に対しては、家族や親族のみならず、行政や民間事業者、NPO等が連携し、地域で高齢者や障がい者、そしてその家族を見守るサポーターの育成を強化し、地域の見守りネットワークを構築する。

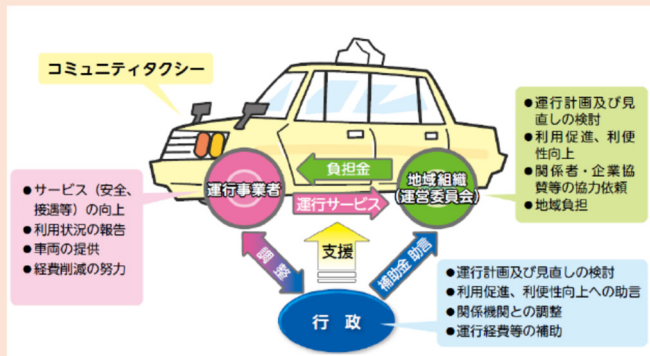


【参考】高齢者等住民の移動支援に関する事例

■地域によるコミュニティバス等の運行

○倉敷市 乗合タクシー（8地域）

- ・運営主体：自治会等による乗合タクシー運営委員会
- ・特徴：運行経費の一部を運営組織等が負担。利用の少ない昼間のタクシー車両を有効活用。



出典：倉敷市 web ページ

<http://www.city.kurashiki.okayama.jp/dd.aspx?menuid=19284>

○京都市：醍醐コミュニティバス

- ・運営主体：醍醐コミュニティバス市民の会
- ・特徴：「市民共同方式」により、行政から補助を受けず、病院や商業施設等の地域の中核施設（パートナーズ）からの運行協力金等で運行経費を賄う。完全パターンダイヤ（毎時同じ時間に運行）による運行（※中核病院をターミナルと設定）。



出典：醍醐コミュニティバス web ページ

<http://daigobus.com/index.html>

○名張市：あららぎ号

- ・運営主体：国津コミュニティバスあららぎ号運行協議会（運行許可は市が取得）
- ・特徴：市が法的な手続きや運行経費の補助を行い、地元のニーズを把握しやすい地元協議会に運行を委託、地元はダイヤ・路線の決定や運転手の確保、利用促進運動などを展開。

出典：地域公共交通支援センター

（現：国土交通省） web ページ

<http://koutsu-shien-center.jp/index.html>



【参考】高齢者等に対する地域のサポート体制



平成30年度中の開設を目指し、設計・建設工事がいよいよスタートします。
予定している事業内容と概要は次のとおりです。

目 的

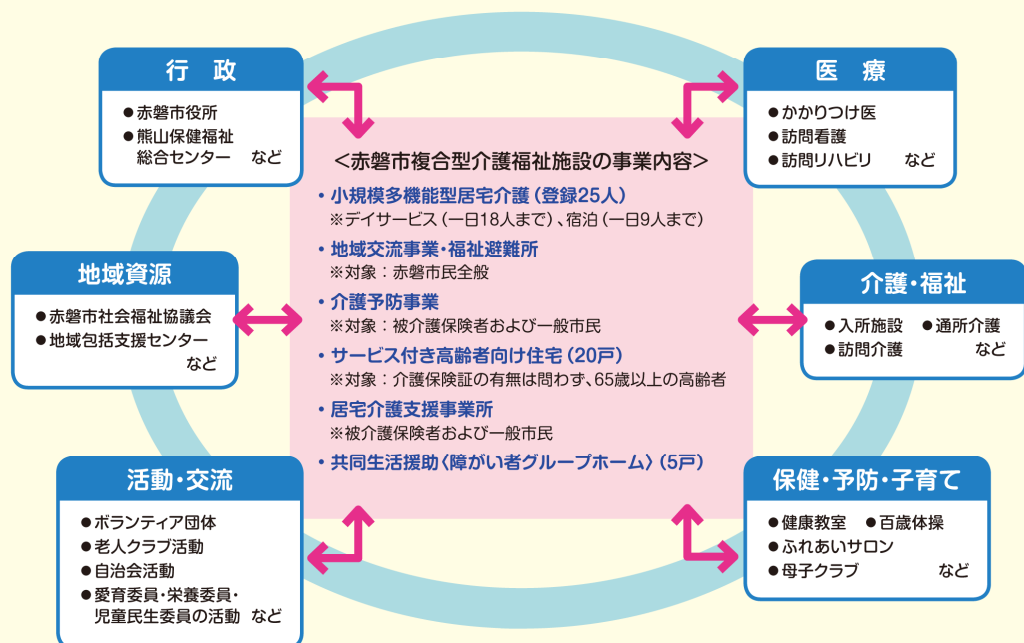
市では、たとえ介護が必要になっても、住み慣れた地域で自分らしい生活を送ることができるよう、介護・福祉体制の整備を行います。高齢者の地域における自立した生活を支援するため、「在宅医療・介護の推進による地域包括ケア体制の充実」「介護需要の増加を見込んだ介護予防の促進」および、市民誰もが気軽に立ち寄り、多世代で集うことができる場を提供する「新たな地域交流の拠点」としての機能を目指します。

特 徴

- ・地域医療との連携強化、地域包括ケアシステムの実現と推進（新たな地域づくり・地域交流の拠点機能）
- ・これからの施設のあり方を探求した、公設民営による新しい手法の導入
- ・民間のノウハウを生かした事業（サービス内容の充実とコスト削減効果）

概 要

コンセプト：**地域住民の参画と協働により、誰もが支え合う地域共生社会の実現**



出典：赤磐市 web ページ

http://www.city.akaiwa.lg.jp/shisei/kouhou/kouhou/kouhouold_29/3658.html

5. まちの拠点形成と雇用の場の確保

「山陽団地における世代循環」を促すためには、団地のなかに多様な世代の住民が生活することに欠くことのできない商業施設や福祉機能、子育て機能等を有する拠点が必要である。また、Uターンや転入者を増やし、世代循環を促すためには、多様な世代が働ける場が住居近くに必要である。しかし、これらすべての機能を有する拠点や雇用の場を団地内に形成することは困難である。

そのため、団地内と周辺地域においてそれぞれ必要な機能を有した拠点を形成する必要がある。

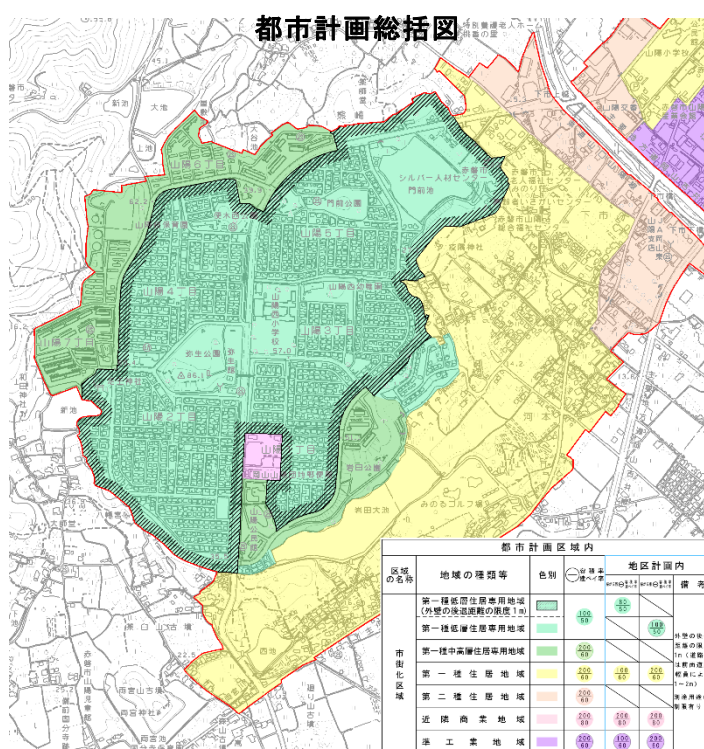
◆中心部の拠点形成

○団地の中心部をはじめ、公共施設の跡地や公共空地等に、住民のニーズに対応した複合型コンビニエンスストア、住民が集えるカフェ等の身近な商業施設の誘致を検討する。

○多様な世代の住民が集まりやすいように、医療・福祉機能や子育て支援機能等の様々な複合的な機能を有する拠点の形成を検討する。【再掲】

○オープンスペースでは、既存の各種団体等が連携して、「あかいわアートラリー」の実施や各種イベントの実施、アーティストの作業場、大学や市内企業のサークル活動の場としての活用など、地域のにぎわい創出の取組を進める。

○まちづくり会社や民間事業者が市内の直売所と連携し、定期的な産直市場やフリーマーケットの開催を検討する。



◆利用しやすい買い物環境づくり

- NPOや住民が主体となった移動スーパー、コンビニエンスストア等の個別宅配や共同購入、共同配送等の取組を検討する。
- 定期的な産直市場やフリーマーケットの開催時期、開催時の様子などの情報発信を、SNS等を通じて行えるように環境整備を進める。
- 民間事業者とまちづくり会社やNPO、住民との連携により、まち周辺の商業施設等への高齢者等の買い物弱者に対する送迎サービスや買い物ツアーの実施を検討する。

◆雇用の場の創出と職住近接の促進

- 子育てしやすい環境づくりの構築を目指して、子育て世代の母親等がまちやその周辺で働ける職住近接を進めるために、働く場となる企業の誘致を行う。
- 子育て支援や高齢者支援をはじめとするコミュニティビジネス^{※1}の起業に対する支援を検討する。
- 市内の民間事業者やハローワーク等の関係機関と連携して、県内高等学校や専門学校、大学等で就職説明会等を開催し、まちの魅力や求人情報の積極的なPRを行うことで、地域の若者の地元就職促進やU・I・Jターン^{※2}による若者の就業を促す。

◆にぎわい拠点の形成

- 団地の周辺では、団地内で立地困難な商業機能や医療・福祉機能、子育て機能、文化機能等の複合的な機能を有するにぎわい拠点の形成を検討するとともに、それらを利用するための地域外・団地内の交通の結節点となる交通拠点の形成についても併せて検討する。

※1 コミュニティビジネス：地域の抱える課題を、住民が主体となって、ビジネスの手法を活用しつつ、それらを解決していく、一つの事業活動のこと。

※2 U・I・Jターン：大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。

【参考】センター施設の再生アイデア等

■住宅団地における買い物対策

団地名	取組の内容
横浜市公田町団地 (神奈川県横浜市)	1960年代なかばに住宅公団(現在のUR)によって開発され、約2,000人が居住する公営団地。高齢者率は40%近く。15年ほど前にスーパーが、5年ほど前にコンビニが、それぞれ撤退。団地では、自治体メンバーが中心となってNPO法人を設立し、定期的に「あおぞら市」を開催
村山団地 (東京都武蔵村山市)	4,000世帯、約8,000人が暮らす同団地も、高齢化は45%近く。商店街までの往復も距離があるものの、平成21(2009)年10月から商店街が送迎手段として自転車を活用し、希望者宅と商店街を行き来する送迎サービスを開始
泉北ニュータウン (大阪府堺市)	子ども世代が巣立ったりして高齢化した夫婦世帯や単身世帯が増加。近隣のスーパーも相次いで撤退するニュータウン近辺は急坂も多く、高齢者には日常的な買い物が困難な現状。そこで、堺市からの提案を受けた商店街振興組合の有志が、平成23(2011)年6月から移動スーパーを開始
静岡県営住宅原団地 (静岡県沼津市)	団地自治会が平成28(2016)年2月、県営住宅を管理する県住宅公社に対策を要望。セブン-イレブン・ジャパンが移動販売車の導入を提案し、1年半後に実現。平成29(2017)年7月から移動販売が開始

出典：みんなの介護 web ページ <https://www.minnanokaigo.com/news/kaigogaku/no82/>

産経新聞 平成29(2017)年7月15日付

<https://www.sankei.com/life/print/170715/lif1707150021-c.html>