

住み続けられる  
まちづくり



多様な世代が集う  
コミュニティの再生



# 住宅団地の活性化に向けて

広島市

平成29年6月



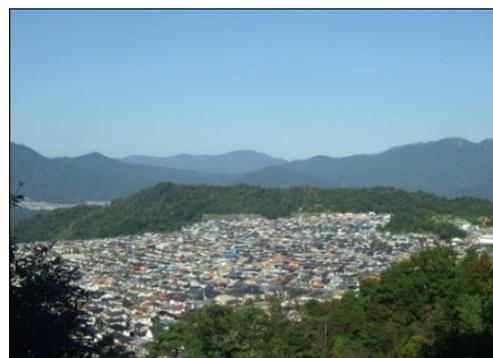
住み続けられる  
まちづくり



多様な世代が集う  
コミュニティの再生

## はじめに

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



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



# 活性化の検討

H24～

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

H25.5

- 「**住宅団地活性化研究会**」の設置  
メンバー：有識者、団地住民、関係事業者
- **庁内関係課長会議**の設置

H27.3

「**住宅団地の活性化に向けて**」の取りまとめ

## <作成した冊子>



## <広島市ホームページ>

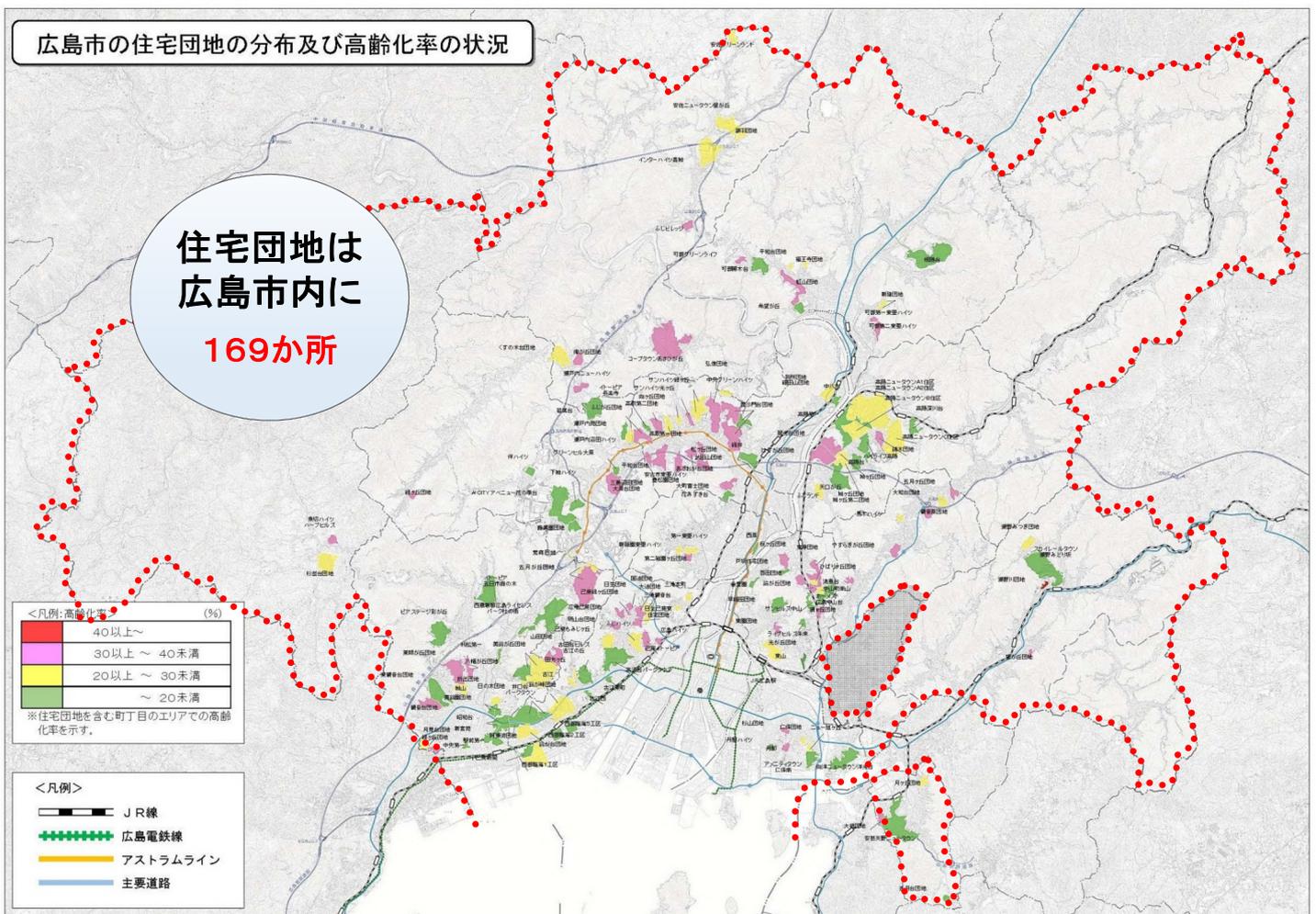


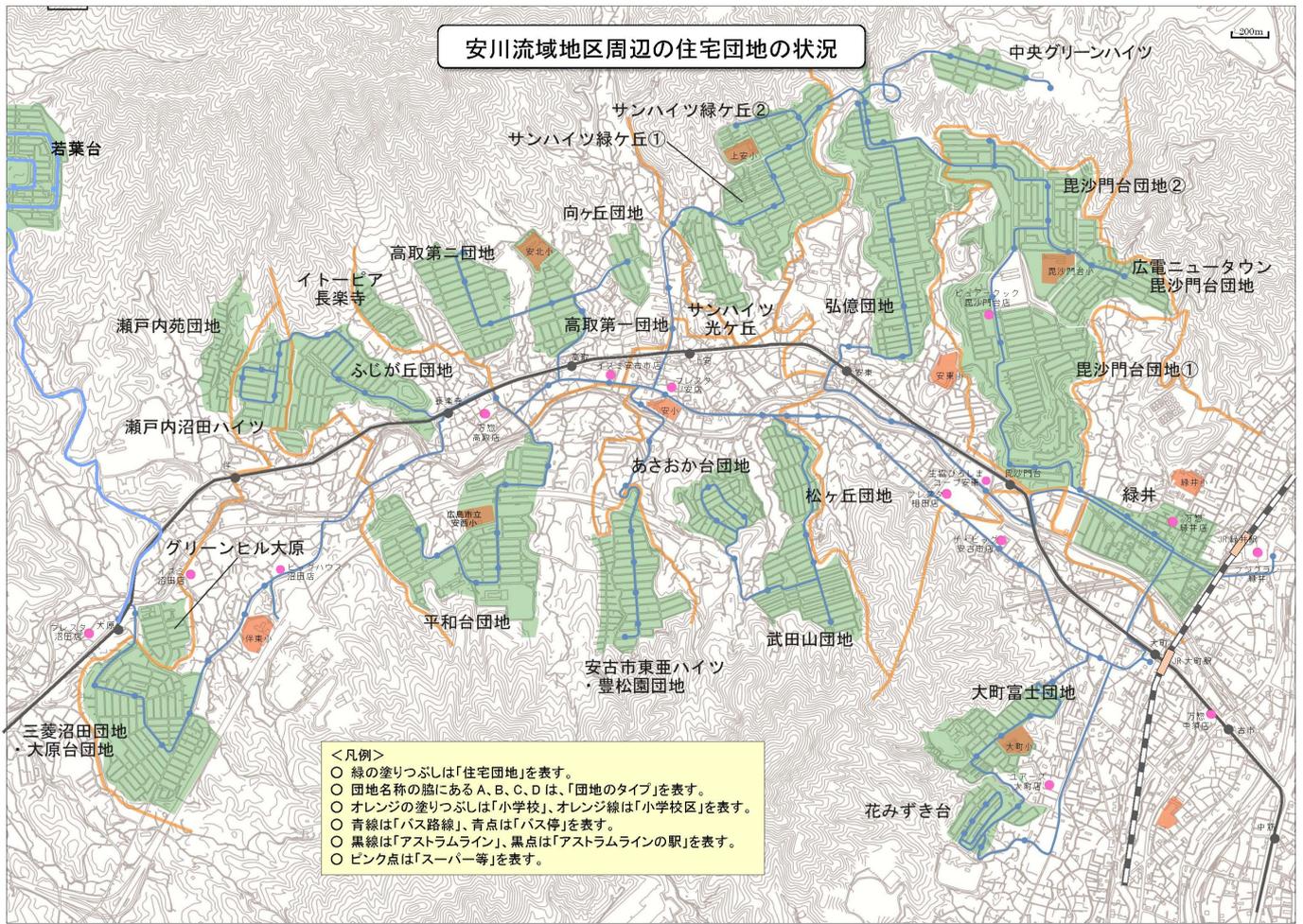
# 「住宅団地」とは

※ 広島市の住宅団地活性化の検討における定義

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

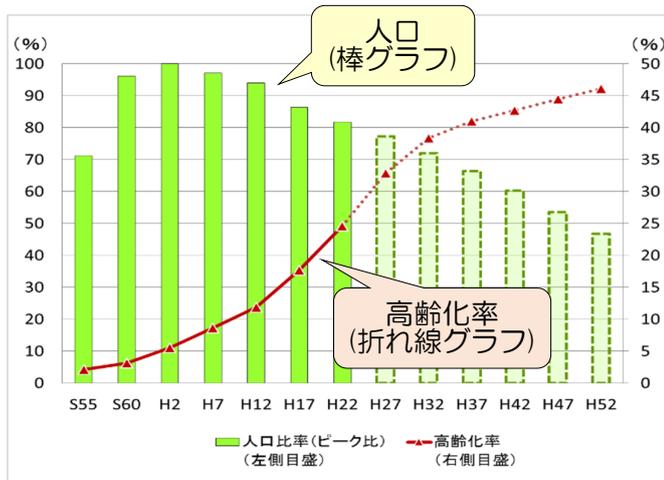
※ 平成25年度末時点で開発が完了しているもの



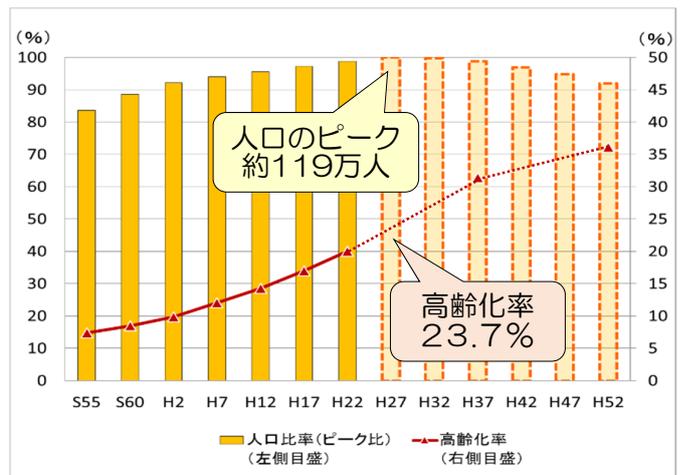


## A団地と広島市の人口・高齢化率の比較

### A団地の人口・高齢化率の将来推計

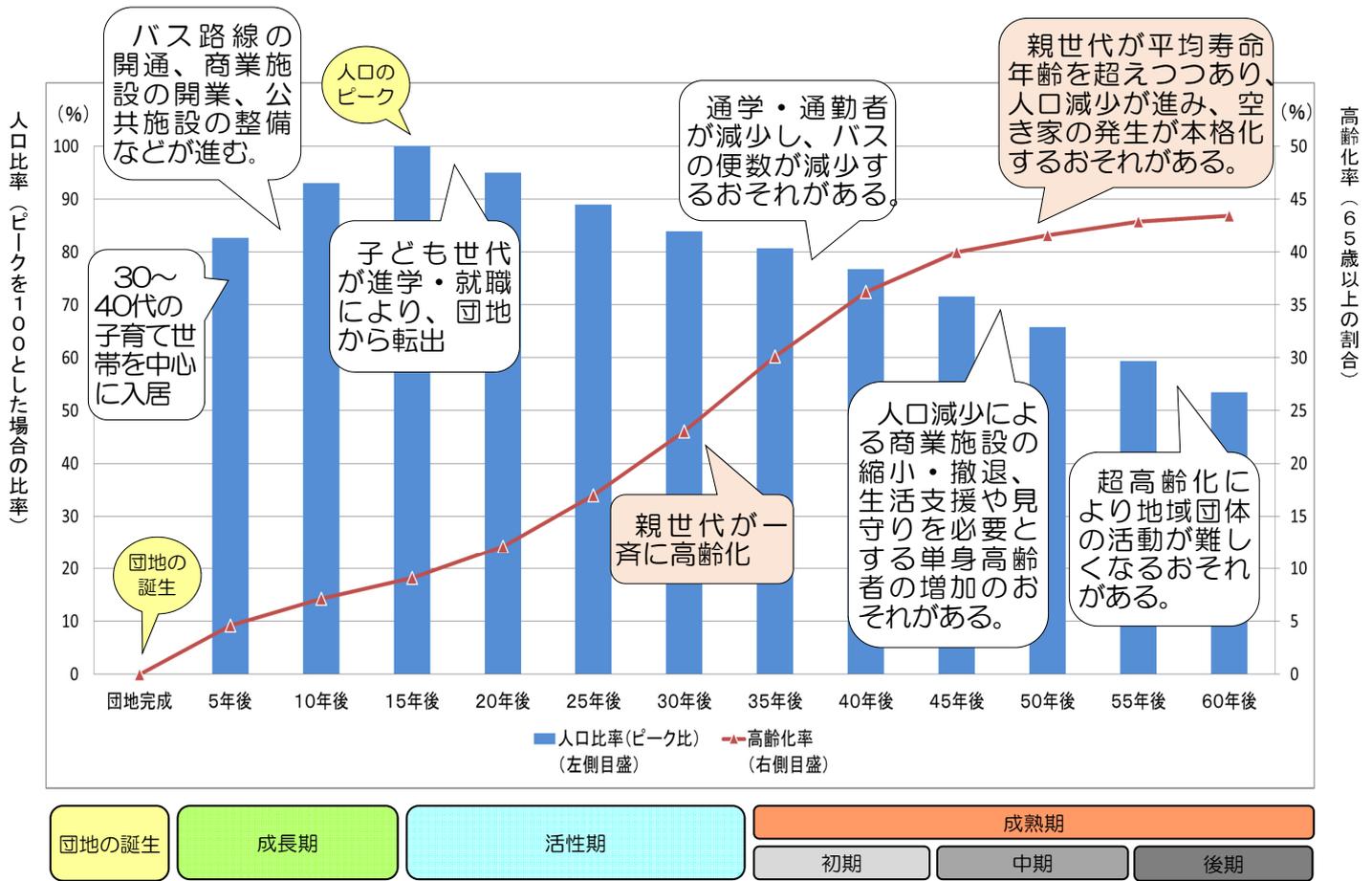


### 広島市の人口・高齢化率の将来推計

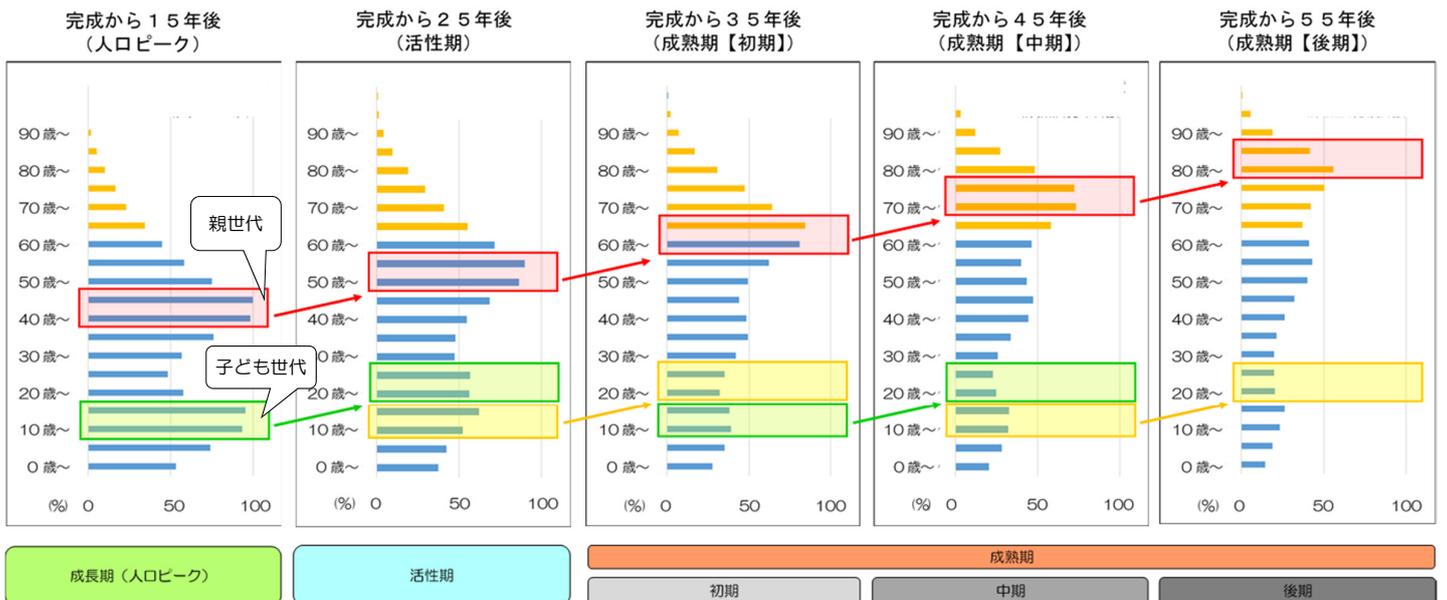


- ▶ 二つのグラフを比較すると、A団地の人口減少及び高齢化率の上昇は、**広島市全体に比べて急速に進行している。**
- ▶ **様々な課題が他地域に先行して深刻化するおそれがある。**

# 住宅団地の半生のイメージ

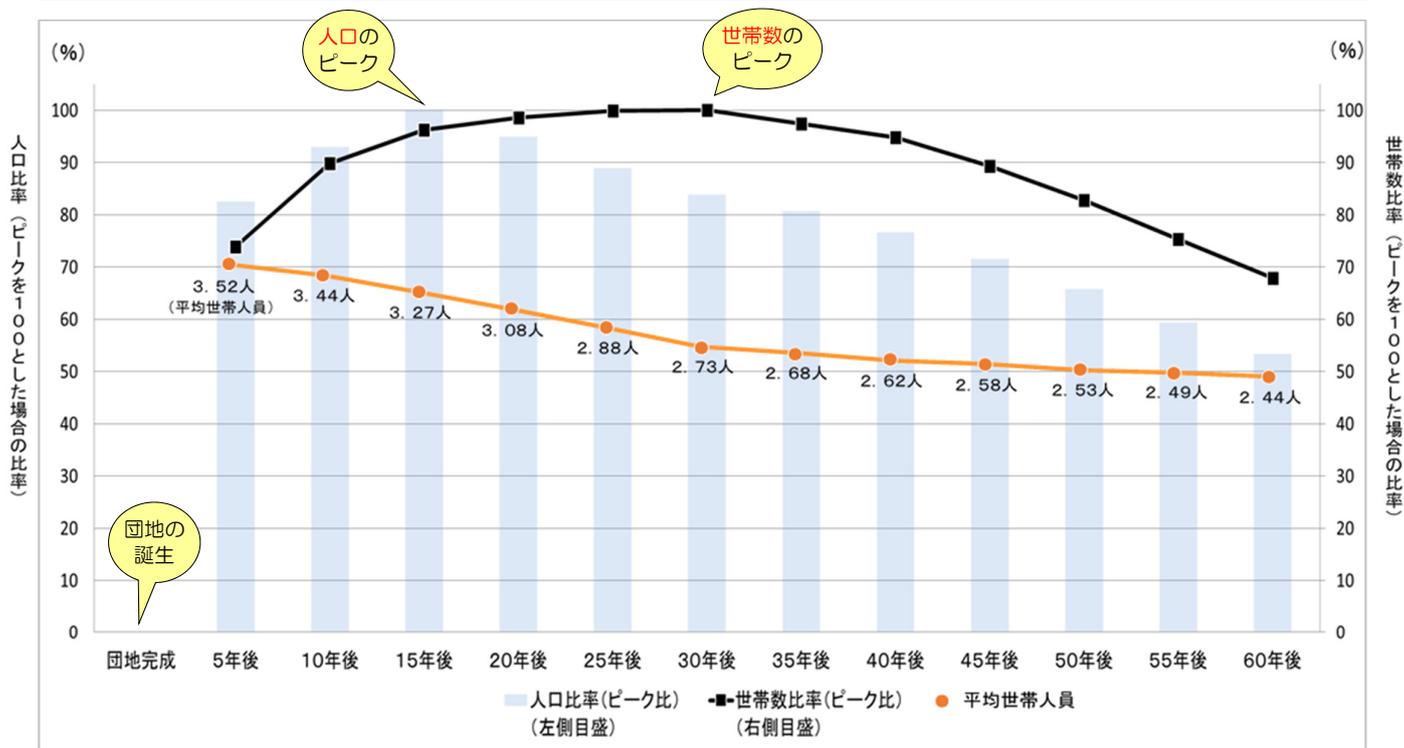


## 住宅団地の各時期における人口構成



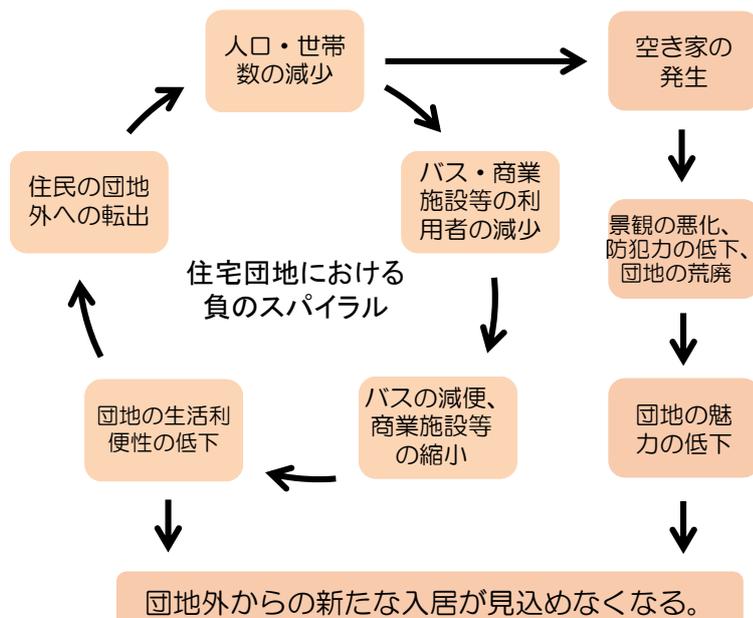
▶ 子ども世代は10代から20代への移行時期に大きく減少するのに対し、**親世代はそのまま居住している。**

# 住宅団地の世帯数及び平均世帯人員の推移



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

## 住宅団地における負のスパイラル



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

# 住宅団地のタイプ分け

## 完成からの経過年数

団地の完成からの経緯年数によって、人口構成が大きく異なる。

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

## 住宅団地の規模等

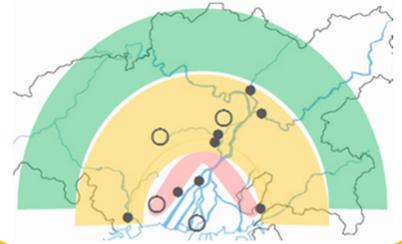
大規模団地には生活利便施設が一通り揃い、中小規模団地は立地条件によって状況が大きく異なる。

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

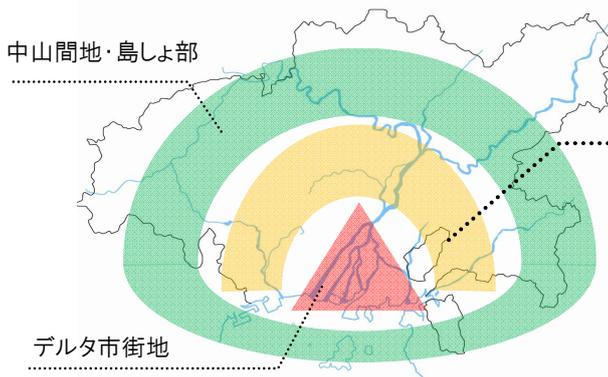
## 市街地からの近接性

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

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

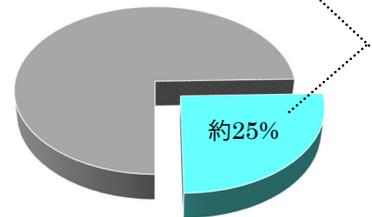


# 住宅団地の位置付け及び目指す方向



**デルタ周辺部**  
居住の場として市民の生活を支えるエリア

団地居住者約30万人



広島市人口約118万人  
(平成24年9月末現在)

## 【住宅団地の位置付け】

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

## 【住宅団地の目指す方向】

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

# 住宅団地の課題及び課題解決のための方針

## 住宅団地の課題

- 1 問題意識の共有
- 2 目指すべき将来像の構築
- 3 活性化の取組体制の強化
- 4 活性化を牽引する人材や活動拠点の確保
- 5 若い世代の入居促進
- 6 高齢者の生活支援
- 7 移動手段の確保
- 8 買い物環境の確保
- 9 安心・安全な住環境の維持
- 10 災害への対応
- 11 著しい人口減少への対応



## 課題解決のための方針

### 基本的な考え方

#### ①自主的・継続的な取組を支援

地域コミュニティの再生・強化につなげていくため、自助・共助を基調とし、地域住民等による自主的・継続的な取組を支援する。

#### ②総合的・有機的に支援

住宅団地によって異なる複合的な課題に適切に対応するため、様々な分野の取組を総合的・有機的に支援する。

各団地における「住宅団地活性化プラン」の作成

活性化に向けた取組の核となる組織づくり

地域リーダーの育成

地域資源の活用

住替え対策

高齢者の生活を支える仕組みづくり

いきがい・雇用創出対策

交通対策

買い物対策

空き家・空き地対策

インフラ維持管理

団地間の連携

災害対策

居住機能が低下していく団地への対策

## 住宅団地活性化に向けた広島市の主な支援施策

① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

② 空き家等を活用した活動・交流拠点認定制度

③ 三世代同居・近居支援事業

④ 住宅団地における住替え促進モデル事業

⑤ 乗合タクシー等の導入支援

⑥ 各区への住宅団地担当者の配置（増員）

# ① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

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



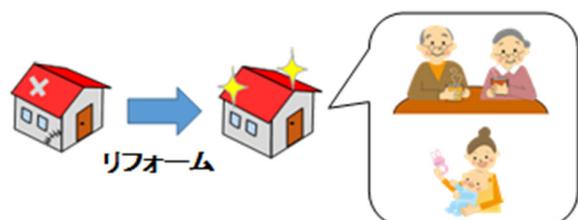
# ① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

## ① 地域活性化プランの作成



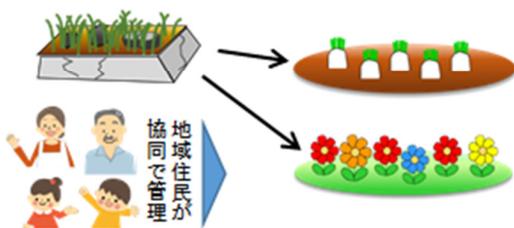
地域の活性化のために、住民が共通認識を持つためにプランを作成する場合に、ワークショップ開催費用やプランの印刷費用等を補助します。

## ② 空き家等を活用した住民間の交流拠点づくり



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

## ③ 空き地を活用した菜園・花壇づくり



空き地を菜園・花壇として活用する場合などに、材料や作業道具の購入費等を補助します。

## ④ プラチナ世代・リタイア世代等の地域デビュー支援



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

# ① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

## ⑤ 交流拠点における ネットスーパー利用の環境づくり



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

## ⑥ 住民勉強会の開催



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

## ⑦ 他の地域等との交流を図る活動の実施



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

## ⑧ 子どもたちの思い出づくりの取組



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

# ① “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

## ■ 「フランの作成」、「空き家等を活用した交流拠点づくり」

補助率	補助限度額
<b>10分の10(全額)</b>	<b>50万円</b>

## ■ 上記以外の取組

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

※ 複数の取組を同時に申請することも可能

## ② 空き家等を活用した活動・交流拠点認定制度

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



## ② 空き家等を活用した活動・交流拠点認定制度



### <主な条件>

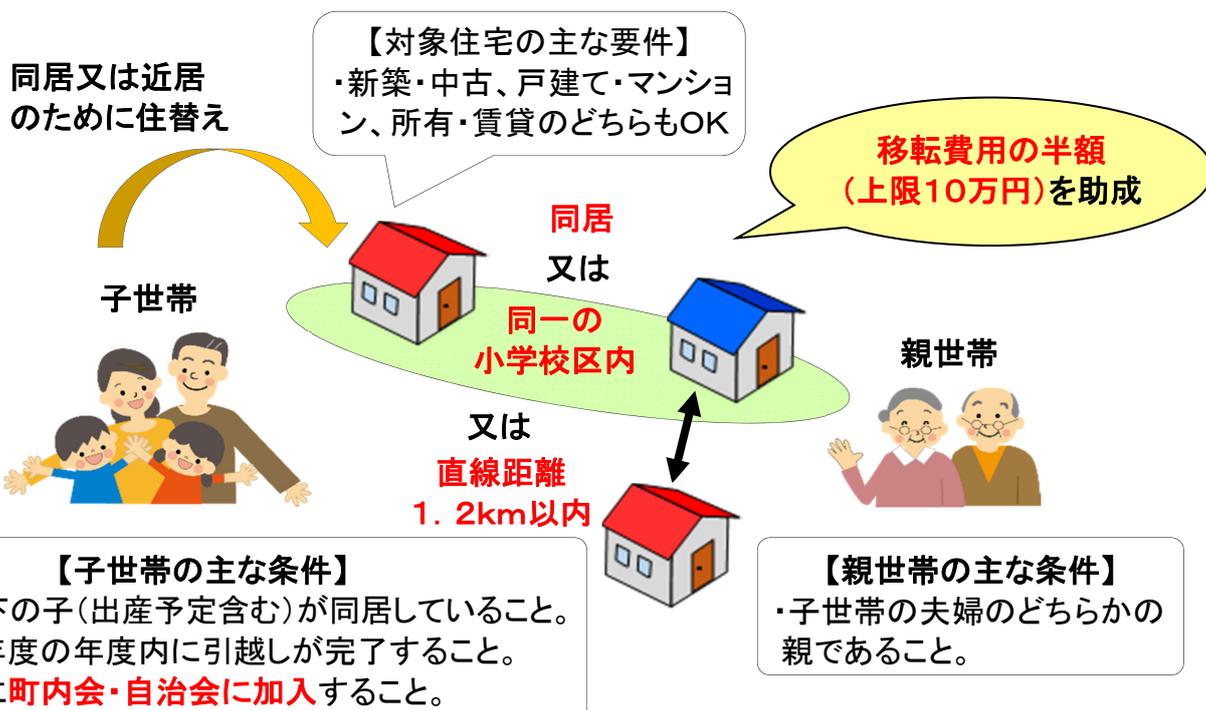
- ・申請団体は、町内会・自治会又は地区社会福祉協議会
- ・町内会等が空き家等を無償で借用又は所有
- ・月4回、1月当たり延べ50人以上利用 など

### ③ 三世代同居・近居支援事業

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



### ③ 三世代同居・近居支援事業



## ④ 住宅団地における住替え促進モデル事業

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



## ④ 住宅団地における住替え促進モデル事業

### ① 所有者がリフォームする場合



### ② 入居者がリフォームする場合



【対象住宅の要件】  
・町内会等が作成する「空き家活用  
計画書」に掲載されていること。

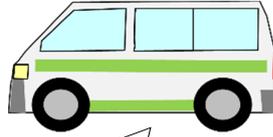
【入居世帯の主な要件】  
・小学生以下の子(出産予定含む。)が同居  
していること。  
・住替え後に**町内会・自治会**に加入すること。

## ⑤ 乗合タクシー等の導入支援

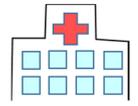
■導入段階においては、運行経費と運行収入との差額を市が全額補助(最長1年間)

■本格運行段階においては、赤字の2分の1を国が、4分の1を市が補助

乗合タクシー

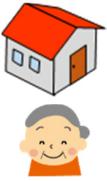


スーパー、病院等



・タクシーを乗り合わせるにより、利用者の負担を抑えることができる。  
・路線を定めて運行する「定時定路線型交通」、事前予約により運行する「デマンド型交通」といった運行方式がある。

交通に不自由している高齢者等



## ⑥ 各区への住宅団地担当者の配置 (増員)

増員により各区に1名ずつ住宅団地担当者を配置



## ⑥ 各区への住宅団地担当者の配置（増員）



### 住宅団地担当者の役割



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

## “まるごと元気”補助金の活用事例 ①

### ふれあいサロンでの「健康麻雀」の開催

（安佐南区・山本第三東亜ハイツ）

引きこもりがちな高齢者の地域デビューのため、毎月3回、集会所において開催している「ふれあいサロン」に、新たな取組メニューとして「健康麻雀」を追加しました。



## “まるごと元気”補助金の活用事例 ②

### 「かまどベンチ」の作製

(佐伯区・美鈴が丘団地)



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



## “まるごと元気”補助金の活用事例 ③

### 夏まつりでの住民による花火の打上げ

(佐伯区・美鈴が丘団地)

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



## “まるごと元気”補助金の活用事例 ④

### 空き地を活用した花壇・さつま芋づくり

(安芸区・矢野ニュータウン)

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

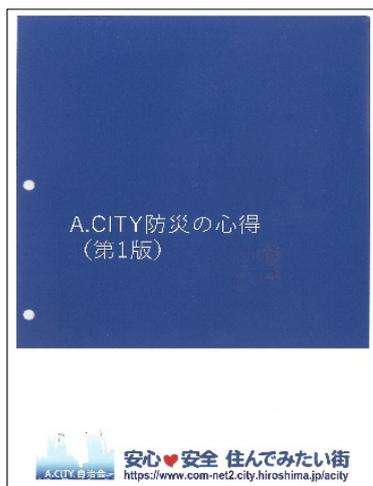


## “まるごと元気”補助金の活用事例 ⑤

### 防災をテーマにした活性化プランの作成

(安佐南区・A. CITY)

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



## “まるごと元気”補助金の活用事例 ⑥

### 「毘沙門台ふれあいセンター絆」のオープン

(安佐南区・毘沙門台団地)

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



## “まるごと元気”補助金の活用事例 ⑦

### ふれあいサロン「陽だまり」のオープン

(佐伯区・五月が丘団地)

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



# おわりに

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



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

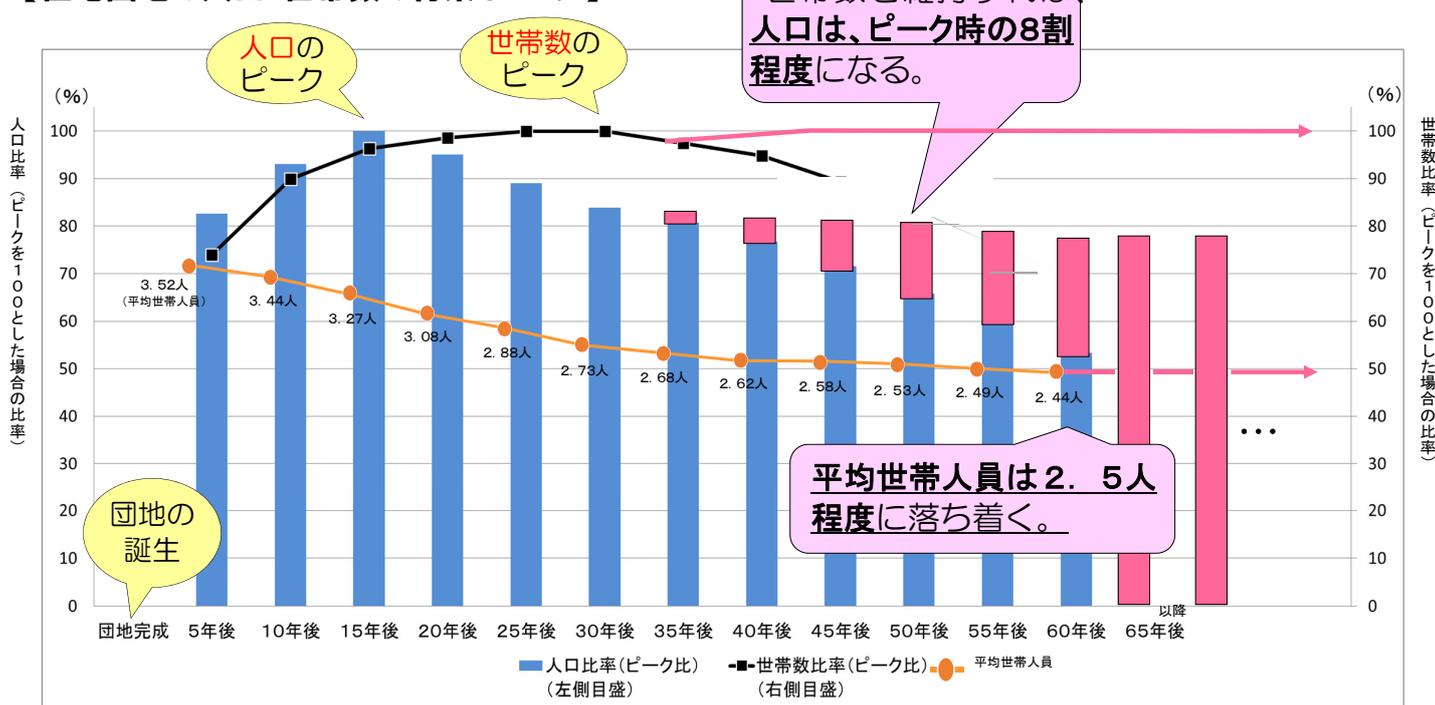


希望する全ての団地を支援する。



# おわりに

【住宅団地の人口・世帯数の将来イメージ】



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

住み続けられる  
まちづくり



多様な世代が集う  
コミュニティの再生



ご清聴、ありがとうございました。



住み続けられる  
まちづくり



多様な世代が集う  
コミュニティの再生