

## 持続可能な郊外住環境実現プロジェクト －空き家・高齢者・働き方から考える－

keyword : 空き家・超高齢化・ニュータウン(NT)・地域経営

空間的構成・社会的構成・産業的構成

コミュニティマルシェ・ものづくり・子供の居場所・学び

自然保護運動・緑地協定・公園利活用・自治会集会所利活用・主催者・ビジネス

空き店舗再活用・プレイヤー再発見・エリアプロモーション

民間施設開放・医療法人・社会福祉法人・空き家活用

平成30年2月13日(火) 成果発表会

### 第1章 総論

－脱ベッドタウンを目指して－

### 第1章 総論

－脱ベッドタウンを目指して－

1-1 本研究の背景と目的

1-2 本研究の対象と方法

### 第2章 各論

－性格の異なる5つのニュータウンを対象に－

2-1 鳩山ニュータウン

2-2 椿峰ニュータウン

2-3 白岡ニュータウン

2-4 香日向地区(ラフィーナ幸手イトーピア)

2-5 かすみ野地区

### 第3章 まとめと提言

－ニュータウンから学ぶ地域経営の新しいかたち－

#### 1-1 本研究の背景と目的

Keyword : 空き家・超高齢化・ニュータウン(NT)・地域経営

## 空き家から高齢者、そして起業へ

2015(H27) : 埼玉県の空き家パタン

埼玉県の空き家パタン=まち

## 空き家から高齢者、そして起業へ

2015(H27) : 埼玉県の空き家パタン

2016(H28) : サステイナブルタウンをめざして

埼玉県の空き家パタン=まち  
サステイナブルタウン=まち+ひと

## 空き家から高齢者、そして起業へ

2015(H27) : 埼玉県の空き家パタン

2016(H28) : サステイナブルタウンをめざして

2017(H29) : 持続可能な郊外住環境実現プロジェクト

埼玉県の空き家パタン=まち

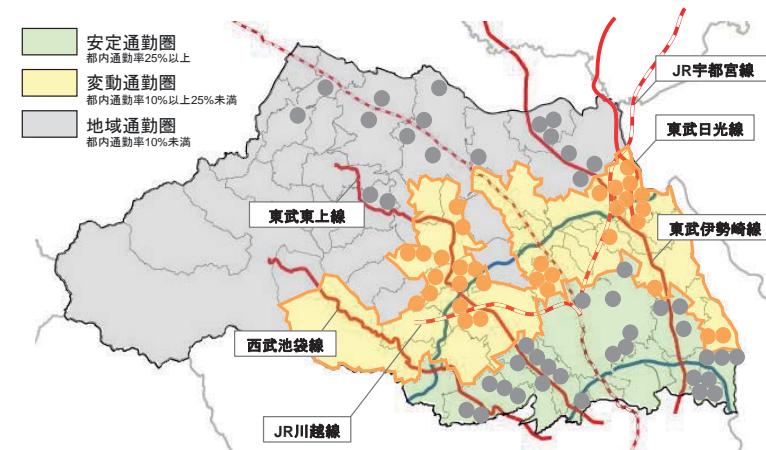
サステイナブルタウン=まち+ひと

持続可能な郊外住環境=まち+ひと+しごと

「まちのマネジメント機能」の再構築

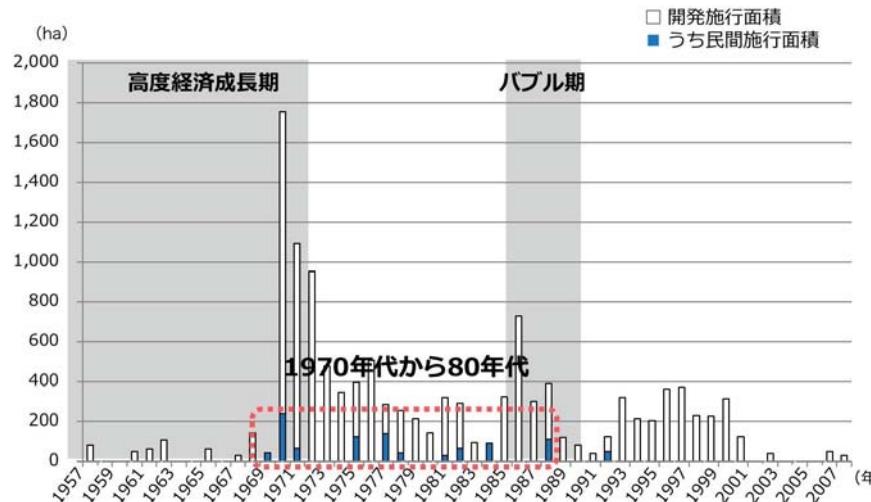
## 空き家研究から浮き彫りになった潜在空き家

- 「変動通勤圏」におけるストックの大量発生が予想される
- 空き家の量や分布の偏りに注目し、面的な取組が必要



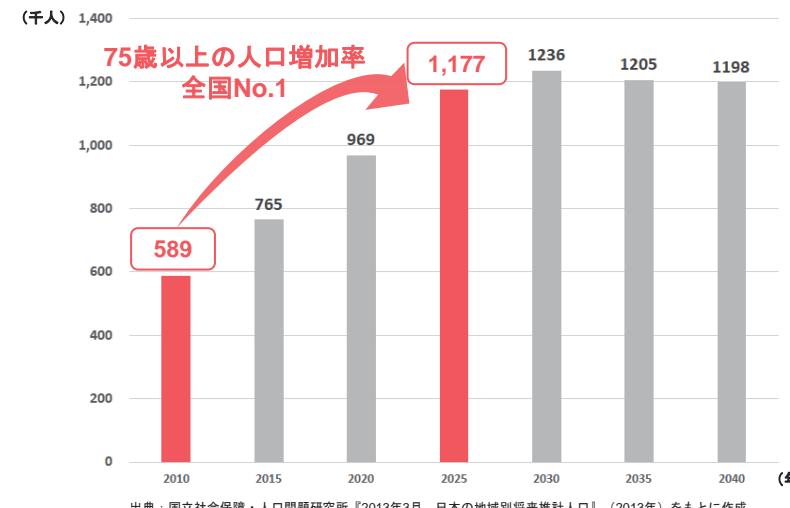
## ニュータウンでは諸課題が先鋭化

「まちも人も老いていく」ニュータウン



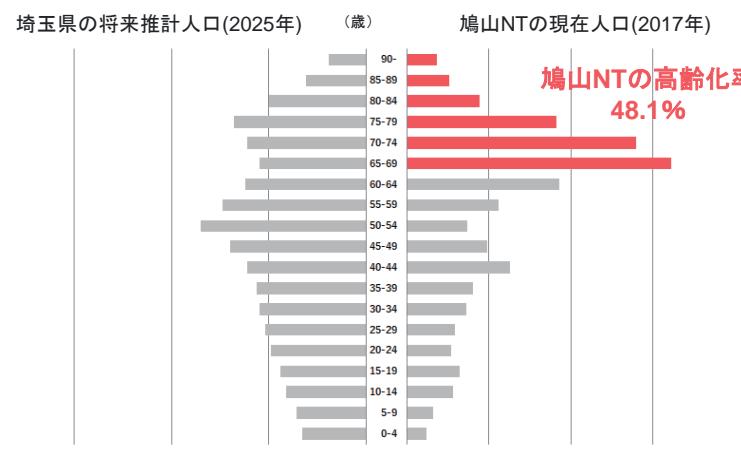
## 高齢化が加速する埼玉県

急激な高齢化を迎える埼玉県では全国に先駆けた取組が必要



## 高齢化率48%を超えるニュータウン

ニュータウン問題の解決が埼玉の未来への鍵



出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013年3月）  
埼玉県『町(丁)字別人口調査』（2017年1月）をもとに作成

## 老年化指数から見た消滅可能性NTランキング

ほとんどが県西部の丘陵地に立地

順位	名称(地区名)	市町村	通勤圏	期間(年)	高齢化率(%)	老年化指数
1	鳩山ニュータウン	鳩山町	変動	11	48.1	854.6
2	ラフィーナ幸手 イトーピア	幸手市	変動	5	28.5	742.1
3	日高市こま武蔵台	日高市	変動	10	45.8	711.8
4	西坂戸団地	坂戸市	変動	4	41.9	595.5
5	鶴舞団地	坂戸市	変動	3	45.2	564.3
6	小川パークヒル	小川町	地域	13	33.8	561.7
7	志木ニュータウン	志木市	安定	17	36.9	479.4
8	高坂ニュータウン	東松山市	変動	11	35.7	459.1
9	松が丘	所沢市	安定	22	37.8	379.6
10	さつき平団地	三郷市	安定	8	25.6	364.1

※老年化指数=(老人人口(65歳以上)-少年人口(0~14歳))×100

※都内への通勤率：安定通勤圏 25%以上 変動通勤圏 10%以上25%未満 地域通勤圏 10%未満

出典：国土交通省『全国のニュータウンリスト』（2013年度作成版）、埼玉県『町(丁)字別人口調査』（2017年1月）をもとに作成

## 5つのニュータウンを対象に選び介入を試みる

- ・課題が先鋭化するニュータウンに着目
- ・都市政策と福祉政策の統合を模索
- ・消滅可能性ニュータウンランキングを提示した
- ・地域経営の成長4段階(ステージ)を提示した
- ・5つのニュータウンを対象地に選んで介入を試みた

Stage 1

keyword:場づくり

## 5つのニュータウンを対象に選び介入を試みる

- ・課題が先鋭化するニュータウンに着目
- ・都市政策と福祉政策の統合を模索
- ・消滅可能性ニュータウンランキングを提示した
- ・地域経営の成長4段階(ステージ)を提示した
- ・5つのニュータウンを対象地に選んで介入を試みた

Stage 1

Stage 2

Stage 3

keyword:場づくり

keyword:組織化

keyword:ビジネス化

## 5つのニュータウンを対象に選び介入を試みる

- ・課題が先鋭化するニュータウンに着目
- ・都市政策と福祉政策の統合を模索
- ・消滅可能性ニュータウンランキングを提示した
- ・地域経営の成長4段階(ステージ)を提示した
- ・5つのニュータウンを対象地に選んで介入を試みた

Stage 1

Stage 2

keyword:場づくり

keyword:組織化

## 5つのニュータウンを対象に選び介入を試みる

- ・課題が先鋭化するニュータウンに着目
- ・都市政策と福祉政策の統合を模索
- ・消滅可能性ニュータウンランキングを提示した
- ・地域経営の成長4段階(ステージ)を提示した
- ・5つのニュータウンを対象地に選んで介入を試みた

Stage 1

Stage 2

Stage 3

Stage 4

keyword:場づくり

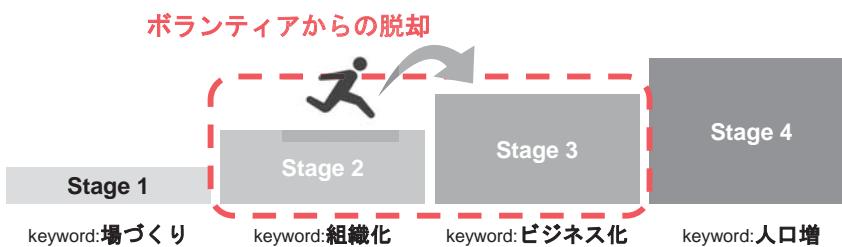
keyword:組織化

keyword:ビジネス化

keyword:人口増

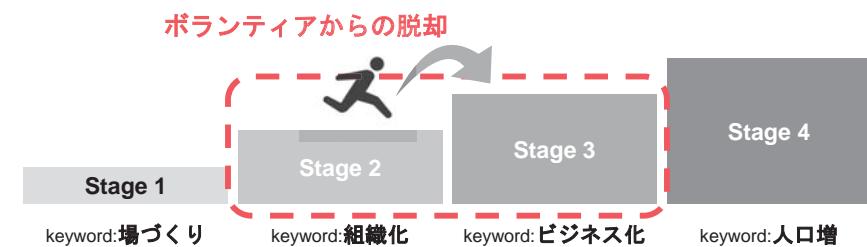
## 5つのニュータウンを対象に選び介入を試みる

- ・課題が先鋭化するニュータウンに着目
- ・都市政策と福祉政策の統合を模索
- ・消滅可能性ニュータウンランキングを提示した
- ・地域経営の成長4段階(ステージ)を提示した
- ・5つのニュータウンを対象地に選んで介入を試みた



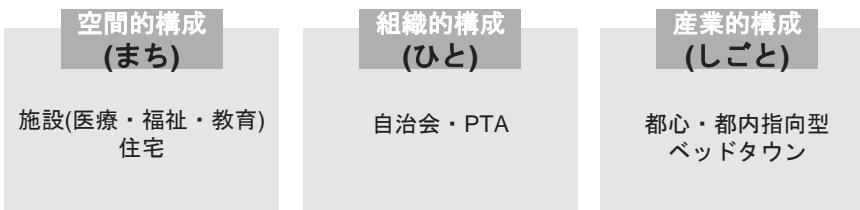
## 持続可能な郊外住環境を実現する主体の創出

- ・動きを作ることを考える
- ・活動を持続可能にするための仕組みを考える
- ・若い世代を巻き込むことを考える



## 理想を実現する主体を具体的に創出する

- ・まちに動きを作るための空間とは?
- ・多世代を巻き込むための組織像とは?
- ・活動を持続可能にするための仕組みとは?



持続的に地域経営に関わる担い手の具体的な発掘

## 1-2 本研究の対象と方法

Keyword : 空間的構成・社会的構成・産業的構成

## 変動通勤圏を中心に5つのニュータウンを選定

変動通勤圏に数多く存在するニュータウン



## 変動通勤圏を中心に5つのニュータウンを選定

変動通勤圏に数多く存在するニュータウン



## 変動通勤圏を中心に5つのニュータウンを選定

変動通勤圏に数多く存在するニュータウン



## 変動通勤圏を中心に5つのニュータウンを選定

変動通勤圏に数多く存在するニュータウン



## 変動通勤圏を中心に5つのニュータウンを選定

変動通勤圏に数多く存在するニュータウン



## 変動通勤圏を中心に5つのニュータウンを選定

変動通勤圏に数多く存在するニュータウン



## 公共施設「コミュニティ・マルシェ」の設置

- 鳩山ニュータウン内の空き店舗を再活用した交流拠点施設
- カフェ・移住推進センター・シェアオフィス・ふくしまプラザ等からなる
- 公共施設ではあるが起業を支援し、事業者に館内での収益事業を奨励
- 従来の社会教育施設でも福祉施設でもない、柔らかく、開かれた公共施設



## 自宅リビングを改装し「住み開き」を実践

- 菅沼朋香さん(鳩山町コミュニティ・マルシェコーディネーター)
- 人に魅力を感じ2017年3月東京都内から鳩山町へ移住
- 週3日はコミュニティマルシェ勤務+他の日は現代美術の作家として活動
- 自宅リビングを多様性を創出する場=「ニュー喫茶」に改装



## 超高齢住宅地の空間的構成の変化

- ・従来の住宅地は住宅(私空間)と施設(公共空間)だけ構成されていた



## 超高齢住宅地の空間的構成の変化

- ・従来の住宅地は住宅(私空間)と施設(公共空間)だけ構成されていた
- ・近年「マルシェの層」「住み開きの層」が出現
- ・マルシェの層=公共施設開放・空き店舗再活用・公共施設再編等で創出
- ・住み開きの層=兼用住宅化・ルール等見直し・飲食店営業許可等で創出
- ・マルシェは若い世代には小さな起業の場・高齢者には居場所・対外的にまちのイメージを発信する場



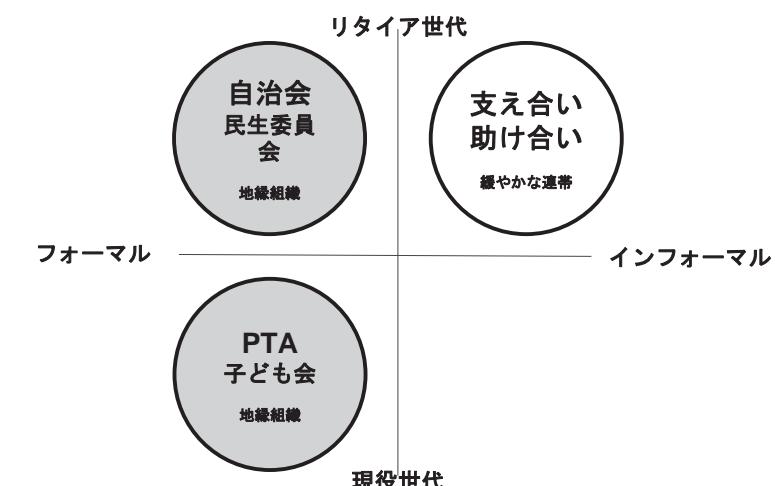
## 現役世代の新しい繋がり方と働き方に着目

- ・団塊ジュニア世代(1971-74年生まれ)前後の子育て世代が起業
- ・稼ぐことに意欲的だが持続性のないボランティア活動には強い抵抗感
- ・ソーシャルネットワークを形成しマルシェなどで積極的に交流



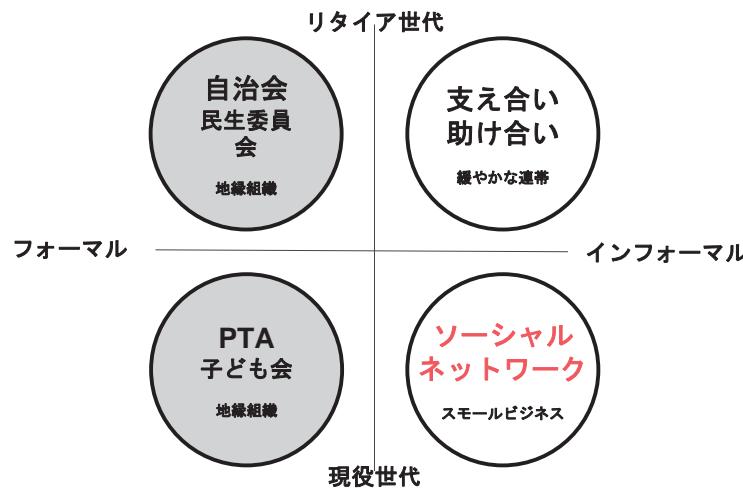
## 超高齢住宅地の社会的構成の変化

- ・従来の地縁型住民組織から緩やかな連帯や小さなビジネスの繋がりへ



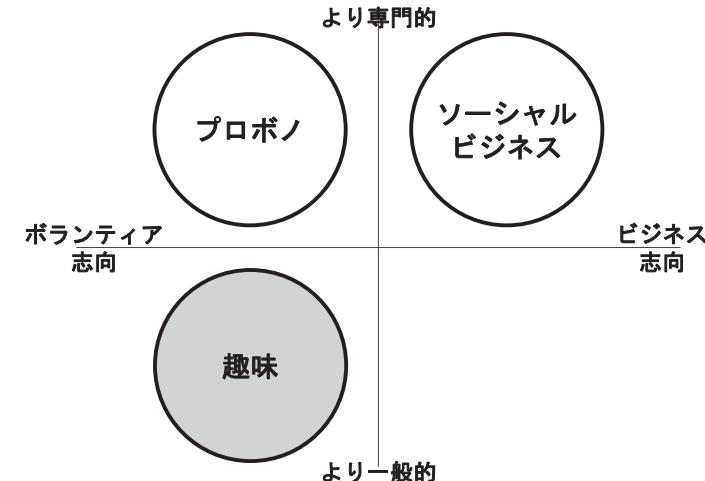
## 超高齢住宅地の社会的構成の変化

- ・従来の地縁型住民組織から緩やかな連帯や小さなビジネスの繋がりへ



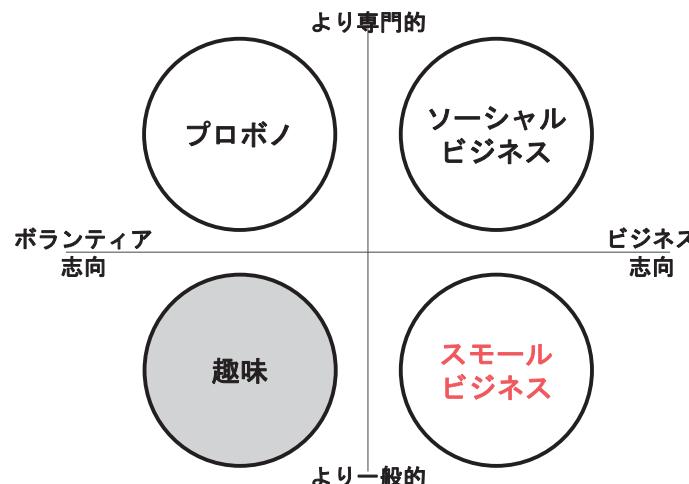
## 超高齢住宅地の産業的構成の変化

- ・小さなビジネスが新しい地域経営の担い手へ



## 超高齢住宅地の産業的構成の変化

- ・小さなビジネスが新しい地域経営の担い手へ



## 方針

### 1) 小規模な実験を行う

- ・LQC(Lighter,Quicker,Cheaper)な社会実験を行う
- ・制度の更新を意識して実験を設定する
- ・小規模な実験から効果を検証し常設化への合意を形成する

### 2) 担い手を発掘する

- ・地域経営を担う意志ある市民を発掘する
- ・社会実験で従来型住民組織にない担い手を発掘

### 3) 事業化に挑戦する

- ・ボランティアから脱し持続可能な事業へつなげる手法を示す

## 方法

本プロジェクトにおける共通の手順



- 1) **基礎調査** 位置・人口構成・行政サービス圏域等の確認
- 2) **実地調査** 行政・住民組織等へのヒアリング
- 3) **仮説** 調査に基づいた地域活性化プロジェクトの仮説
- 4) **世論形成** 社会実験につなげる世論の形成
- 5) **実験** 仮説に基づいた社会実験
- 6) **提案** 仮説の検証を踏まえたニュータウン活性化戦略の立案

## 2-1 鳩山ニュータウン

Keyword : コミュニティマルシェ・ものづくり・子供の居場所・学び

## 第2章 各論

– 性格の異なる5つのニュータウンを対象に –

### 2-1-1 基礎調査

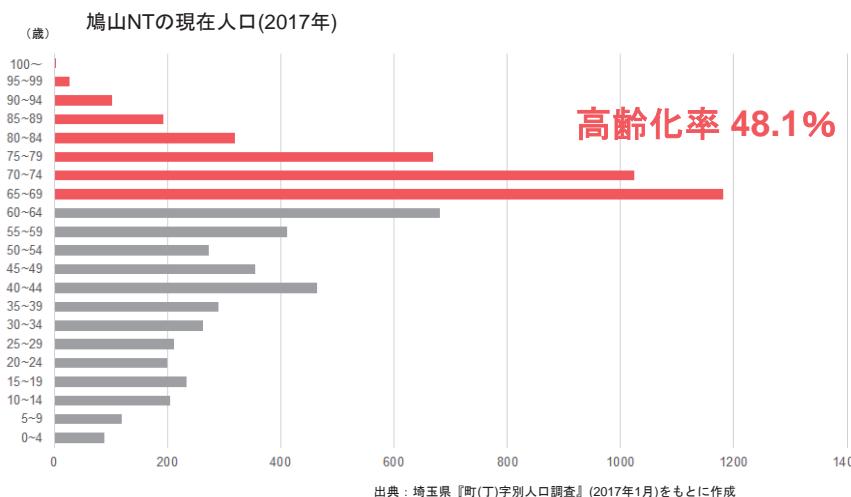
#### 公共交通から孤立したニュータウン

- ・比企郡の丘陵地帯に開発
- ・駅から5km
- ・1974年から1997年にかけて開発



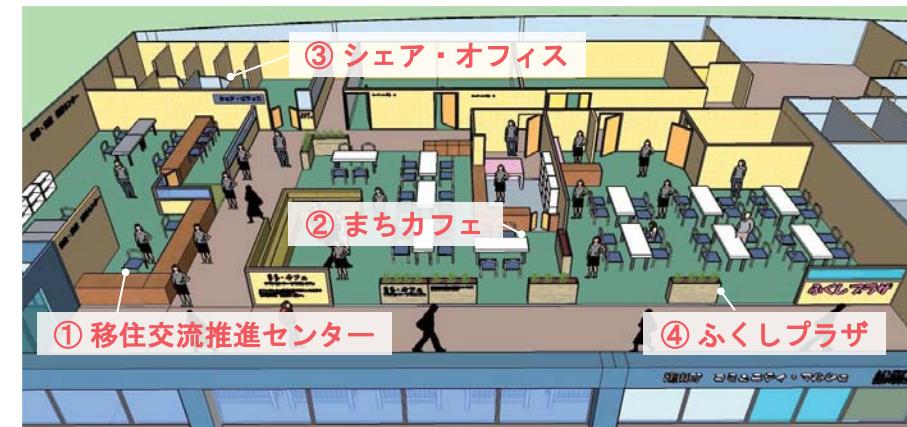
## 著しい高齢化と偏りのある人口構成

- ・消滅可能性NTランキング1位 老年化指数 854.6



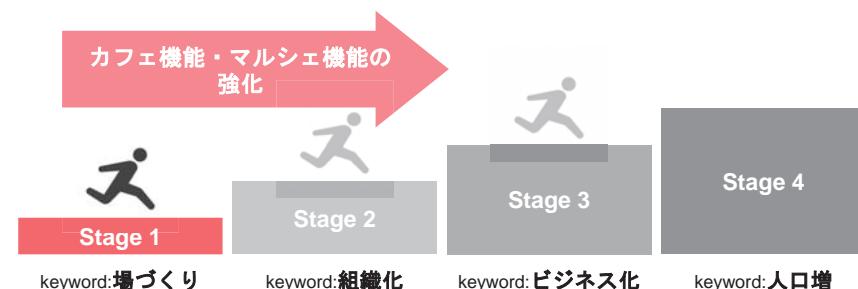
## 「鳩山町コミュニティマルシェ」を整備

- ・タウンセンター内の空き店舗と地方創生加速化交付金の活用
- ・4つの施設が整備された地域交流・地域振興の拠点



## コミュニティマルシェによる地域プライド創出

- ・福祉関係の事業との住み分け
- ・NT全域における横断的な住民組織の不在
- ・近隣住民との関係が希薄
- ・著しい高齢化で地域の担い手が不足



## ヒアリング・フィールドワーク

ヒアリング・フィールドワーク先		
鳩山町 政策財政課	鳩山町コミュニティ・マルシェ(指定管理者 RFA)	鳩山町コミュニティ・マルシエオープニングセレモニー
鳩山町 生活環境課	鳩山町社会福祉協議会	まちおこしオーブンカフェ
鳩山町 高齢者支援課 鳩山町地域包括支援センター	はとやまガラス	鳩山クリエイターズマルシェ
鳩山町 保健センター	株花結び	鳩山ナイトマルシェ
鳩山NT新自治会	(株)アートプラネットファクトリー	クリスマス&オープンカフェ
鳩山NT自治会	ポルタアト	はとやまクラフトフェア
地域住民	鳩山町納涼夏祭り	ふれあい健康まつり2017

## 地域経営の担い手が大勢見つかる

- ・鳩山クラフトフェアに**ものづくりに関わる人が多数参加**  
(田中 佳子さん・ボルタアト)
- ・アートという仕組みの中で、**鳩山に核となる祭りorイベントを作りたい**  
(田中 孝幸さん・アートプラネットファクトリー)
- ・**こども食堂開きたい**(村谷 裕子さん・花結び)
- ・はとやまがらすを広めるための手法を探している  
(金子 政枝さん・はとやまがらす)
- ・住民の声から事業をもっと行いたい(村岡さん・鳩山町社会福祉協議会)
- ・空き店舗をどうにかしたい(荒木 慎二郎さん・NT自治会)
- ・どこでも生計が立てられるような仕事を確立したい  
(トヨ 元家さん・鳩山町コミュニティマルシェ スタッフ)

## 鳩山町コミュニティ・マルシェが稼働開始

- ・2017年7月1日稼働開始
- ・自主企画「クリエーターズマルシェ」「ナイトマルシェ」等
- ・徐々に若い世代の集約に成功



## 自宅改修し「ニュー喫茶 幻」を開業

- ・菅沼 朋香さん(鳩山町コミュニティマルシェ コーディネーター)
- ・人に魅力を感じ2017年3月鳩山町移住
- ・週3日はコミュニティマルシェ勤務+他の日はアート制作等
- ・自宅リビングを多様性を創出する場=「ニュー喫茶」に改装



## 鳩山町に集うものづくり人材

- ・コミュニティマルシェでのイベントを通じて徐々につながる
- ・鳩山在住30-40代東京藝大出身者(工芸・彫刻・建築・先端藝術)
- ・「制作環境」「東京に2時間」「子育て環境」「住居費が安い」



## 子育て世代のネットワークの広がり

- ・子供を介した情報共有や協力体制が自然と構築
- ・クラフトに関心のある人によるコミュニティマルシェへの参加も



## 2-1-4 世論形成

## 「はとやまみらい会議」実施

- ・ヒアリングをもとに次世代の鳩山に繋がるような実験のアイディア出し



## 2-1-3 仮説

## コミュニティマルシェの機能拡張

(現状)

- ・鳩山町はアーティスト・クリエイターが多い
- ・PTAなどによる保護者同士のつながりは強い
- ・鳩山NTには芸術や子育てに積極的な人が集まる
- ・彼らが協働できれば素晴らしいものが生まれる可能性があるが  
そのような協働のための場は現時点では少ない

(仮説)

- ・コミュニティマルシェで鳩山NTのユニークな人材を活かす
- ・意見・アイディアを交換しあい、次の起業につなげる

## 地域の課題解決と活性化を同時に実現するために

## 2-1-4 世論形成

## 「子供が放課後過ごせる居場所がない」

- ・児童館などの公共施設がない
- ・放課後に、マルシェまで歩く・  
自転車で来られる子供は多い
- ・こどもを軸に地域人材の  
リソースを活用し交流したい

(参加者)

- |                  |       |
|------------------|-------|
| ポルタアト            | 田中 佳子 |
| 花結び              | 村谷 裕子 |
| 農業（移住者）          | 飯島 千春 |
| 鳩山町社会福祉協議会       | 村岡 満子 |
| 地域住民             | 藤堂 大義 |
| 鳩山こどもラボ          | 山田 輝夫 |
| 鳩山中学校PTA会長       | 大賀 広史 |
| 山村国際短期大学         | 大附 美徳 |
| アート・プラネット・ファクトリー | 田中 孝幸 |
| RFA              | 菅沼 明香 |



鳩山町コミュニティ・マルシェを機能拡張し  
子供の居場所を創出する実験の開催へ

## 子供の居場所創出実験「こどもマルシェ」開催

- ・日時 2018年1月21日(日) 10:00-16:30
- ・会場 島山町コミュニティマルシェ
- ・主催 彩の国さいたま人づくり広域連合  
アール・エフ・エー
- ・後援 島山町・島山町教育委員会
- ・協力 社会福祉法人島山町社会福祉協議会  
島山町商工会  
東京電機大学理工学部  
山村学園短期大学  
埼玉県立島山高等学校



## ものづくりに関わる町内住民等が多数出店

<出店者(ブース内容)>

- ・ハクビントこども造形教室(へんてこ)
- ・パクパクどうぶつを作ってあそぼう!
- ・ポルタアト(レジンのキーホルダー作り)
- ・夢見菓子(スイーツデコレーション)
- ・SO+YUCAON(スライム実験室)
- ・大賀建設・共和木材(小さな家づくり)
- ・島山こどもラボ(デザインワーク)
- ・宇宙・産学官・地域コンソーシアム(ホワイトパズル)
- ・協働連絡会(スクラッチによるゲームコーナー+ロボット展示)
- ・N T 内大学生(学習相談)
- ・レクリエーション吹き矢
- ・花結び・RFA(こども向け食堂)



## 大勢集まった子供たち

徒歩・自転車で集まる子供が多く、居場所へのニーズが高い



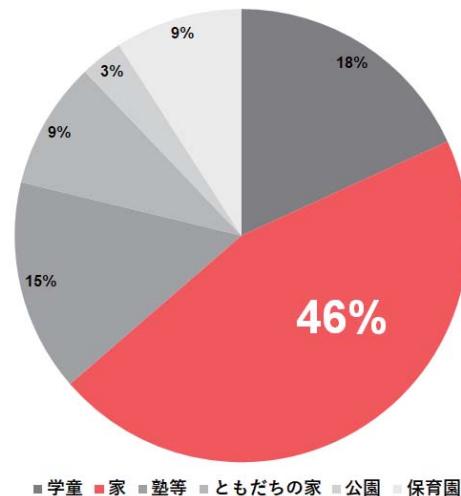
## 親も憩える場へ

親もコーヒーを飲みながら地域と関わる空間へ



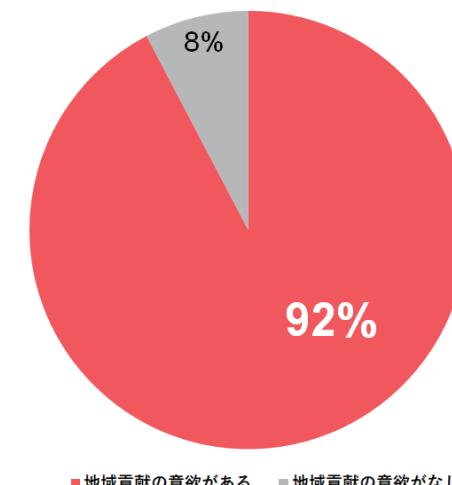
放課後は**自宅**で過ごす子供=46%

・子供に対する実態調査結果



「地域貢献の意欲がある」出店者=92%

・出店者に対する実態調査結果



他の出店者と連携して起業を検討する人も

- ・**他の出店者と連携した起業**を考える深山さん(左)・吉田さん(右)
- ・吹き矢とカット野菜の組み合わせで高齢者向けサービスを企画中



「子供+ものづくり」コンテンツの拡充

### 1) 地域課題としての子供に関わる事業の創出

- ・ものづくりが子供の創造力や思考力を育むことに着目
- ・子供が地域で関わる場を提供する
- ・多世代(高校生・大学生・シニア等も含む)が子供に関わる

### 2) ものづくりに着目した人材の発掘と誘致

- ・マルシェを用いてものづくりに関わる人材を町民のなかから発掘する
- ・空き家等のストックを活かし、ものづくりに関わる人の移住を促進する

**多世代交流の実現+移住促進による地域価値向上**

## 「マルシェ+学び」による地域価値創出

### 1) 公共施設として「マルシェ」を持つ有効性

- ・コミュニティ・マルシェを空き家対策・福祉・起業の場として整備
- ・多くの機関、人を結びつけ産民学官連携の核として生かす
- ・実験的な場の創出により地域課題の解決に活かす

### 2) 「学び」を通じた個性的な住民の発掘

- ・テーマを変えながらイベントを繰り返し、個性的な人材を発掘
- ・「学び」をテーマにした起業による新しい社会教育のかたち
- ・個性的な人材どうしの協働を促し、新しい地域価値を発信

## 「学び」による地域の課題解決と活性化を同時に実現

## 2-2-1 基礎調査

### 丘陵地を切り開いたニュータウン

- ・所沢市の南西部  
狭山丘陵の一角(県立狭山自然公園区域内)を切り開いて開発
- ・西武池袋線小手指駅から路線バスで15分  
西武狭山線下山口駅から徒歩10分
- ・1970年代半ば～1980年代半ばに開発
- ・椿峰小学校の児童数は1987年から半減(1,180名→514名)



## 2-2 椿峰ニュータウン

Keyword : 自然保護運動・緑地協定・公園利活用

## 2-2-1 基礎調査

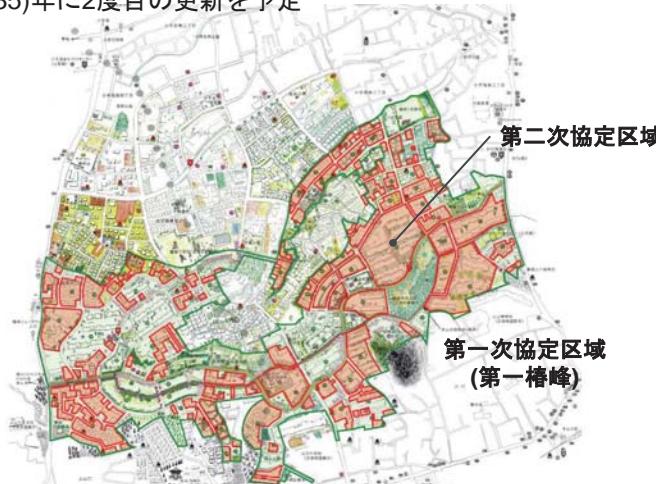
### トロの森につながるニュータウン

- ・狭山丘陵に連続し、開発時に反対運動が起こる
- ・埼玉県は一帯を自然公園区域に指定し開発時には緑地協定を締結
- ・トロ財団がニュータウンの隣接地の雑木林を購入し保全活動



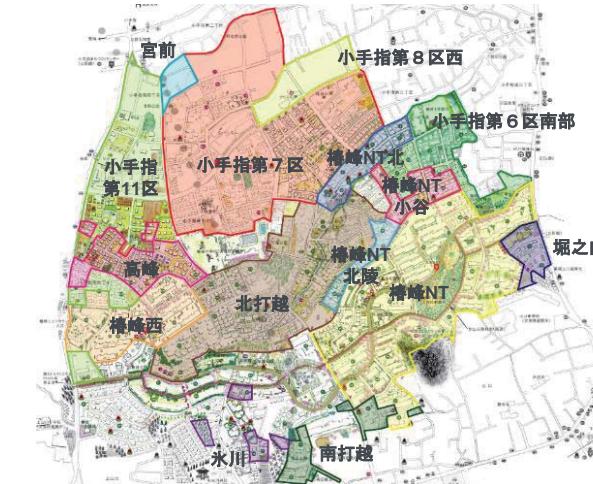
## 緑地協定による緑の保存

- ・1980(S55)年に制定され、2003年に更新
- ・2023(H35)年に2度目の更新を予定



## 住民組織の乱立

- ・第一椿峰に11区、第二椿峰に4区の自治会・町内会が存在



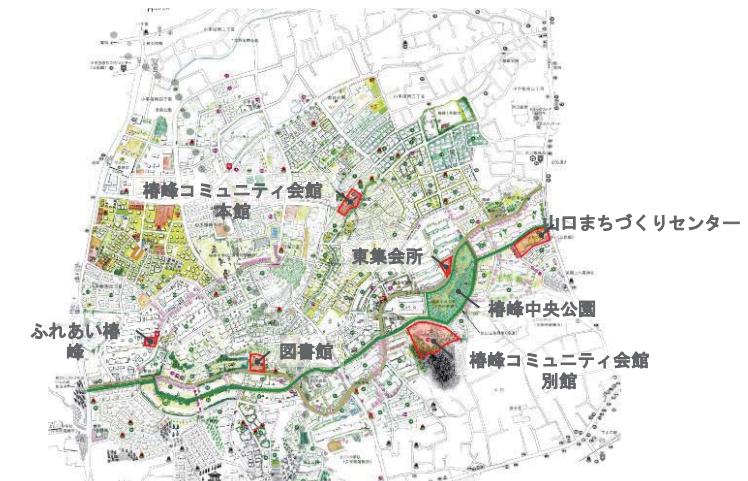
## 豊富な自然環境・公有資産

- ・歩行者専用の緑道や緑地協定による植樹帯、植栽など



## 豊富な自然環境・公有資産

- ・2つのコミュニティ会館や図書館、公園、緑道など



## 商業・交流のための空間活用は乏しい

- ・エリア内には数軒の飲食店が点在  
居酒屋、蕎麦屋のほか、カフェスペースのあるパン屋  
住宅併用のハーブ・雑貨販売店など
- ・住み開きの事例はほとんど事例がない
- ・自宅敷地を「とことこガーデン」として登録し公開する家は数多い
- ・一部の共同住宅では空室を交流空間化(「ふれあい椿峰」)



## 2-2-4 世論形成

## シンポジウム開催により活動の将来像を共有

- ・179人が来場し昨年度に引き続き住民や行政に大きなインパクト
- ・行政と住民の役割を整理し「住生活基本計画」の重要性を解説
- ・若い世代による事例の紹介等により当事者意識を高める方法論を提示

千葉大学名誉教授	服部 岳生 氏
コミュニティガーデン コーディネーター	木村 智子 氏
鳩山コミュニティマルシェ コーディネーター	菅沼 朋香 氏
団地生活デザイン代表	山本 誠 氏



・来場者数

179人 (内訳)NT在住：112人 以前居住：4人 NT外：63人

## 2-2-3 仮説

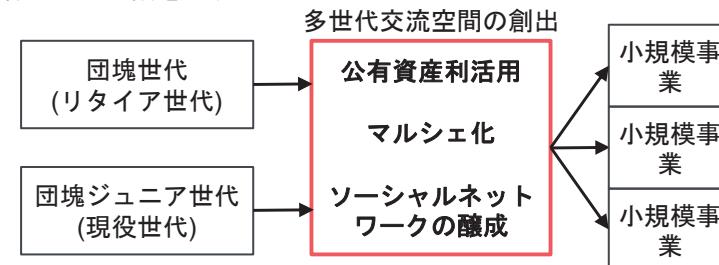
## 既存ストックの価値・機能を読み替える

### 1) NTの豊かな公有資産の可能性

- ・多世代交流とスマールビジネスの空間
- ・中央公園やコミュニティ会館、住宅の機能を読み替える(開放する)

### 2) 小さな単位(街区)で複数の動きを起こす

- ・住民組織が分散・乱立する大規模NTゆえの小さく始めるアプローチ
- ・住み開き等のストック活用を行う有志を可視化
- ・具体的な方法論を示す



## 2-2-4 世論形成

## NT再生に向けた産官学民の役割を整理

千葉大学名誉教授 服部 岳生 氏

- ・戸建て団地の空き家ストック活用—非住居系活用の検討(千葉市)
- ・出口戦略(マンションの終活)—建替え 敷地売却 再開発
- ・団地に隠れるポテンシャル(アーティストなど)の活動の場の創出
- ・「住生活基本計画」の役割



千葉大学名誉教授 服部 氏

## NTストックを活用した起業イメージの共有

(1) コミュニティガーデンコーディネーター 木村 智子 氏

- ・造園に関わる専門家として三鷹・亀戸・所沢等で活動
- ・実家の花屋(浜松市)を引き継ぎ、コミュニティカフェを運営
- ・公園や空き地で「花の力を借りてコミュニティを創出する」手法を提示

(2) 鳩山町コミュニティマルシェ コーディネーター 菅沼 朋香 氏

- ・鳩山町に移住し週3日勤務しつつ現代美術の作家としても活動を展開
- ・毎月1回NTの課題解決に向けたイベントを企画
- ・住民出店者による「マルシェ」がもたらすNT活性化の可能性を提示

(3) 団地生活デザイン 代表 山本 誠 氏

- ・狭山市の団地「新狭山ハイツ」で起業
- ・団地のプランディングで、団地への移住促進&空室対策に取り組む
  - ①おたがいさま里食堂—みんなで収穫 みんなで料理 みんなで食べる
  - ②団地のシェアハウス—顔見せ 顔合わせ 顔出し

## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

ライブアンケートを行いその場で内容を共有



## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

Q もし近所の人が自宅の一部をカフェやショップにしたら  
A 自宅の隣も歓迎 B 自宅の隣は歓迎しない

Q 椿峰コミュニティ会館(別館)にカフェやショップがあつたら  
A 行きたい B 特に行きたいと思わない

Q 椿峰中央公園に滞在できるカフェを設置するしたら  
A ぜひ整備して欲しい B 特に欲しいと思わない

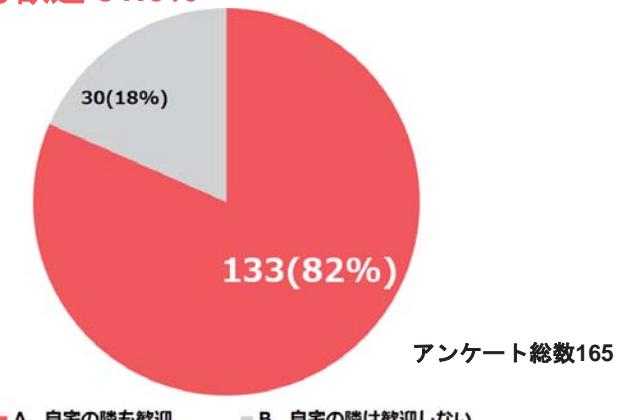
Q 椿峰中央公園でカフェやマルシェを1日限定で実現するしたら  
A 行きたい B 特に行きたいと思わない

Q 椿峰中央公園にカフェを民間事業者(地域事業会社)が整備することになつたら  
A 出資(1口10万円)をしてもよい B 特に出資したいと思わない

## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

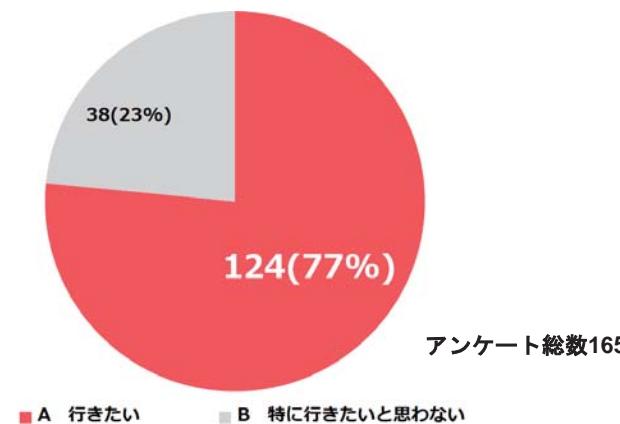
Q. もし近所の人が自宅の一部をカフェやショップにしたら

A. 自宅の隣も歓迎 81.6%



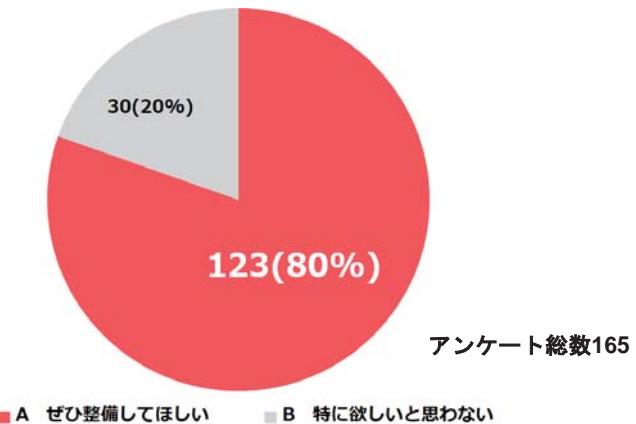
## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

Q.椿峰コミュニティ会館(別館)にカフェやショップがあつたら

**A.行きたい 76.5%**

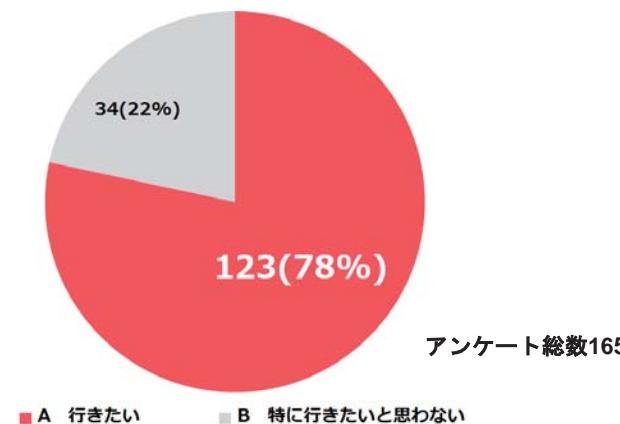
## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

Q.椿峰中央公園に滞在できるカフェを設置するとなつたら

**A.ぜひ整備してほしい 80.4%**

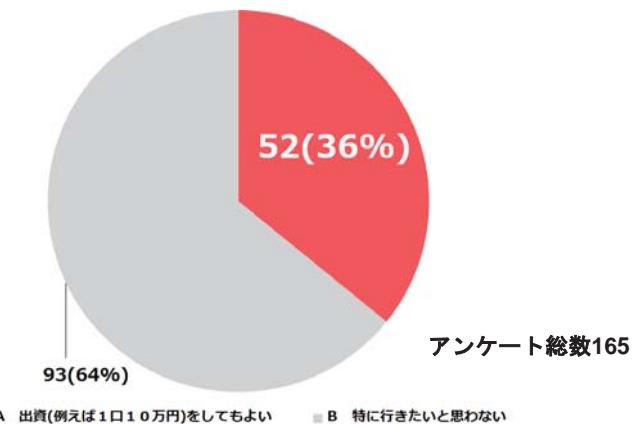
## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

Q.椿峰中央公園でカフェやマルシェを1日限定で実現するとなつたら

**A.行きたい 78.3%**

## マルシェや住み開き実現へ向けて世論調査

Q.椿峰中央公園にカフェを民間事業者が整備することになつたら

**A.出資(1口10万円)してもよい 35.9%(52名)**

## 起業や住み開きに意欲的な意見も

- ・自分の店を持ちたい。**ギャラリー等スペース**がほしい（在住・60代）
- ・トトロの森で**コミュニティカフェ**をやってみたい（在住・60代）
- ・中古住宅を購入して**飲食店**を経営したい（在住でない・40代）
- ・高齢者の**家事代行**などはビジネスになるのでは（在住・70代）
- ・**利益が出るならカフェ**に出資したい（在住・60代）
- ・居酒屋はいやだが**カフェなら歓迎する**（在住・60代）
- ・**コミュニティガーデン**は取り組めそう（在住・70代）
- ・「ふれあい椿峰」は高齢者が中心。**多世代交流**したい。（在住・70代）
- ・**緑道**をうまく活用すべき（在住・60代）
- ・**図書館のカフェ利用**を行うべき。（在住・70代）
- ・**公園の遊具**を新しくして欲しい（在住・40代）
- ・2世帯住宅実現のため**建ぺい率を緩和**してほしい（在住・60代）
- ・地域に訪問者用の**ゲストハウス**がほしい（以前在住・60代）
- ・高齢者より**若い世代の生きがいの場**を考えてほしい（在住・70代）

## 椿峰中央公園利活用社会実験ヘリレー

- ・公共空間利活用チーム主催
- ・シンポジウム来場者へ周知を行う
- ・椿峰中央公園で収益事業による交流の場創出の実績をつくる



**意欲を持った新しい扱い手による  
新しいマルシェの実現に向けた実験**

## 中央公園でのマルシェ定常化へ向けて

Aさん(椿峰在住・70代女性)

- ・元民生委員
- ・以前木製ベンチがあり高齢者の溜まり場になっていたが老朽化で撤去
- ・所沢市にベンチ再設置を要請したが実現しなかった
- ・**月1回でもこのような場があれば来たい**と思う

錦織 ひとみ さん(椿峰在住・30代女性)

- ・椿峰にて主婦4人組で**「手芸部」**を設立し活動中
- ・主婦の繋がりは幼稚園、小学校など子供の繋がりから
- ・椿峰コミュニティ会館別館にてママさんサークルが3つ程ある
- ・**場があれば活動したい**と考えているママさんは多いと思う

## シニア世代と子育て世代の協働による起業へ

刈谷さん(椿峰在住)

- ・主婦の福島さんと起業を計画中
- ・御用聞きビジネス(5分100円)を考えている
- ・会員制(月額3800円)で見守り機能をつける
- ・椿峰で240人程サービスを必要とする人がいる(当初は100名目標)
- ・社会福祉協議会や地域包括支援センターと連携を図る



**地域課題解決に向けて活動を計画中**

## 公園利活用による事業者育成の可能性

### 1) マルシェの場としての公園の有効性に着目

- ・空き店舗やふさわしい公共施設のないNTでは公園に可能性あり
- ・公園でのカフェやマルシェ事業は多世代を惹き付けるのに効果的
- ・行政は収益事業(カフェ・マルシェ)を含む利活用を積極的に支援
- ・僅かな再投資(パーゴラやベンチ・トイレ等)でさらに可能性が広がる

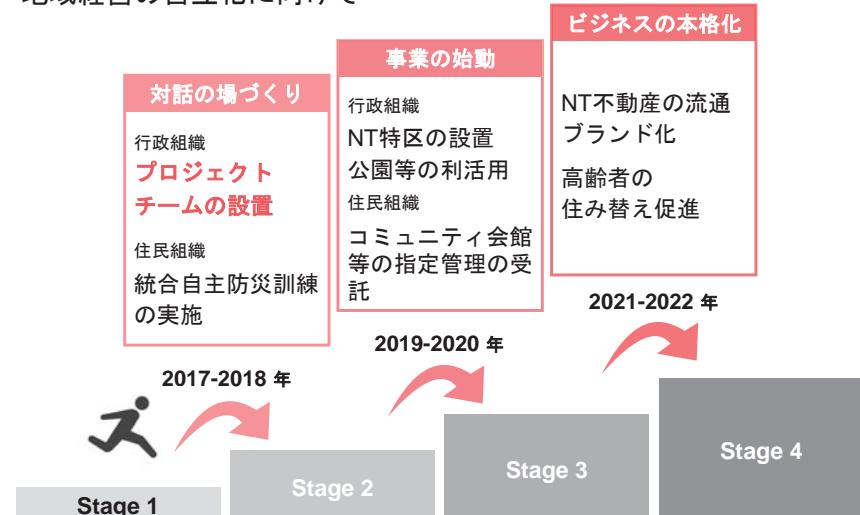
### 2) プラットフォームとコンテンツで役割分担

- ・世代を問わずクラフト(手工芸)は人気、マルシェの主要コンテンツへ
- ・マルシェのコンテンツや情報発信は住民有志が主体的に進める
- ・きっかけづくりやフォーマットづくりは支援が有効
- ・行政等の第三者が協働することで円滑な実施が可能

### 公園の機能を読み替え事業者育成の場として利活用

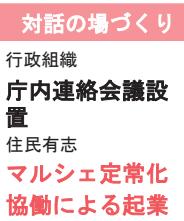
## 「パッケージ型管理委託モデル」戦略

地域経営の自立化に向けて



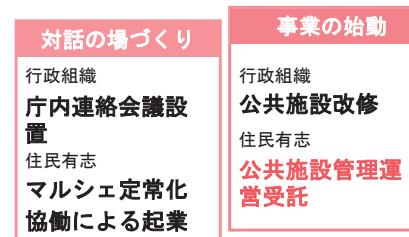
## 公園の開放からNT全体のタウンマネジメントへ

- (1)公園開放によるマルシェ定常化によりエリアの人材を見る化
- (2)住民の起業で事業者創出し、公共施設の管理運営事業の受託へ
- (3)公共施設の運営やサービス提供事業を通じたNTマネジメントの展開へ



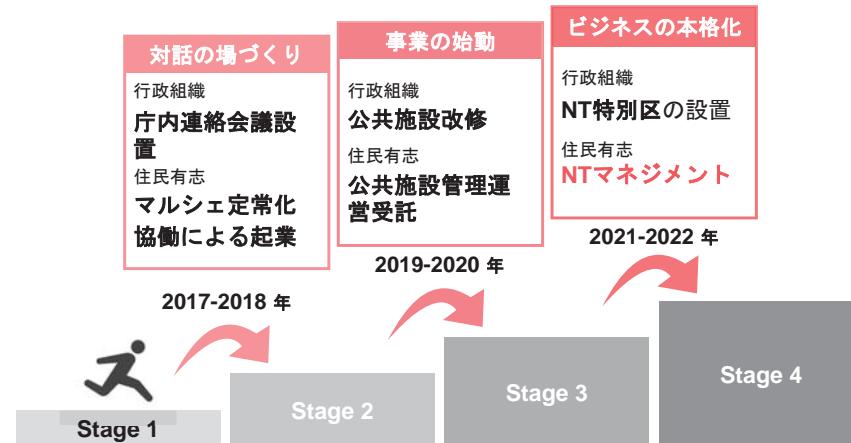
## 公園の開放からNT全体のタウンマネジメントへ

- (1)公園開放によるマルシェ定常化によりエリアの人材を見る化
- (2)住民の起業で事業者創出し、公共施設の管理運営事業の受託へ
- (3)公共施設の運営やサービス提供事業を通じたNTマネジメントの展開へ



## 公園の開放からNT全体のタウンマネジメントへ

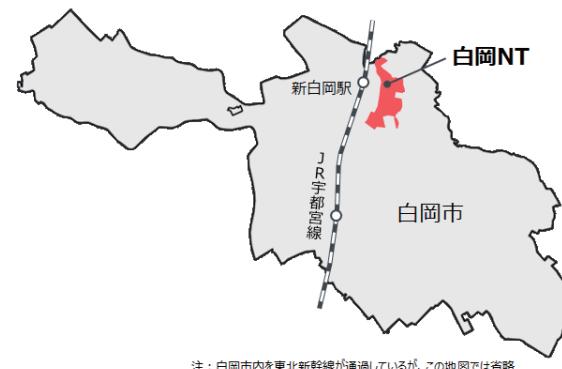
- (1)公園開放によるマルシェ定常化によりエリアの人材を見る化
- (2)住民の起業で事業者創出し、公共施設の管理運営事業の受託へ
- (3)公共施設の運営やサービス提供事業を通じたNTマネジメントの展開へ



### 2-3-1 基礎調査

#### 駅前立地と住みやすさで現在も高価格を維持

- ・1987年ニュータウン開発とともにJR新駅(新白岡駅)を開設
- ・住みやすさ埼玉県内No.1(2014年東洋経済)
- ・Good Design Award受賞(2017年)
- ・戸あたり5000-6000万円台の価格を維持

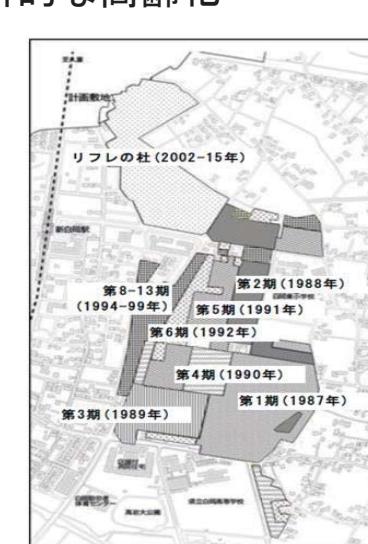


### 2-3-1 基礎調査

#### 30年にわたる開発と局所的な高齢化

- ・人口4,802人
- ・世帯数1,779世帯
- ・高齢化率24.2%  
(2017年1月1日現在)
- ・30年かけて段階的に開発
- ・30代～80代がバランスよく居住
- ・初期に開発した三丁目は若年層の再流入が始まっているが  
70代・80代が多く高齢化

	高齢化率(%)
一丁目	14.5
二丁目	27.4
三丁目	27.0



## 「脱ボランティア・コミュニティビジネススクール」戦略

### 官民連絡会議の実施

#### 1) タウンマネジメントミーティングからの展開

住民組織と行政と民間企業が定期的に情報交換、連携へ

### ボランティアの活動からコミュニティビジネスへ

#### 2) 2017年のNT30周年記念イベントで社会実験

三丁目集会所を利活用した「三丁目カフェ」の事業化、起業連鎖へ

#### 3) 行政による起業支援と啓発

老人福祉センターを社会実験の場として提供

起業、創業支援

## ヒアリング・フィールドワーク

### 主なヒアリング・フィールドワーク先

白岡NT自治会	地区区長
白岡NT自主防災組織	趣味サークル
悠友会	市内小学生
民生委員	青空市
総合地所	白岡夏祭り
市民農家	

## 「白岡みらい会議」実施

・昨年度提案をもとにアイディアの実現に繋げるための検討



## 「飲食店や気軽に立ち寄れる場所が少ない」

「カフェは昨年度閉店してしまった。集会所は事前予約が必要で、思いついたときにふらっと飲んだり食べたりできる場所がない」

(70代・男性)

「気軽に立ち寄れる場所がなく、冬の寒い日におじいちゃんおばあちゃんが外の公園で立ち話をしている姿をよく見る」

(70代・男性)

## 野菜栽培やサークル活動が活発だが販売はなし

「野菜の生産者が多いが、知り合いに配っても余ってしまい、せっかく作った野菜を腐らせてしまっている」

(60代・男性)

「ハンドメイドやお菓子作りのサークル活動が盛んで、プロもいる」

(50代・女性)

「販売となると、各生産者がどれくらい農薬を使用しているか分からないので、心配だ」

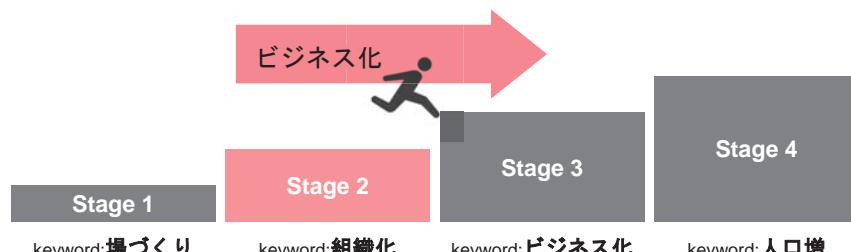
(70代・男性)

## 2-3-3 仮説

## 集会所を利用した「三丁目カフェ」の実現へ

(問題の所在)

- ・飲食店が少ない。高齢者に徒歩圏内の居場所が欲しい。
- ・野菜、お菓子、ハンドメイド作品を売る場所が、年に一度の青空市だけ(仮説)
- ・普段のサークル活動などで制作しているものを売ってみれば、賑わいや憩いの場が生まれるのではないか



## 2-3-2 実地調査

## 年に1度の「青空市」は毎年多くの人が賑わう

- ・毎年12月に自治会主催で開催されている「青空市」
- ・ボランティアによる活動が中心で、事業者は不在



## 2-3-4 実験

## 「三丁目カフェ」プロジェクトが動き出した

- ・珈琲販売
- ・手作り菓子販売
- ・ハンドメイド作品販売＆制作体験
- ・野菜販売
- ・水彩画の展示



## 論点(1) 誰が主催者？ 自治会? or 広域連合?

- ・2回にわたって関係者と議論  
第1回：2018年(H30)1月10日(水)  
第2回：2018年(H30)1月18日(木)

- ・論点(1)主催者をめぐる議論

**A 自治会主催**：野菜やお菓子を販売する場合、反対者が現れる  
**B 広域連合主催**：自治会は協力の立場にあるため動きやすい



## 論点(2) ボランティアor ビジネス？

- ・飲食の提供等に対する価格設定(50円か500円か)をめぐる意見の対立  
**A ボランティア指向** お茶 0円+お菓子50円 =**50円**  
**B ビジネス指向** 珈琲300円+お菓子200円=**500円**
- ・高齢者に安く提供するべきか事業者の持続可能性を重視するべきか
- ・最終的に議論は収束せず、ふたつの指向性が共存することに

- ・お菓子  
 A：販売価格**50円**  
 B：販売価格**200円**

- ・飲み物  
 A：お茶を**無償**で提供  
 B：コーヒーを**300円**で販売



## 「三丁目カフェ」1日限定OPEN！

- ・日時：2018(H30)年1月24日(火) 13:00-16:00
- ・平日デイタイムでの短時間の開催にもかかわらず約140人が来場し大盛況
- ・出店者からは「もっと商品を準備すべきだった」と反省の声も



マルシェは開始30分で完売

有志による手芸品体験教室

## 「三丁目カフェ」1日限定OPEN！

- ・日時：2018(H30)年1月24日(火) 13:00-16:00
- ・平日デイタイムでの短時間の開催にもかかわらず約140人が来場し大盛況
- ・出店者からは「もっと商品を準備すべきだった」と反省の声も



珈琲とお菓子に大行列

喫茶スペースは満席

## 48%の来場者が会場付近の新白岡三丁目エリア

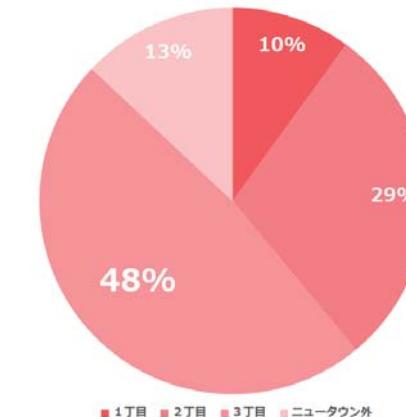
- ・シールを用いて来場者の範囲を可視化



## 三丁目カフェ常設へ向けたアンケート調査

Q.どちらから来られましたか？

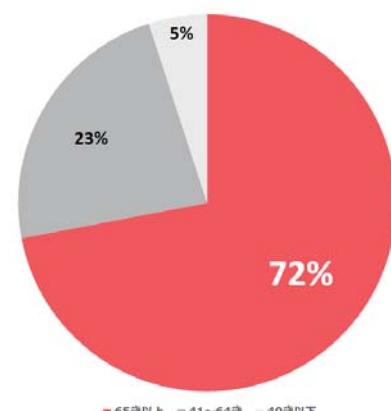
A.三丁目 48.0%(48名)



## 三丁目カフェ常設へ向けたアンケート調査

Q.年齢はおいくつですか？

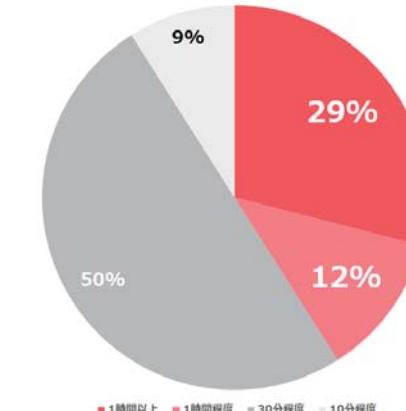
A.65歳以上 72.0%(72名)



## 三丁目カフェ常設へ向けたアンケート調査

Q.滞在時間はどれぐらいでしたか？

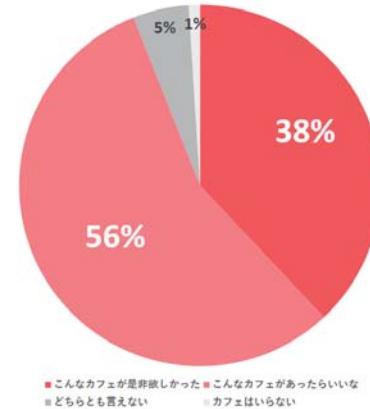
A.30分程度 50.0%(50名)



## 三丁目カフェ常設へ向けたアンケート調査

Q.本日のカフェについてどう思われましたか？

- A.こんなカフェがほしい 38%(31名)
- B.こんなカフェがあつたらいいな 56%(45名)



## カフェ常設化へ向けた議論

- ・季節を変えた再実施に向けて議論
- ・空き家利用か集会所利用か
- ・誰が担うか

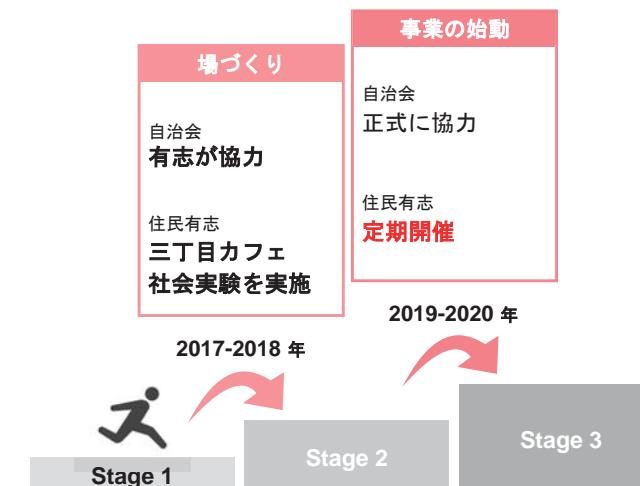


© 2017 atelier HAL

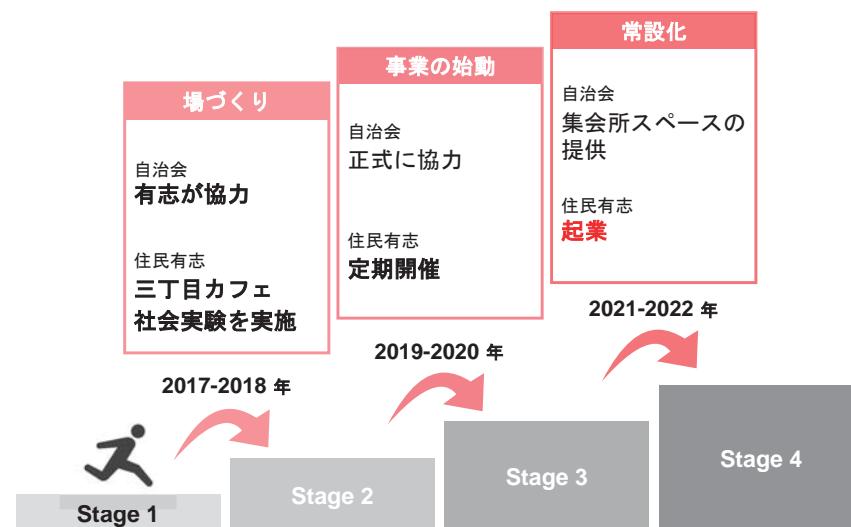
## カフェ常設化へ向けたロードマップ



## カフェ常設化へ向けたロードマップ



## カフェ常設化へ向けたロードマップ



## 法規制対応・費用負担・担い手調達が課題

### ・法規制対応

- (1)食品衛生法への対応

今回：「臨時出店届」(埼玉県の指導)

常設：「営業許可」+「食品衛生責任者」「防火管理者」受講

- (2)建築基準法

集会所の改装や建て替えが生じる際

### ・費用負担

今回：開催費用は少額(集会所使用料+出店者の持ち寄り)

常設：改装費用+家具食器器具等の費用+使用料or賃料

①会費(有志による利用者負担)②自主事業(自治会主体)

③委託事業(行政による)④補助金・助成金⑤寄付

⑥クラウドファンディングなどで調達

### ・担い手調達

①住民有志で起業(法人形態：株式会社・NPO法人・LLC等)

②自治会で新規事業立ち上げ③委託

## 自治会集会所の機能拡張＋価値の共存

### 1) 自治会集会所の機能拡張

- ・自治会の資産を活用し、カフェ・マルシェ試行を実現
- ・将来的な改修または更新するイメージの共有
- ・自治会集会所の利用規定見直しの検討

### 2) 異なる価値の共存による新しい交流空間の創出

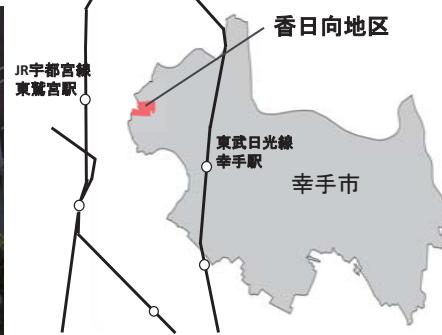
- ・カフェ・マルシェの実現に向けて異なる指向性の団体の協働を実現
- ・ボランティア指向の住民とビジネス指向の住民の共存
- ・持続可能な活動イメージの共有

## 2-4 香日向地区(ラフィーナ幸手イトーピア)

Keyword : 空き店舗再活用・プレイヤー再発見・エリアプロモーション

## 駅から離れた田園地帯に位置

- ・幸手市の北西部
- ・市の中心部から離れた田園地帯を開発
- ・鉄道駅から離れた立地
- ・東鷦鷯駅からコミュニティバス10分
- ・人口 3,187人(H29.1.1)

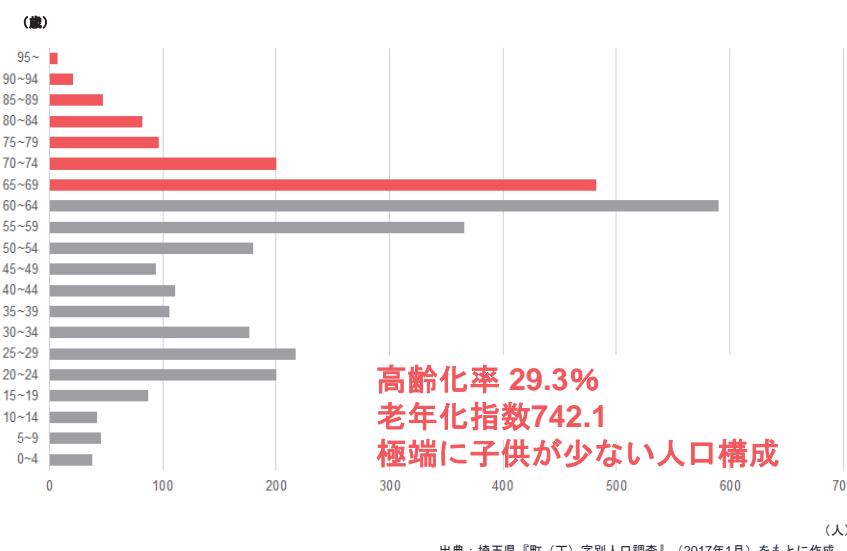


## 施設ストックは豊富だが自治会は4つに分断

- ・中心に商業施設・公共施設が集約
- ・自治会は1丁目から4丁目の4つに分断



## 消滅可能性NTランキング2位 極端な年齢構成



## 小学校は廃校、跡地に看護専門学校等が入居

- ・2012(平成24)年に香日向小学校は廃校に
- ・跡地には看護専門学校・地域包括支援センター・図書館分館が入居



## NTの中心に空き店舗

- ・商業区画には理容店やクリーニング店、コインランドリーが立地
- ・以前は飲食店も入っていたが現在は2区画が空き店舗となっている
- ・現在は地元の不動産業者が管理



## 地域活動に積極的な体育協会等の団体

- (1)体育協会香日向支部
  - ・20年以上地域で活動 有志による運営
  - ・自治会、看護専門学校等と協力し、地域住民のための健康イベント「健康フェスタ」を開催
- (2)ソフトボールクラブダンディーズ
  - ・地域のお祭りに代わる子どものための「しらさぎ子ども祭り」を開催
  - ・チームには2世世代の加入も ただし地区外に居住する人が多い



## ヒアリング

地域内外で地域経営に携わる団体に実施

対象	実施日	対応者
香日向一～四丁目自治会	2017年6月6日(火)	枝久保 喜八郎 氏
幸手市体育協会香日向支部 特定非営利活動法人クラブ幸手	2017年7月29日(土)	栗田 勇夫 氏
香日向ダンディーズ (ソフトボールクラブ)	2017年8月6日(日)	野村 正明 氏
幸手市 健康福祉部介護福祉課 幸手市 西地域包括支援センター	2017年8月28日(月)	秋元 主幹 金子 氏
choinaca	2017年10月11日(水)	矢口 真紀 代表
特定非営利活動法人 すぎとSOHOクラブ	2017年11月9日(木)	小川 清一 理事長
学校法人橘心学園 幸手看護専門学校	2017年11月15日(水)	瀧澤 三郎 常務理事
Dog Runs Well	2017年12月8日(金)	佐藤 光良 代表
太平ビル管理株式会社	2017年12月22日(金)	齋藤 尚美 代表取締役社長
創業・ベンチャー支援センター埼玉	2018年1月10日(水)	味田村 正行 氏

## 潜在的担い手の存在と交流空間の不足

- ・地区内には**様々なスキルを持っている方**がいるが、地域活動に参加してくれないので埋没してしまう（幸手市体協香日向支部）
- ・**何か活動をしていると、人づてで繋がりが徐々に出てくる。**ラジオ体操を始めたら徐々に参加者が増えて50名ほどに(香日向ダンディーズ)
- ・地区全体のニーズを掘り起こし、**担い手とマッチングする仕組み**が必要ではないか（幸手市介護福祉課・西地域包括支援センター）
- ・**香日向地区に食べに行ける場所がない**ため、地区内に出歩く機会があまりない(幸手看護専門学校)
- ・地域活動を行うにあたり、**地区内に集まる場所が不足**している、活動の場としてはコミュニティセンターのみだが利用者が多い（自治会）

## 空き店舗を活用した事業可能性

### 太平ビル管理

- ・数年前から空き店舗を所有。今後修繕を行っていく
- ・テナントの入居相談は受け付けているが  
住民に反対されそうなものをやみくもに出店させるつもりはない

### Dog Runs Well

- ・香日向地区内で営業するドッグランカフェ
- ・住民の各々の得意分野を持ち寄る場ができれば面白い
- ・若者を呼び込む手段を考えていく必要があるのではないか

### 創業ベンチャー・支援センター埼玉

- ・シニア層、女性層による趣味を活かした起業が増えている

## 近隣におけるスマールビジネスの好例

### すぎとSOHOクラブ

- ・杉戸町を拠点にアクティブシニアが若い世代のスマールビジネスを支援
- ・地域活動のマネジメントは、60代のアクティブシニア層が担うべき役割
- ・みんな目立ちたい！活動を表現できるステージをつくることが重要

### choinaca(矢口 真紀 氏)

- ・地元の杉戸町にUターン、学生時代の友人と始めたビジネスユニット。
- ・ちょっと田舎の地元を良くするスマールビジネス・複業を実践
- 例) しあわせすぎマルシェ：地域の人が出店するマルシェ  
月3万円ビジネス：趣味や特技を活かし月3万円稼ぐプチ起業講座  
ひとつ屋根の下：レンタルオフィススペース事業
- ・目指すべき将来像の共有が活動の継続には欠かせない
- ・サロン的空間での活動を日常にすると地域参加へのハードルも下がる

## 地域ストックを再発見する機会の創出

### 1) 空き店舗の再活用による地域拠点創出

- ・空き店舗活用イメージを体験を通じて共有
- ・空き店舗の地域拠点化

### 2) 潜在的なプレイヤーを顕在化させる

- ・地域に知られていなかった人材の可視化、新たな担い手の掘り起こし
- ・新たな人との繋がりの形成

ストック(空間・人)の見直しによる  
新たな価値「スタイル」の創出へ

## シンポジウム開催により地域課題を共有

- ・「香日向の未来、どう創る？」と題し地域の将来について問題提起
- ・近隣他地区の事例紹介により今後の地域の姿を考えるきっかけを示す

日時：11月19日(日)14:00-17:00  
会場：幸手市コミュニティセンター  
登壇者：

- ・東京大学特任講師 後藤 純 氏
- ・白岡NT自治会会長 浅井 嘉一 氏
- ・NPOすぎとSOHOクラブ理事長 小川 清一 氏
- ・香日向二丁目自治会会長 枝久保 喜八郎 氏
- ・幸手市体育協会香日向支部 栗田 勇夫 氏
- 来場者数：約100人
- ・概ね香日向地区に居住



## 超高齢化する香日向の未来にどう関わるか

東京大学高齢社会研究機構 特任講師 後藤 純 氏

- ・人生100歳時代をどう迎えるか
- ・社会性を維持することが、虚弱化を予防する。
- ・香日向以外の地域に移っても十分なケアを受けられる保証はない
- ・ここでいまどうするか、住民同士で考えることが必要



東京大学高齢社会研究機構 特任講師 後藤 純 氏

## 近隣地域の取り組み事例からの学び

白岡NT自治会長 浅井 嘉一 氏

- ・自主防災会を設立し防災訓練を実施
- ・集いの場の三丁目カフェを模索

NPO法人すぎとSOHOクラブ理事長 小川 清一 氏

- ・30-40代を巻き込む活動のイメージ
- ・日本一老人にやさしいまちづくりをしてみては



白岡ニュータウン自治会長 浅井 嘉一 氏



NPO法人すぎとSOHOクラブ理事長 小川 清一 氏

## 超高齢化の実態周知と当事者意識の醸成

参加者の声(アンケートから)

- ・高齢化の現状がわかりショックを受けた。
- 今後は社会的活動に参加したい。
- ・実態が浮き彫りにされ、課題・問題点がよくわかった。
- ・この問題を、仲間とよく話し合いたい。
- ・問題を再認識し、何か行動を起こさなければならないと感じた。
- ・今後も、このようなシンポジウムを継続的に開催したほうがよい。

住民同士の意見交換の場・地域に入る機会の創出へ

## 幸手市議会一般質問で取り上げられる

- ・シンポジウムに参加した松田雅代議員が12月議会で一般質問(12月5日)
- ・議員質問「(香日向地区のデータに)地元の住民は大きなショックを受けている。今後どのような対策が必要か」など
- ・市答弁「研究報告書に取り上げられたニュータウンの先進的な事例等を参考とし、地域課題にあった今後の施策について考えていく」



松田雅代 議員

幸手市議会ホームページより引用

## 空き店舗を1日限定再活用する「テラス」実施

- ・NT中央の空き店舗オーナーの厚意により1日限定再活用の実験を行う
- ・地域にゆかりのあるゲストのトークセッション+フリートーク
- ・地元の事業者に出店を依頼し有料でコーヒーやクッキーを提供
- ・住民どうしが交流空間の将来像を共有

### 登壇者

- ・Dog Runs Well オーナー 佐藤 光良 氏
- ・幸手市体育協会 香日向支部 栗田 勇夫 氏
- ・山の会 中村 由博 氏

### 会場提供

- ・太平ビル管理(株)

### 協力

- ・香日向地区の有志の皆さん
- ・Dog Runs Well (飲み物提供)
- ・さちパンクラブ (お菓子提供)



## 2-4-5 実験

## NTでの起業イメージ共有と地域人材の再発見

### 参加者の声

- ・Dog Runs Wellオーナーからの意見はとても参考になりました。香日向で商売をやっている方のアイデアはベターであります。経済活動をしている方から見た地域住民の姿は的を得ていると思いました。(60代 男性)
- ・ドッグランの佐藤さんのお話がおもしろかった。彼の話に香日向の活性化のヒントがあると感じた。(60代 男性)
- ・マルシェ的なものには、大変興味があります。もっと勉強してみたいと思いました。(50代 女性)
- ・地元の方のトークセッションとてもよかったです。**人材紹介の取組みがもつとあるとよい**と思います。(60代 男性)
- ・香日向活気づけるには、どんな人がどんな形で機能するといいのか(自治会の見直し?新集団発生?Etc) ひねり出さなきゃいけない。そのための機会をどうしましょう?(60代 男性)

## 2-4-5 実験

## コミュニティ形成から起業へ、イメージを共有

- ・地区内で埋もれていた人材を地域活動に繋ぐ(栗田 勇夫 氏)
- ・登山や星の趣味の繋がりがコミュニティ形成に繋がった(中村 由博 氏)
- ・NTのニーズを調査し起業した。空き店舗・空き家をシェアオフィス・シェアハウスにして起業者・若者の発掘を。地域の有能な人材を活用するために、人材紹介の仕組みを作れないか(佐藤 光良 氏)



Dog Runs Well  
佐藤 光良 氏

左)山の会 中村 由博 氏  
中)体協 栗田 勇夫 氏

## 2-4-6 提案

## 空き店舗再活用+プレイヤー再発見から起業へ

### 1) まちの将来を考える「テラス」の開催

- ・空き店舗の再活用の実験
- ・トークイベントによる知識やロールモデルの注入+ディスカッション
- ・地元企業にコンテンツを一部提供してもらう

### 2) 地域にいるプレイヤーを再発見する

- ・人材や能力の可視化
- ・既存の人材どうしの協働の可能性を創出
- ・起業に関心ある住民の発掘

**まちづくり事業会社の設立に向けたテーマの模索  
=「香日向スタイル」の確立**

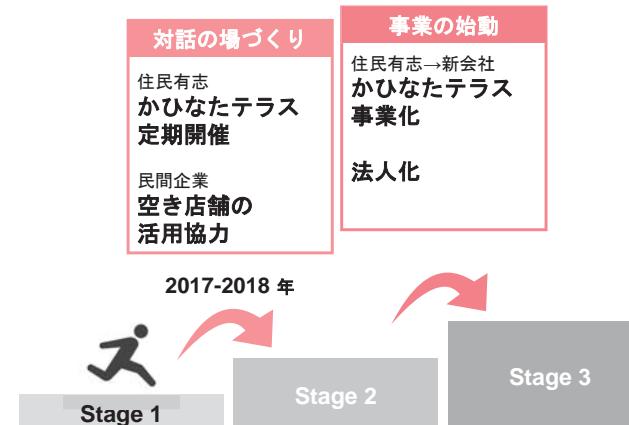
## まちづくり会社によるエアープロモーション

- (1)イベント「かひなたテラス」の定期開催により、人材を見える化
- (2)空き店舗を活用したシェアオフィスによる新規事業者創出・呼び込み
- (3)空き家からシェアハウス転用による移住促進



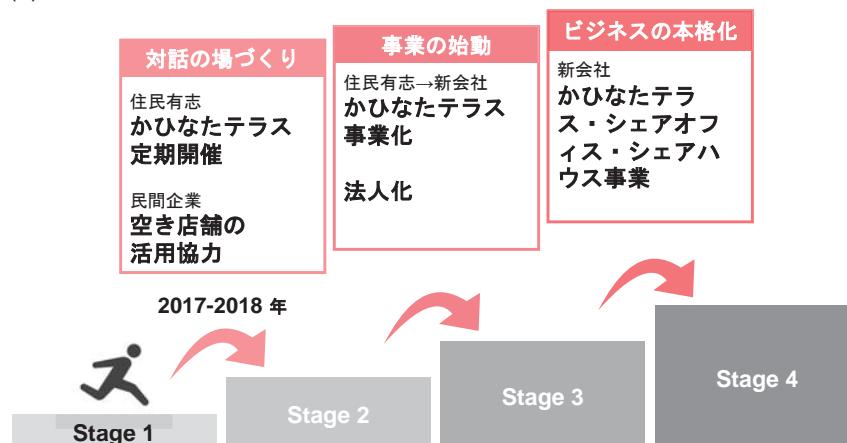
## まちづくり会社によるエアープロモーション

- (1)イベント「かひなたテラス」の定期開催により、人材を見える化
- (2)空き店舗を活用したシェアオフィスによる新規事業者創出・呼び込み
- (3)空き家からシェアハウス転用による移住促進



## まちづくり会社によるエアープロモーション

- (1)イベント「かひなたテラス」の定期開催により、人材を見える化
- (2)空き店舗を活用したシェアオフィスによる新規事業者創出・呼び込み
- (3)空き家からシェアハウス転用による移住促進



## 2-5 かすみ野地区(川越市)

Keyword : 民間施設開放・医療法人・社会福祉法人・空き家活用

## 鉄道駅から離れたニュータウン

川越市の西部

1967年(昭和42年)に埼玉県企業局によって宅地造成

約1年という短期間で開発

分譲から約50年が経過し一斉高齢化

駅へはバスで移動

川越駅からバスで約30分

(1時間に1~2本)

笠幡駅へは徒歩約20分



## 偏りのある人口構成

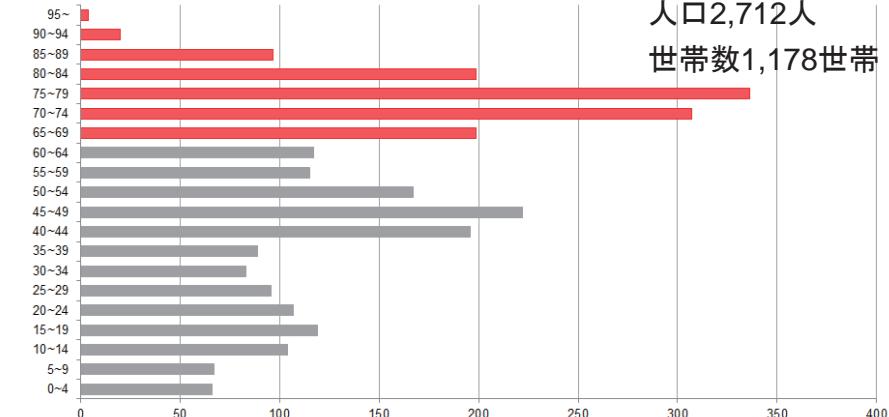
70代とその子ども世代の40代が多く55~64歳が極端に少ない

(図) かすみ野地区の現在人口(2017年)

**高齢化率 42.9%**

人口 2,712人

世帯数 1,178世帯



出典：埼玉県『町（丁）字別人口調査』（2017年1月）をもとに作成

## かすみ野地区で一つの自治会

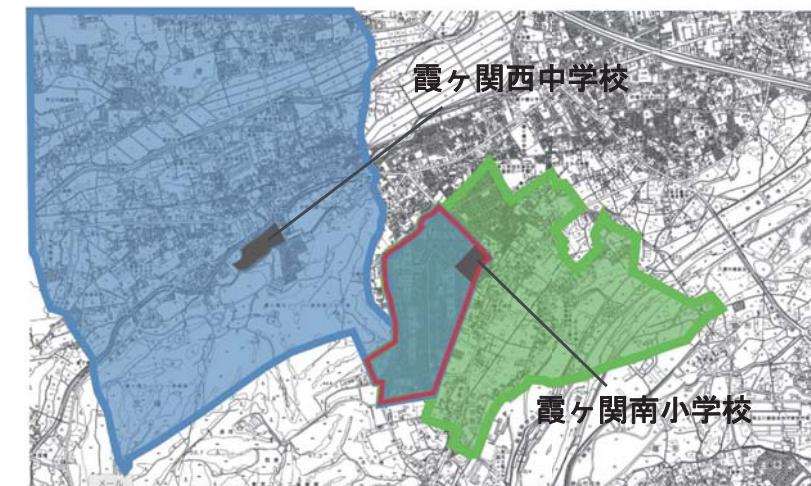
- かすみ野1~3丁目で単一自治会を維持

- 自治会館は1箇所のみ



## まとまりの良い学校区

小中学校区はそれぞれ單一



## 医療法人・社会福祉法人がNT内外に施設を設置

- ・病院
- ・在宅サービス施設
- ・特別養護老人ホーム
- ・地域包括支援センター



## 医療・福祉施設の一部を一般に開放

- ・福祉施設の一部を**地域交流スペース**として一般に開放
- ・真寿窯ではプロの陶芸家による**陶芸教室**が開かれている
- ・保護者も安心できる**子どもたちの居場所**となっている

### 特別養護老人ホーム真寿園

放課後の子どもたちの居場所

大人も楽しめる落ち着いた空間



## 医療・福祉施設の一部を一般に開放

- ・病院にはカフェ、レストラン、コンビニ等があり一般に開放
- ・サークル活動の後に皆でお茶を飲みにくるような**立ち寄り場**
- ・壁面のギャラリーも一般に開放し**2週間**を目安に無料で利用可能

### 霞ヶ関南病院

街の通りをイメージさせるような空間



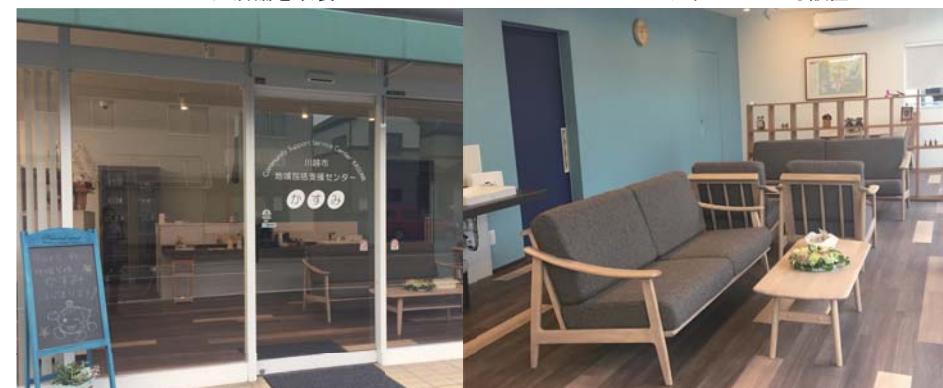
## 医療・福祉施設の一部を一般に開放

- ・医療法人が川越市から受託、運営する**地域包括支援センター**
- ・バス停の前に**カフェ機能**を有して配置したことでも特徴

### 地域包括支援センターかすみ

元店舗を改装

コミュニティスペースも設置



## ヒアリング

かすみ野地区で活動する3つの団体に実施

対象	実施日	対応者
医療法人真正会 社会福祉法人真寿会 地域包括支援センターかすみ	2017年8月3日(木)	法人職員
かすみ野たすけあいの会	2017年9月15日(金)	会長・会員
かすみ野自治会	2017年9月15日(金) 2017年11月9日(木)	自治会幹部・会員

## 民間施設開放の普及も含めた集いの場が必要

### 医療法人担当者

#### 1) 地域住民が集える場所の確保が必要

- ・自治会館(公共)に行くことが難しい方は、医療・福祉法人で開放している場所もぜひ利用してほしい
- ・公園にトイレが無く短時間しか集まれない
- ・自治会館や公民館などの公共施設だけでなく、民間でも開放している場所があるということを、住民に周知していく取り組みが必要

#### 2) 今後の展望

- ・インフォーマルなサービスをどう展開していくか
- ・要介護になる前段階から地域に貢献していきたい
- ・エリアマネジメント的視点で地域貢献を目指す

## 次世代の担い手の可能性

### かすみ野自治会

- ・自治会加入率76%
- ・夏祭りをはじめ、多世代を対象とした様々な行事を行っている。
- ・防災活動にも力を入れている。
- ・70代が最も多く、その子どもの40代が次に多いが転出も多い。
- ・ここで生まれ育った40代は横の繋がりがある。
- ・昨年から40代の役員が積極的に活動し、子供向けの取り組みが始まっている。(理科実験教室、サッカー教室、夏祭りに向けての太鼓教室etc.)
- ・後から入居した**60代の方の地域活動への参加が少ない**。
- ・バス停前のベンチ設置のニーズはあるが管理や責任の問題がある。

## 多世代交流を進める試みも

### 自治会主催の夏祭り

- ・運営側は**ほとんどが高齢者**
- ・模擬店を若い世代に依頼し**多世代の活動**を図っている
- ・多世代が参加しているが、**高齢者と子ども・子育て世代が別々に楽しむ**



## ボランティアによる高齢者の相互支援

### かすみ野たすけあいの会

- 老人クラブがなくなったのをきっかけに、平成21年ボランティア団体として発足。住民アンケートを行いニーズを把握し活動開始
- 「支え合いの仲間・友達づくり」「助け合いの有償支援活動」「広報・研修」を3本柱に掲げ精力的に活動
- ふれあいサロン、オレンジカフェ、健康吹き矢、折り紙サークル  
昼食を作つて食べる会、有償助け合い活動(30分300円)などの活動
- 医療法人との協働事業「買い物支援バス」  
週2回バス及び運転手は医療法人が無償で提供  
代わりに病院や福祉施設で感謝ボランティア活動
- 協力会員13名が利用会員25名を支える  
(月平均)



買い物支援でスーパーに出掛ける住民

### 空間・担い手・情報の不足を補う

#### 1)開放された民間施設の周知により集う場所を確保

- 地域周辺にある自治会館以外のコミュニティスペースへの気づきを促す

#### 2)次世代の担い手候補を発掘する

- 多世代が集まるイベントを継続して開催し、積極的に参加してくれる60代以下の住民を次世代の担い手候補として巻き込む

#### 3)問題意識の共有から取り組みへの情報発信

- 担い手の不足など危機感はあるが、意識の共有や先進事例等の知識の不足

### 空きストックを使った集いの場の可能性 かすみ野たすけあいの会

#### 1)次世代の担い手不足

- 70代の協力会員が80代の利用会員を支えている現状

#### 2)コミュニティスペースの不足

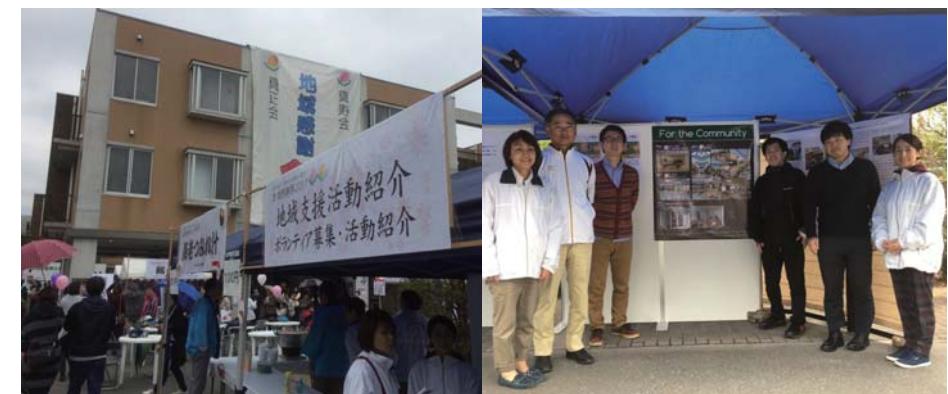
住民が集える場所が自治会館くらいだが、高齢化が進んだことで遠くて行けない人もいる。300メートル毎に皆が集える居場所があると良い。

#### 3)空き家活用の実績

- 以前空き家を借りてコミュニティスペースとして活用していた。
- 自治会の集まりに参加しない人でも気軽にプライベートな話もできる。
- 軌道に乗ってきたが、オーナーの都合により約半年で終了
- その後地域で活用可能な空き家を探すが見つかっていない。

### 地域感謝祭で取り組みの周知を図る

- 真寿会・真正会の地域感謝祭に参加
- 周辺地域から約1,200人が来場
- 両法人の地域での取り組みやボランティアの活動等について紹介



## プロジェクトの難航から再度世論形成へ かすみ野ベンチプロジェクト

- ・地域の木材を活用し多世代でベンチを作成し、社会実験的にバス停前等に設置する企画に賛同・立案

## プロジェクトの難航から再度世論形成へ かすみ野ベンチプロジェクト

- ・地域の木材を活用し多世代でベンチを作成し、社会実験的にバス停前等に設置する企画に賛同・立案



### 自治会との合意形成が難航

- ・責任の所在や管理方法等により自治会との調整が難航
- ・代替案として地域の木材を活用した木エワークショップを企画

## プロジェクトの難航から再度世論形成へ かすみ野ベンチプロジェクト

- ・地域の木材を活用し多世代でベンチを作成し、社会実験的にバス停前等に設置する企画に賛同・立案



### 自治会との合意形成が難航

- ・責任の所在や管理方法等により自治会との調整が難航
- ・代替案として地域の木材を活用した木エワークショップを企画



### もう一度世論形成段階へ戻る

- ・前段階として世論形成を図るべく、対話実験のための講演会を開催

## 広域・対話実験型講演会の開催

- ・高齢化や空き家問題を地域的な問題と捉え、**地域間連携**を図る
- ・かすみ野に限定せず隣接する水久保・安比奈地区等へも呼びかけ
- ・講演のあとで来場者どうしの意見交換を長めに取り、対話型とした



## 具体的な課題設定に繋がる参加者の声

### 1)既存の取り組みをマルシェへと進化させたい

- ・自分もマルシェに参加してみたい
- ・隣接する水久保地区で行われている取り組みがマルシェに近い  
来年度はかすみ野地区でも行いたい
- ・どうすれば運営に適した人材を確保できるのか

### 2)活動場所の確保への支援体制

- ・空き家の運営ノウハウはあるが空き家情報の収集や物件交渉が難しい
- ・川越市にはぜひ空き家バンクを立ち上げてほしい
- ・空き家を安い金額で借りられるような支援を期待したい

## 住民と意志ある法人のあいだでストックを活用

### 1)地域のストックを活用したマルシェの開催

- ・空き家、自治会館、公園、開放された民間施設等を活用したマルシェを継続的に開催し、多世代交流を通して、地域経営の新たな担い手の創出を図る

### 2)プラットフォームとしての空き家の情報提供

- ・不足するコミュニティスペースの創出と気軽に行ける居場所づくり  
空き家を高齢者が徒歩で集える場所として地域住民が運営する(実績あり)
- ・空き家情報の提供により住民によるストック利活用を支援

## 第3章 まとめと提言

— ニュータウンから学ぶ地域経営の新しいかたち —

### 3-1 塙山NTからの学び

### 公共施設の機能拡張+「学び」

児童館のない街に新しい子どもの居場所創出を目指し、みんなの能力に価値を認め合い交換し合う



## 公園利活用＋場所創出

空き店舗のないニュータウンの中央にある、夏祭り以外に利活用実績のない公園で収益事業を含む利活用による小さなマルシェの試行を実現



## 自治会集会所の試験的機能拡張＋価値の共存

自治会の資産を活かし、今までにない目的でカフェ・マルシェ試行を実現し将来的な改修または更新するイメージの共有



## 空き店舗再活用＋プレイヤー再発見

ニュータウン内に存在する空きストックの試験的再活用と複数の既存のプレイヤーの再発見およびそれらの交流機会の創出



## 民間施設の開放＋地域住民による運営

地域で活動するプレイヤーによる空間の提供と地域住民によるその利活用という新しい役割分担のイメージの共有

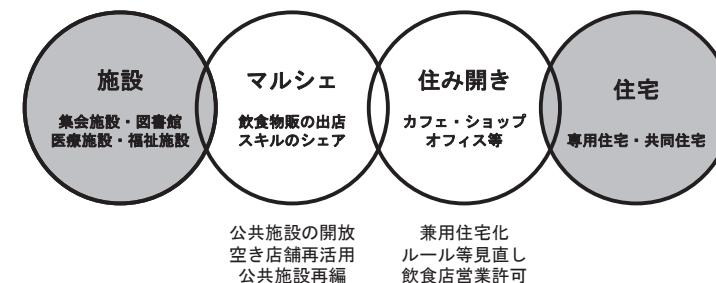


## NTにある資源を活かした地域経営のかたち

空間資源・人的資源に着目した地域経営像を探す

NT等	戦略
鳩山NT	公共施設の機能拡張+「学び」
椿峰NT	公園利活用+場所創出
白岡NT	自治会集会所の試験的機能拡張+価値の共存
香日向	空き店舗再活用+プレイヤー再発見
かすみ野	民間施設の開放+地域住民による運営

## まち創生：ストックを活用しマルシェを創出

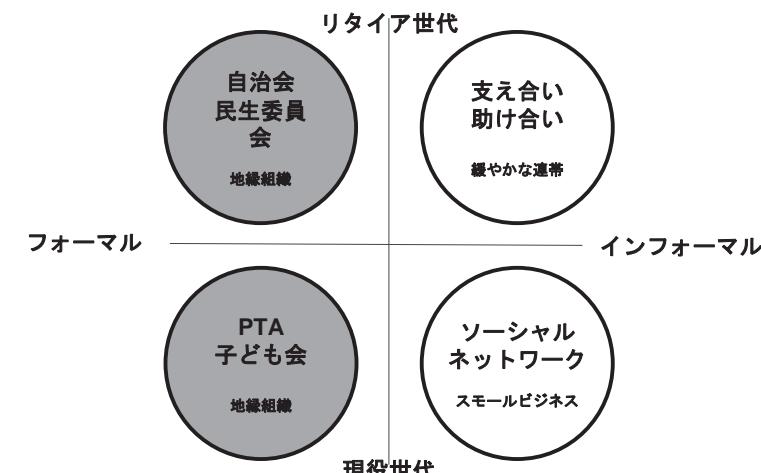


## まち創生：ストックを活用しマルシェを創出

公共施設の開放・再編や空き店舗再活用によるマルシェの層に着目

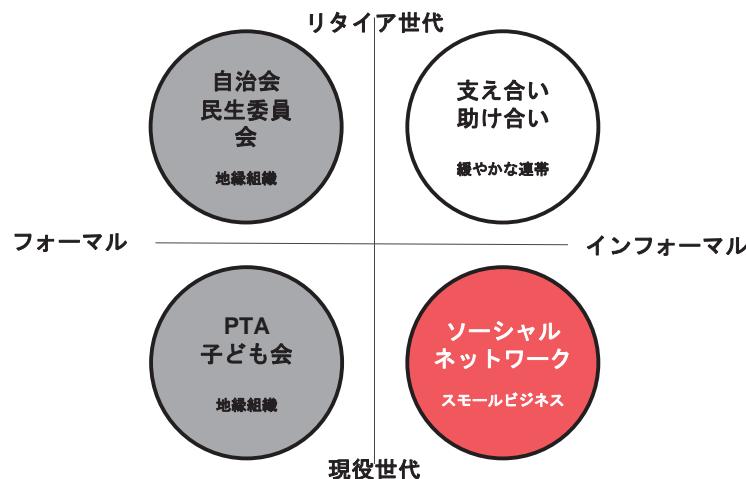


## ひと創生：ソーシャルネットワークを起動

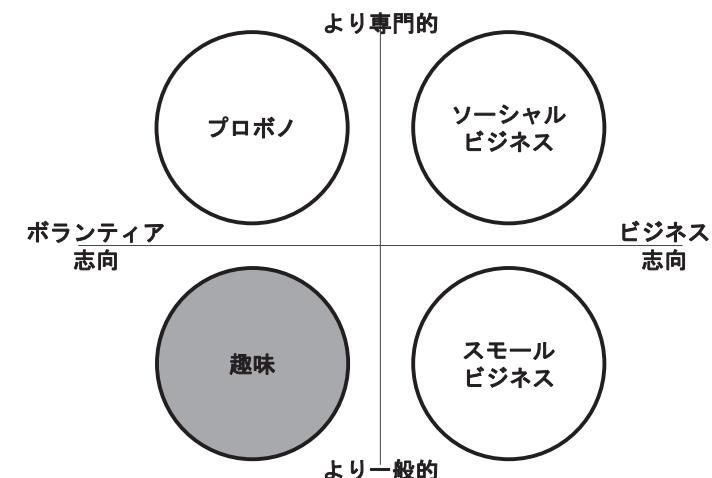


## ひと創生：ソーシャルネットワークを起動

従来型住民組織のみならず現役世代によるインフォーマルな繋がりに着目

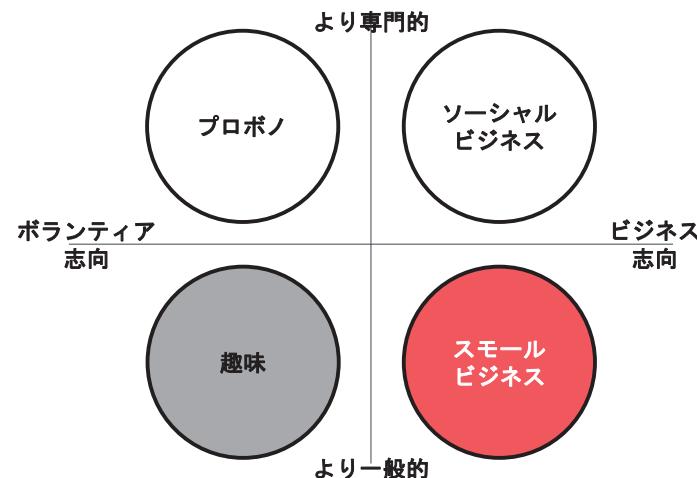


## しごと創生：スマールビジネスの起業



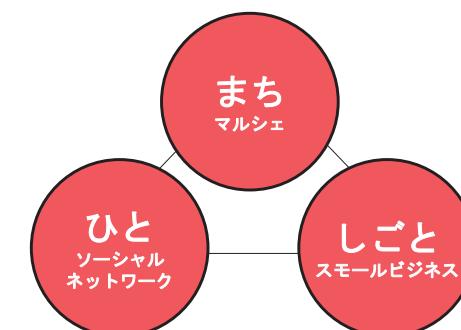
## しごと創生：スマールビジネスの起業

地域に根ざした小さなビジネスの起業に着目



## 「ソーシャル・マルシェ・ビジネス」創生戦略

- 1) まち=マルシェ
  - ・個々の能力を活かす場をつくる
- 2) ひと=ソーシャルネットワーク
  - ・パブリックマインドを持った有志を探す
- 3) しごと=スマールビジネス
  - ・事業で収益を上げ地域の課題等に関わる



## 調査から実験、そして実装へ

まちとひとを具体的に動かす方法論の確立をめざして

2015(H27)年度



2016(H28)年度



2017(H29)年度

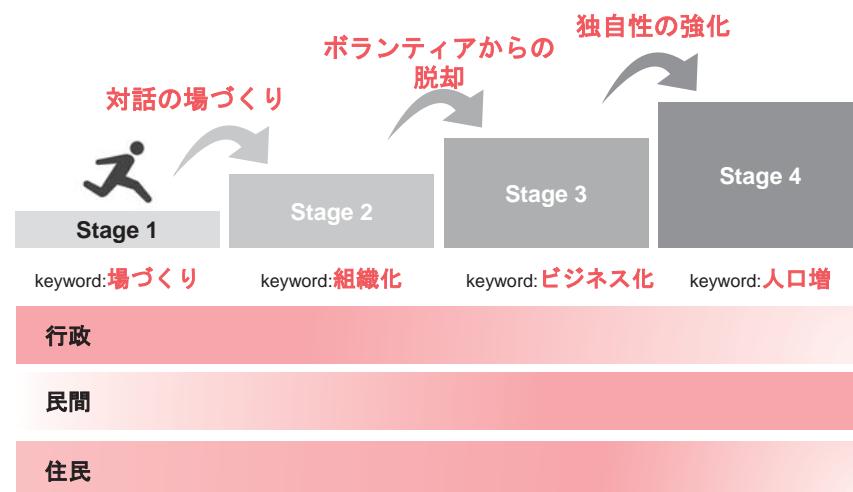


## 調査から実験、そして実装へ



## 3-2 2016年度のまとめ

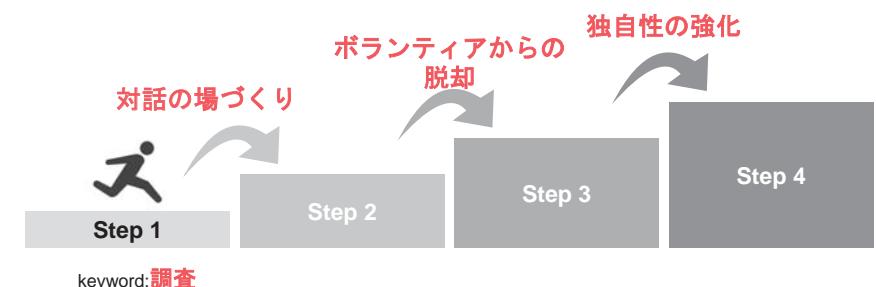
## 地域経営の成長4段階におけるプロセスパターン



## 3-2 2017年度のまとめ

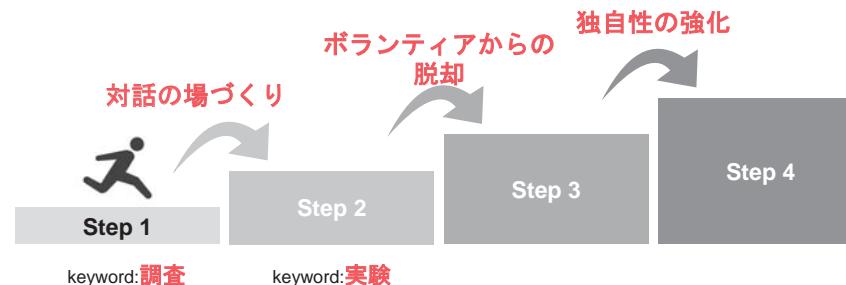
## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



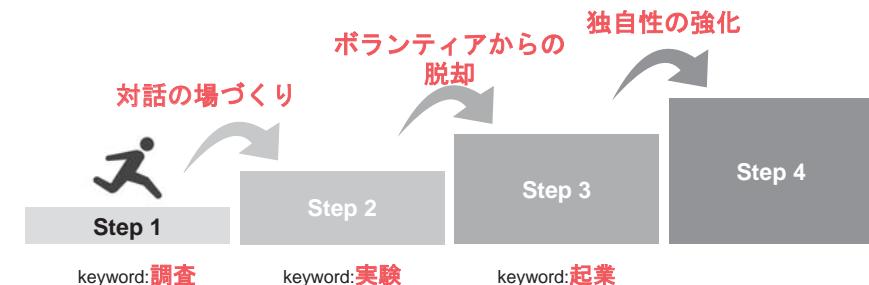
## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

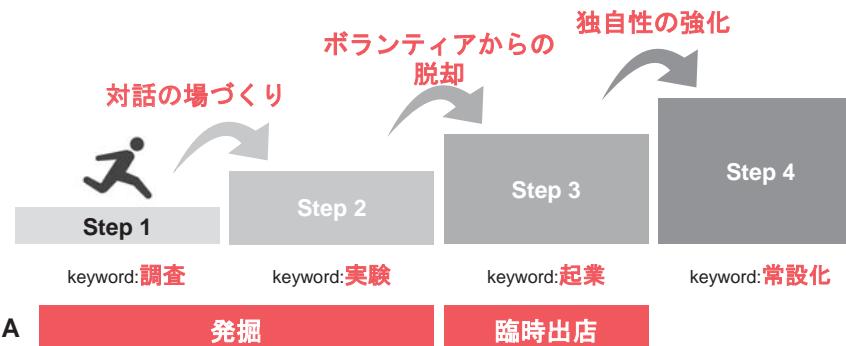
意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



A : 意思ある住民等によるコンテンツ提供者

## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす

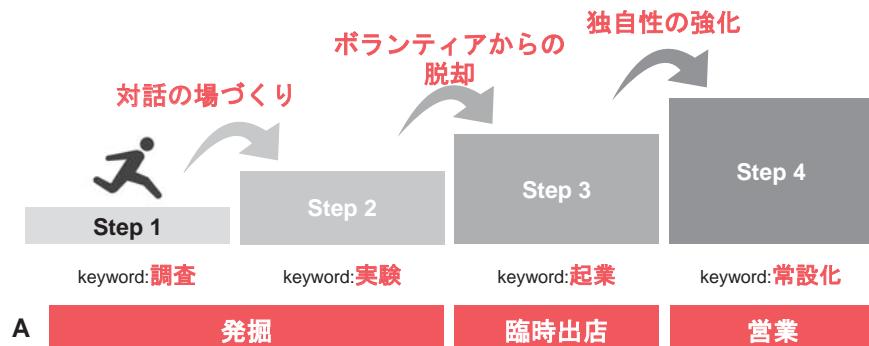


A 発掘 臨時出店

A : 意思ある住民等によるコンテンツ提供者

## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす

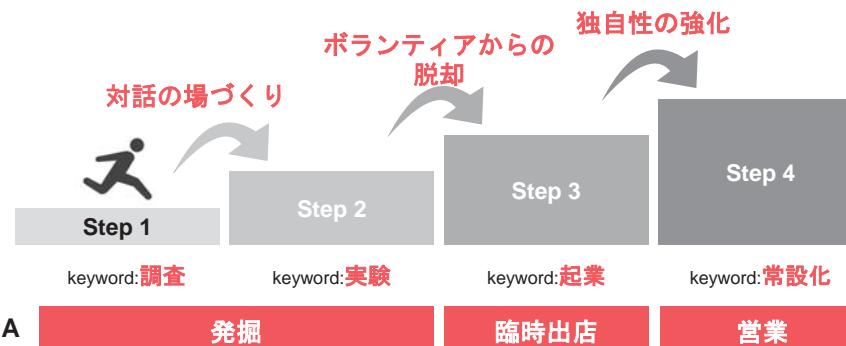


A 発掘 臨時出店 営業

A : 意思ある住民等によるコンテンツ提供者

## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



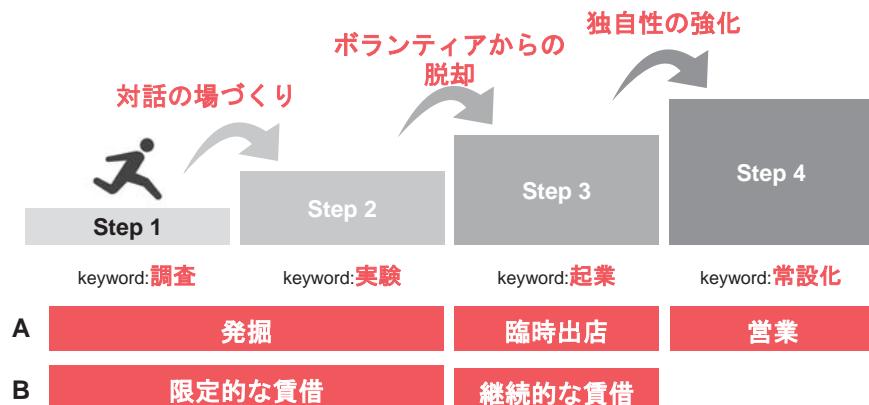
A 発掘 臨時出店 営業

B 限定的な賃借

A : 意思ある住民等によるコンテンツ提供者  
B : 行政・民間企業等によるプラットフォーム提供者

## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



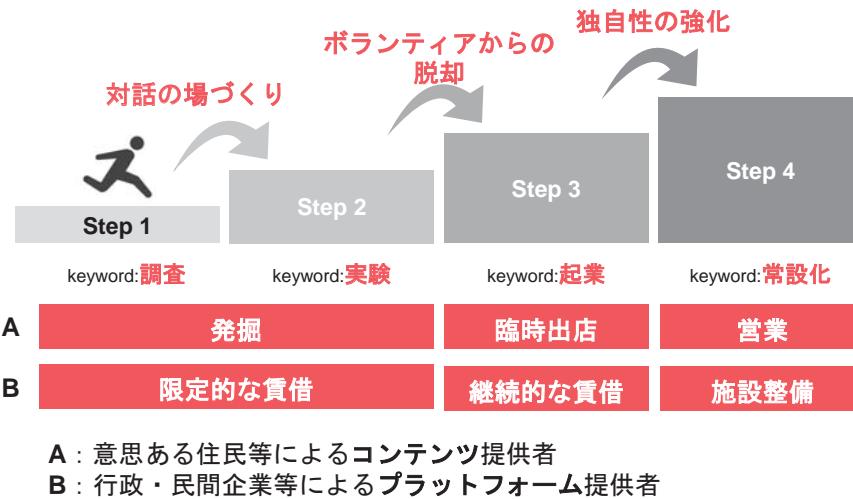
A 発掘 臨時出店 営業

B 限定的な賃借 繼続的な賃借

A : 意思ある住民等によるコンテンツ提供者  
B : 行政・民間企業等によるプラットフォーム提供者

## 「マルシェの層」創出プロセスパターン

意志ある住民と仕組みを提供する主体をつないで常設化をめざす



## 持続可能な郊外住環境の条件

個々の能力を活かし、空間や人の資産を活かしながら異なる価値の共存を図るライフスタイルを育むタウンへ

### 1) 個々の能力が見える機会がある

- ・カフェやマルシェなどの交流機会の創出

### 2) 能力を交換する空間がある

- ・公共施設・公園・自治会館
- ・民間施設・空き店舗

### 3) それをサポートするプレイヤーがいる

- ・行政
- ・法人(医療法人・社会福祉法人・学校法人)
- ・地域事業会社(ベンチャー)

## 持続可能な郊外住環境実現に向けて

各セクターに期待される役割

### 1) 行政（県・市町村）

- ・保有する公共施設や公園、緑地等のスペースをマルシェの層に開く
- ・空き家バンクの運用等によるストック関連の情報提供やコーディネート
- ・専門的知見の提供やコーディネート

### 2) 民間企業

- ・保有する商業施設や医療福祉施設等のスペースをマルシェの層に開く
- ・住民組織との協働等によるエリアマネジメントへのコミットメント

### 3) 住民

- ・保有する自宅等のスペースの一部をカフェやオフィス等に転用
- ・住民どうしでの協働や起業等によるマルシェへのコンテンツの提供
- ・ニュータウン内外に向けた情報発信

## 埼玉＝ニュータウンの現状から学ぶこと

- ・日本の近代化プロセスの中で生まれた大都市郊外の住宅地としての埼玉
- ・人口減少や高齢化のインパクトを大きく受け変容が予想される地域
- ・ニュータウンを現代の課題の集中する場所として捉え直す

## ポスト近代化プロセスにおける社会的インパクトが集中する空間として埼玉＝ニュータウンを捉え直す

### 埼玉の課題

- ・エリアイメージの乏しさ
- ・人口減少と高齢化
- ・空き家

### ニュータウンの課題

- ・均質な空間のイメージ
- ・40-50%に迫る高齢化率
- ・不動産流通の担い手不足

## 新しい埼玉像をつくる

- ・まちの課題のありようを「空間」に着目して解決策を見出す
- ・ひとがコンテンツを持ち寄る「マルシェの層」で活性化の契機をつくる
- ・住宅地を新しいしごとの場として更新していく
- ・活性化の経験を方法論として整理することでニュータウン以外に応用する
- ・そこから生まれるさまざまなコンテンツが新しいエリアイメージをつくる

郊外住宅地の空間に起業の場としての可能性を見出し  
地域像を更新する契機とする

### 成長期のニュータウン

- ・交通利便性を打ち出す
- ・若い世代ばかりが集まる
- ・都心の企業等に通勤する

### これからのニュータウン

- ・エリアの個性を打ち出す
- ・多世代が協働する
- ・地域性を活かし起業する

## 持続可能な郊外住環境実現プロジェクト

— 空き家、高齢者、働き方から考える —

本研究に際しては以下の皆様を始め多くの方々にご協力を頂きました  
ありがとうございました

埼玉県・鳩山町・所沢市・白岡市・幸手市・川越市

鳩山NT自治会・鳩山NT新自治会・鳩山町コミュニティマルシェ

椿峰まちづくり協議会・白岡NT自治会・白岡NT自主防災会

香日向一～四丁目自治会・幸手市体育協会香日向支部

かすみ野自治会・かすみ野たすけあいの会・医療法人真正会・社会福祉法人真寿会

地域包括支援センター・社会福祉協議会・民生委員