

ふるさと 団地再生 の手引き



手引き編

川西市 2016

目 次

1 はじめに

1-1 川西市のふるさと団地について	1
1-2 この手引きのねらい	3

2 あなたの団地で取組むために

2-1 団地の「いま」を知ろう	4
（1）どんなことを知る必要があるか	4
（2）団地の現状やニーズを調べよう	5
（3）団地の取組み課題を整理しよう	6
（4）調べたこと、整理したことを地域で共有しよう	7
2-2 何に取組むかを決めよう	8

3 持続的・自立的な取組みに向けたポイント

3-1 だれが考えてだれが取組むか	17
（1）考える人・取組む人を集める（組織する）	17
（2）行政や専門家を活用する	20
3-2 どうやって取組むか	21
（1）活動拠点・場所を確保する	21
（2）資金を調達する	22
3-3 円滑に取組みを行うために	24
（1）取組みを行う上で、注意しておくべきこと	24
（2）普及・拡大のために	25

（付録）参考となる情報

1 はじめに

1-1 川西市のふるさと団地について

高度経済成長期に、わが国では大都市圏への人口集中対応策として、郊外団地、いわゆるニュータウンが開発されてきました。

本市でも、昭和 40 年代から山肌を切り開いた大規模開発などが行われ、人口が急増しました。このことが住宅都市・川西市の繁栄を支えてきたといえます。

本市ではこれらの団地を「ふるさと団地」と呼んでいます。市内に 10 団地あり、川西市の総人口の約 4 割を占めています。

ふるさと団地には、分譲開始から 40 年を経過したものもあります。こうした団地では、当初入居した世帯の高齢化が進み、空き家や空き地が増加しています。

また、団地には、足腰が弱って日常の買い物や生活に不便をきたす高齢者、現役世代との交流が少なくコミュニティづくりに悩む自治会、団地にちょっと立ち寄れる場所がなく不便を感じている子育て世帯など、様々な課題を抱えている人達がいいます。

そのため、ふるさと団地では、これまでの団地の良いところを継承しながら、現在の住民のニーズに合わせて、少しずつ、住みよく、変えていくべき時期（団地再生すべき時期）にきています。

■ふるさと団地一覧表

	団地名	住居表示	開発面積 (ha)	人口※ (人)	世帯数※ (世帯)	分譲開始	年少人口 比率※	高齢化率 ※
1	多田グリーンハイツ	緑台・向陽台・水明台	230.0	14,428	6,219	昭和 42 年	9.8%	40.3%
2	大和団地	大和西・大和東	172.8	11,141	4,754	昭和 43 年	10.4%	40.1%
3	清和台	清和台西・清和台東	172.3	13,052	5,210	昭和 45 年	14.1%	30.5%
4	鶯の森（鶯台）	鶯台	20.2	1,823	750	昭和 47 年	15.5%	35.1%
5	萩原台	萩原台西・萩原台東	49.0	3,710	1,527	昭和 47 年	10.8%	39.3%
6	川西藤ヶ丘ニュータウン（湯山台）	湯山台	42.0	3,132	1,353	昭和 48 年	10.0%	42.1%
7	鶯が丘	鶯が丘	12.8	941	391	昭和 56 年	10.8%	36.1%
8	日生ニュータウン	美山台・丸山台	115.6	8,328	3,065	昭和 60 年	17.0%	20.5%
9	鷹尾山けやき坂	けやき坂	131.1	6,703	2,424	昭和 59 年	20.3%	17.0%
10	北雲雀丘（南野坂）	南野坂（一部地域除く）	22.8	2,017	616	平成 2 年	25.9%	9.5%
		合計	968.6	65,275	26,309			

※ 世帯数・人口は、町別人口集計表の町名（住居表示）から算出

川西市全体	人口	160,733
	世帯数	68,305
	年少人口比率	13.3%
	高齢化率	28.2%

（平成 26 年 3 月末時点）



1-2 この手引きのねらい

本書は、本市が平成 23 年度から取り組んできた「ふるさと団地再生事業」の成果としてとりまとめたものです。

本書の読み手は、本市の「ふるさと団地」に住むなど関わりを持ち、団地再生に取り組む意欲を持つ方です。本書は、そうした方が取り組みを始める前に読むことを想定し、団地再生に取り組むためにやることのポイントを次章で簡潔にとりまとめています。

【 構 成 】

1 団地の「いま」を知ろう

【書いてあること】

- ・団地の現状やニーズなどで知っておくべきことと、その調べ方
- ・団地が抱える問題や取り組み課題をみんなで共有する方法

2 何に取り組むかを決めよう

【書いてあること】

- ・課題別の取り組み内容と先進的事例

3 持続的・自立的な取り組みに向けて

【書いてあること】

- ・取り組みの組織づくりのポイントと組織例
- ・取り組み拠点や原資を確保する方法
- ・取り組みに向けて留意すること

また、分冊の『モデルプロジェクト編』では、「ふるさと団地再生事業」の団地再生モデルプロジェクトに取り組んだ大和団地、多田グリーンハイツ、清和台の3団地の取り組み成果をノウハウ集としてまとめていますので、そちらもご参照ください。

<ふるさと団地再生事業とは>

ふるさと団地再生事業は、川西市が平成 23 年度から実践している団地再生の取り組みです。

大和団地・多田グリーンハイツ・清和台の3団地をモデル団地に設定し、それぞれの団地で、空き家実態調査(H23)、地域課題の抽出(H24)、課題解決に向けたモデルプロジェクトの検討・実践(H25～)などに取り組んでいます。

とくにモデルプロジェクトは、地域住民組織の自治会を中心に持続的な運営を目指した取り組みを実践しています。

なお、全体の検討にあたっては、自治会、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」を設置し、具体的な方策の協議を行っています。



大和団地 ニコかふえ（居場所づくり）



多田グリーンハイツ お出かけ支援

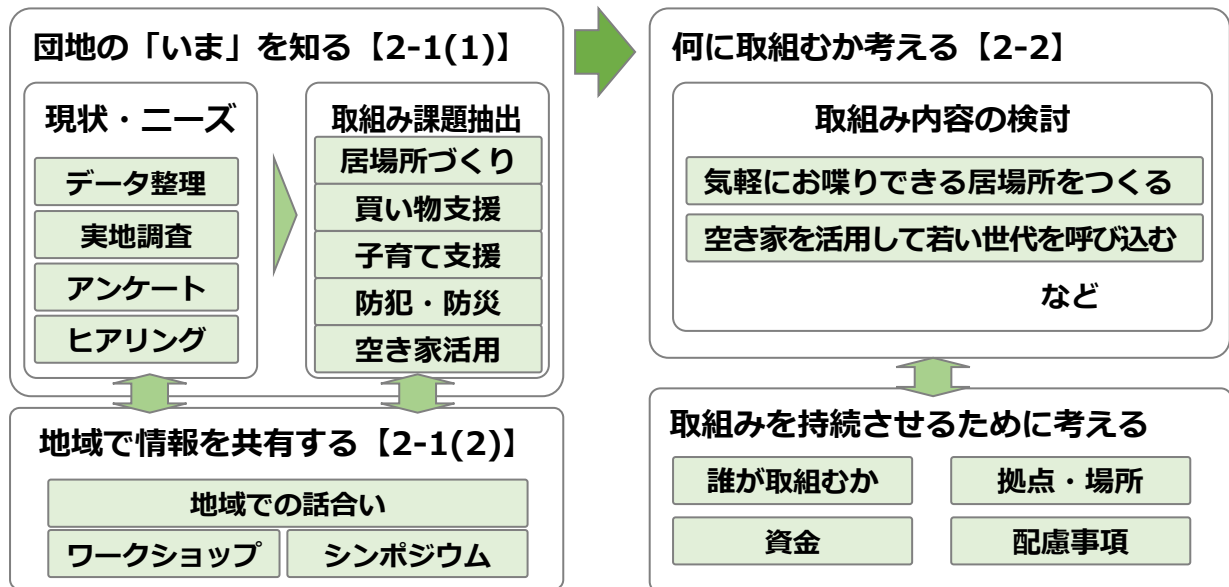


清和台 幸-ウォーキング（防犯パトロール）

2 あなたの団地で取り組むために

団地再生の取組みに向けてやるべきことは、おおむね下図の内容です。ここからは、順を追って解説していきます。

■取組みに向けた流れ（フロー）



2-1 団地の「いま」を知ろう

（１）どんなことを知る必要があるか

団地には様々な課題やニーズがあります。まずは自治会、コミュニティ推進協議会、社会福祉協議会等で協力し、団地の「いま」の状況を知り、地域の課題を考えることが大切です。

【知っておくべき主なこと】

（基本情報）

- ・人口や世帯数、高齢化率の推移
- ・団地内へ移った人、団地外へ移った人の推移
- ・一人暮らしや子育て世帯の数・割合

（住まい・施設）

- ・団地内の住宅数（戸建・マンション等の別が分かるとよい）
- ・空き地・空き家の数・割合（雑草繁茂や建物の老朽度も分かるとよい）
- ・商店などの施設数や空きテナントの数・割合

（コミュニティ）

- ・自治会に加入している世帯数・割合
- ・サークル、商店会などによる地域活動の状況（イベントなど）

（ポテンシャル・問題点）

- ・団地の魅力・良いところ（例：自然が多い、地域活動が盛ん）
- ・団地の不便な点・困っていること（例：坂がありお年寄りが買物に不便）など

（２）団地の現状やニーズを調べよう

p.4 の「知っておくべき主なこと」を調べる方法は大きく４つに分けられます。パソコンを使ったり、力を合わせてする作業もあるので、皆で協力して調べましょう。

※調べる内容・方法の詳細は川西市住宅政策課にご相談ください。

⇒兵庫県では、団地の特徴をカルテ形式で整理できる『団地カルテ』のひな形を公開しています。

詳しくは、[県のホームページ](#)をご参照ください。

①データ調査

市ＨＰやインターネットで公表されている統計情報などを調べ整理します。分からない場合は川西市に確認しましょう。パソコンが得意な方が担当すると良いです。

（データ調査で把握できる情報）

- ・人口や世帯数、高齢化率の推移
- ・団地内へ移った人、団地外へ移った人の推移
- ・一人暮らしや子育て世帯の数・割合
- ・自治会に加入している世帯数・割合

※ふるさと団地の人口・世帯などの基本情報は下記ＵＲＬから見るができます。

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/gyozaisei/12338/index.html>

②実地調査

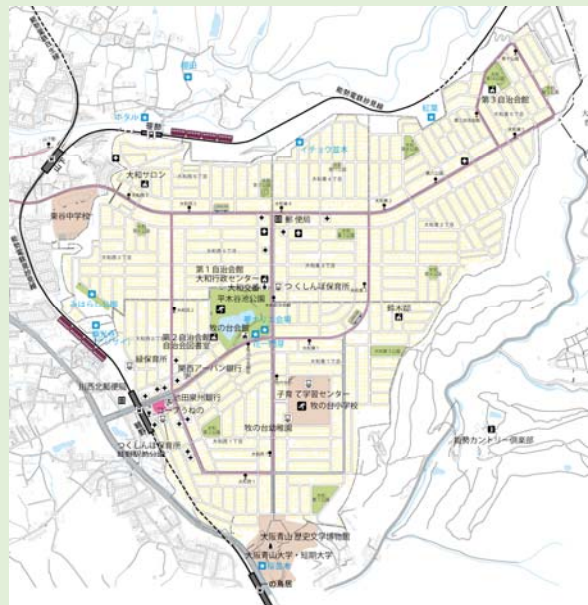
団地内の住宅数や、空き家・空き地の数、テナントの空き状況等を知るためには、実地調査が必要です。自治会などの班で手分けして調査すると効率的です。また、調査後は調査マップを作成すると、みんなで情報を共有しやすくなります。

（実地調査で把握できる情報）

- ・団地内の住宅数（戸建・マンション等の別が分かるとよい）
- ・空き地・空き家の数（雑草繁茂や建物の老朽度も分かるとよい）
- ・商店などの施設数や空きテナントの数

（マップのイメージ）

- ・建物を色分けしたり、ポイントになる箇所に●■などの印をつけたりすると分かりやすいです。撮影した写真も添えておくとさらに良いです。



③アンケート

アンケートは、みなさんが感じている団地への思い（良いこと、悪いこと）と、課題を偏りなく把握するために重要です。自治会などの班で手分けしてアンケートを配布・回収すると効率的です。

（アンケートで把握できる情報）

- ・団地の魅力・良いところ
- ・団地の不便な点・困っていること

④ヒアリング（インタビュー）

ヒアリング（インタビュー）は、ボランティア等の活動の実態や、アンケートでは把握しきれない細かいニーズを把握するために必要です。若者から高齢者、商店会、サークルなど、いろいろな立場の方に意見を聞いてみるのが大切です。

（ヒアリングで把握できる情報）

- ・サークル、商店会などの地域活動の状況
- ・団地の魅力・良いところの詳細
- ・団地の不便な点・困っていることの詳細



（３）団地の取組み課題を整理しよう

調査した結果をもとに、地域の取組み課題を整理します。ここでいう“取組み課題”は、団地の数ある問題点や良いところの中で、今後の取組みによってとくに解決したいこと、伸ばしていきたいことです。

取組み課題が多い場合は取組みの優先順位（先・中・後）を付けると良いでしょう。

下記には、これまでの検討の成果をもとに、代表的な取組み課題を整理しました。また、p.8以降には、課題別の取組み例をご紹介します。

【代表的な取組み課題】

- 気軽に喋りや活動ができるみんなの居場所をつくる【居場所づくり】 ⇒p. 8へ
- 坂道の多いまち等で高齢者の生活を助ける【移動支援・買い物支援】 ⇒p.10へ
- 子どもや子育てママが暮らしやすい団地をつくる【子育て支援】 ⇒p.12へ
- 多世代が参加して、防犯・防災体制を強化する【防犯・防災】 ⇒p.14へ
- 空き家を活用し、若い世代などを呼び込む【空き家活用・流通促進】 ⇒p.15へ

（４）調べたこと、整理したことを地域で共有しよう

団地の「いま」の状況は、住民みなさんで共有しておくことが大切です。ここでは、共有の方法として、次の３つの方法をご紹介します。それぞれ長所・短所がありますので、状況に応じて使い分けていきましょう。

下記の方法以外にも、広報紙やホームページ、SNS などでの情報発信も大切です。

①地域での話合い

団地内組織の中心人物などで情報を共有し、合意形成を図る時に活用するのに効果的です。

（長所）

- ・ 認識共有や意思決定を図りやすい
- ・ 細かいところまで密度高く議論ができる

（短所）

- ・ 情報発信・共有する人数が限られる
- ・ 若者の参加はあまり期待できない



②ワークショップ

情報共有だけでなく、今後の取組を知ってもらい、参加者を増やしたい時に活用すると良いでしょう。取組む場所でやると効果的です。

（長所）

- ・ 情報共有だけでなく取組みの一歩目になる
- ・ 意欲的な人材や賛同者をみつけやすい

（短所）

- ・ 参加者が意欲的な人に限られる



③シンポジウム

住民全体に広く情報発信の時に活用すると良いでしょう。調査結果の報告や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。

（長所）

- ・ 多くの人と認識共有や情報交換ができる

（短所）

- ・ 細かな議論はあまりできない
- ・ 参加者は話を聞くだけになりがち



2-2 何に取り組むかを決めよう

地域の取り組み課題が見えてきたら、何に取り組むかを考えていきます。ここでは、p.6で挙げた5つの取り組み課題ごとに、先進事例を交えながら取り組み例を紹介します。

取り組み課題Ⅰ 居場所づくり

ふるさと団地は、緑豊かな良好な住宅地として開発されましたが、住宅以外の交流スペースはあまり多くありません。そのため、みんなが集まって話や活動拠点がほしいという声が聞かれます。最近では空き家や空き店舗も増えているので、これらを活用して、地域の居場所や活動拠点をつくることが考えられます。

■取り組みの流れ

どんな場所があるとよい
か住民意向を調査

どんな場が必要かを詳細に聞き、意向・条件を整理。利用希望者も集めたい。

使えそうな場所を探して
交渉する

使える場所（空き家等）を探して下見。利用希望者も同伴がよい。家主と交渉する。

使うルールを決めて、
居場所として使う！

利用希望者等で集まり、利用日時や管理（施錠・掃除）等のルールを皆で決める。

【Ⅰの取り組み例 その1】「まちのえんがわ」プロジェクト

（木村工務店・大阪市生野区）

<所在地> 大阪市生野区小路東2丁目

<時間> 11:00~19:00（土・日・祝はスタッフ常駐）

<概要>

大阪市生野区は、古くからものづくりの町として栄え、現在も多くの町工場が集まっています。自分たちが働き・暮らす町を自分たちの手で居心地の良いまちにしたいと考えた生野区のものづくり企業の一つである木村工務店が、住民同士のコミュニケーションの活性化、町の魅力を伝えることを目的に立ち上げたプロジェクトです。

「まちのえんがわ」は日本の伝統的な建築手法である「縁側」の内と外を繋ぐという機能に目をつけ、「地域住民」と「区外住民」、「企業（工場）」と「地域住民」、「ものづくり（技術）」と「次世代・世界」を繋ぐことをテーマにした空間です。

現在この取り組みは、他の企業や団体にも広がっています。

■まちのえんがわでは・・・

- ・ 散歩やサイクリングの休憩に自由に立ち寄れる。
- ・ 雑貨や古本を手にとって楽しめる。（購入もできる）
- ・ コーヒーを楽しめる。（セルフサービス、150円/杯）
- ・ 月一回程度、まちの魅力のものづくりのワークショップを開催。（板金、輸入壁紙、ステンドグラス、植栽、イス張り、左官、ムシカゴ、写真など）

★ふるさと団地で参考にしたいポイント！

民間企業は、地域に開き、根づくことで企業のPRやファンづくりにつながるとともに、現場の事業者にとっても重要課題である地域の活性化を図っています！



「まちのえんがわ」HPより

【Ⅰの取り組み例 その２】エフ・エーサロン

(NPO 法人エフ・エー・大阪市天王寺区)

<所在地>大阪市阿倍野区阪南町 3 丁目（阿倍野王子商店街内）

<時 間>11：00～17：00（毎日開館）

<概 要>

エフ・エーサロンは住民同士の助け合い活動に取り組む NPO 法人エフ・エーが、地域交流ネットワーク作りを目的に開設した地域交流拠点です。商店街の一角にある空き店舗を団体で買い取り、1 階をサロン、2 階を事務所にしています。運営費用は無償のボランティアに協力してもらうことで、月 8 万円（飲み物代・光熱費）に抑えられ、一日に約 20～30 人の人々が訪れています。また、同法人は同区内、王子商店街でも「よってこサロン」として、デイサービス施設に併設した地域交流サロンを開いています。

■エフ・エーサロンでは・・・。

- ・誰もが気軽に集える
- ・2 階会議室は貸切利用も可能
- ・100 円でコーヒー・紅茶・お茶が自由に飲める。
- ・さまざまなイベントを企画している。（歌声喫茶、映画会、工作教室、絵本読み聞かせ、コンサート、落語会、懐メロサロン等）

★ふるさと団地で参考にしたいポイント！

- ①NPO が場所を確保し、ボランティアスタッフが運営を支えることで、利用者・運営者の負担を軽減した持続的な仕組みをつくっています！
- ②NPO の事務所の下の階を活用し、居場所づくりを行うことで、地域に根づいた NPO の活動を周知したり、利用者を増やしたりするきっかけになります！



「NPO 法人エフ・エー」HPより

モデルプロジェクト編の
「ニコかふえ」もご参照ください！

取組み課題Ⅱ 移動支援・買い物支援

坂道が多く駅・停留所から遠い住宅では、高齢者が車の運転をやめた後、買い物などの移動に苦勞することがあります。ただ、バス路線の拡充やコミュニティバスの新設は望みにくいのも現状です。そのため、みんなで集まり、乗合いによる移動手段を確保することや、移動販売や共同購入などを利用することが考えられます。

■取組みの流れ（買い物支援の場合）

買い物手段の希望を調査

スーパー・移動販売・共同購入等の買い物手段の希望、支援の利用意向をアンケートなどで調査。

支援の仕組み等を検討し、関係者と交渉・調整

支援の仕組み（人・金・ルール）を検討。事業者への協力依頼やスタッフ確保など。

実験・検証→本格的取組み

短期間の実験を行い、人・金等の面で取組みの持続が可能か確認。できれば本格的な取組みへ移行。

【Ⅱの取組み例 その1】自転車タクシーによる移動支援

（館ヶ丘自治会・東京都八王子市）

<概要>

UR 館ヶ丘団地は開発から約 40 年が経過し、団地内の高齢化率は 48%になっています。JR 中央線高尾山駅からバスで約 10 分の場所に立地し、豊かな自然に恵まれた生活環境がある一方、広い敷地と、土地の起伏は高齢化した住民の負担にもなっていました。高齢者にとって外出の負担は大きく、買い物に困る人や引きこもりがちになっていた住民も少なくありません。自治会は話し合いの中で高齢者が外出しやすい環境を作ることが必要と考え、都の補助金を利用した自転車タクシーによる移動支援活動をはじめました。

<仕組み>

運行日：月～金（週 5 日）

運行時間：10～15 時（1 往復 10～20 分）

運行台数：2 台（電動アシスト付き）

こぎ手：自治会役員、学生ボランティア、シルバー

ふらっと相談室館ヶ丘のスタッフなど

利用者数：年間 3,500 人程度



「東京 R 不動産」HP より

利用は登録制となっており登録者数は 200 名を超えています。一ヶ月利用がないと自宅に声をかけに行くことになっているほか、車内では普段の生活の様子や悩み相談などを聞くことで、高齢者の見守り活動としても一役買っています。

利用方法は利用者自らが拠点に出向くか、電話で自宅訪問を頼む仕組みとなっており、主に団地入り口のバス停や団地内にある商店街を往復しています。

★ふるさと団地で参考にしたいポイント！

- ①利用を登録制にし、車内で悩み事などの聞き取りを行うことで、同時に高齢者の見守り活動にもなっています！
- ②電動アシスト付き自転車なので、元気な高齢者もこぎ手になることができます！利用者のニーズだけでなく、担い手のニーズも汲み取った仕組みとしています！

取組み課題Ⅲ 子育て支援

最近は共働き世帯が増えており、子どもを安心して預けたり、子どもが楽しく遊べる場も増えてきています。また、何かの取組みをしたいという子育てママも増えています。ただ、住宅中心の「ふるさと団地」にそうした場はあまりありません。空き店舗や子育てを終えたシニアなど、物的・人的資源は多く、これらを活用して子育て世帯が暮らしやすくなるよう取組むことが考えられます。

■取組みの流れ

子育て支援の意向を調査

子育てママなどに必要な場・サービス、やりたい事等をヒアリングで調査。

場づくりや活動の内容を検討

場所探しや仕組み（人・金・ルール）の検討を行い、担い手や利用希望者を募る。

子育てママ同士、ムリのない形で取組み開始！

ムリしない形で取組みを開始。浸透を図りながら少しずつ仕組みを改善。

【Ⅲの取組み例 その1】ロコワーキング

（非営利型法人ポラリス・東京都調布市）

<概要>

運営をおこなっているポラリスは出産をきっかけに離職した3人の女性が、ライフステージに合わせた働き方を実現したいと考え、立ち上げた非営利型株式会社です。一人では難しい仕事を協力して取組むコラボワークと、地域だからこそ強みの発揮できるロコワーキングを展開しています。

●コラボワークの仕事

コラボワークは、女性のライフステージに見合った「緩やかだけど本気」をコンセプトに、子育て中で時間や場所に制約があり、フルタイムで働くことのできない女性が、チームで互いにカバーしあうことで、働くという選択肢を提供する事業です。

【データ入力、イベントやセミナー事業の企画サポート、名刺入力、イベント事務局、顧客管理、会費徴収、テープ起こし】

●ロコワーキングの例

ロコワークはその街に住んでいるからこそできる仕事や、地域から新しい価値を創造する事業です。これらを組み合わせたロコワーキングには下記のような仕事があります。

- ・近くの私立高校の朝のテストの採点を引き受け、昼までに結果を先生に届けることで、午後からの授業の参考にできる。
- ・地域に住み、知っているからこそできる、引越しの下見サービス（地域性の下調べ、具体的なエリアの下調べ、物件内覧）



「ポラリス」HPより

★ふるさと団地で参考にしたいポイント！

- ①地域をよく知る地域住民だからこそ強みを発揮できる仕事を開拓しています！
- ②時間や場所に捉われず、柔軟に仕事に取組めることで、子育て中の女性でも働きやすい環境をつくっています！

【Ⅲの取り組み例 その２】子育て中の親と子の居場所づくり

(NPO 法人ふらっとスペース金剛・大阪府富田林市)

<概要>

ふらっとスペース金剛は富田林市の「つどいの広場事業」※を活用した子育て広場（ほっと広場）を市内４箇所に開設しています。子育て広場では子育て世帯の交流や悩み相談、預かり保育や派遣託児などを実施しています。活動の担い手となっているのは保育士をはじめ、過去に子育て広場を利用していた母親が中心となっています。

設立当初の３年間は市の事業がなかったため、活動の規模も限られていましたが、市が「つどいの広場事業」を開始したことで、規模も拡大し、現在では富田林市内４箇所に子育て広場を開設しています。

夏・春休みには、期間中の託児ニーズに応じて「寺子屋」を、毎月第三日曜日には「子どもわくわく探検隊」を開催し、子どもの居場所づくりにも取り組んでいます。

さらに、母親同士でおしゃべりする場が欲しい、サークル活動の場が欲しいといったニーズに応え、金剛駅前のUR分譲団地の一室に「ふらっとシェアルーム」を設置しています。法人の理事長が購入し、NPO法人で借りる形となっています。NPO法人の会員になれば、希望の日・時間帯を予約して自由に使うことができます。

※つどいの広場事業：子育て中の親が気軽につどい、子育ての不安を解消する場を提供する事業

★ふるさと団地で参考にしたポイント！

- ①子育て広場の過去の利用者が、次の活動の担い手になることで、持続的に活動を継続することができています！
- ②子どもだけでなく、親の居場所もつくることで、安心して子育てに取り組める環境づくりを行っています！
- ③市の事業の活用やUR住宅の空き室の活用など、他の団体との連携を行うことで、積極的な事業の展開を図っています！



ふらっとシェアルームの様子

取組み課題Ⅳ 防犯・防災

「ふるさと団地」では高齢者が増えていることから、空き巣被害や災害時の孤立等がないよう、防犯・防災体制をしておくことが大切です。とくに災害時には地域での助け合いが不可欠であり、若い世代と高齢者が助け合えるよう、普段のコミュニティづくりのきっかけとして防犯・防災活動を活用していくことが考えられます。

■取組みの流れ

団地内での防犯面や災害面での不安・問題を確

問題把握と合わせて現在の対応方法、対応への現役世代の関わり方を確認

現役世代を巻き込んだ防犯・防災活動を検討

負担が少なく参加しやすい防犯・防災活動を検討し、参加を呼びかけ

取組んでみて、軌道修正

交流のきっかけづくりとしてまずは実践。参加者の意見を取入れながら、持続する方法を模索

【Ⅳの取組み例 その1】パンプキンツアー（鎌ヶ谷青年会議所・千葉県鎌ヶ谷市）

<概要>

千葉県鎌ヶ谷市の青年会議所が、地域で栽培されるカボチャをPRしたいと考えたことをきっかけに、毎年開催されるハロウィンイベントで、子どもたちに「子ども 110 番の家」を訪ね歩いてもらう「パンプキンツアー」を行っています。

「子ども 110 番の家」には地元の農家さんの手を借りて種から手作りしたカボチャを2週間前から飾ります。イベント当日、ハロウィンの仮装をして学校に集まった子どもたちは、地図を片手に「子ども 110 番の家」を巡り、家の人にお菓子をもらいます。



「VoluntarNET」HPより

その時、子どもが「子ども 110 番の家」を覚えることと、家の人と顔見知りになっておくことで、何かあったときにすぐに駆け込める環境を作っています。

この取組みは、マスメディアにも取り上げられ、東京都の目黒区や文京区などにも広がっています。

★ふるさと団地で参考になりたいポイント！

ハロウィンという子どもたちの参加しやすい楽しいイベントと、「子ども 110 番の家」を知ってもらうという仕掛けを組み合わせた一石二鳥の取組みです！こういった取組みをきっかけに「子ども 110 番の家」の認知度が高まり、その位置を示した地図を作成して配布するきっかけになるなどの効果も高く、どの地域でも比較的導入しやすい取組みです。

モデルプロジェクト編の
「幸 (Co) -ウォーキング」もご参照ください！

取組み課題Ⅴ 空き家活用・流通促進

「ふるさと団地」では、放置空き家が雑草の繁茂等で、周辺に迷惑をかけるケースも増えています。空き家を活用し、新たな世帯を呼び込んだり、多目的に利用することも大切な視点です。空き家対策は、地域全体で意識啓発から相談、空き家情報管理、空き家の見守りサービスなど様々な取組みを行うことが考えられます。

■取組みの流れ

団地内空き家の把握

自治会の班等で手分けし、空き家の数や位置を把握。所有者情報は登記簿で得、基礎情報として管理。

空き家対策組織の立上げ

取組み内容と並行して体制を検討。必要に応じて不動産事業者等にも呼びかけし仕組みづくり。

取組みの周知と実践

取組む内容を広報等を使い住民に周知し、取組みを認知・浸透化させる

【Ⅴの取組み例 その1】団地の生活体験ができる「体験入居室」の開設 (神奈川県住宅供給公社・神奈川県横浜市若葉台団地)

<概要>

神奈川県住宅公社は団地内の人口減少、高齢化をくいとめるため、住替えを考えるファミリー層に向けて団地暮らしの良さをPRするため、団地の体験入居をはじめました。

団地への転入を検討中の人が無料で利用できる体験入居室は、間取りを従来の3DKから、若年層が好む広いリビングを意識して1LDKにリフォームしました。また、多くの協賛企業を募り、設備からインテリアまで、落ち着いた内装に合わせてトータルコーディネートしています。

<施設概要>

面積：58.07㎡

間取り：1LDK（3DKを改修）

利用料金：無料

利用機関：1泊2日



体験入居パンフレットより



「神奈川県住宅供給公社」ブログより

★ふるさと団地で参考になりたいポイント！

いきなり家を購入したり、引っ越ししたりするのは大きな決断が必要です。賃貸住宅や空いている住宅がある地域では、その空き家を活用して体験宿泊できる仕組みがあると、住替えのハードルを下げるのが期待できます。また、若年層など団地に呼び込みたい住民層のターゲットを絞り込むことで、ニーズに合わせた効果的なPRができます！

【Ⅴの取組み例 その２】自治会による空き家の見守りサービス

(湘南桂台自治会まちづくり委員会・横浜市栄区)

<概要>

湘南桂台は昭和 40 年から 50 年に開発された、戸建を中心とした住宅地で約 1,600 世帯が暮らしています。開発から 40 年を越え、高齢化も進んだ現在、空き家も徐々に増えつつあります。

自治会では「まちづくり委員会」を立ち上げて、空き家の所有者に自治会費（月額 400 円）の半額を収めてもらうことで、空き家の見守りサービスを行っています。このサービスを支えているのが、自治会の 100%近い組織率です。転居する場合に、自治会の退会届に転居先を合わせて記入してもらうことで、自治会内の空き地と空き家数を常時把握できるようにしています。また、空き家に何かあった時に対応できるといったメリットもあり、放置空き家を防ぐことにもつながっています。

★ふるさと団地で参考にしたいポイント！

- ①自治会の退会届を活用することで空き家・空き地数や空き家所有者の連絡先を把握するなど、ちょっとした工夫で有効な空き家対策を実現しています！
- ②自治会費の半額で見守りサービスを提供することで、空き家所有者にとっては少ない負担で空き家の見守りが受けられ、地域にとっては空き家所有者とのつながり、連絡体制をつくれるとともに、空き家所有者にも地域の一員である自覚を促すことができ、結果的に放置空き家を防ぐことで地域の環境を維持できています！

3 持続的・自立的な取組みに向けたポイント

何に取組むかを決めたら、まずは試行的にやってみることが大切です。一方で、その取組みを長く継続できること（持続性）や補助金や行政などに頼りきりにならないこと（自立性）を見すえておくことも大切です。

3-1 だれが考えてだれが取組むか

（1）考える人・取組む人を集める（組織する）

ポイント1：やりたい人が取組もう

地域の取組み課題が決まったら、誰がその取組みについて考え、実際に取組むのかを決める必要があります。自治会やコミュニティ推進協議会といった地域住民組織が自然と主導的になることが多いかもしれませんが、その取組み課題に対して、問題意識を持っていたり、ノウハウや経験のある人が取組むことが大切です。

何よりも、やる気のある人でないと、さまざまな困難を乗り越えて継続していくことは難しいです。地域の中で、やる気のある人を探すこと、やる気をうまく引き出していくことが大切です。また、やる気のある人に任せきりにするのではなく、やる気のある人を応援し、やりやすい環境を整えてあげることも大切です。

ポイント2：役割分担をはっきりさせよう

取組み内容について、大きくは「検討する人」「決定する人」「実働する人」の3つの役割が不可欠です。誰がどの役割を担うかを定めておくことが大切です。ただし、役割の押し付けは厳禁です。協力し合う、楽しむことが肝要です。

- 検討する人：取組みの仕組みや体制、スケジュール、具体的な内容などを検討するブレーンの存在。多い必要はありませんが、さまざまな視点をもった人が集まるとよいです。
- 決定する人：検討する人が考えた内容について、組織として最終的に意思決定する権利を有する人。自治会長などが就くと自然ですが、皆さんの合意のもと、任命しましょう。複数人いてもよいです。
- 実働する人：実際に取組みを行うプレーヤー。人と話すことが好きな人、体を動かすことが好きな人、時間がある人など適任者を探しましょう。応援してくれる人、気軽に手伝ってくれる人も募りましょう。

ポイント3：色々な人を巻き込み、風通しをよくしておこう

組織の結束力は大切ですが、一方で、限られた人たちだけで進めていくと、アイデアや今後の展開も閉鎖的になりがちです。また、せっかくの取組みも、地域から賛同を得にくくなることもあります。

機会をとらえて、できるだけ情報はオープンにし、色々な人に参加してもらったり、意見を聞いたりすることも、持続していくためのコツです。

<組織の具体例>

■自治会や自治会の下部組織

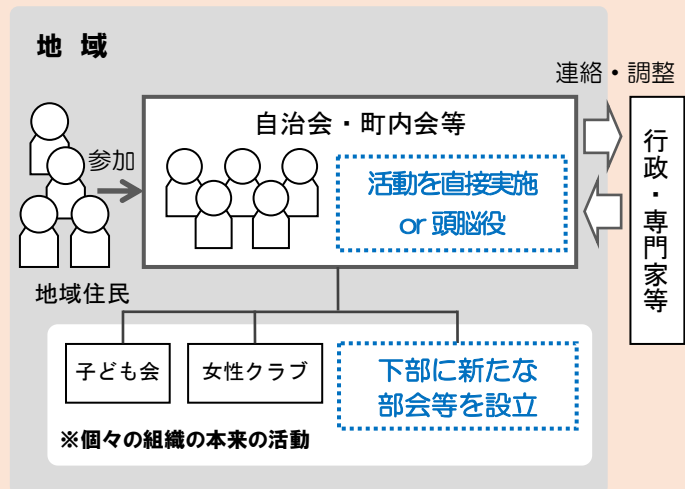
地域全体で問題意識を共有できる場合、既存の自治会組織で取組んだり、その下部組織（部会など）が主体となることが考えられます。

（長所）

- ・ 既存の枠組みの中で、意思決定ができる
- ・ 地域での認知度がすでに高い
- ・ 自治会費を原資にできる

（短所）

- ・ 自治会運営に影響が生じる
- ・ 組織が大きすぎて機動性を欠く



■サークルなどの任意のコミュニティ

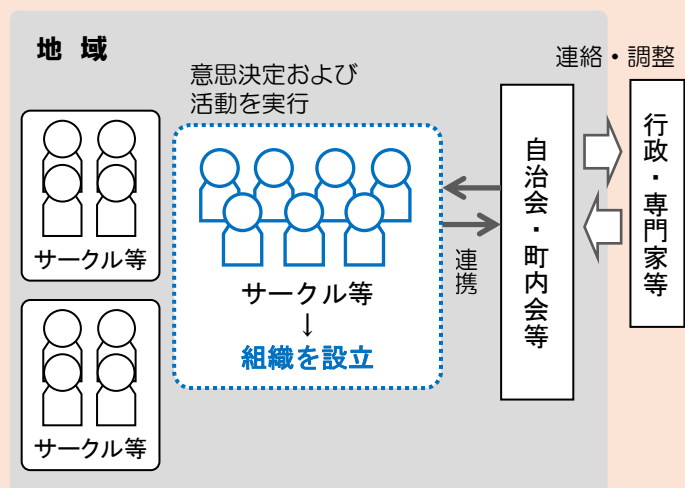
取組みに特化したサークルなどを新たに設置することや既存のサークルなどがその役割を担うことが考えられます。

（長所）

- ・ 自治会より柔軟に機動的に動きやすい
- ・ やる気のある人だけで集まったり、新たなメンバーを誘いやすい

（短所）

- ・ 地域での認知度が低い恐れ
- ・ 組織体制づくりから検討が必要



■協議会方式

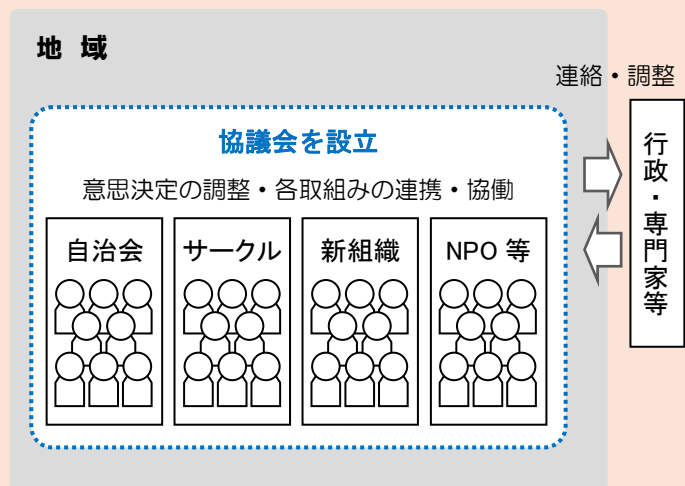
取組み内容に関連する団体が多い場合、既存の様々な団体が連携して、共同で取組むことが考えられます。

（長所）

- ・ 地域全体に波及しやすい
- ・ それぞれの組織の強みや資源、情報を活かせる

（短所）

- ・ 役割分担があいまいになりがち
- ・ 組織が大きすぎて活動主体としては機動性に欠ける



<人材の確保>

地域にはさまざまな人材がいるはずです。適材適所で人材を確保しましょう。ここでは、人材確保のヒントを紹介します。

元気高齢者	時間も経験もある元気な高齢者（アクティブシニア）は人材の宝庫です。リタイア後に地域に貢献したいと考える方も多く、高齢者を支援する取り組みでは、特に問題意識も高めです。
子育てママ	子どもを幼稚園に預けている間など、時間は限られますが、少しの時間に近所で働きたいというニーズは多いです。将来のPTAなどの担い手候補としても、大切な人材です。
取組みに関連する経験者・技術者	居場所づくりなら飲食店、移動支援なら運転手、空家関連ならば不動産業など、関連する仕事の経験者を地域で探してみましょう。必要な資格を保有している可能性もあります。
大学生・専門学生	地域内や近くに大学や専門学校がある場合、授業のカリキュラムや研究活動と連携できる可能性もあります。専門的な支援や若者ならではの発想など、面白い展開が期待できます。
子ども	地域の子どもは、大きな応援団です。たまには、子ども向けのイベントをするなど、子どもを巻き込むことで、その親にも関心を持ってもらえます。

<風通しをよくする工夫>

取組みや組織の風通しをよくすることで、新たな担い手確保やアイデアの発掘、地域の理解の獲得や情報共有など、さまざまなメリットがあります。

会議や活動場所の公開	会議や実際に活動している場所などを誰でも気軽に覗けるよう、オープンにしておくで、地域の関心も高まります。
情報発信	会議で決めたこと、取組みの予定や実績などを発信しましょう。発信方法は、チラシやポスター、ホームページ等、色々あります。
アンケート調査	利用者や参加者向けに、取組みの効果や課題を明らかにするアンケートを行い、意見を言える環境を整えておくのも大切です。
人材の募集・交代	ある程度、取組みが軌道に乗ったら、人材の募集や役職の交代をしましょう。参加したいと思っている人もいるかもしれません。
発表会・報告会	取組み内容や成果について、地域で発表会をしてはどうでしょう。取組む人たちの満足感や自信にもつながります。

（２）行政や専門家を活用する

ポイント１：まずは市役所に相談してみよう

取組み課題が決まり、取組みを検討する体制がある程度定まったら、まずは市役所に相談してみましょう。相談内容にもよりますが、ふるさと団地再生に関しては、住宅政策課が窓口になっています。

取組み内容の類似事例・先進事例や活用できる支援制度などを紹介します。また、モデルプロジェクトとして取組まれている大和団地や多田グリーンハイツ、清和台の取組みについても、詳しく解説できます。（モデルプロジェクト編もご参照ください）

ポイント２：専門家をうまく使おう

まちづくりのコンサルタント、NPOの支援を行っている中間支援団体、関連する分野の大学の先生など、取組み内容に応じて、専門家の協力を得るのも有効な手段です。専門家の協力を得るには委託費がかかりますが、取組み内容によっては、市の支援制度を活用することができる場合もあります。また、県や国、財団法人などでも、コンサル派遣制度や補助事業を設けている場合があります。

ポイント３：地域内で協力してもらえらる事業者を探してみよう

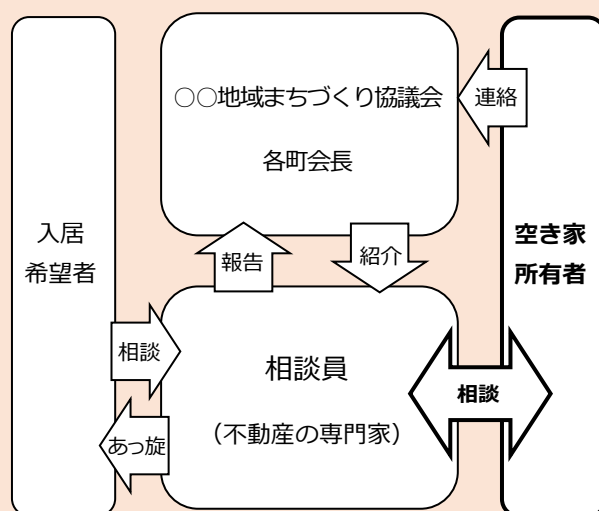
行政、専門家の支援は、残念ながら永続的とはいえません。地域内で協力してもらえそうな事業者がいれば、相談してみましょう。事業者にとっても、地域の再生や活性化は、地域住民と同じように課題と感じていることも多いです。

事業者との連携・協働には、専門的なノウハウを活かしたり、コストの削減につながったりと、さまざまなメリットがあります。

参考事例：地域の不動産事業者と連携した空き家相談（大阪市生野区）

地域のまちづくり協議会（小学校区単位）が、地域の不動産事業者を「空き家相談協力事業者」として承認し、空き家に関する困りごとがあれば、事業者から専門家の相談員を派遣してもらう取組み。

不動産事業者は利益優先ではなく、地域の活性化を目的と捉えており、相談から不動産取引が成立すると、事業者から協議会に紹介料を支払い、利益を還元する仕組みとなっています。



3-2 どうやって取組むか

(1) 活動拠点・場所を確保する

ポイント1：お金のあまりかからない場所を探そう

活動拠点・場所が必要な場合、固定費となる賃料は大きな負担になります。できるだけお金のかからないところを探しましょう。空き家のオーナーの協力を得て、固定資産税程度の賃料で貸してもらう事例も増えています。

また、空き家ではなくても、店舗の一角や高齢者のお宅の使っていない2階など、地域内に空きスペースは意外とたくさんあるものです。



店舗2階の空き部屋を“居場所”にした大和団地「ニコかふえ」

ポイント2：できるだけオープンにしよう

活動拠点・場所は、ガラス張りにしたり、ドアを開け放したり、庭や軒先、空き地を使ったりと、できるだけオープンにしましょう。そうすれば、通りすがりの人にも気づいてもらえるので、自ずと地域の中で、その取組みの認知度は高まっていくものです。

活動拠点にポスターを貼ったり、看板を出したり、活動中に“のぼり”を持ち歩くなども有効です。



「幸(CO)-ウォーキング」(清和台)の“のぼり”

ポイント3：集積すること、分散することを考えてみよう

例えば、居場所づくりの“居場所”が、地域内のあるエリアに集積していたとしたら…。そのエリアは、皆が集まり、賑わいが生まれるかもしれませんが、一方で、そのエリアから遠くに住む人には行きにくい場所になるかもしれません。

活動拠点・場所を複数もつ場合、地域全体を考え、集積したほうがよいか、分散したほうがよいか、考えてみましょう。

(2) 資金を調達する

ポイント1：お金のかかる初動期は、補助金と寄付を探してみよう

取組みの初動期は、必要な備品を揃えたり、周知チラシを作成したり、専門家の支援を受けたりとお金がかかります。使える補助金がないか、市役所に相談してみましょう。

また、必要な備品については、地域で使わなくなったものを活用できる可能性があります。広報紙を使って、寄付してくれる人を募集してみるのも有効です。



「25 かふえ」(大和団地)では、地域や自治会から寄付されたテーブルや椅子が活躍

「幸(CO)-ウォーキング」(清和台)参加者が貰える手ぬぐいは、自治会の加入促進助成金を活用して作成



ポイント2：ランニングコストを捻出しよう

ランニングコスト(光熱費や賃料、消耗品費などの維持にかかる費用)が負担できない場合、その取組みを継続するのは厳しいです。できるだけランニングコストを抑える工夫をしつつ、補助金に頼らずに、その費用を捻出できる仕組みをつくりましょう。

居場所づくりの場合は利用料や貸室料、お出かけ支援の場合はガソリン代などの実費の受益者負担など、取組み内容に応じたお金の集めかたを検討しましょう。また、すべて自腹でやることを考えず、地域の事業者と連携して、一部を担ってもらうことも考えられます。

ポイント3：お金を稼ぐことも考えよう

受益者負担や寄付金だけでは、ランニングコストを捻出できない場合も少なくありません。その場合、思い切ってその費用を補填するために、別の方法でお金を稼ぐことも考えてみましょう。

古紙や空きビンなど有価資源の回収、不用品を売るバザーを定期的に行い、収入を得ることも考えられます。また、自治会などの組織から、清掃や植栽の管理、イベントの企画などの業務を請け負うことなども考えられます。自分たちのできる範囲で、どのようなことができるか…、知恵を絞れば、色々なアイデアが出てくるかもしれません。

次ページの先進的な事例を参考にしてみてください。

参考事例：自治会業務を受託し、活動資金を確保（広島市）

町内会をサポートする組織である東観音台連合会では、町内会の代わりにイベントを実施することで、町内会費の一部を得ています。

また、新聞・雑誌・段ボール等の資源回収を実施し、その収益を活用して、コミュニティバスの運行実験を行っています。町内会等がうまく機能しない地域が増えている中で、参考になる取組みです。



有価資源回収の収益による便利バスの運行実験

参考事例：地域の公共施設の指定管理者となって委託料を確保（神戸市）

震災復興後、積極的なまちづくりを展開する野田北部地区では、駅前空間の美化活動の一環として、駅前駐輪場の指定管理者となっています。

指定管理を請け負うことで、その委託料を活動資金として確保するとともに、駅前花壇の手入れや周辺の清掃活動や美化キャンペーンの実施など、活動の展開の足がかりとしています。



駅前駐輪場の指定管理者制度を利用

参考事例：徹底したコスト削減によって資金を確保（京都市）

京都市内にある 190 戸の分譲マンションである「西京極大門ハイツ」では、管理会社への外部委託をやめたことをきっかけに、経営の視点から合理化を図りました。

具体的には、共用部の電球の LED 化や換気扇等の省エネ化、高圧電力の一括受電、太陽光発電設備の設置など、様々な省エネ・創エネ対策を講じ、コスト削減を実現しました。

コスト削減によって生まれた余剰金は管理費の値下げ、還付金による住民への還元、コミュニティ施設の設置・運営などに活用されています。また、将来的な建替えを想定し、隣接地を買い取るなど、中長期的な視点で、資金確保のための取組みとその資金を活用した暮らしやすさを向上させる取組みを実施しています。

3-3 円滑に取組みを行うために

(1) 取組みを行う上で、注意しておくべきこと

ポイント1：法律に抵触しないか気をつけよう

取組みによっては、地域ベースの取組みでも、事業者の専門的な事業範囲を侵し、法律に抵触する恐れもあります。

例えば、お出かけ支援の取組みとして、地域で送迎サービスを行う場合、利用者から運賃を徴収すれば、白タクとして道路運送法に抵触します。また、地域によっては、都市計画上の用途制限で、戸建住宅を「コミュニティカフェ」に改装して営業することができない場所もあります。

取組み内容が法律に抵触しないか、活動を行う前に、市役所や専門家に相談してみることがオススメです。

ポイント2：迷惑がかかる人がいないか気をつけよう

ある人にとって良かれと思ったことが、実は他の人に迷惑がかかるということはよくあることです。地域でコミュニティカフェをつくったことで喫茶店が潰れてしまう、送迎サービスを実施したことでバスの便数が削減されてしまう、皆で憩える居場所をつくったことで騒音でご近所が迷惑するなどは、本末転倒です。

取組みを始めるときはもちろん、取組みが活発になったときにも、少し冷静になって、周囲に迷惑がかかる人がいないか、注意してみてください。

ポイント3：地域の中での不公平感をなくそう

高齢者の支援を充実すれば、子育て支援は手薄になりますし、あるエリアで取組みを始めれば、他のエリアでは不公平に感じることもあります。完全に公平にはできないとしても、地域の中で不公平感が生まれていないか、気をつけましょう。

不公平感を少しでも減らすためには、現状やニーズの把握や課題の整理をできるだけ地域全体で、多くの世代や立場の人を巻き込んで行うことで、取組み課題の優先順位を整理して共有しておくことが有効です。

また、定期的に地域住民の声を拾い上げる仕組みを持つことも大切です。

(2) 普及・拡大のために

ポイント1：定期的に発信しよう

取組みの普及・拡大を図るためには、取組みを応援してくれる“ファン”をつくるのが大切です。

そのためには、取組み内容を定期的に発信して、地域の人たちに知ってもらいましょう。自治会活動の盛んな地域では、自治会の広報紙や回覧がもっとも有効です。また、地域の人たちがよく使うスーパーや駅に掲示してもらうことも有効です。



取組みを周知するチラシ・ポスター

ポイント2：インターネットをうまく使おう

ホームページを作成するというのも有効な手段ですが、手間とお金がかかります。最近では、フェイスブックやツイッターといったSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）が広く使われており、気軽に情報発信できます。特に、若い世代を巻き込んで広げていくには、SNSは必須です。



フェイスブック

ポイント3：イベントは取組みを知ってもらえる大チャンス

やはり百聞は一見にしかずで、面と向かって取組みの内容を伝える場や取組みを実感として知ってもらう場を設けることが一番です。

シンポジウムやセミナーを企画して、その中で取組みの説明をしたり、看板づくりなど取組みの準備の一部をワークショップ形式としたり、定例的な取組みを年に一度、大がかりにしてみたり・・・、イベントとして開催すれば、今まで知ってもらえなかった人に知ってもらえる大きなチャンスになります。また、地域のイベントに参加するというのも有効な手法です。



セミナーの様子（空家ねっと）



看板づくり（25cafe）

（付録）参考となる情報

「ふるさと団地再生」の参考となる情報は、インターネットや文献でたくさん手に入りますので、ぜひ調べて勉強してみてください。代表的なものを紹介します。

川西市のふるさと団地再生の取り組みや地域について知る

この手引きは、川西市のふるさと団地再生事業で得られた知見をもとにとりまとめたものです。モデル地区の事例も合わせてご参考ください。

●川西市ホームページ

- ふるさと団地再生事業（「**モデルプロジェクト編**」も掲載しています）
<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/gyozaisei/12338/index.html>
- 統計情報
<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/jyoho/toukei/index.html>

●モデル地区の自治会ホームページ

- 大和自治会 <http://www.daiwajichikai.com/>
- 多田グリーンハイツ自治会 <http://www.sky.hi-ho.ne.jp/green-h/>
- 清和台自治会 <http://www.seiwadaijitikai.net/>（工事中）

エリアマネジメントについて知る

地域住民や事業者が主体となって、地域の課題解決や価値向上に向けた取り組みを行うことを「エリアマネジメント」といい、国内外に先進事例があります。

●国土交通省ホームページ（土地総合情報ライブラリー）

http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/

●エリアマネジメントに関する本

- 『街を育てる－エリアマネジメント推進マニュアル』（エリアマネジメント推進マニュアル検討会編著、国土交通省 土地・水資源局土地政策課監修、2008）
- 『最新 エリアマネジメント 街を運営する民間組織と活動財源』（小林重敬編著、2015）

ほかの地区の団地再生について知る

●兵庫県の手引き

支援制度について知る（平成 27 年度末時点。主なもの）

- 一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団（まちづくり団体への活動助成）
<http://www.hc-zaidan.or.jp/index.html>
- 公益財団法人トヨタ財団（人材育成の活動に対して助成）
<https://www.toyotafound.or.jp/>
- 日本財団（地域の課題に対して取組に対して助成）
<http://www.nippon-foundation.or.jp/>