

ふるさと団地の元気創造に関する提案書 (第一次)

～ 郊外型住宅団地に新たな息吹を～

平成22年12月17日

ふるさと団地の元気創造推進協議会

国土交通大臣	馬淵澄夫	様
総務大臣	片山善博	様
文部科学大臣	高木義明	様
厚生労働大臣	細川律夫	様
経済産業大臣	大畠章宏	様

ふるさと団地の元氣創造に関する提案について
 高度経済成長期を中心に郊外に建設された住宅団地（ふるさと団地）の
 元氣創造のため以下のとおり提案します。

ふるさと団地の元氣創造推進協議会

会長 大分市

市長 釘宮



副会長 盛岡市

市長 谷藤裕明



札幌市

市長 上田文雄



長岡市

市長 森民夫



富山市

市長 森雅志



堺市

市長 竹山修身



久留米市

市長 檜原利則



目 次

	(頁)
第1 提案への経緯	1
1 郊外型住宅団地をめぐる問題	1
(1) 問題の背景	
(2) 協議会について	
2 取組の方針(序論)	3
(1) 国と地方の対話	
(2) 問題解決の手法	
3 取組の方法(総論)	4
(1) 対応方法	
(2) 地域の自律志向性とそれにもとづく実施体制の構築	
(3) 自分たちの想いを籠めて次の時代に引き継いでいく眼差し	
4 取組の施策	6
(1) 地域活性化の担い手	
(2) 子育て世帯への支援	
(3) 高齢者の皆さんへの配慮	
(4) 地域コミュニティづくり	
(5) 住みたくなる団地へ	
5 取組項目	
6 取組項目全体図	
第2 提案	9
提案1 地域活性化推進組織対策	9
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
提案2 地域リーダー育成対策(アカデミーの創造)	11
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
提案3 住み替え支援対策(子育て世帯の住み替え)	14
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	

(5) 第二次提案予定事項	
提案 4 住み替え支援対策 (空き家空き地活用)	16
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
(5) 第二次提案予定事項	
提案 5 高齢者世帯対策	18
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
提案 6 買い物支援対策	20
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
(5) 第二次提案予定事項	
提案 7 交通対策	21
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
提案 8 地域コミュニティづくり対策	23
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
提案 9 団地縮退への対策	25
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	
提案 10 団地の自立化対策	27
(1) 現状と課題	
(2) 住民の主な意見	
(3) 取り組み案	
(4) 提案事項	

ふるさと団地の元氣創造に関する提案

第1 提案への経緯

1 郊外型住宅団地をめぐる問題

(1) 問題の背景

高度経済成長期において、大都市・地方都市を問わず、急増する住宅・宅地需要に早急に応えるため、比較的中心部から離れた郊外の丘陵地等を使って、次々と大規模な住宅団地（以下、「郊外型住宅団地」という。）が開発された。それは自然環境に恵まれ、学校施設や道路・公園などの公共施設も充実し、子育て環境として利点はあるものの、団地内に雇用の場は創出されず、各住戸は居住機能に特化するなど、二世帯や三世帯が継続して住むことはあまり想定されていなかった。特に地方では自動車に大きく依存し、そこへ似通った年齢層や家族構成の人たちが移り住む結果を招いている。

それから30年以上経った現在、郊外型住宅団地に内在していた特徴が問題点として顕在化し始めた。子どもたちが成長して団地を出ていくことにより、少子高齢化が急激に進行し、往時のコミュニティの勢いが衰える。高齢者にとっては、若いころには苦にならなかった段差や坂が苦痛になり、車を運転できなくなると通院にも不便する。また高齢者世帯ともなると家族の送り迎えも困難となるため、生活に便利な中心部へ移り住む人も出てきた。世帯数が減ると共に空き家や空き地が増え、人口減少により生活利便施設などの撤退や縮小を余儀なくされ、利便性の低下が更なる人口減少を招くといった悪循環を引き起こしている。このように、郊外型住宅団地で生活する高齢者にとって、生活の不便さは非常に深刻化している。特に偏りのある年齢構成の社会においては、高齢化はある時点で急激に加速する。地域社会としての活力がさらに失われれば、近い将来における団地の荒廃すら危惧される。

しかし、郊外型住宅団地は、恵まれた子育て環境や住環境として、都市のなかでは他にはない優れた一面も有する。うまく改善できれば、居住の場として将来にわたって住み続けられる有効なインフラになり得る。インフラを良好な状態で維持することは、行政としての課題でもある。

(2) 協議会について

札幌市、盛岡市、長岡市、富山市、堺市、久留米市、大分市の7市は、平成22年6月9日に東京で設立発起人会議を開催し、「ふるさと団地の元氣創造推進協議会(以下、「推進協議会」という。）」を設立した。その目的は、高度経済成長期において郊外に開発された大規模住宅団地が抱える様々な問題について、関係7市が連携し、情報交換や共同での検討を進めることで各々が解決策を見出し、その活性化を図ることにあ

る。期間は、平成 23 年度末までとする。推進協議会では、国の施策との連携も求められることから、国等の関係方面に対しても施策の提案等を行うこととしたところであり、本提案（第一次提案）は、その一環である。

前項で述べたような認識がなくては、目先の議論に終始してしまう。中長期的視点もなく、住民が困っていることだけに目を向け手を打ち、それで終わりにしてしまっただけでは問題は解決しない。

コンパクトシティとしての郊外型住宅団地のあり方について言えば、都市それぞれに異なり、中心性の高い場合もあれば、中心部の周辺や郊外部に、「歩いて暮らせる魅力的な近隣住区」的なまとまりを、きちんと作り上げていく構造もあり得る。これからは、その一つのまとまりを郊外型住宅団地が務めていくことも重要である。

推進協議会の役割について、医療に例えれば、新規団地の予防措置ではなく、治療が必要な団地を対象とした措置の検討と提案である。残念ながら、いまだ治療法は確立していないため、その開発を国・自治体・住民に至るまでの協働で行うことも推進協議会に課せられた使命であるとしている。

2 取組の方針（序論）

（1）国と地方の対話

これまで地域での様々な問題は、行政に解決を依頼したり、補助金を要求したりしていたが、少子高齢化や長引く景気低迷などにより、国、地方ともに厳しい財政状況が続く中で、もはやこのような方法は維持できなくなっており、住民自ら自分たちの地域は自分たちで守り、育てるという意識を持って行政依存から脱皮し、自らが地域づくりに主体的にかかわっていく時代となっている。

国においては、地域主権戦略大綱を本年6月22日に閣議決定し、「住民に身近な行政は、地方公共団体が自主的かつ総合的に広く担うようにするとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことができるようにするための」**地域主権改革**を推進していくこととし、この改革によって、「主権者たる国民が自らの住む地域のことは自らの責任で決定できる、活気に満ちた地域社会をつくっていく」ことを目指している。

一方、全国の都市では、「¹市民協働」を標榜し「自助」「²共助」「公助」の考えのもと、人々が自然な形で助け合い、支え合う中で安心して暮らせる地域コミュニティの強化を図ってきた。しかし、地方公共団体の財政力や権限には限りがあり国の支援なくして地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組む事は困難である。

今こそ、国と地方が向かい合い、対話を行うことによって、活気に満ちた地域社会を創り出して行かなければならないと考えている。

（2）問題解決の手法

このようなことから、郊外型住宅団地で顕在化している問題の解決にあたっては、まず、住民が自ら諸問題に取り組むという活動が必要であり、地域は地方公共団体との協働や支援により団地の問題を自立的にその対策を創造していかなければならない。

当協議会では、かかる観点から郊外型団地の抱える問題の解決策を検討し、かつて賑わいを見せていた郊外型団地が、誰もが心のよりどころとなる「ふるさと」として元気を創造し活気に満ちた地域社会であるよう検討を行ったが、取り組みの中で国にお願いしなければならないことも見えてきた。

すなわち、これまでの検討の中で、地方では解決できない課題や問題が顕在化してきているため、国と地方の役割分担に係る「補完性の原則」に基づき、国に対応を提案し、主権者である団地住民によりよい生活環境を提供したいと思っている。

このことは、郊外の住宅団地のみならず、地域や地方の活性化にもつながり、やがては国全体のためにもなるものと考えている。

注1 当協議会では、「市民協働」を「より良いまちづくりを望む人たちが、ともに信頼し合うパートナーとして、お互いの特性や社会的役割を尊重し、対等かつ自由な立場で、共に考え、共に行動すること」と考えている。

注2 当協議会では、「共助」について「地域コミュニティでの住民同士」あるいは「市民と行政」との間で共に行動することと考えている。

3 取組の方法（総論）

（1）対応方法

ア 様々な連携の徹底した追求

徹底して関係者・組織の知恵を積み上げ連携を追求する。解決を図るための妙案を生み出すには、国と地方、関係分野間、行政と住民、民間と行政など、異なる属性の知恵や力を積極的に組み合わせることが効果的である。そのためには、体制と責任もった役割分担や協調行動が欠かせない。

イ 四層の連携体制の整備

連携としては、四層の体制を整える。

一層目は「市と団地住民や団地住民間の連携」である。住民と行政の役割を明確化し、住民の自律志向性を築く。

二層目は、一層目を踏まえて「地方公共団体の庁内関係部局間の連携」である。分野連携により新たな方策の創出を目指す。

三層目は、前二層を踏まえて「関係市間の連携」である。札幌市、盛岡市、長岡市、富山市、堺市、久留米市、大分市の7市からなる推進協議会（ふるさと団地の元気創造推進協議会）において、協働作業による知恵の積み上げ、情報交換、国等への共同の働きかけなどを行う。

四層目は、前三層を踏まえて「国の関係省庁間の連携」である。施策間の連携、ボトルネックの解消、施策の隙間の解消を図る。

ウ 主要テーマごとに分かれての集中的検討

前述の団地ごとの課題を、同じように抱える関係市が集まって、専門的に検討する分業体制を構築する。例えば一つの課題をテーマとして、その解決へ向けた住民の役割、市の対応措置、国等による対応などを複数の市が一緒になって検討し、整理する。各テーマ毎に各市が集中して検討し、その過程で関係省庁の知恵を借ったり、アイデアを求める。

（2）地域の自律志向性とそれにもとづく実施体制の構築

この問題に立ち向かうには、関係する組織や人たちが、互いの持ち場と役割をしっかりと理解し、その責務と使命を果たしていく必要がある。しかしながら、このことが容易に受け入れられないのは、これまでの大きな時代の流れのなかで、あるいはタテマ工的な議論や諸事情のなかで曖昧にされつづけてきたからに他ならない。このことに目をそらさず、立ち向かっていかないかぎり、空回りに終始しかねない。

とりわけ地域の自律志向性が確立されなければならない。そのためのプログラムや手法も必要となる。地域社会の運営コストが増大するようでは、都市は成り立たない。

地域の維持・管理や多少の問題については地域社会として対応できる体質に改められなければ、全てを行政に期待しても行政では対応しきれなくなっている。これからは、かつての日本の社会が持っていたような互酬性等の規範や仕組みが求められる。昔の結いや講など、地域が独自に寄り合うような合意形成により、経営・維持していく体制も必要である。

関係市はそれぞれにモデル団地を定め、当該団地の住民と一体となって団地の問題点等を抉り出し、取り組む。その際、単に対症療法だけでなく、原因療法、団地経営にまで踏み込む。こうして浮き上がる課題は当然団地によって異なる。例えば、「交通対策」や「住み替え支援」、「地域コミュニティの再生」、あるいはそれらが複合的に求められることも考えられる。

こうして整理された解決策からなる治療法等が本当に有効なのか、他に副作用は生じないのか等、現実的には試行や社会実験により初めて明らかとなる。うまくいかなければ改善策を検討し、臨床実験を経て治療法として完成させる。

(3) 自分たちの想いを籠めて次の時代に引き継いでいく眼差し

団地に向き合うとき、団地や土地というものを資産として対象化してみるのか、そこに想いを籠め慈愛をもってみるのかによって扱いは異なってくる。それぞれの団地はそこに住み暮らす人たちにとっては、まさに“ふるさと”であり、自分たちの想いや願いをそこに溶かし込み、次に引き継いでいくべき大事な土地である。このような眼差しを共有しなければ、団地住民の自立性は築きにくい。

従来、個々の対策や取り組みが、直面する個別団地の問題の解決のみに囚われてしまい、そこから他にも利用できる形で、実践知なり経験知が蓄積されていない。それぞれの主体が試行錯誤的に挑戦するだけで、その実践知等はその実践主体に内部化されてしまい、明文化も分析も行われず、さらに言えば、上手くいかないこと、失敗したことについては原因追究なしに放置された。

全国にある程度共通した問題については、どこかにその経験知が蓄積され、そこからその知を引き出して活用しつつ、問題に立ち向かうべきである。当然、上手くいかないことも、成功することもある。その結果を簡単に分析し、その知識なり情報、知恵を皆が使いやすい形で蓄積場所に戻してゆく。そうすることで、大きな知の循環と蓄積や創造ができ、国全体としての解決力の向上に役立つものと考えられる。

4 取組の施策

(1) 地域活性化の担い手

少子高齢化による人口減少により、地域の衰退が予想されるなか、国・地方を通じて地域活性化の問題解決策はいまだ見つかっていない。もとより、経済発展が望めず、社会保障費が増加していく現下の状況では、国・地方を通じて経済的に十分な施策を実施することはもはやできなくなっている。

これからは、地域自ら活性化を実施し、行政はそのサポートにあたるという、地域の自主性及び自立性によって、地域が担われていく時代が到来した。

まず、求められる取り組みは、地域の活性化に総合的に取り組む新たな組織の検討である。従来地域活動は自治会やまちづくり組織などにより行われていたが、これらは、行政の強力な支援により支えられているといえる。そこで、これらの既存の組織を支え、あらたにNPO法人なども導入し、地域のプランを描きながら各組織を支援、連携、協力する中心的な組織対策がまず求められる。このような組織体が、団地経営を行っていくには、地域の信頼性、経営の安定性や継続性、地域の連帯感や誇り、信頼や絆の求心力となっていく必要がある。

また、組織を動かしていくのは実際には人であることから、専門的な人材が必要となる。このことから地域リーダー育成対策が求められる。

(2) 子育て世帯への支援

また、団地の住民の皆さんの意見では「若い人」が団地に住んでもらいたいという意見が圧倒的に多かった。就学前後の子供のいる世帯が中心部の集合住宅で生活するより、環境の点でも子育て経験豊富な隣人のいる団地での生活が望ましいといえる。また、小学校高学年から中学校へかけて子ども一人ひとりに個室が必要となるなど集合住宅では手狭となり、戸建て住宅が必要となる生活状況の変化が生じることから、若い子育て世帯が郊外の住宅団地に容易に住み替えられる対策が、子育て世帯側からも求められている。

(3) 高齢者の皆さんへの配慮

住民の皆さんの意見では、住みやすいまちづくりというものも多く出され、高齢化率30パーセントを超えるような状況になっている郊外型住宅団地では、当然に高齢者にも住みやすいことが求められる。

これら高齢者の皆さんは、日々の買い物や中心部または病院などへの交通に不便を感じていることから、それらの対策が求められる。

他にも生きがいや活躍する場のある生活を望んでおり、長い人生経験や技術を地域のためにも活かしていく対策が求められるとともに社会問題にもなっている独居老人な

どの安全な見守りが求められている。

(4) 地域コミュニティづくり

このような対策もかつては、十分な財政を有していた行政によって担われていたが、既に少子高齢化や厳しい経済状況の続く中「公助」には限界がある時代となっている。

地域活性化をする組織の有無に限らず、住民自らあるいは行政とともに地域活性化や魅力を創造していく「自助」や「共助」の下地が醸成されていなければならない。

まさにこのような下地が地域の自主性及び自立性の礎になるといえる。

このような下地としての地域コミュニティは、住民の皆さんによる協働作業と目に見える形での成果によって形成されていくことを経験上知っていることから、地域コミュニティづくりに取り組んでいかなければならない。

(5) 住みたくなる団地へ

今後は、“住みたくなる団地”にこだわっていく必要がある。すべての施策や措置を分散型ではなく、その一点に集中していかなければならない。しかしながら、すでに築かれた団地においては、大きな空間の改変を伴うため、それに見合う投資効果を考えても難しい面が多い。

とすれば、空間としての魅力づくりに加え、団地住民の「ライフスタイルそのものをブランド化」していくことを考えていく必要がある。健康をテーマに、ジョギング・散策コース、スローライフなどを追求するのも、魅力のひとつとなりうる。子育ての知恵の伝授など、老若男女が参加する地域挙げての子育て環境の育成も、一つのライフスタイルとなる。それらは、次の世代に引き継がれることで、確実に地域の文化ともなる。

しかも、このようなライフスタイルは、地域に小さくとも新たな需要を生み出したり、趣味の延長としての生業をつくり出したりするので、地域の暮らしをもつくっていくものである。

5 取組項目

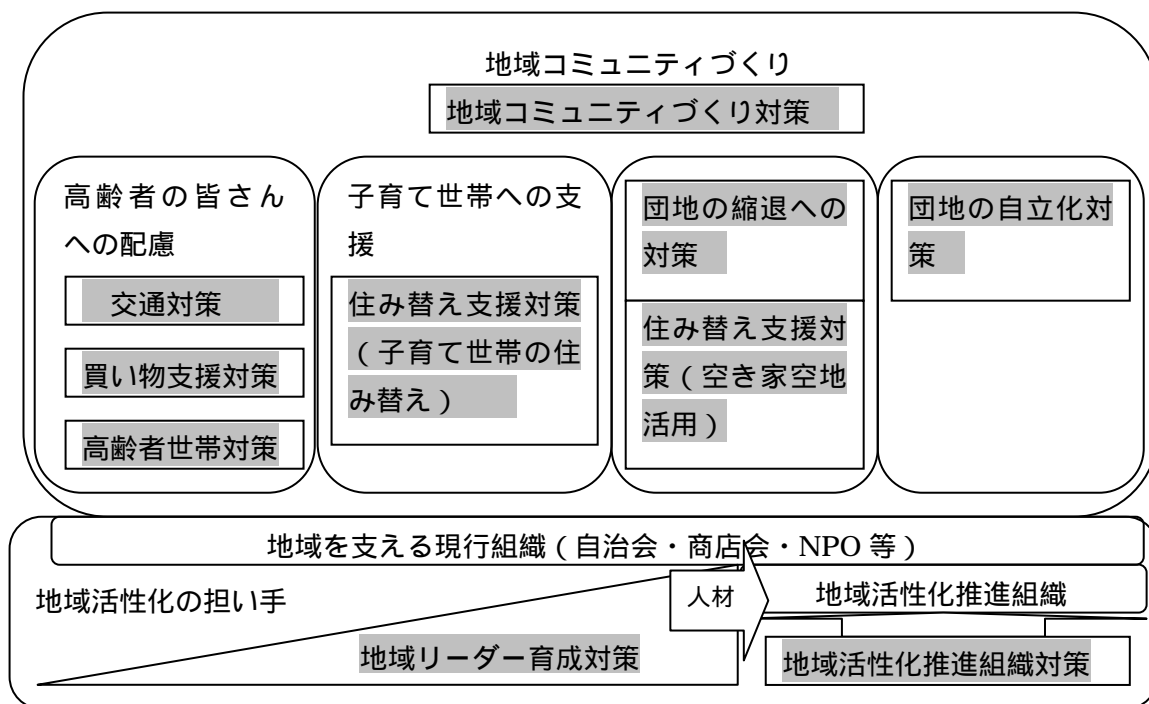
推進協議会では、6月9日の設立以後、各構成市においてモデル団地を選定し、ワークショップなどを通じて住民の皆さんから多くの意見や感想を聞きながら、行政も一緒になって課題や問題点を探り、整理を行った。その結果、郊外型住宅団地を活性化し、魅力あるものにするための主要な取り組みとして、次の10項目を得た。

これらの対策を検討する中で、地方独自では解決できない事項が生じていることから、今回は早急に対応が必要な8項目について関係省庁に提案する。

【主要な取り組み】（*：今回提案項目）

- * 1 地域活性化推進組織対策
- * 2 地域リーダー育成対策
- * 3 住み替え支援対策（子育て世帯の住み替え）
- 4 住み替え支援対策（空き家空き地活用）
- * 5 高齢者世帯対策
- 6 買い物支援対策
- * 7 交通対策
- * 8 地域コミュニティづくり対策
- * 9 団地の縮退への対策
- * 10 団地の自立化対策

6 取組項目全体図



第2 提案

提案1 地域活性化推進組織対策

(1) 現状と課題

郊外型住宅団地は、良好な生活環境や地域自体を維持・向上させるだけでなく、誰もが団地を心のよりどころとして感じることのできる「ふるさと」と言えるためには、住民・地域組織等による主体的な取り組みによって、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成や安心・安全な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等が求められる。

このような地域づくりの担い手として、自治会やまちづくり組織、NPO法人など考えられるが、全体をプランし、地域の将来像を描くとともに、各組織を有効に協力・連携させる新たなエリアマネジメントとして地域活性化推進組織が必要である。

(2) 住民の主な意見

- ・ボランティアには限界がある
- ・自治会活動には限界がある
- ・定年退職をした皆さんに生きがいが必要
- ・団地は多様な人材の宝庫
- ・NPO法人等の立ち上げが必要
- ・行政による運営支援が必要

(3) 取り組み案

現在もまちづくりを担っている自治会や町内会、まちづくり組織、NPO法人、商店街振興組織など、いずれも行政による手厚い支援を背景に運営され、それぞれにその機能を十分に発揮してきた。

しかし、少子高齢化などに起因する歳入減や社会保障費の大幅な伸びにより、行政の財務体力は大幅に縮小のうえ、硬直化し始めていることから、これまでのように行政による手厚い地域支援は困難である。このため、地域自ら活性化していく装置（制度）が必要である。

そこで、地域の活性化に総合的に取り組む新たな地域活性化推進組織として、地域の将来像やプランを策定するなど、これまでのまちづくりを担ってきた組織と協力・連携する中心的組織が求められる。

この中心的組織には、事業主体となって効果を発揮していくためには、法人格が必要である。また、既存のまちづくり組織を支えていくために、経済的な支出も必要な

ことから、利益や利潤を生み出せる組織で無ければならず、その資本は地域の住民が出資するほか、広く資本を集められる組織が望ましい。

(4) 提案事項

【提案対象：総務省、国土交通省、経済産業省】

ア 地域活性化推進組織の位置づけを法制化すること

地域活性化推進組織は、利益を上げるものの、自治会など他の公的組織を支援するなど地域の活性化を主たる目的とする組織であることから、その立場を明らかにし、地元住民からも社会からも信用される地位が必要であることから、エリアマネジメントとしての地域活性化推進組織の位置づけを法制化すること。

イ 税制上の優遇措置

どのような組織が地域活性化推進組織となっても創立当初は、存立自体経済的に不安定であることが予想される。組織の主たる目的は、地域の活性化であり、公益を大きく担っていることから、組織の利益や利潤に対する所得税や法人税など税制上の優遇措置を少なくとも一定期間図ること。

ウ 相談専門機関の設置

地域活性化推進組織の創立や運営にあたって、相談や助言を行う専門の機関を設置し、支援を行うこと。

エ 人材の育成

行政に代わり地域活性化推進組織を担う人材を早急に育成すること（提案2参照）。

提案 2 地域リーダー育成対策（アカデミーの創設）

（１）現状と課題

取り組みの方向性で述べたように、これからは、地域自ら活性化を実施し、行政はそのサポートにあたる、地域の自主性及び自立性によって地域が担われていく時代が到来した。そこで、これを担う人材が必要となるが、これまで社会全体がこのような認識を持ってこなかったため、人材が質・量共に十分とは言えない状況にある。既に郊外型住宅団地では、様々な問題がいち早く顕在化し始めており、対処できる高度な専門性を持つ人材育成が急務となっている。

このことは、住民の皆さんからも多数要望が出されている。

（２）住民の主な意見

- ・地域活動の核となる組織(公民館或いはNPO等)の充実(各種相談が出来る等)
- ・人材育成活動への積極的な参加
- ・リーダーシップのある人や活力ある若者など人材の情報提供
- ・活動場所の確保・提供
- ・特技を持っている人の募集・編成
- ・リーダー活動の地域への広報
- ・人材(リーダー)育成講座の開催
- ・講座の教材製作
- ・講師の育成
- ・近くの空き家を公民館(集会所)として活用
- ・人材育成にかかる場所や人員の提供 等

（３）取り組み案

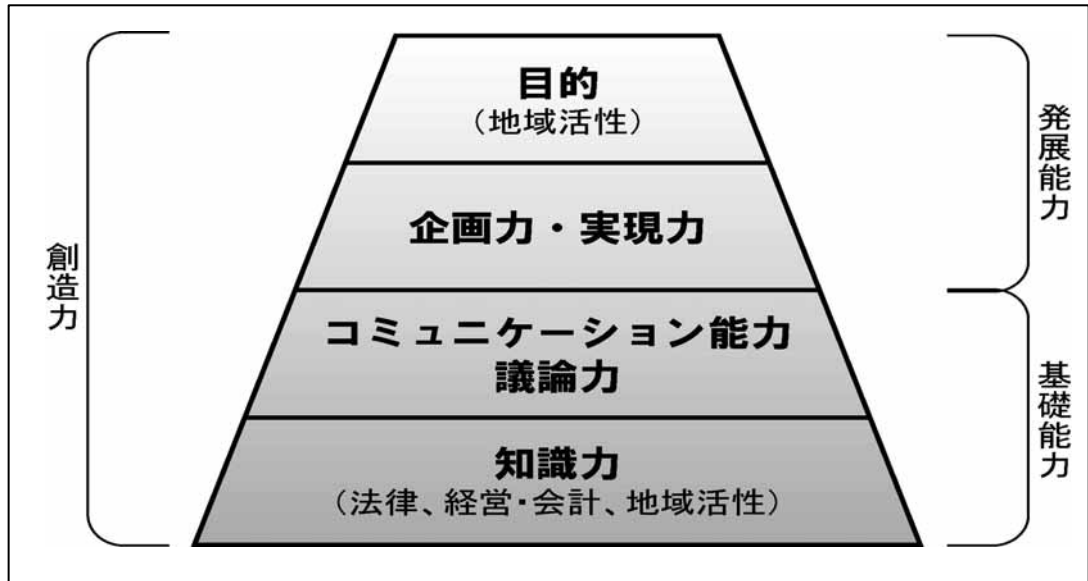
リーダー候補は、既存教育機関への通学や共同生活により必要な能力を習得する。

既存教育機関への通学では、地域リーダーとして必要な法律、経営、会計等に関する指定されたカリキュラムを通じて必要な各知識を習得するアカデミーの創設が必要となる。

共同生活を培う場の提供として、空き家や空き公営住宅などを利用し、議論を通じてお互いの新たなアイデアや知見に接して話し合い、説明や説得、住民ニーズを探るコミュニケーション能力、企画力、実行力等を養成すると共に、目的意識の明確化や深化も目指す。

なお、地域のリーダーとして育成すべき主な能力及びそれらの関係性は、次ページの図に示す通りである。

各能力及び相互の関係



(4) 提案事項

【提案対象：国土交通省、経済産業省、文部科学省】

地域リーダー育成アカデミーの創設

次の(ア)～(エ)の内容を具備した地域リーダー育成アカデミーを創設すること。

(ア) カリキュラムの制度創設

少子化で経営に厳しい工夫を求められている既存の教育機関と連携し、一定のブロック(市・県・広域ブロック)等で共同生活を送る受講生に教授するカリキュラムの制度を創設すること。ただし、各教育機関に入学する必要はなく、「地域リーダー養成アカデミー」受講者の身分で受講するための制度を設計すること。

(イ) 教育機関の認定

適切な教育機関・カリキュラムの認定を行うこと。

(ウ) 国家認定資格の付与

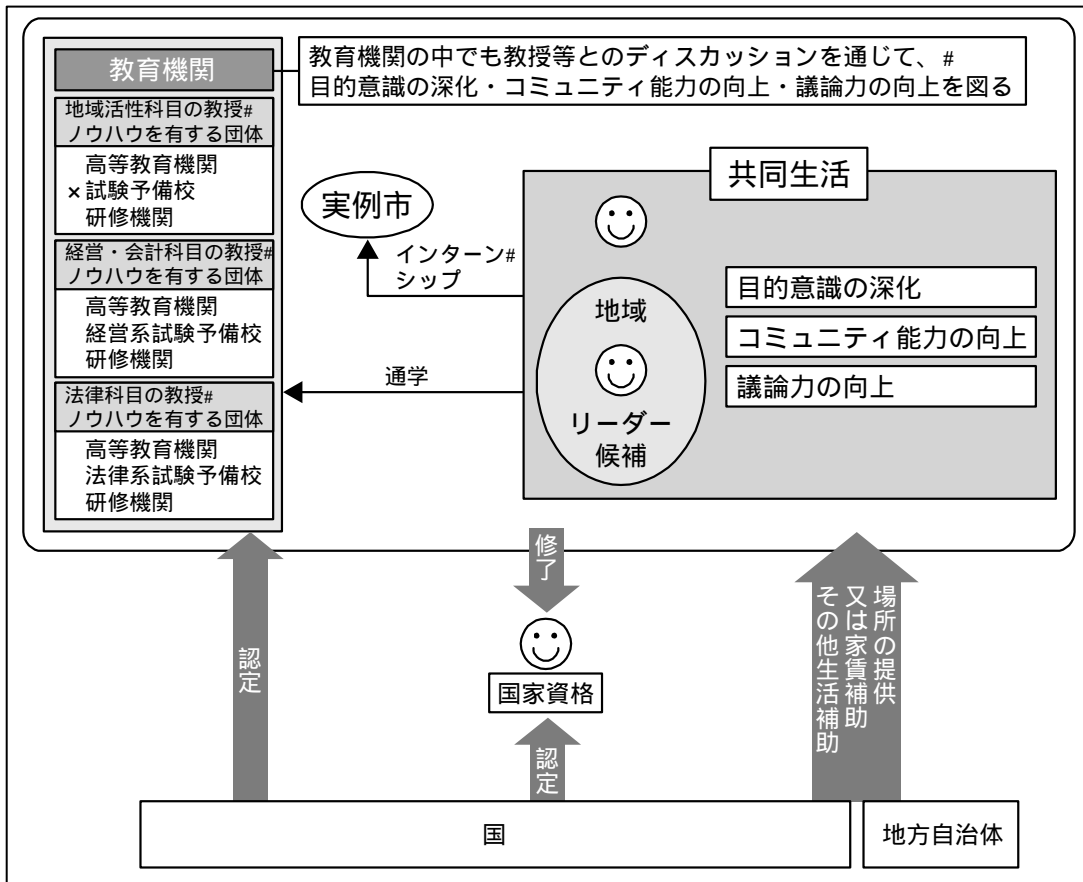
アカデミー修了者へ「国家認定資格」を付与し、信用を付加すること。

(エ) 受講生への補助

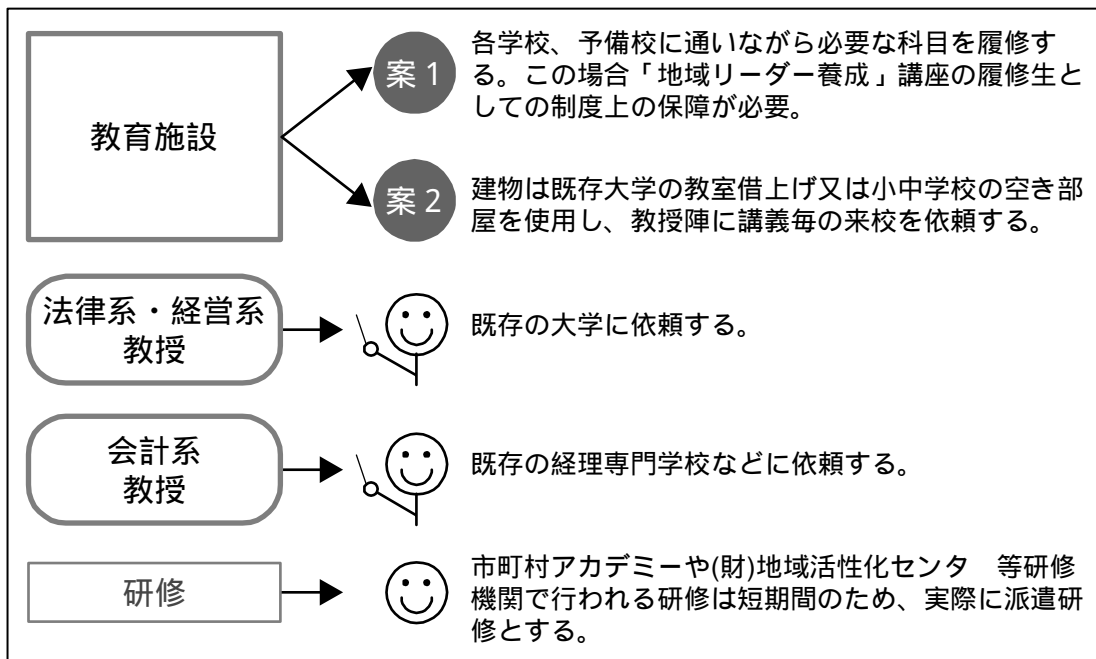
共同生活を送る受講生のために家賃補助、または生活補助を行い、行政に代わって地域の活性化を行うリーダーを支援すること。

全体像は次ページのとおりである。

地域リーダー育成制度の全体像



地方における地域リーダー育成制度の実現化例（参考）



提案3 住み替え支援対策（子育て世帯の住み替え）

（1）現状と課題

近年、郊外型住宅団地では、少子化や高齢化が顕著に進み、空き家の数が年々増加しており、この問題を解決することは急務である。

継続的に団地を活性化させるためには、子育て環境として自然に恵まれ、学校施設などのインフラが十分に整備されているなど住宅団地の持つ優れた点を十分に活用することが求められる。

また、空き家の持ち主にとっても、建物を未入居で劣化や陳腐化させていくよりは、若い世代に入居させ、家賃収入のほか建物の寿命を延ばし、人口増による活気のある地域としての魅力向上によって資産価値の維持向上がはかられ、賃貸することも受け入れやすいと思われる。

そこで、空き家の持ち主の意向や子育て世帯のニーズを正確に把握し、それに沿った補助制度の創設や魅力ある地域づくりに取り組み、子育て世帯には、空き家の住み替えを特別に支援し、団地の活性化を図る。

（2）住民の主な意見

- ・団地の活性化には特に子育て世帯の入居促進が必要
- ・若い世代が住みたくなるような魅力の創出
- ・魅力を広報するための情報発信方法の模索
- ・学童保育の時間延長と教育内容の充実

（3）取り組み案

ア 子育て世帯に限定した家賃補助制度の創設

空き家に賃借を希望する子育て世帯を対象として、国・市が家賃を補助する制度を創設する。国・市で家賃の一定割合を補助することとし、国・市それぞれ一定の上限を設ける。

イ 魅力ある地域づくりと情報発信

子育て世帯の団地への入居を促進するため、地元住民と行政が協働して魅力ある地域づくりに取り組むと共に、その魅力を発信する方法を模索する。

（4）提案事項

【提案対象：国土交通省、厚生労働省】

子育て世帯に限定した家賃補助制度の創設

空き家に賃貸を希望する子育て世帯に対して、以下に示す国・市による家賃補助制

度を創設すること。

(ア) 対象

子育て世帯を対象とする。

(イ) 内容

国・市で家賃の一定割合を補助する。 国・市それぞれ一定の上限を設ける

(5) 第二次提案予定事項

ア 児童育成クラブや空き家などを活用した学童保育の時間延長及び教育内容の充実に伴う補助制度の創設

イ 地元の人材を活用した子育て世帯に対するサポート制度の創設

ウ 子育て世帯に提供する賃貸住宅用空き家の特別なリフォーム補助制度の創設

提案４ 住み替え支援対策（空き家空き地活用）

（１）現状と課題

郊外型住宅団地では空き家や未利用の空き地が年々増加していることから、この問題の解決は、団地の活性化に向けた取組みの一環として、喫緊の課題となっている。

この対応には、空き家・空き地を資産として有効活用することが必要であり、そのための手段として、空き家への住み替え支援並びに未利用の空き地を解消するための積極的な対策が要請される。

そのため、空き家や空き地の持ち主の意向やニーズを正確に把握し、それらに沿った補助制度や特例措置等の創設により、資産の有効活用を促し、団地の活性化を図る。

（２）住民の主な意見

- ・ 空き家の実態を把握し、家主に空き家を貸す意思の有無の確認が必要
- ・ 売家、売地、貸家情報の提供が必要
- ・ 空き家を活用した地域の集会所
- ・ 空き家、空き地を利用したお店の立ち上げ
- ・ 空き家を活用した塾、子育て支援の場作り

（３）取り組み案

ア 空き家・空き地情報バンク制度の創設

「貸したい・売りたい」という空き家・空き地の持ち主の意向を確認し、登録及び情報提供を行い、「借りたい・買いたい」という希望者に斡旋することで、資産活用の積極的な支援を行う。

イ 空き家のリフォーム補助制度の創設

賃貸資産として活用提供する空き家の持ち主を対象に、国・市が耐震改修やリフォームの費用を補助する制度を創設する。

ウ 固定資産税の算定にかかる特例措置の制度改正

固定資産税における住宅用地に対する課税標準の特例は、現在、土地に住宅が建設されていることが要件とされているため空き家でも税が軽減されている。このため、住宅には入居者のあることを要件とする制度改正を行うこととし、これにより、長期間に渡る空き家の防止策となり、住み替えの促進が図られるとともに団地の活性化に繋がる。

（４）提案事項

検討中

(5) 第二次提案予定事項

ア 空き家の耐震改修やリフォーム補助制度の創設

イ 固定資産税の住宅用地特例対象の住宅に、居住していることの要件化

提案 5 高齢者世帯対策

(1) 現状と課題

郊外型住宅団地の少子高齢化は更なる進行が予測され、単身高齢者世帯及び高齢者のみの世帯も増加の傾向にある。団地内住民による見守り、助け合い活動等も希薄になりつつあり、団地の活気の衰退が懸念される。そのような中において、団地内に住む高齢者と若い世代との交流、生きがい、安心感など活気ある団地の再生が望まれる。

(2) 住民の主な意見

- ・近隣住民が容易に交流する場所が少ない。
- ・外出が年齢とともに遠のき、活動範囲が狭くなる。
- ・若い世代や近隣との交流が少ない。
- ・人と会話をしたい。(単身高齢者)
- ・助け合い意識が希薄になる。

(3) 取り組み案

ア 安心安全のための支援

災害時に備え、高齢者世帯や災害弱者の情報を近隣住民が共有することで、常日頃からの見守り・助け合いの意識の促進を図るほか、緊急通報装置等を用いた外部との連絡手段の確保をする。

また、高齢者の孤立化を防止する観点から、高齢者を対象とした学習会を支援し、その中での仲間づくりなどを通して、高齢者の孤立防止支援や生きがい対策を行うほか、独居高齢者の社会参加のきっかけづくりを行う地域活動への支援を行う。

イ 団地内における高齢者の交流拠点づくり

高齢者は体力面などから、交通手段等が制限され活動範囲が狭くなる。結果として自宅に閉じこもりがちになり、近隣住民との交流が薄れてくる。

そこで、団地住民が容易に集える交流拠点(集会所)を各自治会単位(小地域範囲)で設け、子供から高齢者までの幅広い世代の交流を図ることにより、団地内住民の自助・共助の意識向上につなげると同時に、高齢者の生きがいや積極的に外出する動機付けを与えることなどが大切である。

その交流拠点は、住民負担を軽減するため、団地内の空き家を活用し、各地区が直接建物所有者から空き家を借り上げて家賃を払うこととする。

なお、拠点における活動内容は以下のようなものが参考例として考えられる。

- ・地区における各種の会議等の開催
- ・住民の情報の共有(見守り)

- ・お得意登録（高齢者の特技・技術を活かす登録カードを作成）
- ・団地周辺の教育機関等との交流

（４）提案事項

【提案対象：国土交通省、厚生労働省】

ア 地域拠点施設に対する家賃補助制度の創設（地域集会所）

郊外型住宅団地における空き家について、地域住民が地域集会所として借り上げて利用する、家賃補助制度を創設すること。

イ 地域拠点施設に対するリフォーム補助制度の創設（地域集会所）

郊外型住宅団地における空き家について、地域住民が地域集会所として借り上げて利用する、リフォーム工事費補助制度を創設すること。

（５）第二次提案予定事項

団地内敷地、高齢者世帯住戸のバリアフリー化への支援

提案 6 買い物支援対策

(1) 現状と課題

団地内には車を持たない一人暮らしや高齢者の住民が日常の買い物に困る、いわゆる「買い物難民」が急激に増加している。住民の意見によれば、「買い物が不便」「病気など、いざという時に近所の人に頼むにも、1回ならいいが、何度もお願いするのは心苦しい」といった意見があり、買い物問題は特に高齢者にとっては切実な問題である。利用者とサービス提供者の双方にメリットのある、利用しやすいシステムの構築が、継続性のあるサービスにつながると考えられる。

(2) 住民の主な意見

- ・どのくらいの人が買い物に困っているのか、実態把握の調査が必要
- ・地元中規模店舗がなくなると困る
- ・地元中規模店舗の存続を望むため、積極的に利用する
- ・買い物に出向いて地域の人とコミュニケーションをとりたい
- ・買い物をして持帰るのが大変
- ・配達をしてくれる店舗があると良い
- ・地域が主体となって対策をやっていかなければならない

(3) 取り組み案

- ・地元中規模店舗ならびに地元商店の存続を図るため地元住民に対する商店存続のための対策の検討
- ・日用品、生鮮食品などを中心に買い物に行くことができない住民のための買い物代行、荷物持帰り代行の検討
- ・インターネット等は言葉だけでもお年寄りには拒否反応を示すので、より取り付きやすい注文方法の構築の検討
- ・今後、各民間により展開されるであろうインターネットスーパー等に対して高齢者にとっても利用しやすいものになるよう、事前に新たなガイドラインの検討

(4) 提案事項

検討中

(5) 第二次提案予定事項

- ア 電子的通信システムによる注文端末の統一規格の設定
- イ 「(仮) 買い物サポーター」の支援

提案 7 交通対策

(1) 現状と課題

地域がその自主性や自立性によって担われていくとの観点や地方自治体の財政状況を勘案すれば、地域が運営主体となった交通対策が望まれるが、コミュニティバスやデマンドタクシーなどの既存の取り組みでは車両購入や維持管理、人件費等で多額の費用が必要となり、道路運送法の許可を得ることと併せて、地域が自主的に導入するモデルとしてはハードルが高い。また狭いエリアの運行により必要経費をまかなう場合は、事業収支のバランスをとることも難しく、既存の交通事業者に業務を委託する場合でも多額の費用が生じる。

こうしたことから、地域が運営する交通モデルとしては、車両購入等の初期費用を抑え、持続可能なシステムを構築し、かつ地域コミュニティの向上にもつながるような新しい仕組みを考案していかなばならない。また、事故時の対応、白タク防止措置等の対策など、法的課題についても十分に議論する必要がある。

ただし、持続可能な交通対策として既存の公共交通の利用促進を図ることも必要不可欠であり、これらを補完するものとして新しい交通モデル実現を目指す。

さらに、交通事業者の運行状況と団地住民の需要が一致していないケースも見られるため、利用者の声や運行先・便数等の改善案について交通事業者へ要望・提案し、協議を行っていく。

(2) 住民の主な意見

- ・ 運転免許を持つ配偶者が入院した場合、介護や世話のために日々通院する際の負担が心身共に非常に大きい
- ・ 県立病院や大学病院などの総合病院へ行く際、乗換えや徒歩で長い距離を歩くことを強いられる
- ・ 買い物などで高齢者が荷物をもつ場合、バス停から家まで戻るのが大変である
- ・ 鉄道を利用したいが、近くの駅へ行くバスがない
- ・ 補助金等が必要な大きな施策もあるが、実現可能なモデルを考えた方が良い
- ・ 団地内をきめ細かに巡回することのできる小型バスを導入できないか
- ・ バスやタクシーなどの交通事業者間の連携を促すために、住民の要望を伝え、協議を行う必要がある
- ・ 交通事業者が対応できない場合について、自家用車を活用したモデルは考えられないか
- ・ 団地住民にも車両を運転できる人がいるので、そういう人が団地内交通の運転手になっても良いのではないか
- ・ 運転免許を持っているので、運転してもいい

(3) 取り組み案

自治会交通モデル

「自治会交通モデル」は、団地内の狭い道路を走ることができる交通として、地域の自治会やそれに類する組織が、個人の所有するワゴン車等を運行するモデルである。個人が所有する車両を利用するため、初期費用を抑えることができ、他の郊外型住宅団地においても本モデルを採用しやすくなる。

運営費は、団地住民が必要としている目的地の事業者（病院、スーパー、駅など）や登録した利用者から出資を募る。

また、経費節減のために、団地内の二種免許所持者およびシルバー人材センターからの人材を運転手として斡旋する。また定時に周回することによりバス停の設置を省略する。

さらに、既存のバス利用を促進する観点から運行エリアを制限し、バス停を設置している地域の拠点（ショッピングセンター等）まで利用者を運ぶ「ミニ・バスターミナル化」も効果的であると考えられる。こうすることで、利用者が乗換えをする際に待ち時間が生じても、施設内の買い物等で時間を有効利用することができ、団地が必要とする施設の存続にも貢献できる。

(4) 提案事項

【提案対象：国土交通省】

道路運送法の規制緩和

自治会交通モデルを採用するにあたり、団地住民が所有するワゴン車等の自家用車を活用できるよう、道路運送法の規制を緩和すること。

提案 8 地域コミュニティづくり対策

(1) 現状と課題

現在、核家族化、少子高齢化、高度情報化、プライバシー意識の高まり、価値観の多様化等の社会的背景により、郊外型住宅団地においても地域コミュニティの結びつきが希薄になっており、年齢構成の偏りが無い世代間交流など、多くの地域住民がコミュニケーションを図ることのできる場の創出が望まれている。

行政や企業からの支援にも限界がある中、自助・共助に目を向けて地域の連帯感や信頼関係を築き、自分たちの住むまちの問題・課題を共有すると共に、それらの解決に向けて結束力を高める地域コミュニティづくりを促進させ、地域住民自らが地域活性化の担い手となり、その取り組みに行政がサポートするまちづくりが必要とされている。

(2) 住民の主な意見

- ・ 広い緑地・公園が欲しい
- ・ 団地の中心部にコミュニティの中心となる広場が欲しい
- ・ 商店街と協力してフリーマーケットや手作りのものを持ち寄る
- ・ 子供と老人がコミュニケーションを図れる場所が欲しい
- ・ 交流の拠点となる集会場等が欲しい
- ・ 地域住民が集える行事（農業・菜園、朝市等）などの開催
- ・ 地域文化などを若い世代へ継承していくことが大事
- ・ 自治会など地域組織への加入率が低下し、後継者が不足している
- ・ 閉鎖的な個人意識が高まり、地区内の連帯感や協力の意識が低下している
- ・ 個人情報保護法により情報収集が困難になり、地域活動に支障を来している

(3) 取り組み案

地域住民主体による「芝生化した広場（公園）」「菜園場」等の整備や維持管理、また朝市、フリーマーケット、オープンカフェ等の企画・実施など、地域住民が集える場を創出し、協働作業を通じて世代間交流などの地域コミュニティの活性化に向けた継続的な取り組みを行うことで、自分たちの住むまちの抱える問題・課題を共有し、解決に向け結束力を高める自助・共助の考えを地域住民に浸透させる。

(4) 提案事項

【提案対象：国土交通省、経済産業省】

ア 地域コミュニティ再生関連事業の協力者に対する税法上の優遇措置

「地域コミュニティ活性化に寄与する広場創出のため、開発者等が所有する土地を自治会等へ無償借地する」など、団地活性化への取り組みに企業等の積極的な支援・協力を後押しするため、事業協力者に対する法人税等の減免など税法上の優遇措置を講ずること。

【提案対象：国土交通省】

イ ふるさと団地の元気創造事業モデル団地に関連する施設整備等への補助金交付制度の創設

地域コミュニティ構築に寄与する「芝生化した広場（公園）」「菜園場」の基盤整備などのハード整備や「芝生化した広場の維持管理に必要な機材（芝刈り機等）購入費」など住民主体による自助・共助を促す取り組みへの助成等、郊外型住宅団地の活性化に資する施設整備及び自助・共助の礎となる継続的な住民活動に対し補助金等の交付制度を創設すること。

【提案対象：厚生労働省】

ウ 地域住民による食品店等出店時における規制緩和

地域コミュニティの維持・活性化を図るコミュニティビジネスとして郊外型住宅団地の住民が広場や空き家・空き地などを利用し、オープンカフェ、惣菜、漬物、弁当等の店を出店する際、食品の製造・販売に関する食品衛生法等の規制事項の緩和措置を講ずること。

提案 9 団地縮退への対策

(1) 現状と課題

これまで郊外型住宅団地では、増加する人口の受け皿として、速く、大量に住宅を供給することが求められており、それに応えるために次々と大規模な住宅団地開発が行われてきた。

しかしながら、今後は日本全体の人口が減少し、都市も人口減少を前提にする時代となった。これにともない、いち早く人口が減少し始めている郊外型住宅団地では都市的土地利用の需要にも限界があり、最終的には団地の一部を非宅地化していかざるを得ない可能性がある。そのような状況を想定した場合、そこで生まれる高齢者の空き時間と空地・空家などの空き空間をいかに活用していくかが鍵となる。

これからの高齢者の時間は、趣味など自分のために使う時間のみならず、ボランティア活動を始めとする地域のための時間に活用することが求められていく。そこで、その空き時間を活用するための場となる空き空間を、経営的観点も踏まえた上で、管理・運営していく仕組みづくりが必要である。

(2) 住民の主な意見

- ・空地などの有効かつ積極的な利用
- ・安心安全の確保

(3) 取り組み案

ア 地域のコミュニティ空間の形成

地域内に点在して、今後も発生していく戸建用地程度の空き地を、地域のふれあいの場となるコミュニティスペース（菜園、ガーデン、緑地など）として活用していく。その管理・運営は、地域の高齢者の参加の下、コミュニティ組織（町内会、地域NPO、エリアマネジメント組織等）が行うこととする。

この際、その土地に対する固定資産税・都市計画税を減免し、コミュニティ組織がその土地を低廉で借りることができる仕組みとする。

イ 都市の環境貢献空間の形成

公共施設跡地や民間開発断念地等の比較的大規模な空地については、都市のオープンスペースを確保する観点から、都市全体の環境に貢献する多目的スペース（スポーツ広場、市民農園等）として活用する。このスペースに対しては、都市計画上（地域地区、都市施設等）の位置付けを行うとともに、その土地に対して被規制緩和権を与

注 当協議会では、「団地の縮退」を「人口減少と少子高齢化の進行に伴い、都市的土地利用の需要が減少していくこと」と考えている。

える。この被規制緩和権とは、その土地所有者が他の所有する土地において容積率規制などの緩和を受けることができる権利であり、この権利は他者へ譲渡することも可能とする。

ウ 閉校となった学校施設の再生

少子化が進んだ地域においては、閉校という現実が避けられない状況となっているが、一方でその学校施設を再生していくことにより、高齢者の活動を含めさまざまな地域活動が可能となる。

しかし、閉校となった学校を学校以外の用途に転用し、再生しようとする場合、建築基準法・消防法の規制により多くの改修が必要となることから、学校施設再生の支障となっている。そこで、閉校した学校施設を転用し、再生する場合については、建築基準法・消防法を一律に適用するのではなく、例えば利用者・目的を限定することにより規制を緩和する。

(4) 提案事項

【提案対象：国土交通省】

ア 固定資産税・都市計画税の減免制度の創設

地域のコミュニティ空間として活用された土地に対して、固定資産税・都市計画税の減免を行う制度を創設する。

【提案対象：国土交通省】

イ 被規制緩和権制度の創設

都市全体の環境に貢献する多目的スペースとして活用された土地に対して、都市計画上の位置付けを行い、被規制緩和権を与える制度を創設する。

被規制緩和権とは、その土地所有者が他の所有する土地において容積率規制などの緩和を受けることができる権利であり、この権利は他者へ譲渡することも可能とする。

【提案対象：国土交通省、文部科学省、総務省】

ウ 学校施設の用途転用時における建築基準法・消防法の規制緩和

閉校した学校施設を転用し、再生する場合に、建築基準法・消防法の規制を緩和する。ただし、利用者・目的を限定するなどの条件設定が必要となる。

提案 10 団地の自立化対策

(1) 現状と課題

ニュータウンをはじめ郊外に立地する大規模住宅団地は、都市機能の多様性が低く「住」機能に特化した、いわゆるベッドタウンが多い。

ニュータウンや郊外型住宅団地が、今後も自立し持続的に発展していくためには、整った都市基盤を活かし、住宅以外の機能、「職」「遊」「学」等を新たに誘導することが必要である。特に都心は働く場所、郊外は住む場所といった職住分離型でなく、郊外においても就業機会の創出をはかる職住近接のまちづくりが必要である。

そのためには、企業の立地だけではなく、高齢者や子育て世帯等への支援施設の立地による雇用の創出や、地域に住む高齢者や定年後のシニヤ世代などが担い手となり地域の課題解決を図るコミュニティビジネスの視点による就業機会の創出が重要である。

(2) 住民の主な意見

- ・近くに様々な形で働く場所がない。
- ・共同で農園を借りたい。

(3) 取り組み案

ア 新たな雇用の場の創出

公的賃貸住宅や戸建住宅の空家、地区の商業施設の空き店舗等を活用した福祉サービス・生活支援サービス等を提供する拠点づくりや再生に伴う余剰地へ的高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の導入、企業の誘致等を進め、新たな雇用の場を創出する。

イ コミュニティビジネス等の推進

地域住民の生活を支援するコミュニティビジネス等の推進をはかるとともに、コミュニティビジネスが地域内で活発に展開されるよう、起業しようとする住民や団体などに対し、情報提供や相談など起業に向けた取り組みや活動を支援する。

(4) 提案事項

【提案対象：国土交通省、経済産業省】

ア 新たに起業しようとする事業者等への支援

公的賃貸住宅や戸建住宅の空き家、地区の商業施設の空き店舗等に、ニュータウンや郊外型住宅団地の再生に資する企業や生活支援施設、コミュニティビジネスなどが立地した場合の事業者に対する支援措置

【提案対象：国土交通省、経済産業省】

イ 立地の緩和措置

ニュータウンや郊外型住宅団地の再生に資する企業や生活支援施設、コミュニティビジネスなどの立地に際しては、都市計画法の用途地域による土地利用の規定に関わらず、容易に立地できるように規制を緩和する特例措置を創設すること。