

# 第1回 「住宅団地再生」連絡会議

## 資料1

平成29年1月30日（月）

## 資料1 目次

- 住宅団地再生の取組事例（発表資料）  
…1～46
- その他の取組事例  
…47～58

## ○住宅団地再生の取組事例（発表資料）

---

# 兵庫県三木市 緑が丘ネオポリスにおける 戸建団地再生の取り組みについて

平成29年1月30日

大和ハウス工業株式会社  
大阪都市開発部

Daiwa House

## 大和ハウスの住宅団地開発

Daiwa House™

全国に広がるダイワハウスの住宅団地

### ■ ネオポリス (1962~1999)

大和ハウスグループが造成した大規模住宅団地  
(61カ所:開発面積3万㎡以上)

ダイワハウスのスマートシティ

### ■ SMA×ECO PROJECT (2013~)

(スマ・エコ プロジェクト) ※販売開始

大和ハウスグループの考えた新しい住まいのあり方

大規模住宅団地の開発から、  
スマートコミュニティの取り組みへ

(人に、地球に、未来に優しい“まちづくり”)

<p><b>知る</b> エネルギーを賢く、かしこく利用する</p> <p>スマートシティの実現には、エネルギーの効率的な利用が不可欠。太陽光発電や省エネ設備の導入、エネルギー管理システムの導入など、エネルギーを賢く、かしこく利用する取り組みを実施。</p>	<p><b>育てる</b> 新しい価値や個性を住民が育て維持する</p> <p>都市開発は、大規模な開発だけでなく、住民の生活やコミュニティの形成も重要な課題。住民の生活やコミュニティの形成を支援するための取り組みを実施。</p>
<p><b>知る</b> エネルギーを見える化する</p> <p>エネルギーの使用状況をリアルタイムで把握し、エネルギー消費を削減するための取り組みを実施。</p>	<p><b>守る</b> 緑豊かな環境を、大切に守る</p> <p>都市開発は、緑豊かな環境を大切にし、自然環境を保全するための取り組みを実施。</p>

- 近畿エリア ネオポリス (18カ所)
- 京阪東ネオポリス
  - 松ヶ丘ネオポリス
  - 北大阪ネオポリス
  - 育ヶ丘ネオポリス
  - 高槻ネオポリス
  - 的形ネオポリス
  - 羽曳野ネオポリス
  - 夢前ネオポリス
  - 阪南ネオポリス
  - 上郡ネオポリス
  - 阪急北ネオポリス
  - 学園前ネオポリス
  - 鹿の子台ネオポリス
  - 榎原ネオポリス
  - 須磨西ネオポリス
  - 竜田川ネオポリス
  - 緑が丘ネオポリス
  - 南大和ネオポリス

- 九州エリア ネオポリス (7カ所)
- 折尾ネオポリス
  - 星ヶ丘ネオポリス
  - 宗像ネオポリス
  - 天平台ネオポリス
  - 杉並台ネオポリス
  - 託麻台ネオポリス
  - 長瀬ネオポリス

- 中国・四国エリア ネオポリス (5カ所)
- 岡山ネオポリス
  - 吉備ネオポリス
  - ネオポリス東広島
  - 五月が丘ネオポリス
  - 野市みどり野ネオポリス

- 中部・北陸エリア ネオポリス (9カ所)
- 加賀松が丘団地
  - 西桑名ネオポリス
  - 日本ラインネオポリス
  - 星見ヶ丘ネオポリス
  - 和合ネオポリス
  - 桜ネオポリス
  - 春日井ネオポリス
  - 豊里ネオポリス
  - 師勝ネオポリス

- 関東エリア ネオポリス (12カ所)
- ひたち大宮ネオポリス
  - 所沢ネオポリス
  - 江戸崎ネオポリス
  - 南酒々井ネオポリス
  - 取手北ネオポリス
  - 東勝田台ネオポリス
  - 樺東つつじが丘団地
  - 袖ヶ浦ネオポリス
  - 前橋ネオポリス
  - 戸塚ネオポリス
  - 草加ネオポリス
  - 大船緑が丘ネオポリス
  - (上郷ネオポリス)

- 東北エリア ネオポリス (10カ所)
- グリーンパーク小鳥沢
  - つつじヶ丘ネオポリス
  - 荒巻ネオポリス
  - 七ヶ浜ネオポリス
  - 多賀城東ネオポリス
  - 新名取ネオポリス
  - 長命が丘ニュータウン
  - 仙台桜が丘東団地
  - 船越ネオポリス
  - 山形東ネオポリス



【 Vision 】

まちの価値を、未来へ

私たちのまちづくりは、インフラや建物が建設されたときに完成ではありません。そのまちに関わるすべての人や生き物へ幸せが訪れるまちづくり。まちを単なる資産価値として考えるのではなく、新しい価値を生み出し、未来へ向かっていくステージへ。そのようなまちづくりを目指していきます。

【 Mission 】

共に創り、共に育む

-Design & Management-

私たちの基本姿勢は、「共創共生」。その想いは、まちづくりにおいても変わることはありません。人々と心をつなぎ、共に育むことで、まちの価値を未来へと、つないでいく。そして、まちに生きる全ての人の人生を、豊かにする。それこそが、私たちの使命であり、挑戦です。

【 Value 】

8HEARTS

-人と地域に、8つの価値を-



© 2017 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

緑が丘ネオポリス団地再生の経緯

2012~2013 総合技術研究所にて「緑が丘ネオポリス実態調査を実施」

2014.2 三木市長が来社され、緑が丘地区の団地再生協力要請

2014.4 三木市と大和ハウスで、団地再生に関する協議開始

2014.8 三木市が内閣府「特定地域再生計画策定事業」に選定

2015.2 「特定地域再生計画策定事業」報告書

2015.8 「郊外型住宅団地ライフスタイル研究会」を設立

2016.9 三木市の「生涯活躍のまち構想」が地域再生計画認定

© 2017 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.



緑が丘、三木青山ネオポリスの開発概要

◇緑が丘・青山地区における当社の住宅団地開発



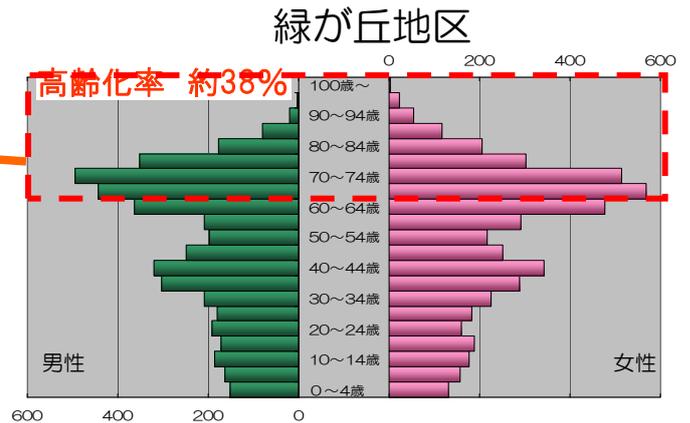
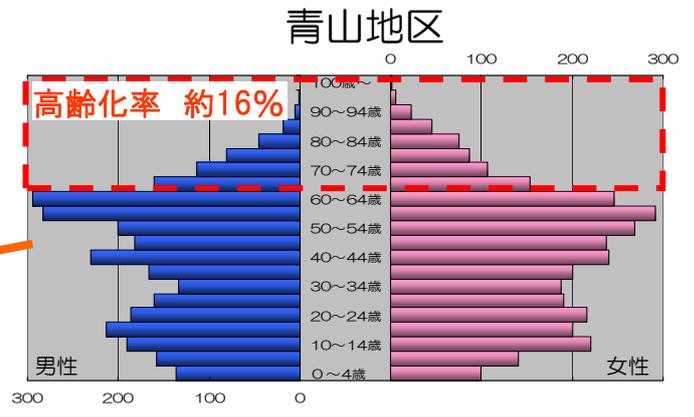
(第1期開発)  
 緑が丘ネオポリス土地区画整理事業  
 A=106ha 3,000区画  
 造成工事：S44～S47  
 分譲開始：S46

(第2期開発)  
 緑が丘住宅団地開発事業  
 A=20ha 450区画  
 造成工事：S50～S51  
 分譲開始：S50

(第3期開発)  
 松が丘ネオポリス土地区画整理事業  
 A=181ha 2,000区画  
 造成工事：S58～S63  
 分譲開始：S60

三木市  
 緑が丘町

三木市  
 志染町青山



団地再生の方向性

中心都市への通勤圏

郊外住宅地A

中心都市

郊外住宅地B

■ 中心都市への通勤圏内の住宅団地

若年世代の流入可能性が高い

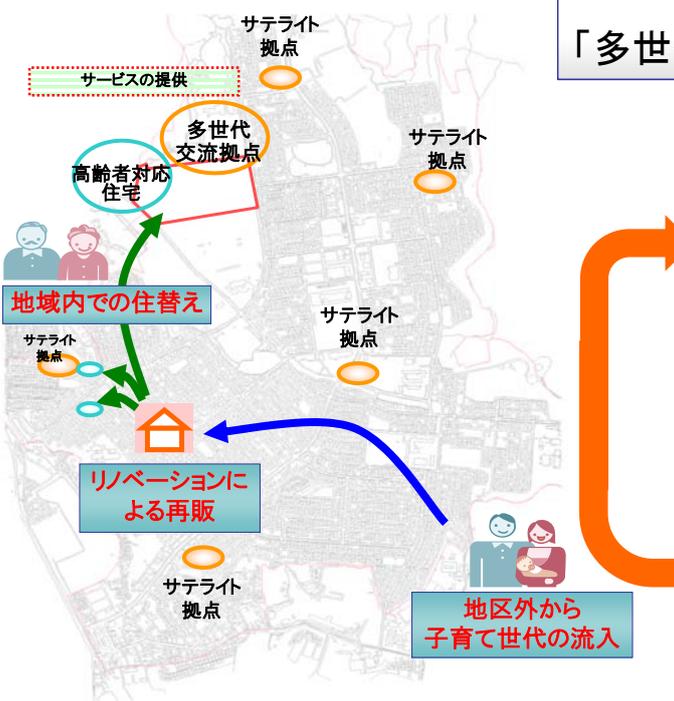
多世代が暮らせるまちづくり

■ 中心都市への通勤圏外の住宅団地

若年世代の流入可能性が低い

高齢者が安心して住み続けることができる街づくり (CCRC)

郊外型住宅団地の魅力 + α



「多世代の住民が快適に暮らし、**永続的**に続く街」

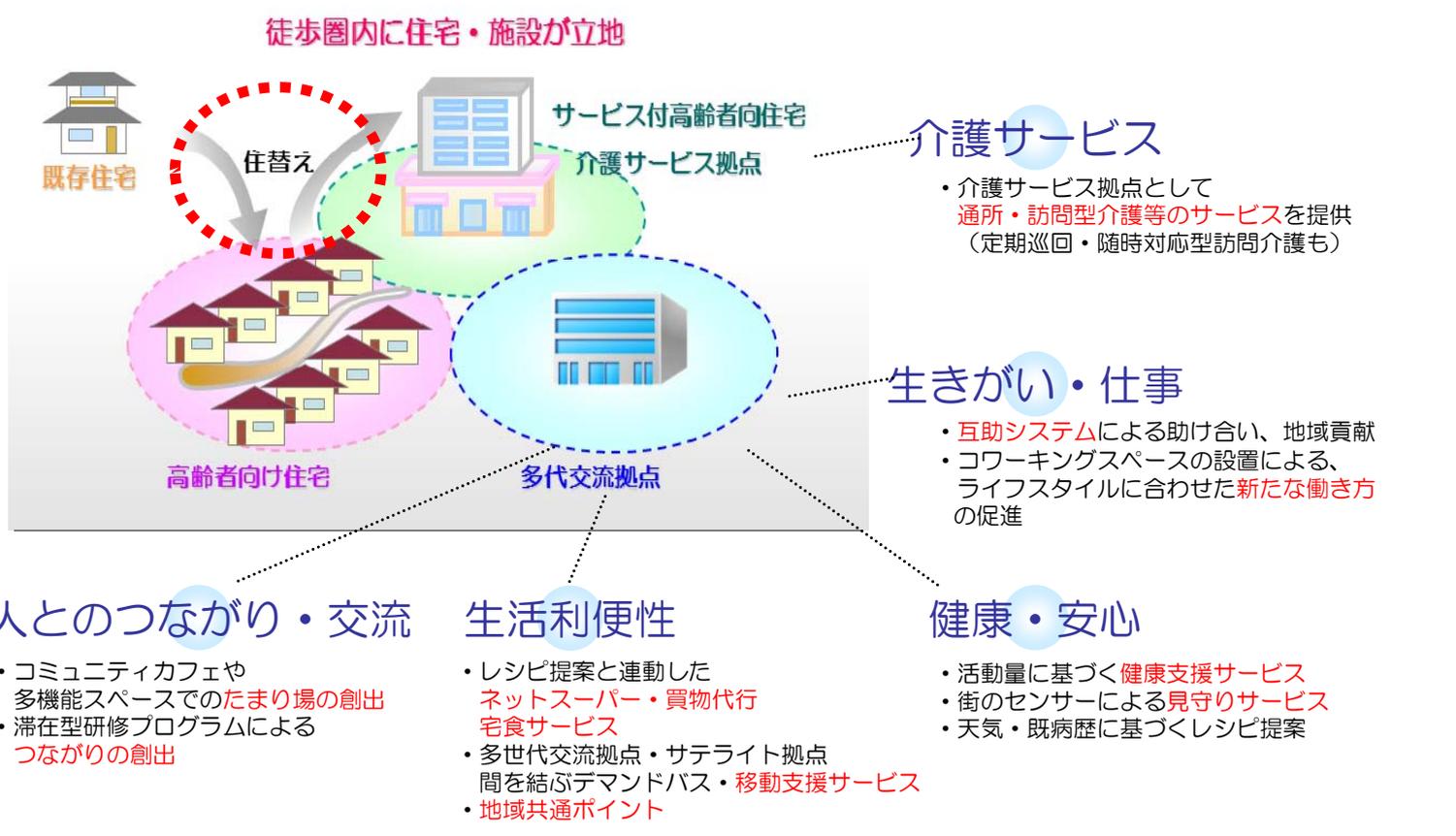
既存住民(高齢者)が、  
いつまでも**健康**に住み続けられる街

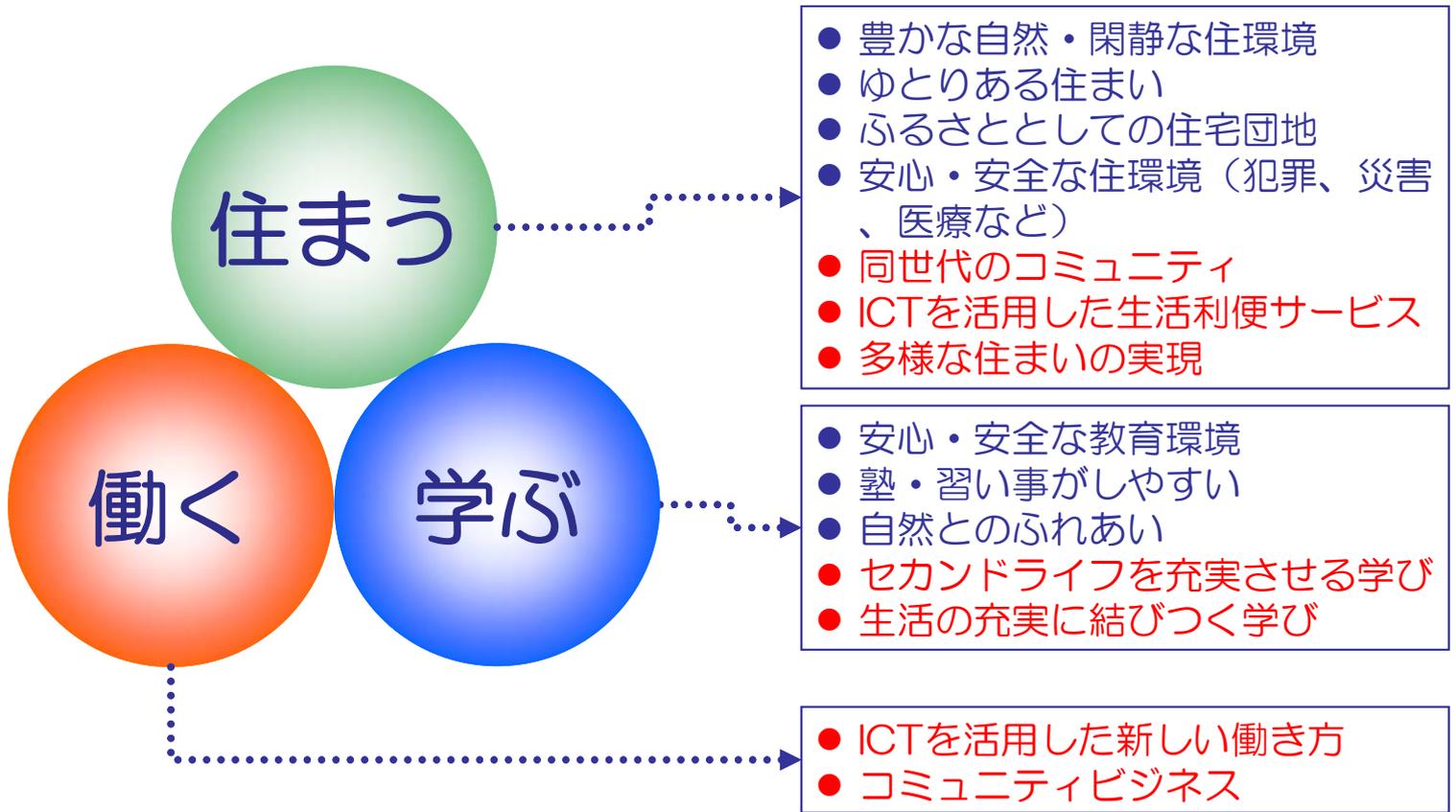
若年層が、**継続的に流入**し、  
住み続ける街

郊外型住宅団地の弱みを  
克服する**施策**  
ex. 多世代交流拠点の整備、サービス提供等

多世代の住民が快適に暮らし、永続的に続く街のイメージ

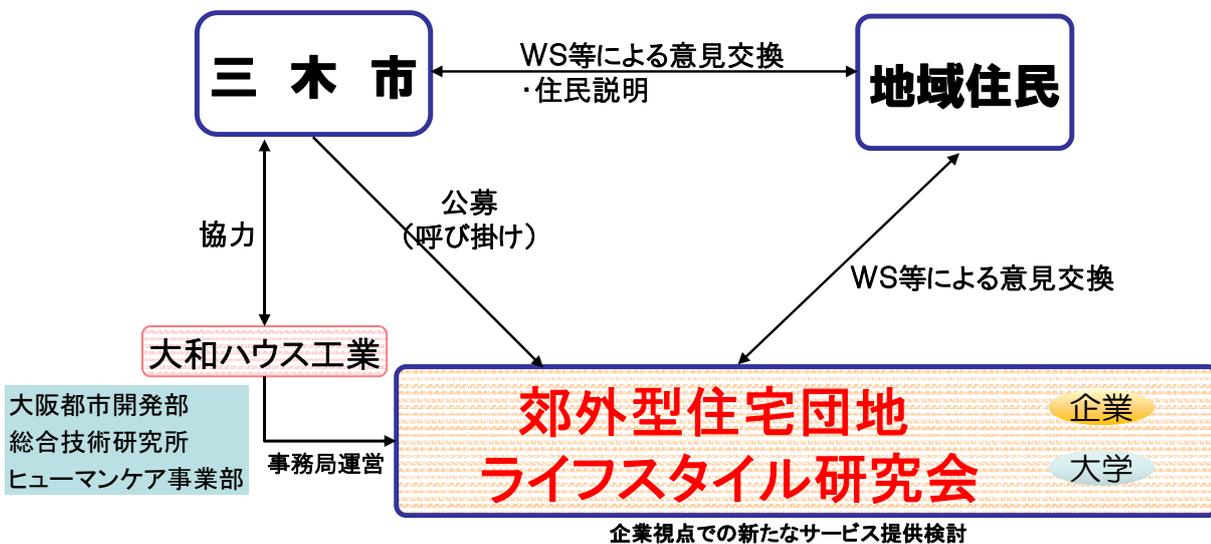
高齢者も安心して暮らすことのできる住環境の提供





産・官・民・学が連携し検討する体制を構築

2015年8月設立



住民主体で住民のボランティア活動のみに支えられた取組ではなく  
企業の視点を取り入れ経済的に成立し永続する仕組みを構築

参加会員

三木市、緑が丘まちづくり協議会

大和ハウス工業株式会社、凸版印刷株式会社、株式会社クラウドワークス

生活協同組合コープこうべ、イオンリテール株式会社

神姫バス株式会社、神姫ゾーンバス株式会社、神戸電鉄株式会社

株式会社ライフビジネスウェザー、スポーツクラブNAS株式会社

三木市社会福祉協議会、サンロード商店街振興組合

関西学院大学、関西国際大学

※赤字は幹事企業

ライフスタイル研究会での検討のポイント

エリア価値を高めるサービス提供と仕組みの構築

高齢者

健康で安心して住み続けること  
のできる支援サービスの充実

若年層

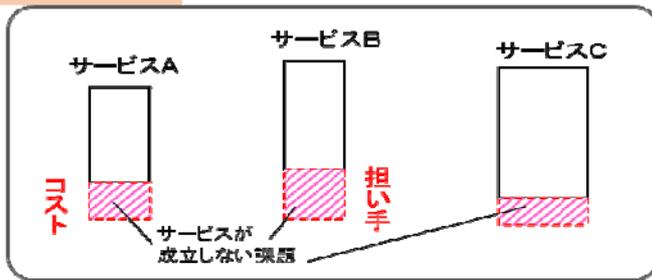
移り住みたいと思う  
まちの魅力を高めるサービス

新たな雇用を支えるまちの創出

これまでは、それぞれの主体がバラバラに取り組み提供し、  
利用者にとっては使いづらいもの

企業・行政・大学が協力してワンストップで提供することが重要

郊外型住宅団地での現状

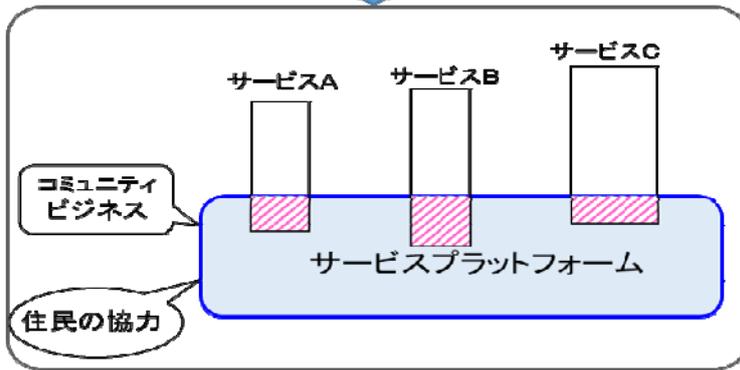


人口の集積が大きい都市部では成立しているサービス

人口の集積が低い郊外では、成立しない原因、課題がある。  
例) コスト、担い手、...

将来

ライフスタイル研究会での検討



地域住民やコミュニティビジネスの力を活用することで、課題を解決させ、様々なサービスを成立させることができるサービスプラットフォームを構築する。

「郊外住宅団地ライフスタイル研究会」では、住民から期待されているニーズへの対応状況やサービスを展開できない理由等を整理し、郊外型住宅団地において、事業者の負担を取り除くために「サービスプラットフォーム」（＝課題を補う機能）の構築を目指す。

サービスプラットフォームのイメージ

サービス事業者

宅配・配食サービス

家事支援サービス

健康・見守りサービス

子育て支援サービス

仕事マッチングサービス

地域住民

地域互助有償ボランティア

利用

サービスプラットフォーム（課題を補う仕組み）

人材

活動場所

移動・輸送

情報ICT

運営組織

住民の協力・負担

会費

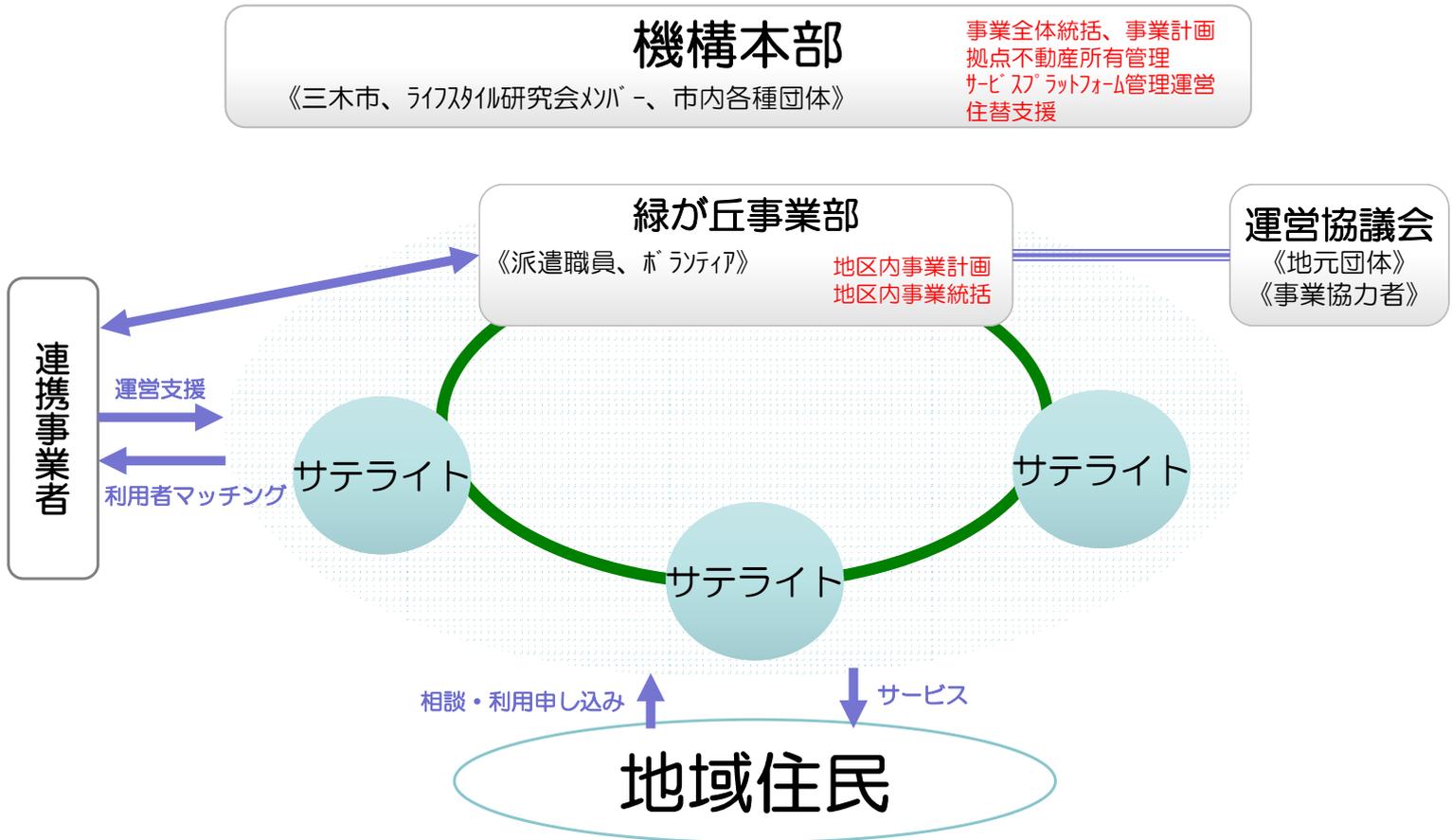
互助会員

運営補助

サービス提供



地域住民



© 2017 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. 16

平成28年度の実施・検討項目

◎「郊外型住宅団地ライフスタイル研究会」における検討

- ◆ 「生涯活躍のまち」推進機構設立支援
- ◆ サテライト拠点の確保・運営委託先の調査
- ◆ 個別サービスの具体的検討

◎大和ハウスとしての検討項目

- ◆ 住み替え検討
  - ・ 高齢者健康住宅の企画
  - ・ 高齢者の地域内住み替えスキーム
  - ・ 地域外若年者層の住み替えスキーム
- ◆ 地域住民への各種啓蒙
  - ・ 地域内住み替えに関する啓蒙
  - ・ 新しい働き方に関する啓蒙

© 2017 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. 17



**Daiwa House®**

大和ハウスグループ

ありがとうございました。

---

[www.daiwahouse.co.jp](http://www.daiwahouse.co.jp)

# 次世代郊外まちづくり ～東急田園都市線沿線における取り組み～

東京急行電鉄株式会社  
都市創造本部 開発事業部 副事業部長  
太田雅文

## 東急電鉄の「街づくり」①

東急電鉄は「街づくり」の一環として「鉄道の敷設」を行った。



- 快適で利便性の高い住環境の提供
- 交通アクセスの整備

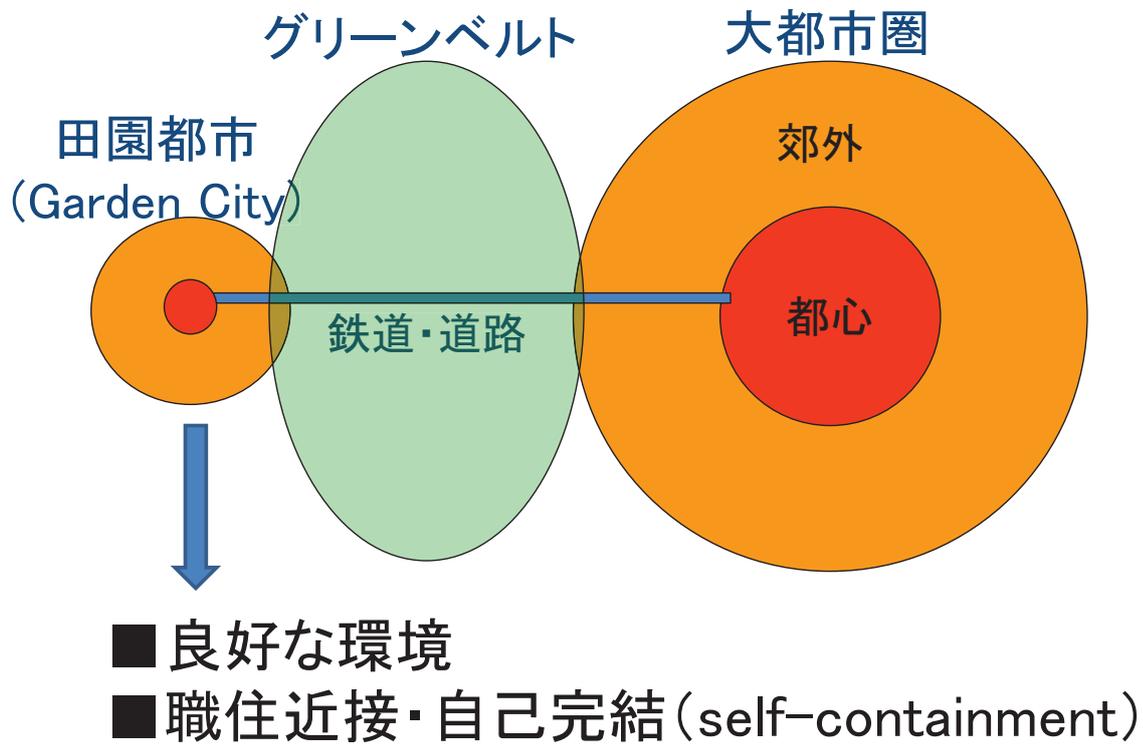
■ 沿線人口の増加

- 輸送人員の増加
  - 不動産価値の増加
- を両輪に事業拡大

■ 得られた利益を再投資⇒沿線付加価値の更なる増大

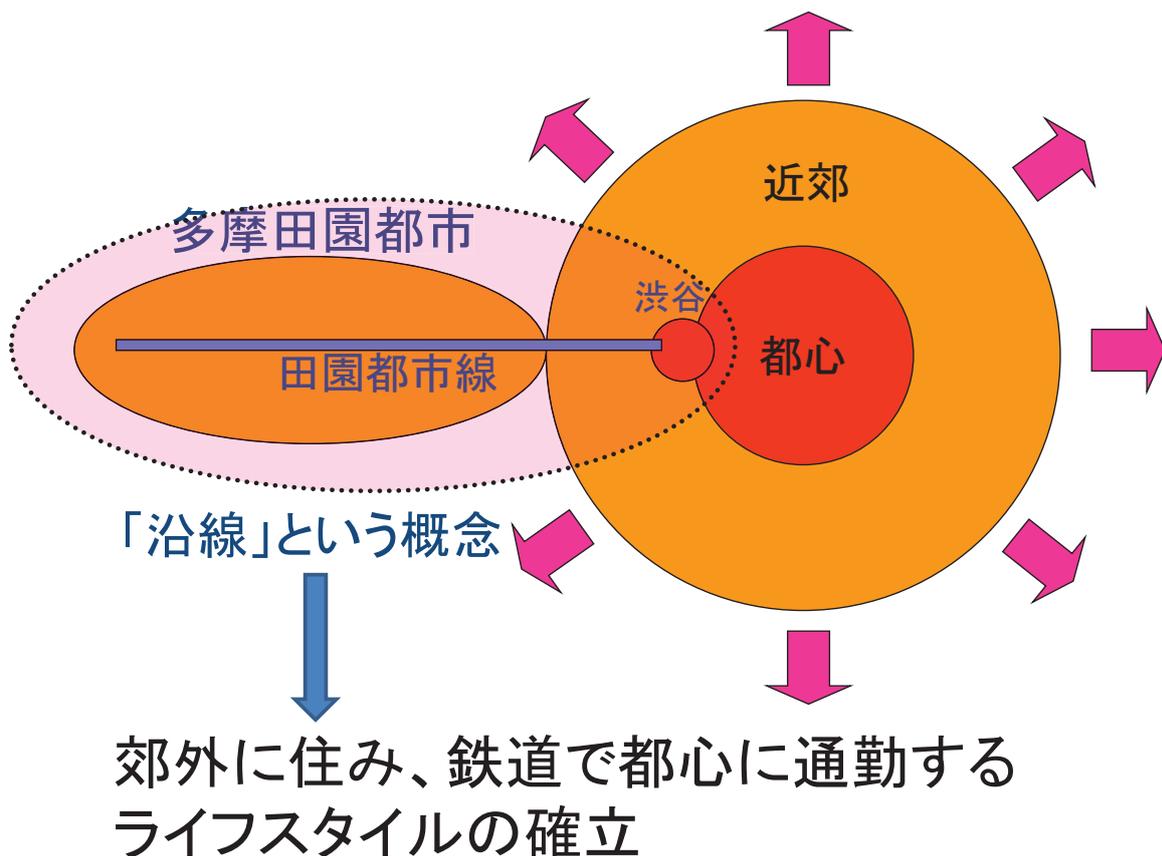
# ハウードの田園都市 (Garden City)

「明日(tomorrow)」(1898年)より



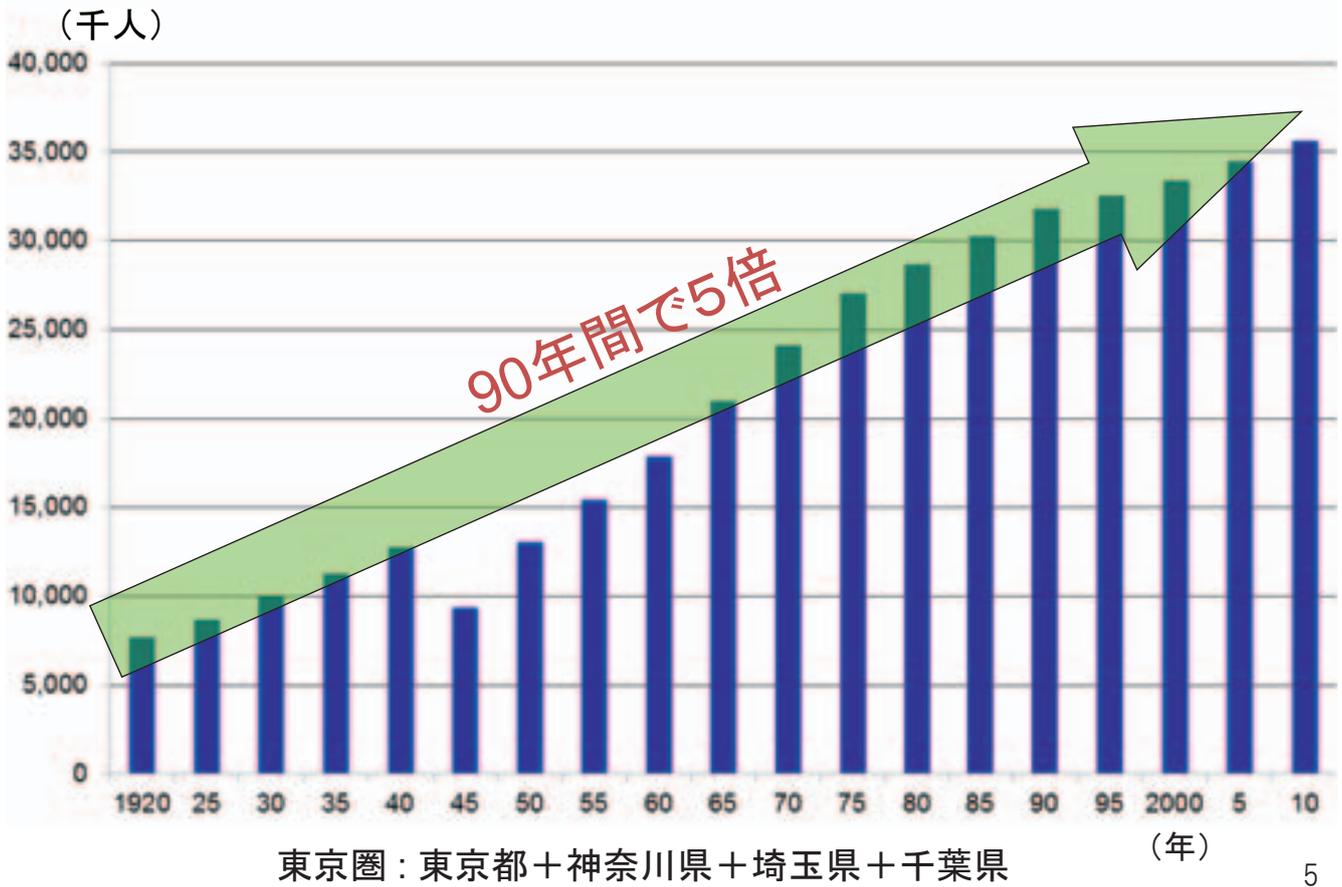
3

# 東京における田園都市



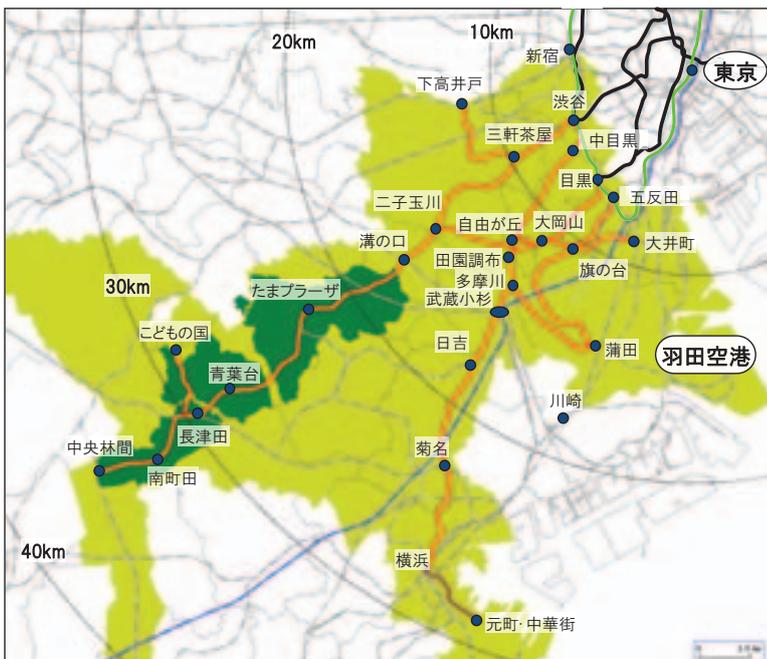
4

# 東京圏人口の推移



5

## 沿線



地図: Copyright 国際航業-住友電工

### ■ 東急線沿線地域(東急線の通る17市区)

- 面積: 490K<sup>2</sup> (国勢調査 2010年10月1日時点)
- 人口: 526万人 (外国人含む。日本人のみで515万人)  
(住民基本台帳 2014年1月1日時点)  
⇒ともに首都圏(1都3県)の約15%
- 世帯年収1000万円以上: 29万世帯  
(平成25年(2013年)住宅土地統計調査)  
⇒首都圏1都3県の22%

- 沿線消費支出規模: 推定8兆2,774億円※
- ※ 東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」(総務省「2014年家計調査年報」)に沿線17市区各々の「世帯数」(総務省「住民基本台帳人口要覧」)を乗じて算出

### ■ 東急多摩田園都市

- 面積: 50K<sup>2</sup>
- 人口: 62万人 (2015年3月31日現在)

### ● 住んでみたい街ランキング 2016年

1位	恵比寿	11位	中目黒
2位	吉祥寺	12位	渋谷
3位	横浜	13位	品川
4位	武蔵小杉	14位	鎌倉
	自由が丘	15位	中野
6位	目黒	16位	表参道
7位	池袋	17位	荻窪
8位	新宿	18位	北千住
9位	東京	19位	三軒茶屋
10位	二子玉川	20位	赤羽

東京の城南・城西地域の人口を受け止める

ターミナル都市

出典:リクルート住まいカンパニー  
「2016年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング 関東版」  
<http://www.recruit-sumai.co.jp/press/2016/03/sumitaimachi2016kanto.html>

6

## 田園調布 1932年



7

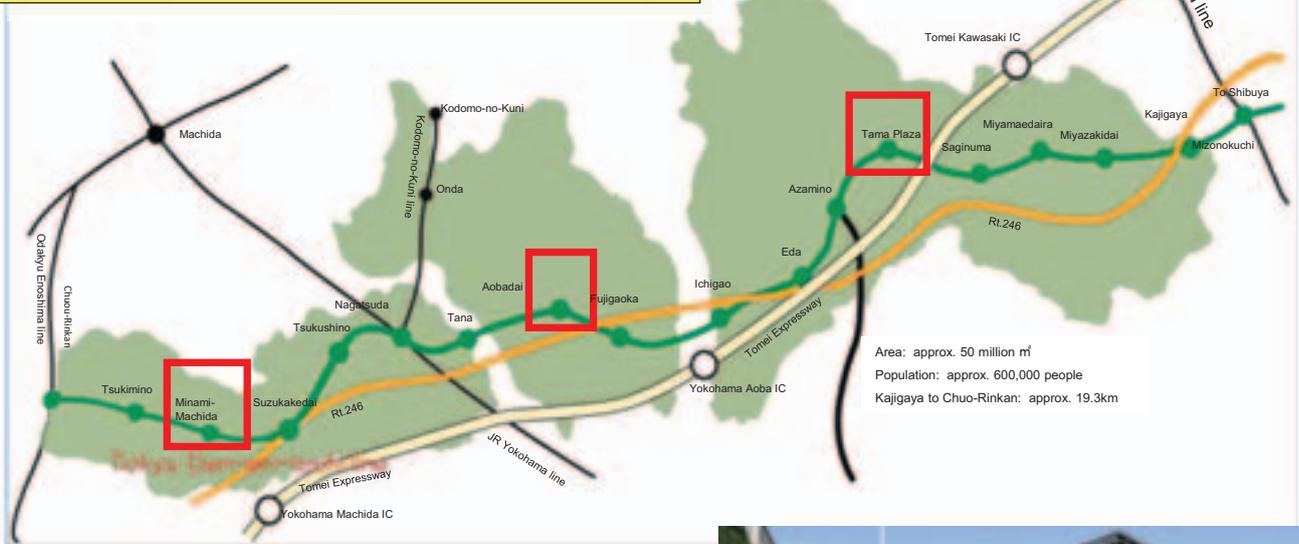
## 田園調布駅 1923年



8

# 多摩田園都市における土地区画整理事業

Urban development based on land readjustment projects  
(58 land readjustment associations have been formed.)



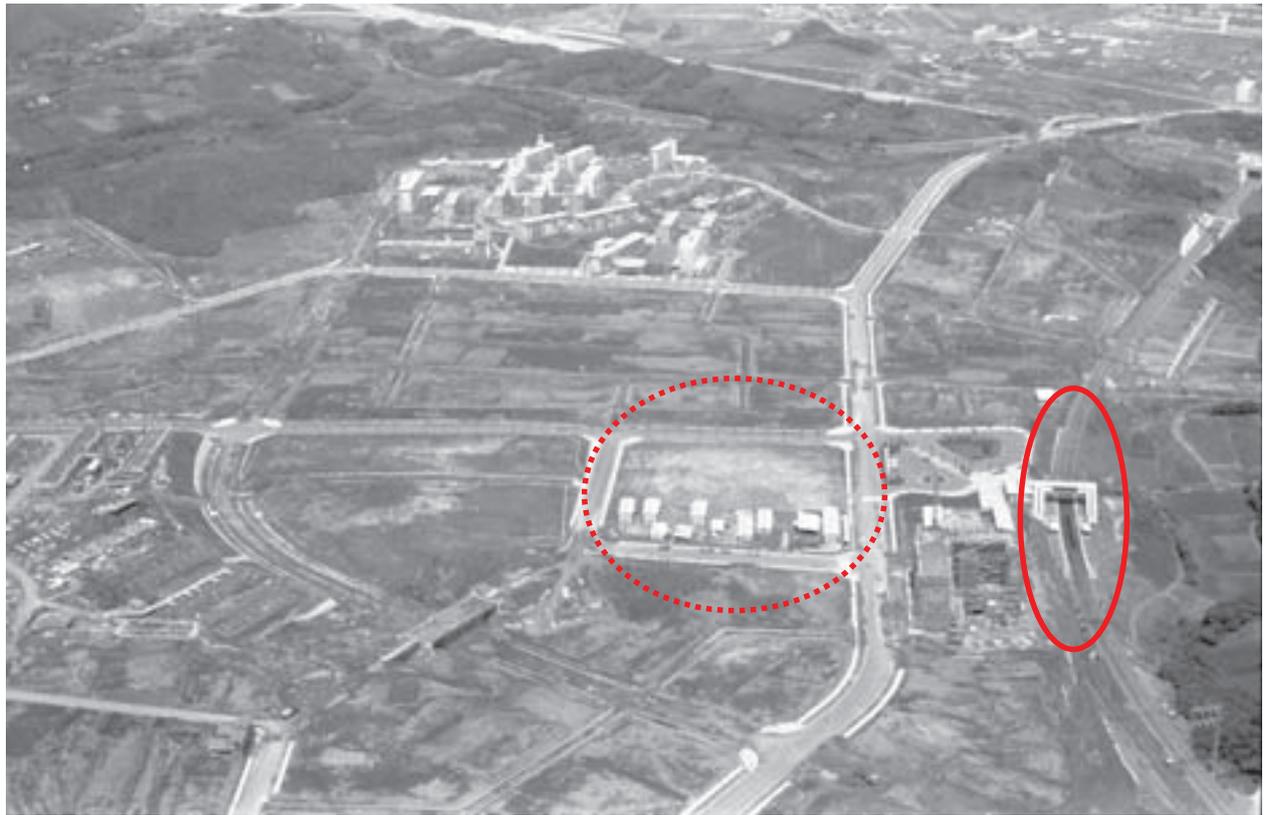
58組合  
3,213ha



## 多摩田園都市 たまプラーザ 1972年



## たまプラーザ駅周辺



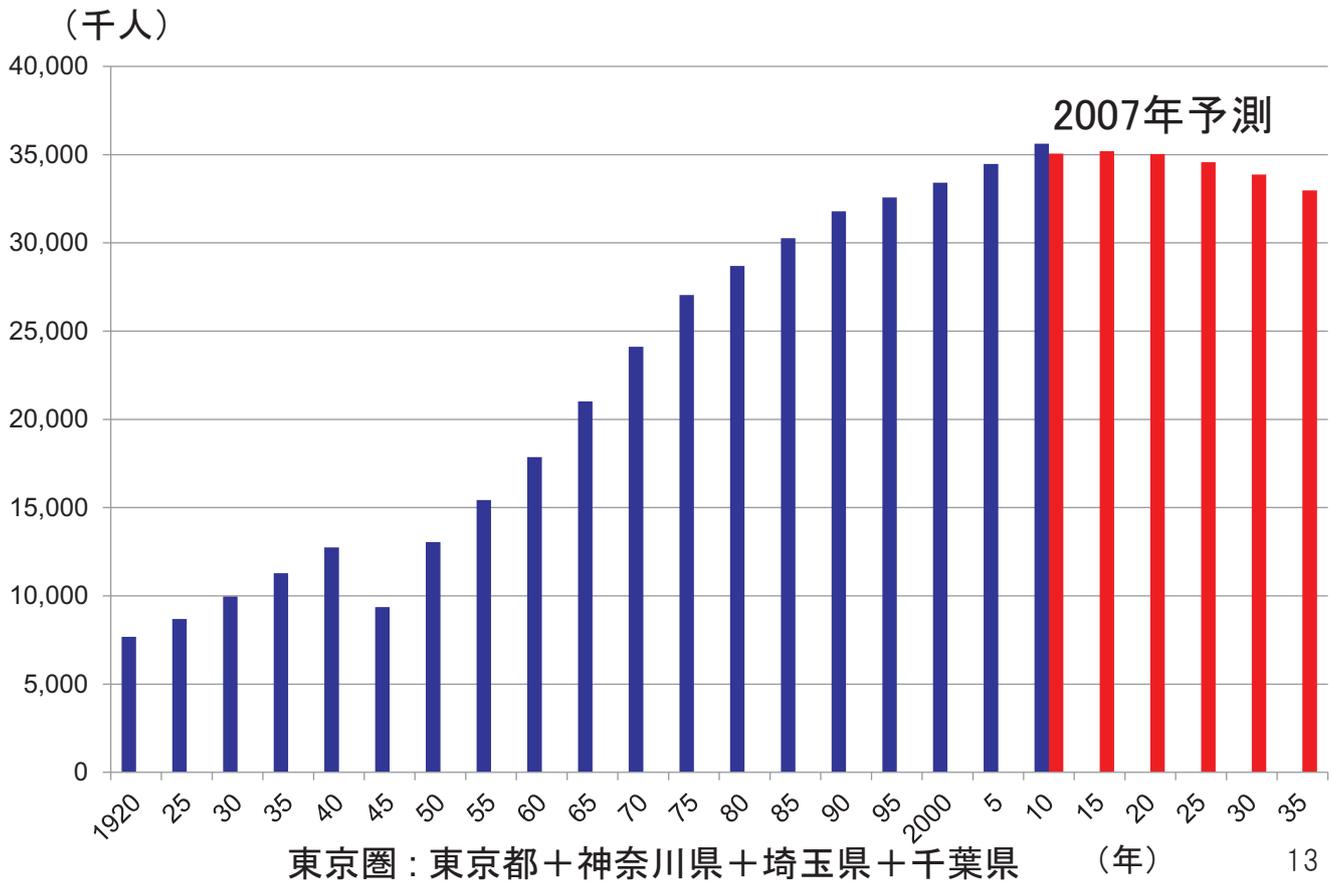
11

## 多摩田園都市内を走るバス 1987年



12

# 東京圏人口推移 & 予測



## 郊外住宅地の持続的成長に向けた危機感と期待感



人口減少、高齢化、建物老朽化による消費活動の減退 ⇒ 沿線の衰退

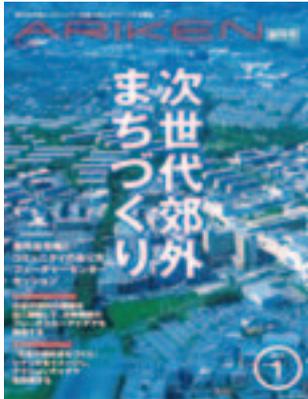
**【期待感】**

郊外生活の魅力(価値)再創造による多世代の流入、循環 ⇒ 沿線の活性化

# 横浜市・東急電鉄 包括協定の締結

横浜市と東急電鉄が「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定を締結  
(2012年4月18日)

～ 横浜市が選定された国の新成長戦略、「環境未来都市」の主要プロジェクトとして  
強力な官民連携と地域住民との協働によって、「既存のまち」における  
良好な住宅地とコミュニティの持続・再生への取組みに着手 ～



人口減少社会・高齢社会に対応し、  
郊外や社会の課題を解決していく「まちづくり」



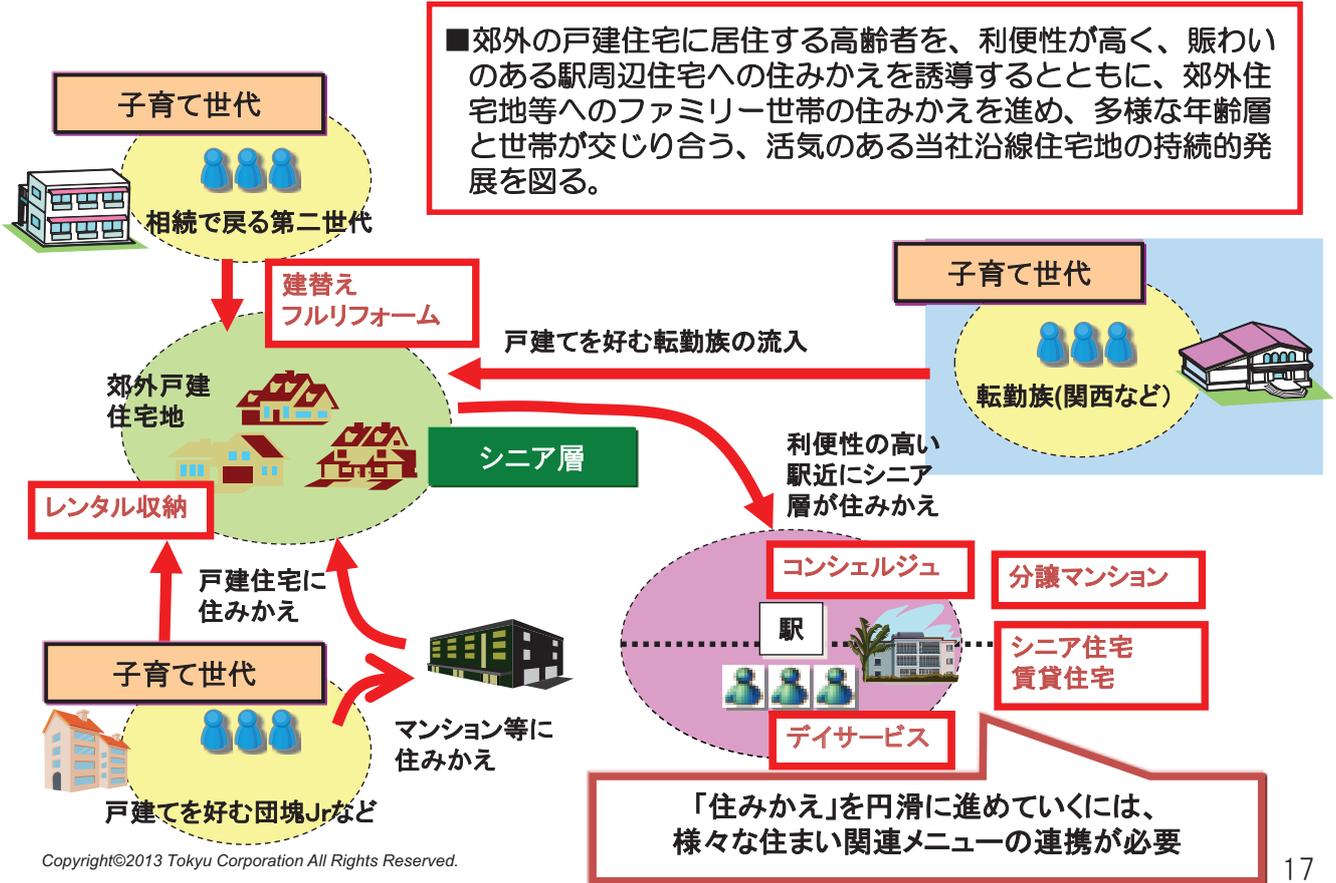
官・学・民・企業の四者連携による取組み



# 「コミュニティ・リビング」



# 郊外住宅地における「住みかえ」イメージ



# 「住みかえ」を促す住まい関連メニュー

**分譲マンション・戸建事業**

お客様の様々なニーズに応える高品質な住宅を提供

- ・分譲マンション事業「ドレッセ」
- ・分譲戸建事業「ノイエ」

**賃貸住宅事業「STYLIO」**

若年層の流入を図ると同時に、安定的な賃貸収益を実現

スタイリオ田園調布本町    スタイリオ元住吉

**建替え＆フルリフォーム「ア・ラ・イエ」**

注文住宅、フルリフォームなど、住まいに関するソリューションをワンストップサービスで提供

■ たまプラーザにて営業中

ala-10

**シニア住宅事業「東急ウェリナ」**

シニア層の方々が安心して暮らせる住まいを提供

東急ウェリナ大岡山    東急ウェリナ旗の台

**デイサービス事業「オハナ」**

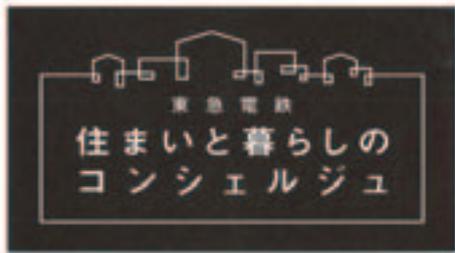
心も身体もさらに元気になって、生活の潤いも増す「もう一つの自分の居場所」がコンセプト

**レンタル収納事業「クラモ」**

転居時の一時保管から長期保管まで、キレイで安心なレンタル収納を用意

クラモ

# 「住まいと暮らしのコンシェルジュ」による無料相談

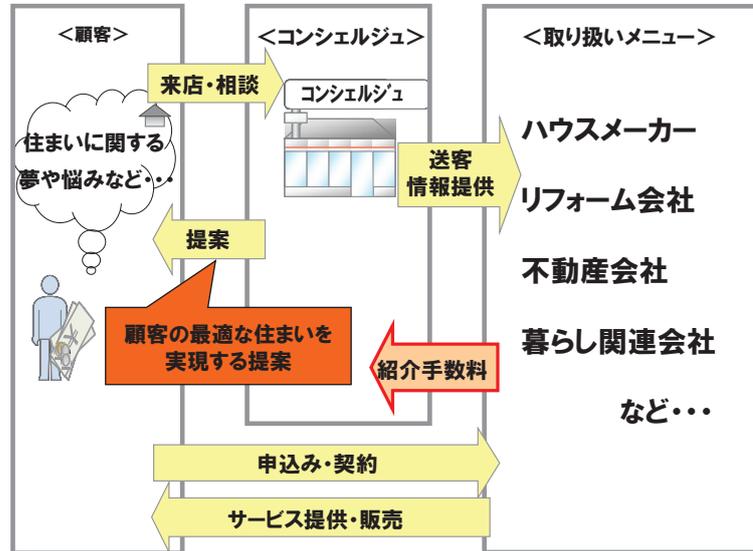


東急沿線に「住みかえたい」、「住み続けたい」というお客さまの、住まいに関する最適なライフスタイルの実現をお手伝いする不動産コンサルティングサービス

## 【事業スキーム図】

東急沿線をもっと住みやすくする  
住まいの駅前相談窓口

- 住まいづくり相談
- ファイナンシャル相談  
※無料：提携保険会社によります
- 法律相談・税相談  
※有料：提携会社によります
- 暮らしのサービス  
※無料：提携会社ご紹介等



# 持家層を対象とした住みかえサポート

**住みかえ丸ごとサポートキャンペーン**  
2011年9月1日(水)～10月31日(水)

東急電鉄「住まいと暮らしのコンシェルジュ」は、沿線にお住まい(持家)の方々の住みかえを支援するため、「住みかえ丸ごとサポートキャンペーン」を開催します。各サービスの詳細は以下のとおりです。

- ご自宅の調査・診断を無料査定**
- ご自宅の建物無料診断**
- 無料ライフプランニング**

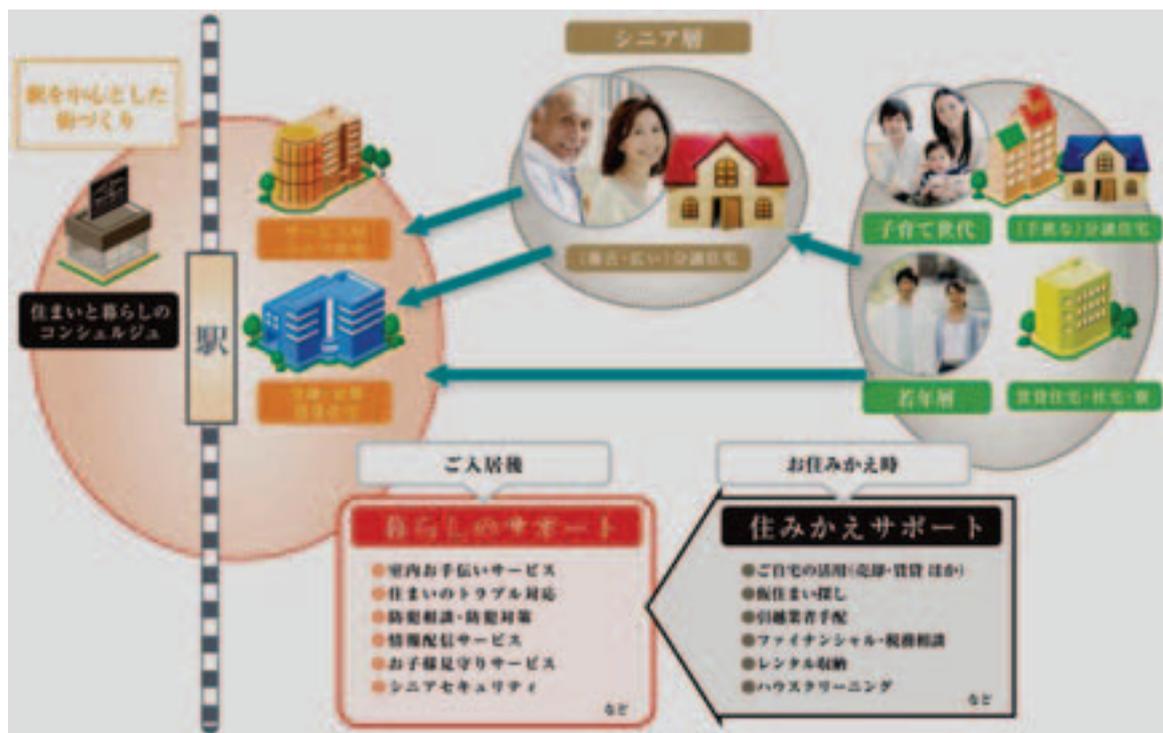
さらに「住まいと暮らしのコンシェルジュ」が提供する「あんしん住みBOOK」も、ぜひご覧ください。

お問い合わせ先：045-904-3874 / 045-904-3876

- 同キャンペーン実施内容
- (1) 住みかえの障壁となる課題の早期解決
    - ① 持家がいくらで売れるのか？  
⇒ 無料机上査定
    - ② 持家の建物としての状態は？  
⇒ 無料建物診断
    - ③ 将来にわたって家計は大丈夫か？  
⇒ 無料ライフプランニング
  - (2) 来場の動機付け
    - ① 『あんしん住みBOOK』の進呈  
= 住宅に対する不安を解決するツール
    - ② たまプラーザ テラス お買物券の進呈  
= 物件周辺を認知させるツール

持家層を主対象として、物件販売前に個々のお客様のニーズに合わせた「住みかえの準備」を進めていく。

## シニア層の住みかえを促す2つのサポートメニュー



駅を中心とした開発の中で、「住みかえサポート」「暮らしのサポート」の2つのサポートメニューを揃えることで住みかえを促し、多世代共存型の街づくりを目指す。

## 目指すまちの将来像

### WISE City (賢者のまちづくり)

**WISE City =**  
**W**ellness & **W**alkable  
**I**ntelligence & **I**CT  
**S**mart , **S**ustainable & **S**afety  
**E**cology , **E**nergy & **E**conomy

# 次世代郊外まちづくり

## 2014年1月住民創発プロジェクト講評会



23

## 3丁目カフェ



24

# 家庭の節電・省エネプロジェクト

## 低炭素社会づくりを市民参加で実現する

節電・省エネを市民参加、まちぐるみで実現する「家庭の節電・省エネプロジェクト」を東急電鉄を中心とした民間企業中心に実施。

昨年並みのエネルギー使用量に抑えた家庭に地域で使用可能な地域マネー「プラ」を発行し、省エネと地域活性を同時実現。



25

# 住民創発(シビックプライド)プロジェクト



26

# 住民創発(シビックプライド)プロジェクト



27

# 住民創発(シビックプライド)プロジェクト



28



## たまプラーザにおける住みかえシンボルプロジェクト



### 【物件概要】

- 交通  
東急田園都市線  
「たまプラーザ」駅徒歩1分  
(ペDESTリアンデッキで接続)
- 構造規模  
鉄筋コンクリート造  
地上7階建
- 延床面積  
マンション棟 4,815.15㎡  
複合施設棟 2,084.08㎡
- 住宅戸数 92戸

「たまプラーザテラス」と共に東急多摩田園都市のフラッグシップ・プロジェクト  
駅・商業・公共施設・住宅が一体となったオールイン・ワン生活  
東急電鉄初の「定期借地権付分譲マンション」+複合商業施設

# ドレッセたまプラーザテラス+リンクプラザ



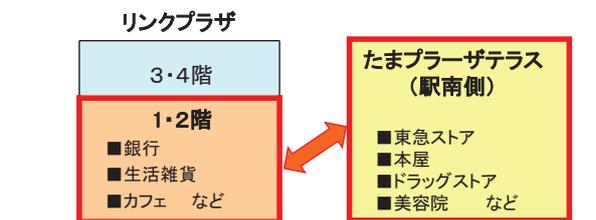
たまプラーザ駅改札フロアとリンクプラザは直結デッキで接続  
さらにドレッセたまプラーザテラス内に24時間開放通路を設置  
駅利用者・周辺居住者の回遊性向上に寄与

31

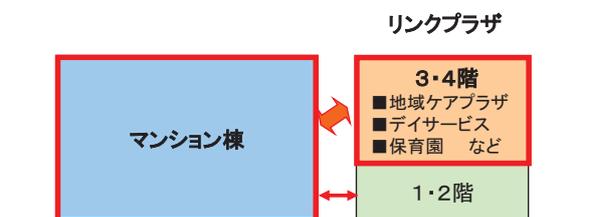
## たまプラーザテラス リンクプラザのコンセプト

### たまプラーザテラス リンクプラザ

『街と駅をつなぐ』『世代を超えて地域の人々をつなぐ』『人々の暮らしとつながる』



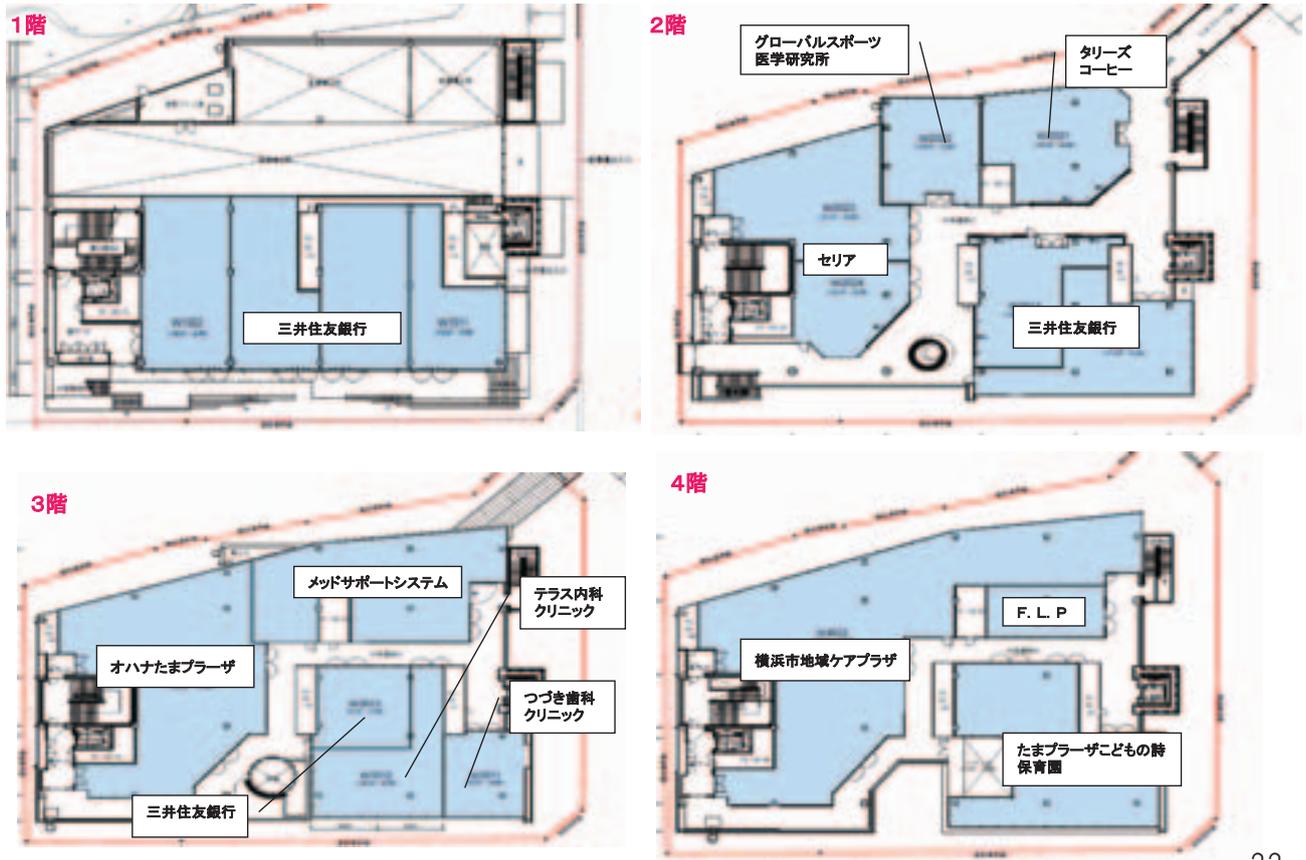
■ たまプラーザテラスを補完し、南口エリアの生活  
利便性の向上を視野に入れたテナント構成



■ マンション棟との連携を視野に入れたテナント構成

32

## <各階平面図>



33

## <サービス内容(イメージ)>

	テナント名	サービス内容・利用方法など
1-3階	三井住友銀行	金融資産の運用相談やセミナーの開催の実施。土曜日も資産運用の相談窓口営業実施。マンション居住者向けセミナー開催を検討中。
2階	タリーズコーヒー	地域の方が集える場所として、ひとりでゆっくりと寛ぐ場所としてご利用いただける。パスタ等の軽食も提供し、お茶だけでなく食事利用も可能。
	グローバル治療院	クイックマッサージから、本格的な整体・針・灸も実施。幅広いメニューから体調に合わせたサービスを受けることが可能。
	セリア	質感・雰囲気にも配慮した店舗づくりをする100円ショップ。ただ販売するだけでなく、お客様とのコミュニケーションも重視。(例:店舗における夏休み自由研究コーナー開設・手作りコンテストの実施など)
3階	オハナたまブラーザ	自ら活動しようとする気持ちを引き出すサポートと仕組みを用意し、幅広い方がご利用いただけるサービスメニューを提供予定の自立支援型デイサービス。歯科や保育園と連携し、施設内でも交流を図る。
	内科	平日・土曜日は19:30まで、日曜日は午前中の診療を実施。栄養士による栄養相談や健康講座、勉強会も適宜開催予定。地域の方の健康づくりへの貢献を目指す。
	歯科	訪問歯科も実施。通院が難しくなった患者様には自宅へ訪問することで、継続した治療を行うことが可能。デイサービスとの連携も検討。
	メッドサポートシステムズ	CTスキャン・MRI専門の検査機関(高度医療検査)。
4階	横浜市地域ケアプラザ	民間企業と組んで子供向けのイベントを原則無料で毎週土日に実施するなど、地域ケアプラザ初となる子供向けサービスも提供。
	認可保育園	横浜市の認可保育園。社会福祉法人が運営。デイサービスとの連携や、保育所の行事に地域の方も参加できるよう検討。昭和54年からたまブラーザにおいて保育所を開業しており、地域のことは熟知しているだけでなく、非常に強い思い入れもある。
	F.L.P	ひとりに対してじっくりと相談に乗る営業スタイル。マンション居住者向けのセミナー開催や、セミナー参加者へ東急ポイント付与サービス等、マンション棟との連携も検討中。

34

# WISE Living Lab のあり方

WISE Living Lab™ における「次世代郊外まちづくり」共創のサイクル



35

# WISE Living Lab™ の立地



36

# 整備イメージ -機能と役割-

**エネルギーと暮らしの  
ギャラリー棟** 既存  
活用

- 次世代の戸建住宅の暮らしを実験的に体感
- 最新の省エネ設備・家電を展示したスマートハウスのモデル



**まちづくりと住まいの  
ギャラリー棟** 新築

- 次世代の郊外での集合住宅のあり方を発信
- まちのコミュニティ醸成の場





**コミュニティと住まいのコンサル棟**

- 次世代の郊外での働き方を実践
- 空家活用・住替え・建替等住まいの相談



既存  
活用

「次世代郊外まちづくり」が目指すWISE Cityの体現に向け、機能・役割を分担した3棟を一体とし、WISE Living Lab™として活用。

## ドレッセWISEたまプラーザ

### ■計画概要

◇所在	青葉区美しが丘一丁目8番1
◇交通	「たまプラーザ」駅徒歩4分
◇構造・規模	RC造・地上10階建、3棟
◇戸数	278戸
◇専有面積	61.05㎡～130.87㎡(平均76.04㎡)
◇事業者	東京急行電鉄(株)、三菱商事(株) 三菱地所レジデンス(株)、大林新星和不動産(株)
◇竣工	平成30年度



### ■計画コンセプト・主な取り組み内容

#### たまプラーザ駅至近のフラッグシッププロジェクト

- 美しが丘一丁目アドレス、駅徒歩4分
- たまプラーザテラス隣接、美しが丘公園、ユリノキ通り隣接

### 『“次世代郊外まちづくり WISE CITY”の実現に向けた コミュニティリビング創出のリーディングプロジェクト』

暮らしの核となるコミュニティリビングの創出による  
地域と共に交流や賑わいを創出する多世代居住の実現

- 地域との交流、子育て、働く機能を備えた、地域交流の拠点となる地域利便施設
- 屋上コミュニティ菜園、多様なライフスタイルに応える住戸プラン

#### 持続可能な街づくりを牽引する様々な取組み

- 太陽光発電、エネファーム実装、エネルギーマネジメント
- 地域利便施設を活用したエリアマネジメント

# 『環境未来都市』 緑区十日市場町周辺地域における 持続可能な住宅地モデルプロジェクト

## ■計画概要

◇所在	横浜市緑区十日市場1501番外
◇交通	「十日市場」駅徒歩7分
◇竣工	平成31年(両街区)
【20街区】	
◇用途	分譲住宅、生活支援施設(ミニスーパー等)
◇構造・規模	RC造・地上14階建(全3棟)
◇戸数	311戸
◇事業者	東京急行電鉄株、東急不動産株、NTT都市開発株
【21街区】	
◇用途	サービス付高齢者向け住宅等、児童福祉施設等、戸建住宅
◇構造・規模	RC造・地上9階建
◇戸数	サービス付高齢者向け住宅(214戸)、戸建住宅(8戸)
◇事業者	東急不動産株



## ■主な取り組み内容

### ①住まい

多様な暮らしと地域交流を支える次世代郊外の住まいづくり

- 多世代が暮らし交流できる住まいや交流施設を整備
- 暮らしと活動を支える生活サービス施設を整備

### ②空間

人・地域をつなぎ、暮らしを育む舞台の創出

- 広場等の交流・賑わい空間の整備
- 周辺地域との連続性に配慮した緑地、公開空地等の整備

### ③しくみ

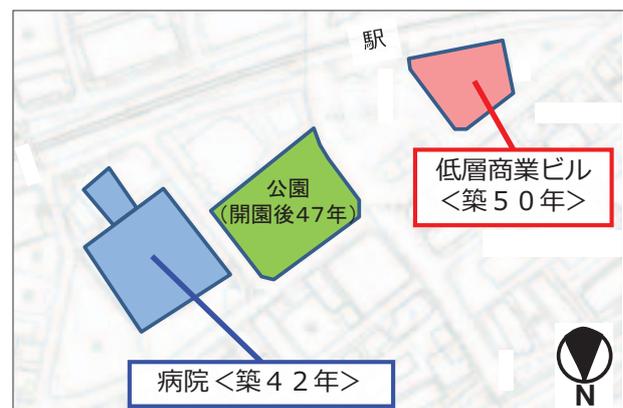
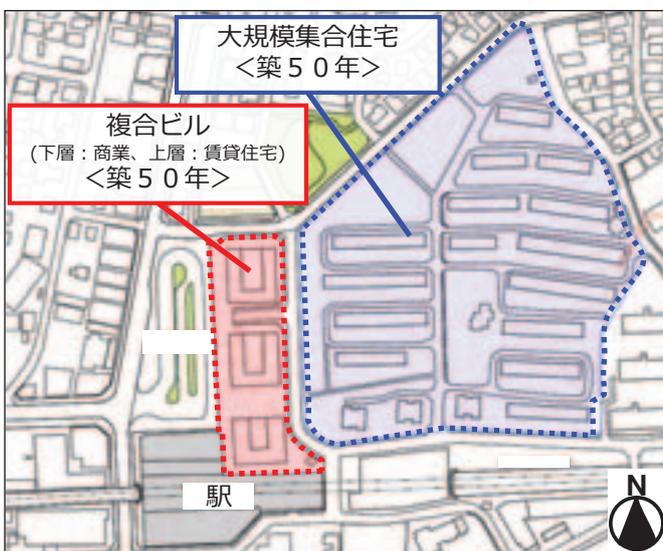
多世代コミュニティの形成と地域交流を促すコミュニティマネジメント

- 多世代交流を促し、地域への愛着を育むエリアマネジメント
- エネルギーの見える化、省エネ活動を促すエネルギーマネジメント
- 地域内の住み替えや近居を支援、誘導する住まいのマネジメント

39

## ■郊外駅周辺の事例

郊外住宅地における持続的成長を図るため、竣工から半世紀が経過する郊外駅前の建物更新時期を契機に、若年層の流入、高齢者の住みかえ促進、地域の方々の活躍の場づくりの推進に資する基盤整備・都市機能の更新・再生を検討中。



40

ポートランド: 公園



ポートランド: 歩行者空間



# ポートランド:パブリックスペース



# ポートランド:リノベーション



ポートランド:モビリティ



ポートランド:モビリティ



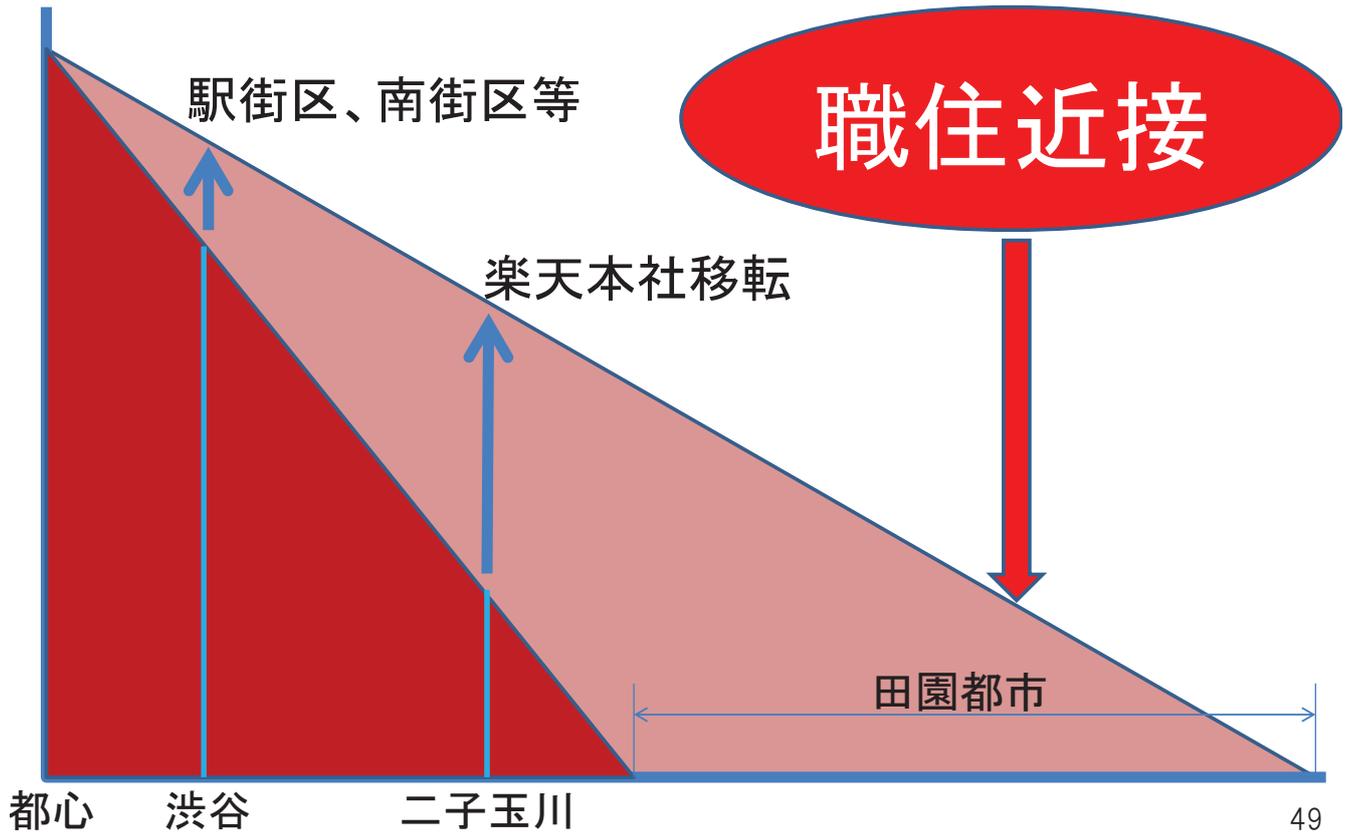
ポートランド:アート



ポートランド:イベント



# 大都市構造の変化



## 自由が丘南口商店街クリスマスツリー一点灯式



---

美しい時代へ  
東急グループ

## 常陽銀行における住宅問題に対する取組み



### 常陽銀行の概要・経営理念

1

#### 会社概要(28年3月31日現在)

創 立	昭和10年7月
総資産	9兆2,363億円
預 金	8兆1,033億円
貸出金	5兆9,127億円
純資産 (うち資本金)	5,809億円 (851億円)
自己資本比率	12.00%(連結)
格 付	AA-(R&I)、A2(ムーディーズ)
従業員	3,638人
店舗数	179カ店

#### 経営理念

**『健全、協創、地域と共に』**  
 地域金融機関として、お客さまのため、  
 地域のために何ができるのか、  
 懸命に考え実践してまいります。

平成28年10月に足利ホールディングス  
 との経営統合により、「めぶきフィナン  
 シャルグループ」が発足

- ◆ 常陽銀行では、地域に内在する課題解決に適した機能を組織的に括り、平成26年4月に「地域協創部」を設置した。

地域協創部の組織体制

地域協創部

地域振興G

【主な役割】

- ・ものづくり企業、アグリビジネス、環境・再生エネルギー分野など成長産業支援、新事業創出支援
- ・ビジネスマッチング支援、情報営業、企業誘致支援（東京ブリッジ営業チーム）
- ・他部署やグループ会社との連携施策企画
- ・産学官、外部団体等との連携

ストラクチャード・ファイナンスG

【主な役割】

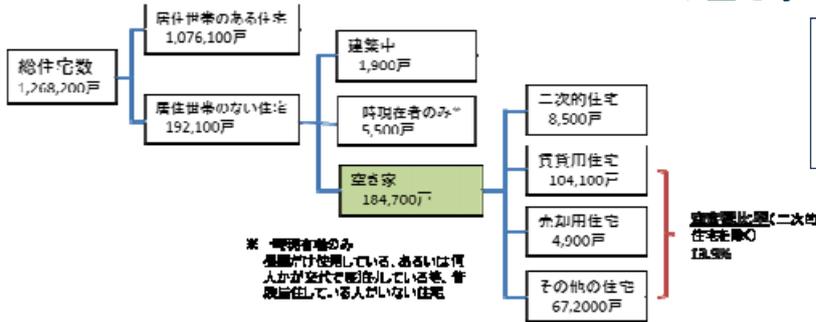
- ・PFI/PPP推進（公有財産マネジメント支援）
- ・プロジェクトファイナンス組成・管理

「協創力の発揮」による地方創生への取り組み

- (1) 地域の特性を活かした産業の活性化と中核となる企業の競争力強化
  - ・各種商談会、フォーラムを通じた販路拡大支援（食の商談会、ものづくりフォーラム等）
  - ・大学、研究機関と連携した取組み（ひざづめミーティング、インターンシップ等）
  - ・ファンド、補助金等を通じた多様な資金供給手段の提案
- (2) 創業・新事業の発掘・支援
  - ・具体的な事業化に向けた支援（常陽新事業創出支援パッケージ「絆」、アクションJAT等）
- (3) 人口問題への対応（定住人口、交流人口の増強）
  - ・自治体と提携した連携施策（定住促進策、空き家活用等）
  - ・観光促進事業（いばらきおいしいもの巡り、100円試食店等）
- (4) 地域の社会資本ストックのマネジメント支援
  - ・PPP・PFIを活用した支援
  - ・再生可能エネルギーを活用した地域への収益還元
- (5) 企業誘致活動の推進
  - ・企業立地プログラムを活用した進出企業支援

# 1. 空き家問題への取組み

◆茨城県における空き家の現状



◆空き家が抱える問題点

- 放火による火事・火災
- 倒壊
- 不審者の侵入
- 景観の悪化

◆家を売却

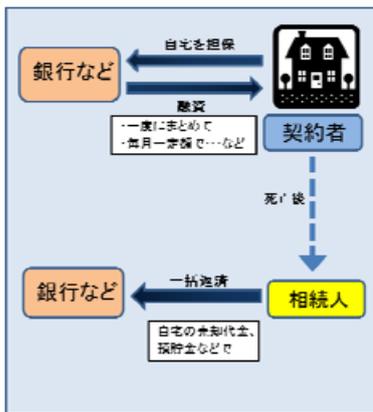
- ・住宅のうち、建物の部分は、税法上の評価額を参考にして資産価値を算出するため、築後20年～25年で価値がゼロになってしまう。
- ・これにより、売却価格を算出すると、古い住宅の場合、土地の価格のみになってしまう(場合によっては、解体費用が発生するケースもある)。

○築25年の住宅(土地50坪)を売却する場合		
建物	価値	ゼロ
土地	坪10万円×50坪	= 500万円
合計		500万円

◆家を賃貸

- ・家を賃貸物件として活用する場合、一定の賃料<sup>※</sup>が期待できるものの、以下のような問題がある。  
<sup>※</sup>仮に月額賃料5万円で20年間賃貸した場合の賃料収入は1,200万円
- ① 入居者が退去して、その後入居者が入らない場合、賃料収入が途絶えてしまう。
- ② 入居者との間で契約締結、メンテナンス等で、煩わしい対応が発生する。

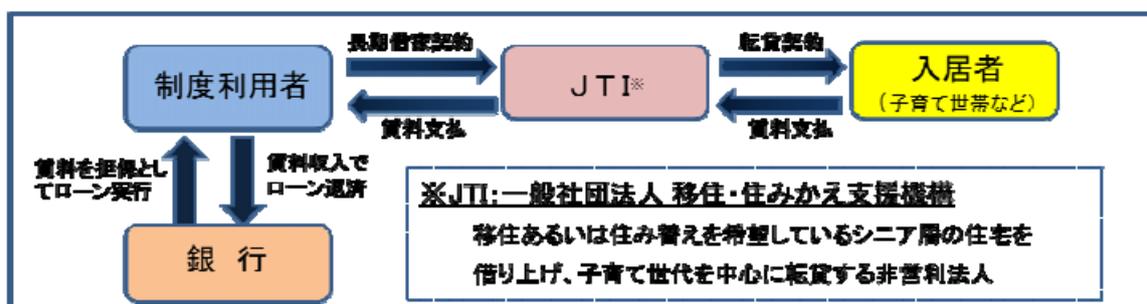
リバースモーゲージローンのイメージ



リバースモーゲージローンにおける三大リスク

リスク項目	リスク概要
三大リスク	①不動産価格下落リスク 不動産価格が予想を上回って下落することにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額にたってしまうリスク
	②金利上昇リスク 金利が予想を上回って上昇し、利息を含めた融資総額が増加することにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額にたってしまうリスク
	③長生きリスク 利用者が予想を上回って長生きすることにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額にたってしまうリスク
その他のリスク	相続人から担保物件の売却等について異議申し立てられるなど、円滑な担保処分が行えないリスク 相続トラブルなどの相続に係るリスク

◆賃料返済型リバースモーゲージローン

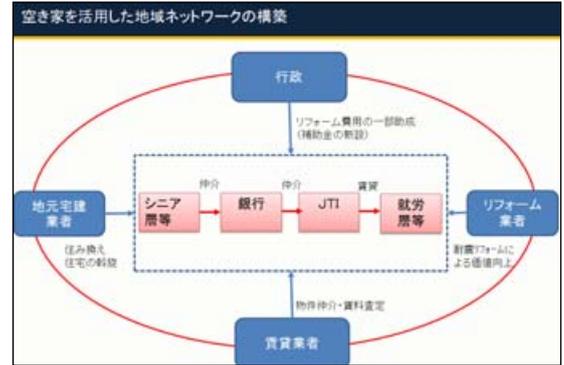
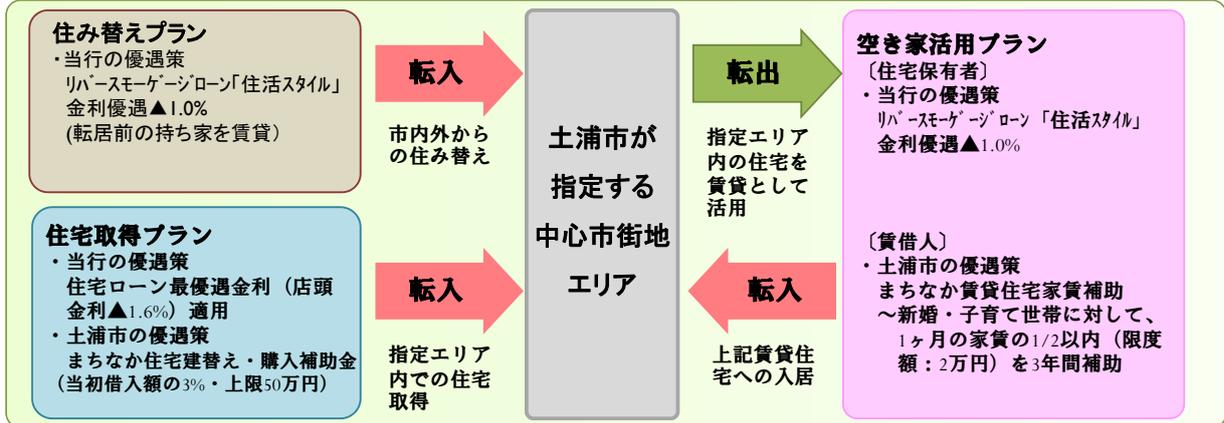


【平成26年9月24日】土浦市と連携協定を締結

<連携事項>

- (1) 土浦市が策定した「中心市街地活性化基本計画」の事業展開に関する事項
- (2) その他本協定の目的を達成するために必要と認める事項
  - ・ 金融機関と市町村が連携した**定住促進・空き家対策において、リバースモーゲージローンを活用した全国初の取組み**
  - ・ 市町村の住宅取得補助や家賃補助と組み合わせることで、「住み替えプラン」「住宅取得プラン」「空き家活用プラン」の3商品の提供が可能に。

《土浦市まちなか定住促進ローンの体系》



## 2. 移住促進に向けた取組み

<東京圏在住者の課題>

- ①高い住宅コスト  
東京圏から1時間圏内に土地50坪、建物33坪の分譲住宅を購入した場合 茅ヶ崎 5,300万円 牛久 2,800万円
- ②住宅ローン負担  
長期住宅ローンで資金調達するが、退職後まで返済負担が続くため、年金、退職金を充当して老後の生活に支障が出る

ローンがあるので自由に動けない  
「意図せざる終の棲家」状態

- 東京圏から地方に移住により、住宅コストは大きく低減するが、その際にはローンの問題を解決する必要がある。
- これまで、各自治体においては、移住者に対して一時金支給、CCRCの整備検討等により、受け入れ側の支援を充実させているが、東京圏の家のローンを解消できない限りは、この問題は解決しない。
- **平成28年4月より、茨城県では、この不安を解決する制度の取扱いを開始**

<いばらき発残価保証型居住プラン『ゆとりライフ』>

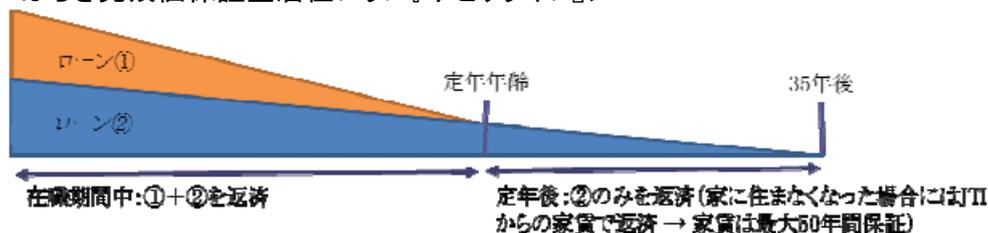
- ・長寿命住宅を対象として、適用金利の異なる2つのローンを組み合わせ、**JTIによる家賃保証**のオプションが付いた新しい居住制度 ⇒ 家賃により家に付加価値が付けるというコンセプトの新しい制度
- ①退職後の返済負担を軽減
- ②住まなくなった場合にはJTIによる家賃で返済
- ③在職中から老後まで安心した生活が可能
- ④将来的には、家を相続することも可能



『ゆとりライフ』の活用

- 「長寿命住宅」を対象として、将来の家賃による収益還元価値を実質的に保証することで、高付加価値の住宅を低コストで「期間所有」でき、車の「残価設定型ローン」と同様の効果
- 住宅ローンによる老後生活の圧迫や二重ローン発生リスクを低減
- 賃貸として活用する場合、移住・住みかえ機構（JTI）が家賃の最低額を保障

<いばらき発残価保証型居住プラン『ゆとりライフ』>



<具体的なイメージ>

- ・ 3,000万円(35年ローン)で住宅を購入し、住宅ローンを借入。
- ・ 20年目で移住を検討。JTIが住宅を借り上げ、その後は事前に設定されている家賃を得る。
- ・ 最終的には、当初の購入価格3,000万円と、家賃収入1,800万円を差し引いた1,200万円を実質的な負担として、高付加価値の住宅を購入できたことになる。
- ・ 将来の不安や住宅ローンという移動の足かせを解消



### 3. 自然災害への対応

#### 自然災害が地域住民に与える影響

11

##### ○移住に関して重視すること

①生活の安全・安心	82.7%
②公共サービスの充実	79.5%
③都市的な環境の充実	69.7%

※平成27年8月に常陽銀行が茨城県出身の都内在住者向けに実施したアンケート結果

➤ 移住地の選択にあたり、自然災害をはじめとする「生活の安全・安心」に対する不安は大きい

##### ○保険等による補償の限界

	住宅の購入	住宅の補修	家財の購入費	引越し費用	貸家賃の賃	貸家賃の賃	不動産費用
風災・水害・落雷・雪災等の自然災害による被災		火災保険					
地震・噴火・津波による被災		地震保険					

➤ 住宅の再建に関する費用は、火災保険や地震保険で補償されるが、生活の再建には、相応の時間が必要  
 ➤ 避難先での家賃や生活費等が必要となり、住宅ローンの返済に加えて、これらの費用はかなり大きな負担となる

火災保険や地震保険だけでは補償に限界

<自然災害時返済一部免除特約付住宅ローンについて>

- 常陽銀行では、「住宅ローン利用者が台風・豪雨・竜巻等の自然災害により、ご融資対象物件である自宅が罹災した場合」に、罹災の程度に応じて住宅ローンの約定返済を一部免除する特約が付いた住宅ローンを平成28年9月より取扱い開始。

- 自然災害により自宅が罹災した際に、住宅ローンの返済を最大で2年間免除



- 少ない負担で手厚い補償

- ・ 2,000万円、20年間の住宅ローンの場合、月額約500円の負担

## 4. 新しい居住制度の構築

■居住ニーズのミスマッチ

【居住に関するニーズ】

- 子育て世帯は、子供の進学等でマイホームを購入するが、実際は、小学校～大学までの約16年間、子供2人が20年程度同居した後は、子供の就職・独立とともに**夫婦2人で広い居住空間を持て余してしまう**。
- また、若者を中心にモノの所有にこだわらない考え方が普及してきている。

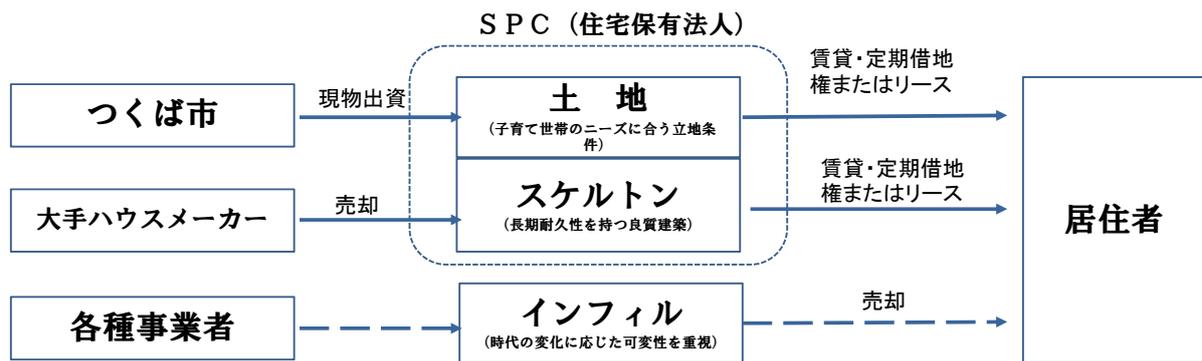
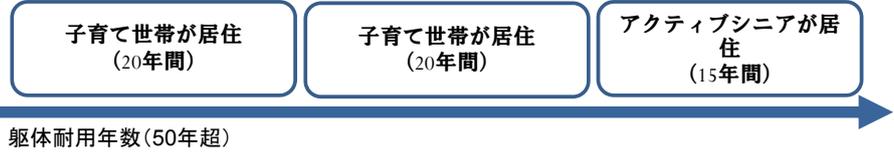
【スケルトン・インフィルの耐用年数】

- 認定長期優良住宅等の長寿命住宅の普及により、**住宅の耐用年数は大きく拡大している**ものの、住宅の構造によりその耐用年数は異なる。

	耐用年数
スケルトン	50年以上
インフィル	15～20年で入れ替えが必要

【ニーズと住宅供給とのミスマッチ】

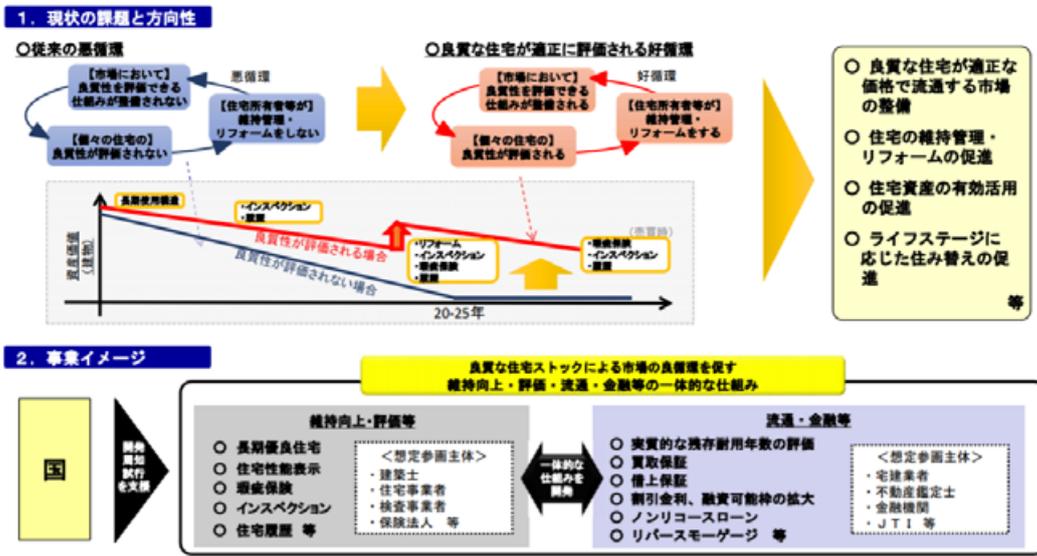
- 住宅の耐用年数の長期化、核家族化の進展等により、住宅購入層の居住ニーズと、住宅の耐用年数にミスマッチが生じている。
- さらに、住宅の構造により耐用年数が異なるため、各々の耐用年数に合わせた所有・利用形態が必要となる。
- こうした課題を踏まえ、新たな居住形態「マイホームリース」を試行する。



- 住宅を、土地、スケルトン、インフィルに分け、これらを所有する S P C (住宅保有法人) を設立し、各々の耐用年数、特性等に合わせ、入居者に対して賃貸または売却する仕組みを構築する。
- 土地とスケルトンは S P C が保有し、入居者に対して長期賃貸等を行い、インフィルは入居者の好みに合わせて施工し、入居者が購入して償却するまで住み続ける形態とする。
- 新築住宅と賃貸住宅の利点を併せ持つ制度**で、入居者に対しては、「**ライフスタイルに合わせて、一定期間だけグレードの高い住宅(スムストック住宅)に住み続ける**」という選択肢を用意する。

- 常陽銀行では、平成28年7月に国土交通省の「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」の対象事業として認定をいただき、現在、県内自治体、ハウスメーカーとともに、「マイホームリース制度」の構築に向けて取組みを行っている

＜良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業＞



本日は、貴重なお時間をいただきありがとうございました。

本資料には、将来の取り組み予定等に関わる記述が含まれています。こうした記述は将来の業績を保証するものではなく、経営を取り巻く環境の変化などによるリスクや、不確実性を内包しておりますことにご留意ください。

＜本件に係る照会先＞  
 株式会社 常陽銀行 地域協創部  
 TEL：029-300-1897  
 FAX：029-300-2606  
 URL：http://www.joyobank.co.jp/

## ○その他の取組事例

---

北広島団地イメージアップ事業

目的

時代に合った魅力あるまちづくり  
魅力向上に向けたイメージ戦略の推進

目標

北広島団地地区に若い世代を呼び込み、団地の若返りを図るため、  
“北広島団地”の愛称を募集するなど、若い世代にも響くような  
イメージ戦略を推進する。

イメージアップ事業設計

イメージアップ動画

- ・団地の魅力を伝えイメージアップを図るための紹介用動画の作成
- ・魅力発信動画コンテストを開催し、多くの人に団地を撮影しに来てもらう

愛称募集

- ・子育て世代に響くような北広島団地の愛称を市内外から広く募集
- 平成29年度開始

魅力向上  
愛称募集  
子育て世代誘致  
団地再生

団地移住促進モニターツアー

- ・札幌近郊在住の子育て世代を対象に、団地の魅力や住み良さを体感してもらうためのツアーを開催

ウェルカム奨励金

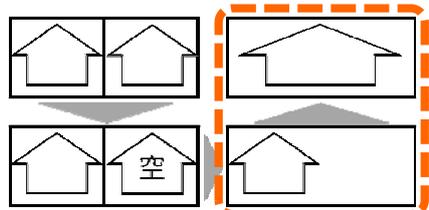
- ・団地に転入した世帯に一律10万円を支給するウェルカム奨励金制度を開始
- 平成29年度開始

- 昭和30年代に開発された狭小区画(20~30坪)を隣地拡大により適正規模の区画へ  
⇒地元不動産事業者の奮闘と、所有者のライフステージに応じた建替え
- しかし、高齢化の進展により、建替えの需要が低迷している  
⇒街区単体への対策は、限界を迎えているのではないか?
- そこで、立地適正化計画の作成を通じたコンテンツ誘導による市場の活性化を企図  
⇒まち全体のプランニングを行うことで、民間事業者の参入を促す

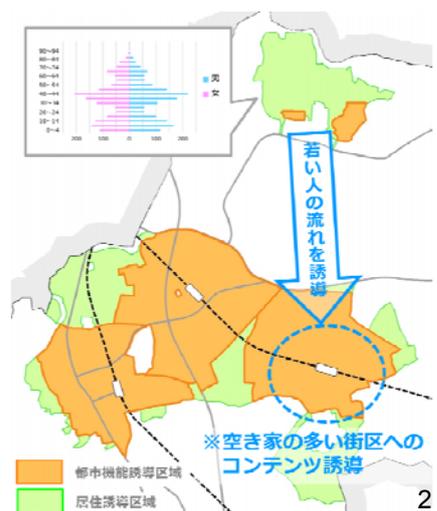
■毛呂山町について



■隣地拡大のイメージ



■立地適正化計画の方向性



■開発当初からの空き家



■建替え事例



○横浜市地域まちづくり推進条例(平成17年制定)等に基づき、戸建住宅団地などにおける市民主体の様々な地域まちづくり活動を関係局や区役所が連携して支援しています。

**ヨコハマ市民まち普請事業**

市民による身近な施設整備の提案を募集し、公開コンテストにより選考されたものに対して最大500万円を助成する事業。市民ならではの創意工夫にあふれた多彩な施設が市内各地で整備されている。平成26年度都市計画学会石川賞受賞。



**事例:さくら茶屋にししば**

昭和40年代に開発された金沢区の戸建住宅団地のコミュニティカフェ。平成22年に商店街の空き店舗に「地域の人たちの居場所をつくろう」と住民自ら整備した。オープンから6年が経過したが、現在は、高齢者、子ども、子育て世代、介護者、認知症などをサポートする様々な活動を展開している。



**事例:美晴台の道に愛称をつける会**

昭和30年代に開発された港南区の戸建住宅地の取組。ワークショップを何度も重ねて基盤目状の道路に愛称をつけ、電柱やフェンスに150を超えるサインを設置。イベントや防災訓練にも役立つとともに、サイン制作等を通じて世代を超えた交流につながっている。平成28年3月竣工。

参考:ヨコハマ市民まち普請事業整備事例集、広報よこはま金沢区版

**金沢区空き家等を活用した地域の「茶の間」支援事業**

空き家、空き店舗を活用して、多世代の交流、子育て支援、健康づくり講座、高齢者のサロン等、地域の活性化に向けた取組を支援する金沢区独自の事業。



**事例:富岡サロン ジュピのえんがわ**

古民家(空き家)を活用した取組。庭に面した縁側と居間を活用し、子どもから高齢者まで幅広い世代の人が気軽に立ち寄り、交流できるサロンを目指している。季節に合わせた行事や地域福祉施設と連携したイベントなどを開催。平成28年3月オープン。

3

**地域の元気づくり事業(H19~21)**

地域の実情を認識し地域の特性・資源を活用したまちづくりを行うことにより、地域コミュニティの創造を図る栄区独自の事業。



**事例:庄戸の元気づくり実行委員会**

昭和40年代に開発された栄区の戸建住宅団地。区役所福祉保健課の呼びかけにより、公募に手を挙げた有志による実行委員会が発足し、高齢化が進む地域の課題解決に向けた取り組みを開始。1年ちよつとで空き家を活用して拠点を整備。就学前の子どもや多世代を対象にしたサロン活動、くらしの応援隊、あいさつ運動など様々な活動に取り組んでいる。

**地域まちづくりルール**

横浜市地域まちづくり推進条例に定められている制度。街並みや住環境を守るための制限だけでなく、生活環境に関することなども自由に定めることができる。



**事例:メール・ド礒子まちづくりルール**

昭和40年代に開発とともに建築協定が結ばれ、長年運用されてきた戸建住宅団地。建築協定運営委員会だけでなく、自治会役員、公募による委員も交えて検討を進め、建築協定期限切れの平成25年に地域まちづくりルールの認定を受けた。空き地・空き家の適切な管理についても定めている。

**地域交通サポート事業**

既存バス路線がない地域などで、地域交通導入に向けた地域の主体的な取組がスムーズに進むように、実現に至るまでの活動に対して様々な支援を行う事業。



**事例:コミュニティバス「四季めぐり号」**

旭区の二つの駅の間位置する、急な坂道が多い住宅地。連合町内会による運行ルートの検討、地元企業の協力による実証運行を経て、平成25年に本格運行を開始した。地域の足として活用されるだけでなく、コミュニケーションの場としても機能し始めている。

参考:地域まちづくり白書(横浜市)

4

○平成25年10月、京都市知事立会いの下、関西大学・UR都市機構・八幡市で「男山地域まちづくり連携協定」を締結、その4者が中心となって取組を展開。⇒2016都市住宅学会業績賞受賞  
 ○男山団地(昭和47年～)は中層主体のUR賃貸住宅4,594戸及び分譲住宅1,360戸の合計約6,000戸からなる。UR賃貸住宅の中では集約化に分類されている全国2番目の規模の団地。

①地域のふれあいが活性化するまちに  
 魅力ある街であり続けるためのソフト施策展開

**だんだんテラス(H25～)**  
 365日気軽に集まれるコミュニティ拠点を平成25年11月に開設。主に関西大学の大学院生が常駐し、住民と学生が協働で運営。



**男山やってみよう会議(H26～)**  
 有志住民による地域をよくする地域活動会議を設置し、毎月定期開催。



②子育て層にやさしいまちに  
 子育て層/若者を新たに地域に呼び込む施策

**リノベーション住戸の供給(H26～)**  
 学生設計によるリノベーションプランをUR団地に供給。



**おひさまテラスの開設(H26～)**  
 団地集会所を改修して、地域子育て支援施設を設置。



③高齢者にやさしいまちに  
 地域医療福祉拠点化により高齢化社会に対応

**地域包括ケア複合施設(H27～)**  
 特養、訪問介護、地域に開放される多目的ホール等を備えた複合施設を団地内に開設。



**健康寿命サポート住宅(H28～)**  
 住戸内の転倒の防止等に配慮した改修・外出したくなる屋外環境を備えた住戸を供給。



特区化は全国初!

気軽にチャレンジできるよう京都市建築士会・だんだんテラスがサポート!

④快適で気持ち良い住空間に  
 愛着を持って暮らしていける仕組の構築

**ココロミタウンPJT(H28～)**  
 居住しながら住まいに手を加え、住み続けられるよう、原状回復義務が一部免除される賃貸住宅特区を設置。



**屋外空間の魅力UP(H27～)**  
 居住者の希望色による団地内鉄部の塗装やエントランスを改修。



○堺市南区に位置する泉北ニュータウンでは、開発から50年が経過し、住宅やインフラ等の既存ストックの老朽化、コミュニティの希薄化などに伴い、人口減少、少子・高齢化の進展が課題となっている。  
 ○平成27年に、建築家や不動産事業者、まちづくりNPO、大阪市立大学などが連携した協議会「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」を設立。  
 ○「寝に帰る街」から「暮らして仕事が完結する街」へ。既存ストックを活用したリノベーションを核に、ソフト・ハード一体型の取組みでまちを活性化する。

**【泉北ニュータウンの現状】** H28年3月現在  
 ○人口：127,257人・・・5年間で約1万人(約7%)減少  
 ○高齢化率：32.2%・・・堺市全域では、26.4%  
 ○開発面積：約1,557ha・・・まちびらきは昭和42年12月  
 ○住宅構成：約58,000戸  
 ・・・・うち戸建住宅約16,000戸、公的賃貸住宅約29,000戸  
 ○戸建住宅の空室率：約4.6%・・・堺市全域では約7.5%

**【泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会の取組】**  
 構成団体：建築家、不動産事業者、まちづくり専門家、大学、NPO法人等  
 ○戸建住宅ストック流通促進  
 ・借手・買手のニーズ掘り起し、募集、マッチング(住宅ストック維持・向上促進事業)  
 ・協議会メンバーに加え、地方銀行や住宅金融支援機構、不動産鑑定士協会等により、住宅性能評価の仕組みと新たな金融商品の開発検討  
 ○戸建住宅ストックの利活用の啓発  
 ・リノベーション手法の普及により、専門家・事業者の拡大・ビジネスの創出や地域住民の意識啓発を図る。(リノベ暮らし学校の開催)  
 ○泉北スタイル普及促進  
 ・SNS等でのこだわりある住まい方(泉北スタイル)の実践者の情報発信

【その他の事業(堺市)】

【仕事づくり】



兼用住宅化等による起業や職住一致・近接の促進等

【地域魅力の創出・発信】



市民主体で行う地域資源を活用したイベントや商品開発等の取組みを支援

【質の高い住宅の創出】



府公社等と連携した団地の居室リノベーション



活用地上における戸建住宅の開発(エコモデルタウン)

ソフト・ハードの総合政策展開で、「住居・仕事・コミュニティ・都市基盤」の魅力化により子育て世代等の移住・定住を促進するとともに、現住民の居住満足度を高め、持続可能な地域を創造する

# (事例)明舞団地再生の取組(兵庫県)

昭和30年代から昭和40年代に開発されたニュータウンの再生を目指し、明舞団地をモデル地区として、活性化のための取組を行う。



## 明舞団地再生計画

平成16年に、再生の基本方針等を策定(平成19年改定)

### 【基本方針】— 元気な街であり続けるために —

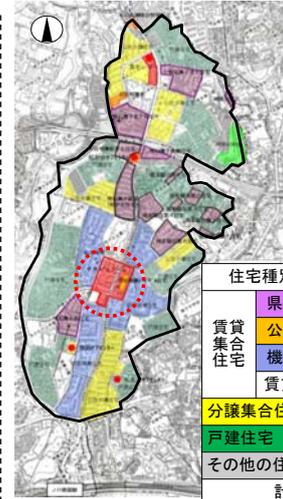
- 全ての世代の人々が、豊かで自立した居住生活を実現する
- 住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
- 既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
- 住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
- 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

## 明舞団地の概要

**所在地:** 神戸市垂水区(狩口台、南多聞台、神陵台)、明石市(松が丘)  
**面積:** 約197ha (開発主体) 兵庫県・兵庫県住宅供給公社  
**入居開始年:** 昭和39年4月  
**現況人口:** 20,758人(H28 住基)  
**世帯数:** 10,911世帯(H28 住基)  
**高齢化率:** 40.9%(H28 住基)

## 主な取組

- ① 明舞まちづくり委員会: エリアマネジメントの実現のため、団地住民・事業主・地権者・行政等が一同に会する委員会を設立(H21.7~)
- ② リーディングプロジェクト: 民間のノウハウや資金を活用し、センター地区(①高齢者サポートゾーン②公社住宅ゾーン③商業及び住民交流ゾーン)及び県営住宅を計画的に再生
- ③ 明舞まちづくり交流拠点: 住民・地域活動団体の「まちづくり・交流の場」と大学が団地再生の研究・助言を行う「明舞まちなかラボ」をまとめた拠点を開設(H28.3~)
- ④ 学生シェアハウス: ミクストコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、地域活動等に参加する学生に対し、県営住宅を提供(H23.9~)
- ⑤ NPO等の誘致: 空き店舗に地域サービスを担うNPO等を誘致し、当初2年間助成。食事処の運営や高齢者への配食サービスなど「食」を通じた福祉のコミュニティづくり等を目的に活動(H15.10~)



# (事例)ニュータウン再生の取組(兵庫県)

急激な人口減少・高齢化等の進展により、地域活力の低下が懸念されるニュータウンにおいて、その現状や再生の必要性、再生プロセス等を示しつつ、地域や市町が実施する再生に向けた取組を支援することで、地域住民、行政、民間事業者が連携したニュータウン再生の取組を推進する。

## 兵庫県ニュータウン再生ガイドラインの策定

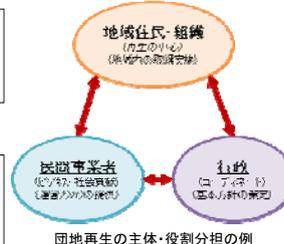
地域住民が主体となって行政や民間事業者と連携しながら再生の取組を進める際の“よりどころ”として、平成28年4月に「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を策定した。

### 団地再生の必要性

- ① 良好な住宅地であり次世代への財産
- ② 少子高齢化の進展による急激な衰退化が懸念
- ③ 地域活力のあるうちに再生への着手が必要

### 目指すべき方向性

- ① 住みたくなる、交流したくなる「まちの魅力」の創出
- ② 若年世帯(新婚・子育て世帯等)の呼び込み
- ③ 高齢期にも安心して暮らせる住環境の整備



### 団地再生の進め方

**ステップ1**  
 団地の現状を知り、強みと弱みを発見【「団地カルテ」の活用】

**ステップ2**  
 将来の姿を想像し、やるべきことを考える

**ステップ3**  
 できる取組から始めてみる



▲ 団地カルテ  
 兵庫県ニュータウン再生ガイドラインの概要

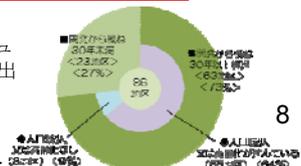
## 郊外型住宅団地再生先導的支援事業の実施

- ニュータウン再生コーディネーター派遣事業  
 地域住民の団地再生への機運を高めるため、コーディネーターを派遣
- 再生計画策定等支援事業  
 団地再生へ向けた具体的な検討や計画策定を目的に、コンサルタントへの委託費の一部を助成
- 転入者住宅改修工事利子補給事業  
 団地へ転入する者が、既存住宅を取得して改修する際に利用するローンに対して利子の一部を助成
- 子育て向け賃貸住宅供給支援事業(※地域優良賃貸住宅制度を活用)  
 民間事業者等が空き家等を買取り又は借上げ、新婚・子育て世帯向け賃貸住宅とする場合に改修費及び買取費の一部を助成
- 高齢者住み替え支援事業  
 高齢者が現に居住している住宅を改修し、若年世帯等に賃貸する場合に改修費の一部を助成
- 域連携促進事業  
 大学等が住民と連携し、一定期間団地内において再生方策の提案や地域活動をする場合にその経費の一部を助成



## 兵庫県ニュータウン再生推進協議会の設置

県及びニュータウンを抱える県内15市町で協議会を設置し、ニュータウン再生に向けた課題の抽出や対応策の検討などを行う。



# (事例)住宅団地の活性化に向けた広島市の取り組み

- 広島市には丘陵部を開発したものを中心に戸建て住宅団地が存在(5ha以上169団地)住宅団地は他の地域に先行して課題が深刻化するおそれ。
- 学識・住民・関係事業者等の研究会を経て『住宅団地の活性化に向けて』をとりまとめ
- 住民等による自主的な取り組みを総合的に支援する方針のもと、先導施策を順次展開



## 【住宅団地の現状・課題意識】

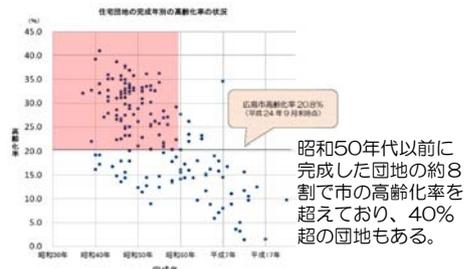
- 現状：人口減少・高齢化の進行、コミュニティ希薄化、空き家・空き地の発生、坂が多く移動や買い物等の困難化
- 課題意識：負のスパイラル(人口減少→バス減便・商業施設等の縮小→団地利便性の低下)を早い段階で断ち切る

## 【課題解決のための方針】

- ①各団地の「住宅団地活性化プラン」作成
  - ②取り組みの核となる組織づくり
  - ③地域リーダーの育成
  - ④地域資源の活用(人的資源の活用を含む)
  - ⑤住替え対策(団地の魅力PRを含む)
  - ⑥高齢者の生活を支える仕組みづくり
  - ⑦いきがい・雇用創出対策(働く場の確保)
  - ⑧交通対策(交通弱者の移動手段確保等)
  - ⑨買い物対策(宅配サービスの利用促進等)
  - ⑩空き家・空き地対策(発生抑制と適正管理)
  - ⑪インフラ維持管理(公園・道路・歩行環境)
  - ⑫団地間の連携(共通の課題を抱える団地間)
- ⑬災害対策(砂防事業、防災組織への支援等)
- ⑭居住機能が低下していく団地への対策(将来的な状況・段階に応じて検討)

## 【活性化を牽引する先導施策】

- 1.“まるごと元気”住宅団地活性化補助：団地活性化への地域団体の主体的な取り組みに補助金交付
- 2.住宅団地の空き家への住替え促進：リフォーム・家賃補助
- 3.三世代同居・近居支援：引越し費用等を助成
- 4.高齢者地域支え合いモデル事業の拡充：見守り活動等
- 5.「協同労働」モデル事業の本格展開：協同の出資・経営・労働で地域ビジネスに取り組む
- 6.地域特性に応じた運行方式による乗合タクシー等導入支援
- 7.老朽空き家対策：実態把握+除去の支援制度創設の検討等



## 【住宅団地の分類と取り組みの例示】

①経過年数②団地規模③立地を踏まえた団地の傾向・考えられる取組を例示

例) ③立地に応じた活性化

地域の交通弱者や買い物弱者等の支援に力を入れる

中山間エリア

拠点地区と直接結ばれた交通アクセスによる生活サービス機能の有効活用を基本とし、交通が十分でない地域について、交通手段確保に力を入れる

デルタ周辺部エリア

広島市

○広域拠点(4地区)

●地域拠点(8地区)

デルタ市街地近接エリア

デルタ市街地との交通アクセスを活かし集積する生活サービス機能を有効活用

# (事例2)大分市ふるさと団地の元気創造推進事業の取り組み

- 市内最大規模の「富士見が丘団地」をモデル団地に選定し、住民ワークショップで方向性とメニューを導出
- 住替え支援家賃補助・空き家等購入支援補助・ミニ動物園開催等のソフト事業を推進して、子育て世代の住替え入居に成果 + 第2公民館設置・おでかけ交通等で高齢者の活躍機会を増やして生きがいを創出
- 住替え情報バンクの対象を全市域に拡大(H27)、第2モデル団地の公募・選定を予定(H28年度)など、次なる取り組みを展開

## 【ふるさと団地の元気創造推進協議会(H22設立)】

郊外住宅団地は全国的に建設され、都市に共通の課題→現在、札幌、盛岡、長岡、川西、堺、久留米、大分の7市で活動中

## 【大分市ふるさと団地の元気創造推進事業の概要】

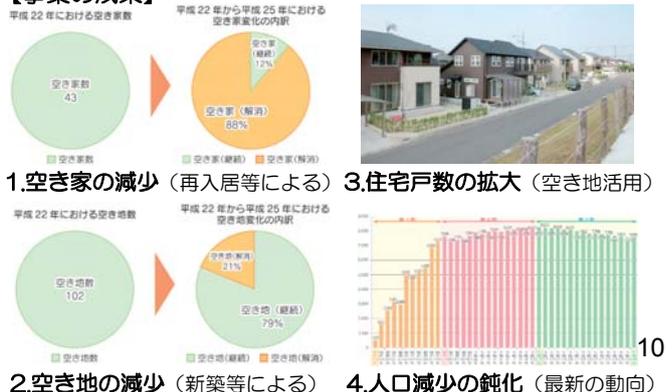
### 住民合意形成活動

- 1.モデル団地の選定と住民ワークショップ  
市内最大規模で中心部から12km「富士見が丘団地」を選定ワークショップで活性化の方向性+取組みメニューを見出す
- 2.地元プロジェクトチームと市作業部会の合同会議  
取組むべき対策を8項目に整理し、それぞれに取組みを協議

## 【主な取組み内容(公助関連)】

- ①大分市子育て世帯の住替え支援家賃補助(H23~)  
戸建てに入居で家賃2/3補助(上限あり)→入居：7世帯32名
- ②大分市住替え情報バンク制度(H23~)  
空き家空き地情報を発信→掲載41件中35件が成約
- ③大分市ふるさと団地空き家等購入支援補助金(H25~)  
上記バンクに掲載の空き家・空き地を購入して1年以内に居住：固定資産税相当額を3年(子育て世帯5年、その間に第3子以上出生で7年)全額補助→成約：空き家16件、空き地4件

## 【事業の成果】



## 「公助・共助・自助」と取組み

### 公助

- ①子育て世帯の住替え支援家賃補助
- ②住替え情報バンク
- ③ふるさと団地空き家等購入支援補助
- ④ふれあい親子動物園(団地にミニ動物園)
- ⑤あずまやの設置

### 共助

- ①中央公園の芝生化
- ②第2公民館の設置(空き家を自治会が借上げ)

### 自助

- ③自宅開放・ギャラリー
- ④G級グルメ
- ⑤団地再発見森林探検ウォーキング
- ⑥合唱・オーケストラ等
- ⑦おでかけ交通(事前予約制の乗合タクシー)
- ⑧JAZZアート

## 成果

- 1.空き家の減少
- 2.住宅戸数の拡大
- 3.空き地の減少
- 4.人口減少の鈍化

- 相談窓口の整備、戸別訪問による営業活動の推進、「住まい・暮らし」の商品・サービスの拡充により、「各事業の収益性向上」と「エリアの活性化」を実現
- 少子高齢化に伴う諸問題への対応を通じて、沿線エリア活性化の実現を目指す

【「住まい・暮らし」の商品・サービス】

2014年からサービス付き高齢者住宅を開設。小田急電鉄で建設、小田急ハウジングで運営。

2015年に、ベネッセと連携し、介護付き有料老人ホームを開設。電話宅配サービス・家事代行サービス、ハウスクリーニング他。

	快適な住空間の提供	暮らしのトータルサポート
シニア世代	くらら小田急祖師谷 (介護付き有料老人ホーム)  (サービス付き高齢者向け住宅)	介護施設 原宅支援 訪問介護 通所介護
子育て世代	小田急 命住まいの プラザ (仲介・リフォーム・注文住宅) (分譲住宅)  (賃貸住宅)	暮らしのトータルサポート (生活支援サービス) (保育園)  (学童保育)

新築分譲住宅は約25,000戸の実績あり。マンション：戸建住宅の割合は、4：6。

売買・賃貸住宅の仲介斡旋、リフォーム、注文住宅、住宅診断、空き家管理サービス、イベントの開催他

【戸別訪問による営業活動】

- ①活動内容
  - ・アンケートによる顧客ニーズ調査
  - ・「住まい・暮らし」の商品・サービス紹介など
- ②取組主体  
小田急電鉄・小田急不動産・小田急ハウジング

【国土省 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業】

- ①事業目的  
対象地域における既存住宅の有効活用を促進し、次世代を見据えた住環境の向上を図る
- ②事業内容
  - ・住まいの検査の補助
  - ・住まいのリフォームの補助
- ③対象エリア  
世田谷区、町田市、座間市の一部
- ④取組主体  
小田急電鉄・小田急不動産・小田急ハウジング

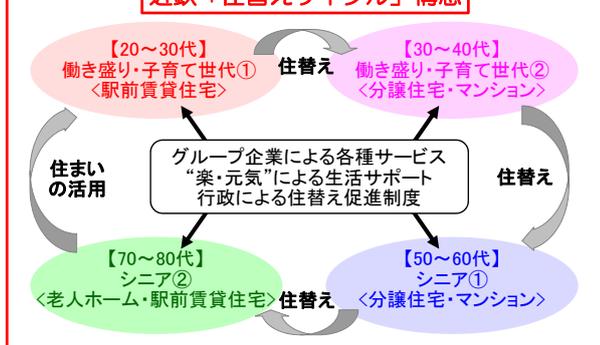
【川崎市 地域見守りネットワーク事業への参画】

- ①事業目的  
川崎市が民間事業者と提携し、地域全体で高齢者等を見守る体制を整備
- ②対象エリア  
川崎市麻生区、多摩区の一部
- ③参画企業  
小田急グループ6社（小田急電鉄・小田急不動産・小田急商事 など）

(事例)近鉄グループの沿線価値向上に向けた取組み

- 沿線価値向上に向けたソフトの取組み「近鉄“楽・元気”生活」事業では、暮らしや住まいの支援サービスの提供、セミナーを通じた新たなライフスタイルの提案等により、多世代が安心・快適に暮らせる沿線づくりを推進
- ハードの取組みでは、分譲住宅に加え、駅前賃貸マンションやシニアレジデンスの整備を推進
- ソフト事業(住替え事業推進を含む)とハード事業を融合し、近鉄「住替えサイクル」構想の実現を目指す

近鉄「住替えサイクル」構想



【「近鉄”楽・元気”生活」事業の主なサービス内容】

- ①空き家管理：建物外周の見回り、投函物整頓
- ②みまもり：緊急通報、ライフリズム監視、見守り情報配信等
- ③家具移動・ミニ引越し：家具の自宅内移動・組立、積載量350kgまでの引越し
- ④あんしんサービス：ホームセキュリティ&CATV等
- ⑤その他：  
無料コールセンター（H21:880件→H27:2,544件）  
楽タク（利用件数H21:1,900件→H26:2,690件）  
子育てタクシー（登録H21:234件→H26:782件）等

【各種住替え事業の推進】

- A.住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業  
生駒市と協定、住宅診断の推進、住替えバスツアー
- B.住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業
- C.住宅ストック維持・向上促進事業  
奈良県住まい価値向上促進協議会を組成して方策検討
- D.住替え等円滑化推進事業  
ケアマネージャー向けの住まいセミナー開催
- E.「すむ・奈良・ほっかつ!～移住プロジェクト～」  
4町の共同事業で住宅診断+住替えプロモーション推進  
※A～Dは国土省事業、Eは地方創生事業

【駅前賃貸マンション、シニアレジデンス】

OK-TERRACE学研奈良登美ヶ丘（H28.3賃貸開始）  
OK-TERRACE あやめ池（H29.3賃貸開始）



○登美ヶ丘シニアレジデンス(仮称)（H30.10入居開始）

- 京王は沿線活力の維持に向けて、ファミリーからシニア世代にまで、“地域の御用聞き”により様々な生活支援サービスを提供する「京王ほっとネットワーク」を、2007年より開始
- さらに住宅ストックの好循環、郊外人口の若返り等に向け、介護付有料老人ホームへの優先入居特典を付けた駅近のサービス付き高齢者向け住宅の開発や子育て支援施策等、多様な取り組みを展開

## 【京王ほっとネットワークの主なサービス内容】

- ①住まいのリフォーム  
小修繕から外壁塗装、間取り変更など全般
- ②家事のお手伝い  
掃除を中心に洗濯、調理代行、草むしりなど
- ③暮らしのいろいろレンタル  
最新家電、休日の遊びグッズ、ベビー・子育て用品など
- ④空き家巡回  
定期巡回で施錠確認、通水・換気、簡易清掃
- ⑤お買いものサポート  
買上げ商品当日宅配、買物代行、移動販売



## 【移住・住みかえ支援機構 (JTI) に参画】

シニア世代の暮らしに合う住居への住替えを支援し、借上げたマイホームを転貸して子育て世代を応援

## 【多様な取り組みの展開】

- 子育て支援  
キッズスペース  
ワークスペース  
京王ママスクエア
- 若者向けシェアハウス (社員寮を改修)  
SHARE PLACE 聖蹟桜ヶ丘

## 【高齢者の住替え】



## ○多摩市と包括協定締結

課題認識  
多摩市 NT・街活性化  
京王電鉄 乗降人員鈍化・停滞

地域の価値創造へ連携・協業

移動販売によるアウトリーチからNT再生まで

## ○葬祭事業への進出



- 相鉄いずみ野線沿線地域を持続的に活力のある地域としていくための取り組みを開始
- 既存住宅の循環利用を目指す取り組みや、南万騎が原駅周辺のリノベーションを契機に多様な住宅を供給し住み替え促進を図る取り組みを実施中
- 横浜市と協定を締結し、沿線のまちづくりを推進

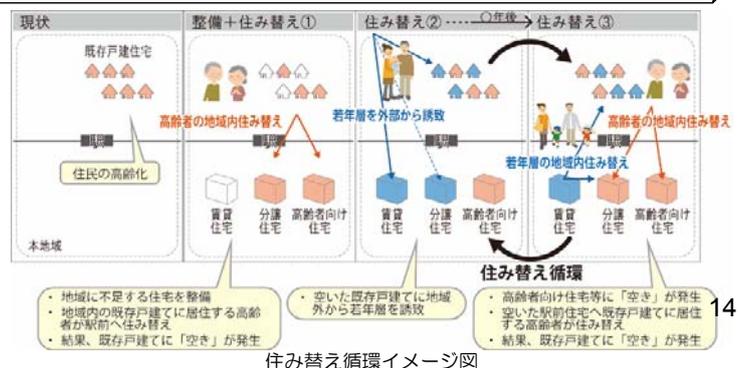


- 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業 (H25~27年度)  
既存住宅の活用・流通の促進を目的として、実態調査、住宅診断、リフォーム対応、生活支援サービスニーズ調査
- スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 (H27~29年度)  
様々な住宅を駅前にて供給し、多様な年齢・世帯の住み替えを促進し活性化を図る
- 相鉄いずみ野線沿線の次代のまちづくりの推進に関する協定の締結 (相鉄HD⇄横浜市) (H25年度~)



相鉄いずみ野線沿線で多様な年齢層にとって住みやすく、環境に配慮したまちづくりを推進するため、以下に取り組む

ア) 地域資源の活用等を通じた、まちの魅力づくりに関する事項  
イ) 子育て世代、高齢者等への支援に関する事項 ウ) 環境、エネルギー等に関する事項  
エ) 地域コミュニティの発展に関する事項 オ) その他地域の課題解決に資する事項

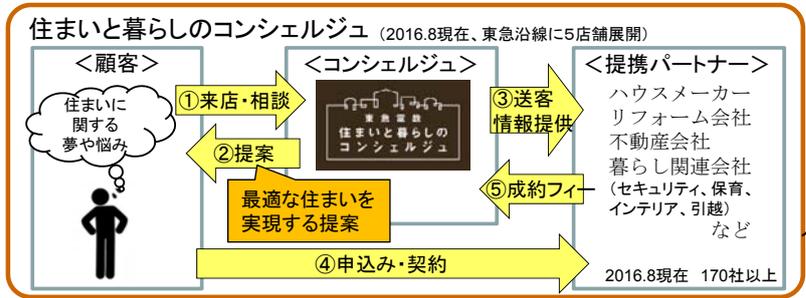


- 東急は、たまプラーザ駅前の社有地を活用した「ドレッセ たまプラーザ テラス」の大部分である60戸を会員向けに販売し、即日完売。
- 60歳以上が半数、8割以上が持家からの住み替え。
- 駅直結の商業施設に「住まいと暮らしのコンシェルジュ」を設置し、住まいに関する無料相談に応じている。



【会員向け販売の概要】  
 ○供給戸数：60戸  
 ○販売価格：4,030万円 ~ 7,620万円  
 ○専有面積：約56㎡ ~ 約92㎡

【会員向け販売の登録者属性】  
 ○平均年齢：57.1歳  
 (60歳以上 51%)  
 ○持ち家比率：83%  
 ○居住地：横浜市67%、川崎市19%  
 (本物件所在の横浜市青葉区57%)



15

○まちびらき後20年超の当社郊外戸建住宅地を対象とした再生メニューを検討・実施。再生メニューの更なる拡充をし、多世代に魅力がある住まいとまちづくりを目指す。

- ①健康で安全に住み続けるためのメニュー  
(例：外出促進・社会参画の機会創出/ICT活用による生活サポート/健やかリノベーション提案/暮らしを継続できる拠点整備)
- ②若者・子育て世帯の入居促進メニュー  
(例：転入・近居しやすい住宅整備/魅力的なリノベーション提案/子育て・子育て支援の拠点整備/多世代交流の場と機会の創出)

取組み事例紹介

①『コモアしおつにおける健康をテーマとした再生メニューの実施』

STEP① 住環境に関わる健康効果の明示 (2013年実施済)

- 慶應義塾大学 伊香賀研究室による健康調査の実施
  - ・全住民対象のアンケート調査
  - ・30世帯の詳細調査(住環境と健康について)
- 調査結果の住民フィードバック  
→住民へ「住環境と健康」に関する意識づけ



コモアしおつ(山梨県上野原市)  
 1991年～分譲開始  
 現在約1300世帯、約3800名  
 以上が居住  
 分譲地内の施設：  
 スーパー、薬局、農産物直売所、  
 クラブ施設、当社販売センター等

STEP② 住環境改善意欲の向上・改善実施 (2014年～実施中)

- 国交省「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の採択・実施
- 健康エビデンス取得を目指した断熱改修ならびに健康調査のモデル事業
- モデル事業を活用し断熱改修の実施を推進中(実績：19件+今年度数件)

STEP③ (来年度の実施検討中)

今後の予定：健康維持増進  
 コミュニティの醸成) に資するイベント等を検討、実施予定

②『若者向けリノベーション提案』

- 湯の山(愛媛県)の大規模住宅地内にある築25年の戸建住宅を、若者・子育て世帯向けの魅力的な空間にフルリノベーション→再販。
- 団地外からの転入・近居などの参考にしてもらうべく、改修前後のタイミングで見学会を実施。
- その他地域にも波及(姫路、神戸など)



①&②『まち・ひと・げんき祭の開催』星田(大阪府)等数カ所で継続的に実施

- 目的：住民の満足度向上及び当社との信頼関係づくり  
まちごとリノベーションのビジネスモデル構築
- 当社グループ会社(リフォーム会社、建設会社)と連携したイベント開催
- 住まい、まち、暮らしに関する相談窓口となる拠点の整備も視野に取組み中「健康ウォーク教室」



今後の方針

- ・再生メニューの実施主体と仕組みの明確化
- ・地域内資金循環の仕組みの確立 など

エリアマネジメントの組織化イメージ(案)  
 再生メニューを仕掛け、実施する地域密着型の組織体



16  
16

○産・官・民・学が連携し「郊外型住宅団地ライフスタイル研究会」を設立。  
 エリア価値を高めるサービスについて、ワンストップで提供と仕組みの構築をめざす。  
 ①高齢者が健康で安心して住み続けることのできる支援サービスの充実  
 ②若年層が移り住みたいと思うまちの魅力を高めるサービス  
 ③新たな雇用を支えるまちの創出

【検討の方向】

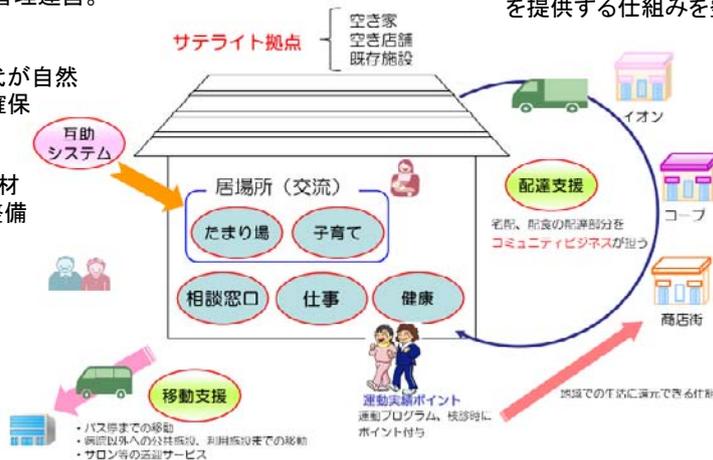
空き家や空き店舗、既存施設の空きスペース等を活用し、歩いて行ける場所にサテライト拠点を整備。拠点は、地元住民も参加した組織体で管理運営。

サテライト拠点にワーキングスペース等を設置し、クラウドワーカーの就業環境を整備。また、キッズスペースを併設し、高齢者が子どもを見守るサービスを提供する仕組みを整備

コミュニティカフェ等多世代が自然に交流できるスペースを確保

地域内互助の仕組み、人材バンクのような仕組みを整備

デマンドバスや地域住民の有償ボランティア等による移動支援。小型モビリティや次世代モビリティの活用を検討。将来的には移動支援・内達支援の連携へ。



買い物弱者に対し、弁当、食材他買い物の支援サービスを提供

健康イベントの開催など住民の健康維持の意識向上、きっかけづくりの仕組みを整備。健康データを蓄積し、個人への注意喚起などにも活用。

河合町とパナホームで連携協定を2014年6月に締結し、第2回「住宅団地既存住宅流通促進モデル事業」に採択され、「かわいい浪漫プロジェクト」をスタート。

1. 関係構築: 河合町幹部との定期勉強会の開催。自治会(住民や代表)との関係づくり。町と連携する学識経験者との情報共有。
2. 事業周知: プロジェクトの趣旨や活動について知ってもらう活動。
3. 調査活動: モデル事業対象地域の課題や町民の意識を把握する活動。
4. 事業推進: 既存住宅の流通につなげるための様々な施策。

1. 関係構築活動

◇自治会(町民・代表)との関係づくり。



図1 住民向け説明会 図2 地域イベントで情報発信  
 ◇河合町幹部との定期的な勉強会を実施。



図3 河合町幹部との勉強会と地域再生戦略  
 ◇河合町と連携する帝塚山大学などの情報共有し、産官学連携を進めた。

2. 事業周知活動

◇報道関係者への発表会により活動を訴求。  
 ◇河合町の広報誌を活用した、地域への広報活動を展開。



図4 河合町広報誌折込みチラシ・ポスティング・DM例  
 ◇WEBサイトの運営、SNSの有効活用。  
<http://www.kawairoman.jp/>

3. 調査活動

◇地域内の空き家所有者の取得状況調査を実施。  
 ◇住民の住宅利活用意向調査を把握。  
 ・相続者が所有する戸建住宅は維持管理が低い。  
 ・空家の長期化する可能性が高い物件も多数存在。

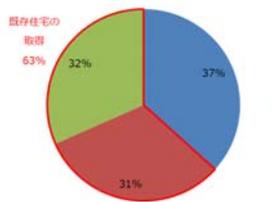


図5 空き家オーナーや予備軍の意見・ニーズを収集

4. 事業推進



図6 かわいい浪漫プロジェクト 事業推進体制

◇ワンストップで「よろず相談できる窓口」を設置



・住宅が空家になる前に気軽に相談ができる体制を構築

・河合町と共同で相談センターを運営

◇住民向け、住生活関連セミナーを随時開催



◇インスペクションを提案  
 ◇住宅の利活用に関する支援  
 ・売却または賃貸化のためのリフォームの提案  
 ・売却時の査定  
 ・仲介対応  
 ・賃貸化の家賃査定・賃借人募集 などの提案や相談を行った。  
 ◇公的機関と連携を図り、生活利便サービスの誘致など、地域の魅力向上に向けた課題の共有が出来た。

- 昭和30年代に建設した840戸の公社賃貸住宅を建替えにより約1,000戸に再整備
- ファミリー向けを中心に単身から高齢者まで多様な世帯が安心して暮らすことのできる質の高い住宅を供給
- 建替えにより創出した用地に、サービス付き高齢者向け住宅の建設や高齢者福祉施設等の誘致による地域包括ケアの拠点を整備
- 地域の防災性向上や環境負荷の低減など地域のまちづくりへ貢献



住宅名	コーシャハイム向原
所在地	東京都板橋区向原3-7ほか 東京メトロ有楽町・副都心線 「小竹向原」駅徒歩5~8分
最寄駅	
敷地面積	約 56,000㎡
住宅概要	従前 <公社賃貸住宅> 昭和32~34年度事業 32棟 840戸(4.5階建) 昭和33年9月~管理開始
	建替 <公社賃貸住宅> 平成19,22,25年度事業 8棟 1,019戸(6~10階建)
	創出用地 <サ高住> 1棟 50戸 ※併設施設(介護事業所、診療所、保育所、店舗等) <福祉イワ> 高齢者施設 障がい者施設



**地域防災性の向上**

- ・災害時の避難場所となる広場や防災井戸、マンホールトイレ、かまどベンチ等を整備
- ・敷地境界部に歩道状空地を整備

**環境負荷の低減**

- ・住宅の高断熱化、設備機器の高効率化・照明器具のLED化(2期以降)等により省エネ化を推進
- ・住宅の屋上に太陽光発電装置を設置し再生可能エネルギーの活用を進めるほか既存樹木の保存・緑化等を推進

**福祉インフラの整備**

- ・建替えにより創出した約1.3haの用地を活用し、地域の福祉計画等を踏まえ、高齢者施設(特別養護老人ホーム等)と障がい者施設(障害福祉サービス事業所等)を誘致

団地内では、子ども世代の流出(大学進学・就職)などにより少子高齢化が進んでおり、地域活力の低下が不安視されている。このことから、団地が抱えている問題や課題について、関心が高い住民が中心となり、高齢者と若い世代が安心して住み続けることができる活気溢れる団地の再生について検討を進める。

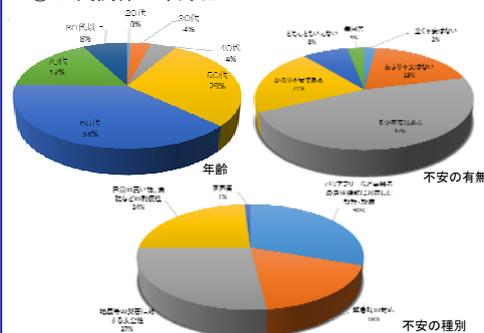
●竜王団地の概要

- ・所在地 徳島市、石井町
- ・面積 約23ha
- ・分譲戸数 470戸
- ・分譲時期 昭和57年~平成14年
- ※地域性を考慮したサイン計画や建材の開発・採用



●住民へのアンケート調査結果(H27.10)

- ① 居住者の高齢化(60歳以上が約6割)
- ② 住宅(リフォーム、耐震)などの悩み
- ③ 人間関係の希薄化



これからの竜王団地を考える会(H28.8~)

団地再生の進め方、イベントの提案など、住民の方とともに検討しています。

- 【メンバー】自治会・民生委員・社会福祉法人・徳島県住宅供給公社

耐震化講習会(H28.10)

耐震化工法や工事費用、補助金などの制度について講習会を実施しました。また、自治体とも連携し、耐震診断の受付もその場で行いました。

リフォーム講習会(H28.11)

リフォーム事例を紹介し、リフォームに係る工法や費用、補助金などの制度について講習会を実施しました。



これからの竜王団地を考える会



リフォーム講習会

戸建団地の住民を対象に、あらかじめ「かせるストック（定額型）証明書」を発行することによって、既存住宅の耐震性の確保と、住みかえた場合のマイホームの賃貸価値を「見える化」することにより住宅の世代循環を促進。

かせるストック証明書（定額型）

既存住宅について、標準的な耐震性の確保と定期的なメンテナンスの実施を条件に、将来マイホーム借上げ制度（DIY型長期リースを原則とする）を利用した場合の家賃を最長35年間一定金額以上とすることを保証する証明書。



今年度の  
取組み

いわゆるニュータウン型団地の戸建住宅については、今後住民の高齢化に伴って、空き家化がさらに加速化することが予想される。また、空き家になる前の段階でも居住者が高齢化すると家計に余裕がなくなり住宅に対する適時・適切なメンテナンスが行われ難くなり老朽化が進行する傾向がある。こうした影響を少しでも緩和するには、次の世代に住戸を循環させていく世代循環の工夫が欠かせない。

定年後すぐに住みかえを検討する者は依然として少ない。親介護を経て、いわゆる老老介護が始まると、ますます動くことは難しくなる。その後「お一人様」となり高齢者住宅や子供の家へとやむをえず転居をする段階では、借上げ制度の利用にまで意識が至らないことが多い。また、仮に借上げを希望しても対象住宅が耐震基準を満たしていなかったり、老朽化が進んでいて、借上げが難しい状態になっていることが少なくない。

既存住宅の世代循環を円滑に進めるには、①40代後半～60代前半の現役時代において、引退後の住生活について一定のイメージを持ち、将来に備えて耐震補強その他のメンテナンスを早め実施しておくこと、②最終的に住みかえを余儀なくされたり、積極的な住みかえをすることになった場合に、（あ）自宅を公的借上げ制度等を通じて有効活用する方法があること、（い）実際に制度を利用した場合の想定収益を具体的に示しておくことが必須である。

戸建団地の耐震化・世代循環に資する「かせるストック証明書」事前発行事業（平成28年度国費補助事業）において、大手ハウスメーカー1社と協働で関東・関西の団地の住民を対象に、証明書発行事業に取組み