

平成26年度特定地域再生事業費補助金事業の概要書

【テーマ：「①-ロ」】

1 事業名	
たせだいじゅんかんがたこみゆにていのけいせいによるこうがいがたこだてじゅうたくだんちのさいせいじぎょう 多世代循環型コミュニティの形成による郊外型戸建住宅団地の再生事業	
2 事業主体の名称	
みきし 三木市	
3 新規・継続	
新規	
4 補助金事業の期間	
平成26年11月～平成27年2月	
5 特定地域再生事業費補助金の種類	
特定地域再生計画策定事業	○
特定地域再生計画推進事業	
6 要望国費	
■■■■■■円	
7 事業の概要	
<p>1 三木市の戸建住宅団地(緑が丘地区・青山地区)の課題</p> <p>緑が丘地区は、三木市で最も高齢化が進んだ戸建住宅団地である。また近接する青山地区は、十数年後には緑が丘地区と同様に高齢化が進むと懸念される戸建住宅団地である。</p> <p>既往の調査によれば、住民の多くがこの地域に住み続けたいと考えているものの、住環境・生活環境の面で高齢者としての不安があること、所有する戸建住宅と現在のライフスタイルとのミスマッチを感じていながら、経済的な負担の大きさから住み替えや大規模なリフォームに踏み切れないことなど、戸建団地特有の課題により、現在または将来の暮らしに不安を抱えながら住み続けている状態であると見られる。また高齢化に伴うまちの活力の減退も懸念されており、若い世代の流入促進および定住化を含めたまちの活性化も課題となっている。</p> <p>2 三木市の戸建住宅団地(緑が丘地区・青山地区)の目標</p> <p>地域住民が高齢になっても安心して生活できるような環境の整備とともに、まちの活性化に重要な若い世代が定住できる環境整備により、人口減少・高齢化の更なる上昇に歯止めをかけること。</p> <p>3 三木市の戸建住宅団地(緑が丘地区・青山地区)で求められる取組</p> <p>上記目標の達成のために、①高齢者にやさしい住環境の提供、②地域内住み替えへの仕組みづくり、③子育て層をひきつける魅力づくり、④民間事業者のアイデアを活かした住生活関連サービス、⑤地域コミュニティ内の交流・互助の促進、等が有効であると考え。これらの実現のため、住民参加のワークショップにより、具体的な住民の考えや意見を踏まえつつ、行政・住民コミュニティに加え民間開発事業者、地元の商店街や事業所等によるビジネスモデルの構築も視野に、多様な主体が連携する体制構築を通じ、団地の再生計画を策定する。</p>	

平成26年度特定地域再生計画策定事業の内容説明書

【テーマ：①一口】

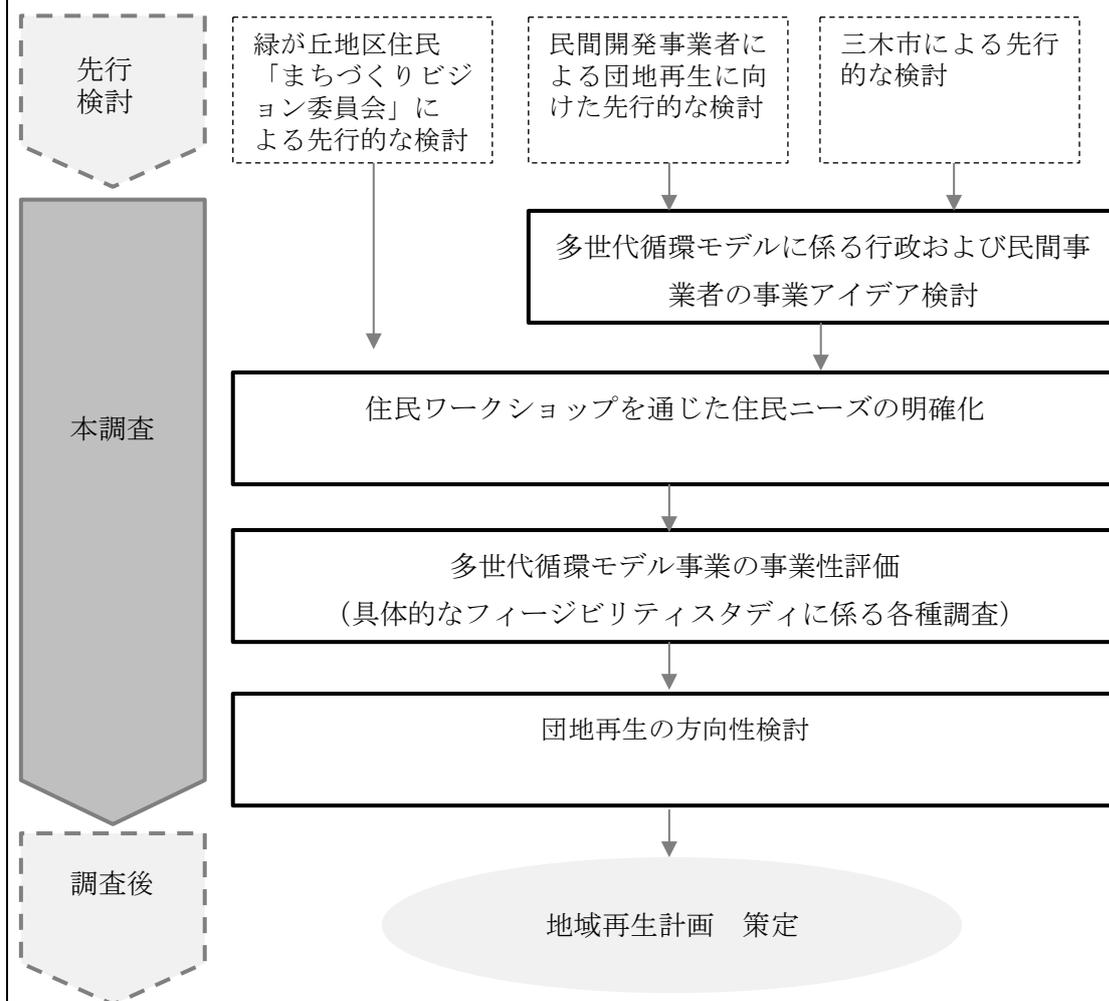
<p>1 事業（調査等）の名称</p> <p>たせだいじゅんかんがたこみゆにていのけいせいによるこうがいがたこだてじゅうたくだんちのさいせいじぎょう 多世代循環型コミュニティの形成による郊外型戸建住宅団地の再生事業</p>																																																																							
<p>2 事業主体の名称</p> <p>み き し 三木市</p>																																																																							
<p>3 地域の課題等</p>																																																																							
<p>(1) 人口や社会経済の状況</p> <p>三木市は、播磨地方の南東に位置し、神戸市西区・明石市等に近接する。神戸市の中心市街地までは私鉄で1時間程度要することから、就職等により阪神間に人口流出する傾向にある。</p> <p>中でも緑が丘地区は、民間事業者により宅地開発され昭和46年には入居が始まっており、三木市内でも高齢化率が最も高い。少子高齢化に加え、若者人口の減少が顕著な地区となっている。</p> <p>また、同一の民間事業者によって開発された青山地区は、昭和60年度入居開始であるためまだ若い世代が多く感じられるが、10数年後には、緑が丘と同じような人口形態をたどると見られる。</p>																																																																							
<p>三木市位置図</p> 	<p>三木市位置図</p>																																																																						
<p>緑が丘地区・青山地区位置図</p> 	<p>緑が丘地区・青山地区概要</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>青山地区 発売 1985年～ 開発面積 181ha 約 2200区画</p> </td> <td> <p>緑が丘地区 発売 1971年～ 開発面積 136ha 約 3400区画</p> </td> </tr> </table>	<p>青山地区 発売 1985年～ 開発面積 181ha 約 2200区画</p>	<p>緑が丘地区 発売 1971年～ 開発面積 136ha 約 3400区画</p>																																																																				
<p>青山地区 発売 1985年～ 開発面積 181ha 約 2200区画</p>	<p>緑が丘地区 発売 1971年～ 開発面積 136ha 約 3400区画</p>																																																																						
<p>地区別高齢者人口・高齢化率（平成26年3月現在）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>総数</th> <th>三木</th> <th>三木南</th> <th>別所</th> <th>志染</th> <th>細川</th> <th>口吉川</th> <th>緑が丘</th> <th>自由が丘</th> <th>青山</th> <th>吉川</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総人口</td> <td>80,065</td> <td>20,658</td> <td>5,925</td> <td>6,718</td> <td>2,901</td> <td>2,202</td> <td>1,860</td> <td>9,256</td> <td>16,373</td> <td>6,110</td> <td>8,062</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">65歳以上</td> <td>人口</td> <td>23,086</td> <td>6,115</td> <td>1,310</td> <td>2,008</td> <td>910</td> <td>780</td> <td>628</td> <td>3,474</td> <td>4,630</td> <td>2,225</td> </tr> <tr> <td>比率(%)</td> <td>28.83</td> <td>29.60</td> <td>22.11</td> <td>29.89</td> <td>31.37</td> <td>35.42</td> <td>33.76</td> <td>37.53</td> <td>28.28</td> <td>16.46</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">75歳以上</td> <td>人口</td> <td>10,472</td> <td>3,021</td> <td>516</td> <td>944</td> <td>514</td> <td>430</td> <td>353</td> <td>1,421</td> <td>1,618</td> <td>1,257</td> </tr> <tr> <td>比率(%)</td> <td>13.08</td> <td>14.62</td> <td>8.71</td> <td>14.05</td> <td>17.72</td> <td>19.53</td> <td>18.98</td> <td>15.35</td> <td>9.88</td> <td>6.51</td> </tr> </tbody> </table>			総数	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	緑が丘	自由が丘	青山	吉川	総人口	80,065	20,658	5,925	6,718	2,901	2,202	1,860	9,256	16,373	6,110	8,062	65歳以上	人口	23,086	6,115	1,310	2,008	910	780	628	3,474	4,630	2,225	比率(%)	28.83	29.60	22.11	29.89	31.37	35.42	33.76	37.53	28.28	16.46	75歳以上	人口	10,472	3,021	516	944	514	430	353	1,421	1,618	1,257	比率(%)	13.08	14.62	8.71	14.05	17.72	19.53	18.98	15.35	9.88	6.51
	総数	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	緑が丘	自由が丘	青山	吉川																																																												
総人口	80,065	20,658	5,925	6,718	2,901	2,202	1,860	9,256	16,373	6,110	8,062																																																												
65歳以上	人口	23,086	6,115	1,310	2,008	910	780	628	3,474	4,630	2,225																																																												
	比率(%)	28.83	29.60	22.11	29.89	31.37	35.42	33.76	37.53	28.28	16.46																																																												
75歳以上	人口	10,472	3,021	516	944	514	430	353	1,421	1,618	1,257																																																												
	比率(%)	13.08	14.62	8.71	14.05	17.72	19.53	18.98	15.35	9.88	6.51																																																												
<p>(2) 地域課題</p> <p>・既往の調査によれば、住民の多くがこの地域に住み続けたいと考えているものの、同時にかつ急速に進む高齢化ため、住環境・生活環境の面で高齢者としての生活に不安を感じていると見られる。住居やインフラの老朽化、医療・介護施設や生活支援サービスの必要性などの他、高齢者の単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が増加したことに伴い、所有する戸建住宅と現在のライフスタイルとのミスマッチを感じているといったことが挙げられる。</p>																																																																							

- ・しかしながら、経済的な負担の大きさから住み替えや大規模なリフォームに踏み切れないことなど、戸建団地特有の課題により、現在または将来の暮らしに不安を抱えながら住み続けている状態であると見られる。
- ・また空家・空き地の増加、地域コミュニティの衰弱など、高齢化に伴うまちの活力の減退も懸念されており、若い世代の定住化を含めたまちの活性化も課題となっている。
- ・これらのことから、住民の高齢化に伴う暮らしサポートの充実（例：買い物や移動が自由にできる、医療・福祉サービスを十分に行える等）、地域内での住み替え促進（阻害要因となり得る住み替え資金の負担軽減の仕組み等）、新規住民を呼び込むための暮らしサポートの充実（例：子育て支援、家事代行など等）へのニーズに対する継続的な対応、特に民間事業者によるビジネスとしての確立が課題となっている。

(3) 地域資源

- ・緑が丘、青山地区の住民の8割以上が、この地域に住み続けたいとの調査結果がでている。
- ・緑が丘地区には、住民による「まちづくりビジョン委員会」が立ち上がり、団地再生に向けた住民意識も高い。また青山地区には住民協定が存在するなど、住民によるまちづくりへの意識が高い地区である。
- ・青山地区に、この地域を開発した民間事業者の所有地（約2万坪）があり、団地再生の為に有効活用することが検討されている。

4 調査の作業フロー



5 事業（調査等）の基本方針

(1) 事業の狙い

三木市の緑が丘地区は、神戸市などのベッドタウンとして昭和46年に街開きされた戸建住宅団地であり、高齢化率は約37%と三木市で最も高齢化が進んでいる。隣接する青山地区は緑が丘地区に比べやや若い、10数年後には緑が丘地区と同様に急速な高齢化を迎える地区である。今後10年間でこの地域の住民のボリュームゾーンは要介護認定者が増える75～84歳にシフトし、何も手を打たなければ地域の活力は大幅に低下することが予想される。そのため、街としての持続性を維持するための多世代循環モデルを早期に確立する必要がある。

(2) 戸建住宅団地の多世代循環モデルのイメージと本検討での取組み

緑が丘地区・青山地区を持続する多世代共生の街に再興するためには、「地区の高齢者の健康寿命の延長」と「地区への若年層の流入促進」の2つを実現する必要がある、そのためには①高齢者にやさしい住環境の提供、②地域内住み替えの仕組みづくり、③子育て層をひきつける魅力づくり、④民間事業者のアイデアを活かした住・生活関連サービス、⑤地域コミュニティ内の交流・互助の促進、等が有効であると考えます。また、①～⑤の取組を通じて、住生活の質の向上や住宅資産の価値向上・循環を担う地域の住生活サービス事業が創出され、地域の雇用創出につながるものと考えられる。

これらの実現のため、住民参加のワークショップにより、具体的な住民の考えや意見を踏まえつつ、行政・住民コミュニティに加え民間開発事業者、地元の商店街や事業所等によるビジネスモデルの構築も視野に、多様な主体が連携する体制構築を通じ、団地の再生計画を策定する。

本モデルが構築できれば、これを全国の郊外型戸建て住宅団地に展開することで、他の地域の課題解決にも貢献できる可能性がある。

図 多世代循環モデルの考え方

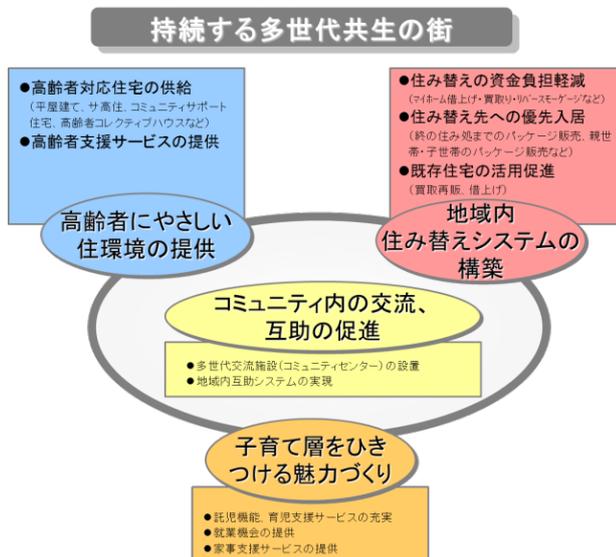
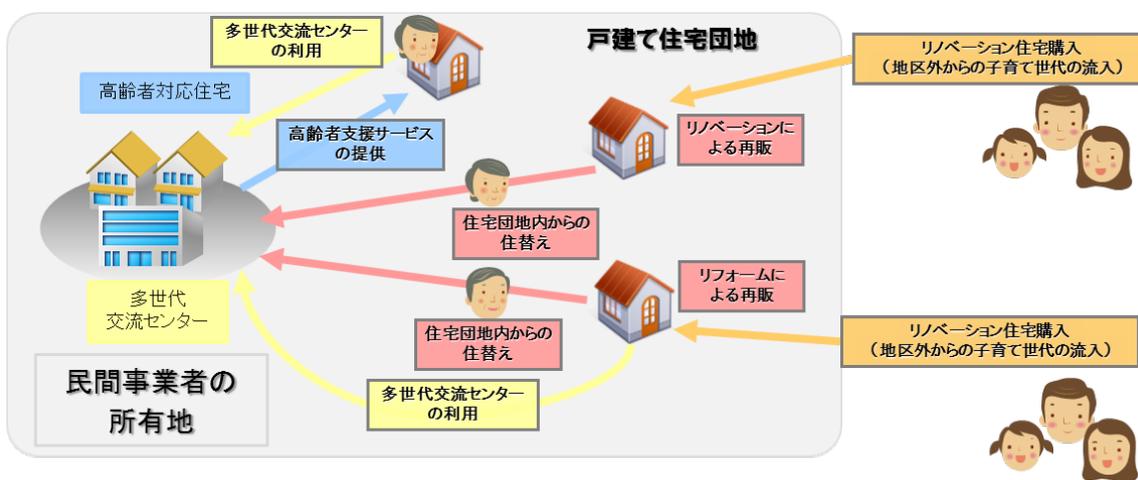


図 多世代循環モデルの緑が丘・青山地区での展開イメージ



(3) 具体的な事業アイデアの例

高齢者にやさしい住環境の提供

- 平屋建て住宅(集合配置)
 - ・入居対象: 健康で自立した単身高齢者、高齢者夫婦、小規模世帯
 - ・小規模(2LDK程度)、バリアフリー、平屋建て
 - ・建物を近接配置、路地等を設けて近隣とのコミュニケーションを重視
- サービス付高齢者向け住宅
 - ・入居対象: 単身高齢者、高齢者夫婦
 - ・見守りや生活相談等の支援サービスを受けられる。
 - ・高齢者生活支援施設(デイサービス施設等)を併設
- コミュニティサポート住宅
 - ・入居対象: 高齢者をはじめとする、一部補助が必要な世帯
 - ・スタッフの支援を受けてコミュニティを形成して生活できる多世代対応型サービス付集合住宅
 - ・居住者は、基本的に自立した生活を送れるが、必要な部分について、お互い支えあうことで補完していく。
 - ・コミュニティ形成の円滑、相互扶助の負担軽減のためにスタッフを置く
- 高齢者用コレクティブハウス
 - ・入居対象: 単身高齢者、高齢者夫婦
 - ・団地内の住民が、既存のコミュニティを变えることなく、お互いの家事の負担を軽減しながら相互扶助していく集合住宅

地域内住み替えシステムの構築

誰もが安心して確実に住み替えができるしくみ

住み替えの資金負担を軽減する仕組み

- ・マイホームの借上げシステム
- ・マイホーム買取システム
- ・マイホームを担保にした融資システム(リバースモーゲージ) など

住み替え住宅の優先入居制度

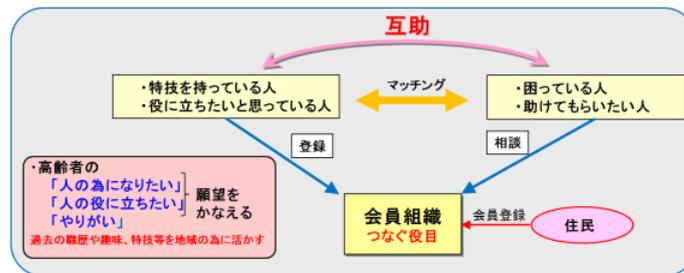
- ・「終の住み処」までのパッケージング販売
- ・会員制組織入会による優先入居
- ・親世帯、子世帯のパッケージングによる住み替え

住み替え後の既存住宅の活用する仕組み

- ・買取 ⇒ リノベーション ⇒ 中古販売
- ・借上げ ⇒ 賃貸仲介

地域内互助システム

- ・地域内で住民相互に協力して、生活支援サービスを行う互助システムを構築する。
- ・健康高齢者の「人の為に役立ちたい」願望や雇用対策にもなり、住民間のコミュニケーションのきっかけにも繋がる。



多世代交流施設(コミュニティセンター)

- ・高齢者でも、いつでも気軽に立ち寄れる、歩いていける場所にコミュニティの拠点を置き、好きなときに、好きなことできる場を提供する。
- ・コミュニティ拠点は、住民自らが運営管理できるような仕組みを構築し、永続的に住民の交流の場として活用できるようにする。

コミュニティ拠点イメージ



- ①ショッピングゾーン 新鮮食品・生活必需品
- ②コミュニケーションゾーン 多世代交流・情報交換
- ③ワンストップゾーン 生活相談
- ④カルチャーゾーン セミナー・学童保育
- ⑤ライブラリーゾーン 読書
- ⑥シェア&レンタル 買物代行

- ・住民達で運営管理
- ・定期的イベント開催

(4) 調査の基本方針

実現性の高い多世代循環モデルの早期実現を目指し、行政と事業を主導する民間事業者（当初のニュータウンの開発事業者）の双方の視点で多世代循環モデルの実現に向けた仮説構築を最初に行う。そして、住民とのワークショップを通じて仮説の精度向上（実現可能性向上）を行い、最終的には住民アンケート調査、事業者ヒアリング調査を通じて事業性及び実現可能性の検証を行い、実現性と持続可能性の高いモデルをつくる。

(5) 調査項目など

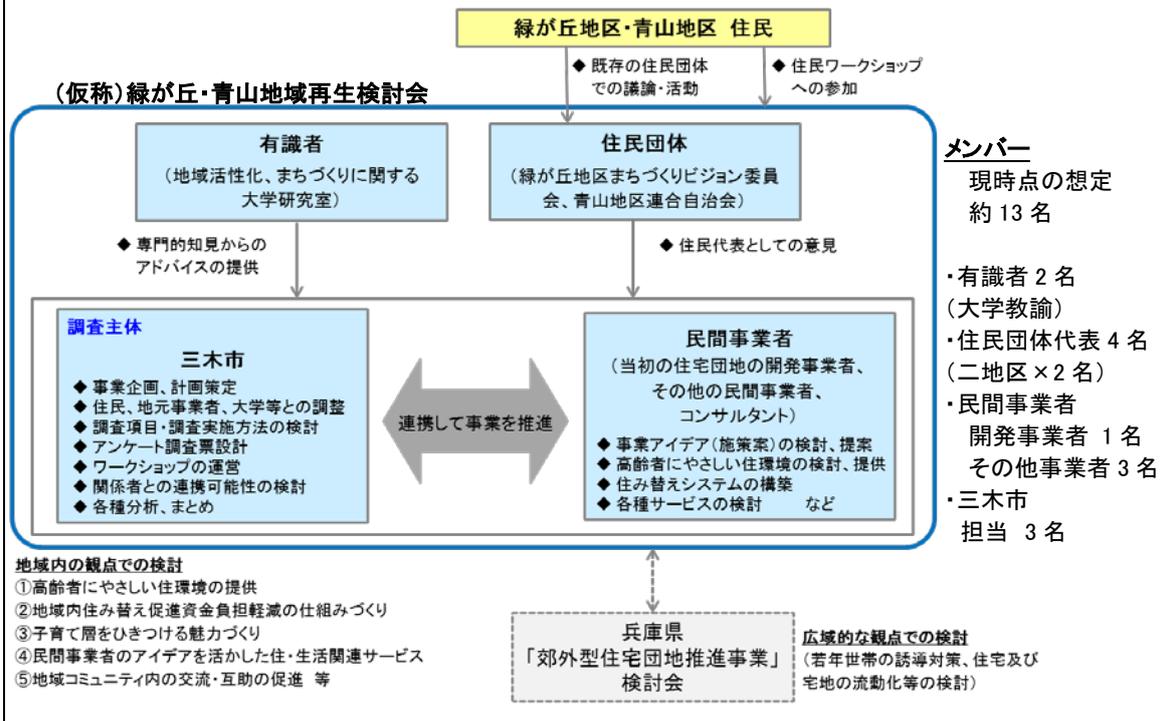
1. 多世代循環モデルに係る行政および民間事業者における事業アイデアの検討
2. 住民ワークショップの実施
3. 多世代循環モデル事業の事業性評価
 - ① 地区外・周辺住民の住替え意向調査
 - ② 地元事業者へのヒアリング調査
 - ③ 地区の詳細情報の把握（事業性評価に必要となる地域の情報）
 - ④ 事業性評価
4. 団地再生の方向性検討

6 体制

本市と住民団体、有識者、民間事業者で検討会「（仮称）緑が丘・青山地域再生検討会」（以下“本検討会”）を組成し、検討を進める。

※住民団体のうち「緑が丘地区まちづくりビジョン委員会」では、地域の課題やニーズを踏まえたまちづくりの方向性等が住民を中心として議論されている。本検討会では、その実現に資する**具体的な事業アイデアの検討・実現**を、より**多様な主体の参画**のもと進めていくとともに、近隣地区と関係づけることでより効果が上がるような方策を検討していく。

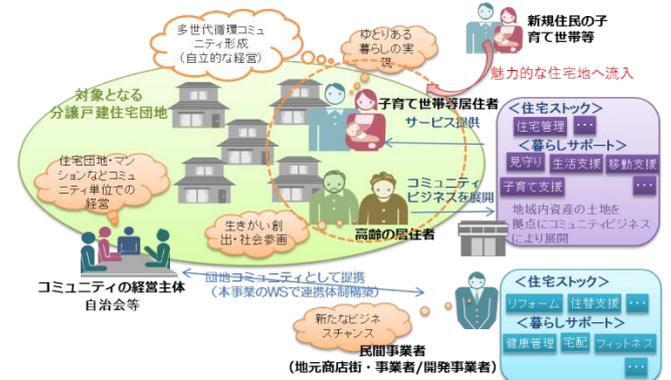
※兵庫県の「郊外型住宅団地推進事業」検討会では今年度、本検討会の対象地域と、川西市の住宅団地との2か所を対象として、若年世帯の誘導対策・住宅及び宅地の流動化対策等が検討されている。この**県による広域的な観点での検討**に対し、本検討会では地域内の個別具体的な課題やニーズにもとづく各事業アイデアの検討・実現を図りつつ、他市も含めた県での検討状況や施策への取組状況と整合を図り、連携・分担をしながら円滑に推進することができる。



7 事業（調査等）の内容	
7-1 対象事業の内容	<p>1) 多世代循環モデルに係る行政および民間事業者における事業アイデアの抽出</p> <p>本検討会にて、住環境サービス、生活環境サービス、交流サービス、住替え促進等に係る事業アイデアを、行政の施策の視点・民間企業における事業の視点双方から検討し、地域再生に資する多世代循環モデルの事業アイデアとして整理する。</p> <p>その際、本市や民間事業者によってすでに実施している人口動態・住民ニーズ調査結果や、他地域での戸建住宅再生の取組事例等を共有することで、これら既往調査結果に照らしてニーズや必要性のある事業アイデアとの組み合わせについて議論をする。</p> <p>2) 住民ワークショップの実施</p> <p>合計3回の住民ワークショップを行い、地区ブロック別に具体的な住民ニーズを明らかにしつつ、事業アイデアへの評価を把握する。</p> <p><想定参加者> 住民・地域事業者の代表、住民有志（4ブロック×約10名を想定）</p> <p><議題案></p> <p>第1回：(11月開催予定) ニュータウン問題を学び、中長期的な観点での地域課題を共有する。</p> <p>第2回：(12月開催予定) 緑が丘地区、青山地区それぞれで、行政へのニーズ、事業者サービスへのニーズ、住民が担いたい取組みについて議論する。</p> <p>第3回：(1月開催予定) 行政・事業者の事業アイデアについての評価を聴取するとともに、「多世代循環モデル」としてのあるべき方向性について議論する。</p> <p>3) 多世代循環モデル事業の事業性評価</p> <p>①地区外・周辺住民の住替え意向調査</p> <p>【対象：地区外・三木市周辺市町村の子育て世帯 1000世帯（Web調査）】</p> <p>地域再生にあたっては、若年世帯の流入等による地域の活性化が欠かせないが、これまでの本市や民間事業者による調査では、地区外や周辺住民にとってどのような魅力があれば両地区への住替えを考えるかといった基本的な意向が把握できていない。そこで、周辺地域の子育て世帯を対象に、戸建への住替え意向、両地区への住替え意向、住替えの障害となる課題等を把握する。</p> <p>②地元事業者へのヒアリング調査</p> <p>生活支援サービス等について、生活産業に係る地元事業者へヒアリングを実施し、事業アイデアに対する協働の可能性を議論する。</p> <p>具体的には、家事支援・子育て支援・雑用支援・見守り支援・学習支援といった生活支援サービスや、宅配・健康管理・フィットネスなどの各種サービスに関連する分野で活動する地域内の事業者に対し、コミュニティビジネスとしてのこれらの展開・拡充の可能性について意見聴取と議論を行う。</p> <p>③地区の詳細情報の把握</p> <p>事業アイデアの具体化が進んだ段階で、事業性評価に必要なとなる、既往調査ではカバーできていない詳細なフィールド情報を、市各部署等の協力を得て収集する。（例：空家率、要介護者数、中古販売成約件数等）</p>

	<p>④事業性評価</p> <p>①～③および住民ワークショップでのニーズを踏まえ、個別およびモデル事業全体の事業性を評価し、実現可能と判断されるものを抽出。先行的に検討できるメニューを選定し事業計画案を作成する。検討内容は、ビジネスモデル、役割分担、活動拠点、サービス規約等を想定。</p> <p>4) 団地再生の方向性検討</p> <p>各事業について下記を整理し、全体のロードマップをとりまとめる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的系：高齢者にやさしい住環境／地域内住替えシステム／新たな子育て世代の流入促進 ・時期：短期（コミュニティ系）／中期（サービス系）／長期（施設系）、 ・担い手：民間事業者／行政／大学／住民自身・・・ ・担い手にとってのビジネスモデル： ボランティア／CSR、民間事業・・・
7-2 独自性	<p>ニュータウン再生について過去に採択された事業は、公的賃貸住宅（公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅等）および集合住宅に係るものが多く、また再生のアプローチは住民同士のコミュニティ形成によるものが多くなっている。このうち、本事業においては、以下の3点で特に独自性がある。</p> <p>◎管理主体がまとまっている公的賃貸住宅に比べて、居住者の入れ替わりがないために高齢化や空き家化が著しく、また個人の財産であるためにまとまった地域再生の方策を見出しにくい<u>民間分譲戸建住宅団地に絞り、再生方策を検討する点。</u></p> <p>◎再生のアプローチにおいて、<u>住民同士のコミュニティ形成に留まらず、民間開発事業者、地元の商店街や事業所等によるビジネスモデルの構築も視野に、連携する体制を構築しようとしている点。</u></p> <p>◎過去に本地域を開発した事業者が、対象地域内の未利用資産の活用可能性も視野に入れながら再生に関与し、住宅地再生に寄与するビジネスモデルの構築を目指す点。</p>

8 評価項目に対する内容	
8-1 国策への寄与	<p>高度経済成長期以降、大都市圏では特に郊外部にニュータウンが開発され、現在40～50年のときを経て、一斉に老朽化・高齢化・人口減少が深刻化している。ニュータウンは、公的賃貸住宅のほかにも戸建て分譲住宅など、特性が異なる住宅が混在しているが、このうち公的賃貸住宅については、公的主体（地方公共団体や都市再生機構等）をはじめ、現状のストックの状況等をもとに、今後の方針が示されつつある。一方、分譲住宅については、賃貸住宅に比べて居住者の入れ替わりがなく、高齢化や空き家化が著しいが、個人の財産ゆえにエリアとしての対策を実行しにくい状況にあり、郊外の問題の根幹のひとつになっている。本調査では、分譲戸建住宅をフィールドとして、その再生方策を検討することにより、全国の郊外で同様の課題を抱える地域の解決につなげるものである。</p>
8-2 取組の 先駆性 ・モデル性	<p>◎全国の同様の課題を抱える郊外戸建分譲住宅団地でも適用可能</p> <p>◎地元事業者、開発事業者、住民等多様な主体の連携により、特に民間ビジネスとして多世代循環モデルを構築、自立的運営が可能</p> <p>◎高齢者の社会参加と子育て世帯等に対する付加価値の高い暮らしのサポートサービスにより、地域課題の解決に貢献</p> <p>◎当該エリアの開発事業者の地域内にある未利用資産を、居住者の暮らしを豊かにするための拠点として活用することで、戸建分譲住宅団地の再生モデルを構築</p>

<p>8-3 多様な主体</p>	<p>住民、地元商店街・事業者、自治会といった地域住民等のほか、開発事業者、行政が関与することで、官民連携のモデルを目指すものである。それぞれは以下のようなメリットを享受することができる。戸建て住宅地の地域での自立的経営が確立するため、行政の限られた財政制約における課題解決に資する。</p> 
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>8-4 熟度</p>	<p>当該地域を開発した事業者が、当該地域の住民が抱える課題・ニーズを分析、地元との意見交換等も実施してきた。また、緑が丘地区には、住民による「まちづくりビジョン委員会」が組織されている。これらにより取組開始時から、関係する多様な主体間にて、当該地域の抱える課題・ニーズについて共通認識を持つことができ、本事業において目指す具体的な取組のための地域住民・事業者等との連携にむけた体制づくりの素地ができているため、実現性が高い。</p>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>8-5 その他</p>	<p>本事業では、高齢化が既に深刻した緑が丘地区と、現状は若年層が多いものの今後高齢化の問題が発生してくると考えられる青山地区の2地区を一体的に取り扱う。これにより、ワークショップなどを通じて、まだ問題が顕在化していない青山地区の住民が、緑が丘地区の現状や課題を認識することができ、長期的な視点を持ち、将来を見越したエリアマネジメントに取り組むことができるようになる。</p>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9 活用する規制の特例措置の内容

該当なし

10 スケジュール

項目	年月	平成26年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
1) 事業アイデアの検討	→				→					
2) 住民ワークショップ						●	●	●			
3) 事業性評価						————→					
4) 団地再生の方向性検討									→		

11 事業費（調査費）

要望国費 千円

12 その他

なし