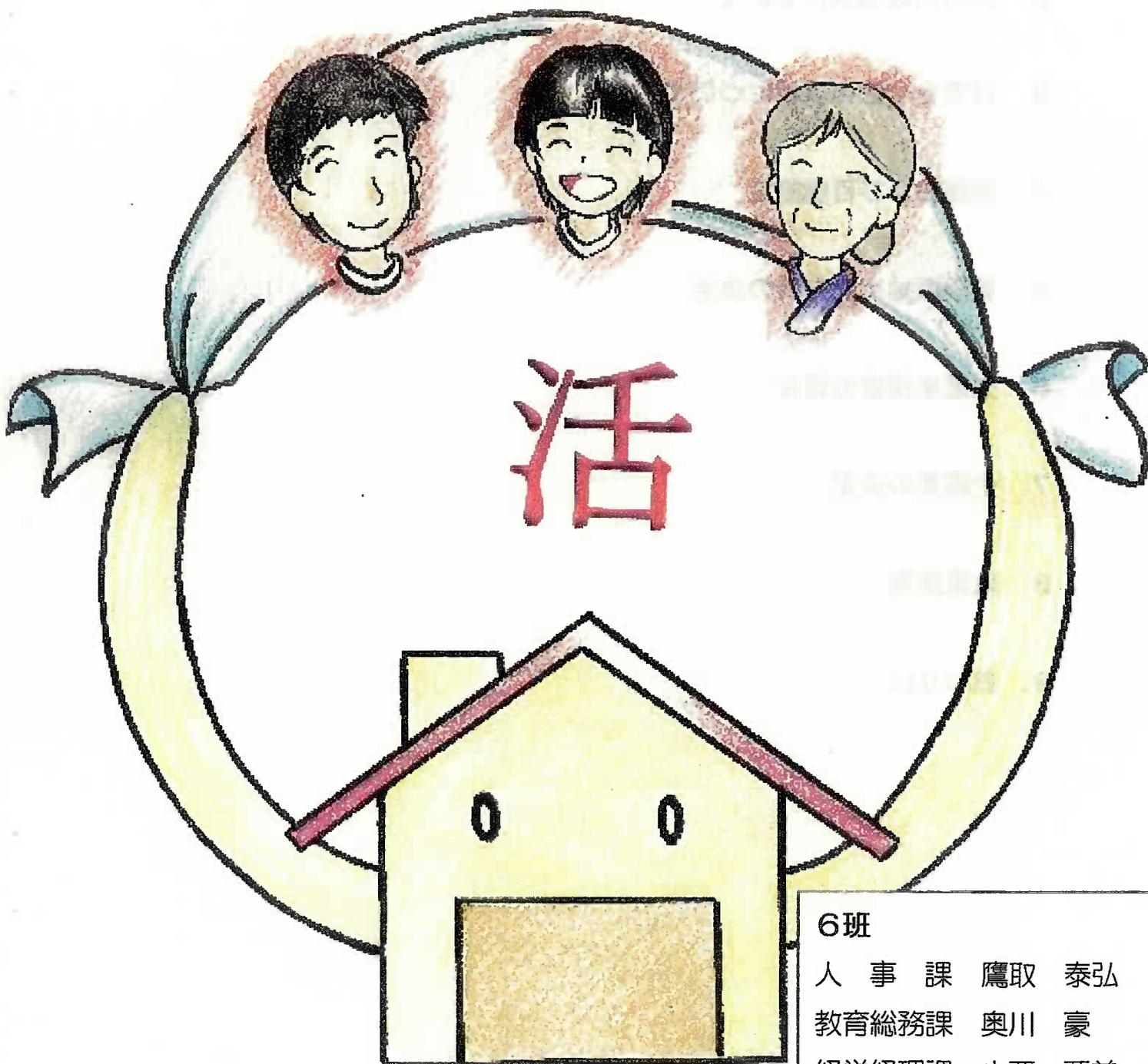


# 〇活 はじめよう

～日吉台から始まる地域活性化プロジェクト～



## 6班

人事課	鷹取	泰弘
教育総務課	奥川	豪
経営経理課	小西	亜美
戸籍住民課	石塚	陽佑
資産税課	宇田	雅彦
路政課	山本	悠貴

# 目次

1. はじめに
2. 大津市の現状について
3. 日吉台学区の現状について
4. 課題および目標設定
5. 要因の抽出と方針の決定
6. 先進地視察の報告
7. 企画案の決定
8. 政策提案
9. おわりに

## 1. はじめに

私たち6班が最初に持ち寄ったまちの課題は、市役所をもっと利用しやすくする方法、市の施設の老朽化、防災の情報発信など、様々であった。テーマ選定にあたり、大津市の現状について共通認識している部分を確認し合った結果、大津市内の大規模造成によって誕生したニュータウンと呼ばれる大規模開発団地の今後の地域づくりの在り方について、今からもっと真剣に考えていくべきである、という点で一致した。

ニュータウンと呼ばれる大規模開発団地では、造成当初は主に子育て世代とその子どもたちが他の地域から移住してくるため、比較的低い年齢層で構成される。ところが、成長した子どもたちが家を出ていき、高齢となった親世代だけが残ると、団地内の高齢化が急速に進む、転出などの際に処分できなかった居宅が空き家になる、などの特徴が見られるようになる。大津市で顕著に表れているのが、高齢化率139.5%（平成26年4月1日現在）と大津市内で2番目に高い数値を示している日吉台学区である<sup>2</sup>。

日吉台学区は、地域活動が盛んで、現在も日吉台学区社会福祉協議会と連携しながらイベントを催すなど、意識の高い住民らが中心となって、活動を積極的に行っている。しかし、高齢化などに伴う担い手不足が顕在化すれば、今後活動が行えなくなることが予想される。これは近い将来、大津市内の他の大規模開発団地にも起こりうることであるため、日吉台学区だけの問題と片付けず、市が検討すべき課題として解決に向けて取り組んでいく必要がある。

そこで6班では、日吉台学区を大規模開発団地の今後の地域づくりの在り方について考えるモデル地域として、検討を行うこととした。



<sup>1</sup> 65歳以上の人口割合。

<sup>2</sup> 詳細なデータは <http://www.city.otsu.lg.jp/shisei/tokei/tokei/jinko/1393651057079.html> 参照。なお、1番目は葛川学区であるが、人口規模及び大規模開発団地である点から、日吉台学区を取り上げることにした。

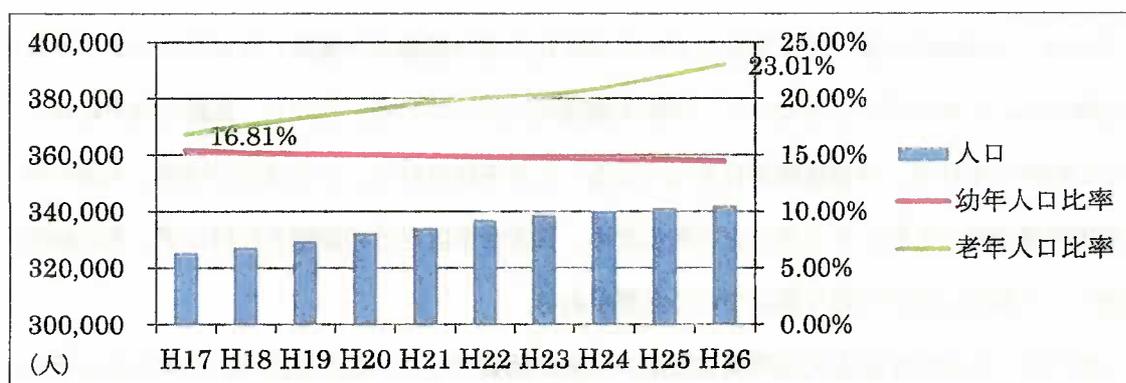
## 2. 大津市の現状について

### (1) 大津市内の人口及び住宅の状況について

平成26年4月1日時点で、大津市の人口は342,343人、世帯数は141,497世帯となっており、平成10年4月1日時点と比較すると人口は約36,000人、世帯数も約33,000世帯増加している。この増加傾向は平成32年まで続き、その後減少に転じるものと推計<sup>3</sup>されている。

一方、人口に占める14歳以下の年少人口と65歳以上の老年人口の割合は、平成26年3月31日時点でそれぞれ14.46%、23.01%となっており、これは平成17年3月31日時点が16.81%、15.54%であることから、高齢化が急激に進展していることが伺える。なお、日本全体では平成25年10月1日時点の調査において、年少人口の比率が12.9%、老年人口の比率が25.1%となっている。

【表1】 大津市の人口及び年少・老年人口比率の推移



### (2) 市内大規模開発団地の状況について

大津市内でも昭和40年代後半からJR琵琶湖線及びJR湖西線の各駅を中心に大規模な宅地開発が行われ、京都や大阪へのアクセスの良さや、良好な住宅環境によって人口が流入した。しかしながら、開発から40年以上が経過し、大規模開発団地を取り巻く状況は大きく変わっている。

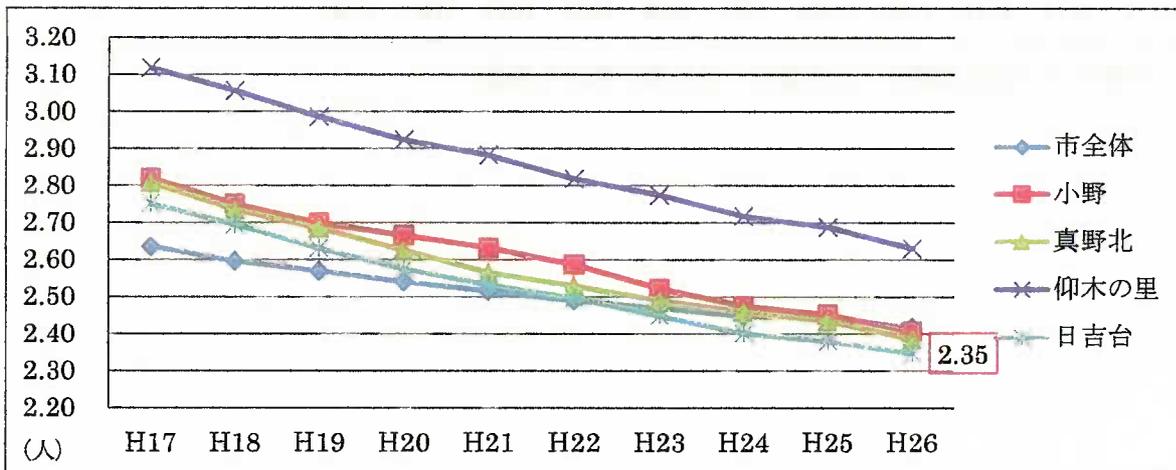
<sup>3</sup>大津市総合計画第三期実行計画による推計。

【表2】 主な開発団地

開発団地名	開発時期 (事業認可年)	開発面積	計画人口	施工者
びわ湖ローズタウン (小野、真野北)	1970年～	196.1ha	20,000人	京阪電車
レークピア大津仰木の里	1980年～	188.8ha	16,000人	都市再生機構
日吉台	1972年～	58.5ha	6,500人	日本地所不動建設

昭和40年代から昭和50年代に開発が始まった上記3団地では、いずれも人口が減少し、世帯数は増加又は横ばいである。その結果、1世帯あたりの人口は平成10年には3地区平均で3.17人であったのが、平成26年には2.43人となっている。その中でも日吉台学区は2.35人となっており、もっとも1世帯あたりの人口が少なくなっている。

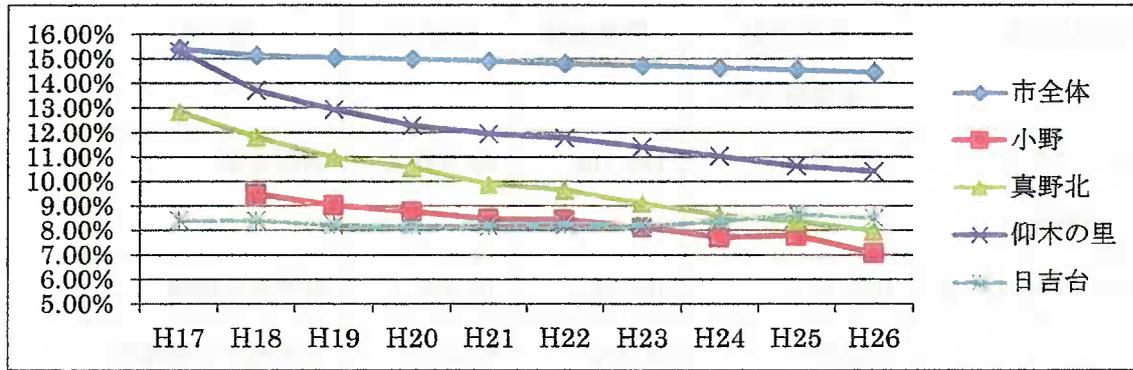
【表3】 学区ごとの1世帯あたりの人口の推移



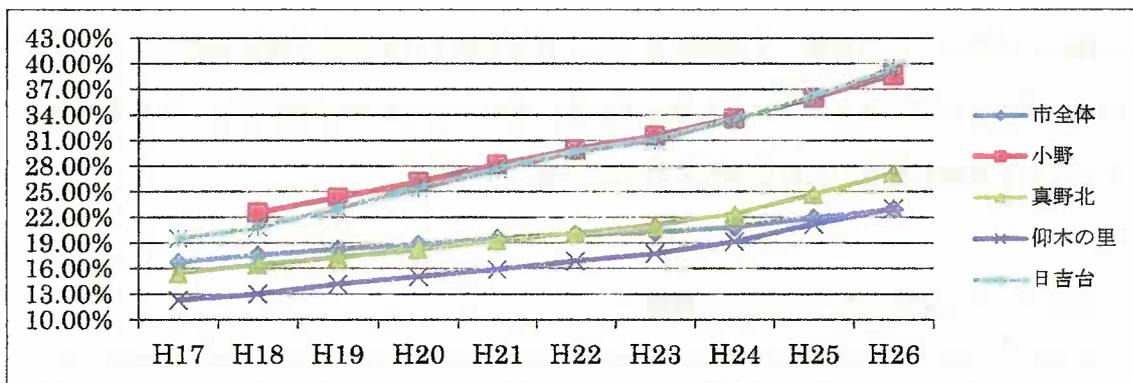
(注: 各団地に対応した学区の人口推移を利用。びわ湖ローズタウンは小野・真野北学区、仰木の里は仰木の里東を除外)

大津市の年少人口は緩やかに減少しており、逆に老年人口は増加を続けている。前掲の3団地においては、特に老年人口の割合、いわゆる高齢化率が市の平均よりも高い割合で推移しており、日吉台学区における平成26年度の高齢化率は39.5%と約2.5人に1人は65歳以上の高齢者となっている。

【表4】 年少人口割合の推移



【表5】 老年人口割合の推移



(注：小野については大津市と旧志賀町の合併後の割合を掲載)

### 3. 日吉台学区の現状について

#### (1) 人口・世帯数について

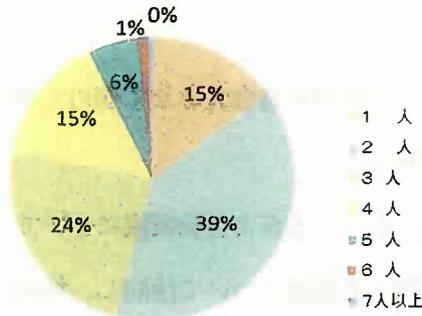
(人)

	人口		年少人口(～14歳)		生産年齢人口(15歳～64歳)		老年人口(65歳～)	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性
	1,832	2,069	171	161	935	1,091	726	817
計	3,901		332		2,026		1,543	
割合			8.51%		51.94%		39.55%	

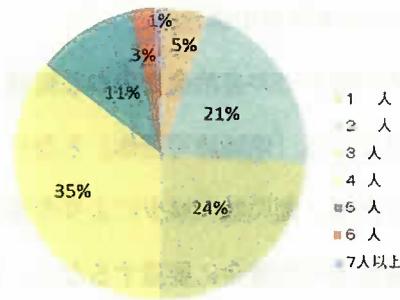
平成26年4月1日現在

昭和64年の5,473人をピークに、人口は右肩下がりでも推移している。年少人口割合は市平均よりも約8ポイント以上少ない反面、老年人口は市平均よりも16ポイント以上も高くなっており、少子高齢化の様相が顕著に表われている。

世帯数は平成26年9月1日現在で1,657世帯。世帯構成は平成22年の国勢調査によると、1人及び2人世帯が54%と半数以上を占めている。比較的若い世代が多く居住している青山学区と比較すると2倍以上の数値であること、また先述のとおり、人口が減少している一方で世帯数はほぼ横ばいに推移していることから、子ども世代が流出して親世代が残されている状況が推測できる。



日吉台学区の世帯構成 (平成22年国勢調査より)



青山学区の世帯構成 (平成22年国勢調査より)

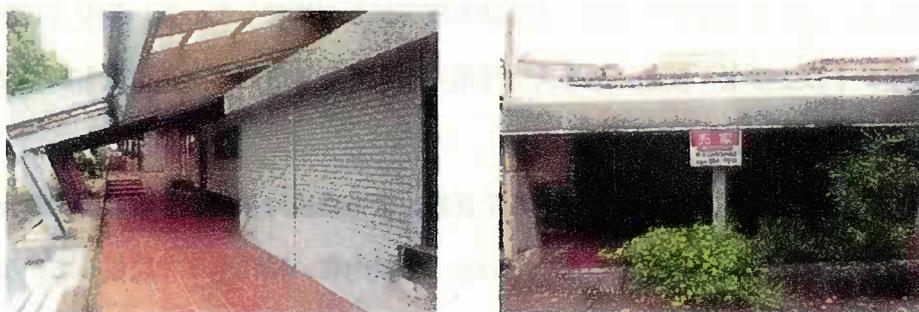
#### (2) 団地の様相

ア. 交通：最寄駅はJR比叡山坂本駅。団地内には江若バスの路線があり、平日朝7時台には駅方面のバスが5本、夜間の帰宅時間には駅発のバスが毎時4～5本運行されている。

イ. 商業施設：団地中心部より600m程離れた場所に平和堂坂本店・アルセがあり、住民の買い物の場となっている。団地のメインストリート沿いにはクリーニングなどの店舗が連なるミニ商店街があるが、シャッターが閉まっている店舗が散見された。なお、滋賀銀行の出張所が団地内にあるが、平成26年10月14日に撤退することが決定された。

ウ. 教育：団地内に日吉台幼稚園と日吉台小学校がある。直近の認可保育園は坂本八丁目の専称寺保育園、中学校は下阪本六丁目の日吉中学校である。日吉台幼稚園の園児数は20名で、園の存続に向けた要望活動を自治連合会やまちづくり協議会が行っている。日吉台小学校の生徒数は173名で、1学年1クラスで形成されている。(数字はいずれも平成26年5月1日現在)

エ. 住宅：戸建住宅のみで団地が形成されている。「売却物件」の看板が掲げられている家が見受けられた。住民の話によると空き家の数は徐々に増えてきているという。



メインストリート沿いの様子

### (3) 地域活動について

#### ア. 日吉台学区自治連合会

団地内の計8つの自治会を束ねる組織。平成15年に市内自治連合会として初めて地方自治法で規定されている「地縁認可団体」となり、法人格を取得した。

先述したが、園児数の減少により今後の存続が議論されている日吉台幼稚園について、こども園での存続を市や市議会に要望するなど、日吉台学区が抱える課題について検討し、解決に向けた活動を展開している。

定例のイベントとして夏祭りや運動会、清掃活動、防災訓練などを実施しているほか、住民の交流イベントを随時開催している。

また情報発信も積極的に行っており、「Hiyoshidai.net<sup>4</sup>」というホームページでは、イベントの案内や総会の議事録、生活に役立つ情報などが定期的に発信されている。

#### イ. 日吉台学区社会福祉協議会

団地内の高齢の住民に対する生活支援や、住民同士の交流事業など、住民のニーズに沿った様々な福祉事業を活発に展開している。主なものとして、地域住民の交流と親睦を深める「ふれあいサロン」や、高齢者の食生活を支える「ふれあい給食」、ワンコイン500円で日常生活のお手伝い

<sup>4</sup> <http://hiyoshidai.net/>参照。

をする「ささえあい事業」などがある。「日吉台の福祉」というホームページを独自に開設し、イベント情報や広報誌などが定期的に発信されている。

平成26年8月27日（水）に、日吉台市民センターにて開催された「ふれあいサロン」（毎月1回開催）に鷹取、小西が参加した。暑い日だったが、50～60人ほどの住民が集まり、ボランティアの方が昼食として用意したカレーやサラダ、飲み物やお菓子をいただきながら、フラダンスの鑑賞やカラオケを堪能されていた。とても明るい雰囲気、定例のこのサロンをとても楽しみにされていることがよく伝わった。

驚いたのがボランティアの方が女性だけでなく、男性も多かったことである。社協の方によるとこれは日吉台学区の大きな特徴であり、地域活動の担い手として、退職された男性も積極的に関わっていることがよくわかった。

ただ、活動に携わる住民も、参加される住民も皆高齢の方で、世代に偏りが生じていた。子どもを対象としたイベントを土日に開催しても、習い事などがあるためになかなか参加してもらえない、また子どもが参加することに難色を示す方もいるという話を聞き、幅広い世代の住民が交流することの難しさを実感した。



平成26年8月27日（水）に、日吉台市民センターにて開催された「ふれあいサロン」での様子

#### 4. 課題および目標設定

人口構成や世帯数の推移から、大規模団地では市の平均と比べて人口減少や少子高齢化の進行が早く、特に日吉台学区において顕著であることが確認できた。また日常生活に不可欠な銀行の撤退や幼稚園の存続の危機、空き家・空き店舗の増加など、日吉台学区の衰退に繋がる事象が実際に生じ始めている。日吉台学区では住民がこの状況を危機と捉えて積極的に地域活動に取り組まれており、地域の課題に対する住民の問題意識は非常に高い。

その一方、地域活動の担い手は高齢の住民に偏っており、団地内人口の維持・増加につながる住み替え促進については、日吉台学区においてもまだ具体的な対策がとられていない。このような状況で10年、20年後に現在と同様に活発な地域活動を維持できるのか、現在の活動を引き継ぐ人材を確保できるのかが、大きな課題である。

さらにその課題は日吉台学区だけでなく、他の地域においても将来的に起こりうることである。問題が顕在化する前に、住民自治によるまちづくりを推進する立場にある行政も、住民と共に今後の地域活動の在り方について考えていく必要がある。

そこで私たち6班は、大規模団地における地域活動の在り方に焦点をあて、課題と目標を以下のよう

##### <課題>

「大規模開発によってできた団地において地域活力が低下し、地域活動に支障をきたすようになりつつある。」

##### <目標>

「住民自らが地域活動を活発にできる仕組みづくり。」

## 5. 要因の抽出と方針の決定

### (1) 要因の抽出

先述の課題に対し、特性要因分析図「魚の骨」を用いて現状をさらに詳細に分析し、以下の要因を抽出した。

#### 要因1：人口の減少

かつてその地域で育った若者は、独立後戻って来ることが少ない。また新規の転入者も少ない。高齢者は、より住みよい場所に生活の場を移動させる。それにより空き家は増加し、店舗なども撤退する悪循環が生じている。

#### 要因2：地域交流の場の不足

日常から世代間交流できる場が少ない。近所に気軽に集まれる場が少ない。公共設備も老朽化が進み、バリアフリー化がされていない場所が多い。

#### 要因3：地域情報の共有不足

地域の魅力が地域外へ効果的に伝わっていない。また地域活動に地域外の人がもつ知識やノウハウを取り入れる機会が少ない。住民のニーズを拾い上げることが難しい。

#### 要因4：地域活動の固定化

活動の担い手や参加者が高齢化、かつ固定化している。また世代間交流の機会が以前より減少している。

#### 要因5：ライフスタイルの多様化

地域の活動・交流に積極的に関わろうとしない、興味を持とうとしない若い世代が増えている。転入者の場合、既にあるネットワークへの参加に抵抗を感じやすい。

#### 要因6：活動費の減少

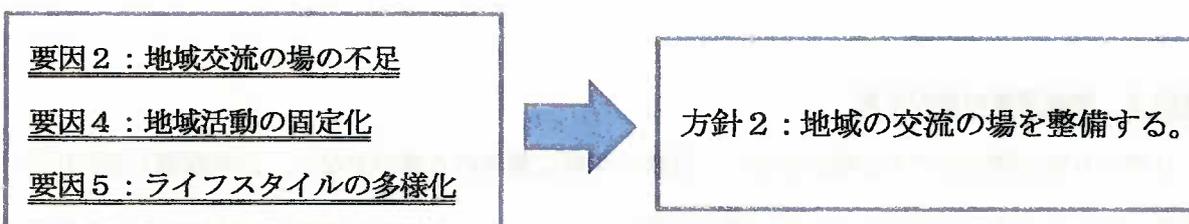
地域の人口が減少し、自治会に参加しない世帯も増加することで、自治会としての活動費用が減少し、より活発な活動が行えなくなる。

## (2) 方針の決定

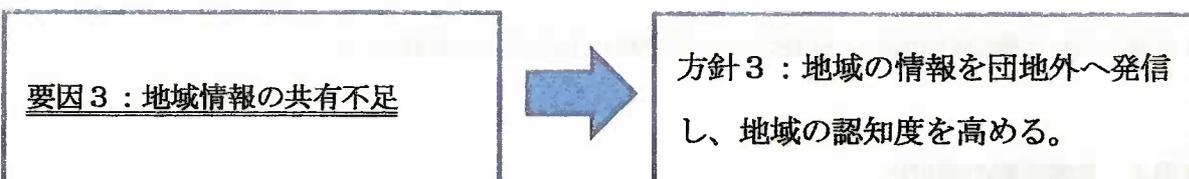
上記の6つの要因から、目標「住民自らが地域活動を活発にできる仕組みづくり。」を達成するために最も有効と思われる、次の3つの方針を導き出した。



団地内の住み替えを促進し、地域活動の担い手や参加する人を増加させる対策を行う。



いつでも誰でも気軽に集まれる場を地域内に整備することで、世代間交流が可能となるよう対策を行う。



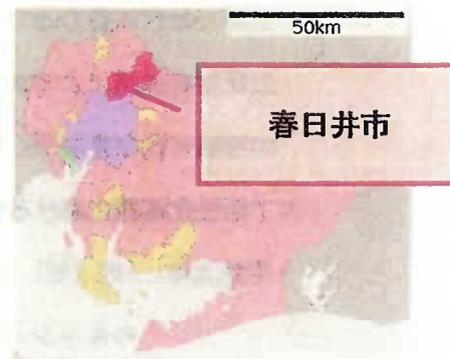
他の地域にはない魅力を発信することで、これまでその地域のことを知らなかった人にも知ってもらう機会を創出する。

## 6. 先進地視察の報告

### (1) 先進地視察：愛知県春日井市

#### ア. 視察地の選定理由

- ・日本三大ニュータウンの一つである「高蔵寺ニュータウン」(以下、NT)があり、大津市よりも団地の衰退が進行しているため。
- ・ニュータウン再生を目的として活動する市民団体が存在するため。



#### イ. 訪問先：愛知県春日井市企画政策部企画政策課

東部ほっとステーション

訪問日時：平成26年8月26日(火) 13時半～17時

訪問者：奥川、小西

#### (ア) 視察内容

- ・NTの現状と課題について
- ・NTの活性化施策における行政の主な役割について
- ・NT活性化施策における外部団体との連携とその取り組み内容について
- ・空き家対策事業について
- ・NTにおける市民活動の拠点「東部ほっとステーション」について
- ・NPO法人高蔵寺ニュータウン再生市民会議の活動目的及び内容について

#### (イ) 視察結果

##### ・NTの現状と課題について

人口は44,904人、戸数は戸建が9,227戸、分譲共同住宅が3,747戸、賃貸共同住宅8,877戸。学校は小中高あわせて14校(平成26年3月末時点)。

人口減少が著しく、平成7年の52,000人をピークに、現在まで約8,000人減少した。少子高齢化も進んでいる。15歳未満の年少人口の割合は、NT全体で12.07%、最も低い地区では10%をきっている。そのあおりを受け、全10校あった小学校が昨年1校廃校になり、2年後にはさらに1校が廃校になる予定である。また65歳以上の高齢者人口は、NT全体では28.32%、最も高い地区では40%を超えている。特にUR都市機構の賃貸共同住



集合住宅内にあるミニ商店街「サブセンター」。夕暮れ時にも係わらず、閑散としている。

宅や古い分譲住宅で高齢化が顕著になっている。共同住宅や戸建住宅では空き家が増えており、戸建住宅地において更地や月極駐車場が散見される。

・NTの活性化施策における行政の主な役割について

- －「古い」・「暗い」というNTのイメージを払拭・ブランド力の再生すること。
- －子育て世代に魅力的で・高齢者にとって安心できる生活環境整備すること。
- －公民学官連携によるまちづくりの担い手の育成とネットワークの構築による、「市民主体」の持続可能なまちづくりを推進すること。

・NT活性化施策における外部団体との連携とその取り組み内容について

- －中部大学：「地（知）の拠点整備事業」（平成26－30年）としてNTのシニア大学の開設やキャンパスタウン化やNT内の高齢の居住者と中部大学生の交流事業を実施している。
- －UR都市機構：「高蔵寺ニュータウンに関するまちづくり支援に関する覚書」（平成26年3月）により空き家対策において連携を強化している。

・空き家対策事業について

春日井市、UR都市機構、春日井市商工会議所、(株)中部都市整備センターが連携して「高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会」を設置。「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」として空き家の実態調査や空き家のリフォームなどを実施する予定である。

・NTにおける市民活動の拠点「東部ほっとステーション」について

NTの生活に関する課題解決を図り、住民共助のまちづくり活動を促進する市民団体が活動する公設民営の施設で、現在9団体が活動している。

活動内容は子どもに対する学習支援や外国籍住民に対する日本語支援、生活支援、障がい者支援など様々。NT再生を活動目的とする団体も存在する。

・NPO法人高蔵寺ニュータウン再生市民会議の活動目的及び内容について

NTの将来像を「NECOガーデンシティ（注：NECO=NEO+ECO）新しく環境にやさしい田園都市」と定め、NTの活性化につながる様々な活動や行政（市や県）に対する政策提言を行う。

NTに関する施策について考える講演会や座談会、また農業を通じた住民同士の交流事業を定期的で開催している。また大学生によるNT内高齢者宅へのお試し宿泊体験や、空き家を活用した雑貨販売を行っている。



## ウ. 所感

NTでは建物の老朽化や空き家・更地の増加が進行しており、近い将来、大津市の大規模団地が陥る状況を先取りして目にしている様であった。春日井市では行政が大学やUR都市機構など外部の組織と連携し、それぞれの知識や技術を取り入れながらNTの活性化に取り組もうとされており、その手法において大津市でも大いに参考にすべきだと感じた。

また住民側も自らが持つ様々な知見を活かしながらNT活性化のために積極的に活動しており、行政との連携が図れている印象を受けた。大津市においても、大規模団地活性化のために活動できる「キーパーソン」を発掘し、行政と連携を図りつつ地域全体に活動の輪を広げていくことが、地域活性化につながるのではないかと感じた。

## (2) 先進地視察：京都府八幡市

### ア. 視察地の選定理由

- ・「地域交流の場を整備する」方針のもと、誰もが、いつでも、どんなことでも活動できる拠点を整備しているところはないかという視点で視察地を検討していたところ、「だんだんテラス」の取り組みを知ったため。
- ・住宅や公共施設の老朽化とともに人口減少と住民の高齢化が進んでいることが本市と共通しているため。
- ・男山地域再生基本計画の将来目標「地域とともに元気な暮らしができる、住みたい、住み続けたい男山」が6班の目標と類似しているため。

### イ. 訪問先：だんだんテラス

所在地：京都府八幡市男山八望3番1号 UR都市機構男山団地中央センター内

訪問日時：平成26年8月19日（火）13時半～16時

訪問者：石塚、鷹取、山本

### (ア) 視察内容

- ・八幡市の現状について
- ・だんだんテラスでの取り組みについて
- ・男山地域再生基本計画に基づく取り組みについて

## (イ) 視察結果

### ・八幡市の現状について

人口は73,172人、世帯数は31,711世帯（平成26年3月末時点）。中でも男山地域の人口は21,139人、世帯数は10,034世帯（同上）と市全体の約28%を占めている。八幡市には京阪本線の八幡市駅と橋本駅があるが、樟葉駅（枚方市）とJR片町線（学研都市線）の松井山手駅（京田辺市）へはバスへのアプローチが便利のため、利用者が多くなっている。京都大阪方面へ通勤、通学する人のベッドタウン的な役割を果たしている。

### ・「だんだんテラス」の取り組みについて

平成25年10月25日に京都府知事立会いのもと、関西大学、UR都市機構、八幡市で締結した「男山地域まちづくり連携協定」の連携・協力事項の最初の取り組み。関西大学のアンケート調査において、地域に気軽に立ち寄れる場所がないとのことで、住民の新たな動線をつくるため、関西大学の提案で、設置することになった。

住民の反応については、だんだんテラスで行っているイベントや、関西大学、市のワークショップ、通信紙を通じて、足を運ぶ住民や団体が増えている。個人的に足を運ぶ人の中には、だんだんテラスに立ち寄ることで、生活のリズムや行動に変化が生まれたと言う人もいる。

場所及び運営についてUR都市機構の賃貸物件ある空き店舗を利用し、関西大学先端科学技術推進機構団地再編プロジェクト<sup>5</sup>のメンバーが運営している。家賃は通常の半額で関西大学に賃貸し、光熱費は八幡市負担している。

「だんだん通信」という広報誌を、だんだんテラスの会（京都府、関西大学、UR都市機構、八幡市、自治会、商店街などで構成される運営母体）が作成し、関西大学主体で、男山団地内に配布している。八幡市からは「だんだんテラスの会補助金」を支出している。補助金の内容は、市が行うワークショップの開催、だんだん通信発行経費、運営補助費用となっている。だんだん通信発行経費は年間70万円（月1回発行）。またFacebookページの開設<sup>6</sup>を行い、広く周知を図っている。



だんだんテラスの外観



市民の方が地域の子どもに絵を教えている様子。自然と人が集っている。

<sup>5</sup> 関西大学先端科学技術推進機構については <http://ksdp.jimdo.com/>参照。

<sup>6</sup> <https://ja-jp.facebook.com/dandanterrace> 参照。

大学生による運営が平成27年をもって終了するがその後、だんだんテラスの運営主体をどうしていくかが検討課題となっている。



市民の方のアトリエとしても利用されている。自分の才能を気軽に掲示することが可能。

#### ・男山団地再生基本計画に基づく取り組みについて

ータイムズ24によるカーシェアリング<sup>7</sup>:カーシェアリングの導入・普及によって団地内の駐車台数が減少し、空間の利活用が可能になることを目指している。

ー子育てリノベーション住宅:子育て世代の転入を促進させるため、UR賃貸マンションにて「子育て割<sup>8</sup>」制度を導入している。



カーシェア用の駐車場。男山団地内の至る所で見られた。

#### ウ. 所感

だんだんテラスでの取り組みで印象に残ったことは、世代間交流が自然に行われていることだった。日吉台学区でのイベント（ふれあいサロン）に参加した際、同年代での交流は盛んに行われていたが、世代間交流は希薄であるという印象を受けた。高齢化が顕著になっている日吉台学区において、世代間交流の場を設けることは必要であると考えた。また経験豊富な知識を後生に引き継いでいくきっかけをつくることは、行政にとって必要な取り組みであると感じた。

<sup>7</sup> タイムズのカーシェアリングについては <http://plus.timescar.jp/>参照。

<sup>8</sup> 子育て割については <http://www.ur-net.go.jp/kansai-akiya/kosodatewari/184.html> 参照。

## 7. 企画案の決定

### (1) 事業アイデアの創出

6班が設定した3つの方針について、方針ごとに事業アイデアをブレインストーミング方式で創出した。

#### 方針1：団地内人口を増やし、地域活動に参加する人を増やす

空き家の実態調査、空き家リフォームのモデル事業、空き家流通協議会の設置、持ち家の将来に関する意向調査・登録システム、モデル地域の認定、高齢者向けマンションの整備、地域の美術館化、シェアハウスやカーシェアリングの促進

団地内にすでに存在し、今後も増加が予測される空き家への対応や、地域のブランド力の向上、また高齢化社会のニーズに即した基盤整備など、地域の魅力づくりや住み替えの促進につながるアイデアについて検討した。

#### 方針2：地域の交流の場を整備する

子どもや大人の学びの場、住民の健康づくりの場、飲食店、農園、子育て世代の集まりの場、体にやさしいお弁当の提供、終活の場の整備

学びや飲食、健康や子育てなど様々な観点から、世代を超えて団地内の住民が共に活動し、交流を深めることができるアイデアについて検討した。

#### 方針3：地域の情報を団地外へ発信し、地域の認知度を高める

情報誌の発行、ホームページやFacebook、LINE、Twitterの活用、YouTube、ニコニコ動画を活用した実況中継の実施、テレビ局や新聞社などメディアへの情報提供、地域の特産品の販売

様々な媒体を活用しながら、地域の魅力を団地外に向けてPRし、地域への関心を高めるためのアイデアについて検討した。

## (2) 企画案のまとめ

これらの事業アイデアを組み合わせ、次の5つの企画案にまとめた。

### A案 「コミュ活ハウス」

団地のメインストリート沿いにある商店街の空き店舗を、地域活動・住民交流の場「コミュ活ハウス」として再整備し、世代を超えて住民同士が活動し交流できる事業を展開する。コミュ活ハウスを住民間の情報共有、及び地域外への情報発信の拠点とする。

### B案 「ストップ!ザ・空き家」

産学官で空き家流通システム協議会を設置し、空き家の実態調査やリフォーム事業を実施する。住民の持ち家に関する意向を事前に把握し、その意向に沿って迅速に対応できるシステムを構築することで空き家を未然に防ぐ。また商店街の空き店舗を活用し、持ち家に関するワークショップや相談会を実施する。

### C案 「シニアが主役! いきいきマンション」

高齢者向けマンションを整備する。マンション内に地域活動の場を設けることで、マンションの居住者と地域住民の垣根をなくす。居住者が工芸作品などの特産品をつくり、フリーマーケットなどを通じて販売する。

### D案 「日吉台まるごとアトリエ」

地域住民の作品や近隣の学生の作品を、団地の街路や空き家内に飾ることで、日吉団全体を美術館にする。その様子をFacebookやTwitter、YouTubeで配信する。

### E案 「シェアでシンプルライフ」

空き家を活用したシェアハウスの整備や、カーシェアリングを団地内で促進し、シンプルでエコな生活に関心が高い学生や若い世代の定住を促す。

### (3) 企画案の評価と選択

以上の5つの企画案の中から最終的に実施する企画案を選択するために、以下の基準により評価を行った。評価においては、「住民が主体となって地域活動を活発にできること」「持続可能な事業であること」「居住地として日吉台が選ばれるよう、地域の価値を高め、外部へアピールできる事業であること」が重要であると考え、評価の比重を2倍にしている。評価結果は、次のとおりである。

	評価項目						合計点	順位
	費用	実現可能性	時間	有効度 目標達成への	継続性	アピール度		
	5	5	5	10	10	10		
A案	3	4	5	10	8	10	40	1
B案	4	4	5	8	10	8	39	2
C案	2	2	3	6	10	6	29	5
D案	4	3	5	4	4	10	30	4
E案	4	3	4	8	6	8	33	3

## 8. 政策提案

### (1) 選定理由

5つの企画案の評価を行った結果、A案の「コミュ活ハウス」が評価点40点と最も高くなった。またB案の「ストップ!ザ・空き家」も1点差の39点となり、両者がほぼ拮抗する形となった。

このため、A案及びB案がもたらす効果について検証し、それぞれの案がもつ良い部分を組み合わせた案をつくり出せないか検討を行った。

A案「コミュ活ハウス」の効果	B案「ストップ!ザ・空き家」の効果
<ul style="list-style-type: none"> <li>・世代を超えた住民同士の交流が期待できる。</li> <li>・住民同士の親睦を深めるだけでなく、住民のニーズを拾い上げ、地域が抱える課題に取り組む活動が展開されることも期待できる。</li> <li>・新たに地域活動の場ができることで、今まで地域活動に参加していなかった人を掘り起こすことができる。</li> <li>・地域の情報発信の拠点となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住み替えが促進されることで団地内の人口が増え、地域活動の担い手を確保することができる。</li> <li>・空き家を未然に防ぐことで、地域の防犯につながる。</li> <li>・住民が持ち家の将来について考えるきっかけとなる。</li> </ul>

6班の目標達成に必要な地域活動の担い手の確保のためには、B案が掲げる「人口増加」の視点が欠かせない。また活発な地域活動の遂行のためには、住民同士の親睦を深める交流の場だけでなく、B案が焦点をあてている「空き家」への対応など、地域が抱える課題に取り組む活動を行うことができる拠点が必要である。

そこで、6班はA案が示す地域活動の拠点づくりの中に、B案の「空き家」への対応を活動の一つとして盛り込む企画案を提案することとした。具体的には、昨今、「婚活」や「就活」のように様々な活動を「〇活」の二文字で表す風潮にならない、

住民の世代間交流を促進する活動  
地域課題の解決に取り組む活動

=

〇(マル)活

と定義し、〇活を促進する拠点「〇活ハウス」を整備することで、活発な地域活動の仕組みづくりを目指すものである。

# ○活 はじめよう！

～日吉台から始まる地域活性化プロジェクト～

## (2) 政策概要

○活を促進するための拠点として、○活ハウスを整備する。○活ハウスは「誰もが、いつでも、どんなことでも活動できる拠点」とし、そこに地域内外から様々な人が集まり、地域課題の掘り起こしや、課題に応じた活動をすることにより、住民自らが地域活動を持続的に行える環境を整えていく。

誰もが、いつでも、どんなことでも活動できる拠点

=

○活ハウス

## ○活ハウスの活動方針

○活ハウスはどんなことでも活動できる拠点を前提とするが、地域の課題解決のためには、団地内人口の増加やバランスの取れた世代構成、幅広い年齢層が地域活動に参加できる環境づくりという視点が欠かせない。活動内容の自由度は担保しつつ、活動の目指すべき方向を統一するために、○活ハウスでは人口増加や交流促進など5つの活動方針を掲げ、この方針に沿った活動を展開していく。

住む

### 住宅とそこに住む人が循環する仕組みづくり

・団地内の住み替えを促進し、人口を増やす仕組みを地域全体で考える。

憩う

### 世代間や地域交流の促進

・団地内の住民の交流拠点としてだけでなく、団地外の人や団体との交流の窓口としても機能することにより、多種多様な人が集う憩いの場とする。

育む

### 子育て支援

・多様な世代がバランスよく住むまちにするため、特に子育て世帯や若者世帯にとって魅力ある地域づくりを行う。

学ぶ

### 大人も子どもも学べる生涯学習の推進

・住民が持つ知識や経験を大人も子どもも学び、そして共有し、その活力を地域活動へと結び付けていく。

支える

### 地域で支えあうまちづくり

・それぞれの個性を活かした人材活用によって、共に助け合い、支えられる地域づくりを行う。

## 〇活ハウスの実現に向けた環境づくり

〇活ハウスの活動方針に沿った活動を展開し、住民からの多様なニーズに応じていくためには、従来の活動の枠組みにとらわれない新しい発想が必要である。そこで、〇活ハウスの実現に向けて、幅広い見地からの意見を集約し、新たな活動に繋げていくために、まずは市が発起人となって、〇活ハウスの実現に必要な事業者団体や大学などの機関に連携を呼びかけ、住民、地域で活動する団体と共に「日吉台〇活協議会」（以下、「協議会」）を設立する。

協議会においては、それぞれがもつ知見や特徴を活かしながら、〇活ハウスの活動に関する計画・運営方法の検討を行うとともに、実際に活動の担い手となる個人、団体の抽出など、活動主体の組織づくりも行っていく。

## 〇活ハウスの整備方針

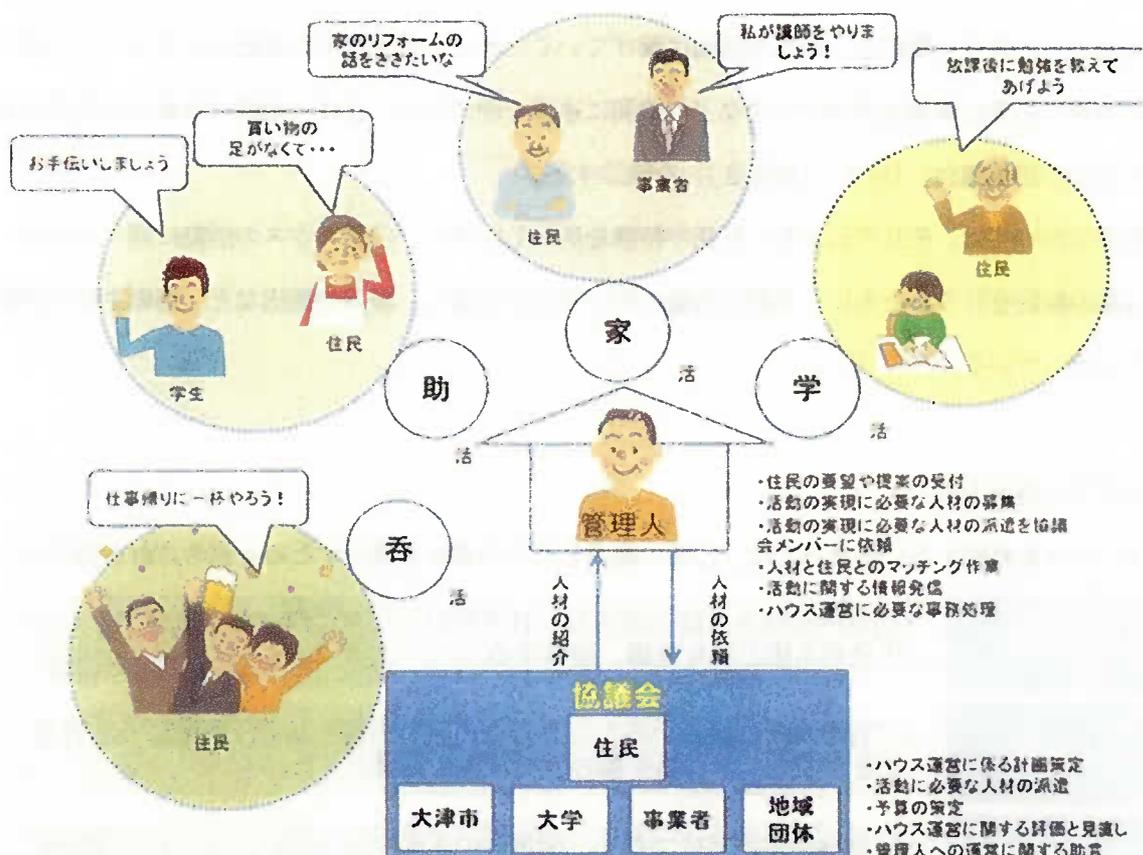
〇活ハウスを整備するにあたっては、〇活の拠点としての要件を満たすため4点の方針を掲げる。

住民主体	・団地内の空き店舗を活用し、日吉台のニーズに沿った交流拠点として住民が主体となり整備、運営する。
有人施設	・“行けば常に誰かいる” 日吉台の憩いの場として、気軽に立ち寄ることができ、常に異年齢の人々が集える場とする。
開かれた空間	・団地内の住民だけでなく、団地外の人や団体も集い、日吉台の課題解決に繋がる活動ができる場とする。
情報発信基地	・日吉台の魅力を広く発信する情報発信基地としての機能を持たせる。

協議会が中心となり〇活ハウスとして整備する空き店舗を選定し、改修計画へも関わることで、整備時から住民や地域団体などの意見を反映させる。なお、〇活ハウスの借り上げ費用や改修にかかる費用については市が負担する。

## ○活ハウスの運営方法

整備後完成した○活ハウスには管理人が常駐し、その管理人を中心として、協議会のメンバーや地域住民などの様々な活動主体が○活を担っていく。



## ○活のコーディネート機能を担う○活ハウス管理人

○活ハウスのキーパーソンとなるのが管理人である。住民から地域課題の解決に関する要望などを聞き取ったり、今まで地域活動に参加をしていない住民から「こんな活動をしたい」「こんな活動があれば」という希望を聞き取り、実現に向けてコーディネートしたり、協議会に所属するメンバーが地域課題に対する活動を実施する場合、地域住民のニーズに沿ったものへと調整し、地域を巻き込む活動へと発展させる役割を担う。

例えば、「放課後に、子どもに勉強を教える学活がしたい」という住民の希望を受けて、管理人は、共に活動をしたい住民を募り、また必要に応じて活動のサポートをする人材の選定を協議会のメンバーに対し依頼し、実現に向けて住民とともに計画を練っていく。逆に協議会に所属するメンバーの中でプロジェクトチームを立ち上げて、子育て世代への支援策として子どもへの学習支援を進めていく場合、管理人は協議会のメンバーとともに子育て世帯の希望する学習支援内容の把握や効果的な周知方法の検討、地域からの人材発掘を行っていくことが考えられる。

このように、○活ハウスでは、管理人が専門的知識を有する協議会メンバーと地域住民（活動への

参加に消極的であった地域住民も含む) 双方から意見や提案を吸い上げ、コーディネーターとして活動を実現、発展させていくことによって、地域活動へ参加する住民の増加や、住民ニーズに沿った新しい地域活動の創出が期待できる。

また管理人は後述する〇活ハウスに関する情報発信や、経理などの諸事務なども担当することで、〇活ハウスの事務局としての機能も果たす。

管理人の担い手については、当初4年間は地域活動を専門とするプロの人材を協議会が雇用する。プロのコーディネートのノウハウを少しずつ住民が吸収し、蓄積していくことで、将来的に住民自らが管理人機能を担うことができる体制を整えていく。

### 〇活ハウスの評価や見直しを行う協議会

管理人が中心となって展開される各種活動により、日吉台学区の活性化という観点でどのような効果があったのかを評価し、見直しを行うのが〇活ハウス完成後の協議会の主な役割である。具体的には、活動への参加人数等の統計や、管理人や活動に携わるメンバーの意見、また住民へのアンケートを踏まえて活動がもたらした効果について検証し、改善点の洗い出しや、見直しの提案を行うことで、〇活ハウスが日吉台学区の活性化に寄与する存在であり続けることを目指すものである。

この他に、評価を踏まえた予算の策定や、管理人に対し運営に関するアドバイスを随時行っていく。

### 〇活ハウスの運営財源

〇活ハウスの運営経費は協議会が拠出する。財源としては、協議会構成員による負担金、個人や企業による寄付金、収益事業により確保する。将来的に〇活ハウスで実施する活動により全ての運営経費を賄えるようにするために、収益事業については徐々に強化を図っていく。例として有料となる活動への参加費は全てチケットによる前払いとし、チケットの綴りを団地内の住民だけでなく、団地外の住民や団体も購入できるようにすることで、収益の確保をすることが挙げられる。

このような収益事業のアイデアは、地域活動へ参加する退職後の住民が他の地域に比べて多い、という日吉台学区の特徴を活かして、主に住民から募ることとする。それにより、〇活ハウスで実施する活動はボランティア活動ではなく、相応の対価が発生する有償の事業であるという認識の強化にもつながる。

### 〇活ハウスの情報戦略

〇活ハウスで開催しているイベント情報を地域内外に発信していくため、〇活ハウス公式ホームペ

ージ上で全活動の情報を公開する。公式ページを閲覧すれば、いつ、誰が、何を実施するのか一目瞭然となるものにする。またFacebookやLINE、TwitterなどのSNSも活用し、鮮度の高いリアルタイム情報を発信する。

電子媒体の他に紙媒体の〇活ハウス通信を定期的に発行し、地域内に配布する他、市内外の駅や公共施設などにおいて配布し、情報発信に努める。

〇活ハウス通信やホームページのデザインは大学などの協力を得て、視覚的にも訴えるものとする。

### 〇活ハウスの将来について

5年目までは管理人と住民と一緒に〇活ハウスを運営し、6年目からは住民のみで〇活ハウスを運営する。ただし、協議会は6年目以降も継続し、〇活ハウスの運営に係る経費を拠出していく。また各種活動についても協議会による連携の枠組みを活かし、住民や地域団体だけではなく、それぞれの得意分野に応じて事業者・大学とも連携していくことによって、常にニーズをとらえた新しい活動を生み出していく。

同時に、協議会の構成員による負担金以外の財源の充実を図るため、5年目までの間に管理人や地域住民による収益事業の育成にも努める。

最終的には、〇活ハウスの運営を地域住民が行い、各種活動は協議会構成員の連携のもと実施し、運営経費は収益事業による収入と寄付金から賄える状態を目指す。

### 〇活プラン例

住む

住宅とそこに住む人が循環する仕組みづくり

#### 家活1 「あなたの家の未来予想図」ワークショップの開催

将来、持ち家をどうするのか一子どもに引き続き住んでもらう、売却する、賃貸に出す、地域のために寄付するなど、様々な選択肢について比較検討しながら、自分の家の未来予想図を描くワークショップを開催する。

あわせて日吉台学区の現状や将来の課題について学習し、持ち家について住民一人ひとりが考えることの重要性について認識する機会とする。

描く、伝える  
わたしの家の  
未来予想図



## 家活2 「わたしの家の未来予想図」登録制度の導入及び「あなたの家の未来予想図」マッチング事業の展開

ワークショップで描いた「わたしの家の未来予想図」を、持ち家の所有者の意向として行政が登録し、管理する。将来、所有者が意思表示できない状態になったときに、相続人の了解を得た上で、市と、あらかじめ提携している不動産会社やリフォーム会社が連携して、所有者の意向を実現する。

## 家活3 「見て良さ実感 リフォーム物件見学会」の実施

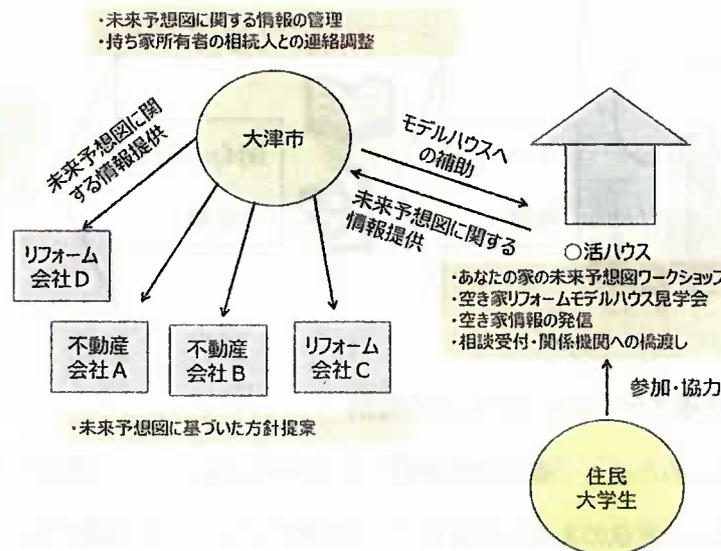
すでにある空き家を、所有者の了解を得た上で試験的にリフォームし、モデルハウスとして公開する。将来的には売却または賃貸に出す。リフォームのアイデアづくりには大学生や住民にも係わってもらい、リフォーム会社とも連携して実施する。費用については、所有者の負担であるが一部市が補助する。

## 家活4 空き家物件に関する情報発信

売却物件や賃貸物件に関する情報を、「〇活ハウスホームページ」に掲載する。家自体の情報だけでなく、所有者の家に対する想いやアピールポイントなど、閲覧する人の興味をくすぐる内容にする。

## 家活5 持ち家に関する相談受付を行い、行政と連携しながら事業所への橋渡しを実施

リフォームや、売却・賃貸の相談など、持ち家にまつわる相談、また日吉台に住みたい人の相談を、〇活ハウスが窓口となって受付を行う。必要に応じて市と連携しながら、不動産会社やリフォーム会社など、提携している事業所へ橋渡しを行う。



## 憩

世代間や地域交流の促進

## 家活 BARの開設

夜間はふらっと立ち寄れるBARに変身する。バーテンダーは大学生や地元有志が行い、世代間交

流を図る。料理は持ち込みのみとすることで、飲食店用の設備を整える必要がないようにする。

### ⑤活 坂の上の展覧会の開催

地域住民や近隣大学の作品を一同に展示する展覧会を開催する。作品のジャンルは問わず、出品者の年齢、資格も問わないが、テーマを毎回決め、それに沿ったものを展示する。投票により優秀作品を決め、〇活ハウス通信の表紙、ポスター、ホームページなどに活用する。

## 学

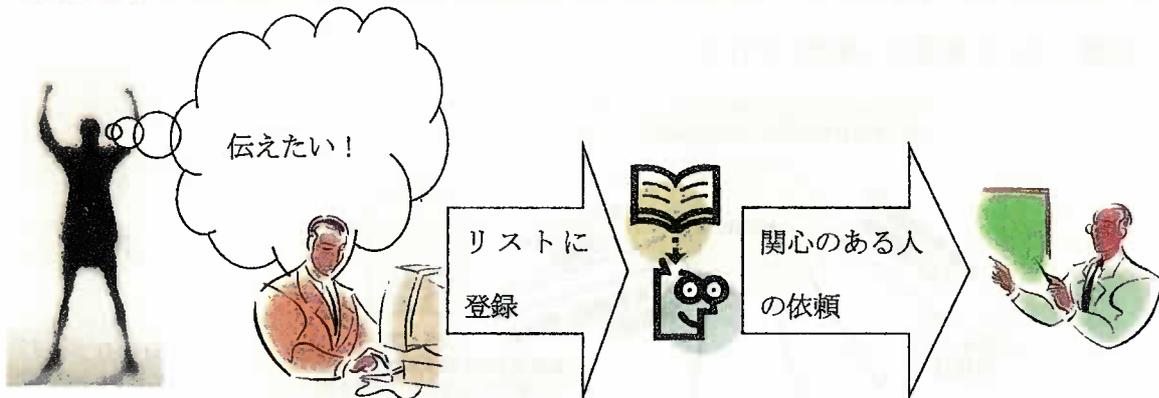
### 大人も子どもも学べる生涯学習の推進

#### ①学活1 寺子ハウスの開校

子どもを対象とした塾（寺子ハウス）を開校する。学習支援だけではなく、集団の中での遊びや、自然体験をできるようなプログラムをつくり、大学生や地域の大人との交流も促進する。

#### ②学活2 スキル伝承スクールの開催

自分の持っている技術や経験・知恵を地元に戻元したい意欲のある住民を登録し、要望に応じて、その住民を講師に講演会を開催する。意欲のある住民がこれまでの経歴・職歴を活かし、スキル・業界人の知恵を地元に戻元する（例：IT企業出身者ならPCやインターネット活用術。医療従事者なら健康増進法）。



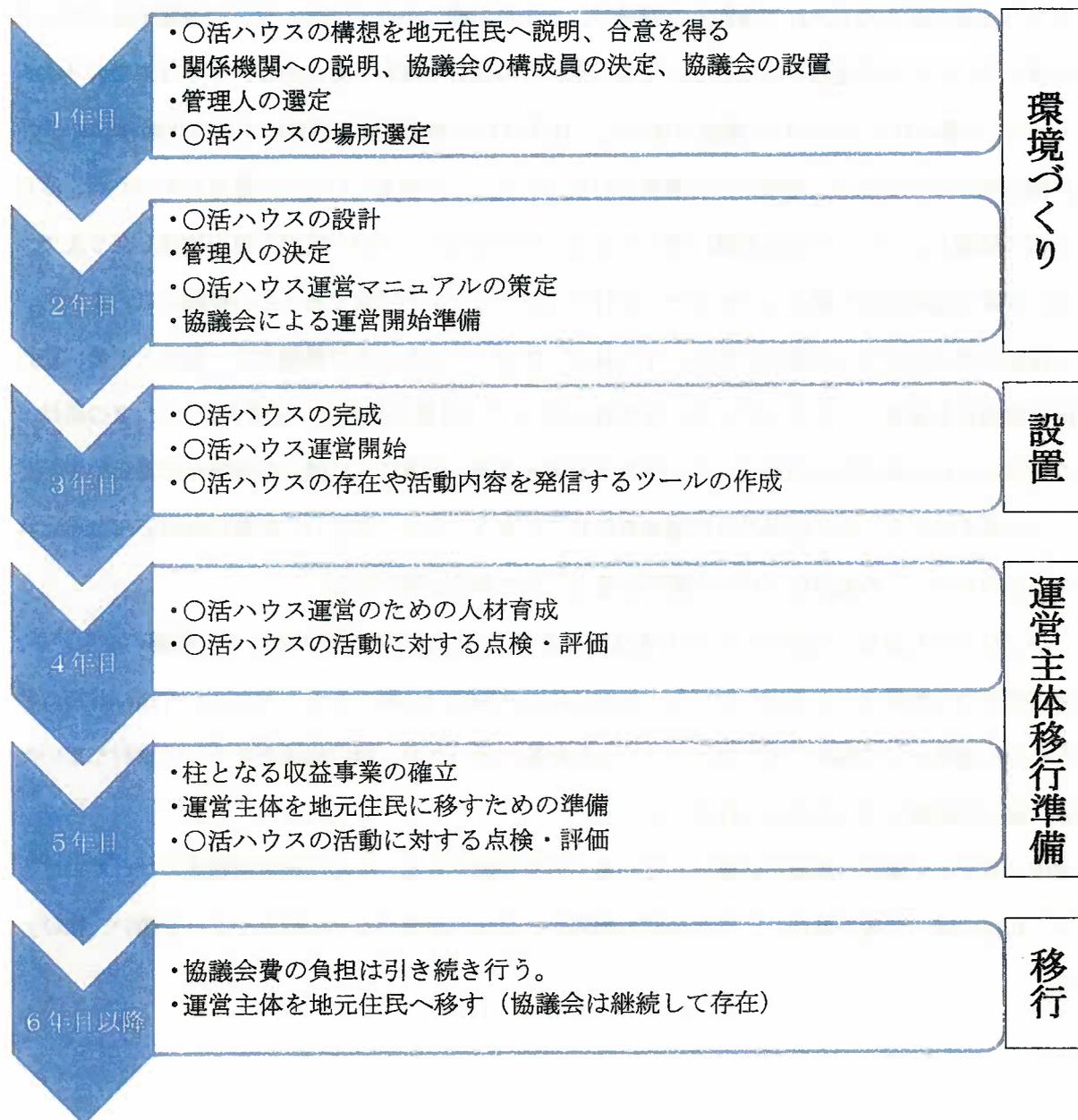
#### ③学活3 地域デビュー支援ステーションとしての役割

「何か面白いことをはじめたい」、「趣味や価値観の合う仲間が欲しい」、「同年代だけでなく様々な世代とも関わりたい」など、意欲のある人に対して、「地域デビュー」を支援する。

〇活ハウスの管理人が相談内容に応じて、地域活動を行っているサークル、ボランティア団体、同じ趣味仲間を探している人などを紹介する。

また住民が主体となって講座やイベントを企画し、様々な世代の人がサークル活動やボランティア活動、地域活動に積極的に参加できるように働きかけていく。

### (3) タイムスケジュール



### (4) 予算

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目以降	予算		備考
							(千円)	適用	
人件費	6,000	6,000	6,000				18,000	協議会や○活ハウス設置業務を担当	主査級1名。4年目以降は課の一担当とするため別途人件費は計上しない。
協議会費		4,600	4,600	4,600	4,600	1,000	19,400		2～5年目はハウス管理人への費用を計上(360万円/年)。
工事費			5,000				5,000		
備品等	100	100	200	150	100		650		
賃料等			600	600	600	600	2,400		6年目以降も負担する。
広報活動費			700	700	700		2,100		
水道・光熱費			105	210	210	210	735		3年目は半年分。6年目以降も負担する。
合計	6,100	10,700	17,205	6,260	6,210	1,810	30,285		

## 9. おわりに

私たち6班が最も力を入れて検討した部分は、6年目以降にかけて〇活ハウスの運営主体を地元住民に移していくための道筋を立てることであった。この部分を検討するために、5年目までのスケジュールや、予算の在り方について議論を重ねた。「住民自らが地域活動を活発にできる仕組みづくり。」を目標に掲げている以上、地域のみで運営を行っていくことが望ましいという意見もあったが、私たち6班の結論としては、完全に地域に移してしまうのではなく、市が一定の予算を確保したうえで、6年目以降も協議会の一員としてサポートを行っていくことが不可欠であるとの結論にまとまった。この結論に至るには2つの理由がある。1つ目は、サポートはあくまで協議会の一員にとどめ、住民主体で協議会を運営してもらうことで、「住民自らが」という目標に反しないと考えたこと。2つ目は、日吉台学区における今後の地域づくりの在り方を考えた際、急激に人口減少や高齢化に歯止めがかかることは考えにくく、地元住民のみに運営を任せてしまうことは、市として無責任な対応になると考えたことである。この部分については賛否あるところであると思われる。

しかし私たち6班は、地域づくりの主体はあくまでそこに住む住民であることに間違いはないが、地域の特色や年齢層なども考慮しながら、状況に応じた判断が必要であると考えた。今回は日吉台学区をモデル地域として検討したため、こういった結論に至ったが、他の地域をモデルに検討していた場合、違った結論となったかもしれない。

地域の声をよく聞き、地域が必要としているものを判断できる、そんな市役所職員になっていけるよう、6班一同、今後も精進し、また今回の報告が、今後の地域づくりに役立つことを願い、結びとする。