



<消滅可能性都市>  
2010年から2040年にかけて、20~39歳の若年女性人口が5割以下に減少する市区町村（2014年、日本創成会議発表）

-  : 消滅可能性都市
-  : 選定自治体

**山北町**  
(若者・子育て世帯の定住対策)

**上郷ネオポリス**

**二宮町**  
(郊外型ベッドタウンのマネジメント)

**真鶴町**  
(過疎地域からの自立)

**三浦市**  
(半島地域の魅力アップ)





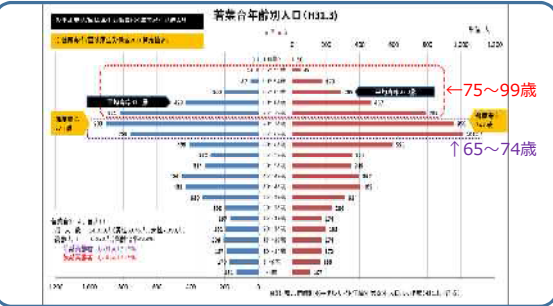
項目	内容	備考
入居開始	昭和54年(1979年)～	
開発面積	約90ヘクタール	一団地の住宅施設
開発者	神奈川県住宅供給公社	
分譲住宅	5,186戸	15の単位管理組合
賃貸住宅	790戸	
高齢者住宅	326戸/92床	
賃貸施設(店舗)	量販店1店舗/専門店40店舗	公社所有
駐車場	約5,500台	
人口	14,241人(H30.3末現在)	ピーク時より約6,000人減少
高齢化率	47.8%(H30.3末現在)	半年で約1.5%ずつ上昇

### コミュニティオフィス&ダイニング春

- オフィスは職がテーマの情報発信拠点
- ダイニングは食がテーマの多世代交流拠点
- 各々若年/高齢の地域スタッフが現場運営

### 親と子のひろば「そらまめ」

- 整備は公社、運営はNPOの好連携で実現
- 子育ての負担や不安感を軽減。一時保育可
- ここで出会ったママグループが春で活躍中



### 開発の特徴

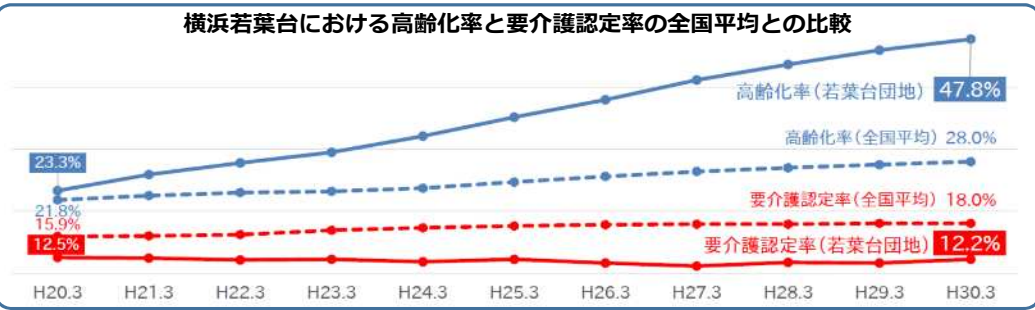
団地内に「若葉台まちづくりセンター」を設置。マンション管理・不動産・賃貸・工事ほか各種サービスを展開。

### 多世代交流拠点・県末病センター「ひまわり」

- NPOが運営する複合拠点
- 地域交流サロン、居宅介護支援事業所・訪問介護ステーション「あさがお」

### コミュニティバス

- 若葉台まちづくりセンターが無料で運行
- 高齢者ほか住民の団地内移動を補完
- 出掛けやすさにより活動や交流を促進



### 体験入居室

- 若年層ほか団地内への流入を促進
- 定住検討者が団地の魅力を宿泊して体験
- 分譲または賃貸の検討を条件とし無料

### 公園・緑道

- 10の都市公園と8kmの遊歩道を整備
- 花火大会等イベントやスポーツ活動の場としてNPO・自治会ほかがフル活用

## <横浜若葉台の要介護認定率が低い要因> 地域コミュニティが充実し、高齢者の社会活動が活発に行われている。

### <萌芽期>

- 1973年(昭和48年): 横浜若葉台 造成開始
- 1979年(昭和54年): 第一期入居(1丁目1,2,3,4棟)
- 1980年(昭和55年): 若葉台第一自治会が誕生
- 1981年(昭和56年): 第1回若葉台夏まつり開催
- 1981年(昭和56年): 第1回若葉台大運動会開催
- 1985年(昭和60年): 連合自治会、スポーツ文化村設立

#### 【この時期の状況】

- 平均35歳前後のサラリーマン世帯が入居
- 団地内に中学校がない
- バスが1時間に1本しかない
- これらに対する**危機感から入居者同士の強い結束**が生まれる。
- この**結束が、コミュニティ形成の基礎**となる。

### <定常期>

- 1987年(昭和62年): 「若葉台地区社会福祉協議会」設立
- 1990年(平成2年): 短期間で人口2万人を突破(入居開始から約10年)
- 1992年(平成4年): 人口がピークとなる。(20,683人)
- 1999年(平成11年): 「若葉台地域ケアプラザ」開館

#### 【この時期の状況】

- 第一期入居者は45歳前後。子育てができる広さが求められる。
- 団地内での住み替え**ができる環境。(賃貸 → 分譲)
- 歩車分離や豊かな自然環境など、第一世代に対する充実した子育て環境
- 結果として、現在でも**第一世代が多く残っている**。

### <転換期>

- 2009年(平成21年): NPO法人若葉台設立
- 2011年(平成23年): 若葉台未来づくり協議会発足
- 2013年(平成25年): 「若葉台まちづくりセンター」へ改組
- 2014年(平成26年): 「コミュニティオフィス&ダイニング春」開所

- 2014年(平成26年): 「親と子の広場そらまめ」開所

#### 【この時期の状況】

- 第一期入居者は70歳前後。高齢化率は約50%。
- 多く残った第一世代は、入居開始から40年が経過。
- この**40年間でコミュニティが醸成**されていく。
- 第一世代は、仕事を引退し、時間が生まれる**。
- **若葉台まちづくりセンター**による、活動のバックアップ体制。
- 第二世代の**横浜若葉台へのUターン**。





## 二宮団地の概要

項目	概要
用地取得開始	昭和36年(1961年)
造成開始	昭和37年(1962年)
開発面積	約70ヘクタール
賃貸住宅管理開始	昭和40年(1965年)～
賃貸住宅	856戸
建設戸数	228戸
戸建住宅ほか	1,230戸
合計	2,314戸

## 事業着手前の課題

- 社会状況の変化に伴う入居者ニーズの変化。空室室の増加
- 住宅の老朽化、都市部の住宅価格の下落等。
- 入居者の高齢化。 → 地域コミュニティの希薄化

## 二宮団地の3つの取組み

### 1. 入居促進

リノベや様々な魅力づくりにより、地域課題の解決に繋がる人材を集住

- 洋室化など、住宅のバリエーションを増やし、様々なニーズに対応
- 原状回復不要のセルフリノベーション制度を導入

### 2. 団地と地域の魅力アップ

団地と地域の共生関係を構築し、地域の魅力のアップを目指す

- 商店街の空店舗に整備したコミュニティダイニングを活用、食を通じた地域の多世代交流
- 地域住民と共に音楽イベントを開催

### 3. スローライフな空間の創出

賃貸住宅をコンパクト化(再編)することで新たな空間を創出

- 28棟856戸を18棟580戸に集約。廃止住宅や跡地の有効活用を検討
- 里山団地を活性化し、新たな二宮スタイルを創出。

## 地域との連携 一色小学校区地域再生協議会

- 平成28年5月に地域住民、二宮町、公社からなる「一色小学校区地域再生協議会」が組成され、関係者が連携して地域課題の解決への取組みを推進
- 部会員は複数の部会に携わっている方が多く、各部会が連携し、地域課題の解決を行う。

二宮町

地域住民

公社

一色小学校区地域再生協議会 各部会

※令和元年度体制

### 地域交流部会

- 【活動内容】
- ・ 交流会の開催
- ・ やまゆり・山野草の公開
- ・ 地域連携活性化策の検討

### 音楽活動部会

- 【活動内容】
- ・ 合唱団の運営
- ・ 音楽家の開催
- ・ 音楽イベントの開催

### 古民家・散策部会

- 【活動内容】
- ・ ふるさとの家運営・管理
- ・ 地域活性化イベントの開催
- ・ 散策ツアーの実施

### 移動(外出)支援サービス検討部会

- 【活動内容】
- ・ 住民参加型移動支援の検討

### 空き家対策部会

- 【活動内容】
- ・ 相談員・専門家の研修・育成
- ・ 地域専門家等との連携体制の構築

### 県住宅供給公社部会

- 【活動内容】
- ・ 共同農園の運営
- ・ コミュニティダイニングの運営
- ・ 音楽祭等の開催

## 取組み効果の一例：賃貸の入退去件数 推移

	契約件数	退去件数	増減
P J 開始前5年平均 (H23-27)	約15	約35	-20
平成28年度 (P J 開始)	約10	約30	-20
平成29年度	約30	約35	-5
平成30年度 (12月末)	約30	約30	0

## 1. 入居促進

### セレクトリノベーション

公社が提案したリノベーションプランから選択



地域産材を活用したフローリング材などの商品開発を行い、里山のイメージを意識

セルフリノベーション  
新規入居者自身で自由にリノベーション

二宮町に移住したデザイナーがDIYの経験と技能を活かしてリノベーションした事例。

利用者がイメージするスタイルを自らつくりあげる層を団地へ取り込み、団地活性化のキーパーソンへ



↑ before ↓ after



## 2. 団地と地域の魅力アップ



### コミュニティダイニング

団地商店街にダイニングを整備し、各種イベントを開催し、地域コミュニティと商店街の活性化



### 共同農園の運営

公社所有地に整備した共同農園や共同水田を活用したイベント等によるつながりづくり



### 古民家コンサート & 里山ウォーク

無料コンサートを実施。里山ウォークとランチもセットにし、地域の方と交流



### 音楽などの文化イベント

音楽イベントや団地創生シンポジウムなどにより、二宮町への来訪者増と情報発信

## 3. スローライフな空間の創出



### ビジョンマップ

団地住民のイラストレーター、地域住民等が意見交換しながら描いた将来像。これまでの取組みの他、自然豊かな二宮町の魅力、将来こういふ団地、まちになってもらいたいという地域住民の想いも込めて作成

## 事業内容

現戸数  
28棟856戸  
賃貸終了戸数  
10棟276戸  
集約後戸数  
18棟580戸

耐震診断/耐震改修、  
経年修繕工事の実施





## 三浦市の概要

- ・神奈川県南東部・三浦半島の最南端に位置する。三方を海に囲まれ、隣接自治体は横須賀市のみ。
- ・農地と山林が市域の50%以上を占める。海岸線やその後背地を中心に良好な自然環境が広がる。

## 三浦市の沿革

### 港町としての発展

東京湾の入口に位置することから港町として賑わい、市街地は三崎地区などの海岸沿いから形成が進む。昭和30(1955)年の市制施行後は、まぐろ漁業による大規模な雇用が進み、三崎地区等で人口が増加。

### ベッドタウンの開発

昭和40年代の高度成長期には鉄道の延伸や駅周辺の宅地開発により、市街地が拡大。昭和50(1975)年には、京浜急行電鉄久里浜線の終着駅である三崎口駅が完成。民間住宅開発によって、人口増加が進み、首都圏のベッドタウンとして発展した。



## トライアルステイ(移住支援)



移住検討者を対象に、空き家等を活用して短期間のお試し居住を体験するプログラム。

トライアルステイ期間中、参加者を対象に三浦市内をバスで巡る市内ツアー、地元住民や移住者との交流会を開催。



三崎港の宿館山田屋がトライアルステイ期間中コンシェルジュサービスを行い、参加者が不明なことや、飲食店の紹介、ツアーのお知らせ、トラブルの対応を実施。

また、ハローワークとの連携により、三浦市での就職先あっせんを行う。

## 定住促進住宅(地域優良賃貸住宅+市民センター)

南下浦市民センターの用地において、地域優良賃貸住宅(公的賃貸住宅)による子育て賃貸住宅整備と南下浦市民センターの再整備を行う。ハードとして複合施設を整備すると共に、ソフトとして入居者、施設利用者、地域住民のコミュニティ形成が促進される施設運営を行うことで、「三浦市ならではのライフスタイル」を具体化し、それを情報発信することを目指している。

### <現況施設の概要(南下浦市民センター)>

- 開設年次: 昭和53年10月
- 施設内容: 公民館、図書館(分館)、市役所出張所
- 敷地面積: 約4,052㎡
- 延床面積: 約1,219㎡
- 構造: 鉄筋コンクリート造2階建
- 位置: 京浜急行電鉄三浦海岸駅から徒歩約2分

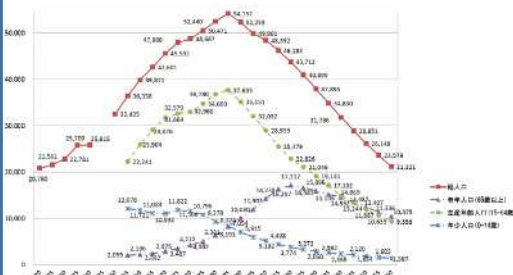


### <新施設の概要(予定)>

- 施設内容: 公民館、図書館(分館)、市役所出張所、地域優良賃貸住宅(25戸)等
- 事業予定: 令和2年 実施方針の公表
- 令和3年 建設工事
- 令和5年 入居開始、市民センターの供用開始

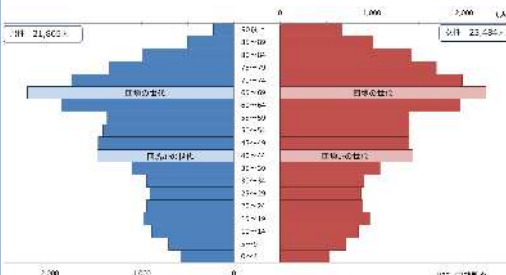
## 総人口の推移と将来推計

平成7年(1995年)以降、減少傾向が継続している。(令和元年12月1日時点: 約4.2万人)



## 人口ピラミッド(平成27年)

高齢化率: 三浦市35.5% ↔ 神奈川県24.1%



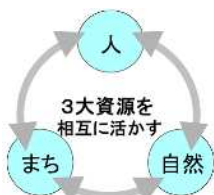
## 半島地域の魅力アップ



近年、漁業就業者の減少、隣接自治体で続けた起きた工場撤退などの影響を受けて、人口減少・少子高齢化が進む。

これらに対応するため、「人・まち・自然」の3大資源がもつ価値を高め、相互に連携させることを目標に、まちづくりを展開。

また、3大資源を活用し、半島地域ならではの魅力を活かすことで、地方創生の取組みを重点的に展開し、定住人口の増加を促進している。



## 三崎地区の特徴

### <空き家が集積>

- ・三浦市が平成27年度に実施した実態調査において、空き家と判定された287件のうち、三崎地区に218件(約76%)が集積している。
- ・空き家件数(調査期間 H27.12~H28.3)は、三崎地区218件、南下浦地区41件、初声地区28件

### <密集市街地・狭小な敷地により建替え困難>

- ・建替えに伴いセットバックが必要だが、敷地が狭く難しい。
- ・下水道が整備されていないため、建替えに伴い浄化槽が必要だが、設置スペースの確保が難しい。
- ・駐車場の整備が難しい。



## 合同会社MISAKI STAYLEの取組み

### 活動の概要

移住・二地域居住支援等、空き家を活用した三崎流の滞在を提案。

### メンバー

三崎下町出身の3名と移住者夫婦の計5名で構成。

- 地元出身  
 菊地 未来：三浦と建築が好きな猪突猛進社長  
 岩野 孝一：元漁師の不動産屋「いわの不動産」  
 浅葉 洋介：生まれ育ちとも三崎の塗装屋
- 移住者  
 安原 芳宜：東京からの移住者代表  
 安原 正美：古道具屋の女将



(MISAKI STAYLEの方々)  
 左から、岩野さん、浅葉さん、菊地さん、安原夫妻



### ヒアリング内容

#### 【活動について】

- メンバー構成が大事で、地元の人が自然に立ち上がったというのがポイント。
- リーダーはいない。包み隠さない、フラットな関係。だから続けられる。
- 不動産を探しに来た人に対して、物件紹介を15分、残りは三崎地区の魅力を話している。
- 三崎地区の価値観に合う人でないと住めない。100人いたら100人が嫌というかもしれないが、1,000人いたら1人はいいと言うような物件があり、そういう物件が好きな人が来る。
- 古い建物を活かして新しい人（移住者）につないでいきたい。
- 築70～80年の物件を求めてくる人もいる。
- 三崎地区は働くところが少ないので、働き口を作りたい。
- 三崎地区の事例を横展開するのは難しいと思う。

#### 【三崎地区の魅力】

- 地元住民と移住者の連携が不可欠。三崎地区を出たことがない人は、地元よさに気付いていないことがある。
- カオスなところ。個性的な人が多い。いい意味でひどい町。好きじゃないと住めない。海がきれいで、魚がおいしい、といったきれいごとの妄想では住めない。
- 不動産屋も嫌がるような物件が多い。癖が強い物件が多い。それが三崎地区らしさで、おもしろい。価値観が合う人が集まってくる。
- 家は古いからこそ味がある。古くても手を加えると使える。壊してしまうのはもったいない。

#### 【コミュニティ】

- ◇港町であるため、外から来る人に抵抗が少ない。漁師も県外から来た人が多かった。
- ◇ここは昭和のままのコミュニティがあると思う。近所に悪ガキがいたら大人がきちんと叱れるような。
- ◇最終的には、人と人の関係。自分が周りの人のために、何ができるか考えないとダメ。自分都合では、移住しても溶け込めない。

#### 【行政との役割】

- △これからは、官民でしっかり連携していかないとダメ。地元のことには地元が熟知している。官民でしっかりと話し合い、それぞれの長所を活かしていく必要がある。
- △移住相談窓口も役所の中に作ったってしょうがない。商店街の中に作った方がいい。
- △行政の策定する計画が、雑誌みたいだったら読む。イラストが描ける人がいたらいいのに。

## 合同会社アタシ社の取組み

### 活動の概要

夫婦で出版社を営んでおり、逗子市から三浦市三崎地区へ事務所を移転後、移住。船具店だった築90年の木造2階建ての建物をリノベーション。1階部分をまちの蔵書室として、これまで集めた雑誌、児童書、コミックなど、幅広いジャンルの本を開放している。（2階事務所）



(アタシ社を営む夫婦)

### ヒアリング内容

#### 【活動について】

- 当初、出版社の事務所としてのみ利用する予定であったが、三崎地区の人と交流がはじまり、いろいろな人が出入りするようになった。
- 子どもが遊ぶ場所が少ないためか、地元の子供がよく遊びに来る。
- 今後、三浦市（三崎地区）の観光サイトを作りたい（現在、作成中）。
- まぐる切符は、みんな同じルートをぐるぐる回っているだけ。もっと人を分散させたい。

#### 【三崎地区の魅力】

- 家賃が安いのでコスパがいい（1軒家が3万円から4万円程度）。
- 家賃が高いと起業しにくい。起業したい若者はたくさんいる。三崎地区にはスタートアップできる環境があり、チャレンジしやすいまちだと思う。
- 東京へもギリギリ通える。東京と繋がっていた方が、出版の仕事がしやすい。

#### 【コミュニティ】

- ◇住居を探したときに知り合った人が三崎地区の住民とつないでくれた。
- ◇三崎地区は祭りもあり、地元の人がつながっている。祭りのために、地元の人が帰ってくる。三崎地区と他の地区とは、また違う。特区のようなイメージ。



(内観)



(外観)

#### 【行政との役割】

- △行政が困っていることを見える化してほしい。お手伝いできることはする。
- △行政の市民化・市民の行政化で両者の境界があいまいになってきたと思う。

## 酒宿山田屋の取組み

### 活動の概要

三崎地区へ移住した不動産コンサルティング会社社長が、三崎地区で空き店舗や事務所を20件以上購入し、飲食店や宿泊施設等の事業を展開。酒宿山田屋は、その企画の1つで、店舗の一部をゲストハウスとしてリノベーション。三浦市と共同で地域の活性化を図っており、トライアルステイ事業を実施している。

### ヒアリング内容

#### 【三崎地区の特徴】

- 三崎は駅からバスでしか来れないからこそ、文化や建物が残ったと思う。
- 三崎は楽しい人には楽しいところ。いいところも悪いところもある。



(外観)



(内観)



## 真鶴町の概要

- ・ 神奈川県の南西部に位置し、面積7.05km<sup>2</sup>は、県内で2番目にコンパクト。
- ・ 箱根火山の外輪山麓と、相模湾に突き出した小半島から構成される。
- ・ 町域は全般に起伏が多く平地は少ない。緩い傾斜面を持つ半島の付け根に市街地が形成されている。

## 真鶴町の沿革

### 産業の推移と人口

昭和35年頃をピークに、日当たりのよい斜面地を活用した柑橘類を中心とした農業、相模湾の豊富な漁場による漁業が行われる。また、昭和45年頃をピークに小松石の採掘を中心とした採石業が行われる。人口は昭和45年頃にピークを迎え、その後、減少が続いている。



### リゾートマンション開発

1987年、リゾート法が制定され、真鶴町においても、マンション建設が計画される。水源に乏しい真鶴町は、当時、マンション建設による急激な人口増により、水が不足する問題に直面していた。そこで、1990年「一定規模以上の開発に対して新たな水の供給を行わない」という「給水規制条例」を制定。

1994年には、町の景観を守るため真鶴町まちづくり条例・美の基準を施行(1993年制定)。真鶴町独自の景観づくりを行っている。

### 県内唯一の過疎地域

産業を取り巻く環境の変化や後継者不足などが影響し、平成29年4月1日、県内唯一の過疎地域に指定される。

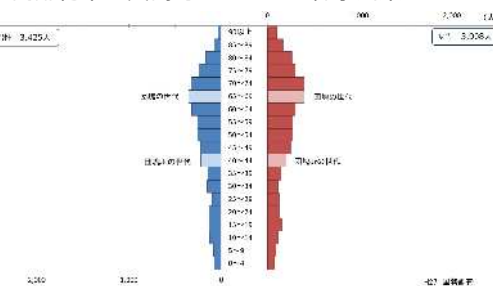
## 総人口の推移と将来推計

昭和45年(1970年)以降、減少傾向が継続している。(令和元年12月1日時点:約0.7万人)



## 人口ピラミッド(平成27年)

高齢化率:真鶴町38.7% ↔ 神奈川県24.1%



## 過疎対策

総面積が7.05km<sup>2</sup>と狭く、保安林に指定された森林、町北部の採石場に加え、町全体が起伏の多い地形であるため、大規模開発や企業・工場を誘致するための土地の確保が困難な状況となっている。

一方で、真鶴町まちづくり条例(美の基準)により、豊かな自然や魅力的な生活風景等が多く残されている。これらの資産を活用し、空家の有効活用等による移住促進、企業誘致に積極的に取り組んでいる。



## 真鶴町まちづくり条例(美の基準)

1980年代のリゾートマンション開発圧力を踏まえて制定。8つの「美の原則」に従い、それを具現化する「美の基準」によって示された69の言葉(キーワード)で構成される。

数値基準がないことが特徴の1つ。69の言葉による定性的基準をもとに、事業者と町で、協議を行い、双方で最適解をさがしていくことに価値を置いている。

### <協議フロー>

- ① 事業者から町へ届出書を提出
- ② 町職員による敷地調査
- ③ 町が「美の基準リクエスト調書」を作成
- ④ 調書をもとに町と事業者が協議

美の原則	美の基準	美の原則	美の基準
1. 場所	・聖なる所 ・豊かな場所 ・眺める場所 ・静かな静戸	5. 材料	・自然な材料 ・地の生きた材料 ・透き通る材料
2. 格付け	・海の仕事山の仕事 ・転換場所 ・建物の縁 ・壁の感触 ・柱の雰囲気 ・柱と窓の大きさ	6. 装飾と芸術	・装飾 ・森、海、大地、生活の印象 ・軒先、軒裏 ・屋根飾り ・ほほ中心の焦点 ・歩く目線
3. 尺度	・斜面に沿う形 ・見つけの高さ ・窓の組み方 ・縁地とのつながり ・段階的な外部の大きさ ・重なる細部	7. コミュニティ	・世帯の混交 ・人の気配 ・街路を見下ろすテラス ・さわれる花 ・外壁 ・子どもの家
4. 調和	・舞い降りる屋根 ・木々の印象 ・守りの屋根 ・大きな木 ・ふさわしい色 ・青空階段 ・ほどよい駐車場	8. 眺め	・まつり ・夜光虫 ・できごと ・眺め ・賑わい ・いぶき ・懐かしい町並

## 真鶴町活性化プロジェクト

平成24年度より、真鶴町の活性化を目指し、役場中堅・若手職員と公募等の町民メンバー、商工会等の関係団体メンバーにより、「提案」より「実行」を合言葉に、チームを作り自由にテーマを設定し活動。

### ■ 移住促進事業 くらしかる真鶴

※くらしかる:「暮らしを借りる」という意味と、町の魅力である「懐かしさ」を表現した「クラシック」を合わせた言葉

### ■ 観光振興事業 真鶴なぶら市

### ■ 企業連携事業 保安林保全プロジェクト



(2階 お試し暮らし施設)

(1階 コンシェルジュ)

## 真鶴テックラボ

真鶴港近くの割烹料理屋をリノベーションしたモノづくりスペース。カウンターや、小上がりスペースを利用したコワーキングスペースに3Dプリンターやレーザーカッターなどのデジタル工作機器等やレンタルキッチン等の創作機能・インキュベーション機能が備わっている。

昨年の夏から、町が実施するサテライトオフィス誘致事業により4社が事務所を開設。またレンタルキッチンから移住・創業が1件誕生(パン屋)。



(外観)



(ロゴ)

## 真鶴出版の取組み

真鶴町の移住促進事業による移住者第1号。移住後「泊まれる出版社」として活動開始。出版業と宿泊業を運営。

### 活動の概要

出版業で真鶴の情報を発信し、その情報に関心を持って真鶴に来た人を受け入れる宿泊施設を運営。宿泊ゲストと一緒に町を案内する「町歩き」をつけているのが特徴。普通に来ただけではわからない真鶴の魅力や、町民の紹介も行っている。

### ヒアリング内容

#### 【移住までの経緯】

- 地方の住まいを探して、真鶴町のほかに、神山町（徳島県）、小豆島（香川県）、善行寺門前（長野県）などを見て回った。
- 地方を回っていた時、真鶴町役場からお試し移住体験の案内があり、二週間、真鶴に暮らすことになった。お試し移住体験の間に、トントン拍子で自分達が住む物件まで、見つけることができた。
- 真鶴駅に着いた瞬間に何かが起こりそうな、何かができそうな可能性を感じた。東京は完成されすぎて入り込める余地がない。

#### 【真鶴町への想いや魅力】

- 真鶴の魅力は「人」と「環境」。「美の基準」により、真鶴町が急に変わらないという安心感がある。
- 真鶴町の色を出していくことが必要。「町歩き」の際には、美の基準の説明をしている。「美の基準」は、地元の人より、転入者が好きなことが多いと思う。転入者に対して、「美の基準」という一定のフィルターがかかり、似たような人が集まってきた。
- 便利なのはつまらない。不便があるからこそ町に余白が生まれる。余白を活かして、自分達で町をつくれることが楽しい。
- 宿泊した人に真鶴町の感想を聞くと、懐かしい感じがするという意見が多い。
- 東京に近く、通える範囲というのは大きいと思う。外から来た人へのアレルギーがない。
- 真鶴町には小さな芽が出始めている。

#### 【コミュニティ】

- ◇真鶴は素な人が多い。客を特別扱いたくない。自然体でいられる。（“すっぴん真鶴”）
- ◇町の酒屋での角打ち（立ち飲み）もコミュニティ形成に重要な役割を果たしている。

#### 【行政との距離】

△小さい町ということも魅力的で、役場職員との距離が近い。



（真鶴出版を営む夫婦）



（真鶴出版2号店入口）



（小冊子「小さな町で、仕事をつくる」）  
真鶴町発行、真鶴出版編集



（ヒアリングの様子）

## 真鶴テックラボの取組み

真鶴テックラボは、（一社）真鶴町観光協会 柴山さん（真鶴町出身）が中心となって進めてきた。

### ヒアリング内容

#### 【真鶴町への想い】

- 魚が取れない、漁師がいなくなる、船がなくなる、となったら真鶴町らしさがなくなる。
- 自分が80歳になったときでも真鶴町は潤っていてほしいから活動している。生活できない過疎地域となるのはさみしい。



（柴山さん）

真鶴テックラボにサテライトオフィスを開設している （一社）地域間交流支援機構

### 活動の概要

地方創生の支援に関わる事業として人材の育成や地方への送り出しなどを実施。日本全国で「UIターン」「地域創業」「多拠点居住」など様々なスタイルで地域と関わり活動するメンバーが集い、自らの経験を元に地域間交流の支援の輪を広げるため設立。

（代表理事 山下さん）



（徳島県で働いていた頃の山下さん）

### ヒアリング内容

#### 【活動までの経緯】

- 前職は、徳島県でサテライトオフィスのコンサルティング業務を行っており、神山町のサテライトオフィスを利用していた。最初は、神山町に縁がある人や、独自に勉強して、地方と協力していくというスタンスの人が多かったが、メディアに取り上げられる機会が増え、地域とトラブルが発生する住民が増えた。
- 地元住民の柴山さんが真鶴の物件を紹介してくれた、現在、空き家を改装しており、今後さらに、サテライトオフィス希望者を募っていく。
- 東京で事業を行って得られることも多い。コンディショニングを整えて、首都圏と地方を繋いでいくことが主流になってくると思う。双方が上手くやれる方法がないか模索している。

#### 【真鶴町の魅力】

- 真鶴町は、見ているだけの人がいない。人が減って余白が生じないとできないことだと思うが、みんなが何かをやっている。活性化している地域の共通事項だと思う。

#### 【コミュニティ】

- ◇真鶴は、地方によくある排他的な環境がない。そういった意味で、真鶴は進んでいると思う。田舎だが、いい意味で都会ナイズされていると思う。



（ヒアリングの様子）





## 二宮町の概要

- 神奈川県中央部に位置し、東京からの距離は約70km。市街化区域の9割以上を住居系用地が占めている。
- 地形的には山地部と平野部とのバランスがとれており、町の東西に、東海道本線が走っている。

## 二宮町の沿革

### 首都圏のベッドタウンとして繁栄

高度成長期の西湘バイパスや小田原厚木道路などの広域幹線交通網の整備をかわきりに、昭和40年代から百合が丘や富士見が丘などといった大規模な宅地造成がはじまる。豊かな自然と融合するように住居が建ち並ぶことで人口も急増し、都心や横浜等へのアクセス性が高いことから、ベッドタウンとして発展。



## まちづくり移動町長室



町が抱える課題について行政と町民・地域が一体となって考え、「行政ができること」「町民・地域ができること」「行政と町民・地域が連携してできること」を検討し、対話によるまちづくりの促進を図ることを目的として開催。

## 空き家対策



### ふるさと納税を利用した空き家見回り作業

二宮町にふるさと納税をしていただいた方への返礼品として、シルバー人材センターが空き家の見回り作業を実施。

### 二宮町空家等対策協議会 (空家等対策の推進に関する特別措置法)

空家等対策計画の作成・実施、特定空家等判断基準、空き家相談会の開催などについて協議。

### 空き家対策部会(一色小学校区地域再生協議会)

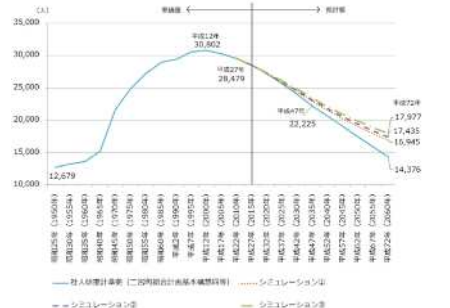
空き家にしない、住まいの利活用講座の開催、空き家を利活用した移住促進、暮らし方リノベーションの促進などの取組みを実施。

### 住宅リフォーム等助成制度

定住促進、地域経済の活性化などを目的に、リフォーム等の補助を実施。

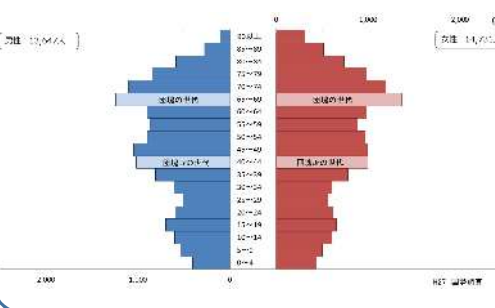
## 総人口の推移と将来推計

平成12年(2000年)以降、減少傾向が継続している。(令和元年12月1日時点:約2.8万人)



## 人口ピラミッド(平成27年)

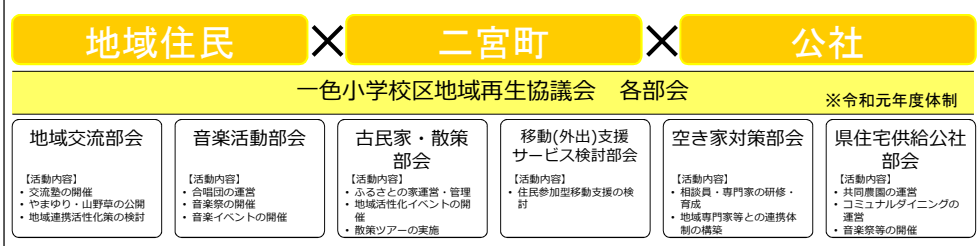
高齢化率:二宮町32.7% ↔ 神奈川県24.1%



## 二宮町の住宅施策

人口減少・少子高齢化が進んでおり、昭和40~50年代にかけて土地区画整理事業等により整備された住宅地では、居住者の高齢化、住宅の老朽化、空き家問題などが顕在化。これらに対応するため、不動産の流動化、補修や建替への促進に向けた取り組みを進め、居住環境の維持・向上を目指す。また、地域コミュニティの維持・向上を目指し、地域と連携しながら、様々な取組を実施。

### 地域との連携事例:一色小学校区地域再生協議会(平成28年5月組成)



## 移住・定住促進

＜「にのみやLife」シティブロモーション戦略＞  
 「二宮町に住み続けたい」「二宮町に戻ってきたい」「二宮町に住んでみたい」と思ってもらえるようなライフスタイルを「にのみやLife」として確立し、そのプロモーション戦略を推進することで、今までとは違う新たな「人の流れ」を創出していく。

### ＜核になるコンテンツ＞

- ▶ コンテンツ1 自然豊かな住環境
- ▶ コンテンツ2 町の人のあたたかさ、地域行事
- ▶ コンテンツ3 拠点となる地理的環境

### ＜計画期間＞

平成28年度から平成31年度まで





## 新しい二宮・イメージづくりプロジェクトの取組み

少子高齢化などの課題に対応するため、2014年にプロジェクトを開始。  
プロジェクトは、高見代表のほか、子育て世帯の女性2名が活躍している。



(代表の高見さん)



(「結婚したら二宮に住もう」HP)



(お子さんが書いた似顔絵)

### 活動の概要

移住サポート情報サイト「結婚したら二宮に住もう」を運営。二宮へ移住した方々のメッセージも紹介。その他、二宮町の様々なイベントに関わっている。

### ヒアリング内容

#### 【活動（移住）の経緯】

- 30代前半の頃、横浜市に住んでいたが、何か落ち着かない雰囲気があった。東海道線の駅を1つずつ見て回り、駅前にビルがなく、落ち着いた空気感のある二宮に惹かれた。
- 二宮が気に入って移住したが、退職を機に今の活動を始めた。
- 情報サイト「結婚したら二宮に住もう」を立ち上げてから、町役場とのコミュニケーションが密になった。週2回は会っている。
- 情報サイトは、人に焦点をあてている。これまで、「移住家族の声」として、40以上の記事を載せている。記事は、移住者本人に書いてもらっている。生の声を届けることが、移住促進に繋がる。
- 最近の若い人は不動産を持つことに、こだわりがない人が多い。
- 古い戸建てをリノベーションしたいという若い人が増えている。隣接市町より、家賃が安いので、二宮に移住して商売を始める人もいる。そういった意味で、不動産屋である宮戸さんが協力してくれるのは、大変ありがたい。

#### 【二宮町の魅力等】

- 二宮は今のまがよい。二宮には、肩に力を入れ過ぎない、自然に生きているような人が集まっている。そのような人に入ってきてもらいたい。
- 移住者からは「何もないけど可能性を感じる町」と聞いている。
- 10人居たら10人とも価値観が違う。二宮のよさを都内の人に伝えても、心に響くのは、3割くらいだと思う。

#### 【行政の役割】

△まちづくりは、市民で、何ができるかを考えることも重要。行政には、マイナスに作用している要素を目立たなくして欲しい。

## にのみやわくわく団の取組み

町の地域活性化を目的に設立。メンバーの一人に地元不動産屋（太平洋不動産会社）の宮戸さんがいる。宮戸さんは二宮町空家等対策協議会の委員なども務めている。

### 活動の概要

二宮町の魅力や地域資源を町民の方に再確認してもらうとともに、町外の方に対して町の認知度とイメージを高めるため、移住促進等を実施。

### ヒアリング内容

#### 【活動の経緯】

- 横浜、東京で仕事をした後、Uターンで地元二宮に戻ってきた。
- 二宮は、何もなかったところだったが、約5年前に空き家をリノベーションしたパン屋がオープンした。お洒落な空間が生まれ、人を惹き付ける。感度の高い人が集まり、地域の活性化が始まったと思う。この不動産の仲介したのがきっかけで、考え方が変わった。
- 不動産屋としての立場のみを考えると、更地にして売却の方がよいが、空き家をリノベーションして、人が集まり、イベントが生まれ、噂が立たなかった町に、噂が立ち始めた。まちが活性化していく姿を見るのは楽しい。
- 転入者の窓口は、町の不動産屋。二宮の魅力を発信し、地域の価値を高めたい。
- 所有者が空き家の可能性に気が付いていないことがある。空き家がボロボロになり、特定空家になる前に活用したい。
- 最近は、当社のホームページで募集しただけで、多数の応募がある。複数の応募があった場合には、物件の利用方法をプレゼンしてもらっている。

#### 【二宮町の魅力・特徴】

- 空き家をリノベーションした店主や、フリーペーパーの編集長が中心となり、マルシェが始まった。二宮は、これからだと思う。程よいマイナー感で、可能性に満ちたところだと思う。
- 二宮町には、飲食店が少ない。空き家を活用して、魅力的な空間が増えると、町が魅力的になると思う。

#### 【コミュニティ】

- ◇コミュニティを形成できる場所を増やしていきたい。パン屋、食堂、カフェ、シェアキッチンなど、いろいろなやり方がある。



(太平洋不動産会社 宮戸さん)



(宮戸さんブログに使われているロゴ)



(宮戸さんの職場) 太平洋不動産会社HPより

## 山北町の概要

- ・神奈川県の北西部に位置する。面積224.61km<sup>2</sup>は、横浜市、相模原市に次いで県内3位。
- ・町の総面積の約90%は、丹沢大山国定公園と県立自然公園などの山岳地帯。

## 山北町の沿革

### 東海道本線時代の繁栄

明治22年(1889年)東海道線(かつては国府津から山北を経由して御殿場・沼津へ抜けていた)の開通と同時に山北駅が開業すると山北町は鉄道の町として大きく発展。山北駅は、箱根越えの基地駅として機関庫が置かれ、一時は総勢700人を超える人が働く。

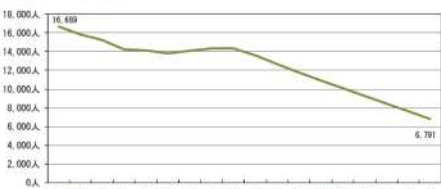
### 東海道本線から御殿場線へ

昭和9年(1934年)に丹那トンネルが開業すると、東海道本線は国府津より熱海を経て沼津へ結ばれる。国府津～山北～御殿場～沼津間は「御殿場線」と命名され、幹線からローカル線へと変更。一日に100本以上の旅客・貨物列車が往来していたものが、僅か20数本の区間列車に減少する。さらに昭和18年(1943年)には第二次世界大戦による物資困窮により、上りレールが取り外され、御殿場線が単線となる。



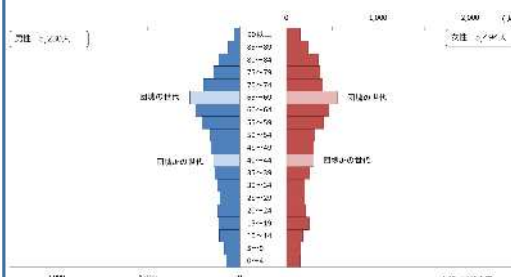
## 総人口の推移と将来推計

現在の行政区域となった昭和30年(1955年)以降、減少傾向が継続している。(令和元年12月1日時点:約1.0万人)



## 人口ピラミッド(平成27年)

高齢化率:山北町34.8% ↔ 神奈川県24.1%



## 定住対策の経緯

進行する人口減少・少子高齢化に対応するため、平成21年2月に「山北町定住総合対策事業大綱」を策定。同年4月、山北町定住対策室(現・定住対策課)を設置。同年7月、やまきた定住相談センターを設置。

- 第1次大綱:計画期間 平成21年度～平成26年度
- 第2次大綱:計画期間 平成27年度～平成31年度

### <これまでの主な実績>

- ・定住促進住宅の建設・入居開始  
→サンライズやまきた建設:42世帯  
→水上地区基本構想素案策定:25世帯想定
- ・原耕地地区への商業施設の出店
- ・平山工業団地及び丸山地区への企業誘致
- ・住まいづくり応援制度 等

## 定住相談体制

- 定住希望者(町民および町外者)、山北町内への立地検討企業、定住に資する住宅開発を行う事業者などを利用者として想定。
- 「空地・貸家・売地の情報提供・相談・あっせん」や「企業等の誘致」、「定住促進に資する各種開発事業等の企画・相談」などのワンストップサービスを実施。

宅建事業者



山北町



地域団体

やまきた定住相談センター

## 定住促進住宅(地域優良賃貸住宅)

若者・子育て世帯をターゲットに移住・定住希望者の住まい環境を整備

### サンライズやまきた



完成:平成26年3月 構造等:RC造6階建て  
戸数:42戸 全て入居済み  
交通:御殿場線「山北」駅 徒歩1分

### 暮らしやすさにこだわった、選べる間取りは4タイプ

お子様の成長に合わせて間取りを変化させることができます。

タイプ	LDK	バルコニー	洗面	トイレ	浴室	床面積
Aタイプ	2LDK	6.27㎡	洗面2.0㎡	LDK(16.3㎡)	浴室(2.5㎡)	浴室2(5.1㎡)
Bタイプ	3LDK	7.23㎡	洗面2.0㎡	LDK(15.3㎡)	浴室(2.5㎡)	浴室2(5.1㎡)
Cタイプ	3LDK	8.02㎡	洗面2.0㎡	LDK(16.2㎡)	浴室(2.5㎡)	浴室2(7.1㎡)
Dタイプ	3LDK	7.23㎡	洗面2.0㎡	LDK(15.3㎡)	浴室(2.5㎡)	浴室2(5.1㎡)



## 町立やまきたこども園



## 山北町健康福祉センター ～SAKURAふれあいの郷～

健康増進と福祉の向上を図り、交流の場を提供



さくらの湯(3F)

温浴施設を併設した多世代交流拠点。町外も含めて多数の利用者。



子育て支援センター(2F)

子育てアドバイザーを配置し、育児の不安解消。平成30年度の来所者数は9,711人。



## 住まいづくり応援制度

### 空き家見学ツアー

空き家バンクに登録された貸家、売家、売地等を見学するツアー形式イベント。やまきた定住協力隊と協力し開催。移住者体験談や猪鍋ランチ、みかん狩りなど地域体験も実施し、町の魅力を体験。



### 実績

<平成30年度> 参加者 14組29名  
<平成29年度> 参加者 13組25名

### お試し住宅（ホタルの家）

山北町へ移住・定住を希望する方々に対し、移住・定住する前に一定期間滞在することで、山北の風土や気候、生活スタイルの体験、地元の方との交流など実際に山北暮らしをしてもらうための施設としてオープン。夏には家の横を流れる水路に蛍が飛び交う。



床面積：約152㎡  
間取り：7DK  
構造等：木造2階建て

利用可能日：通年  
利用期間：2～14週間  
利用料金：2万円／2週間

### 実績

<平成30年度> 利用数 11件（28人）22週間  
内訳：東京都3件、秋田県1件、県内7件  
※うち1件2名の方が空き家バンク物件を利用し移住  
<平成29年度> 利用数 6件（16人）32週間  
内訳：東京都2件、県内4件

## NPO法人夢キューブの取組み

山北町を中心に、住みたいまちづくり、魅力づくりに取り組んでいる。  
代表は高橋さん。2012年に設立。

### 活動の概要

まちづくり活動、移住相談、防災、国際交流、マルシェ、子育て支援、健康づくり、フードドライブなど、多岐にわたる活動を実施。

### （仮称）YAMAKITAぶらっと

夢キューブが開設を進める私設の移住相談所。行政が行う定住対策とは別に、民間の視点でまちの活性化を図る。西洋料理店の建物の一部を借用し、移住検討者が気軽に立ち寄れる空間とまちのコンシェルジュを目指す。  
「ぶらっと」立ち寄れる空間、鉄道の町の「プラット」フォームを組み合わせ、「YAMAKITAぶらっと」と命名予定。2020年春、オープン予定。

### ヒアリング内容

#### 【NPOの活動】

- 横浜市に住んでいたが、平成9年に移住。
- 夢キューブのメンバーは10人程度で、半分が地元、半分が転入者。  
年齢は大学生から70歳代までいる。メンバーをきっちり固定しない方が、気軽に活動できる。
- 行政が行う定住対策とは別に、民間の視点でまちを活性化したい。

#### 【山北町への想いや魅力】

- 山北町の魅力は何もないところ。何もないので若い人は普通出ていくが、言い換えれば、地元に残った人は、芯がある人。
- 山北町の高齢者は元気。人は少なく高齢者が働かないと地区が成り立たないため、寝込んでいる暇がない。働くことが生きがいとなっている人が多い。（一部借用した西洋料理店）
- 町に人がいなくなると祭りなどのイベントが成り立たなくなる。祭りなどのイベントには、これまでの人の思いが込められており、人の思いが途切れてしまうのは、寂しい。
- 一緒に感動したり、笑ったり、泣けたりする人に山北町へ住んでもらいたい。このような人が集まると町が活性化すると思う。町の活性化に重要なのは、人だと思う。

#### 【コミュニティ】

- ◇コミュニティ形成に大事なことは、大きなお世話と思われないようにすること。程よい距離感が重要だと思う。静かに暮らしたい若い人もいる。
- ◇関わりが薄いのもダメ。関わる時は関わり、関わらない時は関わらない。風のような人になることが大事。

#### 【行政との役割】

- △夢キューブが行政の前捌きとして、空き家所有者からの相談を受け、空き家を綺麗な状態に保つ方法を提案したい。
- △空き家のオーナーのリサーチが一番大事。空き家対策は、オーナーの人生を聞くことだと思ふ。行政は、人の表面的なところまでしか見られないと思ふが、NPOであれば、もっと深く入っていけると思ふ。
- △地域住民が自らできる力をつけることが、住生活やまちづくりに重要だと思ふ。
- △町の定住対策課とは、情報交換を密に行っていこうと話をしている。定住対策の窓口を月～金は行政が行い、土～日はYAMAKITAぶらっとが行うことが理想。
- △行政が得意なこと、市民が得意なことがあると思ふ。全てを町がやるのではなく、住民に任せることも大事。



（夢キューブ代表 高橋さん）



（定住促進/移住相談所で語る会を開催したときのメンバー）  
夢キューブFacebookより

## 上郷ネオポリスの概要



(案内図)

項目	内容
所在地	横浜市栄区野七里1丁目の一部・2丁目、桂台南2丁目の一部
造成開始	昭和45年(1970年)
販売開始	昭和47年(1972年)
開発面積	約46万㎡
総戸数	868戸(2019年9月現在 上郷ネオポリス自治会調べ)
空家率	約2%(2019年9月現在 大和ハウス工業調べ)
人口	約2,000人(2019年9月現在 上郷ネオポリス自治会調べ)
高齢化率	約50%(2017年9月現在 横浜市政策局統計情報課調べ)



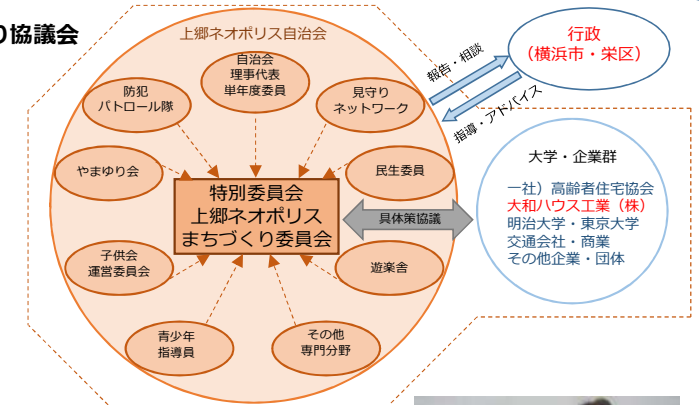
(開発当初と現在の様子 大和ハウスHPより)

## 再生に向けた近年の歩み

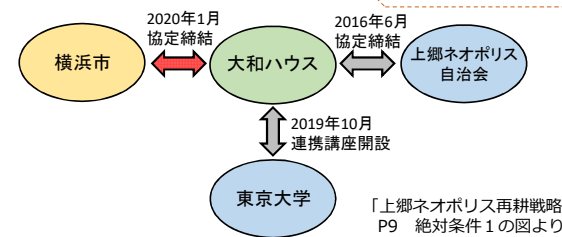
大和ハウスは、昭和45年から昭和59年までの15年間で全国61カ所の団地を開発。現在は、ニュータウンがオールドタウン化している状況を踏まえ「安心して年をとることができる暮らしの実現」をキャッチフレーズに、取組みを進めている。  
上郷ネオポリスは、大和ハウスが、高齢化の進む団地における再生モデルとして選定。居住者を巻き込みながら、まちの魅力をつくり、ビジネスモデルとしての転換を目指している。

- 2014年1月 自治会内の窓口「見守りネットワーク」委員と大和ハウスで意見交換開始
- 7月 団地住民主催の夏祭りに大和ハウスとして初参加
- 2015年1月 全戸住民を対象にイベントを開催(脚本家 山田太一氏の講演)
- 4月 自治会内に「上郷ネオポリスマちづくり委員会」が発足
- 2016年6月 「上郷ネオポリスマちづくり協議会」(委員会+大和ハウス+大学等で構成)が発足
- 自治会と大和ハウスの間で「持続可能なまちづくりに関する協定」を締結
- 2017年1月 全戸住民アンケート調査を実施
- 9月 コンビニ併設型コミュニティ拠点計画の具体化
- 2018年2月 全戸住民向け「コミュニティ拠点に関する住民説明会」を開催
- 3月 コミュニティ拠点の名称が「野七里テラス」に決定
- 2019年5月 野七里テラス着工
- 7月 住民による運営法人「一般社団法人野七里テラス」設立
- 10月 野七里テラス竣工
- 2020年1月 横浜市と大和ハウスの間で「持続可能なまちづくりに関する協定」を締結

## □上郷ネオポリスマちづくり協議会

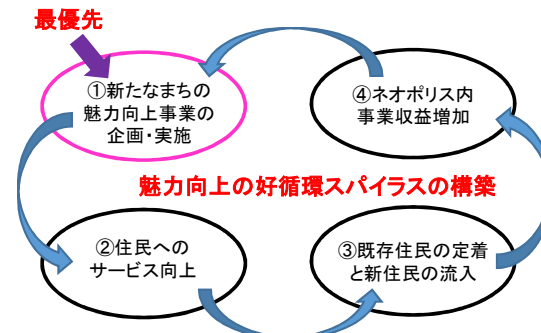


## □産官学民の連携体制構築



(横浜市都市整備局地域まちづくり課、大和ハウス工業株式会社 記者発表資料より)

## □大和ハウスの事業イメージ



「上郷ネオポリス再耕戦略」P13 事業のイメージの図

## □全戸住民アンケート調査 結果

まちづくりに関する関心事項 (複数回答: N=780)





### 上郷ネオポリス案内図(2020年1月版)

販売区画数: 約700区画  
総戸数: 808戸  
※2019年9月現在、上郷ネオポリス自治会資料より

#### 野七里テラス

NOSHICHIJI TERRACE

所在地: 神奈川県横浜市栄区野七里一丁目30-18  
交通: JR根岸線「港南台」駅から徒歩約18分  
「上郷ネオポリス」バス停下車  
敷地面積: 589.10㎡ (178.20坪)  
延床面積: 149.78㎡ (45.30坪)  
主要用途:  
・コミュニティ拠点「イマテラス」 58.05㎡  
\*移転、室外スペース含む  
・コンビニエンスストア「サチテラス」 91.73㎡  
<ローソン上郷野七里テラスE / 8時~20時>  
開業日: 2019年10月29日

※栄プールはR2.3.31廃館

### 野七里テラス

(外観)

(配置パース)  
大和ハウスHPより

(平面図)

**1) イマテラス (コミュニティスペース)**

- ・40席以上設置 (外部ベンチ含む)
- ・高齢者から子どもまで地域住民の誰もが気軽にくつろげる憩いの空間 (サークルや子どもの宿題、食事などに利用)
- ・「サチテラス」で購入したのもも飲食可

(内観: イマテラス 大和ハウスHPより)

**2) サチテラス (コンビニエンスストア)**

- ・営業時間: 午前8時~午後8時
- ・お客はネオポリスの住民が大半を占める
- ・店舗面積は通常の半分程度

たくさんの出会いが生まれる  
まちのコミュニティ拠点「野七里テラス」

ふらりと立ち寄ったら誰かとお出会うそんな場所。子どもからお年寄りまで、みんなが気楽にくつろげるそんな空間。そんな拠点を目標して、「野七里テラス」は誕生しました。

**3) ミチバタテラス (移動販売車)**

- ・高齢者などの買い物客のサポートとして、地域内7か所を回っている (2020年8月時点)

みんながワイワイコミュニティスペースイマテラス

イベントスペースもあるみたいね。

子どもも楽しめるキッズスペースもあって、パパもママもくつろげるね。

## みんながヒーローのまち

### 新しいまちへ

安心 + つながり + 生きがい + 健康

上郷ネオポリスは、住民一人ひとりがヒーロー。一人ひとりが自立して自らの役割を果たすと共に、みんなが助け合う仕組みがある新しいまち。

ちょっと安心で、そと、住みやすい。そして、もっと楽しく、生き生きとしたまちを目指して。みんなが取り組む新しいまちづくり、いよいよスタートです。

上郷ネオポリスは、「安心」「つながり」「生きがい」「健康」をテーマに、「誰もが生き生きと暮らせるまちづくり」を目指します。医療・介護・モビリティなどのセーフティネットの整備や子育て支援・新たな職場の創出などの環境整備を行い、充実した日々を過ごす「場」と「きっかけ」を提供していきます。

大和ハウス、団地住民が連携し、上郷ネオポリスのガイドを作成。(上郷ネオポリスGUIDEより)



## 大和ハウス工業株式会社

手掛けたネオポリスは全国で61ヶ所。「ネオポリスを『夢の続き』がみれるまちに創り変える」を基本コンセプトに、健康で生きがいを感じながら安全で安心に住み続けられる街づくりを目指す。



団地全景（上郷ネオポリスGUIDEより）

### ヒアリング内容

#### 【1 上郷ネオポリスで活動するまでの経緯】

- ヒューマン・ケア事業推進部の直接のミッションは、高齢社会の問題を抽出し、ビジネスモデルをつくること。
- 上郷ネオポリスは、他の団地と比較して高齢化が進んでいた。団塊の世代が後期高齢者になる前に、間に合わせたかった。「まち」に新しい価値をつけ、魅力的な「まち」にしたい。
- 大和ハウスのOBが数世帯住んでおり、OBから情報を得やすいのも選定理由の1つ。OBから地域活動をしている方を紹介してもらった。

#### 【2 まちづくりへの想いの変化】

- ▷最初、住民にアプローチした際、これまで、夏祭りに来たことすらないのになぜ？と言われた。自治会の夏祭りは、団地造成以来、毎年1回、これまで、約40回実施していた。
- ▷打合せを重ねると共に、夏祭りに大和ハウスとして参加して以降、徐々に、打ち解けていくことができた。
- ▷脚本家の山田太一氏を招き、まちづくりの講演をしてもらった。山田氏からは「まちづくりをしていく中で、いろいろな意見がでた方がよい。右向け右では気持ちが悪い。声を上げた人の意見をつぶさないで欲しい。」などご講演いただいた。この言葉が地元の心に響いたと思う。
- ▷野七里テラスができて、住民にもう一度エンジンが掛かった。流れが変わった。
- ▷団地再生に着手したのが、ギリギリのタイミングだった。もう少し遅れていたら、時期を逸したかもしれない。

#### 【3 活動について】

##### ①上郷ネオポリスマちづくり協議会

- 4年間継続して、月1回、開催している。継続して参加するうちに地元との垣根が取れてきた。
- 毎回テーマを決めて1回あたり3時間程度、議論している。協議会は、元々地域で活動していたグループのリーダーを集めている。
- 参加者は、まちづくりが生きがいとなっている。

##### ②野七里テラス

- まちの魅力づくりをみんなで考え、みんなで交流できるようなスペースが必要となった。当初は、空き家を改修して、お茶場をつくる案もあったが、ランニングコストの捻出がネックになっていた。
- ランニングコストを確保するため、コンビニ併設タイプのコミュニティ拠点として、野七里テラスを整備した。

##### 1) イマテラス(コミュニティスペース)

- 野七里テラス内のイマテラスは、サークル活動や子供の宿題で使ったり、近所の人が、コンビニでお酒を購入し、その場で、飲んだりしている。

#### 2) サチテラス(コンビニエンスストア)

- 野七里テラス内のサチテラスの客は、ネオポリスの住民がメイン。店舗面積も通常の半分程度。店舗+移動販売で収支が成り立っている。
- 住民には、包み隠さず、コンビニの利益が上がらないと撤退になると伝えてある。そのような話もあり、クリスマスケーキの販売は、エリアにある128店舗中3位となった。
- 野七里テラスは、魅力づくりの実証実験となる。

#### 3) ミチバタテラス(移動販売車)

- 移動販売の思わぬ効果として、地域と交流がなかった男性が、買い物のために自主的に家から出てきた。



#### ③ボランティア活動

- 国交省からの補助金（スマートウェルネス住宅等推進モデル事業）を活用。地域住民の活躍の仕方を検証し、ボランティアに渡す地域内通貨やユニフォームの作成などを行っている。



地域通貨「野七里コイン」  
(大和ハウスHPより)



「ボランティアジャンパー」  
(大和ハウスHPより)

#### 【4 上郷ネオポリスへの想い】

- △大和ハウスでは、これまで、他のネオポリスの再生にも取り組んできたが、ハード事業からスタートした事例は上手くいかなかった。建物を与える、住民が受けるでは成り立たない。
- △住民が求めているところに答えを出さないと、その先がないと考えた。住民がやる気にならないと、まちづくりできない。火付け役と火をつけて欲しい人がいるかが大事。
- △住民主体であること、まちに余白があること、2つとも重要。
- △新聞やテレビで取り上げられ、様々な人が見学に来るようになり、ステータスが上がり始めた。
- △SDGsの社会的盛り上がりは、ネオポリスの再生に対する追い風となった。

#### 【5 これからの展開】

- ◎空き家等を活用した分散型サ高住ができないかと考えている。
- ◎若年層対策として、子育て期間のみ、定期借家で、一戸建てを提供できないかと考えている。子育てにあたってアパートやマンションでは狭いと感じている人はいると思う。
- ◎65歳以上の高齢者は約8割元気。この層へのビジネスモデルを構築したいという考えがあった。高齢者は既に家を持っていることが多く、求めているのは、モノではなくコトだと考えている。モノづくりからコトづくりへの転換が必要となっている。
- ◎造成してから時間が経過した団地へニューファミリーを呼び込むのは難しい。子育て環境や安心して最後まで住める環境など、まちの新しい魅力づくりをする必要がある。
- ◎上郷ネオポリスの取組は利益追求ではない。今の民間企業は利益がでていることが当たり前で、社会的貢献も収益と同じくらい重要となっている。
- ◎今後は、年間10戸程度空き家が発生していくと思う。それまでに、まちに魅力をつくっておかないと、まちが終わってしまう。

#### 【6 行政との役割】

- ◇市と持続可能なまちづくりに関する協定を締結している。市の各部署と、まちづくりに向けて連携していきたい。



## 上郷ネオポリス自治会 まちづくり委員会

テーマを設定し、毎月1回、約3時間にわたって上郷ネオポリスのまちづくりを議論。委員会のメンバーは地域で活動していたボランティア等のリーダーが集まっている。

### ヒアリング内容

#### 【1 大和ハウスとまちづくりをスタートするまで】

- ちょっと休みたいと思っても、座って飲む場所（お茶場）がなかった。座って、お茶を飲む場所が欲しかった。
- これまでまちづくりに取り組んできたが、途中で終わってしまっていた。住民だけではできないと感じた。
- 開発当初、大和ハウスは、40、50年先のことを考えて作っていなかった。上郷ネオポリスを作ったきりになっていた。
- 同じタイミングで、大和ハウスも何とかしなくてはと考え、ここに来てくれた。何度も通ってくれた。当初は、本当に何をしてくれるか疑問だった。



（上郷ネオポリス自治会 まちづくり委員会の方々）

#### 【2 まちづくりへの想いの変化】

- ▷大和ハウスが、皆さんの熱意がないとダメなんですと、まちづくりについての想いを語ってくれた。
- ▷大和ハウスに「夏祭りにも参加してほしい」と言ったら参加してくれた。その他のイベントにも参加してくれて、大和ハウスの対応は本物だと思った。心を打たれた。
- ▷住民を対象としたイベントで、脚本家の山田太一さんが講演を行ってくれた。「100人集まれば100人意見が違う」という言葉が、自分達にとって、貴重な言葉となった。

#### 【3 活動について】

##### ①上郷ネオポリスマちづくり協議会

- 自治会の会長は1年で交代してしまう。安定したまちづくりを実施することを目的に、自治会の特別委員会として、上郷ネオポリスマちづくり委員会を組織した。
- まちづくり委員会の各グループ長がその下の者にうまく伝えることができた。組織の作り方が上手で、うまく機能した。
- 長続きの秘訣はみんなが言いたいこと言って、フラットな関係、遠慮がない関係。
- 40代の若い世代も活動に参加して欲しい。我々と違う観点でまちづくりを見ていると思う。

##### ②住民アンケート

- 地域のニーズを把握するため、まちづくりに関するアンケートを実施し、88%回収できた。自由意見にたくさんの意見を記載してくれた。上郷ネオポリスをいいまちにしたい、「住み続けたい」という人がほとんどだった。
- 住民みんなの熱意がないとダメ。この熱意があったからこそ進めやすかった。

##### ③野七里テラス

- お茶場に行ける候補地を探したが、なかなか見つからなかった。そこで、大和ハウスが、バス会社と調整し、バスロータリーの一部を野七里テラスの用地として提供してくれた。

##### 3) ミチバタテラス（移動販売車）

- 見守りにもなっている。「あの人、今日買いに来ないね。」、これが大きい。重いものは運んであげているし、欲しいものがなかったら、「来週持ってきますね。」と。住民の安否を気遣いながら、住民と接したい。

#### ④ボランティア活動

- 現在、約50人いる。男性の方も多く、頼もしい。
- 1時間ごとに1枚、ローソンで使える地域内通貨がもらえる。無償よりもやる気が違う。
- 地域内通貨は、大和ハウス瓜坂部長の発案。ボランティアのジャンパーもある。
- ボランティアの中には、知らないひともいるが、そこで話すことで交流が生まれる。
- シフト時間は調整することなく、自然に埋まっていく。



みんなでつくる、みんなのまち

#### ⑤キーマン

- △大和ハウスの瓜坂部長や自治会の齋藤事務局長などの存在は大きかった。
- △大和ハウスが国からの補助金手続き等を実施してくれた。

#### 【4 上郷ネオポリスへの想い】

- △あたたかい人間性に支えられて今に至る。応援してあげようを享受するあたたかいまち。競争意識がないまち、そういう付き合いができるまち。紆余曲折あったが、仲良くしていると、悪いことは消えていく。

#### 【5 これからの展開】

- ◎活動の第一ステップが野七里テラス。第二ステップとして、医療・介護。第三ステップとして、公園の利活用を含めた地域全体のまちづくりを考えている。
- ◎老々介護は悲惨で心身ともに疲れる、そういう人の対処が先。行政もその姿を理解して欲しい。
- ◎サービス付き高齢者向け住宅や小規模多機能居宅介護を作ってそこに入れるようにしたい。
- ◎若い人をどのように呼び込むかが課題。

#### 【6 行政との関係】

- ◇市への要望などは、丹念に丁寧につみあげて行政と話し合わないダメだと気付いた。
- ◇住民がまとまると行政も企業も手を差し伸べやすいと思う。
- ◇市と大和ハウスが上郷ネオポリスの持続可能なまちづくりを推進するための協定を締結した、これはまちづくり活動の後押しになる。大和ハウスがバックにいるというのは大きい。一方で、大和ハウスに、いつまでも甘えていられないと思う。

#### 【7 その他】

- ◆今年の元旦。野七里テラスに、ある家族が集まってコーヒーを飲んでいた。祖父母が子どもや孫にテラスを自慢していた。テラスができたことで、まち全体が明るくなったように思う。