ふるさと団地の元気創造推進事業

取り組みの具体的内容と効果（参考資料①）

参考資料構成一覧

1. ふるさと団地の元気創造推進事業の取り組み（P1）

【平成 22 年度】

①モデル団地の選定とワークショップ（P1）




②地元プロジェクトチームと市作業部会の合同研究（P3）




【平成 23～25 年度】（P4）

（1）大分市の主な取り組み

①子育て世帯に限定した家賃補助制度（P4）



②空き家・空き地情報バンク制度の創設（P5）



③空き家・空き地購入支援事業（P6）



④ふれあい親子動物園（P7）



⑤あずまや設置（P8）



【平成 23～25 年度】（P9）

（2）地元の主な取り組み

①公園の芝生化（P9）



②第2公民館の設置（P10）



③自宅開放ギャラリー（P11）



（OBS 大分テレビ HP

④G級グルメ（P13）



⑤団地再発見森林探検ウォーキング（P14）

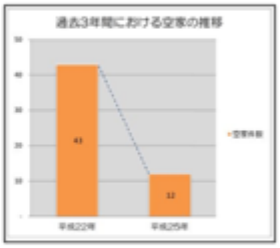


⑥合唱・オーケストラ等演奏（P15）

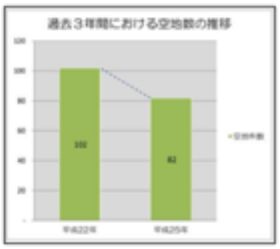


2. 数値成果（P16）

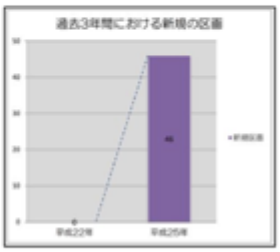
（1）空き家が激減（P16）



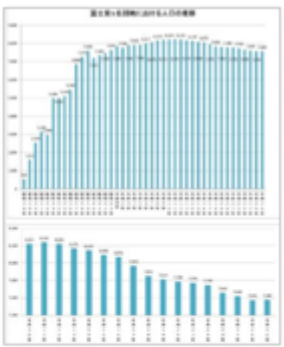
（2）空き地が減少（P18）



（3）宅地戸数の拡大（P19）



（4）人口減少の下げ止まり（P21）



3. まとめ（まちづくり活動の整理）（P23）

1　ふるさと団地の元気創造推進事業の取り組み

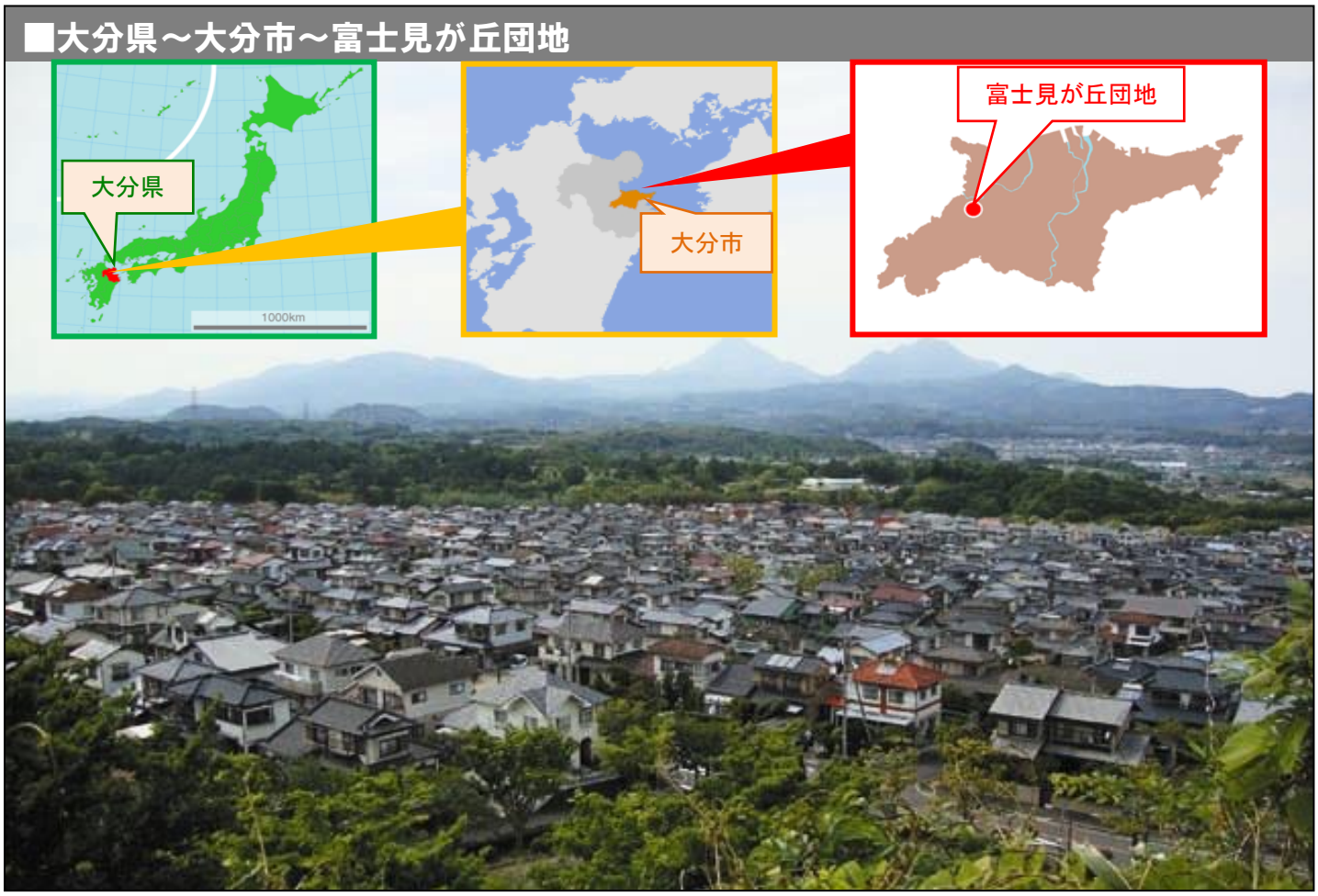
【平成 22 年度】

①モデル団地の設定とワークショップ

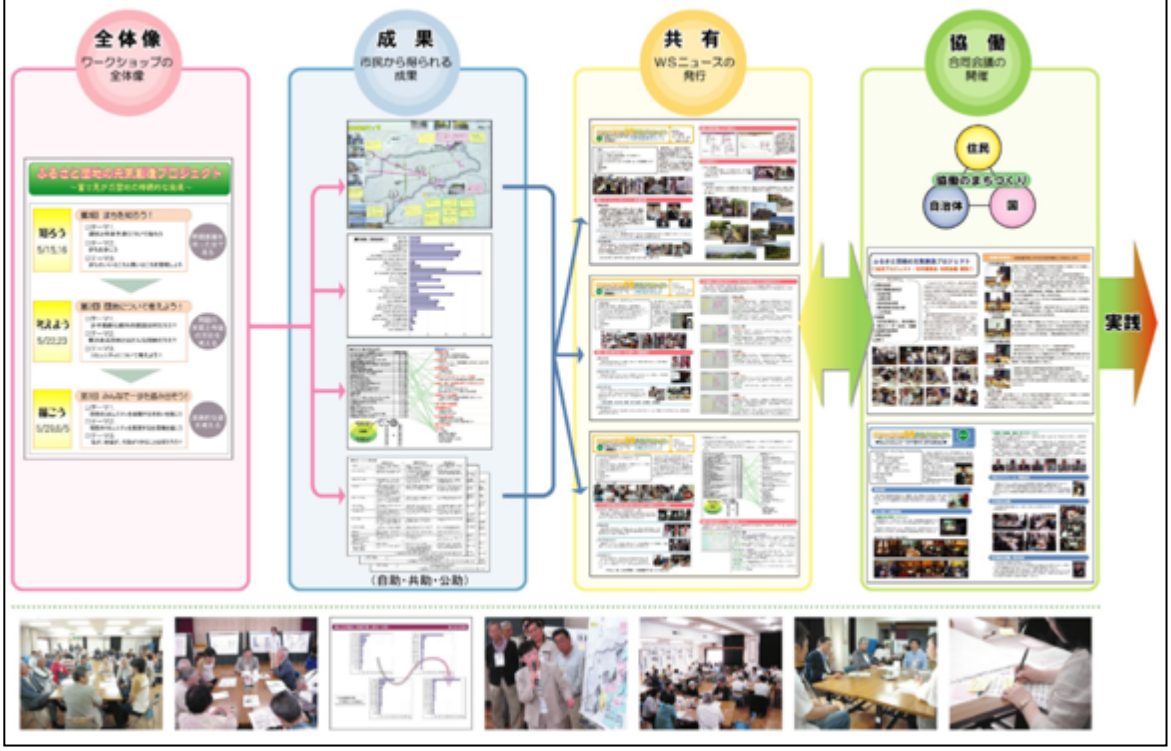
市中心部から南西 12 ㎞に位置する大分市内で最も大きい団地の一つである「富士見が丘団地」をモデル団地に選定し、郊外型住宅団地の問題点や課題を見出し、解決策を得るための最初の取り組みとして、団地に住む住民との合意形成活動（住民ワークショップ）を展開した。住民ワークショップは、‘知ろう’‘考えよう’‘描こう’をテーマに郊外型住宅団地が抱える問題の本質と今後の方針などについて、住民と行政が一緒になって考え、取り組むための方策や今後の役割分担などについて話し合った。

住民ワークショップによって共有されたまちづくりの方向性は、「若い世代を呼び込む方策」及び「高齢者が活躍する場」を創出するものであり、それに伴い１１項目もの取り組みメニューの必要性を導いた。

１１項目のまちづくりの取り組みメニューは、取り組みが可能とされる優先順位を検討し、優先順位が高い（取り組み可能な）政策について、次のステップである、住民と自治会、大分市との協働の取り組みへと展開した。



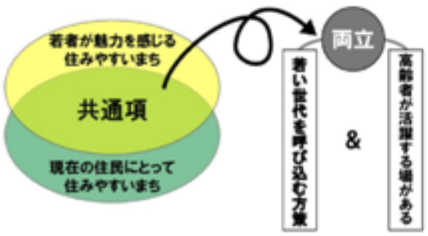
■合意形成活動の流れ



■市民から得られた成果

■方向性（第2回WS結果）

方向性	項目数	順位
若い世代を団地に増やす方法の検討	39	1位
まちの利便性を高める（交通）	28	2位
安全が確保されている（交通・防犯・防災）	27	3位
高齢者が活躍する場がある	24	4位
道路の改善（側溝・歩道・街路樹・自転車道等）	24	4位
商業施設の充実	24	4位
子育て・教育環境の充実	20	7位
団地中心部の広い空地の有効利用	19	8位
助け合いのコミュニティがある	19	8位
医療機関がある	19	8位
あいさつを交わすまち	17	11位
空家の活用方法の検討	16	12位
家・土地の活用方法を再検討する	15	13位
コミュニティの核づくり	12	14位
近くに様々な形で働く場所がある	11	15位
イベント等の活動を活発にする	6	16位
公園の充実	6	16位
自然が豊か	6	16位
プライバシーと近所づきあいのバランスが良い	5	19位
家の乗入口、ポストの位置と利用方法	4	20位
九州栄養・看護大学との交流	4	20位
交流がある	4	20位
看護科学大学生との交流	3	23位
団地の入口をきれいにする	3	23位
共同で貸農園を借りる	2	25位
高齢者でも参加したいような講座の開催	2	25位
料理教室でのお互いの交流	1	27位



■取組みメニュー

①住替え対策
- -1 売家、売地、貸家情報の提供
- -2 若い世代が来る場合の家賃補助

②交通対策
- -1 コミュニティバス（団地内循環、公立病院への直行便）
- -2 コミュニティタクシー

③公園の活用
- -1 公園の芝生化
- -2 オープンカフェ

④まちづくりの人材（リーダー）の育成
- -1 様々なまちづくり活動を総合的に進める人材育成

⑤空地・空家・空店舗を活用したお店の立ち上げ
- -1 地元野菜の販売
- -2 オープンカフェ（交流の場づくり）
- -3 富士見が丘オリジナル食品・商品の販売

⑥新規イベントの実施
- -1 班単位で集まれる場所（空家等）での小イベント
- -2 新しいイベントの開催

⑦若い世代の意識調査

⑧教育環境の向上
- -1 校庭の芝生化
- -2 空家を活用した塾

⑨子育て環境の向上
- -1 高齢者と子供の交流の場
- -2 空家を活用した子育て支援の場づくり

⑩あいさつ運動

⑪その他
- ○ハード整備
  - ・道路の改善（側溝等）
  - ・団地の入口の改善
  - ・公民館の整備または改善
  - ・公園の再整備

②地元プロジェクトチームと市作業部会の合同研究

住民ワークショップを通じて、まちづくりの方向性及び自助・共助・公助という考え方の中で、活性化に向けたそれぞれの役割分担まで話し合われた。

ワークショップで意見を取り交わし培われた経緯に基づいて、住民と大分市職員による対策毎のプロジェクトチームを組織し、一緒に検討を行いながら対策を具体化していった。　さらに、全体の情報共有のために「地元プロジェクト・市作業部会 合同会議」を開催した。

住民ワークショップ開催後、合同会議は合計４回開催されており、地元住民によるプロジェクトメンバーと市の作業部会メンバーとの熱い議論が取り交わされた。

合同会議 ニュース



開催風景






【平成 23 年度から 25 年度】

（１）大分市の主な取り組み

①子育て世帯に限定した家賃補助制度（平成 23 年８月～）

市のホームページに「富士見が丘団地の不動産情報提供サイト」を設け、子育て世帯のための住み替え支援を行っている。

概　　要：子育て世帯が一戸建てに入居した場合、家賃の３分の２を補助（４万円を上限）
募　　集：５世帯ずつ２回実施
応　　募：述べ 114 世帯（実 85 世帯）30 歳前後の両親に３歳以下の子１・２人の世帯
入　　居：７世帯 24 名（内、自己都合退去により、現在６世帯 24 名）
※入居直後に１名、入居１年後に２名出生

入居者は、子供の泣き声や物音を気にせず、のびのび子育てができる。子供ができて荷物も増えるが部屋が多いので大丈夫。近所の人が、子供の名を呼ぶなど声をかけてくれると好評。地域の人も空き家で灯がないところに灯がともり、子供の声を聞くと活性化すると好評。



富士見が丘団地に住み替える子育て世帯へ家賃補助を行います

大分市では、ふるさと団地の元気創造推進事業の取組みとして、モデル団地である富士見が丘団地へ住み替える子育て世帯の方へ家賃の補助を行う社会実験を実施します。

1　応募資格

大分市富士見が丘団地以外にお住まいの方で、下記『2 補助対象者』にあてはまる世帯の代表者

2　補助対象者

（1）世帯の要件

1　世帯内に１８歳未満の構成員がいること。

2　平成２３年８月１日以降に大分市富士見が丘団地内の戸建て住宅に転居すること。又は転居したこと。

※　補助金資格認定通知を受けてから３か月以内に転居しない場合は、補助対象者としての資格を失います。

（2）世帯員の要件

1　大分市の債務を滞納していないこと。

2　所有する住宅がないこと。

3　生活保護の適用や他の公的制度による家賃補助を受けていないこと。

4　『暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律』（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員でないこと。

5　自治会活動に積極的に参加するよう努めること。

6　この制度に関する大分市からの調査やアンケートに協力すること。

7　その他市長が必要と認めること。

（3）決定

応募者多数の場合は、抽選により決定します。

3　家賃補助額

家賃の３分の２以内の額とし、４万円を限度（千円未満は切り捨て）

※家賃とは、居住用家屋・土地の使用対価であって、敷金、光熱水費等は含まない。

4　募集期間及び抽選日

（1）第一次募集　（５戸）

募集期間　平成２３年８月１６日（火）から８月２２日（月）まで

抽選日　　平成２３年８月２９日（月）

（2）第二次募集　（５戸）

※第一次募集当選者は応募できない。ただし、補欠当選者は応募できる。

募集期間　平成２３年９月６日（火）から９月１２日（月）まで

抽選日　　平成２３年９月２０日（火）

（3）以後の募集

未定（募集数に達するまで継続）

（4）当選の通知

当選者には補助金資格認定通知書を送付します。

5　家賃補助の期間

この家賃補助制度は、大分市ふるさと団地の元気創造推進事業の社会実験として行いますことから、毎年の予算の範囲内で補助をします。

また、他の団地の活性化に有効かなどの効果を見極めていきますので、補助期間は数年（５年程度）を予定しています。

6　応募先、応募方法

応募先　大分市　土木建築部　住宅課　（本庁舎６階）

応募方法　住宅課及び富士見が丘公民館（富士見が丘西２丁目１－１）備え付けの応募用紙に必要事項を記入のうえ、住宅課に提出。

7　お問い合わせ先

大分市　土木建築部　住宅課　電話０９７－５３７－５６３４

出典：大分市ホームページより

②空き家・空き地情報バンク制度の創設（平成 23 年８月～）

市のホームページに「富士見が丘団地の不動産情報提供サイト」を設け、住み替え支援のための情報提供を行っている。情報提供の内容などについては、次のとおり。

概　　要：モデル団地限定で空き家空き地の売却・賃貸物件の紹介
利用状況：掲載 25 件中 19 件が成約（利用率 76%）　（H23.8～H25.12）
　　アクセス件数　２年間で 23,521 件（980 件/月）　（H23.8～H25.7）


モデル事業　富士見が丘団地の空き家・空き地情報をお知らせします

富士見が丘団地の不動産情報提供サイト（社会実験）

○売りたい・買いたい　○貸したい・借りたいを支援します。

高度成長期において、急増する住宅や宅地需要に応えるため、郊外に大規模な住宅団地が開発されており、そのような背景から、富士見が丘団地も昭和46年に開発が始まりました。開発後40年を経過した現在では、団地内世帯数は3，060世帯で、7，640人(平成23年6月末時点)の市民が生活していますが、団地内の高齢化は著しく、また核家族化等に伴う少子化も顕著であり、校区内の児童数は大幅に減少しています。

そこで、大分市は住民の少子高齢化等で生活環境が悪化している、郊外の住宅団地の再生を図るため、「ふるさと団地の元気創造推進事業」に取り組んでいます。

本ウェブサイトでは、団地内の空き家や空き地を資源として有効活用するために、「富士見が丘団地の魅力」と団地内での「空き家や空き地情報」を紹介し「貸したい・売りたい」または「借りたい・買いたい」というニーズを支援します。

ふるさと団地の元気創造プロジェクトの紹介

住み替え情報バンクシステムの紹介

富士見が丘団地の魅力紹介

出典：大分市ホームページより

③空き家・空き地購入支援事業

（中古住宅等購入で固定資産税相当分を補助：平成 25 年５月～）

概　　要：空き家・空き地情報バンクに掲載されている中古住宅・空き地を購入し（空き地は新築入居）居住した場合は、支払った固定資産税相当額（空き家は土地家屋、空き地は土地）を３年間全額補助、子育て世帯は５年間、５年間に第三子以上を出生した場合は７年間。

利用状況：平成 25 年 12 月までの８か月間で、空き家６件の成約とハイペースになっており、中古住宅購入のインセンティブになっている。なお、事業開始（平成 25 年５月）前は、22 か月間で６件の成約。

記者発表資料　H25. 4. 30

ふるさと団地の元気創造推進事業の富士見が丘団地で新たな支援制度がスタートします！

「ふるさと団地の元気創造推進事業」のモデル団地として、様々な取組を進めております富士見が丘団地で新たな事業が社会実験としてスタートします！

大分市ふるさと団地空き家等購入支援事業

＜補助の概要＞
大分市住み替え情報バンク（市HP）に登録している「空き家」「空き地」を購入した者が納付する固定資産税相当額を３年度分にわたり補助するもの。

■交付期間の延長特例■
※　中学校入学前の子どもがいるとき又は交付期間内の出生⇒５年度分（２年度延長）
※　5年度内の第三子以上の出生⇒７年度分（さらに２年度延長）

＜補助対象者の資格＞
補助対象世帯の構成員は、対象団地の自治会活動その他地域の活動に積極的に参加するよう努めなければならない。
（１）空き家等を購入し、不動産登記簿に所有者として登録された者
（２）購入した空き家又は購入した空き地に建築した家屋に1年以内に居住し、住所を有すること。
（３）第1号の規定により取得した空き家等にかかる地方税法第３４３条に規定する固定資産税の納税者
（４）市税等を滞納していないこと。
（５）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員でないこと。

＜施行予定日＞
平成２５年５月１日から

＜期待される効果＞
住み替えに対する負担軽減のほか、子育て世帯への配慮は少子化対策にも繋がると期待される。
また、補助対象を住み替え情報バンク登録物件としていることで、バンク登録が促され、登録による情報提供がさらに有意義なものとして有効に活用されることが想定され、空き家・空き地の解消と地域コミュニティを含めた団地の活性化に寄与することが期待される。

④ふれあい親子動物園（平成 25 年３月）

概　　要：団地主催の「団地再発見森林探検ウォーキング」のゴール（中央公園芝生広場）で、ウォーキングに参加できない子育て世帯にミニ動物園を提供。同じ子育て世帯間の交流及びウォーキング参加者との交流によりコミュニティの強化。予想外の大人数で賑わいコミュニティの強化に役立った。





⑤あずまや設置（平成 25 年３月）

概　　要：中央公園芝生広場には、日差しを避ける場所が無いため、屋根付きのベンチを設置。団地主催の「団地再発見森林探検ウォーキング」のゴール（中央公園芝生広場）会場で、あずまやの存在を認知できるように披露目式を実施。子育て世帯を中心に家族連れに多く利用されており、子育て世帯間のコミュニティ強化に役立っている。

写 あずまや設置式典



（２）地元の主な取り組み

①公園の芝生化（平成 23 年８月～）

概　　要：約 300 人の住民の共同作業により芝生化、管理も地元実施、多数の利用によりコミュニティが活性化。

利用状況：現在、毎日約 130 人が利用（ラジオ体操・グラウンドゴルフ・フットボール・少年野球・親子連れの休憩・散歩）されるほか、イベント会場としても活用され、（ウォーキング大会・ミニ動物園等）多数の参加でコミュニティが活性化している。

写 公園の芝生化の経緯








②第２公民館の設置（平成 23 年８月～）

概　　要：空き家を自治会が借り上げ公民館として活用。リフォーム・家賃については「大分市校区公民館、自治公民館等建設費等補助金交付要綱」で３分の２を補助。

利用状況：高齢者の憩いの場、コミュニティの場として利用されている（H23 年８月から実施、２年間で延べ 1,300 人利用）

高齢者サロンは月２回実施され、お茶を飲み、お菓子・漬物をつまみながらくつろいでいる。また、西部保健福祉センターによる健康教室には多数参加しているほか、夏季のそうめん流しなどのイベントにも参加者が多く、家に高齢者が閉じこもりにならない対策になっている。



にほラジャーナル（創刊昭和47年）　8月1日号　第474号（2）

富士見が丘団地内の空き家を活用

第2・第3公民館オープン

東4丁目の民家を活用した第2公民館

富士見が丘幼稚園隣の第3公民館（2階部分）

富士見が丘自治会連合自治会（佐々倉幸義会長）では、八月一日から新たに第二・第三自治公民館の運用を開始する。

富士見が丘は昭和四十五年、西部日本エンタープライズによって開発がスタート。同四十七年から入居が始まり、現在は約七千六百五十人、約三千五十世帯という単独の住宅地としては市内最大規模のマンモス団地に成長した。

団地の中央に位置する自治公民館は昭和四十七年に完成し、同六十二年に増築。建物は鉄筋コンクリート造二階建て（広さ約八百三十平方㍍）。自治会事務局の職員が常駐し、地域の活動拠点として林の文化祭をはじめ自治会行事やサークル活動、各種教室、講演会などに幅広く利用されている。しかし近年、利用者の増加によって手狭となり、また住民の高齢化の進行により公民館まで行くのが大変という声があがるようになっていた。

そこで自治会では大分市と協議して、新たに団地内の空き家を借り受け、サブ公民館として活用することにしたもの。建物の家賃は市からの補助と自治会予算から捻出する。

第二公民館は同所東四丁目六―一の民家を改装。間取りは一階が八畳分の和室を含む集会室、調理室、浴室など、二階が会議室二室、倉庫二室など。

第三公民館は同所東二丁目の富士見が丘幼稚園に隣接する公園内の役所室（八リットルのポケット二階を使用。集会室一室のみだが、将来は地域のお年寄りや看護学大学の学生に協力を仰ぎ、放課後の児童を預かる子育て支援広場としても活用したいという。

佐々倉会長は「新たな地域の拠点として住民の皆さんの憩いの場に使ってほしい」と話している。公民館利用の問い合わせは第一公民館（電話541・6225）へ。

第２公民館



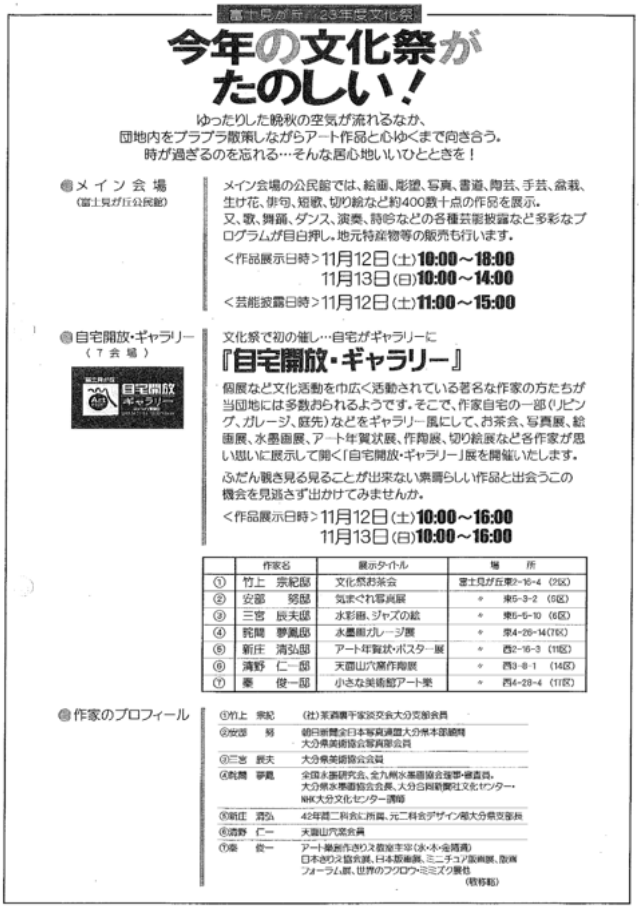
第３公民館



③自宅開放ギャラリー（平成 23・24・25 年各年 11 月）

概　　要：団地居住の作家が自宅（7～9 か所）を開放して作品を展示するもの。
来場者は、作品を鑑賞し、文化的雰囲気に触れるとともに、点在する各会場を徒歩にて回り、団地からの眺望や自然環境等の魅力を満喫する。

利用状況：３回（３年間）を数え、平成 23 年度 725 名、24 年度（雨天）656 名、25 年度 779 名（団地外 143 名）（芳名録記載者数合計）。毎年テレビ等メディアの取材を受け、団地の魅力を内外に発信している。25 年度は、家族による演奏会が開催され、立ち見が出るほどの盛況。文化の団地として飛躍する可能性もあり、団地のブランド化として魅力の創造に貢献している。


富士見が丘 23年度文化祭

今年の文化祭がたのしい！

ゆったりした晩秋の空気が流れるなか、
団地内をプラプラ散策しながらアート作品と心ゆくまで向き合う。
時が過ぎるのを忘れる…そんな居心地いいひとときを！

◉メイン会場（富士見が丘公民館）

メイン会場の公民館では、絵画、彫塑、写真、書道、陶芸、手芸、盆栽、生け花、俳句、短歌、切り絵など約400数十点の作品を展示。
又、歌、舞踊、ダンス、演奏、詩吟などの各種芸能披露など多彩なプログラムが目白押し。地元特産物等の販売も行います。

＜作品展示日時＞11月12日(土)10:00～18:00
11月13日(日)10:00～14:00
＜芸能披露日時＞11月12日(土)11:00～15:00

◉自宅開放・ギャラリー（7会場）

文化祭で初の催し…自宅がギャラリーに

『自宅開放・ギャラリー』

個展など文化活動を巾広く活動されている著名な作家の方たちが当団地には多数おられるようです。そこで、作家自宅の一部（リビング、ガレージ、庭先）などをギャラリー風にして、お茶会、写真展、絵画展、水墨画展、アート年賀状展、作陶展、切り絵展など各作家が思い思いに展示して開く「自宅開放・ギャラリー」展を開催いたします。

ふだん観き見る見ることが出来ない素晴らしい作品と出会うこの機会を見逃さず出かけてみませんか。

＜作品展示日時＞11月12日(土)10:00～16:00
11月13日(日)10:00～16:00

	作家名	展示タイトル	場所
①	竹上　宗紀	文化祭お茶会	富士見が丘東2-16-4（2区）
②	安部　努	気まぐれ写真展	〃　東5-3-2（5区）
③	三宮　辰夫	水彩画、ジャズの絵	〃　東5-6-10（6区）
④	乾開　夢嵐	水墨画ガレージ展	〃　東4-26-14（7区）
⑤	新庄　清弘	アート年賀状・ポスター展	〃　西2-16-3（11区）
⑥	溝野　仁一	天園山穴窯作陶展	〃　西3-8-1（14区）
⑦	秦　俊一	小さな美術館アート楽	〃　西4-28-4（11区）

◉作家のプロフィール

⑤竹上　宗紀　（社）茶道裏千家淡交会大分支部会員
②安部　努　朝日新聞全日本写真連盟大分県本部顧問
大分県美術協会写真部会員
③三宮　辰夫　大分県美術協会会員
④乾開　夢嵐　全国水墨研究会、全九州水墨協会理事・審査員。
大分県水墨協会会長、大分合同新聞社文化センター・NHK大分文化センター講師
⑤新庄　清弘　42年間二科会に所属、元二科会デザイン部大分県支部長
⑥溝野　仁一　天園山穴窯会員
⑦秦　俊一　アート最新作造りと教室主宰（水・木・金曜日）
日本ちぎり絵協会、日本版画展、ミニチュア版画展、版画フォーラム展、世界のフクロウ・ミミズク展他
（敬称略）

自宅開放ギャラリー開催風景













大分放送にて紹介。出典：OBS ホームページより







④G級グルメ（平成 24 年 11 月）

概　　要：団地内の零細・小規模店舗の活性化のため、各店の自慢の商品を PR し、団地内外の市民に知ってもらい、今後の購買につなげる。
零細店舗の経営者は高齢化しており、当初参加を渋る店舗もあったが、ケーブルテレビの取材を受け、団地内外の買物客に触れ「元気が出て来年もまたやりたい」と活力につながった。行事が多く、25 年度の開催を見合わせたところ、住民から「G 級グルメ」はしないのかとの問い合わせが自治会にあった。



⑤団地再発見森林探検ウォーキング（平成 25・26 年３月）

概　　要：団地辺縁部に２つのウォーキングコースを設定し、森林セラピストと一緒に歩くことにより森の楽しみ方などのレクチャーを受ける。ゴール会場の芝生広場で○×クイズやミニ動物園、自治会によるぜんざいなどが振舞われ大盛況となった。団地隣接の大分県立看護科学大学の先生・生徒や健康相談員による血圧測定・体脂肪測定などが行われ、地域連携ができた。また、全体を通じ、心地よい体験を参加者が共有し、コミュニティの強化及び健康増進、活力源として効果があった。各種テレビにも数分間取り上げられ、ふるさと団地の元気創造推進事業の周知に貢献した。

参加状況：約 300 名の住民が参加し、ゴール会場でのイベントを含め、大変好評であったことから、継続予定に。

森林探検ウォーキング開催風景







⑥合唱・オーケストラ等演奏会（平成 25 年 12 月）

概　　要：団地 40 周年記念事業の一環として実施。地域の子供は、地域が育てるとの観点から、大分県立芸術緑丘高等学校音楽科生徒約 100 名による合唱、オーケストラによる演奏会を実施。
児童と高校生による合唱、オーケストラの伴奏による校歌の合唱は、子供たちに貴重な体験と良い思い出を残すものとなった。

参加状況：横瀬小学校児童約 320 人、地域住民等約 200 人が鑑賞、芸術に触れ、児童の情操教育、住民の活力に貢献、オーケストラの伴奏で校歌を唄い、大変に好評。

合唱・オーケストラ等演奏風景









2 数値成果

(1)空き家が激減

空き家数が激減しました。

平成 22 年 12 月に行った調査では、空き家は 43 戸確認（表-空家の変化）されたが、3 年後の平成 25 年 12 月に行った調査では、このうち 36 戸（83.7%）に入居があり、2 戸（4.7%）は空き家が取り壊され、更地となり、うち 1 件は駐車場として活用されている。空き家のまま継続しているものは 5 戸（11.6%）しかなかった（表-空家の変化 参照）。

市の社会実験により直接空き家でなくなったものは、家賃補助 3 件、空き家・空き地情報バンクを活用して入居（購入）したもの 2 件の合計 5 件であり、空き家への入居は、社会実験によるほか、これまでの自治会と連携したさまざまな取り組みによって、団地の魅力を相乗的に向上させてきたことにより、需要を生み出したものといえる。

一方、新規に空き家となったものは 7 戸に止まり、継続空き家と合わせ 12 戸が現在空き家となっているが、3 年前の 28%以下であり、空き家の解消は顕著な成果といえる。

また、平成 22 年から平成 25 年間における推移を図表でみると、平成 22 年当時、特に入居初期に当たる地区(富士見が丘東 2～5 丁目)に点在している空家・空地は減少しており、その中でも空家継続の減少が著しい（空家・空地調査図①②参照）。

表-空家の変化

空家の変化の内訳	平成22年	平成25年	空家変化の内訳が占める割合（%）	備考
空家（継続）	43	5	11.6%	
空家（解消）	-	38	88.4%	
合計	43	43	100.0%	

空家解消の用途	平成22年	平成25年	空家解消の内訳が占める割合（%）	備考
入居	-	36	94.7%	
駐車場	-	1	2.6%	
更地	-	1	2.6%	
合計	-	38	100.0%	

区画利用の状況		平成22年	割合	平成25年	割合
全戸数		2,853	-	2,853	-
空家					
	空家（継続）	43	1.5%	5	0.2%
	空家（解消）	-	0%	38	1.3%
	空家（新規）	-	0%	7	0.2%
	小計	43	1.5%	12	0.4%

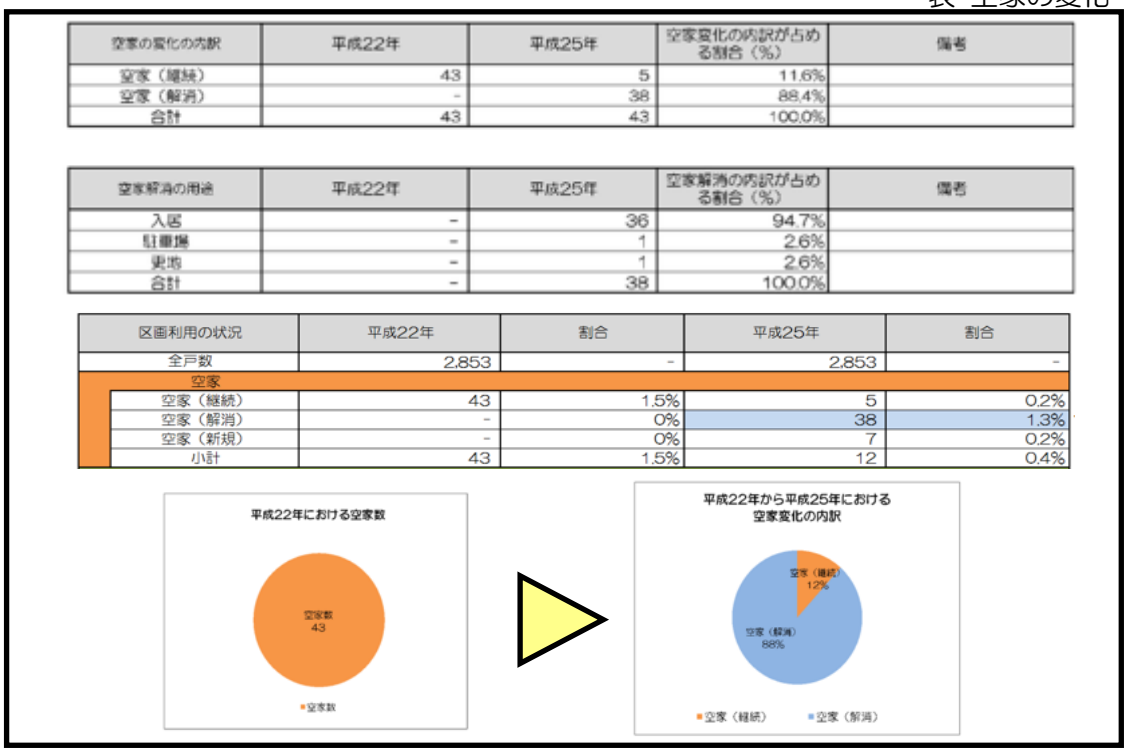


図-富士見が丘団地 空家・空地調査図①（H22 年）

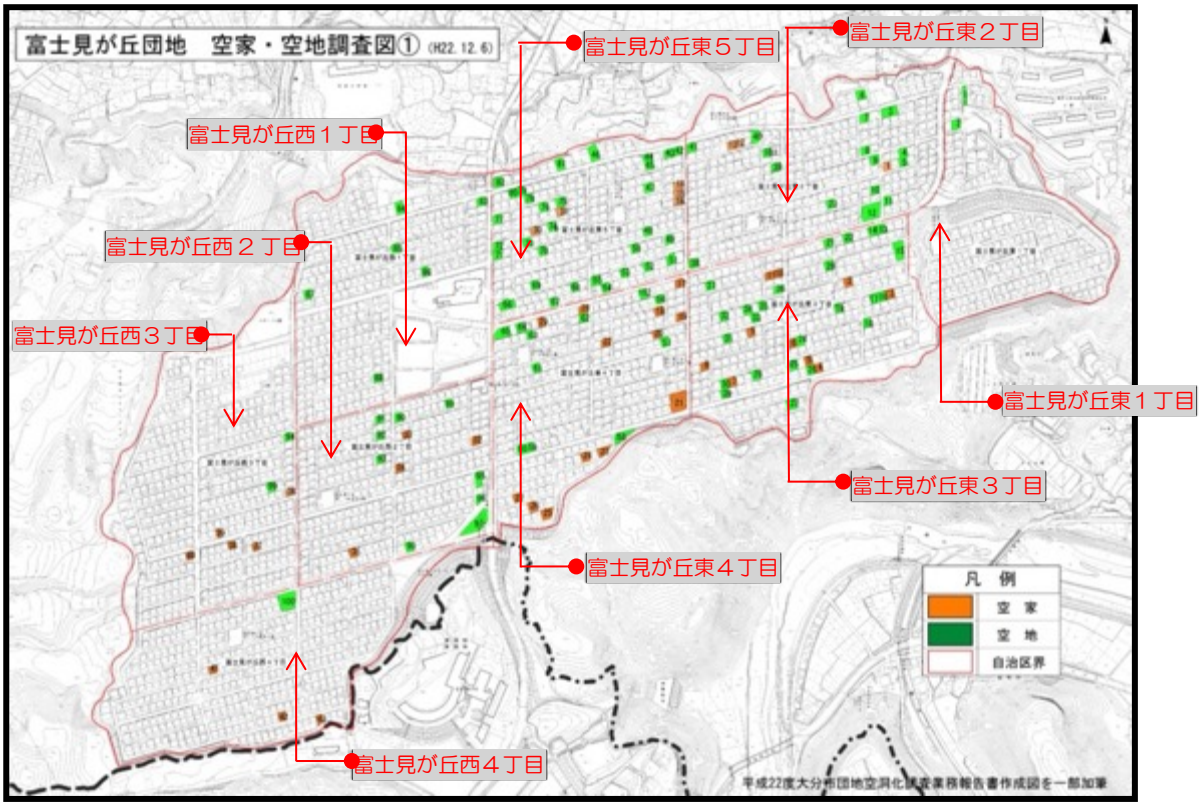
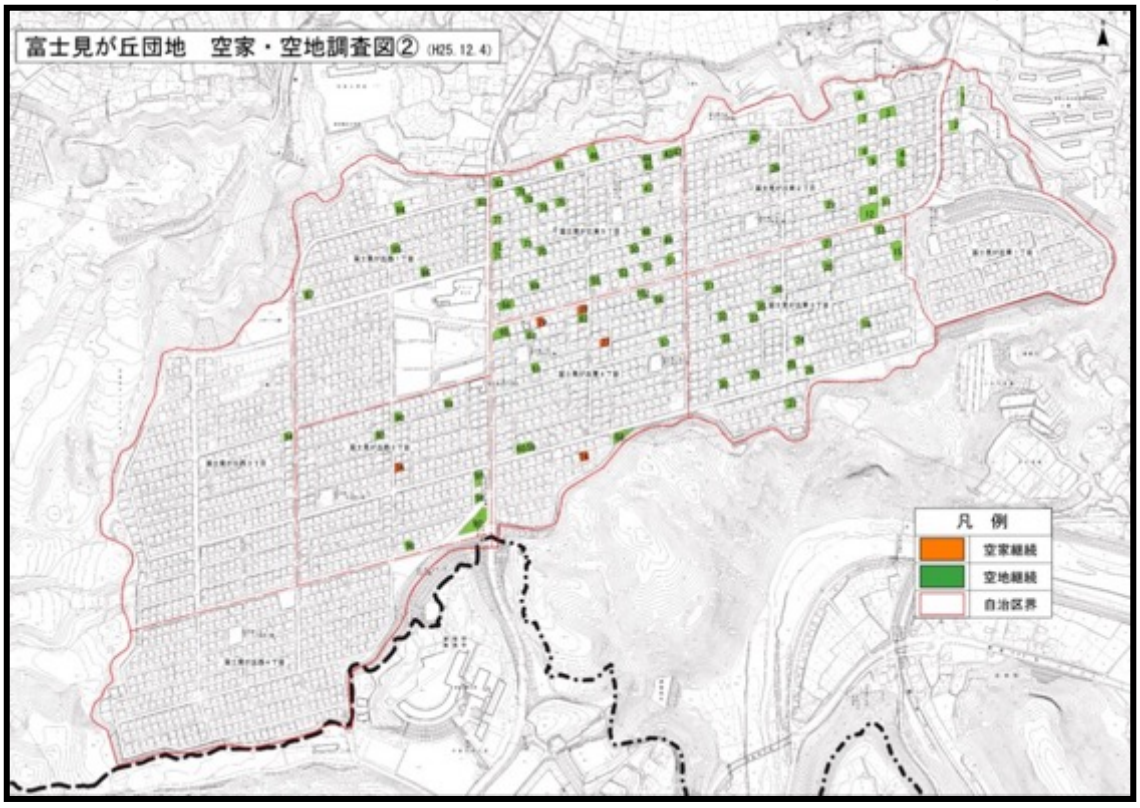


図-富士見が丘団地 空家・空地調査図②（H25 年）



（２）空き地が減少

空き地数が減少しました。

平成 22 年 12 月に行った調査では、空き地は 102 件確認されたが、３年後の平成 25 年 12 月に行った調査では、このうち 20 件（19.6％）に住宅の新築入居があり、１件に倉庫の新築があった。

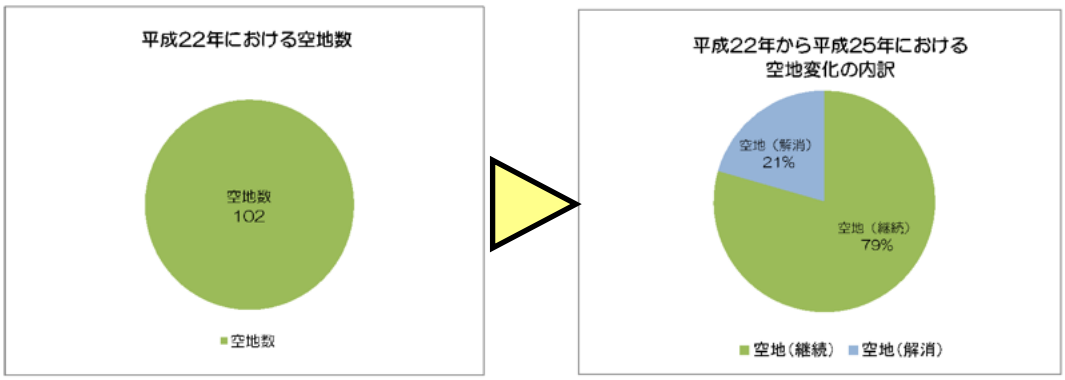
空き家の減少と同様に、自治会と連携した様々な取り組みによって、団地の魅力を相乗的に向上させてきたことにより、住宅の新築が進んだものと思われる。

表-空地の変化

空地変化の内訳	平成22年	平成25年	空地変化の内訳が占める割合（%）	備考
空地（継続）	102	81	79.4%	
空地（解消）	-	21	20.6%	
合計	102	102	100.0%	

空地継続の用途	平成22年	平成25年	空地継続の用途が占める割合（%）	備考
更地	35	23	28.4%	
駐車場	49	44	54.3%	
植生	17	13	16.0%	
その他（資材置き場）	1	1	1.2%	
合計	102	81	100.0%	

空地解消の内訳	平成22年	平成25年	空地解消の内訳が占める割合（%）	備考
入居	-	20	95.2%	
その他（倉庫）	-	1	4.8%	
合計	-	21	100.0%	

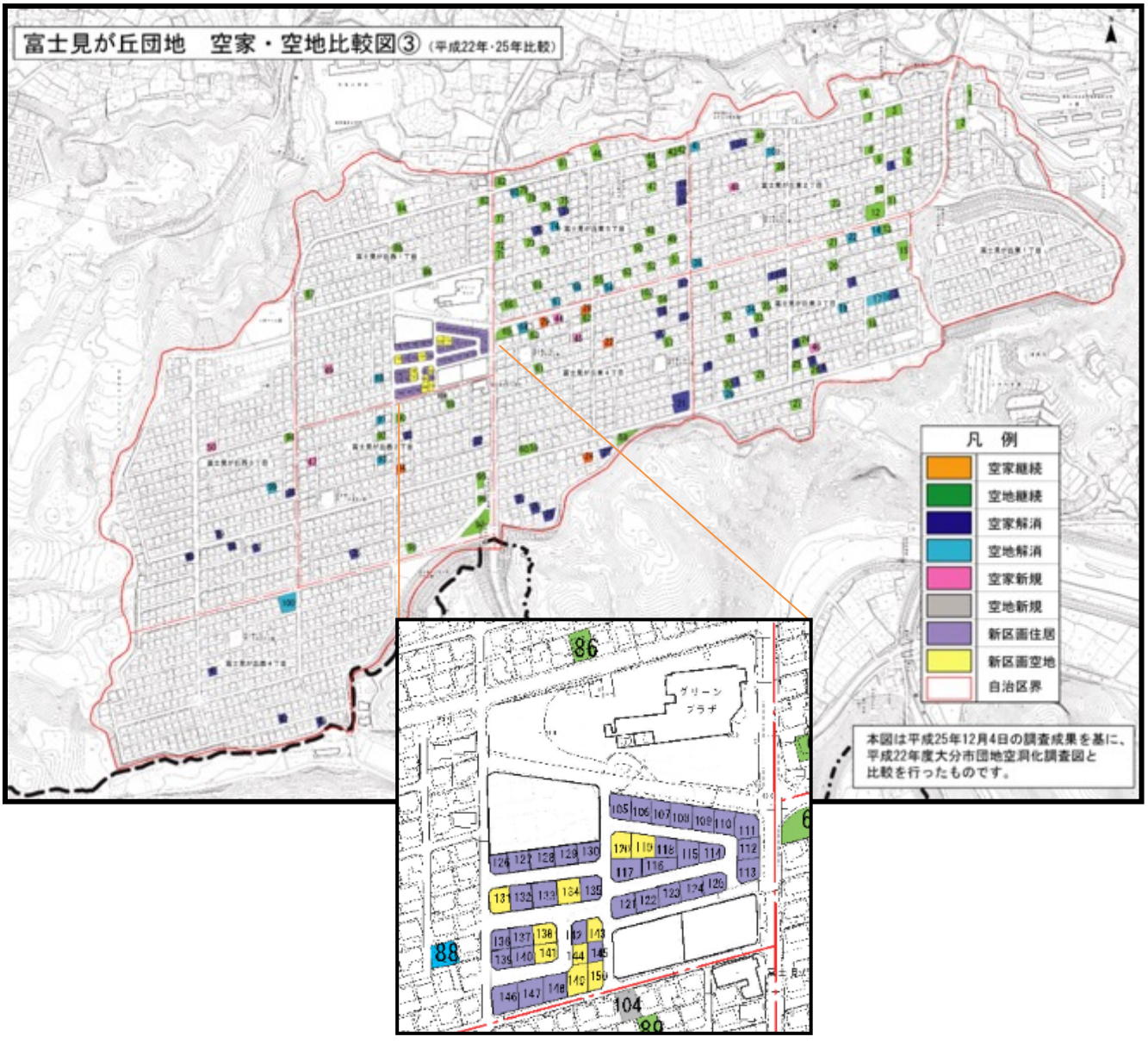


（３）宅地戸数の拡大

新規造成による宅地戸数の拡大が、現在進行しています。

団地中心部に位置していた資材置き場・駐車場等の空き地は、長年に渡り放置されてきたが、本事業開始一年半後の平成 23 年度から宅地の造成と住宅建設が 21 件、平成 24 年度からは 25 件の合計 46 件行われ、平成 25 年 12 月までに 35 件（74.5%）が新築入居し、売り家が 1 件（2.1%）、売り地が 10 件（23.4%）となっている。
このように、（２）で紹介した空き地への新築と合わせ、３年間で新築入居が 55 件あり、１世帯あたり平均３名と仮定しても 165 人の人口増加が見込まれる。

図-富士見が丘団地 空家・空地比較図③（H22-25 比



写-新築住宅













（４）人口減少の下げ止まり

人口の推移：15 年ぶりに人口減少が止まる見込みです。

昭和 48 年から昭和 59 年までに急激な増加を示した人口は（第１期）、その後、緩やかな増加傾向を示し、平成 11 年には 8,242 人とピークに達している（第２期）。

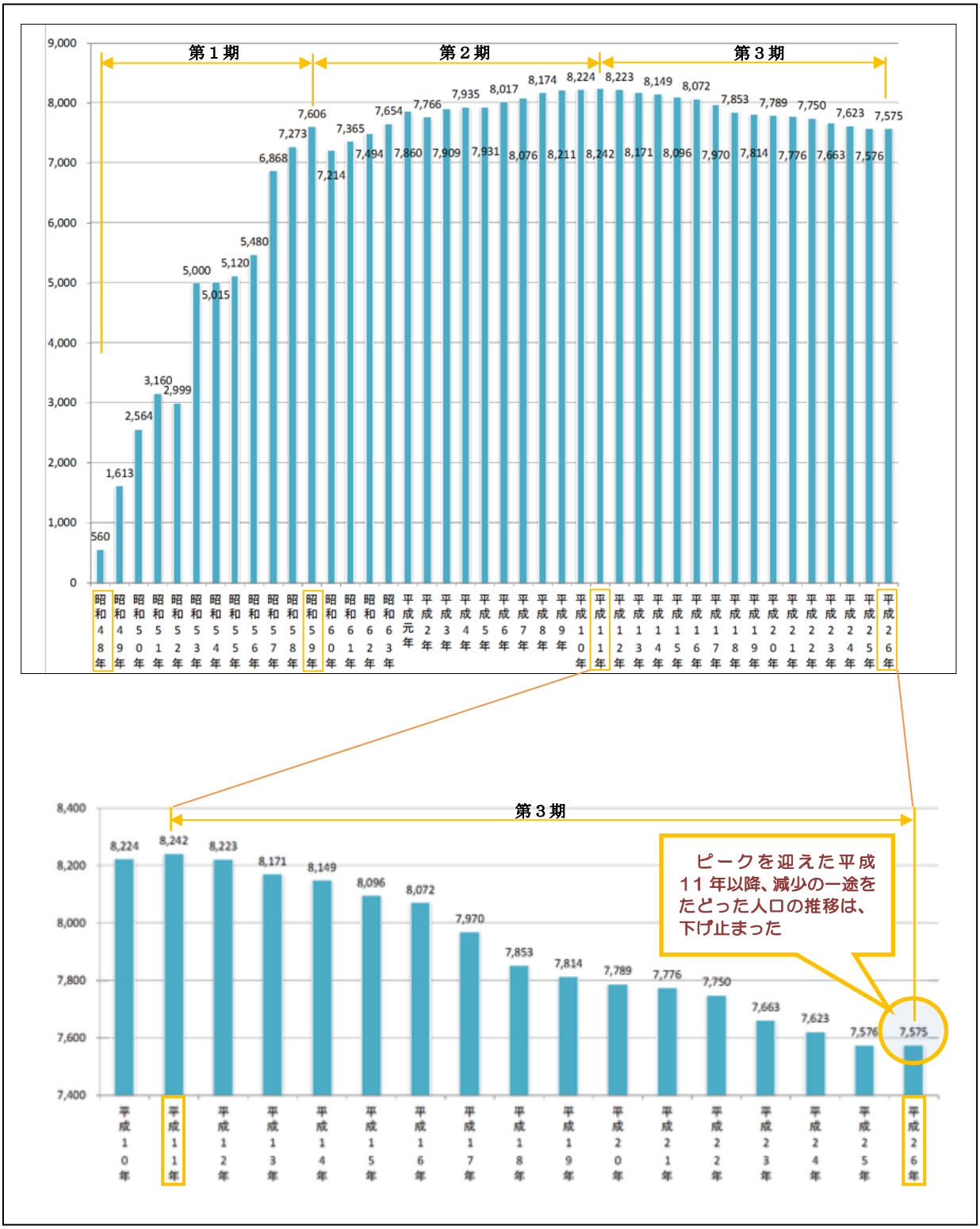
以後、減少の一途をたどっており平成 25 年には、7,576 人となっている。しかしながら、平成 26 年 3 月には、15 年ぶりに対前年（7,576 人）で 1 名減少の 7,575 人となった（第３期）。

これは、空き家への入居と、空き地への新築入居が進んだことが大きな要因と思われる。

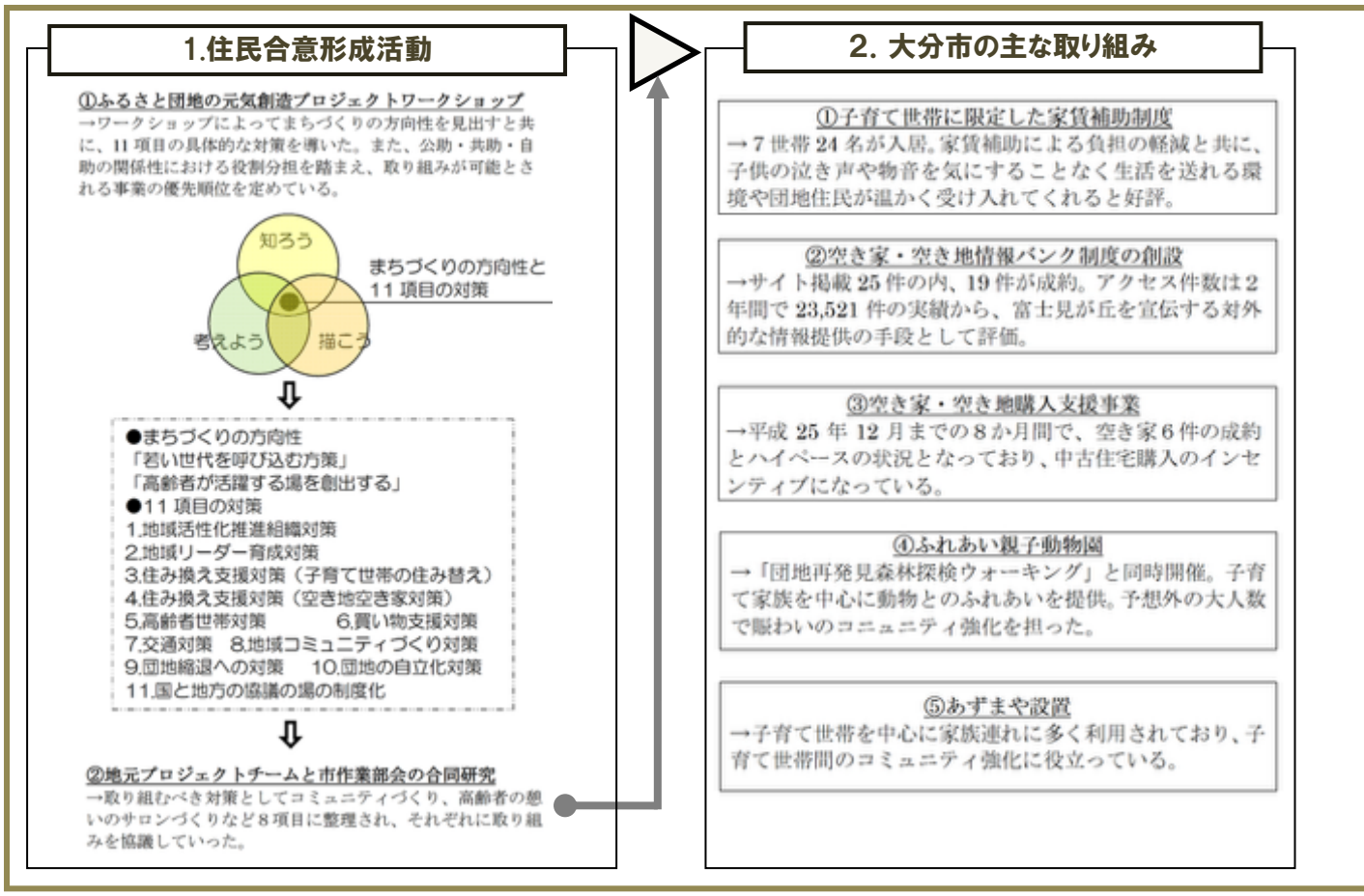
また、社会実験としての「家賃補助」（P4）や「空き家・空き地の情報バンク」（P5）、「空き家等購入支援」（P6）といった直接効果のあったもののほか、地域コミュニティを強化し、自治会と市が連携して行ってきたさまざまな取り組みが相乗的に効果を上げ、団地の魅力の情報発信（空き家への誘引・芝生公園・あずまや・動物園・ウォーキング・自宅開放ギャラリー等）を通じて、若い世代にとっても魅力のある団地として再認識されつつあるものと思われる。

今後も子育て世帯を中心に団地へ入居が進めば、団地の高齢化率及び平均年齢の伸びの鈍化についても期待される。

図-富士見が丘団地の人口推移


第１期
第２期
第３期
560
1,613
2,564
3,160
2,999
5,000
5,015
5,120
5,480
6,868
7,273
7,606
7,214
7,365
7,494
7,654
7,860
7,766
7,909
7,935
7,931
8,017
8,076
8,174
8,211
8,224
8,242
8,223
8,171
8,149
8,096
8,072
7,970
7,853
7,814
7,789
7,776
7,750
7,663
7,623
7,576
7,575
第３期
ピークを迎えた平成11年以降、減少の一途をたどった人口の推移は、下げ止まった

3　まとめ（まちづくり活動の整理）



ふるさと団地の元気創造プロジェクトにおけるまちづくり活動を整理する。

「1．住民合意形成活動」では、「1.①ふるさと団地の元気創造プロジェクトワークショップ」の実施において、２つのまちづくりの方向性と 11 項目もの取り組みメニューを見出している。

まちづくりの方向性の一つである「若い世代を呼び込む方策」は、「2.①子育て世帯に限定した家賃補助制度」「2.③空き家・空き地購入支援事業」の実施や「2.④ふれあい親子動物園」などに見られるソフト事業の推進等、子育て環境の充実を図ることにより、子育て世帯の住み替えによる入居や若い家族を中心とする新規造成地への新築入居という成果が得られている。

また、まちづくりの方向性の二つ目「高齢者が活躍する場」を創出するについては、「3.⑥公園の芝生化」「3.⑦第２公民館の設置」に見られるコミュニティの場の創設や機会の創造を図り、閉じこもりにならない対策を講じたり、住民によるまちづくり活動を通じて事業の運営や進行を担う多くの高齢者が活躍する機会が増えることから、やりがいや生きがいを創出している。

住民合意形成活動で導かれた 11 項目の対策は、「1.②地元プロジェクトチームと市作業部会の合同研究」において、コミュニティの強化に向けて必要性の高さや住民による取り組みやすさを考慮し、できることから実施している。

「2．大分市の主な取り組み」は、住民による活性化への取り組みを支援する観点から、各種助成や支援を通じ、スムーズなまちづくり活動をバックアップする役割を担っている。

3. 地元の主な取り組み

⑥公園の芝生化
→ラジオ体操やグラウンドゴルフ、フットボール、少年野球、散策路等々、日常の生活の中で住民のコミュニティの場として活用・定着している。

⑦第２公民館の設置
→高齢者の憩い・コミュニティの場として利用されている。イベントの参加や交流の機会を持つことにより、高齢者が閉じこもりにならない対策になっている。

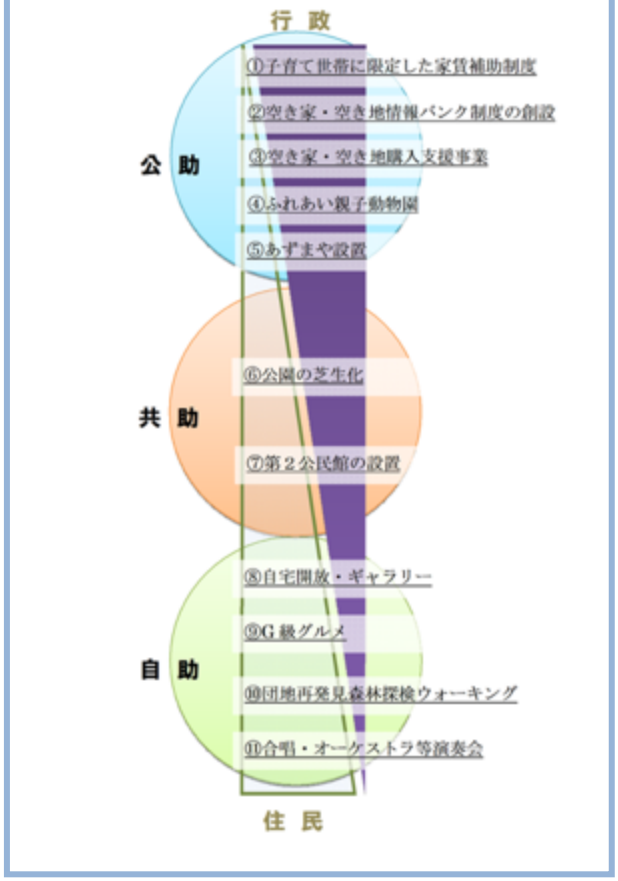
⑧自宅開放ギャラリー
→メディアの取材をはじめ、周知の度合いも高まり、回を重ねるごとに盛況。団地の文化として飛躍する可能性もあり、団地のブランド化として魅力の創造に貢献。

⑨G 級グルメ
→団地内の零細・小規模店舗の活性化のため、各店の自慢の商品を PR し、団地内外の市民への周知と共に買い物客に触れ、今後の購買の一翼を担った。

⑩団地再発見森林探検ウォーキング
→森林セラピストと一緒に歩き、森の楽しみ方などのレクチャーを受け、心地よい体験を参加者と共有し、コミュニティの強化及び健康増進、活力源を得られたとして好評。

⑪合唱・オーケストラ等演奏会
→横瀬小学校児童約 320 人、地域住民等約 200 人が鑑賞。芸術に触れ、児童の情操教育、住民の活力に貢献。オーケストラの伴奏で校歌を唄う経験が得られたと好評。

「公助・共助・自助」と事業との相関関係



「3．地元の主な取り組み」では、まず「3.⑥（中央）公園の芝生化」として住民協働で芝植えとその管理を行い、芝生公園として完成した。この中央公園は、住民から愛着をもたれ、住民の運動拠点として、そして日常のコミュニティの場、イベント会場としての有効活用が図られている。利用を通じて住民同士のコミュニティが活発化し、このコミュニティを活用して、住民が自ら発案、企画・運営する活動が次々と展開され、実施されたどの事業も多数の参加者が得られ、団地の魅力を内外に発信し、各事業の成功を見ている。

また、住民によるまちづくり活動のひとつ「3.⑧自宅開放ギャラリー」においては、団地に居住する人的資源を活用し芸術と自然をテーマとして掲げ、作家が自宅で団地内外の来場者と交流することにより、「3.⑪合唱・オーケストラ等演奏会」と合わせて文化の団地としてブランド化や魅力を広めている。

さらに、「3.⑩団地再発見森林探検ウォーキング」では、自然環境豊かな郊外の魅力を再発見させ、ウォーキングの合間に見知らぬ者同士でも会話が弾み、活性化のベースであるコミュニケーションの強化に役立っている。

富士見が丘団地のまちづくり活動は、住民合意形成活動を踏まえ、住民と自治会、大分市との協働の取り組みを経て、地元住民によるまちづくり活動を展開している。今後も、住民や自治会の取り組みに必要な支援を行政が図りながら、住民自らがまちづくり活動を実施し、実績を積むことにより、富士見が丘団地に則したまちづくり活動の展開を継続していくと考えている。