



かごしま 団地みらい 創造プラン

住宅団地の活性化に向けて



本市では、人口減少や高齢化が進んでいる住宅団地において、誰もが安心して住み続けられるコンパクトなまちづくりを目指して、活性化の基本的な考え方や、取組方針などを取りまとめた「かごしま団地みらい創造プラン」を策定しました。

開発の背景

- 高度経済成長期の1960年代(昭和35～44年)から1970年代(昭和45～54年)にかけて人口が急増し、その受け皿となる住宅を確保するため、多くの住宅団地が開発されました。

課題

- 現在、これらの住宅団地には市内的人口の約1/4が居住していますが、子世代の転出などによって人口減少や高齢化が顕著となっており、店舗等の減少やバス便の減少など、様々な地域課題が生じています。

魅力

- 比較的規模の大きな住宅団地は、学校や店舗など日常生活に必要な施設が整備され、公園・緑地等の自然環境も充実するなど、団地内で一定の生活圏が形成されたコンパクトで魅力的な居住環境となっています。

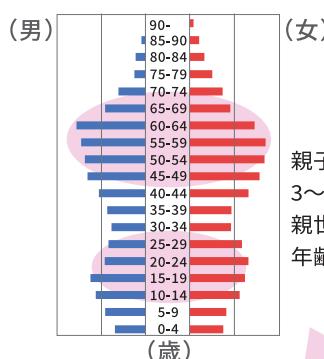
ニーズ

- 住民アンケート等でも「今後も団地に住み続けたい」との声に加え、「子世帯との近居」などを望む声も多くあります。
- 国においてはテレワーク等の新たな生活様式が示されるなど、住宅団地に求められる環境が変化することも予想されます。

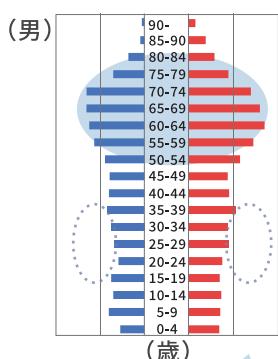
誰もが住み慣れた地域で安心して暮らしていくために、さらなるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、若い世代の居住の誘導や多様な主体による取組を進めることにより、活性化を図る必要があります。

■住宅団地における開発完了からの経過年数と居住者の変化（イメージ）

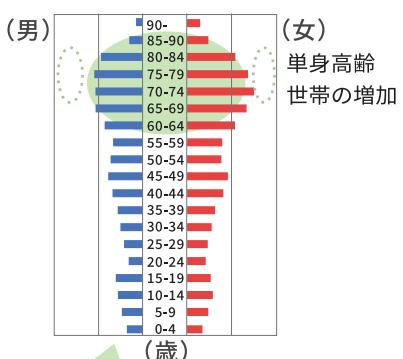
開発完了から概ね10年



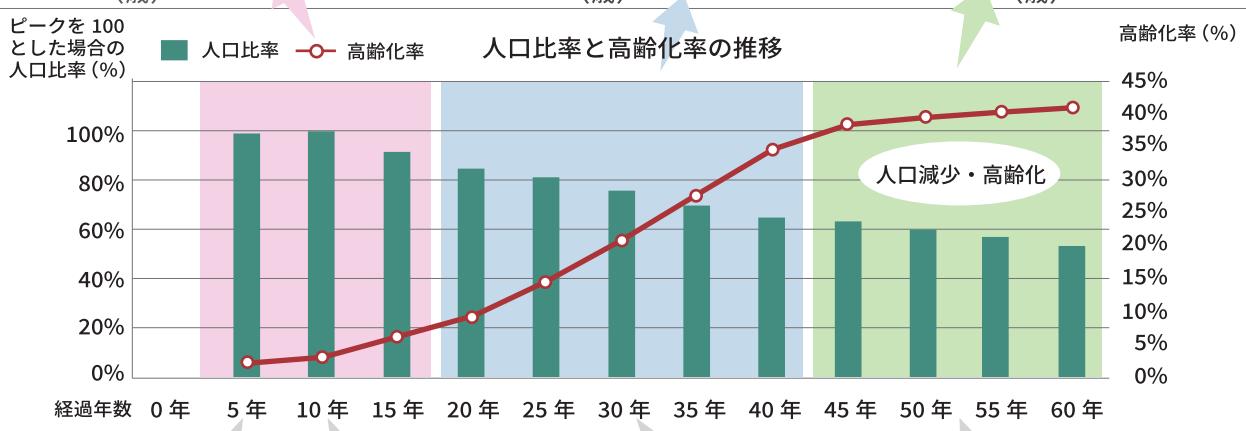
開発完了から概ね20～40年



開発完了から概ね40～60年



人口比率と高齢化率の推移



団地開発が完了し、店舗等や公共施設の整備、バス路線の開通等が進む

人口が増え、団地外へ通勤・通学する人も多く、バスや店舗等の利用者が多い

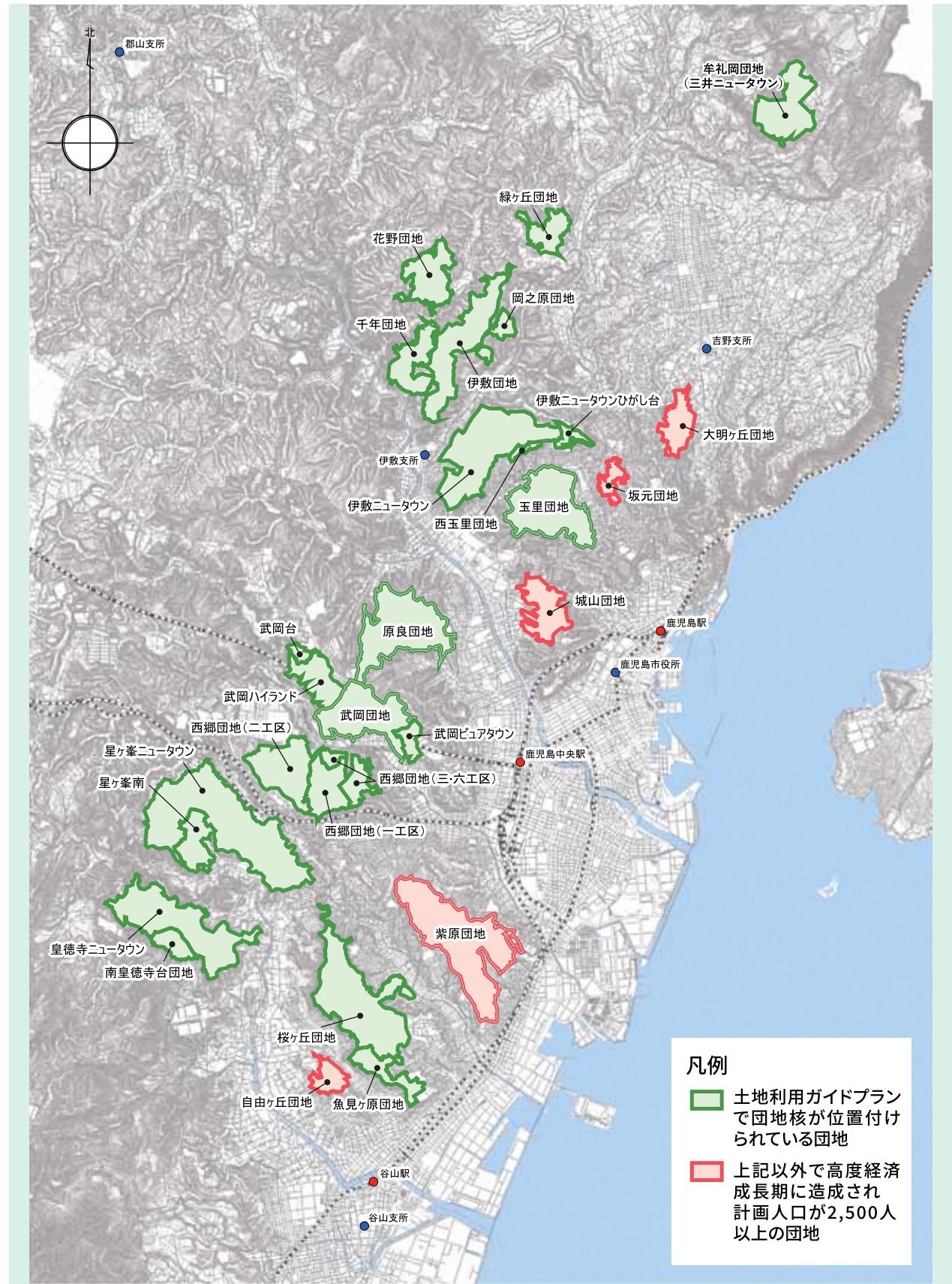
子世代の転出、親世代の退職等により通勤・通学者が減少し、バス便が減少

人口減少による店舗等の減少、バス便の更なる減少

対象団地（29 団地）

比較的規模の大きな住宅団地(学校や店舗があるなど団地内で一定の生活圏が形成されている団地)

- 鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプランで団地核が位置付けられている 24 団地
- 上記以外で高度経済成長期に造成され計画人口が 2,500 人以上の 5 団地



※開発時の区域等を記載しています。

地域の抱える課題は複雑化しており、これまでの行政主導のまちづくりで全てを解決することは困難となっていることから、地域住民や民間事業者等の多様な主体が協働でまちづくりに取り組むという考えのもと、それぞれの団地で独自の魅力が創出され、若い世代から高齢者まで多様な世代が活躍できるよう、以下のとおり基本理念及び目指す3つの将来像を掲げます。

基本理念

地域（一人ひとり）が主役になって

多様な世代が活躍できる団地を目指して

“まち”

地域主体のまちづくり

今後は、地域（一人ひとり）が主役となり、まちづくりを進めることによって、それぞれの団地で独自の魅力が創出されるとともに、次世代を担う若い世代を団地内に呼び込みながら、多様な世代が活躍できる団地“まち”となることを目指します。

地域課題は地域で解決するというコミュニティ意識の希薄化

行政サービスの拡大等

【これまで】
行政主導のまちづくり

高度経済成長期の人口増の受け皿としての団地開発

様々な人や活動が共存することで、時代変化に柔軟に対応でき、持続性が生まれる

【これから】
地域主体のまちづくり

- ・多世代が居住し活躍できる団地
- ・時代変化に対応した多様な取組を展開

多様なニーズに応えるため、地域住民一人ひとりが活動し、行政が支援

地域課題の複雑化

時代や社会情勢の変化

魅力を活かした個性あるまちづくり

地域主体の取組に対する行政の側面からの支援、行政が担うべき施策の検討

コミュニティビジョン等に基づく、自助・共助・公助を基本とした「市民との協働のまちづくり」

将来像

基本理念の実現に向けて、今後目指すべき住宅団地の3つの将来像を掲げます。

I. 若い世代が住んでみたくなる団地

～「住んでみたい」、「住み続けたい」～

“多様な世代が活躍できるまち”を目指すには、次世代を担う若い世代を呼び込むことが必要です。そのためには、若い世代が入居しやすく、子育てや仕事をしやすい環境を整えることが重要であることから、若い世代が魅力を感じ、「住んでみたい」、「住み続けたい」と思える団地を目指します。

II. 高齢者にも安心して住み続けられる団地

～「住んでいてよかった」～

“地域（一人ひとり）が主役”となるには、高齢になってもいきいきと活躍できる場をつくることや、住民同士で支え合える環境を整えることが重要です。高齢者が住み慣れた地域で活躍でき、支え合いながら安心して暮らし続けることができる、「住んでいてよかった」と感じられる団地を目指します。

III. 時代変化に対応した多様性のある団地

時代とともに変化する住民ニーズに柔軟に対応するには、団地内で多様な人や活動が交わり共存することが必要です。そのためには、団地内に様々な人が住まい、働き、子育てができる環境を整えることが重要であり、多様なニーズに対応した生活利便性の向上を図るなど、時代変化に対応した多様性のある団地を目指します。

取組の方向性

①

多世代居住の実現

②

支え合う地域交流・
子育て・福祉の充実

③

生活を支える
サービスの充実

④

団地の魅力創出

3

活性化に向けた取組方針

4つの「取組の方向性」を基に、「地域での取組内容」を示します。

地域住民や民間事業者等と連携した取組に対して、行政は側面から支援します。

①多世代居住の実現



多世代のニーズに対応した住宅のリフォーム・耐震化

子育て・高齢者等世帯の安心な住まいづくりにつながる住宅の耐震化やリフォーム等を促進します。



子育て世帯等の市営住宅への入居促進

市営住宅の建替え等の際には、子育て世帯等に配慮します。また、募集時には優遇措置を講じます。



空き家への住み替え

空き家を活用し、子育て世帯等の団地内への住み替えを促進します。



高齢者向け住宅等の整備

良好な居住環境を備えた、高齢者向け住宅等の整備を促進します。



団地に住んでいる親元での近居・同居

多世代居住を実現するため、団地に住んでいる親元での近居や同居を促進します。



賃貸住宅等の情報提供

団地内での住み替えを希望している高齢者世帯等に対し、賃貸住宅等の情報を提供し、円滑な住み替えを促進します。

住宅団地

③生活を支えるサービスの充実



買い物や食事の宅配サービス等の提供

買い物に行けず食事に不安を抱える高齢者等に対する地域住民と民間事業者等が連携した取組を促進します。



職住育近接のための働く場づくり

自宅近くで育児をしながら、テレワーク等の新しい働き方（職住育近接）に対応できるよう、団地内での新たな働く場づくりを促進します。



生活利便施設等の誘導

高齢になっても自宅から歩いて行ける範囲内での生活利便性の向上を図るために、小規模な店舗等の立地を誘導します。



地域住民の交通手段の確保

公共交通の利便性の維持・確保に向けた取組や、高齢者等の日常的な移動等を支援するための地域住民と民間事業者等が連携した取組への支援の検討を行います。

②支え合う地域交流・子育て・福祉の充実



地域住民の 交流拠点づくり

団地内における空き店舗等を活用した多世代交流拠点づくりを促進します。



地域での見守り、 支え合い

団地内で安心して住み続けることができるよう、地域での見守りや支え合い活動を促進します。



ベンチあふれる まちづくり

歩道等へのベンチや公園への屋根付き休憩所等の設置を検討し、誰もが歩きたくなるようなまちづくりを促進します。



既存商店街などの にぎわい創出

団地内において既存商店街のにぎわいや活性化を図るために、商店街などが実施するイベントの開催等を促進します。



防災体制、防犯活動の 促進

地域による防災訓練や防災マップの作成、防犯パトロール等の活動を促進します。



余裕教室の活用

学校を拠点とした地域交流・にぎわいの促進を図るため、余裕教室の社会教育等への活用策を検討します。

の活性化

④団地の魅力創出



新たな人材発掘・育成

地域主体による初動期のまちづくり活動へのサポートなどにより、団地活性化の取組を担う新たな人材の発掘・育成を目指します。



公園・緑地等の維持管理

地域が主体となった公園管理の推進と地域コミュニティの活性化を図るため、地域住民による公園等の維持管理活動への支援を行います。



特色ある 住環境の情報発信



まちなみの保全

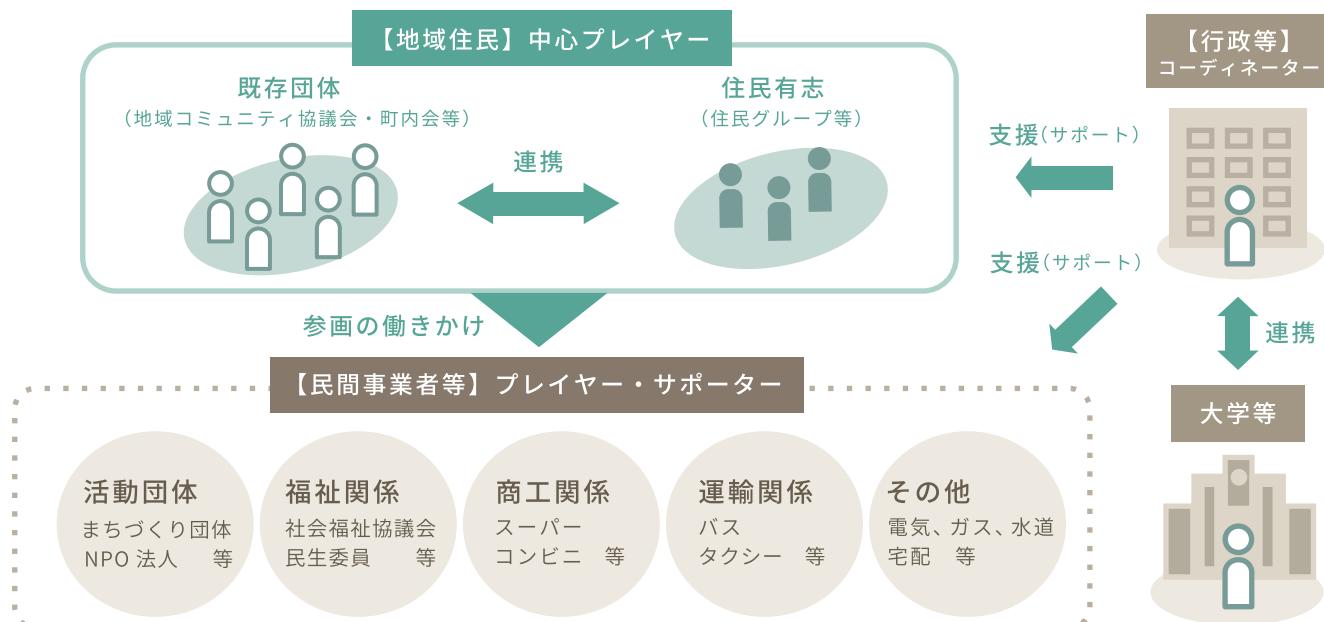
危険な空き家の解消等を図るとともに、地区計画等を活用したまちなみに関するルールづくりなど、地域住民による特色あるまちづくりを促進します。

公園や緑地などの自然環境が充実していることや、これまで培われてきたまちの歴史など、SNS 等を活用した住宅団地の魅力の情報発信を促進します。

活性化に向けた推進体制

地域での取組体制

地域主体のまちづくりに取り組むためには、地域活動に取り組んでいる既存団体（地域コミュニティ協議会、町内会等）とまちづくりに興味を持つ有志が集まった住民グループ等が連携して中心プレイヤーとなり、これまでまちづくり活動に馴染みが薄かった若い世代などを巻き込みながら、徐々に取組の輪を広げていくことが重要です。



行政等による支援体制

(取組のステップに応じたサポート)

地域主体の取組の実現には、新たなリーダーの育成や初動期のまちづくり活動への支援が重要です。対象団地での意見交換会を通じて、プランの周知や意識啓発を図り、新たな人材発掘や職員等によるサポートなどを行います。これらを通じて、住民等が主体の交流イベント等によるにぎわい創出や各団地の住民等が様々な課題を自主的に解決できる体制の構築を目指します。

支援内容

地域住民等へのプランの周知・意識啓発
(対象団地での意見交換会)

新たな人材発掘・育成
(実践セミナー)

職員や専門家による助言、
ワークショップ運営支援

期待できる効果

地域住民等が主体の
取組開始
(交流イベント等)

地域主体のまちづくりの推進

