

とよののすまいと暮らし多様化プロジェクト



平成 29 年 3 月 豊能町



目次

本プロジェクトについて	1	IV 地域コミュニティ形成にかかる取組み	9
I 豊能町の住まいを取り巻く現状とそれを受けた方向性	2	多様化プロジェクトと連動して実施する地域コミュニティ形成にかかる取組み	9
II とよののすまいと暮らし多様化プロジェクト 全体骨子	3	意識醸成や合意形成を図るために用いる手法	10
III とよののすまいと暮らし多様化プロジェクト	4	V 推進に向けて	10
プロジェクト一覧	4	プロジェクトの投資効果の測定方法	10
将来イメージ図（ときわ台・東ときわ台・光風台を例に）	6	PDCAサイクルの構築	10
工程表	7	庁内でのプロジェクト推進体制	10

本プロジェクトについて

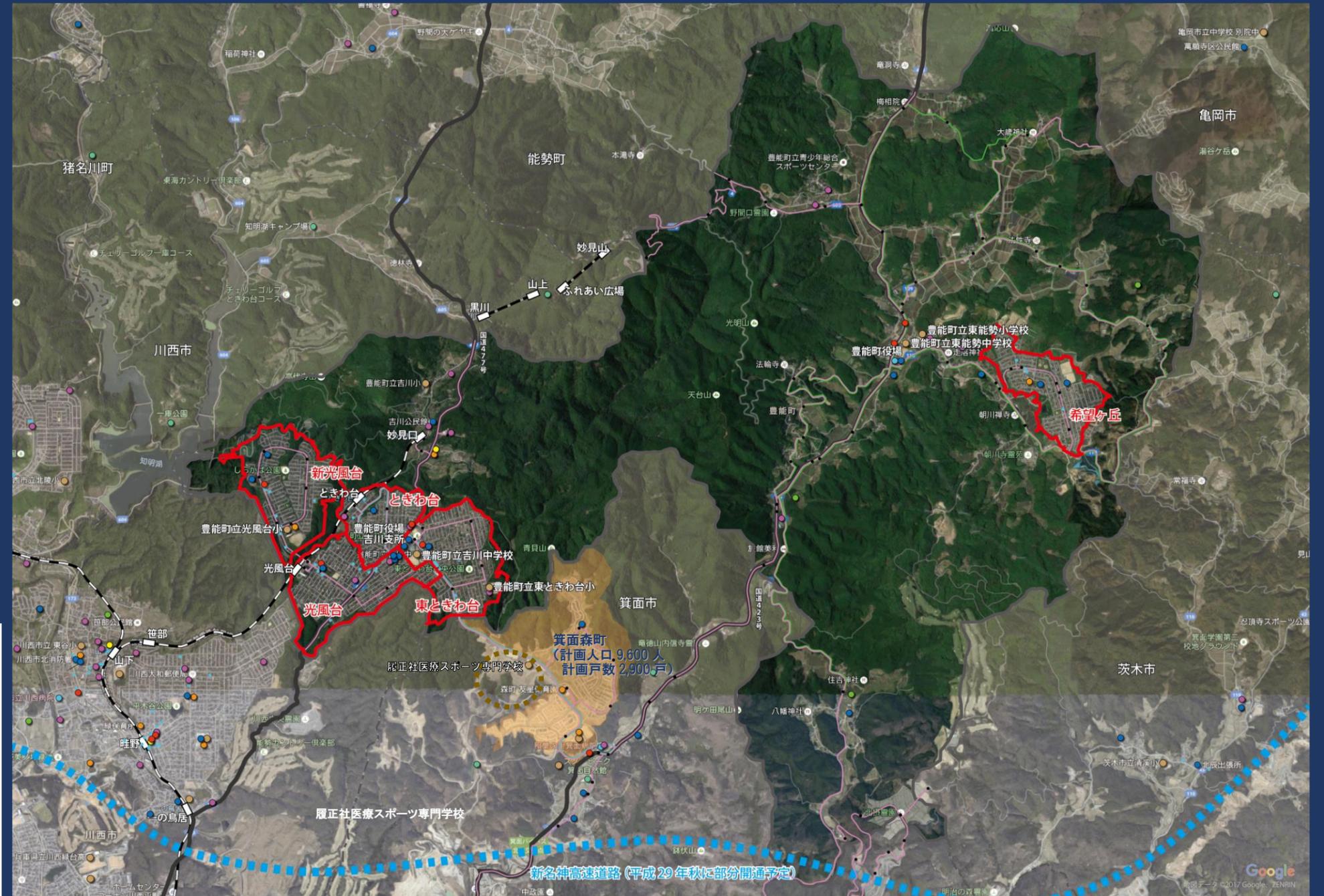
- 豊能町（以下、「町」という）では、平成 28 年 3 月に策定した豊能町まち・ひと・しごと創生総合戦略及び同アクションプランにおいて、若年層が選びやすい環境づくりを目指した「地域ぐるみの定住促進」を位置づけている。
- その一貫として、社会減の要因となっている住まいの偏りや住まいのニーズの多様化などの課題に対応するために「住宅の多様化促進」を実施することとした。
- 本プロジェクトはニュータウン再生を中心とした課題解決のため、これらの住まいへのニーズと現状の課題を調査し、豊能町の住まいと暮らしの多様化※に向けた方策をとりまとめたものである。

※大阪市や北摂などのベッドタウンとしての性格を持ち、戸建住宅が9割以上をしめる豊能町において、「多様化」とは次のことをいう。

町民等が町での暮らしに価値や魅力を感じ、自己実現できると思えるよう、空き家活用も含めた様々なニーズにあった住まいを供給するとともに、住宅を“住む器”としてだけ捉えるのではなく、多様な利活用を行い、暮らしの魅力創出に繋げていくこと。

豊能町の概要

- 大阪府の北部に位置している。
- 町域の約7割が山林で、大都市近郊にあるながら、自然が豊かなまち。
- 集落が点在しているほか、5つの戸建住宅地があり、農村環境と都市環境が共存している。
- 町の西部を能勢電鉄妙見線が走っている。平成 19 年には箕面グリーンロードが開通し、大阪都心へのアクセスも容易となった。
- 町外の隣接する地域で、新たな住宅地(箕面森町)の開発が行われたり、履正社医療スポーツ専門学校が開校したり、町南側に新名神高速道路が開通する(予定)など、町の周辺地域でも新たな動きが見られる。



I 豊能町の住まいを取り巻く現状とそれを受けた方向性

豊能町の特徴

人口の9割がニュータウン居住者 / 人口減少・高齢化が顕著

- 人口の9割が5地区のニュータウンに居住
- 人口減少・高齢化の進行(地区によっては高齢化率 48%)
- 合計特殊出生率全国ワースト3位。

町外就業率が高い一方、町内就業意向は高い

- 商業エリアと住宅エリアが分離されており、住宅地内に便利施設が乏しい。
- 昼夜間人口比率(=昼間人口/夜間人口)が 65.8 と全国ワースト2位。日中、町内で過ごさず、町外に出ている人の割合が高い。
- 町民のうち町内で就業している割合は 23%。
- 30~50代で町内での就業意向が高い。(特に 40代では 71%)

「通勤・通学の便」や「日常生活の利便性」を背景とした若年層の転出

- 町内の住宅の9割以上が戸建て・持ち家。
- 若年層が結婚や就職を機に、通勤・通学の便や日常生活の利便性を求めて転出している。
- 一般的に共働き世帯は購入価格より通勤時間を重視。(通勤時間重視が全体の約 63%)(※リクルート調査より)
- 周辺には川西市や豊中市、池田市、箕面市など利便性の高い住宅地がある。隣接する箕面森町では大規模な戸建住宅地開発が行われている。
- これらの市では相続税対策等によりアパート・ハイツなどの賃貸物件の供給が増大している一方、1~2割空室がある状況。(供給過剰傾向)(宅建業協会北摂支部へのヒアリングより)

●若年層の移住・定住を進め、地区に新たな活気をもたらす必要

●「住む」機能に特化した典型的なベッドタウン
●働く場所や日中町内に居続けたいと思う魅力づくりが必要

●人口減少や周辺市での賃貸住宅供給の増大も相まって、従来のように都心に通勤する一般的な若年層(特に賃貸住宅層)を取り込むのは厳しい状況

豊能町の魅力

棚田などの豊かな自然環境 / 夏は大阪市内より涼しく快適

- 美しい棚田が広がり、自然が豊かなまち。
- 夏場(平成 25年8月)の平均気温は、大阪市内に比べて約4℃低い。

見晴らしの良いきれいな戸建住宅地

- 5つの戸建住宅地は、昭和 40~60年代に開発されたもの。
- 大阪まちなみ100景に選ばれた住宅地もある。(サントウン新光風台)

10年連続ひたくりゼロの治安の良さ

- 平成 25年の犯罪発生率(刑法犯認知件数÷人口)は 0.4%。

中学校までの充実した教育環境と高い教育水準

- 2つの中学校、4つの小学校に加えて、こども園や保育所、幼稚園が1つずつある。大阪府立高等学校の学区撤廃前は人気の学区。
- 子どもが勉強に専念しやすい環境があり、平均学力が大阪府や全国平均より高い。(全国学力・学習状況調査(平成 28年度)より)

待機児童ゼロの保育環境

- 保育所、こども園の待機児童はゼロ。18歳まで医療費が無料など、子育てを応援する取組みが充実している。

身近なところにある貸農園や学習農園

- 町内に貸農園や学習農園が複数あり、身近なところで農業体験ができる環境がある。





新たな定住層・交流人口の可能性・動き

転出者のうち町内に親等がいる層は、将来的なリターン意向が高い

- 現在も豊能町に親等がいる場合、豊能町に戻る意向が高い(54%)。(⇔町内に親族がいない場合 18%)
- 転入者の多くは地縁のある層(転入者のうち親や子どもと同居や隣居・近居するために豊能町に転入した世帯が 52%)。
- ただし、「子育て環境」や「在宅等で働く環境」など、一定の条件が求められている。

大阪市内や周辺市からはスローライフ*を志向する層の移住意向が高い

- 大阪市や近隣市の子育て世帯や夫婦世帯で「自然・農に触れられる暮らし」のニーズが一定ある。(全体で 55%)
- ただし、「お手頃な値段で借りる(買う)ことができる住宅」や「通勤・通学しやすい交通環境」「町内での働く場所」など、一定の条件が求められている。

近隣への専門学校の新設や道路開通による企業立地を受けた若年層の定住・交流の可能性

- 箕面森町に新設される履正社医療スポーツ専門学校では年間 30名程度の一人暮らしの学生が見込まれ、学校の近くに住みたいというニーズが見込まれる。
- 新名神(仮称)箕面 ICにより、新たな企業立地の可能性がある。(平成 29年秋に部分開通予定)

交通は南北方向のアクセスの改善(H19箕面グリーンロード開通)に続き、東西方向も新名神開通で大幅改善

可能性のある定住層等を
ターゲットに・・・

住まいと暮らしの
多様化を実現する

町の特徴や魅力を活かしながら・・・

地域・コミュニティの基盤を
活かして・・・

地域として若年層が入ってくることは歓迎 / そのための支援の必要性

- 「子どもの声がするのは元気が出る」「子どもの姿が少ないと地域に若さが感じられない」などの自治会の声がある。
- 若年層の声・思いを拾いながら、若年層が安心して暮らせる環境づくりが望まれている。

地域の居場所や子育て支援など空き家活用のニーズはある

- 子育て世帯への支援拠点や地域住民の交流拠点などとして、空き家を活用したいという自治会のニーズが見られる。

生活を支援する有償ボランティア組織など地域ベースの取組みが展開

- ときわ台では、老人会の組織をベースにした有償ボランティア組織があり、電球の交換や買い物の同行などを行っている。光風台や東ときわ台は、住民から協力金を集めながら、配食サービスや草刈りなどを行っている。

地域・コミュニティの状況

*スローライフ：効率やスピードを重視するのではなく、のんびりと過ごしながらか、人生を楽しみ、生活の質を高めようとする事。

II とよののすまいと暮らし多様化プロジェクト 全体骨子

全体目標 都心ではなく、豊能町で暮らすことに価値・魅力を感じ、自己実現できると思える住まいと交流や助け合いを生む場・機会・ビジネスを創出する。

基本戦略

① 豊能町の暮らしに溶込む、無理のないターゲット層を考える
 ○定住促進について、新たに定住可能性のあるターゲットを明確にし、ターゲットの住宅需要に応じた多様な住まいを確保・供給する事業を行う。

新たな定住者としての可能性があるターゲット

- ① スローライフ*を志向する近隣市の若年・子育て層
- ② 豊能町に親等がおり、一定条件が満たされれば町に戻りたいと考えている元町民
- ③ 近隣の学校法人の学生や、将来新たに立地する企業の社員等

② 暮らすことの魅力をつくることを考える
 ○“働く” “体験する” “愉しむ” “支え合う”などの暮らしの要素を、「住む」ことと一体と捉え、「住む」こと以上の魅力・価値が感じられる事業を行う。

③ 町の地域資源と魅力を最大限活かして考える
 ○ニュータウン内の空き家・低未利用地に加え、農に触れられる豊かな自然、古民家などの魅力的な地域資源を徹底的に活かし、暮らしへの価値・魅力をつくる。

④ 地域ぐるみで考える
 ○転入者の受入れやソーシャルビジネス*など、地域のコミュニティ形成にかかる取組みを、地域ぐるみで考えながら実施し、住まいの多様化・定住促進・交流促進につなげる。

⑤ 時間軸をもって考える

短期的には… ○直近の住宅需要や課題へ対応するための事業を行う。
 具体的には、既存ストックを活用しながら、若年・子育て層の流入を呼び込み交流を生む住まいを供給し、新たな活力とエリア価値を生み出す。

中長期的には… ○町内の仲間で安心して暮らし続けられる環境の整備を行う。
 具体的には、低未利用地への新たな住まいの整備による住み替え・循環の仕組みや、ソーシャルビジネス*の仕組みの構築などを行う。

⑥ 「ファンづくり」「半定住型」からの息の長い取組みとして考える
 ○「何となく豊能が気になる」「今すぐには町に戻れない」という定住予備軍向けに住まい・施設を供給するとともに、イベント等を行い、息の長い定住促進の取組みに繋げる。

7つの方向性

住まい

- ①ターゲット層のライフスタイルに対応した、暮らしの魅力を持った住まいの供給
⇒自然のある暮らしやスローライフ*を求める層、子育て層等が暮らす魅力を感じられるようにする
- ②親世代との近居・隣居が進む環境づくり
⇒親等が町内にいる元町民が、Uターンしやすいようにする
- ③町内での住まいと世帯が循環する仕組みの構築
⇒高齢者の地域内住替えを促し、所有する住まい・土地を次世代等に生まれやすくする
- ④学校法人や企業等との連携
⇒住宅需要が顕在化しつつある層を転入者として取り込んでいく
- ⑤転入しやすい受入れ環境づくり
⇒転入者を孤立させず、地域に溶け込み暮らしやすく感じられるようにする

交流ビジネス

- ⑥若年・子育て層同士や高齢者同士など同世代の交流の場・機会の創出
⇒同世代のコミュニティを生まれやすくし、ひいては多世代交流もしやすくする
- ⑦持続的なソーシャルビジネス*の仕組みの構築
⇒小さな手伝いをスモールビジネス化して、地域経済の小循環を生まれやすくする

目指す暮らしの6テーマとプロジェクト構想

- テーマ1 自然・農に触れながら暮らせる暮らし
 - とよ農にチャレンジ！プロジェクト
 - 古民家活用（転賃）プロジェクト
- テーマ2 期間限定でスローライフ*を体験する暮らし
 - 暮らしと仕事体感！お試し居住プロジェクト
- テーマ3 親元近くで仕事と家庭を両立する暮らし
 - 子育て世帯支援のための既存住宅活用プロジェクト
- テーマ4 学住近接・職住近接で、町民と触れ合える暮らし
 - 空き家・空き室を活かした「暮らしシェア」プロジェクト
- テーマ5 生きがい・やりがいをもちながら安心して過ごせる暮らし
 - 低未利用地活用プロジェクト（住替え促進プロジェクト）
 - 空き家・空き地の地域管理プロジェクト
- テーマ6 転入者と地域住民がお互いを知り生活の楽しみを共有できる暮らし
 - 移住者受入れプロジェクト
 - 空き家の多目的利活用（拠点づくり）プロジェクト

各プロジェクトと連動した取組み

*スローライフ：効率やスピードを重視するのではなく、のんびりと過ごしながら、人生を楽しみ、生活の質を高めようとする事。
 *ソーシャルビジネス：環境・地域活性化・少子高齢化・福祉・生涯教育など社会的課題への取組みを、継続的な事業活動として進めていくこと。

III とよののすまいと暮らし多様化プロジェクト

【第1フェーズ：平成30年度中目標、第2フェーズ：平成32年度中目標、第3フェーズ：平成35年度頃目標】

プロジェクト名	概要	場所	想定される担い手※◎は運営主体		関連施策・プロジェクト
			民	官	
とよ農にチャレンジ！プロジェクト 【第1～2フェーズ】	<p>案1 農業関連事業者とタイアップし、育てた野菜類を流通(販売・寄付等)できる貸し農園の特典付き既存住宅の販売を行う(オプション選択)。 ⇒町内の農家が主体となって、貸し農園や町内の未利用地を活用して「畑ごと」の指導を実施。町は農作業指導を行う貸し農園・農家への助成を行う。</p> <p>案2 農業関連事業者とタイアップし、移住支援と「豊能町農業スクール」等の就農支援をセットで提供することで、新規営農者への移住支援プログラムを実施する。 ※案1・案2いずれも、事前に栽培した野菜類を流通できるような環境整備(販路の確保)を行う必要。</p>	<p>ときわ台・東ときわ台・光風台の未利用地</p> <p>ときわ台・東ときわ台・光風台</p>	<p>◎農業関連事業者(事業コンサルティング)</p> <p>◎町内の貸し農園・農家(農作業指導)</p> <p>◎町内の各不動産事業者(販売協力・住宅斡旋)</p>	◎農林商工課	・農×観光戦略の施策
古民家活用(転賃)プロジェクト 【第1フェーズ】	<p>・「空き家バンク」制度を通じて</p> <p>① ニュータウン外の古民家の掘り起こし。 ⇒固定資産税通知で「空き家バンク」及び「空き家の多目的利活用(拠点づくり)プロジェクト」を広報。古民家等の登録者には町から特典(奨励金)を付与。</p> <p>② 古民家のうち1～2戸は町で借り上げて低家賃で転賃。入居する若年・子育て層※は町で公募。 ⇒地域貢献・活性化の取組みや情報発信すること等を条件に期間限定の家賃助成(例:3年間)。入居者審査は、地域の活性化などに関心のある若年・子育て層の町民が行う。 ※転入者に対しては「移住者受入れプロジェクト」でフォロー。 ※市街化調整区域における名義変更等の建築許可の緩和の検討が必要。</p>	吉川等の市街化調整区域(ニュータウン外)	◎住まいの相談窓口	◎秘書政策課	・住宅流通促進連携事業 ・「移住者受入れプロジェクト」「空き家の多目的利活用(拠点づくり)プロジェクト」と連動
暮らしと仕事体感！お試し居住プロジェクト 【第1フェーズ】 ※トライアルステイ期間以外は一時滞在拠点として活用	<p>・空き家を複数戸まとめて借上げ、一定期間(最低2週間以上)、豊能町でのローカルな暮らしと仕事を体験する、「豊能町版トライアルステイ」(お試し居住)を実施。</p> <p>・トライアルステイ期間中は「移住者受入れプロジェクト」と連動し、相談・交流イベント・町内ツアー等を実施。</p> <p>・借上げた空き家は、トライアルステイ期間以外、特区民泊制度*を活用し、短・中期間の滞在拠点として活用する。宿泊用途は、里帰り(プチUターン)者の宿泊・滞在など地域住民の理解を得られるものに限定。 ※特区民泊が実施可能な用途地域の変更が必要。(現在は用途地域による基準と同じ)</p> <p>・運営は自治会等の地域団体(又は「住まいの相談窓口」)が町との協働事業で行う。受付・リネン交換・清掃等は、有償ボランティアの仕組みを作り、地域住民が行う(ソーシャルビジネス*化)。</p>	ときわ台・東ときわ台・光風台 ※モデル地区に位置づけ	◎お試し居住事業の実績を有する事業者 ◎自治会等の地域団体	◎農林商工課 ◎秘書政策課	・農業六次産業化 ・「移住者受入れプロジェクト」と連動 ・農×観光戦略の施策(観光宿泊施設としても活用)
子育て世帯支援のための既存住宅活用プロジェクト 【第1フェーズ】	<p>・一般社団法人移住・住み替え支援機構(JTI)とタイアップし、高齢者が所有する戸建ての空き家を、子育て世帯に転賃する「マイホーム借り上げ制度」の活用を支援する。</p> <p>・入居者(転借人)は、原則として「Uターンする子育て世帯」とする。</p> <p>・町内の不動産事業者に対して、制度利用の手続きを行うために必要な協賛事業者への登録を働きかける。 ⇒不動産事業者のメリットの創出や空き家所有者等の負担軽減に向けた支援を検討。 (例:空き家所有者(貸したい人)と事業者をマッチングさせる町主催の個別相談会の開催 「マイホーム借り上げ制度」を活用する上で必要となる諸経費(住宅の所有者による建物診断費用や耐震改修等費用、不動産事業者への協賛金)の助成など)</p>	ときわ台・東ときわ台・光風台 ※モデル地区に位置づけ	◎一般社団法人移住・住み替え支援機構(JTI) ◎不動産事業者	◎秘書政策課	—
空き家・空き室を活かした「暮らしシェア」プロジェクト 案1:【第1～2フェーズ】	<p>案1 新たな下宿の形としての異世代ホームシェアの実施</p> <p>・高齢の単身又は夫婦(ホストファミリー)が住む戸建ての空き室を履正社の学生に開放し、食事付きの異世代ホームシェアを実施。</p> <p>・受け入れを行う高齢世帯(ホストファミリー)は町で公募(食事づくりをしてくれることが条件)し、オープンキャンパス時に入居者募集を行う。 ⇒学生には、ホストファミリーの生活の手伝いを一定行うことを条件として家賃を助成。</p>	ときわ台・東ときわ台・光風台 ※モデル地区に位置づけ	◎履正社(医療スポーツ専門学校) ◎高齢世帯(有志)	◎秘書政策課 ◎健康増進課	—

*特区民泊制度：都道府県知事等の特定認定を受けた場合、旅館業法による適用が除外され、一般住宅を観光者等の宿泊施設として提供(民泊)できる制度。
*ソーシャルビジネス：環境・地域活性化・少子高齢化・福祉・生涯教育など社会的課題への取組みを、継続的な事業活動として進めていくこと。

プロジェクト名	概要	場所	想定される担い手※◎は運営主体		関連施策・プロジェクト
			民	官	
空き家・空き室を活かした「暮らしシェア」プロジェクト 案2：【第1～2フェーズ】	<p>案2 空き家を活用したシェアハウスの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建ての空き家を改修し、履正社医療スポーツ専門学校や近隣企業社員向けのシェアハウスを整備。入居前・後など、定期的に入居者と受入れ地域との交流イベントを実施。整備・運営は戸建て住宅を活用したシェアハウスの実績を有する事業者。 ・食事は、有償ボランティアの仕組みを作り、地域住民が入居者に教えながら食事づくりを行う。(ソーシャルビジネス*化)。 <p>⇒学生には、地域活動へ参加または野球・テニス等の指導を定期的に行うこと等を条件に家賃助成することも検討。</p>	ときわ台・東ときわ台・光風台 ※モデル地区に位置づけ	◎戸建てシェアハウスの実績を有する事業者 ○履正社(医療スポーツ専門学校) ○有志グループ	○生涯学習課	
低未利用地活用プロジェクト(住替え促進プロジェクト) 【第3フェーズ】	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン内の低未利用地を活用し、在宅介護の拠点*ともなる「高齢者向け住宅(自立期(Uターン層想定)、介護期(町民想定)の双方の住戸を想定)」や「学生向け賃貸住宅*」を整備する。 ※一例として、町内にない定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能施設など。 ※自立期のUターン層の入居が難しい場合や履正社のニーズに応じて、学生向け住宅としての供給も想定。 ・整備事業者に対しては、整備にあたって地域住民との合意形成を図り、地域のまちづくりへの参加*を条件づける。町は町民との合意形成や意識醸成など、まちづくりの面から支援を行う。 ※一例として、併設施設部分の一部に、就労等が可能な施設(カフェ、農産物加工場など)など、入居者・地域住民がともに関わることができる機能を導入することなど。(入居者にとっても生きがい・収入づくりが可能) 	ときわ台・東ときわ台・光風台 ※モデル地区に位置づけ	◎社会福祉法人	○秘書政策課	・介護事業保険計画 ・各プロジェクトと連動(住替え後の持ち家の取り扱い)
空き家・空き地の地域管理プロジェクト 【第1フェーズ】	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家バンク」でストックしている町内の空き家・空き地を、空き家バンクを運営する「住まいの相談窓口」が管理する。 ・「空き家バンク」への空き家登録時に、「住まいの相談窓口」が管理することの承諾を得る。窓の開閉・通風・草むしり・清掃などは、地域住民から有償ボランティアを募り、実施する。 	町内全域	◎住まいの相談窓口(空き家バンク運営) ※不動産事業者が管理する空き家も可能性あり ○有志グループ	○秘書政策課	・住宅流通促進連携事業
移住者受入れプロジェクト 【第1フェーズ】	<ul style="list-style-type: none"> ・「古民家活用プロジェクト」や「豊能町版トライアルステイ」(お試し居住)にきた転入希望者・体験者に対して、まちの案内やルール・集まりなどの紹介、簡単な暮らしの相談への対応、町内ツアーや交流イベントの企画・実施を行う。担い手は、町のシティプロモーション事業(豊能町魅力発掘隊)を通じて発掘。 ⇒運営は、転入希望者と同世代となる若年・子育て層の町民(日中町内にいる人)等が町との協働事業(「移住相談受入れ事業」を立ち上げ)で行う。 	町内全域	◎若年・子育て層の町民(日中町内にいる人) ※自治会等の地域団体も可能性ありだが、転入者と同世代が望ましい	○秘書政策課	・シティプロモーション事業、「古民家活用(転貸)プロジェクト」、「暮らしと仕事体感!お試し居住プロジェクト」と連動
空き家等の多目的利活用(拠点づくり)プロジェクト 【第2フェーズ】	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家や空き店舗を多様に利活用*1 するための空き家マッチング事業を行う。運営は「住まいの相談窓口」。 ・マッチングにあたっての仲介は、不動産関係団体が選定した不動産業者が実施。(「住まいの相談窓口」の中立の立場を保つため) ・空き家等を利活用する主体*2 は、社会福祉協議会やソーシャルビジネス*を行う NPO・事業者、新規にアトリエやオフィス等を構える意向を持つ転入者および町民などを想定。 ⇒子育て支援拠点や高齢者の集いの場、地域交流が可能なサテライトオフィス*、コワーキングスペース*等の地域住民の交流の拠点となるような施設・空間を併設する場合に改修費を助成。 ⇒場合によっては、公設コワーキングスペース*とし、運営のみ転入者に委託。 ※1 特別用途地区*での用途地域の緩和が必要。 ※2 「古民家活用プロジェクト」や「豊能町版トライアルステイ」を通じた転入者を想定。 	ときわ台・東ときわ台・光風台 ※モデル地区に位置づけ	◎住まいの相談窓口(マッチング) ○不動産関係団体(不動産業者の選定) ◎社会福祉協議会やソーシャルビジネス*を行う NPO・事業者、自治会等の地域団体、転入者等	◎秘書政策課 ○健康増進課	・「古民家活用(転貸)プロジェクト」「暮らしと仕事体感!お試し居住プロジェクト」と連動 ・総合戦略アクションプランの「つどいの場づくり」と連動

*ソーシャルビジネス：環境・地域活性化・少子高齢化・福祉・生涯教育など社会的課題への取組みを、継続的な事業活動として進めていくこと。

*サテライトオフィス：都市周辺部に設置され、都市部にある本社とデジタル通信・ファクシミリなどによって情報交換を行うオフィス。

*コワーキングスペース：独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所。

*特別用途地区：都市計画法にもとづき、用途地域内の一定の地区をその特性に応じて有効に利用するために定められる地区。地方公共団体の条例によって建築物の制限を強化したり、国土交通大臣の承認を得て用途を緩和したりすることができる。

将来イメージ図（ときわ台・東ときわ台・光風台を例に）※下図はイメージです。
プロジェクトの場所を特定するものではありません

■空き家等の活用の展開(図中の○があるもの)

【サポート付貸し農園利用オプション付き住宅】

・育てた野菜を流通できる貸し農園が利用可能なオプション付き既存住宅を提供。町内の農家による指導付。
(想定運営主体: 農業関連事業者、町内の貸し農園・農家)



【トライアルステイ（お試し居住）向けの滞在拠点】

・町での暮らしと仕事（農業等）を体験するトライアルステイ（お試し居住）の滞在拠点として空き家を活用。相談・交流イベント・町内ツアー等を実施。
(想定運営主体: お試し居住事業の実績のある事業者、豊能町)



【子育て世帯向け賃貸住宅】

・「マイホーム借り上げ制度」を活用し、Uターン層向けに、高齢者が所有する空き家（戸建）を提供。
(想定運営主体: 一般社団法人移住・住み替え支援機構（JTI）、豊能町)



【異世代ホームシェア】

・履正社の学生が高齢世帯（ホストファミリー）の空き室に食事付きで居住する現代版下宿の実施。
(想定運営主体: 豊能町)



【学生等向けシェアハウス】

・箕面森町の履正社等の学生や箕面IC付近に立地する企業社員の入居を想定した、地域との交流イベント等のあるシェアハウスを供給。
(想定運営主体: 戸建てシェアハウスの実績を有する事業者)



【空き家等活用型地域交流拠点】

・子育て支援拠点や高齢者の集いの場、サテライトオフィス*など、多目的に空き家を活用。
(想定運営主体: 住まいの相談窓口（マッチング）、社会福祉協議会やNPO・事業者・転入者等（場所運営）、豊能町)



■新規拠点整備の展開

【在宅介護拠点、就労可能な拠点のある高齢者向け住宅&学生向け賃貸住宅】

- ・Uターンを希望する熟年層や町内高齢者の入居を想定し、就労等の生きがい・収入づくりなどでもできる高齢者向け住宅（一部は学生向け住宅）を供給。
(想定運営主体: 社会福祉法人)

■ソーシャルビジネス*となる展開

【空き家等の地域団体等による管理】

- ・「空き家バンク」の空き家を、「住まいの相談窓口」で管理。
(想定運営主体: 住まいの相談窓口)

【町公認の移住者受入れスタッフの配置】

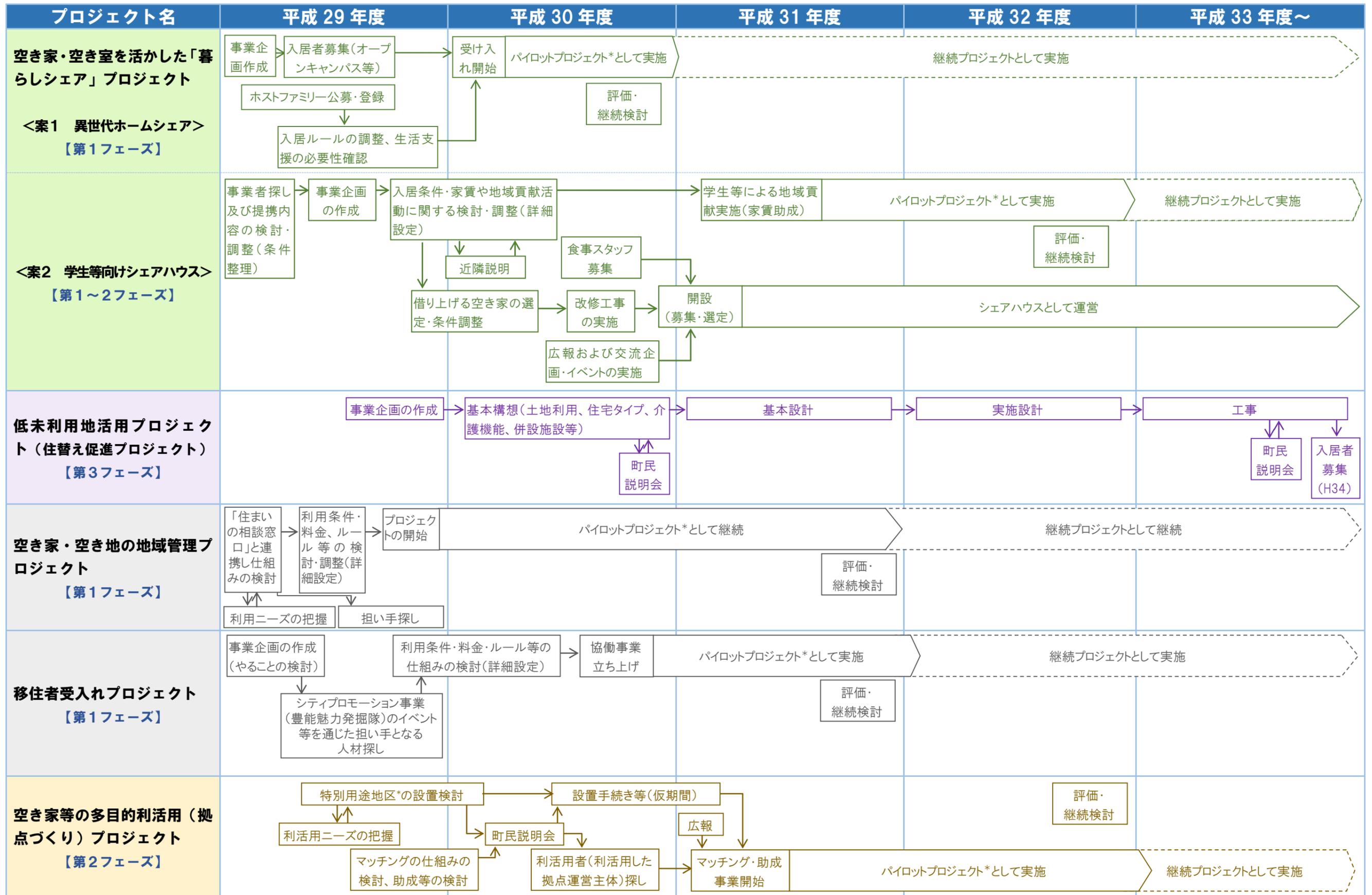
- ・各プロジェクトと連動し、転入希望者やお試し居住体験者に対して暮らし相談や交流イベントを実施。(想定運営主体: 町内の若年・子育て層)

■ニュータウン外での展開

【古民家活用（転貸）】

- ・市街化調整区域の古民家等のうち、一部はスローライフ*志向の若年・子育て層の公募対象住戸とし町から転貸。(想定運営主体: 住まいの相談窓口、豊能町)

*ワークスペース：独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所。
*スローライフ：効率やスピードを重視するのではなく、のんびりと過ごしながらか、人生を楽しみ、生活の質を高めようとする事。
*サテライトオフィス：都市周辺部に設置され、都市部にある本社とデジタル通信・ファクシミリなどによって情報交換を行うオフィス。
*ソーシャルビジネス：環境・地域活性化・少子高齢化・福祉・生涯教育など社会的課題への取組みを、継続的な事業活動として進めていくこと。



*パイロットプロジェクト：先行して試験的に行うプロジェクト。町全域などでの本格実施に向けて、プロジェクト実施上の問題点を把握する。

*特別用途地区：都市計画法にもとづき、用途地域内の一定の地区をその特性に応じて有効に利用するために定められる地区。地方公共団体の条例によって建築物の制限を強化したり、国土交通大臣の承認を得て用途を緩和したりすることができる。

意識醸成や合意形成を図るために用いる手法

会合・ミーティング (各プロジェクトチーム)

- ・プロジェクトの検討・実行メンバーが集まり、密度濃い議論を実施。
- ・検討の初期段階に少人数での意思決定を行う。

ワークショップ (プロジェクトチーム+住民等)

- ・検討内容を共有し参加のきっかけをつくる。
- ・意欲的に関わりそうな参加メンバーを探す手法としても用いる。
- ・参加人数が多いときはグループごとに実施。

シンポジウム (主催：行政、参加：住民等)

- ・合意した内容や共有された情報を周知するためのひとつの手法。
- ・調査結果の報告や外部講師を招いたセミナーを合わせて行う。

事例見学会 (プロジェクトチーム+住民等)

- ・意識醸成を図るために先行事例を見学する。
- ・取組みの進め方のポイントなどを知るきっかけをつくり、取組み機運を高める。

定住促進連携組織(プロジェクトチームの代表者+地域住民代表)

- ・関係主体の代表者全員で、全体方向性に関する合意形成と、各プロジェクトの情報共有を図る。
- ・合意した内容や共有された情報は、広く周知するために、広報を行う。

V 推進に向けて

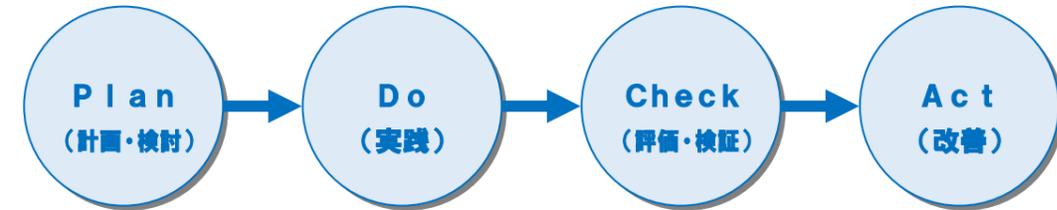
プロジェクトの投資効果の測定方法

プロジェクト名	投資効果の測定指標
とよ農にチャレンジ!プロジェクト	○町内の貸し農園の利用者数 ○新規営農者の移住者数(増加数)
古民家活用(転貸)プロジェクト	○活用した古民家数
暮らしと仕事体感!お試し居住プロジェクト	○参加者数 ○交流人口 ○メディアに取上げられた回数
子育て世帯支援のための既存住宅活用プロジェクト	○整備した地優賃への入居世帯数
空き家・空き室を活かした「暮らしシェア」プロジェクト	○専門学校の生徒の転入者数 ○シェアハウス入居世帯数
低未利用地活用プロジェクト(住替え促進プロジェクト)	○地域での就業者数 ○交流人口
空き家・空き地の地域管理プロジェクト	○有償ボランティア数 ○管理できている空き家・空き地数
移住者受入れプロジェクト	○移住者の定着率 ○移住後の交流満足度
空き家等の多目的利活用(拠点づくり)プロジェクト	○住宅地内の空き家活用数

*パイロットプロジェクト：先行して試験的に行うプロジェクト。町全域などでの本格実施に向けて、プロジェクト実施上の問題点等を把握する。

PDCAサイクルの構築

- 目標を達成するためには、各プロジェクトの進捗・成果を定期的に評価し、その結果をもとに見直し、改善、次の新たな取組みにつなげる「PDCA サイクル」が必要不可欠となる。
- 本プロジェクトは、下記の「PDCA サイクル」に基づき、計画・検討⇒実践⇒評価・検証⇒改善を進め、自立的・持続的な取組みを進める。



P : Plan…計画・検討

- 行政だけでなく、取組みの主体となる民間事業者、地域団体、住民の方々とともに、事業計画を検討する。

D : Do…実践

- 作成した事業計画に基づき、まず「パイロットプロジェクト*」を立ち上げ、一定期間のあいだ、取組みを実践する。

C : Check…評価・検証

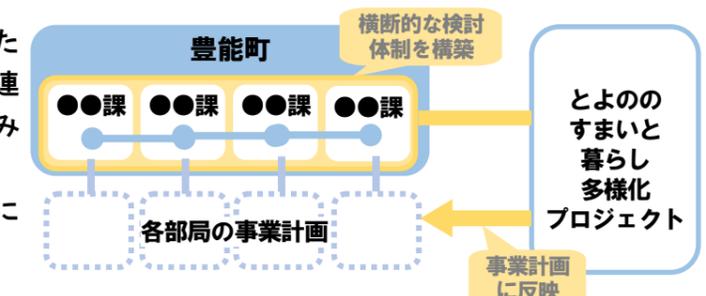
- 学識経験者を含む検討組織を設け、パイロットプロジェクト*の取組みを、事業成果や投資効果、定性的な影響などの観点から、評価・検証する。
- 評価・検証結果をもとに、事業継続や本格プロジェクトへの移行の判断、改善ポイントの分析などを行う。

A : Act…改善

- パイロットプロジェクト*で一定以上の評価があったものについて、本格プロジェクトへ移行する。その際、パイロットプロジェクト*での問題点等の改善を図る。
- 民間事業者主導プロジェクトのうち、行政や地域団体、住民による関与が可能なプロジェクトは、関与を深め、地域ぐるみの取組みへと移行する。

庁内でのプロジェクト推進体制

- 本計画に掲げたプロジェクトは、多分野にまたがることから、プロジェクトごとに庁内の関連部局による横断的な検討体制をつくり、取組みを進める。
- また、必要に応じて、各部局の個別事業計画にも反映させながら、取組みを進める。



プロジェクト推進体制(イメージ)