

# 令和3年度の活動状況

## (1) センター地区整備プロジェクト

### 活動拠点プレオープン

7月3日(土)に「未来の菱野団地をみんなで作る会(みんなの会)」の活動拠点(菱野第3住宅10棟9号の一部空店舗)がプレオープンし、駄菓子屋の開店、TEAM ふれあいばによるたねダンゴの実演、名城大学 谷田研究室のデザインによる活動拠点の模型が展示等された。



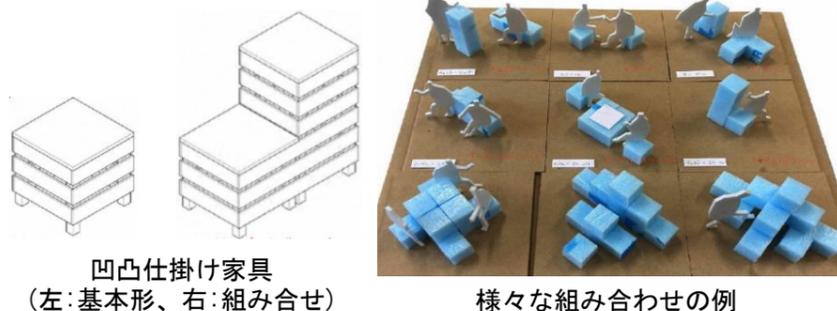
### 活動拠点整備DIY

3大学5研究室とみんなの会が、活動拠点で使用する「凹凸仕掛け家具」をDIYワークショップで作成した。

#### 「凹凸仕掛け家具」の概要

谷田真氏(名城大学 工学部建築学科 准教授)の研究室より提案されたキューブ型の家具。

組み合わせることにより、様々な用途に合わせた使い方を可能にするもので、DIYにて製作。



#### 協力大学

大学	学部	学科	研究室
名城大学	工学部	建築学科	谷田真 研究室
		社会基盤	鈴木温 研究室
		デザイン工学科	
南山大学	総合政策学部	総合政策学科	石川良文 研究室
愛知工業大学	工学部	建築学科	野澤英希 研究室
			益尾孝祐 研究室

#### キックオフ会議

アイデアの具体化

#### DIYワークショップ (全3回)

#### ■キックオフ会議

日時: 8月7日(土) 13時~16時30分

場所: みんなの会活動拠点

参加者数: 43人



内容: 各研究室の学生たちから13種類の「凹凸仕掛け家具」の組み合わせアイデア案についてのプレゼンテーションを実施。その後、地域住民を交えて6つのチームに分かれ、アイデアをより具体的なものにするためのグループワークを行った。会議終了後も、会議アプリ「Slack」を用いて、約2ヶ月間にわたりアイデアの検討・調整を進め、DIYにつなげた。

#### ■DIYワークショップ(全3回)

日時: 第1回 10月9日(土) 参加者数: 35名

第2回 10月30日(土) 参加者数: 30名

第3回 11月20日(土) 参加者数: 34名

13時~16時

場所: みんなの会活動拠点

内容: コーディネーター(ゲストハウスますきち・南氏)と協力大学教員の皆様による支援・助言のもと、各チームが「凹凸仕掛け家具」の製作を行った。



## (2) エリアマネジメント団体プロジェクト

### ① みんなの駄菓子屋プロジェクト

目的: 安心して子育てでき、子どもや若者が健やかに育つ環境を構築する。

飲食を通じた交流を図る。

達成目標: 駄菓子やおもちゃをきっかけに、子どもの居場所として拠点が活用される。

駄菓子屋をきっかけとした多世代交流を通じて、活動の効果や課題を把握する。

実施状況: 毎週水・土曜日の10時~12時(キッチンカー出店時は15時まで)開店。

売上: 約7000~8000円/日 約35名/日



### ② みんなのだべりば(井戸端相談所)プロジェクト

目的: 相談事や悩み事などを傾聴し、悩み事の解決につなげる。

専門的な知識が必要な相談に対しては、専門家を紹介するなど、懸け橋となる。

達成目標: 悩み事や相談事がある人に気軽に利用してもらう。

実施状況: 毎週水・土曜日の10時~12時(キッチンカー出店時は15時まで)営業。



### ③ 草刈って花咲かそプロジェクト

目的: みんなの会の自走に向けて、継続可能な事業として運営費を創出する。

将来的には、草を刈った跡地に花を植え、「自分たちのまちの風景を育む」活動として、やりがいや生きがいを創出する。

達成目標: 草刈り事業を実施し、まちの風景を育む。

実施状況: 市からの受託業務(2節で計70万円)として、菱野団地緑地帯の草刈りを年2回(夏・秋)行った。

第1節 7月31日~8月29日 土・日曜日(計10回)

第2節 11月13日~11月28日 土・日曜日(計7回)



#### ④ TEAM ふれあいば（多世代農園）

目的：花壇整備等の活動を通じて多世代の交流を図る。  
 実施状況：菱野団地中央広場において花壇整備を行ったほか、「わいわいフェスティバル」での「たねダンゴづくり」ワークショップ、昨年度に花壇へ設置した掲示板を活用した情報発信等を行った。



#### ⑤ キッチンカーイベント

目的：センター地区の賑わいや、みんなの会の運営費を創出する。  
 実施状況：みんなの会活動拠点前（菱野団地中央広場横の通り）へのキッチンカーの誘致を行った。  
 【出店日】毎月第1・第3水・土曜日の10時～15時営業。



#### ⑥ わいわいフェスティバル

目的：団地内外の交流を図るとともに、みんなの会の活動周知、団地の課題解決に向けた情報収集を行う。  
 実施状況：コロナ禍ということもあり、例年より開催規模を縮小して「わいわいフェスティバル」を開催した。開催にあたり、DIYワークショップにおいて作成した「凹凸仕掛け家具」も活用した。  
 【開催日】12月4日（土）10時～15時  
 【会場】みんなの会活動拠点、みんなの会活動拠点前の通路、菱野団地中央広場  
 【来場者数】約800人  
 【今後の予定】新型コロナ感染状況によるが4月以降開催予定



#### ⑦ 活動協力金の募集

目的：みんなの会の自走に向けて、みんなの会の活動趣旨に賛同して頂ける方から活動協力金を募る。  
 実施状況：活動協力金が集まり、みんなの会活動拠点において協力者の一覧を掲示。

#### ⑧ みんなの会活動拠点の愛称募集

目的：みんなの会活動拠点を、たくさんの人に愛され親しまれる場所とする。  
 実施状況：かわら版や菱野団地HPを活用し、みんなの会活動拠点の愛称を募集した。現在、優秀賞等の選定中である。  
 ※募集期間11月15日～12月25日で135通応募

**愛称募集の概要**

**募集期間** 2021年11月15日(月)～12月25日(土)

**募集内容** 「活動拠点の愛称」および「愛称に込めた想い」

**応募方法** ページ裏面の応募用紙に記入の上、活動拠点の応募BOXに投稿  
 または、右のQRコードから応募ページに進み投稿

**選考基準** ・たくさんの人に愛され、親しみを持たれるものであること  
 ・みんなの会の取り組みや、活動拠点整備の方向性に合うものであること

**特典内容** ★みんなの会については、QRコードから菱野団地HPをご覧ください。  
 最優秀賞(1名) 賞金10,000円 優秀賞(2名) 賞金3,000円  
 佳作(7名) 賞金500円 参加賞(全員) 駄菓子券※  
 ※「活動拠点」開店時に、直接提出していただいた際にお渡し。

かわら版に掲載した愛称募集情報

#### ⑨ ICTを活用したプロモーションの実施

目的：団地再生の基本方針の一つとしている「若い世代に住みたいと選ばれる団地づくり」を推進する。  
 実施状況：令和元年度に作成した菱野団地HPのほか、Facebook及びInstagramを活用して、みんなの会の活動情報等の発信を行っている。

##### 【プロモーションの実施状況】

情報発信媒体	集計結果	
菱野団地HP	(R3.1～R3.12)	「お知らせ」投稿数14件、HPアクセス20,937件
	(R2.1～R2.12)	「お知らせ」投稿数11件、HPアクセス10,189件
みんなの会Facebook	(R4.1時点)	フォロワー数329人、投稿数22件 (R3.1～R3.12)
	(R3.2時点)	フォロワー数197人、投稿数68件 (R2.1～R2.12)
みんなの会Instagram	(R4.1時点)	フォロワー数229人、累計投稿数107件、
	(R3.2時点)	フォロワー数114人、累計投稿数92件、

#### ⑩ かわら版の発行

目的：みんなの会の活動内容や進捗状況を広く周知する。  
 実施状況：かわら版（第8号）を作成し、菱野団地全世帯に配布した。みんなの会活動拠点の紹介や愛称募集、令和3年度の取組み状況の紹介、イベントの開催情報等を掲載した。  
 令和3年度末に、かわら版（第9号）も作成予定である。

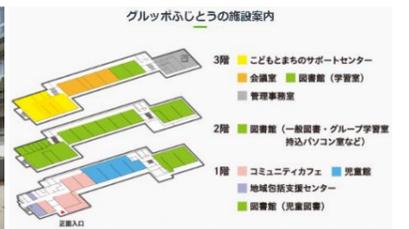
##### かわら版（第8号）

発行日：令和3年11月  
 発行部数：10,000部  
 主な内容：みんなの会活動拠点の愛称募集、活動拠点およびDIYワークショップの紹介、みんなの会の活動紹介（駄菓子屋、だべりば、草刈り事業、マイクラフトでの菱野団地再現、花壇整備等）、わいわいフェスティバルの開催情報



#### ⑪ 先進事例視察

目的：エリアマネジメント活動の参考とする。  
 実施状況：高蔵寺ニュータウンの多世代交流拠点施設「グルッポふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）」を視察した。  
 【開催日時】10月21日（木）10時～12時



### （3）住民バスプロジェクト

#### 住民バスの運行

目的：団地内の生活交通を確保するとともに、団地外との交流を促進する。  
 実施状況：名鉄バス等と乗り継ぎができる住民バスを運行（年末年始を除く平日）し、「わいわいフェスティバル」の開催時には臨時運行も行った。  
 現在、市と自治会の負担金により運行しており、自治会の負担軽減や今後の持続可能性を高めるため、収益事業の実施など将来的な自家用有償旅客運送への移行も見据え、今後検討を進める。

R3.4～R3.12末 運行実績  
 運航日数：185日  
 運行便数：1,850便  
 利用者数：16,392人  
 1便平均：8.86人  
 （前年平均：7.59人）  
 ※運転手除く定員9名

## みんなの会 令和3年度活動状況及び令和4年度活動予定

令和3年度はコロナ禍の中、足場固めとなる活動拠点整備等とみんなの会活動の柱となる下記活動を実施することができた。令和4年度は、令和3年度に実施した活動を継続するとともに発展できるよう検討を進めるほか、新たな取り組みとして地元事業者等と連携した健康体操・飲食イベント開催等に向けて活動を行う。

		活動候補		活動状況		予定	
令和2年度のワークショップ等において検討した時期・位置づけ		活動名称	内容	令和3年度		令和4年度	
核づくり期 (令和3～4年度に取り組み活動)	【足場固め】 ビジョンを実現するための 土台作り	活動拠点の管理運営	活動拠点を利活用し、維持管理・運営体制を構築する	○	活動拠点の管理方法等を検討しながら運営開始	○	継続・発展
		交流の場づくり	多世代の人がふらりと立ち寄りおしゃべりができるような拠点の環境整備を行う	○	大学生との協働により家具等を作成・設置	○	継続・発展
		草刈り	市から委託した草刈り事業を小規模の区画で実施する	○	《草刈って花咲かそ》 年2回(夏・秋)に菱野団地緑地帯の草刈りを実施	○	継続・発展
	【柱】 地域のために 大切な事業	わいわいフェスティバル	中央広場を活用したイベントを開催し、団地内外の交流や、会の活動周知を図る	○	12月に過年度より小規模なイベントを開催し、団地内の交流や会の周知を行った(3月にも開催予定)	○	継続・発展
		多世代農園	花壇美化や、たねだんご作りイベントを行う	○	《TEAMふれあいば(多世代農園)》 中央広場の花壇を整備、情報発信の掲示板を活用	○	継続・発展
		子どもの居場所づくり	子どもが放課後に集まりたいと思えるようなスペースを整備する(駄菓子販売など)	○	《駄菓子屋》 活動拠点において駄菓子を販売し、来場者と交流	○	継続・発展
		井戸端相談所	気軽な相談事に対して傾聴し、専門的な相談先へとつなげていく	○	《だべりば》 活動拠点をサロン・休憩所・相談室として活用	○	継続・発展
		カフェ運営	活動拠点を活用し、休憩やおしゃべりができるカフェの運営を行う(コーヒーメーカー等を設置し、セルフ利用の運営形態を想定)	○	拠点にセルフ利用のコーヒーメーカーを設置し、休憩等で利用できる環境とした	○	継続・発展
		キッチンカー・朝市・軽トラ市	中央広場等において市場等を開催する	○	中央広場(活動拠点付近)にキッチンカーを誘致	○	継続・発展
		飲食系イベント	地元飲食関係者と連携を図り、屋台やビアガーデンイベントを開催	—	コロナの状況を考慮し、実施を見送った	○	新規
		みんなDe健康体操	ダンス教室等と連携を図り、健康体操イベントを開催	—	コロナの状況を考慮し、実施を見送った	○	新規
		テレワークスペース整備	Wi-Fi環境や個室の整備(仕事や勉強での利用を想定)	—	—	△	新規
		実験・持続期 (令和4年度以降に取り組み活動)	情報発信媒体の有効活用	看板、かわら版、HP等にスポンサー広告欄を設ける	○	みんなの会活動に協力金をいただき、拠点にて協力者一覧の掲示を実施。かわら版、HPで活動状況を周知。	○
小規模講座	体験教室やワークショップを定期的に開催する		○	ペット防災の話し合いを実施	○	継続・発展	
貸し陳列棚	活動拠点に棚を設置し、スペースを貸し出す		—	—	○	新規	
BBQスペース整備	BBQスペースを整備し、道具と場所を貸し出す		—	BBQは臭いや騒音の問題が懸念されるため、整備を断念	—	—	
ミニコンサート	看板、かわら版、HP等にスポンサー広告欄を設ける		△	ウクレレコンサートを開催予定	○	継続・発展	
放課後クラブ	大学生らの協力による、小学生を対象とした放課後クラブ(仮称)を実施する		—	—	○	新規	

R4年度から実施予定の活動
実施を取りやめた活動
WS以降新たに計画・実施した活動

再生計画のプロジェクト進捗状況 ～ 再生に向けた先行プロジェクトの取り組み状況 ～



先行プロジェクト	取組方針	主体	2018年度 の取組	短期(1~3年後)			中長期 ～	実施状況
				2019年度	2020年度	2021年度		
①センター 地区整備 プロジェクト	1	市 再生協議会 エリアマネ団体	活動拠点の 検証		Ⓐ活動拠点の 整備			・みんなの会活動拠点に照明・手洗い場等を設置する工事を行った。 ・2020年度から2021年度にかけて、活動拠点のあり方を検討するワークショップ や会議を開催し、検討結果に基づいて、DIYにより家具等を製作・設置した。
	2	市 再生協議会 エリアマネ団体	中央広場の 一部改修			Ⓑ中央広場の 改修		・2022年度以降の中央広場改修に向け、内容検討を進める。
	7	公社 市 再生協議会				Ⓒ効率的な駐車場の活用		・センター地区の既存駐車場を民間事業者が活用済み。
②エリアマネジ メント団体 プロジェクト	3	市 再生協議会 エリアマネ団体	住民WSの 実施	エリアマネジ メントの準備会 活動継続	Ⓓエリア団体の設立			・2019年度に設立されたみんなの会が、エリア再生マネージャー（コンサルティ ング会社）の支援を受け、収益事業（運営費創出事業）を含むエリアマネジメン ト活動に取り組んだ。  ・みんなの会により、「わいわいフェスティバル」や「キッチンカーイベント」等 のセンター地区に賑わいを創出する事業を行った。  ・2019年度に作成した菱野団地HPのほか、Facebook・Instagram等のSNSを活用 して、みんなの会が情報発信を行っている。 ・南山大学石川研究室により、Instagram等での菱野団地PRが行われた。 ・かわら版を年2回発行し、活動内容や進捗状況を広く周知している。
	4	市 再生協議会 エリアマネ団体	菱野団地 わいわい フェスティバル		Ⓔ収益事業の実施	Ⓔエリア再生マネージャーの派遣	Ⓔセンター地区賑わい創出事業	
	11	エリアマネ団体 事業者	Facebook, 口コミ等 情報発信		ⒻICTを活用したプロモーション			
	12	エリアマネ団体 事業者			Ⓖ親と子どもの居場所づくり			
	16	エリアマネ団体 事業者			Ⓖ高齢者の居場所づくり			
③住民バス プロジェクト	18	市 運行協議会	住民バス 運行再開	Ⓙ運営体制 の構築	Ⓙ自家有償旅客運送への移行		・名鉄バス等と乗り継ぎができる住民バスを継続的に運行している。 ・現在、無償での運行を行っている住民バスの将来的な自家有償旅客運送への移 行を見据え、検討を進める。	
	14	市・自治会 所有者 事業者		Ⓚ空き家実態調査	Ⓚ空き家情報バンクの活用		・2020年度に、菱野団地空き家実態調査を実施した。 ・「空き家情報バンク」を利用し、空家の紹介・活用を図っている。 ・2020年度に、建築を学ぶ大学生とともに、団地内にある空き家のリノベーシ ョンプランを考える企画を実施した。	
⑤県営住宅更新 プロジェクト	15	県 事業者		Ⓛ民間活力の導入を含めた計画的な県営住宅の建替、改善			・県営住宅の建て替え計画や、センター地区・旧マツザカヤストア等の建て替え及 び耐震化に係る展望について、愛知県、愛知県住宅供給公社及びみんなの会で意 見交換を行った。	

再生計画のプロジェクト進捗予定 ～ 再生に向けた中・長期計画の取り組み予定 ～

基本方針	取組方針	主体	短期 (1～3 年後)	中期 (4～7年後)	長期 (8～10年後)	～	令和4年度の実施予定 (現時点の予定であり、変更となる場合があります。)
①センター地区を活用した 交流拠点づくり	5 高層住宅や県営住宅の居住機能や商業機能の再配置を検討し、センター機能の強化やアクセスの改善を図ります。	公社 市 再生協議会	⑨ センター機能の強化やアクセスの改善 現況調査、課題整理	民間活力の導入検討	取組みの実施	...	・センター機能の強化に向け、菱野団地中央広場の環境整備検討等を行います。
②安全・安心に暮らせる 環境づくり	6 道路や宅地の状況を考慮し、外周道路や主要道路における駐車環境の改善を図ります。	公社・市 再生協議会 事業者（県）	⑩ 駐車環境の改善 現況調査、課題整理	改善策の検討	改善の実施	...	・不足している駐車場の確保等改善に向け、現況調査、改善策の検討を行います。
	8 誰もが安全に移動できるよう、回廊式の歩道橋などの整備・修繕を進めます。	市 再生協議会	⑪ 回廊式の歩道橋などの整備・修繕 現況調査、課題整理	整備・修繕手法の検討	整備・修繕の実施	...	
	9 夜間における歩行者の安全確保や地域の防犯性向上を図るため、防犯灯などの施設整備を進めます。	市 自治会 再生協議会	⑫ 防犯灯などの施設整備 現況調査、課題整理	整備手法の検討	整備の実施	...	
	10 緑豊かな環境を維持するため、緑地の適正な保全・活用や、良好な景観づくりを推進します。	市 自治会 再生協議会	⑬ 緑地などの環境整備活用・景観形成 現況調査、課題整理	取組みの検討	取組みの実施	...	・良好な景観づくり推進に向け、草刈り継続とともに花の植栽等の検討を進めます。
③若い世代に住みたいと 選ばれる団地づくり	13 子どもが安心してのびのびと学び、遊ぶことができるよう、都市施設の再整備を進めます。	市 再生協議会	⑭ 小中一貫教育 課題整理	取組みの実施		...	・子どもたちにとって望ましい教育環境の整備を実現するため、公立学校の適正規模・適正配置を進めます。
④高齢者がいきいきと 暮らせるまちづくり	17 基幹バスやタクシーなどの利便性向上を図るため、住民・交通事業者・行政が三位一体となり公共交通の維持・活性化を図ります。	市・再生協議会 交通事業者 運行協議会	⑮ 公共交通の維持・活性化 課題整理	改善策の検討・実施		...	・住民・交通事業者・行政が協力して公共交通の維持・活性化に向けた課題を整理します。
			⑯ グローバルリーダーの発掘と育成 課題整理	取組みの実施		...	
⑤多文化共生の地域づくり	20 外国人居住者などとの多文化共生を推進するため、グローバルリーダーの発掘と育成を進めます。	エリマネ団体 自治会	⑯ グローバルリーダーの発掘と育成 課題整理	取組みの実施		...	

## 菱野団地再生計画の目標達成状況

再生に向けた取組の推進により達成を図る目標を以下に示します。

### (1) 成果指標と目標値

指標番号	分野	成果指標	基準値	実績値 (2021年度)	目標値 (2028年度)	目標値の考え方
①	人口	総人口	13,113人 (2015年)	<b>11,196人</b>	12,834人	居住の循環を図る施策を講じ、急激な人口減少に歯止めをかけ、第6次瀬戸市総合計画で目標としている将来人口と同様の推移を目指す。
②		40歳未満人口の割合	33.5% (2015年)	<b>26.9%</b>	33.5%以上	若い世代の流入を図る施策を講じて、人口構成の世代間バランスをとり、現状値以上を目指す。
③	住宅流通	戸建住宅の空き家率	2.6% (2015年度)	<b>0.91% (2020年度)</b>	2.6%以下	戸建空き家の流通促進により、現状値以下を目指す。
④	交通	公共交通の人口カバー率	100% (2018年度)	<b>100%</b>	100%	現状の人口カバー率の維持を目指す。
⑤	情報発信	ホームページへのアクセス件数	2,031件 (2017年)	<b>市HP 3,619件 菱野団地HP 20,937件 (2021.1-12)</b>	10,000件以上	専用SNSの作成等により、現状のホームページアクセス数の約5倍の件数を目指す。
⑥	住みやすさ	菱野団地に対する満足度	3.07ポイント (2017年度)	—	3.07ポイント以上	菱野団地にお住まいの方へのアンケートにおける菱野団地に対する18項目の満足度の平均値について、現状の満足度以上を目指す。
⑦	定住意向	居留意向	56.8% (2017年度)	—	81.7%	菱野団地にお住まいの方へのアンケートにおける居留意向について、第6次瀬戸市総合計画で目標としている指標値を目指す。

### (2) 2021年度の実績値

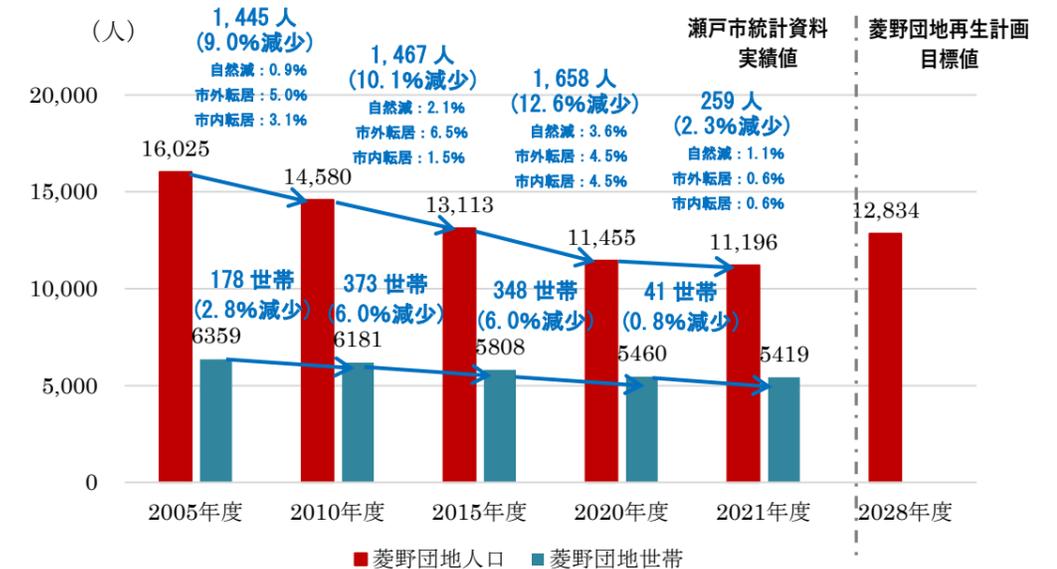
#### ① 総人口・世帯数推移

	2005年度	2010年度	2015年度	2020年度	2021年度
総人口					
瀬戸市(全体)	132,517人	133,450人	130,883人	129,131人	128,869人
菱野団地	16,025人	14,580人	13,113人	11,455人	11,196人

	2005年度	2010年度	2015年度	2020年度	2021年度
世帯数					
瀬戸市(全体)	50,315世帯	53,186世帯	54,040世帯	56,834世帯	57,328世帯
菱野団地	6,359世帯	6,181世帯	5,808世帯	5,460世帯	5,419世帯

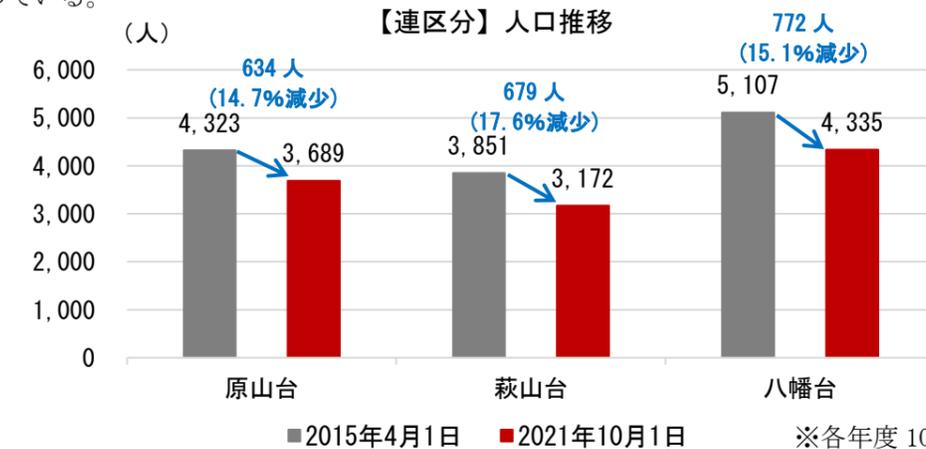
※各年10.1住基台帳

菱野団地の総人口は、2020年度から2021年度にかけて259人(2.3%)減少している。また、世帯数についても2020年度から2021年度にかけて41世帯(0.8%)減少している。



※各年度10.1住基台帳

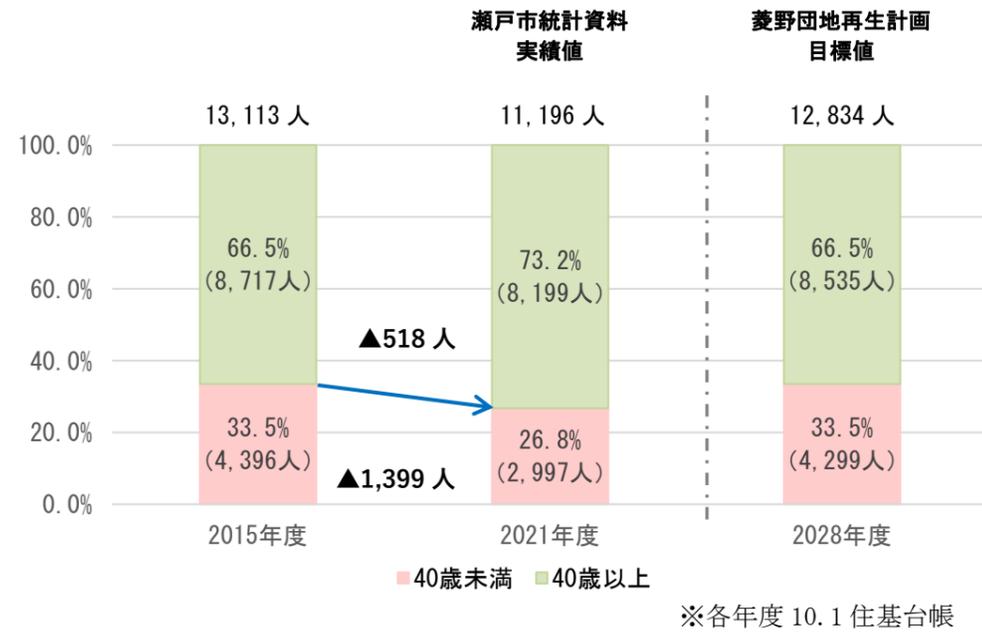
連区別の人口推移を見ると、減少数は八幡台が772人と最も多く、減少率は萩山台が17.6%と最も高くなっている。



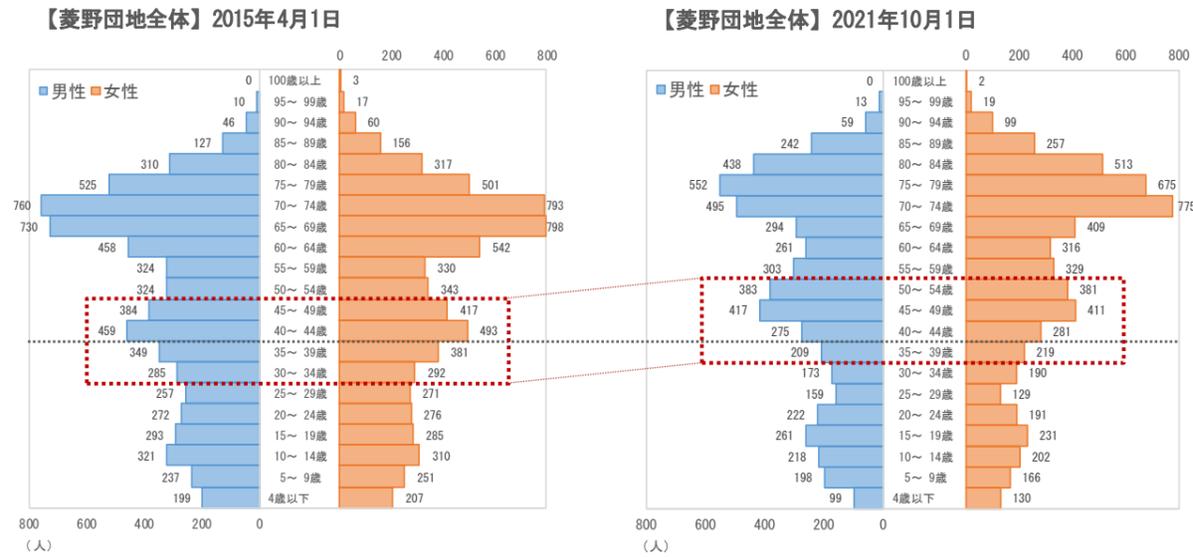
※各年度10.1住基台帳

② 40歳未満人口の割合

総人口に占める40歳未満人口の割合は、2015年度から2021年度にかけて6.7%減少している。

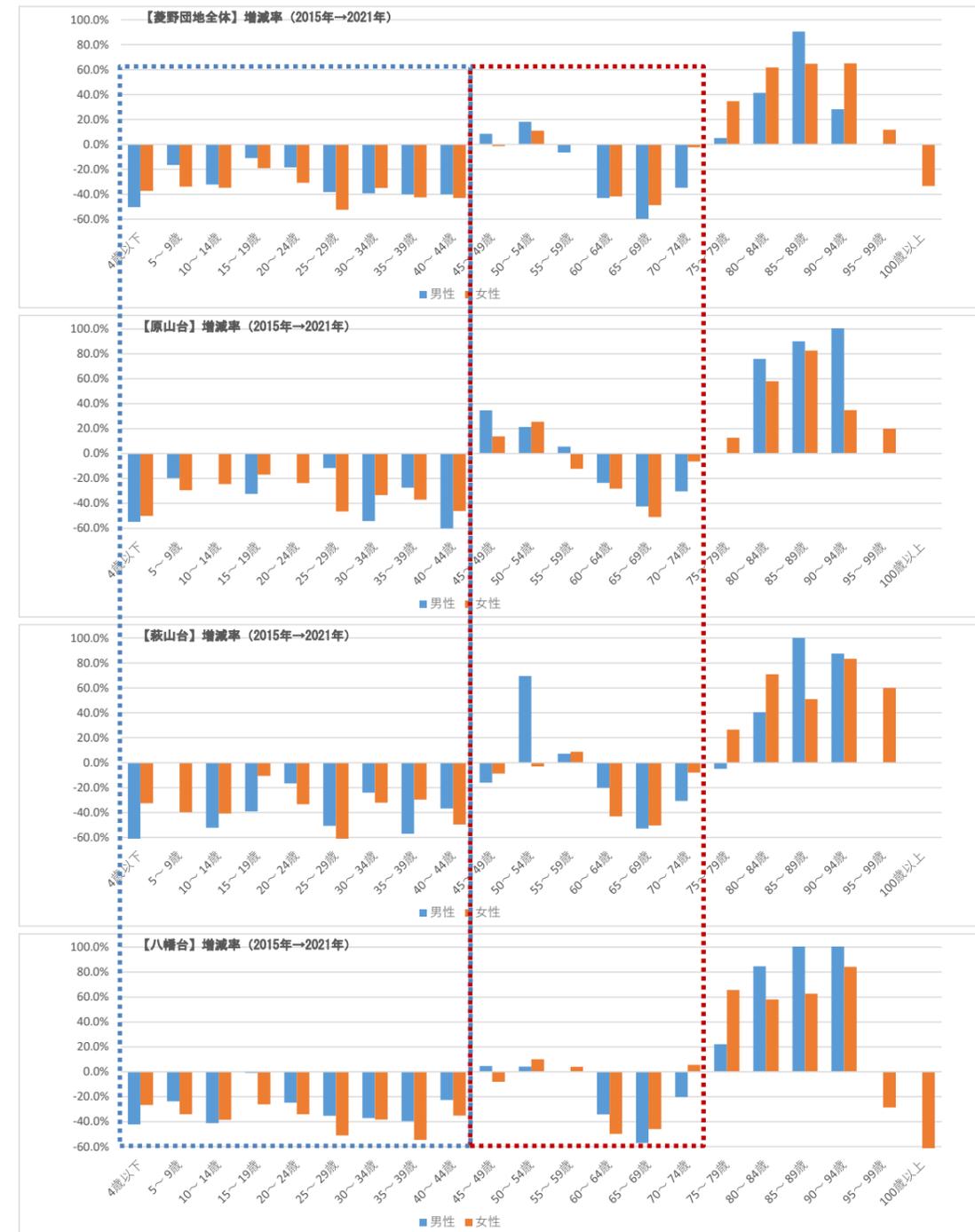


【菱野団地全体】性別・年齢別人口構成



⇒整備から概ね50年となる菱野団地は、整備後に転入されてきた方やその子供世代となる年代層が団塊世代及び団塊ジュニア世代と重なり、割合的に多く居住されている。整備後から居住されている世代をはじめ全体的に高齢化が進み、10代以下の子供世代の増加がみられないことから少子高齢化の人口構成が年々顕著となっている。

性別・年齢別人口増減率



⇒全ての連区において、45歳未満の人口が減少している。一方、75～90歳は大きく増加しており、高齢化がより一層進んでいる。

③ 県営住宅及び公社賃貸住宅の管理戸数、入居戸数、空き戸数

<県営住宅>

2015年

連区	調査年度	調査結果			空き家率 (%)
		管理戸数	入居戸数	空き戸数	
原山台	2015	1,373	1,063	310	22.5
萩山台	2015	1,002	728	274	27.3
八幡台	2015	1,079	885	194	18.2
合計	2015	3,454	2,676	778	22.5

2021年

連区	調査年度	調査結果			空き家率
		管理戸数	入居戸数	空き戸数	
原山台	2021	1,219	873	346	28.3
萩山台	2021	1,002	570	432	43.1
八幡台	2021	1,079	746	333	30.8
合計	2021	3,300	2,189	1,111	33.6

※令和3年5月1日 原山台 用途廃止▲189

<公社賃貸住宅>

連区	調査年度	調査結果			空き家率
		管理戸数	入居戸数	空き戸数	
菱野台、萩山台	2015	173	132	41	23.6
	2021	173	133	40	23.1

④ 戸建住宅の空き家率（2020年）

連区	調査年度	調査結果			空き家率の目標値 (2028年度)
		空き家と思われる調査対象建物※1	調査対象建物※2	対象建物に対する空き家と思われる建物の割合	
原山台	2020	20	1,679	1.19%	—
萩山台	2020	12	1,574	0.76%	
八幡台	2020	16	2,047	0.78%	
合計	2020	48	5,300	0.91%	

※1 現地調査の結果、以下の条件に当てはまるものを抽出しています。  
 ・郵便受けにチラシやDMが大量に詰まっている ・窓ガラスが割れたままになっている  
 ・カーテン、家具等がない ・門から玄関まで草木が繁茂し出入りしている様子がない  
 ・売り物件等の表示がある ・その他明らかに空家等と思われる状態のもの

※2 令和2年12月8日時点の住民基本台帳より算出

⑤ 公共交通の人口カバー率

菱野団地住民バスの運行継続により、公共交通の人口カバー率100%を維持している。



→ 菱野団地住民バスルート  
 → 名鉄バスルート  
 ● 名鉄バス停留所  
 ■ 住民バス以外の公共交通空白地域（鉄道駅から半径800m、名鉄バス停留所から半径300mの範囲外の地域）

住民バスの利用者数は、下記のとおりコロナ禍においても増加しており、団地内の生活交通としての役割を担っている。

	2018年度 8月～3月	2019年度 4月～3月	2020年度 4月～3月	2021年度 4月～12月
利用者数	8,665人	18,700人	17,080人	16,391人
運行便数	1,530便	2,460便	2,250便	1,850便
1便当たりの利用者数	5.66人	7.60人	7.59人	8.86人

⑥ ホームページへのアクセス件数等

菱野団地ホームページのアクセス件数は、2019年9月下旬の開設から2019年12月にかけての2,430件から年々増加し、2021年1月～12月にかけては20,937件と大幅に増加しており、みんなの会等の認知度が上がったことや関心が高まっていることがわかる。 ※1 2019年9月～12月の期間

媒体	2018年	2019年	2020年	2021年	2028年
市ホームページ	3,407件	5,993件	3,140件	3,619件	10,000件以上
菱野団地ホームページ	-	2,430件※1	10,189件	20,937件	
計	3,407件	8,423件	13,329件	24,556件	

・市HP ページ別閲覧数

ホームページ名	2018年	2019年	2020年	2021年
「菱野団地あらたなまちづくり」	2,031	1,866	665	660
『菱野団地 新しい「住民バス」』	1,376	1,683	1,143	739
「未来の菱野団地をみんなでつくる会（みんなの会）」	-	122	187	392
「菱野団地再生計画を策定しました」	-	2,273	1,124	766
『菱野団地 「かわら版」』	-	49	21	58
「菱野団地再生計画推進協議会」	-	-	-	1,004
計	3,407	5,993	3,140	3,619

第4回菱野団地再生計画推進協議会（2022年2月22日）

## 学生の取り組みと菱野団地の課題

南山大学 石川良文

1

大学コンソーシアム新しい文化創造プロジェクト

「瀬戸市の社会課題の分析と新たな解決策」において菱野団地再生をテーマに

2020年度に引き続き実施

<2020年度>	<2021年度>
①公共交通の利用促進	①公共交通の利用促進
②ジブリパーク効果の地域への波及	②観光資源のPR
③菱野団地のスマート化・改善策	③菱野団地の魅力発信
④コロナ禍における地域活性化	



センター地区整備プロジェクトに参加

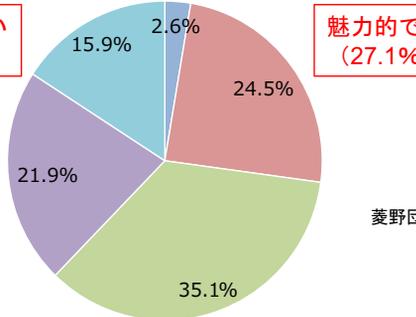
2

## 菱野団地は市外の若い世代から見て住む場所として魅力的か

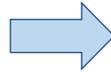
うまく菱野団地の魅力をPRすることで若い世代の居留意向は高まる

大まかな説明の場合

魅力的でない  
(37.8%)



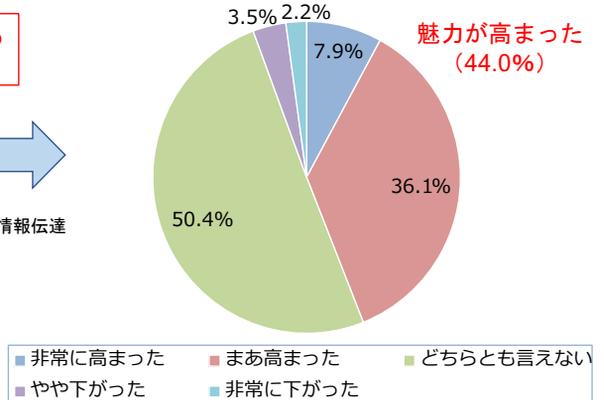
魅力的である  
(27.1%)



菱野団地の情報伝達

詳細な説明の場合

魅力が高まった  
(44.0%)



(2020年度調査結果) 愛知県内の20~39歳

3

## 1

### 菱野団地の魅力発信

#### <課題>

- ・菱野団地の魅力が団地内外の若者に伝わっていない

#### <目的>

- ・菱野団地の魅力を若者にPRする。

#### <事業内容>

- ・Instagramを利用した菱野団地のプロモーション
  - ①団地内で開催されたイベントのPR  
(わいわいフェスティバル、キッチンカー、センター地区整備WS等)
  - ②「みんなの会」のPR
  - ③団地内で活動する学生のインタビュー

#### <活動期間>

2021年8月~2021年12月(5か月間)



4



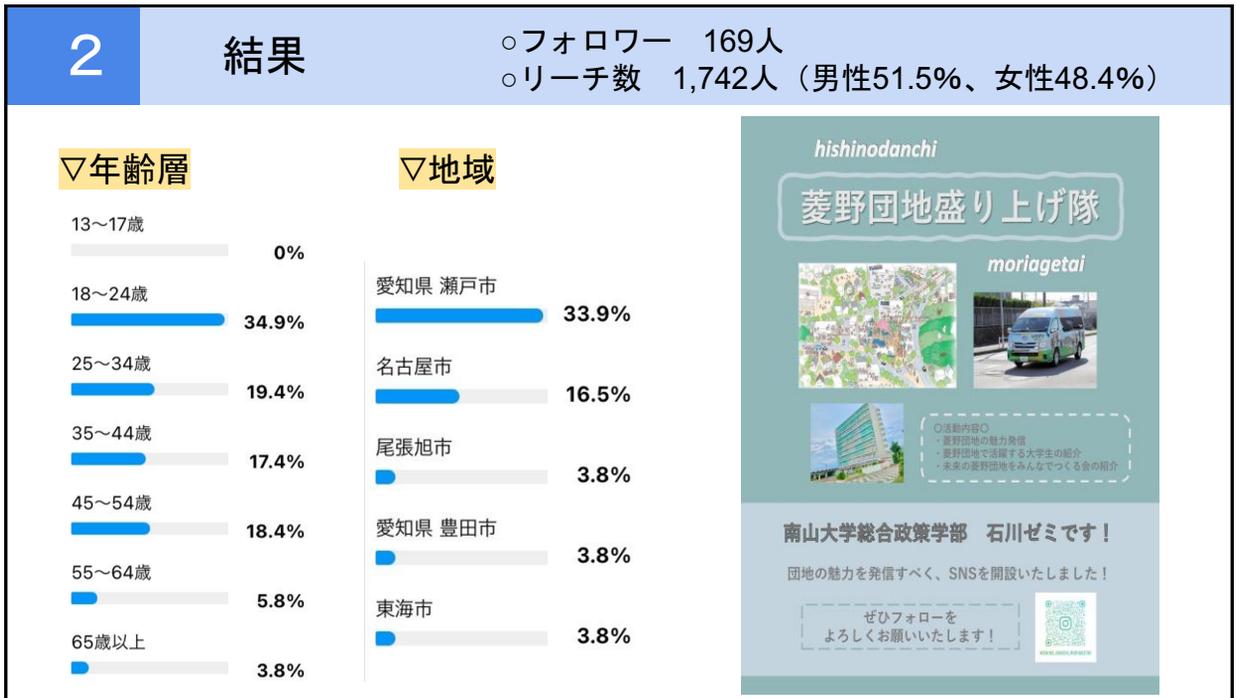
5



6

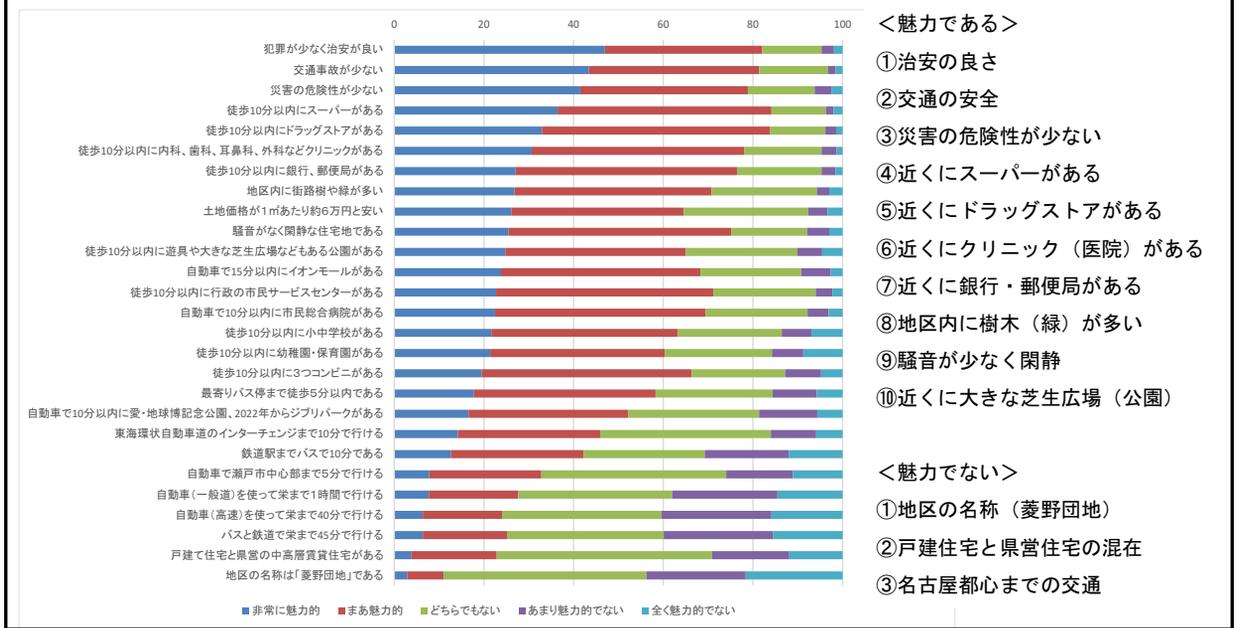


7

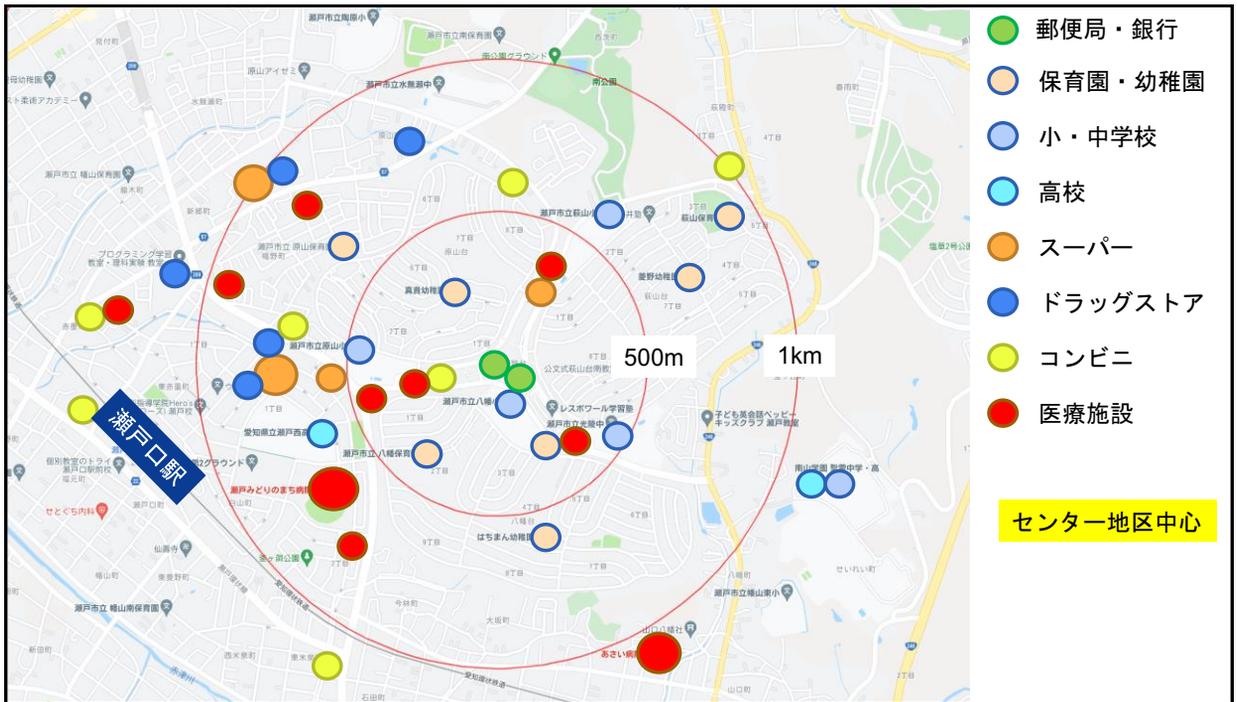


8

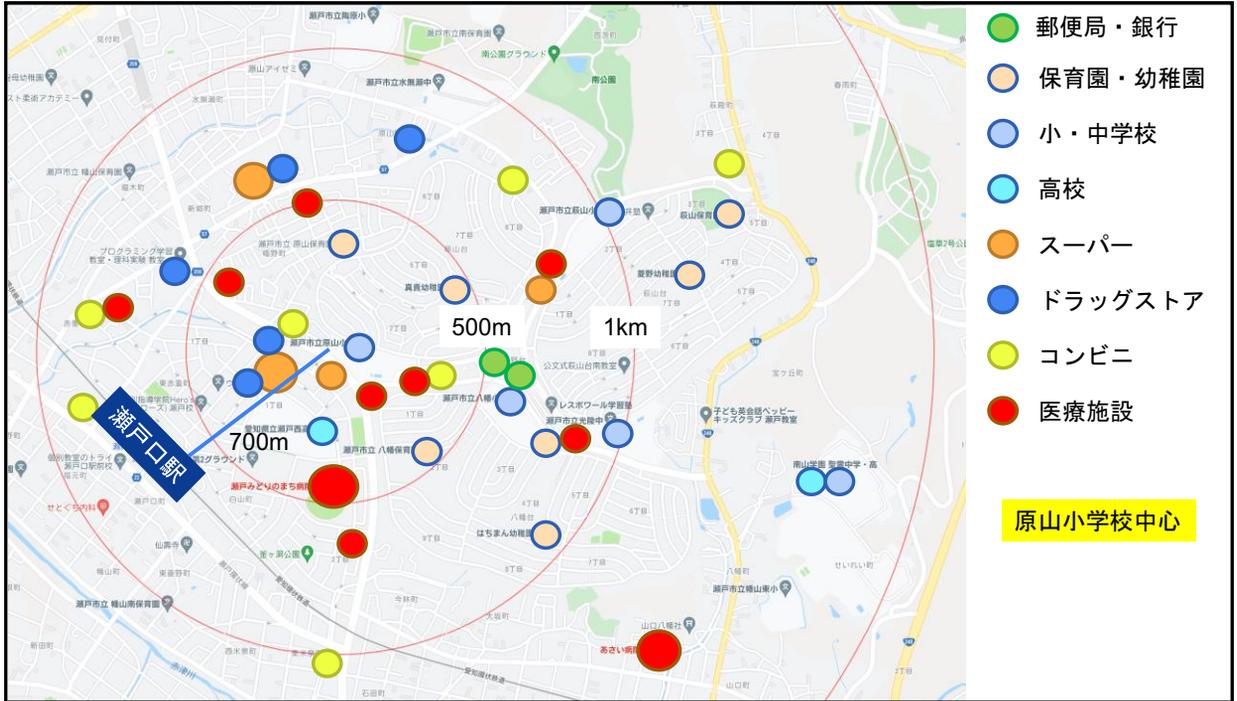
## 若い市外在住者から見た菱野団地の魅力要素の評価



9



10



11

## 菱野団地のフィールドワークからみる課題と地域別人口変化

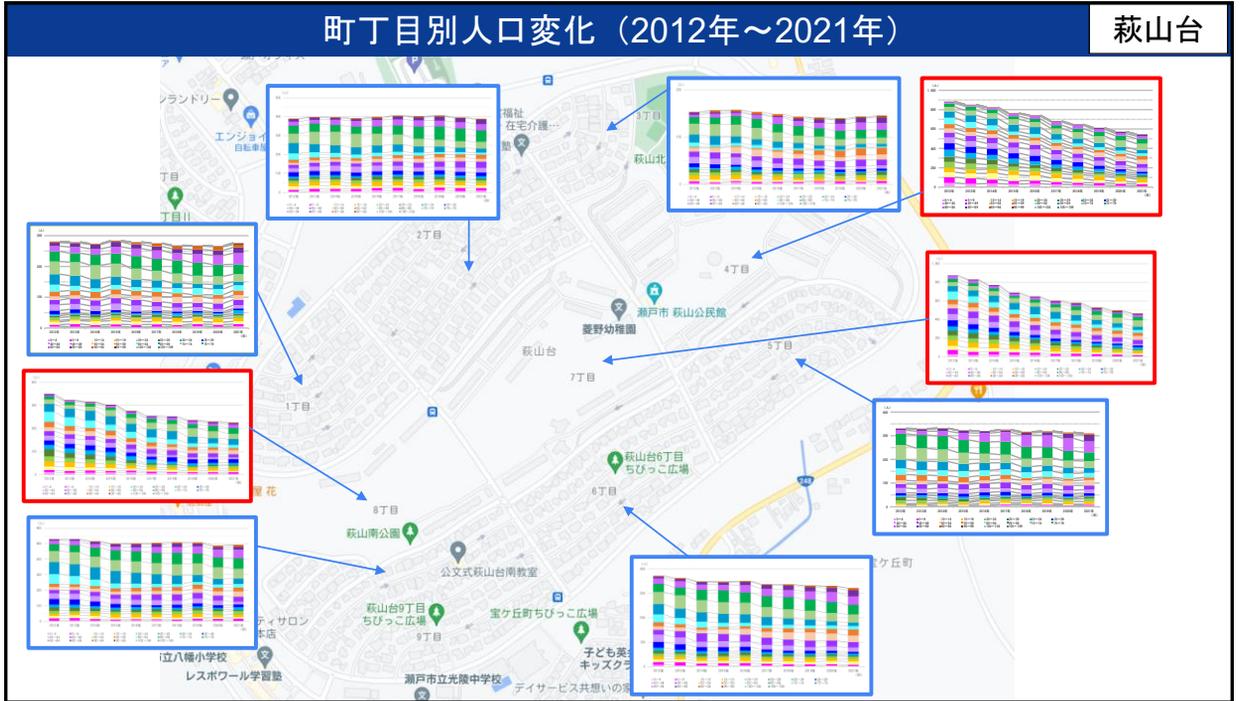




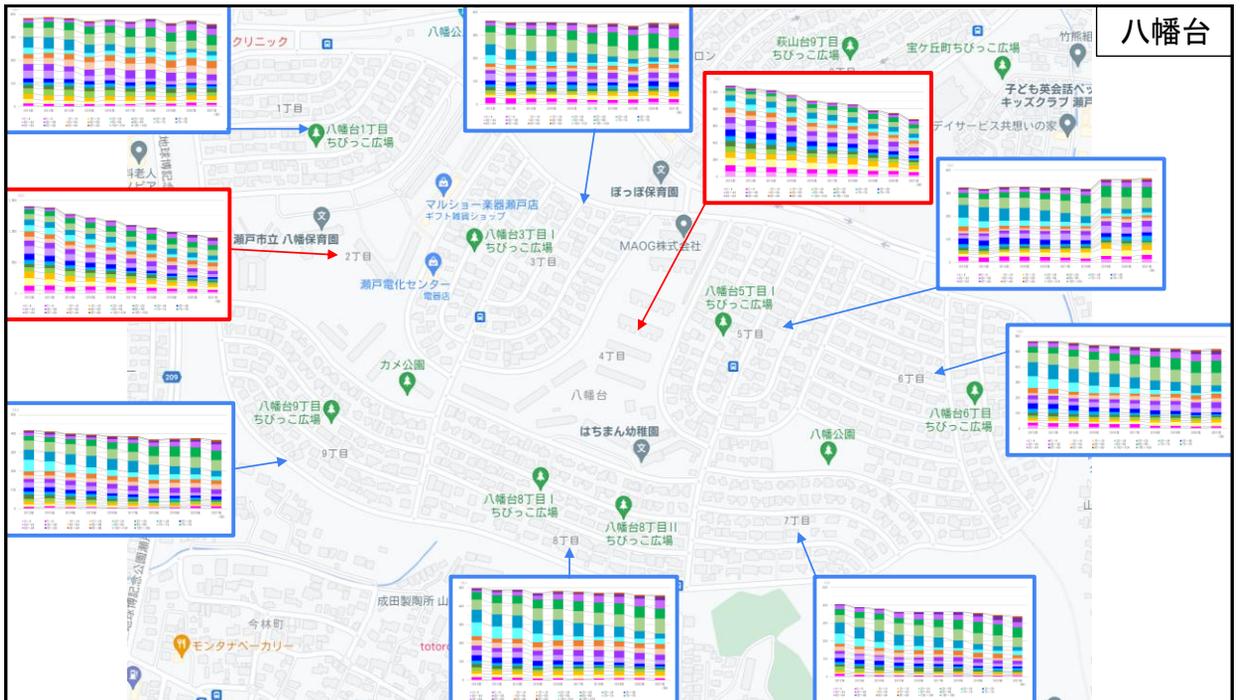

<学生によるフィールドワーク後の第一印象>

県営住宅の劣化・老朽化による  
団地の悪いイメージ（安全でないイメージ）

12

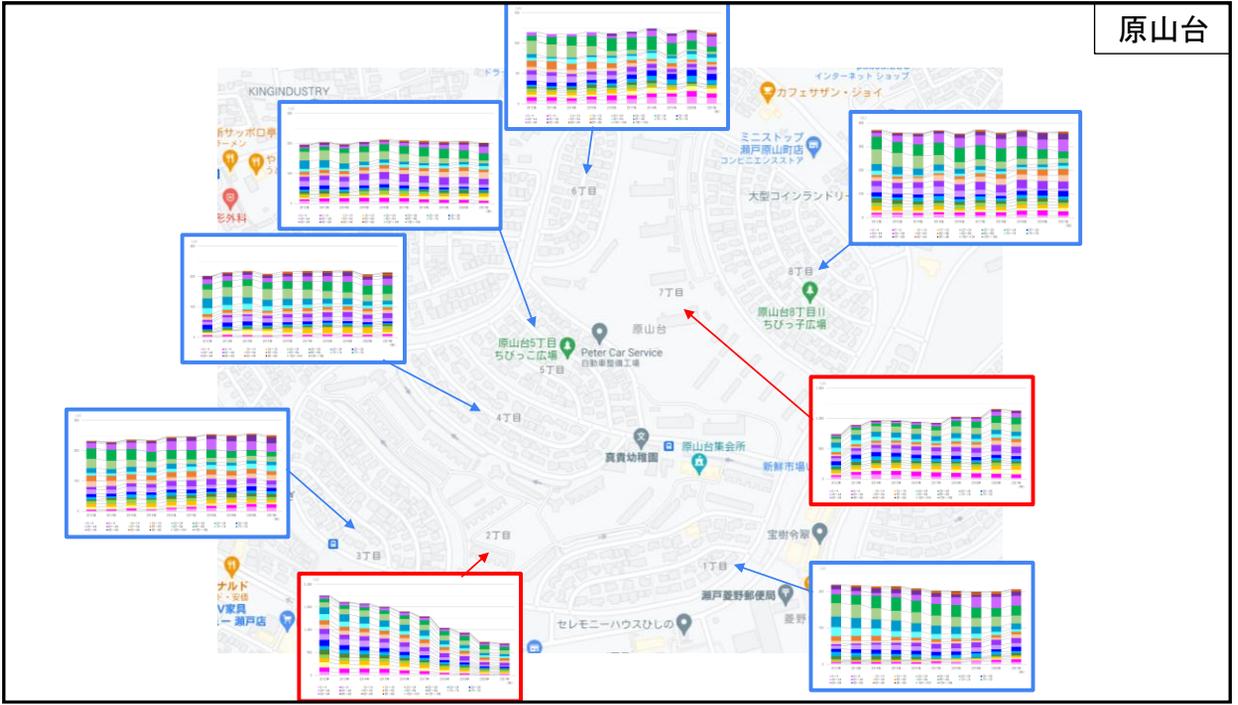


13

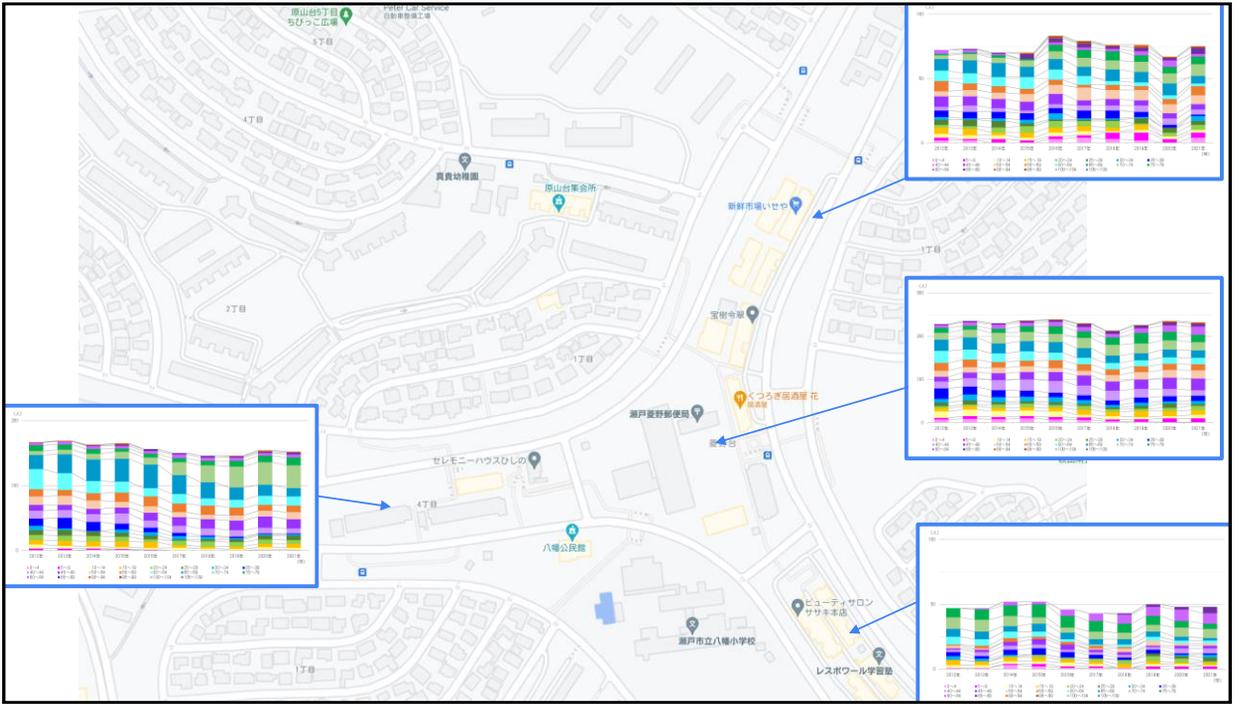


14

原山台

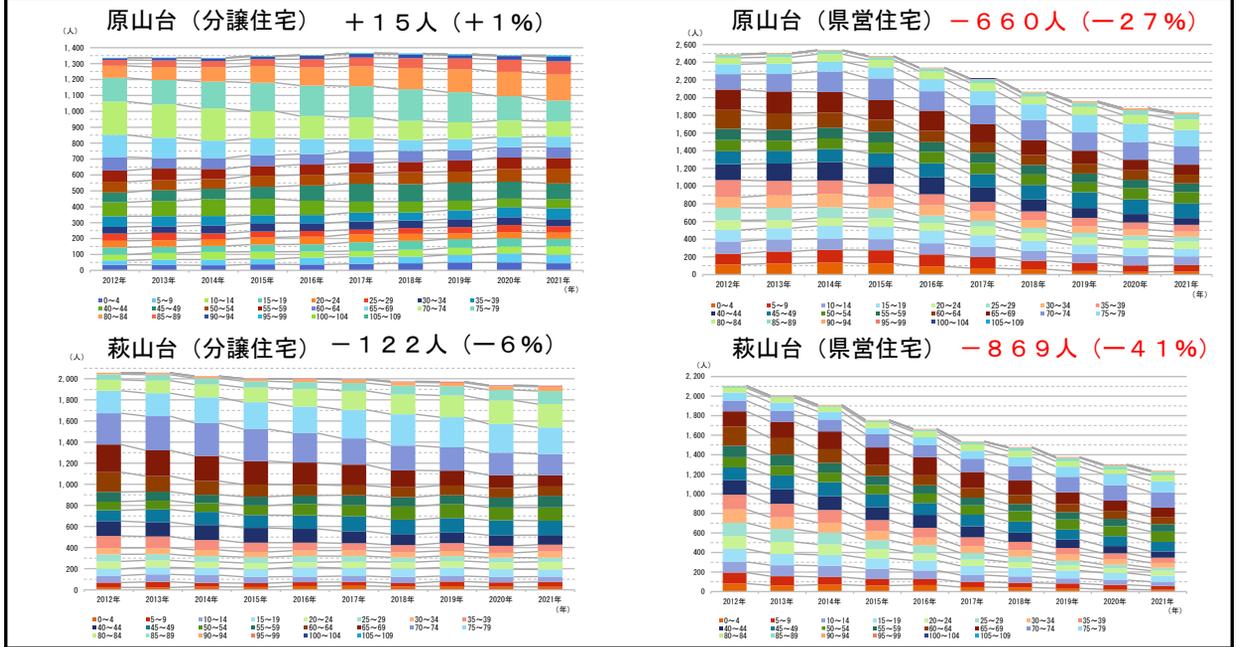


15

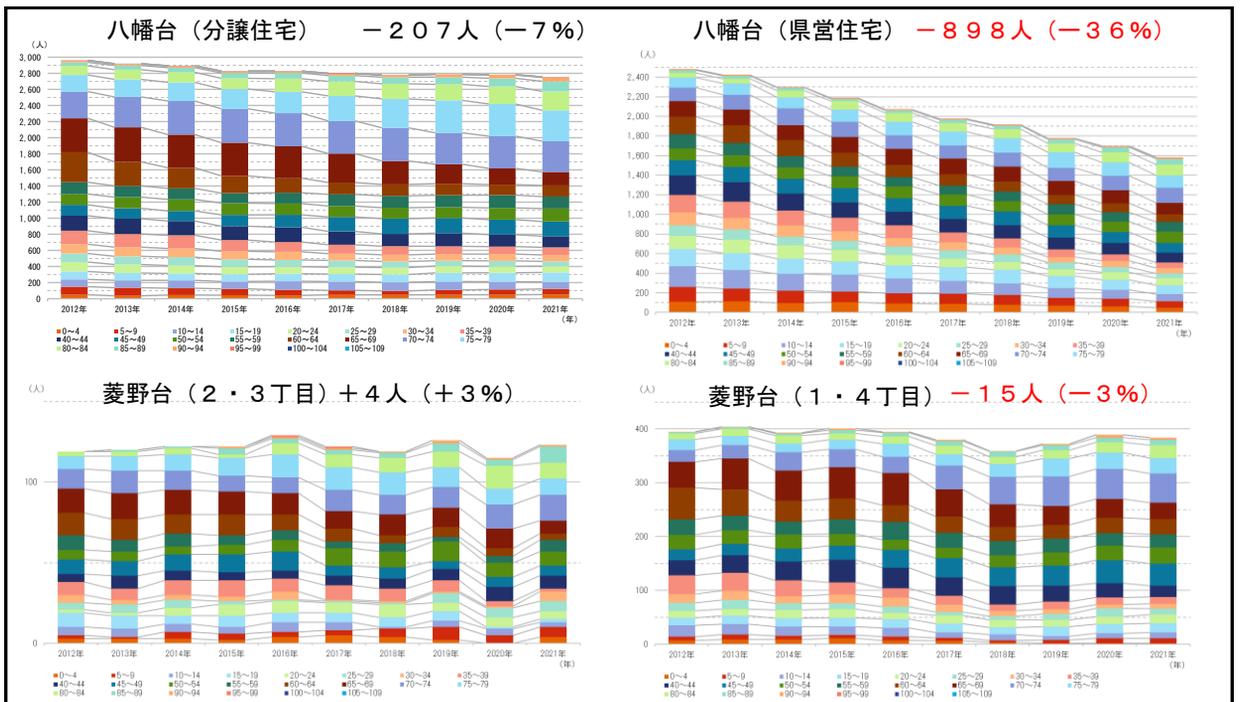


16

## 分譲戸建て住宅と県営・公社住宅の人口変化



17



18

## 他県・海外におけるニュータウン再生

### 多摩ニュータウン（1965年計画、1971年入居開始）

- 2011年 多摩ニュータウン大規模住宅団地問題検討委員会設置  
（東京都、各市副市長、都市再生機構、東京都住宅供給公社、学識者等）
- 2012年 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン策定
- 2013年 多摩ニュータウン再生検討会議  
（東京都、UR、民間企業、多摩市、学識者で構成）
- 2015年 多摩ニュータウン再生方針の提言
- ① 駅拠点の再構築
  - ② 都営住宅の建替え
  - ③ 道路整備と沿道の土地利用
  - ④ 分譲団地の再生
  - ⑤ URのストック再生
  - ⑥ 住替え循環システムの構築
  - ⑦ スマートウェルネスシティの展開
  - ⑧ ソフト面でのまち活性化
- 2016年 多摩市ニュータウン再生方針の策定
- 2018年 東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」策定

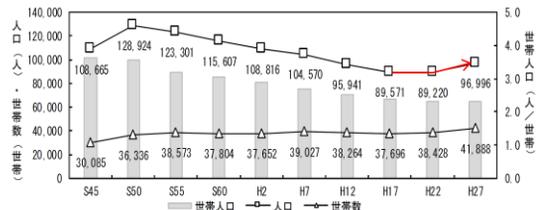
19

### 千里ニュータウン（1960年計画、1962年入居開始）

- 2001年 千里ニュータウン再生連絡協議会設置  
（大阪府、豊中市、吹田市、都市再生機構、大阪府住宅供給公社等）
- 2006年 千里ニュータウンの再生の在り方検討委員会設置  
（学識者、住民代表、市民活動団体等）
- 2007年 千里ニュータウン再生指針策定
- 2017年 千里ニュータウン新再生指針意見聴取会議設置  
（学識者、住民代表、市民活動団体等）
- 2018年 千里ニュータウン再生指針2018

#### 千里ニュータウン再生指針に基づく取り組みの成果

人口10年間で 約7,000人増加  
 公的賃貸住宅建替え  
 （府営住宅 約4000戸、公社住宅 約2400戸）  
 分譲マンション 10年間で7300戸供給  
 地区センター、近隣センターの再整備



20

## ドイツライネフェルデ南町

- ドイツ中央、旧東ドイツ・チューリンゲン州に位置する。
- 1960代から1990年までの30年間で人口は5倍の16,250人に増加
- 東西ドイツ統一後4000人減少。団地の20%空き家
- 1995年、都市改造マスタープラン
- **インフラ維持・改善、質の高い住居改築、団地取壊し、減築**など
- 灰色一色だった団地を、**暖色系の外観**に

21

## オランダ アムステルダム ベルマミア

- 1960年代～1970年代 建設の大規模高層団地
- 700ha、総戸数14000戸、計画人口6万人
- **犯罪の多発、コミュニティの崩壊**
- 1980年代後半に開発当局アムステルダム市と住宅協会などで委員会組織
- 1992年以降、**高層住宅の半分以上の撤去を含む大規模再生事業**
- **高層住宅を撤去し、民間の低層住宅に建て替え**
- 空間的再生、社会・経済的再生、管理面の再生
- 文化・レクリエーション活動の活発化、コミュニティ施設の建設
- 全ての意思決定を住民参加で行い、住民、行政、企業のパートナーシップを確立。

22

### ◎空間的再生

- 寂れたショッピングセンターの撤去、公園の再修景、社会・文化・スポーツ施設の建設

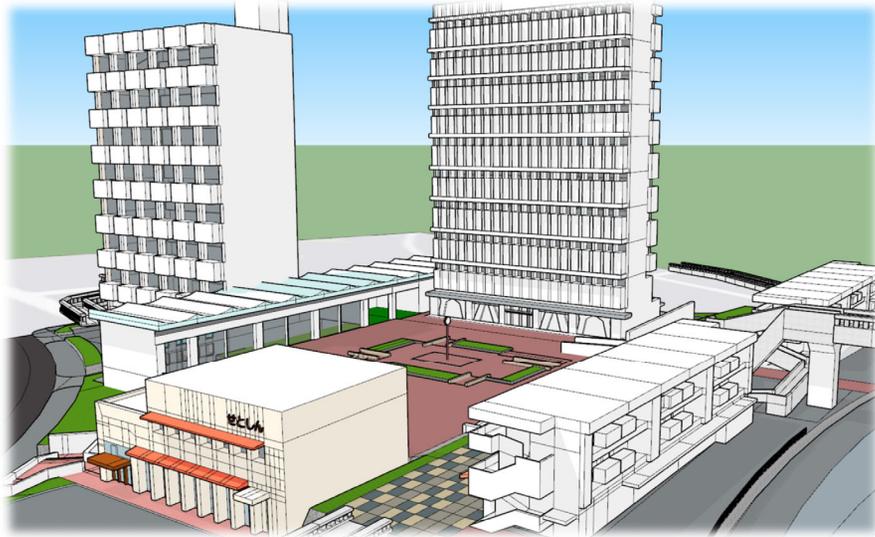
### ◎住宅再生

- 高層住宅の撤去、改修4400戸、売却1500戸

### ◎社会・経済再生

- 住民の力を醸成するために、教育、雇用、文化、スポーツ活動を活性化

# 名城大学 鈴木研究室 研究成果紹介



## — シミュレーション結果から見える 菱野団地再生のヒント —

# 菱野団地再生に関わるこれまでの取り組み

名城大学鈴木研究室  
から再生計画案を提案  
(2018)

**菱野団地センターエリア再生計画の提案①**

3D都市モデルで作成した菱野団地センターエリアの全体図

菱野団地センターエリア(現況) → 菱野団地センターエリア(再生後)

3D都市モデルで作成した菱野団地中心エリアの再生計画

大型商業施設

- 大型商業施設を建設し買い物の利便性を向上する。
- 施設内の店舗案
  - ・地産地消
  - ・質の良い高橋えのスーパー
  - ・レストラン(子連れも入りやすい店)
  - ・カフェ
  - ・伝統の焼き物販売
- 郵便局や瀬戸信用金庫などこの施設へ移転

子育て世代・高齢者の支援施設  
まなすベース

緑の通路

立体駐車場

- 子育て世代・高齢者など様々な世代が交流できる場とする。
- 大型商業施設までの通路を緑豊かな「歩きやすい通路」へ
- 駐車場の利便性を向上する

**菱野団地住宅・公共施設再生計画の提案②**

提案②-1 小学校の統合

提案②-2 小学校跡地に戸建住宅を建設

- 空いた2つの小学校跡地のうち、1箇所を宅地として再開発する
- ・原山小学校の敷地を宅地分譲(一戸50~60坪ほどで70戸ほど)
- 出典: Kumazaki design

提案②-3 小学校跡地に総合スポーツ施設を建設

- ・八幡小学校跡地に、プール、ジム、フットサル場、テニスコートなどを設備した総合スポーツ施設の建設
- ・都市機能の観点から防災施設としても活用できる
- ・昨今の健康意識の高まりから、世代を超えた地域住民の交流が生まれる

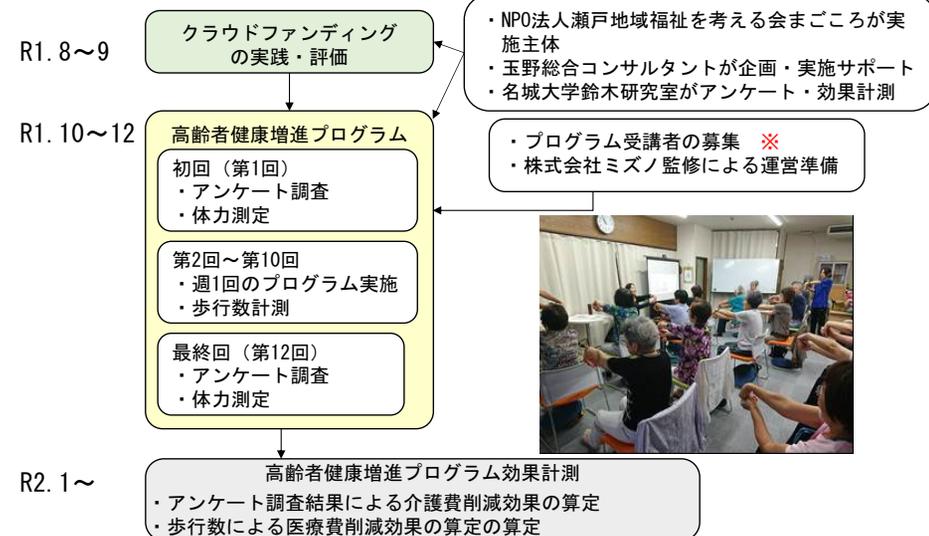
3つの学校を1つに統合する

出典: <https://www.oricon.co.jp/news/2111079/full/>

# 老朽住宅団地の再生 菱野団地わいわいフェスティバル 2018.11.4 sun



# 高齢者健康増進プログラムの実施



※参加を希望した先着36名(平均年齢74.9歳)の参加者が週1回のプログラムに参加

# 菱野団地 活動拠点整備事業

名城大学(谷田研、鈴木研)、南山大学、愛工大の学生が参加



# 計画系 鈴木研究室 *Suzuki Lab. >> Students Selection*

理工学研究科修士生の鈴木さんと理工学部の鈴木温教授が日本  
都市計画学会2016年年間優秀論文賞

2017/6/8

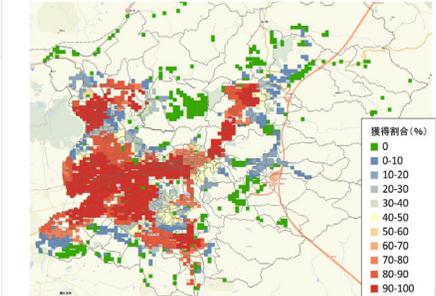
いいね! 16 ツイート

受賞者	鈴木宏幸さん (理工学研究科建設システム工学専攻修士課程2016年3月修了) 鈴木温さん (理工学部社会基盤デザイン工学科教授)
受賞名	日本都市計画学会2016年 年間優秀論文賞
受賞日 開催地	2017年5月26日 東京大学農学部弥生講堂
受賞 テーマ	立地誘導政策評価のための生活必需品に関するアクセシビリティ評価 -愛知県瀬戸市を対象として-



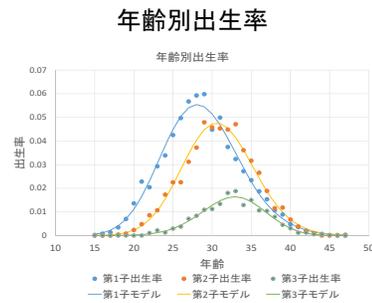
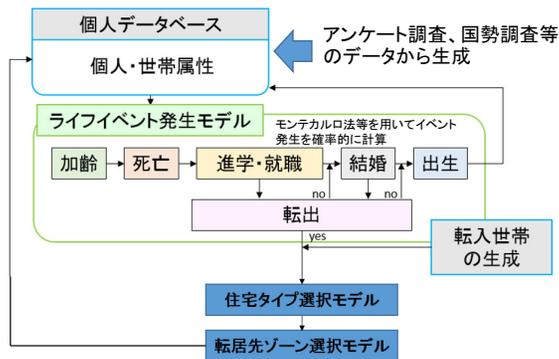
表彰状を手にする鈴木さん(左)と鈴木教授

鈴木さんと鈴木教授の共著である上記論文が受賞した賞は、その年の1月から12月に発表された発表会論文及び一般研究論文の中から優れた内容を有するものに与えられ、2016年は、全182編の中から9編が選ばれています。本テーマは、生活必需品をはじめとする日常生活に必要な財・サービスへのアクセシビリティ指標を提案した上で、愛知県瀬戸市を事例に生活利便性改善に向けた立地誘導政策の比較検討を行ったものです。提案されている財・サービスへのアクセシビリティ指標は、簡便に算定できるにもかかわらず施策評価に有用な優れた手法であり、それを用いた立地誘導政策は時宜に合った重要なテーマでもあると高い評価を受けました。鈴木教授は2015年にも同賞を受賞しており、2年連続の受賞となりました。

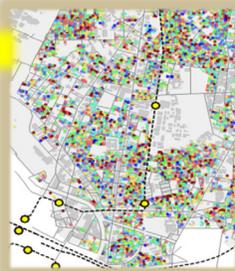


生活必需品に関するアクセシビリティ分析

## 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の開発



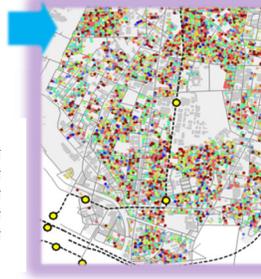
現在



世帯MSの計算例  
(富山市の例)  
将来の人口を予測

- : 20歳未満
- : 20歳以上30歳未満
- : 30歳以上40歳未満
- : 40歳以上55歳未満
- : 55歳以上65歳未満
- : 65歳以上75歳未満
- : 75歳以上

10年後



## HUMSの適用例と共同研究(実施中のもの)

鈴木研究室 × 建築研究所 × 豊橋技科大

都市構造・住宅

鈴木研究室 × 東北大 × 豊橋技科大

防災・減災

鈴木研究室 × 豊橋技科大

MAAS・自動運転

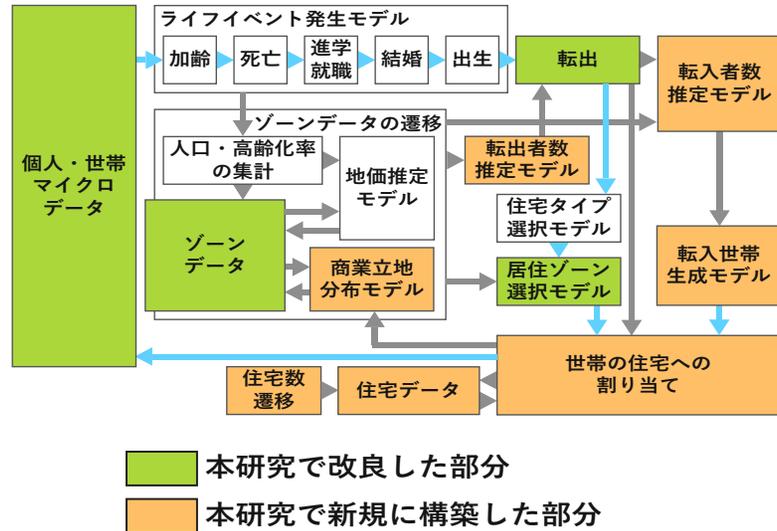
鈴木研究室 × 三重大医学部

健康・産業構造

# 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例

## —老朽住宅団地の再生施策評価—

### モデルの基本構造



# 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例

## —老朽住宅団地の再生施策評価—

### 商業施設の立地と存続状況(2013→2018)



小型店(A)

コンビニ・ドラッグストア等(B)

大型店(C)

食料品・日用品のみ取り扱い  
財,サービスの多様性低

食料品・日用品+2~3種取り扱い  
財,サービスの多様性中

食料品・日用品+3種~取り扱い  
財,サービスの多様性高

# 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例

## —老朽住宅団地の再生施策評価—

### 転出者数推定モデルの推定結果

変数	データソース	パラメータ	t値
高齢化率	住基台帳ベース人口	-11.620	-5.67**
半径800m内の小型店(A)施設延床面積(ha)	建物ポイントデータ	-16.248	-3.96**
半径800m内のコンビニ等(B)施設延床面積(ha)		24.306	6.64**
平均通勤時間(分)	PTデータ(2011年)	24.280	4.59**
定数項	-	-159.467	-0.85

決定係数 = 0.682 \*\* : 1%有意 \* : 5%有意

# 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例

## —老朽住宅団地の再生施策評価—

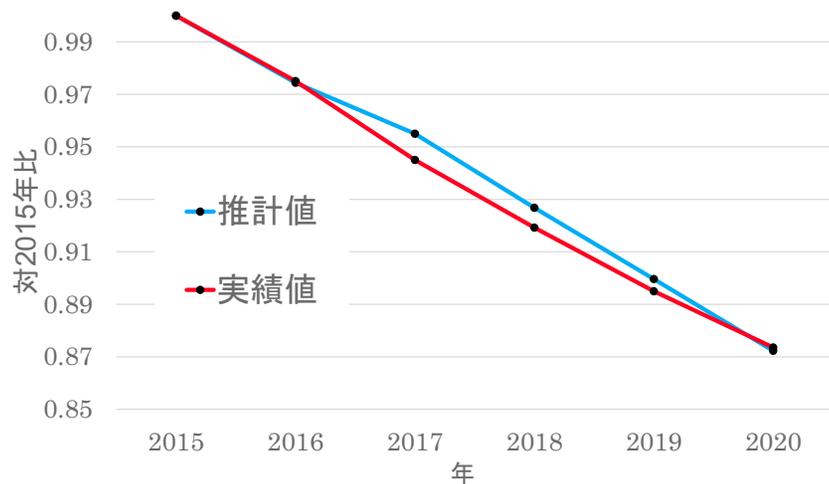
### 転入者数推定モデルの推定結果

変数	データソース	パラメータ	t値
転出数	住基台帳ベース人口	0.6651	22.98**
宅地開発ダミー	宅地開発が行われた地域を1に	128.111	7.17**
半径800m内の小型店(A)施設延床面積(ha)	建物ポイントデータ	5.358	3.53**
半径1600m内の大型店(B)施設延床面積(ha)		-0.417	-2.31*
戸建住宅平均延床面積(m <sup>2</sup> )		1.154	4.43**
定数項	-	-258.430	-4.91**

決定係数 = 0.908 \*\* : 1%有意 \* : 5%有意

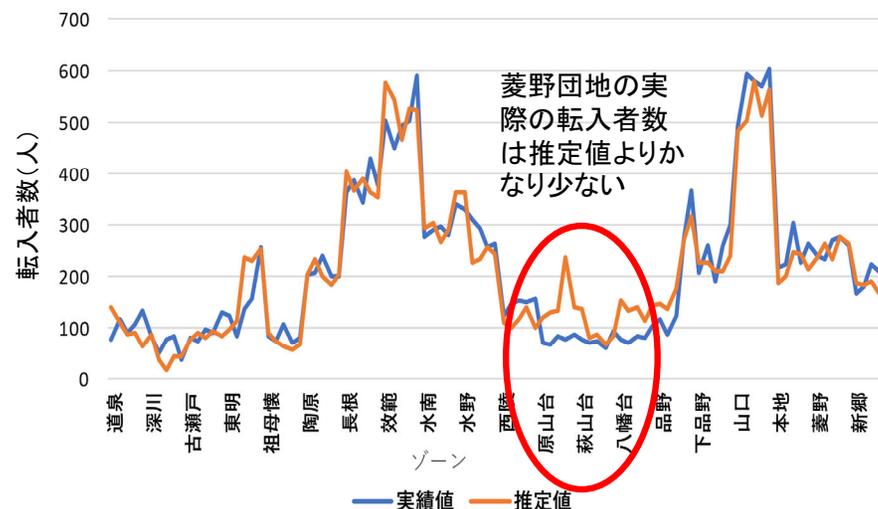
## 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例 —老朽住宅団地の再生施策評価—

### 菱野団地の総人口の精度検証結果



## 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例 —老朽住宅団地の再生施策評価—

### 転入者数の精度検証結果



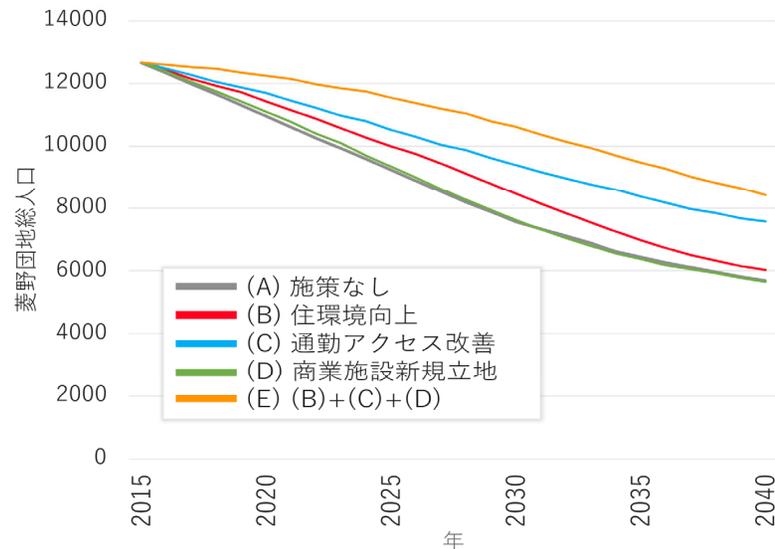
## 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例 —老朽住宅団地の再生施策評価—

### 想定した再生施策シナリオ

- (0) 施策なし(現状のまま推移)
- (1) 住環境を向上させる施策  
戸建住宅の平均延床面積を10%増
- (2) 通勤アクセスを改善させる施策  
平均通勤時間5分短縮
- (3) 商業施設立地誘導  
2015年に小型店を5店舗新設
- (4) (1)+(2)+(3)を複合的に実施

## 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例 —老朽住宅団地の再生施策評価—

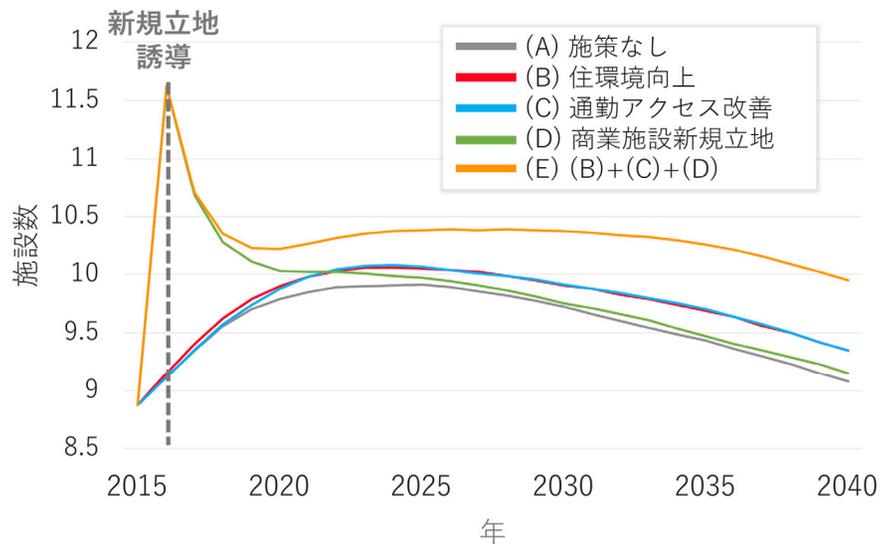
### 菱野団地の将来人口推計値のシナリオ間比較



# 世帯マイクロシミュレーションモデル(HUMS)の適用例

## —老朽住宅団地の再生施策評価—

### 小型店施設数推移のシナリオ間比較



### シミュレーションから見る菱野団地再生のヒント

- このまま推移すると人口減少と高齢化率上昇が継続
- 施策の効果比較より、通勤アクセスを改善する施策が人口および商業施設数の減少抑制に最も効果がある
- 商業施設の誘導施策だけでは、商業施設の立地が長続きせず、団地再生に有効な施策とは言えない
- 負のスパイラルから脱却するためには、施設誘導施策だけではなく、交通・住宅施策等を複合的に実施することで、世帯立地と商業立地の双方によりよい効果をもたらすことができる



# 菱野団地における公立学校の適正規模・適正配置について（案）

第2次瀬戸市教育アクションプラン（基本施策20）から抜粋

## ■魅力ある学校づくりと学校の適正規模・適正配置の推進

少子化に伴い、学校の小規模化が進み、人間関係の固定化や教員数の減少により教育環境の変化や学校行事の制約など、学校運営に影響を及ぼす可能性が生じています。今後は、児童生徒が適切な教育環境で学校生活が送れるよう、地域の実情やまちづくりの観点から、学校の新設、統合など、学校の適正規模・適正配置を進めるとともに、魅力ある学校づくりを推進します。

また、学校に地域の方々が関わり、多世代による交流の場となるよう、他の公共施設の複合化を検討していきます。これら、学校施設の適正規模・適正配置構想については、瀬戸市公共施設等総合管理計画との整合性を図りながら進めます。

子どもたちにとって望ましい教育環境の整備を実現するための公立学校の適正規模・適正配置を進める上での基本的な考え方

- 児童数が少ないことにより、\*「小学校で6年間一度もクラス替えが出来ない」、「運動会など学校行事の運営に支障を来す場合がある」などといった学校間の規模の格差を解消し、本市で学ぶ子どもたちが良好な教育を受けられる環境の整備を早期に実現することを目指します。
- また、建築年数が50年を越えるなど、老朽化が進む学校施設については、本市が抱える喫緊の課題の一つとなっており、瀬戸市公共施設等総合管理計画に基づき、公共建築物のマネジメントの考え方を踏まえながら、検討していくこととなります。
- 第6次瀬戸市総合計画をはじめ、菱野団地再生計画などとの整合性を図るとともに、今後の児童生徒数の動向を見据えた学年進行表などを注視しながら、適正規模・適正配置を推進します。

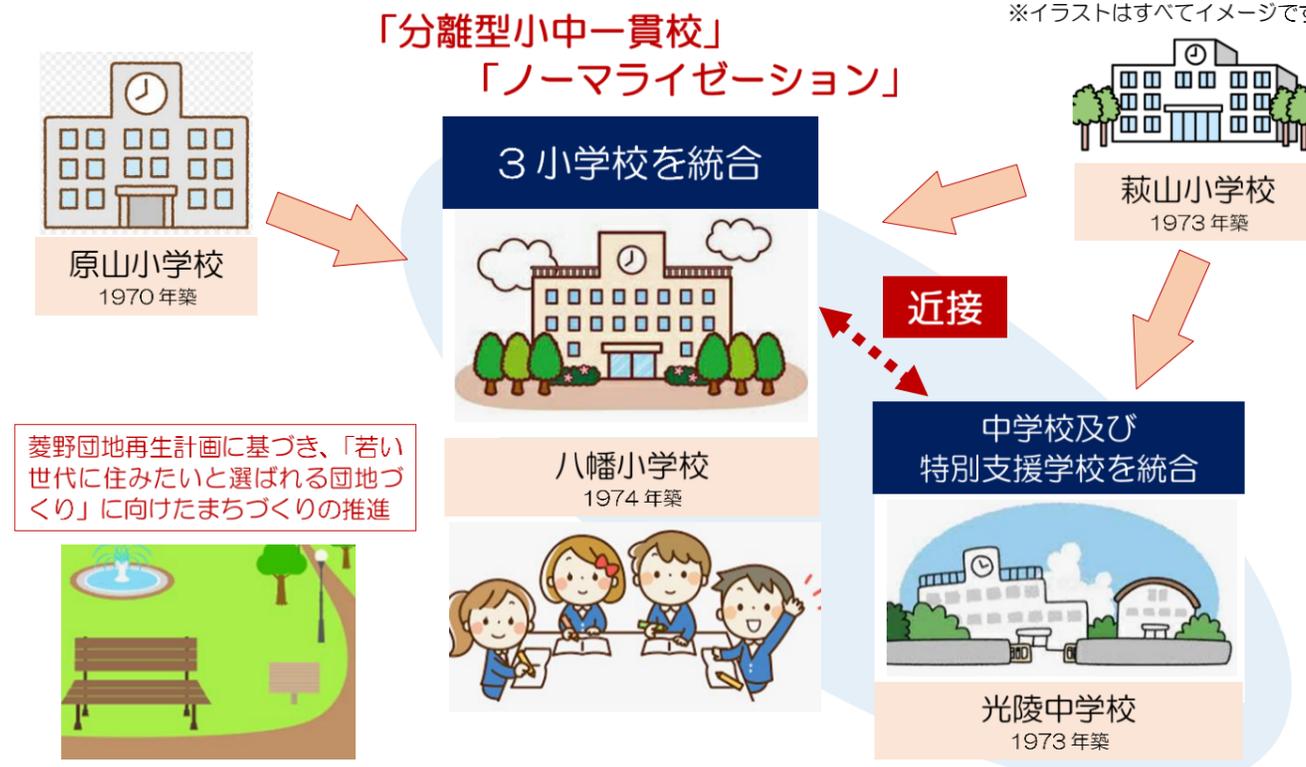
\*原山小学校・萩山小学校のすべての学年と、八幡小学校の3年生と5年生（各2クラス）以外は、いずれも1学年1クラスとなっており、クラス替えが出来ない状態となっています。

### ■スケジュール（案）

	令和4（2022）年度	令和5（2023）年度	令和6（2024）年度	令和7（2025）年度	令和8（2026）年度	令和9（2027）年度	令和10（2028）年度	令和11（2029）年度
八幡小学校	調査（統合長寿命化）	設計（統合長寿命化）	工事（統合長寿命化）	引越	3小学校を統合して開校			
光陵中学校 及び 特別支援学校			調査（長寿命化）	設計（長寿命化）	工事（長寿命化改良）or 大規模改修工事		小学部 引越	小学部を統合して開校（特別支援学校）
萩山小学校 及び 原山小学校				引越	猶予期間（備品等整理・配布期間）			設計（解体等）

## ■菱野団地における公立学校の統合イメージ（案）

※イラストはすべてイメージです。



### 【取り組みの主な内容】

- 原山小学校及び萩山小学校を八幡小学校に統合する。
- 特別支援学校（さくらんぼ学園）を光陵中学校に統合する（小学部・中学部・高等部がすべて同じ校舎）。
- 近接する八幡小学校及び光陵中学校が分離型小中一貫校となる。

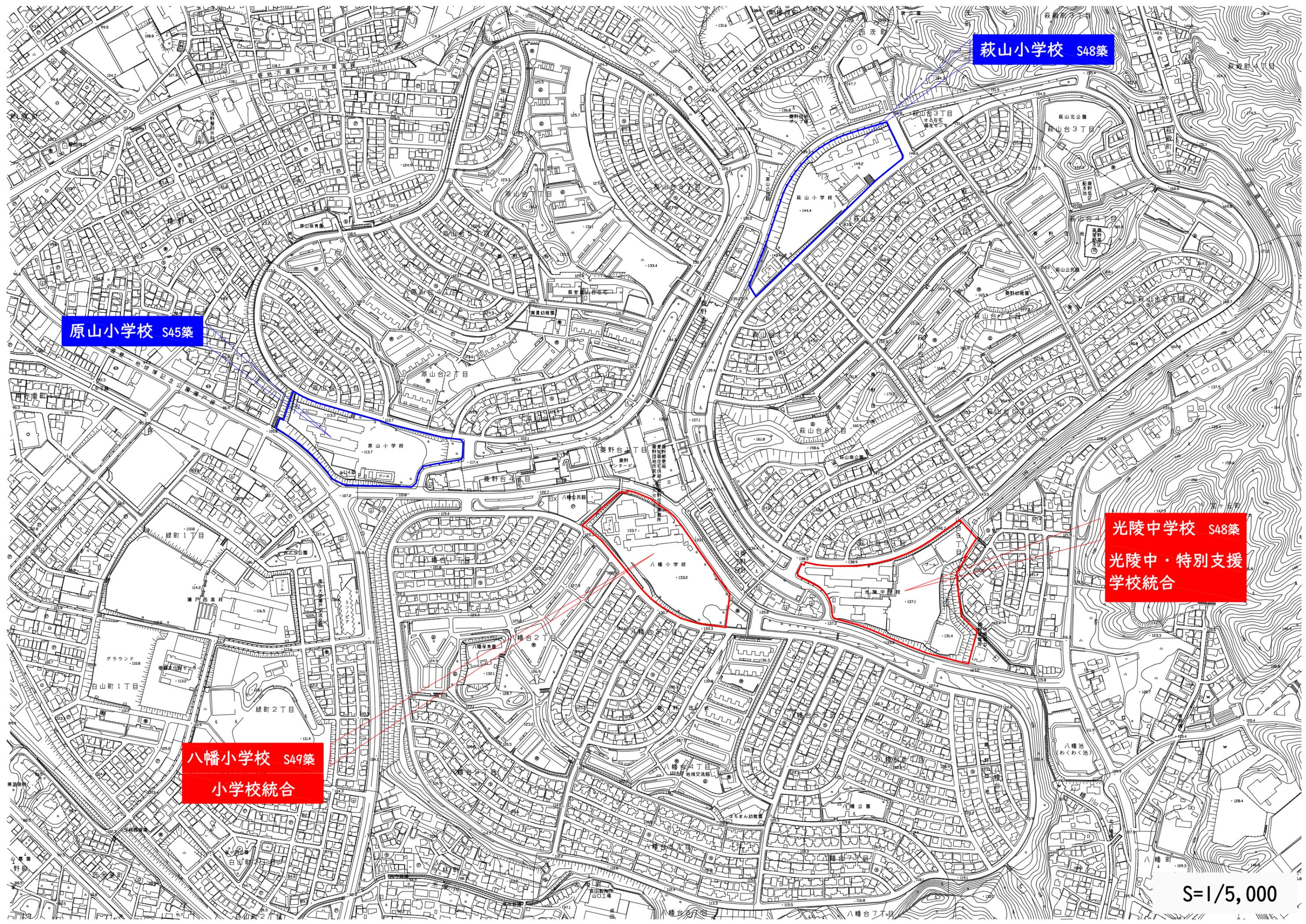
萩山小学校 S48築

原山小学校 S45築

光陵中学校 S48築  
光陵中・特別支援  
学校統合

八幡小学校 S49築  
小学校統合

S=1/5,000



## 【参考資料】

### ■今後の児童生徒数の推移

「就学児童数一覧表及び学年進行表/令和3年5月」から抜粋

令和3(2021)年度	原山小学校		萩山小学校		八幡小学校		3校合計	
	児童数	クラス数	児童数	クラス数	児童数	クラス数	児童数	クラス数
小学校1年生	30 (15)	1	16	1	32	1	78 (15)	3
小学校2年生	23 (9)	1	20	1	30	1	73 (9)	3
小学校3年生	27 (12)	1	13	1	38	2	78 (12)	3
小学校4年生	28 (8)	1	8	1	21	1	57 (8)	2
小学校5年生	29 (8)	1	11	1	42	2	82 (8)	3
小学校6年生	37 (12)	1	15	1	32	1	84 (12)	3
合計(通常学級のみ)	174 (64)	6	83	6	195	8	452 (64)	17

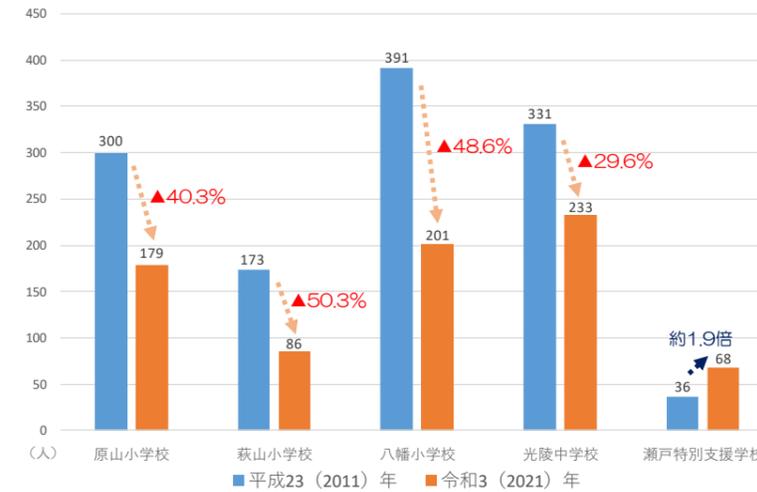
※( )は東赤重町1・2丁目、白山町1・2丁目、緑町1・2丁目の児童数(内数)

令和8(2026)年度	原山小学校		萩山小学校		八幡小学校		3校合計	
	児童数	クラス数	児童数	クラス数	児童数	クラス数	児童数	クラス数
小学校1年生	27 (12)	1	8	1	19	1	54 (12)	2
小学校2年生	50 (33)	2	15	1	18	1	83 (33)	3
小学校3年生	43 (22)	2	10	1	18	1	71 (22)	3
小学校4年生	48 (34)	2	18	1	32	1	98 (34)	3
小学校5年生	56 (21)	2	12	1	24	1	92 (21)	3
小学校6年生	30 (15)	1	16	1	32	1	78 (15)	3
合計(通常学級のみ)	254 (137)	10	79	6	143	6	476 (137)	17

※( )は東赤重町1・2丁目、白山町1・2丁目、緑町1・2丁目の児童数(内数)

### ■これまでの児童生徒数の推移

平成23(2011)年～令和3(2021)年



### ■連区別人口推移・増減

単位：人

	R1	R2	R3	増減	
				増減	対前年比(%)
原山台	3,818	3,738	3,689	△49	98.7
萩山台	3,351	3,236	3,172	△64	98.0
八幡台	4,567	4,481	4,335	△146	96.7
市全体	129,496	129,131	128,869	△262	99.8

令和3年10月1日現在

### ■連区別年齢(3区分)

単位：人

	年少人口計(0-14歳)	生産年齢人口計(15-64歳)	老年人口計(65歳-)	合計
原山台	390	1,815	1,484	3,689
	10.6%	49.2%	40.2%	
萩山台	225	1,518	1,429	3,172
	7.1%	47.9%	45.1%	
八幡台	398	2,008	1,929	4,335
	9.2%	46.3%	44.5%	
市全体	15,703	74,597	38,569	128,869
	12.2%	57.9%	29.9%	

令和3年10月1日現在