

那須塩原市議会 「サステイナブル 21」 行政視察報告書



視察期間：令和6年1月29日（月）～1月31日（水）

- I 視察日：1月29日（月）
視察地：沖縄県糸満市
内 容：「市営住宅再生団地計画」について

- II 視察日：1月30日（火）
視察地：沖縄県 YUIMAWARU 株式会社
内 容：「こどもセンターゆいまわる」について

- III 視察日：1月31日（水）
視察地：東京都町田市
内 容：「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」について

参加議員： 中村 芳隆 中里 康寛 佐藤 一則
 林 美幸 室井 孝幸

市営住宅再生団地計画について

視察地 沖縄県糸満市
視察日 令和6年1月29日
報告者 室井 孝幸

沖縄県糸満市は、沖縄本島の最南端にあって、那覇市から南へ12Kmのところの位置し面積は46.60平方キロ、人口は62,600名、年平均気温が22℃～23℃で各種プロスポーツのキャンプ地にも選ばれています。

① 市営住宅再生団地計画を策定した経緯について伺う。

平成19年にストック総合活用計画が策定され、7団地中4団地の建て替えが求められていました。そこで、平成26年に糸満市営住宅再生団地計画が制定されました。そこから令和3年の改定時に4団地と同じく旧耐震基準であったその他の団地も再生団地計画に改定され、その後も一部変更を加えられながら現在に至っています。

② 市営住宅の役割や課題とはどのようなものですか伺う。

令和5年度の秋山地募集の際には114件の申し込みがあり、糸満市においては需要はあるものと考えています。しかし、市営住宅の修繕費は令和4年決算で11,896千円もかかっており予算の確保に苦慮しています。また、家賃の徴収や修繕に関しては直営で行っているため、人員の確保も苦慮しています。

③ 社会状況や財政状況の変化をどのように計画に反映させていますか。

沖縄県の公営住宅建設は沖縄振興公共投資交付金が充てられており公営住宅建設事業では70%の高率補助となっておりますが、近年は希望の満額内示をもらえず単費の持ち出しが多くなっており、大変苦慮し

ているところであります。しかし、次年度からは沖縄県や南城市、八重瀬町と協力して建て替えを行う地域住居機能再生推進事業を活用することで、計画通りに進むものと考えています。

④ 市営住宅再生団地計画を策定して見直しや改定を行うことでどのような効果を期待していますか。

住宅確保用配慮者の増加など、社会情勢の変化に対応していく事が可能となります。

市民、利用者の反応や市として手ごたえをどのようにとらえていますか。

再生計画の改定には各団地の代表を加えて話し合われており、できるだけ利用者の方の意見を組み入れるようにしているため、利用者の方にはおおむね良好な反応を頂いていると考えています。

沖縄県ならではの交付金等のお陰で、市の持ち出しが少なく済むので、建て替えや運営が可能なのかと考えました。



【糸満市にて】

「市営住宅再生団地計画」について

視察地 沖縄県糸満市

視察日 令和6年1月29日

報告者 佐藤 一則

序章 糸満市営住宅再生団地計画

(1) 計画改定の目的(令和3年(2021年))

糸満市(以下「本市」という。)では、平成26年8月に「糸満市営住宅再生団地計画」(以下、「当初計画」という。)を策定した。その後6年間が経過する中で、上位計画である第5次糸満市総合計画及び糸満市営生活基本計画、糸満市営住宅ストック総合計画、糸満市営公営住宅等長寿命化計画の策定及び改定を順次行ってきた。その中において、各種事業の進捗や社会状況の変化等に伴い糸満市営住宅においてもその役割や課題が変化してきている。

そこで、当初約10年間の計画であった「糸満市営住宅再生団地計画」について、計画期間の中間を超えた今年度、計画の進捗及び社会状況の変化等を鑑み、計画の見直し及び改定を行うものである。

■一部改訂(令和4年(2022年))の背景と目的

令和3年(2021年)に改定した「糸満市営住宅再生団地計画(改訂版)」に基づき、事業の進捗を図ってきたところであるが、令和4年(2022年)に社会状況の変化に伴う財政等への影響により、事業計画の実施において建設計画戸数の減少等の変更が必要となった。それに伴い、今後の社会状況による財政状況の変化等を見通した上で、「糸満市営住宅再生団地計画(改訂版)」における関連事項の一部改訂を行うものである。

(2) 改定計画の概要

(1) 改定計画のねらい

本改定計画は計画対象を5団地の建替計画を市全体として有機的に連携し、将来を見据

えた形で再生させることを目標とし、次の3つを目標達成のための「ねらい」とする。

○将来の住宅確保要配慮者の増加に伴う市営住宅整備量の増大に対処し、再生団地計画において必要な市営住宅建替戸数を行うこと。

○地域コミュニティや多様な世代の生活を支えている市営住宅が担う役割は重要であるとともに、近年はそのニーズも多様化していることから、将来の市営住宅の質的需要に対応した住戸形式や住戸タイプを検討すること。

○市営住宅の約半数を今後10数年間で建替えしていくこととなるため、既存入居者や市財政へ与える影響が大きいことから、入居者の移転などを効率的に実施し、事業費の縮減や平準化を図ること。

(2) 計画の対象及び計画期間

① 計画の対象

本計画対象は、次の市営住宅(5団地、14棟、255戸)とする。(図1)

② 計画期間

本計画は令和3(2021)年度から令和17(2035)年度までの15年間の計画期間とする。

なお、計画期間中においても、社会情勢等の変化に伴い、住宅政策の見直しを必要とする場合には、適宜、計画の見直しを行う。

(3) 上位・関連計画と本計画の位置づけ

本計画は、「第5次糸満市総合計画」を上位計画とする住宅政策の基本である「糸満市営生活基本計画(平成28年7月)」及び本市の市営住宅施策である「糸満市営住宅ストック総合活用計画(平成31年3月)」、「糸満市公営住宅等長寿命化計画(令和2年3月)」を受けて改定するものである。また、公共施設の整備・管理方針を定めた「糸満市公共施設等総合管理計画(平成29年3月)」との整合を図るものとする。

No.	団地名	棟数	戸数
1	真謝原市営住宅	4棟(A～D棟)	72戸
2	浜川原市営住宅	2棟(A～B棟)	36戸
3	親田原市営住宅	4棟(A～D棟)	72戸
4	大里市営住宅	3棟(A～C棟)	36戸
5	稲嶺原市営住宅	1棟(A棟)	39戸
計	5団地	14棟	255戸

(図1)

こどもセンターゆいまわるについて

視察地 沖縄県南風原町
視察日 令和6年1月30日
報告者 林 美幸

【南風原町の概要】

沖縄本島南部のほぼ中央に位置し、県都那覇市に隣接。周りを6つの市町に囲まれ、県内では唯一の海に面していない町。面積は10.76平方キロメートル。県内41市町村で4番目に小さな町。

【届けたい教育】

「先生が自信をもって教育ができれば、障害の有無にかかわらず、すべての子ども達は必ず元気に育つ」

こどもセンターゆいまわる仲間知穂代表が学校に作業療法を届ける活動を始めた2008年当時に嘉芸小学校の校長だった平良瑞枝先生の言葉のもつ真意を学校現場で学び続け、2009年にボランティアで学校作業療法の訪問開始。

2016年に、こども相談支援センターゆいまわる（うるま市）を開所。

2020年には、こどもセンターゆいまわる（南風原町・福祉型児童発達支援センター）を設置。

【ゆいまわるの活動】

○学校訪問

- ・ 保育所等訪問支援（福祉サービス）
- ・ 学校訪問委託事業（市町村委託事業）

○療育

- ・ 児童発達支援・放課後デイサービス（福祉サービス）
- ・ 親子通園事業（市町村委託事業）

○相談支援

- ・ 児童相談支援（福祉サービス）
- ・ 子育て相談（市町村委託事業）

○研修・講師

- ・ こどもの支援関係者、専門家向け
- ・ 教師、保育士等教育関係者向け
- ・ 保護者向け



こどもセンター「ゆいまわる」にて

【ゆいまわるの訪問状況】

○学校訪問

- ・ 保育所等訪問支援（福祉サービス）
- ・ 学校訪問委託事業（市町村委託事業）
- ・ 委託月間学校訪問数

3市町村/20校

- ・ 福祉月間学校訪問数

11市町村/150回（30校）

【ゆいまわる「学校作業療法」】

届けたい教育を学校、保護者、専門職のチームみんなで考える、家庭と学校が連携し、子どもが学校に楽しく参加できるようになったら卒業する手法（月3～4回、約1年間で修了予定）

【作業療法士の分析技術】

- ・ 人：動く力（身体機能）考える力（認知機能）感じる力（情緒機能）スピリチュアル→その人のできる力を分析。
- ・ 環境：その人の力と環境の影響を分析。道具と上肢。空間と身体。黒板と視覚。
- ・ 作業：どんな教育が、どのようにできることが重要なのか、教員の価値や学校文化、クラスの関係等から、教育の意味が満たされる最善を分析。

・作業遂行：人、環境、作業の相互作用を考え、できるための分析をする。

【問題行動の解決から届けたい教育に】
学校は集団生活であることから、個別対応にも限界があり、他児への影響、先生への影響もある。保護者はわが子が問題視される不安や発達障害への不安がある。学校と保護者の連携した関係、親と子のニーズを先生が受けとめづらい部分を、専門的アドバイスを入れることで、双方にとって必要な届けたい教育に焦点を当てて子どもに対応できる利点がある。

【実践例として】

・机上動作（学習のための運動）が苦しい。

・社会的アイデンティが不安定
このような場合の「できるをデザインするための分析」「届けたい教育をみんなにデザイン」する。

○コソッとほめる。

○動きたいを保証する授業。

○ルールは話し合う・相談する。

○活動の場を増やす。

先生と保護者が育てていけることを実現することで、今届けるべき教育の実現が、その後の社会参加をその子自身が行える生活を作ることができる。

【所感】

「届けたい教育をみんなに」に焦点を当てた取り組みは、安心して協働する親と先生、自らの学びに参加する子どもたち、子どもの環境に関わる全ての人々の生活を健やかで幸せにすることができることを学んだ。学校教育現場だけでなく、学童保育や保育園、幼稚園など子どもの成長に応じて伴走支援できる仕組みとして、

専門職の活用は期待できると考える。

「届けたい教育をみんなに」の冊子に掲載されている学校教育現場からの作業療法への評価としてある3つの要素は、

- ① 社会につながる教育の実現
- ② 教員一人が抱えない学級づくり
- ③ 教員が健康であることの重要性

作業療法の取り組みを通して実現された教育現場と保護者、専門職のチームで子どもの環境調整ができた結果であると考ええる。

まず、本市では福祉制度で実施している保育所等訪問支援の積極的活用と、教育現場への理解を中心に「子どもに届けたい教育」を考えて行く必要性を提案していく。



こどもセンター「ゆいまわる」にて

南町田グランベリーパーク ～南町田拠点創出まちづくりプロジェクト～について

視察地 東京都町田市
視察日 令和6年1月31日
報告者 中里 康寛
中村 芳隆

南町田拠点創出まちづくりプロジェクトは、南町田駅周辺地区の約22haを土地区画整理事業と共に、グランベリーモール、鶴間公園、境川など、地区の顔となる大規模な施設や資源が集積し、都市的なにぎわいと、水とみどりの憩いとが共存する特徴的な都市空間をなす「町田市の南の玄関口」である。

町田市は、多摩地区有数の商都として発展し、南町田駅周辺もその骨格をなす重要な商業拠点であるが、近隣では蛸名地や立川での相次ぐ大型商業施設の出店、また、たまプラーザや二子多摩川の沿線商業再開などがつづいている状況にある。今後、町田市が選ばれ続ける街であるためには、新たな魅力を備えた商業集積に改めて取組み、地域の魅力・資源を開花させるまちづくりを積極的に展開することが急務であった。

また、若年ファミリー層の流入が続いている一方、一部の住宅地においては居住者の高齢化が顕著となっており、今後いかに多世代がともに暮らせる環境を整えていくかが課題となっていた。

南町田拠点創出まちづくりプロジェクト3つの方針

- ①鶴間公園と商業地を中心として、にぎわいと交流を促進
- ②南町田駅周辺を結ぶ歩行者ネットワークの形成により、まちの利便性を向上
- ③地域の住み替えサイクルの実現に向けて、バリエーションのある住環境を創出

ができた経緯については、主に地域課題解消のために策定されている。①について、町田市の都市計画マスタープラン(当時)における南町田の位置付けは、町田駅周辺に次ぐ第二の拠点である“副次核”としており、市の南の玄関口として位置付けていた。開発前においても商業機能の集積は一定程度あったが、にぎわいや交流機能といった拠点に相応しい都市機能の拡充を図るべく、本プロジェクトをきっかけに市の拠点としての目指すべき将来像を具現化するために方針に盛り込んだ。②について、この地区は駅・商業施設・公園といった各施設のポテンシャルは高いものの、歩行者ネットワークが形成されていなかったため相互連携が図られず、機能を十分に活かせていなかったことから、利便性に欠けていることが地域課題であった。歩行者ネットワークをバリアフリーで形成することで、地域課題の解消だけでなく、まちづくりを通して地域資源を最大限に活かした各施設の相乗効果を生み出すことを目的に方針に盛り込んだ。③について、南町田はもともと1970年代に東急田園都市線延伸とともに住宅地が整備され、50年以上経過した現在は当初入居した方々の高齢化が進み、都市的課題となっている。また高齢化に伴い、空き家の増加なども懸念されることから、高齢者の住み替え支援など人口流動を活性化させる施策が必要となるため、方針に盛り込んだ。具体的な施策としては、都市型住宅の整備や地域の戸建てからの住み替えを支援する「住まいと暮らしのコンシェルジュ」と連携して、住み替えサイクルを促進していく取り組みを官民連携で始めている。

3つの方針は達成概ね達成できている。①は施設間連携を図ることで、まちの一体利用を促進し、にぎわいや交流が生ま

れている。②は国道 246 号線の歩道橋と接続する歩行者通路が 1 本未整備状態ですが、複合利用ゾーンの土地利用と併せて進めていく予定である。③は住み替えサイクルの効果がでてくるまで中長期的な期間を要することから、今後も動向を追っていく予定である。

プロジェクトの運営や管理体制について、必要な予算や人員はどのように確保したのか。また、ルールや仕組みは明確に定められているか。また、評価や改善の体制は整えられているかについて、市としてはこの事業のためだけのプロジェクトチームは編成せず、都市政策部署の事業として窓口を一本化したうえで、関係部署と横断的に連携を図りながら組んだ。予算については、市の重点事業に位置づけ、基本的には一般会計からの歳出として計上し、市債の発行や各種補助金も活用して取組んだ。プロジェクトの運営については、東急とプロジェクトの推進協定を締結し、双方対等な立場としながら、方向性や各々の役割分担などを決めている。評価については、土地区画整理事業における社会資本整備総合交付金の事後評価を行っており、その項目として、市が毎年実施する市民意識調査において、南地域の「住み続けたい意向」の動向や、駅南北自由通路の断面交通量、駅の乗降客数推移などから効果を測っている。現在は、開発から運営のフェーズに移行し、各施設ターゲットや圏域が異なる中、運営面における総合的な評価手法の立案に向けて検討している。

プロジェクトの周辺環境への影響は考慮されているか。例えば、交通渋滞や騒音などの環境問題は発生していないか、また周辺の商業施設や住民との共生は図られているかについては、後背地に低層住居系の市街地が広がっていることから、

地区計画にて壁面後退線を設定するなど、都市計画的な建築制限手法を用いてコントロールしています。また、景観についても、長大な壁面の造成による近隣への圧迫感を低減するため、商業施設の分棟化や外壁の質感などを景観の面で考え、「景観形成における考え方ノート」として独自の考えをまとめたうえで、施設計画を行ってきました。交通渋滞については、商業施設の駐車場を敷地中央に立体的に配置し、道路から駐車場までの引き込みで滞留長を確保する計画としている。付近の国道との交差点では、右折待ちを起因とした渋滞が懸念されていたため、右折レーンの延長など交通施策も並行して行っております。地域住民には説明会を密に行い、日常生活に支障が出ないことを第一に考え、合意形成を図ってきた。また、まちづくりワークショップに参加いただき、計画段階からまちの使い方を一緒に議論してきた。

プロジェクトの今後の展望について、どのようなまちづくりをしていきたいかについては、駅前に広大な都市公園と大規模な商業施設が隣接している環境は全国的に見ても希少なもので、“南町田ならではの”特徴的なまちづくりを推進していきたいと思っている。現在は一部未整備街区を残し、プロジェクトから各社の運営フェーズに入っているため開発時のような大きな関与はなく、運営者にこの意思を引き継ぎ、柔軟なアイデアで南町田らしさを作り上げていって欲しい。そのため、一部資金面でまちを活性化する取組みに対しバックアップを行っている。

新たな課題やニーズはどのように対応していくのかについては、市の拠点として、様々な社会ニーズに柔軟に対応できるよう、まちづくりや都市計画の見直しは適宜行っていく。(中里康寛)



南町田グランベリーパークにて

南町田グランベリーパークについて

まちのぜんぶが“パーク”となる。空とみどり、足を止めて見渡すまち並み、待ち合わせについ早く着きたくなる広場。いつもここにいたい、何度でもここへ来たい、“すべてが公園のようなまち”そこには、驚きや発見にあふれた体験、感動する出来事、くつろぎが待っています。

誰もがお気に入りの場所を見つけて、楽しく心地よい時を過ごせ、いつの間にか心と身体が健康になる、そんな“南町田ならではのパークライフ”を満喫できる場としていきます。

上記のスローガンをまちのコンセプトとし取り組まれたまちづくり事業。地域を7つのゾーンに分け、それぞれの役割を果たしている。

現地を視察し、これらのコンセプトが全て取り入れられていると実感致しました。商業施設と公園の融合、真に日常と非日常が融合されていて、素晴らしいまちになっていると思いました。今日のグランベリーパークが実現するまでには、各種事業の積み重ねと、中長期に渡り町田市と東急株式会社の連携、そして市民の理解と協力があるのまちづくりが始まりました。

町田市とはいろいろな面で条件は違い

ますが、コンセプトづくりから各所への連携、協力体制など参考にさせて頂き、那須塩原市らしさを出せるまちづくりに取り組んで参りたいと思います。

(中村 芳隆)



南町田グランベリーパークにて