

小川町東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業計画

～ 東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり ～

2022（令和4）年3月

小川町

目 次

第1章 事業の基本的な方針	P. 1
1. 区域の設定	P. 1
2. 計画の主旨・方向性	P. 1
3. 関連計画等との関係	P. 3
4. 地域再生協議会等	P. 6
5. 根拠法令	P. 8
第2章 計画対象区域における現状・課題	P. 9
1. 現状	P. 9
2. 課題	P. 15
第3章 計画対象区域における事業・取組	P. 16
1. 全体概要	P. 16
2. 中心となる事業実施区域のイメージ	P. 16
3. 個別の事業内容	P. 18
第4章 計画の成果目標の設定	P. 24
1. 目標の設定	P. 24
2. スケジュールについて	P. 24

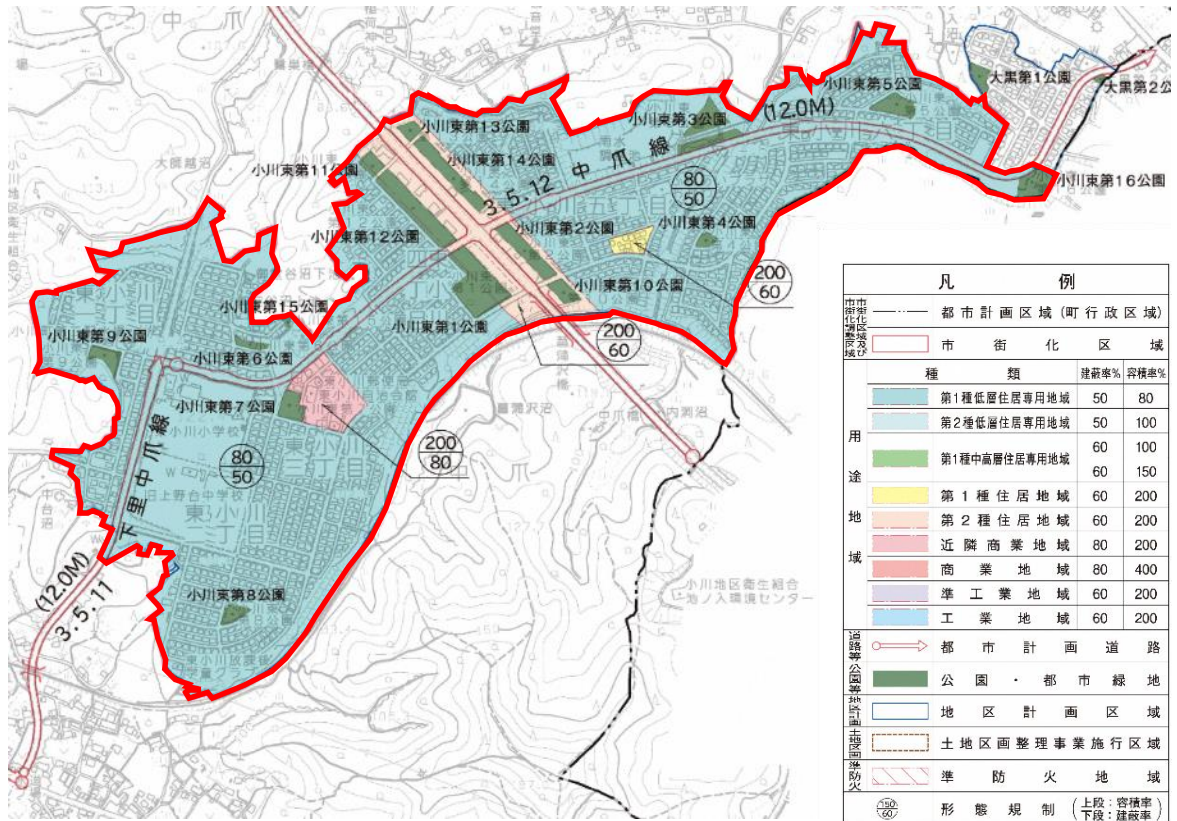


第1章 事業の基本的な方針

1. 区域の設定

計画対象区域は、下図の赤枠で示す、第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域及び近隣商業地域の用途地域が指定されている小川町東小川一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目及び六丁目の全部の約67.7haとします。

■計画対象区域図



出典：小川町都市計画図（2021（令和3）年3月）

2. 計画の主旨・方向性

(1) 計画の主旨

1981（昭和56）年に開発された東小川住宅団地は、人口減少や高齢化の進展に伴い、空き店舗・空き家などが生じています。

また、東小川住宅団地内にある旧上野台中学校は2011（平成23）年4月に廃校となり、東小川小学校についても2022（令和4）年4月の廃校が決定しています。

小川町（以下「本町」という。）では、主に学校跡地の活用により、住宅団地の再生につながる多様な建築用途を導入するため、地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり（以下「地域再生計画」という。）」について、地域再生法（以下「法」という。）に基づく認定を2021（令和3）年3月に受けました。

本計画は、地域再生計画に位置付けた下記ア～ウの事業を一体的に進めるため、学校跡地等における事業予定者、地域住民、公的機関等で構成した協議会での協議を通じて、作成するものです。

■地域再生計画「5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業」

③地域住宅団地再生事業の実施に向けた取組

ア 地域住民がいつまでも自宅や住み慣れた地域内に住み続けられるとともに、町外に暮らす子育て世代がUターンで帰ってくることを促すような、親と近居・同居でき、安心して子育てができる環境整備に資する事業

例) 福祉・介護施設、戸建て分譲住宅、子育て支援施設等の整備

イ 小川町に関心を持つ町外在住者の移住を促進するため、本町での生活を体験する機会及び有機農業などの地域資源に触れる機会の提供や、豊かな自然環境の中で仕事ができる新しい働き場の整備に資する事業

例) 居住系施設（賃貸住宅、別荘等）、シェアオフィス・サテライトオフィス、工房・アトリエ等の整備

ウ 地域住民の健康増進・介護予防、生きがいの創出の場や地域の活力向上のための多世代・都市間の交流の場としてスポーツやイベントなどの場の整備に資する事業

例) 地域住民の交流の場、スポーツ施設、宿泊施設等の整備

出典：地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」（2021（令和3）年3月）

(2) 計画の方向性

上位計画である地域再生計画で掲げた下記の目標実現に向けて、計画の方向性（コンセプト）を示します。

■地域再生計画「4-3 目標」

【概要】

住宅団地における持続可能な生活を可能とすることで、SDGsの達成目標にある住み続けられるまちづくりを実現することを目的とします。

地域の課題に対応するため、良好な住環境を保全しつつ、多様な主体と連携しながら、住宅団地内の既存ストックを利活用することにより、町外で暮らす子育て世代のUターンや小川町に関心を持つ町外住民の移住定住に繋げるための居住系施設や子育て支援施設、高齢化などに対応した福祉・介護施設を整備し、多世代が安心していきいきと住み続けられるまちづくりを目指します。

都市間交流による関係人口の増加、地域経済の活性化を目指すとともに、地域住民による住環境の保全・美化活動の啓発に繋がります。

都市間・多世代の住民同士の交流による、建設的で創造性のある地域社会の形成により、地域コミュニティを強化し、住宅団地の活力向上を目指します。

出典：地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」（2021（令和3）年3月）

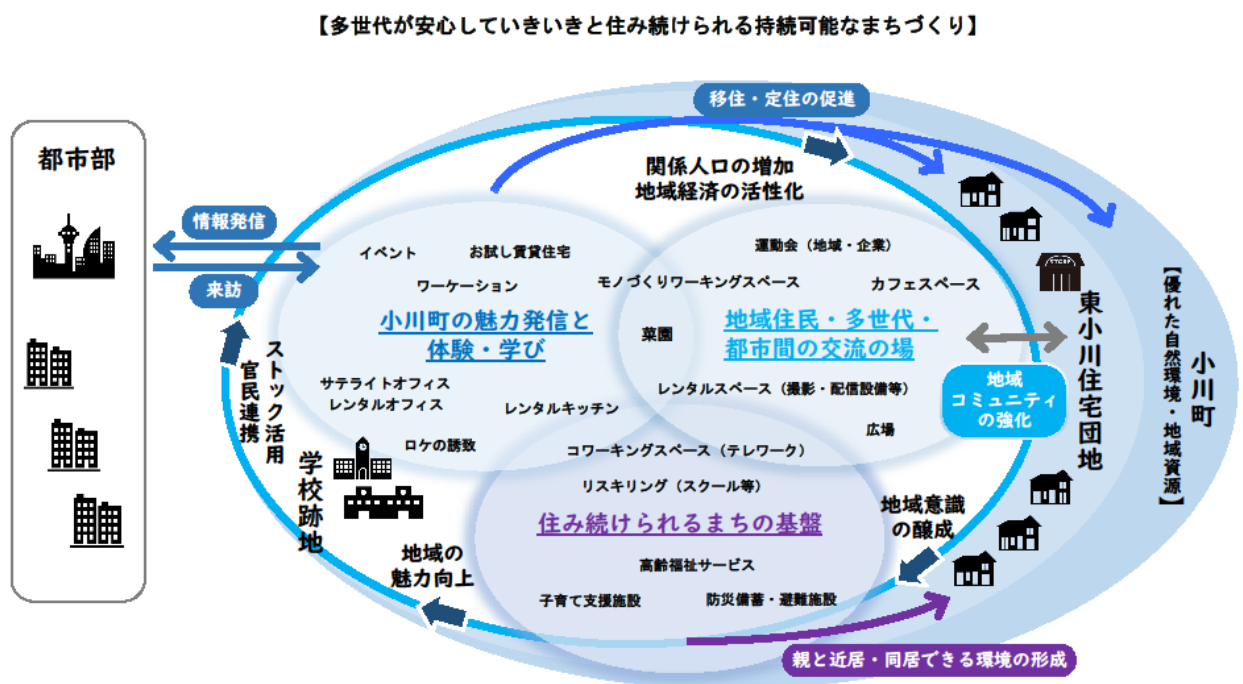
本町では、第2期小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略において「人口減少に負けない魅力あるまちづくり」の実現に向け各種取組を展開しており、目標実現にあたっては、今ある地域資源を効果的に活かし、より一層、町の魅力を高めていくとともに、SDGsを意識した「持続可能なまちづくり」を推進していく必要があります。

本計画では、多世代が安心していきいきと暮らし続けられる持続可能なまちづくりを実現するため、学校跡地に「小川町の魅力発信と体験・学び」、「地域住民・多世代・都市間の交流の場」、「住み続けられるまちの基盤」という3つの機能を整備します。

本町の魅力と体験・学びの提供、さらには、その情報を積極的に外部に発信することにより、

都市部などからの若い世代の来訪を促し、本町の優れた自然環境や有機農業、地酒等の魅力的な地域資源に親しんでもらうことで、若い世代の移住・定住を促進します。また、地域住民・多世代・都市間交流の場を整備することにより、地域コミュニティを強化するとともに、来訪した都市部の住民との交流を促すことにより、関係人口の増加、地域経済の活性化を図ります。さらに、新たな働き場を創出し、住み続けられるまちの基盤を整備することで移住を促進するとともに、親と同居・同居できる環境を形成し、高齢者の生活を支えるとともに、前向きに、明るく親の介護や自分の老後を考えられる住宅団地とすることで、子育て世代のUターンも促進します。

■東小川住宅団地 地域住宅団地再生計画 コンセプト図



3. 関連計画等との関係

(1) 小川町第5次総合振興計画後期基本計画（2021（令和3）年3月）

前項の事業計画の方向性で示した「住み続けられるまちの基盤」の整備は、『小川町第5次総合振興計画後期基本計画』に示された「土地や住宅といった不動産ストックの有効活用に努め、人口誘導・定住促進を図る」基本方針（下記）と調和しています。

【安全で住みよいまち <都市基盤の充実>】

■市街地・集落（基本方針）

将来にわたって町民の生活を支える医療・福祉・商業などのサービスの提供に係るコストを抑え、サービス提供を継続するため、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づくまちづくり「小川町立地適正化計画」を進めます。中心拠点と地域拠点を結ぶ公共交通のネットワークの維持・充実に努めます。

高齢化が進む住宅団地については、「地域再生法」などを活用しながら、活性化への取組を検討します。

また、空き家バンクを活用して既存の空き家の有効活用に努めることにより、人口の誘導・定住促進を図ります。

出典：小川町第5次総合振興計画後期基本計画（2021（令和3）年3月）

(2) 第2期小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020（令和2）年3月）

前項の事業計画の方向性で示した「小川町の魅力発信と体験・学び」、「地域住民・多世代・都市間の交流の場」、「住み続けられるまちの基盤」の3つの機能の整備を促進することは、『第2期小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略』で示されている「町への新しい人の流れをつくる」という基本目標と調和しています。

また、上位計画である地域再生計画の「目標の達成状況に係る評価の手法」で示しているように、小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略推進会議（外部有識者会議）において、事業の結果を検証することとしており、これら会議と連携を図ります。

【目指すべき将来の方向】

■町への新しい人の流れをつくる

人口減少が続いている本町においては、町への新しい人の流れを呼び込み、人口減少のスピードを緩やかに抑制することが重要となります。本町に対する愛着の高さや、「一度は町を出ても、いつかは戻って住みたい」という意見も多いことから、引き続き、定住やUターンを促進するとともに、本町特有の“心地良さ”を最大限PRし、移住希望者に寄り添った積極的な支援を行うことで、社会減の改善を図ります。また、本町に継続的に足を運ぶ機会を創出し、“小川町ファン”を増やすことで関係人口の拡大に努めます。

出典：第2期小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020（令和2）年3月）

■地域再生計画「7-1 目標の達成状況に係る評価の手法」

【数値目標】について、実績値を公表します。

また、毎年度5月に、小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略推進会議（外部有識者会議）において、事業の結果を検証し、改善点を踏まえて次年度の事業手法を改良するとともに、翌年度以降の取組方針を決定します。

出典：地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」（2021（令和3）年3月）

(3) 小川町都市計画マスタープラン（2016（平成28）年3月）

本計画では廃校となる東小川小学校と旧上野台中学校を活用して、地域住民・多世代・都市間交流の場を整備することとしており、『小川町都市計画マスタープラン』で示されている「東小川小学校及び旧上野台中学校を地域コミュニティの場を含めた総合的なあり方を検討する」を踏まえて実施するものです。

【将来イメージ】良質な住宅地の保全と新しい拠点づくり

■東小川団地

計画的につくられた東小川団地は、低層住宅が立ち並ぶ統一感のあるまちなみや整備された都市基盤が持続的に維持されていく、良質な居住空間形成を目指します。

■東小川小学校・旧上野台中学校

東小川小学校や旧上野台中学校は、地域コミュニティの場を含めて総合的に今後のあり方を検討します。

【まちづくりの推進に向けて】まちづくりの具体化に向けた進め方（財源の確保）

都市計画マスタープランに基づくまちづくりの推進にあたっては、国や県からの支援を受けつつ、重点的・効率的な投資「選択と集中」の考え方に基づいた効率的な事業の推進、民間活力の活用などを検討・推進していきます。

出典：小川町都市計画マスタープラン（2016（平成28）年3月）

(4) 小川町立地適正化計画 (2020 (令和2) 年4月)

本計画は、居住誘導区域である東小川住宅団地を対象区域に位置付け、都市機能誘導区域である学校跡地(ストック)を活用する事業で、当該都市機能誘導区域に現在ない誘導施設(商業機能、子育て支援機能)の整備も含むものとしており、『小川町立地適正化計画』で示している「都市の骨格構造」、目指す「まちの姿」と調和しています。

【目指す都市の骨格構造】

■魅力ある「東小川団地」の維持及び定住促進

東小川団地は、みどりが丘団地に比べて人口減少が先行して進んでいることを踏まえ、住宅団地の中心部における生活サービス施設の充実を図ることで、地域住民が住み続けられる環境や、町外に暮らす子育て世代や町内従業者、町内出身者等の定住促進を目指します。

【まちの姿】東小川団地の中心部に子育て関連施設や地域内の交流を支える施設が集まる

【都市機能誘導区域(東小川拠点)における誘導施設】

※都市機能誘導区域(東小川拠点)内には機能のみ抜粋

商業機能[食料品スーパーマーケット]

子育て支援機能[地域子育て支援拠点事業を担う施設、保育園・認定こども園]

【居住誘導区域】(設定方針)

全町の人口の約1割が居住し、1996(平成8)年をピークに続く人口減少に歯止めをかけ、新たな定住人口を誘導することで将来にわたって人口密度を維持し、良質な住宅団地を次世代に継承するため、東小川地域に居住誘導区域を設定します。

出典：小川町立地適正化計画(2020(令和2)年4月)

(5) 小川町空家等対策計画(2017(平成29)年3月)

前項の事業計画の方向性で示した「小川町の魅力発信と体験・学び」の整備の一つとして位置付けているお試し暮らし体験住宅の供給は、『小川町空家等対策計画』に示された「空き家を居住環境の改善及び地域の活性化」に活かす方針と調和しています。

また、『小川町空家等対策計画』の利活用対策として示されている「小川町空き家情報バンク制度」、「移住支援(移住サポートセンター事業)」と連携を図ります。

【利活用対策】

■体験施設等として整備、活用

空き家を、居住環境の改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等として整備し、活用します。

出典：小川町空き家等対策計画(2017(平成29)年3月)

(6) 小川町高齢者福祉計画・介護保険事業計画(第8期)(2021(令和3)年3月)

前項の事業計画の方向性で示した「住み続けられるまちの基盤」の整備では、高齢福祉サービスの導入を予定し、高齢者とその家族を支え、親と近居・同居できる環境の形成を目指しており、『小川町高齢者福祉計画・介護保険事業計画』の基本目標や重点施策等と調和しています。

【基本目標4】高齢者の尊厳を保つサービスの推進

介護が必要な状況になった高齢者が、自らの意思でサービスを選択し、尊厳をもって生活することができるよう、介護保険の各種サービスの充実を図ります。

また、保険者である町は、介護保険制度の持続可能性を確保することに配慮し、利用者が安心してサービスを受けることができるよう、より一層サービスの質や利便性の向上に努めるとともに、適正なサービスによる自立した生活の継続を目指します。さらに、介護者支援として家族の負担軽減及び相談支援体制の充実にも取り組みます。

【重点施策4】認知症支援策の推進

認知症施策推進大綱に基づき、認知症の人ができる限り地域のより良い環境で自分らしく暮らし続けることができる社会の実現を目指すため、安心して暮らし続けられるように本人やその家族への一層の支援を図るとともに、本人の状態に応じた適切なサービスを提供していく必要があります。

出典：小川町高齢者福祉計画・介護保険事業計画（第8期）（2021（令和3）年3月）

4. 地域再生協議会等

（1）地域再生協議会の構成員

本計画の作成に際して、地域再生協議会は法第12条第2項及び第17条の36第2項に基づき、「小川町東小川住宅団地地域再生協議会設置要綱（2021（令和3）年7月27日 告示第124号）」により、下記の通り、協議会構成員を定めます。

なお、事業予定者については、「小川町地域住宅団地再生事業に係る事業予定者（地域再生協議会構成員）公募要綱」に基づき、小川町の設置した事業者選定委員会による審査を経て、選定を行っています。

小川町東小川住宅団地地域再生協議会の構成員一覧

属性	名称
小川町	政策推進課長（会長）
	都市政策課長
	学校教育課長
埼玉県	都市整備部都市計画課長
	都市整備部建築安全課長
	川越比企地域振興センター東松山事務所長（副会長）
小川町と連携して認定地域再生計画に記載された事業を実施し、又は実施すると見込まれる者	インフィック 株式会社 （株式会社まごころ介護サービス、株式会社 Carecon）
	株式会社 クラフティ
	センティード 株式会社
	株式会社 フージャースコーポレーション
	株式会社 良品計画
地域の代表	東小川自治会長
	地域の区長の代表
その他小川町長が必要と認める者	

(2) 地域再生協議会における協議実績等

地域再生協議会における協議実績、事業予定者選定及び地域住民との意見交換等の経緯は以下のとおりです。

ア 地域再生協議会における協議実績

開催日	協議名	協議内容（議事）	協議の際に出た主な意見
令和3年 8月24日	第1回 地域再生協議会	・地域住宅団地再生事業のコンセプトについて ・学校跡地の利活用イメージ ・各事業者の事業予定について	・事務局提案のコンセプトを基に進めていくことを決定 ・事務局提案の学校跡地利活用計画を基に進めていくことを決定
令和3年 11月11日	第2回 地域再生協議会	・地域住宅団地再生事業計画（骨子）について ・利活用イメージ（案）について	・事業計画（骨子案）、利活用イメージ（案）を基に進めていくことを決定
令和4年 3月15日	第3回 地域再生協議会	・地域住宅団地再生事業計画（案）について	※全会一致で決定

イ 事業予定者選定等の経緯

実施日	対象者	内容
平成30年12月	介護サービス事業者	サウンディング調査
令和2年2月～	事業者	ヒアリング実施
令和2年11月	事業者	サウンディング調査
令和3年5、6月	事業者	事業予定者公募

ウ 地域住民等との意見交換等の経緯

実施日	対象者	協議概要等
平成27年 1 月19日	自治会	要望書
平成27年 9 月15日	区長	意見交換
平成28年 3 月16日	区長	意見交換
平成28年 9 月29日	区長	意見交換
平成29年 7 月 5 日	区長	意見交換
令和元年10月29日	区長	意見交換
令和 2 年 7 月30日	区長	意見交換
令和 2 年 8 月21日	小川町議会議員	事業概要説明
令和 2 年10月17、20、22日	町民	住民懇話会（アンケートの実施）
令和 2 年12月18日	区長	意見交換（地域再生計画概要説明）
令和 2 年12月10日	小川町議会議員	事業概要説明
令和 3 年 1 月16日	町民	住民懇話会 ※COVID-19のためホームページ等での資料公表・意見募集
令和 3 年 4 月22日	町民	認定「地域再生計画」の公表
令和 3 年 5 月25日	区長	取り組み状況の説明及び意見交換
令和 3 年 6 月16日	小川町議会議員	計画概要説明
令和 3 年 8 月23日	小川町議会議員	計画概要説明
令和 3 年 9 月14日	区長	取り組み状況の説明及び意見交換
令和 3 年10月21、27、29日	町民	住民懇話会（アンケートの実施）

5. 根拠法令

法第17条の36第1項に基づき、小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画を作成する。

第2章 計画対象区域における現状・課題

1. 現状

本計画の対象区域である東小川住宅団地は、1981（昭和56）年に民間事業者により開発された低層の住宅団地で、区画、道路、下水道、沿道景観、商業用地等が開発行為により計画的に整備されています。また、本町の東部に位置し、関越自動車道嵐山小川インターチェンジを経由した都心からのアクセスに優れた立地であり、また、東武東上線並びにJR八高線の小川町駅と東小川住宅団地を連絡する路線バスが町内他路線に比べて高い運行頻度（小川パークヒル線 1日片道40本）で運行されるなど良質な郊外型住宅団地を形成しています。

本町の総人口（国勢調査）は、1995（平成7）年の37,822人をピークに減少傾向に転じ、直近の2020（令和2）年は28,524人まで減少しています。更に、国立社会保障・人口問題研究所によると今後も人口減少が続き、高齢化率は2040（令和22）年に50%を超える見込みです。

東小川住宅団地の衰退も著しい状況にあり、人口は1996（平成8）年から減少に転じ、20年以上が経過した現在では、人口がピーク時から3割以上減少しており、2035（令和17）年には東小川住宅団地の大部分で既成市街地の目安となる人口密度（40人/ha）を下回ることが懸念されています。また、東小川住宅団地の2022（令和4）年1月1日時点の高齢化率は町全体の平均（40.31%）を大きく上回って47.25%であり、高齢化が特に著しく進行しています。また、年齢別の純移動数を見ると、20～39歳の年代で大きく減少しています。

こうした状況は東小川住宅団地内の住宅の間取り・広さが、入居から30～40年経過することによる家族構成や年齢の変化に対応できなくなることで、成人し子育て世代となった住民が転出してしまふことが原因と思われ、住民の若返りが進まず、東小川住宅団地内の住民の平均年齢は2014（平成26）年から2020（令和2）年の5年間で6歳上昇しています。東小川住宅団地全体についても開発後40年近くが経過し住環境の変化がみられ、高齢化が徐々に進むことにより、放置される空き家の問題も顕在化しています。2018（平成30）年の東小川住宅団地の空き家率の14.8%は、町全体の平均の11.9%、埼玉県全体の平均の10.2%、全国平均の13.6%の全てを上回っており、直近の5年間では高止まりのまま推移していますが、老老世帯や単身高齢者が多いことを踏まえると、5～10年後、さらに空き家が増加することが懸念されています。

東小川住宅団地内には地域住民が日常的に利用する商業施設・商店や診療所、自治会館などが集まる地域拠点形成されていますが、スーパーマーケットが閉店して空き店舗になっているだけでなく、商店街の多くも空き店舗になっています。また、子育て世代の人口減少に伴う年少人口の減少により、東小川住宅団地を通学区域とする中学校は2011（平成23）年4月に統合され、小学校は2022（令和4）年4月に統合される予定です。



東小川住宅団地の街並み



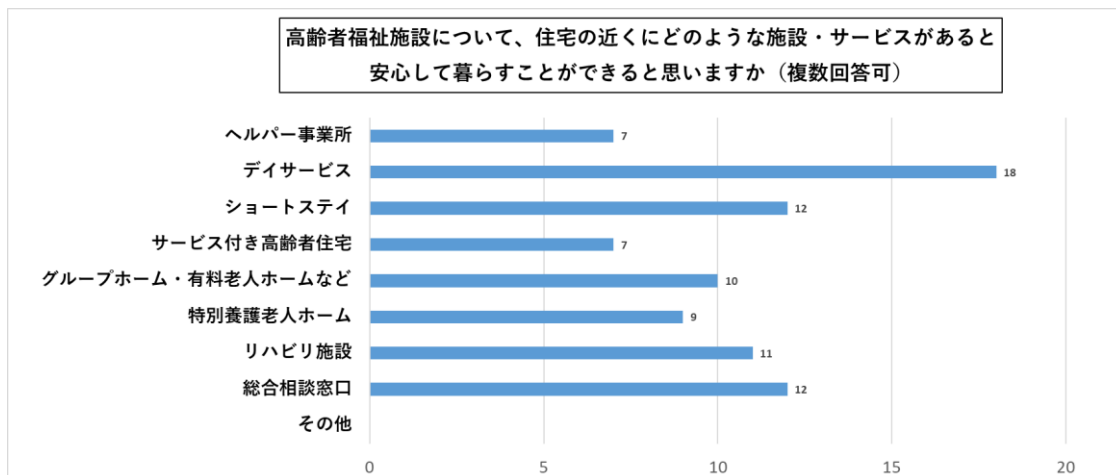
東小川住宅団地内の商店街



学校跡地上空からみた住宅団地全景

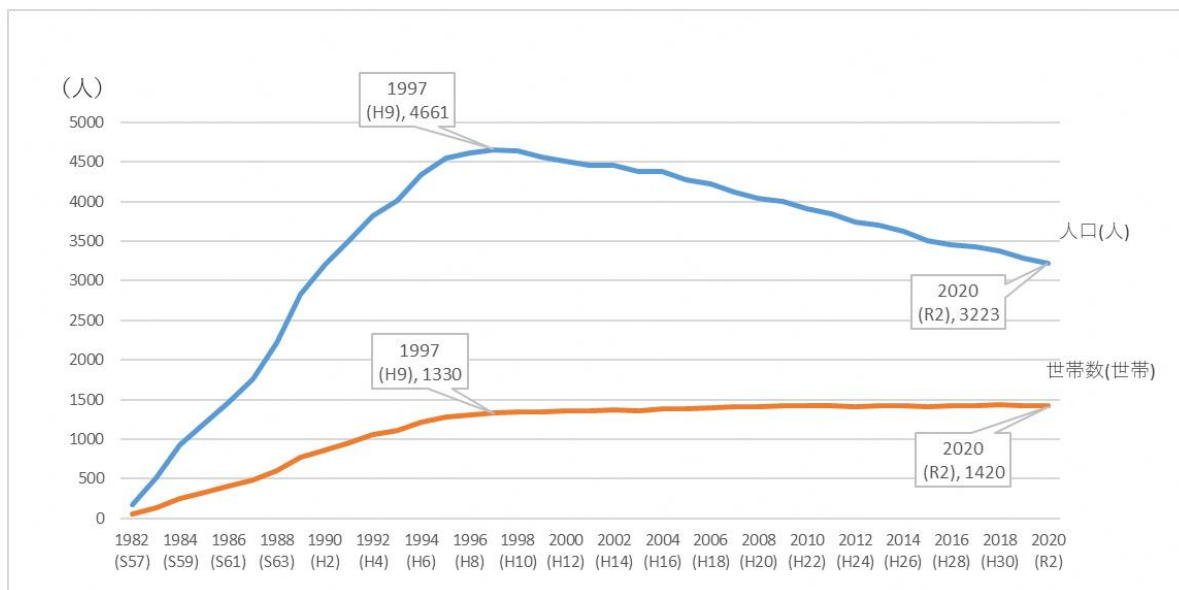
旧上野台中学校跡地の利活用については2015(平成27)年1月に、東小川自治会から高齢者施設としての活用を希望する要望書が提出されています。また、2020(令和2)年10月に開催した住民懇話会では、「若い世代に望ましい生活環境の整備」、「高齢者が気軽に集まれる場」、「住み慣れた家で最期を迎えられるように」などの意見がありました。

■住み慣れた地域で安心して暮らすための高齢者施設・サービスについて



資料：東小川住宅団地内学校跡地の利活用に関するアンケート調査（2020年10月実施）

■東小川住宅団地の人口・世帯数の推移



■東小川住宅団地の人口割合の変化

2015（平成26）年3月31日

2022（令和4）年1月1日



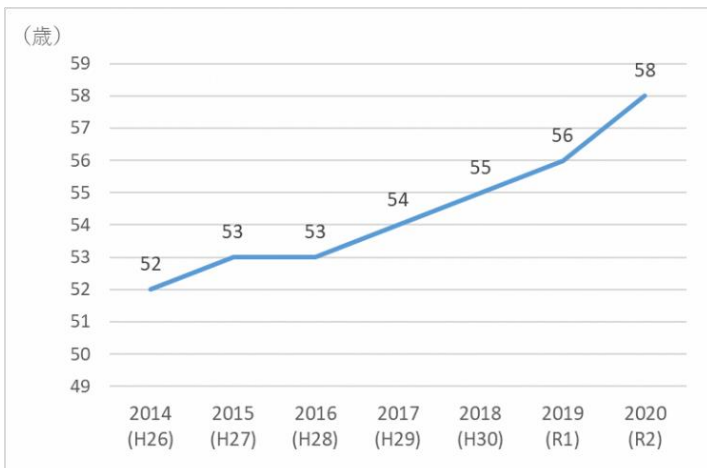
【参考】小川町全体の65才以上（老齢人口）の割合は、

2015 (H26) 年3月31日 30.75% → 2022 (R4) 年1月1日 40.31%

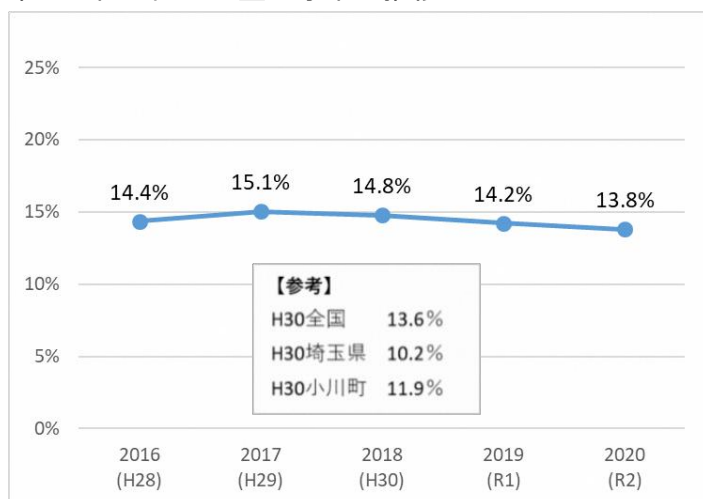
■東小川住宅団地の年齢別純移動 2015（平成27）年→2019（令和元）年（単位：人）

年齢	H27人口	R1人口	純移動	転入	転出
0-4歳	49	38	7	31	24
5-9歳	82	48	8	15	7
10-14歳	109	89	1	8	7
15-19歳	145	108	-3	20	23
20-24歳	170	110	-61	32	93
25-29歳	181	108	-57	55	112
30-34歳	191	132	-33	46	79
35-39歳	146	165	-13	35	48
40-44歳	144	133	-3	17	20
45-49歳	156	160	-7	15	22
50-54歳	229	148	-9	8	17
55-59歳	377	227	5	22	17
60-64歳	480	384	13	29	16
65-69歳	442	470	8	21	13
70-74歳	230	432	2	14	12
75-79歳	140	210	-11	4	15
80-84歳	113	102	-5	6	11
85歳以上	112	145	-3	20	23
計	3,496	3,209	-161	398	559

■東小川住宅団地の平均年齢の推移



■東小川住宅団地の空き家率の推移



出典：【参考】については総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

*東小川住宅団地については、固定資産税等の通知を1年以上にわたって住宅所在地以外に発送しているものを空き家として算出。

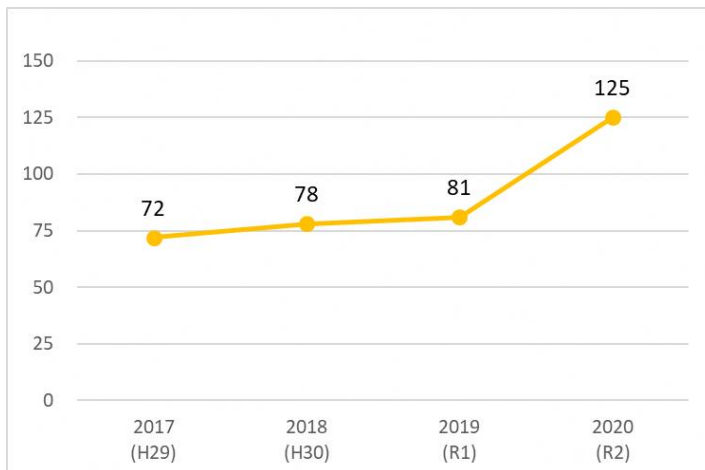
本町では、東小川住宅団地をはじめ、人口減少が進んでいる本町への新しい人の流れを呼び込み、町外からの移住を促進するために移住サポートセンター事業を2016（平成28）年度から実施（運営：NPO法人 霜里学校）しています。

また、高齢化と人口減少に起因する地域課題を解決すべく、若者世代の意見も取り入れて策定した第2期小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略の基本目標に「移住定住、関係人口の拡大」や「しごとづくり・ひとづくり」などを掲げ、地域社会の発展と人材育成、若者の定住促進、地域産業の振興と雇用の創出、地域経済の循環、持続可能な社会づくり等について共通の認識と目標を持つ域外の企業、地元NPO法人、高校・大学等と連携協定を締結し、人口減少に負けない魅力あるまちづくりの実現に向けた「小川町版人づくり」をはじめとする各種事業を継続的に実施してきました。

これらの官民連携による地道な活動により、移住サポートセンターの相談件数、本町への移住者数は年々増加しており、2020（令和2）年度末時点までの移住サポートセンターへの相談者は300人を超えています。またコロナ禍において相談者は、2019（令和元）年度から2020（令和2）年度では1.5倍以上となっており、「都心には無い豊かな自然環境の中で暮らしたい、働きたい、起業したい」という声も聞こえてくるようになってきました。

しかし、これらの取組は、関係人口の創出等、一定程度の成果はあるものの、移住定住や勤労世代の流出の抑止により、人口減少を緩やかにするまでには至らず、この地域で生活ができる経済的な裏付けを強く打ち出す必要があると認識させられており、「働く場の創出」が新しい人の流れをつくるためには必要不可欠であると考えています。

■ 移住相談人数の推移

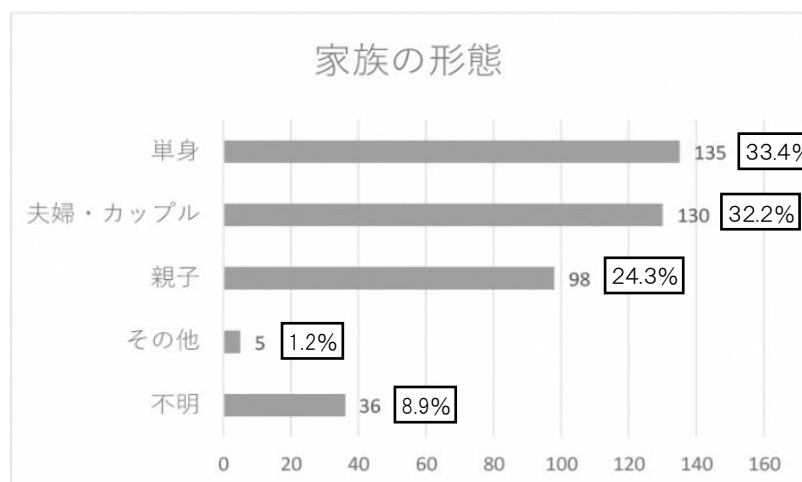


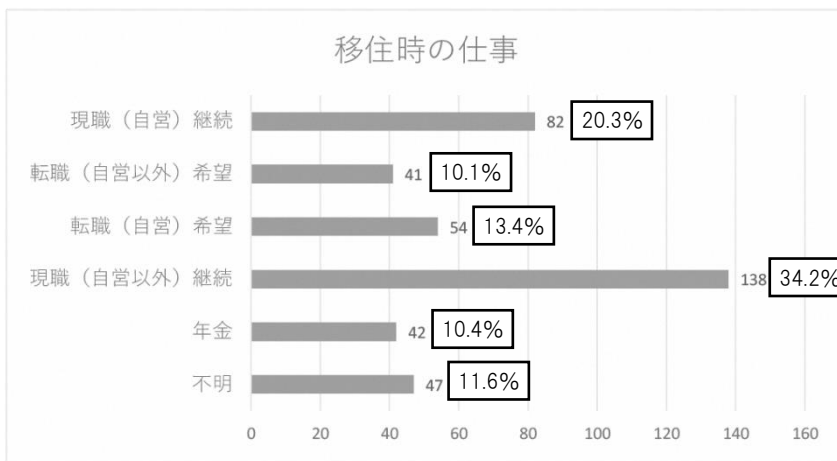
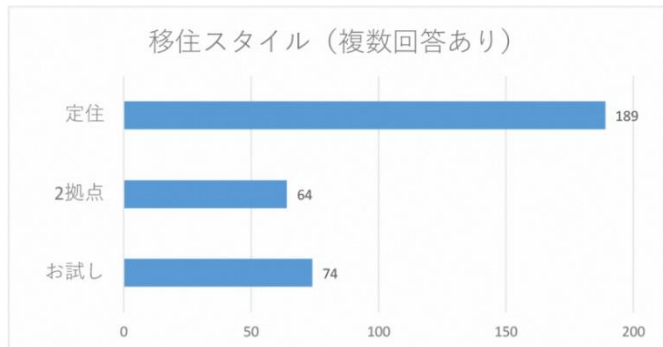
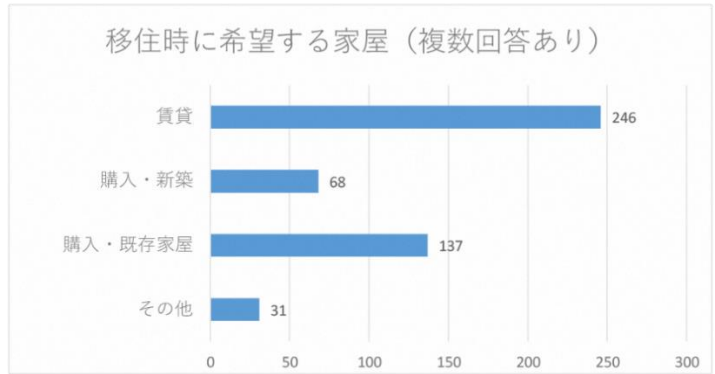
相談者の家族形態は、「単身」が33.4%と最も多く、続いて「夫婦・カップル」の32.1%、「親子」の24.2%となっています。移住時に希望する家屋については、半数以上の方が「賃貸」を希望しており、次いで「既存家屋（購入）」、「新築（購入）」と続くほか、間取りについては「3K～3LDK」と「2K～2LDK」の希望が大半を占めています。

移住スタイルについても、「定住」希望が最も多いですが、「お試し」や「2拠点」を希望する方も一定数います。

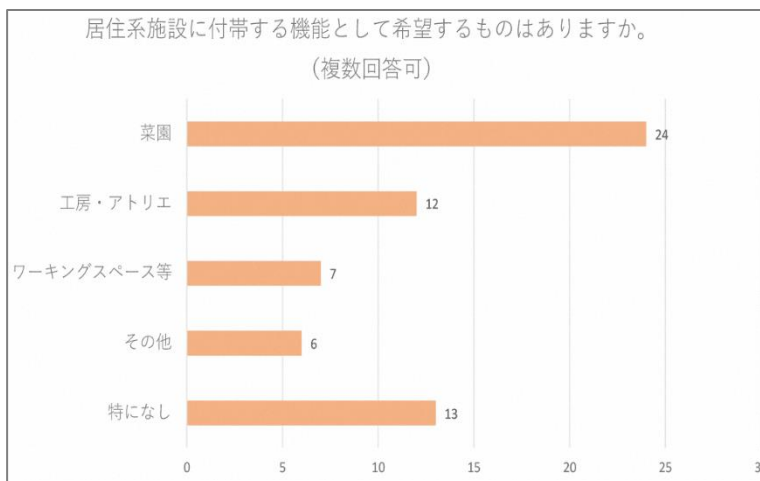
しかし、東小川住宅団地の空き家のほとんどが、4LDKの一戸建てで、移住希望者のニーズに合致していない状況も見られます。また、移住後の仕事については、「現職（自営以外）継続」が34.1%と最も多く、続いて「現職（自営）継続」の20.3%、「転職（自営）希望」の13.3%、「転職（自営以外）希望」の10.1%となっています。

上記の登録者に別途実施した「東小川住宅団地 学校跡地の利活用に関するアンケート調査」では、「居住系施設に付帯する機能」として、「菜園」や「工房・アトリエ」「コワーキングスペース等」を希望する声もありました。





資料：小川町移住サポートセンター登録者情報（2016～2020年度登録）



資料：東小川住宅団地学校跡地の利活用に関するアンケート調査（2021年1月実施）
※対象者は移住サポートセンター登録者・小川町情報メモリバ利用者

2. 課題

本町の人口減少及び高齢化は着実に進行しています。特に、東小川住宅団地については、急激な人口減少、高齢化の進行に伴い、地域コミュニティが衰退し、高止まりしている空き家率が更に増加に転じることも予想されます。商店や診療所などは事業性が低下し、更なる生活サービス施設の縮小や撤退に繋がることが懸念されます。また、東小川住宅団地と小川町駅を連絡する路線バスについては利用者数が減少傾向にあり、町による財政支援の継続、バス減便や運賃値上げなどのサービス水準の低下等が懸念されます。空き家が増加し放置されることにより、雑草放置等による害虫被害、景観の悪化、治安の悪化など防災機能の低下や住環境の悪化に繋がり、更なる人口減少や移住を阻害する要因となります。

こうした懸念点を踏まえると、東小川住宅団地内における人口減少・高齢化に歯止めをかけ、人口密度を維持し、生活サービス施設や路線バスの維持・確保に取り組み、良好な居住環境を維持していくことが重要です。

そのためには、住み続けられる持続可能な多世代共生の住宅団地の実現を目指し、町外で暮らす子育て世代のUターンや新たな移住人口の流入により、若い世代の人口増加を促し、人口密度を維持するだけでなく、社会状況の変化により生じている新たな住民ニーズに対応する活力を持った持続可能な住宅団地として次世代に継承していくことが求められます。

具体的には、住宅団地の大きな資源である優れたインフラ環境を保全するとともに、空き家・空き店舗や学校跡地などの遊休化した公共施設など、東小川住宅団地内の既存ストックの利活用を促すことで、地域内に住み続けるための住まいの整備や住み慣れた自宅で暮らすための在宅サービスの充実に努めるとともに、町外で暮らす子育て世代をはじめとしたUターン希望者や移住希望者が流入し、定着するサイクルを構築することができるよう、住環境の整備、さらには、各世代のニーズに応えた地域サービス施設や防災機能の維持整備により、安心して住み続けることができる生活基盤を構築することが必要です。

特に住環境の整備においては、前項「1. 現況」で整理したように、移住希望者の多様なニーズに合わせた住居系施設の整備に加え、この地域で生活ができる経済的な裏付けとなる「働く場の創出」が最大の課題であると考えています。移住希望者が希望するオフィススペースやコワーキングスペース、工房・アトリエなどのモノづくりのワークスペースなど住居系施設に付帯する機能の整備が求められています。

また、都市間の交流により、外部の方々に、本町の優れた自然環境や地域資源について親しんでもらうとともに、地域課題を共有することで、関係人口の増加に繋げ、人材育成も含めた地域の担い手確保、新たな事業の創出による雇用創出や地域経済の活性化を促すことが必要です。自らの地域を再認識、魅力を再発見し、外部の人々を迎え入れ喜んでもらう意識を高めることにより、地域住民による住環境の保全・地域活動の活発化、地域コミュニティの強化、住宅団地の活性化を図ることも必要です。

第3章 計画対象区域における事業

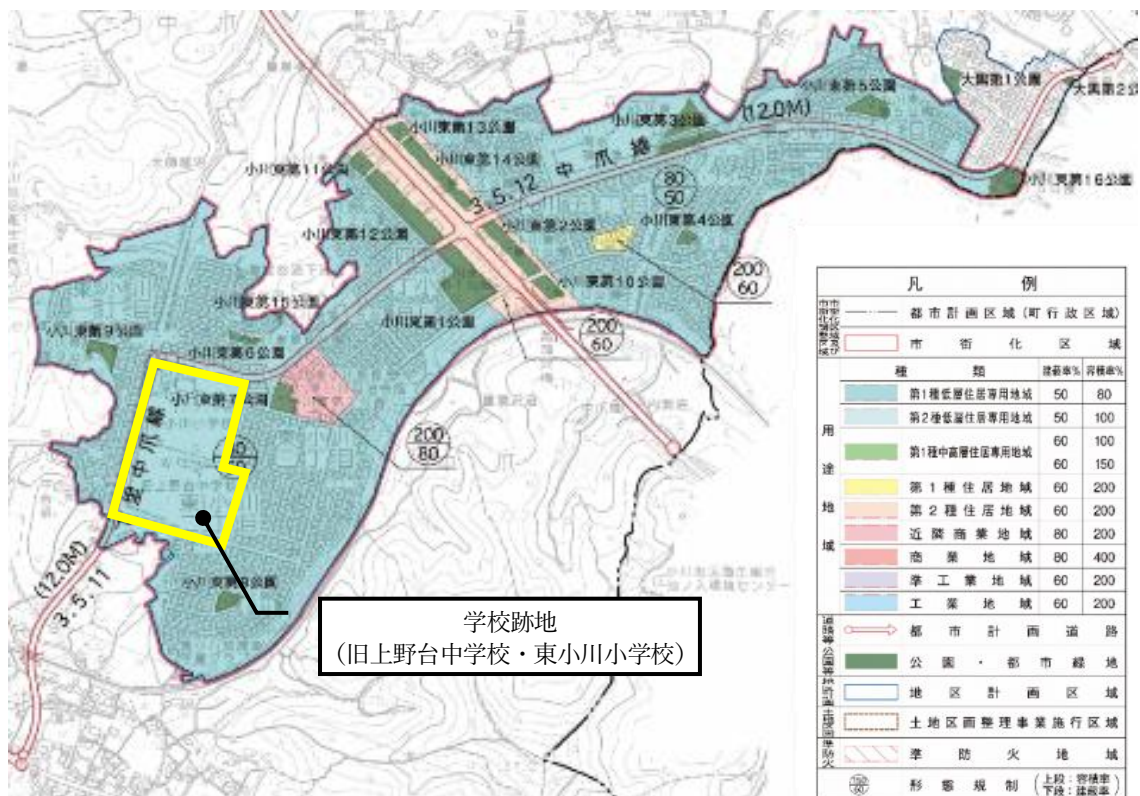
1. 全体概要

多世代が安心していきいきと暮らし続けられる持続可能なまちづくりの実現に向けて、多様な主体との連携により、東小川住宅団地の既存ストックである学校跡地を活用するとともに、空き家・空き店舗の利活用を促すことで、「町外で暮らす子育て世代のUターン、小川町に関心を持つ町外住民の移住促進」、「住み慣れた我が家・地域で最期まで暮らせる高齢化への対応」、「都市間交流による関係人口の増加・地域経済の活性化+地域の魅力再発見・住民の地域活動の啓発」に関する事業を行います。また、2020(令和2)年4月に法に基づく認定を受けた地域再生計画「小川町版ひとづくり×SDGsプロジェクト事業計画」における町全体の地域再生事業と連携しながら、本町にふさわしいSDGsの実現を目指した展開を図ります。

2. 中心となる事業実施区域のイメージ

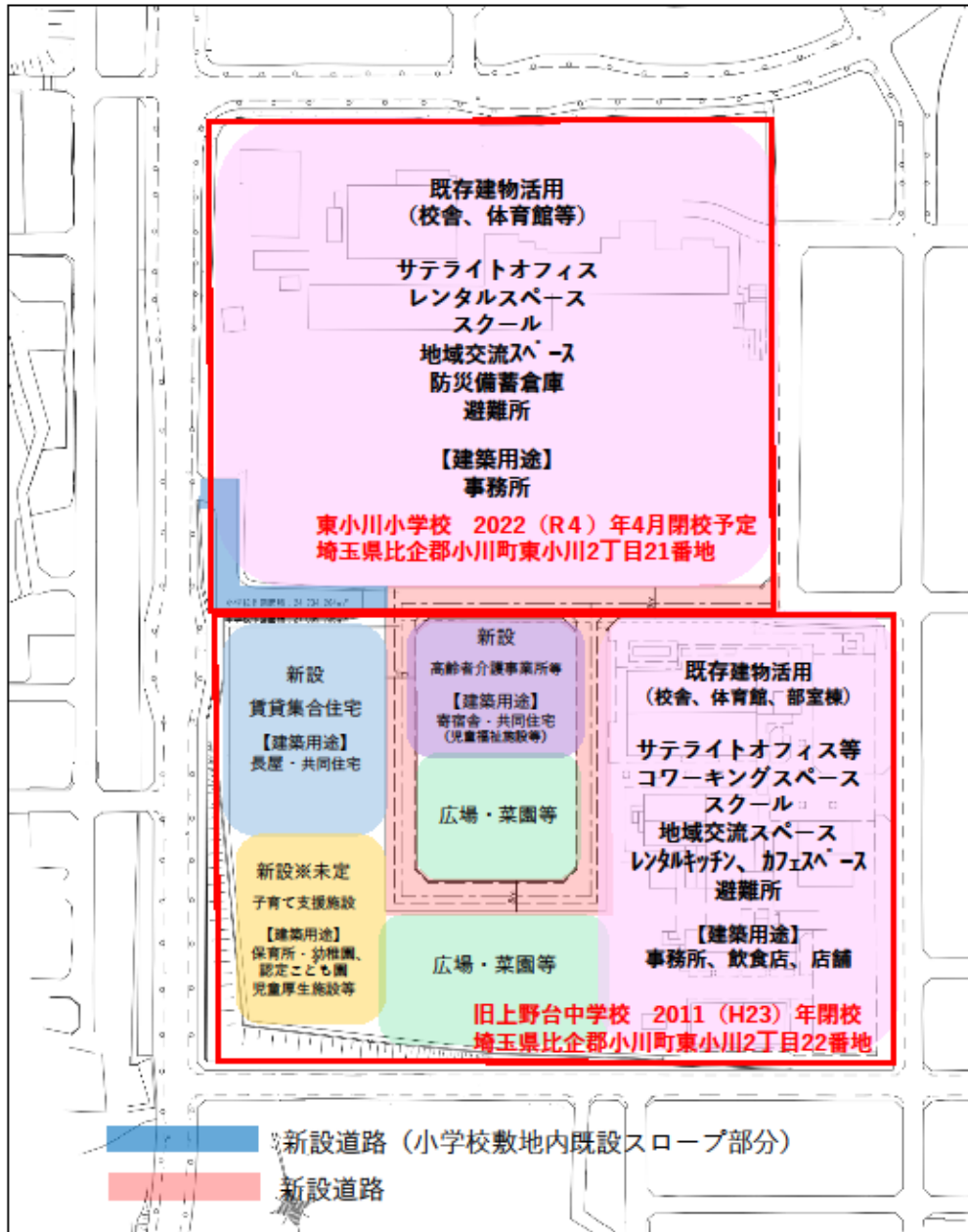
計画対象区域（下記）内の、旧上野台中学校・東小川小学校の区域を中心に、各事業を実施します。また、各事業の実施位置の詳細は、次ページの「中心となる事業実施区域 イメージ図」に示します。

■中心となる事業実施区域位置図



出典：小川町都市計画図（2021(令和3)年3月）

■中心となる事業実施区域（学校跡地）イメージ図



3. 個別の事業内容

(1) 地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設その他の当該区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第17条の36第3項第2号）

- ① 新しい働き場の整備事業（コワーキング・レンタルスペース（以下「コワーキングスペース」という）、サテライト・レンタルオフィス（以下「サテライトオフィス等」という）

【概要】

既存建物を活用したコワーキングスペース、サテライトオフィス等の新しい働き場を整備します。

【目的】

学校跡地においてコワーキングスペース及びアトリエなどのものづくりワークスペースなどの新たな働き場を整備し、地域住民・活動団体の多様な働き方に対応するとともに、都心からのアクセスがよく自然環境に恵まれた本町にサテライトオフィス等を誘致します。また、都市部の企業に対し、本町の優れた地域資源である有機農業や森林資源などの活用による、企業のSDGsの達成、CSV経営及びESG対応の活動の拠点としての利用を促すことで、地域住民や町内外の事業者間の交流を生み、地域課題解決や地域資源の活用に資する新たな生業が生まれることを目的とします。起業家支援の場として、コワーキングスペース、サテライトオフィス等利用者と多様な主体をつなげ、様々な創業機会の創出を目指します。

介護者養成所やITスクール、ドローンスクールなどの誘致により、新たな技能の習得やスキルアップによる、就業機会や創業機会の創出を行うことで、若い世代の就業促進や社会の状況変化に対応できる地域の活力を維持することを目的とします。

学校施設全体をそのままコワーキングスペース、サテライトオフィス等に活用し、地域住民の方々の思い入れのある施設を維持するとともに、防災備蓄倉庫や災害時の避難施設としても活用することで防災機能や発災時の避難機能を維持します。また、グラウンドや体育館をイベント開催などに利用し、地域交流の場としても活用することで、地域住民の交流を促進します。

学校施設を事務所としてそのまま活用することで、学校を舞台としたロケの誘致の可能性が生まれ、都市部の方が本町に訪れ、知るきっかけとなるとともに、町内の飲食店との連携によるケータリングサービスやお弁当販売などによる地域経済の活性化が見込まれます。本町の優れた地域資源である有機農業や地酒、和紙などを活用したイベントやワーケーションを企画し、本町の魅力を発信します。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2022（令和4）年以降

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・用途地域の変更、地区計画の変更
- ・町有既存施設の改修、一部貸与（定期借家契約及び利用契約を予定）

【入居又は利用予定企業】

ア インフィック株式会社／株式会社 Carecon

所在地：静岡県静岡市葵区古庄6丁目14-3／東京都千代田区丸の内3-3-1

活用内容：サテライトオフィス、介護者養成・ITスクールの運営等

イ 株式会社クラフティ

所在地：東京都新宿区西新宿 2-1-1 新宿三井ビル16階

活用内容：サテライトオフィス、レンタルスペース・ドローンスクールの運営、イベント開催、ロケの誘致等

ウ センティード株式会社

所在地：埼玉県比企郡小川町飯田 190-1

活用内容：モノづくりワーキングスペースの運営等

エ 株式会社良品計画

所在地：東京都豊島区東池袋 4-26-3

活用内容：町と継続協議予定

② レンタルキッチン・カフェスペース等整備事業

【概要】

既存建物の一部を活用して、飲食を提供できる場を整備します。

【目的】

本計画の中心となる事業実施地域（学校跡地の既存建物等）に飲食の機能を導入することにより、コワーキングスペース及びサテライトオフィス等の利用促進を行います。

商店などの生活サービス施設が縮小傾向にある地域内に飲食ができる場を整備することで、地域住民の利便性の向上を図るとともに、コワーキングスペース及びサテライトオフィス等利用者と地域住民の交流を促進します。地域の飲食店と連携したお弁当提供やイベント開催などを通じて有機農業、地酒などの本町の優れた地域資源のPRを行う情報発信の場とし、地域資源を活用した地域経済の活性化につなげます。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2022（令和4）年以降

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・用途地域の変更、地区計画の変更
- ・町有既存建物の改修、一部貸与（利用契約を予定）

③ 体験型住まい提供事業（お試し賃貸住宅）

【概要】

移住定住促進のためのお試し居住用賃貸住宅を整備します。

【目的】

東小川住宅団地内に一定期間暮らすことができる賃貸住宅を整備し、本町への移住・定住を希望する方に、年間を通じて実際の暮らしを体験していただき、移住前に本町を知り、地域住民とのつながりを持つ機会を創出します。テレワーク環境の整ったコワーキングスペース及びサテライトオフィス等の働き場の整備との相乗効果により、職住近接の安心して移住できる環境とし、移住定住の促進につなげます。

【事業実施主体】

名称：株式会社フージャースコーポレーション

所在地：東京都千代田区丸の内 2-2-3

【事業実施期間】

施設建設：2023（令和5）～2024（令和6）年度

施設運営：2024（令和6）年度以降

【事業規模】

戸数：2棟12戸（1棟6戸）

住戸面積：約60㎡

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・地区計画の変更
- ・インフラ整備、開発の協議による事業地確保
- ・町有地（旧上野台中学校グラウンド）の一部貸与（定期借地契約を予定）

④ 子育て支援施設整備事業

【概要】

子育て世代の移住促進のための子育て支援施設（保育所、幼稚園、学童保育室、認定こども園等）を整備します。

【目的】

子育て支援施設を整備し、充実した子育て環境を創出することにより東小川住宅団地への、町外の子育て世代のUターンや若い世代の移住定住の促進につなげることを目的とします。

【事業実施主体】 未定

【事業実施期間】 未定

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・地区計画の変更
- ・インフラ整備、開発の協議による事業地確保
- ・町有地（旧上野台中学校グラウンド）の一部貸与（定期借地契約を予定）

(2) 地域住宅団地再生区域において提供すべき介護サービス及び当該介護サービスの提供体制を確保するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第17条の36第3項第4号）

① 高齢者介護事業所等整備事業

【概要】

高齢化の進む東小川住宅団地内において、高齢者介護事業所等の整備を行います。

【目的】

住み慣れた自宅や地域で最期まで暮らせる環境を創出するとともに、身近な施設での介護サービスを充実させることにより、子ども世代が自身の生活を守りつつ、親世代と暮らせる環境を創出することで、町外の子育て世代のUターンを促し、親の介護や自身の老後を明るく考えられる社会の実現を目指します。

【事業実施主体】

名称：インフィック株式会社／株式会社まごころ介護サービス

所在地：静岡県静岡市葵区古庄6丁目14-3／静岡県静岡市駿河区池田226番地の2

【事業実施期間】

施設建設：2023（令和5）～2024（令和6）年度

施設運営：2024（令和6）年度以降

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・地区計画の変更
- ・介護保険法に基づく事業者指定
- ・インフラ整備、開発の協議による事業地確保
- ・町有地（旧上野台中学校グラウンド）の一部貸与（定期借地契約を予定）

（３）地域住宅団地再生区域において公共交通機関の利用者の増進を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第17条の36第3項第5号）

① 小川パークヒル線バス運行費補助金

【概要】

東小川住宅団地と小川町駅を連絡する「小川町駅～小川パークヒル線」の路線バスについて、東小川住宅団地から通院の利便性を向上させるため、地域の主要医療機関である小川赤十字病院を経由するルートを設定し、その経費についてバス事業者に補助を行います。

【目的】

東小川住宅団地から通院の利便性を向上させ、高齢者をはじめとした公共交通の潜在需要を掘り起こし、利便性の向上や利用者増につながる身近な生活の移動手段の確保につなげます。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2017（平成29）年3月25日～（継続）

② デマンドタクシー運行事業

【概要】

自宅と町内の乗降ポイントを1回の利用料金500円で乗り降りできるデマンドタクシーを運行しています。※月曜日から土曜日の朝8時30分から夕方5時00分まで運行（日曜、祝日、年末年始は運休）

【目的】

公共交通空白地域の解消のため、自らの力で移動する手段を持たない高齢者等の移動支援を行います。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2018（平成30）年4月1日～

③ 通勤者座席指定券購入費補助金

【概要】

東武東上線小川町駅は始発駅のため、行きは座って行くことができ、帰りは池袋発TJライナー座席指定券を購入して着席して帰れるという快適性に着目し、2020（令和2）年3月1日以降に本町に転入した方を対象に、座席指定券購入費を補助します。

【目的】

都市部に通勤しながら良好な自然環境の中での暮らしを求める方が、他の鉄道路線と迷われた際に本町を選択してもらうことで、移住の促進につなげます。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2020（令和2）年4月1日～（継続）

（４）その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項（法第17条の36第3項第7号）

① 空き家バンク、空き家活用促進事業補助金

【概要】

東小川住宅団地だけでなく町内全体で目立ち始めた空き家の所有者へ、適正管理・活用・除却を促進し、移住・転居希望者に対する空き家バンクをハブとするマッチングを行います。空き家バンクに登録されている住宅を購入し、改修する者に対して、その費用の一部を助成します。

【目的】

空き家の利活用を図り、良質な住環境の維持につなげます。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2020（令和2）年4月1日～（継続）

【事業連携】

学校跡地で実施する「体験型住まい提供事業（お試し賃貸住宅）」と連携し、お試し居住者が移住定住に移行する際の空き家情報の共有を行うとともに、空き家の購入・改修のための補助を行うことで移住定住を促進します。

② 観光案内所運営事業・移住サポートセンター事業

【概要】

観光案内所では、来訪者に対し、埼玉県歴史のみち景観モデル地区に選定された歴史的価値の高い洋館や蔵などを始めとした多くの地域資源（観光資源、地域食材など）の魅力・見どころを効果的にPRします。

移住サポートセンターでは、埼玉県内初となる専門の移住コーディネーターを配置し、受付・相談、空き物件や地域特性などの調査、メールマガジンやイベント情報の発信等を通し、ワンストップの総合窓口として関係人口の創出や移住・定住につなげる取組を実施しています。両事業を同一事業者が同一フロアで運営することにより、交流・関係人口から移住・定住人口への橋渡しに必要不可欠な連携が可能となっています。

【目的】

来訪者へ町の地域資源を強烈にアピールするとともに、興味を持った方の受け皿を整えることで、2つの事業が両輪で力強く推進しています。町の各種情報を集約し、移住定住希望者に対し効果的な情報提供をするとともに、ワンストップの総合窓口として相談に応じることで、本町での滞在時間の延長やリピーターの獲得、交流・関係人口の増加、移住定住の促進を目指しています。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町（運営：NPO法人 霜里学校）

【事業実施期間】 2020（令和2）年4月1日～（継続）

【事業連携】

移住サポートセンターに寄せられる相談には、住居に関するものに合わせて、「テレワークの場」や「事務所」に関するものが多くなっているため、学校跡地に整備するコワーキングスペース及びサテライトオフィス等をPRし、利用促進を図るとともに、相談者の移住につなげます。学校跡地で実施する「体験型住まい提供事業（お試し賃貸住宅）」と連携し、お試し居住者が移住定住に移行する際の空き家情報の共有を行います。

③ 小川町SDGsまち×ひとプロジェクト

【概要】

小川町のまちづくりや地域活性化に取り組む多様な人材が広く集まり、緩いつながりを持てる

場としてプラットフォームを構築し、地域資源の活用やSDGsの取組に明るい経験豊かなトップランナーを講師に迎え、定期的に研修会を開催しています。

また、プラットフォーム参加者のマッチングにより組織された実行委員会が主体となり、町の豊富な地域資源を活用した宿泊イベント、町の観光資源や地域食材、まちの雰囲気を実体験するとともに四季が肌で感じられるツアーの開催などを行います。

【目的】

人口減少に負けない魅力あるまちづくりの実現に向けた「小川町版ひとづくり」を目的としており、本町に足を運んでいただける関係人口の創出・拡大を図ります。更に、イベントを収益化することにより、新たな事業が自走していくことを目指しています。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

(OGAWA 6S プラットフォーム事務局／一般社団法人the Organic)

【事業実施期間】 2020（令和2）年4月1日～（継続）

【事業連携】

学校跡地で実施する「新しい働き場の整備事業」や「レンタルキッチン・カフェスペース等整備事業」と連携し、新たな事業を立ち上げるための拠点としての利用を促すとともに、各種イベントの開催等を推進します。

④ 元気な農業応援事業（OGAWA'Nプロジェクト）

【概要】

農家の創意工夫やたゆまぬ努力により生まれる豊かな土づくりをベースとした「おがわ型農業」の認証を推進し、OGAWA'N PRESSの発行などによる共感の創出に向けたプロモーションの実施、町内をめぐるOGAWA'N マルシェなどの町内飲食店での利用拡大、おがわ型農業への転換及び促進支援並びに新規就農者の受け入れ支援を行います。

【目的】

食の安心安全、環境負荷低減に向けた取組を拡大し、自然と人が美しく循環する地域をつくるとともに、有機農業等の推進や持続可能な地域農業の確立を図ります。

【事業実施主体】 埼玉県比企郡小川町

【事業実施期間】 2016（平成28）年4月1日～（継続）

【事業連携】

「おがわ型農業」の認証を受けた町内の農家との連携によるイベント開催や「レンタルキッチン・カフェスペース等整備事業」との連携により、本町ならではのコワーキングスペース及びサテライトオフィス等の環境を創出します。「体験型住まい提供事業（お試し賃貸住宅）」との連携により、本町の循環型地域社会の暮らしの体験を提供します。

第4章 計画の成果目標の設定

1. 目標の設定

(1) 目標

【概要】

東小川住宅団地における持続可能な生活を可能とすることで、SDGsの達成目標にある住み続けられるまちづくりを実現することを目的とします。

「第2章 計画対象区域における現状・課題」に記載した課題に対応するため、良好な住環境を保全しつつ、多様な主体と連携しながら、東小川住宅団地内の既存ストックを利活用することにより、町外で暮らす子育て世代のUターンや本町に関心を持つ町外住民の移住定住に繋げるための居住系施設や新たな働き場の場、子育て支援施設及び高齢化などに対応した福祉・介護施設を整備し、多世代が安心していきいきと住み続けられるまちづくりを目指します。

都市間交流による関係人口の増加、地域経済の活性化を目指すとともに、地域住民による住環境の保全・地域活動の啓発に繋がります。

都市間・多世代の住民同士の交流による、建設的で創造性のある地域社会の形成により、地域コミュニティを強化し、住宅団地の活力向上を目指します。

【数値目標】

KPI	社会増減数（転入・転出の差） 前年度比（人）	民間事業者による新規事業数	空き家解消件数（戸数）	空き家バンクの登録数（戸数）
事業開始前（現時点）	-	0	7	4
2022（令和4）年度末	3	0	10	6
2023（令和5）年度末	3	2	10	6
2024（令和6）年度末	3	2	10	6
2025（令和7）年度末	3	1	10	6
2026（令和8）年度末	3	1	10	6
KPI増加分（累計）	15	6	50	30

(2) 目標の達成状況の点検・評価方法

前項に掲げる【数値目標】について、実績値を公表します。

また、毎年度、小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略推進会議（外部有識者会議）において、事業の結果を検証・評価し、改善点などの提言を示します。

この提言を踏まえて、町も参加する地域住宅団地再生事業の（仮称）東小川住宅団地内学校跡地利活用協議会において、次年度の事業展開の改良、さらには、次年度以降の取組方針を決定し、この内容を小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略推進会議（外部有識者会議）に示します。

2. スケジュールについて

「第3章3. 個別の事業内容」に記載した各事業のスケジュールは次のとおりです。

- (1) 「(1) ①新しい働き場の整備事業」及び「(1) ②レンタルキッチン・カフェスペース等整備事業」

2022(令和4)年度 既存建物の改修・工事

工事終了後事業実施（一部事業は、2023(令和5)年度以降実施）

(2) 「(1) ③体験型住まい提供事業（お試し賃貸住宅）」及び「(2) ①高齢者介護事業所等整備事業」

2022(令和4)年度 開発協議、インフラ施設設計等

2023(令和5)年度 インフラ施設工事等、建物新設工事、工事終了後事業実施（一部事業は、2024(令和6)年度以降実施

(3) 「(3) ①小川パークヒル線バス運行費補助金」～「(3) ③通勤者座席指定券購入費補助金」及び「(4) ①空き家バンク、空き家活用促進事業補助金」～「(4) ④元気な農業応援事業（OGAWA'Nプロジェクト）」

2022(令和4)年度 継続実施予定