

すがまプラザ利活用基本構想

令和 4 年 3 月

玉川村

目 次

1. はじめに

1－1. 策定の目的.....	1
1－2. 基本構想の位置づけ.....	2
1－3. 対象区域とその位置.....	3

2. 地域を取り巻く状況

2－1. 人口.....	5
2－2. 地域経済.....	7
2－3. 近隣市町村との移動実態.....	8
2－4. 対象区域周辺の現況と今後の動き.....	9

3. すがまプラザ利活用のニーズ・シーズ

3－1. ワークショップ.....	17
3－2. サウンディング調査.....	21
3－3. 村民ニーズ.....	24
3－4. 移住者ニーズ・ライフスタイルニーズ.....	27

4. 利活用の基本的な考え方

4－1. 利活用コンセプト.....	29
4－2. コンセプト実現に向けた機能展開.....	31
4－3. 事業・運営モデル.....	37

5. 整備イメージ

5－1. 整備の目標.....	40
5－2. 整備イメージダイアグラム.....	41

6. 今後の進め方.....	44
----------------	----

1. はじめに

1－1. 策定の目的

本村は福島県の中南部、石川郡の北西部に位置し、阿武隈山地の西斜面の丘陵地と阿武隈川東岸に開けた平坦地からなる農業を基幹産業とする農村地域です。

本村の人口は平成 12 年のピークを境に現在まで減少傾向で推移しており、少子高齢化により自然減が加速的に進行し、平成 11 年以降ゆるやかに社会減も進行しています。

村の北部には、須賀川市にまたがるように福島空港が立地しており、札幌・大阪と定期路線で結ばれていて、福島県の空の玄関口になっています。その他、JR 水郡線や国道 118 号等、道路交通網等の交通インフラが整備されており、東京までは列車・車ともにおよそ 3 時間強でアクセスすることができます。

このような背景を踏まえ、本村では移住定住の推進施策として、令和 2 年 3 月に閉校した旧須釜中学校及びその周辺公共施設等を含み「すがまプラザ」として位置付け、「職」「住」「遊」「学」の拠点として試行的な取組みから利活用を進めています。

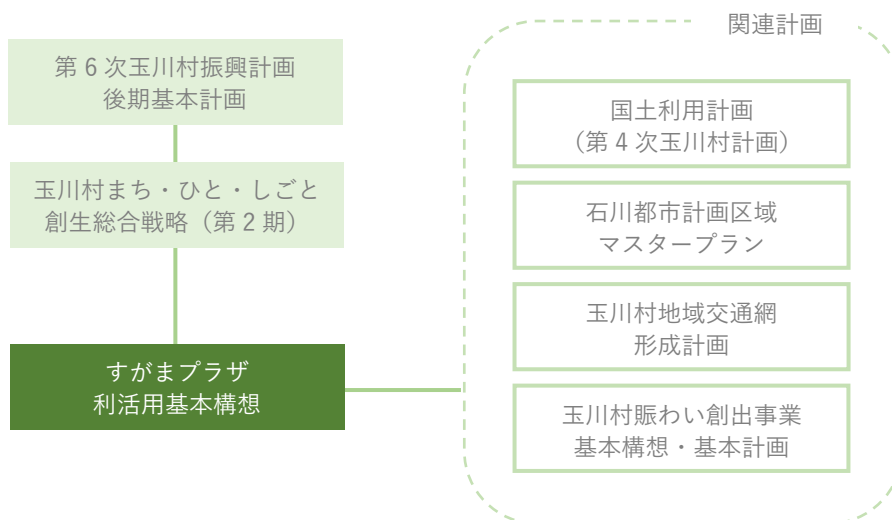
本基本構想では、既に行われている試行的な取組みを踏まえ、「すがまプラザ」の利活用のあり方を示し、それを実現するための具体的なまちづくりの考え方を示しています。また、策定にあたっては、民間事業者へのサウンディング調査等による事業実現性の検証やワークショップを通じた地域住民や利用者の意向把握等を行い、実効性のある構想となるように配慮しています。

1-2. 基本構想の位置付け

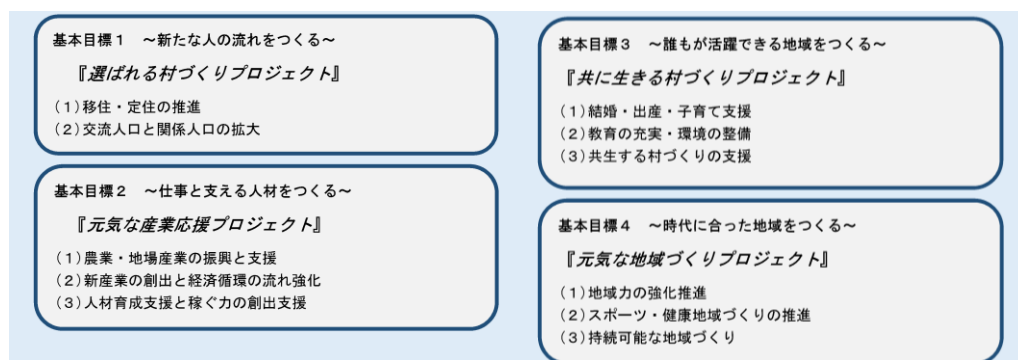
本村では、総合的な村政運営方針である「第6次玉川村振興計画」を策定しています。「第6次玉川村振興計画」では、平成28年度から令和7年度までを計画期間とし、基本構想や主要な施策を定めた基本計画に基づき、各種施策・事業に取り組んでおり、人口減少対策を重点プロジェクトとして位置づけ、人口減少・定住等の課題に対し新たな対策を講じていくこととしています。

また、将来人口の展望を示す「玉川村人口ビジョン（令和2年3月策定）」では、2060年の目標人口を5,800人と定め、令和2年（2020年）から5年ごとの合計特殊出生率を0.15ずつ上昇させること、新たな住居環境の整備等により令和12年（2030年）までに237世帯、774人を受け入れることを想定しており、具体的な人口減少対策事業等を定める「玉川村まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）」に基づき重点プロジェクトを推進しています。

本基本構想は、玉川村振興計画等の既定の上位計画を受け、人口減少対策・定住促進に資する一つの施策として、すがまプラザの利活用を推進していくにあたってのまちづくりの考え方を整理したものと位置付けられます。



基本構想の位置付け



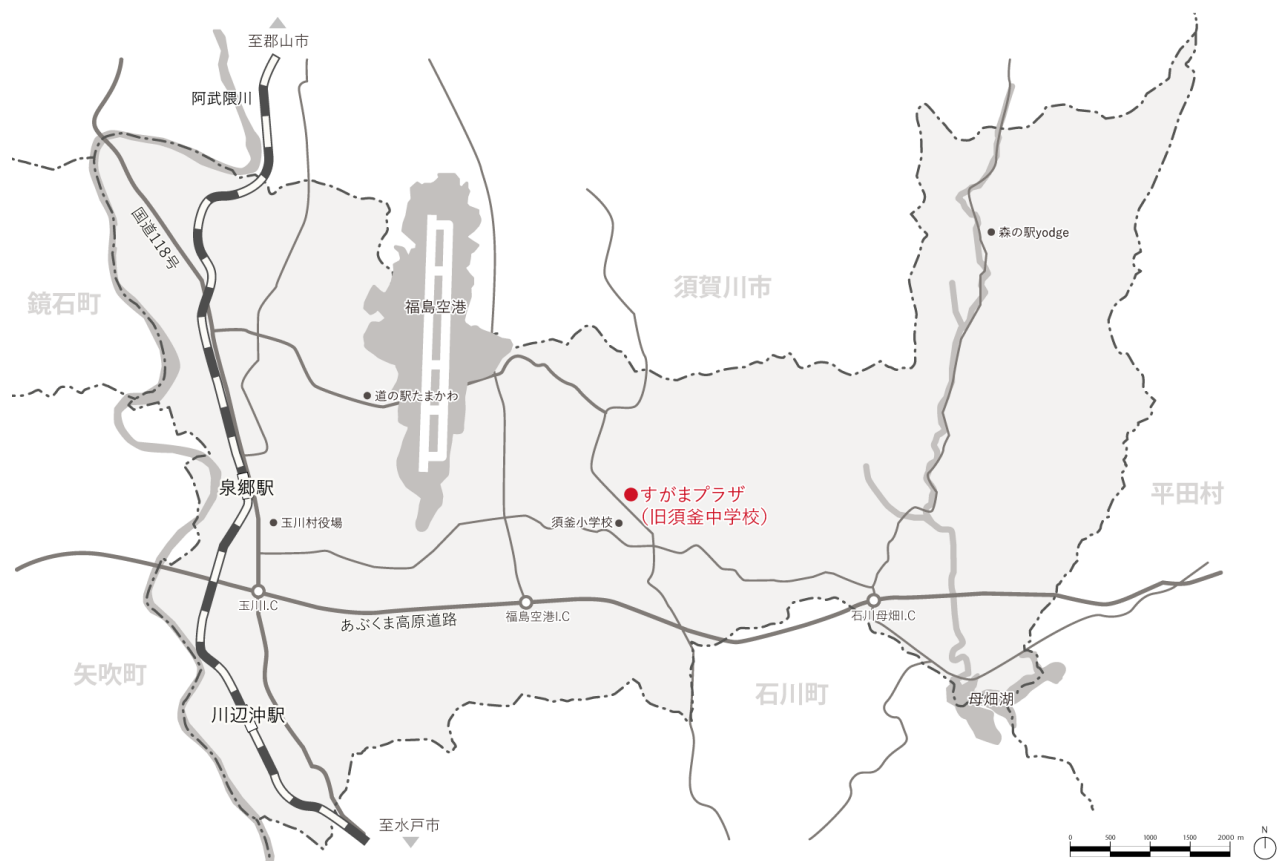
2060年の目標人口 5,800人

「玉川村まち・ひと・しごと創生総合戦略」基本目標

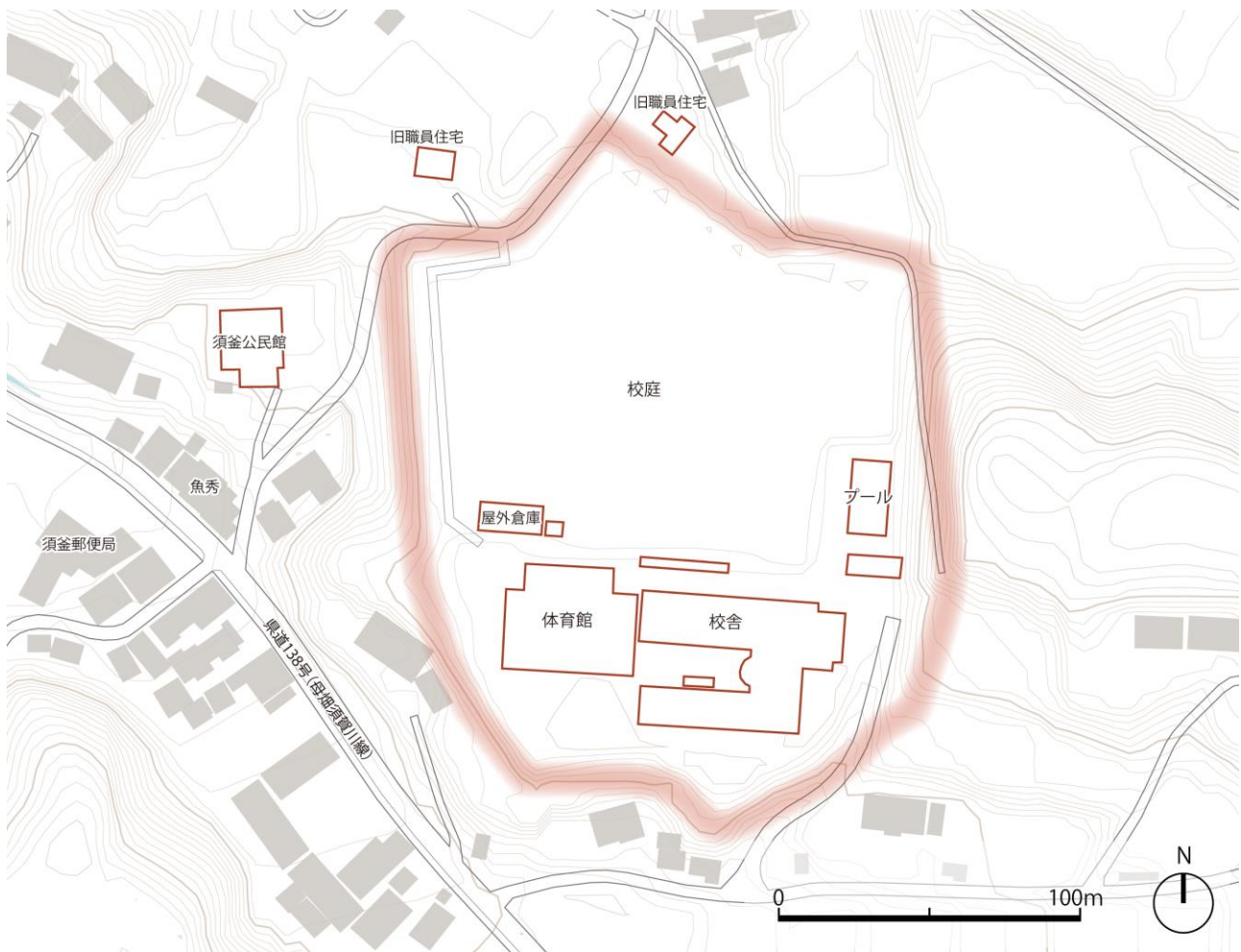
1－3．対象区域とその位置

すがまプラザは、旧須釜中学校敷地と周辺公共施設を含んだ範囲としていますが、本構想の対象区域は、すがまプラザ交流センターを含む旧須釜中学校敷地内としています。

須釜公民館や旧教職員住宅、村体育センター等の周辺公共施設、山林や農地等の地域資源の活用方法を引き続き検討しながらエリア全体の相乗効果を創出することを目指していきます。



すがまプラザ位置図



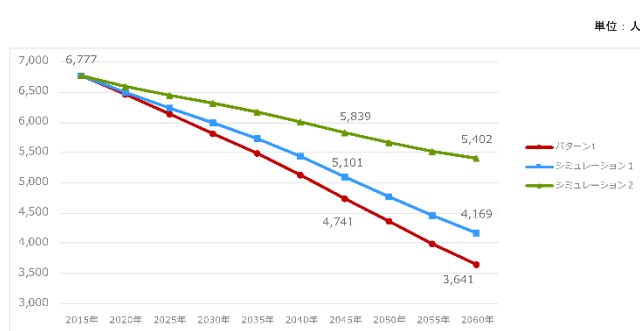
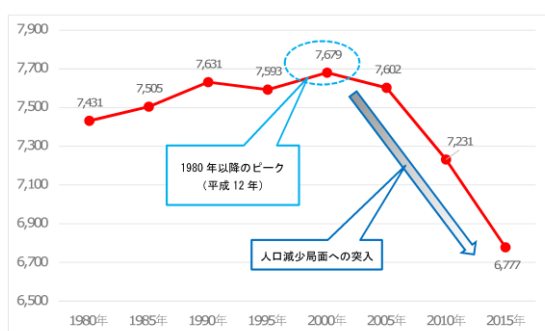
本構想の対象区域図

2. 地域を取り巻く状況

2-1. 人口

(1) 人口の推移

- ・総人口は平成 12 年（2000 年）の約 7,700 人をピークに減少傾向にあり、推計では、パターン 1※の場合、2060 年には約 3,600 人まで減少することが予測されています。
- ・世代別人口の推移としては、65 歳以上の老年人口が増加傾向しており、平成 27 年（2015 年）には高齢化率が 26.9%となっています。また、生産年齢人口と年少人口は減少傾向となっています。



人口の推移

出典：人口ビジョン（データ出典：国勢調査）

国立社会保険・人口問題研究所による人口推計

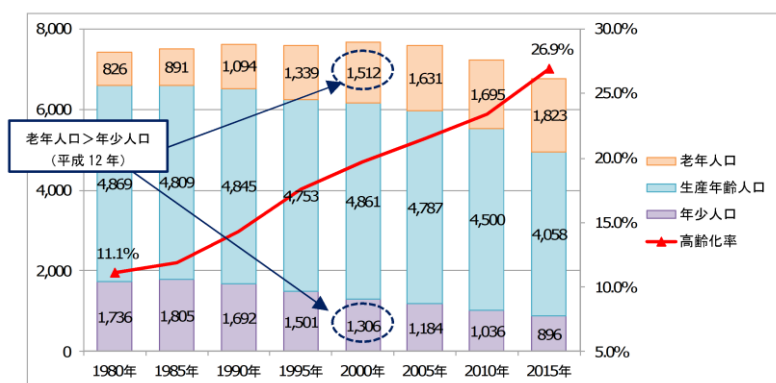
出典：人口ビジョン

※人口推計のパターンについて

パターン 1：全国の移動率が今後一定程度縮小すると仮定した推計（社人研推計準拠）

シミュレーション 1：パターン 1+出生率が上昇した場合を想定

シミュレーション 2：シミュレーション 1+移動均衡（移動がゼロ）となった場合を想定

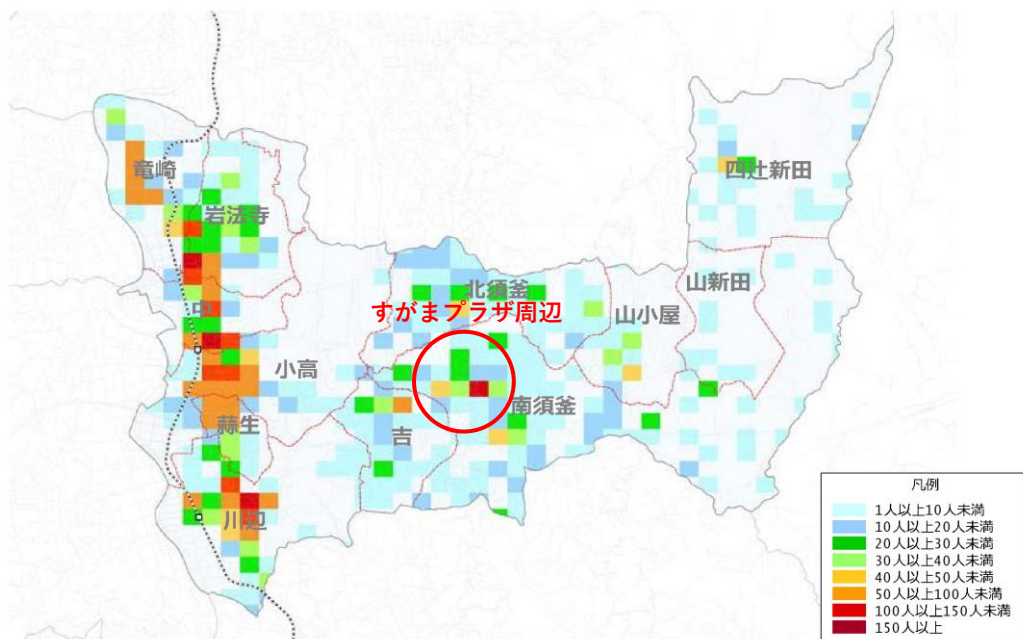


世代別人口の推移

出典：人口ビジョン（データ出典：国勢調査）

(2) 人口の分布

- ・人口の分布をみると、主に国道 118 号及び鉄道（JR 水郡線）の沿線上に人口が集中していますが、旧須釜中学校周辺も一定の人口が集積している地域であることが分かります。

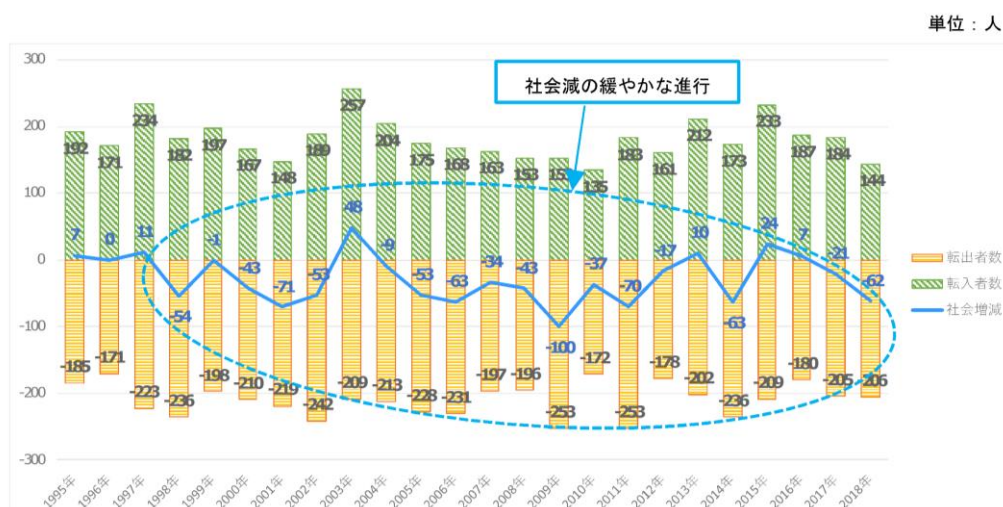


人口分布図

出典：玉川村地域公共交通網形成計画（データ出典：平成 27 年国勢調査）

(3) 人口の社会増減

- ・本村の社会増減（転入者数－転出者数）は平成 10 年（1998 年）以降ほとんどの年で社会減となっています。

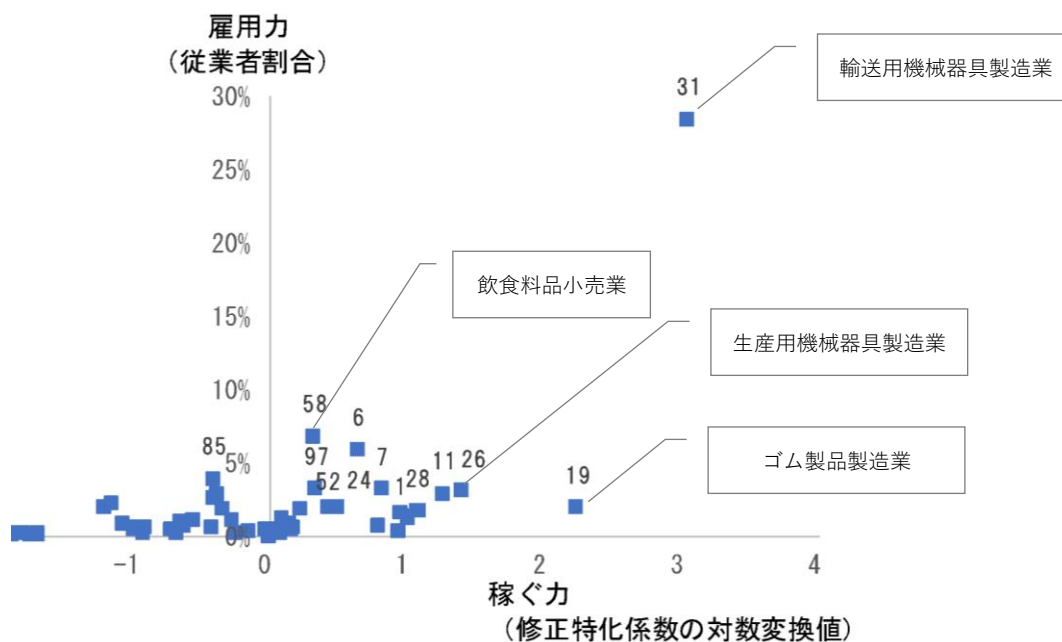


社会増減の推移

出典：人口ビジョン（データ出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）

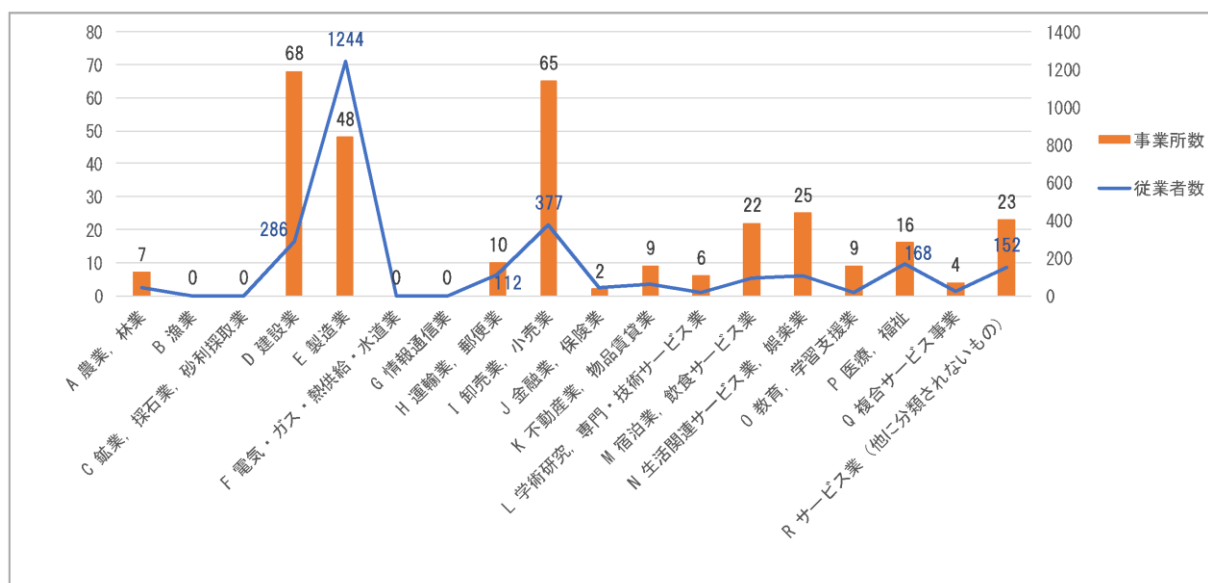
2-2. 地域経済

- ・本村の産業特性は「輸送用機械器具製造業」の雇用力が高く、同業種や「ゴム製品製造業」などが特化し、中核産業となっていることが分かります。



稼ぐ力と雇用力

出典：玉川村まちひとしごと総合戦略（データ出典：H28 年経済センサス活動調査）

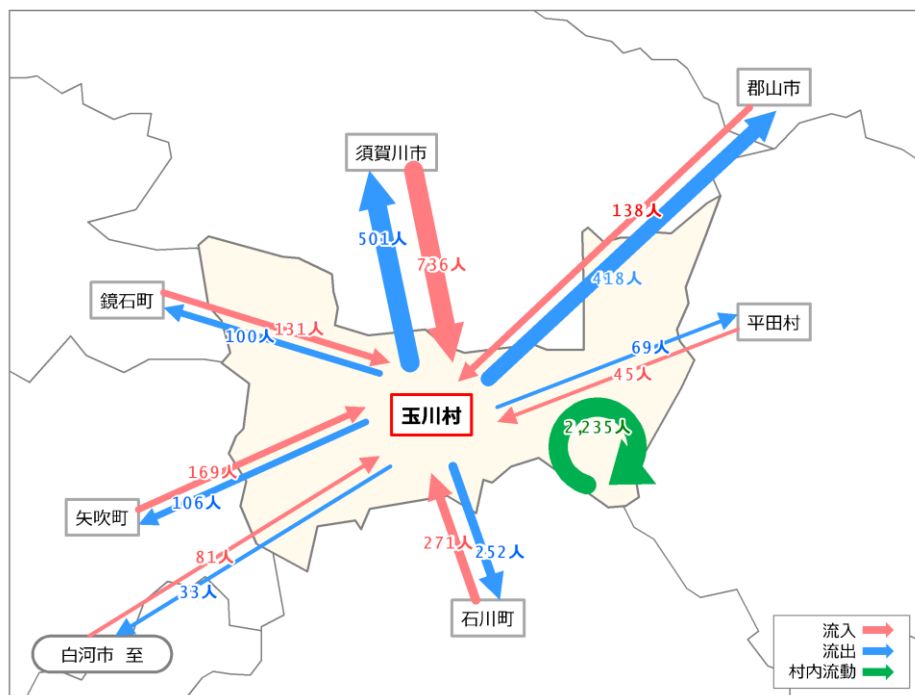


事業所数・従業者数

出典：玉川村まちひとしごと総合戦略（データ出典：H28 年経済センサス活動調査）

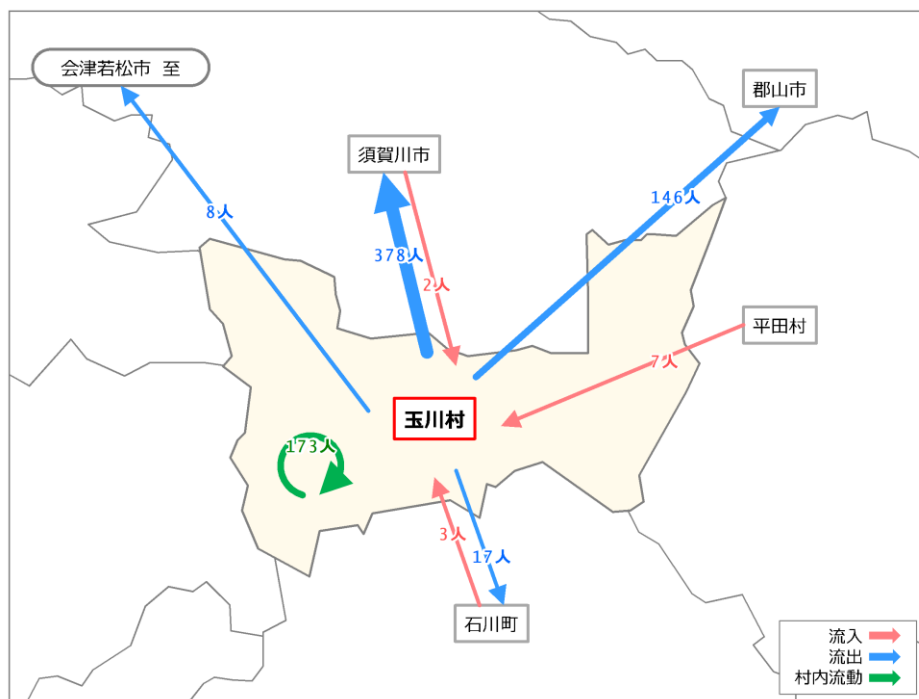
2-3. 近隣市町村との移動実態

- ・通勤通学流動はいずれの目的も郡山市、須賀川市、石川町への流出が多くなっています。須賀川市からは流入も多くなっており、村内での移動需要も高いことが分かります。
- ・一方で買物流動は須賀川市への流出が多く、村内での流動は少ないため、村外への買物需要が高いことが分かります。



通勤通学流動

出典：玉川村地域公共交通網形成計画（データ出典：平成 27 年度国勢調査）



買物流動

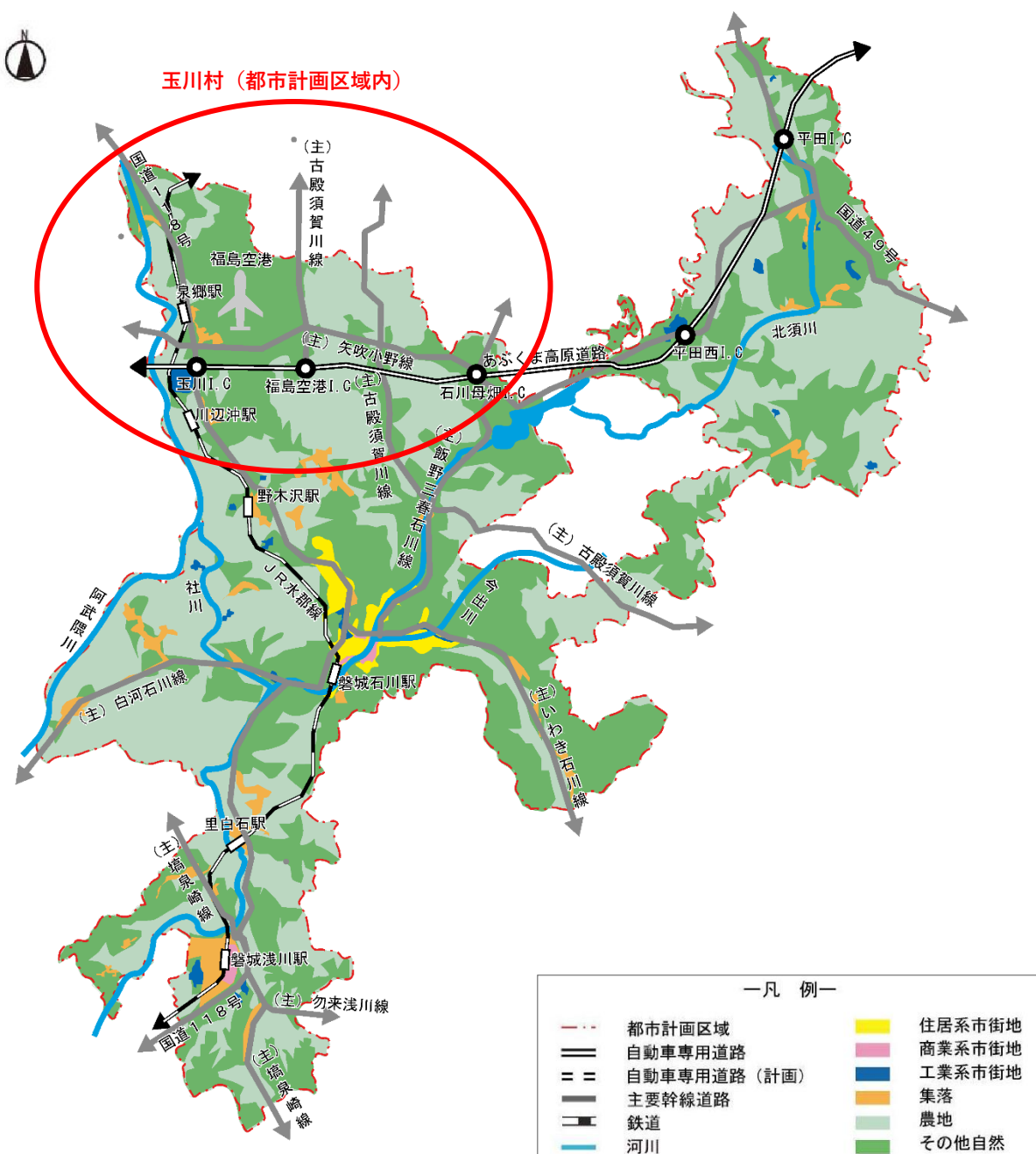
出典：玉川村地域公共交通網形成計画（データ出典：第 16 回消費動向調査）

2-4. 対象区域周辺の現況と今後の動き

(1) 敷地概要

- ・当敷地は都市計画区域（用途地域指定なし）に位置しており、容積率 200%、建ぺい率 60%が指定されています。

所在地	福島県石川郡玉村大字南須釜奥平 290
敷地面積	約 28,000 m ²
容積率・建ぺい率	容積率 200%／建ぺい率 60%（福島県告示第 5 0 6 号）
用途地域・区分	都市計画区域（石川都市計画区域）・白地地域



石川都市計画区域マスタープラン（土地利用方針図）

- ・本敷地は県道 138 号線から 17m程高い位置にある台地となっており、県道 138 号線からは 2 ヲ所アクセス可能な道路が通っています。県道 138 号線には商店や郵便局等の生活機能が集積しています。
- ・主要なアクセス道路は敷地南側から通っており、幅員 6.0m、勾配 16%程度となっています。敷地北側に通ずるアクセス道路(県道 138 号線から旧校長住宅前までの区間)は幅員 6.0m、勾配 13%程度ですが、旧須釜支所から旧職員住宅までの区間が屈曲した急勾配の道路となっています。
- ・敷地南側には駐車場が設けられ、敷地北側には旧校庭への歩行者用の出入口が設けられています。
- ・敷地東側には東側に向かって登り勾配の斜面があり、行き止まり路が通っています。
- ・敷地内は校庭と校舎の建つ盤面に 3.0m程度の高低差があり、校舎側が高くなっています。
- ・敷地の外（北側）には旧須釜中学校の職員住宅（2 戸 1 棟の教員住宅 1 棟、一戸建ての校長住宅 1 棟）が設けられており、現在は空家となっています。
- ・須釜公民館に設置されていた旧玉川村役場須釜支所は、名称を「須釜行政センター」とし、その機能を「すがまプラザ交流センター（旧須釜中学校校舎棟内）」に移しています。



南側のアクセス路



北側のアクセス路



県道 138 号線



駐車場



敷地の高低差



敷地東側の行き止まり路



旧職員住宅（校長住宅）



旧職員住宅（教員住宅）



旧須釜支所

(2) 建築概要

①建築概要

- ・旧須釜中学校は、平成4年3月に建築され、令和2年3月に閉校されました。
- ・校舎、体育館、屋外部室棟、プールから構成されています。建築物は全て敷地南側に配置されており、敷地北側は校庭として使われていました。
- ・校舎と西側の体育館とは、渡り廊下で接続されています。校庭南西側には屋外部室棟が設置されており、令和2年からは防災倉庫として改修し防災備蓄等が収納されています。

建築年	校舎・校庭：1992（平成4）年3月 体育館：1993（平成5）年 プール：1996（平成8）年8月 屋外部室棟：1995（平成7）年3月、2021（令和2）年に防災倉庫として改修
延床面積	校舎：2,761.71 m ²
建築面積	校舎：1,945 m ² 体育館：1,227 m ² 屋外倉庫：176 m ² プール：385 m ²
階数	校舎：2階 体育館：1階 屋外倉庫：1階
構造	校舎：鉄筋コンクリート・木造 体育館：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋外部室棟：木造
最高高さ	13.97m



すがまプラザ周辺航空写真



プール



防災倉庫



防災倉庫内部



校舎—体育館間の渡り廊下

②外観

- ・校舎の外壁は打ち放しコンクリートの上吹付塗装、レンガタイル貼り等となっており、中庭側は木板張りとなっています。屋根はランバート葺き等となっています。
- ・校舎の正面玄関は駐車場から奥まった場所にあるため、視認性が低くなっています。校庭側に開かれた北側立面には、設備等が配置されており、閉じた印象となっています。



校舎外観



校舎外観（中庭側）



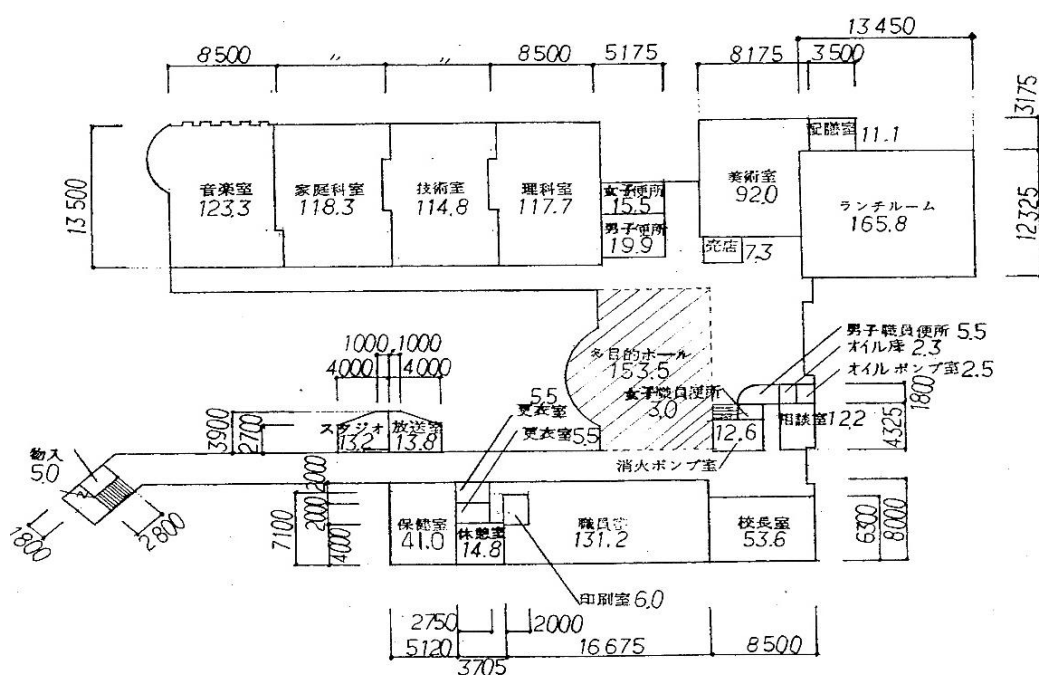
東側立面（正面玄関側）



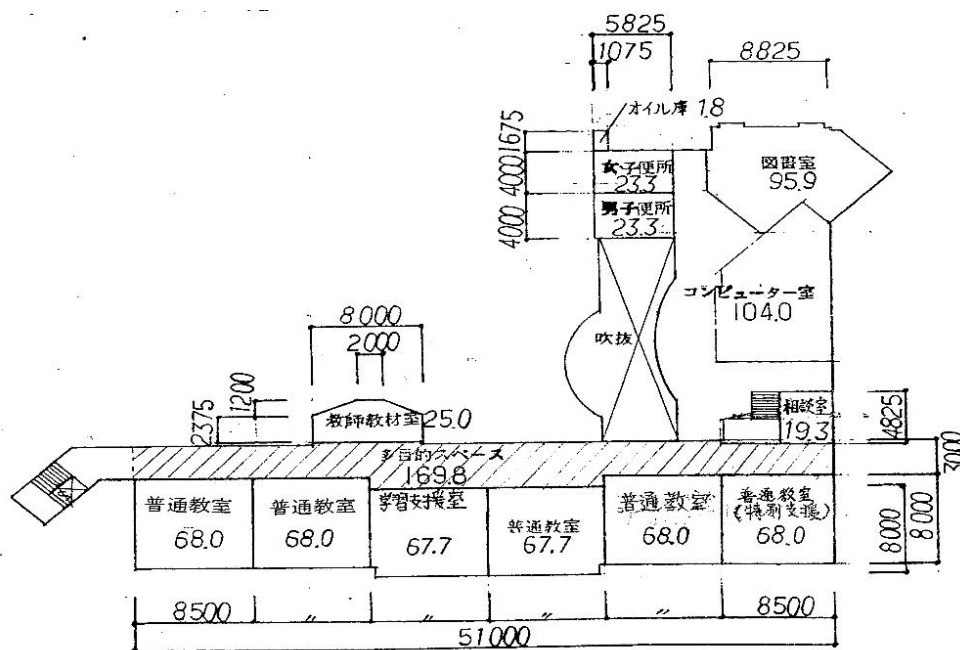
北側立面（校庭側）

③内観

- ・校舎1階は、中庭を囲うように居室が配置されており、校庭に面した北側1階には音楽室、家庭科室等の特別教室、南側には校長室、職員室等が配置されています。また、中庭に面して多目的ホールが設けられており、広々とした吹き抜けの空間となっています。
- ・校舎2階は南側に普通教室等が配置され、東側にはコンピューター室や図書室等共用の居室が配置されています。
- ・令和2年の閉校後、令和3年度に改築を実施し、須釜支所を「須釜行政センター」と改め校長室に開所し、職員室・保健室を改修し、コワーキングスペースとして活用する試行的な取組みが進められています。



校舎1階平面図



校舎2階平面図



多目的ホール



中庭



特別教室（家庭科室）



1 階廊下（北側）



コワーキングスペース（職員室）



1 階廊下（南側）



普通教室



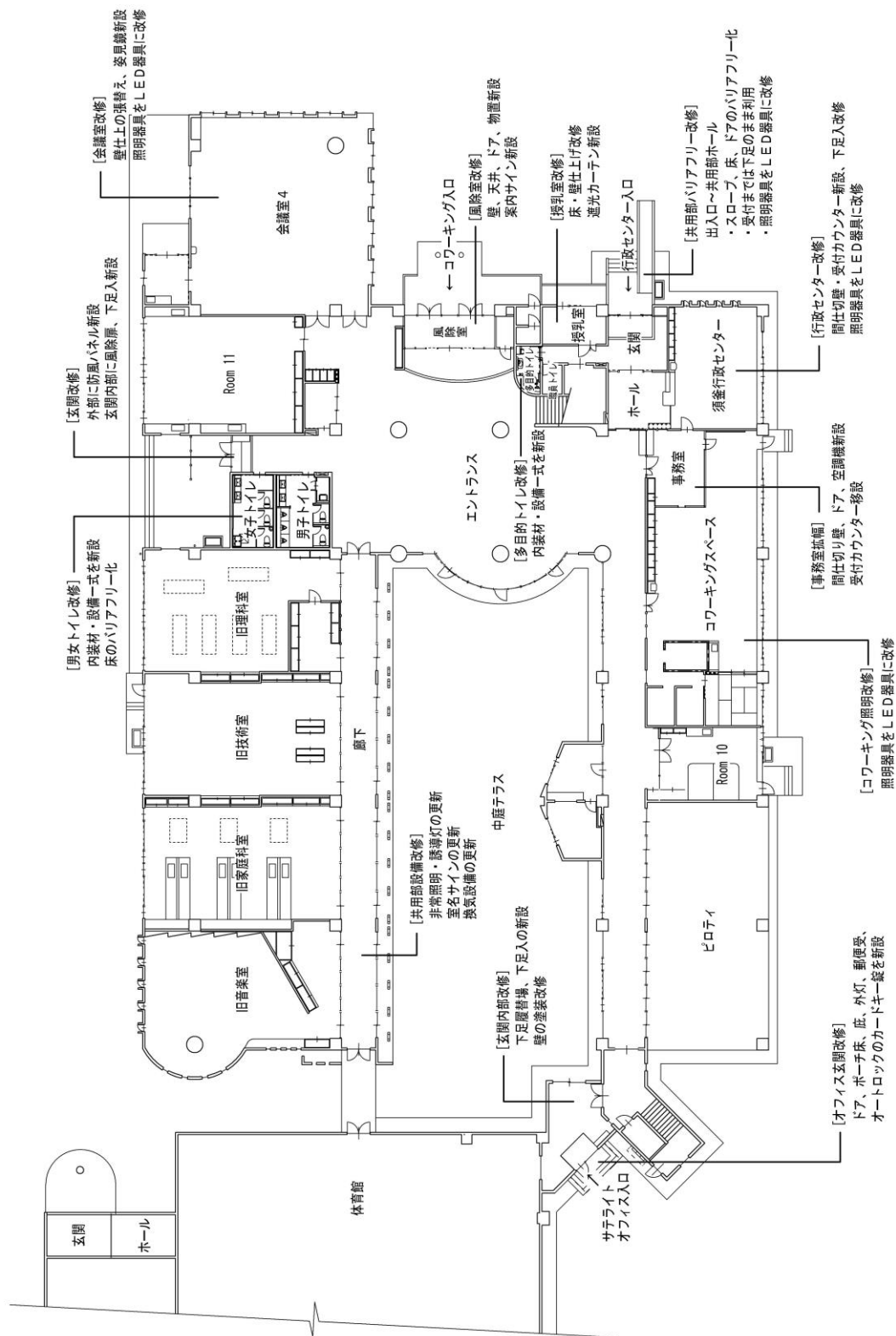
2 階廊下（南側）



図書室

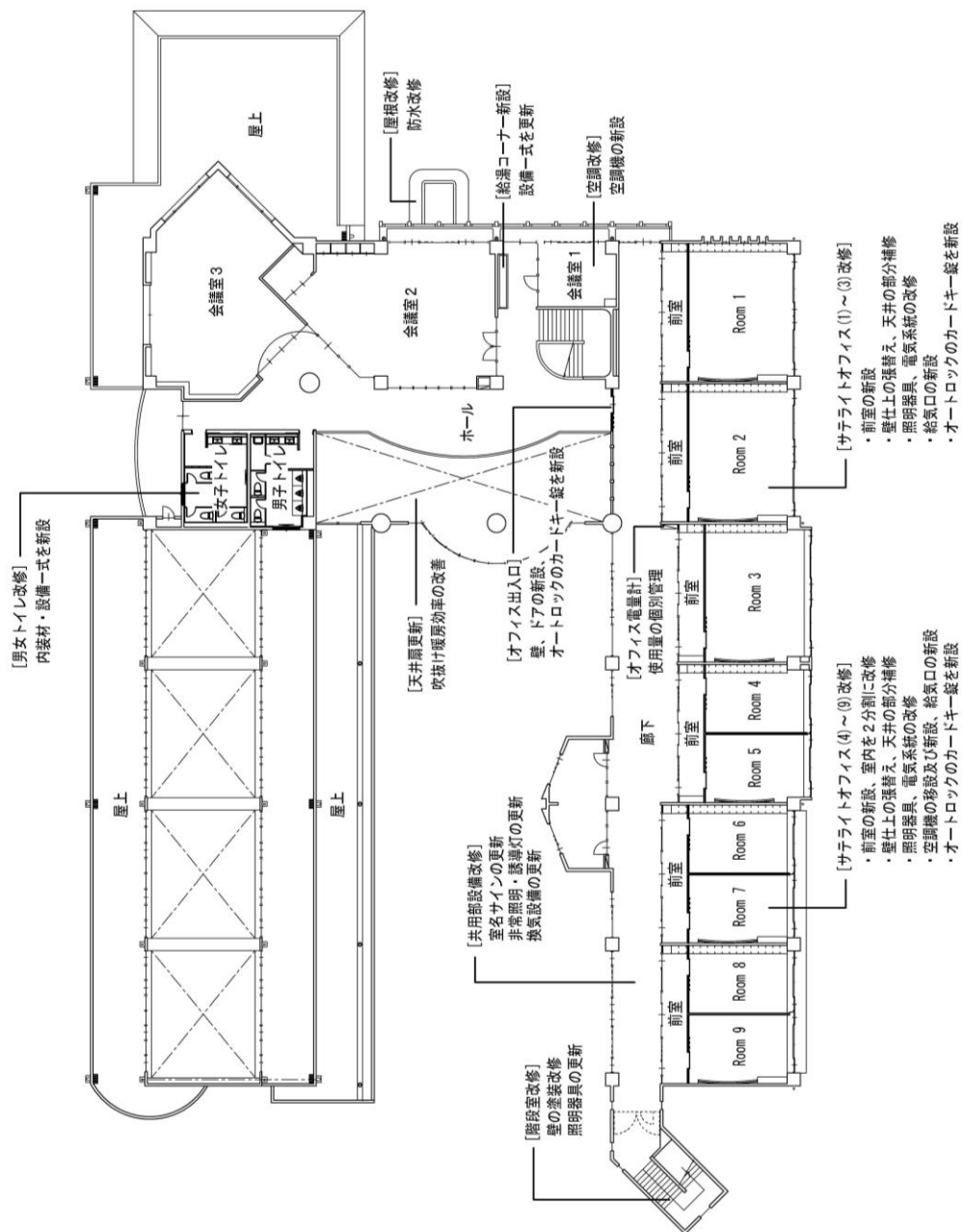
④令和3年度の改築・整備概要

- ・校舎では、令和3年度にコワーキングスペース、サテライトオフィスの導入、須釜行政センターの移設を主な目的とした改修工事を実施しています。改修工事の内容は下図の通りです。
- ・敷地東側のプールは、すがまプラザ利用者の駐車場と駐車場へのアクセス路整備のため撤去されています。



校舎1階平面図

校舎2階平面図



3. すがまプラザ利活用のニーズ・シース

3-1. ワークショップ

本基本構想の検討にあたり、地域住民やすがまプラザ利用者等を対象にワークショップを実施し、利活用の方向性や空間のあり方についてご意見を伺いました。すがまプラザが「職」「住」「遊」「学」の新たな拠点として、新たな移住者のみならず、既に地域に住まわれている方々にとっても親しみやすく、訪れたいくなる場所とするため、構想の段階から地域を巻き込み、関心を高めることが重要と考えました。

(1) 実施概要

- ・ワークショップは下表の概要のとおり実施しました。
- ・第1回ワークショップでは、新型コロナウイルスの感染拡大状況を考慮し、会場参加とオンライン参加を組み合わせ実施しています。オンラインでは、玉川村に所縁や関心があり、現在は郡山市等村外に生活圏がある若者世代の参加もありました。

ワークショップの実施概要

会議名	実施日	実施場所	参加人数	実施内容
第1回 すがまプラザ利活用基本構想 策定に係るワークショップ	令和3年 9月29日	すがまプラザ + オンライン	17名	・構想案の説明 ・意見交換 ○校舎や校庭の活用計画について ○すがまプラザでやりたいこと
第2回 すがまプラザ利活用基本構想 策定に係るワークショップ	令和3年 12月23日	すがまプラザ	15名	・第1回WSの振り返り ・すがまプラザ利活用構想について ・意見交換 ○利活用のコンセプトについて ○整備イメージについて
すがまプラザ利活用基本構想 策定に係るワークショップ 報告会	令和4年 2月	書面	17名	・ワークショップ検討結果報告 (新型コロナウイルスの感染拡大の 影響により書面による。)



ワークショップの様子

(2) 意見概要

ワークショップでいただいた意見の概要は以下のとおりです。

すがまプラザの コンセプト	・東部と西部でも特性が異なるので、玉川らしさとは何か掘り下げることが大切。 ・くらしごとを学べる場はいいアイデアだが、地域の先生となる人（主に高齢者である場合が多い）と学びたい人の橋渡しになる役割が必要。 ・マルシェや創業支援について、玉川村でビジネスをやりたい人はいるし、増えると思うが、空き家はあっても店舗に使える空き家、その他場所がない状況。プラットフォームの出口戦略として、使える空き家の把握やマッチングの仕組みがあると良い。
すがまプラザに 必要な機能や スペース	<買い物など生活利便機能> ・イベント（マルシェ・農産物販売など）を開催できるスペース。 ・高齢者向けにネットショッピングの支援、宅配サービス。 ・無人レジのスーパー、商品を選べるくらい品揃えのあるスーパー。 ・共同購入ができる仕組み。 <子どもの学び・遊びの場> ・きちんと整備、管理された親子連れが来られるスペース。 ・複合遊具や大きな滑り台がある公園、秘密基地のような場所 ・子どもの学べる場、オンラインスクール ・レジデンスパークの手入れを子どもが学びながら行うキッズ庭スクール <若者の交流の場> ・中高生が面白い大人と出会える場所、上級生に勉強を教えてもらえるなど学生同士の学びや教えあいの場。 <その他> ・スポーツ施設が多くあり、合宿ニーズがあるが、泊まる場所が少ない。 →一部屋で大人数が泊まれる部屋がほしい。 ・複数のサウナが村内に点在すると地域の目玉になる。 ・玉川村には銭湯がないので、大きいお風呂がほしい。 ・賃農地をするだけでなく、農仕事を教えてもらえるとよい。
校舎・体育館	<校舎> ・軽やかな庇とデッキを校庭側に設置し、校舎と校庭を接続したい。 ・特別教室で、現在物置となってしまうスペースも利用したい。 ・入口が分かりにくい、入って良いのか分からないので、サインの設置や自由に入って良い雰囲気づくりが重要。 ・校舎全体的に電源が少ないため、電源を増やしてほしい。 ・校舎の外は夜になるととても暗く、戸締まりが大変。 ・卒業生などが懐かしめるような部屋を残したい。 ・昔の雰囲気が残った普通教室は同窓会などでも使いたい。 <サテライトオフィス活用> ・コスプレの撮影で教室が使用されるニーズは高いと思う。黒板やロッカーなど昔ながらの要素を残しておいた方が良い。 ・すべてをオフィスとして貸し出すのではなく、一般人でも予約利用できるような、一日貸しもできる部屋がほしい。 ・学校の雰囲気を残したオフィスにしたい。

	<中庭> ・雰囲気がとても良い感じなので中庭に行きやすくするなど、空間として開きたい。 ・囲われ感があって秘密基地のような雰囲気が良い。適度な閉鎖感があると良い。 ・焚火や BBQ ができる等、サテライトオフィス利用者が交流できる場にすると、入居のメリットになるのではないかな。 <体育館> ・周辺の体育館とあわせてそれぞれ特色をもたせた活動を行うようにしてもよい。
住宅	・住戸の間隔等、互いの生活音が気にならないよう工夫が必要。 ・駐車場は少なくとも 2 台分は必要。 ・様々な事業者が開発していく手法だと、バラバラ住宅が建ってしまい景観上良くないので、デザインガイドラインが必要なのではないかな。 ・小さくても個人庭があると良いのではないかな。小さな家庭菜園、庭園や子供の遊び場、プライベートな空間が少しある方が良い。 ・若い世代や都心部にいる方々にとって、移住にあたって住宅を購入するのはハードルが高いため、賃貸住宅のニーズは高いと思う。
共有庭	・庭師などに教えてもらいながら、住民が共同で管理していく仕組みが良い。 ・子どもが庭づくりに参加して自然とふれあう機会に。 ・活動を行う際の音が気にならないか心配。
公共空間 (広場や新設建物)	・ショールームやモデルハウスとして、まず村が建物を整備し、状況を見て改修し、すなわちプラザ全体で使える公共的な新たな機能を導入することが望ましいのではないかな。 ・子育て環境は重要なので住宅地内に幼稚園・保育園等があると良い。 ・パン屋があるなど、住宅地内に住民以外が入りやすい工夫が必要。 ・住宅地の中央に大きな広場等があると、居住者にとってはイベントする時の音が気になるのではないかな。
その他検討プラン について	・石川町では小学校プールをスケボーパークに利活用している。須釜中のプールも活用できないかな。 ・防災倉庫が邪魔なので校舎南側などに移動できないかな。
周辺の公共施設や 地域資源の活用	・職員住宅等到大浴場を設置し、温泉が出るようになるととても魅力的。サウナ付きだとなお良い。 ・支所の二階は合宿所（宿泊機能）にすると良いのではないかな。
交通アクセス 動線	・北側の道路は道が狭いので、別のアプローチ動線をつくった方が良い。 ・県道から校庭に繋がるアクセス遊歩道を整備しても良い。 ・施設利用者用の駐車場が少ないので増やしてほしい。 ・高低差があるので、車ではなく自転車を利用する子供たちにとっては上ったり下りたりするのが大変だと思う。 ・公共交通の充実が重要。県道 138 号線に走るバスのバス停を住宅地入口にも設ける、拠点施設を循環するミニバス、コミュニティバス、循環バスなど居住者のニーズに対応したデマンド交通など。
事業の考え方や手法	・住宅は少しずつ段階的に開発してみるのはいかがでしょうか。 ・住んだ人が建て替えや家の未来について心配しなくてもいいようになるとよい。 ・移住者にとって校舎を使えるのはメリットなのでアピールした方が良い。 ・公共で住宅を所有して賃貸をするのはいかがでしょうか。村営から民営へと徐々に切り替えることも考えられる。 ・入居前から話し合っ設計を進めていくコーポラティブ形式であれば、首都圏や関西圏をターゲットとするのが良さそう。

3-2. サウンディング調査

事業実現性を踏まえた利活用方針の検討や、事業化に向けた民間事業者の公募条件等の参考とするため、民間事業者にサウンディング調査を実施し、意向等の把握を行いました。

(1) 実施概要

- ・サウンディング調査は下表の概要の通り実施しました。主なサウンディング調査項目は次頁に整理します。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大状況を考慮し、対面での調査とオンラインでの調査を組み合わせて実施しています。

サウンディング調査の実施概要

事業者の 性質	本社 所在地	事業者名	主な事業内容	実施日
開発主体と なりうる 事業者	須賀川市	A 社	建築事業、土地活用事業、土地活用事業、不動産住宅事業、環境事業、他	令和 3 年 7 月 29 日
	須賀川市	B 社	賃貸住宅の媒介・管理 不動産売買・媒介	令和 3 年 7 月 30 日
	石川町	C 社	不動産の売買・賃貸・仲介・管理、損害保険代理店業、リフォーム業、発電・売電に関する事業	令和 3 年 7 月 30 日
連携先と なりうる 事業者	郡山市	D 社	新築住宅の企画、オーダー家具のデザイン・販売、家具等の輸入・販売、他	令和 3 年 7 月 29 日
運営主体・ 連携先と なりうる 事業者	郡山市	E 社	ブランディング、グラフィック・プロダクト・Web デザイン、プロモーション、プロジェクトデザイン、他	令和 3 年 7 月 29 日
	松戸市 (千葉県)	F 社	不動産の賃貸・管理・売買、シェアスペース運営、エリア情報発信、DIY ワークショップ等イベント開催、エリアリノベーション事業、他	令和 3 年 8 月 17 日
投資主体・ 連携先と なりうる 事業者	大阪市 (大阪府) ※1	G 社	建物のリース、PPP・PFI 事業、土地活用、商業施設の開発事業、各種機械器具・車輛等のリース、カーシェアリング、福祉ロボット、他	令和 3 年 8 月 30 日

※1_サウンディング先は東北・北海道地区事業部（所在：仙台市）

主なサウンディング調査項目

1) 計画地周辺の市場特性・動向、魅力・課題について

- ・計画地周辺の住宅市場の状況や居住者のターゲット、計画地のポテンシャル等、事業者から見た計画地に対する印象や認識について
- ・リモート需要の伸びに伴う移住動向の変化など、新型コロナウイルスの影響について

2) 成立可能なビジネスモデルについて

- ・居住者を先行的に募集し事業者を募る手法や戸建て住宅へのコーポラティブハウス手法の導入等、ビジネスモデルの成立可能性について

3) 参画可能な事業手法、管理運営形態について

- ・事業者が住宅地開発への参入が可能と考える事業条件や参入した場合の供給規模、その他懸念されるリスク等について

4) 周辺施設、地域企業等との連携可能性について

- ・旧中学校施設や周辺施設、地元事業者等、事業参画において想定される他企業との連携可能性について

5) 施設計画の方向性について

- ・現在計画している施設計画の方向性について、事業者の意向や懸念事項等について

6) 事業者公募の条件について

- ・公募期間や選定方法等、事業者にとって参画しやすい公募の条件について

7) その他、他地域での事業実績からのご意見、ご提案

- ・他地域での事業実績からの意見、提案、本計画地に関心を示しそうな他の事業者について

(2) サウンディング調査結果

○村内、近隣市町村からの住替えニーズ

- ・計画地は、郡山や須賀川エリアの地価が高いこと等をうけ、村内や近隣市町村からの住み替えニーズがあります。

○立地特性、生活利便性

- ・スーパー等の生活利便施設が周辺にないため生活利便性が懸念されています。

○モデルハウス整備やお試し居住支援を取り入れたビジネスモデル

- ・ビジネスモデルについては、先行的に村がモデルハウスを整備することや、お試し居住ができる仕組みを取り入れることの重要性が多く指摘されました。

○公共による住宅地整備事業の新規性、話題性の戦略的活用

- ・公共による新しい住宅地整備という事業の新規性を評価する意見や村による広報活動について賛同する意見が多くありました。

○開発主体や運営主体としての参画可能性

- ・開発主体として事業参画に興味を示している事業者は多いですが、住戸全てを担える事業者はいないため、複数の事業者が参入できる事業とする必要性があります。また、参入にあたりインフラ整備等公共による補助を必要とする意見が多くありました。
- ・開発に限らず事業参画に興味を示す事業者も多いですが、より参入したくなる魅力的な計画地のコンセプトを検討していく必要があります。

○ターゲティングに合わせた施設計画の魅力化・個性化

- ・施設計画の方向性については、ターゲットに沿ったテーマ性を取り入れることの重要性が指摘されました。

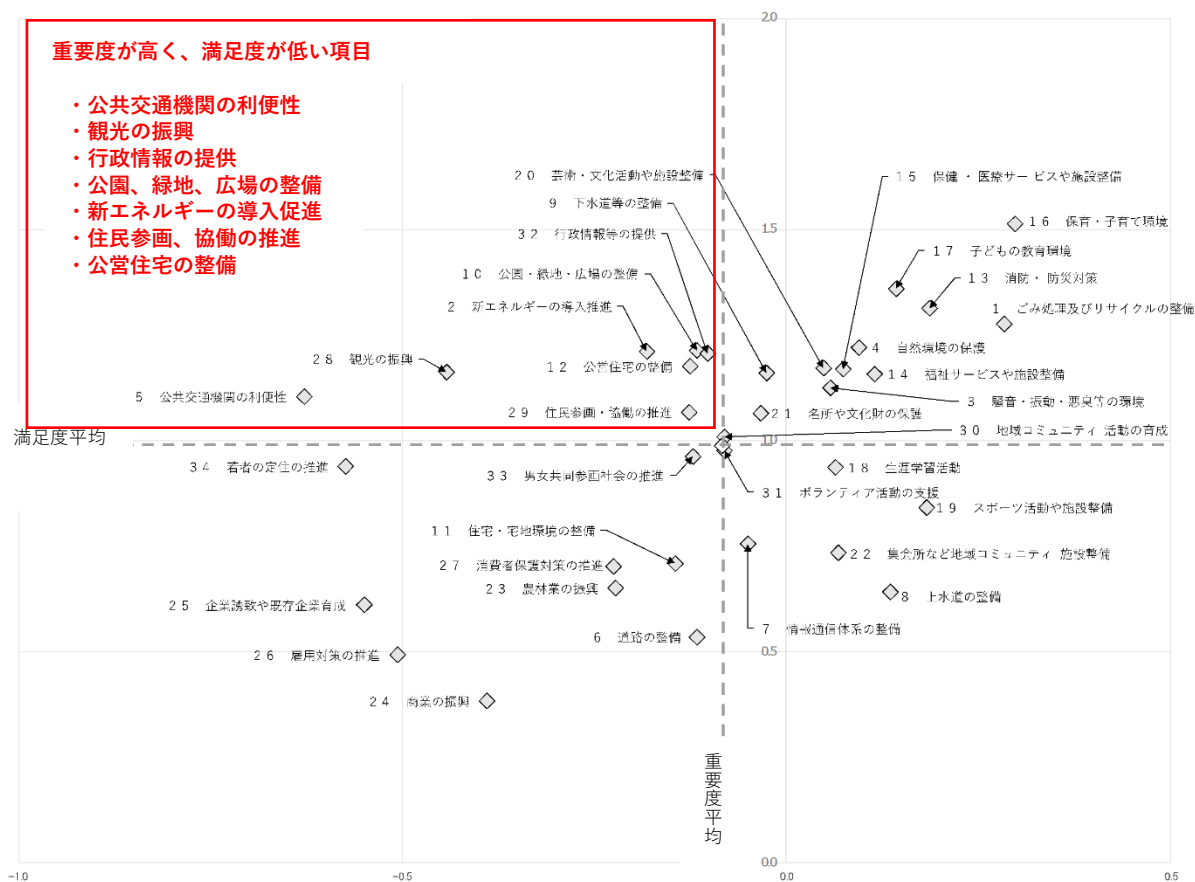
○ガイドラインの必要性

- ・ガイドラインについては強すぎる規制は懸念される一方、必要性については理解を示す事業者が多くいました。

3-3. 村民ニーズ

玉川村のまちづくりに関する重要度と満足度

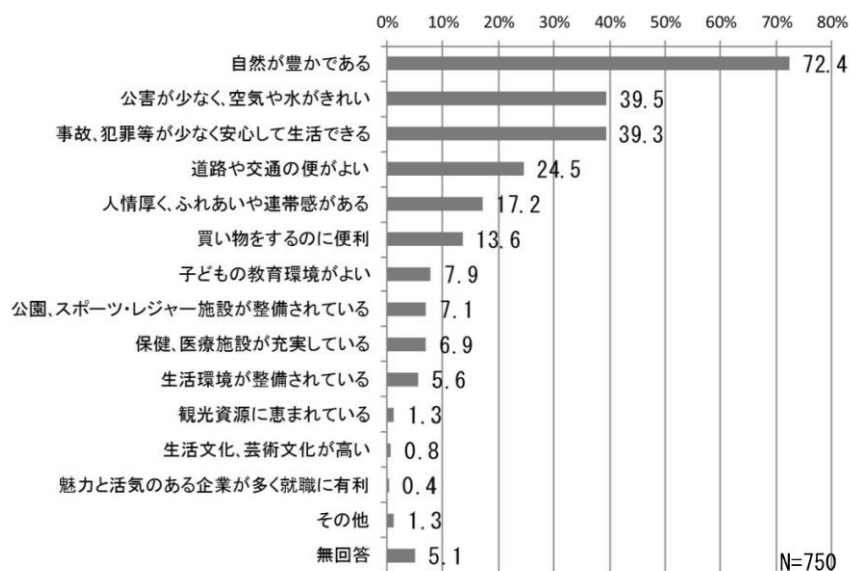
- ・玉川村のまちづくりに関する重要度と満足度の調査では、「保育・子育て環境」「子供の教育環境」や「ごみ処理及びリサイクルの整備」「消防防火対策」等については重要度及び満足度が高いですが、「公共交通機関の利便性」や「観光の振興」「公園緑地広場の整備」等については、重要度は高いものの満足度が低くなっています。



出典：第6次玉川村振興計画後期基本計画等策定のための村民アンケート調査, 令和元年実施

玉川村のイメージ

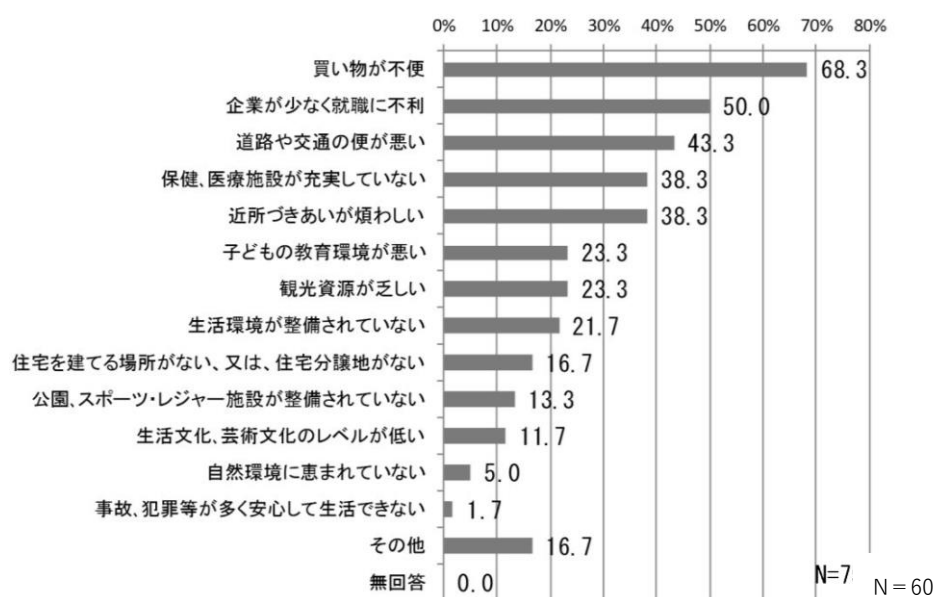
- ・村民が持つ玉川村のイメージは「自然が豊かである」が大多数を占めています。その他「公害が少なく空気や水がきれい」といった環境面や「事故犯罪等が少なく安心して生活できる」といった防犯面の意見が上位を占めています。



出典：第6次玉川村振興計画後期基本計画等策定のための村民アンケート調査, 令和元年実施

村外移転を検討する住民が村外に移りたい理由

- ・村内に住み続けたいと考える人が7割以上を占めていますが、村外への移転を検討している方の理由としては、「買い物が不便」、「企業が少なく就職に不利」、「道路や交通の便が悪い」等、生活利便性や就職を考えて村外への移転を検討する方がいます。

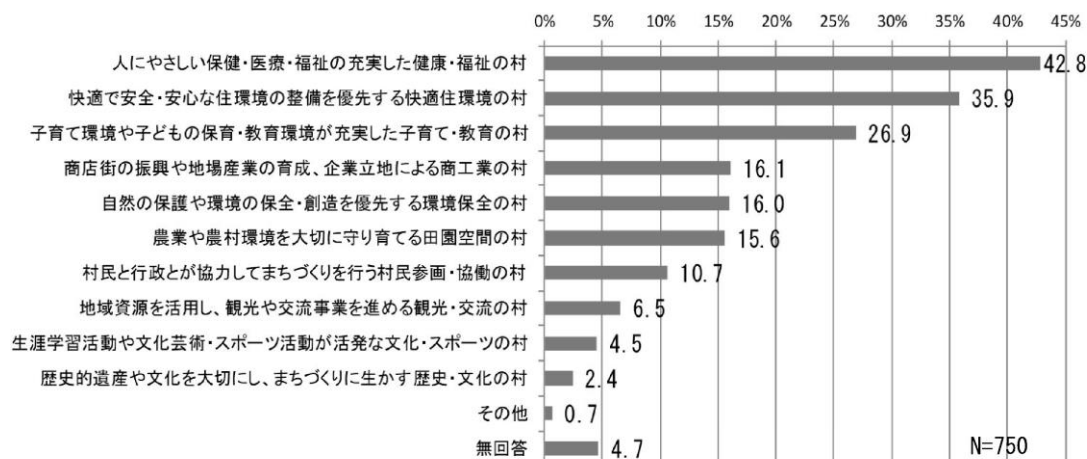


出典：第6次玉川村振興計画後期基本計画等策定のための村民アンケート調査, 令和元年実施

今後の村づくりに関する期待する特色あるまちづくり

- ・今後の村づくりに関する期待されていることは「健康・福祉」に関するまちづくり、「安全安心な住環境」に関するまちづくりが全体では多くを占めています。
- ・世代別に回答をみると、20代、30代では「充実した子育て・教育環境」に関するまちづくりが多くを占めています。

単純集計



世代別クロス集計

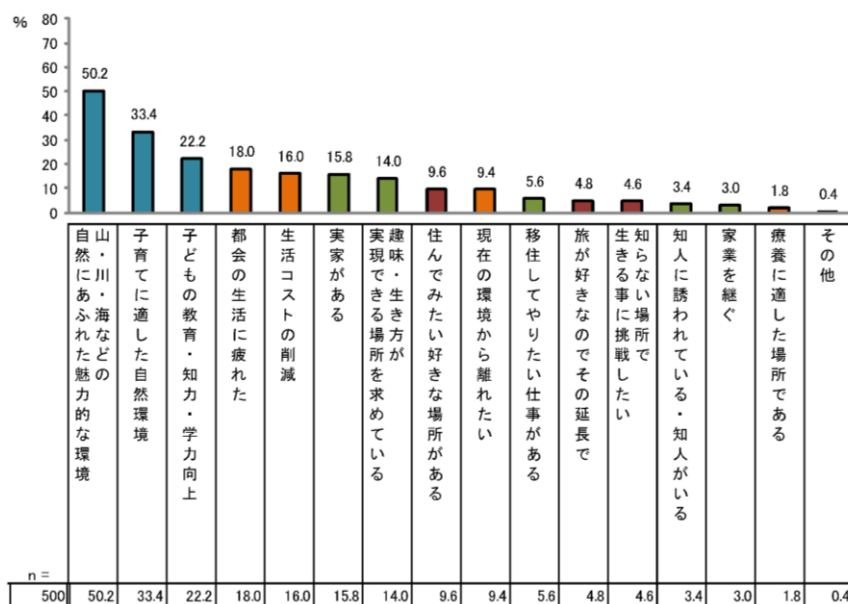
	総数	人にやさしい健康・医療・福祉の充実	快適で安全・安心な住環境の整備を優先する快適住環境の村	子育て環境や子どもの保育・教育環境が充実した子育て・教育の村	商店街の振興や地場産業の育成、企業立地による商工業の村	自然の保護や環境の保全・創造を優先する環境保全の村	農業や農村環境を大切に守り育てる田園空間の村	村民と行政とが協力してまちづくりを行う村民参画・協働の村	地域資源を活用し、観光や交流事業を進める観光・交流の村	生涯学習活動や文化芸術・スポーツ活動が活発な文化・スポーツの村	歴史的遺産や文化を大切にし、まちづくりに生かす歴史・文化の村	その他	無回答
10代	16	6	5	2	5	5	3	1	0	0	1	0	0
	100.0%	37.5%	31.3%	12.5%	31.3%	31.3%	18.8%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%
20代	46	11	13	18	15	6	4	1	10	3	1	0	2
	100.0%	23.9%	28.3%	39.1%	32.6%	13.0%	8.7%	2.2%	21.7%	6.5%	2.2%	0.0%	4.3%
30代	79	27	31	38	11	7	9	4	5	5	1	1	1
	100.0%	34.2%	39.2%	48.1%	13.9%	8.9%	11.4%	5.1%	6.3%	6.3%	1.3%	1.3%	1.3%
40代	103	46	40	33	17	14	13	9	7	6	4	1	1
	100.0%	44.7%	38.8%	32.0%	16.5%	13.6%	12.6%	8.7%	6.8%	5.8%	3.9%	1.0%	1.0%
50代	123	48	56	32	29	22	18	8	8	4	2	0	3
	100.0%	39.0%	45.5%	26.0%	23.6%	17.9%	14.6%	6.5%	6.5%	3.3%	1.6%	0.0%	2.4%
60代	202	93	76	47	28	36	40	26	10	5	4	2	8
	100.0%	46.0%	37.6%	23.3%	13.9%	17.8%	19.8%	12.9%	5.0%	2.5%	2.0%	1.0%	4.0%
70代以上	177	88	47	31	16	30	29	31	9	11	5	1	19
	100.0%	49.7%	26.6%	17.5%	9.0%	16.9%	16.4%	17.5%	5.1%	6.2%	2.8%	0.6%	10.7%

出典：第6次玉川村振興計画後期基本計画等策定のための村民アンケート調査、令和元年実施

3-4. 移住者ニーズ・ライフスタイルニーズ

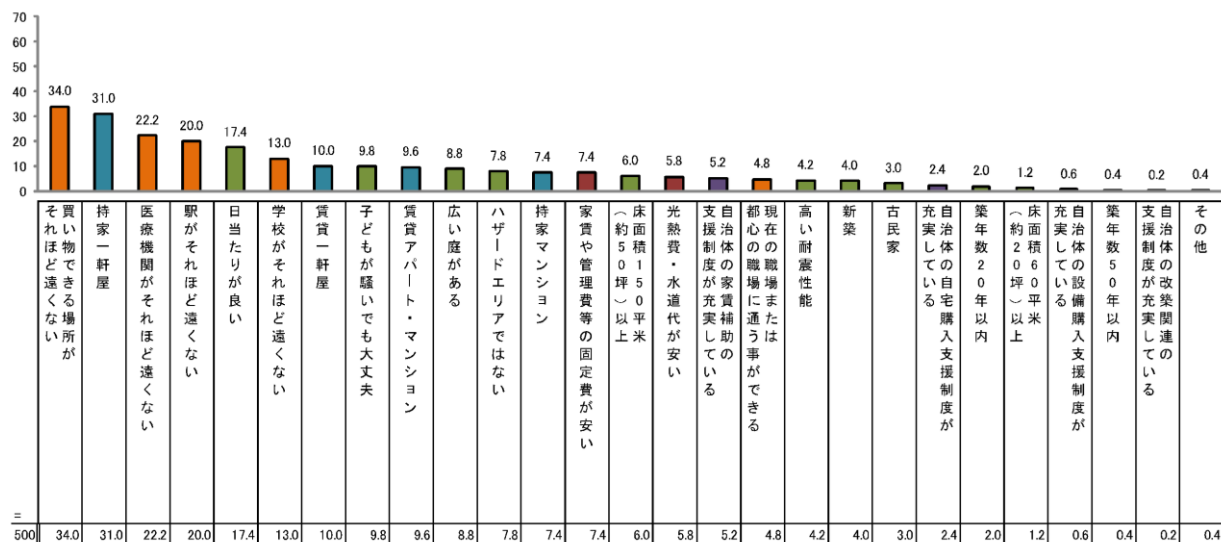
(1) 居住地・住宅ニーズ

- ・地方移住に興味を持つ理由について、「自然にあふれた魅力的な環境」、「子育てに適した環境」が上位を占めています。
- ・移住先の住宅において重視する条件について、「買い物する場所がそれほど遠くない」、「持家一軒家」、「医療機関がそれほど遠くない」が上位を占めています。



移住に興味がある理由

出典：若者の移住調査, 一般社団法人移住交流推進機構, 2017 年実施

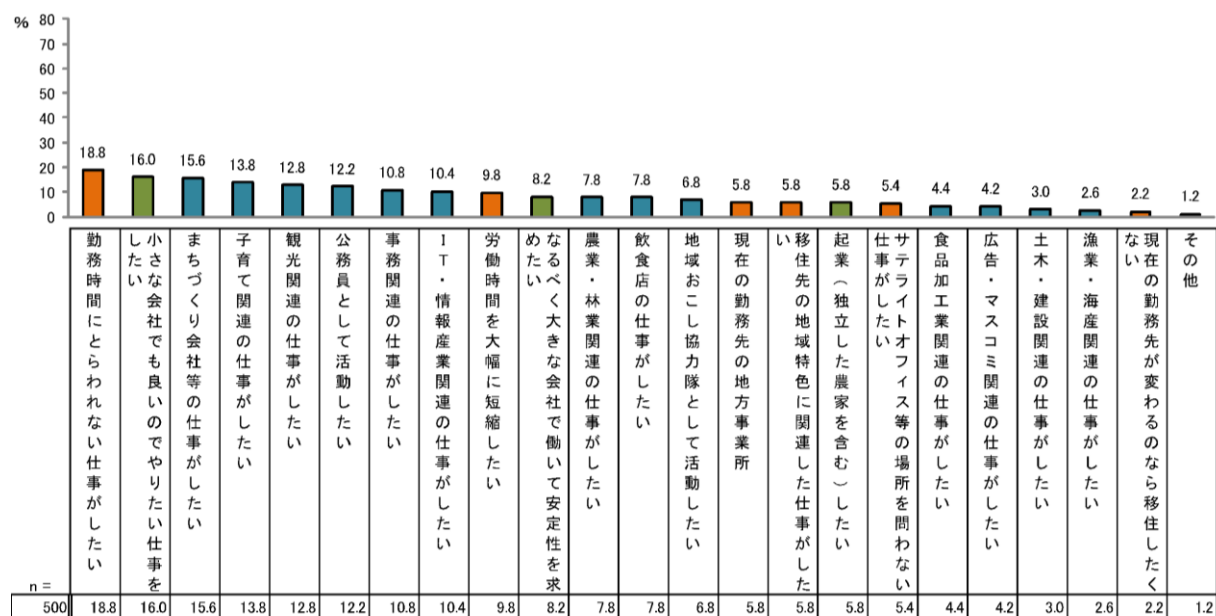


移住先の住宅において重視する条件

出典：若者の移住調査, 一般社団法人移住交流推進機構, 2017 年実施

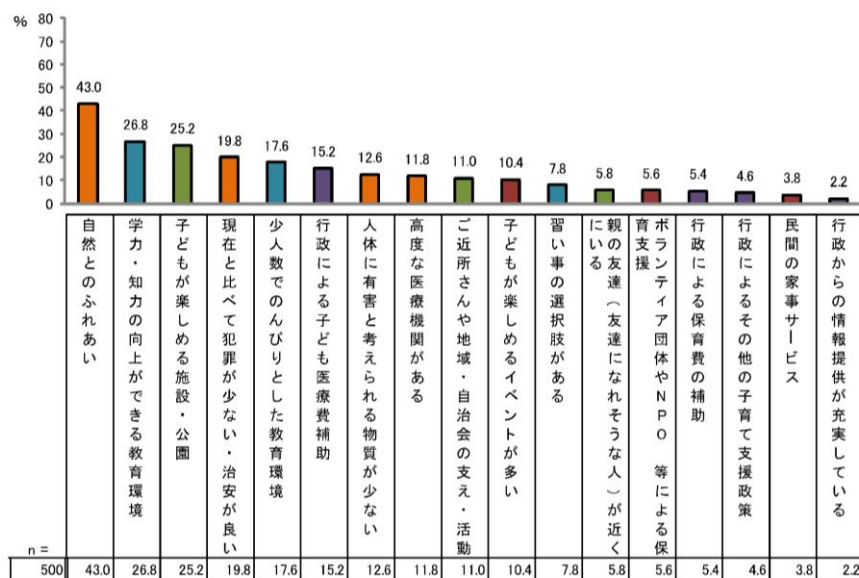
(2) 仕事・子育てニーズ

- ・移住によって勤務先が変わる場合に重視する仕事の条件として、「勤務時間にとらわれない仕事」、「小さくてもやりたい仕事」、「まちづくり会社の仕事」、「子育て関連の仕事」、「観光関連の仕事」等が多くを占めています。
- ・移住先の子育て環境について、重視する条件は、「自然とのふれあい」、「学力・知力の向上ができる教育環境」、「子供の楽しめる施設・公園」が上位を占めています。



移住にあたって勤務先が変わる場合、重視する仕事の条件

出典：若者の移住調査、一般社団法人移住交流推進機構,2017 年実施



移住先の子育て環境について重視する条件

出典：若者の移住調査、一般社団法人移住交流推進機構,2017 年実施

4. 利活用の基本的な考え方

4-1. 利活用コンセプト

(1) まちづくりの目標

これまでに整理した地域を取り巻く状況からみた課題、ワークショップやサウンディング調査による利活用ニーズ・シーズ、村民ニーズ、首都圏の移住検討者のニーズ等を踏まえ、すがまプラザの利活用を進めることにより達成すべき目標を以下のように設定します。

- ・ 職住遊学が融合した「生活」「交流」「人材育成」の拠点となる
- ・ どこにでもある住宅地ではない新しい価値観を育む感度高い「暮らし」を提案する
- ・ 村のブランディングに繋がる、話題性に富んだ実現性の高い住宅事業を実施する
- ・ 周辺の公共施設や地域資源と有機的に結びつき、相乗効果を発揮する

(2) コンセプト

くらしごとの学校

「職」仕事すること、「住」住むこと、「遊」遊ぶこと、「学」学ぶこと、人々の暮らしの様々なシーンを通して、多角的に考え・実践することで生き抜く力を培う「くらしごとの学校」

1) 「くらしごと」にチャレンジする場所

玉川村には、緑と水が織りなす豊かな自然や、農業・畜産・林業などの営みが残っており、農産品の加工をはじめ、大工仕事や井戸づくりなど、都心居住者には想像もできないことを自ら行っている方々が数多くいます。そうした住民や企業等が先生となり、玉川村ならではの「くらしごと」にチャレンジできる場とします。

2) 個の「生き抜く力」と「レジリエントなコミュニティ」を育む場所

地球資源の枯渇が懸念され、大規模な自然災害が頻発し、経済状況が不安定な今日、生き抜くために必要な様々な知識や技術を学び、実践し、個や家族、コミュニティの生き抜く力を向上させる場が求められています。くらしごとの学校では、個の生き抜く力を育み、レジリエントな（回復力の高い／しなやかな）コミュニティを築きます。

3) 玉川村にしかない「コト」を増やしていく「プラットフォーム」

くらしごとの学校は、新たな移住者やオフィスワーカーのみならず、地域内外の人や企業が参加しながら、玉川村にしかない「コト」を生み出していくためのプラットフォームとなります。職住遊学が融合し、様々な人が訪れる場所である強みを活かし、新たな「コト」が生まれる仕組みと場をつくります。

地域を取り巻く状況からみた課題

- ・人口減少の抑制（出生率・転入者の増加）
- ・農業、地場産業の振興
- ・若者等の定着等につながる雇用の創出
- ・地域内消費の拡大
- ・生活、交流拠点機能の維持、強化
- ・空家、耕作放棄地への対応

村民ニーズ

- ・自然の豊かさの保全
- ・公共交通機関や買い物の利便性向上
- ・公園、緑地、広場等の整備
- ・医療、福祉の充実
- ・安全、安心な住環境整備
- ・子育て環境、保育・教育環境の充実

すがまプラザ利活用ニーズ・シーズ

- ・親子連れをターゲットとした遊べるスペース
- ・スポーツ施設等と連携した宿泊機能
- ・コミュニティの拠点となるような大浴場やサウナ
- ・近隣市町村からの住宅需要

首都圏の移住検討者ニーズ

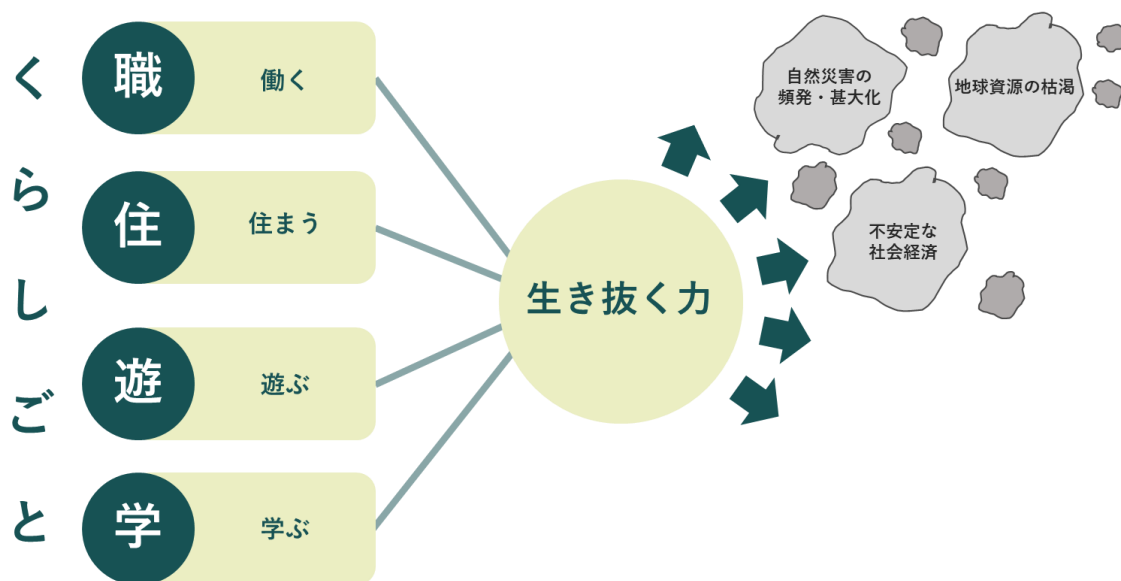
- ・自然にあふれた魅力的な環境環境
- ・子育てに適した環境（自然とのふれあい、学力・知力の向上、子供の楽しめる施設・公園など）
- ・テレワークに適した環境



くらしごとの学校

暮らし（職住遊学）の様々なシーンを通して、ものごとを多角的に考え・実践することで
生き抜く力を培うくらしごとの学校

コンセプト抽出フロー



生きる力を育むイメージ

4－2．コンセプト実現に向けた機能展開

(1) 職住遊学の拠点としての導入機能の考え方

職住遊学の拠点として、想定される導入機能の例は以下のとおりです。

想定される導入機能の例とターゲット

テーマ	導入機能の例	ターゲット
職	サテライトオフィス、コワーキングスペース、貸し店舗、貸しアトリエ	・首都圏に拠点を持つ企業、フリーランス ・郡山都市圏に消費地を持つ生産者、制作者、商業者等
住	住宅	・首都圏のファミリー世代・独身者 ・郡山都市圏のファミリー世代・独身者 ・石川郡内のファミリー世代・独身者
遊	公園・広場、農地、コミュニティセンター、スポーツ施設、温浴施設	・玉川村や周辺市町村の住民
学		・郡山都市圏、石川郡内の生産者、制作者、商業者等

(2) 機能展開のイメージ

職住遊学の様々なシーンで衣食住を多角的に考え、実践することのできる機能をすがまプラザや周辺エリアに配置します。

1) 職の機能

- ・人々の日常の衣食住を彩り、支えている「なりわい」を知り・体験することで、ものへの愛着を高め、選択的な消費を促す機能の導入を検討します。
- ・衰退が危惧されている「なりわい」の課題解決、活性化に資する機能の導入を検討します。

職の機能のアウトプットアイデア

アウトプット アイデア	内容	育まれる生き抜く力の イメージ
小さな ものづくり工房	・郡山都市圏の衣食住にまつわる店舗や生産者の製造・制作拠点、直販場所を整備 ・製造機器等のシェアシステムを導入し、小規模な生産者、事業者の誘致により小さくて強い商店が集積できる基盤を形成 Ex. 焙煎所、木工所、マイクロブルワリー、カヌー工房、ドライフルーツ工房	・ものづくりの過程を学ぶ ・ものづくりの過程を体験する ・生産者の顔が見える商品を購入する
農林業の 発信基地	・住民が自由に共有可能な木工機器や農機、工具等を配置するDIY 拠点を整備 ・木材販売所（B to C）や木工所のアトリエ、林業家育成スクール、農林業ベンチャー企業等の誘致	・農業、林業の現状や仕組みを知る ・自分で食料を生産する ・自分で家具、小物等を作る
くらしの マルシェ	・地域内外の衣食住にまつわる生産者、制作者が仮設店舗を出展するイベントの実施	・生産者の顔が見える商品を購入する ・ものづくりの過程を学ぶ ・地域と交流する
くらしの ストア	・最低限の生活利便性を確保するスーパー等の誘致。テクノロジーを活かして小規模・省コストで運営可能な形態を想定。 Ex. 無人スーパー、自販機、道の駅と連携、協同組合での運営等	・生産者の顔が見える商品を購入する
サテライトオフィス への企業誘致	・玉川村の自然環境を保全・活用するためのビジネスを展開する企業や農林業の課題解決、産業推進に寄与する企業の積極的誘致。	・暮らしに関する生業に親しむ、盛り上げる



農機シェア（つくばみらい市）

・農機メーカークボタと市が連携し、トラクターのシェアリングサービスで新規就農を支援。



日用品（那須塩原市）

・食を通して直接対話できる生産者と消費者の中間地点をコンセプトに月数回開催。



FabCafe Hida（飛騨市）

・古民家を改装したデジタルものづくりカフェ。木工具や加工機器等が常設されている。
（写真は FabCafe Hida ホームページより掲載）



釜石・大槌パークレイズ林業スクール（釜石市・大槌町）

・民間企業による地域の森林をデザインする力を身につけ、これからの日本の林業をおもしろくするつながりの場



無人販売所（大多喜町：Mitosaya 薬草園蒸留所）

・地域の農産物や加工品を扱う無人販売所。売り手と買い手の信頼関係で成り立っている。



ロースタリー（焙煎所）カフェのイメージ

・焙煎所が併設されたカフェ。地場産の豆で挽きたてのコーヒーが楽しめる。

2) 住の機能

- ・現代社会では簡略化、製品化されてしまった手間暇をかけた暮らしを学び直し、実践する機能の導入を検討します。こうした実践は災害時にも快適に避難所生活や住宅再建までの暮らしを送るための訓練にも繋がります。
- ・住まいや暮らしに関連する新たな技術を実践し、企業等が住民とともに新たな暮らしのあり方を共創する機能の導入を検討します。
- ・多様な世代がコミュニケーションをとり、顔の見えるコミュニティの形成に資する機能の導入を検討します。

住の機能のアウトプットアイデア

アウトプット アイデア	内容	育まれる生き抜く のイメージ
リビングラボ による共創・実 験型住宅地	・民間企業とのタイアップにより、先進的なサービス や商品の実験・共創場所として住宅地を活用 Ex.スマートハウス、エネルギー、ウェルネス、モビ リティ、エコロジー関連等	・新たなテクノロジーやサービス の活用、検討
シェア農園・コ ンポスト	・複数人で区画し、共有管理する農園、コンポストを 整備。資材や道具も共有し、手軽に農業を楽しむこ とができる。	・自分で食料を生産する ・微生物の働きを知る
エネルギーに 配慮した住宅	・ZEHやオフグリッドハウス、環境配慮住宅の整備	・持続的なエネルギー資源のあり 方を考える ・自然の力を味方につける
地域材活用 住宅	・地域材を可能な限り活用した住宅の整備 ・伐採から住宅利用に至るまでの過程の可視化	・自然素材に触れる ・林業の現状や仕組みを知る ・生産者の顔の見える材料ででき た家に住む
銭湯	・健康増進と交流の場として銭湯の整備や誘致	・人と交流する ・健康的に暮らす



こまつしまリビングラボ（小松島市）

- ・生活者目線で、市民、企業、起業家、大学、行政が集まり、化学反応を起こすことで、生活環境のイノベーションを共創していく場。（徳島大学 人と地域共創センターが事務局となり、リビングラボの活動を3年間実施後、現在は各プロジェクトが独立して進行している）



シェア農園のイメージ

3) 遊・学の機能

- ・遊びを通して、子供から大人まであらゆる世代が生き抜くための知恵を学べる機能の導入を検討します。
- ・世代交代により失われてしまう可能性のある暮らしの知恵や技術を次の世代に受け継ぐための機能の導入を検討します。

遊・学の機能のアウトプットアイデア

アウトプット アイデア	内容	育まれる生き抜く のイメージ
くらしラボ	・居住者や地域内外の企業がそれぞれのスキルを活かして暮らしの先生となり、学び合いの中で生活の知恵を獲得し、暮らしを楽しむ活動	・衣食住にまつわる手仕事、知識を習得する ・人と交流する
野あそび フィールド	・ボーイ／ガールスカウトの活動や学童保育、自然体験スクール等の活動拠点誘致により子供が自然の中で遊び学べる場所を創出	・自然の怖さを知り、自然を味方につける
くらし ライブラリー	・衣食住や生き方にまつわる書籍、地元のレシピ等を集めたミニ図書館の整備、古本市の開催、移動図書館の誘致など	・衣食住にまつわる知識を習得する ・人と交流する
合宿所	・自然学習やスポーツ等の合宿利用ができる簡易的な宿泊施設を整備、誘致	・体力や知識をつける ・人と交流する



Farming Friday (大多喜町：Mitosaya 薬草園蒸留所)

・民間の野草園が実施する隔週金曜日に土に触れるイベント。ボランティアで農作業を手伝いながら、土に触れ、仕事を学ぶことができる。



自然学校キット森のようちえん (仙台(宮城)・福島・郡山)

・野外・保育・スポーツを専門とするスタッフを中心に週末に子どもたちと森へ出かける活動



移動式本屋 BOOK TRUCK (横浜市)



トレーラーハウスの活用 (玉川村)

4－3．事業・運営モデル

(1) 事業手法の比較

- ・事業者へのサウンディング等を踏まえ、下表の通り、事業手法の比較を行っています。
- ・事業者の参画難易度を下げ、空間や仕組み全体のクオリティ・コントロールをするため、基盤整備は村で行い、住宅整備は公募により民間事業者が担う手法が望ましいと考えられます。
- ・上記の手法を採用する場合、村の財政負担が懸念されますが、質の高い住宅地供給により、移住定住が推進されることによる税収増加や経済活動の活性化によりイニシャルコストを回収する考え方とります。
- ・民間事業者の参画難易度を更に下げるため、入居募集を村が積極的に行い、入居者が集まったユニット（区画）から事業者土地を売却する手法をとることで事業者の土地保有リスクを低減します。

事業手法の比較表

項目	基盤整備：村 住宅整備：民間事業者	全体整備：PFI 事業 (BTO)	全体整備：民間事業者
目指すべき全体 空間像の実現	○ 基本構想に基づき村が主導 するため問題ない	△ 公募条件で規定することも できるが、詳細まで含めた 実現性の担保は難しい	△ 公募条件で規定することも できるが、詳細まで含めた 実現性の担保は難しい
宅地分譲の質の コントロール	◎ 基本構想に基づき村が主導 するため問題ない	△ VFM を発揮させる性能発注 方式によって、整備内容が 陳腐になる可能性がある	○ 公募条件である程度コント ロールすることができる
旧中学校や周辺 との連携	○ 密な連携が期待される	△ 効率的な運営を進めるあまり 連携が乏しくなく危険性 がある	△ 効率的な運営を進めるあまり 連携が乏しくなく危険 性がある
住宅地としての 恒久性	○ 村が関わり続けることで恒 久性は担保される	○ 整備後基盤施設は村に移管 されるため、恒久性は担保 される	△ 事業契約期間後の継続性は 担保されない
民間事業者の参 画難易度	○ 民間事業者の費用負担が抑 えられ、参画しやすい	△ SPC 組成時の出資等が障害 となり、参画可能な事業者 が限定的となる	△ 費用負担面から、参画しに くい
村の財政負担	△ 村が基盤整備費を負担する 必要がある	○ サービス購入型を適用した 場合は、延べ払いにより財 政負担を平準化することが できる	◎ 村の財政負担が最も抑えら れる
事業準備期間等	◎ 最も早く事業化が可能	△ 事業手法導入の見極めのた めの調査や事業者の公募・ 選定の準備に時間（概ね 2～ 3 年）と費用を要する	○ PFI より柔軟な事業者選定 が可能

(2) 住宅地のクオリティ・コントロール

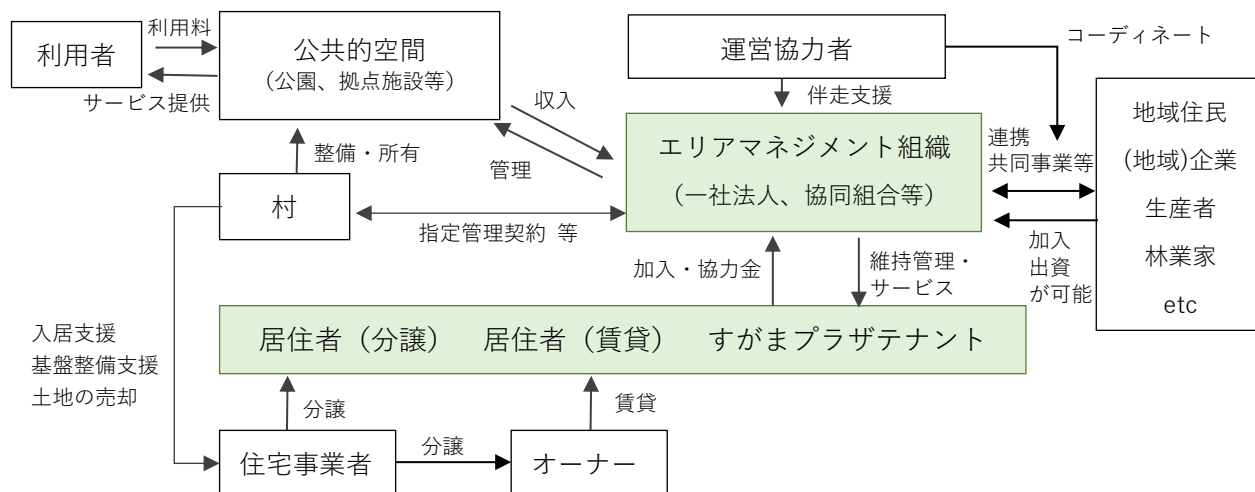
- ・本事業では、住宅の整備は民間事業者が担うことを想定しており、事前のサウンディング調査では複数の民間事業者が住宅整備に参入する可能性が示唆されています。そうした状況においても、住宅地のクオリティを担保するため、望ましい住宅の意匠や配置、住戸間のデザインのあり方を示します。
- ・住宅地全体のマスタープラン及びデザインガイドライン等を作成し、民間事業者による住宅整備に対して望ましい住宅の配置の考え方や意匠について一定のルールを設けることが有効です。

(3) 居住希望者への PR・移住促進

- ・整備したモデル住宅は、居住希望者のための見学用住宅やお試し居住に活用することが可能なため、居住希望者への PR・移住促進方策としても活用できます。また、モデル住宅としての活用後は、住宅として分譲、公共的な拠点施設としての活用することが考えられます。
- ・お試し居住については、周辺の旧職員住宅や空き家等を活用することも考えられます。

(4) エリアマネジメント組織化の支援

- ・整備した住宅地の価値を持続的に維持し、良好なコミュニティを築くため、エリアマネジメント組織（以下、エリマネ組織）を組成する必要があります。エリマネ組織では、BID（Business Improvement District）のように協力金を居住者、テナント等から徴収し、活動資金とする運営手法が考えられます。活動資金を元に、共用庭や道路植栽、公園等すがまプラザ共用部の維持管理や居住者、テナント入居者、来訪者を対象としたイベントやサービスを展開します。
- ・エリマネ組織に地域住民や企業、生産者等がパートナーとして加入・出資し、連携事業を行うことも想定されます。連携事業としては、例えば地域の生産者が出品する無人スーパーの営業や地域の林業家による木材 DIY セミナーの開催、木材のオーダーメイド販売の実施等、居住者やテナント入居者、来訪者のニーズに合わせた事業展開が望まれます。
- ・すがまプラザ内に設ける公共的空間の維持管理をエリマネ組織が担い、管理運営をすると共に利用者からの利用料収入を得ていく運営方法も考えられます。協力金を元手とした事業展開に加えて、公共的空間の利活用を進めることで、エリアの価値を相乗的に向上させることが可能となります。
- ・供給開始後数年は、エリマネ組織に対して、すがまプラザや地域おこし協力隊、運営協力者（外部民間パートナー等）等による伴走支援を行い、組織化を支援します。



エリアマネジメント組織化のイメージ



ブルームガーデンのぞみ野の住宅



管理組合法人が所有するコミュニティハウス

ブルームガーデンのぞみ野（姫路市）

- ・居住者による管理組合法人を組織し、管理会社・コミュニティマネージャーを通じて植栽やごみステーション、コミュニティハウス等の維持管理、イベント運営などを実施している。
- ・管理組合法人は、居住者からの共益費のみならず、コミュニティハウスの入居店舗からの賃料収入、交番への用地貸付により収入を得ている。
- ・居住者は管理組合法人のほか景観協定運営委員会も組織しており、景観協定に基づく景観ルールの実行を担っている。

（５）空き家活用事業との連携

- ・本計画地をきっかけとして起こる人や経済の流れを、計画地内に留めず、村内の空き家活用に繋げていくことが重要です。
- ・空き家情報の把握（空き家バンク等）や事業者、居住希望者とのマッチング支援等、出口戦略の一貫として村内の空き家活用に繋がります。

5. 整備イメージ

5－1. 整備の目標

利活用コンセプトやコンセプト実現に向けた機能展開、事業・運営モデルを踏まえ、すがまプラザの今後の空間の整備にあたっては、以下の目標を実現することとします。

- ・居住者だけでなく、地域住民やサテライトオフィス利用者、観光客等にも開かれた場とします。
- ・住宅地とすがまプラザ交流センターを、子どもたちから高齢者まで安全に楽しめる一体的な空間として計画します。
- ・かつて学校であった敷地特性を活かし、緑豊かなオープンスペースを確保します。
- ・全体として住宅地のデザインの統一感を確保します。
- ・住宅地内には、居住者が使い方を決めることができる、複数住戸が共有する場を用意し、コミュニティの形成と交流の活性化を後押しします。
- ・すがまプラザの利活用コンセプトである「くらしごとの学校」にふさわしい「コト」を展開することができる場を用意します。
- ・住宅地は複数のユニットで構成し、身近なコミュニティの形成を促すとともに、民間事業者の事業参画のしやすさを確保します。
- ・地域の活性化や交流の強化につながり、すがまプラザ全体の魅力を引き上げる、開かれた利用を推進します。

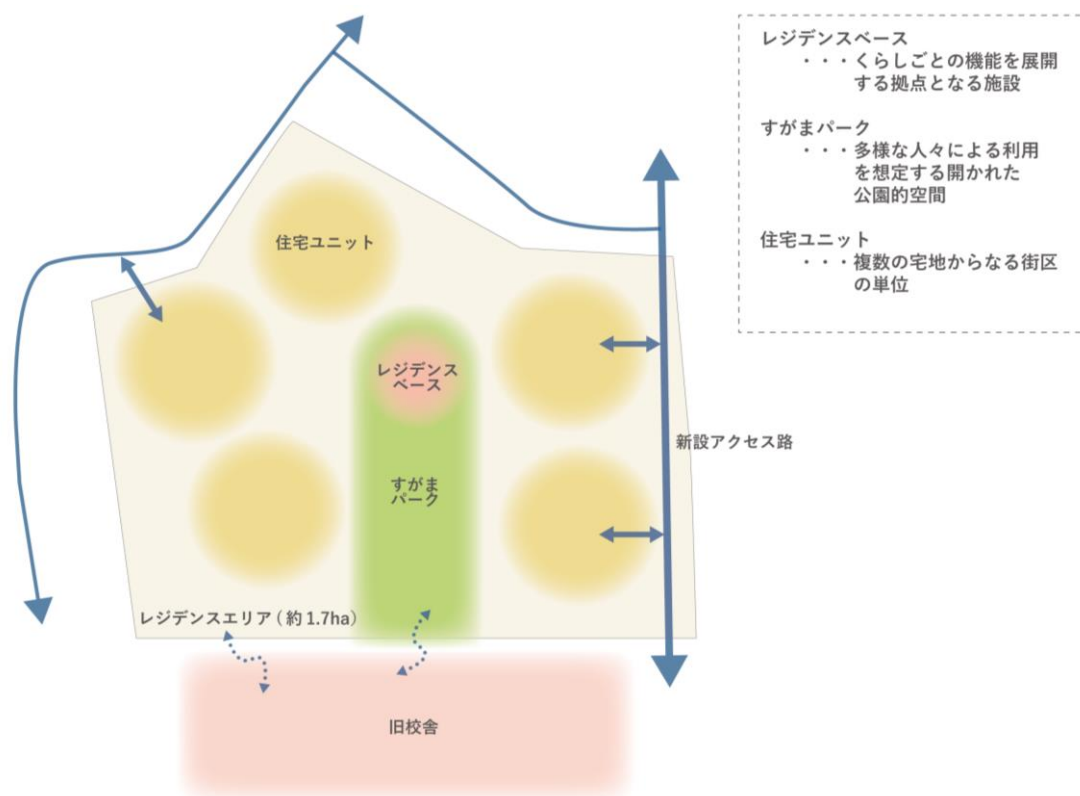
5-2. 整備イメージ

(1) 全体整備イメージ

旧校庭で今後進められる住宅地の整備にあたっては、周辺に位置する旧校舎や公民館、旧職員住宅と一体的かつ連動して機能していくことが重要です。宅地→住宅ユニット→街区→住宅地→計画対象地周辺といった階層で、プライバシーと交流の密度を段階的に確保し、地域にゆるやかに開かれた計画とします。

全体整備の基本的考え方は、以下の通りです。

- ・旧校舎へのアプローチ路を延長する形で、敷地東側に住宅地（レジデンスエリア）へのアクセス路を新設します。
- ・多様な人々による利用を想定する開かれた公園的空間（すがまパーク）を、レジデンスエリアの中央に、旧校舎用地に跨るように配置します。
- ・すがまパーク内には、居住者や村民、観光客の接点となり、くらしごとの機能を展開する拠点となる施設（レジデンスベース）を整備します。
- ・旧校舎との間に位置する駐輪場上屋等の構築物は撤去し、レジデンスエリアと旧校舎の一体感を創出します。
- ・旧校庭周囲の桜の木を活かした計画とし、春の美しい風景を継承します。
- ・レジデンスエリアは複数の「住宅ユニット」で構成し、身近なコミュニティの形成を促すとともに、民間事業者の事業参画のしやすさを確保します。
- ・多様な居住者の受け入れを意図し、一部賃貸住宅を整備します。
- ・旧職員住宅と公民館は、すがまプラザと相乗効果を発揮し、居住者、地域住民、観光客が利用できる機能へと改修します。



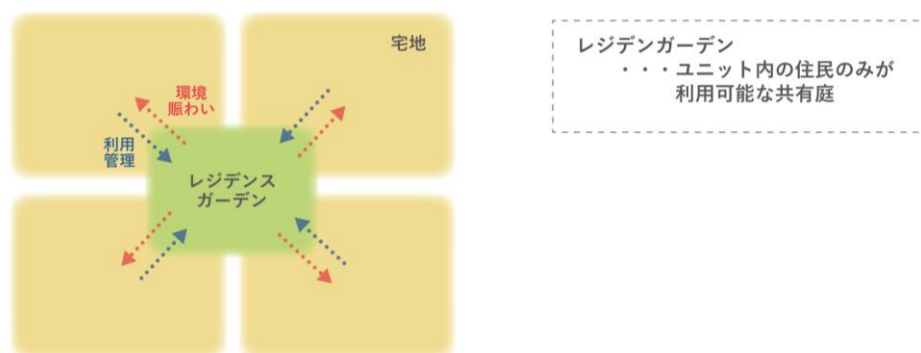
広域整備イメージダイアグラム

(2) 住宅ユニット整備イメージ

旧校庭に整備される住宅地は、複数の「住宅ユニット」で構成し、ユニット単位で、コーポラティブハウスの要素（複数世帯が集まって事業を開始し、共用空間を共同して計画する手法）を戸建分譲に取り入れた事業展開を推進します。

「ユニット」整備の基本的考え方は以下のとおりです。

- ・ユニット内の住民のみが利用可能な共有庭（レジデンスガーデン）を設けます。
- ・レジデンスガーデンに全宅地が接するようにユニットの宅地割は計画します。
- ・ユニット単位で居住者の公募を行い、居住者が全て決定した段階で事業がスタートします。
- ・各住戸の設計・施工と並行して、レジデンスガーデンのあり方について、ユニット内の居住者で議論を行い、そのつくり方・つかい方等を決定します。（コーポラティブハウスにおける共用部＝レジデンスガーデン）
- ・入居前から意見交換を行う場となることで、単体の住宅ではなしえない空間・体験が行える場が生まれ、調和の取れた空間が実現できると共に、早期のコミュニティ形成に寄与し、移住への不安を解消します。
- ・宅地面積は、サウンディング調査結果等を基に、全住戸 200 m²程度とします。
- ・ユニットの住戸数は、4 戸から 8 戸程度とし、適度な関係を保てる規模とします。



住宅ユニット整備イメージダイアグラム



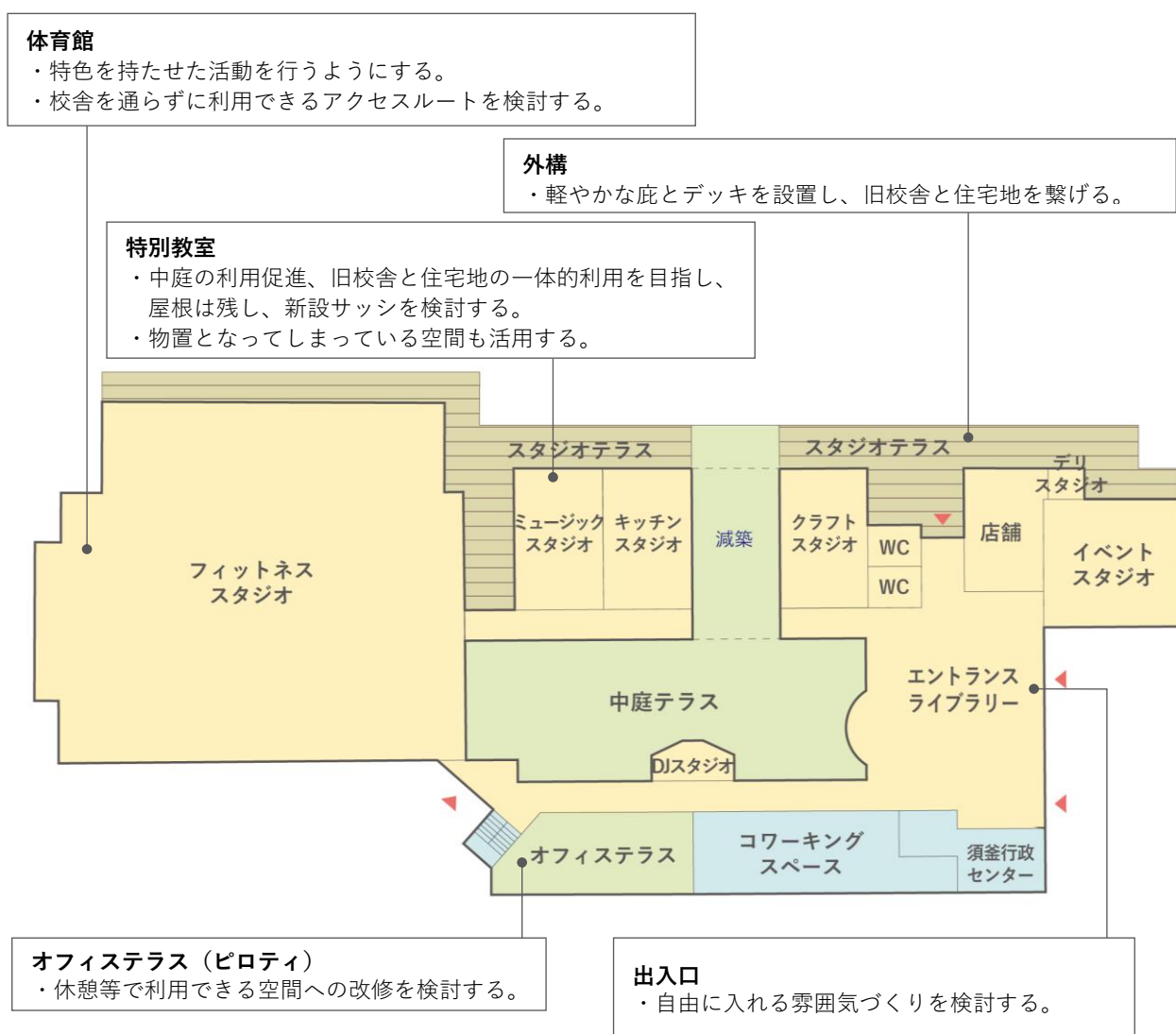
レジデンスガーデンのイメージ

(3) 旧校舎整備イメージ

旧校舎は、令和3年度の改修工事を受け、サテライトオフィスとしての利活用が行われることとなっています。次年度以降の旧校庭における住宅地整備にあわせ、更なる地域の活性化や交流の強化、すがまプラザ全体の魅力の引き上げを標榜し、旧校舎についても段階的な整備を推進します。

今年度のワークショップ等の意見を踏まえ、以下のように、現段階における今後の旧校舎の整備イメージを整理します。すがまプラザ全体の整備の進捗とあわせ、整備のあり方は適宜検討していきます。

- ・地域の交流等に利用可能な体育館、旧特別教室等の空間を「スタジオ」と名付け、それぞれ特徴をもった多様な活動を展開できる人々の居場所を創出します。
- ・玄関ホールは、書籍等を見ながら思い思いにくつろぐことのできる場所として、開かれた交流の場とします。
- ・2階のサテライトオフィスフロアは、思い出の継承や撮影等での利用等にも配慮し、黒板やロッカー等、学校の雰囲気を残した空間を存続させます。



旧校舎1階整備イメージ

6. 今後の進め方

- ・次年度以降のスケジュール案を以下に示します。
- ・旧校庭の利活用については、村で基盤整備を実施することを想定し、民間事業者の公募・選定に先立って設計・施工を進めます。
- ・旧校舎の利活用については、令和3年度に改修工事が完了したサテライトオフィスへの企業入居を順次進めます。また、特別教室等の利活用検討を進め、必要に応じて試行実験等を踏まえながら利活用を進めます。
- ・周辺の公共施設等については、利活用の検討を進め、活用方向性に応じて設計や施工を進めます。
- ・以上のような空間整備に並行して、すまぷラザを運営するエリアマネジメント組織の体制、運営スキーム等を検討します。

今後のスケジュール案

項目	R4 年度				R5 年度				R6 年度				R7 年度			
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
旧校庭の 利活用	基盤整備設計				基盤整備工事											
	モデル住宅基本設計				モデル住宅実施設計				モデル住宅工事							
	レジデンススペース検討				レジデンススペース設計				レジデンススペース工事							
					民間事業者の公募・選定				入居者募集・住宅設計				住宅工事・分譲			
									居住者募集・お試し居住							
旧校舎の 利活用	順次サテライトオフィスとして活用															
	特別教室等の利活用検討→試行実験→本格活用															
周辺の公 共施設等 の活用	利活用検討				リノベーション設計等				工事等							
エリア マネジ メント	運営スキーム検討・組織化								エリアマネジメント							
									エリアマネジメント組織への伴走支援							