

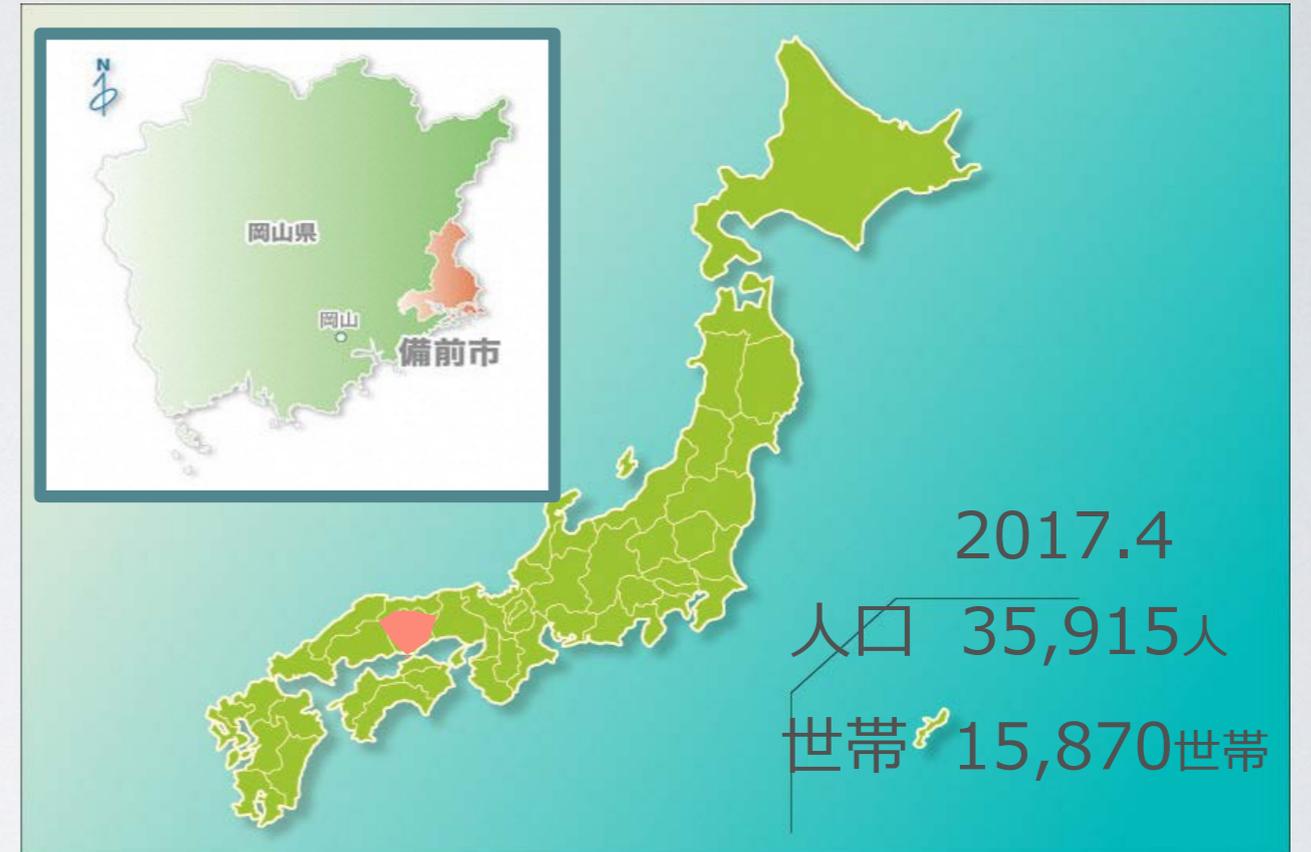
「ついで」の+3Hから

「ついで…」での+10H(住) プロジェクト

～定住へのアプローチ～

岡山県備前市
Bizen Team RESAS

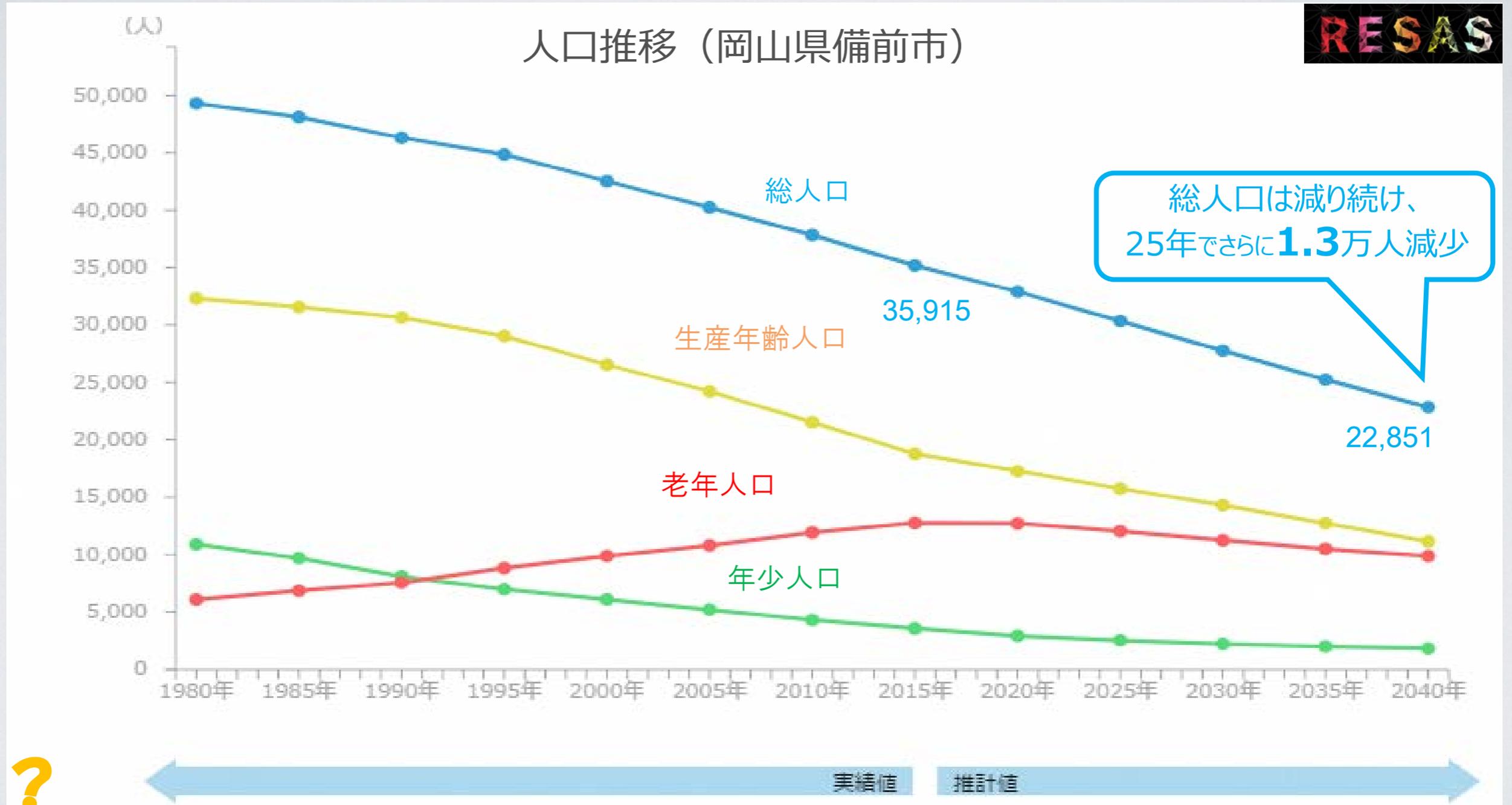
岡山県備前市の概要



- ・ 岡山県の東南端に位置し、兵庫県赤穂市に接する
- ・ 岡山市から電車で約40分の距離
- ・ 市の西側を1級河川吉井川が流れ、大部分を山地が占め、平地面積が少ない
- ・ 閑谷学校と備前焼が日本遺産に認定

備前市は岡山県内で2番目に消滅する？

出典：増田寛也著「地方消滅」



急激な人口減少の原因は、なにかしら？ 地域経済？それとも・・・？

人口減少の原因は、地域経済が悪いから？

付加価値額（市民所得の基）が高いのは製造業



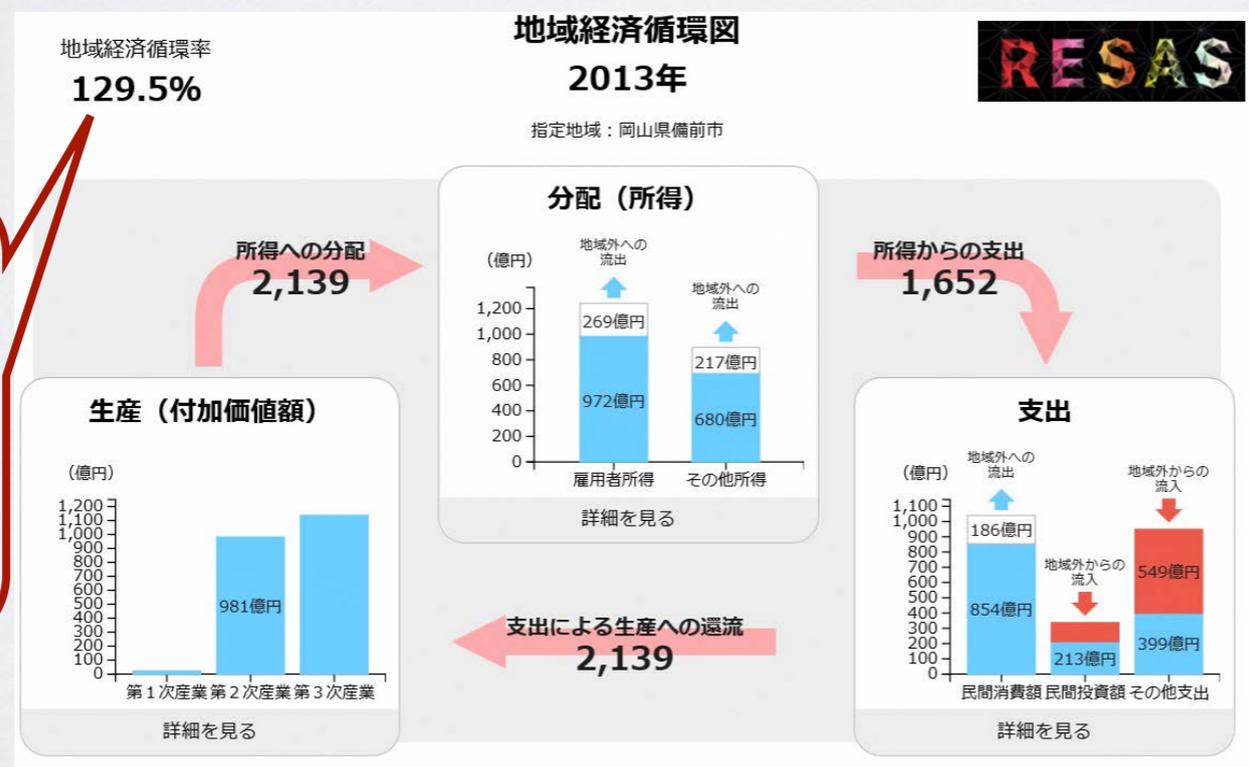
伝統の窯業だけでなく、化学工業や汎用機械製造などさまざまな分野の製造業が育っている



従業者数が多いのも製造業 = 製造業が雇用を支えている



岡山県平均
102.5%より
27%も高い

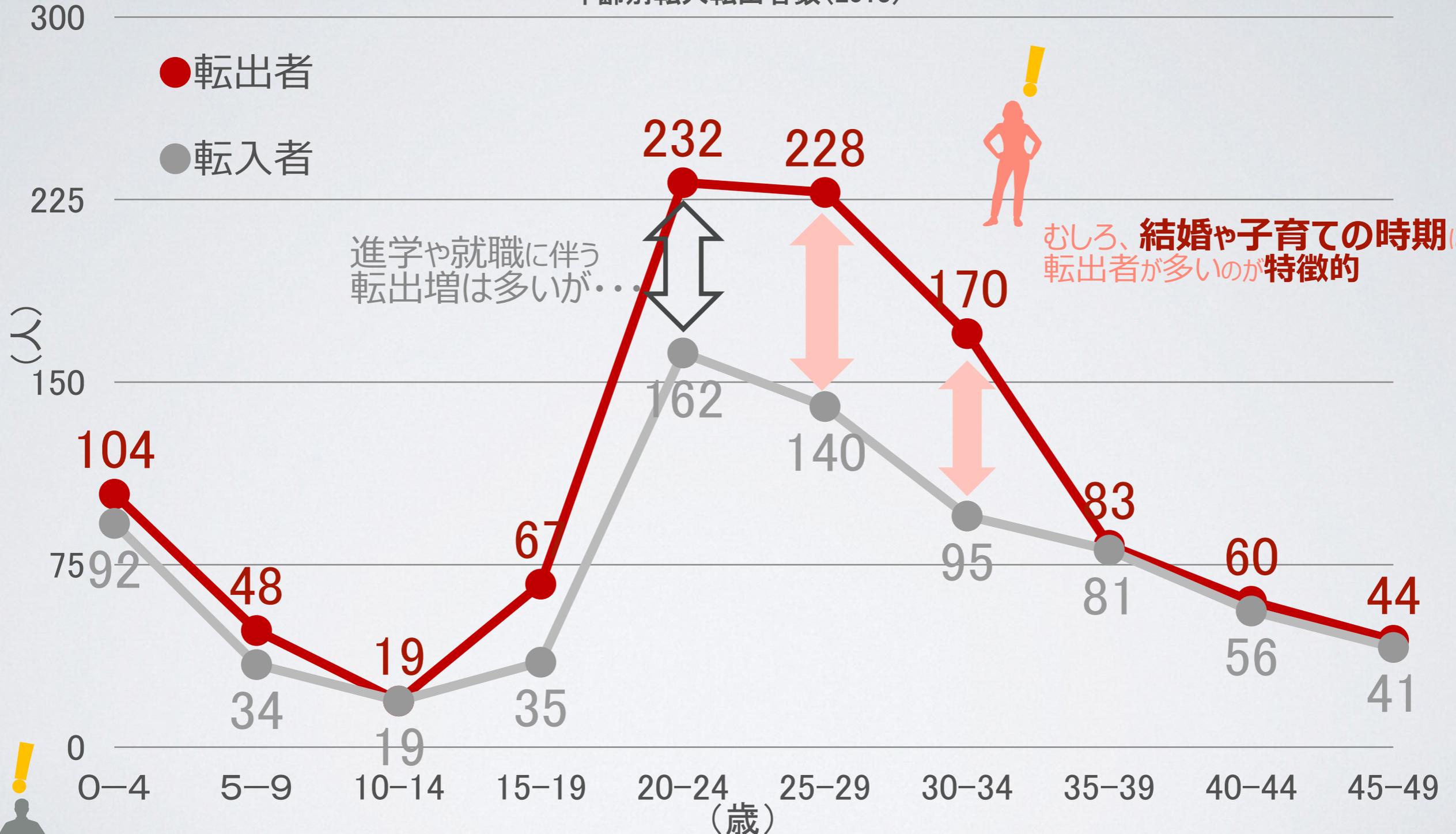


!? 昔から備前焼や耐火煉瓦などの「ものづくりのまち」
思っていたほど地域経済は悪くないわ

企業誘致を柱とした地域経済の活性化**だけ**では、人口減少は止まらない！

人口減少は、進学・就職に伴う転出者数が多いから？

年齢別転入転出者数(2013)



進学や就職に伴う
転出増は多いが...

むしろ、結婚や子育ての時期に
転出者が多いのが特徴的

社会減のタイミングは、進学や就職の時期だけではない！

人口は減っているけど、備前市に働きに来ている人は多い



この周辺地域で通勤者が**流入超過**になっているのは、岡山市と**備前市**だけ。
その数、約2,000人

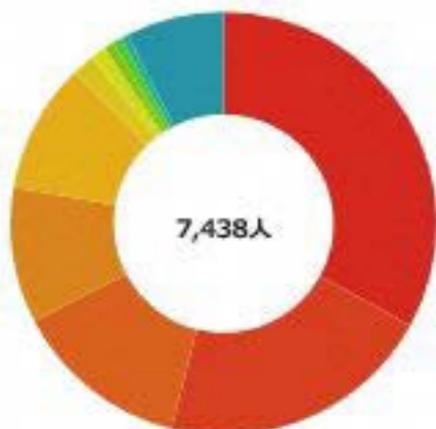
流入者数・流出者数の地域別構成割合



2010年 岡山県備前市
通勤者

流入者数：7,438人
流出者数：5,418人
(流入超過数：2,020人)

域内への流入者数



- 1位 岡山市 2,454人 (32.99%)
- 2位 瀬戸内市 1,557人 (20.93%)
- 3位 備前市 1,001人 (13.46%)
- 4位 赤穂市 772人 (10.38%)
- 5位 赤穂市 743人 (9.99%)
- 6位 上郡町 123人 (1.65%)
- 7位 赤穂市 86人 (1.16%)
- 8位 備前市 56人 (0.75%)
- 9位 備前市 49人 (0.66%)
- 10位 備前市 44人 (0.59%)
- その他 553人 (7.44%)

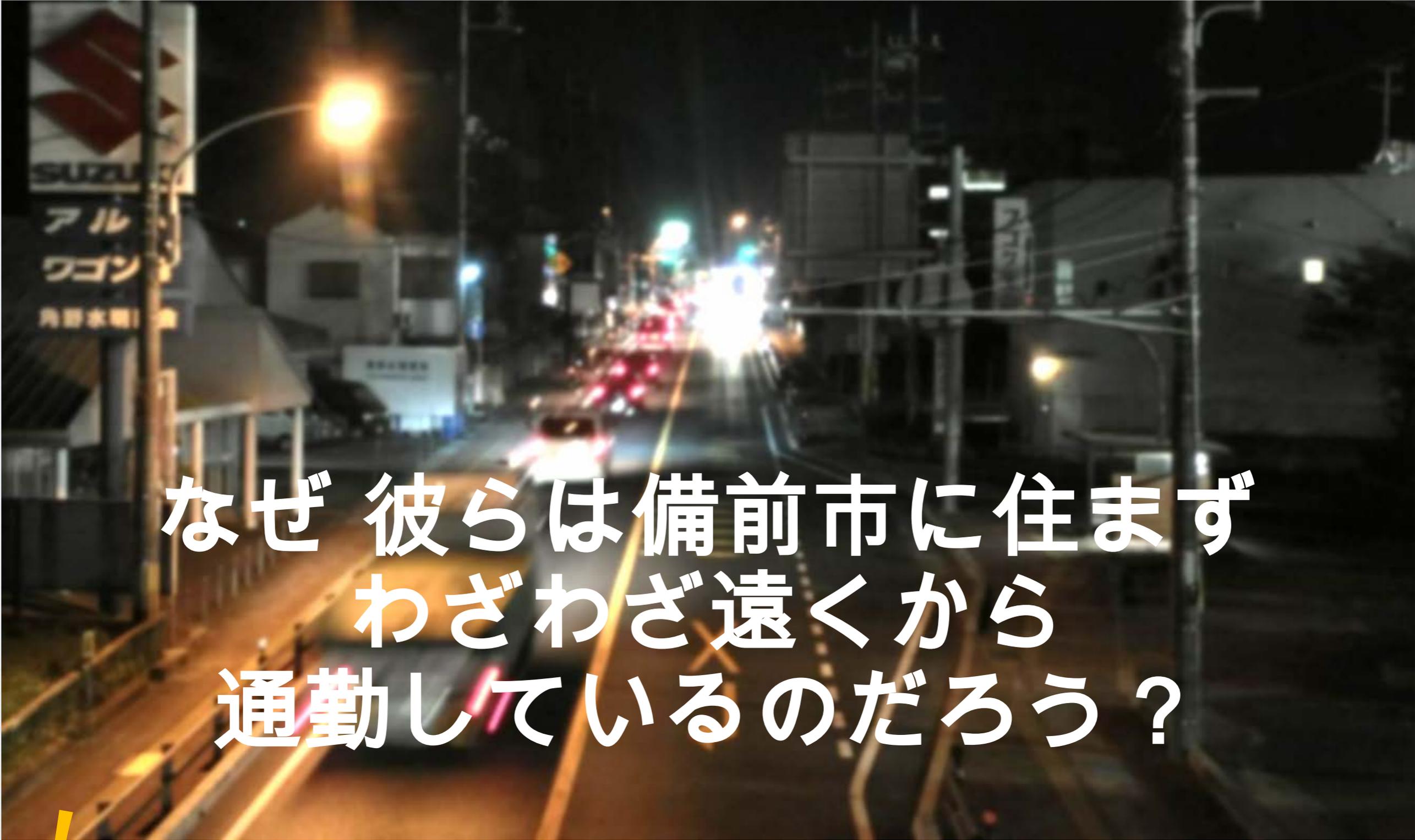
では、備前市に働きに来ている人ってどれくらいいるの？



約7,500人
(備前市人口比25%)

市外から通勤してくる彼らに注目してみると面白いんじゃない！





なぜ 彼らは備前市に住まず
わざわざ遠くから
通勤しているのだろうか？



転出者が多い備前市の現状について整理してみよう

実は・・・20~30歳代の転出先の多くは、近隣市町村

岡山市、瀬戸内市、赤磐市

20-30代の近隣市への転出超過

101人/186人中



結婚や子育ての時期って住宅取得のタイミングでもあるんじゃない？

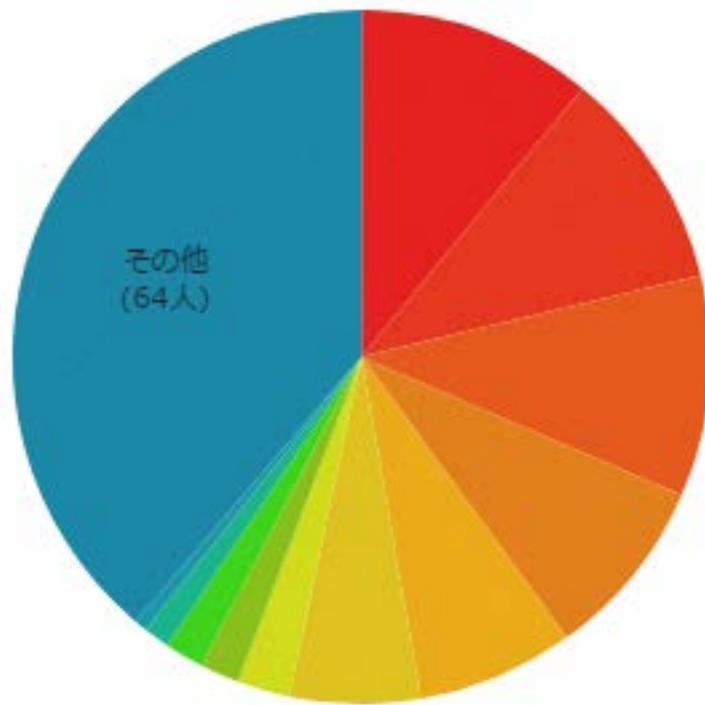
転出超過数内訳



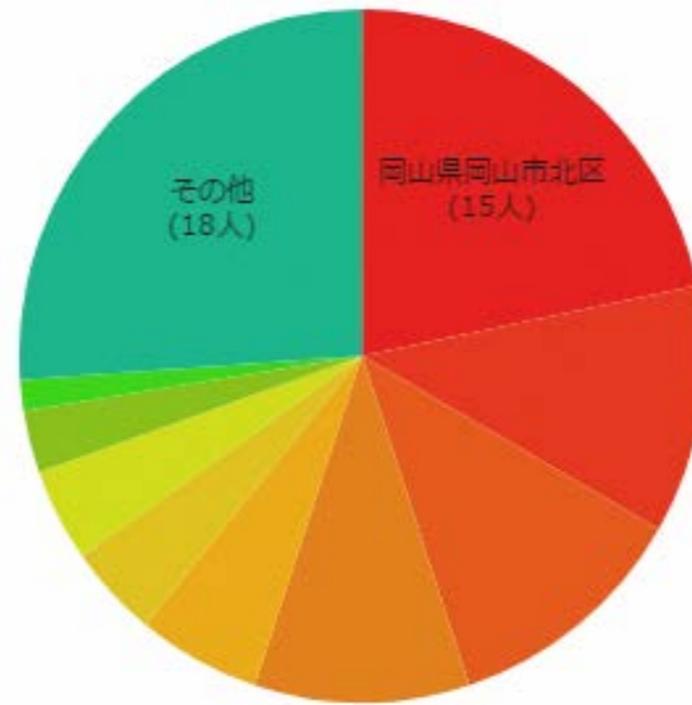
転出超過数内訳

総数 20歳代

総数 30歳代



- 1位 岡山県岡山市北区 18人 (10.9%)
- 2位 岡山県岡山市東区 17人 (10.3%)
- 3位 岡山県岡山市中区 17人 (10.3%)
- 4位 岡山県倉敷市 14人 (8.5%)
- 5位 三重県桑名市 12人 (7.3%)
- 6位 静岡県磐田市 10人 (6.1%)
- 7位 広島県福山市 4人 (2.4%)
- 8位 岡山県赤磐市 3人 (1.8%)
- 9位 岡山県瀬戸内市 3人 (1.8%)
- 10位 岡山県総社市 2人 (1.2%)



- 1位 岡山県岡山市北区 15人 (21.7%)
- 2位 岡山県瀬戸内市 8人 (11.6%)
- 3位 岡山県岡山市東区 8人 (11.6%)
- 4位 岡山県岡山市中区 7人 (10.1%)
- 5位 岡山県総社市 4人 (5.8%)
- 6位 岡山県岡山市南区 3人 (4.3%)
- 7位 静岡県磐田市 3人 (4.3%)
- 8位 岡山県赤磐市 2人 (2.9%)
- 9位 兵庫県赤穂市 1人 (1.4%)
- 10位 その他 18人 (26.1%)

近隣市と比較し、低調な新築着工

新築着工件数の推移(件)

● 備前市
● 瀬戸内市
○ 赤磐市

出典:住宅・土地統計調査



同規模の近隣市よりなぜ少ないの？
やっぱり、家を建てるタイミングで転出してるから？

住宅関係の専門家に聞けば
何かヒントがあるかもしれない。



では、彼らに聞いてみましょう！



びぜんワカモノマイホームプロジェクト

2017.3 WORKSHOP



不動産・金融・住宅メーカー・市民・職員で
ワークショップを開催

意見

1. 市の100万円補助をもらって市内に家を建てたかったが、分譲地などがなくて・・・市外に引っ越した
2. 子どもの通学を考えると、駅に近いところがいいけど、物件がない
3. 駅周辺に賑わいがなくて寂しい
4. 備前にはお店が少ないから、電車で40分の岡山駅まで行かないと・・・
5. 増えている空き家が、まちのイメージを悪くしている
6. 近くの田んぼは、規制があって宅地にできないらしい



そうだったのか！

暗いイメージがワカモノには敬遠されている。
「住みたくない」のではなく、住む場所が用意できていない。

定住へのアプローチ

Step3

住みたくなったら
定住への
基盤整備

Live

いい物件あるなら・・・

住もうかな♪

Step2

楽しい時間を
少しでも増やす
滞在時間増

Stay

土日にも「つい・・・」

+10時間

各政策を有機的に連動させ、
小さな成果が相乗効果を生み、
人口減少を食い止める。

市外からの通勤者も
第2の市民!

Step1

市民と**プレ**市民
のための

楽しい時間と空間を創出

イメージUP

Enjoy

仕事帰りの「ついで」に

+3時間

Step1

Enjoy

+ 3 時間

プレミアム金曜日NIGHT



職場の近くに飲むところが欲しかった
—マイホームプロジェクトでのつぶやき

市民とプレ市民の金曜日をプレミアムに！

- 仕事帰りに**気軽に**一杯
- 職場や広報誌でお得なクーポンをゲット
～市民だけでなく、プレ市民にもお得感を！～
- 異業種交流の場
- 友人、恋人との出会い
- 働き方改革へのきっかけ
- 地域おこし協力隊や暮らしカレッジ[※]の創業前の
チャレンジショップの場
- 市内飲食店の活性化→暮らしやすさもUP

※暮らしカレッジ・・・「人と食のつながり」をテーマにした創業塾



楽しむ場・出会いの場・交流の場

Step1

Enjoy

プレ金NIGHT in BIZEN

まちなか灯りのプレ金BAR

- アフター5にちょっと一杯
- 職場でもらったクーポンでお得に一杯
- オープンエアで季節を感じながら一杯

駅前広場でにぎわいの時間と空間を

プレ金Night Cruise

- プチ贅沢な体験を
- ナイトクルーズでリッチな料理を
- おだやかな瀬戸内海の波と風の音につつまれて

デザイナーズ定期船で贅沢な時間と空間を



このまちで働いていて良かった

Step2

Stay

ちょ居とハウス



「飲んだら車で帰れないんだよね・・・」

「休みは島でのんびり過ごしたいなあ」



ちょっと居たい♪ セカンドハウス

- + 10時間 勤務場所の近くに
- + 10時間 一杯飲んだ日に、帰らずzzz
- + 10時間 週末にBBQや釣りなどの趣味を楽しむ



「もう少し居たい・・・」をアシスト

Step3

Live

地元のエキスパートの知恵を結集

「宅地造成するなら、まずは20区画まで？」

「伊部駅北に宅地造成の要望が多いですよ。」

「駐車場がとれる60坪以上の区画が人気です。」

「信金さんのところには、リフォームローンってないの？」

「仏壇を置いたまま空き家になった実家の相談をよく聞くよ。」

—マイホームプロジェクトでのつぶやき



情報共有 → 課題解決の可能性

新たな事業の可能性を探る場

マイホームCouncil(協議会)

顧客の生の声を知る地元の不動産、金融、住宅メーカー、市役所が連携

皆で集まり、情報を共有し、住みたいをサポート

Step3

Stay&Live

みんなの手で空き家を「ちょ居とハウス」やカフェなどに



びぜんたてものRebornコンペ

マイホームCouncilのメンバーが審査

市が保有する廃材等を利活用

テーマは、「BBQ好きのための家」「伊部のまちなか快眠ハウス」など



空き家提供者は、費用負担少なく、
空き家をリノベーション

**建築家・工務店・学生・若手・
DIY好きetc**が自分の腕やセンスを
世間にPR

利活用者は、格安でおしゃれな
物件を入手

地域の負の財産は、磨けばダイヤモンド！

Step3

Live

スポット分譲



「売残りのリスクは怖い、まとまった平地も少ない。20区画までかな？」

「駐車場に余裕がある60坪以上の区画に人気が集中してます。」

「女性は、スーパーや保育園のエリアに人気があるみたいです。」

ーマイホームプロジェクトでのつぶやき

①規模は4～6区画程度

売れ残りリスクの低減

まとまった平地が少ない地形に対応

②開発業者と市がコラボ

市が道路や水道・下水道をフレキシブルに整備

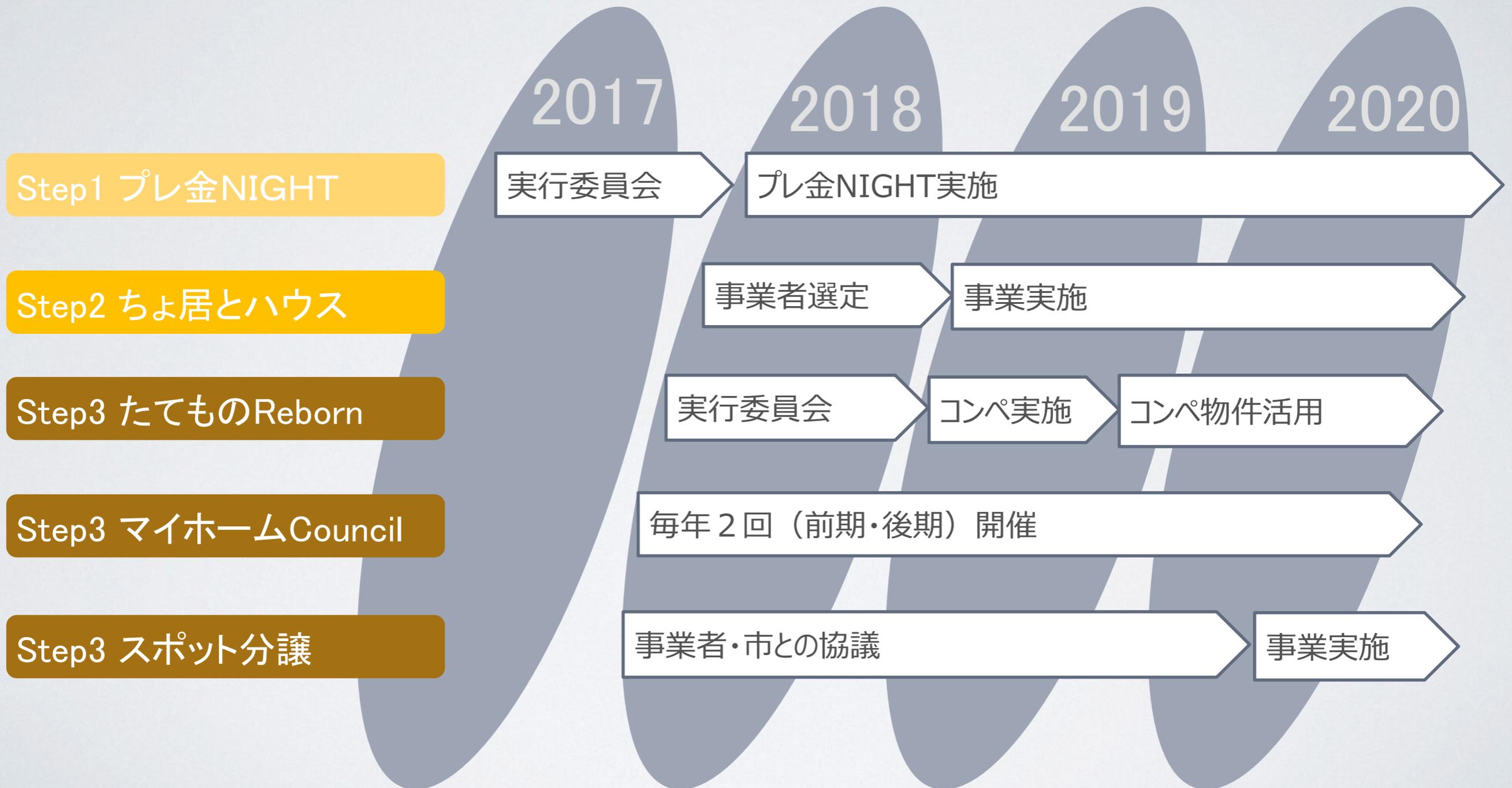
お買い得な宅地価格を実現

③まちの将来像を見据えた ゾーニング

コンパクトシティを実現するよう人気のエリアでコミュニティに溶け込む土地選定

「住みたい」という想いを現実に

Step Up アクションプラン



Someone's Diary

ある日、金曜日の夜に駅前の広場で
Night Barが開かれているって話を職場で聞
いた。

ちょっとお得感もあるので、仲間で行っ
てみたら、いろんな人が集まっていて、
楽しかった。

何回か参加してるうちに、近くにいた人
と話が盛り上がり、恋の予感を感じ始め
ている。

ほかにも知り合いが増え、近くのパン屋
やカフェの情報も教えてもらった。

聞けば、近くの空き家をちょっと借りて
宿代わりになっている人やリノベした空家
で土日にBBQをしている人たちもいるら
しい。

「このまちならではの楽しみ方」をして
いる人がいることを知り、うらやましい
なあと感じた。

自分なら...と考え始めると、毎日が少し
ずつ楽しくなってきた。

そういえば、Night Barにチャレンジ
ショップを開いていたあのお店は、
空き家をリノベーションしてお店を
開いたと聞いた。

いい感じのお店だったので、今度み
んなで行ってみようかなと話してい
る。

そういえば...駅の近くとかに手
ごろな分譲地も増えてきた気がす
る。
週末に見に行ってみようかな...