

③ 大規模住宅団地の再生とコミュニティ経済

1 まだら模様の人口減少社会と大規模住宅団地の抱える課題

《2》の研究会の論考で指摘されている超高齢・人口減少社会に対応する第1の課題―郊外住宅地の包括的なりノベーション、すなわち高齢者比率の高い住宅団地の維持・活性化の問題に取り組むため、横浜市では「中期4か年計画」に掲げた「コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり」の具体化に向けて、様々な取組を進めようとしている。例えば、鉄道駅を中心とした都市機能の集約化や、バスなどの地域交通等につながる、郊外部の緑豊かな住宅地のまちづくりや団地再生に取り組む、「歩いて暮らせる地域づくり」である。

解決に向けた取組である。地域住民、地縁団体のみならず、民間事業者、NPOなど市民活動団体、大学などの研究者、社会起業家などの参画により、地域の人材、空き家などの場、様々な人の智慧など、地域の中で人・モノ・情報・お金・サービスなどを循環させ、地域の課題解決と魅力づくりを進める、新たな地域づくりが始まるうとしている。

ここでは、既に取り組まれている住宅団地の取組から、団地再生に向けたコミュニティ経済の可能性を考える。

2 大規模住宅団地の包括的なりノベーションに向けた取組

① 多様な主体の連携と対話による課題の発見と解決策の共有化

超高齢・人口減少社会に臨む住宅団地の包括的なりノベーションを進めていく上で、まず私たちは、何から始めなければならぬのか。経済の成長・拡大期であれば、行政が再生のためのビジョンや計

画案をあらかじめ策定し、その内容について対象となる地区の自治会・町内会、有力な地権者や関係者と事前に協議する。そして一般の住民の皆さまに対しては説明会を開いたり、住民参加の手法により、計画の認識を深めたりしながら、事業を実施するというパターンが一般的であった。成長・拡大期のように地域社会の課題や住民のニーズが明確であり、事業の内容も地域施設の整備のように明確であれば、行政主導で事業を進めた方が、効率的に進む面が大きかったからである。

体などの関係者、各区局の行政職員など立場や利害の異なる多様なステークホルダーが、協働で課題や地域の魅力を発見し、課題解決やさらなる魅力UPに向けて目標を設定し、アクションを興すための土壌を形成することがまず必要になるのだ。

この取組の事例を、環境未来都市の「持続可能な住宅モデルプロジェクト」のモデル地区に設定されている「洋光台」と「たまプラーザ駅北側地区」「十日市場地区」の取組事例などから見えてみよう。

イ. 洋光台地区の事例

超高齢・人口減少社会に対応する洋光台地区のまちづくりは、神奈川県、横浜市、川崎市、及び相模原市による四首長懇談会が、平成22年11月13日に開催され、4県市が連携して「多世代近居支援のまちづくり」のために新しい制度の構築に向けて検討していることを決定したことに端を発している。

この決定を受けて、地域のコミュニティを維持再生し、

執筆

高井 雄也

建築局住宅計画課担当係長

粒羅 百合子

建築局企画課担当係長

中澤 正紀

政策局政策課担当係長

多世代が安心して地域に住み続けられる環境づくりを進めるため、規制緩和等の方策について意見交換を行い、今後の新たな制度の構築に向けて4県市が検討する「多世代近居支援のまちづくり研究会」が設置された。併せて、高齢化の進行と若年層の流出が顕著で、かつ、駅前の活性化の課題を抱える洋光台をモデル地区とし、地域において、どのように展開できるかについて検討するため、「多世代近居の実現に向けた洋光台地区ケーススタディ検討会」が設置され、平成23年9月から平成24年1月まで3回開催された。この検討会には、神奈川県と横浜市だけではなく、洋光台まちづくり協議会、有識者そして洋光台に団地を持つUR都市機構が加わっている。

この検討会が果たした重要な役割は、洋光台地区の課題を、少子高齢化、住み替えのしにくさ、生活支援施設、サービスの不足、駅前の空洞化、担い手の不在など6点にとりまとめ、明確化したことである。そして、これらの課題を解決するため、「多世代近居の実現に向けた洋光台地区ケーススタディ検討会」を進展させる形で、平成24年5月に「洋光台エリア連絡会議」を設置

し、多世代近居、防災、駅前再編・景観形成、エネルギーマネジメント、その他、洋光台地域の価値の維持・向上に資する取組みをテーマに検討を始めた。この連絡会議の特徴は、机上の議論だけではなく、地域住民を交えたワークショップやまちあるき等を通じて洋光台を知ることから始め、洋光台の持つ多様な資源を活かす形で、多世代近居を実現するための手法を検討していることである。

□ たまプラーザ駅北側地区

「たまプラーザ駅北側地区」のまちづくりは、成長・拡大期に田園都市沿線の街づくりを共に進めてきた開発業者である東京急行電鉄（以下「東急電鉄」）の提案によって、本市と東急電鉄による研究会を設置するところから始まった。研究会は、平成23年の6月から始まり、学識経験者の方々の知見を得ながら、様々な観点から田園都市線沿線の郊外住宅地の課題解決に向けた検討を進めてきた。

この検討により、「既存のまち」の暮らしやコミュニティを重視した「次世代郊外まちづくり」を、これまでの枠組みを超えて「官民共同」で推進し、住み慣れた地域で安心

して暮らせる「横浜モデル」といえる、最先端の「郊外住宅地の再生型まちづくり」の取組に着手することで合意。平成24年4月18日に、横浜市と東急電鉄は東急田園都市線沿線のまちづくりに関する包括協定を締結した。

○ 第1号モデル地区に「たまプラーザ駅北側地区」を決定

平成24年4月18日に締結した「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定に基づき、第1号のモデル地区を、たまプラーザ駅北側地区に決定した。

モデル地区選定の主な理由としては以下の通りである。

- ・たまプラーザ駅北側地区は、東急田園都市線沿線で初期に開発された地区の一つで、開発から約50年が経過し、住民の高齢化、建物等の老朽化が顕在化しつつある。
- ・戸建住宅街、大規模団地、企業社宅や商業施設等、多様な形態で「まち」が構成されている。
- ・住民発意の建築協定や地区計画の策定、また昨年10月に開設された「美しが丘ポランティアセンター」など、先進的なまちづくりに取り組んでいる基盤がある。

○ 「次世代郊外まちづくりキックオフフォーラム及びワークショップ」開催

「たまプラーザ駅北側地区」の再生型まちづくりは、平成24年7月14日に、たまプラーザテラスプラーザホールにおいて開催した「次世代郊外まちづくりキックオフフォーラム」を端緒として開始した。このフォーラムには近隣在住・在勤の方々を中心に200人以上の方が参加し、都市工学や建築の専門家の講演の後、市民・事業者・行政の垣根を越えた熱い議論が展開された。

また、これからの郊外住宅地のあるべき姿や方向性、方策等を地域住民と一緒に考えるためのワークショップを同年10月から開催しており、今年の3月まで全5回にわたり開催する予定である。そして、このようなワークショップを、ワークショップのまま終わらせず、その成果を、次年度以降、郊外住宅地の地域課題の解決につながるモデル事業の展開につなげていきたいと考えている。

② 団地内の既存資源を活用して多様な住民主体による社会実験を進める

多様な主体が課題と解決策について共有化し、団地再生

に向けて、共通土壌を形成するとともに、具体的なアクションとして一歩踏み出すことも必要である。その際、期間限定でトライ&エラーができる社会実験を団地の既存施設を活用して行うことも有効な手段である。

イ、大規模団地の空き店舗を活用した地域活性化の取組 ↳金沢区さざなみ団地

金沢区並木1丁目にある金沢シーサイドタウンさざなみ団地(住戸数・409戸、昭和56年3月竣工)では、商店街の活性化が望まれており、店舗を所有する地元商店会と横浜市住宅供給公社が、商店街の活性化に向けた定期的な意見交換を実施している。

そこで、地域と連携して金沢文庫駅前のすずらん通り商店街で空き店舗を活用した休憩所を開設した実績のある、関東学院大学経済学部横森ゼミの協力を得るアイデアが生まれ、商店街の活性化に向けて連携して取り組むこととなった。

団地内には、横浜市住宅供給公社が所有する空き店舗区画があり、地元商店会の「センターシーサイド名店会」、「関東学院大学経済学部横森ゼミ」、横浜市が連携し、地域の

活性化を目的としたコミュニティカフェを夏季期間に開設し、関東学院の学生がその担い手としてカフェを運営した。このカフェは、子どもから高齢者まで多世代コミュニティを育む地域交流拠点をコンセプトとし、イギリス風のカフェでFood & Drinkを提供するとともに、多世代交流イベント(子どもの学習教室・商店会と大学が協力したお祭りの開催、落語等)を開催し、延べ23日間で、745名が訪れた。

地域住民の方からも「休憩所のような場所がほしかった」、「買い物帰りにちよっと寄れて良い」、「商店街の活性化に若い人たちが中心に頑張ってほしい」などの声も寄せられ、団地の空き店舗を活用した地域活性化の取組として一定の成果をあげることができた。

③コミュニティと事業の持続可能性を担保する仕組みづくり

情報の共有化や社会実験によって、一定程度の成果の共有化とともに、本格的な団地再生の取組に向けては、コミュニティと事業の持続可能性を担保する仕組みづくりが重要になる。

緑区十日市場町に、これからの横浜モデルとなる環境配慮型のまちが、平成24年5月に完成した。場所は、JR横浜線十日市場駅から徒歩5分の市有地。定期借地権付き分譲住宅として、太陽光パネル等の省エネ設備を備え、再生可能エネルギーを取り入れるパッシブデザインの省エネ戸建住宅11戸である。(写真1)

この住宅地は、整然と建ち並ぶ整形の住宅地ではなく、自然の斜面地形を生かし、多角形の敷地割で住宅をランダムに配置し、敷地間に門扉の仕切りがない、緑豊かな環境である。また、最大の特徴として11世帯が共有で使用できる「みんなの庭」と呼ばれる住民同士や地域のコミュニティの形成に向けた空間を住宅地の中心に配し、空間として住民の交流スペースを意図的に設けたことにある。(写真2・3、図1)

この空間では、環境に配慮した住まい方や防犯・防災の勉強会、親睦バーベキュー等の住民同士の催しが日々開催されている。共有部や住宅間の門扉がないことで、互いの敷地を子ども同士が行き来して遊び、お隣の草むしりを自然に行うなど、交流できる空間を設けたことで、多世代コ

ミュニティが生まれている。

実は、この住宅地の設計と工事に加えて、完成後の住宅の省エネ効果の検証や住民の環境に配慮した住まい方サポートに携わっているのは、地元企業のJVである。住宅地が持続可能であり続けるためには、地元企業が、住宅を造るだけでなく地域コミュニティの中に深く関わっていくことは重要であり、企業と住民とのコラボレーションによるコミュニティ経済に根差した今回のような取組は、既存住宅団地の再生を含めた地域の活性化につながっていくかもしれない。

また、この事業では、地元企業の環境分野における住宅事業への参画、産学官との連携、市有地の活用など様々な施策を実現したモデルであり、今後も事業の実績を活かした次の展開として、「十日市場地区での持続可能な住宅地プロジェクト」の実現に期待も高まっている。

3 今後の展開↳持続可能な郊外住宅団地の再生へ向けて

横浜市は、平成23年12月に、国家プロジェクトとして「環境未来都市」に指定され、そ

写真1 全景



写真2 みんなの庭



写真3 住民交流会



のうちの主要事業として、「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」を位置づけている。そのモデル地区として取組が、青葉区たまプラーザ駅北側地区、磯子区洋光台エリア、緑区十日市場町周辺地区である。

その目的は、住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられるように、生活圏の拠点となる駅周辺や団地の中心部などに、周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな住宅地の形成を進めようというものである。

また、高齢化や省エネ、災害対策など複合化した地域課題の解決に向けて、民間活力を導入した取組を中心として、地域特性を踏まえた「超高齢化や環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築」を進めるものである。

横浜市の郊外住宅団地では、居住者の高齢化や建物の老朽化への対応、医療・介護・生活支援の充実、多世代交流によるコミュニティの形成、地域自治機能の充実などのまちづくりが求められている。

今後、人口減少、少子・高齢化の進展に伴い、空き家・

空き地等の増加を地域コミュニティ・生活支援の拠点にする資産と、高齢者の急激な増加を地域活動の豊富な担い手の出現とプラスに捉え、コミュニティカフェなどによる多世代交流、地域内での見守り・支えあい、地域交通の維持などを発展的に展開させ、コミュニティ経済を成立させることこそ、「大規模住宅団地の再生」の真髄であろう。

図1 みんなの庭・住戸配置の概念図

