

# 団地再生に向けて ～団地グリッド構想の構築～

— 神奈川県住宅供給公社の団地再生への取り組み —

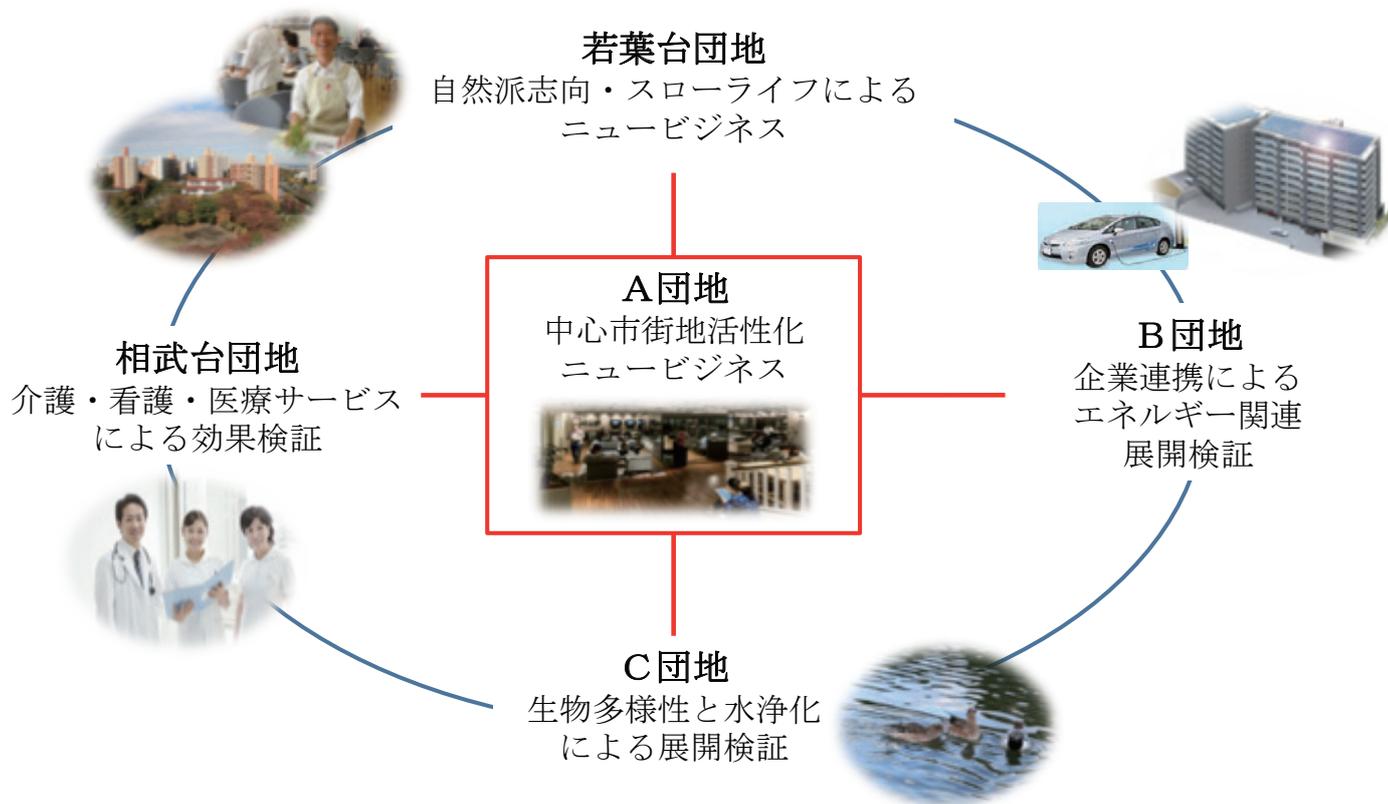


図1 各団地の再生のビジョンとそれらを連携する団地グリッド構想の概念図

## 団地ごとの特徴と連携「団地グリッド」による団地再生

神奈川県住宅供給公社では、2012年10月以降、様々な改革と新しい取り組みを進めてきた。その中でも、重要な役割を占めるのが団地再生である。神奈川県住宅供給公社は、横浜や川崎の様な都市部の主要駅の近くに賃貸住宅の15%を所有・管理をしているが、残りの85%の賃貸住宅は、郊外型の団地である。これらの団地に新しい価値を創造し、資産価値を向上させる事（＝団地再生）を着実に進めていくことが求められている。

そこで、団地ごとの再生方法に特徴を与え、特色ある団地へと再生させる。大きな視点、小さな視点のどちらにも偏らずに、団地サイズでスマートグリッドの構成を目標として団地再生を進めていく。

具体的な事例として、神奈川県横浜市旭区に位置する若葉台団地を紹介する。若葉台団地は高齢化率が35%となっており、神奈川県住宅供給公社が設定する「自主的・持続的開発が可能なレベル」の高齢化率の範囲の限界値であり、早急に団地再生に取り組む必要がある。この「自主的・持続的開発が可能なレベル」とは、高齢者住宅等の導入を行う手前の

段階としている。

高齢者が多いという特徴から、自然派志向、スローライフによるニュービジネスの創出という設定を行い、「スマートライフな生き方」をコンセプトに、以下の4つの再生方針を打ち出している。

- ① サービスオフィスの提供
- ② みんなのダイニングキッチン の提供
- ③ 地域エネルギーの削減
- ④ 環境への配慮と育成

団地には、様々な人材が暮らしており、仕事や仲間との集まり等のやりがい、生きがいを持ってもらうことで自然と活力が生まれてくることを期待している。居住者には高齢者が多く、その人たちが元気に活力ある暮らしを創造することのできる団地へと再生していく事を目標としている。

この様に特徴を持たせて再生した団地を「人」「地域」「ビジネス」でつなぎ、神奈川県全体で団地同士をつなぐ「団地グリッド」を構成することを大きな目標としている。神奈川県住宅供給公社では、「団地グリッド」という、団地再生の新たな形を生み出す取り組みを行っている。

## 神奈川県公社の変遷と現状の課題

神奈川県住宅供給公社（以下、公社）は、1950年（昭和25年）に設立された。戦後の復興期であり、深刻な住宅不足であった当時は、より多くの住宅を供給するために、木造で建設することが主流の時代であった。その様な時代の中でも、公社では都市の不燃化を目的とし、RC造の賃貸住宅、市街地共同ビルの建設を行ない始めた。1951年（昭和26年）には一般賃貸住宅の第一号の建設、1953年（昭和28年）には下駄バキ住宅の建設など、当時の公社は先進的な住宅供給を積極的に行う団体であったと言える。

しかし、その先進性も時代とともに減退した。バブル期には過剰な事業投資を行うなどして、約10年前の時点では、約2000億円以上の負債を抱える団体となっていた。この多額の負債を抱える公社を再生するために、神奈川県を中心に議論を行ない民営化による再生を目指す方針が掲げられたが、債務超過が大きく現実的には民営化も出来ない状況にあった。2017年度（平成29年度）までには、民営化に対する結論を出す方針であったが、経営再建を図る上では民営化という手法をとるのではなく、現在の公社が直面する課題を解決・再生することにより公社自身を再生するという方針へと転換した。その中で団地の再生は最も重要な課題の一つであり、早急に取り組むべき課題となっている。

現在、公社では予算執行型の経営体質から、利益追求型への転換を図っている。再生に当たり、「公を追求しながら、利益を求めると」という一見すると相反する目標を掲げながら公社の再生に取り組んでいる。

### 団地再生のポイントと具体的な事例

日本はかつて、GDPで世界第2位であった。石油、天然ガスなどの資源はない日本における成長の原動力となっていたのは、優秀な人材で

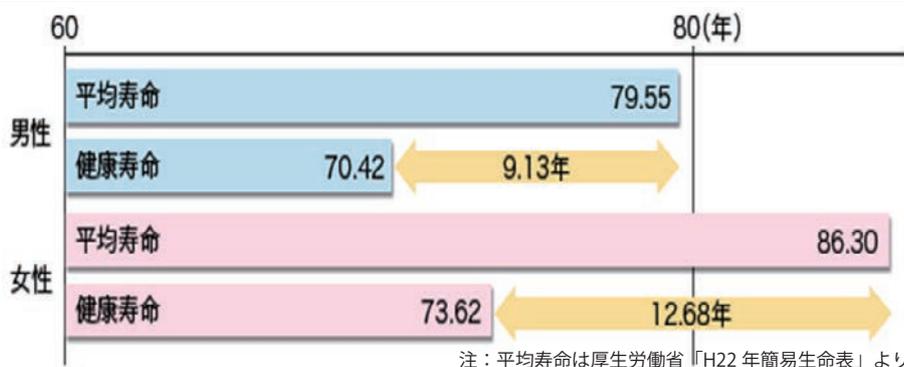


図2 日本人の平均的な不健康期間（平均寿命と健康寿命の差）

あった。その人材を支え、住居を提供したのが「公社の団地」であった。しかし、産業の空洞化、人口減少、少子高齢化などの社会問題により、団地に活気が無くなってきている。団地には、日本の縮図が見られる。

特に高齢化問題に着目すると、日本の平均寿命は、世界でも最も長い。一方で、図2に見られる不健康期間も10年以上と長くなっている。不健康期間とは、平均寿命と平均健康寿命との差であり、健康的に過ごせる時期以降の期間を指す。不健康期間は、人の暮らしの中でも、介護を受けたり、病院に入院するなど、苦しい時期であると言える。団地にとっても、不健康期間の高齢者は、住戸から出られず、まちの活気が失われる要因となってしまふ。また、消費行動も減少し、地域の地区センターの存続も難しい。この様な状態をなくすためには、不健康期間を出来る限り短くし、元気で活力のある年齢の重ね方をしてもらえることが必要である。これが、公社の考える高齢化対策の一つの大きな柱である。

活気のある高齢者とともに目指す団地再生の計画について、横浜市旭区若葉台団地を具体的な団地として検討する。1979年（昭和54年）より供給を開始したこの団地では、高

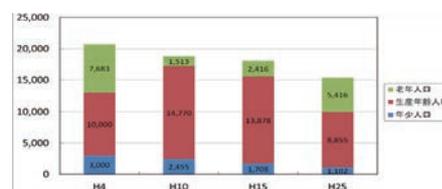


図3 若葉台の人口推移

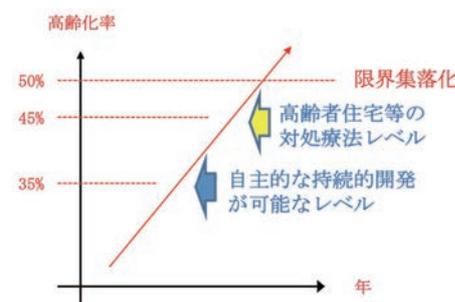


図4 高齢化率と持続可能性

表5 若葉台団地 諸元表

所在地	横浜市旭区若葉台
交通	JR横浜線「十日市場」バス約13分
開発面積	約90ha
計画戸数	約6,550戸(都市計画法上)
建設戸数	6304戸(74棟)・・・S54～H7竣工
公共公益施設	若葉台小・中学校、幼稚園・保育所 消防局出張所、テニスコート、 旭中央病院、横浜市ケアプラザ、 横浜市地区センター等



図6 若葉台鳥瞰写真

齢化が進み、高齢化率が35%ある。公社では、高齢化率が35%までの団地を「自主的・持続的開発が可能な団地」と捉えている（図4）。また、この団地は公社が所有・管理する団地の85%を占める郊外型の団地であり、自主的・持続開発が可能な限界のレベルである。

### 若葉台団地再生の方針

高齢化の進んだ若葉台団地では、今暮らしている高齢者をターゲットとし、『スマートライフな生き方』をコンセプトに、健康で活力のある暮らしを送ることのできる団地への再生を目標として設定した。

具体的な方策として4つの手法(仕事、食事、エネルギー、環境)を実

践し始めている。

1つ目は、「仕事」の創出である。定年を迎え、家から出る機会を失っている経験豊富なシニア世代は団地内にも多く暮らしている。サービスオフィスを提供する事により、横浜などの中心部に出ずに自らのオフィスを団地内に持てる環境を生み出す。シニア夫婦を事例に住民の視点から考えると、団地内のオフィスで仕事をしていることで、近くにいる安心感を互いに共有することができ、また、仕事をすることで生きがいを持って団地内で暮らすことの一つの助けになると考えている。また、公社の視点から見ると経験豊富な人材から、有用なアイデアを比較的低コストで得る事が出来る可能性を持っており、

団 住民にとっても、公社にとっても条件の良い施設運営が期待出来る。

2つ目は、みんなのダイニングキッチンの提供である。団地は核家族を対象に計画されており、みんなで食事をする場所がなくなっている。友人や家族、親戚を呼んで食事をする機会がなくなっている。大きなダイニングキッチンを利用することにより、みんなで食事をし、健康で楽しい団地内の住環境を生むきっかけとなることを考えている。ある団地では、高齢者同士が互いに見守る意味も兼ねて、食事会を開いている。また、この場所での料理教室の開催も検討している。日本でもトップクラスの料理人を招き、地域の食材を活かした美味しい料理を作ってもらおう。住民はそれを味見することによって、地域の食材の美味しさとその調理方法を知り、食材の購買意欲へと繋がる。普段とは違う特別な感動を得ることで、楽しく生きがいを感じてもらい、実際の購買意欲へと転換する事を目指している。

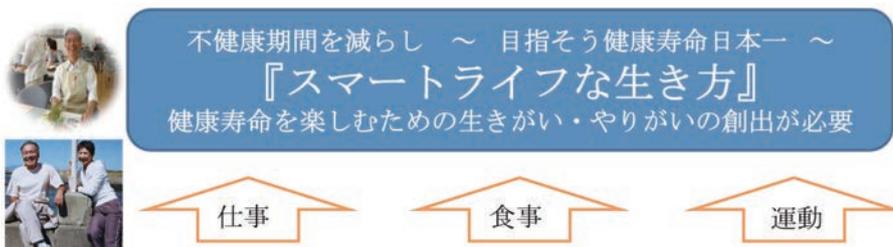


図7 若葉台団地の再生コンセプト



図8 若葉台再生の具体的な4つの手法

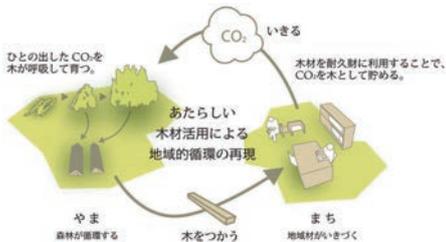


図9 中井町の木材の活用

また、これら2つのアイデアから活気を失わずに過ごす高齢者が少しでも多く増えることにより、若葉台での消費活動へと繋げることが大切な事である。公社は場所の提供による意欲の向上と、それを受け供給するインフラの整備が重要な役割であると考えている。

3つ目は、地域エネルギーの削減である。今まで個別に供給、使用してきたエネルギーを団地全体で一括受電を行い、再生エネルギーも活用し、光ファイバーの敷設により全戸でエネルギー利用の状況の見える化を行うなど、エネルギー利用の高効率化のシステムを構築していく。ここでもサービスオフィスでの人材発掘は有効であるといえる。「元々、大手メーカーでHEMSのシステム開発をしていた」居住者がいたり、リタイアする以前は技術者として高度な専門知識を持って仕事をしてきた人も多い。システム構築のため、そこに暮らす住民に、仕事として、主導的な役割を果たしてもらいシステムを構築することで、住民のやりがいとともに、公社も低コストで団地全体のエネルギーの高効率化を測っていくことが可能となる。

最後は、環境への配慮と育成である。元々、団地は自然豊かな環境の中に存在している。そこにある豊かな緑、植生を維持、向上しながら、若葉台にしかない自然環境をつくり

あげていく。これも、特徴的な団地を作りあげていく上で重要な要素である。地域の自然と住民が親しみを持って付き合うことの出来る団地環境を創出する。

### 中井町の木材の活用と新たな仕事

公社が保有している山を、メガソーラー発電所へと再生することが決まった。そこで、発電所の敷地を開墾するためには、多くの木材が出る。以前であれば木材は廃棄し、利用価値のないものとなっていたが、山を調査すると、質の良い木材が取れる事がわかった。そこで、公社では、これらの木材を利用し、サービスオフィスや、賃貸住宅のリノベーションを行ない、特徴のある住戸の提供、団地の姿を提案したいと考えている。これにより、高齢層だけでなく、若年層に対しても魅力ある住宅を供給していきたいと考えている。また、同時に余った木材を利用して、家具の作成、インターネットを通じ

た販売を検討している。横浜で活動をしている家具職人の協力を得ながら、公社独自のデザインで、ひとつだけの商品を販売する事で、若葉台団地のもうひとつの特徴とする事ができ、新たな仕事を生み出すことにも繋がると考えている。

### 団地グリッド

若葉台団地の再生の方針に現れているように、団地再生を進めるために、その団地の特色を最大に活かし、団地サイズでスマートグリッドを構成していく。そして、団地ごとに適応した団地再生の方針を持って望むことが重要である。それらの特徴ある団地の「人」「地域」「ビジネス」を繋いでいく。まずは、神奈川県全体で団地グリッドを構築し、それが日本各地に広がっていく事を期待している。

【参考】神奈川県住宅供給公社ホームページ  
<http://www.kanagawa-jk.or.jp/>



図10 団地グリッドのイメージ

#### 『団地再生に向けて～団地グリッド構想の構築～

－ 神奈川県住宅供給公社の団地再生への取り組み －

レクチャー：猪股 篤雄（神奈川県住宅供給公社 理事長）

記録・作成：福本 優（関西大学大学院 博士後期課程）

倉知 徹（関西大学 先端科学技術推進機構）

（講演：2013年5月17日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成23年度～平成27年度）」によって作成された。

発行：2013年8月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号

先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)

URL : <http://ksdp.jimdo.com/>