

大規模団地の総合的な再生に向けた検討～横浜市の場合～

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』

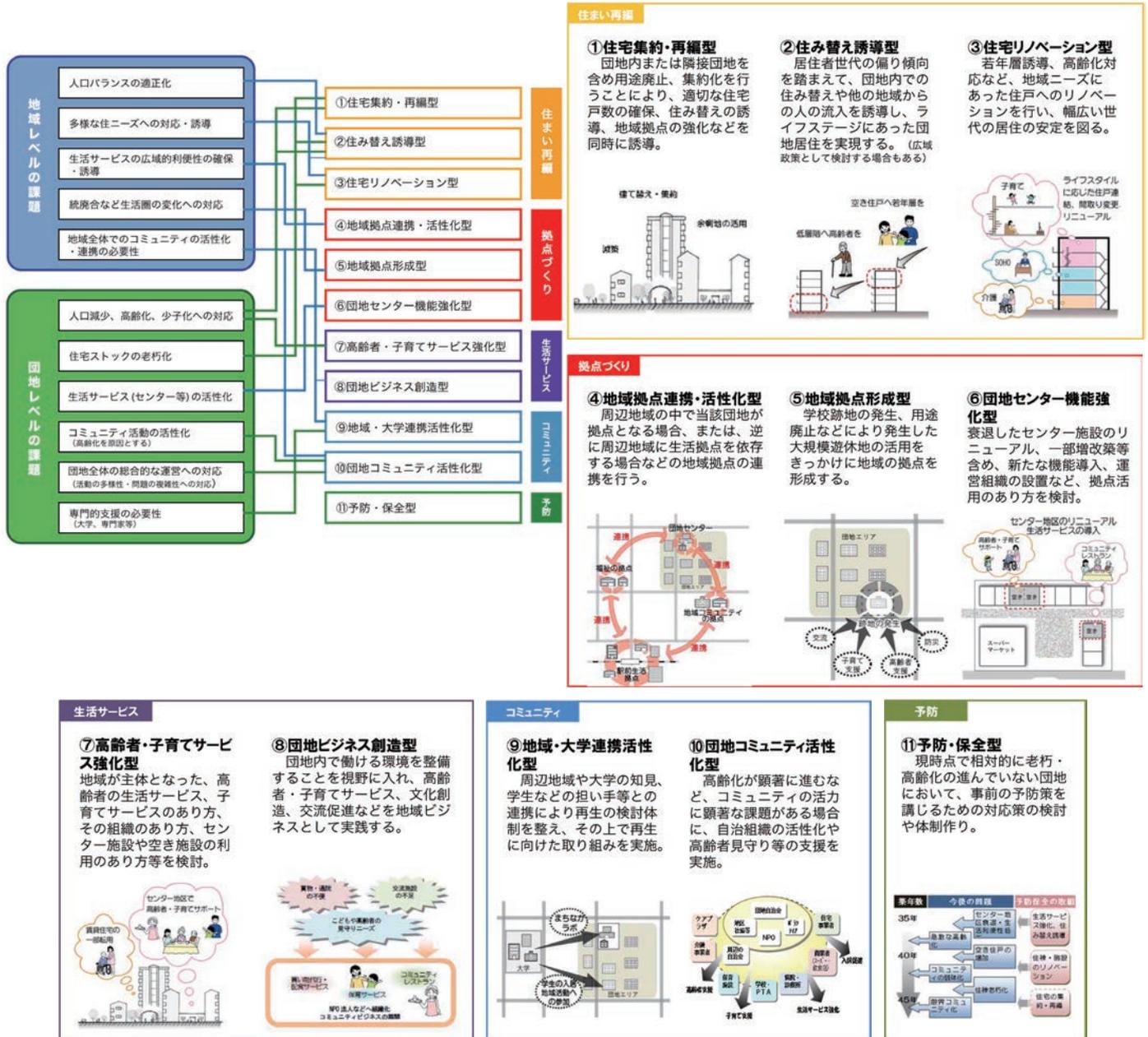


図 1. 課題と政策タイプの関係（左上） 団地再生の政策タイプ 11 種類

大規模団地の総合的な再生の調査目的と背景

横浜市は、住宅地開発が進んだ昭和 35 年ごろから人口が増加し、現在も人口は増加傾向にあるが、総人口のピークは平成 32 年頃と予想されている。その中で横浜市内には、鉄道駅から離れたバス交通に依存する郊外部に立地し、建築されてから 30 年以上経過して建物の老朽化や設備の陳腐化が進む大規模団地が多く存在している。これらの団地では、居住者の高齢化・少子化が進み、若年層が転出するなど地域活力の低下がみられ、空き住戸の発生、近隣や団地内の商店の撤退、地域活動の担い手不足、コ

ミュニティの希薄化等、様々な課題が懸念されている。一部では、管理組合が自主的に活動している事例などもみられるが、大規模団地ならではの合意形成の難しさなどもあり、全市的な活動には発展していない。

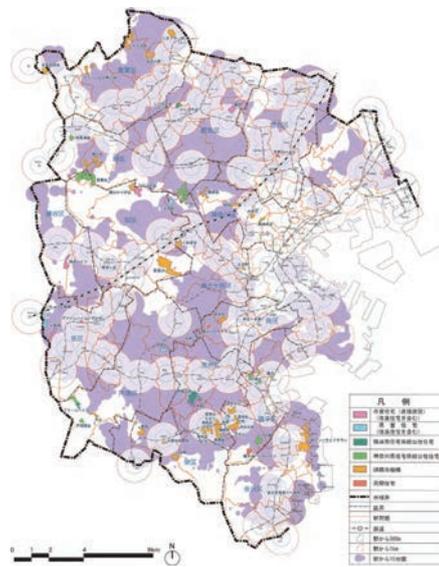
また、横浜市住生活基本計画（平成 24 年 3 月策定）においても大規模団地の再生を掲げており、行政として将来の問題とせず、現時点から予防・保全のことも考え、横浜市が取り組むべき施策の方向性を総合的な観点で検証し、再生に向けた具体的な提案をすることを目的としている。

1. 調査対象と特性

本調査の対象は、市内の住宅団地のうち、①建築されてから30年以上が経過し、②住戸数500戸以上のまとまりがある61団地とする(図2)。

分譲・賃貸共に人口減少や高齢化・少子化傾向であるが、その比率には違いがある。その一方で築年数の長い団地では、居住歴の長い住民が多く、自治活動が活発であることが分かった。

また資産価値の高い団地では「建て替え」を考えるよりも「修繕」を前提に団地に住み続ける意識が高い傾向にあり、再生に対する合意形成が困難な場合もある。デザインに関してもさまざまな建築家などが設計した個性的で魅力的な団地も多い。地域により課題も様々であり、「画的」とは違い、「団地の個性」を捉えて再生を考えていくことが必要である。



	市営	県営	市公社	県公社	UR	民間	合計
賃貸	6	5	0	2	20	0	33
分譲	0	0	2	6	15	5	28
合計	6	5	2	8	35	5	61

図2. 調査対象団地の位置と団地数

2. 大規模団地の課題

大規模団地再生の課題を「地域」「団地」「団地再生推進」の3つの観点から整理し、それぞれに対応する個別の再生手法を整理した(図3)。また、それぞれの観点に対し、3つの具体的な課題を整理した。

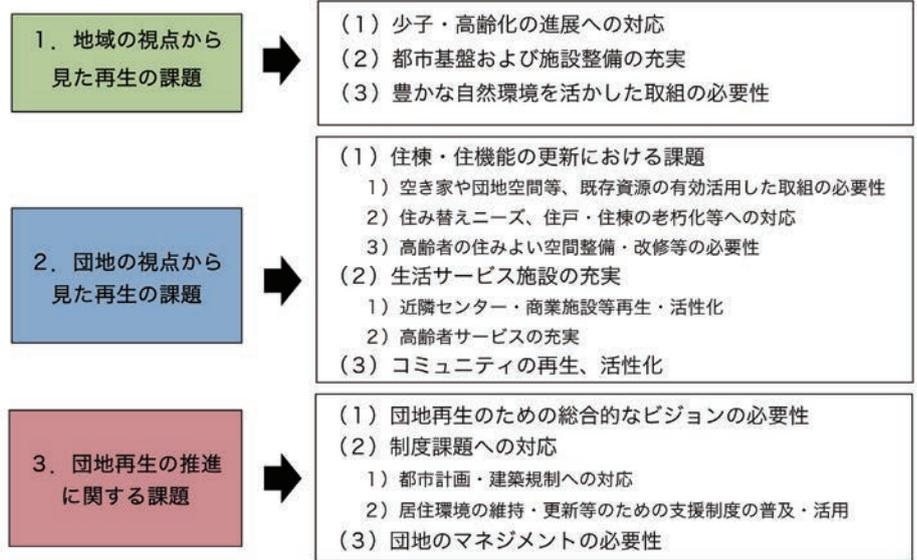


図3. 大規模団地再生に向けた課題の全体像

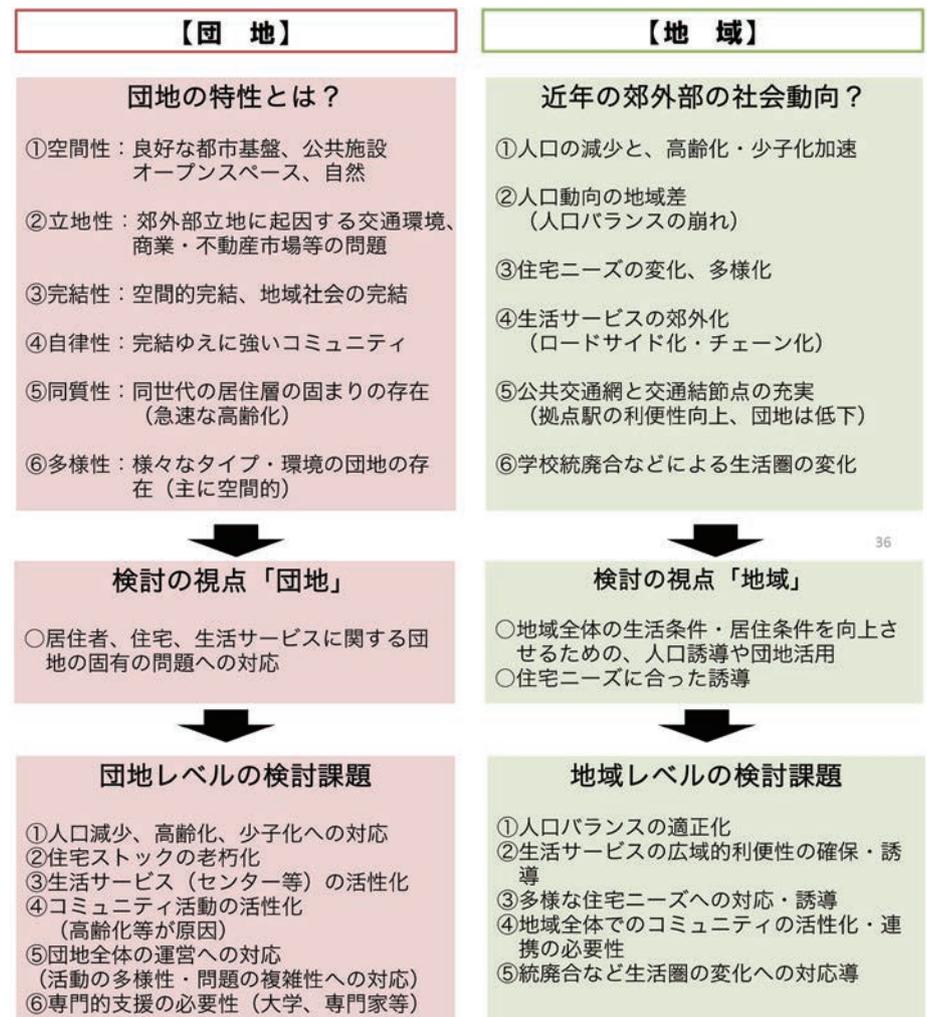


図4. 団地再生の背景と課題

3. 大規模団地再生の基本的な考え方

団地は地域の一部であり、地域の重要なストックでもある。また団地再生は「まちづくり」なのではないかと感じた。そしてまちづくりと考えるならば、①「地域の視点」と「団地の視点」で考え、その結果住宅ストックへの対応、多様なニーズへの

対応(ハード)、生活サービスやコミュニティ活動の活性化(ソフト)などの②「ハードの視点とソフトの視点」の両方が必要となる。そこで「団地」の再生、「地域」全体の再生を考える上で最終的にはマスタープラン的なものが必要となってくるのではないかと考えた(図4)。

またストックを最大限「生かす」発想が必要である。「再生」というよりも、「資源を生かしたまちづくり」という発想を持ち、団地再生を考える上では、団地そのものの課題だけでなく、地域全体の課題も同時に考えてやっていく必要がある。

3.1 5つの基本方向

次の5つの基本方向を設定した。
方向1: 住民主体・コミュニティ主体、**方向2:** 団地ストックの有効活用、**方向3:** 「計画的な再生」、**方向4:** 適切なマネジメント、**方向5:** ネットワークの構築。これら基本方向は全ての団地に共通のものとし、各団地の実情を課題に応じて必要な政策タイプを選択し、その上で各団地が「団地再生マスタープラン」を作成することを想定する。

3.2 11の政策タイプの性格

団地再生の11の政策タイプについて、(1) 概要、(2) 検討内容の例を図1に示した。これらの実施主体は、住民、自治町内会、NPO、民間事業者、鉄道事業者、大学等が挙げられるが、地域や団地の課題により中心となる主体は異なる。団地の課題は単独での解決が難しいため、多様な主体が連携して団地の再生に取り組む必要がある。そして団地再生マスタープランを作成する際に活用されることを想定し、政策の特性を対象

範囲の広がり、ハード・ソフトの区分により図で示した(図5)。右下の象限は、「団地レベル・ソフト的」政策であるが、政策の数からみると、このタイプの政策が多い。一方で、政策の広がりとして、団地にや軸足を置きながらも地域の視点で検討すべきテーマや、ハード・ソフトを同時に考えていくべき政策(拠点づくりの政策、住み替えの誘導など)も多く、団地再生のための政策には幅の広さが必要である。

4. 団地再生マスタープラン

団地再生の課題は多岐にわたるため、検討にあたっては、これらの課題に総合的に対応するためにマスタープランを作成することが望ましい。作成にあたっては、住民を筆頭に地域の各種組織(NPO含む)や支援者としての大学、事業者、近隣地域なども参加し、これらの検討を行政が背後から支援する体制を想定する。

4.1 マスタープランの意味

マスタープランの意味として以下の4点を挙げた。

- ① 様々な課題があることを関係者全てが「共有」すること。
- ② 共有した上で何を当面実施するかについて「納得」すること。
- ③ 個別の取組や事業の「意味や位置

づけ」を明らかにすること。

④ 団地の「将来」を明らかにするとともに、「周辺地域との関係」を明確にすること。

4.2 マスタープランの位置づけ

団地再生の主役は「住民」と位置付け、マスタープランは団地に関わる全ての主体が関与し、作成する「民意のマスタープラン」として位置付けることとする。

4.3 マスタープランの構成

1) **目標像:** 対象団地の将来の目標像。居住者の多様な意見を集約し、共有化することが重要である。

2) **個別行動計画:** 住まいや安全、子ども、お年寄りの生活、自然環境など、各テーマで具体的にどのような生活と、どのような活動をするのかを記載する。

3) **場所の計画:** 地域レベル、団地レベルで、地域の空間をどのように変えていくのかを図面で示す。課題と中心的政策によって、両方のレベルで示すのか、団地のみにするのかは異なる。

4) **役割分担:** 実際に取り組むことに対して、役割(担い手)を記載する。「民意のマスタープラン」とするため、住民組織や事業者がその多くを担い、行政がそれをサポートするという原則とする。

5) **推進体制:** 団地のマスタープランを進めていくための推進と意思決定の場について記載する。

5. モデルスタディ

地域拠点づくりの検討として保土ヶ谷区のくぬぎ台団地でモデルスタディを実施した(図6)。現状と課題を踏まえ、ここでの検討テーマを、①若年層の呼び込みと、②高齢者の生活サポートの充実として、これらの課題をクリアしつつ、③新たな団地の拠点として、学校跡地を有効に活用する方策を検討する。

スタディ①としてどんな地域拠点にするかをコミュニティ形成・交流機能、子育て支援機能、防災・危機

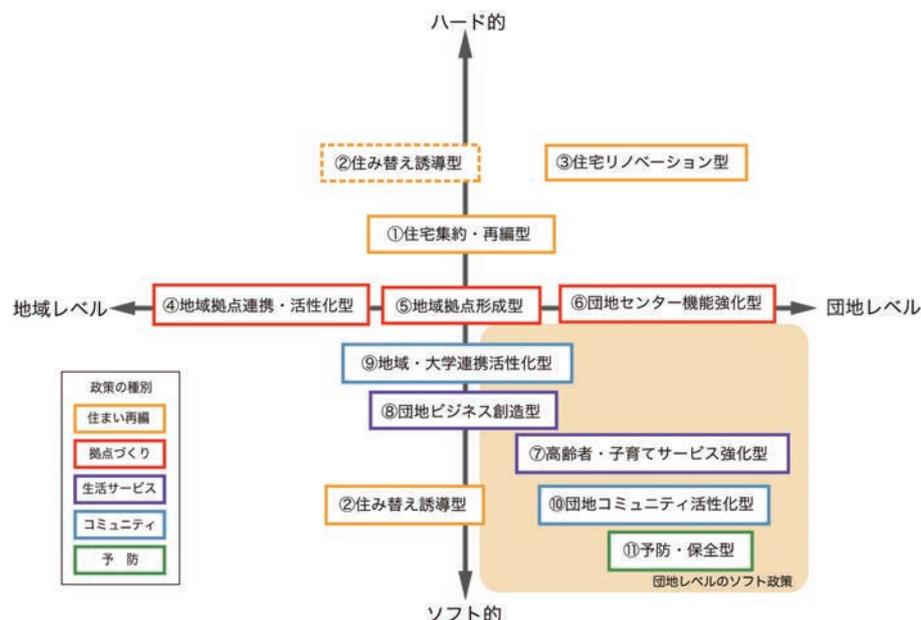


図5. 政策タイプの性格

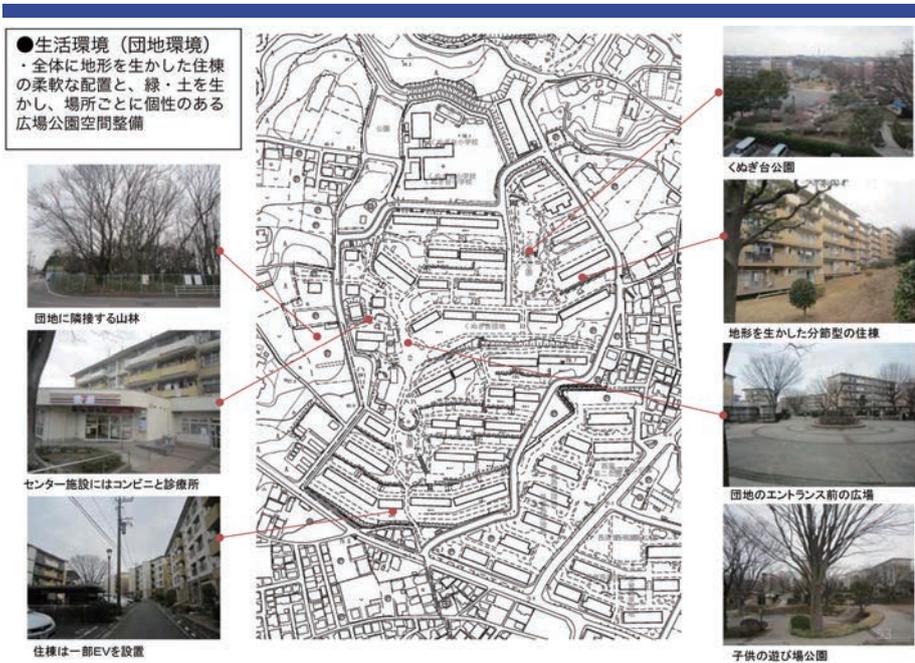


図 6. くぬぎ台団地 生活環境

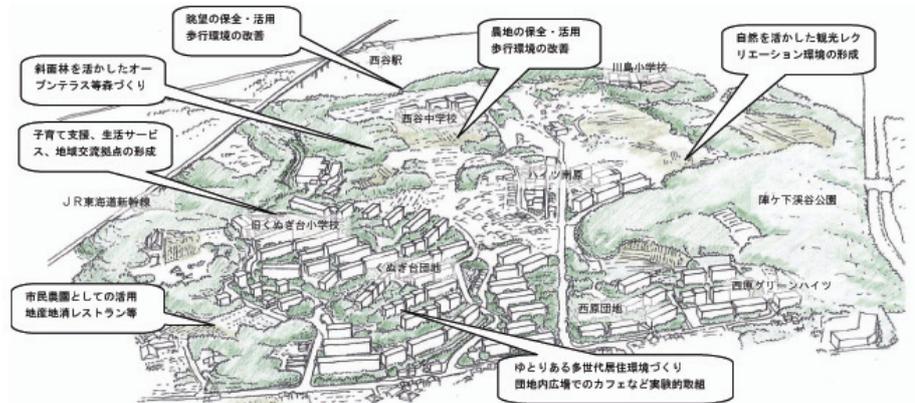


図 7. くぬぎ台団地 モデルスタディ

管理機能、高齢者生活サポート機能の4つの機能を中心に検討を行った。検討にあたっては、これまでの団地における意向や、区の方考え方、地域として求められる機能などを整理した上で、絞り込みを行っていくことが重要である。また核となる施設を設定し、その施設運営を軸として、拠点機能全体の運営イメージを検討することが重要である。

スタディ②として地域の拠点づくりと運営に関して、関係する主体に関し、それぞれの主体のニーズと期

待される役割について整理し、それをもとに検討を深めていくことが考えられる。検討ポイントは、①無理なく運営できるか（持続可能性）、②団地と地域の連携が図られるか、③複合的に運営することで、総合的な地域活性化が期待できるかなどがある。保土ヶ谷区（横浜市）が公共団体として地域ケアプラザなど核となる機能を導入を期待され、UR都市機構は事業者として団地マネジメント方策の検討、マネージャーの派遣などの取組が期待された。また自

治会が地域団体として地域拠点の運営に当たり、連合自治会、各種住民組織の連携の要となること、各種住民組織の新規立ち上げのための支援・誘導が期待された。

これらのスタディから実現に向けて平成25年度に保土ヶ谷区が「くぬぎ台小学校の跡地利用を中心とした地域活性に向けた調査」を現在団地及び周辺地域住民と検討中である（図7）。

6. 今後の課題と展望

団地再生を実現するためには、多くの検討課題が存在する。これらの検討課題を、(1) 団地再生の基礎固めに関する課題と、(2) 団地再生をさらに推し進めていくための課題の2つの観点として考えていく。横浜市での検討を終えて感じたことは以下の3点である。

- (1) 団地再生の主体は住民であるが、事業者との強力な連携が必要である。
- (2) 地域を視野に入れて検討することを考えると、ボトムアップ型の方法論では限界である。また住み替え、生活サービスの提供などでは、住宅事業者、各種サービス事業者との組織的な連携が必要である。地域戦略という意味では、行政による住宅地再生のビジョンも必要になる。
- (3) 団地にどのように住まうのか、その「ビジョン」が求められていて単に若い人を呼び込むというだけでは弱く、どのような人が、どんな暮らしを実現できるのかをよく考える必要がある。

横浜市建築局「大規模団地の総合的な再生支援モデル事業」HP：<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/danchi-proposal/chosa/>

『大規模団地の総合的な再生に向けた検討～横浜市の場合～』
 レクチャー：高鍋 剛 ((株)都市環境研究所)
 記録・作成：近藤 拓也 (関西大学大学院 博士前期課程)
 倉知 徹 (関西大学 先端科学技術推進機構)

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 4F 団地再編プロジェクト室
 Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
 URL : <http://ksdp.jimdo.com/>