とーく＆トーク 地域まちづくりをみんなで語る会 2023

# 団地再生を考える 記録集

（2023 年 1 月 9 日開催）

2023 年 7 月

特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク

# 目　次

開催趣旨・実施概要

開会あいさつ ―――――――――――――――――――――――――――― 1

第一部　　基調講演「団地の日常価値を再度高める意味と意義」 ―――――――― 3

第二部　　話題提供 ―――――――――――――――――――――――――― 15
　①すすき野団地の実践
　②よこはま団地サポーター制度
　③団地再生ロードマップの提起

第三部　　パネルディスカッション「団地再生のビジョンとアクション」 ――― 31

資料編
・当日配布資料
・出演者プロフィール
・参加者アンケート
・案内チラシ（web 掲載）

## 開催趣旨

1970 年代後半から急増した分譲・賃貸の大規模集合住宅団地は、横浜の人口急増の受皿となって住宅供給に一役を買うとともに、都市的整備水準の整った市街地を生み出すことにも貢献しました。その居住スタイルは人々に夢を与え、団地文化を育みもしました。

しかし建設後約 20 年経った 90 年代から、さまざまな問題が顕在化し始めました。同世代の入居が一斉に行われ、同じように高齢化して半世紀が経ち、今後多岐にわたる問題が同時多発的に深刻化する恐れがあります。

手遅れになるまえに、今後 10 年間にどう行動するか、団地の管理組合、自治会、民生委員、福祉事業体、NPO、企業をはじめ、団地再生に関心のあるみなさまとともに考えたいと思います。

## 実施概要

とーく＆トーク 地域まちづくりをみんなで語る会 2023　団地再生を考える

**【日　　時】** 2023 年１月９日（月祝）午後１時 30 分～４時 30 分

**【開催方法】** ハイブリッド（会場またはオンライン参加）

会場：横浜市市民協働推進センター スペース A・B（横浜市庁舎１階）

オンライン：zoom ミーティング

**【主　　催】** NPO 法人横浜プランナーズネットワーク

**【後　　援】** 横浜市建築局

**【参加者数】** 会場 50 名、オンライン 36 名* 計 86 名　　*同時接続最大数

**【プログラム】**

あいさつ　大塚 宏 横浜プランナーズネットワーク理事長

第一部 基調講演

藤岡 泰寛（横浜国立大学准教授）「団地の日常価値を再度高める意味と意義」

第二部 話題提供

①すすき野団地の実践

小柴 健一 一社）団地暮らしの共創 常務理事兼事務局長

②よこはま団地サポーター制度

磐村 信哉 横浜市建築局住宅地再生担当部長

③団地再生ロードマップの提起

松本 道雄 横浜プランナーズネットワーク理事

－－－－－－－－－－＜休 憩＞－－－－－－－－－－

第三部 パネルディスカッション「団地再生のビジョンとアクション」

パネラー：藤岡泰寛、小柴健一、磐村信哉、松本道雄

進　行　：韓昌熹、大木節裕

閉会

全体進行：杉野 展子

ファシリテーショングラフィック：奥村 玄

## 開会あいさつ　　理事長　大塚 宏

皆様こんにちは。今日はお集まりいただきましてありがとうございます。私は今期、横浜プランナーズネットワークの理事長を務めております大塚と申します。

横浜プランナーズネットワークは、横浜の地域まちづくりあるいは市民まちづくりを支援するという趣旨で集まった団体ですけれども、建築とか都市計画の専門家のみならず多様な分野の専門家の方々、それから一般のまちづくりに興味がある市民の方々が集まっております。1998 年に発足しましたのでちょうど今年で 25 年、４分の１世紀を迎えることになりました。略して「横プラ」と呼んでおります。

**〇団地再生研究会の開始**

横プラでは、昨年の４月から自主的な研究テーマとして団地再生を取り上げ、月１回の研究会を催して参りました。これまで横プラとして市内の大規模な集合住宅団地のまちづくりについて、様々な支援をして参りましたので、一度それを全部棚卸しして、皆で共有して、できたこと、できなかったこと、そういうことを基にして、できれば団地再生のノウハウみたいなものをまとめて、皆さんと共有できたらいいなという思いで始めました。もともとこの時期を成果発表の目標にして進めていたのですが、問題を提起して皆さんからたくさんご意見をいただいて、さらに研究を深めていきたいということで、今日は中間の発表ということにしました。

団地再生というと、ともすると団地を全部建て替えて新しくすることというふうに思われる方がいらっしゃるんですけども、私たちは、貴重な財産、都市の資産である団地を引き続き 100 年くらい住み続けられる可能性を持っているわけですから、そのためにはどうしたらいいのだろうか、という視点で取り組んできました。

**〇横浜市内の団地の成り立ち**

横浜市内では、1970 年代、昭和 45 年ぐらいから集合住宅団地がたくさんできました。そこにお住いの方も今日いらっしゃいます。私もその一員なんですが、分譲も賃貸も含めてたくさんの団地ができて参りました。その頃日本では、東京を中心としたエリアに人口がどんどん集中してきて、横浜市域でも１年間に 10 万人の人口が増える時期があったんですね。そういう時に受け皿と言いますか、皆さんが住む場所を計画的に作るということで出来た団地がたくさんあるわけです。

面的な開発ということで、道路とか公園とか、そういった整備水準が一定の、良い環境を作ることができましたし、それから当時団地に住むというライフスタイルが非常に憧れの的になり、団地文化というものを生み出して、最近ではそういうものを再評価しようという動きも出てきています。

**〇団地の課題に待ったなしで取り組む時期**

ところが 20 年くらい経った 1990 年代くらいから、平成に入る頃ですけども、徐々に問題が表れてきました。と申しますのは住民が同時期に入って、そのまま 30 年経っていきますから、世帯の構成が変化する、いわゆる少子高齢化という現象が計画的な団地のなかに集中して表れてきまし

た。そうすると、適切な管理が行われているところがほとんどではあるんですが、やはりひとり住まいの世帯や高齢のご夫婦の世帯などが増えてきて、そういう変化に対応できているかと言うと、少しタイミングがずれることで対応が間に合わなくなってくる。そうなると利便性の問題とか住環境の水準の問題とか、あるいは場所によっては管理不全とか、コミュニティが衰退するとか、個々に言うと相続の問題とか空家の問題とか、そういうものが発生してくる。それを何とかしなきゃいけないという声が 20 年くらい前から上がって、いろいろ研究もなされてきたのですけれども、急激に問題が顕在化してくるということが十分予想されます。出来てから 100 年間住み続けられる可能性はあるのに住まわれ続ける団地になり得るのかどうかということで見ていくと、この 10 年くらいが待ったなしに取り組む期間ではないかという問題意識を持っています。そこで、既存のいろいろな研究や取り組みも踏まえながら、何をやればいいのかは大体分かっているのですけれども、どうやったらいいだろうか、という方法にスポットを当てていきたいというふうに考えてきました。

今日は管理組合の方、あるいは自治会の方、それから民生委員の方や福祉の事業体、NPO、大学、企業そして行政と、さまざまな立場から、団体再生に関心のある方々にお集りいただきました。今日の議論を踏まえて引き続きご一緒に研究あるいは実践していきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

## 第一部　基調講演

（進行）

それではさっそく始めていきたいと思います。まず第一部ということで、横浜国立大学の藤岡泰寛先生に基調講演をお願いしたいと思います。先生は団地再生コンソーシアムに関わられたり、いろいろな実践でも団地のことに学生と共に取り組んでおられます。今日は「団地の日常価値を再度高める意義と意味」というタイトルで講演をお願いしました。では藤岡先生、よろしくお願いいたします。

### 「団地の日常価値を再度高める意義と意味」　藤岡泰寛（横浜国立大学准教授）

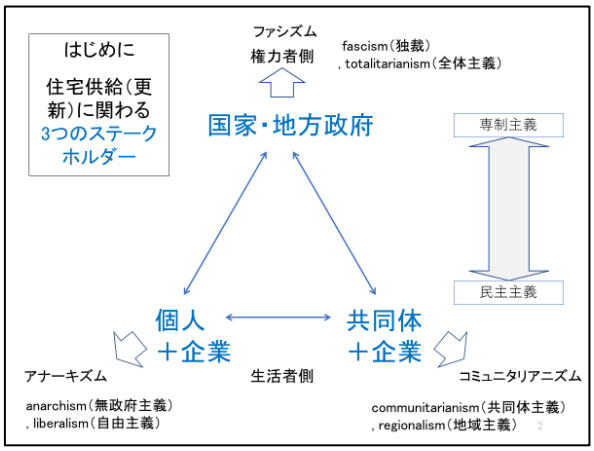
ただいまご紹介にあずかりました横浜国立大学の藤岡です。よろしくお願いいたします。今日はこのような機会にお呼びいただきましてありがとうございます。

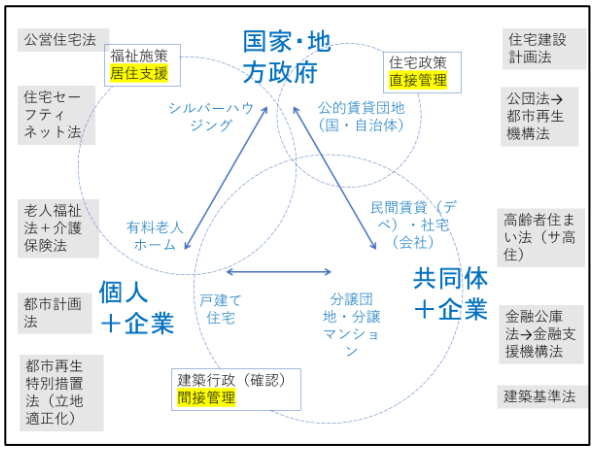
先ほど理事長からもお話ありましたように、1970 年代の団地をどうするか、ということは個人的にも大変な関心事です。私自身も 1970 年代生まれでして、私は福岡出身ですが、私が生まれた時に出来た団地で生まれ育ったので、団地というと個人的には私の故郷なんですね。戸建て住宅団地だったので、今回は集合住宅団地という括りになっていますけども、それでも大変個人的にも関心があるテーマですし、100 年住み続けられるというのはすごく大事な目標だなと思っています。今日のお話の内容はレジュメとスライドを見ていただくと大体お分かりいただけると思いますが、２つの団地の私自身が関わらせていただいた団地再生の現場から考えたことを、ほとんどその事例からお話させていただくような内容となっています。ただそれだけだと事例の紹介になってしまうので、最初の３枚分のスライドだけ話題提供のフレームを皆さんと共有したいと思いまして作ってきました。

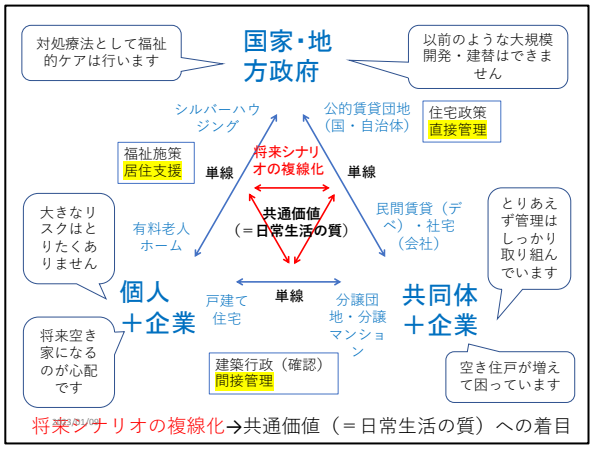
#### はじめに　～住宅供給に関わる３つのステークホルダー

団地と言ってもいろいろあります。賃貸の団地もあれば分譲の団地もあるし、UR のような公的な機関、昔の日本住宅公団が建てた団地もあるし、自治体が直営で管理する公営住宅もあるし、団地っていろんな性格を持っています。ですからどのあたりの議論をしようとしているのかということを皆さんと共有したくて、このような三角形で示しています。「住宅供給に関わる３つの主体」とあります。１つは国とか地方自治体が主役になるような住宅供給、それから下の三角形の底辺のところに左右にありますけれども、国家でもなく自治体でもない、個人で建てていくような戸建て住宅がイメージされるのが左下、民間の分譲マンションのようなものが想定されるのが

右下のところです。この３つの主体が住宅供給に関わるステークホルダーとしては考えられるかなと思います。それぞれ３つがバランス良く社会のなかでは住宅供給に顔を出してくるわけですけども、あまり国が権力を使いすぎると、いわゆる専制主義的な社会になってしまうので、下の方にすそ野を広げていくことが民主主義社会としては大きな意味を持ってきます。団地そのものは民主主義社会だけではなくて専制主義社会にも普通に見られる建築ですけども、このようにステークホルダーの観点から整理することも出来るんじゃないかなと思います。




ポイントとしては底辺が左右２つにあるということですね。民主主義に向かうベクトルにも２つある、というあたりがポイントかなと思っています。これに絡めて日本ではいろんな法律がこれまで整備拡充されてハウジングを支えてきたと。この矢印の横に具体的に書き込んでみましたが、公的な賃貸団地とか民間賃貸団地とか社宅とか、それから分譲団地、分譲マンションとか、団地あるいは集合住宅あるいは共同居住の場といった時にはこのような具体的な施設なり住宅のタイプというものが位置づけられるのではないかと思っています。日本の場合は戦後に住宅公団などが主役になってたくさんの公的な賃貸住宅を建てました。公的な機関が先導しないとなかなか復興が進まなかったということで、戦後はこの図でいくと右上の直接供給、直接管理あたりからスタートしたというふうにも言えるのではないかと思います。高度成長の時には、民間が自発的に建てて管理していくという分譲住宅とか分譲マンションのすそ野が広がっていった。特に近年は左上の居住支援的な、共同住宅と言いながら、福祉の性格を強く帯びるようなハウジングもその役割を増していると。大きく右から下、左、と右回りで重心が移ってきているというふうに言えるんだろうと思います。

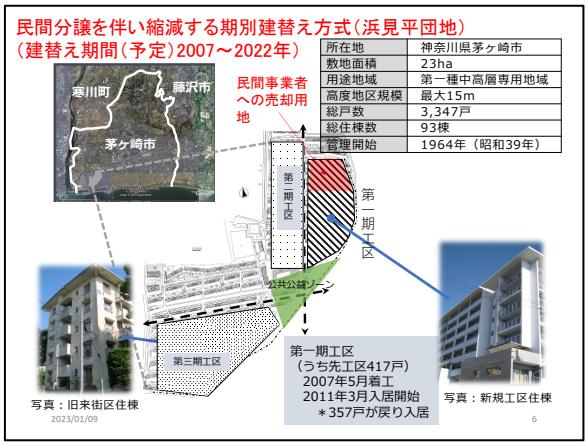
社会が、いろんな選択肢が許されるような社会であれば良いんですけど、特に近年は国も自治体もなかなか大規模な開発とか建て替えができない、対処的に福祉的なケアをやる方法を選択せざるをえない。また、民間は民間で空き住戸、空家のリスクを抱えながら今後どうするか、なかなか大きなリスクは取れない、ただ管理はしっかりやっていく、現状維持的なところで様々な課題に直面しているのが現状かなと思います。こういう状況になると、分譲マンションを建て替えてまた分譲マンションにするとか、賃貸マンションを建て替えてまた賃貸マンションにするというのはなかなか難しくなってくる。このそれぞれの間を行き来したり、お互いを複合化させていったり、建て替えに合わせて福祉施設を組み合わせたり、あるいは建て替えるんだけど半分は公的な賃貸で半分は民間で分譲して、事業者を半分は入れていくとか、そうすると集合住宅になっ

たり戸建て住宅になったり、複線化していくことを考えざるを得ない社会になっているのではないかと思います。

そうなるとなかなか難しくて、ここに真ん中に共通価値、今日のテーマであります、日常価値を再度高めると書きましたが、これは戦略としても非常に正しいと思っていますが、別の言い方をすると日常生活に着目するくらいしか共通的な話題というものがなかなか描けないという側面も一方ではあるかなと思っています。ですので、積極的にこういう共通価値に着目しながら、将来のシナリオの複線化に備えるということが、今後様々な団地再生の現場で求められてくると、このように思います。

このようなことを、具体的な実践から私自身感じたことを２つ事例としてご紹介できればと思っています。

**事例１　茅ヶ崎市浜見平団地の建替計画**




１つめは茅ケ崎市の浜見平団地という非常に大きな団地です。話は 2005 年頃から始まる話になります。ここは神奈川県のなかで最も大きな賃貸団地として建てられました。この表にありますように、管理開始が昭和 39 年ということで、ぎりぎり昭和 30 年代団地のカテゴリーのなかに入ります。ということもありまして、事業者、大家さんである UR としては 30 年代団地は当時全建て替えという方針を決めていましたので、全部建て替えるという事業として着手することになっていました。それが 2005 年頃の話です。事業としては2007 年から 15 年くらいの計画で３つの工区に分けて少しずつ民間に土地を売却しながら事業費を捻出し建て替えていくという、いわゆる期別建て替え方式を取られた団地です。2022 年までの工期ですが、まだ最終段階でほぼ第３期の工期のかなりの部分の工事は終わっていますけど、もう少し建て替え期間としては延長される予定になっています。

**〇学生提案発表とその後の継続的な支援**

私がこの団地に関わるようになったのは 2005 年で、茅ケ崎市が主催して神奈川県のなかでも最大規模の団地が建て替えられるというので大学に呼びかけて、自由な提案を行ってもらう、そういうイベントを企画され、そこに横浜国大の一員として参加したのが発端でした。この学生提案発表会そのものは大変盛況に終わり、関係者の方が自由な学生の提案に対して目を細めて大変喜んでおられました。ただ我々としては、これをイベントごとで終わらせたくないという考えもありまして、この発表会が終わったあと日本大学と横浜国大の２つの大学で研究会を立ち上げて、自治会の活動を支援していきましょう、というかたちになっていきました。それと並行してこの大学のグループと団地の将来について考えるという 100 人会議という名前がつけられましたが、その年の 11 月に自治会のなかでも会議体を発足していくということになります。

最初にいろいろ自治会の方と話をするなかで、若い人の意見を聞きたい、自治会自体も高齢化している、建て替えというときに自治会としていろいろ要望はあるけども若い人とか若い世代の人がどう考えているのかが分からない、というような、そもそも接点がないというようなことをお聞きしましたので、夏祭りの時に合わせて、この大きな団地に１か所だけあった集会所を学生

たちと一緒に、臨時のカフェを立ち上げて、「団地が建て替わるんですけど、皆さんどう思いますか」とざっくばらんにお聞きするような機会を作りました。それを「カフェ通信」みたいなもので地域にお配りしたり、そういうことをやっていると、団地の桜の季節の大変きれいな写真をプレゼントされてカフェに飾ってくれと言われたり、少しずつ交流が始まっていき、我々の活動や学生自身も地域の人の目に触れる機会が少しずつ出てきたというような時期になります。

**○「集会所の充実」が対話のきっかけに**

自治会がURに対して34項目の要求リストというのを事前に持っていたわけですが、そのなかに「集会所を充実させてほしい」ということが実はあった。それを我々は分かった上でお試しカフェをやってみたということがあったんですが、その集会所のあり方を検討することでURと接点がつくれそうだ、と直感的に思っていました。2007年7月、この時にURの神奈川支社に伺って、膝を突き合わして議論をして、34項目のなかで対話の余地がありそうな内容について大学とURとの間で議論を重ねて、それで集会室のデザインワークショップに繋がっていく、ということにつながりました。裏をお話しますと、昭和30年代団地で建て替えると決めたのはUR側で、自治会さんとしては別に建て替えて欲しいとは一言も言っていないと、それを強くおっしゃっていました。建て替えるのならばこの34項目をのんで欲しいということで、緊張感があったんですね。URとしてもそういうふうに来られると構えてしまわざるを得ないということで、なかなか建設的な議論ができずにいました。そのなかで「集会所をどうする」という話が、もしかしたら対話のきっかけになるかもしれない、と思って納涼祭でお試しをしつつ、2007年の7月のこの打ち合わせで確認した、と。URとしても工区を経ながら戻り入居される方の数を計算立てながら住戸の型式や戸数を決めていくわけですけども、戻ってくる理由が弱いと事業計画を立てづらくなるんですね。ですからURとしてもできるだけ住民の方にそのまま戻ってもらう、そういう人をきちんと捉まえておきたいという思いもありました。ただそれを、なかなか建設的な議論のなかでテーマ化できずにいた、ということで、そういう意味でもこの集会所をどうするというのはお互いにとってメリットがあるということになっていきました。

それでこのようなワークショップの場を2007年度から2008年度にかけて集中的に設けて、それを大学で支援をしながら意見を集約していったという流れになります。そのなかで管理運営も工夫しないといけないという議論が出てきたり、運営体制を住民でしっかり立ち上げていこう、という議論が出てきたりして、発展していきました。2009年度になりますと、大学側としても本気でそういう支援を続けようとしている、自治会としても集会所ができたら本気で運営組織を作ろうとしているということがUR側に納得してもらえてきたので、URとしても、2009年の10月に「だったら」集会所だけではなくて、その前に花壇を整備するのでそこの管理も「自治会さんとしてやってみませんか」と逆提案のようなことが2009年度に起きました。この共同花壇も要望書のなかに含まれてはいたのですが、集会所の議論が先にあって、そのあと共同花壇の提案がURのほうから提示されたという順番になります。

**○「お試し」から運営体制検討へ**

少し間をおいて、2010年度になって本格的に運営組織づくりを目指す取り組みが始まりまし

た。ただ、まだ新しい工区で集会所ができていませんので、既存の集会所で試しにカフェを行ってみる、共同花壇も狭い庭のスペースに花壇をお試しで作ってみて、どれくらいの道具が必要か、どれくらいの人数を集めればできるのか、お試しでやってみるということを始めました。やっぱり最初の出だしは不調低調で、開催の当日はカフェも全然お客さんは来ませんでした。役員が全員男性ということもあって、実際に運営するとなった時に「何で来ないんだ」みたいな感じ、待っているだけ、ということになりましたが、少しずつ運営のコツが見えてきて軌道に乗っていきました。福祉のグループと一緒になって会を開いたり、あるいは大学は留学生がたくさんいますので、国際交流を兼ねて韓国の文化を紹介してもらったり。カフェは目的ではなくてきっかけでしかないので、何か話題を用意してみんなで集まる、その話題は何でもいいじゃないかって気づきだしたのがこの頃です。もしかしたらクリスマスはプロジェクターで映画を流すだけで子ども達は集まってくるんじゃないかって考えて、「じゃあやってみよう」ということで、ディズニー映画の上映会をやったらたくさん子どもが来てくれたり、徐々に運営のコツが見えてきた頃がこの 2010 年度の後半くらいでした。

このような取り組みを横目で見ながら、正式に第１期の工区で集会室が実現しました。もともとこの工区のなかの１階の、真ん中の中心的な場所で、ここに面するＡ３号棟の 1 階が、最初は普通に賃貸用の住戸が計画されていましたが、1 階妻側の 2 住戸分を集会室に設計変更してもらうことになりました。さらに丸いデッキのテラスを設けて、この隣にある中央広場との接続もできるように、さらに集会室のなかの湯沸かし室なども集会室に対面させて、ちょっとしたカフェができるように設計の工夫もしてもらいました。こんなふうにギリギリでしたけど最後の最後で UR としてもかなり歩み寄ってくれた。同じように集会室を一歩出たところの共同花壇も実現しました。これは UR コミュニティから自治会が管理運営の委託を受けるというかたちで協定も締結し、正式にこの管理が自治会側に任されることになりました。

その翌年、第１期の工区の建物が新しくできてカフェもスタートしたのが、2011 年６月頃です。やっぱり見てみますと、デッキのテラス、外から来られる方も結構いたりとか、それから UR に住んでいないけど近隣に住んでいる子ども達が遊びに来たり、近隣のマンションに引っ越したファミリー世帯が、UR に残っているおじいちゃんおばあちゃんに会いに来たり、そういう光景が見られるようになりまして、支援して良かったなと思いました。

運営体制としては、大学は企画を支援するという役割で、資金的なものとか住民のボランティアの供出は自治会さんにお任せするようなかたちでした。第１期は時間が限られていましたけど、できることのなかで集会室および共同花壇の実現に焦点を絞って UR と対話を続けて、何とか実現したというのが 2011 年頃の話です。

アリエッタというのはお試しカフェの名称ですが、これを閉じてもよかったんですが、結構カフェに来られる方がだいぶん増えてきたので、既存の集会所でやっていたアリエッタも別に閉じなくてよいのではないかということで、しばらく並行実施で２か所のカフェが続いていました。たくさんの方が来られたんですね、参加者延べ人数も見ていただけると思います。

**〇拠点から生まれた想定外の展開**

この辺から想定外のことがだんだん起き始めました。もともと自治会として自分たちが管理する集会所ができたらぜひやりたかったことがあったと。UR の集会所を借りているだけだとなかなかできなかったこととして、カラオケやりたいとか健康麻雀やりたいとか、手芸クラブなんかの拠点にしたいとか、そういうものを神奈川県のとある事業申請、プレ助け合い事業に申請して、

お金を取ってくるということが起きました。自治会とは組織（会計）を分けて、「ふれあいクラブかもめ」というサークル活動のような組織が作られました。申請の時に大学との連携実績をアピールしてくれたということも、この事業が通った大きな理由ではないかなと思います。写真を見ていただくと、非常にたくさんの方が来られたことが分かると思います。自治会の報告書から抜粋していますが、昼間からお酒を飲んでウロウロしていた人がいて、お酒の匂いのまま来るとお断りとしたら、そうしたら酒を断って参加するようになったとか、あるいはそれをきっかけに手の震えがなくなったとか、杖をついていた人が毎日毎日通ってくるものだから杖なしで来られるようになったとか、そういう効果が自治会の報告書にもまとめられています。こういうことが少しずつ、我々が想定していなかったことが起き始めていました。第２期でも集会室が実現する流れにつながりました。これも想定していなかったことなんですが、よく考えますと UR としても第１期で集会室を作って、第２期第３期で作らないというのは若干公平性に欠けるということがありますし、自治会としても継続して拠点を増やすという要望を続けてこられたということもあって、同じような集会室とデッキの組み合わせが第２期の工区でも実現していきました。

最近の状況としては、第１期の工区でできた集会室、デッキテラス、それから共同花壇で今でも月に２回ふれあいサンカフェというのが継続しています。第２期の工期でできた集会室では、先ほど紹介した「ふれあいクラブかもめ」がサークル活動を続けています。ちなみにこの「ふれあいクラブかもめ」は第１期の工区でも活動を続けていますので、第１期の工区では２つの取り組みが続いているということですね。第３期にも集会室ができましたけど、ちょうどコロナでありましたので、できたはできたんですが運営はまだこれからのようです。左側の中央集会所はもともとあった拠点となる大きな集会所の建て替えということで、これは昔から取り組まれている老人の方々の憩いの部屋として建て替え後も継続的に活動が行われています。

### ○活動しなければ生まれなかった場所

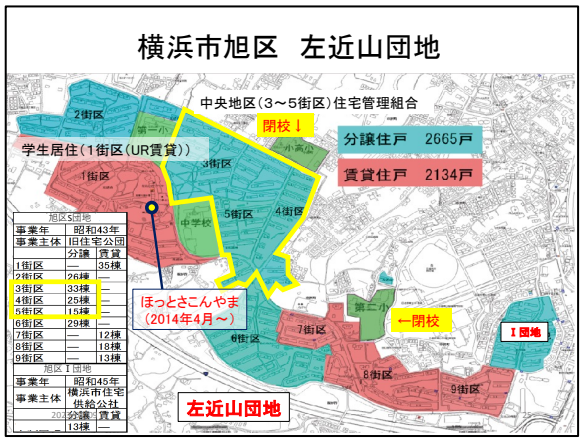
こんな感じで、この左側の中央集会所と憩いの部屋の取り組みというのは計画以前からあった活動で、建て替え後も継続しているものになるんですが、右側の３つは計画後に対話を重ねることで生まれた活動であり、場所として、活動しなければ生まれなかったものと思っています。現場を見てみますと、こういうプレートが３か所全部に設置されています。下のほうには、「共同花壇の設置と集会所、集会室の設置は自治会として諦めずに粘り強く続けた要求の結果であります」というのが書いてあります。要求というのは少し強い表現だと思いますけど、UR も頑張ったし、自治会も頑張った、ということで、新しく入居される方にも、「なんでここに共同花壇があるのか、なんでここに集会室があるのか」ということが分かるようにプレートが設置されています。

### 事例２　左近山団地の再生

２つめの事例ですが、これは横浜市の事例で、左近山団地です。茅ケ崎市の浜見平団地が神奈川県のなかで最大規模だとすると、左近山団地は横浜市のなかで最大規模クラスの団地と言えます。分譲と賃貸とミックスされている団地です。

## ○再生のスタートとなる、地域の拠点「ほっとさこんやま」と広場再生の「コンペ」

近年人口減少と高齢化の進展により、３つ小学校があったのが立て続けに２つ閉校になりました。この閉校になった学校跡地をどうするかという議論が、団地再生の議論を少しプッシュしたような印象です。まず変化が起きたのが、2014 年に「ほっとさこんやま」ができたことですね。スライドではタウンニュースを拝借してきましたが、2014 年４月に横浜市と地域の NPO が共同で立ち上げたものです。もし間違っていたら指摘してほしいのですが、確か厚生労働省の空間整備の交付金が活用されていたのではないかと思います。厚生労働省が拠点整備に交付金を出すということで、大変珍しい補助金事業だったんですが、それを活用した事例だと思います。これが2014 年にできました。空き店舗を使って地域に軽食ができる拠点ができました。




そうこうしているうちに、隣の分譲の街区ですね、この黄色い太線で囲ってあるあたりが分譲街区になるんですけども、ここは管理組合としては１つです、この１つの管理組合が主催でこのエリアのなかの広場を再生するコンペを、管理組合が主催で立ち上げる、実施するという動きが起きました。これが NPO の「ほっとさこんやま」ができた翌年に始まりました。これも管理組合主催としてはおそらく日本初と言われる団地再生のコンペとなり、全国的にも大変注目を集める内容となりました。このコンペにあたっては、横浜市建築局の支援制度を活用し、コーディネーターとして横浜市住宅供給公社が派遣されて第一歩を踏み出したということで、そういう意味ではこの支援制度も効果を発揮していたと評価できる事例です。最終的にたまたまこの左近山団地にお住まいだったランドスケープデザイナーの方と、その方の会社が最優秀賞を取って、団地の屋外空間を公園のように変えていこう、みんながやりたいことがいろいろ実現できるような場所に変えていこう、というような内容で、実際に広場の再生整備が 2017 年度に行われ、名称としても「みんなの庭」になりました。昔は交通公園という名前の、おそらく交通公園という名前なので、団地に住んでいるお子さんが自転車の練習をしたり、横断歩道を渡るときの一時停止の練習をしたりとか、そういう交通マナーを学ぶような公園として、最初は作られていたのではないかと思いますが、それを「みんなの庭」というかたちで再整備した。そのオープニングパーティーの時の写真がその下にあります。

## ○学生という立場・存在の強み～大学生入居事業

たまたま同じ時期に、横浜市の旭区が、横浜国大とURの三者の協定を経て、この団地のなかの空き住戸に学生の入居を促進する、入居した学生がさまざまな高齢化の課題にサポートを行う、そういう取り組みを始める事業が2017年度から始まりました。たまたま同じ時期です。2017 年度、最初の年度の最後の報告会の時の記事を資料としてもお付けしていますけど、この４人が初年度、７月からなので半年強、一生懸命活動して、地域に露出してさまざまな成果を出してくれました。振り返りますと、若者は

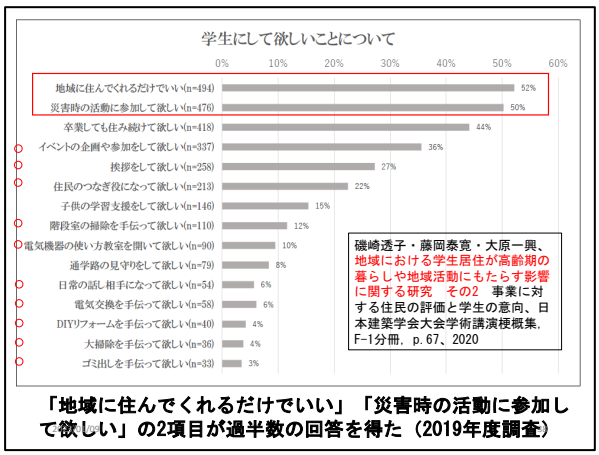
団地にいないわけではないですが、学生という立場が絶妙でした。若者であるから失敗を怖がらないという、とにかくチャレンジするということもそうなんですけど、学生なので期間限定の居住なんですね。そのあたりが非常にポイントで、期間限定の居住であればいろんな地域の人間関係とか、分譲団地だと不動産相続とか結構デリケートなテーマがたくさんありますけど、そこから距離を置けるんですね。「とにかくやってみましょう」と。学生である立場が終わったら出ていくので、わりと無責任にいろいろできてしまう、そうであるから逆に日常の、今日明日楽しく過ごしていきましょうみたいな、日常生活の価値を高めることに意識が向きやすいということがあります。この点で学生というのは非常に絶妙な立ち位置だと感じます。実はこの第１期生のあとの第２期生が、団地に住んでいる若者に呼びかけて、自分たち入居学生といっしょに団地の将来を話し合いませんか、という機会を作ったことがありました。何人かの若者が参加してくれたようなのですが、それ以降全然出てこなかったんですね。やはり団地に住んでいる普通の若者は、自分の小さい頃からよく知られているみたいなところもあって、団地の将来をいきなり期待されるのは荷が重いと感じる部分がある。「学生」というのは期間限定の居住という強み、特徴があるな、と感じています。

この話題を強調するのは、その後学生の存在が共通価値になって、地域のなかでいろいろ相乗効果をもたらしていくんですね。最初ご紹介した「ほっとさこんやま」もそうですし、それから団地パークプロジェクトというコンペで最優秀を取って広場を整備して、その流れでランドスケープデザイナーの方が新たな地域拠点（カフェ）を作るんですけど、ここが学生のアルバイトの場所になったりしていきました。それが当初想定していなかった変化です。2021 年頃住んでいる学生が活動している拠点をピックアップしたところ、集会所とかケアプラザ、それから 2014 年に開所した「ほっとさこんやま」が挙げられました。この「ほっとさこんやま」については、手伝うことで学生の家賃が少し減免されるような制度になっていましたので、ここは仕事のように通わなければいけない場所になっているのですが、これに４つめの拠点としてカフェができて、学生がアルバイト先として出入りするようになったということでした。特に４番目のカフェが住民と学生が繋がる結構重要なきっかけになっていまして、カフェでアルバイトをしている時に、このＡさんという住民の人に初めて会ったとか、このＫさんもそうですね、Ｅさんも商店街のイベント中にこのカフェの前でいろいろとやっている時に学生と知り合ったとか、そういう相乗効果が少しずつ出始めてきて、かつ「学生」というのが共通言語になり始めていたというのが感じられました。

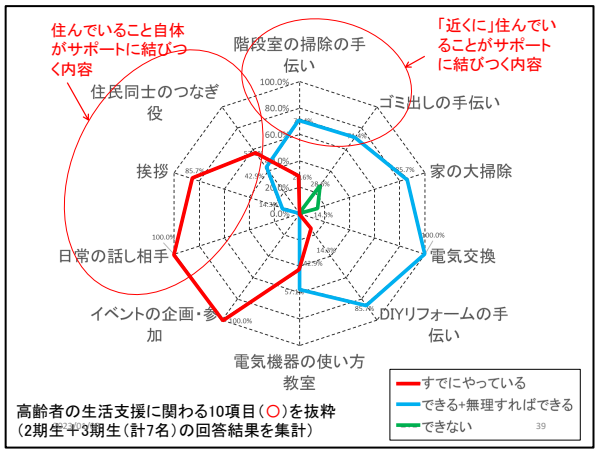
１期生から３期生まで３～４年くらい継続して見てみますと、特に２期生くらいから住民の方との関わりというのが急速に深まっているのが分かりました。だんだん認知が広がってきたというのも理由としては大きいのですが、当初想定しなかった拠点が増えて、そこで住民の方との接点が増えていったというのも影響としては大きく出ているのだと思います。さまざまな要素が重なりあって、住民と学生との接点というのが今大変深まっている状況にあります。遡ってみますと、大学のほうに 2016 年の９月に旭区さんから相談があった当時示された、「こういうふうに団地をしていきたいんだ」という構想が手元に残っています。この全部を実現するにはまだだいぶん時間が必要ですけども、既存団地を既存のまま住み続けられるように何とかしていきたい、その時に大学生という存在が非常に重要なんだ、ということは少しずつその効果も含めて見えてきたのではないかなと思います。ほかにも将来の構想がたくさん描かれています。左近山団地については再生のまだまだ途中であると言えるかなと思います。

## ○大学生入居事業によって生まれたこと

この学生が住んでみてどうだったか、ということを大学としてもフォローし続けていて、アンケートとか取らせていただくと、「住んでくれるだけでいい」という回答が過半数を超えて筆頭にでてきます。というだけだと身も蓋もないので、この右側に○をつけたものの実現度をグラフにしてみました。これは２期生と３期生の７人の学生の回答結果を集計したものですけども、日常的な挨拶とか話し相手とか、イベントの企画とか、そのへんの話はもう既にやっている。階段の掃除の手伝いとかゴミ出しの手伝いとか、このへんもやろうと思ったらできる、というような回答が入居学生から得られています。なので、学生が住むことによって、まずは住んでいること自体でかなりの部分、目標は達成できているということが分かるということと、何らかの方法によって学生の居住が増えていけば、近くに住んでいるということを通じてサポートの広がりに結びつく可能性を持っていると思います。学生が住み始めて、学生の存在が共通言語になり、共通価値になり、さまざまな相乗効果をもたらし、調査を通じてある程度客観的にも効果があるということが分かってきたということです。




「地域に住んでくれるだけでいい」「災害時の活動に参加して欲しい」の2項目が過半数の回答を得た（2019年度調査）




高齢者の生活支援に関わる10項目（○）を抜粋
（2期生＋3期生（計7名）の回答結果を集計）

UR としてもこの取り組みを大変評価してくださっていて、コミュニティペーパーで PR したり、この新聞に載っている小山君というのが第１期生の４人のなかの１人として紹介されています。UR としてもこの団地の PR に繋がっているということですね。最近の話題としては、今年度区長が新しくなって、郊外住宅地のさまざまな問題に対して力を入れ始めました。新しい話題としては働く場を郊外住宅地に作っていくという実証実験を行うことになっています。左近山団地のなかの空いた診療所を使ってやるということで、事業者も公募を経て決まっています。調べたらこの会社のホームページのなかに小山君がいて、後でそれを知りました。彼は今日ここに来ていますけど、いったん１期生で住んで、そのあと大変優秀なので東京大学の大学院に進学して退去したんですけど、そのあと大学院の博士後期課程に在学しながら左近山団地に戻ってきて再入居しました。これは学生入居事業とは別の立場で、一般の入居者として里帰りをしてくれました。その後自分でいろんな事業を立ち上げ、NPO にも自ら入会し、そして新しく実証実験を行う事業者のパートナーにもなったりということで、これも全く最初は想定していなかったことですね。面白いことが起き始めているなと思っています。さらに想定していなかったこととして、近くの県営住宅でも学生入居をやってみようという取り組みが始まっています。去年の７月からの入居で始まったばかりですが、公営住宅としても空いている住戸に学生を入居させて高齢化する団地に対して頑張ってもらうということを取り組み始めた次第です。入居して間もないのでまだそこまで認知度も広がっていないと思いますが、今後追跡していきたいと思います。

## ○コミュニティ活動と日常価値の向上

こんなふうにしてみますと、何か取り組むことでそれなりの効果がある、コミュニティ活動が

活発になる、日常価値が上がるということは共感いただけたのではないかと思います。別途実施した横浜市内の築 40 年以上のマンションを対象とした研究結果からもコミュニティ活動が活発なマンションほど耐震診断とか耐震化に取り組む進捗度というのは高くて、相関がはっきりあるということが出ています。これは数字上もそうなのですが、直感的にも日常的にコミュニティ活動に取り組む管理組合は住民の方からの信頼度もきっと高いだろうし、組合が耐震診断をするといった時に賛同する声も広がりやすいだろうし、調査結果をみてもコミュニティ活動の充実度と耐震化の進捗度の関係というのは明らかに有意に関係しているということが分かります。日常の取り組みが、実はゆくゆくは耐震診断だったり耐震改修だったり、もしかしたら建て替えとか、難しいテーマの合意形成にも役に立つということが言えるのではないかと思います。

**まとめ　～中長期の再生計画でも、短期の取り組みを地味に頑張る**

最後のまとめですが、今日お話しした内容は、この表で示しますと、タームで言うところの極短期から短期の話題ばかりです。団地再生というと、中長期の耐震改修とか建て替えとかの話題が中心になりがちですけども実はその手前の極短期とか短期の取り組みが地味に大事だ、ということが今日お話ししたかった内容です。ここをしっかり頑張ると、「何のために再生するんだろう」とか「どこを目指すんだろう」とか「誰のために再生するんだろう」ということが曖昧にならずに済むというか、明確になるというか、そこをしっかりはっきりさせることが、中長期、長期のときの具体的な再生の手段を選択する時にも、みんな納得できるということになるのではないかと思っています。そういうことが今日お伝えしたかった内容です。

余談ですが、団地再生の２つの方法として、事業性が高い団地の場合には望ましい未来の姿を先に描いて、そこから逆算して今何をするかという（バックキャスティング型と言いますけれども）そういう事業計画が立てやすい。しかし、この方法が適用できる建て替え事業はほとんど残っていないと思います。ほとんどの団地は、フォアキャスティング型で将来を考えざるを得ない。現状の延長線上にどうしていくかを考えていかざるを得ない。市場性がそこまでないので、そういうベクトルを描かざるを得ない。右下に釣り竿の絵がありますが、実はフォアキャストでも最初にやっぱり少しバックキャストするんですね。少しバックキャストするとどこまで飛ばせるか、そのためにどれくらいの力が必要か、というのがきちんと明確になる。フォアキャストだからといってバックキャスト的な思考が必要ないかというとそんなことはないのです。将来あるべき姿というのをコンパクトに考えて実行する（チャレンジする）というのが、やっぱりフォアキャスト型の構想づくりにも欠かせない。これが言い換えるとお試しだったり、実験だったり、ということになるのではないかと思います。

極短期があれば極長期もあるかなということで、最近の話題としては赤羽台団地ですね。スターハウスとかと併せて普通の５階建ての板状の住棟が、文化財になりました。こんなふうに丁寧に、大事に使っていけば将来建て替えなくて、むしろ保存という選択すらあり得る社会になっていますので、いろんなシナリオを想定しながら、でもやっぱりできることは、日常価値を高めていくということが全部に繋がるということなのかな、と思っています。

どうもありがとうございました。

＜スライドは資料編参照＞

（進行）

藤岡先生、ありがとうございました。限られた時間で、もっとお話をお聞きしたいと思うのですが、ひとまずこれで第一部を終わらせていただきます。ご質問もあるかと思うのですが、最後の第三部のところの意見交換で、一部と二部についての質問もお聞きできるようにしたいと思いますので、その時まで取っておいてください。

一つ取り組むことで、次のことが転がりだすということを事例でお伺いすることができました。皆さんのなかにも既にいろいろ取り組んでらっしゃる方が多いと思うのですが、元気の出るお話だったのではないかと思います。

## 第二部　話題提供

（進行）

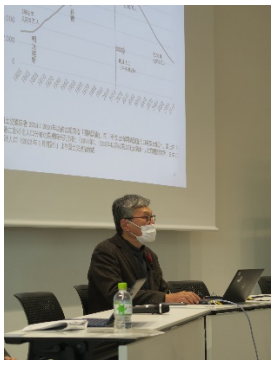
第二部は話題提供ということで、３つの話題を続けてお聞きします。

最初はすすき野団地の実践で、一般社団法人団地暮らしの共創の小柴さん、横浜プランナーズネットワークの会員でもあります小柴さんのお話をお聞きしたいと思います。

### ①　すすきの団地の実践

**小柴健一（一般社団法人　団地暮らしの共創 常務理事兼事務局長）**

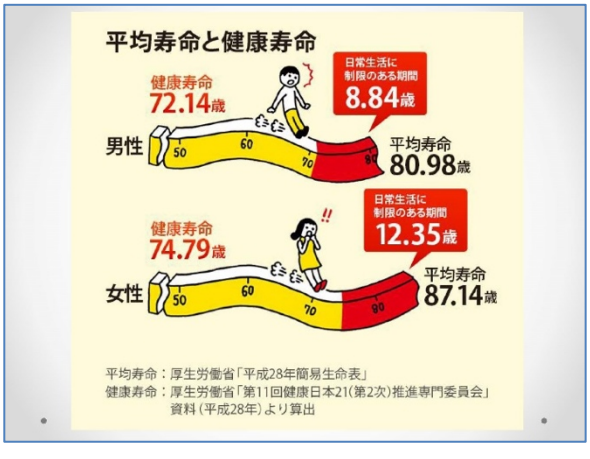
横浜市青葉区にあります、すすき野団地在住で、団地住民主体で一般社団法人団地暮らしの共創という法人を設立しまして、今事務局長、常任理事をさせていただいております小柴と申します。



私は数々の現場での仕事をしてきました。直近は在宅介護の現場でケアマネジャーとして働いていました。人は住まいが無ければ人間らしい暮らしはできません。住環境は健康だけではなく災害があった場合には命を落とすことも考えられます。私は子どもがもう外に出てしまっていますので、夫婦ふたりの生活のなかで、年老いても安心安全な住宅を求めたとき、団地の持っている堅牢さ、不動産価格の安さ等、団地に非常に可能性があるな、と気がつきまして、団地に引っ越しました。これからその話をかいつまんでお話させていただきたいと思います。

**○団地を一つの大きな家にして、自分自身が安心して暮らせる住環境を作りたい**

今日は団地再生ということで話をさせていただくのですが、住んでいる私達からしてみると、「団地」は死んだわけではありません。私どもは【団地再生】ではなくて、【団地の再価値化】と呼んでいます。今回は便宜上【団地再生】ということでお話させていただきます。皆さんご存知のように日本は既に人口減少の局面に入っています。なのに都心部では新規のマンション建設もまだ進んでいますし、今後そういうなかで高経年の団地、マンション等中古住宅のストックは増え続けていって、住宅の空き家率も年々増えているのが現状です。それと同時にさらに少子高齢化も進んでいき労働人口も減っていきます。この図に示すように平均寿命と健康寿命の差、つまり誰かの手を借りなければ生きていけない時期というのが誰にでもあります。これは高齢者だけをクローズアップしましたが、子育て世代や障害を抱えている方も含めて誰かの手を借りていかないと人というのは暮らしていけません。そういった意味で団地は人と人との距離感が近いのも再生をしていくうえで、新たなサービスや施設を作るよりは効率的だと考えました。




私を含めてここにいる全ての人の致死率は 100%です。人は生まれた以上誰でも死ぬわけですね。では「あなたはどこで死にたいですか」と聞かれて大体皆さん答えに窮すると思います。ご存知のように人口が減るということは労働人口も減りますし、社会保障も今後先細っていきます。病院や施設がこれ

以上増えることはありません。今後増加する死亡者に対して 47 万人が看取り難民になると言われています。病院や施設に入れることのできない人たちはますます増えていきます。そういったなかで国も地域包括ケアシステムというかたちを作り、課題の解決を図ろうとしていますが、この絵の下の部分、この【生活支援、介護予防】といった部分は、以前は介護保険の制度のなかに組み込まれていたのですが、介護保険制度から今は切り離されて、老人クラブ、自治会、ボランティア、NPO で支えていってくださいね、ということになっています。横浜市も【総合事業】というかたちで制度化されていますが、住民の高齢化であったり夫婦の共稼ぎの常態化だったり、総合事業の不採算性みたいな問題もあって、なかなか機能していないのが現状です。しかし社会の側が高齢者問題をきっかけに住宅とケアをセットで提供できることの必要性を認識させてくれたということは、私はすごく高く評価すべきだなというふうに思っています。

そこで私は団地を一つの大きな家にして、自分自身が安心して暮らせる住環境を作りたいなというふうに考えました。団地を再生して誰もが安心安全に暮らせる新たな住環境モデルができれば、同じ課題を抱えている郊外型の住宅団地というのはたくさんありますから、これはピンチではなくてチャンスではないかというふうに考えました。それで安心安全な家に暮らしたい、新たなインフォーマルサービスや施設を作らずに再生による安心安全な住環境を団地に作ろう、というふうに考えました。

**○3 つの「老い」を抱えた大規模団地**

団地と言ってもたくさんあります。「UR 賃貸」「公営団地」「民間分譲団地（マンション）」等…その形態は様々です。家族の事情から私も横浜とか川崎の数多くの団地を見て回りました。そのなかで最もポテンシャルの高い団地が青葉区のすすき野団地でした。場所は、東急田園都市線と市営地下鉄のあざみ野駅からバスで 15 分ほど、たまプラーザ駅からもバスで 15 分。少しバス停が離れているのですが、新百合ヶ丘駅にも出ることができます。皆さんご存知かと思うのですが、2030 年市営地下鉄のブルーラインがあざみ野駅から新百合ヶ丘駅に延伸されて、すすき野地区にも新駅が開業され、歩いて行けるところにも駅ができる予定の場所です。

具体的に航空写真でお示しすると、この黄色の点線は川崎市の麻生区です。上から見るといっぱい団地が建っていますが、ここは川崎市の UR 賃貸の虹ヶ丘団地です。すすきの団地は、赤い内側のところ、66,000 平米の敷地で 2 つの街区に 37 棟、総戸数が 820 戸とわりと大きな分譲の団地です。これだけの団地に 1500 人も住んでいません。1 戸あたりにすると 1.8 人です。高齢化率が約 48%というような団地です。ある意味 10 年後、20 年後の近未来の日本の縮図があるといっても過言ではありません。

もともとは、田畑もないような原野だったところを切り拓いて造成された、約 50 年前に作られた新し

い街です。多くの団地が抱えている「住民の高齢化」、「設備施設の高経年」という２つの老いという大きな課題を抱えていますが、さらに管理組合とか自治会という「組織の老い」という３つめの課題も抱えています。私たちは９年前に住み始めましたが、その３年後に管理組合の役員が回ってきて、率先して私が手を挙げて管理組合の理事長になりました。それでいろいろな取り組みをしてきましたが、それを簡単に、話をさせていただきます。

**〇最初にやったのは対話の場の創出　～管理組合の見える化**

団地再生のなかで必要なのはハードとソフトの両方の再生が必要でした。住み続けていくためには何が必要だろうかと考えた時に、いろんなことを考えて実行してきたのですが、最初に始めたのが【対話の場】の創出でした。住み始めて何度か管理組合の総会などに出席したのですが、毎年住民同士がいがみ合う場を見てきました。住み始めた当初は住民が、管理組合を訴えるというようなことがあったり、かなりギスギスした感じでした。これは「話をする場がないんだろうな」というふうに感じて、住人がどういう思いで暮らしているのかとか、ヒアリングする意味合いもあって、理事長になった翌月から「団地持ち寄り車座集会」というのを始めました。これは参加する皆さんが飲み食いするものや思いを持ち寄ってもらって、気軽に話をする場を作りたいなと思って、毎月、曜日や時間を変えて、ほぼ３年間行ってきました。それから管理組合が何をしているか見えないので、【情報の見える化】にも取り組みました。それまで文字だけで興味も湧かないような毎月発行していた管理組合ニュースや年数回発行する広報をカラーにして、イラストや写真をふんだんに使って見やすいものにしました。また回覧板で、それまで回していたものは情報が行き届かなかったり、途中で止まってしまうということが頻繁にあって、全戸にポスティングするかたちに変えました。管理組合が何をやっているのかをよく見えるようにして、合意形成をしやすくするという目的と、全戸配布というかたちで住民からすると「知らない」と言わせない証拠固めの意味合いもありました。また最近は更新できていないんですが、ホームページとか Facebook ページを作って、団地のなかだけではなくて外向けの情報発信も積極的に行ってきました。

**〇暮らしの安全・安心「団地の保健室」**

管理組合や自治会という組織ではなく、個人的な資格で、友人の看護師とか近隣の介護医療の事業所、あとはケアプラザの協力を得て、毎月「団地の保健室」というのを開設しました。近くにケアプラザはあるんですけどもお年寄りにとっては非常に行きにくい場所で、ケアプラザにも行けない人が気軽に学校の保健室みたいに来てもらえるような場を作ることを始めました。これは東京の新宿区の戸山団地の「暮らしの保健室」のパクリです。このコロナで「団地の保健室」ができなくなったんですが、去年の４月に一緒にやっていた友人の看護師が団地に隣接する場所に訪問看護ステーションを設立してくれて常設の「まちの保健室」を作ってくれました。こうした取り組みの影響もあり、団地に入ってきた新しい住民で作業療法士と精神保健福祉士のご夫妻がやはり団地のすぐそばの一角に障害者の就労支援の事業所を先月オープンしてくれました。

こうした取り組みは本来管理組合がやるべきことではないんですけども、高齢化が進んで団地内での行事もなくなったために、非常に悪い意味で静かな団地になっていましたので、「にぎわい」と「ふれあい」の場を作る取り組みを始めました。こうした取り組みはコミュニティの再構築の意味合いもあったんですけども、やはり防災というところであまり取り組みがなされていなかったので、顔見知りを作るということが非常に重要だろうなと思って始めたこともあります。

**〇プロボノの人材や企業との連携、助成制度の活用で地域が楽しめることを**

これは私が管理組合を離れてからのことなんですけど、青葉区を中心に活動をしているプロボノ集団のスパイスアップ編集部とのパートナー提携を行って、「萬駄屋（よろずだや）」という動くローカルメディアという新しい取り組みを２年前に始めました。「萬駄屋」の「よろず」は、よろず屋さんの「よろず」ですね。主に青葉区の物産を皆さんに販売して知ってもらうという、「萬駄屋」の「駄」は、だべるの「だ」の意味もありまして、双方向で会話をすることで情報を口伝えで集めて広げるという、まさに動くローカルメディアの実証を、去年の 10 月まで毎月やっていました。この写真が「萬駄屋」の光景です。物販だけではなくて集会所を利用して、コーヒーの淹れ方講座やボッチャをやったりと、毎月のように様々なことを試行錯誤してやっていました。また夏と冬にはスペシャルイベントをやって、お芝居を呼んで来てもらったり、うちの団地の近くに全日本プロレスの道場があるのでレスラーの方が来てもらいました。あとはコロナ禍で活動の場がないということで、隣の団地の子ども会に協力をお願いしました。これらのことを一昨年の冬から初めました。

うちらの一般社団法人で企画をして費用を自治会に負担をしてもらい、管理組合に資機材だとか場所の提供をしてもらうというかたちを作りました。今後毎年２回から３回くらいこういうイベントを継続してやっていこうかなと思っています。

それから資産価値の向上や環境美化やコミュニティの再構築ということもあって、【散歩したくなる団地】というのをテーマに、それまで管理会社に任せていた植栽管理を別のコミュニティにまで踏み込んでくれる植栽管理の会社に変えたり、東急の助成金や横浜市環境創造局のみどりアップ計画の助成金を活用しながら緑化活動を行っています。そういったなかで住民の主体的な活動も生まれて、「すすき野ガーデンクラブ」という自主組織も生まれました。2021 年に先ほどお話しました横浜市の環境創造局のみどりアップ計画の採択を受けて、一昨年から整備が始まっています。現在３年目のうちの２年目で、高齢者が非常に多い団地ですので、できるだけ管理とか手間のかからないような雑草や多年草の植物を配置し、また団地住民だけではなくて地域の方々との交流もできるようなかたちで、ホップ栽培なんかも行って、昨年は青葉区産のクラフトビールの、【青葉エール】というクラフトビールを作りました。これは直近のみどりアップ専用の広報紙です。こういうものも住民の方からデ

ザインができる人を探して作ってもらったりしています。緑を増やすだけではなくて、住民が楽しめるかたちを団地住民だけではなく近隣住民や企業等と一緒に考えて実現するかたちを考えてきました。

また団地内で養蜂をやったりして、「団地はちみつ」、通称「団みつ」というのを商品化しました。養蜂をやったのは私がやりたかったというのもあるんですけども、地域の花の量を可視化できるということと、蜜蜂の巣がハニカム構造という団地の堅牢さと重ね合わせたということもあって、取り組みました。

こちらがホップ栽培の去年の様子で、仕込んでいるところの写真です。こちらの写真は、青葉区内で社会福祉法人のグリーンさんという障害者の事業所さんが農福連携で小麦を作っているんですね。その小麦を使って、青葉区内のいくつかの商店会の方々がプロジェクトをやっていて、我々も一緒に連携してそういう取り組みをやるということを地域全体で盛り上がろうという取り組みも始めています。

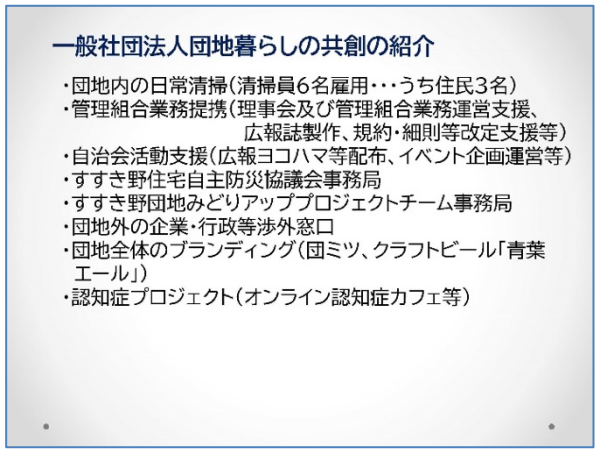
**〇やみくもに課題に向き合うのではなく効率よく誰もが分かりやすく継続しやすい取り組み**

それから後ほどお話される横プラの松本さんにご協力いただいて、多くの課題を抱えている団地なんですけども、やみくもに課題に向き合うのではなく効率よく誰もが分かりやすく継続しやすい取り組みを考えていくなかで、中長期の計画が必要だろうということで、2018 年に横浜市建築局のマンション・団地再生コーディネート支援事業を活用して、マスタープランづくり、「すすき野団地未来会議」というのを３年間かけて住民で対話を重ねてやってきました。その３年間 15 回、延べ 400 人弱の人達が集まって対話を重ねて自分達の未来を考えてきました。ほぼ参加していただく方は決まっていたんですけども、そういう築 50 年経つ団地でそういう場がこれまでありませんでした。

未来会議を進めていくなかで見えてきた課題としては、住民だけでは課題解決は無理だろう、と。それで今度は横浜市政策局の共創推進課に相談して、産官学が参加してのリビングラボ方式での再生の取り組みも始めます。３年間対話を重ねて建て替えに依らず【未来に住みつなぐ 100 年団地】を目指していこう、というような目標を掲げました。その目標の下のなかに５つの使命、ミッションを考えました。５年以内にやるべきこと、10 年以内にやりたいこと、なども具体的に設定をしていきました。そのミッションのなかに、管理組合を法人化するということと、管理組合の理事を誰がなっても気軽にできるように、継続してできるように、という仕組みづくりをしようということで、住民主体で一般社団法人を立ち上げることも設定されていました。

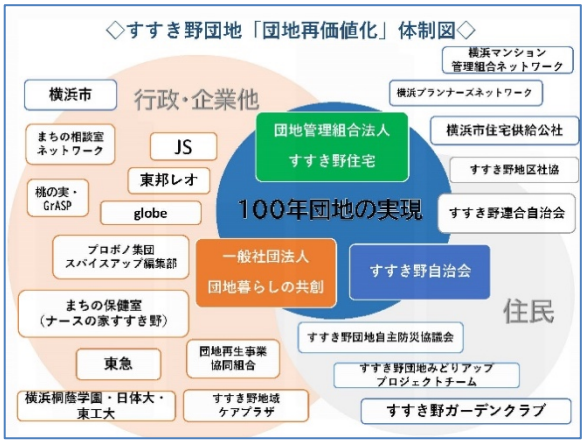
自分達でできることは自分達でやろう、という目標のもとで、今運営をされていますが、現在はこれまで管理会社に委託していた団地内の日常清掃を、私どもで住民を「清掃員」として直接雇用

して行ったり、管理組合の業務のアシストを仕事として請け負っています。先ほどの広報紙のデザインなども、うちらで請け負って、きちんとお金を管理組合からいただいています。もちろん働いてくれた住民にはきちんと報酬を支払うという仕組みを作っています。「無償のボランティアはやめよう！」というのも目標の一つです。他には、先ほど紹介した障害者の事業所さん以外の事業所さんところと連携して団地内に就労の場を作ったり、認知症専門の事業所さんにも協力を仰いで就労の機会を作る取り組みも行っています。さまざまな主体と連携する一つのかたちとして、団地を専門に扱う団地再生事業協同組合という団体と連携して、エレベーターのない４階、５階に若い人が団地に住んでくれるようなリノベーションとか、三ッ星団地認定という仕組みづくりをしています。資料がある方はぜひこのQRコードを読み取っていただくと、３Dでリノベーションが見られますので、良かったら見てください。この４つのうち３つは４階、５階です。「団地ドマライフ」というのは唯一１階の住戸で、ここは東急さんが買いました。今活用を考えているところです。




**〇これからの社会を地域と一緒に考える**

まだまだできていないところばかりなのですが、うちの団地だけが良ければいいのか、という問題もあります。どういった設備やサービスがあれば住み続けられる団地になるのか、と。昨今の世界情勢や政治経済、環境問題などからこれまでの大量生産大量消費の時代であるリニア・エコノミーから、循環するサーキュラ・エコノミーへの転換を我々は求められています。モノだけではなくお金や人も持続循環するモデルを作っていかなければ、より多くの課題を子々孫々に残していってしまうことになります。横浜市も進めていこうとしているサーキュラ・エコノミープラスのモデルを団地からその周辺に広げて、人口が減少していく社会において持続循環する団地、これから人口が減っていくなかで選ばれるまちづくりということを団地だけではなくて地域と一緒に考えていきたいなというふうに積極的に考えています。そういったなかですすき野団地の再価値化の体制図はこういうかたちになっています。これ以外にも上がっていない団体もありますし、これを全部線で結ぶと訳の分からないことになってしまうので、置いてあるだけですが、本当にさまざまなところと連携しながら、協力・協働・共創しながら再生に取り組んでいく、というような状況です。

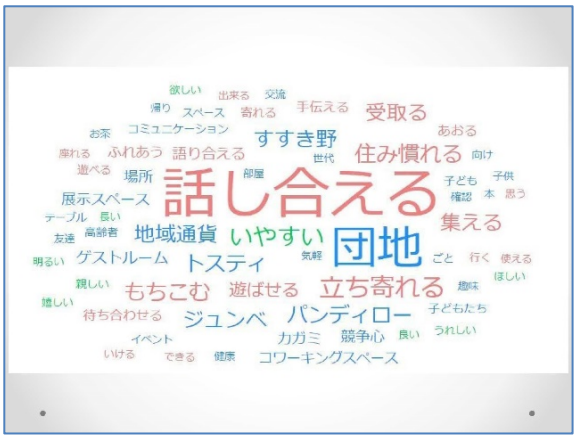



**〇空き住戸活用の実践「だんちのオカッテ」**

今本当に高齢化が進むなかで新たな取り組みとして考えているのは、団地内の１階の空き住戸を活用した飲食もできて多世代が交流できる場所を作ろうと思っています。仮称ですけれども【だんちのオカッテ】としています。この写真は去年の１月に行ってきたのですが、大阪府堺市に茶山台

団地という団地があるのですが、そこの「やまわけキッチン」という場所です。ここは大阪府の住宅供給公社の賃貸団地なんですね。公社が大家さんで家賃も無料で運営して NPO に提供されているので、こういうサービスが可能なんですね。

衣食住のなかで食はすごく重要だと思っていて、高齢化が進む団地周辺というのはうちの団地もそうなんですが、住民の購買力が低下していて商店街が非常に衰退しています。高齢者に限らずやっぱり１人とか２人分の食事を作るというのは非常に容易ではないと思うんですね。団地のなかでそういう飲食とか、ちょっとした買い物ができるスペースを作ろうと思いました。左近山などとは違ってうちの団地は周りにショッピングアーケードもないということもあって、うちの団地ならではのかたちを考えています。作るプロセスから『「だんちのオカッテ」できるかな』、というようなワークショップをやって住民の声を拾いながら、そのプロセスをみんなと一緒に作っていこうという取り組みを始めています。これもあまり採算が合わないので、補助金の活用も考えたんですけど、うちの団地が昭和 49 年にできているので、旧耐震の建物ということで補助金が使えないという壁にぶち当たりました。分譲団地は私有財産ということもあって、なかなか行政の公的な支援は非常に難しい部分があるかもしれないんですけども、旧耐震の建物であってもこうした取り組みができるような規制の緩和だったり新たな仕組みを考えていただけると、うちらとしても助かります。これから増えていく分譲マンションや団地の課題は、非常に顕在化してくると思っていますので、陳腐化していかないためにもこういった取り組みを後押ししてくれるような制度が出てくると嬉しいかなと個人的には思っています（選ばれる地域や団地として必要です）。当初私達は高齢者が多い団地で、お年寄りはこういう場を望んでいるんだろうなと思っていたんですけども、むしろ小さなお子さんを抱えている親御さんもこういう場が必要だということが、今回のワークショップで非常によく分かりました。皆さんからこうして集めた声を AI に分析をしてもらったら、こういうようなかたちになりました。やはりハードの性能よりもソフトの部分の必要性、重要性が感じていただけるのではないかと思っています。




**○「今あるもの活かしながら、どうやって再び価値を見出していくのか」が問われている**

これは私の頭のなかにある団地の未来予想図です。出来ない事の方が多いかもしれませんが、【夢をもてる】【希望が感じられる】ことが少しでも実現出来れば、新しいかたちの分譲団地になるのではないかなと信じています。これらをどうしていけば実現できるかな、というのを私達だけではなくて広く横浜市に住む、ここに参加していただいている方も含めて一緒に考えていければいいかな、と思っています。

良質な住宅だけあっても人は幸せになれません。住宅を基軸にした人と人との関係性、サポートとケアといった目に見えない重要な要素があります。人間はひとりでは生きていけません。急速なネット環境の発展はリアルな人間との接触など必要な

いような錯覚を抱かせますが、実社会では孤立して苦しむ人、ひっそり亡くなっていく人がたくさんいます。育児、家事、介護や看護、医療などのケアやキュアの領域では金銭を媒介とするサービスも発達しましたが、それだけでは補えないところに私達はつまずいています。歳を重ねても障害があっても、最期の最期まで住み慣れたわが家で暮らすこと。

日本一の政令指定都市の横浜市からその新たな団地再生のモデルを提案したいと思っています。かっこいい話ばっかりしまいましたが、本当に現実は厳しくて苦しい状況が続いています。高齢者が多いことで、無関心で現状維持の、変化を望まない住民が圧倒的です。本当に連日心が折れそうな毎日の連続です。先程も言いましたが、超少子高齢化した団地で、ある意味 10 年後 20 年後という未来というのが今のすすき野団地だというふうに思っています。なので、すすき野団地で解決できない住まいを含む社会課題が解決出来ないということは、私は今後日本中のどこでも解決できないだろうなというふうに思っています。

「新しい」ことだけが、「価値ある」ことではなく、「今あるもの活かしながら、どうやって再び価値を見出していくのか」…私たちは問われているような気がします。

今日をきっかけに、こういう団地もあるんだなということを知っていただいて、皆さんの力を借りながら、少しでも前に進める機会になればと思ってお話をさせていただきました。ご清聴ありがとうございました。

（進行）

小柴さん、ありがとうございました。先ほどの藤岡先生のお話で、一つの取り組みから転がって次のことが展開していく、というお話を伺いましたが、すすき野団地は本当に転がる前に次々繰り出していくようなお話、事例を伺うことができました。

続いては、行政の側から団地再生を支援する仕組みについてのご紹介ということで、横浜市建築局住宅再生担当部長の磐村さんからお話を伺いたいと思います。よろしくお願いいたします

## ②　よこはま団地サポーター制度　　磐村　信哉（横浜市建築局住宅再生担当部長）

**〇制度の背景**

こんにちは、横浜市建築局住宅地再生担当部長の磐村と申します。今日は団地サポーター制度についてのお話をさせていただきます。横浜市の団地サポーター制度というのは、昨年８月からスタートした制度でございます。

大規模団地については本当に一つの街に匹敵するほどの規模があるということで、そちらが弱ってきてしまった場合は、周辺地域も一緒に活力を失ってしまうとか、規模の大きさからいろいろなことを決めるにも合意形成に時間を要するということで、ハード・ソフト両面の先行的な支援が必要ということで昨年夏より「よこはま団地サポーター制度」を運用開始しております。

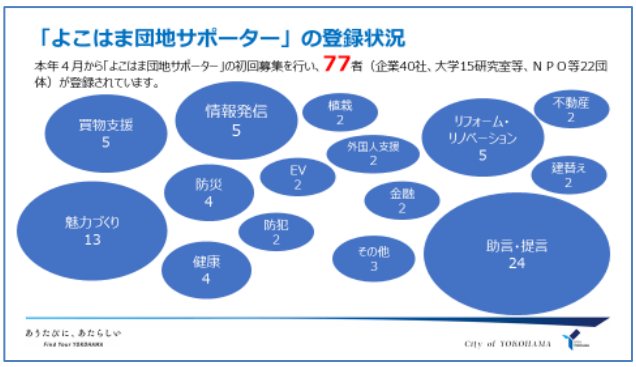
まず横浜市内の大規模団地について、ということで、横浜市では昭和 40 年代から郊外部を中心に大規模な団地、例えば 40 年以上 500 戸以上というふうに括りますと、賃貸分譲あわせて 64 団地ほどこのマップのように立地がされております。昭和 40 年代というと、国のほうでは住宅建設

５か年計画というのがありまして、その第二期の時代です。その頃は、社会情勢としては人口が１億人を突破しましたという時代、GNP が世界第２位になりましたという時代で、国としては全国でまだ住宅難の状況にあるということで、まず建設していこうということで官民あわせて大いに造られてきました。昭和 50 年代に入りますと今度は量から質へ、今の時代の流れにつながってくる動きになります。

**○多様な支援メニューを持つサポーターを団地とマッチングする制度**

これはマッチングする、という制度のスタイルになっておりまして、団地から見ると行政だけでなく、企業など多様な主体の力を借りれないか、企業さん達としては団地の活性化を支援したいという思いがあるケースも聞きます。ただ、どうしたらいいか、というので、マッチングする制度をやってみましょうということで出来たものであります。

おかげさまで、昨年４月にサポーターの方を募集させていただいたところ、77 者の方から手を挙げていただきました。分野は概ねこんなふうになっております。




まず助言提言ができますよ、ということについては今日お見えになっている藤岡先生の、横浜国立大学さんもエントリーしていただきましたし、今日主催されている横浜プランナーズネットワークさんもお申し出をいただいております。このなかには横浜プランナーズネットワークさんの個々の事務所さんの方々も入っておられることになっております。そして買い物支援、やはり団地は買い物難民というような要素も今後出てくるでしょうということで、移動販売的なもので買い物支援。あとは魅力づくりですね、これも非常にありがたい提案かなということで、団地の魅力アップということも、今後の一つのキーワードかと思います。ハード的に言えばリフォームとかリノベーション、不動産系の方。そしてズバリ建て替え、みたいなところもお申し出をいただいております。また、ジャンルで言うと情報発信ですね、団地の魅力を発信するとか、そういったこと。それから防災という面で、団地の方々の防災のご支援。このほか防犯、健康づくりなど入居者の方の高齢化も進んでいるということで、そういったことのアシストもしていただく。そのようなメニューの方々も手を挙げていただいたおります。また植栽、団地の売りというのは団地内にある豊かな緑地というのもございますので、そういった面で植栽。また人に着目すると外国人の方の支援、電気自動車、いろいろな面の金融の面、お金をどうするのかということもハード的に大きく動かすときには必要になってきます。その他も含めてさまざまなジャンルの方からお申し出をいただいております。

支援メニューにつきましては、有償無償に分けてということで、各サポーターの方で「ここまでは無償、ここからは有償」ということで、ある意味対等な関係で、ビジネスという言い方をしていいかどうかですけど、そういった部分で両者一緒にやっていくこともちろん OK としております。

申請を支援できる方々というのは、団地であれば大家さんである所有者、あとはそういった組織でなくても概ね５名以上の方が何かやりたいね、ということであればそのベースの管理組合、賃貸の大家さんの承認を得た方々など自由度を高めていくようなスタイルを整えております。

最後にお問い合わせですけど、相談など申請したいということであれば横浜市住宅供給公社に事務局を担ってもらっております。制度全般は建築局住宅再生課ということになります。

**○再価値化の動き　～福岡県宗像市の団地例（日の里団地）**

この後は、少しお時間をいただいて、福岡県宗像市の団地の事例をご紹介します。先日個人的に宗像市の UR 団地の再生の見学会に行ってきました。昔の UR 賃貸を１棟まるごと、土地建物を UR から特定目的会社が取得してリノベーションして運営しているというケースになります。建物の上のほうをカラフルにして、下に保育園、カフェ、DIY 工房、子どもカフェ、それからブリュワリー、ビール工房ですね、そういったものが下に入っている。上はいろいろとオフィス利用など活動のための貸しスペースで運用されております。

ビール工房は、カウンターみたいなものもあってそこで飲めるようなスタイルにしているところです。これは非常に地域の活性化、地元の方々の交流拠点にもなって、またここで作っているビールが地元の麦を使っているということで、先ほど小柴さんから青葉ビールというのもありましたけど、なかなかこういうビールというのはキラーコンテンツの一つかもしれないと感じたところです。これは名産として道の駅とかふるさと納税の返礼品にしていると伺っております。

外壁のところにクライミングウォール、ちょっと流行りかもしれませんが、このへんは中学生の方のアイデアをクラウドファンディングで実現したということで、クラウドファンディングによってお金を集めて何かやるというスタイルというのは、横浜市内でも例えばドリームハイツでも地域の拠点づくりをクラウドファンディングをやって目標額を達成したと。今日その関係者の方もいらっしゃっています。他にも市内でいくつか地域拠点系でクラウドファンディングを活用している例はありますので、いったものも一つのやり口かなと思います。上の方は共同利用オフィスで運用している住戸があります。

ということで、後半は個人的に見に行ったところなんですが、なかなか団地の再価値化というのはいろいろ全国でも動きがあると思います。地元の方、自治体の方やこれを仕掛けた大学の先生のお話を伺うと、団地に住んでいる方が、子どもさん達が外に出て行ってしまう、と。外に出ていっ

た方は古い団地に直接は戻ってこられないけども、こういうふうな拠点のようなものがあると懐かしがって、親御さんも住んでおられるので、地域に帰ってきてくれて子ども世代がここで活動をしに来るというような効果もあると伺って、「なるほどな」と思いました。

やはり団地で育った方は横浜市内にもたくさんおられるはずで、そういった方々が直接戻ってこられなくても、何か活動とか、またそこを通して故郷として団地を感じてもらえるような、そういったこともできると良いなと思いました。そういった意味で団地サポーター制度も広く使っていただけるとありがたいと思っているところです。実践で、実際のマッチングはこれからというところで、成立させていかなければいけないんですけど、お問い合わせいただければ皆さんのところでも何かヒントにしていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

（進行）

磐村さん、どうもありがとうございました。今回のイベントは横浜建築局の後援をいただいております。横浜市の団地サポーター制度に参加していらっしゃる皆さんにも、建築局とか住宅供給公社を通してこのイベントの告知をしていただいておりますので、今日それをご覧になって参加していただいている方もおられると思います。どうもありがとうございます。

では話題提供の最後になりますが、私たち横浜プランナーズネットワークの団地再生研究会の検討経緯なども含めて理事の松本からお話をいたします。

## ③　団地再生ロードマップの提起　　松本　道雄（横浜プランナーズネットワーク　理事）

**○団地再生研究会の発足**

横浜プランナーズネットワークの松本と言います。私自身は、先ほど登壇された小柴さんのすすき野団地に団地再生コーディネーターとして３年ほど派遣されて、団地再生街作りプランの策定に関わりました。私自身も団地ではないのですが、550 世帯の大規模マンションの管理組合の理事長や自治会の立ち上げなどに関わったことから、区分所有の共同住宅に思うところがあり、団地再生研究会に参画しています。私からは、団地再生研究会の８か月間の検討内容について中間報告というかたちでお話しさせていただきます。

まず、団地再生研究会の発足の経緯ですが、冒頭に大塚理事長から話がありましたように、昨年の４月に横浜プランナーズネットワークの定例会で団地再生について議論をする研究会を立ち上げようという話になったのが発端です。すすき野団地を初めとして横プラで関わってきた団地再生の様々な事例や、メンバー自身が団地・大規模マンションの住民・区分所有者などの当事者として関わっている事例、また全国の先進的な取り組み事例などの共有を重ねてきました。そうした中で、団地再生におけるさまざまな課題やアイデアを自由に出し合う、いわゆる団地再生の「棚卸し」を進めました。様々な話題を集めていくと、団地再生は視点やテーマが多岐にわたるので、まずは体系化して整理をしてみようという話になり、その結果が今日これか

らお話する２つの試みになります。

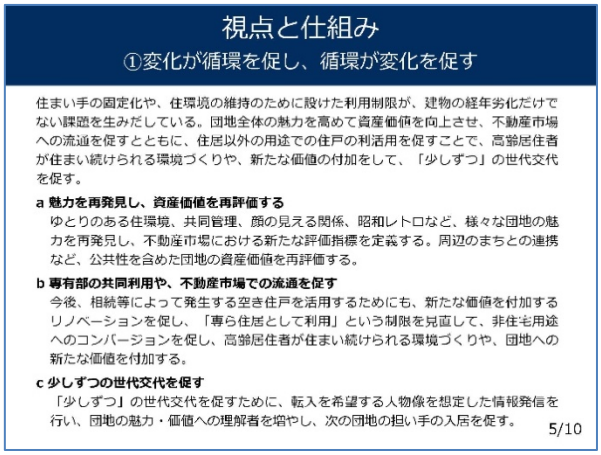
１つ目の試みとして、そもそも団地再生に向けて何を考えるべきなのか、課題は何なのか、問題は何なのか、そこを整理したものとして、「視点としくみ」というものを取りまとめました。これは今後、ブラッシュアップをして、横プラとしての「提起ブック」としてまとめて、課題提起していこうと考えています。次に２つめの試みとして、メンバーから出てきた「こんなことがあればいいのではないか」といった様々な話題を、50 年後の 100 年スパンで並べてみて、今の団地の課題だけではなくて、あるべき姿を「ロードマップ」としてまとめたものになります。

**○団地再生の課題は何か？～「視点としくみ」**

まず「視点としくみ」ですが、概要をお話すると、「変化が循環を促し、循環が変化を促す」というワードを団地再生の根底にあるのではないかという話にたどり着いています。その上で２つめの視点は、先ほども話のあった「合意形成」について、50 年前のように「右向け右」で皆が同じ方向を向いて進む時代ではないので、区分所有者・住民の多様性を考慮しながら、どう合意形成のしくみを整えていくのかということがあります。３つ目の視点は「建物のライフサイクルを視野に入れた中期行動指針」です。団地が建ってから約 50 年ということで、この先何年持つのか、鉄筋コンクリートの寿命は 100 年あるという話があります。何年の先まで議論をするのかという視点がなければ、今後の話も始められない、という話があります。これらを検討することで、団地がスラム化していくのではなく、適切な維持管理が行われ、持続可能な団地になっていくことを目指して、視点としくみを整理しています。

**○視点①　変化が循環を促し、循環が変化を促す**

視点としくみの１つめ「変化が循環を促し、循環が変化を促す」というテーマですが、住まい手の固定化や住環境の維持のために設けた利用制限が、建物の経年劣化とが異なる課題を生み出しているのではないかという話です。資産価値を向上させて不動産の流通を促し、建物の利活用を促進して新たな価値が付加することが、結果的に世代交代を促していくのではないかといった３つのテーマを挙げています。



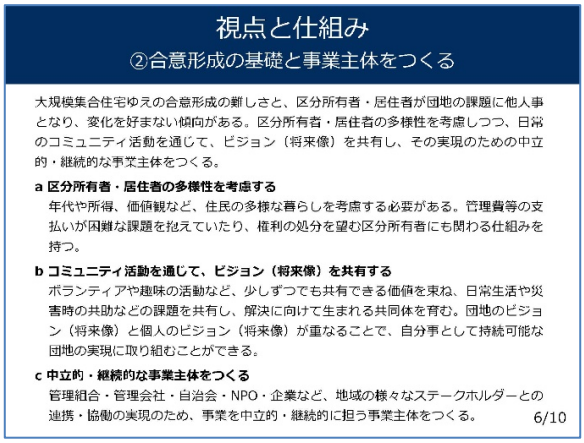

まず、１つ目は「魅力を再発見し、資産価値を再評価する」で、団地は広大な緑地のなかに間隔を空けて建物が建っていて、都心のマンションにはない住環境がありますし、共同管理や顔の見える関係、実際に住んでいる若い方の言葉を借りれば「昭和レトロ」といった団地の魅力を再発見して、単純に「駅から何分」だけではない、団地の不動産評価指標を提示してはどうか。あとは団地の中だけではなく、周辺のまちとも連携して、団地の公共的な意義も再評価していく必要があるのではないかという話が出ました。

次に２つ目は「専有部分の共同利用や、不動産市場での流通を促す」ということで、管理規約には「専ら住居として利用」という制限があり、元は住環境を維持するために違う用途で使ってはダメという話だったのですが、今はそれが逆に足かせになっているのではないか、先ほど、訪問看護ステーションの話だとか、シェアオフィスの話も出ましたが、こうした非住居利用を促すことで結果的に高齢者が住み続けられ、新しい方が住みやすい団地になっていくのではないかという話です。

最後に３つめが「少しずつの世代交代を促す」ということで、「少しずつ」ということがポイント

になります。一気にガラッと変わるのではなく、転入を希望する人、どんな人に入って欲しいのかを想定して、それに見合った情報発信をして、徐々に団地の価値や魅力に理解がある方に入ってもらう。そうすることで、次の担い手が、団地の中に入ってくれるのではないかという話があります。

**○視点②　合意形成の基礎と事業主体をつくる**



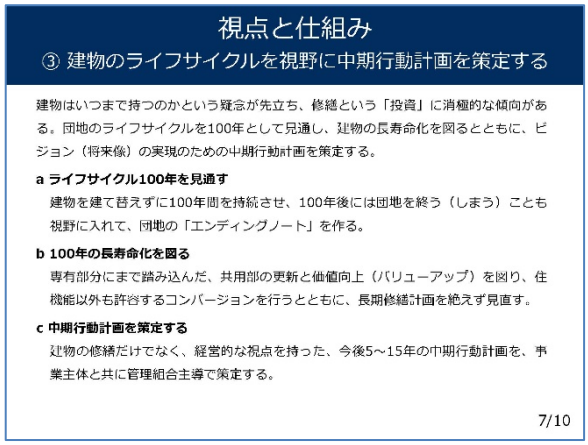

視点としくみの２つ目は、「合意形成の基礎と事業主体をつくる」で、先ほど小柴さんから一般社団法人を作ったという話がありましたが、集合住宅ゆえ合意形成の難しさで、長く住んでいると「変化しなくていい」という話や、団地の管理が他人事になってしまうという話があります。居住者の方の多様性を考慮しつつ、日常のコミュニティ活動を通して、まずはコミュニティづくりから始めて将来的なビジョンを作り上げて、それを実現するための事業主体を作っていくということが必要話です。

まず１つ目は「区分所有者・居住者の多様性を考慮する」という話があり、中には管理費の支払いが困難な方や、親が亡くなって相続したが処分できないでいる方など、さまざまな課題をチャンスに変えていくしくみをこれから考えていかないといけないという話です。

次に２つめは「コミュニティ活動を通して、ビジョンを共有する」、すすき野団地の花壇や蜂蜜もその１つですが、ボランティアや趣味といったところから団地の価値の共有を重ねて、防災とかも含めて共同体を育んでいく取り組みが重要で、団地が目指しているものと個人が目指しているもの、両方の将来像が重なっていけば、それは他人事ではなくて自分事になっていくのではないかという話が出ています。

最後に３つ目は、そうしたビジョンが共有されても、誰が実行するのか、という話が出てきますので、ビジョンの実現に向けて取り組む事業主体、それは単体の団体というよりも管理組合とか管理会社、自治会とか NPO とか企業とか、いろんな団体と連携しながら、中立的・継続的な組織があると、ビジョンが具現化していくという話になります。

**○視点③　建物のライフサイクルを視野に中期行動計画を策定する**




視点としくみの３つ目は「建物のライフサイクルを視野に中期行動計画を策定する」というテーマです。私が今、派遣されている竹山団地では「そもそも建物が何年持つのか分からないのに、大規模修繕に何億も出していいのか」といった議論が出ています。団地の全体の長期スパン、例えばすすき野団地のように「100 年団地」といったものを定義して、100 年を見据えて考えていくということも必要です。

まず１つめは、50 年後の社会がどうなるのかも分からない中で、団地を仕舞っていく、団地を徐々に減築したり、一部を建て替えていくといった可能性も含めて、１つめは団地の最期をどう迎えていくのかといったことを考えていかなければならないという話です。

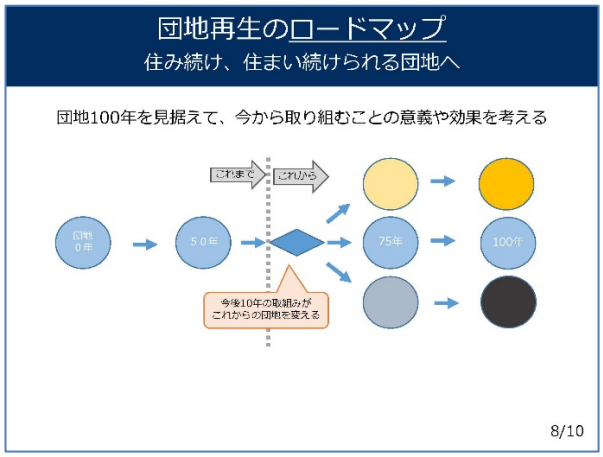
次に２つめは、管理組合が管理しているのは、廊下だとか縦管だとかの共用部分ですが、実際は

縦管の先に繋がっている横引き管の問題だとか専有部分の話にまで踏み込んでバリューアップを図っていくことや、住宅以外の用途へのコンバージョンを図っていくことなどを含めた、長期の修繕計画を考えていかないといけないというところです。

最後の３つめは、建物の修繕だけではなく、もう少し経営的な視点を持つということで、団地はある意味住民にとって資産なので、その資産を自分たちの共有の資産としてどう活かしていくかといった、経営的な視点での中期行動計画、5 年とか 10 年スパンの計画を立てていくことが、今の管理組合に求められているのではないかといった議論がこれまで出てきました。

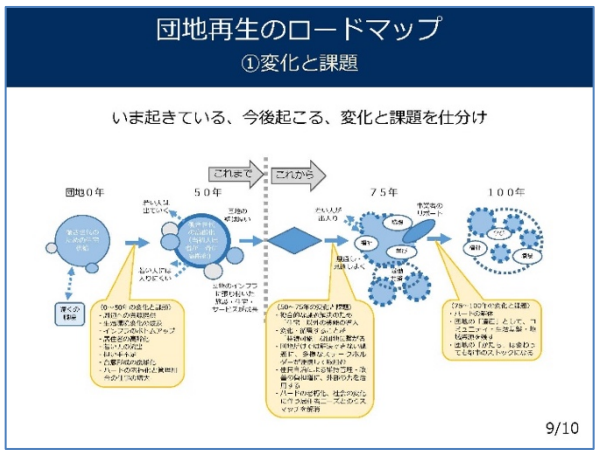
**○今後 10 年の取組を考えるためのロードマップ**

こうした話を踏まえて、２つめの試みとして団地再生の「ロードマップ」を作りました。団地が建ってから、今は大体 50 年目に差し掛かったところで、更に 50 年後の 100 年目をゴールに据えていくと、今後 10 年くらいの取り組みを積極的にやっていく団地と、何もしない団地とでは、75 年目・100 年目の未来が金色に輝く団地になるのか、もしくはどす黒く沈んでいく団地になるのか、大きく分かれる分岐点なのではないかという話でで、この先の 10 年に何に取り組んでいくのかを考えるツールがこのロードマップになります。




**○これまでの 50 年の団地の変化と 100 年目を見据えた課題**

これまでの団地を見ると、最初は働き世代のための住まい供給として建てられ、50 年経った今の状況は、「団地の壁は厚い」と書いてありますが、団地の中は皆さんよく見ているのですが、外からの視点はなかなか入ってこない傾向があります、それが結果的に若い方が入りにくいといった話にも繋がっている。昔からのコミュニティが出来上がっていて、新しい人はなかなか入っていけない、固定化した団地に魅力を感じずに出ていく人がいる反面、逆に団地に興味を持っている若い世代や企業、団体などは中に入れずにいる、そんな感じだと認識しています。




75 年目の姿を描いてみると、点線で描いているように団地の壁というものがおそらく取り払われていくのではないか、団地と地域や社会の境界があいまいになっていくことで、団地という概念がもう少し緩い繋がりを持ったコミュニティになっていくと考えています。様々な方の「繋がりしろ」ができて、職場や福祉、学びの場などが団地に呼び込まれていく、様々な企業や団体と協働が生まれていく、75 年後にはそんな時代が来るのではないかと描いてみました。

100 年目には、もしかしたら団地という枠組みがそもそも無くなってしまって、そのなかで生まれた様々な機能や住まいといったものだけが、物理的な建物はなくなってもソフトの部分だけがレ

ガシーとして残る、そんな未来もあるかも知れないという話をしています。

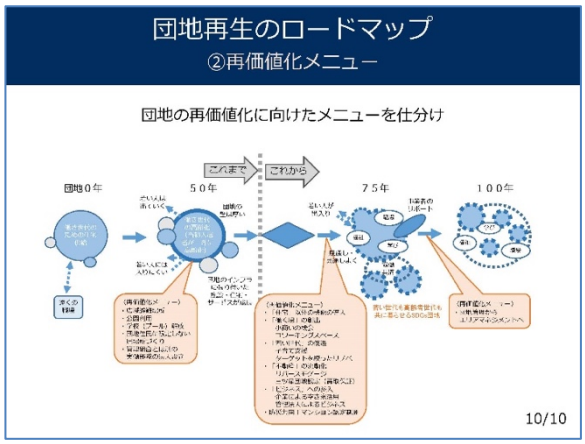
その上で、黄色い吹き出しの部分について説明します。これまで 50 年の変化と課題を挙げると、周辺への資源提供や生活環境の変化、インフラのボトムアップ、居住者の高齢化、若い人の流出、担い手不足、合意形成の複雑化、ハードの老朽化という話が並んでいて、これまでの団地再生というと、こういった話がされてきたのではないでしょうか。

その上で、これから 50 年目から 75 年目に掛けて、どのような変化が求められているかといえば、やはり複合的な課題を解決するために住宅以外の機能の導入が必要なのではないか。変化と循環をし続けていくことが持続可能な団地に繋がるのではないか。団地だけでは解決できない課題に多様なステークホルダーと連携をして取り組んでいくことが求められるのではないか。住民の自治による維持管理・改善が住民というある意味素人集団にそもそもできるのか、外部の力を活用してビジネス的な要素も含めて、団地をより良くしていけないか。ハードの老朽化と社会的な居住者ニーズの変化のミスマッチが出てくるのではないかという話が出ています。

その先の 75 年目から 100 年目にかけては、冒頭に話したハードの解体が進み、団地のレガシーとしての生活基盤、地域資源だけが残っていくかたちもあり得るのではないか。団地というそもそもの意味、「かたち」が変わってくるのではないか。こうしたことを見据えて、これからの団地再生を考えていかないといけないという話が出ています。

**○団地の「再価値化メニュー」のアイデア**

その上で団地を再価値化するために何が必要なのか、何ができるのか、少しポジティブな話を整理したものが、次のロードマップになります。現時点でできそうなことを「再価値化メニュー」として、横プラのなかで議論して出てきたアイデアですが、例えば広域避難場所としての活用、公園としての利用、学校やプールの活用、団地住民に限定しない居場所づくり、管理組合とは別の、すすき野の社団法人のような実働部隊を作る、といったことを挙げています。




その後これから 75 年目くらいまでの「再価値化メニュー」として、重複するところもあるのですが、住宅以外の機能の導入、働く場、小商いの機会やコワーキングスペースのようなものが団地の中にあってもいいのではないか。次に若い世代の優遇という視点で、子育て支援や若い世代が住みたくなる間取りへのリノベーション、をすることで、若い世代の方が団地に入ってくるきっかけになるのではないか。不動産の流動化という視点で、管理費の支払いが困難な方に対するリバースモーゲージの導入や、すすき野で入れている三ッ星団地認定による買取保証などがあります。買取保証とは、リノベーションした住戸を 10 年後に例えば 7 割とか 8 割とか一定金額で買い取る仕組みで、その間の試算の目減り分と賃貸の家賃と比べてどっちが安いかといった感覚で団地に入って来てもらう仕組みです。ビジネスへの参入という視点では、企業による空き家活用だとか管理組合自体の法人化による事業への参入を挙げています。最近、横浜市で始まった「防災力向上マンションの認定制度」の話も出てきました。

最後に 75 年目から 100 年目を見据えていくと、具体的な話ではないのですが、団地の管理ではなくて、広域なエリアマネジメント的な視点で団地を捉えていくことが、結果的に団地の価値向上に繋がっていくのではないか、といった話も出てきました。

駆け足になりましたが、私からの説明は以上です。ありがとうございました。

＜各発表のスライドは資料編参照＞

## 第３部パネルディスカッション「団地再生のビジョンとアクション」

パネラー：藤岡泰寛、小柴健一、磐村信哉、松本道雄
進　行　：韓昌熹、大木節裕

（進行）
第三部は、これまで第一部・第二部で登壇いただいた皆さんにお話しいただきます。進行は横浜プランナーズネットワーク副理事長の韓さんと理事の大木さんのお二人です。ではよろしくお願いいたします。

**韓**：ありがとうございます。前半では、大学生も含めて地域を巻き込んで団地再生をしたというお話と、当事者である住民として、また団体を作って社団法人まで作って本格的に団地再生をする経験、あとは横浜市としてそういう活動をどうサポートしていくかということを考えてきた方、また横プラとしては支援している人として話をどう持っていくかということを検討・工夫した話をしました。

できれば参加している皆さん全員から意見を聞きたいとは思うんですけど、そこまで回せないかなと思っているので、まず「私はこの話を聞きたい」と思っている方、手を挙げていただければと思います。いかがでしょうか。

大木さん、今日話を聞いていかがでしたか？実際に大木さんも地域でいろんな活動をして、学生を巻き込んでの活動もしていますね。

**大木**：地元、泉区のいずみ野で今マンション管理組合の副理事長、それからちょっと前は自治会の副会長もやっています。子どもを中心にしてどうやったら食農で地域が仲良くなるか、持続可能な地域づくりを子どもを核にやる、というようなことを 20 年くらいマンション街のなかでやっています。

小さいことからだんだんやっていくみたいなことは素敵だなと感じています。それを５年 10 年やっていて、上手くいきそうだなっていう時の一番ツボは、子どもや若者。お年寄りだけだとすごくギクシャクしてしまうのが、そこに子どもが居て共同作業で汗をかいて食べたりすると、すごくみんな温かい眼差しになったりします。今日いろいろお聞きしたなかでもそういうことを大事にしながらやっていくというのが多かった。最後に大事なのはやっぱり団地再生をどうしようか、さっきバックキャスティングというお話もありましたけど、そこを上手くやっていって５年 10 年取り組めるといいな、と思いました。

**○どうしたら学生は団地に住みたいと思うか　（学生にとって団地は何が魅力なのか）**

**韓**：小さい活動でも５年 10 年続けることはすごく大切だなと思いました。いろんな地域活動のなかで大学生を巻き込もうということを結構やっていますが、実は大学生って卒業してしまうと活動が終わってしまう。それを経験した地域は「学生はもういいや」っていうふうになってしまう場合もあるんですが、今回は学生がそこに住民として住むという仕組みを入れているのがすごくポイントかなと思いました。学生が「住みたい」と思わないと、「この団地に住みなさい」というふうにはならないんじゃないですか。どういうふうな話をして学生がそこに住むことまでになっ

たんですか。

**藤岡**：ちょうどその質問にうってつけの参加者として、先ほど左近山団地のスライドでもご紹介させていただいた学生入居事業の第一期に、つまり先輩がいないなかで「住みたい」と言って手を挙げてくれた４人の中の１人の小山君が今来てくれています。僕が話すよりも直接、なぜ入居しようと思ったのか、率直なお話を。自己紹介も含めてお願いします。

**参加者（小山氏）**：先ほど藤岡先生のスライドで紹介いただきました小山と申します。左近山の学生居住の授業で第一期生として入って、卒業してまた戻ってきています。今いただいたご質問として、まずなぜ僕が最初に住んだかというと、大学の近くに家を探していたんですけども、横浜国大の周りは安いアパートはあるんですけども、本当に家しかないところというような感じだったので、「すごく安いけど、なんかなあ」みたいに思っている時に、ちょうど大学と UR と旭区とが連携して団地に結構安く住める、その団地はわりと広々していて、しかもお祭りなどもやっていて楽しそう、みたいに感じました。比べた時に「同じ家賃だったらそっちの方が良いよな」と思ってまず入ったという感じです。僕の時は同期が他に３人入ったんですけども、他の２人は同じく安くなるという理由で入りました。もう１人は僕が入ってから数か月後に「お前も来いよ」「うん、行こうかな」みたいな感じで、そんな感じで入ってくれた。最初は本当に何も活動が無かった時は、安さと、それと４人が全員友だちだったんですね。なので説明を聞いて「ありじゃない？」って相談し合えたっていうのも、もしかしたらあるかなと思います。

**韓**：何年生の時ですか？

**参加者（小山氏）**：全員３年生の時です。

**韓**：前に住んでいた家があって、引っ越したということですか。

**参加者（小山氏）**：僕の場合は実家から大学まで通えたんですけども、大学の講義とかいろいろと忙しくなってきて、家を大学の近くに移したいなと思っていた時に、そういう情報があったというところです。

**韓**：私も旭区の団地に住んでいまして、安い、わりと広いというメリットで入っているんですけど。友だちが一緒に住むということでしたが、学校が終わったあとに遊びに行ったりということも可能という感じでしたか？

**参加者（小山氏）**：友だちが一緒に住んでいるというよりは、同じ学科のみんなで申し込んだんですけども、大学にいる間や講義を受けている時に、「〇〇〇からこういうことを言われたよ」みたいな情報共有ができるとか、団地以外で既に関係があるので、１人で申し込もうってなったら申し込まなかったと思うんですけども、そこらへんの、「これは裏がない話なのかどうか」といった相談を同じ学科内でできたっていうのが大きかったかなと思います。左近山に住んでいて、一緒に放課後に遊びに行くみたいなのは、あんまりなかったです。

**韓**：意思決定をする時に相談というか、一緒に考えていく友だちがいたというのがポイントということですよね。

**参加者（小山氏）**：それはあると思います。最初だったので、本当に。

**韓**：なるほど。

**参加者（小山氏）**：住戸はルームシェアではなくて、僕は１人です。４人のうち２人がルームシェアして、他の２人は１人ずつ住んでいました。

**藤岡**：一つだけ補足させていただくと、団地が古くて高齢化しているというのは客観的に見るとデメリットに思われがちですけど、古いというのと結果的に家賃が安いということは、さらに古いということはコミュニティが既に出来上がっているということが、若い学生から目から見るとむしろ魅力に見えるということだと思うんですね。古いこと、それから安いことは実は売りになるということも、この事例は示しているのではないかと思いました。

**韓**：やっぱり地域を活性化するという時に、新しい人、外部の人を呼び込まないと、内部の話だけで安定的に運営していることが多いので、すごく大事だなと思って、どうすれば外部の人たちが住めるようになるかっていうことを考える良い事例かなと思いました。

**〇中長期の計画と想定外の出来事をすり合わせる柔軟性**

**参加者（影山氏）**：違う話題で質問させていただいてよろしいですか。今日は貴重なお話を聞かせていただきまして、ありがとうございました。隣に座っている彼女が近年左近山団地に居住するという話があって、団地がすごく自分の中で身近な存在になりました。団地のビジョンとアクションという題目で、この第３部お話を聞きたいと思っていました。藤岡先生のお話のなかで、「予想外のこととして発展していった」というコメントが印象に残りました。全体のなかで中長期を見ていって、ビジョンを示すために、合意形成のために、といってビジョンを掲示して計画を作っていくっていう過程がどの団地でもどのステークホルダーの方でも、掲げていこう、やっていこう、というのがあったんだなというのがお話を聞いていて思ったんですけど、一方で、今実際にアクションをされているなかで、そういう想定外のことが起きてくる。小柴さんのお話のなかで３年かけてマスタープランを、というお話もあったんですが、そういうふうに描いていくビジョンと、実際にやってみたときに変わっていく、アクシデントとは言わないんですけども、実際にアクションをしたことで変わっていっていることを、どうビジョンとすり合わせるのかな、そのバランスの取り方について、どういうふうなお考えか少し興味がありまして、ご質問させていただければと思います。

**韓**：要するに、計画したものとはそのままではいかない、その時にいろんなアクシデントなどがある時に、それをどう受け入れるか、ですね。マスタープランを作っても時代が変わることによって変わる、ということをどう考えているんですか、という質問かなと思うんですけど。小柴さん、いかがでしょうか。

**小柴**：おっしゃるように、僕らも一昨年、もう３年くらいになるか、かなり当初考えていたものとは変わってきています、たった３年でも。なので継続したかたちでモニタリングみたいなこともしながら、ずっと対話をし続ける場を作っていくっていうことが必要かなと思っています。いきなり「皆で考えましょう」って言っても、そういう機会とか機運とかっていうふうにはいかないので、さっき大木さんからもお話があったように、５年 10 年とやり続けるみたいなことを愚直にやっていくしかないのかな、というふうに思っています。私たちも未来会議は終わり、車座集会も今はなくなっちゃって、一時期あった住民懇談会も今は立ち消えになりましたが、僕は今自治会長もやっているので、自治会長の立場で団地の井戸端っていうのを毎月やっています。単に集まって、今「レク部」っていうのを勝手に作って、健康マージャンをやろうかとか、ボッチャやろうかとか、あとは「やりたいことある人手を挙げて」みたいなことをやったり。手を変え品

を変え、とにかく自分たちが出来ることを探していくということを継続しています。先ほども話したように、年配の方って、こんなことを言ったら失礼ですけど、できないことを探すのは才能があります。とにかくまず、どうしたらできないかを考えるので、僕らは逆に、どうしたらできるのか、ということを模索していくんですけど、全然回答になっていないかもしれないですけど、そういうことです。

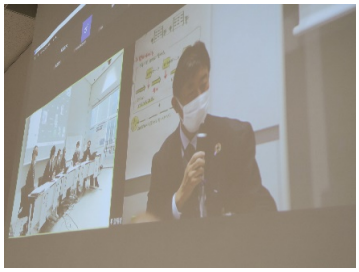
**韓**：柔軟性ということですかね。

**小柴**：柔軟性です。とにかくあんまりガチガチに考えないで、思いついたらやってみる、失敗したらまた考えればいいじゃん、というようなスタンスで常に新しいことをやっています。だから批判も受けますし、だけど批判をいちいちまともに受けているとこっちの心が折れるので、でもこういう柔軟な人たちが１人２人いないと、やっぱり変わっていかないのかなっていう気がします。ただ皆で何かしようとしても、なかなか難しい。僕みたいな変わり者だったり、若い人だったり、動ける人が、キーマンみたいな人がいる団地っていうのは変わっていけるのかなっていう気がします。

**〇行政の事業に柔軟性は難しいか**

**韓**：柔軟性を持っているキャラのキーパーソンがポイント、ということですよね。そういう団地再生の支援する行政側としては、そこまで柔軟性って持たないじゃないですか。やっぱり１年ごとに支援の結果を出さないといけない部分もあり、それがすぐ反映して次の年の政策に反映できるかというと、なかなか難しい部分もあるので、今の話をお聞きしながら、どういうふうに反映ができれば、今マッチングしているサポーター制度も含めて団地再生の政策に反映できるか、ということのお考えがありましたらお願いします。

**磐村**：２つほどあるかなと思っていまして、１つは今日ご紹介した団地サポーター制度の以前からコーディネーター派遣により支援するという制度があり、「団地を今後どうしようか」と言った時に、一緒に相談に乗りましょう、アドバイスをしましょうという、横プラの皆さんにも方々の団地に行っていただいているんですけど、まず団地の将来を皆さんで考えましょうと、そのお手伝いを幾ばくかの行政的なお金を使って専門家の方に行っていただいている、というのがあります。確かに韓さんがおっしゃったように、１年目に何をやったのか、２年目に何をやった、というのは役所としては仕方ないんですけど、私どもとしては３年間という期限はあるんですけど、それが終わったらさらに何かしないとお金を返せっていうのかというと、そういうことではないです。ただそこで一度話し合いの場とかきっかけが作れれば、そこの組織がそのまま活動が継続していければ望ましいかなと思っています。そのまま萎んでしまうのもやむを得ないかなと思いますが、結構各団地、管理組合の理事長さんとか本来の仕事が大変でなかなか首が回らないというケースもありますけど、大きな団地は団地なりに何とかしなきゃとか、きっかけがあれば何とかしたい、という方は少なからずともいらっしゃるというのは実感としてあります。そういった方々というのがキーになって、今後そういう機運が高まったところで何をしていこうかといったところに、この団地サポーター制度というのを一つ使っていただいて、外の力を入れるということをやってみようかと、そういうところに繋げていければ、と。そこからまた何か、スピンオフのような発展性ができればいいかな、というふうに思っております。



**韓**：ありがとうございます。１年ごとにとか、事業年度ごとに成果を出すというのは、それをしないと、住民のなかでも「何をやっているの」と非難すると思うので、その成果をまとめていくの

は、全然お役所的ではなくて、大切な作業かなと思いました。

**○なぜ 50 年、100 年先を考えるのか**

**韓**：今回５年とか 10 年は、長いと言えば長いんですが、今回横プラとしては結構長いスパンで 50 年とか 100 年のスパンを考えたんですけど、10 年先も分からないのに 50 年とか 100 年の単位で、何でそういうふうにしているんですか。

**松本**：先ほども話しをしましたが、先が見えないことには、今も語れないのです。これから 10 年後を語るには、もう少し先の未来をどうしていきたいのか、という議論も必要だと考えています。ただ、50 年後にどんな社会になっているのかはまだ誰も見当がつかないので、もう少し近い未来を見据えてプランを作って、とりあえずスタートしてみるということが大切だと思います。そのうえで、取り組みの成果や、社会情勢の変化やを捉えて、プランを見直していくことを重ねていけばよいと考えています。プランは作ったら完成ではなくて、あくまでこれから向かうための行動指針であって、実態に合わせて継続的に見直していくいくということが必要だと思います。

**韓**：変わっていくということですね。柔軟性というさっきの話と同じだと思うんですね。今回の議論と事例紹介したものはソフトウエアの部分が多くて、ハードウエアだったら一度作ると、作るだけでも１年かかったり、お金をかけて作ったら最低５年 10 年使わなければいけないんですけど、今回の場合はソフトウエアを重視してお話してもらっているので、成果によって絞っていくとか展開をするなかで広くすることが可能な、柔軟性を持つプランになっているのではないかな、とお話を聞きながら思いました。

**大木**：今できる範囲でやっていることを５年 10 年やっていることが、何か新しい展開になるかもしれないということに思いが持てると意欲が湧くという話と、もう一つはそうは言っても団地って大体 100 年くらいのところまで、でも 100 年先は思いつかないよね、という、その両方の悩みだと思うんです。これはどっちだけが正しいということではなくて両方あると良いよね、でもプランニングがある時に 100 年までのプランはおそらく立たないので、さっき見直しもどんどん３年くらいでしているというお話が小柴さんのところでもありました。これは地域地域の管理組合とか自治会とかいろんな福祉団体とかの連携の仕方のいろんな特徴とか長所とか、そういうことによっていろいろ違うかなと思います。

**○学校と地域の連携　～南永田団地**

**大木**：今日は会場に 10 くらいの団地の方々がいらっしゃっているので、やはり現に格闘されている方々の感想とか意見を伺ってもよろしいですか？

　まず南永田団地は、４年くらい前に「ほっとサライ」という拠点ができたんですけど、そこは学校とすごく仲が良くて、今年環境大臣賞を受賞したんです。これはいきなりできることではなくて、15 年くらい前、学校とあまり関係なかった頃から、地域で地域福祉保健計画っていうのを作って認知症サポーター養成講座というのを何とか子どもにもやらせたいな、と思った時に学校に熱心な先生がいて「じゃあやりましょう」という、そういう小さなところからそれを大事に延々とやってきました。５年くらい前に、私も区に居たんですけど、まちづくりの支援をしようということで、横割りになって地区担当制で支援しようとなりましたが、南永田団地って連合も地区社協も小学校も PTA もケアプラさんも、みんな一つの地域で仲が良くて、2000 戸くらいの UR の大きなところですけどすごく仲が良く、夏祭りの花火大会もそこらじゅうから見に来る会で、昔子どもの時にそこにいた人が戻ってくるような地域です。そういうことを何十年もやってきたなかで、「子どもを大事にするって大事だよね」ということで小学校と連携していろんなことを

やっていたら環境大臣賞を受賞したというのが「ほっとサライ」です。ただ拠点ができただけではなくて、もの凄くソフトで学校と連携している。

**参加者（佐藤氏）**：南永田団地の佐藤です。よろしくお願いいたします。ここにいらっしゃる方々、国大の先生とか皆さんお世話になったなかで、7年前からつながり祭というのを小学生と共にやってきました。そのなかでどうしても空き店舗を、5軒も6軒も空いている空き店舗をどうにかしようじゃないかということで、彼女や彼たちに来てもらって、活動を始めるなかで、そのなかに小学生を含めて「どんなものになったら良いか」という、住んでいる方達の意見を聞きながら開催したのが、7年前のことです。本格的にやりだしたのは5年前。「ほっとさらい」が4月で4年目になるんですが、5年前に来ていただいて1年間じっくり、じっくり検討させていただいたなかで、できたものなんです。ただお店をやるだけということではなくて、やはり地域の人達がどうすればどうすれば集まるか、どうすれば楽しいのか、みんなが集まりたいとかやってみたいとかいう、自分たちですすんでやってくださるような環境を作っていくためにも皆さんの意見を聞きながら区役所の方達と意見を出しながら毎回毎回話し合って、特に地図を描いたり絵を描いたりするのが苦手だったんですけど、それを全部やりなさいと横プラの方達に教わってやってきたことが、今大成功になっているんです。ただやるだけではなくて、子ども達がお祭りの時には清掃を1時間やって、それからお店で出たゴミを自然分解させている土壌混合法をお店の前でやりながら、私達のお店も守ってくださっています。そういうお店をしたいな、というみなさん、私たちは今 25～26 名のボランティア、平均年齢が3年前は 73 だったんですが今は 76 になってしまいましたけど、頑張ってやっていっております。

藤岡先生、あの時は学生の方達と来ていただいて、本当は私達の団地に泊まっていただくことになった時にコロナになってしまったんですけど、「布団をどこに敷こうか、若いお兄さんが来るんだから、どうしましょう」と主人と話をしていたんですけど、それがなくなってしまって。でもその時に意見をくれたのが、高齢者が来れないのでリヤカーをひいて歩いたらどうだという意見もあったなかで、そのリヤカーで歩く暇もないくらい忙しい毎日を送っています。でもみんな杖をついたりコロコロを押しながら、うちのお店に 150 円のコーヒーを飲みに来ていただいております。

**大木**：左近山さんよりちょっと遅れましたが UR 棟に地域医療福祉拠点も出来たし、近居割も、花火大会も近くの子ども達や孫も来るので、近居割で近くに住んだら割引されるよ、というのも今年からURの賃貸棟部分で適用されました。分譲と賃貸が半々くらいで2000戸あるんですけど、賃貸棟部分の耐震改修も、これも皆さん仲が良いので優先順位を上げてやっていこうというので、10 年前に思いつかなかった意外なことがどんどん起きているという感じです。

**○管理組合との関係性をどう築くか　～ドリームハイツ**

**大木**：もうおひとかた、ドリームハイツの伊藤理事長、ドリームハイツはもう 47、48 年経ちますが、最初は合同保育から始めた輪から、20 年くらい前から「夢みん」（ムーミン）という、横浜市の団地の一室で投入して拠点を作ったような取り組みの草分けだと思いますけど、そういうことをやっている人達が、子どもの居場所や福祉施設やプレイパークの管理者や運営者や責任者になったりしています。お互いの関係がすごく良くて、10 年くらい前に横浜市がエリアマネジメントモデル事業ということで小学校区を中心に皆で連携しましょうということの事務局もされて

いる夢みん、その繋がりの良さを生かして高齢者の居場所の夢みんだけではなくて新たな、子ども達の居場所をきちんと作ろう、と。ここの地域の子どもやその親が孤立しがちだということで、クラウドファンディングを始めて使って頑張っている。その繋がりの中核をなしている伊藤さん、どうぞ。

**参加者（伊藤氏）**：夢みんの伊藤です。よろしくお願いいたします。一部、二部ではたくさんの事例をお聞きして、私達と同じような取り組みをしながら同じようなことに悩みつつ柔軟に活動されているという続いていることがお聞き出来て、すごく励まされて聞いていました。私達の活動は発足して 26 年経つんですけども、活動はたくさん、長くやってきました。今日のテーマでいきますと管理組合との関係で、私たちの活動は団地の一室で活動拠点を持って、今は空き店舗に移っていますが、発足当時から管理組合との関わりは切っても切り離せない関係にあって、それが上手くいっていたかというと必ずしもそうではない。今思うと、同じ団地のなかで近い存在だけれどもとても遠い存在であった時期がすごく長かった。今日のお話を聞きながら振り返ってみると、そう思います。管理組合の理事さんが住民から選ばれて入れ替わるので、時期によっては非常に協力的な関係が保てた時期もあり、また替わってしまって「せっかく関係が築けたのがまた戻ったね」という時期もあるんです。お隣の安藤さんも管理組合の副理事長ですけども、夢みんのメンバーでもあり新拠点の強力な一緒で理解があります。理事長もそうですし、今とても良い関係なんですね。今までの 26 年のなかで一番良い関係ではあるんですが、さっきもお話に出てましたけど、住まいとケアを結びつけるような取り組みがもう一歩進もうとしたときには、やはり管理組合との関係や、これは立場の違いと言ってしまえばそれまでなんですけど、管理組合はやはり住民の代表で、理事さん達が良いと思っても住民の総意がなければそれが通らない。ということは時間がかかる。私達はすごく早く進めたいけども管理組合の了解を得ようと思うとすごく時間がかかって、理事さんが諦めてしまうようなことも過去にあったりして、これは永遠のテーマなのか。よく「法人化すれば」という話も聞くのですが、私には難しくてよく分からないんですけど、何かよい方法はあるのでしょうか。

**韓**：パートナーというか、一緒に協力を得る相手が理解しているかしていないか、協働でいろんなことをやる時にはすごく大切なんですけど、こちらから選べるかと言えば選べない場合が多いんですよね。小柴さんは立場で言えば両方の立場で活動している部分で、今のご質問はいかがでしょうか。

**小柴**：僕も何年か前に、夢みんさんにお邪魔しております。ありとあらゆるところに出向いて、自分で見ないと納得できないもので行っています。確かにおっしゃるように管理組合との関係性はすごく重要です。私も管理組合の理事長をやっていたこともありますが、今は自治会長という立場で毎回管理組合の理事会にも参加しています。管理組合自体も今うちは法人化したので理事の任期が２年なんですね。２年で半数は大体交代しているんですけど、やはり高経年の団地ですのでいろいろ議論していくことも非常に専門性が高かったり複雑な問題が非常に多くて、やはり簡単に管理組合運営に理事さんが入れなかったりするので、私達がそういうことのサポートもしています。理事さんと業者と話があったりすると一緒に入ったり。そういうことで管理組合との信頼性も常日頃作っていきながら、ということを丁寧にやっていく、という取り組みをやっています。よそでも私達と同じように、管理組合と自治会の間に立つような NPO などを作っている団地とかも見に行ったりしましたけど、やはりそこもお互いの組織は全然違うわけですね、管理組合と自治会と。そこの間を繋ぐ組織体があるというのは非常に大きいと思っていて、やはり人と人なので最終的にはやはり信頼関係、信用みたいなものが重要になってくるので。逆に住民だか

らこそできること、というのがあると思うんですね。なので可能性は非常にあると思います。どうやって関わっていく人達を増やしていくかということが自分達の課題なので、情報を共有しながら良い方法を見つけられると良いかなと思っていますので、よろしくお願いいたします。

参加者（伊藤氏）：よろしくお願いいたします。

**〇他団地のよい取り組みを共有しよう**

**韓**：松本さんも両方の立場が分かっていると思うので、いかがでしょうか。

**松本**：そうですね、私が住んでいるマンションの事例として、竹山団地でも議論をしている、管理組合の専門委員会の話をします。管理組合の意思決定機関である理事会は、輪番制などで毎年人が代わってしまうので、ノウハウが蓄積されないというのが課題なのですが、理事会の諮問機関としての専門委員会の設置が標準管理規約のなかに定められています。例えば、建築の専門家による修繕委員会だとか、自治会と連携したコミュニティ委員会とか、あとは足下の商業施設商業施設とルールを調整する商業委員会とか、それぞれの専門委員会の中で、専門委員が継続的に議論をして、その結果を理事会に具申して、理事会がそれを承認して進めるという制度です。公平性の観点で人が変わっていく理事会と、ひとつの課題に継続的に関わる専門委員会と、の頼関係が築ければ、両方の課題を解決するパートナーになり得るという気がします。

**韓**：人を変えていくことは難しいですけど、両方の立場に立つことができる組織ということは一つのヒントかな、と思います。

**小柴**：今の話の延長になってしまいますが、団地に暮らしている人からすると外の風景って見えないんですよね。よそですごく良い取り組みをしていても、なかなか共有されていないというのが現状で、もっと他を知っていれば自分達で活かせるケースがあるのではないかな、と私は個人的に思っているんですね。さっきも、「どこそこのパクリ」みたいな話をしましたけど、結構パクッてるんですね。よそを見て来て、「これは良さそうだな」と思うとやってみることとか、同じ市内でも斬新な取り組みをしていたりするので、さっきもお話した団地のオカッテも、規約を変更して「専ら住居とする」というところに制限を設けて、住民生活の向上に資するサービスであるとか、理事会の許可を得ているとか、上下左右の住戸の承認を得ているということで「事業所としても使えますよ」という規約に変更したんですね。その規約の元というのは、さっきも話に出ました緑区の竹山団地からパクッてきたんです。竹山団地の理事長と情報交換を常にしていて、あそこも進んでいるので、こちらからも情報提供をしますけど、元理事長に「規約を見せて」と言って、お互いを切磋琢磨するというようなことをやっています。そういう関係性が他とできるともっと違ってくるのかな、と。こういう機会もすごく重要だと思いました。

**韓**：やはり参考にするということはすごく大切ですね。定期的にこういう場があれば良いのかな、という。こういう場はたくさん作った方が良いかなと、今のお話で思いました。皆さんから終了時にアンケートもご協力をお願いしますが、そちらでもそのようなご意見がありましたら反映できるかもしれません。

**〇行政のかかわり方**

**韓**：今、横浜市の担当は建築局が団地の担当になっていますけど、実際に団地に関わっている課題の解決のためにいろいろな局との関係が必要かな、と思います。それを上手く使っているのが緑アップ事業の活用かと思いますが、もっと積極的に横浜市の他の局からも「団地に住んでいる人

達をどうするか」を考える場が必要かと思うのですが、磐村さんいかがでしょうか。

**磐村**：まさにその通りでして、今後いろいろな施策を展開していくうえで関係局とも連携をしていかなければいけないと考えております。ただやはり、一つは区役所という組織もありまして、今日も話題になりました藤岡先生が入られている左近山団地は、旭区役所が相当地元に入って連携のキーとしてさまざま活躍をされております。旭区役所で左近山団地のいろいろな仕掛けとか、地元に入って、というのをまさにやっておられる馬立さんが今日会場にいらっしゃるので、例えば左近山に際して当時の旭区の立場としてどういうふうに入られたかお話いただければと思います。

**参加者（馬立氏）**：旭区役所で５年間団地再生担当という立場で関わりました馬立と申します。行政として、支援ではなく事業という位置づけで、予定の３年間から延長して合計５年間で団地を再生することが私の仕事でした。当時、「再生」という言葉が住民の方にはすごく不評で、そういう感じから全然受け入れられないアウェーな感じでした。行政の内部的な要請で、最初にビジョンを作り、計画を作ってからバックキャスティング、という形式をとりましたが、住民の方とは全然目線が合いませんでした。ですから藤岡先生がまさに三角形を用いて示されていた、実際に関わる人、いろんな背景の方がいる中で、管理組合や自治会、行政、皆さん全然目線が合ないという経験を実際にしました。私が専門家とともに住民の議論に参加すると、「建物はあと何年持つんだ」と片方の方が聞いてきて、片方の人は「高齢化がすごく不安」だとか「人口減少が不安だ」と言ってきて、一緒に一つのことを議論できない、そういう状況から始まりました。まさにここにいらっしゃる方々もそういうことを経験されて今に至り、それぞれに成果を出されていることを知ってなるほどと思いました。そのような中で、私と住民の方との関係がすごく変わったな、と思ったタイミングがいくつかあったのですが、最初のタイミングをご紹介するならば、それは、よその方から「褒めてもらった」ときでした。皆さんもきっと随分昔にそういうことを経験したことでしょう。ですから、私が皆さんにお伝えしたいのは、ぜひ、新しく参加している方に「経験させてほしい」ということです。彼らは、課題感からお手伝いという感覚で、フォロワー的に出会った方々でしょう。彼らを上手くガッチリ捉まえるためには、そういう団地が褒められるタイミングにちゃんと立ち会わせてあげる、そういうことが大事かなと最近は思います。

**○「100 年」を区切りにした狙いは？**

**参加者（馬立氏）**：質問ですが、よろしいでしょうか。私としては、100 年を経て文化的な価値も上がり、200 年 300 年先を目指す団地があっても良いのではないか。場合によっては同じ形に建て替えてもいいとか、愛着が湧けばそういうこともるかなと思っています。今日のご提案で 100 年と区切っているのは何か狙いがあるんでしょうか。横プラさんに聞きたいと思いました。

**松本**：鉄筋コンクリート造の建物の躯体としての寿命が一般的に 100 年と言われています。団地が建ってから今が長途 50 年目の折り返し地点ということもあり、この先 50 年を考えようという話をしています。団地が建った頃に今の社会状況は想像できなかったように、50 年後の社会がどうなっているのかは誰も分かりません。もしかしたら団地はレアな価値のあるものになっているかもしれない。団地の未来を考えていくうえで、先のゴールを見据えてやっていかないといけないということで、とりあえず 100 年としています。

**小柴**：私からも補足しますと、まさに 100 年のコンクリート造の建物は一番古いもので軍艦島くらいかと。その次は多分大阪城で、もうすぐ 91 年で文化財になっています。人生百年時代なので

100 年くらいは持ってもらいたいなという思いで、そのあとは皆さんで対話をしながら、どうしていこうか、と。埼玉のある団地は 80 年で更地にすると全戸で決めた団地もあったりしますし、先ほどの松本さんのお話のように、どこか区切りをつけることで今なにをすべきかが明確に見えてくると思うんですね。人間のエンディングノートと同じだと私は考えているのですが、それと同じような考えです。

**韓**：団地というものは産業革命の時に緊密な宗教空間を提供するために建築的に提供されたものが、日本に来て本当に労働者の住まい、住宅として供給した。今それに価値を入れて、文化の部分やコミュニティの部分も入れたりという、今横浜でいろいろな団地で活動を含めて再価値化していることは意味があることだと、総合的に今日のお話を伺いながら思いました。

**〇UR との関係の作り方**

**韓**：今チャットで質問が来たのですが、今日のお話は大規模団地のお話ですが、小規模な団地の場合はどうかというお話です。1000 世帯なら 1000 世帯の課題ということで、課題が見えやすくなったということだと思うのですが、144 世帯という規模感で課題があって、それをどうするかというお話です。意外と 144 世帯というのは意見を集まりにくいとか集まりやすいとかあるのでしょうか。口頭でもう一度ご質問お願いいたします。

**参加者（一宮氏）**：私は会場のすぐ近くにある海岸通の UR の団地の自治会長をやっております。この団地も 50 年を過ぎて今耐震工事とかさまざまな問題が起こっているのですが、先日 UR からの提案で耐震工事もやっと、いろいろコロナで延びたのですが、今年の春からになるとお知らせがあったのですが、突然入り口をオートロックにすると。オートロックにしたら家賃を 3000 円上げるという提案があったので、それは突然おかしいと今話をしているのですが、なかなかいろいろ提案をしても UR という組織はまともに受け入れてもらえない。皆さんはいろいろなかたちで UR と事例や取り組みがあるようですが、どうやって関係をつくってこられたのかを伺いたいと思いました。

**韓**：今団地は住んでいる人達の連携も大事なんですけど、外との連携も大事になってきています。すすき野団地では東急さんとの関係を作ったりされていますが、小柴さんいかがですか。

**小柴**：なかなか UR という法人は少し特殊なところがあって、元々半民半官なところですから、私も明確な答えは出せないですけど。本当に、何度も言いますように対話を重ねるしかないのかなという気はするんですね。お互いやっぱり所属しているところは違っても人間なので。そういうことしか私は言えないです。

**韓**：着実に話を重ねていく、ということですね。それではそろそろお時間なので、今、後ろでグラフィックでまとめをされている奥村さんに２～３分でまとめていただきたいと思います。

**〇今日の話題のまとめ**

奥村：皆さん、ありがとうございました。貴重なご意見をたくさんいただきました。順番は少し前後しますが、こういうお話をいただきましたという振り返りをしたいと思います。

まず一つは、団地の中と外との関係です。自分達の団地の中にいるとなかなか外の景色が見えないという話がありました。それから持続可能な地域づくりのコツというのは子どもや若者、食

べることが良いとか、そういうようなお話も団地の中のお話として出てきています。外からの移住者として実は大学生が住んでくれる、当事者になってくれる。単純に協力するだけではなくて当事者にまでなってくださるというパワーは非常に心強かったよというお話をいただきました。当初は団地に安く住める、お祭りにも参加できる、友だちも一緒だと心強いとか、そういう動機だったわけですけども一旦中に入って一緒に過ごしますと、いろんなことを知恵としていただける、そういうことに段々結びついていく関係性がある。

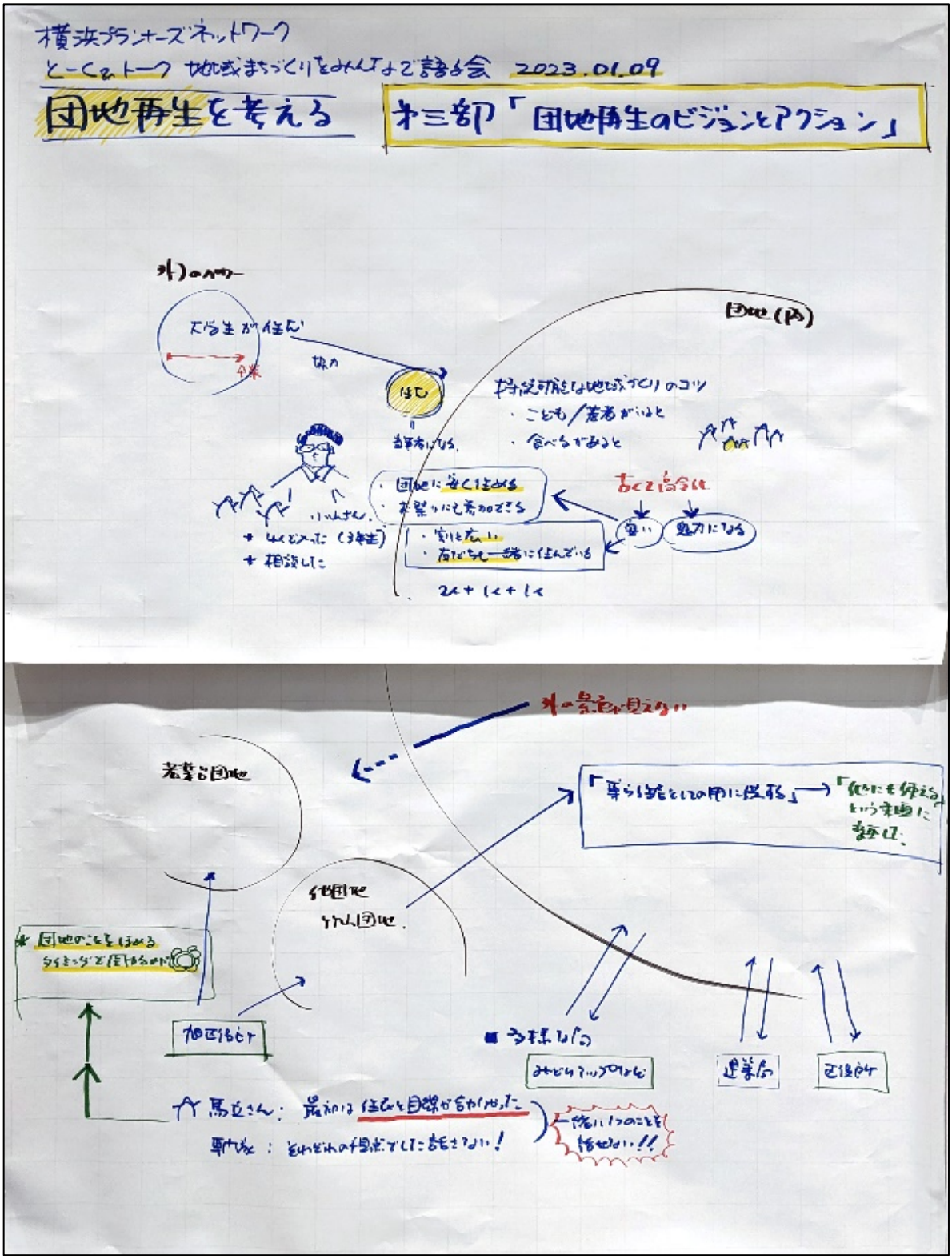
それからもう一つは団地同士の繋がりみたいなものを、もう少しとってみたらどうだということがありました。いろんな団地の知恵をそれぞれが交換できるような、そういうことを一生懸命やっています、と。専ら住居としての用を供するということはクリアできそうだ、クリアできましたよ、という、そういうお話もいただきました。また区役所のサポートについても、区役所にしてみれば専門家を連れて行ってもみんな別々の話をするし、目線も合わないし、なかなか住民の方達と一緒に議論ができなかったというご苦労されたお話がありましたけれども、団地の方のやっていらっしゃることをきちんと評価して褒めてあげるような、そういう関係になってくるとその次のステップに結びつく、というお話がありました。今電鉄とのお話もありましたけども、いろいろな外の人との関わり方についてのお話もあったと思います。

もう一つは、100 年後についてどういうふうに考えていくか、というご質問がありました。結論から言うと、今再価値化を議論するというのはとても良いタイミングなのではないか、あと 10 年間という松本さんのお話の中でありました。あと 50 年くらい、それから建物の寿命、人の寿命も 100 年というふうに段々なってきていますので、100 年というのはあながちとんでもないという話ではなくて、非常にリーズナブルなものだというふうになってきたかと思います。ただマスタープランを作ったらそこにまっしぐらに進んでいかなければいけないか、ということについては、いろいろ想定外のこともあるので、3 年ごとにモニタリングをして中身が変わっていくというようなことは当然ありますよ、時代の潮流についても影響を受けることがありますので当然変わります。ただ大きなビジョンとして、方向としては持ち続けていって、ディテールの部分で変えていくということかなと思います。大事なのは継続的に関わるキーパーソンが居るということでもあります。内部のキーパーソンがあると同時に、外からアドバイスをもらえる団地サポーターのような外部のキーパーソンも関わるということがとても大事と、ここでももう一度外との関係の話が出てきました。

いろいろな事例をいただきましたけれども、それぞれで試行錯誤されて、子ども達と一緒に、ということが大体どこでも出てくる、次の時代を一緒に描くという意味では子ども達を軸に考えていくことがとても大事だというお話をいただいたと思っています。そこには学生さんも入っていただいたり、行政や社協の方達、要するに総力戦ですね、例えばドリームハイツにしても横プラをはじめ、長期的に行政の方達も関わりながら子ども達の共同保育を軸にしながら、いろいろなことに発展をさせていった。その中で管理組合との関係について質問が出ました。良い時もあれば悪い時もある、管理組合の決定には時間がかかる、というようなお話で、これだけのキャリアをお持ちの地域でも悩み事として出てくる普遍的な問題の一つなのかな、と思いました。それについてはお互いのポジションをよく知りながら信頼関係を保っていくこと、管理組合の方が悩んでおられることに自治会の方も一緒に悩むという視点も大事なのではないか。それから橋渡しをする専

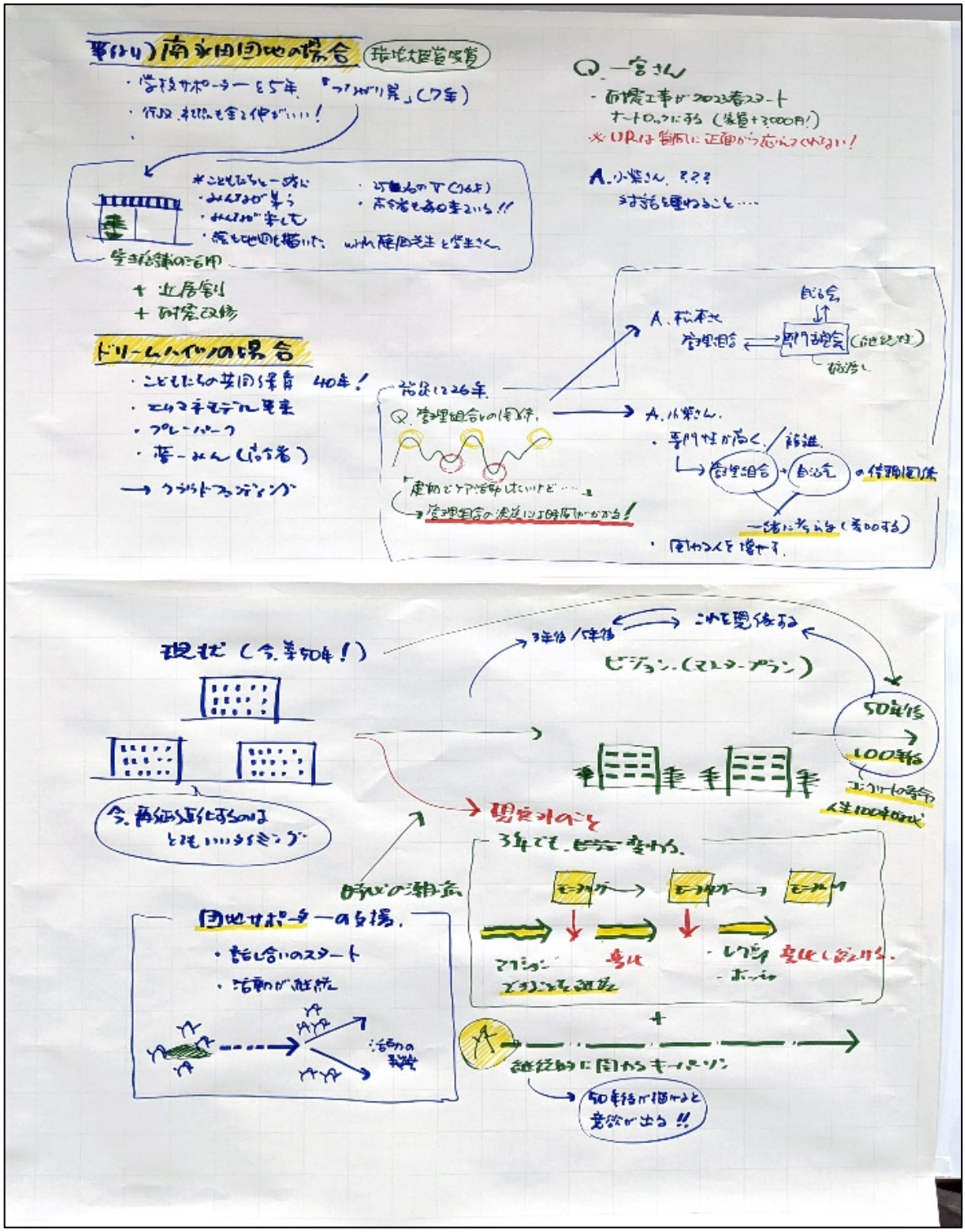
門委員会のような、継続性のある方達が橋渡しをしていくことが大事なのではないか、という継続性と相互乗り入れのような、そういうことが乗り越えられるヒントではないかというお話をいただきました。

韓：今日は団地再生の答えを求めて来た方もいらっしゃると思うのですが、こういうふうに 10 年 20 年と活動を重ねていっても「これで団地再生できますよ」となかなか言えない部分がありますので、皆さん継続的に続けていくことで答えが見つかるのかな、と。今日は中間発表的な場なの



で、これから形にしてまとめていくたいと思います。どうも長時間ご参加いただいてありがとうございました。

（進行）
本日のイベントとしては終了としたいと思います。ご来場、オンラインでご参加の皆さま、ありがとうございました。




当日のファシリテーショングラフィック（奥村　玄）

# 資料編

・当日配布資料
・出演者プロフィール
・参加者アンケート
・案内チラシ

団地再生を考える　とーく＆トーク 地域まちづくりをみんなで語る会 2023

# 団地の日常価値を再度高める意味と意義

2023 年 1 月 9 日　藤岡泰寛（横浜国立大学）

## 1. はじめに

- 住宅供給（更新）に関わる 3 つのステークホルダー
- 直接供給（管理）、間接供給（管理）、居住支援へ
- 将来シナリオの複線化をふまえ、あらためて日常生活価値への着目

## 2. 事例 1（茅ヶ崎市浜見平団地）再生 2005～

日常生活価値＝お茶・花、共通言語＝集会室・共同花壇

- 民間分譲を伴い縮減する期別（3 期）建替え
- UR の全面建て替え方針に対する自治会 34 項目の要望
- 対話の模索から集会室・共同花壇のデザイン WS へ
- お試しカフェ・お試し花壇を経て協定締結
- 3 期すべてで集会室・共同花壇が実現

## 3. 事例 2（横浜市旭区左近山団地）再生 2014～

日常生活価値＝見守り、共通言語＝学生（居住）

- 市内最大規模の住宅団地の高齢化、福祉拠点の整備
- 分譲街区（管理組合）主催の広場再生コンペ
- 横浜国立大学・横浜市旭区・UR 都市機構の産官学連携による学生入居事業
- 学生居住による見守り効果、他団地へ学生入居・学生活動が波及
- コミュニティ活動の充実度と耐震化進捗度の関係

## 4. まとめ（＋余談）

- 「必要」への着目、共通言語による対話、再生の目的・理由の明確化
- 極短期（お試し）から短期（定常化）への注力
- 正しいこと

団地再生を考える　とーく&トーク
地域まちづくりをみんなで語る会 2023

# 団地の日常価値を再度高める意味と意義

藤岡泰寛（横浜国立大学）

2023年1月9日

はじめに

住宅供給（更新）に関わる3つのステークホルダー

ファシズム
権力者側
fascism（独裁）, totalitarianism（全体主義）

国家・地方政府

専制主義

民主主義

個人＋企業

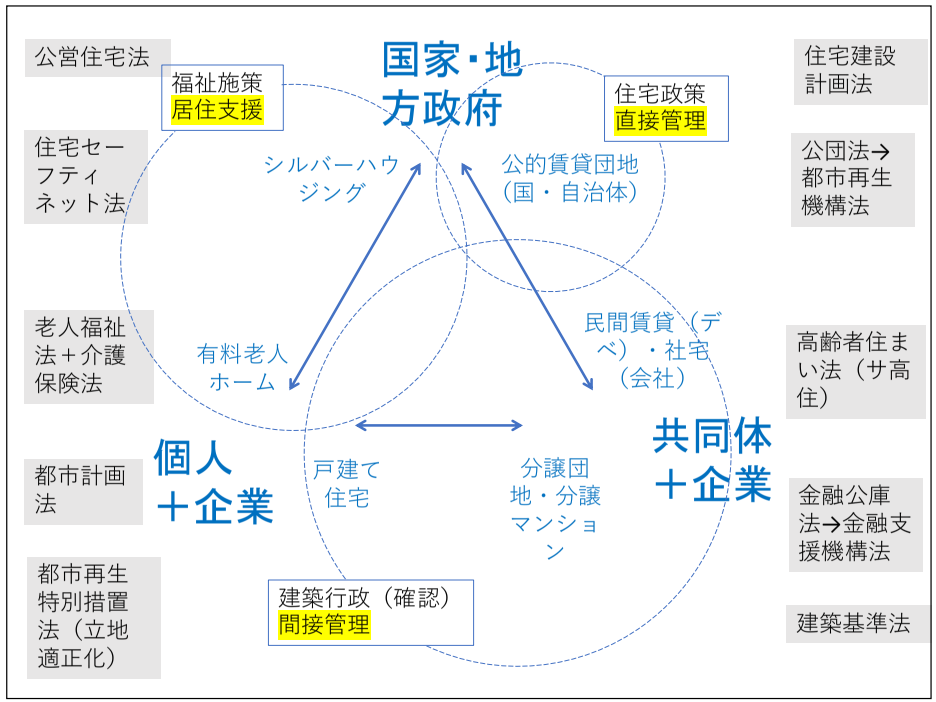
共同体＋企業

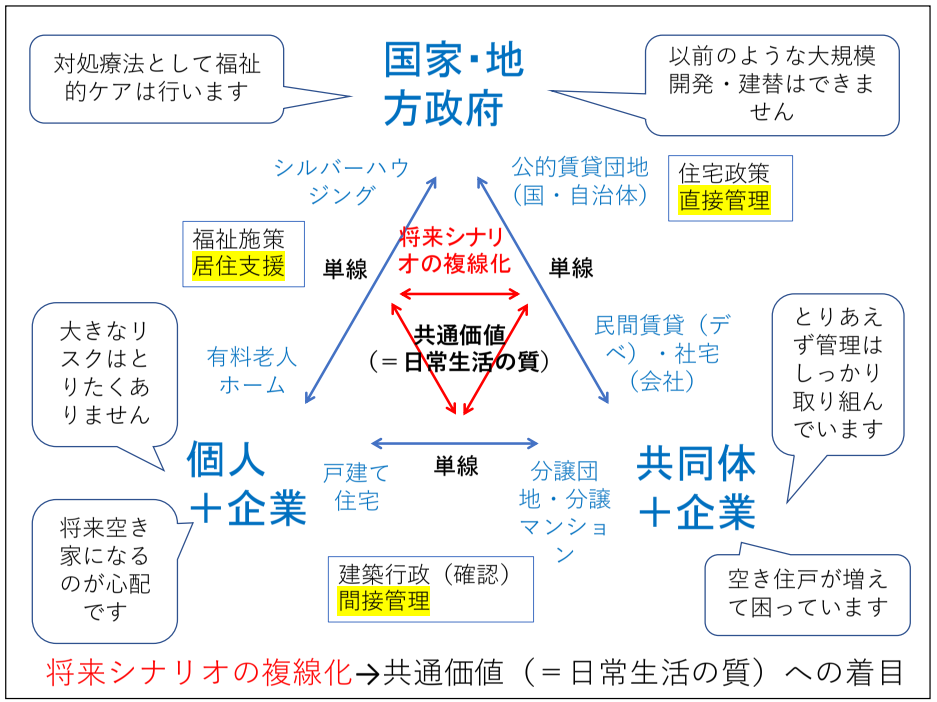
アナーキズム
anarchism（無政府主義）, liberalism（自由主義）

生活者側

コミュニタリアニズム
communitarianism（共同体主義）, regionalism（地域主義）



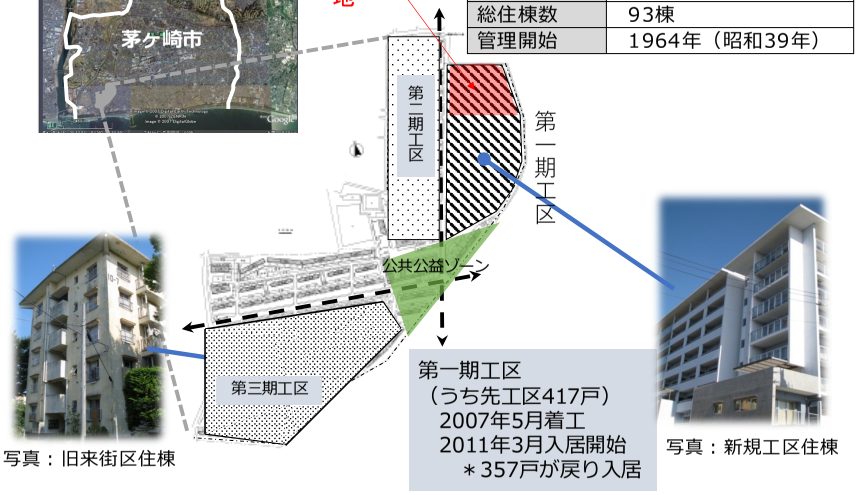


# 事例1（茅ヶ崎市浜見平団地）
# 再生2005～

## 民間分譲を伴い縮減する期別建替え方式（浜見平団地）
（建替え期間（予定）2007～2022年）

| | |
|---|---|
| 所在地 | 神奈川県茅ヶ崎市 |
| 敷地面積 | 23ha |
| 用途地域 | 第一種中高層専用地域 |
| 高度地区規模 | 最大15m |
| 総戸数 | 3,347戸 |
| 総住棟数 | 93棟 |
| 管理開始 | 1964年（昭和39年） |




写真：旧来街区住棟

第一期工区
（うち先工区417戸）
2007年5月着工
2011年3月入居開始
＊357戸が戻り入居

写真：新規工区住棟

## 2005年8月　浜見平再生計画・学生提案発表会

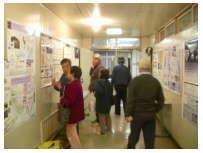
【主催】
茅ヶ崎市浜見平団地建替計画検討会
（構成）
都市部長、都市政策課拠点担当課長、都市整備課長、都市計画課、都市政策課、都市整備課、建築指導課、開発審査課、環境政策課
【事務局】
（浜見平整備担当）
茅ヶ崎市都市部　都市政策課
（発表会事務担当）
茅ヶ崎市都市部　都市整備課
【参加大学（グループ数）】
日大（５）、神大（２）、横国大（１）

## 2005年11月　浜見平１００人会議発足

・学生提案の住民向けプレゼンテーション

・団地の将来について考える住民組織の立ち上げ

・大学側（日大＋横国大）が専門的知識提供や作業のサポート



住民の方からプレゼントされた写真

浜見平ワークショップ通信号外
集会所カフェ “ARIETTA” 通信
団地再生支援研究会

先日の納涼祭では多数のご来店どうもありがとうございました。
おかげ様で出店初日は停電というトラブルに見舞われたものの、７１人の方にお越し頂き、二日目はなんと１１５人を数え、計１８６人という当初の予想を大幅に超えて大繁盛となりました。
今回初めての試みで、ご迷惑をかけることが多々ありましたが、無事に終えることが出来ました。心より感謝いたします。

なぜ集会所でカフェを出店したか・・

私達団地再生支援研究会では、浜見平団地が建て替えをするにあたって、地区が大きく変わるやで、より多くの人達とこれからの地区や団地のことについて話し合っていきたいと考えています。
そこで、団地内にて老若男女を問わず、もっと気軽にお喋りが出来る場をつくってはどうかと考えたのです。

2006年8月納涼祭参加
世代間交流のお試しカフェ

2005年度　学生提案発表会、団地再生支援研究会発足、100人会議発足
2006年度　納涼祭でアリエッタ（お試しカフェ）実施（夏）、自治会がURに対して要求した34項目について優先順位や対話による解決を図る項目などの精査
2007年7月　UR・支援研究会打ち合わせで対話の余地のある計画について確認

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2007年8月 | 第10回 | URから住棟1Fへの小さな集会室の設置、平面図案が提示 | |
| 2007年10月 | 第11回 | 集会室のデザインWS（使い方） | 新しい集会室で実施したい活動の抽出・整理を経て、団地住民主体によって集会室の管理運営を行うことでコミュニティ形成の場となりうるのではとの意識が形成 |
| 2007年11月 | 第12回 | | |
| 2008年4月 | 第16回 | | |
| 2008年7月 | 第18回 | 管理運営体制検討WS（担い手） | 間取り、しつらえを検討する中で、集会所の高齢者のデイケア等の福祉的利用の提案があった |
| 2008年8月 | 第19回 | | 高齢者の福祉的利用を自治会下の福祉対策特別委員会（既存組織）が、広場活用をみどり委員会（既存組織）が、それぞれ大学と連携しながら組織することを想定 |
| 2009年10月 | 第29回 | ガーデンのデザインWS | URから造園計画が提示され、共同花壇の設置・利用と集会室の管理運営との連携についても話し合われた |
| 2009年11月 | 第30回 | | |
| 2010年1月 | 第32回 | （仮）管理運営委員会を構築する上での人材確保の必要性<br>人材バンクアンケート回答者への対応について協議 | |
| 2010年3月 | 第33回 | 同上 | |

## 戻ってくる理由が弱いと、事業計画がたてづらくなる

| 住戸型式 | 建設戸数（A） | 戻り入居希望者数（B） | B÷A（%） |
|---|---|---|---|
| 1DK | 68 | 51 | 75.0% |
| 1LDK | 123 | 84 | 68.3% |
| 2DK | 112 | 99 | 88.4% |
| 2LDK | 49 | 28 | 57.1% |
| 3DK | 44 | 31 | 70.5% |
| 3LDK | 21 | 7 | 33.3% |
| 計 | 417 | 300 | 71.9% |

第一期工区（先工区）417戸に対して、戻り入居希望者数300世帯の内訳

2009年9月8日時点（UR提供）

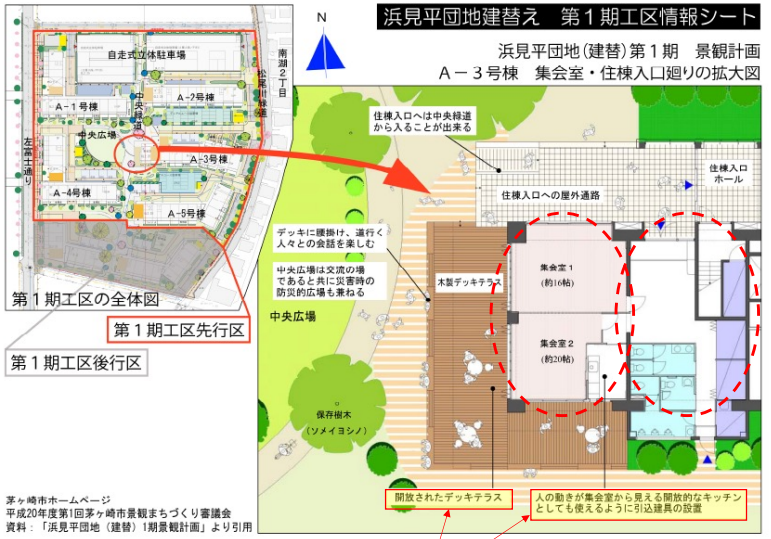
2010年10月
団地de国際交流（ハングルトーク）

2011年1月　お茶会

徐々に運営のコツがみえてきたころ

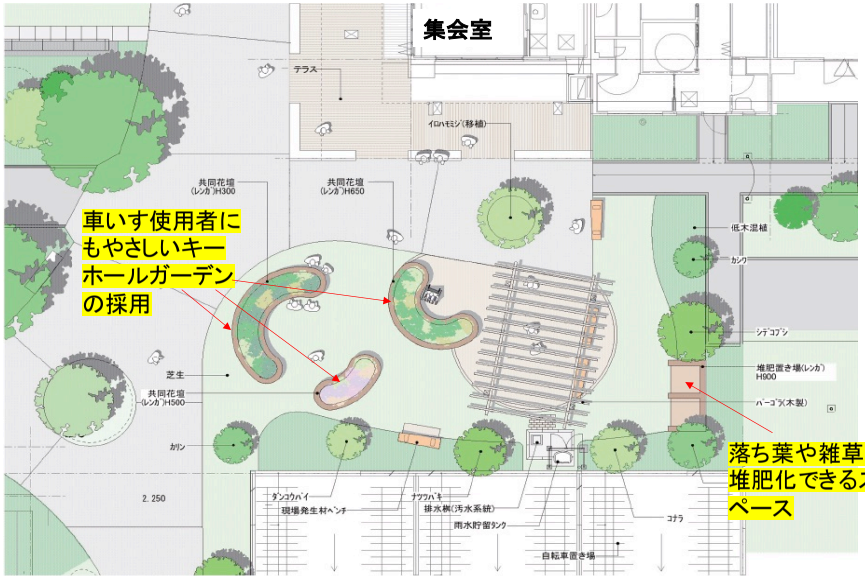
2010年12月　クリスマス・ディズニー映画上映会

# 2住戸予定箇所を集会室へ設計変更




ワークショップで出された意見の反映

# 集会室からアクセスしやすい共同花壇の設置
## （＋URコミュニティと自治会が管理運営の協定締結）

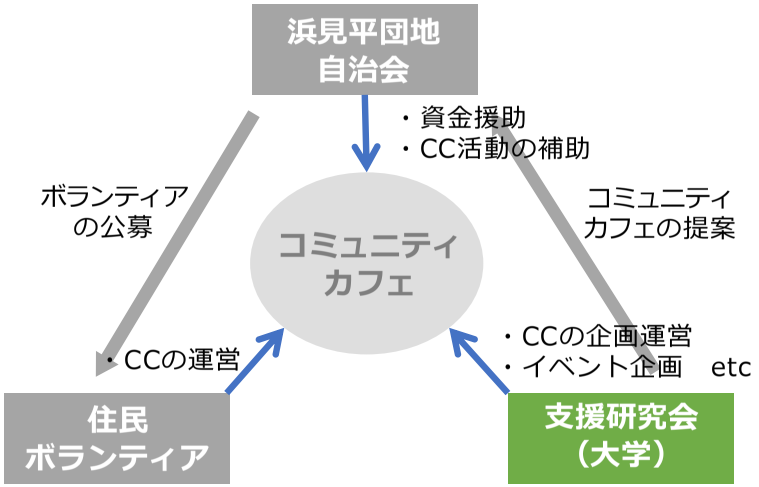


第一期工区「サンカフェ」スタート（2011年6月～）

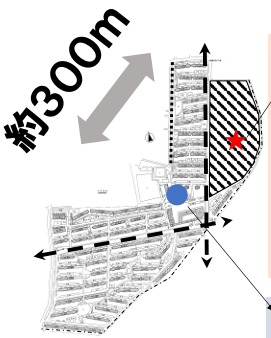
立ち寄りやすいデッキテラス

学校帰りのこども、祖父母の家（UR賃貸）に遊びに来る孫（近居）

## 【コミュニティカフェの運営体制】




## 【コミュニティカフェ（2カ所）の概要　2012年12月現在】




★【サンカフェ】
2011年6月より，アリエッタと並行して新たにスタート
開催日：第1・3週金曜日
開催場所：第一期工区集会室

●【アリエッタ】
2010年7月より，コミュニティカフェの運営に関する課題の抽出を目的にお試し運営開始→継続
開催日：第2・4週火曜日
開催場所：既存集会施設

◆カフェの内容
・コーヒー・紅茶等飲み物の提供
・空間の提供

開催数：アリエッタ50回・サンカフェ30回の計80回
参加者述べ人数：829人　　（2012年12月11日現在）

## 2012年2月　浜見平ふれあいクラブかもめ設立

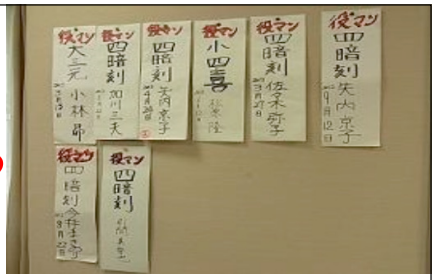
神奈川県「地域助け合い事業」に自治会として事業申請を行い、審査の結果承認
主な活動内容
■ ふれあいカフェ（アリエッタ・サンカフェ）
■ カラオケ教室・健康麻雀教室・手芸　等の活動

申請時に大学との連携実績をアピール

2012.4.19 カラオケ教室の様子

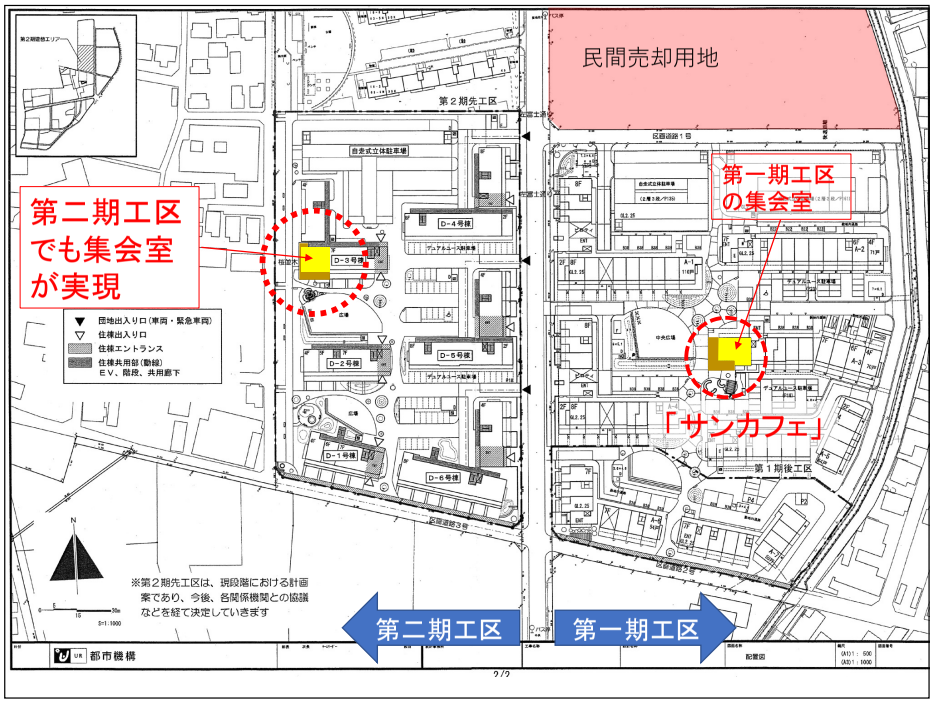
● かもめの近況（2012年時点）
✓ 会員数約70名（ほとんどが高齢者）で、新たな入会者が月に1、2名あり口コミで広まりつつある。
✓ 団地外の会員も1割程度いる。自治会員の紹介であれば入会できる。

● かもめの成果・反響
（以下、自治会報告書から抜粋）
✓ 定年後、家から出なかった人が教室に参加し、家を出るようになったと妻から感謝された。
✓ 昼から酒を飲んでウロウロしていた人。酒を飲んでくる人はお断りと入室させなかったが、酒を断ち参加するようになった。
✓ 手の震えがなくなった人がある。
✓ 杖をついていた人が杖なしで来られるようになった。
✓ 参加者が早めに来て、いすなどの準備等を手伝ってくれるようになった。



歴代の役満賞受賞者
（1年間掲示）

手芸教室のようす




2021年2月現在で、茅ヶ崎市社会福祉協議会が把握しているミニデイ・サロン一覧より抜粋

**中央集会所**
**（2018年～）**

浜見平団地自治会いこいの部屋
浜見平団地中央集会所

【対象】高齢者
【条件】地区内の方
【普段】参加5人～6人程度
【参加費】内容によってあり
【開催日時他】
毎週火曜日10時～15時／月1回保育園児との交流

**第二期工区集会室**
**（2014年～）**

浜見平ふれあいクラブかもめ
①浜見平団地集会所・14-5
②浜見平団地集会所・13-3

【対象】高齢者
【条件】自治会内の方、自治会員の紹介
【普段】参加10～20人程度
【参加費】100円
【開催日時他】
毎週火曜日・第2・3水曜日13時～16時（麻雀）、第1・4水曜日10時～16時（麻雀）、毎週木曜日13時～17時（カラオケ）、毎週木曜日13時～16時（手芸）

**第一期工区集会室**
**（2011年～）**

浜見平ふれあいサン・カフェ
浜見平団地集会所・14-5

【対象】どなたでも
【条件】地区内の方
【普段】参加10人～18人程度
【参加費】200円
【開催日時他】
第1・3土曜日13時30分～16時／飲み物（菓子付）を提供（コーヒー、紅茶、緑茶他）

**第三期工区集会室（2020年～）**

【コンフォール茅ヶ崎浜見平・居住者】のみなさまへ

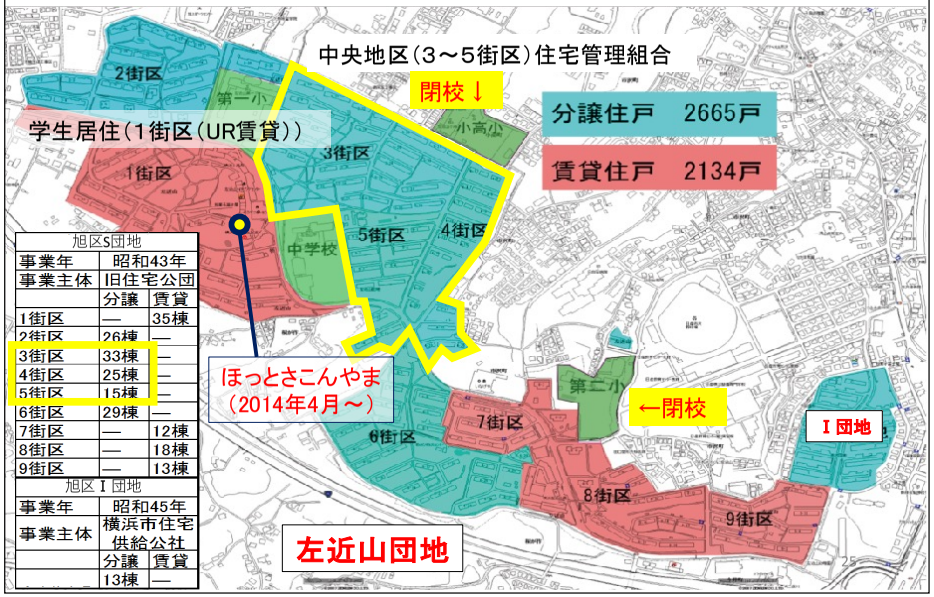
◎この「共同花壇」は【（株）URコミュニティ　神奈川西管理センターと浜見平団地自治会】が「共同花壇の管理及び運営に関する協定書」により「浜見平団地自治会が、共同花壇等の使用及び管理運営」を行っております。
◎【協定書】は次に記す3カ所の一括使用及び管理運営です。
　〇14-5号棟南側敷地の一部（コミュニティガーデン）内の共同花壇、堆肥置き場及び雨水タンク等。
　〇13-3号棟南側敷地内の共同花壇等。
　〇4-3号棟北側敷地内の共同花壇等。
◎尚、【共同花壇】は浜見平団地・居住者の皆さんが、特に花を育て楽しむ人たちで運営してきました。
従って、浜見平団地・居住者及び団地外住民が無断で使用することはできません。
◎共に楽しみを共有したい浜見平団地・居住者は浜見平団地自治会事務所（電話〇〇〇）まで連絡ください。
※：共同花壇の設置及び集会所、集会室の設置は、団地全面建替計画で「必要不可欠」な要望として、浜見平団地自治会は第一期～第三期まで、諦めず粘り強くつづけた要求の結果であります。

浜見平団地自治会　2020. 5. 14

設置されたプレート

# 事例2（横浜市旭区左近山団地）
# 再生2014～

# 横浜市旭区　左近山団地




| 旭区S団地 | | |
|---|---|---|
| 事業年 | 昭和43年 | |
| 事業主体 | 旧住宅公団 | |
| | 分譲 | 賃貸 |
| 1街区 | — | 35棟 |
| 2街区 | 26棟 | — |
| 3街区 | 33棟 | — |
| 4街区 | 25棟 | — |
| 5街区 | 15棟 | — |
| 6街区 | 29棟 | — |
| 7街区 | — | 12棟 |
| 8街区 | — | 18棟 |
| 9街区 | — | 13棟 |

| 旭区Ⅰ団地 | | |
|---|---|---|
| 事業年 | 昭和45年 | |
| 事業主体 | 横浜市住宅供給公社 | |
| | 分譲 | 賃貸 |
| | 13棟 | — |

タウンニュース

2014年4月開所

介護予防交流拠点整備事業（旧地域福祉・交流拠点整備事業）

←地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金（厚労省）を活用

（なお、平成 29 年4月の介護予防・日常生活支援総合事業（総合事業）全面移行にともない、現在は補助対象として、市町村の総合事業の実施拠点として活用することが要件となっている）

旭区版　掲載号：2014年4月10日号

## 「ほっとさこんやま」が開所

福祉活動の拠点に

社会

左近山ショッピングセンター内の空き店舗を活用した福祉活動拠点「ほっとさこんやま」が4月7日から運営を開始した。5日には開所式が行われた。

開所を祝い、乾杯

同拠点は左近山連合自治会を中心としたＮＰＯ法人「オールさこんやま」（林重克理事長）が運営。乳幼児から高齢者までの全世代を対象とする福祉保健活動を推進。買い物や病院の付き添い、家事手伝いなどの生活支援事業の拠点となり、有料で生活支援活動を行う。10日からはカフェ事業も始まり、コーヒーやカレー、スパゲッティなどの軽食も楽しめる。２階はオープンルームとして使用され、子育てサロンやセミナーとしても使用される。

## 団地再生コンペティション 2015

# 左近山団地中央地区 ―花と緑の左近山―

完成後48年が経過した左近山団地中央地区では、建物の老朽化、住民の高齢化が進み、空き家も発生して地域の活力が低下しています。今後、若い世代の転入を呼び込み、地域を活性化していくためには、子育て世代に楽しんでもらえる「環境」を整備しつつ、空き家を有効活用していく必要があります。

その実現手段の1つとして、地区内のオープンスペースの改善整備に取り組みます。コミュニティの活性化、子育て世代のネットワークの促進、空き家活用の推進などにつながるような望ましいオープンスペース改善のコンセプトと整備イメージの提案を、広く募集することにしました。

作品提出締切　2015年12月15日（火）

【応募登録開始】2015年10月1日（木）【質疑受付締切】2015年10月15日（木）【応募登録締切】2015年11月6日（金）
【1次審査】2015年12月3日（木）【2次審査】2016年1月24日（日）

| | |
|---|---|
| 対象敷地 | 左近山団地中央地区の区域及び区域内の「顕著備地区 |
| 提案内容 | ①外部空間改善の考え方 ②空き家活用のイメージ ③「顕著備地区の整備計画 |
| 応募資格 | 特に問いません。個人・グループいずれの応募も可能です。 |
| 審査委員 | 地域委員<br>左近山団地中央地区住宅管理組合、左近山小高団地自治会<br>専門委員（5名）<br>大月 敏雄（東京大学大学院 教授）、三輪 律江（横浜市立大学 准教授）、<br>鈴木 雅之（千葉大学 准教授）、井上 洋司（株式会社首都圏研究所）、赤間 豊（株式会社LPD） |
| 申し込み先 | http://www.yokohama-kousya.or.jp/news/detail/200 |

主催　左近山団地中央地区住宅管理組合　　共催　左近山小高団地自治会
後援　左近山公団住宅管理組合協議会、NPO法人 景観デザイン支援機構、都市環境デザイン会議、公益社団法人 横浜市住宅協会、一般社団法人 日本建築学会（予定）、公益社団法人 日本建築家協会、公益社団法人 日本造園学会、公益社団法人 日本都市計画学会、認定NPO法人 日本都市計画家協会、横浜市建築局、横浜市都市整備局、横浜市住宅供給公社
協力　一般社団法人 持続再生支援協会

お問い合わせ先　横浜市住宅供給公社 街づくり事業課
横浜市神奈川区栄町３番地１ ヨコハマポートサイドビル５F Tel:045-451-7740 E-mail:danchi@yokohama-kousya.or.jp

## 2015年（おそらく日本初）管理組合主催の団地再生コンペ

老朽化した広場（写真）の再生事業

## 支援制度（横浜市建築局）を活用

コーディネーターとして横浜市住宅供給公社が派遣され第一歩を踏み出した

最優秀賞：株式会社 スタジオ ゲンクマガイ
（出典：横浜市住宅供給公社ウェブサイト）

---

2017年5月

地区内の小学校児童協力による芝生張り

2017年6月

（旧）「交通公園」
↓
（新）「みんなのにわ」へ



---

2017年3月

平成 29 年 3 月 31 日
国立大学法人横浜国立大学
独立行政法人都市再生機構
横　浜　市　旭　区

YNU

街に、ルネッサンス
UR都市機構

OPEN YOKOHAMA

## 連携協定

**横浜国立大学とUR都市機構、横浜市旭区による**
**「左近山団地における大学生による地域支援活動事業に係る連携協定」の締結について**

国立大学法人横浜国立大学（以下「横浜国立大学」という。）、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）及び横浜市旭区（以下「旭区」という。）は、「左近山団地における大学生による地域支援活動事業に係る連携協定」を平成 29 年 3 月 31 日に締結しました。

**1　背景と目的**

旭区内にある左近山地区は、昭和 40 年代前半に開発された集合住宅団地で、高齢化率が 40%を超えています（65 歳以上、平成 28 年 3 月末日現在）。こうした高齢化に伴い、地域活動の担い手不足が生じているほか、高齢者等への日常生活支援の必要性もますます高まっている状況となっています。

そこで、横浜国立大学、UR都市機構及び旭区は、地域活動の担い手を確保し、団地の再生を図ることを目的として、まちづくりや地域福祉等を学ぶ横浜国立大学の学生が当**団地内のUR賃貸住宅に居住しながら地域活動に参加することにより生活支援の推進、地域コミュニティの活性化に取り組む**モデル事業（以下「本事業」という。）を連携及び協力して行うこととし、三者により連携協定を締結することとしたものです。

**2　連携及び協力の範囲**

- 本事業に参加する学生（以下「参加学生」という。）の募集に関する事項
- 参加学生が居住する住宅に関する事項
- 参加学生及び参加学生が参加する地域活動への支援及び助言に関する事項
- 本事業を円滑に推進するための情報・意見交換の実施に関する事項
- 本事業の成果の共有及び公表に関する事項
- その他、本事業の目的の達成のために必要な事項

**3　締結日**

平成 29 年 3 月 31 日



---

「学生」という立場・存在の強み
- 若者である
- 失敗を怖がらない
- 期間限定の居住
- 地域の人間関係や不動産相続などのデリケートなテーマから距離を置ける

⇩

日常生活価値を高めることに意識が向きやすい

神　奈　川　新　聞　2018.3.26（月）　第3種郵便物認可

横浜 横須賀 川崎　地域

# 左近山団地に新風を

## 横浜国大生　住んで提案、再生後押し

地域力　担う人々

高齢化が進む左近山団地（横浜市旭区）に地域活動の担い手として居住する横浜国立大生が25日、住民に新年度の企画を発表した。「左近山に新しい風を吹かせたい」と、居室の断熱改修や会員制交流サイト（SNS）による情報発信などを提案。若者ならではの着想に、住民からは賛意や協力の意向が示された。（渡辺　渉）

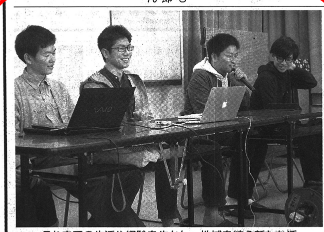
発表したのは、いずれも建築学科3年の谷中健太郎さん(23)、市川久男さん … (22)、佐藤大悟さん(22)、小山晴也さん(21)の4人。区と同大、都市再生機構の連携協定に基づき、昨年9月以降、家賃の負担軽減を受けながら左近山団地に住み、空き店舗を改装したカフェの運営やイベントなどを手伝ってきた。

今年4月から活動の幅を広げ、団地再生をさらに後押しする考えで、生活者の視点も踏まえた企画を住民らに提示した。

断熱改修は学生たちの専門性を生かしたアイデア。手軽な方法で二重窓にするなどの改善策を住民と一緒に手掛ける。また、パソコンや菓子の教室など「生活にプラスアルファになる」（市川さん）企画を展開しながらカフェの存在をアピールし、大がかりな流しそうめんや屋台を使ったお酒の交流会の開催も目指すとした。

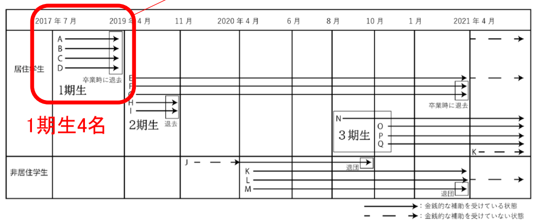
分譲と賃貸で計4796戸に上る同団地は1968年に入居が始まり、高齢化率は4割を超える。

発表会を企画したNPO法人「オールさこんやま」の林重克理事長(74)は「高齢化はどんどん進むが、何とか元気に過ごしたい。学生の提案は実現可能で、地域のつながりも広がる」と期待。他の住民からも「私も手伝いたい」「ずっと住んでもらえるよう一緒に取り組む」といった前向きな言葉が相次いだ。



これまでの生活や経験を生かし、地域を結ぶ新たな活動を提案する横浜国立大生＝横浜市旭区の左近山団地

読者相談室 ☎045(227)0090　報道部 ☎045(227)0140　横須賀支社 ☎046(822)2202　川崎総局 ☎044(222)445




1期生4名

左近山団地における入居学生の変遷

神奈川新聞　2018年3月26日

↑
2015年8月ごろまであったマクドナルドは閉店
（写真引用：公団ウォーカーウェブサイト）

## 2019年12月オープン
## 左近山アトリエ131110

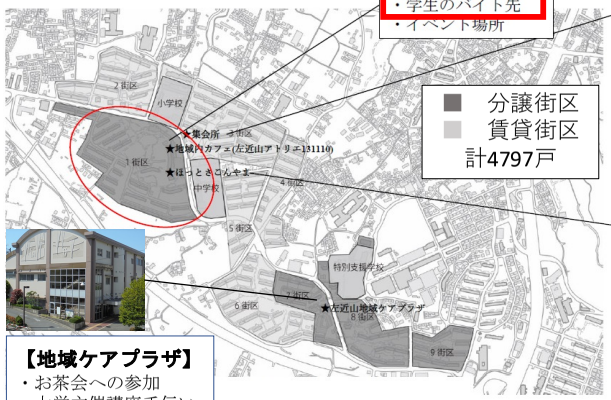
ハンバーガー・ドリンクなど
テイクアウトも可能

写真引用：タウンニュース

## 学生居住者の主な活動拠点（2021年ごろ）

【地域内カフェ】
・学生のバイト先
・イベント場所

【集会所】
・学生の会議場所
・イベント作業場所




■ 分譲街区
■ 賃貸街区
計4797戸



【地域ケアプラザ】
・お茶会への参加
・大学主催講座手伝い

【ほっとさこんやま】
・配膳ボランティア先
・NPO関係者との接触場所

## ■学生居住者（三期生）と住民の具体的な交流内容について

表7：学生と住民との具体的な交流内容について

| | 関りがある学生 | | | | 会ったきっかけ | 初めて会った場所 | 関わりの性質 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 学生N | 学生O | 学生P | 学生Q | | | 交流 | 学生への世話焼き | 相互利のあるやり取り | 住民利のあるやり取り |
| Aさん | | | ● | | アルバイト中 | 1街区商店街内にあるカフェ | ● | | | |
| Nさん | | ● | ● | ● | 散歩中 | 団地内の敷地 | ● | ● | | |
| K2さん | | ● | ● | ● | 集会所で活動中(イベント) | 1街区商店街と3街区に挟まれた場所にある集会所 | | ● | ● | |
| Eさん | | ● | ● | ● | イベント中 | 1街区商店街内にあるカフェ前 | ● | ● | | |
| Oさん | | ● | ● | ● | イベント中 | 1街区商店街内にあるカフェ前 | | | ● | |
| Kさん | | | ● | | アルバイト中 | 1街区商店街内にあるカフェ | ● | | | |
| Iさん | ● | | | ● | カフェ利用中 | 1街区商店街内にあるカフェ | | | | ● |

**・学生と個人的な仲になる人は日常で話しかけることができる交流意欲が高い人である可能性が高い**
**・日常的な関わりの中で支援が可能である（住民Iさん）**

磯崎透子、高齢化が進む郊外住宅団地における学生居住事業の効果に関する研究－事業開始から５年目を迎えた左近山団地を事例として－横浜国立大学2021年度修士論文

## ■学生居住者と住民の日常的な関わりの有無について

表6：学生と住民との日常的な関わりの有無について

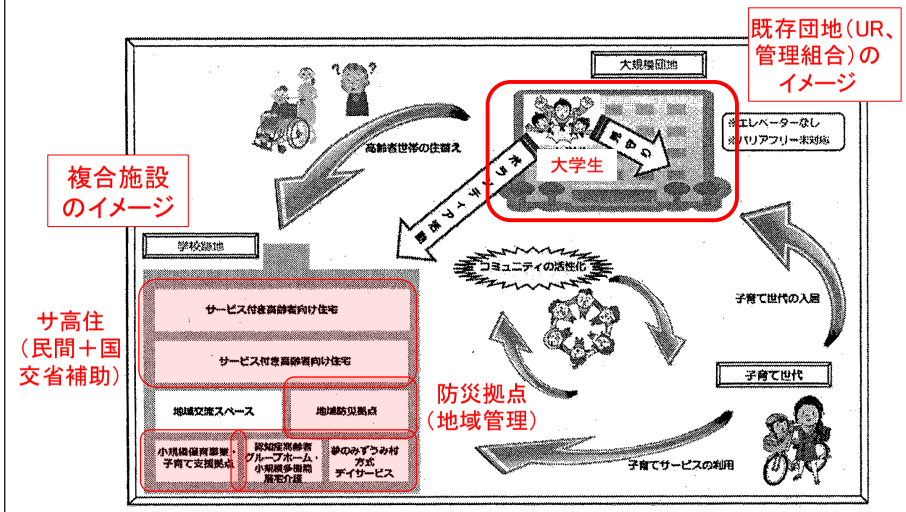
| 日常的な関わりの有無 | 1期生 | | | | 2期生 | | | 3期生 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 学生A | 学生B | 学生C | 学生D | 学生E | 学生F | 学生G | 学生N | 学生O | 学生P | 学生Q |
| 挨拶をする住民がいる | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 世間話をする住民がいる | ● | | | | ● | ● | ● | | ● | ● | ● |
| 住民に食材をもらったことがある | ● | ● | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 住民に料理をもらったことがある | | | | | ● | ● | | | ● | ● | ● |
| 住民に食事に招かれたことがある | | | | | | ● | ● | | ● | ● | ● |
| 住民にものをもらったことがある | | | | | | | ● | ● | ● | ● | ● |
| 住民に何か相談されたことがある | | | | | ● | | | | ● | ● | ● |
| 平均項目数 | 1.75項目／人 | | | | 5.0項目／人 | | | 6.0項目／人 | | | |

**事業が進むにつれて学生と住民との関わりが深くなっており、住民側の学生居住に対する慣れがうかがえる。**

磯崎透子、高齢化が進む郊外住宅団地における学生居住事業の効果に関する研究－事業開始から５年目を迎えた左近山団地を事例として－横浜国立大学2021年度修士論文

# 大規模団地における地域支援活動モデル事業の初期構想

（2016年9月旭区福祉保健センター高齢・障害支援課作成）



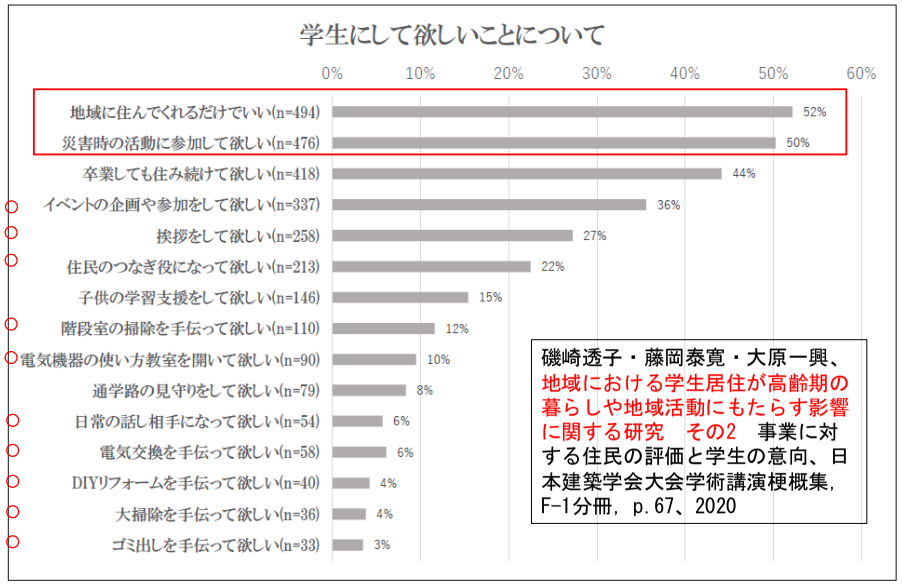

複合施設のイメージ

サ高住（民間＋国交省補助）

防災拠点（地域管理）

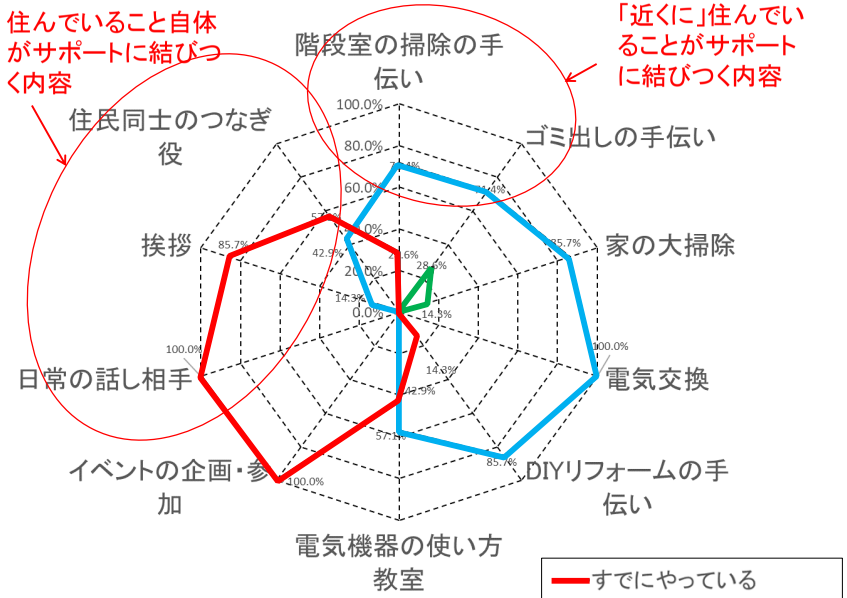
子育て支援施設（民間＋自治体補助）

高齢者通所・居住施設（民間＋自治体補助）




磯崎透子・藤岡泰寛・大原一興、地域における学生居住が高齢期の暮らしや地域活動にもたらす影響に関する研究　その2　事業に対する住民の評価と学生の意向、日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1分冊，p. 67、2020

**「地域に住んでくれるだけでいい」「災害時の活動に参加して欲しい」の2項目が過半数の回答を得た（2019年度調査）**




高齢者の生活支援に関わる10項目（○）を抜粋

（2期生＋3期生（計7名）の回答結果を集計）

2月号
平成30（2018）年 / 229号
街に、ルネッサンス
UR都市機構
http://www.ur-net.go.jp

暮らしとUR都市機構をつなぐ、コミュニティ・ペーパー

yourらうんじ

contents
家賃や駐車場利用料等のお支払期日が月末のお客様へ／「近居割」実施中！／知っていますか？見守りサービス／高齢者等の方がご利用できる相談窓口 …… 2面
UR賃貸住宅「暮らしと。」フォト＆スケッチ展2017／家賃改定特別措置の平成30年度更新申請手続きはお済みですか？／障がい者等駐車場利用料金減額措置のご案内／毎月の家賃のお支払いでPontaポイントがたまる！ …… 3面
住まいセンターだより …… 6面
編集・制作　株式会社文化工房　☎03-5770-7114

わたしたちが活動しています

横浜国立大学　神奈川県

大学生が団地に住み
多世代交流の懸け橋に

地域のコミュニティの活動を担う若者が不足しつつある左近山団地で、横浜国立大学と横浜市旭区、URが連携し地域支援活動を開始。昨年の9月以降、4人の学生が左近山団地に住み、地域の子どもたちへの学習支援や、NPO法人の活動拠点「ほっとさこんやま」のサポートのほか、商店街で行う月1回のイベントにも積極的に参加しています。「ほっとさこんやま」のボランティアスタッフや住民の方からは、「若い人がいると団地の雰囲気が明るく感じる」「孫と一緒にいるようで楽しい」と、好意的な意見が多く、活動への期待の声もありました。

学生たちの目標は、まずは、居住者の目線から団地の環境を知り、いろんな声を聞くこと。そして、団地に住む多くの人が繋がるコミュニティづくりのためのアイデアを提案し、多世代が交流できる快適な環境を目指した活動を進めていきます。



[1] 団地に住む皆さんが気軽に集えるようボランティアがカフェを営む「ほっとさこんやま」スタッフの皆さん。左から、武井さん、小池団地自治会会長の熊野さん、岡村さん、小山さん、社会福祉協議会会長の横山さん
[2] 自分の趣味を活かした空間づくりは、建築系の学生ならでは

小山 晴也さん
（理工学部建築都市環境学科）

学習支援の「さくら教室」や「ほっとさこんやま」のサポートからコミュニティの大切さを学び、価値観が変わりました。左近山団地は自治会が整っていて、環境学の面でも勉強になります。また、大学生の一人暮らしにはありえない広さの住居は快適で、空間づくりも楽しめています。

[3][4] 商店街で行われるイベントにも参加

URコミュニティペーパーによる紹介（2018年2月号）

旭区左近山団地で「働く場」を

2022年度
令和４年度
横浜市郊外部における働く場の創出事業
～旭区左近山団地における実証実験～
事業者募集要領

【参加申込書提出期間】
令和４年７月７日（木）～令和４年７月25日（月）17時

横浜市旭区総務部
区政推進課企画調整係

旧診療所（104.26㎡）

事業者決定 「株式会社GOLDILOCKS」

小山晴也
Haruya Koyama
調査研究アドバイザー/団地暮らし編集室 代表

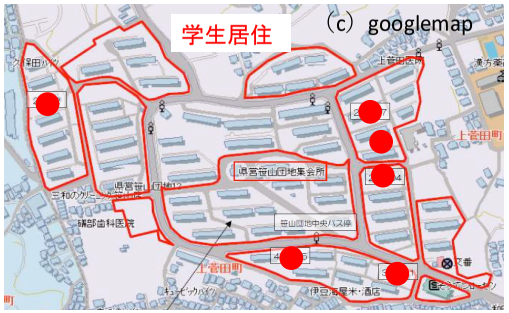
2017-2018　左近山団地入居（第一期生）
2019-2020　大学院（東京）進学のため退去
2021-　博士課程後期在学しながら左近山団地再入居、「団地暮らし編集室」立ち上げ、NPOほっとさこんやま入会
2022-　GOLDILOCKSパートナー就任

写真引用：GOLDILOCKSウェブサイト

## 神奈川県営住宅「健康団地推進計画」（2019）の一環として

2022年度～「県有財産の使用許可」を出すことで、抽選を経ずに県営住宅への学生入居を特例対応（国交省住宅局（国住備）通知117号、地方自治法第238条の4第7項、神奈川県県有財産規則第25条第10号）

## 左近山団地から県営笹山団地に広がる学生居住・学生活動の試み




- 横国大生限定（在学生のみ）
- 家賃月額5,400円程度（他、自治会費1,000円、共益費など）
- 2022年7月から入居開始（当面6戸）
- 最大10戸までの募集を予定
- 「自治会加入・活動参加」「日常的な当番業務の実施」「神奈助人s実行委員会への参加」の3点が入居条件

写真引用：タウンニュース

- 「地域実践課題」（担当教員：藤掛洋子教授）履修学生の活動フィールドとしても。
- 2022年6月から団地の一室で始まった子ども食堂は同団地59号棟の102号室を活用。

青木 伊知郎・吉野 裕之・藤岡 泰寛・高見沢 実、高経年マンションの管理・コミュニティと建替え・耐震化に向けた進捗度との関係—横浜市内の築40年以上マンションを対象とした実態調査— 日本建築学会関東支部研究報告集、no. 88、pp. 483-486、2018年3月

### 変数間の相関係数

| | ln（築年数） | ln（階数） | 駅徒歩 | ln（空家率（%）+1 | ln（賃貸化率（%）+1 | 自主管理 | ln（管理費＋修繕積立金 | コミュニティ施設充実度 | コミュニティ活動充実度 | 建替え検討状況 | 耐震化進捗度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ln（築年数） | | −0.472 | 0.154 | 0.176 | 0.216 | −0.310 | 0.098 | 0.005 | 0.123 | 0.439 | 0.277 |
| ln（階数） | −0.472 | | −0.103 | −0.173 | −0.139 | 0.072 | 0.164 | 0.001 | −0.160 | −0.338 | −0.161 |
| 駅徒歩 | 0.154 | −0.103 | | −0.002 | −0.401 | 0.173 | −0.046 | 0.189 | 0.050 | 0.113 | 0.073 |
| ln（空き家率（%）+1） | 0.176 | −0.173 | −0.002 | | 0.254 | −0.045 | −0.283 | 0.076 | −0.204 | 0.062 | 0.201 |
| ln（賃貸化率（%）+1） | 0.216 | −0.139 | −0.401 | 0.254 | | 0.074 | −0.297 | −0.468 | −0.360 | 0.024 | −0.015 |
| 自主管理 | −0.310 | 0.072 | 0.173 | −0.045 | 0.074 | | −0.313 | −0.212 | −0.330 | −0.230 | −0.148 |
| ln（管理費＋修繕積立金（千円）） | 0.098 | 0.164 | −0.046 | −0.283 | −0.297 | −0.313 | | 0.149 | 0.200 | 0.048 | −0.160 |
| コミュニティ施設の充実度 | 0.005 | 0.001 | 0.189 | 0.076 | −0.468 | −0.212 | 0.149 | | 0.611 | 0.185 | 0.409 |
| コミュニティ活動の充実度 | 0.123 | −0.160 | 0.050 | −0.204 | −0.360 | −0.330 | 0.200 | 0.611 | | 0.252 | 0.441 |
| 建替え検討状況 | 0.439 | −0.338 | 0.113 | 0.062 | 0.024 | −0.230 | 0.048 | 0.185 | 0.252 | | 0.130 |
| 耐震化進捗度 | 0.277 | −0.161 | 0.073 | 0.201 | −0.015 | −0.148 | −0.160 | 0.409 | 0.441 | 0.130 | |

### 重回帰分析

被説明変数：耐震化進捗度

| 変　数 | 偏回帰係数 | 標準偏回帰係数 | t 値 | 有意確率 | 判定 | VIF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ln（築年数） | 4.4652 | 0.2010 | 1.5595 | 0.1264 | | 1.08 |
| ln（空き家率（%）+1） | 0.3990 | 0.2054 | 1.5255 | 0.1346 | | 1.18 |
| ln（管理費＋修繕積立金（千円）） | −1.2221 | −0.2218 | −1.6791 | 0.1006 | | 1.13 |
| コミュニティ活動の充実度 | 1.3063 | 0.5023 | 3.8776 | 0.0004 | ** | 1.09 |
| 定数項 | −13.6182 | | −1.2654 | 0.2127 | | |

決定係数：0.3538、修正済み決定係数：0.2922、**：1%有意、*：5%有意

コミュニティ活動が充実しているマンションの方が、耐震化に向けた取り組みが進んでいる。

# まとめ（＋余談）

| ターム | 行動 | 例 | イメージ | あるとよい |
|---|---|---|---|---|
| 極短期<br>（お試し）<br>⇩ | 日常生活の質を上げる取り組み<br>➢「必要」への着目がポイント | 空きスペース活用<br>屋外空間の活用、など | 自治会単独 | 開かれた活動、透明性（→声をあげやすい） |
| 短期<br>（定常化）<br>⇩ | 異なる主体間で共有可能な共通価値の形成<br>➢ 共通価値＝共通言語の見極めがポイント | 運営組織の工夫<br>協定の締結、など | 管理組合 事業者 自治会 地域 連携・協定 | 異なる主体の対話の場づくり（→建設的な対話ができる） |
| 中長期<br>⇩<br>長期<br>⇩<br>極長期 | 団地再生の輪郭（シナリオA,B,，，）の構想<br>➢ 団地再生の目的・理由の明確化がポイント | 耐震改修<br>部分建替え・リノベ<br>――<br>事業者選定<br>全面建替え<br>――<br>保存<br>など | 管理組合 事業者 自治会 行政 シナリオA シナリオB | 適切な時期・手法・支援メニューの選択（→共感、賛同、理解、参画される計画へ） |

## 余談

経年経過した団地再生の誤解
（＝できることが少ないと思い込む
フォアキャスト型構想づくりの誤解）

| | |
|---|---|
| × | ②→③→④→⑤ |
| ○ | ①→②→③→④→⑤ |

振りかぶる動作

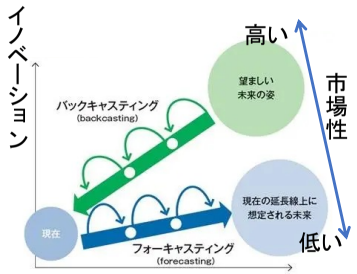
＝正しい向きで小さくコンパクトにバックキャスト動作

極短期
短期

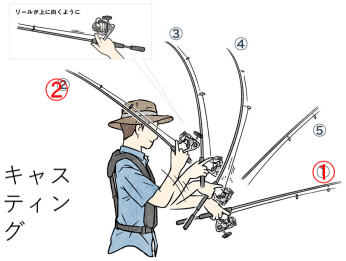
本日の話題提供の内容

狙うポイントを明確に、必要な力を集めてフォアキャスト動作

中長期
長期
極長期




出典：「事業構想」ウェブサイト




出典：DAIWAウェブサイト

## 余談

極長期のシナリオ例

保存・修復→情報発信施設へ

国指定登録有形文化財(建造物)
登録年月日:20191205
旧赤羽台団地（1962（昭和37）年）
スターハウス（3棟）、板状住棟（1棟）

参考：文化遺産オンライン（文化庁）

R5年開館予定

# 住まいがあってこその、人生と暮らし

一般社団法人団地暮らしの共創
事務局長（理事）　小柴　健一

## プロフィール

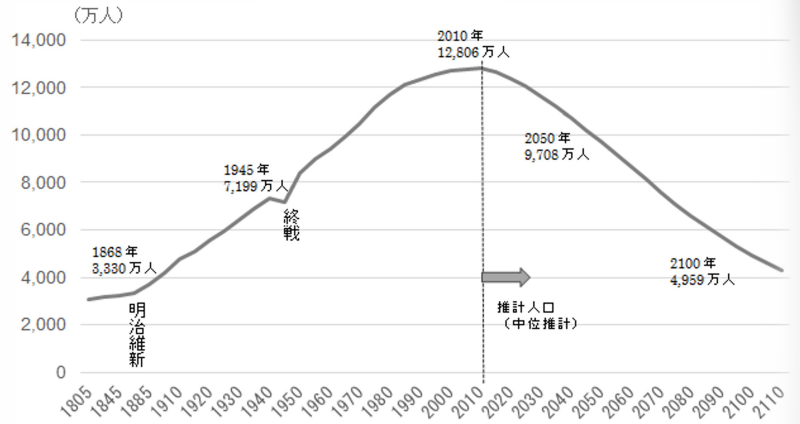
昭和40年（1965年）東京・日本橋の和菓子屋の長男として生まれる。
法政大学を中退し、映画カメラマンの道に進む。
その後数々の仕事をして、10年間新潟県でIターンし、農業を行う。
大けがをして入院した際に高齢者が社会的入院を強いられ放置されていることにショックを受ける。また15年前父親を看取ることも見送ることも出来なかった後悔から、在宅介護に道に進む。
在宅介護の現場で、介護保険のサービスでは救いきれないケースを数々見て、自分たちが安心して住める住環境を作らないといけないと感じ、「団地」ならそれが可能ではないかと感じ、「団地」に移り住み再生に取り組み始める。2017年すすき野団地の管理組合理事長になり、本格的に団地再価値化（再生）をはじめる。2019年7月にケアマネジャーを辞め、2020年2月に管理組合を法人化すると同時に、一般社団法人団地暮らしの共創を設立し、現在は事務局長を務める。現在、すすき野自治会長を兼務。

## ●団地再価値化（再生）のきっかけ

…

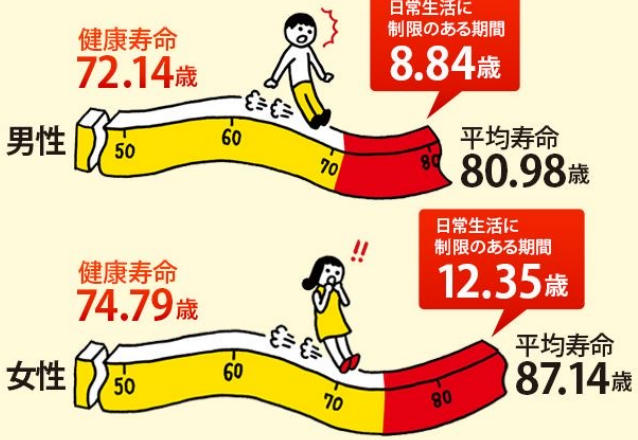
「住まい」と「暮らし」

図１　日本の長期人口推移と中位推計



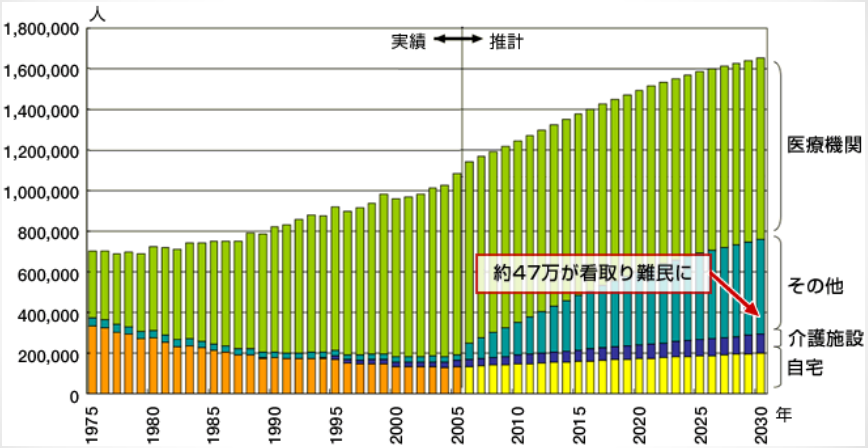

資料）国土交通白書 2014：2010年以前は総務省「国勢調査」、同「平成 22年国勢調査人口等基本集計」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」（1974年）、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2012年１月推計）」より国土交通省作成

## 平均寿命と健康寿命

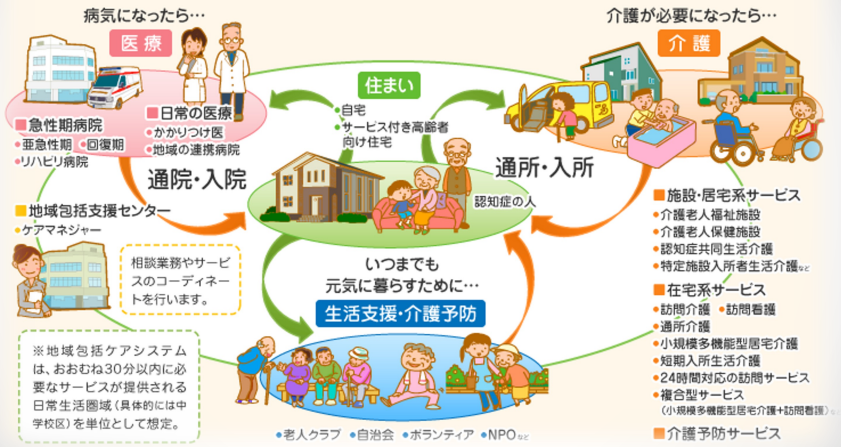



平均寿命：厚生労働省「平成28年簡易生命表」
健康寿命：厚生労働省「第11回健康日本21(第2次)推進専門委員会」
資料(平成28年)より算出

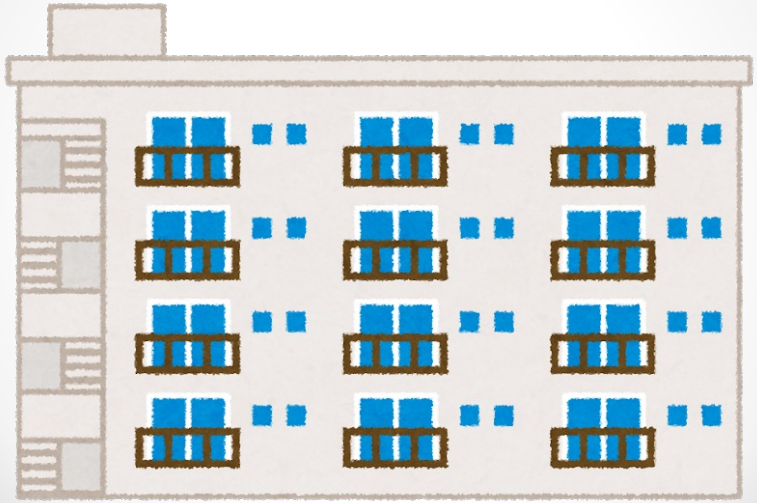
## 「看取り難民」の大量発生！




## 地域包括ケアシステムの姿



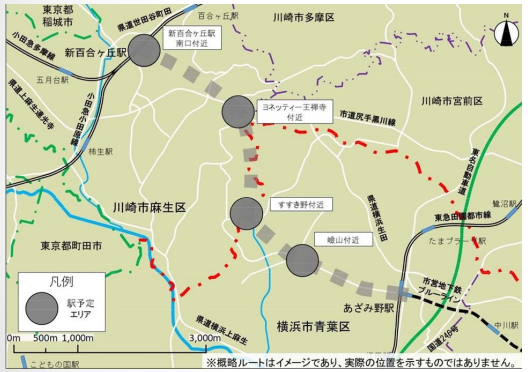
# 団地だ！



どこがいい？

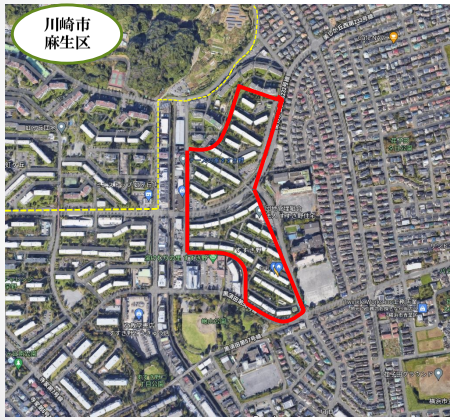
# すすき野団地だ！

# すすき野団地の立地




・東急田園都市線・市営地下鉄「あざみ野」駅バス15分
・東急田園都市線「たまプラーザ」駅バス15分
・小田急線「新百合ヶ丘」駅バス20分
・2030年市営地下鉄「あざみ野」～「新百合ヶ丘」延伸予定
すすき野地区の新駅開業予定
↑ここ重要

# すすき野団地の立地２




3街区470戸
6街区350戸
総戸数820戸
敷地面積約66,000㎡
（東京ドーム1.5個分）
住民数約1700人弱
高齢化率：約47%
一戸当たり2人
・・・それも高齢者。

# すすき野団地の課題

●住民の高齢化

●設備・施設の高経年化

**・・・二つの大きな「老い」の問題**

**＋「管理組合」「自治会」組織の老い**

# これまでの取り組み

**●「対話」の場の創出**

「団地もちより車座集会」
の開催
※現在は自治会主催で
「だんちのイドバタ」に

## ●情報の見える化

・文字だけで回覧板で回していた「管理組合ニュース」「広報」をカラー化して全戸配布。
・HPやFacebookページの開設

## ●暮らしの「安心」「安全」

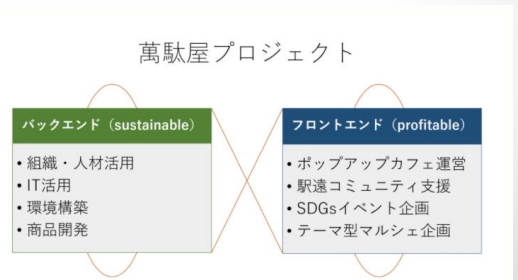
2018年
「団地の保健室」の開催

※コロナで2020年1月で終了。
現在は常設の「まちの保健室」
2022年

## ●にぎわいの場をつくる。

2019年
「ライトアップ車座集会」＆
「夜桜ライトアップ」の実施

プロボノ集団「スパイスアップ編集部」とのコラボレーション
（2021年よりパートナー提携）



## ●「散歩したくなる団地」を目指して

2019年・20年
東急（株）「みど＊りんく」アクション
助成金を活用。
「すすき野団地みつばちブンブンプロジェクト」始動

## 2020年
## すすき野ガーデンクラブの創設

## 2021年
## 横浜市環境創造局
## 「みどりアップ計画」採択

団地の彩り 006

MIDORI UP
すすき野団地 みどりアッププロジェクト

バス通り6 街区側の沿道にメドウガーデンを作りました。
11月に植えたばかりなのでまだまだ育ては低いですが、これから成長していくともっと素敵な花壇になると思います。楽しみですね！
※下の写真





たまプラーザ行きのすすき野団地バス停の横にある掲示板の下にも花壇を作りました。お出かけの際に是非に覧になってください。来春には、4メートルほどある背面の壁に、つる性のクレマチス（テッセン）を這わせる予定です。※上の写真

「秋のすすき野自然遊び」を 開催しました



11月12日（土）「秋のすすき野自然遊び」を開催しました。当日は秋晴れにも恵まれ、団地内外から参加してくださった多くの方に、すすき野団地の秋の景色や、落ち葉や木の実を使ったクラフトを楽しんでいただきました。



青葉区産の小麦 と すすき野団地産のホップ で
青葉エール を作りました！

寺家町で収穫された小麦と、すすき野団地の3 街区で栽培・収穫したホップを使って地発当酒「青葉エール」を作りました。1,320 円／本（税込 330 ㎖）と少々（？）高めですが、このビールには、地域の人たちのまちづくりの「絆」と「夢」もブレンドされています。→ 完売しました。
※ 利益は「すすき野団地みどりアッププロジェクト」の活動費に充てられます。



すすき野団地みどりアッププロジェクトは、横浜市の「地域緑のまちづくり事業」からの助成金で運営されています。
期間：2021年4月～2024年3月
横浜みどりアップ計画 概要版（PDF）⇒
発行：すすき野団地みどりアッププロジェクトチーム TEL 045-532-3135 編集／制作：すすき野団地広報チーム
■「団地の彩り」は、横浜市の助成金により発行されています。

2022 年12月 25 日

団地の彩り 006

すすき野団地 みどりアッププロジェクトチーム 広報紙



2021 /4　2022 /12　2024 /3

バス通りの沿道に〝新たなスタイルの花壇〟が完成！

みどりアッププロジェクトは、昨年の 4 月から 3 年間のプロジェクトとしてスタートし、12 月で 21 カ月が経過しました。これまでに、バス通りの 6 街区側にある法面のパッチワーク状の花壇を作ったり、3 街区の 10 ～ 12 号棟の南側壁面にホップを栽培し実を収穫、更に、バス通りの両側にある老木となった桜並木の樹木診断を行い、可能な範囲の活性措置を施すなど、様々な活動を行ってきました。最近では 11 月にバス通りの沿道に新たなスタイルの花壇「メドウガーデン」を作りました。もうご覧になられた方も多いかと思いますが、今回は、このメドウガーデンを中心にご紹介します。

メドウガーデン
meadow garden

「メドウガーデン」はあまり聞き慣れない言葉ですが、このメドウは直訳すると「牧草地、草原」という意味だ そうです。メドウガーデンは、その牧草地や草原のように、季節の花が自然に咲き乱れるナチュラルな庭（花壇）のことを言い、海外でも人気で、最近では国内でもこのスタイルの花壇を見られるようになりました。横浜では、新横浜の日産スタジアムの近くにある新横浜公園や、 赤レンガ倉庫の手前にある新港中央広場などで見ることができます。大きな規模のメドウガーデンなので、来年の春にはお散歩がてらいかがですか。とても綺麗ですよ！規模は決して大きくはありませんが、すすき野団地のメドウガーデンも成長するときっと素敵になって、このあたりの名所（？）になるかもしれませんね！

上の写真はみどりやさんの栄養向いの角のところです。その場所からあざみ野行きのバス停までのところにも、花を植えました。今はまだ目立ちませんが、様々な種類のものを植えましたので、ここも成長するととても綺麗な草花が楽しめるようになると思います。

これからも「団地内をもっと散歩したくなる・・・」を目指して、他の場所にも花壇作りを進めていきます。
ガーデンクラブの皆さんや他の住民の皆さんがお世話をしてくださっている既存の花壇とあわせて、春夏秋冬、それぞれの季節に咲く素敵な花々をどうぞお楽しみください。

## ●共に創りあう。

「すすき野団地未来会議」開催

※2018年横浜市建築局【マンション・団地再生コーディネート支援事業】を活用して、マスタープランづくりを3か年かけて実施。

2019年
すすき野ダンチリビングラボ始動

# 未来に住みつなぐ100年団地をめざして。

◇ 目標（ビジョン）・指命（ミッション）・行動（アクション）について ◇
～垣根を越えた協働（コレクティブインパクト）～

住民、行政、企業、社団、 NPOなどの立場の異なる主体が、共感する目標（ビジョン）に向かって、組織の垣根を越えてお互いの強みを出し合う協働（コレクティブインパクト）で、団地の課題の解決を目指します。

目標（ビジョン）

**未来に住みつなぐ１００年団地**
～持続可能な団地を目指して～

使命（ミッション）

**1 あんしん・安全・安寧にずっと暮らせる団地**
人生の節目や社会環境が大きく変わっても、
不便なく、魅力的で、ずっと住み続けたいと思える団地へ
不安を一人で抱え込まず、気軽に共有ができる環境が整った団地へ

**2 資産価値の高い団地**
建て替えにに拠らず、修繕・改修で住み続けられる団地へ
団地ならではの付加価値もあり、時間が経過しても適正な価格で取引される住まいへ

**3 災害に強い団地**
設備や組織の充実・避難訓練のほか、
いざという時に自然に助け合えるような「顔が見える」コミュニティの醸成

**4 自然と調和した環境にやさしい団地**
一般的なマンションと比べ、空間的にゆとりのある団地
その長所を有効活用して新しい空間を作り上げたり、緑化で持続性のある住まいへ

**5 ゆたかな多様性があり、誰一人取り残さない団地**
老いも若きも、身体が不自由でも、どんな世帯のかたちでも、のびのび暮らせる団地へ
支えあい、助けあい、分かちあうことを、大げさに考えずにできる仕組みへ
人・コト・モノ・仕事が団地内で循環する自立した団地へ

## 一般社団法人団地暮らしの共創の紹介

・団地内の日常清掃（清掃員6名雇用・・・うち住民3名）
・管理組合業務提携（理事会及び管理組合業務運営支援、広報誌製作、規約・細則等改定支援等）
・自治会活動支援（広報ヨコハマ等配布、イベント企画運営等）
・すすき野住宅自主防災協議会事務局
・すすき野団地みどりアッププロジェクトチーム事務局
・団地外の企業・行政等渉外窓口
・団地全体のブランディング（団ミツ、クラフトビール「青葉
エール」）
・認知症プロジェクト（オンライン認知症カフェ等）

# すすき野団地リノベコレクション

だんちクラシック

だんちハング

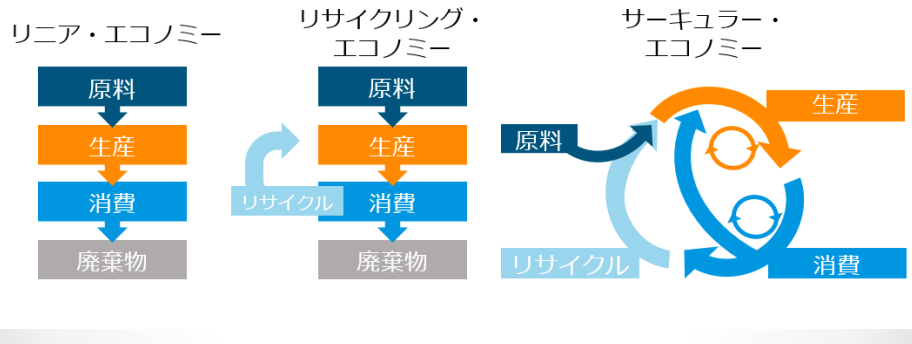
だんちモガ

だんちドマライフ

提供：団地再生事業協同組合

# これから考えていること。

…




## サーキュラー・エコノミーplusの概念図

**ローカル・フォー・ローカル**
～地域のものは地域に還せ～
地域における資源循環と電力・食の地産地消による気候危機への挑戦
・海の公園アマモ・アオサの肥料化
・地域電力を通じた関係人口の創出
・ごみを再生繊維に変えるアパレルブランド創出

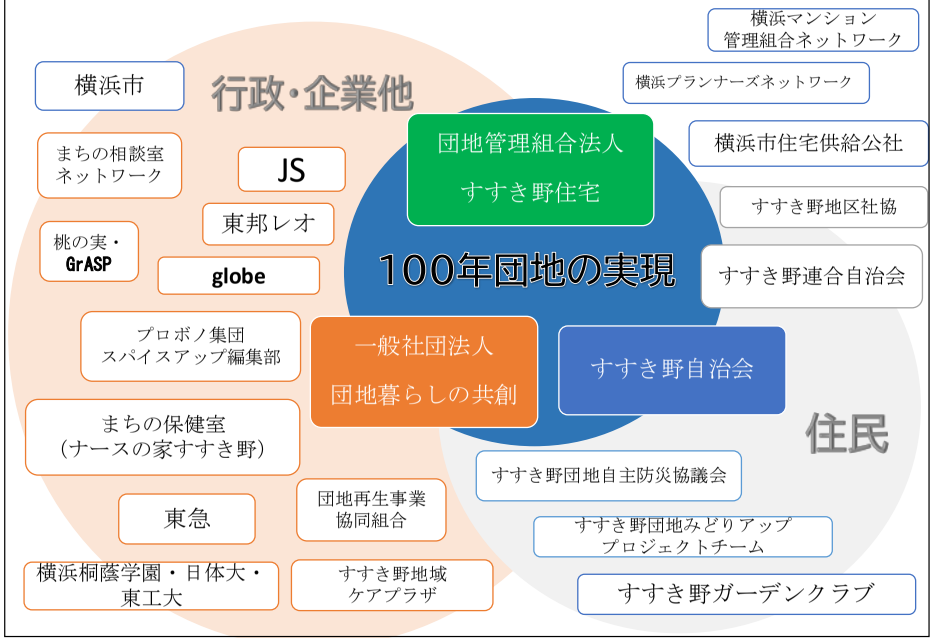
**サステナブルデベロップメント**
～持続可能な街繕い～
空き家や遊休農地など活かされていない空間の有効活用による持続可能な「まち」の実現
・ルートハウスプロジェクト
・横浜オリーブのプロモーション

**公民連携**
**オープンイノベーション**

**ヘルスプロモーション**
～人生100年の時代の健康戦略～
介護、ヘルスケア、スポーツ、生活サービス産業の総合的なプロモーションによる生涯活躍社会の展開
・介護ハッカソン
・竹山団地＆中山商店街プロジェクト

**パラレルキャリア**
～会社や学校にとらわれないもう一つの学び方・働き方～
乳幼児から高齢者まで、個人に寄り添うフレキシブルな働き方・学びの場の創出による「ひと」のエンパワーメント
・豊かな学びフォーラムと子ども・若者の居場所づくり
・複活、稼女のプラットホーム形成
・障害者が創造的に稼ぐモノづくり

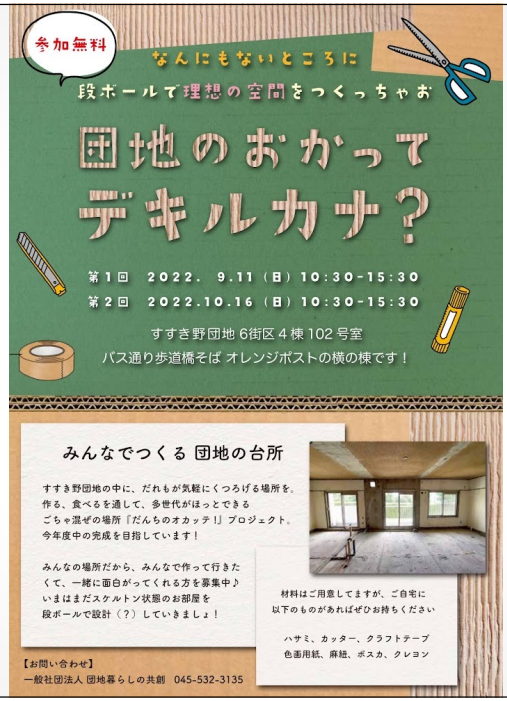
## ◇すすき野団地「団地再価値化」体制図◇

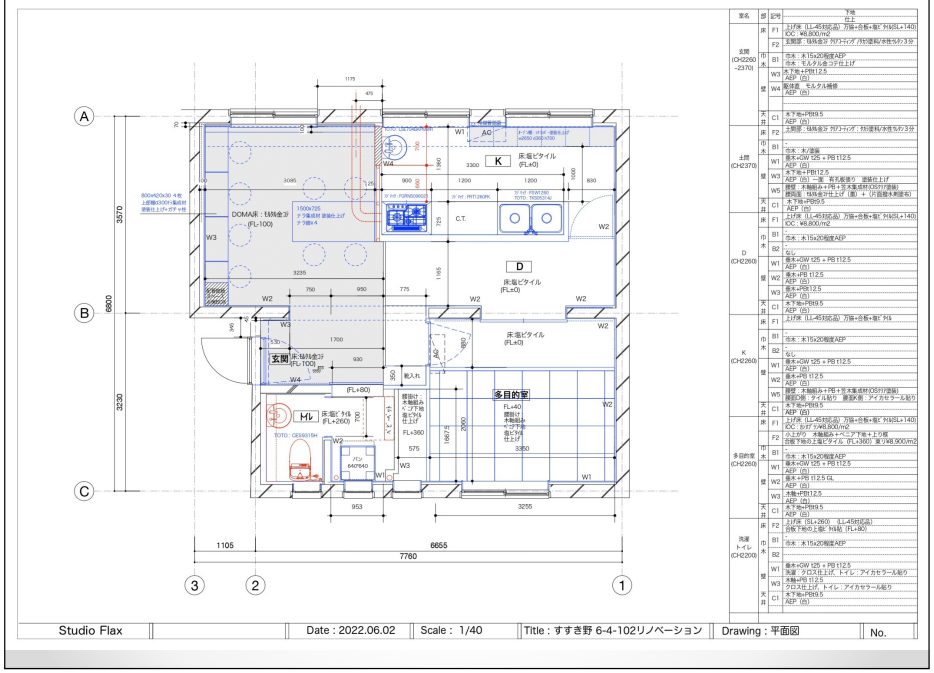


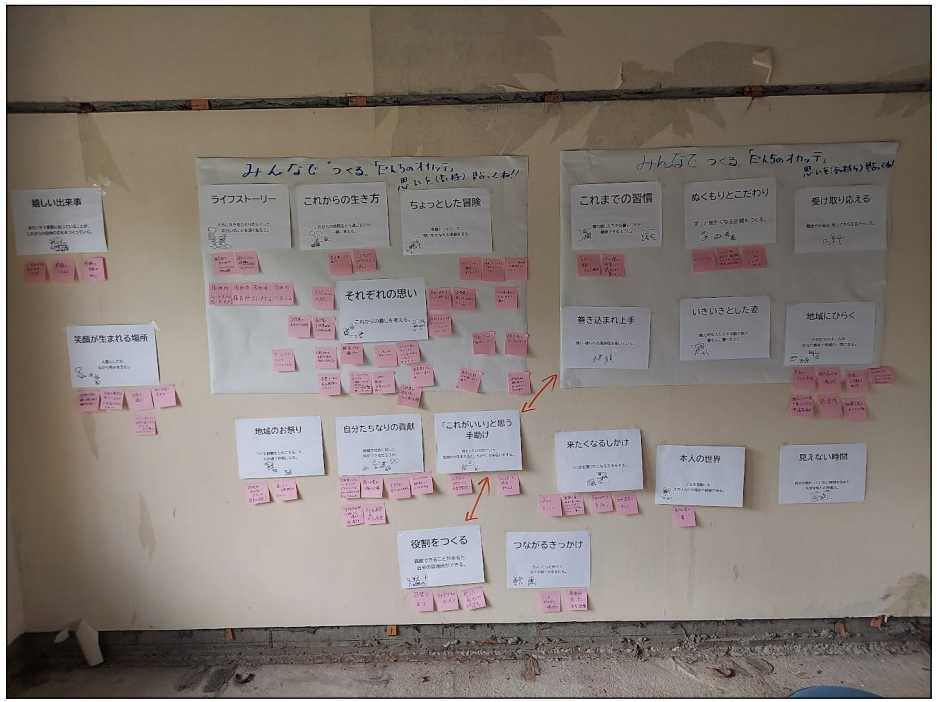
# 空室を活用した住民サービス

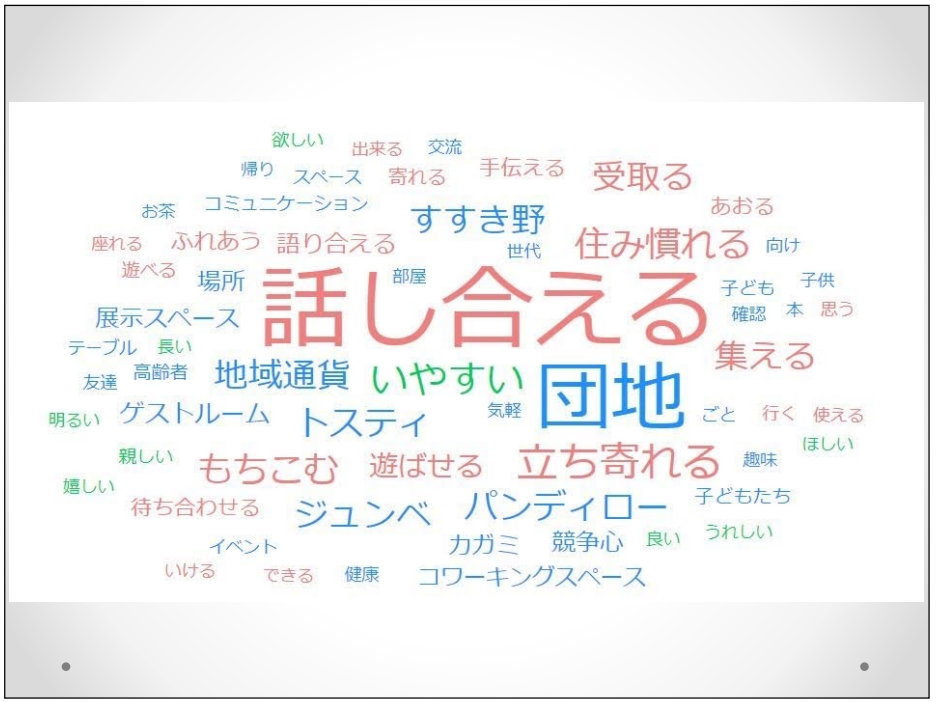
「だんちのオカッテ」

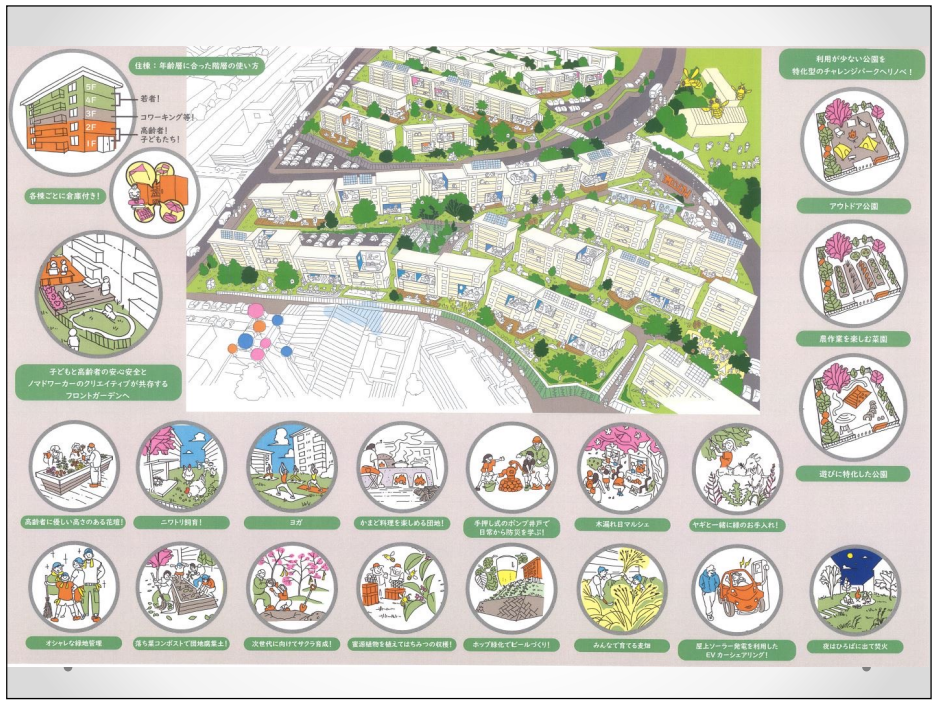
※写真は大阪府堺市
茶山台団地「やまわけキッチン」






**歳を重ねても、障がいがあっても、最期の最期まで住み慣れた我が家で暮らすこと。**

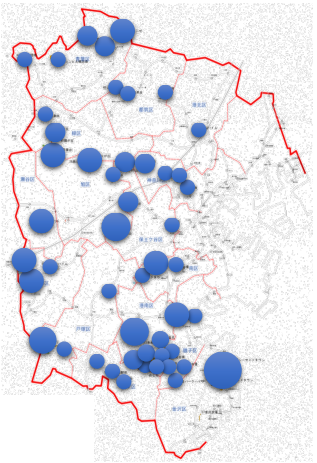
住まいがあってこその、「人生」と「暮らし」。

ご清聴ありがとうございました。

## 横浜市内の「大規模団地」について

●横浜市内では昭和40年代頃から大規模団地を郊外部等に建設
→現在、概ね築40年以上かつ500戸以上の団地が64団地存在
（分譲28団地・賃貸36団地）

●建物の高経年化や住民の高齢化などに伴い、さまざまな課題に直面





## 「大規模団地」特有の課題

●大規模団地は一つの街に匹敵するほどの規模があるため、衰退した場合には、**周辺地域も一緒に活力を失ってしまう**という事態も考えられる。

●規模の大きさから**意思決定・合意形成に時間を要する**。

**ハード・ソフト両面の先行的な支援が必要**



そこで誕生したのが…

## 「よこはま団地サポーター」制度

**（R4.8運用開始）**

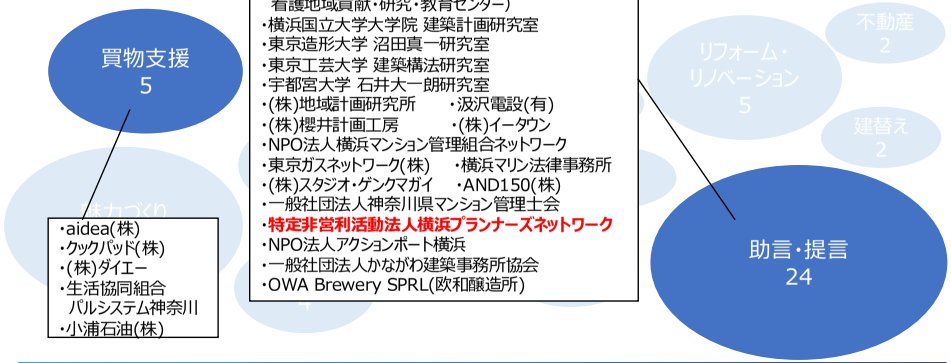
# 「よこはま団地サポーター」制度

「大規模団地」と、団地活性化の取組に対する支援意向を持つ**企業、大学、ＮＰＯ等とのマッチングを行う**制度

# 「よこはま団地サポーター」の登録状況

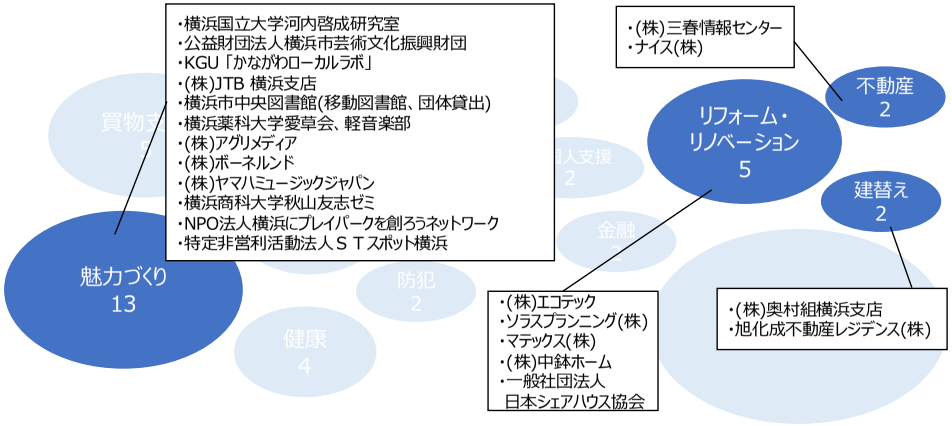
本年４月から「よこはま団地サポーター」の初回募集を行い、**77**者（企業40社、大学15研究室等、ＮＰＯ等22団体）が登録されています。

# 「よこはま団地サポーター」分野別登録状況

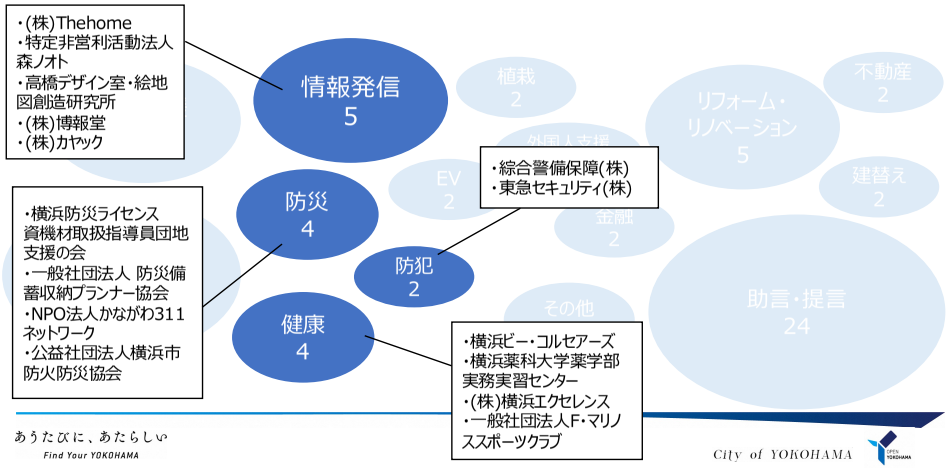





# 「よこはま団地サポーター」分野別登録状況

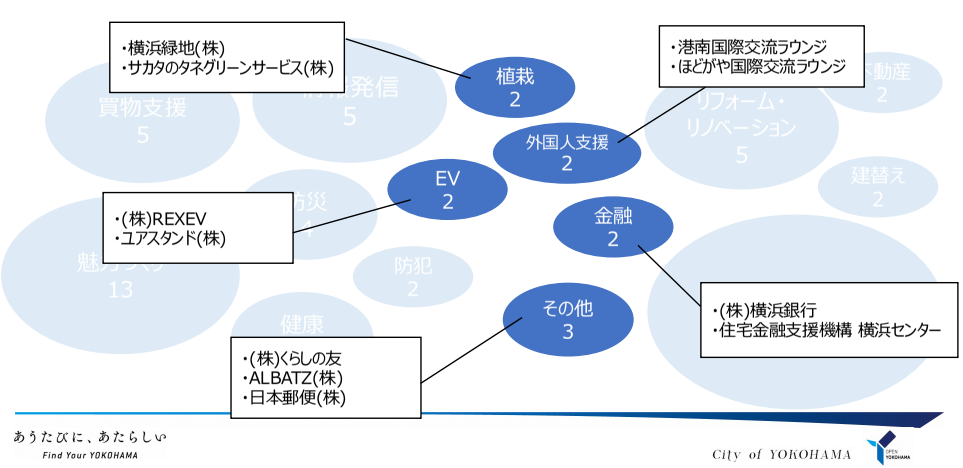


## 「よこはま団地サポーター」分野別登録状況






## 「よこはま団地サポーター」分野別登録状況






## 「よこはま団地サポーター」の利用について

● 支援メニューは**有償・無償に分けて**登録されています。

※詳細は**ウェブサイトをご確認ください**。

● 支援を申請できるのは次のいずれかとなります。

**(1) 分譲住宅団地の管理組合**

(2) 賃貸住宅団地の所有者

**(3) (1)または(2)から申請について承認を得た概ね５名以上の活動組織**



## 支援開始までの流れ

1　「よこはま団地サポーター」一覧から支援希望先・支援メニューを選ぶ

↓

2　横浜市住宅供給公社（045-451-7740）に支援希望の相談をする。

↓

3　横浜市住宅供給公社に「よこはま団地サポーター支援申請書」を送付する。

↓

4　横浜市から支援の可能性について通知書が送られてくる。
※支援条件や支援希望先の状況により、お断りする場合もあります。

↓

5　支援希望先と支援内容について、直接打合せをする。
※打合せの結果により、支援が実施されない場合もあります。

↓

6　支援希望先と団地活性化の取組を開始する。
（決定した内容等を横浜市へ報告する。）

## 「よこはま団地サポーター」お問い合わせ先

＜相談・申請書送付先＞
横浜市住宅供給公社　街づくり事業課（制度事務局）
（TEL）　045-451-7740
（Eメール）danchi-supporter@yokohama-kousya.or.jp

＜制度全般のお問合せ＞
横浜市建築局住宅再生課
（TEL）　045671-2954
（Eメール）kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp

あうたびに、あたらしい
Find Your YOKOHAMA

City of YOKOHAMA

## 相談・支援の流れについて

1　「よこはま団地サポーター」一覧から支援希望先・支援メニューを選ぶ

↓

2　横浜市住宅供給公社（045-451-7740）に支援希望の相談をする。

↓

3　横浜市住宅供給公社に「よこはま団地サポーター支援申請書」を送付する。

↓

4　横浜市から支援の可能性について通知書が送られてくる。
※支援条件や支援希望先の状況により、お断りする場合もあります。

↓

5　支援希望先と支援内容について、直接打合せをする。
※打合せの結果により、支援が実施されない場合もあります。

↓

6　支援希望先と団地活性化の取組を開始する。
（決定した内容等を横浜市へ報告する。）

**＜申請条件＞**

支援申請ができるのは主に次のいずれかになります。

(1) 分譲の大規模団地の管理組合

(2) 賃貸の大規模団地の所有者

(3) (1)または(2)から申請について承認を得た概ね５名以上の活動組織

## 問い合わせ先

**まずはお気軽にお問い合せください。**

| ＜支援相談・支援申し込み＞ | ＜制度全般のお問合せ＞ |
|---|---|
| 横浜市住宅供給公社<br>街づくり事業課（制度事務局）<br>電話：(045) 451-7740<br>e-mail：danchi-supporter@yokohama-kousya.or.jp | 横浜市建築局住宅再生課<br>電話：(045) 671-2954<br>e-mail：kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp |

詳細は横浜市ホームページ「よこはま団地サポーター」をご覧ください。

URL：https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/danchi/danchisupporter.html

QR コードはこちら

横浜市建築局からのお知らせ

# 「よこはま団地サポーター」制度スタート！！

## 企業・大学・NPO 等と連携して、お住まいの団地の活性化に取組みませんか？

### 「よこはま団地サポーター」制度とは

企業などの技術・ノウハウを活用して「団地の魅力アップや課題解決に取り組みたい」と思ったことはありませんか？

本制度は、横浜市内の大規模団地（概ね築 40 年・500 戸以上の 64 団地）と、団地活性化の取組に対する支援意向を持つ**企業・大学・ＮＰＯ等とのマッチングを行うものです**。

### 「よこはま団地サポーター」相談・支援申し込み受付中

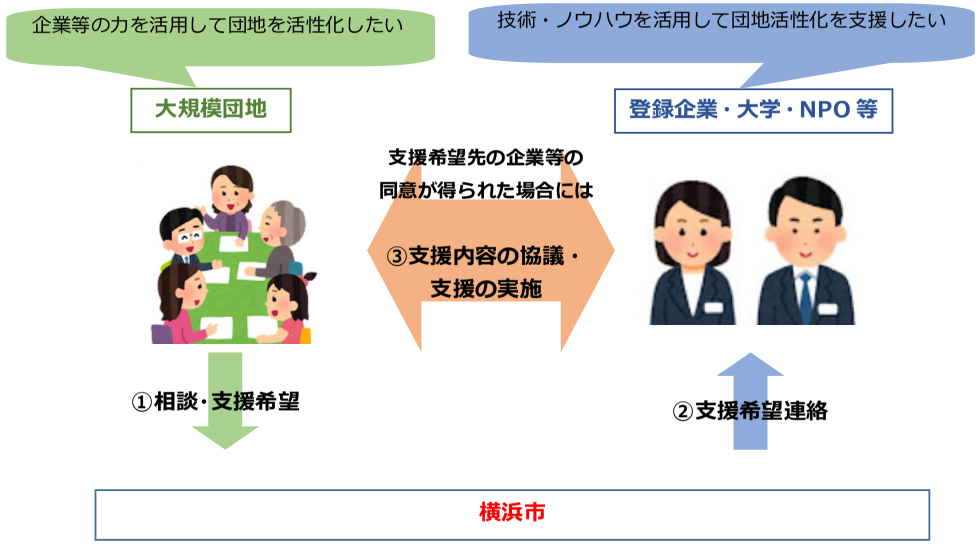
この度、団地の活性化に対して支援意向を持つ**企業・大学・ＮＰＯ等の団体を「よこはま団地サポーター」として登録するとともに、支援を開始しました。**

登録団体の強みに合わせて、“買い物支援”、“情報発信”、“リフォーム・リノベーション”など豊富な支援メニューが登録されています。

現在、皆様からのご相談や支援申し込みを受付中です。

**まずはお気軽にお問い合わせください。**

**＜支援開始までのイメージ＞**



## 「よこはま団地サポーター」登録団体について（R４.８.４時点）

各団体の支援メニューは無償・有償に分けて登録されています。支援メニューや支援条件については、別紙の一覧でご確認ください。

### ＜買い物支援（５団体）＞

aidea、クックパッド、ダイエー、生活協同組合パルシステム神奈川、小浦石油

### ＜魅力づくり（13 団体）＞

横浜国立大学教育学部　河内啓成研究室、横浜市芸術文化振興財団、
KGU「かながわローカルラボ」、JTB、横浜市中央図書館、
横浜薬科大学愛草会・軽音楽部、アグリメディア、ボーネルンド、
ヤマハミュージックジャパン、横浜商科大学　秋山友志ゼミ、
横浜にプレイパークを創ろうネットワーク、ＳＴスポット横浜

### ＜情報発信（５団体）＞

The home、森ノオト、高橋デザイン室、博報堂、カヤック

### ＜健康（４団体）＞

横浜ビー・コルセアーズ、横浜薬科大学薬学部実務実習センター、横浜エクセレンス、
F・マリノススポーツクラブ

### ＜防災（４団体）＞

横浜防災ライセンス、 防災備蓄収納プランナー協会、かながわ 311 ネットワーク、
横浜市防火防災協会

### ＜防犯（２団体）＞

綜合警備保障、東急セキュリティ

### ＜外国人支援（２団体）＞

港南国際交流ラウンジ、
保土ケ谷国際交流の会

### ＜植栽（２団体）＞

横浜緑地、
サカタのタネグリーンサービス

### ＜EV（２団体）＞

REXEV、ユアスタンド

### ＜金融（２団体）＞

横浜銀行、住宅金融支援機構

### ＜不動産（２団体）＞

三春情報センター、ナイス

### ＜リフォーム・リノベーション（５団体）＞

エコテック、ソラスプランニング、マテックス、中鉢ホーム、
日本シェアハウス協会

### ＜建替え（２団体）＞

奥村組、旭化成不動産レジデンス

### ＜助言・提言（24 団体）＞

横浜市立大学国際教養学部　後藤寛ゼミ、地域計画研究所、汲沢電設、
櫻井計画工房、東京造形大学　沼田真一研究室、
横浜マンション管理組合ネットワーク、
横浜市立大学国際教養学部都市学系　三輪律江ゼミ、
横浜市立大学 中西正彦ゼミ、東京ガスネットワーク、
宇都宮大学地域デザイン科学部　石井大一朗研究室
横浜市立大学　齊藤広子研究室、横浜マリン法律事務所、スタジオ・ゲンクマガイ、
AND150、横浜市立大学医学部看護学科看護地域貢献・研究・教育センター、
横浜市立大学国際教養学部都市学系　大島誠研究室、
神奈川県マンション管理士会、横浜プランナーズネットワーク、アクションポート横浜、
かながわ建築事務所協会、OWA Brewery SPRL、
東京工芸大学工学部建築コース建築構法研究室、
横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院建築計画研究室、イータウン

### ＜その他（３団体）＞

くらしの友、ALBATZ、日本郵便

# 団地再生ロードマップの提起

横浜プランナーズネットワーク　松本道雄



## 研究会の発足と棚卸し

- 2022年4月横プラ内に「団地再生研究会」が発足した。
- 横プラが支援で関わった事例、横プラメンバー自身が当事者として関わっている事例、先進事例などについて情報を共有した。
- 団地再生における課題やアイデアを自由に出し合い、団地再生の「棚卸し」を進めた。
- 団地再生にかかる視点やテーマが多岐にわたるため、体系化して話題の整理を試みた。



## 話題を整理する試み

**【試み１】**

団地再生に向けて何を考えるべきかを整理する試みとして
9月の中間報告に向けて「視点としくみ」を作成
⇒ 今後、横プラの「提起ブック」として取りまとめ

**【試み２】**

メンバーから出てきた話題を仕分ける試みとして
研究会発足時からの問いである「団地をどう推移させていくか」
を意識した「ロードマップ」を作成



## 「住み続け、住まい続けられる団地」
### 住環境・住まい・暮らしの 視点としくみ

「変化が循環を促し、循環が変化を促す」という基本理念のもとに、区分所有者・居住者の多様性を考慮して、合意形成の仕組みを整えるとともに、建物のライフサイクルを視野に入れた、中期行動指針を立てることにより、スラム化することなく、適切な維持管理が行われる、持続可能な団地の実現を目指す。

# 視点と仕組み
## ①変化が循環を促し、循環が変化を促す

住まい手の固定化や、住環境の維持のために設けた利用制限が、建物の経年劣化だけでない課題を生みだしている。団地全体の魅力を高めて資産価値を向上させ、不動産市場への流通を促すとともに、住居以外の用途での住戸の利活用を促すことで、高齢居住者が住まい続けられる環境づくりや、新たな価値の付加をして、「少しずつ」の世代交代を促す。

**a 魅力を再発見し、資産価値を再評価する**

ゆとりのある住環境、共同管理、顔の見える関係、昭和レトロなど、様々な団地の魅力を再発見し、不動産市場における新たな評価指標を定義する。周辺のまちとの連携など、公共性を含めた団地の資産価値を再評価する。

**b 専有部の共同利用や、不動産市場での流通を促す**

今後、相続等によって発生する空き住戸を活用するためにも、新たな価値を付加するリノベーションを促し、「専ら住居として利用」という制限を見直して、非住宅用途へのコンバージョンを促し、高齢居住者が住まい続けられる環境づくりや、団地への新たな価値を付加する。

**c 少しずつの世代交代を促す**

「少しずつ」の世代交代を促すために、転入を希望する人物像を想定した情報発信を行い、団地の魅力・価値への理解者を増やし、次の団地の担い手の入居を促す。



# 視点と仕組み
## ②合意形成の基礎と事業主体をつくる

大規模集合住宅ゆえの合意形成の難しさと、区分所有者・居住者が団地の課題に他人事となり、変化を好まない傾向がある。区分所有者・居住者の多様性を考慮しつつ、日常のコミュニティ活動を通じて、ビジョン（将来像）を共有し、その実現のための中立的・継続的な事業主体をつくる。

**a 区分所有者・居住者の多様性を考慮する**

年代や所得、価値観など、住民の多様な暮らしを考慮する必要がある。管理費等の支払いが困難な課題を抱えていたり、権利の処分を望む区分所有者にも関わる仕組みを持つ。

**b コミュニティ活動を通じて、ビジョン（将来像）を共有する**

ボランティアや趣味の活動など、少しずつでも共有できる価値を束ね、日常生活や災害時の共助などの課題を共有し、解決に向けて生まれる共同体を育む。団地のビジョン（将来像）と個人のビジョン（将来像）が重なることで、自分事として持続可能な団地の実現に取り組むことができる。

**c 中立的・継続的な事業主体をつくる**

管理組合・管理会社・自治会・NPO・企業など、地域の様々なステークホルダーとの連携・協働の実現のため、事業を中立的・継続的に担う事業主体をつくる。



# 視点と仕組み
## ③ 建物のライフサイクルを視野に中期行動計画を策定する

建物はいつまで持つのかという疑念が先立ち、修繕という「投資」に消極的な傾向がある。団地のライフサイクルを100年として見通し、建物の長寿命化を図るとともに、ビジョン（将来像）の実現のための中期行動計画を策定する。

**a ライフサイクル100年を見通す**

建物を建て替えずに100年間を持続させ、100年後には団地を終う（しまう）ことも視野に入れて、団地の「エンディングノート」を作る。

**b 100年の長寿命化を図る**

専有部分にまで踏み込んだ、共用部の更新と価値向上（バリューアップ）を図り、住機能以外も許容するコンバージョンを行うとともに、長期修繕計画を絶えず見直す。

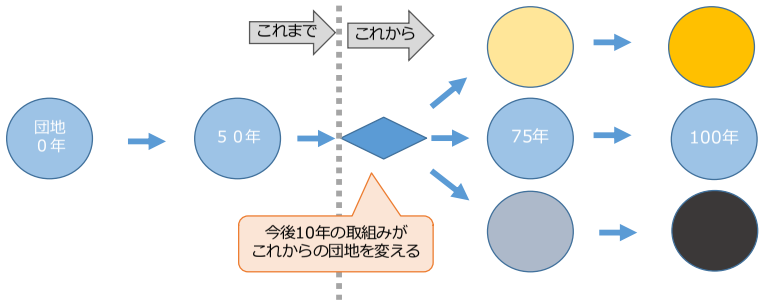
**c 中期行動計画を策定する**

建物の修繕だけでなく、経営的な視点を持った、今後5～15年の中期行動計画を、事業主体と共に管理組合主導で策定する。



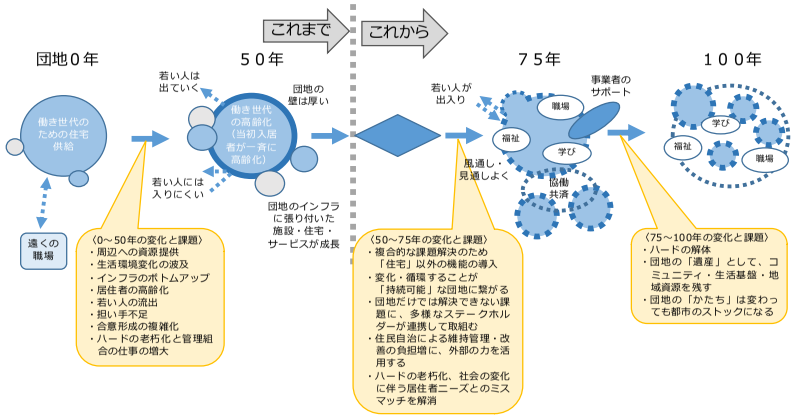
# 団地再生のロードマップ
## 住み続け、住まい続けられる団地へ

団地100年を見据えて、今から取り組むことの意義や効果を考える



# 団地再生のロードマップ
## ①変化と課題

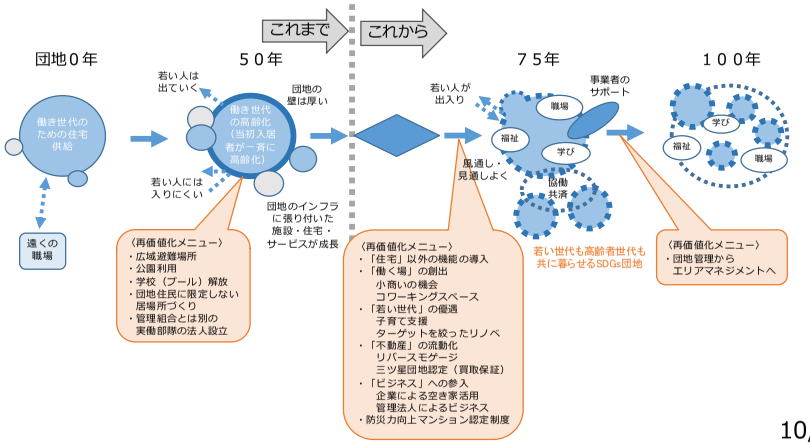
いま起きている、今後起こる、変化と課題を仕分け






# 団地再生のロードマップ
## ②再価値化メニュー

団地の再価値化に向けたメニューを仕分け



# 第三部　パネルディスカッション「団地再生のビジョンとアクション」

話題（予定）

・第 1 部、第 2 部へのお互いの話への質問や意見

・横プラ提起のうち、視点と仕組み＋ロードマップへの全体的な意見や提案

・横プラ提起のうち、ここ 5 年から 15 年の具体的な行動に関しての、知恵や工夫の意見や提案

・会場やオンラインからの質問や意見

・それぞれから意見や提案

## 出演者プロフィール（出演順・敬称略）

**藤岡泰寛**（ふじおか やすひろ） 横浜国立大学准教授
専門は建築計画・ハウジング。博士（工学）。京都大学大学院在学中に歴史的町家街区の研究に取り組む。以降、近現代の都市住宅・住宅地の持続・再生研究、特に、郊外住宅地の再編や超高齢社会対応に関する研究・社会貢献に取り組む。茅ヶ崎市浜見平地区まちづくり協議会委員、横浜市バリアフリー検討協議会保土ケ谷区部会部会長・同中区部会部会長、よこはま団地再生コンソーシアム団地活性化 WG 委員など。

**小柴 健一**（こしば けんいち） 一社）団地暮らしの共創 常務理事兼事務局長
東京都出身。直近は在宅介護のケアマネジャーとして勤務する。その際の現場経験から最期の最期まで、住み慣れた我が家で暮らせる住環境を作ることを考える。2017 年に「すすき野住宅管理組合」理事長に就任。2020 年 2 月に管理組合を法人化し「団地管理組合法人すすき野住宅」とする。それと同時に住民主体で一般社団法人団地暮らしの共創を設立。昨年度より団地自治会長も兼任。横浜プランナーズネットワーク会員

**磐村 信哉**（いわむら のぶや） 横浜市建築局住宅地再生担当部長
筑波大学社会工学類都市地域計画主専攻卒。1990 年度横浜市役所入庁。建築局（住環境整備課、旧北部建築事務所、市営住宅課、住宅政策課）や財政局、都市整備局など従事。2021 年度より現職。郊外住宅地再生、団地再生、マンション施策等を所掌。

**松本 道雄**（まつもと みちお） 横浜プランナーズネットワーク理事
横プラのマンション・団地再生コーディネーターとして、すすき野団地の「団地再生まちづくりプラン」策定に関わる。自身の住む都心の大規模マンションにおける、管理組合理事長、自治会長経験者としての視点も含めて、団地再生研究会に参加。一級建築士、認定 NPO 法人市民セクターよこはま事務局長

**韓 昌熹**（HAN Changhee） 横浜プランナーズネットワーク副理事長
韓国ソウル出身。2021 年東京工業大学で、地域課題に対応したコミュニティ空間計画と運営に関する研究で博士学位を取得。現在、東京工業大学特別研究員。多文化共生のまちづくり、住民主導のまちづくりを実現するための支援活動を行っている。みどり国際交流ラウンジで地域コーディネーター、横浜市市民協働推進センターの副センター長・主任研究員。

**大木 節裕**（おおき ともひろ） 横浜プランナーズネットワーク理事
地元で身近な地域における市民活動・協働を 20 年以上行うと共に、仕事で地域における市民活動・協働の持続可能性を保つ支援に活かしている。元横浜市職員。自身の住む郊外部の大規模中古マンションにおける、管理組合副理事長や自治会副会長の経験者としての視点も含めて、団地再生研究会に参加。

# 終了後アンケート結果

## とーく＆トーク 地域まちづくりをみんなで語る会 2023
## 団地再生を考える

開催日時：2023年1月9日（月・祝）13:30～16:30

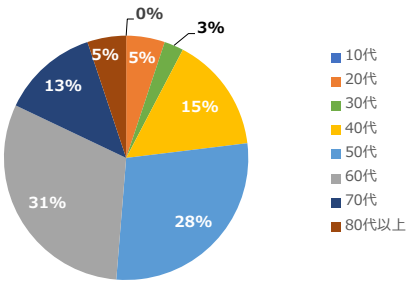
開催場所・方法：横浜市市民協働推進センター スペースA/Bおよび オンライン（Zoomミーティング）

参加人数：102名（会場：50名、オンライン：53名）

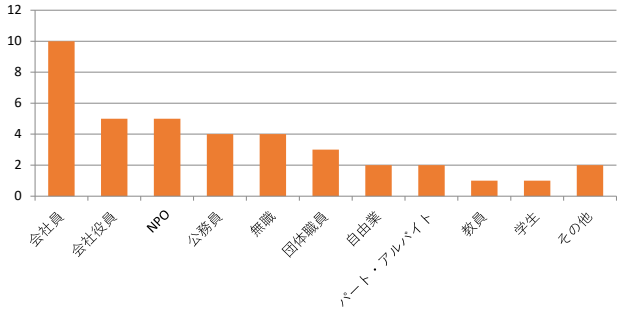
回答者数：39名（回答率：38%）

## 1．参加者属性

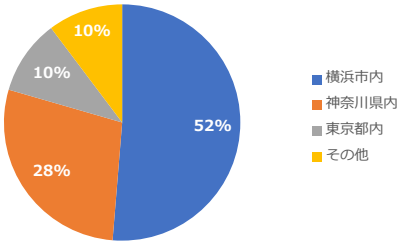
### 年代



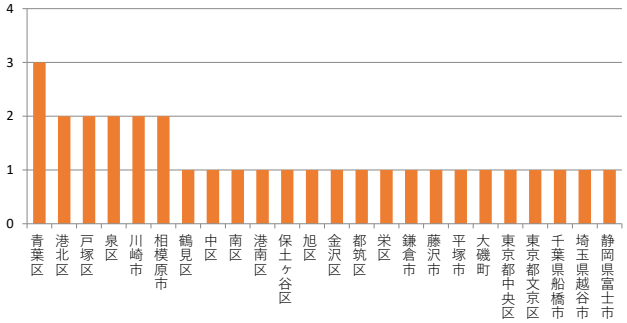

### 所属先（複数回答）




### お住まいのエリア

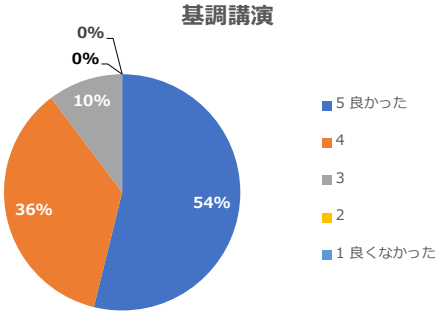



### 市区町村名（任意）

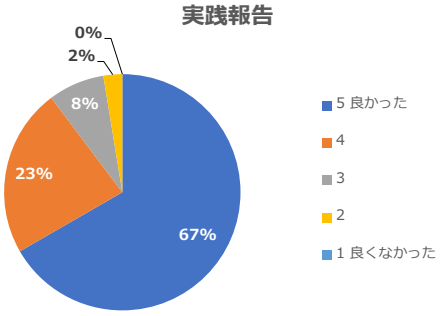



## 2．評価

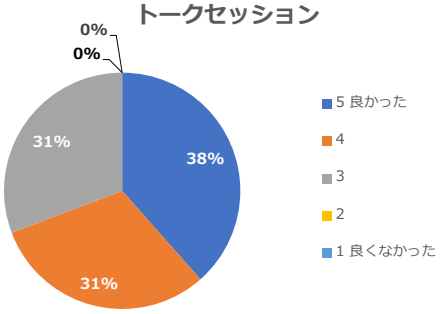
### 基調講演




### 実践報告




### トークセッション



## ３．コメント

| 基調講演 |
| --- |
| 「ＵＲは、昭和30年代に建てたものは、立て直す方針」とのことを初めて知った。茅ヶ崎には、ＵＲの大規模な古い団地が、海側：浜見平団地。山側：鶴が台団地（浜見平より後であるが昭和30年代ではないだろうか？）がある。同じ茅ヶ崎市内である鶴が台団地の取り組みと比較したら、研究テーマとして面白いのでは・・・ |
| 左近山団地と大学生<br>藤岡先生のお話の中で、「期待しなかったことが起こるおもしろさ（醍醐味）」は印象に残った。<br>→はじめは、家賃を押える目的で入った大学生が、それをきっかけに、団地に興味を持ち、それを現在も研究テーマとしている。 |
| 先生のお話を伺うことで団地再価値化について、体系的に理解することができました。また具体例もあり、イメージがしやすかったです。学生の協力を得るという点で、そこに住んでもらうというのはとてもいいと思いました。また地域とのしがらみがない意見が一時的だとしても住民として出ることで発展しやすくなるのだろうと思いました。 |
| 藤岡先生の冒頭にあった問題の構造的な説明は、専門外の私にも本日の議論の入り口として分かりやすく、各話題が理解しやすくなりました。 |
| 居住する団地の再生活動をしていますが、事例を具体的にご説明いただき、いろいろなヒントを得ることができました。ありがとうございました。 |
| 事例だけではなく、政策的な位置づけも示され、今回のテーマの意味づけがよりはっきりしたと感じました。 |
| 浜見平団地の初動期の話はなかなかな聞くことのできない貴重な情報で興味深かったです。 |
| 茅ケ崎の団地の取り組み事例が良かったです |
| 5年小さな事でもしてると、予想外の展開があるは、希望もてました。 |
| 良い想定外、がなるほど&素敵です。 |
| 団地は管理の仕方で１００年も可能とのこと。 |
| 団地の再生とは。。。３つのステークホルダーの話を身近に感じました。 |
| 団地の住民が、他人事ではなく自分事として団地の将来を考えるきっかけづくりについて、2つの事例を通して伺えてよかったです。 |
| 現在の 学生における 潜在的な 団地居住 ニーズを 次の機会には お聞かせいただきたいと思いました。 |
| 団地再生への大学生の取組が聞けて、とても良かったです。 |
| 成功事例を多く知ることが出来て、希望感を下さったと感じています。<br>うまく進めるには、綿密なコミュニケーションと意識付けなどやはり、当たり前のことが必要だと感じました。 |
| 貴重な情報等、意見提案もあり非常に参考になりました。 |
| 再生へのきっかけや興味の引き方など参考になった。 |
| 築５５年　県公社４５年の長期分譲後に返還され大規模修繕後１０年が経ちました。役に立つこと耳の痛い話がいくつもありました。 |
| 余談部分の長期シナリオに興味が持てたが、こなれるためにはもう少し時間が欲しかった。 |
| 少し時間が短かったと感じました。 |
| 企業の購入マンション |

| 話題提供 |
| --- |
| すすき野団地を住まいに選び、そこに最後の最後まで安心安全に暮らせる住環境を整えていくという考えには感銘を受けました。積極的にコラボレーションしたり様々な取り組みを進めており、現状維持を望んだり変化を望まなかったりする方が多数であるなか、苦労しながら進めていらっしゃることが伝わってきました。よこはま団地サポーター制度については、後ほど、サイトで詳しく見てみたいと思います。 |
| すすき野団地の小柴さんのお話の中で、「全国の団地再生に積極的に取り組んでいるところに、出向いてその担当者にヒヤリング（勉強）をし、その中から、自分の団地に（仕組み・アイディア）を取り入れる」と、このように先行事例を見聞きすることは大切だと思った。 |
| 以前からすすき野団地の取り組みに興味をもっておりました。実際に小柴様のお話を伺えてとても参考になり、また「やらなきゃ」という気持ちになりました。 |
| すすき野の小柴さんのお話し凄い。大変勇気をいただきました。 |
| お仕事でお付き合いのある小柴さんの活動の全容が聞けて、とても参考になりました。 |
| すすき野団地の実践は、細切れ情報は知っていたが全体像を知ることが出来て良かった。 |
| これまでうがかっていたお話に加え新しい取り組みのことも聞けて良かったです |
| 小柴さんのご苦労とパワーに脱帽いたしました。 |
| 小柴さんの話は具体的でよかった。 |
| ひとつのことから拡がりをしっかりつけていく。関係者との粘り強いコミュニケーションと分かりやすい目標付け、ソフト面でとりわけ求められるリーダーシップに必要なことが伝わります。参考になりました。 |
| 活動内容と活動の背景などが知ることが出来て良かったです。 |
| 飽くなき工夫で着々と。バクり大事ですよね。 |
| 居住者自身で 工夫を重ねられる その熱量が 多くの方に伝わる力なのだと思いました。 |
| 松本氏の「100年」のタイムスパンの提案が、将来を考える上で大変参考になると思います。また、それぞれの団地の取組の幅広さに驚きました。 |
| 他県のモデルが地域共生も含まれていて素晴らしいと思いました。 |
| 大学生の優位性が改めて重要性が認識できました。 |
| 地域支援を行っていく上でヒントをもらえた |
| 住民、行政等のそれぞれの立場からの取組が伺えてよかったです。 |
| 様々な事例を判りやすく説明していただきありがとうございました。 |

| トークセッション |
| --- |
| ドリームハイツ 南永田 それぞれから ご発言いただいたのが とても よかったです。 居住者が 自らの環境を作る エネルギーこそが 再 価値 を生み出す のであると 感じました。 ステークホルダー同士の 目線が合わないこと があるというお話 にも考えさせられました。 再 価値 を構築していくための寒天と リソース をどこに求めるのか 工夫していきたいと思います。 |
| 事例提供外の進んだ取り組みを行っている団地のことも話に出ており、勉強になりました。URとの関係性は悩ましいところなのですが、私自身はまだ交渉するということにすら至っていないので、引き続き地域に関わっていきたいと考えています。 |
| 時間の制約もあるが、Zoomでの参加者も多数であったので、その方々が、今直面している団地再生の課題についての、トークセッションがあると議論が深まる。 |
| 前記しましたように現状を踏まえての意見、提案があり今後の集合住宅のありべき姿の方向性を改めて考えさせられました。 |
| 団地再活性化の課題解決に向けて、各関係者間の信頼を構築することが重要であることをあらためて実感しました。 |
| 長く続けること、また柔軟に変わっていくと良いとのこと、自分たちのグループの活動に活かしたいと思います。 |
| 集合団地に係る様々な立場の方々が、本音で意見交換でき、また、参考になる取り組みがあり、良かったです。 |

| |
|---|
| 他の管理組合様のお話も聞けて、面白かったです。 |
| 色んな方の話が聞けて、楽しゅうございました。 |
| 色々な話が聞けてよかった |
| 参考になりました |
| 質問コーナーなのか、テーマを決めて話しているのか冒頭の導入部分がわかりませんでした。 |
| 会場内は事前の質問依頼だとスムーズでした。。。団地の住人ですが話がわかりやすかったです。 |
| 管理組合の実践者からの発信があると良かった。 |

## 4．本イベント全体について

| |
|---|
| マンション・団地の管理、再生の法務を多く取り扱っており、大学院博士課程で区分所有法を含めたマンション法制の研究をしております。また、近時の区分所有法改正の議論を日弁連の特別委嘱委員として検討しております。<br>マンションの再生・長寿命化にはハード面だけでなく、今日のお話のようなソフト面の取り組みが非常に重要であると感じております。<br>横浜の既存団地では左近山、若葉台などにヒアリングに行き、また新築ではエリアマネジメントの認定を受けて開発されたブラウドシティ日吉のヒアリングに行きました。本日話題にでた九州の日の里の経緯も九州の研究者の先生よりお話を伺ったことがあります。<br>さまざま見聞きして感じたことは、コミュニティやエリアマネジメント(最近ではネイバーフッドマネジメントなどというかもしれません)の持続化のために、その核となる組織を何にするか(一般社団法人なのか)と、どのようにして企業などビジネスを取り込むかということはポイントだと感じております。管理組合の権能には(少なくとも現行法上)さまざま制約があるので別組織を作ることを検討する必要があり(もっとも一般社団法人だと区分所有者の全員加入は強制できない。自治会も同じですが)、ボランティアでは持続可能性がないのでビジネスを取り込むことが必要なのではと考えております。<br>今後また機会があれば持続可能な組織づくりについてアイデアを伺えればと思いました。<br>今日の話題との関連では、小柴さんが代表の団地暮らしの共創がどのように民間企業を取り込み、どのような協力関係を築いているのか、もっと掘り下げた話を伺えればと思いました。<br>長文失礼しました。 |
| 「団地再生のロードマップの提起」について、この提起のターゲットとする団地の定義、課題(問題)と捉えている事柄が実は条件かもしれない(解決不要または不可能な事柄)という視点の導入、このロードマップに取り組むステークホルダー(例えば、相続人。築100年を議論するなら彼らが一番肝なきがします)とそれぞれの役割設定の視点(コミュニティで全ては解けないので。法・税など仕組み制度の大胆な変更なしにはできないかも、といった視点も。)を加えると、立て付けがしやすいかもしれないと、おもいました。<br>そして、何より、「住む(団地のみならず)」の価値観の議論も必要そうです。価値観は多様ですが、団地再生を語るとき、この価値観を揃える必要があるのか、ないのか。あるのしたら、なぜなのか、といったことです。100年残す、は、住む価値とは直結しないかもしれない、といった視点の議論です。合意形成に直結するので。そもそも、何について、合意形成するべきなのか、の、設定も難しいですね。。<br>こうして、話を大きくして、その上で、各々の個人が今できること、すべきこと、の落としこんでいくと、いいのかもしれないです。みんな、今を幸せに生きること、に、直結する価値観が、多くのひとが望んでいることだとおもいます。これと、時間軸の長いこの提起を重ね合わせ、接点が、必要なきがします。<br>長々と、そして、わかりにくく、すいません。 |
| 松本さんが お話しいただいた これからの在り方としてエリマネ の理論を 楽しみにしております。 |
| 地域の活動推進者のなり手、意識のある方の発掘、継承が大きな問題です。加えて地域の各種団体との役割分担や関係性、それらを含めてまちづくり活動に殆ど関心のない大多数の住民のへ認知、理解のない中、まちの各ステークホルダーとの良好な関係構築がなかなかできていない現状をいかに打開していくか苦慮しているところです。 |
| 途中からの参加となってしまい失礼いたしました。よこはま団地サポーターのマッチングや問合せ状況、今後の予定なども伺えるのかと思い参加しました。サポーターの立場からの質問をしてよいか躊躇してしまい今回は伺うことができませんでしたが、継続してこのような機会を設けていただけるとありがたいです。<br>団地の規模でも置かれている状況が違うこともわかりました。サポートできる内容なども一緒に考えていかたいとあらためて思います。<br>どうぞよろしくお願いします。今回はありがとうございました。 |
| 基調講演、話題提供、パネルディスカッションに渡り、現場で関わる方々の生の対話がされて、かつ、5年小さなことでも頑張ると、予想外の展開あることは、とても勇気付けられました。ありがとうございました。 |
| 行政と地域の方々がお互いの立場で話をするのは、それぞれの事情や状況をよりよく理解できて、良かったと思います。<br>見学会があるとひとつの事例を奥深く知ることができて、また面白いです。 |
| 自分自身が関わっている団地のことを思い浮かべながら話を聞くことができました。地域住民という立場ではありませんが、今後地域の方と一緒に話をしていくために、皆さんの思いを聞くことができたのは勉強になりました。ありがとうございました。 |
| こういう機会を設けていただきありがとうございました。団地再生を考え、情報を共有する場はとても大事な事です。様々な方の説明やご意見が参考になりました。 |
| 団地、あるいは集合住宅の重要性と将来のあるべき姿について改めて再考でき、具体的な取組についてあるゆる関係者、関係団体とのコミュニケーション、対話していきたいと考えます。 |
| 参考になることが多く、３時間が短く感じました。今後のイベントなどにできるだけ参加させていただければと思います。 |
| 実現はありませんが、横浜の団地に住みたくなる内容でした。ありがとうございました。 |
| 団地再活性化の好事例や、中長期的な構想を知ることができ大変勉強になりました。 |
| 中々機会が得られない話が聞けてよかった。横浜市の行政の在り方にも興味がもてた。 |
| 皆さまの取組みに感謝！未来は明るい！ |
| これだけの内容なら次回は拡散します。 |
| また、機会があれば、参加したいです。 |
| ぜひ次回も期待しています！ |
| 次回もよろしくお願いします |
| 次回も期待する。 |
| トークセッションの時間が足りませんでしたが、もう少し論点を明確にしていただけると、なお良かったのではないかと思いました。<br>本日はお疲れさまでした＆ありがとうございました！ |
| もう少し、課題、問題点を出して解決策を探る機会を作ってほしかったです。 |

（回答のまま。ただし、回答者の個人名のあるものはその部分を削除しています。）

広　報

横浜プランナーズネットワーク

# とーく＆トーク　地域まちづくりをみんなで語る会　2023

# 団地再生を考える

【日　　時】2023 年１月９日（月祝）午後１時 30 分～４時 30 分
【開催方法】ハイブリッド（会場またはオンライン参加）
会場：横浜市市民協働推進センター スペース A・B（横浜市庁舎１階）
オンライン：zoom ミーティング

## プログラム

開会　13:30
あいさつ　大塚宏　横浜プランナーズネットワーク理事長

第一部　基調講演
藤岡泰寛氏（横浜国立大学准教授）「団地の日常価値を再度高める意味と意義」

第二部　話題提供　14:20
①すすき野団地の実践
小柴 健一　一社）団地暮らしの共創 常務理事兼事務局長
②よこはま団地サポーター制度
磐村 信哉　横浜市建築局住宅地再生担当部長
③団地再生ロードマップの提起
松本 道雄　横浜プランナーズネットワーク理事

－－－－－－－－－－＜休　憩＞（10 分）－－－－－－－－－－

第三部　パネルディスカッション「団地再生のビジョンとアクション」
15:30
パネラー：藤岡泰寛、小柴健一、磐村信哉、松本道雄　　進行：韓昌熹、大木節裕

閉会　16:30

【主催】NPO 法人横浜プランナーズネットワーク　　https://www.yokopla.or.jp/
【後援】横浜市建築局

と一く＆トーク 地域まちづくりをみんなで語る会 2023
団地再生を考える　　記録集

2023 年７月発行
特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク　団地再生研究会

横浜市中区山下町 25 番地インペリアルビル 201
https://www.yokopla.or.jp/　　info@yokopla.or.jp

無断転載禁止