

大岩まさかず

市政レポート 2017年 4-5月号

大岩 真善和 (おおいわ まさかず)

- 1970年8月3日生まれ
- 中央大学法学校 卒業 (1993年卒)
- 民間企業に17年間勤務 (日本リース、三井物産、日本GE)
- 米国公認会計士 (US.CPA) 合格
- 2015年4月 横浜市会議員に当選 (2期目)
- 健康福祉・医療委員会 副委員長
- 観光・創造都市・国際戦略特別委員会 委員



2月1日から3月24日の52日間、平成29年第1回横浜市会定例会が行われ、平成29年度予算が可決しました。建築局の予算では、旭区の大規模団地をモデル地区とした「団地の再生事業」の予算化が決まりました。



大規模団地再生モデル構築事業の予算化 (8,109千円) 決定

～旭区の大規模団地(若葉台、左近山、ひかりが丘)を対象として始動

横浜市内には、築後30年以上が経過している大規模団地(500戸以上)が約60団地あります。昭和40～50年代の高度成長期に開発されたこれらの団地では、急速な高齢化が進んでおり、医療・介護・生活支援のニーズの増大、地域活動の担い手の不足などの課題があります。これらの課題解決には、各団地の現状分析をもとに、全国の様々な再生事例の調査に加え、区と局がそれぞれハード・ソフトの両面から具体的なアイデアを持ち寄り、区局横断体制の中で、各団地にふさわしい再生ビジョンをとりまとめる必要があります。3つの大規模団地(若葉台、左近山、ひかりが丘)を抱える旭区において先行着手し、その検討結果を団地再生のモデルとして全市に展開して行くことになりました。

H29年度は、区局横断体制を築き、関係局と連携し、「旭区における団地の再生ビジョン策定に向けた調査検討(コンサル業者への委託)」を行う事が決まり、8,109千円の予算化がなされました。

◆大規模団地の課題

少子高齢化、医療・介護・生活支援のニーズ増大、孤立死、地域の担い手不足、廃校による空き校舎の発生、空き室・空き店舗の発生、建物の老朽化、非バリアフリーなど

団地再生事業の今後の流れ

H29年度には、以下のような調査検討を行い、「旭区における団地の再生ビジョン」を策定します。

- 団地再生事例の整理
- 地域ニーズに応じた再生モデルの検討
- 団地周辺の学校跡地をはじめとする公共施設活用の検討
- 地域との検討会の開催

そして、現況の予定では、H30年度以降、以下のような流れになる予定です。

- 旭区団地再生ビジョンに基づく具体的な取組み実施
- 旭区の再生メニューを抽出・整理し、全市版の再生ビジョンを策定

団地再生事業取組みの課題

団地再生事業を進める上で、課題となるのは以下のようない点です。

- 駅前・駅チカの団地再生事例は多数存在するが、駅から離れた場所の団地再生事例は少ない
- 団地の運営主体が多様(若葉台／神奈川県公社、左近山／UR、ひかりが丘／市営&UR)。多様な運営主体との調整をいかにして行うか
- 大規模団地の中で、賃貸と分譲(個人所有)が混在している
- 新たな取組みをする場合に、住民や利害関係者の同意が得られるか
- 既存の規制の問題(法律・条例など)
- 若者や新たな住民を呼び込む仕掛けづくり
- 財源、事業の採算性、ソロバン勘定などお金に関する事

様々な課題を乗り越え、新しい命が吹き込まれ、生まれ変わり再生した団地が全国には多数存在しています。その一例として、座間市にある「ホシノタニ団地」の再生事例を裏面にとりあげました。

都心の若者が移住する農園付きリノベーション団地

～ホシノタニ団地(座間市)

ホシノタニ団地 誕生の物語

高度経済成長時代に大量供給された、日本全国のどこにでもあるエレベーターなし・2戸×5階の住人で階段を共有する箱型の団地。小田急線の座間市駅前(徒歩1分)にある「ホシノタニ団地」は、日本全国に沢山ある箱型団地の1つです。「ホシノタニ団地」は、元々小田急電鉄の社宅として使われていました。社宅としての利用が終了し、その後の利用方法を検討。当初は建替えや、その他の土地利用も考えていましたが、ブルースタジオが手がけたリノベーション物件=「日野の多摩平団地」の事例視察をきっかけにして、団地の躯体を残し、内装・外装を現在風に変えるリノベーションによる再生が決まりました。



築45年、55戸、37m²・2LDKの間取りの団地を、リビングが広い1LDKの間取りに変えるリノベーションによって、新しい命が吹き込



まれ、2015年7月から、都心に住む多くの若者が移住を希望する農園付き団地に生まれ変わりました。ホシノタニ団地の再生事例は、2016年グッドデザイン金賞を受賞しています。

ホシノタニ団地に行って驚いた事

① 団地の中にドッグランがある

「団地の中にドッグランがあるって!私はそんな団地、初めて見ました。団地の中では、犬も飼えるようです(これも中々ないですね)。

② 団地の中に農園(シェア畑)がある

自分専用の区画で野菜づくりが楽しめるサポート付き農園。専任の菜園アドバイザーの指導付き。6m² 6,389円～(種・苗・肥料・農具レンタル等含む)。

③ 1Fにお洒落なカフェ(農家カフェ)がある

37m²×2部屋分の広さのカフェ。団地でとれた野菜・果物を使ったお菓子、おいしいコーヒーなどを提供している常設のカフェ。時として団地の中の住民が集まる集会所になる。団地外にも開放されており、団地と地域を繋ぐ拠点にもなっています。



④ 1Fに行政の子育て支援施設がある

座間市による子育て支援施設『ざまりんのうちかがやき』は、お母さんたちの憩いの場です。子どもと遊んだり、親同士やアドバイザーとおしゃべりしたり、自由に過ごすことができます。予約の必要はなく、無料で利用可能。子育てに関する専門家への相談もできます。子供のためのおもちゃや絵本のあるプレイルーム、赤ちゃんコーナー、ベビーべッド、情報掲示板、授乳室、相談室などがあります。
利用時間／月～金 午前10時～午後4時。駐車場5台。



⑤ 団地の中で結婚式を挙げたカップルがいる

今まで錦糸町に住んでいた若いカップルは、「ホシノタニ団地」を見て一目惚れし、移住を決定。この団地の空気が好き過ぎて、団地の中(中庭)で結婚式を挙げました。生まれ変わったホシノタニ団地が、二人の最高の思い出の地であり、二人の人生を変えた空間です。

⑥ 都内から若い人達が多数移住してきてている

小田急線の急行で新宿→座間は50分程。座間駅からは徒歩1分ですが、都内に通勤するには近いとは言えない距離。しかし、「みんながのんびり出来る公園のような団地」に、スローライフを求める都心の若者たちが多数移り住んできています。30代、40代の若者が中心の構成となっています。

⑦ 団地の良さを語る住民の目が輝いている!

ここでの暮らし、ここでの空気を語る若者の目が、輝いているのが一番印象に残りました。ここに暮らしている事に誇りを持っているように見えます。又、団地の住人間の関係性だけでなく、駅前の発展や、団地×地域の関係性についても思いを巡らせているのは、素敵だと思いました。地域に誇りを持った若者が、高齢化したまちや、衰退がすすむ駅前市街地を変えていく原動力です。

まとめ

平成29、30年度以降に行われる旭区の事業が、その後の市内約60ヶ所の大規模団地再生事業の試金石になります。全国の事例の良いところを取り入れ、ハードだけでなく、ソフト、特にコミュニティやワクワクする空間や空気を、どのようにつくりだすかが鍵になります。横浜市内・旭区内の団地が再生する為、調査・報告・情報提供など、今後とも積極的にすすめて参ります。

今回のレポートはいかがだったでしょうか?皆様のご意見をお待ちしています。

<送付先>大岩事務所 FAX:045-442-8002

名前

TEL

住所