

New Wave

住まいのカタチ

話題の住宅を紹介します！

戦後の高度経済成長期を背景に都市部に人口が流入し、大量供給された集合住宅団地。それからほぼ半世紀が過ぎ、一世を風靡したあこがれの住まいは老朽化するとともに居住者の高齢化が進み、さまざまな問題が生じることになりました。若年層の転出や空き住戸の増加、商店の撤退等によってコミュニティの活力が減退したり、孤独死、防災面の不安など命の危険も高まってきていることから、そうした課題の克服に向けて、近年、盛んに議論され出したのが「団地再生」というテーマです。それは、建替えによる再生にとどまらず、新たな住み手呼び込む工夫や、個々の団地の特色を生かした魅力アップをどうするかといった幅広い内容におよびます。そうした再生の具体的な取り組みがあちこちでスタートしていますので、今回は現場の最前線に目を向けてみることにしました。

活力、魅力アップへあの手この手 団地再生の最前線



インデックス

1-5 面：New Wave [住まいのカタチ]

特集／活力、魅力アップへあの手この手
団地再生の最前線

- 相武台団地の取り組み紹介 …2-3 面
- 団地再生へ提言（講演録）ほか …4-5 面

7 面：TOPIC /
事務局だより

8 面：住宅地探訪 あの時は今…（視察ルポ）

相模原市南区

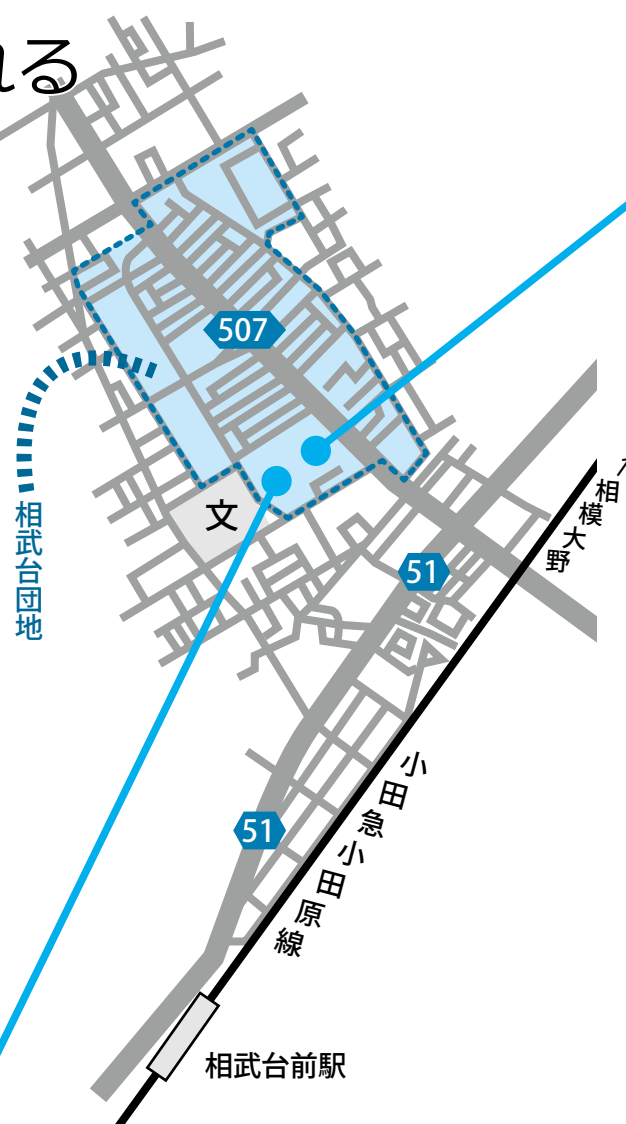
相武台団地で繰り広げられる
団地活性化プロジェクト

団地再生をめざして県内外でさまざまな取り組みが進められる中、神奈川県住宅供給公社がモデル団地に位置付け、多角的なプロジェクトを展開しているのが相武台団地（相模原市南区）。高齢者・子育て支援のための複合施設「コンチェラート相武台」が、2013 年 12 月に団地内にオープン。また、まち協（公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会）や横浜国立大学の建築計画研究室も参画する県公社の相武台団地の取り組みが、平成 25 年度より国交省補助事業の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択され、新たな居住者の獲得やコミュニティの活性化に向けて施策を繰り広げています。

団地暮らしを豊かにする
「ライフスタイルブック」を発行

2014 年 2 月発行の「相武台団地ライフスタイルブック」は、まち協のバリアフリーリフォーム相談員を務める女性建築士さんが中心となってまとめました。

分譲住戸（64.146 ㎡）と賃貸住戸（35.59 ㎡）の現況の間取りを基に、シングル、夫婦、ファミリー、シェアハウスといった、さまざまな年代層の居住スタイルを想定しつつ、23 の改修プランが提案されています。



県公社初のサービス付き高齢者向け住宅が団地内に開所

県公社として初の試みとなるサービス付き高齢者向け住宅（サ付き住宅）を併設し、2013 年 12 月にオープンした複合施設「コンチェラート相武台」。サ付き住宅とは、高齢者が安心して暮らせるよう、バリアフリー仕様で一定の居住水準を満たすとともに、24 時間の見守りサービスの提供が最低限義務付けられた賃貸住宅で、2011 年の制度化以来、さまざまな特色を持つ建物が整備されています。

コンチェラート相武台は地上 4 階建て。2～4 階にメインとなるサ付き住宅が 62 戸配置されているほか、1 階には団地内外の高齢者の在宅生活を支援する介護等事業所のほか、子育て支援施設「ハーティ・ガーデン」（<http://www.decency.co.jp/>）や地域交流スペースも併設されています。地域福祉に寄与しつつ、多世代交流を育み団地に活気をもたらし拠点として、期待を集めています。



▲右手の建物が団地住棟に隣接して整備された「コンチェラート相武台」



▶1階の子育て支援施設が昨秋開催した交流・体験イベント◀

ユニークな企画も盛りだくさん



団地商店街の空き店舗を活用して、人々が気軽に集える場づくりができないか、アイデアや知恵を出し合った「みらい」ワークショップ（2015 年 1 月 15 日）



相武台団地の魅力や心地良さを再認識してもらおうと、四季折々の景観や今昔の風景をあしらった6枚綴りの絵葉書セットを作りました。



住民の方々から寄せられた約 200 点の「団地の風景」を用いて写真展も開催（2015 年 2 月 20 日～22 日）

住まいの相談窓口を開設



団地住戸のバリアフリー化や水廻りのリフォームなどを考える居住者のため、相談窓口（料金無料）を 2014 年 11 月から開設。団地内商店街の空き店舗を活用して、月 2 回程度、日曜日に県公社とまち協のスタッフが詰め、情報提供に努めています。

非破壊によるインスペクション（現況調査）を、先着 5 件に限り無償で行うキャンペーンも企画・実施しました。今後は売買や賃貸を希望する人たちのさまざまなニーズに応えられるよう、準備を進めているところです。

団地の概要	
開発面積	約 31.4ha
開発時期	昭和 40～43 年
規模等	分譲住戸・82 棟 2083 戸、 賃貸住戸・11 棟 448 戸、 サ付き住宅・1 棟 62 戸
アクセス	小田急小田原線・相武台前駅～徒歩 19 分、 またはバス 4 分～徒歩 3 分 （棟により異なる）

相武台団地
ライフスタイルブック

ほかにもある活性化や居住支援策 目的別実践例

空き家・空き店舗の活用	買い物支援
●団地を拠点に活動するボランティアグループや NPO など 3 団体が協力し近くの空き店舗を借りて交流サロンを開設。2005 年の早い段階から団地の高齢化問題と向き合って息の長い取り組みを続けています。 (横浜市戸塚区・ドリームハイツ) ●団地中心部の空き店舗を NPO が拠点とし、交流サロンや介護予防事業等の取り組みを行っています。 (横浜市栄区・公田町団地) ●商店街の空き店舗を活用し、ミーティングや PC 作業、イベント企画などに使えるコミュニティオフィスや、NPO による子育て支援の広場が 2014 年に開設されました。 (横浜市旭区・若葉台団地) ●団地内の空き店舗を高齢化対策として活用するため県が事業者を公募。近隣の診療所と介護事業者により、歩行訓練を目的とした施設が 2015 年度より動き出すことになっています。 (横須賀市・県営浦賀かもめ団地)	●NPO と地元のスーパーが連携し、毎週火曜日、生鮮食料品などを団地内で販売する「あおぞら市」を 2008 年から行っています。 (横浜市栄区・公田町団地) ●丘陵地の高台にある団地で、幹線道路沿いにある路線バス停留所や商店へ行くための住民の「足」として、自治会がコミュニティバスを 2008 年から運行。通常の乗り合いバスではないため運賃は取れませんが、寄付や協賛収入で経費を賄い、苦勞しつつも取り組みを続けています。 (川崎市宮前区・県営野川南台団地) ●団地住戸の売買の仲介や賃貸の入居事務、リフォームなどを手がける公益法人と商店街との共同事業により、広大な団地内を巡回するコミュニティバスを 2011 年から運行しています。 (横浜市旭区・若葉台団地) ●県の補助事業によって試行的に団地内の空き地で行った「青空市場」を、補助終了後も継続。2、3 カ月に 1 回のペースで定着させ、直接的な買い物支援というよりは住民交流やボランティアの育成などで効果を上げているそうです。 (横須賀市・県営浦賀かもめ団地)

活力、魅力アップへあの手この手 団地再生の最前線



高齢者等の見守り	その他
●一人暮らし高齢者世帯と障害者世帯の希望者を対象に、見守りネットワークを形成。単に訪問して見守るのではなく、家事に困ったり、体調が悪くなった時などに「黄色いハンカチ」を自宅窓の外に掲げてもらい、それを発見した住民が、「緑色のハンカチ」を掲げているサポーターに通報するというシステムがユニークです。 (横浜市泉区・県営阿久和団地) ●団地住戸のブレーカーにセンサーを取り付け、電気機器の使用状況をモニタリングして一定時間使われていないことが判断されると、見守りスタッフにメールが届くシステムを用いた 1 次、2 次の実証実験を展開。緊急時の駆けつけ体制の確立を目指すとともに、団地のみならず小学校区での取り組みへ、また、電力会社のスマートメーターとの連動へと視野を広げつつあります。 (横浜市戸塚区・ドリームハイツ) ●人の手による見守り・連絡・駆けつけ体制の整備を図るとともに、団地管理者である U R が感知センサーの住戸への設置を進めています。 (横浜市栄区・公田町団地)	●外国人世帯の受け入れにより、多文化コミュニティが形成される中、日本語が不慣れな人への対応や住民活動の担い手の育成など、支援の輪が広がっています。 (横浜市泉区、大和市・県営いちょう団地) ●若い世代や子育て世帯に団地の良さをもっと知ってもらおうと、家具付きの 1LDK (58.07 ㎡) の部屋に無料で宿泊できる「体験入居」を 2015 年 4 月 11 日からスタートさせます。 (横浜市旭区・若葉台団地) ●ペット飼育によってもたらされるストレス解消やセラピー効果を踏まえ、飼育に配慮した設備等を整備し、ルールづくりを行った「ペット共生住宅」を増やしています。県内では厚木市、横浜市保土ヶ谷区の 3 物件が該当。 (U R 都市機構賃貸住宅)

団地再生へ提言

第 1 回・横須賀会場

横浜国立大学大学院教授（都市イノベーション研究院）

大原 一興氏

住宅団地の高齢化や空き家問題が取り沙汰され、今後どのように再生を図っていくべきかを考えたとき、同世代の同じ階層の人たちが切り開いてきたニュータウンというのは代替わりもあまりなく、2030 年ごろには 85 歳以上の居住者の占める割合がかなり高まるであろうという予測があります。介護のニーズは確実に増大しますし、最後は単身世帯となってお一人で自宅で亡くなるケースも特異なことではなくなってくるでしょう。

そのようにして長く暮らし続ける住宅においては、身体的な特性や利用する介護サービスに応じて改造を図る「ハウスアダプテーション」が重要になってきますが、まだまだ人々にその意義が十分には伝わっていないように思います。

また、地域住民による日常的な見守りの仕組みというの必要で、それをカバーするために人々が集える拠点があると便利です。空き家や空き店舗は、その拠点としても活用できるうってつけの「資源、なのですが、利用したいというニーズはあるのにマッチングさせる道筋がしっかりしていないために、うまく機能していませんでした。ここにきて、ようやくいろいろな試みが始まったという段階です。

こうした状況を踏まえつつ、団地再生の在り方としてどんなことを目指していけばいいのかを展望しますと、私はまず、安心居住ということの「安心」の概念を明確にしなければいけないのではないかと考えています。北欧のスウェー

デンでは、1970 年代ごろから高齢化への対応として、いまの日本のサ付き住宅のような高齢者を対象とした「サービスハウス」という集合住宅が一時期、爆発的にはやったのですが、やがて衰退してしまいました。在宅ケアが発達したというのがその理由の一つで、現状の住まいのままケアサービスが受けられれば、「サービスハウス」に移り住むメリットがありませんということで、人気がなくなってしまったのです。ところが近年、地域でバラバラに住んで生活するというのに、スウェーデンの人たちはちょっと寂しさや不安を感じてきたようで、人とのつながりを求めて、集まって暮らす住宅への関心が再び高まってきているんですね。このような長い過程の経験の中に、安心居住を明確化するヒントがあるような気がします。

次に、団地再生というと、かつて若い人や子供がたくさんいて活気があったころの状態をもう一度取り戻したいという感覚の人が多いようですが、むしろ再編成、再構築をきちんとやっていくことが大事なのではないかと思ひます。これまでの歴史もきちんと受けとめて、いまの団地に誇りを持って、自分たちの持っている資源に目を向け、必要なことに活用したり、再配分みたいなことをやっていく。そこにイメージされるのが、「健康団地」というような理想的な姿なのかもしれません。



第 2 回・横浜会場

首都大学東京准教授
(都市環境科学研究科、都市システム科学域)

饗庭 伸氏

2006 年ぐらいから日本の人口が減り始め、世界でも類を見ない勢いで進むと言われておりますけれども、これは戦後のベビーブームでたくさん子供が生まれた世代が次第にご高齢になり、寿命を全うされて亡くなっていく中で、当たり前人口が減っていく。突然に高齢者が増えて、人口が減少しているということではありません。

また人口の高齢化についても、数自体は 2020 年ぐらいにはピークを迎えるということで、介護のための施設が足りない大変な瞬間というのも徐々に落ち着いていくのではないかと考えています。

ですから、人口減少を恐れることはありませんし、減るのは疑いようのない現実なので、「幸せな減り方」をするようにデザインしていくことが、重要なテーマではないかと思っております。また、かつて人口が急増した時代というのは、将来の予測がはっきりしなかったために住宅供給や都市計画がかなり大雑把にならざるを得なかったのですが、これから人口が減っていく世の中は、「読みやすい未来」であるとも言えます。

では人口減少に伴い、都市は空間としてどうなっていくのでしょうか。人口が増加したときに都心から郊外に向けてじわじわと市街地が拡大していった「スプロール」現象に対して、「スポンジ」というキーワードが用いられています。外



側からじわじわ縮小するのではなく、空間が広がり切った状態で、あちこちに小さい穴が空くように低密化していくイメージです。

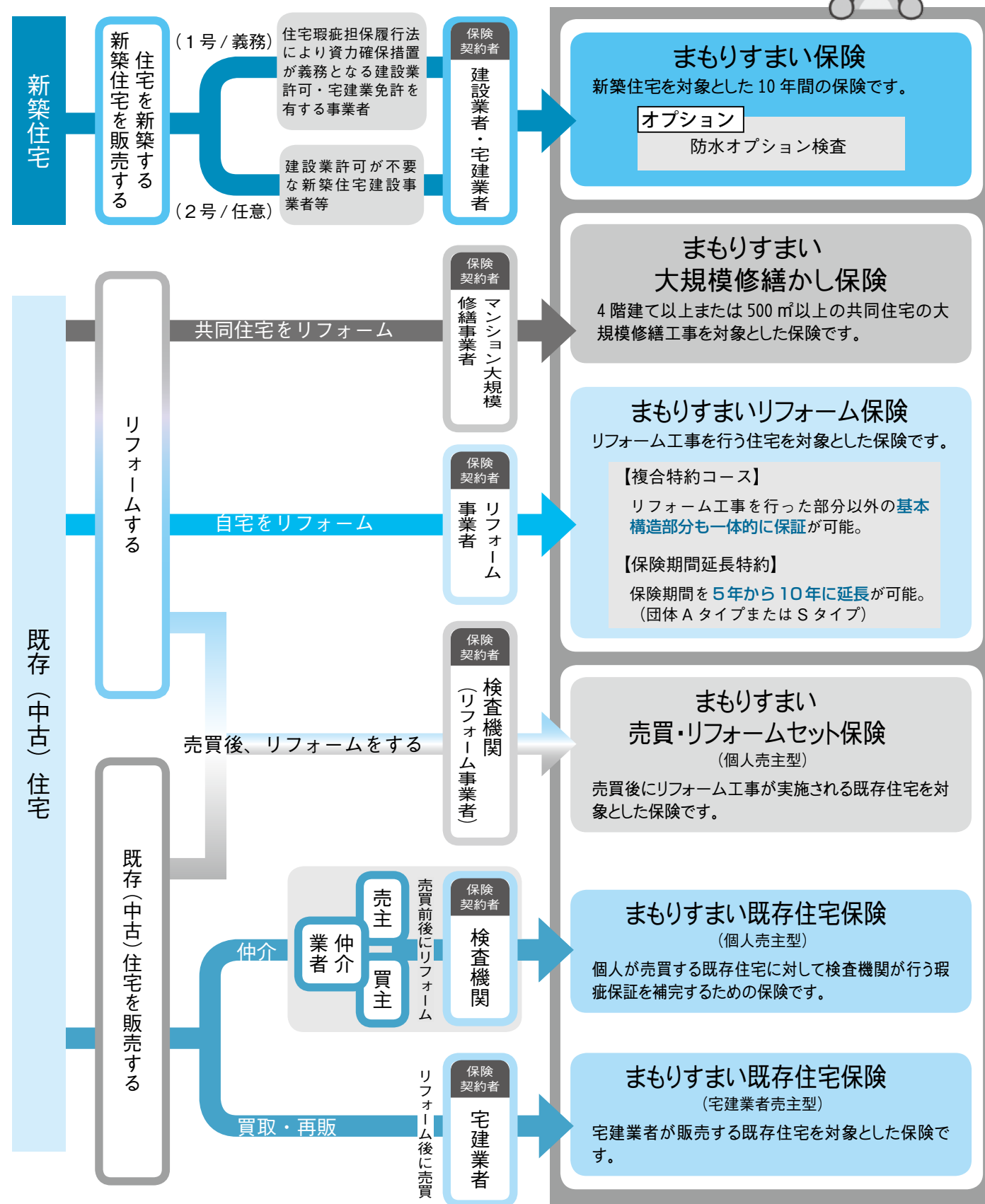
そうした流れの中で、住まわれなくなった空き家が増えていくわけですが、ここで考えていただきたいのが、持ち家というのはローンを払い終えてしましますと、建物を自分の考えで使うことができるようになるということ。それをわざわざ壊して

新しく造り直すのではなく、有効活用して都市や地域を豊かにしていく発想が、これから重要になってくると思っています。そのためのキーワードが「ソーシャル・キャピタル」、人々のつながりが豊かさを導くということですね。

次に、スポンジのような空間を、どう豊かにしていくのかというテーマですが、そういう議論をすると、都市が大きくなり過ぎたのであれば中心部に集積して高密度化すればいいというような意見がよく聞かれます。しかし、日本の都市は戦後、あまりにも人々が密集して暮らし始めたため中心部が窮屈になり、郊外に向けて宅地を切り開いて、ゆとりを手に入れてきたわけですから。そして、そのようにして築いてきた現状においても、日本の都市は世界に比べて圧倒的に密度が高いという事実があります。そういったことを踏まえつつ、人口が減って低密度になっていく空間の中で、どうすれば豊かに暮らせるのかということを、それぞれの地域の皆さんで考えていただきたいと思っています。

大切な住まいの安全・安心に貢献する

住宅保証機構の まもりすまい保険シリーズ



Topics



「エコポイント」制度が復活

補正予算で805億円計上、3月10日から申請受け付け
2月の平成26年度補正予算の成立により、省エネ性能の高い住宅を新築したり改修した場合に商品や金券などに交換可能なポイントがもらえる「省エネ住宅ポイント」制度が動き出しました。805億円の枠組みで、申請受け付けが3月10日から始まります。

過去2回行われた「住宅エコポイント」制度が復活した形ですが、①ポイント発行の対象住宅に完成から1年以内の新築住宅の「購入」が追加されたり、②中古住宅の購入と同時にエコリフォームを実施した場合に付与ポイントが加算されるシステム、さらには③指定の住宅設備3種類以上をリフォームによって設置した場合もポイント発行の対象になるなど、新しい要素も加わっています。

ポイントは1ポイント＝1円相当で、発行数はエコ住宅の新築および完成済み新築住宅の購入がいずれも30万ポイント、リフォームは上限30万ポイントの範囲で工事等の内容に応じたポイントが発行され、耐震改修も併せて行った場合は15万ポイントを加算。中古住宅を購入してのリフォームには、工事内容に応じたポイントに加え10万ポイントを上限に加算ポイントが付与されます。

住宅の新築については前回のような東日本大震災被災地との区別がなくなり、エコリフォームでは工事部位別のポイント発行数が耐震改修以外、すべて増額されているのも注目される点で、利用価値は高まったといえそうです。

対象となるのは2014年12月27日以降に契約し、2016年3月末までに着工する工事か、2014年12月26日までに完成して築後1年以内の住宅を購入した場合で、申請受け付けは予算枠に達した時点で終了となります。詳

細については次号でも紹介する予定ですが、いち早く情報をキャッチしたい方は、「省エネ住宅ポイント事務局」のホームページ(<http://shoenejutaku-points.jp/>)をご覧ください。

また、まち協でも4月10日から申請の窓口を開設することになりましたので、よろしくお願いいたします。

まち協・事務局だより

◆マンションサポートシステム業務を受託

まち協では、2014年12月、神奈川県よりマンションサポートシステム業務を受託しました。

神奈川県とマンション管理組合に対する支援を目的とする団体が連携し、管理組合に対し、マンションの適正な維持管理や円滑な再生をサポートするシステムの構築を目的としています。

具体的には、既存のマンション関係のネットワークを対象としたヒアリング調査やマンション管理に関するセミナーの開催、来年度本格的に運用を予定しているマンション関連団体登録制度の制度設計などです。

申し込み・問い合わせは、まち協事務局 ☎ 045 (664) 6896 へ。

◆空家利活用の相談をお受けします

神奈川県居住支援協議会による「空家利活用」の総合相談窓口を、事務局を務めるまち協事務所に設置しています。

相続等で所有することになった空家を賃貸・売却する際の不動産店選びから、地域福祉のために役立てたいなどといった相談に、専門家のご紹介を含め、きめ細かく対応しています。相談料は無料。昨年3月の開設以来の相談件数は21で、地域活動に取り組むNPOの拠点探しとマッチングが成功した事例もあります。

専用ダイヤル (☎ 045-664-6901、受け付け時間は平日の10:00～12:00・13:00～16:00)のほか、FAX (045-664-9359)、E-mail (akiyasoudan@machikyo.or.jp) もご利用になれますので、お気軽にご一報ください。

住まいとまちづくり VOL.25

2015年3月1日発行【季刊】

発行／公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

☎ 045-664-6896 FAX 045-664-9359

<http://www.machikyo.or.jp/>

E-mail admin@machikyo.or.jp

発行人／寶積 泰之

編集責任者／鈴木 富男



《保険のお申し込みは、伝統と信頼の》

一般財団法人

神奈川県建築安全協会

☎ 045(212)3956 FAX 045(201)2281

質の高いかしのない住宅を供給するため、
住宅事業者と連携を図り

「**かながわ大切な家づくりネットワーク**」
の活動を行っています。

住宅地探訪

あの街は今…

「かながわのまちなみ100選」
選定から4半世紀

魅力ある住宅地を維持するには、
何が必要なのでしょう。
県内の緑豊かな住宅街や雰囲気の良い
商店街のたたずまいを記録した「かなが
わのまちなみ100選」が発行されたのが1987年。4半
世紀経った今もなお、魅力ある住宅地に隠されたヒントを
見つけに、カメラ片手にルポして回ります。

其の七 川崎・有馬植木の里

川崎市宮前区の国道246号以南に広がる一帯は、古く
から植木栽培が盛んで、花木の名所等を巡る散策コース
も紹介されるなど「植木の里」として親
しまれてきました。宅地化の波にされな
がらも一定の緑は保たれ、バランスの取
れたしっとりとしたまちなみが「100選」
に選ばれました。

① 駅前のJ A セレサ川崎
に設置された「植木の
里」の総合案内板



大中小、規模はさまざまながら、まちに溶け込む緑として、景観や
環境づくりに大きな役割を果たしている植木畑の数々

東急田園都市線・
鷺沼駅



生産緑地地区

横浜市都筑区

川崎市宮前区

まち巡りで感じた

【魅力的な住宅地を維持するキーワード】

まちに緑の空間を提供する生産緑地

見て歩きを楽しめる環境づくり

まちなみ100選の選定当初は「有馬植木の里」と呼んでいた
ようですが、開発が進んだこともあって対象エリアは広げら
れ、現在は「宮前植木の里」として紹介されていました。

訪れてみると、住宅地の合間をぬって大小さまざまな植木畑
がまだ少なからず残り、緑豊かなまち並みを醸し出していまし
た。ちょっと面白かったのは、整然と同じ品種の木々を背丈や
枝振りなどを均一にして植えている畑だけでなく、高低木が入
り交じって雑木林のように育った畑が結構見受けられたこと。
庭木などに対するニーズが多様化し、自然の風合いを好む傾向
が高まったことから栽培形態も変化してきているようで、そう
した畑の存在が画一的でない景観形成に、ひと役買っているよ
うにも思われました。

このような貴重な緑を後世に残していくために、地元の宮前
苗木植木生産組合とセレサ川崎農業協同組合では、イラスト
マップ付きの「植木の里めぐり」のリーフレット
(右の写真)を発行した
り、花木の名所などを記
した総合案内板を各所に
設置したりして、わがま
ちのPRに努めています。
そうした取り組みに賛同
し、ウォーキングのイベ
ントなども催されるよう
になり、訪れる人の輪も
広がっているようです。



② 「まちなみ100選」選定時に、写真
で紹介された通り。①が現在、①
が当時の景観です＝出典：かなが
わのまちなみ100選

③ 長善寺の境内には植木供養
塔が建立され、毎年3月供
養祭が開かれています。



④ 「植木の里」が名称に採用された
公園もありました。

