

住宅団地の活性化に向けたシンポジウム

～団地暮らしの魅力を”再発見”する!!～

開催報告

1 シンポジウムの概要

日時	令和元年 11 月 16 日（土） 14:00～18:20
場所	サンエールかごしま
参加者	第 1 部：118 名 第 2 部：44 名 ほか、鹿児島大学生 8 名（第 1 部・第 2 部）
プログラム	13:30 開場 14:00～16:15 第 1 部 講演会 16:45～18:20 第 2 部 意見交換会

2 講演会の概要

団地の活性化に取り組む 3 人の講師の方々にご登壇いただき、住宅団地が抱える課題や団地暮らしの魅力、本市の取組みや全国の事例等についてご講演していただいた。

（1）団地の未来にむけた第一歩 –協働の場づくりの報告–

小山 雄資 氏

（鹿児島大学大学院 理工学研究科建築学専攻 准教授）

ワークショップについて

- ・鹿児島市郊外にある 3 つの団地で住民とワークショップを実施し、それぞれの課題と魅力を探り、これからの暮らしのために何ができるか、具体的な取り組みに即して検討している。

3 つの団地の概要

- ・伊敷団地は、1968 年～71 年にかけて造成され、既に人口・世帯数ともに減少し、高齢化率は 3 つの団地の中で最も高い（約 40%）。
- ・皇徳寺団地は、1980 年～2002 年にかけて造成され、今は高齢化率が低いものの、今後高齢化率・高齢者数ともに急速に上昇すると予測されている。
- ・西郷団地は、1960 年代に開発された地区と 1980 年代に開発された地区があり、高齢化率は皇徳寺団地と伊敷団地の間に位置している。



伊敷団地の取組み

- ・ワークショップ開始以前から、高齢化に伴う問題が顕在化しつつあり、歩いて行ける茶飲み場（てのんでかふえ）やカフェスペースを設けている家具屋・お惣菜屋などの取組みが存在していた。
- ・ワークショップを通じて、既存の取組みや問題意識を持った人々がつながりつつある。先週は、ワークショップの参加者がそれぞれできることを出し合って、「いしっだんちのわ」というフリーマーケットを開催し、子どもからお年寄りまで様々な方に来ていただくことができた。
- ・伊敷団地での取組みの背景には、問題意識を持った経験豊富な退職世代や団地2世（団地に入居した世代から数えて2世代目の人々）がいること、小学校やまちづくり協議会に取組みを知ってもらっているということがあるだろう。

皇徳寺団地の取組み

- ・皇徳寺団地では、地域資源はあるものの、比較的現役世代が多く、取組みの中核となる担い手が少ない。先日のワークショップでは、まずは小さな単位で考えて、動いてみるのが大切だということを確認した。

西郷団地の取組み

- ・ワークショップをきっかけに「空家交流班」が発足し、まち歩きや勉強会、交流会を行っている。また、タイヨー西陵店の改装に合わせてイートインスペースの設置を要望し、外から中が見えるようにガラスを透明にするなどの協力をいただいた。
- ・西郷団地での取組みから、事業者の理解・協力により活動の可能性が広がるということ、多世代・専門職の参画により、それぞれの技能を生かしてまちづくりができるという示唆が得られた。

第一歩の輪を広げていくために

- ・団地内での情報発掘・共有、団地間での意見交換や交流、民間事業者への相談がポイントになってくるだろう。これからは、今までのワークショップのように、「場」を用意して「人」に来てもらうだけでなく、こちらから団地内の様々な「人」を訪ねることや、魅力的な「場」を探しに行くことが大切だ。

(2) 団地再生 住みこなせる町をつくること

大月 敏雄 氏

（東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授）

なぜ「住まい」の議論が必要なのか

- ・高齢化社会に対応するために医療・看護・介護の連携により住み慣れた地域で自立した生活を営むための「地域包括ケアシステム」が始まったが、中心となる「住まい」の議論はほとんどなされてこなかった。
- ・また近年の議論では、最終的に行き着く住宅の形が多様化してきたことが示唆された一方で、どのように住み替えていくのかや、住宅と地域との関係は議論されてこなかった。



時間：人生のスパンで住宅を考える

- ・住宅種別（築年数・建て方）によって住む人は変わる。新築分譲住宅には30代と生まれたての子どもが多く、10年経つと40代と小中学生、20年経つと50代と大学生となる。一方、賃貸共同住宅では築年数に関わらず、20代や30代が多い。ニュータウンには分譲住宅が多いため団地の経過年数とともに高齢化していく。
- ・これまでの日本社会は年功序列の給与曲線も関係して、35歳前後に住居を所得した後に、引越しをしない。また住宅への追加投資をしない等の理由から、中古住宅は市場に出にくく、不良空き家が増えてしまっている。生活にあわせた住み替えを進めていくためにも、中古住宅の正しい査定が行われるようにする必要がある。

家族：十家族十色の暮らし方

- ・一世帯一住宅という固定観念にとらわれずに、地域にいくつかの土地を取得して住まうという考え方もある。
- ・中部地方の団地では、親の育児支援を期待し子世帯が近居するという暮らし方もある。それがニュータウンの蘇りに繋がっている。

引越し：「Gターン」がつくる生活の薬箱

- ・生活の利便性を求めて、地域内の小さな引越し（Gターン）が行われるようになってきている。ニュータウンの端に住んでいた高齢者が、地域のセンター地区に近づくために、100～200mの距離の引越しを行うという例が出てきている。
- ・団地の中に「戸建賃貸」や「賃貸アパート」があることによって、多様なニーズに対応でき、様々な住民の受け皿となる。

居場所：町のあちこちに主感のある場を

- ・家の周りにしつらえを用意するなど、ちょっとした工夫をして居場所と思える空間をつくる。
- ・そうした居場所があることで、住まいとまちをつなぐことができる。

(3)「ベッドタウン」が「里」にかわる時

大島 芳彦 氏（株式会社ブルースタジオ クリエイティブディレクター・専務取締役、大阪工業大学建築学科 客員教授）

リノベーションまちづくり

- ・急激な人口減少局面を迎えるなか、建物をつくるだけでなく、既存環境の使い方をマネジメントすることにより、暮らしの環境をつくっていくことが重要になってきている。
- ・空間的資源のみならず、潜在的にまちに存在する人的資源・文化的資源・環境的資源・歴史的資源を発掘・再編集し、新たな地域価値を生じさせることが大切。

「里」とは

- ・「里」とは、多様な世代が住んでおり、関係性を持っている場所のこと。
- ・かつては、公私の領域が重なる「共 (Common-Public)」の関係性がうまく機能していた。近代化の過程で、公私に線引きを行ってきたが、改めて「共」の関係性を見直す必要がある。



「物件」から「物語」へ

- ・物件の価値は、評価する立場によってさまざまに変わり、一貫性がない。そのため、一つの土地・建物を対象にした物件ではなく、小さくともエリアの近未来を予測させるビジョン「物語」をつくるのが大切だ。
- ・従来のベッドタウンは、公主導や企業主導により、豊かな生活やユートピアを目指してつくられたが、画一的な住居で均質な空間だった。今や時代が変わって3世代目も生まれており、団地も多様性がある「里」を目指す必要がある。
- ・鷺沼駅前の賃貸住宅をリノベーションした「GREEN BASKET」の事例では、大家さんが古くから地域に根ざした農家であるという人的資源を活かし、住民が地域の緑に触れ、交流することによって新たな価値が生まれる「緑と織りなす暮らし」をつくり出した。
- ・藤沢市の賃貸住宅「鶴ノ杜舎」では、周囲に高齢者も子育て世帯もいるが接点がなかったため、建築の途中から地域を巻き込んだイベントを開催するなど、地域でコミュニケーションが生まれるようにした。

脱ベッドタウンへ

- ・団地は英語でマスハウジングといい、大量の住宅を供給し、新しいまちをつくった。団地再生ではなく、まちを再生するという発想が必要。生活も仕事のしかたも多様化しており、郊外でも多様性を生むことが大切だ。
- ・座間駅前の「ホシノタニ団地」では、自然が豊か、家賃が安いなど子育てしやすい生活環境や駅前の利便性という魅力に着目し、中心に子どもたちの集まる広場があり、人と人、人とまちとがつながる住宅団地にリノベーションした。パブリックマインドをもつ鉄道会社がビジョンを投げかけ地域の関係性をつくることで、住民が座間に愛着を持つようになり、団地から近隣の空き家へ住み替えを行ったり、まちづくりのコンセプトに共感した事業者が駅前モールに入居したりするといった波及効果もあった。
- ・多摩ニュータウン黒川駅前の「NESTING PARK KUROKAWA」では、ショップや仕事場ができる小さなコワーキングスペースを住宅地の真ん中に用意した。地域の女性が趣味を活かして仕事を始めたり、さらに団塊世代と子育て世代の交流の機会を生み出したりした。ニュータウンならではの物語や文化を作ることが大切だ。

消費者のまちから当事者のまちへ

- ・リノベーションの発想とは、さまざまな世代が参画することで、福祉的な環境を作ることにほかならない。地域社会の住民が「当事者」として参加可能な場を用意することが大切だ。そこでの交流によって潜在的な人的資源が生まれ、この先10年20年経った時に次の選択肢が生まれる。

3 意見交換会の概要

『これからの団地暮らしの魅力を“再発見”する』をテーマに、講演内容や住宅団地活性化の取組みに関する参加者からの質問に答えるかたちで、講師のそれぞれの立場や経験から意見交換していただいた。

コーディネーター：

小山雄資氏（鹿児島大学大学院 理工学研究科建築学専攻 准教授）

パネリスト：

大月敏雄氏（東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授）、

大島芳彦氏（株式会社ブルースタジオ クリエイティブディレクター・専務取締役、大阪工業大学建築学科 客員教授）



人口が減少していくなかで、「団地活性化」や「団地再生」をうたってまちづくりをすることに違和感がある。リアルな「団地活性化」とはどのようなものか。

大月：まちづくりに取り組むにあたっては、戦後の「復興」のように現状以上を望んでしまいがちであるが、人口が減少していく社会において、「団地活性化」という言葉に違和感があるという認識に同意する。高齢者となった団塊の世代を支えていく時期をどう乗り切るか、乗り切ったあと余った資源をどのように活用するか考えることが大切。団地によっては衰退・縮小もありうるし、それらを含めて「団地再生」を考えることが必要だ。

大島：「活性化」自体を目的にして取り組むのは間違っており、ある目的に対して取り組んだ結果として「活性化」がなされるのだという認識が大切だ。

小山：「再生」という言葉は、現状に課題があるということを前提としてしまっている。高齢化そのものが問題なのではなく、高齢期の暮らしと現状の空間や提供されるサービスとの間に齟齬が生じていることが問題なので、丁寧に議論していかななくてはならない。鹿児島市でいえば 29 団地、もう少し定義を広げれば 60 近くの団地があるなかで、団地ごとに当事者、そこにお住まいの方自身が考えていくことがあるべき方向だと思う。そのため、団地ごとに課題を見極めて共有していけるようなプロセスが大事になっていく。

ワークショップに積極的に参加されている方や、中心になっているのはどのような方なのか。

小山：今回のワークショップに関しては、小学校区ごとのコミュニティ協議会に声をかけて取り組み始めた。その後の状況は団地によって異なり、最初に参加されていた方が来なくなった団地もあれば、参加者が新たな参加者を連れてきた団地もある。65 歳以上の退職世代や、40 代の団地二世の方、回覧板を見て来る方もいらっしゃる。

大月：最初から全体で取り組むことはできないので、まちづくりの初期においては、やりたい人がやりたいようにやるのがよい。取組みが軌道に乗り始めてから、周りの人を巻き込んでいけばよい。

大島：中心市街地の話になるが、まちづくりをずっと考えて実践してきた方が、新たな芽を摘んでしまうことがある。表に出てきていないが危機感を抱いている地主さんや大家さんのほうが新しいことにチャレンジしやすい場合もある。また、IターンやUターンで戻ってきたような地域に新たな魅力を見いだせる人も大切で、そのような方々を引き出してつなげることでうまくいくことが多い。

小山：大島さんのお話は中心市街地だけでなく、団地にも示唆のある話であると思う。

大島：団地も“まち”なので、センター地区があり、その下にサブセンター、そのまた下にサブサブセンターのようなものがある。住宅地の中に自然発生的に生まれるサブサブセンターは住民主体のものもある。

小山：サブセンターが衰退しつつあるが、空間的には今後何かできる余地と考えることもできる。

大月：80歳を超えると200m以上は歩けないという。小さい範囲でサブサブセンターくらいのものをどう成り立たせていくか。活性化しているまちというのは、小さな拠点がたくさんあるまちだと思う。それを成り立たせるには、自分とは異なる人とも「共存」することが必要だろう。そしてさらに一緒に取り組めそうであれば「共生」を目指すことができる。

小山：「共存」することによって、それぞれの人がそれぞれに生きやすくなる。活性化の一つの方向だと思う。自分とは異なる要素を許容することが、今後の色々な取組みの中で重要だろう。

大島：リノベーションなどの事業に取り組むときに、点としての建物や空間と同時に、その周辺の半径200~300mのエリアを意識する。地域の特性もおよそそのくらいのスケールで変わっていくので、まずはそのエリアのビジョンを打ち出して、それから全体のビジョンを考えることが必要だ。

大月：半径200~300m単位で取り組むということに加えて、その半径200~300m圏をつないでいくことも必要だ。みんなでまちを点検して知恵を出し合えば、いろいろなアイデアが出てくる。

大島：宝探しのようなもので、まず何が宝か分かっていないと見つけれられない。宝には、遊休空間や空き家、空き店舗だけでなく、地域のおじいちゃん、おばあちゃんや自然環境、歴史などさまざまなものがある。地域のことをよく知っているという人も、いつも同じ視点からまちを見ていることが多い。見方を変えると新たな発見がある。

団地再生の旗振り役として、どのような立場の人が出ていくべきか。

大島：いつもまちづくりに取り組もうとしている人だけでなく、表には出てきていないが技術を持っている人にスポットを当てると面白いものができたりする。

大月：まちづくりの旗振り役が出てくるのには時間がかかる。まちづくりに関心は持っていたが、仕事が忙しくてできなかったという方が、何かのきっかけで少しずつ変わっていくことがある。あるいは、全く興味のなかった方がたまたま班長になって会合に出ていたら、触発されたということもある。最終的には、自分がしなくてはいけないと覚悟を決める人がリーダーとなる。だから、いろいろな人を発掘して、いろいろなことにチャレンジしてもらい、いろいろなことをやってもらおうということが大切だ。

大島：小さく始めてそれを大きく育てるというプロセスが有効。自分のファンだけに小さく売るのであれば、楽しく長く続けられる。それをさらに模倣する人が現れて、点の取組みを面の取組みにすることができる。当事者を増やす構造を作るのが大切だ。

まちづくりにあたり、行政職員に求めることは何か。

大月：八女市の伝統的建造物群保全地区の指定にあたり、どこに異動しても「特色あるまちづくり班長」として取り組んでいた方がいた。そのようなマルチな働き方も認められるようになってほしい。

大島：まちづくりににはさまざまな観点がある。ある自治体では、リノベーションまちづくりのチームが固定されていたが、職員自身はさまざまな課を異動していた。まちを活性化させるには建築だけでは解決できないから、いろんな課をまたいで動き回ることに意味がある。

地域で新しいことに取り組もうとしたときに、住民の理解を得るにはどうすればよいか。

大島：すべての基本は対話。ふたを開けてびっくりというのが一番いけないので、取組みのプロセスにおいて住民と楽しい気持ちになって対話できる場を設けるのが大切だ。

大月：対話は本当に重要だ。マンションの騒音トラブルにしても、事情があって音がしてしまう。みんなで対話して、近隣の人の生活の事情が少しわかることが大切だ。あるところでまちづくりを始めて、ワークショップやアンケートをしている。すると、このまちにとって大事なことは、閑静であることだと思っている人もいれば、にぎわいだと思っている人もいるということが分かる。その情報を共有して、いろんな認識があることを知ることに意味がある。

小山：現在取り組んでいるワークショップのアンケートでも、自分とは異なる考えの人がいることが分かったという感想がある。

大島：「暗くて危ない」を「暗くて星が見える」のように、ある人がネガティブに捉えていることも、ポジティブに捉える人がいる。

大月：いさかいが起こりそうになったときにまずいのは、お互い持ち家でローンが残っていて動けないという状況。だが、同潤会アパートの例では、階段を上れなくなった老夫婦と、帰りが遅くて銭湯に行けないタクシードライバーが部屋を交換した。もっと気軽に移動できればよい。コミュニティが出てくる前に、個人が気軽に地域の生活を楽しめる環境をつくれるようになればよい。

大島：空き家問題は、所有している家を囲い込みすぎているために生じる。流通させるにしても、その方法が分かる人にしかできない。空き家について、「ここ使うといいよ」、「ちょっと使わせて」といったコミュニケーションがあると、空き家問題はだいぶ解決するし、できることも増えてくる。

働き方や給与曲線を含め社会が大きく変わるなかで、どのような住宅の使い方がありと思うか。

大月：日本の給与曲線の変化や離婚の増加を考えると、やはり住宅ローンであらゆるものを固定してしまうリスクは大きくなってきているだろう。固定的に家も土地も所有するという価値観を変えていく必要がある。

大島：住宅を生涯住み家として使うのではなく、仕事場などに活用できるような構想があるとよい。所得が上がることだけが幸せではない、暮らし方を変えればよいという考え方もこれから根付いてくるだろう。

まちづくりはボランティアな活動であることが多いが、ビジネス的な視点も必要なのではないか。

大島：まちづくりはボランティアな活動というイメージがあるが、大間違いだと思う。まちは、しっかりと前に進むエネルギーを持っていなければならない。ただ、ビジネスの規模は小さくすべき。小さくてもしっかりとした収益構造をつくり、継続したほうが、魅力的なものも出てきて、共感につながる。ボランティアな活動もあるべきだが、ビジネスというよりは生業、生き方のひとつとして楽しみながらできるとよいと思う。

大月：それに加えて、小さく、いろいろな仕事を同時進行でやるのが大切だ。スモールビジネスが出たり消えたりしてもよいと思う。

まちづくりのコーディネーターとして住民や事業者と関わるときに、どのようなことに気を付けているか。

大島：リノベーションスクールで事業を立ち上げる際に、補助金や交付金をあてにしてはいけな
いと言っている。継続性のある、きちんとした事業計画を立てるべきだ。また、全国 50 都市で仕
事をしているなかで、自分で出資して経理もしているという案件も多い。当事者意識を持って取
り組むということを意識している。

大月：コーディネーターは所詮よそ者なので、責任を持てない場面も出てくる。最終的には住民
に決断をしてもらわなければならない。その際に、アンケート結果や将来予測などの根拠となる
データを示して、みんなで共有するように心がけている。コーディネーターは、ずっと一つの地
域に関わり続けることはできないから、どのように地域に自立してもらうかも難しい課題だ。

大島：コーディネーターが関わり続けるにも限界がある。また、コーディネーターがいなくなっ
た方が、事業の主体になる人が、自分ごととして事業を回していけるようになる。

**坂のある景色は魅力的だと思うが、なかなか評価されない。鹿児島市の団地のように、坂の多い
地域において、坂を活かすアイデアはないか。**

大月：鹿児島市だけではなく、一般的に坂の上に住むことは好まれない。広島県の尾道など坂が
有名なまちでも、坂の上の方から空き家になっている。高齢者にとって、階段がきついというの
は仕方のないこと。坂の上の風景がすごいと感動してくれた若者が住んでくれるような取組み
や、高齢者でも坂の上に住めるような工学的なアプローチがあってもよい。

大島：文学的にも解決できる。坂にはドラマがある、坂を上ると何かが見える、というような物
語を見出す必要がある。

大月：鹿児島市近郊の坂の上は、桜島がよく見える。誇っていいことだと思う。

最後にひとことずつお願いいたします。

大月：最近、「共存」と「共生」というキーワードが大事だと思っている。多様性が苦手な日本
人がどうやったら「共存」できるか。まずは、同じ空気を吸っているくらいの関係性のなかに、
どんな人がいるのかは知っておくくらいのところから始めるのが大切だと思う。

大島：「みんな」ということにこだわりすぎずに、自分と価値観を同じくする人を新たに発見す
るのがよい。また、まちには社会課題もたくさんあるが、まちのいいところを発見しながら、楽し
むのが大切だと思う。