

F2-5

民間企業が参入した郊外住宅団地再生についての研究

-横浜市の2地区の事例から-

A study on suburban residential area revitalization of participation by private companies

-focus on two cases in yokohama city-

○ 福永裕大¹, 田中賢², 高村義晴²

Yuta fukunaga¹, yasushi tanaka², yoshiharu takamura³

Abstract: in some cases, suburban residential area revitalization is difficult to address only residents of the area and local administrations, so it is needed participation of private companies. The purpose of this study is to clarify process of participation of suburban residential area revitalization by private companies. We organized process of two area in yokohama city. As a result of the survey, we think companies may make a profit to propose new lifestyle for moving person to involved area. if they can develop a method that encourage residents to be active with pleasure and for the area.

1. 調査の背景及び目的

日本では急激な人口増加に伴う住宅需要の受け皿として大都市郊外部に住宅団地が多く開発された。郊外住宅団地の一部では、交通弱者の発生や住民の需要に合った生活サービスの不足、コミュニティの衰退等の課題が発生しつつある。このような問題に対して国土交通省が地方自治体や民間企業が参画した連絡会議を開催し、その内容を基に「住宅団地再生の手引き」を作成し2022年3月に公表した¹⁾。再生の取り組みを進めるにあたり地域住民と行政のみでは力不足であることから民間企業の参画も重要視されているものの、その立場や方法については明確に示されてない。

本研究では郊外住宅団地に対して課題意識を持ち積極的に再生を目的とした施策を行っている横浜市において、民間企業が再生に深く関わっている2地区に対してそのプロセスや取り組み体制についての調査を実施し、郊外住宅団地の再生に参入する民間企業の取り組みの方針について明らかにすることを考察する。

2. 研究対象及び研究方法

本研究では横浜市内の「たまプラーザ駅周辺地区」及び「上郷ネオポリス地区」を研究対象とした。横浜市は住宅団地の再生に向けて民間企業との協働にも力を入れている²⁾。対象地区ではそれぞれ鉄道系A社と住宅系B社が過去に開発した地区に対して、再生を目的として様々な取り組みを行っている(**figure1**)。これら2地区の取り組みに対してweb調査及び文献調査を行った。文献調査のみでは不十分と判断した事柄について横浜市及び企業の担当者に対して補足的な聞き取り調査を実施し、把握した内容を基に取り組み内容やプロセスについて把握し考察を行った。

3. 調査結果

figure2 に対象地区の取り組みの沿革を示す。次頁では取り組み経緯、住民参加、企業の立ち位置に着目して考察する。

所在地 神奈川県横浜市青葉区美しが丘1~3丁目	所在地 神奈川県横浜市緑区野里1,2丁目
人口/世帯数 ^③ 15,747人/6871世帯(2022年8月現在)	人口/世帯数 ^④ 3471人/1736世帯(2022年8月現在)
開発時期 ^④ 1963年	開発時期 ^⑤ 1971年
地区面積 ^⑥ 約120ha	地区面積 ^⑥ 約46ha
高齢化率 ^⑦ 46.9%(2022年8月現在)	高齢化率 ^⑦ 37.6%(2022年8月現在)
取り組み概要 鉄道系A社と横浜市が協定を結び、産学公民が連携して良質な団地とコミュニティの持続・再生を目指して地域拠点の整備や住民活動の支援などを行う。	取り組み概要 住宅系B社が過去に開発した地域の課題解決と新たな魅力の創出による「まちの再創」を掲げ、地域の拠点となる施設の整備や住民との話し合いを行っている。

figure1 survey area basic information

参考文献を基に著者作成

	たまプラーザ駅周辺地区	上郷ネオポリス地区
初動段階	2011.6 A社、横浜市、学識経験者による研究会発足 2012.4 A社と横浜市が協定を結ぶ 2012.6 モデル地区を選定 住宅団地再生に関する協定締結 	2014.1 都市再生のモデル地区を探していたB社へ地域の自治会が住民の集まれるお茶場の設置を相談したことからの発生 相談 モデル形成
活動検討段階	2012.7 地域住民向けのキックオフフォーラム 2012.10~2013.3 ワークショップの開催(計5回) 2013.6 将来像を見据えた基本構想の策定 	2015.3 まちづくりワークショップの開催 2016.4 まちづくり委員会が自治会に正式に発足 2016.8 B社、東京大学、明成大学の間で協定締結 大学などを交えた体制 まちづくり協議会
活動開始以降	2013.7~取り組みの開始 	2019.10 地域の交流、買い物機能の拠点整備形成 2020.3 横浜市とまちづくり協議会の締結 まちづくり協議会

figure2 process of projects in survey area

※たまプラーザ地区は参考文献4)、8)、上郷ネオポリス地区は参考文献9)とヒアリングを基に著者作成

1 : 日大理工・院 (前)・まち 2 : 日大理工・教員・まち

(1)取り組みの経緯

a たまプラーザ駅周辺地区: 当該地区での取り組みは、民間A社と横浜市が協働して住宅団地の再生に取り組む「次世代郊外まちづくり」のモデル地区に選定されたことから始まった。A社では開発した鉄道沿線の住宅地において生活関連サービスの事業も展開していることから、開発して終わりではなく地域に関わり続けることが重要であるという意識があった。横浜市では将来的な人口減少や公共インフラの維持などの課題に危機意識があり、両者の思惑が一致したことで当時の市長がA社に対し一緒に取り組まないかと話を持ちかけ、住宅団地再生のモデル構築を目的にまちづくりに関する協定が結ばれた。

b: 上郷ネオポリス地区: 当該地区の取り組みはB社が単独で地区に対して接触したことから始まった。当初担当者は商売をするなど社長から言われ、住民にB社で家を買って良かったと思ってもらえるように開発後50年ぶりに地域へ接触した。企業単独での接触であることから信頼関係の構築には時間がかかり、任期付きの自治会では人が変わると信頼関係の築き直しになるため住民有志によるまちづくり委員会を立ち上げて話し合いの場が作られた。

(2)住民のまちづくり意識向上に向けた取り組み

a たまプラーザ地区: 「まちを魅力的にしていくのは住民自身の行動や活動である」というシビックプライドの意識を醸成し、住民主体の活動を推進、継続することを目的とする仕組みづくりとして「住民創発プロジェクト」が行われた。これは住民が地域の活性化に向けて活動を提案し、有識者を交えた公表会で採択されたものに対して資金補助や企業とのマッチングを行うことで活動を後押しするものである。地域の課題解決のために住民の力をあてにするのではなく、住民が自ら考えやりたいことを行うことで地域への愛着を高め、かつ多世代での繋がりを生み出すことに取り組んだ。

b: 上郷ネオポリス地区: まちづくりの主役はあくまで住民であり企業はその手伝いをするという立場から、住民の中で地域を良くしようという機運を高めるために地域住民の交流支援として映画撮影や観光旅行、イベントへの援助などを行った。その後取り組みの中で生まれた地域交流拠点施設を利用して住民がコンサートを開くなど、地域で住民が楽しめるようにすることでまちの魅力創出を図っている。

(3)企業の立ち位置と将来展望

a たまプラーザ地区: 横浜市とイコールパートナーとしてA社沿線の住宅団地再生に取り組む中で、構想の策定や拠点機能を持つ施設の設立、エリアマネジメント団体への加入など単なるサービスの提供者としてではなく様々な部分に関わっている。今後はこれまでの取り組みでできた地域のつながりを核として沿線展開を推し進めていくとされた。

b: 上郷ネオポリス地区: 住民との関係構築を行い、得られたニーズを基に地域に必要なサービスを提供するタウンマネジメントを行いたいとしている。自社でできない分野においては地域と企業を結びつけるハブ役を担うこととしている。また詳細なスキームがあるわけではないが、住民が店を開いて地域内でお金を回すなど「やりたかったことができるまち」をつくることで住民が活躍する魅力的なまちを目指している。魅力的に見える形を作ればそこに住みたいという人が生まれ、新たなライフスタイルを提案することがビジネスチャンスとなるのではと考えているとされた。

4. まとめと考察

今回調査した2つの取り組みから民間企業の住宅団地再生参入の方針について以下のことが考察できた(figure3)。

- ①既存の住民が感じる課題をニーズとして適切なサービス提案を行うタウンマネジメントに加えて、地域の魅力を開拓することによって魅力的なライフスタイル提案を行い、移住者を呼び寄せることでビジネスチャンスに繋がり得ること。
- ②最初から収益を見込んだ取り組みを行うのではなく、長い期間をかけて住民との信頼関係を構築しながら地域のニーズを形にしていく必要があること。
- ③地域の主役である住民がやりたいことを行えるようにした上で、それを住宅団地再生につなげる仕組みづくりを行うこと。

住宅団地再生を契機として企業が地域に対して継続的に働きかけることで、取り組みの継続や実行性の向上から地域の持続に繋がると考えられるが、企業の参入を可能とするためには体制の明確化や制度の構築が必須である。今後は行政との連携や取り組みの課題を深掘りし、それを基に考察を進めることで更に多くの住宅団地再生に民間企業の参入を促進できるような提案を行っていききたい。

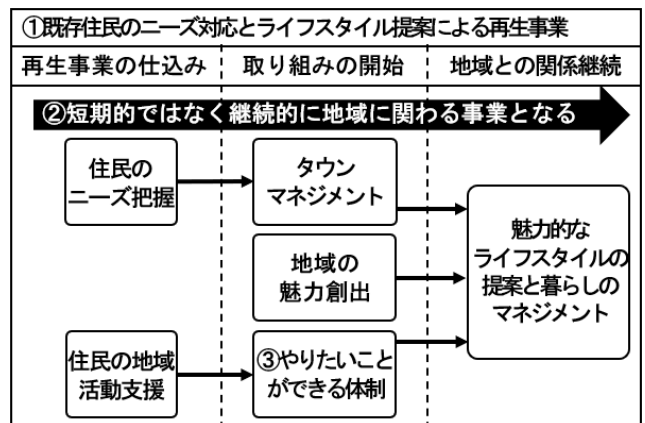


Figure3 lines example of suburban residential area revitalization of participation by private companies

5. 参考文献

1)国土交通省住宅局:「住宅団地再生の手引き」, <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485935.pdf>(最終閲覧 2022.9.20)/ 2)横浜市:「持続可能な住宅地創生プロジェクト」<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/jizokukanoupi/jizokukanoupi.html>(最終閲覧 2022.9.20)/3)横浜市:「令和4(2022)年8月 町丁別人口(住民基本台帳による)」/4)東京急行電鉄株式会社+株式会社宣広会議:「次世代郊外まちづくり 産学公民によるまちのデザイン」株式会社宣広会議, 2018.4.10(発行/5)国土交通省住宅局:「全国の住宅団地リスト」, 平成30年度作成/6)横浜市:「横浜市区域要覧」/7)横浜市:「町丁別の年齢別人口(住民基本台帳による)」/8)横浜市, 東急株式会社:「次世代郊外まちづくり STUDIES 2012-2022」, https://jscaikogai.jp/wp/wp-content/uploads/2022/04/jscaik_STUDIES.pdf(最終閲覧 2022.9.20)/9)上郷ネオポリスマちづくり委員会:「上郷ネオポリスマちづくり新聞 1-57号」