

地域活性化等の取組みについて ①

■ 調査目的

県内で地域活性化や団地再生、空き家活用などに取り組まれている事業者（プレイヤー）の方にご協力いただき、住生活基本計画の見直しに向け、地域の実情等を把握するため、活動内容や課題、今後の展開などについてヒアリングを行った。

■ 訪問先一覧

- 0 1 . コトラボ合同会社
- 0 2 . 横須賀市汐入の取組み
- 0 3 . 神奈川県住宅供給公社横浜若葉台団地
- 0 4 . ゆがわらっことつくる多世代の居場所
- 0 5 . 鎌倉市今泉台の取組み
- 0 6 . 神奈川県住宅供給公社竹山団地

01 コトラボ合同会社

訪問先：コトラボ合同会社 代表 岡部様
訪問日：令和6年7月5日（金）

地域資源を見つけ出し、いかにして輝かせるか

■コトラボ合同会社

地域の埋もれた資源を発見し、それを新たな視点で活用させ、まちに新しい産業を創り出しながら、新しい人の流れや新しいイメージを付加させるといった地域活性化の事業を行っている。

事業において、寄付や補助金に頼るのではなく、主体はあくまで自主事業による収益をもとに持続的な運営を行いつつ、行政と対等に連携した形で地域づくりを行っている。

神奈川県横浜市と愛媛県松山市に拠点をもち、神奈川県をはじめ、全国で多岐にわたる事業を展開している。

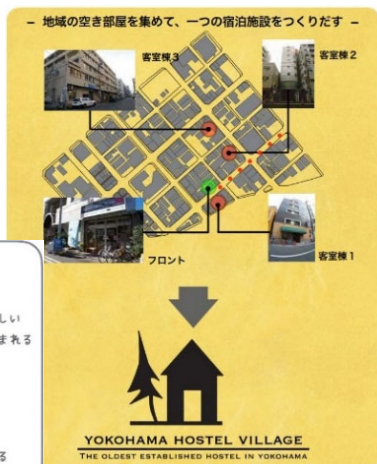
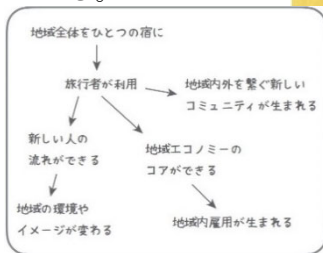
■はじまりは、寿町で始めたホステル事業

寿町は、日本の3大ドヤ街として知られているまちで「日雇い労働者のまち」としてのイメージが強い。岡部さんは、外から見えるイメージと実際にまちの中に入って見えたものとのギャップが大きく、そのギャップを埋めることができれば、まちの状況が変わるのではないかと思ったという。

事業のきっかけは、2002(平成14)年頃、寿町のとある建物のオーナーから空き家が多くて困っているという話があり、宿泊業に関して、ターゲットを生活保護受給者や労働者ではなく、外国人旅行者にすることで人が来るのではないかという発想で、寿町でのホステル事業が始まった。

地域に点在する、使われていない部屋を集め、地域全体で一つの宿泊施設を構築し、新しい事業を創出、地域コミュニティの活性化を図る。

また、事業を通して地域に定住する方に住まいの提供も行っている。



(事業パンフレットより)

現在、寿町での事業は、ホステルのほかにも大学と連携した拠点の運営やシェアハウス、シェアカフェなどもある。

横浜市内のほか、小田原市内でも活動されており、小田原城付近は、観光地化が進み、住民の空間が少なくなっているのが現状で、史跡整備が将来行われる予定の空き地を使い、住民とコミュニケーションをとりながら交流スペースを整備して

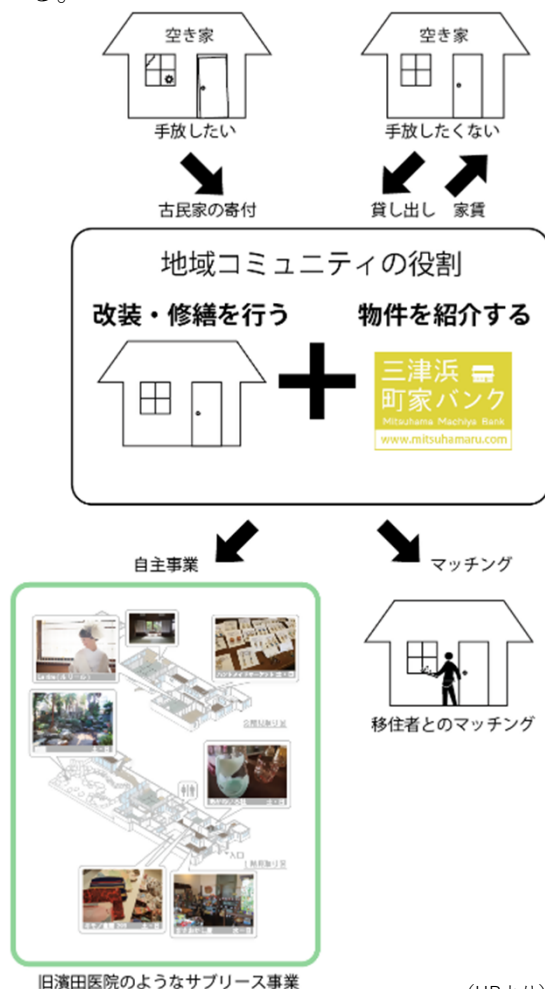
いる。コロナ禍で中心市街地の人口は増えているが、環境が追いついていないところもあり、市と一緒にまちを開いていくことをしているという。



(HPより(小田原市での取組の様子))

■愛媛県松山市や埼玉県熊谷市での事業

愛媛県では松山市から委託を受け、空き家と移住者とをマッチングさせる空き家バンク事業をしている。ただ不動産を紹介するのではなく、まちを好きになってもらえるよう、まちの人たちと繋ぐことを重要視しているという。実際に、まちの人たちと知り合いになると、リピーターになる人たちが多くなり、11年で100件以上マッチングしている。



旧濱田医院のようなサブリース事業

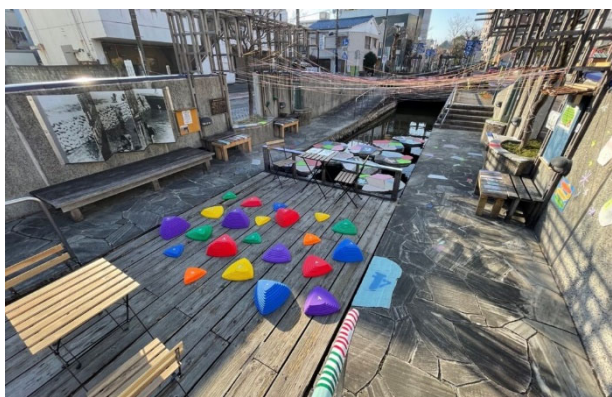
(HPより)

今年からは、空き家バンクのほかに、地区内の求人やアルバイトのほか、後継ぎ情報などを集めて専用サイトにまとめ、希望者とマッチングする「お仕事バンク」の運用も開始された。移住希望者を住まいと仕事の両面から支え、地域内での起業や移住定住を促している。

埼玉県では、熊谷駅前に河川がある。中心市街地であるにもかかわらず、人が歩いていないようなところであった。周辺は空き物件があるものの、価格が下がらない様子であったり、空き地や駐車場が多くなったという。

地域資源である河川を目的地化させるために、まず子育て世代にターゲットを絞り、子どもが水遊びできる環境づくりを実験的にやりながら、滞留できるような場所を作った。

また、10年ほど前までやっていた星川夜市を、地元の20代の方を中心に新たに立ち上げることにトライし、いかに手間とお金をかけずに続けられるかを考えているという。出店料をきちんと取り、それをまた地域に再投資している。



(HPより(埼玉県熊谷市での取組の様子))

■コミュニティづくり

地方ではコミュニティの機能が必要であるが、横浜などのまちなかだと、人との繋がりや、ふらっと立ち寄れる場がなく、そういった場は必要であるが、マネタイズが難しいため、宿泊業をしたり、サブリースで小分けにすることで、うまくマネタイズをするといったことが重要となる。そうした中で、空き家をコミュニティアセット(資産)にしていくことが大事であるという。

コミュニティアセット化計画

空き家問題はもはや個人の問題ではなく地域の問題となっている。地域で空き家を管理・運営していくコミュニティアセット化を検討。地域のメンバーが出資し改修、完成後サブリース事業を行い出資金を返還。その後の利益をまちづくり事業の資金源へ充てていく。

(HPより)

交流の場を作っていく上で適している方というのは、小商い(こあきない)をされている方。商いをやっているだけでいっぱいにならないようにすることが大事で、仕事や生活の傍らで地域のことを考えることができる人をキーマンにできるとよいという。

キーマンは権利のある人ではなく、地域に根付き、若くて細やかに動ける人が適しているようだ。

事業を始める際、1年間ほどは人間関係を探り、まちづくりの仲間がいる地域はその人に聞けばよいということもあるようだ。

地域のライフスタイルを観察し、何が一番特徴的かを見つけ、それをどう輝かせるかが重要であるという。

愛媛県松山市の事例で商店街の店舗は増えているが、毎日オープンしている店が多いわけではないということがある。小商いがメインではなく、自分の時間を大切にしたい人が多い。それができる環境は、家賃が低かったり、生活コストが低いところである必要がある。こうしたことから地方は、そのような方たちが多くなっているような認識がある。

都会でのやり方と、地方でのやり方は少し違うが根底にあるところは、結局人と人との繋がりといいところにおもしろさを感じるという。

■エリアごとの住まい方の違いこそが魅力

人口は減少フェーズであり、今までの考え方とは全く違う逆の方向で、考えていく必要がある。結局はパイの奪い合いでしかないため、住民の満足度を上げていけるかが大切である。その満足度が魅力となり、結果的に、人が集まることは仕方がないこと。

これから空き家がより増えていく中で、空いたままにしておくのではなく、趣味や自己実現の場として使ってもらう方たちが増え、その結果、地域の利便性やその生活の質の向上に繋がるようになると、まちの良さになってくる。

それぞれのエリアで住まい方やライフスタイルが変わることがまちの魅力になり、その結果、人がそこを選んでくれるという形になることが重要。

利便性で選ぶと、東京や横浜の交通の便がよい沿線ということで選んでしまうと思うが、それは「立地」なので仕方がない。そうではなく、「あそこに行くと面白い人たちと一緒にになれる」といったことや、子どもを預けられたりできるといったライフスタイルの質の高さが大事になる。

同じようなことを単純に横展開するのではなく、それぞれのエリアでの設えの仕方をしっかりと考えてアクションしていくことが重要であるという。

02 横須賀市汐入の取組み

訪問先：Homiiie（ホミー） 川合様、藤原様
訪問日：令和6年7月9日（火）

横須賀市汐入地区「谷戸」の魅力を活かした取組み

■活動メンバーの出会い

4人のメインメンバーが東京都檜原村（都心に最も近い限界集落）の再生に携わったのが出会い。2物件目に取り組む際、きちんと設計もやりたい、ソフトの部分も含めたまちづくりを一緒にやろうと再集結し、本格的に活動をはじめたのが、コロナが明けた今からちょうど1年前のこと。「谷戸」が特徴であり、課題でもある横須賀市汐入でこの1年間はトライアルとして様々な取組みに着手した。



（現地撮影(谷戸の景観)）

■tokotonベースの整備

趣味が大工の川合さんは、友人の三浦にあるゲストハウスづくりを完成させた後、自分の物件を持ちたいというタイミングで、友人から三浦地域の良さを聞き、そのまま不動産屋に向かい、リノベーションできる物件を探したところ、汐入にある洋館のオーナーから何をしてもよいということで、賃貸契約をさせてもらうこととなった。

その後、洋館近くのかつて絵画教室であったところで、「解体するにも山の上で費用がかさむため、誰かに貰ってもらえないか」という話がやってきた。その建物を譲り受け、洋館に続き、川合さん自ら手を入れた。



（現地撮影(tokotonベース内部)）

土間コンクリート打ちからキッチンまで全て手作りで改修し、工作体験ができるスペースの整備が完成した。この物件を地域に開かれたものにしようと、体験料を取って工作教室を行い、夏休みの自由研究などにも活用している。

この家がかつて絵画教室だったことで、地域の方は、小さいころ通っていたこの家が使われることを歓迎してくれているという。



（現地撮影(tokotonベース内部)）

■問室(といっ)の整備

tokotonベースから数分歩いたところに問室がある。問室も川合さんが空き物件を買い取り、自身で改修を行った。問室にはプライベートゾーンがあり、藤原さんが実際に暮らしている。

問室は本がテーマであり、常時本が置かれている。また、広い板の間では、草木染やコンサートなどの様々なイベントを開催して、たくさんの人が集まる。

土日になると地域外から来られる方もおり、来場者に入館料を支払ってもらっている。

今後、音楽イベントのスタジオや、谷戸ならではの景観を活かしたロケの場所として貸し出すことも考えているという。

部屋の中は、明るく開放的でありつつ、少人数で静かに利用することもできる設えで、部屋からは、谷間に住宅が立ち並んだ「谷戸」の景色がよく見える。



（現地撮影(問室の様子)）



(現地撮影(問室の様子))

■souenの整備

souenは、空き家が増え、取り壊しが増えていく中、隙間となったところを無理に建物を建てるのではなく、「プラス」に捉えたものであるという。

最初に借りた洋館の隣にあった家屋が解体され、再建築の計画が無かったため、地域に開かれた公園のような、半公共空間としてsouenを整備した。

souenの管理は、洋館（シェアハウス）に住んでいるメンバーが行っている。

オープニングイベントは、近所から50名ぐらいが来てくれたそう。大勢の方が来てくれたのは、シェアハウスに住む学生が熱心に整備している姿を地域の人が見てくれていた、というのが大きいという。

souenにあるオリーブ木の植樹は、地元の方とも一緒に行い、ほかにも在日米軍の方にも手伝ってもらったりと様々な交流が生まれた場となった。

コロナ前は、子ども神輿を汐入の山の上まで上げていたが、担ぎ手がいなくなったことや、神輿を上げても休む場所がないことで、神輿をやめる話にもなっていたが、souenができたことから、神輿をここまで上げることができたそう。



(現地撮影(souenの様子))

■古民家改修の課題

地域での新たな取り組みは、自治会や地域住民との関係によってはうまくいかないこともよくある話だが、汐入では、町内会長をはじめ町内の方との関係が良好であるため、取り組みがしやすい環境が整っているという。

地域の方との関係において、心掛けていることとは、挨拶をするということ。外から来る方達にも「挨拶はしましょう」と声をかけ、居住地域であることへの配慮が大切と考えている。

インスタグラムを見てここまで来てくれる方や、人づてに聞いたと言って来てくれる方も多く、遠方からの来客もある。

メンバーには別に本業があり、現在は土日のみの活動だが、今後は、平日の活動にもチャレンジしていきたいとのこと。

これまでの活動において、改修費用は自前で、施工者に依頼するとおおよそ400万円ほどかかった工事もメンバーの川合さんが施工ができたため、150万円ほどでできたという。

souenの整備には横須賀市の谷戸再生の補助金50万円を活用した。

一方、古民家再生に対しては補助金がなく、問室の改修は、既にペイが終わっているが、負担としてはかなり大きい。

Homiieがこれまで活動を進められたのは、メンバーのそれぞれの強みをうまく生かしてこれたことだという。

川合さんは施工ができ、藤原さんはまちづくり関連での行政との仕事の経験や幅広いネットワークがあったこと。一から始めるとなると個人では、行政とのつながり方さえ分からない。

また、古民家再生に取り組む人同士の意見交換の場があるとよいという。大工も「人づて」でないとなかなか探せないため、「人づて」の部分で、行政が意見交換の場づくりなどの支援をしてくれるよいということであった。

03 神奈川県住宅供給公社横浜若葉台団地

訪問先：県公社賃貸事業部若葉台創生課、一財若葉台まちづくりセンター管理事業部、NPO法人若葉台 理事長 白岩様
訪問日：令和6年7月16日（火）

団地が抱える課題解決に向けた取り組み

■横浜若葉台団地

横浜市旭区にある県住宅供給公社の若葉台団地は、1979(昭和54)年に入居開始された、約90haの大規模団地である。

居住者の約半数が65歳以上という高齢化率にもかかわらず、要介護認定率が全国平均を大きく下回っている。

この団地では、長い期間をかけて、地元の自治会やNPO団体、行政などが運動・社会参加などの様々な活動に取り組んでおり、地域交流拠点や子育て支援施設の設置、近隣住民が気軽に参加できるイベントや活動などを積極的に進めてきた。

こうした団地住民が主体となった様々なコミュニティ活動の結果が、低い要介護認定率につながっているようだ。



(公社HPより)

■国交省「住まい環境整備モデル事業」の活用

人生100年時代を迎える現代において、高齢期の長期化を支える住まい・環境や多様な世帯が地域で暮らせる住まい・環境の整備等が求められている。

標記モデル事業は、地域特性やライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応した、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備促進を目的として、国交省が採択事業に対し、住宅等の整備費などの補助を行うもの。

若葉台団地では、この事業の採択を2021(令和3)年度に受け、3年にわたり、超高齢化と障がい者など多様な人が共存するノーマライゼーションのまちづくりに取り組んだ。

■多様多機能の交流拠点「Wakka」

Wakkaの場所には、元々大きな書店が入っていたが、閉店することとなり、書店跡地の4つの大きなシャッターが閉まることで、商店街のにぎわいや活性化が、危惧される状態となった。

そこで、解決すべき課題を、①まちの本屋を継ぎたい、②働き方改革に伴うサテライトオフィスを実現したい、③小中高生に学校・家庭以外の第3の場所を地域でつくりたい、④障害のある人達が楽しく働ける場所を商店街の中に作って、

多様性の理解を広めたい、の4つに集約し、課題に対応する使い方ができるよう検討・整備した。

現在の使われ方は、BOOK STAND若葉台、コワーキングスペース、多様性活動スペース、地域作業所（第2作業所）である。

BOOK STAND若葉台では、住民の方が団地の本屋として店主にトライしており、新刊や古本を販売している。また、本棚の一部には、趣味で集めている本を売りたい人等が、展示販売できるコーナーもある。レジ周りはドリンクスタンドとなっており、ソフトドリンクだけでなく、クラフトビールも提供しており、Wakka内で飲食や休憩ができる。

コワーキングスペースでは、サテライトオフィスとして使用する場合、1千円/日、ここを会社として事業をする場合、1.1万円/月(法人登記した場合3万円/月)で利用できる。

多様性活動スペースでは、様々な地域活動やサークル活動に利用されている。最近では社協の取り組みとして小中学生に利用料の補助を行っている。活動スペースの壁面では、作品展示ができる。展示は無料で3週間利用でき、しばらく先まで予約が埋まっている。展示スペースの近くに募金箱を設置し、募金を運営費に当てている。

地域作業所（第2作業所）では、イートインの提供を行っているほか、3つの特別支援学校で作ったクッキーやパンの販売も行っている。

飲食物を購入した場合は、Wakkaの利用料200円が無料になる仕組みだ。

Wakkaの運営を持続可能とするために、少額ではあるが、個人(大学生以上200円)や企業から利用料金を徴収している。

利用料金とクラウドファンディングによる寄付で、運営費をまかなっている。



(現地撮影(Wakka内部))

商店街では、他にも閉店する店舗が増えており、新しい業態の誘致や、これまでの1店舗1業種に拘らず、1店舗に多種を、日替わり、あるいは昼と夜で業種を変えるなど、検討・努力して、人口減少・超高齢社会で生き残る店舗を、この交流拠点から提案していきたいという。



(現地撮影(Wakka内部のBOOK STAND))

■高齢者向け賃貸住宅の整備

将来、要介護になっても若葉台団地で長く生活できるように、バリアフリー改修のほか、生活動線に配慮して室内の移動を容易にした住戸を整備した。

多くの扉は引き戸となっており、開け放すことで、トイレにも扉の開け閉めなしで移動できる。

団地内には、ファミリータイプの住戸(分譲)が多くあり、子どもが独立し、夫婦二人住まいになった際にはバリアフリーの高齢者向け賃貸住宅に住み替えてもらい、空いたファミリータイプに子育て世帯に入居してもらい、そうした住み替えを促すことも目的の一つとして取り組んだ。

整備した16戸は全て入居済みで、団地内からの住みかえは3戸に留まっているが、今後も整備を継続する予定である。



(現地撮影(高齢者向け賃貸住宅の内部))

■車いす使用者向け賃貸住宅の整備

室内でも車いすを使って生活が送れるよう、ゆとりあるスペースと段差解消を図った住戸を整備した。

玄関たたきと上がり框との段差を解消するために、既存の一部屋分を使いスロープを設置した。

掃き出し窓とバルコニーの段差解消はしていないが、手摺を設置している。

トイレ、洗面台、キッチン車をいす対応とし、照明等のスイッチ位置や、引き戸の引手位置、巾木の高さに配慮している。

現在3戸を整備しており、始めに整備した住戸には浴槽でなくシャワールームを設けたが、浴槽で暖まりたいとの声もあり、2戸目以降の住戸には浴槽を設けた。シャワールームの方がよいという方もいるため、どちらも需要があると見込んでいる。



(現地撮影(車いす使用者向け賃貸住宅の内部))

■社会情勢の変化と課題

若葉台には住宅が計画された事業用地が残っていたが、バブル崩壊後事業が凍結し、人口減少も顕著になってきたことから、住宅以外の用途にも使えるよう都市計画変更した上で事業者を公募し、病院等を誘致した。リハビリテーション病院が開所し、将来的には、総合病院も建設される予定である。

地区の人口は1992(平成4)年の20,683人をピークに減少し、様々な対策を講じたが、現在は13,000人程度となっている。3つあった小学校は1つに、2つあった中学校も1つに再編成された。

全790戸の賃貸住宅の入居戸数は、今年6月時点で726戸、入居率は約92%となっている。

契約者の年齢は、2020(令和2)年度より前は、60歳以上と未満が約半数で推移していたが、コロナ禍の2020(令和2)と2021(令和3)年度は、60歳未満が若干多くなった。

一方、2023(令和5)年度に入居した51戸(法人契約6戸除く)のうち、60歳以上は36戸、50歳以上は42戸と、コロナ後には60歳以上が増えている。

分譲・賃貸住宅は自治会等を通じて横の連携もある。管理組合は、自主的にマンション管理計画の認定も取得している。

コミュニティバスは、2011(平成23)年3月から、まちづくりセンターが乗車料無料で運営しており、年間3万人ほどが乗車している。

少子高齢化や人口減少の課題、商店街の空き区画の増加も引き続き検討が必要であるという。



(現地撮影(商店街の様子))

04 ゆがわらっことつくる多世代の居場所

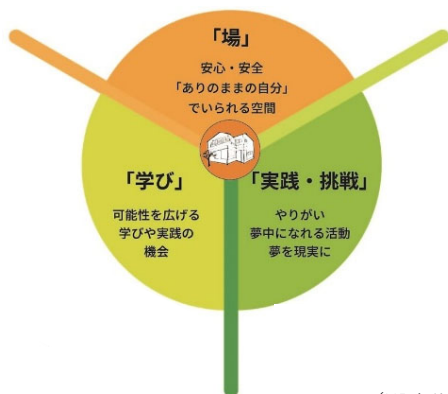
訪問先：（一社）ユガラボ 代表理事 山田様、理事 伴様、スタッフの皆様 （肩書は訪問時）
訪問日：令和6年7月26日（金）

だれもが安心して過ごすことのできる居場所づくり

■一般社団法人ユガラボ

湯河原町にある、「ゆがわらっことつくる多世代の居場所」は、2016（平成28）年11月に慶應義塾大学SFC研究所、湯河原町共催の研究プロジェクトの一環として開設された。その後、2018（平成30）年10月に研究プロジェクトに参加していた大学教員により、居場所の運営団体である、一般社団法人ユガラボが設立された。

この居場所の日々の運営は、湯河原の地域スタッフやママサークルのメンバー、かつて居場所を利用していたOBや、大学生などが担っている。



（HPより）

■事業のきっかけ

2016（平成28）年当時は、多世代共生やコミュニティの重要性などが今ほど知られておらず、プロジェクトの目的は、居場所を作ることによって高齢者や子供など様々な世代の人にとどのような影響を与えるかを検証することだった。

当初、湯河原町出身の山田代表が教育委員会からの委託を受け、子どもが学校の垣根を越えて交流・対話をする活動を行っており、それが発展し子どもを中心とした場づくりの構想が始まった。

■居場所の仕組み

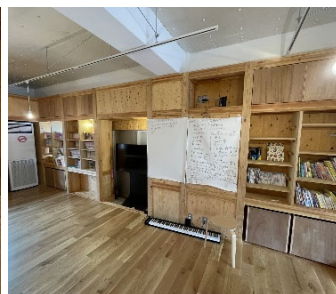
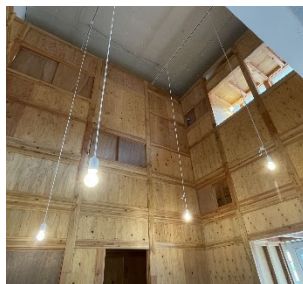
居場所事業として、町が10年間建物を借上げ、ユガラボに運営を委託している。



（HPより（駅前居場所の外観））

居場所としての利用方法は自由で、仕事や料理教室、自習・宿題、ゲームをするなど、ふらっと訪れた人が使用することも可能で、コンセントやWi-Fiも整備されている。視察当日も人が多く、主に小学生でにぎわっていた。

一部の食事等のプログラムを除き、利用料は無料である。



（現地撮影（駅前居場所の内部））

■移住促進

ユガラボは町から委託を受け、移住の相談窓口としても活動している。

実績として、相談件数は年間およそ100件弱で、今年度4月から3件成立している。

山や海といった環境のポテンシャルは高く、空き家自体は多くあるものの、ロケーションや金額の折り合いがつかない、親族の反対など課題も多く、なかなか成立が難しいところがあるようだ。

空き家の掘り起こしのため、チラシを町内に配ることもしている。

一番重要なのは信頼関係を築くことで、空き家の所有者と借りたい方だけで話を進めることは困難であるため、間に人が入って1件1件進めていくほかないと感じているという。

■シニア参加の難しさ

子どもは楽しいところがあれば集まりやすいが、シニアはそうはいかない。

活動が始まったころ、町の老人会に回覧をしたが1人も集まらなかった。それぞれに役割があり、なおかつそれがしっかりとしたものであればシニアは集まってくれない。

コミュニティの重要性や社会的意義などを知ってもらうことで参加してくれる人が増え、手ごたえを感じ始めたという。また、同時にシニアの方々にとっても彼らの居場所となっていくた。

■公益社団法人B&G財団からの助成

B&G財団では、家庭環境や経済的理由などさまざまな事情により、家で過ごすことが困難な子どもたちが、放課後から夜間までの時間を過ごすことができる拠点「子ども第三の居場所」づくりに関して、開設費や運営費の助成支援を実施しており、2024年9月末時点で、全国236か所に達する。

拠点の運営に関しては、設置自治体に対して開設費及び3年間の運営費をB&G財団が助成し、開設4年目以降は、自治体の予算にて運営を継続するものとなる。

湯河原町は、B&G財団から開設費5,000万円、運営費2,880万円(3年間計)の助成を受け、その費用で建物の改修やユガラボへ運営業務の委託を行っている。

■事業を行う上での課題

民間事業者が行うことには、資金源など限界がある。町内に同じような活動をしている団体が複数あると平等の観点から補助金を得ることが難しくなる傾向がある。ユガラボは、慶應義塾大学の研究から発足した事業を発展させ、実績を通じてその必要性を示した結果、行政の理解につながったと考えている。

補助金は年単位であるため、優秀なスタッフのキャリアを長期で保証することが難しい。安心してスタッフが働けるようにしていきたいと考えている。

また、補助金の使用用途も限られるため、途中で必要となった経費（高額なものなど）に充てることができないといったこともある。

コロナ禍で宅食便を導入する際や「多世代の居場所」を整備する際に、町がすぐさま予算化してくれたことはよかった。行政側が、民間が動いていることをきちんと認識し、必要なことには支援をしてくれており、すべての自治体でできることではないが、これは重要なことだという。



(現地撮影(多世代の居場所の内部))

05 鎌倉市今泉台の取組み

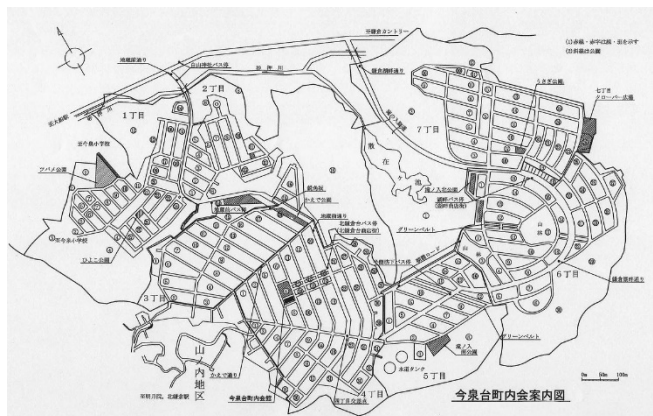
訪問先：今泉台町内会 会長 山本様、NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台 丸尾様、青木様、
鎌倉市政策創造専門委員 石井様、東京大学 名誉教授（高齢社会総合研究機構客員教授） 秋山様、
鎌倉市政策創造課 田中様
訪問日：令和6年10月9日（水）

郊外型住宅地における住民主体の産官学民の取組み

■鎌倉市今泉台地区

鎌倉市今泉台は、市の北東部に位置し、JR大船駅からバスで約20分の昭和40年代初期に丘陵地を造成し開発された市内最大規模の分譲地である。

住民協定により開発当初の住環境が維持されるよう誘導されているが、丘陵地で坂が多く、住宅地内が広大であることからバス停や商店街、小学校などへの移動など大変な面がある。



（町内会HPより）

■鎌倉リビングラボ

鎌倉市では、高齢化が進んでいる郊外型分譲地である今泉台地域をフィールドに、2011年から「長寿社会のまちづくり」をテーマに調査研究活動を開始し、長寿社会における課題や対応策等のモデルを構築することを目的として2016年までの期間で活動を行った。

この間、鎌倉市政策創造専門委員を務め、持続可能なまちづくりについて指導、助言を受けていた東京大学高齢社会総合研究機構秋山特任教授（当時）の提言により、東京大学高齢社会総合研究機構がコーディネーター役を務め、今泉台町内会（NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台）、東京大学高齢社会総合研究機構、三井住友フィナンシャルグループ等及び鎌倉市の産官学民が連携し、「鎌倉リビングラボ」が2017年1月からスタートした。

■NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台

町内会役員は約4年で変わるため、長期的な視野で活動するために、法人格を持つ団体が必要ということから、町内会役員や地域住民が主体となって、9年前にNPO法人タウンサポート鎌倉今泉台が設立した。当法人では、町内会と連携して活動をしている。鎌倉リビングラボの現地作業や多世代の交流スペースの管理なども行っている。

■今泉台の現状

今年の6月時点の人口は4,771人、世帯数は1,998、高齢化率が43.3%で鎌倉市全体の高齢化率を上回る。

NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台で毎年空き家調査を行っており、今年の6月時点で、空き家が80戸、空き家率に換算すると4.0%となり、空き地は41区画である。空き家率は減少傾向にある。

空き家調査をベースに空き家を今後どうするか意向調査も独自に行っており、調査の中で得た情報から、空き家2軒を町内会で借りることができ、交流スペースとして使用している。

空き家は多いものの貸すことに前向きな人は少ないという。

■今泉台の魅力

住宅の区画が広く、自然が多く環境がよい。逆に言えば自然が多く管理が行き届かない土地があるという課題もある。

急な坂を下っていくとJR北鎌倉駅があり、近くには寺社も多く、風光明媚な景観が身近にある。

今泉台は鎌倉市内で最も土地の価格が安く、「鎌倉」のネームバリューもあるため、Uターンの子育て世帯や、外国籍の方の需要も多い。

コロナでリモートワークが主流になり、環境もよい今泉台に暮らし始めた人もいるという。

大船駅からのバスは、減便はされているものの15分に1本程度あるため困ることはない。



（現地撮影(町内の様子)）

■今泉台での取組み

産官学民連携の鎌倉リビングラボでは、生活者の視点から課題解決を図ることを目的に、それぞれの役割を果たす。

「産」は、ベンチャーから大企業まで様々な企業が参画し、生活者の多様なニーズにかなう製品・サービスを開発する。

「官」は、活動全体から、行政としての知見を踏まえて多方面でサポートし、行政課題のテーマオーナーとして、リビングラボの手法を用いた政

策立案の検討を行う。

「学」は、活動の企画運営を行い、それぞれのステークホルダーをつなぐコーディネーターとしての役割を担う。意見やアイデアが出やすい場づくりや、評価・分析等の多様な手法を用いて活動を推進するファシリテーターの役割も担う。

「民」は、生活者、当事者として開発初期段階から参加し、地域住民のハブとして、テーマごとにふさわしい参加者をリクルートし、活動が滞りなく進むよう調整する。

実際の活動事例として、高齢化が進む今泉台を若者にも魅力のあるまちにしたいということから始まったプロジェクトがある。「官」や「民」が抱える高齢化の課題に対し、「産」が自宅で快適に仕事ができる環境づくりの一つとして、テレワークがしやすい家具をつくるといったテーマが絞られた。そこからそれぞれの立場でアイデアを出し合い、試行錯誤を繰り返して一つの新しい製品が誕生した。

こうした鎌倉リビングラボの取組みは、地域にいる方の社会参加の場となり、参加することで地域課題の「自分事化」につながることもメリットがあるという。

システムとしては、鎌倉リビングラボを使う企業から利用料を徴収し、ワークショップ等参加してくれる方に対して、賃金を支払っている。参加者は生活のプロとしての仕事人であり、慈善ではない。そうすることでリクルートもしやすくなるという。

■大学連携のメリット

学生が地域の取組みに参加することで、地域の人手不足の解消につながる一方で、学生に対しても地域のデータを共有し、授業や研究の助けとなるため、お互いにメリットがある。

■地域の交流スペース

町内会では、町内会が持っていた土地を売却した費用で町内会館を新築した。視察当日も利用されており、子どもたちでにぎわっていた。学校帰りの子どもがトイレに寄ったりと、ふらっと気軽に入ることができるところが魅力的である。



(現地撮影(町内会館の外観))



(現地撮影(町内会館の内部))

町内唯一の商店街は、昔に比べるとシャッターが下りたところが多いものの、最近では、他の地方で商店をしていた方が今泉台に移住して、商店をする人も徐々に増えてきているという。



(現地撮影(商店街の様子))

■今後の展望

鎌倉リビングラボでは、2022年にオープンイノベーションが体験できるイベントを開催した。ここでは「モビリティ」に着目し、モバイルカーやVRなどの新たなワークスペースの提案や、本を積載したグリーンスローモビリティによるあおぞら図書館の体験など、場所を問わず利用できるモノやコトを取り上げた。

今後は、「モビリティ」の持つ魅力を活用して、今泉台で新たな取組みを検討・実証していきたいということだ。

06 神奈川県住宅供給公社竹山団地

訪問先：県公社賃貸事業部運営企画課、竹山連合自治会会長 吉川様、経理局長 星川様、事務局長 高橋様、
神奈川大学サッカー部監督 大森様、NPO法人KUSC事務局長兼神奈川大学サッカー部監督補佐 藤森様
訪問日：令和6年10月16日（水）

竹山団地と神奈川大学サッカー部の関わり方

■竹山団地

横浜市緑区にある県住宅供給公社の竹山団地は、1970(昭和45)年に入居開始された、約45haの大規模団地である。

団地には、分譲住宅が2,508戸、賃貸住宅が290戸あり、人口は6,335人、高齢化率は46.2%である。(令和6年3月末現在)

団地の中央地区には、人工池が整備され、その周囲にはショッピングセンターや商店街のプロムナードが接している。



(現地撮影(人工池と団地))

■竹山団地の課題

竹山団地が抱える課題は、多くの郊外型団地同様に、高齢化率の上昇、健康指数の悪化、コミュニティの希薄化、遊休資産の増加、利便性と魅力の低下が挙げられる。

■神奈川大学サッカー部との連携

2019(平成31)年3月に神奈川大学サッカー部の大森監督から県公社へ相談があったことが始まりである。

地域活動で身に着く社会的スキルは、全国上位のアスリートの持つスキルに共通するものであり、サッカーだけでなく、共同生活や地域貢献を通じた総合的な人間教育に取り組みたい。そのためには、団地に学生を住ませ、日常的に地域活動に関わることができる環境をつくりたい、という大森監督からの相談を受けた。県公社としては、大学のニーズに応えつつ、事業性の確保や地域課題の解決につながる方策を検討し、団地の規模感や、住民団体(連合自治会)の活動実態、公社との関係性、立地条件等を考慮し、竹山団地を活動拠点の候補とすることについて着想し調整が始まった。

約1年、社内外の調整を重ね、2020(令和2)年3月に大学と地域との連携推進、学生の健全育成、団地・地域活性化を目的に、神奈川大学と県公社とで連携協定を締結した。

サッカー部員の地域参入の第一の手法として、県公社の賃貸住宅に部員が住むこととなった。竹山団地のエレベーターがない4、5階の空き住戸を神奈川大学が法人契約で借り受け、サッカー部員が寮のように生活する。現時点で22戸に4学年60名の全部員が居住している。1住戸2、3名で学年を混ぜた部屋割りであるという。

■コロナ禍の地域活動

コロナの影響で地域活動は縮小せざるを得ない状況となったが、サッカー部員はコロナの影響で学校に行けず、地域にいる時間が長くなった。そのような状況下でありながら、連合自治会の全面的な協力のもと、防災倉庫の整理や花火大会などの行事が継続的に企画され、学生が団地住民と共に参加した。

他にも、社会福祉協議会が運営するコミュニティスペースを会場とした高齢者向けスマホ教室を隔週で開催。竹山地区の方が団地近くの総合病院のワクチン申請にスマートフォンを使われていることが多いということで、この支援の効果かもしれない。

■国交省の補助事業を活用

2022(令和4)年に国交省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に、県公社、神奈川大学、NPO法人KUSC(神奈川大学サッカー部の活動を支援する団体)の3者が共同提案者となり「健康・つながり・まち」づくり事業を提案。モデル事業として選定された。

提案事業の概要は、団地センター地区の空き店舗等を改修し、介護予防や参加型の健康スタジオ、多世代のつながりづくりの拠点施設として整備すること。また、施設運営にあたり、介護事業者による運動プログラムの作成、大学生や地域住民によるスタッフ参加等、地域ぐるみで高齢者の健康指標改善とコミュニティの活性化を図り、事業効果の検証を行うというものである。

国交省のモデル事業に採択されたことで、施設改修工事や各種ソフト事業が補助金対象となり、地域と一体となった取組みが加速することとなった。

■空き区画の再生

団地開発時につくられた銀行の跡地や商店街の個人店舗が撤退した空き区画の再生に、大学連携・地域連携のスキームが活かさないか、県公社・大学・NPO・連合自治会で協議検討を重ねた。

上記補助事業への応募前から実施していた取組みとして、商店街の旧魚屋を神奈川大学サッカー部の食堂に改修した事例がある。部員が食堂を使っていない時間を活用して、介護予防教室や料理教室などにも利用されている。介護予防教室は、横浜市の介護予防事業の指定を受けたもので、サッカー部員もストレッチ指導として事業の当事者として参画しており、ボランティアではなく賃金が支払われている。



(現地撮影(神大喫茶(時間によって使い方が変わる)))

また、食堂のすぐ近くの空き店舗(補助事業対象)は、スポーツコミュニティ拠点として再生された。学生や団地住民、近隣住民の方が月額費用を支払って使えるもので、低酸素環境下、高酸素環境下にもなるジムである。低酸素空間で運動することで、短時間の運動で筋力アップだけでなく、アンチエイジングや生活習慣予防などの健康増進効果が期待される。



(現地撮影(ジム内部))

さらに銀行跡地は、介護と交流のラウンジとして再生される。介護予防事業やトレーニングの場として利用できるが、特定の用途に縛られず、様々な世代が多目的に利用できるよう可変性を持っている。

コアスペースの外側は、雰囲気が変わり、学習やギャラリースペースにもなる。既存の大きな開口部を残したことで、外から中の様子、中から外の様子も見え、開かれた空間になっている。

このスペースの所有は県公社で、NPO法人KUSCが県公社から賃借する。運営スタッフもまた竹山団地に暮らす。



(現地撮影(交流ラウンジ))

■学生の軸は勉強とサッカーであること

この連携事業は、単に空き家を学生に使ってもらうということや、元気がなくなってきた地域を再生するといったことではない。地域の方に理解と協力をしてもらいながら、そこに大学と学生が入り込んでいき、県公社がハブ役となり、経済的効果、収益性、地域活性など、奥行きのある三方良しの取組みをコーディネートしている。

連合自治会としては、この事業が始まる前から様々な取組みをしていたが、原動力となる若手をどこからどうしたら連れてこられるか困っていたところに神奈川大学サッカー部という強力な助っ人が現れたという。(連合自治会会長談)

連合自治会の幹部の皆さんはサッカー部員にとってお父さん、お母さんのような存在で非常によい関係性を保っている。

サッカー部が入ってくると決まった当初は、団地内でも一部反対の声もあったという。そうした中で、サッカー部員の活躍ぶりを住民たちの目に晒してみようとなった。草刈りや机運びなどに参加してもらううちに、多方面から手伝ってほしいという声や応援する声が大きくなっていった。ただし学生は、勉強やサッカーが軸であるため、連合自治会がフィルターとなり地域活動やサッカー部員に対する要望などの調整をしている。地域活動の延長等で、個人的にサッカー部員に頼みごとをするものの禁止を徹底している。地域活動は、報酬が発生し、仕事として受けてもらうことで事業の持続性や向上につながっている。

このような取組みは、本来の目的を見失わないバランス感覚が重要になる。竹山団地では関係者が何度も何度も対話を重ねてきた。こうした背景があるからこそ、現在の姿になっている。他の団地に横展開するといった単純なことではできない。それぞれの団地関係者との関係性や環境などを見極め、時間をかけて初めて見えてくるものがある。