

## 多世代近居の実現に向けた洋光台ケーススタディ検討会とりまとめ

【検討の趣旨】県内には、県、市、住宅供給公社、都市再生機構、民間事業者により、昭和40年代を中心に大規模な住宅団地が開発され、高齢化の進行や若年層の流出が進むと同時に、そうした団地居住者が利用する駅周辺や団地内の商店街等の活力も低下している。こうした地域の再生には、団地そのものの活性化とともに団地や駅周辺といった地域全体を一体的に捉えて、多世代が居住可能な地域を実現していく必要がある。こうした考えを、高齢化の進行と若年層の流出が顕著で、かつ、駅前の活性化という課題を抱える洋光台地区で、どのように展開できるかについて、検討していく。

### 【洋光台地区の現状と課題】

#### (1) 検討対象地区の概況

- ・都市再生機構が区画整理を行った約200haの区域
- ・約2.7万人が居住。平均世帯人数は2.1人
- ・集合住宅と戸建て住宅は概ね1/2づつが居住
- ・主な集合住宅：機構賃貸住宅3350戸、県営住宅774戸、市営住宅730戸、機構分譲住宅1493戸

(2) 人口減少地区であり、高齢化率は26.5%と高い一方、子育て世帯21%と低く、こうした傾向は続くと予想される。

(3) 親子の同居は少なく、子供世帯は磯子区外（県外も含む）での居住するケースも多い。

(4) 駅周辺に4つの大規模商業施設を始め商業機能が集中している一方で、空き施設も見られる。

(5) 住宅地は駅の徒歩圏にあり、集合住宅には長期間居住する者も多く、居住者の移り変わりが少ない。

### 【洋光台地区における可能性】

(1) 地域活動が盛んな地域であり、高質な住環境を背景に街づくりへの意識が高く、地域全体での取り組みをしやすい環境にある。

（まちづくり協議会と活動団体が多数存在。）

(2) 公的賃貸住宅が多く存在し、それらを活用して連携した取り組みを行うことによって、地域の課題解決を図ることが可能な環境にある。

(3) 駅前の商店街と駅前広場の活性化を図ることにより、洋光台エリアのイメージを一新させることができる可能性を有している。

(4) 区画整理がなされた地区であり、これまでのインフラを生かして地域の街づくりを考えられる。

(5) 市や区も、住民と協力し、まちづくりのルールや建築協定の取扱い等を検討する等、まちづくり機運が高まっている地域である。

### 【住民ヒアリング等からみる多世代近居の観点から洋光台地区における課題】

- (1) 居住者：高齢者は、夫婦のみ世帯や一人住まいが増加する一方、高齢者の把握が難しい等情報、付き合いの面での地域の「無縁化」が進行している。また、子育て世帯が減少している。
- (2) 住まい方：当地での居住継続意向が強いが、相続時の問題から継続居住が難しい住宅もある。当地区では、高齢者の住み替え先の選択肢が少ない。エレベーターがないため中層住宅上層階が住みにくく、戸建て住宅が維持しにくいことから、駅前へのすみかえの動きがある。賃貸住宅は狭小で世帯同居には不向き。
- (3) 生活支援：高齢者の増加が見込まれるが、特養や老健施設がない。また、在宅介護を支える施設が求められる。現在、地域包括支援センターが、6丁目の洋光台地域ケアプラザ内にしかない。駅北側の地域にも、ランチとなる拠点を設置することが望まれる。子育て支援施設の需要は今後もあるが、今は、場所が不足している。住宅や生活支援のサービスの情報が不足している。
- (4) 街並景観：戸建て住宅が維持できず、敷地の細分化や共同住宅の混在化、空き家が見られる。区画整理を行ったので、基盤は整っている一方で、動線や使い勝手の面から、駅前を中心に空き施設が発生している。
- (5) 担い手：民生委員に負荷がかかっている。自治活動における担い手確保も課題。地域のサービス需要に対応するためには、新たな取り組みの「継続性」が必要だが、既存の地域組織だけでは対応できない。地域の組織と地域で活動するグループや団体の連携が不十分。

### 【洋光台地区で多世代近居取り組みのポイント～4つのポイント～】

- (1) 多世代（居住者・来訪者）がまちへ出てきて交流できる地域として居住再生
- (2) 駅周辺の変革が地域の居住再生のキーポイント
- (3) 世代間人口のバランスが良くなるまちへの転換を図ることでの居住再生
- (4) 地域に関係する事業者、まちづくり活動や生活支援を行う団体が互いに連携し、+ の活動により地域でともに支えあう意識の共有化が必要

### 【多世代近居を実現するための取り組みと課題～9つの取り組みと課題～】

多世代がふれあう場づくりと居住者がまちへ出て交流するような仕掛け

駅周辺（駅前施設や駅周辺の空き家）における多世代がふれあう地域全体の拠点としての場づくり

住宅地（団地の集会所や空き家、戸建て住宅）における多世代がふれあう地区の拠点としての場づくり

居住者が外へ出て交流を図るようなソフト面での対応

（課題）公的賃貸住宅（UR、市営、県営）での取り込みの可能性の検討、初期にふれあいの場を運営する主体の確保と運営後にも継続した活動が実施できる工夫を探ることが課題

駅周辺の魅力ある空間づくり

動線の変更や施設の改修等、地域が利用しやすい空間づくりと人が集まるソフトづくり

高齢者が住みやすい住宅づくりや地域の高齢者等にサービスできる拠点づくり

（課題）空間づくりの構想具体化と関係者（JR、UR、商業等の事業者等）による施設再編のコンセンサスが課題、人が集まる仕掛けの実験

世代間人口のバランスが良くなる取り組み

居住に不便を感じる高齢者等の住み替え（戸建てから集合住宅へ、高層階から下層階へ）の誘導

外部からの子育て世帯の住み替え誘導

住み替えを行う動機付けの実施（情報発信、住宅への魅力付け、住み替えの際のサービス、地域の魅力維持（街並み環境）等）

（課題）どのように住み替えを促す取り組みを進めるかの検討をすることが課題

地域に関係する関係者の連携： 地域の運営マネジメントの仕組みの確立

（課題）～ の取り組みを担う主体の具体化が必要

【今後の進め方】・地域の関係者（県・市・区・UR、まちづくり協議会、地域で活動する事業者など）や専門家からなる組織を設け、地域の多世代近居実現のための計画の具体化の検討

（さまざまな主体も参画した多世代近居の計画づくり、短期的に取り組める事項、中長期的に取り組む事項の区分、短期的に取り組む事項の具体化と運営方法等）

・まちづくり協議会を中心として、地域での活動を担う組織を形成

・多世代近居に資する事項のうち、すぐに取り組みが可能な事項については、地域の居住再生の動機付けの一環として先導的に取り組むことが必要（地域で実施できる事業の募集と支援施策）