

■ 郊外居住の持続・再生にむけた第一歩
～住宅団地での協働の場づくりの報告～

鹿児島大学工学部建築学科 持続型地域計画研究室
小山 雄資

1. はじめに

鹿児島大学持続型地域計画研究室では、2018年度から鹿児島市都市計画課が主催する住宅団地の活性化にむけた住民ワークショップに参加・協力しています。このワークショップは、人口減少や高齢化が進んだ既存の住宅団地において若年層などの居住を誘導することにより、多様な世代が暮らす活力ある団地へと再生を図るための取組みとして開催されてきました（2019年4月発行の支部ニュース No.90 掲載の鹿児島市都市計画課寄稿記事において「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」関連施策に団地再生推進事業として紹介されています）。

2020年度末には一連のワークショップ等をふまえて、住宅団地の活性化にむけた鹿児島市の基本的な考え方や取組みの方向性などを示す「かごしま団地みらい創造プラン」が策定される予定です。本稿では、このプランの策定にかかわるワークショップやそこから派生した住民有志の活動に研究室の学生とともに参加・協力している立場から、これまでの経過と今後の見通しについてご報告させていただきます。

2. 鹿児島市郊外の住宅団地のなりたち

(1) 台地上での団地開発

鹿児島市は太平洋戦争末期の空襲により、市街地の約9割を焼失しました。戦後は戦災復興土地区画整理事業にいち早く取り組んだことで知られていますが、戦災による住宅不足への対応に加えて、減歩によって



写真1 桜島を望む台地上に点在する住宅団地群

(出典：「鹿児島開発事業団史 28年のあゆみ」1993年)

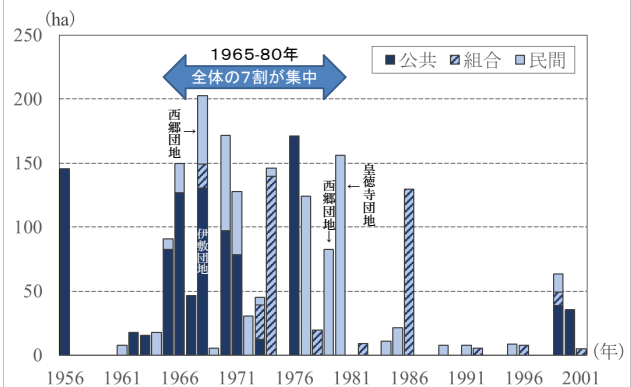


図1 着工年別・施行者別 団地造成面積

(鹿児島市内・5ha以上の団地のみ・合計2,084ha)

縮小した既成市街地の宅地面積を郊外の新規開発で補うことも同時に求められていました。そこで、1951年に鹿児島市住宅協会（後の市住宅公社、2012年解散）が設立され、市街地郊外での宅地開発と住宅供給が本格的に始まりました。鹿児島の市街地は平坦部が狭く、郊外には高さ5~20mほどの崖で隔てられた台地が広がっています。このような地形条件である上に道路基盤が未整備の状況で、宅地造成の費用はかさみました。

そのため民間の開発事業者の参入は遅く、住宅団地の開発は、都市基盤の整備とあわせて推進されました。とくに鹿児島市郊外での大型団地開発は、市住宅公社のほか、市や県を中心に設立された鹿児島開発事業団（1965年設立、1993年解散）、県住宅公社（1963年設立、現在の住宅供給公社）といった公的なディベロッパーが先導しました（図1）。

台地上に展開する団地は、既存市街地や他の団地と谷や崖などで地形的に隔絶されています（写真1）。現在は道路整備が進んだものの、団地への主要な道路は地形上限られています。また、1974年に市と県の協議により、当時造成中もしくは計画中の6つの団地を除き市街化調整区域での団地開発を原則禁止する、いわゆる「6団地規制」が制定されました。このような地形的および政策的な要因から、平野部で郊外化が進んだ他の都市に比べると、鹿児島市における郊外の住宅団地は一定のまとまりをもった生活圏を形成しているといえます。

（2）開発時と比較して変化しつつあるニーズ

比較的規模の大きな住宅団地は、学校や店舗など日常生活に必要な施設や公園・緑地などを備えており、開発から50年近く経過した現在も、基本的には充実した居住環境を形成しています。ただ、開発からの時間経過にともない、同世代がまとまって居住を開始したことに起因する高齢化が急速に進んでいます。また、子世代の転出による人口の減少は、空き家（いわゆる予備軍も含む）の増加、店舗の廃業、路線バスの減便、町内会活動の停滞などに影響しつつあります。開発時に提供された空間やサービスには、現在の団地での暮らしの実態と合わない部分が出てきており、それらが課題として顕在化しはじめています。

3. 協働にむけた第一歩としてのワークショップ

（1）開催の目的

団地が抱える諸課題に対して、かつて住宅団地が建設された時代のように行政が主導して大きな事業を展開することは、少なくとも現状では現実的ではなく、民間事業者が造成した宅地も含め市内に多数の団地が存在する状況においては、まずそれぞれの団地の住民や事業者が協働して課題解決に取り組んでいくことが



写真2 ワークショップやまちあるきの様子

想定されます。そこで、高齢化の進展段階を反映する開発時期や立地条件が異なる3つの住宅団地（伊敷団地、西郷団地、皇徳寺団地）を対象として、市の都市計画課と当研究室が地域の方々と一緒に団地の持続・再生にむけて必要な取組みを検討することになり、2018年12月から各団地でそれぞれ7～8回のワークショップを重ねました。

まず、住民の皆さんどうして団地の魅力や課題について意見交換する機会を設けることから始め、現状に対する認識を共有しました。ファシリテーターはまちづくりコンサルタント（ランドブレイン株式会社）が入り、学生は住民の皆さんのお話をうかがいながら団地について理解を深める一方、まちあるきや卒業論文で取り組んだ調査の成果を報告することで外部からの視点を提供しました（写真2）。その後、回数を重ねながら今後必要となる取組みやそのための考え方を検討・整理していきました。

（2）開催の意義と成果

ワークショップへの参加は当初、既存の地域組織を中心に呼びかけていましたが、基本的には自由参加の場であり、しだいに参加者の構成は変化していきました。各回の内容を報告する「まちづくりニュース」を回覧板で見ても新たに参加される方もいれば、参加者のこれまでのつながり（PTA役員等）で輪が広がる場合もありました。どなたも団地の現状や今後について何らかの思いをもつ方々であることが印象的でした。ワークショップを通じて「同じ団地に暮らすほかの人がどのような意見を持っているのか知ることができた」という感想も聞かれました。このことから一連のワークショップは、団地内の既存の団体や活動の枠組みを横断して住民どうしが意見交換できる場としての役割

を果たしたと思われます。

課題だけでなく地域の資源や団地の強みも含めて、意見交換を深めた段階で出しあったアイデアは、個人ですぐにできそうなものから、時間をかけてみんなで取り組む必要があるものまで多岐にわたりました。その中から「実際にやってみたい」、もしくは「まずはこれならできそうだ」と思える取組みについて、有志の住民グループが3団地それぞれに結成され、ワークショップから派生した新たな活動が始まっています。

4. 3つの団地での住民主体の取組みの紹介

ワークショップで挙げられた団地の課題は多岐にわたりましたが、今後の取組みのアイデアとして共通しているのが「気軽に集まれる場所」を求める声です。戸建て持ち家を中心とした住宅団地において、かつては子どもや学校を通じた人間関係がありました。開発から相当程度の時間が経過して世代交代が進んだ現在、各世代であらためて交流のニーズがあることがわかります。以下、各団地での取組みをそれぞれ簡単にご紹介します（人口等の値は2015年の国勢調査による）。

①伊敷団地：8,120人，3,536世帯，高齢化率40.5%

伊敷団地では高齢期のニーズに対応するように、かつてのアパートや店舗が高齢者福祉のサービス提供拠点に変化しているほか、ワークショップに関係なく住民主体の取組みがすでに複数存在している状況でした。たとえば、ある方は自宅車庫を雑貨と喫茶の店に改装し、その空間を茶飲み場として徒歩圏に住む単身高齢者に月一回開放されています（写真3：左）。あいご会（鹿児島では子ども会のことを指します）の活動をかつて共にした70歳前後の女性3名を中心に運営されており、町内会役員を持ち回りで経験した際に近隣の実情を知ったことなどが取組みの動機となっているとのことです。また、団地のバス通りに面して家具店を営む親子が手作りのお惣菜を店頭で販売されています。団地内の飲食店が少なくなる中で、買い物に行くのがしんどくなったり料理をするのが面倒になったりする単身高齢者が健康に気遣った食事ができるように、とのことで始められました。ガラス越しにバス停が見えるイートインスペース（写真3：右）が併設されており、地域の会合にも利用されているほか、学校帰りの



写真3 伊敷団地での住民有志の取組み

左：住宅の車庫を改装し、歩いて行ける茶飲ん場を運営
右：惣菜を販売する家具店のイートイン空間での
フリマ企画会議（フライヤーの案を説明する学生）



写真4 西郷団地での住民有志と学生の取組み

左：活動メンバーのオフィスで開催される定例の集まり
右：町内会公民館で開催された学生主催の団地写真講座

高校生のサードプレイスにもなっているそうです。

伊敷団地で開催されたワークショップは、個人的にこれらの取組みを始めていた方々がそれぞれの思いを発信する場となりました。その場で同じように自宅敷地で企画中のフリーマーケットの話題を提供した方と意気投合し、開催にむけて協働することをきっかけとして有志グループが結成されました。メンバーは、退職世代と団地内で商店等の事業を営む2代目世代を中心に、団地で事業を展開する福祉関係者や当研究室の学生、コンサルや市の職員が加わりました。フリマ開催の後もそれぞれの得意分野ややりたいこと、そのネットワークを活かした取組みへと展開しています。

②西郷団地：12,116人，4,743世帯，高齢化率27.8%

西郷団地は1968年から時期を分けて段階的に造成・分譲されたため、街区や宅地の規模、公園配置などに多様性がみられます。ここではワークショップから派生して、空き家を活用した世代間交流の場づくりを目指す有志が集まって、活用できそうな空き家を探しながら、団地内の面白い人を訪ねたり素敵な場所を発掘

したりする活動から始まりました。その後、PTAや小学校のおやじの会での共通の知人を介して、子育て情報をSNSで発信する活動をしていたグループとワークショップの有志とが合流し、現在は月1回の集まりが定例化しています(写真4:左)。

中心メンバーは30代から60代と幅広く、専門職や自営の方が比較的多く、子育てや仕事のかたわら多彩な関心をもって活動されている方が集まっています。活動拠点となる手ごろな空き家はまだ見つかっていませんが、住民を講師とした週替わりの習いごとや子育ての相談ができる場、団地マップづくりやサンバカーニバルの開催など、メンバーが持ち寄る豊富な活動アイデアをまずは公民館や公園など既存の場所で実験的に企画することが現在検討されています。

③皇徳寺団地：11,975人，4,228世帯，高齢化率13.7%

近隣住区論の理念にもとづき、歩行者専用の緑道が商業施設や学校をつなぐように整備されている団地です。今後急速な高齢化が予想されていますが、現状はバリバリ働く現役世代が中心です(図2)。そのため、ワークショップの場では公共交通に関する課題や要望などが挙がりましたが、何か取り組みを始めるには核となる担い手が少ない状況にあります。一方で、初期に分譲された街区では高齢化が進んでいるとの意見もあり、団地を全体で見るのではなく「小さな単位で考え動いてみる」という方向性が共有されました。また、共通の趣味があると男性も集まりやすいということから、趣味を通じた交流のアイデアが出されました。

一連のワークショップを通じて、多世代交流の場づくりを考えている子育て中の女性と退職者が増えつつあることから何らかの取り組みを検討していた町内会の役員さんを中心に、住民の趣味を把握するアンケート調査を町内会の各班長の協力を得て実施し、その結果をもとにトレッキングのサークルが実際に立ち上がるなどしています。コロナ下において山登りは一時自粛されているようですが、サークルメンバーはLINEを活用して山の風景写真をやりとりされています。

有志の活動では、アンケート票の作成や集計において、都市計画課の職員や学生が協力しました。できる人ができることをしていくことで楽しみながら交流するという方針の下、来るべき急速な高齢化を見すえつ

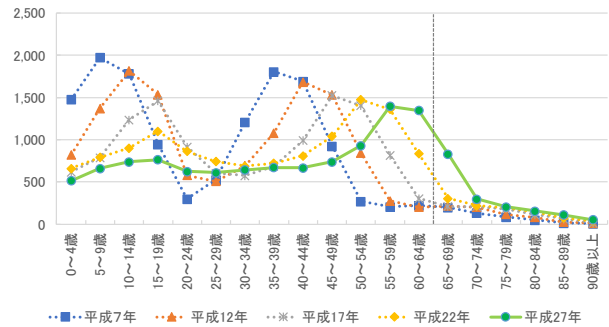


図2 5歳階級年齢別の人口構成の変化

(皇徳寺団地：1995～2015年，国勢調査)

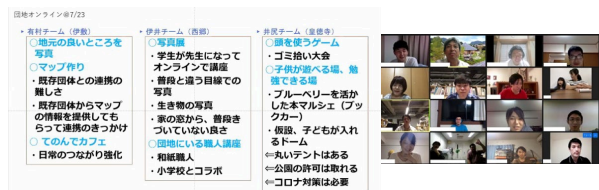


図3 コロナ下で試行した団地オンライン交流会

(学生が3団地の有志と呼びかけて2020年7月に開催)

つ時間をかけて仲間を広げようとしているところです。

4. 今後の展開

今後は3団地での取組みを参考にしつつ、市内の他の団地においても地域の資源や課題を把握し、魅力の向上や課題の解決にむけた取組みが展開されることが期待されています。その際、目指すところは「活性化」といった表現で語られがちです。しかし、団地は暮らしの場であり、人口の増加や経済活力の向上だけが目的とは限りません。今回のプラン策定を通じて見いだされた「活性化」とは、団地で暮らす一人一人がそれぞれに自分らしく暮らすことのできるまちであり、それらが共存している姿です。今回のプラン策定では、住民が主体となって活動を始める際の手引きとして「かごだんステップガイド(仮)」があわせて作成しています。やってみたいと言える場をつくり、やりたい人をみんな(民間事業者や大学も含め)で応援できる体制づくりが今後の課題です。また、住民主体の取組みが進んでいくなかで、密度や用途のコントロールといった都市計画上の手立てについての見直しや活用も中長期的な観点から必要になってくると思われます。

参考URL：住宅団地の活性化にむけて(鹿児島市)
<https://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/toshikeikaku/toshikeikaku/danti.html>

(2021年3月入稿)