

## 第2回湘南大庭の未来を考える会議議事録

日時 2022年（令和4年）1月20日（木）午後3時30分から5時

場所 湘南大庭市民センター 第1談話室

参加者 佐野会長他19人（詳細は出席表のとおり）

### 1 開会

堀田課長補佐が司会となり開会し、佐野会長が議長となり会を進めた。

### 2 藤沢市住宅マスタープランにおける未来を考える会議の位置づけについて

資料1を基に堀田課長補佐から住宅マスタープラン及び今後のスケジュールを説明した。

（意見等なし）

### 3 藤沢市が過去に実施したアンケート結果の分析について

資料1を基に大矢主任から説明した。23ページ4「交通実態分析」については、都市計画課古川課長補佐から説明した。

（意見等）

水上：アンケートで現状は分かったが、課題などの分析があるとよい。

堀田：より詳細の把握のためには地域内での独自のアンケートを行う必要があると考えている。

中村：郷土づくり推進会議でもアンケートを行ったが、この資料の結果とはかけ離れている。例えば、緑が多すぎて困っている。買い物については目的地まで行けない人が多いと出ている。交通に関しては、住むには良いが地区外に出るには不便であるなど。現状を知るためのアンケートについては賛成。

佐野：外出率が減ったために自動車と徒歩が減ったが、自転車は変わらない。坂がそれなりにある地区内だが、場所によっては地形の特色を受けない移動のしかたがあると思う。また、地区外に行くのに一番大変な善行エリアへの移動が増えている。

最初の移住者は、湘南大庭がこんなに良いところは他にはないと思って入居してきているが、それよりも若い世代は他の開発された場所を見ているので、彼らが生きていくためにどうするかというのが一つのヒントになると感じた。

### 4 団地再生に係る先進事例について

資料2をパワーポイントで投影し、實方副会長から説明。

左近山団地は、2014年時点で区分所有者の高齢化率が60%を超え、空家率も6%になっており、今後も増加する見込みがあったため、地域の活性化に取り組んだ。建て替えが難しいことから、既存の団地を改良しながら再生する手法をとった。団地の住民で、なぜこの団地に住んでいるか意見交換をしたところ、団地の自然環境が好きで住んでいる人が多いことから「花と緑の左近山」がメインテーマとなった。

管理組合内に団地再生部会を立ち上げ、外部環境の在り方として、どんな過ごし方ができると良いか話し合い、それを達成するためにはどのような課題があるかを抽出した。団地の中でも通学路になっている、通称「左近山の1号線」が長年有効活用されていないことがわかり、この広場の再生が最優先課題となった。関

東学院大学の教授のアドバイスにより、この広場の再生のために公開コンペを行うこととなった。

公開コンペの実施にあたり、住民ニーズの収集として、メインターゲットを次に住む世代の人として、子育てママにも意見を聞いて集約し、コンペ参加登録者に情報提供した。コンペの審査講評では、大月東京大学教授から、これまではものを作ればよかった時代だったが、今は生活全体の複雑な問題を解かなければいけない時代になったため、様々な主体と協力体制を組まなければならないとのコメントがあった。

広場はみんなのやりたいことができるようになり、利用ルールとして、やりたいことを制限しない、ゆるやかな利用ルールを掲示板に貼って普及させている。

(意見等)

埜下：左近山団地の分譲と賃貸の比率はどれくらいか。

實方：具体的な割合は出てこないが、4800戸のうち1300は分譲。また、2街区や4街区は分譲となっていて、団地の中で管理組合協議会有る。NPO法人オールさこんやまは全ての連合自治会で組織されたもの。

埜下：湘南大庭地区は西部団地だけでも29号棟あり、分譲だけでも30管理組合がある。左近山のようにかみ合うのか心配している。

實方：この左近山の取り組みはあくまで一つの事例として捉えてほしい。左近山団地では、左近山の1号線が最重要エリアで、ここに隣接している住戸だけでなく、周りの街区にとっても重要なエリアだった。みなさんにとって、湘南大庭地区のどこが左近山の1号線のような最重要エリアなのか、話し合っ出てきたときに、例えばそこが分譲街区であればその管理組合と協力して取り組みを行わないといけなし、オールさこんやまのような全域の買い物支援が最重要と考えれば、オールさこんやまのような取り組みが参考になる。賃貸街区が最重要であればURと一緒に取り組むなどが考えられる。大事なものは、みんなのやっていることと、やりたいことを共有すること。

埜下：左近山団地は全部が同じ時期に建てているが、大庭は別々に建てているのでそれでうまくいくのかという心配がある。

佐野：地区ごと、グループごとの意見をまとめて、尊重して、この未来を考える会議はその意見などを把握する場として利用することがよい。

大河戸：自分たちで作ってきたとあったが、費用はどのように捻出したのか。

實方：修繕を行う際に、以前より良い塗料が出てきて費用が浮いたり、空いた駐車場を貸し出すなどして費用を生み出した。

中村：個別の駐車場も課題になっている。慶応大学に協力をお願いしてシェアハウスを実現するなど、実現性が高いと思っている。

佐野：大学はちゃんと説明すれば相談に乗ってくれると思う。

## 5 湘南大庭地域活性化協議会からの報告について

資料を基に桃井委員から説明。

これまで4回の協議会の活動をしてきて、「コミュニケーション」が重要なキーワードとなっていることがわかった。明確なことは、私たち住民サイドが人との関わりを作らなければつながりはできないということ。湘南大庭はどういう住心地なのか、住民サイドで意見を出し合っっていく必要がある。その中でも、外から来る人が良いと思う個性とはどういうことか、それがこの湘南大庭にあるのかと

ということが重要であると考えている。

湘南大庭の良いところは、緑が豊か、公園が多い、大きな図書館がある、医療施設が充実しているなどがあるが、その他に「人」に着目し、これからのまちづくりに生かせないかと考えている。鎌倉殿の13人で大庭景親が出ているが、よく知らない人が多い。

また、地区内には公園が多いが、本当に使いやすく利用されているのかも知っていかなければならない。

住んでいる人が未来を描いていけるようにしていきたい。

(意見等なし)

## 6 意見交換

神木：先月、千里ニュータウンを見てきた。駅から5分で高層団地があり、URが建て替えている。昭和40年代に千里に住んでいたこともあった。湘南大庭について、URがどういうビジョンがあるのか知りたい。入居当時は様々な将来設計を聞いた。現状では実現していないが、今後どういうつもりがあるのか知りたい。

水上：関わりたくなるような議論が未来を考える会議でできれば、URも入ってきてくれると思う。また、URは、賃貸物件については更新の計画はあると思う。

佐野：湘南大庭地区はURの賃貸が少ない。分譲してしまうと、人の手に所有権が移ってしまうためURは口出しができない。

埜下：同じくらいの年代の建物はURが先行して手を付けていると思う。藤が岡は賃貸で、総会に諮ったら建て替えとなり、現在の姿になった。管理組合は合意が難しい。

佐野：この団地をどうしていくのかは彼らの権利なので、分譲マンションの行方については介入できないが、意見をまとめてまとめていきたい。

中村：マンション管理組合同士の会合はH26年を最後に途絶えているので復活させたい。

杉淵：善行駅への利用が増えた理由として、善行駅へのバス路線、藤沢石川線が完成して道路通行が活発になった。また、パーソントリップは善行の西側も湘南大庭エリアとして入っているため、そこも含めてさらに解析していきたい。

千里ニュータウンは私も見たが、マンション、戸建ては昭和30年代に建てたため劣化が激しい。どういう経緯で建て替えのプランを立ててきたのかは勉強になると思う。

URの賃貸はパークサイド駒寄のみ。そのほかは分譲で、湘南大庭は昭和54年に建てたものが一番古く、もっと古い辻堂や善行などとは取り組みが違っている。

みなさんがこういうものを実現したいというのを一緒になって考えていきたいのでこれからもよろしくお願ひしたい。

佐野：テーマをあまり早く縛る必要もない。いろいろな捉え方がある。地域の意見を聞くというのは大事。私も住んでいるが、仕事が東京のためあまり地元に関わり合いがない。住民に対して呼びかけをしていきたい。

また、大庭にとって「コンパクト」とはどんなメリットがあるのか。今後の社会情勢を考えると「分散」はできない。いろいろなことを仕掛けていくのも未来を考える会議の役割かと思う。

中村：私は自治会の代表としてきている。この取り組みが住民に浸透しているかといわれるとそうではないので、これから頑張っていきたい。

7 その他

- ・事務局から、次回日程については、会場確保も含め改めて連絡する旨説明があった。

8 閉会

以 上