

## 令和4年度第3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)11月25日(金)午後2時30分から4時25分

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17人(詳細は出席者一覧のとおり)

### 1 開会

會澤課長補佐による司会で開会し、湘南大庭市民センター1Fロビーに、11月12日(土)及び13日(日)に開催された、地元の小学生が参加し、大学生等が運営した“ふじさわこどもまちづくり会議”で作られた湘南大庭地区の模型が展示されていることを紹介した。その後、佐野会長が議長として会議を進行した。

### 2 地域住民を対象としたアンケートの結果について

9月に実施した湘南大庭地区の住民を対象としたアンケートの結果について、資料2としてまとめた。その結果を抜粋した資料1を基に、パワーポイントを投影しながら大矢主任から説明した。

(意見等)

中村委員：先日、湘南大庭地域活性化協議会を対象に、市デジタル推進室主催で、湘南大庭地区のDX推進のためのワークショップが開催された。デジタル推進室が実施したアンケート結果でも、13地区で湘南大庭が一番「子育てしやすい」という回答が多かった。

吉岡委員：どういう理由で「子育てしやすい」と感じているのかを知りたい。

佐野会長：理由は年代にもよると思う。今回のアンケート設問23と26を見ると、地区内の交通には満足している人が多い。ただ、設問25を見ると、商業施設が必要だという割合が高く、満足していても、自分たちの暮らしをより豊かにしたいと感じている人も多いと思われる。全体を見てしまうと、差し迫った課題はないように見えるが、設問ごとに読み解いていくことが必要。

大河戸委員：設問23では、「人との交流がさかん」が強みであると回答した人はかなり少ないというのが印象的。

佐野会長：個々の交流というより、地区の中で集まれる場が少ないのが原因ではないか。

中村委員：子どもが減っているうえ、新型コロナの影響もあり、皆が集まるイベントが少なくなっている状況がある。また、地区全体で実行委員を組織して開催する形式の大きな祭りがないため、それも課題だと感じている。

水上委員：強みがあることは分かったので、それがどういう理由で強みと感じているのかを考え、強みの解像度をあげるべきだと思う。例えば、「交通が便利」というのが、バス便が多いことが理由なのか、自転車の通行がしやす

いことが理由なのかなど。それが分からないと、何を活かしていくべきなのかが分からない。ターゲットの設定等、このアンケートを入口として、さらに深掘して考えれば、どこから攻めていくべきかも分かる。

佐野会長：湘南大庭地区の特徴として、地区内情報の伝達がなかなか全体に広がらない。情報伝達の手段には工夫が必要。

中村委員：湘南大庭地区には49の自治会・町内会があるが、そのうち22がマンションで組織された自治会・町内会である。残りは戸建の自治会・町内会であり、戸建エリアには昔から続いているお祭りがある。そういう伝統的なものにもう一度エンジンをかけたいと思っている。

實方副会長：「子育てしやすい」と30～40代の子育て世代が感じているというのは、まちとして大きい強み。これ以上何を充実させるのかということも含め、“ふじさわこどもまちづくり会議”のようなイベントの中で、実際の子育て世代の話を聞いてみたいと思った。また、設問25で「商業施設」の回答が多い理由、何が物足りないと感じているのかを知りたい。買い物が不便なのか、もっと楽しい買い物をしたいのか、店に行きづらいのか等を掘り下げられると、見えてくるものがあると思う。危機感を持つことも大事だが、アンケート結果を見ると、希望が持てる内容になっていると感じた。

矢内委員：「子育てしやすい」と感じている人が多いのは、市民センターとしても驚き。ただ、設問26を見ると、「子育て環境の充実」が必要であるという回答も多く、まだ子育て環境整備のニーズはあるということ。

中村委員：辻堂地区と湘南大庭地区は、昔は同じような地区だったが、テラスモールできて辻堂地区は変わった。湘南大庭地区の住民としては、「テラスモールに近い」とポジティブに捉えていいと思っている。地区内に新たな商業・娯楽施設を設置するのは難しい。

矢内委員：辻堂や藤沢、湘南台、SFC周辺の西北部等、周辺の開発が進み、湘南大庭地区は空白地帯のようになってしまっている。

中村委員：「近くにあればいい」と思う人がいれば、「取り残されている」と思う人もいる。また、レストランや本屋、イオンのフードコートなど、昔はあったものがなくなっている。

實方副会長：店が変わったことにより、「前はあったのに」と感じているのか。

神木委員：高齢化とともにニーズが変わって店や商品の売り方も変わったのだと思っている。

佐野会長：設問12を見ると、30代以上ほどの世代でも5割以上、全体では7割ぐらいの人が地域内で買い物をしているので、日用品が買える店は充実しているということ。宅配購入が増えており、それも含めて、地域での買い物のシステムについては考えなければならない。

吉岡委員：住民は住みやすいと感じているのに、転入率が市内13地区で最下位の

状況。住みやすさはこのまちのアピールポイントだと思う。私は3年前に湘南大庭地区に転居したが、緑が多いこと、広々としていること、コミュニティ内で助け合えること、落ち着いていることなどから、住みやすさを実感している。湘南大庭地区に来て、精神状態が良くなった人もいる。

埜下委員：最近人気のまちの海老名も、ショッピングモールができて変わった。住みやすいからといって、まちが繁栄するわけではないが、うまくアイデアを出して活性化させたい。

佐野会長：楽しむのであれば、商業施設にこだわらなくてもよいのではないか。湘南大庭地区に合った、人が集える場が必要だと思う。

實方副会長：常設でなくても、週一回など、人が集まれる場所があったほうがよい。

吉岡委員：東急近くのはっこうショップや、東急のドトールに高齢者が集まっている。もっと緑が溢れている場所等に人が集まれる場所、自然と交流できる場所があるとよい。

佐野会長：市民センターの広場はどうか。

矢内委員：人が集まれる場所として、市民センター広場の活用も考えていきたい。湘南大庭地区の中心にあり、人も来やすい。

森谷委員：地区内の友人たちと話していて、大庭城址公園にスターバックスコーヒーを常設し、イベントスペースをつくるのはどうかという話が出た。

大河戸委員：地域の空家をカフェや多世代の居場所として活用している例も増えてきている。新しい建物を建てるのではなく、既存の建物を活用することでも、人が集まる場所をつくることはできる。

中村委員：大庭城址公園はまちづくり協会が管理しているため、もっと自由にできるはず。辻堂地区の長久保公園のように、展望スペースや芝生広場、広い駐車場を設置するなど、大庭城址公園の魅力を高められれば。

### 3 湘南大庭地区（湘南ライフタウン）の魅力や課題について

議題2「地域住民を対象としたアンケートの結果について」を踏まえつつ、10月に行われた湘南大庭地域活性化協議会において、同協議会として取りまとめたもらった地区の魅力・課題をベースに、事務局で作成した一覧（資料3）を大矢主任から説明した。

（意見等）

大河戸委員：湘南大庭地区では、民間の賃貸住宅、特に戸建の賃貸住宅が少ないことが課題だと思う。子育て世代が移住してくるために、家を買わないといけないというのが、転入が少ない理由の一つではないか。

佐野会長：アンケートの設問7では、戸建賃貸住宅の総数が少ない点というはあるが、住宅への満足度が高いという結果が出ている。

中村委員：分譲マンションでは、管理組合が組織されている。地区内の湘南西部団地

では、修繕計画等を住民主体で行っているそうだが、自分のマンションでは専門の顧問等に頼んでいる。住宅マスタープランでは、団地の課題も書いてあると思うが、管理組合への支援というのも必要になるのではないか。

大河戸委員：県では、マンション管理士をアドバイザーとして年1回無料で派遣できるという制度があるため、活用できる。

埜下委員：地方公共団体により、修繕計画や管理規約等によりマンション管理組合ごとのランク付けがされるようになっている。

東山委員：「マンション管理適正化推進計画」策定に向け、市では現在マンション管理組合に向けたアンケートを実施しているところ。

大河戸委員：正しくはランク付けではなく、一定の基準を満たしているマンションの管理計画を県や市が認定する制度で、金利の優遇等が受けられるようになる。

埜下委員：湘南大庭地区には30の分譲マンション管理組合があるため、そういった支援は重要だと思う。

佐野会長：個々の管理組合への支援をこの会議で決められるものではないが、湘南大庭地区全体の将来像を確定させれば、マンションを含むこの地域全体の格が上がると思われる。

水上委員：この魅力・課題の一覧に載せるかどうかは別として、事業者からの目線が大事だと思う。不動産事業者や、イオンや東急等の昔からいて地域に根付いている事業者に、地区の良い所・悪い所を聞く機会があれば、新しい気づきがあるかもしれない。

神木委員：湘南大庭地域活性化協議会やこの会議だけで議論しても、地域の現状を正しく理解することはなかなか難しいと思う。三井不動産に話を聞く機会があったが、家の近隣に何があるかが重要だと言っていた。そういうように、事業者から話を聞くことは大切だと思う。

佐野会長：事業者等を読んで話を聞くことは色々な面で難しい。また、不動産事業者等にとっての地域の魅力と、生活の中にいる住民にとっての魅力は異なっていると認識したほうが、暮らしやすいまちを目指せると思う。そのため、アンケート等今ある要素のプラスアルファの要素として、データ等から事業者等の考えを読み取り、検討するぐらいでよいと思う。また、資料3の分類の中で「その他」となっている、小糸川の親水性や教育機関との連携について意見はあるか。

中村委員：教育機関との連携については、最近藤沢西高校との連携が始まってきているし、慶応大学とも既に連携しているので、今後も続けられるとよいと思っている。また、イオンや東急等との事業者は、いきなり話を聞くのではなく、あらかじめ関係性をつくってからの方がよい。

佐野会長：イベントがあっという間に協力して実施するということができれば、自ず

と協力体制ができると思う。

埜下委員：活性化に向け、スポーツのイベントを地区内で開催できるとよい。

實方副会長：一覧にも掲載はされているが、他のニュータウンの事例を見ても、空家や空室への対策は重要。隣に荒れた空家があると、買い手が嫌がりその不動産が売却できなくなる可能性も高くなり、まちのイメージも変わってしまう。他市町村の取組も参考にしながら、もっと具体的に掲載したほうがよいと思う。

中村委員：戸建の空家については、建築協定等により、自由に処分ができない、もしくはできないと思い込んでいることもある。

大河戸委員：建築協定については、自分たちで変更等ができる。

事務局：今回作成した一覧については、策定を目指している「湘南ライフタウン活性化指針（仮）」の第3章の要素を掲載したものである。指針（仮）の中では、文章として掘り下げて記述したい。

#### 4 セミナーの開催について

資料4を基に、大矢主任から説明した。

（意見等）

佐野会長：開催の方式は、昨年度の實方副会長によるセミナーと同じような形か。

事務局：今のところ、外部講師を呼んで開催する予定である。

佐野会長：日時等の詳細について、湘南大庭地域活性化協議会の中で調整していただけるか。

水上委員：そもそも、このセミナーは誰を対象として考えているのか。

事務局：活性化協議会の委員をメインの対象に考えている。

佐野会長：指針（仮）の策定に必要な内容となるため、活性化協議会の委員がメインということ。

事務局：活性化協議会の中で、セミナーの開催日時等を調整できるようにする。

大河戸委員：セミナーのテーマが「地域資源の見つけ方・活用方法について」となっているが、以前の会議で話が出た湘南大庭会など、地域で活動している任意団体、NPO等が地域の活性化では重要になると思うため、そういう人的な地域資源についても情報がほしい。

佐野会長：セミナーの講演内容の中で触れなくても、セミナー会場にパネル等で展示する形でもよい。市民センターとも協力して調査してもらえれば。

矢内委員：どういう見せ方ができるかは検討しなければならない。

#### 5 その他

中村委員：県営藤沢大庭団地が改築の計画があると聞いたが、どうなのか。

大河戸委員：県の計画の中で、改築の方向性が示されているが、直ちに改築が実行されるものではない。あくまで「今後何十年かで改築する団地」の候補の

一つになっている状態であり、計画についても、今後見直しがされる可能性はある。

【会議後、下線部について大河戸委員から訂正の連絡あり。『藤沢大庭団地は「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」の中で「建替えの対象団地」に位置付けられ、「2024-2028 後期 5 年間に着手予定」とされている』とのこと。】

神木委員：相鉄線が湘南台駅から S F C に延伸するための工事が始まったと聞いたが、本当か。

大河戸委員：相鉄線が東急電鉄と直通するというニュースはあるが、工事は始まっていないと思われる。

事務局：湘南台駅からの延伸は検討されているが、工事は一切始まっていない。

事務局から、次回日程については 3 月 1 7 日（金）の午後の開催を考えており、詳細な日時は改めて連絡することと、セミナーについても、日時が決まり次第情報提供することを説明した。

## 6 閉会

以 上

## R4第3回湘南大庭の未来を考える会議 委員一覧

|    | 分類     | 所属・役職等                                     | 氏名     |
|----|--------|--|--------|
| 1  | 地域住民   | 湘南大庭地域活性化協議会 委員                            | 神木 紀   |
| 2  |        | 〃  | 埜下 雅美  |
| 3  |        | 〃  | 松下 晴彦  |
| 4  |        | 〃  | 吉岡 史絵  |
| 5  |        | 〃  | 中村 亮一  |
| 6  | 民間事業者  | 有限会社マルモ 取締役                                | 森谷 健一  |
| 7  | 関係機関   | 神奈川県住宅供給公社<br>賃貸事業部 運営管理課 課長               | 水上 弘二  |
| 8  | 学識経験者  | 公益社団法人<br>神奈川県地方自治研究センター 理事長               | 佐野 充   |
| 9  |        | 株式会社 都市環境研究所<br>計画グループ 主任研究員               | 實方 理佐  |
| 10 | 神奈川県職員 | 神奈川県県土整備局 建築住宅部 住宅計画課<br>住宅企画グループ グループリーダー | 大河戸 正明 |
| 11 | 藤沢市職員  | 藤沢市 住宅政策課                                  | 東山 貴善  |
| 12 |        | 藤沢市 都市計画課                                  | 矢内 健   |

### 事務局

|   |        |                |       |
|---|--------|----------------|-------|
| 1 | 藤沢市職員  | 藤沢市 住宅政策課      | 會澤 貴浩 |
| 2 |        |                | 大矢 秀宣 |
| 3 |        | 藤沢市 都市計画課      | 堀田 典久 |
| 4 |        |                | 與安 裕之 |
| 5 |        | 藤沢市 湘南大庭市民センター | 齊藤 康  |
| 6 | アドバイザー |                | 杉淵 武  |