

地域活性化等の取組みについて

(令和 6 年度住宅政策懇話会からの続き)

■ 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

- 1 2 . 西柴団地
- 1 3 . 株式会社スリーハイ
- 1 4 . ちっちゃい辻堂
- 1 5 . 株式会社エンジョイワークス

12 西柴団地の取組み

訪問先：西柴団地 林様 松井様 さくら茶屋 岡本様

訪問日：令和7年3月25日（火）

住宅団地内の賑わいと建築協定の見直し

■西柴団地

西柴団地は、横浜市金沢区の西柴など6丁町にまたがる住宅地で、金沢区の中央部、京急金沢文庫駅から、バスで10分ほどに位置する。

1960年代、西武鉄道によって谷津坂駅（現能見台駅）の海側丘陵地の開発が始まった。その最後が称名寺裏山の西武金沢文庫住宅地、現西柴団地。

建築協定で緑豊かな住宅地が維持されてきたが、近年では住民の高齢化や空き家が目立つという。

■取組みの内容

横浜市「ヨコハマ市民まち普請事業」に採択され、コミュニティカフェ「さくら茶屋」をオープンした。始めたきっかけは地域のみんなの居場所があればいいという思いからで、コミュニティカフェという言葉も後から知ったそうだ。

現在は、団地内の希望を聞いて活動を拡大しており、認知症カフェ、抹茶の会、俳句の会、体操、介護予防支援事業、折り紙教室など多数のイベントを開催しているという。子ども食堂など子供関係のイベントが一番賑やかだそう。

元々の建物は、当時既に辞めていた中華料理屋さんだったという。内部の改修はDIYが得意な人など多くの人の協力により行ったという。それができたのも、長い間この団地に住む人が、誰に頼めばよいか分かっている事が大きかったという。

その後、地域活動を行う際の拠点となる「ほっとサロン」を、2つめのコミュニティカフェとなる「さくらカフェ」をオープンした。

■参加者が喜んでくれている

「さくら茶屋」では、お昼のランチを提供している。1日30~40食くらい作るそうだ。

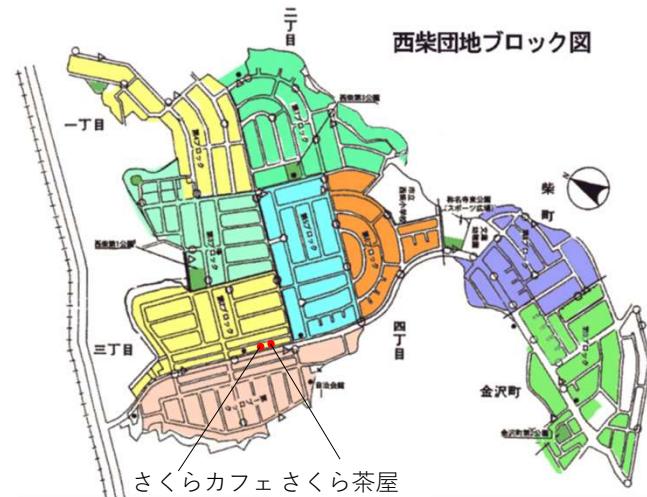
見てて思うのが、お店に来る人たちは楽しそうにしているということだそう。お金の問題ではなく、ボランティアをやる方も含め、ここに来れば楽しくおしゃべりができる、友達も新しくできて、参加者が喜んでくれていると感じる。

最後には参加者の皆さんに、誘ってくれてありがとうございましたと言ふそうだ。

参加して仲間ができたというのが一番大きいようで、ボランティアをすることで人のためになっているという気持ちもある。結果として本人のためになる。

ボランティアをされる方に対しては、最初は信頼すること、次は仕事を任せること、最後は感謝すること。これらは活動を通して発見したことであらためて皆さんの善意で成り立っていることを実感するという。

このような取組みがあらゆる場所で出来たらいいと感じるそうだ。



西柴団地ブロック図

(西柴団地自治会HPより)



(西柴団地様より提供)



(現地撮影)

■建築協定の経緯と改定の取り組み

西柴団地の建築協定は1972年に西武不動産が250m²程度の宅地を建築協定付きで分譲をしたことに始まる。当初の協定は1984年までに失効したが、1985年に戸建て住宅1,215区画で住民発意の建築協定が結ばれた。最小敷地面積を150m²、隣地からの壁面後退1m以上など建て方の基本的な基準は数次の改定を経て、現在も継承されている。

2016年の改定で、テラスハウスやシェアハウスに用途を拡大した。また2区画程度(500m²未満)での福祉施設、医療施設の立地を認めることとした。

小児科の医院や訪問看護ステーションが設けられ、在宅介護・看護の拠点となる「看多機」施設の建設が進んでいる。

■現在の課題

西柴団地の人口構成は、65歳以上の高齢者の比率が40.3%に達し、30代40代の子育て世代が極端に少ない逆ピラミッドである。将来の急激な人口減少と空き家の増加が懸念され、その兆候が出始めている。

若いファミリー層が住みたいまちにすることが課題。そのためには、アパートやマンションなどとあわせて、コワーキングスペースや、住民が楽しみ、交流する場の確保が求められるという。

■今後の見通し

西柴団地には、第一種中高層住居専用地域や第一種住居地域が1割ほどあり、その一部は商店街となっている。それらを建築協定に組み入れ、様々な世代の生活を支援するサービスを提供する店舗や飲食店、事務所などに用途を拡大した地域を設けることなどの検討が進んでいるようだ。

「西柴を住宅地から、住み、働き、楽しみ、交流する場へ」様々な機能が整序されたまちをつくるのが建築協定の役割の1つである。



(西柴団地自治会HPより)

西柴団地の概要	
住戸数	約1,600戸
アクセス	京浜急行金沢文庫駅から徒歩約15分 シーサイドライン海の公園柴口駅から徒歩約5分
入居開始	1971年
用途地域	第一種低層住居専用地域 9割 第一種中高層住居専用地域・ 第一種住居地域 併せて1割



(西柴団地自治会館)



(現地撮影)

13 株式会社スリー・ハイの取組み

訪問先：株式会社スリー・ハイ 男澤社長、堀江様

訪問日：令和7年4月16日（水）

工業団地内の企業の様々な取組み

■株式会社スリー・ハイ

株式会社スリー・ハイは、横浜市都筑区の東山田工業団地で産業用・工業用ヒーターの製作を行っている企業である。地域のまちづくりを本職とする企業ではないが、地域貢献活動を行っていく中で現在の形になったという。

■取組みを始めたきっかけ

スリー・ハイが位置する準工業地域は、住宅と工場が混在する地域であり、男澤社長は、「住民の皆さんと顔の見える関係をつくって、住民の皆さんに身近に感じてもらいたい」との想いがあったという。

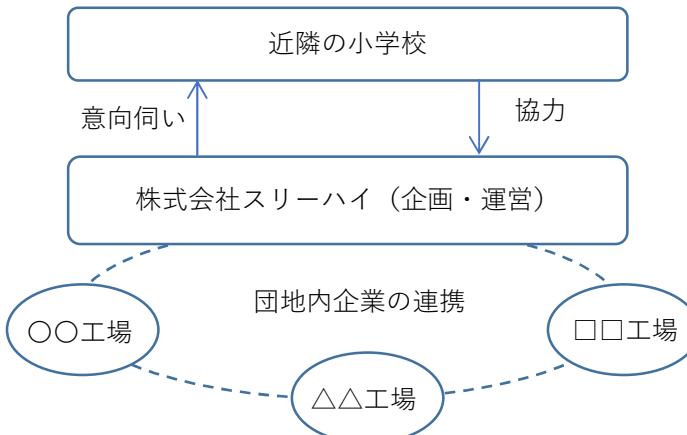
そこで始めたのが自社の工場を地域の小学生に見学してもらう取組みだった。

■取組みの拡大－「まち探検プログラム」の立ち上げ

初めは自社の工場見学のみを行っていたが、次第に取組みが拡大していく。東山田の地域の様々な企業と連携した「まち探検プログラム」を立ち上げ、企画・運営を行っていく。これは、地域の小学校の意向を伺いながら、東山田工業団地内のクリーニング屋さんや自動車工場などに小学生を案内する、歩いて見学することができる社会体験ツアーとのこと。この取組み中、子供たちが手を振ると工場の中の人が手を振り返すといった、大人同士ではないコミュニケーションが生まれているという。また、この取組みで企業と小学校との距離もぐっと縮まったという。

この「まち探検プログラム」でもフル活用しているのが、団地内に整備されたエリアマップ、情報掲示板、ポイントアートである。

◆ 「まち探検プログラム」関係者スキームイメージ



■エリアマップなどを団地内に整備

これらは、「ヨコハマ市民まち普請事業」を活用し整備したものである。「ヨコハマ市民まち普請事業」とは、市民の皆さんが主体となって行う、地域の課題解決や魅力向上のための施設整備を伴うまちづくりに対して、市が支援、助成を行う事業である。「ヨコハマ市民まち普請事業」はコンテスト形式の事業であるが、見事採択され、整備に至った経緯がある。

団地内を歩くと、団地内の至る所にポイントアートがあり、団地内の目印となっているようだ。また、エリアマップや情報掲示板には、企業のキャッチコピーや取組みが掲載されており、企業と住民が近くに感じられる仕掛けとなっている。





(現地撮影 情報掲示板 ポイントアート)

■他の取組み

Café&Factory DEN

スリーハイの本社工場の近くで、第2工場としてCafé&Factory DENを運営している。元々は自動車整備工場であった1階をリフォームし、多様な使い方をするスペースとなっている。スペース内では、スリーハイ社員による自社製品の作業や打合せ、地域でのお弁当販売などで利用されている。このようなスペースがあることで工場見学の依頼も受けやすくなっているという。



(現地撮影 café & factory DEN)

東山田シェアごはん

近年始めた活動として東山田シェアごはんがある。食品工場の型崩れの食材をDENで売ってほしいとの相談を受けたことが始まりだった。隣接している農家さんにも声をかけ、製品として並ばない野菜を提供してもらい型崩れの食材と合わせたお弁当作り「東山田シェアごはん」を始めたという。

東山田シェアごはんはDENのキッチンで地域の住民の方に作ってもらっているが、関わる方に何かしらのベネフィットが得られる仕組みとなっている。

また、地域ケアプラザとも協同し、お弁当をツールとして、配食しながら同時に見守りも行うことができる活動になっている。

◆「東山田シェアごはん」関係者スキームイメージ



(男澤社長ご提供資料より)

■社員の変化

男澤社長が地域貢献活動を始めた当時、男澤社長と社員が一緒にになって、地域貢献活動を学んでいたという。その結果、様々な取組みが生まれ、最近は地域貢献活動をしたくスリーハイへの入社を希望する社員もいるそうだ。

地域貢献活動を率先して行う社員もあり、そういった姿を見ると、活動していてよかったと実感するという。

■「東山田準工業地域モデル」

男澤社長は、住宅と工場が混在する準工業地域では住民と企業の顔の見える関係づくりが不可欠と考える。実施している様々な取組みを「東山田準工業モデル」として、全国の準工業地域で悩んでいる企業に使ってもらえたたら、興味を持って身近に感じてもらいたいという。実際、取組みの視察にきた企業が、自らの地域に持ち帰って取組みを行う例もあるようだ。

■将来に向けて

男澤社長は、まち探検プログラムを通じて子供たちにこの町の良さを知ってほしいそうだ。子供たちに町の良さを知つてもらい、将来もこの町で住み続けるきっかけとなつてもらいたいという。

14 ちっちゃい辻堂

訪問先：ちっちゃい辻堂 石井様

訪問日：令和7年7月23日（水）

「農」とつながる暮らしによる、地域文化の再創造

■ちっちゃい辻堂

藤沢市辻堂にある「ちっちゃい辻堂」は「農」を通じ、自然と共生したコミュニティをコンセプトとした賃貸住宅だ。地域産材、有機素材などを利用し、環境負荷にも配慮した住宅は駅徒歩約10分、東京まで約50分という立地で、5歳以下の子供から90歳代まで9世帯、27名が住む。

各住戸は分棟しており、畠や果樹に囲まれている。さらに敷地内には薪棚、井戸、コンポスト、鶏小屋なども点在している。

ちっちゃい辻堂 MAP

ちっちゃい辻堂は、5つの棟と、畠やみんなで使うコモンスペースなどがあります。



(ちっちゃい辻堂 HPより)

■取組みを始めたきっかけ、テーマ

石井さんの住む辻堂の町は、かつては畠や田んぼが広がっていた。しかし、現在は都市化が進み住宅が増え、自然環境が減少。自然環境は地域文化とも深く結びついており、これは単に田畠が消失しただけでなく、コミュニティの減少につながっているのではないかと考えた。

一方で、地主として生計を立てるためには、自身の土地にマンションを建てるという選択肢もあった。しかし、これは町の価値を下げる行為だと感じた。駅近、家賃、築年数、平米数といったスペックの比較ではなく、自然環境、ランドスケープ、世界観。そういうものを含めたより豊かな住環境を提供したいと考えた。

「100年先の世界でも、まだ価値を持続するものを作りたいと思って、最小単位でいいから具現化したいと思って、ちっちゃい辻堂のプロジェクトを立ち上げたんです。」

■農的くらしとコミュニティ

昔の村のようなコミュニティを目指していると石井さんは語る。田んぼは1人ではできないように、かつては農的なことで緩やかに繋がることでコミュニティが緩やかに維持されてきた。

入居者たちは、例えば畠を開墾したり、通常の生活では味わえない経験をすることができる。農的なことはいろいろな人と場を共有しやすい。子供でも何かしら作業があるし、お年寄りでも、仮に障害があっても何かしらできることは存在している。農的なことには大きな器があるそうだ。

コミュニティと農的な暮らしは、お互いに助け合える両輪のような関係。暮らしの中で農的な要素を充実させると、人と人、人と自然の接点が増え、無理なくコミュニティが形成されていくのだそうだ。



(現地撮影 鶏小屋と薪棚)

■住人との対話

今でこそコミュニティを重視した住宅は増えており、煌びやかイメージをもつ人も多いだろう。しかし必ずしも良い側面ばかりではなく。わざわざを感じる時ももちろんある。

石井さんは、入居希望者とは綿密に対話を重ねている。複数回足を運んでもらう中で、自身の思いを伝え、入居希望者がここでどんな暮らしを実現したいのか、大切にしていることはどんなことなのかななどをヒアリングする。

はじめはコミュニティのある暮らしに可能性を感じながらも不安を抱えて入居されるが、対話の過程や入居後の生活を経て、コミュニティのある暮らしに少しずつ慣れていっているそうだ。

■地域文化の再創造

現在では都市化が進んだ辻堂周辺。住宅が立ち並び、駅前には大型のショッピングセンターも建設された。湘南という立地に憧れ、全国から移住する人も多い。だが、そんな辻堂もかつては半農半漁の村だった。テレワークをしながら、たまに都心に通勤するといった生活であれば、辻堂に限らずどこでもできる。そうではなく、石井さんは、この地で、先祖代々脈々と続いてきた自分たちならではの暮らしの奥行きといったものを、現代でも再現できたらと話す。

最近は「農」だけでなく、漁港とのつながりもできており、沖合から海水を汲み、塩を手作りすることもある。

まさに自分たちの暮らしの奥行を広げているのだ。

■地主としての役割

現代社会では、農とかかわる機会は減っており、田んぼをやってみたいと考えても、簡単にはかかわることができない。そういう地域資源とのつながりを作ることも地主としての役割だと語る。

ちっちやい辻堂の他にもコミュニティ農園や田んぼを運営しており、地域に対して積極的に「農」とかかわる機会を提供している。



■余白を大切にする

ちっちやい辻堂では「余白」を大切にしている。住棟が程よい距離感で建っており、公私のバランスをとっている。建築や外構の部分に関しても住みこなせる幅が多い設計としており、その余白に對してわくわくしてくれるような、クリエイティブな方が入居されているそうだ。

こういった建築、環境、周辺とのつながりなどが総合的に評価され、2024年グッドデザイン賞を受賞している。



(現地撮影 井戸とコンポスト)

■地域への波及効果

敷地内には井戸や薪棚、コンポストトイレなどがあり、こういった設備は災害時に役立つことが考えられる。また農的なつながりがあることで、地域との連帯が生まれ、いざというときに助け合える土壤が形成されることも大きいだろう。

さらに、ちっちやい辻堂では建築といった側面からも、自然環境に配慮した材料（県産材の利用など）・工法を採用している。将来的によそで持ち家を持つにしても、ここに住んでから持つことで、建てるものが変わってくると思う。

それが街中に増えることで、より優良な住宅が増え、ひいてはまちの資産価値の上昇にもつながるのではないか。

■今後の展望

現在は地主としてちっちやい辻堂を引っ張っているが、いずれは自分がいなくてもコミュニティが自走するようになれば良いと考えている。それは強いリーダーシップがないと維持できないものは持続可能性がないという考え方からだ。

他の地域でも、このようなコミュニティが生まれることは望ましいと思えるが、石井さんはこれは単純な横展開ではないと考える。

つまり、その場所ごとの地主さんや大家さん、そこに住む住人が、それぞれの思いでこの街を良くしたいという気持ちが表現され、何かしらの住空間がそこに現れる。街のいろいろな所でそれが表現されることが、すなわち豊かな街なのだろう。

私たち一人一人が、街への愛着を持つことで、色々な「ちっちやい辻堂」が生まれてくるということだ。

15 田浦月見台住宅 再生プロジェクト

訪問先：田浦月見台住宅 福田社長、松島様

訪問日：令和7年8月20日（水）

旧市営住宅を使った新たなまちづくり

■田浦月見台住宅について

田浦月見台住宅は、1960年に市営住宅として開発された住宅だが、少子化や建物老朽化から居住者が減少し、2020年度に横須賀市が廃止を決定した。その後、田浦月見台住宅の可能性を検討し、民官連携事業として活用することとなった。

■株式会社エンジョイワークス

株式会社エンジョイワークスは、「みんなで一緒にまちづくり」をテーマに不動産、建築、まちづくり、空き家再生利活用などの取組みを行っている。横須賀市の事業者公募により、田浦月見台住宅の活用を実施していくことになった。

■取組みのはじまり

元々、谷戸地域の再生やコミュニティ活性化を図るために立ち上げられた事業であり、具体には、ヴィンテージアンドクリエイティブをコンセプトに「なりわい住宅」として整備することとなる。

不動産屋さんとして、ライフスタイルの多様化を実感しており、例えばアトリエ兼住宅がいい等の要望を受けていたため、なりわい住宅のニーズはあると感じていた。また、場所の魅力として最強の「山の上の平屋」ということもあって上手くいく確信をもって始めたという。

■なりわい住宅4点セット

なりわい住宅を用意するにあたり、以下のようなハード整備とした。

- ①店舗部分の土間打ち
- ②開口部分の建具を木製サッシに交換
- ③月見台住宅内で統一したデザインの店舗サイン
- ④棟と棟をタープフックでつなぐ

店舗部分を土間にすることで、外と住宅部分をつなぐ役割を果たし、開口部の建具交換で他のテラス住宅から入りやすいようになった。

また、統一されたサインとすることや棟と棟をタープでつなぐことで、住宅内の連帯感を強め、一体感を持たせる仕掛けとなっているという。



交換された
開口部
棟と棟をつなぐ
タープフック



(現地撮影)

なりわい住宅4点セットは用意するものの、貸すときはあまり仕上げずに貸し出しをする。未完成の物件として貸し出すことで、入居者がDIY等により自らの表現できることが魅力となっている。

田浦月見台住宅の概要

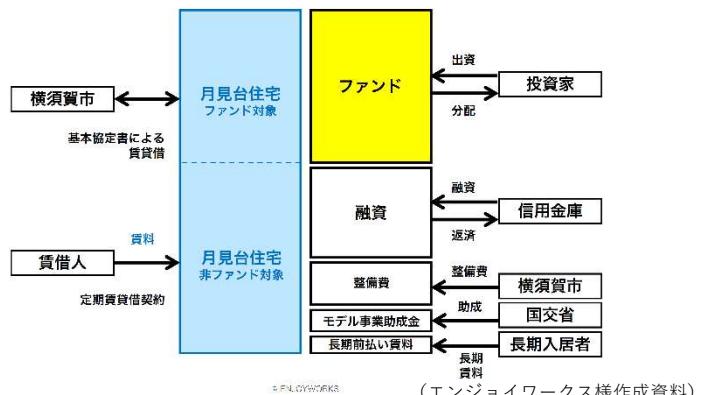
敷地面積	13,653 m ²
アクセス	J R 横須賀線田浦駅 徒歩約10分
建設年度	1960年
間取り	2 K (約29~37 m ²)
棟数・戸数	22棟・58戸 (活用にあたり一部解体済)
用途地域	第一種低層住居専用地域

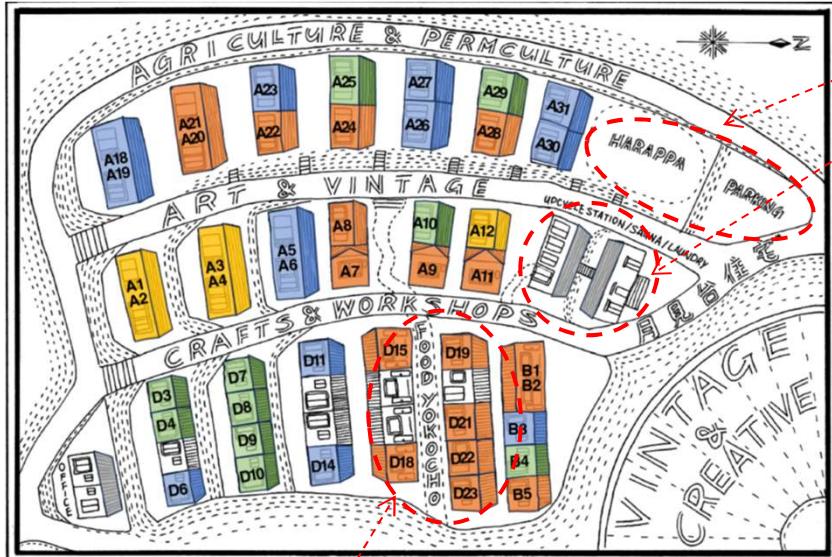
(横須賀市HPより作成)

◆ 関係者スキームイメージ

官民連携の資金調達

国+横須賀市+地域金融機関+地域企業+関係人口によるファイナンス





(株式会社エンジョイワークス様 HPより)

フード横丁（飲食の方中心スペース）

■入居者について

現在の入居率は約9割だという。入居者の中には、完全に商いを始めている人もいれば、入居はしたがこれから中身を詰めていくような人もいる、住宅全体として緩やかなスタートをきったような状態だという。

月見台住宅の入居者はほとんどが通いで活動しているようで、実際に住んでいる人は少ないそうだ。趣味で小商いされている方も多そうな印象のこと。

入居されてる方の年齢は意外と50代が1番多い。これは副業を始める年齢のタイミングのようで、初めてこの場所で何かやってみようという人が多いようだ。住宅と一緒にというのもポイントのようだ。訪れた際に、いつも店舗を開いているわけではなくさうで住宅として利用する日もあるようだ。入居者は地元の方が多いが、東京から入居されている方もいるという。

訪問日は平日だったので活動はまばらだったが、土・日曜日は様々な人が小商いをする活気のある空間になるそうだ。



(現地撮影)

■具体的な取組み

入居者同士の共用部として、集会所とサウナ棟を整備する。

サウナ棟では、サウナを出たところに椅子を設け、入居者同士のコミュニケーションの場として使ってもらえる仕掛けを施している。集会所はコミュニケーションの場としてだけでなく、各住宅が狭小なため、外に出てゆったりとすごしてもらう場としての活用も期待される。

また、各店舗の業種によるエリアの区分けはしていない。フード横丁を設けて誘導はしているが、入居者の出店状況に委ねているという。

■他の地域での再現性

福田社長は、「小商いをしたい方は色々なエリアにいらっしゃるのではないか」と感じているという。

活動場所を選ぶうえでは、賃料設定や共用部の魅力、自分で作ることのできる場所であるかが選ぶうえでのポイントになるのでは、と考える。

おそらくそのような方たちの望む不動産が中々ないと思うので、このような場が活動している人たちの一歩踏み出すきっかけになっていると感じているという。