

郊外団地の再生マネジメント

名古屋市緑区鳴子団地をモデルに

井澤 知旦

中山間地域の「限界集落」に対し、大都市では高度経済成長期に一気に入居が始まり、近年一気に超高齢化が進む郊外「限界団地」が登場している。多くの独居高齢者や介護支援を必要とする高齢者も生活しているが、そんな地区を「無縁社会」にせず、安心して「終の棲家」とできるよう、また元気再生にむけた「生活創造型マネジメント」を試みよう、地元NPO法人「たすけあい名古屋」とともに検討を行った。

郊外団地は大都市の限界集落

高度経済成長時代に地方都市から大都市に多くの人々が流入して定住していくが、その受け皿となったのが郊外団地である。賃貸住宅や戸建住宅がまとまって供給されるため、ほぼ同様な年齢層が一気に入居することになる。そうすると高齢化も一気に進み、活力のない、衰退イメージの強い地域となっていく。

「限界集落」という用語があるが、一般的には高齢化率五十%以上で冠婚葬祭などの共同生活が維持できない集落を指すように、住宅団地でも同様な事態が生じているので、「限界団地」という言葉まで誕生している。

昨年NHKで特集「無縁社会」が放送されて、大反響を呼んだ。地縁・血縁・社縁が失われることによって、無縁死が三万二千人も生じている事実は、他人事・他所事ではなく、自身のこと、自身の地域のこととして捉えられつつある。

そして鳴子団地

今回対象としている鳴子団地（名古屋市緑区。都心から地下鉄で二十五分強の位置）は「限界団地」の典型例である。日本住宅公団（現都市再生機構UR）が区画整理を行い、約二千九百戸の計画戸数のうち、公団賃貸住宅を約二千二百戸供給し、四十五年以上経過している。団地内では、高齢世帯比率が半分、その



左上：この団地には階段型、片廊下型、スター型など多様な住棟があり、ゆったりした住環境がある。
左下：建替え後の住棟。5階建が6階建に、ゆったり住環境は保持されている。
右上：70～100坪敷地の戸建住宅地。豊かな住環境を形成。



鳴子地区の位置

うち独居高齢者が半分という予測である。目下、URも団地再生に取り組み、比較的新しいまとまったエリアの住棟群は耐震補強して残存させ、古い住棟群は建替え、敷地の適正利用により生まれた整備敷地については、公共・公益施設、生活利便施設、あるいは多様な住宅供給に活用する構想となっている。

一方、団地の地元には、高齢者、障がい者および子育て支援での質の高い活動を継続しているNPO法人「たすけあい名古屋」（代表理事：渡部勝氏）がある。平成二十一年度に「地方の元気再生事業」に手を挙げた。高齢化＝福祉というステレオタイプな図式では「限界団地」の課題は解決しない。高齢者等の雇用を伴うコミュニティビジネスの育成、子育てや高齢者の生活支援、戸建住宅管理や子育て世帯の流入促進のための住替えシステムなどの構築、防災・防犯のための安心・安全な居住環境づくりなど、幅広い意味でのまちづくりなどに取り組んでいく必要がある。それらを「生活創造型マネジメント」と呼んでいる。

「元気・安心まちづくり」協働計画「マネジメント組織、街のコミュニティ」

元気と安心を結合したまちづくりを、住民や福祉団体や行政等との連携協働によって実現するために、その目標として「高水準な生活環境と生活サービスのことで、誰もが安心して元気に暮らすことができ、年老いても、最後まで人間としての尊厳が守られるまちづくり」をおいた。

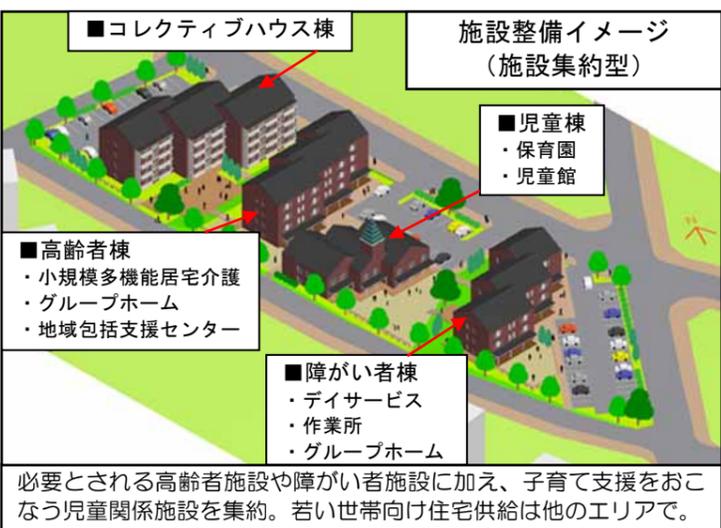
それを実現する組織が必要となる。アンケートによれば居住者は「安心診療所」「生活雑多支援」「法律相談・相続相談」「交流サロン」「住宅改修等」などのサービスを希望している。ボランティア、職人、専門のサービスを分類できるが、それらサービスを調整し、提供できる「街のコンシェルジュ」機能が必要となる。その中心的役割を「たすけあい名古屋」が担おうというものである。

戸建住宅の住替え支援システムの構築

高齢者にとって手入れが大変で、防犯上も冷暖房も課題を抱える戸建住宅。そこから共同住宅へ集住化（福祉サービスの提供）すると同時に、その戸建住宅を若い世帯が借りられるよう賃貸化する仕組みを作るとは、地域を元気にする方策の一つになる。

そこで戸建居住高齢者（平均七十二歳）や不動産仲介業者、類似事例関係者へのヒアリングを実施した。約半数は現状のまま定住し（修理など課題があるが）、三分の一は売却、一割が賃貸希望であった。課題対応として当面は戸建住宅の賃貸化を促進する仕組みを持つ一般社団法人移住・住みかえ支援機構（東京）とのタイアップが現実的である。そして順次、賃貸用戸建住宅（用地）および高齢者の住替え住宅の多様なメニューを用意し、それらを繋ぐ地元情報の手と関係主体の実施体制を整えていくものである。

ただし、若い世帯を受け入れるために比較的大きい戸建敷地を分割化することで、地域の住環境水準を低下させることがないように、地域合意を形成していく必要がある。



元気再生のための導入機能

地域課題解決に向けて、団地再生（建替事業）に伴う整備敷地（更地）を有効活用できないかと考えている。ただし、高齢者が多いからと言って、高齢者用大規模施設を造っているのは、ますます地域は高齢化する。地域密着型の高齢者および障がい者福祉施設やコレクティブハウス等を整備・充実する一方で、積極的に若い世帯が入居してもらえよう子育て支援（一時保育や病児病後児保育の充実）や若年世帯用住宅の供給などを図ってきたい。

地下鉄鳴子北駅が今年三月に供用開始される。鳴子団地中心から徒歩七分なので、駅そば生活圏に組み込まれる。駅付近に可能なならば緑市民病院の移転（期待値として）または医者村、学習村や文化芸術村、レストランや大規模駐車場など、交通拠点の地下鉄駅前ならではの新たな機能を導入していきたい。

中山間地域（豊田市足助町）との連携交流

「限界団地」と中山間地域を連携させることで、団地内で自己完結の課題解決の限界を克服すること、すなわち、地域外との交流を通じて、健康と観光、福祉と暮らし（雇用を含む）をキーワードに、それぞれの地域のもつ強みと弱みを補完しながら、相互の元気再生を図ろうというものである。

取組みにあたっては、第一に足助そのものを知ってもらうために観光プログラムを実施すること（観光型健診ツアーや障がい者ツアーを含む）、第二に持続的な相互交流を構築するため、「農」と「食」と「技」を軸に展開していくこととした。後者は生活交流であり、食や遊びを通じた生活文化交流を柱にして定着させていくことである。そうすることで双方が活性化していくと考えられる。なお、相互交流は芽生えてから育つまでには時間がかかる。対等な立場で心を配り、目を配り、ぜひ相互交流を成功させたい。