

## 比較住宅政策研究会議事録

日時：2008年9月13日（土）14：00～16：00

テーマ：横浜市左近山団地のコミュニティ活性化に取り組む社会的企業家

報告者：中村和彦氏（地域ビズ左近山 代表）

中屋誠氏（左近山団地7・8・9街区自治会長）

参加者：海老塚 良吉、小杉 学、吉武 俊一郎、古居 みつ子、江田雅子、広岡希美、鈴木智香子、柳沢 厚、泉 宏佳、若林 祥文、黒崎 羊二、細谷 清、押元 朋子、三浦丈典、松本悠介、田中秀一、小野良輔、鴨志田 京子、陳 麗如、戸村達彦、飯田善彦、長谷田 一平、佐藤 祐紀、地元の人12名

### 1. 中村和彦氏の報告

- ・1 昨年（2007年）の12月にショッピングプラザ左近山で空き店舗を利用して、「地域交流プラザあんさんぶる」を立ち上げた。以前から左近山団地に住んでおり、8年くらい空いていた店舗をなんとかしなければと考えていた。「地域交流プラザあんさんぶる」の開設直前に、隣の店舗も空き店舗となってしまった。
- ・左近山団地は40年ほど前に建設され、緑の多い良好な居住環境が形成されている。最寄りの相模鉄道二俣川駅は、周辺に大型商業施設などがつくられているが、左近山団地からバスで20分ほどかかる。最近、JR東戸塚駅へのバス便も設けられたが、駅への利便性はあまりよくない。
- ・左近山団地の人口構成は60歳代後半が突出して多く、日本全体より10年ほど先行しているといえる。70歳代前後（アラウンド70）の世代が中心的な存在となっている。左近山団地には分譲住宅街区とUR賃貸住宅街区があるが、特に分譲住宅街区では団塊Jr.世代が見られない。人口は1990年から急激に減少し始め、ピークだった1970年代からおおよそ4割（約1.7万人⇒約1万人）減少している。
- ・「地域交流プラザあんさんぶる」は旭区地域福祉活動助成金（ほたるふぁんど）を活用した地域交流施設である。『おしゃべりカフェ』としてコーヒー・紅茶やケーキ、お食事などを提供している。書道教室・ペン習字教室・健康道場・パソコン教室・カラオケカフェなどを開き、その他小箱ショップやその作者による実演会、三味線の無料ミニコンサートも開催している。毎週木曜日には「お母さんの手料理」として高齢者向けのお料理を提供し始めた。地域の夏祭りとの共同開催としてミュージックフェスタを開くなどのイベントも行っている。ハイキングクラブも発足し毎月県内を中心に日帰りハイキングをしている。
- ・調査研究活動として、他区のワーカーズコレクティブやNPOなどによる空き店舗活用、フリーマーケットといった事例の見学も行っている。
- ・これから行いたい活動は次のようなものである。
  - ①食と交流 食はやはりとても大切なものである。簡便なランチを提供するだけでなく、高齢者に外に出ていただき、一緒に楽しく過ごす居場所としたい。それが元気に生活していただくこと、高齢者を見守ることにつながる。また家族間で夕食を共にするコモンミールで世代間・家族間のコミュニケーションを図ることや、男性向けの料理教室を行い、卒

業生にワンデイシェフになってもらうことも図りたい。

- ②住環境と交流 家事支援の他、車の運転をしない高齢者がこれから増えることから、送迎サービスやカーシェアリングを行いたい。さらに分譲住宅(EV無し)の4~5階に住む高齢者に賃貸住宅低層階に移り住んでいただき、空き住居に若年層を誘致することも図りたい。若年層に住んでもらうための取組みが課題となるが、地域債を募ることで家賃補助の原資とすることも可能ではないか。リフォーム、リニューアルなどの相談、設計請負、施工業者の選定アドバイスも図りたい。もともと設計の仕事をしており、そのノウハウはある。
  - ③文化・教育・防犯と交流 自分は青少年指導員もやっている。高齢者などにまちの先生となっていただくと同時に、高齢者のゴミ出しなどを子どもが手伝うなど、多世代の交流を図ることが防犯にもつながる。さらに各種行事の代行、アドバイス、コーディネートなどの自治会支援や管理組合支援を行いたい。特に連合自治会会報を外部委託化していただき、生活情報の提供を商店街の活性化も含めた提案・受託等を行いたい。URや大学と研究会を開き、左近山の未来像を自治会と協働で描くことも行いたい。
- ・教科書のない取組みであり、だからこそやりがいがあるし、自分の成長にもつながる。

## 2. 中屋誠氏の報告

- ・来年、左近山団地は40周年を迎えるが、そのイベントの準備も検討している。旭区も来年、保土ヶ谷区から分区して40年目となる。
- ・先日、多摩ニュータウンの永山団地での当研究会の開催に参加させていただいたが、左近山団地と同じような課題を抱える団地が全国にあちこちにある。
- ・キーワードは「地域活性化」である。40年前に建設された直後は若い世代が中心のまちであり、とても活気があった。それが今では高齢者が中心のまちとなってしまった。1人暮らしの高齢者がとても増えていることを憂慮している。これから若い世代にどのようにして住んでいただくかが課題である。
- ・社会福祉協議会の活動も高齢者にとり重要であるが、この地区の社会福祉協議会は立ち上がり旭区の中でも一番遅く、そのため福祉の取組みも遅れている。ボランティアの取組みも見られるが、相互の協力はできていない。希望ヶ丘では、マイカーを使った送迎のボランティアグループが活躍しており、総勢70名のボランティア(リタイアした元企業戦士の方々など)が二つのグループに分かれて活動を整理するまでになっている。私もその立ち上げに関わっており、その経験を地元の左近山でも活かしたいのだが。以前はボランティアによる送迎で事故が起こった場合は、車の持ち主の自己責任で補償することになっていたが、今はボランティア保険もできている。
- ・左近山団地7・8・9街区の近隣には「地域交流プラザあんさんぶる」の他、5つの福祉施設(地域ケアプラザ・介護老人保健施設・地域療育センター・空とぶくじら社・グループホーム)がある。これらの施設では昼間災害が起こった時のことを大変心配しており、7・8・9街区自治会は災害時応援協力の協定を結んでいる。
- ・「地域交流プラザあんさんぶる」は助成金を受けることが先行して、地域にその意図を理解してもらうことが後になってしまったために、開設当初は反発を受けることもあった。しかし今では、自治会もその活動を理解し、良好な協力関係をつくっている。「地域交流プラザ

あんさんぶる」は、左近山団地の居住者が、自分達が地域のために何ができるかを考え、実践するための格好の場を提供している。

### 3. 協 議 （交流会含む）

Q：「地域交流プラザあんさんぶる」は黒字になっているか？公的な補助は受けているか？

中村：開設時に旭区地域福祉活動助成金 150 万円を受けているが、800 万円ほどかかった改装費ですべて使ってしまった。年間十数万円と僅かであるが本年は補助を受けている。有償ボランティアに時給 250 円で働いていただいているが、売上金が月額 20 数万円でこの事業で食べていけるだけの売り上げはまだ上がっていない。隣の空き店舗も利用したいが、資金がない。

NPO ぐらす・かわさき：私たちも川崎市で活動しているが、補助はいただいているし、やはり利益はあまり上がらない。

Q：ここの家賃は？大家である都市再生機構はこのような活動への支援はしているのか。

中村：二階の住居部(中村氏が住んでいる)も併せて、家賃は 16 万円/月。UR の「チャレンジ支援」として、最初の半年間は店舗部分を家賃無料にしていた。

海老塚：UR では、高齢者支援を行う NPO には家賃を半額にしている。

Q：PR 活動は？

中村：チラシを左近山団地全体や隣の市沢団地などで配布している。今年の 5 月までは毎月配っていたが、今は二ヶ月に一回配付している。しかしチラシを見ている人は少なく、「地域交流プラザあんさんぶる」について知っている人はまだ多くない。チラシだけではなく、地域活動や口コミでの PR を図っているが、周知には三年かかるだろう。

小杉：こうした地域での取組みは 1 人でできるものではなく、コミュニケーション力が必要。自分が大学の研究でこのような団地に入った時に、最初は反発されていた。しかし 1 晩一緒にお酒を飲んだことで、こちらの提案を受け入れていただくことができるようになった。

Q：配食サービスは行うか。あるいは行っているところはあるか。

中村：近くに配食の大手業者がある。今のところは配食よりも、高齢者に食事に出て来ていただく取り組みが大事と考えている。数年後の配食サービスも視野に入れている。

Q：左近山団地での空き家の状況はどうだろうか。1 人暮らしで住み替えができずにいる高齢者の問題は顕在化していないか。

地域住民：賃貸の方に空き家があるが、分譲にはあまり無い。ただ前に調べたところでは、分譲住宅の 2 割程度は、実は持ち主は別のところに住んでおり、部屋は別の人に貸している。賃貸はまちの不動産屋さんを通して行うケースと、自分で借主を見つけるケースがあるようだ。賃貸住宅の低層階は高齢者住宅化している。分譲住宅（EV 無し）では高層階に住んだままの高齢者のみ世帯もある。

中村：左近山団地内での住み替えを図ることが大切。高齢者にとり、住み慣れたところから離れることは、これまでの生活が大きく変わることであり特に人間関係が断たれることであり、大変辛い。残された住民にとっても、友達がいなくなることになる。

Q：地域活性化のためには若年層に住んでもらうことと、空き家対策が必要である。そのためのURと店子(居住者・事業者など)、及び行政の協働はどのようなものになると考えられるか。

海老塚：URとしては空き家が出ないような家賃に調整することや、団地の魅力をつけるための対策が必要だが、今のところは対応が難しい。若年者が複数で住めるホームシェアの制度があるが広がっていない。私個人は、NPOが高齢者と若年者のマッチングを行うホームシェアによる対策を多摩ニュータウン永山団地の福祉亭にお願いしている。

地域住民：URの取組みはハード面のものであり、ソフト面は地域に暮らすものが取り組む。左近山団地には1万人が住んでいるのに、NPOが育っていない。管理組合会報に広告を載せることに反対する人がいるなどの課題がある。

地域の活性化には少子化への対応も必要である。子どもが生まれた家庭にお祝い金を管理組合からあげようという提案もあったが、個人情報の問題から行政は子どもが生まれた家庭のことを教えてくれないなどの問題もあり、実現しなかった。しかしこういうお祝い金など、地域に子どもを歓迎する土壌をつくるのが大切である。

記録：吉武俊一郎、修正：中村和彦、海老塚良吉

#### 研究会後の懇親会

懇親会には20名あまりが参加して、いわしの酢づけや五目寿司などたっぷりの料理を食べて4時から6時半ころまで楽しみました。遠くからの参加者がほとんど引き上げた後、中村さんはあまご馳走を店の前を通りかかった3人の子供たちにふるまい、仲間も連れておいでと声をかけました。5人の男の子が喜んでテーブルを囲んで次々と料理を食べるそばで、中村さんが子どもに話しかけていました。高齢者から子供まで幅広く地域支援をされているのだと感じました。中村さんの思いを地域の人々は次第に理解し、自治会などが応援するようになっていきます。料理を手伝ってくれている主婦や退職者の方など、支援のスタッフが増えています。隣の空き店舗を活用する新たな同好の士が見つけて、夢を広げていただきたいと願っています。(海老塚 良吉)

#### 報告者の中村さんからの翌日の礼状

大変お世話になりました。今日は二日酔いの身を押して横浜市青少年指導員の研修会が旭区で開催され役員でしたので朝から出かけました。あれから片づけをしたのですが飲みすぎたのか、途中で寝込んでしまったようです。シャッターもガラス扉も開けっ放しで外から丸見えだったにもかかわらず床に転がっていた私を見た人は時間も早かったので仕事帰りなどで20人くらいいると思うのですが誰も声を掛けた人はいませんでした。(と思います。)夜中の3時半に16歳の知っている子どもが「大丈夫ですか」と起こしてくれました。非行少年なのでその時間にうろついているのです。でもそうやって人を心配する良

い子ですよ。小学生のときにボランティアの「読み聞かせ」にたまに来ていた子で、今でも道で会うと話しかけているので知っているからでしょうね。でも団地は本当に他人に関わろうとする人が少ないと思いました。まさか酒を飲みすぎて寝転んでいると瞬間的に判断できる人はそうそういないでしょうに……。変な話ですがこの件からも本当に人と人が繋がりあう仕組みを作らねばと実感した次第です。今日の研修会では元暴走族の総長が今は問題行動を起こしている子どもを引きとって更正させることをやっている伊藤幸弘さんの講演の中で今一緒に住んでいる子どもたちの全部が全部、伊藤家でその娘さんたち2人と家族同然で食べる食事が本当に楽しい、おいしいと言っている話に大変興味を覚えました。このような大家族で食べる食事が人をつくることがあると思います。ひとつの教育でもあり食育です。コモンミールもこのような感じでできたら良いなと思います。これを機にまた新たな地平が開けるといいなと思っています。新しい人脈も出来ると思います。(中村和彦)

#### 研究会参加者の感想

左近山団地：細長い団地であり、バス停が6つある。小さなショッピングセンターが複数あるが、空き店舗は増加傾向にある。市住宅供給公社による分譲住宅が入り組んでいる。あんさんぶるを応援する方には、UR住宅以外からも多い。

あんさんぶる：中村さんは建築士なので、内装には随分とこだわっている。チークの床材、バリアフリーのトイレ、木製のファサード、小割している小さな棚など。NPO法人化を年度内にする予定である。(若林 祥文)

#### 主催者の感想

「あんさんぶる」は活発にイベントを企画して、さまざまな事業展開をしていることから、中村さんの人件費は当然にある程度は捻出できているだろうと誤解していました。社会的企業としての成功ビジネスと思っていたのですが、これだけがんばっているのに月額売り上げが30万円にも満たないと知って、現実の厳しさを認識しました。40歳代、50歳代の現役の人がコミュニティビジネスに乗り出すことは、相当に難しいようです。公的な支援がほとんど期待できない中で、地域の人々と連携して、事業採算をなんとかとれるようになるには、性根をすえて取り組まなくてはならないようです。(海老塚 良吉)