

## 総務経済常任委員会視察報告概要

- 1 視察日時 令和8年2月4日（水）  
午前10時から午後3時15分まで
- 2 視察先及び視察事項
  - ・視察先 独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という）  
（洋光台北団地：神奈川県横浜市磯子区洋光台2-1ほか）  
（洋光台中央団地：神奈川県横浜市磯子区洋光台3-13ほか）  
（左近山団地：神奈川県横浜市旭区左近山16-1ほか）
  - ・視察事項 「公民連携、官学連携」及び「リノベーションまちづくり、まちづくり会社」について
- 3 参加委員  
委員長 大石 健一 副委員長 長谷川 礼奈  
末吉 美帆子 中井 めぐみ 植竹 成年 青木 利幸 入沢 豊  
石原 昂
- 4 視察の目的  
神奈川県横浜市内にはURが運営する賃貸物件（以下「UR賃貸住宅」という）が111団地43千戸あり、横浜市や民間企業と協働しながら、コミュニティ活性化支援等の様々な取り組みを実践している。  
所沢市にもUR賃貸住宅が多数存在し、居住者による地域の賑わいを創出している現状を踏まえ、「公民連携、官学連携」及び「リノベーションまちづくり、まちづくり会社」について、委員会として今後の審査等の参考とするため視察を行った。
- 5 視察の概要  
洋光台北団地第1集会所にて、初めに独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部神奈川エリア経営部の中村次長の挨拶が行われた。その後、概要説明および洋光台北団地と洋光台中央団地の現地の見学が行われた。  
洋光台北団地の視察を終えた後に、左近山団地へ移動し、左近山第5集会所にて概要説明および左近山団地の現地の見学が行われた。
- 6 洋光台北団地及び洋光台中央団地の視察
  - ・洋光台団地の概要  
横浜駅からJR根岸線で約20分、東京駅から約50分に立地しており、1971年に独立行政法人都市再生機構の前身の日本住宅公団施行の土地区画整理事業（207ha）により開発したニュータウンである。  
洋光台のまちには約13,000世帯、人口約24,000人が住んでおり、うち独

立行政法人都市再生機構の賃貸住宅は洋光台北団地（1，603戸）、洋光台中央団地（1，262戸）、洋光台西団地（274戸）の3団地である。

#### ・洋光台プロジェクト

ニュータウンの開発から始まって50年以上が経過し、郊外住宅地としての良い環境はあるものの、一方で高齢化や活力の低下といったところが問題視され始めている。神奈川県は多世代近居を目指したまちを提唱、横浜市は幅広い主体と連携して、高齢者・子育て支援、住宅地再生など地域課題解決のモデル的な取組を推進するうえで、持続可能な住宅地モデルプロジェクトとして洋光台エリア駅周辺地区を指定した。

URでは住戸内・住棟及び屋外のリニューアル等の実践を通じて技術的な蓄積が図られている。そうしたハード・ソフト、技術的な蓄積を総動員して団地を丸ごと再生させるようなプロジェクトを推進しようという趣旨の下で、この洋光台が選ばれ、行政、UR、地域の方も一体となってまちぐるみのリノベーションが始動している。

推進体制として組成した「洋光台エリア会議」（洋光台を通して賃貸住宅全体の方向性を示す有識者ボード）や「アドバイザー会議」（エリアマネジメントに向けた地元・公共団体・有識者ボード）といった会議体で生まれたアイデアを具現化したものが2015年に始動した「団地の未来プロジェクト」であり、団地を核としたまち全体の魅力の向上や、集まって住むその団地ならではの新しい暮らしを提案している。

#### ・洋光台中央広場の改修

建築家の隈研吾氏のデザイン監修によりリニューアルした。洋光台中央団地内貸店舗のうち、住宅付店舗（1階に店舗、2階は専用の住宅）の一部では、1階と2階で区画を分離し2階も貸店舗となるようデッキを造ったことで、人の回遊が増し、にぎわいを生み出すしかけを創出した。

#### ・まちの窓口（まちまど）

洋光台中央団地の2階に開設した地域の情報収集・発信拠点の役割を担うまちの窓口。日常的に無理なく、人と情報をつなぐ場所が求められたことから、活動したい人の相談受付など気軽に立ち寄れる拠点を目指している。

日常の中での小さな相談など、地域の人がまちまどに行けば話ができ、無理に人と人をつなげるのではなく、ゆるやかにつながりを感じられるよう、スタッフが常駐している。

また、団地内貸店舗を活用して地域の活動が行われる「CCラボ」や、菓子製造許可・飲食店営業許可のあるシェアキッチン「シェアベース洋光台」の貸出しも行っている。

#### ・団地のライブラリー

ブックディレクターが厳選したテーマに沿った数冊の本とレジャーシートが入ったかごを借りて、団地の開放的な広場で読書ができる。こどもたちから年配の人まで広場で本を読んでいる光景が見られ、団地全体を図書館として利用でき、まちまどを含めた団地内の3か所で貸し出している。

・質疑応答

質疑：横浜市は郊外住宅地の再生という課題に対して、具体的にどのような取組をしたのか。

応答：UR、横浜市としてもこのエリアは良好な住宅地が広がっている一方、高齢化による活力の低下、人口減少を問題視している。JR根岸線沿線の価値を上げ、転入・定住人口を増やしていくという共通のテーマを持ちながら一緒に課題に取り組んでいる。

質疑：CCラボやシェアベース洋光台は団地に住んでいる人のみが利用できるのか。

応答：団地に住んでいない人でも利用できる。

質疑：CCラボを活用した活動はどのようなものがあるのか。

応答：例として、ママ会などの気軽な集まりの場から、ネイル教室や書道教室などの活動にも活用されている。

質疑：まちまど運営スタッフはURが雇用しているのか。

応答：URと一般社団法人まちまどは雇用関係にない。URが一般社団法人まちまどに区画を貸して、一般社団法人まちまどは「CCラボ」や「シェアベース洋光台」として時間貸し等による収益で運営している。

質疑：まちまどは地域の学生等のボランティアスタッフを受け入れているのか。

応答：基本的にボランティアは受け入れていない。まちまどは現在2人のスタッフで運営しており、この2人で無理なくできる範囲で地域の拠点づくりを担うようにしている。ただ、ボランティアを希望する方がいる場合は話を聞いて、コミュニティカフェ等の活躍できる場所を案内している。

質疑：団地のライブラリーで貸し出している本やレジャーシートはURが購入しているのか。

応答：ブックディレクターが本を選定しているが、URで本やレジャーシートを購入している。

質疑：洋光台北団地を見学している際に、団地の敷地内に高齢者施設（サービス付き高齢者向け住宅）があったが、URが運営している施設なのか。

応答：地域に必要な機能導入の観点から、団地の跡地を活用して、高齢者施設を誘致した。URとは別の法人が高齢者施設の運営をしている。

## 7 左近山団地の視察

### ・左近山団地の概要

相鉄本線二俣川駅からバス13～17分、徒歩1～6分、JR横須賀線東戸塚駅からバス25分、徒歩1分に立地している。最寄り駅である二俣川駅の鉄道ネットワークとしては、相鉄線がJR湘南新宿ラインとの乗り入れを令和元年11月に、東急東横線との乗り入れを令和5年3月に開通し、東京都へのアクセスが非常に良くなり、さらに、駅周辺も再開発事業が行われた。団地は、主に独立行政法人都市再生機構の賃貸と公団分譲で構成されており、団地内の起伏が大きく最大15mの差がある。

左近山団地は昭和43年から管理が開始され、独立行政法人都市再生機構の賃貸は2,130戸（1街区、7街区、8街区、9街区）、公団分譲は2,665戸（2～6街区）となっている。

高齢化率は横浜市（25.0%）、左近山団地がある旭区全体（29.7%）と比較すると左近山団地は47.2%と高くなっているが、二俣川駅の乗り入れや再開発等で鉄道利用者がコロナ禍で一度大幅に減ったものの右肩上がりが増えており、ポテンシャルを感じる地域である。

### ・ほっときこんやま

横浜市健康福祉局の事業に選定され、補助金を受入れNPO法人が設立し、平成26年4月に賃貸施設を活用し、活動拠点「ほっときこんやま」が開設し、コミュニティレストラン、こどもの居場所、多世代交流の場、小中学生の学習支援、介護予防事業等を展開している。NPO法人設立の支援と団地内誘致のコーディネートを行った事例である。

### ・左近山アトリエ131110

令和元年11月に横浜市文化観光局の助成金を活用し、空き施設に開設した。ランドスケープデザイン事務所「スタジオゲンクマガイ」が運営しており、アートギャラリー、ワークショップ、カフェ、コミュニティ活動等を展開している。

### ・地域緑のまちづくり事業

「緑や花でいっぱいの街をつくりたい」という地域の思いを実現するため、計画作り、花や木の植栽、維持管理など、緑のまちづくりの取組を横浜市が支援する事業である。左近山地区緑のまちづくり実行委員会が事業計画を策定、実施している。

### ・おでかけワゴン

NPO法人を中心にボランティアで週1回ワゴン車を運行し、団地内の地域包括ケアセンターやショッピングセンターなど、21か所のバス停をめぐる。運行はNPO法人を中心に、ボランティアが運転手、添乗員を担っている。

### ・トリオ左近山の開設

横浜市経済局による「郊外部における働く場の創出事業」にて、賃貸施設を活用した

シェアオフィス、コミュニティ拠点「トリオ左近山」を開設した。民間事業者による運営で、団地でやってみたいことを広く募り、その活動を支援する事業などを展開している。コワーキングスペースとして活用されるにとどまらず、キャッシュレス決済を導入したサテライトの本屋があり、コミュニティを育む拠点としての機能も有している。

#### ・大学生入居事業

平成25年10月に地域コミュニティ活動に関する覚書、平成29年3月に地域活動事業に係る連携協定を締結（横浜国立大学・横浜市旭区・UR）し、平成29年9月から大学入居事業がスタートした。学生の地域活動への参加に寄与しており学生の中には卒業後継続的に関わり続けている方もいる。

#### ・空きテナントの活用

以前、左近山団地1街区商店街に銀行が出店していたが、今は撤退し空き店舗となっている。団地には商店街にあらゆる事業所があり、事業を行うには銀行から借入れをしたりと、団地には欠かせないある意味では商店街のシンボリックな銀行であった。今後、団地活性化のため、当該旧銀行建物を含め空き店舗の活用が期待される。

今がいいから何もしなくてもいいというのではなく、まちは生きているので、将来を見据えながら、必要な仕掛けを適宜行い、育てていくことが重要である。

#### ・質疑応答

質疑：バスの本数が通常の時間帯で8分に1本はあるが、なぜこんなに多いのか。

回答：駅への交通のみではなく、広大な団地内の移動にも活用している利用者もいる様である。

質疑：自動運転バスの試行がされているとのことだが、当該地の自動運転バスはどのような仕組みか。

回答：相鉄本線二俣川駅南口から左近山団地の区間を運行している。自動バスには運転手も同乗しており、いざという時には運転手がハンドルを握る。

質疑：団地の建物は60年から100年くらいは稼働できるのか。

回答：設備については老朽化への対応が必要となる。

質疑：高層の団地の建物について、5階と9階でエレベーターを乗降できるようにしているが、廊下が出っ張って設置されている。これは、どのような特徴があるのか。

回答：こちらは片廊下型と階段室型のよいところを組み合わせることにより、プライバシーが確保された構造となっている。

質疑：団地内の道路をくぐるトンネルの出入口に絵が描かれているが、どのようなコンセプトで描いているのか。

回答：アトリエカフェのイベントにおいて、こどもたちと一緒に描いた絵である。内容

は赤ちゃんの頃から大きくなって結婚して、こどもが出来て、おじいちゃんになっていくというストーリーになっている。

質疑：公団内を歩いていると、こどもたちが多いと感じるが、高齢化率は賃貸住宅より分譲住宅の方が高いのか。

回答：高齢化率は分譲住宅の方が高いと推測される。

## 8 委員長所感

総務経済常任委員会では、今回の視察事項である「公民連携、官学連携」及び「リノベーションまちづくり、まちづくり会社」の他に「第3期所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を所管事務調査事項に掲げています。

第3期所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略の「重点プロジェクト」には、新たに「中心市街地・新所沢・小手指エリアにおける魅力発信やにぎわいの創出」が、拡充されました。これは、新所沢駅のUR都市再生機構の団地、小手指駅の小手指ハイツ等のエリアにおいて、郊外の団地として、住みやすい魅力のあるまちづくりを進めていくために洋光台団地及び左近山団地の視察を行わせて頂きました。

両団地においても地域への愛着の強い方々がお住まいになっていて、まちづくりのエネルギーになっていることが、肌感覚で体験できました。リノベーションが効果的に行われており、おしゃれ感を感じる事が出来ました。なかでも、リノベーションされたエリアに出店している「一般社団法人まちまど」は、「CCラボ」や「シェアベース洋光台」として時間貸し等による収益で運営して、地域住民の方々が集まってくる場所となっており、生き生きとした活動の拠点になっていました。

そして、なにより両団地ともに芝生広場等が整備され、団地全体が、一つの公園のような感覚を覚える場所となっており、横浜特有の坂や丘が、みどりの芝生と相まって視覚的に効果的に整備されていました。多くの方々が、生活の場所、憩いの場所、活躍の場所として、活用されていることを感じる事が出来て、新所沢、小手指、椿峰等の団地だけではなく、旧庁舎・文化会館跡地の活用（中心市街地）にも参考になる視察となりました。