

# 湘南桂台

## 栄区

地域の急速な高齢化に対応する  
新しいまちづくりのルール

### 地域に押し寄せる 少子高齢化の波

緑豊かな生活文化都市——。これが、『ゆめはま2010プラン』における栄区まちづくりのコンセプトである。実際、区内には緑が多い。南部の鎌倉市境には雑木林に包まれた山々が連なり、南東部は円海山西側の深い樹林。市街地内にも小さな山や丘陵の斜面に緑地が点在する。

そんな豊かな自然に囲まれ、四季折々の景観が楽しめる栄区では、昭和40年代以降、大規模住宅団地の開発が進められた。区の人口を見ると、昭和35年から昭和55年の20年間で約6・4倍に増加。同時期の横浜市の人口増加が約2・0倍だったことを考えれば、住宅開発がいかに急速に進み、急激な人口増加をもたらしたかがわかるだろう。

ところが、一転して、平成5年からは人口が減少している。現在、横浜18区中、栄区は最も人口減少が著しい区である。

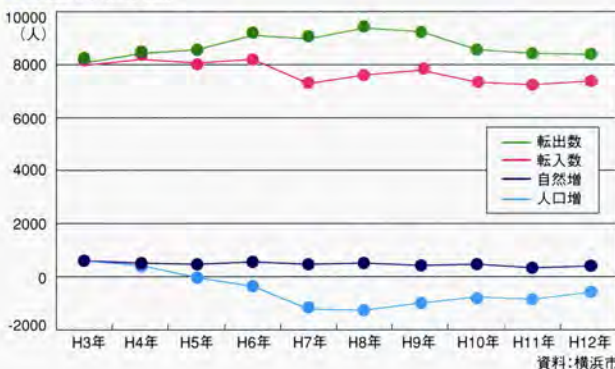
なかでも、駅から遠い丘陵住宅地の人口減少がとりわけ顕著である。

なぜか。これら昭和40～50年代に開発された住宅地への転入者は同世代の人が多かった。高度成長期には日本企業の大半が年功賃金制をとっていたこともあり、同世代は同じようなライフステージに立っていた。彼らは同じような条件の物件を探し、マイホームを取得する。その結果、これら新興住宅地には、当時30～40代の人々が集まったのである。

だが、いまや彼らも高齢になった。子どもたちが独立して、区外へ転出している家庭が多くなってきている。栄区の転

### Area Data

●栄区の人口異動



### ●栄区

**地勢** 横浜都心から約13キロ、東京都心から約41キロに位置する。標高30～65mの造成丘陵地が区域の多くの部分を占める。その丘陵地の大半は第一種低層住居専用地域。また、公園・都市緑地が多く、都市緑地は市の26%を占める。

**歴史** かつて栄区一帯は戸塚区の一部だったが、昭和40年代から昭和50年代にかけての大規模な住宅開発に伴い人口が急増。昭和40年代の宅地造成に

より、田園の里山景観は戸建て住宅地に一変した。その結果、昭和61年11月に戸塚区から分区する形で栄区が誕生した。

出者の年齢別構成をみても20代と30代で6割を占める。若い人が少なくなれば、当然、出生率も低くなる。平成13年の区内小学校への入学児童数は987人。入学児童が最も多かった昭和54年の2516人の39%にまで減少している。

もちろん、このような現象は栄区だけ

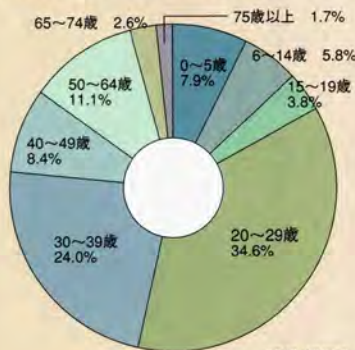
ではない。昭和40年代から50年代にかけて円海山緑地周辺では盛んに住宅地開発が開されたが、金沢区、磯子区、港南区にまたがる低層一戸建ての住宅地でも共通して見られる現象である。かつては若い子育て世代が多く住み、子どもたちの声に溢れていた住宅地が、少子高齢化

● 栄区の人口増減（平成7年～平成12年度）



資料：横浜市

● 栄区からの転出者の年齢別構成（平成12年）



資料：横浜市

● 湘南桂台の街並み



まちづくりルールの  
土台は住民の合意

現在の閑静で美しい住宅街を維持しつつ、地域の活性化や若返りをどう図っていくのか。開発から時がたち、住民が急速に高齢化する環・田海山ゾーンでは、この難題が地域課題として浮上している。

を象徴する住宅地に変わりつつある。本章の冒頭でも述べたように、ことに近年、自然環境よりも利便性を求める「都心回帰」現象が起きている。円海山近郊特別保全地区周辺の低層一戸建て住宅地（ここでは環・田海山ゾーンと呼ぶ）は、そうした「都心回帰」と裏・表の関係にあるエリアだといえるのかもしれない。

解決の一つの糸口を示したのが、湘南桂台自治会（桂台南2丁目・桂台南1丁目・桂台東・桂台中・桂台北町）が自らの住環境を守るための制度を建築協定から地区計画へと転換させたケースであろう。湘南桂台自治会が建築協定の見直しに取り組んだきっかけは、そもそも平成8年に都市計画上の用途地域の見直しによって容積率が60%から80%に緩和され、二世帯住宅などが建てやすくなったことであつた。自治会の中では、景観や日照に悪影響を及ぼす建物が建ちかねない容積率の緩和に対して、元の容積率に戻すように要望すべきだという意見と、これを機会に街の若返りのために建築協定を緩和すべきだという意見に分かれた。

過去、郊外部の開発が激化する中、横浜市は良好な戸建て住宅地を実現するための建築協定締結を開発業者に指導してきた。事実、市内の計画的に開発された低層住居専用地域の多くが建築協定地区である。このことが、各住宅地の街並みの美しさと緑の豊かさを守ることに大きく貢献したことは間違いない。昭和40年代後半からの大規模開発によって誕生し、現在1500世帯が住む湘南桂台にしても、碁盤の目のように並ぶ低層一戸建ての街並み、あるいは公園や商業施設、公共施設、学校などが整然と効率的に配置されている。

ただ、建築協定は、協定地区内の住民相互の約束によってのみ成り立っている。

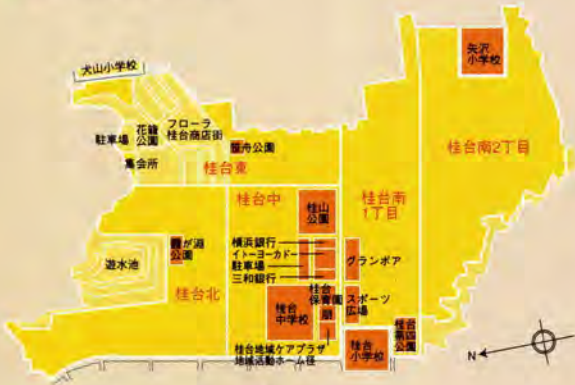
原則的に地区住民が自分自身の責任においてルールをつくり運営する。民法上の拘束力しかないので、違反者には説得するか訴訟しか手段がない。「穴抜け」という協定区域外に対しては最終的に黙認するしかない。湘南桂台自治会でも、平成8年の時点で、協定違反である兼用住宅、すなわち自宅で手作りのケーキを販売する住民や英語塾を開く住民がすでに23世帯あつた。

湘南桂台自治会が7年にわたる協議や住民アンケートなどの結果出した結論は、建築協定を地区計画に移行させ、住民皆で合意した規制事項については、より厳しい法的な規制をかけるということであつた。その代わり、規制の内容は緩和し、兼用住宅などは一定の条件つきで認めようという柔軟路線である。

その背景には、これからの高齢社会に向けて、住宅街の中に「ほっと休める空間」（自宅を改造したお洒落な喫茶店やホームレストランなど）や生涯学習の場があつたほうがコミュニティが活性化されるのではないか、という問題意識があつた。また、地域の高齢化を考えれば、二世帯住宅への建て替えや高齢者同士が住むグループハウス開設を認めていった方がよいのではないか、という時代認識があつたという。

もちろん、建築協定を地区計画へ移行させれば問題が解決するというわけでは

●湘南桂台自治会区域図



全くない。事実、湘南桂台自治会のケースとは別に、栄区では住環境を守るための制度の維持運用について相互に情報交換をし、研鑽を積むことで住環境の保全に成果をあげている建築協定や地区計画地区の連絡会（「さかえ住宅環境フォーラム」）が存在している。

建築協定にしろ地区計画にしろ美しい住環境を維持するための道具にすぎない。重要なのは道具の優劣ではなく、それらを時代にあわせてどのように使いこなしていくのか、地域のみならず議論し、合意形成を図っていくというプロセスそのものではないか。

社会全体が成長から成熟へと向かう時代に、建築協定や地区計画を武器として、美しい街並みと閑静な住環境を維持し続

## 斬新な発想で取り組む、湘南桂台のコミュニティ活動

湘南桂台自治会のコミュニティ活動は、障害者更生施設「朋」を抜きにしては語れない。「朋」は、昭和61年、地域内に開設された日本初の重度・重複障害者のための通所施設である。

その開設をめぐって、地域は大きく揺れた。建設が始まると、地元自治会長名で反対の申し入れ書が出された。このことが逆に地域住民の間での議論を呼び起こし、やがて連合町内会名で建設推進の声明文も出され、みんなで施設を受け入れようという声が変わっていった。

さらに、地域の住民の間で障害者やボランティア活動について知りたいという声が高まり、勉強会が始まった。この勉強会からボランティアグループ「わかくさの会」が生まれるなど、地域にさまざまなボランティア活動が根づくきっかけとなった。

このような地域の共生意識を基盤に、近年、湘南桂台自治会のコミュニティ活動は、高齢化に対応した新しい動きを見せている。

その一つが、平成12年の「シニアクラブ」の発足である。同クラブは自治会老人会を改組したのだが、背景には、一時は200人以上いた会員が100人以下にな

けようという住民の主体的な動きは、この環・円海山ゾーン全体が、長期的には「選択される地域」として生き残っていく

るといふ会員の減少があった。老人会という呼称自体に違和感を覚える高齢者が増え、ゲートボールなどの従来型の親睦活動では新規会員が集まらなくなっていたのである。また、会員の平均年齢が80歳を超えていることも、活動停滞の一要因だった。

そこで、湘南桂台自治会は6カ月におよぶ議論の末、大胆な老人会改革に乗り出した。会員年齢の下限を65歳から55歳まで引き下げるとともに、幅広い年齢層の住民が関われるように55歳未満の賛助会員を設けた。また、自治会にあった同好会のいくつかを移すなどして、シニアクラブ内に14のサークルを設け、会員の多様な趣味やニーズに応じるメニューを増やした。

さらに、会員のボランティア活動を活性化させる目的で、年会費を10000円に抑えるかわりに区の広報物配布など年間30000円程度の勤労奉仕を義務づけ、その報酬をクラブ活動費に充当するようにした。

こうした改革の取り組みが実り、現在、シニアクラブの会員は300名。今後は、会員のボランティア活動に対してエコマネーを発行し、会員間の相互扶助につなげる制度の導入なども視野に入れているという。

ための重要な指針を示しているのではないだろうか。

また、同自治会では、自治会福祉部から発展した「グループ桂台」なども活発な活動を行っている。同グループは、高齢者向けの家事サービスを行う非営利団体。ホームヘルパーのような専門的介護ではなく、掃除や食事づくり、ペットの散歩などを行い、高齢者のいる家庭を細やかにサポートする。これらのサービスは有料。その方が、サービスを受ける側も提供する側も気分的に割り切れ、頼み頼まれやすいという。

「シニアクラブ」にしろ、「グループ桂台」にしろ、湘南桂台自治会のコミュニティ活動の根底には非常に柔軟な発想がある。今後の自治会のあり方を考える際の一つのモデルとなるにちがいない。

●湘南桂台自治会での防災訓練

