第８回　奨励賞　　活動部門／市町村名：愛知県名古屋市

少子高齢化・地域交流に配慮した団地再生事業（アーバンラフレ鳴子）

［応募者］氏名：岡本広明　勤務先名：独立行政法人都市再生機構　中部支社　　勤務先住所：〒460-8484　愛知県名古屋市中区錦 3-5-27
連絡先（勤務先）：TEL 052-968-3251　FAX 052-968-3120　担当者：菅瀬

●地域性への配慮事項

鳴子団地は名古屋市緑区に位置する日本住宅公団（現都市再生機構。以下「UR」。）が開発し、昭和 37 年度に管理開始した大規模団地です。

緑区全体を見ると、近年の面的開発により若い世帯が増加しており、現在名古屋市 16 区中最も人口が多く、かつ最も若い地区となっています。しかしながら鳴子団地及び周辺は高齢化が進み団地内は平均年齢が 60 歳以上、約 1/3 が 65 歳以上という超高齢化した団地であり、自助・共助・公助それぞれが高いレベルで必要とされる地域です。

UR では、「高齢者の新たなライフスタイルの形成」（Aiging in Place の実現や高齢者を閉じ込めず、高齢者の活躍の場を作る）や「ミクストコミュニティの形成」に配慮した団地再生事業に取り組んでいます。

●活動の概要

UR は鳴子団地で「**多様な世代が暮らしつづけられる地域拠点**」をコンセプトに団地再生事業を推進しています。

団地名：アーバンラフレ鳴子（従前：鳴子団地）
所在地：愛知県名古屋市緑区鳴子町 1 丁目他
敷地面積：約 17.5ha（平成 21 年度末現在）
従前管理戸数：2,196 戸
内建替対象戸数：1,475 戸を 450 戸に集約予定
建替後住宅：鉄筋コンクリート造 6 階建　9 棟（予定）
整備敷地：分譲住宅・高齢者支援施設等（予定）

●活動の特徴

1. 居住者参加のワークショップ（以下「WS」）

鳴子団地には住民をつなぐ自治会組織がなかったため、事業推進にあたり住民の意見を事業に取り入れることを目的に、平成 21 年度から 23 年度にかけて WS をおこないました。WS では居住者からの発案で「高齢者支援」、「緑の保全・活用」、「子育て支援」について議論を重ね、以下①～③を実現しました。これにより自立した住民による地域活動の核ができ、互いに見守りあう仕組みが出来上がりました。

①「花育」を通じたコミュニティの活性化

除却予定地にあった砂場を、住民の手で「おためし花壇」に作り変えました。これを契機として花を世話するための「鳴子花物語」というサークルが生まれ、さらにおためし花壇をステップに建替後団地内に住民が管理する花壇を設計し、住民の手できれいなチューリップやパンジーを咲かせました。

②集会所を暫定利用したカフェ「やっとかめサロン」の開催

当初は UR の企画により始まった取組みですが、途中から完全に居住者主体の運営となりました。これらの取組みがきっかけとなり平成 25 年度には団地自治会が発足しました。

③「ふれあいの核」としての集会所のあり方を検討

団地のふれあいの核としての集会所の機能や立地、使用方法等について検討し、建替後の将来像を描きました。

2. 高齢者支援 NPO との協働

鳴子団地内の店舗にて鳴子地域を活動の拠点としている NPO 法人に、高齢者が住みよい団地となるための取組をおこなっていただいています。なお、当 NPO 代表には前述 WS にも参加いただき、高齢化対策について様々な意見を交換したほか、地域の自治組織との橋渡しをしていただきました。

3. 子育て世帯の誘引とさらなる高齢者対策

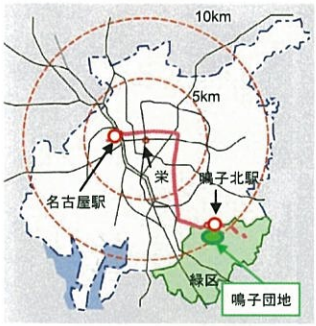
鳴子団地が「駅そば団地」に生まれ変わり、また団地中心部にスーパーを誘致したことによって、生活利便性が格段に向上しました。また幼稚園、小・中学校の立地をアピールし、整備敷地を民間住宅事業者に分譲することによって、子育て世帯を中心とした若い世代を誘引し、地域全体の若返りを狙います。また、医療施設や高齢者支援施設等の導入へ向け、市や公社、NPO と協働して検討を進めています。

4. デザインガイドライン

景観拠点、広域・地域景観軸を定めることによって、建替後団地及び譲渡・賃貸用敷地を対象とした地域全体をデザインコントロールし、魅力的なまちづくりを進めています。

●今後の展望

鳴子団地を核とし、周辺地域を取り込みながら多くの世代が活発な交流を行い、賑わいにあふれるまちになるよう、周辺の自治組織や新たに発足した自治会等と連携しながら事業を推進します。



名古屋市域図と地下鉄桜通線

鳴子団地へのアクセスは名古屋駅から鳴子北駅まで地下鉄桜通線で約 29 分、徒歩約 10 分。

現在、特に緑区の中でも南西部地域及び地下鉄終点近くの東部地域の開発が盛んなため、緑区全体としては人口が多く、若い区となっています。一方、鳴子団地及び（北側に隣接する天白区を含む）その周辺では高齢化だけではなく、極端に若年世帯が少なくなっています。

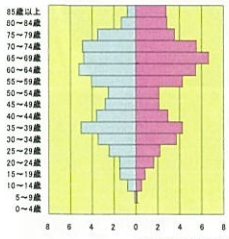
鳴子団地は昭和 35 年 7 月に着手した区画整理事業によって生まれ、当初から幼稚園、小・中学校、保育園があり、子育て施設が充実しています（**図中オレンジ色が教育施設**）。

また、鳴子団地内外にはたくさんの公園や緑地があり、自然環境豊かな団地となっています（**図中黄色が公園**）。

平成 23 年 3 月に市営地下鉄桜通線が延伸したことによって、徒歩 15 分程度かかったロケーションが一気に徒歩圏内の団地になりました。なお今回の団地再生事業では、団地西側半分は当面建替を行わず自然環境・生活環境を充分に保全しつつ、さらに鳴子地域全体を発展させるべく事業を推進しています。

（白破線は区画整理事業エリア、黄色鎖線が鳴子団地）

地下鉄延伸により利便性に優れた「駅そば団地」へ



鳴子団地の少子高齢化の進行

現在の鳴子団地は熟成した団地でよくみられる「少子高齢化」の進行が激しく、左図のとおり子供が極端に少なく、平均年齢が 60 歳以上といういびつな人口構成となっています。学校のクラス縮小が進むなど、折角の生活環境や子育て施設が活用されていない実態となっています。

居住者同士でお気に入りの場所を共有

コミュニティについての議論が深まります

地震体験で互助の重要さを再認識

「おためし花壇」綺麗な花が咲きました

「おためし花壇」から本設の花壇へ

ふれあいの場「やっとかめサロン」

団地内の幼稚園と、建替後団地のポケットパークに面する集会所

WS の意見をもとに賑わい空間であるポケットパークに面して大きな窓を設け、集会所の内と外の雰囲気を連続させます。気軽に集会所に立ち寄れるよう縁側空間を設け、交流の核として機能します。

エコにも配慮し屋上には屋上緑化と太陽光パネルを設置します。

「暮らしの気配が感じられる、緑に満ちた景観づくり」をキーワードに景観ガイドラインを策定しました。

「まちの資産」を未来に引き継ぎ「通り」で暮らしを結びなおし、「まちの賑わい」でくらしを支えるというコンセプトをもって団地景観を育みます。これらのコンセプトを街区レベルまでブレイクダウンし、建替住宅の設計や土地譲渡・賃貸の契約条件とし、まち全体に統一感を与え、より魅力ある魅力的なまちづくりを進めています。

色・形・位置等の条件を附することによって、地域全体の景観を美しく保ちます。

地域環境をより豊かにするよう、景観ポイントの創出、店舗等のファサードに賑わいを持たせるなど条件を附します。

デザインガイドラインによる住宅・施設等への景観誘導

建替後住宅。出会いを演出する通路と広場

ガイドラインに基づいた形状・配色

建替対象エリア外。緑豊かな自然環境

建替後団地の地域に開放された広場