

令和4年度第2回湘南大庭の未来を考える会議議事録

日時 2022年（令和4年）10月5日（水）午後1時55分から3時35分
場所 湘南大庭市民センター 第1談話室
参加者 佐野会長他17人（詳細は出席者一覧のとおり）

1 開会

會澤課長補佐による司会で開会し、その後、佐野会長が議長として会議を進行した。

2 湘南大庭地区の現状や魅力・課題について

資料1を基に、前回の会議で目次のたたき台を提示していた『湘南ライフタウン活性化指針（仮）』の中で、主に第1章の部分で肉付けを行うべく、パワーポイントを投影しながら大矢主任から説明した。

（意見等なし）

3 湘南大庭地域活性化協議会からの報告について

9月に開催された第9回湘南大庭地域活性化協議会の中で、湘南大庭地区の魅力と課題をテーマに行われた議論について道上委員から報告を受けた（資料なし）。

第9回活性化協議会では、活性化指針（仮）の第2章のたたき台を自分たちで作成するという意識で話をした。農業についても魅力・課題があるということ、また、まちのブランディングについては、湘南の海側ではないということで「湘南山手」というキャッチコピーを押し出していきたい、という意見が出たとのことだった。以下主な意見。

（意見等）

齊藤：活性化協議会の中で出た意見はおおむね議題2で取り上げた魅力・課題と同じだが、これを住民目線でまとめるという作業、位置付けを行った。活性化協議会としてはコミュニティの問題が一番先に出て、次点でブランディング。今まで市に「要望する」という意識だったが、今はまちづくりの土台を住民で作っていくという意識で検討している。

佐野会長：議題2で触れられたとおり、湘南大庭地区には持家と公的な住宅が多く、そういう住宅形態の住民は異動しにくい性質がある。転出者が少ないというのは住みやすいと感じている住民が多いこともあるかもしれないが、その住宅形態も影響していると思われる。湘南大庭地区の特徴としては、交通の結節点が少なく、通過交通ばかりで人が集まる場所がなかなかないことがある。人を集める場所をつくるためには、今空いている、使われていない土地を活用することも一つで、若者のニーズを取り入れて検討したほうがよい。

中村委員：近年、空家が増加している。緑や公園が多いというのも昔はよかったが、今は子どもが少ないため、公園も以前ほど使われず、管理が行き届かない面がある。また、街区内の農地が宅地になることもあるが、その場合建築協定が守られないことも多い。マンション内の公園も、あまり使われ

ないのに管理費が高くなっていく。それから、深夜に運行するバスが少なく、それが原因で若い世代が出ていく。街区内の移動手段について、六会地区の天神町ではコミュニティバスが運行されており、買い物難民を防ぐためにも、湘南大庭地区でも導入されるとよい。これから、「湘南山手」をどう描いていくか考えていきたい。

森谷委員：街区内の農地について、今年は生産緑地制度の切り替わりの年にあたるが、想定していたよりも市場への流通は少なく、7～8割は生産緑地を維持する見込み。湘南大庭地区の不動産の傾向としては、戸建の賃貸物件が人気で、すぐに入居者が決まるような状況のため、空家の利活用や流通促進等で移住者を確保できるとよいと思う。農地全体として、農家に次の代がおらず、休耕地が増えてきている。10～20年後には荒地がどんどん増えてしまうと思うので、前回のまちあるきで道の駅の設置について意見が出ていたが、休耕地を集めて土地を道の駅に活用するとよい。

齊藤：道の駅は活性化協議会でも意見として出ていた。ハードルは高いが、そういう大胆な意見も大事だと思っている。

佐野会長：道の駅については、道の駅の中で賑わっているところとそうでないところがあり、格差が生じている。企画や運営に若い人の力を取り入れられるとよい。

道上委員：休耕地を道の駅用地に活用するというのは、法令や制度上可能なのか。

森谷委員：農業委員会による農地転用の許可が必要となる。個人でできることではないので、行政で土地をまとめることができれば。

道上委員：人を集めるための手段として、道の駅は有効だと思う。

水上委員：中村委員から空家が増えているという話があったが、売りに出ている空家と売りに出していない空家、どちらが多いのか。

中村委員：戸建てのほうは売りに出していない空家が多い。マンションの空家については、売りに出るが上階のほうが売れずに残ってしまう。空きが増えるほど管理費が集まらず、修繕等ができなくなってしまうことが懸念される。

水上委員：今住んでいる人たちにとってさらに住みよくすることも必要だが、外から見ても魅力に感じられる湘南大庭地区のあり方を考えることも大切。マンション上階や戸建ての空家については、市の施策も必要だと思う。住宅は余っているので、新しく住民を呼び込むための仕掛けを考えられれば。

中村委員：新しく何かをつくるのはお金がかかる。テラスモールなど、今あるものを活かして活性化できればよい。自分が住むマンションに、今年2世帯が引っ越してきた。移住してきた理由を聞くなどしたい。

實方副会長：活性化協議会では、どうやって人を呼ぶか悩みつつも検討されていると感じた。湘南大庭地区は住みやすいからこそ人が出ていかず、高齢化しているという風にも考えられるので、その住みやすい理由を考え、魅力を深堀していくとよい。また、緑と公園、交通など、魅力もあれば課

題もあるという状況だが、魅力の要素と課題の要素のどちらが強いのか、残していくべきなのか見直して変えるべきのかなどを考えることが必要。これから住む人にとってどちらが大切かなどを、大胆に議論してよい。自分が友人に家の周りを案内するとしたらどういう場所をどのように案内して魅力を伝えようとするかなど、想像して意見をまとめられると、生活目線でまちが目指すべき姿が見えてくる。

佐野会長：藤沢市の魅力と、湘南大庭地区の魅力は違う。私はけやき通りを見るとほっとするし、そういう独自のものを大切にしたい。

中村委員：吉野彰氏がノーベル化学賞を受賞した後、湘南大庭地区の住みやすさについてよくインタビューで答えていた。

實方副会長：活性化指針（仮）の中で、例えば吉野氏からコラムを寄稿してもらえるとよいかもしれない。

道上委員：地区の中にいいものはある。それを活用しながら、人を呼び込む方法を考えていければ。

實方副会長：まちの中にある魅力的な外出先や集会施設で、高齢者の外出頻度が変わってくる。高齢者の外出頻度は介護予防につながるのだから、これからますます高齢者が増加するという湘南大庭にとって、そういうことを考えることも大切だと思う。

佐野会長：地域で頼りになる人材を確保することも必要。

4 スケジュールの見直しについて

資料2を基に、大矢主任から説明した。主な変更点としては、より検討に時間をかけるため、スケジュールを全体的に後ろ倒しにし、地域との意見交換の場を次年度に設けることとした。以下主な意見。

（意見等）

道上委員：活性化協議会による魅力・課題のまとめの報告は、11月の第3回会議の前に行うのか。

事務局：可能な限りそうしてほしい。

道上委員：11月（または12月）の第10回活性化協議会での将来像の検討は1回では終わらない可能性がある。

佐野会長：将来像のまとめまで行かなくとも、検討の中で出た意見を報告してもらい、アンケートの結果と合わせて市で案を作ってもらいたいと考えている。

齊藤：将来像の検討については、アンケート結果に左右される部分もあるため、検討にかかる回数等は柔軟に進めていきたい。

5 地域住民への情報発信や意見交換について

資料3を基に、千原主査から説明した。タウンミーティングの形式で、令和5年の上半期に実施する予定。

（意見等なし）

6 地域住民を対象としたアンケートの状況について

資料4を基に、千原主査から説明した。9月26日が回答期限であり、これから集計と分析を進める。

(意見等なし)

7 その他

事務局から、次回日程については、11月25日(金)の午後の開催を考えており、詳細な日時は改めて連絡することを説明した。

杉渕アドバイザー：今回の話で出た、住みやすいから高齢化しているというのは大事な視点である。湘南大庭地区の中で、何が良い点で、何が改善が必要か住民目線で考えられるとよい。湘南大庭地区は13地区の中で要介護認定率が一番低くなっている。横浜の若葉台団地も同様に要介護認定率が低く、若葉台団地ではオンデマンドの循環バスを走らせているので、行政との連携は必要だが、そういう取組も参考になる。

また、農業については、市の農業水産課で新規就農支援をしており、そのような新規就農者との連携もできるとよい。活性化のためには、色々な人との交流がカギとなる。

8 閉会

以上

第2回湘南大庭の未来を考える会議 出席者一覧

	分類	所属・役職等	氏名
1	地域住民	湘南大庭地域活性化協議会 委員	松下 晴彦
2		〃	道上 久恵
3		〃	村松 勇
4		〃	中村 亮一
5	民間事業者	有限会社マルモ 取締役	森谷 健一
6	関係機関	神奈川県住宅供給公社 賃貸事業部 運営管理課 課長	水上 弘二
7	学識経験者	公益社団法人 神奈川県地方自治研究センター 理事長	佐野 充
8		株式会社 都市環境研究所 計画グループ 主任研究員	實方 理佐
9	藤沢市職員	藤沢市 住宅政策課	東山 貴善
10		藤沢市 都市計画課	森井 壽浩

11	オブザーバー	神奈川県県土整備局 建築住宅部 公共住宅課 住宅管理グループ	清水 亨
----	--------	-----------------------------------	------

事務局

1	藤沢市職員	藤沢市 住宅政策課	會澤 貴浩
2			千原 喜一
3			大矢 秀宣
4		藤沢市 都市計画課	堀田 典久
5			與安 裕之
6		藤沢市 湘南大庭市民センター	齊藤 康
7	アドバイザー		杉淵 武