

令和7年度 教員地域貢献活動支援事業（学長裁量事業）

地域実践研究 成果報告書

本事業について次のとおり成果を報告します。

1 研究課題名

金沢シーサイドタウン地区の再生・活性化方針立案に向けた地域課題の調査分析

2 研究代表者

横浜市立大学 国際教養学部 教授 中西 正彦

3 連携相手先

- ・横浜市金沢区 区制推進課
- ・株式会社 UR コミュニティ（都市再生機構子会社）

4 研究体制

関東学院大学・建築・環境学部 准教授 中津 秀之

5 この研究活動の概要

横浜市郊外地域の集合住宅団地群である金沢シーサイドタウン（横浜市金沢区並木）は、計画的に開発された良好な住環境の反面、人口減少・高齢化の進展に伴って、地域活力の衰退が進んでいる。住民層の循環や高齢者福祉、子育て環境、緑の管理や活用など、課題は多く指摘されているが、その実態は必ずしも明らかではない。ソフト（住民の意識や活動等）とハード（住空間）両面から地域課題を調査分析し、再生・活性化方針立案の検討を行い、地域の取り組みを支援する。

6 申請研究の内容

1 テーマとなる地域課題の背景

今日、大都市圏の郊外住宅地や集合住宅団地では人口減少や超高齢化により、活力の衰退、高齢者福祉のニーズ増大、空き家空き地の発生、公共空間の維持管理、ライフステージへの対応など、多くの課題が発生しており、社会的にも様々なテーマや手法による取り組みが多発的に起きている。

金沢区臨海部の住宅地金沢シーサイドタウンは、横浜市の六大事業の一つである金沢地先埋立事業により創出された土地に、産業用途だけでなく、調和と活力の両立を目指した都市デザインの手法によって造成された計画人口 3 万人の集合住宅団地群である。ここでの手法と経験は、港北ニュータウンや多摩ニュータウンといったその後の首都圏のニュータウン開発にも参考にされた、当時としては先進的な開発住宅地である。しかし 1978 年の入居開始から 45 年以上の年月を経ており、他の計画的住宅地と同様に、建築設備や公共空間の老朽化と、なにより住民層の高齢化が著しく、地域の衰退が住民の意識にも危惧が大きくなってきているところである。

このような状況に対して、様々な取り組みが行われてきた。住民有志による地域分析と提案、連合自治会・地区社会福祉協議会・まちづくりの NPO 法人の三者で立ち上げた「これからの並木を創る会」（2013

～2017年度)、並行して横浜市立大学が取り組んだ大学COC事業等による地域交流拠点「並木ラボ」(2013～2020年度)、その後継的かつ自立的に展開している一般社団法人金沢シーサイドあしたタウンの「あしたタウンプロジェクト」など。様々な活動が行われてきた中で、それでも深刻化している課題もあれば、子育て環境のネットワーク形成など改善がみられる状況もある。また今日では新たな住民(主に若い世代)の地域ニーズも変化があると思われる。そして地域の一部、社宅跡地に新規のマンションが建設されており、新たな層の住民の一層の流入も予想・期待されているところである。

2 課題に取り組む意義、目的

上記の背景のもと、本研究は次のような目的と意義を持つものである。

1) 金沢シーサイドタウンを対象に、地域課題を構造的・経年的に明らかにすること。

過去からの、特に過去10年程度の地域課題の変容と現状を、ソフト・ハード両面から明らかにする。ここでいうソフトとは住民層、ライフスタイル、住民活動、居住生活の利便性とサービスに関する意識などを指し、ハードとは公共空間(公園、緑地、道路等)や居住建物その他の施設の状況などを指す。ソフトについては各自治会や管理者の協力を得て大規模な住民アンケートを行い、ハードについては各種統計データおよびGISデータを収集し分析する。なお住民の意識等については2012、2013年度に関東学院中津研究室によるアンケート調査結果があり、協力を得てデータを使用し、今回行う予定のアンケート調査と比較考察を行う。併せて主だった住民に対する生活の変化に関するインタビュー調査も実施する。また、これらを踏まえることで過去の様々な取り組みの成果を検証することも行う。

2) 地域課題の経年変化を踏まえた、大都市圏郊外部、特に横浜市郊外地域の集合住宅団地に対する再生・活性化の要件を明らかにすること。

1990年代頃より団地再生の必要性が社会的に謳われるようになってから、多くの取り組みや実績が見られ、課題自体は明らかになってきたと言えるが、時が経ち、地域の実際の状況変化が予想と異なる様相を見せており、予見しえなかった新たな課題が発生している状況もある。また、DX、AIの活用といった社会的技術の進歩や、ウェルビーイングといった新たな目標概念も登場してくる中で、地域課題とそれへの取り組みを適宜見直していく必要がある。今回をケーススタディとして、経年的な課題と取り組みの見直しについて、要件と手法等のノウハウを得て、行政等と共有することが期待できる。

7 実施した内容(スケジュールと具体的な活動、実績、成果)

○スケジュールと具体的な活動

5月～8月:調査企画の調整、調査票の作成を行った。金沢シーサイドタウン地区連合自治会、都市再生機構、一般社団法人金沢シーサイドあしたタウンと調査の実施について合意し、調査内容の確定と調査票の作成を進めた。

9～11月:調査実施。連合自治会を経て、各自治会に調査票配布・回収を依頼し、実行した。また、都市再生機構の賃貸住宅団地については、都市再生機構によって全戸ポスティングと管理事務所にての回収の協力を得た。

12月～3月:集計・分析。調査票回収進行時より適宜電子データ入力を進め、12月以降、基礎集計作業を行った。また1月に連合自治会街創造委員会等で基礎集計結果を報告した。3月14日にはあしたタウンラボにて並木のまち研究報告会にて、地元住民、学生、都市再生機構担当者等に結果を報告した。また、報告書を150部作成し、関係団体に配布した。

○実績と成果

- 配布数 8130 部（金沢シーサイドタウン地区の全世帯を対象）に対して、回収数 2112 部（回収率 26.1%）
- 報告書 150 部作成
- 実施について関係団体との協議：街創造委員会 4 回、連合自治会役員会 2 回、一般社団法人金沢シーサイドあしたタウン理事会 6 回。なお、結果や知見については連合自治会や各自治会、あしたタウンプロジェクトの次年度以降の活動計画等にて参照されている他、データをより詳細に分析する方向で合意している。

8 この研究により得られた効果と自己評価

○結果の全体像

- 回答世帯の属性割合について、おおよそ対象地区全体の属性割合と近似である（下表）。単身世帯もしくは夫婦のみ世帯が 48.5%を占めており、世帯人員数は小さい。今後、健康な限り居住し続けたいという層が 80%に上り、居住継続意向は高い。

回答世帯の住宅所有形態	割合
分譲	65.0%
賃貸	35.0%

居住開始年代	割合
1980 年代	49.8%
1990 年代	16.4%
2000 年代	10.9%
2010 年代	10.8%
2020 年代	12.2%

- 暮らしの総合的な満足度（5 点満点で評価）の平均は 3.85 点に上り、満足、やや満足と回答した割合は 65%超。地域への愛着（5 点満点で評価）については平均 3.91 点、とてもある、ややあると回答した割合が 72%超。住民の地域に対する満足度と愛着が高い地区であると言える。
- 個別項目の満足度（5 点満点で評価）については、「身近な公園やみどり」が 4.18 点と最も高く、次いで「まちなみ/環境」「買い物の便利さ」の評価が高い。低評価側は、「バスやタクシーの利用しやすさ」が 2.35 点と最も低く、次いで「不動産の市場価格」「出産や育児の施設やサービス」の評価が低い。関係者間で検討した事前の想定とおおよそ近いが、買い物利便性の評価が高いことは想定外であった。また、バス・タクシーには不満があるものの、自由回答からは京急線あるいはシーサイドライン線利用のしやすさは評価が高く、これも想定にはない傾向である。
- 地域への愛着度と意識・意向との関連を分析すると、愛着が高い層は居住継続意向が優位に高い。分譲世帯と賃貸世帯では分譲世帯の愛着が優位に高いが、賃貸世帯でも愛着が高い世帯は居住年数が長いほか、生活関連の各項目の評価も高い傾向が伺えた。環境整備と居住実績が積み重なると、地域への愛着や評価が高まるものと考えられる。

- その他、地域でよく訪れる場所、利用する施設、地域活動への参加の程度と意欲などについても調査項目を集計し、明らかとしている。
- 調査結果の全体像については、地域全体での全項目集計のほか、各自治会単位で代表的項目を集計し、本文 124 ページの報告書としてとりまとめた。

9 今後の課題と展開

- 2000 通を超える回収を得られ、全体と自治会別集計の他、地域への愛着と各生活項目との関係、分譲と賃貸の傾向の違いを分析できたが、より詳細な分析が可能であり、また行わなくてはならない。2026 年度以降も継続して分析し知見を得て、各地域活動への展開と活用を図る。
- 各自治会や活動団体、都市再生機構からの詳細分析の依頼意向もあり、連携して進めていく。
- 報告書という形でまとめ、各自治会、関連団体には配布共有しているが、結果をより多くの住民に知らせるべきである。今後、報告概要パンフレットを作成し、2026 年度前半のうちに配布・発信を行う予定である。
- 一般社団法人金沢シーサイドあしたタウンによる「あしたタウンビジョン」改定に向け、本調査結果とそこからの知見を活かすべく、情報提供を今後も進める予定。

10 本事業に関する研究発表、メディア掲載等（予定を含む）

- 現在のところ、特に予定なし。
- 調査結果の分析の一部は、国際教養学部都市学系の 2025 年度卒業論文に用い、とりまとめている。
（川口典親「所有形態が混在した集合住宅団地における課題と住民の意識差・共通点について ～金沢シーサイドタウンを対象として～」）