

●左近山中央地区が目指したい目標像

左近山中央地区再生に向けた検討報告書及び現地見学会のご説明を伺った中で、我々は下記の3つの問題・課題を読み取り、目指したい目標像を考えました。

読み取れた3つの問題・課題

- 1: 築47年経過し、建物の老朽化と居住者の高齢化
- 2: 少子・高齢化や住宅の供給過剰等により空き家が増加
- 3: 地域の人口減少等により活力が低下(小学校統廃合、店舗閉鎖...)

目指したい目標像

- まちの姿:「子どもたちが健やかに育ち、多世代が生き生きと暮らすまち・左近山中央地区」  
～小高い丘の左近山・南下がりの中央地区・花と緑と太陽がいっぱい
- 屋外の姿:「外に出たい、外で長く過ごしたい～誰もが楽しめるまち・左近山中央地区」  
～楽しく・安全に歩けるまち、くつろぎ、憩うまち、出会い・語るまち

Sumau	住まう
Asobu	あそぶ
Kodomokara	子どもから
Otohiyori made	お年寄りまで
Nakama no machi	なかまのまち

目標像実現のための3つの提案

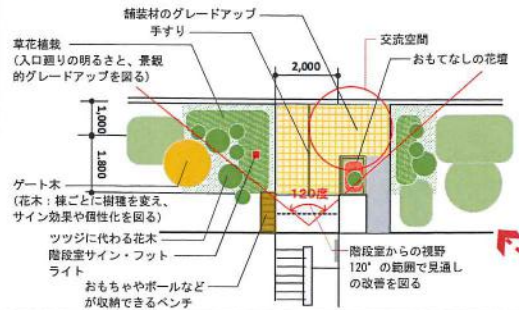
提案	提案1 外にいるのが 楽しくなる 屋外改善	提案2 子育て世帯が 住みたくなる 空き家活用	提案3 年間を通じて 楽しく暮ら すまち
ハード	外部環境のネットワーク(移動)と楽しい場所(集まる)づくり	住戸内、住棟廻りの改修改善アイデア	いつでも集える「みんなの広場」づくり
ソフト	つくり・維持・管理する仕組みづくり	まちなりの提案	つくり・維持・管理する仕組みづくり

提案1: 外にいるのが楽しくなる屋外改善  
～素敵な生活シーンが見られる団地再生～

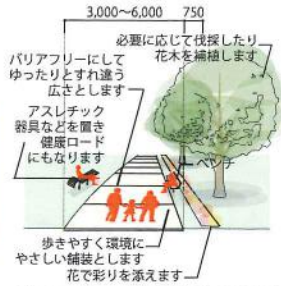
現在の緑豊かな外部環境は中央地区の貴重な魅力資源です。生育した樹木や、使い込まれた遊具などをうまく活用して、必要なもの(生活を彩る花木や花壇など)を付け加えたり、不要なもの(生育不良木・日照障害となる樹木など)を取り除くなど、今ある環境をいかした整備を行います。伐採樹木の再活用(テーブル・ベンチ・コースター)も行います。また、住まいの顔でもある住棟玄関廻りにおもてなしの花木や花壇を仕つらえたり、アプローチ路廻りのイメージを変えていきます。

「緑豊かな環境をみて住みたくなる」また「住棟玄関廻りを見て住みたくなる」ことを目標とした屋外環境の提案です。整備や管理は組合員参画方式とします。

■安心で明るい入口廻りの改修



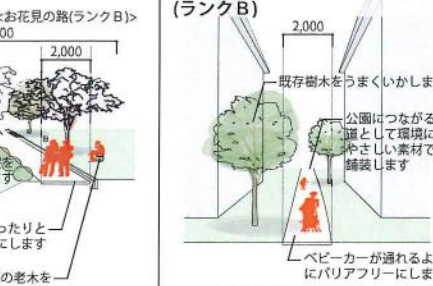
■花のシンボルロード(ランクA)



■お花見の路(ランクB)



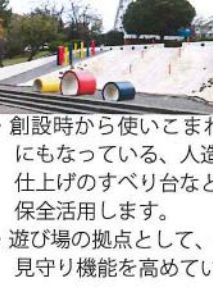
■こもれびの路・どんぐりの路(ランクB)



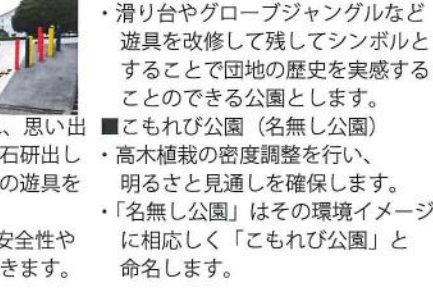
■ジャンボ公園



■ぐるぐる公園



■こもれび公園(名無し公園)



提案2: 子育て世帯が住みたくなる空き家活用  
～団地で育てる・伸び伸び育児環境への再生～

左近山中央地区全体の環境(外部環境、管理規約を含む)を整備し、中央地区の様々な資産、財産、人材等を登録し需要と供給をマッチングさせる仕組み(まちづくりバンク)を活用し、更に団地の魅力をアップさせ、団地の魅力や強みを外部へ発信し、多世代(誰も)が住みやすい左近山中央地区を実現する計画を考えました。

2-1 「入居者への窓口相談」

「まちづくりバンク」の、空き家活用サービスでは、団地内で住宅を活用したい方、新規に入居したい方の橋渡しの役割等を担い、様々なニーズに対応した空き家の有効活用を提案しす。

2-2 「より便利な暮らしへ」(管理規約の緩和)

管理規約・リフォーム協定の緩和により、多機能で高性能な設備機器等の設置が可能になります。

2-3 「夢が実現する住宅」

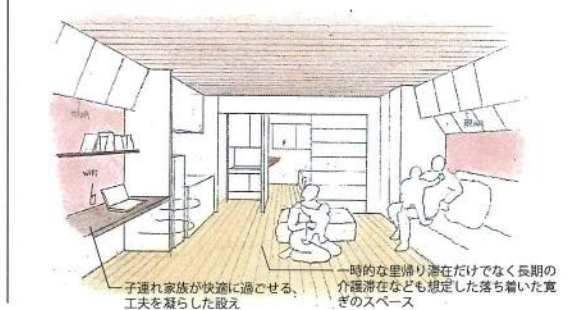
単身者から大家族まで様々なニーズ(特に子育て世帯)に応じた住戸改修プランを提案しす。

<プラン例>



■施設等としての活用(H～J)

H. ゲストハウス: お盆、正月休み等、帰省した息子夫婦・孫の長期滞在を提案しす。



2-1 「入居者への窓口相談」



2-2 「より便利な暮らしへ」(管理規約の緩和)

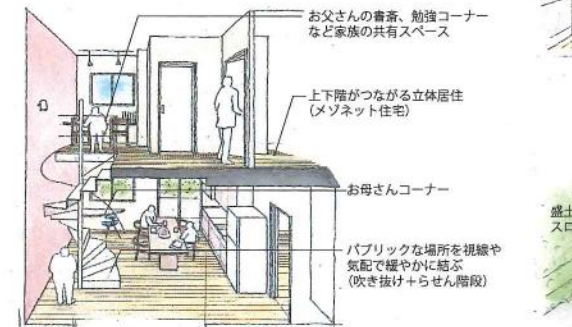
専有部のリフォームについては、管理組合の定める管理規約・リフォーム協定に制約されていますが、便利で快適な暮らしを実現するためには、これら規制等の一定の緩和が必要になります。

2-3 「夢が実現する住宅」

■さまざまな住戸改修(A～G)

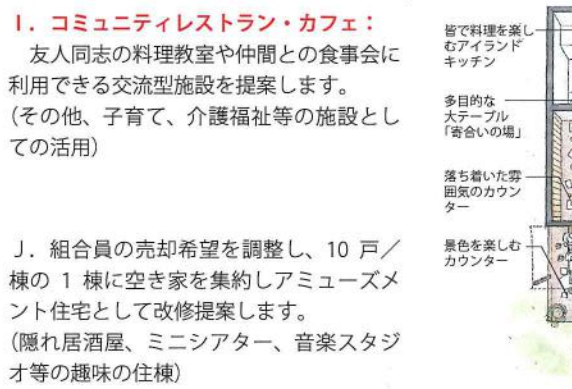
A. 単身者・新婚世帯住宅、B. 子育て住宅: これから結婚、子育てに向かう世帯、小さなお子様のいる世帯向けに使い易い住宅を提案しす。

E, F, G. 2戸1住宅: お爺ちゃん、お婆ちゃんと一緒に住みたい家族などが、隣戸や上下階が空き家になった場合には、2戸分を1戸の住宅として改修することを提案しす。



I. コミュニティレストラン・カフェ:

友人同志の料理教室や仲間との食事会に利用できる交流型施設を提案しす。(その他、子育て、介護福祉等の施設としての活用)



J. 組合員の売却希望を調整し、10戸/棟の1棟に空き家を集約しアミューズメント住宅として改修提案しす。

(隠れ居酒屋、ミニシアター、音楽スタジオ等の趣味の住棟)

提案3：年間を通じて楽しみ集うまち

～四季折々の風景が展開する「みんなの広場」をつくります～

- ・プールや交通公園をなくし、段差がなく安心してみんなが集まれる広場として整備します。
- ・広場は連続した一つの広がりですが、雰囲気の違いで2つのゾーンで構成されます。
- ・災害時には対策本部（集会所）と連続した一時避難スペースとなります。

■ まちのテラス・まちの縁側・水の広場-西ゾーン

・集会所前の一段下がった部分を広げ、暗く狭いイメージを一新して、まちのテラスをつくとともに水の広場へと連続するまちの縁側（ウッドデッキ）を設置します。

・まちの縁側やテラスにはテーブルやイスが置かれ、誰でもくつろげる場所となります。

・水の広場は地球環境にも優しい透水系材料（インターロッキングなど）で舗装します。

・路面には噴水ノズルを設置して子どもたちが水遊びできるようにします。

また特徴のあるシャワー設備・壁をメモリアルモニュメントとして残します（思い出の継承）。

・お祭りの時には、まちのテラスがバックヤード、まちの縁側がステージ、水の広場が観客席や屋台、本部席などの設置スペースとなります。

■ 芝生の広場-東ゾーン

・うっそうとしたヒマラヤ杉などを伐採し、明るい芝生の広場をつくり、東端はまちかどの小広場とします。

■ 花のシンボルロード：学校やお店への生活主要動線

・提案1の花のシンボルロードを現状のように「一定幅の同一仕上げの通路」ではなく、「変化に富み歩いて楽しいみち空間」としてつくります。経路に沿ってアスレチック器具を配置し、健康づくりの散歩やランニングコースともなります。

・芝生の広場のゆったりとした広がりに対応して伸びやかな円形の平面とします。

中央軸シンボルゾーンの再生（含I期整備地区）



『アクションプラン』で提示されている中央軸は、中央地区を東西に貫くひとかたまりのオープンスペースです。中央の丘には集会所とともに、ランドマークである（給水）塔が立ち、ここが中央地区の中心であることを象徴しています。この中央軸のイメージを一体的に変えることが、中央地区全体の印象を劇的に変える効果をもたらします。

明るいまちのテラスやまちの縁側に囲まれた集会所を中心として、東西に広がる幼児からお年寄りまでが集まってくる軸状のシンボルゾーンをつくります。

I期整備に引き続き、UR三角地を含めた西側の斜面地のはらっぱ広場、土の広場の整備、集会所廻りのまちのテラスの整備を進めることを提案します。

■ I期整備地区 概算工事費

1. 撤去 / 伐採 / 造成 …800万円
2. デッキ / 階段 …1,250万円
3. 舗装工事 …1,250万円
4. 芝生工事 …150万円
5. 植栽工事 …100万円
6. 噴水工事 …200万円
7. 排水工事 …200万円
8. 電気工事 …200万円
9. SF / サイン / その他 …250万円

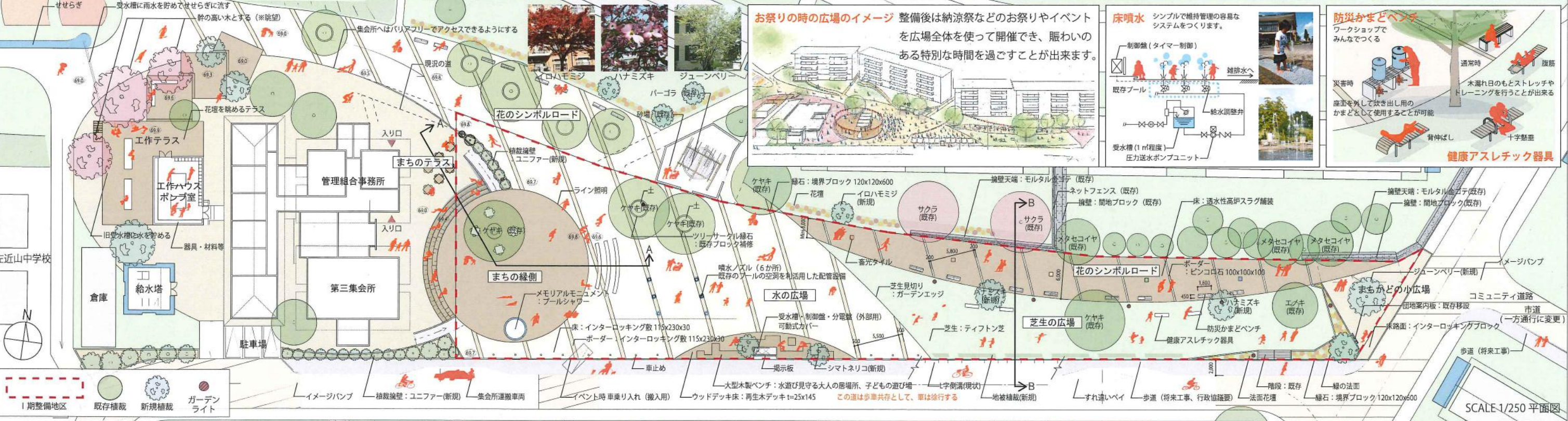
直接工事費合計 …4,400万円

10. 諸経費 …1,100万円

合計 …5,500万円

コスト削減のための工夫

- ① 既存プールの空洞をいかして噴水の配管を敷設するなど、解体部分を最低限に抑えて撤去費を軽減させます。
- ② かまどベンチや芝張りはワークショップを行い、住民自らが楽しんで作ることで、みんなの広場に愛着を持つことが出来ます。



お祭りの時の広場のイメージ 整備後は納涼祭などの祭りやイベントを会場全体を使って開催でき、賑わいのある特別な時間を過ごすことが出来ます。

