

□左近山団地創出コンセプト

「未来へつなぐ豊かな生活の場へ」

～豊かな自然環境や、温かいコミュニティの中で育った記憶や経験が次の世代へ受け継がれていく。未来ある子育て世代が住める場所へ～

○豊かな森を守り、育むことで未来の生活を豊かにする（森）

左近山団地は、自然豊かな場所に位置し、日々の生活の中で森を享受できる環境にある。豊かな自然を活かしたエコロジカル・ネットワークの起点として、自然の循環を意識して環境に配慮し、団地の自然を守っていくことが周辺環境をも豊かにしていく。

○常に人のたすまいがある場所へ（人）

多様な世代のコミュニケーション場をつくりだし、人とのつながりを見直す。子育て世代、高齢者ともに見守られている安心感のある場所へ。

○団地ならではの魅力的な住まい方を創出（団地）

団地が築いてきた歴史、団地が持つ豊かな資産を活かし、団地ならではの魅力的な住まい方をつくりだす。住むことに誇りが持てるふるさとへ。

□外部空間改善の考え方

○ランドスケープコンセプト

左近山団地は、多摩丘陵に位置した帷子川の支流である二俣川の上流にあり、周囲には豊かな自然が残っている場所である。

南側には、横浜屈指の大規模な緑地であることも自然公園と横浜、戸塚カントリークラブが広がって環境ポテンシャルの非常に高い場所である。周辺環境との「緑と水と風のネットワーク」を強化することによって、外部環境との共生を目指した団地ならではの住まい方を提示する。

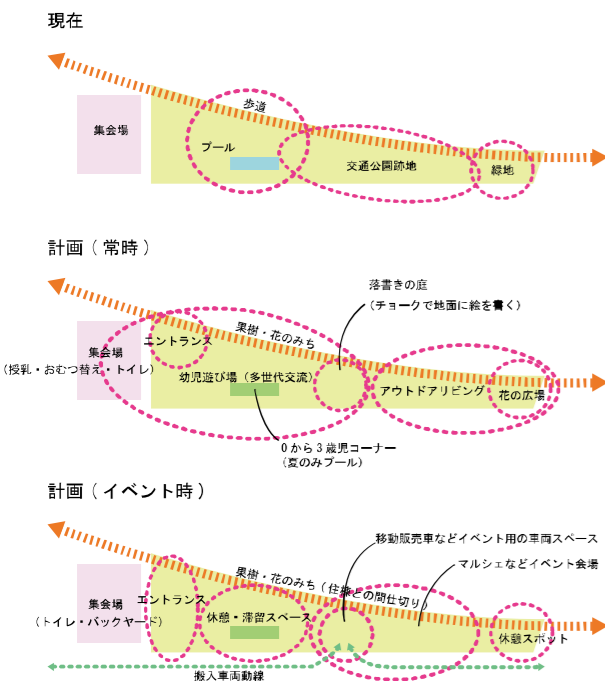
<テーマ>

①豊かな緑に囲まれた環境を活かす
周辺環境との連続性に配慮し、緑のネットワークを構築し、自然の力を利用したエコロジカルで快適な生活空間をつくる

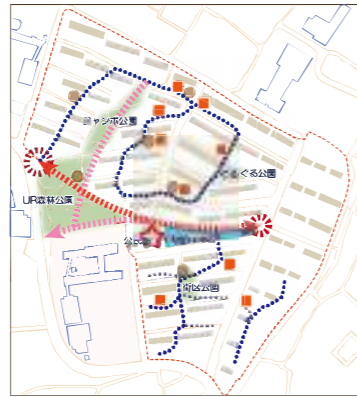
②成長した樹木「団地（まち）の成熟を象徴とする資産」として活かす
四季の変化が感じられ、生き物とのふれあいを楽しめる場とする。
既存樹木は重要な環境資源であり、住戸の日射抑制や風のコントロールに活用する（森・水・風といった自然機能を住戸と呼びさす新たな生活スタイルの提案）

③緑の木々や花に囲まれた安心感、柔らかなくつろいだ雰囲気をもった場所とする。
地形の持つ特徴を活かし、多様な遊びの場、憩いの場、健康づくりの場、多様な年代のコミュニケーションの場を団地の中に存在させる。

■ I 期整備地区ゾーニング計画



□外部空間の魅力を引き出すための取り組み



コミュニティ通路の整備
各住戸の共有スペースをつなぐルートは歩行者動線として整備。起伏に富んだ地形を活かし、花と緑を楽しみながら快適に散策できる「コミュニティの骨格」を強化する。

果樹

斜面地を果樹園として利用、収穫。

前庭の活用

前庭に小さな菜園や休憩スポット等の交流の場を配置。イベントの開催などアクティビティの場としても活用する。

公園リニューアル

森のテーマを持った遊び場として再生する。多世代交流の場として健康遊具を配置。

団地エントランスの整備
団地の「顔」としてのおもてなしの空間を整備

観察の森（UR樹）

生き物の観察
落ち葉の利用

だんだん畑

新たに植えた木の周囲を利用し木の成長を待つ間は菜園や花畑として利用。

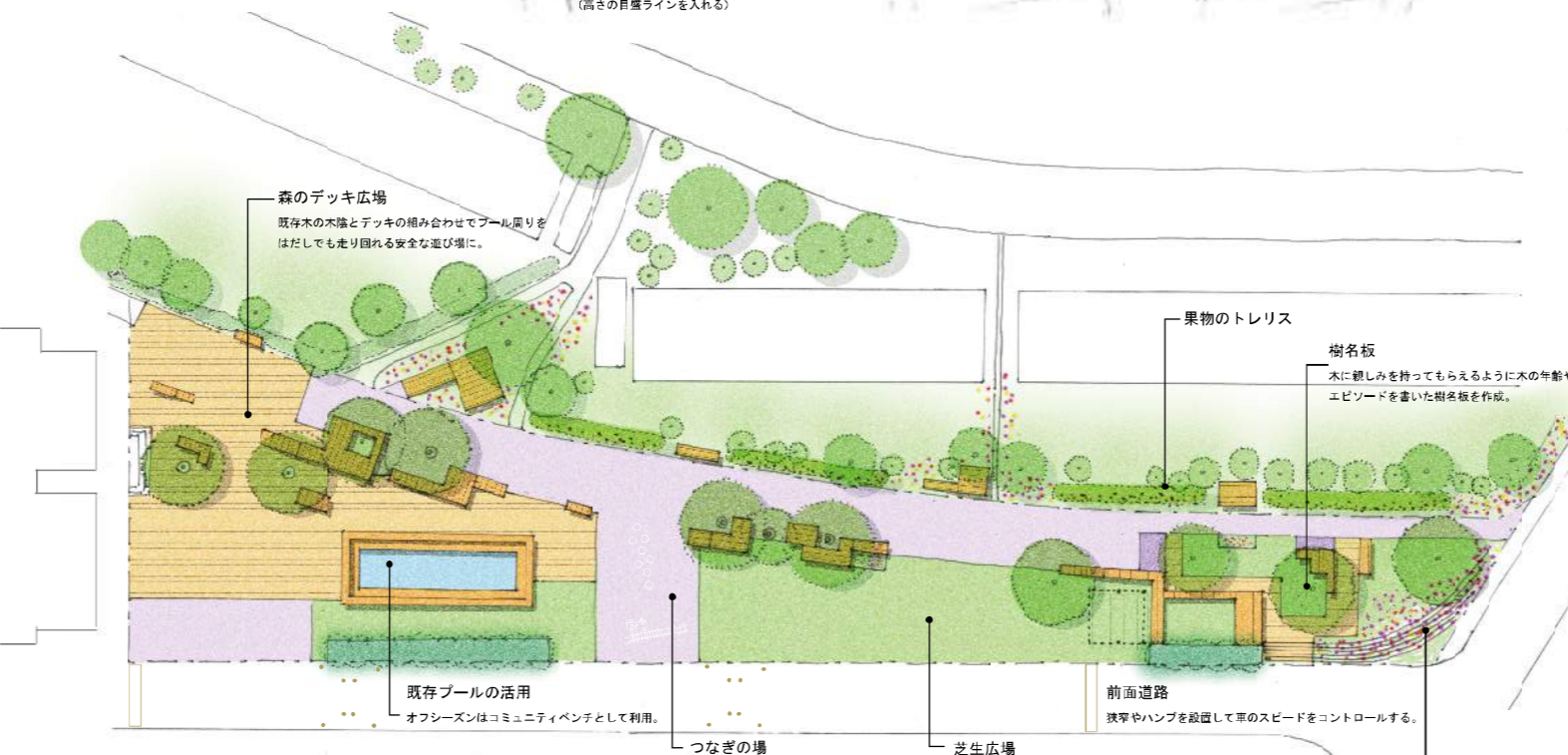
メインアプローチ

団地内へつながる主要軸として十分な幅員を確保し歩きやすい空間とする。傾斜のきつい道を歩く負担を軽減するために所々に休憩スポットを設置する。

給水場の緑化

方位のわかる目印として4面それぞれ色調を変えて塗装。つる植物による緑化をめざし徐々に植物が登る様子を観察。（高さの目盛ラインを入れる）

□ I 期整備地区計画案



■様々な場面に対応するフレキシブルなファニチュア

プールサイド、デッキ上のイベントスペースなどで、フレキシブルに置き換えられるファニチュアをしつらえることで、様々な場面に対応可能とする。

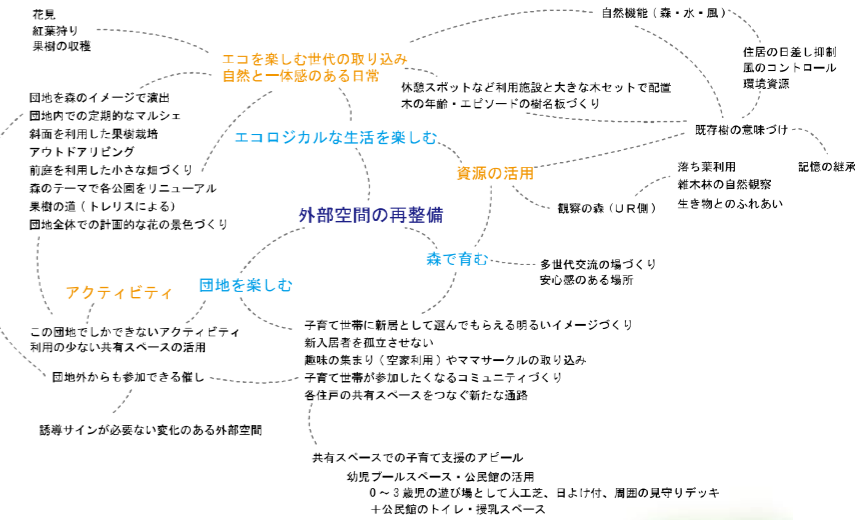


プール使用時にはデッキ上に置き、ベンチとして活用する。その他、移動可能なソファを適宜配置し、イベント時などにも対応する。



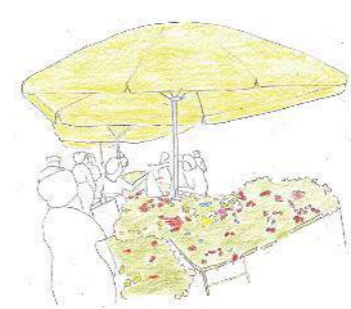
プール未使用時は、双方向から覆掛けられるステップ状のファニチュアを、プール内に配置する。

□外部空間の再整備フロー



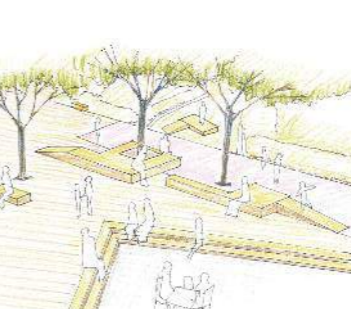
■坂道の休憩スポット

傾斜の多い団地内で歩く負担を軽減し、一息つける木陰のデッキをつくる。中低木の伐採整理により見通しの確保と地上部付近を涼風が流れやすくなるような風環境を形成する。デッキから左近山の景色をゆっくり眺められ、みんなの憩いの場となる。



■マルシェ

団地外の人とも集まり交流する場とする。近隣の農家や自然農法の農家などを支援する。団地の収入源にもなる。買い物に出づらいつらいつら買物ができる。



■森のデッキ広場

■果物のトレリス

既存の道沿いに果物なるトレリス、花、休憩スポットを設けて親しみの持てるみちづくり。団地のイベントとしてジュース、ジャムづくり。イベント時には住居からの目隠し、緩衝帯となる。



■芝生広場

左近山 創出

日本住宅公団 (UR 都市機構) が昭和 30 年代から 50 年代までに供給した住宅数
 貸貸 管理戸数 約 **65,200 戸**
 分譲 約 **50,300 戸**

共働き世帯数 (2014 年) 約 **1077 万世帯**
 専業主婦のいる世帯数 (2014 年) 約 **720 万世帯**

訪日外国人数 平成 15 年 約 **521 万人** → 平成 26 年 約 **1,341 万人**

横浜市 世帯構成人員数平均 昭和 40 年 **3.71** % → 平成 25 年 **2.29** %

空き家戸数 (H20 年) 現在約 2 万戸近い可能性も
 約 **16,000 戸**
 駅から 500m 以上離れた空き家 **8 割**

左近山団地 築 **48 年**
 左近山団地に 2.5 歳で入居された方 10 年後は 現在 **73 歳** → **83 歳**

コミュニティ活性化に資する空き家活用の考え方

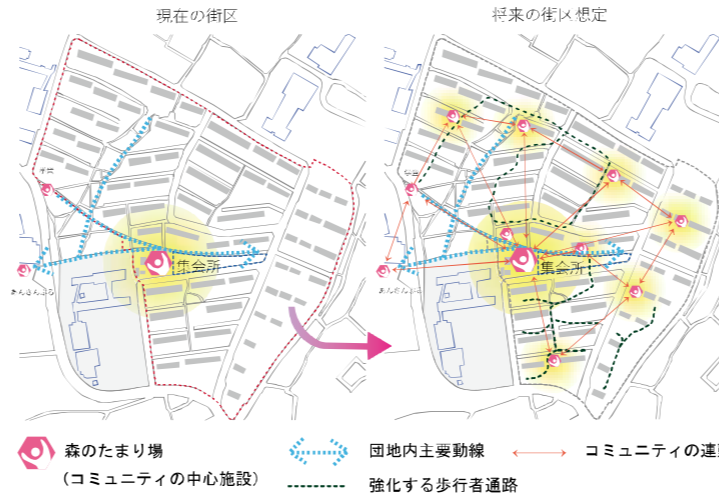
左近山団地中央地区は、集会所を中心とした地域コミュニティの核と周囲の商店街や学校を結ぶ軸線によって構成された街区計画となっている。この計画は機能しているものの現状においては、高齢化と共に行動範囲が小さくなっている住民に対応し、もっと身近な範囲内のコミュニティ形成が必要である。また今後も確実に増えていく夫婦の共働き化により、日中団地内には子供と高齢者しか居ない状況が多くなる可能性が高い。防犯にも資する空き家活用をする事により、日中子供の安全を守り、両親が安心して働ける環境を作ることが子育て世代を呼び込むことにつながる。この核を【森のたまり場】と呼び団地内に分散配置する必要がある。今後昭和 50 年代までに日本中に大量供給された団地の空き家が激増する事は必然であり、自治会費や管理費の未収が増える事も想定される。

近い未来に備えて空き家保有者の協力のもと空き家を活用した管理組合の収益事業や団地内ビジネスの活性化を促す事により持続可能な団地運営を模索し実現化していく必要が出てくると予想される。また団地再生による競争が激化を始めている為、他の団地との差別化が難しく UR 都市機構が管理する団地と差別化した方法を組み合わせる必要が有る。

緑豊かな左近山の緑に育まれたコミュニティ醸成の場【森のたまり場】

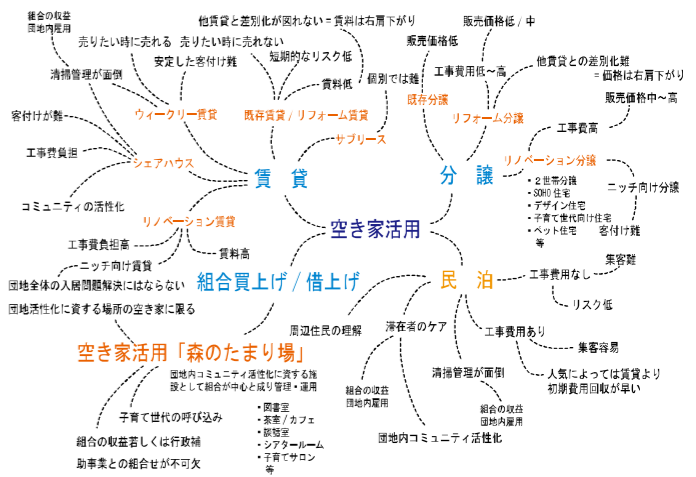


- 森の図書館
- 森のヨガ / カフェテラス
- 森の子育てサロン
- 森のシアタールーム
- 森の勉強部屋
- 森の倉庫 (防災倉庫) 等



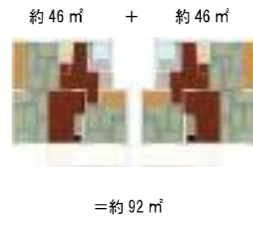
空き家活用の多様性と団地内ビジネス

団地内に空き家情報を収集・発信するための【左近山団地空き家バンク】創設を提案します。近い将来、団地内に数百単位の空き家が生まれる可能性が高く、リフォームやリノベーションでは全体の問題解決には至らない為、多様な方法で団地全体が一丸となり活性化を促していく事が不可欠でありその中心的な役割を担う組織です。民間事業者と共に団地内ビジネスとして使われていない空き家の活用方法を持ち主に提案し、管理や運営を民間企業と協同で行う事で持ち主には収益が生まれ団地内雇用促進や団地の組合費や修繕積立金を補える可能性も出てきます。



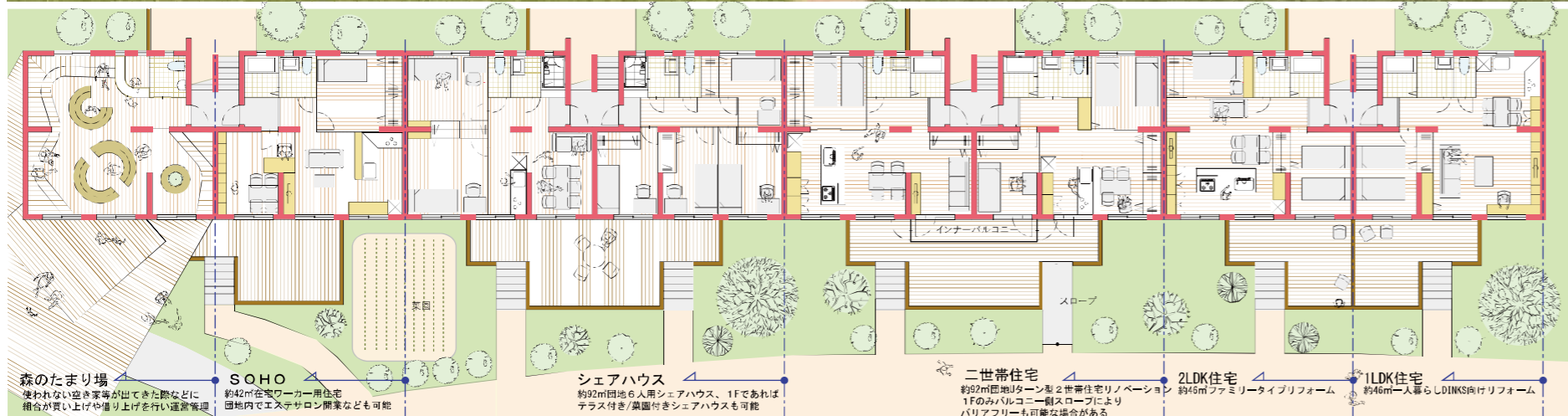
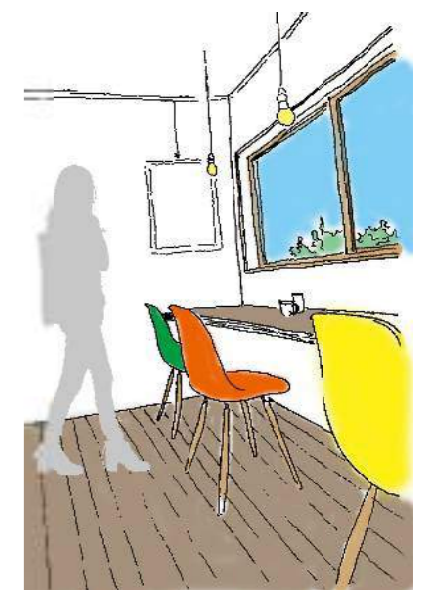
住戸占有面積問題の解決策

住戸の専有面積が約 46 m²である為、ファミリー向けとしては、分譲でも賃貸でも向かない間取りと成ってしまいます。また一人暮らしとしては大きすぎます。そこで左近山団地空き家バンクによる情報共有が重要となります。隣戸同士が協力し合う事で約 92 m²の専有面積と成ります。多様な計画を行う事が出来るよう促していく事も団地の活性化に繋がると考えます。



ウッドコンシャスな素材選び

森に対するリスペクトとして、木を多用した内装を行います。また部屋の内部から外の森を楽しめるカウンターを随所に記します。



団地Uターン

現在の数多くの高齢者が住まう左近山団地ですが、その子供たちの多くはここで育ち他の場所へ転出しています。今後、介護問題等を抱える事も想像され、団地内での2世帯住宅普及促進はその様な子供たちの受け皿となります。今回提案する2世帯住宅は、高齢者の住まう隣戸が空いた場合や隣接した2住戸が空いている場合に可能となります。1Fであれば車いす利用者の為のバリアフリー化も可能です。

左近山団地 U Turn

収益性の高い空き家 コミュニティビジネス

昨今は日本でも「シェアハウス」の普及が進み新しい住まい方として注目されています。シェアハウス居住者はコミュニケーショ能力の高い住民が集まりやすく団地の活性化を担う人材として有用です。また今後の動向を見ながらですが、日本人が減少していく将来において「民泊」も団地再生の一翼を担う可能性があります。



UR 賃貸団地との差別化

日本全国で団地再生に取り組む UR 都市機構は、最大の師であると共に最大のライバルです。UR が手を出しづらい事を積極的にやる事が分譲団地にとって差別化となり、団地再生の要となる可能性を秘めています。例：ペット住宅、天然素材の利用、果樹の植栽、共用部における収益事業等



広く見せる仕掛けづくり

アイランドキッチン等視界を妨げない内装を行う事により、狭く天井高さの無い空間を少しでも広く見せる仕掛けづくりをします。

