

専門家のアドバイスを希望する方は、以下の事項を記載しお送りください。

F A X : 03-6811-7206

E-mail : jimukyoku@jsurp.jp

①対象の地区

②まちづくりの内容

③相談したいこと

お名前

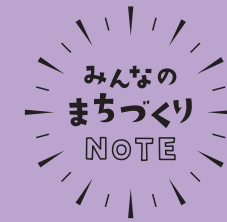
連絡先（電話番号・メールアドレス）

日本都市計画家協会は、まちづくりの専門家として、学識者、コンサルタント、自治体など、多様なメンバーにより構成される認定NPO法人です。全国のまちづくりの発展に寄与すべく、震災復興活動やまちづくりセミナー、出前講座など「公益性」の高い活動を展開しています。

活動の一環として、まちづくり相談を実施しています。お気軽に相談ください。

まちづくり相談ホームページ <https://www.jsurp.jp/まちづくり相談/>

E-mail jimukyoku@jsurp.jp



vol.11

団地再生の まちづくり





団地再生とは？

この冊子で言う「団地再生」とは、一体的に整備された集合住宅団地の再生です。団地は共有財産と区分所有された住宅で成り立っているため、ハードの整備に関する合意形成が、戸建住宅とは違って難しい面もあります。しかし居住者が居て地域の生活があることは同じです。再生に取り組む団地は、整備から概ね50年程度経過した場合が多く、ハードの老朽化、居住者の高齢化、住宅や商店街の空き家の増加などが共通の課題になっています。これまではハードに着目して建て替えの可能性を検討するアプローチが多かったのですが、なかなか合意に至らないのが実態でした。

そこで近年の団地再生では、ハードからではなく地域社会を健全に発展していけるよう将来のビジョンを明確にし、コミュニティを再構築し、その上で必要なハードの再整備や維持管理に取り組む方向に変わってきています。



多世代ワークショップの開催

横浜市の左近山団地では広場の再生から取り組みました。その際に子どもたちから高齢者まで幅広く声をかけ、ワークショップを繰り返しました。



空き店舗を活用したアートカフェ運営

左近山団地では、商店街の空き店舗にアートテーマにしたコミュニティカフェをつくり、地域の皆さんと一緒に運営しています。



広場のファニチャーをDIY

左近山団地の広場づくりでは、芝貼り、椅子・テーブル、ピザ釜づくり、ウッドデッキの塗装など住民自身の手でできることは全て行いました。



みんなが集まるオープニングイベント

左近山団地の広場のオープニングでは、30を超えるアクティビティを実施し、地域のすべての世代の皆さんに喜ばれるような内容を企画しました。



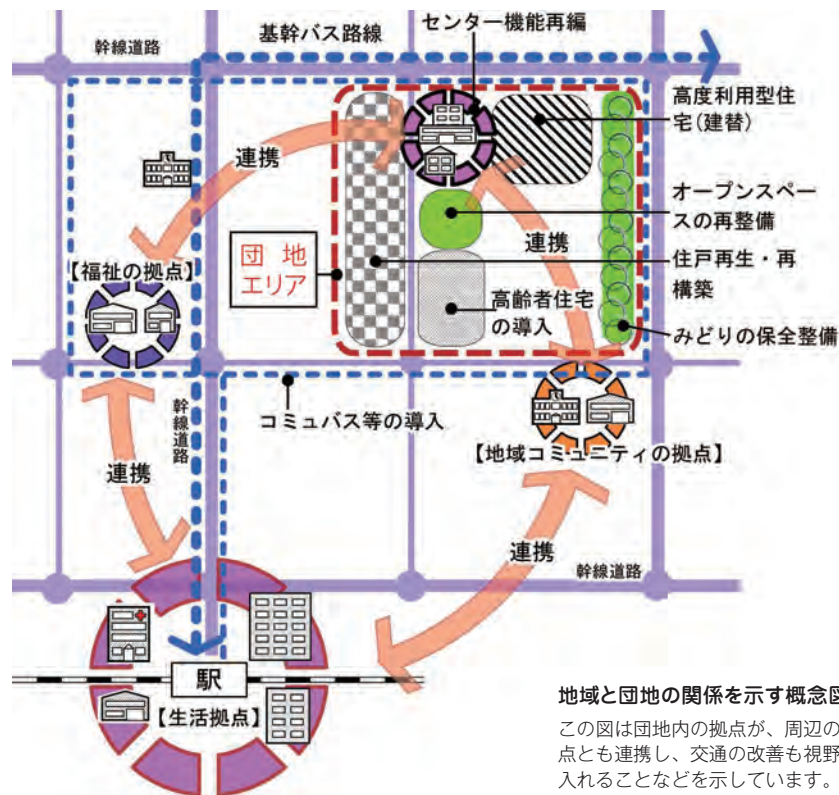
団地の環境整備のビジョンをつくる

町田市の小山田桜台団地では遠い将来のビジョンではなく、5~10年後には、こんなシーンが見られる地域でありたいという願いを形にしました。

団地再生は「まちづくり」

団地には、道路や公園・広場、学校のほか、商店街が含まれているところも多く、いわば小さな「まち」を形成しています。広場や商店街は周辺の地域の人も利用するのが通常で、最近では商店街の中に、高齢者や子どもたちをサポートする施設や店舗も増えています。団地を再生することは、地域全体の暮らしやすさを高めることでもあり、公共性の高い取り組みです。

そのため「団地再生のまちづくり」を行う過程で、学校やPTA、地域の自治会、住民を上手に巻き込んでいくことも重要です。また、地元の行政にも積極的に応援してもらい、団地の再生をきっかけに交通や高齢者のケアなど地域のサービスを向上させていく視点が求められると言えるでしょう。



地域と団地の関係を示す概念図
この図は団地内の拠点が、周辺の拠点とも連携し、交通の改善も視野に入れることなどを示しています。

図：都市環境研究所

取り組みのテーマ

団地再生のまちづくりとして想定される取り組みのテーマの一例です。
このような働きかけを通じて、活気あるコミュニティを形成します。

コミュニティの活性化



住民が元気に楽しく生活するためには、まずコミュニティの活力が重要です。

交流の場づくり



誰もが気軽に寄れる拠点をつくることで、これまでにはなかった人間関係が生まれます。

空き住戸、空き店舗の利活用



空いている資産を有効活用し、団地や地域に望まれる機能を加えていくことも重要です。

高齢者と子育て支援



団地の多くでは高齢化と子育て世代の減少が起きています。これへの対応を考えましょう。

広場や自然環境の維持管理



団地の豊かな自然環境は資産です。維持管理を通じてコミュニティの再生にも繋がります。

若者・ファミリーの移住促進



若者やファミリーの移住促進も住民の年齢構成のバランスをとる上では大切です。



さあ、
まちづくりを
はじめよう!

未来への展望と共に
実現可能なプランを掲げ
団地再生のまちづくりの
進め方を決めていきます。

団地の課題を出し、共有する

STEP

1

まず、団地の課題は何かを話し合います。将来の生活がより良くなるために、建物や設備に関するだけでなく、住民の生活サービス全般や、地域の自治や住民の交流のあり方など、幅広く課題を出し合います。

近未来のビジョンと計画をつくる

STEP

2

課題を念頭におきつつビジョンをつくります。5年後、10年後こうありたい、こんなシーンが見られる地域でありたいという願いを具体的に出して、すぐに実行するアクションを含めて計画としてまとめていきます。

個別の事業に取り組む

STEP

3

計画で決めた事業を展開していきます。事業内容は手がつけやすく、多くの人が参加できるものから選んでいくのが望ましいでしょう。また実施する過程で多くの仲間とサポーターを集め、増やしてしていくことも大切です。

マネジメントの仕組みと体制をつくる

STEP

4

場づくりと並行して、そこで展開される活動をマネジメントする仕組みを考えます。これまで自治会や管理組合がどんな役割を担っていたかも振り返りつつ、新しい活動は何か、そのためにどんな体制が必要かを考えます。

小山田桜台 まちづくりの流れ

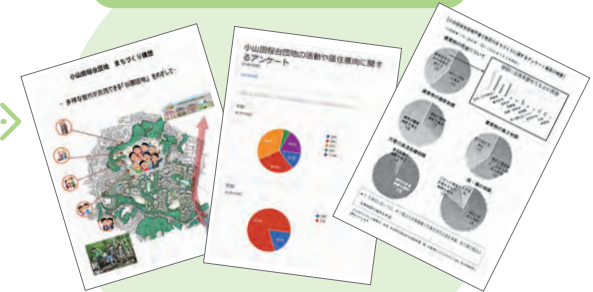
町田市的小山田桜台団地でのまちづくりの一連の流れを見てみましょう。

ビジョンをつくる



まずは「まちづくり協議会」を立ち上げ、団地の将来像について繰り返し話し合いました。

住民の意見を集約する



協議会での検討にあたり住民に団地再生の説明資料を配布し、アンケートで意見を収集。

活動を広めていく(広報)仲間を集める



SNSやフライヤー、説明会などで活動の様子を発信し、仲間を募りました。桜美林大学にも協力を得ながら進めています。

個々の活動を展開する



公園団地というコンセプトを掲げ、豊かな自然環境の整備を活動の軸に。写真は谷戸池公園清掃活動の様子。

拠点をつくる



空き店舗を活用した交流スペースを設置。整備にあたって現場のワークショップなども行っています。

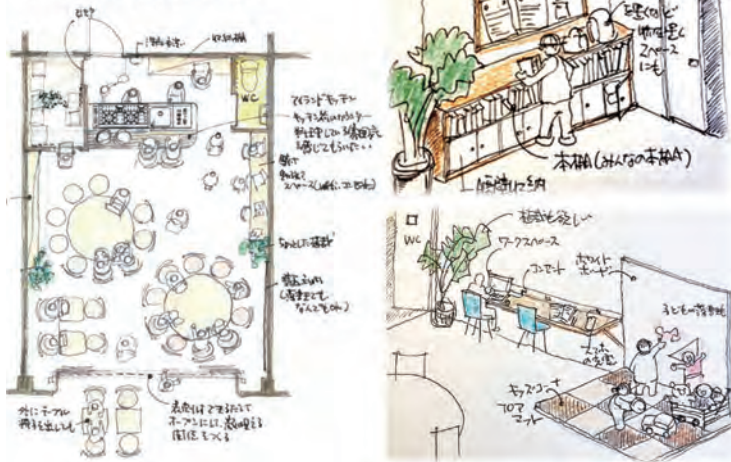
町田市 小山田桜台の場合

多世代が交流できる『公園団地』を目指した取り組み

1979年から日本住宅公団によって建設された町田市の賃貸・分譲併存の大規模団地「小山田桜台団地」では、居住者の高齢化に伴う様々な課題が発生してきました。そこで自治連合会とは別の組織「まちづくり協議会」を立ち上げ、団地再生のビジョンとして「多世代が交流できる『公園団地』」を定め、それを実現する上で支障となる都市計画「一団地の住宅施設」地区計画への移行に向けた住民提案を行うとともに活動を展開しています。

例えば、団地の中心にある住民が最も親しんでいる「谷戸池公園」の清掃管理や水質浄化活動、町田市が谷戸池公園内に設置した「冒険遊び場」の地元運営、団地内高齢者の見守り・生活支援や子ども食堂の運営を展開。さらに、団地センター内の空き店舗を借り上げ改修し、地域交流スペースとして活用するなど、マネジメント活動を主体的に行っています。

検討過程のスケッチ



地域交流スペース「よりみち広場」検討過程のスケッチ

団地居住者の有志で準備会を立ち上げ、交流スペース内のレイアウトや使い方について検討しました。



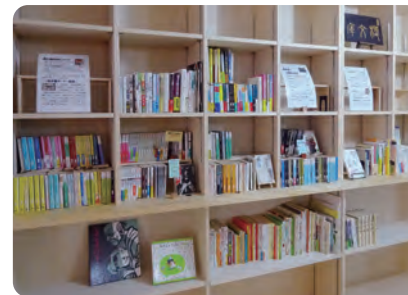
恵まれた環境を維持するとともに、暮らしやすい住環境を整え、多様な世代が集うまちにするビジョンです。



団地内の谷戸池公園に設けた、子どもが楽しめる「冒険遊び場」は、まちづくり協議会と地元有志で共同で運営する体制を作りました。



みんなの子ども食堂「さくらんぼう」は地元の有志が運営し、お弁当の無料配布や子どもイベントなど様々な活動を行っています。



地域交流スペース「よりみち広場」には住民が本を持ち寄ってつくる本棚「みんなの本棚」を設置し、気軽に読書に来られる場所になりました。



センター空き店舗を改修した地域交流スペース「よりみち広場」では色々なイベントを実施。写真は音楽イベントの様子。

横浜市 左近山団地の場合

広場の再生をきっかけにした分譲住宅団地の再生

横浜市の左近山団地(中央地区/約1300世帯)では、2014年から管理組合を主体として団地再生に取り組みました。当時の課題認識は、高齢化し空き家数も増えていく中で、建て替えを前提とせず、団地の豊かな緑を生かした取り組みを通じていくことで、子育て世代にも住んでもらえるような団地にしたいという点にありました。

そこで、約15年後の未来像を描いた上で、親子で楽しく遊んでもらえる団地の中央広場の再生に取り組むことにしました。広場の実現にあたっては、団地の多様な世代を巻き込むこと、設計のコンペを開催して団地内外の注目を集め、賛同とサポートを得ることに重点を置きました。



ビジョンは管理組合の団地再生部会でのワークショップを繰り返して作成しました。



広場の設計者をコンペで選定。地元で公開審査会を実施して、住民にアピールします。



団地住民と地元の小学生にも参加してもらい、みんなで広場をつくっていきます。



広場完成後はマルシェを定期開催するほか、結婚式やまち歩きなど色々な活動を行います。

Q & A

Q1

団地は特に住民の合意形成が難しいのでは？

A どんな取り組みであっても賛否両論が出ます。その際には、幅広い年齢層、いろんな立場の人の意見を組み込むことが大切。そのためには協議会などでの検討以外に、お祭り時の意見聴取や学校・PTAへの働きかけを行う工夫などが効果的です。

Q2

住民だけで進めるのは難しいのでは？

A 行政をはじめ、地元大学やまちづくりの専門家、地域で活動しているNPOなどの各種団体の協力を得ることで、少しずつまちづくりの「仲間」を増やしていくのがひとつの手です。特に行政には、なるべく早い段階で相談してみてください。

Q3

高齢化が進んだ団地での、担い手の発掘とは？

A 担い手の発掘は、まちづくりの大きな課題の1つです。人は楽しいことには賛同し協力をしてくれやすいものですので、住民の目に見えるイベントや活動などを意識的に行い、その過程でまちづくりへの賛同と協力を得ていきましょう。

Q4

事業を実施するための資金をどのように調達すればいいですか？

A 自己資金のほか補助金や寄付金などがあります。分譲住宅団地での自己資金は、管理組合の予算を活用することがまず考えられます。また大きな事業を行う場合には行政の補助金の相談のほか、住民や地元企業からの寄付を募る方法もあります。

発行：認定NPO法人日本都市計画家協会
企画：三谷繭子、内山征
編集：石川望、介川亜紀

デザイン：mio
イラスト：山川才綾
執筆：高鍋剛、中川智之

※当冊子は令和4年度官民連携まちなか再生推進事業の補助金を活用して作成したものです。