

## 第3部 団地の活性化に向けた活動

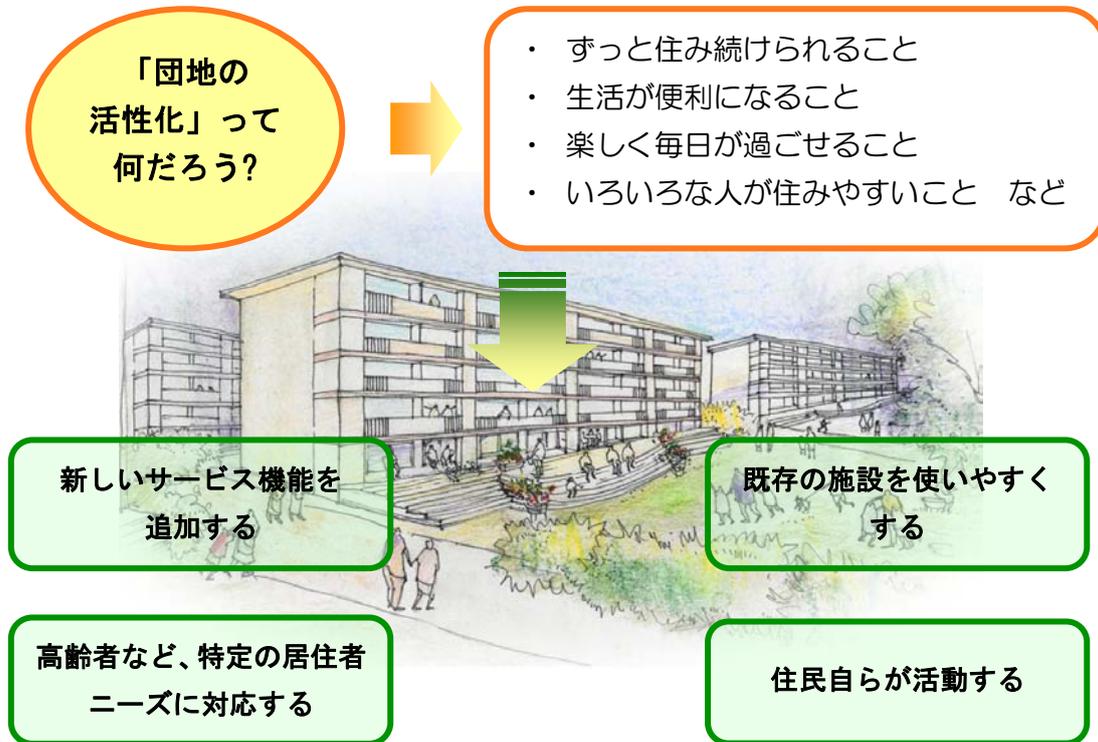


第3部では、「団地再生」のうち『団地の活性化』のための取り組み事例や専門家からの提案などを紹介します。お住まいの団地をより住みやすくする工夫やアイデアが満載されています。



## 団地の活性化に向けた活動

第3部では、団地の活性化に向けた活動について紹介します。



### 1. 第3部で紹介する、団地の活性化に向けた活動

第3部では、団地の活性化に向けて、いろいろな人にとって住みやすくするための施設やサービスの導入、団地住民のコミュニティ活動、これからの団地再生の参考になる専門家からの新しいアイデアなどを、次のような構成で紹介します。

- 1) 団地住民の少子・高齢化への対応
- 2) 団地コミュニティの維持と活性化

参考情報 専門家からの新しいアイデア集

### 2. 団地の活性化に向けた活動の留意点

第3部で紹介している事例には、施設の建設など、ハードの投資が必要なものもあります。また、分譲の団地やマンションだけでなく、賃貸の団地やマンション、施設で行われている事例もあります。さらに、管理組合ではなく、自治会が担う活動も多く紹介されています。そこに注意して読んでいただいた上で、皆様がお住まいの分譲団地の活性化のヒントとして下さい。

# 1. 団地住民の少子・高齢化への対応

古い団地型マンションでは、現在、住民の高齢化が急速に進展しているところが多く、若い世代の数も減っています。このような状況の中で、団地が将来とも持続していくためには、高齢者が安心して住み続けられるようにするとともに、若い世代にとっての魅力を高めていくことが必要になります。

ここでは、子育て世帯や高齢者世帯等のために様々な工夫をしている事例を紹介します。



## 1. 少子・高齢化に対応した施設の導入

子育て世帯や高齢者世帯の生活を支援するために、子育て親子の居場所、保育園、介護関連施設等を団地内に複合化して導入している事例です。



## 2. 高齢者への生活・福祉サービスの導入

団地の自治会、社会福祉協議会、住民有志等によって、家事支援、交流のためのティールーム、配食サービス等を実施し、高齢者世帯等の生活を支える活動を行っている事例です。



## 3. 高齢者向け住宅の導入

高齢者向け住宅（高齢者に配慮をした住宅、グループホーム等）を導入し、団地内住替えや多世代コミュニティの形成を図りつつ、団地に安心して住み続けられるようにしている事例です。

※ グループホーム：高齢者や障害者などが介護スタッフとともに地域の中で自立的な共同生活を営む住居

## 1-1. 少子・高齢化に対応した地域施設の導入

高齢者や子育て世帯の生活を支援するために、団地内や住棟の一部に地域に開かれた福祉施設等やキッズルーム等を設けて、様々なサービスを提供している事例です。

### (1) 団地の商業施設内に子育てのための居場所を導入した事例

子育て中の親子が交流する場や居場所を提供し、子育てに関する相談や援助を実施する目的で、団地内商業施設の2階に入っている子育て支援施設の事例です。

#### 【事例紹介：子育て支援施設（千葉県）】

- ・子育て中の親子が気軽に集って交流ができるように、地方公共団体によって各区に開設された支援施設の事例です。団地の商業施設内（2階）にあり、団地住民を含めて地域の子育て世帯が利用しやすい立地です。
- ・この施設では、子育て専門のアドバイザーが勤務しており、子育て関連の相談を受けたり援助をしています。また、地域の子育て関連情報等を提供しています。
- ・乳幼児と保護者が一緒に利用できます。
- ・お昼には、保護者を含めて皆で楽しくお弁当を食べている様子もみられます。
- ・開館時間は昼間（月～土曜日 10:00～16:00）です。毎日平均 50 人程度の親子が利用しています。繰り返し利用する方も多いようです。



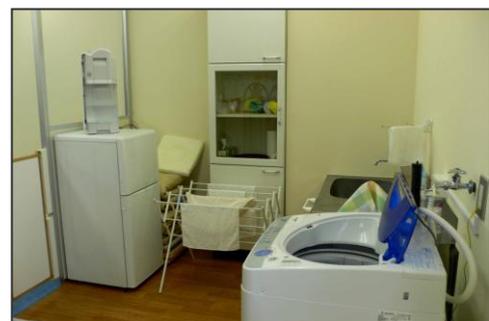
団地内の商業施設の2階に位置



施設の案内



施設内部



授乳やお弁当を食べる前の手洗い場

## (2) 高齢者向けの福祉施設を導入した事例

地域に開かれたサービスステーションとしての機能を担っている高齢者向けの福祉施設を住宅と複合化した事例を紹介します。

### 【事例紹介：A集合住宅（愛知県）】

- ・市街地再開発による31階建住宅の3～10階に、高齢者向け施設等を複合化した事例です。UR都市機構と民間事業者が協力して2004年11月に開設しました。
- ・3～4階には、地域の方も利用できるデイサービスセンター、クリニック、保育園等がテナントとして入っています。5～6階は介護型高齢者住宅とショートステイ、7～10階は自立型高齢者住宅です。
- ・11～31階はUR都市機構の賃貸住宅になっており、様々なタイプの住宅と生活支援施設が複合化することで、多世代が安心して暮らすことができる場になっています。



31階の超高層住宅  
3～10階に施設や高齢者住宅がある



デイサービスセンター



デイサービスセンター内：  
ボランティアによるレクリエーション



薬剤師や栄養士に相談できる調剤薬局



保育園：対象は生後2ヶ月～10歳児まで

写真・内容引用：デイサービスセンター事業者パンフレット

### ➡ 分譲団地に適用する場合の留意点

本事例は賃貸住宅との複合です。建物は賃貸住宅事業者であるUR都市機構とその他の所有者により区分所有されており、3～10階は高齢者住宅を運営する民間事業者が床を所有し、そのテナントとしてデイサービスセンター等が入居しています。このため、分譲団地でも実現は可能と考えられます。

団地内において、建替えあるいは改修時に高齢者施設を導入する方法としては、団地の遊休共用施設を提供する方法、民間事業者が団地建物の所有者になる方法、隣接敷地に民間事業者が建てる方法等があると考えられます。

※ ショートステイ：介護を必要とする方を介護施設に短期間お預かりする短期入所サービス

## 1-2. 高齢者への生活・福祉サービスの導入

団地自治会、社会福祉協議会、住民有志等によって、高齢者世帯向けの様々な生活・福祉サービスを行っている事例です。食事会、買物サービス等があります。

### 【事例紹介：T団地（千葉県）】

- ・民生委員や自治会、地域住民が協力してつくったボランティアグループが、団地住民（特に高齢者）の家事支援や安否確認等のために、食事作り、掃除、洗濯、買い物、病院付き添い、草取り、ゴミ出し、手紙の代筆等の活動を、1時間500円で行っています。
- ・地区の社会福祉協議会は、高齢者を対象にティールーム（毎月第1・3月曜日）、配食サービス（毎週木曜日/1食510円/障害者も対象）を実施しています。また、公民館と共催で、高齢者や子ども関連の講演会・イベント等の活動を行っています。
- ・地区の社会福祉協議会とボランティアグループは、週1回（隔週で金、木）、団地住民を含めて地域住民の交流を図るために、ティールームを開いています。



ティールーム  
共催：地区の社会福祉協議会・ボランティアグループ



週に一度（隔週で金、木）  
コーヒー又は紅茶  
（お菓子付き）150円



ティールーム  
（月2回、地区の社会福祉協議会）



ティールーム 周辺小学生たちとの交流会

### 1-3. 高齢者向け住宅の導入

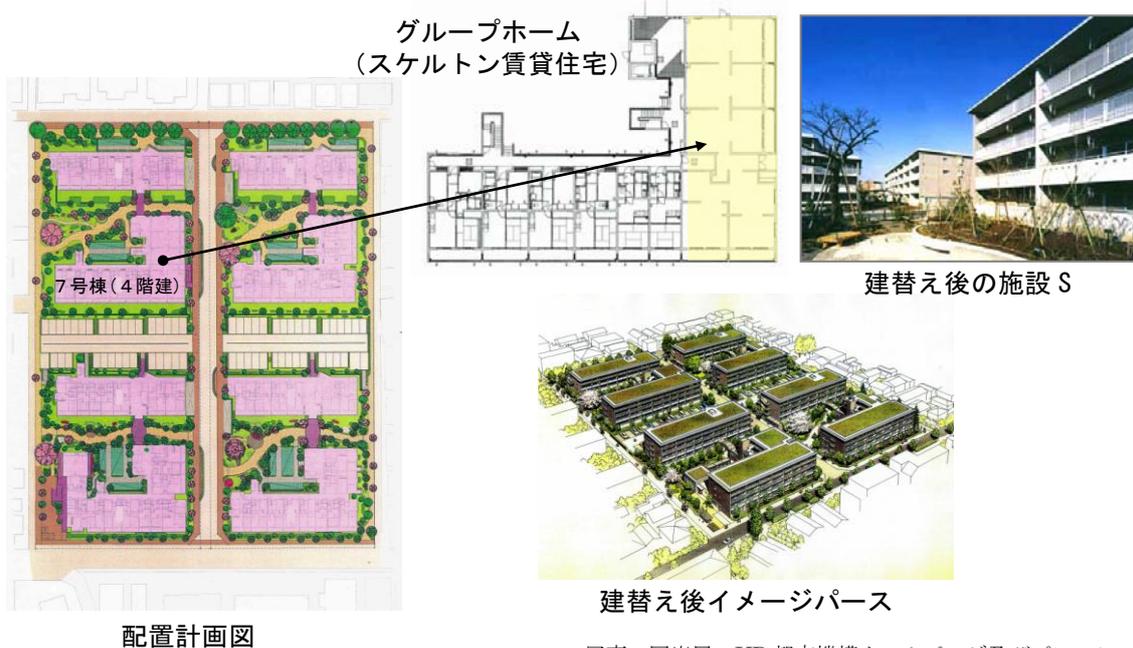
団地内に高齢者向け住宅やグループホームを導入して、多世代とのコミュニティの促進を図りつつ、高齢者が安心して住み続けられるように工夫した事例です。

#### (1) 住棟1階にグループホームを導入した団地の事例

介護が必要な高齢者も団地内で住み続けられるように、建替えた住棟の1階にグループホームを導入した事例を紹介します。

#### 【事例紹介：施設S（東京都）】

- ・賃貸住宅団地建替え工事に伴い、地元行政との連携のもと、UR 都市機構が建設・所有する住棟1階の一部躯体（スケルトン）を社会福祉法人に賃貸し、当該法人が認知症高齢者グループホームとして運営する事例です。
- ・「グループホーム等供給支援制度」に基づくスケルトン賃貸住宅を活用する第1号です。
- ・「グループホーム等供給支援制度」とは、UR 都市機構が住宅の躯体等を建設し、グループホーム等の事業を行う民間住宅事業者又は社会福祉法人等へ賃貸し、これらの事業者が内装等を施し、高齢者向け住宅として運営する制度です。



写真・図出展：UR 都市機構ホームページ及びパンフレット

#### ➡ 分譲団地に適用する場合の留意点

本グループホームは、都市機構の賃貸住宅棟の一部を借りています。このため、分譲団地の建替えや改修時においては、グループホームの躯体（スケルトン）部分の所有者が別に必要になります。また、グループホームは、住宅ではなく施設とみなされます。このため、注意が必要な点が様々出てきます。例えば、避難計画などの建築基準が厳しくなることに注意が必要です。また、建替え決議が建物の用途を建替え前と同一とすることを条件としている場合には、その建替え決議がグループホームを含む計画に対して適用可能かどうか、慎重に検討することが必要です。

## (2) 高齢単身者を含む多世代向けコレクティブハウジングの事例

高齢者、子育て世帯、単身者等が安心して暮らせるように、豊かな共用の場を設けて食事等を一部ともにしながら生活するコレクティブハウジング※の事例です。

### 【事例紹介：集合住宅K（東京都）】

- ・独立した住戸と豊かな共用空間があり、各世帯のプライバシーを守りつつ、生活と生活空間の一部を共同化している民間賃貸型コレクティブハウジングの事例です。
- ・多世代居住者用の28住戸と、工作テラス、キッズコーナー、菜園テラス、COMMONリビング・ダイニングキッチン、洗濯・家事室、トランクルーム等の共用空間があります。
- ・居住者によって週3回の定期的なCOMMONミール（共食）と、3～4ヶ月に1ヶ月の掃除当番を行っています。生活全般について、自主運営・自主管理が行われています。
- ・住人たちの日常的なふれあいと豊かな共用空間を活用して、子どもと高齢者、単身者世帯とファミリー世帯、居住者と地域住民等とのコミュニティ形成を図っています。



居住者自らが作ったガーデンテラス



食事やイベント等で使用するCOMMONリビング



趣味の照明づくり等ができる木工テラス



居住者によるCOMMONミールづくり

### ➡ 分譲団地に適用する場合の留意点

本事例は賃貸住宅です。このため、分譲団地内に実現するには、別途、建物を所有する民間事業者が必要になります。なお、住宅部分は区分所有のままとし、共用空間についてのみ住棟または団地の共用部分とする形態も可能です。後者であれば、既存の集会室等を改修したりして、比較的容易に実現できる可能性があります。

※ コレクティブハウジング：独立した専有の住居といくつかの共有スペースを持ち、生活の一部を共同化する住まい