

2. 団地コミュニティの維持と活性化

かつての団地型マンションは、子育て世帯を中心に活発なコミュニティ活動が行われてきました。今日、世帯の高齢化などの影響を受けて、コミュニティ活動の質も変化していますが、そのような中で、定年後の住民の力を生かすなど、地域社会を活性化する様々な工夫が芽生えています。

ここでは、団地コミュニティを維持し、あるいは活性化させようとする様々な活動事例を紹介します。



1. 共用施設の改善によるコミュニティ活動の活性化

集会室等の共用施設を建替えたり、増改築したりして、団地のコミュニティ活動の活性化を図っている事例です。



2. 団地住民によるコミュニティビジネス

団地の暮らしを豊かにするサービスを、主婦や定年後の住民の力を生かしてNPO（民間非営利組織）が提供する事例です。また、商店街の活性化と買い物の楽しさ等を配慮して団地住民が定期的に行っている土曜市場の事例です。



3. 未利用住戸の活用による若年世帯の導入

高齢化や空き家に悩む郊外団地において、若者向けのルームシェア※を導入し、コミュニティ活動（お祭り等）の担い手にもなっている事例です。

※ ルームシェア：マンションやアパートの集合住宅の一室を借りて、一つの住戸に血縁関係のない人々が同居をする住まい。個室があり、LDKや風呂、トイレ等を共同利用

2-1. 共用施設の改善によるコミュニティ活動の活性化

集会室等の共用施設の老朽化や、団地内の未利用施設の発生に伴い、これらを建替えたり増改築したりして、コミュニティ活動の場として整備している事例です。

(1) 不要となった施設を集会施設に転用した事例

最初に、不要となった污水处理施設等の用地を転用したり、建物を改造したりして、団地住民のコミュニティ施設として利用している事例を紹介します。

【事例紹介：K団地（埼玉県）】

- ・下水道整備により污水处理施設が不要となり、その用地を自治会館に転用した事例です。
- ・新築工事費の約85%を修繕積立金より、残りを自治会費と市の助成でまかなっています。
- ・自治会館工事の発注者は自治会のため、修繕積立金を管理組合から自治会に寄付しました。



污水处理場



自治会館

写真・内容引用：『集合住宅のリノベーション』（日本建築学会，2004）

【事例紹介：N団地（千葉県）】

- ・不要になった污水处理施設について、施設を管理していた当時の住宅公団の承認を得て、第2、第3集会所として用途転用した事例です。
- ・第2集会所は主に自治会の作業場として使われ、夏祭りに使う山車の製作などが行われています。第3集会所は、周辺地域住民のボランティアによって2～3歳児の子どもを対象に週4回、幼児サークルの場所等に使われています。



第2集会所の内部



第3集会所の外観

(2) 集会所の建替えによりコミュニティ活動の場が充実された事例

団地住民のニーズに合わせて集会所を建替えて施設を充実し、団地管理組合や自治会による活動を活性化している事例を紹介します。

【事例紹介：S団地（千葉県）】

- ・平成2年に集会所を建替え、施設を充実した事例です。
- ・1階には台所と和室が一体となった集会室があり、玄関を介さずに開放的なテラスから集会室に直接出入りすることも可能になっています。また、2階には大小2つの集会室があります。
- ・拡充した集会所の厨房を最大限に利用するために、自治会下部組織であるボランティアの会の主催、管理組合の協力による高齢者食事会等が開催されています。



集会所外観



高齢者食事会

【事例紹介：G団地（千葉県）】

- ・平成4年に集会所を建替え、和室や台所を拡充した事例です。
- ・1階には管理組合と自治会事務所が併設されています。また、2階には和室に続くルーフテラスがあり、1階玄関を通らずに外階段からテラスにあがれるようになっています。
- ・1階の集会室や2階のテラスで、管理組合と自治会の企画・運営によって「花寿司づくり」や「月見会」等が不定期に開催されています。



集会所外観



花寿司づくりのイベント

2-2. 団地住民によるコミュニティビジネス

団地の暮らしを豊かにするサービスを、団地住民やNPOが中心となって提供する事例です。

(1) 団地住民が主催する土曜市場の事例

団地の活性化や高齢者の買物の楽しさ等に配慮して、団地管理組合によって定期的に市場を開催している事例です。寂れた団地商店街の再生の契機としても期待されています。

【事例紹介：N団地（千葉県）】

- ・団地内の寂れてしまった商店街の活性化と、団地を含む地域住民たちに日常生活品をより新鮮で、安く提供するために、土曜市場を開催した事例です。
- ・団地住民が主催し、06年11月25日に第1回土曜市場を開催しました。07年1月現在、土曜市場は3回行われており、今後も続く予定です。
- ・土曜市場には、団地住民以外、近隣からも買い物客が大勢訪ねるなど、野菜、魚、米、沖縄物産、手作りキムチ等が、大変安く売られ、好評でした。



第1回の土曜市場：人々で活気が溢れているN団地（06年11月25日開催）

12月16日(日)
14:00~16:00

県内から 美味しいものが
大集合土曜市場
団地内
ショッピングセンター広場

● 朝市・お弁当の専門店さん ●	● 朝市・お弁当の専門店さん ●	● 朝市・お弁当の専門店さん ●
地産 ¥300/300 鳥居花巻	白濁キムチ カクキキ1kg	のし 500円以上 ¥600
トヤツツ 100円/100個	オイキムチ(油) 豚キムチ	コンビニ 100円/100個
プロダクション 半し 雑穀 ¥200	赤やのキムチ チンゲン菜	コンビニ 100円/100個
大塚 700円/100個 ¥200	キムチ子(み) 赤さし、こし	コンビニ 100円/100個
人形 100円/100個 ¥200	キムチ子(み) (購入)	コンビニ 100円/100個
白米 ¥100/100kg	キムチ子(み) (購入)	コンビニ 100円/100個
白米 ¥100/100kg	キムチ子(み) (購入)	コンビニ 100円/100個
白米 ¥100/100kg	キムチ子(み) (購入)	コンビニ 100円/100個
白米 ¥100/100kg	キムチ子(み) (購入)	コンビニ 100円/100個
白米 ¥100/100kg	キムチ子(み) (購入)	コンビニ 100円/100個

あかき・あられ ¥300~500
ギフト・進物 ¥1000~2000
天日干しの干物
生魚・ごま漬け
その他いろいろ

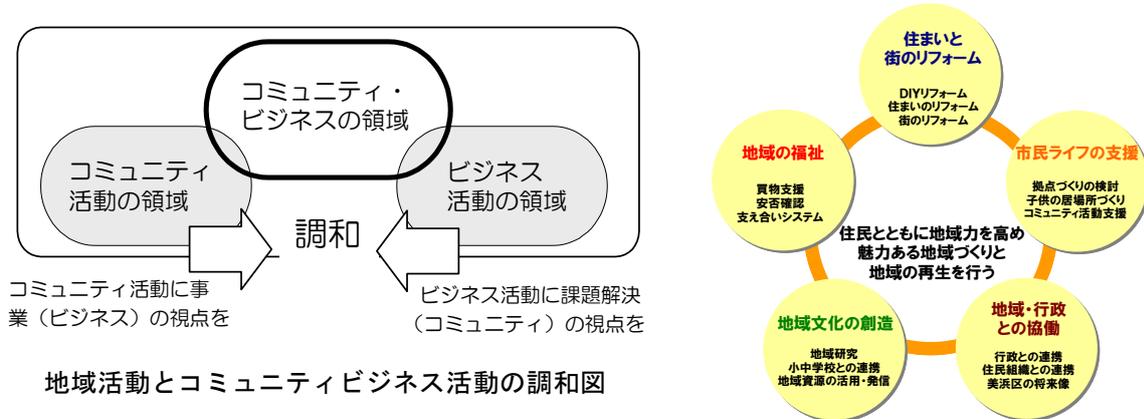
土曜市場のチラシ



第2回の土曜市場：自家製のキムチやおかずが大人気！！（06年12月16日開催）

(2) 団地住民と NPO の協働による団地サービス活動の事例

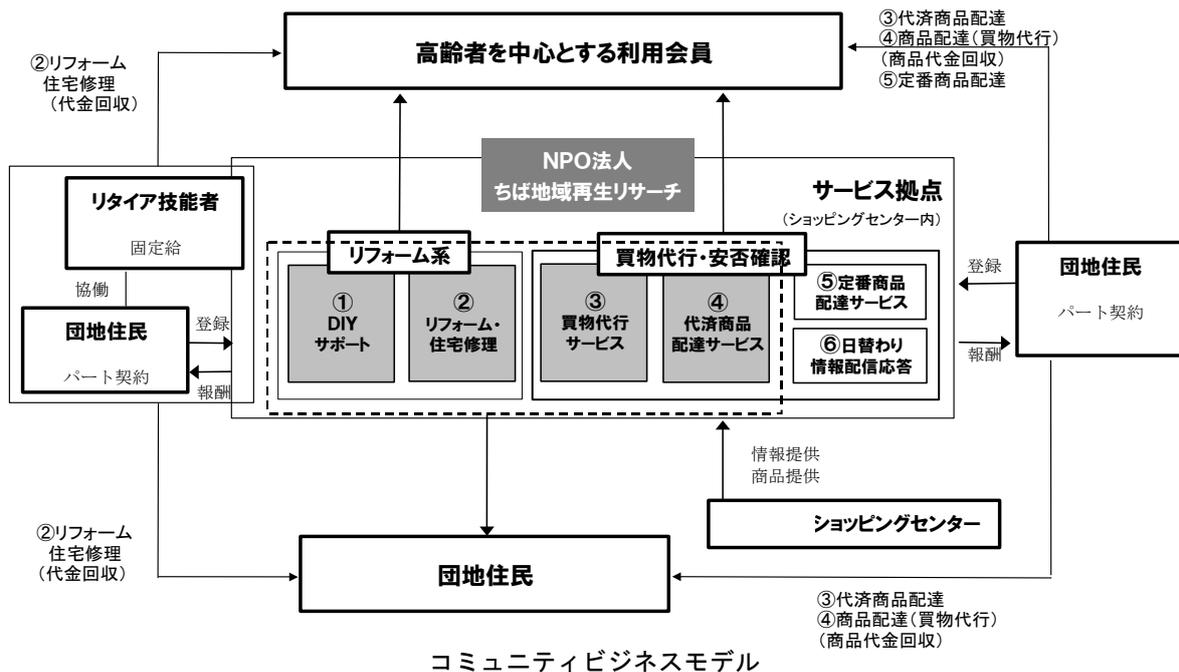
団地の暮らしを豊かにするサービスを、団地住民と協働しつつ、NPO (non-profit organization、民間非営利組織) がコミュニティビジネスとして提供する事例です。



地域活動とコミュニティビジネス活動の調和図

【事例紹介：T・T 団地（千葉県）】

- ・買物代行などの生活サービスや室内リフォーム等について、NPO が事業者となり、地域の人材（主婦や定年後の住民等）を生かして行う地域発のベンチャービジネスです。
- ・団地の主婦や定年後の住民など、地域貢献に意欲をもつ人たち、専門技能をもつ人たちの人材ネットワークをつくり、互いに協働して取り組む点に特徴があります。
- ・当 NPO 法人は、専門家がバックアップしています。
- ・無償ボランティアではなくビジネスの視点をとり入れることにより、地域コミュニティの活性化に寄与しつつ、団地ショッピングセンターの空店舗解消を図っています。

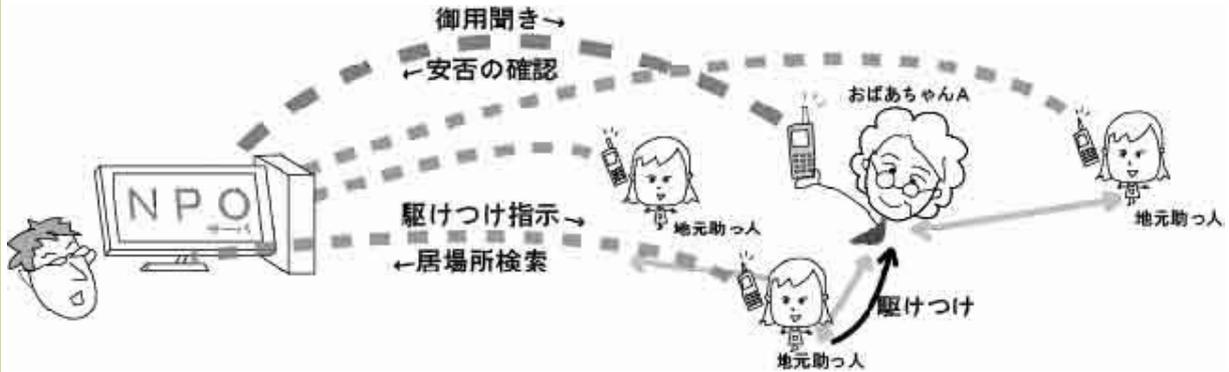


コミュニティビジネスモデル

写真・図の提供者：NPO 法人ちば地域再生リサーチ

■ NPO と団地住民による団地居住サポートーズのサービス：T・T団地の場合 ■

①安否確認： 駆けつけ・助っ人サービス



②代済商品の配達サービス



商店街で買い物した商品



1回 50円



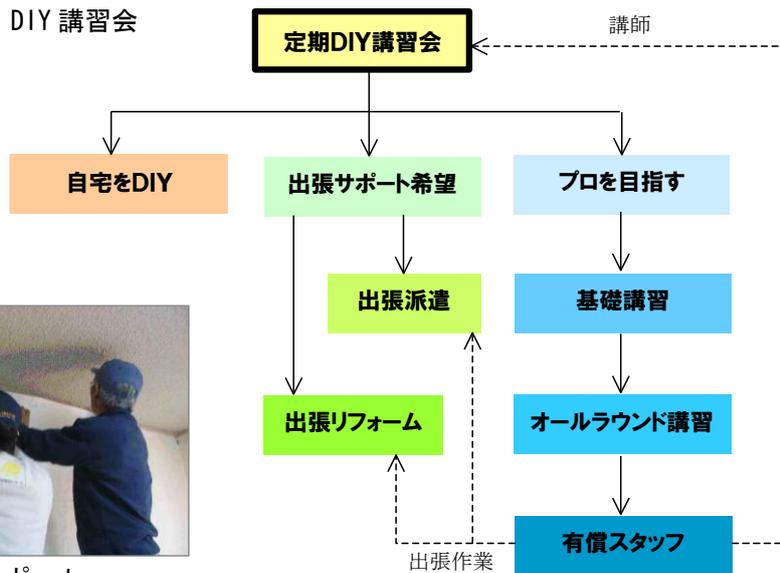
③住民のDIYによるリフォームの支援活動



DIY講習会



出張DIYサポート



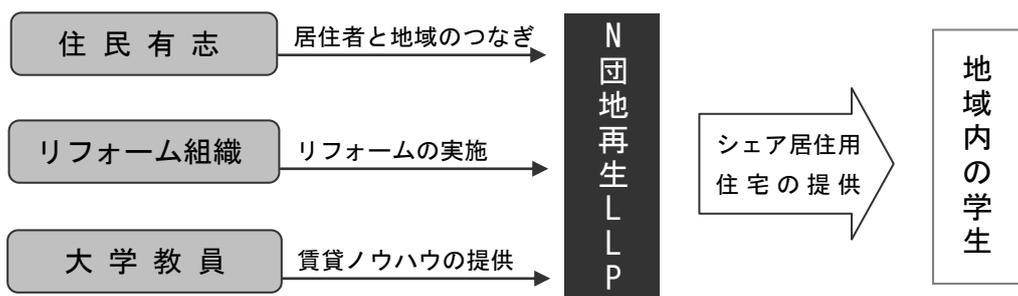
写真・図の提供者：NPO 法人ちば地域再生リサーチ

2-3. 未利用住戸の活用

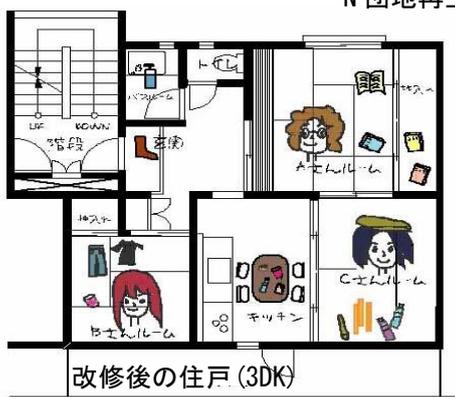
高齢化や空き家に悩む郊外団地において若年世帯の入居を促し、コミュニティの活性化につなげる活動です。若者単身者をルームシェアで団地に導入する事例がみられます。

【事例紹介：N団地（千葉県）】

- ・未利用住戸を学生向けのシェア住宅（各室を個室とし台所や風呂等を共用する住宅）として提供している事例です。
- ・学生に個別に部屋を貸すためには、所有者から住戸を借り上げ、学生に賃貸する事業組織が必要になります。そのために、専門家（大学教員）、団地住民（又は管理組合）、リフォーム組織等による有限責任事業組合（LLP）を構成している点が特徴です。この場合、宅建業法上のとり使いについて配慮が必要です。
- ・団地住民が里親代わりになり、学生と地域のつなぎ役になります。団地のお祭りにも学生が参加して、コミュニティの活性化にも寄与しています。
- ・学生にとっても、アパートの半額程度の家賃で良質な住宅に住むことができます。



N 団地再生 LLP の構成



改修後の住戸(3DK)



シェア居住者間の談話



LLP とシェア居住者との契約場面



シェア居住者が団地の夏祭り参加