

第3章 住み続けるための取組み（団地生活の活性化）

現在の団地に長く住み続けていくために、ハードの建物の再生（改修や建替え）以外の方策として、住み続けるためのソフトとしての取組み（団地生活の活性化）も重要です。

事例を通して、そのような再生への取組みについても考えてみましょう。



3. 住み続けるための取り組み（団地生活の活性化）

現在の団地に長く住み続けていくためには、団地生活の活性化への取り組みが必要になることもあります。築年数が経過した団地をとりまく様々な問題は、その内容や原因によっては、建物の再生（改修や建替えによる再生）以外の方策として、以下で紹介するような活性化方策に取り組むことで解決の途を見いだすことができるものもあります。また、このような活動への取り組みは、団地内の良好なコミュニティ形成にもつながりますので、建物の再生等の事業実施においても有効であるといえるでしょう。

■団地生活の活性化

団地に長く住み続けていくためには、住み続けられるように、ハード面での「建物の再生」と併せて、「団地生活の活性化」を促すためのソフト面での様々な施策を講じることが必要です。団地生活の活性化に向けて、例えば、次のような手法が想定されます。

- ・ 空き住戸や空き室を活用し、グループホームや介護施設など高齢者福祉施設として活用
- ・ 近隣センターの空き店舗を団地内の生活サービス施設やNPO等の活動拠点として活用

■建物の再生との連携

「団地生活の活性化」を進めるためには、その活動の場となる共用施設の改修・転用や住戸専有部分の改修・買取りなど、「建物の再生」手法との両輪で展開する必要があります。

- ・ 共用施設（共用部分）の改修や転用 ⇒ 管理組合の集会で決議できます
- ・ 空き住戸（専有部分） ⇒ 建物所有者から買い取る主体が必要です

■実現するための組織と仕組みづくり

「団地生活の活性化」に向けた取り組みについては、建物所有者（区分所有者）を主体とする管理組合だけが実行団体、運営組織ではありません。「団地生活の活性化」を進めるためには、地元の活動団体や活動支援する団体、専門家などの参画も必要です。

例えば次のような組織・専門家の参画も必要になります。具体的には、団地生活の活性化に向けた具体的な活動内容に合わせて適切な組織・仕組みづくりが必要になります。

●活動を支える組織

- ・・・自治会や自治連合会、まちづくり協議会（管理組合の横断的な組織）
- ・・・NPOサポートセンターなど、コミュニティ活動を支援する団体・組織 など

●活動を支える専門家

- ・・・建築士、税理士、公認会計士 など

●活動の場づくりを支援する専門家

- ・・・マンションリフォームアドバイザーやマンション管理士、建築士 など

1. 空住戸等を活用した施設転用

前頁に示した団地生活の活性化の具体的な事例について紹介します。

空き住戸や空き室を高齢者福祉施設や団地内のコミュニティ施設として活用し、団地内のコミュニティの醸成や生活サービスの増進を図ります。住棟内に空き住戸がある場合など、その専有部分を管理組合が取得し改造・用途変更し規約上共用部分として活用することも考えられます。

事例1 NPO法人を設立し団地内で高齢者福祉施設を運営する

●概要

- ・横浜市に立地する大規模な分譲団地の有志がNPO法人を設立し、資金を出し合って団地内の空き住戸を買い上げ（不足分は銀行からの借入れを行う）、「介護予防型デイサービス施設」として活用。NPO法人の運営を、地域内の20代から80代までの幅広い年齢層のボランティアの方たちが支えています。

●経緯

- ・団地所有者から住戸の売却意向があったことから、平成8年に有志数名が出資してNPO法人を設立して購入。不足分は銀行からの融資を受けています。

●住戸の修繕・改修内容

- ・デイサービス施設として活用するために、手摺の設置、開き戸を引き戸への変更、玄関ドアをレバーハンドルに変更する等。

●活動の内容

- ・NPO法人が横浜市からの委託を受け、「介護予防型デイサービス」を実施（平成12年より）

- * 対象者：介護保険の認定で自立とされた者、認定を受けていない者
- * 活動内容：趣味活動、機能訓練、交流活動等により自立を支援するサービス



活用しているマンションの1室



住戸内に手摺の設置



室内での活動風景

事例2 団地内の空き住戸をコミュニティづくりの施設として活用する

●概要

- ・団地内の空き住戸をコミュニティづくりのための施設として活用している事例があります。
- ・団地内の空き住戸を管理組合法人が取得した後、浴室や台所をリフォームして、管理組合法人の管理のもとで団地内の「クラブルーム」、「身近な談話室」として活用しています。

事例3 LLP（有限責任事業組合）を設立し学生賃貸住宅を運営する

●概要

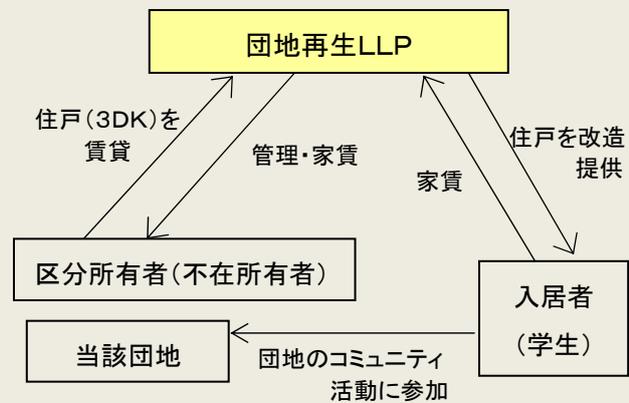
- 千葉市に所在する団地では、団地の再生を目的としたLLP（有限責任事業組合）※を設立し、団地の区分所有者から住戸を借り受けて、シェアリング住戸に改造し、大学生向けのシェアリング賃貸住宅として活用することにより、活性化を図っている事例があります。地域の所在する大学が当該団地の再生に長年携わってきたことから、その一環として活動しています。

●団地再生LLPの構成

- 団地内の区分所有者2名（“家守”として管理を担当）、大学の教官2名（運営を担当）、NPO法人（シェアリング住宅への改造を担当）

●活用する住戸と仕組み

- 3DK住戸を3人の学生でシェアする賃貸住宅とします。
- 家賃は周辺相場に比較して低廉な額となっていますが、入居条件として、夏祭りなど団地のコミュニティ活動に積極的に参加できること、月一回のモニターミーティングに出席できること等があり、団地のコミュニティの活性化を担うことが期待されています。



出典：国土交通省国土技術政策総合研究所
団地再生事例より

※LLP（有限責任事業組合）とは

組合員が無限責任を負う民法組合の特例として、「有限責任事業組合契約に関する法律」によって2005年8月に制度化された新しい事業体制度。株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体であるが、有限責任であるため、出資者が出資額の範囲内で責任を負えばよく、利益の配分や権限なども組合で自由に決めてよいが、法人格はない。

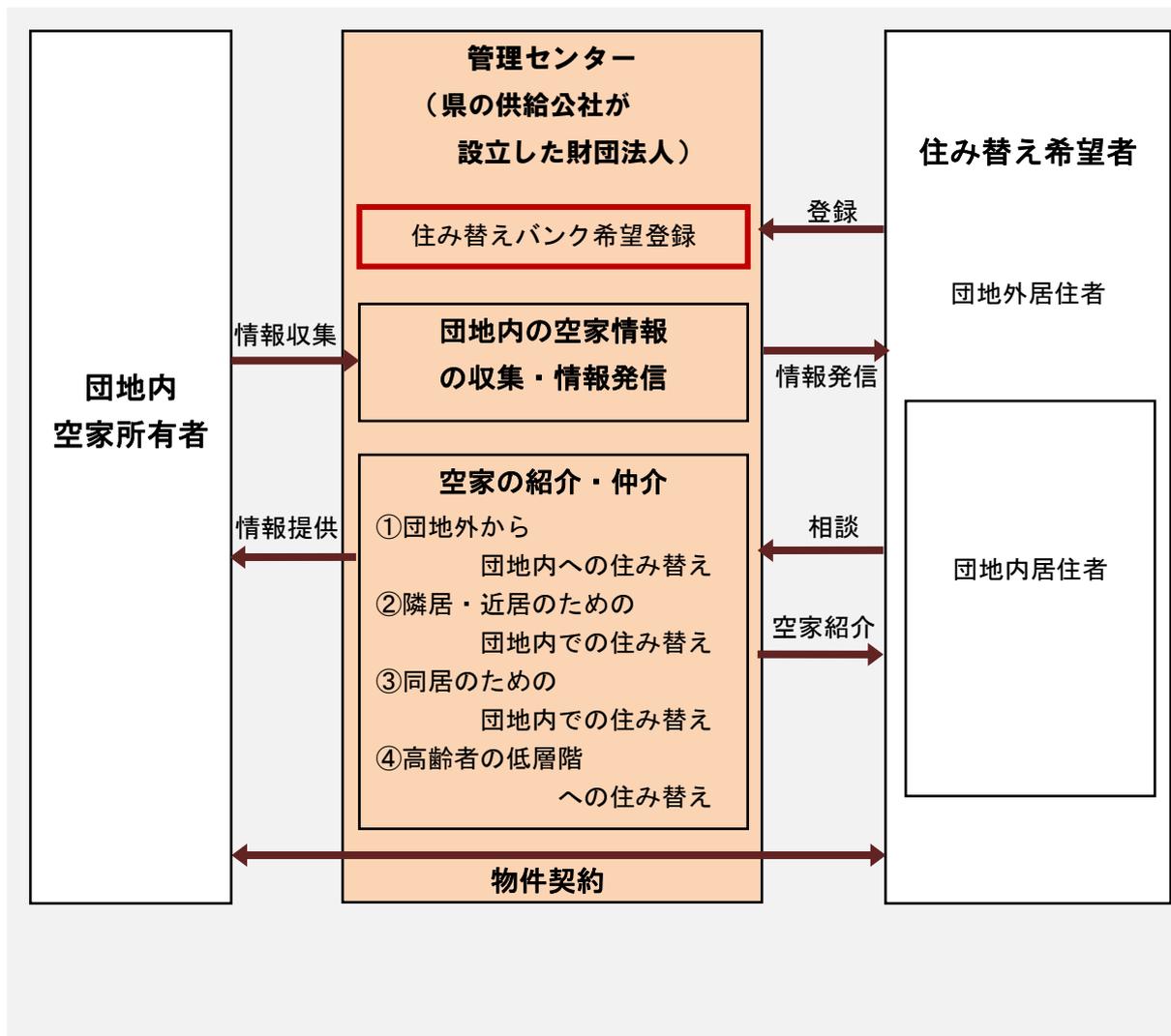
2. 団地内外の住み替えを支援する仕組み

団地における居住者の高齢化や人口の減少に対して、若年世帯を呼び込み団地を活性化させるため、空き住戸を活用し、団地内外の住み替えを支援していくことも考えられます。

事例4 団地内外の住み替えを促進するための組織と取り組み

●概要

- ・高齢化が進行し、人口が転出傾向にある郊外分譲住宅団地では、若年世帯の転入促進による団地の活性化、団地内外の親子の近居・隣居・同居ニーズへの対応、高齢化に伴う歩行障害等への対応が必要となってきます。そのような問題に対して、団地内外の住み替え登録制度を設け、団地内外の住み替えの促進に取り組んでいる事例があります。
- ・団地の供給主体であった県の住宅供給公社により設立された財団法人を管理センターとして、住み替え希望を登録する制度を運営しているという事例です。



管理センターの住み替え登録制度（住み替えバンク）による住み替え促進の取り組み例

事例の団地では、管理センターや複数の団地管理組合による協議会が主体となり、以下のような取り組みを進めています。

- 1) 団地内外の者で団地内、団地内の他の住戸への住み替えを希望する者を登録。
- 2) 団地内で発生する空き住戸の情報を収集
- 3) 1) の者に対して、2) の物件情報を提供・あつせん。

住み替えバンク制度で所掌する取引対象

① 団地外から団地内への住み替え

- ・ 団地外に住む団地内居住者の親族（親、子、近親者）の団地内への住み替え（空家の購入・賃貸）する場合

団地内居住者の親族
（団地外居住）

住み替え

空家

団地内居住者

A 団地

② 近居・隣居のための団地内での住み替え

- ・ 親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、近居または隣居するために、片方の住宅を売却し、近傍で発生した空家を購入・賃貸する場合

住み替え

空家

団地内居住者

団地内居住者の親族
（団地内居住）

A 団地

③ 同居のための団地内での住み替え

- ・ 親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、同居するために、両方の住宅を売却し、新たに団地内で空家を購入・賃貸する場合

住み替え

空家

住み替え

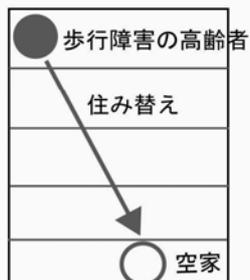
団地内居住者の親族
（団地内居住）

団地内居住者

A 団地

④ 高齢者の低層階への住み替え

- ・ 団地内に居住する高齢者が、歩行障害などの理由で、高層階から低層階あるいはエレベーター非停止階から停止階にある空家に住み替える場合



事例6 建替え後の新しいマンション内での食事会

●概要

- ・建替えの実施後、旧マンションからの居住者と新マンションの居住者がいる中で良好なコミュニティを形成していくための取り組みの一環として、高齢者を対象とした食事会を毎月1回実施している事例があります。区分所有者だけでなく賃借人を含めた居住者全員が加入対象である自治会が運営しています。
- ・従前から設置されていた「社交室」が建替え後にも設置されました。この「社交室」に設置されたキッチンで調理を行い、食事の会場として開催しています。
- ・参加費用は1回一人300円。毎月の開催予定は自治会の広報紙に、開催日時、季節に応じたメニューなどが掲載されています。
- ・建替え後に新たに居住者となった主婦も、スタッフとして調理や配膳に参加しています。日ごろは接点の少ないファミリー層の主婦と単身の高齢居住者の方々との交流の場にもなっています。



季節に応じたメニューの昼食を共にして語らいが続きます



調理や配膳にも賑やかな交流が広がります

建替えによる再生の実施には通常2年近くの仮移転を伴いますので、その間は従前の団地での付き合いが途絶えてしまうということがあります。また、計画内容によっては、以前は隣同士だった、隣接する住棟だった居住者が、建替え後も同じ住棟やブロックに居住できるとは限りません。このようなことから、建替え後に近所付き合いが途絶えてしまいがちになる、特に高齢者が取り残される等の問題が生じることがないとはいえません。そのため、再生後の良好なコミュニティの継続を目的に、管理組合や自治会等の組織で中心となって、このように居住者が集まりやすい会を定期的で開催するなどの工夫を検討しておくといいでしょう。

また、事例のように、建替える前からの居住者と新しく入居した居住者、高齢者世帯とファミリーを中心とした若年世帯との接点をつくることを考えておくことも良いでしょう。

■再生への合意形成にむけて必要とされる取り組み

建物の再生を行うには、合意形成が必要となります。再生の手法や方式によって、団地全体で3/4や4/5以上の賛成、各棟単位でそれが必要とされる場合もあります。

それだけの賛成を得て決議を成立させるためには、なぜ、そのような再生が必要なのかということ建物を所有者（区分所有者等）ひとり一人の共通理解として高めていく取り組みが欠かせません。

1) 建物の再生を目的とした合意形成への取り組み方法

建物の再生（改修や建替え）を目的とした合意形成には、**第2部実践編**でも解説していくように、以下のような取り組みを、有志あるいは管理組合として活動していくことが必要になります。

- ・ **勉強会**：団地内の有志や管理組合内の委員会で定期的な勉強会を開催し、団地の再生への様々な知識や情報を得ながら、話し合いなどを進めていきます。再生への取り組みが具体化してきたら、**検討会（ワークショップ）**を開催して再生への検討や計画立案を行っていくという進め方もあります。
- ・ **説明会**：再生に向けた日頃の取り組み成果や検討の経過を団地内の全建物所有者（区分所有者等）を対象に行います。重要な決定を行う際には特に必要でしょう。
- ・ **広報紙等の発行**：日頃、勉強会や説明会に出席する機会が無い、特に団地外に居住する建物所有者（区分所有者等）に対する情報共有の手段として重要です。
- ・ **アンケートやヒアリング**：団地内の意向を集約するためには、アンケートや個別のヒアリングを適宜繰り返し、実施していくことが適切でしょう。

2) 活動の単位は、大（団地全体）から小（棟・階段室）まで

建物の再生への合意の手続きは団地全体だけでなく、各棟で必要な場合もあります。また、単に手続きだけでなく、再生を建物所有者（区分所有者等）の共通理解としていくためには上のような取組みを**団地全体から各棟へ、各棟から各階・各階段室ごとへ**、というように、大きな単位からより小さな単位での取り組み機会を持つていくことも必要なことでしょう。例として、**各棟勉強会や説明会、階段室ごとの話し合いの会**などの機会をつくるという方法が考えられます。

3) 日常のコミュニティも不可欠です

近年の都市型集合住宅ではコミュニティ希薄になっているとよく指摘されています。お隣や上下階にお住まいの方の顔や名前も知らないということは珍しくありません。合意形成への取り組みで、再生への機運を高めていくことは可能ですが、最終的な合意に至るためには、どれだけ日頃のコミュニティが出来ているのかー簡単にいえば、**日頃の近所付き合いや顔見知りの関係を築くことができているかーそれが重要なポイントになることがあります。**建物の再生への合意形成には、そのような**コミュニティ形成への取り組みも重要な要素である**といえますし、また、**建物の再生自体がコミュニティを再生するための契機にもなる**ということもいえるでしょう。