

よこはま団地再生コンソーシアムシンポジウム

# 団地再生のこれまでとこれから 第2期に向けて

藤岡泰寛(横浜国立大学)

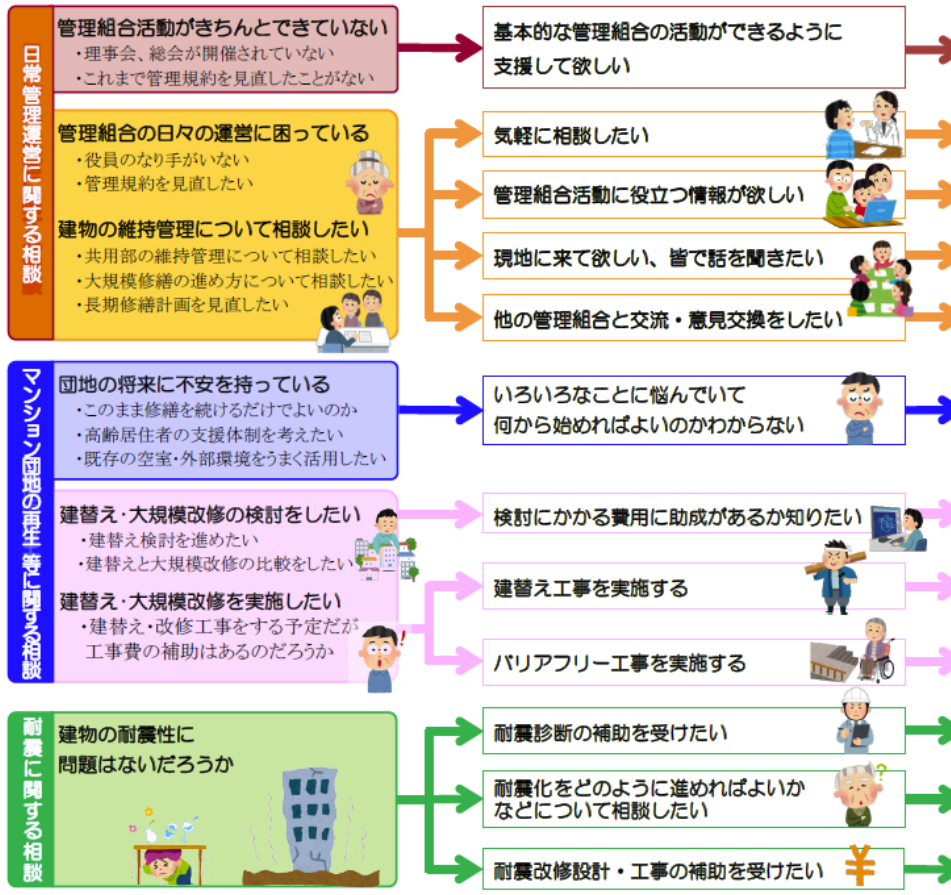
2022年2月16日

◆支援事業のご案内 <検討段階別>

日常 管理組合運営・維持管理	
管理組合活動活性化支援	マンション管理相談
	マンション登録制度
	マンション・アドバイザー派遣支援
	マンション管理組合サポートセンター事業

	マンション・団地の再生に向けた活動段階		
	再生準備段階	再生検討 (調査・比較検討)	再生段階 (設計・工事)
再生の方針	修繕・改修	マンション・団地再生 コーディネート支援事業	マンション・バリアフリー化等支援事業
	建替え		マンション建替促進事業
	住環境整備		
	長期管理計画の策定		
耐震		マンション耐震診断支援事業	マンション耐震改修促進事業
		マンション耐震訪問相談 (耐震トータルサポート事業)	

◆支援事業のご案内 <相談内容別>



支援制度	支援内容	条件等	問合せ先
管理組合活動活性化支援	管理組合の組織化、総会の開催などの組合運営について、マンション専門家(建築士・マンション管理士・弁護士等)を派遣し相談に応じます	一定の管理組合活動ができていない団体に原則1~2年目は年度当たり1回・支援に関する費用は無料	横浜市住宅供給公社 街づくり事業課 TEL 451-7740 9時~17時(土日祝除)
マンション管理相談	窓口にて、マンション全般に関する相談に応じます	相談無料(予約制) 原則、毎週土曜日13~17時	NPO法人横浜市住宅リフォーム促進協議会 TEL 912-7474 10時~18時(水曜除)
マンション登録制度	マンション情報を登録いただくことで、管理組合に役立つ情報提供を行います	登録無料	横浜マリオ管理組合ネットワ TEL 911-6541 10時~16時(土日祝除)
マンション・アドバイザー派遣支援	マンション専門家(建築士・マンション管理士・弁護士等)を派遣し、相談に応じます	初回のみ無料 2回目以降12,572円/回 年度当たり6回を限度	横浜市住宅供給公社 街づくり事業課 TEL 451-7740 9時~17時(土日祝除)
マンション管理組合サポートセンター事業	各区でマンション管理の専門家と管理組合同士の交流会を開催しています	原則毎月第一日曜9時30分~ 各区で同時開催 参加費無料	横浜マリオ管理組合 街づくり事業課 TEL 663-5459 10時~17時(土日祝除)
マンション・団地再生コーディネート支援事業	マンション・団地の将来検討(建物、住環境、コミュニティ形成等)を支援するコーディネーターを派遣します	年度あたり5回、3年度を限度 支援に要する費用は無料	横浜市住宅供給公社 街づくり事業課 TEL 451-7740 9時~17時(土日祝除)
マンション再生支援事業	建替え・大規模改修、住環境の整備などにかかる検討費用の一部を補助します(省エネルギー化の検討を併せて行う場合、追加の補助あり)	費用の1/2補助、上限30万円(省エネ化検討する場合、さらに費用の1/2、上限15万円) 5年度を限度(5年目の補助受領後、5年経過で再補助可)	横浜市建築局 住宅再生課 TEL 671-2954 8時45分~12時 13時~17時15分(土日祝除)
マンション建替促進事業	建替え時に区分所有者の自己負担が生じる管理組合に対し、設計費や工事費の一部等を助成します	詳細は担当課にお問合わせください	同上
マンション・バリアフリー化等支援事業	マンション共用部分の手すり設置・段差解消等のバリアフリー整備費用の一部を補助します	費用の1/3補助 1管理組合当たり上限30万円 手すり工事の場合1戸当たり上限8,000円	同上
マンション耐震診断支援事業	耐震診断費用を補助します	耐震診断: 2/3補助 ※ 補助限度額あり ※ その他条件あり。要問合せ	横浜市建築局 建築防災課(耐震担当) TEL 671-2943 8時45分~12時 13時~17時15分(土日祝除)
耐震トータルサポート事業(マンション耐震訪問相談)	専門の相談員を派遣し、診断の方法・概算費用、一般的な耐震改修方法等の相談に応じます	無料(年4回まで) ※ その他条件あり。要問合せ	同上
マンション耐震改修促進事業	耐震改修設計・耐震改修工事費用を補助します	設計費・工事監理費の2/3、工事費の1/3補助 ※ 補助限度額あり ※ その他条件あり。要問合せ	同上

支援制度(横浜市建築局)

## 第2期に向けて

### ① 政策の総合化

(=政策や事業がバラバラにならないこと)

### ② 連携の促進

(=生活者の便益を基準に考えること)

# ① 政策の総合化 (=政策や事業がバラバラにならないこと)

例)管理不全防止をコミュニティ活動の蓄積としても考える

- ・・修繕や耐震改修の際の合意形成に
- ・・建て替えを通じた自治力(見守り力)強化に

時間のなか  
の団地

例)公的賃貸の空き室防止を入居と活用の両面から考える

- ・・地域内での高齢者の住み替え促進へ
- ・・家賃減免の仕組み工夫による若者居住の実現へ



## 変数間の相関係数

	ln(築年数)	ln(階数)	駅徒歩	ln(空家率(%)+1)	ln(賃貸化率(%)+1)	自主管理	ln(管理費+修繕積立金)	コミュニティ施設充実度	コミュニティ活動充実度	建替え検討状況	耐震化進捗度
ln(築年数)		-0.472	0.154	0.176	0.216	-0.310	0.098	0.005	0.123	0.439	0.277
ln(階数)	-0.472		-0.103	-0.173	-0.139	0.072	0.164	0.001	-0.160	-0.338	-0.161
駅徒歩	0.154	-0.103		-0.002	-0.401	0.173	-0.046	0.189	0.050	0.113	0.073
ln(空き家率(%)+1)	0.176	-0.173	-0.002		0.254	-0.045	-0.283	0.076	-0.204	0.062	0.201
ln(賃貸化率(%)+1)	0.216	-0.139	-0.401	0.254		0.074	-0.297	-0.468	-0.360	0.024	-0.015
自主管理	-0.310	0.072	0.173	-0.045	0.074		-0.313	-0.212	-0.330	-0.230	-0.148
ln(管理費+修繕積立金(千円))	0.098	0.164	-0.046	-0.283	-0.297	-0.313		0.149	0.200	0.048	-0.160
コミュニティ施設の充実度	0.005	0.001	0.189	0.076	-0.468	-0.212	0.149		0.611	0.185	0.409
コミュニティ活動の充実度	0.123	-0.160	0.050	-0.204	-0.360	-0.330	0.200	0.611		0.252	0.441
建替え検討状況	0.439	-0.338	0.113	0.062	0.024	-0.230	0.048	0.185	0.252		0.130
耐震化進捗度	0.277	-0.161	0.073	0.201	-0.015	-0.148	-0.160	0.409	0.441	0.130	

コミュニティの充実と耐震化の進捗度の間には相関がみられる

青木 伊知郎・吉野 裕之・藤岡 泰寛・高見沢 実、高経年マンションの管理・コミュニティと建替え・耐震化に向けた進捗度との関係—横浜市内の築40年以上マンションを対象とした実態調査— 日本建築学会関東支部研究報告集、no. 88、pp. 483-486、2018年3月

## 重回帰分析

被説明変数：建替え検討状況

変数	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 値	有意確率	判定	VIF
ln(築年数)	3.2416	0.4141	3.1118	0.0033	**	1.02
コミュニティ活動の充実度	0.1845	0.2013	1.5125	0.1375		1.02
定数項	-11.8348		-2.9802	0.0047	**	

決定係数:0.2324、修正済み決定係数:0.1976、\*\*:1%有意、\*:5%有意

## 重回帰分析

被説明変数：耐震化進捗度

変数	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 値	有意確率	判定	VIF
ln(築年数)	4.4652	0.2010	1.5595	0.1264		1.08
ln(空き家率(%)+1)	0.3990	0.2054	1.5255	0.1346		1.18
ln(管理費+修繕積立金(千円))	-1.2221	-0.2218	-1.6791	0.1006		1.13
コミュニティ活動の充実度	1.3063	0.5023	3.8776	0.0004	**	1.09
定数項	-13.6182		-1.2654	0.2127		

決定係数:0.3538、修正済み決定係数:0.2922、\*\*:1%有意、\*:5%有意

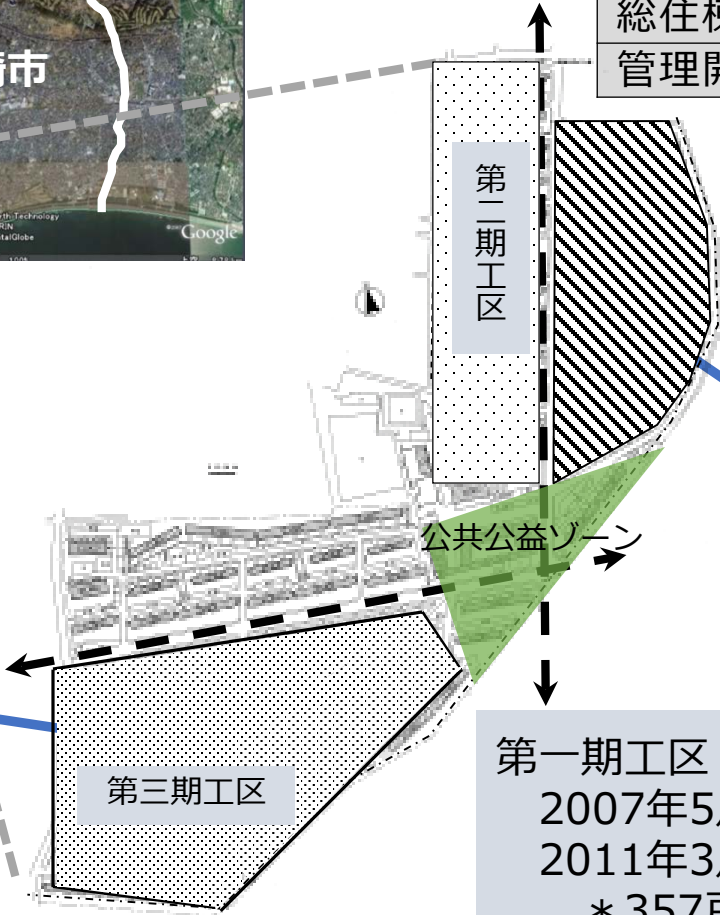
コミュニティ活動が充実しているマンションほど、耐震化が進んでいる（但し建替えとは無関係）。

青木 伊知郎・吉野 裕之・藤岡 泰寛・高見沢 実、高経年マンションの管理・コミュニティと建替え・耐震化に向けた進捗度との関係—横浜市内の築40年以上マンションを対象とした実態調査— 日本建築学会関東支部研究報告集、no. 88、pp. 483-486、2018年3月



所在地	神奈川県茅ヶ崎市
敷地面積	23ha
用途地域	第一種中高層専用地域
高度地区規模	最大15m
総戸数	3,347戸
総住棟数	93棟
管理開始	1964年（昭和39年）

**建替え期間（予定）  
2007年～2022年**



写真：旧来街区住棟

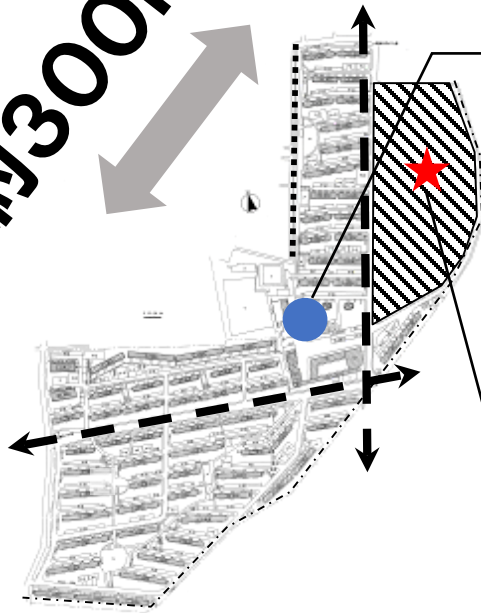


写真：新規工区住棟

第一期工区（417戸）  
2007年5月着工  
2011年3月入居開始  
\* 357戸が戻り入居

# 【コミュニティカフェ(2カ所)の概要】

約300m



## ●【アリエッタ】

2010年7月より、コミュニティカフェの運営に関する課題の抽出を目的に実験的運営開始

開催日：第2・4週火曜日

開催場所：既存集会施設



## ◆カフェの内容

- ・ コーヒー・紅茶等飲み物の提供
- ・ 空間の提供

## ★【サンカフェ】

2011年6月より、アリエッタと並行して新規工区内での運営

開催日：第1・3週金曜日

開催場所：新規工区集会室



開催数：アリエッタ50回・サンカフェ30回の計80回  
参加者述べ人数：829人 (2012年12月11日現在)



# 浜見平ふれあいクラブかもめ

神奈川県「地域助け合い事業」に自治会として事業申請を行い、審査の結果承認

主な活動内容として、

- ふれあいカフェ(アリエッタ・サンカフェ)
- カラオケ教室・健康麻雀教室・手芸 等の活動



## ●かもめの近況

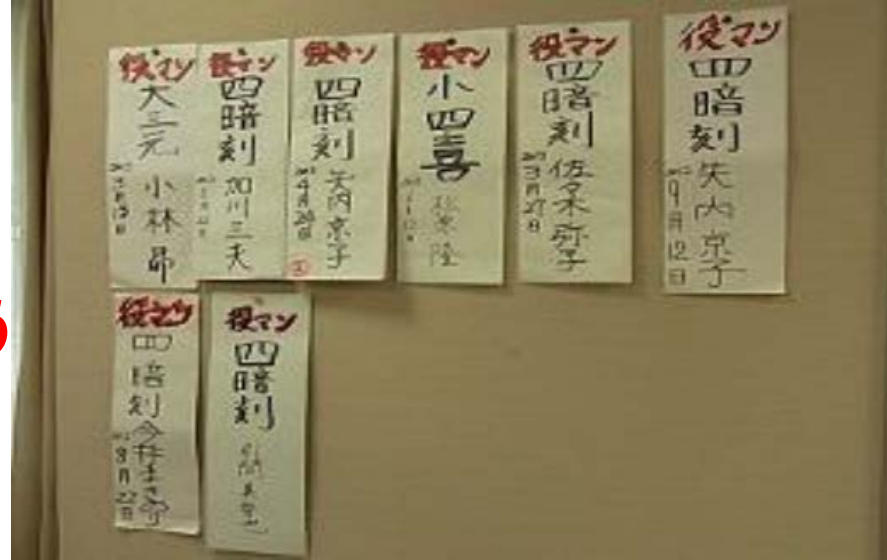
- ✓ 会員数約70名(ほとんどが高齢者)で、新たな入会者が月に1、2名あり口コミで広まりつつある。
- ✓ 団地外の会員も1割程度いる。自治会員の紹介であれば入会できる。

2012.4.19 カラオケ教室の様子

## ● かもめの成果・反響

(以下、自治会報告書から抜粋)

- ✓ 定年後、家から出なかった人が教室に参加し、**家を出るようになった**と妻から感謝された。
- ✓ 昼から酒を飲んでウロウロしていた人。酒を飲んでくる人はお断りと入室させなかったが、**酒を断ち参加するようになった**。
- ✓ **手の震えがなくなった**人がある。
- ✓ 杖をついていた人が**杖なしで**来られるようになった。
- ✓ 参加者が早めに来て、いすなどの準備等を**手伝ってくれる**ようになった。



歴代の役満賞受賞者  
(1年間掲示)



手芸教室のようす

# ① 政策の総合化

(=政策や事業がバラバラにならないこと)

**例)管理不全防止をコミュニティ活動の蓄積としても考える**

- ・・修繕や耐震改修の際の合意形成に
- ・・建て替えを通じた自治力(見守り力)強化に

**例)公的賃貸を入居と活用の両面から考える**

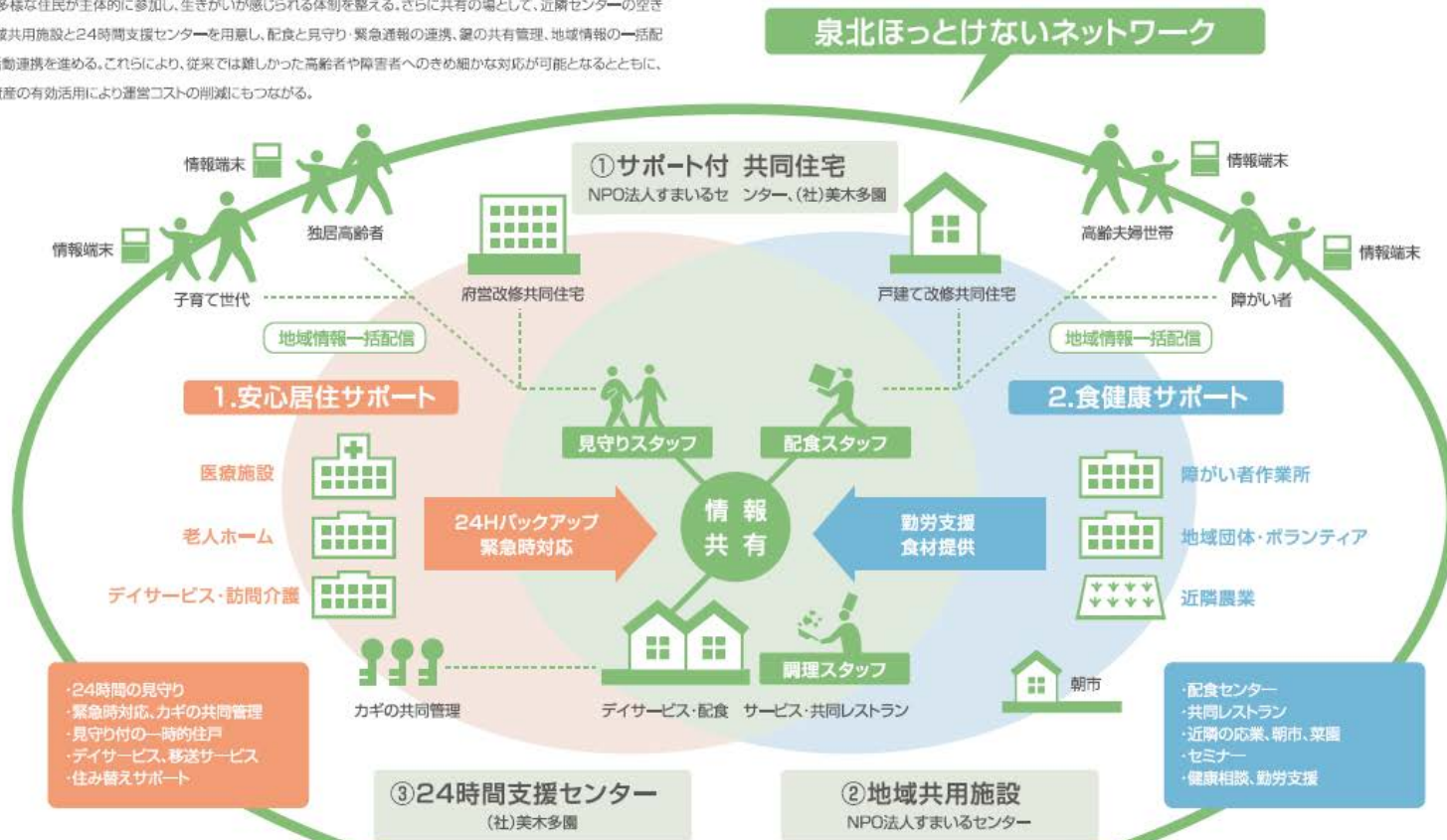
- ・・地域内での高齢者の住み替え促進へ
- ・・家賃減免の仕組み工夫による若者居住の実現へ

**地域のなか  
の団地**

# 泉北ほっとけないネットワーク(2010年～)

(NPO法人すまいるセンター(2000年～)による紹介パンフレットより引用)

の保全・育成など、多様な住民が主体的に参加し、生きがいを感じられる体制を整える。さらに共有の場として、近隣センターの空き店舗を活用して地域共用施設と24時間支援センターを用意し、配食と見守り・緊急通報の連携、鍵の共有管理、地域情報の一括配信など情報共有・活動連携を進める。これらにより、従来では難しかった高齢者や障害者へのきめ細かな対応が可能となるとともに、既存の人的・物的資産の有効活用により運営コストの削減にもつながる。



## 泉北ニュータウン組織連携

- | 行政                      |
|-------------------------|
| ・大阪府住宅まちづくり部            |
| 障害者団体                   |
| ・(社)コスモス<br>・ふれあいの里かたくら |

- | 専門機関   |
|--|
| ・大阪市立大学 大学院 生活科学研究科<br>森研究室・生田研究室・春木研究室<br>・泉北ニュータウン学会<br>福祉部会、住環境部会 |

- | 自治会・地元組織   |
|--|
| ・横塚台校区自治連合会<br>・横塚台校区福祉委員会<br>・NPO横塚台助け合いネットワーク<br>・堺市南区ケアマネの会 |

- | 地域団体  |
|---|
| ・豊田菜園くらぶ<br>・フェニックス21<br>・いっちゃんクラブ<br>・みなみかぜスマイルねっと<br>・社会福祉法人 美木多園<br>・愛のケア工房はるか |

行政、各種福祉団体、専門機関、地域住民、NPO等の地元組織、等々の協議・連携組織



大阪府から府営住宅を一戸あたり5,000円/月で借り、民間の高齢者生活支援住宅として活用



見守り付き住宅(制度外)

高齢者生活支援住宅

美樹の園



- 見守り付き 3200円～／日  
(支援員(日中常駐)、夜間も近くのGHからかけつける)
- 見守りなし 1200円～／日

介護保険制度外の取り組み  
(だいたい60歳以上を想定している  
が年齢は問わず)

→入居者の息子の短期宿泊、児童虐待のシェルターとして(公的機関から紹介)、など多様な使われ方。長期居住者もいる。



高齢者生活支援住宅

美樹の園

事務所(401号室) →

<申し込み・相談は>

☎:072-284-2012

(受付/10:00~17:00)

1階に支援員の常駐(日中)スペース+浴室





常駐スタッフ  
(社会福祉法人)



浴室  
(共用)



談話室



事務スペース

平成 29 年 3 月 31 日  
国立大学法人横浜国立大学  
独立行政法人都市再生機構  
横 浜 市 旭 区



街に、ルネッサンス



UR都市機構



## 横浜国立大学とUR都市機構、横浜市旭区による 「左近山団地における大学生による地域支援活動事業に係る連携協定」の締結について

国立大学法人横浜国立大学（以下「横浜国立大学」という。）、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）及び横浜市旭区（以下「旭区」という。）は、「左近山団地における大学生による地域支援活動事業に係る連携協定」を平成 29 年 3 月 31 日に締結しました。

### 1 背景と目的

旭区内にある左近山地区は、昭和 40 年代前半に開発された集合住宅団地で、高齢化率が 40%を超えています（65 歳以上、平成 28 年 3 月末日現在）。こうした高齢化に伴い、地域活動の担い手不足が生じているほか、高齢者等への日常生活支援の必要性もますます高まっている状況となっています。

そこで、横浜国立大学、UR都市機構及び旭区は、地域活動の担い手を確保し、団地の再生を図ることを目的として、まちづくりや地域福祉等を学ぶ横浜国立大学の学生が当団地内のUR賃貸住宅に居住しながら地域活動に参加することにより生活支援の推進、地域コミュニティの活性化に取り組むモデル事業（以下「本事業」という。）を連携及び協力して行うこととし、三者により連携協定を締結することとしたものです。



### 2 連携及び協力の範囲

- ・本事業に参加する学生（以下「参加学生」という。）の募集に関する事項
- ・参加学生が居住する住宅に関する事項
- ・参加学生及び参加学生が参加する地域活動への支援及び助言に関する事項
- ・本事業を円滑に推進するための情報・意見交換の実施に関する事項
- ・本事業の成果の共有及び公表に関する事項
- ・その他、本事業の目的の達成のために必要な事項

### 3 締結日

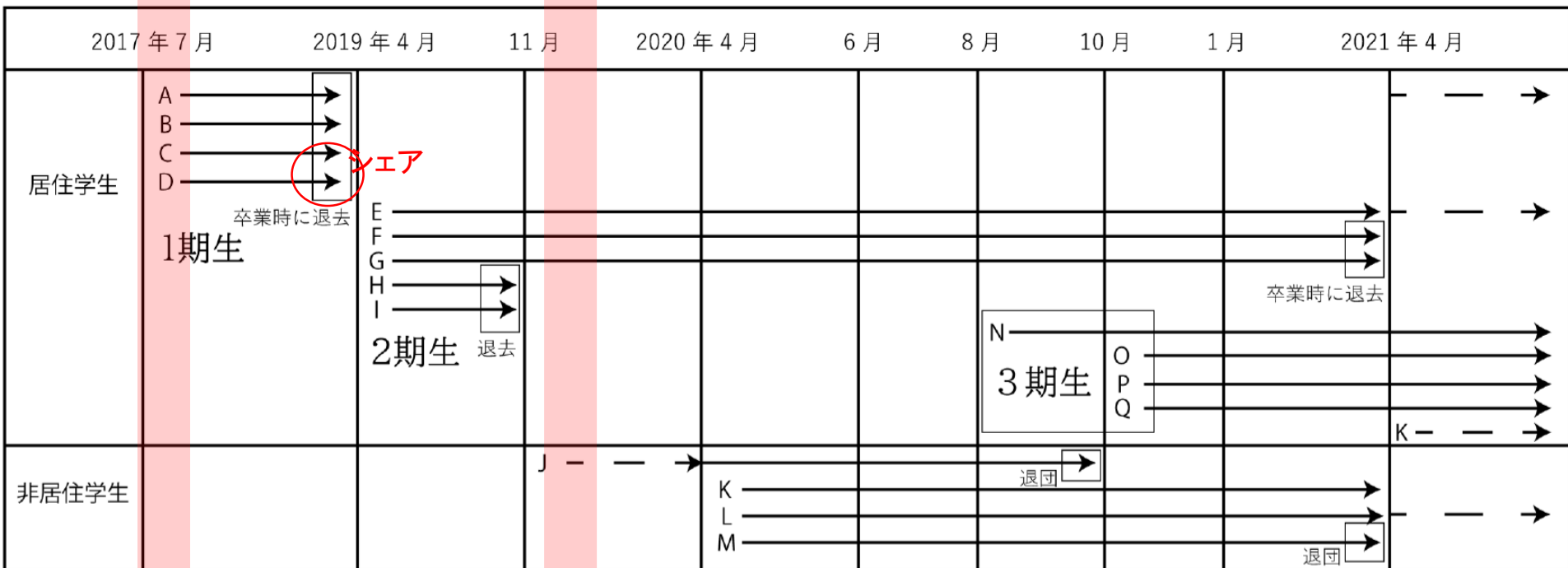
平成 29 年 3 月 31 日

# ワークショップ 実施

# アンケート 調査実施

## 左近山団地概要

- ・ 1967年から入居開始
- ・ 二俣川駅からバスで約10分
- ・ 小学校数が3校から1校に統合
- ・ 学生居住者は主に1街区に住む



→ : 金銭的な補助を受けている状態  
 - - → : 金銭的な補助を受けていない状態



## 5年目を迎えた学生居住事業

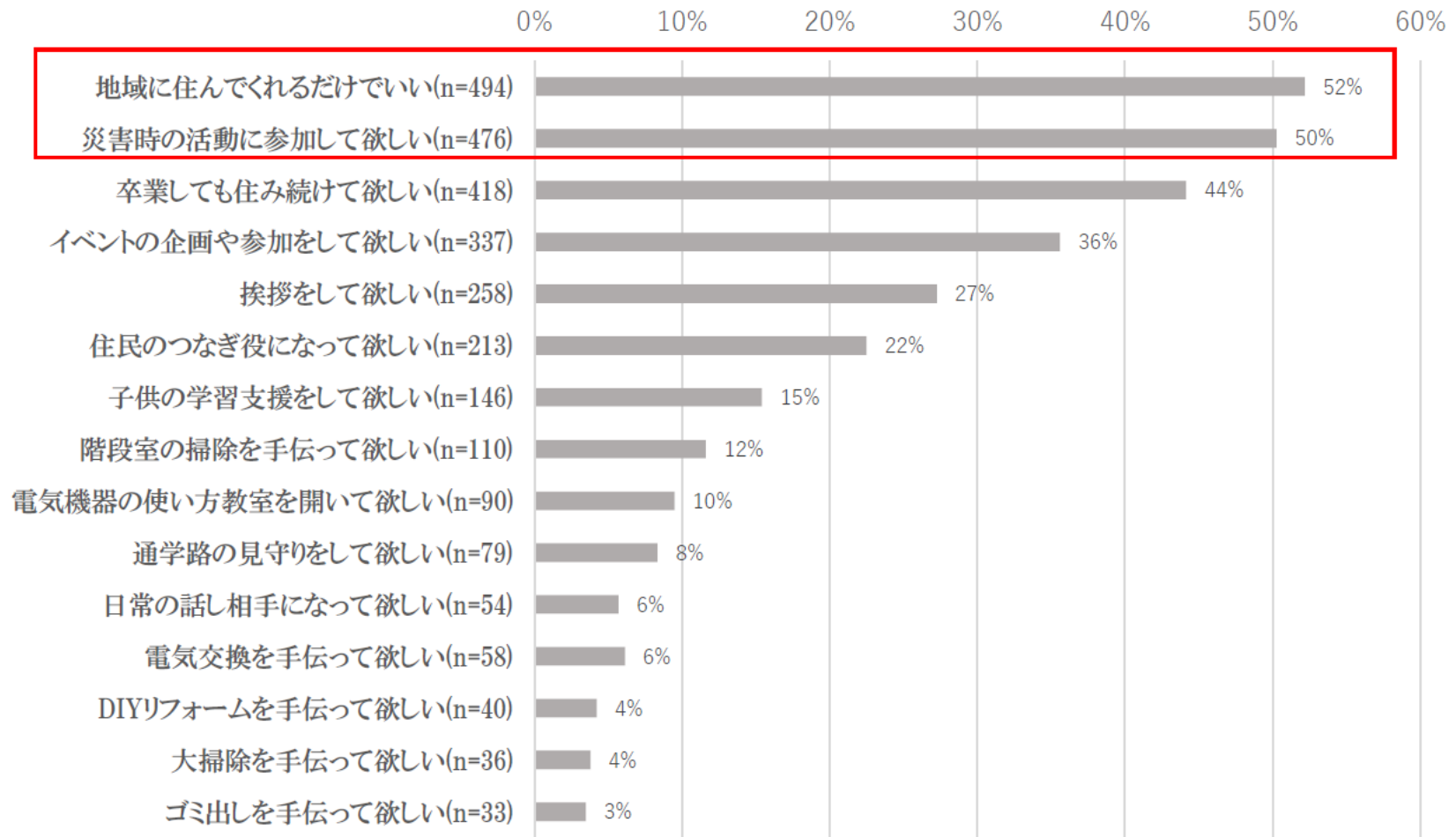




事業開始間もない時期に、  
 学生居住へのニーズを探る  
 ワークショップを実施（地  
 域通貨の疑似体験による）



## 学生にして欲しいことについて



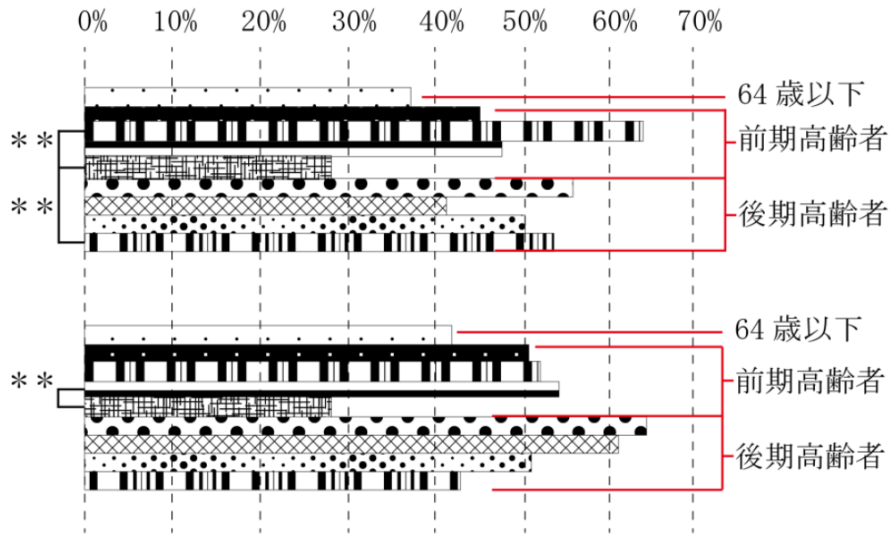
アンケート調査における項目に反映。学生が地域に住んでいることと、何かあったときの安心感獲得への期待。



<b>G1(n=250)</b>	64歳以下		
<b>G2(n=69)</b>	前期高齢者 (65~74歳)	単身世帯	外出積極(週4日以上)
<b>G3(n=25)</b>			外出非積極(週3日以下)
<b>G4(n=162)</b>		2人以上世帯	外出積極
<b>G5(n=57)</b>			外出非積極
<b>G6(n=100)</b>	後期高齢者 (75歳以上)	単身世帯	外出積極
<b>G7(n=46)</b>			外出非積極
<b>G8(n=157)</b>		2人以上世帯	外出積極
<b>G9(n=114)</b>			外出非積極

さらなるニーズを分析するために、年齢、家族構成、外出積極性、の3点でグループ分け。

災害時の活動に  
参加してほしい

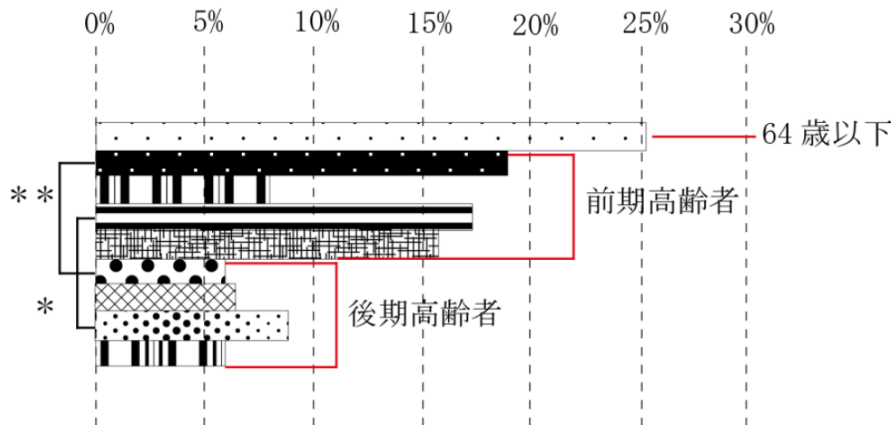


地域に住んでく  
れるだけでいい

t検定で有意差が  
見られたものを図示  
\*\* : p<0.05  
\* : p<0.01

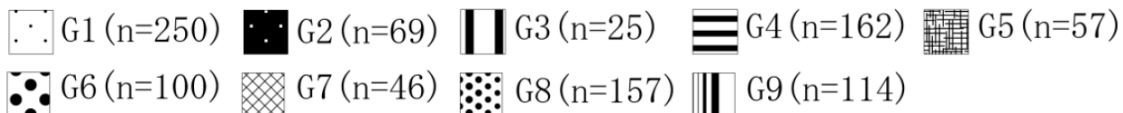
全世代で高い  
期待

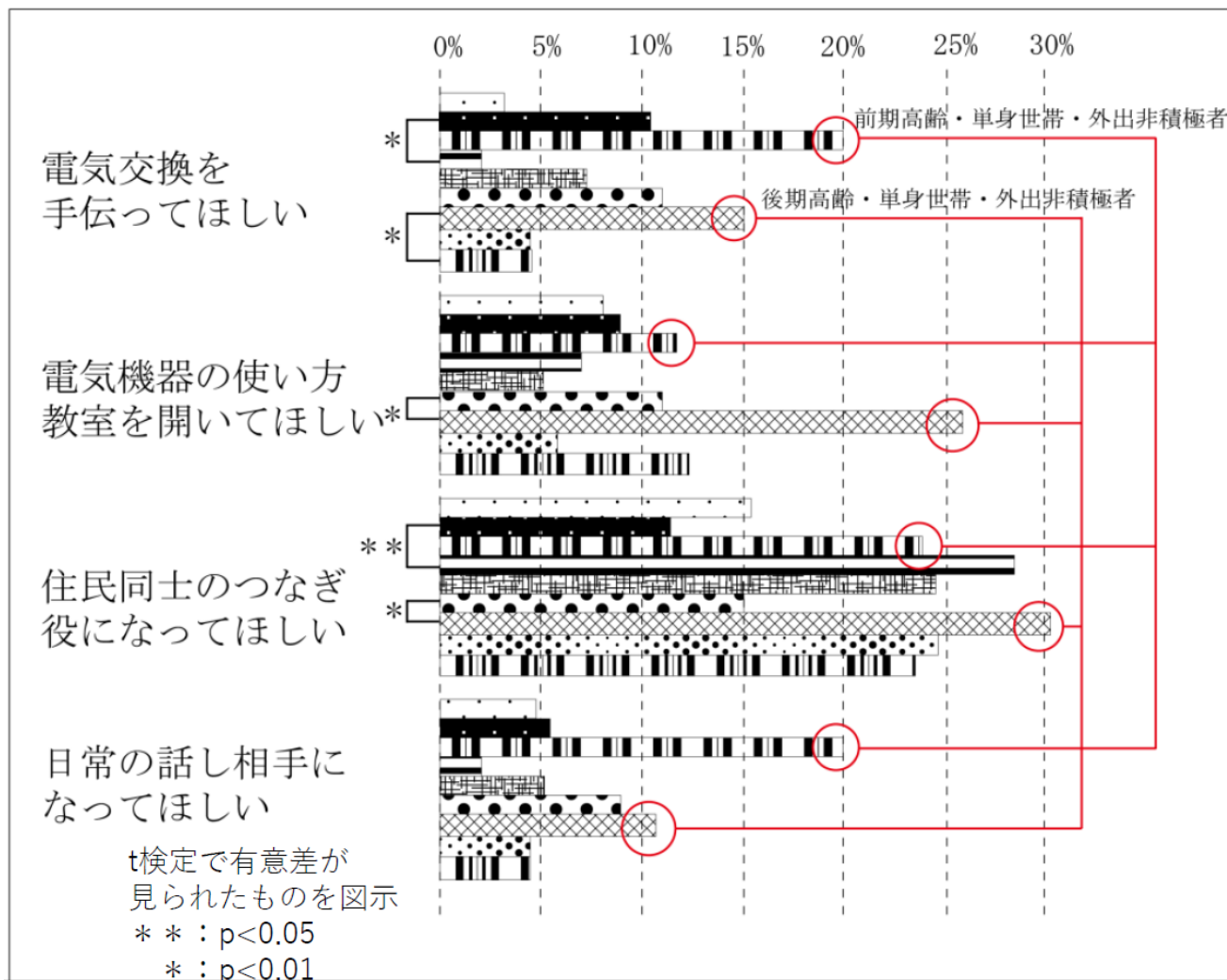
子供の学習支援  
をしてほしい



t検定で有意差が  
見られたものを図示  
\*\* : p<0.05  
\* : p<0.01

年齢とともに  
低くなる期待





高齢者  
 ×  
 単身  
 ×  
 外出非積極  
 に残された  
 課題・ニーズ

日常的な関わり の有無	1期生				2期生			3期生			
	学生A	学生B	学生C	学生D	学生E	学生F	学生G	学生N	学生O	学生P	学生Q
挨拶をする住民がいる	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
世間話をする住民がいる	●				●	●	●		●	●	●
住民に食材をもらったことがある	●	●			●	●	●	●	●	●	●
住民に料理をもらったことがある					●	●			●	●	●
住民に食事に招かれたことがある						●	●		●	●	●
住民にものをもらったことがある							●	●	●	●	●
住民に何か相談されたことがある					●				●	●	●

\*調査した時期は以下の通り  
 学生A～D：2017年 学生E～G：2019年 学生N～Q：2021年10月上旬

学生居住事業の継続により、親しい近所づきあいが見られるようになってきた。





予防リハビリテーション室



デイサービス

共同食堂

サービス付き高齢者向け住宅  
ラポール引野(北九州市)



# 異世代 ひとつ屋根の下

## 高齢者向け住宅に学生 地域交流



お年寄りと一緒に夕食を楽しむ、北九州市立大の大河内麻衣さん＝昨年12月、北九州市八幡西区

ひとつ屋根の下で学生とお年寄りが生活する。そんな異世代同居の取り組みが、各地で生まれつつある。学生は地域と関わりながら広い住居を安く暮らす。お年寄りは若者から刺激をもらい、学生も宿の現代版ともいえる、懐かしくも新しい試みだ。

昭和18(1943)年に北九を行ったのよ。向(河内麻衣さん19)が食卓でうに日本人の小学校があったね……」

北九州市八幡西区のサ(サ高住)「ラポール引野」に、お年寄りとお年寄りが生活する。そんな異世代同居の取り組みが、各地で生まれつつある。学生は地域と関わりながら広い住居を安く暮らす。お年寄りは若者から刺激をもらい、学生も宿の現代版ともいえる、懐かしくも新しい試みだ。

えた女性(84)と大学生の大(大河内麻衣さん19)が食卓で談笑していた。大河内さん(サ高住)「ラポール引野」に、お年寄りとお年寄りが生活する。そんな異世代同居の取り組みが、各地で生まれつつある。学生は地域と関わりながら広い住居を安く暮らす。お年寄りは若者から刺激をもらい、学生も宿の現代版ともいえる、懐かしくも新しい試みだ。

山口県下関市出身の北九州市立大生、サ高住の運営会社が始めた慈善事業「多世代共生ひとつ屋根プロジェクト」に応募し、昨年4

月からここに住む。週2回、高齢者をとぎとぎに、地域活動すれば、家賃6万円、サ高住に若い住むのは目的外使用指定を除外せよ。年とできるという。

事業を提案した運営会社「もやい北九州」の取締役、美恵さん(84)は、学生を誘った際、施設で学生が暮らす実態を知った。自身生かしたとき、若者の食卓も懐かし、若い人から元気をもらい、いい仕組みだ。

2016年の夏、動に熱心に取り組んで、北九州市立生学群の真鍋和博(サ高住)「ラポール引野」に、お年寄りとお年寄りが生活する。そんな異世代同居の取り組みが、各地で生まれつつある。学生は地域と関わりながら広い住居を安く暮らす。お年寄りは若者から刺激をもらい、学生も宿の現代版ともいえる、懐かしくも新しい試みだ。

入居募集中

# ラポール引野

1R=22.29㎡  
通常6万円のところを

**家賃無料**

残り2室

随時内覧可

北九州市八幡西区引野二丁目12番46号



トレーニングルーム



大浴場



エレベーター完備



炭酸泉の足湯

- 【入居条件】
- ①北九州市立大学地域創生学群 平成30年度入学生であること
  - ②河内地区における「おたがいさま推進事業」へ参加可能であること
  - ③週に3回は、高齢者と食事ができること
- ※詳細は裏面をご参照ください。

お申込み・お問い合わせは  
**093-631-2227**  
運営法人：もやいネット北九州株式会社  
※空室状況は、変わる可能性がありますのでお早めにご確認ください。



10:08

若者はタダ!? 高齢者住宅の試み



KBC九州朝日放送「アサデス。」でも紹介

あるのがうれしい」と言う。友人から「面倒へくはない」と言われることもあがあるが、「地域のお祭りへの参加やお年寄りの話しの触れあうことがなく、あ

プロジェクト運営力など、社会で必要とされる力が獲得できる」と期待する。

お年寄りに好評だ。入居する女性(84)は「若い子と触れあうことがなく、あ

## ② 連携の促進

(=生活者の便益を基準に考えること)

団地という  
個性

例)公民が個性を出し合って相乗効果を図る

- ・多様な民(地域NPO、個人、民間企業など)が関わる
- ・公も(委託ではなく)共同事業の精神で関わる

例)用事(きょうよう)がなくても立ち寄れる(きょういく)場所を  
生み出す

- ・コミュニティ拠点をよろず屋に育てていく
- ・移動することで屋外にも拠点を増やしていく





二宮団地  
 管理開始：1965年  
 建設戸数：賃貸(神奈川県住宅供給公社)856戸、県営228戸、戸建て住宅ほか1230戸  
 開発面積：約70ヘクタール

- コミュニnalダイニング**
- ・ レンタルキッチン(イベント)スペース
  - ・ 無料ランチスペース
  - ・ 休憩処
  - ・ 歌声ダイニングなど

神奈川県住宅供給公社  
**コミュニnalダイニング**

神奈川県住宅供給公社が「食」や「食文化」を通じて住民同士の交流を図るため、「地域の恵み・縁側」をテーマとした共用(コミュニnal)のダイニングを開設し運営している施設です。

**レンタルキッチンイベントスペース**  
 個人宅・店舗から、食器や食料を持ち込みで調理し、自分で食べ残さず片付けをするスペースとして提供いたします。ご希望の方は下記までお問い合わせください。

**無料ランチスペース 休憩処**  
 毎週土曜日の午前10時から午後2時まで、お茶や軽食をいただけるスペースをご用意いたします。お昼のランチや飲み物、お菓子などをご用意しております。お昼のランチは100円です。お茶は50円です。お菓子も50円です。お茶や軽食は別途料金がかかります。

**歌声ダイニング**  
 毎月1回行っている歌声ダイニング。歌声カードを準備しながら、おしゃべりしながらお茶を飲みます。お茶代50円、お菓子代50円です。おしゃべりや歌声の準備はご自身で行っていただきます。

【お問合せ】  
 神奈川県住宅供給公社 二宮団地管理事務所  
**TEL(0463)80-9800**  
 〒228-0123 中部二宮事務所 〒228-0124 二宮会館管理事務所

一色小学校区地域再生協議会  
 神奈川県住宅供給公社  
 二宮とやま

「神奈川県住宅供給公社が(中略)開設し運営している施設です。」



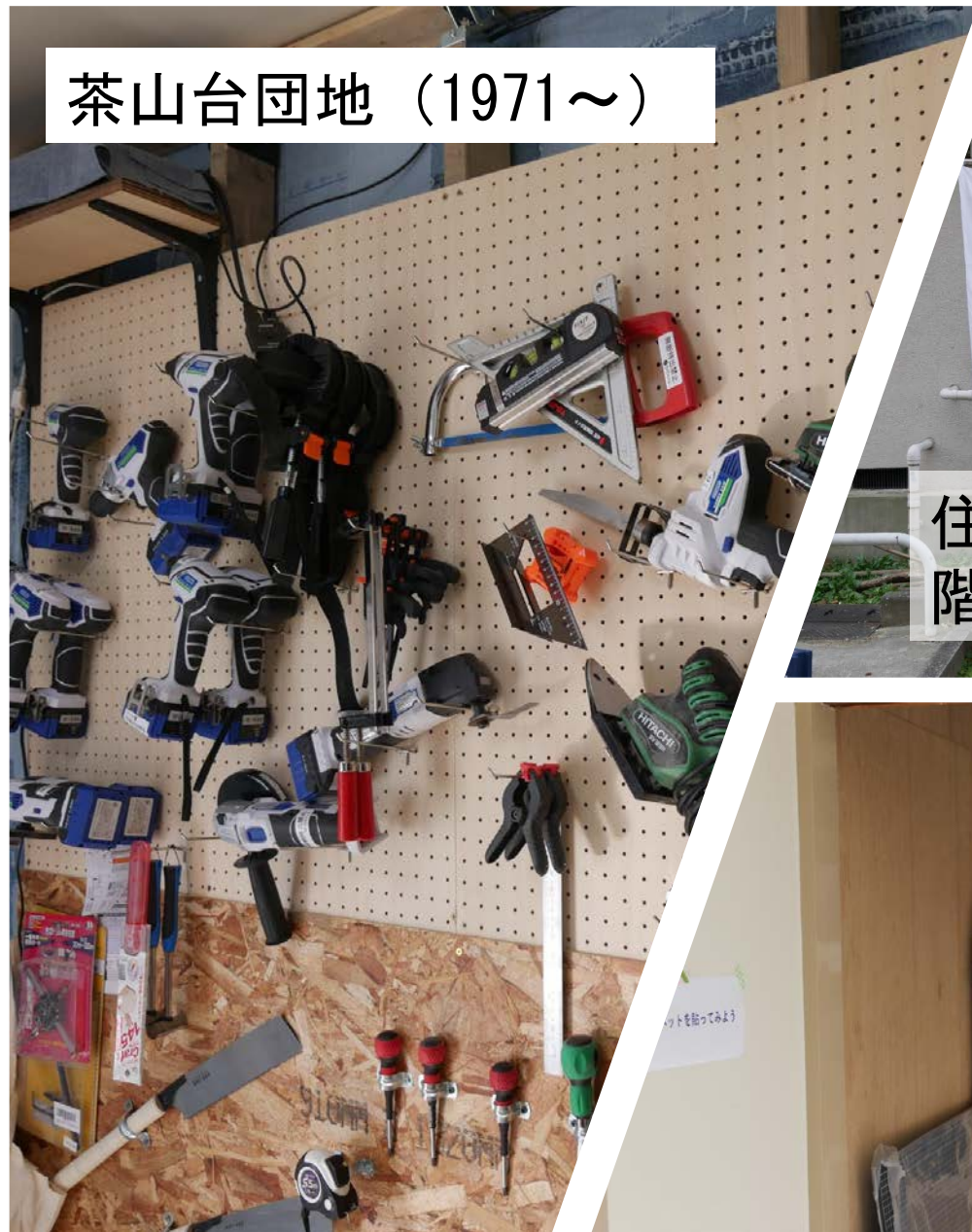


共同菜園の近くの住棟の  
入居を停止し、1階を農具  
置き場等として活用





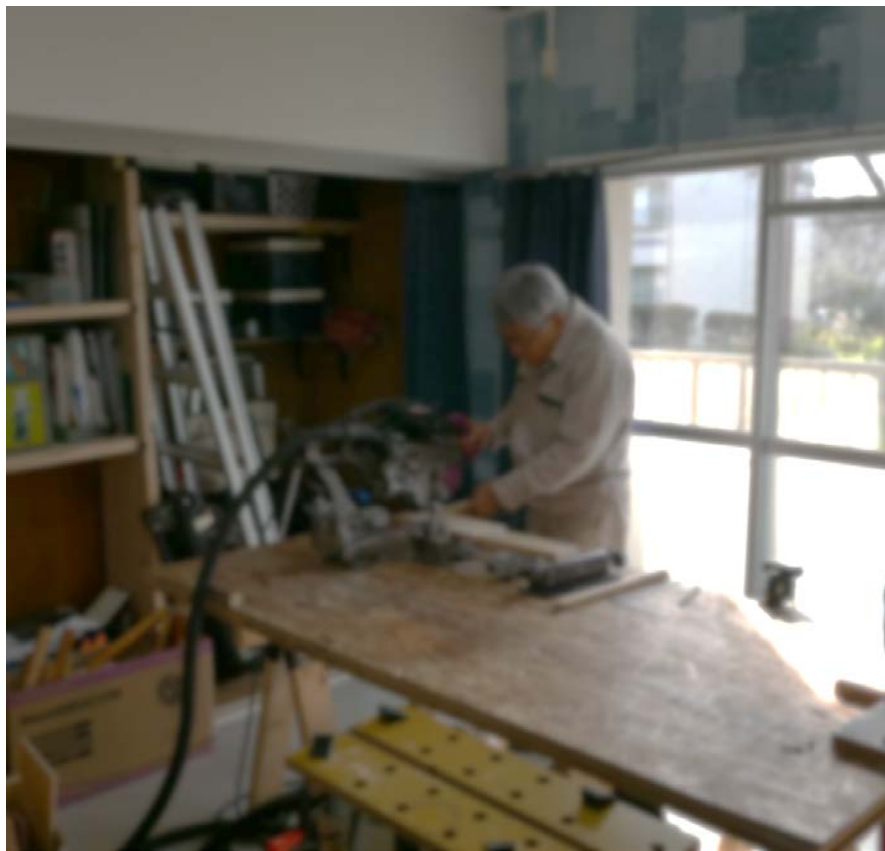
# 茶山台団地（1971～）



住棟の入居を停止し、1階を工作室として開放



DIYのいえ（2019年2月～） 工具を取りそろえたワークスペース、技術サポート



地域住民スタッフ(男性)

リフォームなど手がける  
地元工務店のN氏



## ② 連携の促進

(=生活者の便益を基準に考えること)

**例) 公民が個性を出し合って相乗効果を図る**

- ・多様な民(地域NPO、個人、民間企業など)が関わる
- ・公も(委託ではなく)共同事業の精神で関わる

**例) 用事(きょうよう)がなくても立ち寄れる(きょういく)場所を  
生み出す**

- ・コミュニティ拠点をよろず屋に育てていく
- ・移動することで屋外にも拠点を増やしていく

**団地らしい  
居場所**





泉北ニュータウン  
榎塚台団地(1973~)  
空き店舗(×2)を活用したコミュ  
ニティレストランの運営





### みんな集まれ！子ども食堂

本市では様々な家庭環境で暮らす地域の子どもたちを対象に食事と居場所を提供し、見守り、必要に応じて支援機関につなぐ取り組みを「子ども食堂」と呼んでいます。南区内では以下の場所で開催しています。どうぞお気軽にお立ち寄りください。

**農家の子ども食堂**  
 赤塚台2-5-9  
 毎月第4土曜日  
 12:00-14:00  
 072-291-9877  
 小学生以下 100円  
 高校生以上 300円  
 参加対象：校区内 ボランティア募集中

**るびなす みんなの食堂**  
 高塚台3-2-27 1F 101号室  
 毎月第1土曜日  
 072-295-6173  
 子ども(18歳以下)と  
 高齢者(65歳以上)は21:100円  
 大人 300円  
 参加対象：どなたでも ボランティア募集中

**あかさか39 みんなの食堂**  
 赤塚台3丁目2番23棟101  
 府営赤塚台3丁目住宅  
 毎月1部不登校  
 070-5641-4768  
 sakaki@39-boc.or.jp  
 中学生以下 100円  
 高校生以上 400円  
 参加対象：校区内、どなたでも ボランティア募集中

**みんなの食堂「ReCo(リコ)」**  
 新塚台4-13-1  
 第4土曜日 11:00-13:00  
 長期休みの場合は変更  
 090-9716-3307  
 re-co-house@nagasaki.com  
 小学生以下 100円 大人 300円  
 参加対象：どなたでも ボランティア募集中

**はらやま ひかり食堂**  
 赤塚台5丁目2-5 原山社東校区地域会館  
 毎月1部不登校  
 090-1113-0547  
 未就学児 無料  
 小学生 100円  
 高校生以上 200円  
 参加対象：どなたでも ボランティア募集中

「食べ、あそび、学び、つながる」をモットーに活動しています

お問い合わせ 南区社会福祉課 南区市民センター 社会福祉課 南区保健センター 電話：072-291-9877

### 檜塚台小学校 体操服取扱い店

取扱い品目

- 体操服(半袖長袖・ハーフパンツ)
- 赤白帽(通字帽兼用)・セクタン
- 体操服袋・シューズ袋
- 男児水着・女児水着
- スィムキャップ・ゴーグル
- ラッシュガード

1月5日(水)～販売開始 発注締切日 11時～14時まで  
 お問い合わせ 高塚台1-1-1 072-289-9377

食を中心に、  
 子どもから高  
 齢者、中高年  
 男性など、誰  
 でも来られるよ  
 るず屋へ



# 沖縄の共同売店



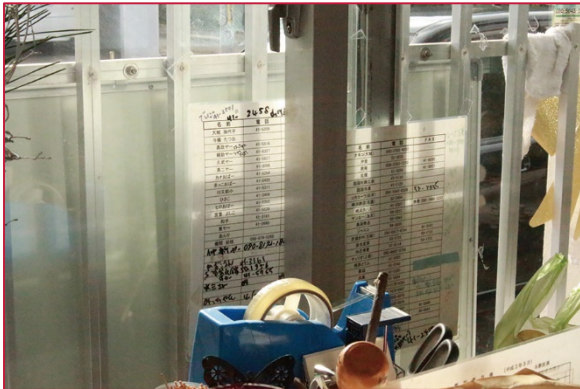


## ■共同店の特徴 ④見守り意識

### ▼ユンタク(おしゃべり)スペース



▼レジ付近に貼られた 集落内住人の連絡先  
▼惣菜やつまみを主任が作って提供するための炊事場

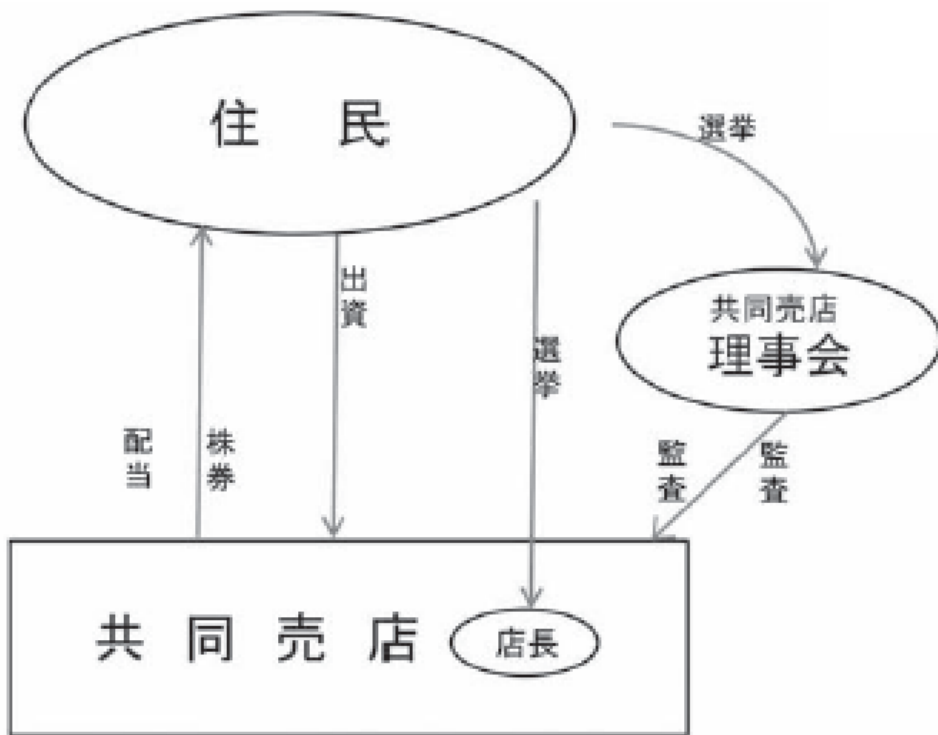




■共同店の特徴

①共同売店の仕組み

- 選挙制による主任の選定 -



②多岐に渡る事業内容

- ①共同購入
- ②共同出荷
- ③運輸
- ④精米
- ⑤酒造所
- ⑥信用事業
- ⑦バス運営
- ⑧保育園
- ⑨お風呂屋
- ⑩電話の取次
- ⑪有線放送
- ⑫ガソリンスタンド
- ⑬食堂
- ⑭理髪部
- ⑮コインランドリーなど

③掛売り (つまり、ツケ)



▲延売帳(売り掛け帳)

■調査からみた共同店の存続条件

	K共同店	E共同売店	A共同店	O共同店	I共同店	B共同店	Y共同店	O共同売店	
店舗運営概要	経営状態	黒字(ぎりぎり)	赤字(ここ数年連続)	黒字(ぎりぎり)	黒字(ぎりぎり)	赤字(昨年から)	—	黒字(ぎりぎり)	赤字(ここ数年連続)
	運営形態	委託運営	部落直営	委託運営	委託運営	委託運営	委託運営	部落直営	委託運営
	サービス	荷売・宅配窓口	宅配窓口	荷売・宅配窓口・プリン	荷売・宅配窓口・プリン・出荷・図書館	荷売・宅配窓口	荷売・宅配窓口	荷売・宅配窓口	荷売
	商品	食料・日用品	食料・日用品	食料・日用品 薬・物産・衣類	食料・日用品 薬・衣類	食料・日用品 薬	食料・日用品	食料・日用品	食料・日用品 衣類・電化製品
	仕入れ方法	業者・買出し	業者	業者・買出し	業者・買出し	はは業者(積み出し)のは買い出しに)	はは買出し(管理が重要な商品は業者に)	業者・買出し	業者(ホウキ・チェーン)
	客層	部落・高齢者	部落・高齢者	部落・高齢者	部落・高齢者	部落・高齢者	部落・高齢者	部落・高齢者	部落・高齢者
店舗立地	東沿岸部 国道沿い	東沿岸部 国道沿い	東沿岸部 国道沿い	東沿岸部 国道沿い	西沿岸部 国道から奥まる	西沿岸部 国道から奥まる	西沿岸部 国道から奥まる	西沿岸部 国道沿い	
大型スーパーまで	車で28分(名護市内)	車で36分(名護市内)	車で73分(名護市内)	車で74分(名護市内)	車で63分(名護市内)	車で57分(名護市内)	車で51分(名護市内)	車で15分(うるま市内)	
商圈	商圈マップ								
	商圈人口	93	121	164	152	92	103	192	898
	商圈世帯数	45	55	76	76	51	62	80	298
	字内世帯割合	100.0%	79.3%	95.0%	90.5%	76.5%	78.3%	88.9%	86.3%
字概要	人口	93	160	168	175	126	136	226	2305
	世帯数	45	73	80	84	65	79	90	821
	高齢者率	39%	29%	30%	41%	47%	97%	33%	18%
	担当者からみた部落内の地縁関係	互助あり		互助あり		が薄く新しく越してきた人はわからない	互助あり	越してきた人も馴染みやすい	情報共有はあり
補足						27に閉店 28.12より再開	20年前に半年間閉店のち再開	最大規模の共同店	

商品の仕入れが . . . 業者委託の割合が多い → 赤字の傾向  
 業者委託と住民買出しが半々 → 黒字の傾向

# 移動販売（生協＋行政（野田市）共同運営）の事例

## CASE① 生協＋行政（野田市）共同運営



【業者名】	P社
【移動販売車名】	M便
【開始年月日】	2011年～?
【所在地・エリア】	千葉県野田市国道16号の東側 (関宿・川間・東部・福田の地区)



▲車内の様子



▲停留場所によっては商品を車外に並べることも

コース名	販売品目	日数	販売時間	販売数量	販売金額
1	生協	12/1	12:00	100	1000
2	生協	12/2	12:00	100	1000
3	生協	12/3	12:00	100	1000
4	生協	12/4	12:00	100	1000
5	生協	12/5	12:00	100	1000
6	生協	12/6	12:00	100	1000
7	生協	12/7	12:00	100	1000
8	生協	12/8	12:00	100	1000
9	生協	12/9	12:00	100	1000
10	生協	12/10	12:00	100	1000
11	生協	12/11	12:00	100	1000
12	生協	12/12	12:00	100	1000
13	生協	12/13	12:00	100	1000
14	生協	12/14	12:00	100	1000
15	生協	12/15	12:00	100	1000
16	生協	12/16	12:00	100	1000
17	生協	12/17	12:00	100	1000
18	生協	12/18	12:00	100	1000
19	生協	12/19	12:00	100	1000
20	生協	12/20	12:00	100	1000
21	生協	12/21	12:00	100	1000
22	生協	12/22	12:00	100	1000
23	生協	12/23	12:00	100	1000
24	生協	12/24	12:00	100	1000
25	生協	12/25	12:00	100	1000
26	生協	12/26	12:00	100	1000
27	生協	12/27	12:00	100	1000
28	生協	12/28	12:00	100	1000
29	生協	12/29	12:00	100	1000
30	生協	12/30	12:00	100	1000

▲それぞれの販売場所に合わせた対応表



# 移動販売（生協単独運営）の事例

## CASE② 生協単独運営



(引用：M社HP)

【業者名】	M社
【移動販売車名】	F便
【開始年月日】	2013年4月～
【所在地・エリア】	千葉県南部 (袖ヶ浦市・君津市・市原市・木更津市等) ※中山間地域や高齢化の進んだ団地、高齢者施設が中心



▲車内の様子(引用：M社HP)



▲販売場所の様子(引用：千葉日報 2017/3/7)

	月		火		水	
	作新寺 総合団地・柳の木団地 成金団地・光風団地	市原市平城～小森田・古沢 柳ヶ浦市 石原団地	市原市平城 運動広場	市原市平城 運動広場	君津市三島・霞沢	
移動販売車名	巡回時間	移動販売車名	巡回時間	移動販売車名	巡回時間	
(1)	柳の木団地 10時50分	平三地区多目的 運動広場	11時05分	中郷記念館	10時30分	
(2)	柳の木団地 11時20分	平二(小学校入口 前)	11時35分	ともみ沢団地	13時10分	
(3)	柳の木団地 11時45分	酒巻 小平庭 525-14	11時55分	南米南団地	12時30分	
(4)	美谷団地コエ ニティホール前	12時35分	米沢自動車504 27号2	12時10分	正木団地	13時45分
(5)	美谷団地 13時55分	中村秋葉団地 27号2	12時25分	伊藤さん市前	14時00分	

▲個人宅前も含めた移動販売の曜日別コース (一部)



定期的に開かれる青空野菜市場に、フリーマーケット、焼き菓子販売などが自然と組み合わさる（茶山台団地）

## 第2期に向けて

### ① 政策の総合化 (=政策や事業がバラバラにならないこと)

時間のなかの団地

地域のなかの団地

### ② 連携の促進 (=生活者の便益を基準に考えること)

団地という個性

団地らしい居場所