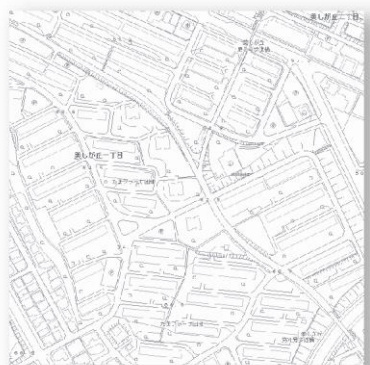


団地再生マスタープランのイメージ



大規模団地の総合的な
再生に向けた検討業務
委託 報告書



団地再生マスタープランと検討の流れ

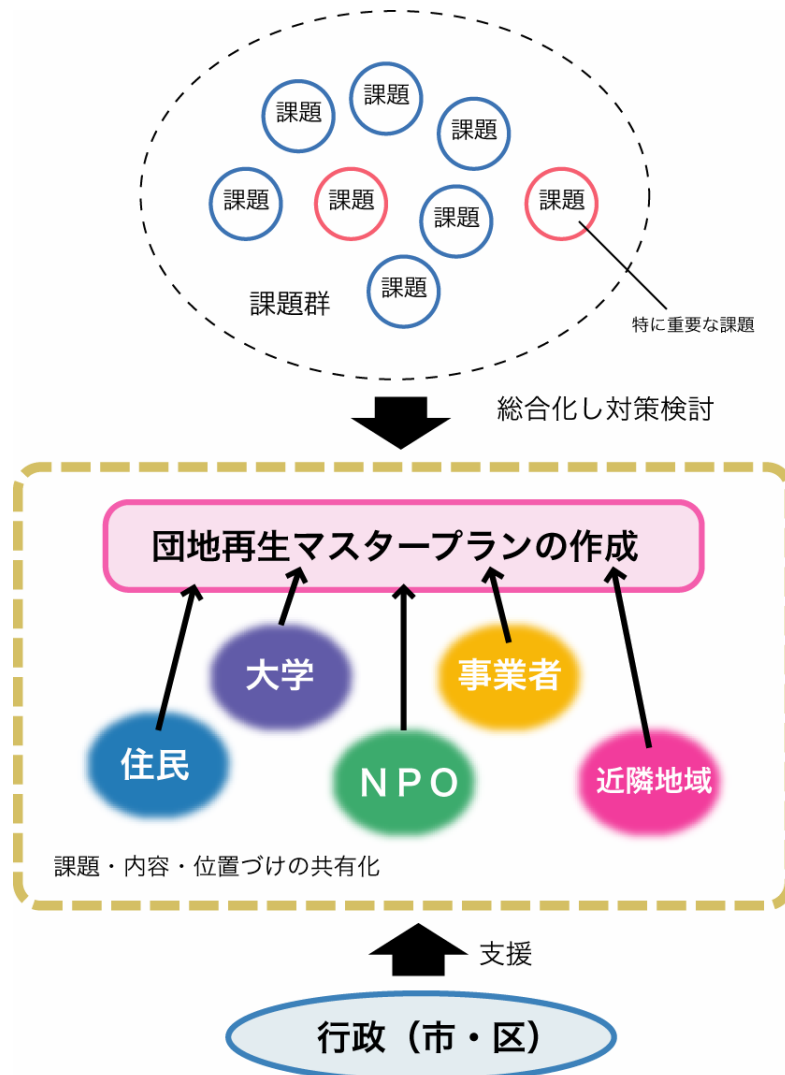
1. 団地再生マスタープランの意味と位置付け

(1) 団地再生マスタープランの意味

団地再生を進めていく上での課題は多岐にわたるため、検討にあたっては、これらのマスタープランが必要となる。

作成にあたっては、住民を筆頭に地域の各種組織（NPO含む）や支援者としての大学、事業者、近隣地域なども参加し、これらの検討を行政が背後から支援する体制を想定する。

団地再生マスタープランの意味と作成する主体



また、団地再生マスタープランの意味について整理すると以下の4点に集約できる。

■団地再生マスタープランの意味

- ①様々な課題があることを関係者全てが「共有」すること
- ②共有した上で何を当面実施するのかについて「納得」すること
- ③個別の取組や事業の「意味や位置づけ」を明らかにすること
- ④団地の「将来」を明らかにするとともに、「周辺地域との関係」を明確にすること

(2) 団地再生マスタープランの位置づけ

団地再生の主役を「住民」と位置付け、マスタープランは団地に関わる全ての主体が関与し、作成する「民意のマスタープラン」として位置付けることを想定する。

「民意のマスタープラン」という意味は、いわゆる公共政策を中心とした「行政計画」ではないことを意味し、団地再生のための各種の取組みも、住民をはじめ、関係者が主役となって進めていくことを想定するものである。

ただし、この計画と行政計画との関係、具体的な行政サイドの支援のあり方については、実践レベルでより深く検討する必要がある。

2. マスタープランの構成と作成にあたっての留意点

(1) マスタープランの構成

マスタープランの構成は、右図の通り5段階で構成することを基本とする。

1) 目標像

- 団地再生の目標像は、必ず記載する。社会の状況、居住者の属性も変わる中で、この団地が将来どんな場所になるのか、どんな場所にしたいのかについて居住者の多様な意見を集約し、十分に議論し、共有化することが重要である。

2) 個別行動計画

- 住まいから始まって、この団地で具体的にどのような生活と、どのような活動をするのかを具体的に記載する。
- 団地の豊かな環境をいかに「活用」するのか、という観点も重要となる。
- また、既存の各種組織・団体がそれぞれどのようにそれぞれの活動を発展させ、盛り上げていくかという視点、つまり居住者の目線で記載することが重要である。
- 掲げるテーマについては、その団地の課題や特性によって異なって良い。必ずしもすべてのテーマについて記載する必要はない。

3) 場所の計画

- 地域レベル、団地レベルで、地域の空間をどのように変えていくのかを図面で示す部分。
- 課題と中心的政策によって、両方のレベルで示すのか、団地のみにするのかは異なる。
- 地域レベルでは、広域的にどのような場所を強化し、どのようにネットワークさせていくか、その場合の団地の役割は何かを記載する。
- 団地レベルでは、拠点となる場所の機能や位置づけ、団地のコミュニティのまとめり、それらをつなぐ軸や動線、団地内の資源の活用方法などを記載することが考えられる。

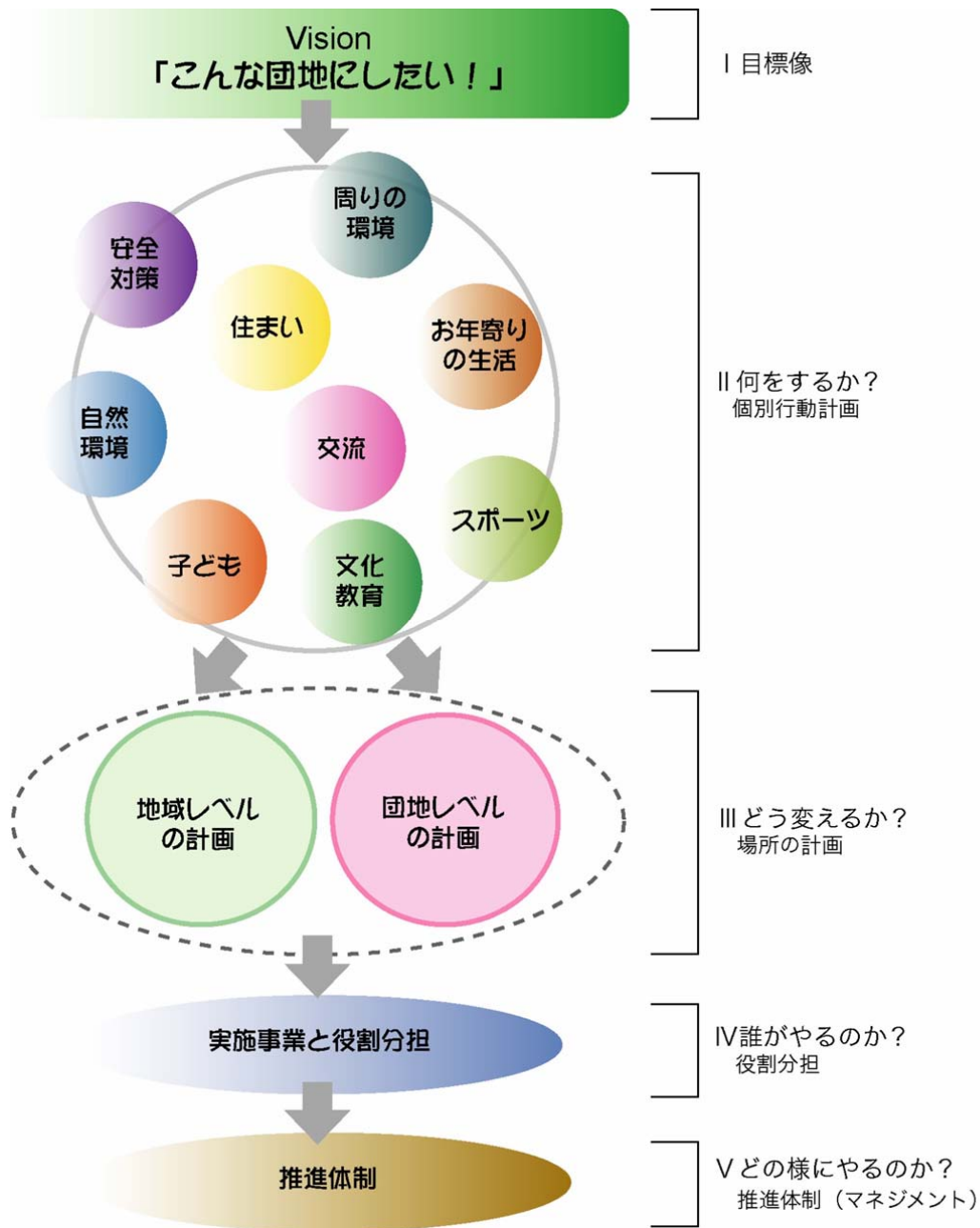
4) 役割分担

- 実際に取り組むことには、すべて役割（担い手）が記載されていなければならない。
- 「民意のマスタープラン」として策定するため、住民組織や事業者がその多くを担い、行政がそれをサポートするという原則をしつつ、役割分担を記載する。
- 原則として実行可能性の高い事業を中心にして作成する。

5) 推進体制

- 団地のマスタープランを進めていくための総合的な議論と意思決定の場について記載する。
- 団地毎のこれまで地域運営の経緯から、その団地にあった、ふさわしい形態、無理のない形態することが肝要である。
- 形だけのマネジメント組織をつくっても意味がないことに注意が必要である。

マスタープランの標準的な構成



(2) 作成にあたっての留意点

団地再生マスタープランは、住民主体で作成する「民意のマスタープラン」であることに留意し、自らが実際に実践することを中心に記載することが重要である。

また、どのような手順で事業を実施するのか、という観点も重要であり、マスタープランが「時間計画」としての側面をもつことも重要である。そのような意味から、時代の変化に対応して、随時見直しができ、取り組みの方針もフレキシブルに変更するスタンスを持つことも重要である。

3 . マスタープランの検討の流れ

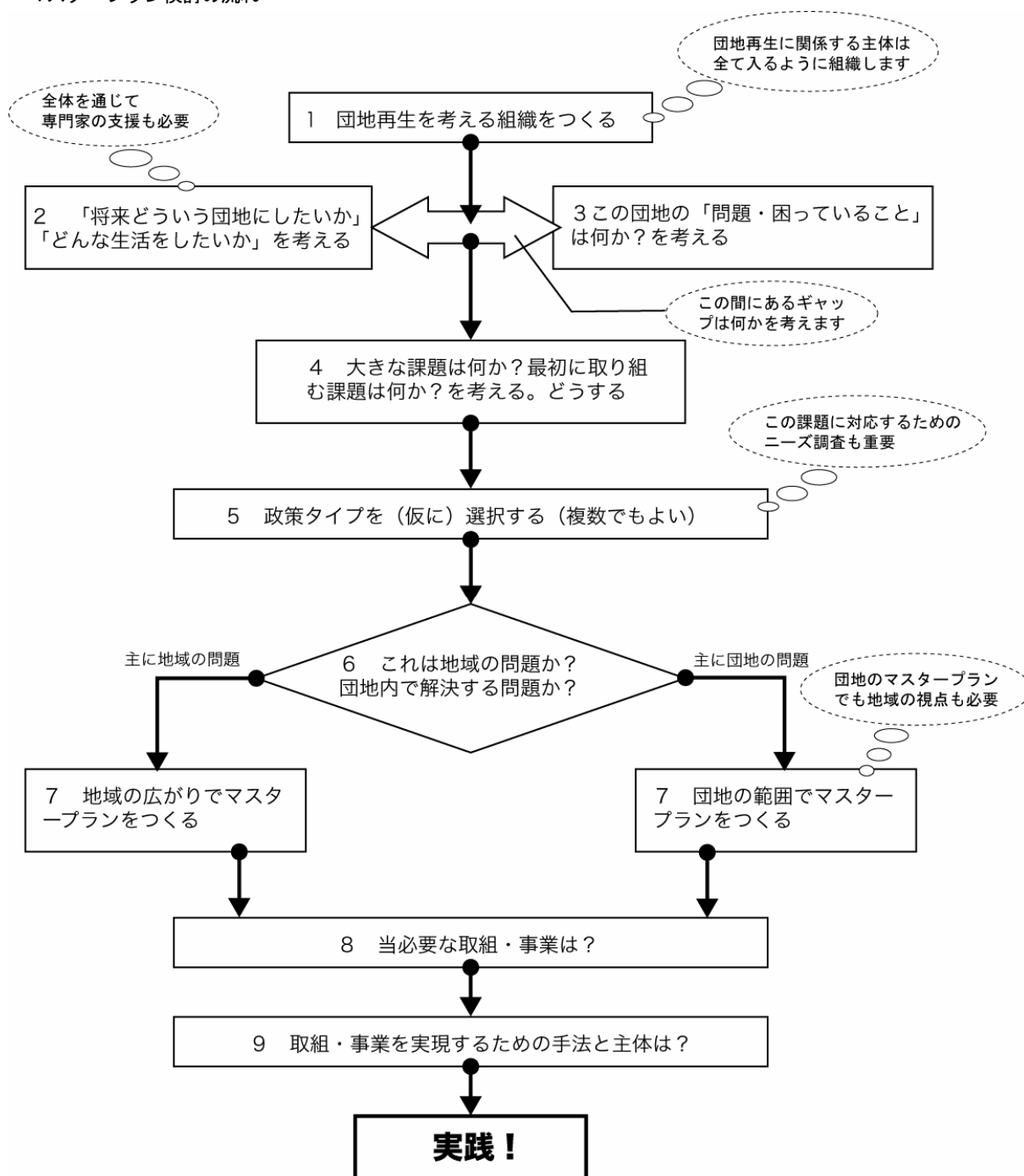
団地再生マスタープランの検討は下図の流れを想定する。

マスタープランの検討は、まず関係者が合意し納得できるための体制をしっかりと構築することが重要である。体制づくりを拙速にやってはいけない。

課題の内容を見極めて、政策タイプを設定し、地域の広がりで実践する場合には、地域のマスタープラン、そうでない場合には団地の範囲でのマスタープランを作成する。

計画を検討する過程で、取り組みを実際に行う主体を決めておくことも重要である。

マスタープラン検討の流れ



4 . 団地再生のマネジメント

(1) 団地マネジメントとは

団地再生を実践する方法や仕組みとして、「団地マネジメント」という考え方が近年各地で研究されはじめている。研究段階であるため、その概念や体制、仕組みに関するノウハウは十分に蓄積されてはいないが、現在考えられているイメージは、これまでのような「管理」と言った、単に団地を守る活動だけでなく、団地の価値をより高めていくための積極的な活動や事業を含み、それらの取組を「総合的に」実現するための体制をつくるというものである。

参考に兵庫県武庫川団地における「団地マネジメント研究会」での定義を示す。

◆参考：「団地マネジメントの概念」：団地マネジメント研究会（武庫川団地）

◎団地マネジメントとは？

団地は、これまで国民の生活を支え、新しいライフスタイルを実現する舞台として機能してきました。いわば、「団地は社会的役割を持った国民の資産（ソーシャル・アセット）」ともいえます。そして、ソーシャル・アセットには、社会的役割を実現するための特定のマネジメント分野が存在します。

「団地マネジメント」は、住宅団地を対象範囲とするエリアマネジメントともいえますが、特定の新しい概念として樹立する積極的意識を持ち、研究会で作った新しい言葉です。

団地が大量に供給された1960年から70年代は、量の要求が求められました。このため、標準型団地として画一的な住戸が大量に供給されました。しかし30年から40年の時を経て、老朽化や設備の陳腐化などともに、それぞれの地域により個性的な団地として育っています。このため、団地での管理運営・活動には様々なものがあり、それらを円滑に効率よく進め居住環境を向上させるにはそれぞれの団地に応じた「団地のマネジメント」が必要です。

◎団地マネジメントの目標

- ① 「管理」から「マネジメント」への発想の転換を促す
- ② 団地の総合的な価値の向上を図る概念を導入する
- ③ 団地個性の確立の必要性を整理する
- ④ 上記の達成のためにも地域社会との連携を図る
- ⑤ これらの結果、「行列のできる団地」をめざす

◎団地マネジメントの仕事

- ① 安心・安全の確保と利便・快適性の向上による生活満足度の向上
- ② 高齢者家族、子育て家族、単身者の生活サービスの提供
- ③ 生活に根ざしたサービスの提供とコミュニティビジネスとしての展開
- ④ 文化的・娯楽的クラブライフへの支援による満足感の高い生活舞台としての創造
- ⑤ 団地施設・スペースの改善・改修による価値の向上
- ⑥ 居住者・自治体・NPO・大学との交流による多様な担い手の確保

ここで示されているように、団地マネジメントの仕事は、これまで各団地、各組織が実践してきたこと、本章でも上げたいくつかの政策そのものである。これを効果的に実践するためには、実践のための組織体制が重要であり、これをいかに実現するのか、事業者視点、住民の視点か

らの検討がなされている状況である。

都市再生機構（UR）では、この数年実験的に職員から「団地マネージャー」を団地に派遣し、団地マネジメントの要となる人材を育成しつつ、その仕組みのあり方を検討しているところである。

（２）団地マネジメントの体制

団地マネジメントの体制は、実現可能性や先行的に取り組む団地での実例を見ながらさらに検討していく必要があるが、まず現時点では、団地再生マスタープランへ関与する主体すべてが関わった組織を形成し、その中で、マスタープランの運用や個々の事業の実践、チェックがなされる組織・体制とすることを想定する。

具体的には、団地再生マスタープランの検討をきっかけとして、自治会、管理組合、事業者、各種組織の連合協議会として発足させ、徐々にやりやすい体制へと改良していくことが考えられるが、実現にあたっては以下のような検討課題がある。

■団地マネジメント—今後の検討課題

- ①組織の公的な位置づけ・行政との関係の整理
- ②マネジメントの実施内容（範囲）の検討
- ③マネジメントの実施にあたっての運営コストの確保
- ④マネジメントの中核を担う人材の発掘

5. 団地再生マスタープランの構成イメージ

(1) 一定の生活圏を形成している大規模団地の再生に向けた検討

団地内にセンター施設（商店や医療施設等）を有し、団地内で一定の生活圏を構築している規模のもの想定して検討する。

◆主な検討課題の設定

- ・ 空き店舗活用や交流促進などによるセンター施設の活性化
- ・ 若い世代の定住化を促進するための多様な住まい・ニーズへの対応

1) 目標像の設定

- ◆次世代に受け継がれるまちにしたい
⇒高齢者の暮らしやすさを維持しつつ、若い世代も住みやすい住宅環境を整える
- ◆お年寄りから子供まで誰もが健康で暮らせるまちにしたい
⇒豊かな自然、緑のツーリズムを楽しむ環境を整える
- ◆いろいろな人々が集い、地域が活性化するまちにしたい
⇒地区センターの商業施設や市民活動拠点などの機能の拡充とともに、共用空間を使いやすく整備する
⇒●●の文化や魅力を発信し、多くの来街者を募り、広域的に地域の活性化につなげる

将来どういう団地にしたいか、みんなで共有、共感できるように、できるだけ素直な表現で設定します

2) 個別行動計画

○まちづくりのテーマ

「森の中の住宅、子供が健やかに育つまち、健康に暮らせるまち」

【基本的考え方】

- ◆団地そのものの魅力を高める
⇒豊かな自然環境を守り活かす
⇒地域の活動を活発に行う
⇒個性的な魅力を探し出し、PRする

◆ストックの活用

- ⇒空き家、空き店舗の利活用を進める
- ⇒趣味や文化活動ができる場として活用
- ⇒高齢者の居場所、若い人たちの居場所、交流する場所づくり

【行動計画】

- ◆自然環境を守り活かすため
⇒団地内の自然環境を適切に管理する
⇒自然にふれあう活動、共同菜園、レクリエーションなど
- ◆地域の活動を活発にするため
⇒団体、組織など体制づくり
⇒既存の取り組みの整理

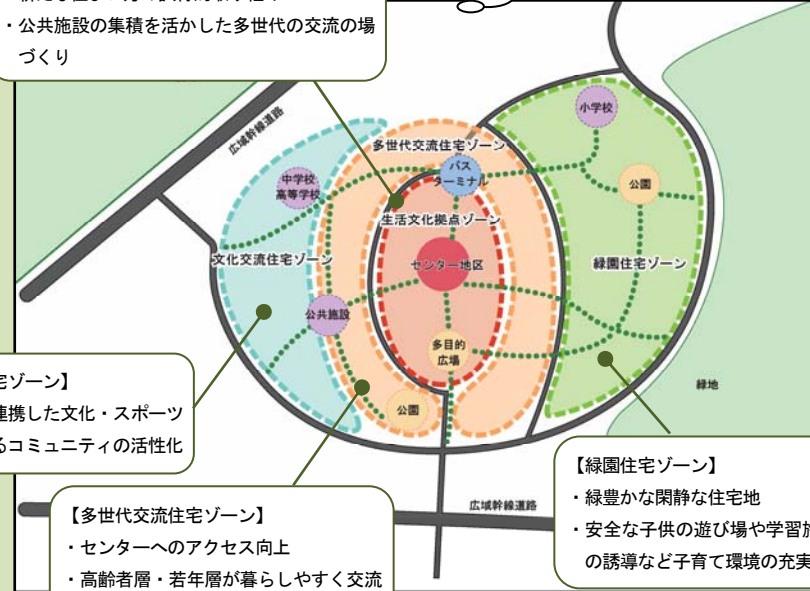
政策タイプを参考にしながら、何に取り組むか、優先順位も含めて検討します

どの場所をどうしたいか、図面上で考え方を示します

3) 場所の検討

- 施設配置の方針、導入機能
- 道路交通ネットワーク
- 緑のネットワーク
- 広域的な位置づけと方向性 など

【生活文化拠点ゾーン】
・高い利便性を活かした多様な居住層の誘導
・新たな住まい方の試行的取り組み
・公共施設の集積を活かした多世代の交流の場づくり

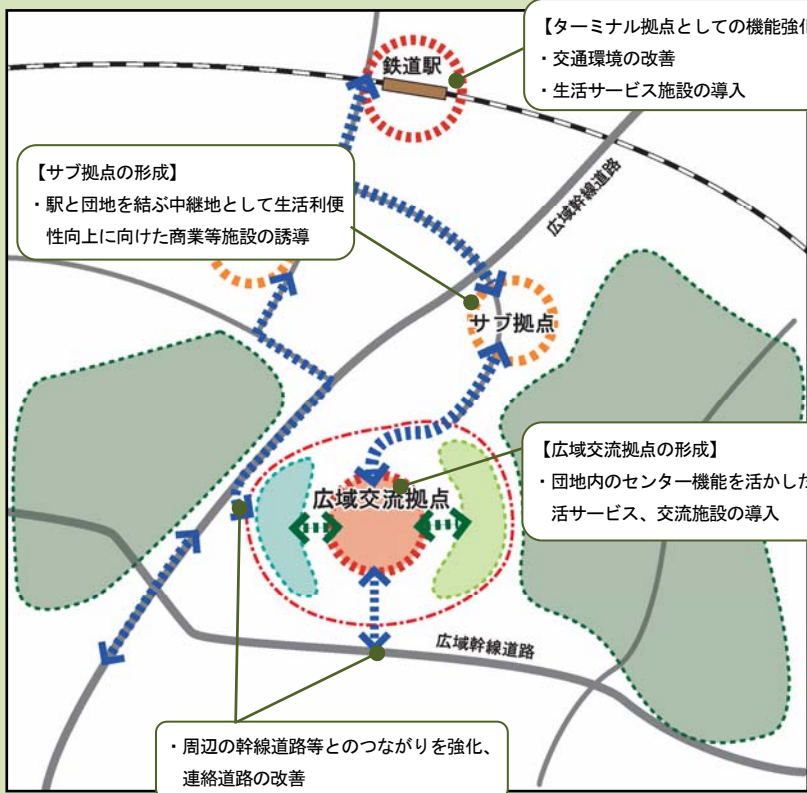


【文化交流住宅ゾーン】
・公共施設と連携した文化・スポーツ活動等によるコミュニティの活性化

【多世代交流住宅ゾーン】
・センターへのアクセス向上
・高齢者層・若年層が暮らしやすく交流できる住まい環境づくり

【緑園住宅ゾーン】
・緑豊かな閑静な住宅地
・安全な子供の遊び場や学習施設の誘導など子育て環境の充実化

- 広域交流拠点として位置づけ、周辺地域、駅等とのつながりを強化するとともに、周辺の住宅団地等を結び、相互連携により拠点性を高め、地域全体の活力向上を図る。



【ターミナル拠点としての機能強化】
・交通環境の改善
・生活サービス施設の導入

【サブ拠点の形成】
・駅と団地を結ぶ中継地として生活利便性向上に向けた商業等施設の誘導

【広域交流拠点の形成】
・団地内のセンター機能を活かした生活サービス、交流施設の導入

・周辺の幹線道路等とのつながりを強化、連絡道路の改善

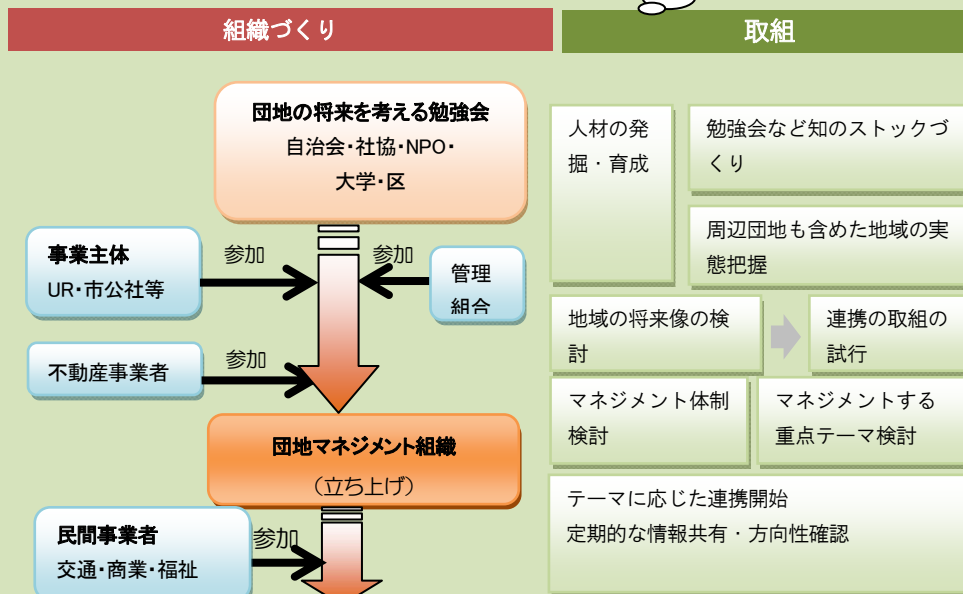
4) 役割分担

誰が何をするか、行動計画に沿って役割分担を決めます

主体	種別	活動内容・目的	期待される役割/課題
UR	事業主体	・住棟やセンター地区施設の維持管理、運営（賃貸のみ）	・住棟やセンター地区施設のリニューアル
市公社	事業主体	・住棟やセンター地区施設の維持管理、運営（賃貸のみ）	・住棟やセンター地区施設のリニューアル
大学	専門家	・まちづくりの調査、研究、支援	・実態把握 ・実験的プログラムの実施 ・活動の継続（研究費、学生等）
専門家 NPO	専門家	・まちづくりの調査、研究、支援	・ハード面に関する助言
地元NPO	地域団体	・まちづくり ・高齢者支援、子育て支援等	・全体のコーディネート ・地域の人材発掘・育成
団地の将来を考える勉強会	地域団体+ 専門家	・地区の人口減少問題、環境問題への対応についての検討	・課題共有・将来像共有の場 ・マネジメント組織の前身 ・事業主体の不在
自治会	地域団体	・コミュニティ維持・形成	・基本自治単位としての活力の維持 ・取り組み全般の周知、担い手の確保
連合自治会	地域団体	・地区全体の交流活動 ・地区共通の問題への対応	・地区全体の住環境保全や活性化の検討
管理組合	地域団体	・住棟の維持・管理	・地区全体の住環境保全や活性化の検討 ・管理組合同士の連携・
商工団体	民間企業	・経済活動 ・地域との情報交換	・まちづくりへの参画
区	公共団体	・地域活動支援	・まちづくりと福祉、商業、交通など他分野をつなぐ ・制度運用等に関する助言

5) 推進体制

自治会や既存の委員会などの組織体制をベースにしなが
ら、取り組み内容とともに
体制を整えます



(2) 周辺地域と一体となって再生を図るための検討

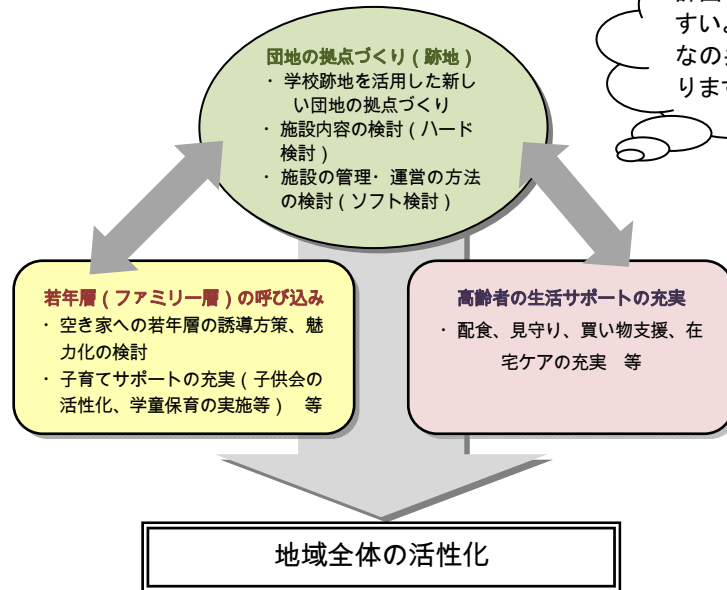
団地の規模として1,000戸未満で、センター施設を有さず生活利便性は周辺地域に依存しているものを想定して検討する。

◆主な検討課題の設定

- ・学校の統廃合による跡地利用
- ・高齢者や子育て世帯向けの生活サービス利便性の強化と定住促進

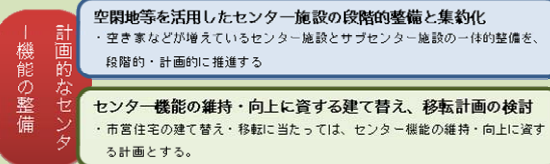
1) 目標像の設定

行動計画の基本テーマの設定



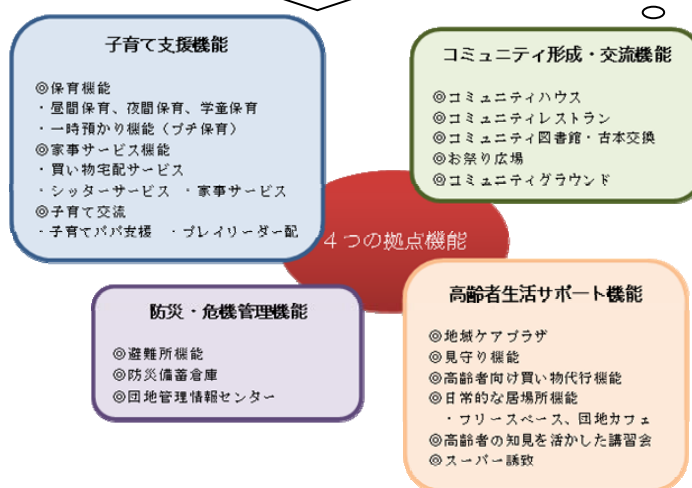
計画の体系をイメージしやすいように示すことで、みんなの共有化が図りやすくなります

2) 個別行動計画



優先すべき事項を定めて、その実現のための計画づくりも必要です

具体の検討



3) 場所の検討

拠点と団地、拠点とその周辺の環境との関係を踏まえて、どうあるべきか考え方を示します

○学校跡地を活かしたコミュニティ形成・交流施設の整備

○利便性の高い場所での高齢者生活サポート施設の整備

○空き店舗を活用した子育て支援施設の整備



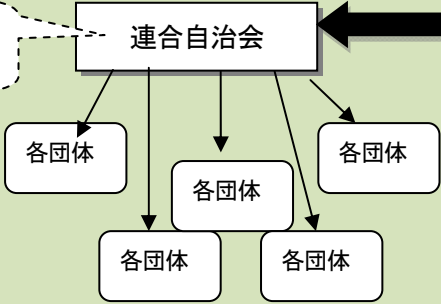
4) 役割分担

誰が何をするか、またどう連携するかなどを整理します

主体	種別	団地及び拠点機能に関する意向・ニーズ等(想定)	期待される役割
各種住民組織	地域団体	・活動拠点の確保 ・各種団体・組織との連携・情報交換機会の創出口 ・コミュニティハウスの継続等	・個別事業毎に必要な組織を設立し(NPOなど)、拠点施設を軸とした活動を展開させていくことが期待される。
	事業主体	・センター施設のテナント維持 ・団地運営に関する地域との連携 ・跡地活用も含めた団地マネジメントの方策の模索等	・「地域」を視野に入れた団地マネジメントを実現するための、マネジメント方針の検討、マネージャーの派遣などの取組が期待される。
自治会	地域団体	・コミュニティハウスの維持 ・団地コミュニティ強化のための機能導入 ・子育て支援、高齢者サービスの充実等	・地域拠点の運営に当たり、連合自治会、各種住民組織の連携の要となること、各種住民組織の新規立ち上げのための支援・誘導
連合自治会	地域団体	・学校跡地の有効活用 ・自然を生かした地域活性化の取組拠点	・地域単位での意向の集約、イベントや施設有効活用に関するアイデア出しなど
行政	公共団体	・防災拠点の継続 ・川島地域の拠点づくり等	・施設の核となる公共機能の導入検討 ・施設全体のハード管理の担い手検討 ・各種団体間連携の支援 ・住民による新規事業への支援など

5) 推進体制

利用ルール検討・運用



施設管理・警備

既存の組織と新たな体制をどう連携させて取り組むかを示します