

団地再生アイデア集



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



団地再生のアイデア集

1. アイデア集の整理にあたって

(1) 整理方法について

アイデア集の整理にあたっては、団地の再生に向けての取組内容によって分かりやすいよう、以下の5つの視点から整理をする。

アイデアの整理方法

アイデアの整理項目	内容
①団地再生マスタープラン	計画的な団地再生にあたって、計画的な取組を進めていくためのアイデア
②住棟・住戸機能の再生	建物の老朽化、リニューアル、空き家や遊休地の活用、建物のバリアフリー化、住棟・住戸機能の再生をするための取組のアイデア
③生活サービスの充実	商業施設、高齢者福祉、子育て向けの福祉施設等、生活に関わる機能導入のための取組のアイデア
④コミュニティの再生・活性化	自治会や管理組合等による団地再生の取組を活性化するための取組のアイデア
⑤団地マネジメントの実践	団地の適切な管理・運営をするための取組みアイデア

(2) アイデア集活用にあたっての留意点

アイデア集の活用にあたっては、分譲の団地と賃貸の団地の違いや、県・市の公営団地とその他の違いにより、取組にあたって活用が難しい場合もある。

そのため、アイデアを参考とする上で、主たる活用対象団地が限られる場合は、主たる対象団地を【分譲】、【賃貸】、【公営】として記載している。

なお、住棟の増改築や、住戸のバリアフリー化などのアイデアについては、住棟・住戸の整備状況、各種法令により、アイデア集の例だけでは再生できない場合もある。

(3) アイデアの概要

以下のアイデア・事例について紹介する。

アイデアの概要(1)

項目	アイデア・事例の概要
1. 団地再生マスタープラン	<ul style="list-style-type: none">○再生計画をアイデアコンペで推進（明舞団地：明石市・神戸市）○ニュータウン全体で指針を作成する（千里ニュータウン：吹田市・大阪市）○再生計画をアイデアコンペで推進（泉北ニュータウン：堺市・和泉市）○建て替えのためのマスタープランを策定（浜甲子園団地：西宮市）○モデル団地で再生ガイドラインを策定（多摩ニュータウン：多摩市・八王子市・町田市）
2. 住棟・住宅機能の再生	
(1) 住棟の老朽化への対応	<ul style="list-style-type: none">○管理組合による最小限の耐震補強の検討○管理組合による水道改修
(2) 住宅のリニューアル・住み替えの誘導・支援	<ul style="list-style-type: none">○スケルトン賃貸型・団地型シェアハウスの供給○スケルトン賃貸型・菜園付き賃貸住宅○老朽化した団地の一部を大規模改修し、若者向け住戸に転換実験○住棟の一部をコレクティブハウスに転換○公営住宅の総合的な再整備○居室の増築
(3) 空き家・空き施設の活用	<ul style="list-style-type: none">○住民団体が空き家を取得してサロンとして活用○公営住宅の空き住戸を活用した常設型の福祉サロンの設置○公営住宅の空き住戸を活用したショートステイサービスの導入
(4) 高齢者の住みよい外部空間の再生	<ul style="list-style-type: none">○管理組合による外部段差の解消、手すり設置、ベンチ設置
(5) 遊休地等の活用	<ul style="list-style-type: none">○建て替えに伴う遊休地を活用した高齢者住宅・施設や、保育所の誘導

アイデアの概要(2)

項目	アイデア・事例の概要
3. 生活サービスの充実	
(1) センター施設の再生	<ul style="list-style-type: none"> ○空き店舗にデイサービス、小規模多機能サービス事業者の誘致 ○センター施設再生のためのコンペの実施 ○センター施設にコミュニティレストランの整備
(2) 高齢者生活サービスの供給	<ul style="list-style-type: none"> ○NPOによる給食サービス ○地域給食施設を集会所に設置 ○自治会によるNPOの設置と見守り活動 ○高齢者住戸への安否確認機器の設置 ○建て替えに伴うセンター施設へグループホームの誘致
(3) 子育てサービスの供給	<ul style="list-style-type: none"> ○NPOによる自主保育及び交流イベントの実施 ○子育てしやすい団地を紹介・子育て世帯を優遇
4. コミュニティの再生・活性化	
(1) 自治会・管理組合活動の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の自治組織の連携 ○住民による各種のNPOの設立と活発な地域活動の展開
(2) 団地再生のための外部組織との連携	<ul style="list-style-type: none"> ○自治会と地域ケアプラザと行政の連携による高齢者のケア ○市・大学・URの連携による研究会の設置 ○近隣大学連携「まちなかラボ」の設置
5. 団地マネジメントの実践	
(1) 団地マネジメントとは	<ul style="list-style-type: none"> ○団地マネジメントの目的と内容
(2) マネジメント組織の事例	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアマネジメント組織の活動事例

2. 団地再生アイデア集

1 団地再生のビジョンの作成（マスタープランの作成）

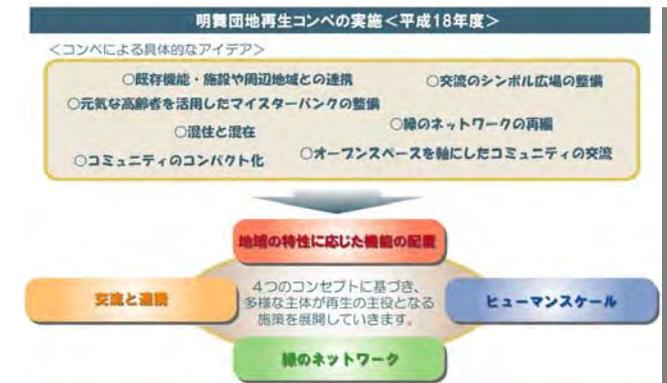


再生計画をアイデアコンペで推進 事例：明舞団地再生計画

○兵庫県では、明石市と神戸市にまたがる明舞団地の活性化を目指して平成15年度に明舞団地再生計画を策定。策定にあたっては、住民が参加した「明舞まちづくりワークショップ」の成果を反映させながら策定。

○その後、方針に基づいてさまざまな取組をスタートさせた。

○平成18年度、明舞団地再生コンペを実施し、提案のあったアイデアを取り入れて再生計画を見直し、新たにリーディングプロジェクトを位置づけて、事業推進に取り組んでいる。



今後の明舞団地に関するスケジュール(案)

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
<リーディングエリア>		整備方針策定									
<戸建て住宅>											
<分譲マンション>											

再生コンペ

中央センター地区再生事業※

県営住宅再生事業

住み替えシステム検討

住み替え支援

再生手法検討

アドバイザー派遣による支援

出典：兵庫県「明舞団地再生計画」平成19年



ニュータウン全体で指針を作成する 事例：千里ニュータウン再生指針

- 昭和 37 年(1962 年)のまちびらきから 45 年が経過した千里ニュータウンで、大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団の 6 者で「千里ニュータウン再生連絡協議会」を組織し、千里ニュータウンの様々な課題を解決しながら、まちの活力を発展、継承していくための基本的な考え方を示す指針として、平成 19 年(2007 年) 10 月に「千里ニュータウン再生指針」を策定。
- 「千里ニュータウン再生指針」の策定にあたっては、学識経験者、住民代表、市民活動団体代表からなる「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」による「千里ニュータウン再生指針の策定に向けた提言」を尊重し可能な限り反映した。
- 再生に向け、住民、事業者、行政など様々な主体同士が協働するためのみちしるべとして「千里ニュータウン再生指針」を活用。

再生の理念

- ①住民が生活していることを重視
- ②将来、住民となる次世代のことを重視
- ③グレーター千里の中心として、新しいものを生み出す先導性を重視
- ④コミュニケーションと再生のプロセスを重視

基本方針

再生の目標

『みんなで夢を育み次代につなぐ千里ニュータウン』

めざすべき都市像

多様な世代が楽しめるまち みどり豊かで美しいまち
 ふれあい支えあうまち 持続可能性のあるまち
 北大阪の核となるまち みんなで考え育むまち

実現のための視点

循環の視点 継承と活用の視点
 時間軸の視点 先導性の視点
 役割分担と連携の視点

再生に向けた千里ニュータウンのあり方

土地利用のあり方
 住宅・住宅地のあり方
 都市基盤のあり方
 安心・安全なまちのあり方
 子育て・高齢者にやさしいまちのあり方
 文化と交流のあり方
 ニュータウン再生の推進体制のあり方

取り組み方針

- 1 住環境をまもりつくるルール
- 2 地域の賑わいや交流の場づくり
- 3 柔軟な利用が可能なスペースの確保
- 4 近隣センターの活性化
- 5 多様な世帯のニーズに対応した住宅供給
- 6 公的賃貸住宅ストックを活用した多世代居住の推進
- 7 ライフスタイルに応じて住み替えられる仕組み
- 8 住民・事業者・行政の協働の場の設置
- 9 行政や住宅事業者の連携
- 10 まちづくりに貢献する住宅の更新
- 11 歩いて暮らせるまちづくりのための交通環境整備
- 12 緑の保全と活用
- 13 公共施設の点検
- 14 地域の防犯・防災力の充実
- 15 子育て・高齢者サービスの提供
- 16 地域と大学の交流と連携
- 17 生活文化の継承と発展
- 18 情報の蓄積と連携
- 19 千里ニュータウン再生を担う人づくり
- 20 千里ニュータウン再生を推進する仕組みづくり

出典：大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団
 「千里ニュータウン再生指針」平成 19 年



再生計画をアイテアコンペで推進 事例：泉北ニュータウン再生指針

○堺市では、泉北ニュータウンのまちの活性化を図っていくため、平成20年8月に「堺市泉北ニュータウン再生指針策定懇話会」を設置。平成22年5月、懇話会での議論や市民意見をもとに、長期的な変化を見据えた泉北ニュータウンの諸問題に対し、市民、自治会やNPO、事業者、大学（教育機関）、行政など様々な主体が互いに連携して取り組み、まちの活力を維持、発展、継承していくための基本的な考え方を示す「泉北ニュータウン再生指針」を策定。

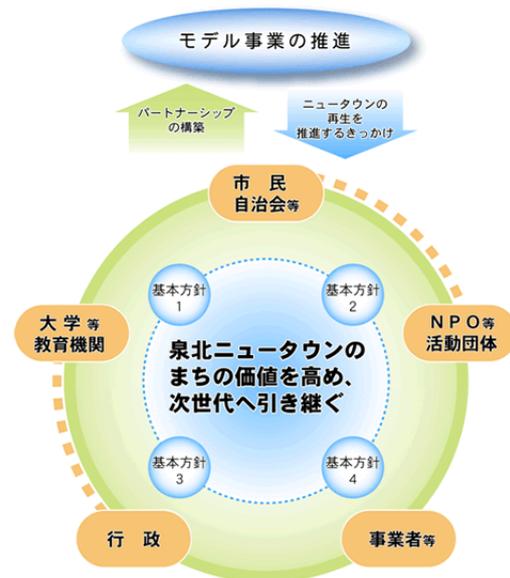
○泉北ニュータウンの再生の実現のために、再生の理念「泉北ニュータウンのまちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ」に基づき、取り組みの基本方針として、基本方針1から3に基づく暮らし像を「泉北スタイル」と名付け、再生の目標として実現していくとともに、基本方針4に掲げる仕組みの構築をめざしている。

○再生指針を具体化するために、市民、自治会、NPO、事業者、大学（教育機関）、行政等がそれぞれが取り組むだけではなく、関係者間の連携をはかり、パートナーシップで取り組むことで、より効果的に推進することをめざしている。

○堺市は、パートナーシップによる泉北ニュータウンの再生を推進する主導的な役割を担うため、関係する多様な主体に対して、情報や意見を交換する場の立ち上げや活動促進に必要な支援を行うとしている。

再生の基本方針

再生の基本方針		
基本方針1	基本方針2	基本方針3
多様な世代が暮らしていることができるまちをめざす	人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす	まちに関わる人の輪を広げ、つながり、地域力の向上をめざす
基本方針4		
泉北ニュータウンの再生を推進するための仕組みの構築をめざす		



出典：堺市「泉北ニュータウン再生指針」

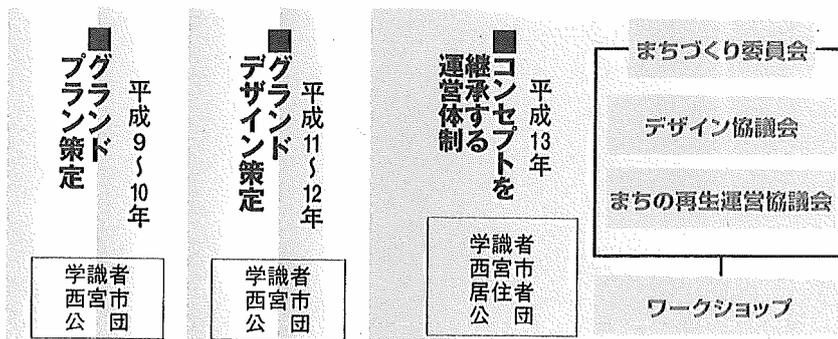
平成22年



建て替えのためのマスタープランを策定 事例：浜甲子園団地グランドデザイン

○UR西日本支社では平成7年から浜甲子園団地の建替事業に関する調査を開始し、平成9～11年に、学識者・西宮市・URにより、浜甲子園団地の建て替えのためのマスタープラン「グランドプラン」を策定した。グランドデザインの策定を経て、地元居住者との連携を含めた運営体制を整えつつ、平成13年に建て替え事業に着手した。

○グランドプランでは、街区ごとの土地利用の方針とデザインガイドラインを策定し、数ブロックごとにⅠ期、Ⅱ期、Ⅲ期に分けて、街区ごとにマスターアーキテクトが監修して、建て替えを進めている。



まちづくり委員会とは...

デザイン協議会とまちの再生運営協議会からの報告をもとにアドバイスや提案を行い、両協議会双方の方向性を監修します。(構成員は学識経験者・西宮市・UR都市機構)

デザイン協議会とは...

街づくりの設計・デザインを担当する事業者間の調整と、地区全体のデザイン監修を行います。

まちの再生運営協議会とは...

事業パートナーである地元住民の方々と街づくりについての意見交換を行う場であると共に、情報発信の機関としての役割も果たしています。

浜甲子園団地 再生整備構想イメージ図

浜甲子園団地の再生は街路などの骨格を再整備することを基本構想としています。





モデル団地で再生ガイドラインを策定 事例：多摩ニュータウン再生ガイドライン

○東京都は、多摩ニュータウンの再生のあり方について、学識経験者等による「多摩ニュータウン大規模住宅団地問題検討委員会」を設置し、その検討結果をもとに、再生の方向性や取組方法などを示した「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を取りまとめた。

○ガイドラインは、多摩ニュータウンの初期入居地区をモデルとして団地再生のための「検討の手引き」として取りまとめたものであるが、多摩ニュータウン以外の団地においても参考として活用できるように作成している。

○ガイドラインでは、再生の基本理念として「地域の活性化の視点から再生を進め、首都東京の活力を維持・向上させる」を掲げ、団地における問題解決のための①活力・魅力の向上、②利便・快適の向上、③安全・安心の向上の3つの視点から、再生に向けた方向性の柱として、「1）多様な世代が集うにぎわいのあるまち、2）地域の特性をいかした快適なまち、3）豊かな都市環境と安全安心を備えたまち」に沿って、大規模住宅団地の再生を促進するとしている。

○「再生の方向性」に沿って関係する主体が再生の検討を進めていくために、ソフト・ハードの両面から分野ごとに検討が必要と考えられる項目を示している。

表 主要な検討項目

	居住者の世代バランスの偏り		良好な生活環境		新しい 魅力・活力 の創出
	高齢化への 対応	若い世代の 呼び込み	安全安心 の確保	環境・省工 エネルギー対策	
A 都市基盤・まちづくりのあり方	<ul style="list-style-type: none"> ① まちの構造の検討（15 ページ参照） ② インフラの維持、更新とバリアフリー化（16 ページ参照） ③ 防災性を向上させるまちづくり（16 ページ参照） ④ 低炭素なまちづくり（17 ページ参照） ⑤ 緑やオープンスペース等ストックの維持、活用（17 ページ参照） 				
B 住機能のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ① 多様な需要に対応した住宅更新（19 ページ参照） ② スtock活用による住み替え（20 ページ参照） ③ 誰もが住みやすい住環境づくり（20 ページ参照） ④ 防災性の確保など安全安心の住宅づくり（21 ページ参照） ⑤ 省エネルギーやエネルギー源の多様化に配慮した住宅づくり（22 ページ参照） 				
C 生活サービス機能のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ① 近隣センターの活性化によるにぎわいの創出（23 ページ参照） ② 高齢者や子育て世代などへの生活サービスの充実（24 ページ参照） ③ 地域で働ける身近なビジネスの創出（24 ページ参照） ④ 買物・配食など生活サービスの充実（25 ページ参照） ⑤ 高齢者等の知恵と経験をいかす生きがいづくり（25 ページ参照） 				
D コミュニティのあり方	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域コミュニティ活動の活性化と連携の拡充（27 ページ参照） ② コミュニティ活動による防災への取組の強化（28 ページ参照） ③ 高齢者や子どもの見守りなど共助の仕組みづくり（29 ページ参照） ④ 大学との連携によるコミュニティ活動の活性化（30 ページ参照） ⑤ 地域の文化の継承や発信を行う仕組みづくり（31 ページ参照） 				

主要な「検討項目」

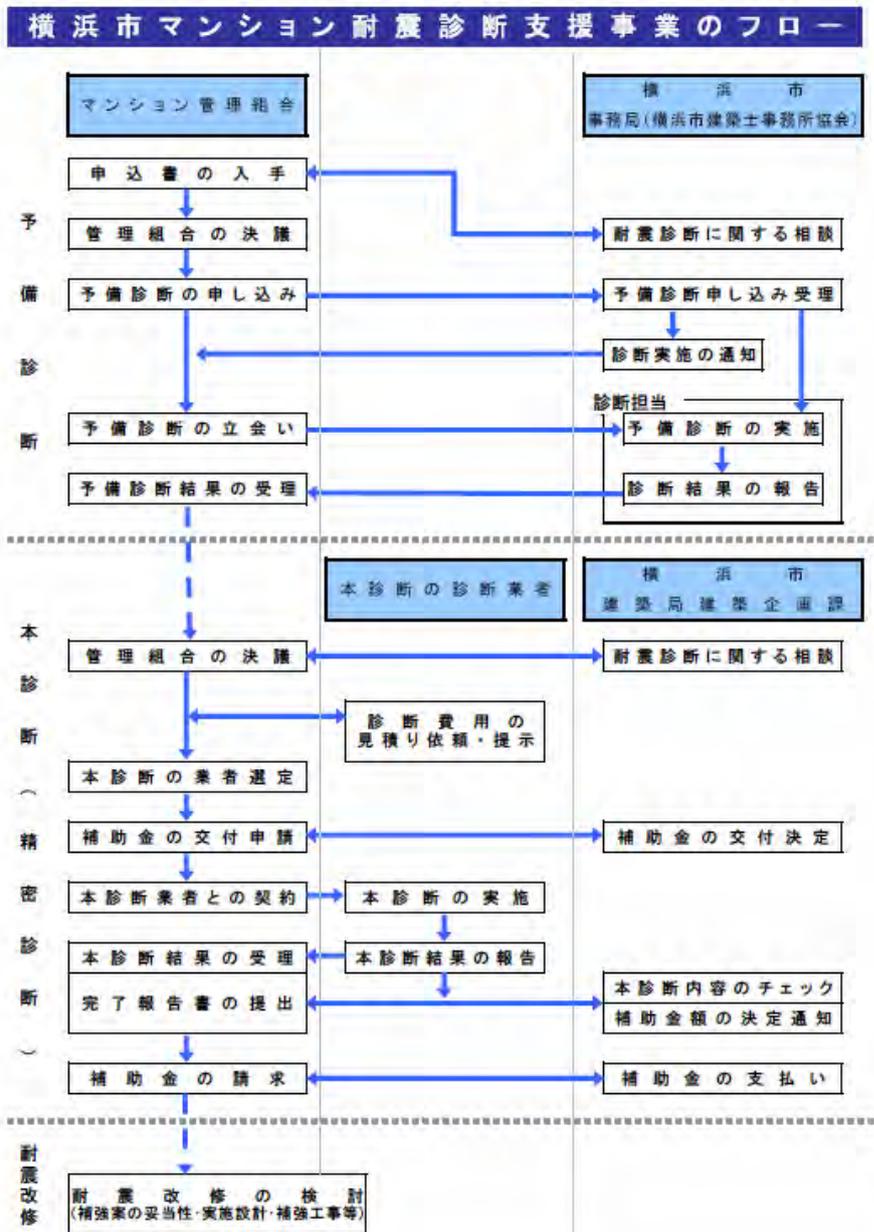
2 住棟・住宅機能の再生

手法1 住棟の老朽化への対応



管理組合で早期の耐震補強について検討する【分譲】

- 管理組合で、早期に耐震改修に取り組むために、専門家の協力を得て調査し、最低限必要な部分から建物補強を行っていくための、建物強度対策検討に関する任意の委員会を設置。
- 委員会で、勉強会を開催し、診断結果を受けて、修繕計画の見直し等、対策を検討。検討は、予備診断⇒本診断⇒耐震設計⇒耐震補強工事のステップで進める。
- 行政は、耐震診断結果の理解のための支援として専門家派遣。

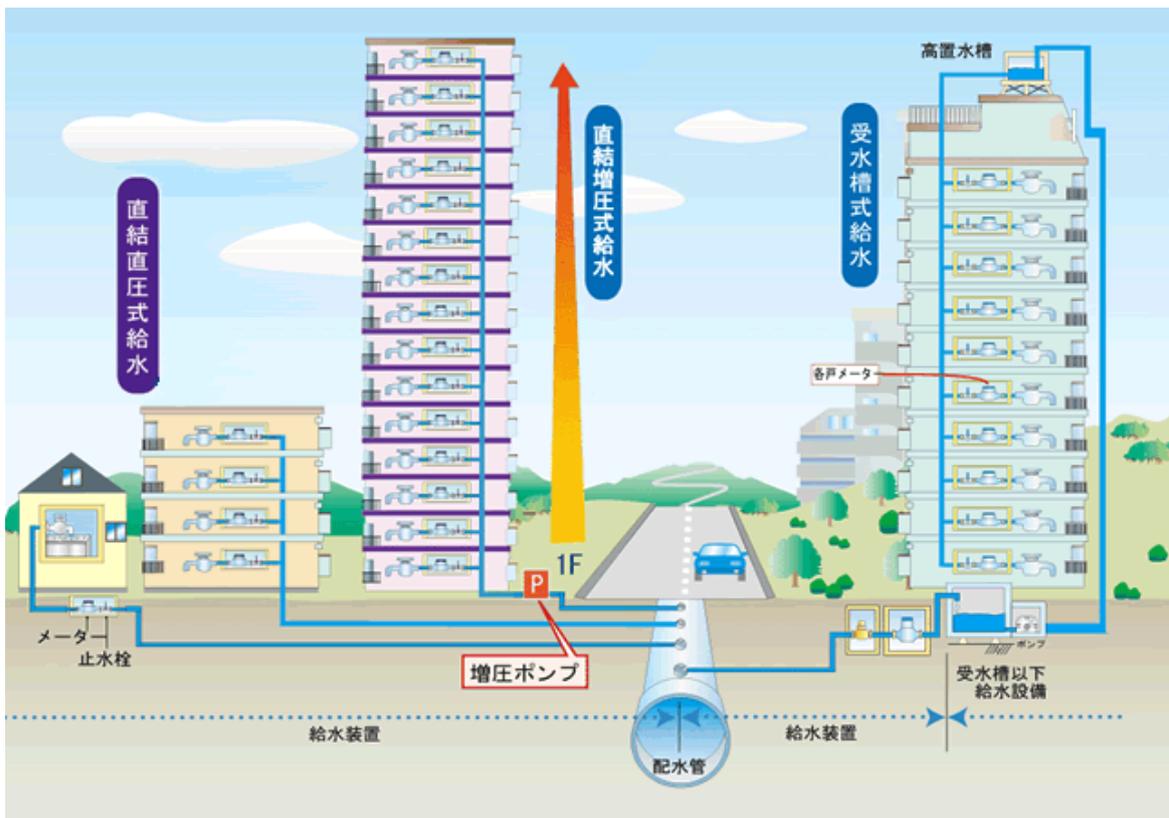


耐震診断手続きのフロー（出典：横浜市建築局ホームページ）

アイ
テア

管理組合が水道改修をする【分譲】

- 受水槽と給水塔内の高置水槽が耐用年数超過、メンテナンス費の負担の問題に対して、管理組合で、給水塔を利用した高架水槽方式から直結増圧方式へのシステム変更工事を実施。
- 管理組合は、管理組合費と行政の補助金により、事業を実施。
- 専門家が、行政との交渉や団地内内の住民意見のとりまとめを支援。
- 行政は、工事費等を助成。



給水方式の概要図（出典：横浜市水道局ホームページ）

手法2 住宅のリニューアル・住み替えの誘導・支援

アイデア

スケルトン賃貸型・団地型シェアハウスを供給する【賃貸】

- 事業主体が、民間事業者と共同で、空き家になった住棟を活用して団地・地域の魅力向上につながる団地再生に取り組む。
- 事業主体は、スケルトン賃貸型の事業方式を採用し、民間事業者が、住戸部分を改修。
- 民間事業者は、改修した住戸を若い社会人や近隣大学生を対象に団地型シェアハウスとして運営。



出典：独立行政法人都市再生機構パンフレット「ルネッサンス計画2」

アイデア

スケルトン賃貸型・菜園付き賃貸住宅を供給する【賃貸】

- 事業主体が、民間事業者と共同で、空き家になった住棟を活用して団地・地域の魅力向上につながる団地再生に取り組む。
- スケルトン賃貸型の事業方式を採用し、民間事業者が、住戸及び外構を改修工事し、自ら管理。
- 民間事業者は、スローライフカップルやアクティブシニア、子育てカップルを対象に、菜園付き賃貸住宅を設置。



出典：独立行政法人都市再生機構パンフレット「ルネッサンス計画2」

アイデア

老朽化した団地の一部を大規模改修し、若者向け住戸に転換実験【賃貸】

- 小規模な団地再生のモデルとして賃貸住宅のリノベーションを、従来型ではなく、企画立案から募集まで、民間の発想でトータルに実施し、地域の需要へ対応
- 募集ターゲットを、共稼ぎ夫婦向け、社会人単身向け、20代・中年・壮年夫婦向け、など具体的に設定して改修。
- 中古不動産流通サイトと提携し、団地物件専用のサイトを新設し、PR。

1LDK-1

住戸専有面積 35.98㎡
(バルコニー4.83㎡)

主室の中心にキッチンを取入れた、家事とコミュニケーションがしやすいタイプ。キッチンを中心にぐるぐる回遊できるので、掃除に洗濯に料理に、家事がしやすいプランです。

募集家賃
47,500円～49,500円



出典：独立行政法人都市再生機構ホームページ

アイデア

住棟の一部をコレクティブハウスに転換する

- 高齢者専用住宅だった2棟の住棟をコレクティブハウスに転換させ、住棟間には2棟をつなぐ形でコモンハウスを新規に設置。
- コレクティブハウスは、1980年代から北欧を中心に広まった集合住宅のスタイルで、主に高齢者が集まって共同生活するスタイル。ライフスタイルに合わせて住宅形式を変えていくという思想に基づく。



出典：団地再生産業協議会/NPO団地再生研究会/合人社計画研究所「団地再生まちづくり」

アイデア

公営住宅の総合的な再整備【公営】

- 老朽化した公営住宅を、増改築させながら総合的に再生。
- 高齢化をにらみ、遊具をやめてゲートボール場、土いじりのできるスペースの整備、敷地内への高齢者福祉の拠点整備、歩道の再整備、団地の入り口に半公共広場の設置、住棟間空地（中庭）の歩行者優先・緑のオープンスペースへの改修など。
- 住戸の改善は、3戸を2戸へ再編、グループホーム整備など、住戸のバリエーションを増やす。

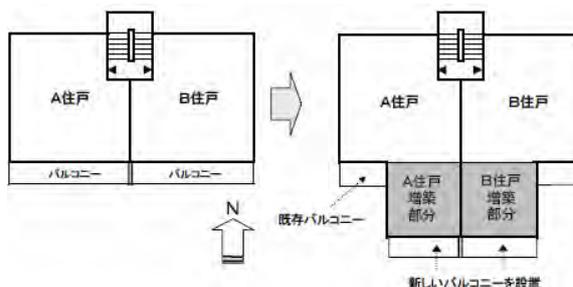


出典：国土交通省「公営住宅の整備に係る東北地区説明会」資料

アイデア

居室を増築する（分譲）

- 住戸の南側バルコニー部分に接続して1～2室の居室を増築する。構造上は別の建物とし、エキスパンションジョイントで連結することが一般的。
- 管理組合は、増築する住棟及び周辺の住棟での合意形成、共有持ち分等についての管理規約の変更、基本設計、費用概算、行政との協議等を行う。



出典：国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」

手法3 空き家・空き施設の活用

アイ
デア

住民団体が空き家を取得してサロンとして活用する【分譲】

○NPO が、団地居住者が転居した住戸を賃借、
または購入して高齢者支援や子育て支援の拠
点を整備。

○囲碁や体操、パソコン、絵画、フラワーア
レンジメントといった介護予防プログラムを提
供するとともに、交流サロンとして活用。



アイ
デア

公営住宅の空き住戸を活用して常設型の福祉サロンを設置する【賃貸】【公営】

○市営住宅の空き住戸に、高齢者の孤独死防止の取組や
見守り等を行うための高齢者支援拠点を整備

○区の社会福祉協議会が、施設を運営。

○地区の社会福祉協議会と自治会が「拠点運営委員会」
で運営のあり方を検討。

○福祉サロンの日常の管理・運営、生活や福祉に関する
相談に対応する常駐スタッフとして「運営協力者」を
公募

○市は、地域保健福祉保健計画で位置づけられた
本対策について、モデル事業で取組を支援



出典：財団法人ベターリビング「都道府県と市町村等
の連携による公的住宅団地を活用した安心住空間支
援システム構築事例に関する調査研究事業報告書」

アイ
デア

公営住宅の空き住戸を活用してショートステイサービスを導入する【賃貸】【公営】

○NPO、自治会、福祉機関、大学、行政で連携して、公営住宅の空き住戸を活用して、高齢者向け
のショートステイを導入し、NPO が全体をコーディネート。

○大学が、空き住戸におけるショ
ートステイを設計

○福祉機関が、公営住宅を借りてシ
ョートステイを運営。

○自治会は、住民へのニーズ調査や
取組周知に協力

○行政は、取組に公的な位置づけを
付与や住民からの問い合わせに対
応



手法4 高齢者の住みよい外部空間の再生

アイデア

管理組合が外部段差を解消し、手すり、ベンチを設置する【分譲】

○管理組合で、高齢者の居住空間の改善に関する専門委員会を設置し、事業者、地域の社会福祉協議会や老人会の参加を得て、団地内の現況の把握と改善方策を検討する。

○改善の取組を、「個人が改善するもの」「個人が改善し、管理組合が関与するもの」「管理組合が改善するもの」に区分。

○管理組合及び専門委員会で高齢者居住のための施設改善の指針を作成し、住民に周知。

○管理組合で、住棟1階エントランスのスロープや階段手すり等、共用部分の改善を実施。



手法5 遊休地等の活用

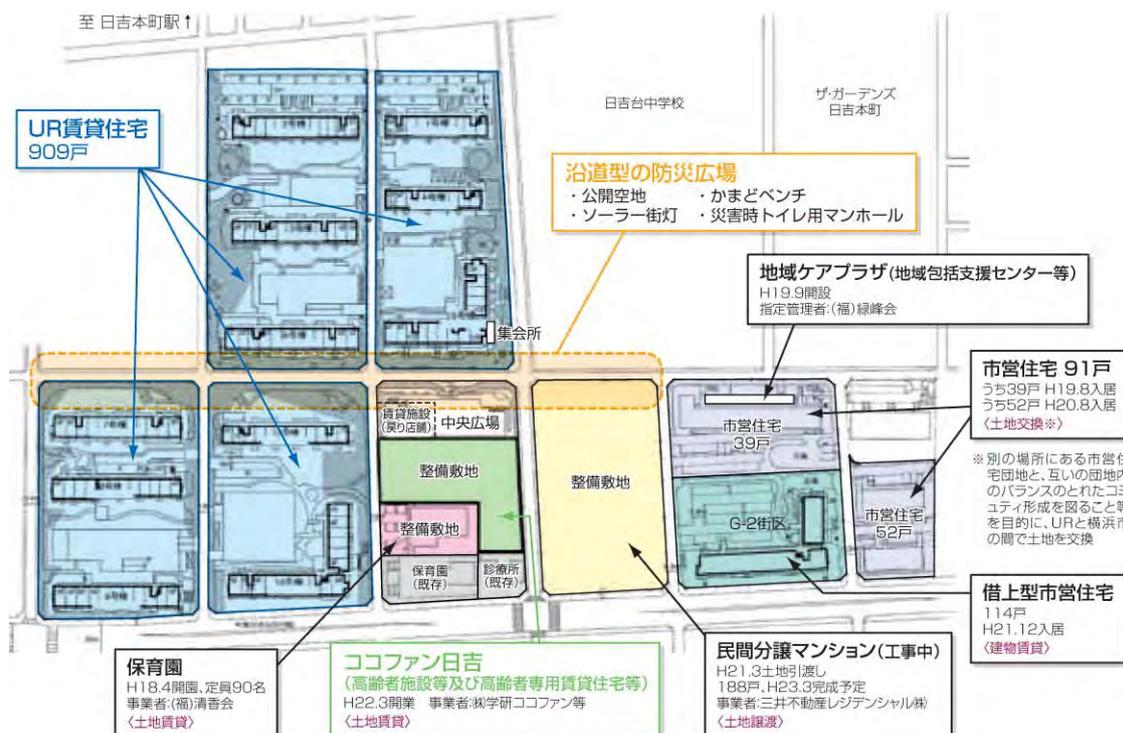
アイデア

建て替えに伴う遊休地を活用して高齢者住宅・施設や保育所を誘導する【賃貸】

○事業者が、建て替えによって創出された敷地の一部を対象として、高齢者支援施設や高齢者向け住宅の建設を要件として、コンペを実施。

○事業者は、コンペで選定した民間事業者に土地を賃貸。

○コンペで選定された事業者が、保育園、高齢者支援施設や高齢者向け住宅を建設、所有し運営。



出典：独立行政法人都市再生機構「UR PRESS vol.25」

3 生活サービスの充実

手法1 センター施設の再生



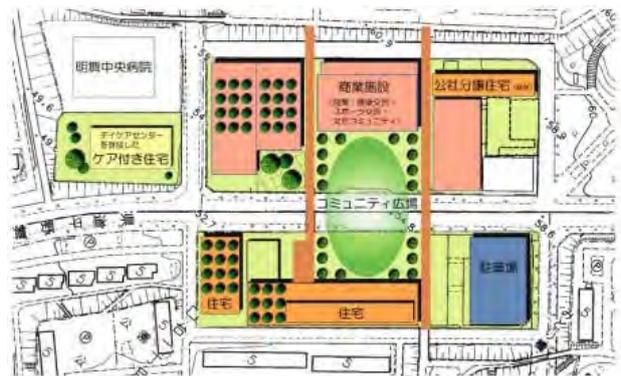
空き店舗に、デイサービス、小規模多機能サービス事業者を誘致する【賃貸】

- 事業者は、空き店舗に介護サービスを提供する事業者を入居させる。
- サービス事業者は、デイサービス、介護予防デイサービス、小規模多機能型サービスを提供
- 団地のセンター施設にデイサービス、小規模多機能サービスを誘致する事により、利用者の送迎等の負担が軽く、近くに人材が確保できる。



センター施設再生のためのコンペを実施する

- 行政、地元の協議会やNPOとの共催によりワークショップを開催し、団地の再生のための方針を策定。
- 方針に基づいた取組として、NPOや管理組合等との共催により、団地型分譲マンションをモデルにして、再生・長寿命化の手法を探るアイデアコンペを実施。
- 寄せられたアイデアをもとに、センター施設再生のコンセプトを打ち出し、多様な主体が参画する再生事業に取り組む。



明舞センター再生イメージ図(案)

出典：兵庫県「明舞団地再生計画」平成19年



センター施設にコミュニティレストランを整備する

- 地域のNPOが団地のセンター施設の空き店舗を活用し、地域にコミュニティレストランを開設。
- レストランと小ホールを持ち、レストランは毎日ランチを500円程度で提供。
- 希望する高齢者にはお弁当の配食サービスも実施。
- 団地自治会加入者はホールを利用することも可能。但しその場合、ランチまたはお弁当を注文することを条件とし、経営の一助とする。
- 厨房を担うのは団地内の主婦が中心で、働く場の提供にもなっている。



手法2 高齢者生活サービスの供給

アイデア

NPOで給食サービスをする【分譲】

ONPOが、団地に隣接する空き店舗を借り、ランチや喫茶メニューを提供する。店舗では、地域住民の手作り作品や物品の展示・販売コーナーも設けて収入を得る。ONPOで、訪問介護事業者としての指定も受け、医療・介護・健康づくり等の情報集約、看護師による血圧測定・健康相談などを行う。



アイデア

地域給食施設を集会所に設置する【分譲】

○住民が中心となって、集会所に厨房を整備し、食事をつくって高齢者宅への配食サービスを実施したり、集会所での会食サービスを有料で実施する。
○スタッフは、弁当の手渡しを通して、一人暮らしの高齢者世帯の安否確認にも貢献する。



出典：県ドリームハイツ30年史編纂特別委員会「県ドリームハイツ30年史」

アイデア

自治会がNPOの設置と見守り活動をする【賃貸】

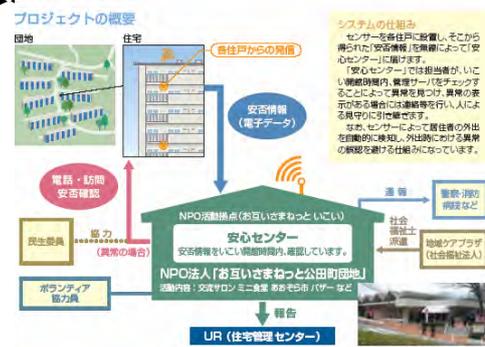
○自治会（住民）と地域ケアプラザと行政との連携・協力により、住民主体の見守り活動を展開。
○ONPO 法人化して、団地内空き店舗の利用のため、行政のモデル事業を受け、活動拠点を整備する。
○団地内空き店舗に整備した拠点において、相談と見守りを取り組む体制をつくる。



アイデア

高齢者住戸へ安否確認機器を設置する【賃貸】

○高齢者の見守り活動は、住民や民生委員が全戸を見回るのは難しいため、人的見守り活動を補間するための取組として、安否確認機器を導入する。
○事業主体が、人感センサーや生活行動センサーを備えた安否確認機器を全戸に整備する。
○センサーは、個別訪問を拒絶する住民、人との関わりが苦手な住民への、一つの対応方策として活用する。

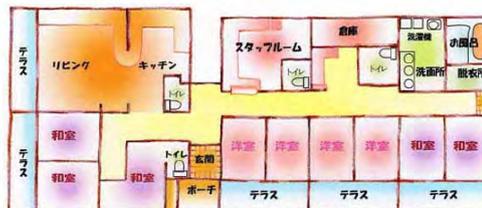


出典：独立行政法人都市再生機構「UR PRESS vol. 25」



建て替えに伴いセンター施設へグループホームを誘致する【賃貸】

- 事業主体は、行政からの要望を受け、賃貸住宅団地建替えに際し、認知症高齢者向けのグループホームを誘致。
- 事業主体は、団地一棟の中の一部をスケルトン方式で賃借。
- 介護サービス事業者が、内装・設備を整備し、グループホームを運営。



出典：財団法人ベターリビング「都道府県と市町村等の連携による公的住宅団地を活用した安心住空間支援システム構築事例に関する調査研究事業報告書」

手法3 子育てサービスの供給



NPOが自主保育や交流イベントを実施する【分譲】

- 周辺に公共施設がほとんどない団地で、住民で自主保育グループを設立。
- 住民グループで、団地集会所や団地に隣接した場所などで、3・4・5歳児の自主保育をする。未就園児や地域住民を対象とした遊び、交流のイベントを実施。
- NPO 法人化し、社会福祉協議会や行政の事業を受託する。



子育てしやすい団地を紹介・子育て世帯を優遇（コソダテUR）【賃貸】

- 団地内または近隣で子育てしやすい環境にある団地をすぐに検索できる仕組みをHP上で設置（施設としては、遊び場、保育園・幼稚園、保育ママ、一時預かり、学童保育、医療機関、病児保育、子育てサロン）
- 団地内にも一時預かり施設などを設置するなど、ハードの取組みも実施。
- UR独自の子育て世帯への支援制度も創設（近居支援、敷金分割払い等）

コソダテUR オススメポイント

- 遊び場**：公園や広場など近隣にあり、子どもの遊び場が近くにあり。
- 保育園・幼稚園**：保育園や幼稚園などの子育て関連施設が充実している。
- 保育ママ**：アットホームな環境で、子ども(0～2歳)を預かる。
- 一時預かり**：忙しかった時に子どもを一時預かることができるサービス。
- 学童保育**：学童が待たずに子どもが安全に過ごすことができる。
- 医療機関**：小児科などの医療機関が近隣の近隣にあり。
- 病児保育**：病児や病後児の子どもを預かってもらえる施設がある。
- 子育てサロン**：気軽に子育てで苦悩の交流、情報交換ができる場所。

出典：独立行政法人都市再生機構ホームページ

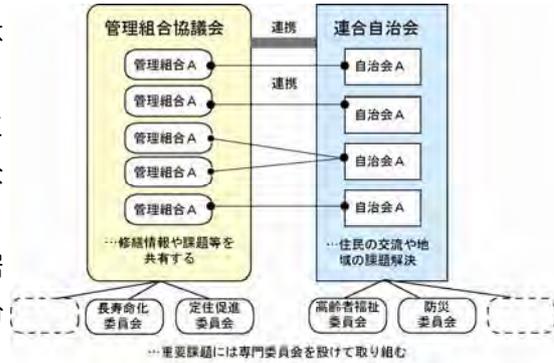
4 コミュニティの再生・活性化

手法1 自治会・管理組合活動の活性化

アイ
テア

地域の自治組織で連携する【分譲】

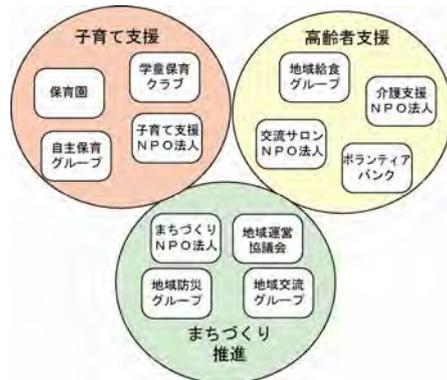
- 団地内で、複数の管理組合がある場合に、団地全体の管理組合の協議会を組織化する。
- 協議会で、修繕履歴情報や課題を共有し、住棟間に格差を生じさせることなく、団地全体として良好な住環境を継承していく。
- 団地内の連合自治会とも連携し、高齢者のための居住環境の改善など、共通する課題に対して、役割分担をして取り組む。



アイ
テア

住民が各種のNPOを設立し活発な地域活動を展開【分譲】

- 子育て、高齢者支援など団地で困っている問題に対して、住民同士協力して取り組む活動グループを立ち上げ。
- 活動の発展に応じてNPO法人化して、行政からの福祉関連の事業の受託なども展開。
- まちづくり団体とも連携して、共同で住民アンケートの実施やビジョンの共有など、団地全体のマネジメントにつなげていく。

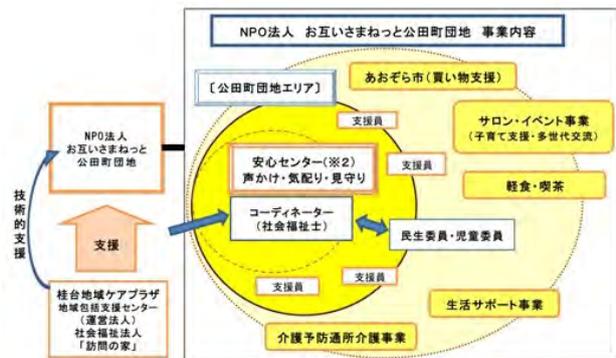


手法2 団地再生のための外部組織との連携

アイ
テア

自治会と地域ケアプラザと行政が連携して高齢者をケアする【賃貸】

- 団地内の孤独死対策として、自治会、地域ケアプラザ、区役所で連携して、地域での見守り活動に取り組むNPO法人を発足させる。
- NPO法人で、買い物支援、見守り活動のほか、社会福祉士による相談事業、サロンやイベント開催、要見守り者リストの作成、安否確認機器の全戸整備などに取り組む。
- 行政は、福祉専門職による専門性の高い事業を実施し、住民活動との相乗効果を図る。



出典：栄区ホームページ

**アイ
テア**

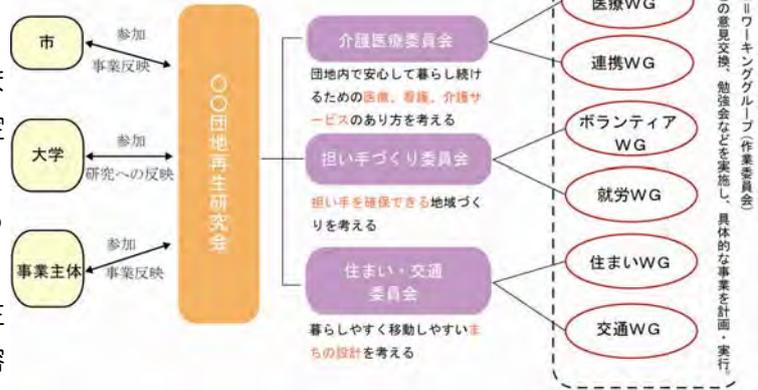
市・大学・UR が連携して研究会を設置する

○市、大学、事業主体の三者により研究会を組織し、団地再生に関する検討や実現の取組を行う。

○「在宅医療」「担い手づくり」「住まい・移動」などの検討テーマを設定してワーキンググループをつくり、それぞれに三者から専門家が入って検討を進める。

○研究会での検討内容を、市や事業主体の事業内容や、大学での研究内容に反映させ、実現につなげる。

■連携のイメージ例



**アイ
テア**

近隣大学と連携して「まちなカラボ」を設置する

○団地近隣の大学が、団地再生のための研究活動を行うとともに、住民へ向けた公開講座を催すなど学生と住民がふれあえる場を設ける。

○大学は、センター地区の空き店舗を活用して、団地内で実践的な調査研究の場として「まちなカラボ」を開設し、団地内に学生のいる環境をつくる。

○学生は、団地の祭りに積極的に参加するなど、住民との交流で団地の活性化を図り、団地再生に役立つ実践的な調査研究を行う。

○事業主体は、団地と大学の連携や学生と住民の交流の進展に応じて、空き住戸を活用した若年者の誘導策として、地域活動に参加することを条件に学生を低家賃で入居させる「学生シェアハウス」等に取り組む。



出典：青森公立大学ホームページ



出典：国土交通省土地総合情報ライブラリーホームページ「H20年度エリアマネジメント推進調査 P123」

5 団地マネジメントの実践

手法1 団地マネジメントとは



団地マネジメントの目的と内容

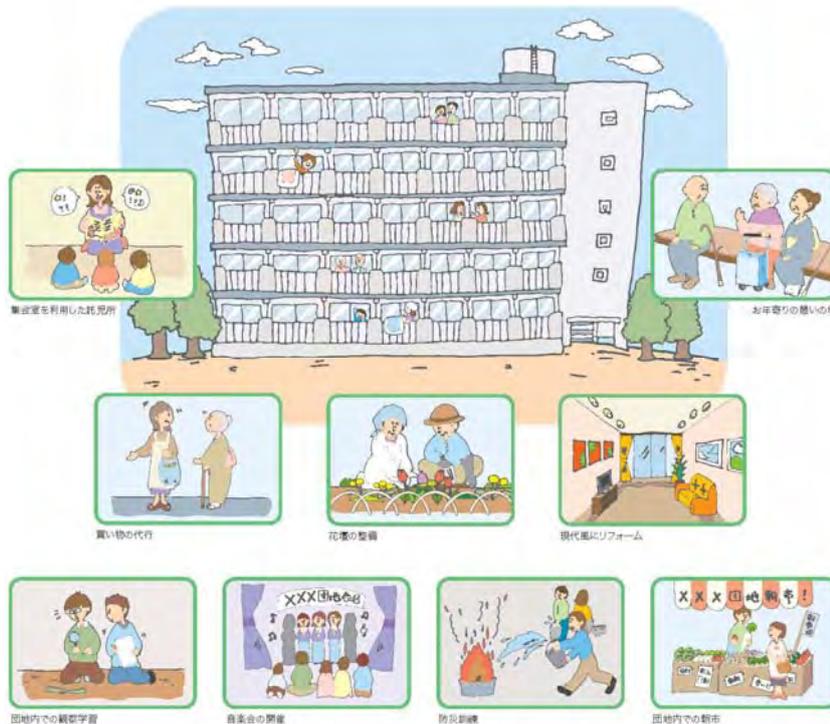
○団地マネジメントとは、主として「団地」という集住の形態で計画的に供給された住宅地を、必要な「人」「制度」「資金」等を活用あるいは創出・発掘・育成して維持管理やサービスを行い、その住民の生活環境を維持または改善し、生き生きと安全に生活できるように適切に運営すること。(住まい・まちづくり担い手支援機構「1-35 団地マネジメント研究会 活動報告」から引用)

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・事業者等との交流による多様な担い手の確保



出典：団地マネジメント研究会「団地再生のすすめ」平成22年

手法2 マネジメント組織の事例



団地マネジメント組織を立ち上げて活動する

○自治会、管理組合、NPO や任意の活動団体など地元の団体と、行政、事業者、専門機関等と団地の課題や情報を共有する団体を組織して取り組む。

■団地マネジメント組織の事例

事例	組織概要	主体特性	内容・事業等
明舞団地まちづくり委員会	住民側組織である「明舞まちづくり推進協議会」と行政側組織である「明舞団地再生協議会」を一体化した包括的な検討組織	◎団地再生事業をコントロールする「再生事業マネジメント」 【コアメンバー】 ・住民代表、事業者・NPO等代表で構成される明舞まちづくり推進協議会 ・行政（県・市） ・住宅管理者（UR、県住宅供給公社） 【サポートメンバー】 ・活動団体、再生事業者、大学（兵庫県立大学経済学部）、学識経験者	リーディングプロジェクト（センター地区の再生等）推進 等
NPO お互いさまねっと公田町団地	自治会の福祉委員会の活動を母体として、NPO 法人として設立。自治会とは協力関係にあり、地域ケアプラザ、福祉法人等が技術支援	◎生活支援を中心とした、「総合的な生活サポートマネジメント」 ・団地の住民を中心に、NPO 会員数は 130 人程度（周辺地域の住民も参加可能）	安心センター事業 お互い様サポート事業 あおぞら市 サロン・イベント 軽食・喫茶事業 介護予防通所介護事業
NPO ちば地域再生リサーチ	大学研究者を中心とした、千葉・海浜ニュータウン再生のためのNPO法人	◎団地の再生に向け、地域の福祉、住宅のリフォームを中心とした地域密着サービス（コミュニティビジネス）を行い、地域の魅力を維持するための総合的マネジメント	住まいのリペア・リフォーム コミュニティ・暮らしサポート 団地学校 コミュニティ・アート エリア経済の活性化サポート 住まい・町再生サポート
山万株式会社 ユーカリが丘支店	ニュータウンを開発したデベロッパー	◎デベロッパーが、団地人口のコントロールを行い、サステナブル・コミュニティを目指した「街の成長管理」を実践。併せて、福祉のまちづくりをコンセプトに、介護老人保健施設やグループホームの整備、学童保育施設の併設など、「幼老統合ケア」に取り組む	宅地開発・分譲 商業施設の整備・運営 鉄道事業 学童併設型グループホーム 総合子育て支援センター 住み替えシステム 等