

令和 4 年 2 月 24 日 (木)
 国土交通省 関東地方整備局
 建 政 部

まちづくり・住まいづくりに関する建政部セミナーの参加者を募集します！

ストック活用を通じた住宅団地再生セミナー（第 18 回建政部セミナー）

関東地方整備局建政部では、地域のまちづくり・住まいづくりに関する支援の一つとして、各種セミナーを開催しています。

今回は、住宅団地再生をテーマに、4 つの住宅団地の取組事例をご紹介しますので、地方公共団体の方々をはじめ、まちづくり・住まいづくりに携わる方々の幅広いご参加をお待ちしております。（詳細は別紙 1 のとおり）

1. 日時：令和 4 年 3 月 23 日（水）14 時 00 分～16 時 30 分

2. 形式：オンラインによる開催 (Microsoft Teams を使用、参加費無料)

- ・参加者は、申込み時の申込書や当日の配信動画チャット欄にて、ご意見・質問をお寄せいただけます。
- ・参加手順は別紙 2 のとおり。

3. プログラム

（1）趣旨説明

○「ストック活用を通じた住宅団地再生に係る事例集」（別紙 3 参照）

関東地方整備局 建政部 住宅整備課

（2）事例紹介

①「大学生の生活支援から展開する多世代協働の団地再生」（別紙 3：56、57P 参照）

木村 淳一郎 氏（群馬県住宅供給公社 事業部 事業推進課長）

②「ふるさと納税活用、公民連携を通じた北本団地商店街活性化」（別紙 3：64～66P 参照）

林 博司 氏（北本市 市長公室 主査）

③「隣近所の多文化共生 ～『接点』の場を通じた多文化・多世代の自治会づくり～」
（別紙 3：68、69P 参照）

岡崎 広樹 氏（芝園団地自治会 事務局長）

④「神奈川県住宅供給公社 相武台団地での取り組み

～垣根を超える協働が団地（まち）の未来を切り拓く～」（別紙 3：86、87P 参照）

一ツ谷 正範 氏（神奈川県住宅供給公社 高齢者事業部 担当部長）

4. 定員：270 名（先着順） ※応募多数の場合は人数調整をお願いする場合があります。

5. 参加申込み

QRコード又は以下 URL より 3 月 16 日（水）までにお申し込みください。

<https://www2.ktr.mlit.go.jp/cgi-bin/form.cgi?form.template=kensei-seminar18.html>



発表記者クラブ

竹芝記者クラブ、神奈川建設記者会、埼玉県政記者クラブ

問い合わせ先

＜申込みについて＞関東地方整備局 建政部計画管理課 藤原 玄貴、田中 貴章

TEL：048 (600) 1905（内線 6121, 6131）MAIL: ktr-keikakukanri@mlit.go.jp FAX：048 (600) 1920

＜プログラムについて＞関東地方整備局 建政部住宅整備課 高梨 潤、内田 翔太、麻生 将史

TEL：048 (600) 1908（内線 6181）MAIL: ktr-keikakukanri@mlit.go.jp FAX：048 (600) 1923

ストック活用を通じた 住宅団地再生 セミナー

空き室などのストックを活用し関係団体と連携しながら、住宅団地の再生に取り組んでいる事例をご紹介します!!



日 時

令和4年3月23日(水) 14:00-16:30

※参加費無料 Microsoft Teamsによるオンライン開催

プログラム

趣旨説明 ■ 「ストック活用を通じた住宅団地再生に係る事例集」

(関東地方整備局 建政部 住宅整備課)

事例紹介 ■ 「大学生の生活支援から展開する多世代協働の団地再生」

木村 淳一郎 氏 (群馬県住宅供給公社 事業部 事業推進課長)

■ 「ふるさと納税活用、公民連携を通じた北本団地商店街活性化」

林 博司 氏 (北本市 市長公室 主査)

■ 「隣近所の多文化共生

～『接点』の場を通じた多文化・多世代の自治会づくり～」

岡崎 広樹 氏 (芝園団地自治会 事務局長)

■ 「神奈川県住宅供給公社 相武台団地での取り組み

～垣根を超える協働が団地(まち)の未来を切り拓く～」

一ツ谷 正範 氏 (神奈川県住宅供給公社 高齢者事業部 担当部長)

※その他質疑応答など

申込方法

右記QRコード又は下記URLより3月16日(水)までにお申し込みください。

<https://www2.ktr.mlit.go.jp/cgi-bin/form.cgi?form.template=kensei-seminar18.html>



問合せ先 <申込みについて>
<プログラムについて>

関東地方整備局 建政部 計画管理課
同 住宅整備課

TEL : 048(600)1905 (内線6121,6131)
TEL : 048(600)1908 (内線6181)

- ・ セミナー開始時刻の10分前にはご入室頂き、**通信状況のご確認**にご協力をお願い致します。
(Teamsアプリをダウンロードいただいて参加される場合につきましては、あらかじめインストール設定をお済みの上ご参加いただければスムーズに参加可能です。)
- ・ セミナーに参加する際にご自身で入力いただく「表示名」は、ご所属とお名前が分かる形での入力をお願い致します(例：「〇〇(団体・会社名) △△(氏名)」など)。
- ・ セミナーに参加される方による**撮影や録画は一切禁止**しております。また、配布した資料を無断でご使用いただくことも禁止しておりますので、ご協力をお願いいたします。
- ・ ご質問やご意見等は、Teamsのチャット機能を用いて受け付けております。ぜひお気軽にご質問ご意見等お寄せください。

1-1. 関東地方整備局建政部計画管理課より、Microsoft Teams（Web会議）への参加依頼メールが送付されます。

現在のメールボックス

受信トレイ / 送信済みアイテム

今日

建政部セミナー 14:31

2020/11/04 (水) 14:31

建政部セミナー

必須出席者

返信してください。

日時 2020年11月4日水曜日 15:30-16:00 | 場所

Microsoft Teams 会議

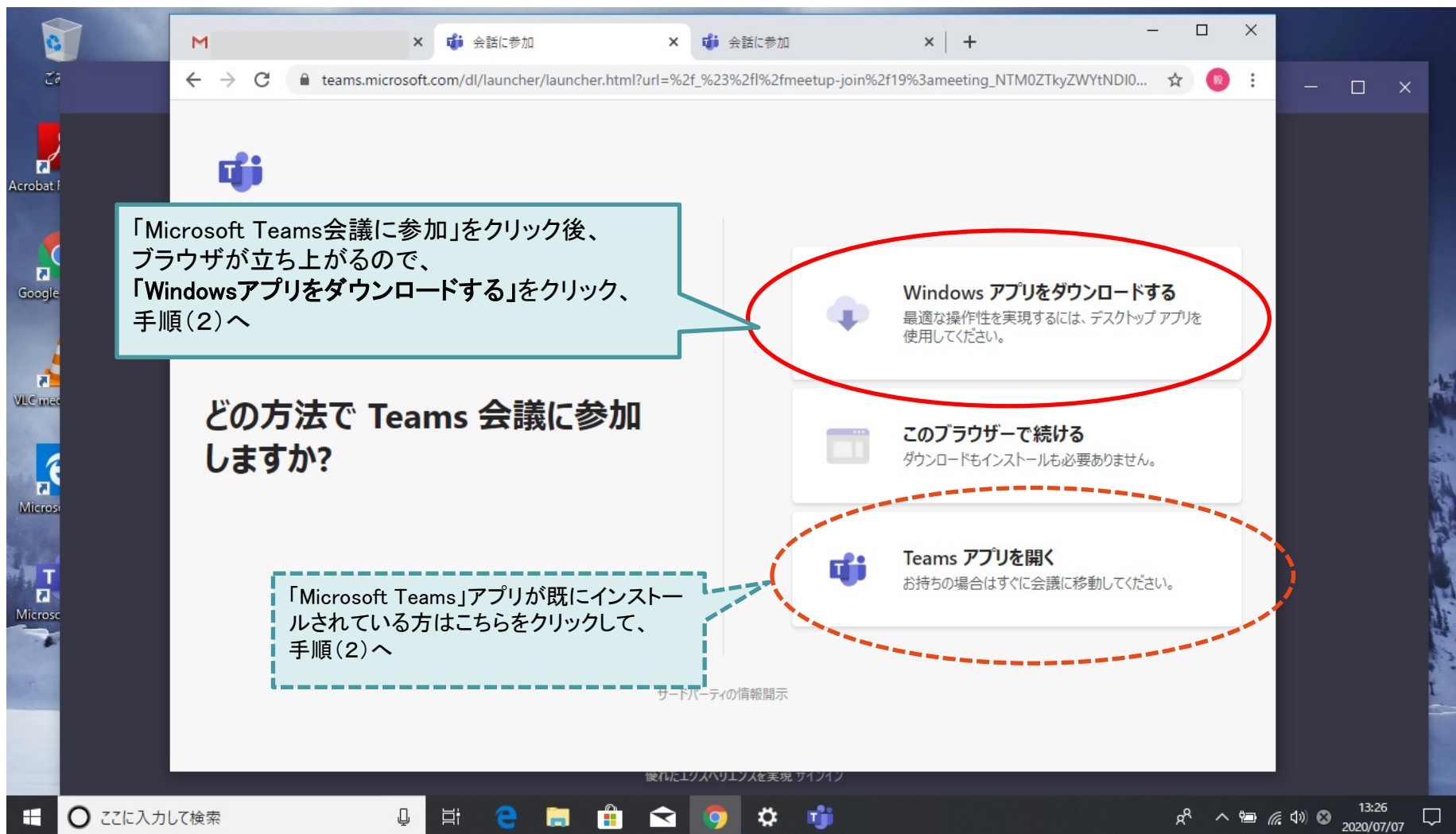
コンピューターまたはモバイルアプリに参加

会議に参加するにはここをクリック

詳細情報ヘルプ | 会議のオプション

「会議に参加するにはここをクリック」をクリック
※URL表示の場合は、URLをクリック

1-2. Microsoft Teamsの参加方式（アプリ版）を選択します。



※ブラウザ版で参加する場合は、セミナー参加手順（1-4）・（1-5）参照

1-3. Microsoft Teams (アプリ版) をインストールします。

「Microsoft Teams」のインストール完了後、自動でアプリケーションが起動します。

The screenshot shows the Microsoft Teams download page in a web browser. The page has a header with the Teams logo and a main heading "Teams アプリをダウンロードしています!". Below this, there are three main options:

- Windows アプリをダウンロードする**: 最適な操作性を実現するには、デスクトップアプリを使用してください。
- このブラウザーで続ける**: ダウンロードもインストールも必要ありません。
- Teams アプリを開く**: お持ちの場合はすぐに会議に移動してください。

A red box highlights the download progress bar at the bottom left, which shows the file "Teams_windows_x....exe" with a size of 8.5/93.7 MB and a remaining time of 7 minutes. A blue callout box points to this progress bar with the following text:

「Windowsアプリをダウンロードする」のクリック後、アプリケーションのダウンロードが始まるので、**ダウンロード終了後、アプリをクリック**すると、自動インストールが始まります。(アプリケーションのインストール先選択などはありません。)

Below the main heading, there is a purple box with the text: "ダウンロード後に Teams をインストールします。会議に自動的に参加できます。"

セミナー参加手順(1-4) ※ブラウザで閲覧する場合

1 - 4. 関東地方整備局建政部計画管理課より、Microsoft Teamsへの参加依頼メールが送付されます。



✓ 承諾 ▾ ? 仮の予定 ▾ ✕ 辞退 ▾ 📅 新しい日時を指定 ▾ 📅 予定表...

2020/07/09 (木) 15:49

07 計画 <keikaku07@kokkodai.onmicrosoft.com>

WEB試行会議

必須出席者 [REDACTED]

📘 返信してください。

日時 2020年7月9日木曜日 16:00-16:30 | 場所

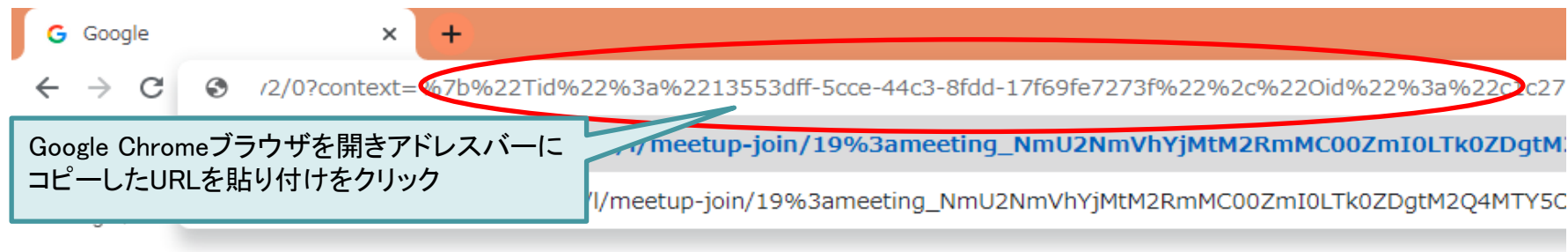
Microsoft Teams 会議に参加

Teamsの詳細を表示 | 会議のオプション

📄 コピー(C)
🔗 ハイパーリンクの選択(S)
📂 ハイパーリンクを開く(O)
🔗 ハイパーリンクのコピー(C)
🔍 名前の確認(W)...

「Microsoft Teams会議に参加」を右クリックし、ハイパーリンクをコピーします。
URL表示の場合は、URLをコピーします。

1 - 5. Google Chromeを開きURLを貼り付けブラウザ版でMicrosoft Teamsへ参加

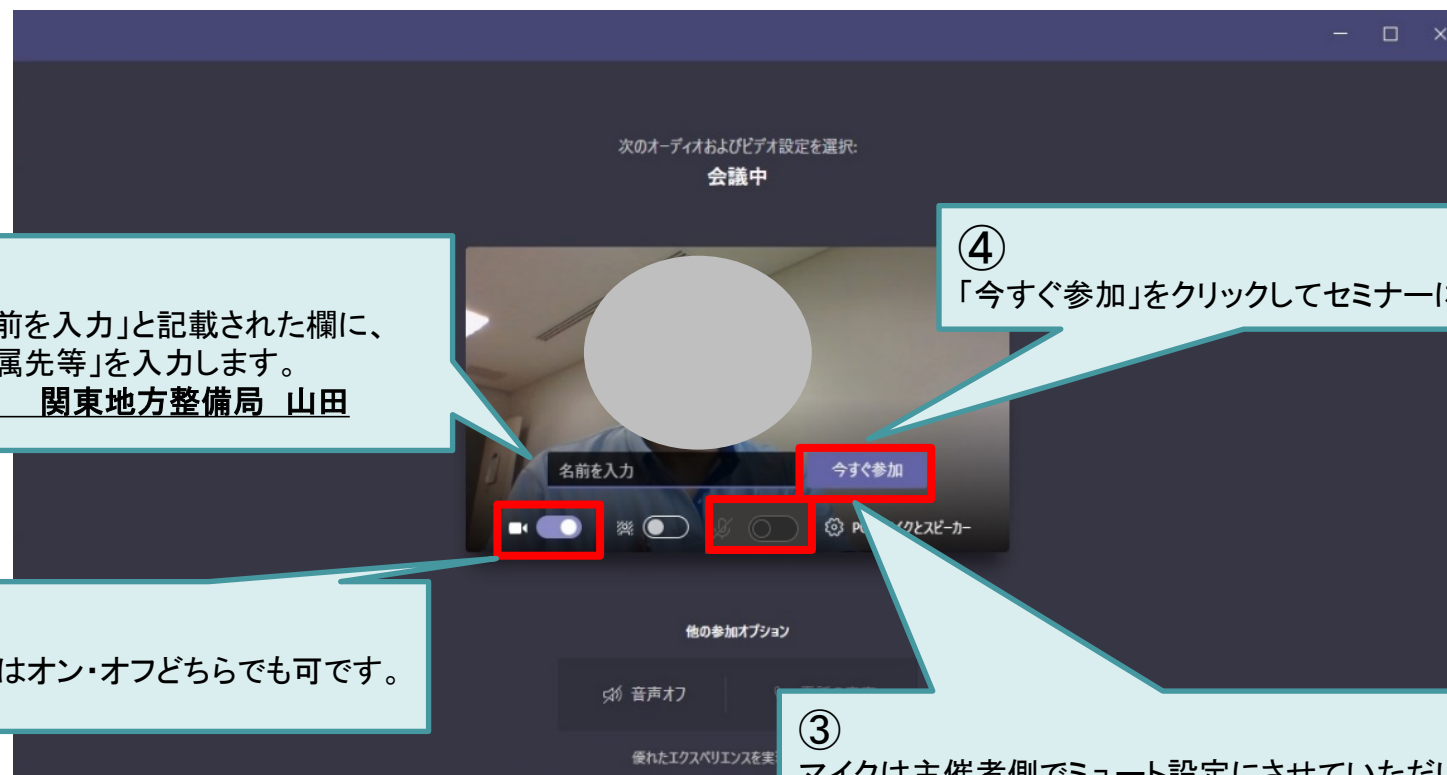


※上記画面と異なる画面が表示された場合は、「このブラウザーで続ける」をクリックしてください。

2. Microsoft Teamsからセミナーに参加します。

以下の①～④の手順でセミナーに参加します。あとは、セミナー開始までしばらくおまちください。

※注意 Microsoft Teamsがインストール済みで既に利用されている方は、会議への参加前に既利用アカウントから必ずサインアウトしてください。



①
「名前を入力」と記載された欄に、
「所属先等」を入力します。
例 関東地方整備局 山田

④
「今すぐ参加」をクリックしてセミナーに参加します。

②
カメラはオン・オフどちらでも可です。

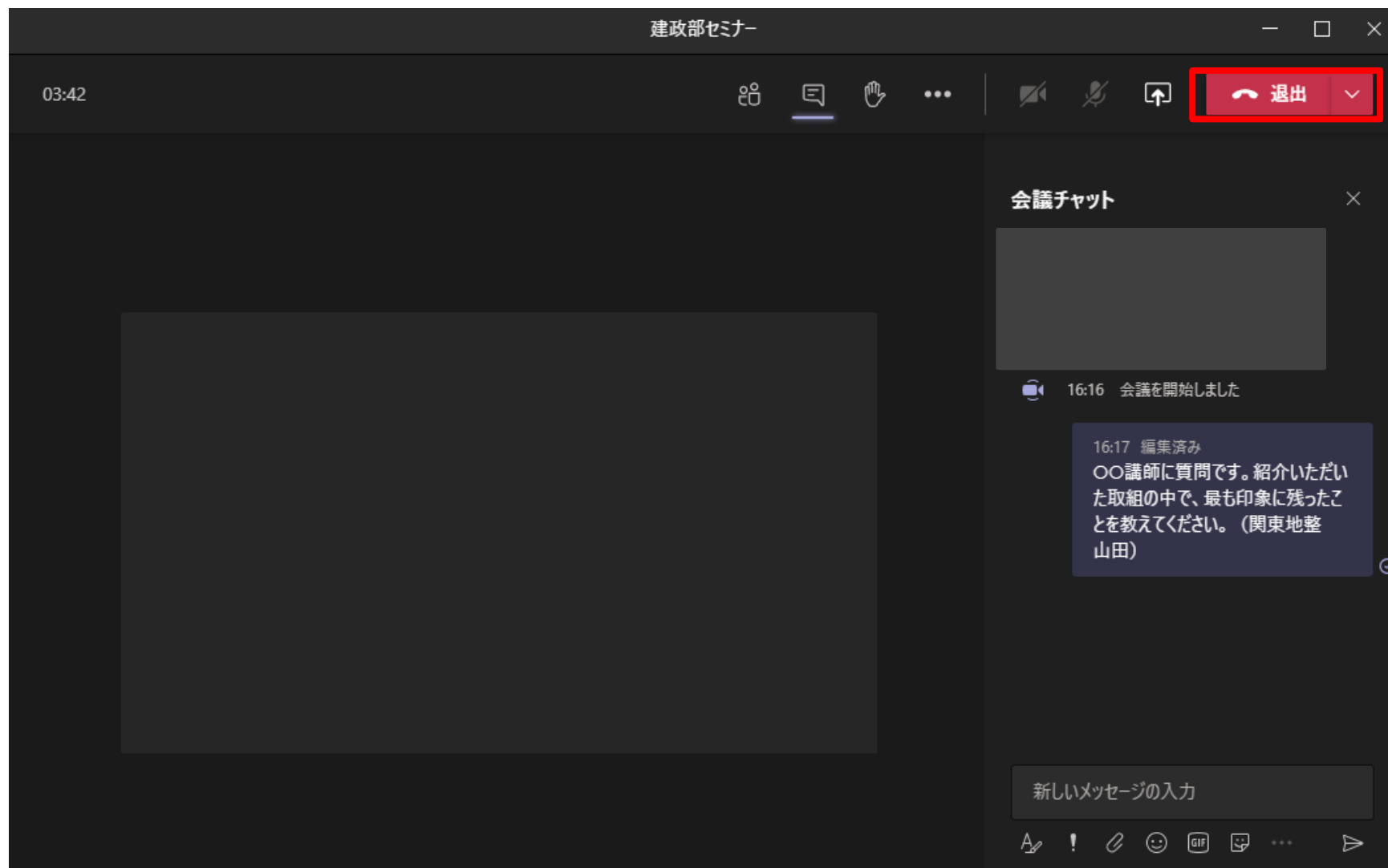
③
マイクは主催者側でミュート設定にさせていただいております。

3. 質問や意見等がある場合は、チャット機能を用いてコメント可能です。

The screenshot shows a Zoom meeting window titled "建政部セミナー". The top toolbar includes icons for participants, chat, and other controls. The chat icon is highlighted with a red box. A callout points to it with the text: "質問等がある場合は、「会話の表示」をクリック". On the right, the "会議チャット" (Meeting Chat) panel is open, showing a message from "16:16 会議を開始しました" and another from "16:17 編集済み" asking a question. At the bottom, the "新しいメッセージの入力" (Enter new message) input field is highlighted with a red box. A callout points to it with the text: "質問等がある場合は、「新しいメッセージの入力」欄に質問等を入力ください。その際、
・質問等したい講師の名前(全員宛でも構いません)
・質問者等の名前
を明記いただくよう、お願いします。".

※ブラウザ版でも、画面上に表示されている  をクリックすると、メッセージの入力が可能となります。

4. セミナー終了時は右上の「退出」ボタンで画面を閉じてください。



ストック活用を通じた 住宅団地再生に係る事例集

令和4年2月

国土交通省 関東地方整備局 建政部 住宅整備課

ストック活用を通じた 住宅団地再生に係る事例集

目次

はじめに.....	1
本書の構成	2
1.既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策	3
1-1.既存ストックと活用方法	3
1-2.取組みのフェーズと課題	4
1-3.既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策	5
2.事例集.....	45
2-1.事例索引表.....	45
2-2.事例集.....	49

はじめに

我が国では増加する人口を受け止めるため、多くの住宅団地が整備されてきましたが、高度経済成長期である 1960 年代、1970 年代に入居を開始した多くの住宅団地では建物や団地内施設の老朽化が進んでおり、随時改修等が行われているとともに、時代の変化により居室に対するニーズの変化も見られます。

一方、我が国は人口減少、少子高齢化の社会を迎えており、住宅団地の人口減少、高齢化の進展、それらに伴うコミュニティの衰退、さらには利用者数の減少により団地内の便民施設の撤退等により居住者の生活環境の悪化等の問題が見られます。

このような問題に直面する住宅団地の中には、団地再生に向けた様々な取り組みが行われています。上述した住宅団地の問題である人口減少に伴って増加する空き住戸、店舗等が撤退した団地内の商店街、集会所等の共有施設、空き店舗等の“既存ストック”を活かした取り組みも行われており、効果を挙げている事例も見られます。

そこで本書では、大規模な団地の建て替えや再編等を行う再生事業ではなく、住民や関係する団体が既存ストックを活用して団地再生に取り組む事例に着目して調査を実施し、事例集として取りまとめることとしました。

団地再生に取り組む皆様、また今後取り組もうとしている皆様の参考となり、取り組みの一助となれば幸いです。

本書の構成

本書は、「既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策」と「事例集」の2つのパートで構成されています。

1. 既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策

事例調査から得られた知見に基づき、既存ストックを活用した団地再生の取組みを進める上で発生する問題点や課題に対して、解決するためにどのような取組みを行うことが有効か（対応方策）を整理したものです。

課題と対応方策は、既存ストック（住戸、集会所、店舗等）と活用方法（住宅、交流拠点、福祉施設等）に着目して整理しています。

※「既存ストック」と「活用方法」については次ページで説明しています。

2. 事例集

既存ストックを活用し、団地再生に取り組む23の事例をまとめたものです。

関係団体にヒアリング調査を実施し、団地再生の経緯や活用した制度、取り組む上での課題や対応方策等を取りまとめました。また、ヒアリング先からご提供いただいた写真・資料等も掲載し、取組みの内容を分かり易く整理しています。

本書の構成

1. 既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策

1-1. 既存ストックと活用方法

1-2. 取組みのフェーズと課題

1-3. 既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策

2. 事例集

2-1. 事例索引表

2-2. 事例集

1. 既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策

“住戸を活用して団地再生に取り組みたいが、どのような課題があるの？”
“こんな課題で悩んでいるが、どのように対応すればいいの？”

団地再生の取り組みをスムーズに進めるためには、取り組みの障壁になりうる事項や、それへの対応方策を事前に知っておくことが重要です。また、成功事例の手順・体制、活用した制度等を参考にすることで、貴団体が直面する課題の解決に繋がります。

本章では、調査した23事例を参考に、団地再生の取り組みを3つのフェーズ(団地再生の取り組み検討段階、具体的な事業内容の計画段階、取り組み開始～運用段階)に分け、それぞれのフェーズで生じる課題と対応方策を「既存ストック」と「活用方法」に着目して整理しました。

1-1. 既存ストックと活用方法

本書で示す「既存ストック」と「活用方法」は下記のように定義しています。

既存ストック	団地再生の取り組みで活用するストック (従前の施設)	団地の住戸、共有スペース(屋外、屋内)、店舗等が該当します。
活用方法	既存ストックの活用方法(新たな活用方法)	住宅、福祉施設、交流施設、共有スペース、オフィス等の活用方法があります。

調査事例における「既存ストック」別に「活用方法」を下表に整理しました。

表1 既存ストック別の活用方法

既存ストック	活用方法
住戸	【住宅】 リノベーション等により住宅として活用 (例) 入居促進、学生寮、高齢者向け・子育て世帯向け住戸、一時入居など 【福祉】 福祉活動を目的とした施設として活用 (例) サ高住、介護事業所など 【交流】 交流を目的とした拠点として活用 (例) コミュニティカフェ、イベントスペース、生活・子育て支援など
店舗	【交流】 交流を目的とした拠点として活用 (例) コミュニティカフェ、イベントスペース、生活・子育て支援など 【福祉】 福祉活動を目的とした施設として活用 (例) 介護事業所、生活支援(見守り拠点)など 【オフィス】 オフィスとして活用 (例) コワーキングスペース、レンタルスペースなど
屋外共有スペース (駐車場など)	【共有スペース】 誰でも利用できる屋外スペースとして活用 (例) 菜園、公園、広場、交流スペースなど
屋内共有スペース (集会所など)	【交流】 交流を目的とした拠点として活用 (例) コミュニティカフェ、イベントスペース、生活・子育て支援など 【オフィス】 オフィスとして活用 (例) コワーキングスペースなど

1-2. 取組みのフェーズと課題

団地再生の取組みを「団地再生の取組みを検討」、「具体的な事業内容を計画」、「取組の開始・運営」の3つのフェーズ(段階)に分け、各フェーズに生じうる主な課題を下記のとおり整理しました。



フェーズ1：団地再生の取組みを検討

主な課題

- ストックの活用需要の把握
- 住民との合意形成
- 取組み体制の構築
- 経験やノウハウの習得
- ストック活用の制約(賃貸条件)への対応

など



団地再生の取組みを始める前に検討しておくべきことは？

公営住宅の空き住戸で福祉事業を実施したいが、目的外使用となるため活用がむずかしい。



フェーズ2：具体的な事業内容を計画

主な課題

- 取組みに係る資金の確保
- 担い手、賛同者集め
- 利用促進、集客(PR) など



改修費用に係る資金を確保するためには？

コミュニティカフェを運営する予定であるが、なかなかボランティアが集まらない。



フェーズ3：取組みを開始～運営

主な課題

- 収益基盤の強化
- 利用促進
- 持続性の向上(後継者探し) など



コミュニティカフェを開始したが、利用者が少なく、継続が困難である。

取組み主体が高齢化し、担い手不足である。

上記の課題へ対応し、効果的・効率的な団地再生の取組みを実施

1-3. 既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策

本節では、調査事例（後述）について、前節に示した3つのフェーズ「団地再生の取組みを検討」、「具体的な事業内容を計画」、「取組の開始・運営」ごとに生じうる課題と対応方策を「既存ストック」「活用方法」に着目して整理しました。

表2～4は「課題と対応方策」を記載したページを索引するための表です。貴団体が活用しようとする「既存ストック」や、計画している「活用方法」、貴団体が抱える「課題」の内容について、フェーズごとの索引表と照らし合わせることで、参考となる「課題と対応方策」が記載された事例を索引することができます。

【索引例】

例) 空き店舗 を 交流拠点 として活用したいが、未経験のため 経験やノウハウの習得が必要	17ページ
既存ストック 活用方法 課題	参照
例) 入居率低下の対策として 住戸 を リノベーション したいが、資金不足のため 資金の確保が必要	24ページ
既存ストック 活用方法 課題	参照
例) コミュニティカフェ を運営しているが、利用者が少ないため継続が難しく、 収益基盤の強化が必要	37ページ
活用方法 課題	参照

表2 フェーズ1(団地再生の取組みを検討)の課題と対応方策 索引表

フェーズ1：団地再生の取組みを検討						
既存ストック	課題	活用方法				
		住宅	福祉	交流	共有スペース	オフィス
		参照ページ番号				
住戸	ストックの活用需要の把握	8	9	9	－	－
	住民との合意形成	10	10	10	－	－
	取組み体制の構築	11	11	11	－	－
	経験やノウハウの習得	－	－	－	－	－
	ストックの活用の制約(賃貸条件)への対応	12～13	12～13	12～13	－	－
店舗	ストックの活用需要の把握	－	14	14	－	14
	住民との合意形成	－	15	15	－	15
	取組み体制の構築	－	16	16	－	16
	経験やノウハウの習得	－	17	17	－	17
	ストックの活用の制約(賃貸条件)への対応	－	－	－	－	－
屋外 共有スペース	ストックの活用需要の把握	－	－	－	18	－
	住民との合意形成	－	－	－	19	－
	取組み体制の構築	－	－	－	20	－
	経験やノウハウの習得	－	－	－	－	－
	ストックの活用の制約(賃貸条件)への対応	－	－	－	－	－
屋内 共有スペース	ストックの活用需要の把握	－	－	21	－	21
	住民との合意形成	－	－	22	－	22
	取組み体制の構築	－	－	23	－	23
	経験やノウハウの習得	－	－	－	－	－
	ストックの活用の制約(賃貸条件)への対応	－	－	－	－	－

表 3 フェーズ 2(具体的な事業内容を計画)の課題と対応方策 索引表

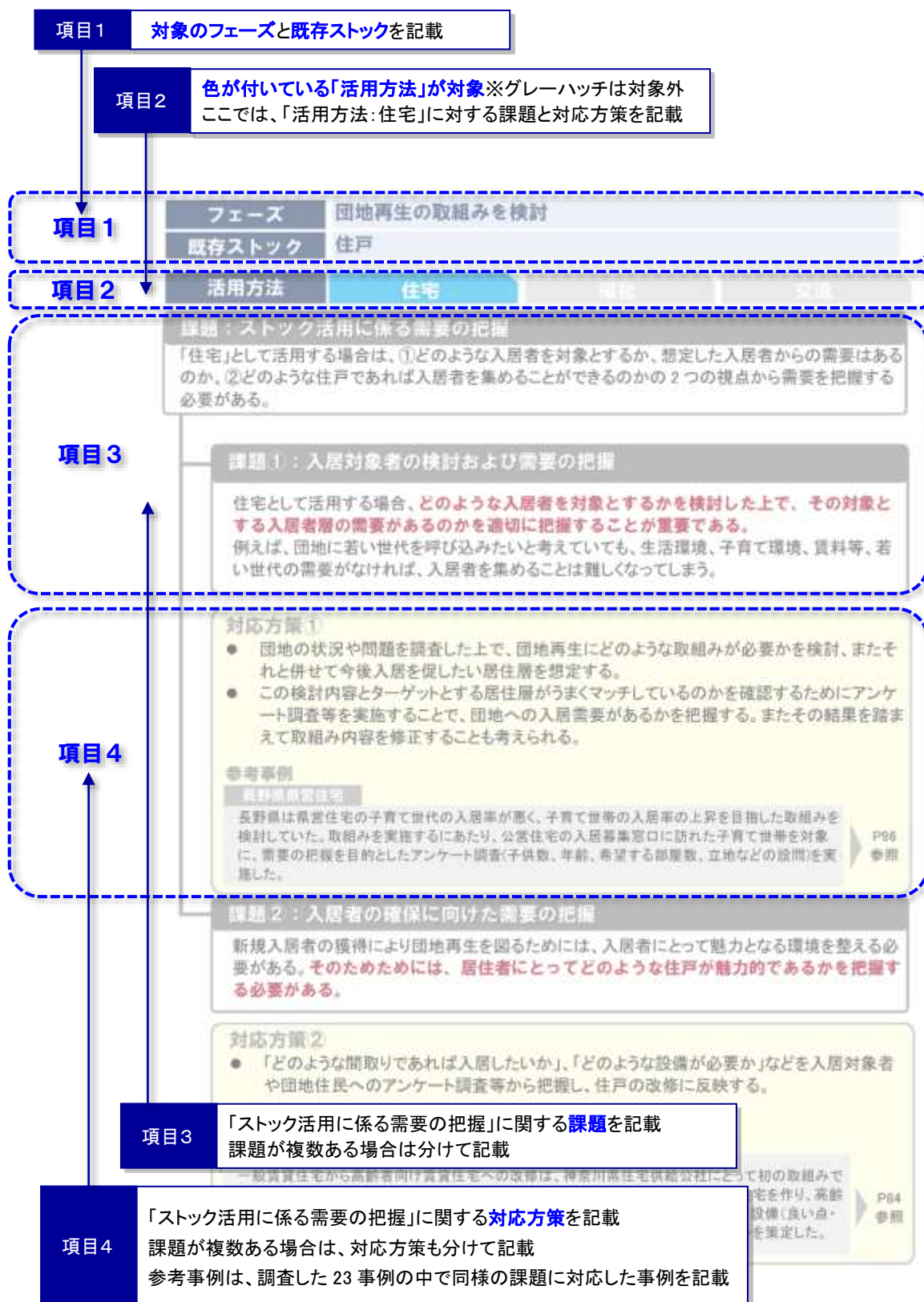
フェーズ 2：具体的な事業内容を計画						
既存ストック	課題	活用方法				
		住宅	福祉	交流	共有 スペース	オフィス
		参照ページ番号				
住戸	取組みに係る資金の確保	24	24	24	－	－
	担い手、賛同者集め	－	－	－	－	－
	利用促進、集客 (PR)	25	26	26	－	－
店舗	取組みに係る資金の確保	－	27	27	－	27
	担い手、賛同者集め	－	28	28	－	28
	利用促進、集客 (PR)	－	29	29	－	29
屋外 共有スペース	取組みに係る資金の確保	－	－	－	30	－
	担い手、賛同者集め	－	－	－	－	－
	利用促進、集客 (PR)	－	－	－	31	－
屋内 共有スペース	取組みに係る資金の確保	－	－	32	－	32
	担い手、賛同者集め	－	－	33	－	33
	利用促進、集客 (PR)	－	－	34	－	34

表 4 フェーズ 3(取組みを開始～運営)の課題と対応方策 索引表

フェーズ 3：取組みを開始～運営						
既存ストック	課題	活用方法				
		住宅	福祉	交流	共有 スペース	オフィス
		参照ページ番号				
住戸	収益基盤の強化	－	－	－	－	－
	利用促進	35	35	35	－	－
	持続性の向上(後継者探し)	36	36	36	－	－
店舗	収益基盤の強化	－	37	37	－	37
	利用促進	－	38	38	－	38
	持続性の向上(後継者探し)	－	39	39	－	39
屋外 共有スペース	収益基盤の強化	－	－	－	－	－
	利用促進	－	－	－	40	－
	持続性の向上(後継者探し)	－	－	－	41	－
屋内 共有スペース	収益基盤の強化	－	－	42	－	42
	利用促進	－	－	43	－	43
	持続性の向上(後継者探し)	－	－	44	－	44

◆既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策の見方

次項以降に示す「既存ストックを活用した団地再生における課題と対応方策」の見方は下記のとおりです。



フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：ストック活用に係る需要の把握

「住宅」として活用する場合は、①どのような入居者を対象とするか、想定した入居者からの需要はあるのか、②どのような住戸であれば入居者を集めることができるのかの2つの視点から需要を把握する必要がある。

課題①：入居対象者の検討および需要の把握

住宅として活用する場合、**どのような入居者を対象とするかを検討した上で、その対象とする入居者層の需要があるのかを適切に把握することが重要である。**

例えば、団地に若い世代を呼び込みたいと考えていても、生活環境、子育て環境、賃料等、若い世代の需要がなければ、入居者を集めることは難しくなってしまう。

対応方策①

- 団地の状況や問題を調査した上で、団地再生にどのような取組みが必要かを検討、またそれと併せて今後入居を促したい居住層を想定する。
- この検討内容とターゲットとする居住層がうまくマッチしているのかを確認するために、ターゲット層を対象にしたアンケート調査等を実施することで、団地への入居需要があるかを把握する。またその結果を踏まえて取組み内容を修正することも考えられる。

参考事例

長野県営住宅

長野県は県営住宅の子育て世代の入居率が悪く、子育て世帯の入居率の上昇を目指した取組みを検討していた。取組みを実施するにあたり、公営住宅の入居募集窓口を訪れた子育て世帯を対象に、需要の把握を目的としたアンケート調査(子供数、年齢、希望する部屋数、立地などの設問)を実施した。

P96
参照

課題②：入居者の確保に向けた需要の把握

新規入居者の獲得により団地再生を図るためには、入居者にとって魅力となる環境を整える必要がある。**そのためには、居住者にとってどのような住戸が魅力的であるかを把握する必要がある。**

対応方策②

- 「どのような間取りであれば入居したいか」、「どのような設備が必要か」などを入居対象者や団地住民へのアンケート調査等から把握し、住戸の改修に反映する。

参考事例

若葉台団地

一般賃貸住宅から高齢者向け賃貸住宅への改修は、神奈川県住宅供給公社にとって初の取組みであり、住民のニーズを把握する必要があった。意見やニーズを把握するためモデル住宅を作り、高齢者や住民、介護事業者に向け内覧会を実施、内覧時に実施したアンケートで間取り、設備(良い点・悪い点)と想定賃料への意見を徴収し、多数のニーズに合うように修正し、改修プランを策定した。

P84
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：ストック活用に係る需要の把握

住戸を活用する場合、①どのような活用方法(新たな活用)にするか、また想定する入居者・利用者の需要はあるのか、②どのような施設であれば入居者・利用者を集めることができるのかを把握する必要がある。

課題①：活用方法の検討および需要の把握

どのような活用方法とすることを検討し、その活用方法の利用需要があるのかを把握することが重要である。例えば、住戸をサービス付き高齢者向け住宅として活用しようとしても、対象となる居住層からの需要がなければ入居者を獲得できず、取組みを継続することが困難となる。

対応方策①

- 団地の状況や問題を調査した上で、団地再生にどのような取組みが必要かを検討、併せて新たな施設の入居・利用対象者を想定する。
- 想定した入居・利用対象者へアンケート調査等を実施し、団地での福祉事業や交流拠点の需要があるかを把握する。

参考事例

日野団地

神奈川県は、県営団地の自治会長を対象に「健康団地に関するアンケート」として、団地の空き住戸の活用等に対する意見・要望を問うアンケート調査を実施し、需要を把握した。

P78
参照

ホシノマチ団地

佐久市は、東京圏の健康でアクティブな50歳以上の高齢者の移住を推進するために、市営住宅をサ高住として改修したが、アクティブシニアの中には、そもそもサ高住の機能が不要と考える人がおり、さらに外出には車がないと買い物等が不便な立地であったため、開設から1年以上入居者がいなかった。※事前に需要の把握が必要であった事例

P98
参照

課題②：多くの人に利用してもらうための需要の把握

団地再生の効果を得るためには、確実に入居者・利用者を集める必要がある。**人を呼び込むためには、どのような施設が魅力的であるかを把握する必要がある。**

対応方策②

- 「どのような間取りであれば入居したいか」、「どのような設備が必要であるか」などを入居対象者や団地住民へのアンケート調査等から把握し、計画・改修等に反映する。

参考事例

ゆいまー都留

都留市は、都内でサービス付き高齢者住宅の移住相談会を開き、「どんな場所だったら移住したいか」など施設のあり方について、入居希望者にヒアリングし、移住施策に反映した。

P92
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：住民との合意形成

ストック活用は、団地住民にとって既存の生活環境に変化をもたらすことがある。そのため、**住民・関係団体等と連携し、合意形成を図りつつ取り組むことが重要となる**。例えば、住戸を交流拠点とする場合、騒音等の問題が発生する可能性がある、また不特定の利用者が訪れることに不安を覚える住民もいるため、事前の説明を行い住民に理解を求めること等が必要となる。

対応方策

- 取組みへの理解を得るために、取組みのメリットなどを団地住民や地域住民へ十分に説明・周知する。また不安等の意見に対しては対策を施す、あるいは心配事を丁寧に説明し、理解を求める。

参考事例

向陽台 6 丁目団地

団地自治会の役員交代時に十分な引き継ぎが行われず協議が難航した時期があったが、検討の経緯や防犯面での効果等も説明、最終的には市長からも説明し理解を得られた。

P74
参照

町営前原住宅

町営住宅を学生寮として貸し出す事は、目的から外れているため、一部住民から本来入居すべき住民が入居できなくなるという懸念の声があった。大洗町は空き状況等を勘案したうえで、本来の入居対象者の入居を阻害せず、支障のない範囲で目的外使用を行っている旨を丁寧に説明し、理解を得た。

P54
参照

- 住民や関係団地を含めて協議会やワークショップなどを開催し、取組内容や方針を共有する。

参考事例

広瀬団地

取組みの関係団体で月 1 回定例会議を開催している。定例会議には自治会の区長も参加しており、今後の計画を共有している。

P56
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：取組み体制の構築

団地再生の取組みを円滑に進めるためには、取組みの主体だけでなく関係する**様々な団体や住民等との協力関係を築くことが重要である。**

対応方策

- 団地再生は、団地の管理者や自治会、一部の住民等、様々な立場の人達が発起して取組みが進められる。この取組みを円滑かつ持続的、効果的なものとするため、取組内容に応じて専門家や実績を持つ団体、企業等との協働により取組みを進める。

参考事例

広瀬団地

前橋工科大学は、桐生信用金庫、群馬県住宅供給公社、NPO 法人リデザインマネジメント研究所、(有)スタイルと協働して、学生向けシェアハウスの取組みを進めている。(有)スタイルは、前橋中心街の空ビルを、街中居住空間「弁天シェアハウス」にリノベーションした実績があった。また、住戸の改修費用を確保するために、前橋工科大学と桐生信用金庫が協働で「わがまち基金」へ申請し、助成金を得た。

P56
参照

ホシノタニ団地

小田急電鉄は、別の団地でリノベーション住宅の実績のあった(株)ブルースタジオに協力を依頼した。

P88
参照

長野県県営住宅

長野県の県営住宅では、子育て世帯向けのリノベーションは初めての取組みであったため、子育て世帯向け住戸の改修案を公募型プロポーザルで募集し、設計を選定された事業者へ委託した。

P96
参照

ゆいまーる都留

都留市は、サ高住を改修・運営するための民間事業者を募集し、(株)コミュニティネットに事業を委託した。

P92
参照

ホシノマチ団地

佐久市は、サ高住を改修・運営するための民間事業者を募集し、他地域でも実績のあった(株)みんなのまちづくりに事業を委託した。

P98
参照

向陽台6丁目団地

稲城市は、介護事業を運営するための事業者を募集し、NPO 法人ふれあい広場ポーポーの木に事業を委託した。

P74
参照

二宮団地

地域のさまざまな課題に対応するため、地域住民・公社・二宮町で構成する「一色小学校区地域再生協議会」を設立し、町の活性化のために地域交流のイベントや音楽祭の開催、住戸利活用の検討、公社と共に共同農園やコミュニティダイニングの運営など様々な企画運営を行っている。

P82
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：ストック活用の制約（賃貸条件）への対応

住戸を活用する場合、賃貸条件上の制約が生じる可能性があるため、賃貸方法を工夫して活用することが必要となるケースがある。実例として、調査した事例で生じた賃貸上の制約と対応方を下記に示す。

事例①：1戸を複数人（シェアハウス等）で賃貸契約することはできないケースへの対応

【課題】

1戸を複数人で賃貸契約することができない場合、団地の住戸を複数人用のシェアハウスとして活用するためには賃貸方法の工夫が必要である。

【対応方策】

貸主と借主の間に「法人」が入ることによって上記の課題をクリアできる可能性がある。



【参考事例】

広瀬団地

前橋工科大学は、群馬県公社住宅で学生用のシェアハウスを計画したが、公社住宅は1つの住戸を複数人の学生と個別に賃貸契約を結ぶことができない。公社住宅は法人契約での賃貸は可能であるため、現在、関係団体であるNPO法人リデザインマネジメント研究所と群馬県公社が法人契約を結び、学生に貸すという方向で検討を進めている。

P56
参照

事例②：借主から居住者への転貸ができないケースへの対応

【課題】

実施主体（法人）と賃貸契約を結んだ施設の一部の施設（住戸等）を、団地再生に取り組む個人に貸そうとしても転貸できない場合があり、賃貸方法の工夫が必要である。

【対応方策】

この団地再生にとりくむ個人を、実施主体（法人）の社員等とすることができれば法人による使用となり、転貸禁止ルールの対象から除外し使用できる可能性がある。

【参考事例】

北本団地

実施主体（まちづくり会社）は団地の商店街にある2階住居付き店舗を交流拠点として活用するために、UR都市機構と賃貸契約を結んだ。2階の住居部分は、1階喫茶店の経営者が居住することを計画したが、URの賃貸住宅は、賃貸契約者以外に転貸することを禁止している。そこで、1階喫茶店の経営者を、実施主体の社員とし、社宅として使用することを可能とした。

P64
参照

事例③：公営住宅を目的外使用するために毎年申請しているケースへの対応

【課題】

公営住宅の住戸を目的外使用する場合は、国への申請が必要である。長期間にわたり継続的に使用する場合であっても目的外使用であれば**毎年の申請が必要となる**。

【対応方策】

利用実態や需要を確認し、使用用途を変更する。

【参考事例】

日野団地

交流拠点「憩いの家」は県営住宅の目的外利用として設置されたため、毎年、神奈川県から国に目的外使用の許可申請を行っていた。「恒常的に利用されており、目的外ではないのではないか」という国からの意見と、利用実態を踏まえ、住戸から集会場等と同じ共同施設に使用用途を変更することとした。

P78
参照

事例④：前例のない住戸形態への対応

【課題】

公営住宅の住戸を**前例のない住戸形態**（子育て世帯向け住宅等）へリノベーションする場合、その住戸形態に関する経験やノウハウがない。そのため、**入居基準を変更するとともに、新たに間取り等の改修内容の検討が必要である。**

【対応方策】

子育て世帯等に特化した入居基準を検討するとともに、それを踏まえた具体的な改修内容（間取り、設備等）は、専門的なノウハウを集めるとともに、魅力的な住戸とすることを狙いとして専門家からの提案を公募する。

【参考事例】

長野県営住宅

長野県の県営住宅では、子育て世帯向けのリノベーションは初めての取り組みであった。そのため、入居基準や間取りの検討が必要であった。住戸単位で、対象を子育て世帯に限定する入居基準に変更し、公募型プロポーザルで間取りの改修案を募集した。

P96
参照

事例⑤：家主と事業者が直接契約を結べないケースへの対応

【課題】

公営住宅の目的外使用では民間事業者が直接契約できないケースがあり、賃貸方法の工夫が必要である。

【対応方策】

対象となる住戸を市町村が取り組みの実施主体となって賃貸契約を締結し、その住戸を活用して市町村が実施する事業の運営を専門機関（民間事業者）と協働するようなスキームを構築することを検討する。

【参考事例】

向陽台6丁目団地

稲城市は、都民住宅の空き住戸を生活支援サービス拠点として民間事業者に運営してもらうことを計画したが、都民住宅を目的外使用として使用する場合、区市町による活用が前提であったため、民間事業者が直接住戸を賃借することができなかった。そこで稲城市が事業者となって、民間事業者に委託する形態とした。

P74
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：ストック活用に係る需要の把握

店舗を活用する場合は、①どのような活用方法(新たな活用)にするか、また想定した利用者の需要はあるのか、②どのような施設であれば利用者を集めることができるのかを把握する必要がある。

課題①：活用方法の検討および需要の把握

店舗として活用する場合、**どのような活用方法とするかを検討し、その活用方法の需要があるのかを把握することが重要である。**例えば、福祉事業拠点として活用しようと考えていても、周辺住民から福祉事業の需要がなければ取組みを継続するのは困難である。

対応方策①

- 団地の状況や問題を調査、団地再生に必要な取組みを検討し、活用方法を検討する。

参考事例

井野団地

団地の近くに位置する東京芸術大学は、アーティストの制作活動拠点を探しており、一方、団地住民は空き店舗となっていた商店街の対策を取手市に要望していたため、空き店舗を共同アトリエ(レンタルスペース)として活用することとなった。

P50
参照

- 想定する利用にアンケート調査等を実施し、団地での需要があるかを把握する。

参考事例

みさと団地

三郷市は、団地のニーズを把握した上で取組みを推進したいという思いから、団地住民も含めたワークショップを開催した。

P58
参照

- 試験的(期間限定)に取組みを実施し、検討した活用方法の需要があるかを確認する。もし、利用者が多い場合は正式に取組みを開始する。

参考事例

袖ヶ浦団地

検討時期がコロナ禍であったため、コワーキングスペースのような、自宅の延長として使える場所、地域のたまり場になる場所のニーズが高いと考え、袖ヶ浦団地内にある空き店舗をコワーキングスペースとして試行的に活用することとした。1年間の期間限定で開設し(2022年3月まで)、2022年3月以降はニーズに応じて活用方法の変更もありうる。

P70
参照

課題②：多くの人に利用してもらうための需要の把握

団地再生の効果を得るためには、多くの人に利用してもらうことが重要である。**人を呼び込むためには、どのような住戸・拠点が魅力的であるかを把握する必要がある。**

対応方策②

- 「どのような施設であれば利用したいか」、「どのような機能が必要であるか」などを利用者や団地住民へアンケートの調査等から把握し、取組みに反映する。

参考事例※別の既存ストック(住戸)の事例

若葉台団地

一般賃貸住宅から高齢者向け賃貸住宅への改修は、神奈川県住宅供給公社にとって初の取組みであり、住民のニーズを把握する必要があった。意見やニーズを把握するためモデル住宅を作り、高齢者や住民、介護事業者に向け内覧会を実施、内覧時に実施したアンケートで間取り、設備(良い点・悪い点)と想定賃料への意見を徴収し、多数のニーズに合うように修正し、改修プランを策定した。

P84
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：住民との合意形成

ストック活用は、団地住民にとって既存の生活環境に変化をもたらすことがある。そのため、**住民・関係団体等と連携し、合意形成を図りつつ取り組むことが重要となる**。例えば、施設を交流拠点とする場合、騒音等の問題が発生する可能性があるため、事前の説明を行い住民に理解を求めること等が必要となる。

対応方策

- 取組みへの理解を得るために、取組みのメリットなどを団地住民や地域住民へ十分に説明・周知する。

参考事例

吉川団地

子ども食堂に集まる子供の中には気性が荒い子どももあり、当初、地域住民から治安について心配の声があったが、「中の様子が見えてこそ安心安全につながる」という考えを団地自治会と共有したことで、現在は、誰でも自由に出入り出来る空間となっている。

▶ P60
参照

- 住民や関係団地を含めて協議会やワークショップなどを開催し、取組内容や方針を共有する。

参考事例

みさと団地

三郷市は、団地のニーズを把握した上で取組みを推進したいという思いから、団地住民も含めたワークショップを開催した。

▶ P58
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：取組み体制の構築

団地再生の取組みを円滑に進めるためには、取組みの主体だけでなく関係する**様々な団体や住民等との協力関係を築くことが重要である。**

対応方策

- 団地再生は、団地の管理者や自治会、一部の住民等、様々な立場の人達が発起して取組みが進められる。この取組みを円滑かつ持続的、効果的なものとするため、取組内容に応じて専門家や実績を持つ団体、企業等との協働により取組みを進める。

参考事例

鳩山ニュータウン

鳩山町はコミュニティ・マルシェの設置目的として、“働く、支える、移住する”という好循環を生み出すこととしていたため、町民と行政の双方向の関係だけでは、この好循環を生み出すことが難しいと考えた。そのため施設の開設にあたり、“町民参加型で、自立性が高く、魅力的な管理運営”を達成できる法人または団体(企業、自治会、NPOなど)を、指定管理者として、公募型プロポーザル(提案)方式により募集した。

P62
参照

- 取組内容によっては実施主体が法人格を有することが求められる。あるいは事業受託や助成の可否など、事業上有利となる場合がある。特に住民主体で取組みを行う場合、法人格のメリット等を把握し、必要に応じて法人を設立する。

参考事例

みさと団地

三郷市は住民主体で運営してほしいという考えから、住民に NPO 法人の設立を提案し、住民主体の特定非営利活動法人いきいきネット(以下、NPO)を設立した。

P58
参照

西柴団地

実施主体は、事業を継続していく上で、法人格を取得することが重要と考え、「NPO 法人さくら茶屋にししば」を設立した。法人としての活動を続ける中で、行政とのやりとりが増え、「街づくり」「市民活動支援」のさまざまな支援策の中から、制度や助成金を紹介してもらえるようになった。

P8058
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：経験・ノウハウの習得

団地再生の取組みについて実施主体に経験やノウハウがない場合、何から手をつければ良いのかなど不明点が多く、上手く進めることができない。特に住民主体の場合は、団地再生に意欲はあってもなかなか取り掛かれないケースもある。取組みを上手く進めるためには、**団地再生に係る取組みの経験・ノウハウの習得やそれをサポートする仕組みが重要である。**

対応方策

実施主体が住民や未経験のメンバーで構成された団体である場合、経験やノウハウを習得、またサポートする対応として以下が挙げられる。

- 実施主体が経験やノウハウを習得するために、別の類似事業(取組み)に参加する、あるいはその環境を提供する。

参考事例

北本団地

実施主体(住民)は、北本市から「NEXT 商店街プロジェクト」への参加提案を受け、中心市街地商店街の空き店舗を活用してシェアキッチン&シェアスタジオを開設した。この経験やノウハウを活かし、北本団地の空き店舗を活用したシェアキッチン&ジャズ喫茶を開設した。

P64
参照

西柴団地

実施主体である NPO 法人(住民)は、同様の取組み(コミュニティカフェ)を運営している他の NPO 団体を訪問し、事業のノウハウを学んだ。

P80
参照

- 団地再生の取組内容への助言を行う。また、取組内容に該当する公的支援(助成金や取組みへのサポートなど)の情報を提供する。

参考事例

西柴団地

「ヨコハマ市民まち普請事業」は、市に登録しているまちづくりの専門家(コーディネーター)が派遣され、事業計画等アドバイスを受けながら、実際に事業に応募することができる。実施主体はこの事業に応募し、コーディネーターから、空き店舗を有効に活用するための提案などのアドバイスを受けた。

P80
参照

- 取組内容によっては実施主体が法人格を有することが求められる。あるいは事業受託や助成の可否など、事業上有利となる場合がある。特に住民主体で取組みを行う場合、法人格のメリット等を把握し、必要に応じて法人を設立する。

参考事例

みさと団地

三郷市は住民主体で運営してほしいという考えから、住民に NPO 法人の設立を提案し、住民主体の特定非営利活動法人いきいきネット(以下、NPO)を設立した。

P58
参照

- 団地再生の取組み内容について、実績のある団体や専門機関を紹介する。

フェーズ	団地再生の取組みを検討
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース（菜園、公園、広場など）

課題：需要の把握

団地の屋外スペースを菜園や公園、広場等の共有スペースとして活用する場合は、①活用方法の検討および利用者の需要、②多くの人に利用してもらうためにはどのようなスペース(機能)が必要であるかを把握することが重要である。

課題①：活用方法の検討および需要の把握

屋外共有スペースとして活用する場合、**どのような活用方法とすることを検討し、その活用方法の需要があるのかを把握することが重要である。**

例えば、菜園として活用したいと計画しても、団地住民、周辺住民から菜園としての需要がなければ取組みを継続するのは困難である。

対応方策①

- 団地の状況や問題を調査、団地再生に必要な取組みを検討し、具体的な活用方法を検討する
- 想定した利用対象者(団地住民、地域住民など)へアンケート調査等を実施し、利用需要があるかを確認する。

課題②：多くの人に利用してもらうための需要の把握

多くの人に利用してもらうことで、団地再生の効果が発現する。**人を呼び込むためには、どのようなスペースが魅力的であるかを把握する必要がある。**

対応方策②

- 「どのようなスペースであれば利用したいか」「どのような機能が欲しいか」などを利用対象者(団地住民、地域住民)へのアンケート調査等から把握し、取組みに反映する。

参考事例

左近山団地

広場の改修にあたり、実地設計委託先である(株)スタジオゲンクマガイは、子育て世帯を中心とする住民参加型となるワークショップを開催し、「広場でどんなことしたい?」「どう使う?」等の住民意見をもとに広場の計画を進めた。

P76
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース(菜園、公園、広場など)

課題：住民との合意形成

ストック活用は、団地住民にとって既存の生活環境に変化をもたらすことがある。そのため、**住民・関係団体等と連携し、合意形成を図りつつ取り組むことが重要となる**。例えば、公園や広場として活用する場合、騒音等の問題が発生する可能性があるため、事前の説明を行い住民に理解を求めること等が必要となる。

対応方策

- 取組みへの理解を得るために、取組みのメリットなどを団地住民や地域住民へ十分に説明・周知する。
- 住民や関係団地を含めて協議会やワークショップなどを開催し、取組内容や方針を共有する。

参考事例※別の既存ストック(住戸)の事例

町営前原住宅

町営住宅を学生寮として貸し出す事は、目的から外れているため、一部住民から本来入居すべき住民が入居できなくなるという懸念の声があった。大洗町は空き状況等を勘案したうえで、本来の入居対象者の入居を阻害せず、支障のない範囲で目的外使用を行っている旨を丁寧に説明し、理解を得た。

P54
参照

広瀬団地

取組みの関係団体で月1回定例会議を開催している。定例会議には自治会の区長も参加しており、今後の計画を共有している。

P56
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース（菜園、公園、広場など）

課題：取組み体制の構築

団地再生の取組みを円滑に進めるためには、取組みの主体だけでなく関係する**様々な団体や住民等との協力関係を築くことが重要である。**

対応方策

- 団地再生は、団地の管理者や自治会、一部の住民等、様々な立場の人達が発起して取組みが進められる。この取組みを円滑かつ持続的、効果的なものとするため、取組内容に応じて専門家や実績を持つ団体、企業等との協働により取組みを進める。

参考事例

左近山団地

取組み内容を決めるにあたり、プランに基づいた具体的で幅広い意見を取り込むために、管理組合はコンペティションを開催した。幅広い意見を聞くために全国から提案を募集し、大学やデザイン会社など計 55 団体からの提案を受けた。審査の結果、最優秀賞として(株)スタジオゲンクマガイが選出された。

P76
参照

二宮団地

地域のさまざまな課題に対応するため、地域住民・公社・二宮町で構成する「一色小学校区地域再生協議会」を設立し、町の活性化のために地域交流のイベントや音楽祭の開催、住戸利活用の検討、公社と共に共同農園やコミュニティダイニングの運営など様々な企画運営を行っている。

P82
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：需要の把握

団地の屋内スペース(集会所など)を交流拠点やオフィスとして活用する場合は、①活用方法の検討および利用者の需要、②多くの人に利用してもらうためにはどのようなスペース(機能)が必要であるかを把握することが重要である。

課題①：活用方法の検討および需要の把握

屋内共有スペースとして活用する場合、**どのような活用方法とすることを検討し、その活用方法の需要があるのかを把握することが重要である。**

例えば、オフィス(コワーキングスペース)として活用したいと計画しても、団地住民、周辺住民からコワーキングスペースとしての需要がなければ取組みを継続するのは困難である。

対応方策①

- 団地の状況や問題を調査、団地再生に必要な取組みを検討し、具体的な活用方法を検討する。

参考事例

芝園団地

住民の高齢化が進む中で、自治会運営の担い手が減少、また自治会未加入者が約8割と高く、住民間のコミュニティの衰退という問題があった。また、芝園団地の特徴として住民の半分ほどが外国人であることが挙げられ、日本人と外国人の共生という課題も抱えていた。そこで、団地集会所を活用し、住民同士が繋がるイベントを計画した。

P68
参照

- 想定した利用対象者(団地住民、地域住民など)へアンケート調査等を実施し、利用需要があるかを確認する。

課題②：多くの人に利用してもらうための需要の把握

多くの人に利用してもらうことで、団地再生の効果が発現する。**人を呼び込むためには、どのようなスペースが魅力的であるかを把握する必要がある。**

対応方策②

- 「どのようなスペースであれば利用したいか」「どのような機能が欲しいか」などを利用対象者(団地住民、地域住民)へのアンケート調査等から把握し、取組みに反映する。

参考事例※別の既存ストック(住戸)の事例

若葉台団地

一般賃貸住宅から高齢者向け賃貸住宅への改修は、神奈川県住宅供給公社にとって初の取組みであり、住民のニーズを把握する必要があった。意見やニーズを把握するためモデル住宅を作り、高齢者や住民、介護事業者に向け内覧会を実施、内覧時に実施したアンケートで間取り、設備(良い点・悪い点)と想定賃料への意見を徴収し、多数のニーズに合うように修正し、改修プランを策定した。

P84
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：住民との合意形成

ストック活用は、団地住民にとって既存の生活環境に変化をもたらすことがある。そのため、**住民・関係団体等と連携し、合意形成を図りつつ取り組むことが重要となる**。例えば、騒音等の問題が発生する可能性がある。また不特定の利用者が訪れることに不安を覚える住民もいるため、事前の説明を行い住民に理解を求めること等が必要となる。

対応方策

- 取組みへの理解を得るために、取組みのメリットなどを団地住民や地域住民へ十分に説明・周知する。

参考事例 ※別の既存ストック(店舗)の事例

吉川団地

子ども食堂に集まる子供の中には気性が荒い子どももあり、当初、地域住民から治安について心配の声があったが、「中の様子が見えてこそ安心安全につながる」という考えを団地自治会と共有したことで、現在は、誰でも自由に出入り出来る空間となっている。

▶ P60
参照

- 住民や関係団地を含めて協議会やワークショップなどを開催し、取組内容や方針を共有する。

参考事例 ※別の既存ストック(店舗)の事例

みさと団地

三郷市は、団地の需要を把握した上で取組みを推進したいという思いから、団地住民も含めたワークショップを開催した。

▶ P58
参照

フェーズ	団地再生の取組みを検討	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：取組み体制の構築

団地再生の取組みを円滑に進めるためには、取組みの主体だけでなく関係する**様々な団体や住民等との協力関係を築くことが重要である。**

対応方策

- 団地再生は、団地の管理者や自治会、一部の住民等、様々な立場の人達が発起して取組みが進められる。この取組みを円滑かつ持続的、効果的なものとするため、取組内容に応じて専門家や実績を持つ団体、企業等との協働により取組みを進める。
- 取組内容によっては実施主体が法人格を有することが求められる。あるいは事業受託や助成の可否など、事業上有利となる場合がある。特に住民主体で取組みを行う場合、法人格のメリット等を把握し、必要に応じて法人を設立する。

参考事例

南長津田団地

地域福祉・交流拠点事業に応募するためには、「法人格を有する事」が応募条件であった。しかし自治会は法人格を持っていないため、南長津田団地の管理組合法人と協力して応募した。

P90
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：取組みに係る資金の確保

住宅を活用する場合、新たな活用方法(入居促進のための住宅、子育て世帯向け住宅、高齢者向け住宅など)に合わせた内装に改修する必要がある。実施主体に資金力がない場合、または当初予算よりも増額した場合は、**公的支援等を活用するなど、新たな財源を確保して実施主体の費用負担を軽減することが重要である。**

対応方策

- 実施主体の資金が不足している場合、取組内容に該当する補助金・助成金事業などの公的支援の有無を調査し、その活用を検討する。例えば、住戸をサービス付き高齢者向け住宅として活用する場合、「サービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業等」となり、国の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」の活用が可能となる。また、公的な助成金のほか、財団の基金等も活用を検討する。

参考事例

広瀬団地

前橋工科大学は住戸の改修費を確保するために、前橋工科大学と地元信用金庫が協働して「わがまち基金」へ申請し、助成金を得た。

P56
参照

若葉台団地

神奈川県公社は改修費用や計画費用を確保するために、国土交通省の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(以下、モデル事業)に応募、採択されて補助金を得た。

P84
参照

ホシノタニ団地

小田急電鉄は住戸の改修費を確保するために、「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に申請し、モデル事業として採択され補助金を得た。

P88
参照

ゆいまーる都留

都留市はサービス付き高齢者向け住宅の改修費用を確保するために、国の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」に申請し、補助金を得た。

P92
参照

ホシノマチ団地

佐久市はサ高住の改修費用を確保するために、国の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」に申請し、補助金を得た。

P98
参照

- 公的支援の活用以外に、クラウドファンディングの実施や寄付の募集など、一般住民からの支援を活用できる仕組みを構築する。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

北本団地

実施主体(地元住民)だけでは店舗の改修資金の確保が難しかったため、協力団体である北本市が「ふるさと納税型クラウドファンディング」を実施し、資金を集めた。

P64
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：利用、集客の促進

住宅として活用する場合、**団地再生の効果を得るためには、確実に入居者を確保する必要がある**、施設運用に向けて**利用促進や集客のための取組みが重要となる。**

対応方策

- 住戸のリノベーションなどを手掛ける企業と協働し、住戸の付加価値を高める。団地のデメリット（駅から遠いなど、エレベーターがない等）が多少あっても、付加価値の高い魅力的な住宅であれば、特に若い世代からの入居希望者が多く、満室となっている事例もある。

参考事例

ホシノタニ団地

小田急電鉄は、付加価値を付けるために（株）ブルースタジオに設計を依頼した。（株）ブルースタジオが手がけた物件という理由で入居を希望する人も多い。

P88
参照

千代田団地

千代田団地での取組みを推進・加速させるために、筑波大学や（株）良品計画と連携し、空き住戸の改装・改修をした。

P52
参照

- 誰でも入居しやすく、周辺地域の相場に合った家賃を設定する。特に大学生や高齢者などと呼ばび込みたい場合は、ターゲット層の収入も考慮して家賃を設定する。

参考事例

高幡台団地

大学生の入居促進のため、日野市が家賃の半額を負担した。

P72
参照

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人を増やし、入居者・利用者の確保につながるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNS を用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

ホシノマチ団地

佐久市は、新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できなかったため、オンライン相談会やセミナーを開催し、オンライン内見や、SNS での告知、広告の掲載等を実施した。

P98
参照

- イベントやワークショップの開催などで団地住民と触れ合う機会をつくり、その中で取組内容をPR(周知)する。

参考事例

広瀬団地

シェアハウスの開設に向けて、前橋工科大学は団地住民とともに、住戸の解体作業である「広瀬団地リノベーションワークショップ」を開催した。

P56
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：利用、集客の促進

新たな活用方法(福祉事業拠点、交流拠点など)として団地再生の効果を得るためには、**より多くの人に利用してもらう必要があります**、施設運用に向けて**利用促進や集客のための取組みが重要となる**。

対応方策

- 誰でも入居しやすく、周辺地域の相場に合った家賃を設定する。特に高齢者などを呼び込みたい場合は、ターゲット層の収入も考慮して家賃を設定する。

参考事例

ゆいまーる都留

入居促進のため、国と市の補助金を活用して改修費用を抑えることで、入居しやすい家賃設定とした。

P92
参照

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人を増やし、入居者・利用者の確保につなげるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会(対面、オンライン)、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

ホシノマチ団地

佐久市は、新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できなかったため、オンライン相談会やセミナーを開催し、オンライン内見や、SNSでの告知、広告の掲載等を実施した。

P98
参照

- イベントやワークショップの開催などで団地住民と触れ合う機会をつくり、その中で取組内容をPR(周知)する。

参考事例

広瀬団地

シェアハウスの開設に向けて、前橋工科大学は団地住民とともに、住戸の解体作業である「広瀬団地リノベーションワークショップ」を開催した。

P56
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：取組みに係る資金の確保

店舗を活用する場合、新たな活用方法に合わせた内装に改修する必要がある。初期費用や事業継続に係る費用を確保する必要がある場合は、**公的支援等を活用して実施主体の費用負担を軽減することが重要である。**

対応方策

- 実施主体の資金が不足している場合、取組内容に該当する補助金・助成金事業などの公的支援の有無を調査し、その活用を検討する。

参考事例

若葉台団地

神奈川県公社は改修費用や計画費用を確保するために、国土交通省の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(以下、モデル事業)に応募、採択されて補助金を得た。

P84
参照

吉川団地

子ども食堂に係る調理器具や、公演費(子ども食堂を広く知ってもらうために実施)などは、社会福祉振興助成事業(WAM助成)の助成金を利用した。

P60
参照

- 上記の公的支援の活用以外に、クラウドファンディングの実施や寄付の募集など、一般住民からの支援を活用できる仕組みを構築する。実施主体が住民や民間事業者である場合、行政と協力してクラウドファンディングや寄付を募集することで、信頼性が高まり、資金が集まりやすい。

参考事例

吉川団地

子ども食堂に用いる食材について、開設当初、実施主体は地域のスーパー等を回って、賞味期限の近い食材などの提供をお願いしたが断られることが多かった。そこでチラシを作成・配布し、市役所・社会福祉協議会等に周知をお願いしたことで徐々に子ども食堂の取組みが話題になり、地域から食材等の寄付が増えた。

P60
参照

北本団地

実施主体(地元住民)だけでは店舗の改修資金の確保が難しかったため、協力団体である北本市が「ふるさと納税型クラウドファンディング」を実施し、資金を集めた。

P64
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：担い手、賛同者の確保

交流拠点やオフィス、福祉事業の運営を開始する際、①運営する担い手の確保、②取組みを継続するための賛同者の確保が必要である。

課題①：運営する担い手の確保

実施主体が公的機関の場合、人数が少ない場合、別に本業がある場合などは、実施主体自ら運営することが難しいため、**当該拠点で運営する担い手の確保が必要である。**

対応方策①

- 団地住民や地域住民に取組みの担い手募集に関するアンケートを配布し、参加希望者や賛同者を募る。

参考事例

西柴団地

計画当初、実施主体のメンバーは10人であったため、実際にカフェを運営していくには、人手が足りなかった。そこで事業開始前に西柴団地に居住する全世帯に対してアンケートを配布し、ボランティアを募集した。

P80
参照

課題②：賛同者の確保

取組みへの資金面での協力や継続的な担い手の確保に向けて、**賛同者を集めることが重要である。**

対応方策②

- 団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が集まり、担い手の確保につながることを期待できる。広報媒体として、チラシの配布、ポスターの掲示、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊、利用者・参加者へ直接声掛け等がある。

参考事例

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍：さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

吉川団地

実施主体は、子ども食堂の取組みについてチラシを作成・配布し、市役所・社会福祉協議会等に周知をお願いしたことで徐々に子ども食堂の取組みが話題になり、地域から食材等の寄付が増えた。

P60
参照

- 収益が伴う施設の運営者を募集する場合は、取組みに参加するメリットや事業の採算性の確保が重要な情報となる。募集する際は、上記の内容も発信する。

参考事例

鳩山ニュータウン

業収入や賑わいの創出等の柱となる「カフェ事業(シェアスペース)」について、当初、物品販売や飲食を提供する利用者(事業者)が集まらなかったため、出品者を募るために、SNSで継続的に発信を続けた。また、指定管理者自らがシェアスペースを利用して、販売等を行い、事業の採算性を確保できることを示した。

P62
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：利用、集客の促進

新たな活用方法(福祉事業拠点、交流拠点、オフィスなど)として団地再生の効果を得るためには、**多くの人に利用してもらう必要があります、施設運用に向けて利用促進、集客のための取組みが重要となる。**

対応方策

- リノベーションなどを手掛ける有名企業と協働し、拠点の付加価値を高める。団地のデメリット(駅から遠いなど等)が多少あっても、有名企業とコラボした魅力的な拠点であれば、多くの来訪者が期待される。

参考事例 ※別の既存ストック(住戸)の事例

千代田団地

千代田団地での取組みを推進・加速させるために、筑波大学や(株)良品計画と連携し、空き住戸の改装・改修をした。

P52
参照

- 誰でも入居しやすく、周辺地域の相場に合った家賃を設定する。特に大学生や高齢者などと呼び込みたい場合は、ターゲット層の収入も考慮して家賃を設定する。

参考事例

井野団地

UR 都市機構の公的機関へ賃貸する場合に活用できる「賃料減額制度」を活用し、若手アーティストが借りやすい家賃を設定した。

P50
参照

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、利用者の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会(対面、オンライン)、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNS を用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

吉川団地

実施主体は、子ども食堂の取組みについてチラシを作成・配布し、市役所・社会福祉協議会等に周知をお願いしたことで徐々に子ども食堂の取組みが話題となった。

P60
参照

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍:さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

北本団地

取組みの広報活動として、MUJI×UR 住まいのレポートにて、「団地と暮らしとジャズ喫茶」と題したブログを通じて、団地での暮らしの様子を届けている。また、近隣の無印良品と連携した出張販売を行い、「無印良品エルミこうのす」の店舗ブログを通じて、団地での活動の様子を発信している。

P64
参照

- イベントやワークショップの開催などで団地住民と触れ合う機会をつくり、その中で取組内容をPR(周知)する。

参考事例

袖ヶ浦団地

今後もイベント等を通じて、ハードのみならずソフトにおいても団地の活性化に資する施策を継続していく。

P70
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース(菜園、公園、広場など)

課題：取組みに係る資金の確保

屋外共有スペースを活用する場合、新たな活用方法に合わせた形態に改修する必要がある。初期費用や事業継続に係る費用を確保する必要がある場合は、**公的支援等を活用するなど、新たな財源を確保して実施主体の費用負担を軽減することが重要である。**

対応方策

- 実施主体の資金が不足している場合、取組内容に該当する補助金・助成金事業などの公的支援の有無を調査し、その活用を検討する。

参考事例

南長津田団地

集会所の改修費を確保するために、横浜市の「地域福祉・交流拠点整備事業」へ応募し、補助金を得た。

P90
参照

- 公的支援の活用以外に、クラウドファンディングの実施や寄付の募集など、一般住民からの支援を活用できる仕組みを構築する。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

北本団地

実施主体(地元住民)だけでは店舗の改修資金の確保が難しかったため、協力団体である北本市が「ふるさと納税型クラウドファンディング」を実施し、資金を集めた。

P64
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース(菜園、公園、広場など)

課題：利用、集客の促進

新たな活用方法(菜園、公園、広場など)として**団地再生の効果を得るためには、より多くの人に利用してもらう必要があります**、施設運用に向けて利用促進や**集客のための取組みが重要となる**。

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらい、理解・賛同者を増やし、多くの人に利用者してもらうため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。例えば、説明会(対面、オンライン)、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。
- イベントやワークショップの開催などで団地住民と触れ合いながら活用方法を考える機会をつくり、その中で取組内容をPR(周知)するとともに、利用して貰える施設として育てる。

参考事例

左近山団地

広場の魅力を知ってもらうために広場のオープンイベントを行った。ピザ窯でピザを焼いたり、縁台で野点や囲碁の大会を開催したり、元タプールであったステージでは音楽やダンスなどを披露するなど様々な催しを企画した。

P76
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：取組みに係る資金の確保

屋内共有スペースを活用する場合、新たな活用方法に合わせた内装に改修する必要がある。初期費用や事業継続に係る費用を確保する必要がある場合は、**公的支援等を活用して実施主体の費用負担を軽減することが重要である。**

対応方策

- 実施主体の資金が不足している場合、取組内容に該当する補助金・助成金事業などの公的支援の有無を調査し、その活用を検討する。

参考事例

南長津田団地

集会所の改修費を確保するために、横浜市の「地域福祉・交流拠点整備事業」へ応募し、補助金を得た。

P90
参照

- 公的支援の活用以外に、クラウドファンディングの実施や寄付の募集など、一般住民からの支援を活用できる仕組みを構築する。

参考事例 ※別の既存ストック(店舗)の事例

北本団地

実施主体(地元住民)だけでは店舗の改修資金の確保が難しかったため、協力団体である北本市が「ふるさと納税型クラウドファンディング」を実施し、資金を集めた。

P64
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：担い手、賛同者の確保

交流拠点やオフィス、福祉事業の運営を開始する際、①運営する担い手の確保、②取組みを継続するための賛同者の確保が必要である。

課題①：運営する担い手の確保

実施主体が住民主体で参加者が少ない、別に本業がある場合などは、実施主体だけで取組みを起ち上げ、持続させることが難しく、**運営に参画する担い手の確保が必要である。**

対応方策①

- 日常的に団地住民や地域住民に取組みを紹介するとともに、活動への参加をPRする。併せて担い手募集に関するアンケートを実施し、参加希望者や賛同者を募る。
- 気軽に参加できるよう、時間限定、曜日限定等の参画環境を整える。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

計画当初、実施主体のメンバーは10人であったため、実際にカフェを運営していくには、人手が足りなかった。そこで事業開始前に西柴団地に居住する全世帯に対してアンケートを配布し、ボランティアを募集した。

P80
参照

西柴団地

ボランティアは、それぞれ担当する曜日があり、大きな負担の無い範囲で参加できている。

P80
参照

課題②：賛同者の確保

取組みへの資金面での協力や継続的な担い手の確保に向けて、**幅広く賛同者を集めることが重要である。**

対応方策②

- 団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が集まり、担い手の確保につながることを期待できる。広報媒体として、チラシの配布、ポスターの掲示、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊、利用者・参加者へ直接声掛け等がある。

参考事例

南長津田団地

通常のカフェ事業に加え、日常生活のお手伝い事業を計画しており、ボランティアを確保する必要があった。そこで、団地住民・地域住民に向けてSNS等で写真を投稿するなどの情報発信をしている。

P90
参照

フェーズ	具体的な事業内容を計画	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：利用、集客の促進

新たな活用方法(交流拠点、オフィスなど)として団地再生の効果を得るためには、**多くの人に利用してもらう必要があります、施設運用に向けて利用促進、集客のための取組みが重要となる。**

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、利用者の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組を知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会(対面、オンライン)の実施、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

ホシノマチ団地

佐久市は、新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できなかったため、オンライン相談会やセミナーを開催し、オンライン内見や、SNSでの告知、広告の掲載等を実施した。

P98
参照

- イベントやワークショップの開催などで団地住民と触れ合いながら活用方法を考える機会をつくり、その中で取組内容をPR(周知)するとともに、利用して貰える施設として育てる。

参考事例 ※別の既存ストック(屋外共有スペース)の事例

左近山団地

広場の魅力を知ってもらうために広場のオープンイベントを行った。ピザ窯でピザを焼いたり、縁台で野点や囲碁の大会を開催したり、元タプルであったステージでは音楽やダンスなどを披露するなど様々な催しを企画した。

P76
参照

フェーズ	取組みを開始～運営		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：利用促進

団地再生の取組みを開始したが「入居者・利用者が少ない」場合、収益が得られず取組みを継続することが困難となる。団地再生の効果を得るためにも、**継続的に利用促進を図る必要がある。**

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、利用者の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNS を用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

ホシノマチ団地

佐久市は、新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できなかったため、オンライン相談会やセミナーを開催し、オンライン内見や、SNS での告知、広告の掲載等を実施した。

P98
参照

- 取組み内容を見直し、利用促進に向けた改善を行う。取組み内容について改めて需要を把握し、需要と合わなければ活用方法の変更も検討する。

参考事例

ホシノマチ団地

サービス付き高齢者向け住宅として入居者を 50 歳以上に限定していたが、アクティブシニアの中には、そもそもサ高住の機能が不要と考える人もおり、移住・入居希望者の需要と施設の方針に相違があった。そこで、実験的に住戸形態を「全世代を入居対象とした一般賃貸住宅」へ変更したところ、すぐに入居者が集まった。

P98
参照

フェーズ	取組みを開始～運営		
既存ストック	住戸		
活用方法	住宅	福祉	交流

課題：持続性の向上

取組みを継続するためには、①実施主体やボランティアなどの**担い手を確保することが必要である**。また、②**運営しやすい環境を構築**することも持続性を向上するためには必要である。

課題①：担い手の確保（次世代の担い手探し）

取組み開始後、実施主体の高齢化等によりメンバーが減少すると、担い手不足により取組みが継続できなくなるため担い手を確保することが必要である。

対応方策①

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、担い手の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍：さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

- 実施主体が団地住民(自治会、管理組合など)である場合、下記の方法がある。
 - ・団地管理者と協力して、団地への入居説明とともに自治会への入会や、団地再生の取組みへの参加を進める。
 - ・イベントへの来訪者へ団地再生の取組みを説明、PRし、取組みへの参加を進める。
 - ・拠点への来訪者へ、ボランティアの募集などに関する声がけをする。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

カフェの来訪者への声がけや広報紙で常に募集している。

P80
参照

課題②：運営しやすい環境の構築

地域や団地には必要な取組みだが、民間による取組みだけでは事業の持続性に課題がある場合には、行政等による支援が必要である。

対応方策②

- 行政等が施設の貸主・実施主体の場合、収益等の問題から継続が難しい取組みに対して、契約内容の変更(賃料の変更、指定管理者への変更など)を実施し、運営しやすい環境を構築することで必要な取組みを継続する。

参考事例

ホシノマチ団地

佐久市は事業の継続性を考慮し、委託事業者(運営主体)が毎月支払う市への使用料を、改修にかかった費用で相殺できる契約を結んだ。

P98
参照

フェーズ	取組みを開始～運営		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：収益基盤の強化

団地再生の取組みには営利を目的とせず収益を上げられないものもあるが、活動を持続するために必要な資金確保が必要となる。**継続的に運営するためには新たな資金確保、収益基盤の強化が必要である。**

対応方策

- 実施主体の継続的な運営資金を確保するために、取組内容に該当する補助金・助成金事業などの公的支援の有無を調査し、その活用を検討する。

参考事例

吉川団地

実施主体は子ども食堂の運営に係る費用として、社会福祉協議会経由で申請している浦和競馬子ども基金助成事業など、取組内容に該当する助成金に毎年申請している。

P60
参照

- 利用者の増加による収益の向上を目指し、取組内容を改善し、利用促進を図る。

参考事例

若葉台団地

コミュニティダイニングの運営者は、メニュー数を増やすなどの収益を増やす工夫を検討している。

P84
参照

- 取組みとは別の収益が得られる事業を立ち上げ、その事業で得た資金を取組みの運営資金として活用する。

参考事例

西柴団地

実施主体は、介護事業（介護予防生活支援事業（サービス B））とカフェの両輪で事業を展開しており、介護事業の補助金を運営費に充てている。

P80
参照

北本団地

北本市は、実施主体の活動を応援するために、収益基盤強化の一環として、ふるさと納税事業を暮らしの編集室へ委託することを検討している。

P64
参照

- クラウドファンディングの実施や寄付の募集など、一般住民からの支援を活用できる仕組みを構築する。

参考事例

吉川団地

子ども食堂に用いる食材について、開設当初、実施主体は地域のスーパー等を回って、賞味期限の近い食材などの提供をお願いしたが断られることが多かった。そこでチラシを作成・配布し、市役所・社会福祉協議会等に周知をお願いしたことで徐々に子ども食堂の取組みが話題になり、地域から食材等の寄付が増えた。

P60
参照

フェーズ	取組みを開始～運営		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：利用促進

団地再生の取組みを開始したが「利用者が少ない」場合、収益が得られず取組みを継続することが困難となる。団地再生の効果をj得るためにも、継続的に**利用促進を図る必要がある**。

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、利用者の確保につながるjことが期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会(対面、オンライン)、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌のj発行等がある。

参考事例

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍:さくら茶屋物語』をj発行し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

北本団地

取組みの広報活動として、MUJI×UR 住まいのレポートにて、「団地と暮らしとジャズ喫茶」と題したブログを通じて、団地での暮らしの様子を届けている。また、近隣の無印良品と連携した出張販売を行い、「無印良品エルミこうのす」の店舗ブログを通じて、団地での活動の様子をj発信している。

P64
参照

- 取組み内容を見直し、利用促進に向けた改善を行う。取組み内容について改めて需要を把握し、需要と合わなければ活用方法の変更も検討する。

参考事例

西柴団地

コミュニティカフェの利用促進を図るために、ランチ営業に力を入れた。

P80
参照

若葉台団地

コミュニティダイニングの運営者は、メニュー数を増やすなどの収益を増やす工夫を検討している。

P84
参照

フェーズ	取組みを開始～運営		
既存ストック	店舗		
活用方法	交流	福祉	オフィス

課題：持続性の向上

取組みを継続するためには、①実施主体やボランティアなどの**担い手を確保することが必要である**。また、②**運営しやすい環境を構築**することも持続性を向上するためには必要である。

課題①：担い手の確保（次世代の担い手探し）

取組み開始後、実施主体の高齢化等によりメンバーが減少すると、担い手不足により取組みが継続できなくなるため担い手を確保することが必要である。

対応方策①

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、担い手の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍：さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

- 実施主体が団地住民（自治会、管理組合など）である場合、下記の方法がある。
 - ・団地管理者と協力して、団地への入居説明とともに自治会への入会や、団地再生の取組みへの参加を進める。
 - ・イベントへの来訪者へ団地再生の取組みを説明、PRし、取組みへの参加を進める。
 - ・拠点への来訪者へ、ボランティアの募集などに関する声がけをする。

参考事例

西柴団地

カフェへの来訪者への声がけや広報紙で常に募集している。

P80
参照

課題②：運営しやすい環境の構築

地域や団地には必要な取組みだが、民間による取組みだけでは事業の持続性に課題がある場合には、行政等による支援が必要である。

対応方策②

- 行政等が施設の貸主・実施主体の場合、収益等の問題から継続が難しい取組みに対して、契約内容の変更（賃料の変更、指定管理者への変更など）を実施し、運営しやすい環境を構築することで必要な取組みを継続する。

参考事例※別の既存ストック（住戸）の事例

ホシノマチ団地

佐久市は事業の継続性を考慮し、委託事業者（運営主体）が毎月支払う市への使用料を、改修にかかった費用で相殺できる契約を結んだ。

P98
参照

フェーズ	取組みを開始～運営
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース（菜園、公園、広場など）

課題：利用促進

団地再生の取組みを開始したが「利用者が少ない」場合、収益が得られず取組みを継続することが困難となる。団地再生の効果を得るためにも、継続的に**利用促進を図る必要がある**。

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、利用者の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNS を用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例※別の既存ストック(住戸)の事例

ホシノマチ団地

佐久市は、新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できなかったため、オンライン相談会やセミナーを開催し、オンライン内見や、SNS での告知、広告の掲載等を実施した。

P98
参照

- 取組み内容を見直し、利用促進に向けた改善を行う。取組み内容について改めて需要を把握し、需要と合わなければ活用方法の変更も検討する。

参考事例※取組み開始前に行った需要の把握例

左近山団地

広場の改修にあたり、実地設計委託先である(株)スタジオゲンクマガイは、子育て世帯を中心とする住民参加型となるワークショップを開催し、「広場でどんなことしたい?」「どう使う?」等の住民意見をもとに広場の計画を進めた。

P76
参照

フェーズ	取組みを開始～運営
既存ストック	屋外共有スペース
活用方法	共通スペース（菜園、公園、広場など）

課題：持続性の向上（次世代の担い手探し）

取組み開始後、実施主体の高齢化等により参加メンバーが減少すると、担い手不足により取組みが継続できなくなる。**取組みを継続するためには、実施主体やボランティアなどの担い手を確保することが必要である。**

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、担い手の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例 ※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍：さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

- 実施主体が団地住民（自治会、管理組合など）である場合、下記の方法がある。
 - ・団地管理者と協力して、団地への入居説明とともに自治会への入会や、団地再生の取組みへの参加を進める。
 - ・イベントへの来訪者へ団地再生の取組みを説明、PRし、取組みへの参加を進める。
 - ・拠点への来訪者へ、ボランティアの募集などに関する声かけをする。

参考事例 ※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

カフェへの来訪者への声かけや広報紙で常に募集している。

P80
参照

フェーズ	取組みを開始～運営	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：収益基盤の強化

団地再生の取組みには営利を目的とせず収益を上げられないものもあるが、活動を持続するために必要な資金確保が必要となる。**継続的に運営するためには新たな資金確保、収益基盤の強化が必要である。**

対応方策

- 実施主体の継続的な運営資金を確保するために、取組内容に該当する補助金・助成金事業などの公的支援を活用する。

参考事例

南長津田団地

コミュニティカフェの開設に向けて、運営費用を得るために横浜市の「緑区地域課題チャレンジ提案事業」に応募し、採択された。

P90
参照

- 利用者の増加による収益の向上を目指し、取組内容を改善し、利用促進を図る。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

若葉台団地

コミュニティダイニングの運営者は、メニュー数を増やすなどの収益を増やす工夫を検討している。

P84
参照

- 取組みとは別の収益が得られる事業を立ち上げ、その事業で得た資金を取組みの運営資金として活用する。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

実施主体は、介護事業(介護予防生活支援事業(サービスB))とカフェの両輪で事業を展開しており、介護事業の補助金を運営費に充てている。

P80
参照

- クラウドファンディングの実施や寄付の募集など、一般住民からの支援を活用できる仕組みを構築する。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

吉川団地

子ども食堂に用いる食材について、開設当初、実施主体は地域のスーパー等を回って、賞味期限の近い食材などの提供をお願いしたが断られることが多かった。そこでチラシを作成・配布し、市役所・社会福祉協議会等に周知をお願いしたことで徐々に子ども食堂の取組みが話題になり、地域から食材等の寄付が増えた。

P60
参照

フェーズ	取組みを開始～運営	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：利用促進

団地再生の取組みを開始したが「利用者が少ない」場合、収益が得られず取組みを継続することが困難となる。団地再生の効果を得るためにも、継続的に**利用促進を図る必要がある**。

対応方策

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、利用者の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNS を用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例※別の既存ストック(住戸)の事例

ホシノマチ団地

佐久市は、新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できなかったため、オンライン相談会やセミナーを開催し、オンライン内見や、SNS での告知、広告の掲載等を実施した。

P98
参照

- 取組み内容を見直し、利用促進に向けた改善を行う。取組み内容について改めて需要を把握し、需要と合わなければ活用方法の変更も検討する。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

若葉台団地

コミュニティダイニングの運営者は、メニュー数を増やすなどの収益を増やす工夫を検討している。

P84
参照

フェーズ	取組みを開始～運営	
既存ストック	屋内共有スペース	
活用方法	交流	オフィス

課題：持続性の向上

取組みを継続するためには、①実施主体やボランティアなどの**担い手を確保することが必要である**。また、②**運営しやすい環境を構築**することも持続性を向上するためには必要である。

課題①：担い手の確保（次世代の担い手探し）

取組み開始後、実施主体の高齢化等によりメンバーが減少すると、担い手不足により取組みが継続できなくなるため担い手を確保することが必要である。

対応方策①

- 取組内容を広く知ってもらうことで、理解・賛同してくれる人が増え、担い手の確保につながることを期待できるため、団地再生の取組みを知ってもらうための広報活動を実施する。広報活動として、説明会（対面、オンライン）、チラシの配布、ポスターの掲示、回覧板での周知、SNSを用いた情報発信、雑誌の発刊等がある。

参考事例

西柴団地

実施主体は活動を広く認知してもらえるように、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍：さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。

P80
参照

- 実施主体が団地住民（自治会、管理組合など）である場合、下記の方法がある。
 - ・団地管理者と協力して、団地への入居説明とともに自治会への入会や、団地再生の取組みへの参加を進める。
 - ・イベントへの来訪者へ団地再生の取組みを説明、PRし、取組みへの参加を進める。
 - ・拠点への来訪者へ、ボランティアの募集などに関する声がけをする。

参考事例※別の既存ストック(店舗)の事例

西柴団地

カフェへの来訪者への声がけや広報紙で常に募集している。

P80
参照

課題②：運営しやすい環境の構築

地域や団地には必要な取組みだが、民間による取組みだけでは事業の持続性に課題がある場合には、行政等による支援が必要である。

対応方策②

- 行政等が施設の貸主・実施主体の場合、収益等の問題から継続が難しい取組みに対して、契約内容の変更（賃料の変更、指定管理者への変更など）を実施し、運営しやすい環境を構築することで必要な取組みを継続する。

参考事例※別の既存ストック(住戸)の事例

ホシノマチ団地

佐久市は事業の継続性を考慮し、委託事業者（運営主体）が毎月支払う市への使用料を、改修にかかった費用で相殺できる契約を結んだ。

P98
参照

2. 事例集

本章では調査した 23 事例の取組みを紹介しています。

「既存ストック」と「活用方法」の視点から参考としたい事例を探しやすくするための索引表を掲載しました。

「既存ストック」と「活用方法」の視点

活用したい既存ストックが決まっている場合



他の事例ではどのような活用方法をしているのか。体制や制度の活用は？



活用方法が決まっている場合

他の事例ではどのような既存ストックを使用しているのか。体制や制度の活用は？

2-1. 事例索引表

「既存ストック」と「活用方法」の観点から該当する事例を索引できるよう、下記に示す表 A・表 B・表 C を作成しました。

表 A	既存ストックの種類から事例を探します。	46ページ
表 B	活用方法から事例を探します。	47ページ
表 C	既存ストックと活用方法の両方の条件から事例を探します。	48ページ

表 A 活用する「既存ストック」からの事例索引

連番	活用方法	既存ストック	事例No	団地	都道府県	事例ページ
1	住宅(入居促進)	■ 住戸(集合)	2	千代田団地	茨城県	52
2	住宅(入居促進)	■ 住戸(集合)	16	二宮団地	神奈川県	82
3	住宅(入居促進)	■ 住戸(集合)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
4	住宅(入居促進)	■ 住戸(集合)	18	相武台団地	神奈川県	86
5	住宅(入居促進)	■ 住戸(集合)	22	笹部弥生団地・二子団地	長野県	96
6	住宅(生活支援・子育て等)	■ 住戸(集合)	17	若葉台団地	神奈川県	84
7	住宅(学生寮・研修生用等)	■ 住戸(集合)	3	町宮前原住宅	茨城県	54
8	住宅(学生寮・研修生用等)	■ 住戸(集合)	4	広瀬団地	群馬県	56
9	住宅(学生寮・研修生用等)	■ 住戸(集合)	11	高幡台団地	東京都	72
15	一時入居(ホテル、入居体験等)	■ 住戸(集合)	17	若葉台団地	神奈川県	84
10	福祉	■ 住戸(集合)	12	向陽台6丁目団地	東京都	74
11	福祉	■ 住戸(集合)	23	ホシノマチ団地	長野県	98
12	福祉	■ 住戸(集合)	21	ゆいま〜る都留団地	山梨県	92
33	福祉	■ 店舗	17	若葉台団地	神奈川県	84
34	福祉	■ 店舗	18	相武台団地	神奈川県	86
35	福祉	■ 店舗	5	みさと団地	埼玉県	58
13	交流(生活・子育て支援等)	■ 住戸(集合)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
28	交流(生活・子育て支援等)	■ 店舗	5	みさと団地	埼玉県	58
29	交流(生活・子育て支援等)	■ 店舗	17	若葉台団地	神奈川県	84
14	交流(コミュニティスペース・イベント等)	■ 住戸(集合)	14	日野団地	神奈川県	78
20	交流(コミュニティスペース・イベント等)	■ 共有スペース(屋内)	9	芝園団地	埼玉県	68
21	交流(コミュニティスペース・イベント等)	■ 共有スペース(屋内)	20	南長津田団地	神奈川県	90
23	交流(コミュニティスペース・イベント等)	■ 店舗	6	吉川団地	埼玉県	60
24	交流(コミュニティスペース・イベント等)	■ 店舗	10	袖ヶ浦団地	千葉県	70
25	交流(コミュニティスペース・イベント等)	■ 店舗	16	二宮団地	神奈川県	82
26	交流(カフェ)	■ 店舗	15	西柴団地	神奈川県	80
27	交流(カフェ)	■ 店舗	8	北本団地	埼玉県	64
16	交流(カフェ)	■ 住戸(集合)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
30	交流(複数機能)	■ 店舗	7	鳩山ニュータウン	埼玉県	62
31	交流(複数機能)	■ 店舗	17	若葉台団地	神奈川県	84
32	交流(複数機能)	■ 店舗	18	相武台団地	神奈川県	86
19	交流(公園等屋外スペース)	■ 共有スペース(屋外)	13	左近山団地	神奈川県	76
17	菜園等	■ 共有スペース(屋外)	16	二宮団地	神奈川県	82
18	菜園等	■ 共有スペース(屋外)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
22	オフィス	■ 共有スペース(屋内)	23	ホシノマチ団地	長野県	98
36	オフィス	■ 店舗	10	袖ヶ浦団地	千葉県	70
37	貸しスペース	■ 店舗	1	井野団地	茨城県	50

表B 活用する「活用方法」からの事例索引

連番	既存ストック	活用方法	事例No	団地	都道府県	事例ページ
1	住戸(集合)	■ 住宅(入居促進)	2	千代田団地	茨城県	52
2	住戸(集合)	■ 住宅(入居促進)	16	二宮団地	神奈川県	82
3	住戸(集合)	■ 住宅(入居促進)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
4	住戸(集合)	■ 住宅(入居促進)	18	相武台団地	神奈川県	86
5	住戸(集合)	■ 住宅(入居促進)	22	笹部弥生団地・二子団地	長野県	96
6	住戸(集合)	■ 住宅(生活支援・子育て等)	17	若葉台団地	神奈川県	84
7	住戸(集合)	■ 住宅(学生寮・研修生用等)	3	町営前原住宅	茨城県	54
8	住戸(集合)	■ 住宅(学生寮・研修生用等)	4	広瀬団地	群馬県	56
9	住戸(集合)	■ 住宅(学生寮・研修生用等)	11	高幡台団地	東京都	72
10	住戸(集合)	■ 福祉	12	向陽台6丁目団地	東京都	74
11	住戸(集合)	■ 福祉	23	ホシノマチ団地	長野県	98
12	住戸(集合)	■ 福祉	21	ゆいま〜る都留団地	山梨県	92
13	住戸(集合)	■ 交流(生活・子育て支援等)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
14	住戸(集合)	■ 交流(コミュニティスペース・イベント等)	14	日野団地	神奈川県	78
15	住戸(集合)	■ 一時入居(ホテル、入居体験等)	17	若葉台団地	神奈川県	84
16	住戸(集合)	■ 交流(カフェ)	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
17	共有スペース(屋外)	■ 菜園等	16	二宮団地	神奈川県	82
18	共有スペース(屋外)	■ 菜園等	19	ホシノタニ団地	神奈川県	88
19	共有スペース(屋外)	■ 交流(公園等屋外スペース)	13	左近山団地	神奈川県	76
20	共有スペース(屋内)	■ 交流(コミュニティスペース・イベント等)	9	芝園団地	埼玉県	68
21	共有スペース(屋内)	■ 交流(コミュニティスペース・イベント等)	20	南長津田団地	神奈川県	90
22	共有スペース(屋内)	■ オフィス	23	ホシノマチ団地	長野県	98
23	店舗	■ 交流(コミュニティスペース・イベント等)	6	吉川団地	埼玉県	60
24	店舗	■ 交流(コミュニティスペース・イベント等)	10	袖ヶ浦団地	千葉県	70
25	店舗	■ 交流(コミュニティスペース・イベント等)	16	二宮団地	神奈川県	82
26	店舗	■ 交流(カフェ)	15	西柴団地	神奈川県	80
27	店舗	■ 交流(カフェ)	8	北本団地	埼玉県	64
28	店舗	■ 交流(生活・子育て支援等)	5	みさと団地	埼玉県	58
29	店舗	■ 交流(生活・子育て支援等)	17	若葉台団地	神奈川県	84
30	店舗	■ 交流(複数機能)	7	鳩山ニュータウン	埼玉県	62
31	店舗	■ 交流(複数機能)	17	若葉台団地	神奈川県	84
32	店舗	■ 交流(複数機能)	18	相武台団地	神奈川県	86
33	店舗	■ 福祉	17	若葉台団地	神奈川県	84
34	店舗	■ 福祉	18	相武台団地	神奈川県	86
35	店舗	■ 福祉	5	みさと団地	埼玉県	58
36	店舗	■ オフィス	10	袖ヶ浦団地	千葉県	70
37	店舗	■ 貸しスペース	1	井野団地	茨城県	50

表 C 「既存ストック」と「活用方法」の組み合わせからの事例索引

活用方法		既存ストック			住戸(集合)			店舗			屋外共有スペース			屋内共有スペース		
		事例 No	団地名	事例 ページ	事例 No	団地名	事例 ページ	事例 No	団地名	事例 ページ	事例 No	団地名	事例 ページ	事例 No	団地名	事例 ページ
住宅	住宅(入居促進)	2	千代田団地	52												
		16	二宮団地	82												
		19	ホシノタニ団地	88												
		18	相武台団地	86												
		22	笹部弥生団地・二子団地	96												
	住宅(生活支援・子育て等)	17	若葉台団地	84												
	住宅(学生寮・研修生用等)	3	町営前原住宅	54												
		4	広瀬団地	56												
		11	高幡台団地	72												
	一時入居(ホテル、入居体験等)	17	若葉台団地	84												
福祉	福祉	12	向陽台6丁目団地	74	17	若葉台団地	84									
		23	ホシノマチ団地	98	18	相武台団地	86									
		21	ゆいま〜る都留団地	92	5	みさと団地	58									
交流	交流(生活・子育て支援等)	19	ホシノタニ団地	88	5	みさと団地	58									
					17	若葉台団地	84									
	交流(コミュニティスペース・イベント等)	14	日野団地	78	6	吉川団地	60						9	芝園団地	68	
					10	袖ヶ浦団地	70						20	南長津田団地	90	
					16	二宮団地	82									
	交流(カフェ)	19	ホシノタニ団地	88	15	西柴団地	80									
					8	北本団地	64									
	交流(複数機能)				7	鳩山ニュータウン	62									
					17	若葉台団地	84									
					18	相武台団地	86									
	交流(公園等屋外スペース)							13	左近山団地	76						
共有スペース	菜園等							16	二宮団地	82						
								19	ホシノタニ団地	88						
オフィス	オフィス				10	袖ヶ浦団地	70						23	ホシノマチ団地	98	
	貸しスペース				1	井野団地	50									

2-2. 事例集

それぞれの事例における団地再生の取組内容について、「誰が主体となり」、「どのような経緯で」、「どのストックを何に活用したか」、「その結果はどうだったのか」という点に着目し、整理しました。

各事例の取り組み「主体」は行政や民間事業者、住民など様々であり、そこで生じる「課題」や解決するための「対応方策」も各事例で異なります。貴団体と同様の体制で取り組む事例や、同様の既存ストックを活用した事例、同様の活用方法の事例など、様々な視点から事例をご覧ください。今後の取組みの参考にいただければ幸いです。

事例の項目	整理した内容
団地の現状・問題	団地の現状(高齢化、老朽化が進行等)や、団地が抱える問題(空き家の増加等)
団地再生の背景と取組みの経緯	団地再生の取り組みにおけるきっかけ、手順・体制など
団地再生の取組み内容 (活用したストックと活用方法)	団地再生の取組みを実施する際に「どのストックを」「何に活用したか」など、具体的な取組内容
団地再生の取組みにおける 課題と対応方策	団地再生の取組みを実施する中で生じた課題(初期費用がない、担い手がいない等)と、課題を解決するために実施した対応方策
団地再生の取組みを通じた変化 (取組みによる効果)	団地再生の取組みを実施した結果、団地や周辺地域にどのような効果・変化があったのか、当初の課題は解決できたのかなど

■団地の概要

団 地 名	井野団地
住 戸 数	賃貸 2,276 戸(集合住宅)
入居開始時期	1969 年
所 在 地	茨城県取手市
交 通	JR 常磐線取手駅から徒歩で約 15 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構
既 存 ストック	店舗
活 用 方 法	レンタルスペース
施 設 名	井野アーティストヴィレッジ
活 用 制 度	-

■団地の現状・問題

【空き店舗の増加】

井野団地は 1969 年に建設された大型の集合賃貸団地である。住棟の間には、ポケットパークや子供用プール、芝生等が配置されている。

近年、団地の老朽化や高齢化、大型店舗の進出等により、団地の空き店舗が増加している。



井野団地の外観

■取組みの背景・経緯

【文化芸術による地域活性化事業】

1999 年、取手市小文間に東京芸術大学取手校地美術学部先端芸術表現科が開設された。同専攻の開設をきっかけに、取手市は「取手アートプロジェクト(TAP=Toride Art Project)」を立ち上げ、文化芸術による地域活性化事業を積極的に行ってきた。

取手アートプロジェクトは、取手市をフィールドとしたアーティストの活動への支援、市民の芸術体験・創造活動の仕組みづくりにより、芸術表現を通じた新しい価値観の創造を目指して、1999 年より、市民、取手市、東京芸術大学の 3 者で始めたプロジェクトである。

【東京芸術大学による芸術村構想】

若いアーティストにとって大学卒業後に抱える最大の問題は、いかに作家としての活動を継続していくかであり、そのためには、制作活動の拠点(制作場所、作品の保管場所)が必要不可欠である。そこで東京芸術大学は、市内に彼らの制作拠点、そしてアーティスト同士が集まれる魅力的な場所を確保することで、

学生・卒業生の定住化を促進したいと考えた。2005 年、宮田亮平副学長(当時)の呼びかけにより、学長プロジェクト「地方自治体との連携による芸術家村構想」を策定し、「いかにして地域住民や地方公共団体などと連携して、芸術家が住まい、制作し、創造的な活動を行なうための環境を形成していけるのか」という課題に対応するかを検討した。

【活用方法のマッチング】

近年、井野団地ショッピングセンターは空き店舗が多くなっていた。このような状況から、団地自治会は取手市に空き店舗対策や地域活性化への対応を要望していた。

一方、東京芸術大学は上記学長プロジェクトとして「アーティストの制作拠点」を探しており、井野団地ショッピングセンターは候補の 1 つとして挙がっていた。そこで東京芸術大学は、取手市と団地管理者である独立行政法人都市再生機構(以降、UR 都市機構)に、プロジェクトへの協力を依頼した。

UR 都市機構は以前より空き店舗の活用方法を模索しており、取手市は前述した団地自治会からの要望へ対応するため、3 者の意図が合致し、協力して取組みを進めることとなった。

【井野アーティストヴィレッジの開設】

2006 年から東京芸術大学、取手市、UR 都市機構で複数回協議を重ね、井野団地ショッピングセンターを若手アーティストのためのレンタルスペースとして活用することを計画した。

2007 年 12 月、共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」が開設された。井野アーティストヴィレッジは、街の賑わい・地域の活性化を図ることを目的に、若手アーティストの制作活動拠点や、アーティストと地域住民との交流拠点となっている。改修は全て UR 都市機構が実施した。

2021 年 9 月時点で、25 名のアーティストが井野アーティストヴィレッジで制作活動を行っている。



井野アーティストヴィレッジの外観

■取組内容

【井野アーティストヴィレッジ】

井野アーティストヴィレッジは、井野団地ショッピングセンターの空き店舗(全 7 戸)を若手アーティストのための創作活動拠点として改修したレンタルスペースである。

全 7 戸のうち、6 戸をレンタルスペース、1 戸は管理事務所として利用している。レンタルスペースの利用

条件として、1戸あたりの賃料69,710円/月、2名以上で利用、契約期間を2年と定めている。また、“地域交流”も利用条件の1つであり、下記に示すイベント「オープンスタジオ」への参加が必須である。

井野アーティストヴィレッジの利用者の募集、選定、管理等の運営は、東京芸術大学が実施しており、井野アーティストヴィレッジの1室を事務所(取手市が管理)として利用している。



井野アーティストヴィレッジの内観

出典:取手市提供

【オープンスタジオの開催】

オープンスタジオとは、井野アーティストヴィレッジ(東京芸術大学)が主催し、取手市、UR都市機構、取手アートプロジェクトの協力のもと、年に1度開催しているイベント(展覧会等)である。

アーティストと地域住民の交流による「地域の文化活性化」を目的とし、日頃の制作現場の公開や作品の展示、ワークショップ等を実施している。

2020年度はコロナウイルス感染症の影響で開催は中止となったが、代わりに活動の様子をアート創作活動拠点オンライン公開事業「ART LIVES TORIDE」にて映像配信した。2021年度は規模を縮小して11月に実施した。



オープンスタジオの様子

出典:取手市提供

■取組みにおける課題と対応方策

【利用しやすい賃料の設定】

【課題】井野アーティストヴィレッジの利用を促進するためには、若手アーティストが借りやすい家賃設定が必要であった。

【対応方策】UR都市機構の賃貸条件の中で、公的機関へ賃貸する場合に活用できる「賃料減額制度」がある。この制度を活用するために、取手市とUR都市機構が賃貸契約し、取手市からアーティストに貸し出す仕組みとした。

■取組みを通じた変化

【継続的な利用】

井野アーティストヴィレッジの利用状況は、2007年の開設以降、基本的には満室状態が続いている(2011年11月～2012年6月は空室が1室あった)。

【オープンスタジオ開催による反応】

オープンスタジオの主催者であるアーティストからは「作品に対する住民の反応や意見を直接聞ける貴重な機会である」などの好意的な声がある。

また、参加している地域住民からも「地域で楽しめるイベント」として親しまれている。

■調査協力団体

団体名	取手市文化芸術課
所在地	茨城県取手市寺田 5139

■団地の概要

団 地 名	千代田団地
住 戸 数	賃貸 92 戸（集合住宅）
入居開始時期	1988 年
所 在 地	茨城県常総市中妻町
交 通	関東鉄道常総線 中妻駅から徒歩で 5 分
団 地 管 理 者	常総市
既 存 ストック	住戸
	住宅
施 設 名	－
活 用 制 度	－

■団地の現状・問題

【建物の老朽化、高齢化と世代間交流】

常総市にある市営住宅は老朽化が著しく、人口減少や厳しい財政状況も影響し、入居率が減少していた。それに加えて、子育て世帯の減少と、高齢者世帯の増加により団地の担い手不足もあり、団地コミュニティの希薄化が深刻な問題だった。



千代田団地

■取組みの背景・経緯

【常総市による団地再生の検討】

常総市は、前述した市営住宅の課題を解決するために、希薄化している団地コミュニティを再構築して活気を取り戻すとともに、子育て世帯や若年世帯の移住定住促進を目的とする取組みを実施することとした。

団地再生の取組みを検討する際に、対象とする団地を、市営住宅の長寿命化計画にのっとり、早急に工事が必要な千代田団地とした。

千代田団地を対象として事業を検討している際には、千代田団地の区長（団地内の自地会長）から、一人暮らしの高齢者世代がコミュニティなど取れずに困っているという話もあった。

常総市では、このような意見も踏まえて団地再生の取組み内容を検討した。

【公共空間逆プロポーザルへの参加】

常総市は、取組みを進めるにあたり、民間企業との連携が必要と考え、「公共空間逆プロポーザル」というイベントに参加した。

このイベントで常総市は、(株)良品計画の“コミュニティ再生拠点としての公営住宅の可能性”という事業

提案に手を挙げた。そのイベントから、団地再生の取組みがスタートした。

公開空間逆プロポーザルとは

公共 R 不動産が運営するイベントで、民間企業が自由な企画を提案し、その提案を実現したい自治体が手を挙げるという逆プロポーザル形式のイベント。これまでとは逆の「自治体と民間事業者の新しいマッチングの場」。

常総市は、2018年にこのイベントに参加した。

【行政・民間事業者・大学の連携】

その後、常総市と(株)良品計画との間で「公営団地活性化に関する協定書」を締結、事業を本格的にスタートさせた。

協定書では、次の事項について取組むこととした。
“「(1)公営団地におけるコミュニティの再構築に関すること」「(2)公営団地における住居及び公共空間の活用に関すること」「(3)その他目的を達成するために必要な事項に関すること”。

また、同社との取組みの中で、団地内での多世代交流も必要と考え、若年層にも取組みに参加してほしいと考えた。そこで、常総市が2013年から包括連携協定を結んでいた筑波大学とも提携して事業を進めることとなった。

【市営住宅の活用に向けた計画策定、承認】

千代田団地での取組みを推進・加速させるために、筑波大学や(株)良品計画と連携し、空き住戸の改装・改修をした。改修後の住戸には、コミュニティ活性化を促進させるためのキーマン（若年層や地域おこし協力隊など）に居住してもらうため、「公営住宅の地域対応活用計画」を策定し、目的外使用を申請した。

その後、国土交通省より計画が承認され、公営住宅の目的外使用、キーマンの居住が可能となった。

■取組内容

【既存住戸をDIYリノベーション】

公営住宅の地域対応活用計画において、承認された市営住宅の空き住戸を、DIY によりリノベーションした。この取組みは、常総市と(株)良品計画のスタッフが中心となり、学生を交えて取組んだ。

既存住戸のリノベーションは学生の DIY でリノベーションした。DIY によりリノベーションした住戸は、今後団地活性化キーマンの住居を目的として利用する予定としている。



既存住宅のリノベーション

出典：常総市提供

【民間企業との連携】

常総市と(株)良品計画による公営団地活性化に関する協定書に基づき、前述の住戸のリノベーションは同社スタッフが中心となっており、大学生を指導、DIY の技術を教えている。

また、同社は団地内の集会所でのイベント(オリジナル表札作り教室、食事会など)も企画・運営している。

これらの取り組みについては、行政だけでなく、(株)良品計画が企画・運営することで、「同社が運営するなら参加してみよう」と地域住民も興味をもち、イベントへの参加に繋がっている。

【大学との連携】

筑波大学との連携では、学生にインターンシップやDIYに参加してもらった。

インターンシップは、2021年10月現在までに計3日間実施している。その内容としては、2班に分け、1班はDIYリノベーション、もう1班は常総市が実施する団地住民に対するヒアリングなどに参加した。インターンシップで学生が団地を訪れると、団地住民も積極的にヒアリング等に協力してくれていた。

また、インターンシップに参加した学生が千代田団地の住戸以外の空きスペースの活用について提案することもあり、地域活性化に対する多様な意見を聞くことができた。



大学生と連携したインターンシップやDIY

出典：常総市提供

■取り組みにおける課題と対応方策

【集客するための工夫が必要】

（課題）イベントを実施しても、人が集まらず、参加者はいつも同じ顔ぶれの参加者だった。

（対応方策）市は、団地の公共空間のリノベーションや無印良品の移動販売など、地域の人から見えやすく、訪問したくなる環境づくりを(株)良品計画とともに計画している。

【入居促進のための工夫が必要】

（課題）空き住戸が多くなった団地の活性化を目指すためには、キーマンを呼び込む必要があった。

（対応方策）公営住宅の地域対応活用計画を作成、承認を受けることで、公営住宅の目的外使用を可能とし、今後キーマンが居住できる環境づくりを実施した。

■取り組みを通じた変化

【世代間交流の創生】

(株)良品計画、筑波大学と一緒に事業を進めることで、行政以外の様々な地域活性化の意見を取り入れることができた。その結果、集会所を活用したイベントなどでは、住民から「楽しい」「今後も続けてほしい」という声も聞こえるようになった。

今後も取り組みを継続し、リノベーション住戸に団地活性化のキーマンに居住してもらうことで、更なる活性化を目指している。

■調査協力団体

団体名	常総市 都市建設部 都市計画課
所在地	茨城県常総市水海道諏訪町

■団地の概要

団 地 名	町営前原住宅
住 戸 数	賃貸 104 戸（集合住宅）
入居開始時期	1979 年
所 在 地	茨城県東茨城郡大洗町大貫町
交 通	大洗駅から徒歩で 25 分
団 地 管 理 者	大洗町
既 存 ストック	住戸
活 用 方 法	学生寮
施 設 名	学生寮
活 用 制 度	—

■団地の現状・問題

【団地施設の老朽化、空き住戸の増加】

町営前原住宅は、1979 年から入居を開始し、40 年以上が経過している。建物は老朽化し、入居者の高齢化に伴い、上層階の空き住戸が増加していた。既入居者の中には、上層階から 1 階へと団地内で住み替える方もいた。



町営前原住宅

出典：大洗町提供

■取組みの背景・経緯

【空き住戸の活用方法を検討】

大洗町では、町営前原住宅での空き住戸の増加を課題として、空き住戸の活用方法を検討していた。

一方で、大洗町内にある茨城県立大洗高等学校のマーチングバンド部は、近年の部活動への入部希望者の増加により、学生寮の確保が課題となっていた。

これまでも大洗町では、町有施設を茨城県立大洗高等学校に学生寮として提供していた背景もあり、学生寮としての活用を検討することとなった。

【空き住戸の活用を実施】

それぞれの課題を抱えていた大洗町と大洗高等学校及びマーチングバンド部後援会が協議を行った結果、居住者が減少していた町営前原住宅の 4 階部分を学生寮として提供することとなった。町営住宅を学生寮として提供することは、通常の公営住宅の使用目的と異なるため「公営住宅の地域対応活用計画」を策定し、目的外使用を申請し、学生寮とした。

■取組内容

【町営住宅を学生寮として活用】

既存の町営前原住宅の 4 階を学生寮として活用した。

学生寮として活用するにあたり、大洗町が補正予算を確保し、住戸内の修繕工事をした。

家賃については、大洗高等学校のマーチングバンド部後援会が支払う仕組みとなっている。また、生活をしていく上で必要な修繕については、大洗町と後援会の負担区分に応じて、それぞれが負担することになっている。

この取組みでは、2019 年～2020 年にかけて、4 戸の空き住戸を学生寮として活用した。

■取組みにおける課題と対応方策

【住民の理解を得ることが必要】

（課題）公営住宅は本来、住宅に困窮する方を対象とした建物である。そのため、学生に寮として貸し出す事は、町営住宅としての目的から外れているため、一部住民から本来入居すべき住民が入居できなくなるという懸念の声があった。

（対応方策）大洗町は空き状況等を勘案したうえで、本来の入居対象者の入居を阻害せず、支障のない範囲で目的外使用を行っている旨を丁寧に説明し、理解を得た。

■取組みを通じた変化

【空き住戸の改善と団地活性化】

町営住宅の居住者は高齢者が多く、団地や地域に活気が少なかった。しかし、学生寮として空き住戸を提供することで、活気が生まれた。

大洗高等学校からは、今後も学生寮を増やしてほしいとの要望があり、地域住民や団地の状況をみて、それらの要望に応えることも検討している。

■調査協力団体

団 体 名	大洗町 都市建設課
所 在 地	茨城県東茨城郡大洗町磯浜町



■団地の概要

団 地 名	広瀬団地
住 戸 数	県営住宅 658 戸、市営住宅 1,535 戸、公社住宅 112 戸（集合住宅）
入居開始時期	1966 年
所 在 地	群馬県前橋市
交 通	JR 前橋大島駅から約 20 分
団 地 管 理 者	群馬県、前橋市、群馬県住宅供給公社
既存ストック	住戸
活 用 方 法	大学生用シェアハウス
施 設 名	公社賃貸住宅
活 用 制 度	わがまち基金

■団地の現状・問題

【高層階の空室化とコミュニティの希薄化】

広瀬団地は、1966 年に建設された県内最大規模の団地である。団地内には、県営住宅、市営住宅、公社賃貸住宅が連担して立地している。

公社賃貸住宅の入居率は低くないが高層階は空室が目立つ状況であり、また団地内で交流する機会が少ないため、コミュニティの希薄化が進んでいた。



広瀬団地の公社賃貸住宅

■取組みの背景・経緯

【大学発案の取組み】

2018 年、前橋工科大学堤研究室では研究の題材として「大学生の生活支援から展開する多世代協働の団地再生」を構想し、大学から近い広瀬団地を研究フィールドとして計画した。広瀬団地の空き住戸をシェアハウスとして改修し、学生が団地に住みながら、イベント等を通して団地活性化を図る計画である。

【群馬県住宅供給公社が大学の取組に協力】

当初、前橋工科大学は広瀬団地の公営住宅（県営住宅または市営住宅）を活用したシェアハウスを計画し、住戸の活用について団地管理者である群馬県住宅供給公社に相談した。群馬県住宅供給公社は、県内の県営住宅および前橋市の市営住宅を管理している。

公営住宅は、公営住宅法等により入居対象者が限定されているため、学生向けのシェアハウスを実施すること困難であった。

一方、公社賃貸住宅は公営住宅よりも入居の制約

条件が少なく、群馬県住宅供給公社内での承認が得られれば利用できる環境であった。また、群馬県住宅供給公社は空き住戸対策を重要視していたこともあり、公社住宅を活用して大学の取組みに協力することとなった。

なお、2020 年 10 月、前橋工科大学と群馬県住宅供給公社は包括的連携に関する協定を締結した。

【LIFORT- ライフサポートプログラム -】

2020 年 12 月、桐生信用金庫と前橋工科大学堤研究室が中心となり、群馬県住宅供給公社、NPO 法人リデザインマネジメント研究所、(有)スタイルと協働して、大学生を「金融」「住居」「生活」「就職」面から支援する「LIFORT- 広瀬団地-」を構築した。（「LIFORT」とは、LIFE + SUPPORT をあわせた造語である。）

「LIFORT- 広瀬団地-」の主な取組内容

下記の 4 つのプログラムを展開予定であり、詳細な運営方法は今後検討する予定。（一部は既に実施）

「住居支援プログラム」

入居者自身による質の高い家具・室内空間の整備によるクオリティオブライフ（QOL／生活の質）の向上実現として、広瀬団地の空き住戸を学生自身で改装できるようインテリア空間 DIY サポートを行い、学生が住みたくする空間づくりを行う。

「生活支援プログラム」

多世代協働の暮らしによる地域コミュニティの構築として、2 拠点シェアカー導入と敷地環境整備ワークショップ等による団地再生への取組み。

「金融支援プログラム」

大学生に対する金融リテラシーの醸成に努め、大学生の生活環境の基盤となる費用・資金などを一括管理。

「就職支援プログラム」

桐生信用金庫の地域ネットワークを活用し、学生と地元優良企業とのマッチングの実施。

「LIFORT- 広瀬団地-」の概念図と連携体制



出典：「LIFORT 広瀬団地」HP LIFORT 事業概要 (PDF) より

LIFORT は、上記のサポートを受けた大学生が、将来的に高齢化や少子化が進む団地再生を行い、大学卒業後に群馬県内で就職もしくは起業し定住者となることを目的としている。

前橋工科大学と桐生信用金庫はもとより事業パートナーであり、(有)スタイルは前橋工科大学と共同研究する関係性であった。また、(有)スタイルは 2015 年に前橋中心街の空ビルを、街中居住空間「弁天シェアハウス」にリノベーションした実績があった。NPO 法人リデザインマネジメント研究所は、学生とともに団地で

ワークショップ等を実施しており、職員の中には前橋工科大学のOBもいる。

LIFORT の関係団体は、月 1 回定例会議を開き、事業の進捗を確認しながら取組みを推進している。定例会議には自治会の区長も参加しており、今後の計画を共有している。

■取組内容

【大学生用シェアハウスの開設に向けて】

学生用シェアハウスは、広瀬団地の公社住宅 46-G 棟、47-H 棟の空き住戸を活用する。2022 年春の開設に向けて 3 部屋(各 3 人用)の改修を進めている。また、別の棟で内見用のモデルルーム 1 部屋の改修も進めており、計 4 部屋を整備予定である。

住戸の改修費のうち、通常の改修費相当は住宅供給公社が負担する予定である。

【地域コミュニティ構築のためのイベント開催】

LIFORT の「生活支援プログラム」の一環として、2020 年 12 月に広瀬団地で「焼き芋配布会」、2021 年 6 月に「お花とさつまいも植え付けワークショップ」を実施した。大学主導で開催し、団地住民や地域住民が参加した。住民からは「景観が良くなり、交流もできた」という声があり、良い反応であった。

さらに、2021 年 10 月には、シェアハウスの開設に向けて(有)スタイルの協力のもと住戸の解体作業に係る「広瀬団地リノベーションワークショップ」を開催した。



「焼き芋配布会」の様子

出典:「LIFORT 広瀬団地」HP

【シェアカーの導入】

2021 年 4 月、LIFORT の「生活支援プログラム」の一環として、前橋工科大学と群馬トヨペット(株)は実証実験的に、前橋工科大学へシェアカーを導入した。学生や教職員が大学から移動する際に有料でレンタルできる。また、移動拠点の 1 つに広瀬団地があり、団地と大学間は移動料金のみで利用可能である。

■取組みにおける課題と対応方策

【賃貸方法の工夫による公社住宅の活用】

(課題) 公営住宅は公営住宅法等により入居対象者が住宅に困っている人に限定されている。そのため、学生向けのシェアハウスを実施すること困難であった。

一方、前述したとおり、公社住宅は公営住宅よりも入居の制約条件が少なく、公社内の承認を受けて住

戸を利用できることとした。ただし、群馬県の公社住宅は 1 つの住戸を複数人の学生と個別に賃貸契約を結ぶことができないため、契約方法の工夫が必要となった。

【対応方策】

公社住宅は法人契約での賃貸は可能であるため、現在、NPO 法人リデザインマネジメント研究所と法人契約を結び、学生に貸すという方向で検討を進めている。

【大学と信用金庫で申請した「わがまち基金」】

(課題) シェアハウスの取組みを推進するために、住戸の改修費用の確保が必要であった。また、シェアハウスの建築法規への対応等で当初予定よりも改修費用が増額になった。

(対応方策) 桐生信用金庫と前橋工科大学が共同で(公財)日本財団の助成制度「わがまち基金」に応募、2020 年度、助成金を得た。

わがまち基金

地域に新たなお金の流れを創出し、地域の課題解決や次世代の担い手育成に向けた取組みをサポートするための(公財)日本財団による助成制度である。地域創生に資する事業に取り組む信用金庫や地元企業などに対して支援を行っている。

増額分への対応は、関係団体と検討中であり、費用負担が大きくなる場合は事業収益の減少に影響する可能性がある。

■取組みを通じた変化

【自治会や住民との良好な関係性】

広瀬団地でワークショップ等を実施する際は、事前に自治会の回覧等で団地住民へ通知している。また、ワークショップだけでなく、毎月の定例清掃活動にも前橋工科大学の学生と LIFORT 関係者が参加し、公社住宅の入居者や地元自治会との交流が生まれつつある。

■調査協力団体

団体名	群馬県住宅供給公社 経営戦略室
所在地	群馬県前橋市紅雲町一丁目 7 番 12 号

■団地の概要

団 地 名	みさと団地
住 戸 数	賃貸約 10,000 戸（集合住宅）
入居開始時期	1973 年
所 在 地	埼玉県三郷市
交 通	JR 武蔵野線新三郷駅 徒歩約 15 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構
既 存 ストック	店舗
活 用 方 法	高齢者拠点
施 設 名	ほっとサロン・いきいき
活 用 制 度	-

■団地の現状・問題

【高齢化と商店街の空洞化】

みさと団地は入居開始から約50年経過しており、高齢化が進んでいる大規模集合住宅である。間取りが小さいため、近年、独居高齢者や老老世帯が増加している。また、エレベーターを設置していない棟があり、棟の位置によっては、商店までの距離も遠いため高齢者は生活に不便を感じていた。

みさと団地には商店街が3つ存在しているものの、空き店舗の増加という課題も抱えている。



みさと団地の外観（一部）



空き店舗が顕在化している商店街

■取組みの背景・経緯

【地域住民とともに地域の課題と対応方を検討】

2011 年、独立行政法人都市再生機構（以下、UR 都市機構）は、団地商店街の空洞化対策として、空き店舗の利用について三郷市に相談した。三郷市は、団地内の高齢化と高齢者の孤立化を懸念していたため、UR 都市機構とともに高齢者の見守り拠点の設置を検討することとした。

三郷市は、団地のニーズを把握した上で取組みを推進したいという思いから、団地住民も含めたワークショップを開催した。開催当初は、三郷市、団地自治会、団地管理組合、UR 都市機構を中心にワークショップを実施し、徐々に関係団体が増えていった。

地域の実情に詳しい住民や関係機関からの多様な意見をもとに、高齢者見守り拠点の取組内容や運営方針等の検討を行った。

【住民主体で運営する見守り拠点を整備】

複数回のワークショップを経て、高齢者見守り拠点「ほっとサロン・いきいき」を団地の空き店舗で実施することとなった。施設の改修は UR 都市機構が担当し、施設に必要な機能は関係団体との協議により決定した。

本格的な運営に向けて、三郷市は住民主体で運営してほしいという考えから、住民に NPO 法人の設立を提案した。住民からの賛同もあり、住民主体の特定非営利活動法人いきいきネット（以下、NPO）を設立した。

ほっとサロンいきいきは、三郷市が拠点の物件を借り、NPO をはじめ、様々な団体が活動している。運営スタッフとして、三郷市の職員が常駐し、平日日中や土曜日には NPO に委託したサロン等の事業を展開している。



ほっとサロンいきいきの外観

【地域福祉団体とのつながり】

ほっとサロン・いきいき開設後は、ワークショップを常設の会議体発展させ、施設の運営・管理についての会議を定期的に行っている。

定期的な会議を通じて医療機関や社会福祉協議会、地域包括支援センターなど、地域の福祉団体と連携し、高齢者や生活困窮者の問題に迅速に対応している。

■取組内容

【地域をつなぐ交流拠点】

ほっとサロン・いきいきで活動するNPOが提供するサービスとして、生活支援がある。介護保険ではカバーできない困りごとや、買い物・洗濯・ゴミ出し支援等を行っている。一回500円であるため、団地外からの利用もある。

また、地域の福祉拠点として軽度の相談やNPOによる見守りサービスを行っている。医療機関や介護事業所、福祉団体とのつながりもあるため、必要に応じて関係機関につなげることができる。

活動の主体が住民であることから気軽に訪問でき、予約や登録が不要なため、利用しやすい環境である。開設後から、年間延べ約1万人の利用がある。



ほっとサロンいきいきの内観

■取組みにおける課題と対応方策

【意識の共有と住民主体で活動するための法人化】

（課題）福祉拠点について、三郷市は住民と一緒に作り上げる施設にしたかったが、住民は行政主体の公共施設であると認識していたため、意識のズレが生じた。

（対応方策）三郷市は、具体的な取組み内容や役割などを共有するために、住民や関係団体とのワークショップを開催した。

福祉拠点は、住民主体で運営することとなり、住民が活動しやすいように、NPO 法人を設立することとした。

【三郷市の負担を軽減する工夫】

（課題）ほっとサロン・いきいきは、三郷市からいくつかの委託業務を NPO が受注しているが、三郷市は、NPO の事業として、拠点自体も運営してほしいという考えであった。

（対応方策）現状、NPO 単体での収益は見込めないため、三郷市との委託契約を続ける予定であるが、

今後は、介護事業として国からの地域支援事業交付金を活用する予定である。「ほっとサロン・いきいき」は介護事業の一環である「地区サロン」と実施内容が重複しているため国の交付金の活用が可能である。

また、三郷市はNPOを指定管理者にする計画を検討している。指定管理者とすることで、ほっとサロン・いきいきへの三郷市職員の常駐が不要となる。

高齢者在宅支援事業

地域包括支援センターと三郷市が相談窓口となり、介護保険サービス以外にも、高齢者の在宅生活を支援する様々なサービスも提供している。

提供しているサービスは以下の通り

・ひとり暮らしの方等の生活のお手伝い

見守り配食サービスや緊急通報システム、通話録音や救急医療情報キット配布など

・重度の要介護者を介護している家族の方へ

紙おむつ支給や障害者控除対象者認定書、徘徊高齢者等を介護する家族に向けた探索システムなど

・住みなれた地域で安心して暮らしていくために

軽度生活援助、成年後見制度利用支援事業など

・いつまでもいきいきと生活していただくために

敬老祝金の支給、公衆浴場の利用料金補助など

■取組みを通じた変化

【団地住民の交流の場や支援の場所】

ワークショップやほっとサロン・いきいきの取組みを通じて住民や地域団体とのつながりが強化し、課題を抱える高齢者等の支援について、連携できる環境となった。

■調査協力団体

団体名	三郷市 長寿いきがい課 地域包括係
所在地	埼玉県三郷市花和田 648 番地 1

■団地の概要

団 地 名	吉川団地
住 戸 数	賃貸約 2,000 戸（集合住宅）
入居開始時期	1973 年
所 在 地	埼玉県吉川市
交 通	JR 武蔵野線吉川駅からバスで約 10 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構
既 存 ストック	店舗
活 用 方 法	交流拠点
施 設 名	子ども食堂 ころあい
活 用 制 度	－

■団地の現状・問題

【幅広い世代が多く住む吉川団地】

吉川団地は1973年に独立行政法人都市再生機構（以下、UR 都市機構）により開発された大規模団地である。

全国的に進む高齢化に伴い、吉川団地も高齢化が進んでいた。一方で、緑豊かでのどかな雰囲気の地域特性があり、子育て世帯も多く住んでいる。今現在でもおよそ1,900世帯が暮らしている。



吉川団地の外観（一部）

■取組みの背景・経緯

【プレーヤーの存在】

社会福祉法人福祉楽団地域ケアよしかわ（以下、楽団）は訪問介護事業を行っており、三郷市や吉川市で介護事業所を開設できる場所を探していた。三郷市では、既に別の団体が介護事業を実施していたため、吉川市での開設を目指した。楽団は、他地域でも介護事業を展開しており、各事業所は資金面の理由から、基本的に既存ストック（空き室、アパートの一室等）を活用している。上記の理由から吉川団地の空き店舗を活用して介護事業所を開設することとした。

吉川団地は、UR 都市機構が管理する団地であり、UR 都市機構にはチャレンジスペースという制度があったため、この制度を活用して開業することになった。

UR 都市機構のチャレンジスペース

URが管理する賃貸住宅団地で事業にチャレンジする経営者のための支援事業であり、内装等工事開始前の最大3ヶ月間や、内装等工事開始後の最大12ヶ月間についても施設を無料で貸し出している。内装等工事開始前後の期間をあわせて最大15ヶ月間、資金の負担を軽減し開店・運営が可能である。

【訪問介護事業所の一角を交流拠点に】

楽団は、八潮市で特別養護老人ホームを運営していた。特別養護老人ホームは、介護が重い人たちの施設であるため、何か働きかけをしないと、家族や介護の人しか出入りしない空間になってしまう。このままでは、地域で暮らしている実感がわからないため、地域の人たちが入りやすい環境づくりが課題であった。吉川団地で開業する訪問介護事業所も、事務所関係者だけの出入りとなってしまうように、地域の人たちの交流の場所として、施設の一角を開放することとした。

事業所の一角を解放したところ、高齢者が来ることを想定していたが、実際は地域の子供が多く集まった。民生委員がその様子を見て、夏休み寺子屋事業を事業所の一角で実施できないかと楽団に相談し、夏休み寺子屋事業を実施する事になった。夏休み寺子屋事業では体験学習などを行い、多くの子供が集まった。

普段集まってくる子どもたちの中には、お昼になってもご飯を食べていない、また、100円でパンを買って済ます子どもがおり、楽団は食事支援の必要性を感じていた。楽団は、“地域の需要はあるが、利益が上がりにくい事項を実施するのが社会福祉法人である”という考えから、公益に資する活動をしたいと思っていたため子ども食堂を始めることとした。



訪問介護事務所の外観

【ボランティアの確保と地域からの寄付】

子ども食堂「ころあい」を始めるにあたり、ボランティアの確保が必要であった。地域に子ども食堂をやりたい住民がいたため民生委員からボランティアの紹介を受けた。

また、子ども食堂は事業所の一角であるため、キッチンや調理器具などがなかった。子ども食堂開設当初は楽団の自己資金で調理器具や食材を用意していた。

今後の子ども食堂の持続性を考慮し、地域からの寄付を募ることにした。当初、地域のスーパーなどに食材の寄付をお願いしたが、なかなか集めることがで

きなかった。そこで、子ども食堂のチラシを作成し、吉川市役所や近隣の学校、社会福祉協議会と協力し広報活動を行った。徐々に、子ども食堂の話題が広まり、食材や資金の寄付が集まるようになった。現在では子ども食堂の食材はすべて寄付で賄われている。



子ども食堂「ころあい」の様子

子ども食堂で提供している料理

出典：地域ケアよしかわ提供

■取組内容

【地域の交流拠点】

子ども食堂ころあいは地域住民へ無料で料理を提供している。子ども食堂の利用状況は、一日に 60 名程度であり、とても賑わっている。近くに小学校、中学校があるため遊び場目的の子どもの利用が多い。また、親子や高齢者など幅広い世代が利用している。子ども食堂は“栄養バランスが整った食事”に心掛けている。

■取組みにおける課題と対応方策

【子ども食堂運営に係る資金や食材の確保】

（課題）子ども食堂の運営に係る費用（調理器具、寄付で足りない分の食材調達等）として、最初の2～3年は楽団の自己資金で運営していた。また、開設当初は、地域のスーパー等を回って、賞味期限の近い食材などの提供をお願いしたが、断られることが多かった。（ただし、社会福祉法人である楽団の方針より、寄付が集まらなかったとしても子ども食堂は継続する予定であった。）

（対応方策①）楽団はチラシを作成・配布し、市役所・社会福祉協議会等に周知をお願いした。徐々に子ども食堂の存在が広まったことにより、寄付が集まるようになった。

また、地域の医師会の会長が子ども食堂を見学に来た際、野菜ばかりの食事内容を見て、肉を寄付してくれるようになった。医師会に所属している医者たちに声をかけ、さらに寄付が広まっていった。話題になることで賛同してくれる団体が増え、現在では全て寄付で賄われている。

（対応方策②）調理器具や、公演費（子ども食堂を広く知ってもらうために実施）などは、社会福祉振興助成事業（WAM助成）の助成金を利用した。また、社会

福祉協議会経由で申請した浦和競馬子どもや、その他子ども食堂に係る助成金を、毎年申請している。

【ボランティアの存在が重要】

（課題）子ども食堂を運営していくために、調理等を担当するボランティアの存在が必要であった。

（対応方策）地域には、子ども食堂をやりたい住民がいたが、資金や場所など運営方法が分からず、行動できない住民がいた。一方で楽団は、場所やボランティアの申請など運営のノウハウを持っていた。

民生委員を通して、希望する住民を紹介してもらい、ボランティアを確保した。

【誰でも入りやすいオープンな空間づくり】

（課題）無料で食事を提供しているため、集まる子供の中には気性の荒い子どももあり、地域住民から治安について心配の声があり、シャッターを閉めた方がいいのではという意見もあった。

（対応方策）楽団は、中の様子が見えてこそ安心安全につながるという考えであった。そこで、団地自治会に楽団の思いや方針を伝えた。自治会が「オープンな空間」を支援したこともあり、常にシャッターを開け、誰でも自由に入出入りできる空間となっている。

【新たな担い手の確保】

（課題）子ども食堂は無償ボランティアによる運営のため、担い手不足や新たな担い手の確保が課題となっている。

（対応方策）社会福祉協議会を通じて常にボランティアの募集を行っている。子ども食堂の活動を広く理解してもらい、さらにボランティアに興味がある人たちに届くよう、継続した広報活動を実施している。

■取組みを通じた変化

【地域住民や団体とのつながり】

取組みを通じて、民生委員や地元医師会とのつながりができた。

また、今まで訪問介護を断っていた高齢者が、食堂の利用を通して訪問介護も利用するようになるなど、訪問介護事業にも影響を与えている。

【地域の治安向上に貢献】

子ども食堂の取組みは、住民の支えあい精神を培い、地域の治安向上に貢献している。

■調査協力団体

団 体 名	福祉楽団 地域ケアよしかわ
所 在 地	埼玉県吉川市吉川団地 1 街区 7 号棟 107 号室

■団地の概要

団 地 名	鳩山ニュータウン
住 戸 数	分譲 3,252 戸（集合住宅）
入居開始時期	1974 年
所 在 地	埼玉県鳩山町
交 通	東武東上線高坂駅からバスで 15 分
団 地 管 理 者	日本新都市開発
既 存 ストック	店舗
活 用 方 法	交流拠点
施 設 名	鳩山町コミュニティ・マルシェ
活 用 制 度	地方創生加速化交付金、地方創生拠点整備交付金、地方創生推進交付金

■団地の現状・問題

【少子高齢化、地域コミュニティの衰退】

鳩山ニュータウンは、東京のベッドタウンとして重要な役割を果たしてきたことから、元々アクティブな街であった。

しかし、入居開始から 40 年以上が経過し、人口減少や少子高齢化が課題としてあり、世代交代がうまくできていない実態があった。また、それらに伴い、地域コミュニティも希薄化していた。

■取組みの背景・経緯

【鳩山町による団地再生の検討】

鳩山町では、鳩山ニュータウンをアクティブな街に再生するために、住宅団地ならではの新たな役割を生み出すとともに、その役割を果たしていくことが必要とし、検討を進めた。

【コミュニティ・マルシェの整備を検討】

鳩山町は、住宅団地ならではの新たな役割として、人材という資源を活用し、新たな仕事を生み出すことが重要だと考えた。そこで、“働く・支える・移住する（職・福・住）の好循環を生み出す地域生活市場”として、コミュニティ・マルシェの整備を検討した。

【コミュニティ・マルシェの整備】

鳩山町は、2015 年 10 月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定するとともに、同年 12 月に総合計画の一部改定を行った。

この創生総合戦略等に基づき、2016 年 2 月に国の地方創生加速化交付金の採択を受け、鳩山ニュータウン地域のアクティブ化を目的とした「鳩山町生涯活躍のまち構想推進による住宅団地アクティブ化事業」を進めた。

コミュニティ・マルシェは、住宅団地アクティブ化事業を具体的に展開するため、町が検討・整備した複

合的拠点施設である。

【民間事業者による指定管理】

コミュニティ・マルシェの設置目的は、“働く・支える・移住する”という好循環を生み出すこととしていたため、町民と行政の双方向だけでは、この好循環を生み出すことが難しいと鳩山町は考えていた。

そこで、この施設の開設にあたって、“町民参加型で、自立性が高く、魅力的な管理運営”を達成できる法人または団体（企業、自治会、NPO など）を、指定管理者として、公募型プロポーザル（提案）方式により募集した。公募にはいくつかの団体から手が挙がっていたが、“単に運営するだけではなく、町全体にアクティブに働きかけることができる業者”を選定した。

コミュニティ・マルシェの利用用途は、鳩山町であらかじめ決めていたが、当初の狙い通り、運営やイベントの実施については、指定管理者が積極的に働きかけ、地域活性化に貢献している。

■取組内容

【コミュニティ・マルシェの整備・運営】

コミュニティ・マルシェは、鳩山ニュータウン内で、民間事業者が所有していた空き店舗であった。その空き店舗を、鳩山町が取得し、整備した。

同施設は、「鳩山町生涯活躍のまち構想・基本計画」に基づく施設である。

「鳩山町生涯活躍のまち構想・基本計画」では「移住促進事業」「多世代活躍事業」「地域包括ケア及び研修事業」の 3 事業を柱としており、同施設は、「多世代活躍事業」と「移住促進事業」を担う施設である。

取組み内容は、下図の通りとなっている。

施設名	延床面積	事業内容
移住推進センター	約80平方メートル	・空き家バンクシステムを活用した各種情報の収集及び提供を行い、本町への移住に関する相談、支援を行います。 ・暮らしに関する公益的サービスの研究及び提供を行います。
ニュータウンふくしプラザ	約140平方メートル（サロン：約100平方メートル、ミーティングスペース約40平方メートル）	・地域福祉の推進、振興所づくり、ボランティア活動の支援、各種相談支援事業、地域見守り支援ネットワークに関することを行います。 ・原則、どなたでも自由に、無料でご利用いただけます。（キッズコーナーもありますので、お子さんといっしょにご利用ください。）
まちおこしカフェ	約110平方メートル	・飲食物（地域特産品に限る）の販売、地域特産品（町【地域振興に関する連携協定等を締結した自治体を含む】の産物を主原料とした産品または町内の事業所で製造した加工品をいう。）の展示及び販売を行います。 ・地域交流及び地域の振興を目的とする事業を実施します。 ・カフェ運営者は、自ら生産加工した地域特産品を、まちおこしカフェで販売するとともに、レジ処理などのカフェ運営をしていただきます。 ・カフェ出品者は、販売コーナーに地域特産品を出品し、カフェ運営者に販売に委託します。 詳細は、ページ下部の「カフェ運営者・出品者募集要項」をご覧ください。
シェア・オフィス	約70平方メートル（ドア付きスペース：約5平方メートル×4室。ドアなしスペース：約4平方メートル×4室）	・仕事や学習の場を提供することにより、新たな起業を支援する施設です。全部で8室あります。 ・1か月間の継続利用も可能です。 ・利用予約や利用申請は、指定管理者にお問い合わせください。
マルシェ研修室	約40平方メートル	・各種資源を活かした多世代の活躍の促進を図るために各種研修等を開催する施設です。 まちおこしカフェの事業と連携することも可能です。 ※利用料は別項参照 ・利用予約や利用申請は、指定管理者にお問い合わせください。
その他	約346平方メートル	

鳩山町コミュニティ・マルシェ内の施設および事業内容

出典：鳩山町 HP（情報を一部編集）

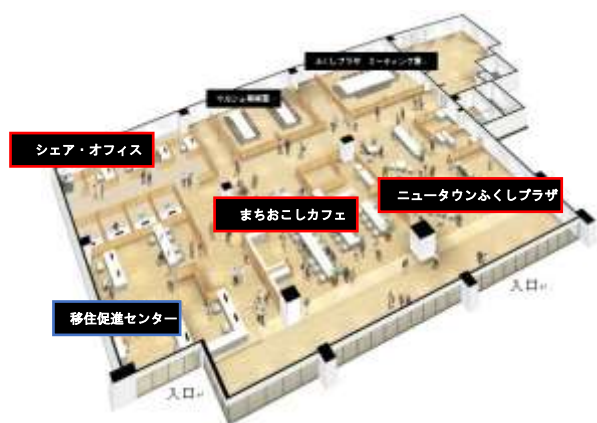
なお、前述の通り、運営者は指定管理者である民間事業者に任せているが、月に1度の定例会議で施設の運営状況等を行政と指定管理者で確認しており、行政も取組みを継続的に支えている。

【移住促進事業】

移住促進事業を行う施設として、ニュータウン地区の空き家を活用し、移住・定住を促進するための空き家バンクシステムの運営を行う「移住推進センター」が整備されている。

【多世代活躍事業】

多世代活躍事業を行う施設として、新旧住民や多世代によるコミュニティづくりや新規起業者を育てる機能を持つ、「まちおこしカフェ」「シェア・オフィス」「ニュータウンふくしプラザ」が整備されている。



コミュニティ・マルシェ内の施設図
出典：鳩山町 HP(情報を一部編集)

■取組みにおける課題と対応方策

【利用者の確保が必要】

（課題）事業収入や賑わいの創出等の柱となる「カフェ事業（シェアスペース）」について、当初、物品販売や飲食を提供する利用者（事業者）が集まらず、その確保が必要であった。

（対応方策）住民から「何をする施設かわからない」などの声を受け、出品者を募るために、SNS で継続的に発信を続けた。

また、指定管理者自らがシェアスペースを利用して、販売等を行い、事業の採算性を確保できることを示したことにより、現在では、多くの利用者がいる。

■取組みを通じた変化

【生涯活躍の場の創出】

地域住民がスキルを活かした物品（農産物や加工品・工芸品等）の販売や、交流イベントで音楽を演奏したりするなど、町で活躍できる機会が生まれ、地域

の生きがいづくりにもつながっている。

カフェ事業（シェアスペース）は、現在（2021 年 11 月末時点）までに、登録出品者が延べ 115 組、登録運営者（ランチ販売者）が延べ 17 組となっている。

物品販売については出品物が陳列しきれず定期的に入れ替えを行う状態になるなど、各種取組みで「活躍の場」が創出されている。

【若い世代の参画】

イベント等では若者バンドが参加するなど、大学生が地域活動（移動販売や語学講座・絵画教室等の開催）を実施しており、若い世代も地域づくりに参画できるようになった。

【多世代の交流】

高齢者層の利用が多い「ニュータウンふくしプラザ」と若年層や中年層の利用が多い「まちおこしカフェ」、移住等の町への関心を持っている人たちが利用する「移住推進センター」などが一つの施設にあることで、多様な人たちの交流が生まれ、“人の良さは暮らしやすさ＝元気にいきいきと住み続けたい”につながっている。

【新たな層の入居】

空き家バンク事業では、モデル事業として整備した「学生用シェアハウス（お試し住宅）」で、実際に入居者が退居後に、空き家バンク登録物件（賃貸物件）に本格移住したケースも出ている。

■調査協力団体

団体名	鳩山町 政策財政課
所在地	埼玉県比企郡鳩山町大字大豆戸

■団地の概要

団 地 名	北本団地
住 戸 数	賃貸約 2,094 戸（集合住宅） （2021 年 12 月時点）
入居開始時期	1971 年
所 在 地	埼玉県北本市栄地区
交 通	JR 高崎線北本駅からバスで 4～12 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構
既 存 ストック	①店舗 ②住戸
活 用 方 法	①交流拠点 ②住宅
施 設 名	シェアキッチン&ジャズ喫茶「中庭」
活 用 制 度	ふるさと納税型クラウドファンディング

■団地の現状・問題

【商店街の空洞化】

北本団地は、築 50 年以上経過した UR の賃貸住宅である。団地の高齢化率は 40%を超えており、団地中心部にある商店街は空洞化が進んでいる。また、少子化も著しく、団地内の子どもが通っていた小学校は 2021 年 3 月に閉校した。



■取組みの背景・経緯

【きっかけは団地出身者の思い】

北本団地出身者の吉川氏は、理学療法士という職を通して、「身体が不自由な人をサポートするだけでなく、自分らしく暮らせるように自分の行動をいくつかの選択肢から選べる自由」が必要だと感じていた。

北本団地商店街の空洞化についても同様の思いを持っており、「住民がその日の気分で行きたい場所を選べる環境を実現したい」と感じていた。

そこで吉川氏は、団地出身者である江澤氏と、団地在住の岡野氏に「団地で何かやろうよ」と声をかけた。江澤氏と岡野氏は、自分たちの拠点を持った経験がなく、また団地管理者である UR 都市機構とも面識がなかったため、行動を起こすのは難しいと感じていた。

【行動を起こすきっかけ】

江澤氏と岡野氏の考えが変わったのは、埼玉県事業の「NEXT 商店街プロジェクト」に参加してからである。

「NEXT 商店街プロジェクト」は、空き店舗対策や人

材育成支援等を通し、商店街の活性化を目的とした埼玉県の事業である。

2018 年、北本市は、NEXT 商店街プロジェクトに応募する際、プレーヤーとして、北本市観光協会の館長で、まちづくり活動に参加していた岡野氏に声をかけた。岡野氏は、江澤氏と建築士の若山氏とともに、まちづくり会社「暮らしの編集室」（合同会社）を設立し、プロジェクトに参加した。

プロジェクトの取組みとして、2020 年 2 月、北本市栄区中心市街地にある商店街の空き店舗を活用し、シェアキッチン&シェアスタジオ「ケルン」を開設した。

商店街に店舗が 1 件でできるだけ、訪問者が増え、別の店舗へも人が流れるようになる。商店街が持つ可能性に気づいた暮らしの編集室は、「ケルン」で得た経験やノウハウを北本団地商店街で活かさないかと考えた。

【北本市の計らいによる面会の機会】

2019 年、暮らしの編集室は、北本市長の計らいで UR 都市機構と面会する機会を得た。

北本団地の団地管理者である UR 都市機構は、団地商店街の空洞化を認識していたものの、当時は取組みには至っていなかった※。また、北本市も、団地の高齢化を問題視していたが、取組みには至っていなかった。

暮らしの編集室から、北本団地活性化への取組み提案を受け、UR 都市機構と北本市も協力して取り組むこととなった。

※UR 都市機構は、団地を含む地域一体で“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち《ミクス》コミュニティ”の実現を目指す取組みとして、2020 年 9 月より北本団地の地域医療福祉拠点化に着手している。

【地元プレーヤーがいる強み】

暮らしの編集室は、北本団地活性化に向けて、地域活性化事業に取り組んでいる（株）良品計画へ相談した。暮らしの編集室の岡野氏は、かつて観光協会の取組みで面識のあった（株）良品計画の林氏へ連絡し、暮らしの編集室と北本市は、（株）良品計画の本社を訪問した。暮らしの編集室は、団地活性化計画を含め、（株）良品計画と一緒にやってみたいことを説明すると、「地元プレーヤーがいる」という点を評価され、（株）良品計画もともに取り組むこととなった。

（株）良品計画からの声掛けにより、（株）MUJI HOUSE も合流し、2020 年、5 者連携による北本団地活性化プロジェクトが始動した。

【関係者との連携図】



出典：広報きたもと 2021 年 9 月

【商店街の空き店舗を地域交流拠点へ】

北本団地活性化プロジェクトとして、北本団地商店街の空き店舗を、飲食店および交流拠点として活用することとした。

北本団地商店街の店舗の多くは住宅付き店舗（1F店舗、2F住宅）である。当初、2階住居部分は、学生を対象としたシェアハウスとする予定であったが、北本市には大学がなく、新型コロナウイルスの影響もあったため、学生に限定せずに幅広く、職住近接を実現する住宅付き店舗として活用することとした。

1階店舗は、暮らしの編集室が「飲食店営業が可能なシェアキッチン」を計画し、地域の交流拠点とすることを目的に店舗名を「中庭」とした。

2階住居は、(株)MUJI HOUSE と UR 都市機構の「MUJI×UR リノベーションプロジェクト」により、住戸を改修し、1階店舗経営者の住居とした。

2021 年 5 月、シェアキッチン&ジャズ喫茶「中庭」がオープンし、お披露目会には約 150 人が集まった。



■取組内容

【「中庭」の活動】

ジャズ喫茶としての営業は 4 日/週。ジャズライブは

2～3 回/月開催している。また、月 1 回開催している、社会福祉協議会主催の「福祉と暮らしラボ」では、地域の人たちの居場所づくりと、健康状態の把握等を行っている。

その他、暮らしの編集室は、子ども食堂やトークイベント、藍染体験など、様々なイベントを実施している。

取組みの広報活動として、MUJI×UR 住まいのレポートにて、「団地と暮らしとジャズ喫茶」と題したブログを通じて、団地での暮らしの様子を届けている。また、近隣の無印良品と連携した出張販売を行い、「無印良品エルミこうのす」の店舗ブログを通じて、団地での活動の様子を発信している。

【「MUJI×UR リノベーション」による入居促進】

「中庭」での取組みと併せて、(株)MUJI HOUSE と UR 都市機構は、北本団地の通常の住戸についても「MUJI×UR リノベーションプロジェクト」を実施した。既に複数戸で改修・入居済みである。

■取組みにおける課題と対応方策

【北本市によるクラウドファンディング】

（課題）暮らしの編集室は、1階店舗を改修するために資金を確保する必要があった。

（対応方策）北本市は、地域で頑張っている人を応援したいという考えから、「ふるさと納税型クラウドファンディング」の仕組みを構築した。

ふるさと納税型クラウドファンディング

「公共に資するプロジェクト」に対して、個人から寄付金を募り、その寄付金が「ふるさと納税」の対象となる。通常のクラウドファンディングは、インターネットを通して不特定多数の人からプロジェクトに必要な資金の調達を図るが、北本市が行うクラウドファンディングは、ふるさと納税の仕組みを活用して寄付金を集める仕組みである。

【メリット】市がプロジェクトを認定することで、信用性が上がり集金力も高まる。また、プロジェクト実行者が、クラウドファンディングに関わる事務処理等をする必要がない。

上記のクラウドファンディングを最初に適用された事業が「ケルン」である。

「中庭」においても、「ふるさと納税型クラウドファンディング」で1階店舗の改修費用を確保した。

【UR 賃貸住宅の活用条件】

（課題）「中庭」は暮らしの編集室が法人の賃貸借契約している。2階住居は、店舗経営者の住居として使用することとしていたが、UR の賃貸住宅は、賃貸借者以外に転貸することを禁止している。

（対応方策）暮らしの編集室は、中庭（ジャズ喫茶）の経営者を、暮らしの編集室の社員とし、社宅として

使用することとした。

【収益基盤の強化】

（課題）「中庭」は交流拠点の役割を目的としており、営利を目的としていないため、暮らしの編集室の活動を継続するためには持続的な収益を確保する必要がある。

（対応方策）北本市は、暮らしの編集室の活動を応援するために、収益基盤強化の一環として、ふるさと納税事業を暮らしの編集室へ委託することを検討している。

また暮らしの編集室は、新しく2店舗目として、商店街の住宅付き店舗で、シェアアトリエ&シェアギャラリーの運営を検討している。

その他、収益基盤強化を目的に、北本市は、北本団地商店街の空き店舗を宅配物の集荷所として活用することを検討している。北本団地への宅配物を集荷所に集め、そこから先は暮らしの編集室が配送する仕組みである。現在、ヤマト運輸と話し合いを実施しているが、他社の運送会社へも適用する予定である。

■取組みを通じた変化

【UR 都市機構と連携強化】

北本団地活性化プロジェクトを通して、UR 都市機構内部に「団地マネージャー」が配置され、UR 都市機構と前向きなつながりができた。また、UR 都市機構の管理サービス事務所が商店街の中に移設され、各種相談対応や電話による安否確認(あんしんコール)、交流促進のためのイベント等を実施する生活支援アドバイザーが 2021 年 10 月から配置されている。

■調査協力団体

団 体 名	北本市役所 市長公室
所 在 地	埼玉県北本市本町 1 丁目 1 1 1



■団地の概要

団 地 名	芝園団地
住 戸 数	賃貸住宅 2,454 戸(集合住宅)
入居開始時期	1978 年
所 在 地	埼玉県川口市芝園町
交 通	JR 京浜東北線蕨から徒歩 8 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構
既 存 ストック	屋内共有スペース(集会所)
活 用 方 法	交流拠点 (活動スペース)
施 設 名	団地集会所
活 用 制 度	-

■団地の現状・問題

【高齢化、多文化共生】

芝園団地は、1978 年に日本住宅公団(現 UR 都市機構)が整備した 5,000 人近くが住む賃貸住宅団地である。



芝園団地

住民の高齢化が進む中で、自治会運営の担い手が減少、また自治会未加入者が約 8 割と高く、住民間のコミュニティの衰退という問題があった。また、芝園団地の特徴として住民の半分以上が外国人であることが挙げられ、日本人と外国人の共生という課題も抱えていた。

■取組みの背景・経緯

【キーマンは転入者】

既存ストックを活用しながら取組みを実施している「芝園かけはしプロジェクト」は、自治会事務局長である岡崎広樹氏がきっかけを作ったプロジェクトである。岡崎氏は松下政経塾在籍時に「隣近所の多文化共生」をテーマに活動を行う中、2013年に芝園団地を訪問、同団地での共生が日本の未来を占う試金石になると考え、研修活動対象として選んだ。在塾中から芝園団地に転入し、自治会役員として活動している。

【コミュニティ形成、多文化共生の難しさ】

岡崎氏が転入した当時、また現在においても芝園団地のコミュニティの問題は残されている。同団地は日本人と外国人の共生という観点からメディアで採り上げられることもあるが、岡崎氏はコミュニティに関しては国籍や人種の違いが本質的な問題ではないという。

日本人同士でも生活の中で共通点がなければ出会うことはなく、そこにコミュニティは発生しない。賃貸住宅ゆえに転入居による住民の入れ替わりもあり、

「見知らぬ隣人」が増え、次第にコミュニティが希薄となる。

また、外国人居住者は生活習慣の違いを理解する機会さえもなく、母国と同じように暮らしてしまい、「迷惑な隣人」が増えたと感じる日本人も多くなっていた。

【大学生による「芝園かけはしプロジェクト」が発足】

このような中、岡崎氏は住民同士をつなぐ存在として学生に着目した。学生は高齢日本人にとっては孫の世代であり、30代40代に比べても角が立たずにやりとりできる。また、外国人は30代の若い世代が多いため近い年齢層で関わりやすいと考えた。

協力者を募るため、大学を訪問、また多文化共生のフォーラムや勉強会に参加する若者に声をかけた。その結果2014年の国際交流イベントに7名の学生と大学研究室ゼミ生の協力を得られた。イベント終了後、参加した2名の学生から団地活動を継続したいと申し出があり、自治会、商店会等の関係者に説明、2015年2月に3大学9名の学生が集まって「芝園かけはしプロジェクト」が発足した。

【活動の開始と“気づき”】

「芝園かけはしプロジェクト」は、2015年4、8、11月に主催イベントを実施し、また地域のイベントにブースを出店するなど、活動を開始した。

その中、夏祭りなどのイベントに多くの人が集まっても“日本人と外国人は別々に楽しんでいた”ことに気づいた。日常的な付き合いがないのでイベントで集まっても顔見知りにはならないのだ。また、“日本人同士の繋がりが希薄である”ことにも気づいた。

【集会所を活用した取組みを開始】

そこで「芝園かけはしプロジェクト」は、日本人同士が繋がる機会と日本人と外国人が繋がる機会を創出するため、2015年11月に高齢者向けの「芝園サロン」、2016年2月に日本人と外国人向けの「多文化交流クラブ」を、主に団地集会所を利用して開始した。

【コミュニティ・スペースのニーズ】

「芝園かけはしプロジェクト」の活動が展開される一方、芝園団地の住民からは交流の場がほしいという要望があるという。

2018年には空き店舗を活用したコミュニティ・スペースを具体化する動きがあり、UR 都市機構からの協力も得られたが実現には至らなかった。

■取組内容

【芝園サロン】

2015年11月から、月1回、芝園団地の高齢者が集まる場として団地集会所を利用して「芝園サロン」を開催していた。外部講師・団体による健康体操、落語や三味線の演奏、防犯講座などを実施していたが、

2017 年 9 月をもって休止している。



レクリエーション



健康体操

出典:芝園かけはしプロジェクト HP

【多文化交流クラブ】

芝園サロンと同じく団地集会所で、学生と住民が一緒に交流イベントを企画する「多文化交流クラブ」を開始した。「持ち寄りランチ会」、「中国人住民が先生の中国語教室」、「広場での太極拳イベント」、「折り紙と切り紙による秋の工作イベント」等、住民の交流イベントが行われている(継続中)。



ものづくり教室



食事会



多文化交流クラブ話し合い



中国語教室

出典:芝園団地自治会提供

【集会所の改修】

「芝園かけはしプロジェクト」が主に利用している団地集会所は 2017 年頃に改修された。オープンキッチンの整備、プロジェクタースクリーンの設置等により集会所を利用した活動の幅は広がった。改修は UR 都市機構が実施した。

【関係団体】

「芝園かけはしプロジェクト」は自主的に企画・運営しており自治会はそのサポートをしている。商店会とは商店会イベントのサポート、UR 都市機構や川口市とは情報交換をするなど関わりもあるが、交流の頻度は少ない。

■取組みにおける課題と対応方策

【プレーヤーの存在、持続性確保】

【課題】プレーヤーをどうするか、また学生はボランティア参加であり、卒業による入れ替わりもある中で活

動をどう持続させるかが重要となる。

【対応方策】前述のように最初は大学訪問や勉強会等での声かけが実を結び、その後は後輩を連れてくるなどしてくれた。2018 年頃からメディアで採り上げられ始め、報道や Facebook を見て参加する学生が増えている。「芝園かけはしプロジェクト」の HP、Facebook のページから連絡できるようにしている。

【活動資金の確保】

【課題】「芝園かけはしプロジェクト」はボランティア活動であり資金確保が課題である。

【対応方策】中央ろうきん、川口市社会福祉協議会等の助成金の活用、また国際交流基金「地球市民賞」等からの賞金を活動費に充ててきた。

【住民ニーズの受け止め・担い手の確保】

【課題】コミュニティ・スペースを運営するためには場所と担い手の確保が必要となる。2018 年に具体化の動きがあった際は、UR 都市機構からも空き店舗活用に積極的な姿勢も示されたが、担い手を確保することができず実現に至らなかった。住民の高齢化や、就業する高齢者の増加、共働き世帯の増加など、地域活動に関わる住民が減少しているコミュニティの中でどう確保するかは継続的な課題である。

■取組みを通した変化

【活動等への幅広い参加】

多文化交流クラブには延べ 1,100 人が参加、また過去 7 年間の自治会新規加入者のうち、外国人が約 3 割まで増えた。自治会役員は、2014 年度は 7 名全員日本人だったが、2021 年度は 9 名中 4 名が外国出身者である。また役員の年齢構成は、高齢者中心だったが現在は 20 代から 80 代の全世代で構成されている。

【住民同士の接点づくり】

「芝園かけはしプロジェクト」という第三者の支援を得ながら、既存ストックを活用しつつ住民同士の接点をつくることで「見知らぬ隣人」ばかりから「顔の見える隣人」が増えた。また「迷惑な隣人」と感じにくい工夫を行うことで生活トラブルも緩和されてきた。

「接点」の場づくりにより「隣近所の多文化共生」を進めたことで、多文化・多世代による自治会運営も可能となりつつある。

■調査協力団体

団体名	芝園団地自治会
所在地	埼玉県川口市芝園町 3-15

■団地の概要

団 地 名	袖ヶ浦団地
住 戸 数	賃貸2,990戸、分譲250戸(集合住宅)
入居開始時期	1967年
所 在 地	千葉県習志野市
交 通	京成津田沼駅から徒歩 10～20 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構(賃貸住宅のみ)
既 存 ストック	①店舗 ②店舗
活 用 方 法	①イベントの開催 ②コワーキングスペース
施 設 名	①－ ②Join Spot 袖ヶ浦
活 用 制 度	－

■団地の現状・問題

【人口減少が進むエリア】

袖ヶ浦団地は、独立行政法人都市再生機構(以降、UR 都市機構)の賃貸住宅 2,990 戸と分譲袖ヶ浦住宅 250 戸からなる郊外型の大規模集合住宅団地である。

習志野市袖ヶ浦地区は高齢化率が高く、人口減少が進んでいるエリアである。



袖ヶ浦団地

写真提供:UR 都市機構

■取組みの背景・経緯

【大学発案の取り組み】

2014 年、千葉工業大学の田島研究室は、団地活性化に係る研究のフィールドとして、袖ヶ浦団地を活用できないか習志野市に相談した。習志野市は、千葉工業大学に団地管理者である UR 都市機構を紹介した。

千葉工業大学の計画を受け、UR 都市機構は袖ヶ浦団地での活動を受け入れ、大学主体の「袖ヶ浦団地活性化プロジェクト」がスタートした。

袖ヶ浦団地プロジェクトでは、住民と交流するイベント(展示やカフェ等)の開催や、団地の活性化に向けて学生が団地に住む「シェア住居」などを実施した。

【UR 都市機構による団地再生事業の着手】

2018 年、UR 都市機構は袖ヶ浦団地の再生事業に着手した。

袖ヶ浦団地の一部を建て替える計画であるが、「ハードだけでなく、ソフト面での対策も実施してほしい」との地元からの意見を踏まえて、千葉工業大学による袖ヶ浦団地活性化プロジェクトに、UR 都市機構も協力して取り組むこととなった。

2019 年、袖ヶ浦団地活性化プロジェクトとして、商店街の空き店舗を活用したコミュニティカフェや子どもワークショップを開催した。イベントは大学が企画し、習志野市と UR 都市機構協力のもと、現在も活動を継続している。

【コワーキングスペースとして試行的な活用】

2020 年春、袖ヶ浦団地内にある銀行が撤退した。建物の所有者である日本総合住生活株式会社(以下、JS)は次のテナントを探しながらも、コロナ禍での団地のニーズを探るため自社利用を検討し、コワーキングスペースを試行的に実施することとした。

2021 年 4 月、コワーキングスペース「Join Spot 袖ヶ浦」が期間限定でオープンした(2022 年 3 月までを予定)。

現在のところ、事業化できるほどの規模(利用状況)ではないが、PC 作業や勉強、談話などの日常利用がある。2022 年 3 月以降の継続は未定であり、ニーズに応じて活用方法の変更もありうる。



Join Spot 袖ヶ浦

写真提供:UR 都市機構「UR PRESS Vol.66」

■取組内容

【袖ヶ浦団地活性化プロジェクト】

千葉工業大学が主体となり、習志野市と UR 都市機構の協力のもと、袖ヶ浦団地の空き店舗を活用して、コミュニティカフェや子どもワークショップ等を開催している。

イベントで活用する空き店舗は、以前のテナントが退去したままの状態であるため、UR 都市機構が利用に支障がない程度(床をきれいにし、電気を使えるようにするなど)の復旧整備を行っている。また、イベント開催期間は 1～2 日と短いため、使用するテーブル・椅子も UR 都市機構が無料で貸し出している。

2020 年はコロナ禍であったため、団地の集会所を活用して大学生と住民がタブレットで会話するイベントを実施したが、2021 年は、11 月に「秋の袖団活性化ウィークエンド 2021」を開催した。



秋の袖団活性化ウィークエンド2019

写真提供:UR 都市機構

【Join Spot 袖ヶ浦】

Join Spot 袖ヶ浦 は、“庭”をテーマに、“団地と地域、多様な年代の人をつなぎ、新しいにぎわいを生む施設”として、JSが改修し、運営している。オープンに先立ち、千葉工業大学や住民とともに人工芝を張り、ウッドデッキ設置等を行うワークショップを実施した。

また、オープンイベントとして、JS、千葉工業大学、UR都市機構は、望ましい団地の将来像など、住民のニーズを掘り起こすためのワークショップを実施した。

Join Spot 袖ヶ浦は平日 10～17 時、100 円/30 分、1,000 円/日で利用できる。利用者による持ち込み企画を実施する場所としての利用もあるが、団地内にはコワーキングスペースを利用する世代が少ないこともあり、基本的には団地外からの利用が多い。



Join Spot 袖ヶ浦

写真提供:日本総合住生活株式会社

■取り組みにおける課題と対応方策

【ニーズにあった活用方法の具体化】

（課題）Join Spot 袖ヶ浦 として利用されている施設は、UR 都市機構が土地を所有しており、JSは土地を借りて建物を建設、管理している。

テナントだった銀行が撤退し、空き施設になったため、UR 都市機構とJSが協議し、両者が連携協力のもと、当該施設を活用した団地商店街の活性化に資する取り組みを期間限定で実施することとした。

（対応方策）JSは、地域の需要を踏まえた活用方法、かつ、できるだけすぐに運用できる活用方法を検討した。施設の使用用途の制限を踏まえて、まずは事務所として活用する方針を定め、さらに検討時期がコロナ禍であったため、コワーキングスペースのような、自宅の延長として使える場所、地域のたまり場になる場所のニーズが高いと考えた。

このような経緯から、まずは試行的に多目的なコワ

ーキングスペースとして活用することとした。

■取り組みを通じた変化

【イベント実施による団地の活性化に期待】

イベントには、団地内外から多くの人が訪れている。住民同士や学生と交流できるようなイベントも実施しており、団地の活性化につながることを期待される。

今後もイベント等を通じて、ハードのみならずソフトにおいても団地の活性化に資する施策を継続していく。

■調査協力団体

団 体 名	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部事業第4課
所 在 地	東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー

■団地の概要

団 地 名	高幡台団地
住 戸 数	賃貸 800 戸、分譲 700 戸(集合住宅)
入居開始時期	1970 年
所 在 地	東京都日野市
交 通	多摩都市モノレール程久保駅から徒歩約 10 分
団 地 管 理 者	UR 都市機構、分譲住宅
既 存 ス ト ッ ク	住戸
活 用 方 法	大学生用シェアハウス
施 設 名	高幡台団地シェアハウス
活 用 制 度	日野市官学連携団地活性化推進事業補助金

■団地の現状・問題

【高齢化による次世代の担い手不足】

高幡台団地は、1970 年に独立行政法人都市再生機構（以降、UR 都市機構）によって開発された大規模団地である。丘陵地の豊かな緑に囲まれ、見晴らしの良い高台に立地している。

近年、人口減少や少子高齢化による次世代の担い手が不足している。



高幡台団地の外観

出典：日野市 HP から引用

■取組みの背景・経緯

【日野市と明星大学との地域包括協定】

高幡台団地の近くに位置する明星大学は、全学的な取組みとして、日野市や大学周辺地域が抱える問題解決に向けた地域貢献活動の取組みを行っていた。また、日野市は地域の民間団体と協力し、地域課題へ対応することを検討していた。

明星大学と日野市の方針が一致し、2015 年に明星大学と日野市で相互協力・連携を図るための包括協定を結んだ。明星大学が持つ教育資源と、日野市が持つ地域資源を相互に活用しつつ、地域課題に対応していくことを目的とした。

検討当時、団地に学生が住みながら団地の活性化に取り組む事例が蓄積しており、高幡台団地は明星

大学と距離が近いことから、シェアハウスの取組みを実施することとした。

【明星大学の学生向けシェアハウスの取組み】

学生用シェアハウスは、高幡台団地の空き住戸を 2 人用住戸として、3 部屋、UR 都市機構が改修を行った。

また、賃貸方法は、明星大学が UR 都市機構と契約を結び、明星大学が学生へ貸し出している。さらに日野市は、この取組みを支援するために家賃補助を実施した。

まちづくりに興味のある学生を募集したこともあり、開始当初の 2017 年、2018 年のシェアハウスは満室であった。

（シェアハウスは 2020 年度で終了している。）

■取組内容

【団地に住む学生による地域貢献】

シェアハウスを開始する以前から、明星大学は高幡台地域のイベントに参加していたが、シェアハウスの取組みをきっかけに、団地で開催される春の団地祭りや、敬老のつどい等の様々なイベントへの学生参加が積極的になった。

また、団地の高齢者の見守りや、お手伝い活動など、以前に増して地域に密着した取組みを充実させた。特に、自治会の高齢化が進み、体力面の問題により実施できていなかったイベントに学生が積極的に関わるなど、学生が新たな担い手として期待される存在になった。



春の団地祭りの様子



明星大学の学生との交流の様子

出典：日野市 HP から引用

■取組みにおける課題と対応方策

【住民の魅力付けが必要】

（課題）シェアハウスを計画当初、実際に入居者を確保できるか不透明であり、学生の入居促進が課題であった。

（対応方策）日野市は、日野市官学連携団地活性化推進事業助成金交付要綱にもとづき、シェアハウスの家賃の半額を援助した。学生の負担を減らしたことから、入居促進につながった。

上記制度は、日野市がこの取組みのために構築した助成制度であり、他に適用事例はない。

また、明星大学のボランティアセンターが窓口となり、学生全体に入居を呼び掛けたため、シェアハウスの開始当初は満室であった。

日野市官学連携団地活性化推進事業補助金とは

官学連携により高幡台団地の活性化を図り、若い世代の入居の促進に寄与するため、団地に居住し、地域貢献活動を行う学生の在籍する大学に対し、助成金を交付する。

助成金額：

一戸当たりの家賃 6 万円に対し、3 万円の家賃助成
(2 人入居であるため、学生の負担は1人 1.5 万円)

日野市をはじめとした地域のサポートについて、地域住民の生の声を全国に届ける機会となり、地域の魅力づくりに貢献した。

■調査協力団体

団体名	日野市企画部企画経営課
所在地	東京都日野市神明 1 丁目 12 番地の 1

【学生と自治会のスケジュール調整が困難】

（課題）団地でイベント等を実施する際、学生と自治会のスケジュールが合わないことが多かった。

（対応方策）大学のボランティアセンターが窓口となり、学生と自治会双方の予定を調整し、イベントを円滑に実施した。

【シェアハウスに住みたい大学生の減少】

（課題）2017 年、2018 年のシェアハウスは満室であったが、2019 年、2020 年になると空きが目立つようになった。まちづくりに貢献したいという学生が減少したためである。また、2020 年はコロナウイルスの影響で、大学はリモートでの講義が増え、大学の近くに住む必要がなくなった。さらに対面のイベントや地域活動も大学側から制限されていた。

シェアハウスの取組みは 2020 年度で終了し、現在は一般住戸として利用している。

■取組みを通じた変化

【団地イベントの実施】

自治会が主催した団地内での夏祭り等は、学生の積極的な参加により、継続して実施できた。

【地域の魅力づくりに貢献】

シェアハウスの取組みが話題となり、新聞社やテレビ番組から取材を受けた。シェアハウスの取組内容や、

■団地の概要

団 地 名	向陽台 6 丁目団地
住 戸 数	賃貸 185 戸（集合住宅）
入居開始時期	1992 年
所 在 地	東京都稲城市向陽台
交 通	京王相模原線稲城駅バス 4 分
団 地 管 理 者	東京都住宅供給公社
既 存 ストック	住戸
活 用 方 法	生活支援サービス拠点
施 設 名	ポーポーの木
活 用 制 度	—

■団地の現状・問題

【高齢化・団地の空き住戸】

向陽台 6 丁目団地は、稲城市内の団地を中心としたニュータウンの中に位置する都民住宅 1 棟、都営住宅 3 棟からなる団地である。



向陽台 6 丁目団地

団地では高齢化の進展とともに都民住宅の空き家が問題視されていた。都民住宅の 1 階は空き住戸が見られ、当時の自治会は住民がいない、活用されていないことに対して、治安上の不安を感じていた。

■取組みの背景・経緯

【自治会の要望】

最初に要望が出たのは 2012 年 7 月に開催された市長のタウンミーティングである。向陽台 6 丁目団地の自治会長が、「団地の空き住戸の有効活用」を市長へ要望、その後市に対して要望書が提出された。

稲城市も、団地住民の高齢化に懸念を抱いている中で、住民の不安を取り除くことは重要と認識、団地を管理する東京都に要望を伝えた。

【生活支援サービス拠点として活用するきっかけ】

自治会から要望が出たのと同時期に、稲城市は、市内で活動している「NPO ふれあい広場ポーポーの木」(以下、「ポーポーの木」)から、「向陽台地域で介護事業を行いたい」という相談を受けていた。

向陽台地区は市内でもニュータウンとして最初に街開きした開発地区の一つであり、既に住民の高齢化が進み、今後も更なる高齢化の進展が懸念されていた。

一方、住宅地として整備された同地区には介護事業を実施するための事業用地を見いだすことは難

しいことから、稲城市は活用の要望が出されていた都民住宅の空き住戸を介護事業所としての活用に取り組み始めた。

【目的外使用へのハードル】

都民住宅の住戸を介護事業所として活用することは目的外使用に当たる。そのため、2012 年から都民住宅を管理する東京都に対する要望を続けた。

しかしながら、都民住宅では住居以外の目的外使用は制度上認められなかった。

【目的外使用を可能とする要綱の制定】

活用が具体化しない中、2017 年 2 月に東京都知事と稲城市長の会談が行われた。稲城市長はこの会談の中で目的外使用について要望、その結果同年 11 月に東京都により「都施行型都民住宅施設の区市町による一時使用に関する要綱」が定められた。同要綱の制定により、目的外使用への道筋ができた。

【バリアフリー改修と開設】

介護事業所としての開設にあたっては、東京都の「建築物バリアフリー条例」等に適合するための改修を実施した。障がい者でも利用し易いだけでなくトイレ、車椅子利用者向けの駐車場を整備し、2019 年 11 月「生活支援サービス拠点 向陽台」を開設した。

【市が設置、民間事業者が運営】

生活支援サービス拠点は、稲城市が設置、介護事業を行う民間事業者は公募した。

その結果「ポーポーの木」が選定された。

■取組内容

【生活支援サービス拠点の活動】

稲城市が設置した生活支援サービス拠点では、「ポーポーの木」が訪問介護・ホームヘルプを行う事業所である「NPO ふれあい広場ポーポーの木」や居宅介護支援を行う事業所である「ポーポーの木居宅介護支援センター」が運営されている。また、同施設では自主事業として地域住民からの相談も受けている。



団地の一室にある
「生活支援サービス拠点
向陽台」



誰でもトイレ

【市の積極的な取組み】

目的外使用となる生活支援サービス拠点の設置は、

稲城市による長期間かつ粘り強い取組みが成果として実を結んだものである。

団地自治会から要望が出た後に自治会とも議論を重ね、また東京都との折衝を続けてきた。担当は高齢福祉課だが、建築部署の協力も得ながら取組みを進めた。

■取組みにおける課題と対応方策

【目的外使用への制度的対応】

（課題）前出のように、都民住宅の目的外使用は認められておらず、制度的にどう打開するかが大きな課題だった。

（対応方策）2017年2月に行われた東京都知事と稲城市長の対談をきっかけとして、東京都も検討を実施、要綱が定められたことにより、区市町の活用に対して柔軟な対応が行われることとなった。

【実務面で発生した想定外の問題】

（課題）誰でもトイレの整備にあたっては建物の改修が必要となるが、構造上問題ないかを確認するための資料が不足しており、新たに作成、そのための予算を要した。

（対応方策）誰でもトイレの改修費用は稲城市が負担、資料作成費用は東京都が負担した。

【市の事業として活用】

（課題）検討段階から「ポーポーの木」の事業への意欲を感じていた稲城市は、同団体による介護事業の実施を検討していた。しかしながら、目的外使用は可能となったものの、区市町による活用が前提であり、同団体が直接住戸を賃借することはできなかった。また、稲城市が東京都から賃借し、それを「ポーポーの木」に転貸することもできず、稲城市の事業として活用することが求められた。

しかしながら、介護事業は民間事業者が実施するものであり、新たな事業スキームが必要となった。

（対応方策）結果として、稲城市が生活支援サービス拠点を設置、それを民間事業者がサービスを提供する事業形態とした。

民間事業者は公募により「ポーポーの木」が選定された。

【関係団体との連携】

（課題）団地自治会の役員交代時に十分な引き継ぎが行われず協議が難航した時期があった。

（対応方策）検討の経緯や防犯面での効果等も説明、最終的には市長からも説明し理解を得られた。

■取組みを通じた変化

【団地とポーポーの木の関係性】

「生活支援サービス拠点 向陽台」の公募では、実施を求める事業を最低限に止めた。「ポーポーの木」はその対象となる訪問介護・ホームヘルプの他にも自主事業として相談事業も行っている。住民から頼られる存在となっており、電球の交換を頼まれることもあり、住民の安心に寄与する存在となっている。

また、向陽台6丁目団地は4棟が円形に並んでおり、住民が買い物に行く際にはその中庭を通ることが多い。生活支援サービス拠点はこの中庭に面し部屋の窓から団地の様子を一望でき、スタッフによる見守りとしての効果も発揮している。



団地の中庭。生活支援サービス拠点は左側の建物にあり窓から一望できる。

【東京みんなでサロンモデル事業に展開】

東京都は、向陽台6丁目団地の目的外使用の成功を受けて、空きストックを有効活用する事業を他の団地に「東京みんなでサロン」モデル事業として横展開している。

■調査協力団体

団体名	稲城市役所 福祉部 高齢福祉課
所在地	東京都稲城市東長沼 2111

■団地の概要

団 地 名	左近山団地
住 戸 数	賃貸約 2,100 戸、分譲 2,665 戸(集合住宅)
入居開始時期	1967 年
所 在 地	神奈川県横浜市旭区
交 通	JR 横須賀線東戸塚駅からバスで約 10 分
団 地 管 理 者	賃貸住宅は UR 都市機構 分譲住宅は管理組合
既 存 ストック	屋外共有スペース(広場)
活 用 方 法	広場
施 設 名	左近山みんなのにわ
活 用 制 度	団地再生支援モデル事業

■団地の現状・問題

【建物の老朽化や高齢化に伴うコミュニティの衰退】

左近山団地は 1967 年に UR 都市機構によって開発された、賃貸住宅と分譲住宅が併設された大型団地である。

完成後 50 年以上が経過し、建物の老朽化や高齢化、空き家の増加などによる地域コミュニティの衰退が課題となっている。



左近山団地の外観(賃貸部分)

■取組みの背景・経緯

【団地再生支援モデル事業に採択】

高度成長期に建設された団地は、建物の老朽化や居住者の高齢化、空き店舗の増加など様々な課題が顕在化していた。そこで横浜市の建築局は、団地住民が中心となって、団地の課題や再生に向けた将来像を共有することを目的とした、団地再生支援モデル事業(以下、モデル事業)を開始した。

横浜市は、モデル事業の対象として市内の大規模団地の中で最も築年数が古かった左近山団地を選定し、左近山団地中央地区住宅管理組合(以下、管理組合)に事業の応募を呼びかけた。管理組合も、高齢

化や子育て世帯の流出などの課題意識があった。また、当時は空いた土地の利活用が全国的に行われており、左近山団地でも集会所前の広場の活用を検討していた。そういった背景から、モデル事業に応募し、採択を受け、団地再生の取組みを実施することとなった。

【団地再生コンペティションの取組み】

管理組合は横浜市からコーディネーターの派遣を受け、左近山団地の団地再生について、検討をした。コーディネーターとの話し合いの結果、左近山団地の緑豊かな自然環境を生かし、子育て世代や若い世代の入居促進を目的とすることとなった。その後、管理組合と横浜市で環境整備のマスタープラン「花と緑の左近山 アクションプラン」を策定し、取組みを検討することとした。

取組み内容を決めるにあたり、プランに基づいた具体的に幅広い意見を取り込むために、管理組合主催によるコンペティションを開催した。

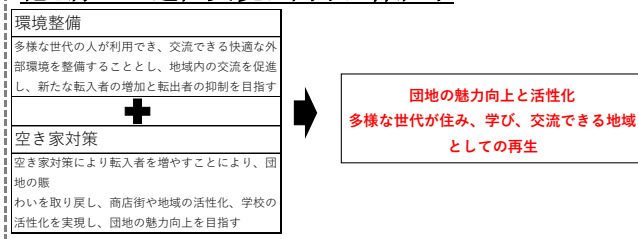
コンペでは幅広い意見を聞くために全国から提案を募集し、大学やデザイン会社など計 55 団体からの提案を受けた。

審査の結果、最優秀賞として株式会社スタジオゲンクマガイ(以下、STGK)の「左近山ダンチパークプロジェクト」を選出した。その内容は、団地をまるごと公園化するという提案であり、花と緑の左近山における環境整備に重点を置いた提案である。

花と緑の左近山

左近山団地の建物の老朽化、居住者の高齢化、空き家の増加による地域の活力が低下の課題対策として左近山団地の自然的な環境を生かし、「花と緑の左近山」をキャッチフレーズとして、子育て世代に楽しんでもらえる「環境」を整備しつつ、空き家を有効活用して、転入を促進することを基本的な方向性として検討を開始

花と緑の左近山実現に向けた枠組み



出典：横浜市 くらし再生 HP より一部引用

【住民とともに広場の整備】

管理組合はstgkに広場の実地設計を委託し、stgkが主体となり、広場の改修を行った。

改修費用(約 6,000 万円)はすべて管理組合の管理費から賄われている。

広場の改修にあたり、stgkは子育て世帯を中心とする住民参加型となるワークショップを開催した。ワークショップで「広場でどんなことしたい?」「どう使う?」等の住民意見をもとに広場の計画を進め、ベンチやテーブルの手作り、芝生の張り替え、ピザ窯作り等を行い、地域住民の交流の場となる公園「左近山みんなのにわ」を整備した。



広場の整備状況(左近山みんなのにわ)

出典:株式会社スタジオゲンクマガイ HP

■取組内容

【左近山みんなのにわとして活用】

広場は、日常的に子どもの遊び場や母親たちの情報共有の場として利用されるなど、地域住民の憩いの場となっている。

また、工事完了後にはstgkの主催で、広場のオープンイベントを開催した。現在は、納涼祭などのイベントで広場を活用している。



左近山みんなのにわでのイベントの様子

出典:株式会社スタジオゲンクマガイ HP

■取組みにおける課題と対応方策

【広場の利活用の工夫】

（課題）広場改修完了後、広場の魅力を知ってもらい、継続的に利活用される必要があった。

（対応方策）広場の魅力を知ってもらうために、STGK 主催で広場のオープンイベントを行った。ピザ窯でピザを焼いたり、縁台で野点や囲碁の大会を開催したり、元々プールであったステージでは音楽やダンスなどを披露するなど様々な催しを企画した結果、団地外からの参加者もあり、来場者はおよそ 500 人に

のぼった。

現在も、納涼祭などのイベントで広場を活用している。

■取組みを通じた変化

【様々な団体を取り込んだ取組みの検討】

広場の改修を通じて、高齢者の憩いの場や子供たちの遊び場、子育て世帯の情報共有の場として、住民同士のコミュニティ拠点となっている。

■調査協力団体

団体名	左近山団地中央地区住宅管理組合
所在地	横浜市旭区左近山 1 5 7 - 3 0

■団地の概要

団 地 名	日野団地
住 戸 数	賃貸 774 戸（集合住宅）
入居開始時期	1970 年
所 在 地	神奈川県横浜市港南区
交 通	JR 根岸線光台駅から徒歩 15 分
団 地 管 理 者	神奈川県
既 存 ストック	住戸
活 用 方 法	コミュニティスペース
施 設 名	憩いの家
活 用 制 度	健康団地推進事業

■団地の現状・問題

【団地住民の高齢化とコミュニティの停滞】

日野団地は、築後約 50 年が経過した神奈川県の県営住宅である。団地の高齢化率は 2018 年時点で 58.1%と高く、団地住民の高齢化によりコミュニティ活動が停滞しており、コミュニティの活性化が課題となっていた。



日野団地の外観

【「憩いの家」改修のきっかけ】

2014 年、神奈川県が県営団地の自治会長を対象にアンケート調査を実施した。「健康団地に関するアンケート」として、団地の空き住戸の活用等に対する意見・要望を問うものであった。

本アンケート調査では、日野団地からは空き住戸の活用意向が示された。健康団地で最初の取り組みとして採り上げられ、日野団地の空き住戸にコミュニティスペース「憩いの家」を整備することとなった。

【健康団地の改修・運営資金】

「憩いの家」は日野団地の 1 階を改修して整備された。面する道路から直接アプローチできるように整備されている。高齢者向けに、手すりやスロープが設置されている。



道路から憩いの家へのアプローチ（スロープ、手すり）

出典：神奈川県県営住宅 健康団地推進計画

■取組みの背景・経緯

【健康団地】

神奈川県では「誰もがいきいきと生活できる健康団地」を目標として、団地入居者や県、市町、福祉団体が連携し、多様な交流を行うために健康団地推進事業を展開している。

同事業では、高齢化やコミュニティの停滞等の課題に対して、空き住戸や集会所等のストックを活用した取組みのほか、健康づくりをテーマとした活動等が行われている。

神奈川県の健康団地の主な取組み

- ・コミュニティルーム、広場の整備
交流拠点の整備や高齢者や子育て向けサービスの誘致を行う。
- ・コミュニティづくりの展開
市町と連携し入居者の取組みを支援。担い手の育成や、コミュニティ活動への参加を促す。
- ・元気に住み続けるための健康づくり
健康づくりに関する運動や、相談、診断等を市町と連携し支援する。食の講座や料理教室の開催も支援する。
- ・生涯学習等による生きがいづくり
学びや教える機会を市町と連携し支援する。

■取組内容

【「憩いの家」の改修・運営】

「憩いの家」は、団地自治会で組織した「憩いの家運営委員会（健康団地推進協議会）」が団地住民のボランティア協力を得ながら運営しており、一週間のうち 5 日オープンしている。

施設は主に 3 つのスペースで構成されている。大部屋はサロン活動、中部屋は少人数の打合せ、小部屋は健康に関する本の図書室として利用されている。

また、団地自治会が区役所の福祉保健課や地域包括支援センターと連携し、歯科検診や講習会等、健康団地の取組み（イベント）を開催している。



出典: 団地再生の事例集(神奈川県)

【地域のまちづくり活動】

日野団地が位置する洋光台地域では 2012 年から「洋光台エリア会議」が行われており、洋光台まちづくり協議会、有識者、神奈川県、横浜市、磯子区、UR 都市機構が参加し、郊外住宅地の活性化、次世代まちづくりについて議論されている。

地域での取組みが活発な洋光台地域であり、各団地の集会場や施設をまちのインフラとして捉えている。

また、2019 年に洋光台団地内にオープンした「まちまど」が、まちの活動・イベント情報の情報発信、まちの相談受付等を行っている。



出典: UR 都市機構ホームページ

■取組みにおける課題と対応方策

【ニーズの把握】

（課題）日野団地での課題ではないが、一般的な見方として団地再生等の取組みでは住民や自治会のニーズと行政の施策をマッチさせることが重要な課題である。意欲（問題意識、やる気）と資源（予算、体制）をうまく組み合わせることで効果的な取組みが期待できる。

（対応方策）日野団地の場合、健康団地という神奈川県のプロジェクを実施するにあたり団地に対してアンケート調査が行われたことがきっかけとなった。地味ではあるがニーズをくみ取る仕組みとして有効である。

【住戸・店舗の使用条件】

（課題）交流拠点「憩いの家」は県営住宅の目的外利用で設置された。健康団地の取組みとして必要であるとして整備された施設だが、毎年神奈川県から国に目的外使用の許可申請を行っていた。しかしながら、国から「恒常的に利用されており、目的外ではないのではないか」との意見があった。

（対応方策）利用実態と国の意見を踏まえ、使用用途を変更することとし、憩いの家は住戸から集会場等と同じ共同施設に用途が変更された。

■取組みを通した変化

【地域住民の交流拠点となる】

神奈川県の健康団地の最初の取組みとなった「憩いの家」は、住民の交流拠点として効果的に機能しており、各種イベントが毎月開催されているほか、入居者が切り絵や刺しゅうといった趣味に没頭できる場所としても親しまれている。住民同士の交流が増え、団地の活性化につながっている。

この憩いの家の経験を活かし、日野団地では地域ケアプラザを設置するための改修が行われている。同施設にはスタッフが常駐し、相談等に対応する予定であり、憩いの家と併せて日野団地の住民のための施設としての活用が期待されている。

■調査協力団体

団体名	神奈川県公共住宅課
所在地	神奈川県横浜市中区日本大通 1

■団地の概要

団 地 名	西柴団地
住 戸 数	分譲 1,800 戸（戸建）
入居開始時期	1965 年
所 在 地	神奈川県横浜市金沢区
交 通	京浜急行金沢文庫駅から徒歩で 15 分
団 地 管 理 者	西武不動産株式会社
既 存 ストック	店舗
活 用 方 法	交流拠点（カフェ等）
施 設 名	さくら茶屋、さくらカフェ
活 用 制 度	ヨコハマ市民まち普請事業 等

■団地の現状・問題

【団地住民の高齢化、コミュニティ拠点】

西柴団地は、西武グループが開発した分譲住宅地で、1,600 世帯からなる団地である。

西柴団地は、高齢化率が 40%を超えている区画が多く、団地にある西柴ショッピングセンターも徐々にシャッター街化していた。

そんな中でも、地域の住民による活動は活発で、地域住民同士の助け合い活動が行われていた。

■取組みの背景・経緯

【きっかけは「居場所」の必要性】

「いつでも、誰もが気軽に来られる場所が必要」と感じた岡本氏（NPO 法人さくら茶屋にししばの理事長）は、団地内に団地住民や地域住民が交流できる施設を整備しようと考えた。

【賛同者集結・法人化】

理事長の想いに賛同した 10 人の仲間で、居場所づくりを進めることとなった。事業を進めるにあたり、理事長を中心とした 10 人の仲間で、「私たちのふるさと西柴団地を愛する会」を設立した。

また、事業を継続していく上で、法人格を取得することが重要と考え、「NPO 法人さくら茶屋にししば」を設立した。

【居場所づくりのための資金確保】

居場所づくりの第一歩として、資金確保が必要だったため、理事長が事業を探し、「ヨコハマ市民まち普請事業」（以下、まち普請事業）に応募し、採択された。

まち普請事業では、市からコーディネーターが派遣され、空き店舗を有効に活用するための提案（施設の改修や固定収入を確保する方法）をしてもらうなど、多くの相談にのってもらっていた。

ヨコハマ市民まち普請事業とは

横浜市の事業で、「地域の問題を解決したい、地域の魅力をもっと高めたい」という思いを持った、団体に向けた事業。

○助成金：最大で 500 万円

○特徴：事前登録をすると、市に登録しているまちづくりの専門家（コーディネーター）の派遣を受けることができ、事業計画等アドバイスを受け、実際に事業に応募することができる。（事前登録は任意）

【空き店舗を地域の居場所へ】

NPO 法人さくら茶屋にししばは、まち普請事業の交付金を活用し、西柴団地内の空き店舗を改修したコミュニティ拠点づくりを始めた。

高齢者の居場所として、団地商店街の空き店舗を活用し、「コミュニティカフェ さくら茶屋」を整備した。

その後、子どもや子育て世帯にも広くコミュニティの場を設けたいと考え、「コミュニティカフェ さくらカフェ」を整備した。



コミュニティカフェ さくら茶屋の外観
出典：NPO 法人さくら茶屋にししば

【多方面とのつながり】

介護事業やカフェ事業など様々な取組みを進める中で、多方面との関わりができています。

行政から声がかかり、金沢区内でつながりステーション（金沢区が実施しているコミュニティカフェの集合体）を立ち上げた。現在もその幹事団体として活動している。

■取組内容

【さくら茶屋】

さくら茶屋では、主に高齢者に向けた取組みを実施している。店内の 15 席に加えてテラス席もあり、ランチを提供している。また、オープン以降継続して、さくら茶屋を集いの拠点とした様々なイベントも実施されている。

【さくらカフェ】

さくらカフェでは、さくら茶屋同様に商店街にあった空き店舗を活用し、“子どもが気軽に来られる場所（子育て世帯）”として整備した。さくらカフェでは、若い人もスタッフとして働いており、お客さんも若い層が多く来訪し、多世代交流もできている。



さくら茶屋でのクリスマスイベントの様子
出典：NPO 法人さくら茶屋にししば

【地域住民を巻き込む積極的な活動】

さくら茶屋・カフェの両店舗とも、イベントが多く実施されており、地域住民にとっては、貴重な居場所となっている。

それらの取組みを支えているのが、約 80 人のボランティアである。

また、ボランティアを含めて、毎月必ず会議を実施している。これにより、ボランティア間でも交流が生まれ、継続的な取組みにつながっている。

さらに、さくら茶屋には賛助会員(3000 円/人・年)が約 150 人いる。約 8 割が地域住民であり、地域に支えられながら、取組みを継続している。

■取組みにおける課題と対応方策

【専門機関等のサポートが必要】

【課題】 まち普請事業への応募では、具体的な事業計画を立てる必要があったが、団地住民だけではノウハウがなく、計画を立てることが難しかった。

【対応方策】 まち普請事業の特徴として、前年度までにこの事業への“事前登録”を実施した場合、専門家の派遣により、企画のブラッシュアップの支援などを受けられる仕組みがある。これを活用して事業計画を作成した。

また、コミュニティカフェを運営している NPO 団体を訪問し、事業のノウハウを学んだ。

【収入の確保が必要】

【課題】 開業当初から地域住民の支援や協力があり、順調に運営できていた。経営面でも、赤字には至らなかったが、当初は無償ボランティアとして働いてもらうなどの協力の上、事業を実施していた。

【対応方策】 必要な資金を確保するために、NPO 法人格を取得した。行政とのやりとりが増え、「街づくり」「市民活動支援」のさまざまな支援策の中から、制度や助成金を紹介してもらえるようになった。

介護事業(介護予防生活支援事業(サービス B))とカフェの両輪で事業を展開しており、介護事業の補助金を運営費に充てている。

地域住民の使用頻度を上げるために、ランチ営業に力を入れた。

【ボランティアの確保が必要】

【課題】 計画時には、10 人のメンバーのみだったため、実際にカフェを運営していくには、人手が足りなかった。

【対応方策】 事業開始前に西柴団地に居住する全世帯に対してアンケートを配布し、ボランティアを募集した。その結果、20 人程が活動に参加することとなった。その後は、カフェに来る人や広報紙で常に募集を

し、現在約 80 人のボランティアが活動に参加している。ボランティアは、それぞれ担当する曜日があり、大きな負担の無い範囲で参加できている。

【担い手の確保が必要】

【課題】 NPO の正会員は約 80 人、賛助会員は約 150 人と多いが、活動のコアメンバーが高齢化しており、若い世代が必要である。

【対応方策】 現在は、地域に対して、活動を広く認知してもらえるように広報活動を実施している。その一環として、クラウドファンディングで集めた資金を基に『書籍:さくら茶屋物語』を発刊し、取組の認知度向上を目指している。



書籍:さくら茶屋物語
出典:NPO 法人さくら茶屋にししば

■取組みを通じた変化

【団地内のみならず地域の居場所となる】

「いつでも、誰でもが気軽に来られる場所が必要」と感じ、取組んだ結果、今では団地外からもお客さんが来訪するなど、地域の交流の場として、利用される施設となった。

取組みを継続することで、高齢者は外に出る目的ができ、子供も学校終わりに集まって遊べる場となるなど、多世代の交流にも繋がっている。

【行政や他団体からも頼りにされる】

事業を継続するべく NPO 法人となった、NPO 法人さくら茶屋にししばでは、金沢区にコミュニティカフェを拡げる活動の幹事団体として、行政から声がかかることもある。また、行政から国際交流(Zoom でのイベント)についても、相談があり引き受けている。その他にも、他団体が取組みを視察にくるなど認知度も非常に高くなっている。



Zoom を用いた国際交流の様子
出典:NPO 法人さくら茶屋にししば

■調査協力団体

団体名	NPO 法人 さくら茶屋にししば
所在地	横浜市金沢区西柴 3 丁目 17-6

■団地の概要

団 地 名	二宮団地
住 戸 数	賃貸 580 戸、県営 228 戸、 戸建等 1230 戸
入居開始時期	1965 年
所 在 地	神奈川県中郡二宮町
交 通	二宮駅北口からバスで約 10 分
団 地 管 理 者	神奈川県住宅供給公社
既 存 ストック	①住戸 ②屋外スペース ③店舗
活 用 方 法	①住宅 ②共同農園 ③コミュニティダイニング
施 設 名	二宮団地
活 用 制 度	地方創生加速化交付金

■団地の現状・問題

【高齢化・空き住戸の増加】

二宮団地は、二宮町約 9 平方 km の中の里山だった一角を開発した総戸数 2,000 戸を超える大規模団地である。築年数は 50 年を超えていて、人口は 1995 年の 5,366 人から 2016 年の 3,832 人と約 1,500 人減少していた。また 65 歳以上の高齢化率は 40%を超えており、空き住戸率も 40%を超えていた。

■取組みの背景・経緯

【二宮町団地再編までの経緯】

二宮団地再生の取組みのきっかけとして、「二宮町人口ビジョン」がある。これは、二宮町における人口の現状を分析し、目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するために策定され、2060 年の人口の推計では 14,376 人となるところを 17,000 人以上とすることを目標としている。

二宮町は、目標を達成するため、「二宮町総合戦略」(以下「戦略」)(2015～2019 年)と第 2 期戦略(2020 年～2022 年)を策定した。人口減少と高齢化が進む二宮町は、戦略の中で、自然豊かな町の強みを活かし全世代が「住んで良かった」「住み続けたい」と思えるようなまちづくりを進めることとし、「安心して住み続けられる地域再生事業」を展開し、地域の活性化を目指すために地域住民・神奈川県住宅供給公社(以下「公社」)・二宮町で構成する「一色小学校区地域再生協議会」(以下「協議会」)を設立した。その活動に連携して公社は、新たに移住者を呼び込むため 2016 年から二宮団地再編プロジェクト(以下「再編プロジェクト」)を開始した。再編プロジェクトでは二宮町

の自然を生かした「さとやまライフ」というキーワードと、二宮団地で「暮らしを楽しみながら働く」「ほしい暮らしをみんなで創る」というコンセプトを掲げた。既存のライフスタイルに縛られない新たな暮らし方をしたい人にも住んでもらえる団地を目指すこととした。

【二宮団地再編の取組み】

公社は 2016 年から再編プロジェクトを展開し、住戸の活用として、既存住棟を再編・減築(28 棟 856 戸→18 棟 580 戸)し、入居者が個別に選べるリノベーションプランや、部屋を自由に利用するセルフリノベーションプランを提供した。団地内や近接地の空き地は、農業イベントを開催する菜園・水田として活用した。公社は就農者を呼び込む「アグリサポーター」制度を開始し、農業イベントの充実化も図っている。また、商店街の空き店舗を活用してコミュニティダイニングを開設した。さらに協議会で地域の資産の活用として、明治時代に建てられた古民家をコンサート会場として活用し、地域活性化や団地再生のための企画検討や運営を行っている。

これらの活動は、公社が団地見学ツアーや SNS を活用し、二宮団地を知らない方々へ広報している。

■取組内容

【賃貸住宅の再編・減築で維持管理効率化】

公社は賃貸住宅の維持管理効率化のため、再編プロジェクトの取組みの 1 つとして古い賃貸住宅や空き住戸が多い賃貸住宅を再編・減築した。その結果 28 棟 856 戸あった賃貸住宅は、18 棟 580 戸に再編された。継続して賃貸する棟には、安心安全に入居してもらうため、耐震改修・修繕を施した。



再編後の 18 棟(赤色部)

出典：二宮団地 HP

【多様なリノベーションプランで入居促進】

公社は、二宮団地の賃貸住宅を活用し、設備の向上や、間取りの変更など多様なリノベーションプランを用意した。また、退去時に原状回復を必要としないセルフリノベーションプランも用意した。リノベーション初期費用は公社が負担しており、入居者家賃は選択したプランに応じて基本家賃に加算される。



リノベーションプラン



セルフリノベーションプラン
出典：二宮団地 HP

二宮団地賃貸住宅の従来プランには洗濯機置場がなく、また給湯器もないことが敬遠される要因となっていた。それらの設備を変更し居住性能を向上させる一般的なリノベーションのほか、隣接する小田原市産の杉材を使ったリノベーションも行っている。これにより、無垢材のフローリングやキッチン流し台にすることも可能で、地域経済に寄与するという地方創生の役割も担っている。

【共同農園で就農者の呼び込み】

公社は、二宮団地内の公社所有地にある共同菜園や団地に近接する共同水田等を活用し、周辺地域の農業生産者や協議会と連携して、共同農園を運営している。公社は農業イベントの充実と地域活性化のために、「アグリサポーター」制度を開始した。この制度により公社が、住居・活動場所・農機具用の施設などを就農者であるアグリサポーターに提供している。



農業イベント
出典：二宮団地 HP

【コミュニティダイニングで交流の場の創出】

公社は、商店街の空き店舗を改修して協議会とともにコミュニティダイニングを運営している。誰でも使用可能であり、イベント会場や、貸しスペースとしても機能している。公社が月1回、住民の交流会を開催し、公社と協議会で週3回ランチスペースとして運営している。(2021年11月現在、新型コロナウイルス感染症対策で休止中のため、イベント等の開催は感染状況を考慮し検討中である。)

■取り組みにおける課題と対応方策

【まちの活性化を考える住民主体の協議会設置】

（課題）二宮町は、二宮町総合戦略の基本目標の1つ「安心な暮らしを守り、住み続けられる地域をつくる」を達成するため、若年層の転出、空き家の増加、コミュニティの衰退など、地域のさまざまな課題に対応することが必要だった。

（対応方策）二宮町は、二宮団地の中心部であり人口減少が著しい一色小学校周辺地域をモデル地区として選定し、地域住民・公社・二宮町で構成する「一色小学校校区地域再生協議会」を設立した。協議会では地域住民が中心となり、町の活性化のために地域交流のイベントや音楽祭の開催、住戸利活用の検討、公社と共に共同農園やコミュニティダイニングの運営など様々な企画運営を行っている。協議会運営費には、国の地方創生加速化交付金及び地方創生推進交付金を活用した。

【住民が自主的に参加することが必要】

（課題）コミュニティダイニングと共同農園が財政的に自立できておらず、特に共同農園は、住民が共同で手入れし、収穫を楽しむ場として設置したが、公社が年数回のイベントを開催するのみとなっている。住民参加の体系を構築する必要がある。

（対応方策）

協議会、公社で対策を検討中である。

■取り組みを通じた変化

【若い世代の入居・入居率の上昇】

二宮団地賃貸住宅のリノベーションによる入居促進や団地の再編・減築により、再編プロジェクト開始前56%だった入居率は、2021年11月時点で86%まで上昇した。また、二宮団地の入居者は大きく分けて、首都圏から自然環境の良さを求めてくる30～40代と低廉な家賃を求める60代以上に分かれている。移住してきた若い世代が自治会役員になることもあり、自治会活動の活発化が期待されている。

■調査協力団体

団体名	①二宮町役場 地域政策課地域支援班 ②神奈川県住宅供給公社県西地域創生事務所
所在地	①二宮町二宮 961 ②横浜市中区日本大通 33

■団地の概要

団 地 名	若葉台団地
住 戸 数	賃貸約 6,000 戸（集合住宅）
入居開始時期	1979 年
所 在 地	神奈川県横浜市旭区若葉台
交 通	JR 横浜線十日市場駅からバスで約 10 分
団 地 管 理 者	神奈川県住宅供給公社
既 存 ストック	①店舗 ②店舗 ③店舗 ④住戸 ⑤住戸
活 用 方 法	①子育て支援施設 ②地域交流拠点(カフェ等) ③高齢支援者拠点 ④体験入居室 ⑤高齢者向け住宅
施 設 名	①親と子のひろば「そらまめ」 ②コミュニティ・オフィス&ダイニング「春」 ③若葉台交流拠点「ひまわり」 ④体験入居室 ⑤高齢者向け公社賃貸住宅
活 用 制 度	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

■団地の現状・問題

【少子高齢化、空き家・空き店舗の増加の懸念】

高度経済成長期に開発された郊外型（バス物件）の大規模住宅団地である若葉台団地は、周辺地域より人口減少や少子高齢化が進行する傾向が見られた。そのため、人口流入や活性化の施策を講じない場合、将来的に空き家・空き店舗の増加やコミュニティの衰退が懸念されていた。

一方で若葉台団地は、連合自治会・住宅管理組合協議会など地維持住民による様々な活動が活発に行われており、住民自治のまちとして成熟していた。

■取組みの背景・経緯

【モデル事業への参画】

2011 年、地域の主要団体や住民グループから組織された未来づくり協議会が組織され、神奈川県住宅供給公社（以下、公社）と一般財団法人若葉台まちづくりセンター（以下、まちづくりセンター）も参加し、まちづくりの取組みの情報共有の場ができた。

2013、国土交通省の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（以下、モデル事業）に応募し、採択された。モデル事業に採択されたことで、改修や計画費の支援金を受けることができ、取組みが加速した。

【横浜若葉台みらいづくりプラン】

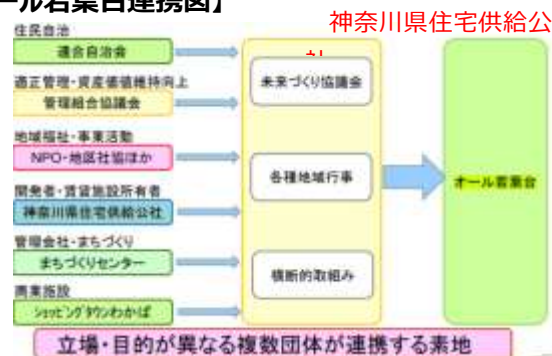
モデル事業は 2016 年、3月で完了し、団地再生の取組みの第二フェーズとして、地域住民団体、公社、

まちづくりセンターが協働し 2017年にまちづくりのマスタープランを策定。この「横浜若葉台みらいづくりプラン」の策定には学識経験者（横浜国立大学）やオブザーバーとして行政（横浜市、旭区）も参加し、オール若葉台（連携図参照）として、相互に連携し、取組みを推進した。

【取組み内容と事業】

取組み内容	事業	供用開始年
① 空き店舗 →子育て支援施設そらまめ	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（国）	2015年
② 空き店舗 →オフィス&ダイニング	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（国）	2016年
③ 空き店舗 →見守り拠点ひまわり	生活支援サービス補助事業他（横浜市）	2014年
④ 空き住戸 →体験入居室	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（国）	2016年
⑤ 空き住戸 →高齢者向け住宅	未来づくりプラン	2020年

【オール若葉台連携図】



出典：第 2 回 地域包括ケア応援セミナー資料より引用

■取組み内容

【①商店街の空き店舗を子育て支援施設へ】

オール若葉台の取組みで若葉台団地の第 2 世代を中心とした若年世帯、子育て世帯の育児支援・孤立防止を目的に、商店街の空き店舗を子育て支援施設「親と子のひろば そらまめ」として整備した。

NPO 法人若葉台が当施設の運営をしており、改修費用は、モデル事業を活用した。運営費用は、横浜市の子育て支援事業である「親と子のつどいの広場事業」を活用した。

そらまめは、地域住民の憩いの場となり、利用者は年間 5,000 人程となった。



そらまめの様子

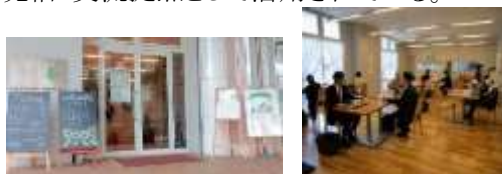
出典：神奈川県住宅供給公社提供

【②商店街の空き店舗を地域交流拠点へ】

若葉台団地の空き店舗を職と食を通じた多世代交流拠点をコンセプトに「コミュニティ・オフィス&ダイニ

ング春」として活用した。整備当初はダイニング部分をレストラン、オフィス部分は個人企業家等の利用を目的としたオフィスであったが、諸事情からレストラン運営者が撤退した。撤退後に住民からスペースを活用したい要望があり、30 名を超える住民ボランティアグループによる運営にシフトし、家庭料理を提供する食堂としてリニューアルオープンした。

コミュニティ・オフィス&ダイニング春のオフィスは、個人起業家利用は伸びなかったが、そらまめで知り合った母親たちをスタッフとして雇用し、主に子育て情報発信・交流拠点として活用されている。



コミュニティ・オフィス&ダイニング春の様子
出典：神奈川県住宅供給提供

【③商店街の空き店舗を高齢者支援施設へ】

福祉活動を充実させるために商店街の空き店舗を高齢者支援施設「若葉台交流拠点 ひまわり」として活用した。

ひまわりでは NPO 法人若葉台が事業者として、横浜市の生活支援サービス補助事業を主に活用し運営している。その他、居宅介護支援事業所や、訪問介護ステーション「あさがお」も併設している。

ひまわりは開所してから約半年程度で月 1,000 人以上が利用している。ひまわりでは、住民が主体となり各種イベントを開催しており、高齢者向けの取組みを日常的に実施している。

【④空き住戸を体験入居室として整備】

公社が中心部に位置する賃貸住宅の空き住戸のうち、好物件（まちを一望できる高層階住戸）の住戸を活用し、分譲住宅の購入や、賃貸住宅の入居促進を目的とし、団地の暮らしを無料で体験できる体験入居室を整備した。

体験入居室は主に、子育て世帯を対象としており、実際に体験しないとわからない通勤時間帯の交通利便性や商店街の使い勝手などを疑似体験できる。また、メディアにも取上げられるなど、話題となり、実際に利用者から分譲 1 件、賃貸 15 件の入居実績がある。



体験入居室（リビングダイニング）
出典：神奈川県住宅供給公社提供

【⑤空き住戸を高齢者向け住宅として活用】

団地内の賃貸住宅をバリアフリー改修し（間取りは 3DK を 2LDK にした）、高齢者向け賃貸住宅を設置し

た。主に、超高齢化が進む団地内での住み替えを想定している。

■取組みにおける課題と対応方策

【ニーズの把握】

（課題）一般賃貸住宅から高齢者向け賃貸住宅への改修は、公社として初めての取組みであり、住民のニーズを把握する必要があった。

（対応方策）意見やニーズを把握するためモデル住宅を作り、高齢者や住民、介護事業者に向け内覧会を実施した。内覧時に実施したアンケートで間取り、設備（良い点・悪い点）と想定賃料への意見を徴収し、多数のニーズに合うように修正し、改修プランを策定した。

【活動の持続性】

（課題）コミュニティ・オフィス&ダイニング春は有償ボランティアによる運営（業務委託であるまちづくりセンターからの時給制）であるが、提供する料理が 1 食 600 円と安価であることや、オフィスの収益性が低く、事業の継続性が課題である。

（対応方策）公社としては、事業性を改善しながら運営を継続中である。

運営者のまちづくりセンターは、メニュー数を増やすなどの収益を増やす工夫を検討している。

■取組みを通じた変化

【健康団地として注目を集めている】

コミュニティ・オフィス&ダイニング春で提供する「健康的でリーズナブルな定食」が人気となり、地域の高齢者の外出支援につながった。また、ひまわりでの住民主体のイベント活動が活発に行われ、健康推進に貢献した。

【地域コミュニティの形成】

そらまめの開設後、イベントの開催や情報発信拠点として乳幼児親子の施設利用や商店街来訪が増加した。また、そらまめやひまわりで各世代に向けたコミュニティが形成されたことでこれまでまちづくりに参画する機会が少なかった層の住民からの参加や意見を取り入れやすくなるなどの効果があった。

■調査協力団体

団 体 名	神奈川県住宅供給公社 賃貸事業部 若葉台創生課
所 在 地	神奈川県横浜市中区日本大通

■団地の概要

団 地 名	相武台団地
住 戸 数	賃貸 448 戸、分譲 2,083 戸 (集合住宅)
入居開始時期	1965 年
所 在 地	神奈川県相模原市南区
交 通	小田急小田原線相武台前駅から徒歩で 19 分
団 地 管 理 者	神奈川県住宅供給公社
既 存 ストック	①店舗 ②店舗 ③住戸
活 用 方 法	①デイサービス、多世代交流スペース ②コミュニティカフェ③子育て世帯・若年層 向け住戸
施 設 名	ユソーレ相武台
活 用 制 度	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事 業 等

■団地の現状・問題

【高齢化と建物の老朽化】

相武台団地では、高齢化率が高く、建物の老朽化も進んでいた。

そこで、神奈川県住宅供給公社(以下、公社)は、団地住民が住み慣れた地域で安心して住み続けてもらうために、団地再生(ストックの活用)を検討していた。

■取組みの背景・経緯

【公社による取組みの検討】

相武台団地の高齢化等の課題を背景に、公社が中心となり、団地再生の取組みを検討した。

公社は、取組みを検討していく中で、団地の課題を明確にし、様々な事業を実施した。

【高齢化率の上昇に対して】

まず公社は、高齢化率の上昇を受け、介護・医療等と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅供給促進が必要と判断した。そこで、公社が中心となり、平成 25 年に団地内の未利用地にサービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」を開設した。

【若年世代の入居を見据えて】

公社は、高齢者向けの事業は展開したが、高齢者のみならず、若年世代の流入を見据えた取組みが必要と判断した。そこで、住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(以下、流通促進モデル事業)に応募し、採択され、「コミュニティサロン企画検討業務(後のグリーンラウンジ・プロジェクト)」を実施した。

【商店街の活性化】

相武台団地内の商店街は、空き店舗が多く、シャッター街化していた。そこで、相武台団地の魅力創出策の 1 つとして、「グリーンラウンジ・プロジェクト」を実施した。当プロジェクトでは、“団地の共有空間を生かした、あたらしい空間の使い方、お店とまちがつながれる場所”とコンセプトを掲げ、商店街の活性化を目指した。

■取組内容

【グリーンラウンジ・プロジェクト】

公社が中心となり、流通促進モデル事業で、団地内空き店舗の空き区画を活用し、コミュニティサロンの企画運営を検討した結果、グリーンラウンジ・プロジェクトを実施することとなった。

グリーンラウンジ・プロジェクトでは、2021 年 10 月現在までの、全 5 期で出店者を募集した。

募集の際には、通常の店舗運営だけでなく、商店街前広場など地域資源の活用、イベントの開催、既存店舗との連携など、“商店街及び団地活性化に資する取組み”及び“外部への情報発信”をできる出店者を募集条件としている。

現在、プロジェクトにより 5 店舗参加しており、カフェやデイサービスなど出店されている。

また、出店者同士のコミュニケーション形成を目的とし、公社が中心となり、月に 1 度の会合も行われている。



相武台団地内広場でのイベントの様子
出典：神奈川県住宅供給公社提供

【ユソーレ相武台の整備・運営】

ユソーレ相武台は、団地内商店街の空き店舗を活用した施設である。“介護予防(要支援認定者や介護認定を受けていない単身後期高齢者等)の場”、“多世代交流の場”という双方の課題を同時に解決することを目的とし、「基準緩和通所型サービス(デイサービス)」を整備した。

デイサービスの利用時間外には、カフェやワークショップスペース(地域住民が実施)を設けることで多世代交流の機会を生む場所として活用されている。そうした施設のコンセプトである“健康(介護予防・未病改善)”及び“多世代交流”に資する付帯機能として、温浴施設も導入されている。

ユソーレ相武台でのイベントは運営者(公社グループ会社)が積極的に住民に広報するなど、きっかけ作

りをしている。

その他にも、多世代交流拠点として団地のシンボルである大きなけやきの木が育つユソーレ前の広場は 2020 年に芝生を敷き詰め、緑ゆたかな商店街となった。広場でも子供たちのダンススクールなどが開催され、日常的に活動が盛んである



ユソーレ相武台でのイベントの様子
出典：神奈川県住宅供給公社提供

【空き住戸の活用_①2戸1リノベーション事業】

公社は、団地内で長く空き住戸となっていた上層階の住戸を活用し、隣接する2戸を1住戸にし、若年層・子育て世帯の入居促進を図った。

整備は、プロポーザルで選定された民間事業者により実施され、若年世代向けに2プラン用意された。



2戸1リノベーションによる間取りの変更
出典：神奈川県住宅供給公社提供

【空き住戸の活用_②大学との連携】

公社は、「団地活性サポーター」制度として、2019年9月に相模女子大学・相模女子短期大学と地域活性化に関する連携協定を締結した。

この取り組みでは、上層階を対象として、地域貢献活動を行うことを条件に賃料減額をし、入居促進を図った。

元々、相模女子大学は地域貢献を理念に掲げており、大学教授が地域活動に参加していた。そこで交流があり、プロジェクトのきっかけとなった。

■取り組みにおける課題と対応方策

【施設を利用しやすい環境づくりが必要】

（課題）グリーンラウンジ・プロジェクトで新しく商店街に店を構えた入店者との間でコミュニケーション不足によるプロジェクトに対する姿勢のずれ違いがあった。

（対応方策）公社が主体となり、月に1度、入店者同士の会合の場を設けた。会合の場を設けることで、入店者同士のコミュニティ形成を図ることができた。

【集客するための工夫が必要】

（課題）団地では、イベントをすれば人が集まるが、普段は閑散としている。日常的に人が行きかう団地にするべく、継続的な取り組みを実施する必要があった。

（対応方策）コンチェラート相武台、グリーンラウンジ・プロジェクト、ユソーレ相武台、大学との協働した取り組みを継続的に実施し、公社がハード整備をしたら終わりではなく、ソフト面の整備も積極的に担うことで、地域の活性化に繋がっている。

■取り組みを通じた変化

【施設の利用状況諸々】

住民が高齢化していた状況に対して、住戸の改修をすることで、若年世代の居住促進につながった。

また、コミュニティが衰退していた状況に対して、ハード・ソフト両面から交流の場を整備したことで、地域活性化に繋がった。

【入居率について】

コンチェラート相武台（高齢者向け住宅）を整備した時には、団地内の入居率が良くなかったが、様々な取り組みを継続的に実施することで、徐々に入居率が上昇した。

■調査協力団体

団体名	神奈川県住宅供給公社 賃貸事業部 運営管理課
所在地	横浜市中区日本大通 33

■団地の概要

団 地 名	ホシノタニ団地
住 戸 数	賃貸住宅 55 戸(集合住宅)
入居開始時期	3号棟 2015 年 6 月、4号棟 2015 年 3 月
所 在 地	神奈川県座間市入谷東 3
交 通	小田急小田原線座間駅から徒歩 1 分
団 地 管 理 者	小田急電鉄株式会社
既 存 ストック	①住戸(社宅) ②屋外スペース(駐車場)
活 用 方 法	①賃貸住宅・カフェ・子育て支援施設 ②貸し農園
施 設 名	リノベーション住宅
活 用 制 度	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

■団地の現状・問題

【老朽化・耐震上の問題】

ホシノタニ団地は小田急電鉄の社宅として利用されてきた 4 棟 100 戸の住宅のうち 2 棟 55 戸を賃貸住宅としてリノベーションしたものである。

建築後半世紀以上が経過し、老朽化、耐震上の問題から社宅利用を停止、2 棟を賃貸住宅(ホシノタニ団地)、2 棟を座間市営住宅として改修した。

建物の改修に合わせて子育て支援施設、貸し農園等が整備されている。



社宅時代(改修前)



ホシノタニ団地(改修後)

写真:小田急電鉄提供

■取組みの背景・経緯

【老朽化した社宅の使用停止】

改修前の社宅(1～4号棟、計 100 戸)は最も早い 2 号棟が 1961 年、最も遅い 4 号棟でも 1970 年に建設された。2011 年に耐震調査を実施したところ、3、4 号棟に耐震上の問題があることが判明し、同年社宅としての使用停止を決定、3、4 号棟は 2012 年 3 月、1、2 号棟は 2014 年 3 月に閉鎖された。

【有効活用を検討するも事業性に課題】

座間駅の駅前広場用地は小田急電鉄が保有しており、2012 年に座間駅周辺を含めた開発事業として社宅の有効活用の検討が行われた。

しかしながら座間駅のバリアフリー化、老朽化対策は実施済みであり、駅前の商業施設(小田急マルシェ)も当面大規模な改修計画の予定がなく、一体的な開

発とすることは難しかった。また、駅周辺の商業集積の規模は現状で充足しており、小田急線沿線地域でも地価、賃貸相場が相対的に低く事業性に乏しかった。

当時、座間市では座間キャンプの返還跡地利用計画(2016 年に座間総合病院が開業)に取り組みされており、座間駅周辺開発は重要だが中長期的な課題と認識されていた。

【賃貸住宅としての新しいコンセプト】

同年(2012 年)、社宅エリア単体での事業化に向けた検討を開始した。多摩平団地で「Aura243 多摩平の森」(2011 年竣工。菜園付き賃貸住宅 24 戸)を企画設計した株式会社ブルースタジオにも相談した。その結果、単なる建物再生ではなく、座間の街全体の価値向上を目指し、「人と人をつなぐ」「人と街をつなぐ」をコンセプトに大規模なリノベーションを行い、一般向けの賃貸住宅として再生を図ることとなった。

【市営住宅として活用】

座間駅周辺の賃貸住宅市場のマーケットは大きくなく全 100 戸の客付けには 1 年以上かかることが予想され、できれば 1 棟貸ししたいと考えていた。

そのような中、座間市では市営住宅建替え時に居住者が一時的に入居する住宅を募集しており、これに応募、4 棟のうち 2 棟(1、2 号棟)を市営住宅として改修、活用することとなった。

【団地の魅力を高める施設】

ホシノタニ団地は、閉鎖的ではなく、街に開かれた場となることを目指して。団地外の方も利用できる農園、コミュニティ形成のきっかけとなるカフェ、また若い世代をサポートする子育て支援施設、地域に開放された広場等が整備された。

【リノベーションへの取組み体制】

事業主体である小田急電鉄を中心に同社グループ企業による事業体制が敷かれたが、その中で重要な役割を果たしたのが企画・設計監修を担ったブルースタジオである。前述の通り、小田急電鉄は企画段階から同社に相談しながら事業化しており、その結果団地全体を魅力化することに成功した。

■取組内容

【魅力を高めた賃貸住宅】

一般向け賃貸住宅は 2 棟 55 戸(3、4 号棟)、リノベーションという付加価値を付けたため、賃料は相場より 1～2 割高い。居室は広くなく(1 ルーム約 37m²)、また東京都心よりも賃料は低いため、若い世代をターゲットとした。また賃料を下げるためにエレベーターは設置しなかったことも若年層をターゲットとして理由の一つとなった。また、若い世代の流入によりコミュニテ

イ形成、賑わい創出、駅前エリアの活性化への貢献が期待できると考えた。居室は「開放感」、「シンプル」を重視、居住者自らデザインできるようにした。ブルースタジオが手がけた物件という理由で入居を希望する人もいる。

入居者の 7 割が単身者、転入前の住居は東京都内 3 割、横浜市・川崎市 2 割、座間市 1 割、その他 4 割と市外からの転入者が多い。



社宅(改修前)



ホシノタニ団地(改修後)

写真:小田急電鉄提供

【解放された街の広場】

4 号棟 1 階に座間市の子育て支援施設、3 号棟 1 階に喫茶ランドリー、3、4 号棟の敷地内には貸し農園、ドッグラン、芝生の築山などが整備されている。

これらの施設整備により団地外にも開かれ、皆が集う街の広場、車がない子どもが遊べる広場(団地)となっている。

なお、子育て支援施設は 2 つの居室を繋げて改修、用途変更が必要ない 100m² 以内とした。



上:子育て支援施設
中:芝生の築山
下:喫茶ランドリー

写真:小田急電鉄提供

【座間市営住宅】

1、2 号棟は 2015 年に竣工、座間市とは 5 年契約、現在は 10 年目の 2025 年までの契約期間である。改修内容は家賃等を踏まえて座間市と協議して決定した。

【ホシノタニマーケット】

ホシノタニマーケットとは、地域の飲食物や雑貨の販売、ワークショップなどを行うイベントである。小田急電鉄が主催し、座間市後援で年に 1 回、これまでに 8 回開催された。初回から多くの人(約 1,600 人/日)が集まった。第 3 回からは座間市も参加(出展)している。



ホシノタニマーケット

写真:小田急電鉄提供

【モデル事業の活用】

市営住宅を含めて改修費は小田急電鉄が全て負担した。補助金の活用は計画していなかったが 3、4 号棟の改修に追加資金が必要となったため、「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に世田谷区経堂、町田市の戸建て住宅団地と併せて応募、採択された。ホシノタニ団地の事業費として 3,500 万円の補助を受けた。

■取組みにおける課題と対応方策

【リノベーション経験の浅さ】

（課題）小田急電鉄は初めてのリノベーション事業、施工した協力会社も経験があまりない中で、どこまで改修するかが課題だった。例えば、経年によるひび割れは“味”と捉えたが、施工する立場からは直すべきという考えであった。

（対応方策）細部まで拘れば改修期間が長引き、費用を要する。ブルースタジオも交えつつ意識を共有、また事業費を決定した上で改修項目を設定することで対応した。

【想定外の費用の発生】

（課題）事前調査を踏まえ既存の給排水設備を利用する計画としたが、工事着手後長期間の利用は難しいことが判明し、費用が増額した。

（対応方策）前述のモデル事業に応募し補助金を受けることで対応できた。

■取組みを通じた変化

【新たな価値の創出】

賃貸住宅は開始から半年で満室となり、現在も入居待ちがある。コンセプト、ニーズに応える世界観を構築し、それに共感する人々を呼び込むことで賃貸住宅の新たな価値を創出できた。

【団地外からも幅広い利用】

子育て支援施設は市外からの利用もあり、約 60 人/日(27 組/日)、約 1.4 万人/年に利用された(2021 年 10 月時点で新型コロナのため閉鎖中)。

貸し農園は 2020 年 9 月時点で 23 区画中 12 区画利用されており、全て団地外の利用者である。

■調査協力団体

団体名	小田急電鉄株式会社 エリア事業創造部
所在地	東京都新宿区西新宿 1 丁目 8 番 3 号

■団地の概要

団 地 名	南長津田団地
住 戸 数	賃貸 488 戸（集合住宅）
入居開始時期	1971 年
所 在 地	神奈川県横浜市緑区
交 通	J R 横浜線「長津田」 徒歩 13 分
団 地 管 理 者	神奈川県住宅供給公社
既 存 ストック	①屋内共有スペース(集会所隣接空きスペース) ②集会所
活 用 方 法	①コミュニティカフェ ②集会所
施 設 名	カフェみなみ
活 用 制 度	団地再生支援モデル事業、地域福祉・交流拠点事業、緑区地域課題チャレンジ提案事業

■団地の現状・問題

【団地住民の高齢化と世代間交流】

南長津田団地は、築約 50 年が経過した神奈川県住宅供給公社の賃貸住宅である。団地の高齢化率が約 40%を超えており、団地住民の高齢化やコミュニティ不足が課題であった。



南長津田団地の外観

また、団地の敷地内には、集会所があるが、老朽化が進んでおり、改修する必要があった。

■取組みの背景・経緯

【団地の集会所の改修を検討】

南長津田団地では、団地内の集会所や公園を拠点としてコミュニティ活動やイベントを実施していた。

しかし、団地内集会所は老朽化が進んでおり、集会所を改修する必要があると当時の自治会長は考え、取組みを検討した。

【市公募の事業に選定】

2013 年 7 月、自治会長は知人の紹介で、横浜市の「団地再生支援モデル事業」（以下、モデル事業）に応募し、採択された。これを受けて自治会は、団地住民による「検討会」を立ち上げた。

■団地再生支援モデル事業

集合住宅団地居住者の主体的な団地再生活動への支援を目的として行われた、団地再生提案の公募。

選定された団地に、コーディネーターを派遣し、住民が団地の課題や将来像を共有していくために支援を実施する事業。

【横浜市からコーディネーターの派遣】

モデル事業では、横浜市からコーディネーターが派遣され、取組みのソフト面を支援してもらうことができた。

主な支援内容として、街歩きワークショップや講演会の開催など指導された。講演会では、団地の中で生活しやすい環境づくりを検討し、発表会を開催した。

【集会場の改修とカフェの増築】

モデル事業はソフト面の支援であり、ハード面の整備費用を必要としていた。そんな中緑区より、横浜市の「地域福祉・交流拠点事業」（以下、拠点整備事業）を自治会は紹介された。

この事業は「法人格を有する事」が応募の条件だったため、南長津田団地の管理組合法人と協力し応募した後、採択された。

■地域福祉・交流拠点事業

多世代の交流拠点や、地域住民が気軽に立ち寄れて楽しみながら介護予防・健康づくりに取り組める拠点等の整備事業。

拠点整備事業の支援金で南長津田団地の集会所を増改築し、増築部分には地域の交流拠点としてカフェを整備した。

【運営初期費用の確保】

カフェオープンに向けて自治会とボランティアで「カフェ運営委員会」を発足した。

自治会は、運営開始当初の初期費用を得るため、横浜市の「緑区地域課題チャレンジ提案事業」に応募し、採択された。

■緑区地域課題チャレンジ提案事業

横浜市が、地域が抱える様々な課題を解決するために、自治会や市民活動団体などが主体的に行う事業について支援している。

この事業により、南長津田団地はカフェみなみ活動初年度に年間 10 万円、以降、年 30 万円の支援を 3 年間受けた。

■取組内容

【「カフェみなみ」の整備・運営】

カフェ運営委員会により、団地集会所の空き地部分に増設された「カフェみなみ」は、公園に隣接しており、高齢者から子供まで、近隣住民や団地住民の集いの場として機能している。

カフェは、ボランティア 30～40 人で運営しており、土曜日以外毎日オープンしている。軽食や、コーヒ

一・紅茶・ソフトドリンク等を1杯100円で提供している(小学生以下は1杯無料)。

カフェ内には、集会所の活動で作成したアクセサリーの販売や住民が持ちよった本の寄付で「まちライブラリー」として地域に開放している。

その他、カフェみなみでの子育て交流会や、長津田地域ケアプラザによる出張相談、日常生活のお手伝いをする活動も行っている。



カフェみなみの外観(左)と内観(右)

【集会所の改修】

改修前、築45年が経過していた団地集会所は、トイレ等の設備が古く、廊下も狭いなど住民が使用するには、問題点が幾つかあった。

そこで、大小ホール・台所・トイレ・廊下を改修し、住民が利用しやすくした。



集会所大ホール(左)と台所(右)

【委員会の設置】

事業が進みフェーズが変わるごとに「検討会」や「カフェ運営委員会」を立ち上げており、積極的に団地住民と話し合いの機会を設け、団地全体で方針について検討してきた。

■取り組みにおける課題と対応方策

【改修費・運営費の確保が必要】

【課題】自治会が最初に応募したモデル事業は、横浜市からコーディネーターが派遣、指導を受けるソフト面の支援であった。その為、カフェと集会所の整備資金を確保する必要があった。また、カフェを開設後も初期費用がなく、継続的に資金を確保する必要があった。

【対応方策】行政から紹介された整備事業へ応募し、増改築の資金を確保した。

また、初期費用を確保するために、緑区のチャレンジ事業に応募し、初年度10万円、以降3年間30万円ずつ支援を受けた。

【持続的な運営のためには制度の活用が重要】

【課題】拠点整備事業に応募するためには、「法人格を有する事」が応募条件であった。しかし自治会は法人格を持っていないため、南長津田団地の管理組合と連携する必要があった。

【対応方策】自治会と管理組合は、拠点整備事業に係る臨時総会を開催し、お互いに話し合う場を設けた。そこで、お互いに合意できたことで、拠点整備事業へ参加し、集会所の増改築をすることとなった。

【ボランティアの確保が必要】

【課題】通常のカフェ事業に加え、日常生活のお手伝い事業を行っている。そのため新たなボランティアの確保が必要であるが、団地住民は高齢化が進んでおり、声をかけても新たなボランティアはなかなか集まらない状況である。

【対応方策】団地住民・地域住民に向けて、広報をしたり、SNS等で写真を投稿したりと、情報発信をしている。お手伝い事業については、団地内や地域住民に対して、アルバイトの募集を検討している。

■取り組みを通じた変化

【地域住民の交流拠点となる】

建物が老朽化し、団地や地域住民が気軽に集まれる場所がなかったが、「カフェみなみ」と集会所を整備することで、団地内外から人が集まり、地域が活性化された。

「カフェみなみ」では、団地の高齢者の利用以外に、小学生などの利用もあり、世代間の交流が生まれている。近隣小中学校からの希望で「カフェ」の職場体験を受け入れ、団地住民と小中学生の交流を図っている。

また、ボランティア活動やイベント、サークルを、住民たちが活発に実施するようになった。

■調査協力団体

団 体 名	①カフェみなみ運営委員会(自治会)
	②横浜市緑区役所 福祉保健課
所 在 地	①神奈川県横浜市緑区長津田町
	②神奈川県横浜市緑区寺山町 118

■団地の概要

団 地 名	ゆいまーる都留
住 戸 数	賃貸 2 棟 80 戸（集合住宅）
入居開始時期	2019 年 9 月
所 在 地	山梨県都留市つる 5 丁目
交 通	富士急行線都留市駅徒歩 10 分
団 地 管 理 者	山梨県都留市
既 存 ストック	住戸
活 用 方 法	サービス付き高齢者向け住宅
施 設 名	ゆいまーる都留、下谷交流拠点
活 用 制 度	スマートウェルネス住宅等推進事業補助金（国）、「生涯活躍のまち・つる」事業住宅整備補助金（市）など

■団地の現状・問題

【旧雇用促進住宅の活用】

ゆいまーる都留は、旧雇用促進住宅下谷宿舎（以下「下谷宿舎」）を改修して、2019 年に開設した 2 棟 80 戸のサービス付き高齢者向け住宅である。



ゆいまーる都留
出典：都留市役所提供

■取組みの背景・経緯

【移住高齢者によるまちの活性化を計画】

都留市は、2013 年に市長公約である「シルバー産業の構築・推進」の検討を始めた。これは、高齢化問題を単に社会問題として捉えず、高齢化に対応する中で介護や福祉などの産業を生み出すことを目的としている。

その中で 2014 年、国が日本版 CCRC (Continuing Care Retirement Community) を提示したことを受け、都留市は都心からの移住高齢者を誘致することで、産業を生み出し、まちを活性化させるという方針の下、2015 年に「生涯活躍のまち・つる」事業を策定した。

■日本版 CCRC

東京圏をはじめとする高齢者が、自らの希望に応じて地方に移住し、健康でアクティブな生活を送ることができるような地域づくり、さらに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくりを目指す考え方である。

【「生涯活躍のまち・つる」事業】

都留市が 11 年後のまちの将来像として設定した『ひと集い 学びあふれる 生涯きらめきのまち つる』を実現していくため策定した事業である。2016 年から 2026 年までを計画期間とし、「サービス付き高齢者向け住宅の開設」や「都留市内 3 大学との連携」、「地域住民・多世代間の交流」、「包括的な健康プログラムの提供」を目標に、よりよいまちづくりを進めている。

【既存ストックを活用したきっかけ】

都留市は、「生涯活躍のまち・つる」事業の 1 つであるサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）の開設に向けて、新設するか、既存ストックを活用するか、両方の可能性を検討していた。その中で下谷宿舎は、雇用促進住宅の制度廃止を受け、民間企業や地方自治体へと売却・譲渡がすすめられていた。下谷宿舎は、高齢・障害求職者雇用支援機構により 1971 年に整備された 2 棟 80 戸の集合住宅で、駅徒歩 10 分かつ高速バス発着場から近い場所にあり、移住者を受け入れやすい立地であった。上記の立地を評価し、都留市は下谷宿舎（既存ストック）を活用したサ高住の計画を推進した。

【事業実施主体となる民間事業者の公募】

都留市は 2016 年に、下谷宿舎をサ高住として改修・運営する民間事業者を募集した。

サ高住を運営するためには、入居者の確実な確保が必要不可欠である。当初、都留市への移住ニーズがあるのか不透明であったため、民間事業者がなかなか集まらなかったが、最終的に 2 社が応募し、「（株）コミュニティネット」（以下、コミュニティネット）が事業の実施主体として選定された。

【移住・入居希望者のニーズを施策に反映】

都留市とコミュニティネットは、移住者や入居希望者のニーズ（サ高住に必要な機能など）を把握し移住施策に反映することを目的に、「ゆいまーる都留を作る会」という説明会を東京都内で開催した。



「ゆいまーるつるを作る会」
出典：都留市役所提供

また、移住者ができるだけ早く地域に馴染めるような仕組みが必要ではないかと考え、地域住民とともにイベントやサークル活動の実施を目的とした交流拠点を下谷宿舎 2 棟の間に新設することとした。

【補助金を活用し、サ高住と交流拠点を開設】

都留市は 2018 年、下谷宿舎の改修工事と、交流拠点の新設工事に着手した。下谷宿舎の改修工事費は国の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」と都留市の「「生涯活躍のまち・つる」事業住宅整備補

助金」を活用した。交流拠点の新設費用は、国の「地方創生拠点整備交付金」を活用した。

2019 年、サ高住「ゆいまーる都留」と「下谷交流拠点」が完成した。10 月から入居が開始され、下谷交流拠点も同時にオープンした。

■取組内容

【ゆいまーる都留(サ高住)】

ゆいまーる都留は、コミュニティネットが運営するサービス付き高齢者向け住宅である。2021 年 10 月時点、都留市外の入居者が約 55 戸、都留市内の入居者が約 11～12 戸となっており、高い入居率である。



ゆいまーる都留(住戸)

出典:都留市役所提供

【下谷交流拠点】

下谷交流拠点は、ゆいまーる都留団地 2 棟の間に新設された 2 階建ての交流拠点である。

コミュニティネットが運営しており、イベント等を通して、移住者がまちで暮らしやすくなるきっかけを提供している。

1 階には、入居者等に食事を提供するレストランと、多目的ホールが設けられている。多目的ホールでは、生涯学習プログラムや、サークル活動を実施しており、市内の都留文科大学や健康科学大学と連携した活動も行われている。

2 階には、介護事業所である小規模多機能型居宅介護施設「みんなの家つる南」が入っている。



下谷交流拠点(多目的ホール):講演の様子

出典:都留市役所提供

■取組みにおける課題と対応方策

【市の補助金を新設し民間事業者の負担を軽減】

【課題】国の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」だけでは改修費用に対する補助率が高くなく、民間事業者の負担が大きくなる可能性があった。また、

初期費用は家賃設定にも影響する。民間事業者の負担額を軽減し、ニーズにあった家賃設定とするためにも、さらなる資金の確保が必要だった。

【対応方策】国の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」に加えて、都留市が「生涯活躍のまち・つる」住宅整備補助金を市単独事業として交付した。この補助金により、改修費用は国、市、民間それぞれ約 1/3 の負担額となった。民間事業者の初期負担額を抑えられた事で、移住者が入居しやすい家賃を設定することができ、入居者の確保につながった。

【(国)スマートウェルネス住宅等推進事業補助金】

高齢者等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境の整備を目的とした、国の補助金。下谷宿舍の改修には、1 戸あたりの改修費用の 1/3、エレベーター設置費用の 2/3 を国が補助した。

【(都留市)「生涯活躍のまち・つる」事業住宅整備補助金】

下谷宿舍の改修には、1 戸あたりの改修費用の 1/3 を都留市が補助した。

【入居促進活動で入居者を確保】

【課題】計画段階では、都留市に人が集まるのか懐疑的な意見が多く、入居促進の取り組みが必要だった。

【対応方策】都留市とコミュニティネットは、東京都内で「ゆいまーる都留を作る会」という説明会を開き、「どんな場所なら移住したいか」や施設のあり方について、入居希望者と検討した。また、コミュニティネットは中央線沿線地域でチラシを配る活動も行っていた。その結果、80 戸に対し約 70 名が入居しており、運営は順調である。(2021 年 10 月時点)

【高齢者移住に関する住民への説明】

【課題】地域活性化のために高齢者の移住を推進していることに対して、「地域の高齢化を促進させ、社会保障費が増加することになるのでは」などの否定的な意見が懸念された。

【対応方策】高齢者移住により、その地域の社会保障費が増大すると感じる人が多いが、実際は、サ高住の「住居地特例」より、移住する前の市区町村が医療費や介護費用を負担する制度となっている。上記の内容を踏まえ、移住促進のメリット等を住民へきちんと説明する必要があると考えている。

■取組みを通じた変化

【地域経済の活性化】

ゆいまーる都留への移住者により地域経済の活性化につながっている。都留市の試算によると、移住者 1 人あたり約 150 万円/年程度の経済活動が見込める

と想定している。また、サ高住施設の運営等による雇用の創出などにも寄与している。

【「生涯活躍のまち事業」の発展】

2020年4月、都留市の外郭団体として、「生涯活躍のまち・つる」事業の推進主体となる官民連携まちづくり組織「一般社団法人まちの toolbox」が設立された。移住促進事業や、仕事創出のためのビジネスプランコンテストの実施、都留市にある3つの大学と連携したイベント等を企画している。

また、当初「生涯活躍のまち構想」は高齢者の地方移住施策であったが、2020年、国の方針が地方住民を起点とした全世代を対象とした事業に方針転換されたことを受け、現在「全世代・全員活躍型」生涯活躍のまち構想が推進されており、都留市でも高齢者を含む全世代向けの事業を検討している。

■調査協力団体

団 体 名	都留市役所 総務部企画課 つる総合戦略室
所 在 地	山梨県都留市上谷1丁目1-1



■団地の概要

団 地 名	笹部弥生団地、二子団地（長野県松本市） 小市南団地、駒沢新町団地、駒沢新町第2団地、若槻団地（長野県長野市）
住 戸 数	笹部弥生団地：賃貸 164 戸（集合住宅） 二子団地：賃貸 366 戸（集合住宅） 小市南団地：賃貸 432 戸（集合住宅） 駒沢新町団地：賃貸 302 戸（集合住宅） 駒沢新町第2団地：賃貸 166 戸（集合住宅） 若槻団地：賃貸 144 戸（集合住宅）
入居開始時期	笹部弥生団地：昭和 51 年 二子団地：昭和 42 年 小市南団地：昭和 50 年 駒沢新町団地：昭和 41 年 駒沢新町第2団地：昭和 43 年 若槻団地：昭和 43 年
所 在 地	長野県松本市 長野県長野市
交 通	-
団 地 管 理 者	長野県
既 存 ストック	住戸
活 用 方 法	住宅
施 設 名	リノベーション住宅
活 用 制 度	公営住宅ストック総合改善事業

■団地の現状・問題

【入居率の低下や高齢化、団地コミュニティの衰退】

昭和 40～50 年代に建設された 4～5 階建ての長野県の県営住宅は、内装や設備類の老朽化、間取りが現代のライフスタイルに合っていない等の課題から、入居率が低下している。また、県営住宅全体において子育て世帯の減少、高齢者の増加による、団地コミュニティの希薄化も課題となっている。

■取組みの背景・経緯

【子育て世代の入居を呼び込む取組み】

長野県は県営住宅の子育て世代の入居率が低く、子育て世帯の入居率の向上を目指した取組みを検討していた。

そうした状況の中、平成 26 年に長野県は、若者や子育て世帯の定住人口を増やしていくための取組みを推進していく方針とし、子育て世帯向けの県営住宅のリノベーション事業を実施する事となった。

取組みを実施するにあたり、公営住宅の入居募集窓口を訪れた子育て世帯を対象に、ニーズの把握を目的としたアンケート調査(子供数、年齢、希望する部屋数、立地などの設問)を実施した。また、事業開始に伴い、定住促進が必要と考え、県外の方も入居で

きるように改正条例を施行した。

【モデルプランの策定】

本事業の実施に当たっては、県営住宅のうち、立地や間取り等の検討を経て、長野市の小市南団地、駒沢新町第2団地を対象に、タイプの異なる 2 つの間取りについて、モデルプランを策定した。

モデルプランは、2 タイプの子育て世帯向けのプラン(多人数世帯向け、少人数世帯向け)の公募をし、約 60 件の応募があった。最優秀賞に選ばれた 2 案(2LDK, 1LDK)をベースに実施設計をし、平成 29 年度に改修工事を行い、完成させた。また令和2年度からは、青年期の子育て世帯向けプランとして、上下階の住戸をつなぐメゾネットタイプのモデルプランを策定し、令和3年度から改修工事にも着手している。

【モデル住戸を活用した継続的な改修】

長野県は、完成したモデル住戸を活用し、子育て中の母親、モデルプラン受賞者、市町村職員などに向けた見学会を実施した。さらに、入居者目線で改修をするために、モデル住戸の既存入居者に向けた住み心地調査なども実施し、その後の改修工事に活かしている。

その後、モデルプランの設計を転用しながら他の対象住戸でも継続的に改修を進め、令和2年3月までに 22 戸の改修を行った。

改修費は、社会資本整備総合交付金の地域住宅計画に基づく事業「公営住宅ストック等総合改善事業」を活用した。

■取組内容

【内装整備の工夫や入居基準等の整備】

改修した住戸は子育て世帯を呼び込むため間取りや内装を工夫し、整備した。まず、多人数の子育て世帯向け住戸(2LDK)は、子どもの見守りができる対面キッチンとつながる、広いリビングダイニングとした。そして、少人数世帯向け住戸(1LDK)は家族団らんで使える広いリビングダイニングにした。その他、間仕切りを少なくし、開放的な空間とする工夫をした。一方で、建物の外壁、外構などが古いままであることから、団地全体の雰囲気を変えるまでには至っていないが、令和3年度からはメゾネットタイプの改修に着手するのに合わせ、共用部の階段室の改修を行う予定である。

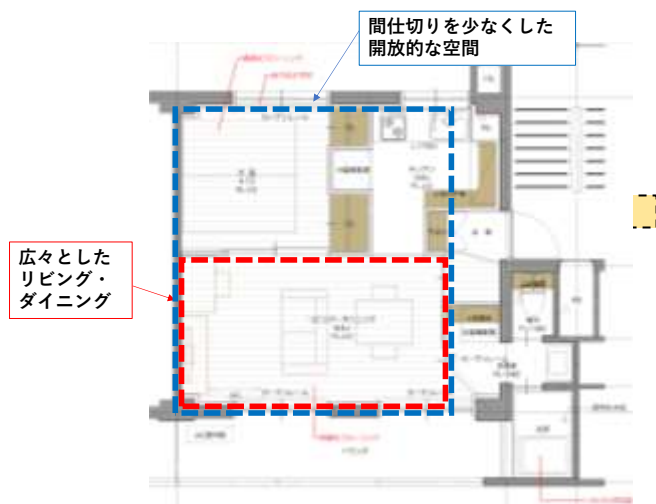
また、改修した住戸へ子育て世帯を呼び込むためにリノベーション住戸単位で入居基準(子育て世帯向けの限定枠を設ける)を変える工夫をした。



改修した住戸（対面キッチン、広い間取り）
出典：長野県提供写真を加工



多人数世帯向けプラン(2LDK)選定作品
出典：長野県 HP



少人数世帯向けプラン(1LDK)選定作品
出典：長野県 HP

■取り組みにおける課題と対応方策

【工事実施方法等を工夫】

（課題）改修工事は住棟毎の改修ではなく、住戸単位の改修であった。そのため、改修を行う住戸の周辺には居住者がいる中での工事になるため、騒音や振

動など工事中の周囲への配慮が不可欠であった。

（対応方策）工事を進めるにあたり、朝・夜を避けるなど工事時間に配慮することや、近隣住民への丁寧な説明をすることで理解・協力を頂き、改修工事が完了した。

【施工業者の確保】

（課題）長野県は、改修工事を、受注希望型競争入札方式として工事発注した。しかし、工事内容が新築よりも複雑になる事や、工事価格が相対的に低い事、近隣住戸の入居者調整が必要となる等の理由から入札者が少なくなることが懸念されていた。

（対応方策）事業の意義や、事業が入居者に喜ばれていることを施工業者に PR し、入札意欲を高めてもらう工夫を実施した。

【県として前例のない取組みへの柔軟な対応】

（課題）長野県の県営住宅では、子育て世帯向けのリノベーションは初めての取組みであった。そのため、入居基準や間取りの検討が必要であった。

（対応方策①）住戸単位で、対象を子育て世帯（同居者に 15 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある者がいる世帯）に限定する入居基準に変更した。

（対応方策②）県営住宅リノベーション事業において、公募型プロポーザルで改修案を募集した。設計は選定された事業者へ委託した。

■取組みを通じた変化

【子育て世帯の流入と今後の展望】

本事業は、子育て世帯をターゲットとした事業であるため、子育て世帯に向けた積極的な工法を行うことにより、入居の促進を図っている。

リノベーション後の住戸の新規入居者へのアンケートでは、住みやすさが評価されている。特に対面キッチンに対しては子供を見守りやすい、可変性のある間取りでライフスタイルに合わせやすいなどの声があった。

今後、本取組みを他の県営住宅にも広げ、地域単位で効果が見えるように取組んでいきたいと考えている。

■調査協力団体

団体名	長野県 建設部建築住宅課公営住宅室 整備係
所在地	長野県長野市南長野幅下 6 9 2-2

No.23：ニーズに合わせて方針を転換した【サービス付き高齢者向け住宅等】

※本事例は実証実験中であるため、今後方針を変更する可能性あり

■団地の概要

団 地 名	ホシノマチ団地
住 戸 数	賃貸 16 戸(集合住宅)
入居開始時期	2019 年
所 在 地	長野県佐久市下越 2 1 6
交 通	JR 小海線臼田駅徒歩 10 分
団 地 管 理 者	長野県佐久市
既 存 ストック	①住戸 ②集会所
活 用 方 法	①サービス付き高齢者向け住宅等 ②交流拠点
施 設 名	①ホシノマチ団地 ②地域交流拠点「shoku_ba」
活 用 制 度	スマートウェルネス住宅等推進事業補助金

■団地の現状・問題

【家賃が比較的高く空き住戸が多い】

「ホシノマチ団地」は、下越団地 B 棟の 24 戸中 8 戸をサービス付き高齢者向け住宅(以下、サ高住)に改修、8 戸をリノベーション可能とした移住者向け賃貸住宅である。下越団地 B 棟は 1996 年に入居が開始された市営住宅である。佐久市の市営住宅では、低所得者向けの住戸がほとんどで、下越団地 B 棟は中所得者向け住戸であるが入居率は低かった。また、JR 小海線臼田駅から徒歩 10 分であるものの、外出には車がないと買い物等が不便な立地でもある。

■取組みの背景・経緯

【市の移住施策】

2014 年、国が日本版 CCRC (Continuing Care Retirement Community) 構想を定めた。佐久市は上記を受け、2015 年に「佐久市臼田地区生涯活躍のまち構想」を策定した。これは東京圏の健康な高齢者(以下、アクティブシニア)が佐久市に移住し、多世代と交流しながら、健康でアクティブな生活を送ることを目的とした施策である。

同市では入居者が少なかった下越団地 B 棟を移住者向け住居として活用することとした。

日本版 CCRC

東京圏をはじめとする高齢者が、自らの希望に応じて地方に移り住み、地域社会において健康でアクティブな生活を送ることができるような地域づくり、さらに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくりを目指す考え方である。

佐久市生涯活躍のまち構想

東京圏をはじめとする大都市に住む高齢者が、健康な段階から、希望に応じて佐久市に移り住み、移住した地域で地域社会に溶け込み、多世代と交流しながら、健康でアクティブな生活を送ることを目指した施策である。地域の活性化を図るとともに、移住者・地域住民のきずなが深まることにより幸福度の増大を図っている。

【既存ストックの活用】

佐久市はアクティブシニア(50 歳以上)受け入れに向けて、下越団地 B 棟の 24 戸中 16 戸をサ高住として活用することとし、「ホシノマチ団地」と名付けた。

2018 年、市はサ高住「ホシノマチ団地」を改修・運営する民間事業者を公募した。その中で、他地域でもサ高住の実績のあった「株式会社みんなのまちづくり」(以下、みんなのまちづくり)が採択された。

ホシノマチ団地は「アクティブシニア」を対象としており、「好きなことを仕事に」「稼ぎながら暮らす」ことをコンセプトにしていたため、既存の集会所をコワーキングスペースとして活用することとした。

2019 年、みんなのまちづくりがホシノマチ団地の 1 ～2 階 8 戸の工事に着手し、2019 年 11 月、先行してホシノマチ団地 1 階 4 戸と、既存集会所を改修した地域交流拠点「shoku_ba」をオープンした。稼ぎながら暮らすというコンセプトの下、アクティブシニアの移住・入居を目指した。

【入居希望者のニーズに合わない・広報活動の制限】

2019 年 11 月にホシノマチ団地と shoku_ba をオープンしたものの、1 年以上入居者のいない状況が続いた。サ高住として入居者を 50 歳以上に限定していたが、アクティブシニアの中には、そもそもサ高住の機能が不要と考える人もおり、移住・入居希望者のニーズと施設の方針に相違があった。また、オープン直前の 2019 年 10 月には令和元年東日本台風の影響で内見等が難航し、翌年の 2020 年 3 月からは新型コロナウイルス感染症の影響により首都圏で説明会が開催できず、みんなのまちづくりの広報活動はオンラインセミナーのみとなっていた。しかし制限がある中で、精力的にオンライン相談会やセミナーを開催しており、オンライン内見や、SNS での告知、広告の掲載等をしていた。

【入居者確保の実証実験】

2021 年 3 月、ホシノマチ団地 1 階に続き、2 階のサ高住 4 戸がオープンした。

2021 年 4 月、ホシノマチ団地の入居促進のために、国の第二期生涯活躍のまちの方針に沿って、「全世代を入居対象とした移住者向け賃貸住宅」として運営する実証実験を開始した。

上記の入居条件に変更したことで入居者が増え、未活用だった 3 ～4 階も含めた実証実験を 2022 年 9 月まで継続予定である。

■取組内容

【ホシノマチ団地】

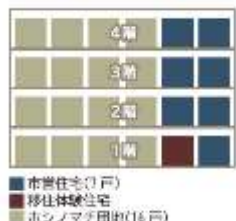
ホシノマチ団地は市営住宅を改修したサ高住である。

当初は、1～4階の16戸すべてをサ高住として整備する予定であったが、1～2階の8戸を改修した時点で、サ高住のニーズが少ないことに気づき、3～4階はセルフリノベーション可能な住戸として活用を検討している。



ホシノマチ団地(住戸)

出典:佐久市役所提供



ホシノマチ団地(住戸構成)

出典:(株)みんなのまちづくり HP

【地域交流拠点「shoku_ba」】

地域交流拠点「shoku_ba」は、下越団地の既存集会所をみんなのまちづくりが改修し、団地住民と運営するコワーキングスペースである。団地住民は利用無料で、地域の活性化につながる仕事や活動を生み出す拠点となることを目指している。



地域交流拠点「shoku_ba」(コワーキングスペース)

出典:佐久市役所提供

■取組みにおける課題と対応方策

【補助金の活用で初期費用軽減】

【課題】計画当初、複数の民間事業者へサ高住に関するヒアリング調査を実施した結果、採算の取れた事業とするためには、できるだけ多くの入居者(住戸)が必要であり、16戸だけでは必要な収益が確保できないため、継続的な運営は難しいとの回答もあった。民間事業者の負担を軽減するため、費用を抑える必要があった。

【対応方策】改修費用として、国のスマートウェルネス住宅等推進事業補助金を活用したことで、みんなのまちづくりの改修費用が1/3補助された。

【(国)スマートウェルネス住宅等推進事業補助金】

高齢者等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境の整備を目的とした国の補助金。
1戸あたりの改修費用の1/3を国が補助した。

【入居対象を変更する実証実験】

【課題】ホシノマチ団地はオープンから1年以上入居者のいない状況が続いた。要因の1つとしては前述したとおり、アクティブシニアとサ高住のミスマッチである。また、ホシノマチ団地は、車がないと生活が不便な場所である。このような地域であることも踏まえた上で、事前に移住者のニーズと合致するかも検討する必要があった。

【対応方策】入居者確保に向けて「入居条件の変更による実証実験」を行った。2020年度から国の生涯活躍のまち事業が全世代・全員活躍型に変更されたことも踏まえて、入居者の年齢制限を50歳以上から全世代とし、サ高住だけでなく移住者向け賃貸住宅として貸し出すこととした。移住者向け賃貸住宅として借りる場合、サ高住のサービス料を値引きした家賃で借りることができる。

【継続した経営に向けた自治体の支援】

【課題】ホシノマチ団地はサ高住として行政財産の目的外使用許可を受けている(公営住宅ではない)ため、使用料を支払う義務があり、これを家賃に上乗せしなければならず、このような状態では運営が困難となる可能性があった。

【対応方策】佐久市は事業の継続性を考慮し、みんなのまちづくりが毎月支払う市への使用料を、改修にかかった費用で相殺できる契約を結んだ。この契約により、オープンから2022年9月まで佐久市への支払いは発生しない。これに合わせ、前述した実証実験も2022年9月まで実施する予定である。

さらに、使用料免除のための方法も模索している。

■取組みを通じた変化

【若い世代が入居・柔軟な活用】

当初、サ高住を活用して移住高齢者を迎える予定だったが、入居対象者を「全世代」に転換したことで、2021年12月時点で、10組の入居が決定している。そのうち9組が50歳以下である。

若い世代の入居を受けて、みんなのまちづくりはホシノマチ団地での住まい、仕事、コミュニティの課題を団地住民とともに探し、解決するための活動の検討を進めている。

■調査協力団体

団体名	長野県佐久市企画部移住交流推進課
所在地	長野県佐久市中込 3056

ストック活用を通じた
住宅団地再生に係る事例集
2022年 2月

編集・発行：国土交通省 関東地方整備局
建政部 住宅整備課

〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心 2-1
さいたま新都心合同庁舎 2 号館 6 階
TEL：048-600-1908（直通）
FAX：048-600-1923
URL：<http://www.ktr.mlit.go.jp/>



国土交通省関東地方整備局