

## 団地再生委員会の取り組み

今年度は初の取り組みとして、10月に「西小中台50周年に向けて団地のこれからを語ろうイベント」を実施しました。約30人のみなさまにご参加いただき、ゲストの稲毛海岸3丁目団地の久保田理事長を囲んで活発な議論が行われました。

### 西小中台50周年に向けて団地のこれからを語ろうイベント 第1回



#### ■開催状況

ゲスト：稲毛海岸3丁目団地 久保田氏

内容：第一部 久保田理事長講演会  
第二部 質疑応答・自由討論  
終了後 懇親会

参加人数（自由参加）：28名

#### 【稲毛海岸3丁目団地】

昭和43年に日本住宅公団が分譲  
84,000㎡、768戸、平均約33坪/戸

#### ■第一部 講演会の概要 ～環境管理と住民コミュニティに力を入れながら「80年団地」を目指す現状と経緯～

##### I. 建替えへの挑戦 …夢見た建替え計画の取り組み

築20年頃になる平成2年に「建替え問題検討委員会」を発足し、等価交換による「建替え推進決議」を93%の賛成で採択。しかしバブル崩壊の進行とともにディベロッパーからの中断の申入れがあり、白紙化する。その後も法定建替えによる建替え検討を続けたが、決議不成立により約12年続いた建替え計画は終止符を打った。

##### II. 修繕で維持する長寿命マンションを目指す

築40年を迎え今後の団地の方向を確定するため「再生検討委員会」を発足し、「建替えか修繕か」を問うアンケートを実施。外部居住者は建替え希望が多かったが、内部居住者は修繕に多く票が集まった。また70%を超える住民が定住を希望していることが明らかになったため、修繕へと方針を定める。そこで平成21年に修繕積立金の値上げを前提とした「新長期修繕計画」を提示、総会での承認を得て修繕積立金の値上げを決定した。平成25年には「長期修繕計画見直し検討委員会」を立上げ、H27年に築80年を目標に「修正長期修繕計画(案)」を提案。平成28年に大規模修繕工事を実施している。

##### III. コミュニティ活動と管理組合の関わり

稲毛海岸3丁目団地では管理規約にコミュニティ条項を定めて、管理組合が積極的にコミュニティ活動を行なっている。自治会と共同して行うお祭りや防犯パトロールの他に、管理業務の一環として(1)「公園等環境問題対策委員会」による団地内公園の再生、(2)自主防災会組織の再構築による災害時支援隊員の募集および要支援者や独居高齢者の名簿作成、(3)住民ボランティア「植栽会」の発足を実現している。また団地内行事や活動に主体的に活動する団地内のサークルや高齢者支援団体に対して、補助金などを活用した経済支援を積極的に行うことで、団地内の人材育成に取り組んでいる。

#### ■第二部 質疑応答、自由討論（抜粋）

○大規模修繕について

・修繕にあたって耐震性能の調査は行なったか？  
→稲毛海岸3丁目団地では抜き取り調査を行い、一部基準に満たない棟があったため、精密診断を行なった。

○団地経営について

・稲毛海岸3丁目団地は高齢化率28%、賃貸率36%。  
→賃貸率は一般的には低いほうが良いと考えられがちがむしろ賃貸率をあげることで若い人に入居してもらうことも重要。気に入ったら購入する世帯もある。

○組織づくり、仕組みづくりについて

・理事会の信頼が大切。  
→意見をもらったらすぐ対応することが重要。  
→稲毛海岸3丁目団地では役員に年数上限をもうけて、人が入れ替わる仕組みをつくっている。  
・稲毛海岸3丁目団地では補助金を活用して、団地内行事や活動をする団体を積極的に支援している。  
→それぞれの世代ごとに仲間をつくることで、人や世代の循環がおこる。

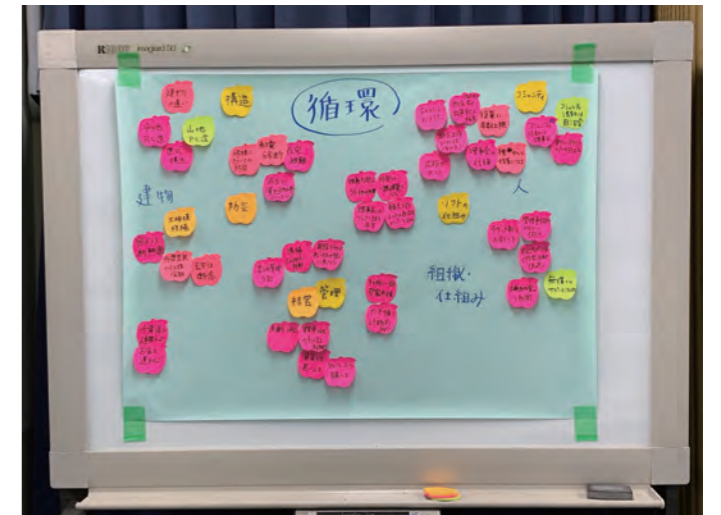
○コミュニティ活動について

・稲毛海岸3丁目団地には高齢者支援活動を展開するサークルがあり、補助金を活用しながら無償ではなく1回500円でサポート活動を行なっている。チケット制でお金は事務所の一角にある団体の拠点で管理している。  
→西小中台団地では「たすけあいの会」が無償でサポート活動を展開している。  
→お金を払うことで頼みやすくなったり、責任が明確になったりする良い面もある。一方でお金の管理は困難。

#### 第1回イベント まとめ

稲毛海岸3丁目の取り組みやそれを巡る今回の議論は「循環」がテーマになっていたと思います。単に今あるものを壊して新しくするのではなく、少しずつ修繕をしながら長寿命団地を目指す在り方は、建物や人や世代が適切に循環してはじめて成し得るものです。その循環を産むためのキーワードが「団地経営」という考え方です。理事会が団地が持続するための長期的な戦略を組み立てて、組織づくりや仕組みづくりに取り組むことで、総会への参加やコミュニティ活動の活性化など住民の団地運営への参加を促し、新しい入居者の獲得にもつながっていきます。

稲毛海岸3丁目団地は「80年団地」という明確な目標掲げること、30年先という何となく未来を想像することも可能な範囲での長期計画をたてています。西小中台団地も快適な団地生活を持続するためにも、どこに向かってボールを投げるのかを考える時期に来ています。



### 第3回お散歩ワークショップ

気持ちの良い小春日和の11月17日（土）、第3回のお散歩ワークショップを実施しました。第2回は団地の西エリアを回ったのに対して、今回は東エリアを階段のないバリアフリールートと段差も歩く健康増進ルートの2つのグループに分かれて巡りました。

東エリアは西エリアに比べて段差が多く、バリアフリーのルートはほぼ車道となるため、段差はないといっても必ずしも安全とは言えないことが確認されました。また住棟の前を近道として通り抜けられないための柵や貝塚公園から下る階段を実際に見ながら歩いて、その後の茶話会でも団地内の安全性について議論を行いました。



参加者は第2回と同様にシルバー世代の女性を中心でしたが、人数としては前回よりも多く、またお散歩の後の茶話会でもお散歩の感想にとどまらず、今後のイベントや団地内の植栽計画、防災にいたるまで、和気藹々と多くの意見をいただくことができました。

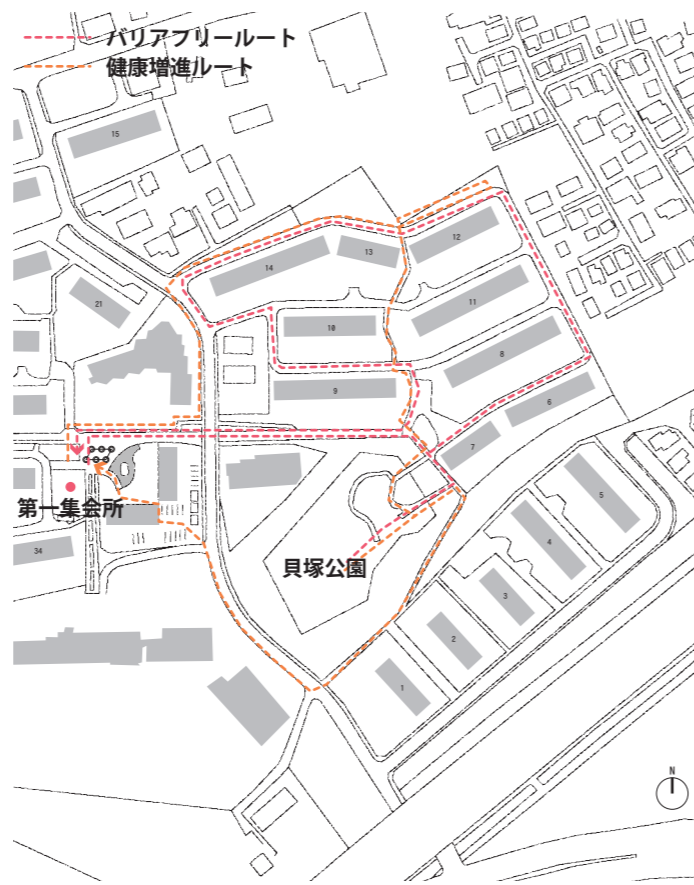
団地再生委員会はお散歩ワークショップを通じて、日常的に外に出るきっかけや団地内での交流、いただいた意見をふまえての団地再生活動へとつなげていきたいと思っています。

次回は春頃を予定しています。より多くのおみなさまに楽しんでいただけるように企画していきますので、ぜひご参加ください。

#### 編集後記

今年もあっという間に年末がやってきました。団地再生委員会では毎年12月の餅つき大会に投票型アンケートを、1月に全住戸に配布型アンケートを行なっています。中長期修繕計画や大規模修繕工事といった大規模事業もありますが、身近な暮らしの工夫や住まい方でできる団地暮らしの価値を再発見できるのではないかと考えています。年明けにはアンケート結果を取りまとめるとともに、住民のおみなさまにインタビューを行います。たくさんの暮らしのアイデアをいただけますよう、ご協力をお願いいたします。

〇〇〇〇  
〇〇〇〇  
〇〇〇〇  
〇〇〇〇 MARU。architecture



発行：団地管理組合法人西小中台住宅、団地再生委員会

発行日：平成30年12月

資料作成：有限会社マル・アーキテクチャ（森田）

## だんち☆さむせいのいんかい 平成30年度 団地再生委員会たより 第2号!

あっという間に空気が冷たくなって年末がやってきました。団地再生委員会では、より安心して楽しい団地暮らしに向けて、色々なイベント企画を通して、住民のおみなさまの意見を伺う機会をつくっています。

### どうして団地再生？

西小中台団地はもうすぐ50周年を迎える「高経年団地」です。安心して住み続けるためには単なる維持管理だけでなく、団地の価値を高める＝団地を再生する活動の実践が必要です。

#### 平成30年度前半（6月～11月）の活動

##### 月ごとの活動

- 6月 土曜日  
団地再生委員会  
団地再生新聞 vol.1 発行
- 7月 映画会（こども映画会、大人映画会）  
土曜日  
団地再生委員会
- 9月 土曜日  
団地再生委員会
- 10月 50周年に向けて団地を語ろうイベント第1回  
土曜日  
団地再生委員会
- 11月 第3回お散歩  
土曜日  
団地再生委員会
- 12月 土曜日  
団地再生委員会  
餅つき大会アンケート

毎年恒例の行事です！

※8月は土曜日、団地再生委員会はお休みになります。

今年度も1月には、例年行なっている全住戸アンケートを行います。今回のテーマは「素敵な団地暮らしの工夫・アイデア大募集！」ぜひご協力をお願いします！

アンケート結果は棟集会資料や団地再生新聞にて発表します！



#### 団地再生委員会の様子

団地再生委員会（団地を良くする会）は毎月第3土曜日に第一集会所で開催しています。西小中台団地の暮らしがどうしたら良くなるかについて、みんなで勉強をしながら活動を続けています。メンバーは団地再生に関心のある有志住民と管理組合理事や自治会役員です。