

## 第12回 団地再生シンポジウム

-プロジェクト展開の新体制-

団地から始まる地域創生 - 団地再生の新たなビジョンと実践

報告書

一般社団法人 団地再生支援協会

# 2015 | 11 | 26 (木) 13:30 - 17:00

## 団地再生支援協会 × リノベーション住宅推進協議会 × HEAD 研究会

主催：一般社団法人団地再生支援協会 共催：一般社団法人リノベーション住宅推進協議会、一般社団法人 HEAD 研究会  
後援：(予定) 国土交通省、日本建築学会、日本建築家協会、NPO 日本都市計画家協会、マンション再生協議会、ロングライフビル再生協会

## 第12回 団地再生シンポジウム

— プロジェクト展開の新体制 —

# 団地から始まる地域創生 — 団地再生の新たなビジョンと実践

団地はかつて地域開発の象徴であった。その地域に多くの流入人口をもたらし、新しい商店や学校や駅ができ、そして新しい町ができていった。少子高齢化や空き家化が極端に進んだ団地が少なくない中、ややもすると団地内の問題への対応のみを念頭に団地再生が語られがちである。しかし、団地には、他の小さく割られ個々に私有された宅地にはできないことができる大きな可能性がある。それはこれからの時代に相応しい形で地域や町を創生することへの貢献、その動きの核となることの可能性である。そんな団地再生の新たなビジョンと実践について語り合い、考えてみたい。

- プログラム
- 13:00~13:30 司会進行：田島剛行 (千葉工業大学、テレデザイン、団地再生支援協会・運営委員)
- 13:00~13:30 開場・受付
- 13:30~13:40 開会挨拶：松村秀一 (東京大学教授、団地再生支援協会・副会長 (会長代行))
- 13:40~14:40 基調講演1：伊藤明子 (内閣府地方創生推進室 次長)  
「地方創生から団地再生を考える」
- 基調講演2：清水義次 (HEAD 研究会・アフタヌーン・ソサエティ代表)  
「公民連携によるリノベーションまちづくりの時代」
- 14:40~15:10 基調報告：高原功 (UR 都市機構)  
「地域の核としての団地のポテンシャルを活かす—UR 団地再生の取組み」
- 15:10~15:25 — 休憩 —
- 15:25~16:55 パネルディスカッション：司会・まとめ：松村秀一  
各自 10 分程度のプレゼンテーションの後テーマ討論
- 内山博文 (リノベーション住宅推進協議会・リビタ)
- 竹内昌義 (HEAD 研究会・みかんぐみ)
- 奥茂謙仁 (団地再生支援協会・市浦ハウジング&プランニング)  
+ 高原氏
- 16:55~17:00 閉会の挨拶 石井均 (団地再生支援協会・専務理事)
- 17:15~19:00 懇親会

### ■ 登壇者



**伊藤 明子氏**  
内閣府地方創生推進室  
次長



**松村 秀一氏**  
東京大学教授  
団地再生支援協会  
副会長 (会長代行)



**奥茂 謙仁氏**  
団地再生支援協会  
(株)市浦ハウジング&  
プランニング  
常務取締役



**清水 義次氏**  
HEAD 研究会  
アフタヌーン・ソサエティ  
代表



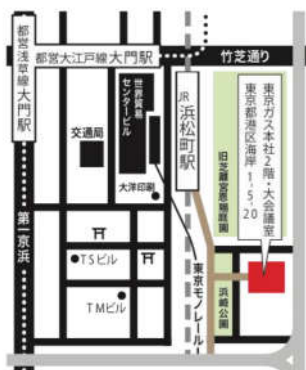
**内山 博文氏**  
リノベーション住宅推進協議会  
会長  
(株)リビタ常務取締役



**高原 功氏**  
UR 都市機構  
東日本賃貸住宅本部  
ストック事業推進部長



**竹内 昌義氏**  
HEAD 研究会・みかんぐみ  
東北芸術工科大学教授



- 問い合わせ  
団地再生支援協会事務局 Tel: 03-5829-4138
- 参加申込  
<http://danchisaisei.org/> から申込書を入力し、記入の上、  
下記事務局宛に送付  
Info@danchisaisei.org ファックス：03-6866-8925
- 会場：東京ガス本社・2階・大会議室  
東京都港区海岸 1-5-20  
JR 山手線 浜松町駅徒歩 3 分
- 定員：180 名
- 参加料：会員：2000 円、会員以外：4000 円、学生：1000 円
- 懇親会参加料：3000 円



## 目次

1. シンポジウム概要（田島則行氏） .....	2
2. 開会挨拶（松村秀一氏） .....	3
3. 基調講演1「地方創生から団地再生を考える」（伊藤明子氏） .....	5
4. 基調講演2「公民連携によるリノベーションまちづくりの時代」（清水義次氏） .....	16
5. 基調報告「地域の核としての団地のポテンシャルを活かす-UR 団地再生の 取り組み」（高原功氏） .....	22
6. パネルディスカッション .....	32
6-1. リノベーション住宅推進協議会（内山博文氏） .....	32
6-2. HEAD 研究会（竹内昌義氏） .....	35
6-3. 団地再生支援協会（奥茂謙仁氏） .....	41
6-4. パネルディスカッション.....	45

## 1. シンポジウム概要（田島則行氏）

今回、第12回のテーマとしては、- プロジェクト展開の新体制 - 団地から始まる地域創生 - 団地再生の新たなビジョンと実践 - ということになっております。今回の主催としては、団地再生支援協会になっておりますが、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会、そして一般社団法人HEAD研究会にも共催をさせていただいております。



今回はご後援を国土交通省、一般社団法人日本建築学会、社団法人日本建築家協会、NPO法人日本都市計画化協会、マンション再生協議会、公益社団法人ロングライフビル推進協会さんからいただいております。

団地再生支援協会のことを今日初めて知る方もいらっしゃると思いますので、簡単に紹介をしておきますと、団地再生支援協会とは、団地再生の実現と復旧を目指す組織、ということで、老朽化、高齢化した住宅団地を再生させるための活動を、住宅団地のコミュニティの存続を踏まえ、団地の住民と一緒に進めております。

そんな中、団地再生シンポジウムが第12回目になるわけですが、7月に第11回目の再生シンポジウムを行っております。こちらの方は住宅団地、また既存住宅流通促進モデル事業という、国交省の方で行っておりますストック型住宅事業の実現に向けたシンポジウムを開催いたしました。実は第1回目というのは平成16年と、11年前に開催されまして、それからほぼ毎年1回ずつ開催しては来ましたが、今年は2回開催し、今回が第12回目ということになります。

では、本日のプログラムに入らせていただきます。まずは開会の挨拶としまして、東京大学教授で、団地再生支援協会の会長代行であります、松村先生の方からお願いいたします。

## 2. 開会挨拶（松村秀一氏）

只今ご紹介に預かりました松村です。お忙しいところ団地再生支援協会主催の第12回団地再生シンポジウムにようこそおいでくださいまして、ありがとうございます。また、東京ガスさんに毎年会場を提供していただき、大勢集まれるシンポジウムになっております。ありが



うございます。私は去年までのシンポジウムでは時々パネリストとして出ておりまして、舞台上で好きなことを言っていれば良かったのですが、今年から最初に挨拶をしなければならない立場になっております。

先ほど田島さんからご紹介がありましたように、団地再生支援協会自体は十数年、団地再生をテーマに続いてきたのですが、今日のこの会は、団地再生とは限らず同じような分野で色々な活動を展開されている二つの一般社団法人さんにお越しいただいております。一つはリノベーション住宅推進協議会で、今日は後半で内山会長がパネリストとして出ていただきます。それから一般社団法人HEAD研究会。これは建築、あるいは不動産に関わる様々な分野の活動を対象としている団体ですが、前半で基調講演をいただきます、HEAD研究会の常務理事の清水さん、それから後半でHEAD研究会のメンバーでいらっしゃる竹内さんにもご登壇いただきます。ということで、この3つの団体でテーマをもみまして、初めてジョイントの形でシンポジウムさせていただきます。

テーマは『団地から始まる地域創生』ということで、今日は内閣府の伊藤明子次長に最初の基調講演をお願いしております。今までこのシンポジウムの比較的中心テーマが、『団地の中の暮らし』、あるいは『住んでいる方々』でした。その団地をどう再生するか、というのを基軸に話し合いを進めてきましたが、団地がその周辺の地域まで含めた、土地（利用できる空間）の広さから言っても大きな位置を占めているものが多いだろうということで、団地再生ということと、地域創生ということは非常に密接に関わりがあります。また一方で後で話される伊藤さんが扱っていらっしゃる地方創生ということも基本的には人口減少や高齢化といったものに、各地域でどういうふうにして新しい取り組みをして、ビジョンを広げていくかという話であり、これは全く団地再生の問題からみても本質的問題ですので、この問題を共有することになります。この2つの意味で、地域創生、あるいは地方創生と団地再生、ここの絡みを今日は少し考えてみたいと思います。

既にご紹介いたしましたけれども、前半後半に分かれておりまして、休憩時間までの間、基調講演をまず伊藤明子次長から、その後清水義次さんからお話を伺いたいと思います。今日は

UR都市機構の高原功さんにもおいでいただいておりますので、URにおける最近の取り組みを中心に基調報告をいただき、その後休憩、その後パネルディスカッションということで5時まで進めて参りたいとおもいます。有意義な会になると思いますので、是非ゆっくり聞いて、質問の時間が取れるかは分かりませんが、後の懇親会で引き続き議論していただければと思っております。長時間となりますが、どうぞよろしく願いいたします。

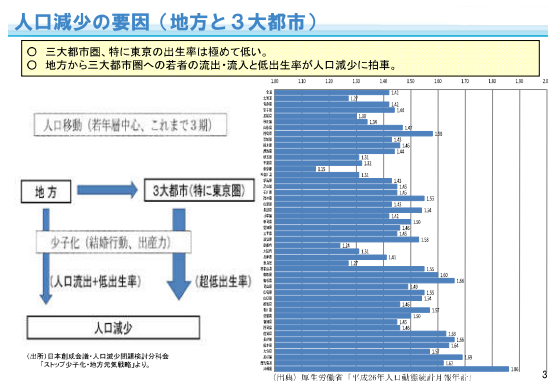
### 3. 基調講演 1 「地方創生から団地再生を考える」(伊藤明子氏)

ご紹介に預かりました、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局の伊藤でございます。皆様お久しぶりでございます。今日は地方創生と団地再生ということでお話をさせていただきたいと思っております。

元々、地方創生でなぜ団地問題が出てきたかということですが、既にご存知の方もいるかと思っておりますけれども、復習がてら時代的にはこういうふうになっているのだということを見ていただいて、今後どのような方向にいったらいいのか、最近私はこういうことに興味を持っているのですが皆さんどのように思われますか、というのをお話させていただきたいと思っております。

増田寛也さんが『消滅可能性自治体』というのをお出しになられたわけですが、このままですと人口が2008年をピークとして減っていくという状態になっています。その減り方が急激だということでもあります。後の方のページにもでてきますが、ある時でいいですと一年間に100万人ずつ減っていくという時代になっていきますので、ちょっとした政令市が1つずつなくなっていく、というのが続いていくので、ちょっと急激だということです。タイトルが『まち・ひと・しごと』になっていますが、地方創生というの、元々は人口減少克服・地方創生戦略本部みたいなものでして、人口減少をなんとかしたいというのが主旨であります。

3ページにあります通り、地方は東京に人をとられてしまっていて人口減少に繋がる。東京はものすごく少子化していて、(資料1)でいうと一番低いところが東京なんです。つまり、東京は人を吸い寄せては再生産しない都市になっているので、結局人口減少になります。だったら繋がりやを切ればいいのではないのでしょうか。『地方は地方で人口減少しなくてもいいようにする必要がある』というのと『少子化対策をする』というのが、『まち・ひと・しごと』でやってることでもあります。そのときに、20-30代の女性が今後2010-2040年に半分以下になるところが消滅可能性自治体だという風にレッテルをされています。端的に言うと、適齢期の女性に選ばれなかった都市が消滅していくと。そう思っていれば良いです。おそらく女性に対するデータが今までの団地再生の中で話されたことがないと思うんですけど、後に資料を入れさせていただきました。そういう地域をどうやって選んでいくかというのが大きいと



資料 1

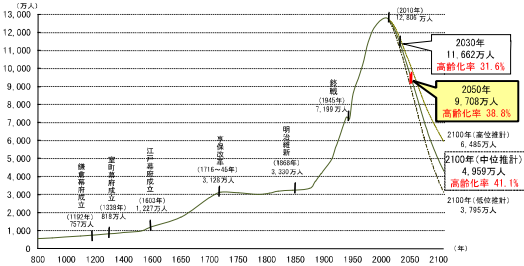
いうことであります。

そして今日、国が何をしているかということなのですが、国は昨年の12月に、国の長期ビジョンとって、一億人程度の人口を2060年に確保するための中長期展望を示し、そのためにはこの5年間何をしたらいいかというメニューを出しております。今はすべての市町村及び都道府県に地方の人口ビジョンとこの5年間に何をするかをまとめるように言っています。現段階では、市町村については10月までにほしい4割くらい提出いただいている、おそらく年内に半分以上は提出される見込みです。都道府県は既に7~8割が計画を作っています。総合戦略については見るのも大変なんですけど、人口ビジョンをどういう風に皆さんが地域地域でお考えになられているかっていうのが結構面白いので、見ていただければと思います。基本的には2060年の人口なんですけれども、難しければ、社人研のデータが2040年に出ていますので、2040年くらいまでは作ってほしいと言っています。

アンケートをするとほしい人口20-30万人以内のところは、自分のところは減らないと思ってるんですが、そういうところも本当に人口が維持できるところは少ないです。必ず2040年くらいになると減っていきます。ただ、現時点ではおそらく県庁所在都市、及びその次の都市くらいは減り方が少ないのであまり減っているという感じがしない。ところが人口5万人以下くらいのところは恐らくもう明確に減っている、結構危機感があるんです。大きい都市は、他は沈むけどうちは沈まないと思ってる場所があって、それを驚いてもらうためにも

総人口の長期的推移と将来推計

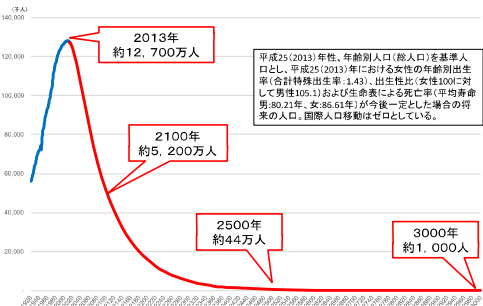
○日本の総人口は、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていき可能性。この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



【出典】2013年以前の人口：国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。それ以降の人口：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推定人口(平成24年1月推計)」をもとに国土交通省国土政策研究所。

資料 2

仮に出生数・死亡数が今後一定で推移した場合の将来人口

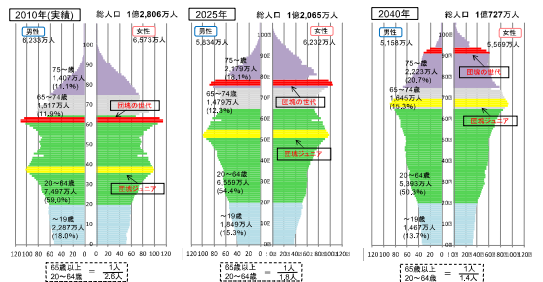


【出典】国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。

資料 3

人口の変化 ~人口ピラミッドの変化~

○2025年に産婦の世代が後期高齢者に、2040年に全都道府県において人口減少  
○現在、1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2040年には、1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。



【出典】2010年(実績)：国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。2025年(推定)：国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。2040年(推定)：国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。

資料 4

特に高度経済成長期に東京へ大規模な人口移動

○昭和30~45年に東京圏に若い世代が約500万人流入。  
○これらの人口が75歳以上になることで、東京圏は急速に高齢化。

年次	東京圏(人)	名古屋圏(人)	大阪圏(人)	地方圏(人)
昭和30年(1955)	251,944	8,836	83,867	▲44,447
昭和31年(1956)	263,567	27,869	102,598	▲84,034
昭和32年(1957)	310,114	28,397	161,158	▲99,669
昭和33年(1958)	293,660	10,771	110,669	▲15,120
昭和34年(1959)	322,231	29,333	133,539	▲65,163
昭和35年(1960)	355,266	58,975	174,071	▲88,312
昭和36年(1961)	377,110	63,480	210,525	▲51,115
昭和37年(1962)	387,874	59,975	199,231	▲47,080
昭和38年(1963)	377,663	69,175	177,088	▲23,926
昭和39年(1964)	355,705	59,515	164,662	▲79,902
昭和40年(1965)	323,681	35,274	126,910	▲66,065
昭和41年(1966)	292,759	20,239	101,851	▲14,849
昭和42年(1967)	280,403	25,769	107,126	▲13,298
昭和43年(1968)	284,741	31,064	113,555	▲29,360
昭和44年(1969)	269,796	44,496	126,841	▲41,133
昭和45年(1970)	270,130	45,079	94,741	▲69,950
合計	5,016,904	618,247	2,188,272	▲823,423

【出典】国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。2010年(実績)：国勢調査(国勢調査)、国土が「日本列島における人口分布の長期推定分析(1974年)」をもとに国土交通省国土政策研究所。

資料 5



人口資料を作ってくださいと、いっています。

そのときは社会増減と自然増減、つまりいかに人を出さずに呼び込むかと、少子化をいかに止めるか、というのが課題になります。その総合戦略というのは、『地方への雇用をつくる』とか、『人の流れをつくる』とか、『少子化対策』とか、『まちづくり』とか、こういう形で作っています。実はホームページを見ていただくと、細かい内容はどうでもいいので、仕事づくりだとかいう政策、人の流れをつくるんだったらこういう政策、少子化対策だとかいう政策、まちづくりならこういう政策というところをビジョンに掲げて、公共団体はそれぞれに応じた対策を作ってほしいと依頼しています。これが地方創生の概要です。

資料でご案内の通り、高度成長期の人口増、そして人口移動が、ここで議論されている団地の成立経緯だと思うのですが、この人口推移が現在、転換期で、これが特に如実に出ています。（資料2）を見ていただきますと、2008年から人口が減少しており、さっき申し上げましたように、2030-2050年を計算してもらると2000万人減少する見込みです。ですから、1年あたり100万人ずつ減っていく。確かに計算すると間違い無いんですけど、「え、本当？」となるような数字なんですよ。元々の経緯で見ると日本はそんなに人口が多くなかったんだからまあいいじゃないかという意見もあるんですけど、ちょっと急すぎるということなんです。これが続くとどうなるんだという漫画が（資料3）です。仮に今の出生数、死亡数が今後一定で推移すると、お笑いですけど（資料3）のようになってしまうということです。それくらい急激なんだということです。

それで、よく私が使わせていただくのが（資料4）です。正確にいきますと高齢化が進むのは、当然、団塊の世代の人たちの人口ピラミッドの中での位置が問題になります。ちなみに少子化については団塊ジュニアの動向が期待されていたのですが団塊ジュニアがもう40歳以上になったので、団塊ジュニアでもう一度盛り返すという機会が実はないので、地道にやっていくしかないという状態になっております。

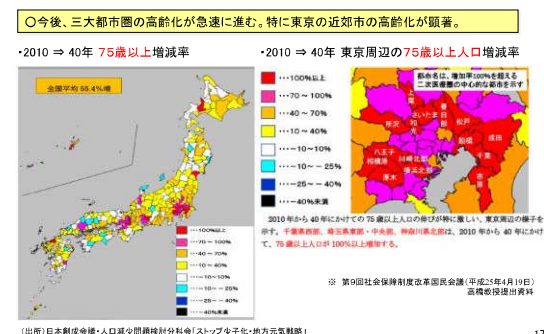
人口減少について言えば、3回社会増減があつて、特にこの高度成長期の人口増減が団地、というのはみなさんにご案内の通りです。（資料5）を見ていただきますと、昭和30年から45年の15年間に800万人が移動してまして、そのうち500万人が東京圏への移動です。この人たちが団塊世代やその前の世代で、流入してきてどこに住んでいるのかというと、恐らく郊外にお住まいになられています。その人たちが2015年に75歳以上になるので、社会保障費が大変だと厚生労働省が言っている。今まで高齢者は65歳以上だったけど、75歳以上にしないか、ということをおっしゃるのも、そこが非常にボリュームゾーンだからです。ちなみに、さっきの絵でたまたま2040年というのを（資料5）の1番右上に出してまんですけど、2040年には全都道府県で人口減少となると言われていて、これは団塊の世代が90歳をとうに超えてしまうからです。

このものすごい量の人口の受け皿になったのが団地ですが、そうすると今団地はどうなっているのでしょうか。当然『ひと』に関していうと、単身化、高齢化、同一世代。それから『まち』について言えば郊外、住宅の単一用途、計画的インフラ整備。『もの』について言えば老朽化、空き家が問題になっています。これに対して『ひと』でいうと多世代交流であったり福祉拠点化しましょうとか、『まち』でいうと複合用途にしましょうとか、働く場をこの際持てきましょうとか、コンパクト化しましょうとか、『もの』に対して言えばストック対策、あるいは流通などの対策が考えられます。ほとんどが団地居住者ということになるんですけども、高齢者人口75歳以上が今後増えるのは東京とか大阪とか神奈川とか、そもそもそのときに流入した人たちがたくさんいるところが数的には多い。だから高齢化率よりも絶対値が問題になるということです。そのときに三大都市圏が高齢化します。

(資料6)の赤いところを見ていただくとわかるんですが、東京圏で言うと、真ん中の東京都心部はそんなに高齢化しないで、高齢者がずっといるのは明らかに郊外ということになります。(資料7)では、2005年現在の人口を100にして、2025年の後期高齢者の人口の増加率の高いところを赤にしています。見ていただきますと23区内は、増えるけど驚くほどでは無い。郊外は驚くほど増えます。今はそんなに高齢化率は高くないということです。黒い丸ポチが1000戸以上の団地です。見ていただきますと1000戸以上の団地っていうのがこの赤くなっているところとほとんど重なるので、要は日本で高齢社会対応だとかやれ社会保障がどうだとかこうだとか言ってるのは基本的に団地の問題だということです。団地をどうするかにかかっています。ちなみに同じようなことを名古屋圏と大阪圏でもやってますけど、東京ほど漫画みたいにはこうはなりません。名古屋圏は区画整理での市街地開発が結構多いというのもあるし、おそらく大阪圏は地域が分散するので同心円状にならないんですよ。東京と同じようにやってみただけど面白くならなかったのでもいつも東京圏を例に使っちゃうんですけど、東京圏は見るとほとんど漫画みたいな感じですよ。

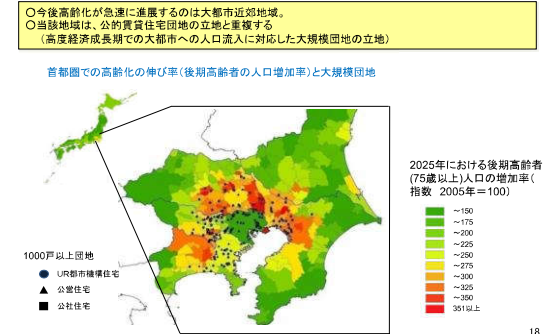
実は増田さんがこの間の地方創生会議で『東京が危ない第2段』を出されたのがこの話なんです。要は真ん中の東京の人たちは今まで神奈川とか埼玉とかに依っていたけど、こういう人

### 大都市圏の高齢化問題の顕在化



資料 6

### 高齢化の進展と大規模団地の関係



資料 7

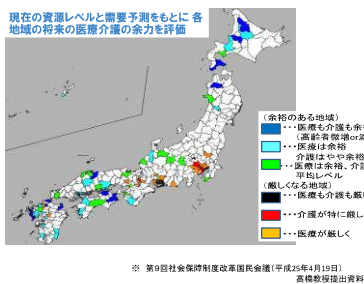
たちがめいっぱいになるとその地域の人たちの対応が大変になります。そうすると東京の人たちは困ってしまう。そういうことを増田さんは言っています。

実は医療介護は基本的には東低西高の状態ではありますが、(資料8)の医療介護の需給見通しにありますように、三大都市圏はやっぱり厳しい。そういう意味で言うと、(資料9)にありますように、これも団地問題で、後期高齢者の収容能力は今、千葉と23区は不足なんです、埼玉と多摩と神奈川はゆとりがあるのであぶれる人たちはゆりのある方へ逃げていけばいい。人口移動を見ると、東京の後期高齢者って移動しているんです。周辺で受け皿になっていたのでなんとか回っているんです。ところが2025年になると一挙にみんな足りなくなってしまうので、あぶれた人たちはどうしたらいいのでしょうか。元々、郊外の医療系は若い人たちが多いというのが1つと、みんな東京の病院にかかればいいのかというのが1つ。元々医療過疎の状態なのに、高齢者がいきなり増えて、東京の病院なんて車で1時間もかけていけない、というような状況になるので困ってしまう。

なかなか一都三県で解決するのは難しく、若干姥捨山みたいな議論もされていて、(資料10)にあるように比較的ゆりのあるところが41地域あって、こういうところはいずれベッド数を減らさなければならぬと言われるので、元々東京に出てきた人たちなら早めに住み替えるというものではないかということも言われています。一方で、これは元々地域の中で高齢期を過ごしましょう、というのとえらく違うじゃ無いか、ひどいじゃないかという意見

### 将来の医療介護需給見通し(民間試算)

今後の高齢化や人口減少の動向を踏まえた2040年の将来推計(民間試算)によると、各地域によって医療介護の需給見通しは大きく異なる。

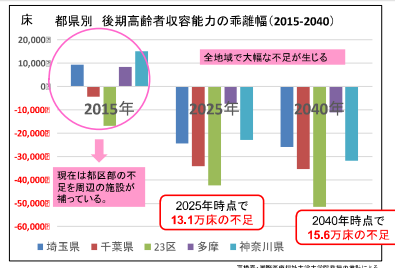


※第9回社会保障制度改革国民会議(平成25年4月19日) 高齢者確保推進資料

資料 8

### 東京圏高齢化危機回避戦略 ~増田レポート~

○後期高齢者(75歳以上)当たりの介護保険施設・居住系サービス・サービス付き高齢者住宅等の定員数が、最近の全国平均並みに比べて、どの程度乖離しているかをみた研究がある。  
○現状では、東京23区のマイナスを近隣県のプラスが補っているが、2025年、2040年の人口をベースにしてみると、全ての地域でマイナス方向への乖離することがわかる。



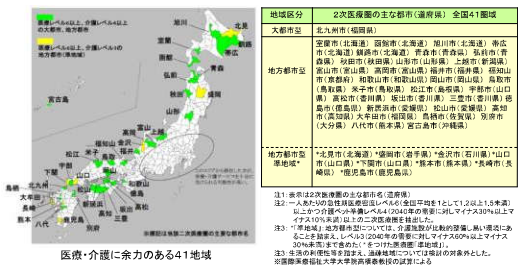
高齢者・高齢者福祉推進センターの推計による

資料 9

### 東京圏高齢化危機回避戦略 ~増田レポート~

○東京圏の高齢者問題の解決策の1つとして、東京圏の高齢者の地方への移住を促進することが考えられる。

医療・介護にも受け入れ能力のある地方



資料 10

### 「生涯活躍のまち(日本版CCRC)」構想の推進

「生涯活躍のまち(日本版CCRC)」構想【有識者会議において検討中】

◎東京圏をはじめとする地域の高齢者が、希望に応じ地方や「まちなか」に移り住み、地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくりを目指す

1. 東京圏をはじめ高齢者の住み替えの支援  
・移住希望者に対しきめ細かな支援(事前相談、お試し居住など)を展開。  
・東京圏からの移住にとどまらず、地方居住の高齢者が近隣から「まちなか」に移り住むケースも。
2. 「健康でアクティブな生活」の実現  
・健康づくりとともに、就労・社会活動・生涯学習への参加により、健康でアクティブな生活を旨とする。
3. 地域社会(多世代)との協働  
・地域社会に受け入れ、子どもや若者など多世代との協働や地域貢献ができる環境を実現。
4. 「継続的なケア」の確保  
・医療介護が必要となった時に、終末期まで尊厳ある生活を送れる「継続的なケア」の体制を確保。

◎8月25日に「中間報告」⇒年末に「最終報告」  
◎今年度中に「第1次のモデル事業」を選定

◎米国等では、高齢者が帰郷前から介護・医療が必要な状態で「継続的なケア」を受けながら、生涯で何らかの活動・参加できる地域共同様(Caring Care Retirement Community)が普及

資料 11

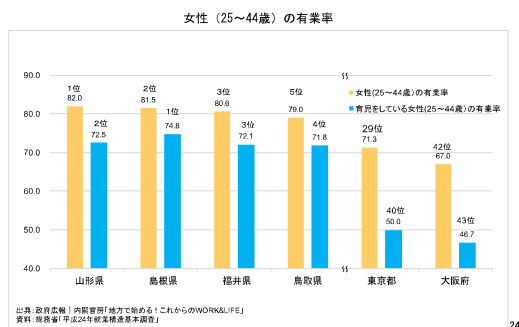
があります。ですが、この状態をどうすればいいのでしょうか。この状態にある人たちは団地及び団地周辺の人たちで、これが非常に地方創生の問題になるわけです。

そこで、（資料11）にありますように、早めの住み替え移住もあるのではないかと提案しています。日本版CCRC（Continuing Care Retirement Community）とって、介護保健とか医療保険がしっかりしているアメリカと比べるのもあれなんですけど、早めの住み替えもあるんじゃないでしょうかということです。大企業だと役職定年55歳くらいだと思うんですけど、もう一回帰ってみると、だいたい地域では55歳や60歳だととても若手になりますので、もうちょっと働いてもらえませんか。あるいはいろんなことをやってもらえませんかという議論をしている。これがCCRCとっているものであります。

この話とはまた別に、恐らく杉並区、あるいは豊島区もそうですけれども、とても都区内では受け入れられないので、特養などを外に、という話があります。これは結局800万人の移動があまりに急激で、今度も同じように急激なことが起きてしまうわけで、それをどういう風に解決していったらいいかという悩みから来ています。

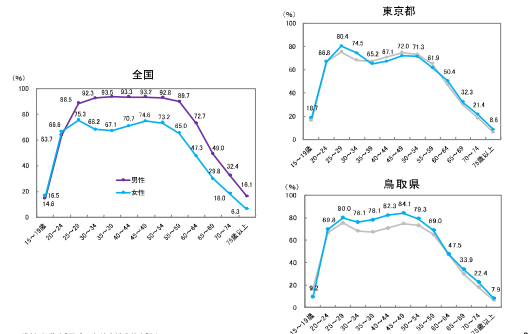
もう一つ、女性の話をしたいと思います。（資料12）は都道府県別の女性の有業率で、一番は福井、一番下は奈良です。もうひとつ、有業率と同時に育児をしている女性の有業率を見てもらいますと、山形、島根、福井の女性は比較的工作をやめないで子供を持っても働き続けている。それに対して東京や大阪の女性は非常に有業率は高いけれども、子供を持った瞬間にぐっと減るという傾向があります。実はアベノミクスはウーマンミクスじゃないですけど、女性活躍に対して熱心です。よく言われることが、女性の年齢階級別有業率はM字カーブを描いていて、このMの中で働いていない世代、あるいは元気な高齢者が働いてくれないと、生産年齢人口が減ってしまう。なので、どちらかといったら人権政策といった問題というよりむしろ経済政策としての女性活躍の側面が非常に強いところがあると思います。東京はほぼ全国の年齢階級別有業率と同じようなカーブですが、（資料13）のグラフはたまたま鳥取ですけど、鳥取や島根はM字カーブはないです。みんな共働きです。一家総出で働く。だけど、人口が多い東京とか大阪とか、神奈川とかに引きずられて全国はM字カーブになってしまう。

女性の有業率



資料 12

女性の年齢階級別有業率

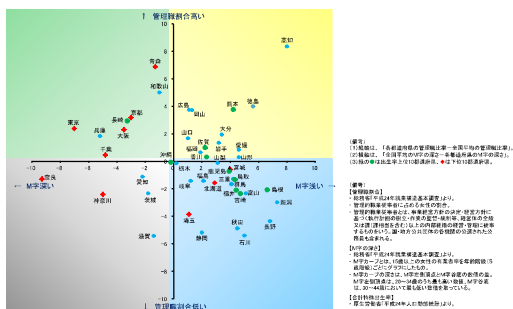


資料 13

(資料14) を見ていただきますと、左右がM字カーブの浅さ深さ、上下が管理職比を現しています。出世のことを言いますと、これは単なる話題のためにつけたものですが、右下は共働きの多く、要はみんな働き続けてはいるんだけど、あまり管理職にならないという地域で、日本海側です。日本海側の福井県などが悩んでいるのは、東京に出て行った人たちが私の能力を活かせる場所がないわ、と帰ってこないこと。驚くほど日本海側が多いんです。私の出身の島根県も右下にあります。高知とか徳島とか熊本とか、極めて空気が流れているところということになるかもしれません。そして、完全に共働きが増えています。

というのは、旦那さんが働いて、奥さんがニュータウンにいるとか、そういうイメージがあったのが今は完全に逆転をしていて、以前はそういうことが合理的だったと思うんですけど、今はどうなのか。結局、(資料15) で働き方を見ますと、ワークライフバランスと出生率は結構大きく関わっています。島根はあまり残業がなく、通勤時間も短い上、家族のサポートが強く、家が広くて三世帯同居率が高いと言えます。面白いのが(資料16) にありまして、見ていただきますと、地域によって出生率が違って、島根や宮崎は比較的あるところで回復している理由として、どこまで因果関係があるかわかりませんが、やっぱり残業時間や通勤時間が短いことがある。どうもこういう地域は出生率が割と回復している。これに対して、例えば典型的なのが奈良なんですけど、非常に出生率が低いんです。M字カーブも深い。これってやっぱり通勤時間が長いってところも影響するのかもしれない。

都道府県別M字の深さ、女性の管理職割合、合計特殊出生率



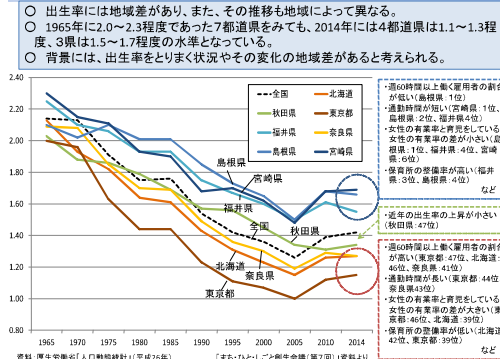
資料 14

都道府県別の働き方、住宅(持ち家)規模

順位	都道府県名	週60時間以上働く人の割合(H24)	通勤等の時間(片道・H23)	順位	都道府県名	1住宅当たり延べ面積(m <sup>2</sup> )
1	島根県	6.8%	26分	1	富山県	177.03
2	秋田県	6.9%	28分	2	福井県	173.29
3	鳥取県	7.1%	26分	3	山形県	168.01
4	沖縄県	7.1%	29分	4	石川県	162.51
5	高知県	7.7%	28分	5	秋田県	162.04
44	神奈川県	10.3%	52分	44	沖縄県	104.28
45	京都府	11.1%	39分	45	大阪府	101.58
46	北海道	11.1%	29分	46	神奈川県	98.60
47	東京都	11.2%	47分	47	東京都	90.68
参考	全国平均	9.6%	38分	参考	全国	122.32

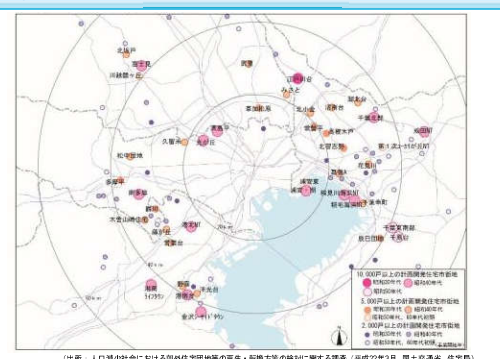
資料 15

地域によって異なる出生率の推移



資料 16

主な郊外住宅団地の位置(首都圏)



資料 17

そうすると、これっていわゆる郊外の団地ができたところですよ。あのときはあれが合理的だったんですけど、今の時代でそういう風なことをしようとする、じゃあこの団地ってどういことをしなければならぬか。という議論をもしかしたらしなきゃいけない。あるいはそれに伴うサポート体制を考えなきゃいけないということでもあります。

ニュータウンというのは、地域で言うと（資料17）のような地域です。真ん中では当然なく、少し郊外の住宅地開発ということになりまして、先ほどの（資料7）の緑と赤の地図を頭に浮かべていただくと良いのですが、たぶん重なる感じになるだろうと思います。問題は（資料18）にある通りですが、そこがそのまま高齢化をしていくので、非常に高齢者が多く、単身化し、このまま放っておくと大量空き家発生エリアになるという状況になっています。そこに新しい人が入るかという、仕事を持っている女性の傾向を見ますと、奥さんの職場の近くに住むか、どちらかの親の近くに住むか、という行動形態を取ることが比較的多い。では、団地あるいはニュータウンはどういう方法で女性を集めるのか。例えばここに仕事を持ってくるか、あるいは元々ご両親がその近くにいる、近居のような形でそこへ住んで、職場へは頑張って通う、というライフスタイルになるんじゃないかと思ひます。これが高齢化です。

そして（資料19）が公営住宅の建設年度別ストック数の推移です。人口増加のゾーンに若干遅れて建てられている感じがお分かりだと思ひます。このピークになっているところが当然今建て替えや改修をしなければならぬようになっており、どうしたものかということ。とはいえ公共団体にはあまりお金もない。URの話は後ほどあるようですが、URも全く同じ状況になっています。

ただ、URや公営の問題は、URの賃貸の場合はまだいいんですけど、URや住宅供給公社が開発した住宅団地は、もう分譲したらURが面倒みなきゃいけないとか、そういうことにはならない。しかし公共団体側からすればなんとなくあれは団地の人だから、まだURが何かしてくれるんじゃないかという気になるところが実体上あります。それに元々インフラがきちんとしてるので、そんなに手がかからない。ということで、長い間お金を稼いでくれるいい人たちだったわけですよ。ところが今そういう大勢いたサラリーマンが、お金を稼いでくれる人から、お

ニュータウンの現状等

我が国のニュータウン開発について

高度成長期における産業構造の転換に対応した都市への人口流入の受け皿として、大都市圏の郊外を中心に、多数の大規模な住宅地開発（ニュータウン開発）が進められた。

**ニュータウンの地区数等**

- S30年度以降に着手された住宅地開発事業で、計画面積10ha以上、計画人口3000人以上は計画戸数1000戸以上のニュータウンを全量で約90地区
- いわゆるオールタウン化が懸念されるS40年代以前に事業着手されたニュータウンは、その約5割に当たる約50地区

**ニュータウン開発の特徴**

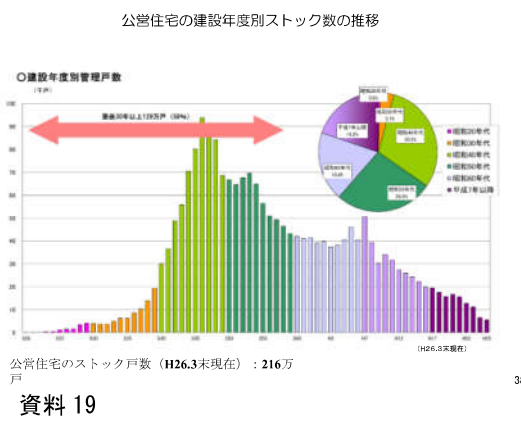
- 大都市圏外部での開発（首都圏30km圏域以遠、近畿圏20km圏域以遠での開発）が多い
- 丘陵部での開発が多い
- 大規模開発が多い
- 同一時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備が行われている
- 同一世代（生産年齢世代）の一斉入居
- 高水準のインフラ整備
- 近隣住区論に基づく開発
- 多様な主体が関係している
  - 複数の市町村にまたがる場合、複数事業者により進捗している場合、複数の公的機関等により住宅供給が行われている場合等

**事業着手年度別の住宅地数**

	54年以前	51～50年	51～60年	61～69年	合計
大都市圏	81 (4.1%) (18.2%)	329 (8.1%) (18.2%)	181 (8.1%) (18.2%)	188 (8.1%) (18.2%)	799 (38.0%)
近畿圏	11 (0.6%) (3.8%)	38 (3.8%) (3.1%)	58 (3.1%) (3.3%)	63 (3.3%) (10.7%)	214 (10.7%)
地方圏	31 (1.6%) (5.4%)	107 (3.8%) (3.4%)	88 (2.9%) (11.8%)	46 (1.5%) (15.0%)	269 (13.1%)
小計	123 (6.2%) (25.6%)	512 (14.8%) (15.0%)	291 (14.8%) (15.0%)	299 (15.0%) (15.0%)	1,225 (61.3%)
地方圏	68 (3.5%) (12.6%)	258 (12.6%) (11.0%)	216 (11.8%) (11.8%)	228 (11.8%) (38.8%)	770 (38.8%)
合計	192 (9.8%) (138.2%)	764 (25.9%) (28.7%)	510 (28.7%) (110.0%)	534 (28.7%) (110.0%)	2,000 (100.0%)

出典：10年国勢調査 国土交通省調査

資料 18



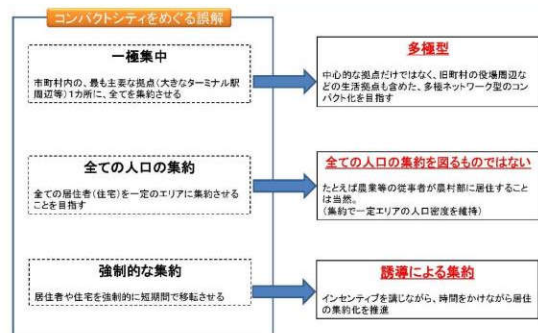
金を食う人になってしまった。それをどうするかということですが、やっぱり他のバラバラであった旧市街地の人と団地の人だと、何かまだ団地の方が相対的に大丈夫そうだという感じがある。

先ほど、総合戦略がどうなるか、人口ビジョンがどうなるかを作ってくださいと地域に依頼しているという話がありましたが、総合戦略は、実は過疎とかのところの方が作りやすいんですね。まず危機感が共有化されているし、やらなきゃいけないことも割と決められる。だってもう崖っぷちですから。それこそJAが出していたスーパーマーケットが撤退して、地域の人たちが有志でお金を出して会社つくって地域会社がスーパーをやるといった、国土交通省でいう一種の地域の拠点のようなものを作ったり、あるいは道の駅とセットでそういうことをやったりするわけです。ところが私が相談されるのはどこかという、兵庫の三木市とか、神奈川県の二宮町とか、そういうところの普通の住宅団地だったり、あるいはこの業界の対象にはあまりなっていないかもしれませんが、県庁所在地の中にはだいたい比較的良好な戸建て住宅地があって、そういうところの公共団体がどうするのっていう議論になんとかなりつつある。ただ、なりつつあるわけであってまだすごく踏み込んでいるわけではない。そういう感じ。

URが持つ課題は恐らく、地域経営を考えたとき、本来は地域経営できる主体なんだけど、なかなか手段を奪われて、できないところも不幸なのではないかと思います。そうした中で団地の話をすると必ず、団地の話ってコンパクトシティの話に反しませんかという人がいますが、元々コンパクトシティは（資料20）に入れましたが、一つにまとめてくれと言っているわけではない。だらだらと広がる市街地はなかなかしんどいということを言っているだけなんです。多極型にしていって、単一用途ではなく、ある程度いろんな機能をその中に持たせるようなことをやっていくということです。

最後に、一番言いたかったことを言います。（資料21）の団地の再生例に関して言いますと、団地そのものを用途複合するタイプと、恐らく団地はせっきく広域ですのでその周りを巻き込むというタイプと、いっそ複数団地を集約化して別に持ってくるというタイプと、現にいろんなタイプがあって、一番私が関心を持っていることは、地域経営の担い手は誰かというこ

コンパクトシティをめぐる課題



資料 20

44

団地の再生例について

- 団地内の用途複合化（建替とリノベーション）
- 団地(公有地)を活用し周辺を巻き込んだ街づくり
- 複数団地を集約化

資料 21

51

と。団地もそうですし、そのちょっと前に東急のドレッセたまプラーザの話（資料22）を入れていますが、これって全然団地には関係ないと思われませんが、東急さんは自分のところの周辺の人たちの住み替え優先という分譲の仕方をされて、結果的に60歳代の人がいっぱい買って、ぐるっと回すということをやられた。これは地域経営だと思います。それからなかなかできないと思いますが、山万の佐倉のユーカリが丘（資料23）。これはいろんな種類の共同住宅と戸建て、賃貸と持ち家があって、年間200戸しか売らないというやり方で、内部での人口構成のバランスを良くしていくということをやられているわけです。

団地ではなぜこういうことができないのかと思うわけですが、今までのことを考えると結局人口拡大だったからお客さんはいっぱいいて、そんなに地域経営を考えなくてよかった。つまり、不特定多数のお客さんを投網にかけるようにやってくればよかったのが、もうこれから先は特定のお客さんに対してどういうサービスができるかを考えていかなければならないし、恐らく単一目的を最適化するっていうのから、統合的・長期的に『少し愛して長く愛して』というふうにしていかないといけない。では誰がそれをやっていくのか？地域経営の担い手は誰かということですが、ディベロッパーは商品を買ってしまいます。自分が持っていればその価値が下がると嫌だとなるので考えてくれるかもしれない。では、鉄道事業者はどうでしょう。東急さんはある程度あるかもしれないですけど、恐らく東急さん以外の鉄道事業者でそういうことをやられているところはむしろない。じゃあ民間の自治会や、NPOでしょうか。自らの資産価値が下がるのは確かに嫌かもしれないけれども、なかなかその人たちだけでやるっていうのも難しい。では、公共でしょうか。URや公社が自分で賃貸を持っていればあるかもしれないですが、自分のところは考えても周辺のことはどうでしょう。また、持っていない場合はどうでしょう。さっき申し上げたように、公共団体から見ると団地はある意味でまだ特殊な場所であって、自分のところとして考えきれていない気がする。ここの地域経営の担い手をどうするかというのを考えなければダメで、ちょうど奇しくも清水さんのところで、「地域経営と団地再生を考えるべし」だと書かれているんですけど、結局その地域経営主体をお互いが意識してやらないといけない。そして、何で儲けていくのか。『少し愛して長く愛して』が必要です。ある

#### 東京急行電鉄「ドレッセたまプラーザ テラス」の取組(横浜市)

○東急は、たまプラーザ駅前の社有地を活用した「ドレッセたまプラーザ テラス」の大部分である、60戸を会員向けに販売し、即日完売。  
○60歳以上が半数、8割以上が持家からの住み替え。



8 会員向け販売の概要<sup>9</sup>

- 供給戸数：60戸
- 販売価格：4,030万円 ～ 7,620万円
- 専有面積：約56㎡ ～ 約92㎡

8 会員向け販売の登録者属性<sup>9</sup>

- 平均年齢：57.1歳（60歳以上 51%）
- 持ち家比率：83%
- 居住地：横浜市67% 川崎市19%（本物件所在の横浜市青葉区57%）



資料 22

#### 山万「ユーカリが丘ニュータウン」の取組(千葉県佐倉市)

ロケーション

東京駅まで電車で45分



全体図

- 総開発面積約245ha、総計戸約8,400戸、総計画人口約3万人
- 現在、約7,000戸整備され、約1.8万人居住



人口と世帯数の推移

○新規の住宅供給は、人口バランスを保持し持続可能な街にするため、年間約200戸にしている。住宅の所有形態は、原則、分譲。住替を促進するため、戸建て宅と集合住宅との割合が6：4になるようになっている。

○新規入居者は、30代～40代が中心。近年は20代も多くなっている。

資料 23



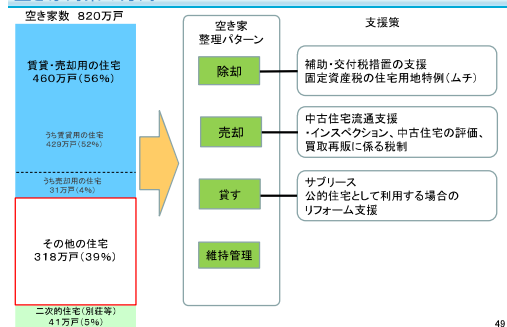
期間にすごく儲けるというやり方ではダメです。そういうビジネスモデルがどのようにしてできるのか、ということを考えていかないと団地再生はうまくいかないと思います。

合わせて、女性の話をしましたが、郊外型の住まい方の構成が急速に変わっている中で、従来の考え方の延長では違う。郊外というよりむしろ、自分の団地を中心として、何を考えていっ

たらいいかを考えないと世界が変わらない気がしています。公共団体でうまく解が見いだせていない郊外の地域が今後5年で急速に困っていくと思います。

空き家の資料（資料24）を入れたのもこのためです。これについての解決案が見出せるような議論を期待します。例えば、住宅をどのようにしたら資産化していけるか、どうやって流動化できるかもセットで議論するべきだと思います。物だけを作っているのはダメだと思うので、そういうことをぜひこの場で議論してやっていかなければいけないと思います。どうもご静聴ありがとうございました。

#### 空き家対策の方向



資料 24

#### 4. 基調講演2「公民連携によるリノベーションまちづくりの時代」(清水義次氏)

みなさん、こんにちは。寒くなりましたね。なぜか今日の会場は男性の比率がすごく高いですね。とても残念です。団地再生にはもっと多くの女性に加わってもらうことが大切だと思います。今日は肩の力を抜いて語らせていただきます。まさに、伊藤さんのお話の通りだなと思いながら聞いていました。リ



ノベーションまちづくりという活動をやっている立場から、団地再生をどんなふうに見たらいいだろうか、という話をさせていただきたいと思います。何かの参考になれば幸いです。

団地再生を都市地域経営課題として捉えたらどうでしょうか？というのが今日一番話したいことです。団地のことを担当している方々は、団地再生を団地の問題として捉えすぎてはいませんか？そうではなくて、実は今の人口縮退化している社会の変化は、もっと総合的な変化をしているんじゃないかと、僕は思うんです。そのときに、ある側面だけを捉えて、その課題解決をしようとする思考方法が完全に間違っていると思います。伊藤さんの話にもありました通り、どういうアプローチから入っていてもいいんですけど、もっと統合的、総合的に考える。そうすることによっていろんな課題が一举に同時解決することを図った方がいいんじゃないか、というのがリノベーションまちづくり側から一番思うところです。

郊外部の都市地域経営課題というのは団地問題そのものであると、僕は思います。そのときに、もちろん高齢化のこと、介護の問題もあれば、社会保障費、あるいは扶助費の増大という、都市経営上ものすごく大きないくつかの課題がここには重なっているはずで、自主財源はどんどん減りながら、扶助費がどんどん上がっているという実態。まさに団地問題そのものだなと思います。

そして今度は団地内の分譲住宅を買ったり、住宅地を買った側から見たときに、資産価値の棄損問題も大きな課題だと思います。金利が超低金利になったことにより、個人資産として所有している預貯金が殖えなくなった。これは団地が出来始め頃の日本社会とは様変わりです。この、金利が安い社会で、株価が多少高くなり、喜ぶ方も中にはいらっしゃいますけれども、それ以上に、金融資産とほぼ同等の価値があった不動産の資産価値が棄損している、特に郊外部における不動産価値の棄損問題という、とても大きな問題が底辺にあります。外に移りたいにもお金がないことには移れないという、極めてシビアな状況を迎えているわけです。

そんな中で、もう一つ大きい問題がやっぱりコミュニティです。団地で暮らす、女性の方々はまだ地域とつながりがあるかもしれませんが、男性サラリーマンが定年退職して戻っていつ

た先に居場所がないんです。同級生を見ていると、退職したあと居場所のない、朝早起きして図書館の開館を待つようなタイプの情けない男子が非常に多くなっていて、このコミュニティをもう一回どんなふうに再生していったらいいか、あるいはその中でどんな楽しい生き方ができるかを考えていかないといけないと、僕自身感じています。

そんなふうに、団地問題っていうと実は非常に様々なファクターがここには作用している。だったらこれを総体として捉えてしまった方がいいんじゃないか。どこから入っていてもいいと思うんですけど、一番分かりやすいのはお金から入っていくこと。そして地域経営のお金の問題として見ると、割と分かりやすくなるんじゃないかというのがリノベーションまちづくりをやっている人間から見て思うことです。そして、都市経営・地域経営がそのエリアの中で必要だとしたときに、その担い手をつくっていかないとダメだと思います。

残念ながら現在の行政とURさんは、体質が、公共型です。企画力がなく、面白みがなく、稼ぐ力すなわち経営力がほとんどない。それは税金によって事業が行われてきたからです。税金を清く正しく使うことに対して、一生懸命に何十年も生きてきた人たちが、これから楽しく稼ぎながら、面白い社会を作れと言われて、できるわけがないんです。そこで、パブリックマインドを持つ民間が、これから当面の間は変換期の日本社会で、特に郊外部において立ち上がるべきだと思っています。各地でリノベーションまちづくりをやるときに、家守会社という若手の20代から30代くらいの方々が自立性の高いパブリックマインドを持つ会社を起し、まちづくりに資する事業を興して、適正な利益を上げて、なおかつそれが積み重なったらまちに再投資していくという。見かけは元気で少しヤンチャな人が多いんですが、すごくパブリックマインドを持った人たちが若い層から沢山育ちあがっている社会だとも思っています。

日本社会の中で、20代30代くらいの人たちを中心にした市民社会が初めて形成されつつある、と言ってもいいかもしれません。僕は社会風俗観察をしている人間ですので、この現象は実は全国各地でリノベーションまちづくりをやったときに目にして一番驚いていることです。かつてのように自分だけ良ければいいというタイプではないんです。パブリックマインドを、生まれつき持っている。それが特徴です。それから、成長社会を最初から知らない。子供になったときにはもう縮退社会に入っていたという人たちがほとんどです。ですので、これからの時代を考えていくときには、こういう方々に地域経営の担い手になってほしいと思っています。

ただし、今までは公共の担い手論をするときに、個人を対象にしていたのですが、個人ほど不安定なものはないので、僕は個人は一切ダメで、会社を作ってくださいと必ず言います。しかもNPOが変な誤解を受けまして、稼いじゃいけないと。誰がそんなことを決めたんですか？アメリカのNPOはがんがん稼ぎますよ。稼がないNPOが継続するはずもありません。日本に

においてNPOと言った瞬間、変な色眼鏡で見られますので、出来れば株式会社の方がスッキリします。ただし、パブリックマインドを持ち、地域のことを考えながら、地域に資すること、地域経営のためになることをやっていくという性格の民間の組織をたくさんつくり上げることが、これからの担い手づくりで一番大事ではないかと感じています。

さて、ご案内の方々も多いと思いますが、リノベーションまちづくりについて少しおさらいをします。リノベーションまちづくりとは、今あるものを生かし、その新しい使い方をしてまちを変え、都市地域経営課題を解決することです。解体撤去新築型、再開発型に比べてスピードが速く、やり方によって収益性をより高くできるのが特徴です。新しい使い方をすればいいわけですから、必ずしも建築行為はしなくても構いません。中身の入れ替え、人の入れ替えをすれば立派なリノベーションだと思います。もちろん建築も必要に応じて行えば良いと思います。

そしてこのリノベーションまちづくりの特徴は、民間主導の公民連携がベースになるのではないかと考えています。それは、団地も含めた官民の不動産所有者の協力のもと、先ほどお話しした家守と呼ばれる民間のパブリックマインドを持つ、かつ、民間ですから収益性を適正に上げていく力のある人たちが、空いている不動産を活用して自立経営することで地域を再生し、持続的発展をめざすという、地域を細く長く愛する行為です。

リノベーションまちづくりの活動は地味だと、よく言われました。地方都市でリノベーションまちづくりを始めましたら、「清水さん、あんたたちのやっていることはなかなか良いよ。でも、地味だね。」と言われました。再開発などに比べて華々しくないというんです。ところがこの地味な行為の積み重ねが、これからの社会では大変大事ではないかと思っています。

特に行政の方々は、注意深く民間の組むべき相手を選んで公民連携を行ってください。公民連携は今まで行政が、あるいは公的セクターが担当していたことを民間に丸投げすることではまったくありません。この辺りの誤解が公民連携のちゃんとしたものがなかなかできてこない

### 3. 公民連携は民間丸投げではない 民間、公共ともに各々の役割がある



資料 25

元になっていると感じています。また、公民連携はPPPとも言います。国の成長戦略の中にPPPとPFIが並んで書いてありますが、全く違うものです。これは横並びでそのまま三文字で並べて使うのはcrazyだと僕は思っています。よくこんなひどい作文ができるな、というのが率直な感想です。公民連携とは民間に丸投げすることではなく、パブリックマインドを持つ民間と、プライベートマインドを持つ公共が握手して都市経営を

担当していくことではないでしょうか。こういった本当の公民連携を民間主導で立ち上げてい

くことが、恐らく団地を含む郊外エリア再生には欠かせないのではないかと思います。

そして、団地あるいは郊外エリアとさらにその周辺部には森林地帯が広がっています。これらも含めてその地域に潜在的に存在する資源を発掘することが大変大事ではないかと思えます。また、ありあまる団地の空き家、あるいは郊外の空き家も含めて、地域の潜在資源と空間資源とを組み合わせることが、再生のためには欠かせないのではないかと思います。

そしてその際できる限り補助金に頼らない、自立した民間の主導の自立するプロジェクトをつくる。それが求められている姿だと思います。民間が稼いで税金を払う。そのお金でまちや地域が経営されているという、小学生でも分かる原則に我々はもう一回戻るべきだろうと感じています。

その際何が大切か、それは意識の切り替えです。既にもものはあるんですから、あとは頭の切り替えが、求められています。そして、このことの利点はお金がかからないところです。今日この瞬間から、みなさんの意識を切り替えましょう。いいですか？もう明日から今までの俺ではないぞと、今までの自分を一回捨てて欲しいんです。特に大事なことは、行政の方々もURの方々も民間も市民も意識を切り替えることが、都市地域を維持していくためには絶対に欠かせないことだと感じています。その際とつても大事なことがあります。最初の話の繰り返しになりますが、単目的二項対立の単細胞思考という、初期自然主義的単細胞思考は、本当に何の役にも立たない考え方なので、これを捨て去って欲しいんです。白か黒か、○か×か。こんなこと言っていて社会が変わるはずありません。そうではなく、今は、本当に多くの都市地域経営課題が、特に郊外部等においては山積していて、それを同時に解決する必要がある。団地を一つ、又はある団地のあるエリアを再生するところから始めてもいいんですが、できるだけ多くの都市地域経営課題を一挙に解決することをやってみたらどうでしょうか。リノベーションまちづくりは、実はそういうやり方をしているのでまちが再生しているという、ただそれだけです。単目的で空き家対策、空き店舗対策、空きビル対策をしたところで、地域が再生するはずありません。みなさんよく冷静に考えてみてください。今までとっていた初期自然主義的単細胞思考というのは、日本をダメにしている最も大きな癌だと思っています。

解体・撤去・建て替え・新築事業を一回ストップしたらどうでしょうか。これだけ多くの遊休化した建物ストックがあるのですから、いまだに新築の戸数がこんなに多くある社会を、僕は不思議に感じています。ストックがあるのなら、それを使い倒したらいいのではないのでしょうか。そっちが先だというふうに感じます。

そして特に大事なこと。行政やUR主導から、民間主導、民間自立へ切り替えてください。今日お集まりの方々は、行政側の方とUR側の方が結構多いのではないかと思います。みなさんが国の予算をとって、これを錦の御旗にたてて、先頭を引っ張るのはやめてください。それやって再生しているんだったら、とうの昔に再生しているはずですよ。再生しないのはなぜか？も

っとちゃんと考えてみてください。そのためには行政の方とURの方は一步後ろへ下がって、民間の動きを後ろから支えて支援して、民間に活躍させるようにする。そうしたら再生するチャンスが生まれてくると思います。

そしてもう一つ。その際行政の方々とURの方々は、エリア最大の不動産オーナーであるという意識に立ってください。実はこれが大変大事なことなんです。日本中でエリア・プロデューサー・アンド・マネジメントを最も上手に行われている、大丸有地区を見習えばいいんです。三菱地所さんという会社が周辺の地権者を全員組織して、約120ヘクタールのエリア・プロデューサー・アンド・マネジメントをして、日本一高い地価と家賃を維持している。このやり方こそ、行政とURの方々はしっかり身につけたら良いのではないかと思います。

そしてリノベーションまちづくりの構図。これはいつも話していることですが、団地の問題で言うと、公共側からの不動産オーナーの方の意識の持ち方が極めて重要です。そのときにリーズナブルな値段でこの資産をもっと上手に使える人たちに差し出すことが最も強く求められています。もっときれいさっぱりしたらどうですか。掌を開いて、自分たちが握りしめているものを解放してください。そこから始まりだと思います。皆さんが志をもつ不動産所有者になって、エリアの価値を高めるために、家守会社的な動きができる不動産の新しい使い方や、不動産の流通のさせ方、不動産に対する付加価値付けができる民間のプレーヤーに活躍させるべきなんです。行政とURの方々がこれを握りしめているところからは、残念ながら団地再生はないと思います。

そしてそこに居住だけではない、もっと様々な用途を入れていくべきだと思います。そして団地を不動産として見たときに、団地エリアの一番の価値は、大きな樹木が育った広大な公園であるという、高度成長期からの何十年かの間起こった出来事です。樹木は正直です。団地の中の建ぺい率が低いことを背景にして、何十年という歳月を受けて大木がそこに育ちあがっています。しかも緑豊かな公園の中に住める場所がある。これがエリアを価値づける利用価値として最大の価値ではないかと思います。ですので、団地を見るときに団地として見ずに、大きな公園があり、そこに古い建物が何棟も立っているという受け止め方をしてみたらどうでしょうか。エリア・プロデューサー・アンド・マネジメントの観点からは、この素晴らしい団地が公園として育ちあがったこと、ここに大いなる可能性を感じています。そしてそれを梃子にしながら団地が変わることで、団地も周辺エリアも、市民生活がより快適でより豊かになること、これを目指してみたらどうでしょうか。「ここの団地なら住みたいね」と思うようないくつかのリノベーション事例が最近生まれ始めています。それらを見て、団地は実は使いようがあって、とても貴重な郊外部地域の目玉の資源なんだなと強く感じます。

もう少しテーマを絞りたいと思います。団地再生の課題の一つとして、団地の内部空間、特に1階部分の最適化、つまりパブリック化を図ることが実はエリア価値を高めるやり方

として最も全うなやり方ではないかと思います。路面階の部屋が住居である必要があるのでしょうか。路面階の部屋はまちとつながっています。これはまち並み論をするときに、1階、せいぜい2階くらいまでのまち並みが道路と繋がり歩道と繋がって、凹面の公共空間を作り上げているんだというまち並みの理論そのものです。ですから、団地の広い空地に大きな樹木が育った公園部分と一階部分を、公共空間性の高いもので埋めたらどうでしょうか。もちろんそこには民間型公共施設というカフェも含まれます。実は公共だけが公共施設を作っているわけではないんです。公共性の高い民間型公共施設というものがあって、まちとつながったオフィスでもいいし、店舗も、それからカフェももちろんそうで、テラス等によって外部空間に繋がる。そういう使い方をすることで、団地再生のいい例が今いくつか出始めております。特に屋外型の空間と屋内型のパブリックスペースが上手に繋がった空間としてここを再生すると、エリア価値を高めるときにもすごく機能します。そんなやり方がいいのではないかと思います。そしてこうすることによって、団地の公共空間、公園としての維持管理費を軽減することを狙ってみてはどうでしょうか。公園など広い公共空間の維持管理にはやはりお金がかかります。それを、民間型公共施設を1階に入れ込むことによって、1階の賃料を含めて維持管理費とバランスさせる、といったやり方が求められているのではないかと思います。

それからもう一つ、古い団地、特に築古案件を見に行ったら思うことがあります。もうあらゆる団地がかびだらけです。これは何によるかという、断熱性能が極めて悪かったからです。後になって少し改善されますが、それでも日本の住宅の省エネの断熱性能値の悪さはひどい限りです。断熱性能を高めてエネルギーロスをなくしていくこと、これは電気代が安い、あるいは化石燃料を使わなくて済む住宅になる。これを団地というまとまった集合住宅群で行くと、さほどのコストがかからずにできる。戸建ての断熱性能を上昇させるよりもはるかに容易な行為だと思います。そして何よりも大事なことは、この中でヒートショックで亡くなっている方がものすごくたくさんいるということです。年間約17,000人がヒートショック死しているそうなんです、交通事故死の4倍強の人が断熱性能の悪い家で亡くなっているんです。ですから、古い団地再生には省エネ断熱改修こそ大事です。大きいエネルギーロスがなくなり化石燃料代が節約されることと同時に、健康な住宅を提供し、そこで楽しい老後を送ってほしいんです。

そして大事な話ですが、団地と周囲のまちをどうして分けるのでしょうか。団地を核にして、周辺エリアまで含めてエリア価値を高めるのが団地再生なのではないでしょうか。そのとき、『公民の敷地に境目なし』というのがまちづくりのベースになる考え方ではないかと思っています。どうぞ団地を再生して、特に団地の公共空間性を大いに発揮させて周囲のまちとつなげ、周囲の方々が暮らしやすく、楽しいまちを、みなさんの力で作ってください。どうもありがとうございます。

## 5. 基調報告「地域の核としての団地のポテンシャルを活かす-UR 団地再生の取り組み」（高原功氏）

みなさんこんにちは。UR都市機構東日本賃貸住宅本部ストック事業部の高原と申します。このような機会にお声がけいただきまして、本当にありがとうございます。感謝申し上げます。私が担当しております東京都内のUR賃貸ストックの再生・再編の直近の取組事例を、『地域の核としての団地のポテンシャルを活かす』というテーマに即してご説明をさせていただきたいと思っております。また、今日はリノベーション住宅推進協議会とHEAD研究会の共催と位置付けられておりますので、団地再生の事例のみならず、既存ストックの利活用の説明もさせていただきたいと思っております。

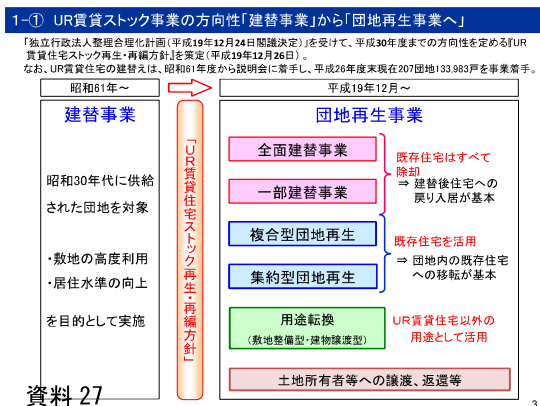


お手元の（資料26）をご覧ください。本日のアジェンダといたしましては、今申し上げました団地再生の事例として、ひばりが丘団地、南台団地、多摩平団地、東綾瀬団地を、又個別事例として分散型のサービス付き高齢者住宅のご説明をさせていただきます。資料を眺めていただいてお気付きの点や興味がある点があれば改めてお気軽にお問い合わせいただきたいと思います。しております。

では、（資料27）になります。これは先ほど内閣府の伊藤次長の資料にありましたが、URとしては昭和61年、第5期5カ年計画のスタートとともに、昭和30年代のUR賃貸住宅について、立地を生かした職住近接の住宅供給、また、居住水準の向上を図ることで、良質な住宅の供給の基本的な考え方として、建替事業を始めております。その後、様々な制度や手法の改正、改善を重ねながら、実は平成19年12月26日という年も押し迫った時期であります。『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針』というものを策定しております。これは当時の賃貸住宅ストック77万戸を、従来の供給年代ごとの単一的な管理・手法の整備から、団地ごとの特性に応じた多様な事業手法へ転換しようという方針です。団地についてもこの資料にあるような

目次	
1 UR賃貸ストック事業の方向性	
① 「建替事業」から「団地再生事業」へ	3
② 「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」	4
③ 「団地再生における取組方針 - Aging in Place」	5
④ 「UR賃貸住宅における地域密着型団地再生」	6
2 団地再生事例	
(1) 【全面建替事業】 ひばりが丘団地 ①団地概要、②従前団地概要、③事業コンセプト、④事業スケジュール、⑤地区計画、⑥進捗状況、 ⑦事業（トータル方式によるまちづくり）、⑧エリアマネジメントの取組み、 ⑨Aging in Placeに向けた取組み、⑩平日ケアブレイク、⑪自立ケアブレイク併設、⑫北西からの騒音	7
(2) 【単体団地再生】 南台団地 ①団地概要、②従前団地概要、③団地再生イメージ、④従後団地概要	21
(3) 【既存ストック活用】 多摩平団地「住樂ルネッサンス事業」概要	25
(4) 【既存ストック活用】 「予定」東横団地 ①従前団地概要、②従後団地概要、③「住居活用対象地区」概要	27
3 個別事例	
①【既存ストック活用】分散型サービス付き高齢者向け住宅	30
②【既存ストック活用】高齢者団地「ゆいま〜る高齢者」概要	31

資料 26



資料 27



分類で、その地域の需要動向なり、ポテンシャルを見ながら、進めていこうということです。

(資料28) をご覧いただくと、『エリア毎の再生・活用』の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定』すると載せさせていただいています。そこに分類がございしますが、団地再生：約16万戸、ストック活用：約57万戸、用途転換：約1万戸、土地所有者等への譲渡・返還等：約3万戸、というような分類で、これから平成30年度までに約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックの削減をするという状況です。

実はもう一つ今のご説明と共に方向性として打ち出されているものが、『超高齢社会における取り組み』です(資料29)。平成25年12月24日の閣議決定で、『急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地についてUR都市機構の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致推進をする』ということになっております。その上で『団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境(Ageing In Place)』と掲げておりますが、『それを実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指す』という形で打ち出しています。URとして何をやるのかということが手探りの状況ですが、今現在は3つ ①地域における医療福祉施設等の充実の推進 ②多様な世代に対応した居住環境の整備推進 ③若者世帯・子育て世帯等のコミュニティ形成の推進 これらを掲げています。では実際にどんな風になっているのか、どこ

**1-② UR賃貸ストック事業の方向性「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」**

同一団地等でのエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成(住戸規模・築年数・家賃等)等を分析し、再生・活用の方向性を策定(平18.12.26)

**エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定(平20.2.28)**

【団地の類型の考え方】 (平18年度末)

団地の類型	再生・再編の考え方
団地再生	全面建て替 約 4 万戸 団地を全面的に建て替え
	一部建て替 約 4 万戸 団地の一部を建て替えず、一部の新築住宅を改築
	兼 容 型 約 8 万戸 団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
ストック活用	約 57 万戸 既存住宅の改善
用途転換	約 1 万戸 団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
土地所有者等への譲渡、返還等	約 3 万戸 全面建て替方式市街地住宅を譲渡等、特別優良賃貸住宅を返還

【改善等の取組み】  
①既存の住宅を時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内(廊下・設備等)、住棟共用部(エレベーター・共用廊下等)、屋外環境等を改善  
②高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進  
③共同体、地域の担い手等が協働し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

**UR賃貸住宅ストック(約77万戸(H18年度末現在))を居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成30年度までに、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減  
平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減**

資料 28

**1-③ UR賃貸ストック事業の方向性「超高齢社会における取り組み・Ageing in Place」**

**①独立行政法人改革等に関する基本的な方針(H25.12.24閣議決定)**  
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)の趣旨を踏まえ、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、本法人(UR都市機構)の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致等を推進する。

**②「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」(委員長 辻智夫 東京大学 高齢社会総合研究機構 特任教授) 最終報告(H26.1.9)を受け、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指し、団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることが出来る環境(Ageing in Place)を実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指す。以下の取り組みを、団地や地域の特性等を踏まえ、地方公共団体・自治会等の地域関係者、民間サービス提供者等と連携して総合的に推進。**

①地域における医療福祉施設等の充実の推進  
・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備を目指し、団地において不足する施設等の誘致  
・地域医療福祉拠点の形成を目指す

②多様な世代に対応した居住環境の整備推進  
・安心して住み続けられるための在宅医療、園外  
・誰もが安全に住み続けられるための住宅設備、園外  
・高齢者の生活環境の整備

③若者世帯・子育て世帯等のコミュニティ形成の推進  
・多世代交流や相互の支え合いが可能な子育て支援施設等 ほか

資料 29

**1-④ UR賃貸ストック事業の方向性「UR賃貸における地域医療福祉拠点化形成」**

UR賃貸の再編等に併せ、医療福祉施設等の誘致を推進し、団地周辺地域も含めた地域の医療福祉拠点の形成を図る。

○平成26年度は29団地で善手、平成27年度も20団地程度で善手予定。  
○まち・ひと・しごと創生総合戦略(H26.12.27閣議決定)において、「まちの創生」の項目として採用。  
＜今後の目標＞平成32年度までに100団地程度で拠点形成

**【医療福祉拠点形成のイメージ】**

高齢者の住みやすい多様な住宅環境・看護・介護サービスの提供拠点  
高齢者・子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進  
UR賃貸

医療福祉拠点形成のイメージ

①地方公共団体等との連携体制の構築、整備方針の策定  
②医療福祉施設の団地等への立地  
③高齢者向け住宅の供給、バリアフリー化等の居住環境の整備

事後施設形成に前組んでいる23団地(H26.1.10)

都道府県	団地名
東京都	池袋(飯倉区)、奥島五丁目(北区)、大塚第一(豊島区)、多摩NY(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)
千葉県	千葉市(稲佐区)、稲佐区(稲佐区)、稲佐区(稲佐区)
神奈川県	横浜(磯子区)、相模原(相模原市)
埼玉県	さいたま市(さいたま市)、さいたま市(さいたま市)
大阪府	新千歳(豊中市)
近畿圏	近畿圏(八幡市)
東京都	池袋(飯倉区)、奥島五丁目(北区)、大塚第一(豊島区)、多摩NY(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)
東京都	池袋(飯倉区)、奥島五丁目(北区)、大塚第一(豊島区)、多摩NY(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)
東京都	池袋(飯倉区)、奥島五丁目(北区)、大塚第一(豊島区)、多摩NY(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)、多摩NY山崎(多摩市)

資料 30

**2-(1)-① 団地再生事例[全面建て替事業]ひばりが丘団地・位置図等**

■位置図

ひばりが丘団地

■西武バス路線図

池袋駅まで15分

■交通図

ひばりが丘団地

ひばりが丘駅

池袋駅 計21分

資料 31

の団地なのかというイメージが、お手元の（資料30）に載っております。まちづくりとしての憩いの場や緑など、そういったものも含め、一つの核として整備をしていきたい、という形です。平成32年までに100団地ほど拠点形成をしていこうと位置付けられているのですが、現時点では全国で23団地。資料が見にくいかもしれませんが（資料30）の右下の表にある通り、東京都では、高島平、豊島5丁目、大谷田1丁目をはじめとして、5行政8団地を対象にしています。

この2つの方向性を踏まえて、事例のご説明に移ります。（資料31）です。全面建替事業の事例で、ひばりが丘団地です。皆さんご存知という前提で説明の概略については割愛させていただきますが、（資料31）をご覧ください。昭和34年に管理改修をした184棟2,714戸のマンモス団地です。昔、現在の天皇・皇后陛下もご視察にられました。（資料32）に移りますが、現時点におきましては、平成10年に戻り戸数1,504戸の建替事業という形で着手しています。3つ程コンセプトを掲げておりますが、事業コンセプトとしては当たり障りないかもしれませんが、『緑と暮らす繋がり』というので、建替事業着手をしたところです。詳しいスケジュールについてはお手元の（資料33）になります。実はもう事業は終盤であります。基盤整備工事、整備敷地の譲渡を今年度終えれば、平成10年度からやってきた建て替え事業、団地再生事業も、事業完了という状況です。

2-1-1-② 団地再生事例【全面建替事業】ひばりが丘団地・従前団地概要



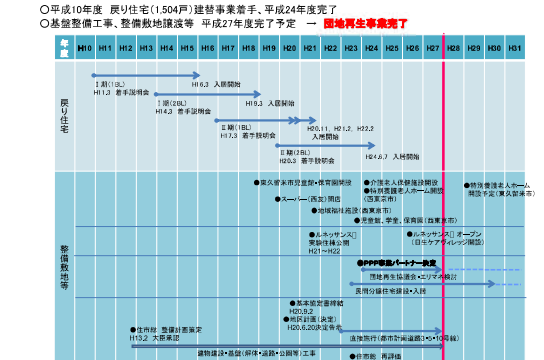
資料 31

2-1-1-③ 団地再生事例【全面建替事業】ひばりが丘団地・事業コンセプト



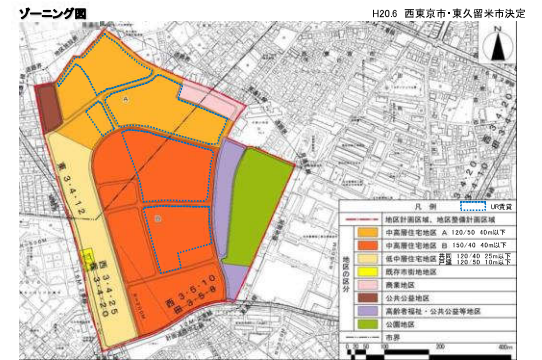
資料 32

2-1-1-④ 団地再生事例【全面建替事業】ひばりが丘団地・事業スケジュール



資料 33

2-1-1-⑤ 団地再生事例【全面建替事業】ひばりが丘団地・地区計画



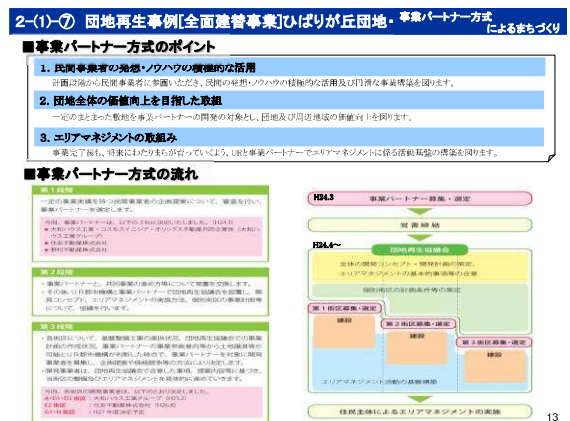
資料 34

(資料34)をご覧ください。では最後の最後にどんなことをやっているかということなんです、地区計画は見ていただく通り、全体としては一種中高層住居地域で、200%まで容積が使えますが、従前にございましたテラス住宅や、中高層でも4階建というところもあり、周辺に対しては高さや容積を抑えた、配慮した形です。現時点の進捗状況が、(資料35)です。ここにある通り、残る街区は3つ、黄色く塗られた部分という状況です。次に、このエリアマネジメントについてご説明します。(資料36)で、私どもは『事業パートナー方式』を掲げております。先ほど清水さんの内容にも若干お答えできているかなと思いますけど、これまでの建替事業で生み出された整備敷地の計画は、URが定め、それを基に公募して、事業者が建物を建てて販売する、という状況で、どうしても事業者ごとの性質なり目的なり採算性というのがあり、街区の相互間で見るとパッチワーク的な形になっていました。それをどうにかしたいということで、整備敷地の懸案事項に対して何かできないか、と考えました。B2街区という戸建街区については既に事業に工事が進捗してたのですが、残りの街区だけで頑張ってみようということで、団地再生の新たな取り組みとして、一定のまとまった敷地を対象として、開発時点からエリアマネジメントまで持続的にまちづくりに関与する事業パートナーを募集しました。平たく言えば、公募要領を皆さんで作る。その目的は『まちづくり』という観点で行いました。そこでその事業パートナーとの協議会において、全体から個別街区までの計画を自分たちで作りながら、改めて開発事業者を譲渡価格のみならず総合評価で選ぶ、という形で設定しました。協議会において至ったエリアマネジメントの仕組みというのが(資料37)にあります。

一番ははじめの開発者に、エリアマネジメントの組織として、当該団地の場合は『一般社団法人まちにわ ひばりが丘』というものを立ち上げていただき、運営拠点も整備していただく。この整備敷地を譲り受けた事業者には、この当該組織負担金として土地譲渡価格の1.5%を拠出、寄付していただく。そして街区への入居者それぞれにはエリアマネジメント会費として月々300円をこちらの組織に払っていただくということを条件として分譲する、という仕組みで



資料 35



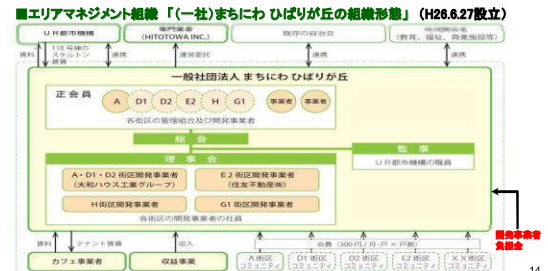
資料 36

す。その上でURは、活動拠点として、既存テラス住棟の1棟をスケルトン賃貸として15年間貸すわけですが、ちょうど今月(11月)14日に具体的な活動拠点としてオープンしました。なお、当初は民間事業者が理事、そしてUR都市機構が監事を務めていて、5年後、平成31年度末を目途として、住民主体の運営体制に移行する計画になっています。当面のコンテンツとしては、カフェだったり、カーシェアリングというようなことをやりながら、イベントの開催で認知度を上げていきます。その上で集客力の高まりの中で収益を得ながら、それらを元に高齢者・子育て支援活動や地域の防災防犯活動を通じて、地域、団地それらを含めた当該エリアの総合的な価値の維持向上を図っていくということを目的として進めています。この事業パートナー方式は、ひばりが丘が第1弾で、第2弾として兵庫県西宮市の浜甲子園団地でも実施しています。URとしては、この2つの成果を評価・分析の上で適切にこれからも取り組んでいきたいと思っている所存です。

ひばりが丘におけるもう一つの取り組みをご説明します。(資料38)です。先ほど地域医療福祉拠点という形で超高齢社会における取り組みをざっとご説明しましたが、では、ひばりが丘団地は何をするんだということなんですから、地域医療福祉拠点という団地には今年度ノミネートする予定ですが、既に団地再生を機に地方公共団体の協議の上で色々な取り組みをしております。具体的な内容は(資料39)で、一般の高齢者から要介護者までを対象とし

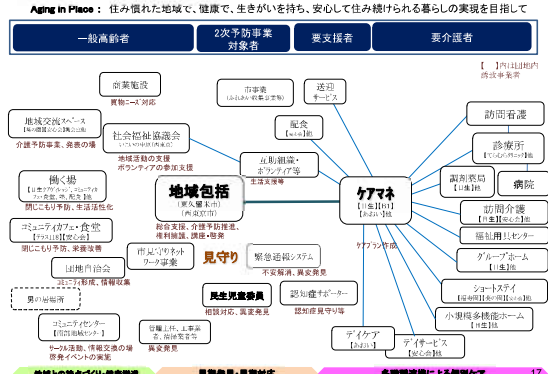
2-(1)-④ 団地再生事例[全面建替事業]ひばりが丘団地・エリアマネジメントの取組み

- エリアマネジメントの実施に係る事業パートナーとの基本合意 (H24.11)
  - ・エリアマネジメント推進協議会を設立、老人向けサービスグループに兼任
  - ・エリアマネジメントはコミュニティ活性化支援及び団地価値向上に資する事業を実施
  - ・街区事業者は、負担金としてエリアマネジメントへ土地譲渡価格の1.5%を拠出
  - ・入居者は月額300円のエリアマネジメント費を負担
  - ・URは既存テラス(118号棟)をエリアマネジメントとして提供



資料 37

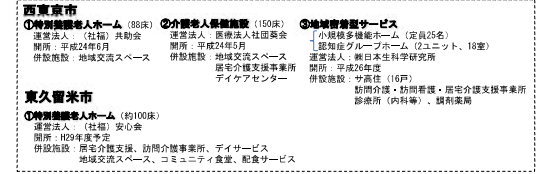
■高齢者支援に係る連携イメージ



資料 39

2-(1)-④ 団地再生事例[全面建替事業]ひばりが丘団地・Aging in Placeに向けた取組み

- 上位計画の位置付け
  - 西京市・東久留米市地区計画 (H20.6 決定)
- 新しい時代にふさわしい住宅地とするため、都市再生機構による賃貸住宅だけでなく、多様な供給主体による住宅の整備、公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設等の整備を誘導し、生活拠点としてふさわしいまちづくりを目指す。



上記施設を含め、地域の各サービス事業者、住民等と連携を図りながら、いかに「Aging in Place」が実現できるかが、課題。⇒ひばりが丘における「新たな取組み」

資料 38

2-(1)-④ 団地再生事例[全面建替事業]ひばりが丘団地・日生ケアヴィレッジ

- 日生ケアヴィレッジの概要

H24.7 公営の結果、事業者が**日本科学研究所**に決定  
H26.9 全ての施設の整備が完了

【改修前】	【改修後】
用途 診療所・薬局 前室付複層型・低層付複層型	用途 診療所・薬局 前室付複層型・低層付複層型
権利関係 事業用定期借地: 25年	権利関係 事業用定期借地: 25年
投資主体 UR都市機構	投資主体 UR都市機構
管理・運営 朝日本生科学研究所 寺科医師	管理・運営 朝日本生科学研究所 寺科医師
開設 H26.7.7から順次	開設 H26.10.1 H26.5.1

■サービス提供事業者の連携イメージ(日本科学研究所提供)  
 ・診療所・薬局: 24時間受付、24時間受付(夜間)  
 ・介護サービス: 介護支援・駆けつけ、健康相談・電話交際等(56千円/月(実働の場合、計75.6千円))  
 ・食費: 高齢者の健康多機能ホームにて、朝食(34円)、夕食(54円)

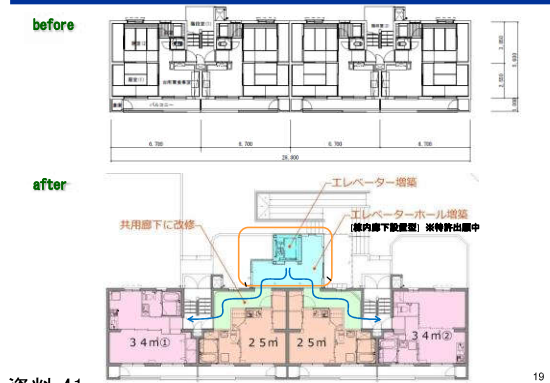
資料 40

て、地域包括とケアマネージャーが中心となって健康増進から個別ケアまで、居住者や自治会、団地内への誘致事業者らがそれぞれの立場での役割りを担いながら適宜情報共有するという仕組みを進めています。特に要介護者のケアでいうと、中核的な役割を担う機能として（資料40）にある日生ケアビレッジというものがあります。日生ケアビレッジというのは、我々が土地賃貸として公募した事業者です。資料にあります通り、診療所、薬局、居宅介護支援云々というものから、サービス付き高齢者住宅なり小規模多機能ホームなり認知症グループホームとともに、収益が安定的に得られるということで、コンビニ（ローソン）を誘致しております。これらが一体的な事業を行うという形で日本生科学研究所というところを公募で選定した次第です。日頃、なかなかイニシャルコストが厳しいと聞いておりますが、イニシャルコストを抑えるという観点から、URにて、中層階段室型住棟へのエレベーターの増設を行って、25年間の建物賃貸を行うという形にしております。詳しい平面図などは（資料41）です。従前、2DK34㎡の2階段16戸という構成だったんですが、エレベーター増設を機に、単身向けの25㎡のプランと、元々の34㎡のプランの改造プランを用意し、エレベーターからのアクセスの廊下は外に回さずに、25㎡に小さくなった部分を共用廊下として、住棟内に確保しました。これによって躯体の撤去範囲も抑えられますし、コスト縮減という部分、また工期短縮にも寄与しています。現在満室という状況ですし、その他の施設についても団地外からの利用も図れています。私どもとしても団地居住者向けというよりは、地域の高齢者向けという形での役割を担っていかものと認識しております。

次の（資料42）をご覧ください。貴重なページをこのような鳥瞰図で埋めてしまいましたけども、我々は団地再生を行なうにあたって、土地利用効率を上げながらも周辺や地域に配慮していきたいという観点で色々取り組んでいますので、現地へのご視察の上、先ほどのカフェで是非美味しいコーヒーをご賞味いただければと思います。

また、次の団地で規模が小振りな取り組みをご説明させていただきます。（資料43）です。これは集約型ということであまりURの団地としての紹介はなかったものかと思えます。団地再

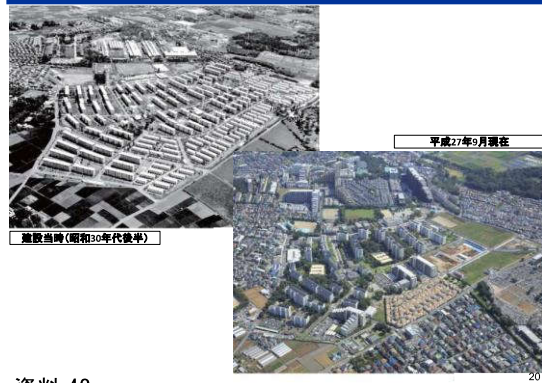
2-(1)-① 団地再生事例[全面建替事業]ひばりが丘団地・日生ケアビル94号棟



資料 41

19

2-(1)-② 団地再生事例[全面建替事業]ひばりが丘団地・北西からの鳥瞰

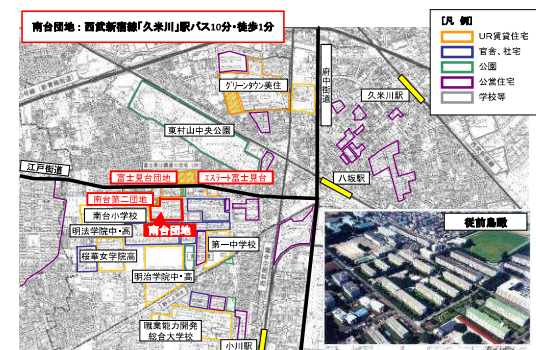


資料 42

20

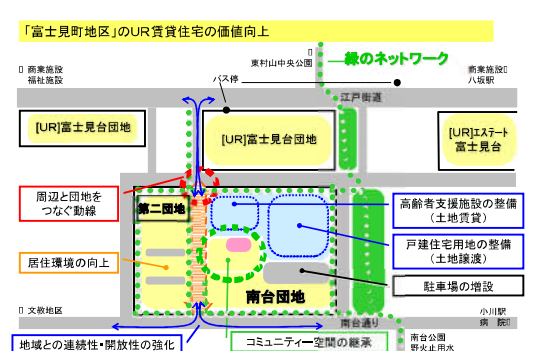
生事例で、南台とは東京の都心から24キロ圏というところで、東村山市に位置しております。地区としては、団地名は異なっておりますが、URの賃貸住宅が非常に多く、地域的にはオーバーストックという状況です。（資料44）をご覧ください。この団地そのものは昭和38年に管理開始しまして、314戸9棟の団地で、地域的なオーバーストック対策として集約事業を行っております。こちら（資料の赤い破線のところ）にお住いの方に、残ったところへ移転するように、ご説明をいたしました。開発のイメージとしては、次の（資料45）です。敷地整除した（赤い破線だったところ）場所に、戸建住宅と高齢施設を誘致しました。次の（資料46）ですが、ここでご説明したかったのは、高齢者福祉施設・南台シニアセンター『敬愛の森』です。URからの必須要件として、居宅介護やグループホームなどを設けたのですが、それ以外に事業者の判断として、訪問介護、デイサービス、ショートステイやサ高住宅（サービス付き高齢者向け住宅）などが設けられました。また、周辺にお住いの居住者、ならびに地域の方のご自宅への配食サービス、緊急通報サービス、また、日頃の老化防止のパワーリハビリなどを行っております。地域にお住いの方が高齢者向けの様々な活動をされている上に、例えば調理補助、広報誌の作成、老人送迎といった軽作業で、地域の高齢者の雇用に非常に力を入れていただいています。印象的だったのは、食堂です。自分で調理をするガラス張りの空間で、地域に開かれた形です。その施設の人だけでなく、ワンコインでご希望の方は誰でも食べられますし、地域の方に対しての配食サービスという形で地域の方にもご利用いただいています。そういう面

2-(2)-① 団地再生事例【集約型団地再生】南台団地・位置図等



資料 43

2-(2)-③ 団地再生事例【集約型団地再生】南台団地・団地再生イメージ



資料 45

2-(2)-② 団地再生事例【集約型団地再生】南台団地・従前団地概要



資料 44

2-(2)-④ 団地再生事例【集約型団地再生】南台団地・従後団地概要

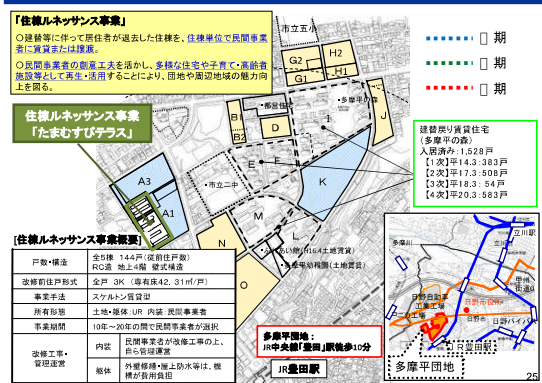


資料 46

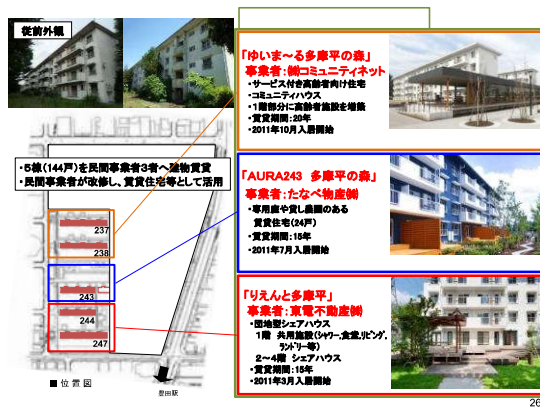
から言いますと、事業者に恵まれば、地域としても必要なときに必要なものだけを利用できるということが誘致できる事例だと思っています。我々としては如何に良心的な事業者を誘致できる要件を設定するかが課題です。ちなみにイニシャルコストの負担軽減として、借地期間52年間の一般定期借地権の設定ということになっています。こういった形で色々な方と連携しながら地域に望まれるものに変えていければ、と思っています。

次に、(資料47)です。これは後ほどリビタさんの内山常務からご説明あるかと思いますが、『住棟のルネッサンス』という既存ストックの活用です。次に、(資料48)です。URとしてはこれに続く取り組みを是非とも考えているところで、ここだけのために、今日だけのためにご用意しております。(資料49)です。だけど見覚えがあるぞ、という方、いらっしやるかもしれませんが、東京都の足立区に位置しております、東綾瀬団地です。従前の団地概要はお手元の資料の通りですが、平成21年8月に多摩平団地と同時に住棟ルネッサンス事業として公募した、1街区2棟の団地です。意見交換をしながらこれまでできたのですが、現時点では身を結んでおりません。(資料50)です。具体的場所としては資料の赤色で塗りつぶした部分です。私は昨年4月1日に着任し、それ以降も営業を試みてはいるのですが、凍結したままです。本年3月、北側に位置している特養ホーム、認可保育園も完成してしましまして、残す

2-(3) 団地再生事例[既存ストック活用]多摩平団地・「住棟ルネッサンス事業」概要

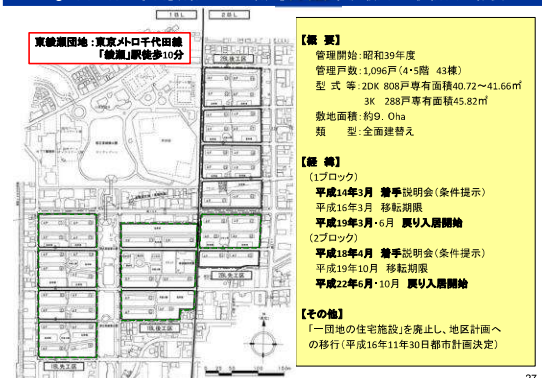


資料 47



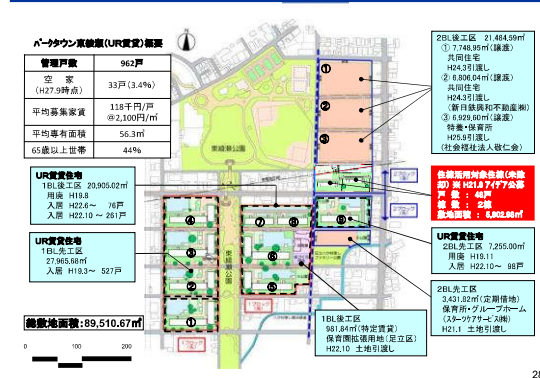
資料 48

2-(4)① 団地再生事例[既存ストック活用](予定)東綾瀬団地・従前団地概要



資料 49

2-(4)② 団地再生事例[既存ストック活用](予定)東綾瀬団地・従前団地概要



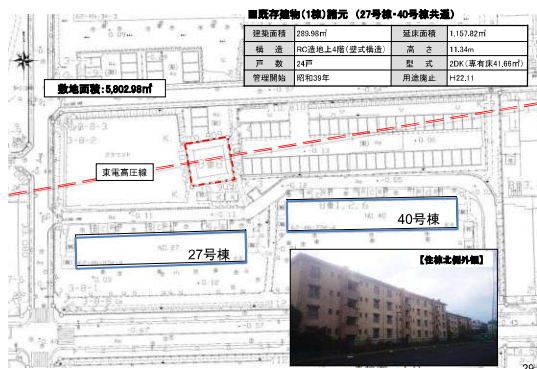
資料 50

ところ団地再生事業としてはこの場所だけという状況です。とても寂しい佇まいで現在建って

おります。何か皆さんにアイデアを授けていただきたいなと思っており、9月の日本建築学会大会でもこの棟を題材として住棟活用や活用方法をご提案いただいたので、否応なしに注目を集めています。街区としては（資料50）ですが、敷地面積5,800㎡、2DK、3階段、4階建てということで、24戸が2棟の、合計48戸という状況です。リノベーションに対する関心は当時よりも現時点の方が確実に高まっていると思っています。なんとといっても23区ですから、たまむすびテラスのその後の注目度も非常に目を見張るような状況とと思っていますので、「我が社でも住棟リノベーションをしてみよう」とか、「興味のありそうな事業者をご存知です」とか、「地域貢献してみたいなあ」というような方がいらっしゃれば是非、ご一報いただければと思っています。

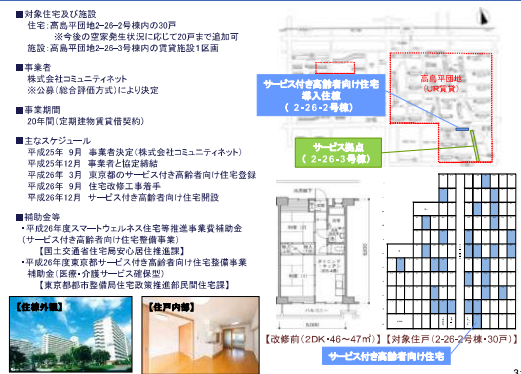
最後に、時間の関係もありますからもう一つだけ個別事例ということで、先ほどの伊藤次長の資料にございました、サービス付き高齢者向け住宅の取り組みを少し説明したいと思っています。URとしては、既存ストックの有効活用、ならびに高齢者向けという形で色々な取り組みをやってきております。先ほどの住棟ルネッサンスも然りです。そして新たな展開として、住宅の一部、今の空き家を住戸単位で賃貸して、民間事業者に分散型のサービス付き高齢者向け住宅として運用してもらおうということです。背景にあるのは、先ほどから申し上げている通り、団地には周辺の民間分譲住宅や我々が分譲した住宅なり、地域における戸建住宅も含めて、高齢者のサービスニーズが非常に高く、カバーするには団地が非常に適地だということです。しかし、やはりいかにインシヤルコストを抑えるかが課題であり、その観点から高島平でやってみよう至ったのが、空き家を活用した分散型のサービス付き高齢者向け住宅の供給です。既存ストックを文字通りそのまま活用するということです。団地の居住者の中で希望される方に対する、基礎サービスを条件として、あえて住み替えることなく一定のサービスを可能とする施設として、地元にも説明しながらこういった事業に取り組んできました。（資料51）です。事業者は株式会社コミュニティネットで、多摩平にも進出していただいています。多摩

2-(4)-③ 団地再生事例【既存ストック活用】(予定)東綾瀬団地・「住棟活用対象街区」概要



資料 51

3-② 個別事例【既存ストック活用】高島平団地・「ゆいま〜高島平」概要



資料 52

平は住棟リノベーションという形で住棟丸ごと改造していただいた上で、サ高住宅なり、シニ



ア住宅なりの供給をしていただいています。こちらについては（資料51）の右下に住戸構成図があり、空色の部分が点在してあろうかと思いますが、元々2DKプランだったものを1Kに改造し、先ほどの清水さんのお話にもありましたが、隣接する住棟の1階部分を施設として活用できる空間がありましたので、そちらをサービス拠点として運用していただいています。10月末現在で、32戸中28戸に入居していただいているそうです。入居者は65歳から90歳。平均年齢78.3歳という状況です。ほとんどが女性で26名、男性6名という形です。注目していただきたいのは、分譲住宅を含む高島平団地内から入居された6件です。残りが団地外。都内が16件、都外が7件という状況です。やはり地域への貢献といった理由もあろうかと思いますが、入居の決定理由に、一般住宅と混在していて閉鎖的でない、そういった面で安心であるとおっしゃる方が多かったということです。URとしても、団地にお住まいの方々への基礎サービスが可能になり、非常に良かったかなと思っております。

冒頭申し上げましたが、現在URとしては地域や団地毎の特性に応じて多様な取り組みをしております。そういった意味で、地域に望まれる施設、役割としては先ほどの清水さんのお話にもありましたが、我々だけでやれると思っていませんし、我々は本当に先ほど伊藤次長からもありましたように、足かせをいただいておりますので、やはり民間さんと連携してやっていきたいと思っていますし、一番の根本は、URは賃貸事業者としてそこにいなきゃいけない。逃げられないという状況です。ですからUR賃貸経営的にプラスであればそれはもちろん、マイナスでなければとにかく何かやってみたいと思っている所存です。こういった形で色々取り組んでおりますので、またお近くのUR賃貸住宅を見ながら、お考えになられたことなり、ご提案があれば是非お聞かせいただきたいなと思っております。以上、私からのご報告とさせていただきます。ご静聴ありがとうございました。

## 6. パネルディスカッション

### 6-1. リノベーション住宅推進協議会（内山博文氏）

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の会長を務める内山です。

団体の紹介として、ちょうど7年目を迎えた当リノベーション住宅推進協議会ですが、決してリノベーション事業者の団体ではございません。既存ストックの再生・流動化を通して、自由な住まい選びをできる市場を作っていくということを目的に設立された団体で、正会員数が今416社、賛助会員153社の



合計585会員がおります（編註：特別会員含む）。全国に各支部を設置し、不動産業界・建設業界・設計事務所・金融機関を含めた幅広い横の連携を図ることで、不動産の流通活性化を図っていく点が特徴です。

その活動の1つとして、リノベーション住宅の品質基準等を定める、適合リノベーション住宅という基準を定めています。その基準についての説明は割愛しますが、2015年度に入って2万件を超えました。すなわち、首都圏の流通数の10%程度は協議会員が何らかの形でリノベーションを施して、適合リノベーション住宅といった形で再度販売されているということです。

ここからは弊社の話となりますが、リビタという会社は11年目を迎えているところであり、現在は京王電鉄グループのリノベーション専門会社として、暮らしを豊かにしよう、暮らしを刷新していこうという意味でリビタという社名になっております。事業としては、一棟丸ごとリノベーションという、社宅や賃貸住宅を取得して、再度分譲マンションする事業を約1000戸、ほとんどはオーダーメイド、カスタムメイドでやっております。また、買取再販と呼ばれるマンションのリノベーション再分譲も500戸弱くらい行っています。

資料 53

（資料53）は今後伸びるだろう、中古マンションの購入とリノベーションをお客様にワンストップでサービスをするものです。さらに、リノサポと呼ぶものが300件強で、戸建も含めて最近非常に伸びてきている実感がございます。そして先ほどURからも紹介されていますが、団地再生等を含めたシェア型賃貸住宅を約1000戸、投資運営しています。時々には商業施設、例えば元印刷工場を再生した

TABLOIDという施設が芝浦にあります。基本的にはオーナーに提案し、投資いただき、それに家賃保証する仕組みで行っています。

まとめますと、このように不動産投資をするアセット型と、サブリースのように不動産投資を行わない事業に大きく分かれています。もともとは住宅が中心ですが、地方の宿泊施設等も対象にすることを考えています。

事例の紹介として、URの資料入っていた、りえんと多摩平。主に留学生が主体となっている施設が3分の2、残り3分の1がシェア型の賃貸住宅で、都心から30km圏内の団地においてもシェア住宅がうまく運営できている状態です。この事業の大きな特徴は、3事業者が連携してオペレーションを行えているところで、その中核を弊社が担っています。特に計画の段階からそれぞれの事業者が線を引いて行うというよりは、ランドスケープも含めて連続性をもたせた結果、空地の部分が地域に開放される形になっています。地域に開放する形となることで、団地が地域の資源として活用されていることを実感しております。

(資料54) がシェアハウスのランドスケープですが、いかに地域に開くかということをも最初に考えました。最初に見に行った時は閉塞感を感じたので、どうそれをなくしていくかということです。元々非常に立派な緑がありました。先ほど清水さんの方からも公園であるということも認識しなさいというお話もありましたが、まさにその通りかなと感じます。結果、どういうコミュニティが生まれているかということ、たまたま3事業者が年齢層もバラバラの施設になっておりますので、多世代連携、多世代交流が生まれるような施設になってきています。それをどういう形で繋げているかということ、住人のキーマンと地域のキーマン、住人同士を上手く緩やかに結び付けるコミュニケーションマネジメントという役割を行っています。このあたりが一つポイントとなり、その結果(資料55)のようなコミュニティが生まれました。

直近の事例として、住宅ではなく横浜市との公民連携事業である、BUKATSUDO(資料56)を紹介します。ランドマークタワーのふもとにある、ドックヤードガーデンという産業遺産の地下1階部分にあり、地域のコミュニティ施設にしたいという横浜市の公募のもと、実は商業施設としては動線が最悪なのですが、大人の部活が生まれるまちのシェアスペースを作り



資料 54



資料 55

ました。名前はBUKATSUDOですが、実は公民館を再定義したと考えています。地域のコミュニティを部活と見立てて支援するため、そういったコミュニティの方々が利用しやすい施設を実践しました。BUSHITSUが13あり、10まで埋まっています。部活はどう作ってきたかというところ、ここで様々な講座を展開してきました。その講座を通して知り合った方々同士でコミュニティ形成し、活動する際にこのBUSHITSUを借りるという一連の流れになっております。そこで、細いワークラウンジからレンタルスペースをうまく活用いただきます。まさに昨今言われているコミュニティ消費、人が集まることで消費が生まれるということを実践しているような場所である実感しております。

そういった観点からも様々な事例を手掛けてきてますが、こういったコミュニティが地域の遊休ビルに、企業、もしくはNPOとして拡散していく中で、コミュニティが活性化することの拠点づくりというものをこのBUKATSUDOで行ってきております。プログラムとしてはそんなに難しいものではないので、中心市街地の寂れた商店街や余った公共施設などでうまく活用できるようなものを考えております。

当協議会としてはリノベーションを普及させるために毎年秋にEXPOを行い、その中でリノベーション・オブ・ザ・イヤーというものを決定しました。今年が一番は、当協議会副会長であるブルースタジオの大島さんが実施されたホシノタニ団地（資料57）という、本日のテーマにぴったりのものです。もともと小田急電鉄さんが持っていた社宅を、ホシノタニ団地という子育てに注目した団地に読み替えました。実はほとんどの方が市外からと言われており、子育てを中心にプロモーションをうまく行っていることに加え、奥の2棟は座間市が借り上げた市営住宅になっているという、複合的に考えられている素晴らしい例ということで、電鉄会社、地域公共を含めてリノベーションできたとして評価しました。



資料 56



資料 57

## 6-2. HEAD 研究会（竹内昌義氏）

HEAD研究会竹内です。東北芸術工科大学、みかんぐみという設計事務所で活動しております。

本日私が話すのは、団地を巡る物語です。今は成熟社会と呼ばれている時代だと思いますが、その中での幸福の作り方が、成長時代とは全く違うと思っております。成長時代というのは人口が増えていくもので、まさにその反対がその成熟社会です。成長社会での幸福の作り方は、ないものを作っていきますが、成熟社会では、今あるものをどう使うのか、どう生かしていくのかと思います。今あるものとは、空き家や団地、森林などです。

また、HEAD研究会ではエネルギーのタスクフォースにも参加していますので、少しその話もします。団地とか空き家とかをリノベーションした時、日本は67%が森林なのでどう使うのか、エネルギーに使っていかない手はないだろうという話です。森林を使うことで、毎年28兆円流出しているキャッシュアウトを止めたいというのが、エネルギーとしての考え方です。清水先生も紹介してましたが、建物とは断熱という言葉で関わってきます。本日は団地の話なのになぜエネルギーの話なんだという声もあるかもしれませんが、最後にどのくらい日本の断熱が遅れているかという話だけはしたいと思えます。

団地の歴史の一番最初は、1958年の晴海アパートメントのように輝ける未来としての団地の暮らしでした。その後1971年になると、団地は日活ロマンポルノの題材・場所となるように、どちらかというサブカルチャーとなります。さらに2000年くらいになると、いろいろなとんがった人の背景として描かれたりします。リバーズ・エッジという岡崎京子さんの漫画では、かなり団地が背景に描かれ、それがドライな感じになり、日常化していています。

みかんぐみでリノベーションカタログ（資料73）という団地再生計画を2001年に発行しました。世間では六本木ヒルズや汐留の再開発が盛んで、その時に集合住宅を考えたなら何が考えられるのかということでした。当時二子玉川に事務所があり、団地を歩いていた時に、なんて公園のような場所なんだろう、豊かだなということを思い、それをどうリノベーションしたら良いかというアイデア集を作りました。結構言葉遊びみたいなのところもあり、駐車場が公園になったらいいねという「パーク パーク」（資料74）など、細かい小ネタを集めたことをやっています。ベースとしてはかなり好評をいただきました。団地の問題を笑いながら考えさせてくれる本ということで、一般の方にも読まれたりします。

晴海アパートメントでの輝ける未来が、サブカルチャーを乗り越えて最後は日常化していくということで、歴史、物語と言ってもいいと思います。僕ら建築関係でいろいろなことをやっ



ていると、物語を見つけることを一生懸命やります。コンテキストという言葉 皆さん必ず言いますが、これから先の団地で何を考えなければいけないかという、物語を見つけること、地域の中で団地のことも考えること、そのもの単体をどう考えるのかということだけでなく、これからは物語を作っていく必要があると思います。先ほど内山さんが紹介したホシノタニ団地でやっているようなものは、団地をどう捉え、どう新しく作るかということに対して、エリアの問題として捉えられているところが非常に素晴らしいと思います。これは今まであったものをどう読むのかというよりは、どちらかという公園のような部分をうまく利用して物語を紡いでいると言えると思います。

そういった形でどのようにするのかという話を最後にしたいと思いますが、団地の断熱改修が一つの大きなテーマとなると思います。

28兆円のキャッシュアウトであるエネルギーの約3分の1は建物で使われ、その半分ぐらいが住宅です。住宅のうちどのくらい断熱がされているかというと、4割が無断熱です。さらに4割が昭和55年の基準でグラスウール換算すると、天井に4cm、壁に3cmとすごく薄着な状態になっています。平成4年度には、10cm、5cmくらいとなり、トップランナーと言われるものではグラスウールを天井に18cm、壁に10cmが奨励値となっています。これが現在5%であり、2020年には義務化するのが今の制度ですが、世界各所と比べると恥ずかしくて見てもいられないくらいひどい基準です。ただ、5%のものを100%にするのが、非常に大事です。

一般的な日本の建物の年間暖房負荷をシミュレーションかけた場合、120~150kwh/m<sup>2</sup>程度となります。ヨーロッパではカーボンニュートラルとするため、50kwh/m<sup>2</sup>程度以下でないと住宅として建てられなく、さらにドイツのパスシブ基準は15kwh/m<sup>2</sup>以下です。日本が自動車で頑張ってプリウスが30km走るときに、アメ車が3kmしか走らない、そのアメ車レベルでさえ、日本には5%しかない。そういうどうしようもないのが日本の状況です。

1万7千人の人がヒートショックで倒れ、溺死率が先進国の中で一番高いのは日本です。少しでも断熱を増やしていくことが、建物自体の資産価値を高めていくことにもなり、キャッシュアウトをさせない大きな方法とっております。

また、団地の断熱改修に加え、単一機能であることがより問題であると思います。用途の複合化がなぜできないのか、コミュニティキッチンやシェアオフィスでの雇用の創出などといったことが大切だということで、お話を終わらせていただきます。

(竹内氏のスライドがシンポジウムで配布されなかったため、次ページより掲載します。)

## 団地をめぐる物語

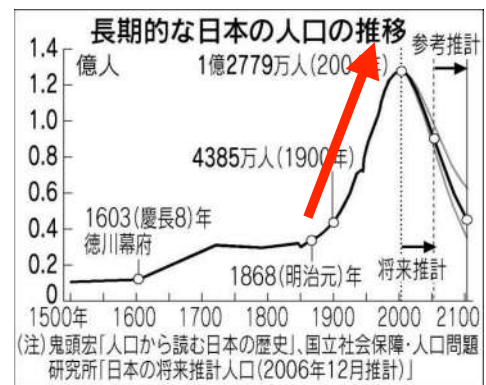
資料 58

### 成長時代の幸福の作り方？

資料 60

## 成熟社会の幸福の作り方？

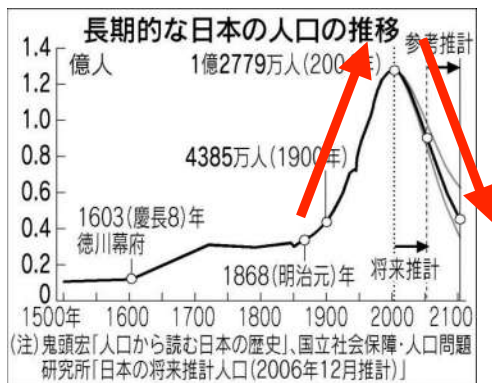
資料 59



資料 61

## ないものをつくる

資料 62



資料 64

## 成熟社会の幸福の作り方？

資料 63

### いまあるものをつかう

資料 65

## いまあるもの

空き家

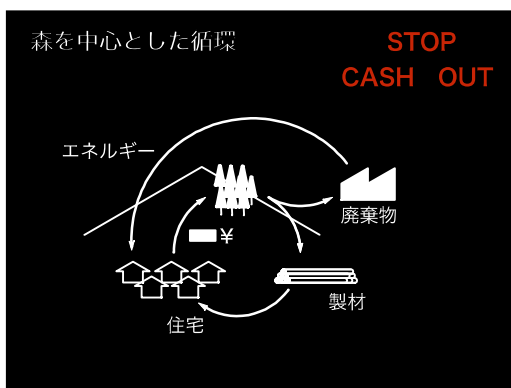
団地 →リノベーション

森林 →エネルギー

資料 66



資料 67



資料 68



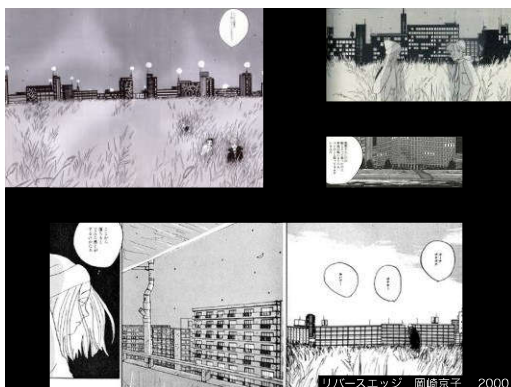
資料 69

## 団地の歴史

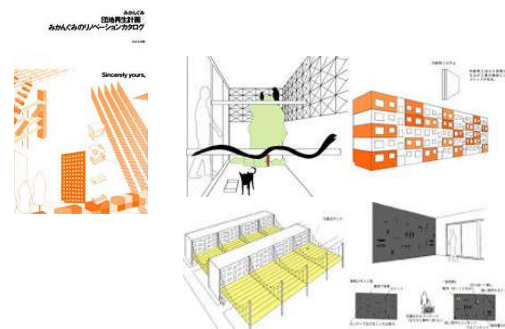
資料 70



資料 71

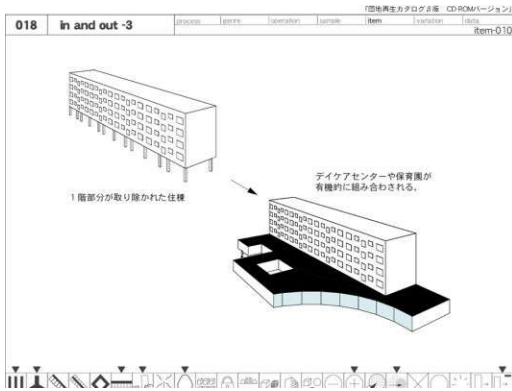


資料 72



資料 73

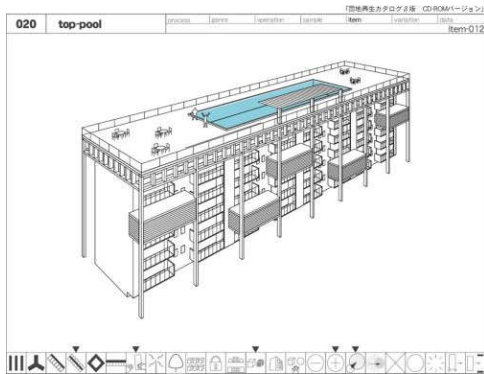




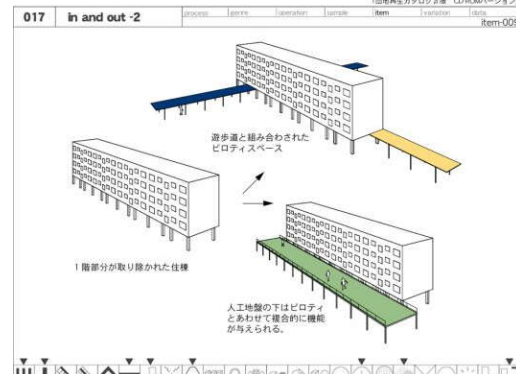
資料 74



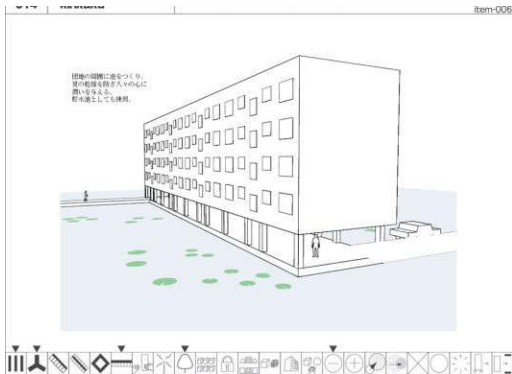
資料 75



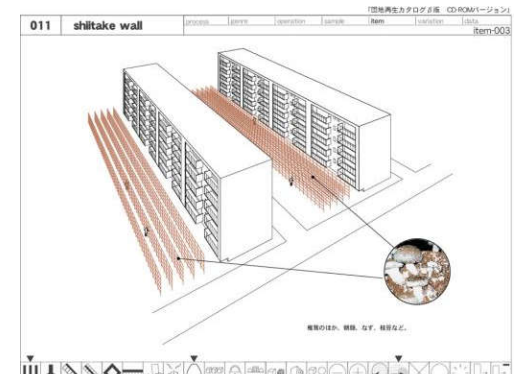
資料 76



資料 77



資料 78



資料 79

輝ける未来  
↓  
サブカルチャー  
↓  
日常

資料 80

歴史  
↓  
物語

物語を見つける  
↓  
これからの物語を作る

資料 81



資料 82



資料 83



資料 84

## 物語を紡ぐ時代へ

資料 85

## 団地の断熱改修



資料 86

資料 87



資料 88

## 団地の断熱改修

用途複合化 mix use  
コミュニティキッチン  
シェアオフィス雇用の創出

資料 89

### 6-3. 団地再生支援協会（奥茂謙仁氏）

団地再生支援協会の奥茂です。団地再生支援協会では今年から理事を務めておりますが、普段は市浦ハウジング&プランニングという住宅専門のコンサルで長年、住宅・団地計画・設計に取り組んできました。



団地再生支援協会は、団地という共同住宅の集合体あるいはその総体、地域も含めて、団地という切り口で再生を考えております。3つの切り口を設定しており、居住環境の再生、コミュニティの再生、それから団地経営の再生です。

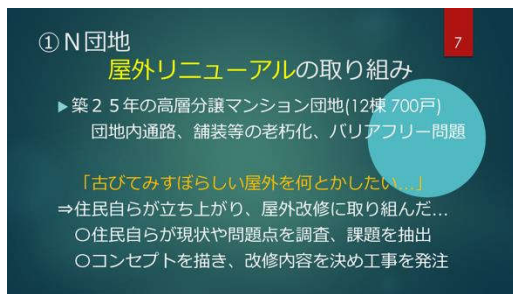
団地再生支援協会の活動として今、国交省の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業を実施しております。これは前回のシンポジウムでテーマとして紹介しましたので、本日は市浦の業務に関連した近年の分譲団地の再生の問題についてお話をしたいと思います。

団地とは国交省の規定では2棟以上、概ね50戸以上の分譲マンションですが、私が話すのはURや各地の住宅供給公社が郊外に分譲してきた団地、あるいは民間の分譲団地であり、国の推計では分譲マンション600万戸のうち3分の1にあたる200万戸、5000箇所がいわゆる分譲団地に属します。その団地で起きている問題とは、団地活力の低下や、建物外構の老朽化、陳腐化、更新活動の停滞、耐震診断・改修、流通も進まないということで、空き家も発生し始めています。

分譲団地の課題の特性は、所有者がたくさんいるため、なかなか一つの方向に意思を統一することができないということです。今日いろいろお話があった公共賃貸住宅団地とは問題の所在が異なりますが、一方まちに視点を移してみると、まちには、当たり前ですが、土地、建物の所有者はたくさんいます。その中で地域活力が落ちたり、建物が老朽化、陳腐化したり、商業活動が停滞したり、耐震診断も進まない、空き家、空き室、空きテナントも発生している…、実は分譲団地とまちの問題というのはかなり相似形ではないかというのが本日の話の基本です。

本日清水さんがお話されましたように、リノベーションまちづくりというものがかなり進展しています。その牽引役を務められている清水さんのお言葉を借りると、「今あるものを活かして、新しい使い方をしてまちを変えよう」ということで、都市地域経営課題を複合的に解決しようということです。それをまた団地に移してみると、課題が相似形ならば解決の視点も似ているのではないかと、つまり経営的な視点で自立的に団地を見直し、小さなイノベーションを重ねていくことではないかと思えます。

紹介する事例は、市浦で直接的、間接的に関係した分譲マンション、分譲団地の事例です。



資料 90



資料 91

まず最初が、N団地（資料）での屋外リニューアルの取り組みですが、これはURが分譲した高層分譲マンション団地で、12棟700戸の築25年の団地です。約10年前に屋外のリニューアルをしたという話があり、新たに建物、団地を作ることと比べ地味な仕事でしたが、今思うととても示唆に富んだプロジェクトでした。住民が古びてみすばらしい団地の屋外空間をなんとかしたいという問題意識を非常に強く持っていて、住民自らが立ち上がって屋外改修に取り組み、そのお手伝いをしました。ただ、費用があまりないので、住民自ら動いていただかないと難しいという話をして、住民に主体的に取り組んでもらい、問題点を抽出したり、まちづくり・屋外リニューアルのコンセプトを描いたりということをしてもらいました。（資料91）は住民が団地をくまなく調査し、その問題点を洗い出したものを落とし込んだ図です。こういった地道な作業を、住民の方々が自ら問題意識を持ってやった結果として、元々の団地では樹木が非常に大きく育ち公園的な環境になっているにもかかわらず屋外の各所で劣化という問題が起きていましたが、バリアフリーの推進と合わせて、屋外の舗装の多くをやりかえました。しかも住民には資源を大切にしたいという考えがあり、古い舗装材料も生かしながら新しいものも加えて綺麗にしました。その結果として、戸あたり10万円の支出となりましたが、中古住宅の評価額が100万円上がったということで非常に喜ばれたことに加え、住民自らが発想し、うまくいったという経験が非常に大きく、居住者間の連帯意識が醸成されたという効果がありました。

Sマンション（資料92）での駐車場経営改善の取り組み、これはいわゆる団地ではなく、この近所（港区内）にあるマンションです。築10年の高層分譲マンション、22階建て約150戸ですが、もともとマンションの建て替えをお手伝いしたという経緯から、長期修繕計画の話が来たものです。10年目の大規模修繕のため長期修繕計画を作成したいという相談でしたが、マンションの経営状況を紐解いてみると空き駐車場がたくさん発生し、このままでは経営破綻するという状況に追い込まれていました。その問題を何とか改善するために、これまでもいろいろ取り組んだがうまくいかなかったという話でした。具体的な収支の状況（資料93）は読んでいただければわかるのですが、年間250万円以上の赤字が増え続けている状況でした。超高層マンションの中に機械式立体駐車場があり、その駐車場の料金の調査・検討・シミュレーション

や、他の用途への転用など様々なものを1年くらいかけて検討し、相談しながら絞り込んでいきました。我々も駐車場経営は全く専門ではないので、地味に不動産屋をまわって駐車場がいくらで貸されているかを調べたり、その結果をシミュレーションに落としたりということをしました。もともと4万5千円という高い駐車場代でしたが、最低限の維持・管理費用を賄うことを目的としたシミュレーションの結果、2万8千円として住民に英断していただいた結果、収支が劇的に改善しました。9台埋まっていたものが、41台全部埋まり、さらに空き待ちまで発生しました。これにより、駐車場会計を単独会計にしたことに加え、住民が自ら考えて経営を始め、年間1千万円以上を修繕費として積み立てしていけるところまで経営改善できました。

最後にNDハイツ（資料94）の経営的視点による団地運営ですが、これはマンション改修手法の事例調査で伺った際に非常に驚いた話ですが、これは京都の築39年、190戸3棟の高層分譲マンションです。1976年に竣工し、築10年目に問題が発生したそうです。管理費の滞納が発生し、このままでは経営破綻するといった、先ほどと同じような話ですが、この状況で1人の居住者が理事長になり、手探りで経営改善に乗り出したものです。13年目に管理組合が法人化され、自立的な運営のために会計の独立化や管理規約の改定を行い、迅速に意思決定を行ってお金を動かせる体制へと変えたものです。その結果、マンションの改修やリノベーションで近年話題になっていることはほとんど行われております。将来計画としてマスタープランがある、中古売買用のパンフレットがある、数々の改修、例えば本日の話にあった外壁の外断熱改修はもちろん、太陽光発電も載っているため年々電気代が安くなり、それで管理費を住民に還しているくらいの状況であり、また敷地の中に店舗とかATMがあったりします。さらに防災対

② Sマンション 12  
**駐車場経営改善の取り組み**  
 ▶ 築10年の高層分譲マンション(22階建て1棟 151戸)  
 長期修繕計画の策定、駐車場経営の問題  
 「空き駐車場が多くこのままでは経営破綻する...」  
 ⇒ 毎月赤字の経営状況改善に取り組んだ...  
 ○ 駐車場サブリースに出した⇒ 撤退+事業課税が...  
 ○ 課題の所在を再確認、解決策に取り組んだ

資料 92

13  
 ▶ 具体的収支状況の把握  
 ● 住棟に機械式立体駐車場（付置義務41台）内包  
 ● 機械維持管理経費；62万円/月（年間744万円）  
 ● 駐車場料収入；9台×45,000円＝（年間486万円）  
 ⇒ 経営収支；年間258万円(戸当り1.7万円)の赤字  
 早急な経営改善が必要な状況...  
 ▶ 経営改善方法の検討、試行  
 ● 駐車場料金の調査、検討、シミュレーション  
 ● 他用途への転用手法の検討  
 (外部賃貸、時間貸し、事業者への貸出、廃止...)

資料 93

③ NDハイツ 16  
**経営的視点による団地運営**  
 ▶ 築39年の高層分譲マンション(7階建て3棟 190戸)  
 '76年に竣工、築10年目に問題が発生...  
 「管理費等滞納が発生このままでは経営破綻する...」  
 ⇒ 危機に陥り理事長退任、1人の居住者が理事長となり  
 手探りで経営状況の改善に乗り出した...  
 ○ 13年目、第1次大規模修繕時に**管理組合を法人化**  
 ○ 自立的運営のために**会計の独立、管理規約等改訂**  
 ⇒ 迅速な意思決定と行動が可能となった

資料 94



資料 95

策や高齢者が孤立しないためのサロン、日曜喫茶、子供のための文庫、2千円で泊まれるゲストルームがあったり、様々なイベントが開催されたりなどにより、実は不動産の取引価格が年々上昇し、さらにそれをきちんと把握されているというのがとても驚きました。

(資料95) がその団地ですが、敷地内、隣接地のビルも買い取って全世帯が集まれるようなホールを作ったりさまざまな活動をしています。なぜこれを実現できているかという点、居住者（管理組合）が経営的な視点に溢れていること、分譲マンションでは難しい合意形成が非常にスムーズな仕組みでできていること、法人化というものがもたらす効果が発揮されているということです。

まとめとして、住民が自らの視点で考えて、経営的視点でスモールビジネスを積み重ねていくということがいかに大切かということ、そしてそれらを支える体制づくりを行うことを考えていく必要があると思います。

#### 6-4. パネルディスカッション

松村：前半の伊藤明子さん、清水さんの話で、本日私が設定したテーマについては結論が出る感じなので、あとは清水さんの「敷地に価値なし、エリアに価値あり」という呪文を日に10回唱えていけば良いというお話ですね。今の奥茂さんの話での最後の分譲マンションの例もそうですが、住戸の区分所有者がどんなに中をリフォームしたと



ころで全体の団地あるいはマンションとしての価値がつけられていなければ、沈んでいくだけということがほぼ共通したお話だと思います。

竹内さんのお話で色々思い出しましたが、団地再生支援協会の前身が立ち上がった頃に私も「団地再生」という本を出し、ほぼ同時にみかんぐみさんがリノベーションカタログという本を出しましたが、本日の観点のようなエネルギー問題、断熱改修的なものは、その中にすでに含まれていたのですか？

竹内：事例研究をしていた時に、東ドイツからドイツになった時の色々なことなど、事例としては把握しておりました。しかし僕がエコや断熱を言い始めたのは、その時とは全然違う別の文脈があって、実際にエコハウスを作ってみたらというところからエコが加わりました。リノベーションと、エコや断熱といったことが頭の中で長い間結びつかず、自分は何重人格なんだと思ったりしました。それが最初にありましたが、この時代と成長時代と作り方は違う、「あるものを使う」という言葉のあるものとは何かを考えると、建物のストックと、日本にある森林のエネルギーが一緒であり、これは使えると感じ、最近両方が結びつきました。

松村：自己矛盾を起こさなくなったという感じですか？

竹内：はい。いろいろあるものをどうやって使うのかと考えていくことが、やはりビジネスにも地域のことにもなり、いろいろなことに役立つのではないかと思うに至りました。

松村：ディスカッションに入っていくと各論的になりますが、以前高原さんとMUJIのトークご一緒した時に、断熱性が今の日本の団地では極端に悪いのではないかと、それを補強することがベーシックな入り口として必要なのではないかという意見があり、なかなか難しい面もあるということで高原さんも困っていましたが、例えばURさんの場合に今あるストックに関して断熱改修するとしたら一番ネックになるのはお金の問題ではないかと思いますが、現実的にどん

な感じでしょうか。

**高原：**まず、URの状況を話す必要があります。現在76万戸、家賃収入で5500億円前後となっていますが、厳しい経営環境の中で修繕費は1800億円くらいを76万戸に使っています。その修繕費には資本的投資、すなわち根本的に資産価値を上げようとするものと、漏水やクラックなどを直す費用が単年度1200億円から1300億円くらいある中で、いろいろな方に外断熱の提案をいただいています。断熱性能は難しい状況です。外断熱はバルコニーがあつたりするとなかなか難しいので、やるなら妻側かなと思っています。一方で一番コストパフォーマンスがいいと思っているのは内側の状況の改善ですが、今お住まいの方々は家具などの物をどかすということに対しては非常に抵抗があり、そういったものまで全部面倒見てくれればやって良いというのが現状で、100億、1000億というようなオーダーとなる。住宅性能水準、住宅設計要領は昭和30年代なり40年代のものがベースとなっているので、今の段階では断熱をやっても南側に少し、または北側の居室の壁にカビが生えないようにとだましましやってきたのが現状で、それならば建て替えをと昭和58年に検討され、昭和61年以降の団地再生では建て替えをする方が早かったと思っています。色々な背景から建て替えが容易ではない現状では、リノベーションをしながら断熱性能を高めていくことが現実的ということで、戸あたりのコストパフォーマンスが高い断熱改修の検討をする必要があります。民間を含め遮音性能と断熱性能を高める技術開発をしているというのが現状です。

**松村：**ありがとうございます。リノベーション住宅推進協議会のR適合住宅認定には、断熱性能的な要素はクライテリアに入っていますか、それともプラスアルファでしょうか。

**内山：**結論から言うと現状は入っていないですね。2020年に義務化となる時に既存住宅は義務化とはならないですが、これはしっかり考えていかなければいけないテーマということで、今年から議論を始めています。竹内さんにも少しご協力頂きながら、既存の住宅で1棟丸ごと、1つずつで何がどこまでできるのか、何から始めれば良いのかということを考えなければいけないと、今の断熱の話を悩ましく思いながら聞いていました。基準を作って、それについてきていただける方がいればいいのですが、特に経済合理性が重視される分譲スキームにおいては非常にリテラシーの高い方がいると思いますが、共同住宅で全棟やる場合、リテラシーが高い方を数集めなければならないと考えた時に、我々と消費者にとっての必然性にまだギャップがあるのが現状と思っているので、その辺をどういった形で埋めるかをまずはテーマにしていけないといけない。当社の戸建の基準はまだ低いですが、戸建の断熱性能の改修、リノベーションから始めているという状態です。



**松村**：団地再生支援協会で奥茂さん達が中心となり、団地再生のケースを集めて評価、比較のような作業を担当されていたと思いますが、今までの団地再生の事例の中で、本日竹内さんが指摘したように、ベースビルディングの基本レベルをアップするといった事例はありましたでしょうか。

**奥茂**：以前、団地再生に取り組んでいるプロジェクト概要を横並びで情報整理したことがあり、それを先々は評価する方向に持っていきたいと思っております。細かな改修といったレベルで押さえるのではなく、まずは総体としてどういう取り組みを行っているか、今どういう状況にあるかを列記したものです。

実は先ほど紹介しましたNDハイツは、外断熱改修も開口部断熱改修も全て終えています。何故できているかという、1つは補助金をうまく使った、ある意味では公共の支援を受けながらやっているということなのですが、それを実現するためにマンションに必要なものは合意形成です。当然色々な懐具合の方々がいる中、お金出すということではなかなかひとつにはまとまらないのですが、あのマンションのすごいところは全員合意というところなんです。理事長がカリスマ経営者的に動かしているということもあるのですが、それは長年に亘って積み重ねてきた結果として、あの人の言うことであれば間違いはないというところまで行っているの、いろいろなことができています。外断熱改修、開口部は全て真空ガラスが入っている、屋根にはソーラー発電パネルが付き、電力の高圧一括受電もやっています。昨今言われていることは殆ど実施されていて、1つは補助金、助成金が入っているということはあるのですが、そういったものを住民自らが考えて推し進める雰囲気醸成できるかどうかだと思います。結果として光熱費が市内の一般家庭の4割まで落ち、共用部は全てLED化され、太陽光発電もしているので消費電力が毎年毎年下がり、共益費が余って還付しています。自分たちが考えて活動すると良いことがあると皆に浸透しているので、全く文句が出ないという、ある意味で理想の状況です。住民の方々も最近は賢くなり、居住価値、住宅の価値は単なるハードの価値だけではないということに気づき始めています。コミュニティの価値など皆で1つの方向性、共通認識を持つことが大事だと思います。

**竹内**：会場にいらしている皆さんにご認識いただきたいのは、ヨーロッパではエネルギーパス、すなわち住宅の燃費表示が一般的になっていて、不動産屋さんに家賃とともに表示されています。日本は自動車の燃費については世界トップクラスかもしれないですが、住宅の燃費に関してはトップクラスから遠いほうであるところが違うということで、この前リノベーション協議会さんで、世界の情勢を見たときにエネルギーパス的なものの導入もあるのではないかと

いうお話をしました。なので、そういった形で業界が動いていく直前といった感じだと思います。

ひとつ皆さんにご認識いただきたいのは、団地やマンションで日当たりの良いところは普通に暖かく、気密性能が高いです。どういうことかということ、僕ら設計事務所をやっている、戸建住宅は寒いといった話を聞きますが、それは事実であり、少しやっただけで効果はたくさん出ます。例えば、南側の開口部をペアガラスにして、複合サッシなど断熱性能の高いものにするなどです。住宅はどこが寒いかというと、玄関の扉であり、防火性能が必要なため鉄だというのはわかりますが、もう少しなんとかならないかというのが集合住宅を見たときに思う感想です。なので、そういうことを考えていくと、全部を断熱するのはすごく大変ですが、少しずつやるだけでも変わります。先進的な事例として高断熱の団地の一棟を作り、そこに住んでいただくよう、移動が前提になるのかもしれないですけど、モデルを作り、そこでPDCAを行えば、先ほどの補助金などを使いながら検討できるのではないかと思います。

**松村：**団地がエリアの中のかかなり大きな面積を占めます。そこにいろいろなものが、例えば地上階に入り今後の地域の生活の場づくりの大きな核になるという話が今日ありました。竹内さんの話との関係でもう1つ聞いたかったことは、断熱だけではなくエネルギーをもう少し全体政策的に考えた時に、団地は数百戸というオーダーで集まって土地があり、屋根があり、そういった規模で地域のエネルギー関係で使える場所として何か考えられることはないかということで、一人ずつが自立的に、エネルギー、食料、水が独立して再生して回っていくみたいな夢のような話が、何百戸も集まっているから技術的にはそこそこリアリティが出てくると前から考えていました。私自身は具体的に考えたことがなかったですが、竹内さんはそういうことをいろいろ夢想されたりしましたか？

**竹内：**先程紹介された太陽光発電を使って共益の電力を使う話や、一括受電による小口と大口の契約の差益で共益費まで出てくるような受電の方式の違いは、今度電力が自由化されますからもっとやりやすくなる、という電気の話がまず一個だと思います。それはすでにやられていて、それをうまくマネジメントしているところがものすごく得をしている。あと1個はなかなか難しいですが、熱をどう使うか。住宅のエネルギーの中では、お風呂に使う給湯と家電のエネルギーと暖房のエネルギーがだいたい3分の1ずつとされていますが、熱に関わるところが給湯と暖房です。給湯と暖房の熱を今は個別で責任持ちたいからということで、湯沸かし器を個別でつけていますが、それを共同にしていくことによるスケールメリットは相当あるはずで、みんなが同じ時間にお風呂に入るわけでもなく、みんなが同じ時間に熱を使うわけでもないので、少しずつずらして使っていけばトータルのエンジンの大きさはいらぬはずで、特

に気密性能、断熱性能の高いマンションでは給湯の比率が高いため、うまくマネジメントしていくとうまくエネルギーが使えるようになると思います。ただ、今までの慣習として、責任の点で共有の設備を持たないという方向でずっと来ているので、発想の切り替えをすることがどこかで必要なのではないかと思います。そうなってくると、地域冷暖房みたいなものが、もう少し小ぶりなところでそれぞれの住宅、住棟でできてくると、共用の電力だけではなく共用のエネルギーという観点が出てきた時に、住む人にとってのメリットが出てくると思います。

**松村**：内山さん、分譲の場合少し難しいと思いますが、シェアオフィス、シェア住宅、コミュニティを運営する事業をやってらして、比較的若い世代なのでしょうが、カーシェアのようにエネルギーの問題もシェア的な感覚で考えていくといったことが、団地的なもので割と間近に起こりうることと今思ったのですが、実感としてどんな感じですか。

**内山**：どうリテラシーを上げていくということで、コミュニティやシェアというキーワードを意識的に分譲でも使っています。我々がやっている分譲でも高圧一括受電をやっている物件がありまして、通常は大規模じゃないと合わないと言われていますが、合わないと言っているのは事業者でもなく管理組合でもなく、間に入っている事業者が合わないと言っているだけであって、僕らがやったのは一番小さいので20戸台のマンションですが、業者を入れず直で高圧一括受電を行っている物件が名古屋にあります。マネジメントをしてくれる人がいなければいけないのですが、中電出身で独立されている方がいたのでマネジメントで月々1万円程度を払って見てもらっているだけですが、きちんとマネジメントすることで浮いたコストを修繕に活かしていくという説明をした上で分譲で購入していただいているので、非常に意識の高い方が入ってきていただけています。僕らライフサイクルコストという言葉に分譲の場面でもよく使いますが、いかにマネジメントしていくかということをしっかり伝えていけば、納得性のある合理性の高い住まいの提供ができると思っているので、断熱まではできていないのですが、エネルギーをマネジメントする観点においての見える化などいろいろなことをリノベーションの住宅で行い、そこでは軸となるコミュニティが必要だろうということを話しています。

シェアという暮らしの中にそういうものをどんどん取り入れることは大事であり、やはり賃貸住宅から始めたほうが良いと思います。断熱などそういったリテラシーを高めるといった意味でもどこかで体感できるというのも大事であり、トラックレコードを作るといった意味でも誰かが積極的に投資をしていくことが必要だと思い、そういった意味では団地をうまく活用して、民間事業者としても手がけていくという発想は十分にあると感じています。

**松村**：急に変わりますが今日の前半のお二人の話およびURさんからの報告があり、団地再生支

援協会、あるいはHEAD研究会にしてもそうですが、いろいろアイデアもあり議論もするけれども、なかなか実体化していかないことが多いですね。団地再生の世界でも結構多く、21世紀の最初から結構議論していますけれども、具体的に動きはなかなか数年前までは出てきていませんでしたし、今でも団地再生と呼べるような事例はそう多いものではないですね。そういった意味で本日伊藤さんと清水さんの話に共通していたのが、団地というのは地域経営的観点で考える必要があるということでした。そうすると地域経営主体は誰だということ、いろいろなケースがあると思います。URでは、URが経営する場合もあれば、ある程度ジョイントでやる場合もあり、あるいはリビタさんの場合であればアセット型、ノンアセット型というお話もあり、それから奥茂さんあるいは竹内さんの立場では従来の設計事務所ですから、建築の新築のお話が来て設計しますということはあるでしょうが、地域経営みたいなことを含めて戦略的いろいろなものを提案したり実現したりするというフィールドであれば、設計者としての構え方、窓の開け方、チーム編成などいろいろなことを工夫しないと実のある成果に結びついていかないのかなと思います。そのあたりは結構難しいところで、リノベまちづくりなどであればたまたまリノベーションスクールが賑やかになって、各地で活動されてるNPOから相談があってリノベーションまちづくりの仕掛け人が支援しながら動き始めたりしていますけれども、団地再生の場合はそこまでなかなか動きになっていないので、今のような観点でそれぞれのイメージをお持ちか、このようにしたら良いのではないかという話がありましたら承っておきたいです。

高原さん、URが経営しなければ仕方ないといえば仕方ないのですが、ひばりが丘でやっていることは、ある種地域経営というかコミュニティ経営的な別会社を作り、最後はURも手を離して何年後かには独立して経営してもらおうというお話だったと思います。その辺はどういった全体コンセプトになってるのでしょうか。

**高原：**URの団地であれば居住者に自治会を組んでもらいいろいろやっていますが、好きな方もしくはそういったことに長けている方という個人にウェイトがあります。それに対してひばりが丘では、街区を超えた形で自治会と同じような組織を作ってもらっていますが、ここでキーなのは居住者側の主体とは言いつつ外部委託していることで、「まちにわ ひばりが丘」という一般社団法人がHITOTOWAというところにマネジメントを外部委託して、うまくまわるようお願いしています。だから、旧来のURでの自治会という個人ではなく、やはり負担が大きい分譲管理組合の理事長はなかなか難しいという状況なので、そういったことに長けている人をどうやって見つけるかというところで、今回はまちのマネジメントを業としている方に外部委託をするという形で上手く回り始めたと思います。そういう意味では先ほど松村先生も言いましたように、行政も非常に期待をしています。

地域の経営的概念の担い手が誰かというやはり資産をもっている人と思っています。鉄道会社の方もそのように思ってますし、自治体の方もここ2、3年だいぶ変わってきていて、今朝も世田谷区の方からURで空いている施設を貸してくれないかと言われたよう、地域のポイントポイントでみていきますと世田谷区でさえ将来こわいようで、やはり先ほど伊藤次長がおっしゃったような認識をそれぞれ行政の中でも少しずつ体感されてるのかなという感じはします。このように今、行政の中にも少しずつ新しい意識が芽生えてきていると思いますし、先ほどのひばりが丘みたいなことも自分でやるというよりは上手くそういった担い手を発掘してやっていけそうかなと思ってます。

**松村**：最後に順番に1人ずつ。

**内山**：主体が誰であるべきかという結論はないのかもしれませんが、行政の方、特に市区町村の方々と話をして意外と思ったのは、問題に直面しているのは市区町村なのですが、先ほど伊藤さんもおっしゃってました通り市区町村ができることは結構少ないと最近気がついてきました。団地に何かする、都市計画をもう一度考え直す、税金をどうにか優遇してでも何か誘導する、ということは市区町村レベルではできないことが多く、条例を立てれば建築的な制限を超えた用途などもしかしたらあるのかもしれませんが、お金をかけて動かそうと思うと市区町村レベルではできないことが結構多いということを教わりました。そういう意味から行くと、三位一体ではないのですが、都道府県単位を含めて一体となってミクロの、しかも多種多様の問題をどう解決していくかというのを、どうマネジメントしていくかということはすごく難しい問題であると思います。

その点で、ポートランドは理想的だと思いました。ポートランド市は半官半民みたいな団体の機能がしっかりしていて、都市計画をもともと主体でやっていたチームが地域プロモーションまで行うようになってきて、まさに、「うちにこんな美味しいコーヒー屋があるけど、日本でなんか使ってくれない？」といった話までを気軽にするくらい非常に積極的に地域をプロモーションして歩いているような団体があるのですが、そういうところがもう少し力を持って都市計画に踏み込んでいけるようになっていかないと、不動産オーナーもそうですが、みんなが一体となってこの地域をどうしようかと考えていかないと、我々事業者だけで点を打って終わってしまうものが乱立するのでは意味がないだろうと非常に実感しています。

ただ一歩団地に置き換えて言うと、主体がごく少ないから実はやりやすいのではないかと考えていて、所有者がURだったり、公営住宅だったりでは非常に事業主体が少ないので、そこに民間事業者が入っても事業主体だけでうまくコントロールするのはそんなに難しくないと思いました。周辺の価値を上げてから売った方がURとしても実入りが大きくなるはずなので、もう

少し掛け算で団地再生を考えていただくと良いと思います。たまたまある有名なニュータウンを見に行くと、URが建物を壊して民間に売るという話をその場でされました。でも、ダメになった団地の一番ボトムな状態で売ろうとしているので、やめたほうが良いのではないかと思います。先ほどの清水さんの話ではないですが、公園にでもしたほうがよほど地域資源として活用できるメリットもありますし、東京ではよくありますがバーベキュー場とすることや、それこそフィールドアスレチックにして周辺からもっと人が集まるような、そのくらい豊かな緑がある場所でしたので、いきなりこれを全部木を切り倒して民間に売って宅造されることよりもっと地域価値を上げるようなことをしてから売った方が結果的にいいかなと思いました。そういういろいろなことをざっくばらんに意見交換できる場が、今一番必要であると思いました。

**奥茂：**今日の話にもなっているものの分かりやすい例として、住戸単位のエネルギーマネジメントがあります。電気をこまめに消すとか内断熱をするとか、それを住棟単位、あるいは団地単位、まちの単位、さらに都市の単位で考えるということで、様々なレベルでのマネジメントが必要で、家のマネジメントは奥さんがやってるかもしれないですが、団地のマネジメントは誰がやるのかということのをこれから本当に考えていく必要があると思います。幸運にもご紹介したようなカリスマ的経営者がお住いの方であれば別ですが、普通はいないので何をやって良いかわからないという状況です。

ちょうど今、マンションの標準管理規約の見直しが行われておりまして、マンションの管理・運営を外部に委託することができるようになります。それがきっかけとなって、本日の清水さんの話にありました家守会社みたいなものを団地に当て込むと、「団地家守会社」みたいなものとして、住民の方々の価値観や意志をうまく引き出し、マネジメントのお手伝いをするみたいなことができると良いと思います。要は誰が経営的な視点を持ってマネジメントするかはその単位ごとに違ってくるのですが、団地についてはそういった会社も人もいないので、団地家守会社が必要になってくるという気がしました。

**竹内：**難しく考えると難しいのですが、今日清水さんがお話しされた中の、1階部分の用途だけでも開放してくれよ、商業入れさせてくれよ、商業やっていいよ、ということになったら絶対にものが変わると思います。やはり住宅専用であるということがすごく足かせになっていて、団地の中で考えると、団地の周りの人が来たらどうするという話をしますが、来ていいじゃないですか。

僕は山形でやっている大学で色々若者を応援していたつもりが、最後には友達と3、4人で家守会社を作ってしまった、最近。

**松村**：山形ですか、なんていう名前ですか？

**竹内**：マルアールって名前です。山形R不動産と、デザイン会社とで作ってしまって、今カフェの経営とかをしなければいけない状況にいます。家守会社というのも、そんなに難しいものというよりは、実際始めてしまうとすごく大変ですが、始めてしまえばとやれてしまうものという気がしています。リノベーションまちづくりを商店街で主にやっていますが、その手法は団地でものすごく効果を発揮するだろうと密かに思っています。なぜかというと、ものすごくニーズがはっきりしていて、ニーズというか必要なものが何かというと、高齢者に対する見守りであったり、福祉であったりするのですが、簡単な話をすると、美味しいご飯屋さんができたら、そこに住んでいる人への福祉は結構いろいろな意味でうまく回り始めると思えます。「今日おばあちゃんきてないけど、どうしたのかしら、見に行ってみようかしら」というコミュニティができたり。コミュニティの核となるのはやはり飲食だと思い、そういった飲食ができていたら、「最近見ないわねえ、あのおばあちゃん」みたいなところが、そういうカフェを中心にしてできるようになり、若い起業家がそこに入ってこられるようになったら、そこは何軒かの人にとって寄るところでもあり、見守りでもあり、いろいろなことができるようになるのではないかというのが1つです。

それから後は、女性の問題も話されてましたけれど、日本の特に都市部でわざわざ東京にまで行って働けないけれども団地の中で何か仕事ができるのであれば何かしたい人はたくさんいると思います。その人たちが今何をしているのかというと、コンビニやファーストフード店でレジ打ち等をしているのですが、もっと楽しそうにある程度だけでも仕事ができるような場所があれば活躍したい人、女性、若い人、たくさんいると思うので、それを使わない手はないと思います。そういうことを考えると、もちろん経営的などというお話もありますが、どちらかということ団地を全体としてどのようにしていくかという問題と、実際のプレイヤーがサステイナブルに、要は儲けながらやっていく、その辺のバランスが取れる仕組みができたら、もっと活発にというか、働きに行かなくてもいいコミュニティに団地がなれるのではと思います。

**高原**：女性という面だけではない、最近関連した事例がありました。団地再生というか本日はじめの地域創生という中でいけるかと考えていますが、埼玉県にある吉川団地に空きスペースがありました。そこを社会福祉法人の福祉楽団という方が、訪問介護などのスペースとしてURから借りていただいているのですが、実はそこでやられていて感銘を受けたのが欠食児童、貧困児童対策です。団地の周辺の農家、または給食を作っているけれど捨てているというような会社から寄付していただいて、月水金に、将来は毎日やりたいと言っていますが、無料で慈

善事業というか、「お腹が空いたらうちのスペースに来ていいよ」と、会社の一部をフリースペースとして開放している。それを作っているのがその社会福祉法人の2人プラス地域のボランティア、主婦です。17時まで預かってくれ、食べ物には困らずにいてくれるということが、慈善事業でとりあえず動き出しましたというような事例はなかなかないと思い、URとしても何かお手伝いできないかと思って公社の方へ何かこういったところへの手助けができないかという調整をしていますが、行政の支援も全くない中でそういったことを担っていただけそうな自覚を持ってる方もいるということなので、先ほどにもある通りURとしてもどなたと組んでも良いと思っていますが、そういった方をどう発掘するかという感じかと思っています。

また、地域で農家や給食を作られている方も、個人にはあげられないけれどもこういった活動だったら差し上げられると言ってくれるような部分は、非常に社会的意義も大きいと思っています。ひいては女性が定時まで働いて十分帰れる距離という所に住めるという形になると大きいと思っています。自立しているかというとなかなか難しいのかもしれませんが、こういった仕組みも、機運を高めながら何かできないかと、最近思っています。ですから、URもなんとかいろいろ資源を、我々には床と土地しかありませんが、それを活用していただきながら地域のお役に立てればということです。

**松村**：ありがとうございます。団地再生とは地域経営的問題であるということもあるのですが、今まで団地再生という言葉に少し引きずられていた面があり、そこから少し離れようということで、本日は他の2団体とご一緒させていただきました。さらに地方創生の伊藤さんに来てもらったのは、実はもっと過疎の、農山村で起きていることもパラレルなこととして起こっていて、そういうところを活性化する手法というのはかなり共通性がある。こんな事例もあるし、こんなやり方もあって、こんな組織でこんなことやっているというような、団地とかそういうことではなく、情報共有したり、ディスカッションしたりという場に、さらに高原さんのように土地、空間をお持ちの方が参加して、実際に動かせるような場を作っていけたらということです。そういったものを作らないと、こういった支援協会にしてもHEADにしても、リノベーション住宅推進協議会にしても、あまり意味が、胸を張ってやりましたという感じにならないので、交流が何か実につながっていくようなコミュニケーション活動を、これをきっかけに作っていければ大変良いと思っています。まとめというより、他の団体の皆さんにもお声がけして、URにもお声がけして、お友達も呼んで来ていただいて、石破大臣のところにも参加していただいて、ということで盛り上がっていければ大変面白いのではないかと思います、その第1段階としてのシンポジウムでした。その意味で大変有意義なサジェスチョンを色々いただくことができたと思います。



## 第12回 団地再生シンポジウム

－プロジェクト展開の新体制－

団地から始まる地域創生－団地再生の新たなビジョンと実践

### 報告書

2016年2月5日発行

発行者：近藤正一（一般社団法人 団地再生支援協会 会長）

発行所：一般社団法人 団地再生支援協会

〒101-0032

東京都千代田区岩本町1-13-5 SSスマートビル CN307

Tel: 03-5829-4138

Fax: 03-6866-8925

E-Mail: info@danchisaisei.org

企画：松村秀一（一社 団地再生支援協会 副会長（会長代行）／東京大学教授）

コーディネーター：田島則行（一社 団地再生支援協会 運営委員 千葉工業大学）

石井均（一社 団地再生支援協会 専務理事）

編集協力：小司 優海（東京大学大学院新領域創成科学研究科）

井田 慎太郎（東京大学大学院新領域創成科学研究科）