

1. 取組の背景と検討目標

<取組の背景>

南長津田団地は建設から40年を経過し、団地内住民約1000人の高齢化率が約40%あります。小学生は3.2%と低く、後期高齢者も15%と年々増加しており、自助・共助の取組への影響が懸念されています。

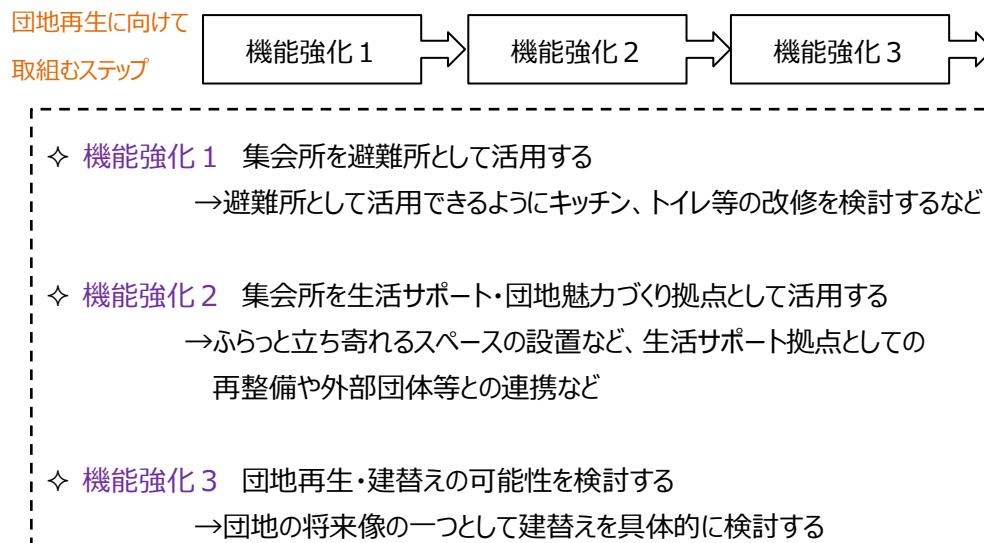
建物はエレベーターの無い4階建てで、階段には手すりもなくハード環境は40年前のままであります。最寄駅や商店街までの周辺環境は、坂が多く、商店街も年々閉店しており、若い時に苦にならなかったことが年々大きなバリアになってきています。

一方でコミュニティ活動は、集会所や公園を中心に、お祭り、ラジオ体操、野菜の販売、ウォーキング、お話会等活発に行われています。

住民の活動力を資源に、5年、10年、20年先を見据えた団地の将来像をこの機会に検討したいと考えました。

<検討の目標>

集会所・公園の隣接地域も含めた団地の安全・安心拠点づくりのために、団地再生にむけての取組むステップとして、3つの機能強化を目指しました。



2 団地の現状と課題

定例会の他に「まち歩き」ワークショップにより、団地の良いところと団地の課題を整理しました。

「団地の良いところ」

- ・活発なコミュニティ活動がある
- ・敷地内にゆとりがあり、広い公園が隣接するなど住環境が良い
- ・敷地内の芝生や植栽の手入れが行き届いていて見通しが良く、日当たりがとても良い
- ・柵や手すりは丈夫で 安心



「団地の課題」

- ・駐車場や駐輪場の入口に不陸が多い
- ・擁壁の一部にひび割れがある
- ・公道への路上駐車・通抜けが多く危ない
- ・本来通れない場所が生活通路になっていて、不陸や狭いところがあり危険
- ・外部への階段周辺のコンクリートブロックの不陸があり、階段自体も部分的に下がっている



<定例の委員会で議論した主な課題>

	取り入れたい行動（提案書内容）	皆さまの要望・意見
機能強化 1	耐震診断を実施し、問題があれば耐震改修を行う	・耐震診断を実施する
定例会での議論を重ね、多くの方の要望と意見を整理しました。	避難時にも活用できるようキッチン等の設備を充実する	・キッチンを1箇所に統合し設備を充実させる
	集会室の多目的ニーズに対応する空間の拡張	・ふらっと立ち寄れる場所を作る ・男女別トイレに改修したい ・同時に2団体が使用できる動線づくり
	集会所の使い勝手の向上と公園横の手すり、建替えを含めたハード環境検討に意見が集まりました。	・公園横の坂に手すりを設置する ・各棟の階段に手すりを設置する
機能強化 2	集会所の一部を気軽に集まるコミュニティハウスとする 歳をとっても住み続けられる高齢者サポート・安心事業	・ふらっと立ち寄れる場所を作る ・同時に2団体が使用できる動線づくり ・現在活動している老人会などの充実 ・新しい活動を創造する
	子育てサポート事業	・今後、具体的ニーズを調査する
3	介護が必要になった時に利用出来る小さな高齢者施設(ショートステイや介護付き住宅等)	・今後、具体的ニーズを調査する ・建替えの際に新規設置を検討する
	ハード環境の将来像を具体的に検討する	・有志による活動 ・団地全体で情報を共有する

3 団地再生の基本的考え方

〈団地再生に向けての基本的な考え方〉

これからの団地再生に関して以下の考え方で進めていくことを確認しました。

①合意形成が不可欠

団地を再生するにはみんなの合意形成が不可欠です。そのためにも良好なコミュニティを維持しながら、同じ目標、方向性に向かって取組むことが重要です。

②様々な方法から選択する

団地再生の課題は多岐にわたり、その解決の方法は様々であり、みんなで最適な方法を理解して選択していくことが重要です。

③継続的に取組む

合意形成や様々な課題解決など、団地再生の取組みは長い時間を要します。結論を急がず、みんなで理解しながら継続的に取組むことが重要です。



上記を踏まえて、次年度以降の検討・取組にあたって2つのポイントを整理しました。

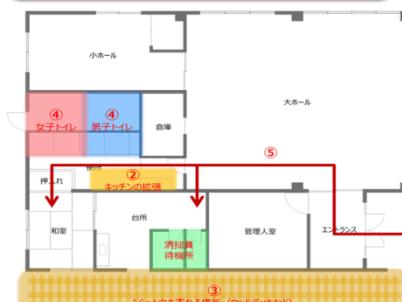
① 団地の将来像・イメージづくりと共有化

■子世代が戻ってきたくなる、
魅力ある団地

- ・子世代が戻ってきたくなるような、団地外からも入居したいと思えるような魅力づくり
 - ・住み続ける喜び、一人一人に生きがいがあり、ともに楽しめる場づくり
 - ・団地内外の交流の活発化による、地域の活力向上

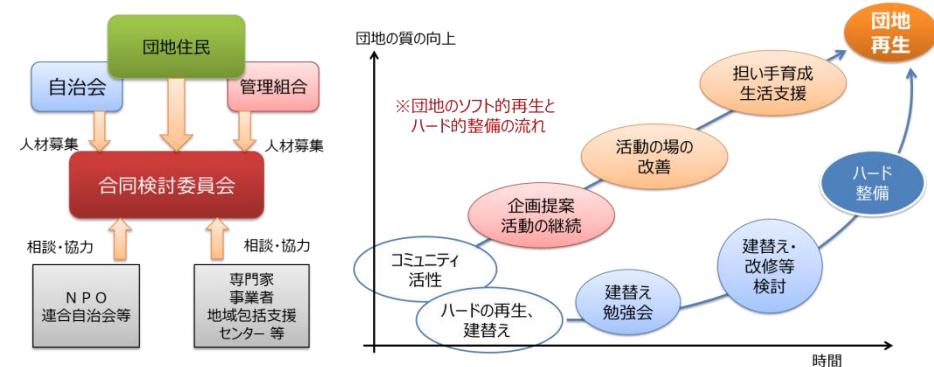
■安全・安心で交流しやすい 拠点のある団地

- ・有事の際にも生活し続けられる防災拠点づくり
 - ・みんながふらっと立ち寄れる、利用したくなる場づくり
 - ・団地の魅力を高める拠点づくり



② 団地再生の検討体制づくり

自治会と管理組合が相互に連携をとり、様々な課題を検討する外部の専門家を取り入れ、人材を募集しながら継続的な体制づくりを行うことを整理しました。団地再生・建替えに関する総合的な検討と情報交換の場が必要と考えました。また、団地再生に向けてソフト的再生とハード整備について取組むことを整理しました。



4 団地再生に向けたアクションプラン

＜次年度以降の当面の取組＞

管理組合の総会の承認後に管理組合と自治会で合同検討会を設立し、下記の内容を検討します。

126年度以降 の検討内容	<ul style="list-style-type: none">■拠点づくりとしての集会所の具体的検討■公園・坂道の手すりと居住棟の階段の手すりなど改善個所の確認、費用の検討	<ul style="list-style-type: none">■団地再生・建替えの検討着手（築60年までを目途）■地域とのつながりの強化、様々な課題への対応検討
------------------	--	--

