



団地・マンションを 元気に・リフレッシュ！

～少子高齢化課題を解決し、
次世代に継承する組合運営への提言～



多摩マンション管理士会 戸辺文博
(多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議 理事長)

平成27年度マンション管理セミナー
平成27年6月28日(日)

本日の説明の流れ

はじめに

1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移
2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例
3. 取組みの具体的イメージ・アイデア（例）
4. 実現に向けて



1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●対象地区(モデル)の選定

市の中でも団地が面的に広がる**計6地区、35町丁目（下表太字体）**を対象に、**人口・年齢の推移をみた。**

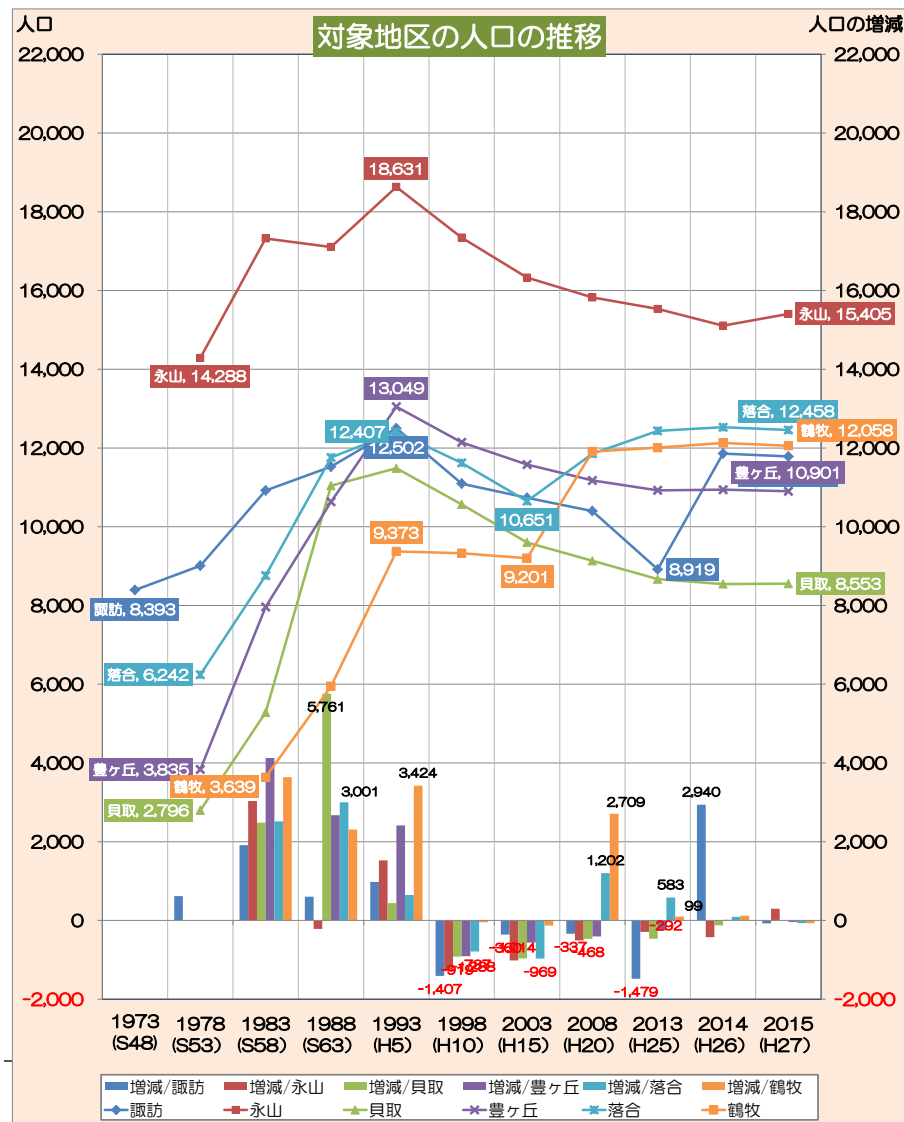
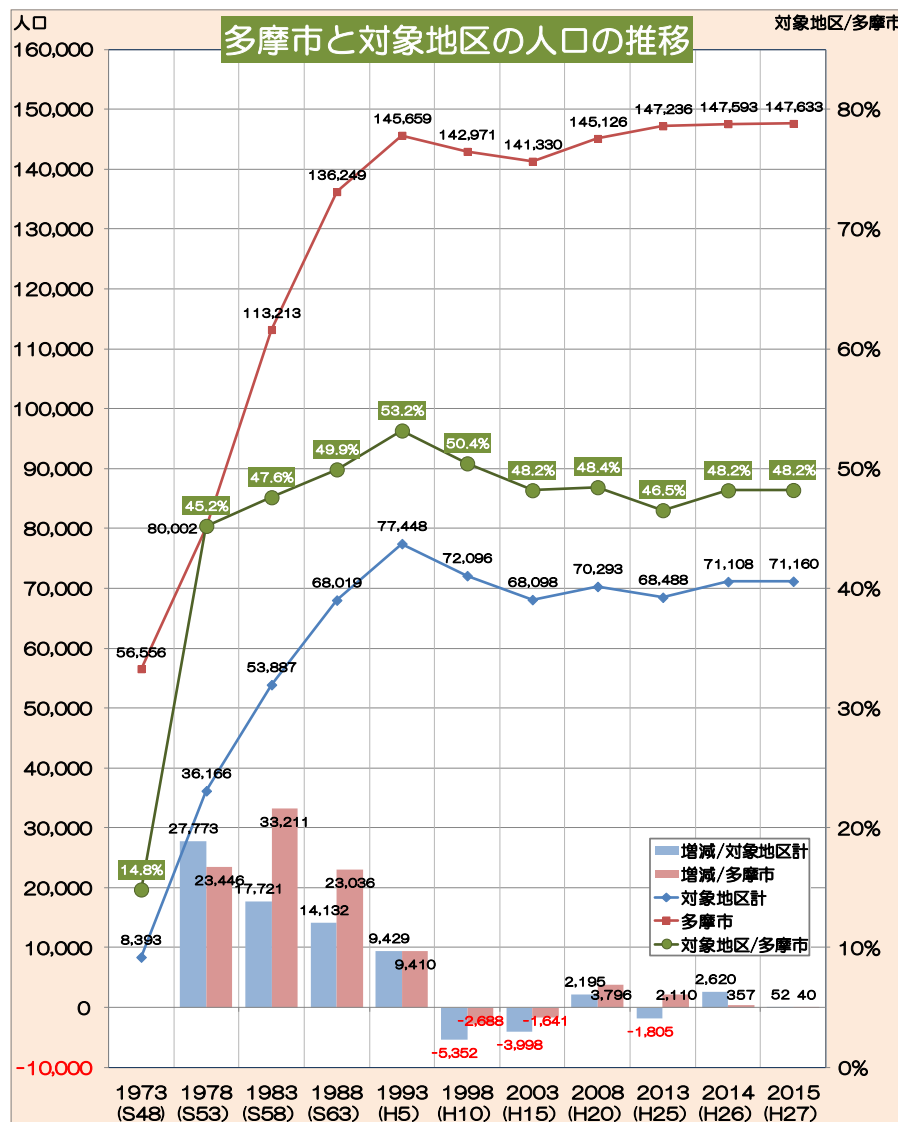
これら地区の団地は、大半が入居から30年を超え、いろいろな課題を抱えている。
なお、今回時間・作業的な制約もあり、対象地区以外の方にはご容赦ください。

■多摩市（多摩NT）の入居の変遷 ～集合住宅 年代別特徴（概要）～

年代	入居開始地区	住宅供給の特徴	鉄道
'70年～	諏訪・永山 愛宕	標準設計・大量建設 50㎡未満が大半、南面3室	小田急'74に永山まで 京王'74に多摩センターまで
'75年～	貝取、豊ヶ丘 松が谷、鹿島	面積規模拡大、分譲が主流に、 多様な新しい住宅への展開、	
'80年～	落合・鶴牧 南大沢(南側)、聖ヶ丘	性能水準と住環境の向上 個別化・住み手の参加	
'85年～	稲城、長池(堀之内)	新しい住文化の創造と提案 (ベルコリー又南大沢'88)	京王'88に南大沢まで 京王'89に橋本、小田急唐木 田まで
'90年～	唐木田、南大沢(北側)		

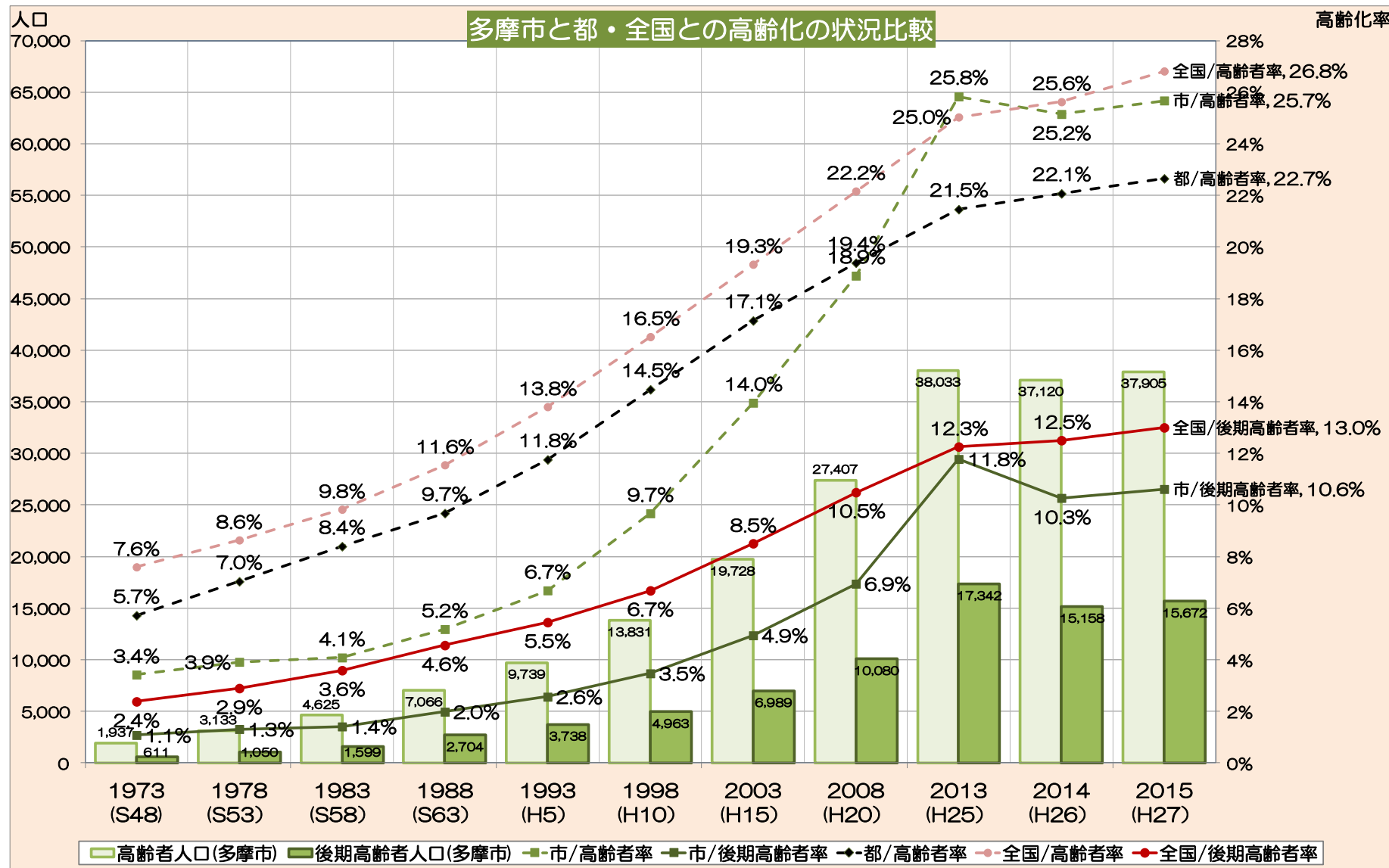
1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●人口の推移：対象地区は昭和50年代から平成にかけての多摩市の人口増を担う ストックとしても、多摩市の5割近くを占める



1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●高齢化率の推移：今までの「多摩市は高齢者の街」というマスコミの誤った報道 高齢化率は未だに全国平均以下、しかし今後は急速に高齢化の可能性



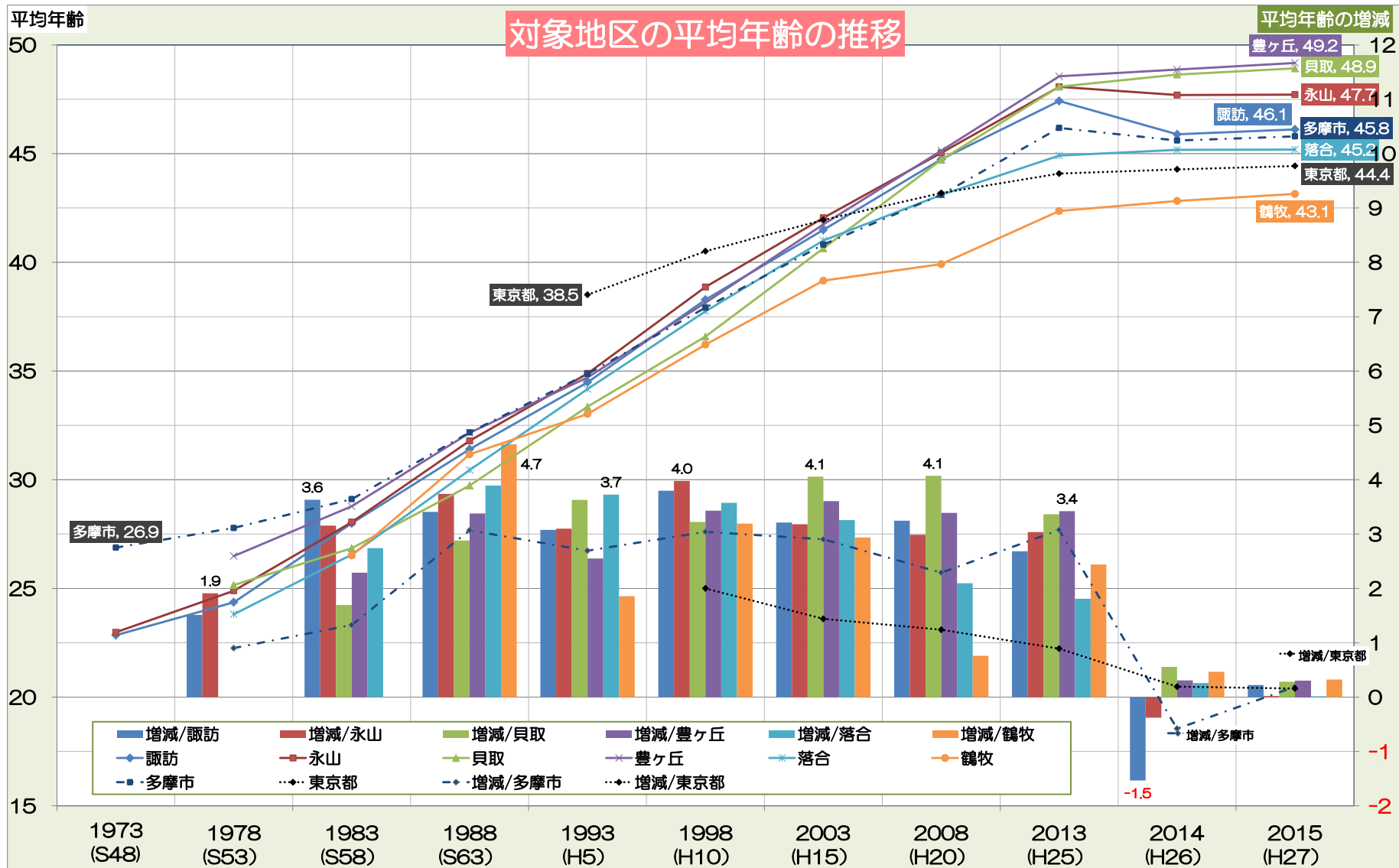
1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●平均年齢の推移：入居開始時の平均年齢は20歳代、現在は40代後半
貝取・豊ヶ丘地区の平均年齢上昇速度が速い

		'73 (S48)	'78 (S53)	'83 (S58)	'88 (S63)	'93 (H5)	'98 (H10)	'03 (H15)	'08 (H20)	'13 (H25)	'14 (H26)	'15 (H27)
諏訪		22.9	24.4	28.0	31.4	34.5	38.3	41.5	44.7	47.4	45.9	46.1
永山		23.0	24.9	28.0	31.8	34.9	38.9	42.0	45.0	48.1	47.7	47.7
貝取			25.2	26.9	29.7	33.4	36.6	40.6	44.7	48.1	48.6	48.9
豊ヶ丘			26.5	28.8	32.2	34.7	38.1	41.7	45.1	48.6	48.9	49.2
落合			23.8	26.6	30.4	34.2	37.7	41.0	43.1	44.9	45.2	45.2
鶴牧				26.5	31.2	33.0	36.2	39.2	39.9	42.4	42.8	43.1
多摩市		26.9	27.8	29.1	32.2	34.9	37.9	40.8	43.1	46.2	45.6	45.8
増減	諏訪		1.5	3.6	3.4	3.1	3.8	3.2	3.2	2.7	-1.5	0.2
	永山		1.9	3.2	3.7	3.1	4.0	3.2	3.0	3.0	-0.4	0.0
	貝取			1.7	2.9	3.6	3.2	4.1	4.1	3.4	0.6	0.3
	豊ヶ丘			2.3	3.4	2.6	3.4	3.6	3.4	3.4	0.3	0.3
	落合			2.7	3.9	3.7	3.6	3.3	2.1	1.8	0.3	0.0
	鶴牧				4.7	1.9	3.2	2.9	0.8	2.4	0.5	0.3
	多摩市		0.9	1.3	3.1	2.7	3.0	2.9	2.3	3.1	-0.6	0.2

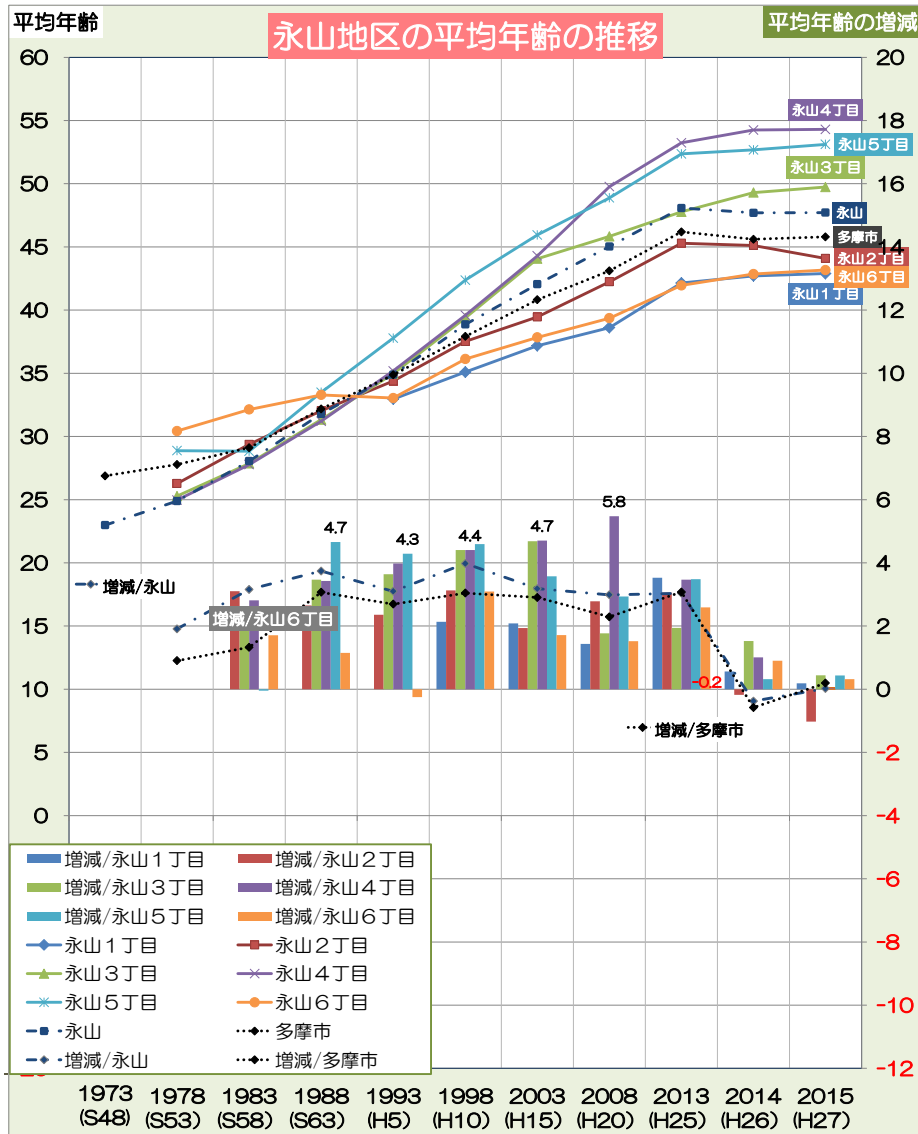
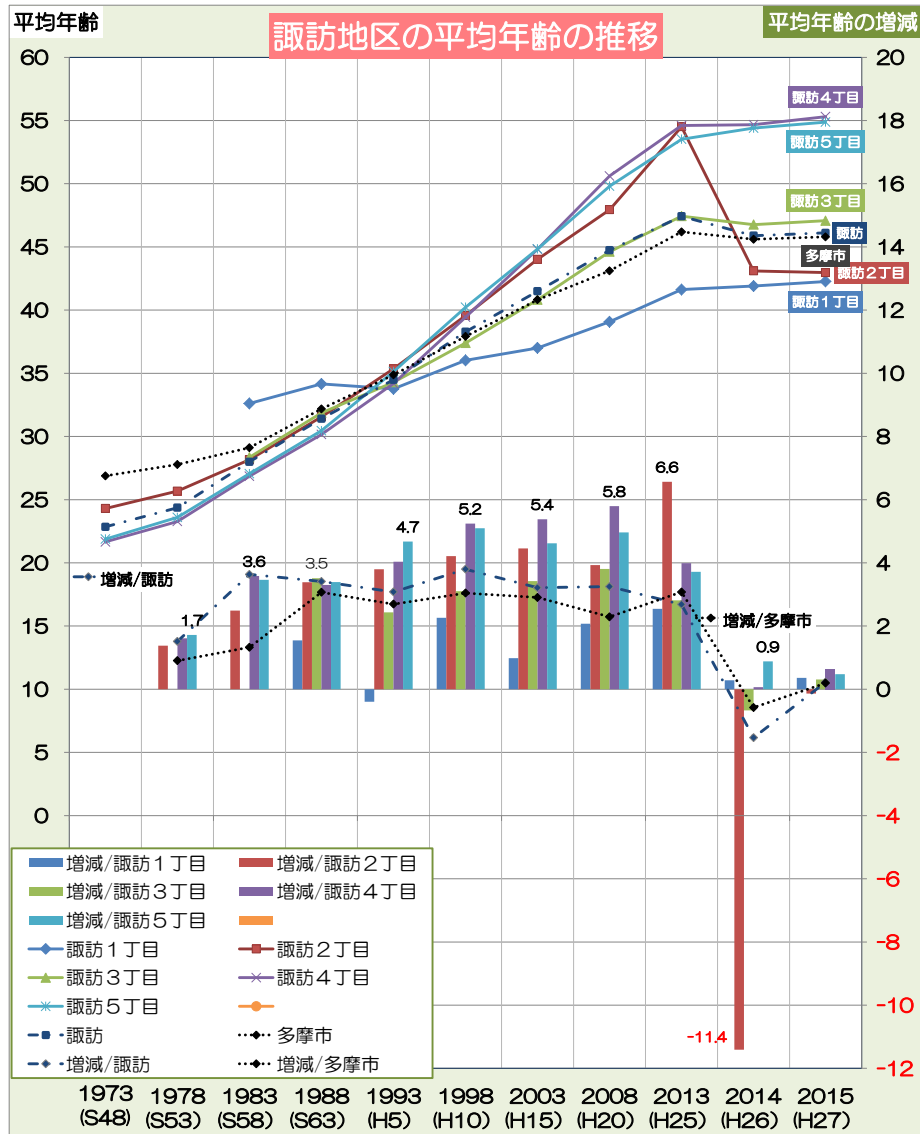
1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●平均年齢の推移：入居開始時の平均年齢は20歳代、現在は40代後半
 その中で諏訪の建替えの影響が見える

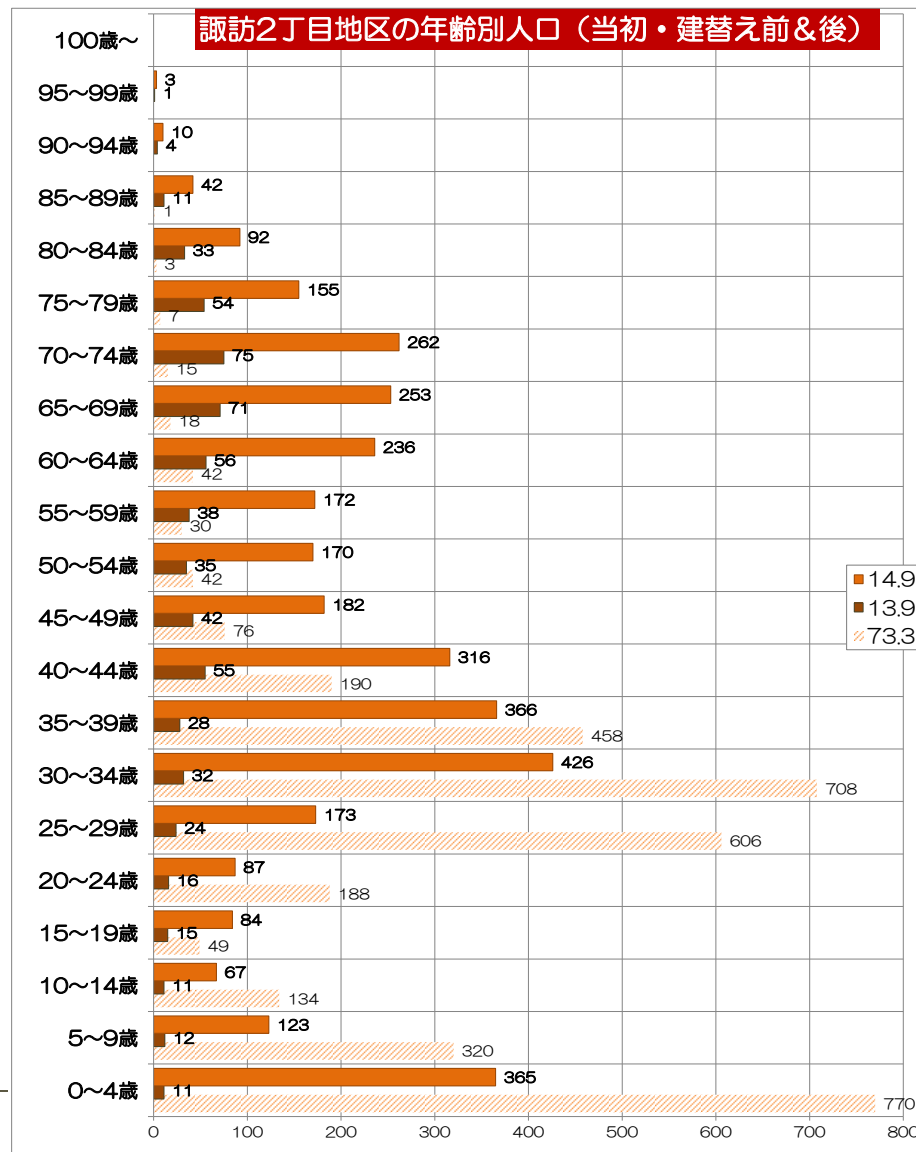


1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●一番歴史のある 諏訪・永山地区をみると、諏訪2丁目の若返りが顕著な一方、公営のある諏訪4、5丁目、公団賃貸・分譲がある永山4、5丁目が50歳を超える



●諏訪2丁目の人口の推移：初期入居当初は30歳前後の夫婦と乳幼児の家族
その後建替え直前には人口半減、建替え後昭和50年代の水準に戻る、今後は？



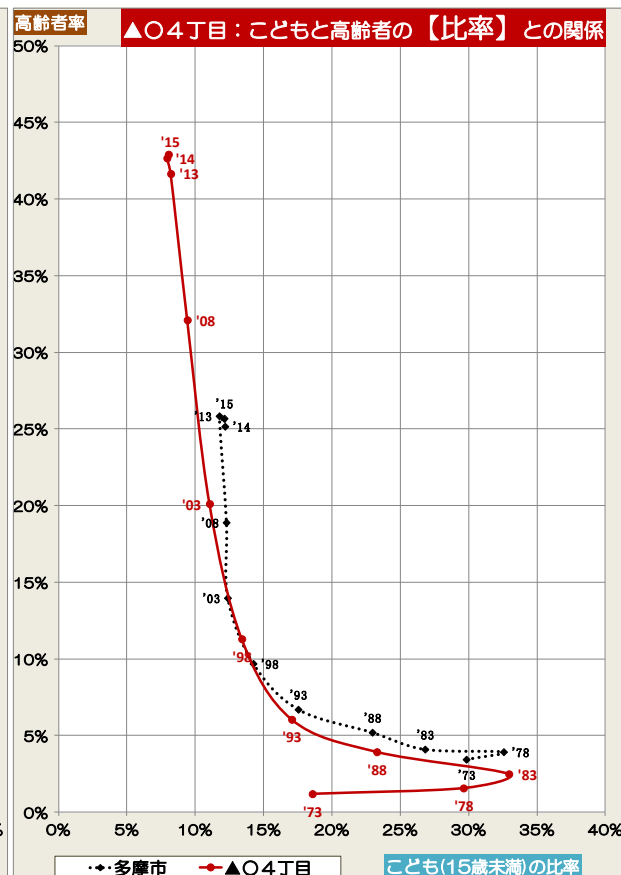
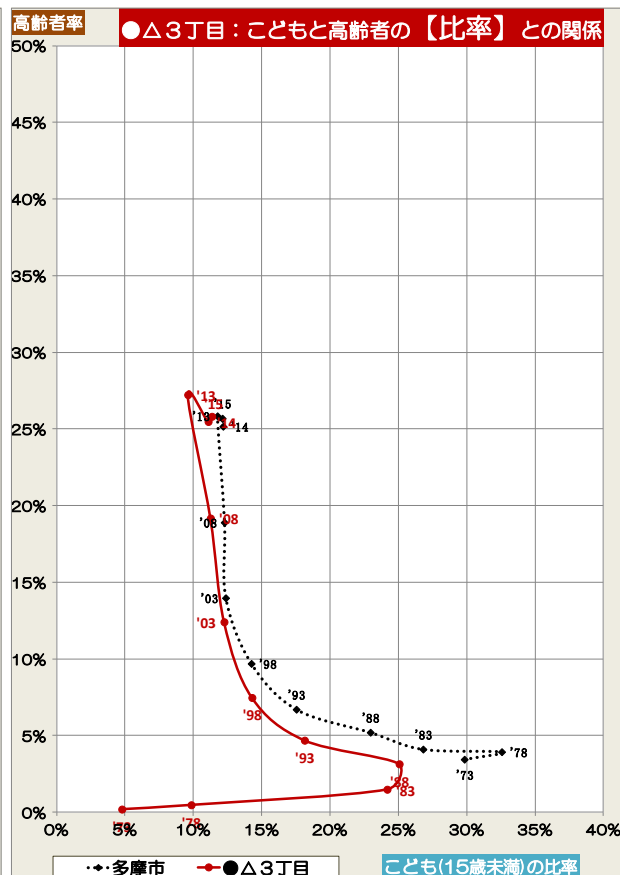
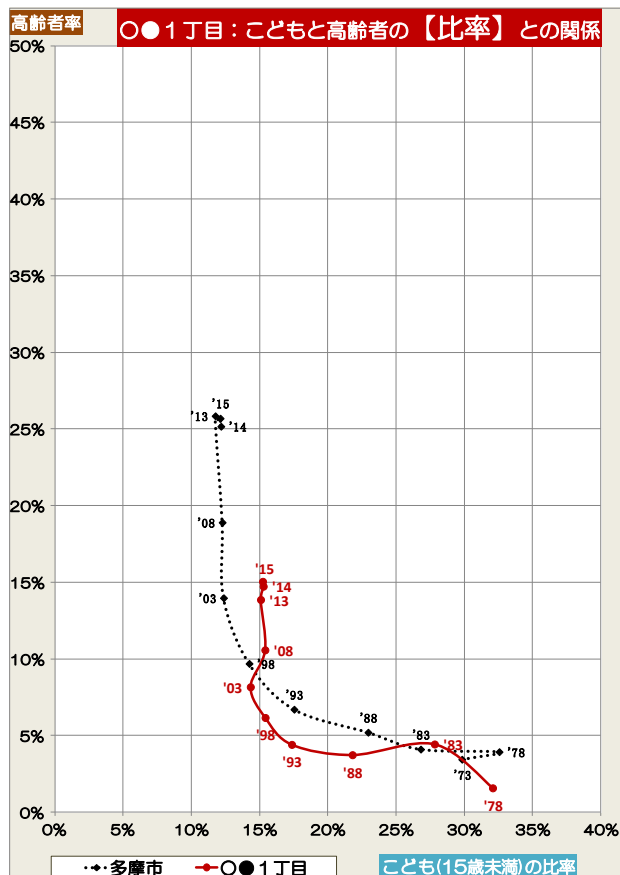
1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●こどもと高齢者の関係：構成比率や人数から地区の特徴を類型化

■Aタイプ：子どもが多く、高齢化率低い

■Bタイプ：子どもは減少傾向、高齢化率平均

■Cタイプ：子どもは一桁台で、高齢化率4割超



諏訪1丁目、永山1・2丁目、落合1・2丁目、鶴牧1～3丁目、6丁目などが該当

諏訪2・3丁目、永山3丁目、貝取1丁目、豊ヶ丘1・2丁目、落合3丁目などが該当

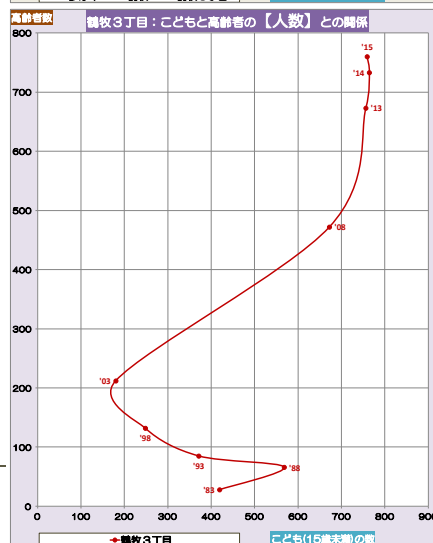
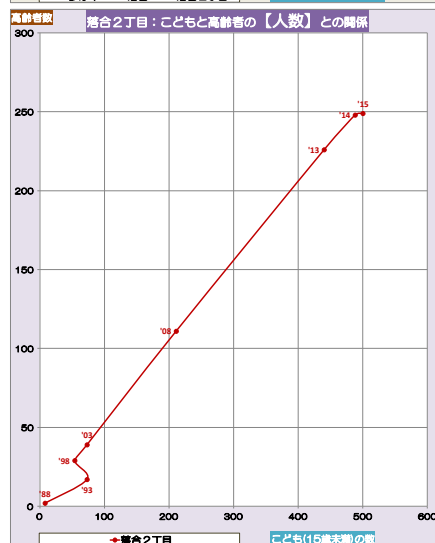
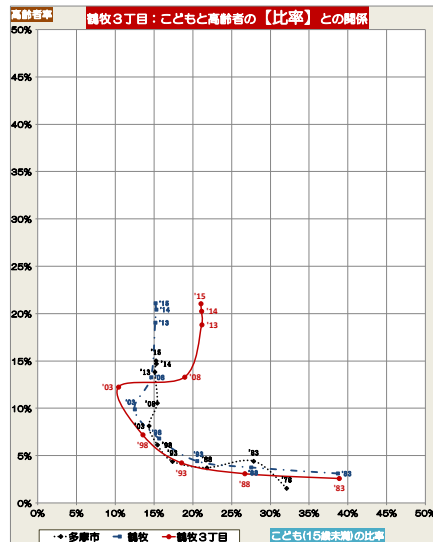
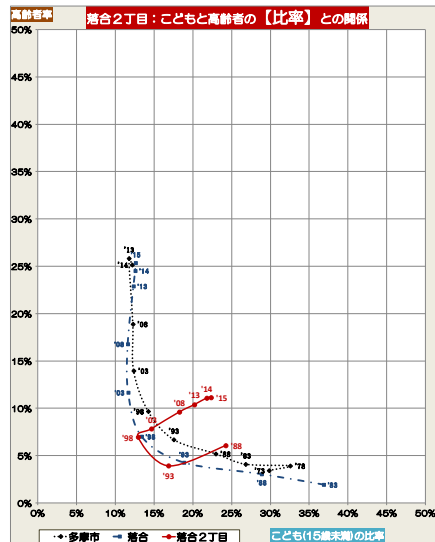
諏訪4・5丁目、永山4・5丁目、貝取4・5丁目、豊ヶ丘4～6丁目、鶴牧4・5丁目などが該当

※対象地区で上記A～Cに該当しないタイプもある

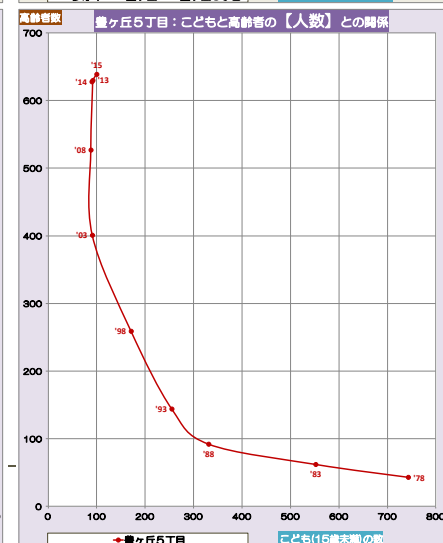
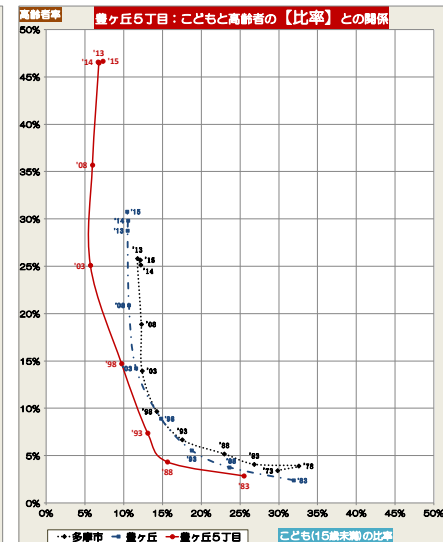
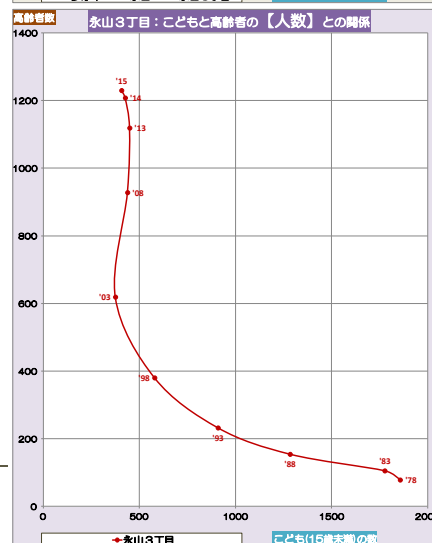
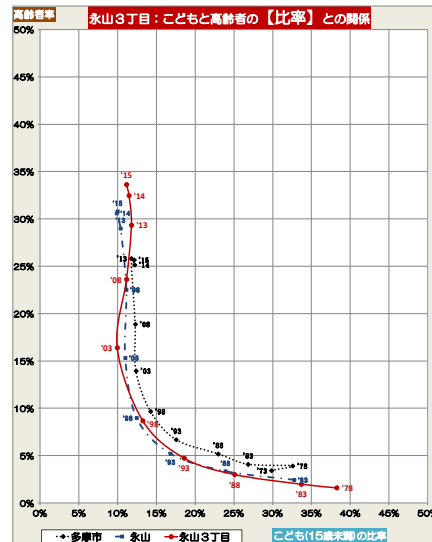
1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●**こどもと高齢者の関係：新規供給がほとんどない“純住宅地区”と比べると**
現在も新規供給が行われ人口増化地区は、率と数のグラフの形が変わってくる

●新規供給が旺盛な地区

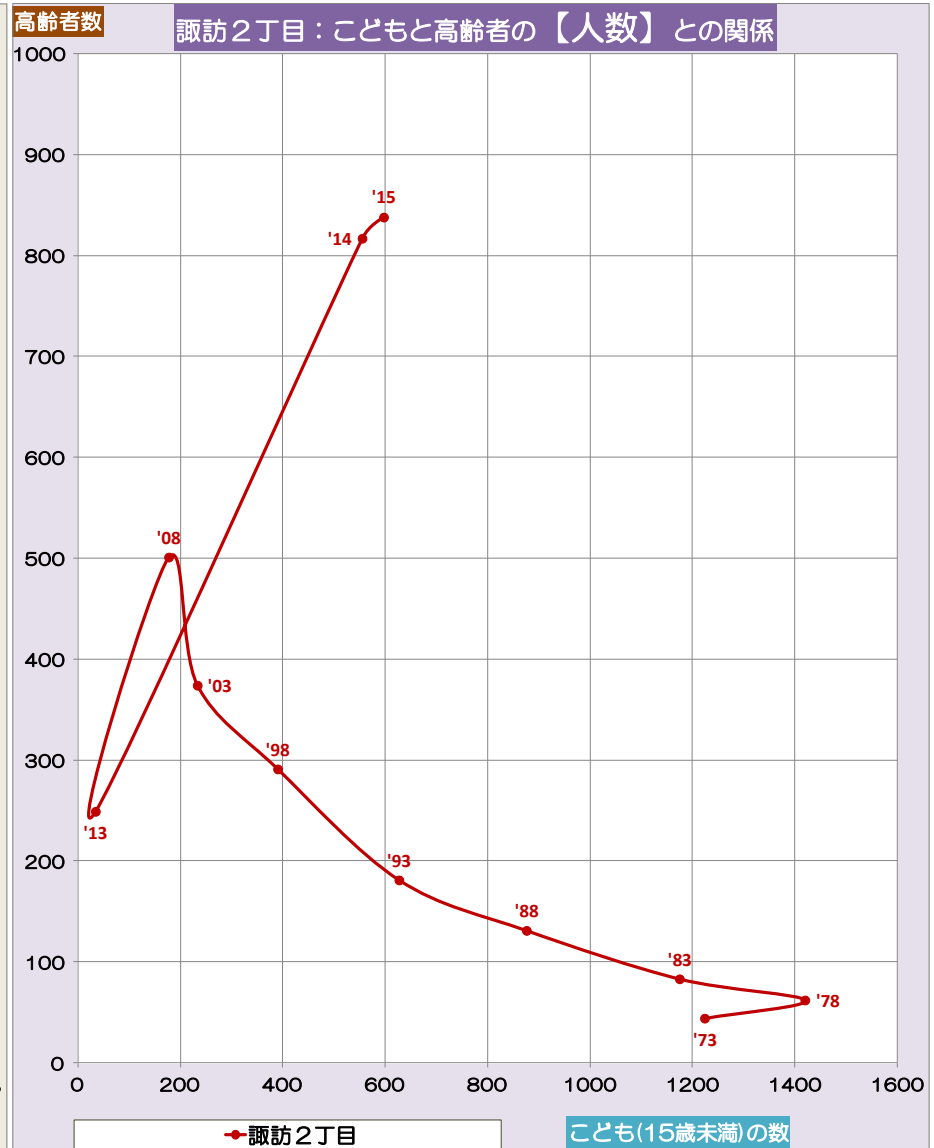
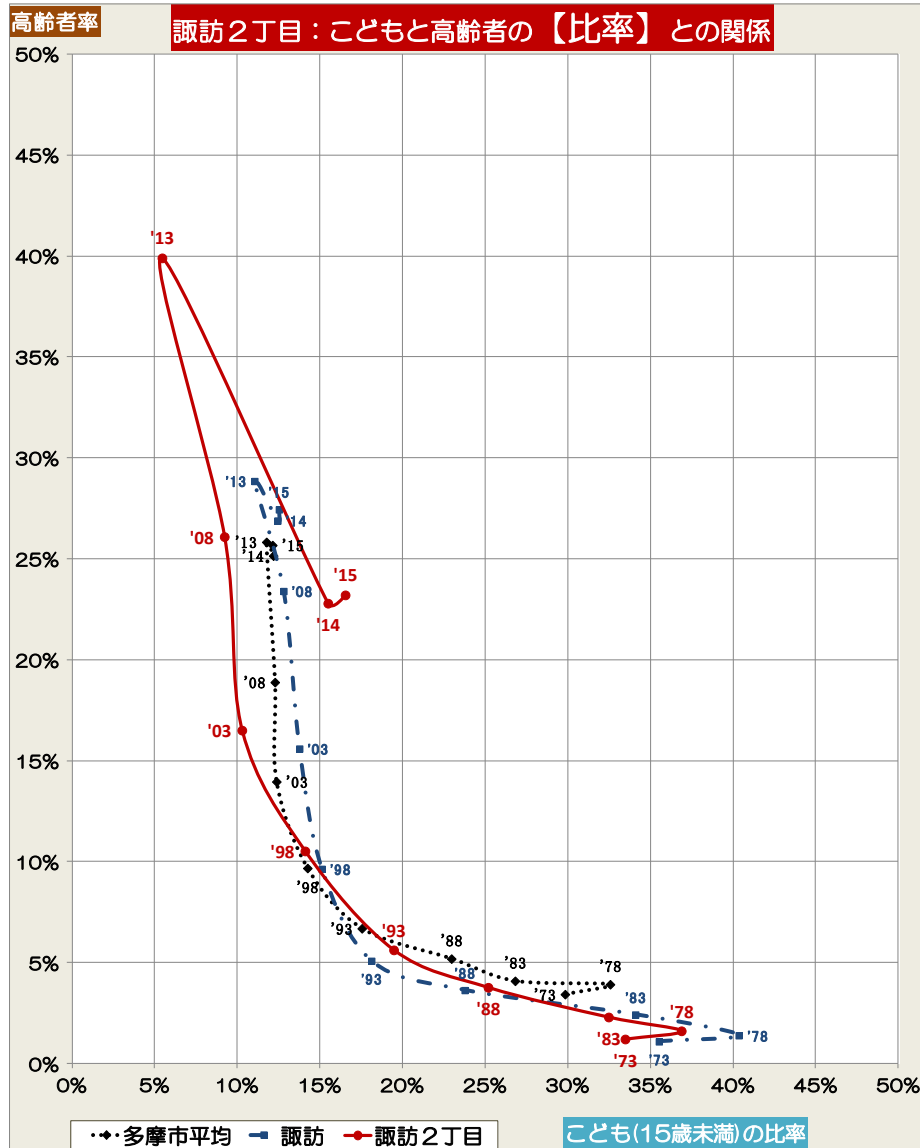


●新規供給がほとんどない地区



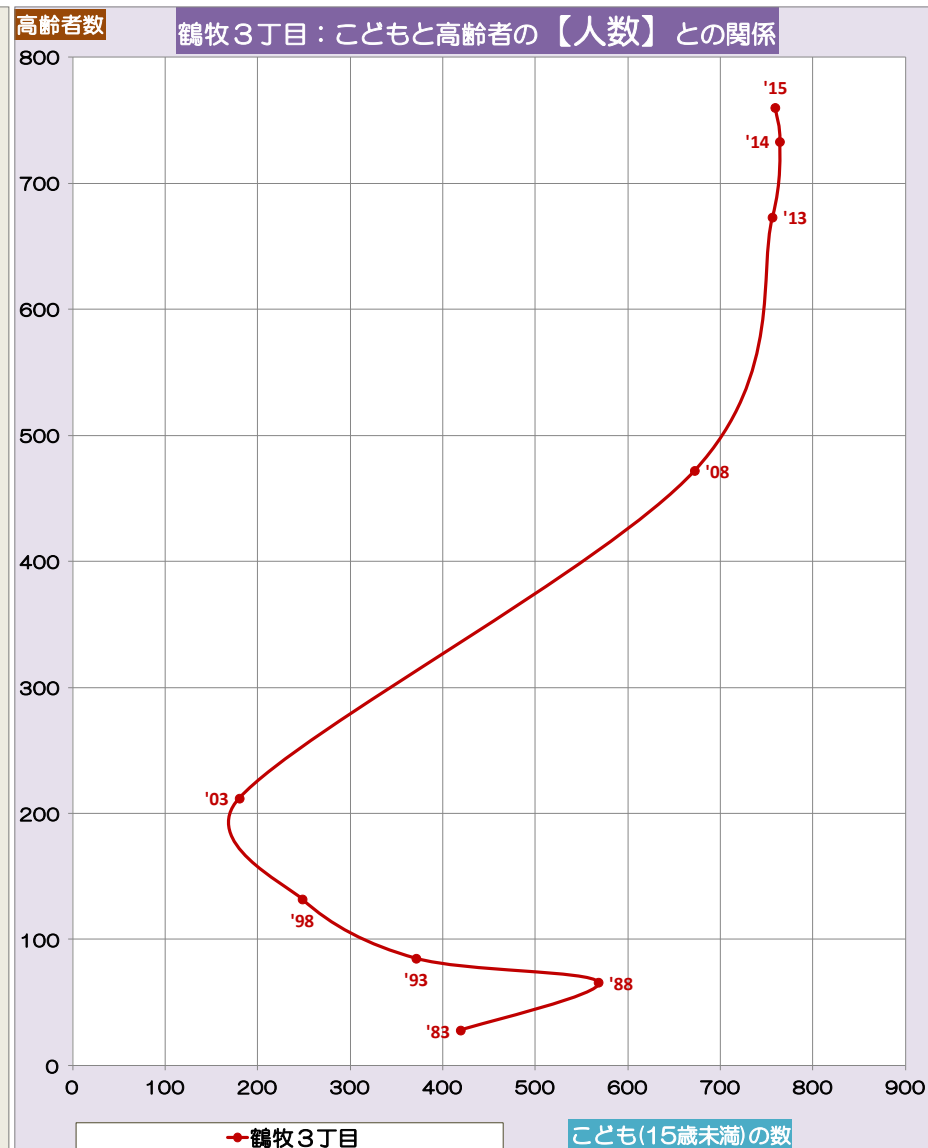
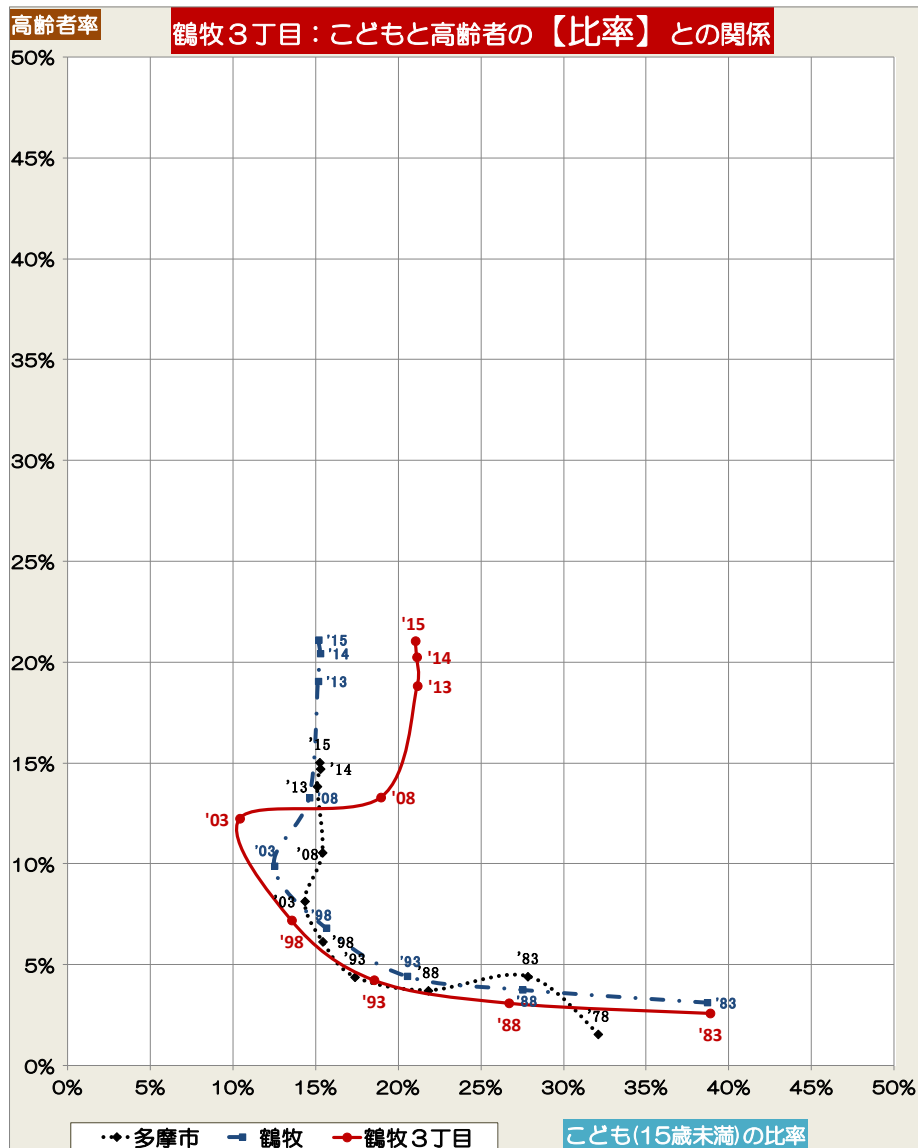
1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●諏訪2丁目：地区の過半を占めるエリアの建替え前後の変化（動き）が良く見える



1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●民間マンション供給の影響：代表的地区として鶴牧3丁目を挙げる 子どもの数が増えているが、高齢者の増加も同時にみられる



1. 提言の背景：多摩市の団地の人口・年齢 推移

●団地を元気にリフレッシュする方法は？

今まで見てきた地区の特徴を踏まえ、臨機応変に考える

【そのベースとなる基本認識】

改めて、**多摩ニュータウン価値(良さ)** を認識する

みどりあふれ、安心・安全な環境が備わった誇れる場所など

改めて、**その中にある団地の価値(良さ)** を認識する

居住している皆様が、日頃から実感している筈

その上で、その良さを**今後も持続的に享受**するためには、

**“人も建物も元気にする、
リフレッシュな行い”**

が必要な時期に来ている



2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●基本テーマ：団地の改善や新たな価値の創造をめざして

居住者の状況

- 高い定住志向
- 高齢化や単身・夫婦のみ世帯の増加
- 不便な買い物

改善したい点

- エレベータのない5階建ての建物
- 坂や階段の多い屋外
- 設備や建物の老朽化

団地の優れたところ

- 緑の豊かなゆとりある環境
- 日当りのいい、広い住戸
- 耐震性を備えた丈夫な建物

いつまでも住み続けられる 安心・安全な団地

- ・高齢者も住みやすい環境改善や生活機能の充実
- ・災害にも強い安全な防災機能や日ごろの備えの充実

次世代に引き継いでいける 団地価値の創出と継承

- ・ゆとりある団地環境の維持と団地価値の向上
- ・若い世代の人たちにも便利で楽しい団地の創出

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅰ：いつまでもの住み続けられる安心・安全な団地 団地内の様々な箇所のバリアフリー化

→実現への課題は、費用負担も含む合意形成（特にエレベーター）

いつまでも
安心して住み続けたい

・エレベーターや階段昇降機の設置

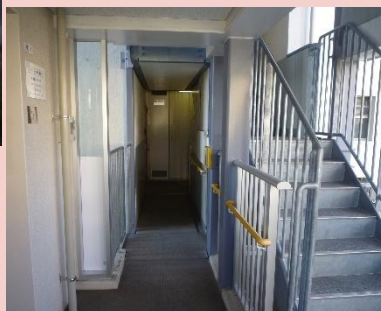
- ・1階部分の段差解消の工夫
- ・手すりやスロープの設置



UR都市機構高幡台団地（賃貸）の事例
・エレベーターシャフトと階段を一体的
に新設し、既存階段室を廃止



中層団地屋外用の階段昇降機
（大同工業パンフレットより）



玄関アプローチのバリアフリー事例
（国土交通省・持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会資料より）

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅰ：いつまでも住み続けられる安心・安全な団地 高齢者の居場所づくり、生活のサポート

いつまでも
安心して住み続けたい

・空住戸の活用、集会所の活用 (NPOや住民有志による施設運営、事業者誘致)



南瀬谷高齢者相談所
「あって南瀬谷」
・市営住宅の1階空住戸を
活用
・「NPO法人せや」が市
の委託で運営
(横浜市及び瀬谷区資料)



共生ステーションめいまい

- ・明舞団地の県営住宅1階空住戸を活用
- ・「NPOひょうごWAC」が運営するお年寄りの交流の場
(内閣府都市再生HP他)



NPO法人ふらっとステーション・ドリーム

- ・横浜戸塚区の大規模分譲住宅団地ドリームハイツを中心に、高齢者を支援する3つの団体、ドリーム地域給食の会(高齢者向け給食サービス)、NPO法人ふれあいドリーム(介護保険事業障害福祉サービス事業)、NPO法人いこいの家夢みん(介護予防プログラムを実施する交流サロン)が中心となって、2005年「ふらっとステーション・ドリーム」を開設。ランチも提供する交流の場、文化交流やよろず相談事業
- ・「ドリーム地域給食の会」の厨房施設は団地管理組合の承認を経て集会所に設けられている。また、「ふれあいドリーム」は団地居住者が転居した住戸を賃借、「いこいの家 夢みん」は空き住戸を購入して活動を行っている。
(NPO法人ふらっとステーション・ドリームHPのほか、「神奈川の住宅団地・地域における居住支援の取り組み(2010.神奈川県居住支援協議会・団地再生部会)」による)



2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅰ：いつまでもの住み続けられる安心・安全な団地 高齢者の居場所づくり、生活のサポート

いつまでも
安心して住み続けたい

- ・近隣商店街の空き店舗などの活用（団地管理組合間連携による事業者誘致）



横浜市緑区霧が丘グリーントウン

- ・団地内の空き店舗（元スーパー）を活用した高齢者福祉施設「ミモザ横浜霧が丘」
- ・2Fに小規模多機能型居宅介護、デイサービス、グループホーム 1Fに多世代交流拠点（国土交通省・持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会資料より）

NPO法人お互いさまねっと公田町団地

- ・コンビニエンスストアの撤退した空き店舗を活用して多目的拠点「お互いさまねっと いこい」を整備
- ・多目的拠点に「お互いさまねっと安心センター」を設け、見守り活動や買い物支援などに取り組む
- ・毎週火曜日に開かれる「あおぞら市」、交流サロン、介護予防事業、子育て支援のほか、地域交流イオイベントを実施

（NPO法人お互いさまねっと公田町団地HP）

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅰ：いつまでもの住み続けられる安心・安全な団地 災害時の生活支援機能の充実

- ・災害時の炊出しや高齢者避難場所に集会所を改修
- ・防災井戸の確保や防災かまどの設置等
(近隣団地との共同利用も)



手づくり防災かまどベンチ

(防災かまどベンチ実行委員会事務局：平群町社会福祉協議会資料より)



防災井戸

- ・団地内公共空間に掘られた井戸。平時には水辺景観を創出し、子供たちの水遊び場となる。非常時には8つの口を取り付け給水拠点となる。水量毎分160リットル。住民による点検・扱いを定期訓練(加古川グリーンシティ防災会)

(内閣府 防止情報のHPより)



- ・太陽光発電の導入による団地内非常用電源確保
(集合住宅の屋根へ太陽光パネルを設置)

「第5回住宅・建築物の省CO2シンポジウム資料」国土交通省



世田谷区経堂の賃貸集合住宅プロジェクト(スマート化と各種省エネ技術を導入したマンションの事例)

- ・太陽光発電を設置し 共用部だけでなく 子育て世帯向け住戸に個別供給
- ・建物中心にある「エコボイド」にエコキューブ室外機の冷排熱を貯め、自然風を利用して住戸内や周辺環境へ快適な空気を

(資料：「第5回住宅・建築物の省CO2シンポジウム資料」国土交通省)

災害にも強い
安全な団地にしたい

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標1：いつまでもの住み続けられる安心・安全な団地 日頃からの防災の備え

- ・防災マニュアル作成など防災意識の啓発
- ・高齢者等災害弱者の把握

- ・空駐車場などを活用した備蓄倉庫等の確保

災害にも強い
安全な団地にしたい



守	救	命	低	災	害	者	支	援	構	え	る	想	定	資	料
地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117
地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117	地震発生(3秒).....117



あんしんカード 2004年3月8日

氏名 男
生年月日 昭和 年 月 日
住所 兵庫県加古川市加古川町平野24-1
加古川グリーンシティ
治療中の病気
かかりつけ医療機関
電話 0794- 血液型

緊急氏名	続柄
連絡先氏名	続柄
共通連絡先	続柄
避難所	水戸南小学校
備考	

ID: 0007 加古川グリーンシティ防災会 TEL0794-25-6852

あなたの大切な人を守ろう！
「ちからこ部」入部募集

【旧チャンピオンマップ・防災意識】
あなたの大切な人を守ろう！

あなたが持っている「ちからこ部」は、あなたの大切な人を守ってくれる。あなたの大切な人を守ろう！

あなたが持っている「ちからこ部」は、あなたの大切な人を守ってくれる。あなたの大切な人を守ろう！

防災ハンドブック

- ・守、救え命、伝える、被害者支援、構える、想定、資料と、わかりやすい表題をつけ、全172ページからなる。

加古川グリーンシティの取り組み

- ・山陽本線加古川駅から徒歩10分、14階建7棟、584戸
- ・当初の管理組合の防犯防災委員会が自衛消防隊を有し、消防活動から「減災」に向けた取り組みの研究を初めた。
- ・加古川市から自主防災組織設立の呼びかけがあり、今までの研究成果を元に防犯防災委員会をリニューアルし「加古川グリーンシティ防災会」として活動を一気に加速させた。
(加古川グリーンシティ防災会HPより)

3秒 地震だ！

1~2分 揺れがおさまった

3分 余震に注意！

5~10分 ラジオをつける

10分~数週間 安全確認

~3日 避難する場合

命のライセンス 2008

加古川グリーンシティ防災会

命のライセンス（発災後3日間の対処方法をカードにして公開）

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅱ：次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承 共用施設や共用空間の価値の向上

ゆとりある環境を
維持し、団地の資
産価値を高めたい

- ・集会場の改修・増改築などによる魅力アップ

- ・団地や住棟エントランスの魅力アップ
- ・カラー舗装、団地内無電中化、駐車場の緑化など
- ・農園・花壇等の利用（空き駐車場等の活用）



自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ

「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
(H16.6 国土交通省)」



●32号棟エントランス廻りのエクステリア

●エレベーター付のスタイル

「UR花畑団地リノベーションプロジェクト

（UR都市機構資料）」



●階段室にも手すり

●郵便受と門灯



「多摩平の森・菜園付共同住宅
(UR都市機構資料)」

「新座リバーサイド団地（公益財団法人住
宅リフォーム・紛争処理支援センターHP）」

・オープンキッチンと大勢が一同に会食で
きる集会室の増築等を行った事例

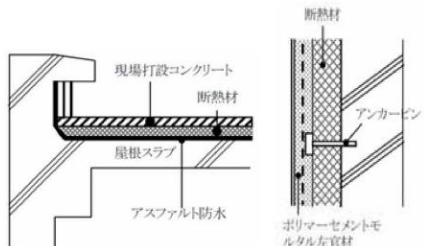
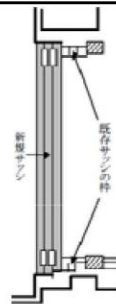
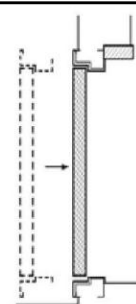
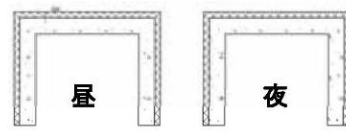
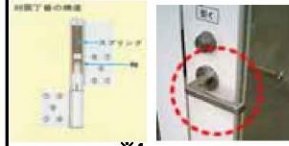
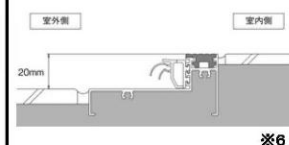
2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅱ：次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承 建物の価値の向上(長寿命化、魅力アップ)

ゆとりある環境を
維持し、団地の資
産価値を高めたい

・外断熱改修、一括受電、スマートメータ等の導入

省エネ改修と一体的に実施できる他性能の向上技術例－1

環境省エネ改修技術	断熱性の向上		
	躯体	開口部(窓)	開口部(玄関ドア)
	 ・屋上外断熱工法 ・外壁外断熱工法	 ・サッシ2重化工法(内付) ・サッシ2重化工法(外付) ・かぶせ工法 ・カット工法 ・ガラスの交換 ※断熱・気密性の向上	 ・扉の交換 ・かぶせ工法 ・カット工法 ※断熱・気密性の向上
追加する技術他分野の性能の向上	＜外断熱の場合＞  昼 夜 ＜内断熱の場合＞  昼 夜 外断熱工法は、直達日射によるコンクリートの温度収縮・膨張を低減させ、ひび割れの防止や中性化の抑止等、建物の耐久性・耐用性を向上させる。 耐久性の向上	 ・大型クレセントを採用 ※1  ・フラット枠を採用 ※3 構造図 - Low-Eガラス3ミリ - マイクロスペーサー - 真空層0.2ミリ - フロート板ガラス3.5ミリ - 樹脂中空層0.4ミリ - ポリカーボネート板1.2ミリ - 樹脂中空層0.4ミリ - フロート板ガラス2.5ミリ ・飛散防止効果のある複層ガラスを採用 ・防犯性のある複層ガラスを採用 ※2 耐久性の向上 防災の向上 高齢者対応の向上 防犯性の向上	 ※4 ・耐震丁番を採用 ・レバーハンドルを採用 ・防犯性の高い鍵を採用  ※5 ・耐震扉を採用  ※6 ・フラット枠を採用  ※7 ・耐震ドアを採用 耐久性の向上 防災の向上 高齢者対応の向上 防犯性の向上

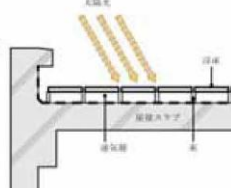
2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅱ：次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承 建物の価値の向上(長寿命化、魅力アップ)

ゆとりある環境を
維持し、団地の資
産価値を高めたい

・外断熱改修、一括受電、スマートメータ等の導入

省エネ改修と一体的に実施できる他性能の向上技術例－2

環境省エネ改修技術	日射遮蔽性の向上		設備機器の節エネ・高効率化		新技術	
	躯体	開口部(窓)	高効率化	節湯、その他	分散エネルギー 再生可能エネルギー	エネルギー管理
	 ・日射遮蔽浮床工法 ・屋上緑化の採用 ・壁面ルーバーの設置	 ・日射調整フィルム ※1 ・ガラスの交換	 ・ヒートポンプ式給湯器の設置	 ・節水型水栓機器の採用 ・保温型浴槽の採用	 ・コジェネ設備の設置 ・家庭用燃料電池設備の設置 ・太陽熱利用温水設備の設置 ・太陽光発電設備の設置	 ・HEMSの採用
追加する技術 他分野の性能の向上	＜躯体への日射遮蔽がある場合＞ 	＜飛散防止フィルムを貼った透明ガラス＞  ・飛散防止効果のあるフィルムの設置 ・飛散防止効果の高い複層ガラス等を採用 ・防犯性の高いガラスを採用	 ・貯湯タンクは、災害時に非常用水として利用	 ・断熱ユニット、腰掛型浴槽等、高齢者に対応したユニットバスを採用 ・レバーハンドル型水栓へ交換	 ・災害時の電力として利用 ・貯湯タンクは、災害時に非常用水として利用	・ホームコントローラーを利用して防災情報を共有
	＜躯体への日射遮蔽がない場合＞  躯体への日射遮蔽は、直達日射によるコンクリートの温度収縮・膨張を低減させ、ひび割れの防止や中性化の抑止等、建物の耐久性・耐用性を向上させる。 耐久性の向上	防災の向上 防犯性の向上	防災の向上	高齢者対応の向上	防災の向上	防災の向上

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅱ：次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承 建物の価値の向上(長寿命化、魅力アップ)

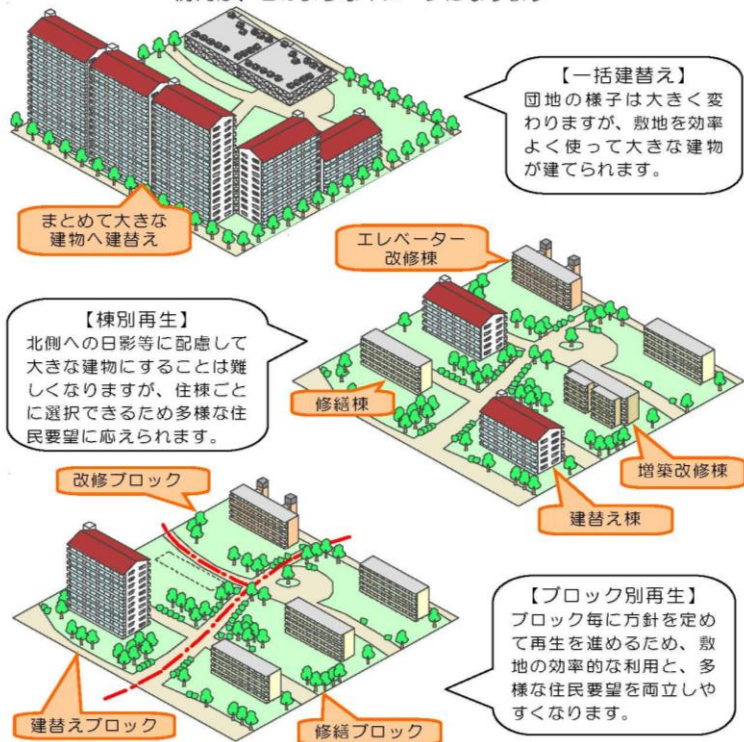
→新たな団地運営へのチャレンジ

ゆとりある環境を
維持し、団地の資
産価値を高めたい

・長期的視野での(棟別も含む)建て替え等の検討

- ① 一括建替え 団地内のすべての住棟を一括して建替えます
- ② 棟別再生 住棟ごとの再生方法を現状維持・改修・建替えのうちから選択します
- ③ ブロック別再生 ②の「棟別再生」の一つの方法で、数棟単位のプロック(範囲)にまとめて、再生方法を選択します

ー 例えば、このようなイメージになります ー



「団地型マンション再生マニュアル (H19.3千葉市)」

- ・カーシェアリング、電動カートシェアリング
- ・収益事業の導入(再生可能エネルギー等の売電)



「電気自動車のカーシェアリング事例」



「電動カートシェアリング (NOAA MOBILEホームページ)」

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅱ：次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承 若い世代や子育て世代に魅力ある団地環境づくり

若い人たちにも
便利で楽しい
団地にしたい

- ・屋外空間（プレイロットやオープンスペース）の改善



- ・1階空住戸や集会所を活用した子育て支援



- ・魅力的な住棟の色彩デザイン、共用空間の工夫
- ・移動販売、団地マルシェ、屋台村



「多摩平の森・りえんと多摩平」
（ひつじ不動産HP）
・建物周りに大きなデッキを設け、住民のコミュニティの場になっている。



神奈川県横須賀市の団地の事例 （「クリエイティブグリーン」東邦レオホームページ）



既存緑地のリニューアル
／インターロッキング舗装
（集合住宅管理新聞ホームページ）

西京極大門ハイツの事例

（190戸、1976年建設）

- ・集会所の1階を毎日曜日に近隣にも開放したコミュニティカフェを運営（管理組合コミュニティ委員会）
- ・子育て世代の交流や情報交換の場となるカンガルー文庫を設置



「横浜若葉台団地の団地deマルシェ」



「たまプラーザの軽トラ市」

（森のマルシェネットワークHPより）

2. 「団地を元気に・リフレッシュ！」の考え方と事例

●目標Ⅱ：次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承

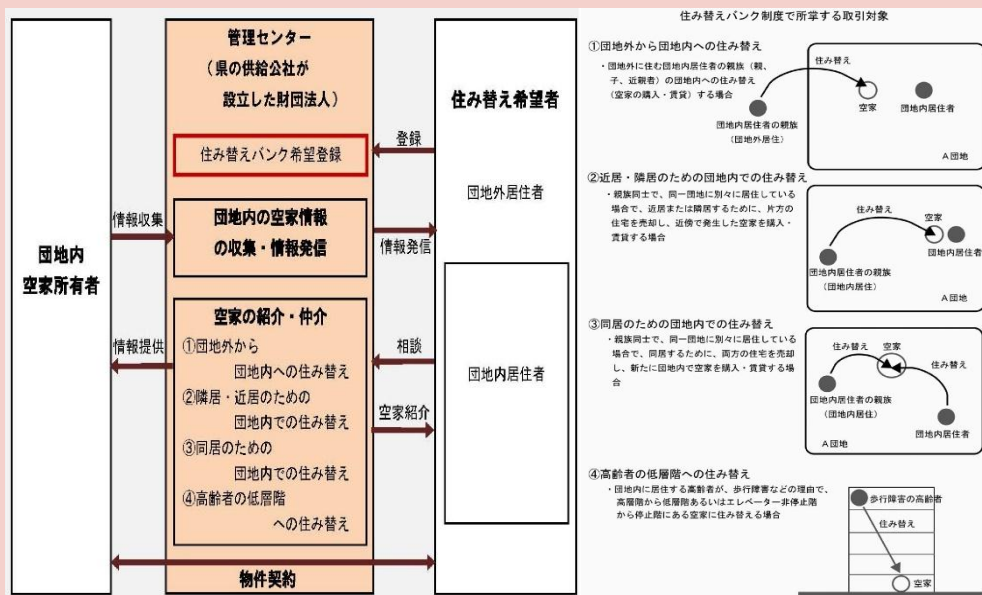
若い人たちにも
便利で楽しい
団地にしたい

管理組合が主体となった住み替え支援

- ・住戸の賃貸や売却をしやすくする
- ・低層階空住戸の取得と高齢者への賃貸

近隣商店街の空き店舗、遊休施設の活用

- ・コミュニティカフェ、子育て広場
- ・見守りステーション、地域の保健室(健康相談等)



団地内外の住み替え登録制度を設け、 住み替えの促進に取り組んでいる事例

- ・管理センターや複数の団地管理組合による協議会が主体となり、以下のような取り組みを進めている。
 - 1) 団地内外の者で団地内、団地内の他の住戸への住み替えを希望する者を登録。
 - 2) 団地内で発生する空き住戸の情報を収集
 - 3) 1) の者に対して、2) の物件情報を提供・あっせん。
- （「団地型マンション再生マニュアル（H22.4 国土交通省）」）



親子カフェ・子育てカフェ
（上：目黒区、下：大分市の事例）



都営住宅の1階の空き店舗を利用した「暮らしの保健室」
・新宿区戸山ハイツ
（株式会社ケアース 白十字訪問看護ステーション）

3. 取組みの具体的イメージ・アイデア（例）

●リフレッシュ方策：メニューの中なら団地の実情に合わせて選択

2つの将来目標	団地・マンションの 運営・経営の基本方針	リフレッシュ（積極的改修） メニュー	A 団地	B 団地	C 団地
			省エネ改修に重点	ソフト重視	ハードにも力点
いつまでも住み続けられる安心・安全な団地	いつまでも安心して住み続けたい	●団地内の様々な箇所のバリアフリー化 ・エレベーター、手すりやスロープの設置など			○
		●高齢者の居場所づくり、生活サポート ・集会所、空住戸、商店街の空き店舗など活用		○	
	災害にも強くなるよう団地の安全性を高めたい	●災害時の生活支援機能の充実 ・集会所を改修、防災井戸や防災かまどの設置など	○		
		●日頃からの防災への備え ・防災マニュアルなど意識啓発、災害弱者把握など		○	
次世代に引き継いでいける団地価値の創出と継承	ゆとりある環境を維持し団地の資産価値を高めたい	●共用施設や共用空間の価値の向上 ・集会場やインフラの魅力UP、団地内無電中化など			○
		●建物の価値の向上（長寿命化、魅力アップ） ・外断熱改修、一括受電、スマートメーター導入など	○		○
		●新たな団地運営へのチャレンジ ・カー・電動カートシェアリング、収益事業導入など	○		
	若い人たちにも便利で楽しい団地にしたい	●若い世代や子育て世代に魅力ある団地環境づくり ・子育て支援、屋外空間改善、魅力的住棟色彩など		○	○
		●管理組合が主体となった住み替え支援 ・低層階空住戸の取得と高齢者への賃貸など		○	
		●近隣商店街の空き店舗、遊休施設の活用 ・コミュニティカフェ、子育て広場、地域の保健室など		○	

3. 取組みの具体的イメージ・アイデア（例）

●バリアフリー：いくつかの達成水準が考えられる

レベルⅠ：屋外・入口部分の段差解消、階段室に手すり

レベルⅡ：階段昇降機など

レベルⅢ：エレベーターの設置（道路との段差、階段室住棟）

⇒実現事例は、ほとんど「レベルⅠ」

「レベルⅡ」は、**階段室の幅が制約**になることが多い

「レベルⅢ」は、**賃貸にはあるが、分譲には？**

居住者からはエレベーター設置には切実な声が挙がっている

しかし、多額な設置費用と居住者負担への合意形成等課題山積

そこで**ヒントを**一つ（詳細は次頁以降）

「**既存共同住宅団地の再生に関する提案募集**」で優秀提案に選ばれた計画の考え方をご紹介します

●バリアフリーエレベーターの設置

案の想定は賃貸だが、これを間口の広い分譲に応用

コストがかかる北側ではなく、ローコストで済む南側に設置

3. 取組みの具体的イメージ・アイデア

- 「既存共同住宅団地の再生に関する提案募集」(H18国土交通省実施)の入選(戸辺)案
DANCHI(団地)ルネサンス：住棟南側へのエレベーター増設と2戸1化の組み合わせ

提案の要点

団地に親族が隣居可能な 2つの条件を整備する

子育て世帯が団地に移りたくなる

高齢者世帯が団地に住み続けられる

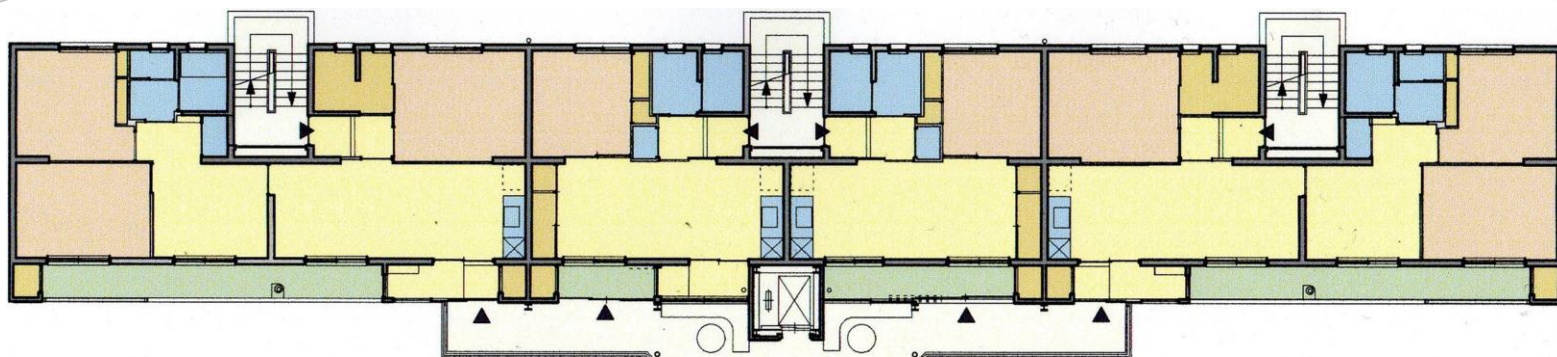
2戸1改修でファミリー居住

- ・親との隣居を望む子育て世帯が優先的に移れる募集方法を講じる
- ・内装設備などは居住者負担を前提に、自由に改装できるようにする。



南側にエレベーター(EV)設置

- ・廊下は高齢世帯用住戸の前だけで増築面積が減り事業費が圧縮できる
- ・なお、廊下からのプライバシー確保のため設計上の配慮を行う。



2戸1住戸(ファミリー世帯用・3LDK)

高齢世帯用

高齢世帯用

2戸1住戸(ファミリー世帯用・3LDK)

親族隣居家族 ①

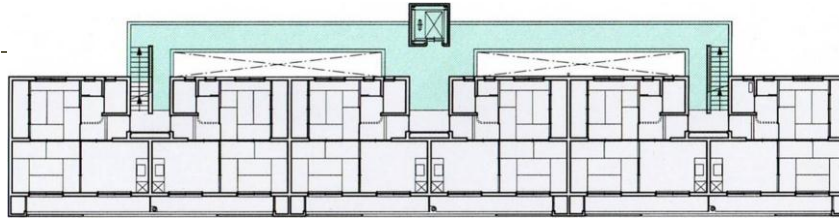
親族隣居家族 ②

3. 取組みの具体的イメージ・アイデア

●DANCHI(団地)ルネサンスの事業性

従来の改修計画

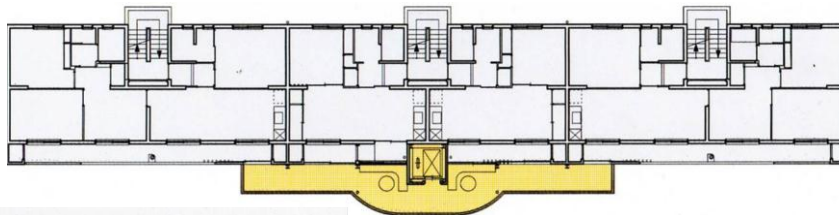
提案の改修計画



従来の北廊下設置との比較

増築面積：廊下の延長が2倍近くになり、階段室も相当手を加える必要が生じる。

工事単価：廊下が独立構造になる、階段の取り壊しなど単価が高くなる要素が多い。



利用区分	共用部		専用部
工事項目	廊下増築費等	EV費	内装等費

1,125万

200万

約75㎡/層

増築面積

約40㎡/層

約150千円/㎡

工事単価

約100千円/㎡

選択
出資

原則

自己負担

単価が
下がる

抑制①

増築は
最小限

400万-α

抑制②

改修費

1棟当

計 3,000万

2,000万

1,000万

住戸数は30戸→20戸

(40㎡×5層×10万/㎡)

戸当平均

150万/戸



4. 実現に向けて

●助成制度：下表に代表的な制度を、今後拡充・創設されることが考えられる

	助成制度	助成対象	改善工事内容(例示)	助成内容
住み続けるために	長期優良住宅化 リフォーム推進事業	ストックの長寿命化を図る省エネ、 耐震バリアフリーなどの整備費用	省エネ／住棟の外壁や 屋根の外断熱及び内窓 の設置	1/3（国）
	優良建築物等整備事業	既存建物のバリアフリー、省エネな どの整備費用、 <u>団地への助成は地方 の適用が前提</u>	バリア解消／エレベ ーター設置や住棟廻りの 段差解消	2/3（国・地方）
	マンション改良工事助成	共用部分を改良・修繕する費用に（ 独）住宅金融支援機構が <u>管理組合に 融資</u>	団地・マンションの改 善・修繕全般に対する 融資	都が1%の利子補給（現在 機構の貸出金利が1%未満 になり、 実質負担ゼロ ）
	再生可能エネルギー固定 価格買取制度	団地の屋根の太陽光設備の設置者が 東京電力に固定価格で20年間売電	創エネ／太陽光発電設 備の設置	20年間の固定価格
住替え時	住宅団地型既存住宅流通 促進モデル事業 (平成27年度まで)	助成1： <u>団地にサービスを提供する 生活利便施設の整備費用</u> 助成2：住み替えなどのため、 <u>所 有住戸を賃貸活用や売却などの場 合、内装工事費用など</u>	団地全体／集会所の増 改築 個人住戸／改善リ フォーム	1/3（国）500万限度 1/3（国） 適用エリアは貝取・豊ヶ丘 のバス便の分譲団地に限定

※助成制度はこのほかにも、時々予算措置で適用可能なものがある

●管理組合の役割：今後は運営・経営的な要素にも関与の必要があるのでは？

管理組合の関与のいくつかの**選択肢**

①組合が直接

②団地内別組織（有志グループ等）で

現在、緑のボランティア、今後、LLP（有限責任事業組合）など

③外部に依頼

4. 実現に向けて

- 管理組合の役割：提案した取組みの実現には、現管理組合体制では限界**
今後管理組合は、運営・経営的な要素にも関与する方策の検討が要なのでは？
-

管理組合の関与のいくつかの**選択肢**

- ①組合が直接
- ②団地内別組織（有志グループ等）で
現在、緑のボランティアなどがある
今後、LLP（有限責任事業組合）など組織的な
- ③外部に依頼

本日は、問題提起に留めるが・・・





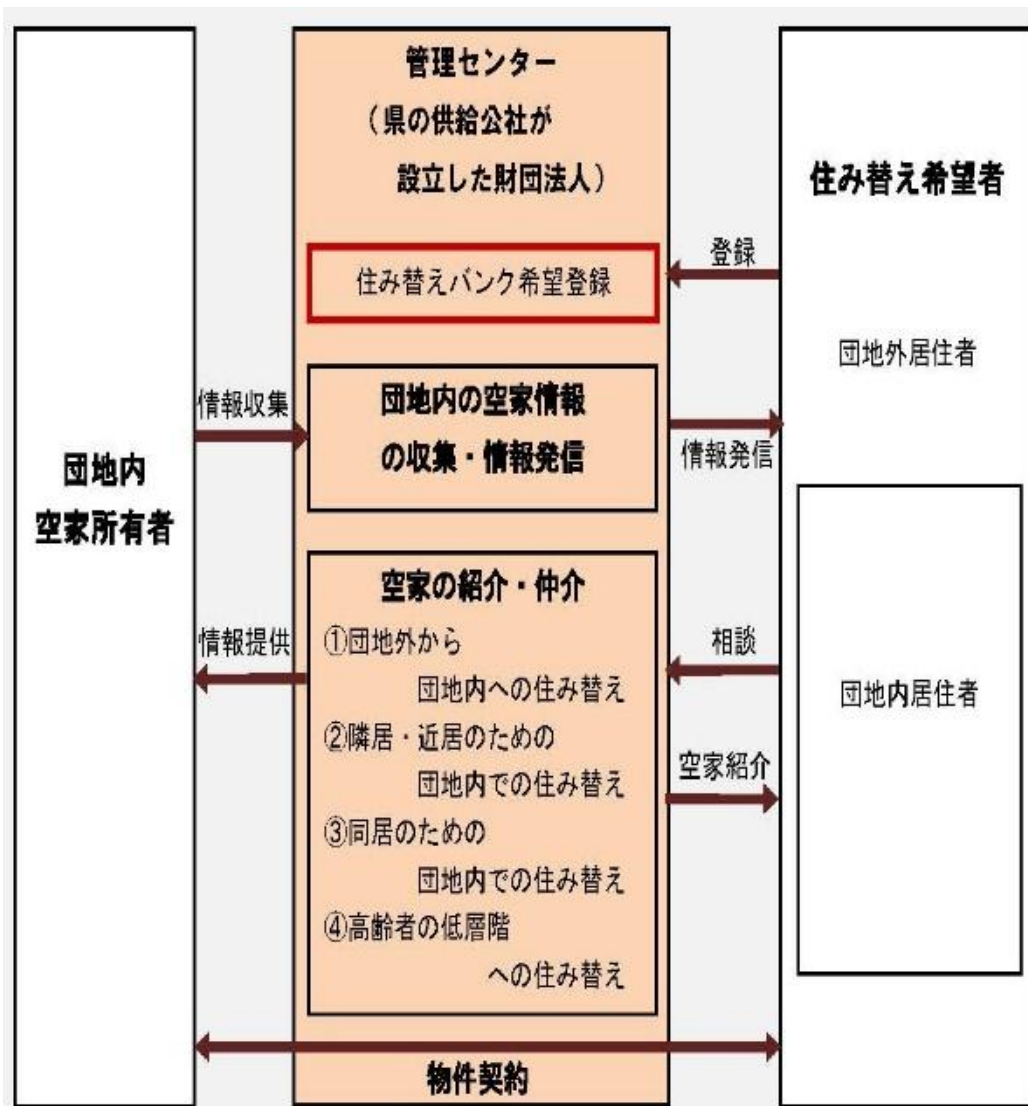






以下は、詳細説明用の予備（拡大）データです。





住み替えバンク制度で所掌する取引対象

①団地外から団地内への住み替え

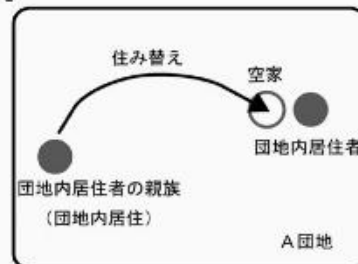
- ・団地外に住む団地内居住者の親族（親、子、近親者）の団地内への住み替え（空家の購入・賃貸）する場合

団地内居住者の親族
(団地外居住)



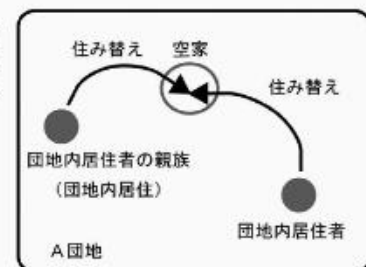
②近居・隣居のための団地内での住み替え

- ・親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、近居または隣居するために、片方の住宅を売却し、近傍で発生した空家を購入・賃貸する場合



③同居のための団地内での住み替え

- ・親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、同居するために、両方の住宅を売却し、新たに団地内で空家を購入・賃貸する場合



④高齢者の低層階への住み替え

- ・団地内に居住する高齢者が、歩行障害などの理由で、高層階から低層階あるいはエレベーター非停止階から停止階にある空家に住み替える場合

