

団地を元気に・リフレッシュ!

～ 団地の改善や新たな価値の創造をめざして～

■歴史を刻み、今も魅力あふれる団地

皆様のお住まいの団地は、日当たりがよく、広い住戸、加えて、緑豊かなゆとりある屋外環境を備えていることが特徴です。

このような豊かな居住環境は、新規マンションでは得ることができない“団地ならでは”の魅力・価値です。

■その一方で進む居住者の高齢化

しかし、住みよい団地であるが故に居住者の定住性は高く、結果として居住者の高齢化が進んでいます。今後は、若い世代にも魅力的で、幅広い年齢層が暮らす団地に向けての取組みも重要なテーマとなります。

■2つの目標と改善イメージ(例)を考えてみました!

そこで以下の2つの改善目標を基本に“具体的な改善イメージを考えてみましたので、ご紹介いたします。



■改善(再生)に活用できる主な助成制度

団地の改善(再生)に際しては助成制度の活用が可能な場合があります。下記はその一部です。なお、『貝取・豊ヶ丘に住もう!プロジェクト』の対象となっている貝取・豊ヶ丘の団地では、平成27年度までの期間限定ですが、団地の施設整備や円滑な住み替えなどにも助成の対象が広がります。

	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	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	利子補給 1%
住替え時	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:団地にサービスを提供する生活利便施設の整備費用 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) 100万限度

目標Ⅰ：高齢者でも安心して住み続けられるための改善

今後一層、居住者の高齢化が進むことが予想されます。高齢者を支える生活機能の充実や災害時の安全性の向上などに重点を置いた改善が重要となります。

いつでも安心・安全に

いつ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
 - ・エレベーターや階段昇降機の設置
 - ・手すりやスロープの設置
 - ・1階部分の段差解消の工夫
- 高齢者の居場所づくり、生活サポート
 - ・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)
 - ・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)



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
 - ・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)
 - ・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)
- 日頃からの防災への備え
 - ・防災マニュアル作成などを通じて、防災意識を啓発
 - ・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



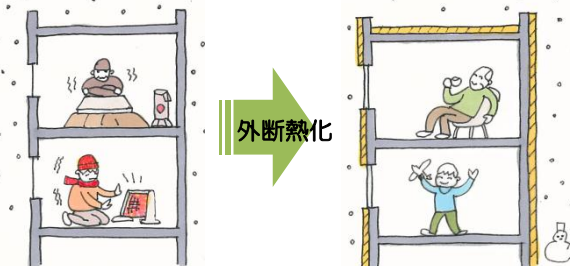
目標Ⅱ：団地を次世代に引き継いでいくための改善

団地には“子育てしやすい”環境が整っています。全ての世代に魅力を感じられる改善をはかることが、若い世代を迎え入れることにも結び付きます!

団地の価値を継承する

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)
- 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、スマートメータ等の導入
 - ・長期的視野での(棟別も含む)建て替え等の検討



- 新たな団地運営へのチャレンジ
 - ・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)

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
 - ・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
- 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)

いつでも安心・安全に 次世代に引き継ぐために

～団地の改善や新たな価値の創造をめざして～

住替えにより地域に住み続ける
EVのある近隣住棟へ住替えて、自分の住戸は若い世代へ賃貸や売却。

空き店舗の活用
スーパーの撤退等で空いた店舗に、コンビニや生活サービス施設を誘致し活用。

再生可能エネルギー利用
太陽光パネルの屋上設置・売電や雨水利用など。

商店街の空き店舗の活用
空き店舗に民間事業者や住民有志・NPO 運営による高齢者の居場所づくりや生活サポート施設を。

プレイロットの魅力アップ
遊びやすく安全なプレイロットへの改善、東屋や井戸など防災機能も兼ねて魅力アップ。

建物の長寿命化
従来の修繕に加えて、外断熱改修やエコ改修など付加価値のある改修により長寿命化。

1階住戸の活用
生活サービスやコミュニティビジネス、教室など1階住戸を活用し、団地内オープンスペースと連動。

**災害に備えて
コミュニティ醸成も**
防災倉庫の充実や、訓練を兼ねた炊き出し&防災かまどでバーベキューなどコミュニティ活動にも。

カーシェアリング
カーシェアリングで駐車場の集約と改修、エコと節約。

**自転車置場の魅力UP
と電動カートシェアリング**
自転車置場をおしゃれに改修して魅力をアップ&高齢者の外出に便利な電動カートシェアリング。


集会所の改修
集会所は防災拠点にもなりうる。多様な利用に対応できる改修により機能性と魅力をアップ。

リフォームによるストック活用
利用可能な住棟は魅力的な住戸リフォームによって、若い世代向けの住戸やライフスタイルの変化に対応した住戸へ改善。

住棟内住替え
管理組合主体のマッチングにより、1、2階を高齢者に住替え誘導。

近隣施設の活用
近隣の遊休施設を地域サロンやコミュニティカフェ、コミュニティセンターに活用。

団地のバリアフリー化
建替え棟のEVを活用して起伏のある団地敷地へのバリアフリーを図る。団地内は手摺やスロープの設置で誰もが安心して移動可能に。

**棟別建替えによる
団地全体の再生**
一括建替えだけではない多様な価値観を反映した再生手法として、一部建替えにより団地全体の再生を図る。1階には高齢者や子育て支援施設、店舗、コミュニティ施設を導入し、団地内および近隣地域にも貢献。
