

国交省住まい環境整備事業 令和5年度

団地プロデュース型コミュニティ再生計画

～団地の中の多世代共生型コミュニティプレイスの取り組み～

2024年3月18日



多摩ニュータウンの団地再生の各ステップ



①第一ステップ

- ・団地に住み込み、地域との人間関係を結ぶ。
- ・自治体、自治会、社協、地域包括ケア等との連携

②第二ステップ

- ・地域への説明会⇒懇親会⇒事業部会の展開
- ・ワークショップでの企画書⇒事業計画

③第三ステップ

- ・建築の産直（建設会社に依頼しないで職人さんと地域の方で建設）で建設

④第四ステップ

- ・事業の開設
- ・コンビニ、野菜・肉・魚の物販が売れず撤退
- ・テナントな商売が成り立たずに撤退

⑤第五ステップ

- ・テナントへのサポート（資金、ノウハウ、人材）⇒中間支援組織の役割
- ・4重構造の実証（自主事業＋高齢者事業＋障がい者事業＋子供事業）



1 取り組み背景

- 1) 多摩ニュータウンの課題
- 2) 地域の紹介
- 3) 課題解決のための取り組み

1) 多摩ニュータウンの課題

- ①戦後、高度成長とともに、23区に職場を多摩ニュータウンに住宅と子育ての団地が急増していった。
- ②その後バブルの崩壊後、若い世代は団地から職場に近い便利の良い地域に転居していった。
- ③その結果、団地は超高齢社会になり、商店街は商売が成り立たなくなり、空き店舗が増えていった。
- ④同時に住民の相互扶助が弱くなり、共働きや片親世帯が増え、子どもたちや高齢者の居場所が少なくなり、ケアのしくみも弱くなった。
- ⑤さらにコロナ等で格差社会が進み、社会的弱者が増えていった。



2) 多摩ニュータウン地域



3) 課題解決のための取り組み



「コミュニティプレイスマつまる」店舗区画（旧スーパー区画）

① 建物概要

- 管理開始：1976年
- 構造等：鉄筋コンクリート造
平屋建て
- 店舗面積：928.16㎡



② スーパーテナントの入退去履歴

- 1976年～1999年 (株) スーパー-A
- 1999年～2008年 (株) スーパー-B
- 2008年～2012年 (株) スーパー-C
- 2012年～2021年 空き店舗



多摩ニュータウン愛宕第二住宅 店舗区画（旧みずほ銀行ATM区画）

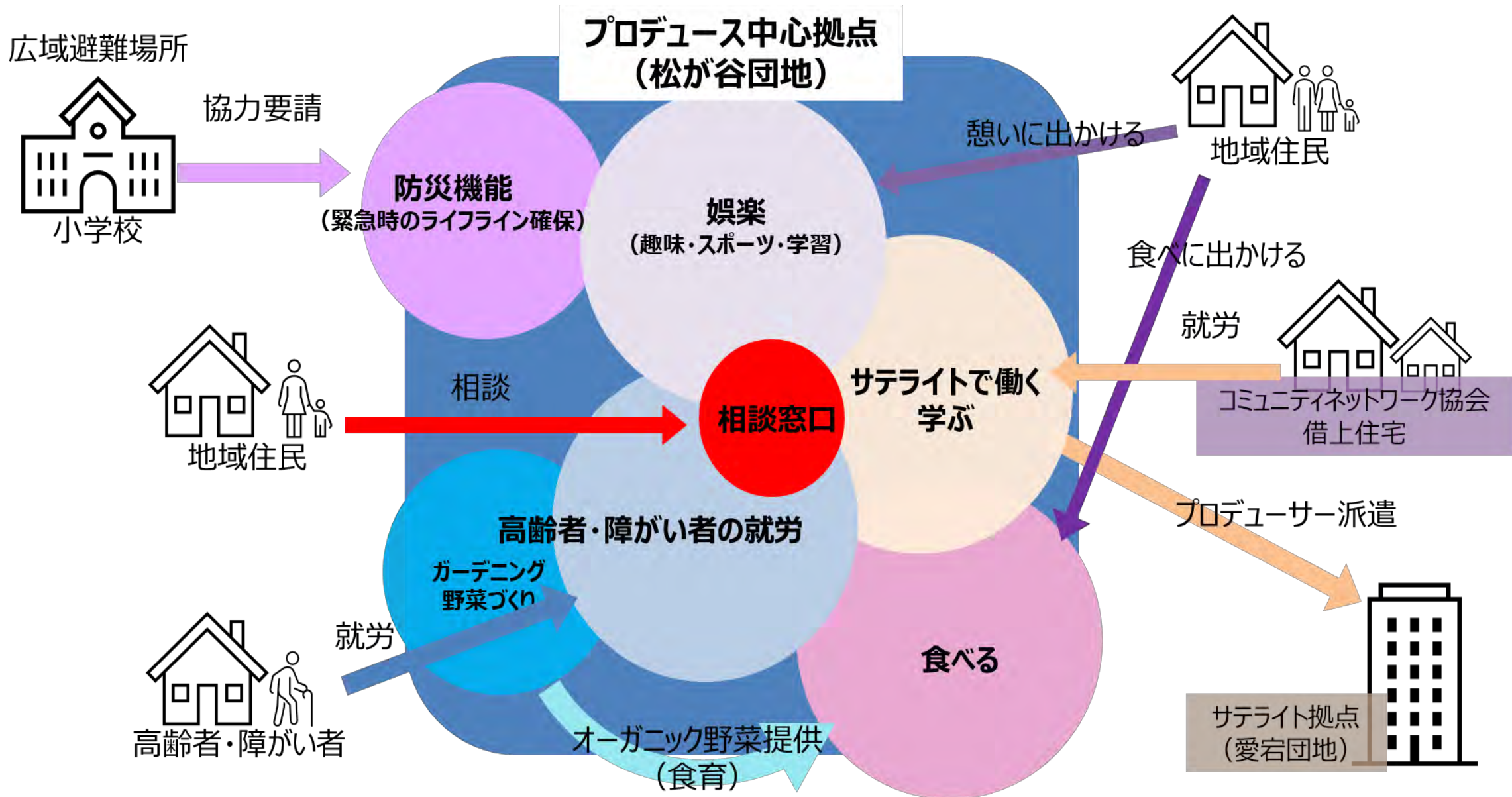
① 建物概要

- 管理開始：1972年
- 構造等：鉄筋コンクリート造
12階建て
- 店舗面積：194.25㎡

② テナントの入退去履歴

- 1973年～1988年 ときわ相互銀行
- 1988年～2002年 富士銀行多摩センター支店
- 2002年～2018年 みずほ銀行ATM
- 2018年～ 空き店舗

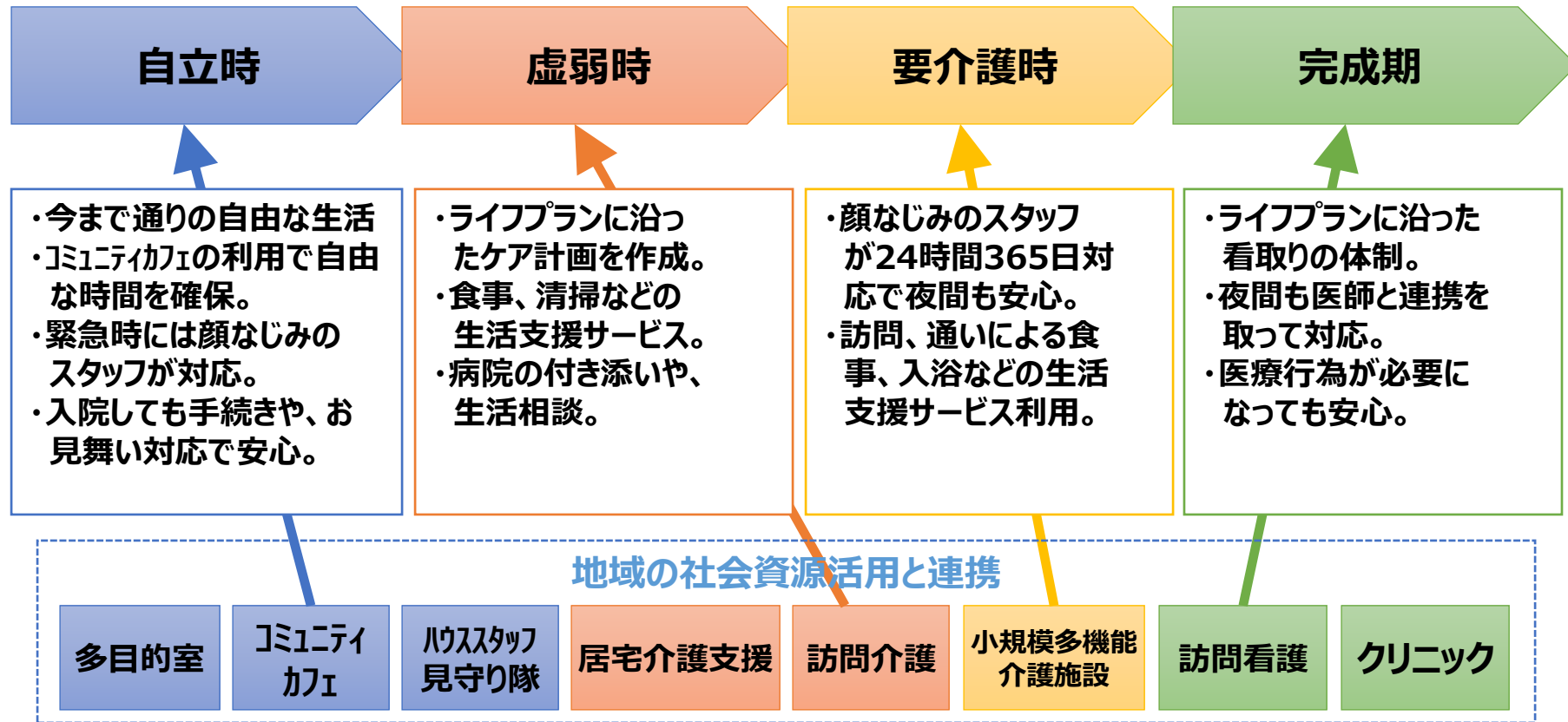




空き店舗の活用と、地域福祉資源と連携しながら整える「地域包括ケア」の構築

地域の社会資源とネットワークを構築し、子どもから高齢者まで世代問わず、社会と関わり合い、役割を持ち続けながら、自立の時から看取りまで、自分の人生に沿ったケアを実現する。

自立から最期までの連続的・継続的ケアのしくみ（高齢者の場合のイメージ）



2 事業内容



「地域への入り方」

騒然となった住民説明会から
交流拠点オープンまでの
1年4ヶ月の軌跡

210314 住民説明会を開催



住民説明会には、あえて「白紙」で臨みました。

「作るのは地域のみなさんです」

間取りは出しませんでした。

それから毎月、住民参加型学習会を開催

- ・行政との連携

- ・公社との連携

が始まりました。

行政も公社も住民参加型学習会に毎回、参加！ 一緒に創った交流拠点2021年3月～2022年6月計16回

2021年3月
初めての住民説明会



2022年3月





3 私たちが工夫をしたこと

1) 広報活動

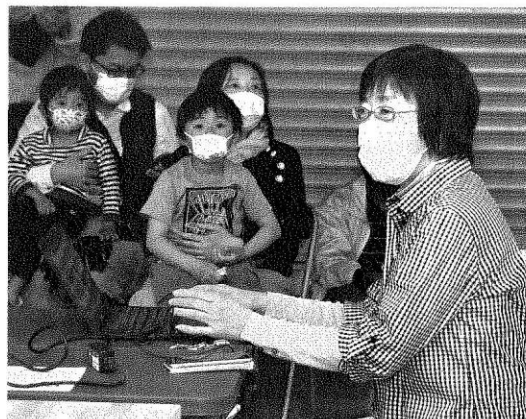
- ①パブリシティを重視
- ②メディアとの懇談会と関心あるテーマの提供
- ③情報発信

多摩ニュータウン 50年 未来へ ③

団地再生住民の手で

■結論急がぬ会議

多摩ニュータウン(NT)の松が谷地区(八王子市)の中心部に巨大な空き店舗(面積6000平方メートル)が残されている。ほいで汚れたガラス越しに中をのぞき込むと、壁や天井はコンクリートがむき出しになったままで、がらんとした空間が広がる。



住民説明会で空き店舗の活用について話す源美さん(右)(14日、八王子市松が谷で)

都住宅供給公社が再生を委託した一般社団法人「コミュニティネットワーク協会(豊島区)は14日、近くにあるシャッター街の空き店舗で住民説明会を開いた。

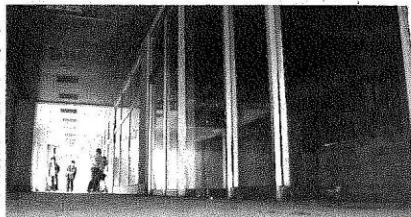
電気も通じず、投光器で照らされた薄暗い室内には住民約70人が集まった。協会が空き店舗を一人が集まる拠点にするという方針を示す。まずお年寄りの男性が手を挙げた。「よそから来て地区の世帯数を知ってるのか。別の中年男性は「生協を誘致し

て」と主張し、「地元で議論してきたことも尊重してほしい」との声も上がった。意見の噴出は約40分間続いた。

司会を務めた同協会理事長の瀧美京子さん(62)は、穏やかに「いろいろな意見を合わせて一緒に作りましょう」と呼びかけたが、このように結論を急がない会議にしたのには訳があった。

■本場に必要考える

松が谷地区は1976年に入居が始まり、比較的古い集合住宅が並ぶ。2020年10月現在の居住者は2534世



スーパーが入っていた空き店舗。団地の中心に位置して住民同士が顔を合わせる場所だった

「プロデューサー」育てる

帯5302人。高齢化率は88・2%で、都平均(22・6%)を大きく上回る。

かつて商店街の核としてにぎわったスーパーは、自家用車で郊外へ買い出しに行く習慣が広がって衰退した。問題は、買い物の場所がなくなったことではない。日常生活で住民同士が顔を合わせて雑談する「当たり前の風景」が消えてしまったことにある。

近くに住む60歳代の住民は「今は通行人すらない街になったが、スーパーがあった頃は近くのベンチや階段に腰掛けて談笑するのが日常だった」と懐かしむ。

全国でまちづくりを展開する「共生社会グループ」代表の高橋英与さん(67)は、こうした団地の衰退を数多く見てきた。「豪華できらびやかな店を誘致したところで持続性はなく、地域にはなじまない。住民が自ら考えることが欠かせない」と指摘する。

松が谷地区の住民説明会で、協会が具体的な計画を提案しなかったのは、まず住民が意見を出し合って本場に必要施設やイベントを考えてもらったためだった。

■「やりたい人」核に

松が谷地区の再生で、協会が新たに導入するのが独自の資格「団地プロデューサー」だ。既に地域で信頼を得ている若手住民や事業者に就任を依頼し、団地のニーズを吸い上げる。協会は他地域の事例などの知識と公的な補助金を集めて下支えし、再生プロジェクトの実現につなげる。ゆくゆくは地区を越えて「ノウハウを共有することを目指す。

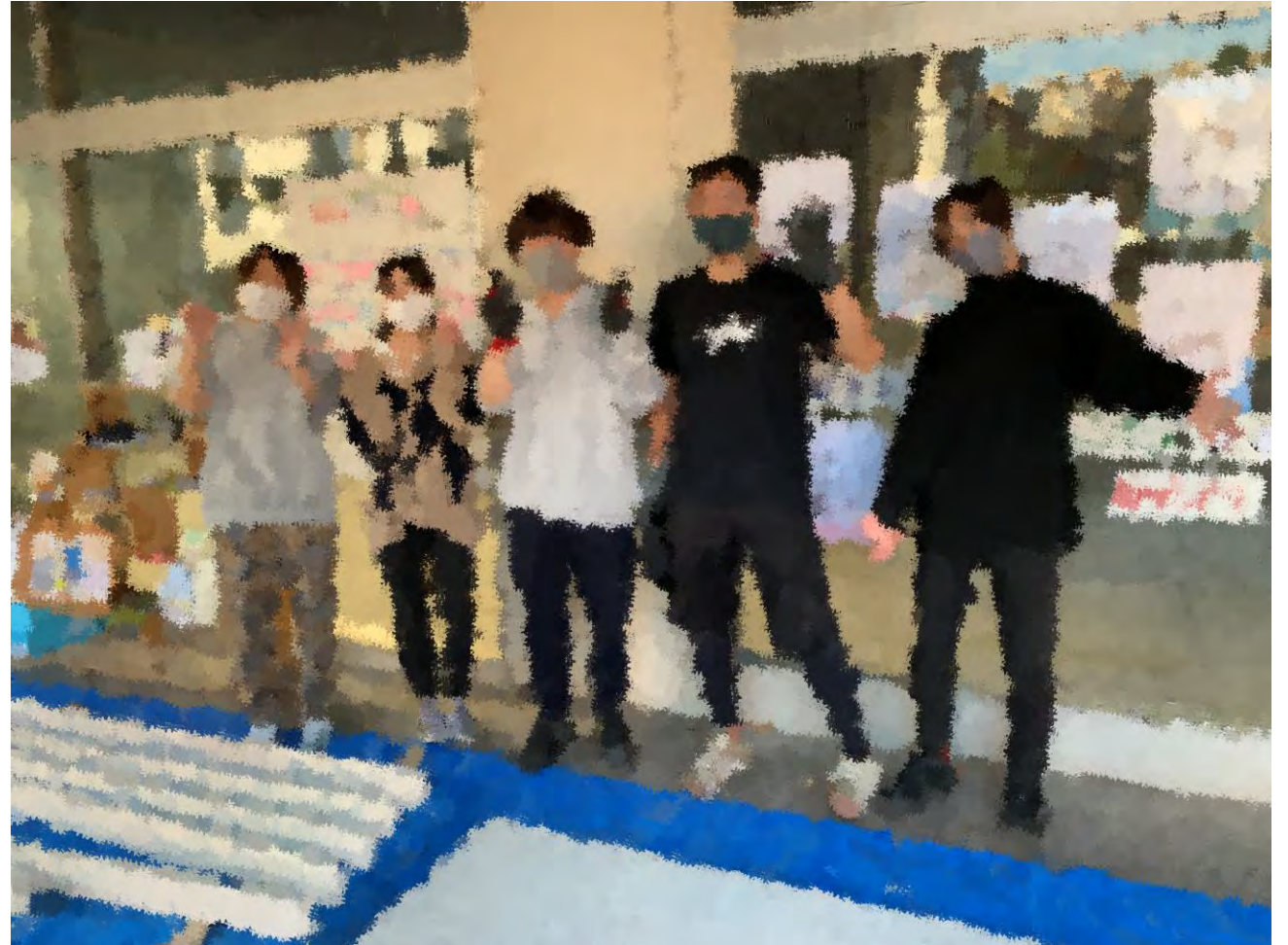
候補の一人の高木有里子さん(41)は00年頃から同地区で暮らし、住民の有志で組織する松が谷連絡協議会の副代表を務めた経験がある。かつて防災と福祉のために居住者名簿を作ろうとしたが、個人情報保護の観点から反対する声もあって断念した。「団地プロデューサーなら協会の支えがあり、まず『やりたい』と思う人が核になれる。子育て世代が集まる拠点や障害者らの相談窓口だって作れるのでは」と思い描く。

「専門知識もないので大丈夫だろうか……」と不安を口にすることもある。そんな時、瀧美さんは「大切なのは他の住民と共感できる感性です」と言っている。高木さんの背中を押す。同協会では、講座を開いて今秋までに団地プロデューサーを養成し、21年度中に住民が集う新たな拠点を完成させる。(長嶋徳哉)

2) 大学生の参加

このプロジェクトでは大学生が多数、参加した。

2020年4月以降、住民参加型学習会に参加した大学生は、明星大学、工学院大学、愛知大学、都立大学の大学生たち。また大学教授の参加もみられた。建築やコミュニティづくりなどを専攻する学生が中心となった。



大学生による手作りイベント



3) 建築の産直と

DITを通じたコミュニティづくり

DITを通じたコミュニティ創り

～園児、小中学生、高校生、大人、公社のみなさんも



4) さまざまな社会実験

社会実験その①

近くのレーベン多摩センターにお住まいのファミリー！世代が続々と。

火曜と水曜休みというお父さんとお母さんが4歳の娘さんと一緒にとやってきた

「こういうのができるといい。子ども連れで入れるところがない。ここができると嬉しい」

4歳の女の子、クッキーを選んでいた。



社会実験 その② 会議場所に



社会実験 その③ 相談活動





社会実験その④ 防災キャンプ

2021年9月14日

社会実験 その⑤ 住民企画イベント

英語で遊ぼう
松が谷在住の外国人のみなさん主催



社会実験 その⑥

子どもたちが喜ぶことをやってみる





4 次世代の担い手育成

現在進行形の現場で、実践を経験しながら、
団地プロデュースができる次世代の育成中

次世代の担い手育成～団地プロデューサー養成講座の開催

第1回 団地プロデューサー養成講座(初級編) 開催!

少子高齢化と老朽化が進む多摩ニュータウン。一方で団地再生やコミュニティづくりに関心をもつ若い世代も増えています。そこで、持続可能なまちづくりの実現に向けて、自治体や企業、地元住民、NPO などと連携しながらコミュニティを再生する「団地プロデューサー」を養成します。国交省のモデル事業に選ばれ、社会実験中を繰り広げている多摩ニュータウンの現場が養成講座の会場です。座学だけでは学べない、団地再生の最先端現場で「見て・聞いて・体験して・体得する」チャンス。共に、未来を創る人に。

< 講座内容 >
 団地プロデューサーとは？
 コミュニティネットワーク協会の概要
 団地再生のこれまでの実践
 地域への入り方
 事業収支とコミュニティビジネス
 連携の進め方
 建築の産直
 地域包括ケア
 23区からの移住の進め方
 相談業務
 団地プロデューサー修了書授与式と懇親会
 (※内容等は変更になる可能性があります。)

募集人数：20名
 参加費：50,000円(税込)
 申込締切：7月20日(水)

初級講座対象者：参加型まちづくりに関心を持ち、実践を目指す学生や社会人等

<Schedule>	午前の部	午後の部
1日目 8/22	開校式 コミュニティカフェの現場体験	スポーツと障がい者の就労支援の現場体験(卓球サロン) 団地プロデューサー養成講座①
2日目 8/23	シェアキッチン現場体験	健康づくりとリハビリの現場体験 団地プロデューサー養成講座②
3日目 8/24	惣菜づくりの現場体験	娯楽と健康麻雀の現場体験 団地プロデューサー養成講座③
4日目 8/25	コミュニティセンターの現場体験	地域ニーズのつかみ方とアンケート調査 団地プロデューサー養成講座④
5日目 8/26	物販の現場体験	地域の方への栄養と食事の相談体験 団地プロデューサー養成講座⑤

修了特典：①当協会の事業部、会員企業、個人会員などのサポートを受けることができます。
 ②今後開講予定の中上級講座を受講できます。

主催：一般社団法人コミュニティネットワーク協会
 申込先：☎ 080-3702-9992(担当：渥美) ✉ support@100com.jp
 開催場所：〒192-0354 東京都八王子市松が谷 11-6 多世代多文化共生型コミュニティプレイス「まつまる」
 (事業主体：一般社団法人コミュニティネットワーク協会) (※座学講座は由木薬局センターで行います)

第2回 地域プロデューサー養成講座 団地プロデュース編

共に、未来を創る人になりませんか？

< 講座内容 >

- 地域プロデューサーとは？
- コミュニティネットワーク協会の概要
- 団地再生のこれまでの実践
- 地域への入り方
- 事業収支とコミュニティビジネス
- 連携の進め方
- 地域包括ケア
- 23区からの移住の進め方
- 相談業務
- 団地プロデューサー修了書授与式と懇親会
(※内容等は変更になる可能性があります。)

< 修了特典 >

①当協会の事業部、会員企業、個人会員などのサポートを受けることができます。
 ②今後開講予定のアドバンス講座を受講できます。

< スケジュール >

1日目 開校式 多摩プロジェクトの説明
 8/21(月) 現場実習① コミュニティづくりにおける食の役割
 講座① 地域プロデューサーとは

2日目 現場実習② 共生型コミュニティの作り方
 8/22(火) ～障がい者のみなさんと～
 講座② 子育てと自分育てを地域で展開する
 講座③ 地域を構想する～情報センターの役割

3日目 現場実習③ 高齢化とフレイル予防の取り組み
 8/23(水) 講座④ 超高齢化が進んでいる場所で
 最期まで自分らしく暮らす
 講座⑤ 居住支援と交流拠点
 ワークショップ

4日目 現場実習④ 卓球
 8/24(木) 講座⑥ 持続可能な事業のつくり方
 ～自主事業と子ども・高齢者・障がい者
 事業の組み合わせ～
 講座⑦ 資金調達
 講座まとめ 開校式・懇親会

8/21 mon ~ 8/24 thr 第2回 地域プロデューサー養成講座 団地プロデュース編

共に、未来を創る人になりませんか？

少子高齢化と老朽化が進む多摩ニュータウン。一方で団地再生やコミュニティづくりに関心をもつ若い世代も増えています。そこで、持続可能なまちづくりの実現に向けて、自治体や企業、地元住民、NPOなどと連携しながらコミュニティを再生する「地域プロデューサー」を養成する講座を開催します。多摩で2回目となる「団地プロデュース編」です。国交省のモデル事業に選ばれ、社会実験を繰り広げている多摩ニュータウンの現場が養成講座の会場です。座学だけでは学べない、団地再生の最先端現場で「見て・聞いて・体験して・体得する」チャンス！

コミュニティプレイス
 まつまる
 〒192-0354 東京都八王子市松が谷 11-6
 共生型交流拠点 コミュニティプレイス「まつまる」



講座対象：参加型まちづくりに関心を持ち、実践を目指す学生や社会人等
 募集人数：25名 参加費：50,000円(税込)
 申込締切：7月21日(金)

コミュニティプレイス
 あたご
 〒206-0041 東京都多摩市愛宕4-53-1
 共生型交流拠点 コミュニティプレイス「あたご」
 (事業主体：一般社団法人コミュニティネットワーク協会)

【お申込み】 主催：一般社団法人コミュニティネットワーク協会
 tel: 080-3702-9992(渥美) mail: support@100com.jp



5. 課題の発生と解決



いつも「事件」が起こり、
おろおろして、失敗して、
都度、たちあがり、ここまで

1) 移動販売が無くなった。

- ①地域の電鉄会社がスーパーが撤退した後に移動販売をしていた。
- ②売り上げが思うように伸びないために撤退した。



2) テナントが思うように決まらなかった。

- ①障がい者のデイサービス、看護型の小規模多機能、卓球場等々がテナントとして検討したが、契約に至らなかった。



3) コンビニや、肉・魚・野菜の 売上げが上がらない。



- ①若い世代や元気な高齢者は車やバスで多摩センター駅のスーパーに買い物に出かける。
- ②団地のコンビニや物販のお客は高齢者や子で、客単価や客数が少ない。
- ③コンビニと物販のお店が撤退した。

6 現状及び今後の方向性



持続可能なしくみづくり

4つのしくみを重ね合わせる

- ・ 縦割りから横刺しへ
- ・ 少しの利益の積み重ね
- ・ 4重構造の構築

自主事業 + 障がい者事業 + 子供の事業 + 高齢者事業

4 重構造の仕組み

コミュニティプレイスマつまる&あたごの相互の空間活用

コミュニティプレイスあたご



デイサービスの利用者がまつまるでの機能訓練



交流拠点間:車で4分、徒歩20分

コミュニティプレイスマつまる



就労Bの利用者があたごに就労

4重構造の導入(コミュニティプレイスマつまる)

4重構造(①自主+②障害者+③高齢者+④子どもの4つの事業の組み合わせ)により事業収益を積み重ねる

①自主事業



カフェ



健康麻雀教室



卓球教室

②障害者事業 (就労B・生活介護) 就労・居場所



③高齢者事業 (デイサービスのプログラム) お出かけレク、お世話する、働く



④子どもの事業(販賣)



チロル堂(駄菓子屋)



教室・居場所

コミュニティプレイスマつまるの空間活用

空間を時間帯で2段、3段活用する

時間帯

①日中の部
高齢者事業
10:00
～
15:00



各区画にて計200種の活動

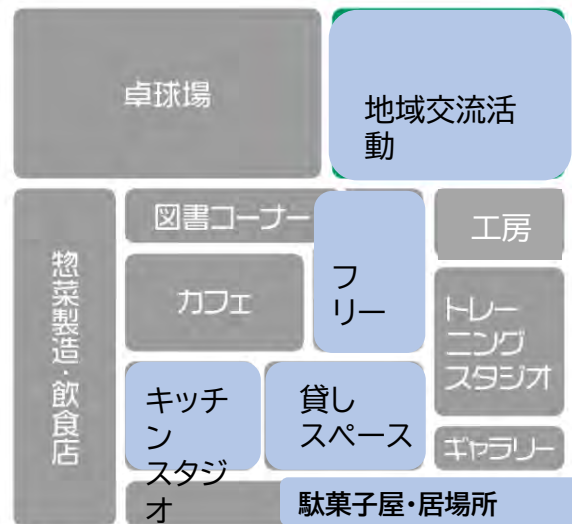


卓球教室



健康マージャン

②夕方の部
子どもの事業
15:30
～
17:30



(駄菓子&子どもの居場所)+貸しスペース



駄菓子屋



学習教室

③夜の部
地域住民活動
18:00
～
20:30



セミナー

4重構造の導入(コミュニティプレイスあたご)

4重構造(①自主+②障害者+③高齢者+④子どもの4つの事業の組み合わせ)により事業収益を積み重ねる

①自主事業



物販

②障害者事業 (まつまるの就労Bの 利用者が就労)



③高齢者事業 (デイサービス) 食事、買物、活動、見守り



④子どもの事業(賑わい)



駄菓子



居場所

食堂・居酒屋

コミュニティプレイスあたごの空間活用

空間を時間帯で2段、3段活用する

時間帯

①日中の部
高齢者事業
10:00
～
16:00

②夕方の部
子どもの事業
16:30
～
17:30

③夜の部
居酒屋
地域住民活動
18:00
～
23:00



自主事業(物販・食堂)+高齢者事業(デイサービス)



物販



食堂



デイルーム



駄菓子+子どもの居場所+貸しスペース



駄菓子屋・子どもの居場所



居酒屋



地域交流活動

新しいモデルづくり 「福福連携」 福祉×福祉

ものづくりだけではない、福祉で福祉を支えるしくみの確立

現状



仕事の種類が少ない



転換

未来 楽しい！ やりがい・生きがい

仕事の多様化



工賃向上

体力向上



機能低下
予防

社会性
向上



トマトの会：就労Bの利用者がデイサービスの利用者を支援

就労支援事業・日中一時事業・生活困窮者事業を総合的に組み合わせて再生。

障がい者の役割を広げる。簡易作業にとどまらず、福祉で福祉を支えるしくみ。
日中一時のプログラムの卓球、パンづくり、カラオケの支援を就労支援の仕事にする。



2017年11月21日「日本海新聞」掲載



写真：トマトの会

移動の構築し、またがる行政区のかけはし運行

全国各地の移動に関する取り組み事例の実践にて団地ニーズに見合った仕組みを採用

住まい→スーパー、病院、駅等へ定期運行

高齢者住宅内サポートの一部



「あさひ倶楽部」助け合いの会の活動の一部



那須まちづくり広場

移動困難者、住みよい町へ 電動カート実証調査開始

2019/09/27 19:13

宮崎日日新聞

公共交通空白地となっている延岡市方財地区で、4人乗り電動カート「グリーンスローモビリティ（グリスロ）」を使用し、地区内5カ所と宮崎交通の方財バス停間を送迎する実証調査が10月13日まで行われている。今後は利用実態、運営管理などを検証し、新たな地域交通モデルの構築を目指す。



方財地区で実証調査が始まった「グリスロ」
(宮崎日日新聞)



カヌチャリゾート

広大なリゾートの魅力を満喫

リゾート・ホテル



丸子中央病院

患者さんと地域のために

医療・福祉



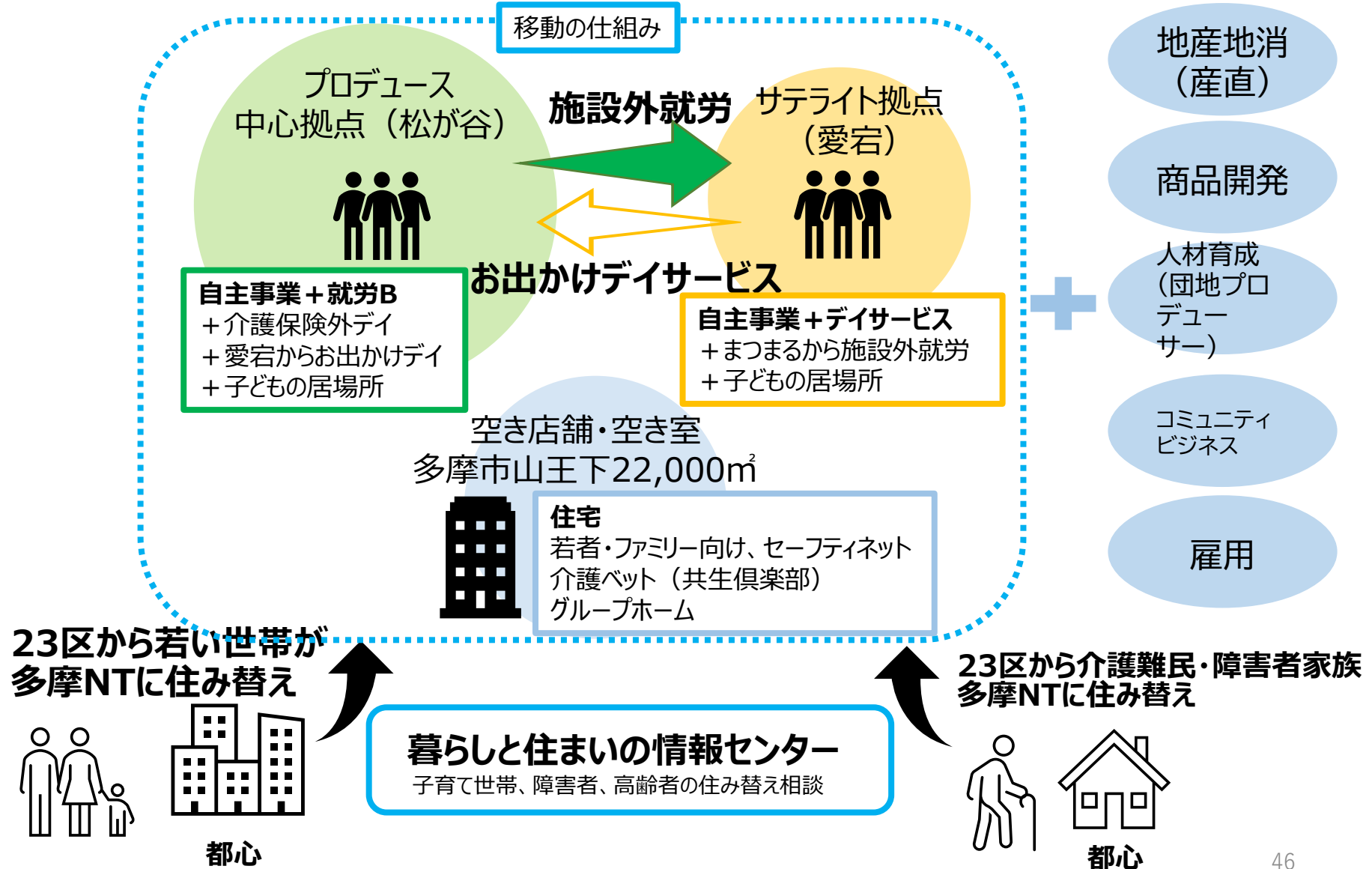
姫島

離島の移動システム革命

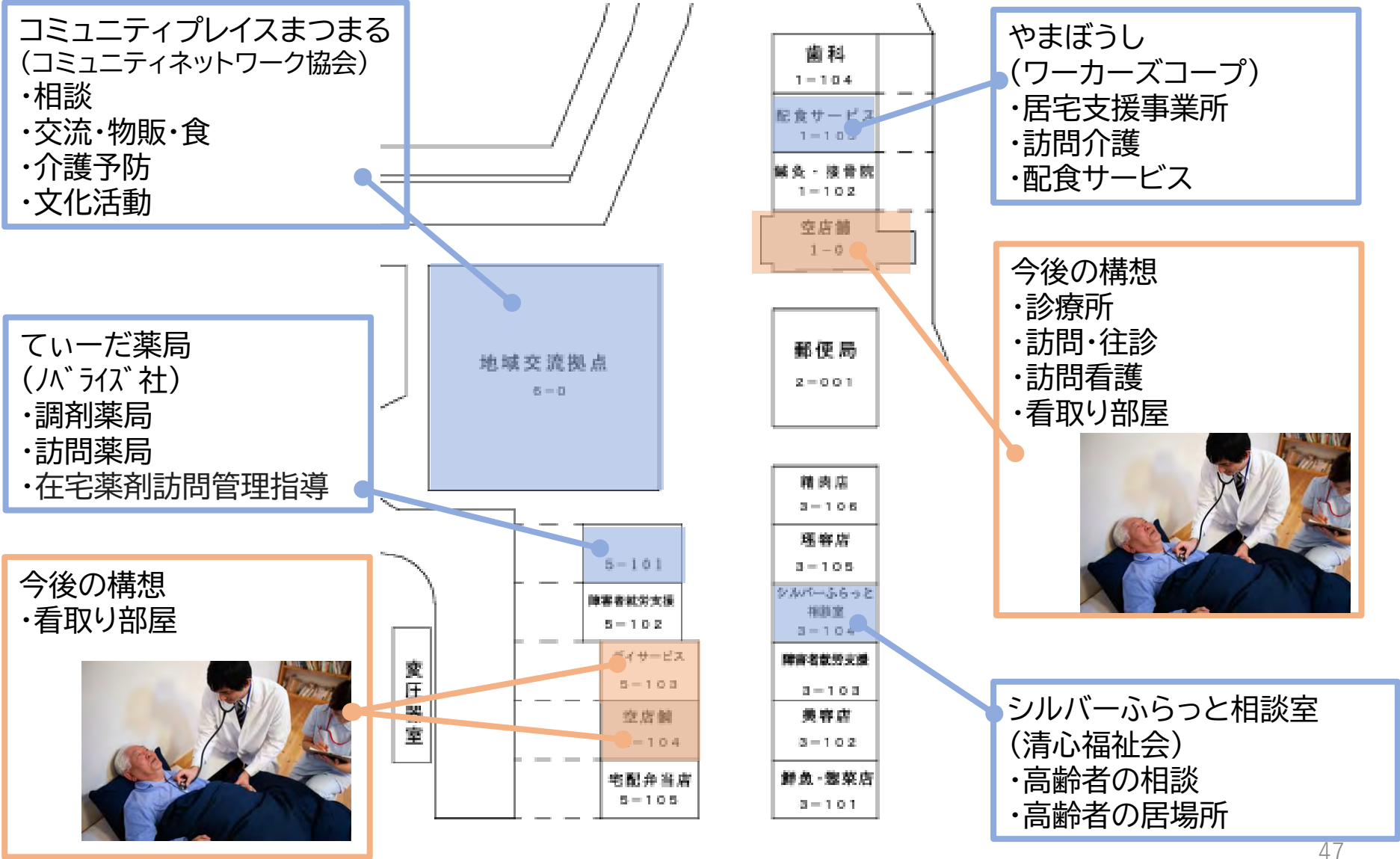
交通

※写真、情報等WEBから抜粋

世帯問わず元気な時から看取りまで住み続けることが出来るトータルケア構築



空き店舗+空き住宅を利用した「介護・看護・医療体制」

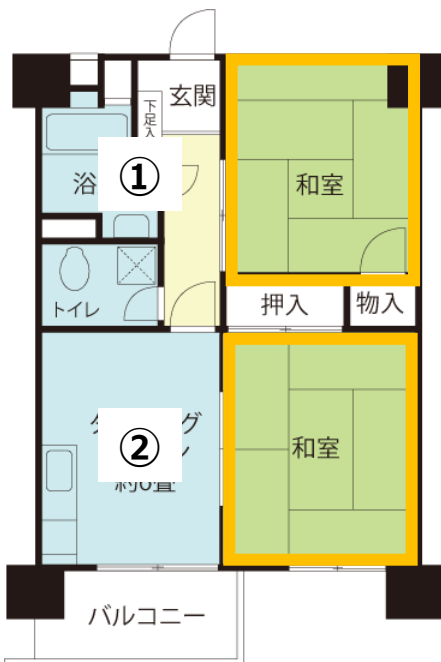


空き店舗+空き住宅を利用した看取りの仕組み「共生倶楽部」

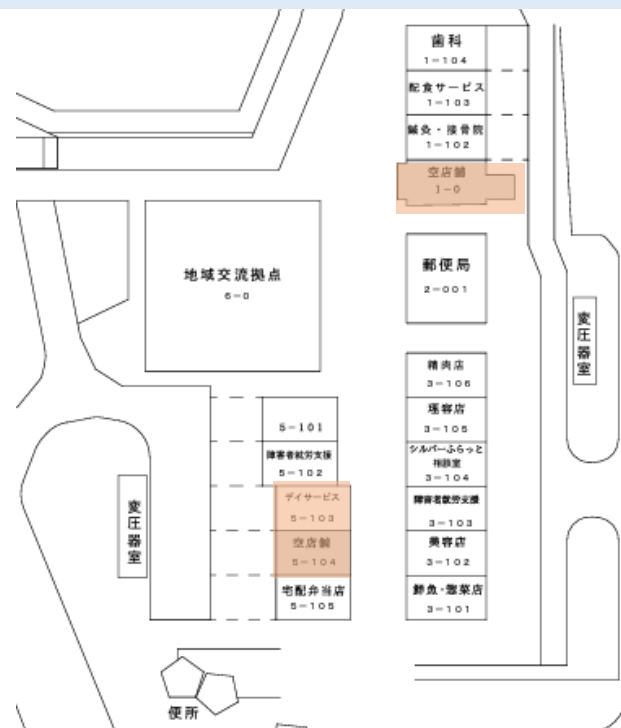
往診・訪問診療



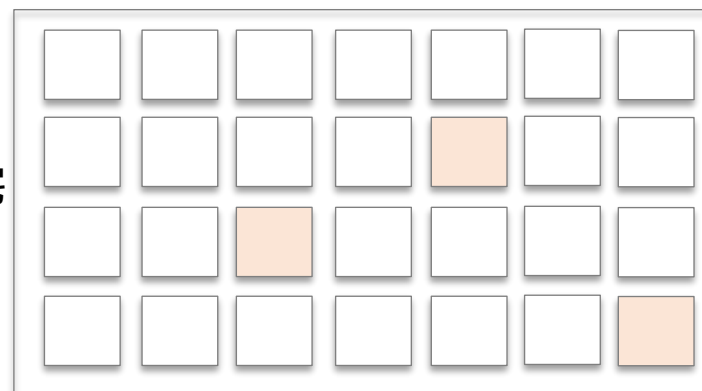
シェア型
介護向け住宅



空き店舗



空き住宅



分散型セーフティネット住宅

※写真、情報等WEBから抜粋

愛宕団地の広域のプロジェクト拠点

1



コミュニティプレイスまつまる

2

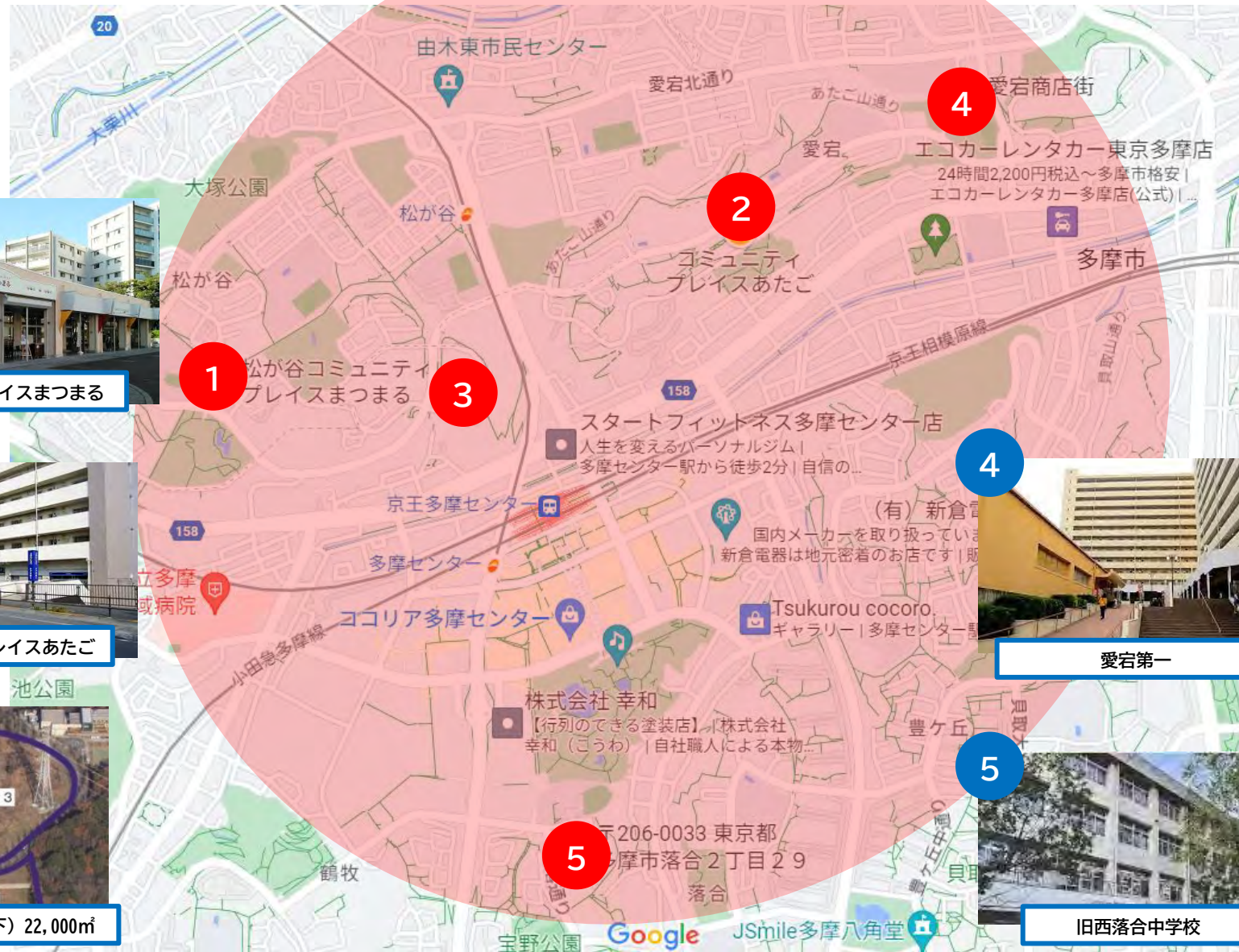


コミュニティプレイスあたご

3



都の土地 (山王下) 22,000㎡



4



愛宕第一

5



旧西落合中学校

利用者さんの「やりたい！」を大切に。
いろいろなプログラムを用意しています。

～おしながき～

とりあえず

- ・おしゃべり
- ・おやじギャグ&ダジャレ
- ・お茶
- ・瞑想
- ・豆つかみ

めさせ名人!

こだわり

- ・ぬり絵
- ・将棋
- ・写真(カメラ・スマホ) (仕込中)
- ・ペン習字 ポールペン字
- ・あやとり
- ・つめ放題ゲーム
- ・昼カラオケ (仕込中)
- ・ピアノ・歌♪ (仕込中)

ひとりで～数人で味わう

- ・指先運動
- ・パズル
- ・ちぎり絵
- ・将棋
- ・ぬり絵
- ・ビーズ作り
- ・オセロ
- ・ペン習字
- ・紙ヒョーキ
- ・刺し子
- ・プラモデル
- ・フリ

みんなでワイワイ

- ・トランプ
- ・ジエンガ
- ・人生ゲーム
- ・ボードゲーム
- ・カードゲーム
- ・おしゃべり
- ・つみ木
- ・フリ
- ・ポトルキャップカーリング
- ・ピンポンカップ
- ・わなげ

お好みで!

- ・散歩
- ・そうじ
- ・まつまる見学
- ・バスク(スポーツ)

本格!! まつまるスペシャル

- ・健康卓球教室びぎな一歩
- ・健康麻雀
- ・レクリエーション卓球
- ・介護予防運動
- ・レクリエーション各種

季節もの

- ・川柳
- ・絵はがき
- ・その他 募集中...

鑑賞もの

- ・読書
- ・雑誌
- ・DVD
- ・スポーツDVD
- ・映画
- ・音楽(CD)
- ロック、POP、クラシック、演歌

2024.2～3月
ディルムあたご
&
共生サロンまつまる

まとめ～地域課題への取り組みのポイント

- 1.課題の分析をしっかりと行う。
- 2.地域の課題は、「原則として」地域の資源で解決する。
- 3.地域で調達できない資源は地域外からの調達も工夫する。
- 4.地域の「お荷物」も地域資源になりうる。
- 5.かかわる人たち(地域の人的資源)の主体的コミットメントを引き出す。
- 6.継続のための仕組みを作ることを考える。

1.課題の分析をしっかりと行う

- ・ 誰がどのように困っているのか?
- ・ なぜそのような問題が生じているのか?
- ・ どのような解決が求められるのか?
- ・ 解決のために必要な取り組みは何か?
- ・ そのために必要な資源は何か?
- ・ 資源をどのように調達するか?

スライド17参照

スライド38-41参照

- 2.地域の課題は、「原則として」地域の資源で解決する。
- 3.地域で調達できない資源は地域外からの調達も工夫する。
- 4.地域の「お荷物（空き店舗・空き家など）」も地域資源になりうる。

拠点をつくり、ヒト、モノ、カネ、情報を載せる。
カネは不足していても、ヒトは問題意識で動く。

スライド18以降～住民や行政など＝ヒト

スライド27～大学生＝ヒト、地域住民ではない場合、地域外

スライド7以降～空き家は社会資源

5.かかわる人たち(地域の人的資源)の主体性を引き出す

- ・「つくるのは地域のみなさんです」の姿勢でのぞむ。
- ・こちらが用意しすぎない。お膳立てしすぎると「お客さま」に。
- ・「傍観する当事者」→役に立てる、楽しいの実感をもてるしかけ。

6.継続のための仕組みを作ること考える。

補助金を前提としない持続可能な仕組みづくり
～4重構造～

スライド42