

事業  
テーマ

### 課題設定型

1)多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備、2)早めの住替えやリフォームに関する相談機能の整備、5)住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備

事業  
内容

施設整備

技術検証

情報提供  
普及

## 事業の背景・経緯

- 団地近隣センターの空洞化が進み生活利便性の低下
- 高齢者の増加に伴い生活支援等の施設や機能が不足
- これらの社会課題に対応しつつ、新しい価値観を付加して団地再生を目指す

## 事業実施体制



## 提案事業の内容

- 団地内の空き施設を活用して、先行事業として2施設を改修
- 松が谷地区(八王子市)では、スーパーが撤退した施設を改修して、障害者、高齢者、子ども等が集うコミュニティプレースを整備
- 愛宕地区(多摩市)では、銀行が撤退した施設を改修して、デイサービスやコミュニティカフェ等を整備
- これらの事業を通して、団地プロデューサーを育成し、多摩ニュータウン全体に展開

### 施設の整備(改修)



スーパー跡地を活用した松が谷地区のコミュニティプレース「まつまる」



銀行跡地を活用した愛宕地区のコミュニティプレース「あたご」

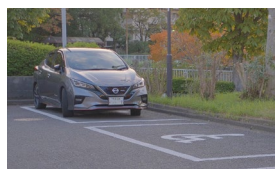
## 期待される効果

団地単体の再生を目指すのではなく、多摩ニュータウン全体の再生につながることを視野にいれて事業を実施することで、団地周辺地域への波及効果をもたらすとともに、他の地域でも手法を導入することができる。

## 松が谷コミュニティスペースの工夫・ポイント

- 元スーパーの大空間を活かして、施設内で行われる様々な活動が見えるようになるべく仕切りをなくしている。
- 古材や廃材を活用した空間づくりと、腰壁とガラスの高さ、デザインを統一することで一体感を形成している。

従前



車いす用の駐車スペースが増設され、施設までバリアフリーでアクセス可能



カフェでは、小学生がくつろぐ姿もみられる



卓球場の前に設置された図書コーナー



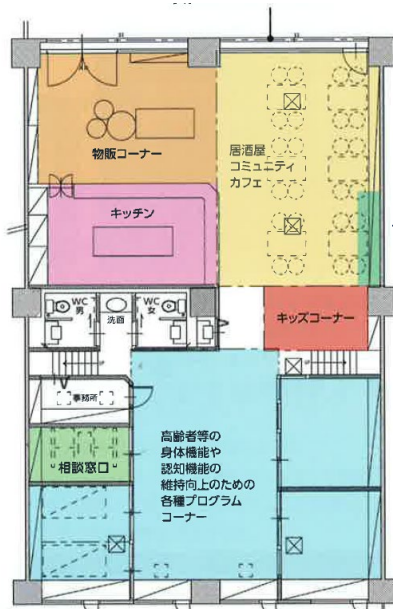
のきさき空間は就労支援施設の一部としても活用

階数	地上1階建て
建築年度	1976年(昭和51年)
店舗面積	928.16㎡
主な施設・機能	卓球場、地域交流室、学び舎、工房、トレーニングスタジオ、ギャラリー、カフェ、キッチンスタジオ、物販、総菜製造・販売、就労B等

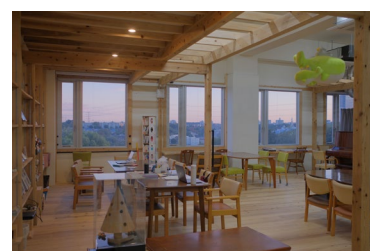
## 愛宕コミュニティスペースの工夫・ポイント

- 開口部を大きく開放することで、街に開いた印象づけとともに、多摩丘陵の眺望を確保。
- 室内は全面に木材を活用することで、温かみのある心地よい空間を形成している。

従前



子どもが立寄り易くするために入口に駄菓子コーナーを設置



木材の温かみのあるダイニング

階数/戸数	12階建て/75戸
建築年度	1972年(昭和47年)
店舗面積	194.25㎡
主な施設・機能	デイサービス、コミュニティカフェ、物販、キッズスペース等

# ソフトの取組の工夫・ポイント

## <住民参加の工夫点>

### ①行政や地域の主要団体への趣旨説明

- ・地元行政や自治会組織等の地域の主要団体に拠点づくりに関する趣旨説明を実施した。

### ②キーパーソンの発掘と住民のやる気を引き出す学習会

- ・地域住民に対する初めての説明会ではあえて事業計画は示さず、住民のニーズ把握だけでなく、主体的でやる気のあるキーパーソンの発掘にも役立てた。
- ・キーパーソンら「地域を良くしたい」と思う多世代が中心になって住民参加型学習会を実施し住民のやる気を引き出す。



学習会を通して住民の「やりたい」を引き出し、拠点づくりの計画に反映。（左：住民参加型勉強会の様子、右：参加者が作成したイラスト）

### ③大工仕事も参加型で実施し“Do It Together”

- ・ペンキ塗りや板張り、看板づくりなど大工仕事への参加を“Do It Together”の掛け声で呼びかけ、年齢問わず多くの住民、近隣小学生、高校生や大学生も参加した。
- ・これらがきっかけで、地域住民同士の顔のみえる関係性づくりにも寄与している。

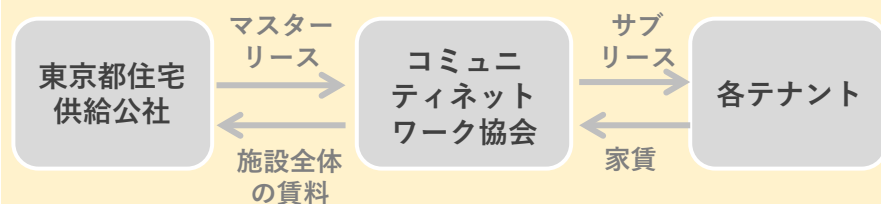
### ④テレビや新聞、SNS等を活用した情報発信

- ・テレビや新聞など、第三者機関からの信頼性の高いニュース発信ができるよう記者等との関係性づくりを大切にしている。
  - ▶テレビや新聞等のニュースは、事業関係者のやる気向上やテナント出店にも効果がある。
- ・旧来のチラシや掲示板だけでは情報が届かない世代に向けてはSNSを活用している。

## <事業スキームと管理・運営>

### ●事業スキーム

- ・コミュニティネットワーク協会が東京都住宅供給公社から施設をマスターリースし、入居している各テナントにサブリース。
- ・各テナントの家賃は、面積と賃料単価により設定。賃料単価は広いところは低く、キッチンや水回りが必要な施設は高めにしている。
- ・なお、施設全体の賃料は、公社から提示している施設の機能や用途の要件を満たしているため賃料は下げられている。



### ●管理・運営

- ・鍵やセキュリティ、営業時間等の一定のルールのもと、各テナントが個々に運営。
- ・共用部は協会が管理し、清掃は委託。
- ・月に1回利用者集計を行い、テナント会議を開催。
- ・家主である東京都住宅供給公社とは、月に1回は情報共有会で施設運営の課題等を共有。

### ～主要テナントの撤退というピンチを乗り越えて～

- ・松が谷地区の拠点障害者就労支援の事業者が人手不足等により出店を断念することになり、もっとも大きなテナントスペースに空きが発生した。その後、卓球場も撤退することとなった。
- ・そこで、新たな事業者が見つからない場合は自らが事業者として直営することも想定して、テナント探しを再開。
- ・その結果、障害者就労支援の事業者だけでなく、パラリンピック日本代表監督の経験をもつ新井氏との出会いに恵まれ、無事開設することができた。

## 波及効果

### ●隣接した空き店舗への新規出店

・松が谷地区では、隣接した空き店舗に新規に2件(肉屋、魚屋)が出店し、出店への問い合わせも多くあり、商店街再生が芽吹きだしている。

### ●公社内の部署間連携

・団地再生の新たな取組みとして、施設管理の部署だけでなく、屋外広場を管理する部署の協力も得られ、屋内外が一体的な空間活用も可能になった。

### ●コミュニティづくりの担い手育成

・住民参加型の取組みを通して、大学生から50代までの4名がコミュニティづくりや団地再生の担い手として育っている。

### ●新旧住民の交流促進

・交流拠点が形成されたことや広場や施設に子どもたちの居場所が作られたことにより、ニュータウンに古くから居住する住民と新しく移り住んできた住民との交流機会が促進されている。



## 利用者実態

### ●利用者は着実に定着

・松が谷地区の利用者数は、開設直後のピークから一旦落ち着き、微増傾向がみられる。

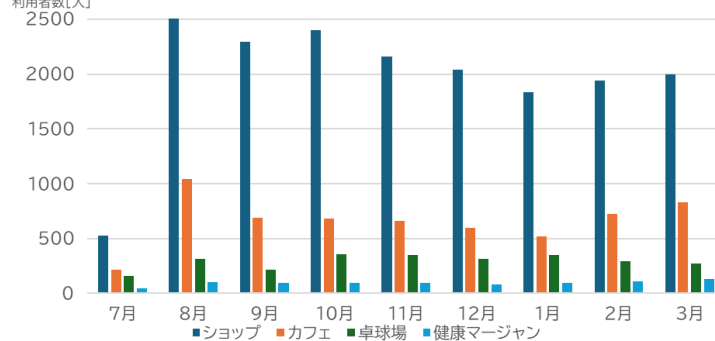
・キッチンを活用した料理教室は人気のプログラム。

\*主な施設の月間利用者数平均

ショップ：約2,000人、カフェ：約700人、

卓球場：約300人、健康マージャン：約100人

松が谷地区における主な施設の利用者数(2022年度)



## 今後の展開

### ①4つの事業収益を積み重ねる

・卓球教室やカフェ等の「自主事業」、就労Bや生活介護の「障害者事業」、デイサービスのプログラムとなる「高齢者事業」、こどもの居場所づくりとなる「子どもの事業」の4つに事業を分けつつ、それぞれの収益のバランスをとりつつ積み重ねることで収益性の向上を目指している。

・また、運営側の人手不足への対応もいらんでいる。

### ②時間帯によって空間の使い分け

・コミュニティプレイスは、多様な世代の利用を想定しているため、時間帯によって利用者は異なる。

・このため、日中は高齢者事業、夕方子ども事業、夜は地域活動の場として開放するなど、時間帯による空間の使い分けにより、空間の有効活用を図ることを検討している。

### ③空き住戸対策

・これまで交流拠点形成を図ってきたが、今後は、公社の空き家住宅等を活用してセーフティネット住宅の供給等も目指している。