

やってみて分かった団地再生

鈴木 雅之 *Written by Masayuki Suzuki*

ＮＰＯが団地を再生するコミュニティ

郊外の団地が抱える大きな課題の一つが、住民の高齢化である。今後、団地ができた当時に一斉に入居した、同世代の住民が一気に超高齢期を迎える。団地のほとんどの住棟は中層のウォークアップ型（階段室型）で、昇り降りが高齢者にとっては大変である。日頃の安否確認や生活サポートが必要な一人暮らしの高齢者もいる。

室内インテリアの老朽化も進んでいる。長期間リフォームがされず、建設初期の入居から模様替えをせずに、汚くなったまま住み続けている人たちが少なからずいる。住民が自身の責任でリフォームや補修を行わなければならないが、放置されたままである。

このような団地の高齢化や老朽化からくる身につまされる課題は、団地のいたるところで見聞きする。それらへの対応は、行政や民間企業ではなかなか手に負えない領域である。しかし、住民の暮らしは皆まね続けているので、暮らしのサポートの具体的な目のある等身大のニーズに対する対応は、いまずくにも必要である。

現在の団地再生は、ストック再生などのハードを中心として行われているが、長期にわたるもののため、待っている間に団地が死に絶えてしまうかも知れない。そうなる前に、まずは高齢化する住民の日々の暮らしの快適性や利便

性を高め、安心・安全に住み続けられるようにしなければならない。それと同時に、新しい居住者を地域に呼び込むような魅力ある団地の再生プロジェクトを実践していく。これらが「NPO」のできる団地再生である。

このような団地再生のカギは、個単位の改善、個人の参加を、団地及び周辺地域の改善に連鎖的・相乗的に運動させて内発的な再生のエネルギーに転換していくことである。団地の内発的な再生のエネルギーには、地域住民がビジネス的な手法で実践するコミュニティビジネス（以下CB）がある。この定義は「地域課題の解決を目的として、地域の住民が主体的に参加し、サービスの継続性を図るためにビジネス的な手法をとる」ことである。CBは、行政や民間企業では解決できない多様な地域課題の解決に役立ち、地域内の雇用を生み出して、地域の



室内インテリアの様子(壁紙が30年以上貼り替えられていない)

自立した経済活動を形成することもできる。

またCBは、団地住民の経済活動と社会的に貢献したいという意識の両方を同時に満たす方法論でもある。住民自身が、その経済活動で生活向上を図ることは、思い出のある団地を「終の住処」として、また新たな住民を呼び込むような魅力ある居住地としての再生にプラスの影響を及ぼしていくと期待ができる。

暮らし・住まい 「コミュニティ・サービス」の実践

千葉県千葉市で、暮らし、住まい、コミュニティ形成のソフト・サービスによって団地を住みやすいまちに変えるCBを実践しているのが、NPO法人ちば地域再生リサーチ（略称CR3、理事長：服部孝生、事務局長：鈴木雅之）と団地住民である。CR3は、大学教員によって2003年8月に設立された。CR3は、住民が元気に暮らし続けられる新しい街づくりを目標として、「住まいのサポート」「暮らしのサポート」「コミュニティ形成」「再生戦略づくり」「地域との連携」を5つの柱として活動を推進している。

活動範囲である高洲・高浜団地は、1970年代から開発が進んできた千葉海浜ニュータウン内にあり、現在は都心回帰現象や最寄り駅への直近の新規マンション供給の影響によって衰退が始まっている。高齢化率は16%程度であるが、70年代に同世代が同時に入居したため、

今後10年間に、一斉に超高齢化すると予想されている。

活動範囲には、築後30年を超えた団地型マンションの他に、都市機構住宅、県営住宅、市営住宅、戸建住宅や最近の民間マンションがあり、現在、約1万8千世帯、約4万4千人の人口が居住している。約1万8千戸ある住宅の内、約7割が70年代前半に供給された5階建てでエレベータがない住棟群である。

活動の拠点は、対象地区内にある2つの近隣型ショッピングセンター内にある3つの空き店舗に設置されている。1つは活動全体のステーションとなるメインの事務所であり、他の2つは、それぞれの近隣型ショッピングセンターに住民とともに地域活動を実践するコミュニティ拠点として運営されている。現在のスタッフの体制（2009年2月時点）は、有給の専従スタッフ2名・非常勤スタッフ5名と無給のボランティアスタッフで構成され、さまざまなサービスが提供されている。

暮らしと住まいのサポート

CBのサービスは、暮らしのサポートと、住



活動全体の拠点事務所

婦によるコミュニティビジネスのモデルとなっている。

暮らしのサポート

暮らしのサポートは、高齢化の進展、孤独死の増加、近隣センターの衰退という地域課題に対して、それぞれの対策としての買い物支援、安否確認、共同宅配という手段を一つにまとめ、高齢者の生活を支援するシステムに再構成したものである。

このシステムには、住民が買い物支援サービスを受けるだけで、CR3が結果として安否確認を達成するというしくみが内蔵されている。

現在のサービスは、近隣センターで買い物し

た商品を、1回50円(商店街が50円/袋を負担)でCR3のスタッフである住民が利用者宅まで配達するものである。このサービスは、住民自らが商品を見ながら買い物をしたというニーズに合っており、また、できるだけ外に出て歩くのがいいという高齢者の介護予防にも役立っている。定期的な利用者は約60名である。

住まいのサポート

住まいのサポートには、DIYサポートとリフォーム・住宅修理がある。

DIYサポートでは、地元のホームセンターと協働しDIY講習会を開催している。これは住民が自宅をDIYリフォームできるようにするだけでなく、CR3のスタッフ養成を兼ねている。また、住民のDIYを自宅に出張してアドバイスしたり、対象の住宅に合った壁紙・ふすま紙などの材料選択のアドバイスを行ったり、それらの販売も行っている。

リフォーム・住宅修理では、地域の住民スタッフが作業を行い、低プライスなリフォームと住宅修理の方法を提供している。地元の住民が作業するという安心感から、継続的に注文がある。

コミュニティ形成

CR3は、2つの近隣型ショッピングセンターに住民がさまざまな活動をする拠点をつくり、そこで地域活動に取り組むための住民(個人・団体)のコーディネートと活動のサポート

を行っている。これまでに、住民による趣味の教室・展示会、福祉団体のフリーマーケット、自治会対抗イベントなど23の個人と団体が活動を行ってきた。ここでは、近隣型ショッピングセンターの活性化の主役を地域住民が担うことによって集客につなげ、「商店街の活性化」地域全体の活性化「につなげていこうとしている。

団地NPOの成長

このようなCR3の活動も、団地に入り込んでからすでに5年をすぎた。手探りながらも、地域活動や団地再生プロジェクトを次々に実践してきているが、現場に入り込んで初めて分かることが多い。実践を通して団地再生から見えてきたいろいろな局面を6のキーワードでまとめた。

(1) 対処療法と構造的解決の両輪

団地再生が、単なる地域福祉型の地域活動や他の既存の街づくりと異なる点は、「目の前に横たわる地域課題」とその背景にある構造問題の同時解決が必要な点である。つまり、住民の身につまされる等身大の課題を、暮らしと住まいのサポートやコミュニティ形成活動としてポトムアップ型で解決しながら、団地がもつ特有の制度的な課題や複合化した課題を、

関連する多様な主体との連携を図りながらトッパウン型の解決を目指すという、両輪での活動が求められている。

(2) 団地再生は長期戦

団地再生は出口のない長期戦である。住民や近隣型ショッピングセンターの商店会に信用されて頼られる存在になるためには、活動を継続し、長い間その場に根付くことが求められる。地域への関わりが一過性のものでなく、これから20年とも30年とも想定される団地再生を実践し続けるためには、消えてなくならない組織であること、そのサステイナブルな運営が必要である。そのため必要とされる組織は、趣味的まちづくりのNPOではなく、プロ集団による事業型のNPOである。

(3) 事業性と地域貢献の両立

CBは事業性を確保するだけでなく、地域貢献や地域性を両立させなければならぬ。お金を稼ぎさえすればいい普通のビジネスよりも、ある意味で難しいといえる。暮らしや住まいのサポート、コミュニティ形成などの地域活動は、ほとんどお金を生み出さないが、それでも、それらの活動を継続するためには、家賃、光熱水費、人件費、広告宣伝費など活動資金が必要であり、それらを自前で確保する工夫が必要である。机上でビジネスモデルを組み立てるのは簡単であるが、収益モデルにまで高めるには相当なビジネススキルが必要である。

(4) 民間の力を借りる

経営基盤が弱い非営利組織としては、民間企業等のCSR活動や、社会貢献活動と連携することが地域課題を解決するための一つの手段となる。CR3は地域に密着し、すでに地域社会の顔となっている。民間企業は製品やサービスに高い技術やノウハウを有しているものの、地域社会に接点をもたず、潜在的な顧客のいる地域にアプローチする方法をもっていない。この両者が連携することによって、これまでにならぬサービスを地域の住民に提供できる。民間の力を借りることで、かゆいところに手が届く新しいサービスが提供できる。

(5) ハイブリッドの妙味

暮らしや住まいのサポートは、地域ニーズの一面についてのみ対応しているだけで、住民の高度なニーズには応え切れていない。ニーズは子育て支援、介護、教育支援など幅広く、それらの課題は一見別々のもののようにであるが、実は連続しているものと考えた方が対応しやすい。これまでは対応する側が縦割りにすぎな

かっただけである。これからは団地に横たわる多様な課題の解決のために、財源や地域資源を有効に使い、複数のサービスをハイブリッドに組み合わせることで相乗効果を狙いつつ、包括的に取り組むことが効果的である。

(6) 事業化への道と変わらないスタッフ

CR3の設立当初の活動は、教員と学生による、研究室活動の延長のような手づくり感覚の強い社会貢献の雰囲気があった。また、このようなCR3に集まってくるスタッフもボランティア指向の強い住民であった。CR3は、より深く、専門的に団地再生に関わるために、そのような雰囲気から脱皮し、プロの事業型に転換しようとするが、ここで変わろうとする組織と変わらないスタッフとの間に大きな溝が生まれる。団地再生のプロ会社を目指す組織としてのイノベーションは、地域・事業・人間との間に矛盾と葛藤を抱えながら進めざるを得ない。

団地を元気にする活動は始まったばかりである。まさに実践しながら考え、考えながら実践している状態であり、団地再生はこういうも

のであるという確固とした答えは出ない。

”NPOの活動のコンセプトやビジョン”と実際に住民が求める”課題やニーズ”とずれが生じることもある。活動を進めて、はじめて見えてくることも多い。

まずは実践してみることに。その中に次のステップに進むヒントが隠れていることもあるし、新たな担い手やキーパーソンに巡り会えることもある。そのような偶発性をマネジメントしながら、これまでCR3は大きくなってきたし、今後その積み重ねがCR3を大きくしていくのだろう。

CEL

□ 鈴木雅之(すずき・まさゆき)

特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ理事・事務局長、千葉大学工学部デザイン工学科都市環境建築計画助教。1967年栃木県生まれ。89年千葉大学工学部建築学科卒業、91年同大学大学院工学研究科修士課程修了。設計・コンサルタント事務所を経て2001年千葉大学工学部助手。主な著書は、『イギリス集合住宅の20世紀』(共訳、鹿島出版会)など。