



団地再生委員会

平成 22 年 12 月発行

団地中落葉のじゅうたんが敷き詰められ冬化粧となっておりますが、皆様お元気ですか？このたび団地再生の活動を続けるにあたり、3回目の意向調査（アンケート）を全戸配布しました。

そこで、今回の新聞は団地再生の必要性について、まとめてみました。趣旨をご理解いただき、アンケートのご提出をよろしくお願い致します。

■西小中台が今進めていること

団 地 再 生

暮らしを良くする

- ★土曜市の実施、映画会開催
- ★たすけあいなど自治会活動、夏祭りなど各種行事

目 標

多世代が住み続けること

- ★第一集会所を多世代交流型集会所に改修しよう
平成23年度総会で集会所改修に向けた計画（設計・資金など）について提案する予定です

建物を良くする

- ★大規模改修の実施・県水直結方式への改修、植栽管理など

棟別再生意向調査（アンケート）の実施

*建替え・改修・現状維持の希望の確認

階段下管理組合専用ポスト、事務所前ポストへ**12月20日（月）までに**

提出をお願いします。

■ 千葉市「再生合意形成支援制度」へ応募。市で唯一採用

昨年の国土交通省「マンション等安心居住推進支援事業」に引き続き、本年7月千葉市住宅政策課が募集する補助事業へ応募し、市で唯一西小中台団地が採用されました。

補助内容は、団地再生を行う際の合意形成に関わる活動について、活動費50万円以上の管理組合に対して、その50%（上限25万円）を補助するとのことです。

UR都市機構などの賃貸住宅と違い、どんな活動でも住民（区分所有者）の管理費や修繕積立金で賄わなければならない分譲団地管理組合としては、額の大小にかかわらず、こういった補助事業などの情報をいち早くつかみ、住民（区分所有者）の負担が少しでも減るよう、今後も活動していきます。

今回の補助金は、棟別再生意向調査の費用、土曜市・映画会などの印刷代などに当てられます。

■「子育て世帯入居促進のパンフレット」完成迫る！

昨年、国土交通省からの補助金を利用して作った「子育て世帯入居促進のパンフレット」を最終校正し、本年度中に仕上げる予定です。

このパンフレットは、西小中台団地の仲介に携わっている不動産会社に配付し、新規入居者に西小中台団地の魅力を知っていただく一つの手段にしてもらうため、作成されました。

管理組合のホームページなどにもアップし、多方面から団地をPRしていこうと考えています。



■今後の予定

| 月 日 | 行 事 予 定 | 場 所 |
|--------|-----------------|-----------|
| 12月7日 | 意向調査（アンケート）全戸配布 | |
| 12月18日 | 今年最後の土曜市 | ショッピング広場 |
| 12月20日 | 意向調査（アンケート）〆切 | |
| 1月15日 | 土曜市 | ショッピング広場 |
| 2月19日 | 土曜市 | ショッピング広場 |
| 2～3月頃 | 映画会 | 第1集会所 AB室 |
| 2月末頃 | 棟集会…まとめと報告 | 集会所各室 |
| 3月19日 | 土曜市 | ショッピング広場 |

■編集後記

今回の新聞は、今まで8年間の団地再生委員会の活動のまとめとして、団地再生の必要性をまとめた文書を書いたもので、かなり文字数の多いものになってしまいました。

私自身文字を読まなくなっているのでも、この長い文章はげっそりしますが、今後もこの内容を少しづつ、広報していくつもりですので、末長〜くお付き合いください。（T・A）

■緑とコミュニティを育ててきた西小中台団地

私たちが住む西小中台団地は今年で38年を迎えました。団地に入るとまるで公園の中に住むかのように出迎えてくれる緑たち。車が進入しないため子どもにもお年寄りにも安全な通路、様々なサークル活動、集会所やショッピング広場でのイベント、毎年の夏祭り…。私たちの団地は、最新の超高層マンションのような便利さや高機能の快適さはありませんが、長年かけて住民・管理組合・自治会で守り育ててきた建物とコミュニティがあると自負しています。また、2004年から進めてきた「建物と人の暮らしの両面を良くしていく『団地再生』」は、建物面では「棟別再生」の勉強、暮らし面では土曜日や映画会などのイベント開催を続けています。



■住民が高齢化すると団地運営が続かない

建物は大規模修繕を繰り返し良好に保たれていますが、990戸全てが48㎡という住宅では、子どもが成長した家族には、どうしても狭いと感じられてしまいます。このような世帯の転出は相次ぎ、現在団地全体を見渡すと確実に高齢化しています（全住民の3割が65歳以上です）。そして大きな問題は、私たち管理組合理事会のメンバーも高齢化しつつあるということです。今はまだしっかりと維持管理に取り組んでいますが、将来の取り組みや世代交代には不安を感じています。西小中台団地は、市や公団が管理してくれる賃貸住宅ではないので、住民が自分たちで管理組合をしっかりと運営していかないと、これまで築きあげてきた住環境を維持することができません。同時に団地のコミュニティ面を受持ち、両輪で動いてきた自治会もまた、世代交代に不安を抱えています。いくら今建物が元気でも、今後管理組合や自治会を担う人々がいなければ団地は確実に寂れていってしまいます。



■若い世代を呼び込む取り組み



これらの対応策の一つとして、西小中台団地では「建替え」を検討しました。団地の良さをわかってくれている若い世代がその狭さゆえに他に住宅を求めざるを得ない現状を何度も目にし、子育て世代でも住みやすい広さの住宅を「建替え」によって確保しようと考えたのです。

自己資金負担無しの建替え計画案は2000年の時点で8割以上の住民（区分所有者）から賛同を得ましたが、社会経済環境の急激な変化で計画を断念しました。

その後、2004年より、棟ごとの建替えを可能とする区分所有法改正を受けて、自己負担による「棟別再生」と呼ばれる棟ごとの建替えやエレベーター設置の検討を進めてきました。

■集会所を大規模改修して多世代交流の拠点とする

現在第1集会所は「図書の貸出」「ふれあいサロン」「さくらクラブ」「おはなしの部屋」など定期的な活動や「夏祭り」や「餅つき」など自治会活動の拠点、各種サークルの会合や懇親会にも使われていますが、「もう少し広ければ」「もう少し使い勝手が良ければ」などの要望を多く頂いています。

そこで、利用者の要望にこたえ、新たに高齢者の生活支援機能（例えば、デイサービスなど）、子育て世帯の支援機能（例えば、幼児の屋内遊び場など）を備え、気軽に集まることが出来る「多世代交流型の集会所」に大規模改修したいと考えています。

このことで、子育て世帯の入居を促すとともに転出を防ぎ、高齢者が安心して住むことにもなり、何よりも団地の元気を持続させる（多世代が住み続ける）ことができます。

資金については、管理諸費で実施できるよう計画を立て、住民の皆さんの承認を頂き進めていく予定です。

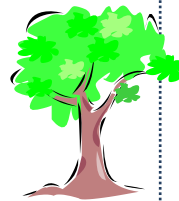


なぜ団地再生なのでしょうか

■西小中台の魅力を外部に発信していく

多世代交流型の集会所、そこを拠点としてさらに活発になる多様なコミュニティ活動、子どもや高齢者の生活支援機能、そして「建物」と「活動」をしっかりと支えている管理組合と自治会の存在。これらをインターネットや不動産業者への情報提供などを通じて、団地外部の若い世代に発信（アピール）していくことで、このような環境での子育てを望んでいる若い世代を積極的に団地に呼び込みたいと考えています。

現在の不動産屋の中古情報は、築年数や最寄り駅からの時間は教えてくれても、コミュニティの良さは教えてくれません。「誰でも良いから」「安いから」団地に住んでもらうのではなく、「西小中台団地の良さに惹かれた若い世代」に住んでもらいたい。高齢者の生活支援と同時に、西小中台団地の魅力を増やし、若い世代を呼び込むことが、安定した管理組合運営を持続させ、本当の意味での高齢者対策となります。



しかし、自己負担を前提とした棟別再生への参加希望者が少ない現時点で、管理組合としてできることは、建替えやエレベーターを設置する際のルールづくりくらいです。「棟別再生」を進めるのは、管理組合ではなくそれを希望し進めていく棟なのです。団地共用部分の建物管理をしている管理組合が、どこか特定の棟の建替えを決定したり、命令することは、法律で許されていません。このまま、建替えやエレベーター設置の希望者が増えるのを待っている間にも、住民の高齢化はどんどん進んでいます。