

包括的に団地を 元気にする活動

ちば地域再生リサーチの取組み

千葉大学工学部 キャンパス整備企画室
鈴木雅之

1

郊外団地の課題

①ハード

- 老朽化（物理的老朽化、社会的陳腐化）
- 中古住宅流通の停滞
- 空家の増加
- 未リフォームの住宅
- 近隣センター、ショッピングセンターの老朽化

住まいの課題

- 築40年の団地の住まい（古い、狭い、汚い）
- リフォームは促進されない

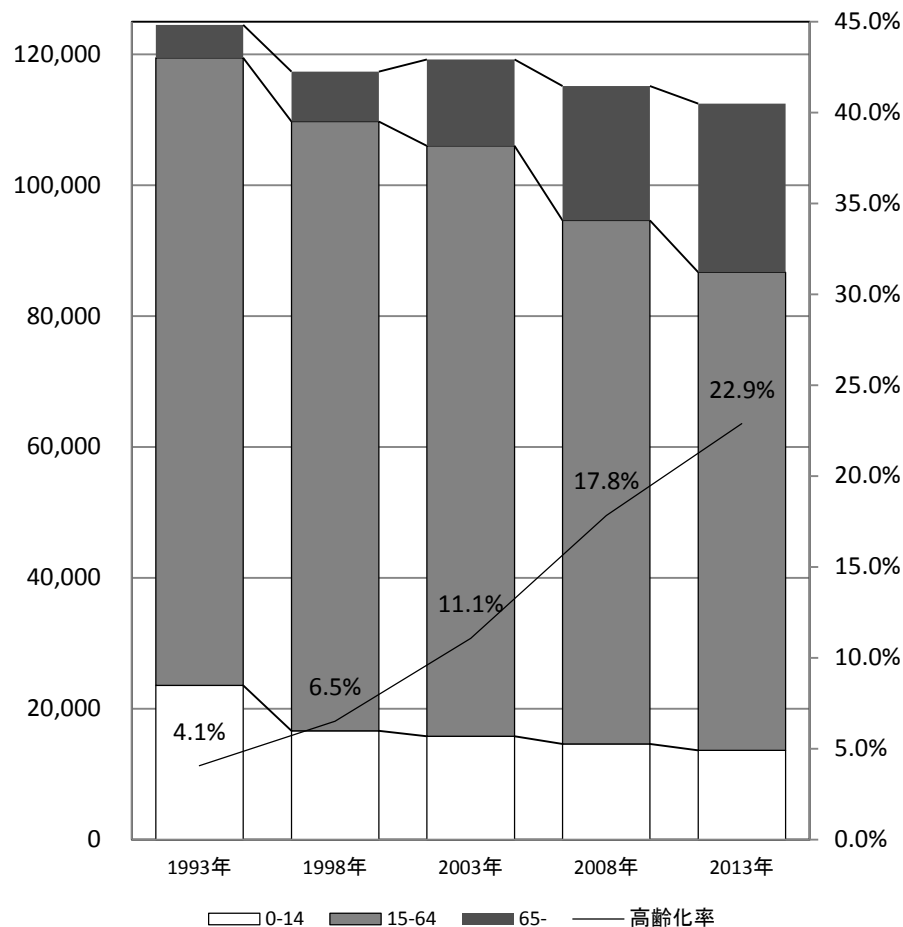


②ハード以外

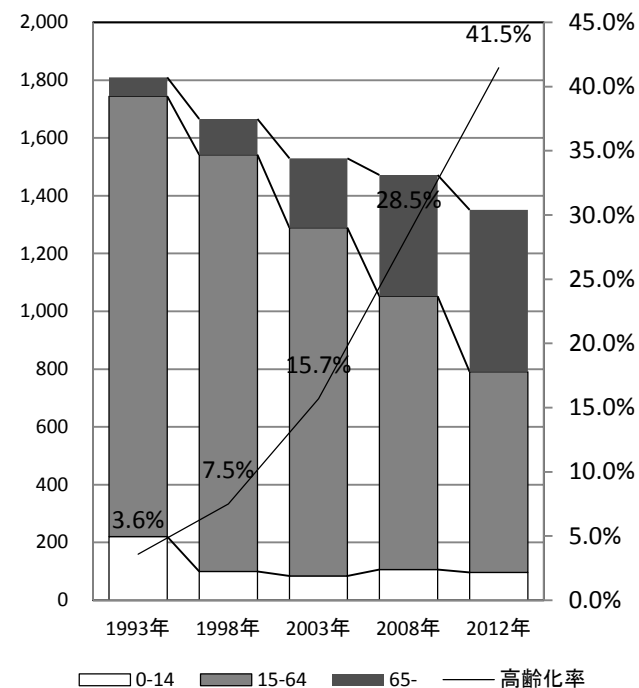
- 高齢化
- 買物難民
- 少子化（小中学校の統廃合）
- 貧困化
- 学級崩壊
- 商店街衰退（売上げの減少）
- 外国人の増加
- 地域文化・伝統の少なさ
- コミュニティ形成力の低下

人口・高齢化率の推移

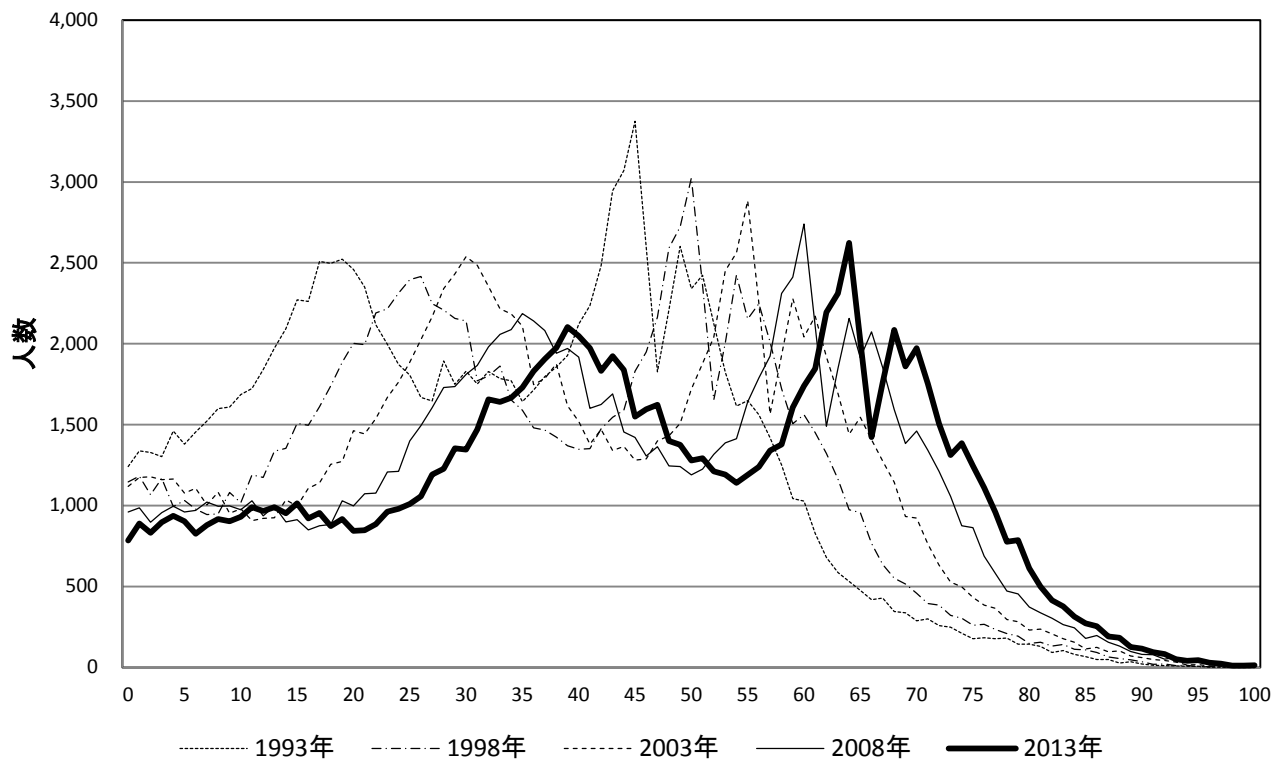
海浜ニュータウン



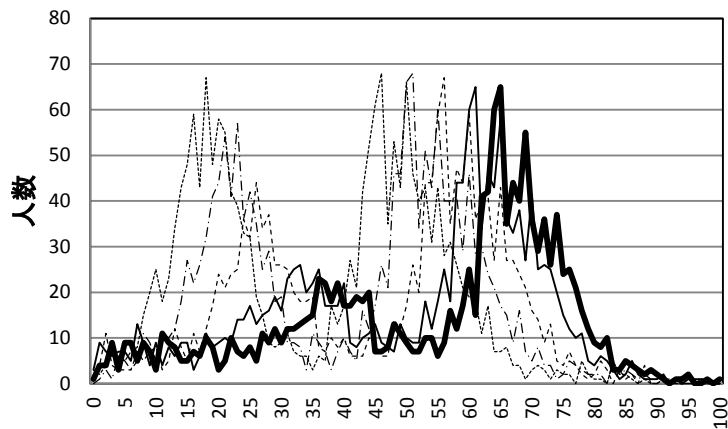
磯辺7丁目



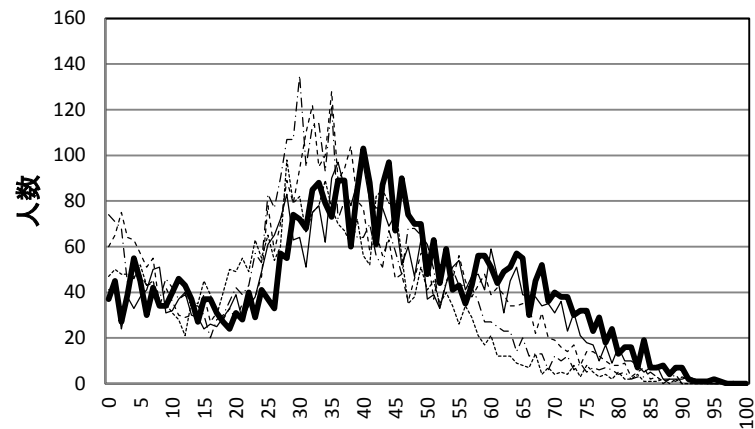
海浜ニュータウン



磯辺7丁目



高洲4丁目



地域の課題

●孤独死の増加



高齢者を見守る仕組みがない

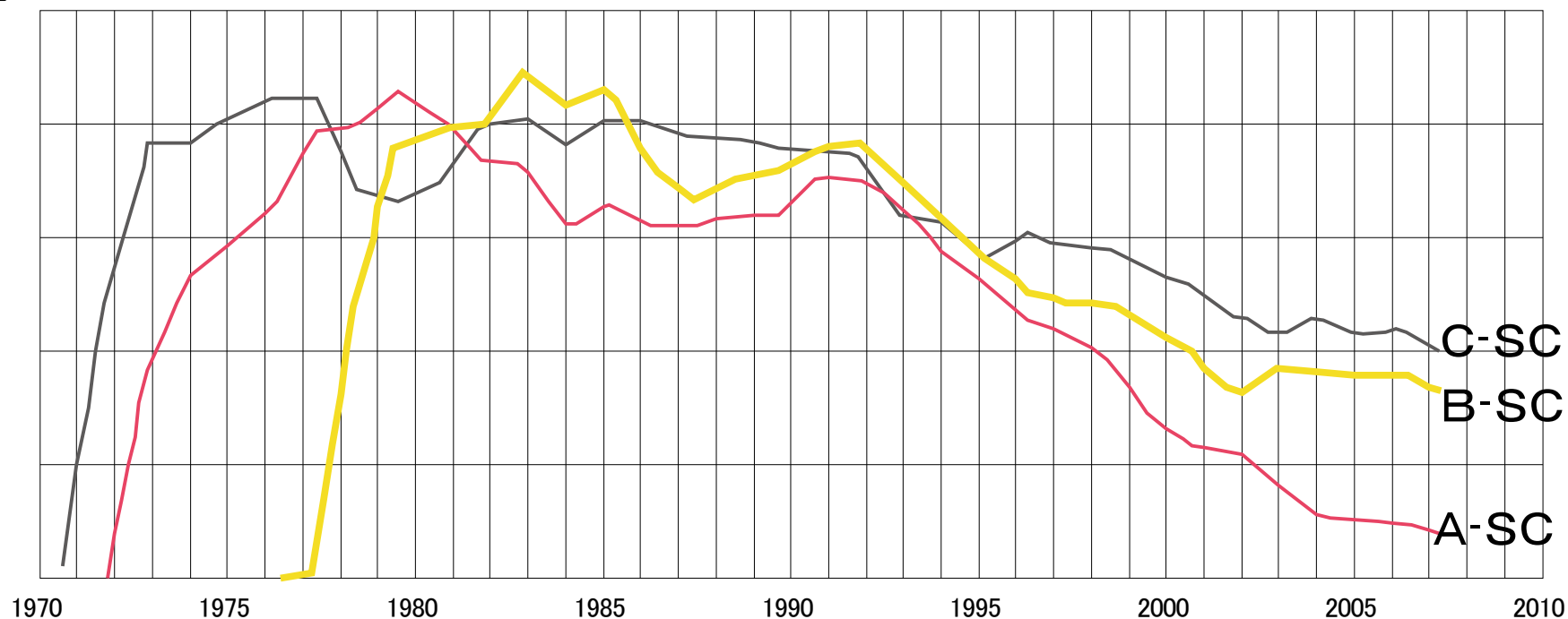
●階段の上り下りが大変で日常生活に支障



エレベーターがない5階建て住棟

団地内の近隣ショッピングセンター売上げ推移

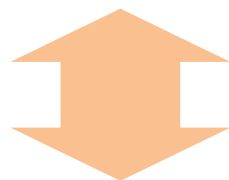
売上



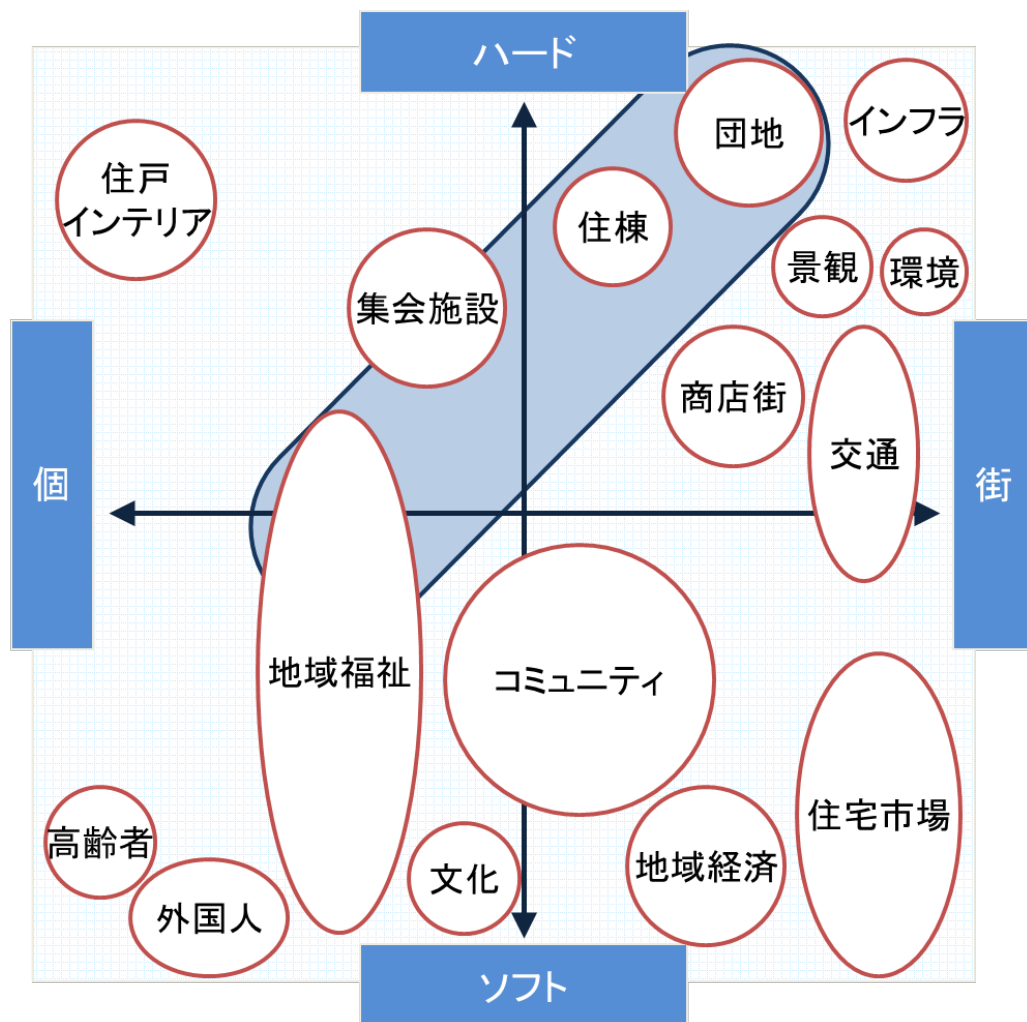
2

課題への対応の現状

公的な再生はハード・福祉分野が中心



課題は多種・多様
←→縦割り



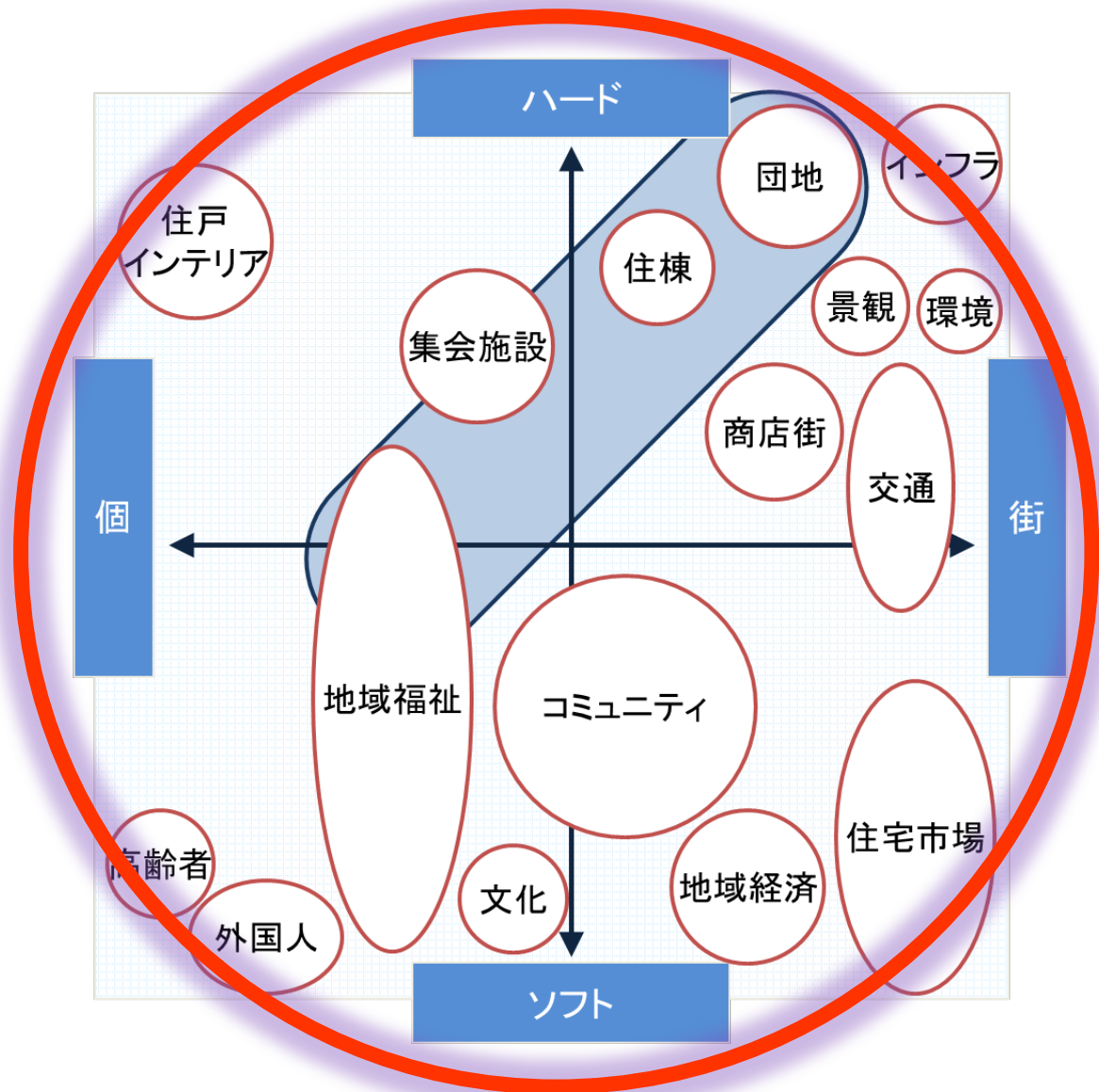
3

取組みの考え方

① 包括的取組みの必要性

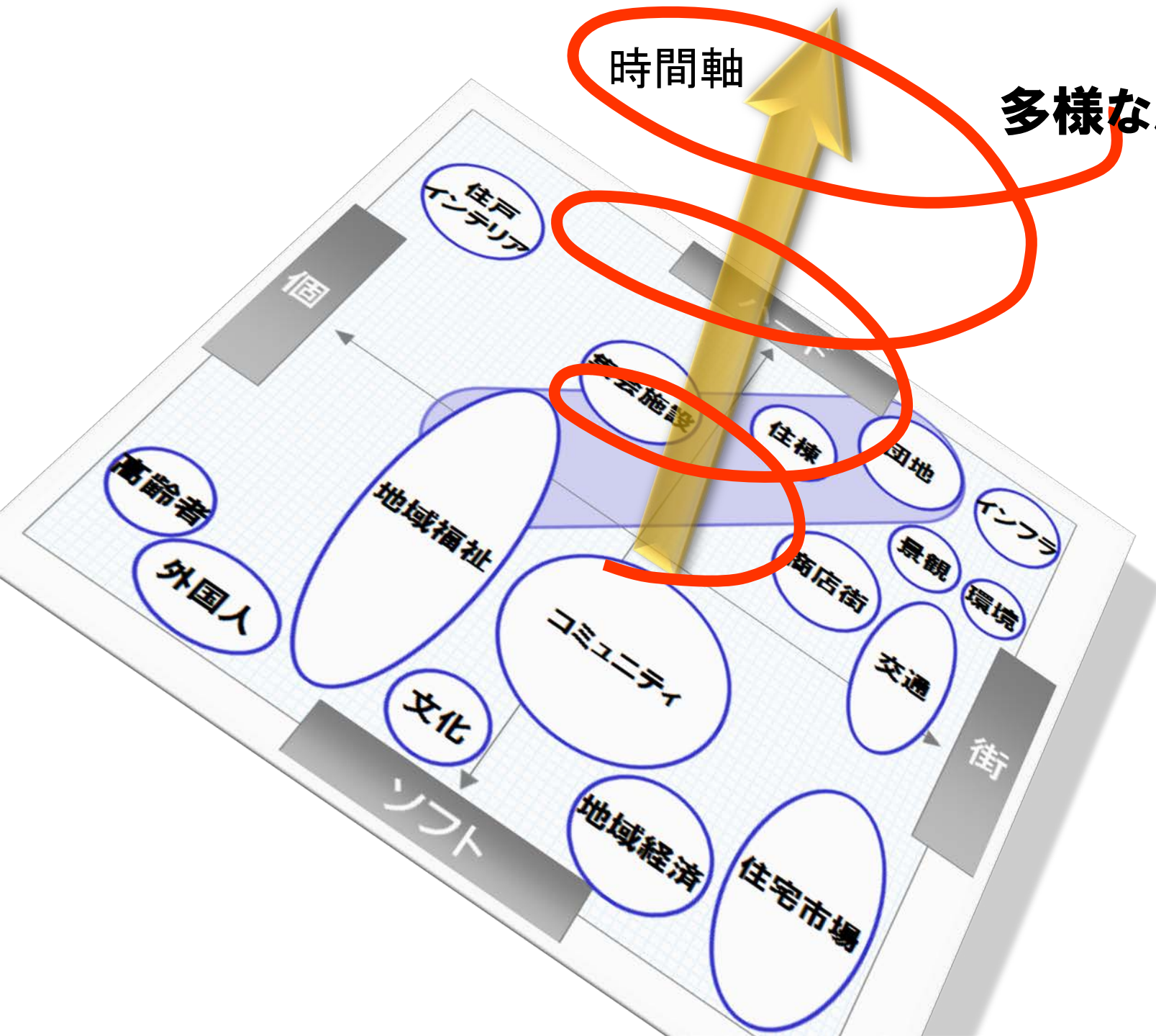
地域課題の多様性、連続性

→ 包括性が必要



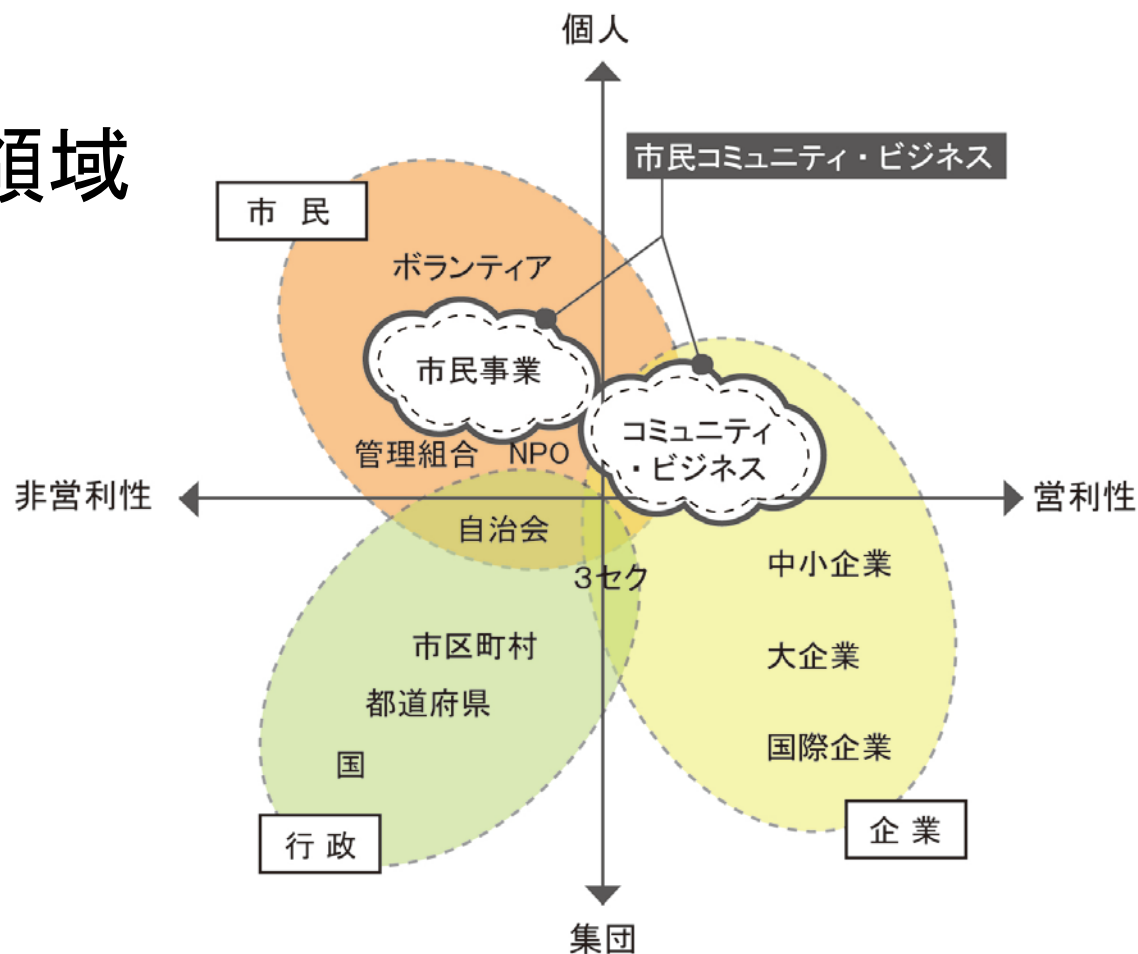
時間軸

多様な展開へ



②市民コミュニティ・ビジネス

公共も民間も
手を出しにくい領域
の課題解決



住宅地再生のコミュニティビジネス

住宅地の様々な課題を解決していくためには、NPOや地域住民の参加が必要で、継続させるためにビジネス的な手法をとらざるを得ない。

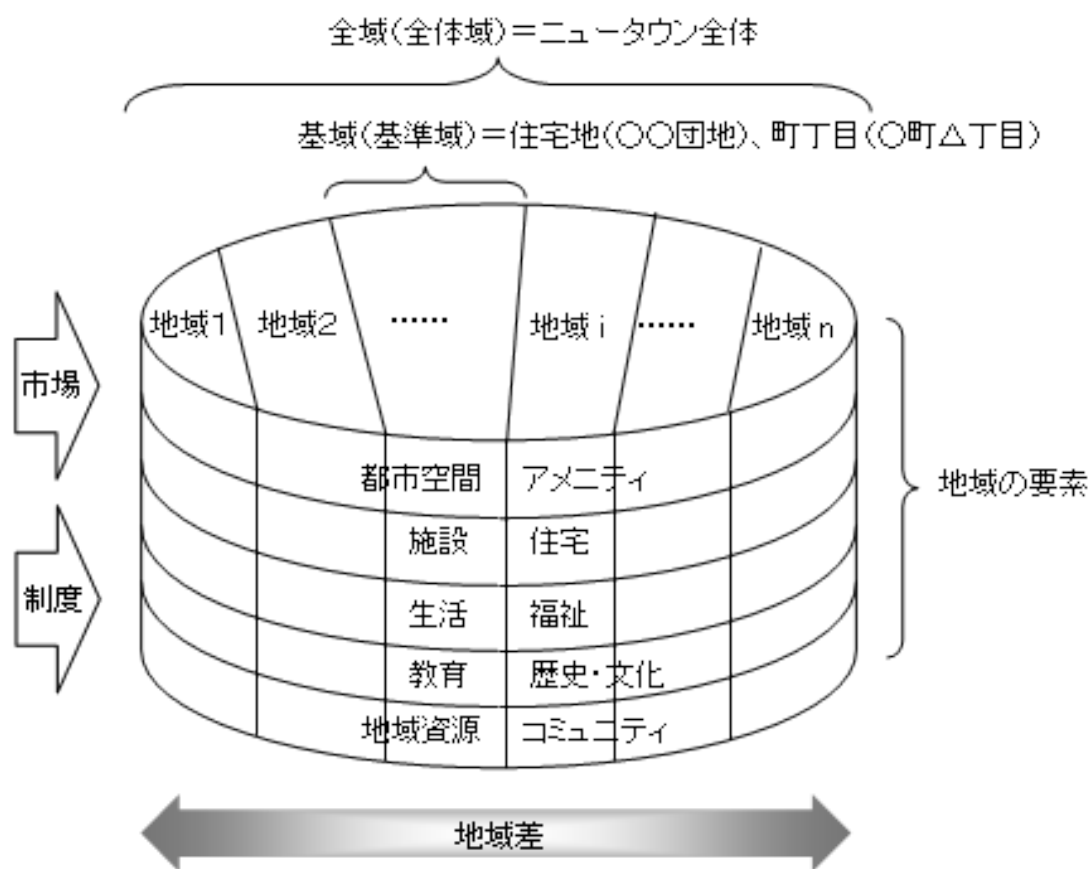
持続性のある再生活動のために

コミュニティビジネスの一般的な定義

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

③エリアマネジメント

周辺団地、周辺
住宅地を一体的
に再生



4

NPOによる取組み

ちば地域再生リサーチによる包括的な団地再生

- 「大学教員」と「住民」がともに、魅力があり、暮らしやすいニュータウン再生のための実践を行う
- 2003年8月～
- 常勤3名、非常勤3名
- 事業規模：約4000万円
- 2010年度工学部地域社会連携賞



組織の構成

理事長 :服部 岑生(名誉教授)
副理事長 :上野 武(キャンパス整備企画室・工学部教授)
理事 :鈴木 雅之(キャンパス整備企画室・工学部助教)
:吉岡 陽介(工学研究科助教)
:高柳 英明(元工学研究科助教、現滋賀県立大)

事務局(常勤職員)

陶守 奈津子(千葉大)

東 秋沙(千葉大)

金森 敬明(東京理科大)

2005年3月修了
工学研究科(建築学)

2008年3月修了
工学研究科(建築学)



陶守 奈津子

東 秋沙

高洲・高浜地区

面積：351ha

人口：4.2万人

世帯数：1.9万世帯

高齢化率：20.6%

公団分譲：3787戸

民間分譲：3343戸

UR賃貸：7747戸

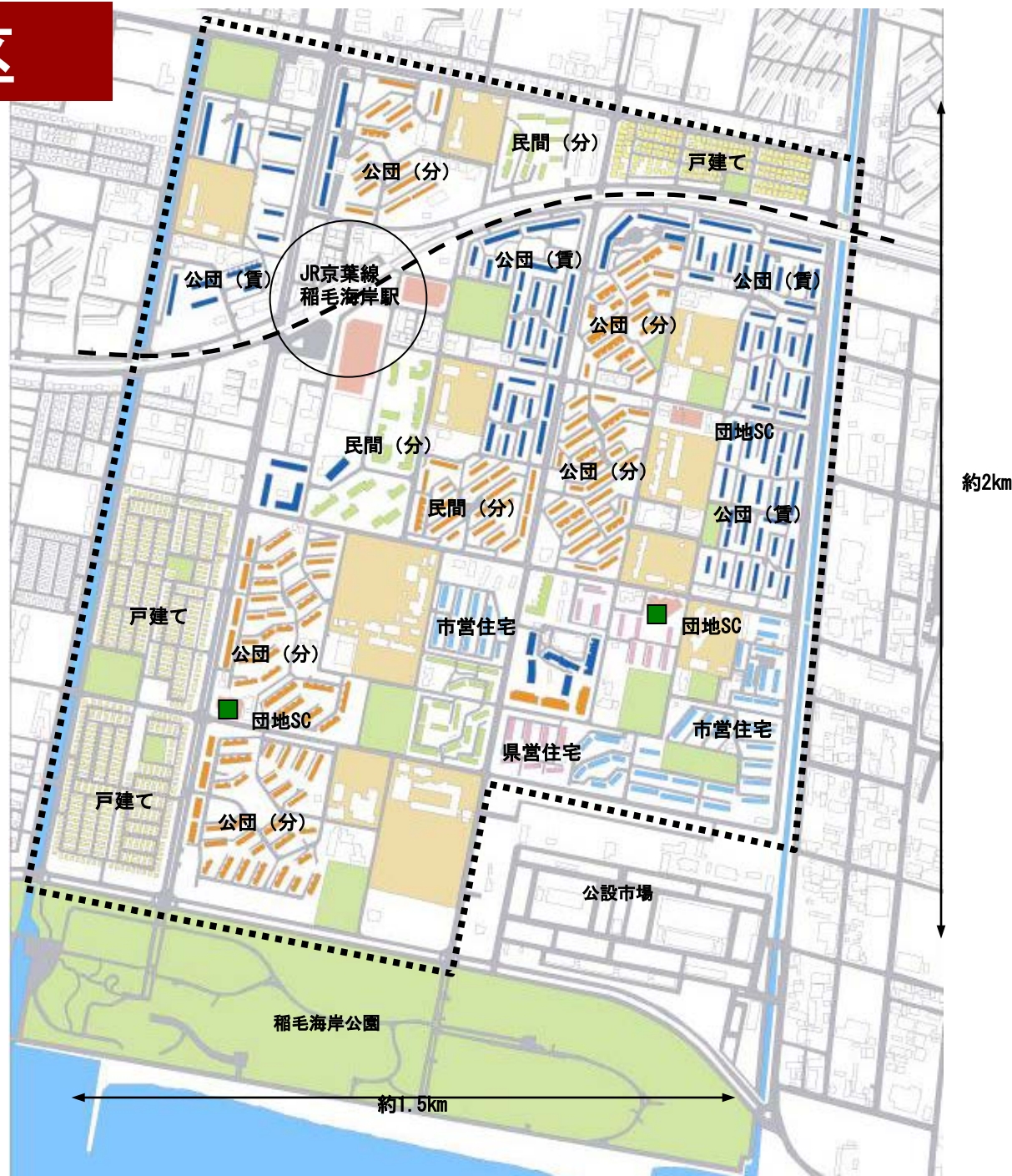
県営住宅：516戸

市営住宅：1422戸

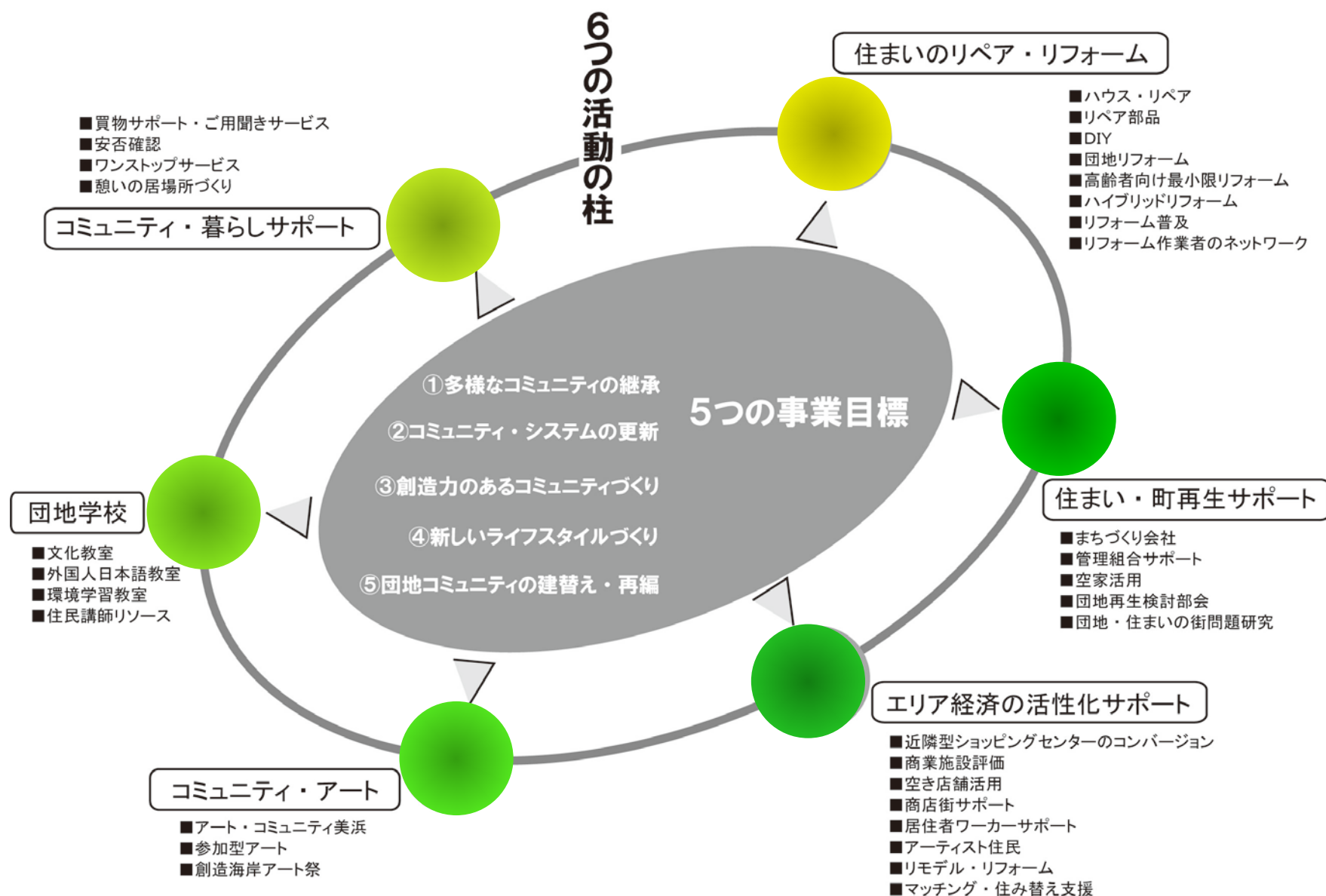
戸建て：842戸

社宅：122戸

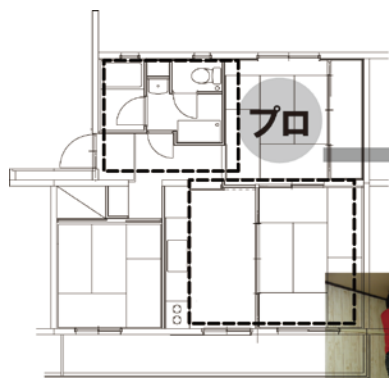
計：17779戸



活動の6つの柱



住まいのリペア・リフォーム



- 難しいところは専門業者
- ・水廻り設備・配管設備
- ・電気設備・壁下地・床下地 など

ハイブリッド

リフォーム

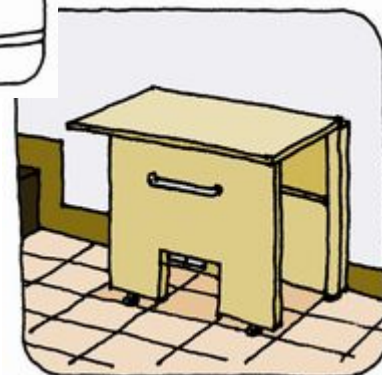
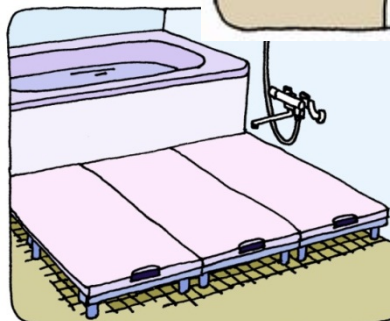
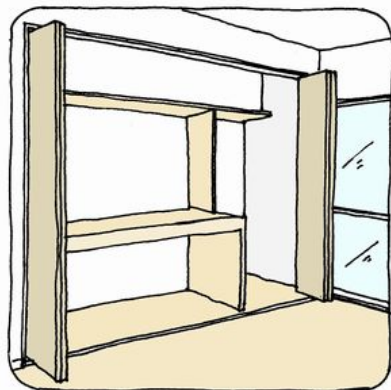
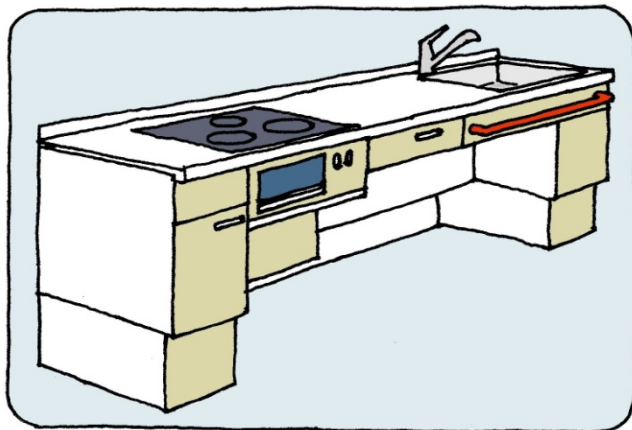
DIY

- 自分でできるところはDIY
- ・ペンキ塗り・珪藻土塗り・壁紙貼り
- ・フローリング・CFシート など

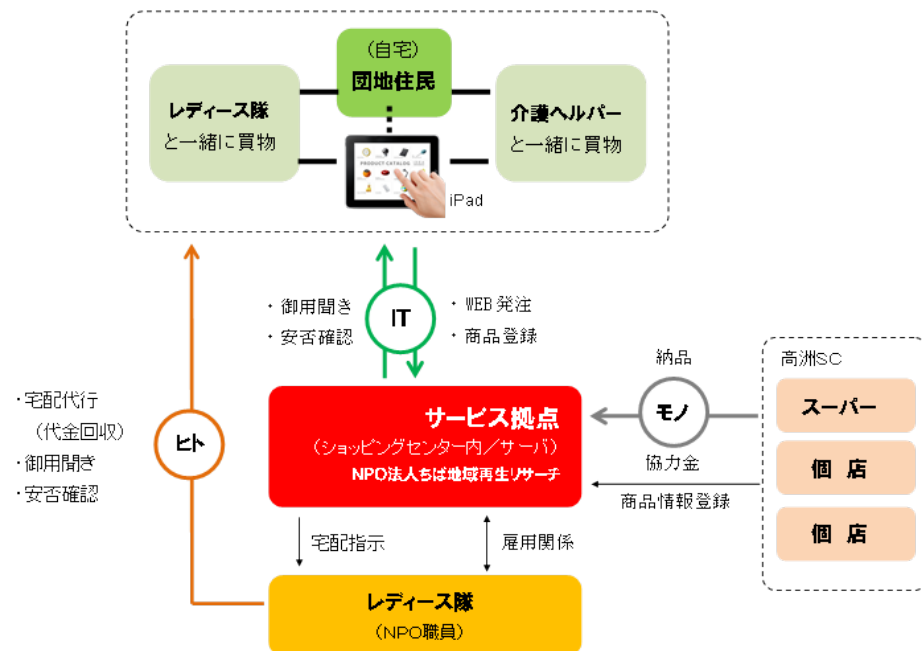


「最小限リフォーム」

テーマ：温熱環境、バリアフリー、住みながらリフォーム



コミュニティ・暮らしサポート



団地学校

秋の一日体験講座

団地住まいシリーズ

自分好みのインテリアをつくらう



理想のインテリアと、自宅のインテリアは、ここが違う？！前半は「インテリアおもしろクイズ」で、自分の理想のインテリアを見つけて。後半は「自宅でもあなたインテリアコーディネーター！」で、ご自宅のインテリアを理想に近づけてコーディネートした作品をつくりあげます。

講師：陶守奈津子（DIYアドバイザー）
場所：クラカラ
開講日：11/11（木）10:30～12:30
受講料：500円 定員：先着8名
対象：子供から大人まで（親子の参加も可）

持ち物：素敵なインテリアにしたい部屋の写真データ（事前にお預かりします）

団地住まいシリーズ リフォームで快適に！ 素敵なインテリアのお宅訪問ツアー



古い団地でも、リフォームしたり、手を加えて自分らしさを演出したりすることで長く快適に住み続けることができます！住まいに自分なりの手を加えることで、団地で素敵な暮らしを実現している5軒のお宅を見学して回ります。

引率：陶守奈津子（マンションリフォームマネージャー）
集合場所：クラカラ

開講日：10/24（日）13:00～16:00

受講料：500円（菓子折代） 定員：先着10名

*歩きやすく、脱ぎ履きしやすい靴でご参加ください

団地住まいシリーズ

自分らしくつくる DIY 講座



好みの住まいは自分の手でつくろう！作業方法の指導を受けながら実際に練習しますので、講座後、すぐにでもご自宅で実践することができます。

講師：陶守奈津子（DIYアドバイザー）
場所：クラカラ
開講日：①珪藻土の種類と塗り方
11/4（木）10:30～12:30

②実用・機種の張り替え方 12/2（木）10:30～12:30

受講料：1,050円（材料費別途）

定員：先着8名

だんぽ～る素材で作れる ゆかいですてきなおうち！



だんぽ～るが素敵なうちに家賃？！世界の「ゆかいな家」を紹介し、段ボール素材のドームをみんなで一緒に作ります。つくったドームで楽しいひと時を過ごし、「家づくりって楽しい！」を実感していただきます。

講師：陶守奈津子（DIYアドバイザー）
場所：PAT 稲毛（予定）

開講日：11/3（水・祝）13:00～16:00

受講料：500円

対象：小学生 定員：先着20名

はじめての太極拳



エコたわしをつくらう！



（お持ちでない方）



大好評！ 団地学校の 人気講座

かえっこバザール あそびとおもちゃの交換広場

いらなくなったおもちゃの交換を通じて、子どもたちが主体的につくる遊び場です。持ってきたおもちゃは、「ジャンク」でポイントにかえてもらい、そのポイントで別のおもちゃを買い物できます。

講師：レディース隊
場所：クラカラ

受講料：無料（当日受付）

開講日：12/11（土）

10:30～15:00

*ご都合の良い時間に自由に参加できます。
持ち物：遊ばなくなったおもちゃ



お習字・ペン習字教室

新たにペン習字教室を開設しました。美しい文字を書きたい、くせ字を直したい、そんな方におすすめです。

講師：鈴木春子 場所：クラカラ
受講料：1回500円 対象：幼稚園生～大人
＜ペン習字教室＞11/19、12/3・17（金）

持ち物：升目ノート、
鉛筆・ボールペンなど
＜お習字教室＞

10/5・19、11/2・
16、12/7・21（火）

10/8・22、11/5・
26、12/10・24（金）

持ち物：半紙、筆、墨汁、
下敷き、文鎮、雑巾



手づくりリール手芸教室

つづく楽しみ、つながる楽しみ、編み物作ってませんか！今回は、モチーラーなどを作ります。

講師：佐々木かおる
場所：クラカラ
開講日：10/14、11/11、12/9（木）

13:00～15:00

受講料：
1,050円／
各回（材料
費別途）



絵画教室

鉛筆による下書きから画材を組み合わせた仕上げまで、絵画が楽しく上達できるちょっとしたコツと練習方法を伝えます。

講師：城井昭夫 場所：クレヨン
受講料：3,780円／月2回（材料費別途）

開講日：10/1・15、11/5・19、12/3・17（金）
10:30～12:30



基礎から学ぶパッチワーク教室

お好みに合わせたイメージでオリジナル作品を作ります。初心者の方も大歓迎。ゆっくりペースでパッチワークを楽しみましょう。

講師：成田鈴子 場所：クレヨン
受講料：1,500円／各回（材料費別途）

開講日：10/8・22、11/5・26、12/10・24（金）
見学：随時受付



簡単ヨーガ

手足や肩、腰周りの関節を柔軟にして、曲げる・反る・捻る・回す、といった日常の動作を快適にすることを目的とした簡単なヨーガを行います。

講師：ボディワークスタジオ ジャガナート、
北村滋朗
場所：クラカラ

受講料：1回800円
開講日：10/19、
11/16、12/21（火）

10:30～11:30
持ち物：動きやすい
服装、ヨガマットま
たはバスタオル



色をえらぼう！カラー

～秋冬のおしゃれを楽しもう～

似合う色はどうやって選ぶのか？目から伝わる。明日からすぐ使える、色えらびの方法を分らさず楽しく学べよう。

講師：カラアドバイザー
場所：クレヨン

受講料：
2,625円／各回
開講日：10/22、
11/26、12/10（金）

10:30～12:30
対象：高校生以上（男
性可）



エリア経済の活性化サポート

再生前



コミュニティ・アート



アトリエ

Atelier

制作アトリエ・工房に入居するアーティストを募集しています。

【施設利用料】

15,000～70,000円/月(税抜き)

上記利用料には、水道光熱費、共益費、作品販売・プロモーションなどのサポート費が含まれます。



ギャラリー

Gallery

ギャラリー・クレヨンでは皆さまの作品を展示・販売できる場所です。

【施設利用料】

5,000円/日～

利用料は条件によって変わります。ご利用希望の方はお問い合わせください。



住まい・町再生サポート



千葉大学の教員との協働

渡邊 誠先生 千葉大学工学研究科デザイン科学教授
アート施設アドバイザー、千葉大グッズ

明石要一先生 千葉大学教育学部社会科教授
団地学校企画運営

加藤 修先生 千葉大学教育学部美術科教授
アートイベント協働

神野真吾先生 千葉大学教育学部美術科准教授
アートイベント協働

○団地学校講師

森 千里先生(医学研究院)、小原康裕先生(工学研究科)
小野健太先生(工学研究科)、丁志映先生(工学研究科)

○団地再生研究会

小林秀樹先生(工学研究科)、広井良典先生(法経学部)
池辺このみ先生(園芸学研究科)

ちば地域再生リサーチ編

市民コミュニティ・ビジネスの現場

ー建て替えない団地再生のマネジメントー

彰国社、2012年10月

1 ちば地域再生リサーチとは何か

コミュニティの衰退と生命／限界のコミュニティ／ちば地域再生リサーチの設立／ちば地域再生リサーチの戦略

2 ちば地域再生リサーチの活動のすべて

住まいのリペア・リフォーム／コミュニティ・暮らしサポート／団地学校／コミュニティ・アート／エリア経済の活性化サポート／住まい・町再生サポート

3 マネジメントとパートナーシップ

事業のマネジメント／コミュニティ・システム更新のためのパートナーシップ／コミュニティの診断

