

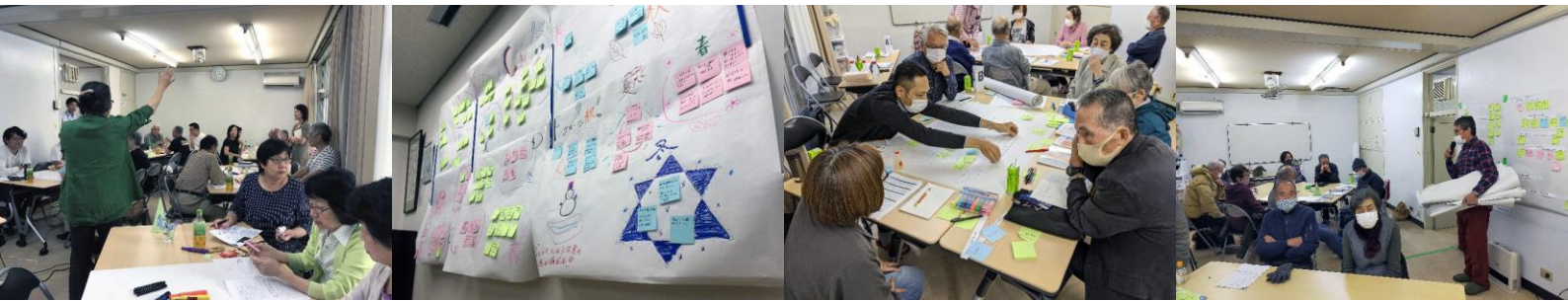


団地再生まちづくりプラン

2021年3月7日版

団地管理組合法人 すすき野住宅 / 一般社団法人 団地暮らしの共創

説明会開催 2021年3月14日（日）旧すすき野小学校体育館にて



2018年6月に始めた「すすき野団地未来会議」は、3年間で15回開催し、延べ335名の方が参加して、様々な意見を交わしてきました。これまでのワークショップで使ってきた模造紙も大きな束になり、この模造紙の束の中には参加したみなさんのたくさんの声が詰まっています。今回、その声を「団地再生まちづくりプラン」としてまとめました。

このプランを「絵に描いた餅」にしないためには、これから始まる事業（プロジェクト）に多くの方に参加して頂く必要があります。「参加」というと、その先にある負担を考えて気が引けてしまう人もいますが、日常の中で、無理のない範囲で「お手伝い」をして頂ければと考えています。一人ひとりが、自分ができることを、できる範囲で実行していくことの積み重ねが、総体としてゴールを実現する力になるのです。団地に住む一人ひとりの「余暇」を、楽しみながらやりがいを感じる時間に変えていき、活動を通して生まれるたくさんの小さな「仲間」が、有機的に繋がっていく体制をつくっていきたいと考えています。

プランを見ると、多くの項目がありすぎて、こんなに実現できるのか不安になる方もいると思います。これだけの事を一度にできる訳ではないので、「既に実施しているもの」「優先して取り組むもの」「将来的に行うもの」の3つに、優先順位をつけて分けています。また、プランを実行するには、何をやるかだけでなく、いつ、誰が、どうやって実現するのも、考えていかなければなりません。

今後は、プランに書かれた具体的な行動（アクション）毎に、企画会議（プロジェクトチーム）を設けて実現に向けた検討を重ねていきます。みなさんがそれぞれ、自分が関心のあるところに参加して頂いて、みなさんの想いで、かたちにしていきます。また、こうした検討内容を、そのほかの住民の方々と積極的に情報発信・意見交換をして、実現にむけた過程やその成果について、多くの方に知って頂くようにします。こうした情報共有を積み重ねることで、それぞれの事業（プロジェクト）への理解を深め、協力してくれる人を増やしていきたいと考えています。

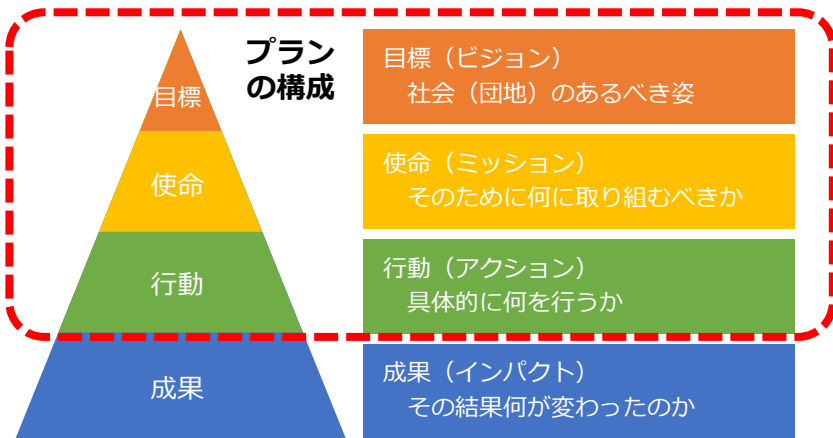
また、今回策定したプランは定期的に見直しを重ねて、社会状況の変化に対応すると共に、実現性も加味しながら更新（バージョンアップ）していきます。また、すすき野団地での新たな取り組みを通して、指命（ミッション）にある「ずっと暮らせる団地」「資産価値の高い団地」「だれ一人取り残さない団地」などを実現しようとしている姿を外に向かって積極的にアピールすることで、多くの人を巻き込んで、誰もが住みやすくなる持続可能な団地「100年団地」を目指していきます。

人々の幸福は「生きがい」「居場所」「お金」が満たされることから生まれると言われています。みんなで力を合わせて、すすき野団地をこの3つが揃う幸福な団地にしていきましょう。

1. 目標（ビジョン）と指命（ミッション）

◇ 目標（ビジョン）・指命（ミッション）・行動（アクション）について ◇ ～垣根を越えた協働（コレクティブインパクト）～

住民、行政、企業、社団、NPOなどの立場の異なる主体が、共感する目標（ビジョン）に向かって、組織の垣根を越えてお互いの強みを出し合う協働（コレクティブインパクト）で、団地の課題の解決を目指します。



目標（ビジョン）

未来に住みつなく100年団地
～持続可能な団地を目指して～



使命（ミッション）

1 あんしん・安全・安寧にずっと暮らせる団地

人生の節目や社会環境が大きく変わっても、不便なく、魅力的で、ずっと住み続けたいと思える団地へ
不安を一人で抱え込まず、気軽に共有ができる環境が整った団地へ

2 資産価値の高い団地

建て替えに抛らず、修繕・改修で住み続けられる団地へ
団地ならではの付加価値もあり、時間が経過しても適正な価格で取引される住まいへ

3 災害に強い団地

設備や組織の充実・避難訓練のほか、いざという時に自然に助け合えるような「顔が見える」コミュニティの醸成

4 自然と調和した環境にやさしい団地

一般的なマンションと比べ、空間的にゆとりのある団地
その長所を有効活用して新しい空間を作り上げたり、緑化で持続性のある住まいへ

5 ゆたかな多様性があり、誰一人取り残さない団地

老いも若きも、身体が不自由でも、どんな世帯のかたちでも、のびのび暮らせる団地へ
支えあい、助けあい、分かちあうことを、大げさに考えずにできる仕組みへ
人・コト・モノ・仕事は団地内で循環する自立した団地へ

2. 行動（アクション） A ソフト（ヒト）団地に大きな家をつくる

目標（ビジョン）

未来に住みつなぐ100年団地
～持続可能な団地を目指して～

I 実施済・実行中

A ソフト（ヒト） 団地に大きな家をつくる

- ①花と緑あふれる
散歩したくなる団地
- ②車座会議
- ③団地の保健室

II 5年以内に
優先して取り組み

- ④自主防災組織の立ち上げ

III 10年以内の実現に
向けた検討を継続

- ⑤相互見守りシステムの構築
- ⑥子育て支援システムの構築
- ⑦自分たちでつくる団地の
実現

I 実施済・実行中

①花と緑あふれる散歩したくなる団地づくり

「すすき野ガーデンクラブ」の活動をきっかけに、横浜市の「地域緑のまちづくり」事業の助成を受けて、花と緑のあふれる環境づくりを進めます。緑化を通して団地の魅力アップを図り、自分たちの手による団地の屋外空間の管理に繋がっていきます。



②車座会議

管理組合の運営に対して意見のある方と対話と会話を重ねて、団地をよくしたいという想いを共有し、課題解決を図る場として、2017年6月から毎月開催してきました。2019年秋に一旦終了していますが、昨年からは毎月、管理組合・自治会・社団メンバーが集まり、更に住民参加型の「住民懇談会」が毎月開催されています。



③団地の保健室

地域ケアプラザまで行くのは大変という高齢者の方に、団地内で気軽に参加してもらい取り組みとして、講師や看護師の方に来て頂き、健康や福祉をテーマに話をしてもらいイベントを集会所で毎月開催してきました。現在はコロナで休止中ですが、状況を見て再開します。



II 5年以内に優先して取り組み

④自主防災組織の立ち上げ

災害発生時の団地内の共助の仕組みとして、自主防災組織を立ち上げて、防災計画の策定や訓練の実施、団地内への防災拠点の設置、備蓄を進めています。先日実施したタオルによる安否確認など、参加型の避難訓練を引き続き実施していきます。



Ⅲ 10年以内の実現に向けた検討を継続

⑤相互見守りシステムの構築

支援する側とされる側という垣根を取り払い、子どもや高齢者、障がい者など、世代や個性の有無を問わず、対等な立場で支えあう、住民同士の共助・互助の仕組みを構築します。まずは、日常の生活の中で住民同士のコミュニケーションを活性化して、住民の見える化の取り組みを行います。将来的には、ゴミ出しの手伝い、買い物代行、移動販売車、要支援者名簿などを実現します。

⑥子育て支援システムの構築

子育て世代が住みやすい・子どもが魅力を感じる団地づくりの一環として、様々な取り組みの情報発信によるきっかけづくり、ママ友などを通じた子育て世代のニーズ把握などの情報共有、プレイロットの改修や子ども用品フリーマーケットなどの具体的な行動を循環させていく仕組みを構築します。

⑦自分たちでつくる団地の実現

自分たちでできることは自分たちでやる「DIO (Do it ourself) 団地」にしていく取り組みにより、団地内でお金の回る地産地消のエコシステムを構築します。その実現のためには、まずは、日常の中でのあいさつの習慣化や、一斉清掃・行事等への参加などにより住民間の交流を促すところから始め、将来的には、コミュニティカフェや笑顔のアルバムづくり、植栽の管理や建物の修繕などを自分たちで出来る範囲で取り組むなど発展的な活動に広がっていきます。



3. 行動（アクション） B ハード（モノ）団地の魅力的アップ

| I 実施済・実行中 | II 5年以内に優先して取り組み | III 10年以内の実現に向けた検討を継続 |
|---|--|--|
| <p>B ハード（モノ）団地の魅力的アップ</p> <p>⑧サッシ・玄関扉の交換</p> | <p>⑨集会所の改修</p> <p>⑩来客用駐車場の設置</p> <p>⑪ゲストルームの設置</p> <p>⑫太陽光発電設備の設置</p> <p>⑬シェア電動サイクルの導入</p> <p>⑭宅配ボックスの設置</p> | <p>→ 共生型の拠点づくり</p> <p>⑮電気自動車カーシェア</p> <p>⑯シェアオフィス</p> <p>⑰団地のバリアフリー化</p> |

I 実施済・実行中

⑧サッシ・玄関扉の交換

サッシを高気密・高断熱のものに、玄関扉を防音性・耐震性の高いものに交換して、住環境の改善と団地のバリューアップを図りました。サッシの交換は2020年実施済、玄関扉の交換はこの2021年2月で終了しました。



II 5年以内に優先して取り組み

⑨集会所の改修

現在の集会所を団地という「大きな家族」のリビングになるようなスペースに改修します。屋外との一体利用ができる場にする、普段から解放をして自由に集える場にする、輪番制で人が常駐して気軽に相談やおしゃべりができる場にするなどの意見が挙がっています。新しく入居した人の歓迎会や、結婚式、お葬式など、人生の節目を大きな家族の仲間と過ごす場にしていきたいという話が出ました。今後、どのようなかたちでの改修を進めるのか、どのような機能を持たせるのか、運営体制などについて検討を重ねます。

⑩来客駐車場の設置

親族や友人などが車で団地を訪問した時に駐車できるスペースを確保します。現在は敷地内の無断駐車などで、緊急車両の通行に支障が出かねない状況を改善します。今後、スペースの確保と、予約・利用のルールや料金設定などを考えていきます。



⑪ゲストルームの設置

団地に遊びに来た親戚や友人が泊まれる共用の部屋をつくります。今後、スペースの確保、予約・利用のルールや料金設定などを考えていきます。また、専用スペースとするのか、多用途な空間にするのかも検討していきます。

⑫太陽光発電

再生エネルギー電力の会社が、団地の屋上に太陽光パネルを設置して売電する屋根貸し事業、その会社と契約をすることで電力の地産地消が実現する仕組み。災害等で送電網が停止しているときは、団地内で非常用電源として利用可能、10年経ったら無料で払い下げ（発電効率は7割程度）、共用部分の電力に利用可能などのメリットがあります。今後は、天災リスクや修繕への影響などのデメリットの検証を進めます。



⑬シェア電動サイクル

駐輪場の空きスペースに共用の電動自転車を設置してシェアサイクルとして利用する仕組み。地下鉄の開通や高齢者の免許返納、若者の車離れなどで、これから自転車のニーズは高まっていく、坂が多い地形なので電動自転車は必要との意見がでています。予約管理やバッテリーの充電管理などを運営事業者とヒアリングして、チャイルドシートやこども用自転車のニーズなども検討していきます。

⑭宅配ボックスの設置

宅配の荷物を不在時でも受け取れる、一時預かりロッカーを団地内に設置。若い世代がよく使うインターネット通販などでニーズが拡大、最近のマンションでは標準装備となっている。受付管理システムやニーズの把握、設置場所の検討、電源の確保、費用負担などの課題を整理して実現を目指します。



Ⅲ 10年以内の実現に向けた検討を継続

⑮電気自動車カーシェア

車は所有から利用（サブスクリプション）する時代へ、高価な電気自動車を利用者同士でシェアすることで、安価な月額料金で利用可能にする仕組み。車両に搭載された大容量のバッテリーを災害時の非常用電源として利用可能なほか、太陽光発電で充電すればCO2排出ゼロ（ゼロカーボン）を実現。電気代はガソリン代より桁違いに安いので定額での利用が可能。

実現にあたっては、ニーズの把握や駐車場所の確保、運営会社の選定などを進めます。

⑯シェアオフィス

新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけにテレワーク時代が到来しています。自宅近くにあるオフィスを共用利用して、職場と自宅以外の働く場所を確保するしくみ。職住近接の実現と地域での新たな人のつながりを生み出します。

実現にあたっては、ニーズの把握と運営場所の確保、運営体制や利用ルール、利用料金などの検討を進めます。運営場所としては、住民が住んでいる部屋をシェアするケースや、団地内の空き室、周辺の空き店舗等の利用、集会所の利用などが考えられます。



⑰団地のバリアフリー化

段差などの様々なバリアをなくして、高齢者や子育て中のお母さん、障がい者など様々な人が安心して暮らせる環境づくりを行います。エレベーターの設置は困難でも、できるところから取り組んでよりよい住環境を目指します。まずは土足で入れる集会所を実現、団地内スロープへの手摺りの設置や段差への反射テープの設置など、できるところから取り組んでいきます。まずは、住民にとってバリアになっているところを把握して、実現可能性の検討、対策を講じていきます。



4. 行動（アクション） C 運営・情報（コト） 計画実現の幹

I 実施済・実行中

II 5年以内に
優先して取り組み

III 10年以内の実現に
向けた検討を継続

C 運営・情報（コト） 計画実現の幹

- ⑮管理組合の法人化
- ⑲団地暮らしの共創の設立
- ⑳リビングラボ（暮らしの実験）の開催
- ㉑三ツ星団地の認定

- ㉒広報での双方向の情報共有
- ㉓外部への情報発信
- ㉔長期修繕計画の見直し（New）
- ㉕ペットが飼育できる団地

- ㉖新しい住まい方の提案

I 実施済・実行中

⑮管理組合の法人化

⑲団地暮らしの共創の設立

区分所有者で組織している管理組合を法人化、収益事業や資産の所有ができるようになり、運営の自由度があがります。輪番制の管理組合理事会をバックアップする社団法人を設立、中長期的な視野での取り組みを実現します。社団法人は住民による団地の自主管理を進め、お金の循環する団地の実現も目指しています。



⑳リビングラボ（暮らしの実験）の開催

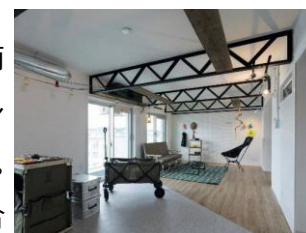
リビングラボとは、まちの主役である住民(生活者)が、暮らしを豊かにするために新たなサービスやものを生み出したり、より良いものにしていくことを目指した実験の場で、欧州を中心に広がり、近年は日本でも注目されています。

横浜市においても、これまで高齢の方や主婦の方が担ってきた市民活動や地域活動に対して、時代の変化と共に、学生など若い世代や働き盛りの世代が勤める地域の事業者など、多様な主体の参画が求められるようになってきており、現在、すすき野団地も含めて、15か所以上でエリアの名を冠したリビングラボの取組が介護や教育など、様々なテーマのもとで活動しています。



㉑三ツ星団地の認定

管理組合と団地再生事業協同組合が、国交省の協力を得て開発した新しい金融商品の「三ツ星団地」の取組みを進めています。空き部屋をフルリノベーションして、10年後に70%での買取る保証を付けて、新たな入居者に販売しています。不動産は、一生に一度の買い物で終の棲家となる時代から、ライフステージに合わせて資産として売却をして住み替える時代に。買い取り保証により住宅ローンの負担も軽減されるので、若い人ももっと住みやすくなる団地が実現します。



II 5年以内に優先して取り組み

㉒広報での双方向の情報共有

管理組合ニュースや広報はカラーになって良くなった反面、きれいにまとまっていて記憶に残らないという意見が出ました。また、未来会議に参加していない埋もれている声をどう発掘するのも課題と認識されています。今後は複数人で編集会議を設けて、多角的な視点での情報発信をしていきます。また、住民のみならず、さまざまな声を集めて、発信していく取り組みも始めると共に、同じ内容でも繰り返し伝えていくことで、広く理解が得られる運営をしていく事としています。



㉓外部への情報発信

すすき野団地の個性的な取り組みや団地の魅力を外部に積極的に発信して、感度の高い若い人を呼び込むきっかけにしていきます。これまでもホームページやFacebookなどで発信はしてきましたが、情報発信の方法や内容の質を向上させていくための具体的な方法を今後検討していきます。

㉔長期修繕計画の見直し

修繕積立金が2024年に赤字に転落する見込みで、改めて長期修繕計画の見直しに着手します。見直しにあたっては、専門知識を持った住民が参加するプロジェクトチームを結成し、業者任せではない判断をしていきます。

㉕ペットが飼育できる団地

これまで黙認されてきた団地内での犬や猫の飼育について、様々な立場の意見を集約して、正式にルー

ル化していくことを検討します。近年、ペットは家族の一員と捉えられるようになり、飼育している人にとっては生きがいや健康にも繋がるものとして捉えられ、ペット飼育可のマンションも増えてきており、既存の団地においても価値観の多様性を受け入れる姿勢や、資産価値の向上に結びつく取り組みになると捉えています。具体的には、規約・細則を定めて遵守する、飼い主の会を結成してペットの飼い主による自主的な取り組みを促す、賛成・反対双方の意見に寄り添うといった話が出ています。

Ⅲ 10年以内の実現に向けた検討を継続

⑫新しい住まい方の提案

団地内住戸の「専ら住居として利用」という制限を緩和し、訪問看護ステーションやデイケア、コミュニティカフェなどの必要とされる機能を団地内に設けることで、団地での暮らしの質を高める取り組みです。また、様々な取り組みを通して、団地の不動産としての価値を高めて、売買される物件にすることで、空き家の解消、若い世代の呼び込み、ライフステージに合わせた団地内での住み替えなどを誘導します。

5. 指命（ミッション）と行動（アクション）関係性

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



— SDGsとは —

SDGs（エス・ディー・ジーズ）は「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

個々の目標は普遍的なもので、先進国、開発途上国、また中所得国を問わず、全ての国連加盟国が、2030年に達成する世界的な目標（ゴール）とされています。

行動（アクション）

- ◎：実施済・実行中
- ：優先して取り組み
- ：検討を継続

1 あんしん・安全・安寧に
すつき野をさせる団地

2 資産価値の高い団地

3 災害に強い団地

4 自然と調和した
環境にやさしい団地

5 ゆたかな多様性があり
誰一人取り残さない団地

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

それぞれのアクションにより
すつき野団地でSDGsを実現

| 行動（アクション） | 1 あんしん・安全・安寧に すつき野をさせる団地 | 2 資産価値の高い団地 | 3 災害に強い団地 | 4 自然と調和した 環境にやさしい団地 | 5 ゆたかな多様性があり 誰一人取り残さない団地 | SDGs |
|------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|------------------------|-----------------------------|--|
| A-I ①すつき野ガーデンクラブ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | 5 ジェンダー平等を 実現しよう、15 陸の豊かさも 守ろう |
| A-I ②車座会議 | ◎ | | | | ◎ | 10 人や国の不平等 をなくそう |
| A-I ③団地の保健室 | ◎ | | | | | 3 気候変動に 具体的な対策を |
| A-II ④自主防災組織の立ち上げ | ○ | | ○ | | | 11 住み続けられる まちづくりを |
| A-III ⑤相互見守りシステムの構築 | ● | ● | ● | | ● | 3 気候変動に 具体的な対策を、8 働きがいも 経済成長も、10 人や国の不平等 をなくそう、11 住み続けられる まちづくりを |
| | | | 8 | | | |

行動 (アクション)

- ◎ : 実施済・実行中
- : 優先して取り組み
- : 検討を継続

1 あんしん・安全・安寧に
ずっと暮らせる団地

2 資産価値の高い団地

3 災害に強い団地

4 自然と調和した
環境にやさしい団地

5 ゆたかな多様性があり
誰一人取り残さない団地



それぞれのアクションにより
すずき野団地でSDGsを実現

| 行動 (アクション) | 1 あんしん・安全・安寧に ずっと暮らせる団地 | 2 資産価値の高い団地 | 3 災害に強い団地 | 4 自然と調和した 環境にやさしい団地 | 5 ゆたかな多様性があり 誰一人取り残さない団地 | SDGs |
|--------------------------------|----------------------------|-------------|-----------|------------------------|-----------------------------|---|
| B- II ⑬シェア電動サイクル | ○ | ○ | | ○ | | 3 持続可能なエネルギー, 5 ジェンダー平等, 8 経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| A- III ⑥子育て支援システムの構築 | ● | ● | | | ● | 8 経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 12 持続可能な消費と生産 |
| A- III ⑦自分たちでつくる団地の実現 | ● | ● | | | ● | 11 持続可能な都市とコミュニティ, 7 持続可能なエネルギー |
| B- I ⑧サッシ・玄関扉の交換 | ◎ | ◎ | ◎ | | | 2 気候変動, 3 持続可能なエネルギー, 4 質の高い雇用と経済成長, 5 ジェンダー平等, 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| B- II ⑨集会所の改修 →共生型の拠点づくり | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| B- II ⑲来客用駐車場の設置 | ○ | ○ | | | | 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| B- II ⑩ゲストルームの設置 | ○ | ○ | | | | 7 持続可能なエネルギー, 12 持続可能な消費と生産, 13 気候変動, 17 パートナーシップ |
| B- II ⑫太陽光発電 | | ○ | ○ | ○ | | 3 持続可能なエネルギー, 7 持続可能なエネルギー, 13 気候変動 |
| B- II ⑭宅配ボックスの設置 | ○ | ○ | | | | 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| B- III ⑮電気自動車カーシェア | ● | ● | ● | ● | ● | 7 持続可能なエネルギー, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 13 気候変動, 17 パートナーシップ |
| B- III ⑯シェアオフィス | ● | ● | | | ● | 9 質の高い雇用と経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 17 パートナーシップ |
| B- III ⑰団地のバリアフリー化 | ● | ● | | | ● | 10 人や国を問わず誰もが参加できる社会, 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| C- I ⑱管理組合の法人化 | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| C- I ⑲団地暮らしの共創の設立 | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | 8 経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| C- I ⑳リビングラボの開催 | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | 7 持続可能なエネルギー, 8 経済成長, 9 質の高い雇用と経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 17 パートナーシップ |
| C- I ㉑三ツ星団地の認定 | | ◎ | | | | 11 持続可能な都市とコミュニティ, 12 持続可能な消費と生産 |
| C- II ㉒広報の編集会議を設置 | ○ | ○ | ○ | | ○ | 5 ジェンダー平等, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 16 平和と正義 |
| C- II ㉓外部への情報発信 | ○ | ○ | | | ○ | 8 経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| C- II ㉔長期修繕計画の見直し | ○ | ○ | ○ | | | 11 持続可能な都市とコミュニティ, 12 持続可能な消費と生産 |
| C- II ㉕ペットが飼育できる団地 | ○ | ○ | | | ○ | 3 持続可能なエネルギー, 11 持続可能な都市とコミュニティ |
| C- III ㉖新しい住まい方の提案 | ● | ● | | | ● | 8 経済成長, 11 持続可能な都市とコミュニティ, 12 持続可能な消費と生産 |