

「ゆいま～るシリーズ」にみる団地再生の位置づけ

八角 隆介（東京電機大学大学院）
山田あすか（同）

（株）コミュニティネットが運営する「ゆいま～るシリーズ」の中で、団地再生型といえる4つの施設を例に、団地再生の位置づけを行う。

A. 「福祉転用」としての団地再生事例の位置づけ

株式会社コミュニティネットは、「子どもから高齢者まで多世代が共に暮らせるコミュニティづくり」を理念に掲げ、その住む人の視点を大切に、暮らしのトータルイートを行いたいと考えている組織である。同社は、団地再生や地方でのCCRC運営などの様々な形態でのコミュニティのあり方の提案や運営を通して、いわゆる社会的弱者と呼ばれる子ども・女性・障がい者・高齢者などが生き生きと暮らせる仕組みとしてのコミュニティづくりを実践し、効率や収益性が優先されがちな経済活動がはらみうる社会の矛盾や歪みの是正に取り組んでいる。これらのコミュニティ事例には、ゆいま～るシリーズという名前がついている。

さて、本発表で取り上げる「団地再生」は、それ自体では狭義での福祉転用（既存の建物やその一部を改修して福祉用途で使用する）を意味しない。例えば、団地内の一部の住棟を撤去したり、敷地の余裕部分に新築で新たに機能を付与しつつ、住棟に対して必要な改修を部分的に実施することで、団地全体の福祉的機能（多様な主体にとっての住みやすさや必要な支援）の強化を実現するという手法がある。これは、「建物（住棟）」単体で考えれば福祉転用ではないが、「団地全体（住棟群）」で考えれば福祉機能強化への舵取りが行われたという点で広義には福祉転用のフィールドに入ってくる。このような、「住戸」の改修、「住棟」の改修、「団地」レベルでの福祉機能の強化、「団地を含む地域」レベルでの福祉機能の強化、という、スケールの異なる団地再生／福祉転用を、ゆいま～るシリーズによって縦観する。

B. 住戸ごとの改修：ゆいま～る高島平

本施設は、UR高島平団地に建つ一棟（全121戸）のうち、35戸を対象にバリアフリー改修を行った「団地改修・一棟内分散型サービス付き高齢者向け住宅」である。団地の一住棟内の住戸をそれぞれサ高住に転用しており、また「フロント」と称される、事務所・共用空間・コミュニティスペース機能を有する拠点は、別の住棟の1階に設置されており、居住者による利用頻度や距離感の自身で

のコントロールがしやすいという特徴がある。また、ゆいま～る高島平では、サ高住の入居者らに行っているサービス（安否確認、生活相談、緊急時の対応）は、高島平団地内の既存住民にも行っており、住み慣れた家で必要になったときにサポートを受けることができる安心感が生まれている。「住戸」の改修であるものの、「団地」レベルでのsupported mixed communityの実践の拠点として機能していると言える。

C. 住棟の改修：ゆいま～る多摩平の森

UR多摩平の森（東京都日野市）における「住棟ルネッサンス事業」では、持続可能なまちづくりをめざし、既存住棟の活用による団地再生が行われた。ゆいま～る多摩平の森は、このとき公募された5つの住棟に対する改修・活用提案の一つであり、2つの住棟を活用したサービス付き高齢者向け住宅として転用された。他の3棟は、シェアハウスや菜園付き賃貸住宅へ改修・転用されている。

D. 団地の再生：ゆいま～る聖ヶ丘

ゆいま～る聖ヶ丘は、東京都多摩市多摩ニュータウンに住宅型優良老人ホームとして開設され、施設の周りには、従来の団地住棟が建ち並んでいる。多摩ニュータウンは全体として住民の高齢化の進行が顕著である。そうしたなかで、「自分らしく暮らす」をコンセプトにもつ本施設が団地内に建てられ、団地内地域コミュニティの場として地域に開放されることにより、団地全体の地域コミュニティと地域ケアの拠点としての団地の再生が目指された事例である

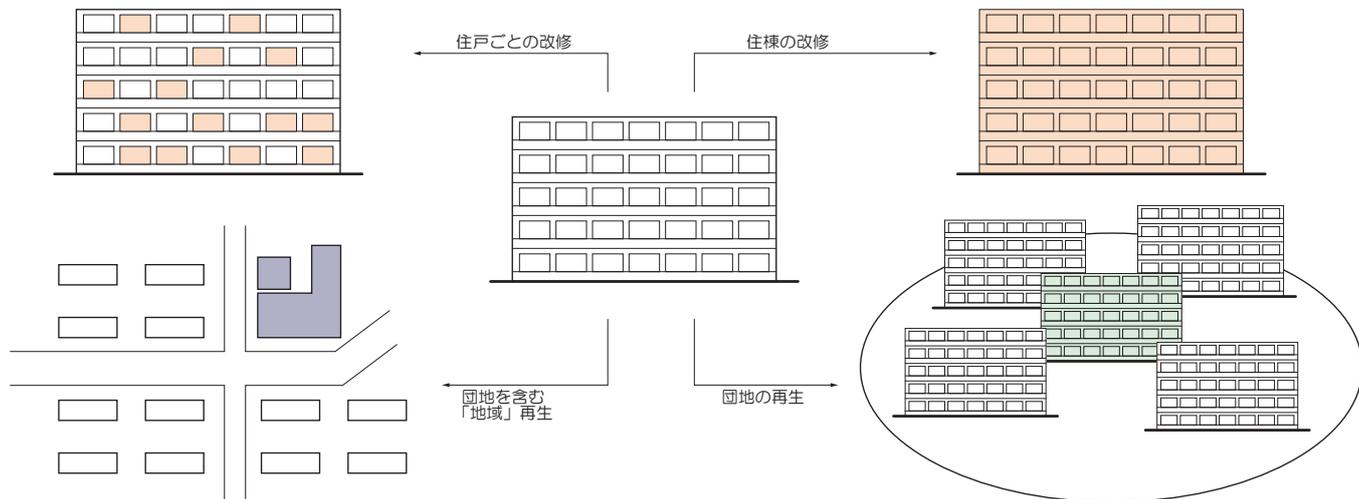
E. 団地を含む「地域」の再生：ゆいま～る中沢

ゆいま～る中沢は東京都多摩市多摩ニュータウン医療福祉ゾーンに高齢者福祉関連施設として建てられている。住まい（サ高住）だけでなく、住宅型有料老人ホームや小規模多機能、有料ショートステイ、グループホームといった福祉施設を計画することで、周辺の団地だけでなく地域に住む方の在宅を支える地域ケアの拠点として、「団地を含む地域」レベルでの再生が図られている。



ゆいま〜る高島平

ゆいま〜る多摩平の森



団地再生概念図



ゆいま〜る中沢



ゆいま〜る聖ヶ丘周辺