



## ～ もうひとつの団地再生～

### ■ 団地再生の今日的意義

昨今は新築よりはリノベーション流行りです。重要な観点であり、マンションの一室から戸建てそしてマンション一棟まで多様な事業展開が行われています。

リノベーションはさらに単体ではなく、当該エリア全体の再生を目指す、言わば、エリアマネジメントとしての動きも出ています。単なる個々の建物の改修レベルから地域全体での価値向上を目標論んでいます。駅前などの老朽密集市街地等の地域の再生はこれまで土地区画整理事業や市街地再開発事業等により行われてきましたし、中心市街地の疲弊した商店街等は面的なリノベーションによる再生が行われています。今後とも地域特性に応じた再生事業などが展開されていくと思えます。

一方で高度成長時代から全国的に建設されてきたニュータウンや団地の多くが老朽化し、居住者も高齢化する等のハード面でもソフト面でも大きな問題を抱えています。団地は一度荒廃すると再生することが難しく、また、放置すると規模が大きいだけに周辺への影響も大きいものがあります。

これまでに多くの団地が建て替えや部分的なリノベーションにより再生されてきましたが、容積率に余裕がある、オープンスペースが十分あるなどのメリットもあるため、うまく再生できれば当該地域全体へのコミュニティ再生等への効果も大きいものがあります。

### ■ 多様化する団地再生

千里ニュータウンでは団地全体の高齢化・空室の増加が深刻となり、一時は回復不可能とまで言われましたが、その後、関係者の努力で新たな空間として息づいています。

団地再生は難しい面が多々ありますが、その影響や再生の効果を考えると取り組むべき対象であり、様々な取り組みが行われています。

今後の再生の参考として昨年末にコーディネートしたフォーラムで取り上げた特徴的な事例を本稿で紹介したいと思います。

団地再生を3つのタイプに大別してみました。「大規模団地の建て替え」、「民間社宅団地の建て替え・リノベーション」、そして、「大規模団地のリノベーション」です。これらのタイプごとの事例はいずれも状況や背景が異なりますが、他に参考となる優良な事例です。共通するのは居住者の合意形成と事業者・行政等との連携です。

多摩NT 諏訪地区は東京建物による大規模建替えですが、デベロッパーの力量の高さとともに地元コンサルタントが権利者・居住者のコミュニティ形成面等で大いに活躍しました。

町田山崎団地はデベロッパーが非参入という珍しいケースであり、一部の土地を売却して事業費に充てるなどコンサルタントの能力が発揮されました。

ホシノタニ団地の再生は放置された鉄道会社の社宅をブルースタジオが中心となり、さびれた駅前の一画を行政と連携して新たな地域の拠点として再構築することが出来ました。

大規模なURの湘南ライフタウンではひとつの住棟に多様な介護サービス等を提供する「ぐるん



第12回もうひとつの住まい方推進フォーラム 2017  
＜もうひとつの団地再生＞

出典：もう一つのすまい方推進協議会

[http://www.ahla.jp/forum/forum\\_12th.html](http://www.ahla.jp/forum/forum_12th.html)

とびー」の事業所とともにその従業員も同棟に居住するという初めてのケースを実現しました。事業所を特例として試行的に導入しましたが、非常に有効な試みだと思えます。

(1)大規模分譲団地建替えにおける住民の役割	
	①多摩NT諏訪2丁目地区(デベによる大規模建替えに居住者が参加し、コンサルタントが協力)
	②町田山崎地区(デベ非参加の中でのコンサルタント主導による住自力建替え)
(2)民間社宅団地再生と地域再生の連携	
	①ホシノタニ団地(小田急電鉄の社宅のリノベーションに公的施設を導入し、新たな地域拠点を形成)
(3)大規模賃貸団地の改修における新たな地域サービス機能の導入	
	①「ぐるんとびー駒寄」(湘南ライフタウン(UR)にて介護サービス事業者と従業員を同じ住棟に導入)
	②高齢化する分譲マンションへの介護サービス提供

## ■今後の団地再生と不動産コンサルタントの役割

団地の再生には地域の事情を反映した多様な方法があります。資金面や立地面で余裕があれば全面建替えにより刷新を図ることも可能ですが、「建て替えない」選択もあり得ると思えます。リノベーションとともに新たな機能の導入や使い方の工夫等により、新たな地域の拠点を形成することも可能です。コンパクトシティと称して中心部に諸機能を集約することも重要な視点ですが、余裕のある容積率・オープンスペース等のメリットを活用し、空き室の他用途への転用等による団地再生により郊外地域自体の再生を図ることも可能です。

個々の建て替え事業から市街地再開発事業に至るまで、権利者や居住者の生活再建を確保しつつ、次世代の居住・都市空間として再生するには再生の初期段階から完成そして竣工後の維持管理まで、様々な分野の高度な知見そして関係主体間の連携が不可欠です。

上述した事例でも分かるように団地再生においても地域ごとの特性や事情に応じて、コンサルタントが適切な事業手法を採用し、関係権利者を誘導し、デベロッパーや行政等の関係者と協議しつつ事業を遂行しています。このような団地再生の需要は全国的にさらに高まるため、有能な不動産コンサルタントへの期待が高まると思えます。

一般社団法人 不動産総合戦略協会  
理事長 村林正次