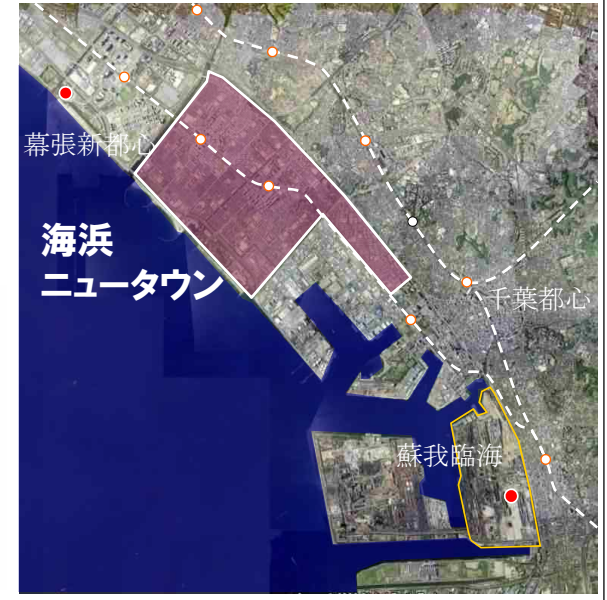


郊外大規模団地に 住み続けられるための NPO×地域住民での取り組み

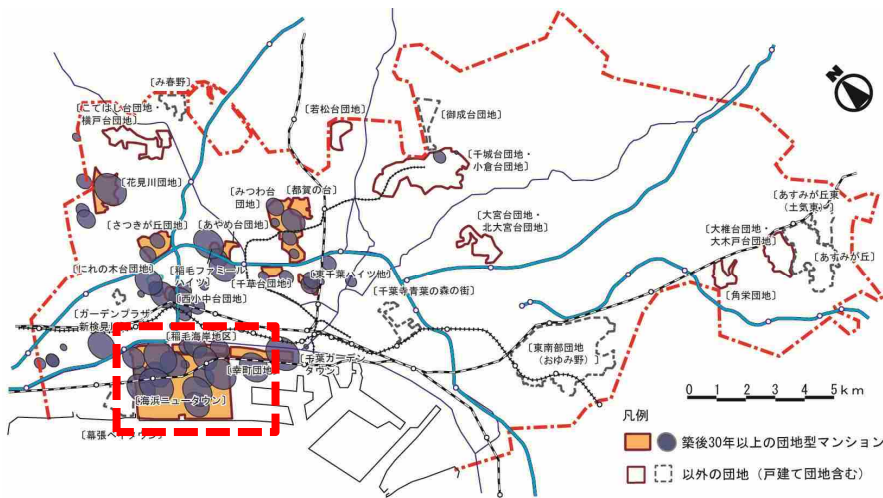


NPO法人ちば地域再生リサーチ

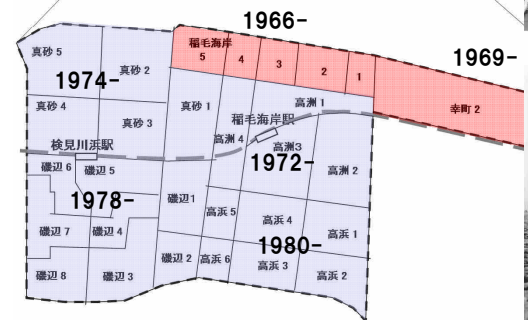
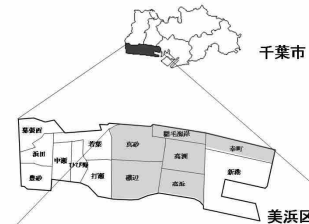


google

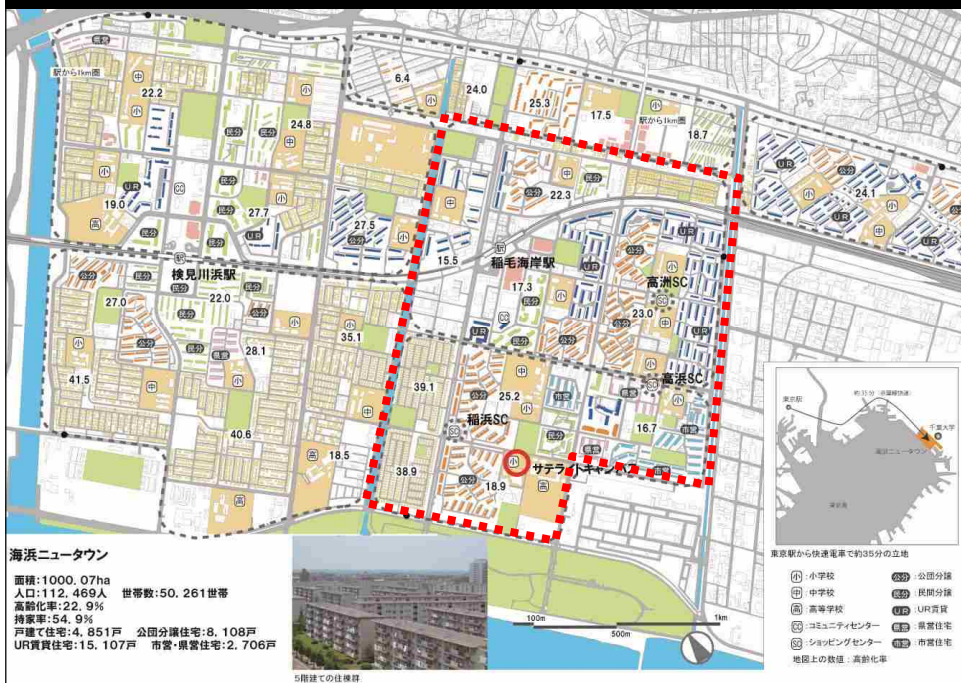
千葉市内団地の立地



(千葉市提供資料をもとに筆者作成)



人口約11.2万人 多摩ニュータウンの次に大きなニュータウン



団地の課題

①住まい

- 老朽化(物理的老朽化、社会的陳腐化)
- EVのない5階建て住棟
- 中古住宅流通の停滞
- 空家の増加
- 未リフォームの住宅

団地の課題

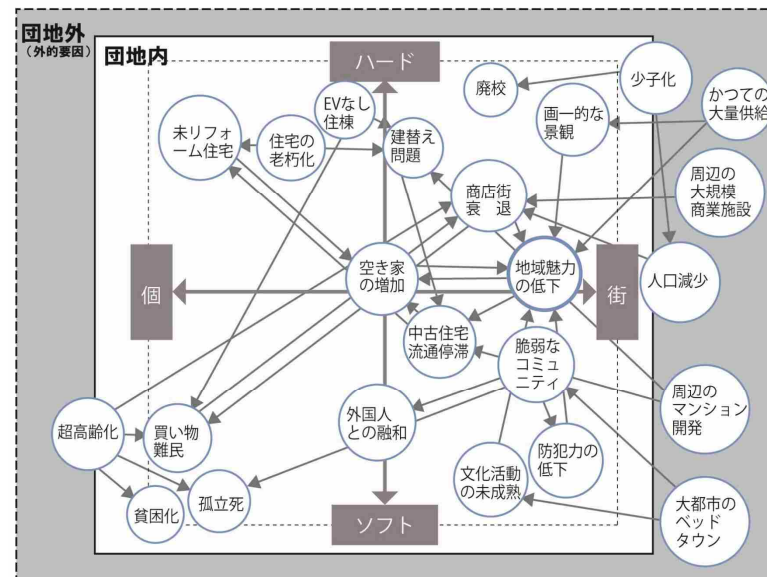
②まち

- 一気に高齢化(同世代の一斉入居)
- 少子化
- 小中学校の統廃合 → 廃校
- 商店街衰退(売上げの減少 ← 周辺大型SC)
- 外国人の増加に対応する融和
- 地域文化・伝統の少なさ ← 純住宅地
- コミュニティ形成力の低下

団地の課題 ③暮らし+その他

- 孤独死・孤立死の増加
- 近くのスーパー・商店の閉店
- 買物難民
- 貧困化
- 学級崩壊

団地の課題の循環図



NPOによるコミュニティビジネス

ちば地域再生リサーチ による包括的な ニュータウン・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4名
- 事業規模：約3500万円



拠点は2つ



にこりこ 多世代交流

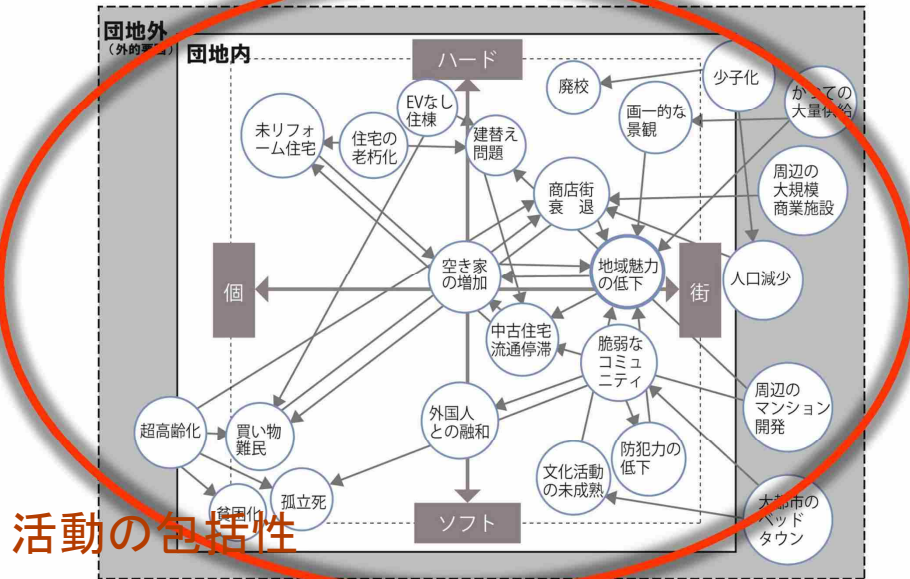
エヌコア サービス拠点

空き店舗を活用
これまで延5拠点(3力所)



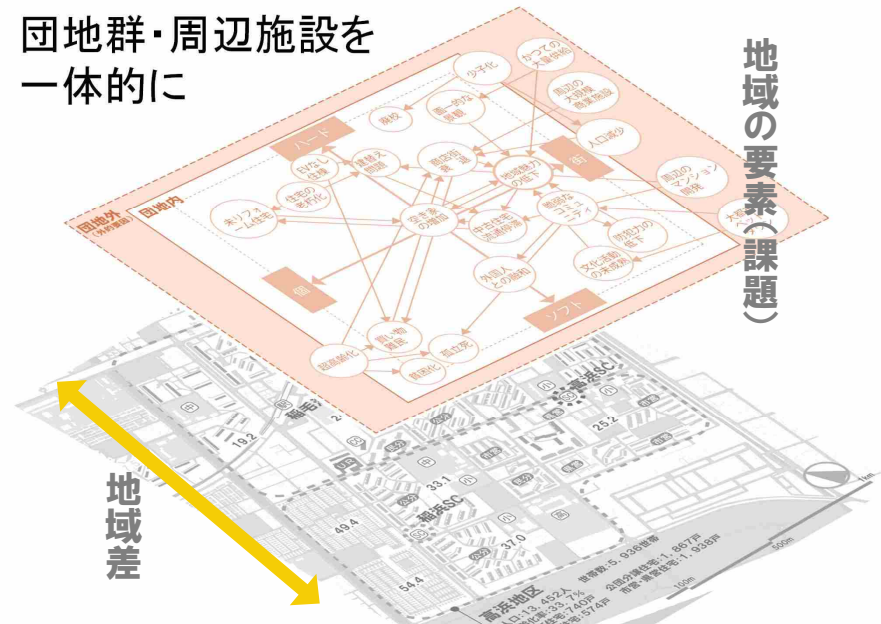
クラカラ 団地学校(～2017)

包括マネジメント



エリアマネジメント

団地群・周辺施設を
一体的に



活動の6つの柱と活動内容

活動の柱	活動内容
住まいのリペア・リフォーム	○ハウス・リペア ○リペア部品 ○DIYサポート ○団地リフォーム ○高齢者向け最小限リフォーム ○ハイブリッド・リフォーム ○リフォーム普及 ○リフォーム作業者のネットワーク
コミュニティ・暮らしサポート	○買物サポート・ご用聞きサービス ○安否確認 ○ワンストップ・サービス ○多世代交流拠点 ○空き店舗活用 ○商店街サポート
団地学校	○文化教室 ○外国人日本語教室 ○環境学習教室 ○スキル形成
コミュニティ・アート	○アート・コミュニティ美浜 ○参加型アート ○創造海岸 アート祭 ○アーティスト住民
住宅流通促進	○中古住宅流通化 ○マッチング・住み替え支援 ○エリアブランディング ○空家活用
団地再生コンサルティング	○管理組合サポート ○プレイロット改修 ○合意形成支援 ○団地・住まいの問題研究

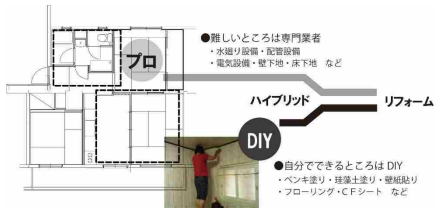
住まいのリペア・リフォーム

DIYリフォーム

入居者自身によるDIYによってリフォームを行う。空家オーナーがDIYリフォーム可とした住戸の入居者に対して、ちば地域再生リサーチが、講習、道具の貸し出し、アドバイス、材料調達などのDIYサポートを行う。



ハイブリッド・リフォーム



業者



DIY

HYBRID REFORM 01 | PopXMe

ハイブリッド・リフォームなら

4つの特徴

- 低コスト** 見積り額を低減させます！
- 楽しく** 住まいづくりと一緒に楽しみます！
- 自分らしく** 自分だけの住まいの理想！
- 安心** 工事期間が短縮できます！

工事業者とご家族で作業を分担することで、作業負担が分散されます。ご家族の得意分野を上手に活用することで、作業を進めることができます。

大がかりな工事に比べ、作業範囲を限定し、作業時間を短縮することができます。その後のメンテナンスも安心して自分で行えます。

理想と計画に基づいた住まいづくり、仕上げることで、暮らしの質が向上し、家族の絆が深まります。お住まいの理想を実現することができます。

業者と併せて作業を進めることで、作業負担を軽減し、ご家族の得意分野を上手に活用することで、作業を進めることができます。不慣れな作業を安心して行うことができます。



before

DIY

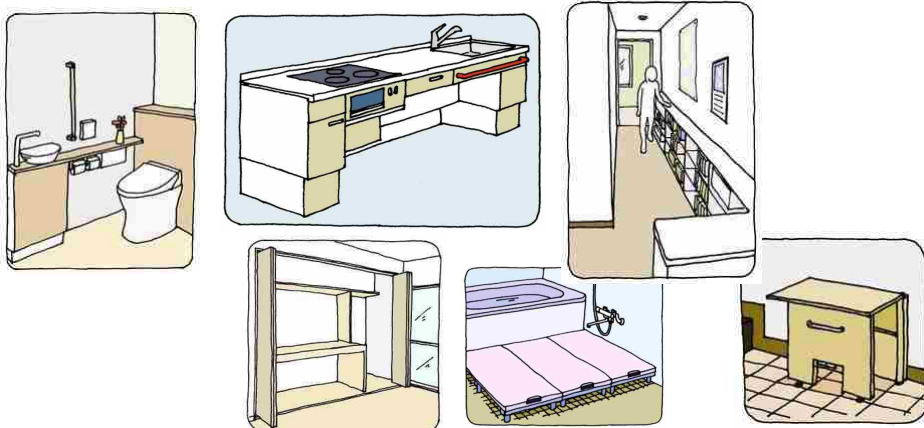


高齢者の住宅リフォーム

最小限の負担で、最大限の効果

「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



最小限リフォーム



住宅のさまざまリフォーム啓発ハンドブック

高齢者標準のアプローチ

バリアフリー 暑さ・寒さ対策 住みながらリフォーム 高齢者向けのリフォーム

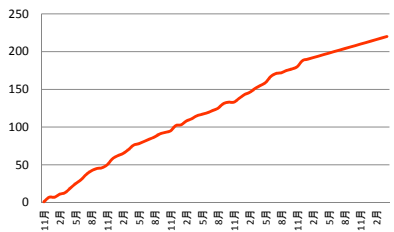
手回しの仕上がり

DIYリフォーム ハイブリッドリフォーム

住み替えリフォーム 入居前リフォーム

このハンドブックは、高齢者や子育て世代のニーズに応じた様々なリフォームのアイデアと施工のコツをまとめたものです。バリアフリー、断熱対策、DIY、住み替えなど、幅広い分野の情報を提供しています。

代済商品の配達サービス (～2017)



スーパー・個店
↓ 50円/袋

ちば地域再生リサーチ

↑ 50円/回

高齢者・子育て主婦



コミュニティ・暮らしサポート

買物商品の配達

商店街で買物した商品 高齢者+子育て期主婦 限定



多世代交流ステーション にこりこ

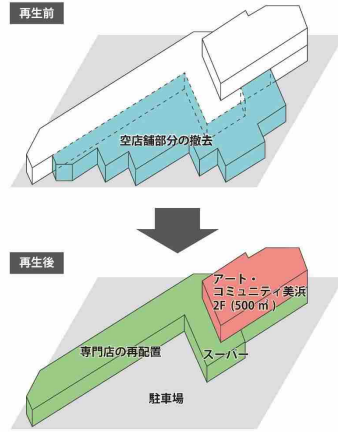
多世代交流ステーション
にこりこ
nicorico

にこりこはあなたがつくる、まちのスペース。
子どもも大人もいっしょに、にこりこ笑顔になれる
いこいの空間として誕生しました。

2013年10月25日(金)11:00
高洲第一ショッピングセンター内にオープン



高浜ショッピングセンターの減築・コンバージョン



- 地元市民が参加する「アート系」による地域文化づくりと地域の活性化
- 地元企業とNPOの協働によるニュータウン型商店街の再生

入居しているアーティスト in Atelier CRAYON

01 鈴木淳子 彫刻/ガラス工芸
02 天野千香 彫刻
03 mocco 木工
04 青藤都子 絵画
05 渡辺清恵 彫刻/絵画
06 山崎史 作家/デザイナー
07 高橋よし子 彫刻
08 小野昭夫 拭き絵工芸
09 金子まどか 油画

現在有名なアーティストがアトリエで創作活動をしています。(2019年6月現在)

創造海岸
アート祭
2011

美浜だれでもアーティスト

ART CAMPUS MIHAMAMA 2015

— 高校アート展・記憶と未来探求作品 —

8/26-27-28

8/29-30

千葉大学サテライトキャンパス美浜

大学COC事業を推進する郊外コミュニティ活性化の拠点

大学連携

サテ
キャン

はまのわ

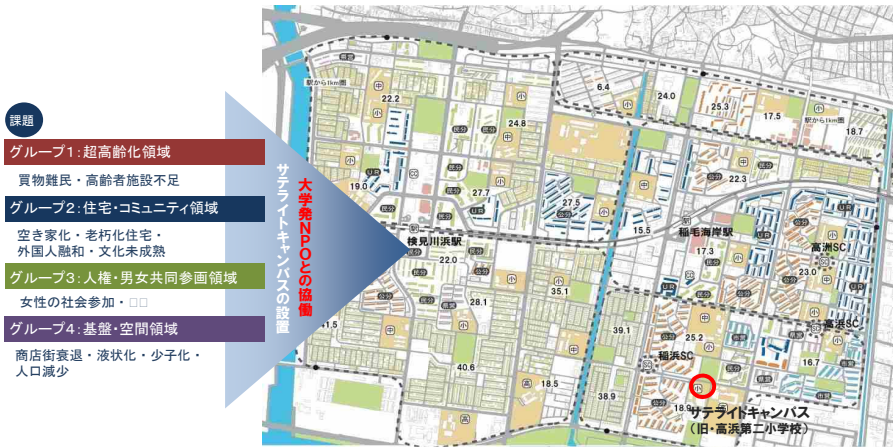
構造・階数 RC造3階の3階一部

諸室構成 オフィス、セミナールーム、工房

使用開始 平成29年1月

1F 千葉大学サテライトキャンパス美浜 3階一部
2F 千葉大学サテライトキャンパス 3階一部
3F 千葉大学サテライトキャンパス 3階一部

千葉大学COC事業のモデル地区(実証フィールド)=千葉海浜ニュータウン



- 課題
- グループ1: 超高齢化領域
買物難民・高齢者施設不足
 - グループ2: 住宅・コミュニティ領域
空き家化・老朽化住宅・外国人融和・文化未成熟
 - グループ3: 人権・男女共同参画領域
女性の社会参加・□□
 - グループ4: 基盤・空間領域
商店街衰退・液状化・少子化・人口減少

NPO
+
大学の研究シーズ

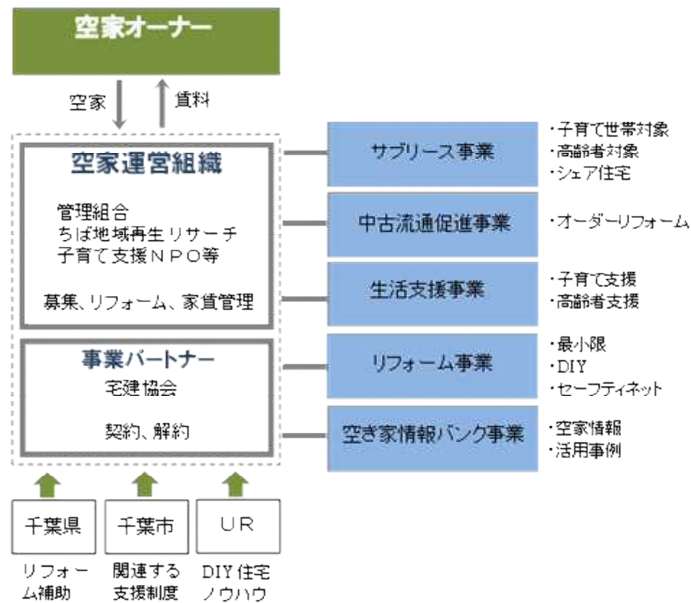
大学と地域との新しい関係

千葉市版 大学連携「生涯活躍のまち」構想



生涯学習	公開講座・ワークショップ 生涯学習プログラム
公開授業	カレッジリンク・プログラム サテキャンで地域とつながる
健康支援	未来志向型健康支援 健康測定システム
実践的研究活動	千葉アートネットワーク・プロジェクト(WICAN) "ちば"共創都市圏研究拠点 団地クリエイティブ・コミュニティ再生研究
展示	WICAN屋台 液状化シミュレーション装置 都市公園における施設整備に関する研究
出張マルシェ	農場生産品出張販売 市立稲毛高校
コミュニティとの協働	ちば地域再生リサーチ Bring up ちば子ども発達支援センター 近隣自治会

住宅流通促進



海浜ニュータウン住宅流通促進会議の主催

円卓会議メンバー

- 特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ
- 千葉市マンション管理組合協議会
- 千葉県宅地建物取引業協議会千葉支部
- 千葉県国土整備部都市整備局住宅課
- 千葉市都市局建築部住宅政策課
- 都市再生機構千葉地域支社
- 千葉大学

ワンストップサービス店舗づくり



リフォーム＋流通促進

国の補助金を活用して 最大100万円 経費の1/3まで

リフォームしましょう。

対象 持ち主がリフォームして 売りたい方 買したい方 買いたい方 借りりたい方

募集開始予定: 2014年5月 10件限定
募集住戸数: (本年度) 4/26(土) 講習・相談会にてご契約いたします

モデル対象エリア: 海浜ニュータウン (高洲・高浜・磯辺・真砂・幸町・稲毛海岸)

国土交通省「住宅環境型住宅性能向上促進モデル事業」
 この事業は、国の補助金を活用して、平成22～23年度まで実施しています。

当NPOは 千葉県で唯一の 専任スタッフが在籍しています。

NPO法人ちば地域再生リサーチは「住みたい・住み続けたい住宅地」の実現に向けて、安心できる住宅のリフォームと売買を応援いたします！

- **リフォーム工事 補助金** ●不動産店経由でのお申し込みも可能です
 - 売却・購入・賃貸を予定している住宅のリフォーム工事
 - 補助金 経費の1/3まで、上限100万円
- **相談・アドバイス 無料** ●出張相談対応いたします
 - 情報提供や事業の成否は、コーディネーター役の事務局(ちば地域再生リサーチ)が中心となる予定です。
 - ※自費の取手または手数料に関する相談 ●専任スタッフによる住宅検査
- **専門家による住宅検査 無料**
 - 売却または賃貸化を予定している自宅や空き家に対する、専門家による住宅検査(インスペクشن)
 - ※同一事業を活用したリフォーム工事、自費、住宅検査は個人または不動産事業者様よりお申込み可能です。
 - ※住宅検査に関する詳細は事務局(ちば地域再生リサーチ)までお問い合わせください。

お問い合わせはこちら

NPO法人 ちば地域再生リサーチ
 TEL: 043-245-1208 MAIL: ask@cer3.jp
 〒276-0004 千葉県芝山郡新井町3-1-1 海浜ニュータウンセンター内
 URL: http://cer3.jp 受付時間: 10～19時(月～土)

海浜ニュータウンの魅力を上させる

団地住宅 リフォーム相談・講習会

参加無料 相談無料 申込不要

4/26(土) 11:00～12:00
 場所:「クラララ(高洲第一ショッピングセンター内)」

講習テーマ: 団地住宅を魅力にするリフォーム
 講師: 講師: 田中 誠一 建築家 建築家設計事務所
 国土交通省推進する「リフォーム補助金」についての特別レクチャー
 待客の活用にお取りの方もお申し込みください(参加費は無料です)

住みやすくて快適で、価格も住宅に比べてお安くもなるので、どこにでもお馴染みとなつてきた団地住宅。近年は団地の老朽化が進み、住みやすさや利便性の低下や、修繕費の不足など、リフォームが必要に感じられる方も増えてきています。ちば地域再生リサーチは、団地住宅のワンストップリフォーム、修繕の為に、定額メニューを企画し、専任スタッフが現場まで出向します。今回の講習・相談会では、これまでNPO法人ちば地域再生リサーチの行ったリフォーム事例の紹介後、一般建築士とNPOのスタッフによる無料相談を行います。参加無料・お申し込み不要ですのでお気軽にご参加ください!

主催: NPO法人 ちば地域再生リサーチ
 担当: 田中 誠一
 TEL: 043-245-1208 MAIL: ask@cer3.jp
 〒276-0004 千葉県芝山郡新井町3-1-1 海浜ニュータウンセンター内
 受付時間: 平日 10時～19時 URL: http://cer3.jp

空き家活用セミナー

2014年 すまいセミナー

6/28(土) 11:00-12:00
 会場: 海浜ニュータウンセンター(芝山郡新井町)

6/28(土) 11:00-12:00
 会場: SHI-TSU RAIコワーキングスペース
 会場予約料: 500円(当日現金) 5,000円(前払)

「シェアハウス」始めませんか?

NPO法人 ちば地域再生リサーチ
 TEL: 043-245-1208 MAIL: ask@cer3.jp

2016 空き家のマンション貸しませんか? -そのまま貸す・DIYできる-

第1回 資産運用セミナー
 空き家マンションの資産運用と、リノベーション可能な契約モデル(国交省)の解説セミナー

日時: 9月3日(土) 15:00～17:30
 会場: SHI-TSU RAIコワーキングスペース
 会場予約料: 500円(当日現金) 5,000円(前払)

NPO法人 ちば地域再生リサーチ
 TEL: 043-245-1208 MAIL: ask@cer3.jp

ファイナンシャル相談

ファイナンシャルプランナーによる 無料自宅リパース・モーゲージ相談

戸建住宅を担保に、高齢期の生活資金を融資していただくリバースモーゲージについて、一般FP3名による無料相談を開催します。

一部ファイナンシャルプランナーは、資金運用に関する投資情報や、一般には相談料も高額ですが申し込みも容易に扱われます。是非、ご関心の方は、お問い合わせください。11月から、始めます。

◎住まいを住み替えても返済がやむまいを確保することが出来れば、融資の予約制です。

※専業主婦の方は、私も専業主婦の経験があります。10月から今年度いっぱい、来年の3月まで無料の相談を開きます。

私どもNPOは、国から無料相談事業の開設を委託されております。

1 相談内容の決定 2 お申し込み 3 日程調整 4 予約当日

相談窓口開設日時
 毎週水曜日 13時～16時

ご予約・お問い合わせ NPO法人 ちば地域再生リサーチ
 TEL: 043-371-3596 FAX: 043-332-9775
 Eメール: finance@anotherreal.jp
 〒276-0004 千葉県芝山郡新井町3-1-1 海浜ニュータウンセンター内
 http://www.anotherreal.jp/

NPO法人ちば地域再生リサーチは、千葉県で唯一の受託団体です。

国土交通省 住み替え等円滑化推進事業

期間限定 2017年3月まで

ファイナンシャルプランナーによる 無料相談窓口

千葉県市原

余った住宅を 賃貸に出したいが どうすればいい? (4.0円)

自宅や土地を売却すると、 どのくらいのお金になるの? (3.0円)

老後の年金やお金、 凄然と不安・・・ (2.0円)

夫婦二人で住める 高齢者向け住宅に ついて知りたい (5.0円)

だれでも自分の将来の生活設計は心配があります。

住まいや土地など財産の相談、節税や、お金の運用に関する生活設計の専門家である、一般ファイナンシャルプランナー(国家資格)の無料相談窓口をオープンしています。この機会に、将来の暮らしに関するお金の不安について、ご相談されたい方がいますか?

お申し込みからご相談までの流れ

相談窓口開設日時
 毎週水曜日 13時～16時

ご予約・お問い合わせ NPO法人 ちば地域再生リサーチ
 TEL: 043-371-3596 FAX: 043-332-9775
 Eメール: finance@anotherreal.jp
 〒276-0004 千葉県芝山郡新井町3-1-1 海浜ニュータウンセンター内
 http://www.anotherreal.jp/

サブリース(転賃)事業

「団地シェア居住」とは？
 団地の1住宅で複数の人と台所、浴室、ダイニングなどを共有しながら生活するすまいです。
 家賃が安い！(19,000円から)
 プライバシー配慮(各居室カギ付き)
 団地住民によるサポート体制(安心)

空家オーナーから空家を比較的安価に借り上げ、入居者へサブリース(転賃)する。サブリース先は、子育て世帯、高齢者世帯、シェア居住を優先的に考え、そのほか一般住宅としてもサブリースする。

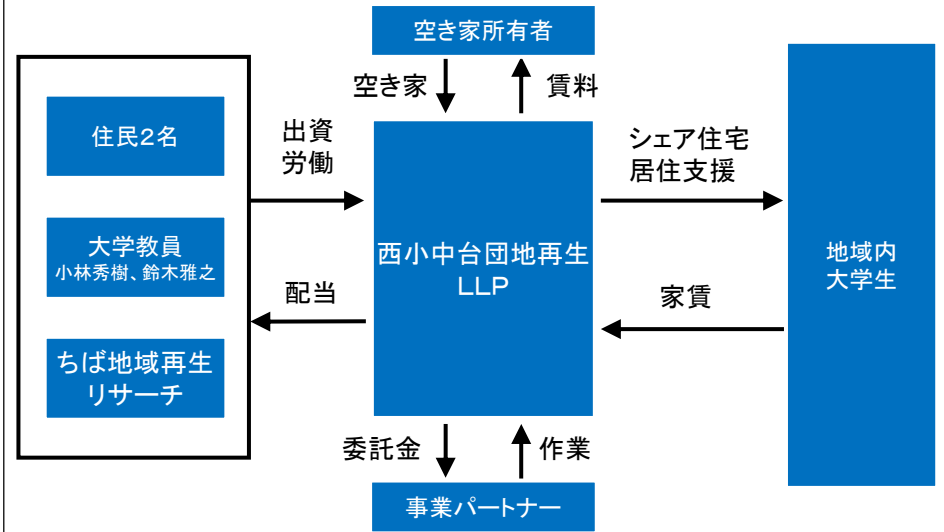
「学生を限って」と開始された団地シェア居住プロジェクトも、最終的に地方にも広がり、今年1月の開始は予定通りです。
 「学生を限って」と開始された団地シェア居住プロジェクトも、最終的に地方にも広がり、今年1月の開始は予定通りです。
 「学生を限って」と開始された団地シェア居住プロジェクトも、最終的に地方にも広がり、今年1月の開始は予定通りです。
DANCHI に、シェアで住んでみよう!



団地祭りへの参加

西小仲台団地再生LLPによるシェア居住事業

● 有限責任事業組合(LLP)のしくみ



2戸:男子学生3名、女子学生3名

各居室への鍵の設置 (Key installation in each room)

無線LAN 光インターネット (Wireless LAN, optical internet)

共用スペースにエアコン設置 (Air conditioner installation in common space)

間仕切りのふすま締め切り (Closing sliding doors for room dividers)

凡例 (Legend):
 ● 鍵の設置 (Key installation)
 ✕ ふすま閉切り (Closing sliding doors)
 ≡≡ エアコン (Air conditioner)
 無線LAN (Wireless LAN)

居室A (和6.4) 居室B (和4.05) 居室C (和5.4) DK5.4 バルコニー

団地×NPO×JS

空家買い取りリノベ

- 団地とちば地域再生リサーチとJS (日本総合住生活)が空家活用に関する協定締結
- JSが団地の空家を買取り、CR3のノウハウを生かしながら、活用(サブリース、転売等)



団地内プレイロット改修マスタープラン作成

公園等環境整備のマスタープラン案

当委員会ではケーススタディの実績、ワークショップの開催、他団地の見学等を行い、当該団地の公園等環境整備について検討し、造園工事の基本となるマスタープラン案を作成しました。

- 原案のコンセプト**
 安心で子育てしやすい環境の実現
 ①【安心】安全に配慮した心地よい環境の実現
 ②【子育てしやすい環境】子育て世代のニーズに応じた環境の実現
- 改修方針**
 ①【安心】安全に配慮した心地よい環境の実現
 ②【子育てしやすい環境】子育て世代のニーズに応じた環境の実現

これまでの公園整備の内容と提案



親子で

文化祭の日に投票で選ばれたすべり台の塗り替え作品をもとに、実際にすべり台の塗装ワークショップを実施します！
 自分たちの団地のシンボルづくりにもふるってご参加ください！！

すべり台の色塗りをしよう！！

日時：1月25日(日)13:00~15:00
 (雨天時は2月1日(日)に順延)

場所：第一集会所前の公園のすべり台前
 持ち物：汚れても良い服装、軍手

主催：稲毛海岸三丁目団地管理組合 公園等環境問題対策委員会
 協力：NPO法人ちば地域再生リサーチ



あったかいココアをプレゼント！



- *原則親子でご参加ください。
- *すべり台は水性のペンキで塗装の予定です。服や靴が汚れる可能性がありますので、汚れても良い格好でご参加ください。
- *雨天により順延するかは、前日の正午までに管理事務所に掲示します。

申込締切：1月10日(土)

稲3あそび場プロジェクト

新築マンションのコミュニティづくりサポート



NPO法人ちば地域再生リサーチ
 放課後NPOアフタースクール
ハミングサークル

検見川浜駅近に今年入居開始された新築マンション。入居者同士のコミュニティも形成も支援。



本マンションでは各共用施設や屋外空間、アウトドアが豊富な検見川浜団地を模範にし、さまざまな世代が楽しめるコミュニティ活動を毎月実施しています。今回は4月から7月に開催されたイベントをご紹介します。

イースターのたまごを探そう！
 4月9日(日) 11時~16時
 マンション内の共用施設や屋外空間、アウトドアが豊富な検見川浜団地を模範にし、さまざまな世代が楽しめるコミュニティ活動を毎月実施しています。今回は4月から7月に開催されたイベントをご紹介します。

お庭で遊ぼう！お花を植えよう！
 5月28日(日) 13時30分~15時40分
 2人の講師をお招きして、お庭づくりの基礎知識と、お花の育て方についてお話を伺いました。お庭づくりの楽しさや、お花の育て方のコツを学びました。お花の育て方のコツを学びました。

検見川ライブを楽しむための情報マップを作ろう！
 6月24日(土) 10時~12時
 町内各団地のコミュニティ活動は、近隣の住民と交流し、お花の育て方についてお話を伺いました。お庭づくりの楽しさや、お花の育て方のコツを学びました。

夏夜パーティーと花壇のおしゃべり会
 7月22日(土) 10時30分~12時
 夏夜パーティーと花壇のおしゃべり会を開催しました。お花の育て方についてお話を伺いました。お庭づくりの楽しさや、お花の育て方のコツを学びました。

次の展開へ ニュータウン全体でシェアスタイルタウン



海浜ニュータウンでシェア居住の3つの理由

■ニュータウンの課題解決

- 増え続ける団地の空き家活用方法の一つ
- 単身居住の受け皿として

■海浜ニュータウンのエリア特性の強み

- 多様な形式の可能性住戸が混在するエリア
- 職住が近接する居住形式
- 千葉地方圏の人口移動の受入先(ファーストステップ)

■ニュータウン内のすでにある連携の強み

- 空き家提供予備軍の把握
- 管理組合、地域の担い手との連携