

1. 検討の背景

たまプラーザ団地は建設から46年を経過し、建物や通路などのインフラの老朽化が顕在化するとともに、組合員の高齢化や住戸の賃貸化が進んでいます。

一方で豊かな環境の良さから若年世帯の入居も多く、居住者も多様化しています。またこのように流動性の高い地域では、地域コミュニティ（住民間の交流）のつながりが弱くなる可能性もあります。

このような背景から団地の長期的な将来像について、次世代を担う世代が中心となって管理組合の中に「次世代デザイン委員会」を設置し、今後の団地のあり方を検討したものです。

今年度の検討は、これを契機として、団地にお住いの様々な年齢層、様々な立場の方々との意見交換や情報交換を経て、団地のより良い将来の構築に向け、取組を進めていくための出発点にできれば良いと考えています。

2 目的と位置づけ

<取組の目的>

- ◆ たまプラーザ団地を誰もが住みやすく快適な環境に改善していくとともに長期的な視点での「団地再生」のあり方を検討する。
- ◆ 住民のニーズを踏まえ、短中期的な団地内環境の整備やソフト施策の取組方針を明らかにする。
- ◆ 来年度以降の行動計画案を提案して、団地全体の取組に進めていきたいと考える。
- ◆ 今年度の取組をきっかけとして、行動計画を実践するとともに、最終的に団地再生のマスタープラン（基本計画案）を策定する。

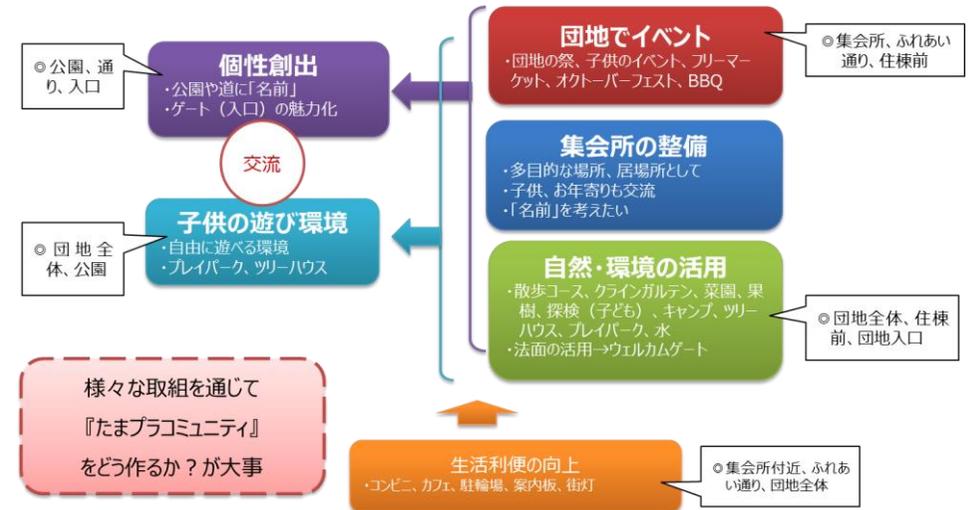
<取組の位置づけ>

- ◆ 管理組合に位置づけられた「次世代デザイン委員会」の取組
- ◆ 管理組合理事会等の承認を得ながら進め、他の委員会とも連携、調整を図る

3 次世代デザイン委員会での検討内容

<団地内環境の整備に関する検討のまとめ>

イベント実施・集会所の整備、自然の活用は団地の個性や交流を育みます。団地のコミュニティ（住民間交流）を形成していくことが大事であることを確認しました。



<団地の再生に関する勉強>

団地の再生には、修繕、改修、耐震改修、建替えなどの様々な方法があり、十分に比較検討し慎重に権利者の合意形成を図ることを学びました。合意形成には時間がかかり、特にたまプラーザ団地のような大規模団地はそれが大事であり、結論を急がないことが重要と認識しました。

【団地再生の一般的手法】



団地再生の進め方に関する
レクチャーと質疑応答の様子



＜団地再生に向けての基本的な考え＞

これからの団地再生に関して以下の考え方で進めていくことを確認しました。

① 団地コミュニティの重要性

団地再生を行うにはどのように進めていくにしても「合意形成」が欠かせない。そのためには良いコミュニティを形成することが重要である。

② 住環境の整備・向上

たまプラーザ団地の良好な環境は、ここに住む大きな魅力の1つだ。この環境を活かし、居住者が楽しめる取組を通じて、連携を深めるとともに、どのような再生がふさわしいのかを考えていく必要がある。

③ 団地再生方法の検討

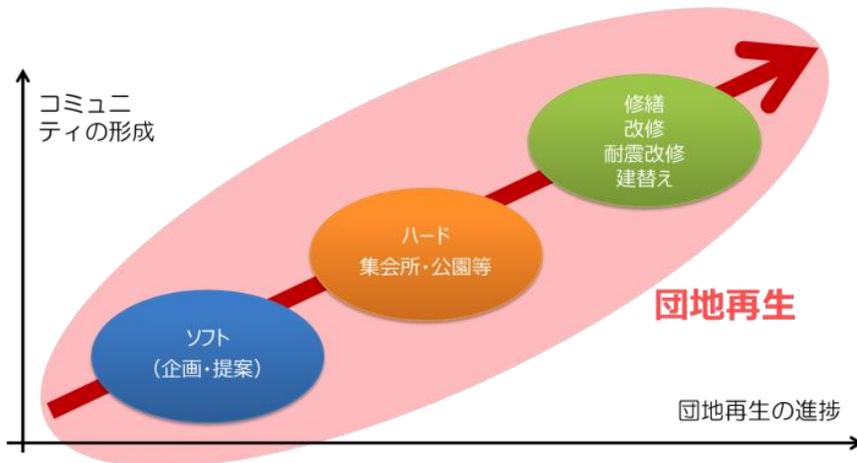
団地再生の方法は様々であり、長期間の取組になる。すぐに結論を出すのではなく、じっくりと勉強し、権利者が情報を共有した上で皆が納得する方法を選択する必要がある。

④ 防犯・防災力の向上

震災への備えや安全・安心して暮らすため、団地全体の防犯力・防災力を高める必要がある。

＜団地再生までの流れ＞

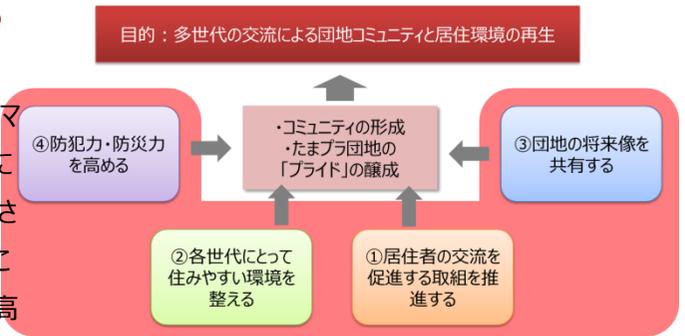
上記の基本的な考えの通り、この団地の資源を活かした様々な取組を通じて、良好なコミュニティをつくり、そのことを通じて暮らしやすい環境づくりを進めていくことが重要と考えます。このようなイベント等のソフトの実施、ハード面の検討と実施を継続していくことにより、将来の団地再生につながると考えました。



4 団地再生の基本的考え方

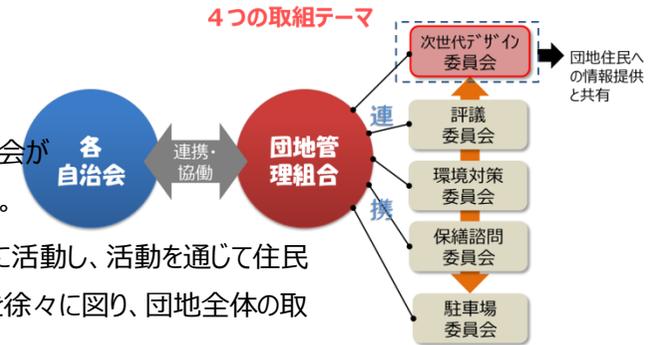
＜たまプラーザ団地における 4つの取組テーマ＞

活動の目的として、4つのテーマを設定しました。これらの取組により、団地の資源が活かされ、さらにコミュニティが形成され、この団地に住む「プライド」がより高まっていくと考えます。



5 団地再生の推進体制

- 1 団地再生は、管理組合と自治会が連携しながら検討し、実施します。
- 2 次世代デザイン委員会を中心に活動し、活動を通じて住民への情報提供とコミュニティ形成を徐々に図り、団地全体の取組に広がっていきます。



6 団地再生に向けた取組（案）

※具体的な取組については、提案であり、今後皆様の意見を整理した上で進めていくものです。具体的な取組として、1)団地内環境の整備（ソフト・ハード）と活用、2)長期的な団地改善・再生に向けた検討 について、整理しました。

