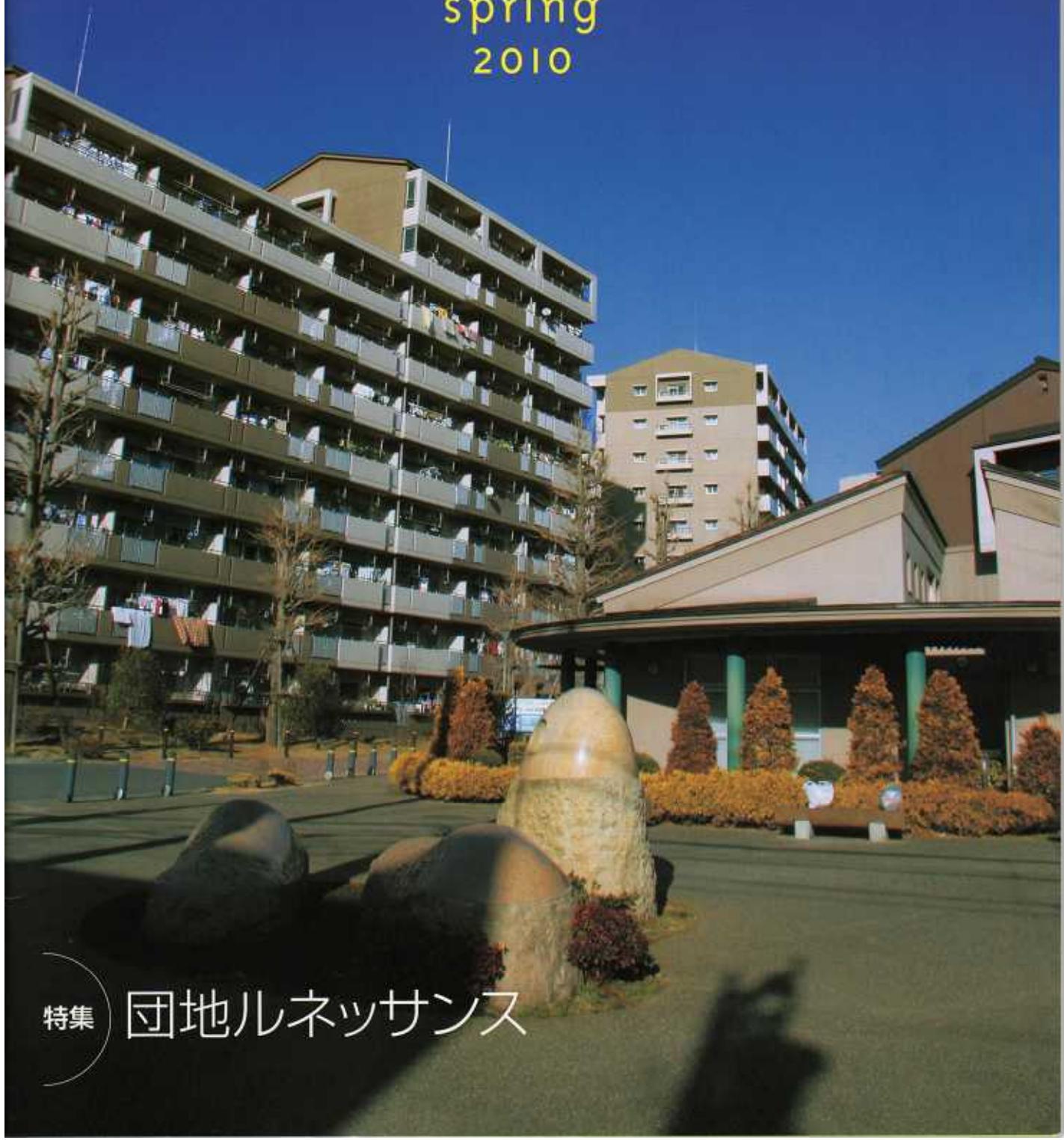


# cityεlife

都市のしくみとくらし

no.95  
spring  
2010



特集

団地ルネッサンス

「自治会は盆踊りや子供会など懇親会をかなりしっかりやっていました。私もそうですが、地方出身者が多かった団地です。故郷をそれぞれ思いながら、この都会に住み続けなければいけないという強い思いがあった。その気持の表れで行事をしっかりとやっていたのかもしれません。前提としてそ

の結束力があります。そして最初に入居した人々は、団地という当時最先端の暮らしをやってみようと考えた人々です。生活に対して非常に積極的な考えをもっていました。それが未来の暮らしをつくり出す三者勉強会を成立させることにつながっていたと思います」

交流

## 高島平団地

東京都板橋区  
竣工—1972年  
戸数—1万170戸

### 高齢化した団地に若者を呼び込む。 大学とタッグを組んだ 団地再生プロジェクト

団地の代表格ともいいくべき東京都板橋区にある高島平団地。ここでも人口減少と高齢化が問題となっている。

1956年、日本住宅公団（以下、公団）は、東京都板橋区高島平の農地を買取り、団地をつくる計画を進めた。1972年、入居が開始され3万人以上が住むマンモス団地、高島平団地ができあがった。

現在、332haの土地に全部で64棟の5階建てから14階建ての住棟が並ぶ。

団地は賃貸と分譲の二つのエリアに分かれしており高島平2丁目には賃貸の住棟が建っている。1DKの家賃は6万円台、2DKが8万円台となっている。3丁目は分譲地区で賃貸の住棟より低い5階建ての建物が目立つ。値段はリフォームの具合でずいぶん違ってくるという。不動産業者に問い合わせてみたところ、11階建ての2階、2DK、50m<sup>2</sup>、リフォームがあまりされていない

物件が1650万円で出ているとの話があった。

現在、高島平団地の人口は2万、ピーク時の3分の2の数字だという。1980年代後半になると1970年代初期につくられた住居の間取り、設備などが時代に合わず陳腐化するなどの理由で、入居希望者が少なくなり人口が減少したのである。当然、空室が増えしていくことになった。

公団は空室問題の解決ということで1990年代より外国人の入居枠を広げていく。主に中国人、韓国人からなる外国人入居者が増加していった。こうした外国人と日本人入居者の間で大きなトラブルは起こってはいないが、毎週末、仲間たちとパーティーを行う外国人家庭の騒音に悩まされるなど、習慣や価値観の違いから生じるトラブルはいくつかあるようだ。

また最初期の入居者たちが1970年代中期に産んだ子供たちが成長し、独立しだす1990年代後半以降、コミュニティの関係性が希薄になっていたと語る住人は多い。子供たちを介して行われていた住人同士の関係性が、子供たちがいなくなることによって、薄れていってしまったのである。

入居者の高齢化も大きな問題だ。65歳以上の高齢者は高島平団地全体の3割を占めるようになった。最初期に入居した人々は団塊の世代が多く、これから高齢者はますます多くなっていくはずだ。

こうした人口減少、空室問題、外国人と

取材・文・photo（特記のないもの）：渡邊裕之



高島平3丁目の分譲地区にある5階建て住棟。エレベーターは設置されていない。しかし階段を介したコミュニティ意識は強く、階段を真ん中にした2戸×5=10戸で食事会などをよくしていると住民は教えてくれた

の共生、隣人関係の薄れ、高齢化などは、高度成長期につくられた団地が共通して抱えている問題である。そして、この高島平団地で注目すべきは、このような団地の問題を解決すべく近隣の大学が団地再生プロジェクトを起したということだ。大東文化大学が行っているプロジェクト「みらいネット高島平」である。なぜ大学が主体となって団地を再生するプロジェクトを起したのだろうか。それは具体的にどのように行われ、どんな成果を出しているのかを見ていきたいと思う。

#### 実践的な学びの場を 地域に向ける大学

これから「みらいネット高島平」について見ていくわけだが、注意したいのは、あ



大東文化大学環境創造学部学長、  
榎原章教授



現代GP高島平担当の井上温子さん



高島平団地の住棟の外観。コンクリートの巨大な壁のような住棟が並んでいる

くまでも大学が主体になっているプロジェクトということだ。公団や団地居住者でもない、近隣にあった大学が団地再生というテーマを取り扱う時に見えてくるものに、このレポートでは着目する。大学教員や学生だからこそ見えてくる団地再生の意味を探ろうと思う。

「みらいネット高島平」の主な内容は次のようにになる。

1. 高島平団地学生居住プロジェクト
2. コミュニティカフェの運営
3. さまざまなボランティア活動

こうした活動を支えているのが大東文化大学環境創造学部である。どんな学部のか学部長の篠原章教授に教えていただいた。「2001年、経済学部から分離した形で設置された学部です。(環境)をキーワードに福祉やまちづくりも含む人間環境全般を考える教育と研究を目指しています。まちづくりプランナー、環境経営のスペシャリスト、福祉の専門家などの養成が目的です。発足当初から私たちは社会経済や環境の問題を実践的に学ぶ場所を、学生たちにいかに提供できるかを考えてきました。そこで出てきたのが地域貢献です。最初のテーマは商店街の再生でした」

環境創造学部は同じ板橋区にある中板橋商店街の活性化プロジェクトを起した。商店街調査を行い活性化のためのプランづくり、商店街のイベントにも学生たちは積極的にかかわってきた。また活動の拠点となる「なかいた環創堂」という店舗も運営している。こうした地域活性化の活動の流れから「高島平団地の再生」というテーマが浮上してくる。

2004年、団地再生プロジェクトが動き出す。

このプロジェクトの始動は地域活性化の活動を学習の場としている大学と、もう一つ、地域住民の動きが重なって起こっている。住民たちの動きは高島平のタウン誌が行った空室調査から産まれた。2003年、タウン誌の残部数が増えてきたを不審に思った編集部が空室の数を調査、500戸以上の空室があることが判明した。これを知った団地住民の中にコミュニティ空洞化の危機感が高まったのである。ちょうどこの時期に、大学の教員とタウン誌編集者との出会いがあり、そこから団地再生をテーマにしたプロジェクトが立ち上がったのだ。

最初は月1回のペースで地域の住民たちと学生、教師たちが集まり、団地の問題点やその解決方法を話し合うというものだった。その中で後に実行されるコミュニティカフェや各種ボランティアのアイデアが生まれたという。

そして2007年、プロジェクトは文部科学省の「現代教育ニーズ取組支援プログラム(現代GP)」に選ばれることになった。現代GPとは、社会的要請の高い問題を扱う教育プログラムに文科省がサポートするというもので、選ばれたプログラムには3年間で約4500万円の補助金がつく。この補助金によってカフェの設立や学生入居ア

ロジェクトを行うことが可能となったのである。この年より「みらいネット高島平」は本格的な活動をスタートした。

さて、このプロジェクトを大学が始めた理由だが、実践的に学ぶ場を学生たちに提供したいという他に、もう一つ地域貢献によって大学の名を世に知らしめたいという目的もある。

近年になって少子化を背景とした大学間の競争はとても厳しく、さまざまな活動を通して大学をアピールしていかなければならないようになった。高島平という、ビッグネームのコミュニティへの貢献は非常に大きな宣伝活動になると大学は考えたはずだ。

ここで18歳人口の減少という問題を抱えている大学を意識して、プロジェクト全体のあり方を考えてみたい。

この地域活性化プロジェクトが興味深いのは、疲弊した地域が、一方的に支援されているのではないところだ。支援する方も問題を抱えており、互いに支援することで活性化をしようとしているのである。大学も団地住民もそれを意図してつくったわけではないだろうが、それぞれ問題を抱えた両者が連携することで相乗効果を図るという構図になっているのだ。

高齢化に悩む団地と、少子化問題を抱えた大学がタッグを組むことで両者がそれぞ

れ活性化を目指していること。この構図を意識しつつプロジェクトの具体的な内容を見ていこうと思う。

### 学生入居プロジェクトの経験と学習

高島平団地の戸数は1万170戸。先にも触れたが1980年代後半になると、住居のスタイルが時代に合わなくなってきたこともあり空室が徐々に増えてきた。2000年代に入ってからは空室が500戸以上もあるような状況になった。

その空き室を学生寮として使おうと動き出したのが「高島平団地学生居住プロジェクト」である。

その内容を「みらいネット高島平」の専従として働いている現代GP高島平担当の井上温子さんが紹介してくれた。

「第1期の2008年は、全部で16名の学生が入居しました。そのうちの半分が留学生（中国人+ネパール人）です。2009年度は7人の中国人留学生を含む10名の学生が入居。本年度も10名の学生が入る予定です。家賃は1DK（約30m<sup>2</sup>）で6万6000円前後のところを4万5000円、また8万円前後の2DK（48m<sup>2</sup>）をルームシェアで住むと1人3万6000円になります。住居はURと大学の契約によって、敷金は支払わず、退居時に清算しています。そして大学から学生へ貸し出すのですが、学生たちにとっての魅力は、敷金・礼金がないところ、また大学から歩いて10分程度という学習環境のよさ、家賃が割合安めなところでしょうか。留学生にとっては、契約者が大学ですから、外国人だということで入居を断られたり、保証人の問題などが発生しません。入居には条件があって、団地でボランティア活動をするということが課せられています。コミュニティカフェの運営などボランティアをしたことの対価で家賃が安くなっているというのが基本的な考え方です」

ここで確認したいのは大学にも団地と同じように中国人や韓国人の学生が増えているという事実だ。学生入居プロジェクトで団地に入居している中国の女子留学生、王佳璐さんに話を聞いた。20代後半の彼女は長春の東北師範大学を卒業し大東文化大学にやってきた。専攻は日本文学、江戸時代から明治期にかけての漢文で書かれた小説についての研究をしている。

「2009年の1月から、コミュニティカフェでボランティアをしています。カフェでは日本語教室などさまざまな教室が開かれています。私はそこでお茶を出したり、日本語教室や韓国語教室のサポート役をしています。生徒の中には全く日本語がわからない中国人もいるので、そのために通訳をします。入居は4月からでした。部屋は1DKで4万5000円。本当は6万9000円の部屋ですから広くきれいで、とても助かっています」

王さんは高島平の団地の生活をどう見ているのだろうか。

「お年寄りのことが気になります。日本人のお年寄りは孤独な感じがしますね。私の部屋の右隣は独身のおじいさん、左はおばあさんでやはり一人です。隣からはほとんど声が聞こえないで誰も訪ねてこないようです。中国の老人は大勢の家族と一緒に住むのが普通なので、日本の老人の暮らしはとても寂しい感じがします」

この学生入居プロジェクト、成果はどうなのだろうか。篠原教授に聞いてみた。

「教育的効果は大きかったですね。入居した人は元々地域貢献に対して意識が高い学生たちですから、団地内の掃除から各種の教室まで積極的に参加して地域のために働いています。そこで学生たちが感じるのは、外からやってきてボランティアをするのと住み着いて行うのでは違うということではないでしょうか。住民として地域活動をしている人たちと歯に衣を着せぬ議論になることもある。すると今までとは違う団地の暮らしを見えてくる。それをじっくり経験することで、彼らが学ぶことはとても多いと思います」

その他、成果としてあげたいのが、みらいネット高島平の活動をしていた学生中の何人かが、この団地に住み続ける道を選んでいることだ。プロジェクトの専従をしている井上さんも、環境創造学科の卒業生だが団地活性化の活動を通じて知り合った人と結婚、それを機に昨年団地に入居した。「私は学生時代、ゼミに入って団地を活性化するプロジェクトを知ったのですが、最初はそれほど興味をもてませんでした。コミュニティが面白いぞと思うようになったのは、内モンゴルからの留学生に英語を教えるレッスンをしたことがきっかけです。



学生入居プロジェクトで団地に入居している中国の女子留学生、王佳璐さん

自分ができることで人に役立つことはいいなと思ったのです。その時、初めて自分の身近なコミュニティで何かをすることの面白さがわかって、地域の人たちと仲良くなりだしたんですね。それから団地が面白くなり、ここに住んだら楽しいなと思うようになりました。それで結婚を機に団地に住むようになったのです」

今、古い団地ではその住まいの魅力をなかなか見出せずにいる。それは空室の増加へと直接つながっているだろう。学生入居プログラムでは実際に住むことで、学生はそれまで想像していたこととは違った団地の暮らしを見ることになる。マイナスマージュの光景を見てしまうこともあるだろうが、コミュニティの楽しさを味わう学生もいるだろう。そこで発見したプラスイメージは、URや団地住民が団地再生プランをつくるうえでの貴重な財産となるはずだ。

また、この団地では多くの高齢者が分譲地区のエレベーターのない5階建ての上層部に住んでいる。学生入居プロジェクトが軌道に乗っていけば、その高齢者たちが学生に住居を貸し、替わりにエレベーターのある賃貸の住棟へ入居していくことも可能だ。そしてこの4月より5階建ての分譲団地の一室に学生が入居するという。このプロジェクトには団地の高齢化問題の一つを解決する力も備わっているはずだ。

### コミュニティカフェならではの交流

次にコミュニティカフェについて見ていく。店の名前は「コミュニティカフェ・グリーン」。このスペースは2008年5月よ



左上—コミュニティカフェ・グリーンで行われている日本語教室。取材当日の生徒は中国とネパールの女性たちだった  
左下—コミュニティカフェ・グリーンに関係した人たちが2009年12月に集まつたクリスマスパーティー。

「各教室の参加人数は少ないが、全体で集まればけっこうな人数になっていました」とは参加者の井中上—2009年12月に開かれた井上温子さん夫妻の「結婚お祝いバーティー」。

高島平団地近くのレストランを貸し切って行われた。たくさん団地住民が集まつた

中下—携帯電話が上手に使えない高齢者に人気の携帯教室。ボランティアは通信電話会社の社員だ

右上—大東文化大学文学部書道学科の学生が講師となって指導している書道教室。

大東文化大学は2000年度に書道学科を設置している

右下—2008年、志村消防署高島平出張所で行われた防災訓練に参加したボランティア学生。

学生たちは全員「学生入居プロジェクト」で団地に住んでいる

(photo提供:中上—井上温子、左下・中下・右上・右下—みらいネット高島平)

りオープンしている。みらいネット高島平の活動拠点として、地域の人々と大東文化大学の学生・教職員との出会いの場として開設されたものだ。

実際に見てみたが、そこは喫茶店と団地の集会所が一緒になったような雰囲気のスペースだった。団地のはずれ、賃貸住宅棟の1階に設けられた商店街の中にあった。店の中には白い椅子とテーブルがいくつか並び、一つの席では3人のアジア系の女性生徒に2人の日本人教師が日本語を教えていた。

店の奥では若い女性が3、4人、お茶を入れたり打合せをしている。カフェを運営する学生ボランティアだ。その中には、先に紹介した中国人留学生の王さんもいた。

日本語教室が終わったところで、住民ボランティアの女性たちに話をうかがった。教室は週1回のペースで延べ4人のボランティアが先生役を務め、全部で十数人になる外国人に教えているという。生徒はこの団地に住む、子育てをしている若い主婦を中心だ。中国人、韓国人が多く、ネパール人、ウクライナ人も参加しているという。保母になる資格を取得するため日本語を習いた

い人、出稼ぎの夫に付いてやってきたので日本語がまったくできない、せめて買物ができるくらいの会話をしたいと思っている人もいる。そんなモチベーション、そして語学のレベルも違う人と一緒に教えることがとても大変だという話が出た。

住民ボランティアの一人、亀岡恵子さんに、この活動を始めたきっかけを聞いてみると「最近の団地の人間関係が薄れてきたと感じたからです」という答えが返ってきた。

「この団地には入居が始まった1972年に入ったのですが、その頃はとても賑やかな団地でした。私たちはいわゆる団塊の世代で、この団地で最初に生まれた子供たちは第2次ベビーブーム世代。そのたくさんの中の子供を介して、私たちは関係を深めていました。それから子供たちが独立しだすくらいから、横のつながりがなくなってきた感じがします。高島平の賃貸の建物ではフロアごとの近所付き合いが基本だったんですよ。昔はかなりの数のご家庭と付き合っていましたが、今は30軒あるフロアで2、3軒だけといった状態。それでは淋しいな、住民同士の関係をもう少しあくするにはど

うすればいいのだろうと考えていた時、近くの大東文化大学が団地再生プロジェクトを起すという話を聞いたのです。会議に参加し、その流れで日本語教室のボランティアをするようになりました」

注目したいのは、コミュニティの変化に気づいた住民が、大学側が提案したプロジェクトを通して問題を意識化し、カフェを拠点にしてボランティア活動を始めているということだ。

このスペースのコンセプトは「表現する」「始める」「学び合う」ということで、いくつかの教室が運営されている。日本語教室の他にも「中国語」「韓国語」「ネパール語」「ハーモニカ」「書道」「絵本の読み聞かせ」などがある。教師役は学生の場合も住民の場合もあるという。

文部科学省の現代GPからの補助金で運営しているので営利事業にはできない。ということで教室もカフェも無料である。

コミュニティカフェの成果は、やはり「交流」だ。教室に集まる人たちはそれほど多くなく、またカフェも活況を呈しているとはとてもいえない(これは補助金をもらっていることで営利活動ができないというこ

とが大きく影響していると思う)が、同じ語学や楽器を習う者同士の交流は確実に行われている。

たとえば先述した中国人留学生の王さんは、週2回、近所のスーパーでレジ打ちのアルバイトをしているのだが、彼女は「レジ打ちをしていると教室で知り合った人が声をかけてくれます。それから仲良くなつた人もいますよ」と話してくれた。

高島平団地では空室がかなり増えていることは先に触れた。団地の入居条件の一つに「日本人であること」があったが、URは外国人も入居可能にした。1990年代あたりから中国人や韓国人たちが増えていった。しかし彼らと日本人居住者との交流はほとんどなかったという。ボランティアカフェで活動している居住者に、そのことについて話を聞くと「外国人の人と話してみたい」という気持はあるが、そのきっかけがない」という答えが返ってきた。そして「カフェでボランティア活動をしている留学生と話すことが初めての外国人居住者との交流だった」と話す人もいた。ささやかだが、外国人居住者との交流はこのようなところから始まっているのだろう。

もちろん、外国人だけでなくカフェを通して住民や学生たちの交流も行われている。興味深いのは、そこからコミュニティビジネスを起そうというアイデアが生まれてきているところだ。コミュニティビジネスとは、利潤追求というよりは、その地域で必要とされていることに応える形で立ち上げる仕事のことだ。このカフェで社会起業に関する講座を行っている、みらいネット高島平専従職員の井上さんが次のような

話をしてくれた。

「このプロジェクトにかかわって痛切に感じたことは、地域を活性化するには継続できるための収益が必要だということです。もちろん大学からの支援も必要ですが、プロジェクトの中心が経済的に自立しないと積極的な活動はできません。そこで私は社会起業の会をカフェで開くことにしました。社会起業とは、社会の課題をビジネス手法で解決するということです。このテーマで話し合い、会で出てきたアイデアを実現していくために、高島平でNPOを立ち上げようと思っています。メンバーには、地域の方や社会起業の実践者の方などもいて、一緒に話し合っています」

プロジェクトの運営でいえば、現代GPの補助は2009年度で終わる。2010年の4月からはコミュニティカフェはコミュニティビジネスとしての運営を真剣に考えいかなければならない。「継続できるための収益をあげる」ということは、まさに大学と団地住民がしっかりとタッグを組んで活動しなければ達成できないことだろう。

### 若者を育てるここと団地の活性化

さて、みらいネット高島平全体の成果について考えたい。そのことについて、上記の発言をした井上さんの生き方に焦点を合わせて考えてみようと思う。

留学生に英語を教えることから、自分にできることで人の役に立つ素晴らしいを知った井上さんは、それをコミュニティの本質として認識した。それから地域活動を積極的に行い、みらいネット高島平の専従という職業を得ることになる。地域に関する

仕事をしながら住民との付き合いが深まっていく。そして井上さんは今、高島平でのコミュニティビジネスを考えだしている。その仕事で自立できるように計画しているのだ。

こうした流れを見て行くと、このプロジェクトが、1人の若者を社会人とするための教育の場として非常にうまく機能したのだと思えてくる。これは、大学による団地再生プロジェクトならでの成果だろう。

また、大学の名を知らしめるという目的は、このプロジェクトに多くのマスコミが注目したということで成功したといえよう。たとえば2007年の12月から翌年の7月の半年で、NHKを筆頭にテレビ放送が6回、全国紙で7回も取り上げられた。少子高齢化という日本社会の核心をつく問題点を扱っているプロジェクトにマスコミは大いに反応したのである。

プロジェクトの大きな目的である団地の活性化に関していえば、そう簡単には結果は出ないはずだ。井上さんのような若者が何人かこのコミュニティで社会人へと成長していくことで徐々にコミュニティも活性化していくような進み具合だろう。

ちなみに住民たちが企画したという大東文化大学の元学生である井上さんの「結婚お祝いパーティー」は、団地の近くのレストランで行われ、たくさんの住民たちが集まっている。若者たちの成長を促すことによってコミュニティ自体が活性化していくということを考えるなら、この話は団地再生にかかる希望の光の一つなのではないかと私は思っている。

## ひばりが丘団地・ルネッサンス計画1

取材・文:斎藤タ子

リノベーション

東京都西東京市・東久留米市

竣工—1959年

総戸数—2714戸(建替え前)

ストック型社会に大きく舵をとった、  
リノベーション実験

1959年4月、保谷、田無、久留米の3町(現在の西東京市と東久留米市)にまたがる約33.9haに誕生した「ひばりが丘団地」。4階建てフラット型の住棟を中心に、スター

ハウス、テラスハウスからなる全2714戸、その周辺には、スーパーマーケットに名店街、交番、町役場の出張所などが整備された大型団地である。