

# 学生入居で活気



田地はいま  
再生に挑む人々

若い力  
(上)

## 進むルームシェア

らせる

整然とした植栽の緑が輝く小高い丘に、五階建ての共同住宅が連なる。JR総武線稻毛駅へ歩いて約二十

年以前に入居した千葉大学大

学院二年、長沼祐介さん(23)の家賃はわずか三万円余り。光熱費などを含めて月々の住居費は三万円を切る。「アパートを借りるより格段に安い。老朽化もしていないし、快適に暮

く小高い丘に、五階建ての共同住宅が連なる。JR総武線稻毛駅へ歩いて約二十

年以前に入居した千葉大学大

学院二年、長沼祐介さん(23)の家賃はわずか三万円余り。光熱費などを含めて月々の住居費は三万円を切る。「アパートを借りるより格段に安い。老朽化もしていないし、快適に暮

いメリットを享受できるのが、長沼さんが「団地再生」の実験に参加しているからにはかならない。複数の学生が一緒に生活する「ルームシェア」によって空き室を減らすというのが、実験の「仕掛け」だ。

その舞台、千葉市花見川区の西小中台団地(約千戸)

は一九七二年の入居開始から三十年以上が過ぎ、子育て世代の転出が続く。住民の力だけで活力を取り戻すのは難しいと、有志の発案で近くの千葉大と手を携

開始。今春からは男子学生一人で一室と、いつ形で共同生活している。

心配の種は、日本でなじみが薄いルームシェアが学生に受け入れられるかどうかだ。二

人暮らしの長沼さんも「ど

う心掛け、トイレ掃除や食器洗いは「先に気付いた方がやる」という流儀で解決。友人を招くとき、事前にルームメートにメールで知らせるのが、唯一の約束事だ

長沼さんの部屋は四畳半ですが、「これで十分。ルームメートにメールで知らせるのが、唯一の約束事だ」という。長沼さんは「最初は不安だったが、思ったより快適」。団地でのルームシェア生活

二人で一室、女子二人で一室と同じ七一

西小中台団地と同じ七一

年に入居が始まった東京都立高島平団地にも今

春から、十六人の大学生が住み始めた。かつて約三万人が住み、「東洋一のマン

モス団地」と呼ばれたが、人口減に歯止めがかかる

入居者を募った大東文化大は歩いて五分ほどの距

離。高齢化が進む団地に若

い力を集める狙いは千葉大と同じだが、大東大は家賃

を補助し、入居を後押し。

ムメートから就職活動の情

報も得られたりして楽し

い」と団地暮らしを満喫し

う心掛け、トイレ掃除や食

器洗いは「先に気付いた方がやる」という流儀で解決。

友人を招くとき、事前にル

ームメートにメールで知ら

せるのが、唯一の約束事だ

は、団地に対する見方が変わった。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わった。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一

留学生も生活している。

三月に高島平の1DKに

移り込んだ大東大学院研究

生の池田憲亮さん(23)

は、団地に対する見方が変わ

った。「高い建物に囲ま

れ、緑が少ないと想像して

いた。でも実際は、植栽が

豊富で雰囲気も明るい

西小中台団地と同じ七一







# 団地はいま

再生に挑む人々

□5□

を振る舞う学生の姿に「声を掛けてくれるだけでもうれしい。高齢者に夢を与えてくれる」と涙ぐんだ。

が次々とシャッターを下ろし、三店舗のみが営業する。主催するのは、管理組合の「団地を良くする会」。「買物の後に近くのベンチにも気軽に立ち寄れそう」と約二十席と広くはない

が、ステージや音響設備を備え、イベントはもとより、

団地向けのミニFM放送の拠点にもなる。カフェの運

イチゴもそろっています。ぜひお出掛け下さい」。

小松清ひ、お出掛け下さい」。

委員長(75)は、商店街が

い物の後に近くのベンチに腰を下ろし、談笑する光景

戻そと汗を流す。

「新鮮な野菜や魚、旬の

チゴもそろっています。ぜひお出掛け下さい」。

毎月第三土曜の昼下がり。

团地内に一斉に流れる放送

を合図に、中央部の広場は

ぎわっていたようにあちこちで見られた井戸端会議が

「復活」したことを喜ぶ。

千葉市の西小中台団地で開かれている土曜市。普

段会えない離れた棟の住民とも顔を合わせること

ができると好評だ。

## 井戸端会議

# カフェや市で“復活”

「最近は独り暮らしのお年寄り、とりわけ女性が多くなりました。三十年ほど前には、一年間で住民の子供が二千人も誕生しましたが、東京・高島平団地。当時を知る川崎ひろし高島平二丁目団地自治会長(77)は、

核家族から高齢者の単身世帯へと入居者の構成が様変わりしたことを実感する。

夫に先立たれ、二〇〇一年に高島平に移り住んだ友沢はつこさん(74)も独り暮らし。「同じ階の人と会話はするけれど、家の中に上がり込んだりはしない」と、四月の内覧会に友沢さんも足を運んだ。コーヒーなど

期待を寄せる場所がある。

人口減によって団地内に増えている空き店舗。その

義務付けられているボラン

ティア活動の一つとの位置

一ヵ所を改装し、大東文化

大学が切り盛りする「ミュ

ー」のダイコンはいくら

付けで、DJも学生が務め

る。「どんな企画を打ち出

「土曜市」。千葉の特産品

を扱う出店が並び、にぎわ

う。有志の住民が買い物の

期待を込めている。

(「団地はいま」取材班)

が次々とシャッターを下ろし、三店舗のみが営業する。

主催るのは、管理組合の「団地を良くする会」。「買

物の後に近くのベンチに腰を下ろし、談笑する光景

戻そと汗を流す。

「新鮮な野菜や魚、旬の

チゴもそろっています。ぜひお出掛け下さい」。

毎月第三土曜の昼下がり。

团地内に一斉に流れる放送

を合図に、中央部の広場は

ぎわっていたようにあちこちで見られた井戸端会議が

「復活」したことを喜ぶ。



# 団地はいま

再生に挑む人々

□6□

高度成長期に建設された  
団地の特徴は、画一的な間取り。住まいへのニーズが

多様化した今、それでは魅

力に欠けるとの指摘があ

る。だが、発想を転換すれば、リフォームや内装用の

材料を同じ規格にそろえる

ことができ、「スケールメ

リット」を生かせるのでは

ないか。

デメリットをメリットに。そんな切り口から団地

再生に挑むのが、千葉市美

浜区の特定非営利活動法人

(NPO法人)「ちば地域再生リサーチ」(服部豊生

理事長)。JR京葉線稻毛

海岸駅前に広がる高洲・高浜団地の空き店舗に構える

「再生リサーチ」がユニークなのは、課題解決の取

り組みを通じて雇用を生み出す「コミュニティ・ビ

講習会を開き、リフォームを検討中の住民に作業の

「再生リサーチ」がユニークなのは、課題解決の取

り組みを通じて雇用を生み出す「コミュニティ・ビ

講習会を開き、リフォームを検討中の住民に作業の

「再生リサーチ」がユニークなのは、課題解決の取

り組みを通じて雇用を生み出す「コミュニティ・ビ

講習会を開き、リフォームを検討中の住民に作業の

「再生リサーチ」がユニークなのは、課題解決の取

り組みを通じて雇用を生み出す「コミュニティ・ビ

「再生リサーチ」がユニークなのは、課題解決の取  
り組みを通じて雇用を生み出す「コミュニティ・ビ  
ジネス」を目指している点だ。団地住民の中からスタッフを募り、今は主婦六人

「リフォームの売り上げは年間二百万~三百万円ほど。これだけではビジネス

十五年ほど住んでいるが、呼び掛けるのが活動の大きな特徴だ。「住民の費用負担を抑えられるのはもちろん、団地再生への参加意識も高まる」。鈴木雅之事務局長(41)は狙いを明かす。

「昔と比べ人間関係が希薄になつた」と感じている。七百十円と高い時給で団地再生を手伝う決意をしたのは「人との触れ合いがあり、お年寄りの役に立てるからだ。

「リフォームの売り上げは年間二百万~三百万円ほど。これだけではビジネス

## DIYで負担を軽減

事務所には、問屋から仕入れた壁紙やいすの座面用生地など、リフォーム用の材料がずらりと並ぶ。

再生に挑むのが、千葉市美浜区の特定非営利活動法人(NPO法人)「ちば地域再生リサーチ」(服部豊生

理事長)。JR京葉線稻毛駅前に広がる高洲・高浜団地の空き店舗に構える「再生リサーチ」がユニークなのは、課題解決の取り組みを通じて雇用を生み出す「コミュニティ・ビ

ジネス」を目指している点だ。団地住民の中からスタッフを募り、今は主婦六人

「リフォームの売り上げは年間二百万~三百万円ほど。これだけではビジネス

十五年ほど住んでいるが、呼び掛け

るのが活動の大きな特徴だ。「住民の費用負担を抑えられるのはもちろん、団地再生への参加意識も高まる」。鈴木雅之事務局長(41)は狙いを明かす。

「昔と比べ人間関係が希薄になつた」と感じている。七百十円と高い時給で団地再生を手伝う決意をしたのは「人との触れ合いがあり、お年寄りの役に立てるからだ。

「リフォームの売り上げは年間二百万~三百万円ほど。これだけではビジネス



# 団地はいま

再生に挑む人々

□7□

「減築」という新たなアイデアが、今後の団地再生のキーワードになるかもしれない。それは人口減が加速する「郊外」の「分譲団地」であればこそ実現し得る、建て替えの手法だ。

提唱するのは、千葉大学大学院工学研究科の小林秀樹教授。「空き室や団地を退去予定の人の住戸を除き、現状よりも戸数を減らす形で建て替える。建物の規模が小さくなるため、各戸が庭付きになるようないアルできる」との提案だ。

『接地型』の住宅にリユース化を図り、新たに増やした住戸を分譲して建て

にはそぐわない。反対に「接地型」は地価の高い都心ではなし得ず、敷地が広次、建てていく方法だ。一時転居が不要となり、費用を軽減できるのが利点だ。

費用面とともに、分譲団地建て替えの大きなハードルとなる住民の合意形成に関しても、「棟別再生」を名付ける手法を併用すればクリアできる。

小林教授によると、減築地建替えの大きなハードルとなる住民の合意形成に関する棟を区別し、住民が住戸を交換し合えば、それぞ

## 「減築」「棟別」で活路

### 建て替え

替え費用を回収する手法は「都心ならともかく、郊外ともと住んでいた棟を取り

ば、「実現性は高まる」と見込む。千葉大生によるルームシェアを行っている千葉市郊外の西小中台団地。二〇〇〇年、三十七棟の一括建ての空間を利用して接地型住宅をまず一棟建設する。住民がそこに移った後、もともと住んでいた棟を取り

戻す計画は、都心回戻戸を増やし建て替え費用を回収するが、都心回戻戸の傾向が強まる中、デベロッパーに受け入れられず、断念した経緯がある。

「人口減とともに郊外団地はいずれ姿を消すものと考えていた」。こう明かす小林教授。だが、今は「緑が多く、住めばその良さが分かる。規模が大きいだけ

れの希望がかなう」。小林教授は今、実現に向けて住む人々を交えた話し合いを進めている。

II 第四部おわり

(一)の企画は渡辺涉、大槻和久が担当しました。五部は六月に掲載予定

