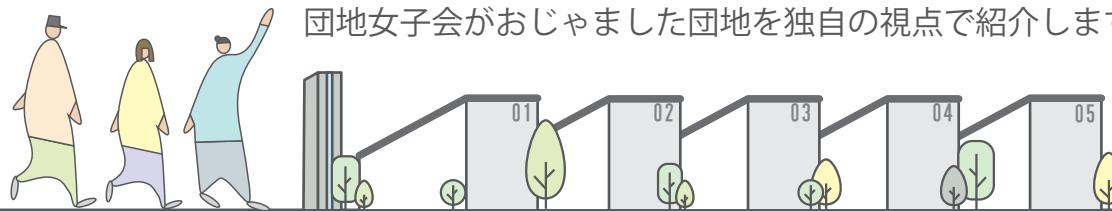


団地偏愛通信

団地女子会がおじゃました団地を独自の視点で紹介します



vol.04 /24.4

- ・すすき野（第一）団地
- ・DOMA LIFE（すすき野団地）

団地偏愛通信第4号!!

みなさん、こんにちは。団地女子会です。今回も、以前に訪問した“すすき野（第一）団地”について、お伝えしようと思います。

そして“今から女子会メンバーによるリレー形式”で団地偏愛コレクションの連載も始めます。これまで、偏愛通信の割に偏愛が少ないと思っていたみなさま、ご安心ください。これからどんどん女子会メンバー個人の偏愛を晒して、きたいと思っています（笑）

三ツ星団地認定第一号 すすき野団地

今回伺ったのは、横浜市青葉区、田園都市線の大木。ブラー、ガ、わくは、あざみ野駅からバスで10~15分程のすすき野団地です。横浜というと、海のイメージが強いですが、こちらは丘陵地です。すすき野団地は、すすき野第一団地・第二団地・第三団地の3つがあり、今回は、すすき野（第二）団地を訪問しました。

すすき野団地は道路を挟んで3街区と6街区に分かれた2区画。JR貨物のすすき野団地（10棟324戸）合計千戸を超える大きな団地です。



団地偏愛コレクション 第1回：ムラカミの場合

ワタクシ村上は、団地のフォント推しです。今回ご紹介するコチラの団地はナンバリングがアルファベットなのが珍しい。ちょっとカクカクしているのが、なんだか「自分、不器用ですが

よろしくツッ」と言っているようだ。住棟の色とフォントのマッチングもアポロチョコのようだまりませんね。紙面の都合で載せられないけど、駐輪場の屋根の形状が独特で、それとフォントとのマッチングもツボな団地なのよね…。



@鶴野森団地 神奈川県相模原市



三ツ星団地マーク



三ツ星団地の詳細
は▲QRコードから

すすき野団地では、管理組合の法人化や社団法人の設立、団地再生マスター、プランの作成、サッシや玄関扉の改修工事、敷地内の養蜂・ホツプ栽培・ヤギの飼育など、さまざまな取り組みが行われています。

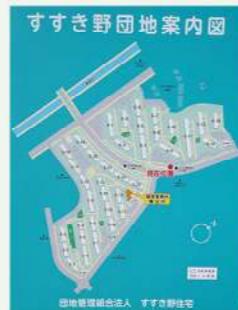
建物や敷地の管理はもちろん、管理組合や自治会の枠を超えた団地の運営、コミュニケーションの醸成を促すサークルやイベント活動等が高く評価され、団地再価値化推進協議会から「三ツ星団地」の認定を受けました。



「三ツ星団地」認定第1号！すすき野団地の様々などりくみ①

【すすき野(第一)団地のデータ】

管理組合:団地管理組合法人すすき野住宅
所在地:横浜市青葉区すすき野3-3-2
(すすき野団地3街区・6街区)
完成年月:昭和49年6月
棟数・戸数:37棟・820戸
建物構造:5階建て階段室型RC壁構造
分譲会社:日本住宅公団
すすき野団地オフィシャルサイト:
<https://susukinodanchi.com/>



防災対策

下記のほかにも、マンホールトイレや、
防災フェスの取り組みもあります。

災害時には住民に飲料が支給される災害ベンダー。管理組合ではなく、一社(団地暮らしの共創)が設置することで「管理組合が行う収益事業」の問題をクリアに。



▲防災かまどベンチ

防災マニュアル「すすき野住宅災害時行動計画」の策定(2019年)▶

玄関ドア・サッシ改修

2020年玄関ドアとサッシ改修工事が行われました。



すすき野団地の顔「小柴さん」

すすき野団地の管理組合理事長、すすき野自治会の会長、一般社団法人団地暮らしの共創の立ち上げもされた小柴健一さん(写真左)に、すすき野団地の様々な取り組みについてお話を伺いました。



▲小柴さんにお話を伺うメンバー
(団地女子会のイベントは、団地「好」き男子も参加することがあります(笑))

ホップ栽培

住民の手で栽培・収穫されたホップは地元の「青葉ビール」へ。新聞でも取り上げられ話題に。



青葉区産エールの材料に

団地でホップ収穫

ミツバチぶんぶんプロジェクト

みつばちの生存する豊かな生態系と、豊かなコミュニティを育む団地内の養蜂。2019年東急の「みどりリンクアクション」に選ばれる。



三ツ星団地とは・・・?

団地再生事業協同組合によって建物や設備の安全性をはじめ「住み良さ」や「将来性」「コミュニティ」なども含めた団地の評価基準「DANCHI-SCORE100」をもとに一定以上の水準の団地に贈られるブランド。

すすき野団地は、ハード面の整備、コミュニティの醸成など様々な取り組みが評価され、第1号「三ツ星団地」に認定されました。





すすき野団地の様々なとりくみ②

管理組合の法人化

「団地管理組合法人すすき野住宅」として法人格をもつことにより、これまで管理組合の理事長の個人で行っていたことを、法人（管理組合という団体）で行えるようになりました。例えば、理事長の個人名義で作っていた銀行口座を管理組合法人で作ることができたり、管理費の長期滞納などで訴訟を起こしたり、これから増えていくであろう所有（相続）者不明住戸に関する手続きも個人ではなく、法人でスピーディーに行えるなどのメリットがあります。

すすき野未来会議

すすき野団地の未来「団地再生マスタートップラン」をみんなで考える「すすき野未来会議」。横浜市公社、管理会社である日本総合住生活、横浜市建築局住宅再生課、横浜プランナーズネットワークなど、専門家を招いて話し合われました。



ある人・ない人カフェ

地域に住む、認知症のある人・ない人、ネット環境のある人・ない人、悩みのある人・ない人、みんなで色々なお話しする取り組み。

まちづくりの活動は、定期開催の『すすき野団地未来会議』で指針や方策などを話し合いながら、総会などで住民の理解を得て、団地内の組織が中心となって住民と共にを行われます。

団地管理組合法人すすき野住宅

団地共用部の保全・管理を、管理規約に則って行う機関です。

総会

すべての事柄はここで住民の合意を得てから実行されます

理事会

総会で決定した組合の業務を執行します

監事

管理組合の業務、会計を監査する役割

※2020年4月の法人化によって、旧来の枠を超えた住民の自主運営が可能になりました。通常の業務内容は以前と変わりありません。

すすき野自治会

団地のイベントなど、住民の親睦を目的としている、コミュニティの要の機関です

・ 業務提携

一般社団法人（非営利法人）

『団地暮らしの共創』

有志の住民主体で構成され、管理組合・自治会の枠組みを超えた団地内のあらゆる事業を請け負う機関です

【 設立の目的 】

- 外に出していたお金を団地内で回す
- 団地内でやりがいのある仕事や役割を生む、等

※これまで管理組合理事会の下部組織として活動していた『すすき野21委員会』はここに引き継がれました

すすき野ダンチリビングラボ

外部（行政・企業など）と連携することで、技術や予算の可能性を大きく広げる実践的な取り組みです。横浜市や企業各社との共同プロジェクトになります。

● 第6回 あえない時も地域をつなぐオンラインカフェ～ある人・ない人がふえ～（参加無料）

2月25日（木）10：00～11：30 集会所にて。ゲストは若年性認知症本人「希望大使」丹野智文氏。オンラインで直接、丹野さんのお話を聴け、お話しすることができます。

団地もちより くるま座集会

管理組合、団地の未来に関して、もっと気軽に自由に意見を言える場を作ろうとのコンセプトで始まった、食べ物、飲み物を持ち寄って車座になって語らう集会

一般社団法人団地暮らしの共創

1～2年など、短い任期で人が入れ替わる管理組合や任意参加である自治会では、持続性のある活動を行うには不十分なところがありました。「住民の、住民による、住民のためのサービスを」を目指し、社団法人を設立。例えば、これまで管理会社に委託していた団地内の清掃スタッフさんを社団法人が直接雇用して、管理費のコストを下げるなど、団地内で雇用を生み出し、地域でお金が回る仕組みを作っています。



団地の保健室

もっと気軽に学校の保健室のように、身体の事や福祉の事を相談できる場を。定期的にパーソナルナースが団地の保健室を開催。※現在は、すすき野団地の近くに「まちの保健室」が常設。



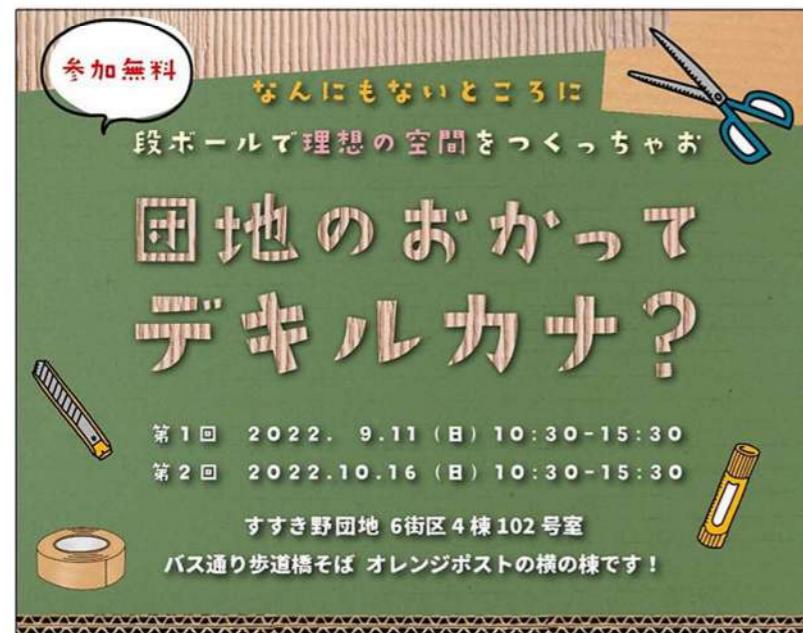


すすき野団地の様々なとりくみ③

だんちのオカッテ計画中

- 団地の1室を「だんちのオカッテ」として、次のような場を作りたいと構想中のプロジェクト。
- 孤食の予防や、地域住民が交流できる食堂・・・オカッテでバランスの良い食事をしてから塾や習い事へ行く子どもたち。料理が得意な住民の料理教室の場、作りすぎた料理をみんなに食べてもらうなどの地域交流
 - 多世代交流の居場所…お年寄りと子どもが交流できる居場所

※2021年に管理規約の専有部分の用途「専ら住宅として使用」部分を改正。住民の利便性に寄与するもので、隣接する上下左右の住戸や理事会の承認を得れば、住宅以外の使用を可能にしました。



▲団地のオカッテのイメージ図



▲だんちのオカッテのワークショップ

▲ワークショップで参加者のイメージ
する理想を記入した付箋をAIが解析

Ayumiyori

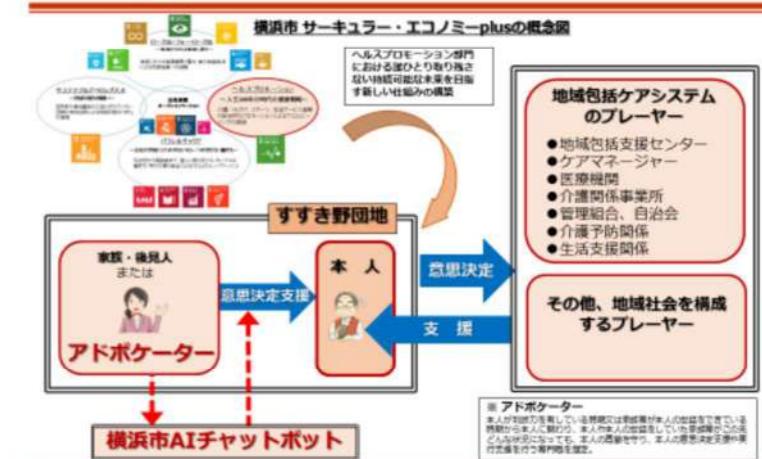
～横浜市すすき野団地から提案するアドボケーターとAIチャットボットによる個・孤に寄り添う行政システムの構築～

Ayumiyoriは、公的なサービスが届きにくい身寄りのない高齢者に対して、アドボケーターを通じて必要な時に適切な情報が届けられるようAIを活用する仕組み。住民側は本人に寄り添う意思決定支援者である「アドボケーター」を通じて、また行政側は個々の住民に寄り添うことのできる「AIチャットボット」への改良を通じて、個・孤の時代の住民と行政が「歩み寄り～"A"yumiyoRI」を実現を目指す。令和5年10月から、任意団体「個・孤の時代の人生ケア会議」がすすき野団地にて、家族による支援を前提としなくとも安心して団地に住み続けられることが出来る仕組みの実証プロジェクトを開始しました。

この取り組みは、2024年3月17日に東京大学で行われた「チャレンジ！！オープンガバナンス2023」のファイナリスト「アイデア賞」を重視ました。

※アドボケーターとは…家族に頼れない高齢者等がまだ元気なときから寄り添いつつ、その人の尊厳がどこにあるか、どんな希望を持っているか等情報を蓄積していく、その人が病気や認知症になったとき、亡くなった後にも、その人の尊厳を守り、希望を実現するお手伝いする人（例えば、医療現場では患者と接する機会の多い看護師がその役割を担うことが多い）

すすき野団地における「アドボケーター」と「AIチャットボット」による意思決定支援
～誰ひとり取り残さない持続可能な未来をめざして～



▲Ayumiyoriイメージ図

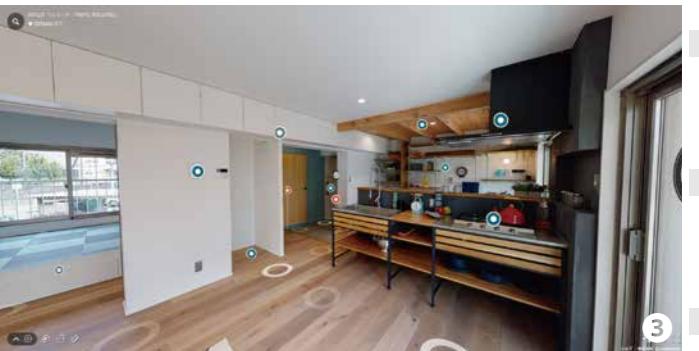
イベントいろいろ





すすき野団地 DOMALIFE 見学レポート

見学日：2022年5月15日（日）
場所：横浜市青葉区すすき野三丁目6番2



■ すすき野団地（築年月／昭和49年6月）
築約50年とのことですが、
外壁や植栽の手入れが行き届いた明るい印象。
ぱっと飛びでた階段室がかわいかつたです（①）。
そして、玄関開けたら癒しの壁（②）。
特に変わったことはないのですが
カラーリングが良いなと思ったもので…（2回目）
その先には仕切りのない開放的な空間が広がっていました（③）。
仕切りはないけれど、
土間部分だけ天井が木材になっているので
特別な空間という感じを受けました。不思議ですね。

■ DOMALIFEは三ツ星団地
「三ツ星団地」という認定があると初めて知りました。
DANCHI-SCORE*による審査を経て
良質な団地型マンションに与えられる認定とのことで、
団地に若い世帯を呼び込む工夫として
将来の買取を約束するオプションがあるそうです。
世代交代は分譲も賃貸も課題なんですね。

*DANCHI-SCORE：性能や維持管理活動、ゆとりや将来性などを計る評価軸。



「そこ？」
と思うかもしれません。
見学した住戸で特に惹かれたのは玄関扉とトイレの仕切り壁がないことでした。
高齢年の団地では見慣れない扉と、
トイレ・洗面の一体化による空間のゆとり。
分譲住宅のフルリノベーションって
ここまで印象が変わるんだなあ…と思いました。
(あまりに衝撃だったので写真大きくしました)
⇨こちらは内側。
特に変わったことはないのですが、
カラーリングが良いなと思ったもので…



敷地内には、ガーデンクラブの花壇や防災拠点、パッチワーク緑化などがあり（④⑤⑥）、
たくさんの取組みが行われているのが窺えました。
また、管理事務所まで書類を持参するのが大変な方のために
「団地のポスト」というものがあり（⑦）、
このポストが所々に設置されていることに
思いやりと終の棲家への思いのようなものを感じました。



管理組合事務所・集会所の前には、
ちょっと腰掛けでおしゃべりできるようなスペースと花壇があり、
住民の方々が集う様子が想像できました。
また、敷地内の掲示板にはお知らせが充実していて地域とのつながりも感じました。
分譲では主体的に管理に関わらなければいけないと思うと気後れしますが、
この環境を維持して住み続けていくためなら
取り組めるのかもしれないなあ…と思いました。



■ 筆者の自己紹介
R4年度から団地女子会のメンバーになりました。新田と申します。
今回初めて分譲の団地を見学しました。
賃貸住まい、普段の仕事でも賃貸の団地を視察することが多い
ので、分譲住宅に足を踏み入れるのはどきどきでした。
分・賃の違いや共通点を感じることができてとてもよかったです。

魅力的なリノベーション住宅

DOMA LIFE

築約50年の分譲団地の1室を、配管を含めたフルリノベーションしたお部屋を見学してきました～！すすき野団地1階のとある1室に秘密基地のように存在するお部屋で、リノベーションはもちろん、展示の家具や備品が私のような20代にとっても心ときめくものが多く、生活を想像しやすい空間づくりがなされていました。地続きの1階の住宅ならではの土間では、気づいたら様々な利用の妄想ふくらみ、自転車を置いてもよし、キャンプ道具のお手入れをしもよしだな～と考えていました。

また、大きな窓から切り取られる風景からは、緑豊かなすすき野団地の雰囲気が伝わってきて、贅沢な住環境だと感じました。



照明にはプロジェクター機能が備わっており、壁一面に映像を映して大画面で映画やドラマを観ることができます。サブスクの映像配信サービスが流行っているので、購入者にとっては大きな魅力のひとつだと思います♪

ゆったりとした団地の敷地沿いには幹線道路が通り、駅までの利便性がだいぶよいことに驚きました。平日のラッシュ時には5分に1本、休日でも10分に1本はバスが来るという便利さです！



土間空間は、ダルトンの小物が置いてあり、アクティブな趣味を持つ人の生活が想像できる空間でした。

有孔ボードの壁面も使い勝手が良さそうです！

右の写真とは別のお部屋ですが、イサムノグチを思わせる照明などもありました…！



そしてこの緑の豊富さ、なんて贅沢な立地なんだあ～と1日のうちに何度も反芻したことでしょう…。



筆者の自己紹介

初めまして団地女子会の吉永と申します。元々、団地の給水塔や独特なフォルムに興味があり、個人的に団地を巡ることはありましたが、今回は団地女子会のメンバーに加わり、初めて参加した見学会である、すすきの団地についてご紹介します。

リノベ住宅の購入者さんのお話

DOMALIFEではないですが、実際にすすき野団地のリノベ住宅を購入した同年代女性の方からリアルなお話を伺うことができました！自分のライフスタイルやライフステージを考慮して30代の今のタイミングで物件の購入を決めたというお話を伺い、発見や気づきの多い貴重な機会となりました。“高経年化した分譲団地を買う”というと、不安に感じる側面もあるかもしれませんが“自分が暮らす居場所”として唯一無二の価値を築きたいという人にはピッタリだと思います！

玄関と一部屋を土間空間へ グランジーベルのリノベ部屋

団地再生事業協同組合(団地再生支援協会会員)が、すすき野団地の1住戸で行ったリノベーション物件を見学しました。

今回のリノベーション物件は一階で階段下への音の心配がないため、玄関から南側のお部屋までを土間空間とした、アフューティブな方向けのお部屋でした。

▶ 詳細は女子会の感想ページへGO!!

DOMALIFE

SUSUKINODANCHI RENOVATION



DOMALIFE
3D動画公開中!



danchirooms.jp
/domalife

物件の特設サイト
はこちから

リノベーション済団地を購入した女性へインタビュー

団地女子会のメンバーのほとんどは賃貸住宅や実家暮らし。30代でリノベ団地を購入したAさんのリアル話にみんな興味津々です。

家賃より安く、こだわりの住宅が購入しても、いずれ高経年になるのだから、若いうちに購入しておけば例えそれが失敗でも、若いのでリカバリができる点、購入するにあたって、自分が働けなくなったり、賃貸料が上がることも安心な点などをお話しされて、みんなとても勉強になつたよう

です。ちなみに、Aさんが購入したお部屋は団地再生事業協同組合(団地再生支援協会会員)がリノベーションした。将来的には、購入者が40歳以下の場合は団地再生事業協同組合(団地再生支援協会会員)がリノベーションしたお部屋で、同組合の三ツ星団地住户には、購入者が40歳以下の場合に購入保証オプションでつかられることが大きく、ポイントになつたとのことです。



買取保証の詳細は
こちから

団地偏愛通信

団地偏愛通信は団地女子会でおじやました場所を偏愛気味に紹介する通信です。

過去の通信や活動は
こちらから!

団地再生支援協会

団地
好会



私の団地リノベ物件販売の本始めが、すすき野団地だったのです。特集できて嬉しいです。いい
団地だねー。
団地ROOMS 村上

他メンバーの記事を読みながら、まだすすき野団地にお邪魔したことはない私は、天気の良い日にみんなで草刈り・清掃をめいひげ。頑張ったら、その後で飲む青葉エールがとびきり美味しいんだうなみと思ったのです。ria/今川

2~3年前に断れた万葉三里野団地のことを改めて思い出します。本当に綺麗がいい、利便性も併せ持ったステキな団地だったなーと思いつかず、同年代の購入者さんのか話を聞くと、最近は整规划のひとつとしていたばかりでなく、機会を利用して購入されました。吉永改修してどんなお部屋になつたのか、団地?どんな取組みや活動が行われているのか、どちらも興味がありまし。すすき野団地は盛りだくさん!今後もいろいろな団地を見ていくVRナビゲーション新田 さす!!

編・集・後・記