

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和6年度)
概要書

発表テーマ	JKK 住まいるアシスタントによるコミュニティ活動のきっかけづくり
発表の概要	<p>「JKK 住まいるアシスタント」は、団地の入居者や地域を繋ぐ居場所の創出・交流のきっかけづくりのサポートチームです。令和3年4月より活動を開始し、現在は10名配置しています。</p> <p>[活動のポイント]</p> <ul style="list-style-type: none">○団地に訪問して入居者（自治会等）の声を拾い上げる○地元行政や地域団体に働きかけ、ニーズを繋ぐ<ul style="list-style-type: none">・コミュニティ形成のリソースを持つ団体と団地の状況を共有、入居者ニーズに合う活動の展開を提案・自らも交流の場づくりを企画○続けられる仕組みづくりと根付くまでの伴走支援<ul style="list-style-type: none">・参加者それぞれが出来ることを聞き、担い手として負担とならないよう、個人に合った役割を提案・自ら活動を運営できるまで伴走 <p>[きっかけづくりの実績]</p> <p>2021年度：9件 2022年度：32件 2023年度：90件</p>

J K K住まいるアシスタントによるコミュニティ活動のきっかけづくり

1 J K K住宅の現状

J K K東京（東京都住宅供給公社）は、都内に約 72,000 戸の賃貸住宅を管理しており、高度経済成長期の住宅不足を背景に、昭和 40 年代までに建設した住宅がその約 6 割を占めている。

こうした J K K住宅では、経年による建物の老朽化に加え、更新料がかからないことから竣工当初からの入居者は一斉に高齢化（図 1 参照）するとともに、単身化（図 2 参照）も進行している。

また、建替えに伴う入居者の入れ替わりもあり、団地における従来のコミュニティ機能が低下し、住民同士や周辺地域とのつながりが薄れてきている。



図 1 建設年代別入居者割合



図 2 世帯人数割合

2 コミュニティの活性化に向けた取組

かつての自治会活動等の住民同士によるコミュニティ活動は、地域に深いつながりをもたらし、団地にとっての活力となっていた。団地のコミュニティ機能が低下していくことは、賃貸物件としての価値低下にもつながり、周辺地域の活力低下を招く。そのため、J K K住宅の入居者同士

や地域に住む人々がつながり、支えあうコミュニティを実現していくことはこれからのJ K K住宅事業において重要なテーマである。こうした状況を踏まえ、当社では令和5年1月にコミュニティの活性化に向けた取組として「J K K東京コミュニティ活性化戦略」を策定し、居場所づくりや地域コミュニティ拠点の整備など、コミュニティの活性化に向けて取組を強化している。専門スタッフが各住宅にアプローチをかけコミュニティ形成のきっかけを提供する「アプローチ型」と、特定の公社住宅を拠点として住民が集える場づくり・コミュニティ支援に取り組む「拠点型」の2つの手法により、交流と共助のあるコミュニティづくりを推進している。(図3参照)

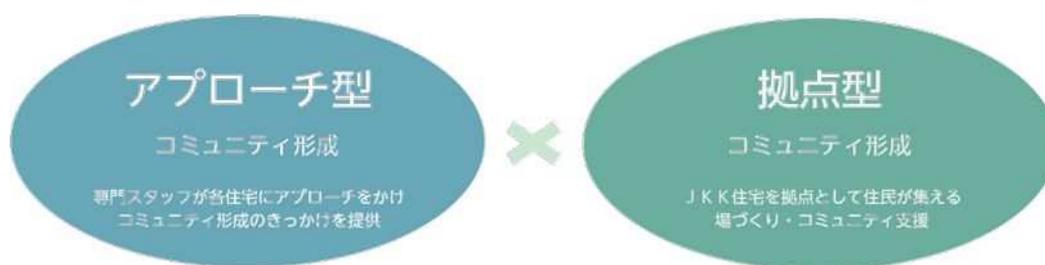


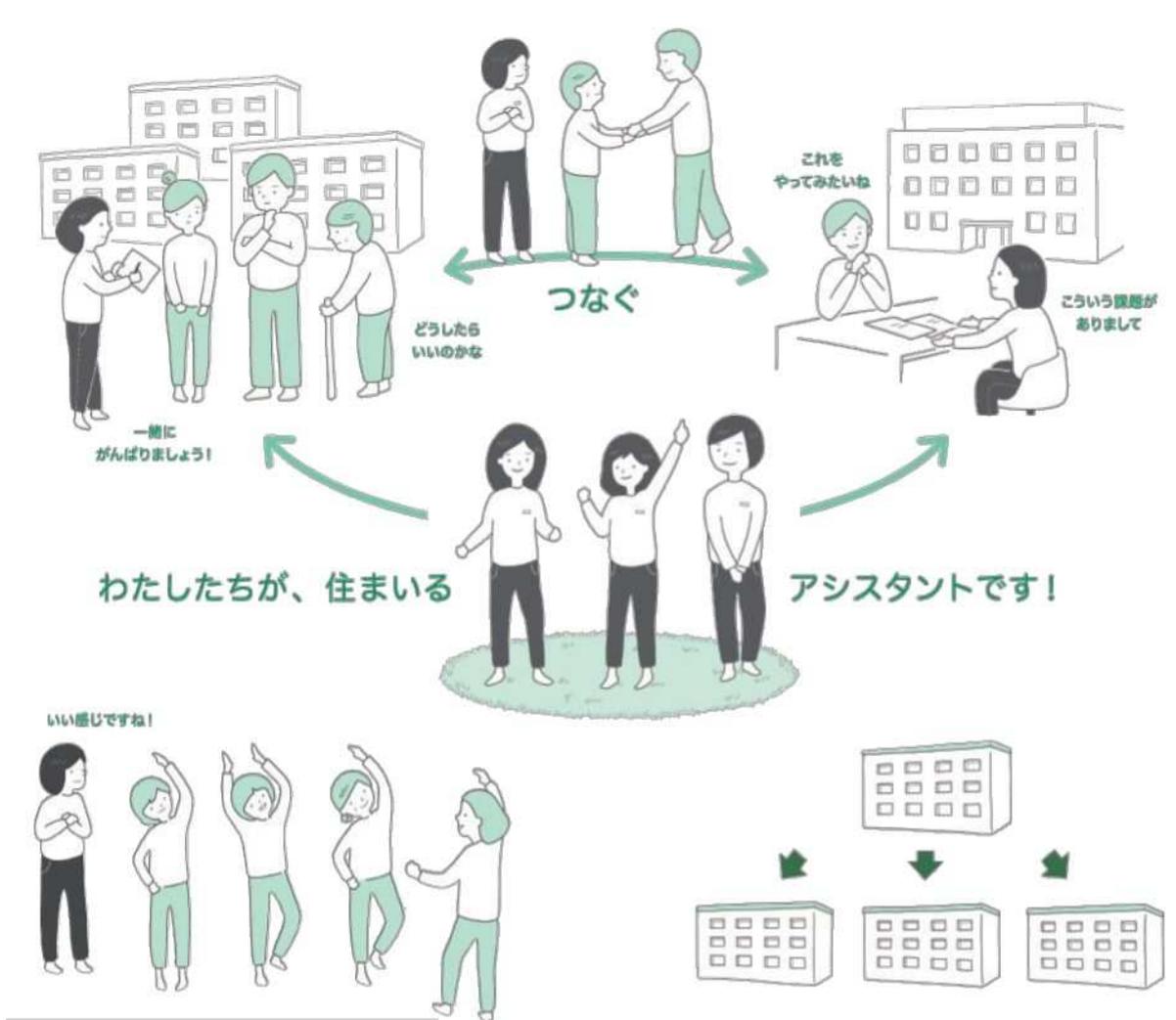
図3 J K K住宅のコミュニティ活性化の手法

3 J K K住まいるアシスタントの配置

アプローチ型コミュニティ形成の中核を担うのが「J K K住まいるアシスタント」である。J K K住まいるアシスタントは、入居者の声を直に拾い上げ、地元行政や福祉団体、コミュニティ形成のリソースを持つ団体等に働きかけ、双方のニーズをつなぐことで、入居者や地域のコミュニティ活動を支援している。(図4参照) 令和3年4月より活動を開始し、現在は10名配置している。

<活動のポイント>

- (1) 団地に訪問して入居者（自治会等）の声を拾い上げる
 - ・団地に配置する管理員に入居者の特性を聞き取り
 - ・入居者に自ら声をかけ、何気ない会話の中からニーズを発掘
- (2) 地元行政や地域団体に働きかけ、ニーズを繋ぐ
 - ・コミュニティ形成のリソースを持つ団体と団地の状況を共有、入居者ニーズに合う活動の展開を提案
 - ・自らも交流の場づくりを企画
- (3) 続けられる仕組みづくりと根付くまでの伴走支援
 - ・参加者それぞれができることを聞き、担い手として負担とならないよう、個人に合った役割を提案
 - ・自ら活動を運営できるまで伴走



<p style="text-align: center;">POINT 1</p> <p style="text-align: center;">JKK団地に訪問して 入居者の声を拾い上げる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地に配置する管理員に入居者の特性を聞き取り ・入居者に自ら声をかけ、何気ない会話の中からニーズを発掘 	<p style="text-align: center;">POINT 2</p> <p style="text-align: center;">地元行政や地域団体に 働きかけ、ニーズをつなぐ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ形成のリソースを持つ団体と、団地の状況を共有、入居者ニーズに合う活動の展開を提案 ・自らも交流の場づくりを企画 	<p style="text-align: center;">POINT 3</p> <p style="text-align: center;">続けられる仕組みづくり 根付くまで伴走</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加者それぞれができることを聞き担い手として負担にならないよう、個人に合った役割を提案 ・自ら活動を運営できるまで伴走 	<p style="text-align: center;">さらに!</p> <p style="text-align: center;">共通項を持つ他の団地や 地域に活動を横展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の団地や地域に取組事例を紹介 ・団地特性に応じカスタマイズし実践 ・都内のJKK賃貸団地約200か所をくまなくフォロー
--	---	---	--

図4 JKK住まいるアシスタントの活動イメージ

4 活動事例

(1) 子育て世帯の交流のきっかけづくり「おでかけひろば」

- ・建替えによる新築住宅「カーメスト大蔵の杜（世田谷区、2022 築）」において、近隣児童館主催「おでかけひろば」を集会所に誘致
- ・入居者や地域の子育て世帯が顔見知りとなり、親交を深められる機会を創出
- ・参加者が地域の子育て情報を広く入手できる場として、今後も継続的に実施

<参加者の声>

- ・近所に同じ年代の子育て世帯がいることがわかり、うれしかった
- ・父親も多く参加していて、同じ目線での情報交換が出来た

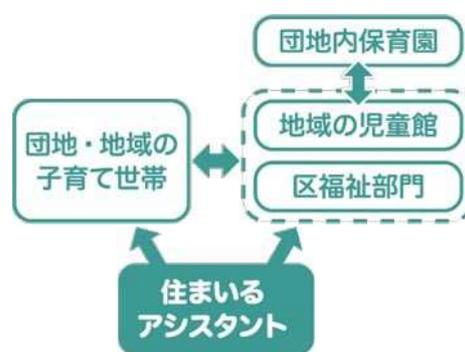


図5 子育て世帯の居場所づくり

(2) 住民交流の継続支援 思い思いに過ごす居場所「休み処」

- ・障がい者団体のパン販売による交流をきっかけに「清瀬台田住宅（清瀬市、1972 築）」の集会所を活用し、入居者が気軽に立ち寄り思い思いに過ごせる居場所を形成
- ・入居者が運営組織を立上げ、活動。7・8月は「涼み処」、以降は「休み処」に名称変更し継続運営
- ・猛暑にエアコンを控えて熱中症とにならないよう集会所を涼める場所としてJ K K住まいるアシスタントが「涼み処」を各地域のJ K K住宅に展開

<参加者の声>

- ・ただトランプをしているだけだが、毎週飽きずにみんなで笑って楽しんでいる
- ・人と接する機会が必要だと思ったので参加したが、とても楽しく過ごせている

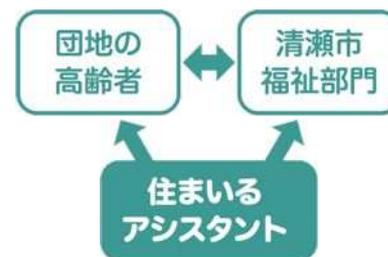


図6 思い思いに過ごせる場所「休み処」

(3) 新旧住民・地域の交流機会創出「ウェルカムイベント」

- ・建替えによる新築住宅において、新旧入居者や地域の方の交流機会の創出を図るウェルカムイベントを開催
- ・地元行政や近隣町会等と連携し、地域に合ったイベントを実施

<参加者の声>

- ・このような場があるとうれしい。他の人とも交流したい
- ・近隣でこういったイベントであまりないので、またやってほしい



図7 新旧入居者の交流「ウェルカムイベント」

(4) JKK住まいるアシスタントによる交流機会の創出

- ・ハロウィンやクリスマスなどの季節行事に合わせ、工作イベントを企画・開催
- ・多世代が楽しむことのできるイベントを企画し、多世代交流を目的としたダーツやボッチャの体験会等を実施



図8 季節の工作イベント

5 活動実績

(1) 新たなきっかけづくりの実績

2021年度：9件 2022年度：32件 2023年度：90件

(2) JKK住まいるアシスタントが立上げを支援し、自ら活動を継続しているコミュニティ数

2021年度：4件 2022年度：14件 2023年度：7件

6 今後の展開

JKK住まいるアシスタントの活動によって、JKK住宅ではつながりの輪が広がっており、コミュニティサロン（集会所）の利用頻度が上がるなど着実にコミュニティが活性化している。

今後は、多様な団体や企業等と連携し、コンテンツのバリエーションを増やすことで、より魅力あるイベントを企画・実施していくとともに、住民同士の交流と共助のあるJKK住宅の価値向上を目指し、取り組んでいく。