

平成 22 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書

高齢化の進む建替団地での地域経営の可能性

武庫川女子大学 生活環境学部生活環境学科 助教

水野優子

目 次

I. 研究目的・意義	1
II. 研究手法	2
III. 成果内容	3
○ 要旨	3
○ キーワード	6
○ 本編	7
1. 浜甲子園団地の状況	7
1-1. 団地諸元	7
1-2. 人口動態	11
1-3. 建替事業の状況	15
1-4. 地域活動の状況	20
2. 団地整備の動向	25
2-1. UR建替事業の概要	25
2-2. URの事業背景	29
2-3. ペット共生住宅の動向	31
3. ヒアリング調査・現地視察	36
3-1. 浜甲子園団地ヒアリング調査	36
3-2. 先行事例ヒアリング調査・現地視察	43
4. まとめ	54
4-1. 建替事業に伴う地域経営に関する活動状況	54
4-2. 持続的な取り組みへとシフトするための条件	55
4-3. 持続的な地域経営のためのプロセス・支援	57

I. 研究目的・意義

高度経済成長期に建設された公的大規模集合住宅団地の多くは、建物の老朽化や住宅ニーズとの乖離などに伴い、団地再生を目的に近年全国的に建替事業が展開されている。また、居住者の高齢化も急速に進展しており、一部の団地では、担い手不足などによる自治会・管理組合等の地域活動の停滞や、個々人の日常生活に関するさまざまな支障などが顕在化している。

建替事業では、余剰住戸が建設される場合は新規居住者が地域に加わることとなり、多様な世代構成に改善する可能性が生まれる。従前居住者と新規居住者の新たな関係性がうまく構築できれば、地域活力を再生する機会を得ることになる。一方、行政の財政難による公共サービスの低下、経済不振による民間資本の停滞等、都市をとりまく状況は厳しさを増している。このような背景から、地域居住者が自立的に地域を営営する視点が求められており、地域経営を円滑におこなっていく仕組みが必要であると考えられる。

本研究で対象とする兵庫県西宮市の浜甲子園団地は、日本住宅公団（現在の独立行政法人 都市再生機構（以下「UR」）の前身）により建設され、1962年に入居を開始した。総戸数4,613戸（建替事業前）を誇る関西でも有数の大規模団地であり、高度経済成長期の大阪都市圏への急速な人口集中に伴う住宅不足解消に大きく貢献した。

しかし、既に建設から半世紀を迎えようとしており、団地再生の検討調査が1995年度より開始された。建替事業は全体を複数の工期に分けて進捗しており、一部で2005年から戻り入居がおこなわれている。建替事業の完了時期は未定である。

また、建替事業に関しては、居住者との対話をおこないながら事業を進める居住者参加型の方式がとられ、UR・行政（西宮市）・自治会が連携して、屋外空間の施設整備に関してワークショップ等が継続的に実施されてきた。その成果として共同花壇が設置されたが、地域主体の運営組織は頓挫し既に解散している。一部にペット共生住宅が建設されたが、飼育者で組織するペットクラブについても活動は停滞している。こうしたなか、区画貸し菜園（キッチン・ガーデン）が2012年に開設予定であるが、このままでは同様の結果を生む可能性も考えられる。

建替事業を契機としたこれら一連の取り組みは、高齢化など課題を抱える地域においては、新たな地域経営の一翼を担う可能性を持っていると考えられる。しかしながら、単なる一過性の取り組みに終わってしまっている状況も見られる。

筆者は、2008年、建替の完了した住棟の全世帯を対象に、コミュニティの従前従後の変容に関するアンケート調査をおこなった。2009年からは団地センター地区の空き店舗を活用して交流スペースを開設し、居住者間の交流を促す取り組みを実施している。これらに加え、本年からは区画貸し菜園のオープンに向けた、居住者による野菜づくりや菜園運営の予行演習等に対して、自治会やURとともに活動支援をおこなっている。このように、地域団体やURとも協力・連携しながら、新たな局面から継続

的・自立的な地域経営についての検討・実践をはじめている。

本研究は、当該地区の地域経営に関するこれまでの取り組みの検証をおこない、今後、他地域において同様の取り組みをおこなっていくための知見を得ることを目的とする。

II. 研究手法

研究の方法は以下の3つの手順で実施した。

①当該地区における地域活動の整理と分類

当該地区の諸元・地域の状況等を整理・把握する。地域諸元の資料としては、UR資料、統計資料、一般書籍等を活用する。地域の状況等の資料としては、自治会発行の広報誌・書籍等を活用する。不足する場合は、関係者に対するヒアリング調査で補足する。

②当該地区における取り組みの検証

建替事業に伴う地域経営に関するこれまでの取り組みの経緯・経過を整理・把握する。資料としてはUR資料、自治会発行の広報誌等を活用し、さらに関係者に対してヒアリング調査をおこなう。これらにより問題点を明らかにした上で、今後の取り組みに反映させるための検証をおこなう。

③他地域における先行事例の収集と整理

他地域の住宅団地における地域経営に関する先行事例を収集・整理する。必要な場合、関係者に対してヒアリング調査をおこなう。対象は、当該地区と近い条件を有する団地として、URの住宅団地等を中心に抽出する。

Ⅲ. 成果内容

○要旨

1. 持続的な取り組みへとシフトするための条件

(1) 人的条件

当該地区では、高齢化が急速に進展し、また、建替事業の途上であるため従前住棟の新規入居は一部を除き募集停止しており、人口流動は停滞傾向にある。そうした中で、地域活動を担う人材を確保するためには、以下の4つの視点が重要である。

①既存活動団体との連携・協力

[D団地]では、共同花壇の管理・運営を自治会が担っており、自治会活動の一環として世話人が選出されるシステムとなっている。同じく共同花壇に取り組む[S団地]において「はなともくらぶ」は独立したサークルではあるが、大きな労力が必要とされる植え替えなどの実施にあたっては、自治会へ協力要請をおこなうなどの連携体制が整っている。[H団地]では、「どんぐり山を守り育てる会」のイベント時に別組織である共同花壇サークルが苗を販売する場を提供するなど協力関係が構築されている。

既存の地域団体と良好な関係性を構築しながら、新たな取り組みをおこなうことが、限られた人的資源、労力を考慮すると必要不可欠であるといえる。

②新たな人材の巻き込み

建替事業では余剰住戸に新規居住者が転入することになる。新旧居住者の関係性の構築が難しいとされるが、多様な世代・家族構成が新たに地域へと流入することは、地域にとっては非常に有益なことであり、そうした新たな居住者をうまく地域に取り込む視点が必要である。

[P団地]における新しい人材の発掘においては、「コミュニティクラブ」というレクリエーションを中心とした取り組みを、地域参加の入口として位置づけている。こうした「楽しみ」を求心力としてミニマムな人間関係を構築し、人間関係をベースとして自ずと地域に意識・目線が向けられる状態をつくり出すことは、これまで地域活動と無縁であった人材を獲得するためには有益な取り組みである。

③周辺地域との連携・協力

[H団地]の「どんぐり山を守り育てる会」の取り組みでは、団地内の居住者だけでなく、周辺の小学校や幼稚園等が「協力会」として存在し、多様な取り組みを共におこなう体制がとられている。また、希望すれば他地域の個人も会員になることができ、団地内に留まらない地域のシンボリックな取り組みへと変容している。団地周辺に開かれた取り組みにすることにより、多様な人材を確保することが可能になることを示している。

④事業者や行政との連携・協力

[K団地]では、居住者の買い物支援、高齢者の見守り等の取り組みを実施している

が、活動のきっかけは行政が地域課題抽出のためにおこなった地域でのワークショップやアンケートであり、また活動拠点となる場を事業者が提供するなど、居住者・事業者・行政の協力関係が非常に有効に機能している事例であるといえる。社会情勢から行政の手厚い支援は今後さらに難しくなるが、役割分担をおこないながら協力関係を構築していくことが、個々の力を総合力へとつなげることができる。

(2) 資金的条件

地域での取り組みをおこなっていくためには、多かれ少なかれ経費が発生する。当該地区での共同花壇の取り組みは、費用面で活動が頓挫したわけではない。しかし、日々の活動費用の捻出は多くの共同花壇が抱える問題であり、現在、円滑に取り組みが進められている団地においても困窮が見られる。また、この問題は共同花壇に限らず、その他の公共・公益的な取り組みにおいても同様である。多くの場合、有志のボランティアにより困窮面をカバーしているが、実際にはそうした経費をだれが負担すべきなのであろうか。

①地域の集金システムの再構築

[S団地]、[D団地]では、共同花壇の経費に関して、自治会が一定金額を負担している。地域を包括する既存地縁団体の収入を地域に再配分するというものである。また、[P団地]では、分譲マンションの管理規約を改正して、それまで補修や維持管理といったハード面の目的に集められていた管理費の一部を、コミュニティ活動へ拠出している。ソフト面での地域活動・コミュニティ活動が、「地域の維持管理」において実はハード面と同様に重要であるとの認識からである。

分譲集合住宅での管理費と同様に、賃貸集合住宅でも「地域の管理費」という概念が必要である。そうした「地域の管理費」を新たに設置するという方向性もあるが、既存の地域での集金システムを活用して使途を見直すことも重要であると考えられる。

②自らが「稼ぐ」システムの創出

[H団地]では、共同花壇の一部の費用捻出を目的として、苗の販売をおこなっている。これは、当初は苗の状態で購入して植栽していたものを、経費削減のために種を購入して苗を育てる取り組みへと移行し、その際に余剰の苗ができることから販売が始まっている。[K団地]では、拠点施設での食料品・日用品の販売や食堂を運営することで活動費を捻出している。実際に活動していくためには経費が発生するが、それを独自で捻出する方法を模索することも一つの方向性として考えられる。しかし、実際には、拠点施設の有無や技術的な側面での制約は大きい。

③共用部分の居住者への管理委託

共同花壇は、団地建替の計画時に、居住者の要望を反映させて設置したという経緯がある。そのため、要望に対して「無償で貸し出している」という位置づけである。

しかし、個人花壇とは異なり、複数の参加者で運営するため好き勝手な植栽は限られる。さらに誰もが目に触れる場所にあり地域の景観に寄与するため、美観を担う責任が発生する。ヒアリング事例においても、そうした制約や責任感に関する意見が多く聞かれており、公共性を持つものでありながら一部の従事者に負担が偏っている。

事業者と利用者（居住者）の間で、共同花壇でのルールや仕様に関する取り決めをおこない、外部業者と同様に、居住者へ管理委託する姿勢へと転換することも視野に入れるべきである。

建替団地である[H団地]では、建替前とかわらず建替後も月1回の全体清掃をおこなっている。これは愛着を持って居住する団地へのボランティア活動である。外部業者に委託している清掃と居住者の清掃活動の役割分担をおこない、分割委託することも事業者・居住者双方にとって利点のある一つの方向性であると考えられる。

2. 持続的な地域経営のためのプロセス・支援

[S団地]は、非常に早い時期に共同花壇が設置された事例である。共同花壇の取り組みが始まった段階はまだ建替事業が進行中であり、共同花壇の取り組みに事業者職員が多く携わった。共同花壇を通じたコミュニティイベントも大規模におこなわれ、費用的な支援もなされていたが、建替事業終了後、事業者からの人的・費用的支援はなくなった。その後は行政や自治会の補助を受け活動が続けられており、10年以上経過した現在では、規模はかなり縮小している。共同花壇として利用しなくなった花壇には、低木や手入れのあまり必要のない多年草のハーブなどが植えられ、他の共用部と同様に外部業者に管理委託されている。

今回、区画貸し菜園がおこなわれている[Y団地]、ペット共生住宅のある[M団地]の事業者に対するヒアリング調査は実施したが、居住者への調査には至らなかった。[Y団地]の区画貸し菜園はコミュニティ育成が目的ではないため居住者間での活動組織は形成されておらず、[M団地]のペットクラブは約3年の事業者による支援期間が過ぎ自立的な運営がなされているため、あえて事業者側からの接触をおこなわないとの判断があったためである。

共同花壇やペット共生住宅、区画貸し菜園などは、居住環境面での特色となり、ある意味、建替事業の鳴り物として用いられている感がある。しかし、利用されなくなった共同花壇などそれぞれの活動が停滞している状況を考えると、事業者側・居住者側双方が費やした時間や労力、投資に見合った結果ではない。

“新しい公共”の視点からすると、居住者が自立的に取り組んでいくことが望ましい。そのために能動的に「サポートし続ける」ことは当然として得策ではないが、人材面・費用面・期間において活動が醸成しうまく機能するための有効な「仕組み」「枠組み」を提供し、自立的で持続可能な活動へとシフトさせていくことがことさら重要である。

○キーワード

地域経営、エリアマネジメント、新しい公共、地域再生、団地再生、団地建替、UR
都市再生機構、住宅団地、持続可能性、コミュニティ育成、少子高齢化

○本編

1. 浜甲子園団地の状況

1-1. 団地諸元

(1) 団地概要

浜甲子園団地は、兵庫県西宮市の臨海部に位置する。

高度経済成長期の折、産業の拡大に伴う急速な人口流入による深刻な住宅不足を抱えていた大阪都市圏において、UR の前身にあたる日本住宅公団がその受け皿として建設した。1962年（S37）第一期工事 36 棟 1,500 戸が完成し入居が開始される。1964年（S39）までに 150 棟 4,613 戸が建設され、単一団地としては当時関西一の規模を誇る巨大団地が完成する。

同調して西宮市は、教育施設や公園などの公共公益施設の整備を計画していたが、転入した居住者層が比較的若い世帯が多かったため、初めに幼稚園、次いで小学校の定員不足が問題となるなど、巨大ニュータウンの出現は、受け入れ側の想定を超えるインパクトであったという。



図表 1：位置図

(2) 団地諸元 (建替事業着手時点)

- 所在地：兵庫県西宮市古川町・枝川町
- 入居開始：1962年(S37)～1964年(S39)
- 敷地面積：約31.1ha (容積率 約66%)
- 管理戸数：150棟・4,613戸
 - ・一般住戸：RC造4～5階建146棟・4,304戸
(階段室型144棟、片廊下型2棟)
 - ・単身者用住戸：RC造5階建2棟・298戸
 - ・施設付住戸：RC造2階建2棟・11戸
(64号棟(店舗付)10戸、診療所付1棟1戸)
- 付帯施設：
 - ・センター地区 (市立幼稚園、市立保育園、交番、郵便局、銀行出張所、大型商業施設用区画 他)
 - ・集会所4ヶ所 (中央集会所・中央第2集会所・西集会所・東集会所)
 - ・駐車場2,105台 (住戸に対する整備率45.6%)
 - ・プレイロット約30ヶ所 計1.6ha (敷地の約5.1%)



写真1：建設中の浜甲子園団地
(出展：目で見える西宮の100年／郷土出版社)



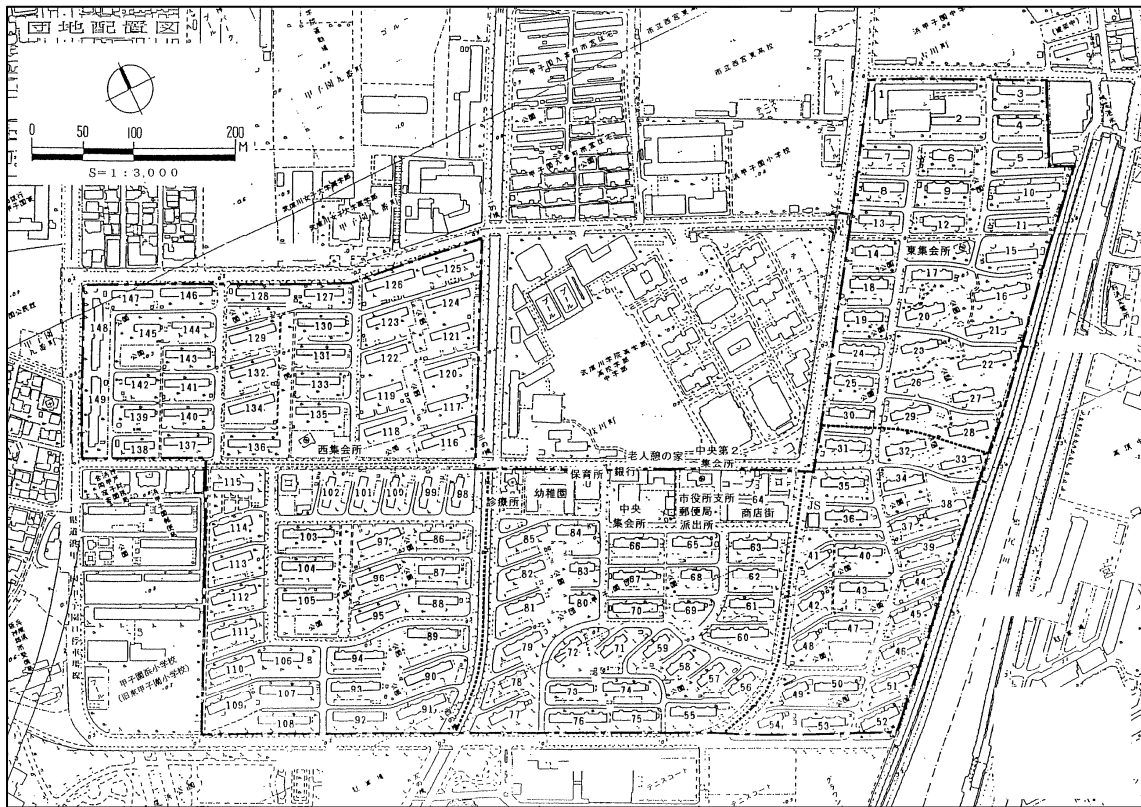
写真2：入居当初の団地バス停
(出展：目で見える西宮の100年／郷土出版社)



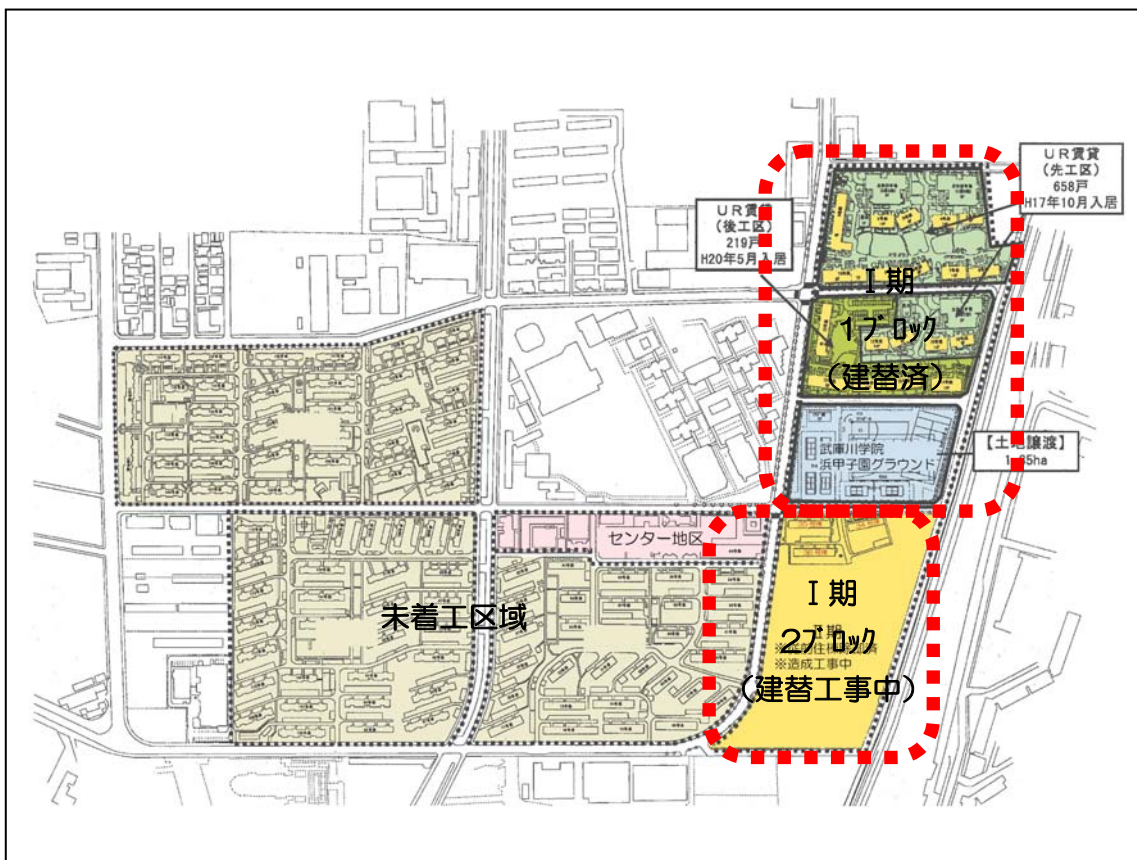
写真3：現況 (従前区域)



写真4：現況 (建替済区域)



図表 2：団地配置図（建替事業着手時点）



図表 3：団地配置図（現況／建替事業中）

(3) 団地整備以前の土地利用の変遷

当該地区は、明治期まで鳴尾村（1951年（S26）西宮市と合併）の農村地帯であった。

近代の阪神間では、後に「阪神間モダニズム」と呼ばれる西洋の生活様式を吸収した独自の近代的芸術・文化・生活様式が生まれ、1905年（M38）の阪神電気鉄道開通を契機に、鳴尾村一帯は郊外住宅地やスポーツ・レクリエーション施設が相次いで整備される。当該地区では、当時の軍馬改良・増殖の方策として競馬普及が図られた背景から、1907年（M40）関西競馬場（後に阪神競馬場に改組、現在の日本中央競馬会 阪神競馬場（兵庫県宝塚市）の前身）が開設する。その他にも、阪神電気鉄道により、甲子園球場の前身にあたる鳴尾運動場、甲子園南運動場、阪神パーク（遊園地）、甲子園国際庭球場などが相次いで整備される。

昭和期になると、周辺に航空機製造の軍需関連工場などが相次ぎ進出し、その関連から、軍事体制下の1943年（S18）阪神競馬場などのスポーツ・レクリエーション施設は海軍に買収され、試験飛行などを行う海軍鳴尾航空基地となる。戦後、これら軍用地は接收され、進駐軍が駐留する。1957年（S32）接收解除により日本に返還され大蔵省の管理となり、一部を除く69万㎡が払い下げられることになり、1959年（S34）日本住宅公団・西宮市・学校法人武庫川学院・阪神電気鉄道への払い下げが決まる。折しも、当時の日本は高度経済成長期にあり、都市部では急速な人口流入による深刻な住宅不足を抱えていた。日本住宅公団は浜甲子園団地を、西宮市は市営住宅・小学校・中学校・高等学校・公園などを、武庫川学院は中学校・高等学校・大学の建設をそれぞれ計画した。これにより、西宮市南部の市街地に、5千戸・2万人規模のニュータウンが出現することとなった。



写真5：関西競馬場
(出展：ふるさとの思い出写真集 明治大正昭和 西宮／国書刊行会)



写真6：競馬場中央の借地に整備した
鳴尾運動場
(出展：ふるさとの思い出写真集 明治大正昭和 西宮／国書刊行会)



写真7：海軍鳴尾航空基地
(出典：西宮の今昔／郷土出版社)



写真8：X型滑走路跡に建つ
進駐軍甲子園キャンプ
(出典：西宮現代史第二巻／西宮市)

1-2. 人口動態

(1) 西宮市の人口動態

西宮市は大阪・神戸の両大都市の中間に位置する。阪神間では3社の鉄道路線が競合しており、駅間15～20分程度で両都心へ到達する交通利便性の高い都市である。

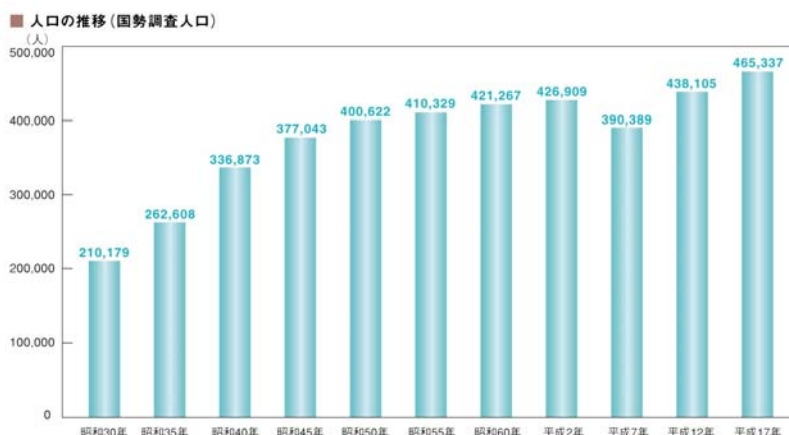
昭和初期から主に軍需関連の工場進出が始まり、戦後も阪神工業地帯の一角を担ってきた。しかし、1970年代以降の公害問題に対する居住者意識の高まりなどを期に、臨海部の工場転出が相次ぎ、その跡地が住宅・都市整備公団（当時）武庫川団地といった大規模住宅地などへかわっていった。兵庫県企業庁（一部民間）による沖合埋立地区の産業団地でも、主に軽工業・流通業務系の企業誘致や公共の処理施設建設がなされ、かつての大気汚染・水質汚濁の様相は見られなくなった。

また、既成市街地の背後に迫る緑深い六甲山系、一帯の沖積平野を形成してきた武庫川の河川敷緑地、阪神間で唯一西宮市域に残る砂浜海岸の景勝など、市域は豊かな緑地環境・水辺環境を備えている。

一方、バブル経済の崩壊以降、日本経済の低迷や、特に西宮の主力産業といえる酒造業における消費の低迷は、工場施設の縮小・廃止・移転を促した。さらに市内には企業の社宅・寮・保養施設などが多数立地したが、同様に廃止が相次いだ。

これら一定規模の土地は、前述の都心への通勤至便や良好な環境を背景に住宅用地として注目され、都心回帰現象を象徴する高層マンションといった住宅地へと転身し、市内で大量の住宅供給が行われた。その結果、阪神・淡路大震災で一時減少した人口は、震災前の数字を大きく上回り、2005年（H17）の国勢調査では46万人を超え、2010年（H22）9月1日の推計人口では48万2,179人にまで増加した。

しかしながら、住宅建設の相次いだ校区では児童数の増加に仮設教室の設置や校舎の増改築で対応した一方、かつてのマンモス団地であるUR浜甲子園団地・UR武庫川団地を抱える校区では、少子高齢化による児童数の減少で小学校の統廃合が行われており、市内でアンバランスな現象を生んでいる。



図表4：西宮市の人口推移

(2) 浜甲子園団地の人口動態

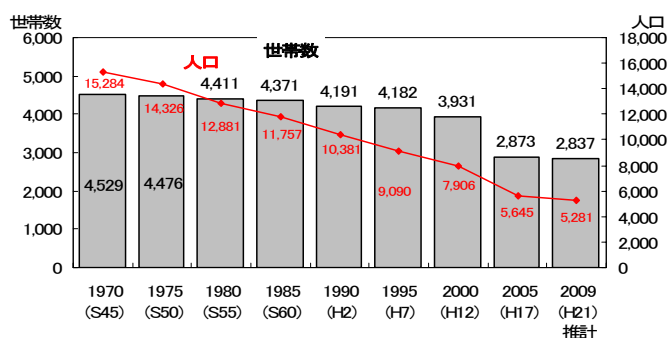
当該地区の人口動態資料として、国勢調査（人口・世帯数共にピークである 1970 年以降）および西宮市推計人口（2009 年 10 月 1 日時点）のそれぞれ町別集計を用いる。なお、これには、下記の「①人口世帯数」を除き、団地外居住者（世帯数換算で、国勢調査 1970 年では 5.3%、建替事業前の国勢調査 2000 年では 6.9%）を含む。

①人口世帯数

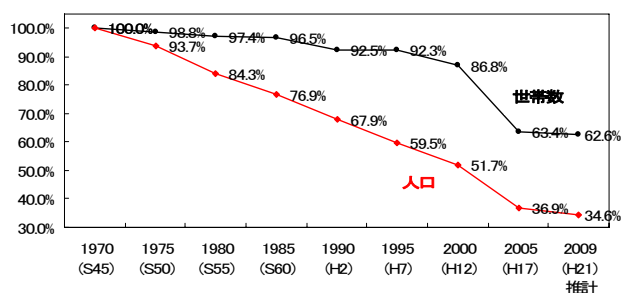
人口世帯数の推移（図表 1）は、ピークの 4,529 世帯 15,284 人から減少を続けている。

1970 年を 100 としたときの人口世帯数の推移（図表 6）では、世帯数はわずかな減少率を維持しながら推移し、2000 年以降は急激な減少を始め、2009 年は 1970 年の約 6 割にまで減少した。対して人口は世帯数以上の一定の割合で減少し、2009 年は 1970 年の約 3 割強にまで減少した。これは入居世帯の固定化と子世代の転出に伴う世帯人員の減少が起因すると推察される。

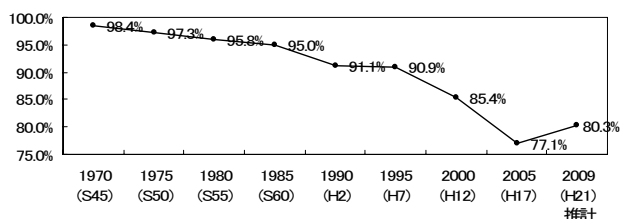
2005 年以降は建替事業に伴う管理戸数の増減がおこる（後述・図表 15）。そのため、管理戸数に対する世帯数の推移（図表 7）を見る。上記と同様に 1995 年以降に急激な減少を始めるが、建替事業（I 期 1 ブロック）が完了した 2009 年には、新規居住者により割合は増加した



図表 5：人口世帯数の推移



図表 6：1970 年を 100 としたときの人口世帯数の推移



図表 7：管理戸数に対する世帯数の推移

※町別集計から同団地以外の人口世帯数（実数）を除外するため、以下の方法を用いた。

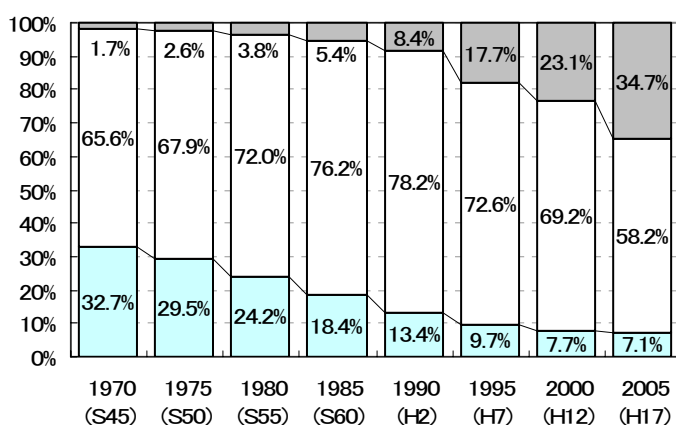
- ・1970～2005 年（国勢調査）：世帯数は〔住居の種類、住宅の所有関係別一般世帯〕における〔公営借家〕の数値とした。人口は「〔人口総数〕×〔公営借家〕÷〔世帯数〕」とした。ただし〔公営借家〕の数値から、1985～2000 年は市宮古川町住宅（古川町）の管理戸数 24 を、1995 年は阪神・淡路大震災に伴う応急仮設住宅建設戸数 803（古川町 25 戸、枝川町 778 戸）を引いた。2005 年の古川町は、建替事業に伴う住棟の除却により人口世帯数を 0 とした。
- ・2009 年（西宮市推計人口）：世帯数〔A〕と置くは〔2009 年推計・世帯数〕－〔2005 年国調・世帯数〕－〔2005 年国調・公営借家〕とした。人口は〔2009 年推計・人口〕×〔A〕÷〔2009 年推計・世帯数〕とした。ただし、2005 年の古川町は、建替事業に伴い当該地区の人口世帯数が 0 なので、上の式の〔2005 年国調・公営借家〕は 0 とした。

②年齢 3 区分別人口構成

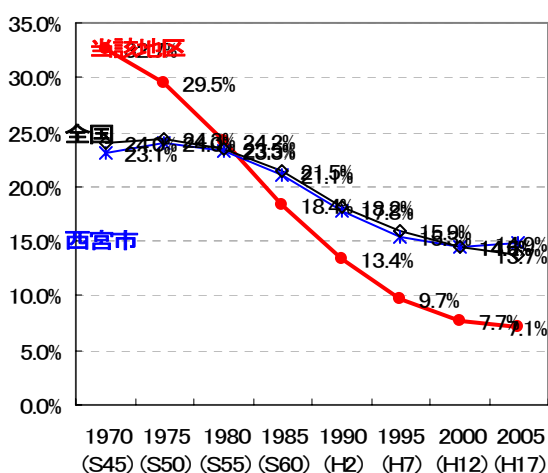
年齢 3 区分別人口構成の推移（図表 8）では、当初、高齢者層の割合が低い人口構成であったものが、経年と共に少子高齢化の傾向が増している。

少子化の推移（年少人口の割合）を[全国]および[西宮市]と比較する（図 9）。[全国]と[西宮市]は近似の推移をしており、第二次ベビーブーム後の 1975 年をピークに減少を始め、2005 年時点では 15% を切るに至った。[西宮市]は、近年の都心回帰現象による都市部でのマンション建設と、それに伴う若年世帯の転入により、わずかながら上昇する傾向にある。対して[当該地区]は、1970 年時点で[全国][西宮市]と比較して 8% 以上高かったものが、急激な減少により 1980 年を過ぎて逆転し、2005 年時点では[全国][西宮市]に対して 6% 以上低い。

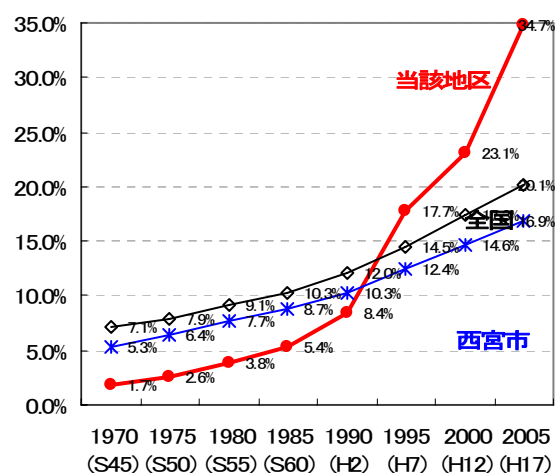
高齢化の推移（高齢人口の割合）を[全国]および[西宮市]と比較する（図 10）。[当該地区]は、入居当初は 2% を超えない低さであったものが、1990 年を超えて上昇率が著しく高くなり、2005 年次点では約 35% に至った。全国と比較しても約 15% 高い。



図表 8：年齢 3 区分別人口の推移



図表 9：少子化の推移

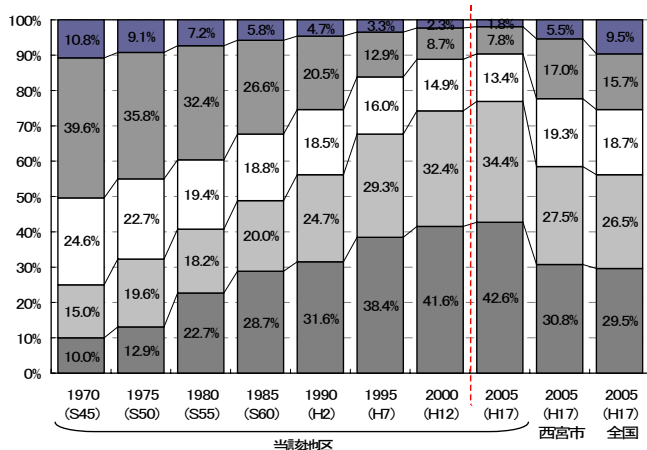


図表 10：高齢化の推移

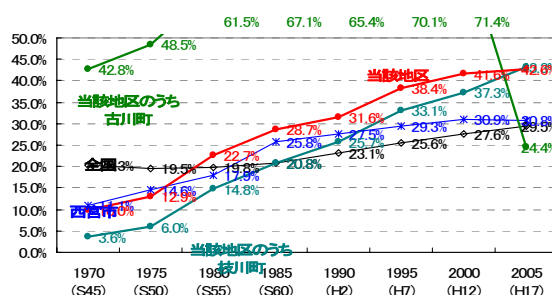
③世帯人員

一般世帯人員別世帯数の推移（図 11）は、当初[4人世帯]が4割を占めていたが、それ含む[3人世帯]以上が減少していく。対して[1人世帯][2人世帯]が増加し、特に[1人世帯]は1985年時点で[4人世帯]を抜いて最も多い世帯構成となり、2005年時点には4割を超える。これらのことから、子世代の転出に伴う世帯人員の減少・夫婦のみ世帯の増加、夫婦の死別などに伴う単身世帯の増加が推察される。

[1人世帯]の割合の推移を[全国]および[西宮市]と比較する（図 12）。なお、[当該地区]のうち国勢調査の集計区[古川町]には、単身世帯向け住戸（1K：管理戸数298戸）が著しく多く、[1人世帯]の増減傾向を示しにくいいため、集計区[古川町][枝川町]を分けて表記する。[当該地区のうち枝川町]は[全国][西宮市]を大きく下回っていたが、[全国][西宮市]とも増加の一途をたどる一方、[当該地区のうち枝川町]はそれ以上の増加率で推移し、1990年時点で[全国]を、1995年時点で[西宮市]を抜き、2005年時点には4割を超える。



図表 11：一般世帯人員別世帯数の推移



図表 12：1人世帯の推移

④まとめ

当該地区は、住み替えによる居住世帯の入れ替わりが停滞してきたため、居住世帯が固定化した。そのため、子世代のみの転出による人口減、少子化、居住者の高齢化、高齢者の単身世帯・高齢者の夫婦のみ世帯の増加など、人口構成に多くの課題を抱える住宅地となった。

このように当該地区は、黎明期に開発された大規模団地やニュータウンのほとんどに見られる典型的な人口動態を示している。最新の国勢調査結果から5年が既に経過しており、事態はさらに深刻な状況であると推察される。

しかしながら、今後、建替事業に伴い新規居住者の入居が見込まれるため、年齢構成の若返りや年少人口の増加など、人口動態の好機の可能性を有する。

1-3. 建替事業の状況

(1) 建替事業の状況

1986年度より全国で開始された公団住宅の建替事業の進捗を受け、浜甲子園団地自治会でも同年より「安心して住み続けられる公団住宅」を求め、「土地の再評価をしない」「居住者の同意を前提とする」などを求める署名や居住者アンケート調査など一連の運動が始まる。

公団は1995年から浜甲子園団地の建替事業に関する調査を開始し、学識者・西宮市・公団によるグランドプランの策定、グランドデザインの策定を経て、地元居住者との連携を含めた運営体制を整えつつ、2001年に事業を着手した。

現在、当該地区A～E地区およびセンター地区のうち、A・B地区の範囲でI期事業を進めている。I期事業は、1ブロック・2ブロックに分け、さらに1ブロックを先工区・後工区に分け順次建替えを進めた。それぞれ2005年、2008年に完成し入居開始されている。

I期1ブロック後工区の戻り入居を翌年に控えた折、URは、「独立行政法人整理合理化計画」（2007年12月24日閣議決定）を受けて、UR賃貸住宅ストックを国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、平成30年度（2018年度）までの方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（2007年12月26日）を策定した。これにより「浜甲子園団地：団地再生（全面建替え）」「浜甲子園さくら街（建替済区域）：ストック活用（現状維持）」の方針が決まり、2008年3月、I期2ブロックを事業着手。現在、2012年春の完成に向け建設工事中である。

I期事業が完了すると、I期移転対象の84棟2,714戸（管理戸数）は、浜甲子園さくら街26棟1,257戸に変わることになる。

また、このI期事業では、居住者が主体的に運営する施設・設備が整備されている。1ブロックには共同花壇が設置され、ペット共生住宅3棟132戸も建設されている。2ブロックには、2012年春に区画貸し菜園が整備予定である。

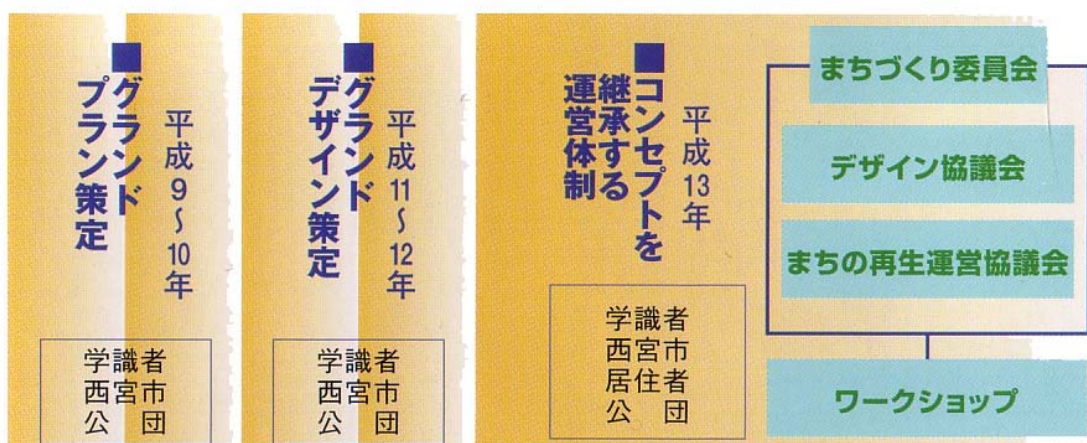
C～E地区およびセンター地区の事業化は未定である。

(2) 事業に伴う事業者・居住者の協議体制

事業を開始するにあたり公団は、当該地区が大規模かつ事業完了まで長期間が見込まれるため、居住者や自治会との連携がより不可欠として、単なる団体交渉（対決型）ではなく、話し合い（パートナー型）を重ねることで、より豊かな成果を導き出そうとの姿勢で取り組みを始めた。

2000年より行われた建替事業に関する三者協議（自治会・公団・西宮市）を発展的に移行し、2002年3月「浜甲子園団地まちの再生運営協議会」が発足した。主にまちづくりのソフト面（団地の暮らしやコミュニティ、環境資産の継承など）の検討や意見交換を年数回のペースで継続的に開催している。

また、協議会では、居住者の計画への参加が重要であることから、居住者が気軽に参加し自由に話し合いができる場として「はまこうワークショップ」をテーマごとに実施し、事業計画への反映を行った。ワークショップでは、「共同花壇」「ペット共生住宅」「区画貸し菜園」などがテーマとしてあげられ、地域の自主運営を前提とする施設計画が組み込まれた。既設の「共同花壇」「ペット共生住宅」では、開設と同時にそれぞれ自主運営組織が居住者主体で組織化されている。



まちづくり委員会とは...

デザイン協議会とまちの再生運営協議会からの報告をもとにアドバイスや提案を行い、両協議会双方の方向性を監修します。（構成員は学識経験者・西宮市・UR都市機構）

デザイン協議会とは...

街づくりの設計・デザインを担当する事業者間の調整と、地区全体のデザイン監修を行います。

まちの再生運営協議会とは...

事業パートナーである地元住民の方々と街づくりについての意見交換を行う場であると共に、情報発信の機関としての役割も果たしています。

図表 13：建替事業着手までの流れと協議体制
（出展：浜甲子園さくら街コンセプトブック／UR）

(3) 建替事業の諸元

	移転 対象 住戸	整備諸元			スケジュール			
		住棟	戸数	その他	事業 着手	工期 始	戻り入 居開始	
A・B 地区 区域	I 期 1 B L 区	先行 区 ・1～33 号棟 ・1,404戸	RC造6～14階 14棟 (P・2棟)	658戸 (P・87戸)	駐車場3棟 受水層ポンプ室2棟 集会所(棟内)2 (P・1) 共同花壇8ヶ所	2001年 3月	2003年 4月	2005年 10月
		後 工 区 ・34～54 号棟 ・542戸	RC造6～11階 5棟 (P・1棟)	219戸 (P・45戸)	駐車場(平面)94台		2006年 2月	2008年 5月
	譲 渡	武庫川学院「浜甲子園グラウンド」 (中学・高校・大学の運動施設)		クラブハウス1棟、 テニスコート 他	2006年12月着工 2007年3月竣工			
	I 期 2 BL	・55～63 65～85 号棟 ・768戸	RC造6～14階 7棟	380戸	駐車場1棟 受水層ポンプ室1棟 集会所1棟 キッチンガーデン1ヶ所	2001年 3月	2008年 10月	2012年 3月 (予定)
		ブルーパール (緑地)			未定	2013年3月竣工 (予定)		
	譲 渡	公園			未定	未定		
		公共公益施設用地			未定	未定		
		社会福祉法人豊中ファミリー「(仮)特別養護 老人ホーム アリス甲子園」※ショートステ イ・デイサービス・グループホームあり		RC造6階 1棟 他	2011年1月着工 2012年1月竣工 (予定)			
C地区 区域	概ね10年以内に建替事業に着手する区域 (2001年3月時点)							
D地区 区域	概ね10年間は建替事業に着手しない区域 (2001年3月時点)							
E地区 区域	概ね10年間は建替事業に着手しない区域 (2001年3月時点)							
センター地区	-							

図表 14：建替事業概略 (凡例：P=ペット共生住宅)

	従前	計	建替			計	備考
			I期1ブロック		I期 2ブロック		
			先工区	後工区			
建替 事業前	棟数 148 戸数 4,602	0 0	-	-	-	148 4,602	
2003～	棟数 131 戸数 3,726	0 0	-	-	-	131 3,726	従前1～13・15～17 ・20号棟 用途廃止
2005～	棟数 115 戸数 3,198	14 658	14 658	-	-	129 3,856	従前14・18・19・21～ 33号棟 用途廃止
2008～	棟数 94 戸数 2,656	19 877	14 658	5 219	-	113 3,533	従前37～54号棟 用途廃止
2012 (予定)	棟数 64 戸数 1,888	26 1,257	14 658	5 219	7 380	90 3,145	従前55～63・65～ 85号棟 用途廃止

※従前は、施設付住戸2棟11戸(64号棟10戸・診療所付住戸1棟1戸)を除く

※2008年以降は、従前34～36号棟(3棟・90戸を市営住宅建替事業の仮移転住戸として一時的に転用中)を除く

図表 15：管理戸数の推移

(4) 建替事業の流れ

年	建替事業	建替事業に伴う協議など	◆はまこうワークショップ (WS)・関連する地域活動
1995	浜甲子園団地再生事業 調査開始		
1996	2/1 従前 1～13号棟新規入居募集停止		
1997	浜甲子園団地再生事業学識者懇談会 (～1998年度・計5回)		
1998			
1999 (H11)	2/1 従前 14～54号棟新規入居募集停止 2月 浜甲子園団地再生プラン策定 浜甲子園団地再生事業ランドデザイン学識者検討会 (～2000年度・各年3回 計6回)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 凡例 ●：自治会の活動 三：建替事業三者協議 ま：まちの再生運営協議会 </div>	
10/1	(住宅・都市整備公団が都市基盤整備公団に改組)		
3/15	公団が、自治会へ事業化に伴う協議の申し入れ		
5/18	建替事業三者協議 (自治会・公団・市) 開始	●自治会「建て替え居住者アンケート」発足 ●自治会「要望書」を公団・市へそれぞれ提出 ●自治会「要望書」の回答など ●自治会が、市へ要望書提出、市議会へ「総取り・建設大臣・公団総取への意見書提出」の請願 ●自治会 住宅対策部会に「全体小委員会」「間取り小委員会」発足 ●「新築集合住宅の見学会」(民間マンスション・公団鳴尾第2団地・武蔵川団地など) ●自治会「建て替え居住者アンケート」内容への回答、自治会 公団へ第2次要望書提出など ●三：第2次要望書の回答など ●三：建て替え居住者アンケートの結果、建替手法・家賃など ●三：建替手法・家賃、第3次要望書提出など ●三：第3次要望書の回答、第4次要望書提出など ●三：事業着手案内文配布について、今後のスケジュールなど ●三：第4次要望書の回答など	
12/20	平成12年度建替事業着手団地(第一次分)公表 (浜甲子園団地1期1BL含む)		
2000 (H12)			
目付	浜甲子園団地再生ランドデザイン策定	●自治会 市へ要望書提出 ●他団地見学会 (神戸簡井住宅・HAT神戸・六甲アイランド・南芦屋浜・西宮浜) ●三：団地内本移転の確保など ●自治会 公団へ第5次要望書提出 ●三：事業説明会での疑問点、第5次要望書の回答など ●自治会 公団へ第6次要望書提出 ●三：第6次要望書の回答、住宅希望調査の結果など ●三：先工区・後工区の区域設定、仮移転・戻り入居等のスケジュールなど ●三：住戸プラン、団地内本移転のあつせん、武蔵川団地本移転の条件追加など	
2001 (H13)	3/24-25 1期1ブロック建替事業説明会(1期 事業着手) 3/26 建替事務所浜甲子園分室(現地窓口)開設		
8月	「浜甲子園団地」再生 建替え・まちづくり構想(冊子)公表		
2002 (H14)	3/1 浜甲子園団地まちの再生運営協議会発足	●三：意見交換 ●三：まちづくりアンケート結果、建築プラン、ワークショップの実施など ●三：ワークショップの報告、共同利用施設の考え方など ●三：ワークショップの報告、基本設計案、ベネット共生住宅など ●三：ワークショップの実施など ●三：木保存・移転の説明 ●三：従前 55～63・65～115号棟新規入居募集停止 ●三：1期1BL 先工区 工期始 ●三：1期1BL 先工区 解体・基礎整備工事説明会(1期1BL 居住者対象) ●三：1期1BL 先工区 解体・基礎整備工事説明会(1期1BL 居住者対象)	●共同利用施設・みどり WS①：団地探検、宝物マップづくり ●WS②：共同利用施設の見学(集会所、広場、共同花壇、その他) ●WS③：みどりの検討① 団地見学(公団グリーンヒルズ御影、南芦屋団地) ●WS④：みどりの検討② 建替事業区域のみどりの検討 ●WS⑤：ベネット共生住宅 WS⑥：「生き物と共に暮らす生活」講師の講演 ●WS⑦：共生住宅の見学(兵庫県立白川台東住宅) ●WS⑧：公団の事例紹介(潮見駅前ラザール番街/東京都江東区、アパルトメント原1番街/千葉県印旛市)、意見交換 ●WS⑨：ベネットクラブ、マナー・ルール、コミュニティの場づくりの検討
3/31	1期1BL 先工区 仮移転、他団地・民間・公営住宅本移転の移転開始		
4/1	従前 55～63・65～115号棟新規入居募集停止		
4月	1期1BL 先工区 工期始		
6/14・15	1期1BL 先工区 解体・基礎整備工事説明会(1期1BL 居住者対象)		
2003 (H15)			

図表 16-1：建替事業の流れ

年	建替事業	建替事業に伴う協議など	はまころうワークショップとそれ関連する地域活動
2004 (H16)	1月 I期1BL 後工区 建設工事開始 7/1 (公団が独立行政法人都市再生機構に改組)	5月 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況・今後の建設工事計画の説明 6/29 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況、ベントアンケートの結果、外構計画など 11/15 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況、団地名、ワークショップの実施など 1/17 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況、今後のワークショップの進め方など 4/11 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況、ワークショップの予定など 7/11 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況、戻り入居戸数決定状況、ワークショップなど 10/17 I期1BL 先工区 建設工事進捗状況、ワークショップの予定など	◆はまころうワークショップとそれ関連する地域活動 ◆思い出アパルバムづくりWS①：掲載内容の抽出 WS②：年表づくり WS③：まとめ作業、お披露目方法の検討 ◆ベント共生住宅WS①：施設整備の説明、他事例の紹介など WS②：住棟(現地)の見学、ベントクラブの活動内容の検討など WS③：ルールづくりの検討など ベントクラブ設立準備会 発足 ◆共同花壇WS①：入居記念 花植え会 WS②：ベントクラブ設立総会 1/21 WS②：共同花壇の整備計画の説明、他事例の紹介など 2/25 WS③：コミュニティガーデンづくり(講師による講義・実習) 3/18 WS④：共同花壇の利用・管理運営に関するルールづくりの検討など 4/15 WS⑤：花クラブ設立の検討(規約・役員・活動計画など) はまころう花クラブ設立 ◆公園WS①：現地見学・意見交換 3/24 WS②：使い方・設備の検討 4/21 WS③：ゾーニングの検討 5/19 WS④：プランの検討
2005 (H17)	5/15 I期1BL 後工区 建替事業説明会(33~54棟居住者対象) 5・6月 I期1BL 先工区 モデルルーム公開(5/28・29・6/4・5・11・12) 10月 I期1BL 先工区 戻り入居開始 11月 (C・D地区で定期借家制度による1次募集(期間3年・36戸))	2/20 I期1BL 後工区 建築計画、今後のワークショップの進め方など 5/29 I期1BL 後工区 解体・基礎整備工事進捗状況、余剰地の武庫川学院への譲渡など 9/12 I期1BL 後工区 基礎整備工事進捗状況、住戸プラン、武庫川学院グラウンド建設計画など 12月 I期1BL 後工区 建築計画、武庫川学院グラウンド建設計画など 2/16 I期1BL 後工区 建設工事進捗状況、ワークショップの予定など 6/26 I期1BL 後工区 建設工事進捗状況、ワークショップの結果など 12/17 I期1BL 後工区 建設工事進捗状況、戻り入居のスケジュールなど	
2006 (H18)	2/24 I期1BL 後工区 建築計画の説明会 2月 I期1BL 後工区 工開始 12月 I期1BL 後工区 建設工事開始 3/28 I期1BL 後工区 武庫川学院浜甲子園グラウンド竣工 5/31 I期1BL 後工区 他団地・民間・公営住宅本移転の移転期限 12/26 (UR賃貸住宅ストック再生・再編方針 公表)	UR賃貸住宅ストック再生・再編方針を受けたI期2BL 事業着手の説明(自治会対象) 1/10 I期1BL 後工区 建設工事進捗状況、I期2BL 建替事業説明会の概要など 3/6 I期1BL 後工区 建設工事進捗状況、I期2BL 建替事業説明会の概要など 4/15 市営九番町住宅建替事業に伴う仮移転先協議① 5/22 市営九番町住宅建替事業に伴う仮移転先協議② 6/26 I期1BL 後工区 戻り入居状況、I期2BL 用地 用途廃止に伴う安全対策など 8/6 市営九番町住宅建替事業に伴う仮移転先協議③ 8/28 I期2BL 建築計画の説明 11/28 I期2BL 解体・基礎整備工事計画、戻り入居最終希望調査など	
2007 (H19)	1月 I期1BL 後工区 モデルルーム公開(1/13・14・19・20) 3/23 I期2BL 建替事業説明会(C地区居住者対象) 5/31 I期1BL 後工区 戻り入居開始(5/31・6/6・6/13) 10月 I期2BL 工開始	4/3 I期2BL 建築プランの変更など 7/2 I期2BL 小菜園(クラインガルデン)など 10/9 I期2BL 建築プランの変更、特別養護老人ホーム誘致、ワークショップなど 12/16 I期2BL 特別養護老人ホーム誘致など 2/23 I期2BL キッチンガーデンなど 5/19 I期2BL キッチンガーデン・共同花壇の取り組みなど 6/23 I期2BL 建設工事計画、キッチンガーデン・共同花壇の取り組みなど 7/14 I期2BL 特別養護老人ホーム建設計画など	
2008 (H20)	1月 I期1BL 後工区 戻り入居開始 3/23 I期2BL 建替事業説明会(C地区居住者対象) 5/31 I期1BL 後工区 戻り入居開始(5/31・6/6・6/13) 10月 I期2BL 工開始		
2009 (H21)	1月 I期1BL 後工区 モデルルーム公開(1/13・14・19・20) 3/23 I期2BL 建替事業説明会(C地区居住者対象) 5/31 I期1BL 後工区 戻り入居開始(5/31・6/6・6/13) 10月 I期2BL 工開始		
2010 (H22)	1月 I期1BL 後工区 戻り入居開始 3月 I期2BL 戻り入居開始(予定) 3月 (URライイト賃貸住宅移転完了期限)		
2011 (H23)	1月 I期1BL 後工区 戻り入居開始 3月 I期2BL 戻り入居開始(予定) 3月 (URライイト賃貸住宅移転完了期限)		
2012 (H24)	1月 I期1BL 後工区 戻り入居開始 3月 I期2BL 戻り入居開始(予定) 3月 (URライイト賃貸住宅移転完了期限)		
2013	1月 I期1BL 後工区 戻り入居開始 3月 I期2BL 戻り入居開始(予定) 3月 (URライイト賃貸住宅移転完了期限)		
2014	1月 I期1BL 後工区 戻り入居開始 3月 I期2BL 戻り入居開始(予定) 3月 (URライイト賃貸住宅移転完了期限)		

図表 16-2：建替事業の流れ

1-4. 地域活動の状況

(1) 自治会活動

入居開始翌年の 1964 年に発足した団地単一自治会。自治会費を納付する会員数は 1,756 世帯（2009 年度、ただし会則では、団地居住世帯全てが会員と規定）。

	役職名	役職数
四役会役員	会長、副会長(2名)、一般会計、特別会計、事務局長	6
会計監査	-	1
各部部长	組織部、広報部、住宅対策部、文化事業部、福祉対策部、防犯対策部、環境衛生部	7
常任理事	各区 1 名（団地を任意に 16 区に区分…従前区域 11 区、建替区域 5 区）	16
計	-	30

※ただし人員不足のため、四役会役員が各部部长のうち 6 つを兼務しており、役職数計 30 に対し、役員は実質 24 名

図表 17：自治会役員（2010 年度）

	活動	
4 月		
5 月	・グランドゴルフ大会	
6 月		
7 月	・七夕笹飾りづくり ・甲子園浜清掃（海浜の自然環境を守る会に協力）	
8 月	・団地夏まつり（盆踊り・演奏・模擬店など）	
9 月	・消火講習会（防災会） ・甲子園浜清掃（海浜の自然環境を守る会に協力）	
10 月	・はまこう文化祭（演奏・フリーマーケット・模擬店など）・赤い羽根共同募金（社福協に協力）	
11 月		
12 月	・もちつき大会（計 150kg、正月用 500g300 円で販売） ・歳末助け合い運動（社福協に協力）	
1 月	・新春交歓会 ・防災講演会（防災会） ・市立甲子園浜小学校 ふれあいの会（小学校に協力）	
2 月	・甲子園浜清掃（海浜の自然環境を守る会に協力）	
3 月		
通年	・機関紙「はまこう」発行（1964 年～）	現在 毎月発行、全戸配布（通算 440 号＋臨時号多数／2010 年 11 月時点）
	・事務局昼間窓口（1986 年～）	毎週月・水・木・土曜日 9:30～16:30（祝日・年末年始・盆を除く） （2009 年度までは月～土曜日開所）
	・ゴミステーション整理清掃	基本的に月 1 回
	・団地内防犯パトロール	基本的に月 1 回
	・鳴尾浜公園清掃（1987 年～）	偶数月第 3 日曜日
	・浜甲子園団地防災会（1997 年～）	西宮市消防局指導で組織化された自治会を母体にした自主防災組織、消火放水訓練・防災機器点検など年間を通して活動

図表 18-1：自治会の主な活動（2009 年度実績）

	活動	
通年	・あんしんサポートサービス (2004年～)	URとの連携事業 (利用無料)、①隔週の決まった日にさくら街 1 号棟集会所コミュニティルームから登録者に電話を入れる「お元気コールサービス」、②緊急連絡先等を登録する「安否哨照会サービス」「短期不在登録」
	・児童登校時の立哨 (2004年～)	防犯対策部と自治会役員で実施
	・ふれあい喫茶 (2006年～)	毎週火・金曜日 10:00～12:00 (年末年始・盆を除く)、於コミュニティルーム、ドリップコーヒー1杯 100円
	・青色回転灯装備車両 (青パト車) による防犯パトロール (2007年～)	自治会のワゴン車両が認可を受け、地域防犯と子供の安全確保にパトロールを実施
会議	・定例四役会 (四役会役員、毎月1回) ・定例常任理事会 (常任理事・各部部长・四役会役員、毎月1回) ・定例理事会 (常任理事・各部部长・四役会役員、6月・9月・12月) ・定期代議員総会 (3月)	
	・夏まつり実行委員会 (6月・7月) ・文化祭実行委員会 (10月) ・まちの再生運営協議会 (4月・7月・10月・12月・2月)	

図表 18-2 : 自治会の主な活動 (2009 年度実績)

年	月	内容
1962		(10月 入居開始)
1963	12	自治会結成準備会 発足
1964	6	自治会 発足 (当初 1,591 世帯 (入居者の 35%))
1965	5	高須町の工場 (かねてつ、昭和電極) の公害対策 (粉塵・騒音・悪臭) はじまる (後に工場移転し、公団武庫川団地となる)
	5	「団地オリンピック」(運動会) 開催 (於 市立西宮東高等学校グラウンド)
	6	住宅公団居住者関西協議会に加盟 (以後、家賃値上げ反対運動・環境改善要望などがはじまる)
	8	「団地盆おどり」開催 (於 鳴尾浜公園)
	8	西宮市枝川処理場 (下水) 建設の対策活動はじまる (処理場は 1968 年稼働)
9	「団地老人会」発足	
10	7 歳児の心臓手術に伴う献血運動実施 (これが後に「預血友の会」発足につながる)	
1966	4	「自治会婦人部」発足
	6	自治会婦人部「幼児教育婦人学級」(市教委の委託、幼児の母親が対象) 開設
	6	初の役員選挙 (会長・事務局長・会計・会計監査) 実施
11	自治会カークラブ「オートショー」開催	
1967	2	自治会婦人部が物品あっせんなど消費生活改善運動 開始
	8	「納涼大会」開催 (於 厚生年金プール)
	10	「自治会預血友の会」発足 (ミドリ十字と提携)
1968	2	自治会婦人部が団地内や周辺のストアで「奥様買い物パトロール」開始
	7	甲子園競輪場問題 (団地内の不法駐車・通過交通など) の対策活動はじまる (競輪場は 2002 年廃止)
	8	「団地夏のお祭り」開催 (於 団地内)
8	「お買い物自治会割引制度」発足 (周辺 50 店舗にて会員証提示で 0.5～1 割引)	
1969	2	県の生活科学化運動に応え「浜甲生活学校」発足 (氾濫する商品の中で人間の主体性を取り戻そうとの趣旨)
1970		
1971	6	「自治会献血友の会」発足 (自治会預血友の会が改組)
	8	煙害・悪臭で団地内の焼却炉閉鎖はじまる
	10	「くずかごからの叫び」発行 (家賃値上げ反対運動の一環)
10	甲子園浜埋立の反対運動はじまる (1977 年提訴、1982 年和解、計画が修正)	
1972	4	自治会費改定 3 ヶ月 150 円 (従来 100 円)
	4	自治会婦人部を発展的に解消し、消費活動は「物資あっせん室」を設けて継続
	6	西宮市枝川処理場問題 (悪臭) の対策活動はじまる

図表 19-1 : 自治会沿革

年	月	内容
1973	5	阪神甲子園線廃止の反対運動はじまる（同線は1975年廃止）
	8	「自治会水上運動会」開催（於 厚生年金プール）
1974	8	「母と子の教育相談」実施（ベテラン教育者7名を中心とした、教育上の悩み対策）
	10	ダストシュートの閉鎖はじまる
1975	11	「自治会の店」設置（団地内5ヶ所で野菜・日用品などを販売、第一・三月曜日に営業）
	4	公団住宅自治会関西協議会への加盟が総会で決定
	4	「老人いこいの家」開設（公団西宮営業所 跡地利用）
1976	11	「地域文庫」開設（公団西宮営業所 跡地利用、二千冊、地域ボランティアが運営）
	4	公団武庫川団地建設問題（風害・電波障害）の対策活動はじまる（同団地は1983年入居開始）
	5	甲子園浜の鳥獣保護区指定に関する活動はじまる（1978年指定）
	6	「団地居住者名簿1976年版」発行
1977	9	市内福祉施設のおしめ不足対策として「おしめ一枚運動」実施（社協の要請）
	12	甲子園高速フェリー（西宮～淡路津間）と割引協定結ぶ（同航路は1998年廃止）
1978	4	子供会活動を自治会が包括運営（登録会員の会費制から、居住全世帯の子供を対象とする活動に移行） 地域文庫が市立中央図書館浜甲子園分室に改組
1979	6	浜甲生活学校が空ビン・古紙・廃油のリサイクル運動を実施（自治会も協力）
1980	11	甲子園浜の清掃活動開始
1981	4	武庫川・芦屋浜・浜甲子園の沿岸三団地懇談会 開催（共通問題などの意見交換など）
	5	中央第2集会所 開館
	10	「団地居住者名簿1981年版」発行 （10月 日本住宅公団が住宅・都市整備公団に改組）
1982	11	関西全域の団地を対象とする初の「関西団地まつり」浜甲子園団地で開催（於 枝川処理場屋上）
1983	6	高校野球問題（交通規制など）の対策活動はじまる
	12	もちつき大会 全地区で実施
1984	4	「機関紙はまこう」の定期再発刊（月刊）
	6	自治会結成20周年記念行事 開催（記念植樹など）
	8	自治会シンボルマーク決定（自治会結成20周年記念）
	9	自治会結成20周年記念誌「はまこう 暮らし守って20年」発行、会員全世帯に配布
	9	「みんなであつくる住みよい団地運動」実施（問題解決や環境保全のための全世帯自治会加入運動）
1985	5	浜甲団地子供会が西宮市子供会協議会の東浜甲子園地区として加盟
	7	甲子園球場に関し関係先に要望（団地内不法駐車・通過交通など）
	11	公団の縮小・民営化（行革審で審議）の反対運動はじまる
1986	4	自治会費改定 3,000円/3期各1,000円（従来1,800円/2期各900円）
	5	公団による室内補修や環境整備への対応として、自治会昼間窓口開設（中央第2集会所小集会所）・事務局専従職員制度開始 （9月で廃油の回収 休止）
	10	建替問題の対策活動はじまる
	11	ゴミステーション設置完了
1987	3	売上税反対運動はじまる（後に消費税反対に移行）
	4	全世帯会員制と階段当番制（各1人）実施
	10	全国自治協第1回団地の住まいとくらしアンケート 実施
1988	6	地域団体（2校区の青愛協・体振・PTA、野球・バレー・ソフト男女の4クラブ）に環境整備資金より助成
	8	高知県梶原町との学童交流実施（初年）
	12	海外での臓器移植に伴う「あきらちゃんカンパ」実施
1989	3	市立中央図書館浜甲子園分室が鳴尾浜公園内の甲子園研修会館内に移転（移転後1998年閉鎖）
	8	高知県梶原町との学童交流実施
	9	自治会結成25周年記念文集「はまかぜ」発行
	9	自治会結成25周年記念タイムカプセル設置
1990	7	高知県梶原町との学童交流実施
	10	全国自治協第2回団地の住まいとくらしアンケート 実施
	12	自治会宣伝車 購入
1991	8	高知県梶原町との学童交流実施
	11	各棟階段下の共同水栓（当初はダストシュート清掃用）閉鎖
1992	8	高知県梶原町との学童交流実施
1993	2	駐車場利用料金値上げアンケート 実施
	9	全国自治協第3回団地の住まいとくらしアンケート 実施
	11	秋の行事「運動会」にかわり「はまこう文化祭」新設

図表 19-2：自治会沿革

年	月	内容
1994	5	加美町農林業公園開園祭（地域交流・農業体験）
	8	会費未納者アンケート 実施
	10	加美町収穫祭
	11	「団地居住者名簿 1994 年版」発行（自治会結成 30 周年記念）
1995	1	阪神・淡路大震災で液状化等の被害、4 棟が建物傾斜で避難勧告（4 月以降、5 棟で基盤改良工事を施行）
1996	4	自治会組織の見直し（地区制度の廃止による組織の一体化・「文化事業部」発足、年会費の一括徴収など）
	9	全国自治協第 4 回団地の住まいとくらしアンケート 実施
1997	3	浜甲子園団地防災会 発足
1998		
1999	1	全国自治協第 5 回団地の住まいとくらしアンケート 実施 （10 月 住宅・都市整備公団が都市基盤整備公団に改組）
	4	「住宅対策部会」発足
2000	6	建替事業に関する三者協議（自治会・UR・西宮市）開始
	6	自治会防犯部が県防犯協会連合会から地域安全活動で表彰
2001	3	まちの再生運営協議会 発足
	4	管理サービス事務所 業務時間外の緊急連絡員業務（緊急事故の報告と軽易な処理、集会所の緊急的使用の対応）受託
2002	9	全国自治協第 6 回団地の住まいとくらしアンケート 実施
2003	6	「駐車問題対策特別委員会」廃止（活動は防犯対策部が継承）
2004	5	あんしんサポートさーびす 開始
	5	児童登校時の立哨 開始 （7 月 都市基盤整備公団が独立行政法人都市再生機構に改組） （秋の行事バスツアーが当年度実施後 休止）
2005	4	総会にて、建替住棟の組織体制（理事・代議員等の選出方法）が承認 （参加者減少のため、夏休みラジオ体操が当年度実施後 休止）
	8	全国自治協第 7 回団地の住まいとくらしアンケート 実施
	11	さくら街完成記念式典
2006	4	ふれあい喫茶 開始
2007	4	「子供育成部」「消費対策部」廃止、「福祉対策部」発足
	8	青色回転灯装備車両（青パト車）による防犯パトロール 開始
2008	9	全国自治協第 8 回団地の住まいとくらしアンケート 実施 （購入者減少のため、物資斡旋が当年度後期にて終了）
2009	2	自治会防犯対策部が県「ひょうご地域安全まちづくり賞」受賞
2010		

図表 19-3：自治会沿革

(2) その他の主な地域活動

自治会を除いて、その他の地域活動はテーマ型の組織であり、地域経営を中心的に担う団体は見当たらない。

名称	内容
浜友クラブ (浜甲子園団地老人会・ 1965年～)	各サークルで高齢者の生活を豊かで楽しくする「心と身体健康づくり」を相互に支援しあう友愛活動、浜甲団地老人いこいの家が窓口、各サークルは文化教養部(講演会などに参加)・社会見学(見学会などに参加)、旅行(年数回実施)・囲碁・カラオケ・民謡・民踊・グラウンドゴルフ・ゲートボール・輪投げ など
ボランティアセンター 浜こだま (1999年～) ※西宮市社会福祉協議会 鳴尾支部甲子園浜分区	「地区ボランティアセンター」は、西宮市社会福祉協議会が、支部・分区を主体として開設し、「相談・情報提供」「ボランティア活動の普及推進」「ボランティアによる生活支援や地区ボランティアセンターの拠点機能を活用した支援」「個人や各種地域団体及び専門機関とのコーディネート」を実施 浜こだま：福祉サービスの派遣と相談に対応、毎週火・金曜日 9:00～12:00 (祝日・年末年始を除く) 開設、於 市立甲子園浜小学校地域交流室
スポーツクラブ 21 甲子園浜 (2004年～)	「スポーツクラブ 21」は、西宮市教育委員会スポーツ振興課が、誰もが気軽に様々なスポーツを楽しむことができる地域居住者が主体の総合型地域スポーツクラブとして、平成 13 年度から県の補助を受け、小学校区ごとに順次設置(長年地域スポーツの中心的役割を果たした地区体育振興会に代わる組織) 甲子園浜：活動場所は市立甲子園浜小学校グラウンド・体育館、子ども 6 種目・一般 10 種目・甲子園浜マラソン大会(毎年 2 月、2006 年～)、入会金 500 円・年会費 大人 1,500 円 子ども 1,500 円 ファミリー 4,000 円(別途部費有り)
特定非営利活動法人 海浜の自然環境を守る会 (兵庫県 2003 年度認可)	甲子園浜の自然環境保全等を目的とする NPO 法人、所在地は西宮市立甲子園浜自然環境センター内 甲子園地区埋立事業対策協議会気付、年会費 1,200 円、活動(2009 年度実績)：海浜清掃(4 回)・海辺の漂着物調査(4 回)・野鳥の観察会(2 回)など(2010 年度は堤防壁落書き消しを実施) 1971 年に始まる甲子園浜埋立反対運動と、それに伴う鳥獣保護区指定活動(1976 年～)、海岸清掃活動(1980 年～)などを源泉とする
まちかど浜甲 開室 (2009 年～)	地域の交流スペースとして開放、毎週水曜日 13:00～16:00(祝日・年末年始・盆を除く)、時間内は学生常駐(武庫川女子大学都市デザイン第 2 研究室主催)
まちかど浜甲でのイベント (2009 年～)	手づくり教室(毎回違うテーマで簡単にできる創作教室)・写真ギャラリー・ミニコンサート・学習会など不定期開催(武庫川女子大学都市デザイン第 2 研究室主催)
ヨガ教室 (2010 年～)	毎週金曜日 10:00～11:00、於まちかど浜甲、自由参加、参加費 500 円/回(インドでの学校建設に寄付)
その他	甲子園浜青少年愛護協議会、各校 P T A など

図表 20：その他の主な地域活動の状況

2. 団地整備の動向

2-1. UR 建替事業の概要

前身の公団を含め UR は、昭和 30 年代から約 84 万戸の賃貸住宅を建設してきた。このうち、建設年代の古い賃貸住宅は、都心やその周辺の恵まれた立地にあるにもかかわらず、敷地の有効高度利用がなされず、住宅の規模や間取り・設備などが今日の水準に比べて劣っていると、建設年代の古い賃貸住宅の建替事業を順次進めている。

UR は、「建替事業にあたって、居住者の居住の安定に配慮しつつ、敷地の有効高度利用を図るとともに、地方公共団体や民間事業者等と連携をとりながら、一体的なまちづくりを進める」としている。

年度	内容
1986 (S61)	・建替事業開始（居住者への措置：建替後住宅への優先入居、建替後家賃の減額、仮移転先住宅のあっせん、移転先公団住宅のあっせん、移転費用の支払い、移転先公団住宅の家賃減額、世帯分離に対する住宅の 2 戸あっせん、高齢者等世帯への 5 年間の特別家賃減額）
1988 (S63)	・高齢者等世帯に対する特別住宅あっせん措置を開始（戻り入居後に移転を希望する場合、戻り入居後 5 年間に限り住宅をあっせん）
1989	・居住者に対する公営住宅のあっせん開始
1991	・高齢者等世帯に対する特別家賃減額期間を「10 年間」に延長
1992	・公営住宅併設制度の創設
1993 (H5)	・高齢者等世帯に対する特別家賃減額期間を「住宅扶助限度額が本来家賃を上回るまでの間」に延長 ・建替団地初の高齢者住宅（シルバーピア）が完成、高齢者在宅サービスセンターを併設（新蓮根団地、すまいる亀有）
1994	・特定目的借上公共賃貸住宅制度の創設
1995	・高齢者等世帯に対する特別住宅あっせん措置の期間を「戻り入居後随時」に改正
1996	・借上公営住宅制度の創設（特定目的借上公共賃貸住宅制度は平成 10 年度に統合）
1998	・建替後家賃の減額及び高齢者等世帯に対する特別家賃減額の改正
1999	・都市基盤整備公団法制定（建替事業に係る家賃減額等の居住安定措置等の仕組を明記）
2004 (H16)	・独立行政法人都市再生機構発足（同機構法においても建替事業の実施等について明記） ・独立行政法人通則法に基づく中期目標及び中期計画において示されたストック総合活用計画を策定（建替事業については、中期目標期間である平成 20 年度までの概ねの事業量として、着手 3 万戸、建設 2 万 3 千戸とした）

図表：21 建替事業の沿革

①建替事業の意義

○居住水準の向上、敷地の有効高度利用

- ・周辺市街地との一体的まちづくり
- ・住宅性能・設備水準の向上
- ・公共団体や民間事業者等との連携
- ・多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成
- ・地域の生活拠点の整備
- ・省資源・省エネルギーへの取り組み
- ・地域資源の継承

年度	事業着手戸数		供給戸数		
	地区数	戸数	賃貸	分譲	合計
1986	2	537			0
1987	8	2,410			0
1988	10	5,135	95		95
1989	18	8,144	615	86	701
1990	12	7,503	846	169	1,015
1991	19	7,402	632	392	1,024
1992	11	5,385	2,485	1,212	3,697
1993	16	7,000	4,021	955	4,976
1994	8	5,607	3,601	520	4,121
1995	17	6,606	5,031	401	5,432
1996	14	6,376	5,356	82	5,438
1997	4	2,204	3,659	73	3,732
1998	13	9,224	5,978	125	6,103
1999	11	5,615	4,862	32	4,894
2000	10	5,639	5,986	22	6,008
2001	7	6,555	5,483	0	5,483
2002	9	6,786	5,283	0	5,283
2003	6	5,139	6,133	0	6,133
2004	10	5,283	4,246	0	4,246
2005	4	2,520	4,239	0	4,239
2006	4	2,223	4,700	0	4,700
合計	213	113,293	73,251	4,069	77,320

(2007年3月31日現在)

②建替事業後の団地

○豊かで快適な居住空間を提供

- ・地方公共団体と連携して道路や公園などの整備を行うとともに、少子・高齢社会のための保育所やデイサービスセンター、公営住宅といった公的施設を整備するほか、民間事業者との連携による多様な住宅の供給など、時代のニーズに合った居住空間づくりを行う。
- ・樹木をできる限り残すなど、長い年月をかけて培われた暮らしの歴史を継承しながら、既存樹木やコンクリート廃材のリサイクルなど、環境にやさしい快適な生活空間を創る。
- ・地域に開かれたコミュニティスペースとしての役割を果たすなど、周辺市街地を含む地域の総合的な居住環境の向上に寄与する。

図表 22 : 建替事業の実施状況

③建替事業後の住宅

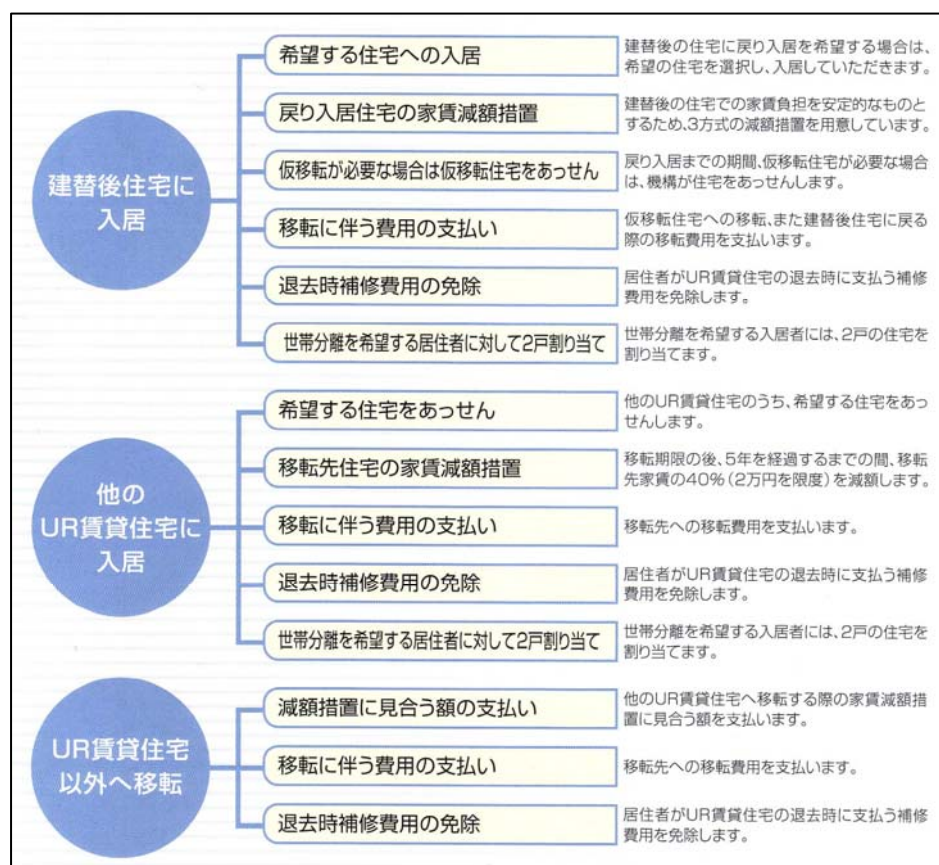
○優れた性能水準と安心で便利な仕様・設備

- ・遮音性や断熱性などに優れているうえ、高齢社会に対応した安全で安心の仕様と性能水準を採り入れる。
- ・ライフスタイル、ライフステージに合わせて選択できる広さや間取りの住宅を用意し、現代の暮らしに見合った数々の新しい設備を設置する。

- ・ 情報化社会への対応として住棟内 LAN 設備を設置し、超高速インターネットに常時接続できる環境も整える。

④従前居住者への措置

- ・ 建替事業を進めるためには、居住者の理解と協力が不可欠なため、建替事業に伴う戻り入居やそのための仮移転、あるいは他の UR 賃貸住宅等への移転などに対してもさまざまな措置を図り、居住者の方々が新しい生活をスムーズにスタートできるよう配慮する。
- ・ 高齢者世帯者、障害者世帯、生活保護世帯等には、一般措置に加えて、家賃の特別減額などの措置を講じる。
- ・ 地方公共団体の協力を得て、公営住宅への優先入居などの制度も用意する。



図表 23：従前居住者への一般措置

⑤戻り入居の家賃減額

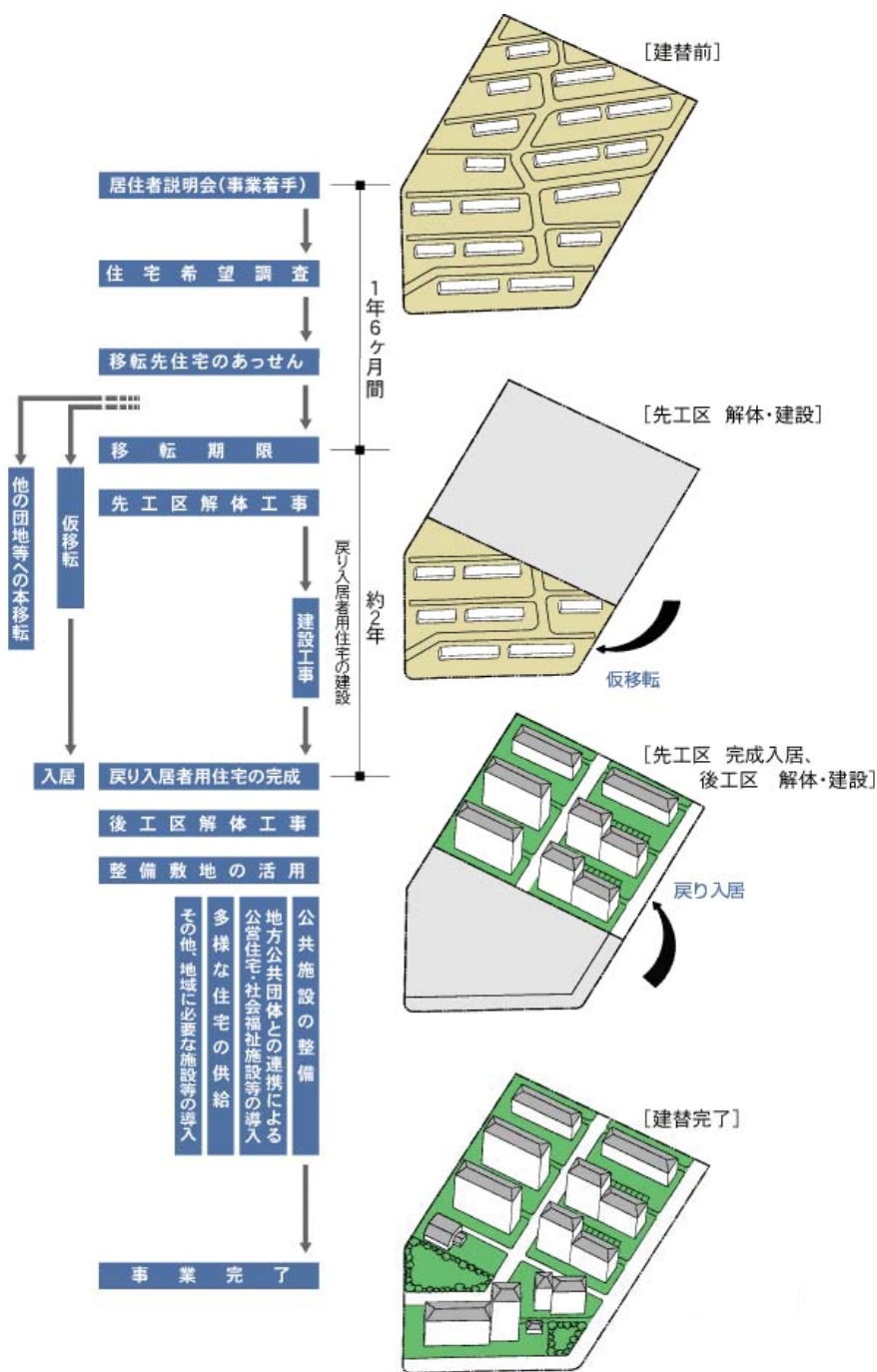
- ・ 定額減額方式 (20%減)
- ・ 傾斜減額方式 (期間 10 年 or20 年)
- ・ 高齢者の特別減額 (50%減など)

⑥建替事業の流れ

- ・この事業は、従前居住者の理解と協力がなによりも必要であるうえ、今後の生活設計にも大きく関わる事柄である。
- ・そのため、あらかじめ地方公共団体等と調整を図りながら計画を作成し、従前居住者への説明会を開催して事業スタートとなる。

○一般的な方式

- ・従前居住者が建替後住宅への入居（戻り入居）を希望するか、あるいは他の UR 賃貸住宅や民間住宅などへの移転（本移転）を希望するかなど、1年6ヶ月の期間を設けてきめ細かく話し合う。
- ・他の UR 賃貸住宅への移転希望者には、あっせんも行う。
- ・戻り入居希望者が、建替工事期間中も同じ団地内で生活を続けられるよう配慮し、工事は通常、2工区（先工区、後工区）に分けて行う。
- ・その場合、後工区に仮移転したうえで、先工区に戻り入居者用住宅を建設する。
- ・これが完成すると、戻り入居者が入居し、後工区の解体工事を行う。
- ・後工区では、基盤整備工事の後、道路や公園、少子・高齢社会に対応した施設など、地域に必要な施設の導入を促進するとともに、さまざまな住宅が供給されるよう整備敷地の活用を図る。



団地の規模によっては、複数の工区を設定して順次実施していく場合もあります。

図表 24：一般的な建替事業の流れ

2-2. URの事業背景

(1) 共同花壇や区画貸し菜園の設置

URは、2004年の発足当初から、社会的責任や企業アピールとして「環境配慮方針」を宣言し実践している。

環境配慮方針

1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります。
2. 環境に配慮して事業を進めます。

(UR平成21年度環境報告書より抜粋)

この取り組みの過程で「環境に配慮した活動を支援する施設整備」として共同花壇や区画貸し菜園などの屋外施設の整備を積極的に進めている。

- ・区画貸し菜園：8地区 195区画
- ・共同花壇：83地区 ※共に2006時点（UR平成19年度環境報告書）

一方、URは「業務遂行に当たっての取り組み」として、「都市再生を推進するためには、関係する地域居住者・地方公共団体等とのコミュニケーションが不可欠であり、その相互理解推進と都市の将来像や地域のあり方を語り合うコミュニケーション機会を積極的に設ける（UR第二期中期計画）」としている。浜甲子園団地において、この姿勢で設置されているのが、UR・行政（西宮市）・自治会の3者による「浜甲子園団地まちの再生運営協議会」であり、居住者が気軽に参加し自由に話し合いができる場として「はまこうワークショップ」をテーマごとに実施し、事業計画への反映をおこなっている。他地区の団地建替に際しても、地域の貴重な環境資源である団地内の緑を保全・再生するため、屋外空間づくりのワークショップを開催している。

- ・ワークショップ実施：46地区（UR平成19年度環境報告書）

このように、環境に配慮する姿勢から、共同花壇や区画貸し菜園などの緑地空間を積極的に整備したい側面と、ワークショップで居住者の意向があったとする裏づけ等を背景として、共同花壇、区画貸し菜園などは設置されている。

(2) コスト構造改革

①特殊法人改革

浜甲子園団地を建設した日本住宅公団は、日本住宅公団法により1955年に設立され、住宅に困窮する勤労者のために住宅及び宅地の供給をおこなってきたが、1981年に解散し、住宅・都市整備公団法により業務は住宅・都市整備公団に承継された。その後、同公団も1999年に都市基盤整備公団へと改組している。これら一連の公団は、会計検査院から、例えば割高な工費や土地の不効率的な利活用など、高コスト体質が度々指摘されていた（会計検査院 決算検査報告）。

特殊法人等の問題について、行政改革会議（総理府）最終報告（1997年12月）では、①経営責任の不明確性、②事業運営の非効率性・不透明性、③組織・業務の自己

増殖性、④経営の自律性の欠如などが厳しく指摘されている。また、特殊法人等に対しては、補助金等や財政投融资など国からの巨額の財政支出・借入れ等がなされており、中長期的な財政支出の縮減・効率化の視点や財政投融资改革との関連等をも踏まえた抜本の見直しが求められた。特殊法人等改革は、こうした状況を踏まえ、重要な国家機能を有効に遂行するにふさわしい、簡素・効率的・透明な政府を実現する行政の構造改革を実施された（特殊法人等整理合理化計画/2001年12月/特殊法人等改革推進本部）。これにより、都市基盤整備公団は、地域振興整備公団の地方都市開発部門とともに、事業について見直し措置をした上で廃止され、2004年7月、独立行政法人都市再生機構に事業が引き継がれた。

②経営改善に向けた取り組み

政府は「平成15年度予算編成の基本方針」（2002年11月29日閣議決定）の中で、政府全体としてコスト構造改革に取り組むこととし、「公共事業コスト構造改革プログラム」（2003年9月）を公表した。また、国土交通省は、政府に先立ち「国土交通省公共事業コスト構造改革プログラム」（2003年3月）を公表した。

URは、政府及び国交省の改革プログラムを踏まえ、前身の公団（都市基盤整備公団及び地域振興整備公団の地方都市開発部門）による従来からの取り組みに加えて、URとしての事業コスト縮減へ向けた新たな取り組みを具体化するため「都市機構コスト構造改革プログラム」（2004年8月）（以下「改革プログラム」）をとりまとめた。

改革プログラムは、工事コストの低減を目的の源泉とするものであったが、「コスト構造改革は、都市機構事業のすべてのプロセスを例外なく見直すものである。したがって、検討、実施する施策は、直ちに事業のコストの低減につながるものに限定せず、普及・浸透することにより社会的コスト等も視野に入れた長期的なコストを低減させる施策や、事業実施の円滑化により事業便益の早期発現に資する施策等を幅広く含むものである。（改革プログラム/第2-具体的施策）」としている。

UR設立時点で約7,300億円の繰越欠損金を抱えるなど、さらなる経営改善が求められ、「経営改善に向けた取り組みについて（2005年7月/改正2009年3月）」を策定した。ここでは「経営改善計画の柱」として「事業コスト・管理コストの削減等」がうたわれている。

2-3. ペット共生住宅の動向

(1) ペット共生住宅の動向

これまで住宅におけるペット飼育は、鳴き声による騒音・衛生面・飼い主のマナー・アレルギー・生理的な嫌悪等により近隣トラブルをおこしやすく、特に集合住宅では建物が汚損することもあり、飼育禁止の物件が多くあった。

しかし、都市部での集合住宅居住者の増加、少子高齢化、ライフスタイルの多様化などで、ペット飼育に対する意識も変化しつつある。単なる愛玩物・所有物という位置づけから、家族同然のコンパニオンアニマル（伴侶動物）などとも称されるようになり、さらにペットの福祉分野における人の健康面への効果も見直されている。ペットの位置づけは法律的にも変化をみせ、動物愛護管理法（1973年）が2000年に改正され、飼い主責任の徹底、虐待や遺棄に関わる罰則の適用動物の拡大、罰則の強化などが謳われ、これ以後5年を目安に見直しされることになっている。（株）不動産経済研究所によると、首都圏のマンション供給におけるペット飼育可物件の普及率は、調査を開始した1998年に1%を越える程度であったものが2007年には86.2%に増加しており、「国土交通省が1997年に中高層共同住宅標準管理規約の大幅改正を行う中で、ペット飼育を「管理規定に定めるべき事項」として記載したことなどを受け、ペット可マンションを営業上の差別化戦略に位置づける物件が数多く売り出された」（新築マンション・データ・ニュース/2008.4.3）と分析している。

(2) 公営住宅におけるペット共生住宅

公営住宅におけるペット共生住宅として、阪神・淡路大震災（1995年）の災害復興公営住宅においてペット共生モデル事業として先進的に4団地が建設された。

団地名	所在地	管理開始	管理戸数 (団地総戸数)	ペット用 設備	管理組織	備考
兵庫県営 白川台東住宅	神戸市須磨区	1998年	44 (89)	あり	自治会内に設置	災害公営
兵庫県営 鹿の子台南住宅	神戸市北区	1998年	55 (150)	あり	自治会内に設置	災害公営
神戸市営 鹿の子台南住宅	神戸市北区	1998年	35 (230)	なし	独立して設置	災害公営
神戸市営バルデ玉津(シルバーハウジング)	神戸市西区	1998年	34 (133)	なし	独立して設置	災害公営

図表 25：災害復興公営住宅のペット共生モデル事業 4 団地諸元

これらはいずれも一般住宅とペット共生住宅が1つの団地に並存する形態で供給された。

大分県大分市でも、2002年、羽田 H14 住宅 10 戸をペット共生住宅として供給した。

大阪府は、飼育者の増加に対し「一定のルールのもとで認めるほうが現実的」と判

断。2005 年から、団地や自治会単位で入居世帯の 8 割以上が同意したうえで、飼育ルールの策定、ペットクラブの結成などを条件に、既存の府営住宅でのペット飼育を解禁した。これにより計 380 団地のうち 11 団地（9 団地・2 自治会）でペット飼育を認めた。

新潟県長岡市では、新潟県中越地震（2004 年）の災害公営住宅 長倉団地（1 棟 40 戸）のうちの 10 戸をはじめとして、2006 年からペット飼育住宅に条件付（「飼い主の会」による自主的な問題解決、第三者機関「トラブル調整委員会」による問題解決・トラブル回避のための助言と指導、飼育世帯・ペット嫌悪世帯のゾーン分けなど）で取り組んでいる。

しかし、地方自治体の財政難や、ペット共生住宅や飼育禁止の公営住宅でのトラブル・苦情の増加などもあり、公営住宅におけるペット共生住宅は普及に至っていない。先進事例の兵庫県や神戸市、大分市でも、当初に整備して以降、ペット共生住宅は供給されていない。

神戸市は、増設要望に対して、「現在、市営住宅において最も多い苦情は、ペット飼育に関するもので、約 4 割を占めています。このため、震災後に当初からペット飼育可能住宅として建設されました北区鹿の子台南住宅、西区ベルデ玉津住宅を除き、原則犬・猫等のペット飼育を禁止しています。これは、ペット飼育により発生する臭い、鳴き声、毛の飛散、糞尿の不始末などにより、近隣入居者に迷惑をかけることが大きな理由であり、さらに、入居者の中には、犬・猫を生理的に嫌悪する方やアレルギー体質の方もおり、基本的には、市営住宅での犬・猫等の飼育禁止はやむを得ないと考えています。」（「市長への手紙」（神戸市市長室事業/一般市民からの意見・提案）に対する都市計画総局（市営住宅所管）の回答/2009 年）としている。

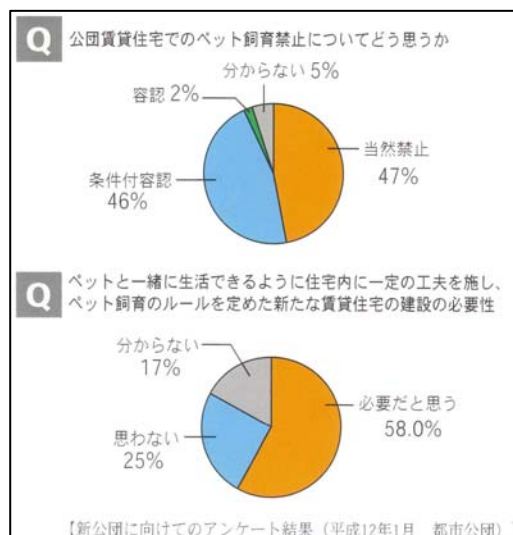
兵庫県も、「ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画（改訂）」（2006 年 4 月策定、計画期間 2006～2015 年度）の「県営住宅の現状と課題・・・近年の取り組みに対する検証」において、「ペット飼育居住者の評価は高いが、非飼育者からは糞尿の始末や、臭い、鳴き声等に不満との意見もある。居住者の自主的なマナーの徹底が不可欠であるため、自治会等の役割を含めた管理システムをどう確立するかが課題である。」としている。

また、兵庫県尼崎市では、2009 年、「尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則」を改正し、住宅の明け渡しを求めることのできる迷惑行為を「犬、猫等の動物を飼育することにより騒音、悪臭等を発生させ、又は入居者等を傷害し、若しくは畏怖さえる行為」などと例示して定義しており、大阪市でも同様の条例改正を検討する（大阪市営住宅入居監理委員会 2006 年度議事「迷惑行為への対応措置について」）など、これまで曖昧であったものを明確化し規制を強める地方自治体もあらわれだした。

(3) URにおけるペット共生住宅

URでは、これまで賃貸住宅において基本的に犬・猫等のペット飼育を禁止していた。その一方で、少子高齢化や核家族化の進展、ペットによるストレスや寂寥感の解消、感性豊かな潤いある生活等を求めようとする動きなど、ペット共生を取り巻く社会情勢が変化していった。

前身の都市基盤整備公団が行ったアンケート調査（図表 26）におけるペット飼育に関する設問の回答結果を踏まえ、1999年度に獣医師・建築家・弁護士等の有識者により構成する「ペット共生住宅検討委員会」を発足し、集合型賃貸住宅におけるペット共生住宅に相応しい仕様等について、建物設計・設備などのハード面から飼育に関するソフト面まで、細部にわたって約2年かけて検討した。その結果、2001年度（2002年）に第1号の賃貸住宅団地を東京都内で供給し、その後、千葉、愛知、兵庫、大阪、神奈川と拡大していった。



図表 26：都市基盤整備公団
アンケート調査結果（抜粋）

URは「都市機構のペット共生住宅は、ペットを飼う人とペットを飼わない人、そしてペットが共に快適に暮らすことを目的とした集合住宅です」と謳っている。特に集合住宅では「一定のルールを守りながら生活することが重要」と考え「ペット飼育規則」を定め、自主的な活動とコミュニケーションの場としての「ペットクラブ」の設立と「ペットクラブ会則」の制定による、ペット飼育者を中心とした自主管理をペット飼育の条件にしている。

ペット共生住宅の供給形態は大きく3種類に分けられる。

- ①新設団地において、団地全部をペット共生住宅として建設
- ②ストック活用団地において、全部または一部をペット共生住宅としてリニューアル
- ③団地再生（全面建替え）において、一部をペット共生住宅として建設

団地名称	所在地	管理開始	管理戸数 (団地総戸数)	備考
アーバンラフレ戸田	埼玉県蕨市	2006年	233(同左)	新設
(幕張ベイタウン)パティオス22番街	千葉県美浜区	2005年	220(同左)	新設
(成田NT)橋賀台(1-1-1号棟)	千葉県成田市	1978年	30(1,332)	リニューアル
パークサイド鎌ヶ谷(20・21号棟)	千葉県鎌ヶ谷市	1998年	36(811)	リニューアル
(千葉NT)アバンドーネ原1番街	千葉県印南市	2003年	94(同左)	新設
潮見駅前プラザ一番街	東京都江東区	2002年	145(同左)	新設、公団(当時)初の共生住宅
ハートアイランド新田二番街	東京都足立区	2005年	206(同左)	新設
(多摩NT)ステラ聖ヶ丘	東京都多摩市	1996年	34(同左)	2010年リニューアル
コンフォール明神台(3-1-3-2・3-3号棟)	横浜市保土ヶ谷区	2007年	254(1,039)	団地再生
(高蔵寺NT)岩成台西(601号棟)	愛知県春日井市	1977年	92(356)	2004年リニューアル
パークシティふれあいのまち	大阪市此花区	2005年	172(同左)	新設
浜甲子園さくら街(15・16・17号棟)	兵庫県西宮市	2005年	132(3,544)	団地再生(事業中)

図表 27 : UR ペット共生住宅 (賃貸) 一覧 (所在地順)

<ul style="list-style-type: none"> ・飼育できるペットは、犬、猫、小動物（うさぎ、モルモット、ハムスター、りす、フェレット）、小鳥、魚類（金魚・熱帯魚などの観賞用）。（※一般住宅は、小鳥及び魚類以外の動物飼育が不可） ・犬および猫の飼育は、1住宅につきいずれか1頭のみ。 ・犬については、成犬時の体重が概ね10kg以下の大きさであること、狂犬病予防法に定める鑑札を受け、同法に従い予防注射を受けていること（費用は飼育者負担）。飼育できる犬種は別途規定。身体障害者補助犬（盲導犬など）に関しては別途対応。（マイクロチップの注入および避妊、または去勢手術については、飼育者の努力義務） ・猫については、成猫時の体重が概ね10kg以下の大きさであること、マイクロチップの注入および避妊または去勢手術を受けていること（費用は飼育者負担）。 ・小動物は、一人で持ち運びができるカゴで飼育できる程度の大きさと数とし、1住宅につきカゴ1個。 ・ペットは住戸室内で飼育。バルコニー・専用庭や共用廊下などでの飼育は不可。ペットの手入れや、ケージ等飼育用具の清掃を行う場合も、住戸室内で行う。 ・ペットを伴って住戸外に出る時は、ペットをケージに入れるか、またはリードで結ぶ等してペットの行動を制御できるようにする。 ・犬または猫の飼育者を中心に「ペットクラブ」を設立し、併せて「ペットクラブ会則」を制定し、自主的に運営する。 ・犬または猫の飼育者は、必ずペットクラブに加入し、その運営に必要な費用を会費として負担する。

図表 28 : UR ペット共生住宅 ペット飼育規則 (抜粋)

●飼育上の手続き

①住宅の申込み資格の確認後、賃貸借契約を締結するまでの間に必要書類を添えて「ペット飼育申請書」を提出する。

犬	<ul style="list-style-type: none"> (1) ペット飼育申請書（鑑札番号、狂犬病予防注射済票の番号などの必要事項を記入） (2) 大きさの条件を満たしていることが確認できる書面（血統書などの犬種を証明する書面（飼育できる犬種の場合）、または獣医師の所見書（飼育できる犬種に該当しない場合、雑種の場合、犬種を証明する書面が無い場合）） (3) 狂犬病以外の感染症について1年以内に実施した予防接種に関する証明書 (4) 飼育できなくなった場合の引取人届
猫	<ul style="list-style-type: none"> (1) ペット飼育申請書（マイクロチップのID番号などの必要事項を記入） (2) 避妊または去勢手術済みを証明する書面、または避妊または去勢手術が困難なことを証明する書面 (3) マイクロチップの注入済みを証明する書面、またはマイクロチップの注入が困難なことを証明する書面 (4) 誓約書（URの定める期日までにマイクロチップの注入や、避妊または去勢手術が受けられない場合（避妊または去勢手術については不要と判断された場合を除く）は、入居後に必ず処置する旨の誓約書の提出が必要） (5) 感染症について1年以内に実施した予防接種に関する証明書 (6) 飼育できなくなった場合の引取人届
その他	なし

図表 29：UR ペット共生住宅の飼育申請に必要な書類

②住宅の賃貸借契約の締結時に、ペット飼育規則を遵守する旨の確認書を提出する。
 ③飼育開始の際に、犬または猫の飼育者は必ずペットクラブに加入し、その運営に必要な費用を会費として負担する。

※入居と同時に犬または猫の飼育を希望せず、入居後に飼育を希望する場合は、その時点で、ペットクラブを通じてURに飼育申請し（申請に必要な書類は入居当初に飼育する場合と同様）、飼育開始の際にペットクラブへ加入する。

※契約時にあらかじめURが通知する修理細目通知書に記載する部位および居住者の責により発生した汚破損滅失の他、ペット飼育に起因して発生した賃貸住宅およびその設備機器または、造作等の汚破損等（爪もしくは歯等による引っ掻き傷または糞尿の飛散、匂いつけ行動その他飼育に伴う汚れ、臭いの付着、毛詰まり等）の修繕、取替え（消臭または消毒等を含む。）は、居住者負担（退去時も同様）。



図表 30：UR が作成し 共生住宅居住者に配布しているパンフレット（表紙）

3. ヒアリング調査・現地視察

3-1. 浜甲子園団地ヒアリング調査

(1) 調査対象一覧

当該地区における地域活動や建替事業に伴う居住者の取り組み状況をヒアリング調査により整理する。

団体名等	団体の活動開始時期	活動内容等	ヒアリング対象者
浜甲子園団地自治会	1963年		①会長1名 ②役員等8名
浜甲子園さくら街ペットクラブ	2005年	ペット共生住宅の運営	③会員1名
はまこう花クラブ	2006年	共同花壇の運営	④元代表1名
ふれあい喫茶	2006年	自治会の高齢者福祉活動	⑤スタッフ2名
UR都市再生機構 建替事業担当者	-		⑥⑦担当者2名
まちづくりコンサルタント(民間)	-	ワークショップの運営等を事業者から受託	⑦担当者1名

図表 31：ヒアリング調査対象一覧

(2) 調査記録

●ヒアリング記録①

対象者	浜甲子園団地自治会 会長、計1名
日時	2010年10月4日 16:00～17:30
場所	浜甲子園団地内 会長自宅
調査員	水野優子

■自治会での取り組みについて

- 夏祭り、文化祭、グランドゴルフ、餅つき大会などのイベントをおこなっている。
- 高齢化が進み、いつまで続くかわからない。
- また、団地内の子どももほとんどいない状態である。しかし、校区の小学校では、周辺にマンションが新しくつくられたことなどで、生徒が今年約60名が増えている状態である。団地内でなくても、「子どもは社会で育てる」ものであるため、地域のイベントはこれからも子どもたちのためにもがんばって続けていきたい。
- 自治会費は年間3000円であり、比較的高額である。
- 有償の事務局員を2名おいている。
- UR団地の自治連で、家賃交渉などの運動を展開する必要があり、そのための活動資金としても拠出している。
- 追加で年末に500円を限度に追徴する場合もあり、これに関しては現在やめることを検討している最中である。
- 自治会の加入率は任意加入であり、高かったときで70%。現在はかなり悪くなっている。
- 自治会の会計の見直しを現在おこなっている。
- 会長就任を機に、これまでの会計を見直し、削減できるところは削減する方向で動いている。
- 自治会の組織は文化事業部会、防犯部会、組織部会、住対部会。
- 組織部会、住対部会はほとんど機能していない。URとの交渉役。
- 子ども会は10数年前に無くなった。
- 自治会はもともとは5ブロックに分かれていたが、1本化された。

■地域の課題について

- 高齢化が進み、安全、安心に暮らせることが一番大切。そのためには、やはり UR の民営化などで家賃の先行きが不透明なのが、居住者に不安を与えている。居住者の中には、本当に困窮している者もあり、親身になった対処が必要だと感じている。
- 今年、幼稚園と保育園が統廃合されるという案があった。
→幼稚園の敷地は UR のものであり、25 年の契約が切れるということで保育園と統廃合するというものであった。周辺にマンションもあり必要性が高いという観点と、これまで、小学校が統廃合されたこともあり子どもたちのふるさととして、やはり卒業校を大切にしていけることは心情的に必要なだと思ひ、今回反対した。
- 地域での活動は現在高齢化してほっとんどない。

●ヒアリング記録②

対象者	浜甲子園団地自治会会長、同副会長 2 名、同役員 3 名、同事務局長 1 名、同事務局員 1 名、計 8 名
日時	2010 年 10 月 18 日 13:00～14:30
場所	浜甲子園団地自治会事務局
調査員	水野優子

■自治会について

- 設立：昭和 39 年 6 月（まちびらきは昭和 37 年。昭和 39 年 2 月に全棟が完成する。）
→設立のきっかけは共通の利益をめざして、とあるが現在となつては当時を知る人がおらずわからない。
- 加入者数：2009 年度 1756 世帯。2008 年度 1789 世帯。
→現在、個人情報保護法のもとに、団地内の正確な世帯数がわからないため加入率が出せない。
→過去の加入世帯については、過去の資料を探していただく。総会の議案書を見るしかない。
- 運営組織
→会長、副会長、会計、監査の 4 役（7 名）と常任理事 16 名が議決機関。理事は 32 名。これを含んで執行機関。
→理事は 4 棟で 1 名が選出される。1 棟に 1 名代議員。1 つの階段で階段当番が 1 名。
→イベントごとに実行委員会を組織して実行している。役員でなくても手伝ってくれる人もいる・・・部員。
→部会は、文化事業部、組織部、住宅環境部、防犯部、環境衛生部、福祉部、広報部。防災会は全員。
- 活動内容
→夏祭り、文化祭、持ちつき、新年会、グランドゴルフ、鳴尾浜公園の清掃（2 ヶ月に 1 回、市から依頼されて）、安心サポートサービス、ふれあい喫茶、青パト
→青パト・・・学文区で子どもを狙った事件が以前にあり、子どもの見守りをおこなうことになった。とりあえずはじめようということで話しがでたその週から常任理事ではじめた取り組みであるが、通学、帰宅時間に合わせて通学路を 20 名くらいで見守り、8 年が経っている。この取り組みが発展して、市の教育委員会からの打診を受けて青パトをおこなうようになった。
→震災のときに、全国の団地の連合会から義援金が 110 万円届いた。世帯で分けようという話も出たが、そうすると世帯 500 円程度であり、もっと有効活用したいということで自動車を購入した。その車が現在 3 代目だが、青パトなどで役にたった。
→一般的な青パトは子どもの見守りが目的であるが、浜甲子園団地は高齢化が進んでいるため、子どもと一緒に高齢者の見守りもおこなうということにしている。
→やはり取り組みを続けるためには、中心に動くメンバーが大切。藤沢さん、西坂さんなどの人柄によって、みんなが集まってきてくれる。
→さまざまな活動があるが、中心的に動くメンバーはほとんど同じで約 20 名程度。
→震災のときは、水道などのライフラインがだめになった。自治会で高齢者へ水を届ける活動

を、水道が復旧するまでの1ヶ月間続けた。各住棟をまわって、窓から依頼があれば2リットル入りのペットボトル2本を毎日届ける、というもの。

●ヒアリング記録③

対象者	ペットクラブ会員、計1名
日時	2010年10月19日10:00～11:30
場所	浜甲子園団地まちかど浜甲（武庫川女子大研究室運営の交流スペース）
調査員	水野優子

■ペットクラブについて

□設立：平成17年

→設立のきっかけは、URの建替を巡る取り組みの一環。

→参加者：現在は64名。入居時にペットを飼う場合の条件としてペットクラブに入会することになっている。やや会員は減っている。ペットが高齢でなくなってしまうなどで。

□活動内容

→ペットを飼っている会員相互のコミュニケーションをはかる。

→飼育マナーの向上を促す。

→ペットを飼っていない近隣居住者への理解を得るための活動をおこなう。

→トラブルの解決のための助言または指導をおこなう等。

→総会1回/年

□運営費用

→当初は犬3,000円、猫2,100円ということで設定されていたが、現在は1,200円/年。

→会員の方がなくなった場合、弔慰金5,000円が支払われる。また、22年度からはペットがなくなった場合、弔慰金3,000円が支払われるようになった。

→近年余剰金が発生しており、近隣スーパーでのお買い物券500円などで返金をおこなうこともある。

□運営組織

→ペット共生住宅である15・16・17号棟それぞれから理事7名が選出される。会員間で持ち回り。

■ペットクラブの取り組みについて

□ペットを飼っていてもペットクラブに入っていない人もおり、問題である。また、ペット飼育が禁止されている一般住棟でもペットを飼っている場合が多く見受けられる。

□現在、ペットクラブ主催のイベント等はまったくおこなわれていない。覚えている限りでは、講習会が発足当初に1度おこなわれたきり。昨年度の総会で、ペットの写真を持ち寄って展示しようという企画が出されたが、結局実施されなかった。

→「個」の意識が強い。人とコミュニケーションをとろうと思わない人もいるのでは。

→ペット同士があわなくて、疎遠になってしまうというケースもある。

□ペット共生住宅は共益費が通常の住棟よりも高く設定されている。これは、ペットのための設備（足を洗う場所など）があるため。そのうえペットクラブで会費をとっているわけだが、イベント等がなく返金されるような状況であり、何のためのペットクラブなのかやや疑問がある。

□会費の納入に関して、会員が管理センターへ支払いに行くことになっている。ある年の理事長が会費を滞納している人に督促にいったところ、他の会員から非難されたという経緯もある。ペットクラブに関して、どこまで強制力があるのか、非常に難しい。基本的にはURがポスティングをおこない督促することはしている。

□ペット共生住宅は、新規居住者の方も多く、勤めている人もいる。

□ペット共生住宅には、専用の集会所がある。パソコンなどもあり、もっと活用しようという声もある。

□地域の課題として、野良猫に餌をやる人がいて困っている。しかし、その野良猫は、建替えで転居するときに捨てられた猫が多く、かわいそうに感じる。

□ペットが犬の場合、お散歩などで知り合いができる。しかし猫は難しい。

●ヒアリング記録④

対象者	花クラブ（解散済）代表（当時）、計1名
日時	2010年10月18日 13:00～14:30
場所	浜甲子園団地1号棟横の広場
調査員	水野優子

<p>■花クラブについて</p> <p><input type="checkbox"/> 設立：平成17年11月26日 →解散：平成22年3月31日</p> <p><input type="checkbox"/> 設立のきっかけ →URの建替を巡る取り組みの一環だが、個人的には「当時自治会の副会長だった方がやりたいと希望した」と聞いている。</p> <p><input type="checkbox"/> 参加者：一番多かったときで参加者30名がリストに並んでいた。しかし、実質一緒に活動したのは11人（男性2名、女性9名）。しだいに減って、3名で水やりをしていたが、1名が引っ越しし、のちに1名の都合が悪くなり、結局最後の1名になった。</p> <p><input type="checkbox"/> 活動内容 →URの屋外共用部にある共同花壇の維持管理。植え替え、水やり等。 →毎週火曜日と土曜日の朝7:30～水やり。毎月第4金曜日は9:30～草むしりや植え替えなどの作業。</p> <p><input type="checkbox"/> 運営費用 →最初に会員から1,000円ずつ徴収した。UR職員3名からも個人的に1,000円払った。 →自治会から初期の段階で30,000円貰った。 →ふれあい喫茶で協力をもとめる募金箱（空き瓶）を置いたところ、数ヶ月で7,000～10,000円程度が集まり（複数回）、かなり助かった面がある。 →水道代に関しては、初めは一時期のみUR。その後、自治会が負担。月に2,000円～3,000円程度。 →解散時は23,000円程度の余剰金が出た。しかし、自治会に「水道代」として返金した。</p> <p><input type="checkbox"/> URからの支援 →肥料などの負担。道具、倉庫などを借りていた。 →広報チラシなどを作成してもらっていた。</p> <p><input type="checkbox"/> 参加のきっかけ →チラシと掲示板を見て参加した。 →もともと従前の居住棟の周辺で花壇をしていた。いけないのは知っていたが、以前にしておられた方が引っ越されるときに頼まれて引き受けた。花や野菜づくりはもともと好きだった。</p> <p><input type="checkbox"/> 花クラブでの立場：代表 →代表となったのは、自治会の元副会長だった方と以前から面識があり（子どもが同級生）、頼まれて断ることができなかった。代表となったため、URへの報告や会計などを一手に引き受けることになった。</p> <p><input type="checkbox"/> 参加状況：ほとんど休まずに参加。 →代表であり、URに報告する義務があるため、記録をとらねばならず、責任も発生するため、ほとんど休まなかった。夏のお盆に実家に帰るときも、夫が代わりに水やりをしていた。</p> <p><input type="checkbox"/> 他の地域活動への参加：ふれあい喫茶 →花クラブをやっているときに、寄付金を集めてくれたりしていたことや、花壇が集会所のそばにあることから、親しくなり手伝うようになった。多いときは月5回程度。しかし、現在は、体をこわしていることや、一人の方とうまくいかないこともあり、月1回程度になっている。</p> <p><input type="checkbox"/> 花クラブの取り組みについて →嫌だと思ったことはほとんどない。 →きれいに咲いているね、と声をかけられることもあり、そういったときは本当によかったと</p>
--

感じた。

- 花クラブが解散してしまった理由
 - 人が集まらなかった。人が集まらないと、一人の負担が大きくなってしまう。
- 芦屋で共同花壇がうまくいっているところがあると聞いたが、この団地では無理。
 - 浜甲子園団地は非常に高齢化が進んでいる。それも、お年寄りの一人暮らしも多く、なかなかこのような場には顔をださない。
 - 戻り入居の方と新規の居住者は接点がない。接点がない中で、新規の居住者は活動に入りづらいと思う。
- 花づくりや緑に関しては、みんな思い入れや自分のやり方を持っている。自分の思い通りにならないことが嫌な人も多い。
- 水やりは本当にたいへん。体力も必要になるし、時間も拘束される。
- URに望むこと：人集め。他は特にない。
- 長続きさせるには：当番などをきめて、一人一人にきちんと責任を持って貰う。代表だから休まずに続けたが、事前に何の連絡もなく水やりになかったような人も結構いる。
- チラシを掲示板に貼ってまわるのがたいへんだった。なかなか人にものを頼みづらかった。

●ヒアリング記録⑤

対象者	ふれあい喫茶スタッフ、計2名
日時	2010年12月9日 13:00～14:00
場所	浜甲子園団地1号棟横広場
調査員	水野優子

■ふれあい喫茶について

- 設立：平成18年4月頃
- 設立のきっかけ
 - 安心サポートサービスを自治会で取り入れるにあたり、その一環の事業としてふれあい喫茶、お元気コールを実施することになった。
- 活動内容
 - 週2回（火曜・金曜 10:00～12:00）さくら街第2集会所で喫茶スペースを開設。
 - スタッフ：自治会役員4名+数名の有志スタッフで運営。
 - 利用者：1日平均50～55名程度が利用する。利用者は開始当初より増加している。
 - 利用者の状況
 - 年齢層は70代が多い。男性の比率が高いが、最近女性の参加も増えている。約半数が単身者。
 - 30名程度は固定メンバーである。グランドゴルフの練習の帰りなどに寄るなど。
 - ほとんどは地域内（建替え部分）の方であり、徒歩や自転車などで来所。しかし、建替えで他団地へ移転した方や地域に隣接している市営住宅、介護福祉施設の方も利用している。介護福祉施設の方は施設の車で介護者がつきそって来所。車イスの方も有り。
 - 趣味や健康についての話題が多く憩いの場となっている。
 - 常連の方がこられなくなったことで、不審に思い連絡したところ、亡くなっていたということもある。見守り活動の一環である。
 - 運営費用
 - 当初、URが道具等をそろえてくれたため、初期費用は不要であった。
 - 当初は1日の売り上げが3000円程度であったが、平成20年以降は約5000円程度の売り上げあり、材料費、人件費をまかなっている。将来、道具も補填していかねばならないため、少しずつ貯蓄している。

●ヒアリング記録⑥

対象者	UR 西日本支社団地再生業務ユニット団地再生計画第 2 チーム、計 2 名
日 時	2010 年 11 月 24 日 17:00～18:30
場 所	武庫川女子大学
調査員	水野優子

- 住民参加型の団地再生事業として取り組んだ背景
- 当時、建替計画は西日本でもいくつかあったが、浜甲子園団地のように大規模で長期間にわたるものはなかった。そうしたことから、建替事業がまちにおよぼす影響が非常に大きい
ため、段階的に取り組みが進められた。
 - 建替事業に先立ち、検討調査がおこなわれ、UR、学識経験者等により、1996 年から 1998
年にかけて GRAND PLAN、1998 年から 2000 年にかけて GRAND DESIGN の検討をお
こなっている。
 - 当時においては、GRAND PLAN だけでなくデザインに踏み込んだ GRAND DESIGN ま
でを、事業に先行して検討することは珍しいことであった。
 - その一連の検討の中で、建替事業をおこなうにあたり、居住者を含めた進め方が必要である
との認識があり、建替え事業の条件的な説明会だけではなく、コミュニティやソフト的な
取り組みに関する居住者との継続的な話し合いの場として「街の再生・運営協議会」を設
置することが決定された。
 - GRAND DESIGN の検討と平行して地元説明会に入る 2 年前から自治会役員と UR と西宮
の三者で浜甲子園団地の建替えについての意見交換をおこなっており、2001 年に地元説明
会を開催した。UR と団地居住者での話し合いはよくあるが、その中で行政を含めた形で
の話し合いは珍しい。
 - 自治会と UR と西宮の三者での話し合いで培われた関係性を、コミュニティやソフト的な
取り組みに関する継続的な話し合いの場である「街の再生・運営協議会」へと発展させた。
 - こうした「街の再生・運営協議会」という形で事業が進められたのは、地域における自治会
組織がしっかりしていたことや、もともと自治会と行政（西宮市）の関係性が築かれてい
たことなどがある。
 - 街の再生・運営協議会の役割は、UR の事業における情報を地域に提供するということであ
ると同時に、地域居住者の意向を集約し計画に反映させることであった。
 - 街の再生・運営協議会の取り組みの一環としてワークショップを開催し、共用施設・緑、ペ
ット共生住宅、キッチン・ガーデンといった内容について話し合いの場をもった。

●ヒアリング記録⑦

対象者	UR 西日本支社団地再生業務ユニット団地再生計画第 2 チーム 2 名、民 間まちづくりコンサルタント担当者、計 3 名
日 時	2010 年 12 月 3 日 13:00～14:30
場 所	浜甲子園団地第二集会所
調査員	水野優子

- 当時、建替事業が全国で展開される中、4,600 戸である浜甲子園団地は規模的に非常に大規
模である（西日本で二番目に大きい団地）ため、建替事業によるまちへの影響が非常に大
きいことを懸念して、段階的に進めていくことが決定された。
- 異先生を筆頭に学識および UR によって早い段階から検討および調査が進められた。
→H9・10・・・GRAND PLAN の検討
→H11・12・・・GRAND DESIGN の検討
→当時、こうり団地も建替事業があったが、GRAND PLAN のみであり、デザインまでの具

体的な詳細については検討するに至らなかった。

- そういった中で、「街づくり委員会」、「デザイン協議会」、「街の再生・運営協議会」の3つの組織で建替事業を進めることになった。UR 自体は、もともと地域居住者とともに取り組みをおこなうことが不得手な部分もあり、学識および専門家で検討することがほとんどであるが、居住者の意向を踏まえた上で今回の建替事業をおこなう必要性があるとの認識があった。
- 実際の地元説明会に入る2年前から自治会を窓口に折衝を始めている。自治会、行政、URの三者でおこなった。これまで個別折衝はよくあるパターンだったが、三者揃って進めたことは珍しい。これは、自治会の強い要望であったとともに、もともと自治会が非常にしっかりしていたことから、西宮市との関係性がすでに構築されていたから。
- 浜甲子園団地で話し合いがおこなわれる以前に募集停止はおこなわれ、そういった段階から自治会が早く話し合いたいという強いアクションがあったこと。
- 三者会議はどちらかというと、制度や家賃、修繕といった内容。団地再生協議会のWS。建替えによる余剰敷地に対する強い関心。

3-2. 先行事例ヒアリング調査・現地視察

(1) 調査・視察対象一覧

他地域の先行事例として、「地域マネジメント・コミュニティ育成に関する活動」、および、UR が建替え事業により設置した共同花壇・区画貸し菜園・ペット共生住宅といった「施設・設備をテーマとする活動」の2つの視点から事例を抽出・収集した。

団地名	所在地	規模	入居開始	特徴等	ヒアリング調査	現地視察
地域マネジメント・コミュニティ育成						
[P団地] (UR分譲)	神戸市 中央区	9棟 941戸	1982年	2005年に始まる、管理組合活動を発端とするコミュニティ育成活動	①	○
UR [H団地] (団地再生)	大阪府 豊中市	19棟 729戸	1960年 (建替 2004年)	2004年に始まる、住民主体の団地内雑木林マネジメント活動 (どんぐり山を守り育てる会)	②	○
UR [K団地]	横浜市 栄区	33棟 1,160戸	1964年	2010年に始まる、UR・行政・地元NPO法人の連携による高齢者福祉活動	③ ④	○
UR [TA団地] (賃貸+分譲)	東京都 板橋区	10,170戸	1972年	2007年に始まる、大学による高齢化の進む高層団地の地域連携活動	-	○
UR [MU団地] (賃貸+分譲)	兵庫県 西宮市	32棟 7,236戸	1979年	URの団地マネージャー制度	-	○
共同花壇						
UR [S団地]	名古屋市 北区	12棟 712戸	1997年	1998年に始まる、共同花壇運営の「はなともくらぶ」の活動	⑤	○
区画貸し菜園 (クライנגアルテン、キッチンガーデン)						
UR [Y団地] (団地再生)	神奈川県 鎌倉市	7棟 440戸	1956年 (建替 2000年)	2000年、建替事業に伴う環境共生住宅をテーマとした自然環境の復元・保全とクライングアルテン整備	⑥	○
UR [D団地]	大阪市 此花区	4棟 1,072戸	1970年	自治会による菜園の管理・運営	⑦	○
UR [N団地]	埼玉県 和光市	1,427戸	1965年	駐車をクライングアルテンに再整備	-	○
UR [TO団地]	埼玉県 蕨市	2棟 233戸	2006年	ペット共生住宅で、かつ、クライングアルテンを整備	-	○
ペット共生住宅						
UR [M団地] (団地再生)	横浜市保 土ヶ谷区	16棟 1,039戸	1959年 (建替 2000年)	2007年、建替事業に伴い一部にペット共生住宅を設置 (3棟254戸)	⑧	○
UR [TO団地]	埼玉県 蕨市	2棟 233戸	2006年	ペット共生住宅で、かつ、クライングアルテンを整備	-	○

※特記したもの以外は賃貸住宅団地

図表 32 : ヒアリング調査・現地視察対象一覧



写真9 : [TA団地]



写真10 : [N団地]



写真11 : [TO団地]

(2) 調査記録

●ヒアリング記録①

調査視点	管理組合活動を発端とするコミュニティ育成
対象団地	[P団地] (UR 分譲) (神戸市中央区)
対象者	[P団地]管理組合 組合員、計 1 名
日時	2010 年 10 月 25 日 14:00～16:00
場所	[P団地]
調査員	水野優子



写真 12：現況



写真 13：現況

■団地について

□築年数 29 年、9 棟 941 戸、33,000 ㎡

□居住人口：約 2,500 人

→5 年前に管理組合独自で居住者調査をおこなっている。一人暮らしの高齢者が 100 名を越えている状況。

□管理費、修繕費等

→管理費：8,540 円 (エレベータ付き高層)、7,140 円 (エレベータ無し低層)

→修繕積立金：平均 4,650 円 (占有面積による)

→駐車場：12,000 円/月

→駐輪場：50 円/月

■コミュニティクラブについて

□コミュニティクラブとは

→居住者交流のきっかけづくりの場となる集まり。もともと[P団地]には管理組合のもとに、自治会、老人会 (宝寿会)、子ども会が部会として存在し、それぞれが活動をおこなってきた。そうした個別の活動に同好会を加え、再編成をおこなってコミュニティクラブということで一本化を図ったもの。コミュニティクラブには、管理組合から年間 57 万円が割り当てられ、個別の活動に対して助成金という形でサポートをおこなう。

□設立：平成 18 年

□コミュニティクラブ構成団体

→老人会 (宝寿会)、しおかぜ子ども会、P 住同好会、P 住喫茶、P 住安心サポートの 3 団体、2 ボランティア

□設立の経緯

→①居住者の変容：高齢化、少子化が進み、それまで個別におこなってきたコミュニティ活動が継続困難となった。

→②住宅の維持管理の側面：約 30 年が経過し、施設の老朽化などの問題の対処が必要になってきた。また、ハード面だけでなく、居住者間のトラブルやクレームなどが管理組合に寄せられることも多くなり、様々な対応が管理組合に求められるようになった。

→③安全面の問題：[P団地]は、立地の関係で通過交通が多くみられる。そうしたことから、居住者間で、不安の声がきかれるようになり、そうした対応をおこなう必要性に迫られていた。団地自体の規模も大きく、道ですれちがってもなかなか居住者かどうかもわからない。安全面を考える上でも顔見知りになる機会を増やそうという声があった。

□設立のプロセス

→上記の経緯があり、準備会をたちあげ、どのような形であれば問題が解決できるかを話し合った。活動を一本化し、その活動に管理組合から費用面でサポートすることから、不正がないような仕組みづくりを心がけ、管理組合での総会で提案し、可決された。費用をハード面以外に拠出することを理解してもらうことが難しく、皆の賛同を得ることに苦心した。

□活動資金

→管理費の内 50 円/月をコミュニティークラブの活動資金にする。

→各構成団体が必要に応じて助成を申請し、認められれば支給される。各団体はそれぞれ独立採算になっており、助成に適用される費目は決まっている。基本的には、会費だけではまかないきれない公共性の高いもの。

→助成の申請は、「事後」申請であり、実際に取り組みを実施した後であることが求められる（無駄をなくすため）。

●ヒアリング記録②

調査視点	居住者主体の団地内雑木林マネジメント活動
対象団地	[H団地] (大阪府豊中市)
対象者	どんぐり山を守り育てる会 会長、同前会長、同会員、計 3 名
日時	2011 年 2 月 7 日 13:30～15:30
場所	[H団地] 第二集会所
調査員	水野優子



写真 14：現況



写真 15：現況

■どんぐり山を守り育てる会について

□設立：平成 16 年 12 月

□きっかけ：建替事業に伴うワークショップの一環として、団地の緑について考える回があり、その際に、団地内にある「どんぐり山」と「きのこ山」を残したいという意見が出された。
→住民参加型での建替事業の関西で一つの事例であると聞いている。

→ワークショップは公募で、毎回約 30 名の参加でおこなわれた。

□活動資金：設立後 2 年は花王の助成金 100 万円で必要な道具等をそろえることができた。平成 18 年からは、会費制としている (1,200 円/年)。現在は会費のみで運営しているが、少し貯蓄もできるようになり、比較的うまくいっている。

□会員について：現在 70 名。設立当初は 38 名。ここ数年はほぼ横ばい。

→ほぼ高齢者 (65 歳以上) のみ。団地そのものが高齢化している。

→女性 2/3、男性 1/3。男性は、退職後の方。

□取り組み内容

→月 1 回（第 3 日曜日）に集まり、山の手入れをおこなう。

→年 2 回のイベント。春（5 月）には会員でお花見のお茶会をおこなう。冬は会員以外に向けてクリスマスイベントをおこなう。リースづくりなど。

→「協力会」の学校や団体に対して、遊び場を提供する。また、一緒に取り組みをおこなう。

□協力会とは：会の活動に賛同・協力する団体。小学校、自治会、保育所、幼稚園、ひまわり会（幼稚園に通うまでの年齢の幼児を対象とした子ども会）で構成されている。

→小学校 4 年生を対象として、毎年どんぐり山の育成記録をつける。など。

□周辺地域とのオープンな関係性について

→実際のところはすべてうまくいっている訳ではないが、団地に子どもの姿が見えることはとてもいいことだと思ひ、開放している。

□UR との関係性について

→ワークショップが終わってから、とりたてて UR からサポートは受けていない。どんぐり山ときのこ山を残すことになり、建替事業の際に、若干の補修をしてもらった。例えば遊歩道の整備など。それ移行はまったくない。最初に、どんぐり山ときのこ山について、会が維持管理をおこなう、という覚え書きを交わしている。

→もともと UR との関係性は悪くない。月に 1 回の清掃は建替以降も継続しておこなっており、そうした積み重ねてきた取り組みで信頼関係はある。

→どんなことをするにしても、住んでいる人の「思い」や「行動」がともなわないと何も始まらない。

■共同花壇について

□建替事業の一環で共同花壇をつくってほしいという要望があり、3カ所つくられた。

□現在、12、13 名でおこなっている。

□もともと勝手にお花を団地に植えていた人が中心になって、共同花壇のメンバーになった。

□しかし、共同花壇の設置場所に関しては、まったく意見を採り入れてもらえず、団地の入り口部分の目立つ場所につくられている。そうすると、自分で好きに植えてもいいというものになってしまい、負担になってしまう。もっと目立たないところにつくってもらえれば、自分たちの楽しみとして取り組めたのに、と思うこともある。

□費用的には厳しい。自治会からの補助をうけながらおこなっている。

→苗を購入すると費用がかかっていしまうので、苗を買わずに種から苗づくりをおこなうなどの工夫をしている。その結果、苗がたくさんできたので、どんぐり山のイベントの際に苗を販売することができ、新たな収入となった。

■その他

□団地は高齢化が進んでいる。どんぐり山の取り組みも、次の代に引き継いでいきたい気持ちもあるが、若い世代が少ないので、自分たちが楽しむことを考えて取り組みを続けるつもりでいる。

●ヒアリング記録③

調査視点	UR・行政・NPO 法人の連携による高齢者支援事業
対象団地	[K団地]（横浜市栄区）
対象者	UR 神奈川地域支社住まいサポート業務ストック活用計画チーム 主査、計 1 名
日時	2011 年 1 月 21 日 10:00～11:00
場所	[K団地]集会所
調査員	水野優子、出口寛子（調査補助員）



写真 16 : 現況



写真 17 : 現況

■団地について

- 33棟、約1,000戸。
- 昭和39年にできた。自然や地形を生かした豊かな植栽の団地は昔にしては珍しい。小山がハイキングコースとなっている。
- 5階建てでEVがないのでEVを設置する等、URは建替えの提案を居住者に対して出したが、居住者は足腰が鍛えられる、ボケ防止などの理由から反対した。
→設備系(給湯、ユニットバス)等を行った。
- 当団地は神奈川県内では大規模な団地なので、管理が大変である。
- 出来たときから居住者は多く、空家率は現在でも4~5戸程度と低い。
→当団地は空家率の低さからURの改善の対象ではないが、居住者は熱心に取り組んでいる。
- 買い物難民の問題を解消するために、「あおぞら市」を実施している。生物はないが、パンやティッシュなどの日用品を販売。
- 当団地の高齢者支援の取り組みはメディアにも取り上げられる。
- 小高い丘にあるので、行きは下りだが、帰りが上りになる。そのため買い物が大変である。
- 高齢者の消費力が小さいため、団地内にあったもともとのスーパーが潰れる。
→買い物はほとんど幹線道路沿いの場所へ行く。
- 団地内の高齢者のひきこもりをみて危惧した自治会・民生委員・ボランティアの人が「シニアサロン」を集会所ではじめた。

■NPOの見守り活動について

- 見守り活動は運営委員会方式。
- 国の予算がつき、IT機器、照明センサーなどのハードの整備ができた。見守りの実証実験中。
- センサーなどの見守りはNPO拠点「お互いさまねっといこい」の安心センターで管理している。・各住戸に設置されたセンサーが12時間に1度定期的にPCに受信し、安否を確認する。異常を感じたら管理センターの人と連携し、鍵を持って駆けつける。場合によってはベランダから入るなどの措置をとっている。
- 本年度、最初は10戸、後から70戸の計80戸にセンサーを設置した。当初は、センサーで監視されるなどと勘違いされる人もいたが、少しずつ誤解をといてきた。
- この1年で1~2件、センサーでの情報でお年寄りの住戸へかけつけた。実際に体調不良の人を病院へ運んだこともある。
- 見守り活動の一つとして、お年寄りがよくなくす鍵の預かりなどを行っている。

■NPO拠点「お互いさまねっといこい」について

- スーパーが潰れた後の施設に関して、生活支援のサービスをおこなう拠点として利用するという名目で、URがNPOに通常料金を減額して貸し出ししている。
- 厨房では、毎日お昼メニューをつくる。
- 食堂を兼ねる交流スペースは居住者の憩いの場になっている。
- 相談室では、行政から派遣された介護福祉士が健康のケアをしている。
- 家を買う前に一時的に住むような若年層もおり、そうした方のために子育てサロンも設けている。

- 交流スペースのテーブルの花は居住者がもってきてくれたもの。しだいに利用者が愛着をも
って使われ方がよくなっている。
- NPO の幹部は 15～16 人で、日常的にしているのは 5～6 人。
- 今後の課題としては、日常的に来てくれるスタッフを増やしたい。特に若い人は働いている
ため難しい。
- 横浜市のモデル事業も入って、通信を作成している。そこでスタッフ募集をしている。
- 現在のスタッフは、有償ボランティアではなくほぼ無償ランティアである。
→ただ、将来的には収益を上げて次のボランティアにつないでいきたい。活動の担い手のため
にも、たとえば、あおぞら市や、今は無料でおこなっているヨガなどの有償も考えられる。
- 自治会と NPO のメンバーは重なっている部分もある。
- 最近単身の 40～50 代の孤独死もある。また、高齢者の方のなかには NPO の手は必要とし
ないという方もいるが、理解を求めながら見守り活動を続けている。
- このような取り組みをおこなうにあたり、もっとも大切なのは地元の意思である。地元主体
の NPO が積極的だから、行政や UR もバックアップできる。
- 役所/NPO/UR の関係性について
- 当団地は、役所と NPO と UR が良いバランスである。
- 協議会は定期的に行っているが、何かあればすぐに集まる。
→話し合いができる環境である。
- 行政は、団地の高齢化がかなり進んでいること、孤独死が発生したことにより、当団地にお
けるサポートが必要であると認識した。UR にとっても、孤独死は空き家の発生につながる
こともあり、課題だと感じている。そうした三者の問題意識が重なった取り組みである。

●ヒアリング記録④

調査視点	UR・市役所・NPO 法人の連携による高齢者支援事業
対象団地	[K団地] (横浜市栄区)
対象者	NPO 法人お互いさまねっと[K団地] 専務理事、同理事、計 2 名
日時	2011 年 1 月 21 日 12:00～13:00
場所	[K団地]集会所
調査員	水野優子、出口寛子 (調査補助員)

- NPO の拠点「お互いさまねっといこい」について
- 平成 20 年 6 月、団地で孤独死が増加したことをきっかけに孤独死を防ぐモデルとして国の
事業が立ち上がった。
- 居住者の声を聞く場が設けられた際は 350 人が集まった。そこから残った 15～16 人のメン
バーで、ロールプレイング形式で課題を書く作業をした。そのメンバーは現在もそのまま残
っている。
- 平成 20 年 7 月にアンケートを実施し、そこで居住者が買い物に苦労していることがわかっ
た。そこで、国と協働であおぞら市場を平成 20 年 10 月 7 日にスタートし、雨でも雪でも
軒下で実施し続けている。
- 現在の NPO 拠点は、もともとコンビニだったが、2007 年 5 月に閉店し、その後 3 年間は
ずっと空床であり、照明なども消されていた。
- NPO について
- NPO(の会員)は殆どが女性。NPO の理事長も 80 代の女性が 1 人いる。男性は 2 人程。
→来てくれる NPO の会員は 20 人がコンスタント。発足時からのメンバー 15～16 人+調理場
の人。
- NPO(の会員)の殆どが定年後の 60 代。中心メンバーは見守り活動のためにほぼ毎日来てい
る。
- デッキ・ガラス張りの建物のファサードはオープンな感じがいい。特にガラスで内部が見え
ることがよい。
- 現在は UR が夜の 12 時まで照明をつけてくれており明るく、安心感がある。

- 4人ぐらいが交代で在室している。曜日は決まっておらず、自主的に来ている。
- 厨房は、5名がローテーションしている。メニューは月・水・土で、うどんとチャーハンが定例メニュー、土曜日はカレーである。
- 週4日間の生活支援に毎日来ている人がいる。
- タウンミーティングとしてアンケートを全戸に配布した中での意見を取り入れた。
- NPOの取り組みは介護福祉士の相談事業と平行して行っている。
- 自治会とNPOは別である。自治会は役員が変わる。
- URは法人ではないと場所を貸し出すことができないということもあり、NPOを発足させた。ただし、NPO法人になると成果の報告やその他事務手続き上、大変なこともある。
- あおぞら市について
- 品は当日仕入れる。団地近隣のスーパーが「お互いさまねっといこい」まで運んでくれる。
- 周辺の障害者が働く授産施設が作ったパンなどを置いている。
- お米は重い買い物に苦労される方も多いため、常時置いている。1日、2百数十キログラム売れる。
- お餅つきや手打ちそばの行事をこれまで2回おこなっている。
- 見守りについて
- 見守りする人は居住者8名+民生委員4名+佐藤さん1名の計13名。棟の明かりを目視することや、センサーなどの機会で見守る。
- 見守りされている人は140名で、活動に同意してもらう。知り合いになってから入ってもらうケースもある。
- 会員のみの見守りではなく、居住者の人すべてを見守る。
- イベントについて
- 子育て支援は第四金曜午前中の月1回の開催。
- ヨガ教室は毎週水曜午前中に開催。内容は年寄り向け。
- 子育て支援、ヨガ教室の先生は共にボランティア。NPOの会員の知り合いなどのつてを頼ってお願いしている。
- 教室に来る人は増えてきている。お年寄りが多いが若い人も見られるようになった。お年よりは食事をされる方が多い。
- 課題
- 子育て支援をさらに増やして子供も預かるなどの事業もおこなっていききたい。
- スタッフを増やしたい。継承していく担い手が欲しい。
- もう少し会員が増えて欲しい。
- 有償の仕事としてやっていくのもいいと思うが、あくまで「お互いさま」の支援という立場であり、そういう思いを継ぐ人であってほしい。人が変わるとなかなか難しい。
- ボランティアに参加して欲しい40～50代は時間がない。
- 財源が大事である。
- URから支援はしてもらっている。自立した活動を目指してはいるが、居住者に管理委託をしているという視点でもう少し支援して欲しいという気持もある。

● ヒアリング記録⑤

調査視点	共同花壇の運営
対象団地	[S団地] (名古屋市北区)
対象者	はなともくらぶ 会長、UR中部支社大曾根住宅管理センター管理課担当者、財団法人住宅管理協会中部支部大曾根住宅管理センター業務受託室管理チーム マネージャー、計3名
日時	2011年1月20日 10:30～12:00
場所	[S団地]3号棟集会所
調査員	水野優子



写真 18：現況



写真 19：現況

■団地について

□1997年入居開始、12棟712戸、53,108㎡

□居住人口、年齢構成、世帯構成等：不明（用確認）。居住者の年齢構成は比較的多様。若い世代もまあまあいいる。

□地域の状況・課題

→都心部に比較的近く、利便性も高い。入居者の入れ替わりは比較的頻繁にある。空家率はだいたい5%前後（一般的）。自治会加入率は約1/3程度。なかなか新しい方は入っていただくことが難しい。エリア的には下町。

■はなともくらの取り組みについて

□はなともくらとは：団地内に設けられた共同花壇に花を植える。現在は団地南端の道路沿いのみである。年2回掲示用のチラシを作成している。

□設立：1998年

□参加者：多いときは30名程度の参加者があったが、現在は12、3名で行っている。名簿や規約はない。

□設立の経緯：URより要請があり、はなともくらを結成した。当時はまだ自治会もなく、自治会とはなくらぶをほぼ同時期に立ち上げている。

□活動内容：年2回の花の植え替えと水遣り。当初はクリスマスリースづくりなどもおこなっていた。定期的な会合はなく、植え替えのときは、自治会で協力要請をおこなうとともに、団地内に掲示をおこない、参加者を募っている。

□URの支援

→設立当初は花の苗や土などをURが負担し、URの職員の方もたくさんきて作業を手伝ってくれ、わいわいがやがやと取り組みをおこなった。

→また、当初は団地西側の土地（現在は商業施設）に温室や畑、バーベキューエリアがあり、温室ではラン、畑ではサツマイモや落花生が植えられていた。収穫はバーベキューエリアでバーベキューなどをしたこともある。

→（UR）遊休地の一定期間の活用であると思われる。

→URの支援機関は4年程度であり、その後は名古屋市からの支援で種苗をもらっている。また、自治会の予算の中に、はなともくらの活動に5万円計上されており、それで土代やボランティアのお弁当代を拠出している。

□活動資金

→自治会予算の5万円を活動資金にしている。

→自治会費は1,200円/月（以前は2,400円/月）。廃品回収を団地自治会でおこなっているため、その収入があり、それほど資金的には困っていない。

□活動拠点：6号棟の一部をはなともくらの倉庫として使用している。

□アドバイザーとして、1名中部電力よりきてもらっている。

●ヒアリング記録⑥

調査視点	区画貸し菜園の運営
対象団地	[Y 団地] (神奈川県鎌倉市)
対象者	UR 神奈川地域支社住まいサポート業務部企画チーム担当者、計 1 名
日時	2011 年 1 月 21 日 11:00～11:30
場所	[K 団地]集会所 (横浜市栄区)
調査員	水野優子、出口寛子 (調査補助員)



写真 20 : 現況



写真 21 : 現況

■ [Y 団地]について

□管理戸数は 408 戸。団地内に含む公営住宅を足すと 440 戸。

→従前居住者 95 戸のうち、半分以上が戻り入居した。

→建替事業により総戸数が増えたこともあり、従前居住者よりも新規居住者の割合が多い。

□団地は大きく 2 地区に分かれているが、1 つの自治会である。

→自治会活動はそれほど活発ではない。入居世帯が若年層であることが理由として挙げられる。

■ 区画貸し菜園について

→設置当初より UR が管理しており、計 35 区画で、18 区画と 17 区画の 2 つのゾーンに分かれている。

→賃貸住宅のみの団地で区画貸し菜園の設置は初めてであった。

→もともとコミュニティ育成を目的にしたものではなく、使用者間の交流はあるが、使用者による組織等はない。

→契約は 2 年。契約満了後に改めて抽選を行い、好きなところから区画を選ぶシステムとなっている。年額 4,000 円。

→当初は倍率が高かった。契約期間終了後もそのままの区画で継続して使用したいという声がある。

→開設当初 1～2 年は UR 主催の勉強会があったが、今はおこなっていない。UR は、関与すると自立的でなくなるため、ある程度経過したら身を引く姿勢をとっている。

→賃貸住宅のみの団地では初期事業

→クラインガルテンは賃貸住宅の居住者のみが使用。

●ヒアリング記録⑦

調査視点	区画貸し菜園の運営
対象団地	[D団地] (大阪市此花区)
対象者	自治会会長、自治花壇部 2 名、計 3 名
日時	2011 年 2 月 10 日 10:00~12:00
場所	[D団地]集会所
調査員	水野優子、UR 関西支社建替事業担当者 2 名、UR サポート 1 名



写真 22 : 現況



写真 23 : 現況

<p>■団地について</p> <p>□1,072 世帯。昭和 45 年に入居開始。</p> <p>■花壇について</p> <p>□花壇設置の経緯：伝法団地にはベランダがなく、花や緑への要望が大きかったこともあり、共同花壇が設置された。設置は公団。</p> <p>□共同花壇を始めた当初は、現在の 3 倍の広さで 1 区画であった。募集をしたところ、申し込みが多かったため、急遽 1 区画を 3 つに分割して現在の大きさとなった。</p> <p>□現在は、空き区画がでたら、掲示などで新規の募集をすることになっている。</p> <p>■共同花壇について</p> <p>□設置した公団から、管理を自治会へとうつされ、同好会の一つとして花壇部が設置された。</p> <p>□設立：昭和 46 年（自治会と一緒に）</p> <p>□花壇部の役員が 2 年に 1 回、自治会の役員として選出される。</p> <p>□活動資金：花壇は 1 区画 1,000 円/年。菜園は花壇を借りている人のみが借りることができ、1 区画 500 円/年。このほかに、自治会費から 30,000 円程度、花壇部に対して予算が振り分けられる（5 年前までは 50,000 円）。</p> <p>→全部で 214 区画があるので、会費が 20 万円/年程度。80 名くらいが区画を借りている。</p> <p>□花壇部のメンバー：12 名の役員で運営。50 代~80 代。2/3 が女性。</p> <p>□取り組み内容：</p> <p>→月 1 回集まり、共用部の手入れをおこなう（花壇周辺の清掃。第 3 日曜日）。雑草は抜いて堆肥にする。近隣の畳屋さんから不要になった畳をもらい、裁断機で裁断して堆肥とする。また、近隣のお米屋さんから籾殻をもらい、同じく堆肥に利用している。</p> <p>→年 2 回のイベント。11 月に花壇まつり。春に藤まつり。</p> <p>□道具などは共用にしている。</p> <p>□少し集まれるスペースなどをつくって、世話をしにきた人がおしゃべりなどをできるようにしている。</p> <p>□昔は子ども会、老人会（寿会）などで、グループで野菜づくりをしていたが、現在は老人会のみとなっている。</p> <p>■その他</p>

- 伝法団地の花壇は外部の道路と面している。よく道路から「きれいな」といった声をかけられる。近隣の介護施設の方が散歩がてらに見にくることもある。
- 集会所に関して、自治会が使用するときも利用料金が発生し、困っている。

●ヒアリング記録⑧

調査視点	ペット共生住宅の運営
対象団地	[M団地] (横浜市保土ヶ谷区)
対象者	UR神奈川地域支社住まいサポート業務部企画チーム担当者、計1名
日時	2011年1月21日 11:30~12:00
場所	[K団地]集会所 (横浜市栄区)
調査員	水野優子、出口寛子 (調査補助員)



写真 24 : 現況



写真 25 : 現況

- 団地について
 - 管理戸数は 1,039 戸、非ペット共生住宅(H12 年入居)とペット共生住宅(H19 年入居)とがある。
 - 建替前の居住 921 戸のうち、331 戸が戻り入居している。
 - 非ペット共生住宅に戻り入居者がいる。
- ペットクラブについて
 - ペットを飼っていると、必ずペットクラブに入会する。
 - 月額 300 円。飼っていないでもペットクラブに入会している場合は払う。これがさまざまな活動資金となっている。
 - ペットクラブの取り組み
 - 年 1 回総会があり、UR として現在も立ち会っている。
 - 当初は犬のしつけ方教室などをおこなった。講師にお金がかかるので現在はおこなっていない。その他イベントとしてペットの運動会を年 1 回おこなっている。
 - 現在、ペットクラブのブログが居住者による運営されている。
 - ペットのグラウンドは会員用に UR が用意。グラウンドの日常管理はクラブで行う。クラブは自主管理で、UR は管理責任という位置づけ。
 - グラウンドの芝刈りなどは年に 1~2 回のことなので、イベント感覚になっている。
 - UR とペットクラブとの関わり方は、現在は年 1 回の総会に立ち会う程度であるが、当初のクラブ設立時には、数年間はコンサルタント会社が入ってコーディネートをおこなっていた。現在はそのようなサポートはしていない。
 - クラブの目的はルールを守るためにあり、ルール啓発の掲示やチラシ配布をしている。
 - 飼う事ができるのは犬、猫は 1 匹のみであるが、多頭飼いしている家があり、そうしたトラブル対処でクラブでは手に負えないので UR が行った例が 1 件ある。

4. まとめ

4-1. 建替事業に伴う地域経営に関する活動状況

当該地区では、建替事業に伴い「共同花壇」「ペット共生住宅」「区画貸し菜園」など、地域の自主運営を前提とする施設計画が組み込まれた。これらは屋外空間の施設整備等に関して実施したワークショップにおいて題材としてあげられ、運営等に関して合意形成がおこなわれている。既に「共同花壇」「ペット共生住宅」は設置が完了しており、これらの自主運営にあたる活動団体は、事業者側の誘導・支援のもとに組織化されている。

しかし、「共同花壇」の自主運営にあたる「花クラブ」は、2006年に発足したが、活動が頓挫し2010年に解散した。その後、事業者側が組織の再構築を図るものの希望者が集まらず、消滅したままの状況である。頓挫した理由としては、費用的な負担、活動に対する参加者意識の相違によるトラブル、参加者の減少による残留参加者の負担増、新規参加者募集の不調などが上げられる。

さらに「ペット共生住宅」の会員相互のコミュニケーションをはかり、飼育マナーの向上・トラブルの解決を図る「ペットクラブ」においても活動は停滞気味で、新規イベントの企画・実施に至らない状況が続いている。こちらの理由としては、共生住宅以外でのペット飼育が横行するなどペット問題が解決されないため、強制加入である「ペットクラブ」の意義が高まらないことや、役員が毎年交代するためイベントの企画・実施の継続性が難しいことなどがあげられる。

自主運営にあたる活動団体に対する事業者側の支援は、団体設立までの準備段階やルールづくり等に重点が置かれており、設立後に活動が軌道に乗るまでの支援体制は組まれていない状況がある。例えば費用面・労力面では、参加者の負担を見込む前提となっており、自立意識が醸成しない初期段階では参加者の負担意識は大きかったものと思われる。自主運営にあたる活動団体を新規に発足させることは、地域活動の負担が既に集中していた自治会の負担軽減や、将来的な活動の多様性を考慮したものといえる。しかし、現実的には、数少ない地域の担い手が自治会に集約されていたため、結果として新規活動団体の人材が不足する状況がおこったといえる。

そもそもワークショップでの合意形成のもとに自主運営の「共同花壇」「区画貸し菜園」は設置されてはいるが、事業者側における環境配慮の事業メニューとして設置が形骸化しているとも捉えられ、居住者側が積極的な意向を持たないまま運営を負う構図が見受けられる。他地域の先行事例においても同様に、本来、事業者側が管理やコスト負担すべきものを地域が担う事例が見られ、結果として経営改善を背景とする事業者側の管理コスト低減につながっていると捉えることもできる。居住者主体の自主運営組織に対し、支援の有効性や活動の醸成にかかわらず、期限を区切って支援を終了する事例も見られた。

このような状況のもと、当該地区では「区画貸し菜園」が2012年に開設する予定

であり、このまま対策の見直しがなければ同様の結果を繰り返すことが考えられる。

建替団地における取り組みは、ハード面での環境変化に対応するものである。しかし、地域再生を要する住宅地では、一連の取り組みを単なる個別のものとしてではなく、地域経営を総合的におこなう貴重な契機としてとらえ検討することが重要である。

建替事業に伴う地域活動では、事業者側・居住者側双方が相応の時間や労力、投資を費やしている。しかし、現状ではその十分な対価を得るほど地域活動に醸成はなく、せつかくの取り組みが徒労に終わる可能性が高い。成果を得るためには、環境パフォーマンスやコスト意識等の視点だけではない有効な方策を練ることが求められ、それが結果として地域の価値を高め、パフォーマンスやコスト低減にもつなげられる。このような視点に立った方策の検討・実施が望まれる。

これまでの調査結果より、「持続的な取り組みへとシフトするための条件」、「持続的な地域経営のためのプロセス・支援」について以下のような知見を得た。

4-2. 持続的な取り組みへとシフトするための条件

(1) 人的条件

当該地区では、高齢化が急速に進展し、また、建替事業の途上であるため従前住棟の新規入居は一部を除き募集停止しており、人口流動は停滞傾向にある。そうした中で、地域活動を担う人材を確保するためには、以下の4つの視点が重要である。

①既存活動団体との連携・協力

[D団地]では、共同花壇の管理・運営を自治会が担っており、自治会活動の一環として世話人が選出されるシステムとなっている。同じく共同花壇に取り組む[S団地]において「はなともくらぶ」は独立したサークルではあるが、大きな労力が必要とされる植え替えなどの実施にあたっては、自治会へ協力要請をおこなうなどの連携体制が整っている。[H団地]では、「どんぐり山を守り育てる会」のイベント時に別組織である共同花壇サークルが苗を販売する場を提供するなど協力関係が構築されている。

既存の地域団体と良好な関係性を構築しながら、新たな取り組みをおこなうことが、限られた人的資源、労力を考慮すると必要不可欠であるといえる。

②新たな人材の巻き込み

建替事業では余剰住戸に新規居住者が転入することになる。新旧居住者の関係性の構築が難しいとされるが、多様な世代・家族構成が新たに地域へと流入することは、地域にとっては非常に有益なことであり、そうした新たな居住者をうまく地域に取り込む視点が必要である。

[P団地]における新しい人材の発掘においては、「コミュニティクラブ」というレクリエーションを中心とした取り組みを、地域参加の入口として位置づけている。こう

した「楽しみ」を求心力としてミニマムな人間関係を構築し、人間関係をベースとして自ずと地域に意識・視線が向けられる状態をつくり出すことは、これまで地域活動と無縁であった人材を獲得するためには有益な取り組みである。

③周辺地域との連携・協力

[H団地]の「どんぐり山を守り育てる会」の取り組みでは、団地内の居住者だけでなく、周辺の小学校や幼稚園等が「協力会」として存在し、多様な取り組みを共にこなう体制がとられている。また、希望すれば他地域の個人も会員になることができ、団地内に留まらない地域のシンボリックな取り組みへと変容している。団地周辺に開かれた取り組みにすることにより、多様な人材を確保することが可能になることを示している。

④事業者や行政との連携・協力

[K団地]では、居住者の買い物支援、高齢者の見守り等の取り組みを実施しているが、活動のきっかけは行政が地域課題抽出のめにおこなった地域でのワークショップやアンケートであり、また活動拠点となる場を事業者が提供するなど、居住者・事業者・行政の協力関係が非常に有効に機能している事例であるといえる。社会情勢から行政の手厚い支援は今後さらに難しくなるが、役割分担をおこないつつ協力関係を構築していくことが、個々の力を総合力へとつなげることができる。

(2) 資金的条件

地域での取り組みをおこなっていくためには、多かれ少なかれ経費が発生する。当該地区での共同花壇の取り組みは、費用面で活動が頓挫したわけではない。しかし、日々の活動費用の捻出は多くの共同花壇が抱える問題であり、現在、円滑に取り組みが進められている団地においても困窮が見られる。また、この問題は共同花壇に限らず、その他の公共・公益的な取り組みにおいても同様である。多くの場合、有志のボランティアにより困窮面をカバーしているが、実際にはそうした経費をだれが負担すべきなのであろうか。

①地域の集金システムの再構築

[S団地]、[D団地]では、共同花壇の経費に関して、自治会が一定金額を負担している。地域を包括する既存地縁団体の収入を地域に再配分するというものである。また、[P団地]では、分譲マンションの管理規約を改正して、それまで補修や維持管理といったハード面の目的に集められていた管理費の一部を、コミュニティ活動へ拠出している。ソフト面での地域活動・コミュニティ活動が、「地域の維持管理」において実はハード面と同様に重要であるとの認識からである。

分譲集合住宅での管理費と同様に、賃貸集合住宅でも「地域の管理費」という概念が必要である。そうした「地域の管理費」を新たに設置するという方向性もあるが、

既存の地域での集金システムを活用して使途を見直すことも重要であると考えられる。

②自らが「稼ぐ」システムの創出

[H団地]では、共同花壇の一部の費用捻出を目的として、苗の販売をおこなっている。これは、当初は苗の状態で購入して植栽していたものを、経費削減のために種を購入して苗を育てる取り組みへと移行し、その際に余剰の苗ができることから販売が始まっている。[K団地]では、拠点施設での食料品・日用品の販売や食堂を運営することで活動費を捻出している。実際に活動していくためには経費が発生するが、それを独自で捻出する方法を模索することも一つの方向性として考えられる。しかし、実際には、拠点施設の有無や技術的な側面での制約は大きい。

③共用部分の居住者への管理委託

共同花壇は、団地建替の計画時に、居住者の要望を反映させて設置したという経緯がある。そのため、要望に対して「無償で貸し出している」という位置づけである。しかし、個人花壇とは異なり、複数の参加者で運営するため好き勝手な植栽は限られる。さらに誰もが目に触れる場所にあり地域の景観に寄与するため、美観を担う責任が発生する。ヒアリング事例においても、そうした制約や責任感に関する意見が多く聞かれており、公共性を持つものでありながら一部の従事者に負担が偏っている。

事業者と利用者（居住者）の間で、共同花壇でのルールや仕様に関する取り決めをおこない、外部業者と同様に、居住者へ管理委託する姿勢へと転換することも視野に入れるべきである。

建替団地である[H団地]では、建替前とかわらず建替後も月1回の全体清掃をおこなっている。これは愛着を持って居住する団地へのボランティア活動である。外部業者に委託している清掃と居住者の清掃活動の役割分担をおこない、分割委託することも事業者・居住者双方にとって利点のある一つの方向性であると考えられる。

4-3. 持続的な地域経営のためのプロセス・支援

[S団地]は、非常に早い時期に共同花壇が設置された事例である。共同花壇の取り組みが始まった段階はまだ建替事業が進行中であり、共同花壇の取り組みに事業者職員が多く携わった。共同花壇を通じたコミュニティイベントも大規模におこなわれ、費用的な支援もなされていたが、建替事業終了後、事業者からの人的・費用的支援はなくなった。その後は行政や自治会の補助を受け活動が続けられており、10年以上経過した現在では、規模はかなり縮小している。共同花壇として利用しなくなった花壇には、低木や手入れのあまり必要のない多年草のハーブなどが植えられ、他の共用部と同様に外部業者に管理委託されている。

今回、区画貸し菜園がおこなわれている[Y団地]、ペット共生住宅のある[M団地]の事業者に対するヒアリング調査は実施したが、居住者への調査には至らなかった。[Y団地]の区画貸し菜園はコミュニティ育成が目的ではないため居住者間での活動組

織は形成されておらず、[M団地]のペットクラブは約 3 年の事業者による支援期間が過ぎ自立的な運営がなされているため、あえて事業者側からの接触をおこなわないとの判断があったためである。

共同花壇やペット共生住宅、区画貸し菜園などは、居住環境面での特色となり、ある意味、建替事業の鳴り物として用いられている感がある。しかし、利用されなくなった共同花壇などそれぞれの活動が停滞している状況を考えると、事業者側・居住者側双方が費やした時間や労力、投資に見合った結果ではない。

“新しい公共”の視点からすると、居住者が自立的に取り組んでいくことが望ましい。そのために能動的に「サポートし続ける」ことは当然として得策ではないが、人材面・費用面・期間において活動が醸成しうまく機能するための有効な「仕組み」「枠組み」を提供し、自立的で持続可能な活動へとシフトさせていくことがことさら重要である。