

大学連携によるストック活用型男山団地環境再編への取り組み

* 関西大学団地再編プロジェクト、** 八幡市、*** 独立行政法人都市再生機構西日本支社、**** 京都府

社会的背景 Introduction

わが国の公的集合住宅団地は、人口拡大・都市化の時代に大量に建設された。住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、入居者の高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化等の社会的問題を抱えている。公的賃貸住宅に限れば、UR都市機構で76万戸、公営住宅で219万戸にのぼる大量のストックを有するが、財政規模の縮小による資金面の問題等から建替えが困難であり、その多くはストック活用による再生が目ざれている。

本取り組みは、文部科学省平成23年度私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究」(平成23年～27年)プロジェクト(以下、関西大学団地再編プロジェクト)が、京都府八幡市UR男山団地を舞台に提案した団地環境再編提案がきっかけとなり、行政・事業者・住民が協働連携して実施した取り組みで、多くの提案が実現し、その結果、団地の空き住戸は減少している。上記支援事業は平成27年度で終了したが、プロジェクトの提案を受け、さらなる団地環境再編、地域再生への取り組みが、大学連携下で現在も意欲的に継続されている。

ストック活用型の団地環境再編に際しては、現在の団地居住者が今後も豊かに住み続けられるように、そしてまた、新たな居住者が今後、共存しつつ持続的に豊かな生活を送れるようになるための環境再編が重要である。そういった視点から、空間、コミュニティ、制度、それらの複合的再編が必要だと考え、取り組みを進めてきた。



UR男山団地 site



高層棟から見たUR男山団地

UR男山団地は、1972(昭和47)年に入居が開始された中層主体の賃貸住宅4,600戸からなる大規模団地である。また、UR男山団地に隣接して1,360戸の中層分譲住宅が併存している。人口が約7万4千人である八幡市において、賃貸住宅・分譲住宅合わせた男山団地では約1万3千人の方が、周辺の戸建て住宅地域を合わせた男山地域全体では約2万3千人の方が暮らしている。

2007年(平成19年)に公表された「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」において、団地の一部の住棟を除却、規模を小さく(集約化)し、残りの住棟の維持管理を続けるという分類の団地となっている。男山団地は、集約化に分類されている団地としては、全国のUR団地の中でも2番目の規模である。

特色 Characteristic

本取り組みは、プロジェクトによる再編提案がきっかけとなり、多くの成果を上げ、現在も継続中であるが、そこに至るプロセスが重要で、今後の参考になる。再編提案策定から実践的展開に至る過程は以下の通りである。

H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年
1:再編提案対象団地として男山団地を選定/平成24年3月					
2:男山団地の問題点の把握(調査、居住実験の開始)/平成24年4月～《だんだんテラスにて継続実施》					
3:八幡市、京都府と戦略的課題発見型勉強会の開始/平成24年4月～《平成25年4月より連携協議会へと名称変更》					
4:問題点の解決を提案する再編提案の作成/平成24年4月～11月					
5:再編提案の公表(大阪市、吹田市、八幡市、新宿区)/平成24年11月～25年3月					
6:住民・関係者との意見交換(ワークショップ)による情報収集/平成25年2月～《だんだんテラスにて継続実施》					
7:実験的取り組み(Petit DIY他)/平成24年12月～25年2月					
8:中央センター地区再編提案/平成25年2月					
9:事業者(UR都市機構)の参画、課題解決策の検討/平成25年4月～《項目3と9が連携協議会へと発展》					
10:「男山団地再編への提言」の公表/平成25年8月					
11:解決方法の実現に向けた連携協定の締結(大学・市・事業者/府立合い)/平成25年10月					
12:連携協定を元にした各種実践的取り組みの展開/平成25年11月～					
13:実践結果の検証による継続性の確認、一般化に向けた手法開発/平成25年11月～					
14:「ココロミタウン(UR男山団地C地区)へのセルフリノベーションシステムの導入/平成28年10月～					

概略 summary

男山団地では、大学・行政・事業者が連携し、団地再編提案の策定・ワークショップ等による検証を経て、365日オープンな住民コミュニティ拠点(だんだんテラス)の開設運営、子育て支援施設(おひさまテラス)の開設運営、地域包括ケア複合施設の設置、子育て世帯やその他多様な世帯向け住戸改修整備、DIYモデル住戸の整備、模様替え申請制度の改編整備とモデル住戸の整備(居住者による現状復帰義務の不要なりノベーション制度)、住民希望(色彩の選択)を取り入れたバルコニー・玄関の再塗装整備、色彩による屋外環境再整備、取り組みの方法論を謳った男山地域再生計画の策定、地域住民が主体的に活動する組織(男山やってみよう会議)の設立と活動支援等を実現し、現在も継続している。平成28年10月より、UR男山団地C地区を「セルフリノベーション特区」(全ての住戸に対し原状回復義務を一部緩和、現在の空き住戸に対しては、DIY住宅・PetitDIY住宅に指定)とし、居住者による自主改修への支援を実施する。これは、我が国の公的賃貸住宅において初の試みであり、これまで関係主体によって議論や実践を継続して重ねてきた結果として、実現に至った。

取り組み Project

本取り組みでは、大学発の多くの提案が実現し、現在もさらなる提案が実現に向けて継続されているが、重要なことは、実践された提案の検証を大学院生が主体となって繰り返し、それを根拠に新たな提案の実現化が図られているということである。

(なお、男山団地における連携事業の詳細、評価等に関しては、「ストック活用型団地再編への展望 前編」[2016.1.20関西大学出版部 8章P124-195]に詳しい。)



① 男山団地再編提案 ② 団地再編を進める検討協議プロセスと連携協定の締結

- (1) 次世代を育むまちづくりとして、子どもが豊かに育つために、地域で子育てを支えあい、ともに育ちあう、分かちあう環境づくりの導入・確立。
- (2) 多世代が根を張るまちづくりとして、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられることを目指した「地域包括ケア」の確立。
- (3) 地域に活力を呼び戻すまちづくりとして、地域及び団地が連携した新しい機能及び活動の導入・確立。
- (4) 住民が主役となるまちづくりとして、地域の多様な活動主体の育成及び活動ステージの確保。

男山地域まちづくり連携協定における連携・協力事項



③ 府市連携プロジェクト、地域包括ケア複合施設の設置開設 ④ 「だんだんテラス」の開設と365日の運営



⑤ 「ダンチ de コンダテ in 男山団地」



⑥ DIY住戸とDIY街区指定 ⑦ 在居住者によるセルフリノベーション・システムの構築



⑧ 団地の風景を変える住民参加の鉄部再塗装 ⑨ 男山地域再生基本計画の策定

