

# 武庫川団地における 団地マネジメント

文部科学省 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』



図 1. かつて立地していた鳴尾速歩競馬場（出典：西宮市史第三巻付図）



図 2. 戦後に再建された工場群（出典：国土地理院空中写真）



図 3. 武庫川団地マネジメントでの取り組み

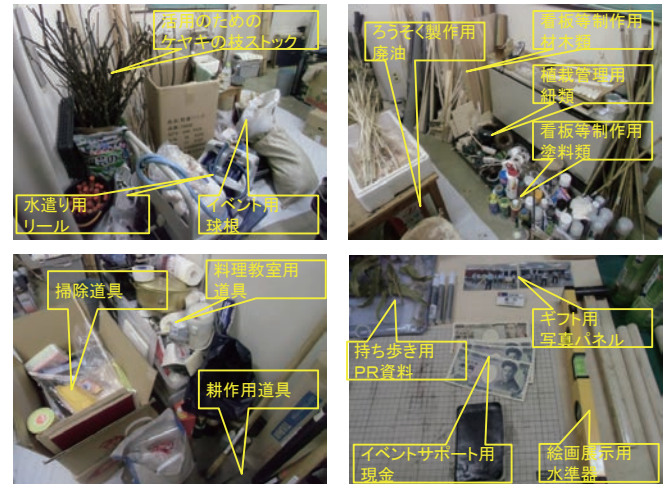


図 4. 団地管理役の部屋の様子

## UR 武庫川団地での団地再生

UR 武庫川団地では、2000年に「大規模住宅団地再整備マスタープラン」のモデル団地に選定されて以降、団地再生のモデルとして種々の具体的な取組を実施している。その中で、団地マネジメントのきめ細かな取組を実現するために、専門職「団地管理役」を配置し、様々な取組を実践している。

## UR 武庫川団地の特徴

UR 武庫川団地は、兵庫県西宮市高須町に位置する32棟7,236戸、約46.1haの団地である。1979年に入居が開始され、1990年に完成した。UR団地の中で全国で4番目の住戸数であり、西日本では最大の住戸数を誇る住宅団地である。

住宅団地として整備される以前は、古くは鳴尾速歩競馬場に始まり、鳴尾ゴルフ場、戦前は軍需工場（川西航空機等）が立地した。空襲による戦災を受けた

後、戦後に新明和工業の工場等で再建された。しかし、工場の煤煙・粉塵などの排出のため、工場が移転し、住宅団地が建設された。

## UR 武庫川団地のマネジメント

UR 武庫川団地は、2000年頃から空室が目立つようになった。2000年に、積極的に資金・人力の導入をはかる必要性と発展性があると判断され、「大規模住宅団地再整備マスタープラン」のモデル対象団地に選定された。その後、2010年頃まで、継続的に研究会が開催され、団地環境整備に着手してきた。具体的には、家賃引き下げ、住戸内改修、常設案内所開設などである。その中で、団地マネジメントの必要性が明らかになり、「団地マネージャー制度」の創設に至った。団地マネージャー制度に先立ち「団地管理役」が新設され、居住者の満足度の向上と収益の最大化に権限と責任をもって当たることとされた。

## 1.UR 武庫川団地の概要

UR 武庫川団地は、兵庫県西宮市高須町に位置する32棟7,236戸、約46.1haの団地である(図5)。賃貸住宅と分譲住宅で構成されており、内訳は賃貸住宅が5,643戸、23棟、分譲住宅が1,593戸、9棟となっている。1979年に入居が開始され、1990年に完成した。UR 団地の中で全国で4番目の住戸数であり、西日本では最大の住戸数を誇る住宅団地である。居住者数は、6,696世帯、15,758人(2013.7現在)となっている。



図5.UR 武庫川団地の位置

表1.UR 武庫川団地の概要

用途地域	第一種中高層住居専用地域 第二種住居専用地域(地区センター周辺のみ)
事業手法	一団地の住宅施設
商業施設	メルカード武庫川(コープこうべ、専門店等)
公益施設	西宮市市民センター、交番
集会所	分譲5、賃貸8
学校	小学校3(内1つ統廃合)、 中学校2、高校1、保育所3、 幼稚園2
住民組織	武庫川団地自治会(加入率 約62%) 高須自治協議会

現在は、周辺地区を含めるとUR 武庫川団地以外にも、住宅団地の建設が相次ぎ、県営住宅618戸(1988年)、UR 武庫川第2団地(分



図6.UR 武庫川団地周辺の住宅

譲)490戸(1991年)、市営住宅502戸(1998年)、戸建分譲住宅72戸が完成し、計8,918戸規模の住宅地となっている。

## 2. 武庫川団地地区の変遷

住宅団地として整備される以前は、古くは鳴尾速歩競馬場(図1)が立地していた。その後、鳴尾ゴルフ場(図7)が立地したが、戦前は軍需工場(川西航空機等、図8、9)に変わっていった。第二次世界大戦では空襲による戦災を受け(図10)、戦後になると新明和工

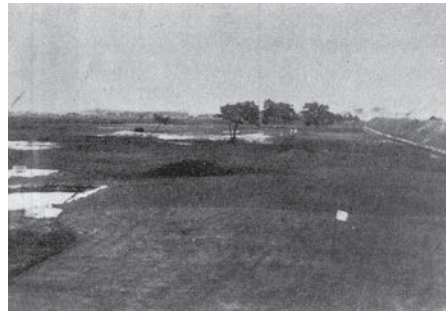


図7.鳴尾ゴルフ場(出典:鳴尾ゴルフ倶楽部四十年史)

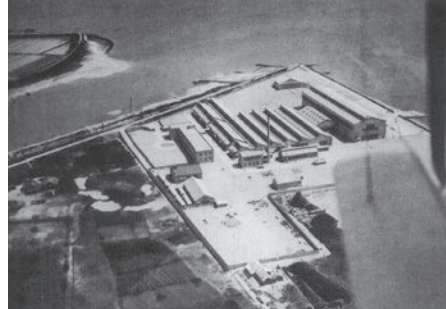


図8.川西航空機の工場(出典:目で見える西宮の100年)

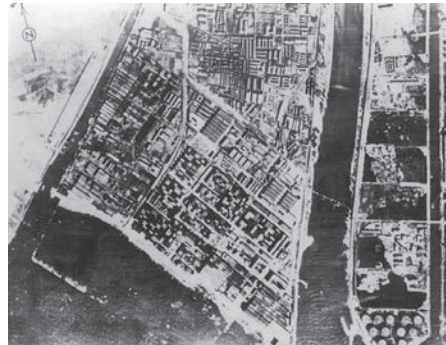


図9.軍需工場群(出典:目で見える西宮の100年)



図10.空襲による被災(出典:国土地理院空中写真)



図11.再建された工場群(出典:国土地理院空中写真)



図12.戦後の新明和工業の工場(出典:目で見える西宮の100年)



図13.建設直後の武庫川団地(出典:西宮現代史第二巻)



図14.延伸した阪神武庫川線(出典:阪神電気鉄道百年史)



図15.現在の武庫川団地

業の工場等が再建された(図11、12)。しかし、工場の煤煙・粉塵の排出等により環境汚染が広がり、工場が移転することとなった。工場移転に伴い、大規模住宅地開発が計画され、日本住宅公団(当時)に大半の土地が譲渡された。全体の計画面積は51.8ha、計画戸数9,600戸(うち公営住宅1,000戸)の住宅地開発が始まった。武庫川

団地は、1976年に建設が開始され、1979年(S54)に最初の1,520戸が入居した。1984年には、阪神武庫川線が武庫川団地駅まで1駅延伸し、住民の足となった(図14)。

### 3. 団地再生に向けた研究会

武庫川団地は2000年頃より、空家の増加、バンドリズム等の課題が挙げられるようになる。そこで2000年に、積極的に資金・人力の導入をはかる必要性と発展性があると判断され、「大規模住宅団地再整備マスタープラン」のモデル対象団地に選定された。その後、UR都市機構のストック再生や、団地マネジメント、武庫川団地マスタープランなどに関する研究会が継続的に開催されるようになった。

○2004年度の「都市再生機構西日本支社のストックの活用と再生に関する研究」では、住宅団地ストックの将来にわたる活用・再生方策の検討と事例の提案をした。

○2004年度の「武庫川団地再生マスタープランの再評価・提案の調査研究」では、建設後20年を経過した当該団地のマスタープランに対する再評価と提案をした。

○2007年度の「団地再生の具体的方策に関する研究」では、住宅ストック再生・再編方針のひとつの柱「子育て支援」問題の検討を行った。

○2009年度の「団地再生の新たな視点ー団地マネジメント-団地再生の具体的方策に関する研究Ⅱ」では、「団地マネジメント」概念の構想と関連する諸事例の調査を行った。

○2011年度の「武庫川団地におけるマネジメントの実践的研究-団地再生の具体的方策に関する研究Ⅲ」では、団地マネージャー制度の発足を契機として、モデル団地を設定し、団地マネジメントの実施に伴うさまざまな課題を抽出し、その解決を図るための実践的な研究を行った。

### 4. 団地マネジメントの開始

団地再生の具体的方策研究Ⅱの中で、団地マネジメントは以下のように定義された。主として「団地」として集住の形態で計画的に供給された住宅地を必要な「人」「制度」「資金」等を活用あるいは創出・発掘・

育成して維持管理サービスをおこない、その住民の生活環境を維持又は改善し、生き生きと安全に生活できるように適切に運営していくこと。

これを受けて、2010年度に「団地マネージャー制度」が導入された。団地マネージャーは、①一定の予算枠に裁量権を持つ、②戦略的な投資や各種生活支援サービスの導入、③柔軟な家賃設定など担当団地の付加価値を高め、お客様の満足度の向上と収益の最大化に権限と責任をもって当たるとされた。2010年7月に導入された際、UR都市機構では、9名の団地マネージャー、50名程度の団地マネージャースタッフを配置した。翌2011年7月には、エリアマネージャーを新設し(4名)、団地マネージャーを29名に増強させた。この団地マネージャーは、UR団地の約2割をカバーすることとなった。

団地マネージャー制度導入に先立ち、2009年6月に「団地管理役」を設置した。この団地管理役は、武庫川団地専門として配置された。

### 5. 武庫川団地での団地マネジメント

武庫川団地では、2009年6月の団地管理役の設置以来、様々な取り組みを行っている(図3)。団地マ

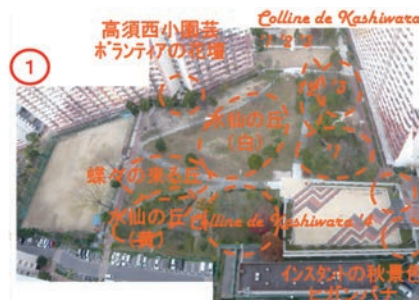


図16. 団地マネジメントの活動の一例



図17. 水仙の丘

### ＜インスタントの秋景色 ヒガンバナ＞



図18. 活動の一例＜ヒガンバナ＞

一見、種類も数も多い活動に見えますが

- ・今あるものを積み上げてゆくのが主で
- ・素材と調理方法は違うものの
- ・料理というひとつのくりにおさまる活動です。

人によっては全く違う領域での活動や独創的、創造的な活動をすることが可能だと感じています。

### 図19. 活動の可能性

マネージャーには、俯瞰的な役割と虫瞰的な役割があり、武庫川団地の管理役は虫瞰的な役割を担い活動をしている。武庫川団地では、「ひとつの団地だけを考え」、「その団地の暮らしがより楽しくなることなら」、「なんでもやってみる」を活動の目的としている。

それらの活動の一例に図16のような活動がある。武庫川団地内の緑地空間を、季節の花で彩りをつけようと言うものである。場所により、水仙の丘、蝶々の来る丘、Colline de Kashiwara1～4、インスタントの秋景色＜ヒガンバナ＞と名付け、住民ボランティアとともに苗を植えていく(図17)。アサギマダラを呼ぶために、フジバカマも植えた。はじめは目立たない活動であったが、花が咲く時期になると、足を止め、思いに浸る人々が現れ始めた(図18)。これらの活動は、今あるものを積み上げているもので、人により独創的、創造的な活動につながるものであることが明らかになった。日々、武庫川団地の中でこのような活動を続けているため、団地管理役の部屋は図4の様に様々な資材や道具で埋め尽くされている。

これらの武庫川団地の活動から分かったこととして、以下の点が挙げ



図 20. UR 都市機構西日本支社の玄関



図 21. 何も無い植樹枡



図 22. ヒガンバナを植えてみる



図 23. 草花であふれるようになった植樹枡

られる。1) 視点が変わる (いろいろなもの教材、資源に見える)。2) やりたい事が自然に増える。この例の一つが、UR 都市機構西日本支社の玄関での取り組みである。玄関前の職員通路脇には、1 本の木が植

関連リーフレット：079

『武庫川団地における団地マネジメント』

レクチャー：水野 優子 (武庫川女子大学)  
堀内 幸次郎 (UR 都市機構)  
記録・作成：倉知 徹 (関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演：2013 年 8 月 28 日)  
本リーフレットは、文部科学省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 年度～平成 27 年度)」によって作成された。

「ものの見方がわかる」  
「やりたい事が自然に増える」と?



肥料 + 集める人

ひとつの新しい仕組み

図 24. 新しい仕組みが生まれる  
られている (図 20)。しかし、植樹枡は木が植えてあるだけで、他には何も無い状態であった (図 21)。そこに、ヒガンバナを何輪か植えてみると (図 22)、2 年後には草花であふれるようになった (図 23)。この場所は、UR 都市機構西日本支社の職員約 400 人が目にする場所であり、朝と夜、毎日、35 年間通うとすると、延べ 672 万人が目にする場所である。新しい視点から眺めて、やってみたいことにチャレンジすると、この場所も大きく変わるのである。

ものの見方を変えると、セミの抜け殻もただの抜け殻ではなく「肥料」に見え、団地で遊ぶ子供達はその「肥料」を「集める人」に見えてくる (図 24)。この二つが組み合わせることで、新しい仕組みが生まれてくる。武庫川団地のマネジメントで、日々様々な活動をしていると、このようにものの見方が変わってきている。

団地の環境をマネジメントする理想のかたちは、様々な活動がある中で、それぞれの活動のコアや素材が存在し、それを基にした個々の活動があることである。これらが積み重なって地域の活動の全体を構成している (図 25)。例えば、水仙の丘 (テタ・テート) のコアや素材の場合、「早い：花芽の形成」「安い」「うま

理想のかたち

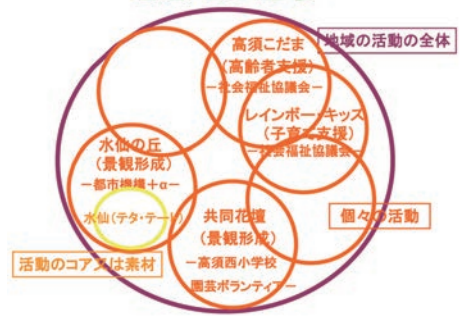


図 25. 理想のかたち

理想のかたち 活動のコア又は素材

<テタ・テートの場合>

- 1. 早い! (花芽の形成が)
- 2. 安い!
- 3. うまい! (草刈の時期のはずし方)

図 26. 理想のかたち 2

理想のかたち 個々の活動

<水仙の丘の場合>

- ・機構の職員 1 人
- ・クリーン・メイト 2 人 (見守りサポーター)
- ・住民 (見て楽しむ人)
- ・住民 (バンドル)

図 27. 理想のかたち 3

い草刈の時期のはずし方」が揃っている (図 26)。そして個々の活動は、UR 都市機構の職員 1 名と、団地のクリーンメイト 2 名によって行われているが、それを見て楽しむ団地住民がいる (図 27)。一部花を摘んでしまう住民もいるが、これもまた団地マネジメントの現実である。これらが地域の活動の全体として成り立つことが必要である。そのためには、下支え役、一緒に神輿をかつぐ人、火付け役、好ましいライバル。調整役の存在が不可欠である。

発行：2014 年 2 月

関西大学  
先端科学技術推進機構 地域再生センター  
〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号  
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)  
URL : http://ksdp.jimdo.com/