

男山地域再生基本計画の策定

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』

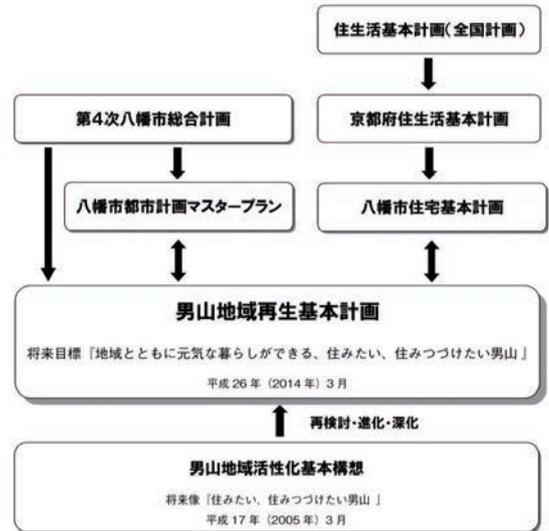
MARCH 2015
 VOL. 163

男山地域再生基本計画

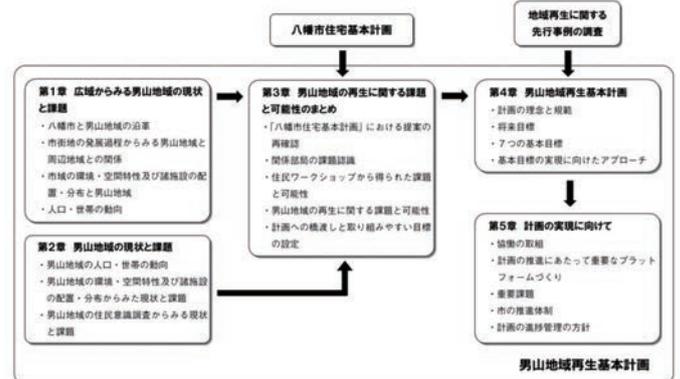


八幡市
 平成 26 年 (2014 年) 3 月

男山地域再生基本計画 表紙



男山地域再生基本計画の位置づけ



男山地域再生基本計画の構成策定手順

男山地域再生基本計画策定の背景

八幡市の西部に位置する男山地域は、その中心となる日本住宅公団（現・UR都市機構）により建設された男山団地の第1期入居（1972年）以来40年が経過した。少子高齢化に伴う人口減少等社会情勢の大きな変化とともに、男山地域も住宅の老朽化や地域住民の高齢化等が進行している。

そのようななか、2005年3月には、地域住民とともに男山地域の望ましい将来像をとりまとめた「男山地域活性化基本構想」が策定された。この基本構想では、男山団地のUR都市機構による再生が「建替え」を前提として検討が進められている。

その後、2007年12月にはUR都市機構により「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」が公表され、男山団地は「集約型」とする方針が示された。「集約型」とは、団地の一部の住棟を除却し規模を小さくし、残りの住棟は引き続き維持管理していく方針である。どのようなプロセスでこの方針に沿った具体策を策

定するかについては、UR都市機構からはまだ示されていないが、この「集約型」、つまりストック活用を前提とする方向性の変更を勘案して、男山団地の再生を図っていくことが求められている。

これらの動きを受け、八幡市では関連部局によって構成される「男山地域再生庁内検討委員会」が設置され、課題の整理・検討が進められた。そこでは、地域の活性化には、まず、「子育て世帯の居住促進」が必要であるとの結論がまとめられた。

以上を踏まえて、「男山地域活性化基本構想」を再検討し、進化・深化を図り、男山地域の再生への取り組みをより具体的なものとするために、「男山地域再生基本計画」の策定を進めていくこととなった。

本稿は、地域と八幡市が一体となって男山地域の再生の具体的な取り組みを展開していくことを目的とした「男山地域再生基本計画」の策定を八幡市と協働で進めてきた過程と内容についてまとめたものである。

1. 調査から得た男山地域の現状

男山地域再生基本計画（以下、再生計画）の策定を進めるにあたり、まず、八幡市および男山地域の現状を把握するための調査を実施した。調査の方法としては既往の文献や計画の確認、現地調査やヒアリング、アンケート、ワークショップにより地域の魅力と課題の抽出をおこなった。

(1) 地域の調査

八幡市と男山地域の土地利用および自然環境や施設、インフラの分布状況、住民による活動の状況や人口動態についての実態把握調査をおこなった（図1）。



図1. 地域の調査概要

八幡市全域と男山地域共通の項目として、歴史・文化資源、自然環境、農地・農業、道路と交通と、公共交通機関、教育、保育文化・コミュニティ、医療、福祉、商業、工業施設の分布状況について調査をおこなった。それに加え、八幡市全域については、市街地、水害・災害・避難施設、都市計画、移動人口の動態を、男山地域については、町別の人口増減・高齢化率の状況、用途別の建物分布、余暇・交流施設、コミュニティ



図2. 八幡市全域図

活動について追加して調査をおこない、それぞれの情報を反映した地図を作成した（図2～4）。



図3. 施設分布図（公園・交流施設など）



図4. バス路線・自治会活動図

(2) フィールド調査

地域の状況を理解、特に空間的な状況を理解するには、現地に身を置き、実際に見聞きすること、歩いて回り体験、観察することが重要である。そこで、男山地域内のフィールド調査を行い、具体的な課題や魅力をピックアップし、そこから課題と可能性の抽出を行った（図5～7）。

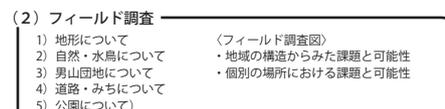


図5. フィールド調査概要

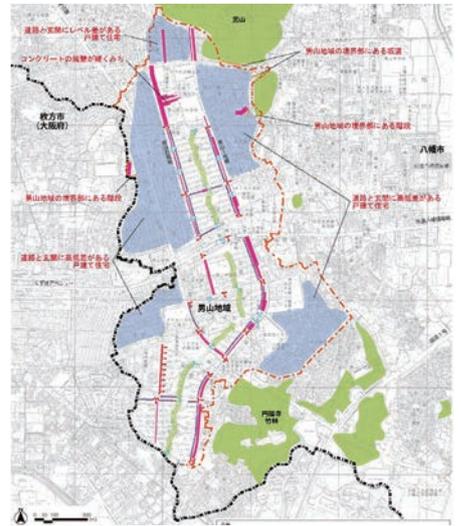


図6. フィールド調査図（地域の構造）

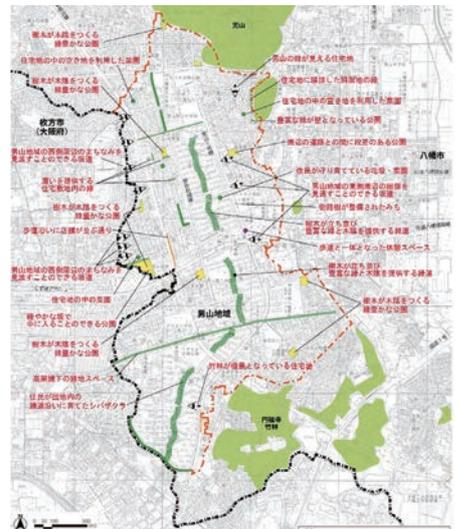


図7. フィールド調査図（個別の場所）

(3) 住民意識調査

男山地域の住まい手の意識を把握するため、平成24年（2012年）11月に、男山地域で2種類のアンケート調査を実施した。ひとつは、男山団地（賃貸住宅・分譲住宅）の全戸を対象に、もうひとつは、男山地域の男山団地からおおよそ400m以内の住宅地（戸建て住宅、集合住宅）の全戸を対象とした。詳しい内容・結果については、団地再編リーフレットVOL.109「男山地域の再生・再編に関する住民意識調査報告」を参照のこと。

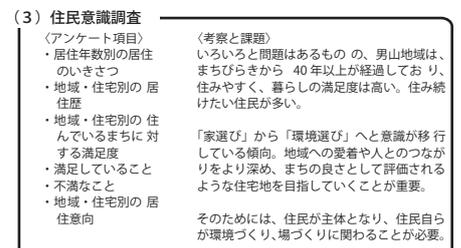


図8. 住民意識調査概要

(4) 庁内関係部局の認識

まず、最初の取り組みとして、平成25年(2013年)1月から2月にかけて八幡市庁内の各部課(計8部16課)に対して男山地域の現状認識と取り組み状況、課題と解決方策の方向性や具体的方策の提案などについてヒアリングをおこなった。

ヒアリングにより関係部局のとらえている男山地域の課題を読み取り、5つの男山地域の整備方針と検討課題を導き出した(図9)。

(4) 庁内関係部局の認識

〈ヒアリングの内容〉

- ① 男山団地を含めた男山地域の現状認識と取組状況
- ② 課題
- ③ 解決方策の方向性
- ④ 具体的解決方策の提案

〈ヒアリングから得られた整備方針と検討課題〉

- ① 質の高い住環境を備えた住宅地としての整備
- ② 多様な地域コミュニティ施設の再配置、再整備
- ③ 「子育てのまち男山」の発信
- ④ 八幡市の避難場所としての位置づけによる整備
- ⑤ 石清水八幡宮の保全と活用

図9. 庁内関係部局の認識概要

(5) ワークショップ

地域再生は、住民が主体となって取り組む必要があると考え、平成25年(2013年)8月に3回に分けてワークショップを開催した(図10,11)。

(5) ワークショップ

- 【第1回】2013年8月4日(日)
「男山地域の魅力について」
- 【第2回】2013年8月18日(日)
「もっと良くなって欲しいと思う課題」
- 【第3回】2013年8月25日(日)
「私ができること」
「仲間がいればできること」
「自分達だけではできないが、行政やU R都市機構など他団体の協力があればできること」

図10. ワークショップ概要

開催の目的については、

- ① 住民の皆さんに男山地域再生基本計画で掲げようとしている将来像や基本目標を伝え、理解をしていただくため。
 - ② 基本目標の実現に向けて、地域の将来や地域のために自分ができることについて考えるため。
- 以上の2点を掲げている。



図11. ワークショップの様子

3. 男山地域再生基本計画の

目標と視点

(1) 課題と可能性のまとめ

調査から得た男山地域の課題と可能性についてまとめたものを以下に示す。

- ① 男山地域の魅力と可能性の再認識と発信
- ② 石清水八幡宮の活用と西部地域の自然環境の保全
- ③ 質の高い住環境を備えた地域としての整備
- ④ 住み続けられる住まいづくり
- ⑤ 住み続けられる住まいづくり(U R都市機構と協議すべき課題)
- ⑥ 安全な地域と活力あるコミュニティづくり
- ⑦ 「子育てのまち男山」の発信
- ⑧ 買物と新たな仕事の間
- ⑨ 人にやさしい交通環境づくり
- ⑩ 八幡市の広域避難場所づくり
- ⑪ 高齢者が安心して暮らせる環境づくり

ここにあげた11項の課題と可能性をもとに、以下で再生計画の理念、規範、将来目標、取り組みの基本目標を掲げていく。

(2) 計画の理念と規範

男山地域には、八幡市民の約3割が暮らしている。男山地域には、新しいライフスタイルを享受できる団地や住宅地として生まれた40年前から住み続けている人びとがおり、また、男山地域の中で住まいを変えながら、地域に住まい続けている方々もいる。そうした住人のなかには、男山地域に愛着をもって、終の住み家として住み続けたいと考えている方も少なくない。

少子高齢化・人口減少社会を迎え、住宅地がほとんどを占める男山地域の将来を考えたとき、環境の良さや住みやすさを、より良いものにしていく必要がある。

再生計画では、現在男山地域に居住する人々が、いきいきと男山で暮らす姿を実現することを目的としている。男山地域の住民が地域に愛着

を持ち、日々を「元気に」過ごすこと、そのことにより、地域が「元気に」なることを目指している。

そこで、男山地域再生計画の基本理念を、「元気の創造」と定めた。

「元気の創造」を推進するには、小さな「元気の種」を探し出すことが重要である。地域の小さな取組み、ちいさなグループの活動、ちょっとしたボランティア活動、小さなビジネスなど、このような人々から生まれる動きの芽を、地域の人々や行政が支援し、大事に育てていくことで、「元気の創造」へ導くであろう。

そこで、男山地域の「元気の創造」を目指した行動方針を、「元気の種を探し出し、蒔き、育てる」と定めた。

(3) 将来目標

男山地域では、基本理念を踏まえ、男山地域の住民、それをサポートする行政が、共有し実現を目指す将来目標として、「地域とともに元気に暮らしができる、住みたい、住みつづけたい男山」と定めることとした。

(4) 取り組みの基本目標

再生計画の主役は住民である。住民が主役となって、地域で元気に活動し男山地域再生計画を進めるために、まず、基本理念として「元気の創造」(人と地域が元気になる)を掲げた。次に、この理念に基づく具体的な取り組みのために、7つの基本目標を設定した(図12)。

【基本理念】: 「元気の創造」
【行動方針】: 「元気の種を探し出し、蒔き、育てる」
【将来目標】: 「地域とともに元気に暮らしができる、住みたい、住みつづけたい男山」

【7つの基本目標】

- ① 酒いと誇りを持って暮らせる地域にする
身近な地域の歴史や自然、地域の環境を再発見、再認識し、その環境の保全や創造を通して場所と関わりことにより、酒いと誇りのある暮らしを実現できる地域を目指す。
- ② 生きがいのある暮らしを自らつくる地域にする
思いつたことを実現につなげ、地域の良しとしての自分の存在を確かめることができる、生きがいのある暮らしを実現できる地域を目指す。
- ③ 快適に暮らせる住まいがある地域にする
自らの住まいや暮らしをみなおし、改善や建替え、住み替え、まちなみの保全などの住環境の改善ができる、しやすい、快適な暮らしを実現できる地域を目指す。
- ④ 楽しみや学びがあり、心身健やかに暮らせる地域にする
地域の豊かな環境で、のびのびと子育てができ、一生新しいことを学びながら発信できる、心身ともに健やかに暮らせる地域を目指す。
- ⑤ 元気に暮らせる豊かな生活基盤がある地域にする
地域の公共施設を自分たちの手でより豊かなものに変えることができ、地域でサポートする移動インフラ、輸送インフラ、情報インフラをつくり出すことのできる地域を目指す。
- ⑥ 元気に働けて、活気のある暮らしができる地域にする
地域を豊かにすることを目指した活動に、仕事と関わりあうことのできる、活き活きと働くことのできる場所がある地域を目指す。
- ⑦ コミュニティを育み、お互いに気遣う暮らしのある地域にする
高齢者、子供たちを地域での見守り、多様な単位のコミュニティを育み、日常から地域で支え合う地域、災害時にも地域で支え合う地域を目指す。

図12. 7つの基本目標一覧

この、7つの基本目標は、平成17年（2005年）3月に策定された「男山地域活性化基本構想」を引き継ぎ、さらなる検討から導かれた「取り組みやすい目標」に基づいている。

(5) 基本目標の

実現に向けたアプローチ

7つの基本目標は、それぞれが独立したものではなく、一つの小さなアクションが、玉突き的に様々なアクションを生み出し、全体として、いくつかの基本目標に近づいてくかたちである。この手法を「玉突きアプローチ」と名付けた（図13）。

このいくつかの最初の「きっかけ活動」から生まれた「活動」には、新しいいくつかの「活動」を生み出す可能性がある。

その「活動」には、住民自らが主体的に動くことにより実現するものと、住民が他の組織、例えば市やUR都市機構、民間企業などに声をかけたり、要望したり、あるいは連携することによって初めて実現するものもある。

住民の活動の先陣を仕掛けたり、住民が動きやすい環境をつくり出すのは、市の役割でもある。

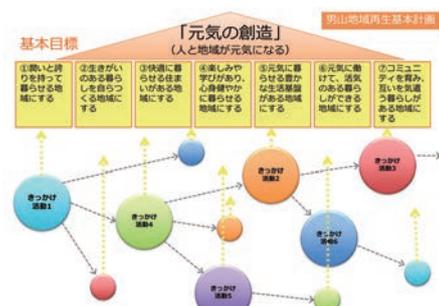


図13. 玉突きアプローチイメージ図

4. 実現に向けての取り組み

男山地域再生基本計画で掲げた目

関連リーフレット：164

『男山地域再生基本計画の策定』

作成：宮崎篤徳（関西大学 先端科学技術推進機構）・荒木公樹（空間計画株式会社）・菊田純一（菊田建築計画研究所）・関谷大志朗（関西大学 博士前期課程）・岡絵理子（関西大学 准教授）・鳴海邦碩（関西大学 客員教授）・江川直樹（関西大学 教授）
とりまとめ：宮崎篤徳（関西大学 先端科学技術推進機構）

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。

標は、男山地域の「地域」と「人」がより元気になっている姿を目指している。男山地域の再生には、地域の住民はもとより、地域にかかわる市民や市民活動団体、UR都市機構を初めとした地域に関係する事業者、そして市や行政（国、県）が「協働」することが必要となる（図14）。



図14. 協働の取り組み図

また、男山地域再生基本計画を進めていくためには、人々の「ネットワーク化」やさまざまな活動の「連鎖化」（ネットワーキング）が必要である。人やグループ、組織が連携し、ネットワークを形成すること、それを促進する土台となる「場」（プラッ

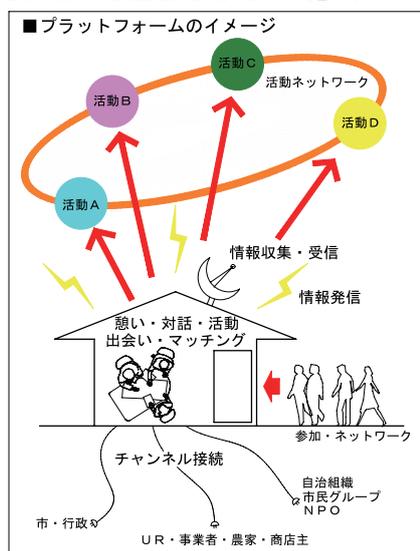


図15. プラットフォームのイメージ図

トフォーム）をつくるのがまず第一歩である（図15）。

このような役割を果たすプラットフォームは、市の呼びかけでつくられる場合もあるが、思いを同じくする人たちによって自然にできる場合もある。どのような場合でも、市は住民発意を積極的に支援していく必要がある（図16）。

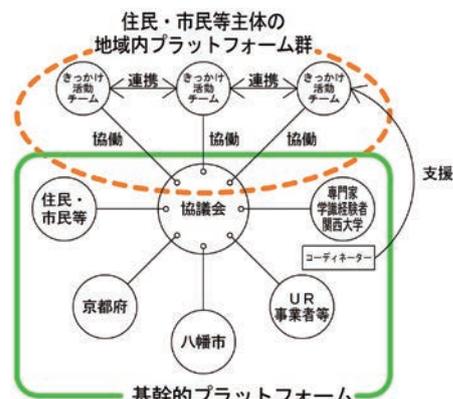


図16. 取り組みを支える体制のイメージ図

5. 今後の展望

本再生計画は八幡市住生活基本計画との整合、パブリックコメントを経て、平成25年（2013年）3月に策定、同年8月より八幡市HPにて公開されている。

男山地域では、平成25年（2013年）10月25日に、八幡市、関西大学、UR都市機構の三者が京都府の立ち会いのもと、男山地域のまちづくりに関する連携協定を締結した。また、実践的な取り組みとして平成25年（2013年）11月16日には、男山団地中央センターの空き店舗を賃借して学生が住民等と協働して運営する住民コミュニティ拠点「だんだんテラス」が開設された。

今後は、このような連携協定等も活用し、住民が主役になれるまちづくりの実現を目指している。

発行：2015年3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構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線: 6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>