

# 男山地域まちづくり連携協定を 振り返り今後を展望する

KSP 関西大学  
戦略的研究基盤  
団地再編  
リーフレット  
Re-DANCHI leaflet

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 2016  
VOL. 191



男山地域 概観



だんだんテラスでのラジオ体操



だんだんテラス内観



おひさまテラスの様子

はじめに

本リーフレットは、平成 27 年 7 月 7 日（火）に開催された団地再編プロジェクトの外部評価委員会において報告され討議された、男山地域まちづくり連携協定と関西大学の取り組みに対する八幡市、UR 都市機構、京都府からの評価コメントおよび質疑応答の記録である。

## 1. 評価コメント

### 【八幡市】

関西大学に男山地域で研究をしていただいたことによって、かなりの進展を見せています。そのお話しを

させていただきます。

昭和 47 年から男山団地の入居が始まり、昭和 52 年に町から市となった。多くの子育て世代のサラリーマンの方々が同時に入居されて、学校もたくさんの児童が通う賑わいのあるまちになったと聞いています。

当初入居した年代の人たちは、子育てが終了し居住者の高齢化、建物の老朽化が進むことに対応すべく、平成 17 年に「男山地域活性化基本構想」をつくった。賃貸団地と合わせて分譲団地が建設されており、分譲団地の方が建替えを考える時期になってきていた。それを平成 19 年

の八幡市第 4 次総合計画に位置付けられた。その直後の平成 19 年 11 月に、UR 団地の再生・再編方針で男山団地が「集約化」に位置付けられたため、市としてもその対応が急務となった。当時は集約化の具体的な方針がないため取り組み自体が停滞していたが、大学が入ることで、大学の研究を軸に連携が出来る体制になり、更に京都府とも連携することで多くの取り組みが実践できるようになった。また、大学の分析力や発信力は行政にはないものであり、大学の提案は他業種をつなぐ役割を果たしており、以前は、市が UR に対して発言した

としても、「要望」のようになっていたが、今は「大学中心の提案」という形により、互いが協力しやすい関係となっている。

地域再生事業となると、行政はどうしても施設を作るというハード整備から入りやすく、その際にどうしても市民協働とはなりづらい。「市民協働」を市としても謳っているのに、人とのつながりを育てることや、ニーズを汲み取ることは市としても欲しかった要素であった。

関西大学の建築系の先生や学生が研究することで、だんだんテラスの取り組みを通じて地域の方々のニーズを汲み取るという活動が、市民協働という点においても、成果をあげている。行政がアプローチできなかったことに対して、大学の研究だとアプローチしやすくなり、説得力がある。そして、それに対する協力も得やすくなっており、行政内部でも理解が増してきている。

地域包括ケア複合施設（図1）や住戸のリノベーション、子育ての分野においても広がっている。地域再生において、多くの行政が実施を考える家賃補助制度においても、URと連携できたことで、UR自身が制度を開始された。

だんだんテラスも、しがらみのない大学生がいることでつながりが生まれている、地域の人からすれば本音を言える相手になっている。今後もだんだんテラスの場を活用し、学生が社会に出る前に社会の問題に接するようなプログラムを作っていた



図1. 地域包括ケア複合施設

だいて、学生に関わっていただけるまちづくりを進められればよい。

今後も大学の継続的な関わりを期待している。

#### 【UR 都市機構】

URとしてこの実質四者連携となっている「男山まちづくり連携協定」と関西大学の取り組みに対する思いを紹介する。

賃貸住宅管理の視点で述べると、空き家の減少として効果が現れている。四者の中で協議したり、研究機関である関西大学からの提案をもらったりし、それらを社内に持ち帰ってそれを議論し、UR賃貸住宅団地で少しずつ実現してきている。その一つ一つが大きな流れになって、発信効果となり、入居促進、退去抑制につながったと理解している。

その一つである子育て支援住戸のリノベーションでは（図2）、4戸の募集に対して1週間の内覧期間であったが、平均4.5倍の応募があった。内覧には若い世代も多く来られ、リノベーションではない他の住戸で入居した方もおられ、入居促進につながった。関西大学とのコラボであったことや、京都府「まちの公共員」ほかの取り組みもあって、テレビをはじめとする各種マスコミの取材、PRの影響もあったと思われる。これまでの取り組みについて、外部から評価されていることだと理解している。

URとしては、平成32年までに全国で100団地選定することを目標に、高齢者系施設の誘致や訪問介護・訪問医療をすすめるような地域医療福祉拠点の形成を目指している。平成26年に23団地選定している。西日本支社では4団地選定しており、男山団地も選定している。地域医療福祉拠点では、高齢者だけでなく、若年世帯やコミュニティ形成も推進するところ。

男山団地では、地域包括ケア複合



図2. 住戸リノベーション

施設整備、子育てのおひさまテラス（表紙）、リノベーション、コミュニティのだんだんテラス（表紙）と地域医療福祉拠点形成に向け充実しており、UR内部でも男山団地に視察が来るようになってきている。これらは連携協定と関西大学の力だと感じている。賃貸住宅の管理は、以前からハードとソフトをセットでやらなくてはいけないと認識されてきたが、男山団地ではそれができつつあると感じている。

先日聞いた講演では、認知症予防では、規則正しい生活や、外出の機会創出、人との会話、自身の身だしなみを整えることが重要だと言われている。だんだんテラスでの例えばラジオ体操の取り組みは（表紙）、単に人が集まる場を作っているようにとらえられるが、そこに来ている人の声を聞くと、規則正しい生活ができるようになったり、外出用に服を着替えて出かけたり、いろいろな人と会話をするようになったり、出会った人のことを気にするようになったり、気にされるようになったりし、また出会いから次の行動が生まれたりしている。

このようなことは、認知症予防であり、生きがい作りであり、重要なウェルフェアであると思う。今後もこのようなコミュニティ活動を大切にしていきたいし、四者連携の中でもっと進めていきたい。今後のUR賃貸住宅管理においても重要だと感じている。

【京都府】

私は平成24年度から「まちの仕事人（まちの課題・チーム型課題解決事業）」として、男山地域の再生・再編に参加した。本事業は平成の合併で府に44あった市町村が26になり、市町村のエリアも広くなる一方、職員数や税収額が減少するなど、府としても市町村の支援のあり方について、有識者からなる「市町村と京都府のあり方研究会」を設置、議論をする中で提言された事業及びポストである。

八幡市では男山団地内にある分譲住宅「第4住宅の建替え」問題を機に、市から府へ男山団地再生の要請があり、それがきっかけで「まちの仕事人」による支援が始まった。平成24年度から、関西大学、八幡市、京都府の三者による月2回の勉強会（協議）が始まり、団地に関わる様々な問題、例えば、団地のあり方、団地内の理想的な機能、更には一団地制度の再構築などの法制度面等、立場を超えて様々な課題について徹底的に検討を重ねてきた。

また、平成25年度には「第4住宅の建替え」に先だって、男山地域再生基本計画を策定、個人所有の分譲団地の建替えに対する市としての考え方を市民に説明するために市への計画策定を勧めた。計画策定に当たっては、市役所全課に対して様式を示しヒアリングを実施。計画は26年3月に策定された。次年度からはUR都市機構も参画、府も加えた4者による勉強会（協議）が始まった。現在も月2回検討会を行っており大学のリードが大きな力になっている。

そのお陰で、平成25年10月25日には、関西大学、八幡市、UR都市機構、そして京都府が連携・共同し、男山地域まちづくり連携協定を結ぶことができた。今回の様に、新たな枠組みを構築する際、江川先生の存在は特に大きかったと感じている。協定締結後、府庁内で報告する中、府の健康福祉部と府民生活部の

2部から男山地域の健康・福祉分野、安心・安全分野の具体的取り組み創出の支援の申し出があり、それが地域包括ケア複合施設建設実現や男山地域の安心・安全によるコミュニティ再生プロジェクト、更には全国初の「まちの公共員」の設置等に繋がっている。

自治振興課では、大学や学生の現場での動き・現場での活躍が地域を変えていくことに着目し、他の市町村でも「大学連携」を進めている。特に学生の力を活用した「域学連携」を進めたいと考えている。

京都府では地域力を府民力と呼び、地域のNPOとか地域住民の力を活性化させることに取り組んでいる。また、行政サービスのも質の向上のためにも、「半公半X」の「まちの公共員」を先にも説明したが、課題を深掘りし、住民ニーズを丁寧に拾うため、男山地域に密着したコーディネータの必要性を認識、それを実現するために「公共員」の制度を設けた。これも関西大学の取り組みの中で、行政に反映できた事例であり、都市地域での地域活性化の大きな成果となっている。また「大学政策課」という課が新設された。人口あたりの大学の数は京都が全国一である。地域の課題解決に大学が関わることをもっともっと進めていきたい。今後とも大学・学生の支援が重要になってくるので、引き続き、大学・学生の支援をお願いしたい。

## 2. 質疑応答

### 【質問・感想】

四者の連携（図3）の体制は、ただただ素晴らしいとしか言えない。東京は全体としても市町村の規模としても大きい。私の所属していた大学でも地元の市と連携したが、ここまでの連携体制は作れなかった。URとの共同研究の経験もあるが、「結果については住民には公表できない」というものが多かった。URも行政も

発言、政策に責任が発生しているが、大学にはそれが無い。大学は責任の取りようがない。住民もそれをわかっている。大学が行政、事業者の代弁をするというのは、うまいマッチングであると感じる。（外部評価委員1）

### 【回答】

最初はそのように感じた部分もあった。住民の方も「責任のない大学が提案するのでは期待できない。」という声もあったが、いまは聞こえない。取り組みがどんどん進んでいるので、その域を超えたと感じている。（八幡市）

### 【回答】

だんだんテラスは地域の課題を新たに掘り起こすことをしている。その役割としては、地域の団体がやったのでは、絶対無理だった。しがらみもなく、客観的になれる存在が良い。しかも、大学生ではなく、ある程度専門性のある大学院生がいることが良い。大学に求めることは、域学連携。先生が関わることもあるし、大学院生が関わることもある。（京都府）

### 【質問・感想】

他の地域で医療や福祉系の大学・学生が関わっている事例があったが、ここではまちづくり系の学生が関わることが効果を生んだと感じる。大学の位置付け・役割が変化してきている。団地に大学・学生が関わる時代性があるのではないか。それから、先ほど説明のあった地域包括ケア複合施設の立地についての経緯を詳しく教えてほしい。（外部評価委員2）

### 【回答】



図3. 連携協定締結式

市の福祉計画で必要とされていたことから、当初は男山団地外という話もあった。だが、地域の中心の団地で行うことが最適ということで、団地の中の敷地で検討を始めた。団地の中の敷地選定では、当初からほぼ今の場所で検討したが、はじめは駐車場を移転させてつくるというのはなかった。50台くらいの車に駐車場の移転をしてもらっている。地域の空間を考える建築系の大学が入ったことも良かった。また、男山地域再生基本計画をつくる際は、行政の計画は通常、具体的な実施計画を策定するため、それ以外のことは出来ない自由度のないものになってしまうが、今回の再生基本計画はそのようなものではなく、行政としても多様に取り組める体制ができた。(八幡市)

#### 【回答】

UR 内部のみで検討していたら、地域包括ケア複合施設は実現できなかったと感じる。これはやはり連携体制により、各主体の思いをまとめ、まちづくりの視点が入ることにより当団地で実現できた。だんだんテラスにいる関西大学、学生ということで述べると、UR 他支社で連携している大学の福祉部門の視察があったが、建築系の学生が入っているので、見せ方が上手だという評価をいただいた。(UR 都市機構)

#### 【回答】

建築系の大学なので計画づくりと、ものをつくる、目に見えるものをつくるという両方ができている。(京都府)

#### 【回答】

50台分の駐車場を移転させて実現

するような取り組みは、普通のコンサルの提案では不可能だったと感じる。(江川)

#### 【回答】

大学との連携というのは、地域からするとラッキーだと思う。連携したくてもできない町の方が圧倒的に多い。一方で、近年意欲的な若いまちづくりコンサルも育ってきている。行政には、私どものこうした活動はこのような意欲的なコンサルを育てていくことの必要性や重要性も認識してほしい。決して八幡市の為だけに取り組んでいるわけではなく、長い目でまちづくりのしくみを開発し展開していくことにある。(鳴海)

#### 【回答】

「随意契約」の問題も、今は行政が逃げているだけではないか。実際にやらないと人は育たない。(江川)

#### 【質問・感想】

今後の男山団地における UR の団地再編の方向性はどのようなものか。明舞団地など集約化の具体的な見通しなどはあるのか。(外部評価委員 3)

#### 【回答】

「集約化」は、戸数を減らすことと、減らして生み出された敷地のまちづくりへの活用をすること。同じ集約化類型でも 2、3 種類に大別できると思う。

(1) バス圏で非常に大規模な団地。現在比較的空き家が少なくても、将来を考えたとき UR ストック量として適性なのか考えていかないといけないところ。

(2) 都市郊外部で、既に空家も比較的多い団地。何らかの集約も考えられるが、まちづくりとしての土地

需要も弱いところ。

(3) 昭和 30 年代団地で全面建替えから方針転換した団地。住環境も整っているが、募集停止等により空き家が比較的多いところ。

男山団地や明舞団地は、(1) であろう。駐車場の移転などで賑わいを生み出す機能を導入することもあり得るが、現時点で新規投資は難しいのが現状になっている。(UR 都市機構)

#### 【質問・感想】

今後作成する報告書の中の実践編のまとめ方だが、男山団地の取り組みは分散させないで、「男山団地における実践研究」としてひとまとまりのものとして編集してはどうか。男山での実践のプロセスが、本プロジェクトの中で最も輝いていると感じる。(外部評価委員 2)

#### 【意見・感想】

地域包括ケア複合施設ができると、すぐ近くの中央センターも変わってくると思われる。空き店舗が減るのではないだろうか。(京都府)

#### 【意見・感想】

中央センターにあった中華料理の「北京」が閉店してしまったが、ご飯を食べるところがなくなったと困っている人がいる。食事ができる店が入ると嬉しい。(京都府公共員)

#### 【意見・感想】

今日話を聞いて感じたが、「男山地域での四者の連携のプロセス」が、団地再編プロジェクトの一番の成果であり、最も重要な部分だと感じた。(外部評価委員 1)

### 『男山地域まちづくり連携協定を振り返り今後を展望する』

武用権太 (八幡市) 田邊豪二 (UR 都市機構) 藤岡 栄 (京都府)  
江川直樹 (関西大学教授) 鳴海邦碩 (関西大学客員教授) (順不同)  
作成協力: 保持尚志 (関西大学大学院博士後期課程)

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。

発行: 2016 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 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)  
URL : <http://ksdp.jimbo.com>