一般財団法人日本不動産研究所

地域再生とまちづくり

――各都市が目指すものは

＜第21回＞

京都府八幡市・男山団地 4つの取り組み

「連携と人材」で

住み続けたいまちに

京都府南部に位置し、大阪府との境に接するところに八幡（やわた）市がある。大阪方面のベッドタウンとして人口が急増し、77年に市制を施行したが、93年の7万580人をピークに人口は漸減傾向にある。八幡市には京阪電車の特急停車駅、樟葉（くずは）駅からバスで約10分程度のところにUR都市機構の男山（おとこやま）団地がある。総棟数は153棟、4594戸。南北約2キロもある大規模な団地であり、管理開始が72年と古いので、ほとんどの建物にはエレベーターがなく、近年は退去者が入居者数を上回っていた。

子育て層と高齢者

まちづくりとして13年10月、京都府の立ち会いのもと、八幡市、関西大学、UR都市機構の三者が連携協定を締結し、「地域とともに元気な暮らしができる、住みたい、住み続けたい男山」にするための取り組みを続けている。主なものは①子育て層に優しい街、②高齢者に優しい街、③地域のふれあいが活性化する街、④快適で気持ちよい住空間―の4つが挙げられる。

①では、子育て支援施設「おひさまテラス」を開設。集会所を改修した建物で、ボランティアを中心に運営して子供の遊びの広場を提供し、利用料・光熱費はUR都市機構が支援している。有料で一時預かり事業も行っており、開設日には必ず子供達や親達が訪れている。

②では、団地駐車場スペースに地域密着型介護老人福祉施設を含む地域包括ケア複合施設を開設。多様な高齢者のニーズに対応できる施設となっており、元気高齢者の参画、地域へのサービス提供の場となっている。高齢者健康福祉計画、介護保険事業計画、事業スキームなどは八幡市による支援が大きい。

③では、年中無休の「だんだんテラス」が開設されている。365日気軽に集まれ、いつも誰かがいる安心感があり、地元農家と協力した朝市、少し遅めのラジオ体操と昼ごはんを食べる会、手作り市&フリマ、子育てママ向けの講座、団地や地域を考える場のコーディネーターなど、幅広い活動を行っている。

④では、住棟の手摺りなどの鉄部の塗装を豊かな色彩にすることで屋外空間に変化を与え、また居住者による住戸内改善も行われている。住民の意思を反映した住景観を生み出すことで団地空間の魅力が向上している。

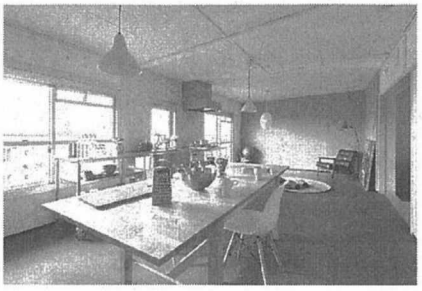
入居者などに成果

これらの成果を目に見える形で測ることは難しいが、まちづくりを始めた13年以降では団地の入居者が退去者数を上回り、団地の賃料収入もV字回復していることから、取り組みが一定の成果をおさめていることがうかがえる。

その大きな理由としては、京都府、八幡市、関西大学、UR都市機構の4者の連携した協力があることと、志の高い人材が周辺住民などを巻き込んでマネジメントを行っていることが挙げられる。この「連携と人材」がまちづくりを目指すうえでのヒントであると教えてくれているのではないだろうか。

（日本不動産研究所京都支所、不動産鑑定士・福原啓太）

「住み続けたい」を目指す男山団地



㊤だんだんテラスで行われる少し遅いラジオ体操の風景、㊥駐車場スペースに建てられた八幡市地域包括ケア複合施設、㊦関大の学生が提案するリノベーション住宅（写真はUR都市機構提供）