

地域再生に資するストック活用型団地再生の動向と役割

—関西の高経年公的賃貸住宅・武庫川団地を事例に—

Stock-utilization for a Housing Complex to Contribute to Regional Revitalization: A Case Study of “Mukogawa Danchi,” an Old Public Rental Housing Complex in Kansai

水野 優子 武庫川女子大学 准教授

Yuko Mizuno

Associate Professor,
Mukogawa Women's University

概要

一般市街地においても地域活力低下が課題となるなか、賃貸住宅事業をおこなう公的主体の社会的役割として、団地だけでなく周辺地域の課題解決に向け、開かれた団地再生が期待される。しかし、都市再生機構と地方住宅供給公社は、国や自治体の政策課題に対応しつつ、公的主体としての財務・経営基盤の健全化と事業の安定化が求められている。このような制約のため、既存建物を使い続けるストック活用型の団地再生において、地域再生の視点を加える余力は残りにくい。これに対し事例からは地域再生に資する団地再生の取り組みが団地と周辺地域双方から好感され、地域再生に取り組むことが団地再生そのものの効果につながることで、また、単体では困難な場合でも、他主体と連携し、連携相手を多元化し、それらを複合的に結び合わせると、より多様な展開に繋げられることの示唆が得られ、これらの認識のもとにストック活用を実践することが望まれる。

Summary

Revitalization of housing complexes and the surrounding areas should be considered by public entities involved in rental housing to resolve the issue of decreasing vitality of urban areas. In Japan, the Urban Renaissance Agency and the Housing Supply Corporation need to respond to policy issues while trying to improve their financial and management environment and stabilize their businesses. Thus, it is difficult to implement regional revitalization efforts when trying to revitalize housing complexes that continue to use existing old buildings.

This case study revealed that community revitalization efforts were supported by the people of the housing complex and those living in the surrounding area. Efforts to revitalize the area also led to successful revitalization of the housing complex. Various developments were made possible by collaboration with other entities, increasing the number of collaboration partners, and connecting partners with each other. These findings offer suggestions for the revitalization of old housing complexes.

1. はじめに

高度経済成長期における都市勤労者の住宅不足に対し、公的主体の日本住宅公団（後身2公団（後述表1）を含め以下、公団）と全国の地方住宅供給公社（以下、公社）は賃貸住宅を大量供給した。これら高経年賃貸住宅団地¹⁾（以下、高経年団地）は既存ストックの再編時期を迎え、公団の事業を継承した都市再生機構（以下、UR）と公社は、建替等によるストック再生、既存住宅の改善によるストック活用、用途廃止等の方針を団地毎に必要に応じ判断しストック再編²⁾を順次履行している。

ストック再生は巨費を要し、存続が望ましい高経年団地でも直ちに適用を判断できず、その際は一定の期間、既存住宅のまま存続することになる。ストック再生は立地地域の整備課題や住宅需要等が勘案され、新たな機能の導入や余剰地への民間住宅誘致等の影響により、団地再生のみならず地域再生の効果も期待できるが、ストック活用は人口構成や周辺環境に直ちに影響を与えず、団地単体の改善事業に留まりがちとなる。しかし、一般市街地でも地域活力の低下が課題となるなか、賃貸住宅事業をおこなう公的主体の社会的役割として、団地だけでなく周辺地域の課題解決に向け、開かれた団地再生が期待される。

そこで本論は全国のUR賃貸住宅の28.2%、公社賃貸住宅の21.8%が集積しストック活用事例の蓄積がみられる関西（2府4県）を対象として、URと公社のストック活用動向を把握し、特に顕著な団地再生事例をもとに、公的主体による地域再生に資するストック活用型団地再生の役割の示唆を得ることを目的とする。研究方法は関西のURと公社のストック活用動向と各主体のなかで最も先行する事例について、関連文献と関係者ヒアリング調査（以下、聴取）等により把握した。特に顕著な団地再生事例として取りあげる武庫川団地については、ストック活用に関する居住者アンケート調査および過去のアンケート調査結果等を資料に加え、地域再生に資するストック活用の役割を考察した。

団地再生と周辺地域に関する既往研究には蓄積がある。空間構成に関しては、団地の外部空間と周辺地域との空間連続性を意識して更新することを指摘したもの³⁾や、団地内の空間変容に伴う周辺地域との関係性の変化を把握したもの⁴⁾、団地再生で生じた余剰地による周辺地域の影響を把握したもの⁵⁾等があるが、これらは建替事業に関連していた。外部空間の利用に関

キーワード：公的住宅，UR 賃貸住宅，公社賃貸住宅，地方住宅供給公社，武庫川団地

Received 30 August 2024, Accepted 26 November 2024

論文

- 1 -

武庫川女子大学 教育・研究誌 生活環境学研究 No.12 (2024)

して、団地内外の居住者の利用実態から団地資源の利活用方策を指摘したもの⁶⁾や、外部空間の改修前後の利用実態から改修方策を指摘したもの⁷⁾等があるが、団地施設の利用促進に視点が置かれていた。ストック活用に関して、事業の始動期に複数の公的主体が果たした役割を把握したもの⁸⁾があるが、本論とは視点が異なる。地域への影響が限定的と考えられるストック活用型団地再生において、公的主体による地域再生の視点をもった団地再生を対象とした点に本論の意義がある。

2. ストック活用型団地再生の動向

2-1 関西におけるUR・公社の高経年団地（表1、表2）

URの賃貸住宅は、賃貸住宅ストック再編の方針（公社を含め同様の方針書・計画書は以下、再編計画）策定直前である2006年度末時点の768.6千戸から、2023年度末時点の696.3千戸に削減している。関西は196.3千戸で、このうち高経年団地は128.3千戸（関西の65.4%）である⁹⁾。

公社の賃貸住宅はこれまで47法人が累計225.5千戸供給し、2022年度末時点では33法人145.0千戸である。関西は31.6千戸で、このうち高経年団地は18.7千戸（関西の59.2%）である¹⁰⁾。現在、関西に公社は京都、大阪、兵庫、和歌山の4府県と京都市、大阪市、解散した神戸市住宅供給公社から事業承継した神戸住環境整備公社¹¹⁾の7法人あり、このうち和歌山県を除く6法人が賃貸住宅事業をおこなう。本論で扱う高経年団地のストック活用事例が京都府、京都市、大阪市ではみられず¹²⁾、他の3法人では確認された。よって本論が調査対象とする公社は、大阪府住宅供給公社（以下、大阪府公社）、兵庫県住宅供給公社（以下、兵庫県公社）、神戸住環境整備公社（神戸市住宅供給公社を含め以下、神戸市公社）となる。

2-2 URの動向

(1) 高経年団地のストック再編方針 URは再編計画として2007年に賃貸住宅ストック再生・再編方針を、その終期に伴い2018年に賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンを策定している。2018年の再編計画では、2019年4月時点で管理開始から40年経過する（即ち1979年4月以前の管理開始）団地はストック再生に区分され、本論が定義する高経年団地のなかでストック活用の位置付けは、全国でUR武庫川（兵庫県西宮市）とURポートアイランド（同神戸市）の2団地のみであった（表2）。

(2) ストック活用に関連する地域再生の方針 地域再生に関する記載は、再編計画や中期の経営計画（公社を含め同様の経営計画書は以下、中期計画）では、ストック活用とストック再生の別で方針の書き分けがみられず、両区分共通となっている。

再編計画では団地を含む地域一体でミクストコミュニティの実現を目指す地域医療福祉拠点化¹³⁾の推進が謳われている。中期計画では、賃貸住宅を「地域に開かれた国民共有の貴重な地域資源」とし、「賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成」「ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり」と題して①地域関係者との連携による人々の交流を育む環

表1 UR・3公社 一覧

法人名称	沿革等	賃貸住宅 管理戸数
独立行政法人 都市再生機構 (UR都市機構)	1955年、日本住宅公団設立。住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団を経て、2004年、現法人に改組。関西2府4県は西日本支社が所管。	(関西) 379団地 196,253戸
大阪府住宅供給公社	(財)大阪府住宅協会(1950年設立)、(財)大阪府宅地協会(1664年設立)を前身とし、1965年設立。	120団地 20,591戸
兵庫県住宅供給公社	(財)兵庫県住宅協会(1952年設立)を前身とし、1965年設立。	62団地 5,064戸
一般財団法人 神戸住環境整備公社 ※神戸市住宅供給公社 の事業承継法人 ※神戸市の出資法人	(財)神戸市都市整備公社(1963年設立)の住宅建設・分譲事業を前身とし、1965年、神戸市住宅供給公社設立。2012年度末の住宅供給公社解散に伴い、都市整備公社が事業承継して神戸すまいまちづくり公社に改組。2022年、現法人に改組。	28団地 2,535戸

※各法人資料より作成、2023年度末時点

表2 UR・3公社 高経年団地 概要、賃貸住宅事業 営業収益

	UR(2府4県)	大阪府公社	兵庫県公社	神戸市公社
1950年代	26,703	4,215	-	-
1960年代	79,725	9,765	568	0
1970年代	76,975	9,280	3,317	444
供給戸数 計(戸)	183,403	23,260	3,885	444
うち現存戸数(戸)	128,279	14,739	3,278	342
うちストック活用 の位置付け(戸)	2団地 7,838	51団地 12,819	非公表	3団地 342
ス ト ッ ク 活 用	・UR武庫川 ・地域のコミュニ ティ拠点 ・企業・大学連携 ※団地内コミュニティ支援、 施設改修・設備更新、 入居支援策等を除く	・茶山台団地 ・香里三井、同B、 同C団地 ・響きあう ダンス・ライフ ・企業・大学連携	・芦屋浜高層 若葉住宅 ・同 高浜住宅 ・またあした プロジェクト ・大学連携	・有野台住宅 ・鶴甲住宅 ・雪御所住宅 ・「団地に sumu×sumu」 プロジェクト ・大学連携
法人の賃貸住宅事業 営業収益 (2023年度) (千円)				
賃貸住宅事業	643,817,738(全国)	13,577,446	3,402,334	2,362,233
一戸あたり	942(全国)	921	672	932

※各法人資料より作成、年度単位で集計、2023年度末時点

境づくり、②地域医療福祉拠点化の推進、③地域価値・魅力向上に資するストック活用・再生¹⁴⁾等を謳っており、地域再生に資するストック再編の方針を明確にしている。

(3) ストック活用事例：UR武庫川、武庫川団地¹⁵⁾（表3） 武庫川団地は賃貸団地（UR武庫川）と分譲4団地が併存する大規模団地で、URは大規模住宅団地再整備のモデル団地と位置づけている。このため武庫川団地を事例に取りあげる。聴取¹⁶⁾では「同団地は西日本最大規模で、団地規模が大きいと経営上の影響も大きく安定経営が求められ、フラッグシップ団地という位置付けにある」という。

同団地が立地する高須地区は、大阪 - 神戸間の臨海部工場地帯の跡地にあたり、公団主導で工場群の移転と跡地への住宅建設計画が進められ、同団地の他、県営住宅、市営住宅、別の公団分譲2団地、公団賃貸1団地等が建設された。

同地区を含む周辺地域一帯は、立地自治体の中でも特に人口減少や高齢化が進展し、地域活力の低下が危惧されている（表3 人口動態）。UR武庫川も1991年を境に世帯数が減少に転じ、多様化する生活様式や居住ニーズとの乖離も顕著となり、2001年、大規模住宅団地再整備マスタープランのモデル団地として団地再生マスタープランを策定した。翌年以降、屋外環境整備や屋内共用部の改修、住戸改修等をおこなっている。

地域再生に資するストック活用の取り組みは、前述中期計画の記載①③に該当するものとして、鉄道事業者と包括連携協定を締結して同事業者の引退鉄道車輛を地域のコミュニティ拠点

として設置し、それを核にした取り組みを展開していた。地域一体でのミクストコミュニティの実現に向け、大学と連携して若年層の新規入居を想定した賃貸住戸のリノベーションも実施している（表4、図5の住戸リノベーションの記述参照）。また、同②③では地域医療福祉拠点化の団地の一つに位置付けている。同団地は団地建設に際し幼稚園や保育所を複数配置し、事業所（小売業・サービス業等の店舗、診療所、高齢者福祉施設等）の賃貸区画も設置してこれらを団地外からの利用にも供してきた。地域医療福祉拠点化はこの現状を背景に位置付けられており、地域に必要な施設・サービスの充実を推進している。

このように居住ニーズに沿った住戸改修や外部空間整備により新規入居者の獲得や既居住者の定住を図る一方、地域関係者と連携を図り団地再生と地域再生への寄与がみられた。

2-3 大阪府公社の動向

(1) 高経年団地のストック再編方針 同公社は再編計画として2014年にストック活用基本計画、翌年にストック活用実施計画を策定し、その終期に伴い2022年にストック活用計画を策定している。2022年の再編計画ではストック再生は1965年以前の建築か、耐震性能を満たさない団地が対象で、それ以外がストック活用に区分される。本論が定義する高経年団地は62団地14,739戸で、このうちストック活用は51団地12,819戸にのぼる（表2）。URは同様の区切りの年次を1979年としており、これがストック活用の高経年団地がUR2団地、同公社51団地の差につながっていた。

(2) ストック活用に関連する地域再生の方針 再編計画では「既存ストック活用による地域貢献」と題し、「民間事業者やNPO法人、大学など幅広いパートナーとの連携により空家や集会所、敷地の有効活用を行い、コミュニティの活性化や子育て及び健康支援に取り組みます」「みどりの効果を活かしたオープンスペース、憩いの場づくりなど状況に応じた屋外環境整備に取り組み、利便性や快適性の向上による地域の価値向上に貢献」¹⁷⁾と謳い、地域再生に資するストック活用の方針を明確にしている。

(3) ストック活用事例：茶山台団地（表3） 同公社がリーディングプロジェクト団地として位置付け、活動の蓄積がみられる茶山台団地を事例として取り上げる。

同団地は大阪府が整備した泉北ニュータウン（ニュータウンは以下、NT）に立地する。同NTは地域活力の低下が危惧され、2010年に府、堺市、UR、同公社等により協議会¹⁸⁾を設立し、同団地を圏域に含む泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンや泉北NT公的賃貸住宅再生計画を策定するなど、官民でNT再生が推し進められている。同公社の再編計画でも同団地は「団地再生のリーディングプロジェクト団地として（中略）各種取り組みをモデル的に実施し、NTの再生に貢献します」とする¹⁹⁾。

同団地は空室が約150戸（空室率約16%）、高齢化率が50%近い状況となり、2015年に団地再生の取り組みが開始された。再編計画の「既存ストック活用による地域貢献」に該当する取

表3 事例団地 諸元

団地	管理主体	UR	大阪府公社	兵庫県公社	神戸市公社
	名称	UR武庫川 (賃貸団地単体)	茶山台団地	芦屋浜高層 若葉住宅・高浜住宅	有野台住宅
	所在地	西宮市 高須町1・2	堺市南区 茶山台2	芦屋市 若葉町・高浜町	神戸市北区 有野台2
	供給年度	1978-86	1971	1978	1971-73
	棟数	23棟	28棟	若葉2棟298戸	8棟
	管理戸数	5,643戸	928戸	高浜2棟297戸	288戸
	構造	SRC造	RC造	S+PC造	RC造
	建築階数	11～25階建	5階建	19階建	4～5階建
	間取り	1R～4LDK	1LDK～2戸1	2DK～3LDK	1LDK～3DK
	入居促進制度 の対象世帯等 (入居要件緩和、 家賃割引等)	・近居 ・子育て	・若年・子育て ・学生 ・ニコカリ	・若年単身者 ・新婚・子育て ・三世代隣居近居 ・中年単身者	・近居 ・市内就職・転職 若年単身者 ・DIY賃貸
立地 ニ ュ ー タ ウ ン	団地再生の 連携協定 締結相手	・阪神電気鉄道 ・武庫川女子大学 ・同短期大学部	・桃山学院教育大学 ・帝塚山学院大学 ・社会医療法人 ・NPO法人 等	・武庫川女子大学 ・同短期大学部	・神戸大学大学院 工学研究科
	連携協定関連 の取り組み	(後述 表4参照)	・集会所改修・運営 ・総菜屋・食堂運営 ・健康・医療・介護・ 子育て相談 等	・住戸改修 ・集会所改修・運 営 ・イベント開催 等	・住戸改修 ・DIY7-ショップ ・緑化講習 ・外構改修 等
	団地半径1km圏の人口動態 (2000年→2020年の推移/国勢調査 小地域集計)				
人口 世帯数 高齢化率	人口	84.2%	106.5%	75.6%	82.2%
	世帯数	98.8%	125.2%	98.8%	109.4%
	高齢化率	12.7%→33.0%	13.1%→33.7%	15.2%→37.1%	12.1%→38.2%

名称	高須地区 *	泉北 ニュータウン	芦屋浜シー サイドタウン	有野台
開発主体	公団	府企業局	県企業局	市建設局
事業手法	一団地の住宅施設、他	新住、公的一般	公有水面埋立	新住、公的一般
施行面積	77ha *	1,557ha	126ha	142ha
計画戸数	9,127戸 *	54,000戸	5,700戸	4,619戸
入居開始年度	1978	1967	1979	1970

* 一団の基盤整備事業ではなく、名称は任意、施行面積は図上計測、計画戸数は建設戸数とした
※各法人資料、各自治体資料、政府統計の総合窓口統計地理情報システムより作成

り組みとして、利用頻度の低い集会所を図書館に改修した地域の交流拠点づくり、NPO法人と連携し空室を利用した総菜屋運営による食をテーマとした暮らしの拠点づくり、NPO法人、社会医療法人、大学等と連携し空室を利用した健康、医療、介護、子育てに関する暮らしの拠点づくりがおこなわれている。今後については地域に開かれた団地として（仮称）茶山台パーク化プロジェクトを構想している。

同団地では居住ニーズに沿った住戸改修や建物の外装改修等で新規入居者の獲得を図る一方、前段のような既居住者の交流促進や生活支援に取り組み、その枠組みに周辺居住者を巻き込むことで団地、地域双方のメリットとしている構図がみられた。また、この一連の取り組みは、NT再生の大枠の中で、同公社としてだけでなく、泉北NTの再生モデルとしての位置付けがあり、先行的、試行的、集中的な事業展開がみられた。

2-4 兵庫県公社の動向

(1) 高経年団地のストック再編方針 1979年以前の賃貸住宅の供給実績は3,885戸で、用途廃止や建替により3,278戸に削減されている（表2）。再編計画として2017年にストック総合活用計画が策定されたが、聴取²⁰⁾では以後の対応に変化も生じているため非公表の取扱いとしていた。中期計画では「市場性が高く、入居促進が期待できる団地においては、耐用年限を70年」と特に長い期間を設定し、建物改修や耐震改修で長寿命化を図る一方、「管理戸数の適正化」のもと「安全性や需要と供給に

課題のある団地を優先して住棟単位で集約や用途廃止」としている²¹⁾。営業収益（表2）は他の3法人に対し賃貸住戸一戸あたりの収益力が低い状況もみられる。

(2) **ストック活用に関連する地域再生の方針** 中期計画では外郭団体として「県の住宅政策等と連携した事業の推進」の方針のもと、空室への介護事業者等誘致による入居者や地域の高齢者への生活支援サービス提供²²⁾を謳うが、他に地域再生に資するストック活用の方針はみられない。

(3) **ストック活用事例：芦屋浜高層若葉住宅・高浜住宅**（表3）ストック再生の計画公表がなく、地域再生に資する取り組みが唯一確認できた芦屋浜高層住宅（管理上は芦屋浜高層若葉住宅、同高浜住宅の2団地）を事例として取り上げる。

同団地は兵庫県が臨海部埋立で整備したNTの、その中心部である芦屋浜高層住宅地区に立地する。同地区では住宅生産の工業化推進の一環で、当時の建設省、県、芦屋市、公団、同公社等の主催で提案競技が実施され、全住棟（県営、UR賃貸・分譲、県公社賃貸、民間分譲の4者3,381戸）が当選案の統一規格で建設された。共有施設の管理等のため4者で管理協議会を設立している。中期計画では「県の住宅政策等と連携した事業の推進」の方針による「ニュータウン再生の支援」の題目において、賃貸住宅の入居促進と、同管理協議会から管理受託する共有施設への新規出店者誘致によるNT再生を謳う²³⁾。

2014年、同公社は近隣の武庫川女子大学と、教育文化・子育て・健康づくり等の分野に関して包括連携協定を締結する。聴取では「大学連携による住戸改修を企画し、大学側との協議で芦屋浜高層住宅を対象に決めた」という。同年、若葉住宅で学生や居住者等の意見を参考に、居住ニーズに即したモデル住戸2戸の改修を実施した。地域再生に資する取り組みとしては、2016年からNTの自治会連合組織、大学、同公社が中心となり、「いつも誰かがそばにいてくれる多世代交流」をテーマとした「またあしたプロジェクト」を立ち上げ、集会所を改修して定期的に開放し、幅広い世代が交流する機会づくりを実践する。このように広域の自治会連合組織と連携し、集会所を核とした既居住者や周辺居住者の交流促進の取り組みがみられた。

2-5 神戸市公社の動向

(1) **高経年団地のストック再編方針** 1979年以前の賃貸住宅の供給実績は4団地444戸のみで、うち1団地は神戸市のNT再生事業に伴い既に建替済みである（表2）。それ以外は1990年代以降の建築であった。聴取²⁴⁾ではこれまで再編計画の策定はなく、残る高経年の3団地は「老朽化しているが耐震基準は満たし、具体的な建替計画は未定」とし、このためストック活用の取り組みとして「「団地にsumu×sumu」プロジェクトと称してプロジェクトチームを立ち上げ、若年層の入居促進を図っている」という。

(2) **ストック活用に関連する地域再生の方針** 市が策定した総合計画の実施計画では若者の転出超過に対する就労環境、居住環境の整備を掲げており²⁵⁾、同公社の中期計画における「地域

や団地内のつながりを育み、若年の移住・定住につながる魅力的なすまいづくり²⁶⁾」や前述のプロジェクトはこれに即したものである。聴取では「ストック活用による若年層の入居促進が立地NTの再生にも寄与するという考えもあり、前述のプロジェクトは開始された」という。また「地域の学生の協力を得て各賃貸住宅の集会所を地域活用するといった考えはあるが、法人組織の余力等の関係から十分に取り組みしていない」という。

(3) **ストック活用事例：有野台住宅**（表3） 同公社賃貸団地中2番目の住戸規模で、高経年3団地のうち取り組みの蓄積がみられる有野台住宅を事例として取り上げる。

同団地は郊外の丘陵地に位置する市開発のNT内に立地する。同NTは入居開始から半世紀が経過し、市の支援でNT再生に向けた地元組織の立ち上げや活動計画の策定が実施されている²⁷⁾。

ストック活用の取り組みは、前述のプロジェクトが相当する。聴取ではこの一連の取り組みは「公社職員と連携協定を締結する大学の協力で実施され、老朽化対策の改修だけでなく、デザインや機能も含めた価値向上が意識された」という。

2015年度に原状回復義務等を緩和したDIY賃貸制度を導入し、2017年度に学生提案のDIY改修とその内覧会を実施する。同時期に団地の花壇で緑化講習会をおこない、周辺地域の居住者も対象とした。これを発端として後に学生提案の外構改修が実施される。2019年度にDIY賃貸は費用支援や技術的支援等が付いた制度に見直され、DIYワークショップも開催した。翌年度はSOHO住宅としての利用を想定した改修も実施している。

これらの取り組みは地域再生の視点で2点に大別できる。一つは居住ニーズに合った団地改修等による若年層の入居促進で、そのことが地域再生にもつながるという視点である。もう一つはDIY改修の内覧会やそのワークショップ、花壇づくり講習会は周辺地域にも参加を呼び掛けており、自宅の改修の参考となることも想定していた。このような間接的といえる地域再生への寄与がみられた。

3. 武庫川団地：地域再生に資するストック活用

3-1 人口動態

URの事例として取りあげた武庫川団地では、地域再生に資するストック活用として特に顕著な取り組みがみられるため、本章でその詳細をみる。

武庫川団地の人口世帯数の推移を国勢調査と自治体公表の推計人口をもとに推定値を算出した（図1、図2）²⁸⁾。武庫川団地は1986年に賃貸が、1990年に分譲が全戸完成し、計7,236戸の供給を終える。その翌年、世帯数は当時のピークの7,000世帯（空家率²⁹⁾3.3%）に達するが、以降減少に転じ、2000年は5,820世帯（空家率19.6%）となり約1,200世帯減少した。2001年に始まる団地再生の取り組みと並行して世帯数は増加に転じ、2009年に7,178世帯（空家率0.8%）に回復し、空家率は2015年以降、6%以下で推移している。この団地全体の増減は、団地・賃貸（UR武庫川）の増減に起因していた。また近年、世帯数が住宅数に近い（空家率が低い）数値で推移するのに対

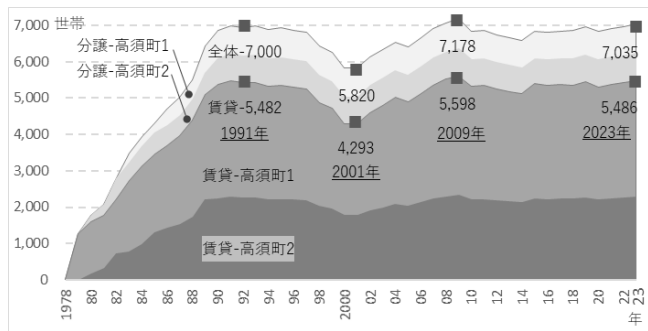


図1 武庫川団地 世帯数（推定値）の推移（積み上げグラフ）²⁸⁾

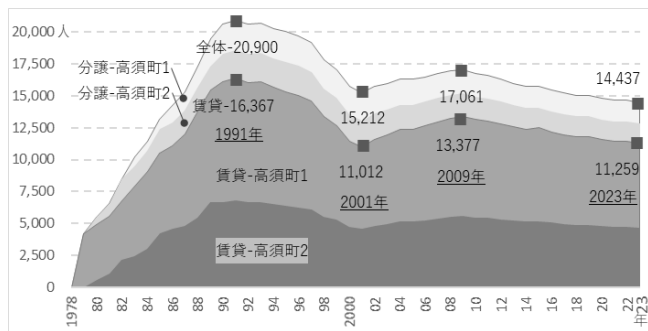


図2 武庫川団地 人口（推定値）の推移（積み上げグラフ）²⁸⁾

し、世帯の縮小³⁰⁾により人口は減少傾向にある（図2）。

3-2 地域再生に資するコミュニティ拠点整備

(1) 包括連携協定と赤胴車の設置 2010年代に入るとURは他主体との連携協定締結を活性化させ課題解決を図るが、多くはUR賃貸住宅の団地再生関連である³¹⁾。武庫川団地では2014年に団地近隣の武庫川女子大学³²⁾と、2020年に同団地を沿線地域に含む阪神電気鉄道（以下、阪神）と包括連携協定を締結した。別途、阪神と同大学は2018年に同協定を締結している。

URと阪神との協定の内容は、阪神沿線のUR賃貸住宅を中心とした地域活性化を目的に、地域の交流、暮らし、健康の3分野での協力である。地域の交流分野では、UR側からの申し出を発端に、締結翌年の2021年、阪神の引退車両「赤胴車³³⁾」一輛をURが譲受し、地域のコミュニティ拠点として団地内に設置した。これはURの進める地域医療福祉拠点化に位置付けられており、団地再生のみならず、地域での利活用を前提とした地域再生の視点で実現した。設置場所は屋外環境整備の一環で中央部西側に団地エントランスとして整備した広場で、設置以降は赤胴車のある広場（以下、設置広場）と呼んでいる（図3、図4）。赤胴車は活用施設（建築物的空間）と、モニュメント（地域に縁のある鉄道記念物）の2つの要素を持ち、車内単体の集会所利用から、設置広場等との一体的なイベント利用まで可能な空間が団地エントランスに誕生した。

(2) 三者連携の取り組みと赤胴車の利活用（表4） 赤胴車設置はURと阪神の協定締結に伴うが、両者と協定締結関係にある武庫川女子大学を含めた三者による取り組みの展開がみられる。UR（グループ会社のURコミュニティ、日本総合住生活（JS）を含む）、阪神、多分野の学科を揃える大学 それぞれが単独



図3 武庫川団地・高須地区 配置図



図4 赤胴車(右側)と設置広場（赤胴車マルシェ(後述)開催時)

表4 三者連携に関する主な取り組み

主催 共催	企画名称	設置 前後別	赤胴車との関係性			
			UR×阪神	UR×大学	阪神×大学	三者連携
※「UR」はグループ会社を含む	凡例…○開み数字：年間開催概数 ■：不定期開催、単発開催					
UR	生活支援アドバイザー(団地の高齢者支援員)活動	前	●	●	●	●
大学	団地再生の具体的方策に関する研究会、武庫川女子大学団地再生研究会による調査研究(生活環境学科)	前	-	-	-	●
大学	健康教室・健康体操(健康・スポーツ科学科)	前	-	-	-	●
大学	商業施設の活性化等(情報メディア学科)	前	-	-	-	●
UR×大学	住戸リノベーション(生活環境学科)	前	-	-	-	●
大学	高須みんなの保健室(健康相談)(訪問看護ステーション)	前	●	●	●	●
大学	ふでばこ(外国ルーツ児童生徒の学習支援学生ボランティア)(英語文化学科)	前	●	●	●	●
大学	年末ライティング、落書きワークショップ(教育学科)	前	●	●	●	●
UR×大学	壁画制作、壁画ワークショップ、陶芸教室(教育学科)	前	●	●	●	●
UR	赤胴車オープニングイベント	後	●	●	●	●
UR	出張外庭SQUARE(JR大阪駅北の都市再生事業関連企画の出張イベント)	後	●	●	●	●
UR	赤胴車deハンドメイド(手作り作品講座)	後	●	●	●	●
UR	むこがわdeキッズクリエイティブ(夏休み講座)	後	●	●	●	●
UR	子ども向けプログラミング体験会	後	●	●	●	●
UR	子ども向け金融講座	後	●	●	●	●
UR	阪神電車メモリアルルート(鉄道記念物の設置とそれをたどるルート整備)	後	●	●	●	●
UR×阪神	⑫ チアフル親子カフェ(0-2歳児子育て応援・交流会)	後	●	●	●	●
UR×阪神	⑫ 赤胴車マルシェ(恒例お祭イベント)	後	●	●	●	●
阪神	① 阪神電車のおすすめウォーキング(一般対象企画のコースの一つ)	後	●	●	●	●
阪神	赤胴車をラッピング※AR・拡張現実(人気ノベルとのコラボ企画の一つ)	後	●	●	●	●
大学	赤胴車歴史等講演、赤胴車冊子作製(情報メディア学科)	後	●	●	●	●
大学	赤胴車の地域活用アンケート調査(生活環境学科)	後	●	●	●	●
大学×UR×阪神	まちづくり提案、イベント「赤胴車灯工房」「ナイトピクニック」(生活環境学科)	後	●	●	●	●
大学	子ども向けの食育ゲーム、外国の食文化食べ比べ会(食物栄養学科)	後	●	●	●	●
大学	生活関連アンケート(食物栄養学科 他)	後	●	●	●	●

※三者や別主体が協賛、協力、後援等で参画している場合あり

※協定内容との関連性：活動内容の分類目的で表したため、協定に基づかない活動を含む

※設置前後別：赤胴車設置以前着手は前、以後着手は後

主催や二者、三者の共催で、協定に即した取り組みをおこなっている。その多くは赤胴車や設置広場が活用されており、地域のコミュニティ拠点の役割を果たしていた。

赤胴車の利用状況（表5）は、半数以上は居住者利用で、大学企画の一部で利用がなかったための変動がみられるが、聴取では「利用の件数、主体、内容は当初から大きくかわらない。設置当時はメディア露出も多かったが、現在は落ち着いている。新たに活用を考える段階である」という。

この三者連携に関する取り組みは、団地の対象別と、団地内外向けに大別できる（図5）。

団地の対象別取り組みは、団地内の再生に主眼が置かれ、既存施設、団体、既居住者の属性別に課題解決の支援を図るものである。多くはURと大学の連携によって実施され、各学科、教員がその専門領域をもとに個別に取り組んでいる。赤胴車設置以前に始まる活動もあり、設置後は赤胴車も活動場所として利用している状況がみられる。

阪神は沿線活性化の企画を沿線地域で展開している。0・2 歳児の子育て応援・交流会 チアフル親子カフェはその一つで、子育て層を支援する取り組みである。阪神は共催者として沿線数箇所で開催し、これを武庫川団地にも適用し、UR 主催で赤胴車と設置広場を会場として月 1 回の頻度で実施している。

団地内外に向けた取り組みは、団地再生と地域再生の両要素に関連するものである。

UR は地域のコミュニティ拠点としての赤胴車の利活用策として赤胴車マルシェの開催を始めた。これは赤胴車と設置広場等を会場とする交流イベントで、年 2 回の頻度でこれまで 7 回開催した。主催者・共催者等は変遷しながら試行錯誤を経て、直近は赤胴車マルシェ実行委員会（UR、JS、UR コミュニティ、阪神）主催とする。UR と阪神はそれぞれ持てる企画を投

入し、地域団体や中学・高校等も参画し、大学も不定期に参画する。聴取では「来場者は毎回4・5千人で推移し、そのうち団地外は約3割」といい、居住者の交流機会と地区外からの流入機会の創出効果がみられる。また「マルシェを地域主催のイベントと同時に開催するなど連携はとれている」という。高須地区には各住宅団地自治会で構成する全体組織があり、それら高須地区全体との協調関係のもとに実施していた。

阪神単独主催の取り組みは、団地を沿線活性化企画の開催場所とし、自社沿線から企画参加者を団地内に誘引している。前述の子育て応援・交流会も参加者は団地居住者に限っていない。聴取では阪神について「SNSや車内広告等、情報発信力が強く、連携の効果を感じている」といい、企画の実績とノウハウ、訴求力のある広報媒体を持つ他主体との連携効果がみられる。

大学は団地再生研究会を立ち上げURと共同研究をおこなうなど、団地全体を対象とした調査研究の他、学生提案の住戸改修を実施した。若年世帯向けに改修しており、新規入居者を誘引しURの掲げるミクストコミュニティの実現に即している。

聴取では「赤胴車設置以降、空室は減少傾向にあり比較的良好で、さらにこの水準を保って経営上の好転を図りたい」とし、取り組みの効果を認識していた。また「分譲の居住者は、地域への愛着が賃貸と比べ強く、分譲がある地域では取り組みを展開しやすい」とし、高須地区の住宅団地群を指して「さまざまな層が混じっておりミクストコミュニティとなっている」といい、団地再生において周辺地域を含めた視点を持っていた。

4. 武庫川団地：居住者アンケート調査

4-1 調査諸元（表6）

赤胴車と設置広場の利活用策検討のための意向把握を目的に、居住者アンケート調査を三者連携のもと2021年の設置直後〔21年調査〕と1年間の利活用後〔22年調査〕の2度実施した。赤胴車設置は周辺地域の活性化をその目的に含むため、調査対象者に隣接地の団地外居住者を加えた。URは団地再生の一環で2011年に団地居住者アンケート〔11年調査〕を実施しており、3調査は同一設問を含むため比較検証する³⁴⁾。

表 5 赤胴車利用状況

分類	2022年度	2023年度	利用目的
イベント(UR企画等)	14	9	赤胴車マルシェ、講座等
UR×阪神企画	12	12	子育て応援交流会
大学企画	23	3	健康相談、学習支援
居住者・地域団体利用	69	66	サークル、自治会活動等
月平均利用件数	17.3	13.7	URの業務目的を含む

※UR資料より作成

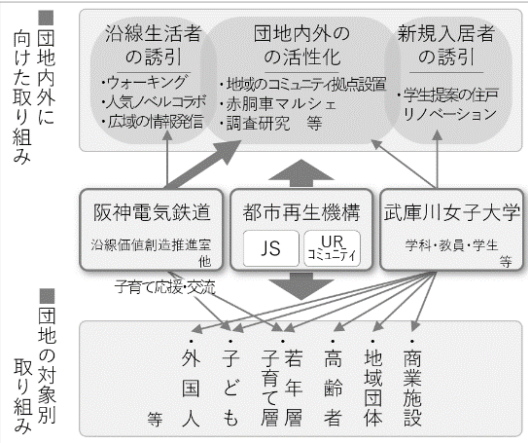


図5 三者連携に関する取り組みの相関

表6 居住者アンケート調査諸元

	11年調査			21年調査				22年調査				
調査期間	2011/8/22～9/8			2021/7/23～8/13				2022/8/17～9/8				
調査内容	地域活動・地域運営等に関する調査			赤胴車の地域活用に向けた暮らしとコミュニティ等に関する調査								
調査対象	武庫川団地の居住世帯			武庫川団地、および、団地周辺（西宮市高須町1丁目の同団地区域外、上田西町、上田中町、上田東町）の居住世帯								
調査方法	質問紙調査。標本調査。無作為抽出（総配布数／総居住世帯数（直近の国勢調査）の割合を、住宅数を分母として全ての配布単位（住棟・街区）に適用）。配布方法は住宅郵便受けに投函。回収方法は郵送（11年調査は団地管理事務所でも回収）。											
配布数 （票）	計	団地- 賃貸	団地- 分譲	計	団地- 賃貸	団地- 分譲	団地外	計	団地- 賃貸	団地- 分譲	団地外	
	3,000	2,410	590	3,000	1,449	410	1,141	3,000	1,449	410	1,141	
回収数(票)	857	649	197	630	251	109	261	579	243	97	235	
回収率(%)	28.6	26.9	33.4	21.0	17.3	26.6	22.9	19.3	16.8	23.7	20.6	

4-2 団地居住者像の変化

本節では11年調査と21年調査の同一設問を、団地・賃貸、団地・分譲の別に比較し、居住者の経年変化をみる。

(1) 団地内の近所付き合い〔11・21年調査〕(図6) 立ち話程度を超える親密度を指す〔それ以上の付き合いあり〕の割合が、団地・賃貸より団地・分譲の方が高く、持ち家である分、より地域で地縁が構築されている様子がわかる。しかし、経年変化では共に〔近所付き合いなし〕〔あいさつ程度あり〕が増加する一方、〔それ以上の付き合いあり〕が大きく減少し、特に団地・分譲でその傾向が強くなり、〔それ以上の付き合いあり〕は約45ポイント減少した。

全体の回答を高年齢世帯・非高年齢世帯で2区分し、単身、夫婦のみ、二世帯(世帯主と子)の3家族類型で集計した³⁵⁾。高齢は3類型とも同様の回答傾向なのに対し、非高齢・単身と非高齢・夫婦のみは〔それ以上の付き合いあり〕が1割程度に縮小しており、非高齢のこの2類型は地域との接点が特に希薄化している。

(2) 地域イベントの参加〔11・21年調査〕(図7) 全体的に〔参加しない〕の回答が目立つが、団地・賃貸に対し団地・分譲の参加指向(〔運営で参加する〕+〔よく参加する〕+〔たまに参加する〕)が高く、地域への関心が伺える。経年変化で団地・分譲は参加指向から非参加指向に移行する一方、団地・賃貸は〔運営で参加する〕〔よく参加する〕に加え〔参加しない〕が低下し、〔たまに参加する〕が約10ポイント増加しており、より緩やかな参加を指向している。前項の結果とあわせ鑑みると、コミュニティが希薄化傾向にあると思われる。

(3) 今後の居住意向〔11・21年調査〕(図8) 〔居住意向〕(住み続ける、住み続けたい)と〔転居意向〕(転居する、転居したい)の別では〔居住意向〕が大きく増加した。全てがその要因とは断定できないが、団地・賃貸については団地再生の取り組みの成果といえ、団地・分譲については賃貸分譲併存団地として屋外環境整備等でその恩恵を受けていることが指摘できる。

4-3 赤胴車設置による変化

本節では21・22年調査を団地・賃貸、団地・分譲、団地外の3区分別で比較するなど、赤胴車と設置広場に関する状況を見る。

(1) 設置広場の利活用状況〔22年調査〕(図9) 赤胴車設置前後における設置広場の日常利用(遊び、運動、散歩、休息等)を比較すると、団地居住者(団地・賃貸+団地・分譲)は前後で大きな変化はみられず、赤胴車設置と広場改修自体は日常利用の増減には結びついていなかった。しかし、団地外は元々の利用が低調のところから約4ポイント上昇した。

この結果に赤胴車や設置広場で開催されたイベントや地域活動への参加状況を含めると、設置前と比較して3区分とも10ポイント前後で増加しており、赤胴車の設置はイベントや活動の場として、また、周辺地域から団地中心部に人が集まる場として効果をあげている。

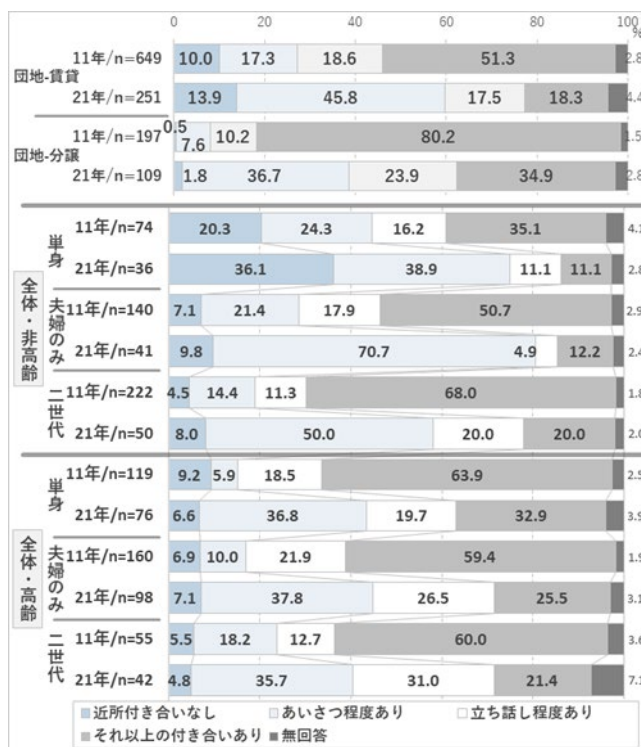


図6 団地内の近所付き合い〔11・21年調査〕

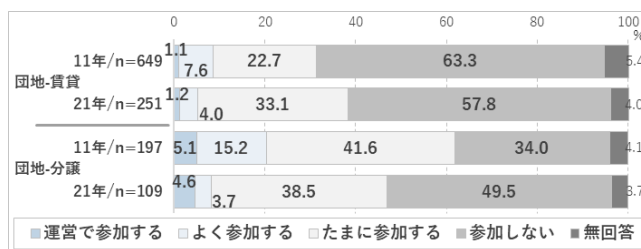


図7 地域イベントの参加〔11・21年調査〕

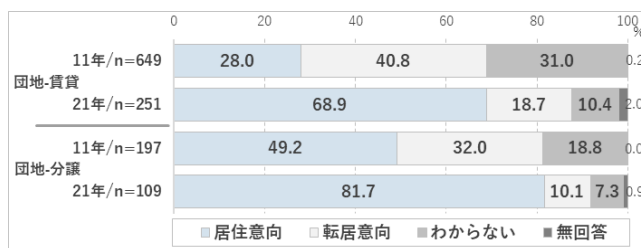


図8 今後の居住意向〔11・21年調査〕

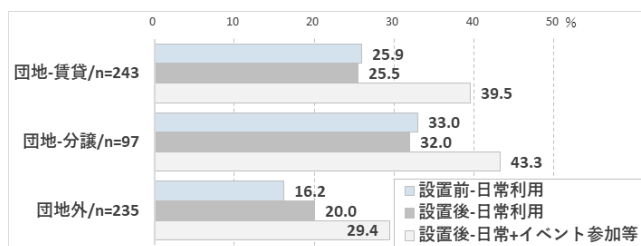


図9 設置前後の設置広場利活用状況〔22年調査〕

(2) 今後の利活用意向〔21・22年調査〕(図10) 3区分とも21年調査で過半数が利活用意向を示しているが、1年間の利活用実績を経た22年調査ではさらに上昇した。団地・分譲で利活

用意向は約19ポイント上昇しているが、前項の設問でも団地・分譲の利活用意向が特に高かった。

赤胴車と設置広場は賃貸団地（UR武庫川）の所有・管理施設である。しかし、武庫川団地は賃貸団地と分譲団地が入り組んで配置され、この日常的な緊密性が分譲居住者（持ち家で賃貸居住者以上に地域に地縁や関心があり、且つ、賃貸団地施設に所有・管理の負担がない受益者）に賃貸団地の事象に対し賃貸居住者以上の関心を与えていると考えられる。

前節1項同様の高齢・非高齢別の集計では、3類型とも非高齢の利活用意向が高かった。非高齢・単身と非高齢・夫婦のみは、地縁が希薄なのにに対し、利活用の意向を持っていることがわかった。

(3) 利活用の促進策〔22年調査〕（図11） 利活用を促進させる取り組みの設問に対し、団地・賃貸と団地・分譲の回答傾向が同調しており、分譲居住者が賃貸居住者と同位の視点で事象を捉えている表れと考えられる。

〔団地外居住者も参加しやすい工夫〕は団地居住者で3割強、団地外居住者で約5割が回答している。団地外居住者は利活用意欲があり情報を欲しており、団地居住者も有効な利活用には団地外の参画が望ましいとの認識を持っていた。

(4) 赤胴車設置によるイメージの変化〔22年調査〕（図12） 設置1年時点の認識について3区分全体を項目別でみると、視覚的要素が影響する〔特別感、シンボル性、ランドマーク〕〔きれいさ、明るさ、開放性〕は過半数が肯定的で、利活用状況が影響する〔楽しさ、にぎやかさ、活気〕〔交流、ふれあい、コミュニティ〕はそれらに次いだ。前章で指摘した利活用要素よりもモニュメント要素が評価されており、これは赤胴車設置に伴う環境改善への評価が先行し、自身らが利活用する施設としての実態がそれに追いついていないことで差が生じたと考えられる。3区分別では〔団地のイメージ〕のみならず〔地域のイメージ〕も約4割以上が肯定的で、ここでも団地・分譲の評価が高い。赤胴車設置が団地に留まらず地域一帯に貢献しているとの認識を、団地内外で共有しているといえる。

(5) 総合的な地域の住み心地〔22年調査〕（図13） 3区分総じて8割前後が満足指向（〔満足〕+〔やや満足〕）を示しており評価は高い。ただしここでも団地・賃貸は比較的には評価が低い傾向を示した³⁶⁾。

5. 考察

5-1 4主体のストック活用型団地再生の動向

国の特殊法人等改革により、巨額の負債を抱えた公団³⁷⁾は業務を見直し2004年にURへ移行して、独立行政法人として経営の健全性確保が求められている。また、国による地方財政健全化の推進によって各公社の設立自治体は出資法人の改革に迫られ、より経営環境の見通しが厳しかった神戸市住宅供給公社は清算型の民事再生によって現公社に事業承継し、他の2公社は経営改善の履行を前提に存続している³⁸⁾。この背景のなか公的主体として国や自治体が抱える住宅・住環境に関わる政策課題

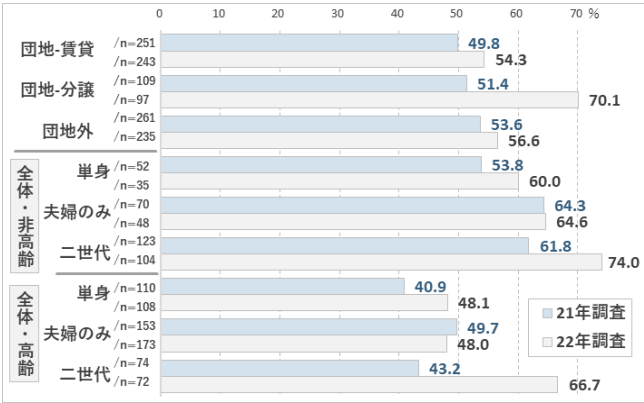


図10 今後の利活用意向〔21・22年調査〕

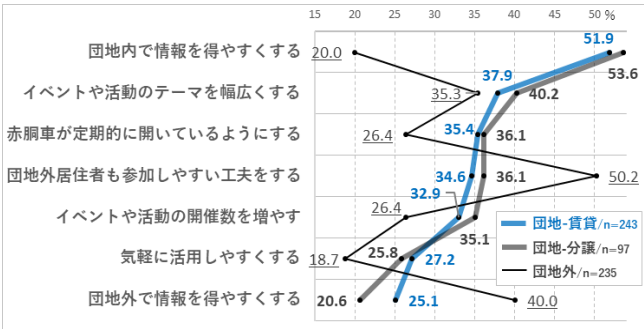


図11 利活用の促進策〔22年調査〕

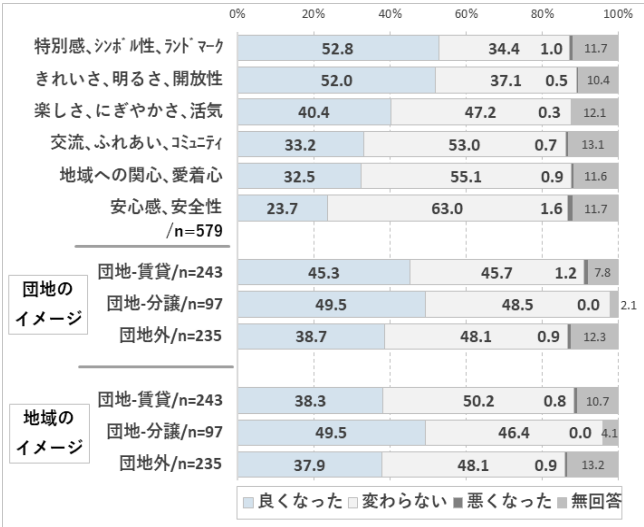


図12 設置後の地域イメージの変化〔22年調査〕

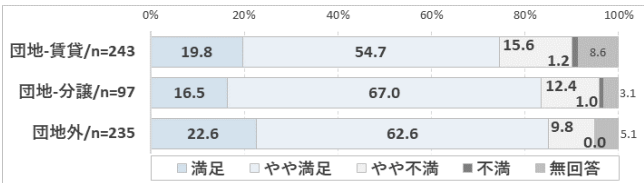


図13 総合的な地域の住み心地〔22年調査〕

への対応も求められた。URと公社の賃貸住宅に対する社会的要求は、住宅セーフティネット法（2007年施行）等を根拠に、少子高齢化の進展や人口世帯減少社会の到来に伴う住宅セーフティネットの対応等へと移り変わり、それに即した施策を構築、実践し公的主体としてその責務を果たしていた。

4主体の中期計画（表7）において賃貸住宅事業に関し共通項目を整理すると、①住宅セーフティネット機能の整備（高齢者・若年世帯・子育て世帯等への住宅提供、入居支援策の充当等）、②経営・財務基盤の安定・強化（管理戸数の適正化、賃貸住宅の稼働率向上、収益性や組織体制の改善、負債の縮減等）であることがわかった。このことから国や自治体の政策課題に対応しつつ、公的主体としての財務・経営基盤の健全化、組織のスリム化と、賃貸住宅事業者としての事業収益の安定化を目指す構図がみてとれる。特にストック活用では事業収益の安定のため、既居住者の継続居住と新規入居者の獲得を念頭に、居住ニーズに即した間取りへの改修、住戸設備の更新、共用空間（エントランス、通路、集会所、緑地等）の改修、建物外壁面の美装化等が実施された。このようにストック活用は、過度な投資に依らず団地内に閉じた内容の団地再生に留まり、神戸市公社の事例では団地のミクストコミュニティ化が地域再生に寄与するという地域再生の姿勢もみられたものの、その内容は若年層の入居促進といった団地内に閉じたものであった。経済的、人的余力が手薄い状況で、団地再生に際し地域再生の視点が加味されにくい構図であることがわかった。

ただしURと大阪府公社では積極的な視点がみられた。URは国の政策実施機関として地域医療福祉拠点化等を実行する責務を負い、大阪府公社は設立自治体が開発したNTの再生という政策課題に対し、リーディングプロジェクト団地として先行的、集中的に実践しており、両者とも個別の背景がみられた。

5-2 地域再生に資するストック活用の役割

ストック活用は人口構成に直ちに変化を及ぼしにくく、武庫川団地では世帯の縮小、人口減少、少子高齢化が進行していた。これは仮に賃貸住宅の稼働率が高く事業収益上問題なくてもその裏で団地活力が低下する現代の普遍的な構図といえる。また、アンケート結果では賃貸居住者は地域参画に対し希薄で、それは経年で強まる傾向にあり、対して持ち家世帯が多い周辺地域は意欲が高いが、その周辺地域も人口が減少し地域活力低下の課題を抱えていた。このような団地、周辺地域双方の活力低下を危惧する状況のなか、事例からは以下の示唆が得られ、これらの認識のもとにストック活用を実践することが望まれる。

(1) 団地・周辺地域双方に利を生む団地再生 アンケート調査では、団地のみならず団地外でも赤胴車と設置広場の利活用経

験や今後の利活用意向が高まり、団地外からの人流にも繋がっていた。今後の利活用の促進策では、団地外居住者は参加しやすい工夫と情報提供を求めている、団地居住者も団地外からの参加を好感していた。赤胴車設置が団地外から見た団地のイメージ向上、さらには団地外から見た地域一帯のイメージ向上に評価を受けており、団地・分譲居住者はその傾向がさらに強かった。

武庫川団地において、UR武庫川（団地・賃貸）に対して団地・分譲は周辺地域にあたる。UR武庫川には武庫川団地（賃貸＋分譲）という団地圏域（UR武庫川を含めその1.3倍の圏域人口・世帯数）、高須地区（武庫川団地＋他の住宅団地）という計画市街地の圏域（同1.6倍）、さらにその外側を含めた圏域（高須地区＋隣接町の場合は同2.0倍）という重層的な構成である（図14）。この圏域人口が赤胴車マルシェの来訪者になるなど、ストック活用の取り組みを支えていた。



図14 UR武庫川・武庫川団地の圏域構成

このように団地を支える周辺地域の存在と、ストック活用の事象に対して周辺地域が肯定的であること、周辺地域からの団地の利活用に団地・周辺地域の双方が肯定的であることが明らかとなり、ストック活用が双方にメリットを生じていた。このことから団地と地域それぞれの課題を一体的に捉え双方の課題解決に取り組む機会とすることが、公的主体によるストック活用が地域で果たすべき役割の一つであると考えられる。地域再生に資するストック活用の方針は4公社でその有無が分かれ、方針を謳う大阪府公社でもその取り組み事例が限られており（次項参照）、公的主体には地域再生を意図してストック活用に取り組む姿勢を求めたい。

人口構成や施設環境に直ちに変化を与えないストック活用において、周辺地域の位置付けが重要と考える。周辺地域を団地圏域に見立て、イベントや活動の参画者として団地活力を支える存在として位置付け、一方、地域にとっても団地の存在が外部空間や施設の利活用、交流機会の場等、日常の生活を支える存在となるよう、団地と周辺地域が補完し合い双方にメリットを生む図式の構築が求められる。URの地域医療福祉拠点化は

表7 UR・3公社 中期計画 一部概要

	UR: 第五期中期計画, 2024 ※2024-28年度	大阪府公社: 中期経営計画(令和4年度-令和13年度), 2022	兵庫県公社: 経営計画(令和6-10年度), 2024	神戸市公社: 中期経営計画2025(令和5年-7年), 2023
賃貸住宅事業関連	賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成 ・地域関係者との連携による人々の交流を育む環境づくり ・地域の医療福祉拠点化の推進 ・地域と連携した住宅セーフティネットの充実 ・幅広い世代や多様な世帯に配慮した住宅供給等 ・子育てが安心、高齢者が安心の住環境の整備 等 ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり ・地域価値・魅力向上に資するストック活用・再生等 ・共用部・屋外空間等の利活用の推進 等	居住の安定確保、ニーズ等に対応した居住環境の実現 ・住宅確保要配慮者のセーフティネット機能の整備 ・高齢者・障がい者・子育て世帯への住宅提供 ・新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり 等 地域に必要な施設の導入等、地域のまちづくりへ貢献 ・ニュータウンの再生・活性化 ・多世代共生の持続可能で豊かなコミュニティの形成 等 良質な賃貸住宅の供給と安定した賃貸経営 ・地域のまちづくりへの貢献 等	誰もが安心して暮らせる住宅の提供 ・子育て・若年世帯への住宅提供 ・高齢者への住宅提供 ・住宅セーフティネット機能の推進 等 良質なストックの形成 ・居住ニーズに対応したリノベーションの実施 ・外装改修と併せた団地のイメージアップの実施 ・管理戸数の適正 等	市民ニーズに対応した賃貸住宅の提供 ・子育て世帯、学生、高齢者、外国人等幅広い受け入れ ・賃貸住宅の入居促進による安定的な経営 ・団地ごとの特性に合わせたストックの品質維持・向上 ・若年の移住・定住につながる魅力的なすまいづくり ・顧客サービスの向上等のためのDX推進 等
経営・財務関連	効率的な運営が行われる組織体制の整備、 一般管理費・事業費の効率化 ・財務体質の強化（有利子負債残高の削減） 等	経営・財務基盤の強化（住宅稼働率と収益向上、保有資産の有効活用、管理コストの縮減、借入金残高の縮減等） ・ESG経営（連携事業の推進 等） 等	安定した事業収益の確保（顧客集客力の強化、適正な家賃等設定、収納率の向上 等） ・財務体質の強化（借入金の削減） 等	経営基盤の確保（賃貸住宅等の高い稼働率の維持、事業内容に見合った組織体制 等） ・（経営改革プラン）長期借入金残高の確実な縮減 等
国・自治体施策関連	国の政策実施機関 ・ミクストコミュニティの形成 ・住宅セーフティネットの充実 ・地域の医療福祉拠点化の推進 等	大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献 ・社会の変化に応じた暮らし方提供 ・公的機関として信用力を活かした施策の推進 ・知識と経験を活かした施策の推進 等	兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進 ・誰もが安心して暮らせる住宅の提供 ・公社ノウハウを活用した事業への取組 ・環境に配慮した住宅の提供 等	神戸市からの中長期的ミッション ・市民ニーズを踏まえたすまいの提供 ・多様なニーズに応える施設整備・管理の提供 ・持続可能な経営基盤の確保 等

少子高齢化対応や地域包括ケアシステム構築の観点から特に医療福祉分野や高齢者、若者世帯、子育て世帯に重点が置かれる。ただ地域再生の取り組み対象に位置付けられにくい非高齢の単身世帯や非高齢の夫婦のみ世帯等は、アンケート結果では地縁が特に希薄である一方、地域のコミュニティ拠点の利活用意向は持っており、このような世代も取り込むような幅広い世代の日常生活に向けた視点を要する。

なお武庫川団地の事例は赤胴車と設置広場の運用がまだ初動段階で、団地内外の居住者の好感をもとに、団地再生、地域再生の具体的、持続的成果に結ぶ次の段階の検討が求められる。その取り組みとして、周辺地域への情報提供の仕組みづくり、団地を行動圏化し日常的に出入りする理由づくり、団地に入出入りしやすい雰囲気づくり（団地エントランス整備等）等が考えられるが、これは今後の研究課題になる。

(2) 連携の多元化、複合化による多角的な取り組み 財務・経営基盤の健全化を求められるURや公社にとって、ストック活用による再生を選択した団地に対し、地域再生の視点を付加する十分な余力はない。ストック活用の高経年団地を多く抱える大阪府公社でも地域再生の加味が明確な他の事例は大学連携を伴う香里三井団地（寝屋川市）の他に確認できず³⁹⁾、まちづくりへの貢献に向けた屋外環境整備も2031年度までに4団地を目標とするに留まる⁴⁰⁾。

2章の4事例全てで他主体との包括連携が確認できた。武庫川団地ではそれが大きく作用しており、特に阪神という異業種との組み合わせが要素であった。URは団地の活性化を、阪神は自社沿線の活性化を意図し、それぞれの持つ資源とノウハウをもとに団地内への鉄道車輛設置を発想し、団地と周辺地域に影響を与えていた。さらに阪神は自前の企画力と広報力を用い、自社で展開する沿線活性化の事業メニューを同団地にも適用し、効果を広範に生じさせていた。URは求める効果より大きな成果を上げたと認識しており、UR単体では実現しなかった取り組みとなった。また、多分野の学科を備える大学との連携も効果を上げていた。多様なセクターが集住する団地において、大学各分野の専門性により幅広い取り組みが生まれ、大学は地域貢献や社会連携⁴¹⁾、学術的な知見の蓄積につなげている。このように阪神や大学といった複数の連携相手と協力する「連携の多元化」に効果がみられた。さらに個々の連携に留まらず、この三者で連携し活性化メニューを地域に提供するという「連携の複合化」にも効果がみられた。

他主体との連携は団地再生分野でも既に多くの事例をみるが、ストック活用では、より連携相手を多元化し、それらを複合的に結び合わせることで、より多角的な取り組みにつなげられることを示した。このことから連携の多元化、複合化を図り、それぞれの持つ資源とノウハウ以上の効果を地域再生に還元することも、公的主体によるストック活用が地域で果たすべき役割であると考えられる。武庫川団地の事例は大規模団地、大手企業、総合大学だからこそ実現したようにもみえるが、学生提案の住戸改修、居住者の健康相談といった個々の取り組みの多くは他

団地でも実現可能なものであった。公的主体に十分な余力がないからこそ連携の多元化、複合化が望まれるため、他団地においてはそれぞれの団地規模や課題といった特性に応じて連携相手や取り組み内容を考慮し、連携を図ることが求められる。

注及び参考文献

- 1) 本論で「高経年賃貸住宅団地」は、1979年度以前に供給開始した賃貸住宅団地を指す。
- 2) 本論ではURの区分に倣い「ストック再生」は全面建替、一部建替、集約による団地再生、「ストック活用」は既存住宅の改善による団地再生とし、これに用途廃止や譲渡・返還を含めた今後の方針の類型化を「ストック再編」と定義する。
- 3) 福本優、岡絵理子：地域環境としての市街地立地集合住宅団地の更新手法に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、48、3、957-962、2013
- 4) 佐田彩、佐久間康富：団地敷地内空間における建替えに伴う空間変容と周辺地域の関係性に関する研究、日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集、8、45-48、2010
- 5) 伊藤斉、岡田潤、新山雅人、出口敦：首都圏における敷地移譲を伴う団地再生が周辺地域にもたらす影響に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、58、3、1171-1178、2023
- 6) 五ノ井とも、古賀誉章、山田あすか：団地内外の居住者の利用実態に着目した団地と周辺地域との関係性に関する研究、日本建築学会計画系論文集、85、769、493-503、2020
- 7) 武田重昭、増田昇、永井心平、小木曾裕、村岡政子：利用実態から捉えた団地屋外空間の活用による団地再生に関する研究、日本造園学会ランドスケープ研究、73、5、469-472、2010
- 8) 中川健太、伊丹絵美子：ストック活用型団地再生の事業創発において公的組織が果たしうる役割に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、58、3、1179-1186、2023
- 9) UR：賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧、2024 ※2023年度末版
- 10) 一般社団法人全国住宅供給公社等連合会、各公社資料より算出。
- 11) 同法人は地方住宅供給公社法上の特別法人にあたらないが、神戸市住宅供給公社の賃貸住宅事業を継承し、神戸市の出資法人として同事業を継続している実態と、一般社団法人全国住宅供給公社等連合会の準正会員でもあることから、本論では公社に含める。
- 12) 京都府、大阪市の公社では建替を伴う団地再生を実施、予定し、京都市の公社では改修を除く団地再生の取り組みはみられない。
- 13) UR賃貸団地とその周辺で地域包括ケアシステムの構築を図る制度。地域に必要な住宅、医療福祉施設、生活支援サービスを提供する。2014年度創設。
- 14) UR：第五期中期計画、4-7、2024
- 15) 本論で「武庫川団地」は賃貸1・分譲4の計5団地総体を、「UR武庫川」はこのうちの賃貸1団地単体を指し、区別する。
- 16) ヒアリング諸元：UR西日本支社兵庫エリア経営部3名、2024年5月29日、於 UR武庫川 赤胴車
- 17) 大阪府公社：賃貸住宅ストック活用計画、12、2022
- 18) 設立時の名称は泉北NT再生府市等連携協議会。2016年に南海電気

- 鉄道が加入。2021年、泉北ニューデザイン推進協議会に改称。
- 19) 大阪府公社: 賃貸住宅ストック活用計画, 12, 2022
- 20) ヒアリング諸元: 兵庫県公社住宅管理部ストック・市町営住宅支援課
他計3名, 2024年7月25日, 於 兵庫県公社館 (神戸市中央区)
- 21) 兵庫県公社: 経営計画(令和6-10年度), 20-22, 2024
- 22) 兵庫県公社: 経営計画(令和6-10年度), 12, 2024
- 23) 兵庫県公社: 経営計画(令和6-10年度), 16, 2024
- 24) ヒアリング諸元: 神戸市公社住環境部住環境推進室2名, 2024年7月
5日, 於 新長田合同庁舎 (神戸市長田区)
- 25) 神戸市: 神戸ビジョン2025第3版, 10, 2023
- 26) 神戸市公社: 中期経営計画2025(令和5年-7年), 6, 2025
- 27) 有野台を考える会: 有野台まちづくり活動計画, 2017
- 28) 高須町2丁目の住宅施設は同団地のみだが, 高須町1丁目は1988年
以降に他の住宅が建設され, 国勢調査や自治体公表の推計人口では
団地のみを算出できない。そのため国勢調査で算出する高須町2丁目
の居住率 (UR賃貸居住率 (公的借家一般世帯数/賃貸住宅数),
UR分譲居住率 (持ち家一般世帯数/分譲住宅数)) と公的借家・持
ち家別平均世帯人員が, 団地高須町1丁目区域の数値と同等と仮定し,
国勢調査以外の年次は均等の変化率と仮定し, 推定値を算出した。
- 29) 本論で空家率は「1-世帯数/住宅数」とする。
- 30) 平均世帯人員は1979年 (入居初年) が3.27人, 2023年が2.05人。
- 31) UR西日本支社とグループ会社の関西に関する締結数31のうち, 賃
貸住宅分野26, 都市再生分野6で, 自治体・公的機関20, 大学7, 鉄道
事業者4, 医療機関4, その他民間企業2と締結 (分野横断, 複数主体
連名の協定があり総数と一致しない。各主体資料より筆者調べ)。
- 32) 協定締結以前から同団地では同大学の学科・教員等が個別で活動
をおこなっている。
- 33) 車体色がクリーム+赤の阪神急行用車輛の愛称で, 1958年から採
用する同社の伝統色であったが2020年に全廃。設置車輛は同団地を
沿線地域とする武庫川線での運用を最後に2020年引退。
- 34) 11年調査は調査主体 UR, 協力 団地再生の具体的方策に関する研
究会・武庫川女子大学団地再生研究会, 21・22年調査は調査主体 武
庫川女子大学筆者研究室, 協力 UR・阪神で実施。アンケート設計
はいずれも筆者。
- 35) 高齢・非高齢は世帯主が65歳以上・未満で区分。二世帯は「世帯
主とその子」のみで「世帯主とその親」を含まない。
- 36) 満足指向 (満足+やや満足), 不満指向 (やや不満+不満), 無
回答の3項目によるカイ二乗検定ではp値が0.032で, 有意水準5%と
した場合これを下回っており, さらに調整済残差は団地・賃貸 (満足
指向-3.026, 不満指向2.097) が1.96超えまたは-1.96未満のため, 傾
向があると判定した。
- 37) 負債の要因にはバブル経済期におけるニュータウン事業の用地取
得に伴う含み損等がある。
- 38) 経営悪化の要因には, 需要に見合わない住宅・住宅地供給への過
剰投資や, 民間借上方式の特定優良賃貸住宅事業における満室保
証やオーナーの借入れに対する連帯債務等がある。
- 39) 大阪府公社: 業務報告書, 2010-23 ※単年度報告書14ヶ年分
- 40) 大阪府公社: 賃貸住宅ストック活用計画, 30, 2022
- 41) 教育基本法改正 (2006年, 大学の機能に社会貢献を位置付け) や
大学改革実行プラン (文科省2012年, 地域と大学の連携強化) 等,
大学への社会的要求が変化し, 同大学でも2016年に教育研究社会連
携推進室 (現・社会連携推進センター) を設置するなど注力してい
る。