

団地居住者による共用空間マネジメントの可能性 —公的賃貸住宅の共用施設を事例に—

水野優子
(武庫川女子大学生活環境学部生活環境学科)

The Possibility of Common Space Management by the Housing Complex Residents The Case of Common Facilities in Public Rental Housing

Yuko Mizuno

*Department of Human Environmental Sciences, School of Human Environmental Sciences
Mukogawa Women's University, Nishinomiya 663-8558, Japan*

Abstract

Recently, common space assuming residential maintenance is built in a part of public housing complex. The purpose of this study is to clarify the present conditions of the action in such a common space and the problem of management. The main findings are as follows: 1) As the side of housing supply, it is important to build support system for sustainable activity, and to play a role for public. 2) As the side of resident, it is necessary to build relationships with existing organizations in and around the area. It makes possible to discover new person, and to collect money.

1. はじめに

高度経済成長期、過度な人口集中に伴う住宅不足を背景に、都市部では大量の住宅供給がおこなわれた。賃貸住宅団地の供給もおこなわれ、これには公的住宅が寄与しており、とりわけ日本住宅公団(現在の独立行政法人都市再生機構(以下「UR」)の前身)のいわゆる公団住宅(現・UR賃貸)が全国的に整備されている。しかし、これらの住宅団地は、建設から半世紀ほどが過ぎ、施設・設備の老朽化が著しい。居住者においては、建物の老朽化や住宅ニーズとの乖離などから新規入居が敬遠される傾向にあり、あわせて居住者の固定化もおこっているため、少子高齢化が急速に進展している。また、地域活動においても、担い手不足や地域社会の希薄化などによる地域活動の鈍化や、居住者個々の日常生活に関するさまざまな支障などが顕在化しており、コミュニティ再生の重要度が増している。

これらの住宅団地では、近年、団地再生を目的として全国的に建替事業が展開されている。建替事業では、余剰住戸が発生する場合、新規居住者が地域社会に加わることとなり、地域が多様な世代構成に更新する可能性が生まれる。従前居住者と新規居住者の新たな関係性が構築できれば、コミュニティ再生の機会を得ることにもなる。一方、行政の財政難による公共サービスの低下、経済不振による民間資本の停滞など、コミュニティをとりまく状況は厳しさを増している。このような背景から、居住者が自立的・持続的に地域をマネジメントする視点が求められており、それを円滑におこなう仕組みが必要となっている。

近年、URでは、団地建設事業や団地再生による建替事業等において、共同花壇や区画貸菜園、ペット共生住宅といった居住者が運営に携わることを前提とした共用空間等が整備されている。さらに、団

地内の既存緑地を建替事業において保全し居住者主体で管理運営する事例もみられる。また、URに限らず、民間分譲型や公営の住宅団地においても、コミュニティ創出を目的として、集会所といった従来型の共用施設だけでなく、菜園や花壇といった共用空間を設置する例は少なくない¹⁾²⁾。

兵庫県西宮市の浜甲子園団地は、1962年に入居開始したURの賃貸住宅団地である。約31haに4,613戸(建設当初)を擁した屈指の大規模住宅団地であり、建替事業が2001年に着手され現在進捗中である。この事業により、居住者による自主運営を前提とした共同花壇が整備され、自主運営組織が発足し活動が始まったが、後に頓挫し組織は既に解散した。このような状況のもと、同様に区画貸し菜園が2012年開設する予定であり、現状のままでは共同花壇と同様の結果を招くことが危惧される。

これらの共用施設は、課題を抱える地域社会において、自立性・持続性のある地域マネジメントやコミュニティ育成に繋がるコミュニティツールと成り得る。しかしながら、その活動は単なる一過性になっており、継続的な取り組みに繋がらない状況が見られる。この事例は、なぜ頓挫してしまったのだろうか。将来の区画貸し菜園のマネジメントには、何を反省とすべきなのであろうか。

本研究は、当該団地のこれまでの取り組みの検証と、他地区における同様の事例から知見を得るため、関係者に対してヒアリング調査をおこない、団地居住者による共用空間マネジメントの実態と、自律的・持続的なマネジメントに向けた課題を明らかにすることを目的とする。

2. 当該団地における取り組み

2-1. URにおける共用区間整備等の背景

URは、政府の特殊法人等整理合理化計画(2001年)に伴い2004年に発足するが、直後の2005年度には、社会的責任や企業アピールとして「環境配慮方針」<1.環境にやさしい住まいやまちをつくります。2.環境に配慮して事業を進めます。(一部抜粋)>を宣言し、都市の自然環境の保全・再生として、賃貸住宅の屋外整備における緑地の確保に努めている³⁾。そのため「環境に配慮した活動を支援する施設整備」として、賃貸住宅団地などで共同花壇や区画貸し菜園などの屋外施設の整備を進めている。2006年時点の累計で、共同花壇は83地区、区画貸し菜園は8地区195区画にのぼり、これ以降も整備し続けている⁴⁾。

一方、URは「業務遂行に当たっての取り組み」として、「都市再生を推進するためには、関係する地域居住者・地方公共団体等とのコミュニケーションが不可欠であり、その相互理解推進と都市の将来像や地域のあり方を語り合うコミュニケーション機会を積極的に設ける」としている⁵⁾。団地再生に伴う建替事業などでも、環境資源である団地内の緑を保全・再生する屋外空間づくりのワークショップを実施しており、2006年時点の累計で46地区を数え、これ以降も実施している⁶⁾。

このように、環境配慮の姿勢から共同花壇や区画貸し菜園などの緑地空間を積極的に整備したい側面と、ワークショップで居住者の意向があったとする裏づけなどを背景に、特に建替事業を実施する賃貸住宅団地で共同花壇や区画貸し菜園は設置されている。

さらには、前述の「環境配慮方針」による賃貸住宅の屋外整備における緑地の確保として、建替事業では長い年月を経て豊かに成長した緑地を保全しており、2009年度には高木444本を現況保存し、333本を移植樹木として活用している⁷⁾。後述の[H団地]の雑木林も、この方針で保全された。

また、URは、経営改善に向けた取り組みとして「都市機構コスト構造改革プログラム」(2004年)をとりまとめた。これは、工事コストの低減を目的の源泉とするものであったが、「コスト構造改革は、都市機構事業のすべてのプロセスを例外なく見直すものである。したがって、検討、実施する施策は、直ちに事業のコストの低減につながるものに限定せず、普及・浸透することにより社会的コスト等も視野に入れた長期的なコストを低減させる施策や、事業実施の円滑化により事業便益の早期発現に資する施策等を幅広く含むものである⁸⁾」としている。UR設立時点で約7,300億円の繰越欠損金を抱えるなど、さらなる経営改善が求められ、「経営改善に向けた取り組みについて(2005年/改正2009年)」を策定し、

ここでは「経営改善計画の柱」として「事業コスト・管理コストの削減等⁹⁾」をうたっている。

2-2. 当該団地の概要および共用施設整備の経緯

当該団地のコミュニティ活動は、団地全てを圏域とする自治会が中心となり、入居開始当初より活発に展開されてきた。しかし、経年とともに空き家の増加や少子高齢化が起こりだし、人口は当初の約35%、世帯数も同じく約60%にまで減少し(Fig.1)、2%に満たなかった高齢化率も2005年時点で約35%に上昇した(Fig.2)。ニュータウンや大規模団地にみられるような同世代が一斉入居したためにおこる人口動態の典型をなぞっており、高齢化や地域社会の希薄化による担い手不足など、将来のコミュニティに不安も漂う。しかし、このような状況にありながら、高齢者や児童の見守り活動・防犯パトロール・ふれあい喫茶など、地域ニーズに対応した積極的なコミュニティ活動に取り組んできた。

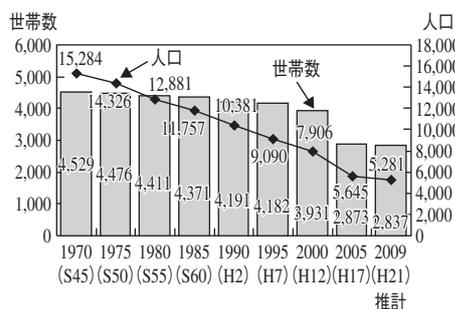


Fig. 1. 人口世帯数の推移

(国勢調査(2009年のみ市推計人口)をもとに算出)

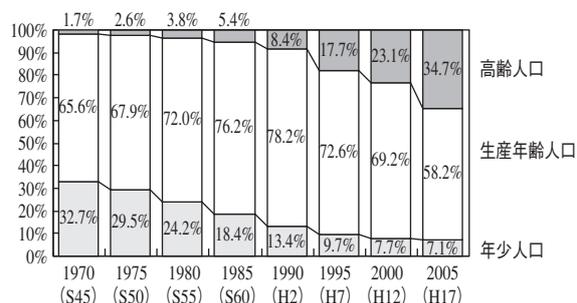


Fig. 2. 年齢3区分別人口割合の推移

(国勢調査をもとに算出)



Fig. 3. 当該団地 外観(従前住棟)

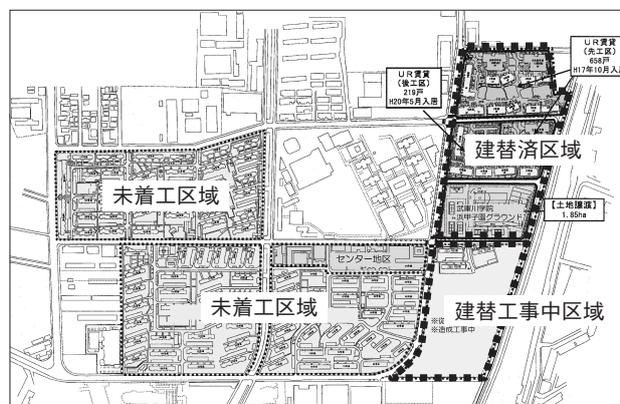


Fig. 4. 当該団地 平面図

当該団地が大規模であるため、建替事業は全体を複数の工区に分け順次進捗しており、一部の工区は完成したものの未着手の工区もあり、事業完了時期は未定である(Fig.4)。

事業着手以前、事業者であるUR(当時は都市基盤整備公団)は、居住者と対話しながら事業を進める姿勢を示して自治会や当該市役所と協議を始め、2002年には三者による「まちの再生運営協議会」を立ち上げた。協議会では、居住者が気軽に参加し自由に話し合うワークショップを実施している。ここでは共同花壇、区画貸し菜園などをテーマとしてあげ、ワークショップで居住者の意向・要望があったという手続きのもと、これらが事業計画に組み込まれた。このような背景から、共同花壇や区画貸し菜園は、居住者による自主運営を前提とした施設とされた。

2-3. 調査概要

当該団地の共用施設マネジメントに関するこれまでの取り組みを検証するため、関係者に対してヒアリング調査をおこなった。

ヒアリング調査の概要を Table 1 に示す。

Table 1. ヒアリング調査の概要

対象者	自治会会長 1 名	自治会役員 8 名	共同花壇の自主運営組織代表 (当時)	UR 担当者 2 名	UR 担当者 2 名 民間コンサルタント 1 名
実施日	2010 年 10 月 4 日	2010 年 10 月 20 日	2010 年 10 月 18 日	2010 年 11 月 24 日	2010 年 12 月 3 日
ヒアリング項目	・自治会活動 ・建替事業等	・自治会活動 ・建替事業等	・共同花壇	・建替事業 ・共同花壇 ・区画貸し菜園等	・建替事業 ・共同花壇 ・区画貸し菜園等

2-4. 調査結果

(1) 共同花壇運営の経過

ヒアリング調査結果の要旨 Table 2 に示す。

建替事業において複数箇所に設置された共同花壇では、事業者側の誘導・支援のもとに自主運営組織が 2005 年に発足した。活動費用は、当初、会員の会費のみで賄い、その後、活動が停滞し会費徴収が難しくなりだしてからはコミュニティ施設に設置した募金箱によせられた寄付などをあてた。

その後、活動は頓挫し 2010 年に自主運営組織は解散した。事業者が組織の再構築を図るも希望者が集まらず、現在も消滅したままの状況である。頓挫した理由としては、費用的な負担、活動に対する参加者意識の相違によるトラブル、参加者の減少による残留参加者の負担増、新規参加者募集の不調などが上げられている。

Table 2. ヒアリング調査結果の要旨

活動対象施設	共同花壇	区画貸し菜園(44 区画※ 2012 年開設予定)
活動開始年	2005 年	2010 年
運営組織形態	クラブ組織	準備のためのクラブ組織
活動人数	最多時約 30 名、解散時 1 名	当初約 20 名、現在約 30 名
主な活動内容	日常の管理、植え替え等	開設に向けた予行演習活動等
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業のワークショップにより、居住者の意見を反映して共同花壇が設置された。 ・事業者は、自主運営組織の組織化を促し発足するまで支援したが、発足後は自立性のため運営にはほぼ関与しなかった。 ・自主運営組織は、活動をはじめたが、次第に停滞していった。 ・活動が停滞した利用は、費用的な負担、活動に対する参加者意識の相違によるトラブル、新規参加者募集の不調、参加者の減少による残留参加者の負担増などであった。 ・参加者は 30 名であったが、実質的に活動していたのは 11 名で、次第に減り、結局最後には 1 名となった。 ・自主運営組織は 2010 年解散した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業のワークショップにより、居住者の意見を反映して区画貸し菜園が設置される予定である。 ・区画貸し菜園は、単に個人や家族が楽しむ菜園ではなく、野菜づくりを通して居住者間の交流を促進し、コミュニティ育成を担う施設として位置付けられた。 ・しかし、共同花壇同様に活動が頓挫する結果を繰り返しかねないため、有志による予行演習活動が 2010 年より始まる。 ・同活動には、事業者、自治会、武庫川女子大学教員・学生などが支援に加わっている。 ・同活動は、参加者共同での野菜づくり、耕作物の収穫祭、放置された共同花壇の路地菜園化・植花、広報誌の作成・掲示などをおこなっている。 ・同活動では、地区の自治会、幼稚園、保育所といった地域団体と連携した取り組みもおこなっている。
活動費用	<ul style="list-style-type: none"> ・道具類は UR 負担 ・水道代は自治会負担 ・それ以外について活動当初は会員の会費 ・活動停滞後は一般居住者の寄付 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在(準備段階)は UR 負担 ・開設後は利用者の賃借料を想定(検討中)

(2) 区画貸し菜園開設に向けた動向

ヒアリング調査結果の要旨 Table 2 に示す。

2012 年完成予定の建替工区では、ワークショップで取り上げた居住者向け区画貸し菜園が整備される。これは単に区画を借りる個人や家族が楽しむ菜園ではなく、野菜づくりを通して居住者間の交流を促進し、コミュニティ育成を担う施設として位置付けられた。そのため、菜園の予行演習とともに、ルールづくりや組織づくりに居住者が準備段階から加わる取り組みとして、完成予定の 2 年前から準備活動が始まっている。

この背景には、共同花壇において、ルールづくりや組織づくりを事業者主導でおこない、十分な試行期間がないまま自主運営組織の活動をスタートさせ、支援の有効性や活動の醸成にかかわらず期限を区切って支援を終了した反省がある。そのため事業者や自治会、武庫川女子大学教員・学生などが支援に加わり、さらに 2012 年に地区内に開設される高齢者福祉施設との連携を検討中であり、自立的で持続性のある自主運営組織の発足に向け取り組みを開始した。

同活動は、2010 年春、野菜づくりの予行演習で始まった。呼びかけに有志約 20 名が集まり、共同でトマトとゴーヤのプランター菜園がおこなわれた。参加者のうちの経験者が土づくりや植え方をアドバイスし、初心者も気軽に参加できる環境をつくり、水やりには自治会や大学生も協力した。夏には収穫祭をおこない、参加者で調理し消費して達成感を味わった。第二ステップは、2010 年秋に始まる。放置状態の共同花壇 1 ヶ所を菜園に転用し、露地栽培を始めた。作付けした種類も水菜・チンゲンサイ・白菜・カブといった秋冬野菜やハーブなど多彩になる。育てる種類・方法・準備・スケジュールなどの話し合いと畑作業を隔週でおこなうスタイルが定着していき、また、定例会の記録として「キッチンガーデン通信」を作成・掲示し、一般居住者へ活動の認知や参加者募集を継続的におこなった。収穫物は、年末恒例の自治会行事であるもちつき大会に参加して炊き出しの材料として振る舞い、活動をアピールした。第三ステップは、2011 年春に始まる。団地内の幼稚園・保育所と連携し、菜園を 1 ヶ所増やして園児といっしょにジャガイモを育成した。さらに一部の共同花壇で植花活動も始めるなど、管理・運営する菜園・花壇の面積を拡大した。そして翌年に迫った区画貸し菜園開設に向け、2011 年夏からルールづくりや組織づくりの検討を開始している。この時点で、メンバーは約 30 名にまでなった。

3. 他地区における取り組み事例

3-1. 調査概要

共用施設の整備などを積極的に進める UR の賃貸住宅団地のなかから、共同花壇、区画貸し菜園などの共用施設を対象としたマネジメントに関する活動を抽出した。

調査対象の団地諸元、ヒアリング調査の概要および調査結果の要旨を Table 3 に示す。

Table 3. ヒアリング調査の概要および調査結果の要旨

		Y 団地	H 団地		D 団地	S 団地
団地諸元	所在地	神奈川県鎌倉市	大阪府豊中市		大阪市此花区	名古屋北区
	管理開始	1956 年	1960 年		1970 年	1997 年
	規模(現状)	7 棟 440 戸	19 棟 729 戸		4 棟 1,072 戸	12 棟 712 戸
調査概要	対象者	UR 担当者 1 名	居住者(団地内雑木林クラブ組織会長 1 名, 同役員 2 名)		居住者(自治会長 1 名, 自治会花壇部 2 名)	居住者(共同花壇クラブ組織会長 1 名), UR 担当者等 2 名
	実施日	2011 年 1 月 21 日	2011 年 2 月 7 日		2011 年 2 月 10 日	2011 年 1 月 20 日
	活動対象施設	区画貸し菜園(18 区画)	団地内雑木林	共同花壇	区画貸花壇・区画貸し菜園(214 区画)	共同花壇
調査結果	活動開始年	(2000 年施設開設)	2004 年	2004 年	1971 年	1998 年
	運営組織形態	組織未形成(組織化予定なし)	クラブ組織	クラブ組織	自治会部会	クラブ組織
	活動人数	-	設立当初 38 名, 現在約 70 名	現在 12 ~ 13 名	12 名(自治会の役員として選出)	最多時約 30 名, 現在 12 ~ 13 名
	主な活動内容	(UR が利用者の管理, 施設・設備の維持管理を一括して実施)	雑木林の保全活動, イベントの実施等	日常の管理, 植え替え等	利用者の管理, 施設の維持管理, 緑化, イベントの実施等	日常の管理, 植え替え等
	概要	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ育成が目的ではないため, 居住者による運営組織はない。 ・開設当初は, 事業者主催で耕作の勉強会を実施したが, 現在はない。 ・事業者は関与し続けると自立的でなくなるため, 軌道に乗った後は関与しない方針をとっている。 ・建替事業で若年層の新規居住者が増え, 自治会活動も活発でないが, 事業者は経営的に問題なく見直しを必要としないとしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業のワークショップでの意見を反映して雑木林を保全し維持管理をおこなうことになった。 ・雑木林の運営組織がイベントを実施する際, 共同花壇の運営組織に苗を販売する場を提供するなど, 協力関係が構築されている。 ・周辺の小学校や幼稚園等が「協力会」として存在し団地外の個人も会員になることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業のワークショップでの意見を反映して共同花壇が設置。 ・費用捻出のため, 種から育てた余剰苗の販売をおこなっている。 ・団地の入口等に共同花壇が設置されているため, 公共性を意識して維持管理しているが, やや負担となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理・運営は自治会が担っており, 自治会活動の一環(部会)として世話人が選出されている。 ・もともと住宅にベランダがなかったため, 花や緑を育てたいという要望で団地建設当初に花壇, 菜園が設置された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大きな労力を必要とする際に自治会へ協力要請するなど, 連携体制が整っている。 ・共同花壇の経費に関して, 自治会が一定金額を負担している。 ・当初は管理者職員が多く携わり, 費用的な支援もされたが, 団地建設事業完了後, 人的・費用的支援はなくなった。 ・その後は行政や自治会の補助を受け活動が続くが, 規模はかなり縮小した。
	活動費用	-	<ul style="list-style-type: none"> ・設立当初は企業の助成金 ・現在は会員の会費 	<ul style="list-style-type: none"> ・会員の会費 ・苗の販売等の事業収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の賃借料 ・自治会が一定金額を負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会が一定金額を負担 ・苗は, 行政の支援事業を活用して提供を受けている

3-2. 調査結果

(1) 運営組織について

[D 団地]は, 共同花壇の維持管理を自治会が担っており, 自治会活動の一環として世話人が選出され, 自治会役員としての任期制である。[S 団地]の共同花壇は, 独立した運営組織であるが, 大きな労力が必要とされる植え替えなどの実施にあたっては自治会へ協力要請をおこなうなど, 連携体制が整っている。それでも人員の不足などにより, 管理する共同花壇の面積は活動当初より縮小している。[H 団地]の共同花壇も独立した運営組織であり, 12 名程度で活動をおこなっている。雑木林の運営組織が開催するイベントでは, 別組織である共同花壇の運営組織に対して苗を販売する場を提供するなど, 協力関係が構築されている。



Fig. 5. Y 団地 区画貸し菜園



Fig. 6. H 団地 雑木林



Fig. 7. D 団地 区画貸し菜園



Fig. 8. S 団地 共同花壇(一部)

(2) 人材確保について

[H 団地]における雑木林の運営組織は、居住者だけでなく、周辺の小学校や幼稚園などが「協力会」として存在し、多様な取り組みを共におこなう体制がとられている。希望すれば他地域の個人も会員になることができ、団地内に留まらない地域のシンボリックな取り組みへと変容している。年数回開催するイベントは、会員以外も参加できるメニューを用意しており、新たな人材の確保をめざしている。[S 団地]、[H 団地]の共同花壇の取り組みは、随時人員を募集しているが、活動当初より減少傾向にあり、新しい人材確保が課題に挙げられている。

(3) 活動費用について

[D 団地]では、区画の賃借料が主な活動費となっているが、自治会活動の一環との位置づけから自治会費からも一部捻出されている。[S 団地]でも、自治会とは別組織ではあるが、自治会から補助金を受けている。しかし、それだけでは花苗などを購入できないため、規模を縮小した上で、苗の提供を受ける行政の支援制度などを利用している。[H 団地]での雑木林のクラブ組織は、当初は企業の助成金が活動資金となり、現在は会費により運営されている。同団地の共同花壇では、一部の費用捻出を目的に花苗の一般販売をおこなっている。当初は苗の状態で購入し植栽していたが、経費削減のために種を購入して苗を育てる取り組みへと移行し、その際に余剰の苗ができることから販売が始まった。

(4) 事業者側の支援について

[S 団地]は、団地の建設事業が進行中の段階から共同花壇の取り組みが始まり、これには事業者職員が多く携わった。共同花壇のイベントも大規模におこなわれ、費用的な支援もなされていたが、建設事

業終了後、事業者からの人的・費用的支援はなくなった。その後は行政や自治会の補助を受け活動が続けられており、10年以上経過した現在では、規模はかなり縮小している。共同花壇として利用しなくなった花壇は、他の共用施設と同様に専門業者に管理委託され、低木や手入れのあまり必要としない多年草のハーブなどが植えられている。[Y 団地]の区画貸し菜園は、管理をURが直接おこなっており、コミュニティ育成が目的ではないため居住者間での活動組織は形成されていない。

4. 考 察

当該団地における共用空間マネジメントに伴う一連の取り組みでは、事業者側・居住者側双方が相当の労力・時間・資本を費やしている。しかし、現状ではその対価を得るほどの十分な成果はなく、せっかくのコミュニティ醸成の機会を失うことになっている。特に事業者において、環境取り組み姿勢やコスト意識などの視点だけでなく、公的住宅としての社会的責務において有効な手段を練ることが求められ、それが結果として地域コミュニティを醸成させ、さらにコスト低減やイメージアップ、入居促進にもつながる可能性を生むことになる。このような視点に立った方策の検討・実施が望まれる。

当該団地の検証、および、他地区の事例より、以下のような知見を得た。

4-1. 事業者側の課題

(1) 持続的な活動に結びつける支援姿勢

共同花壇の自主運営組織に対する事業者側の支援は、ルールづくりや組織づくりなど、組織化までの準備段階に重点が置かれており、設立後に活動が軌道に乗るまでの支援体制は組まれていない状況がある。さらに費用面・労力面は、参加者の負担のみで運営する前提となっており、自立意識が醸成しない初期段階では、参加者の負担意識は大きかったものと思われる。他地区の事例においても、支援の有効性や活動の醸成にかかわらず、期限を区切って支援を終了する事例も見られた。活動の持続性ではなく組織化が目標とも受け取れ、共同花壇の活動が頓挫したのも当然起こり得る結果であった。

そもそもワークショップでの合意形成のもと、自主運営を前提に共同花壇や区画貸し菜園は計画されたが、事業者側における環境配慮の事業メニューとして設置が形骸化していたとも捉えることもでき、居住者側が積極的な意向を必ずしも持たないまま運営を担う構図が見られる。共同花壇や区画貸し菜園などは、居住環境面での特色であるため、ある意味、住宅団地経営の鳴り物として用いられている感がある。しかし、利用されなくなった共同花壇など、それぞれの活動が縮小や停滞している状況を考えると、事業者側・居住者側双方が費やした労力・時間・資本に見合った結果ではない。

行政が管理的に提供する公共サービスについて、これまで供給側であった市民やNPOなども提供側となる新しい公共の視点からすると、居住者が自立的に取り組んでいくことが望ましい。そのために能動的にサポートし続けることは当然として得策ではない。しかし、将来の自立性のためにこそ、活動が醸成しうまく機能するための有効な人材面・費用面における支援を適正な期間において提供し、自立的で持続可能な活動へとシフトさせていくことがことさら重要である。

(2) 共用空間の公益性に見合う役割分担

当該団地の共同花壇は、ワークショップで居住者の要望を反映させて設置したという経緯がある。そのため、自主運営組織の参加者に対して「無償で貸し出している」という位置づけである。しかし、共同花壇は、景観に寄与させるために、人が普段往来する場所や離れた所からも視認しやすい場所などに設置されており、参加者には美観を担う責任が発生していた。また、複数人で運営するため、個人花壇とは異なり、個人の自由な植栽は限定された。しかし、公益性の高い施設でありながら、花苗の購入費用など全てが自主運営組織の負担であり、一部の参加者だけに負担が偏っていたため、これが活動の頓挫する一つの要因となった。

他地区の事例においても同様に、本来、事業者が管理やコスト負担すべきものを、一部の居住者による負担で管理している構図となっている。費用負担を参加者のみで賄うことは不合理といえ、そうした

ことから自治会が費用捻出している事例がみられた。

これは結果として経営改善を背景とする事業者側の管理コスト低減につながっていると捉えることもできる。公益性に対する責任のあいまいさが、自主運営組織の醸成を阻害している結果となっており、居住者・事業者間で、その施設の公益性に見合う役割や費用の分担をすることが本来である。

現在、自主運営組織の管理を離れた共同花壇の多くは、専門業者が委託管理している。そうであるならば、事業者がおこなう外部専門業者への管理業務の委託と同様に、居住者による地域団体へ共用施設の管理を委託することも、その方策として視野にいれるべきである。それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理運営を、幅広い法人・団体に包括的に代行させることができる指定管理者制度が行政機関においても普及を見せており、これに倣った柔軟な運用が求められる。コミュニティ育成と経営効率が図れ、事業者・居住者双方にとって利点のある一つの方向性であると考えられる。

4-2. 居住者側の課題

建替事業では、居住者は希望すれば建替後の住宅に引き続き居住することができる。しかし、建替事業を機に他所へ転出する居住者もあり、また、隣近所の配置関係が建替後の住宅ではシャッフルされるため、これまで通りの近所付き合いに支障が生まれ、コミュニティの継続性に大きな影響を及ぼしている。一方、建替事業により余剰住戸が発生することで、地域は新たな居住者を獲得する機会を得た。これらは若い世代が多く見込まれることから、地域の新たな担い手として期待するところも大きい。しかしながら実際には、異なる世代や価値観の新旧居住者がスムーズに交流し融合していくことは難しく、偏った世代構成から多様な世代構成へと居住者層が改善しただけでは地域の課題は解決しない。

当該団地の共同花壇において、自主運営組織を既存の地域団体とは別個に発足させたことは、地域活動の負担が既に集中していた自治会の負担軽減や、活動の柔軟性や多様性を持たせるものとしては効果的といえる。しかし、現実には数少ない地域の担い手が自治会に集約されていたため、結果として自主運営組織の人材が不足する状況も起こっていた。

人材面、費用面が地域活動にとって大きな課題であり、このことは事例調査の結果でもあらためて示された。自立的・持続的な共用空間マネジメントは、施設や設備・組織・ルールといったハコモノや枠組みを整えただけでは成立しない。人材面、費用面といった課題は、組織単体で解決することは容易ではなく、地域全体でクリアできる仕組みをいかに構築するかが重要となる。そのためにも自治会をはじめとする既存の地域団体とネットワークを組み、協力連携する関係性を形成することが必要である。

参考文献・引用文献

- 1) 赤澤宏樹, 集合住宅におけるコミュニティとコミュニティ・ランドスケープの形成－南芦屋浜団地を事例に－, 日本造園学会ランドスケープ研究, 68(1), pp61-64 (2004)
- 2) 重村英彦 他, 菜園付コーポラティブ住宅における共同性の特徴に関する研究, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp37-38 (2006)
- 3) 独立行政法人都市再生機構, 平成 19 年版環境報告書, pp2-3 (2007)
- 4) 独立行政法人都市再生機構, 平成 19 年版環境報告書, p36 (2007)
- 5) 独立行政法人都市再生機構, 第二期中期計画, pp9-10 (2009)
- 6) 独立行政法人都市再生機構, 平成 19 年版環境報告書, p35 (2007)
- 7) 独立行政法人都市再生機構, 平成 22 年版環境報告書, p22 (2010)
- 8) 独立行政法人都市再生機構, 都市機構コスト構造改革プログラム, p3 (2004)
- 9) 独立行政法人都市再生機構, 経営改善に向けた取り組みについて, pp2-4 (2005 /改正 2009)

(水野)

謝辞

本研究は、財団法人土地総合研究所「国土政策関係研究支援事業」(2010年度)を活用しておこなった研究成果です。ここに記して謝意を表します。