

Ⅲ. 成果内容

○要旨

1. 持続的な取り組みへとシフトするための条件

(1) 人的条件

当該地区では、高齢化が急速に進展し、また、建替事業の途上であるため従前住棟の新規入居は一部を除き募集停止しており、人口流動は停滞傾向にある。そうした中で、地域活動を担う人材を確保するためには、以下の4つの視点が重要である。

①既存活動団体との連携・協力

[D団地]では、共同花壇の管理・運営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るシステムとなっている。同じく共同花壇に取り組む[S団地]において「はなともくらぶ」は独立したサークルではあるが、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の連携体制が整っている。[H団地]では、「どんぐり山を守り育てる会」のイベント時に別組織である共同花壇サークルが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。

既存の地域団体と良好な関係性を構築しながら、新たな取り組みをおこなうことが、限られた人的資源、労力を考慮すると必要不可欠であるといえる。

②新たな人材の巻き込み

建替事業では余剰住戸に新規居住者が転入することになる。新旧居住者の関係性の構築が難しいとされるが、多様な世代・家族構成が新たに地域へと流入することは、地域にとっては非常に有益なことであり、そうした新たな居住者をうまく地域に取り込む視点が必要である。

[P団地]における新しい人材の発掘においては、「コミュニティクラブ」というレクリエーションを中心とした取り組みを、地域参加の入口として位置づけている。こうした「楽しみ」を求心力としてミニマムな人間関係を構築し、人間関係をベースとして自ずと地域に意識・視線が向けられる状態をつくり出すことは、これまで地域活動と無縁であった人材を獲得するためには有益な取り組みである。

③周辺地域との連携・協力

[H団地]の「どんぐり山を守り育てる会」の取り組みでは、団地内の居住者だけでなく、周辺の小学校や幼稚園等が「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。また、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。団地周辺に開かれた取り組みにすることにより、多様な人材を確保することが可能になることを示している。

④事業者や行政との連携・協力

[K団地]では、居住者の買い物支援、高齢者の見守り等の取り組みを実施している

が、活動のきっかけは行政が地域課題抽出のためにおこなった地域でのワークショップやアンケートであり、また活動拠点となる場を事業者が提供するなど、居住者・事業者・行政の協力関係が非常に有効に機能している事例であるといえる。社会情勢から行政の手厚い支援は今後さらに難しくなるが、役割分担をおこないながら協力関係を構築していくことが、個々の力を総合力へとつなげることができる。

(2) 資金的条件

地域での取り組みをおこなっていくためには、多かれ少なかれ経費が発生する。当該地区での共同花壇の取り組みは、費用面で活動が頓挫したわけではない。しかし、日々の活動費用の捻出は多くの共同花壇が抱える問題であり、現在、円滑に取り組みが進められている団地においても困窮が見られる。また、この問題は共同花壇に限らず、その他の公共・公益的な取り組みにおいても同様である。多くの場合、有志のボランティアにより困窮面をカバーしているが、実際にはそうした経費をだれが負担すべきなのであろうか。

①地域の集金システムの再構築

[S団地]、[D団地]では、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。地域を包括する既存地縁団体の収入を地域に再配分するというものである。また、[P団地]では、分譲マンションの管理規約を改正して、それまで補修や維持管理といったハード面の目的に集められていた管理費の一部を、コミュニティ活動へ拠出している。ソフト面での地域活動・コミュニティ活動が、「地域の維持管理」において実はハード面と同様に重要であるとの認識からである。

分譲集合住宅での管理費と同様に、賃貸集合住宅でも「地域の管理費」という概念が必要である。そうした「地域の管理費」を新たに設置するという方向性もあるが、既存の地域での集金システムを活用して使途を見直すことも重要であると考えられる。

②自らが「稼ぐ」システムの創出

[H団地]では、共同花壇の一部の費用捻出を目的として、苗の販売をおこなっている。これは、当初は苗の状態で購入して植栽していたものを、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ている。[K団地]では、拠点施設での食料品・日用品の販売や食堂を運営することで活動費を捻出している。実際に活動していくためには経費が発生するが、それを独自で捻出する方法を模索することも一つの方向性として考えられる。しかし、実際には、拠点施設の有無や技術的な側面での制約は大きい。

③共用部分の居住者への管理委託

共同花壇は、団地建替の計画時に、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、要望に対して「無償で貸し出している」という位置づけである。

しかし、個人花壇とは異なり、複数の参加者で運営するため好き勝手な植栽は限られる。さらに誰もが目に触れる場所にあり地域の景観に寄与するため、美観を担う責任が発生する。ヒアリング事例においても、そうした制約や責任感に関する意見が多く聞かれており、公共性を持つものでありながら一部の従事者に負担が偏っている。

事業者と利用者（居住者）の間で、共同花壇でのルールや仕様に関する取り決めをおこない、外部業者と同様に、居住者へ管理委託する姿勢へと転換することも視野に入れるべきである。

建替団地である[H団地]では、建替前とかわらず建替後も月1回の全体清掃をおこなっている。これは愛着を持って居住する団地へのボランティア活動である。外部業者に委託している清掃と居住者の清掃活動の役割分担をおこない、分割委託することも事業者・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。

2. 持続的な地域経営のためのプロセス・支援

[S団地]は、非常に早い時期に共同花壇が設置された事例である。共同花壇の取り組みが始まった段階はまだ建替事業が進行中であり、共同花壇の取り組みに事業者職員が多く携わった。共同花壇を通じたコミュニティ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、建替事業終了後、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には、低木や手入れのあまり必要のない多年草のハーブなどが植えられ、他の共用部と同様に外部業者に管理委託されている。

今回、区画貸し菜園がおこなわれている[Y団地]、ペット共生住宅のある[M団地]の事業者に対するヒアリング調査は実施したが、居住者への調査には至らなかった。[Y団地]の区画貸し菜園は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おらず、[M団地]のペットクラブは約3年の事業者による支援期間が過ぎ自立的な運営がなされているため、あえて事業者側からの接触をおこなわないとの判断があったためである。

共同花壇やペット共生住宅、区画貸し菜園などは、居住環境面での特色となり、ある意味、建替事業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時間や労力、投資に見合った結果ではない。

“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が、人材面・費用面・期間において活動が醸成しうまく機能するための有効な「仕組み」「枠組み」を提供し、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。

○キーワード

地域経営、エリアマネジメント、新しい公共、地域再生、団地再生、団地建替、UR
都市再生機構、住宅団地、持続可能性、コミュニティ育成、少子高齢化