

【 寄 稿 】

高齢化の進む建替団地での地域経営の可能性 — 共同利用施設を資源とする地域経営 —

武庫川女子大学 生活環境学部生活環境学科 助教
水野 優子

1. 再生を必要とする集合住宅団地

高度経済成長期に建設された公的供給の大規模集合住宅団地の多くは、建物の老朽化や住宅ニーズとの乖離などに伴い、団地再生を目的に、近年、全国的に建替事業が展開されている。また、居住者の高齢化も急速に進展しており、一部の団地では、担い手不足などによる自治会・管理組合などの地域活動の停滞や、個々人の日常生活に関するさまざまな支障などが顕在化してきた。

建替事業では、余剰住戸が建設される場合は新規居住者が地域に加わることとなり、多様な世代構成に改善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うまく構築できれば、地域活力を再生する機会を得ることになる。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、地域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、地域居住者が自立的に地域を経営する視点が求められており、地域経営を円滑におこなっていく仕組みが必要であると考えられる。

兵庫県西宮市のH団地(図表1)は、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)により建設され、1962年に入居を開始した。総戸数4,613戸(建築当初)を誇る関西でも有数の大規模団地であり、高度経済成長期の大阪都市圏への急速な人口集中に伴う住宅不足

解消に大きく貢献した。

しかし、既に建設から半世紀を迎えようとしており、団地再生の検討調査が1995年度より開始された。建替事業は全体を複数の工期に分けて進捗しており、一部で2005年から戻り入居がおこなわれている。ただ、団地が大規模なこともあり、建替事業の完了時期は未定である。

また、建替事業に関しては、居住者との対話をおこないながら事業を進める居住者参加型の方式がとられ、事業者(UR)・行政(当該市役所)・自治会が連携して、共同利用施設の整備などに関してワークショップが継続的に実施されてきた。その成果として共同花壇が設置されたが、地域主体の運営組織は頓挫し既に解散している。一部にペット共生住宅が建設されたが、飼育者で組織するペットクラブについても活動は停滞している。

図表1 H団地



図表2 調査団地諸元および調査概要

		H団地(賃貸)	V団地(賃貸)	M団地(賃貸)	T団地(賃貸)	K団地(賃貸)	D団地(賃貸)	P団地(分譲)	S団地(賃貸)
団地諸元	所在地	兵庫県西宮市	神奈川県鎌倉市	横浜市保土ヶ谷区	大阪府豊中市	横浜市栄区	大阪市此花区	神戸市中央区	名古屋市北区
	管理開始	1962年	1956年	1956年	1960年	1964年	1970年	1982年	1997年
	規模	115棟3,544戸 建替事業中	7棟440戸 2000年建替	16棟1,039戸 2000年建替	19棟729戸 2004年建替	33棟1,160戸	4棟1,072戸	9棟941戸	12棟712戸
調査概要	活動対象施設等	共同花壇、ペット共生住宅、区画貸菜園	区画貸菜園	ペット共生住宅	団地内雑木林、共同花壇	NPO・UR・行政の連携による福祉拠点活動	区画貸花壇区画貸菜園	管理組合活動を発端とするコミュニティ活動	共同花壇
	ヒアリング対象者	居住者3名、UR担当者2名、コンサルタント1名	UR担当者1名	UR担当者1名	居住者3名	居住者3名、UR担当者1名	居住者3名	居住者1名	居住者1名、UR担当者等2名
	実施日	2010年10月4・18・19日、11月24日、12月3日	2011年1月21日	2011年1月21日	2011年2月7日	2011年1月21日	2011年2月10日	2010年10月25日	2011年1月20日

こうしたなか、区画貸し菜園（キッチン・ガーデン）が2012年に開設予定であるが、このような背景では、円滑な活動が継続できるかが現状では不透明である。

建替事業を契機としたこれら一連の取り組みは、高齢化など課題を抱える地域においては、新たな地域経営の一翼を担う可能性を持っていると考えられる。しかしながら、単なる一過性の取り組みに終わってしまっている状況も見られる。

そのため、当該地区の地域経営に関するこれまでの取り組みを検証するため、および、他地区において同様の取り組みをおこなう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った（図表2）。

事例は、共用利用施設の整備などを積極的に進めるURの住宅団地のなかから、共同花壇、区画貸し菜園、ペット共生住宅といった「施設・設備の運営に関する活動」、および、「地域マネジメント・コミュニティ育成に関する活動」の2つの視点で抽出した。

2. URにおける居住者が運営に関わる

共同利用施設整備等の背景

2-1. 共同花壇、区画貸し菜園整備

URは、発足間もない2005年度に、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。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¹。

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²。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

¹ UR（2007年）『平成19年版環境報告書』

² UR（2009年）『第二期中期計画』

46 地区を数え、これ以降も実施している 3。

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、区画貸し菜園は設置されている。

2-2. 既存緑地保全

同様の「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 4。

2-3. ペット共生住宅整備

URでは、賃貸住宅において基本的に犬・猫などのペット飼育を禁止していた。その一方で、少子高齢化や核家族化の進展、ペットによるストレスや寂寥感の解消、感性豊かな潤いある生活を求めようとする動きなど、ペット共生を取り巻く社会情勢が変化していった。

1999 年度に獣医師・建築家・弁護士などの有識者により構成する「ペット共生住宅検討委員会」を発足し、集合型賃貸住宅におけるペット共生住宅に相応しい仕様などについて、建物設計・設備などのハード面から飼育に関するソフト面まで、細部にわたって約2年かけて検討した。その結果、2001 年度に第1号の賃貸住宅団地を東京都内で供給し、その後、千葉、愛知、兵庫、大阪、神奈川と拡大していった。

URは、「都市機構のペット共生住宅は、ペットを飼う人とペットを飼わない人、そしてペットが共に快適に暮らすことを目的とした集合住宅」と謳っている。特に集合住宅であるため「一定のルールを守りながら生活することが重要」との姿勢から「ペット飼育規則」を定め、自主的な活動とコミュニケーションの場としての「ペットクラブ」

の設立と「ペットクラブ会則」の制定によるペット飼育者を中心とした自主管理をペット飼育の条件にしている 5。

2-4. 高齢者福祉拠点整備

URは、「住宅セーフティネットとしての役割の重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生活用等」として「福祉施設の積極的な誘致等による地域の福祉拠点の形成」をあげ、「既存賃貸施設や整備敷地等を活用することにより、地方公共団体や民間事業者、NPO法人等との連携による高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の団地施設内への積極的な誘致をおこない、地域の福祉拠点の形成を促進する」としている 6。

3. 建替事業に伴う地域経営に関する活動状況

当該地区の調査結果から、建替事業に伴う地域経営に関する活動状況を整理した（図表3）。

当該地区では、建替事業に伴い「共同花壇」「ペット共生住宅」「区画貸し菜園」など、地域の自主運営を前提とする施設計画が組み込まれた。これらは屋外空間の施設整備などに関して実施したワークショップにおいて題材としてあげられ、運営などに関して合意形成がおこなわれている。既に「共同花壇」「ペット共生住宅」は設置が完了しており、これらの自主運営にあたる活動団体は、事業者側の誘導・支援のもとに組織化されている。

しかし、「共同花壇」の自主運営にあたる「花クラブ」は、2006年に発足したが、活動が頓挫し2010年に解散した。その後、事業者側が組織の再構築を図るものの希望者が集まらず、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る。

3 UR (2007年)『平成19年版環境報告書』

4 UR (2010年)『平成22年版環境報告書』

5 UR (2005年)『ペット共生住宅 暮らしのガイドブック』

6 UR (2009年)『第二期中期計画』

図表3 ヒアリング調査結果概要

	H団地			Y団地	M団地
活動対象 共用空間等	共同花壇	ベット 共生住宅	区画貸菜園 (2012年開設予定)	区画貸菜園	ベット 共生住宅
活動開始時期	2006年	2005年	2010年	(2000年 施設開設)	2002年
運営組織形態	クラブ組織	クラブ組織	準備のための クラブ組織	組織未形成 (組織化予定なし)	クラブ組織
活動人員数	最多約30名 解散直前は1名	現在約64名	現在約30名	—	—
活動内容	日常の管理、植え替え等	会員相互の交流、飼育マナーの啓発、非飼育居住者への理解を得るための活動、トラブル解決の指導助言等	区画貸菜園開設に向けた 予行演習、組織づくり・ルールづくりの検討等	(URが利用者の管理、施設・設備の維持管理を一括して実施)	ルール遵守の啓発、ベット専用グラウンドの管理、イベントの実施、勉強会の開催等
概要	<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。 ・事業者は、運営組織の発足を促し支援したが、発足後は自立性のため運営に関与しなかった。 ・運営組織は、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で活動が頓挫する。 ・2010年解散。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業によりベット共生住宅132戸が建設。 ・事業者は、運営組織の発足を促し支援したが、発足後は自立性のため運営に関与しなかった。 ・ベットの死去などによる退会に伴い、会員は減少傾向。 ・現在ではイベント等は全くおこなわれていない。 ・そのため余剰金が発生しており、会員に金券などで還元する場合がある。 	<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区画貸菜園が設置される予定。 ・しかしこのままでは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始まっている。 	<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"> ・建替事業によりベット共生住宅254戸と非ベット共生住宅785戸が建設。 ・ベット共生住宅は全てが新規居住者。 ・ベット飼育規則でベット共生住宅入居者のうち、ベット飼育するとベットクラブに入会しなくてはならない。 ・特に問題がなく、クラブの自立性のため事業者の関りは年1回の総会に立ち会う程度。
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"> ・会員の会費 	<ul style="list-style-type: none"> ・準備段階はUR負担 ・開設後は利用者の賃借料(検討中) 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・会員の会費

	T団地	K団地	D団地	P団地	S団地	
活動対象 共用空間等	団地内雑木林	共同花壇	NPO・UR・行政の連携による 福祉拠点活動	区画貸花壇 区画貸菜園	管理組合活動を発端とする コミュニティ活動	共同花壇
活動開始時期	2004年	2004年	2008年(NPO法人 認証は2009年)	1971年	2006年	1998年
運営組織形態	クラブ組織	クラブ組織	NPO法人	自治会部会	管理組合内の クラブ組織	クラブ組織
活動人員数	設立当初38名 現在約70名	現在12~13名	現在約20名	12名(自治会の役員として 選出)	941戸	最多約30名 現在は12~13名
活動内容	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	買い物支援、高齢者見守り活動、食堂運営、子育て支援、ヨガ教室等	利用者の管理、施設の維持管理、緑化、イベントの実施等	老人会・子ども会・同好会・喫茶・安心サポートの計3団体・2ボランティアによる活動	日常の管理、植え替え等
概要	<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"> ・高齢化を背景に、行政と自治会が協働してNPO法人の前身組織を発足させ、高齢者見守り活動や買い物支援を始めた。 ・国土交通省と厚生労働省が推進する「安心住空間創出プロジェクト」により、団地内の空店舗をURが提供することによるNPO法人の活動拠点整備がおこなわれた。 	<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"> ・管理組合のもとにあった老人会、子ども会などの個別の部会に、新たな活動団体を加え、居住者交流のきっかけづくりの場であるコミュニティクラブとして再編した。 ・コミュニティクラブには、管理組合の管理費から助成(管理費の内、戸あたり50円/月)しサポートする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大きな努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"> ・拠点施設での食料品・日用品の販売や食堂の運営等の事業収入 	<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"> ・各構成団体の会費 ・会費だけではまかなえない公共性の高い活動等について、管理組合に各構成団体が必要に応じ申請し認められれば助成 	<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

さらに「ペット共生住宅」の会員相互のコミュニケーションをはかり、飼育マナーの向上・トラブルの解決を図る「ペットクラブ」においても活動は停滞気味で、新規イベントの企画・実施に至らない状況が続いている。こちらの理由としては、共生住宅以外でのペット飼育が横行するなどペット問題が解決されないため、強制加入である「ペットクラブ」の意義が高まらないことや、役員が毎年交代するためイベントの企画・実施の継続性が難しいことなどがあげられる。

自主運営にあたる活動団体に対する事業者側の支援は、団体設立までの準備段階やルールづくりなど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。例えば費用面・労力面では、参加者の負担を見込む前提となっており、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。自主運営にあたる活動団体を新規に発足させることは、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、将来的な活動の多様性を考慮したものといえる。しかし、現実的には、数少ない地域の担い手が自治会に集約されていたため、結果として新規活動団体の人材が不足する状況がおこったといえる。

そもそもワークショップでの合意形成のもとに自主運営の「共同花壇」「区画貸し菜園」は設置されているが、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るとも捉えられ、居住者側が積極的な意向を持たないまま運営を負う構図が見受けられる。後述する他地区の事例においても同様に、本来、事業者側が管理やコスト負担すべきものを地域が担っている事例が見られ、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。居住者主体の自主運営組織に対し、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。

このような状況のもと、当該地区では「区画貸し菜園」が2012年に開設する予定であり、このまま対策の見直しが行われなければ同様の結果を繰り返す

ことが考えられる。

4. 地域経営の可能性

当該地区における建替事業に伴う一連の取り組みは、ハード面での環境変化に対応するものである。しかし、地域再生を要する住宅地では、一連の取り組みを単なる個別のものとしてではなく、地域経営を総合的におこなう貴重な契機としてとらえ検討することが重要である。

建替事業に伴う地域活動では、事業者側・居住者側双方が相応の時間や労力、投資を費やしている。しかし、現状ではその十分な対価を得るほど地域活動に醸成はなく、せつかくの取り組みが徒労に終わる可能性が高い。成果を得るためには、環境パフォーマンスやコスト意識などの視点だけではない有効な方策を練ることが求められ、それが結果として地域の価値を高め、パフォーマンスやコスト低減にもつなげられる。このような視点に立った方策の検討・実施が望まれる。

他地区の事例(図表3)より、「持続的な取り組みへとシフトするための条件」、「持続的な地域経営のためのプロセス・支援」について以下のような知見を得た。

4-1. 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、運営組織は独立

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、連携体制が整っている。[T団地]では、雑木林の運営組織のイベント時に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。

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

[T団地]における雑木林の運営組織の取り組みでは、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。また、希望すれば他地区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、高齢者の見守りなど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る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

[T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、外部の専門業者への委託と同様に、居住者へ管理委託する姿勢へと転換することも視野にいれるべきである。

建替団地である[T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。専門業者に委託している清掃と居住者による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。

4-2. 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、まだ団地の建設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には、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、他の共用部と同様に専門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。