

目次

地域とつながる集合住宅団地の支え合い

―コミュニティ力ですすめる12の実践―

地域とつながる集合住宅団地の支え合いを考える視点……………2
本書の読み方……………6

団地と地域の協働

戸建と集合住宅で一つの自治会を設立。自治会を核にした
地域住民の連帯感が笑顔をつくる 淞北台団地（島根県松江市）……………8
まちづくりヴィジョンを学区民で共有し、
学区民の「絆」を深めて
有隣学区の発展を目指す 有隣学区（京都府京都市下京区）……………15
祇園祭を受け継ぐ風格あるまちで商いと暮らしが響き合う
豊かなコミュニティを創出する 明倫学区（京都府京都市中京区）……………18
災害公営住宅へ転居してくる住民を迎えるために
地元住民が合同で冊子づくり 片平地区まちづくり会（宮城県仙台市青葉区）……………21
コミュニティプランと365日型活動をおして住民相互で
学区の生活課題に取り組む 塙山学区住みよいまちをつくる会（茨城県日立市）……………26
●解説……………28

大規模公的団地

住民全員が参加する自治会。人と人のつながりと支援で
安心・安全な暮らしを守る 名古屋市宮森の里荘（愛知県名古屋市長区）……………30

県の団地再生計画をきっかけとした住民主体のまちづくり。

自治会、NPOやまちづくり組織による支え合い

明石舞子団地（兵庫県神戸市垂水区・明石市）……………37

時間の経過により変化する地域の課題に合わせて展開した
住民主体のまちづくり 高島平団地（東京都板橋区）……………44

●解説

民間マンション

8つの異なるマンション群が協議会を発足。
生活課題を共有し、住民助け合いの基盤づくりへ
白瀬川両岸集合住宅協議会（兵庫県宝塚市）……………52

管理組合と自治会が連携。民間マンションの強みを生かして
住民のニーズに応える ライオンスター―仙台広瀬（宮城県仙台市青葉区）……………59

●解説

公営住宅 建て替え・集約化

「団地」という「タテ」のつながりと「地域」という「ヨコ（面）」の
つながりを結ぶ拠点 大牟田市営住宅（福岡県大牟田市）……………65

公営住宅の集約化

夕張市公営住宅・歌志内市公営住宅（北海道夕張市・歌志内市）……………71

●解説

集合住宅（団地）の支え合いをすすめるポイントと課題……………77
研究委員会・委員名簿……………80

地域とつながる集合住宅団地の 支え合いを考える視点

日本福祉大学
社会福祉学部 教授

児玉善郎

集合住宅ほど ひとり暮らしが 多く居住している

わが国では、都市部、郡部を問わず、年々ひとり暮らしで生活する人の増加が顕著になってきている。75歳以上でひとり暮らし生活をしている人の割合が18・4%にも達しており、配偶者を亡くすなどにより、高齢でひとり暮らしになる人が多いことがわかる。しかし、ひとり暮らしは高齢者に限ったことではなく、晩婚化や結婚しない人が増加する傾向

にあることから、20歳代の若年層から30～50歳代の中年・熟年層、そして先に述べた高齢層に至るまで、どの年齢層においても、ひとり暮らしの割合が増えている現状にある。

このように、増加しているひとり暮らしの人は、どのような住宅に住んでいるのだろうか。住宅の形態別にひとり暮らし世帯の割合をみると、1～2階建ての共同住宅、いわゆる賃貸アパートにひとり暮らしで居住している人の割合が64・3%と最も高い。次いで、賃貸マンション、分譲マンションに該当する、共同住宅の3～5階建て・6階建て以上に

居住するひとり暮らしが多く、それぞれ50・5、40・3%に達しており、一戸建の16・4%よりはるかに多いことがわかる。

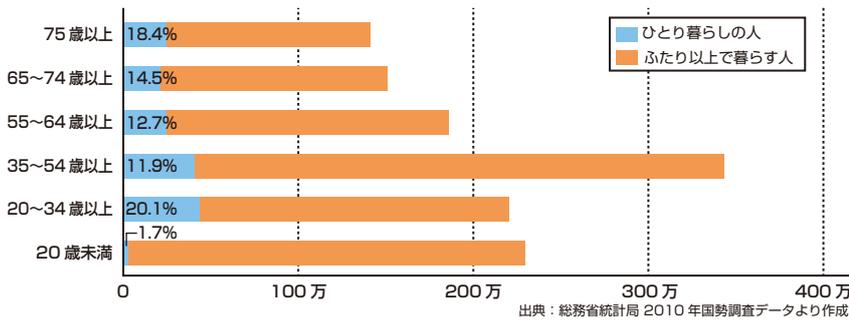
ひとり暮らしの増加により、コミュニティが希薄化しているのは全国的な傾向であり、一戸建住宅、集合住宅などの住宅地や住宅形態にかかわらず、生じている現象である。しかし、これまでみてきたように、集合住宅においてひとり暮らしで孤立した生活を送る人が特に多く、より深刻な状況にあることから、集合住宅団地の住民に焦点をあてた支え合いの取り組みを検討することが、

より重要になってくる。

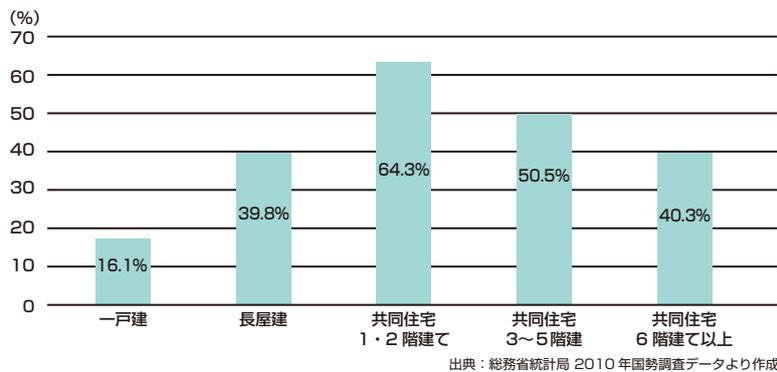
公的集合住宅団地の 開発・供給から 民間分譲マンションの 供給へ

1950年代半ばから1960年代にかけては、公営住宅、公団住宅（現UR住宅）などの公的集合住宅団地の供給が中心であったが、1962年に区分所有法が制定されたことや高度経済成長の進展を背景として、1960年代後半から

年齢別にみたひとり暮らし生活の人



住宅の形態別のひとり暮らしの割合



1970年代にかけて民間による分譲集合住宅団地の供給が本格化していった。その後、1970年代後半期、1980年代後半から1990年代初頭など、景気の浮揚と呼応しながらも、何度かにわたるマンションブームと呼ばれる、民間分譲マンションの開発・供給が活発に行わ

れた時期があり、公的集合住宅の供給をはるかに上回る数が供給されるようになった。民間の分譲マンションが活発に供給されるようになってから、すでに40年以上が経過しており、初期の分譲マンションにおいては、公的集合住宅と同じように、居住者の高齢化・

孤立化などの課題が顕在化し始めている。これから10~20年後には、マンションブーム期に大量に供給された分譲マンションにおいて、孤立する居住者の見守りや支援のニーズが高くなることは必至と考えられるため、管理組合、自治会といった居住者組織としての対応が迫られることになる。

集合住宅ほどひとり暮らしが多く居住している

本書では、そのタイトルにおいて、集合住宅団地という用語を用いている。この団地とは、どういう意味であろうか。広辞苑によれば、団地とは「住宅・工場などが計画的に集団をなして建っている土地」のことと示されている。したがって、公営やURにより、複数の住棟の集合住宅を一団の土地に計画的に開発・供給されたものは、まさに「集合住宅団地」ということができる。民間分譲マンションにおいても、新たな宅地を造成し、一団の土地に複数の住棟を「集団をなして」供給した「集合住宅団地」が存在する

が、それだけではなく、敷地に一棟の集合住宅だけが建設されているものも多い。その住戸規模も、一棟に数十戸程度のものもあれば、一棟に何百戸もある板状の高層住棟やタワー型の超高層住棟もあるなど多様である。このような単体の集合住宅においても、その住戸規模の大小にかかわらず、供給から30年、40年という年数を経るなかで、高齢化・孤立化が進展し、住民相互の見守りやつながりづくりが求められているという点では、集合住宅団地と同様の課題を抱えていると考えられることができる。このような観点から本書では、対象を集合住宅「団地」に限定することなく、単体の集合住宅も含めた、支え合いの取り組みについて検討を行っている。

集合住宅（団地）と地域とのつながり

集合住宅団地や集合住宅がその周辺地域とのつながりをもって、支え合いに取り組みうえでは、いくつかのパターンが考えられる。たとえば、集合住宅団地や集合住宅と周辺

地域との立地関係やその規模などにより、以下のような場合が想定できる。

① 集合住宅団地と周辺の戸建地域が一体となり支え合いに取り組み

(次頁図①参照)

自治会や支え合い活動の主体組織が、集合住宅団地とその周辺地域を一つのまとまりとして捉えて、どちらの住民に対しても同じように取り組む場合が考えられる。一体的に開発された住宅団地のなかに、集合住宅群と戸建住宅群が含まれている場合や、一つの小学校区内に同じような規模の集合住宅団地と戸建住宅地が近接して立地している場合などが考えられる。

② 集合住宅団地の自治会と隣接する地域の自治会が共通する課題に協力して取り組む(図②)

集合住宅団地、周辺地域それぞれの自治会において、個々にそれぞれのニーズに応じた支え合いに取り組んでいるが、隣接地域として連合自治組織に入るなか、共通する課題については一緒に取り組んだほうがよいと考えられる場合である。団地と

地域が協力して支え合いに取り組むことが、双方にとってメリットがあることがポイントとなる。

③ 集合住宅団地における支え合い活動が周辺地域の住民にも対象を広げて取り組む(図③)

集合住宅団地の自治会においては支え合いの取り組みが行われているのに対して、周辺地域の自治会や自主組織において取り組まれていない場合に、集合住宅団地における取り組みを、周辺地域の住民にも対象を広げて取り組むことが考えられる。たとえば、集合住宅団地内の集会所で行っているサロン活動に、周辺地域の住民にも呼びかけて参加してもらう、支え合いマップづくりを集合住宅団地と周辺地域の住民が一緒に取り組むなどが考えられる。

④ 周辺地域における支え合い活動が集合住宅団地の住民にも対象を広げて取り組む(図④)

前記とは逆のケースで、集合住宅団地の規模が小さい、高齢化・孤立化が著しいなどの理由から担い手がおらず、集合住宅団地では支え合いの取り組みが行われていない場合に、周辺地域の自治会、自治組織における支え合いの取り組みを、集合住宅団地の住民にも対象を広げて取り組む場合である。周辺地域の住民が、団地において特に気になる住民の見守りや声かけを行う、周辺地域の公民館などで行うサロンへの参加を呼びかけるなどが考えられる。

に、周辺地域の自治会、自治組織における支え合いの取り組みを、集合住宅団地の住民にも対象を広げて取り組む場合である。周辺地域の住民が、団地において特に気になる住民の見守りや声かけを行う、周辺地域の公民館などで行うサロンへの参加を呼びかけるなどが考えられる。

⑤ 地域の複数の集合住宅が情報交流や一緒に活動するなど、相互に協力して支え合いに取り組む(図⑤)

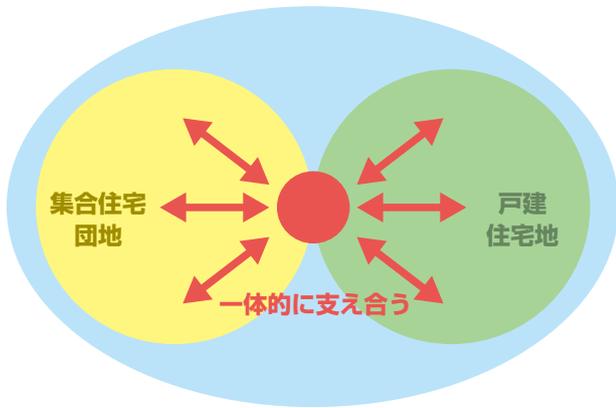
団地ではなく、集合住宅が単体として地域のなかに数多く立地する状況は、都市部の市街地では一般的である。集合住宅の規模や居住者の年齢構成によっては、それぞれの集合住宅だけでは、支え合いに取り組むことが難しい場合もある。設置主体が異なる集合住宅同士であっても、共通する課題への対応策や取り組み方についての情報やノウハウを交流することが、それぞれの集合住宅における取り組みを可能にし、活動を活発化することにつながる。また、集会所や公民館でのサロン活動や災害時の避難対応などを、複数の集合住宅の自治会が協働で行うといった

ことも考えられる。

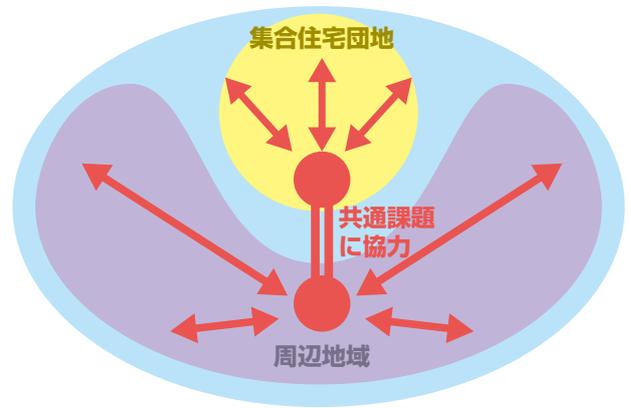
今後、少子高齢化が進展し、あらゆる年齢層で単身生活者が増えることが予測されるなかでは、集合住宅(団地)の住民が抱える課題、周辺地域の住民が抱える課題の双方において、自分たちの自治会や自治組織だけで取り組むことが困難になることが考えられることから、集合住宅(団地)と地域がつながりを持ち、支え合いを協働により取り組んでいくことが求められる。



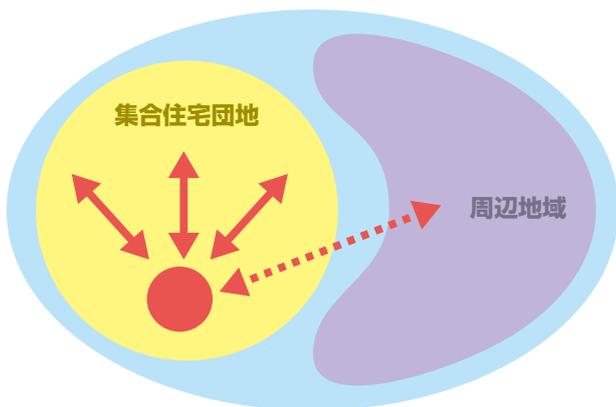
① 集合住宅団地と
周辺の戸建地域が一体となって支え合う



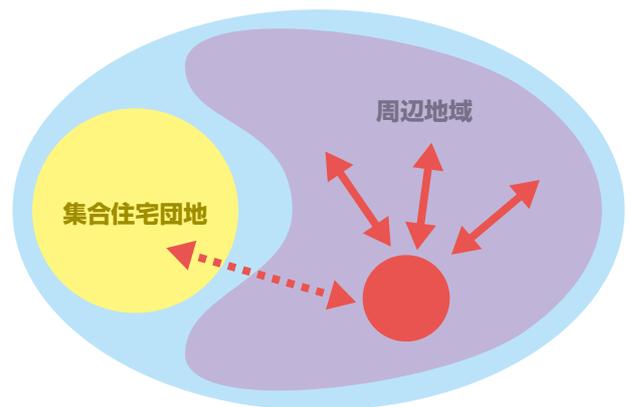
② 集合住宅団地と周辺地域の自治会が共通課題について協力・協働して支え合う



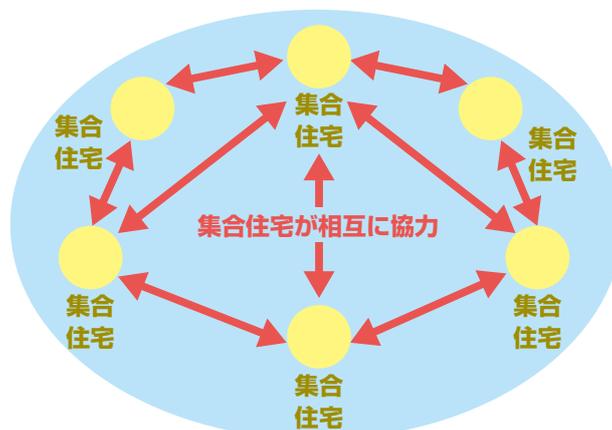
③ 集合住宅団地の支え合いが周辺地域にも
対象を広げて取り組む



④ 周辺地域の支え合いが集合住宅団地に
対象を広げて取り込む



⑤ 地域の複数の集合住宅が相互に協力して取り組む



本書の読み方

事例分類の考え方

本書では、集合住宅団地あるいは集合住宅における住民の支え合いの取り組みについて、12の事例を次の4つの視点から分類して、掲載している。

① 集合住宅団地と地域との協働

集合住宅団地が周辺地域との関連のなかで、住民による支え合いや住民同士のつながりづくりに取り組んでいる事例を5か所取りあげた。集合住宅の住民と戸建住宅の住民が一体的に取り組む事例、古くからの市街地に集合住宅が立地することによるコミュニティ形成の事例などが含まれている。

② 大規模公的団地における取り組み

大規模な公的集合住宅団地において、高齢化、孤立化がすすむなかでの、住民同士の集う場を通じた見守りや、個別の緊急時への対応方策などに取り組む事例を3か所取りあげた。公営住宅だけの団地における事例、公営住宅だけでなく分譲集合住宅や戸建住宅などが複合している団地の事例を取りあげている。

③ 民間の分譲マンションにおける取り組み

今後、高齢化の進展に伴い、住民の支え合いは、集合住宅全般の課題になると考え

られることから、民間の分譲マンションにおける支え合いに関する事例を2か所取りあげた。隣接する設置主体の異なる複数のマンションが協力して取り組んだ事例、超高層マンションの管理組合が単独で取り組んだ事例を取りあげている。

④ 行政による公営住宅の建て替え・集約化の取り組み

老朽化がすすむ公営住宅団地において、居住者の高齢化・孤立化に合わせて、人口減少がすすむなかで、行政として公営住宅団地の建て替えや集約化に取り組んだ事例を3か所取りあげた。

今回取りあげた事例は、今後、同様の問題が生じることが予想される団地の先行例として、あるいは、東日本大震災の被災地に現在供給されつつある災害公営住宅において、将来的に対応が必要となる問題として取りあげた。

個々の事例の見方

個々の事例においては、それぞれの集合住宅団地および集合住宅において、支え合いに関するさまざまな活動が取り組まれるようになった経緯とそれにかかわった人について、できるだけ詳しく述べている。これから、新たな活動に取り組もうとする際に、誰がどのようなプロセスで取り組んでいくのかを考えるうえで、参考にしていただきたい。また、各事例の支え合い活動における現状の課題や今後の展望についても示している。団地や地域の特徴に応じた課題としてみるとともに、各地域において、課題や展望を検討する際の参考にしてほしい。

付属のDVDとの関係

4つの視点のうち、①②③の分類のなかから4つの事例をとりあげて、それぞれの取り組みの具体的様子や特長について、活動風景の映像や担い手のコメントをもとにわかりやすく解説した内容をDVDに収録している。各地でこれから支え合い活動に取り組む際の、具体例の一つとして活用していただきたい。

① 湊北台団地 ② 有隣学区 ③ 明倫学区 ④ 片平地区



⑤ 塙山学区住みよいまちをつくる会 ⑥ 名古屋市営森の里荘 ⑦ 明石舞子団地 ⑧ 高島平団地



⑨ 白瀬川両岸集合住宅協議会 ⑩ ライオンズタワー仙台広瀬 ⑪ 大牟田市営住宅 ⑫ 夕張市公営住宅・歌志内市公営住宅



事例の分類と主な活動内容 ★はDVDで紹介の事例

分類	団地名・団体名	設置主体	主な活動主体	主な活動範囲	連携する公共機関	活動の概要
団地と地域の協働	① 湊北台団地★	・住宅供給公社 ・県 ・民間分譲	自治会	団地+ 団地周辺地区	・行政 ・社協 ・地域包括支援センター	戸建分譲住宅と集合住宅（県営・分譲）が一体となった自治会をもとに、高齢者福祉推進組織を立ちあげた取り組み
	② 有隣学区	京町家と 民間マンション	自治連合会	小学校区	大学	学区内に急増したマンションの住民との共生を目指した、学区の自治連合会による取り組み
	③ 明倫学区	京町家と 民間マンション	・自治連合会 ・マンション ネットワーク委員会	小学校区		学区人口の8割がマンション住民であることから、マンション住民のネットワークによるコミュニティの再形成の取り組み
	④ 片平地区 まちづくり会	戸建とマンション が混在する地区 にできる災害公営 住宅	連合町内会	小学校区	・行政 ・小学校 ・社協 ・地域包括支援 センター	古くからの文教地区でもある戸建住宅地にマンションの混在がすすむなか、東日本大震災の災害公営住宅が供給されることにより、町内会として、その入居者を温かく迎えようとする取り組み
	⑤ 塙山学区 住みよい まちをつくる会	・戸建住宅 ・民間マンション ・市営住宅	学区住みよいまち をつくる会	小学校区		小学校区に市民主体の組織として発足した「塙山学区住みよいまちをつくる会」による支え合い活動
大規模公的団地	⑥ 名古屋市営 森の里荘★	市営住宅	自治会	団地+ 団地を含む学区	社協	市営住宅団地の自治会による、高齢者をはじめ母子世帯など支えが必要な人も安心して暮らすことを目指した取り組み
	⑦ 明石舞子 団地★	・県営住宅・UR賃貸 ・公社賃貸・民間分譲 (マンション、戸建)	・自治会 ・連合自治会 ・まちづくり委員会	団地	・行政 ・UR ・大学	大規模複合団地における県の団地再生計画をきっかけとした、自治会やまちづくり組織による支え合いの取り組み
	⑧ 高島平団地	UR賃貸住宅・ 分譲住宅	住民による 自主活動組織	団地+ 団地周辺地区	・UR ・大学	大規模な公的集合住宅団地における高齢者をはじめ住民同士の交流を通じた支え合いの取り組み
民間マンション	⑨ 白瀬川両岸 集合住宅 協議会★	民間 分譲マンション	複数のマンション 管理組合による 協議会	・8つのマンション ・小学校区	・社協 ・地域包括支援 センター	8つのマンション管理組合が協議会を設立し、住民の高齢化に伴う対応などの共通課題について協力、協働する取り組み
	⑩ ライオンズタワー 仙台広瀬	民間 分譲マンション	管理組合	マンション住民		超高層マンションの管理組合が東日本大震災の経験を踏まえて、災害時対応マニュアルの作成をはじめ、平時からの住民交流を活発に行っている取り組み
公営住宅の建て替え・集約化	⑪ 大牟田 市営住宅	市営住宅	市	市営住宅	・行政 ・社協	市による老朽化した市営住宅の建て替えと合わせたコミュニティづくりの取り組み
	⑫ 夕張市公営住宅・ 歌志内市公営住宅	市営住宅	市	市営住宅	・行政 ・社協	老朽化し、空き住戸が増加した、多くの市営住宅団地（旧炭鉱住宅）の集約化とそれに合わせた高齢者をはじめとする住民の生活を支える取り組み

団地と地域の協働

戸建と集合住宅で一つの自治会を設立。自治会を核にした地域住民の連帯感が笑顔をつくる

淞北台団地

(島根県松江市)



所在地
 ●島根県松江市淞北台
 ●JR山陰本線松江駅より市営バスで約20分

淞北台団地は1967年に分譲が開始されたニュータウン。団地内には戸建住宅と集合住宅があるが、それらを包含する一つの自治会で運営され、住居の形で左右されない生活が送れるように自治運営がなされている。

淞北台自治会には、高齢者福祉事業の分担組織として「いきいきライフを推進する会」があり、自助・共助・互助の取り組みを行っている。それらの取り組みは、定期的な調査の結果に基づいて課題を整理し、必要な活動が積み重ねられている。そして今、小地域福祉活動をすすめる新しい「向こう三軒両隣」の関係性の構築に向けて動き始めている。

D A T A

経緯

- 1967年 戸建住宅分譲入居開始 (5年計画)
- 1968年 県営集合住宅入居開始 (5年計画)
- 2000年 高齢者福祉施策検討委員会設置
- 2001年 淞北台いきいきライフを推進する会設立
第1回高齢者生活実態調査を実施
- 2004年 ふれあい交流館建設
- 2006年 淞北台福祉連絡会発足
- 2007年 第2回高齢者生活実態調査を実施
- 2008年 淞北台福祉ネットワーク会議発足
- 2009年 淞北台まちづくり委員会発足
- 2012年 第3回高齢者生活実態調査を実施(城北地区全域)



高台に位置する淞北台団地

松江市

島根県東部・出雲地方に位置する県庁所在地で、2012年に特例市に移行した。日本海側気候だが、宍道湖と中道に囲まれる海洋性の影響から降雪量は多くない。宍道湖、松江城、八重垣神社などの名所がある。

■人口	206,404人 (2013.12.31 現在)
■世帯数	86,150世帯 (2013.12.31 現在)
■高齢化率	26.2% (2013.12.31 現在)

淞北台団地

島根県住宅供給公社が開発し、1967年から分譲を開始した団地である。当時30歳代～40歳代前半の世帯主を中心に入居し、分譲から40年以上の歳月が経った今、住民の高齢化や空き家の発生など、オールドタウン化が懸念されている。団地は高台で坂道が多く、高低差が35mある。

■人口	1,316人 (2013.12.31 現在)
■高齢化率	35.9% (戸建住宅のみの推計値は47%)
■設置主体	島根県住宅供給公社(分譲)、島根県(賃貸)、民間(分譲)
■住棟構成	戸建348戸(隣接のヒルズガーデン33戸含む)、県営住宅10棟 247戸、県警官舎2棟 26戸

支え合い活動が生まれた背景

● 一つの自治会

1967年、島根県住宅供給公社により戸建住宅の分譲が開始された
淞北台団地。初年度は戸建住宅80戸
が入居し、翌年には戸建住宅80戸と
県営住宅1棟24戸が入居した。

島根県住宅供給公社から戸建住宅
の住民たちに、「今後、県営住宅全
10棟の建設を予定をしている。同じ
地域内にあるので自治会活動を一緒
にしてほしい」と要請があり、戸建
住宅と県営住宅で一つの自治会組織
としてスタートした。

その後、戸建住宅の建設もすすみ、
県営住宅10棟も完成するが、すべて
既存の自治会に加入をしてもらおう方
法で団地をまとめていった。

「初代自治会長に先見の明があつた」と、淞北台自治会長・小田治司はるしさんと前自治会長・森山清文きよふみさんは振り返る。「今、さまざまな活動が展開できている背景には、自治会が一つだということが大きい」「決めることをするときも、効率的によい方向にすすむことができる」と語る。また、淞北台団地は戸建住宅と県営住宅で、水道・し尿処理の大規模施設を共用してきた経緯があり、その

管理のためにも一つの自治会のほうがやりやすかったという。

● 断水を住民総力でのり切る

1973年6月〜8月、上水道が断水し、のちに「松江砂漠」と呼ばれるような大干ばつ状態になった。淞北台団地は高低差35mの高台にあるため、最後の40日間はふつうの水圧では給水できなくなり、自衛隊から1日1世帯300ℓの給水を受けながらの生活を強いられた。その限られた給水を、戸建住宅も県営住宅も関係なく分かち合い、住民同士が子育て家庭にお裾分けしたりして、助け合つてのり切った。

このことが、県営住宅10棟完成後も一つの自治会で運営していくことの連帯感になった。そして、この住民間の強い絆と結束力が、質の高い自治会活動を積み重ねていける原点になっているという。

「生活者が主で、住居の形で左右されない生活が送れること、これが淞北台団地での暮らしです」と小田さんは言う。

● 加速する高齢化に向けて

「10〜15年先に来る超高齢社会に地域でどのように対応するか」。これを検討するために、2000年10月

「高齢者福祉施策検討委員会」が設置され、「何が必要で、何ができるか」が徹底的に議論された。検討結果を2001年1月15日に自治会へ答申するまでの3か月の間に計8回の会議を重ねている。

当時の淞北台団地は、一番多い年齢層が60歳代。2001年度の高齢化率は23%。「いびつな年齢構成だった」と、高齢者福祉施策検討委員会のまとめ役をしていた高橋博さんからは振り返る。「高齢化が加速するこれからの地域で、自治会だけで住民の生活を守ることができのだろうか」という問題意識をもったという。

この問題意識が「住民組織をつくらう」という動きにつながっていく。高齢者福祉施策検討委員会のうち、当時75歳だった1人を除き、22人がその住民組織の立ちあげに携わっていく。22人に8人を補充した30人体制のスタート。それが、「淞北台いきいきライフを推進する会」（以下、いきいきライフを推進する会）だ。

支え合い活動の展開

いきいきライフを推進する会は、2001年4月1日、自治会の高齢者福祉事業の分担組織として設立さ

淞北台いきいきライフを推進する会

設立 2001年4月

会長 高橋 博

会の構成・特色

自治会外郭団体・住民代表と民生児童委員全員、
福祉推進員全員で構成
会員は会長が推薦・自治会長が委嘱
発足時30人（現在43人体制）

事業目的 高齢者の自立生活支援（ふれあい・交流）
～みんな元気に老いて行こう～

事業 生きがいづくり（自助）事業
要援護者への支援（互助）事業
外部福祉団体との連携（共助）事業

財源 自治会より活動資金として15万円
地域活動に対する市社協の福祉基金から15万円
城北公民館活動費から分館として10万円
城北地区社会福祉協議会から5万円
活動参加者からの会費170万円

れ、高齢者福祉施策検討委員会でもめ役を担った高橋さんが会長を引き受けることになった。

いきいきライフを推進する会では、まず、地域の高齢者の生活や困りごとを把握し、何をすべきかを検討する必要があった。そこで、設立間もない2001年4月に、淞北台団地の高齢者を対象に第1回「高齢者生活実態調査」を実施した。

それ以降、2007年に第2回調査、2012年に第3回調査を実施している。「5年に1回を目途に調査を実施するのは、住民の新しいニーズに応える活動にするためです」と高橋さんは言う。

第1回調査では、元気で老いるためには生きがいづくりが必要だということがわかり、さまざまな生きがいづくり活動を展開していく。第2回調査では、住民に個別支援ニーズがあることがわかり、それに応えるために外部福祉団体との連携を広げていく。第3回調査では、災害時の備えが不十分であることがわかり、新しい「向こう三軒両隣」の関係性を構築するために動き出す。

このように、いきいきライフを推進する会では、調査結果に裏づけら

れた有効な活動を展開し続けている。

「自助」をサポートする

●第1回調査（2001年4月）からの展開

第1回調査の回収率は91%。この数値から、淞北台団地住民の自治会への参加意識をうかがうことができ。調査結果からは、次のような課題があがってきた。

一つめは、75%が前期高齢者であり、元気に老いていくための方法を考える必要があること。二つめは、日常生活で「①坂道、②買い物、③バス便」に困難を感じていて、足回りの対策が必要であること。三つめに、加齢に伴って自宅に閉じこもりがちになる住民が増えてくること懸念されること、である。

●生きがいづくり

調査結果を受けて、いきいきライフを推進する会では、高齢者の自立生活支援活動を展開していった。まずは、元気に老いていくための「生きがいづくり事業」としての「趣味教室・同好会」と「いきいき健康講座」の開催である。

趣味教室・同好会の開催とは、住民の趣味などのグループをいきいき

ライフを推進する会のグループとして認定するというものである。開催は原則月2回、認定されたグループは年間1〜3万円の資金援助を受けることができる。「お茶菓子代など、交流のために使ってほしい」というのがその資金援助の趣旨だという。

この趣味教室・同好会の特徴は、①会場が近く参加しやすいこと、②普段着で参加できること、③顔見知りが多く遠慮がないこと、④講師は主に地域住民で対応していること、⑤新たな出会い・交流の場として最適であること。

趣味教室・同好会の開催は、自宅から出て住民同士で交流してもらうことを第一の目的にしている。そのため、「どれか一つはその人に合った活動があるように」という思いを込めて、2013年現在、17種類の趣味教室・同好会があり、新たな認定候補グループもあがっている。

いきいき健康講座では、保健・医療・認知症・介護にかかわるテーマで講座が開催されている。2006年から隔月開催で始まり、2013年7月現在で計45回開催されている。

そのほかにも、2001年からひとり暮らし高齢者のお楽しみ会「夢

楽の会」が開催されている。開始当初は年1〜2回の開催だったが、現在は年5〜6回開催されている。また、2010年から「映画の集い」（月1回）も開催されている。

●活動拠点「ふれあい交流館」の建設

高齢者福祉施策検討委員会から、「みんなで元気に老いてゆく」ために必要な施策のなかに、高齢者福祉の拠点施設の必要性が提起された（2001年）。それを受けて、2004年3月、淞北台団地内に「ふれあい交流館」が建設された。

淞北台団地のふれあい交流館は、淞北台団地の属する城北地区・城北公民館の分館という位置づけである。通常は1小学校区に1公民館があるが、「住民パワーで分館の位置づけを勝ち取った」のだという。つまり、ふれあい交流館で行う活動は、公民館活動の一環になる。

「松江市は、公民館活動として生涯学習と福祉が一体的に行われている点特徴的なのです」と、松江市社会福祉協議会の地域福祉課地域福祉係の池田圭介さんは言う。松江市には29の地区社協がある。地区社協の事務所は公民館内にあり、公民館職員4人のうち1人が福祉担当となっ

図1 淞北台福祉連絡会

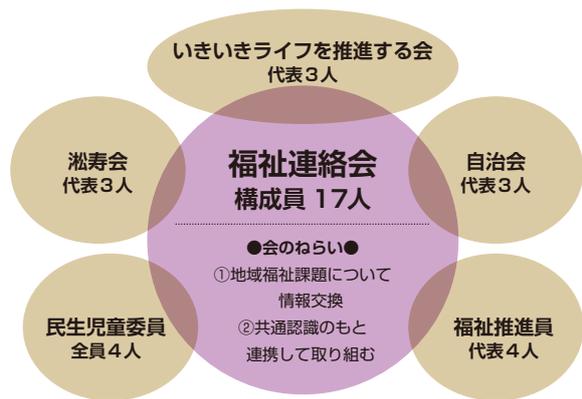
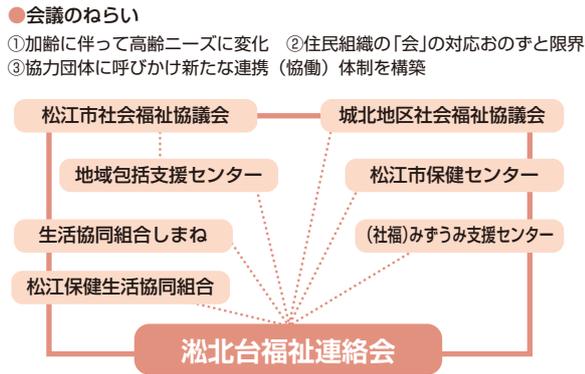


図2 淞北台福祉ネットワーク会議



ている。さらに、各公民館長には、

地区社協常務理事などの役職を任命し、福祉を動かしやすい体制にある。

しかし、高齢者にとつては、公民館は必ずしも徒歩圏とは言えない。

実際に、地区公民館を会場とする城北地区社会福祉協議会（以下、城北地区社協）の活動に参加している人は、元気な高齢者と公民館周辺住民を中心とした限られた人だ。「身近な場所にあるふれあい交流館で開催するからこそ、いきいきライフを推進する会の活動に気楽に参加できるのです」と高橋さんは言う。

ふれあい交流館の利用申し込みの受け付け・管理運営は日替わり当番制で行っており、担当者は日曜・祝日を除く毎日10～12時までふれあい交流館内の事務室にいる。当番制の実施により利便性が高まりほぼ毎日各種グループが利用している。

住民交流が深まる場所として、ふれあい交流館の存在は大きい。

●福祉連絡会の発足

淞北台団地内の福祉に関連する各団体が、地域福祉課題について情報交換をすること、共通認識のもと連携して取り組むことをねらいとして、2006年6月に「福祉連絡会」

を発足させている。

福祉連絡会の構成員は、いきいきライフを推進する会の代表3人、自治会の代表3人、福祉推進員の代表4人、民生児童委員の4人（全員）、淞寿会（老人会）の代表3人の計17人だ（図1）。

「共助」の体制をつくる

●第2回調査（2007年4月）からの展開

第2回調査の回収率は93%。調査結果から見えてきた新たな課題は、①少子高齢化の加速、住民数の減少、空き家の増加など、過疎化現象が顕著になっている、②個別支援ニーズが開始、要介護認定者を把握する必要がある、③全調査項目で、高齢化の加速現象が浮き彫りになってきた、というものであった。

当時の淞北台団地の高齢化率は32%。もはやいきいきライフを推進する会では対応しきれない状況だったという。

「要介護認定を受けている人の把握や、自力歩行ができるかどうかの把握などをして、高台の傾斜地で住み続けるために実施すればいいと思われる活動はあります。しかし、住民

組織では事業化できない限界があるのです。なんでも手がければいいのではないと考えています」と高橋さんは言う。

いきいきライフを推進する会は、自治会との関係を切らないために、自治会のなかの組織にこだわってき

た。「それのできることをやっていこう」というのが高橋さんの信念だ。個別支援ニーズに対して、責任をもって継続して対応できる組織体制の必要性が、外部福祉団体との連携（共助）体制づくりにつながった。

●淞北台福祉ネットワーク会議の発足

加齢に伴って高齢者のニーズに変化が出てきたこと、住民活動の範囲には限界があることから、2008年11月、「淞北台福祉ネットワーク会議」を発足させた。この会は、淞北台団地内部の福祉連絡会と、淞北台団地外部の協力団体とを結び、新たな連携（協働）体制を構築するものである（図2）。

ネットワークから生まれた新たな支援事業として、2009年4月に、生協しまね「おたがいさま」がスタートした。掃除、ゴミ出し、家事、洋服の補修、墓掃除など、生活行為

の代行を行っており、利用件数は、2009年度11件、2010年度15件、2011年度20件、2012年度22件であった。

また、2009年7月には、地域包括支援センター「高齢者よろず相談の日」を開設。介護保険、介護、病氣、施設、生活、家庭事情など、さまざまな相談に保健師などが応じており、2013年7月までの相談件数は33件であった。

● まちづくり委員会の発足

2008年、島根県住宅供給公社が国土交通省「エリアマネジメント推進の調査団体」募集に応募し、「淞北台団地再生」が採択された。淞北台自治会では、取り組み推進のために「再生検討準備委員会」を発足させ、計4回の審議を重ねた。そして、2009年5月21日、「淞北台まちづくり委員会」（淞北台団地再生委員会）を発足させた。

淞北台まちづくり委員会では、高齢者が安心して暮らせ、若者世帯も魅力を感じる住環境整備をすすめることを目指している（図4）。そのため、再生検討準備委員会で審議を重ねた各課題への対応を検討し、関係団体・行政などと連携をとりな

から各種事業を展開している（図3）。

また、淞北台まちづくり委員会は、県営住宅の建て替えに伴う新しいまちづくり計画に参加していくことにしている。建て替え工事は2016年から開始、工期は15年が予定されている。

「互助」の関係をつくる

● 第3回調査（2012年4月）からの展開

2010年2月から、いきいきライフを推進する会の高橋さんが、城北地区社協の会長に就任する。当時、高橋さんは、城北地区社協事業の参加者の偏りなどを見て、「福祉はこれでもいいのか？」という疑問を抱いたという。つまり、地区単位ではエリアが大きすぎて、本当に福祉を必要とする人に手を差し伸べることができていない現状があった。

「自治会が主導して、自分の地域の課題は何か、どのように対応したらよいか、誰が対応したらよいかを考えていかなければならない。それによって、本当の地域福祉が実現する」。そう確信して、各地域で何が必要かを考えてもらうために、第3



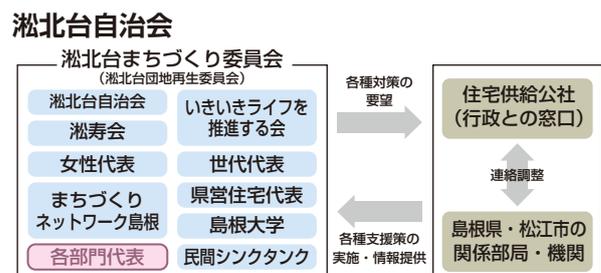
ふだん交流のない活動団体同士をつなぐ「横糸の会」では、現在、新年会、花見の会、月見の会、年越しそばの会を開催している

回高齢者生活実態調査は、淞北台団地だけではなく、城北地区社協が管轄する全域（8地域）で実施した。

● 調査からわかったこと

第3回調査での城北地区全域の回収率は90%（調査票配付1700枚）。淞北台団地としては他地域と対比できる結果を得ることができた。それは、①地域福祉活動は、淞北台団地が群を抜いて活発であること、②災害時の備えの不十分さが目立つこと、③淞北台団地は、加齢に伴う個別支援ニーズが多様化してきていること、の3点である。

図3 淞北台まちづくり委員会の組織・体制図



● 具体的な取り組みを実施する検討部門を必要に応じて設置

- 高齢者対策部門
- 防犯対策部門
- 交通対策部門
- その他

また、淞北台団地は自立している高齢者割合が高いこともわかり、「2001年から淞北台団地で取り組んできたことは間違いない。反面的」との確信を得たという。反面、高齢化はさらに加速して36%（戸建住宅推計47%）。75歳〜84歳に集中しており、「これからが正念場。活動の真価が問われる」とも言う。そして、城北地区全体に対して、校区・公民館単位の福祉から小地域福祉に向かう必要性を呼びかけている。

一方で、高橋さんは、淞北台団地における災害時の弱さに対して、「地

域福祉の原点」に立ち戻る。それが、班（10世帯前後）単位で見守り・助け合い・支え合うという、新しい「向こう三軒両隣」の関係性の構築だ。

●要援護者支援会議の発足

ひとり暮らし高齢者や障害者などが安心・安全に暮らせるように、平常時および災害時における支援体制を構築するために「要援護者支援会議」が設置された（松江市要援護者支援促進補助事業）（次頁図5）。

この松江市の補助事業のほか、城北地区社協「第3次福祉活動計画」地域福祉は身近な住民の手で！町内会・自治会を中心とした小地域福祉活動体制づくりを目指して〜や、島根県社会福祉協議会「自治会区しまね流福祉活動推進事業」を活用し、自治会区小地域福祉活動の普及に向けて動き出している。

●密な助け合いを生む班会

淞北台団地には現在45班がある。戸建住宅は概ね10世帯ごとに1班、県営住宅は1棟ごとに1班。自治会役員から各班長（年ごとの輪番制）に、「班ごとに班会を開催して、班で助け合ってほしい」と呼びかけている。また、班の交流を増やすために、班会を年2回開催すれば、2回

目の班会に自治会からの班振興費として1世帯あたり1000円を出すことにしている。班会の開催場所は、集会所（3か所）や班長宅など、班によってさまざまという。

「自治会では、県営住宅は1階段ごとに1班をつくる検討をしています」と、小田さんは言う。現状の1棟1班（1棟に3〜4階段）の体制では、班での見守りや助け合いをするには戸数が多すぎるのだという。

●向こう三軒両隣のたいせき

淞北台団地の福祉推進員17人は、約120人のひとり暮らし高齢者（戸建住宅約50人、集合住宅約70人）の見守り活動を行っている。

しかし、松江市では福祉推進員の数が不足していること、福祉推進員は個々の責任感に支えられているボランティアであること、災害時には福祉推進員では対応できないこと、そして、福祉推進員の見守り対象はひとり暮らし高齢者に限られていることなどの課題がある。さらに、自宅で死亡している場合は、福祉推進員ではなく隣人が見つけることが多いという事実がある。

地域の見守りを、福祉推進員だけに頼る時代は終焉を迎えているのか

図4 淞北台まちづくり委員会の取り組み

淞北台まちづくり委員会で扱う課題

- 坂道対策、買いもの・病院への足の確保（特に高齢者）
- 防犯・防災、緊急時対策
- 空家・空き地対策
- 団地の活性化対策（福祉対策を含む）
- 子育て環境の整備
- 環境美化・地域のマナーなど

具体的取り組み例

●買いもの対策

2010年11月から、ふれあい交流館の敷地内で「朝市」（第1・3日曜日8時30分〜10時）を開催している。淞北台団地は松江市の買いもの不便地域に指定されており、身近な場所で買いものができる環境づくりを行っている。



朝市の様子

●防犯・防災、緊急時対策

高齢者の見守り、万が一のときの対応などが課題となっているため、松江市の補助金（2010年度）を活用して、高齢者世帯80世帯に「緊急通報システム（火災報知機を含む）」を設置した。



緊急通報システム

●団地の活性化対策

「淞北台自治会女性ボランティアグループ」（登録者数20数人）にさまざまな場面で活躍してもらい、魅力のある団地にするための取り組みをすすめている。

- ・「ふれあい喫茶」（毎月20日9時〜13時、年3回はモーニングも実施）
- ・ひとり暮らし高齢者（80〜90人）への旬の笹巻の提供（6月）
- ・そのほか、朝市協力（毎月第1、3日曜日）、とんどさん（自治会）でぜんざいづくり（1月）、お花見会（4月）、国際交流（5月：端午の節句、9〜10月：和風着付け）、淞北台祭夜店出店（8月）、城北夏祭り手伝い（8月）、料理教室（12月）など、女性ボランティアグループの活動は淞北台の笑顔を支えている。

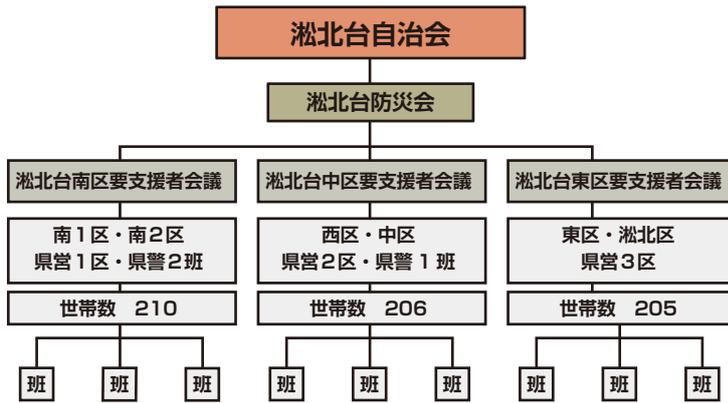


女性ボランティアグループの皆さん



ふれあい喫茶

図5 淞北台地区要援護者支援会議図



平常時の活動

- ・要援護者の最新情報を把握する
- ・班で見守り、助け合う体制づくり体制を構築する
- ・災害時等に援護を希望する要援護者は班長に届け出る
- ・寝たきり予防として、いきいき健康講座や「いきいきライフを推進する会」の交流事業、ふれあい喫茶等に参加することを奨励する
- ・生活支援（生協しまね「おたがいさま」、地域包括支援センター「高齢者よろず相談」）を充実していく

災害時の活動

- ・関係機関へ要援護情報を提供する・要支援者（要援護者の支援登録者）を中心に可能な限り安否確認をする
- ・できる範囲で避難誘導や必要な支援（薬・用具等）を行う
- ・その他会議の目的を達成するために必要な活動を行う

もしれない。日常的に向こう三軒両隣の支え合いがあれば、子育て家庭、障害者、高齢者夫婦などの要支援者も安心して暮らすことができるようになる。「特に災害時には、向こう三軒両隣の関係性が威力を発揮することを、3・11を教訓として学びました」と高橋さんは語る。そして今、小グループで情報を共有できる「班」活動を機能させた小

地域福祉活動の実現、つまり新しい「向こう三軒両隣」の構築に向けて動き出している。

今後の課題・展望など

淞北台団地は、地域の高齢化がすすむことが問題であることにいち早く気づいて、自治会で取り組み始めた。「淞北台団地は地区社協並みの活動をしています」と、松江市社会

福祉協議会松東地域包括支援センターの安部さつきさんは言う。淞北台団地の取り組みは、城北地区の各地域にモデルケースとして示せるほどに成熟している。

一方、「不可能を可能にする努力をしたい」「できることから一つひとつ」と高橋さんは言う。今ある淞北台団地の姿は、決して一朝一夕に成し得たのではなく、暗中模索のなか、あきらめなかったコミュニティの姿だと言える。

●自治会と県営住宅との関係

「自治会運営は、県営住宅も含めうまく関係づくりをしています」と、小田さんは言う。しかし、設置主体である島根県住宅供給公社は、入居者の個人情報や県営住宅管理人には知らせるが、その管理人の名前を自治会に教えてくれない。管理人と自治会がつながっていない状況では、災害時にどうするかという懸念があるという。

●現在進行形の支え合い

いきいきライフを推進する会は実施事業が多い（2013年現在で全25事業）。年間のべ約1万人の高齢者が事業に参加しており、1人あたり年間20回は参加している計算にな

る。出会いや交流が親友づくりに発展していることも多く、引きこもり防止、認知症・介護予防への効果もある。今後も事業を継続し、内容を充実していくことが課題だという。

また、いきいきライフを推進する会では、淞北台団地内のさまざまな組織・団体による活動を「縦糸」と捉え、縦糸を交わせる「横糸の会」の充実にも尽力したいと考えている。そして、目下の課題は、次世代層の育成と登用だという。

地域活動は、各地域の特色を生かした、各地域の高齢者の生活課題やニーズに合わせた活動を行うことがたいせつである。その意味でも、定期的な調査の結果に基づいて、課題を整理し、必要な活動を積み重ねていく淞北台団地の組織力と手腕に見習う部分は大きい。

超高齢時代を迎え、「この4～5年が勝負だと思っている」と高橋さん。淞北台団地の支え合い活動は現在進行形だ。

団地と地域の協働

まちづくりヴィジョンを学区民で共有し、学区民の「絆」を深めて有隣学区の発展を目指す

有隣学区
(京都府京都市下京区)

1990年前後、京田家が並ぶ職住共存の有隣学区に、次々とマンションが建ち始め、学区の約7割がマンション世帯となった。これらの住民の多くは地域への関心が薄く、今後の防犯力や見守り機能の低下、災害時の対応が懸念された。このような状況に対して、従来の自治基盤が重要な役割を果たすことになる。「有隣まちづくり委員会」を発足させた有隣自治連合会は、マンション住民が気楽に地域にかかわることができる接点づくりを行い、新旧住民の新しいコミュニティ形成に向けて取り組んでいる。



所在地

- 京都府京都市下京区
- JR 京都駅より徒歩 20 分 / 市営地下鉄烏丸線五条駅徒歩すぐ

D A T A



有隣学区のまちな様子



学区内には町家のほか、マンションも立ち並ぶ

京都市下京区

下京区は、京都市を構成する 11 区のひとつ。北辺を通る四条通の四条烏丸（烏丸通）から四条河原町（河原町通）までは、京都市有数の繁華街となっている。また、京都駅の周辺には商業施設が集まっている。1995 年以降、都心回帰に伴う居住地再整備やマンション建設によって、再び人口が増加傾向にある。

■人口	76,238 人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	42,331 世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	24.2% (2014.1.1 現在)

有隣学区

四条河原町界限と JR 京都駅との中間に位置し、どの駅からも徒歩圏内。大小 89 棟のマンション（ワンルーム 61 棟、ファミリー 17 棟、混合 11 棟）と戸建 911 戸がある。31 の町内会（旧来の 27 町、4 つのマンション町内会）と 28 の各種団体（自主防災会、少年補導委員会、有隣まちづくり委員会など）で構成される有隣自治連合会有る。

■人口	4,291 人 (2010 年現在)
■世帯数	2,802 世帯 (2010 年現在)
■高齢化率	18.3% (2010 年国勢調査)

つながりが薄れていく危機感

有隣学区は、職住共存の京町家が並ぶ歴史ある地域である。近年、マンションが増加し、現在、1950年以降で最大の世帯数に達している。交通の利便性が高い地域であることから、建設されたマンションの多くはワンルームだ。

さらに、ほとんどのマンションは1棟1口として町内会に加入する、1棟一括方式がとられた。1棟一括方式では、町内会からの連絡がマンション戸別に届かない。

図1 有隣学区のまちづくりビジョン

「ぬくもりある暮らしが息づくまち有隣へ」

3つの目標

- ・安全で安心して暮らせる有隣を目指します
- ・地域の歴史と文化を掘り起こし、伝統と暮らしが息づく有隣を目指します
- ・高齢者の知恵と若者の発想が生かされる有隣を目指します

4つの地区整備計画

- 風俗店の出店規制
- 倉庫業を営む倉庫の建設規制
- 共同住宅の建設規制※
- 大規模な駐車場の建設規制

町内会では、この新たなマンション住民に対して、伝統行事や学区内での催しをうまく伝達することができない状況が続いた。このままでは地域のコミュニティが弱体化し、ひいては、災害時などに迅速な対応が行われなくなることや、地域の防犯力が弱体化することが懸念された。「まちのつながりが薄れていく危機感を感じた」。有隣学区の町内会を束ねる有隣自治連合会（以下、自治連合会）の会長である山田正太郎さんは当時をそう振り返る。

学区内のマンション住民との交流をどうするか。この課題解決に向けて、2002年6月、各町内会、各種団体の長、自治連合会役員などの有志15人で構成される「有隣まちづくり委員会」（以下まちづくり委員会）が発足され、その課題に動き出した。

「ぬくもりある暮らしが息づくまち有隣へ」

まちづくり委員会は、有隣学区の目指す姿として、まちづくりビジョンと、それが現実のものとなるように「3つのまちづくりの目標」を示し、「4つの地区整備計画」を2010年に定めている（図1）。

目標には、「まち並みと調和するマンションの植栽、ゴミ置き場、駐車場のデザイン」「マンション居住者も含めた地域交流」「定住性の高い共同住宅の誘導」などの方針と具体的な取り組みが明示されている。

地区整備計画「共同住宅の建設規制」※図1内では、40㎡以上の住戸が3分の2未満の戸数を占める共同住宅の建設を禁止し、定住性の高いマンションを誘導している。この規制を設けるにあたって、住民の賛同を得るのにまちづくり委員15人で3年の歳月がかかった。「たいへんだった」（山田会長）というこの準備期間を経て、これ以降、2012年までに新しいマンションは建設されなかった。

支え合い活動の展開

●マンション住民との接点づくり

2002年、学区行事の「有隣まつり」にマンション住民がどれくらい参加しているかの調査が行われた。その結果は「意外だった」と、山田さんは語る。参加者の3割がマンション住民で、学区外のマンションからの参加者も多かったのだ。

この結果を受けて、まちづくり委員会では、地域とマンション住民と

の接点をつくるための取り組みを行った。後述の「マンションの子どもたちのための地蔵盆」（2002年8月）や、京都市との共催で「マンションフォーラム」（2003年全3回）を開催するほか、マンション住民に対して、町内会がどのように対応したらよいかをまとめた新規マンション対応マニュアル（2002年）、既存マンション対応マニュアル（2003年）を作成し、全町内会長への説明を行った。

●マンション住民との交流の糸口

そうしたなか、「マンション住民のなかに地域担当窓口となる人ができれば、もっと密な関係が生まれるのではないか」と考えたまちづくり委員会は、その糸口として、子育て世帯に着目し、2003～2004年に全5回の子育てセミナーなどを開催した。この取り組みは、子育てサロン「ユーユー」へと発展し、継続していくこととなる。

当時のまちづくり委員長の大田垣義夫さんは、「子育てサロンは、マンションにかかわるなかで生まれた成果の一つ。下京区のなかでも先駆的だった」と振り返る。しかし、多忙な子育て世代に地域担当窓口になっ

でもらうことはできなかったという。次に、世代に関係なく、全マンション住民が関係するテーマとして「防災」を思い立ち、2005年に「まちづくりフォーラム」地震が起こったらどうしよう」を開催した。

一方、有隣学区には、31町内会のうち24町内会に地藏菩薩像や大日如来像がある。地藏盆は、京都の町内会を支える重要な文化の一つだ。

まちづくり委員会では、マンションの子どもたちに地藏盆を体験させてあげたいと、2002年8月、元有隣小学校で「マンションの子どもたちのための地藏盆」を開催した。2年目以降は、学区内のすべての子どもたちが参加できる「ふれあい地藏盆」として開催し、5年間継続した。「地藏盆は、若いマンション居住者も交流を深めることができる場になる」と、山田さんは語る。まちづくり委員会は、「住民結束のシンボル」となってきた地藏の役割に光をあてようと、京都大学大学院のグループとともに新たな取り組みを始めた。2010年には、地藏の分布や由緒を調べる調査を実施し、マップの作成とともに「お地藏さんめぐりイベント」も開催した。祠（ほら）の前で住民が

由緒を説明したりクイズを出題したりするこのイベントは、地域とマンション住民の世代を超えた交流の機会になっている。お地藏さんの価値を見つめ直すことをとおして、旧住民同士や新旧住民間のコミュニティを形成していこうという挑戦である。

●自治連合会による交流行事

まちづくり委員会によるこれらの取り組みのほかにも、自治連合会による「有隣まつり」「敬老会」「新年互礼会」や、広報紙「あいらぶゆうりん」の発行（年4回。紙媒体、ウェブ同時発行。www.kyoto-machisen.jp/chiki_hp/yurin_HP/yurin_koho.htm）、自主防災会主催の「有隣自主防災訓練」、そのほか年間を通じてさまざまな行事を行っており、地域とマンション住民の交流の機会を創出している。

●健在を伝えるバラで孤立死を防ぐ

有隣学区・亀屋町町内会では、2009年に町内全戸約30軒で、朝玄関にバラを一輪飾り、夜にしまうという取り組みを始めた。ひとり暮らし高齢者を孤立死から守るためだ。全戸で取り組むのは防犯上の理由がある。ひとり暮らしの高齢者に「安心できる」と好評だ。

今後の課題・展望

有隣学区には、自治連合会によるしっかりした基盤の住民自治がある。そのうえで、今後マンション住民や戸建住民が地域とかわかれる「チャンネル」を積極的につくり出してきているチャンネルとは、学区自治や町内自治への関与にかかわらず参加できる行事だ。

今、どこのマンションにどのような人が住んでいるのか、自治連合会は把握できていない。「災害時など、いざというときのために、マンション住民も日常的に地域に関心をもつてほしい」と山田さんは語る。

学区内は、松原通を境にして、北側が八坂神社の氏子、南側が稲荷大社の氏子になっており、歴史ある街並みが続く。この松原通（旧五条大路）を、毎年5月3日の稲荷祭では神輿が巡行し、祇園祭の宵山（7月16日）には函谷鉾（かこぎ）、岩戸山、船鉾の日和神楽が通る。松原通沿いの町内では、新旧住民が協働して伝統文化を守っていく必要がある。

「マンション住民をどのように地域に巻き込むか」。有隣学区の新しいコミュニティ形成への挑戦は続く。



学区の子どもがつくる日和神楽のお迎え提灯



日和神楽（松原通）



健在を伝えるバラ（亀屋町町内会）

団地と地域の協働

祇園祭を受け継ぐ風格あるまちで
商いと暮らしが響き合う
豊かなコミュニティを創出する

明倫学区

(京都府京都市中京区)

明倫学区は、祇園祭の山鉾を13基出す伝統地域で、この祇園祭によって新旧住民の関係性が維持されている。そのようななか、明倫自治連合会とまちづくり委員会による活動が発展して、「明倫マンションネットワーク」が発足した。明倫学区内で分譲された全マンション(22棟)を対象に、マンション間の横のつながりをつくり、マンション永住者を増やすことが、学区の伝統を守り、コミュニティを再形成することにつながっていく。明倫学区では、新旧住民を交えてそのための取り組みを行っている。



所在地

- 京都府京都市中京区
- JR 京都駅より徒歩 30 分 / 市営地下鉄烏丸線四条駅徒歩すぐ

D A T A



明倫学区のまちの様子



明倫自治会館がある元・明倫幼稚園

京都市中京区

京都市のほぼ中央に位置し、御池通、烏丸通、河原町通、四条通沿いには官公庁、政治・経済団体、金融機関、商店などが集中。観光でにぎわうとともに、市の産業・経済活動の中心である。近年、都心回帰に伴い人口増加が著しい。

■人口 103,126 人 (2014.1.1 現在)

■世帯数 54,129 世帯 (2014.1.1 現在)

■高齢化率 24.3% (2014.1.1 現在)

明倫学区

烏丸通、四条通、三条通、西洞院通に囲まれた学区。祇園祭における山鉾のまちとして全国から観光客が訪れる。学区人口の8割がマンション住民であり、学区内のマンションのうち2棟がワンルーム、20棟が分譲マンションである。学区は27町で構成され、それを束ねる明倫自治連合会があり、21の各種団体(まちづくり委員会、自主防災委員会、広報委員会など)で構成される。

■人口 2,945 人 (2010.10.1 現在)

■世帯数 1,695 世帯 (2010.10.1 現在)

■高齢化率 不明

風格のある美しい まちなみの形成

明倫学区は、京都の都心部に位置する商業の中心地であるとともに、わが国三大祭の一つである祇園祭を伝える地域である。また、室町時代以来の町衆によって形成された自治の気風や文化・芸術に親しむ心が今に伝わり、高いと共存しながら多くの人びとが住まう地域である。

この明倫学区においては、「祇園祭を受け継ぐ風格のあるまち、高いと暮らしが響き合うまち、安全で安心なまち 明倫」の実現を目指したまちづくりがすすめられている。

たとえば、地区整備計画では、新町通、室町通境界は、地域の歴史、文化を受け継ぎ、住み続けられる落ち着いた居住環境を保全するため、建築物の用途を制限している。同時に、京町家や歴史的な建築物などからなる周辺の景観と調和のとれた建築物を誘導している。

また、烏丸通沿道地区は、烏丸通に面する共同住宅の建築を抑制し、建物の低層階は烏丸通の特性（京都を代表する商業エリア）に配慮した用途や景観を誘導している。

明倫学区にマンションが急増

●全世帯の80%がマンション住民

明倫学区を通る南北の室町通境界は、織物・染呉服の間屋が軒を連ねる地域だったが、近年マンションが急増。1995年以降は、マンション住民によって学区人口が急激に増加した。

2005年の国勢調査によると、学区全世帯の80%がマンション住民で占められるまでに至っており、世帯数は1990年前後の約2倍に増加している。

●祇園祭によるコミュニティ

明倫学区は、祇園祭の山鉦を数多く出している。「祇園祭によって新旧住民の関係性が維持されている」と明倫マンションネットワーク（以下、M・M・N）委員長の田原陽子さんは語る。以前、町内によっては古くからの住民が新住民を受け入れない状況もあったが、現在では、学区民全体で交流が図られている（図1）。

支え合い活動の展開

●同じ学区民とつながる

2008年秋、明倫自治連合会（以下、自治連合会）が、「明倫学区マ

ンション合同避難訓練」を実施し、マンション住民の約150人が参加した。そのとき実施した参加者アンケートからは、「町内や学区での交流を深めたい」「マンションの管理に関して、専門家や行政による相談の機会や役立つ情報を得たい」といったコメントが多数得られた。

この住民の声をきっかけにして、自治連合会と自治連合会の構成員である明倫まちづくり委員会は、マンション住民との関係づくりに動き出した。

「同じ学区民である戸建住民とマンション住民が、ともに住みやすい学区をつくってほしい」。その動きは、「明倫マンションと共にまちを創る会」の開催につながる（2009年中に計4回）。

この会には、マンション住民と、地域の自治活動に参加している住民が参加して、マンション管理についての意見交換や、互いの町内やマンションの情報交換を行った。そして、「マンション内でさえもお互いを知

図1 明倫学区コミュニケーションツール

季刊誌「めいりん」

明倫自治連合会では、学区民がつくる学区民のための情報紙「めいりん」（2011年9月1日創刊）を発行している。「明倫学区で暮らしてよかったなあ、働いてよかったなあ、商いでよかったなあ」、そんな学区でありたいと願いを込めて発信されている。「誰もが誇りと愛着のもてるまちをつくらう」。そんな思いにあふれる手づくりの季刊誌だ。



三方よし寄付券

学区民、お店、自治連合会の三方にとって良い「三方よし寄付券」を発行

お店 学区内の企業が、自治連合会に商品やサービスを（寄付券で）寄付。寄付額に応じて、季刊誌「めいりん」に無料でPRスペースが提供され、新規客やリピーター客を獲得できる。

自治連合会 寄付券を額面の半額で学区民に販売する。売上金は自治連合会の運営資金となる。

学区民 自治連合会から寄付券を額面の半額で購入。金券として額面どおり使用できる。



めいりん倶楽部

さまざまなサークルをとおして、新旧老若男女の学区民に集い憩い楽しんでもらおうとするもの。学区のなかで顔なじみが増え、お互いをよく知ることで、これからの自治会運営の仲間づくり（新人発掘）につながるのではないかと、さらにそれが、「安心で安全な・職住共存の・祇園にふさわしい」明倫地区計画推進に寄与するのではないかと趣旨の集まり。

らず、コミュニケーションが不足している」などの課題が共有された。

●住民のニーズから立ちあがった組織

自治連合会とまちづくり委員会による明倫マンションと共にまちを創る会の開催によって、**図2**のようなコメントがあがってきた。

2010年、これらの声が、住民によるMMNの立ちあげにつながっていく。設立時の委員長は中島康さん。2011年からは、田原さんをはじめとする明倫学区内のマンション住民数人で運営されている。

●MMNの目指すもの

MMNは、明倫学区のマンション同士の横のつながりを生かしながら、マンションに共通する課題をと

もに考え、助け合うネットワーク。MMNは、「マンション内の問題解決、マンション間の良好な関係づくりによる管理運営の向上」「地域との緊密な連携による地域生活の質の向上」を目指している。

MMNでは、各分譲マンションの住民および管理組合の横のつながりを生かしながら、マンション運営の工夫や事例の情報共有、交流会の開催などを行っている。

月1回の委員会では、「大規模修繕

繕工事について」「管理規約改正について」などの勉強会を行っている。

しかし、多くのマンション住民は、日常の困りごと、住民間の騒音問題や大規模修繕工事を行う時期にきているなど、管理組合の問題点が発生しないと会合にはなかなか参加しないという。

MMNは、明倫学区のマンションが交流することで、管理組合がよくなる、学区がよくなる、地域の価値が向上するという思いで活動をしている。そのようなMMNの活動を自治連合会が認めてくれるようになり、設立翌年の2011年からは、明倫自治連合会の一つの団体になった。現在、明倫自治連合会とMMNは、「明倫少年サッカー教室」「祇園祭の2階囃子を浴衣で聴こう」「マンション防災訓練」「着物着付け教室」などのイベントを共催している。

今後の課題・展望

●永住者を増やし、伝統文化を守る

明倫学区は、今後も祇園祭の伝統を継承していくことになるだろう。そのために新旧住民が互いに気持ちよく祇園祭を運営できる環境をつくる必要があると考えている。

図2 「明倫マンションと共にまちを創る会」における主な意見

マンション住民

- ・ほかのマンションの住民や、地域の住民と話をし、町内会のことを考えさせられた。
- ・グループで話をし、それぞれの管理組合や理事会のやり方があることがわかった。コミュニティづくりにはまだ課題がある。
- ・近隣マンションの住民、老人クラブの人と話をし、今後もその人たちから教えてもらう機会をつくりたい。
- ・町内会に入らないマンションは、売り手の功罪が大きいと思った。
- ・管理組合の横のつながりをもちたい。防災も管理組合のルールを確立したい。

地域で自治活動を行っている人の感想

- ・マンション住民の生の声を聞くことができて参考になった。
- ・自主防災会のPR不足を感じた。
- ・防災や管理に関する情報交換の必要性を感じた。

学区の世帯の8割がマンション住民である明倫学区では、マンション住民の永住希望者を増やすこともポイント。つまり、マンションの豊かな暮らしを守ることによって、学区に誇りと愛着をもち、永住を希望するマンション住民が増える。それが、学区の伝統と文化を守り、学区のコミュニティの再形成にもつながっていく。明倫学区はそのような波及ができる地域力がある。

「もっとマンション間やマンション住民間でコミュニケーションがとれたら、ひとり暮らし高齢者のサポートもしていける」と、田原さんは語る。

●住みよき明倫学区へ

MMNでは、マンション同士の

ネットワークづくりの基礎情報として、明倫学区のマンションマップや各マンションの竣工年月、戸数などのリストは作成済み。今後は、総会月、連絡窓口などの情報も付け加えていきたいと考えている。また、MMNのことだけでなく、町内会や自治連合会などの地域情報をマンション住民に直接発信できるシステムをつくっていきたいと考えている。

さらに、自治連合会とも協力しながら、防災、防犯、ひとり暮らし、管理組合の運営、大規模修繕工事、駐車場管理、住民間の騒音問題、震災などに対応できる、「住みよい安心、安全な明倫学区」をつくっていきたいと考えている。

団地と地域の協働

片平地区 まちづくり会

(宮城県仙台市青葉区)

災害公営住宅へ転居してくる住民を迎えるために
地元住民が合同で冊子づくり

東日本大震災発災から3年以上が経過し、災害公営住宅などへの転居が始まっている。仙台市青葉区片平地区では、おたまやした霊屋下の2か所で集合住宅タイプの建設工事がすすめられ、入居者が新たなコミュニティに不安を抱えることのないように、住民たちが地域紹介冊子の作成に取り組みなど、新たな住民の受け入れに積極的に動き出している。地域とともに暮らしていく仲間として「歓迎」の気持ちを示したい。地域づくりが素地となった取り組みの経緯からは、被災地のみならず大きなヒントが得られるに違いない。



所在地
●宮城県仙台市青葉区
●JR仙台駅より2km圏内

D A T A

仙台市青葉区

人口、面積ともに市内最大の区。行政・金融機関や商業施設が集中しており、東北地方を支える都市機能を有する。青葉山や広瀬川といった自然豊かな文教ゾーンもあり、伊達政宗公による歴史的資源や伝統文化が息づく。

■人口	290,144人 (2014.1.1現在)
■世帯数	145,866世帯 (2014.1.1現在)
■高齢化率	20.17% (2013.10.1現在)



災害公営住宅建設予定地（霊屋下地区）

片平地区

宮城県仙台市青葉区かたひらちろう片平丁小学校区にある片平地区は、仙台駅の南西に広がる6地区（大広会、柳町、北目町、米ヶ袋、おたまやした霊屋下、おおひろかい花壇・大手町）からなる。仙台高等裁判所や東北大学片平キャンパスなどを有する文教地区であり、高層マンションや集合住宅も多い。およそ40世帯が地区内のみなし仮設（借り上げ賃貸住宅）に暮らす。

■人口	9,841人
■世帯数	5,442世帯 (2012.5.1現在)
■高齢化率	約20.6%
■町内会数	8町内会（花壇大手町町内会、大広会、柳町会、北目町会、米ヶ袋町内会、霊屋下町内会、花壇むつみ会、コープ野村花壇自治会）＝片平地区連合町内会

「ウエルカム片平」の作成

2011年3月11日の東日本大震災発災から、3年以上が経った。沿岸を中心に甚大な被害を受けたなかで、災害公営住宅などの整備はなかなかすすまず、被災者の仮設住宅での暮らしは長期化している。宮城県においても、災害公営住宅の計画戸数は1万5608戸だが、事業着手戸数は9719戸、工事着手戸数は4118戸であり、工事完了戸数は未だ322戸（2%）にとどまって



ウエルカム片平

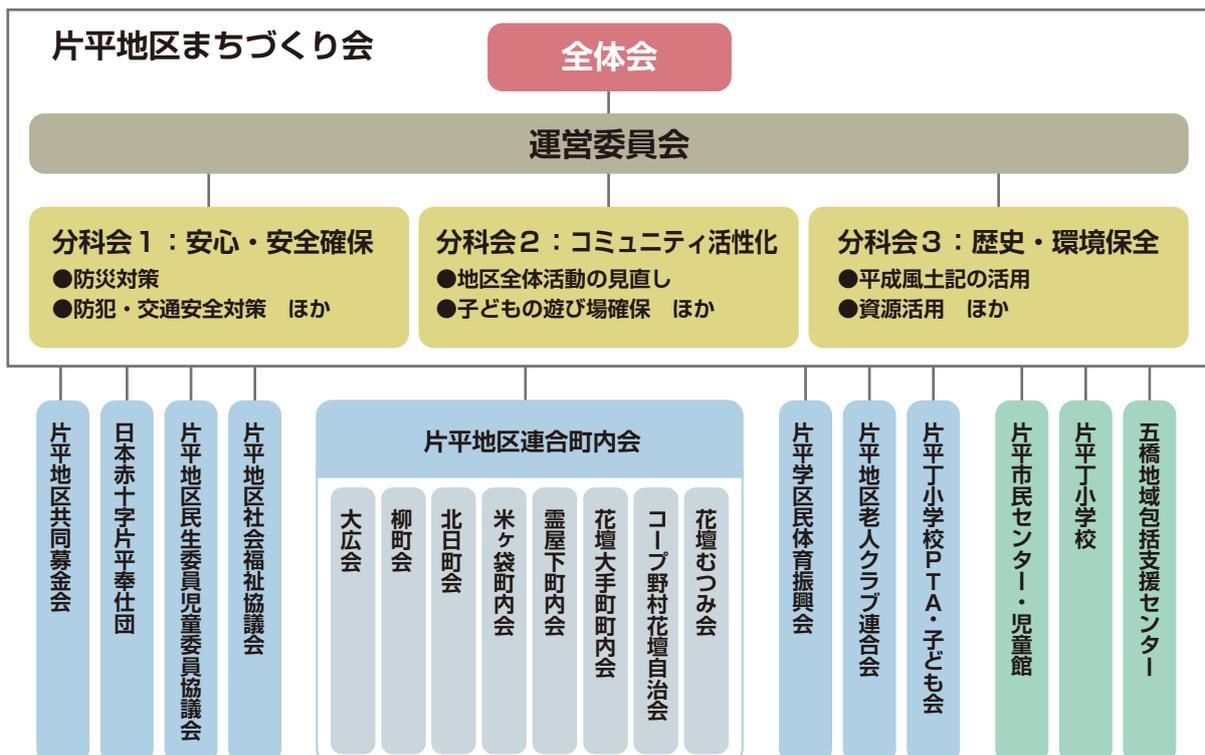
「片平ようこそ」の章から始まり、防災マップ、病医院マップ、生活便利マップ、各地区のまち案内へと続く。各地区のテーマカラー表示は、参加していた子どもの一語から。運動会での各地区のはちまきの色で、地域の人たちにとってなじみの色だ。

いる（2014年1月現在）。

2014年度以降に本格的な入居が開始されるなかで、継続的な被災者支援と同時にコミュニティづくりへの支援の視点も重要となってきた。周辺住民との関係づくりをどうしていくかは、入居者が新たな暮らしによりなじんでいくためにも大きな課題である。

とはいえ、既存の住民による入居前からの働きかけはめずらしい。2013年3月、災害公営住宅（計画当初100+40戸。現計画88+33戸）が霊屋下地区の2か所に建設予定となったことが、「ウエルカム片平」発刊のきっかけだ。作成にあたったのは、8つの町内会が加盟する片平地区連合町内会を母体として、片平学区民体育振興会、片平地区募金会、片平地区老人クラブ連合会、片平丁小学校PTA、片平市民センター・児童館、片平丁小学校、五橋地域包括支援センターなどの地域組織や公共施設などが参加して、2010年8月に設立された「片平地区まちづくり会」である（図1）。

図1 計画策定段階の「片平地区まちづくり会」の体制図
（片平地区個性ある地域づくり計画策定委員会）



実践に向けて組織を改編

2010年～2012年度の3年間にわたり、「片平地区まちづくり会」は、青葉区の「個性ある地域づくり計画策定事業」の一環として、市のまちづくり支援専門家派遣制度を活用するなどして検討を行い、「ウエルカム片平」の編集作業と同時並行しながら2013年3月に「片平地区まちづくり計画―杜の都・仙台を象徴するまちづくり」を発行した。

片平地区の魅力と課題を把握したうえで、「杜の都・仙台」を象徴するまちづくりを基本理念とし、まちづくりの目標を、①安全・安心の確保・支え合いによる安全・安心のまちづくり、②コミュニティの活性化・子どもを育み多世代交流が活発なまちづくり、③歴史・環境の保全・活用・広瀬川と歴史を活用した観光・文化交流のまちづくり、④持続可能な体制の構築・多様な主体との連携・協働によるまちづくりとした。また、これらの実現に向けて6つの実践プロジェクトが設置された。

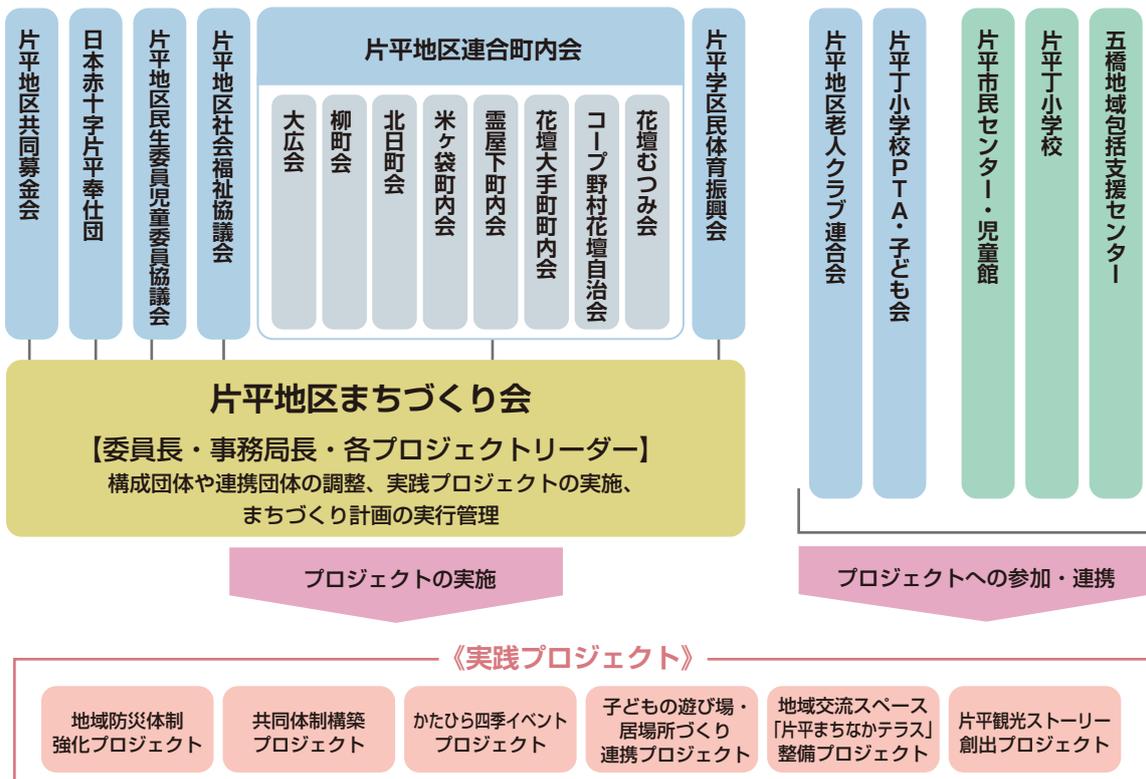
より実践に即した体制へと変化させるために、実践段階において体制の再構築が行われた。「片平まちづ

くり会」は、構成団体を減らし、委員長と事務局長、構成団体の代表、各プロジェクトリーダーによるコンパクトな組織となり、構成団体や連携団体など各種団体の調整、資金調達、まちづくり計画の実行管理などの事務局機能を担うこととなった。それぞれのプロジェクトは、取り組みにより実施主体を振り分けて、関連団体と希望する住民の実行委員会形式を取り、総合的に推進している(図2)。

「ウエルカム片平」に 込めた思い

このうちの地域防災体制強化プロジェクトは、「仙台市被災者サポート・コミュニティ担い手づくり事業助成金」(2011～2012年度)を活用し、そのなかに「ウエルカム片平」の作成が位置づけられた。また、地域交流スペース「まちなかテラス」整備プロジェクトにおいて、旧NTT社宅跡地に建設予定である霊屋災害公営住宅(88戸)内に設置される集会所スペースを既存町内会も利用できる規模にすることや、公共的な広場の整備、単独自治会の設置ではなく霊屋下町内会への加入検

図2 実践段階の片平地区まちづくり会の体制図



討への要望なども盛り込まれた。

「ウエルカム片平」は、みなし仮設（借り上げ賃貸住宅）の入居者や、これから災害公営住宅に入居する人たちに向けて、「連携を図り、よい関係を築き、楽しく暮らせるまちづくりを実現したい」という思いを込め、防災に関する情報（地域防災マップ、災害時の備え）や地域・生活情報（病院マップ、生活便利マップ、各地区の歴史や文化、店舗情報など）を併せもった内容となっている。片平地区への愛情にあふれたこの冊子は、地域教育のため片平丁小学校に420部寄贈されたほか、みなし仮設住宅の入居者との懇談会でも配付された。

地域交流スペースづくりのプロジェクトでは、災害公営住宅の建設について、周辺住民との関係性を良好に保つための工夫も提案した。たとえば、高い塀で周囲を囲むのではなく、植栽で圧迫感のない形にする、隣接家屋への日照の問題や景観に配慮し低層棟にする、集会所スペースの十分な確保、一気に全戸数が入居するのではなく段階的な入居や代代的な配慮を行うこと、周辺道路の動線の検討などである。これらについ

て話し合いが繰り返され、仙台市とも協議を行ってきた。

「片平地区まちづくり会」の今野均（こんのひとし）会長（花壇大手町町内会会長、片平地区連合町内会会長、青葉区連合町内会副会長）は、次のように述べている。「霊屋下地区の現在の人口は、約1000人です。災害公営住宅ができるということは、一気に3000〜4000人の人口が増える。周辺住民の住環境の変化も想像され、人口が増える期待と同時に不安が生まれないとも限らなかつた。もちろん、霊屋下に入居される方たちを快く迎える準備もしなければという思いもあつたわけです。『片平地区まちづくり会』では、それまでの活動で行政とまちづくりの協働をしてきた経験がありました。災害公営住宅の設置に関しても、行政との窓口を『片平地区まちづくり会』で一本化し、設計の段階から周辺道路のあり方、設置する集会所や公園のあり方など、地域の生活にかかわるすべての問題の検討を行ってきました。そのなかでわれわれの思いを結実したのが『ウエルカム片平』であり、その素地はまちづくり、なのです」

さまざまな課題へ 取り組んだ実績

今野さんは、2002年定年退職後の5月に、花壇大手町町内会役員への打診を受け、1期目は会計、2期目は総務を歴任、3期目から会長に就任し、現在4期目である。町内会にかかわってみて、今までまちの問題だと捉えてこなかつたことが、まちの問題として見えてきたと言ふ。同年秋には問題集約委員会を発足させ、町内会として町内の問題に向き合い解決していく経験を積んだ。町内にある自動車整備学校に通う未成年学生の飲酒・喫煙、吸い殻のポイ捨てなどが問題化していたため、同学校から町内会の理事を選任し、問題集約委員会とともに解決した。

2005年には、花壇・大手町の段丘崖上（だんきゅうががい）に地上26階地下1階の高層タワーマンションの建設計画が立ちあがった。当時、耐震偽装が問題となつて騒がれていたことから、もともと防空壕跡地で地盤がかなり脆弱であることを知っている住民の不安が増大した。急傾斜地崩壊危険区域でもあつたため、建築主と交渉し、マンション倒壊で町内会に損害を与

えた場合には補償するという条文を盛り込んで2006年に確認書を締結した。

また、伊達政宗縁の「瑞宝殿」への大型観光バス用の都市計画道路用地として市が先行取得したにもかかわらず、道路設計画が不透明となり閉鎖管理となつている約1000坪の土地が、2004年当時、資材置き場となつてしまつていた。資材がむき出しで積み上げられており、住民の安全や景観のために何とかしなければと思つていたところ、仙台市から「ポケットパーク」（わずかな土地を利用した花壇や休憩スペースなど憩いの場づくり）設置ならば可能という回答を得て、2005年に100坪をポケットパークにして花壇やベンチを整備した。

2007年2月、単位町内会だけで課題を解決することは難しいという認識から、複数の町内会による「花壇・大手町地区ランドデザイン作成委員会」を発足。残りの土地活用を議論していくうち、当時総合都市研究機構の市民研究員がアーバンスコップ事業（都会でのコミュニティファームづくりによるまちづくり）を提案。よそを見学したとこ

ろ、地域住民だけではなく、農業高校生、NPO、大学生などが作業しており、多世代が集う活気ある場づくりは地域活性化に効果的だということがわかった。これを市に打診したところ、内諾を得たため、2007年4月「まちなか農園分科会」を置き、研究事業として6月より「まちなか農園藤坂」がスタートすることになった。2009年度から事業化し、引き続き収穫物を用いた収穫祭などのさまざまなイベントが企画され、学生やボランティアなどと交流を行っている。

住民がつながり合い、 住みよいまちづくり実現へ

今野さんは「町内会というエリアでのまちづくりについては、このようにいくつかの成果につなげること



片平地区まちづくり会
会長の今野均さん

ができてきていたものの、片平地区全体でいきなりのまちづくりは範囲も広く正直難しい」と感じていたと話す。一番のきっかけは、片平市民センターが中心となり、地区内の町内会や多くの住民がかかわり地域の歴史や自然をまとめて作成した「片平地区平成風土記」の2007年からの2年間に渡る作成作業であった。すでに作成済の地区からは、「編集委員は10人くらいが適当」というアドバイスを得ていたが、「まちづくりのためにはたくさんの方の参加が必要なのではないか」と考え、6地区各10人を目標に編集委員を募集したところ、58人の住民の応募があった。完成を契機に地域づくりの気運が一気に高まり、風土記を活用したまち歩き講座や健康づくりコースのマップの作成など、さまざまな地域づくり事業が展開された。この風土記こそが、「ウエルカム片平」や片平地区のまちづくりの原型であるといえる。

まちづくり計画の準備委員会の立ちあげには、「まちなか農園」で知り合った東北工業大学ライフデザイン学部大沼研究室やNPO都市デザインワークスの協力を得ることができ

きた。「まちなか農園」活動や風土記づくりでのこのような専門家とのつながりや、地域に存在していた多様で多彩（多才）な人材に気づいたことも大きな力となったという。

現在、「片平地区まちづくり計画」における地域交流スペース「片平まちなかテラス」整備プロジェクトでは、計画途絶した都市計画道路用地の一層の活用を仙台市と協議している。「まちなか農園藤坂」の一部を残しつつ、ふじさか保育園や多世代コミュニティカフェを設置し、多世代の居場所と交流の場となる「片平まちなかテラス」（公共的な施設と広場などのオープンスペースを一体化）の整備の本格実施に向けて動き出している。これは、高齢者や子ども達の居場所を増やすとともに、災害公営住宅の新たな住民の受け入れ準備活動の一環でもある。

霊屋下の2か所の災害公営住宅の入居は、2014年度第4四半期（2015年1月～3月）から始まる予定である。行政とも協働しながら、たくさんの方の住民がつながり合い、住みやすい自分たちのまちづくりを実現していく。「ウエルカム片平」には、転居してくる新たな住民との関係づ



ポケットパーク。季節に応じた花が植えられて、
通る人たちの気持ちを和ませている



まちなか農園 藤坂。高層マンションを背景に、
のどかで安らぎある風景が広がる

くりだけではなく、片平地区について十分理解を深めてもらい、愛着をもってこれからのまちづくりに大いに参加してほしいという「歓迎」の気持ちが届められている。

団地と地域の協働

「コミュニティプラン」と365日型活動をとおして
住民相互で学区の生活課題に取り組む

塙山学区住みよい まちをつくる会

(茨城県日立市)

「塙山学区住みよいまちをつくる会」は、1980年に市内で最後に誕生した市民運動組織。塙山学区には戸建住宅と民間集合住宅、市営住宅の森下団地(3255世帯)が混在している。JRRに近い学区東部の地域は標高44mほどであるが、学区西部の塙山団地(戸建)は標高約125mと高低差がある。「塙山学区住みよいまちをつくる会」の取り組みは、集合住宅団地のみを対象としたものではなく、12の地区からなる学区全体にわたっている。



DATA

- 茨城県日立市塙山町
 - JR常磐線常陸多賀駅より
徒歩 25分
- 人口:1,822人(2013.10.1現在)
世帯数:754世帯(2013.10.1現在)
高齢化率:45%(2013.10.1現在)

1979年発足の市民組織

日立市では1974年の茨城国体を契機に、1975年から小学校区ごとに市民運動が始まった。1979年に塙山小学校が開校し、翌年6月に市内で22番目(日立市内最後)の市民運動組織として「塙山学区住みよいまちをつくる会」が発足した。

会では、当初から「会費制まちづくり」を提唱し、「住民レク大会」「さんさん祭り」「ゴチャッペ市」などのふれあい事業をはじめ、青少年育成、地域福祉、環境、防犯、防災などの地域課題の解決のための事業を展開してきた。また、塙山郵便局の誘致、地域センターの建設、市内コミュニティ初の青色パトロールカー導入など、先駆的な活動を展開してきた。

2013年現在、会には災害に強いまちづくり委員会、福祉局、安全・安心局、楽集局、地球局、創夢局、情報局、事務局、さんさん祭り実行委員会の9つの部署がある。「塙山学区住みよいまちをつくる会」の西村ミチ江会長は、「塙山学区の課題を専門的に特化してやる局をつくつ



塙山交流センター

て、リーダーが10年、20年と長く務めると、今年でできなかったことも来年チャレンジできるよさがある」と話す。

「福祉局」の支え合い活動

多くの活動を展開する塙山学区住みよいまちをつくる会だが、住民同士の支え合い活動は、「福祉局」の生活支援担当、生きがい担当、見守り担当が担っている。その取り組みは多岐にわたるが、ここではふくしかわら版と暮らしサポートあんしん事業を取りあげる。

●ゆるやかなつながりを生かす

「ふくしかわら版」

「ふくしかわら版」は、1998年6月から月に1度発行する高齢者向けの広報紙である。始めた頃は地区福祉員や民生児童委員が75歳以上の200人に届けていたが、現在は大人120人と子ども30人が、約430人の高齢者宅に配達している。

150人にもなる配達人をどのように募集するのか西村会長に尋ねたところ、改めて募集をするのではなく「あなた、これ頼むわね。〇〇さんとお知り合いでしよう？」と声をかけ、つながりをつくりながら配達人を集めているのだという。この「ふくしかわら版」の配達は、高齢者の情報キヤッチと安否確認の機会にもつながっている。

●困ったときのちょっとした支援

「暮らしサポートあんしん事業」

ひとり暮らし高齢者や障害者などの生活支援のためにあるのが「暮らしサポートあんしん事業」である。日曜大工、家事、買いもの、おしゃべり相手などを有償で頼むことができる。近年は高齢化がすすんだせいか、大がかりな片づけや庭木の手入れなどの依頼が増えているという。

ある日、学区内の市営住宅に住むふたり暮らしの高齢者から、団地階段の清掃の順番が回ってきたが自分たちではできないため、暮らしあんしんサポートに頼みたいという連絡が入った。相談を受けた担当者、名前、住所、連絡先を聞いたあと、すぐに暮らしあんしんサポートを利用するのではなく、まず事情を話して清掃をやらないうようにできないかを棟長に相談するよう助言した。そして、何かあればセンターに連絡するように伝えた。その後、この夫婦の様子をうかがうために連絡は取り続けていくという。こうした小さなきっかけを生かして、住民の見守りにつなげている。

3・11の住民同士の支え合い

2011年3月11日の東日本大震災では、塙山学区にも大きな被害が生じた。学区内の電気・水道・ガスが止まったが、速やかに災害対策本部を立ちあげた。この非常時に生かされたのが、ふだんからのつながりである。震災直後、顔見知りの業者からは投光器と発電機が貸し出され、60キロの米を住民が提供してく

れた。その米は、「へっつい」釜が残っている家で炊き、避難した若い住民も一緒に、炊いたご飯で400個のおにぎりを避難所で配った。

翌日からは、ガス業者からプロパンガスと大きなコンロ、新聞店からは号外の新聞、食堂からは60キロのご飯、電気が止まり冷蔵庫が機能しないからとスーパーマーケットからはハムやウインナー、ケーキ屋からはケーキが届けられた。また、住民からも味噌汁用の味噌を持ってきてくれた人もいて、こういったさまざまな持ち寄られたもので炊き出しが行われた。

また、避難所となった体育館のトイレの水を流すために、小学校のプールを開放してもらい、高校生や大学生も加わりプールから水を汲み、トイレのタンクまで運んだという。

高齢者の多い市営森下団地でも、震災後不安を感じたお年寄りが集会所に集まって来た。団地の自治会長は、暮らしサポートあんしん事業などにも協力的な人だったため、団地でも、「仲間がたくさんいるから、自分たちでやれることは自分たちでやろう」と動き始めた。車のライトで電気を灯し、団地の住民が家から米

や野菜を持ってきて炊き出しが行われた。自分たちでやれることをやるという取り組みが団地でも行われた。西村さんは、「塙山の避難所は地域が運営したと思っている。お互いを信頼しながらやれたっていうのは日常の活動の賜物」と話す。



避難所となった塙山小学校
おにぎりを配る



市営森下団地外観

解

説

まちをつくる

松江市淞北台団地、京都市下京区有隣学区、京都市中京区明倫学区、仙台市青葉区片平地区、日立市塙山学区の5つの事例を整理すると、共通する方向性が見えてくる。それは、住民オールキャストで「まちをつくる」ということ。その共通点を図

のなかで **A** ~ **J** を用いて示し、表で情報を補足した。

① 地域を一つにまとめる「組織」

まちをまとめる組織があり、その組織が地域課題に取り組み舵取りをしている。事例によって組織体はさまざまで、それぞれのまちに適した組織がある(表 **A**)。

まちを一つにまとめ、舵取りをする組織の存在は、まちをつくるために重要である。特に、戸建住宅と集合住宅がある地域をマネジメントするときに、組織の存在は大きい。

② 継続的に「リーダー」を担う住民

まちの組織や自治にかかわった経験があったり、まちの住民が、**A** のリーダーをしている。リーダーは数年のスパンで務めており、計画的かつ長期的な視点をもって、地域課題の解決に向けて挑戦している。

③ 住民が参加できる「活動」

高齢者を対象としたものに限らない活動が企画・提供されている。住民が活動に参加することによって、住民同士に顔見知りが増え、それが見守り・支え合いにつながっている。

④ 組織や住民の活動「拠点」の存在

高齢者や子育て世代が多いまちでは、気楽に立ち寄れる場所の意義が大きい。たとえば、高齢者がそこに立ち寄ることは、閉じこもり防止と安否確認につながる(表 **K**)。

⑤ まちの「地域資源」の認識

まちに対する誇りとアイデンティティをもっている住民を巻き込んで、さらに、地域資源を活用して活動を行っている(表 **L**)。

⑥ 「まちづくりの目標」の明確化

まちづくりの目標が明確に定められており、住民が同じ方向を向いてすすむことができている(表 **M**)。

⑦ 「情報発信・共有」手段がある

まちのこと、住民のこと、地域資源、まちづくりの目標、地域課題などの情報が発信されており、住民がそれを共有できている(表 **N**)。

⑧ 「地域課題」を発見し、向き合う

まちの課題が発見されている。そして、調査やワークショップなどから、まちの実態と住民の意見を把握したうえで、解決方法の検討がなされている(表 **O**)。

⑨ 外部機関・団体との「協働」

自分たちでは解決できないことを認識し、外部の専門機関・団体との協働体制を整えている。外部機関などとの協働は、地域課題を解決する時間と質に係関係していく。

⑩ 「仲間」の発掘

さまざまな活動から多様で多彩(多

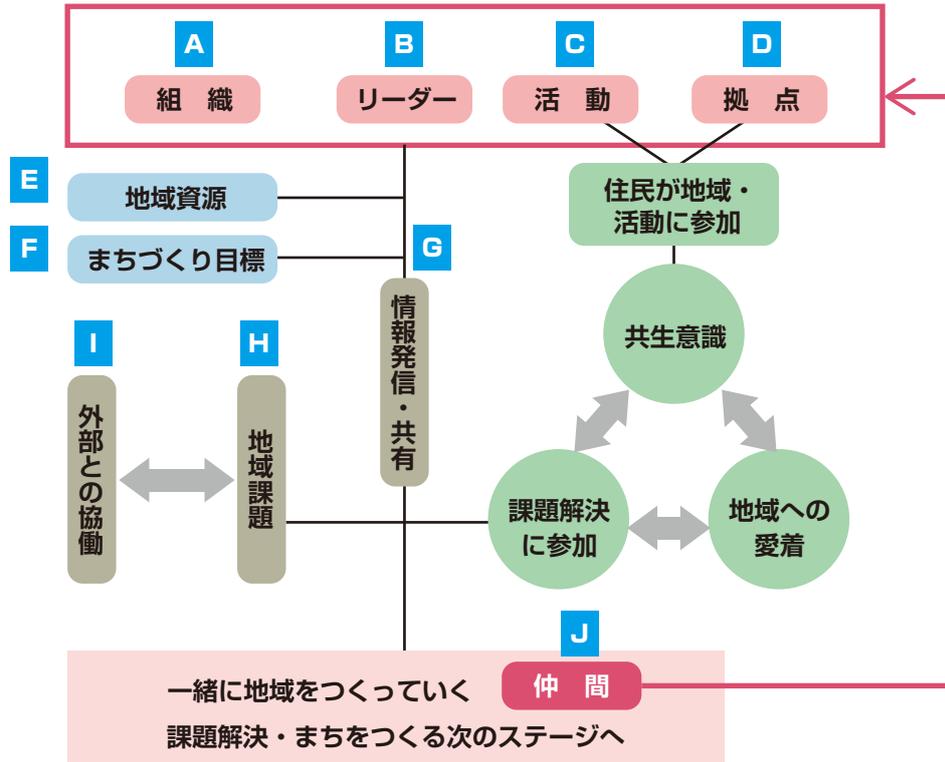
才)な人材を発掘し、一緒に汗をかってまちをつくる仲間を増やしている。人材を地域資源と捉えることもポイント。

見守り、支え合う「コミュニティ」へ

住民がまちのことを理解し、まちと一緒に暮らしている者同士という共生意識をもつ。さらに、まちの課題解決に参加することで、まちづくりへの参加意識が生まれ、そのまちに愛着をもつことにつながる。まちへの愛着は、そのまちへの永住意識や帰属意識を強める。このような住民の存在がまちに地域力をもたせる。

京都市下京区有隣学区、京都市中京区明倫学区、仙台市青葉区片平地区では、新しい住民にまちのことを理解してなじんでもらう取り組みや、新旧住民との関係をつくる取り組みが行われている。松江市淞北台団地、日立市塙山学区では、自分たちの生活を守るためには何が必要かを考え、住みよいまちにするための取り組みが行われている。これらの5つの事例から、地域組織の舵取りと住民のまちを愛する気

図 まちづくりの共通点



持ちによって、人が守られ、まちが守られていることを学ぶことができ。これが「まちをつくる」ということだろう。

まちのなかに顔見知りが増えていく。これが、平常時にも緊急時にも安心して暮らせるコミュニティにながっていく。

表

	淞北台団地	有隣学区	明倫学区	塙山学区	片平地区
ア 地域を一つにする組織、地域課題に取り組める組織	淞北台いきいきライフを推進する会 集合 戸建	有隣自治連合会 集合 戸建 31 町内会	明倫自治連合会 集合 集合 MMN 戸建 27 町内会	塙山学区住みよいまちをつくる会 集合 戸建 12 地区	片平地区まちづくり会 集合 戸建 8 町内会 片平地区連合町内会 外部団体
イ 地域資源	団地内で一つの自治会と、住民の連帯感	歴史・町衆文化・伝統と暮らしが息づく、職住共存のまち	祇園祭を受け継ぐ歴史文化、商いと暮らしが共存するまち	日常の活動からつくられた住民の信頼関係と支え合い	行政とともにまちづくりをした経験を生かした住民主体の気質
ウ きっかけ	団地高齢化の懸念と住民組織の発足	人口増加に伴うマンション増加	人口増加に伴うマンション増加	小学校区ごとの市民組織の存在	災害公営住宅の受け入れに伴うまちづくり
エ 地域課題	超高齢時代に住民の生活を守ることができる団地づくり	新住民も一緒に歴史と文化、伝統を掘り起こすまちづくり	新旧住民を交えて祇園祭の伝統文化を継承するまちづくり	小学校区=徒歩圏をうまく使った学区づくり	災害公営住宅入居者が新しい生活になじむための住民との関係づくりと広域的まちづくり
オ 課題解決の糸口の発見方法	・高齢者生活実態調査(第1回~第3回)	・マンション調査 ・有隣まつり参加者調査	・「明倫マンションと共にまちを創る会」での意見交換	・住民アンケート調査	・資料作成 ・ワークショップ
カ 情報発信・共有 (主な広報誌などのみ掲載)	・「自治会だより」 ・「高齢者生活実態調査結果報告書」	・「あいらぶゆうりん」 ・「有隣まちづくりヴィジョン」	・「めいりん」	・「住みよい塙山かわら版」 ・「ふくしかわら版」	・「ウェルカム片平」
キ 組織や住民の主な活動拠点	・ふれあい交流館 ・淞北台会館	・元有隣小学校 ・洛央小学校	・明倫自治会館(元明倫幼稚園)	・塙山交流センター ・森下団地集会所	・市民センター ・「片平まちなかテラス」(整備計画中)
ク まちづくりの目的	淞北台いきいきライフを推進する会事業目的	・地区計画 ・地区整備計画	・地区計画 ・地区整備計画	はなやまコミュニティ・アクションプラン	・まちづくり計画
ケ まちづくりのヴィジョンなど	「高齢者の自立生活支援(ふれあい・交流)~みんな元気に老いて行こう~」	「ぬくもりのある暮らしが息づく有隣へ」	「祇園祭にふさわしい風格のあるまち、商いと暮らしが響き合うまち、安全で安心なまち 明倫」	「安心の環、安全の環、交流の環、未来の環、地球の環」	「杜の都・仙台を象徴するまちづくり」

大規模公的団地

名古屋市営 森の里荘

(愛知県名古屋市緑区)

住民全員が参加する自治会。
人と人のつながりと支援で安心・安全な暮らしを守る



所在地

- 愛知県名古屋市緑区森の里1丁目、2丁目
- JR東海道本線大高駅より徒歩11分／市営バス森の里団地徒歩6分

1979年～1980年という短期間に、さまざまな地域から1252世帯が移り住んだ森の里荘。初期の自治会は、見知らぬ人同士をつなぐ困難さのなかで、団地内の暮らしのルールづくりや取り締まりなどに追われ、十分な住民の合意を得られぬままやがて機能不全に陥っていった。

住民たちは、自治会の正常化に取り組み、発展させていく過程で「自治会の役割と存在意義は何か」を常に自問し続け、暮らしに寄り添うさまざまな事業に取り組んできた。「森の里荘は安心して暮らしませす」。そう微笑む住民のそばに、今日も自治会活動のさりげないサポートがある。

D A T A

経緯

- 1977年 建設開始
- 1979年～1980年 入居開始
- 1980年 自治会発足
- 1985年 住民有志による「自治会正常化委員会」発足
- 1986年 自治会正常化委員会メンバーによる自治会新執行体制の確立
- 1991年 生活なんでも相談所開始
- 1997年 生活安全調査票（支え合い・助け合いカード）開始
- 2000年 ふれあい喫茶開始
- 2005年 ひとり暮らし高齢者世帯安心サポート事業開始

名古屋市緑区

名古屋市の東南部に位置し、平地と緩やかな丘陵地で形成された自然豊かな緑区。昭和30（1955）年代から住宅供給公社や市営、県営住宅の大規模な団地が多く建設され、人口が急激に増加した。また、近年広範に土地画整理事業が行われて新たな市街地化がすすみ、市内16区中最も人口の多い区となっている。桶狭間古戦場、大高城跡、東海道鳴海宿、松尾芭蕉ゆかりの史跡など旧跡が多くある。伝統産業は有松・鳴海絞など。

■人口 236,367人（2014.1.1現在）

■世帯数 91,617世帯（2014.1.1現在）

■高齢化率 20%（2014.1.1現在）

名古屋市営森の里荘

森の里荘は、1979年から入居を開始した市営の住宅団地である。棟内に市立森の里保育園が設置され、敷地内に学童保育クラブがあるほか、市立幼稚園、小・中学校が隣接・近接している。一般的な市営住宅に対して約2倍（30%）の共有地率を誇り、敷地内にはプロムナードや公園、休憩スペース、集会所2棟を有し、緑が多く、四季を感じさせる豊かな住環

境となっている。ひとり暮らし高齢者や高齢者世帯が多く、母子家庭世帯、外国籍世帯の増加も見られる。

■人口 約2,800人（2013.1.1現在）

■高齢化率 33%（2013.1.1現在）

■設置主体 名古屋市（賃貸）

■住棟構成 10棟 1,252戸

大規模住宅への住民流入と課題

名古屋市営森の里荘は、名古屋
市緑区の紡績工場跡地に建設され、
1979～1980年に入居が行わ
れた10棟1252戸の団地である。
JR東海道線沿いで近隣には大高緑
地公園もあり、緑が多く住環境に恵
まれた新築の市営団地は、若い夫婦
や小さな子どもがいる家族世帯を中
心に人気が高く4000人以上が入
居、たいへんな活気にあふれていた。

自治会は早期に発足したものの、
もともと地縁の無かった人たちが集
合住宅へと入居し、見知らぬ人同士
での生活が始まるなかで、ゴミ出し
などの暮らしのルールづくりや路上
駐車場の対応に追われていた。駐車場
が戸数に対し40%弱の設置数であつ
たこともあり、団地内道路には日々
路上駐車があふれていたが、自治会
は駐車場の不足自体を問題視せず、
取り締まりや監視に終始し、住民の
意見を集約することもなかったため、
住民の不満は募っていった。また、
一部役員の暴力的な支配が常態
化し、集会所の私物化、自治会費の
不正流用疑惑などが露見、自治会本
来の機能が果たせなくなっていた。

地域づくりの主体は住民

そこで、立ちあがった住民有志約
150人で、1985年「自治会正
常化委員会」を発足。自治会内部の
実態を全住民に告発するなど、正常
化の機運を高めていった。そして、
2年にわたる活動により、委員会に
参加した住民から新執行部が組織さ
れることとなった。

新執行部では、自治会役員を選挙
によって選出する仕組みに変え、住
民自身の手で自治会を取り戻すこと
に奔走した。駐車場問題についても、
増設に向けての住民運動に展開して
勝ち取っていったほか、住民同士の
交流やつながりづくりのためのイベ
ントの開催を繰り返した。

自治会長の小池田忠さんは、新執
行部当時から副会長を、2001年
からは会長を務めている。強いリー
ダーシップで自治会を牽引しなが
ら、団地に存在する人材を掘り起こ
して育ち合い、自治会の枠組みをつ
くり出してきた。小池田さんは次の
ように話す。

「地域づくりの主体は住民自身で
す。そこで、自治会のスローガン
を『つなげ、ひろげ、むすびつく人

名古屋市営森の里荘の
全体配置図



図2 森の里荘自治会組織図 (筆者作成)
(図内の数値は人数)

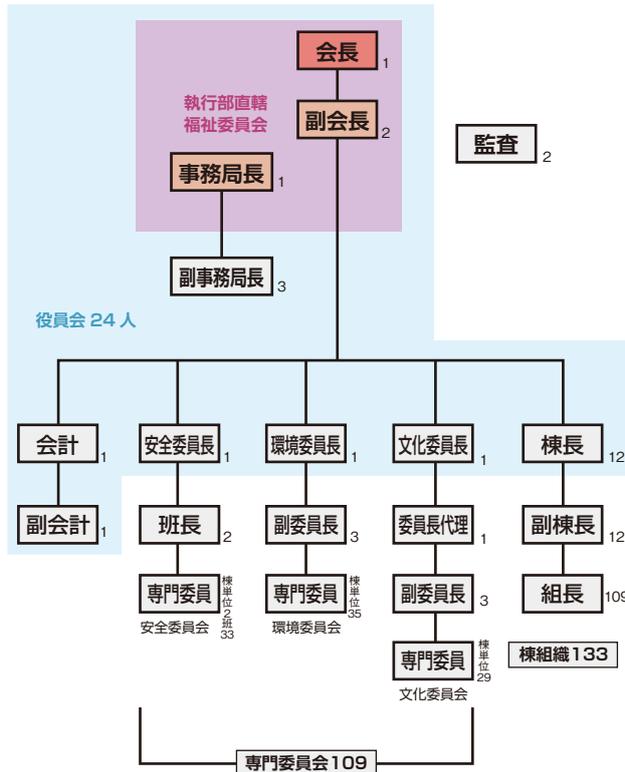


図1 森の里荘自治会活動の3つの領域

地域生活充実型活動

多様なイベントにより住民のつながりづくりを促進し、地域生活を充実させるための活動
夏まつり、秋まつり、ふれあい会食会 (年3回)、定例清掃活動、ふれあい喫茶、子どもひろば、まちづくりセミナー (年1回) など

地域問題解決型活動

安全安心の地域づくりのための活動や、高齢者福祉に関する活動
地域ウォッチング、防災訓練、防犯パトロール、防犯教室、生活安全調査票、ひとり暮らし高齢者安心サポート事業、子どもの健全育成事業など

個人問題解決型活動

個人の生活における不安や問題の相談にのり、専門職につなぐなどする活動
生活なんでも相談所、役員による訪問相談など

と人の輪(和)とし、3つの理念、①自分たちで考え、快適で安全な団地づくりを創造する自覚的な住民自治組織として機能し成長すること、②住民の福祉(しあわせづくり)の増進に寄与し創意工夫を凝らすとともに、そのスキルに磨きをかけながら改革的な住民自治組織として活動を展開すること、③地域内の町内会や各種団体など多様な組織と連携・協働し、行政と対等平等な関係を構築した自律的な住民自治組織であることを掲げています」。

役割を担い自治に取り組む

自治会では、これらの理念のもと、地域生活充実型活動、地域問題解決型活動、個人問題解決型活動という3領域(図1)での活動を行い、住民の暮らしをサポートしている。

森の里荘自治会の組織体制の特徴は、執行部の一部の住民がすべてを負うのではなく、より多くの住民が役割を担うことで、自治会活動に参加する機会が数多くある点である。これにより、住民の主体者意識が高まるとともに、自治会活動への理解が深まり、組織土台がしっかりと形成されるなかで円滑な運営がなさ

れ、各棟組織、委員会組織の活動の活発化につながっている(図2)。

三役と事務局は、月1回の定例役員会にとどまらず、気になる課題への対応などのため、ほぼ毎週のように集まり、会議や話し合いを開催している。各委員長も含め1期2年、選挙による選出だ。

専門委員会は、環境委員会、文化委員会、安全委員会に分かれ、各棟から選出された委員が委員長のもとで活動している。委員の任期は1年。環境委員会は、毎月第3日曜日に行われる定例清掃活動における指導、清掃道具などの管理、団地内美化運動の推進などが主な活動である。文化委員会は、第3日曜日の「ふれあい喫茶」の運営、夏まつりでの踊りや子ども太鼓の指導、区民まつりへの参加などが主な活動である。安全委員会は、毎月第3水曜日の夜回り、団地内の防犯活動、青色パトロールカー(大高南学区で購入)運行などが主な活動である。福祉委員会は執行部直属で、「生活なんでも相談所」のような相談活動が主となっている。

各棟には棟長、副棟長とともに、各階に組長(109人)が置かれている。棟長と副棟長は各棟における

信任投票で1期2年、組長は半年任期で基本的に輪番制となっている。組長を半年任期とした理由は、なるべく多くの世帯が自治会活動にかかわるための工夫でもある。

会則によって「棟長（と副棟長）」は、組長と連携し役員会の決定事項を住民に広報、実践するとともに、住民の要望などを役員会に反映させる任にあたる」こととされており、月に1度の組長会（棟会議）にて棟長より役員会での連絡事項が組長に伝えられるため、棟会議は役員会決定事項の実現や具体化するための重要な会議と位置づけられている。ま



環境委員長の坂タヅ子さん



文化委員長代理の笹木明子さん

た、棟活動の自主性が保たれ、実情に応じた活動が可能となっている。このように、情報の行き来が上から下だけではなく、棟ごとの課題が広く役員会に吸いあげられる仕組みが成り立っている点で、棟組織は自治会組織の骨格になっているともいえる。

また、自治会活動の周知と啓蒙のために、毎月回覧が作成されているほか、毎年1回発行の広報誌「もりのさとコミュニティ」は1300部発行され、前年度のまとめと事業報告、当年度の計画などが主な内容となっている。

自治会の主な取り組み

● 定例清掃活動と

「ふれあい喫茶」、産直野菜販売

第3日曜日は、各世帯から原則参加することになっている団地内の定例清掃活動日で、朝から団地が活気づく。周知の一斉放送のあと、軍手やほうき、ごみ袋を持った住民が一齐に各棟から現れ、それぞれに協力し合いながら手際よく公園や棟の周りのごみや落ち葉を集め始める。日頃、なかなか顔を合わせない世代も、挨拶を交わし、作業のなかで連帯感

を深める。日頃、家のなかに閉じこもりがちな高齢者にも、無理のない範囲での参加を促している。

半年に1度は、団地内の自転車置き場の点検・廃棄のための整理も行われている。団地が駅に近いこともあり、持ち主不明の自転車が放置されていると、より放置自転車が増え、盗難が発生することにつながるため取り組まれ始めた作業だ。環境委員長の坂タヅ子さんは、「活動のなかで大事なことは、人と人とのつながり、声かけ、支え合いです」と話す。

定例清掃活動の間、文化委員が月に1度の「ふれあい喫茶」の準備を「ふれあいステーションもりのさと」（東集会所）で始める。2000年から開始されており、現在毎月定例清掃と同じ第3日曜日に、ちょうど清掃を終えてからも利用できる9時～11時にオープンしている。飲みもの（コーヒー、ミルク、紅茶、ジュース）、トースト、ゆで卵が付いて200円のリーズナブルさに、毎回100人ほどの住民が利用し、多いときには120人を超える。自慢は豆にこだわったコーヒーと、近隣のパン屋で焼かれたトーストだ。この日を楽しみに待ち合わせをし



産直野菜販売



ふれあい喫茶



定例清掃活動



事務局長の加藤知恵子さん (左) と
副事務局長の前田智子さん (右)

て、同じテーブルでモーニングを食べる住民の姿も多い。天気の良い日は、集会所の外にテーブルを出して青空喫茶にもなる。文化委員長代理の笹木明子さんは、「二人ではなく、みんなで力を合わせることで喫茶ができます。憩いの場所になるとうれしい」と言う。

建物の前では、隣市で農業を営む女性が採れたての野菜を販売。自治会事務局長の加藤知恵子さんは、「高齢者などは、どうしても閉じこもりがちになります。定例清掃活動、ふれあい喫茶が顔を合わせる大きなきっかけになるのです。自然な形で元気がかがい、安否確認ですね。

私もなるべく、声をかけて最近の様子を聞いたりします。また、野菜販売も月に1度、売り手とのかけ合いを楽しみながら、旬の新鮮な野菜を選ぶ喜びにつながればと始めました」と話す。

●地域ウォッチング

地域ウォッチングとは、毎年6月の定例清掃活動のあと、自治会役員や住民有志が団地の住環境や危険箇所などを歩いて点検する活動だ。バリエーションや階段滑り止めの損傷、不法駐車対策、歩道の並木根の成長によるコンクリートの盛り上がりなどが、改善要望として市に出され改修につながった。自分たちの住環境を、ハード面から定期的にチェックする取り組みとなっている。

●ひとり暮らし高齢者

安心サポート事業

2005年3月から始まった、ひとり暮らし高齢者世帯やふたり暮らし高齢者世帯のうち、希望する世帯の合鍵を自治会が預り、コミュニティセンター内の保管庫に鍵をかけて保管し、必要ときに救出などの活動を行う事業が、「ひとり暮らし高齢者安心サポート事業」だ。申込書・承諾書には、申込年月日、氏名、電話

番号、生年月日、棟号、親族などの連絡先、かかりつけ医を記載する。隣近所などが異変に気づいた場合、自治会に通報し、役員が自治会長の許可を得てから保管庫の鍵を出し、必ず役員らが複数で入室することとしている。

きっかけは、2004年、80歳代後半の男性が脳梗塞のため室内で倒れ、ポストに新聞が溜まっていることを不審に思った隣の住民が自治会に通報、ベッドの隙間に倒れていた男性を救出したことだ。高齢者の命を守るにはどうしたらいいか、自治会でどこまで責任が負えるかという議論を経て、安否確認や孤立死予防の取り組みとして導入したものである。自治会と住民の日頃の信頼関係がうかがえる。

森の里荘にはひとり暮らし高齢者世帯が約200あるが、現在ふたり暮らし高齢者世帯も含め、63世帯から玄関の鍵を預かっている。実際に入室して大事に至っていたことはないものの、異変を感じた場合や、急な入院の際に鍵が見つからなかった場合などに、合鍵の利用がされている。

●生活安全調査票

(支え合い・助け合いカード)

災害時や緊急時、地域福祉増進の



まちづくりセミナー



防災フェスタ



生活安全調査票(支え合い・助け合いカード)と
ひとり暮らし高齢者安心サポート事業申込書

ための基礎的な資料として活用しているのが、「生活安全調査票（支え合い・助け合いカード）」だ。調査票を各世帯に配り、氏名、棟号、電話番号、家族構成、障害等級・要介護度、緊急連絡先、かかりつけ医、大災害時における弱者支援の支援可否と支援の必要の有無などを記入してもらっている。

1997年から活動を始め、2年ごとに更新し、森の里荘自治会の約98%の世帯が提出している。個人情報把握に苦心する自治会などが多くなか、15年以上続く驚くべき取り組みだ。2013年度は更新期のため、差し替え作業を行いながら、新たな世帯状況把握に努めている。情報保護に細心の注意を払い、コミュニケーションセンターの保管庫に鍵をかけて保管し、規約に沿って運用している。高齢者宅を自治会役員が訪問す



安全委員長の堀江春美さん

る際など、気になる状況が把握されるときは前後での情報確認を行う。この調査票で世帯の内情がわかるため、課題の早期の把握と対応にもつながっている。母子家庭で、母親が仕事に出る夜間にきちんと栄養が摂れていなかった児童への対応など、専門職につなげることも少なくない。

80歳代後半の女性は、50歳代の息子とふたり暮らしであったが、ある年の2月、息子の会社の倒産に伴い収入が激減し、電気、ガス、家賃の滞納が続いた。母親も息子も助けを求めることができず、電気が止められたことを心配した隣宅から、6月に入り自治会に通報が入った。調査票に基づいて福祉委員会で対応を協議し、介入の必要ありと判断、息子は立ち入りを渋ったが、なんとか部屋に入ると、ふたりの栄養状態は悪く、母親はすでにやせ細り体力も低下してひん死の状態であった。すぐに福祉事務所につなげ、生活保護の申請をし、母親も入院することになったという事例もある。

●生活なんでも相談所

1991年から、大高南コミュニケーションセンターの事務所を利用し、「生

活なんでも相談所」を開設。月曜日から金曜日の10～12時、ほぼ毎日、自治会長などが常駐している。「住民のどんなささいな困りごとでも受けとめる場づくり」をモットーに、ペットがいなくなったという心配ごと、病気や離婚などの悩み、介護や家賃に関する相談など、多岐にわたってじっくりと話を聞き、民生児童委員、保健委員とのネットワークも活用しながら、必要であれば関係機関へとつないでいる。

もちろん、場があるというだけで必ずしも相談が持ち込まれるわけではない。加藤さんは、「夕飯の煮物を多くつくったときなど、高齢者世帯など4～5人にお裾分けを持って訪ねます。足腰が悪く相談所に足を運べない人たちや、そもそも他人に相談すること自体のハードルが高いという人もいます。役員たちは連携しながら、ちょっとした立ち話などでも気になることがないか、そこに悩みや相談がないか、小さな気づきをたいせつにしています」と語ってくれた。また、小池田さんも、「信頼・信用を得ているからこそ、些細な情報も住民から自治会に話していただけるし、その情報から自宅訪問し相

談に至ることもあります」と話す。森の里荘自治会が住民一人ひとりの暮らしに身近に寄り添い、サポートしてくれる存在であることがこの取り組みからわかる。

●防災に関する取り組み

毎年11月に、大高南学区の防災フェスタを森の里荘内で開催している。森の里荘自治会、大高南学区にある森の里荘周辺の戸建約100世帯からなる森の里町内会、そして、南大高駅周辺の約1000世帯からなる南大高町内会の自主防災組織が参加する。4班に分かれ、消防団の協力のもと、救出救護訓練A（三角巾講習）、救出救護訓練B（毛布による簡易担架づくりと搬送練習）、初期消火訓練（消火器訓練）、AED取扱い訓練を行う。炊き出し訓練として、文化委員中心に豚汁づくりを行い、訓練後に食して解散する。森の里荘自治会からの140人弱を含め、220人を超える住民が参加しており、地域の緊急時・災害時への関心の高さがうかがえる。

安全委員会では、毎月第3水曜夜に夜回りを行っている。委員長の堀江春美さんは、「安全確認には高齢者や子どもの目線になることが重



自治会長の小池田忠さん。
2001年より大高南学区連絡協議会会長、区政協力委員会委員長も兼任。県内のみならず全国で講演や報告を行っている。1944年生まれ。

要」と話す。敷地の広い団地内において不審者などを寄せ付けず、住民自身の防犯意識を高めることにつながっている。

●まちづくりセミナー

組織の発展の原則はPlan（計画）→Do（実践）→Check（検証）→Action（改善）のPDCAサイクルにあるとの考えから、毎年12月にまちづくりセミナーを開催し、講師を招くなどして「学び」を重視したまちづくり（コミュニティづくり）に力を入れている。主に、組長の参加を求めている。毎回80人以上の参加が見られる。今

までに子育て支援のあり方のパネルディスカッションや、地域づくりの実践活動についての講演、よその集合住宅団地での取り組みを学ぶセミナーなどを行っている。

●つながりづくりの今後の展開と課題

森の里荘自治会の今後の課題は、急速にすすむ高齢化にある。全世帯の16%にあたる約200世帯がひとり暮らし高齢者で、今も増え続けている。2007年には高齢化率15%であったが、当初の入居者の加齢とともに、この数年で一気に高齢化がすすみ、現在の高齢化率は33%だ。入居開始からの34年間で孤立死は6件起きているが、2009～2010年に4件、2013年に2件と近年の5年間に集中していることも高齢化の進行を物語っている。ひとり暮らし高齢者安心サポート事業や生活安全調査票の整備、生活なんでも相談所の開設などにより、住民の安心度は増し、問題の重篤化を未然に防ぐことができているのは間違いない。住民の意識も、ほかの集合住宅に比べて高いことがうかがえる。しかし、すすむ高齢化のなかで、高齢者が自ら積極的に近所とのつながりを強め、それにより特に階

（組）単位での「近助力」を高めて支え合いの仕組みをより強化していかねばならないと自治会は考えている。

団地に縁側を！

2014年1月から試行的に始めたのが、ふれあいステーションみどりのさと（西集会所）での「団地の縁側」事業である。これは集会所内にある和室を月曜日・金曜日の老人会（陽だまりクラブ）に管理してもらい、高齢者や不登校気味の子どもも含め、誰でも立ち寄ることのできる居場所づくりを行うものである。ふらりと寄り、のんびり時間を過ごすことのできる場として、「いつでもお茶を飲みながら語らえる、縁側のような場所になってほしい」との思いを込めた。テレビ、囲碁・将棋などが整備され、あまり活用されていなかった西集会所の活用の一環ともなっている。ふれあい喫茶に比べ、「団地の縁側」は小規模ながら開催頻度が高く、サロンの要素をもっている。新たなつながりづくりへの模索に期待をしたい。

住民の幸せづくりのために

今後の展望について、小池田さん

は穏やかにこう語る。「森の里荘自治会は、いろいろな困難やトラブルをエネルギーに変えてきた経緯があります。『これでいいのだ』（満足、達成感、喜びの共有）だけで終わらず、『これでいいのか』（反問・疑問、新たな課題の共有化）へと転換することで、活動が発展していきました。悪徳商法被害、貧困家庭、児童虐待などの問題も発生しています。住民の力を信じ、住民に潜在するエネルギーを自治会が引き出しつつ、これからも、時代や社会の変化にフレキシブルに対応しながら、先を見据え、森の里荘ならではの息づかいをもつて活動していきたい」。

その小池田さんのそばには、喧々譁々の議論をしながら内容を深め、ときに東奔西走して自治会の実行力を支えている副会長の田口幸雄さん、吉田敏信さんはじめ多くの役員たちの存在がある。「みんなが決めたいことはみんな実践」。森の里荘自治会での取り組みは、たくさんの役どころや出番を用意しながら、住民全員が主役という暮らしのシナリオを描き続けている。

大規模公的団地

県の団地再生計画をきっかけとした
住民主体のまちづくり。
自治会、NPOやまちづくり組織による支え合い

明石舞子団地

(兵庫県神戸市垂水区・明石市)



1959～1972年に兵庫県と兵庫県住宅供給公社が開発したニュータウン。入居開始から40年近くを経た2001年より、兵庫県は明石舞子団地（通称・明舞団地）をオールドニュータウン再生のモデルとして位置づけて、再生に取り組み始めた。2003年には、明舞団地再生計画を策定し、老朽化した建物の建て替え、整備をすすめるとともに、高齢化の進展により希薄化したコミュニティの再生を住民主体により取り組んでいくことを支援している。その結果、いくつかの住民主体による生活支援や住民支え合いを担う組織や活動が展開されるようになってきている。



所在地

- 神戸市垂水区狩口台・南多聞台・神陵台、明石市松ヶ丘
- JR山陽本線朝霧駅より団地入口まで徒歩10分

DATA

経緯

- 1964年 入居開始
- 2001年 兵庫県が明舞団地をオールドニュータウン再生のモデルとして位置づける
- 2003年 兵庫県が「明舞団地再生計画」を策定。地域サービスを担うNPOなどの誘致により、高齢者給食宅配サービス「ひまわり」の運営スタート
- 2004年 明舞まちづくり広場開設
- 2006年 明舞団地再生計画改定
- 2007年 明舞お助け隊の組織化
- 2008年 明舞まちづくり委員会設置

神戸市垂水区

■人口	220,076人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	95,437世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	26.55% (2013.12.31 現在)

明石市

■人口	291,141人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	119,873世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	23.4% (2014.1.1 現在現在)

明石舞子団地

神戸市の都心から西へ約15kmの明石海峡を望む丘陵地にある。神戸市垂水区と明石市にまたがる広さ約197haの敷地に、賃貸集合住宅（兵庫県営、兵庫県住宅供給公社、UR）、分譲集合住宅、一戸建住宅が混在している。1975年のピーク時には約37,000人の人口がいたが、その後は減少の一途をたどり、2013年現在約21,000人にまで減少、高齢化率は約38%に達している。

■人口	21,412人 (2010年国勢調査)
■高齢化率	37.9% (2013.4.1 現在)
■設置主体	兵庫県（賃貸）、兵庫県住宅供給公社（賃貸）、UR（賃貸）、民間（分譲、戸建）
■世帯数	10,014世帯 (2010年国勢調査)
■住棟構成	県営3,015戸、住宅供給公社190戸、UR2,742戸、分譲集合住宅2,861戸、戸建1,518戸、高齢者サポート住宅など1棟、県住宅供給公社職員住宅など455戸

兵庫県による団地再生計画

明石舞子団地（以下、明舞団地）は、1964年の入居開始から40年近くを経て、団地内の集合住宅の建物老朽化がすすむとともに、団地住民の高齢化率が30%を超え、コミュニティの希薄化、孤立死の発生などの問題が現れてきた。

兵庫県内には、明舞団地以外にも建設から30年以上を経てオールドニュータウンとなっている集合住宅団地が多く存在している。県内の集



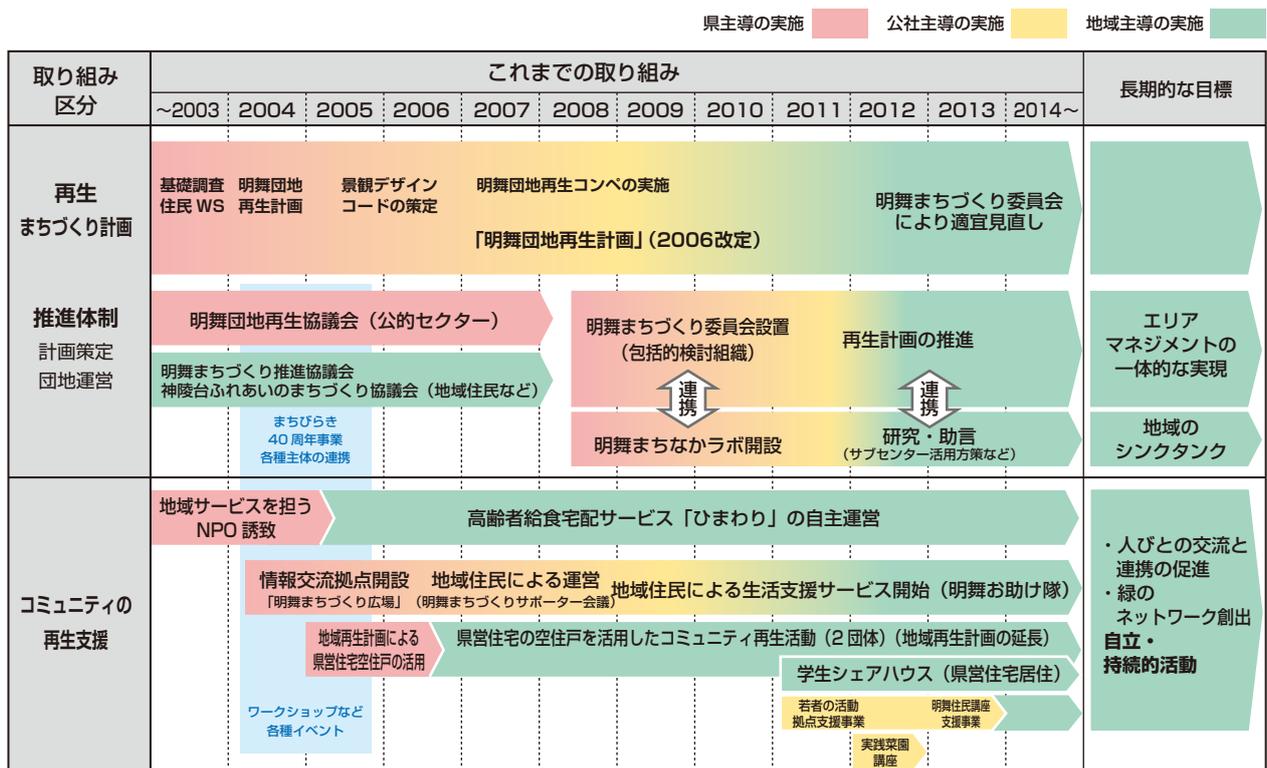
明舞団地

表1 明舞団地再生計画
(2003年、兵庫県)の基本方針

- (1) 全ての世代の人々が、豊かで、自立した居住生活を実現する
- (2) 住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
- (3) 既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
- (4) 住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
- (5) 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

合住宅団地は、多かれ少なかれ明舞団地と同様の問題を抱えていた。そのため、兵庫県は、最も古く、最も規模が大きい団地の一つである明舞団地を、オールドニュータウン再生のモデルとして位置づけて、2001年より団地再生の取り組みをすすめていくこととしたのである。2003年には、兵庫県が「明舞団地再生計画」(表1・図1)を策定し、本格的に団地再生の取り組みをスタートさせた。再生計画では5つの基本方針を定めて、「まちの再

図1 明舞団地再生計画(2006年改定)に基づく
明舞団地再生ロードマップ



生支援」（団地内の建物の建て替え、機能更新などのハード面の整備の支援）と「コミュニティの再生支援」（住民同士の交流、地域住民による生活支援サービスの運営）の両面から再生をすすめるとしている。団地再生として、ハード面の整備を推進するだけでなく、住民主体によるコミュニティの再生を支援し、行政主導から住民主体の団地再生へと移行していくことを目指している。

住民主体のコミュニティ再生

●見守りを兼ねた配食サービス

兵庫県が、住民主体による生活支援サービスの第一歩として、2003年に地域サービスを担うNPOの誘致を行い、明舞団地の商業エリアであるセンター地区（以下、明舞センター）の空き店舗を使ったNPOひまわり会による「ふれあいお食事処 明舞ひまわり」（以下、ふれあいお食事処）の活動が同年10月よりスタートした。

ひまわり会では、「食をとoshたコミュニティづくり」を目指して、①健康に配慮した食事を提供するお食事処の運営、②地域のひとり暮らし高齢者などへの配食サービス、③

地域の男性高齢者の食生活自立のための料理教室、などの活動を行っている。

代表の入江一恵さん（83歳）は、高等学校の家庭科教員として長く教鞭をとったあと、短期大学の教員としても調理学や高齢者介護論などの教育に携わってきた。定年退職後、北欧の福祉に関心をもち、デンマーク、スウェーデン、ノルウェーなどを訪問、個人の尊厳をたいせつにし、残存能力を生かした支援をするという北欧の理念をもとに、「食」に重点をおき、地域で住み続けることを支える「宅老所」をつくりたいと考えていたという。1995年の阪神・淡路大震災後、被災者へのボランティアにかかわるなかで、何か継続的に活動を行いたいという思いを強くしていた。そんな折、知人から明舞センターの空き店舗を活用した、「食」とおした生活支援を担ってもらえないかと打診されて、自らひまわり会を立ちあげて、ふれあいお食事処をスタートさせることになったという。

ふれあいお食事処の活動を2003年にスタートした当初は、活動メンバーは入江さんの知り合いなど17人で、そのうち、明舞団地の住民は2〜3人程度だった。入江さん自身が明舞団地エリア外の明石市に住んでいることから、その近隣でボランティア活動を一緒に行っていた仲間へ声をかけてはじめたためである。しかし、2013年現在は、活動を支えるボランティアは40人に増えるとともに、その8割は明舞団地の住民で構成されており、まさに団地の住民主体による生活支援となっている。

ふれあいお食事処は、週に4日（月曜・火曜・木曜・金曜）の営業（お食事11時30分〜13時・喫茶10時〜15時）と団地内外の住民への配食サービスを行っている。お店に食べに来る人のなかには、誘い合わせて来る人や、お店で待ち合わせて一緒に食べる人もいるが、一人でやってきて顔なじみの人たちとの会話を楽しむ人も多い。ただ単にお昼を食べにくるというよりは、ここに来てお客やスタッフとのふれあいを楽しんでいる。

配食サービスは、昼（11時30分〜12時30分）と夜（16時30分〜17時30分）に配達しており、昼だけ、夜だけを注文する人もいれば、昼と夜の両方を注文する人もいる。配食は必ず手渡しをすることとしており、届けに行った際に外出中だったり、呼



団地のひとり暮らし高齢者に手渡しで弁当を配達し、安否を確認するひまわり会スタッフ



ふれあいキッチンの皆さん



ひまわり会代表の入江一恵さん

び鈴を押しても電話をしても出ない場合には、何度も訪ねることになっている。お弁当を手渡しして、会話を交わすことにより、体調の変化や生活の様子を確認することができる。これまでに、お弁当を配達した際に、利用者が家のなかで倒れていたことや、認知症状などの異変に気づき、救急車や親族に連絡したことが何度もあるという。



県営明舞南鉄筋住宅自治会長の 男性高齢者向けの料理教室
小高平さん

食事の材料や味にもこだわっており、有機野菜づくりを推進するNPOが提携している農家の野菜を使用し、「旬の野菜をたっぷり使って、安心・美味・栄養と、三拍子そろった、からだにやさしい食事を提供する」ことをモットーとしている。お弁当は650円と、民間の弁当宅配業者よりも値段が若干高いが、このひまわりのサービスを好む人が多く、昼夜あわせて1日に約100食、年間で約2万食の配食を行っている。

男性のひとり暮らしが増えていることから、年に4回、男性料理教室を開催し、好評を得ている。また、ひとり暮らしの女性も高齢になるにつれて食生活が貧しくなっていることから、送迎が必要な身体の弱い人や認知症高齢者の利用も視野に入れた「ふれあいキッチンひまわり料理教室」を2013年7月から立ちあげて、楽しく交流しながら食生活を支えていく取り組みを始めている。

●**県営住宅自治会独自の「ごみ出しサービス」**

1969年から入居開始した県営明舞南鉄筋住宅は、11棟460戸からなる。現在の自治会長は、小高平さん（77歳）。小高さんは、長男が

小学1年生、長女が4歳のときに家族4人で明舞団地に入居し、野球チームをつくるなど、自治会をとおして入居者同士の親睦を深めてきたという。1988年からは、民生児童委員も務めて団地住民のお世話を長年続けてきた。現在は、明舞南鉄筋住宅の自治会長をはじめ、明舞まちづくり委員会副会長など、さまざまな役職を担っている。

明舞南鉄筋住宅はエレベーターのない5階建てで、住棟が高台に立地していることから、住棟の階段だけでなく住棟からごみステーションまでの間にも屋外階段があり、足腰の弱くなった高齢者にとってはごみ出しがたいへんという声があがっていた。

そこで、小高さんが以前勤めていた会社の関連業者からの協力申し出を受けて、業者による「ごみ出し代行サービス」を導入してはどうかと自治会で提案した。賛否両論が出されるなか、団地住民にアンケート調査を行ったところ、4割を超える住民が賛成したこと、希望者が契約し、有料により利用できるごみ出し代行サービスを2011年から始めた。

これは、月額500円を支払うこ

とにより、ごみ収集日の朝に、時間までに住戸の玄関を出て半階降りた踊り場にごみを出しておけば、業者がごみステーションまで運んでくれるというサービスである。可燃ごみの毎週火曜日と金曜日だけでなく、不燃ごみの第3水曜日、資源ごみの第2・第4水曜日の各回に、ごみ袋1つまでのごみ出しを代行してくれる。また、住棟ごとに定期的に担当が回ってくるごみステーションの掃除当番についても、この金額内で業者が代行してくれる。高齢者が増えるなか、このサービスを利用する人も徐々に増えているとともに、団地内のほかの自治会で導入するところも出てきているという。

また、明舞南鉄筋住宅の集会所を毎日13時～15時の間は、必ず開けて自治会役員の誰かがいるようにしており、誰とはなく集まってきてお茶を飲むなど、自然な交流スペースとして機能している。

●**「学生シェアハウス」により団地に若い力を導入**

2009年、兵庫県の県民局主催により、明舞団地内のまちづくりにかかわる住民自治組織10団体の役員と、兵庫県の井戸敏三県知事との懇



団地敷地内の草刈り



兵庫県立大学学生の尾崎斉人さん



神戸学院大学大学院生の陶山蒼樹さん

談会が明舞センターで開催された。その懇談会において、小高さんが知事に次のような主旨の提案を行った。

「明舞団地の周辺には大学が3つもある。公営住宅法があつて難しいだろうが、県営住宅内には空き住戸がある。自治会活動に協力してもらおうといった条件をつけて、学生たちに低額の家賃で入居してもらえようできないか」「学生たちに自治会活動に参加してもらおうことで、パソコンなどを使い、いろんな情報をお年寄りに伝えてもらうことができ、自治会が活性化するのではないだろうか」。

この小高さんの提案を受けて、兵庫県として検討したうえで国土交通省とも相談した結果、明舞団地の活性化策として国の特別認定を受けて、本来公営住宅法では認められていない、学生の単身入居を可能とする「学生シェアハウス」が2011年からスタートした。

2013年現在、6戸の県営住宅に神戸学院大学、兵庫県立大学、神戸大学の学生7人が入居し、自治会活動への参加やまちづくりに協力しながら生活している。

神戸学院大学大学院修士課程1年

生で社会福祉について学んでいる陶山蒼樹さんは、ゼミの指導教員のすすめで、学生シェアハウスの第2期に応募し、2012年8月から県営明舞北鉄筋住宅に入居した。そして、現在の自治会長が60歳代後半で病気を抱えていることから、協力してほしいとの打診を受けて、2013年4月から自治会副会長を担っている。毎月第2日曜日に行う自治会定例会の資料づくりや各棟への案内掲示などが仕事だ。また、自主的に北鉄筋住宅の敷地内の草刈りの実施

と、その後の昼食会を企画・実施したところ、住民17、18人、学生3人の参加が得られたという。昼食会用の弁当代は、自治会の費用ではなく自分が大学院で使うことができる特別研究費を活用した。修士論文のテーマを「住民主体の地域づくり」としており、自分自身の自治会での活動を通じて研究をすすめていくという。大学院修了後は、出身地である鳥根県に戻り、就職しようと考えており、「明舞団地に住み、自治会を通じて住民の皆さんと一緒に活動した経験を、地元に戻ってからの仕事や活動に生かしたい」と話してくれた。

尾崎斉人さんは、兵庫県立大学経済学部4年生だ。2012年8月から県営南鉄筋住宅に入居し、小高さんが会長を務める自治会の毎月の例会に参加し、自治会活動に協力している。また、自治会活動だけでなく、兵庫県立大学が明舞センターの空き店舗を借りて設置している「明舞まちなかラボ」のスペースを活用し、自主企画による無料のパソコン教室を実施するなど、明舞団地全体の住民交流の場づくりに取り組んでいる。

2013年度には明舞団地での活動が認められて、兵庫県が文化の振興、福祉の向上、国際交流活動、地域活動などの分野において、豊かな想像力と情熱を傾けながら活動する青少年を表彰する「若人の賞」を受賞した。

商業エリアを活用した住民の見守り

● 商業者としての住民支援とまちづくりの担い手

明舞センターの商店街は、明舞団地の入居開始当初から団地住民の生活を支える商店として大きな役割を担ってきた。しかし、人口減少、高齢化の進展による購買力の低下から、空き店舗が目立つようになって

いる。兵庫県としても、明舞団地の再生の重要な柱として、明舞センターの再生を掲げて、現在の明舞第1センタービルの向かい側に新しい複合商業施設を2013年に開業し、隣接するビルの改修工事を現在すすめている。明舞第1センタービルは2015年までは現状維持の計画だが、その後のことはまだ明確になってはいない。

明舞センター商店会会長を務める小林明夫さん（65歳）は、明舞第1センタービルの2階で電気店を営んでいる。電気店として、高齢化がすすむ明舞団地住民の多くを顧客としてカバーし、注文に応じて、各住戸まで商品を届け、商品の設置、修理や部品交換などにもきめ細かく対応している。しかし、その一方で高齢の住民のなかには、家に閉じこも



明舞センター商店会会長の
小林明夫さん

りがちで、なんでも人に頼ろうとする傾向が強い人がいることを心配しているという。「電気製品を買うのにしても、お任せします、という人が増えている。なんでも手助けし過ぎることが、かえってまちに出る機会を奪ってしまっている。そういう人には、閉じこもらずにまちに出かけるように提案しています」と小林さんは話す。

小林さんは、商店会会長だけでなく、明舞まちづくりサポーター会議会長、明舞まちづくり委員会副会長を担い、商業者としてではなくボランティアとして、団地の住民が街に出てきてさまざまな活動に参加できる場づくりを支援している。

●明舞まちづくり広場における 多彩な住民活動の支援

2004年7月、明舞団地の住民への活動の企画や参加を支援する場として、明舞第1センタービルの空き店舗を活用して、「明舞まちづくり広場」が兵庫県により開設された。その運営を担う組織として、「まちづくりサポーター会議」という住民団体が組織されて、その会長を小林さんが担っている。また、まちづくりサポーター会議の運営を支援する

組織として、NPO法人神戸まちづくり研究所が役割を担っている。

明舞まちづくり広場では、明舞団地で活動している住民団体やサークル活動の情報を提供するとともに、まちづくりに関係した活動グループの運営に関する相談にも対応している。また、まちづくり広場のスペースを、住民活動の場として提供しており、編みもの、ビーズ細工、習字など多彩な活動の場として、ほぼ毎日のように使われている。

2007年からは、「明舞お助け隊」という住民によるボランティア組織を設けて、地域住民のニーズに応じたサービスの提供を行っている。現在約40人がメンバーとなり、そのほとんどが65歳以上であるが、住民からの依頼を受けて、家具の移動、庭の手入れ、電球の取り替えなどを有料で手伝っている。まちづくり広場において、「ふれあい喫茶 cafe ひだまり」（毎週火曜日）や、子育て中の母親のための交流の場「ほっとスペースmama cafe」（毎週水曜日）などを開催し、住民同士の気軽な交流の場を提供している。



明舞クリスマスフェスタ（2013年12月）



まちづくり委員会会長の
岡松治利さん

団地全体のまちづくりを担う 「明舞まちづくり委員会」

明舞団地は規模が大きく、県営、住宅供給公社、都市再生機構（以下、UR）など、異なる種類の住宅団地が混在していることから、明舞団地全体を一体としてまちづくりをすす



明舞まちづくり広場での住民による活動の様子

めていくことが難しい状況にある。しかし、兵庫県としては、明舞団地全体をオールドニュータウン再生のモデルとして位置づけていることから、団地全体のまちづくり再生について検討するためには、住民と行政による組織が必要であるとして、2008年に「明舞まちづくり委員会」を設置した。

このまちづくり委員会の会長を担っているのが、岡松治利さん（82歳）である。神戸市垂水区側の県営住宅にひとり暮らしをしており、県営明舞団地自治会会長、明舞団地連合自治協議会会長、神戸市垂水区自治会連絡協議会会長など多くの役職

を担っている。岡松さんは、もともと明舞団地区域外の神戸市垂水区内で居住していたが、子どもが独立し、妻に先立たれたことから、ひとりで県営住宅に入居してきたという。高齢になってから団地に引越してきたが、「高齢化がすすんだ団地で、少しでもみんなが安心して住めるまちになるように、役割を担えば」と考えて、多くの自治会、多くの住民組織を束ねる役割を担っているという。

明舞まちづくり委員会の2人の副会長には、商店会会長の小林さんと南鉄筋住宅自治会長の小高さん、理事には、明舞ひまわりの入江さんが名前を連ねており、住民によるまちづくりの活動を実質的に担っている人たちが参加し、行政・URとともに明舞団地の再生に向けた協議・検討を重ねている。

今後の課題・展望

岡松さんが会長を務める明舞団地連合自治会協議会は、各団地自治会を束ねて明舞団地全体としての課題に取り組みことをねらいとした組織だが、4年前にURの団地自治会がこの協議会を退会してしまった。そ

の理由は、URの各団地住民の高齢化がすすみ、各自治会役員の担い手が少なくなるなかで、連合自治協議会にまで役員を出すことが難しくなったためだという。

今後、高齢化がさらにすすむなか、県営、UR賃貸・分譲、民間分譲、一戸建など、多様な設置主体、種類の住宅が混在している明舞団地において、住民の支え合いをきめ細かく展開していくことが課題として挙げられる。各自治会における独自性のある取り組みを尊重しつつ、明舞団地全体として情報を共有し、連携・協力していく仕組みをつくっていくことが求められる。

その際に、各自治会における支え合い活動の担い手および明舞団地全体の住民主体によるまちづくりの担い手の若返りを図っていくことが大きな課題である。ここで、これまで紹介してきたように、現在の活動を担っているのは、70歳代、80歳代の人を中心となっている。5年後、10年後に向けて、住民が主体となった支え合い活動をさらに活発に展開していくためには、若い世代の担い手の参加、育成をすすめていくことが求められる。

兵庫県は、高齢化がすすむ明舞団地のコミュニティ再生をねらいとして、まちづくりに参加する若い世代に居住してもらい取り組みをすすめている。

これは、国の認可を受けた特例措置によるもので、県営住宅の収入基準を緩和して、「若年子育て世帯」および、「新婚世帯」を対象に、自治会活動に参加することを条件として入居者募集を行うものである。2007年9月からスタートし、これまでに80歳帯が入居しているという。入居したのは、20歳代、30歳代であることから、今後の自治会活動やまちづくり組織の活動は、この人たちが中心的な役割を担って、すすめていくことが期待される。

大規模公的団地

高島平団地

(東京都板橋区)

時間の経過により変化する
地域の課題に合わせて展開した
住民主体のまちづくり

「東洋一の大団地」と入居当時、各方面から注目された高島平団地。入居から42年が経ち、超高齢化、少子化、人口減といった現象は、日本全体の10年先をいくと言われている。もともと住民自治活動のさかんだった団地ではあるが、住民が大学や企業とともに団地のさまざまな生活課題に取り組んできた。42年の歴史を団地とともに歩んできた「高島平新聞社」とコミュニティカフェの活動を中心に、住民、UR、大学、企業が団地とまちの再生に取り組み姿を紹介する。



所在地

- 東京都板橋区高島平
- 都営地下鉄三田線
高島平駅、新高島平駅に
またがるエリア

D A T A

東京都板橋区

東京23区のうち、板橋区は北西部に位置し、面積は23区中9番目の広さである。区の北部は低地、南部は武蔵野台地の一部からなり、板橋地域・常盤台地域・志村地域・赤塚地域・高島平地域の5地域に分かれる。板橋区はその半数以上が住宅用地であり、自然が豊富にある一方、北部には工業地域が広がっている。

■人口	540,040人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	282,640世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	22% (2014.1.1 現在)



高島平団地外観

高島平団地

かつては徳ヶ原と呼ばれた低湿地帯であったが、住宅不足解消のために日本住宅公団（現UR）が約100万坪という大規模な区画整理を行った地区である。高島平団地は、URの賃貸住宅7,741戸からなる高島平2丁目と、分譲住宅1,883戸と賃貸住宅546戸からなる高島平3丁目を指し、総戸数は10,170戸。1972年から入居が始まり、一時は3万人以上が住んでいたが、1992年をピークに人口減少に転じる。

高島平団地

■人口	16,203人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	6,853世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	46.3% (2014.1.1 現在)

高島平地域センター館内

(高島平1～9丁目、新河岸1～3丁目、三園2丁目)

■人口	56,549人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	30,151世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	28.4% (2014.1.1 現在)

まちづくりの始まり

高島平団地でまちづくりが始まったきっかけについて、団地入居当時からタウン新聞を発行している高島平新聞社の村奈嘉義雄さん（以下、義雄さん）に尋ねた。

「団地ができた当初は、三田線と団地以外は区画整理された草原が広がるだけで、周りには何もなかった。団地の建物はあってもソフトの部分は何もなかった。

はじめ公団（日本住宅公団）は、



高島平新聞 創刊号（1972年）



高島平新聞社 創業者
村奈嘉 義雄さん



現在の高島平新聞



高島平新聞社 社長
村奈嘉 高英さん

課長や部長クラスのミドルエイジ層

の入居を予測していたようだが、ふたを開けたら若年層が多く入居して

きた。彼らは共働きの多く、すぐに保育所不足の問題が生まれた。何も

なかったところにいきなり3万人のまちができたから、困ることが多く、

住民が声をあげて区役所に訴え、団地から区議を出すなどして一つひとつ問題を解決していった」

「何もない場所にまちに必要なものを一からつくりあげていく、そうした住民の熱意が今日の高島平団地を

つくったようだ。

高島平団地と保育所づくり

高島平団地の住民運動を振り返る

なかで、保育所問題は外せない。現在、高島平団地には7つの保育所と

2つの幼稚園があるが、当初、団地内の保育所は3つ。高家賃の高島平

団地では若い夫婦が入居しても共働きとなる家庭が多く、第2次ベビー

ブームと相まって、多いときには年間2000人の子どもが生まれ、す

ぐに保育所問題が発生した。団地に住む若い親たちは、新たに保育所を

つくるよう区に要望しながら、同時に「保育園に入れない子の父母の会」

を立ちあげ、団地集会所や区出張所を使った共同保育を始めたという。

毎日集会所の和室を借り、徐々に荷物置いて事実上の占拠をしていった。「あれはすごいエネルギーだった」と義雄さんは語る。

団地にある「こじか保育園」は、自分たちで保育所をつくろうと、2

丁目団地自治会の役員が中心となり始めたものである。社会福祉法人を

つくり、事業も展開している。団地住民が認可保育所をつくる事例は、

そう多くない。

高島平団地と高島平新聞

高島平のまちづくりを語るうえで、

欠かせないのが「高島平新聞」だ。それまで専門紙の記者で、前の

住居団地でも自治会の新聞をつくらせていた義雄さんが、団地入居が始

まった1972年5月、地域の情報を載せた新聞を創刊したのが始まり

である。当初、配布対象は団地のみで、4頁からなる「団地新聞・高島平」

を5000部ほど発行した。現在は、月に1度発行の16頁からなる地域情報

報新聞だ。団地を含めた高島平地区の75%に無料で戸別配達し、発行部

数は22500部にものぼる。現在は義雄さんの次男である村奈嘉高英

さん（以下、高英さん）が代表を務めている。

●高島平新聞とまちづくり

高島平新聞がまちづくりに貢献した事例はいくつもあるが、住民のみ

ならず日本住宅公団（現都市再生機構・UR）にも浸透したのが団地内

の通りの愛称づけである。入居当時、団地の公園や広場、通りはA地区、

B通りなど、無機質な名前がつけられていた。もっと親しみやすくなる

ようにと1977年6月に新聞社が

「高島平団地わが街へのネーミング実行委員会」を立ちあげ、紙面で住民からの「名前」を懸賞募集した。採用された名前には賞金が出ることもあり、団地住民から2268件もの名前が寄せられたという。このときに決められた40か所の名前は、「さくら通り」「けやき通り」「緑通り」「お山の広場」などで、今ではURの案内板でも使われている。

義雄さんは、「まちづくりは、行政がつくるものでも個人がつくるものではなく、たくさんの方がかわってつくっていくもの。そのまめ役となる必要がある、新聞社が役に立った」と話す。地域で課題と思われることを新聞に書くと、記事を読んだ住民が立ちあがり、行動していったという。

●記者は地元主婦

高島平新聞のコンセプトは「街の元気を応援します」。新聞には地域にかかわる政治・経済はもちろん、口コミ情報やコミュニティ情報、便利・お得情報など、住民が実際に必要としている情報が掲載されている。これには、地元の主婦記者の働きが大きい。発刊2号目から主婦記者が取材を始め、これまでに70人近

い主婦が記者を務めてきた。現在は30歳代、50歳代の4人が主婦記者として活躍している。

主婦記者について高英さんは、「地域のことをよく知っているお母さんたちのネットワークは、口コミを含めてすごい」と話す。記者の募集は高島平新聞で行うため、新聞読者が応募してくる。「自分たちの書いた記事でまちが変わっていくことを実感でき、地域のために働いている、という意識が高い」と高英さんは主婦記者を評価する。

「横断禁止の道路を横切る人が多い場所を、『あぶない』と記事にしたところ、その後道路を渡れないよう中央分離帯ができた」「団地内の放置車両がなかなか片づかず、まちのイメージが悪くなると記事にしたら、車がすぐに撤去された」など、まちの問題を見つけ、それを記事にすることで、住民や商店街だけでなく、行政の関心を高めることにもつながっている。

●空き室調査と高齢化調査

高島平新聞を一戸ずつ配付しているため、異変に気づくことがある。今から9年前、戸数に合わせて配付する新聞が大量に余っていることに

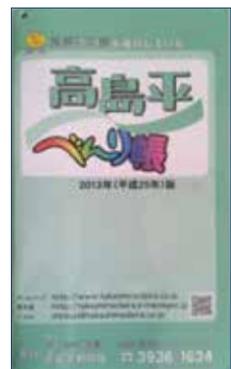
気がついた。団地内にどれだけ空き家があるのかを新聞社が調査したところ、1万戸余りの中で500戸余りが空き家であることがわかった。この実態を詳しく調査し、高島平新聞で発表したところ、国会の予算委員会でも取りあげられ、URの募集方法が年に4回の抽選方式から随時募集に変わり、団地内に案内所が設けられるようになった。

また、団地の高齢化を感じたことから、高島平新聞社は住民基本台帳から一人ひとりの年齢、家族構成を調べた。2012年の調べで、団地住民1万6千人のうち43%が高齢者、そのうち半数がひとり暮らしであることがわかった。こうした調査から、団地では人口減少と少子化と高齢化が同時に起こり、空き家が増えていくことがわかった。肌で感じていたことではあったが、調査により実態を把握することができた。

●高島平べんり帳

「高島平べんり帳」とは、高島平新聞が年に一度発行する高島平地域の情報を網羅した情報誌だ。1974年に発行が始まり、2013年度版で39号を迎える。

「高島平べんり帳」には、公共機関



「高島平べんり帳」2013年版
AB判・100頁

や商店の名前、電話番号、住所のみならず、高島平の町内・自治会、自治会役員名簿、民生児童委員名簿を掲載している。名前と連絡先が記されているので、誰に連絡すればよいかすぐにわかる。また、高島平地域内にある100以上のサークルも掲載している。サークルは、野球やサッカー、バレエといったスポーツ系サークルからコーラス、大正琴、写真、陶芸、絵画、囲碁などのカルチャー系サークルと多岐にわたっている。これだけの数のサークルができたのは、高島平新聞の力が大きい。新聞創刊当時、新住民ばかりで交流のないまちに「心のふれあい」と友だちづくりを目的に、紙面上で「サークルする者この指とまれ」と地域住民に呼びかけた。新聞社は呼びかけに応じた人びとに対し、仲介役とし

て立会い、サークルづくりをサポートした。

高島平再生プロジェクト

先述したように、高島平新聞社が団地の実態調査をした結果、団地では人口減少と少子化、高齢化がすすみ、空き家が増えていることが明らかになった。それがきっかけで、義雄さんたち地元住民3人と大東文化大学の教員からなる「地域再生」をテーマとした私的研究会「高島平再生プロジェクト委員会」が始まった。月に一度大学で勉強会をするなか、団地に起こる人口減少や少子化、高齢化、空き家問題、シャッター商店街といった問題がたくさんみえて



内田さんと井上さん

きた。勉強会を始めて4年ほどたった頃に、団地2丁目の一角に大学が主体となってコミュニティカフェをつくったのが「高島平再生プロジェクト」の一つの成果である。

2007年度にこれらの取り組みを含め大東文化大学が、文部科学省実施の「現代GP」に採択され、大学が中心となり学生と地域住民の交流活動が始まった。交流活動は主に2つあり、一つは、大学で学ぶ留学生と日本人学生がルームシェアをして団地の空き住戸に住む取り組みで、もう一つはコミュニティカフェでの交流活動である。

その後、大学と住民の意見の相違から、義雄さんたちは「高島平再生プロジェクト会議」、大学は「みらいネット高島平」と名前を変え、それぞれ活動に取り組んでいる。

団地にあるコミュニティカフェ

高島平団地には、現在、以下の4つのコミュニティカフェがある。

- ① NPO 法人ドリームタウンが運営する「地域リビング プラスワン」…2013年4月開業・高島平団地イーストサイド名店街内。
- ② 高島平ルネッサンス合同会社が運

営する「コミュニティカフェ 高島平駅前店」…2012年9月開業・高島平団地ファンシーフロア商店街内。

③ 大東文化大学が運営する「カフェ・グリーン」…2008年2月開業。団地2丁目さくら通り商店街内。

④ NPO 法人高島平ACT（アクト）が運営する「高島平多国籍食堂 ハロハログルメ」…2013年12月開業。団地3丁目のファミリー名店街内。「外国人と日本人が仲良くなるカフェ」というコンセプトで始まった多国籍カフェである。

このなかから2つのコミュニティカフェの活動を紹介する。

●地域リビング プラスワン

大東文化大学職員を経て、現在板橋区議の井上温子さんは、NPO 法人ドリームタウンをつくり、2013年4月に「地域リビング プラスワン」（以下、プラスワン）をオープンした。核家族やひとり暮らしが増えるなか地域で共有するリビングをもつことで、毎日の暮らしに何か一つプラスになることを願って「プラスワン」と名づけられた。「プラスワン」は、インターネット



食事を楽しむ人たち



食事後、バンドライブを楽しむ常連客



地域リビング プラスワン入口

上のクラウドファンディングサービ
スで寄附を募った活動である。地元
住民以外からも関心が寄せられ、多
くの寄附が集まった。「プラスワ
ン」の活動はSNSで配信され、
日々の取り組みが紹介されている。

「プラスワン」では、さまざまな活
動が行われている。その一つが、コ
モンミール「おうちごはん」であ
る。ごはん当番をしてもよいとい
う人が、自分の都合のつく日に、食
事づくりを担当し、昼食や（希望があ
れば）夕食を1食500円で提供し
ている。ごはん当番には、平日の昼
間は働きながら子育てをしている若
い女性やベテランの主婦、70歳代の
男性、イラン人やバンングラデシユ人
がいる。1か月の担当者とメニュー
が決まると、ほかの活動案内とも
にチラシに載せ、団地の掲示板に掲
示する。

井上さんは、「ひとり暮らしの
人が会話を楽しみながら食事をでき
る場になっている。共働きや子育て
中の人も、身近に頼れる人がおらず
家や育児が負担になることもある。
実家のごはんを食べに来るように、
保育園や会社帰りにここに寄つても
らい、少しでも家事が楽になったり

話をする機会になれば」と話す。実
際、保育園に通う子どもをもつお母
さんが利用しているという。まだま
だ認知度が低いですが、一緒に保育園に
も情報を広めていきたいね、と話
しているという。

「プラスワン」には、ごはん当番以
外にもおうち番がいる。おうち番と
は、「プラスワン」の開店準備や清掃、
運営などを担当するボランティアア
スツツである。筆者らが訪問した日
は、11時の開店から76歳の内田さん
（通称たくちゃん）が、おうち番を
担当していた。内田さんは、「オー
ブン前にチラシを見て、どうい
うところかなと思って来てみた。今では
週に5日は来ている。いろいろな
に出会えるのがいいよ」と笑う。内
田さんは、月に2回（多い時には4
回）のごはん当番も担当している。
食材は、北海道や築地から魚を取り
寄せるなどのこだわりがあり、当初
はその腕前を心配していたスタッ
フも、一度内田さんの手料理を食べた
ら、ぜひごはん当番になってほしい
と頼んだという。若いスタッフが多
い「プラスワン」で、細かな点まで
目配りしてくれる内田さんの存在は
大きい。

「プラスワン」では、昭和歌謡を演
奏するバンドのライブや、英会話教
室、カイロプラティックなどの催し
が行われている。訪問した日にはバ
ンドライブがあり、バンド目当てに
月に一度食事会を開いている女性グ
ループにもお会いした。（写真参照）
また、キッチン開放もしている
ため、障害をもつ人とヘルパーさん
で食事づくりをすることもあるとい
う。バリアフリーを意識した店内は、
畳敷きの小上がりもあり、赤ちゃん
にも障害をもつ人にとってもやさし
いつくりとなっている。

●「コミュニティカフェ」

高島平駅前

「コミュニティカフェ・高島平
駅前」は、高島平団地ファンシーフロ
ア商店街の一角にあり、月曜から土
曜の10時から18時まで開店している。

「コミュニティカフェ・高島平
駅前」は、2009年に一度開
いたが都合により一旦閉じたあと、
2012年9月に再オープンした。
現在の活動は、サークル活動、発表会、
セミナーなどのレンタルスペースと
コーヒーや紅茶を提供する喫茶であ
る。開設時、URもコミュニティ
カフェの開設に協力的で、中古の



コミュニティカフェ・高島平駅前入口



コミュニティカフェ・高島平駅前の店内



店内にはマッサージチェアがある

設備機器を無償で提供してくれた。

筆者らが訪問したのは水曜日の午後であったが、若い人から高齢者まで多くの人がカフェでくつろいでいた。聞けば、マッサージ器があるため、毎日利用する人もいるという。また、高島平中央病院帰りの人が寄っていくこともあるという。運営者の一人である村奈嘉義雄さんは、「まもなく高齢化率50%になる団地だから、高齢者が元気に家から出てきて、お茶を飲みながら話していく場所になればいい」と話す。ほかにも看護学校に通う中国人留学生が放課後に来て、日本人と交流し、日本語を学ぶ場にもなっているという。

2014年からは、終活セミナーを1年かけて行う予定だ。弁護士や専門家、業者が講師となり、お墓やお寺、葬式の仕方、相続、成年後見など、高齢者が不安に感じる内容をテーマに話すという、高齢者が安心して過ごせる機会をつくる。

コミュニティーカフェ・高島平駅前には、多世代・多文化の高島平住民が相互に交流し、「学び合い」「励まし合い」「楽しみ合う」「居場所」としての拠点機能がある。

高島平団地の再生の新たな取り組み

高島平団地は、現在企業と協力して新たな取り組みを始めている。2つの取り組みを紹介する。

●1棟のうちの30室をサービスタック付き高齢者向け住宅に改修

URは高島平団地の空き室30戸を改修した分散型サービスタック付き高齢者住宅を2014年に開始する。家賃は95000円程度（別途、共益費27000円、サポーター料30000円）で、団地内の1棟に点在する空き室を利用し、対象戸が分散する全国初のモデルである。実際の業務は、団地再生型の高齢者住宅の運営実績をもつ㈱コミュニティネットが行う。

スタッフが日中に常駐するサービスタック付き高齢者向け住宅の事務所は別に団地内に設置する予定である。またここには、生活支援サービスタックも常駐する。生活支援サポーターとしては、安否確認や相談、緊急時対応（夜間有料）、ケアマネジメント支援、コミュニティ支援などがあり、24時間365日体制で行う。このサービスタック付き高

齢者住宅以外の団地内や近隣住宅の住民への生活支援も有料で行うことも予定している。

2012年9月～2013年10月までに社団法人コミュニティネットワーク協会が主催し、月に1回団地内集会所で「高島平団地で暮らし続けるしくみをつくる会」を16回開催した。団地再生や高齢者向け住宅に関心のある人、高島平団地やその周辺に住む人たちが延べ315人（女性が8割、70歳代が4割）が、詳細な情報を収集したり、要望を伝える機会になっていく。2014年11月頃から入居が始まる予定である。また、エネルギー会社が団地内に温浴施設をつくる取り組みも始まった。（株）コミュニティネットもかわり、この施設をコミュニティ棟とする計画も始まっている。

●無印良品とURのコラボ

若者を団地に呼び込むために、高島平団地では「無印良品」とタイアップして、「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」が始まった。これは、空き住戸になっている15戸を改修し、部屋を無印良品の家具・小物で統一するというものだ。2014年1月から募集を始め、2

月下旬から順次入居予定となっている。すでに関西では始まっている取り組みで、倍率は一般住戸に比べ高いという。

高島平団地の取り組みをふりかえって

高島平団地のまちづくりは、住民のニーズや団地が抱える問題をいち早くキャッチしてすすめられてきた。現在、団地は高齢化や少子化、人口減少といった問題に直面しているが、そうしたなか、年齢や性別、国籍を問わない住民が集うコミュニティカフェには期待が寄せられている。企業などによる新たな取り組みも始まっているが、住民同士の間がりを生むまちづくりは、今後ますます高島平団地にとってたいせつなものとなるだろう。

解

説

大規模公的団地における 住民支え合い

1960年代、1970年代に入居を開始した大規模な公的集合住宅団地3か所における住民支え合いの事例についてみてきた。入居開始から40年前後を経て、建物の老朽化がすすむなかで、居住者の高齢化やひとり暮らし世帯の増加により、住民同士のつながりが希薄になるという課題を抱えている。

A 「食」を通じた 居場所とつながりづくり

大規模な公的住宅団地では、居住者が多いというスケールメリットと、団地の中心部に拠点となる空間があることを生かした、居場所とつながりづくりが取り組まれている。

特に、喫茶や食堂で「食べる」ということをきっかけとした、住民の居場所づくりとそこでの住民同士の交流やつながりづくりを目指している点が共通している。

森の里荘では、月1回の朝の清掃活動終了後に団地集会所において、モーニングを出すふれあい喫茶を、自治会として取り組んでいる。毎月1回ではあるが、一人で利用してこ

こで久しぶりに顔を合わせて会話を楽しむ様子は、まさに住民のつながりづくりの場といえる。明舞団地、高島平団地は、ほぼ毎日実施する地域の食堂としてNPOが運営している。高齢のひとり暮らしになると、食が細くなり栄養が偏りがちになるのに対して、安全でおいしい食べものを提供することで、外出の機会とスタッフやほかの利用者と出会う場を提供している。

B 孤立する住民の見守り・ 緊急時対応

古い大規模公的団地では、高齢化率が40%を超えるとともに、ひとり暮らしの割合も高くなっている。住戸のなかに閉じこもりがちになり、孤立している高齢者への対応が課題

となっている。誰にも気づかれないままに倒れてしまうことを未然に防ぐとともに、何かあったときに素早く対応できるように準備しておくことが、いずれの団地においても取り組み課題となっている。

森の里荘では、緊急時の対応に必要な情報をカードに記入してもらうとともに、本人が希望すれば緊急時にすぐに住戸内に入って対応できるように、自治会が鍵を預かっている。

明舞団地では、NPOによる配食サービスにおいて、スタッフが弁当を直接手渡しすることを通じて、ひとり暮らし高齢者などへの声かけと安否確認を行い、認知症が進行している状況など異変を発見することにつながっている。

高島平では、団地入居開始当初から続く、地域情報新聞の取材や団地住民全戸への新聞配布が孤立しがちな住民に対して、団地とつながっていることを実感させる貴重な働きかけとなっている。

C 生活上の困り事に対する 相談支援

ひとり暮らしの高齢者や高齢夫婦のみの世帯が多くなるなかで、生活

上の不安や困りごとを抱えながら生活していることへの対応として、気軽に相談や支援が受けられるようにする取り組みが行われている。

森の里荘では、「生活なんでも相談所」をほぼ毎日開設し、自治会役員が相談対応を行っている。明舞団地では、住民ボランティア組織である「明舞お助け隊」が、家具移動や電球交換など住民のちょっとした困りごとを有料で手伝っている。

高島平団地では、空き住戸に開設したサービス付き高齢者住宅の運営事業者が、団地住民にも有料で生活支援サービスを提供する。

3か所の団地で取り組み内容は異なるが、それぞれの団地のニーズに応じた、特徴ある取り組みを行っている。

今後の課題

大規模な公的住宅団地の今後の課題として、以下の2点が挙げられる。

① 担い手の高齢化問題

入居開始が古い団地において、担い手の高齢化が顕著であり、明舞団地では70歳代、80歳代の人たちが支え合い活動や団地再生のまちづくり

に中心的にかかわっている。これまでの取り組みを継承、発展していく次の世代の育成が課題といえる。

②人口減少への対応

明舞団地、高島平団地では、人口減少がすすんでおり、空き住戸が増える傾向にある。空き住戸の増加は、コミュニティの衰退にもつながるため、その対応が課題となっている。

明舞団地では、公営住宅の空き住戸に特例として大学生の単身入居を可能にし、自治会活動への参加を入居の条件とすることで、自治会による支え合い活動の活性化につなげている。このような取り組みはほかの団地においても可能にしていけることが望まれる。

高島平では、民間企業とのコラボレーションにより、空き住戸のリニューアルを行い、若い世代の入居につなげている。空き室を魅力的な空間にリフォームすることで、空き住戸を減らし、若い世代の入居が増やしているという点で、団地にとってメリットのある取り組みといえる。ただし現状では、入居した若い世代が住民支え合い活動に参加、協力してもらえないとは限らない。

一方、明舞団地では、若年の子育て世帯や新婚世帯を対象に公営住宅の収入制限を特例で緩和して、自治会活動やまちづくりに積極的に参加することを条件に入居させる取り組みを行っている。

この例のように、高齢化と同時に人口減少がすすむ団地において、支え合い活動の担い手となることを前提に、若い世代の入居をすすめる仕組みを工夫し、支え合い活動の活性化を図ることが求められる。

③閉じこもりがちな住民への働きかけ

3か所の事例では、いずれも喫茶や食堂など食べることをつうじた集う場の運営により、参加する住民の見守りにつなげていることは、すでに述べた。

しかし、大規模な団地であるからこそ、これらの集う場にも参加しようにせず、閉じこもりがちで孤立している住民が少なからずいることも事実である。

各事例では、そのことを課題として捉えて、身近な住民による声かけや緊急時の対応に取り組んでいるが、それだけで十分な成果につな

がっているとはいえない。今後は、住民一人ひとりの意思や尊厳を尊重したうえで、一人でも多くの人が、自らつながりをもとうと

思い参加する仕組みや工夫を凝らした支え合いの取り組みをすすめることが求められる。

大規模公的団地における支え合いの取り組み

	森の里荘	明舞団地	高島平団地
A 「食」を通じた居場所づくり・つながりづくり	<p>【ふれあい喫茶】 自治会の文化委員会が毎月第3日曜日に実施。 トースト+卵+飲物のモーニング</p> <p>【団地の縁側事業】 老人会に管理をお願いし、月曜日～金曜日に、子どもから高齢者まで誰でもふらっと立ち寄れる居場所づくり</p>	<p>【ふれあいお食事処ひまわり】 NPOが週に5回お昼に日替わりランチを実施</p> <p>【cafe ひだまり】 (毎週火曜日) 明舞まちづくり広場で住民交流の場 「明舞お助け隊」が運営</p> <p>【ほっとスペース mama cafe】 (毎週水曜日) 子育て中の母親の交流の場 明舞まちづくり広場で開催</p>	<p>【地域リビング・プラスワン】 NPOが運営するコモンミール「おうちごはん」</p> <p>【コミュニティカフェ 高島平駅前】 喫茶スペース+サークル活動などのスペース</p>
B 孤立する住民の見守り・緊急時対応	<ul style="list-style-type: none"> 生活安全調査票 (支え合い・助け合いカード) 希望するひとり暮らし世帯の鍵を預かる「安心サポート事業」 	<ul style="list-style-type: none"> NPOによる配食サービス。弁当の手渡しによる声かけ、異変の発見 	<ul style="list-style-type: none"> 高島平新聞によるさまざまな情報発信を通じた働きかけ 自治会がつくった保育所が社会福祉法人化 団地内で高齢者デイサービスを運営
C 生活上の困り事に対する相談・支援	<p>【生活なんでも相談所】 月曜日～金曜日の午前10時～12時、団地内のコミュニティセンターの事務所に自治会役員が常駐し、相談に対応</p>	<p>【明舞お助け隊】 住民ボランティア組織による地域住民のニーズに応じたサービスの提供。家具移動、庭の手入れ、電球の取り換えなどを有料で手伝う</p>	<p>【生活支援サービス】 空き室30戸を改修した分散型サービス付き高齢者住宅を設置。サ高住以外の団地住民にも生活支援サービスを有料で提供</p>

民間マンション

白瀬川両岸 集合住宅協議会

(兵庫県宝塚市)

8つの異なるマンション群が協議会を発足。
生活課題を共有し、住民助け合いの基盤づくりへ



「白瀬川両岸集合住宅協議会」(通称、白瀬川ブロック)は、8つのマンションの管理組合からなる協議会で、環境問題をきっかけに、情報交換や共通の課題を話し合う場として2008年に結成された。高齢化がすすむなか、緊急対応ノートの作成とアンケートによるニーズ調査に取り組み、ワークショップ形式の学習会や交流活動などを行った。その結果、「集合住宅での見守りはしやすい」という逆転の発想で、住民同士の見守り・助け合いの輪を広げている。2013年に各住宅の助け合い活動を支援することを目的とした新たな活動組織「知らせましょ・咲かせましょ」(通称、知らせましょ)を設立し、NPO法人化を視野に活動を展開している。



所在地

- 兵庫県宝塚市逆瀬台
1丁目～3丁目
- 阪急今津線逆瀬川駅より
バスで10分

D A T A

経緯

- 1971年～1989年 マンション群の建設が始まる
- 1995年 阪神・淡路大震災が発生
- 2003年 白瀬川の自然を守る会発足
- 2008年 白瀬川両岸集合住宅協議会発足
- 2010年 緊急対応ノート作成
- 2010年 全戸アンケート調査実施
- 2013年 活動組織「知らせましょ・咲かせましょ」設立



白瀬川周辺に立ち並ぶ8つのマンション群

宝塚市

宝塚市は、大阪平野の北西端、大阪、神戸から20km圏内に位置する。清流と山並みの豊かな自然に恵まれ、歌劇のまちとして知られる。1970年代から山麓を中心にニュータウンづくりがすすむとともに、マンションが多数建設され、大阪・神戸のベッドタウンとして人口が急増した。

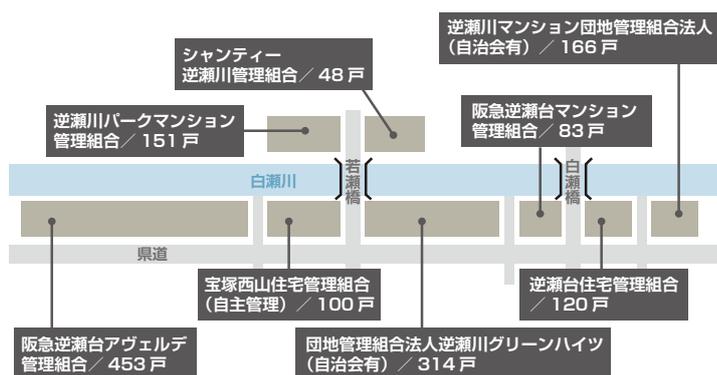
■人口	228,303人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	93,619世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	24.4% (2014.1.31 現在)

白瀬川両岸集合住宅協議会

白瀬川両岸集合住宅協議会は、1971年～1989年にかけて建設された分譲主の異なる8つ、総戸数1,435戸のマンション群からなる。この地域が属する逆瀬台小学校区は、1960年代後半から六甲山系の東部山麓に開発されたニュータウン地区で、市内でも高齢化がすすんでいる。

■人口	約3,200人 (2013.12.31 現在)
■高齢化率	37% (2013.12.31 現在)
■設置主体	民間(分譲)
■住棟構成	8か所 1,435戸(分譲主はそれぞれ異なる)

図1 白瀬川兩岸集合住宅の8つの管理組合



自然を守る活動から協議会発足へ

阪急今津線の逆瀬川駅さかせがわから西へ約2～3km、武庫川に注ぐ逆瀬川の支流、白瀬川を挟んで約1kmの間に、分譲主も違えば、戸数(48～453戸)、階数(3～14階)、建設時期(1971～1989年)、管理形態(自主、委託)も異なる8つのマンションが立ち並んでいる(図1・表1)。

このマンション群が協議会を組織することになったのは、白瀬川をホタルが住む川にしようと、清掃活動を始めた人に呼応して、2003年に流域の集合住宅の住民が「白瀬川の自然を守る会」を組織したことに端を発する。この活動の成果により戻ってきたホタルは、今ではこのマンション群の誇りとなっている。

宝塚市は、市内を大きく7つのサービスブロックに区分して行政サービスが提供されており、概ね小学校区単位ごとのコミュニティ組織「まちづくり協議会」によって住民活動が行われている。しかし、当時のマンション群は、管理組合はあるものの、自治会が結成されておらず、まちづくり協議会で行われるさまざまな活動や行事に対する参加意識が薄く、兵庫県の助成事業「県民交流広場事業」にも乗り遅れそうになっていた。

このときは、のちに白瀬川兩岸集合住宅協議会(以下、白瀬川プロジェクト)の代表になる千秋良雄さんが積極的に働きかけ、交流活動に有効なシネマシアターの設備を整備することができた。この設備を活用してシネマシアターが開催され、現在もた

表1 白瀬川兩岸集合住宅協議会加入の各マンションの状況

2013年12月現在

マンション名	戸数	管理	自治会の組織化	サロン	助け合いの輪
逆瀬川マンション	166戸	管理会社	○	週1回	有り(安全対策委員会という名称で災害を切り口にした取り組み)
逆瀬台住宅	120戸	管理会社	検討着手	月1回	無し(ただし階段を生かした回覧による安否確認あり)
阪急逆瀬台マンション	83戸	管理会社(24時間)	○	月1回(ほかに活動あり)	有り(サポートクラブという名称で、マンション内での月1回会合。特技登録。各階段の代表者を中心にした見守り)
逆瀬川グリーンハイツ	314戸	管理会社	○	月1回	有り(自治会の支え合い部会を中心に、アンケート調査や戸別見守り活動を実施)
西山住宅	100戸	自主管理	検討着手	月1回	無し
阪急逆瀬台アヴェルデ	453戸	管理会社(24時間)	準備中 2014年度中に設立予定	月1回	有り(見守り希望者と、活動者の登録。両者の交流会や戸別訪問活動を実施)
逆瀬川パークマンション	151戸	管理会社	準備中	月1回	無し
シャンティール逆瀬川	48戸	管理会社	未定	月1回	無し

いせつな交流の場となっている。

この経験から、全体で情報交換や少子高齢化による生活課題を話し合う場が必要だということになった。そして、2008年に8つのマンションの管理組合で構成する白瀬川ブロックが組織され、定例的な連絡会を行うとともに、映画会や夏祭りなどの交流事業を開催してきた。

●緊急ノート

白瀬川ブロックを構成するマンションは、いずれも築20～40年で、住民の高齢化が共通課題となっていた。そのようななか、ひとり暮らし高齢者が自宅内で倒れているのが発見されたことをきっかけに、世話役が埼玉県「おもとくらぶ」が作成した「緊急対応ノート」を紹介、早速ご当地版「緊急対応ノート」をつくることになった。

そこで、逆瀬川地域包括支援センターや宝塚市社会福祉協議会(以下、宝塚市社協)の協力を得て、各マンションの有志の委員と地域を担当する民生児童委員による「緊急対応ノート編集委員会」を組織した。そして、独立行政法人福祉医療機構(WAM)の助成を取り付け、1年がかりの検討を経て、2010年10月に

白瀬川ブロック版の「緊急対応ノート」(写真1)が完成した。

かかりつけ医や終末期医療の希望、葬儀に関する項目などに加えて、市内の病院などの一覧や、若い世代向けに小児科の情報も盛り込んだ。

緊急対応ノートは、それぞれのマンションの状況に合わせて、対面による戸別配付・ポスティング・回覧などの方法で各戸に配付された。また、「配付しただけでは置きっぱなしで書いてもらえない」「マンションの住民同士が顔見知りになるきっかけに」と、延べ9回の「緊急対応ノート説明会」が開催された。いずれの説明会場にも多くの住民が参加し、高齢化による生活課題への関心の高さがうかがわれた。

●全戸アンケート調査の実施

緊急対応ノートの作成をすすめるなかで、生活課題を抱えている人がこの地域で暮らし続けるためには、現在の福祉制度やサービスだけでは難しいことがわかってきた。

対応を検討するための基礎資料として、2010年11月に白瀬川ブロック、地域包括支援センター、宝塚市社協の3団体で全世帯向けのアンケートを実施し、全1435戸中



写真3 高齢者疑似体験



写真2 先進地域の事例を検討



写真1 白瀬川ブロック版「緊急対応ノート」

知らせましょ・咲かせましょ「通称(知ら咲か)」

設立 2013年4月 **事務所** 宝塚市逆瀬台1丁目3

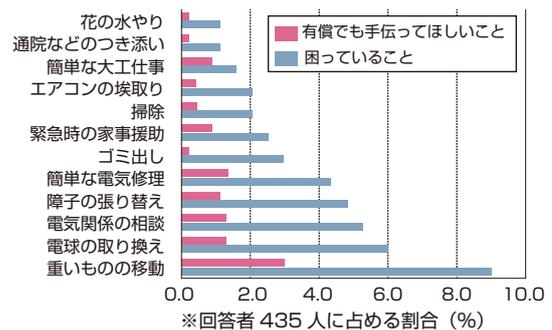
会員数 正会員 90人

年会費 3,000円(個人)、20,000円(団体)

活動 見守り・助け合い・支え合い活動(緊急ノート配付、助け合いの輪、大型ごみ廃棄など)、居場所づくり(サロン活動、サークル活動)、防災・防犯(家具転倒防止器具の設置)

図2 アンケート結果

【お住まいで困っていること、有償でも手伝ってほしいこと】



435戸から回答を得た（回収率30・3%）。

アンケートの結果から、80%の住民が現在のマンションに最期まで住み続けたいと考えていることが明らかになった。また、**図2**のように、ちよつとしたことに困っており、そ



写真4 助け合いの輪



写真5 大型ゴミの処分

の解決のためにさまざまなことを支援してもよいと思っている人が、72人もいることがわかった。そこで白瀬川ブロックでは、支援してもよいと思っている住民を交えたワークショップを開催し、支え合い活動を行う「助け合いの輪」の立ちあげを目指した検討をすすめた。

住民の助け合い組織「知らせましよ・咲かせましよ」

2011年6月から2013年3月にかけて、3回（計8日間）のワークショップを開催し、アンケートの結果の共有、高齢者疑似体験、先進地域の事例研究などの検討を積みあ



写真6 健康教室「お元気講座」

げていった（写真2・3）。2回目以後は、先進事例研究を交えながらグループ討議でマンションごとの実情に合った見守り・助け合い活動の方法を検討し、可能なところから順次実践活動を始めることになった。

そのなかで、無理をしない・長続きができる・管理組合の独自性を尊重して進めていくという方針が確認された。また、マンションは運命共同体であり、見守りの必要性が高い一方で、活動に必要な拠点として集会所や公園があり、資金的にも管理費や積立金が活用できるうえに、構造上も顔を合わせる機会が多いことから、見守りやすい環境であることが確認された。

この3回のワークショップがすすめられている間に、8か所のマンションのうち4か所で、「助け合いの輪」が結成され活動を開始している（写真4）。

また、2013年4月には、白瀬川ブロックとして、各マンションの「助け合いの輪」間の連絡調整をすすめるとともに、まだ「助け合いの輪」がないマンションの対応や、マンションごとの「助け合いの輪」では対応できない転倒防止器具の取りつ

けや改修の斡旋、大型ゴミの処分（写真5）、月1回の広報紙発行などをを行う助け合い組織「知らせましよ・咲かせましよ」（以下、「知らせか」）を設立した。

緊急対応ノート

緊急対応ノートの作成やワークショップの過程で、住民自らが行うサロンや健康教室などの交流の場、介護予防の取り組みも必要だということが確認された。そこで、助け合いの輪づくりと並行して、白瀬川ブロックのメンバーや、民生児童委員、老人会、住民有志などによるさまざまなつどいの場づくりがすすめられた。

●健康教室「お元気講座」

「バスで会場まで行かなくても、身近なマンションの集会所で健康教室をやってほしい」という要望があり、実施された5回シリーズの健康教室「お元気講座」。地域包括支援センターの職員指導のもと、歩き方講座や尿もれ予防などの健康教室（月1回実施、全5回）が順次6か所で実施されている（写真6）。

●ふれあいいきいきサロンの展開

「少ない人数でも、定期的な集いの場をつくりたい」という民生児童委

図3 サロン配置

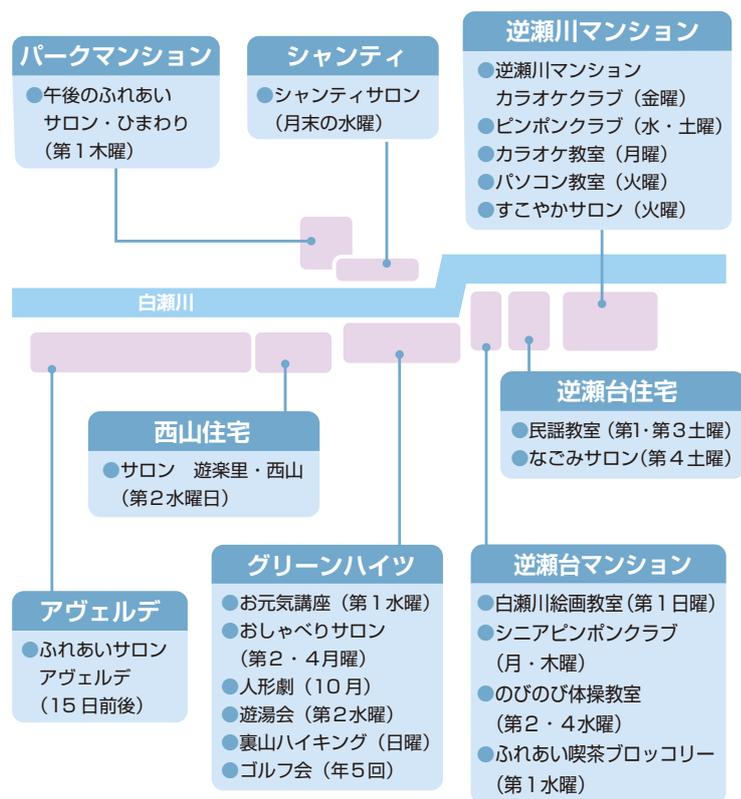


写真7 ふれあいいいききサロン



写真8 サロン連絡会

員や、「お元気講座でせっかく知り合いになったので、講座が終わって『さよなら』は寂しい」などの参加者の声によって、住民の運営によるふれあいいいききサロンや定期的な健康教室などのつどいの場が展開していった。

当初、サロンは西山住宅で毎月1回開催されていただけだったが、逆瀬川マンションで毎週サロンを開催しようということになり、ほかのマンションでも順次、月1回型のサロンが広がっていった(写真7)。現在では8か所のすべてのマンションでサロン活動が実施されている。また、各サロンが連携して、周辺地域の住民も含めてどこのふれあいサロンにも参加できるようにしており、広報紙『知ら咲か』でサロンや教室の日程が広報されている(図3)。

また、宝塚市社協地区センターと地域包括支援センターが主催する小学校区内のサロン連絡会に参加し、情報交換や活動での課題、サロンで使えるプログラムの紹介などを行って、質の向上を図っている(写真8)。

地域組織・専門機関・事業所との連携

● 管理組合と自治会、コミュニティ組織との関係

白瀬川ブロッコリーは、自治会を核としたコミュニティ組織である逆瀬台小学校まちづくり協議会のなかにある。「知ら咲か」は、その白瀬川ブロッコリーの支援組織として位置づけられ、個々の管理組合や自治会では対応できない事業に取り組んでいる。各マンションの管理組合、自治会の役員有志や助け合い活動者が白瀬川ブロッコリーの役員となり、その人たちが中心となって「知ら咲か」が組織された(図4)。

● 自治会の設立の推進

「知ら咲か」の事務局長である石田隆章さんは、管理組合の理事長を務めた経験から、「管理組合が建物管理とコミュニティづくりを両方行うことは難しいと感じた。自治会がコミュニティづくりを担い、そのコミュニティが育つと向こう三軒両隣で助け合いができるようになる。日々の見守りや支え合いが、少子高齢化の時代にあっては重要なキーポイントになる」と述べている。白瀬川

**宝塚市逆瀬川地域包括支援センター
社会福祉士・山岡智子さんのコメント**

「高齢化している」「坂が多い」という自分たちの問題を、緊急対応ノートや助け合いの仕組みづくりなど、自分たちで解決しようと動かれている姿を見て、「住民の力」を実感している。近隣の関係が希薄と言われる集合住宅のなかで、これから地域で生活していく60歳代や70歳代の住民の将来を変えていくきっかけになっているのではないかと思う。

**宝塚市社協 地域福祉コーディネーター
常岡良子さんのコメント**

今まで、小学校区を主な地域福祉の推進基盤として支援してきた宝塚市社協の地区担当にとって、自治会でもない、小学校区でもない、その中間的な圏域の組織体を支援することは未知のことだった。白瀬川ブロックにかかわるなかで、面積の広さ・狭さや従来からの地縁組織だけでなく、地域課題を共有できる重層的な圏域の捉え方、その圏域に対してかかわっていく必要性を理解することができた。

ブロックでは、見守り・支え合い活動への取り組みとともに、マンションごとの自治会の設立がすすめられている。すでに、3か所のマンションで自治会が設立されており、近々に発足するところが1か所、検討をすすめているところが3か所ある。

●**管理組合運営の強化**

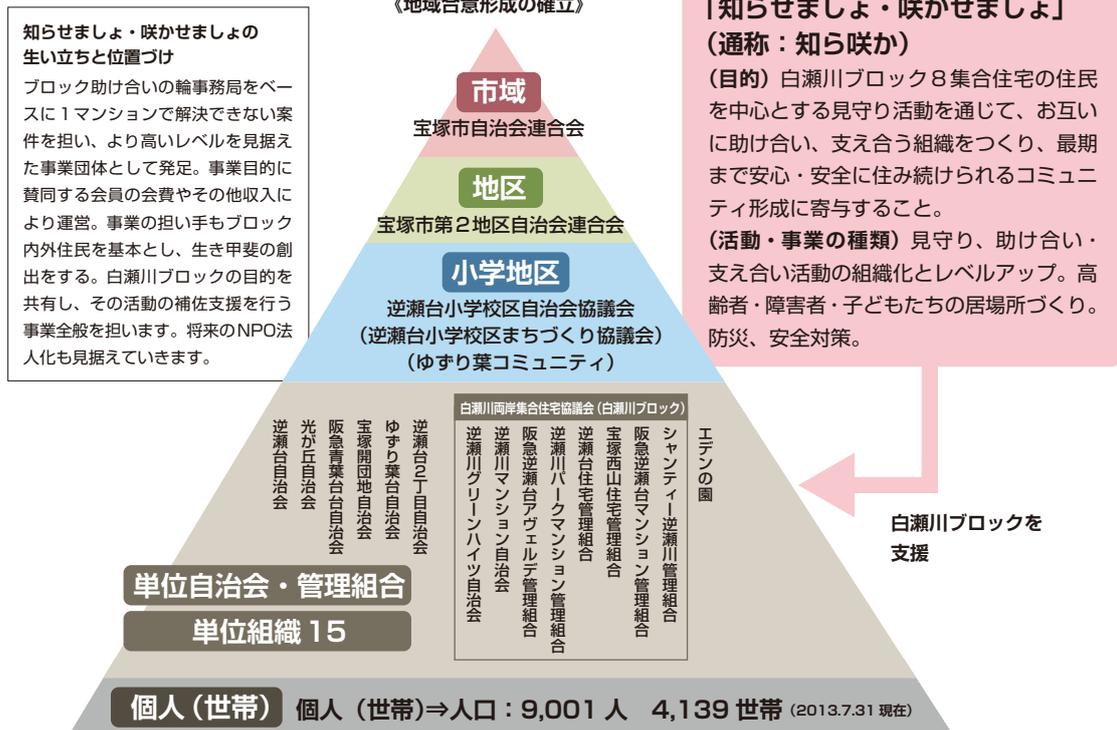
また、石田さんは、「白瀬川ブロックの活動がすすむなかで、管理組合間の情報が共有化され、管理組合の理事会運営がスムーズになってきたと感じる。マンションは管理会社次第

第と思っていたが、そうではなく、管理組合がしっかりしなくてはだめだと気づいた。毎年理事が代わるのでは事業の継続は難しい。理事任期を複数年にすることで、理事が業務に自信がもてるようになる。また、毎月の広報紙で管理組合・自治会の議事録、行事などを載せて流したところ、全議案が全員賛成に近い状況が続いている。情報を知らせて共有化することが大事だと実感した」と語っている。

図4 白瀬川地域組織関係

地域分権（市民自治）組織の形成

施策の提案・決議・実施の活動



●地域の専門機関・事業所との関係

宝塚市では、サービスブロッグごとに地域包括支援センターが配置されるとともに、宝塚市社協が地域支援拠点である地区センターを開設し、地区担当職員を配置している。白瀬川ブロッグの見守り・助け合い活動の実施に向けた一連の取り組みは、宝塚市社協の逆瀬台地区センターと逆瀬川地域包括支援センター（宝塚市から社会福祉法人聖隷福祉事業団が受託）が密接にかかわってすすめられてきた。

白瀬川ブロッグが組織化された2008年当時、宝塚市社協の地区担当と地域包括支援センターの間では、高齢化が急速にすすむ逆瀬台地域をどう支援していくのが大きな課題となっていた。白瀬川ブロッグの取り組みは、課題解決に向けた第一歩として願ってもない話であった。宝塚市社協では、白瀬川ブロッグを国庫補助事業「安心生活創造事業」のモデル地区と位置づけ、地域福祉コーディネーターもかわつて、地域包括支援センターとともに積極的に支援してきた。

取り組みがすすみ、「助け合いの輪」や「知ら咲か」の見守り・助け

合い活動が動き出すなかで、今後は具体的な事例への対応について、行政や介護サービスの事業所、ほかの専門機関も含めたネットワークを確立して、それぞれの役割分担を明確にしてすすめていく必要がある。

今後の課題・展望

今後の展開として、今考えられているのは、地元の人材を地元で生かす取り組みをすすめることで、多様な地元の人材にぜひ地元で活動してもらい、生きがいをもって生活できるようにしていこうというものだ。

もう一つは、振り込め詐欺やリフォーム詐欺などを排して、「知ら咲か」が中心となって行政や業者とも連携し、安心して任せられるリフォームや大型ごみの廃棄、引っ越し、そのほかさまざまなものを斡旋していこうと考えている。

「知ら咲か」の会長代行である鬼頭勝さんは、「見守り・支え合い活動を継続的にやっていくには、資金的な基盤を確立させる必要がある。会費だけでまかなうのは難しいので、事業化して財源を確保するために、近い将来NPO化も視野に入れて事業を展開している」と述べている。

最後に、「知ら咲か」の石田さんに今後の展望をうかがった。「避けて通れない高齢化への取り組みは自分自身の問題でもあり、かつ地域、日本全体の問題でもある。これをどう助け合い、支え合っていくかで、さまざまな力がある。みんなが参画することで生きがい生まれるし、知り合うことで仲間ができて親しくなって楽しくなる。自分がいままで培ってきた知識・経験・知恵をいかに地域のために生かすかが今後ますます必要だと思う。その結果として、防災・防犯が実現され、若い人がこの地域に住みたい、住んでよかったと思ってもらえるような存在感があるまちづくり、地域づくりをしたい。この白瀬川ブロッグは助け合いを起点にしたい」と、力強く語ってくれた。



クリスマス会の様子



みんなで餅つき

民間マンション

管理組合と自治会が連携。
民間マンションの強みを生かして住民のニーズに応える

ライオンズタワー 仙台広瀬

(宮城県仙台市青葉区)



所在地
●宮城県仙台市青葉区広瀬町4-8
●JR 仙台駅よりバスで15分

2003年2月に入居を開始した「ライオンズタワー仙台広瀬」は、404戸を分譲する32階建ての高層マンションだ。自治会費は無料で、住民全員が自動的に自治会員になる仕組みを導入。交流会費は無料、共用スペースを活用したサークル活動や介護予防教室の実施、カーシェアリングの会の立ちあげなどをとおして交流が盛んに。東日本大震災を経て、独自に災害時対応マニュアルを作成して全戸配付したほか、2フロアごとに班長（輪番制）を配置して懇親会を開き、非常時の見守り体制に力を注ぐ。マンション内には託児施設があり、今後は管理組合として住民の高齢化を見据えた介護事業も視野に入れる。

D A T A

経緯

- 2003年 入居を開始、管理組合が発足
- 2005年 自治会が発足
- 2009年 温水プールを多目的スタジオに改築
- 2010年 カーシェアリングをスタート
- 2011年 災害時対応マニュアルを作成、全戸に配付



ライオンズタワー仙台広瀬

仙台市青葉区

人口、面積ともに市内最大の区。行政・金融機関や商業施設が集中しており、東北地方を支える都市機能を有する。青葉山や広瀬川といった自然豊かな文教ゾーンもあり、伊達政宗公による歴史的資源や伝統文化が息づく。

■人口	290,144人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	145,866世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	20.17% (2013.10.1 現在)

ライオンズタワー仙台広瀬

2003年に入居を開始した地上32階の分譲の高層マンションで、仙台初の免震マンション。約1,000人が暮らしており、高齢化率は仙台市内と同等。日ごろより懇親の場をもち、防災マニュアルを作成・配付するなど、団地内コミュニティづくりに意欲的に取り組んでいる。

■人口	約1,000人 (2013.12.1 現在)
■高齢化率	不明
■設置主体	民間 (分譲)
■住棟構成	1棟 住宅404戸、店舗5戸

高層マンションの 支え合いの芽

JR仙台駅から北西へバスで15分、東北大学付属病院や国宝大崎八幡宮などが並ぶ国道45号線沿いに、高さ約99メートル、地上32階建ての「ライオンズタワー仙台広瀬」はある。南側には広瀬川が流れ、景観は抜群だ。

仙台初の免震マンションをうたい、404戸の分譲が始まったのは2003年2月のこと。現在約1000人が暮らしており、高齢化率は仙台市内と同等の16%だが、「印象としては単身高齢者世帯が多い」と、管理組合理事長の杉山丞すけさんは話す。マンションには管理組合（役員9人）と、3年目に発足した自治会組織（役員14人）があり、主にハー



管理組合理事長の杉山丞さん

ド面は前者が、ソフト面を後者が牽引しながら、連携してよりよい暮らしを探索している。

建物内は、中庭を囲んでホームベース型の五角形に設計されており、エレベーターを降りると全戸のドアが見える構造のため、これが入居者同士で顔を合わせる機会を増やし、防犯上も有効となっている。ほかに、共用スペース12戸と店舗5戸があり、共用スペースは住民のサークル活動やクリスマス会などの行事の場としても活用されている。玄関には管理人と警備員が配置され、ロビーにはコンシェルジュと呼ばれる女性が共用スペースや外来駐車場の予約、クリーニング取次業務などにあたっており、これら3人が入居者の話し相手になることも多い。

ライオンズタワー仙台広瀬は、東日本大震災を経て、独自に「災害時対応マニュアル」を作成し、全戸配付したことで注目を浴びた。2フロアごとに班長（輪番制）を配置し、入居者同士の茶話会をとおして懇親を深め、非常時の見守り体制に力を注ぐ。しかし、それは管理組合・自治会の結束と信頼により、入居者の交流を促す取り組みが積極的に行わ

れてきた素地があつてこそだ。

財政健全化の絆が交流に

「1年目のマンションの財政健全化への取り組みが、私たちの絆を強くした」と杉山さんは話す。話し合いをとおして理事たちが結束を深め、また入居者が管理組合に信頼を寄せようになった。

また、管理組合の初代理事長が挨拶と交流をたいせつにする人だったこともあり、仲のよくなった理事の妻たちが、「みんなで顔を合わせる場をつくろう」「キッズルームやシアートルームなどの共用スペースがあつても行つたことがないから、スランプラリーで巡り歩く企画はどう？」と、2003年の冬にクリスマス会を計画。入居者のなかから実行委員やボランティアを募り、当日は生演奏とともに、将棋や折り紙体験のコナーを設けるなど、入居者自身がそれぞれ得意な分野で運営を担い、「楽しかった」と参加者の満足度が高かった。

翌年の夏には、敷地内の屋外で夏祭りを開催。七夕飾りや盆踊りの指導には、入居者がボランティアであつた。ビアガーデンやバンドの演

奏などを目当てに300〜400人ほどが集まる盛況ぶりだ、現在も続く交流イベントに成長している。

自治会の発足

イベント時に、この指とまれ方式で実行委員やボランティアを募る手法はその後継続し、運営に参加する楽しさを入居者が感じ始めた2005年、時機を得て自治会を発足させた。当初は管理組合の理事が100%自治会役員を兼ねていたが、理事の負担軽減の意味も込めて少しずつメンバーを補充し、現在は管理組合理事長と自治会長は別の人務めている。

自治会費は無料で、入居者は全員、自動的に自治会に入会する仕組みとなっている。行政からの自治会補助費や廃品回収の収入などを自治会運営にあて、イベントやサークル活動の支援を行っている。また、1世帯あたり年約12万円の管理費を負担していることから、「自治会行事はマンションの資産価値を高める」という考えのもと、財政健全化で生まれた管理組合の余剰金を活用して、一般会計から自治会費を捻出している。この年、行政の福祉サービスを利用

用した「介護予防教室」を月1回試験的に実施したところ、参加者に好評だったため、翌年からは自治会主催で「いきいき健康教室」と名前を変えて、月3回の会費制で継続開催している。

また、共有スペースとしてあった活用度の低い温水プールを廃止し、ダンスや演奏のできる多目的スタジオに変えたことで、入居者の利用の幅が広がった。入居者によるサークル活動が盛んになり、バンドやコーラス、フラダンス、英会話、囲碁、将棋、ガーデニングなど、多様なサークルが誕生。これらのサークルは、共用スペースの優先予約や月1回の無料利用ができるほか、管理組合がもつコピー機を使用できるなどの特典がある。その代わり、イベント時にはサークルに発表してもらうなどの協力関係が築かれている。

カーシェアリングの会

4年前、カーシェアリングを念頭においたアンケート調査を全戸に実施した。車をみんなが共有することで、駐車場代や自動車保険、車検、冬タイヤなどの維持費分の負担が各世帯で軽くなると考えたからだ。調

査の結果、通勤などで毎日車を使用する人は4割ほどで、2〜3割の人にカーシェアリング参加の意向があることがわかった。

そこで説明会を開いて希望者を募り、杉山さんら有志9人で「カーシェアリングの会」を発足。レンタカー業者から車を借りて、会員のボランティアで自主運営を始めた。保証金50000円（退会時に返却）、月会費10000円に、利用料金が平日30分200円（長時間割引あり）とガソリン代を負担する。現在34人の会員で、2台を共有するまでに拡大。会の世話役は、日常点検や洗車、利用料金の計算、請求などの事務を担当代わりに、月額5000円までの利用料金が免除される。東日本大震災時は、動かなくなった機械式駐車場から、この車をいち早く取り出して使えるようにしたため、自家用車があっても乗れずにいた人から希望が寄せられ、大活躍だったという。

震災時に主体的に動く

2011年3月11日、東日本大震災の発災。仙台市青葉区は震度6弱。免震マンションのため、建物や室内の被害は少なかったものの、24時間

ほど停電が続いてエレベーターが止まったため、高層階の自宅に戻れなくなった人や不安を感じた人など約20人が、1階の共有スペースで一晩を過ごすことになった。管理組合・自治会では、1階に災害対策本部を置いて、備蓄品を支給するとともに、ホワイトボードを設置して入居者による相互連絡や情報提供に活用するなど、冷静に対応にあたった。

「実は、2010年の管理組合法人理事会定期総会で防災マニュアルの作成を決定し、理事6人が先進地を視察したり、住民アンケートをとるなど準備をすすめていたので、自ら練ってきたマニュアル案をもとに、役員は落ち着いて行動することができた」と杉山さんは振り返る。

防災マニュアルの作成過程で、長時間稼働可能な自家発電設備があることを知っていたため、エレベーター会社と交渉して点検を依頼し、震災翌日の17時には自家発電で非常用エレベーターを間欠運転させることができた。しかし、自家発電で動くはずだった揚水ポンプがトラブルで動かず、水は地下の受水槽まで取りに来てもらい、用意していた水タンクに入れて配布した。



震災時の炊き出し



夏祭りの様子



1階の共用スペース「ギャラリー広瀬」では自由に歓談

震災翌日には、自治会で購入した野菜と、各家庭に呼びかけて提供いただいた食材を使って、1階で豚汁とおにぎりの炊き出しをした。毎年の防災訓練の成果もあり、住民の協力はスムーズだったという。「でも、エレベーターが動く前だったので、階段を降りてこられる元気な人にしか提供できなかった。そのため翌日は、事前調査で把握していた高齢世帯を、自治会長と2人で戸別訪問して、安否確認と食材の配給をした」と話す杉山さん。この反省は、炊き出しよりも弱者支援を優先するよう防災マニュアルに反映されるとともに、外部に安否を伝えるための「大丈夫です」「応援願います」という玄関用マグネットステッカーを新たに作製・全戸配付することになった。

独自の防災マニュアル

震災時は、揚水ポンプのトラブルなど、想定外のことがあった。防災訓練で使用していたアルファ米を、管理組合で備蓄していると勘違いしていた家庭が多かったことも、想定外の一つ。「あくまでも自分たちで備蓄する自助が基本で、管理組

合は『助けが必要な人を助ける』。修正した防災マニュアルには、各家庭と管理組合でそれぞれやるべきことを分けて明記しました」と、杉山さんはマニュアルの特徴をあげる。

こうして完成した防災マニュアルは、全戸配付版と、役員や班長向けの詳細版の2種類があり、詳細版はエレベーターロビーや各共用スペースにも常時設置されている。

さらに、班長の懇親会では、お互いを覚えやすいように参加者に名刺をつけてもらい、集合写真を撮って配付している。「避難する際に顔なじみになった人から声をかけられ、心強かったと話していた。班体制を有効にするためにも、日ごろから顔見知りになっていただくことがたいせつ」と杉山さんは力を込める。また、震災後のアンケート調査で、合鍵でドアを開けてでも安否確認してほしい人のリストを作成し（20世帯）、ホームセキュリティが設置してあっても警備会社すぐに駆けつけられない場合は、班長などが複数で安否確認する体制も整えた。

将来は小規模多機能型拠点を

管理組合では10年後の入居者の高

齢化を見越して、高齢者が憩える共有スペースの整備策を練っている。現在2階の共用スペースには、マンション入居者限定の一時保育の場所があるのだが、利用者が1〜2人しかいないため、ゆくゆくはここをひとり暮らし高齢者への食事提供や脳トレ麻雀などもできる、居宅介護サービスの拠点とし、要介護者や子どもも利用できる場になればと考えているのだ。カーシェアリングや

防災マニュアルと同様に、すでに小規模多機能型拠点の先進事例の調査も始めている。

杉山さんは、「税金に相当する管理費を原資に、住環境の改善まで含めたトータルな提案ができるからこそ可能性がある」と感じている。「ライオンズタワー仙台広瀬」の人は、これまでの積み家とすべく、よりよい暮らしを探索し続ける。



安否確認ステッカー



災害時対応マニュアル全戸配付版

解

説

分譲マンションの特性と課題

分譲マンションは、同時期に同様の住宅を購入して入居することから、家族構成や年齢、所得階層などが揃いやすい。また、定住志向が強く、住民の流動性が低いことで、一気に高齢化がすすみやすい状況を生む。しかし一方で、住みやすい環境づくりについての意欲も高く、うまく働きかければ積極的な住民活動が起こりやすい状況でもある。

高度経済成長期以後、人口集中する都市部で住宅確保のために建設されてきた分譲マンションは、早いものは築後40年を経過。改修や建て替えという共有資産の維持についての大きな課題に直面しており、同時に、住民の急速な高齢化への対応にも迫られている。

今回紹介した事例の一つは、まともなることが難しいと考えられる高層のタワーマンションの活動である。

32階建の高層マンションである仙台市青葉区のライオンズタワー仙台広瀬では、管理組合と自治会が一体となつて、共有部分の拠点機能を生かしてさまざまな交流活動を行い、住民間の関係づくりをすすめることに、介護予防や災害時の対応、カーシェアリングなどの生活課題に取り組んでいる。管理組合の理事会を立候補制で立ちあげて管理費の節減を図り、住民の信頼を得て交流活動をすすめた。これを基礎に全戸加入の自治会を組織して、防災や高齢化対応の活動に取り組んでいる。

もう一つは、開発主体が異なる隣接するマンション8か所の管理組合が、一体となつて見守り・支え合い活動に取り組んでいる宝塚市の白瀬川両岸集合住宅協議会（以下、白瀬川ブロック）の活動事例である。環境問題をきっかけにマンション間の連携が始まり、高齢化への対応を共通のテーマに緊急対応ノートづくりに取り組んだ。そこから見えた生活課題に対応するために、マンションごとの見守り・支え合いの活動と、それらを束ねる組織づくりをすすめてきた。マンションごとの取り組み

の独自性を尊重しながら、単独ではすすめにくい部分を全体で対応して活動を展開しているところである。

マンションでの見守り・支え合い活動の展開

マンションは、ドア一枚で周囲を遮断できてプライバシーが保ちやすく、一般的には見守りや支え合いの活動がすすめにくいと言われてきた。しかし、今回紹介した2事例は、分譲マンションのもつ特性を活用して、ふれあい交流や、見守り・支え合いの活動を積極的に展開している。以下にその共通するポイントを整理してみる。

第一は、マンション内にある集会所や公園などの共用スペースが、ふれあい交流活動や見守り・支え合い活動をすすめる拠点として活用されていることである。ライオンズタワー仙台広瀬には、マンション内にさまざまな共有スペースがあり、ふれあい交流活動をすすめる拠点になっている。また、白瀬川ブロックの事例では、住宅ごとの集会所がサロンや交流活動の場として活用されるとともに、活動の規模や内容に合

わせて、マンション群全体で共有スペースを有効活用している。

第二に、分譲マンションの管理組合は、各戸から管理費や修繕積立金を集めており、活動をすすめるための資金があることである。直接自治会費を管理費から支出することは難しくても、ふれあい交流活動をすすめる費用を負担したり、自治会の活動に対してさまざまな助成や場所の提供などの支援をすることが可能である。ライオンズタワー仙台広瀬では、管理組合の働きで節減した管理費の一部を自治会費として充当し、自治会全戸加入を実現している。

第三は、人材が豊富なことである。住民のなかにいる多様多才な人材を、地域活動のなかにうまく引き出すことができれば、活動推進の大きな力となる。あわせて、本人にとつても、地域のなかでこれまでの経験を生かして社会的役割をもつて有意義に過ごすことができる。そして、とりわけ重要なのが、これらをコーディネートして活動を推進していくリーダーの役割である。両事例においても、管理組合や自治会の活動展開のなかで、多くの人材を発掘して

管理組合のあり方と 自治会との関係

きており、その人材のなかから活動をまとめていくリーダーも生まれている。住民のなかに可能性を秘めた人材がまだまだ多数いることも認識されており、今後さまざまな活動をすすめていくことで、新たな人材発掘を目指している。

第四は、住宅を共有するという、ある意味運命共同体であることだ。資産を管理してよりよい環境を維持するためには、住民の関係づくりを意識することになる。そして、構造上も顔を合わせる機会が多くなるようになっていく。これらを押さえて交流活動を行うことが、見守り・支え合い活動への展開をすすめることにつながる。ライオンズタワー仙台広瀬では、入居当初から挨拶やさまざまなふれあい交流の活動に力を入れており、白瀬川ブロックでも、「楽しくなければ成立しない、挨拶から始まる、いかに大勢の人を巻き込むか」を視点にして、マンションの垣根を超えた交流活動を展開している。

共有財産である住宅を管理する目的で設立されるのが、管理組合である。この管理組合の強化が見守り支え合い活動推進の第一歩であること

は、二つの事例からも明らかである。資産管理を円滑に行うためには、住民間の良好な関係づくりが不可欠であり、2004年1月に改正されたマンション標準管理規約では、地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成が管理組合の業務として規定されるようになった。資産価値を高めるためには、ハード面の建物管理に加えて、安全で安心な住みやすい環境をつくるソフト面での取り組みが不可欠である。管理組合がハードを管理する組織だとすると、マンションのソフト面（住民のつながり）をつくる自治会組織が必要となる。

ライオンズタワー仙台広瀬の事例では、管理業務を管理会社任せにせず、管理組合が適切な対応を行うことで、管理費の大幅な節減を行って住民の信頼を得た。そのうえで、自

治会を組織し、自治会費を管理組合から助成することで全戸加入を実現した。そして、その自治会を基盤に、さまざまな交流事業を実施することで住民間のつながりを強くし、さらに住みよい住宅づくりに向けたさまざまな取り組みを展開している。

一方、白瀬川ブロックの事例では、異なる管理組合同士が情報交換を行うことで、理事の任期延長や管理会社の業務比較などの取り組みがすすみ、管理組合の運営体制強化につながった。また、共通課題である高齢化の問題に取り組むなかで、見守りや支え合いに必要なコミュニティづくりは、自治会の役割であるという認識ができて、順次自治会が立ちあがりつつある。ブロック内の8つのマンションの状況（53頁・表1）を見ると、さまざまな活動の展開状況と自治会設立の動きが連動していることがわかる。

そして、管理組合と自治会の関係で重要なことは、それぞれの違いを十分理解したうえで、実情に応じて役割分担を明確にして協働することである。両事例でも、交流活動などの住民間の関係づくりは自治会の役

割と捉えて、管理組合は自治会活動が円滑にすすむように、人材の協力や広報の支援、活動拠点の提供、資金援助をするような体制がとられている。

この自治会活動の推進は、マンション内だけでなく、マンションを含むその周辺地域のコミュニティとの関係でも大きな意味がある。その地域の福祉、教育、環境、まちづくりなどの生活課題は、単独のマンションだけでは解決できるものではない。自治会活動を通じて周辺の地域のコミュニティに参加する視点が必要である。そのため、積極的に地域に開いた活動が行われるような配慮が望まれる。

両事例においても、周辺地域の住民に向けて行事やイベントへの参加を呼びかけたり、サロンや交流活動を活性化させるなど、地域に溶け込む工夫がされている。また、白瀬川ブロックの事例では、小学校区単位のコミュニティ活動への積極的な関与が、管理組合同士の情報交換や組織づくりのきっかけとなっている。

11

公営住宅
建て替え・集約化

「団地」という“タテ”のつながりと
「地域」という“ヨコ(面)”のつながりを結ぶ拠点

大牟田市営住宅 (福岡県大牟田市)



大牟田市では、1988年から老朽化した市営住宅の建て替え事業を行っている。かつて、子どもたちの声でにぎやかだった団地は、時間の経過とともに高齢化が進出し、完成した住宅に移転する人たちの半数以上を高齢者で占めるようになっていた。市営住宅には、低所得者、高齢者、障害者、母子世帯など、さまざまな事情のある人たちが暮らしている。高齢者などに配慮したバリアフリーの建物整備はごく当たり前になってきたが、高齢化に伴う団地内のコミュニティや地域力の低下などは、建物の更新とともに大きな課題である。2009年に高齢化率は30%を超え、以降、毎年上昇している。

大牟田市

石炭産業とともに発展した鉱工業都市。“黒ダイヤ”のまちとして日本の産業を牽引してきたが、国のエネルギー政策の転換により衰退。人口は1960年代の約210,000人をピークに減少に転じ、今なお減少を続けている。高齢化率31.6%は全国平均のおよそ15年以上先をすすんでいるような状況だ。

■人口	122,257人 (2014.1.1 現在)
■世帯数	57,388世帯 (2014.1.1 現在)
■高齢化率	31.6% (2014.1.1 現在)

事例1

市営新地東ひまわり住宅

老朽化した市営住宅の建て替えに伴い、大牟田市が2006～2008年にかけて建設した120戸の集合住宅である。市内中心部に位置し、大牟田駅から徒歩10分ほどと、ほかの市営住宅と比べると交通アクセスはよい。道路も整備され車の利便性が高く、日常の移動は車となるのが主な地域である。周辺は住宅街となっており、徒歩圏内にスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ほか物販店舗などが存在する。中友小学校区に所属している。

団地の1階に福祉施設を併設

新地東ひまわり住宅は、昭和30(1955)年代に建設された改良住宅※328戸と、公営住宅168戸が混在する新地町市営住宅を建て替えてできた120戸の市営団地である。従前の新地町市営住宅は、狭小な住空間や建物の老朽化に加え、団地や周辺地域とのコミュニティの欠如によるさまざまなトラブルを抱えていた。当時、大牟田市の高齢化率は27・8%に対し、団地の高齢化率は48・3%とほかに高く、5年後には59・6%にも達すると見込まれていた。また、高齢者世帯が65%、ひとり暮らし高齢者が43・6%を超える状況にあった。

大牟田市は団地の建て替えにあたり、入居者の意向を把握するためアンケート調査を実施した。結果「緊急通報システムや近隣住民の助け合いを希望する意見が多く、高齢化による不安解消や、住民同士の支え合い」の仕組みの構築、ひとり暮らし高齢者を中心とした福祉サービスが求められていることがわかった。

一方、国土交通省の整備方針により、2004年度から公営住宅における100戸以上の建て替え事業では、原則、社会福祉施設などの併設が義務づけられていた。そこで大牟田市では、住まいづくりが高齢者の暮らしと密接な関係にあり、地域・まちづくりや福祉施策などと切り離

※改良住宅 老朽化した木造などの不良住宅が密集する地域において、その地区の環境整備のために造られた住宅

せない関係にあると考え、住宅部局が福祉部局へ積極的にアプローチし、両部局による連携体制を整えた。

大牟田市では、団地の建て替え事業を単なる建物の更新ではなく、高齢者などの社会参加や、高齢期の住まいのあり方を視野に入れた高齢者対策を、重点課題の一つとして位置づけている。そこで、地域全体を包括した住環境の改善を図り、健康で活力ある団地再生を目指すとともに、団地や周辺地域とのコミュニティの再生（再構築）をはじめ、地域居住者の多様な生活支援ニーズに対応できるネットワークの拠点施設として福祉施設を併設することにした。

団地に併設する社会福祉施設などの用途および運営については、さまざまなノウハウをもち、効率的な運営が期待できる民間事業者を設計段階から公募した。一般的な公募の場合、行政が検討した箱モノを市が整備し、その後、運営事業者を募集して決定することが多いが、大牟田市では、地域住民や入居者が求めている福祉サービスを的確に把握し、制約された公的サービスだけでなく、民間事業者による柔軟な発想による新たなサービス展開を期待し

て、設計段階から公募するという手法がとられた。

福祉施設の運営事業者の選定にあたっては、大牟田市が提示した高齢者生活支援および子育て支援サービスを基本要件に、提案型公募で行われた。5つの団体から応募があり、市内で介護老人福祉施設などを運営している「社会福祉法人それいゆ」が選定され、入居者のコミュニティ再構築を支援するパートナーとして、大牟田市とともに計画段階から参画。新しい団地の1階に地域交流拠点として「ふらねコパン」を開設した(図1)。

地域交流拠点から 広がる支え合い活動

さらに大牟田市は、再生のためのまちづくり会議の運営を地元の有明工業高等専門学校建築学科に委託し、社会福祉法人それいゆ、有明工業高等専門学校、行政（住宅部局、福祉部局）の4つの関係団体によるサポートチームをつくって支援を始めた(図2)。そして、入居者のコミュニティ再生事業として、自治会役員に参加を中心にワークショップを定期的に開催したり、健康ウォークラ



写真1 大牟田市営新地東ひまわり住宅

市営新地東ひまわり住宅

所在地

- 大牟田市新地町 14-7
- JR 鹿児島本線 大牟田駅より 徒歩 10分

経緯

2005～2007年 新地東ひまわり住宅を建設

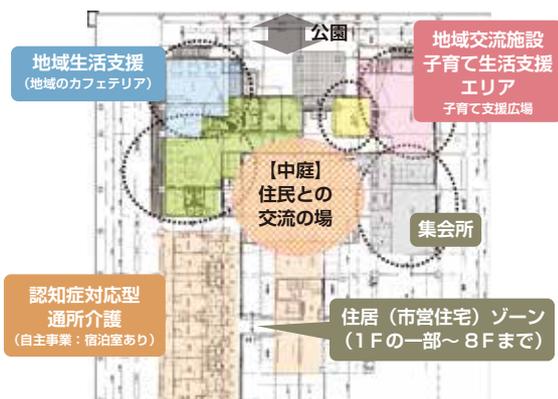
2007年 新地東ひまわり住宅完成

2007年 ふらねコパン開設

統計データ

■人口	188人 (2013.4.1現在)
■高齢化	67.8% (2013.4.1現在)
■設置主体	大牟田市 (賃貸)
■住棟構成	1棟 120戸

図1 ふらねコパンの見取り図



地域交流プラザ「ふらねコパン」

運営法人 社会福祉法人それいゆ

開設 2007年9月1日

構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上8階建の1階部分の一部(施設部分の延床面積:452.75㎡)

所有形態 有償貸付10年間(11年目以降は事業内容について評価を行ったうえで契約期間終了前に大牟田市と事業者が協議)。建物は大牟田市が設置。躯体以外の内装などは賃借している法人が整備。

建物整備に係る支援(施設整備費の補助)

- ・「地域住宅交付金(改良住宅等改善事業)」制度を活用し大牟田市が建物整備(団地部分)
- ・「地域介護・福祉空間整備等交付金(市町村提案型事業)」制度を活用し、法人が内装・設備等を整備

主な実施サービス・事業

- ・認知症対応型デイサービス(定員12人)、宿泊サービス(介護保険以外の自費サービス)
- ・子育て支援(定員なし/会員制)
- ・カフェテリア事業(営業時間11時~17時、夜間営業あり<予約制>)
- ・地域交流施設(地域交流イベント、介護予防事業、ボランティア育成事業など)

リーやもちつき大会を実施するなど、集合住宅に住むことの意義を見出してもらえる場を提供した。しかし、すべての入居者が参加するには至らず、120世帯すべての住民の意識を変えることはできなかった。そこで、ふらねコパンを中心に、地域住民を巻き込んだ再生事業に取り組むことになった。折しも大牟田市では、徘徊高齢者を地域住民の力で搜索するとともに、地域住民のコミュニティの構築を目的とした「徘徊模擬訓練」(徘徊SOSネットワーク

ク模擬訓練)を各小学校校区(日常生活圏)ごとに開催しようとした。ふらねコパンは、開催の場として十分な空間であることに加え、事務局機能の中核を担うことのできる人材が配置されているなど、まさに理想的な場であった。こうして、ふらねコパンは「公営住宅」という「タテ」のつながりと、「地域」という「ヨコ(面)」のつながりを結び拠点となった。校区の中心的な役割を担う徘徊模擬訓練は、民生児童委員をはじめ、多くの地域

図2 4つの関係団体で支援するサポートチーム



住民の協力を得ながら開催することで、地域のネットワーク強化のきっかけの一つとなっている。また、ふらねコパンでは、大牟田市の委託事業を受け、介護予防を目的とした口腔ケア教室や健康体操教室のほか、革細工教室、フラダンス教室など、ほぼ毎日のようにさまざまなサークル活動が開催されており、地域交流拠点としての機能の幅が広がっている。加えて、中間領域である中庭では、地域と市営住宅入居者との交流の場(写真2)として、



写真2 地域の住民を交えた季節ごとのイベント(七夕そうめん流し大会)

季節ごとのイベント(流しそうめん、クリスマス会、もちつき大会、サークル発表会など)を開き、自助・互助の再構築に寄与している。

今後の課題・展望

活動主体はあくまで住民であり、地域住民が主体性をもって、それぞれの役割分担を明確にしていくことが重要である。行政は「福祉施設という器をつくった」という実績ではなく、運営事業者や民生児童委員など、関係する人たちとのパートナー

事例2

南橋市営住宅

シップのもと、同じ目線で協働し、ソフト面においても仕かけをしながらしっかりと支えていくことが重要である。そうすることで、はじめて住まいに福祉施設を併設した意義が生まれ、真の意味で福祉施策と住宅施策とが連携した安心住空間の創出につながると思われる。特に、支援側である行政は、縦割り施策に終始しないことが重要だ。

ふらねコパンが開設して5年、すべての事業が軌道に乗ってきている。市営住宅という「タテ」の連携にはいまだ課題は多いものの、交流を深めながら少しずつ進展をしており、引き続き入居者の理解を深めていくとともに周知のための取り組みが必要である。

地域の人たちや高齢者をはじめ、支援を必要とする多くの人びとが地域のなかで安心して暮らし続けるための拠点として、地域住民と介護サービス事業者、そして行政との協働の実践活動の場として継続した取り組みが望まれる。

老朽化した北部地区市営住宅の建て替えにより、新たに建てられた集合住宅の一つである。郊外型ベッドタウンで、なだらかな丘陵地帯にあり、外出はバスまたは車の利用が多い。JR鹿兒島本線大牟田駅・天神大牟田線西鉄銀水駅まで距離はあるものの、バスによるアクセスは比較的良好である。徒歩圏にスーパーマーケットもあり、そのほかコンビニエンスストアや物販店舗・食堂も多数存在する。また、診療所・総合病院が1km圏内に複数あり、不便はない。

多世代をゆるやかにつなぐ サービス拠点を

南橋市営住宅がある北部地区市営住宅は、原の前・南橋・橘・吉野さくら・白銀・南白銀の6団地から構成される大規模団地である。もともと昭和20（1945）年代後半から昭和30（1955）年代に建設された約860戸の木造平屋建てを含む集合住宅であったが、老朽化に伴い、1988年から20年間にわたり区画を整備し、建て替えを行った（図3）。建て替えにあたっては、高齢者に配慮した居住環境の向上と地域コミュニティの再生（創設）が必須テーマであった。そこで、市は大規模団

地の建て替えによって発生した余剰地を公募型一般入札で売却し、社会福祉法人天光会を誘致した。こうして、「地域密着」「多機能」「地域交流拠点機能」をコンセプトに、大牟田市初のサテライト型小規模特別養護老人ホームをはじめ、地域密着型サービスを中心とした複合福祉施設「ケアタウンたちばな」が整備された（図4）。

ケアタウンたちばなには、フォーマルなサービス以外にもインフォーマルな活動を支援する地域交流施設が併設されている。大牟田市では、小規模多機能型居宅介護などの地域密着型サービスを整備する際に、地域交流施設の併設を義務づけてい

る。これは、福祉施設を地域の社会資源として利用しやすくするために、福祉施設の敷居を低くすることで、閉じこもりがちな高齢者に出かける機会と場所を提供しようというものだ。

さらには、高齢者から子どもまで、さまざまな世代の住民によるゆるやかなネットワークの構築と、地域で暮らし続けるためのサービス拠点が求められている。そこで、市民・介護サービス事業者・行政との協働により、高齢者、子育て世代、幼児から青少年を含めた多世代が、地域交流施設でのさまざまな活動をおし、助け合い、支え合い、おかげさま・お互いさまといった自助・互助による共生型地域コミュニティを醸成する場を提供。筋力アップ体操、口腔ケア教室など、介護予防事業を行うことで、地域のなかでいつまでも元気に生きがいをもって暮らし続けることができる、多機能なサービス拠点の整備をすすめている。

各種団体をつなぐ 「南橋よらん会」

南橋市営住宅には3つの自治会があるが、入居者の高齢化により自治

図4 公営住宅に隣接する
ケアタウンたちばな全景



地域密着型小規模
特別養護老人ホーム 20 床

介護予防拠点・
地域交流施設

小規模多機能型
居宅介護

認知症専用
デイサービス

ヘルプステーション、
居宅介護支援事業所

図3 北部地区公営住宅建て替え事業ローリング図

約 860 戸（昭和 20（1945）年代後半～30 年（1955）
代の木造平屋）→ 578 戸（地区外除く）



吉野さくら団地 98 戸 / H06～07

白銀団地 168 戸 H01 563～

橋 団地 60 戸（1 期）H08～09
90 戸（2 期）H09～10

南橋団地 96 戸（1 期）
H14～15

原の前団地 51 戸 / H17～18
75 戸（2 期）

南橋団地 75 戸（2 期）
H17～18

地区外建設
募立 192 戸

南白銀団地
144 戸解体 H18～19

建て替えによる空き地が発生！
福祉施設を誘致、土地を売却し
サテライト特養などを建設。

南橋市営住宅

所在地

- 福岡県大牟田市
大字橋字原ノ前
- JR 鹿児島本線
吉野駅より
徒歩 30 分

経緯

1988 年度 北部地区公営住宅建て替え事業を開始
2007 年度 南橋市営住宅が完成
2008 年度 ケアタウンたちばな開設
2012 年度 南橋よらん会発足

統計データ

■ 人 口	483 人 (2013.4.1 現在)
■ 高齢化率	52.9% (2013.4.1 現在)
■ 設置主体	大牟田市（賃貸）
■ 住棟構成	12 棟 246 戸

会活動などへの参加が減少し、入居者間の交流が少なくなっている。日頃の交流機会や日常の挨拶も少なく、除草活動などの自治会活動の機能が低下している状況である。

また、閉じこもりや孤立死（室内死亡）などが年々増加しており、市営住宅全体で年平均 2～3 人（2012 年度は 7 人）の孤立死が見られるなど、団地内コミュニティの衰退（希薄化）に起因したさまざまな問題がある。

大牟田市はそうした状況を鑑み、コミュニティ活性化を目的とした 1 件 25 万円の活動費補助を予算化し、市営住宅を管理する市の建築住宅課から団地自治会に話をもちかけ、南橋市営住宅の 3 つの自治会役員、地域包括支援センター職員、ケアタウンたちばな職員、民生児童委員、行政による準備会を設置した。そして、計 4 回の準備会議ののち、2012 年 9 月に、南橋市営住宅と周辺住民とのコミュニティの活性化と再生を



写真3 第1回南橋よらん会の様子（介護予防体操）

目指して、「南橋よらん会」が発足した。「よらん会」とは、「気軽に寄り集まってみんなでおしゃべりしましょう」という意味である。

**コミュニティづくりから
支え合い活動へ**

南橋よらん会は、まずはじめに介護予防を目的としたサロン活動と食事会に取り組んだ（写真3）。毎月第4日曜日に開催されており、毎月の企画は「南橋よらん会」の役員が夜に集まって決定し、運営は地域包括支援センターやケアタウンたちば

などの関係機関や団体の協力を得ながら実施している。

イベントには毎回40～50人程度の参加があり、健康教室やカラオケ大会に加え、隣接する介護事業所の避難訓練に参加するなど、活動は団地内だけにとどまらず、地域の行事として広がりを見せている。今年からは自治会役員を中心に徘徊模擬訓練にも参加した。

これらの活動は、まずは家から出て、住民（入居者）同士の交流を図り、顔の見える関係づくりを構築し、自助・互助の関係を強化しようとするものであるが、活動の延長線上として、ひとり暮らし高齢者などを見守る「青いタオルかけ運動」（写真4）にも取り組み始めている。これは、団地内での孤立死をなくそうと自治会役員が中心となって高齢者の安否確認を行うものである。安否確認を希望する高齢者は、朝起きたらベランダに青いタオルをかけ、夕方になるとそのタオルを部屋にしまうというものだ。ごく当たり前と思われる活動だが、ちょっとしたきっかけと支援する関係団体をつなぎ合わせることで、コミュニティという言葉が無縁だった市営住宅にもこう

した活動ができるまでに至った。

今後の課題・展望

コミュニティ活性化の活動は始まったばかりである。自治会が関係者に支えられて、入居者同士がお互いに交流し、助け合い、そして生きがいのある自立生活が送れる環境づくりへの第一歩を歩み始めたところだ。住民の主体性を引き出すために、地域包括支援センターやケアタウンたちばな、行政は手をかけすぎず、住民の自主・自立した住民主導による活動が望まれる。

超高齢社会を迎え、高齢者の暮らしは制度だけでは支えられなくなってきた。住みなれた地域やわが家に暮らし続けるためには、健康なうちから自らの高齢期にしっかり向き合い、そして地域住民自らがお互いの暮らしに関心をもち、地域住民力を向上させていくことがたいせつである。



写真4 南橘市住にはためく“青いタオル”
～地域に広がる見守り活動～

ケアタウンたちばな

運営法人 社会福祉法人天光会

実施サービス・事業

- ・ 居宅介護支援事業所
- ・ 訪問介護事業所
- ・ 認知症対応型通所介護事業所
(定員 11人)
- ・ 小規模多機能型居宅介護事業所
(登録 25人)
- ・ 地域密着型特別養護老人ホーム
(2ユニット 定員 20人)
- ・ ショートステイ (特養内に設置 定員 2人)
- ・ 介護予防拠点・地域交流施設

建物整備に係る支援 (施設整備費の補助)

「地域介護・福祉空間整備等交付金」制度を活用し法人が建物整備、以外は法人自己資金

12

公営住宅
建て替え・集約化

— 公営住宅の集約化 — 夕張市公営住宅・ 歌志内市公営住宅 (北海道夕張市・歌志内市)



かつて炭鉱のまちとして栄えた北海道夕張市と歌志内市。1960～1970年代にかけて閉山が相次ぎ、人口が激減し、現在も減り続けている。かつては、炭鉱労働者等のために整備された公営住宅の老朽化もすすみ、建て替えが検討されるなか、20年～35年後を見据えた公営住宅の集約化が始まった。人口減・高齢化という課題に直面する2つの市の取り組みを紹介する。

夕張市	
■人口	9,782人 (2014.1.31 現在)
■世帯数	5,462世帯 (2014.1.31 現在)
■高齢化率	46.33% (2013.12.31 現在)
■公営住宅住棟構成	523棟 3,778戸 (公営住宅173棟 1,444戸、改良住宅157棟 1,609戸、賃貸住宅183棟 875戸・道営住宅10棟 150戸) (2013.4.1 現在)
歌志内市	
■人口	4,030人 (2014.1.31 現在)
■世帯数	2,213世帯 (2014.1.31 現在)
■高齢化率	43.1% (2014.1.1 現在)
■公営住宅住棟構成	237棟 1,448戸 (公営住宅79棟 468戸、改良住宅158棟 980戸) (2013.6 現在)



築年数の経った公営住宅 (夕張市)

夕張市は大小24の鉱山を抱え、1960年には人口11万6900人を数えたが、1970年代に入り次々に閉山。1990年の三菱南大夕張炭鉱閉山を最後に、「炭鉱の街夕張」としての歴史に幕を閉じた。2014年1月31日現在の人口は9782人、世帯数5462、高齢化率は2013年12月31日現在46・3%で、全国の市のなかで最も

事例1 夕張市公営住宅

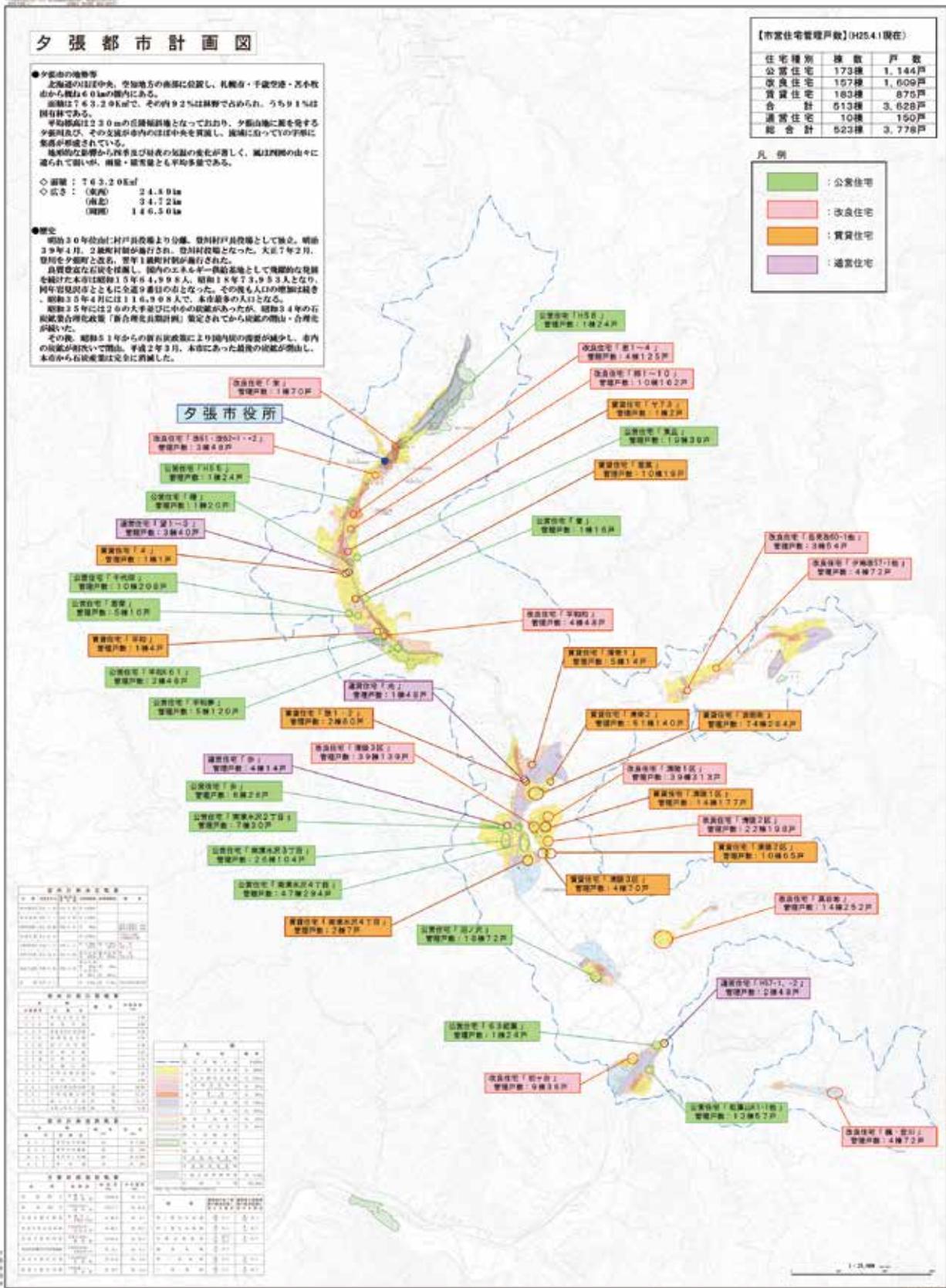
高齢化率が高い。2013年6月現在、公営住宅は3778戸で、うち1564戸が空住戸となっている。

20年後を見据えたまちづくり

50年の年月を経て、最盛期の10分の1の人口となった夕張市は、東京23区よりも広い面積に、炭鉱の坑口の周りに集落が点在する広域分散型の居住形態であることや、公営住宅(元炭鉱住宅)の老朽化が著しく、住棟の集約と建て替え、改修、取り壊しなどが直面した課題となっている。

市は20年後を見据えた「まちづくりマスタープラン」を、「歴史文化・自然環境の保全と継承」を基本理念に、市民参加で2012年に策定した。夕張市では、住民の理解を得て、10年、15年かけて各団地を小さくしながら、国道や道道と鉄道が並行して走る南北を軸に、分散している集落を北・中央・南に段階的に集約をして、「安心して幸せに暮らすコン

夕張市営住宅位置図 (夕張都市計画図)



パクトシティゆうばり」の実現を目指している。

公営住宅の54%が集中し、市内人口の約4割が暮らす清水沢地区には、木造平屋の長屋型の住宅56戸を、2011年から整備し「あゆみ団地」と命名した。高層住宅を建設することで、集約と立て替えを一気に解決する案も検討されたが、RC（鉄筋コンクリート造）の場合、国の耐用基準の70年の2分の1を経過しないと用途変更ができない。しかし、「高



新しい公営住宅の様子（夕張市）

齢化と人口減少のすすむ夕張市で、果たして35年後まで公営住宅として使い続けることはできるのか」「低層で昔の炭鉱長屋のようなコミュニティがいいのではないか」「次の世代が暮らし方に合わせて住戸内を可変できるものがないのではないかな」などの声から、建設コストも抑えられ地元の建設業者でも受注・営繕ができる、地域循環型の木造住宅を整備した。

一方で、公営住宅が1000戸近くある清陵地区の入居率は34%。もともとは1500戸ほどが生活していた地域であるが、現在も下水道は整備されておらず、入居者の多くは高齢者だ。ここには1棟20世帯の住棟があつて、3棟が一つの合併浄化槽につながっているが、現在1棟に3〜4人しか暮らしていない状態のため、浄化槽の維持費負担が大きく財政に影響を与えている。ここでは、建て替え・移転を視野に入れながら、一つの浄化槽につながる住棟単位での集約作業も同時に行っている。

真谷地区では、1棟18戸の4階建て住宅12棟に、まばらに入居しており、入居率は38%。住民の「この集落に住み続けたい」という声を反

映し、ほかへ移転ではなく6棟に集約することにした。住民のコミュニティの場であるお風呂を修繕し、集約した住棟もすべて低層階の1〜2階にしたうえ、手すりもつけ、住宅の断熱性もあげることとした。

こうした公営住宅の集約と建て替えのほか、民間賃貸住宅の建設促進のために建設業者に補助を出したり、一定の高品質な住宅を建てた場合、一戸当たり200万円の補助金を出すことで民間住宅への転居や持ち家を促進したり、高齢者が管理しきれなくなった中古住宅を売買する不動産情報を出して大きな家を維持できなくなった人を公営住宅に誘導し、逆に公営住宅で家財が多くなつた人を中古住宅に誘導したりと、さまざまな支援策を用意して、公営住宅に限らない暮らし方の選択肢を広げている。

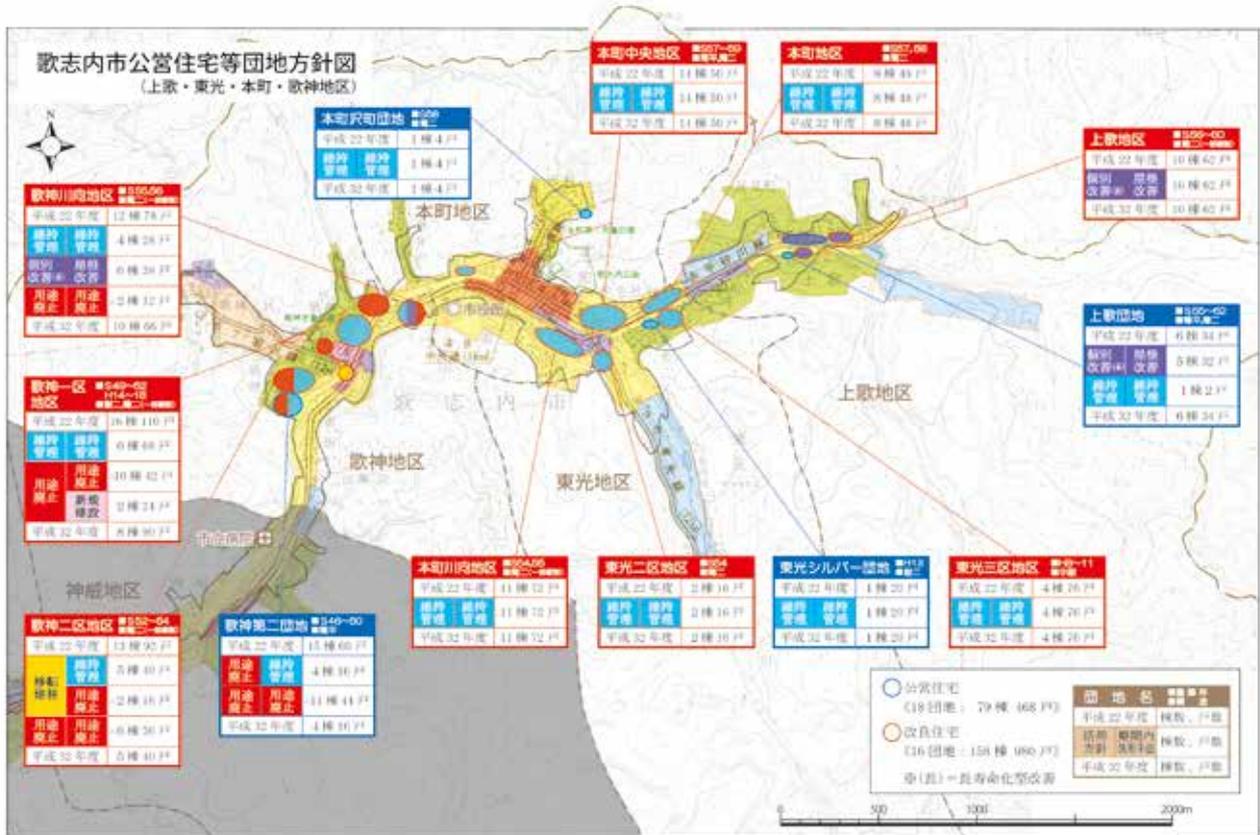
事例2

歌志内市公営住宅

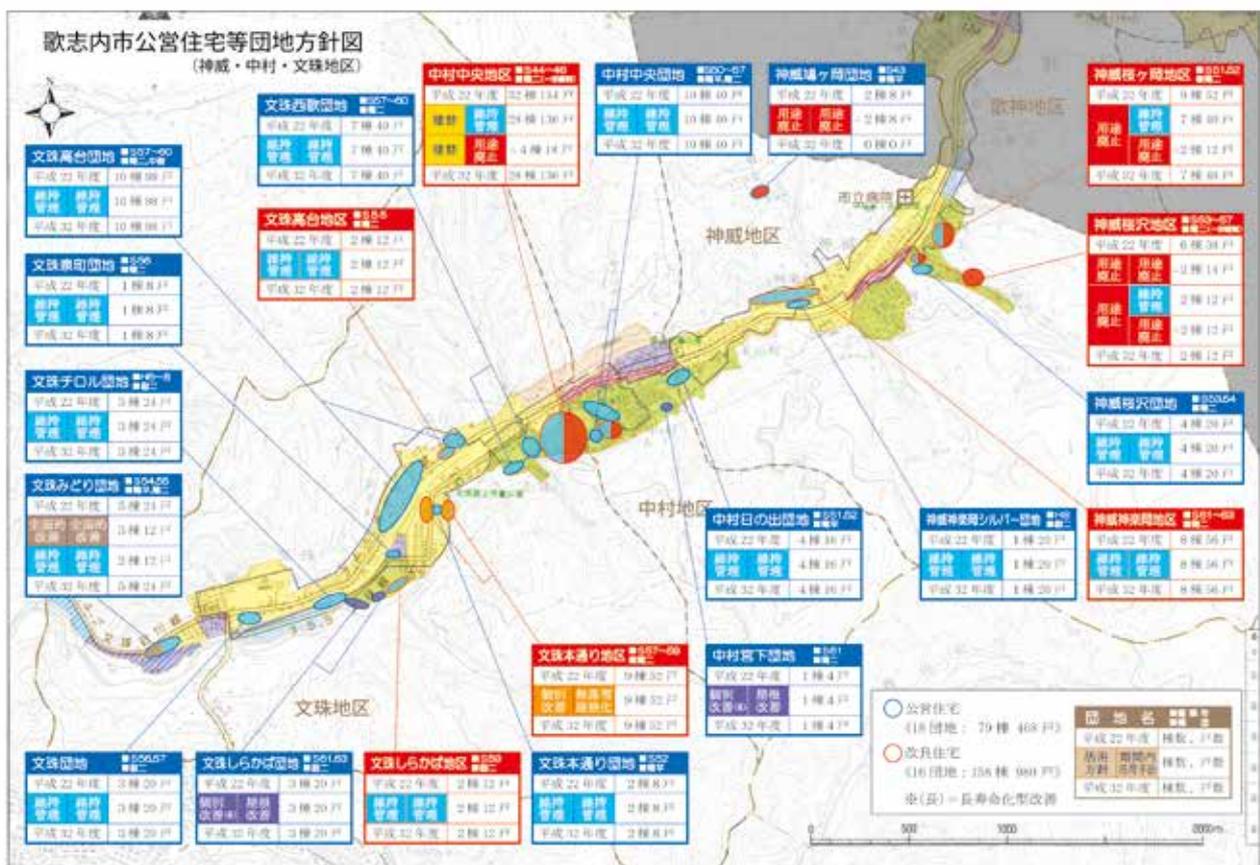
歌志内市は純産炭地として栄え、最盛期の1948年には人口4万6000人を誇ったが、1960年代に入つて石炭産業の不振から閉山が相次ぎ、1981年には10000人を割りこんだ。さらに、1995年3月には市内最後の空知

炭鉱が閉山となった結果、この10年でも約1500人の人口減少がすすんでいる。

現在、人口4030人、世帯数2213、高齢化率43.1%（2014年1月31日現在）で、日本一人口が少ない市となっている。



歌志内市調④ 平成22年6月現在



歌志内市調⑤ 平成22年6月現在

歌志内市公営住宅等団地方針図。全市にわたって公営住宅が点在している

老朽化した炭鉱住宅の建て替え

閉山前は、炭鉱会社が福利厚生の一環で社宅を建て、電気・水道・燃料代・住宅費も全額会社が負担していた。定住化を図るために炭鉱会社と市で半分ずつ費用を出し合って改良住宅（65頁脚注参照）を新築したり、閉山後は炭鉱住宅を市営住宅として改修したりと、公営住宅の近代化を図ってきた。このような手厚い住宅政策のため、持ち家比率があがらなかった面がある。

市営住宅の多くは1960年代後半から1970年代後半に建設さ



築年数の経った公営住宅（歌志内市）

れたもので、2013年6月現在、1981年以前の公営住宅が230戸、1982年以降が238戸、また改良住宅は1981年以前が574戸、1982年以降が406戸、あわせて1448戸ある。この数は、市の世帯数の約6割にも相当し、そのうちの388戸が空住戸になっている。

生活の利便性をベースにした住宅の集約化

市は、1998年度に、「公営住宅等再生マスタープラン」を策定し、耐用年数を経過した古い住宅の建て替えなどの住宅整備をすすめてきたが、2011年度には新たに「公営住宅等長寿命化計画」を定め、さらなる効率的な住環境の整備をすすめている。この二つの計画の策定背景と目的は、老朽化した市営住宅をいかに延命するかと同時に、維持にコストがかかり、生活利便性の悪く、築年数の古い住宅（団地）を廃し、比較的住環境の良好な築年数の若い住宅（団地）へ集約を行うというものである。歌志内市には総面積の約3%しか平地が無く、斜面に張りつ

くように建設された市営住宅（元炭

長く住み続けられる地域を

鉱住宅）を、市の中心部を走る道道沿線に移転・集約し、市営住宅に暮らす高齢者の生活の利便を図ることを目指している。

2010年6月現在の市営住宅入居者世帯は、単身が40・1%（うち23・0%が高齢者）で最も多く、ふたり暮らし世帯の37・2%とあわせて7割以上が2人以下の世帯となっている。居住年数は、11～15年が29・7%と最も多く、21年以上も21・2%にのぼる。

2010年8月に行った公営住宅等（公営住宅+改良住宅）入居者への意向調査によれば、「現在の公営住宅等に住み続けたい」が59・1%で最も多く、「現在の公営住宅等を建て替えてほしい」「ほかの公営住宅等に住み替えたい」の回答と合わせると、公営住宅で継続して移住したいという意向が87・8%と大多数にのぼっている。

また、「全員顔見知りであり、隣近所の人とよく話す」が25・6%で、「だいたいわかり、隣近所の人と時々話す」が48・3%と大多数を占める。これまでに町内会ごとに開催されて

きた運動会や餅つき、カルタ大会などのイベントをとおして培われてきた地域とのつながりが、ご近所の結束力ともなっており、この地に住み続けたい理由の一つになっているのだろう。

一方、老朽化する住宅への改善要望のほか、「高齢者の生活を支援する施設の整備」が32・7%と最も多くなっていることから、高齢化がすすむなか、それでも住みなれたこの地に住み続けたいという住民の願いが現れているといえる。



新しい公営住宅（歌志内市）

解

説

全国の人口急減地や被災地を先取りする実践

石炭産業とともに発展してきた福岡県大牟田市、北海道夕張市、歌志内市の3市では、現在、建物の老朽化による建て替えや、急激な人口減少による空き住戸の増加により、1棟に数戸しか住んでいない住棟の集約化、さらには団地や周辺地域のコミュニティの欠如によるトラブルや高齢化に伴う日常的な生活支援や介護などへの対応など、全国の公営集合住宅に今後訪れるであろう課題に、先駆的に取り組んでいる。

また、この取り組みは、これから被災地で直面する仮設住宅から災害公営住宅への転居、それに伴って生まれる仮設住宅の空き住戸対策としての集約化のヒントになるだろう。また入居時点ですでに50%をはるかに超えるような高齢化率の高い災害公営住宅での入居者支援や、団地や

周辺地域との支え合いを築く地域コミュニティづくりへの支援などに大きな示唆を与えてくれている。

住民の思いに寄り添う、立て替えと集約

3市ともに建て替えや集約化に向けて、入居者への意向を把握し、できる限り入居者の思いに寄り添うよう、計画の変更や転居のための思考期間の猶予、そして説明が丁寧に行われている。

夕張市は、20年後を見据えた「まちづくりマスタープラン」を住民参加で策定し、分散している集落を国道や道道と鉄道が並行して走る南北を軸に長期スパンで集約していく。建て替えでは、あえて耐火構造（70年）、準耐火構造（45年）に比べて耐用基準の短い木造平屋建てとし、耐用基準の30年の2分の1である15年を経過すれば、その時代の入居者のライフスタイルに合わせて住戸内容も変更できるようにした。また、「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、現在の集落に住み続けたいという住民の意向を反映して、老朽化した住棟の1・2階の住戸を、断熱性

アップやバリアフリー化などのリフォームで住環境を改善し、そのうえで数戸しか暮らしていない住棟の集約化を図っていくようとしている。

歌志内市でも、公営住宅等再生マスタープランを策定し建て替えをすすめる一方で、公営住宅等長寿命化計画も策定して、夕張市同様に、斜面に張り付くように立つ公営住宅を、利便性の高い道道周辺に集約をすすめている。また、高層住宅では人間関係が希薄になる傾向があるため、今後建て替える住宅は2階までにする予定だ。

公営住宅とその周辺地域をつなぐ福祉施設の存在

大牟田市の意向調査によれば、入居者は緊急通報システムや住民同士の支え合いの仕組み、生活支援や介護サービスを求めている。そこで大牟田市は、市営新地東ひまわり団地（1棟120戸）には介護サービス

事業所を併設して運営者を公募し、南橋市営住宅（12棟246戸）では余剰地を売却して介護サービス事業所を誘致した。

単に介護サービス事業所を公営住

宅に併設、隣接させただけではなく、大牟田市の特徴といえる。大牟田市は、2006年に介護保険法改正で誕生した地域密着型サービス（認知症対応型共同生活介護・小規模多機能型居宅介護など）を整備する際に、地域交流施設の併設を義務づけ、高齢者のほか、子どもや子育て世代をはじめ、さまざまな世代の住民が、交流の場をおして出会い、支え合う地域コミュニティの醸成を推進してきた。そうした経験に裏打ちされて、公営住宅に併設された介護サービス事業所は、介護サービスを提供するだけでなく、高齢者や障害者、母子家庭など、社会的な支援の必要人が多く住む市営住宅とその周辺地域とがともに支え合えるようにつなぎ、支えていくことを期待されているのである。

集合住宅（団地）の

支え合いをすすめるポイントと課題

日本福祉大学
社会福祉学部 教授

児玉善郎

集合住宅（団地）の

1 支え合いを

すすめるポイント

① 地域に住み続けたいという思いの共有がつながりを生む

地域に愛着をもち、できる限り住み慣れたところに住み続けたいという思いを共有することが、人と人のつながり、地域と集合住宅（団地）とのつながり、マンション同士のつながりを生んでいる。京都の有隣学区・明倫学区や仙台市の片平地区の取り組みでは、古くから住む住民が、マンションや災害公営住宅に新しく住む住民と協働することが、自分たちの住み慣れたまちに住み続けるうえで必要なことととらえて、積極的につながるうとしてしている。また、白

瀬川両岸集合住宅協議会においても、開発主体の異なる民間分譲マンションの居住者同士が、この地域に住み続けたいという思いを共有することで、協働で支え合いに取り組んでいる。

これまでのコミュニティは、どちらかといえば同質なもの同士のつながりを重視し、そのことが生活の安心につながると思われてきた。しかし、少子高齢化、人口減少、ひとり暮らし世帯の増加などがすすむなかでは、同質性のあるコミュニティだけでは支え合うことが難しくなり、必ずしも生活の安心・安定につながるわけではない。むしろ、新旧住民がつながり、形態や開発主体の異なる住宅の居住者同士が協働するなど、異質なものがつながることによって、コミュニティが活性化し、地域で安心して住み続けるうえで、住民支

え合いのさまざまな取り組みが可能になると考えられる。

② 住民が気軽に集える場の運営によるつながりづくり

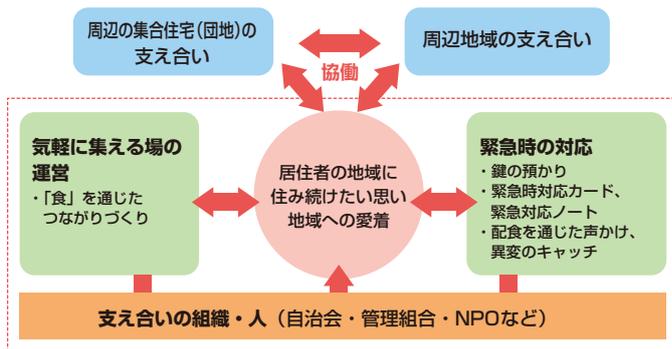
集合住宅（団地）の集会所や空き店舗を活用した、住民の集う場を設けることにより、住民同士のつながりを通じた、見守りや異変の発見が可能になる。その際に、どのような集う場を設けるのか、何をねらいとして運営するのが、重要なポイントとなる。

森の里荘、明舞団地、高島平団地などでは、食えることを通じた住民が集う場の運営を見守りにつなげている。場所の設け方は、森の里荘は集会所であるのに対して、明舞団地・高島平団地は、団地内の空き店舗の活用であり異なるが、いずれも居住者にとって便利な立地に、気軽に利

用できる雰囲気運営している。運営主体は、森の里荘が自治会、明舞団地・高島平団地はNPOとやはり異なる。ただし、共通しているのが、喫茶や食堂で食べものを提供するところをメインのねらいとして運営しているのではなく、住民が気軽に集える場を提供し、住民同士のつながりをつくることを一番のねらいとしている点である。参加している住民にとっては、食えることを通じて幸せな気持ちになり、もともと知り合っていない参加者同士の会話が弾むという。それにより、集う場以外で出会った際にも、声をかけ合い、お互いの安否を気づかい、住民相互に支え合う関係へとつながっていく。

集合住宅（団地）において、人間が生きていくうえでの基本的な欲求の一つである、食えることを通じた

集合住宅（団地）の支え合いをすすめるポイント



住民が集う場を運営することは、気になる居住者の外出を促し、住民同士がつながる機会をつくるという点で、有効な取り組みと考えられる。

④ 緊急時に備えた

事前の安否確認や支援の取り組み

集合住宅（団地）において、ひとり暮らしで生活している居住者が、急病、家庭内事故などで容態が急変し、住宅内で倒れてしまうことはどこでも起こりうることで、それ自体を防ぐのは難しいことである。しか

し、居住者の命にもかかわることなので、各事例の支え合い活動においては、重視して取り組まれている。

たとえば、明舞団地では、NPOが平日の昼と夜に行っている配食サービスにおいて、弁当の手渡し時には必ず声をかけて安否確認を行い、状態の変化や支援ニーズをキャッチすることを心がけている。そして、必要と判断した場合には、支援機関につなげている。白瀬川兩岸集合住宅協議会では、住民に何かあった際に素早く対応できるように、住民一人ひとりが「緊急対応ノート」に書き示しておく取り組みをしている。森の里荘自治会においても、災害時や緊急時対応のための「支え合い・助け合いカード」に取り組んでいる。また、森の里荘独自の取り組みとしては、ひとり暮らしおよびふたり暮らしの高齢者を対象に、緊急時に自治会として素早く対応できるように、住戸の鍵を預かる取り組みを行っている。高齢者にとっては、鍵を預けることで「自分に何かあったときには対応してもらえる」という安心感にもつながっている。

このように、日常的な声かけや見守りを通じて、居住者の変化を把握

し、問題が大きくなる前に支援機関につなぐなどの取り組みと、住戸内で緊急対応が必要なことが起こった場合に、できるだけ早く対応できるように、緊急対応ノートやカードの作成や鍵を預かるなどに取り組むことが重要なポイントといえる。鍵を預かるという取り組みは、プライバシーやセキュリティの問題から、支え合いを担う住民組織からは敬遠されがちであるが、緊急を要する場合に素早く住戸に入り対応できるという点では、もつとも有効であることから、導入の検討が期待される。

2 集合住宅（団地）の支え合いをすすめるうえでの課題

① ひとり暮らし高齢者等の生活を支援するニーズの増大

集合住宅（団地）住民の高齢化、ひとり暮らし世帯の増加は、一般市街地以上に進行している。ひとり暮らし・夫婦ふたり暮らしとなり、心身機能が徐々に衰えるなか、身近に支えてもらえる人がいない高齢者が、集合住宅（団地）にはま

すまず増えていくことになる。そのため、集う場での交流や緊急時の対応だけでなく、日常生活を成り立たせるための、生活の支援を必要とする高齢者に対して、集合住宅（団地）の支え合いがどのように対応するかが問われることになる。特に、介護保険制度の改正により、要支援高齢者は、介護保険制度によるサービスの対象からはずれて地域支援事業に移行するため、地域における支援ニーズの増大に拍車がかかることになる。

大牟田市の公営住宅建て替えの事例では、建て替えに合わせて福祉施設を誘致し、団地内に併設している。福祉施設は、制度によるサービスの提供だけでなく、団地外の地域住民の主体的参加を得ながら、団地内外の住民の支え合いの拠点として、取り組みをすすめている。また、白瀬川の8つの民間分譲マンションが協働して支え合い活動に取り組む事例では、その組織をNPO法人化することを視野に入れている。住民が最期まで安心・安全に住み続けられるようにするための支え合い活動を継続的に実施するために、事業として取り組み、財源を確保していくこと

を目指しているという。

このように、集合住宅（団地）内に事業者を誘致して、制度によるサービズだけでなく、住民の生活支援ニーズに柔軟に対応する例や、集合住宅（団地）の支え合い組織がNPO法人を立ちあげて事業として取り組む例などを参考に、支え合いを担う住民組織それぞれが、自分たちの組織として、どのような方法で高齢者への生活支援ニーズに対応することができているのかを検討することが求められる。これからの集合住宅（団地）の支え合いをすすめるうえでは、避けてはとおれない重要な課題といえる。

②人口減少による

集合住宅団地の集約化

夕張市、歌志内市において、人口減少の進展による公営住宅の集約化をすすめる事業は、日本のこれからの集合住宅が直面することが必至の課題を先取りした取り組みといえる。将来的には、都市部の公的集合住宅団地、民間分譲マンションのいずれにおいても、高齢化、ひとり暮らし世帯の増加と合わせて、人口減少による空室の増加という事態が生じることが予想される。

現在、老朽化した民間分譲マン

ションの建て替え対策として、区分

所有法を改正して、管理組合として建て替え事業をすすめることや、建て替えに際して容積率を緩和することや、増し床の売却益により建て替え事業の採算性がとれるようにするなど、規模を増大して建て替えることを推進する対策が検討されている。しかし、都市部においても人口減少の進展が予測されるなかでは、規模を増大して建て替えるのではなく、規模を縮小して建て替えることや、複数の民間分譲マンションを集約して建て替えることを検討する必要があると考えられる。

そのうえで、規模の縮小や集約化した集合住宅において、居住者を支え合う体制をどのように構築していくのかを検討することが求められる。

一方、東日本大震災の被災地では、岩手、宮城、福島 の3県全体で、約2万5千戸の災害公営住宅の供給が計画されている。2014（平成26）年3月までに供給されているものはまだ少なく、2016（平成28）年3月末までに約2万1千戸と、これから多くの災害公営住宅が供給される計画となっている。

これから供給される多くの災害公

営住宅では、どのような年齢層の被災者が入居するかはまだ決まってい

ない状況ではあるが、被災地のある市が、災害公営住宅の入居希望者を対象に行った調査によると、入居開始時において65歳以上の高齢者が約50%と推定されるという結果であった。阪神・淡路大震災における災害公営住宅の入居開始時の高齢化率が約30%であったことから、入居時に50%というのがいかにも高い数値であるかが理解できる。

入居時にすでに高齢化率が50%ということが現実のものになるとすると、10年後、20年後には、災害公営住宅の居住者が減少し、空き住戸が増えた団地が被災地内に点在するということ事態が予想される。

夕張市の事例では、公営住宅の集約化をすすめるなかで、利便性の高い立地に新たに整備した市営住宅において、住棟の改廃が容易な木造平屋建てにするとともに、将来的に入居者が減少して空き住戸が生じたときのことを想定して、数戸分を合わせると福祉施設等に容易に改修できる建築計画にしているという。

東日本大震災被災地の災害公営住宅においては、これから設計、建設

するものが数多く残されていること

から、将来的に入居者の減少が顕著になった際のことを、あらかじめ考慮しておくことが求められる。将来的な集約化の検討、空き住戸が生じた際の他の機能や用途への転換などをあらかじめ想定したうえで、供給計画をすすめることが望まれる。

この研究では、地域と集合住宅（団地）の協働による支え合いや民間分譲マンションにおける支え合いなどの、新しい視点も取りあげて、住民による支え合いの具体的な実践内容とその成果や課題について整理した。集合住宅（団地）の支え合いをすすめていくうえでのポイントと課題について、検討を深めることができたと考えている。

しかし、ここで取りあげて検討することができたのはまだまだ限られた事例にとどまっており、全国各地には、地域の状況や住民の特性が異なり、独創的な工夫を凝らした実践をしている集合住宅（団地）が多数存在していると考えられる。今後、対象とする集合住宅（団地）の幅を広げて、検討をさらに深めていくことが求められる。

集合住宅団地における孤立を防止する地域の連携に関する調査研究事業研究委員会・委員名簿

執筆分担

委員長	児玉 善郎	日本福祉大学 社会福祉学部 教授	<ul style="list-style-type: none">・地域とつながる集合住宅団地の 支え合いを考える視点・本書の見方・事例の配列・明石舞子団地・大規模公的団地 解説・集合住宅（団地）の支え合いを すすめるポイントと課題・【DVD】事例解説
委員	佐藤 寿一	宝塚市社会福祉協議会 事務局長	<ul style="list-style-type: none">・白瀬川両岸集合住宅協議会・民間マンション 解説
委員	牧嶋 誠吾	大牟田市 都市整備部 建築住宅課 課長	<ul style="list-style-type: none">・大牟田市営住宅
委員	立松 麻衣子	奈良教育大学 教育学部 准教授	<ul style="list-style-type: none">・湊北台団地・有隣学区・明倫学区・団地と地域の協働 解説
委員	岡部 真智子	静岡英和学院大学 人間社会学部 専任講師	<ul style="list-style-type: none">・塙山学区住みよいまちを つくる会・高島平団地
委員	小木曾 早苗	日本福祉大学 地域ケア研究推進センター 研究員	<ul style="list-style-type: none">・片平地区まちづくり会・名古屋市営森の里荘
委員	池田 昌弘	全国コミュニティライフサポートセンター 理事長	<ul style="list-style-type: none">・北海道夕張市公営住宅・ 歌志内市公営住宅・公営住宅 建て替え・集約化 解説
事務局	田所 英賢	全国コミュニティライフサポートセンター 調査研究・情報グループ グループ長	
	千田 浩子	全国コミュニティライフサポートセンター 調査研究・情報グループ	
	千葉 暢美	全国コミュニティライフサポートセンター 調査研究・情報グループ	
	小野寺知子	全国コミュニティライフサポートセンター 理事 企画広報・出版販売グループ グループ長	<ul style="list-style-type: none">・ライオンズタワー仙台広瀬

平成 25 年度厚生労働省社会福祉推進事業
集合住宅団地における孤立を防止する地域の連携に関する調査研究事業

地域とつながる集合住宅団地の支え合い

—— コミュニティカですすめる12の実践 ——

2014年3月21日

特定非営利活動法人 全国コミュニティライフサポートセンター（CLC）
〒981-0932 宮城県仙台市青葉区木町16-30 シンエイ木町ビル1F
TEL 022-727-8730 FAX 022-727-8737

<http://www.clc-japan.com/>

制作 七七舎 / 印刷 モリモト印刷