

郊外部再生・活性化特別委員会行政視察概要

1 視察月日 令和4年3月28日（月）～3月29日（火）

2 視察先及び視察事項

（1）大阪府住宅供給公社（大阪府堺市）

住民交流を目的とした団地再生事業について

（2）大阪府富田林市

新たな生活志向に基づいた多機能拠点について

3 視察委員

副委員長 田 中 ゆ き

委 員 中 山 大 輔

同 麓 理 恵

視察概要

1 視察先

大阪府住宅供給公社（大阪府堺市）

2 視察月日

3月28日（月）

3 対応者

経営管理部住宅経営課団地イノベーショングループ長（挨拶及び説明）

特定非営利活動法人 S E I N 代表理事（説明）

4 視察内容

（1）住民交流を目的とした団地再生事業について

ア 茶山台図書館について

（ア）事業内容

茶山台団地の集会場1室を借りて、週3回図書館を運営している。

（イ）事業実施に至る経緯

茶山台団地では自治会が輪番制であるなど、人と人とのつながりが持てる場所や機会が少ないという課題があったため、老若男女が気軽に足を運ぶことのできる図書館を開設することとなった。

（ウ）事業費

大阪府住宅供給公社が、特定非営利活動法人 S E I N に業務委託費を支払うことで運営している。

（エ）事業効果

図書館が開設されたことにより、地域住民が集い、交流する場として機能している。また、住民から地域課題やニーズを把握することができる貴重な場ともなっている。

イ やまわけキッチンについて

（ア）事業内容

茶山台団地の1室を活用し、皆が集い、おいしい御飯と楽しい時間を山分ける食堂を整備した。当初は店内飲食のみであったが、新型コロナウイルス感染症の流行もあり、テイクアウトやデリバリー事業も開始した。週4日（月・火・金・土）の営業となっている。

(イ) 事業実施に至る経緯

茶山台図書館にいらっしゃった地域住民の方から、高齢者の孤食の課題を聞き取り、老若男女が集い、食事や交流のできる場として団地の一角に整備することとなった。

(ウ) 事業費

大阪府住宅供給公社が特定非営利活動法人 S E I N に業務委託費を支払うことで運営している。

(エ) 事業効果

子供から高齢者まで、気軽に利用できる身近な食堂として地域住民、周辺住民に貢献している。食材も地産地消であり、近隣住民から野菜等の寄附もあるため、地域活性につながっている。

ウ ニコイチについて

(ア) 事業内容

茶山台団地の元々の規格である45平方メートルの物件を2戸つなぎ合わせ、90平方メートルの物件として賃貸を行っている。2戸をつなぎ合わせる際に壁を抜くことができない場合もあり、その際はバルコニーを活用して移動できるように工夫されている。

(イ) 事業実施に至る経緯

ファミリー層や多世代同居、テレワークのニーズなど、従来の45平方メートルではなし得ない、新しい視点での団地再生を図るために実施することとなった。

(ウ) 事業費

大阪府住宅供給公社が改修費を負担し、運営している。

(エ) 事業効果

従来の規格を変更したことで、様々なニーズに応えることができる物件の提供が可能となった。また、賃貸人が自由に居室内をDIYできる制度もあり、女性の若年層を中心に好評を得ている。

エ 質疑概要

Q 大阪府住宅供給公社が団地再生のために果たす役割について伺いたい。

A ニコイチやDIYできる部屋をプロデュースし、若年層を呼び込むほか、団地の1室や集会所を活用したやまわけキッチンや茶山台図書館などを整備することで、住民交流に重きを置いた団地再生を目指している。

Q 茶山台団地は分譲、賃貸、どのような形式であるか。

A 全て賃貸物件である。そのため、大阪府住宅供給公社が柔軟にニコイチやD I Yの部屋を賃貸人に提供できている。

Q 自治会や町内会活動について伺いたい。

A 茶山台団地では自治会が輪番制となっており、毎年担当者が変わるため、自治会活動があまり盛んではない。そのため、茶山台図書館や、やまわけキッチンの交流機能が重要となっている。

(2) 委員所見

茶山台団地の再生には、大阪府住宅供給公社や特定非営利活動法人S E I Nによる住民ニーズを反映した事業が大きな役割を果たしている。茶山台図書館を整備したことにより、老若男女から地域ニーズを把握でき、また高齢者の孤食の課題を抱えていたことから、やまわけキッチンオープンした。

やまわけキッチンは子供から高齢者まで利用されており、やまわけキッチンを通じて地域交流も深まっている。

そして何よりも、団地人口の増加に貢献している取組が、ニコイチやD I Yの部屋であると考えられる。ニコイチにより、ファミリー層やテレワーク環境を充実させたい若い世代の呼び込みに成功し、D I Yの部屋により、若い女性を中心に、自由に好みの内装にできる点で、住戸としての魅力が向上している。D I Yをサポートする「D I Yのいえ」が団地内にあり、安心して楽しくD I Yを行える環境も整っている。

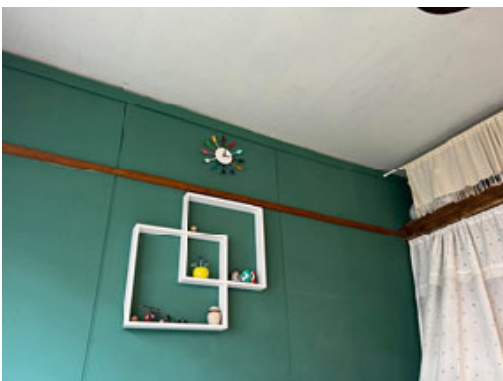
大阪府住宅供給公社が柔軟な考えで、地域ニーズにあった事業に対して資金面での支援を行っていることも、団地再生の大きな要因であると考えられる。本市においても資金面は課題があると考えるが、ニコイチやD I Yの部屋といった取組を参考にすることで、若い世代の入居者を呼び込むことができると考えられる。



(やまわけキッチン外観)



(やまわけキッチン内観)



(D I Yの部屋の一例)



(特定非営利活動法人 S E I N 代表と)

視察概要

1 視察先

大阪府富田林市

2 視察月日

3月29日（火）

3 対応者

産業まちづくり部金剛地区再生室参事（挨拶及び説明）

4 視察内容

（1）新たな生活志向に基づいた多機能拠点について

ア 金剛地区とニュータウン問題

金剛駅から約30分で難波へつながるこの地域は、高度経済成長期に緩やかな丘陵地を切り開いて開発されたニュータウンである。

現在、UR所管の団地が約5000戸、戸建て住宅約2400戸、集合住宅約1300戸があり、人口1万6000人、約8300世帯が暮らしている。全国各地のニュータウン同様、開発から50年以上がたち、施設の老朽化、人口減少、高齢化の問題が顕在化している。

富田林市として、再生と活性化の取組が必要と考え、平成29年3月に金剛地区再生指針を策定し、地域住民、団体、事業者とともに魅力向上の取組を始めた。議論の中で、再生・活性化のテーマの一つである居場所づくりは、集会所が少ないニュータウンの中で特に必要とされていることを認識した。他にも、イベント企画、防災活動、公園活用、建替え更新等が重要であるという意見もあった。

イ 拠点開設までの経緯と施設の機能

令和2年7月、URから空き施設の活用について相談があったことから始まり、地域の居場所や拠点としての活用を検討し、URと富田林市の役割分担、財源確保、意思決定等について協議を行った。富田林市は拠点の運営を行い、URは空き施設の無償提供の役割を担い、財源は新型コロナウイルス感染症に係る地方創生臨時交付金を活用することとした。（活用は令和2年度のみ、令和3年度及び4年度は市単費で運営。）

令和3年1月5日、感染拡大の終息が見られない中での開設となり、施設はwithコロナで、多様な世代が働く、学ぶ、集うこと

ができる拠点としての機能を持ちスタートすることとなった。

ウ 拠点運営に際した狙い

富田林市は、株式会社ダン計画研究所と随意契約を結び、施設の管理運営を業務委託し、専属スタッフ1名が常駐している。また、地域住民がサポート・ボランティアスタッフ（有償）で関わり、拠点運営について議論すべく、UR、市、株式会社ダン計画研究所による運営会議を月1回程度開催している。

この拠点運営は社会実験の側面もあり、ニーズの収集やモデル的な運営スキームの整理、検証を行っている。地域の魅力向上や移住、定住促進を図る拠点づくりの実現や、地区の認知度を高め、地区への愛着を促すための視点や情報発信の在り方を探っている。

エ 令和3年度の運営の成果と今後の課題

施設への総来場者数は4988人で、月平均433人となっている。体組成計利用の高齢者が約半数を占めているほか、自習を目的とした学生の利用が伸びてきている。学校と連携し、中学校の定期テスト期間に合わせて開館時間を変更し、自習スペースの活用を増やすよう試みたことで認知が広がったものと考えられる。一方、20代から30代の若年層や子育て層の利用は少数で、利用者が固定化しており、新規利用者をどのように増やしていくかが課題となっている。

市民主体のイベントの企画は12件の応募があり、10件が実現した。この施設だけにとどまらず、近隣公園を利用したイベントを開催し、多世代の交流を図っている。こうした活動を通じて地域人材の発掘や育成につなげ、他団体とのイベントの連携や情報共有の仕組みを作っていく必要がある。

その他、コワーキングスペースの利用が少ないという課題がある。地域からは、この場所に集まり活動することを喜ぶ声がある一方、何をしようとする場所なのかわからないという声もある。広報だけではなく、料金、開館日、時間、予約システムに課題があると考えており、今後改善を行う必要がある。

当施設は令和5年2月までの期間限定の運営となっている。社会実験の場となっており、原則、開設期間の延長はないものの、開設から2年程度の取組だけで、魅力向上に資する取組にめどがつけられるのかという見方もあり、協議の上、期間が変更できる協定内容になっている。活動が積み重なって認知度が上がれば、期間を延長してさらなる拠点の機能充実に努めたい。

(2) 委員所見

大阪府の中で、富田林市はまさに郊外部であるが、大阪市内へのアクセスが良く、美しく整備された良好な住環境を整えている。その中で、魅力や認知度向上、愛着の醸成など、数値で測ることが難しい取組を短期間で実証することは非常に困難であると考えられるが、郊外部のさらなる発展を考える上では間違いなく必要な取組であり、本市も参考にして取り組むべきである。

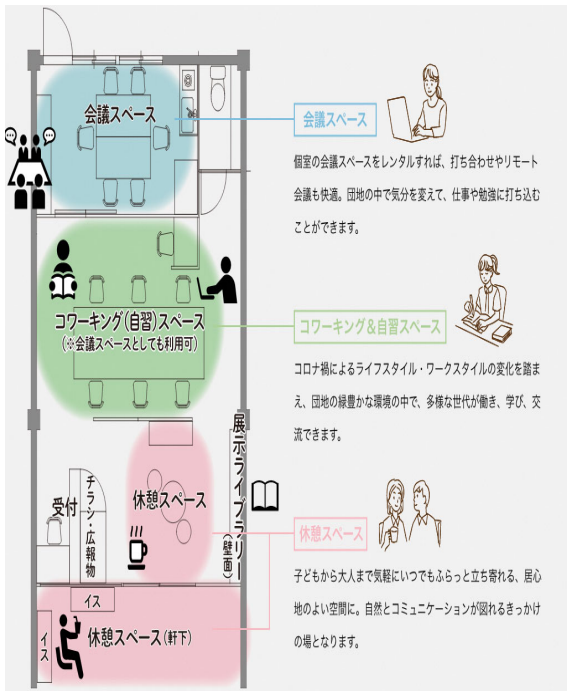
また、郊外部の発展についてハード面から考えると、老朽化した建物の改築や建替えも避けては通れないと考えられ、行政だけではなく、住居を提供する事業者等の協力が不可欠である。自由なりノベーションができる住まいなど、ハード面の柔軟な活用に舵を切るため、行政と事業者が手を取り合って郊外の発展に寄与する必要がある。



(地域拠点外観)



(地域拠点内観)



(地域拠点フロア図)



(金剛地区再生室 参事と)