

03 京都府八幡市 昭和の大規模団地男山地域のコミュニティ再生

What▶

担い手の発掘

シビックプライド

お話を伺った方々



「だんだんテラス」にて。右からUR都市機構 脇 遼太さん、川上 潤さん、八幡市長 長濱 麟太郎さん、一番左がだんだんテラスの会 代表 池田 みゆきさん。後列左からカンデ 辻村 修太郎さん、藤本 恭輔さん。

まちなか再生プロデューサー

関西大学 名誉教授
えがわ なおき
江川 直樹さん

行政

八幡市 政策企画部 市民協働推進課
ながはま りんたろう
長濱 麟太郎さん

民間

独立行政法人 都市再生機構 (UR都市機構)
わき りょうた
脇 遼太さん
一般社団法人カンデ
つじむら しゅうたろう
辻村 修太郎さん
おひさまテラスの会 代表
おおにし みわこ
大西 美和子さん
だんだんテラスの会 代表
いけだ
池田 みゆきさん

産官学民の取り組みでオールドニュータウンのコミュニティを再生

男山地域は昭和 40 年代後半に旧日本住宅公団による土地区画整理事業により開発されたニュータウン。八幡市人口の約 30% を占める住民が暮らす大規模住宅地である。事業実施当時は、少子高齢化や空き家率の上昇が加速し、コミュニティの維持が困難な状況にあった。こうした中で、民間企業・行政・大学・市民が連携し、団地再生に取り組んでいる。

課題

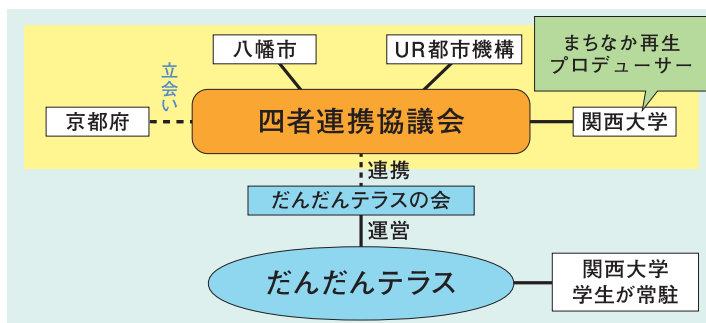
男山団地は建設から約 50 年を経て建物は老朽化し、空き家率も年々増加。高齢化による住民の年齢構成の大幅な変化により、地域を維持し、団地に活気を取り戻していくためにはコミュニティバランスの再構築が迫られた。2005 年度の「男山地域活性化基本構想」、2012 年度に関西大学と八幡市が共同実施した「男山地域住環境・住宅意識調査」などを踏まえ、地域の活性化など、さらなる展開に向けた産官学民連携の取り組みが必要とされた。

目的

将来にわたって「地域とともに元気な暮らしができる、住みたい、住みつけたい男山」の実現を目指すまちづくりの基本方針を明確化した「男山地域再生基本計画」を市が策定し、この計画を「八幡市住宅基本計画」などの上位計画と整合させながら、一貫性をもって地域再生を進めていくための体制を構築する。基本計画策定後の事業推進を見据え、産官学民連携の体制を構築するとともに、市民参加型のワークショップを通して、住民が主体となってまちづくりを推進できるプラットフォームを構築する。

地域再生マネージャー事業 実施期間 (2013年度)

事業実施体制



本事業は京都府、八幡市、関西大学、UR 都市機構との連携により実施された。事業実施期間中に京都府立ち会いのもと「男山地域まちづくり連携協定」を無期限で締結。この連携協定に基づく協議会 (月 2 回) は事業終了後も継続している。「だんだんテラス」は地域のコミュニティ拠点として 2013 年 11 月にオープン。運営体制として、地域住民、自治会や商店会、京都府、UR、関西大学による「だんだんテラスの会 (任意団体)」を設立し、365 日オープンを目指し、関西大学の学生 (大学院生が中心) が常駐。

事業実施内容

●産官学民の連携による無期限のまちづくり体制を構築する

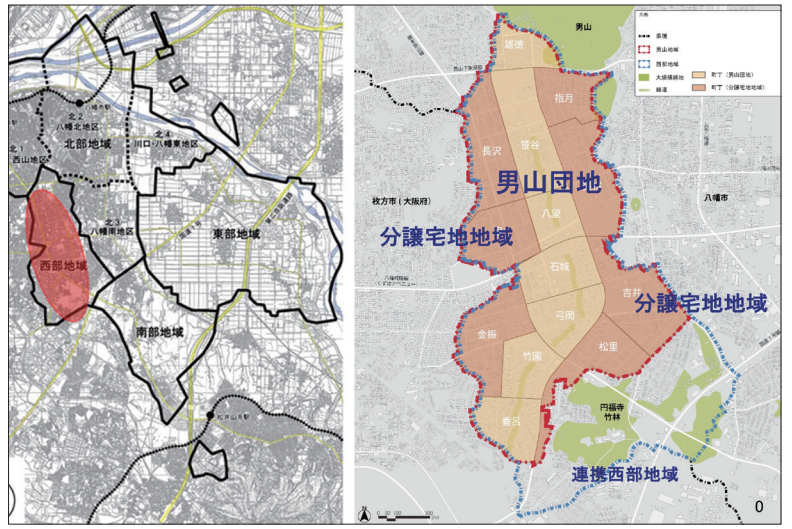
What — 何をしたのか？

団地再生は単年度では完結できない。関係者が継続的に関わり、長期的な視点から協働できる体制を整える。

How — どのようにしたのか？

●協働を通じて将来像を描く「男山地域まちづくり連携協定」を締結

関西大学による八幡市およびUR都市機構へのヒアリングにより、団地再生は単年度事業での実現が難しく、市やUR担当者の部署異動によって長期的な計画を立てにくいこと、さらに長期にわたって各機関が連携できる体制の構築が必要であることを共有した。「住みたい、住みつつきたい、男山」を目指して、相互に連携・協力することを目的に、2013年10月、京都府の立ち会いのもと、八幡市・関西大学・UR都市機構の4者による「男山地域まちづくり連携協定」が無期限で締結された。「課題が常に変化する団地再生にゴールはありません。関係各所が短期・長期的な視点を持ち、多年度にわたり社会実験を繰り返しながら、着実に進化させていく仕組みが重要であることをみなさんと共有しました」（江川さん）「現在も協定に基づき2週間に1回のペースで4者協議会が行われています。民間企業は担当者の異動も多いので、各所の課題を共有できる大変有意義な場になっています」（脇さん）



(出典：2013年度まちなか再生支援事業 報告書)

男山地域は1972年入居開始のニュータウンで、八幡市人口の約3割が暮らす大規模住宅地である。戸建て・賃貸・分譲が混在し、集合住宅では老朽化や設備更新が課題である。また、少子高齢化や子育て世代の減少により住民構成が変化中、住宅ストックの再生やコミュニティバランス維持等が重要な地域の課題となっている。



提供：八幡市

●住民の活動を支援する地域活動拠点を開設

What — 何をしたのか？

8月には市民参加型ワークショップを3回開催し、地域の課題や将来像について意見交換を行った。その中で、「目的はなくても集まって話ができる場所がほしい」、「公民館を借りるのは手間」、「活気なくなった男山中央センター商店街をなんとかしたい」といった住民の声が多く寄せられた。これらの意見を踏まえ、地域の交流や活動を支える常設拠点の開設が検討された。

How — どのようにしたのか？

●365日オープンするコミュニティ拠点「だんだんテラス」をオープン

関西大学の提案により、2013年11月、団地内の中心エリアにあった商店街の空き店舗を活用して「だんだんテラス」が開設された。地域住民や自治会、京都府、八幡市、関西大学、UR都市機構などが連携し、「だんだんテラスの会（任意団体）」を設立。立ち上げ当初の改修は関西大学が主導・費用負担で実施し、開設後は八幡市の補助金とUR都市機構の支援を受けて運営された。テラス運営の目的は、特別な用事がなくとも誰もが気軽に立ち寄れる居場所をつくること、住民の気づきを拾い上げて「やってみたい」活動への伴走支援を行うこと、そして住民の声を行政やURへ届け、施策へと反映すること。365日オープンを目指し、関西大学の学生（大学院生が中心）が常駐し、地域と行政・大学を繋ぐ拠点になることを目指した。



「だんだんテラス」（写真は2025年度）。



2013年度に「だんだんテラス」で行われた活動の例。左上から時計回りに、ラジオ体操、朝市、バー、フリーマーケット。

●いつでも立ち寄れる住民交流の場が、住民の“気づき”を拾い次のアクションを起こす起点に

当年度の「だんだんテラス」は立ち上げ期であり、誰もが気軽に立ち寄れる場の考察として、住民発案によるラジオ体操や、学生発案による朝市、住戸改修相談会、フリーマーケット、バーなど、多様な活動を実験した。地道な日常の交流活動を通じ、住民の課題が可視化されていき、行政・大学・UR都市機構が協働して解決策を検討する起点となった。

「住民参加型ワークショップは発言力のある方の意見に寄りがちで、生の声は拾いにくい。また突然団地を訪れた市、UR担当者からお困りごととありますか？と聞かれても即答は難しいと思いませんか？365日常駐しオープンしていて、学生が店主的な役割を担う気軽な拠点だからこそ、住民の“小さな気づき”を話せる。そして学生が住民の“小さな気づき”をサポートし、自主的な“きっかけ活動”を生み出す。そうした住民主体の活動により民間、行政が動くべき課題や施策が明確になることに期待しました。私たちはこの流れを“玉突きアプローチ”と呼んでいます」（江川さん）

「だんだんテラス」はこうした活動を現在も継続し、最終的には住民主体の運営へ移行することを目指している。

主な成果

●次年度以降のまちづくりに向けた体制や方針を示した協定・計画を締結・策定

産官学が長期的なまちづくりに向けた体制構築のため、「男山地域まちづくり連携協定」を締結し、「次世代を育むまちづくり」、「多世代が根を張るまちづくり」、「地域に活力を呼び戻すまちづくり」、「住民が主役となるまちづくり」について連携・協力して取り組むことを明文化した。

連携協定をプラットフォームとして、市がまちづくりの主役となる地域住民の方々と連携・協働しながら「地域とともに元気な暮らしができる、住みたい、住みつけたい男山」の実現に向けた地域活動、基本方針をまとめた行政計画「男山地域再生基本計画」を策定し、地域と行政が一体となって男山地域を再生するための方針を示した。

まちなか再生プロデューサーコメント



関西大学 名誉教授 江川 直樹さん

10年間の地道な活動が ようやく実を結びはじめている

男山団地の取り組みは、関係する各々が長期にわたって携わり、団地再生という課題をきっかけに多世代の暮らしを再構築する実践活動です。「だんだんテラス」や「おひさまテラス」などの拠点を軸に、生活に根ざした多様な活動が展開されてきました。市・UR・大学・住民・その他の関係者がそれぞれの立場で連携し継続して取り組んできた点は大きな成果であり、大学がもつ力を地域課題に応用する社会実装実験の好例ともいえます。大学頼みの一面が強かった「だんだんテラス」ですが、ここ数年は当初目的としてきた自立運営にむけて、いろいろな手法を検討、議論を重ねてきました。これからは、大学の手を離れ、地域や住民が自らの拠点として運営を担い、生活の舞台を彩る拠点となってくれることを期待しています。「だんだん」が10年かかってしまいましたが、多くの力の結集により継続してきたことに喜びを感じています。

PROFILE

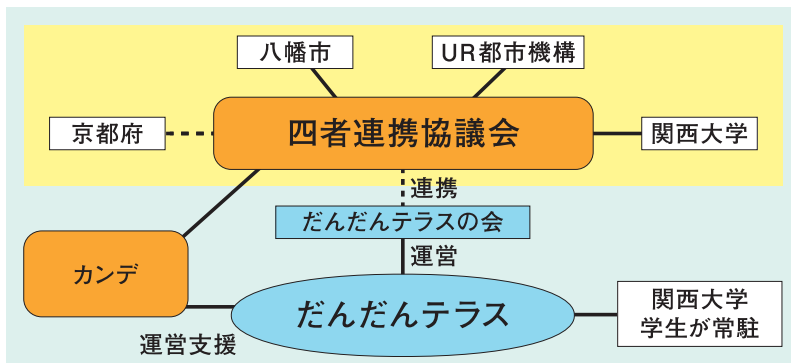
建築家として、集住環境のデザイン、再生・更新など「住み続けられるまちづくり」の研究と実践に取り組んでいる。兵庫県西宮市の浜甲子園団地再生（都市住宅学会賞・業績賞等を受賞）、芦屋市の南芦屋浜団地や若宮地区の復興まちづくり、和歌山県御坊市の島団地再生など、多様な再生プロジェクトに携わってきた。



「男山やってみよう会議」から生まれた住民主体のプロジェクトの一例。左から、だんだん手作り市、こども食堂チーム、だんだんフォークチーム。そのほか、防災チーム、だんだんカフェチーム、ラボの会、まち歩きチームが現在も活動している。

地域再生マネージャー事業 終了後の取り組み (2014年度以降)

事業実施体制



事業実施期間中に締結された連携協定に基づき、四者連携協議会を継続。2週間に1回、年間約24回の対面交流が行われている。「だんだんテラス」は2019年度から関西大学卒業生たちが起業した「一般社団法人カンデ」が運営支援業務を担い、関西大学との契約は研究支援として年度更新。住民の自主運営化も少しずつ実現しており、今後は住民によるさらに自立的な運営を目指している。

事業実施内容

● 男山地域まちづくり連携協定および男山地域再生基本計画に基づく取り組みを進める

What — 何をしたのか？

子育て世帯が安心して住み続けられる環境を整備し、地域ぐるみで次世代を育む仕組みを団地内に形成する。



「おひさまテラス」。利用者が0の日はなく、毎日誰かが利用している。

How — どのようにしたのか？

● 地域子育て支援施設「おひさまテラス」の設置

2014年12月、住民ボランティアが中心となり、0歳～就学前の親子が集える「おひさまテラス」を団地集会所を活用し開設。利用料は親子参加の場合は無料、一時預かりは有料(3時間1,000円)。年間利用人数は延べ2,000人を超え、外国人親子も利用している。住民主体で運営している点が高く評価され、2018年度に京都府子育て支援表彰を受賞した。

「最初の5年ほどは完全ボランティアで運営していましたが、2023年度から国の補助金を取得することができ、人件費をまかなえるようになりました。今後お母さんたちの負担はできる限り抑えつつ、利用しやすい拠点にしていきたいです」(大西さん)

● 住民主体の地域活動に伴走

What — 何をしたのか？

住民の自主的なあらゆる活動に伴走しながら、住民主体で団地に活力を呼び戻す。

How — どのようにしたのか？

● 住民主体の「男山やってみよう会議」

2014年度に、住民の“小さな気づき”を後押しし、自主的な“きっかけ活動”を生む仕組みとして「男山やってみよう会議」がスタート。関西大学生が伴走し、マルシェ、文化活動、防災、子育てなど多様なチームが誕生した。

● だんだん手づくり市

2016年6月から毎月8日に開催。「男山やってみよう会議」から生まれ、「だんだんテラス」を拠点に地元住民主体で運営。住民が制作したハンドメイド雑貨などの販売や、高齢者が子どもに昔の遊びを教えるミニイベントなど、多世代交流の場にもなっている。「雨の日も雪の日も10年間とにかくやり続けたことで、8日は手作り市ということが地域に定着してきました。私たちの目的は売れることよりも地域交流。そうした想いに共感して出展する方が年々増えています」(池田さん)



だんだん手づくり市運営スタッフのみなさん。

● 関西大学卒業生が団地再生に継続的に関わる

在学中に「だんだんテラス」の運営に関わっていた関西大学の卒業生たちが、2018年2月「一般社団法人カンデ」を設立し、2019年度から運営支援業務として「だんだんテラス」に常駐し、地域コーディネート業務(住民活動支援、協議会支援)を行っている。行政や民間では担当者の異動が避けられない中、一般社団法人カンデは継続して地域に関わり、住民の声を丁寧に拾い上げ、「だんだんテラス」はもちろん、住戸リノベーション、子育て、高齢者支援、外国人住民との共生などの施策に一貫して携わっている。

「だんだんテラスを続けて12年。当時子どもとして遊びに来ていた子たちが20歳とかになってきて、いまでも活動に関わってくれているので、拠点があることで地域の繋がりが活動するリーダーの入れ替わりが自然に続いていけばいいなと思っています」（辻村さん）

●多世代・多文化が共生する住環境の整備

What — 何をしたのか？

団地ストックを再生し、若年層・高齢者の多様な居住ニーズに応える。

How — どのようにしたのか？

●若年層・子育て世帯を対象としたリノベーション住宅の供給と家賃支援制度

UR都市機構は関西大学・京都府建築士会の設計支援を受け、若年層・子育て世帯に向けた23タイプ・41戸のリノベーション住宅を供給。この取り組みは、UR都市機構と関西大学との協働モデルとして、2016年度に「都市住宅学会業績賞」を受賞。また若年層および子育て世帯の定住促進を目的に、「U35割」「子育て割」などの家賃減額制度を導入。団地の若返りと地域の活性化を目指した。

●地域包括ケア複合施設の誘致と高齢者向け住宅の提供

2015年度には多様な高齢者のニーズに対応するため、特別養護老人ホーム、サポートハウス、訪問介護・看護施設、多目的ホールを備えた複合施設「八幡市地域包括ケア複合施設 YMBT」を誘致。また、UR都市機構の高齢者向け施設として団地の住戸の段差解消や手すり設置、浴室暖房などを施した「健康寿命サポート住宅」は、2024年度末には153戸へ拡大。高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられる地域包括ケアの拠点となった。

●外国人住民への情報提供や相互理解促進に向けた取り組みの強化

男山地域の外国人住民は、2013年12月末の216人から2024年12月末には1,471人へと約7倍に増加。八幡市は関係機関協力のもと、「くらしのそうだん事例集」を作成し、外国人住民への情報提供を強化。また男山地域の外国人住民の半数を超えるベトナム人住民との共生を図るべく、八幡市市民協働推進課ではベトナム人職員の雇用や日本とベトナム双方の文化交流イベントなど、関係づくりに取り組んでいる。

主な成果

●住民の声を拾い行政施策へと繋ぐ拠点機能

「だんだんテラス」は、誰もが安心して立ち寄れる居場所として定着した。学生やカンデのスタッフが常駐し住民が日常的に訪れ、役場に相談するほどではない生活上の悩みや地域の困りごとを気軽に話せる場所となっている。ここで拾われた住民の声が、市やUR都市機構の施策に反映される基盤となっている。

●住民ニーズを基に居住・福祉機能の整備が広がる

「だんだんテラス」での活動が住民の生の声を拾い、団地再生に向けたハード整備へと繋がった。旧集会所を改修した子育て拠点「おひさまテラス」は住民主体で運営され、京都府子育て支援表彰を受賞。UR都市機構と関西大学の協働により、若年層や子育て世帯の定住に向けたリノベーション住宅や家賃支援制度の導入、高齢者向け改修住宅や地域包括ケア複合施設など、子育て世帯から高齢者、外国人まで安心して暮らせる環境が整いつつある。

●外国人住民との共生への取り組み

「おひさまテラス」では、外国人親子の利用が増えており、日本語とアラビア語などの外国語を教え合うなど自然な交流が生まれている。また、だんだんテラスの会が発行する地域情報誌「だんだん通信」にはベトナム語コラムが掲載（2025年7月号～）されており、日本人住民と外国人住民の相互理解促進に向けた取り組みが進められている。

自治体コメント

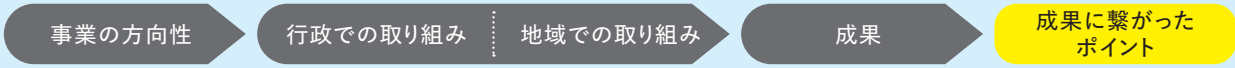


八幡市 政策企画部 市民協働推進課 長濱 麟太郎さん

継続的な対話が、地域の未来を紡ぐ

市や民間企業では担当者の異動が避けられませんが、男山では協定に基づき意見交換を行う場が継続して設けられ、情報共有と課題解決が着実に進められています。また「だんだんテラス」の地道な活動は、住民主体の取り組みを育み、地域の声を丁寧に拾い上げる仕組みとして機能しています。こうした日常の積み重ねが、市やUR都市機構の施策にも反映され、まちづくりを持続的に前進させる原動力となっています。

取り組みのプロセス



マネージャー事業実施期間中

1年目（2013年度）

男山地域の再生、活性化に向け、産官学民が連携し、継続して取り組む姿勢を構築。

- 京都府、八幡市、関西大学、UR都市機構による「男山地域まちづくり連携協定」を無期限で締結。
- 「男山地域再生基本計画」の策定に向け、全3回の市民参加型ワークショップを実施。
- 連携協定に基づき八幡市、関西大学、UR都市機構による協議会（月2回）を開始。
- 団地内に常設の地域活動拠点「だんだんテラス」を設置した。

- 関西大学の提案により団地内の空き店舗を活用し「だんだんテラス」を開設。
- ワークショップ参加による、住民のまちづくりへの主体意識の形成。

- 「だんだんテラス」の開設により、常設のコミュニティ拠点が確保され、日常的な住民交流が可能となった。
- 「男山地域再生基本計画」を策定。次年度以降の事業活動の指針となった。

成果に繋がったポイント

- 無期限の連携協定締結により、産官学民の連携体制を構築したこと。
- 「だんだんテラス」が住民交流・意見交換・イベント開催の場として機能し、手作り市など住民主体の活動に繋がる基盤を形成したこと。

マネージャー事業終了後

2-6年目（2014年度～2018年度）

- 男山地域まちづくり連携協定および男山地域再生基本計画に基づき、地域の再生に向けた多様な取り組みを進める。
- 住民の自主的なあらゆる活動に伴走しながら、住民主体で団地に活力を呼び戻す。

- 地域住民で運営する地域子育て拠点を整備。
- 「男山やってみよう会議」を通して住民主体のまちづくりを支援。
- 若年層・子育て世帯・高齢者向けに団地ストックを再生し多様な居住ニーズに応える。

- 2014年度「男山やってみよう会議」が始動し、防災・子ども・地域活動などのテーマで住民の自主的なプロジェクトを展開。
- 2016年度、「だんだん手作り市」を初開催。以後現在まで毎月8日に開催している。

- 協定および計画に基づき、産官学民が協働した取り組みを継続した。
- 2014年度、ボランティアが中心となり、0歳～就学前の親子が集える「おひさまテラス」を開設。
- 2015年度、特別養護老人ホーム、サポートハウス、訪問介護・看護施設などを備えた「八幡市地域包括ケア複合施設YMBT」を誘致。

- 「男山やってみよう会議」がスタート。関西大学生が伴走し、「子ども食堂チーム」「防災チーム」など多様なチームが誕生。
- 住民活動拠点となる「だんだんテラス」の運営を支える体制を構築し、住民活動を継続して支援したこと。

7年目（2019年度）以降

これまでの事業を継続。「だんだんテラス」の運営をできる限り住民主体にしていくことを目指す。関係各所との密なコミュニケーションにより、日常的な課題を常に共有、解消に向けて取り組む。

- 急増する外国人住民との共生に向けて、情報提供や日本語支援を強化。
- 関西大学・UR都市機構と中長期的なまちづくりの検討を継続。

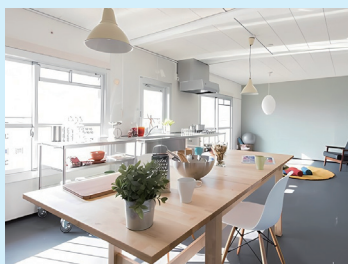
- 2019年度から、「一般社団法人カンデ」が「だんだんテラス」に常駐し、地域コーディネート業務（住民活動支援、協議会支援）を担う。

- 定期的なイベントの開催や毎朝のラジオ体操といった日常的な活動など住民主体の取り組みが継続。
- 長年にわたる市・大学・UR都市機構・住民の顔の見える関係の構築により、日常的な課題を共有・解消できている。

行政や民間に部署異動がある中、一般社団法人カンデが継続して地域に関わり、「だんだんテラス」の運営を通じて生の声を丁寧に拾い上げ、行政などの施策支援に一貫して携わっていること。

2024年度までの実績

2019年度から「一般社団法人カンデ」が常駐したことにより、「だんだんテラス」の運営が安定的に行われている。また、男山地域の外国人住民が2013年末の216人から2024年末には1,471人へと急増したことを受け、八幡市と課題などを共有して多言語版の生活情報冊子を整備し、市民協働推進課ではベトナム人職員を配置して共生を推進している。「おひさまテラス」では外国人親子の利用が増え、日本語やアラビア語を介した交流が生まれている。また、「だんだん通信」ではベトナム語コラムを掲載し、日本人住民と外国人住民の相互理解促進に向けた取り組みが進められている。「男山やってみよう会議」から生まれた7チームが活動中（2025年11月現在）。



（左・中）子育て世代向けのリノベーション住宅の一例。
（右）八幡市地域包括ケア複合施設YMBT。