

公営住宅団地の再生におけるコミュニティ施設の整備実態に関する考察

A Study on the Actual Conditions of Constructing the Community Facilities in the Regeneration of Public Housing Complex

○濱津徹平¹, 川島和彦²* Teppei Hamatsu¹, Kazuhiko Kawashima²

Recently, the plan about stock use is mainly recommended in the Public Housing Complex Regeneration. And, the Public Housing Complex is considered as being Local resources. In the case of Regeneration of Public Housing Complex, it is necessary to consider constructing the community facilities to urge exchange of residents. In the study, about construction of the community facilities in Public Housing Complex, the nationwide trend and the plan of each local government is clarified. It aims what is clarified about the actual conditions of constructing the community facilities in the Regeneration of Public Housing Complex.

1. 研究の背景および目的

地方公共団体によって公営住宅団地が各地に計画・建設され、数十年が経過したところでは団地再生⁽¹⁾が急務となっている。近年、住棟の建替えや改修による団地再生に向けた取り組みが各地ですすめられている。

すでに公営住宅団地の開発は一部地域を除けば十分に整備されており、今後は住民の交流を中心とした取り組みが必要である⁽¹⁾。しかし、団地再生の取り組み後の団地内の施設は、公共の団地であるに関わらず、主に入居者のみが利用できる施設の整備にとどまっているのが現状である。今後は公営住宅団地を再生するにあたって、周辺地域も含めた高齢社会に対応するための拠点と位置づけ、高齢者を含めた地域住民の交流を促すための地域開放型のコミュニティ施設も整備するという観点が求められると考える。

そこで本稿では、都道府県、政令指定都市、中核市の107自治体を対象としたアンケート調査により、公営住宅団地におけるコミュニティ施設の整備実態について調査・分析し、団地再生におけるコミュニティ施設の整備の全国的な動向を明らかにする。そのうえで、団地にコミュニティ施設を有する自治体を対象としたヒアリング調査⁽²⁾および文献調査^{[2]~[6]}より、開設の目的および経緯、利用実態について把握し、地域住民にもたらすコミュニティ施設の役割について考察し、団地再生におけるコミュニティ施設の整備実態について明らかにすることを目的とする。

2. 全国の公営住宅団地の再生に向けた取り組みの実態把握

都道府県、政令指定都市、中核市を対象とし、公営住宅団地に関する整備計画等の有無および内容、コミュニティ施設の実態を把握するため、アンケート調査を実施した (Table 1)。

Table 1. The outline of investigation

目的	公営住宅団地に関する整備方針およびコミュニティ施設の実態を把握するため			
方法	メール、FAXにて配布および回収			
実施時期	2011年8月22日~9月20日			
調査対象	都道府県	政令指定都市	中核市	合計
配布数	47	19	41	107
回答数	26	12	24	62

調査結果より、住宅の整備計画等に公営住宅団地の整備方針の記載の有無については、62自治体中57自治体に記載されている。その内容 (Table 2) は、ほとんどの自治体がバリアフリー化などの改修 (53自治体) や、建替えによる更新 (48自治体) である。原則として新たな供給を行わず、既存の公営住宅団地を有効活用することを基本とする内容が多く、老朽化した木造などの公営住宅は建替え、それ以外の公営住宅は改修を基本とした整備方針がうかがえる。

Table 2. The plan about the Public Housing Complex Regeneration

	自治体数
建替えによる更新	48
バリアフリー化などの改修	53
福祉政策との連携による活用	27
高齢者向け施設の併設推進	16
集会所等の地域開放	5
他用途としての利用	3
土地の売却	8
交流拠点の整備	5
その他	8

また、公営住宅の整備方針に、住宅政策と福祉政策の連携による活用 (27自治体) や高齢者向け施設の併設推進 (16自治体) といった地域の高齢化を考慮した内容が見られた。実際に高齢者向け施設の整備等の福祉的活用を実施したのは40自治体であり、そのほとんどでシルバーハウジング (36自治体) を実施していることがわかった (Table 3)。

一方、集会所等の地域開放 (5自治体) や交流拠点の整備 (5自治体) といった地域住民を対象に含めた利用方法を公営住宅団地の整備方針に記載する自治体は少ない。「利用者を限定せず、地域住民が利用できる地域開放型の施設の整備を実施した」と回答した自治

1 : 日大理工・院・建築 Architecture Major, Graduate School of Science and Technology, Nihon University

2 : 日大理工・教員・建築 Assistant Professor, Department of architecture, College of Science and Technology, Nihon University

Table 3. The actual conditions of facilities for the aged

施設の機能	自治体数	団地数
高齢者住宅	1	3
シルバーハウジング	36	181
生活支援ハウス	1	1
ケアハウス	1	1
特別養護老人ホーム	4	18
老人ホーム	0	0
グループホーム	5	150
地域包括支援センター	2	3
その他	11	36

※重複回答あり

ることがわかった。また、栃木県と横浜市では、建替えによって生じた余剰地を利用するために、コミュニティ施設を新設している。

以上より、公営住宅団地の整備方針に、改修を基本とした整備を行うことや、福祉的活用や交流拠点の整備を併せて行うといった内容が多く見られた。しかし、既存団地において、地域住民に開放し交流を促すための利用が行われているのは2自治体にとどまっている。そのため、地域住民の利用を考慮し、住戸や集会所等の改修を基本とした団地再生に向けた取り組みをすすめることは、今後の課題であると考えられる。

3. 公営住宅団地におけるコミュニティ施設の整備に関する取り組みの実態について

既存団地の改修によってコミュニティ施設の整備を実施した大阪府、大阪市へのヒアリング調査より、コミュニティ施設の開設の目的、経緯、利用状況について調査・分析し、公営住宅団地におけるコミュニティ施設の整備実態について明らかにする。

①集会所の改修によるコミュニティ施設について

大阪府では、府営住宅において「ふれあいリビング」の供給を推進している。ふれあいリビング整備事業とは、地域住民が住み慣れた地域に長く暮らし続けることを支援するため、交流や食事、サークル活動を行うための場を整備する事業である。2011年8月現在までに、3団地でふれあいリビングが新設され、22団地で集会所の一部の改修によってふれあいリビングが整備された。大阪府は施設の建設および改修を行い、各自治会や住民団体に運営を委ねている。各ふれあいリビングは、団地入居者や地域住民によって運営され独自の活動を行っている。団地入居者に限らずさまざまな世代の地域住民に利用され、高齢者の閉じこもり対策や安否確認の問題を解決する一助にもなっているという。また、ふれあいリビングの利用をきっかけに、以前より町内会活動が活発に行われているという。このように、自治体によるコミュニティ施設の整備をきっかけに、公営住宅団地を住民団体の活動の拠点や地域住民の交流の拠点としたさまざまな住民活動が行われ、高齢者や地域住民の交流が促されていると考えられる。

体は、5自治体にとどまる。そのうち、自治体の施策として複数のコミュニティ施設の整備を実施しているのは、大阪府と大阪市が既存の集会所や住戸を改修して整備し、北海道が新設する際に整備を行っている

②住戸の改修によるコミュニティ施設について

大阪市では、市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の整備を行っている。高齢者支援や子育て支援などの地域の活性化につながるコミュニティビジネスを行うまちづくり NPO 等の団体に対して、市営住宅の1階空き住戸を活動拠点として利用するため、有料で提供している。通常の家賃よりも低く使用料を設定することや、非営利の団体に対しては使用料の半額とする減額措置が行われている。また、使用条件に団地の自治活動への参加を定め、団地入居者との交流を促している。2011年8月現在、10団地が10団体によって利用され、高齢者の生活相談や一時保育などの生活支援サービスの提供や高齢者と子どもや子育て世帯同士の交流イベントの開催が行われている。自治体が空き住戸の利用を地域住民に公募することで、高齢者や子育て世帯を対象とした生活支援サービス等が行われ、公営住宅団地が地域の福祉的課題に対応するための役割を担っていると考えられる。また、団地の自治活動への参加を通して、団地を利用する団体と地域住民の交流が促されていると考えられる。

4. まとめ

本調査により、福祉政策との連携や福祉的活用を整備方針として考慮している自治体が多いものの、地域住民に開放して利用している自治体は少ないことがわかった。そのようななか、公営住宅団地におけるコミュニティ施設の整備事例をみると、住民団体の活動の場として利用し、地域住民の交流が促されていることがわかった。また、高齢者の安否確認や子育て支援などによって地域の問題への対応や生活支援の機能を担う例もあった。これらから、団地再生におけるコミュニティ施設の整備は、公営住宅団地が住民活動の場として利用され、地域住民の交流や住民団体によって生活支援サービスが行われるなど、地域の福祉的課題を解決する一助となると考えられる。

【参考文献】

[1] 福原正弘：「甦れニュータウン—交流による再生を求めて」古今書院、2001 [2] 大阪府：「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」、2007 [3] 大阪府：「大阪府営住宅ストック総合活用計画」2007 [4] 大阪市営住宅研究会：「今後の市営住宅のあり方について～市民住宅への再編～」 [5] 大阪市：「大阪市の住宅施策」、pp13-14 [6] 大阪市 HP：「市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入」

【注釈】

(1) 団地再生：本研究では、既存の公営住宅団地において、住棟の建替えや改修等の実施によって、居住環境の改善や生活環境の改善が行われた事を指す。(2) 《ヒアリング調査概要》調査日時：2011年9月5日から9日 調査対象：大阪府住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課経営計画グループ 渡邊義人氏、大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ 幾代健司氏