

オールドニュータウンにおける公的賃貸住宅団地の居住者評価について

—泉北ニュータウン・明舞団地の場合—

玉井 香里

[指導教員：武庫川女子大学教授 三好 庸隆]

1. 研究の背景

第二次世界大戦後の日本の住宅は空襲による消失等により、1954 年（昭和 20 年）8 月の時点で 420 万戸不足していた。高度経済成長により、都市部には人口が集中し、住宅不足だけでなく交通やスプロール等の都市問題が生じていった。そうしたなか、都市部近郊に大規模な都市開発事業が開始され、1962 年にニュータウン第 1 号となる千里ニュータウンが誕生した（事業期間 1960-1970 年）。1965 年以降、高蔵寺、泉北、多摩、筑波、千葉、西神、北摂、港北など、わが国を代表する大規模ニュータウンが建設されていった。それらのニュータウンは建設から 50 年以上経過し、ニュータウン内の公的賃貸住宅団地は、建物の老朽化、居住者の高齢化、空き家の増加、若年層の流出等、さまざまな課題を抱えている。

2. 本研究の目的

泉北ニュータウンは、まちびらきから 50 周年を迎えるニュータウンである（図 1）。大阪府住宅供給公社は、泉北ニュータウンの「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン 1」を踏まえ、茶山台団地（賃貸住宅）を団地再生のリーディングプロジェクト団地に位置づけ、新たな発想をもってハード面とソフト面の両面から団地再生に取り組んでいる。

明舞団地は、泉北ニュータウンと同時期に開発された兵庫県神戸市と明石市にまたがるニュータウンである（図 2-1、図 2-2）。明舞団地の活性化を目指し、明舞まちづくり委員会が主体となり、兵庫県が策定した計画を見直しながら住民主体のまちづくりを行政、事業者、関係団体、有識者と共に進めている。UR 賃貸住宅 C 団地は、その明舞団地内にある賃貸住宅団地である。

本研究は関西の代表的な団地である二つのニュータウンにある賃貸住宅団地に焦点をあて、公的賃貸住宅がどのような課題を抱えており、居住者は何を望んでいるのか、愛着をもって住みたいと思える団地にするにはどうすべきかを居住者による評価を基に考察する。また、同時代にまちびらきをした茶山台団地と明舞団地の UR 賃貸住宅 C 団地を比較することにより、地域に関係なく共通の課題となっていることなのか、地域により特有の課題であるのかを明らかにする。

3. 既往研究と本研究の位置づけ

既往研究として賃貸住宅についての関連した研究としては以下のような研究がある。

住民の屋外環境への関わりと意識から団地の屋外環境を見直し、以後の再整備における方向性について考察した全・鳴海らの研究、空き家率などの面から集合住宅の立地環境など

キーワード：ニュータウン、居住者評価、公的賃貸住宅

をモデル化し、評価した劉・柏原らの研究、団地マネジメントの視点から居住者の地域参加意識について調査した水野・出口らの研究などがある。

本研究は、ニュータウン内の公的賃貸住宅団地である茶山台団地・UR 明舞賃貸住宅団地 C 団地についての研究である。公的賃貸住宅についての研究は数多くあるが、居住者の目線で日常の暮らしの中で感じることを本研究のように詳細に調査し分析を行った研究は他にない。

居住者が「住み続けたい」と思えるような団地を目指すためには、居住者のニーズを知る上で実際に居住している者の意見を聞くことは重要である。また、泉北ニュータウンと明舞団地は公的賃貸住宅が約半数を占めるニュータウンである。公的賃貸住宅の課題は、ニュータウン内での共通の課題でもある。よって公的賃貸住宅について研究をすることは、ニュータウンについての研究でもあり、より良いニュータウンにするにはどうすればよいかを考察する。

4. 研究方法

4-1 対象団地

本研究は、公的賃貸住宅団地である泉北ニュータウン内の大阪府住宅供給公社の茶山台団地と、明舞団地内の UR 都市機構の賃貸住宅団地 C 団地（以下 C 団地という）を調査の対象とする。

4-2 対象団地の概要

対象団地の概要を表 1、表 2 に示す。

表1 茶山台団地の概要

所在地	大阪府堺市南区茶山台 2 丁目
事業主体	大阪府住宅供給公社
竣工	1970 年（昭和 45 年）
住棟数	29 棟
総戸数	981 戸

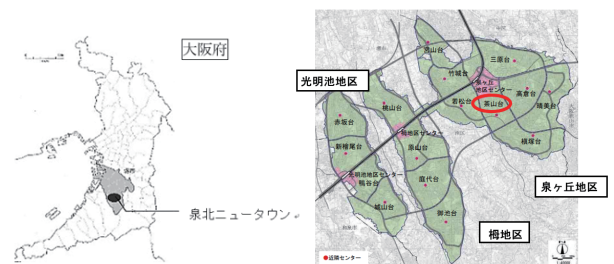


図1 泉北ニュータウン・茶山台団地位置図

表2 C団地の概要

所在地	兵庫県神戸市垂水区狩口台1丁目
事業主体	UR都市機構
竣工	1967年（昭和42年）
住棟数	46棟
総戸数	1130戸



図2-1 明舞団地位置図

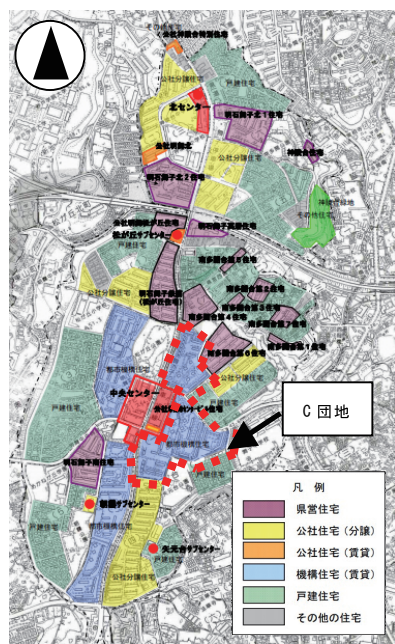


図2-2 C団地位置図

4-3 調査方法

調査は、以下の三つのアンケートを基に行う。

- (1) 平成27年度茶山台団地ご入居者様向けアンケート
- (2) 平成29年度茶山台団地「暮らし」についてのアンケート
- (3) 平成30年度明舞団地「住まい」についてのアンケート

5. 主要項目に関する調査結果

アンケート調査において以下のようなことがわかった。

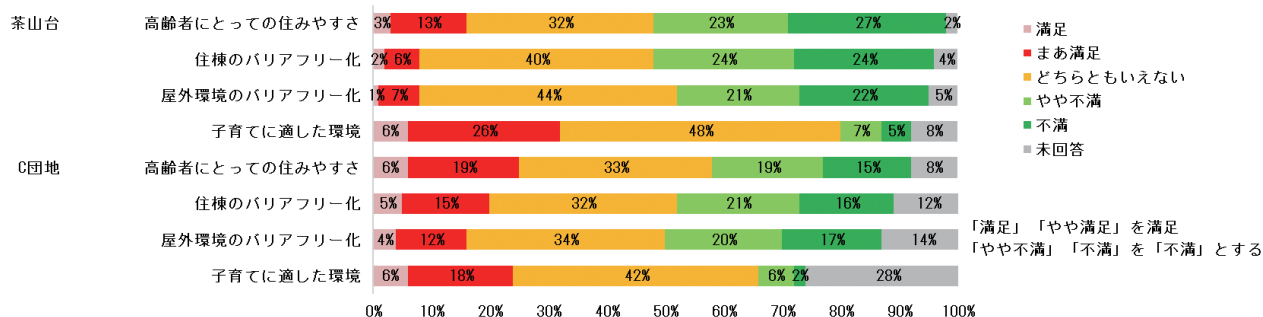


図5 まち・団地・住まいの満足度（抜粋）

5-1 居住者について

茶山台団地、C団地共60代以上の高齢者が全体の70%を超えており（図3）、高齢者で30年以上の長期居住者が多い。

世帯の家族数は、茶山台団地は夫婦2人が34%最も多く、単身者も19%と入居時よりも増えてきている。

C団地は単身者が42%と最も多く、単身高齢者が増加してきている（図4）。

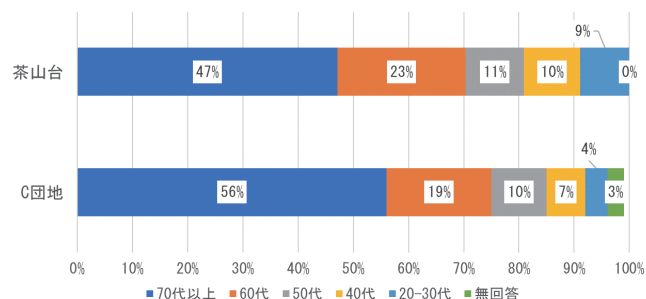


図3 世帯主の年齢

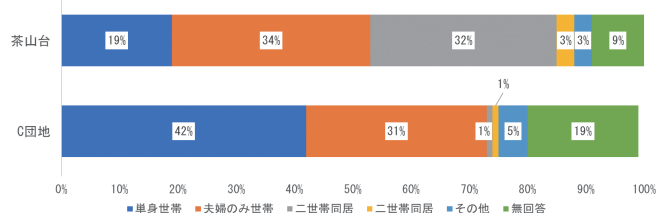


図4 家族構成

5-2 住環境について

(1) 高齢者に対して

まち、団地、住まいの満足度についての項目で、「高齢者にとっての住みやすさ」は2団地平均12%、「住棟・屋外環境のバリアフリー化」は2団地平均14%と満足度が低くなっている（図5）。上階に居住する高齢者は下階に住みたいと考えている（図6、図7）ことなど、エレベーター設置の予定がない中で、高齢者に対しての住環境の対策は今後の課題と思われる（図5）。

(2) 子育て世帯に対して

子育てに適した環境は満足度が2団地平均28%と低くなっている（図5）。住宅改修の要望で茶山台団地では子育て世帯に住みやすい住宅づくりが望まれている。高齢者対策だけでなく子育て世帯に対しての対策も必要だと思われる。

5-3 日常生活について

茶山台・C 団地とも、生活する上で不安に感じている事として「健康面への不安があること」「災害時への備えや避難に関すること」「介護に関すること」「電気器具修理など軽作業のこと」の4項目が特に多くあげられている。また「緊急時の相談先になってくれる人がいない」、茶山台団地では「看病や世話をしてくれる人がいない」についての不安もあがっている(図6)。

地域の活動についての質問において、「日常的に必要な買い物の支援」や「見守り・家事などの生活支援活動」についての項目は、重要度は高いが満足度が低くなっている(図7, 図8)。

一方、日常の生活のお手伝いができるという居住者、ヘルパーや介護福祉士等の資格を持っている居住者がいることがわかった。居住者同士で助け合いができる仕組みづくりが出来れば不安の軽減になるのではないかと。

5-4 地域のコミュニティについて

生活する上で不安に感じる事として、「地域の付き合いや活動に関すること」(2 団地平均 9.5%)、「仲間と気軽に集まれる場所がないこと」(2 団地平均 10.5%)があげられていることから、コミュニケーションの取れるイベントや居場所作りが求められていることがわかる(図6)。茶山台団地では2015 年より集会所を利用したコミュニティスペースとして「茶山台としょかん」を運営しており、団地内の居住者の交流の場となっている²⁾。

地域の活動について、地域内外で実施されている地域住民が自ら行う活動、事業に対する「あなたにとっての重要度と満足度」について各質問項目を1から5までの5段階で記入をして貰い、平均値を算出し「重要度(高)満足度(高)」「重要度(高)満足度(低)」「重要度(低)満足度(高)」「重要度(低)満足度(低)」の4つのグループに分類した(図7・8)。茶山台・C 団地とも、「避難訓練、避難体制など防災活動について」の重要度が高く、満足度が最も低くなっている。2 団地の共通の項目として「見守り・家事支援活動などの生活支援活動」、「日常的に必要な買い物の支援」、「野菜・惣菜等販売の食生活を支える活動」があがっている。その他の項目としては茶山台団地で「寄合・サロン等生きがいがづくり活動」、C 団地では「見回りなど防犯・交通安全活動」「通院など移動の支援活動」があがっている。

避難については不安に感じる項目としてもあがっている。2 団地共に居住者の自治会への参加が積極的でない現状を考えると、自治会とは別に災害対策組織を設けることについて検討する必要があると思われる。

配食や買い物支援については、今後対策していくべき重要な課題と思われる。茶山台団地では、アンケート結果を踏まえ、空き家を活用したお惣菜カフェ「山分けキッチン」を2018 年11 月5 日にオープンしており、高齢者の食事や買い物の問題が少しでも解消されることが期待される。また、団地内の居住者だけでなく、周辺住民にも利用してもらうことで、地域のコミュニティの場となることも考えられる。

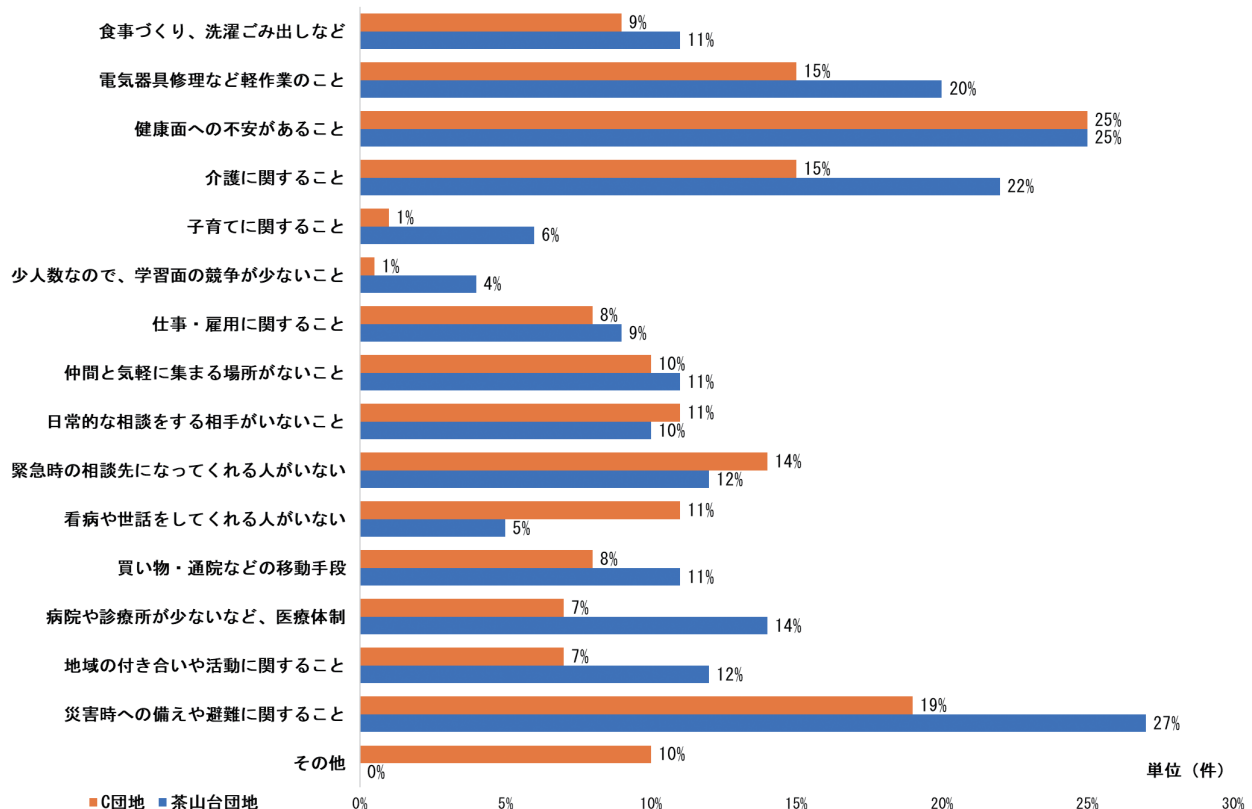


図6 生活する上で不安に感じる事 (赤: C団地 青: 茶山台団地)



図7 茶山台団地・地域活動についての重要度と満足度（筆者作成）



図8 C団地・地域活動についての重要度と満足度（筆者作成）

横方向は「重要性」の平均ラインを示し、縦方向は「満足度」の平均ラインを示す
平均値は、各項目について平均を求め、さらに全項目での平均値を求めたもの

5-5 建物の老朽化について

建物の老朽化について以下のようなことがわかった。

入居者が退去した際にリニューアルが行われるが、長期居住されている住戸は古いままである。記述欄のコメントから長期居住者はDIYではなく業者による室内の改装を希望していることがわかった。

茶山台団地のアンケート結果報告会で、DIY³⁾については、「届け出をすれば現状復旧が不要」であることを知らない居住者が多いことがわかった。C団地ではDIYは可能であるが仕上材などは指定された商品の中から選定が必要となっており、現状復旧が義務付けされている。

団地に若い人が増えることを歓迎し、ニコイチ⁴⁾やMUJI×UR⁵⁾をもっと増やして欲しいという意見があった。茶山台団地においては、居住者がニコイチに住みたいという意見もあった。

5-6 住まいの意向について

住まいの意向について、2団地共一戸建てよりも集合住宅に、持家よりも賃貸に住みたいという意向の世帯が多かった。2団地共、今住んでいる団地に愛着を持っている居住者が半数以上となっている。今の住まいにずっと住み続けるつもりで、「入居時よりも今のほうが『ここに長く住みたい』」と思っている居住者が42.5%いることがわかった(2団地平均)。

住戸の広さについては「今のままでよい」居住者が多いが、「今より広い住戸に住みたい」と思っている居住者が25.5%いることがわかった(2団地平均)。

「上階よりも下階に住みたい」という回答が2団地平均で43.5%であった。特に茶山台団地では、「下階に住みたい」という居住者が53%と半数を超えている。今後エレベーター設置の予定がないことから、上階に住む高齢者の居住者の対応が必要であると思われる(図9, 図10)。

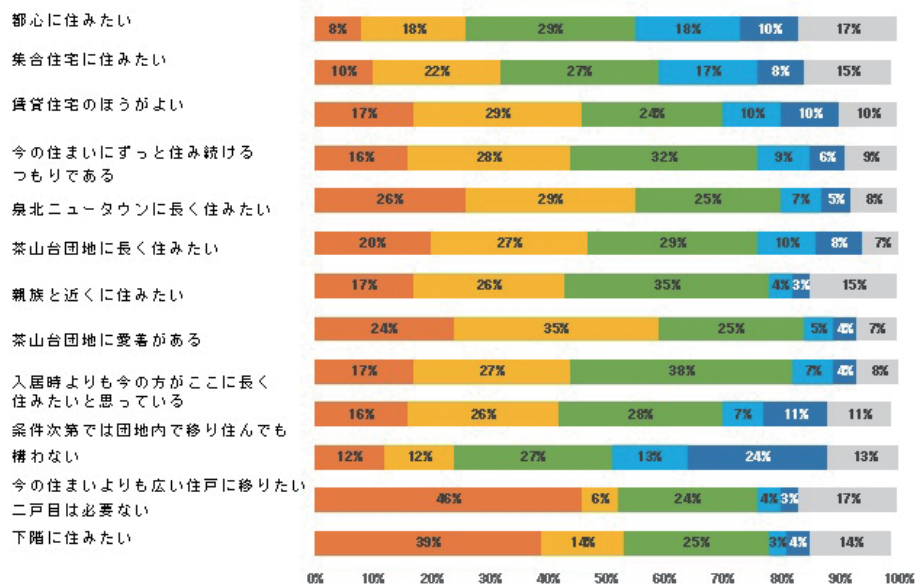


図9 茶山台団地住まいの意向

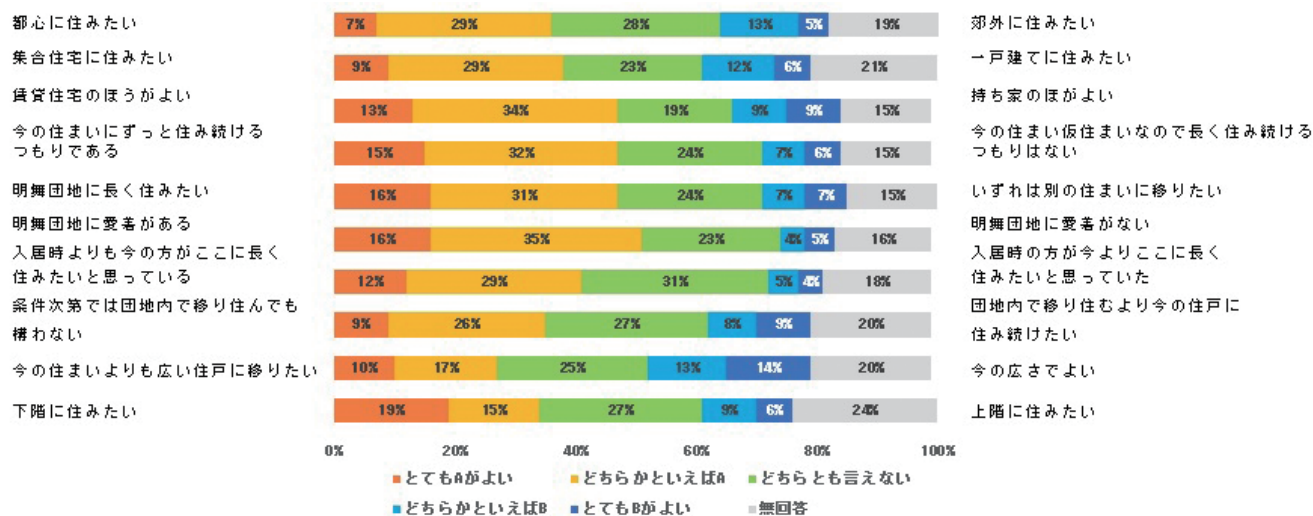


図10 C団地住まいの意向

6. 本研究のまとめと今後の課題について

6-1 本研究のまとめ

本研究において以下のようなことがわかった。

(1) 茶山台団地・C 団地共通の項目

- ・居住者の高齢化が進み、家族の人数も夫婦二人、単身者が多くなっている。
- ・2 団地共、居住者の約半数が団地に愛着をもち、長く住み続けたいと思っているが、高齢者の住みやすさ、子育てに適した環境についての満足度は低い。
- ・2 団地共住棟、屋外施設のバリアフリー化には満足度が低く、高齢者が住みやすい環境となっていない。
- ・上階よりも下階に住みたいと考えている居住者が多く、条件次第では団地内で移り住んでも良いという居住者が茶山台団地で 24% C 団地は 35% であった。
- ・「災害時の備えや避難体制」、「健康面」「介護に関すること」について不安を感じている。
- ・「避難訓練・連絡体制など防災活動」や「見守り、家事支援などの生活支援活動」、「日常的に必要な買い物支援」について重要度が高いが満足度が低い。
- ・新規入居者募集では住戸のリノベーションなどを行い若年層の誘引を行っているが、長期居住者の住戸内は古いままである。居住者は自分達で DIY することよりも業者による改装を希望している。

(2) 茶山台団地・C 団地で異なっていた点

- ・ほとんどの内容で同じ結果となったが、住まいの意向の項目で都心と郊外のどちらに住みたいかという項目について、茶山台団地では「都心」より「郊外」に住みたいのほうが多くあったが、C 団地では「都心に住みたい」のほうが多い結果となった。

6-2 今後の課題

オールドニュータウンの泉北ニュータウン内の賃貸住宅団地である茶山台団地と、明舞団地の UR 賃貸住宅団地 C 団地において、公的賃貸住宅においてどのような課題があり、居住者が何を望んでいるのか、愛着をもって住み続けるにはどうすべきかを居住者の視点で考察してきた。オールドニュータウンの公的賃貸住宅には多くの課題があり、今後改善が必要な内容が多く存在する。その課題について、一部はニュータウンの課題でもある。2 つのニュータウンは公的賃貸住宅が約半数を占めることから、公的賃貸住宅を居住者にとってより良い住環境に改善することは、ニュータウンを良くすることにもつながると考えられる。本研究では公的賃貸住宅の課題に言及したが、オールドニュータウンを良くするにはどうすれば良いかは今後の課題としたい。

注

- 1) http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusa-isei/renkeikyogikai/h27izumigaoka_vision.html
- 2) それまでほとんど利用されることのなかった集会所の一部を舞台に、本を持ち寄り、図書館を開き、自由に貸し出しを行っている。図書館をみんなが立ち寄ることのできる「つながりの場所」に変えていく活動を行っている。ボランティアによる読み聞かせ会、家に眠る自分では使わなくなったものを住民同士で物々交換する 0 円マーケットなど様々なイベントも実施している。
- 3) ドゥ・イット・ユアセルフの略。専門家でない人が自分で何かを作ったり修繕したりすること。
- 4) 隣り合った 2 戸の住戸を 1 戸にまとめた住戸で大阪府住宅供給公社のリノベーション住戸。
- 5) MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクトにより誕生した住宅。全体的に室内を白にし、無印の商品との組み合わせを提案している。キッチン、麻畳、麦わらパネル、フローリングなどを無印と UR が共同開発し、販売を行っている。住戸に家具は含まれない。

参考文献

- ・市民コミュニティ・ビジネスの現場、ちば地域再生リサーチ編，彰国社
- ・大月敏雄，町をすみこなす，岩波新書
- ・平山洋介，住宅政策のどこが問題か，光文社新書
- ・多和田栄治，検証・公団居住 60 年，東信堂
- ・都市問題，特集・現代の公的賃貸住宅，後藤・安田記念東京都市研究所，2018 年 4 月

指導教員からのコメント：

本修士研究過程で、三好研究室 4 年ゼミ生が研究に参加し、アンケート調査の一分野について独自に集計分析したのが、別頁掲載の卒業論文：赤嶺さら紗「公団賃貸住宅居住者の住民活動意向に関する研究—明舞団地の場合—」である。並行して参照されたい。