

団地自治による管理モデル構築に向けた基礎的検討-埼玉県内の公営住宅団地の事例-

ものづくり大学非常勤講師 守家 和志
 ものづくり大学大学院 木村 奏太
 ものづくり大学大学院 早川 征太
 ものづくり大学大学院 田尻 要
 アジア開発銀行交通専門官 伊達志日流

1. 本研究の背景と目的

我が国では、昭和 30～40 年代の高度経済成長期において、地方から都市部への人口流入が顕著となり慢性的な住宅不足を緩和するため、都市部の郊外に行政主導の公営住宅が多く建設された。しかし 50 年余り経過した現在、多くの公営住宅において建物の老朽化や設備の陳腐化、居住者の少子高齢化に伴い団地内のコミュニティが希薄化¹⁾するなど、多くの団地問題が顕在化している。このような状況を受け、国土交通省は平成 22 年に「団地型マンション再生マニュアル」を策定²⁾するなど、団地問題の解決には設備の更新などハード面の改善と併せて、居住者の交流促進や相互扶助によりコミュニティを活性化させる管理モデルの構築が喫緊の課題となっている³⁾⁻⁴⁾。

いっぽう、今回調査を行った埼玉県内の公営住宅団地(以降 S 団地と表記)は埼玉県都市整備部住宅課が運営する特別県営住宅として埼玉県住宅供給公社が管理を行っており、この S 団地においても、団地問題が顕在化し、高齢化率は 38%(県平均:21.7%)と高く、5 階建てであるもののエレベータがないため上層階に連れて居住率(1 階:84.6% 5 階 69.1%)が低くなっており、若年層の入居促進や団地コミュニティの活性化、管理モデルの模索・構築が求められる。

本研究では、団地やマンションなど集合住宅における団地管理項目と居住者間のコミュニティに着目し、団地自治による管理モデルの構築を目的に、団地管理の意向とコミュニティ特性を把握し、団地自治による再生管理モデル構築に向けた基礎的な調査及び検討を行った。

2. 研究対象地域と S 団地の概要

埼玉県は昭和 30 年代の高度経済成長期以降、交通網の発達によるアクセス性の向上と、都市部までの比較的近い距離にあることからベッドタウンとしての利用率が高い。総務省統計局が平成 22 年に実施した国勢調査によると埼玉県の昼夜間人口比率は全国で 1 位であり、昼夜差(-82.1 万人)と夜間人口が多くなっている⁵⁾。昼夜間の人口を割合ごとに示した上位 5 県と下位 5 都府県を図-1 に示す。

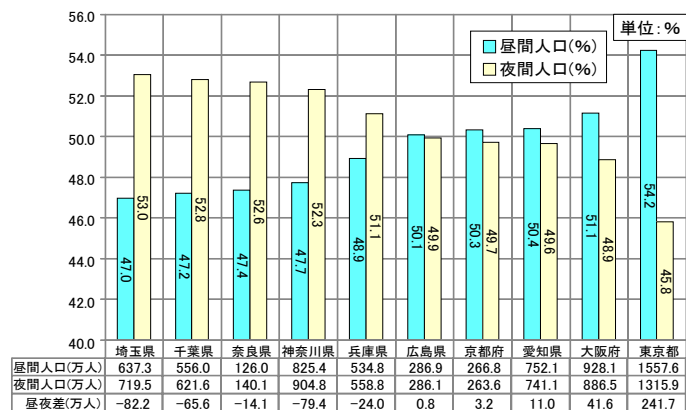


図-1 都府県別昼夜人口比率

S 団地の概要を表-1 に示す。S 団地は高度経済成長期末期の昭和 42 年度～昭和 43 年度にかけて建築された。構造は鉄筋コンクリート造の 5 階建、約 6000 m²の敷地に中層の 34 棟 810 戸の住戸がある。平成 27 年 8 月 1 日現在 810 戸ある住戸の入居世帯数は 592 世帯となっており 1/4 が空住戸となっている。間取りは 35.9 m²の 2K が 1 種類、48.18 m²の 3K が 2 種類(専有面積は同じであり間取りに違いがある)の合計 3 種類ある。現在は埼玉

表-1 S 団地概要

No.	項目	内容
1	規模	中層 34棟810戸
2	構造	鉄筋コンクリート造 5階建
3	専有面積	35.9m ² ～48.18m ²
4	建築時期	昭和42年度～昭和43年度
5	家賃	33,100円～37,200円
6	敷金	決定家賃2ヶ月分
7	間取	1種/2K 2種/3K
8	駐車場	388台(5,140円/月)外来用21台
9	生活設備	都市ガス 公共下水 エレベータなし 給湯器・浴槽あり

県営住宅条例、埼玉県特別県営住宅条例、埼玉県住宅供給公社県営住宅更新資格に準じ2Kの住戸は単身世帯向けに、3Kの住戸は2人以上の世帯向けに展開されており、喫緊ではシェアハウスや子育て世代向けに住戸をリフォームし入居促進に積極的に取り組んでいる^{6),7)}。また、34棟あるS団地の俯瞰図を図-2に示す。

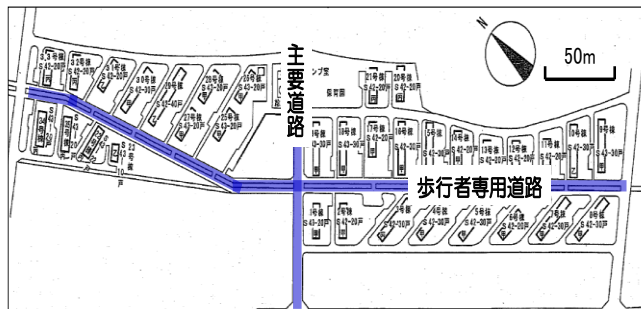


図-2 S団地の俯瞰図

3. 調査の概要

本調査ではS団地の居住者を対象に、「基礎属性」、「普段の生活行動」、「共助行為の需給」、「団地コミュニティに関する項目」、「自治管理への参加意向」を調査項目として直接訪問・回収のヒアリング方式(一部アンケート方式)の調査を実施した。調査の概要を表-2に示す(回収率は世帯数で算出)。

表-2 調査の概要

No.	項目	実施内容
1	調査手法	ヒアリング方式(一部アンケート方式)
2	調査期間	2014年11月2日(日)~11月30日(土)
3	調査対象者	団地居住者
4	配布・回収方法	直接配布・直接回収
5	配布世帯数	632世帯
6	回収世帯数	244世帯
7	回収部数	302部
8	回収率(%)	39%

4. 調査結果の分析

調査の結果について一部を以下に示し考察する。

はじめに、居住者のコミュニティに関する水準と意向について把握するために、社会関連性指標⁸⁾を参考に18の項目について調査し、5分類に大別し分析を行った。S団地内の共用部分の管理は国土交通省の「マンション標準管理委託」契約書⁹⁾を参考に26の項目について調査し、6分類に大別し分析を行った。各分類と項目について表-3、表-4に示す。

表-3 居住者のコミュニティ項目の分類表

No.	分類	項目	No.	分類	項目
1	生活の主体	健康への配慮	3	他者との関わり	家族との会話
		規則的な生活			家族以外との会話
		生活の工夫			知人・友人交流
		物事への積極性	4	生活の安心感	相談相手の有無
2	社会への関心	新聞を読む頻度	5	身近な社会活動	緊急時の共助者の有無
		携帯電話・SP・INの利用頻度			テレビの視聴頻度
		趣味の頻度			職業・家事などの役割
		本・雑誌を読む頻度			近所付き合い
		社会貢献への頻度			集会所・公民館などの利用頻度

表-4 団地管理項目の分類表

No.	分類	項目	No.	分類	項目
1	共助	宅配物代行	4	報告・防災	配布物の掲示
		クリーニング代行			災害報告
		駅への送迎			点検・立会など管理行為
		リフォーム			共有部分
		共有部分の修繕			団地のゴミ拾い
2	目視点検・点検	共有部分の消耗品	5	清掃	ゴミの仕分け
		無断駐車			公園のゴミ拾い
		管理用備品			庭の手入れ
		共用施設の鍵の管理			団地内の路面
3	立会	団地内設備	6	建物・整備点検	団地内の庭
		災害・事故			団地の塀
		粗大ごみ回収			共有部分の棟・天井
		専門業者の点検			団地内公園遊具

(1) S 団地のコミュニティ特性の把握

はじめに、S 団地におけるコミュニティ特性を図-3 に示す。図-3 より、コミュニティ特性の大分類に着目すると、“生活の安心感”を求める相手を確保しており、高齢の居住者の多いS 団地において、緊急時の共助の意識が高いことが伺える。各項目では、身近であるテレビの視聴や新聞の購読、家族との会話は積極的に行われており、情報収集・情報交換の頻度は高いことがわかる。いっぽう、集会所などでの地区活動の参加や、知人・友人との交流は少なく、社会や他者と関わる機会が減少している。S 団地のコミュニティ特性として、個人または家族のみの交流、さらに屋内での活動が多いことが挙げられる。

次に、地域活動への参加意向に前述のコミュニティ特性との関連性をCS 分析により表現したものを図-4 に示す。図-4 より、地域活動に満足し、積極的に参加するためには、特に普段から「集会所・公民館などの利用」、「知人・友人の交流」を行っているが影響していることがわかる。団地全体のコミュニティの活性化、および形成には、他人との交流を目的に、集会所や公民館でのイベントなど外出機会の創出が有効と考えられる。

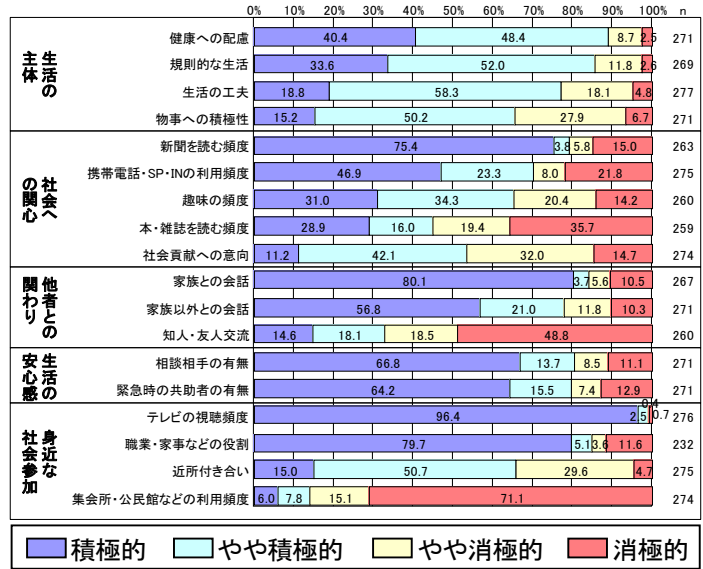


図-3 S 団地におけるコミュニティ特性

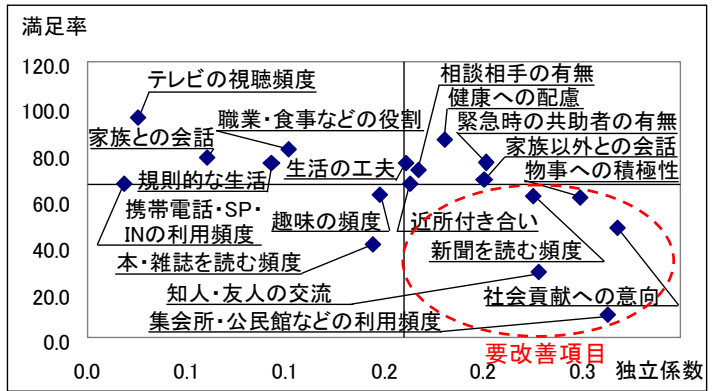


図-4 コミュニティ参加意向と改善項目

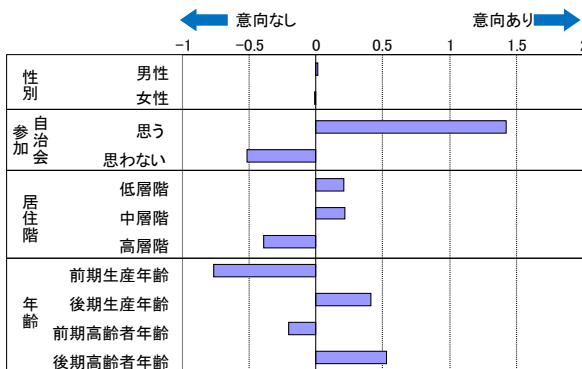


図-5 集会所・公民館利用意向の属性

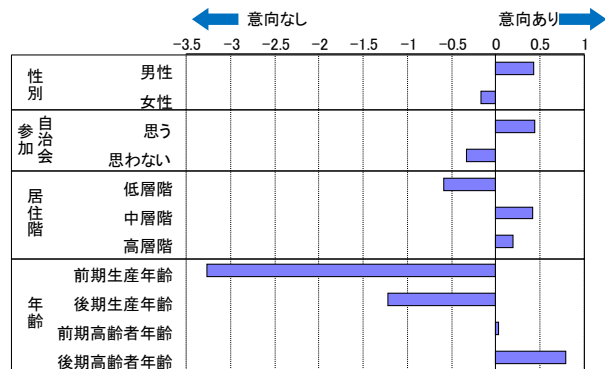
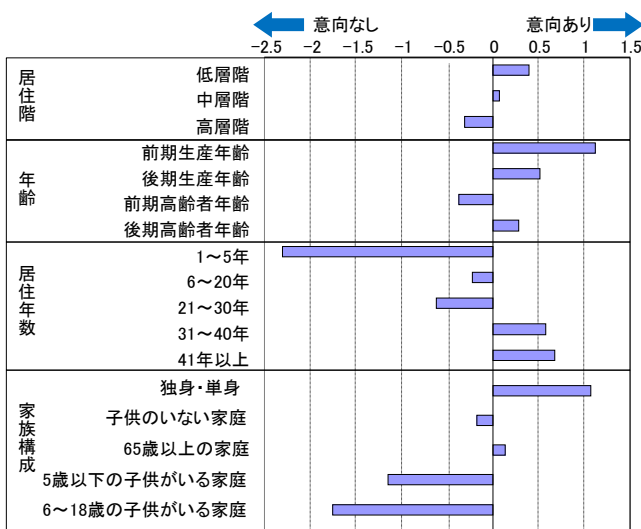


図-6 知人・友人との交流意向の属性

さらに、地域活動への参加意向の改善項目である「集会所・公民館などの利用」、「知人・友人との交流」について、属性把握を目的とし、機会が多い層を正值に、機会が少ない層を負値とし図-5 と図-6 に示す。図-5 より、高層階に住んでいる層で集会所・公民館の利用意向が低い傾向である。これは、エレベータが無い団地構造であり、高齢者には他の階への移動が困難で地域活動も消極的になっていると考える。エレベータを始めとする上下間の移動手段の確保が重要である。また図-6 に示す知人・友人の交流については、若い年齢層で他者との交流が消極的となっている。普段、仕事により多忙となり、他者との交流機会が減少していると考えられる。いっぽうで高齢の居住者は他者との交流に積極的であり、同じ団地の居住者間での交流機会を促すことで、他者とのコミュニティが形成され、屋外にも外出し、地区活動に積極的に参加する可能性がある。

(2) 団地自治による管理モデルの可能性の抽出

居住者主体による団地の自治管理は、コミュニティの活性化につながり、またコミュニティ形成が不足している団地では、自治による団地管理を行うことは困難である。本章では、はじめに自治管理の参加意向について、参加意向ありを正值、参加意向なしを負値とし、団地居住者の基礎属性について数量化Ⅱ類を行い、**図-7** に示す。**図-7** より、団地の自治管理へ参加意向が高い層は、単身・単身で、居住年数は30年以上と長く、若い年齢で中層階以下の居住者であることがわかる。これは、30年以上、団地に住み馴れ、愛着もあり、地域を詳細に把握していることが伺える。また、独身・単身であることから時間も確保でき、地域に自身の経験などを含め還元したいという意向が考えられる。しかしながら、高層階で自治管理への参加意向が少なく、高齢でエレベータの無いことから移動が困難であることが影響していると考えられる。



項目名	レンジ	偏相関
居住階	6位	6位
年齢	3位	2位
居住年数	1位	1位
独身・単身	4位	4位
子供のいない家庭	8位	5位
65歳以上の家庭	7位	8位
5歳以下の子供がいる家庭	5位	7位
6~18歳の子供がいる家庭	2位	3位

図-7 自治管理への参加意向の属性

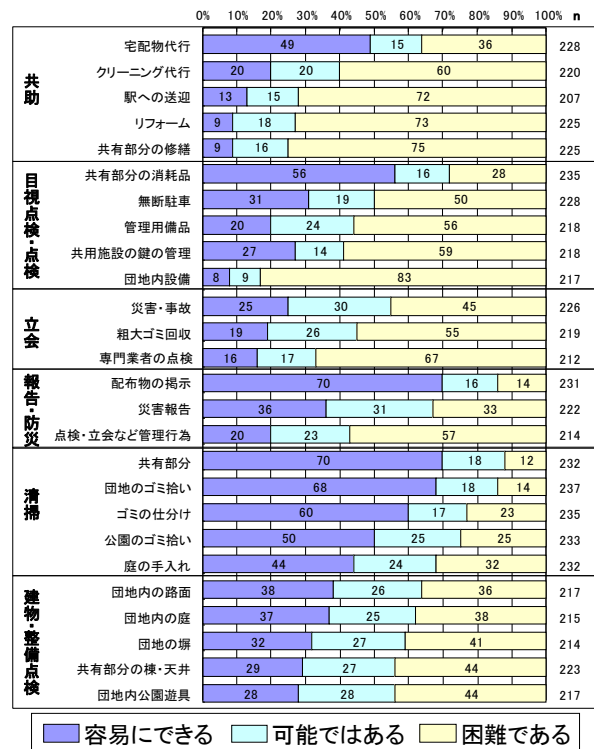


図-8 団地管理項目の取り組み意向

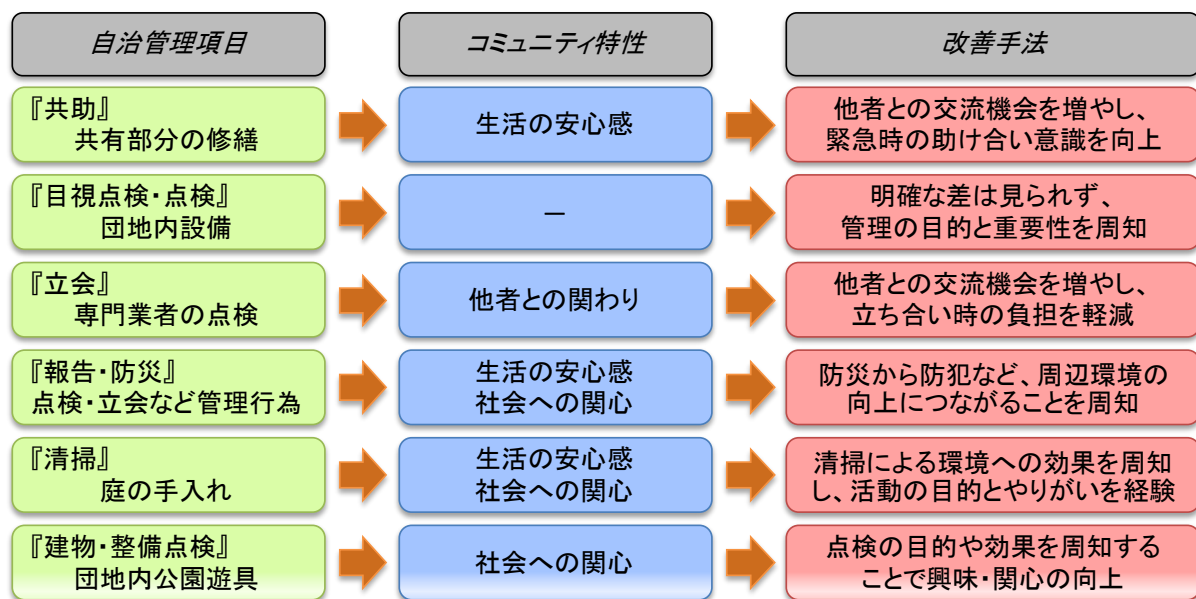
続いて管理モデルとして挙げた団地管理項目別の取り組み意向を**図-8**に示す。大分類に着目すると、“清掃”が最も取り組みやすい項目であり、次に“建物・整備点検”となっている。“清掃”については、定期的に行われており、また日常生活に密着した活動などは、総体的にも取り組みやすいと考える。同様に“建物・整備点検”も半数以上の取り組み意向がある。これは、団地内の散策や移動の過程において、特殊な道具や技術を必要としない点検ならば取り組みやすいことが伺える。しかしながら、共助や目視点検、施設整備の立会など、日常生活で慣れていない項目や、過剰な負担、特殊な技術が求められると思われる項目では意向は低い。さらに団地管理項目の小分類では、配布物の掲示や共有部分の消耗品の管理、宅配物の代理受け取りにおいて取り組み意向は高い。大分類の傾向と同様に、慣れていない活動かつ負担の少ない項目では取り組みやすい傾向である。つまり、取り組みやすい団地管理項目から団地の自治管理に参加してもらい、各団地管理項目についても周知、教育を行い、他の自治管理に関心のある層への周知を促すことで、取り組み意向を広げることができると思う。

最後に、取り組み意向の低い団地管理項目にあっても積極的に取り組みを示す回答者もいることから、日常的な生活で養われるコミュニティ特性との関係性を把握することで、その属性を検討する。団地管理項目の6つの大分類の中で、取り組み意向の最も低い各項目について、コミュニティ特性とどのような関係性があるか表-5に示す。団地管理項目の中で取り組み意向の低い回答者のうち、さらに前述のコミュニティ特性の5分類に着目し、消極的な意向を抽出した。

表-5より、自治管理への取り組み意向が低い回答者は、日常生活におけるコミュニティ特性でも消極的であり、特にその項目は、団地管理項目と関連していると考えられる。

例えば、団地管理項目“共助”において、コミュニティ特性に着目すると、“生活の安心感”に不安や消極的になっている傾向がある。改善手法としては、生活の安心感の向上を目的とした他者との交流機会を増やすことで、共助の意識も芽生えコミュニティも活性化し、“共助”に対する団地管理項目にも興味、参加する可能性がある。すなわち、団地の自治管理を行っていくことで、コミュニティも活性化し、団地内の持続的な発展につながると考えられる。

表-5 自治管理項目とコミュニティ特性の関係とその改善手法



5.総括

本研究では、団地やマンションなど集合住宅における団地管理項目と居住者間のコミュニティに着目し、団地自治による管理モデルの構築を目的に、管理の意向とコミュニティ特性を把握し、団地再生管理モデル構築に向けた基礎的な調査及び検討を行った。

その結果から以下の知見を得た。

(1)団地コミュニティの特性について

- ①団地の居住者は“日常生活の安心感”を求める相手を確保しており、高齢の居住者の多い団地においては、緊急時の共助の意識が高いことが把握できる。
- ②地域活動に満足し、積極的に参加するためには、普段から「集会所・公民館などの利用」、「知人・友人の交流」を行っているかが影響している。団地全体のコミュニティ活性化、およびコミュニティの形成には、他人との交流を目的に、集会所や公民館でのイベントなど外出機会の創出が有効と考えられる。
- ③交流機会や外出機会を創出しても、エレベータなどの上下間の移動の利便性、仕事による時間の確保がされなければ、地域活動に参加する意向は向上しない。

(2)居住者による団地の自治管理モデルの可能性について

- ①単身・独身で、居住年数は30年以上と長く、若い年齢で中層階以下の居住者で自治管理への参加意欲が高い。30年以上も団地に住み馴れ、愛着もあり、地域を詳細に把握しており、独身・単身であることから時間も確保でき、地域に還元したいという意向が考えられる。
- ②団地管理項目として“清掃”や“建物・整備点検”など、過剰な負担とならない程度の日常生活に密着した活動は総体的に取り組みやすい傾向である。取り組みやすい団地管理項目から自治管理に参加してもらい、各団地管理項目についても周知、教育を行い、他の自治管理に関心のある層への周知を促すことで、取り組み意向を広げることができると考える。
- ③団地管理項目への取り組み意向と日常生活におけるコミュニティ特性は関連していることが伺える。自治管理への取り組み意向が低い回答者においても、コミュニティ特性における不安点や消極的となる項目を解消・軽減することで、興味を持ち参加する可能性がある。すなわち、団地の自治管理を行っていくことで、コミュニティも活性化し、団地内の持続的な発展につながると考えられる。

【謝辞】

本研究を進めるにあたり、埼玉県をはじめとする関係各機関よりご助言ご協力を賜りました。厚く御礼申し上げます。

【参考文献】

- 1)仁科伸子ら：大都市郊外の公営住宅団地に居住する高齢者の社会関連性の特性と課題についての研究,社会福祉学,第54巻1-2013.
- 2)国土交通省：団地型マンション再生マニュアル,pp2-183,2009.
- 3)ヨム・チョルホラ：団地再生手法に対する評価からみた区分所有者の意識構造,日本建築学会計画系論文集,第603, pp139-146, 2006.
- 4)山口麻衣ら：大都市団地居住高齢者の社会関係と生活ニーズ充足のためソーシャルサポート,ルーテル学院研究46-2012.
- 5)従業地・通学地による人口・産業等集計結果 結果の概要：総務省統計局,平成22年国勢調査,pp15,2013
- 6)埼玉県県営住宅法：埼玉県住宅課,埼玉県法規集データベース第9編 第1章 住宅,2015
- 7)埼玉県特別県営住宅法：埼玉県住宅課,埼玉県法規集データベース第9編 第1章 住宅,2015
- 8)安梅勅江ら：高齢者の社会関連性と生命予後－社会関連性指標と7年間の死亡率の関係,日本公衆衛生雑誌,53,9, 2006-2009.
- 9)国土交通省：マンション標準管理委託契約書,2011.