

公的集合住宅の建て替え前後における団地内集会所の変化に関する研究 —大阪府住宅供給公社住宅と大阪府営住宅を対象に—

Study on the Change of Meeting Facilities with Rebuilding of Public Housings
- Case Study of Public Housings in Osaka Prefecture -

○伊丹康二*1、横田隆司*2、飯田匡*3、曾我航*4

ITAMI Koji, YOKOTA Takashi, IIDA Tadasu, SOGA Wataru

This study aims to clarify the change of meeting facilities in the rebuilt public housings in Osaka Prefecture. The "change" was considered from both hardware sides, such as site planning and scale, and software sides, such as management and use. The results of this study are as follows :

- 1) The floor space of the meeting facilities increased about twice after the rebuilding.
- 2) If the feeling of commitment over residents' area is strong, the rebuilt meeting facility will greatly be used.

キーワード : 公共住宅、配置計画、施設運営、コミュニティ

Keywords: Public housing, Site planning, Facility management, Community

1. 研究の背景と目的

1.1 研究の背景と目的

公的集合住宅において、住民の高齢化が進行することにより、住民の活発な地域活動や交流が減少し、高齢者の引きこもりや孤独死という問題に発展している団地もある。さらに近年、公的集合住宅の老朽化、陳腐化に伴い、建て替えによる団地再生が進められている。建て替えによる団地再生は、住民の入れ替わりという住民の変化、自治会の解散など住民組織の変化、さらには住戸内や外部空間の変化という住環境の様々な変化をもたらしている。

このような状況のもと、公的集合住宅においては、住民同士や周辺住民の交流をはぐくむ拠点として、団地内集会所が重要な役割を担うと筆者らは考えている。そこで本研究では、建て替えを行った公的集合住宅を対象として、団地内集会所の配置や規模、機能などのハード面と、管理や運営、利用といったソフト面の両面について建て替え前後で比較を行い、その変容実態を明らかにすることを目的と

する。それにより、建て替えの際の団地内集会所の配置計画や運営手法に関する知見を得る。

1.2 団地内集会所に関する既往研究

団地内集会所の利用実態について分析を行った定行ら^{x1}、清水ら^{x2}の研究、プランタイプに関する岡田ら^{x3}の研究、団地居住者の交流が行われている場所に関する大原らの研究^{x4}などが挙げられる。また、団地内共用空間の構成について論じた高田ら^{x5}、小林ら^{x6}の研究などもある。これら既往研究の中で建て替え前後における集会所の配置や運営の変化を捉えた研究はなく、この点に本研究の特徴があると考えられる。

2. 研究の流れと方法

2.1 研究対象住宅

研究対象は、大阪府下で2001年以降に建て替えを行い、2009年6月現在建て替えが完了している府公社住宅14団地と府営住宅18団地とする^{注1}。対象となる集会所数は、表1に示すとおり、建て替え前の集会所40施設、建て替

*1 大阪大学大学院工学研究科 助教, 博士 (工学)

*2 大阪大学大学院工学研究科 教授, 博士 (工学)

*3 大阪大学大学院工学研究科 講師, 博士 (工学)

*4 大阪大学大学院工学研究科 博士前期課程

Assis.prof, Graduate School of Eng, Osaka Univ., Dr.Eng.
Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.
Lecturer, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.
Graduate student, Graduate School of Eng, Osaka Univ.

え後の集会所 34 施設である。

2.2 集会所の配置計画および平面計画

大阪府住宅供給公社から府公社住宅の配置図を、大阪府から府営住宅の配置図をそれぞれ入手し、集会所と周辺環境を明らかにするため、集会所とその周辺施設を配置図から抽出し、トレースする。その配置図の例を図 1 に示す。その配置図をもとに、敷地内における集会所の設置形態、集会所の配置、集会所とその周辺環境の関係について、建て替え前後の特徴を明らかにする。対象となる集会所数は、表 1 に示すとおり、建て替え前の集会所 27 施設^{注2}、建て替え後の集会所 33 施設である。

また、同様に入手した平面図から、建替え前後での各室の配置の傾向の変化を明らかにするほか、集会所の延べ面

積と各室の床面積を算出し、面積の変化をとらえる。対象となる集会所数は、建て替え前の集会所 22 施設^{注2}、建て替え後の集会所 30 施設である。

2.3 集会所の運営と管理

建て替えによる集会所の運営や管理、利用状況の変化を把握するため、ここでは千里ニュータウン内の府公社住宅の団地内集会所である新千里西町コミュニティハウスHOT（以下、西町集会所）、新千里東町住集会所（以下、東町集会所）、千里佐竹台 9 号棟エレベータ前集会所（以下、佐竹台集会所）の 3 事例を対象として、各自治会長や自治会役員の方にヒアリング調査を行う。調査内容は、建て替え前後の集会所の運営および利用実態が中心である（表 4 参照）。調査日時および対象者を表 2 に示す。

表1 研究対象住宅団地の概要

経営主体	住宅団地名		所在地	建て替え年度	管理戸数[戸]		集会所数[施設]		集会所の配置図		集会所の平面図		
	建て替え前	建て替え後			建て替え前	建て替え後	建て替え前	建て替え後	建て替え前	建て替え後	建て替え前	建て替え後	
府公社	新千里西町B	新千里西町	豊中市新千里西町2丁目	2006	340	246	1	1	あり	あり	なし	あり	
	新千里東町	新千里東町	豊中市新千里東町2丁目	2007	110	72	1	1	あり	あり	あり	あり	
	千里丘陵/千里丘陵B/佐竹台C	千里佐竹台	吹田市佐竹台1丁目	2008	790	560	2	3	あり	あり	あり	あり	
	殿辻町	殿辻町	大阪市住吉区殿辻1丁目	2003	96	61	1	1	あり	あり	あり	あり	
	東長居/東長居B	東長居	大阪市住吉区長居東2丁目	2005	312	205	1	1	あり	あり	あり	あり	
	大浜/大浜北B	大浜	堺市堺区大浜北町2丁目	2006	120	74	1	1	あり	あり	あり	あり	
	山本	山本	八尾市若草町	2006	128	76	1	1	あり	あり	あり	あり	
	豊野/豊野B	寝屋川豊野	寝屋川市豊野町	2007	96	56	1	1	あり	あり	あり	あり	
	杉本町	杉本町	大阪市住吉区遠里小野3丁目	2007	168	72	1	1	あり	あり	あり	あり	
	片山	吹田片山	吹田市片山町1丁目	2007	96	96	1	1	あり	あり	あり	あり	
	服部緑地B	服部緑地	豊中市城山町3丁目	2008	320	187	1	1	あり	あり	あり	あり	
	戒之町	堺戒之町	堺市堺区戒之町東4丁目	2008	72	24	1	1	あり	あり	あり	あり	
	少林寺B	堺少林寺	堺市堺区少林寺町3丁目	2008	67	40	1	1	あり	あり	あり	あり	
	茨木/茨木B/茨木C	茨木大池	茨木市大池1丁目	2008	376	213	1	1	あり	あり	あり	あり	
	小計					3,091	1,982	15	16	15	16	14	16
	府営	苅田北	苅田北	大阪市住吉区苅田4丁目	1991~2006	588	529	1	1	あり	あり	あり	あり
上新庄		豊新	大阪市東淀川区豊新5丁目	2004	128	128	1	1	あり	あり	なし	あり	
姫島		姫島	大阪市西淀川区姫島6丁目	2005	112	112	1	1	あり	なし	あり	なし	
柴谷		柴谷	大阪市住之江区柴谷2丁目	2000~2003	374	446	1	1	あり	あり	なし	あり	
大和田川		出来島	大阪市西淀川区出来島1丁目	2005	188	188	2	1	あり	あり	あり	なし	
伯太		和泉伯太	和泉市伯太町2丁目	1996~2002	138	368	0	1	-	あり	-	あり	
高石鉄筋		高石緑園	高石市緑園3丁目	1997~2002	284	284	1	1	あり	あり	なし	あり	
雫ヶ崎		雫ヶ崎	大阪市天王寺区雫ヶ崎町	2008	172	278	1	不明	あり	なし	あり	なし	
両国東		遠里小野	大阪市住吉区遠里小野7丁目	2008	112	112	1	不明	あり	なし	あり	なし	
北島		北島	大阪市阿倍野区北島3丁目	2008	80	65	1	不明	あり	なし	あり	なし	
総持寺		茨木三島丘	茨木市三島丘1丁目・2丁目	1995~2002	222	354	2	1	なし	あり	なし	あり	
河内吉田		東大阪島之内	東大阪市島之内2丁目	1997~2006	513	669	4	2	なし	あり	なし	あり	
寝屋川中神田		寝屋川御幸西	寝屋川市御幸西町	1992~2004	157	465	4	1	なし	あり	なし	あり	
枚方		枚野本町	枚方市枚野本町1丁目	2004	94	94	1	1	あり	あり	なし	あり	
久米田第3		岸和田額原第2	岸和田市額原町	2002・2006	240	193	1	1	あり	あり	あり	なし	
吉井		岸和田吉井	岸和田市吉井町3丁目・4丁目	1993~2004	490	966	1	3	なし	あり	なし	2ヶ所あり	
花園	東大阪玉串	東大阪市玉串1丁目	1999・2001	240	268	1	1	なし	あり	なし	あり		
松原	松原上田	松原市上田8丁目	2000・2002	182	182	1	1	なし	あり	なし	あり		
小計					4,314	5,701	25	18	12	17	8	14	
合計*					7,405	7,683	40	34	27	33	22	30	

※「集会所の配置図」「集会所の平面図」については、図面が入手できた施設数(分析対象施設数)を表す。

表2 ヒアリング調査日時および対象者

集会所名称 (住宅団地名)	ヒアリング調査日時		調査対象者
	調査日時	調査時間	
新千里西町コミュニティハウスHOT (新千里西町)	2009.11.14(土)	11:00~13:30	新千里西町自治会長 新千里西町楓の会副会長 新千里西町楓の会会員 元・新千里西町B自治会長
	2009.12.2(水)	10:00~11:30	新千里西町自治会長 元・新千里西町B自治会長
新千里東町集会所 (新千里東町)	2009.11.5(木)	13:00~15:00	元・新千里東町自治会役員
	2009.11.14(土)	15:00~16:00	新千里東町自治会副会長 元・新千里東町自治会役員
	2009.11.28(土)	15:30~16:30	新千里東町自治会副会長 元・新千里東町自治会役員 新千里東町住民の方々
千里佐竹台9号棟エレベータ前集会所 (千里佐竹台)	2009.11.16(月)	11:00~13:00	千里佐竹台5~9号棟自治会長 兼連合自治会長
	2009.11.26(木)	10:00~11:30	千里佐竹台5~9号棟自治会長 兼連合自治会長

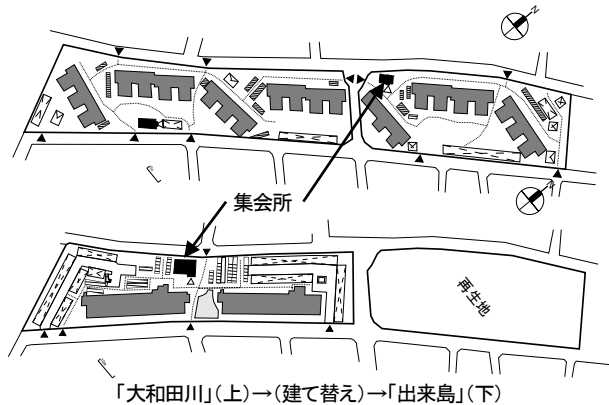


図1 建て替え前後における集会所の配置図例

3. 団地内集会所の配置の変化

3.1 集会所の設置形態

各団地における集会所の配置図をもとに、集会所の設置形態を分類したところ、住棟や他の建物とは独立した1つの建物として建つ独立型の集会所と、住棟内に組み込まれている住棟内型の集会所の二種類に分類できることがわかった。表3にその結果を、図2に建て替え前後における独立型および住棟内型集会所の割合を示す。

建て替え前の集会所は不明なものを除き、すべてが独立型である。しかし建て替え後、住棟内型の集会所が増加し、全体の約50%を占めている。住棟内型は、住棟と一体的に施工でき、コストが低く抑えられることが利点のひとつとして挙げられる。また、住棟内型の16施設（府公社12施設、府営4施設）のうち11施設はEVホールと隣接して設置されている。このような集会所は、EVを利用する住民の日常動線上に位置していることから、集会所で行われる住民の様々な活動を日常的に感じることができ、住民同士で顔を合わせるきっかけとなる可能性がある。

一方、独立型は団地内においてシンボリックな存在になる可能性があり、多くの住民から認識されることが利点の

ひとつとして挙げられる。

3.2 敷地内における集会所の配置

団地内集会所は団地住民の集会に供する施設という原則があるものの、周辺住民と団地住民の関係や地域のコミュニティを支える施設と考えることもできる。その場合、集会所の配置は団地周辺に対して開かれている、あるいは周辺からのアクセスが容易であることが求められるが、その可能性を検討するため、敷地内における配置について考察を行う。ここでは、敷地周辺の道路と集会所の間に住棟や立体駐車場などの構造物がない場合、主に敷地の周縁部に位置することが多いことから「端部」とし、逆に住棟などの構造物により周辺道路から視認性に劣る場合を「中央」と分類する。

その結果、建て替え前は、敷地中央に位置する集会所は14施設、端部に位置する集会所は13施設であり、建て替え後は、敷地中央に位置する集会所は19施設、端部に位置する集会所は14施設である（表3）。すなわち、敷地の中央に位置する集会所が増加している傾向がうかがえる。また、端部に位置する集会所であってもその入口は団地内部を向いている事例が多く、集会所入口が外部に向き、周

表3 集会所の設置形態と配置

経営主体	住宅団地名		集会所の設置形態			敷地内の配置	
	建て替え前	建て替え後	建て替え前	建て替え後	EVホールとの接続 (住棟内型の場合)	建て替え前	建て替え後
府公社	新千里西町B	新千里西町	独立	独立		端部	端部
	新千里東町	新千里東町	独立	住棟内	あり	端部	中央
	千里丘陵 /千里丘陵B /佐竹台C	千里佐竹台	独立	住棟内	あり	端部	端部
	殿辻町	殿辻町	独立	住棟内	なし	中央	端部
	東長居/東長居B	東長居	独立	住棟内	あり	端部	端部
	大浜/大浜北B	大浜	独立	住棟内	あり	中央	中央
	山本	山本	独立	住棟内	なし	中央	端部
	豊野/豊野B	寝屋川豊野	独立	住棟内	あり	中央	端部
	杉本町	杉本町	独立	住棟内	あり	端部	中央
	片山	吹田片山	独立	住棟内	なし	端部	端部
	服部緑地B	服部緑地	独立	独立		中央	中央
	戒之町	堺戒之町	独立	住棟内	あり	中央	中央
	少林寺B	堺少林寺	独立	住棟内	あり	中央	中央
	茨木/茨木B/茨木C	茨木大池	独立	住棟内	なし	中央	端部
	羽田北	羽田北	独立	独立		中央	中央
	府営	上新庄	豊新	独立	住棟内	あり	端部
姫島		姫島	独立	住棟内	不明	端部	不明
柴谷		柴谷	独立	独立		中央	中央
大和田川		出来島	独立	独立		中央	中央
伯太		和泉伯太	-	独立		-	中央
高石鉄筋		高石綾園	独立	独立		中央	中央
筆ヶ崎		筆ヶ崎	独立	不明		端部	不明
両国東		遠里小野	独立	不明		端部	不明
北畠		北畠	独立	不明		端部	不明
総持寺		茨木三島丘	不明	独立		不明	中央
			不明	不明		不明	不明
河内吉田		東大阪島之内	不明	住棟内	あり	不明	中央
			不明	独立		不明	不明
			不明	不明		不明	不明
			不明	不明		不明	不明
			不明	不明		不明	不明
寝屋川中神田		寝屋川御幸西	不明	独立		不明	不明
			不明	不明		不明	不明
			不明	不明		不明	不明
枚方		箕野本町	独立	独立		端部	中央
久米田第3	岸和田額原第2	独立	独立		中央	中央	
		不明	住棟内	なし	不明	端部	
吉井	岸和田吉井	不明	独立		不明	端部	
		不明	不明		不明	不明	
花園	東大阪玉串	不明	独立		不明	中央	
松原	松原上田	不明	独立		不明	端部	

注) 網掛けを施した3集会所は、ヒアリング調査の対象施設を表す。

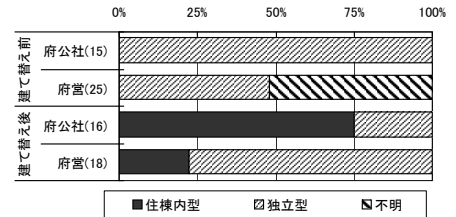


図2 設置形態の変化

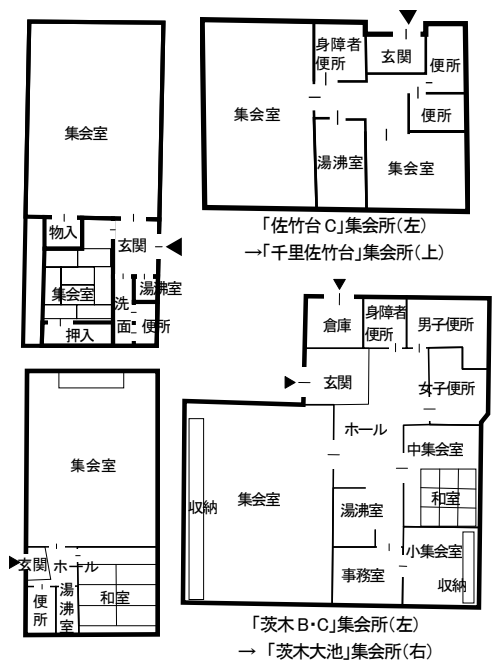


図4 建て替え前後における平面の変化例

辺からのアクセスが容易と判断される施設は3施設^{注3}にとどまる。つまり集会所の配置から判断すると、多くの集会所は団地住民のための施設として計画されているように見える。

3.3 集会所とその周辺施設の関係

集会所を平面的に四角形と仮定し、その四面に面する空間や施設の種類をとらえることで集会所と周囲の空間特性を明らかにする。建て替え前後によって集会所と周囲の空間特性の変化を図3に示す。全体的には、建て替え前に比べて建て替え後は、外部通路や公園、広場と面している集会所の割合が減少していることがわかる。この点について

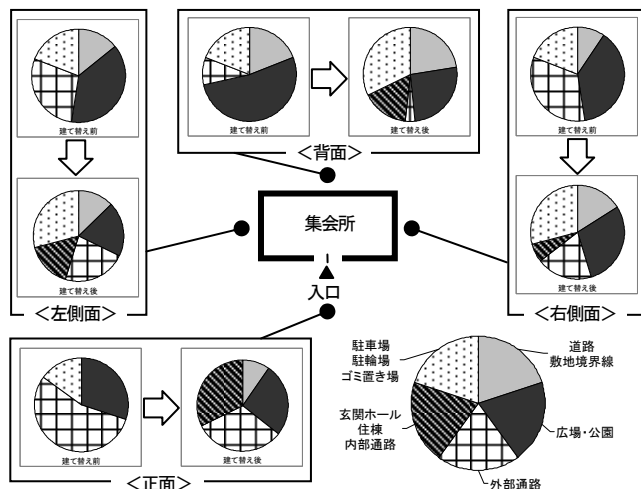


図3 建て替え前後における周辺状況の変化

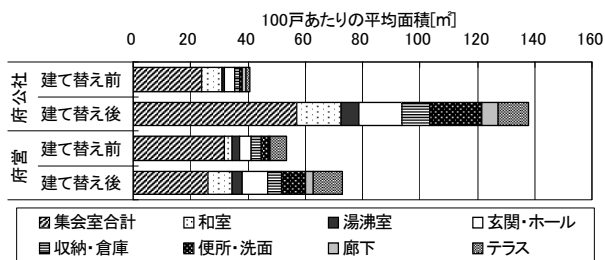


図5 建て替え前後における各室面積の変化

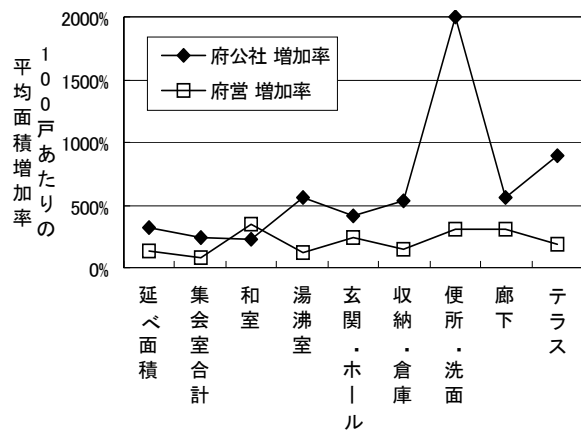


図6 建て替え前後における各室面積の増加率

は、利用目的によっては広場や公園と一体的に利用する可能性を考慮したい。また、集会所の入口がある正面については、建て替え後、外部通路に面している集会所の割合が減少し、玄関ホールなどに面している集会所の割合が増加している。これは住棟内型集会所の増加によるものである。また、建て替え後は高層化に伴い、エレベーターが設置される傾向にあり、そのエレベーターホール、玄関ホールに隣接するように集会所が計画されていることがここでも確認できる。道路や敷地境界線に面して建っている集会所の割合は建て替え前後でほとんど変わらないが、建て替え後わずかに増加している。建て替え後、集会所の側面や背面において駐車場・駐輪場・ゴミ置き場などと面する割合が増加していることがわかる。建て替え後、必要となる駐車場などの面積が増加しているとしても、集会所内の活動が外部からうかがえるような配置計画が重要だと考える。

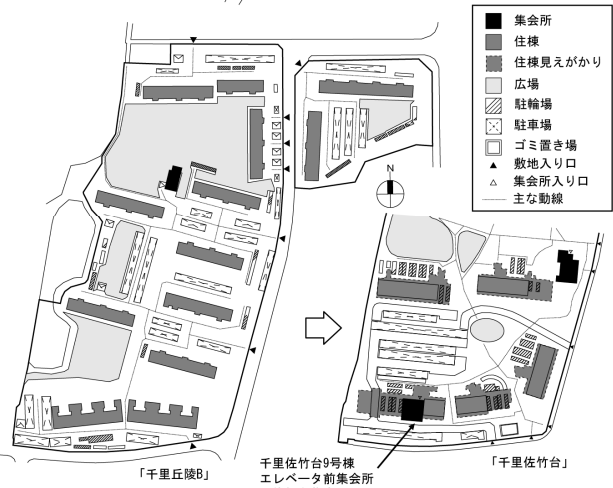
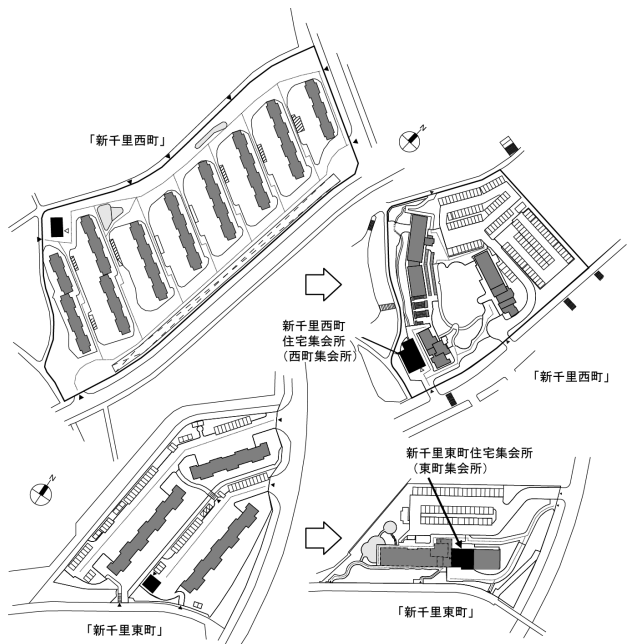


図7 ヒアリング対象施設の配置図とその変化

4. 団地内集会所の平面計画の変化

4.1 集会所の延べ面積

集会所の平面図の例を図4に示す。また、平面図をもとに、建て替え前後の集会室延べ面積および各室の床面積を算出し、住戸100戸あたりの平均面積に換算したものを図5に、各室面積の増加率を図6に示す。

集会所の平均延べ面積は建て替え前が64.7[m²]、建て替え後が132.9[m²]であり、建て替え前後で約2倍に増加している。なかでも府公団地の集会所では3倍以上の増加を示していることがわかる。

4.2 各室の面積と配置

図5および図6から、延べ面積の増加は、各諸室の面積増加によっていることがわかる。以下、各諸室についてその変化を示す。

(1) 集会室（洋室）（39.0 m²→53.6 m²）

図5より、100戸あたりの平均集会室面積をみると、府営住宅の延べ面積の増加は、便所・洗面や玄関・ホールなどの面積が増加したことによるもので、集会室（洋室）の面積は減少していることがわかる。一方、府公団では建て替え前は集会室が1室のものが多いものの、建て替え後は2～3室ある例も少なくない。後述する佐竹台集会所では、小集会室を福祉の個別相談スペースとして、大集会室を立ち寄り利用可能なサロンとして利用しており、複数の利用に対応できるようになっている。

(2) 集会室（和室）（6.5 m²→15.1 m²）

建て替え前は6畳の和室を有する集会所が多いが、建て

替え後は6、8、10畳など様々な大きさの部屋が設けられている。また、板の間や床の間に設えられている例もある。

(3) 湯沸室（2.3 m²→5.5 m²）

建て替え前はお茶を沸かす程度の湯沸室であったが建て替え後は簡単な調理ができるスペースをもつ集会所もある。

(4) 便所・洗面（2.3 m²→15.9 m²）

建て替え前の便所は男女共用であったが、建て替え後は男女別の便所になっている。また、多目的トイレが設置されたり、洗面所が設置されるなど機能的に充実している。その結果として府公団では建て替え前の20倍の面積増となっている。

(5) 収納・倉庫（3.0 m²→10.0 m²）

住民による活発な地域活動が行われるほど様々な備品が増え、それらの集会所では活動団体の備品の収納場所が不足する傾向がある。建て替え前は、集会室の収納と和室の押入のみの集会所が多いが、建て替え後は外部に倉庫を付加しているものもある。

(6) その他

玄関・ホールや廊下の面積も増加している。これは、便所・洗面と同様、車イス利用者などを視野に入れたスロープの設置や下足スペースの拡大などバリアフリー設計の結果と考えられる。

5. 団地内集会所の管理・運営と利用の変化

5.1 ヒアリング調査の対象施設の特徴

ヒアリング対象施設の設置形態および配置計画を図7に示す。西町集会所は、建て替え前後ともに敷地の端部に立

表4 団地内集会所の管理・運営と利用の変化

集会所名 (略称)	新千里西町コミュニティハウスHOT (西町集会所)	新千里東町住宅集会所 (東町集会所)	千里佐竹台9号棟エレベータ前集会所 (佐竹台集会所)
団地名	新千里西町住宅	新千里東町住宅	千里佐竹台住宅
団地住戸数	246戸(戻り入居は67%)	72戸(戻り入居は69%)	360戸(戻り入居は28%)
建て替え前	運営・管理	集会所は自治会の所有物で、自治会が運営。平日の午前中には管理人を雇っていた。(人件費は自治会の予算と集会所の収益により賄う)	自治会は運営・管理には関与せず。管理人(団地内に住む府職員の方)が管理。
	主な利用内容	自治会の定例会(月一回)、自治会や子ども会、老人会の行事、同好会、貸し教室(週二日程度)、冠婚葬祭	自治会の定例会(月一回)、子ども会などの活動、貸し教室、冠婚葬祭
建て替え後	運営管理主体	新千里西町自治会HOT管理運営部	新千里東町自治会集会所運営委員会
	運営管理費	HOTの使用料金と自治会予算の一部(剰余金は自治会運営費に利用可能)	建て替え前の集会所の貯金と現在の集会所の使用料金
	使用料金	一時間単位。自治会会員、地域団体、一般によって異なる。部屋ごとの貸し出しで、一日貸切も可。	一時間単位。自治会の使用に関しては無料。自治会会員、地域団体、一般によって異なる。
	使用時間	9:00～21:00	9:00～21:00
	主な利用内容	「ふれあいサロン」(毎週土曜日)、自治会の役員会(月一回)、貸し教室(ソロバン、書き方、公文書写、キッズクラブ、生け花、着付け)(平日)、冠婚葬祭	自治会の定例会(月一回)、茶話会(過去四回)、法事(過去一階)
立ち寄り利用のサロン	自治会と楓の会(老人会)の合同運営。毎週土曜日11:00～14:00。毎回楓の会会員から五名ずつ当番。	なし。	佐竹台サロン(平日)、自治会の定例会(月一回)、高齢者クラブ定例会(月一回)、子ども会の活動(年一・二回) *冠婚葬祭は利用不可
建て替えの際の要望	配置から外装、内装に至るまで細かく要望。	なし。	具体的な要望はなし。

地しているが、建て替え後、集会所の入口が団地内ではなく幹線道路に向いていることが大きな特徴と言える。東町集会所、佐竹台集会所はともに建て替え後、住棟内型であるが、いずれもEVホールに隣接しており、集会所はEVの利用者に視認されやすい配置である。

5.2 建て替え時における自治会からの働きかけ

各団地において、建て替え前に自治会役員であった住民にヒアリング調査を行ったところ、新千里西町住宅においてのみ、建て替え後の集会所に対して配置、外装、内装など詳細な要望が建て替え前の自治会から出されていたことがわかった(表4)。他の2団地では、集会所に対して具体的な要望はなかった。

この差の原因として考えられるのは、建て替え前の集会所の管理を行うにあたり、自治会の予算と集会所の収益により管理人の人件費を捻出しており、集会所に対する愛着があったものと考えられる。

5.3 運営や管理、利用状況の変化

千里ニュータウンの府公社住宅建て替え事例における集会所の運営や管理、利用状況の変化を表4に示す。建て替え後は府公社の方針でもあり、自治会によってすべて運営・管理されている。そのため集会所の清掃、鍵の管理、会計などは自治会が行っている。ただし、建て替えを機に自治会は解散することになっているため、建て替え後に自治会が発足するまで時間がかかり、その間は集会所を使用できないという問題がある。建て替え前後のコミュニティの継承を考えると、自治会発足までは府公社で考慮することも考えられる。

建て替え前、すべての集会所は貸し教室や冠婚葬祭に利用されており、それらの利用料金を集会所の運営・管理費の一部として使用していた。建て替え後、西町集会所では建て替え前同様に集会所の使用料金と自治会費によって運営・管理費をまかなっているが、佐竹台集会所では、建て替え後、貸し教室や冠婚葬祭を一切禁止し、集会所の使用料金を一律無料としている。佐竹台集会所では、平日、毎日行われる「佐竹台サロン」(立ち寄り利用可能な場)での飲み物に対する「お気持ち料」^{註4}を日々の光熱費、水道代などに充てている。「佐竹台サロン」は家に引きこもりがちな高齢者の外出を促し、交流の場を作るということを目的として開催されているが、同様な取り組みとして、西町集会所でも毎週土曜日に「ふれあいサロン」が行われている。

「ふれあいサロン」はまだ始まって間もないが、これから住民同士や周辺住民との交流のきっかけとして重要な役割を果たしていくと考えられる。一方、東町集会所は現在、

自治会の定例会以外、ほとんど利用されていない。建て替え前は、各種教室などの利用があったが、建て替え後はそのような利用もされていない。その差の原因として考えられるのは、5.2でも述べたとおり、建て替え前の集会所の運営管理方法にある可能性がある。すなわち、新千里西町住宅や佐竹台住宅では住民が主体的に集会所の管理、運営を行っていたが、新千里東町住宅では特定の住民に任せていたことが、住民の集会所の運営や利用に対する積極性の差につながっていると考えられる。

6. まとめ

6.1 本研究のまとめ

建て替えを行った公的集合住宅団地を対象として、その団地内集会所の変化を明らかにした。本研究から明らかになったことは以下のとおりである。

(1) 建て替え前後の集会所の配置や形態、平面計画

- ・建て替え後、独立型に加え、新たに住棟内型の集会所が増加した。
- ・敷地の中央に配置される集会所が多く、周辺住民への開放を考慮に入れた集会所は少ない。
- ・広場や公園、外部通路に面する集会所が減少し、駐車場やごみ置き場に隣接する集会所が増加した。
- ・建て替え後の集会所の延べ面積は建て替え前の約2倍となり、特に便所・洗面やテラスの面積が増加した。

(2) 建て替え前後の集会所の運営や利用

- ・建て替え後、集会所の運営・管理は自治会に一任されるため、自治会の規模や性格によって様々な運営や利用がされるようになった。
- ・建て替え前、住民や自治会が主体的に集会所の運営や利用を行っていた場合、建て替えの際に集会所に対する要望を事業主に出すなど、建て替え後の集会所においても積極的に運営、利用されることが示唆された。

6.2 考察

研究の背景で述べたとおり、近年、集合住宅団地の再生手法の一つとして建て替えが進められているが、居住者の移転、住環境の変化などにより、居住者、特に戻り入居者のコミュニティが分断される可能性がある。そのような状況において、長年育まれてきたコミュニティ、あるいは建て替え後の新たなコミュニティを形成する拠点として、集会所が果たす役割が重要であると、筆者らは考えている。

ヒアリング調査などにより、一般的に、建て替え前後で集会所が継続的に利用、あるいは建て替え後の集会所が直ちに利用されないのは、建て替えによって集会所を管理する自治会が解散され、建て替え後の自治会結成までには、

建設期間、自治会の結成準備期間を含めて1年以上かかることが大きな原因であることがわかった。

そのような状況にあっても、建て替え前、管理人を自ら雇い運営するなど集会所に対する意識が高い団地では、建て替えに際してその計画に要望を出すほか、建て替え後の集会所を積極的に活用する様子が確認された。

一方、様々な理由により建て替え計画や集会所の運営に対して住民の意識が高いとはいえない団地においては、例えば、団地周辺住民も集会所を利用しやすい計画にすることで、集会所が団地内外の住民のコミュニティ形成に寄与する可能性も考えられる。

しかし本研究の結果によると、団地の建て替えにより、集会所の機能（男女別の便所設置や、段差などバリアフリー面の解消など）は向上しているものの、その配置は、団地住民のみの利用を前提に計画され、閉じた空間になっている可能性があることがわかった。また、集会所の周囲は広場などが減り、駐車場やごみ置き場などに接する割合が増えており、集会所の配置計画に課題があると考えられる。

今後は、集会所を単に団地住民のみの利用に特化するような計画だけでなく、団地周辺住民も利用しうる配置計画や空間構成も検討する必要がある。

注釈

- 1) 府社住宅では建て替えを機に団地の統合事例があるため、建て替え後の団地数を示す。建て替え前の団地数は、府社住宅 21 団地である。また、建て替え後の府社住宅 14 団地のうち、殿辻町、東長居、山本を除く 11 団地の正式名称は、名称の頭に「OPH」(Osaka Prefectural Housing) がつくが、本研究では省略する。
- 2) 建て替え前の団地は 1950 年代の団地が多く、集会所の配置図や平面図を入手できなかった団地が少なくない。
- 3) いずれも府公社の団地内集会所で、新千里西町、千里佐竹台（中央集会所）、茨木大池の 3 集会所である。これらの集会所は自治会が組織されて間もない状態、あるいは集会所の運営規則ができて間もない状態であるため、管理、利用実態については今後の課題とし、ここでは、敷地内の配置についてのみ考察を行う。なお、茨木大池の集会所の配置図を図 8 に示す。

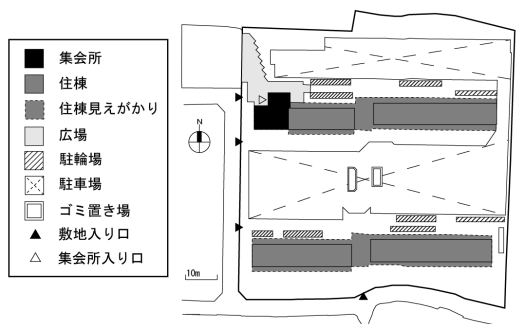


図8 茨木大池の集会所の配置図

- 4) 佐竹台サロン利用者は、希望すればコーヒーを注文することができる。その料金は、「代金」ではなく「お気持ち料」として支払う。「お気持ち料」の目安は100円である。

参考文献

- 1) 定行まり子, 江川紀美子: 市街地団地及び郊外団地における集会所利用について, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp.231-232, 2008.7
- 2) 比嘉正人, 清水肇: 那覇市、沖縄市の公共賃貸住宅における団地コミュニティ活動と集会所利用・公共賃貸住宅におけるコミュニティ活動と集会所の利用実態に関する研究 その2, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp.433-434, 2001.7
- 3) 岡田光正, 辻正矩, 森田孝夫, 藤岡誠一: 集会所施設・市民会館等のプランタイプに関する研究, 日本建築学会論文報告集, 第301号, pp.139-145, 1981.3
- 4) 入村誠, 藤岡泰寛, 藤沢直樹, 糸長浩司, 大原一興, 鈴木孝則, 大柴研太, 岡村遼, 市川理紗: 建て替え計画団地における世代間交流の場に関する研究 その2・世代別にみた交流実態とコミュニティカフェの実験的取り組み, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp.271-272, 2007.7
- 5) 加来真一, 高田光雄, 安枝英俊, 森重幸子, 飯田健太郎, 西井洋介: 公的住宅団地の外部空間を対象としたケーススタディ: コモンズの視点から見たマスのハウジング期公的住宅団地の外部空間に関する研究 その2, 日本建築学会学術講演梗概集, E-2, pp.87-88, 2002.6
- 6) 朝野哲夫, 小林英嗣, 瀬戸口剛, 小篠隆生, 宮脇勝: 公的住宅団地における屋外共用空間の構成に関する考察, 日本建築学会学術講演梗概集, F-1, pp.303-304, 1997.7
- 7) 藤本佳子: 千里ニュータウンの団地型賃貸マンションの建て替えとコミュニティ形成に関する研究, マンション学, No.36, pp.65-70, 2010.4

謝辞

ヒアリング調査に快く応じてくださった関係者の皆様に、深く御礼申し上げます。また、本研究は科学研究費補助金（課題番号：21760471）の助成を受けたものである。

