

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年6月8日現在

機関番号：14401

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2009～2011

課題番号：21760471

研究課題名（和文）

近隣商業機能とコミュニティ機能の充実による集合住宅団地の活性化、再生に関する研究

研究課題名（英文）

Study on the vitalization of a housing complex by the enrichment of neighborhood commercial function and neighborhood community function

研究代表者

伊丹 康二 (ITAMI KOJI)

大阪大学・大学院工学研究科・助教

研究者番号：00403147

研究成果の概要（和文）：集合住宅団地の活性化、再生には、住居空間の改修だけでなく近隣商業機能ならびにコミュニティ機能の充実が必要である。さらに、団地単体で活性化を試みるだけでなく、周辺地域との関係の中で活性化を図ることが求められる。本研究では、周辺地域との関係の中で両機能の活性化を図る方策を提示した。

研究成果の概要（英文）：A neighborhood commercial function and a neighborhood community function need to be enrichment for vitalization of a housing complex. Furthermore, it is required not only to try vitalization in a housing complex, but to attain vitalization in a relation with a surrounding area. In this study, the plan which attains vitalization of two functions by developing the relation between a housing complex and a surrounding area was shown.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,100,000	330,000	1,430,000
2010年度	500,000	150,000	650,000
2011年度	600,000	180,000	780,000
年度			
年度			
総計	2,200,000	660,000	2,860,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学／都市計画・建築計画

キーワード：住宅団地、団地再生、集会所、買い物弱者、建て替え、低・未利用空間、共用施設

1. 研究開始当初の背景

郊外住宅地のみならず既成市街地における集合住宅団地の住環境は、少子高齢化やその他のさまざまな要因による衰退が憂慮されて久しい。その集合住宅団地の再生においては、建て替えか修繕かという議論が主になりがちである。その結果、住民間のコミュニティの崩壊を誘発することはすでに指摘されている。今後の集合住宅団地の再生におい

ては、住民の日常生活の質に直結する近隣商業機能とコミュニティ機能の充実が不可欠な要素と考えられるが、行政や住宅団地の供給主体による「団地再生プラン」などでは、個別に団地の地域性を考慮して方策が示されているにすぎず、一般化された方策にはなっていない。

2. 研究の目的

集合住宅団地の活性化、再生にはさまざまな支援策が必要であると考えられるが、その課題に対しては、住居空間の改修だけでなく近隣商業機能ならびにコミュニティ機能の充実が必要であるという認識のもと、集合住宅団地の活性化に資する両機能の充実方策を提示することを目的とする。

集合住宅団地は、大規模ニュータウンの建設とともに1960年代より建設が急速に進んだため、今後、再生問題を抱える集合住宅団地がさらに増加することは明らかである。本研究において団地内の住棟の改修や各住戸のリニューアルのみならず近隣商業施設やコミュニティ施設の再編、再整備を含めた総合的な再生が不可欠であることを実証し、今後の集合住宅団地のマネジメント方策の具体的な提言を示すことは、喫緊の課題であり、社会的意義は高い。

3. 研究の方法

本研究は以下の3点の研究テーマについて研究を進める。表1に研究テーマと具体的な内容を示す。

- (1) 集合住宅団地における近隣商業機能の充実のための方策
- (2) 集合住宅団地におけるコミュニティ機能の充実のための方策
- (3) 集合住宅団地における商業機能とコミュニティ機能の相互関係

表1 研究テーマと内容

団地内空間	団地外・周辺地域
(1) 近隣商業機能の充実のための方策	
① 建て替えによるUR住宅団地の団地内商業施設の変化 ② 建て替え後の団地における団地内施設周辺における滞在行動	③ 周辺施設が少ない公営住宅における生活行動
(2) コミュニティ機能の充実のための方策	
① 公的住宅団地の建て替えによる団地内集会所の空間的変化と運営実態 ② 韓国の集合住宅団地における共用施設の整備実態	③ 複数の団地から構成される団地における集会所の運営手法 ④ 総合設計制度を活用した民間分譲集合住宅におけるオープンスペースの連続性
(3) 商業機能とコミュニティ機能の相互関係	
① 集合住宅団地における低・未利用空間の有効活用の検討	

4. 研究成果

3. 研究の方法で示した3点について、個々の研究内容を以下に示す。

(1) 近隣商業機能の充実のための方策

① 建て替えによるUR住宅団地の団地内商業施設の変化 (学会発表2)

UR住宅団地では、店舗や生活関連施設を有する団地が少なくない。このような団地内施設は、近隣商業機能としてだけでなく住民同士が顔を合わせ、コミュニケーションをとる機会を創出していると考えられる。そこで、大阪府下で建て替えられたUR住宅団地のうち、建て替え前後の施設変化を確認した。その結果、近年建て替えられた団地では店舗などの団地内施設が整備されていない団地が多いこと、店舗数が減少していることが確認できた。

表2 建て替え前後の業種数

団地名 (建替後の名称)		医療施設	飲食施設	公共公益施設	食品販売施設	各種教室	サービス業	教育施設	高齢者施設	その他の業種	不明	合計(a)	住宅戸数(b)	施設数/100戸 (a×100/b)	
															前
アルビス緑ヶ丘 (1997~2003)	前	0	1	0	5	1	0	2	0	0	0	9	1,123	0.8	
	後	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	602	0.17	
シャレール東壺中 (2005)	前	1	1	3	2	1	0	2	0	0	0	10	1,524	0.67	
	後	0	1	4	1	1	0	1	0	0	0	8	729	1.1	
香里団地 (1998~2006)	前	2	7	5	5	21	0	4	1	0	2	3	50	744	6.72
	後	1	6	4	4	9	2	8	0	1	0	1	35	1,415	2.47
サンヴァリエ津久野 (2007)	前	3	6	2	3	3	0	7	0	0	2	26	1,058	2.46	
	後	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	407	0.49	
アルビス旭ヶ丘 (2006~2008)	前	1	3	5	3	2	0	2	0	0	0	16	1,176	1.36	
	後	3	1	1	2	4	0	3	0	2	1	17	1,276	1.33	
サンヴァリエあべの 阪南(2006~2008)	前	0	2	3	1	0	0	1	0	1	0	8	876	0.91	
	後	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	408	0.25	
奈良学園前・鶴舞 (2009)	前	2	1	2	0	2	0	0	0	1	0	8	953	0.84	
	後	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	432	0.23	
全体	前	9	21	20	19	30	0	18	1	0	6	3	127	7,454	1.7
	後	4	8	14	7	14	2	12	0	2	2	0	65	5,269	1.23



図1 団地内店舗入口付近の滞留状況

② 建て替え後の団地における団地内施設周辺における滞在行動 (学会発表3)

①で対象とした建て替えを行った大阪府下のUR住宅団地のうち、建て替え後も団地内施設が整備されている団地を対象に、団地内施設周辺における住民の滞在行動を調査した。その結果、核店舗の入口付近の広場や隣接する小川沿いでは滞在行動が見られたが、直線的に並ぶ独立店舗前の広場や周辺から死角になる広場では滞在行動は見られなかった。また滞在行動が多く観察された事例¹⁾は、核店舗の入口前に樹木が複数あり、

その下で休憩をしたり、立ち話をしている住民の姿が多数観察された。以上のことから、団地内店舗を計画する際は、入口付近に滞留できるスペースを計画することが重要であると考えられる。

③周辺施設が少ない公営住宅における生活行動(学会発表 6)

高齢者や生活保護世帯が多く入居する公営住宅団地では移手段が限られるため、より適切な近隣商業機能の配置が求められる。そこで、団地から半径 500m 内に近隣商業施設が少ない公営住宅団地^{図2} 2 団地を対象として、周辺施設の実態調査と住民への聞き取り調査により、住民の日常生活行動の実態を明らかにした。その結果、徒歩で利用できる店舗がほとんどないため、買い物に自転車や自動車を利用していること、宅配サービスは価格が高いなどの理由により十分に浸透していないこと、親戚や近隣住民、ヘルパーに買い物を依頼していること、必ずしも最寄りの店舗を利用するわけではないことなどの実態が明らかになった。以上の結果から、近隣に店舗が少ないあるいは出店しにくい地域の公営住宅においては、店舗の誘致だけでなく、複数のサポートが求められると言える。

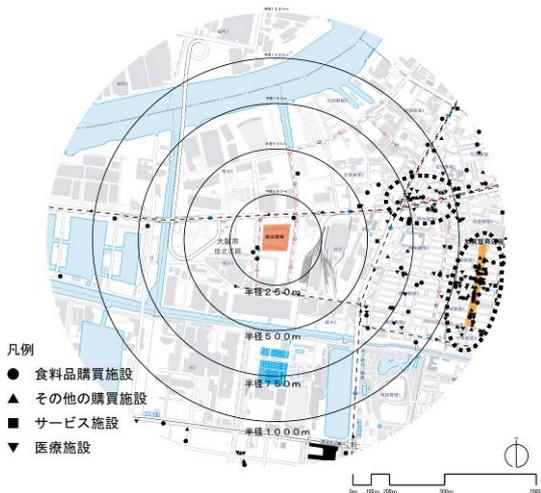


図2 大阪府営柴谷団地周辺の地域施設

(2)コミュニティ機能の充実のための方策

①公的住宅団地の建て替えによる団地内集会所の空間的変化と運営実態(雑誌論文 2), 学会発表 4),5)

公的賃貸集合住宅の建て替えでは、居住者の入れ替わり、自治会の解散、住棟や外部空間の更新などが同時に発生するため、それまで育まれてきた住民のコミュニティが継承されることが難しい。そのような状況の中で集会所の役割は大きいと考えられる。そこで大阪府下の公的住宅団地の建て替え事例を対象に、集会所の空間構成の変化を捉え、管理運営や利用の変化と実態を明らかにした。

その結果、団地の建て替えにより、集会所の機能は向上しているものの、団地住民のみの利用を前提に団地中央部に配置されているなど、集会所の配置計画に課題があることがわかった。また、建て替え後、積極的に集会所を利用している団地では、建て替え前から集会所の建設や管理運営に関わっていたことがわかった。今後の方策として、高齢化率が高いなどの理由で集会所の運営管理が困難な団地においては、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ことを示した。

②韓国の集合住宅団地における共用施設の整備実態(学会発表 1)

韓国では、住宅建設基準などに関する規定の中で、集合住宅の建設に際し多目的集会所のほか、運動施設、保育施設、文庫など様々な施設の設置が義務付けられている。一方、日本の集合住宅における屋内の共用施設といえば集会所が一般的であり、その運営や利用実態は一部の先進事例を除き、硬直化していると言える。そこで特定用途のコミュニティ施設を整備する上での指針を得るため、韓国の大邱広域市を対象に、集合住宅団地における共用施設の整備実態と配置計画を明らかにした^{図3}。利用実態や住民の意識については引き続き研究を進める予定である。

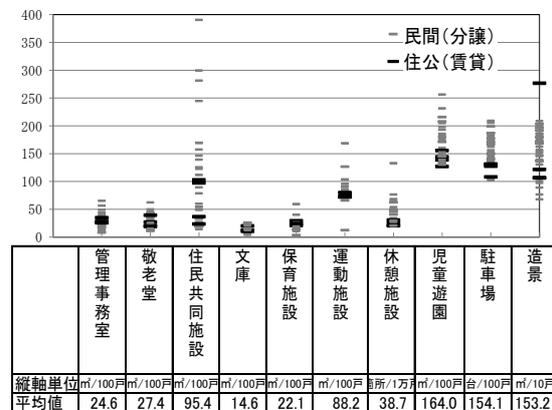


図3 大邱広域市の団地における共用施設の設置実態

③複数の団地から構成される団地における集会所の運営手法(雑誌論文 3)

団地におけるコミュニティ機能の拠点は集会所であると考えられるが、所有形態に拘らず、集会所の管理運営は住民に委ねられていることが多く、少子高齢化やライフスタイルの変化の中で、集会所の積極的な運営や活用は容易ではない。そこで、大阪府堺市の泉北ニュータウンにある新檜尾台団地(第1~4次団地で構成)を対象として、集会所などの維持管理の実態と住民のコミュニティ活動の実態を明らかにすることで、集合住宅

団地の共有地を共同で自主管理することの意義を示し、望ましい維持管理手法を探った。その結果、住民が自主管理を行う大規模分譲集合住宅では、住棟や駐車場などの管理に多大な労力が割かれ、集会所の積極的な運営が行われていないことがわかった表3。そこで、管理組合の会計業務などは管理会社に委託するほか、複数の団地から構成される大規模集合住宅団地では、各団地内集会所の機能を特化するなど、周辺の管理組合とともに集会所を共同管理、共同運営する可能性が示唆された。

表3 第4次住宅団地の住民活動の変化

1985年度		2005年度	
月	活動内容	月	活動内容
5	ママさんソフトボール大会	主催	6 自治会・老人会茶話会
5	ソフトボール大会	主催	7 ソフトボール大会
7	ファミリーゲートボール大会	主催	8 新樟尾台サマーフェスタ
7	光明池まつり	分担	10 堺市民オリンピック
8	新樟尾台まつり開催	主催	10 第8回南区ふれあい祭
11	連合大運動会	主催	12 餅つき大会
12	餅つき大会(子ども会と共催)	主催	1 新成人祈念会
1	金剛登山	主催	凡例) 分担: 新樟尾台校区連合自治会主催の活動であり、第4次は参加した
1	第2回ファミリーマラソン	分担	
3	ソフトボール大会	主催	

④ 総合設計制度を活用した民間分譲集合住宅におけるオープンスペースの連続性

集合住宅団地の活性化や再生のためには、団地住民による団地住民のための住環境整備だけでなく、周辺環境や周辺住民との関係を構築することが有効との考えをもとに、団地内集会所の運営や団地内の低未利用空間の活用の際し、周辺環境を考慮したうえで、周辺住民を巻き込む方策を検討したい。そこで、団地内の外部空間と隣接するオープンスペースの連続性のデザイン手法を検討するため、大阪市内の総合設計制度により公開空地を有する集合住宅団地を対象として、公開空地と隣接するオープンスペースの境界部の空間構成を明らかにした。

(3) 商業機能とコミュニティ機能の相互関係

① 集合住宅団地における低・未利用空間の実態と有効活用方策の検討(雑誌論文1)

既存の公的集合住宅団地には様々な低・未利用空間が存在する。そのような空間を近隣商業機能やコミュニティ機能を有する空間として活用する可能性について検討した。具体的には、まず、低・未利用空間を他用途に活用している全国の事例をもとに用途や運営主体の変化を明らかにした。また、UR住宅、大阪市営住宅、兵庫県営住宅において住戸や集会所などの低・未利用空間を有効活用している事例に対してその運営実態や団地住民や周辺住民の利用実態を明らかにした。その結果、全国的には、活用後の用途はコミュニティ施設が多く表4、住民のニーズが考慮

された結果であると考えられる。また、入居団体の多くは周辺地域で活動実績がある団体であり、団地と直接的な関係は少ないが、団地内空間で活動を行うことで団地と周辺地域をつなぐ拠点になりうるようになった図4。

表4 活用の場所と活用後の用途

活用後の用途	活用場所										合計						
	住宅	高年齢者用住宅	コミュニティ施設	高齢者支援施設	子育て支援施設	その他支援施設	店舗	市場	教室	事務所		農園	広場	駐車場	花壇	一時利用 展示空間	その他
住宅	9	6	3	2	1	1											
店舗			10	2			3	1	1								
集会所	1		4		2				1								
その他			1														
屋外空間							2				5	3		1	1		
駐車場													3				
その他	3	2		2	1		3				2	1					1
合計	13	8	18	6	4	1	6	4	1	1	7	4	3	1	3	1	3

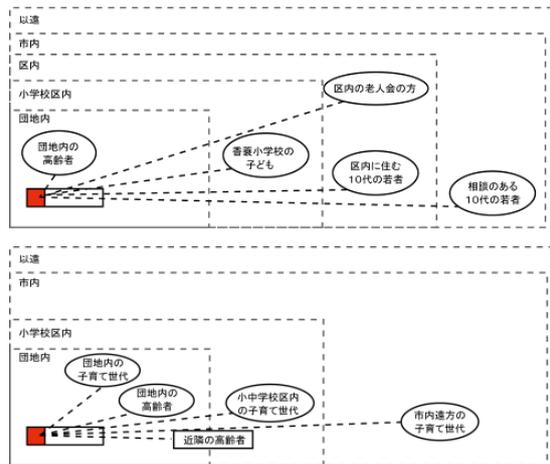


図4 団地内活動拠点の利用者の広がり例

(4) 結論

近隣商業機能とコミュニティ機能の充実からみた集合住宅団地の活性化方策をまとめる。

集合住宅団地の活性化を図る方法として、団地単体で活性化を試みる方法と、周辺地域との関係の中で活性化を図る方法の二通りが考えられるが、大きな方向性としては後者に重点を置いていくことが求められよう。

近隣商業機能についていえば、団地周辺に食料品店など生活利便施設が少ない団地においては、団地内の店舗の誘致などが考えられるが、近隣に店舗があっても利用されないという実態があるため、店舗の誘致や整備だけでなく、買い物代行などのサービスを提供することが求められる。また、団地内の低・未利用空間を活用した定期市なども考えられる。団地内の近隣商業施設は、住民にとって利便性を向上させるだけでなく、住民が顔を合わせるきっかけにもなりうると思えら

れるが、そのためには、店舗配置や滞留空間を配慮することが求められる。

コミュニティ機能についていえば、団地内のコミュニティ施設として集会所が設置されていることが多いが、少子高齢化が進む団地においてはその管理運営さえ困難な状況である。例えば、近隣の団地との共同運営により集会所の役割・機能を特化するなどの方策が考えられる。また、周辺住民による利用の促進を図ることも考えられるが、建て替えの際にはその配置や運営方法について考慮することが求められる。また、集会所に限らず、団地内の低・未利用空間は、NPO 団体などに運営を委託することで、団地と周辺地域との交流のきっかけになりうることが示唆された。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計3件)

- 1) 伊丹康二, 上田明法, 李修珍: 公共集合住宅団地への生活支援サービス導入による周辺地域との関係性に関する研究, 地域施設計画研究, 査読有, vol.30, 2012.7 (予定)
- 2) 伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡, 曾我航: 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-, 住宅系研究報告会論文集, 査読有, vol.5, 2010.12, pp.235-242
- 3) 伊丹康二, 横田隆司, 飯田匡: 中層分譲集合住宅団地における共有地の自主管理の実態からみた住民によるコミュニティ活動の活性化に関する研究, 住宅系研究報告会論文集, 査読有, vol.4, 2009.12, pp.239-246

〔学会発表〕(計6件)

- 1) 李修珍, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二: 韓国大邱広域市における集合住宅団地内の共用施設の設置基準と設置実態, 日本建築学会大会(東海)学術講演会, 査読無, 2012.9 (予定), 名古屋大学
- 2) 李修珍, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二, 麥谷隆之: 公的集合住宅団地の建て替えによる団地内施設の変化 公的集合住宅団地の建て替えによる団地内施設の変化と外部空間の利用行動(その1), 日本建築学会大会(関東)学術講演会, 査読無, 2011.8.23, 早稲田大学
- 3) 麥谷隆之, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二, 李修珍: 団地内施設周辺の外部空間における行動調査 公的集合住宅団地の建て替えによる団地内施設の変化と外部空間の利用行動(その2), 日本建築学会大会(関東)学術講演会, E-2, 査読無, 2011.8.23, 早稲田大学

- 4) Koji Itami, Takashi Yokota, Tadasu Iida, Wataru Soga: A Study on the Change of Meeting Facilities with the Rebuilding of Public Housing -A Case Study of Public Housing in Osaka, Japan -, The 3rd World Planning Schools Congress, 査読有, Perth (WA), 2011.7.5, Perth Convention and Exhibition Centre
- 5) 曾我航, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二: 公的集合住宅団地の建て替えによる団地内集会所の空間と利用の変化, 日本建築学会大会(北陸)学術講演会, 査読無, 2010.9.10, 富山大学
- 6) 山上裕之, 横田隆司, 飯田匡, 伊丹康二: 周辺施設が少ない公営住宅における住民の日常生活行動に関する研究 大阪府営住宅を対象に, 日本建築学会大会(北陸)学術講演会, 査読無, 2010.9.10, 富山大学

6. 研究組織

(1) 研究代表者

伊丹 康二 (ITAMI KOJI)
大阪大学・大学院工学研究科・助教
研究者番号: 00403147