

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 5月 15日現在

機関番号：32665

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2009～2011

課題番号：21560650

研究課題名（和文） 団地建替えに伴う団地資源の継承と周辺居住地再生の総合的研究

研究課題名（英文） A General Study of the Succession of Housing Complex Resources and Reproduction of Neighboring Residence during the Housing Complex Rebuilding

研究代表者

糸長 浩司（ITONAGA KOJI）

日本大学・生物資源科学部・教授

研究者番号：10184706

研究成果の概要（和文）：

UR の団地建て替えに伴う具体的な団地（神奈川県茅ヶ崎市浜見平団地）での、団地再生と周辺住宅地を含めた地域再生の総合的な支援研究である。子どもの遊び空間の実態分析より、緑地空間の継承の意義を明らかにした。また、新しい集会施設とガーデンの計画と管理運営を団地自治会と協働することで、団地及び地域コミュニティ再生のための拠点空間として意義、支援グループの大学教育的視点からの継続性の必要性が指摘できた。

研究成果の概要（英文）：

This study is a general support study of the housing complex reproduction in the housing complex (Hamamidaira, Chigasaki-city, Kanagawa) during housing complex rebuilding of UR. We clarified the significance of succeeding to green tract of land space by analyzing the play space of the child in the housing complex. In addition, we planned new meeting institution and community garden and we have collaborated with housing complex Residents' Association and managed them and ran them. We made the significance of the support study that served as the education of the university clear.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,700,000	510,000	2,210,000
2010年度	900,000	270,000	1,170,000
2011年度	700,000	210,000	910,000
年度			
年度			
総計	3,300,000	990,000	4,290,000

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：団地再生・住民参画・コミュニティカフェ・コミュニティガーデン・

子どもの遊び空間・社会実験研究・福祉と防災・地域防災

1. 研究開始当初の背景

戦後、住宅政策のもと大量供給された旧公団賃貸住宅団地が老朽化に伴い建替え期を迎えている。独立行政法人都市再生機構（以

下、UR と略す）の住宅供給政策の中での位置づけやその体制改変とあいまって建替え後の賃貸団地では、40年続いた団地コミュニティの再編が余儀なくされる。そのため団地

建替えでは、躯体の新築整備や従来の管理システムに留まらず、ソーシャル・キャピタルとしての位置づけが必須となる。筆者らは浜見平団地再生支援研究会（以下、支援研究会）を2005年度より立ちあげ、茅ヶ崎市のUR浜見平団地の団地自治会との協働での再生支援・研究活動を実施し、団地の建て替えプランの提案、団地資源の保全と継承、コミュニティ再生のための環境・空間計画提案、防災拠点としての団地再生の課題等について住民とのワークショップを重ねてきた。その一部は団地建て替え事業に反映されてきた。

団地建て替え後での団地空間の有り様、地域再生拠点としてのあり方、再生コミュニティのあり方について、住民・行政・URの三者をつなぎ、より建設的な提案につながる支援研究を独自に進めてきた。

2. 研究の目的

上記の支援研究の延長で2009年度からは、団地コミュニティ再生をキーワードとして、団地再生と周辺住宅地を含めた地域再生に関する総合的な団地再生支援研究を目的として研究を進めた。特に、団地が歴史的に構築してきた緑地環境、サービス・防災環境、団地コミュニティ環境を団地資源として位置づけ、その継承及び周辺地域住民との新たなコミュニティ、地域社会形成手法の開発の総合的社会実験的研究としての特徴を持つ。

一部建て替え中で、コミュニティ再生の場として、2011年竣工の第一期工区に建設された一住棟（以下、14-5号棟）の1Fにキッチンのある小さな集会施設の設置が実現し、集会室前庭を含めた住民による自主的管理を通じてコミュニティ再生・醸成の場とすることが合意された。新集会施設と合わせて2箇所でのコミュニティカフェ、ガーデンの社会実験を通して、団地再生を契機とした地域コミュニティ再生のあり方を明らかにした。

3. 研究の方法

団地自治会と協働でのワークショップ（以下、WS）を一年間に6回程度開催して、団地の資産継承、コミュニティ再生、地域再生、防災拠点再生についての論議を重ねた。防災・生活拠点（公共公益施設）、まちなみ景観形成、建替え後のコミュニティ形成の新たな拠点としての集会室の設計・運営方法など、多岐に渡る検討・アイデアを提示した。

団地建て替え後の空間での子どもの遊び環境の変化も分析した。

コミュニティカフェ(CC)・ガーデン(CG)の運営の企画で参与し、そこに訪れた住民の意見や意向から課題を抽出する。

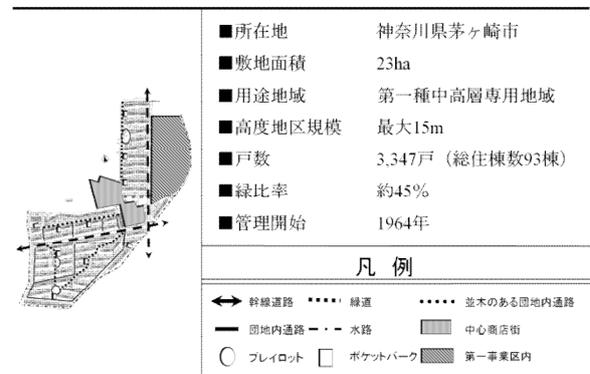
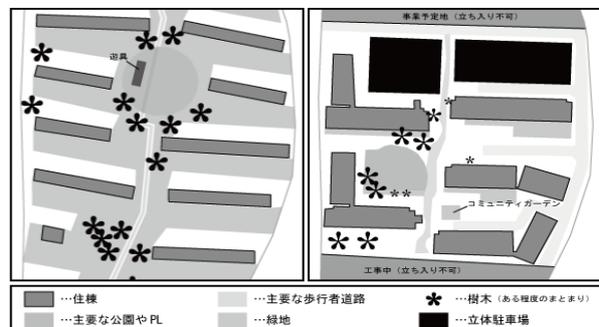


図1 茅ヶ崎市UR浜見平団地概要

4. 研究成果

(1) 団地再編期の子どもの遊び空間の変容

団地再編によって人々の生活や憩いがあった空間のまとまりが失われつつあること、建替えによる空間変容により、一つ一つの空間要素が分散し、生活空間を再構築することができていないことが明らかとなった。



することより明らかとしたが、今後再編が進んでいく中で遊び空間の変容がより顕在化することは想像するに難くない。遊び空間を質的に回復するという視点、子どもたちの遊びの継承という観点から方法が模索されることが望ましい。建替え後街区において従前は軸状に広がっていたことで連続性を持った空間が遊びを誘発していたのに対し、建替えによって高層化した住棟に囲まれ、閉鎖的で集約された空間へと変化してしまったことにおいては、遊びを誘発する連続性という観点の欠落が指摘される。このことから、街区東側の松尾川緑道整備とあわせて回遊性を高める工夫等が考えられるだろう。

②第1期工区の新集会所の運営検討WS

新しい集会所の間取り、設えの検討中、集会所の高齢者のデイケア等の利用の提案があり、自治会活動の一環として実施されている既存の活動組織へのヒアリング、住民主体での集会所の管理運営事例を収集した。



図3 WS 成果の提案でURより提示された集会所図

第18・19回WSでは、小さな集会所で実施したい活動を抽出・整理し、さらにその活動の担い手となりうる主体の想定をおこない、管理運営体制案を図化した。具体的な活動は、高齢者の福祉的利用を自治会下の既存組織の福祉対策特別委員会が、喫茶サロン利用を団地内の店舗で喫茶店を運営する福祉団体と大学とで、また集会所に面する広場を活用を自治会下の既存組織のみどり委員会が担うなど、

幾つかの組織が連携した体制とし、それぞれの代表からなる(仮)管理運営委員会を組織するものとして想定した。なおこの時点では集会所の運営資金は、URからの委託管理や市の指定管理者制度の活用を視野にいたした。第29・30回WSでは、UR側から小さな集会所周辺の造園計画が提示され、集会所に設えられたデッキと連携したガーデン・デザインWSを実施。共同菜園の設置と利用と集会所管理運営との連携体制について検討を実施した。第32・33回では、(仮)管理運営委員会を構築するうえでの人材の確保の必要性の再認識、先行して実施した人材バンク・アンケート調査の結果から得た「団地のまちづくりへの協力が可能」との回答があった住民を如何にして今後のWS等へ参加してもらうか等の検討を実施した。

(3) 新集会所管理運営の人材発掘

①アンケート調査の概要

第32回WSで結果を提示した、人材バンク・アンケート調査は、趣味や特技をいかした団地のまちづくりへの協力の可能性、住民の持つ資格等について記名式で問う設問とした。調査期間は、2009年12月5日～12月12日にかけて実施した。対象は、団地住民とし、全戸配布(2,330セット)を自治会へ送付、自治会から各世帯に調査票3部;6,930を配布した。回収は、自治会協力で階段室毎で配布・回収した。回収部数は、1,156票(有効回答:854票・未回答:302票)であった。

②団地のまちづくりへの協力の可能性

結果、無報酬での協力が可は12%(77人)、報酬有りでの協力が可は6%(37人)。全体としては合わせても18%と少数ではあるが、人数にして114人からの協力が得られる可能性となった。資格は164人から91種の有資格があげられた。教員免許30人、調理師免許24人、食品衛生責任者20人、電気工事士10

人などの他、多種多様な資格があげられた。

具体的に協力できる内容としては、「食品衛生責任者の資格を活かしサロンのような所で働ける」「栄養士・管理栄養士の資格をいかして、集会施設での喫茶サロンの運営」、 「家庭菜園の経験が40年あまりあるので出席が可能な時は手伝いたい」「野菜の栽培や植物に詳しいので協働菜園や花壇への作付け等の計画や指導が出来る」、 「ヘルパー2級。一人暮らしで通院不安のある方の付き添い」「老人ホームに勤務していた経験からお役立てれば協力する。」等の65件の自由記入での回答を得た。以上の結果から、A-3号棟の小さな集会所での活動の担い手となりうる潜在的な人材の抽出が可能となった。今後は、個人情報に配慮しながら、デジタル・データ化し、簡単に団地自治会が使いやすいプログラムに整備する必要がある。

(4) 第一期工区集会室活用のCG&Cの概要

2011年3月竣工の第一期工区に建設される14-5号棟の1Fにキッチンのある小さな集会室が設置され集会室前庭(図3)の一部を含め住民の自主的管理によるCG&Cとしていくことが、筆者ら支援研究会と団地自治会とが2005年度から定期開催しているワークショップを経て合意された。この集会室は、約16畳と約20畳の2部屋と小さなキッチンがあり、外にはL字型のウッドデッキが併設される

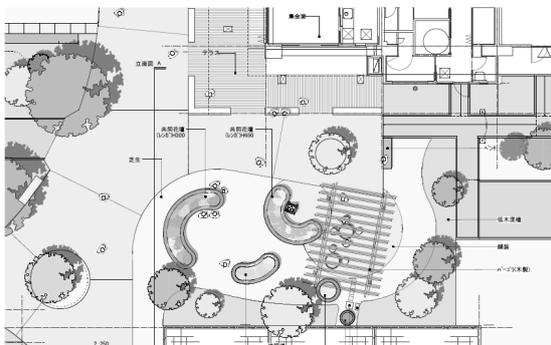


図4 第一期工区14-5号の新集会室とガーデン
開放的な空間である。またこの前庭には勾玉形状のベット型の花壇や堆肥場、パーゴラの

設置が予定されており、これら施設を住民の自主的管理のもとコミュニティガーデンとして使用されることとなっている。

(5) 新集会室とCGの使い方意向調査

① アンケート調査の概要

14-5号棟1Fにできる小さな集会室の使い方意向に関するアンケート調査を、2010年8月17-22日の6日間と、自治会主催による納涼祭がおこなわれた8月27・28日の2日間実施し、計147枚回収した。対象者は17-22日では、既存集会施設を利用しているサークル所属者とキーホールガーデン前の道を通った人を対象とし、27・28日の納涼祭では既存集会施設で開催したカフェを訪れた方とした。

② 意識調査での結果と考察

CG&Cの使い方の意向(MA)としては、上位の回答がキッチンを活用したカフェ45%(66票)、集会室の図書スペース21%(31票)、植物を題材にした子供の環境教育教室16%(24票)、ガーデンパーティ(収穫祭)16%(24票)となり、自治会や浜見平団地再生支援研究会(以下、支援研究会)の意向と差異がなく、A-〇号棟にてCG&Cの展開をおこなうことによって、CG&Cが住民同士のコミュニティ活動を活性させる場として期待ができることがわかる結果となった。

また、居住工区にCG&Cができ、使用を開始したときの関わり方として、利用あるいは協力・支援をしてもいいと思うか(MA)の問いでは、利用者として参加したい36%(53票)、ボランティアとして参加したい14%(21票)との回答があったにもかかわらず、管理・運営スタッフとして参加したいとの回答が0%(0票)という結果となった。これよりCG&C活動への興味はあるものの、管理・運営スタッフとして中心となって参加するまでは興味股东及んでいないことが伺える。今後CG&Cの利用者やボランティアとして参加してもらう中

で、活動を知ってもらう工夫をおこなうとともに、管理運営側として参加しやすい環境づくりが必須となる。

(6) CC&CG の社会実験の成果

①概要

2010年7月よりCCの運営に関する課題を抽出するため、住民ボランティア2名と支援研究会の学生が中心となって、ブックカフェ・アリエッタとして既存集会施設にて、第2・4週火曜日の月2回CCを開始した。

アリエッタは会費制とし、テーブル席とブックコーナーを併設したござ席の2つの空間を設け、コーヒーや紅茶等の提供をおこなっている。2011年度には、既存集会施設での開催と並行して、2011年6月より第1・3週目の金曜日に、14-5号棟1F集会室にてサンカフェとして実際のCC活動も開始している。

②CC活動への参加者の推移

これまでにアリエッタ37回、サンカフェ16回の計53回開催し、参加者の人数は、アリエッタ・サンカフェ合わせて平均24人、アリエッタでは平均27人、サンカフェでは平均21人という結果が得られた。アリエッタの方が多いのは、集会施設の前に遊び場があるため、小学生の子どもの参加が多いことが考えられる。また、参加を促すために、不定期でイベントをおこなった。イベントによっては参加者が一時的に増加したが、継続して増加することはなかった。イベントに関しては、ニーズを把握し、定期的に継続しておこなっていくことが重要であると考えた。

③ポイントカード登録者からの参加者傾向

2011年7月より知人紹介カードを付属したポイントカード制度を導入した。知人紹介カードを利用しCCを訪れてもらうことで、参加者の住民や地域の方とのつながりを追うことを目的としている。また、ポイントカードを発行する際に、氏名・性別・年代・居住

地域を記入してもらうことで、CC参加者の傾向を把握する。92名の方にポイントカードを登録してもらうことができ、知人紹介カード利用による参加も11名確認できた。

ポイントカード発行の際に登録してもらった所属より傾向を分析した。男女比に関しては、男性17% (16人)、女性83% (76人)と、女性が8割を占める結果となった。年代に関しては、70歳代が51% (47人)と一番多く、ついで80歳代以上19% (17人)、60歳代が17% (16人)となり、60歳代以上の参加者が88%である。居住地域は、団地内(既存住棟)・団地内(新規住棟)・団地外の3つに分けて集計した結果、団地内(新規住棟)が47% (43人)、団地内(既存住棟)が42% (39人)、団地外が8% (8人)となり、新規住棟からの参加者が多かった。

CCの開催地と参加者の居住地域との関係に着目したところ、居住地に近いCCへの参加が多い傾向にある。参加者の88%が60歳代以上で、既存住棟と新規住棟の間を通っている幹線道路を渡ることが、負担になることも一因である。サンカフェに関して特に顕著に表れていることから、参加者の居住地域とCCの距離は密接した関係である。

これまでの14回の開催の中で、大人同士、子ども同士のみならず、世代を越えての交流や住民ボランティア・大学生との交流が確認できた。また、6回目に住民の参加のきっかけづくりとしてイベントを企画・運営したところ多くの参加を得た。これを受けて以後9・10・11回にもイベントを実施したことでCCへの初めての来訪者が増加し発展する傾向にある。さらに11回目にて茶道の先生(団地住民)を招いて実施した小さなお茶会では、茶道の先生としてもCCを通じて茶道を知ってもらえると好評であり、CCが文化・コミュニティ活動のきっかけとなりうることが伺えた。

一方で、多くの方がカフェを訪れることにより、住民ボランティアと大学生スタッフの負担が増加した。今後、自主的運営を継続するにはスタッフの増員が必須となる。また、リピーター性の高い CC とするためアンケート調査等による意識調査を継続し、住民や利用者のニーズを把握することが重要となる。

(7) まとめ

建替え事業が進行中の団地空間は再編過程であり、子どもの遊び空間の分析からも、まだ不安定な状況であり、十分な生活空間の継承ともなっておらず、今後の再編空間計画と事業展開の中での重要な課題となっている。

団地自治会・茅ヶ崎市・UR・地域住民の参加を得た WS を 43 回 (2012 年 3 月現在まで) 実施し、団地の継承と再生、特にコミュニティの視点から、社会実験を通してその課題と展望を研究した。特に新設された集会所を核としたソーシャル・キャピタルの構築のためには、新入居者や若い世代を巻き込み、高齢化し弱体化している自治会の枠を超えた体制づくりが必須となってくる。管理者の UR は団地コミュニティの再生のための柔軟で団地自治会との協働によるコミュニティ空間の管理・利用制度の採用が必至であるといえる。また、第三者での当支援研究会のような外部のコミュニティアーキテクト組織の有効性、大学のフィールド教育の有効性が立証され、その継続的支援が必要となっている。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[学会発表] (計 8 件)

- ①永岡沙紀・糸長浩司他、建替え団地でのコミュニティガーデン・カフェの実施に向けた住民意識、日本建築学会大会、2011 年 8 月 24 日、東京
- ②藤沢直樹・糸長浩司他、建替団地での住民主体による管理型コミュニティガーデンの設

置にむけたワークショップの記録、日本建築学会大会、2011 年 8 月 24 日、東京

③大島健司・藤岡泰寛・糸長浩司他、初期郊外団地における自主防災活動継承上の課題、日本建築学会大会、2011 年 8 月 24 日、東京

④藤沢直樹・糸長浩司他、建替え団地における新規住棟内の小さな集会所のコミュニティー・スペース化に向けたワークショップの記録、日本建築学会大会、2010 年 9 月 9 日、富山

⑤菅原宇彦・藤岡泰寛・糸長浩司他、郊外大規模団地の建替えにおける円滑な環境移行に関する研究、日本建築学会大会、2010 年 9 月 9 日、富山

⑥Kenta Ohshiba・Naoki Fujisawa・Koji Itonaga, The Establishment of Assembly Facilities to create a New Community Form when Rebuilding Housing Complexes, Proceedings of the 8th ISAIA, Nov. 9-12, 2010 /11/10, Kitakyushu-City

⑦岡村遼・藤岡泰寛・糸長浩司他、旧公団団地定期借家居住者の居留意向その 2、日本建築学会大会、2009 年 8 月 28 日、仙台

⑧市川理紗・藤岡泰寛・糸長浩司、地域資源としてみた初期郊外団地の再生計画に関する研究、日本建築学会大会、2009 年 8 月 28 日、仙台

6. 研究組織

(1) 研究代表者

糸長 浩司

日本大学・生物資源科学部・教授

研究者番号：10184706

(2) 研究分担者

藤岡 泰寛

横浜国立大学・工学研究院・准教授

研究者番号：80322098

藤沢 直樹

日本大学・生物資源科学部・講師

研究者番号：10409071

(3) 連携研究者

無し ()

研究者番号：