

## 公営住宅の空き住戸を活用した

### NPO 活動によって形成される「場」の評価

-大阪市のコミュニティビジネス等導入プロポーザルを対象として-

#### **Evaluation of the places affected by non-profit organization activities that utilized vacant room of public housing**

**-Focused on proposal for introduction of community business and so forth in Osaka city-**

建築計画分野 西原隆泰

公営住宅におけるコミュニティの希薄化などのソフト的課題への方策として、大阪市のコミュニティビジネス等導入事業に着目した。導入された各団体によって形成される「場」を、実態把握を通じ、団地との空間的関係性、当該団地及び地域との関係性から一体的に評価した。結果、高次のアクセシビリティ、日常の延長、社会との接点・接面積の増加、などの特性が見られ、ストック活用とコミュニティ支援という二つの観点から、公営住宅の空き住戸へのNPO活動導入の可能性を得た。This paper is focused on the proposal for introduction of community business and so forth in Osaka city to enter into measures for soft issues of public housing, such as the dilution of community. Through investigations into the actual circumstances of the "place" each organization that has been introduced, we evaluated in an integrated manner from the relationship between public housing and the region. As a result, there are characteristics, such as higher-order accessibility, extension of the everyday, an increase in contact area, contact with society. They show possibility of the introduction of NPO activities to public housing in terms of stock utilization and community support.

#### 1. 研究背景と目的

近年、老朽化が進む団地の再生が叫ばれる一方で、URと企業の協働によるリノベーションプロジェクトなど、「団地ブーム」の再来ともいわれる現象が起きている。公営住宅、いわゆる団地は、戦後1950年代の半ば頃から建設が始まり、住宅不足の時代から良質で低廉な住宅を供給してきた。昨今の「団地ブーム」は、そういった当時の時代背景を吟味せずに、団地の持つ昭和ノスタルジーに一方的な憧憬を抱く若い世代に依る所も大きい。団地の良い側面だけを写した写真集や、団地リフォームの提案集などはその典型だろう。実際には現代的な生活からはほど遠い住環境、陸の孤島と呼ばれるような立地の団地も多く、そういった団地ほど行政の対応は遅れている。全国に公営住宅ストックは数多く存在し、建替や修繕などのハード的解決は、各地方自治体にとって大きな財政的負担となることが予想される。そんな中、入居者の高齢化、団地内コミュニティの希薄化などのソフト的な課題に対し、団地内の空き住戸や空き店舗を福祉施設やNPO団体の活動拠点に活用するなどの取り組みが各地でなされてい

る。しかし、ソフト的課題はその団地、地域によって特色が異なり、そういった取り組みが当該団地・地域に与える効果の把握が難しく、普及と呼べるまでには至っていない。そこで本研究では、市営住宅のストック数が10万戸に及び、全国でもトップの水準である大阪市で平成20年度より開始された「市営住宅の空き住戸を使ったコミュニティビジネス（以後CB）等導入プロポーザル」に焦点を当てる。この取り組みは、大阪市営住宅の1階空き住戸をNPO等の団体に提供し、地域の活性化につながるCB等の活動拠点として活用しようというものである。このプロポーザルで導入された各団体の活動によって形成される「場」を、市営住宅との空間的関係性、当該団地及び地域との関係性から一体的に評価し、ストック活用とコミュニティ支援という二つの観点から、公営住宅の空き住戸へのNPO活動導入の可能性を考察する。

#### 2. 調査概要

調査対象9団体の概要および活動実態を把握するため、運営主へのヒアリングを行った。さらに、各団体の活動により形成される「場」の特性を把握するため、

スタッフ、利用者、自治会長へのヒアリング調査及び観察調査、半構造化インタビューを行った。

### 3. 各団体の運営形態

運営形態は、以下の3通りに分けられる。(図1)

#### ①単体事業型

社会福祉法人【A】、株式会社【T】においては、団地内での事業における利用者からの収益のみで運営を行うことが出来ている。

#### ②補填型

利用者からの徴収、単発的な助成金などがあるが、団地内での活動だけでは赤字状態であり、別の活動による収益から補填している形態である。団体【Y】は株式会社から派生してできたNPO法人であり、現在は団地での活動単体では赤字状態であり、不足分を母体である株式会社から補填している。団体【ES】、【K】においても、団地での活動単体では赤字状態であり、不足分は元々法人が行っていた他の事業における収益から補填している。団体【EK】においては、各スタッフの団地外での活動による収益を、団地内での活動資金に充てている。

#### ③依存型

団体【NK】においては、賛助会員による会費、団体【NN】においては行政からの委託金が主な運営資金となっている。両団体とも、利用者からの徴収、単発的な助成金などがあるが、前述のものとは比べるとはるかに少なく、主な運営資金が絶たれると成り立たなくなるおそれがある。

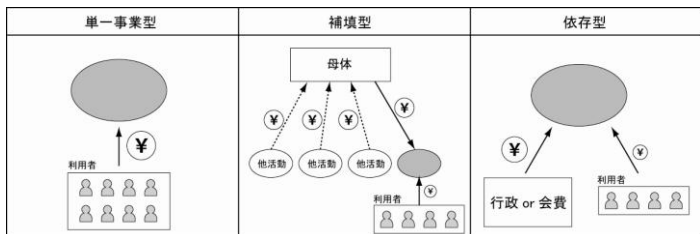
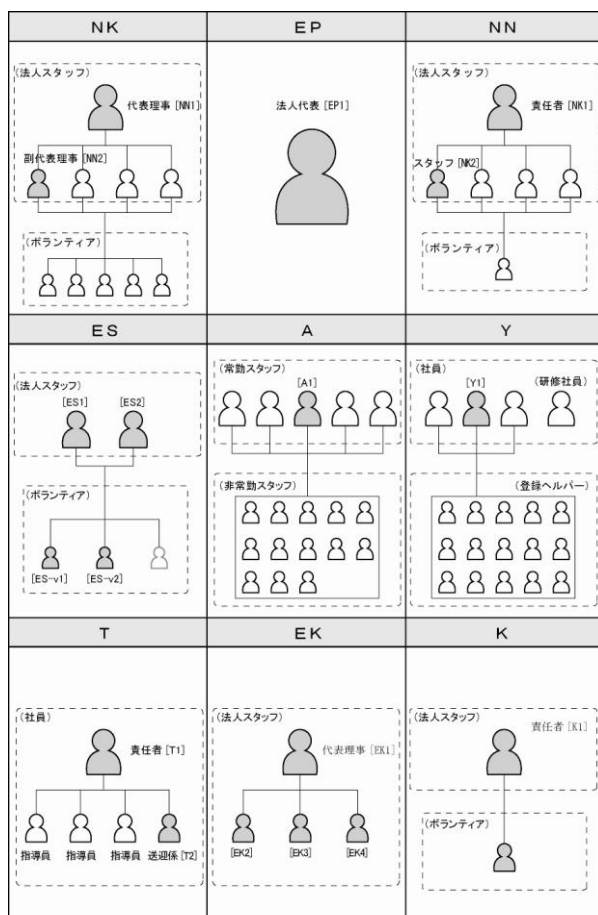


図1 運営形態

### 4. 各団体のスタッフ

#### (1) スタッフ構成

市営住宅を事務所機能として用いている団体【EP】と団体【Y】においては、市営住宅に出入りするスタッフは少ない。その他5団体は、ボランティア、非常勤スタッフの力に頼っており、不安定な部分が大きく、「活動メンバーの確保」が課題である。(図2) また、社会福祉法人【A】では「男性スタッフが少ない」、株式会社【T】においても「中々続かない」、などといったように、スタッフの質的な問題も抱えている。



ヒアリング回答者

図2 スタッフ構成

表1 調査対象概要 (注: 社福=社会福祉法人、DS=デイサービス)

団体名	団体概要		入居団地概要					ヒアリング対象者				
	属性	活動内容	団地名	建設年度	最寄駅までの距離	棟数	戸数	住棟形式	住戸専有面積	法人スタッフ	利用者	自治会長
NK	NPO	子ども支援、若者支援	M団地(西淀川区)	S52 ~ S56	約700m	6棟	346戸	階段室型	56.78 m <sup>2</sup> (3DK)	NK1: 代表理事(50代・女性) NK2: 副代表理事(50代・女性)		×
EP	NPO	障害者支援	HA団地(東淀川区)	S51 ~ S53	約550m	5棟	535戸	片廊下型	52.05 m <sup>2</sup> (3DK)	EP1: 法人代表(女性)		×
NN	NPO	子育て支援	H団地(西淀川区)	S43 ~ S50	約530m	4棟	132戸	片廊下型	51.84 m <sup>2</sup> (店舗1室+3K)	NN1: 責任者(60代・女性) NN2: スタッフ(50代・女性)	es1: 20代・女性 es2: 20代・女性	×
ES	NPO	ふれあいサロン	K団地(東淀川区)	S60 ~ S61	約650m	4棟	240戸	片廊下型	58.96 m <sup>2</sup> (3DK)	ES1: スタッフ(40代・女性) ES2: スタッフ(60代・女性) ES-v1: ボランティア(70代・女性) ES-v2: ボランティア(60代・女性)	es1: 3号棟住民(60代・女性) es2: 1号棟住民(70代・女性) es3: 3号棟住民(60代・女性) es4: 3号棟住民(70代・女性) es5: 3号棟住民(60代・女性) es6: 3号棟住民(70代・女性)	○
A	社福	児童DS、放課後等DS	A団地(住吉区)	S54 ~ H5	約1100m	7棟	114戸	階段室型	65.25 m <sup>2</sup> (3DK)	A1: 責任者(40代・男性)		×
Y	NPO	訪問介護事業	T団地(鶴見区)	S51 ~ S53	約600m	8棟	621戸	階段室型	40.39 m <sup>2</sup> (3K)	Y1: スタッフ(50代・女性)		○
T	株式会社	児童DS、放課後等DS	N団地(住之江区)	S52 ~ S53	約250m	5棟	870戸	片廊下型	53.63 m <sup>2</sup> (3DK)	T1: 責任者(60代・女性) T2: 送迎スタッフ(60代・男性)		×
EK	NPO	ふれあいサロン	KK団地(平野区)	S43 ~ S45	約1100m	11棟	390戸	階段室型	36.50 m <sup>2</sup> (2K)	EK1: 代表理事(50代・女性) EK2: スタッフ(50代・男性) EK3: スタッフ(30代・男性) EK4: スタッフ(20代・男性)	ek1: 5号棟住民(60代・女性) ek2: ek1の配偶者(60代・男性) ek3: 1号棟住民(60代・女性) ek4: 10号棟住民(70代・女性) ek5: 5号棟住民(70代・女性) ek6: 11号棟住民(70代・女性) ek7: 11号棟住民(80代・女性) ek8: 9号棟住民(60代・女性) ek9: 11号棟住民(70代・女性)	×
K	NPO	若者支援	TN団地(旭区)	S52 ~ S56	約560m	9棟	502戸	片廊下型	52.05 m <sup>2</sup> (3DK)	K1: 責任者(30代・男性) K-v1: ボランティア(20代・男性)		×

(2) スタッフの参加経緯

参加経緯として、「教育施設の実習受け入れ」、「スタッフ間の個人的なつながり」、「利用者からの転化」、「母体からの流用」の4つがヒアリング回答より挙げられる。「教育施設の実習受け入れ」は、更なる地域コミュニティの担い手の育成、福祉関係の従事者の育成に役立っている。「スタッフ間の個人的なつながり」は、完全に個人的なつながりである場合もあるが、NPO に所属するスタッフは所属団体以外にも関連活動を行っていることが多く、それを通じてつながりが生まれやすいことに起因する。「利用者からの転化」は、各団体【NN】においては、研修も行って、転化を推進している。また、株式会社【T】においても、利用者だった者の意見を現場に反映させようという意思が見られる。それにより、団体の運営の質を向上させ、継続的なものに行っている。「母体からの流用」は、母体が株式会社である団体【Y】と株式会社【T】において見られる。これにより、母体の活動の幅を拡げ、スタッフの能力開発につながっている。

5. 各団体の利用者

(1) 利用者属性

活動内容に応じて主な利用者の属性は決定される。団地住民が主な利用者であるのはサロンを開いている団体【ES】、団体【EK】のみである。これは、本研究の調査対象団地全てにおいて高齢化が進んでおり、団地内の高齢者が利用できる滞在型の活動をしているのがこの2団体だけだからである。しかしながら、団体【NK】、団体【NN】のように、主な活動は高齢者を対象としないが、各種イベント時など、単発的に団地住民が活動に参加するケースも見られた。団体【Y】においては、住戸は主に事業の事務所として使われており、滞在型の利用形式がないため、団地内利用者は0である。元々は介護保険の相談を行うなどの予定があったが、スタッフ数の不足等により、当初計画していた「ケア

マネージャーの常駐」が不可能になっているためである。しかしながら、単発的には相談も受け付けており、1室をそのスペースとして空けている。また、市営住宅内での介護訪問は距離が近すぎるために利用をためらうといったことが影響している。

(2) 利用者の参加経緯

利用者が各団体の活動を利用するようになった経緯として、「関連機関からの紹介」、「他活動からの派生」、「団体による各種周知方法」、「利用者の既成関係」の4つがヒアリング回答より挙げられる。区役所や社会福祉協議会などの行政や各種福祉センターなどの「関連機関からの紹介」は、特に以前から当該地域で活動を行っていた団体に多く見られ、当該地域での地域貢献により各機関からの信頼を得、紹介に繋がっている。「他活動からの派生」は、各団体の団地外での地域活動への参加者が、団地内の活動にも参加するというものである。これは、当該地区で活動を既に行っていることや、市営住宅以外にも活動拠点を持つことも影響している。チラシ、声かけ、掲示板、HPなどの「団体による各種周知方法」もあるが、他に比べると効果は薄いと回答も多かった。「利用者の既成関係」は、利用者が、これまでの地域で生活してきた中で築き上げてきた関係によって、新たな利用者を活動の場に連れて来ているというものである。

表2 利用者概要

利用者属性	利用圏域	利用者数	単発的な利用者
NK 児童 10代、20代の若者(不登校など)	周辺地域	不規則	高齢者(ネイルサロン) 子育て中の母親(ほびっく) 団地住民(バザーなど)
EP			
NN 子育て中の母親とその子供	周辺地域	約13(人/日)	子育て中の父親 団地住民(バザーなど)
ES 80歳~80歳の高齢者(主に女性)	団地内	約15(人/日)	周辺地域住民(各種イベント) セールスマン 利用者の付き添い
A 4歳~18歳の障害者	同地区内の小中学校 同地区内の特別支援学校 地区外	定員10名 (3か月平均で12.5名 まで) 登録者数は32名	無し
Y 介護保険なるまでの 85歳未満の障害者	区外(旭・都島・城東区)	不明	団地住民 (介護保険の相談など)
T 4歳~18歳の障害者	周辺地域 地区外	登録者11名	無し
EK 80歳~80歳の高齢者(主に女性)	団地内 (特に当該住棟周辺の住 棟)	約10(人/日)	団地住民 (介護保険の相談・セミナー 等)
K 10代の若者(不登校など)	区外(旭区、都島区、城東 区)	登録者1名(定員8名)	団地住民や周辺地域住民も参 加可能な活動を企画中

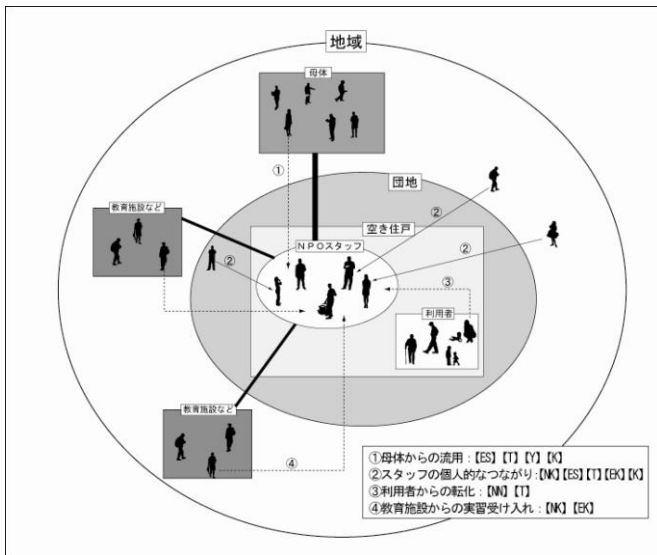


図3 スタッフの参加経緯

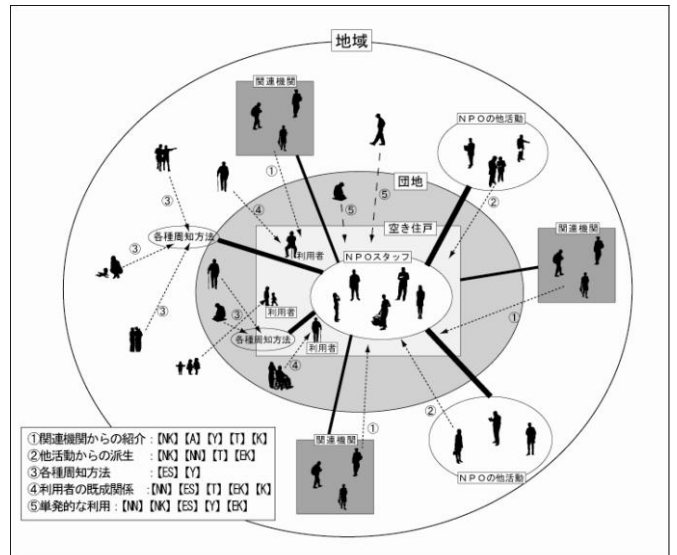


図4 利用者の参加経緯

## 6. 各団体における住戸の使い方

### (1) 市営住宅の空間構成と活動の関係性

市営住宅の空間構成と活動の関係性を把握する為に、平面図から室の隣接関係を記述するスペースシンタクス理論による隣接グラフ<sup>文献1)</sup>に基づき、住戸内部の主要空間のつながりを表し、分析を行った。「隣接グラフ」とは、ある特定の空間から別の空間へ到達するのにいくつの空間を通り抜けなければならないかを図示したものである。各団地の隣接グラフを作成の上、隣接グラフの中のノードの位置づけを数量的に示すためにRA値(Relative Asymmetry Value)を求めた。RA値は小さいほど当該空間の中心的一二あると判断されるものであり、これを用いれば各室の関係をより明確に表現できる。得られた結果より、各住戸を次の3つのタイプに分類した。

#### ①「DK=0」型

団体【EP】、【K】がこのタイプに属すが、【EP】は基本的に一人のスタッフが事務所として用いており、【K】においては調査時にはまだ本格的な活動が開始されていなかったことから、空間構成と活動の関係性を把握するのは難しい。しかしながら、【K】が入居している市営住宅に以前のプロポーザルで入居していた団体が、内壁を全て取り払いワンフロアとし、子育て支援の事業に用いていた。最もDK空間の求心性が強いタイプの住戸であり、広い空間を要する活動を行う団体が入居する際には、改修してワンフロアとして用いるのに適しているといえる。しかしながら、DK空間と各私室が連続しているとはいえ、2室についてはDK空間との接面積が少なく、活動が限定される可能性がある。

#### ②DK中心型

廊下部分を除き、DK空間が最も中心度が高いタイプである。このタイプの特徴として、スタッフの居場所が挙げられる。団体【ES】においてはDK、団体【NK】、【T】、【EK】においてはDK横にある、DKと同じ中心度を持つ和室が、スタッフの主な居場所となっている。これにより、運営側が常に全体に目を配ることができ、スタッフと利用者の活動領域の重層化が促進される。

【NK】においては、DK横の和室に事務所機能をおいていたが、DK空間を通して利用者である子ども達の活動領域が自然とDK横の和室にまで延び、結果として子どもの相談室といった機能も持つようになった。団体【Y】においても、住戸を事務所として使っているが、時折の来客用として、DK横の和室を用いている。

#### ③並列型

このタイプは、DKと各私室の中心度が等しいことが特徴である。これに加え、床面積が65.23㎡と、大阪市営住宅の平均住戸面積である約50㎡を大きく上回っており、室ごとの機能分節が促進されている。そ

れによって、多目的で自由な空間では、なにをすべきか判断できず、混乱を起こしてしまう自閉症を持つ利用者が、各部屋に特定の意味をもたせること(構造化)が可能となり、混乱を避けることができるといったメリットがある。

### (2) 隣接グラフの変化を伴う改修

団体【NN】が入居するH団地は、本研究の調査対象で唯一、元々は店舗付きであったことから、土間があるという有利性があるが、形状が細長いFS(Frontage Saving)型であり、住戸の一体感が生まれにくい形である。しかしながら、内壁によって分断されていた2室を内壁を取り除くことで、隣接グラフが並列型から「私室中心型」に変化している。さらに押入の壁の一部を取り除き、奥の事務室と視線を通し、土間と私室の間仕切りを仮設的なものにする事で、住戸の一体感が生まれている。これによって、土間部分の有利性を最大限に引き出し、新しく生まれた9畳の私室と合わせて、多様なイベントを許容できる空間となってお

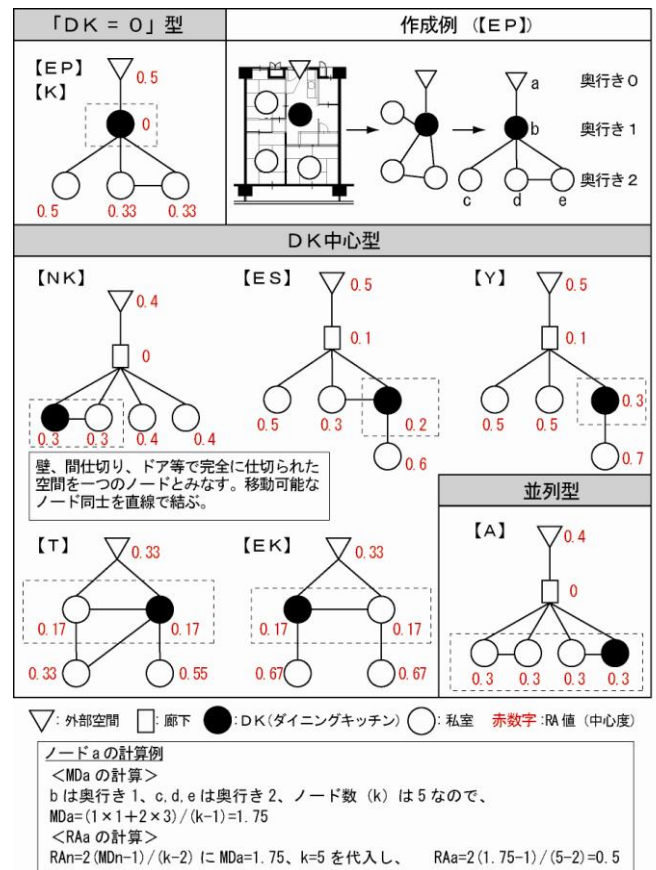


図5 各住戸の隣接グラフ

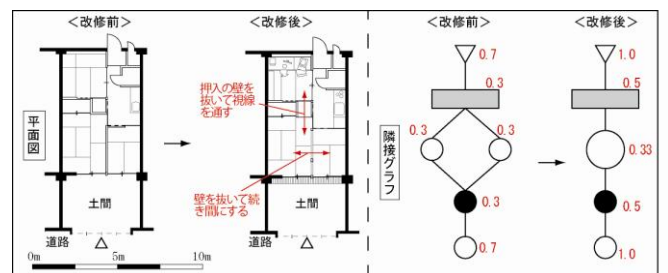


図6 【NN】の改修による変化隣

り、主に乳幼児（0～3歳）をもつ親とその子どもへの交流の場となっているが、それに付随して、クリスマス会や誕生日会等の各種イベント、CSP<sup>注1)</sup>・スイーツデコ・手芸といった子育て世代向けの講座、市立図書館職員による絵本の読み聞かせ等の子育て支援に関わる活動に加え、バザーや三線のコンサート等、周辺地域住民も参加できる企画の開催が可能となっている。

### （3）隣接グラフの変化を伴わない改修

主な利用者が高齢者である団体【ES】、障害者である社会福祉法人【A】、株式会社【T】は不要な押入れ部分とつなげてトイレ面積を拡大、手すりの設置、段差の解消といった、利用者の属性に合わせた改修を行っている。

### （4）改修に向けた課題

各団体が改修するに向けて、大きな課題となっているのが「原状回復義務」である。本プロポーザルは、契約更新の際に再度プレゼンテーションを行い、活動団体が選定され、確実に更新できるとは限らない。活動を継続できない可能性を踏まえると、原状回復に莫大な資金がかかることを考慮し、改修に踏み切れないケースが多い。

表3 原状回復義務についてのコメント例

[K1] 改修は出るときに原状復帰しないといけないじゃないですか。それにえげつないぐらいお金がかかりますし、NPOにそんなお金は無いんで。ここは今前のところが原状復帰してますけど。それはお金めっちゃかかったと思いますね。うちに関してはお金からからないからってここ借りたのもあるので、原状復帰というのは大きな壁ですね。

## 7. 団地の各要素との関係

### （1）団地施設の活用

団体【Y】においては、団地内の集会所に積極的に用いて、近隣の人材を発掘し、その他の講習などを含めて、地域の啓発にも繋がっている。団体【T】においては、積極的に団地内の公園などを活動に用いることで、住戸内だけでは成し得ない活動が可能となり、活動の多様化につながっている。

表4 団地施設の活用についてのコメント答例

#### <人材の発掘、地域啓発>

[Y1] 団地の集会所を使って、職業訓練、手当もらいながら介護職員基礎研修をやっている。介護福祉士の下くらいのいい資格を取れるものがあるんですけど、今二人実習生も来ている。ヘルパーさんを育てる意味で。うちもヘルパーさんが欲しいから、うちが講習したらどんな人が受講してるか分かるし、いい人だったら登録させんかって誘う事も出来る。どんな人でもいいって言うもんでもないし。こっちはある程度人材を選びたいって言うのもある。もちろん受講者さんにも選ぶ権利はあるが。そういった講習をやって講習料を得ながらかつ人材も得る、っていうの。講習はこの団地の集会所をメインに考えている。地元のヘルパーさんが欲しいので、講習の場所もある程度地元がいい。だからそういったことも集会所を利用しながらまた集会所使って、認知症の啓発じゃないけど、団地の人にも無料で来てもらって、色々講座とかしてます。

#### <場所の多様化>

[T1] 団地の公園とかも使ったりします。ここ選んだのもここ出たところに両方に公園があるんですよ。団地の公園行く時は指導員が付き添って。自傷が始まった時に落ち着いてもらうために公園行ったりします。

団地施設の活用による好影響はあるが、団地施設の使用に際し、「ハイコスト」、「複雑な申込手順」といった課題もある。これは、自治会との関係性が原因であるといえる。自治会長、自治会の活動が活発である K

団地に入居する団体【ES】は、自治会長の援助を得て積極的に自治会活動に参加し、自治会も団体の活動を後押しするといった協力関係が生まれている。また、株式会社【T】は、入居以前の活動の利用者が自治会にいる、日常の団体の細やかな気配り、といった理由から、概ね良好な関係を築いている。しかし、その他の団体は、自治会活動の掃除への参加、自治会費の支払いなど、自治会との関係を築こうとするが、良好な関係の構築には至っていない。それにより、住民であれば利用費が無料になるなどの制度が適用されず、団地外の利用者と同額の金額を不当に請求されている。

表5 団地施設の使用に向けた課題についてのコメント例

[NK1] 集会所は夏の催し、工作、手作りおもちゃ教室の時に使わせてもるんだけど、ものすごい使いにくかったです。申込手順が。集会所の管理人さんのおばちゃん怖い。でこの住人やったら無料なんですけど、うちは外部の人と同じだけ払われて。自治会費も払ってるのに。冷暖房費入れて、3、4時間借りたら2500円とかです。特に冷暖房いるときは。向こうの方が住戸内より冷房きかなおもて借りたら1時間400円が冷暖房費でとられて。でプラス場所代でしょ。だからいつも一回借りるのに2400円くらい払ってますね。そしたらやっぱりちょっと躊躇するでしょ。せいぜい1000円くらいやったらまだね。

### （2）利用者でない団地住民との関係

各団体と利用者でない団地住民の間には、特定のイベント等のみ利用する「単発的な交流」、団地という限定的な範囲だからこそ生じる「偶発的な交流」、そしてそれらが合わさった、「潜在意識への浸透」といったプラスの関係性と、団体、もしくはNPOそのものに対する「根拠なき誤解」、エレベーター未設置などの行政の問題に起因する「住民からの妬心」、団体のある特定の行動に対する「単発的な苦情」、経済的・人的な問題から関係の構築に割く余力がないといった「団体の未成熟」、各住民がこれまで行ってきた地域的な活動への自尊心からくる「排他的精神」、新たな問題を生じかねない「社会的距離の確保」、団体の活動が営利目的と捉えられかねない「周知の艱難」といったマイナスの関係性が存在する。

表6 利用者でない団地住民との関係についてのコメント例

#### <プラスの関係性>

[NK1] 団地の方から、裏に生えているさくらんぼを収穫をさせていただいて。でそのお礼に、自転車屋さんの協力で、住民の自転車を子どもたちが修理したりしました。

[EK3] 掃除の時にひとり作業をしすぎて疲れてはったんで、付き添いする形で三階までついて行ったり、いつでもここにいるので何かあれば声をかけてくださいって言うて。今すぐじゃなくて、ちょっとずつつながりを持って行ってって感じですね。

#### <マイナスの関係性>

[NK1] 団地の既存住民は騒音や汚くなるなどのトラブルを警戒して学童はいやっています。学童ではないのに。

[NK1] 入居当時、4Fの高齢者が、自らも年をとり、1階をずっと希望しているのになぜあなただが入るのかと不満を言われました。まあエレベーターもここについてないんで、気持ちもわかりますけど。

## 8. 地域資源の活用

### ①物理的資源の活用が活動に与える影響

住戸の面積的制約から地域の物理的資源を利用しての活動の必要性が生じ、その際に、地域住民と触れ合いを持つことで地域住民からの理解を得る、社会の施設を用いるといった社会機能訓練など、利用者の社会性の獲得に繋がっている。また、社会的資源との出会

いの機会にも繋がっている。

## ②社会的資源の活用が活動に与える影響

NPOの地域密着性や専門性を活かした法人・スタッフのつながりとともに、利用者の既存関係から人材を得る例もある。各社会的資源は、法人・スタッフには無い特質を持ち、その特質を活かした活動が可能になることで、団体の活動が多様化している。

## 9. 団体・法人スタッフにとっての「場」の意義

スタッフ間でも、活動への思いの強さや考え方など、様々な階層が存在している。NPO法人の持つ柔軟性が、様々な階層から集まる人々の受け皿となっており、ボランティアスタッフが集まりやすくなっている。ボランティア活動により「中庸な自己実現」が可能となり、それが地域コミュニティの担い手の育成や維持に大きく貢献している。また、法人スタッフにおいては、拠点が增加されることで新規の活動が可能となり、それを通じて団体としての志を社会に向けて発信することで「社会的意義の獲得」に繋がっている。また、NPO法人は、未だ広くは浸透していないが、同じ団地内での日常レベルの触れ合い等から理解を得る「社会的距離の縮約」が生まれる。これは団地内利用者が多く、開所日も多い団体【EK】で顕著である。また、現場を持つことで、「有志の発掘」、「ノウハウの集積」が可能となり、各団体の維持・向上に繋がっている。

## 10. 利用者にとっての「場」の意義

各団体のスタッフ及び利用者へのヒアリング調査、観察調査、半構造化インタビューの結果から、利用者にとっての「場」の意義が明らかになった。団地内の全住戸からアクセスがしやすい1階の空き住戸に各団体が入居することで、スタッフの専門知識を活かした各種機関の紹介などといったサービスの受容が可能となる「生活圏の充実」、同じ団地内ということを活かした、日常レベルの関わり合いを通じて、利用者は各団体の存在に対して安心感を抱き、その場に参加することで心の充足が可能となる「心理的メリット」、団地内利用者も含めて、利用者も市営住宅に住んでいる例が多く、自分の家のような感覚で活動に参加することが出来る「住まいの拡張」、自分の生活している団地、地域に対して危機感を感じていたが、具体的にどう行動を起こせばいいか迷っていた利用者が、団地内に入居してきたNPO団体と自ら積極的に連携を図り、団地内および地域内のコミュニティの活性化に向けて、自分の出来る範囲で行動するという、ボランティアスタッフにも見られた「中庸な自己実現」、社会的に孤立してしまった利用者属性と、入居する市営住宅の立地条件の悪さやコミュニティの沈滞化が相まって孤立が深刻化している団地にNPO団体が入居し活動することで形成される「場」に参加することで、利用者は各種

機関のサービスの享受、活動を通じた新たな交流、現代的な社会生活の吸収が可能となる「社会性の獲得」、の5つである。

## 11. 結論

これまでの内容から、形成される「場」は以下の5つの特性を持つと言える。

### ①高次のアクセシビリティ

利用者の多くは団地内・周辺地域住民である。これにより、利用者側と運営側の物理的距離が小さい圏域内で日常レベルの交流が可能となり、それを通じて社会的距離も縮約し、心理的なアクセシビリティも高くなっている。調査対象団地は市内外縁部を中心に存在し、居住者の生活圏域内に十分な数の居場所や社会的サービス機関が揃っていない。そこに各種の専門知識を持ち合わせるNPO団体等の入居によって形成される、物理的・心理的の両側面において高いアクセシビリティを持つ「場」は重要な役割を担っている。

### ②日常の延長

調査対象団地のある地域には市営住宅が集積しており、当該団地外からの利用者も市営住宅に住んでいる例が多い。それにより、専門的なサービスを受けながらも、自分の背景と合致した空間であることで、各利用者の多様かつ自由な利用形態が生まれている。

### ③柔軟性

市営住宅の可変性に富んだ空間と、行政等とは違い、個別的なサービスが可能なNPO団体の特徴により、運営者、利用者、周辺地域住民といった異なるそれぞれの立場が自由に関わり合いのレベルを調節しながら参加できる柔軟性が生まれている。

### ④当事者意識の喚起

各立場が自由に関わり合いのレベルを調節しながら参加できる柔軟性により、各立場の当事者意識を喚起し、団地・地域内コミュニティの活性化に繋がる。

### ⑤社会との接点・接面積の増加

参加することで、利用者はサロンの利用や単発的な相談事などにより、社会と接点を持つことが出来る。さらに、NPO団体が持つ専門性や地域性と、同じ市営住宅内という狭い圏域の中で生まれる日常的な交流によってその接点が面的な拡がりを生み出している。

以上より、市営住宅の空き住戸にNPO団体等が入居し、CB等の地域活動を行う事は、市営住宅の特性を活かして団地内・地域内コミュニティの活性化につながっており、ストック活用とコミュニティ支援という2つの側面から一体的に評価できる。今後においても、各団体が一過性の活動で終わらないように、「原状回復義務」などといった制度の緩和や、円滑な活動に向け、行政、自治会、団体がより強固な協力体制を構築することが求められる。

## 討議

### 討議 [ 倉方先生 ]

非常に広範な内容なので、完全には把握できていませんが、最後の結論のところで、「原状回復義務」の規制緩和と、こういった公共の空間を使ってやることの有用性を語っていますが、それだけだと割と当たり前の、みんな言っていることと変わらないのかなと思います。もう一步踏み込んだ、具体的なところで、それに向けてどうゆう風にリードしていくかとか、そういったのは出てきていないのでしょうか？この中にあるような気はするんですけども。そのへんについても一度お願いします。

### 回答

実態を踏まえた上で「原状回復義務」といったハード的なことがソフト面の向上につながると考え、とても重要なことだと考えたので結論でも述べました。この大阪市のプロポーザルも平成20年に始まったばかりなので、経年的に変化を見ていけばより踏み込んだ結論になるのではないかと考えています。

### 討議 [ 倉方先生 ]

今のままでは観察に過ぎないですよ。例えば「原状回復」一つとっても、色んなレベルが考えられますし。そういったところをもう一步踏み込んで吟味していただくと、もっと良くなるかなと思います。

### 討議 [ 宮本先生 ]

面白い視点だと思います。特に、床さえあれば活動できそうなのに、元々住宅だったからこういった使い方ができるみたいな。自閉症の子どもの「構造化」の話みたいに。なんかもっとそうゆう、元々住宅であったから、間仕切りとかが無駄ではなくて、上手く使えるっていう例はありませんか？例えば、オフィスビルみたいなだっ広いとこの方がなんでもできそうですよ。そうじゃなくて、適度に間仕切られている空間の方が、自閉症の子なんかにとっては、活動しやすいっていう視点が面白い。

### 回答

間仕切りを撤廃したときに、「原状回復」する際に向けて保管する必要があるんですが、そういった保管するための場所、代金の確保もNPOは難しい。そこで、外した間仕切りを服を掛ける家具みたいに用いている例などもありました。

### 討議 [ 宮本先生 ]

うーん、そうゆうことじゃなくて、元住宅だったからこそこうゆう使い方ができるっていうところが面白いんですよ。間仕切りがなんしか悪くない、みたいなね。そうゆう話はありますか？そういう話を聞いた

い。

### 回答

そうですね、例えば高齢者サロンを例にとってみると、高齢者は孤立しがちだと言われますが、もちろんそれぞれの人に自分のつながりがあって。で団地内にもそういったつながりが複層的に存在していますが、そういった人達がサロンに一気に集まった時、当然仲良くできない人同士ってあるじゃないですか。住宅という狭い領域の中に間仕切りがあることによって、色んな空間の調節ができて、そういった時には部屋を2つに分けたりできるっていうメリットはあります。それには勿論スタッフさんの細やかな配慮が何より必要なのですが。

### 討議 [ 宮本先生 ]

何かあなた自身の提案のようなものはありますか？「原状回復義務」を悪いことと捉えるんじゃないかって、それを逆手にとったような提案が欲しいですね。

### 回答

そこまでは至っていません。

### 討議 [ 徳尾野先生 ]

団地なんで、配置の型が色々あると思いますが、場所によって利用のしやすい、ふらっと寄れるみたいなっていうのとの関係があると思いますが、そういった点には触れていなかったですね。あと市街地との関係とか。

### 回答

そういった視点でも分析を行いました。活動内容によって利用者の属性もほぼ決定されますし、住戸が一番端の方がきやすいとか、道路に面している方が街からきやすいっていうのは実際そうだったし、予測通りだったので、限られた発表時間の中で述べる必要はない部分だと考えたので、省きました。

### 討議 [ 徳尾野先生 ]

NPOの活動内容は多岐に渡りますよね。団地の特性に合わせた団体が選ばれていたりするんですか？高齢者が多い団地だったら高齢者向けの活動する団体、という風に。

### 回答

基本的に、プロポーザルの対象となっている団地は市内外縁部の、応募倍率も低いところで、全体的に高齢化は進んでいます。だから活動内容と必ずしも照応しているわけではありません。高齢者の多い団地で高齢者向けの活動をしたからって、利用者が順調に獲得できるっていうほど簡単な話でもないです。大阪市側もその点については模索中だと思います。ただ、そこにNPO団体が入ることで、劇的に生活が変わったという利用者がいるということも事実です。