

# 住民による屋外空間の利用と団地内活動の関係

## 公営住宅における屋外空間の可能性と評価 その2

正会員 ○岩川 晋也\*  
 正会員 豊住 由貴\*\*  
 正会員 横山 俊祐\*\*\*  
 正会員 徳尾野 徹\*\*\*

維持管理 住民活動 菜園  
 自治会活動 ストック型社会 公営住宅

### 1. 研究の背景と目的

（前編では、屋外空間の利用者の実態や管理の実態を明らかにした。続いて）本編では、公営住宅で住民によって形成される菜園や花壇の利用で、住民の目が届きにくい団地内のデッドスペースの管理を菜園や花壇の利用者が行う等、団地内の住環境に影響をもたらすと考えられる。屋外空間の利用が住環境にもたらす影響を明らかにすることで、団地内の住環境を良好に保つ上で、菜園や花壇などの屋外空間の利用が重要な因子になる可能性を明らかにする。屋外空間の利用がもたらす効果と共に問題点を明らかにすることで、現状の公営住宅の管理上の問題を明らかにする。

### 2. 管理活動について

公営住宅の管理は住民によって行われている。清掃活動の種類は、第1に自治会が主体となって定期的に行う清掃活動。第2住民が自主的に行っている清掃活動。第3に自治会で業者を雇い、管理業務の一部を委託する業者による清掃活動。以上の3つが公営住宅の共用部分の管理として挙げられる。

**2.1 自治会による清掃活動について** 自治会が日時を決めて行う住民皆で行う清掃活動。自治会活動が適切に運営されている場合は効果があるが、時間の融通が利かないため、一部の住民の参加に留まる可能性が考えられ、住民の合意形成が必要となる。

**2.2 住民による自主的な管理活動** 団地内の空地や共用部分を自主的に行っている清掃活動を指す。分類として個人で活動を行っている場合と、近隣住民と協力して活動を行う場合が見られる。個人で自宅周囲の管理を行う場合や、近隣住民と共に住棟周囲への範囲を広げ清掃を行う場合もある。

### 2.3 清掃活動の分類

□定期活動：定期的な清掃活動には積極的に参加するが、自主的な清掃活動は行っていない。定期的な清掃活動に参加している。図 2-1 のように清掃活動と同様に祭り等の自治会活動への参加も積極的にみられる。自治会による清掃活動が積極的に行われていることから定期活動の多い団地は自治会活動が活発であると考えられる。

□個人自主活動：定期的な清掃活動と共に、個人で自主的に清掃活動を行う。自主的に清掃活動を行っているもののその範囲は、自宅周囲の管理に限定されており図 2-2、団地内において部分的な活動と考えられる。

□近隣自主活動：定期的な清掃活動と共に、近隣住民と協力して清掃活動を行う。自宅周囲だけでなく、住棟周囲の清掃も行っており個人自主型よりも活動に拡がりが見られる図 2-2。

□自主活動：定期的な清掃活動と共に、個人・近隣両方で清掃活動を行う。自宅周囲から団地内の公園の清掃まで広い範囲で管理活動を行っており、住環境の多大な影響を与えていると考えられる図 2-2。しかし自治会活動への参加頻度は低く、近隣自主活動と共に、自治会が機能していない団地で発生していると考えられる図 2-3。

□非参加型：全く清掃活動に参加していない人を指す。図 2-3 のように自治会活動への参加も少ない。

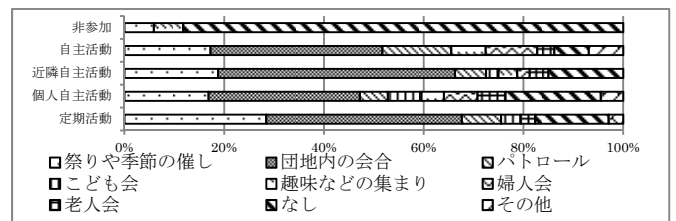


図 2-1 管理活動別の自治会活動への参加

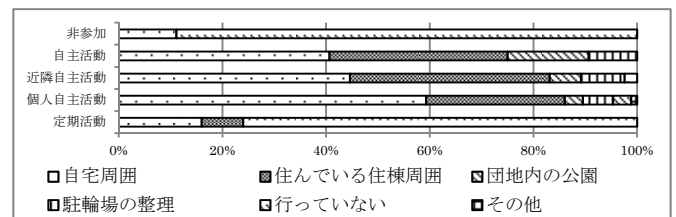


図 2-2 管理活動別の清掃場所

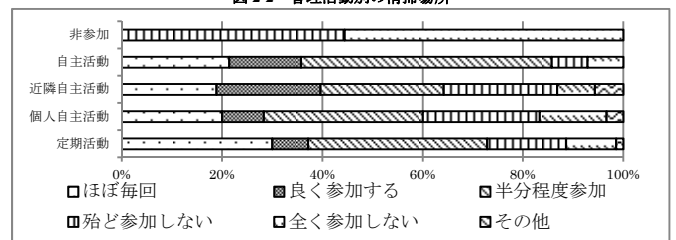


図 2-3 管理活動別の自治会活動への参加頻度

2.4 業者管理とその影響 業者による管理の団地とそれ以外の団地の比較を行うと、図のように業者管理の団地において個人自主活動が高い割合となっており個人的な管理に留まっている。一方住民管理の団地では近隣自主型が高い値となっており、住民同士が協力して管理を行っている。図 2-4

2.5 清掃活動と屋外空間の利用の関係

屋外空間の利用者は、日常的に屋外空間の滞在時間が長くなる。また清掃活動も屋外空間での活動となり、菜園や花壇の利用と管理活動との間に関係性が考えられる。最初に自主的な管理活動を行っている住民は、屋外空間の利用が非参加者よりも高い値をとっており図 2-5、自主的な清掃活動と屋外空間の利用に関連性が見られる。また自治会の定期的な清掃活動のみに参加している住民は屋外空間の利用の割合が低い。これは、屋外空間の管理を多くの住民で行っているため、菜園や花壇などの個人的な利用が生まれにくい環境になっていると考えられる。一方自主的に清掃活動では、図のように定期活動では見られない菜園利用が見られ、自主管理が中心の住宅では、屋外空間の利用は住民個人の裁量に任されることが多く、定期型で管理を行っている団地に比べ自由に屋外空間を利用すること可能となっている。

3.屋外空間の利用と住環境の関係

3.1 自治会活動への影響 自治会活動の種類別の参加状況を見ると（図 3-1）、一部の活動を除いて全体的に屋外空間の利用者の参加率が高い値と取っている。また自治会活動への参加の頻度を見ると図 3-2、毎回参加を選択した比率は同程度の値となっているが、毎回参加から半分程度の参加までの合計で 20%の差が見られ、屋外空間を利用している住民が自治会活動等に積極的に参加している傾向が見られた。

3.2 近隣関係への影響 屋外空間の利用者とそれ以外の住民では、図 3-3 のように団地内の知人の数に差が見られる、知人の数では屋外空間を利用している住民の数が多く、屋外空間の利用が近隣関係に影響をもたらしていると考えられる。また、屋外空間の利用者の交流場所は図 3-4 のように、団地内の公園や通路等の団地の屋外空間での交流が盛んとなっており、屋外空間の利用を通して交流が生まれていると考えられる。

3.3 屋外空間の利用の課題 I-k のヒアリング結果より合意形成が行われないまま住民が自分勝手に菜園や花壇づくりを行い、住民同士でトラブルになっている事例も見られた。また自治会活動が適切に行われていない団地では屋外空間は住民の裁量に任せられる部分が多く、良好とはいえない住環境の団地もある。住民同士の合意形成が屋外空間の利用には必要であり、この合意形成を図

る場所として自治会の存在が重要になると考えられる。

4.結論

屋外空間で生まれた住民による菜園や花壇づくりは近隣関係の面や住民同士の交流の場として機能していることから、適切な場所・方法で利用を行うことで団地の住環境に良い影響を与えていると考えられる。公社によって屋外空間の利用は禁止されているため、明確なルールがないまま住民が利用を行い、住民同士のトラブルも生じている。菜園が生み出す管理面での効果を評価することや、自治会が中心となって住民同士の合意形成を得ることが必要と考えられる。

表 1 I-k のヒアリング内容

|  |   |
|--|---|
| 植える場所に気を付けてほしい、窓のすぐ近くでウリ科の植物を栽培するので馬が窓の近くまで来て気になる。あと夏場は水やりをしようとするので湿度がすごい。こういことを相談しても自治会は対処してくれない。昔からしていることなので最近入居した住民の都合には合わせられないと言われた。(住民) | 住民に韓国や中国などの海外の方が増えて意識疎通が取りにくく、海外からの住民が墓所が空いていたから勝手に菜園として利用を始める。昔は全部花壇として利用されていたので綺麗だった。(住民) |
| 菜園の道具などを無造作に置いて汚い。置くなら綺麗に整理しておいてほしい。(住民)   | 好きな人が各自しているだけで、あまり周囲には関心がないと思う。   |

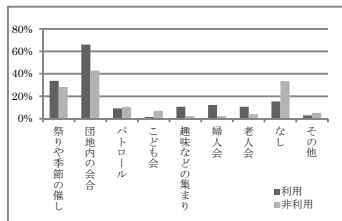


図 3-1 屋外空間の利用と自治会活動

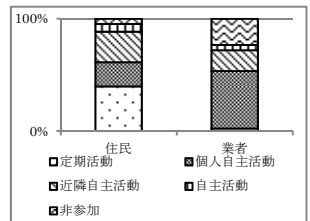


図 2-4 業者管理と住民管理の比較

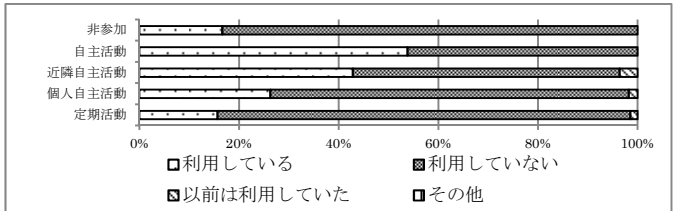


図 2-5 管理活動と屋外空間の利用の関係

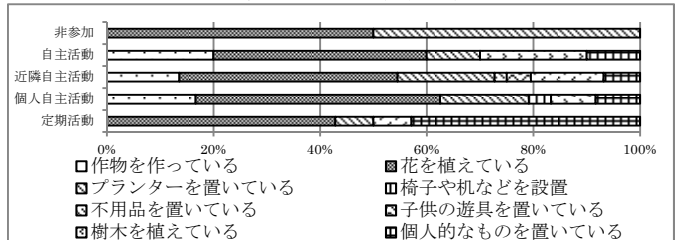


図 2-6 管理活動屋外空間の利用方法

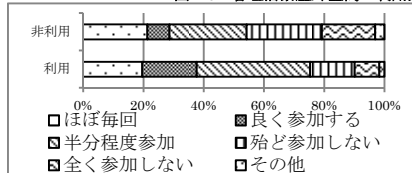


図 3-2 屋外空間の利用の有無と自治会活動の参加頻度

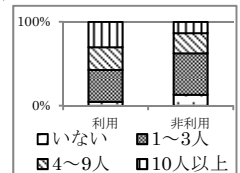


図 3-3 利用の有無と近隣関係

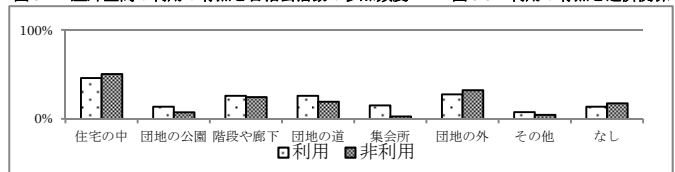


図 3-4 屋外空間の利用の有無と自治会活動の関係

\*大阪市立大学工学研究科後期博士課程  
 \*\*大阪市立大学工学研究科前期博士課程  
 \*\*\*大阪市立大学工学研究科 教授・工博  
 \*\*\*\*大阪市立大学工学研究科 講師・工博

\* Doctor Course, Graduate School of Engineering, Osaka City University  
 \*\* Master Course, Graduate School of Engineering, Osaka City University  
 \*\*\* Prof., Graduate School of Engineering, Osaka City University, Dr. Eng.  
 \*\*\*\* Lect., Graduate School of Engineering, Osaka City University, Dr. Eng.