

公営住宅の空き住戸を利用した NPO 活動の実態
—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 (その1) —

公営住宅	空き住戸	NPO	正会員	○西野 雄一郎*	同	横山 俊祐****
コミュニティビジネス	改修	団地再生	同	高田 大康**	同	徳尾野 徹*****
			同	西原 隆泰***		

1. 研究の背景と目的

都市周縁部の公営住宅では居住者の高齢化や団地内コミュニティの希薄化が進行している。これらの課題への方策として、大阪市の「市営住宅の空き住戸を使ったコミュニティビジネス等導入プロポーザル (以後、CBP)」に着目する。CBP は、大阪市営住宅の1階住戸をNPO等団体に提供し、高齢者支援や子育て支援をはじめとしたコミュニティビジネス等の活動拠点として活用する取り組みである。CBP で入居した各団体の活動によって形成される「場」を、実態把握を通じ、市営住宅との空間的関係性、団地及び地域との関係性から評価する。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等活動導入の可能性を考察する。

2. 調査概要

実態調査はCBPによる9団体を対象に、運営主へのヒアリングから団体概要及び活動実態を把握した。また、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活動の観察調査(2012年7~12月)を行った。各団体の活動概要・団地概要を[表1]に整理する。

3. 各団体の利用者

活動内容に応じて主な利用者の属性は決定されている。団地住民が主な利用者である団体は【ES】と【EK】であり、高齢者が利用できる滞在型の活動を行っている。その他団体では団地住民以外が主な利用者であり、活動内容に合わせて周辺地域や地区内外から広範な利用者がみられる。これは、対象団地における住民の高齢化に対し、活動内容が若年層向けであることが要因である。しかし【NK】や【NN】では、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、団地コミュニティの活性化に寄与している。【Y】は、住戸を団体の事務所として使用しており、滞在型の利用形式ではないため、団地内利用者はいない。しかし、単発的な相談は受け付けており、1室を相談スペースとして用意している。一方で、市営住宅内での訪問介護は距離が近すぎるために利用をためらうという意見が聞かれた。

4. 各住戸の使い方

CBPによる市営住宅ストックの使用における課題として、バリアフリー対応・面積的制約・設備の老朽化・原

状回復が挙げられる。これらに対し、各団体がそれぞれの諸事情を考慮しつつハード及びソフト面での創意工夫によって使いこなしていることが明らかとなった。

i) ハード面での創意工夫

① [課題解決の改修]: 【NN】では3畳間の間仕切壁撤去により続き間とすることで使い勝手を改善し、不要な押入れ壁の撤去により事務室と利用者スペースとの視線を生み出すことで子供に目が行き届くよう配慮している。利用者が高齢者である【ES】、障害者である【A】や【T】では、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、段差の解消を行っている。【K】の住戸では、前入居団体が全面改修によるワンルーム化を実施していた。その後、原状回復により内装や建具は新調されている。原状回復義務を知らながらも、各団体は活動内容や利用者属性に合わせて柔軟に改修を行っており、大規模改修の選択も活動づくりに有効であると言える。

② [分節の調整]: 【A】では建具を活用した分節の調整により、室ごとの機能分節が可能となる。多目的で自由な空間では何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。【NK】では、イベントや個別相談等活動内容に応じて玄関からDK空間に入る内扉の開閉を行っている。

③ [仮設的な設え]: 【NN】では広い面積の土間部分に折畳み机や椅子を用意し、仮設的な設えを行っている。建具や家具の移動によって、土間と9畳の続き間を一体的に利用でき、多様なイベントを開催できる空間となっている。主に乳幼児をもつ親子同士の交流の場となっているが、子育て支援として誕生日会、手芸講座や市立図書館職員による絵本の読み聞かせ等が開催されている。また、周辺地域住民も参加できる企画としてバザーや三線のコンサート等の開催が可能となっている。

④ [nDKの活用]: 【EK】では、狭小空間に対し間仕切壁の撤去を検討したが、既存プランのまま使用することを決定した。施設利用者同士の関係性に配慮し、建具により物理的に空間を分割できることを活用している。

ii) ソフト面での創意工夫

[場の重層]: 【NK】、【ES】、【T】、【EK】では、運営側が常に全体に目を配ることができるよう、各室の中心であるDK又はDKに隣接する室をスタッフの居場所としている。スタッフと利用者の視線の交錯から活動領域が各々の領

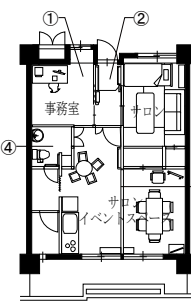
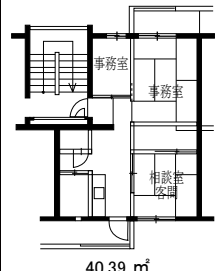
域に広がっている。【NK】では、子ども達の活動領域が自然と事務室にまで延び、結果として子どもの相談室といった機能も持つようになった。

5. 空き住戸活用の特徴と課題

各団体の創意工夫による巧みな住戸空間の使いこなし

が見られた。既存の住戸プランを活かし、活動内容に応じて特徴的な空間利用が促進されている【EK1】。今後は、各団体の活動に合わせた使い方が随時、発展的に継続するよう、原状回復義務の撤廃等により活動づくりの自由度を高めることが期待される【A1】【A2】【K1】。

表1 調査対象概要

団体概要	団体名	【NK】	【EP】	【NN】	【ES】	【A】
	属性	NPO	NPO	NPO	NPO	社福
	活動内容	子ども支援 若者支援	障害者支援	子育て支援	ふれあいサロン	児童デイサービス 放課後等デイサービス
利用者概要	利用者属性	児童 10~20代の若者(不登校等)	無し	子育て中の母子	60~80歳の高齢者	4~18歳の障害者
	居住地	周辺地域	無し	周辺地域	団地内	同地区内・地区外
	利用者数	不規則	無し	約13(人/日)	約15(人/日)	登録者32人
	単発の利用	高齢者(ネイルサロン) 子育て中の母親(ほびクック) 団地住民(バザー等)	無し	子育て中の父親 団地住民(バザー等)	周辺地域住民(各種イベント) 利用者の付き添い	無し
入居団地概要	団地名	M団地(西淀川区)	HA団地(東淀川区)	H団地(西淀川区)	K団地(東淀川区)	A団地(住吉区)
	概要	築32~36年・6棟・346戸	築35~37年・5棟・535戸	築38~45年・4棟・132戸	築27~28年・4棟・240戸	築34~18年・7棟・114戸
	住戸プラン	 56.78 m ²	 52.05 m ²	 51.84 m ² (店舗付)	 58.96 m ²	 65.25 m ²
住戸改修	○ ①床仕上げ変更(フローリング化) ②建具撤去	×	○ ①間仕切り壁撤去(押入れ) ②間仕切り壁撤去	○ ①床仕上げ変更(フローリング化) ②手すり・折り畳み椅子設置 ③床仕上げ変更(フローリング化) ④建具撤去 ⑤間仕切り壁撤去	○ ①床仕上げ変更(フローリング化) ②建具撤去 ③間仕切り壁撤去・新設 ④建具撤去	
ヒアリング	スタッフ/利用者/自治会 2名(NK) / 0名 / 0名	1名(EP) / 0名 / 0名	2名(NN) / 2名(nn) / 0名	4名(ES) / 6名(es) / 1名	1名(A) / 0名 / 0名	
団体概要	団体名	【Y】	【T】	【EK】	【K】	※1 調査対象住戸は全て1階である。 CBPIは大阪市営住宅の1階空き住戸を対象としている。 ※2 前入居団体が全面改修によりワンルーム化を実施後、元の状態に原状回復したため、壁・床の内装仕上げや建具は新品同様である。
	属性	NPO	株式会社	NPO	NPO	
	活動内容	訪問介護事業	児童デイサービス 放課後等デイサービス	ふれあいサロン	若者支援	
	利用者概要	利用者属性: 65歳未満の障害者 居住地: 区外 利用者数: 不明 単発の利用: 団地住民(介護保険の相談など)	利用者属性: 4~18歳の障害者 居住地: 周辺地域・地区外 利用者数: 登録者11人 単発の利用: 無し	利用者属性: 60~80歳の高齢者 居住地: 団地内 利用者数: 約10(人/日) 単発の利用: 団地住民(介護保険相談・セミナー等)	利用者属性: 10代の若者(不登校等) 居住地: 区外 利用者数: 登録者1人 単発の利用: 団地住民や周辺地域住民も参加可能な活動を企画中	
入居団地概要	団地名	T団地(鶴見区)	N団地(住之江区)	KK団地(平野区)	TN団地(旭区)	
	建設年度	築35~37年・8棟・621戸	築36~37年・5棟・870戸	築43~45年・11棟・390戸	築33~37年・9棟・502戸	
	住戸プラン	 40.39 m ²	 53.63 m ²	 36.50 m ²	 52.05 m ²	
住戸改修	×	○ ①建具撤去・床段差解消 ②水廻り変更(シャワー新設) ③手すり設置 ④全室床仕上げ変更(フローリング化)	×	× ^{※2}		
ヒアリング	スタッフ/利用者/自治会 1名(Y) / 0名 / 1名	1名(T) / 0名 / 0名	4名(EK) / 9名(ek) / 0名	2名(K) / 0名 / 0名		

*大阪市立大学大学院工学研究科 後期博士課程
**大阪市立大学大学院工学研究科 前期博士課程
***大林組
****大阪市立大学大学院工学研究科 教授
*****大阪市立大学大学院工学研究科 准教授

*Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ.
** Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ.
***Obayashi Corporation
****Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ.
***** Assoc. Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ.