

高経年団地におけるコミュニティ支援のあり方に関する検討

札幌市南区の集約化計画団地を対象として

正会員 ○山田 信博*¹
同 籾谷 祐介*²

5. 建築計画－1. 住宅計画

高経年団地、コミュニティ支援、UR、集約化計画団地

1. 研究の目的

昭和 30 年代に建設された住宅団地は高齢化や建物の老朽化等の課題を抱えており、住宅管理者はストック活用の方針を示す時期を迎えている。日本住宅公団を前身とする独立行政法人都市再生機構（以下、UR）は、平成 19 年に「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定し、約 77 万戸のストックを「団地再生」、「ストック活用」、「用途転換」、「土地所有者等への譲渡、返還等」の 4 つの基本的類型に分け、地域および団地毎の特性に応じたストックの再生・再編を推進している。「団地再生」の方法の 1 つとして挙げられている「集約化」は、急激な人口減少に伴って現に空き住戸が多くなっている、あるいは将来的に需要が低下することが予想される郊外部団地を対象に、ストック量の適正化を図るもので、全国にある約 8 万戸の団地が集約化される予定である（表 1）。また、北海道における UR 38 団地は「ストック活用」が 9 団地、「用途転換」が 10 団地、「土地所有者へ譲渡・変換」が 10 団地、「団地再生」が 9 団地で、団地再生の全てが集約化の予定である。

UR 以外の住宅も含め今後集約化の団地は増加が予想される、そこで本研究では、集約化が計画されている団地（以下、集約化計画団地）居住者の現状・特性、地域活動への参加状況や意向を明らかにし、コミュニティ支援の方策に向けた基礎的調査を行うことを目的とする。

表 1 団地再生内訳 注1)

| | |
|--------|--------------|
| 全体建て替え | 12 団地 約 1 万戸 |
| 部分建て替え | 26 団地 約 4 万戸 |
| 集約化 | 64 団地 約 8 万戸 |

平成 29.3 時点

2. 集約化団地の特性

集約化においては、移転先の確保、家賃上昇への対応、丁寧な話し合いによる合意形成という課題が挙げられる。また、集約化の過程では計画的に空き家を確保し、ストックを集積させていく必要があるため、団地内の居住者がますます減少し、地域コミュニティの脆弱化が深刻な問題となり得る。そうした中、集約化プロセスと連動した地域活動を活性化させるためのコミュニティ支援が求められており、居住者の安定的な生活を確保しながら進めていかなくてはならない。

3. 研究の方法

本研究では、札幌市南区にある UR あけぼの団地を対象とした（図 1）。南区は札幌市で最初に人口が減少に転じた区であり、高齢化率も 31.9%¹⁾ で最も高い。対象団地は昭和 30 年代に整備され、高齢化率・空き家率共に高く、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」で団地再生（集約化）に類型化されている。また、空き家を一部のエリアに集積させる等、集約化に向けた準備期と言える段階であり、本研究の対象とした（表 2）。

調査は 2017 年 8 月に実施し、各住戸の玄関ポストへ調査票を配布した。回答は 20 歳以上の団地居住者に依頼し回収した（回収率 40.5%）。

表 2 UR あけぼの団地の概要

| | |
|-----------|-----------------|
| 所在地 | 札幌市南区 |
| 構造・規模 | RC 造・5F 建、3 2 棟 |
| 住戸数（空き家率） | 1,240 戸（32.0%） |
| 高齢化率 | 49.40% |

平成 29.8 時点

Examination about the way of community support in aged housing complex

YAMADA Nobuhiro, YABUTANI Yusuke



図1 あげぼの団地

4. 居住者の実態把握

実施した居住者アンケート調査の結果(住民属性)を下記にまとめた(図2)。

・居住者の属性

(1)性別

性別は、「男性」が48.3%、「女性」が51.7%で若干「女性」の方が多い。国勢調査によると、「男性」が44.8%、「女性」が55.2%であるため、大きな偏りは見られない。

(2)年齢

年齢について最も多かったのが「70～79歳」(25.9%)で、「65歳以上」は50.2%と半数が高齢者である。この結果は、国勢調査による高齢化率とほぼ等しい。

(3)職業

職業について最も多かったのが「無職」(34.3%)であり、次いで「会社員」(23.9%)、「パート・アルバイト」(14.4%)、「主婦」(13.4%)の割合が高い。

(4)居住年数

居住年数については、「10～19年」(35.8%)が最も多く、その他は特に差は見られなかった。

(5)同居家族構成

同居家族構成については、「単身」(40.3%)が最も多く、次いで「夫婦のみ」(28.9%)、「その他」(15.9%)、「夫婦+子」(13.9%)の割合が高い。一方で、「3世代」(1.0%)は少ない結果となった。

(6)世帯年収

世帯年収(年金含む)については、「200～399万」(47.8%)が最も多く、次いで「100～199万」(32.3%)、「400～599万」(11.4%)の割合が高い。一方で、「99万未満」(5.5%)、「600万以上」(3.0%)は少ない。

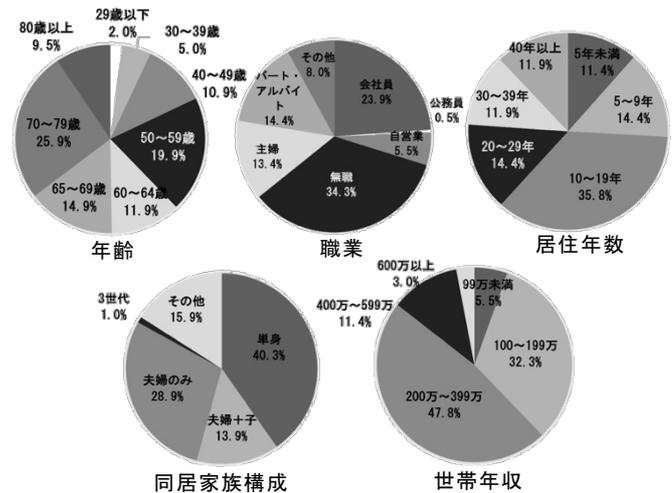


図2 住民属性

5. コミュニティ支援の方策検討

・実証実験「あげぼのテラス」

実態把握を踏まえ、コミュニティ支援の第一歩として筆者らが実証実験を行った。行事の内容は住民からの要望が多かったサロンや図書、物販や喫茶で、2018年9月の2日間、団地の集会所と屋外共用空間を使用して実施した(図3)。今後は住民と協議を重ね、団地内コミュニティの促進に向けた支援のあり方を探る予定である。



図3 実証実験の様子

注

注1)「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく実施計画」(平成29年)時点における計画。

参考文献

1)平成27年国勢調査

*1 札幌市立大学デザイン学部 准教授・博士(学術)

Associate Prof., School of Design, Sapporo City Univ., Ph.D.

*2 富山大学芸術文化学部 講師・修士(デザイン学)

Senior Assist. Prof., Faculty of Art and Design, Univ. of Toyama, M. design