

高齢者世帯の団地内住み替えシステムの構築と実地検証

特定非営利活動法人全国コープ住宅推進協議会
(神奈川県川崎市)



宮前平グリーンハイツ住棟 1

I. 団体設立の目的と経緯

NPO法人全国コープ住宅推進協議会は平成13年1月に特定非営利活動法人の認証を得ているが、それ以前(昭和53年・1978年)から(任意法人)コープ住宅推進協議会として活動を続けてきた。設立の目的は「コープ方式による住まい・まちづくりの普及推進をはかること」である。現在、正会員約120人、法人会員役40社、会友約80名で、コーディネーターの支援育成、ユーザーへの支援、関連情報の収集発信などを行っている。

近年は、コープ住宅を新規に建設する事業以外に、既存のマンションや団地の住民主体の建替えや、再生の相談も始めている。

今回の助成活動は「築約30年の団地」の住民からの相談からはじまったもので、「高齢化が進んで住みにくくなりつつある団地を住みやすい住環境に再生する」方策を見つけることが目的で、全国コープ住宅推進協議会にとっても初めて取り組むテーマである。

この活動をすすめるために、協議会の専門家数人と団地の住民と自治会の役員とからなる「宮前平グリーンハイツ(GH)再生検討グループ」をつくることとした。

II. 活動の内容

GHはプレキャストコンクリート造の5階建て55棟、約1,000戸の分譲団地であるが、階段室型でエレベーター(ELV)がないために入居から約30年を経過した高齢化の進行とともに、上階に住む高齢者にとって暮らしにくい状況が生じている。



全般的な状況は以下のようである。

1. 団地全体はゆったりしており、緑が多く、住環境として優れている。
2. 住民の永住意識は高い（アンケートでは6割以上）
3. 1, 2階部分は不動産としても人気があり、売りが出るのを待っている人達が居る
4. 構造的には耐震性も大きな問題ではなく、耐久性においても今後30年以上は使えそう。
5. 管理組合と自治会の両方がしっかりと機能していて、管理組合は定期的な維持管理をきちんと行っている。また、自治会はプール、学童保育所などの自主管理を通じて連帯が強い（近年はプール、学童の利用は少ない）。
6. 高齢者のケアについては「けやきの会」という住民組織があり、民生委員や住民のボランティアが必要に応じて高齢者の支援やイベントを行っている。現在の登録会員は約300名とのこと。



宮前平グリーンハイツ住棟 2

以上のような状況の中で、このままでは上階に居住する高齢者は住み続けられなくなるのではないか、何か方策はないか、というのが一部の居住者からの切実な相談であった。



団地内道路

一般的にいえば、「建替え」という選択肢も考えられるが、老朽度や構造的にはその必然性は現状では低く、管理組合としてもまだそれに取り組む予定はないとのこと。別の方策として「ELVの設置」も考えられるが、分譲住宅におけるELVの設置は工事費や維持費の負担について住民の合意を得るのがむずかしく、実現例がほとんどない、という現状がある。管理組合としてはこれをやりはじめると泥沼にはまる恐れもある、ということで今のところ静観している。

一方、自治会のほうは、暮らしの問題として高齢化対策は重視してはいるものの有効な方策がないというのが現状である。

そこで今回の助成の対象となった提案が「高齢者世帯の団地内住み替えシステム」である。簡単にいえば、上階（4, 5階）に住んでいる高齢者世帯と下階（1, 2階）に住んでいる比較的若い世帯の住戸を交換できないか、ということである。今回は、全住民にアンケートをして、1戸でも高齢者世帯と交換してもいいという住戸があったら、試行的に実地検証をしてみたいと考えたわけである。

今回の提案は、GHの住民でもある昭和女子大学生活環境学科の竹田喜美子教授（GHの高齢者の要望のつなぎ役でもある）と当協議会の有志でつくり、助成が決定した段階でGHの自治会、管理組合、けやきの会および外部の専門家等と相談して

「GH再生検討グループ」を結成することとした。GH側では自治会が調査に協力してくれることになり、「検討グループ」のコアメンバーを全国コーポ住宅推進協議会の中の3人（不動産鑑定士、団地再生専門家など）と自治会2人（自治会長他）と竹田先生の6人でつくり、外部協力者として、神戸の「いるか設計集団」の有村桂子代表をお願いした。有村氏は阪神大震災で自分のマンションが居住不能になり、住民主体で（コーポ方式で）建替えた経験を持つとともに、震災後の様々なマンションの再生や建替え問題の相談や実践にかかわってきた建築家である。



アンケート結果報告会 1

以上のようなメンバーを中心に、GHの暮らしの問題点をさぐりながら、アンケート案の作成を行った。アンケートには「建替え」「ELVの設置」「ペット問題（管理規約では禁止になっている）」などについても聞きたいという意見があったが、それは管理組合の問題なので、今回のアンケートは自治会に関わる「暮らし」の問題を中心にしてほしい、という要望がありそれらは割愛した。アンケートの内容は大きく①永住意識と老後の暮らし方、②防災対策、③高齢者への自主的な支援活動、④団地内住み替えシステム、の4つとなった。



アンケート結果報告会 2

アンケートの配布は自治会の協力を得て9月29～30日に行われ、1000戸中で自治会加入の約800戸が対象となった。回収は10月14日、やはり自治会の各棟の委員によって行われ、最終的には約400通を回収した。

その後、竹田研究室の学生を中心に集計を行い11月に集計結果をまとめ、12月5日にGHの集会室で、自治会のコアメンバーに結果の概要を報告した。住民全体に対するアンケート結果報告会は2月1日に午前と午後の2回開かれ、約75名が参加した。質疑応答では、アンケートにはなかった「ELV設置の可能性」や「建物の耐震性、耐久性」についての質問が多く、それらに対する関心の強さがうかがえた。

アンケート結果の主な内容は以下のとおりである。

- ① GHの居住者の60%近くが永住したいと考えている。
- ②しかし、20%の方が暮らしやすくするための何らかの改修を希望している。
- ③防災についての備えのある方はあまり多くなく20%程度である。
- ④高齢者に対する自主的な（住民相互の）支援活動を重要と思う方が約70%、また自分が高齢になったときには支援を受けたいという方が同じく約70%いる。
- ⑤支援してもらいたい内容は 1. 重い荷物の持ち運び、 2. 食

事の宅配、3. 買い物の代行、がベスト3である。

⑥支援してもらった時の対価については意見が分かれたが、エコマネー（地域通貨）で支払う、という方も23%あったことが注目される。

⑦高齢者を支援するボランティアとして活動してもいいという方が23%いる。

⑧自分の特技や能力をGHのコミュニティのために活かせると思う、と答えた方が約50%もあった。

⑨住戸の交換については、上階の高齢者でできれば下階に移りたい方が12人いたが、残念なことに上階に移ってもいい、という方がいなかつたので、今のところ成立はむずかしそうである。



団地内公園

以上の結果から、本調査の中心目的であった「住戸交換」については受け皿となる下階の世帯に希望者がなく、実地検証はむずかしいということが判明した。高齢になったときに支援してもらいたいという要望が非常に高い一方、支援側で活動したい人や、自分の特技をコミュニティのために活かせると思う、と答えた人の割合も高く、住民のコミュニティ意識が高いことが伺えた。

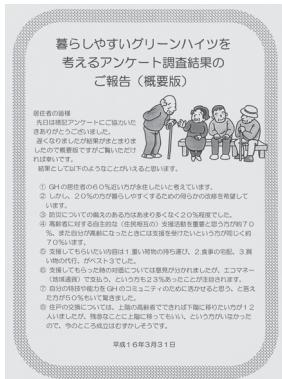


団地内プール

住戸交換に代わる方策として、高齢者専用住棟を空地に新築し、上階の高齢者をそちらに移ってもらう、ということも考えられる。現在候補地となるのは、中央の公園の向かい側にある広場である。ここには、プールと、最近まで学童保育所が設置されていた。プールの部分は団地の所有敷地で、学童の部分は川崎市の所有敷地である。子供が少なくなり、学童保育が不要になつたため、川崎市は昨年、建物をとりこわし跡地を「ちびっこ広場」に変更した。この敷地に高齢者住棟を建てる可能性を探るために管理を担当している川崎市市民局地域生活部青少年育成課でヒヤリングを行つた。その結果、「住民の総意があればちびっこ広場を廃止し、他の用途にすることは可能、そこに何かを建設する場合は、川崎市として許容できる公益性、福祉性などのある用途であることが必要、そうであれば、川崎市自身が建設することはないが、事業者または団地住民に敷地を売る、または貸す、ということはあり得る」という回答を得た。したがつて、可能性はあるということで今後検討する価値はあると思われる。ただし、現地は、上空に高压線が通っていること、北側の住棟に日影をつくる恐れのあることなどの問題は残つている。

もう一つの可能性は、ちびっこ広場に隣接したプール敷地に高齢者住棟を新築する案である。これは住民所有の敷地なので住民の総意でプールを廃止し、高齢者住棟の新築を合意すれば可能になる。ただし、どちらの敷地を使用するにしても団地全

体に「一団地設計」の規制がかかっているのでその解除をすることや、高齢者住棟の事業と経営をする組織（企業など）を見つける必要がある。しかし、プール敷地の方が高圧線の影響が少なく、北側の住棟からも離れているので、計画がうまくゆく可能性が高いと考えられる。



アンケート結果概要版表紙

以上のような検討を行ってきたが、この時点で研究の期限がきてしまった。自治会側との話し合いに時間が必要なことと、住戸交換の候補者が見つからなかったため、所期の目的を半分程度しか実現できていない。高齢者の暮らしを中心とした有識者の講演会や他団地の視察などもやりたかったがその段階に達しなかった。

しかし、今後もGH団地再生のための支援活動を継続してゆくつもりである。

III. 活動の成果

主たる目的であった「住戸交換」が検証できなかつたので調査研究の評価は50点というところである。当初、住民を中心とした「GHの高齢者の暮らしを考える会」を結成し、その会を中心に息長くGHの暮らしや住まいの改善を進めて行きたいと構想していたが、その会もまだ結成に至っていない。

成果としては、全体の80%の住民にアンケートを配り、結果の概要も全員に配布したので住民の暮らしに関する意識が高まり、今後の住民の活動につながるだろうという点、また、住民の高齢者支援やイベントに関する意欲が高いことが判明したので自治会としてそれをもとに活動の計画が立てやすくなっている点、住戸交換にかわる方策として高齢者住棟の建設の可能性を見出した点などがあげられる。

IV. 今後の取り組み

今後も、暮らしやすいGHを実現するために今回の「GH再生検討チーム」も全国コーポ住宅推進協議会も支援活動を息長く続けてゆくつもりである。このような活動には時間がかかる、ということも今回の調査研究から学んだことのひとつである。

大きな課題は、管理組合との協働である。団地再生は暮らしだけでなくどうしても建物や設備と関わってくる。これまででは自治会だけと協働してきたが、今後は管理組合にも一緒に活動してもらうことが不可欠である。特に、高齢者住棟の新築が主要な方策のひとつとなればなおさらである。この1年で活動の基礎ができてきたので、今後は管理組合にも働きかけてゆきたいと考えている。

今後の具体的な活動として以下のようないわくを考へている。
①住民主体で「高齢者の暮らしを考える会（仮称）」のようなものを結成する。その会で高齢者支援の進め方やエコマネー

- の活用などについて検討する
- ②有識者の講演会、他団地の視察、暮らしや団地再生に関する勉強会などを実施する。
- ③住民主体で団地内に高齢者住棟を新築するための検討部会をつくる
- ④川崎市と団地内遊休地活用についての話し合いを継続的に行う
- 上記はいずれも管理組合や自治会の了解を得ながらすすめなければならない活動である。