
10. お町内型共同住宅の設計、建設

高齢者から若年世帯までが共生できる、地域に根づいたコミュニティづくり

住環境フォーラム京都

(京都府京都市)

1. 活動の目的と地域の概況

1. 活動の目的

京都市では、高齢化の波が急速に押し寄せてきており、平成2年の国勢調査によると総世帯のおよそ4世帯に1世帯が高齢者のいる世帯となっている。また、そのおよそ半数近く（総世帯の11.2%）が高齢者だけの世帯となっており、高齢社会に向けての住環境の整備は緊急の課題となっている。

こうした背景にあつてか、地主より高齢社会に対応した民間賃貸型共同住宅が事業として成立するかとの相談を受け、共同住宅管理をおこなっている者、建築士が中心になって今回の活動を開始した。

今回の活動は、民間による賃貸<福祉型>共同住宅の実現化をめざすものであり、『お町内』と呼ばれている京都独自のコミュニティを参考に、高齢者から若年世帯までが共生できる、地域に根づいたコミュニティづくりをめざすものである。

2. 地域の概況

活動地域は、京都旧市街地の西部にあたる京都市右京区西院地域を中心としており、JR京都駅からは北西へ約4 kmのところである。

『西院』という地名の由来は、平安時代までさかのぼり、淳和天皇の後院淳和院が営まれ、それが西院と別称されたためである。また、建設計画地の北に位置する野々宮神社は、伊勢斎宮の野宮の旧地と考えられ、平安期には西四條斎宮と呼ばれていた。江戸期以来、西院春日神社（淳和院の鎮守社として奈良春日社を勧請したのにはじまる）の御旅所となり、10月11日の例祭には御輿の渡御がある。

右京区では、在宅要介護者のケア体制を確立するために、在宅ケア・ネットワーク推進委員会が組織され、民間の保健、医療、福祉の団体と関係行政、諸関係との連携を密にした活動がなされている。また、具体的な介護ニーズに応えるために、地域ケア調整会議（毎月1回開催）を組織し、地域活動を展開している。



御輿の渡御

II. 活動の実施経過

1. 住環境フォーラム京都の活動

住環境フォーラム京都(略称JFK)は、京都における住まいづくりと住まいを基本とするまちづくり活動を主目的に、平成6年に結成された民間の任意団体であり、具体的な活動としては今回のテーマが最初であった。

従って、今回の活動はゼロからの出発であり、勉強会を重ねての計画の策定であり、各関係機関へのヒアリング、協議を通してのネットワークづくりが主であった。具体的には、京都市企画部、右京区福祉協議会、太泰デイサービスセンター、町内会、老人会等の協力を得て活動を展開していった。

活動グループとしては、地主、福祉役員、住宅管理者、建築士の代表者で構成された事業の方針を決めるH&C協議会と、実務的な作業を担当するワーキンググループを組織し、協議会については事業展開の節目ごとに開催し、ワーキンググループについては2週間に1度集まり、勉強会や見学会、作業等を行ってきた。



住環境フォーラム例会のメンバー

2. 活動の実施経過

平成7年4月	↑	(1) 現況調査・分析	4.11 第1回協議会の開催
5月			5.6 地元関連機関との協議
6月	↓		6.24 福祉協議会へのヒアリング
7月	↑	(2) 計画の策定	7.29 京都市企画部ヒアリング
8月		1. 基本テーマの設定	8.3 連合自治会長ヒアリング
9月		2. 基本方針の検討	9.26 第2回協議会の開催
10月		3. 計画施設の検討	
11月		4. 地域ネットワーク	11.28 第3回協議会の開催
12月	↓	の検討	
平成8年1月	↑	5. 施設計画	1.9 新年会
2月		6. 事業手法の検討	2.17 太泰老人デイサービスセンター 施設見学会の開催
3月		(3) 今後の課題検討	
4月	↓	報告書のまとめ	4.23 第4回協議会の開催

Ⅲ. 計画の概要

1. 基本テーマの設定

『お町内』型共同住宅の建設

—高齢者から若年世帯までが共生できる、地域に根づいたコミュニティづくり—

今回の阪神淡路大震災の復旧復興作業を通じて、我々は、人々が集まって生活し、豊かに暮らしていくためには、地域のコミュニティが大切であることを再確認した。

京都の中心部ではかつて町屋街区を基本として、『お町内』と呼ばれる独自のコミュニティが形成されていた。三世代家族、二世代家族が多く、世代間の交流が同一家族だけでなく近隣レベルにおいても行われ、同世代間の交流とは異なった人間の相互理解を促進していた。また、自営業主が多く、その職種はバラエティにとんでおり、社会教育の場としても子供たちに豊かな体験を与えていた。

2. 基本方針の検討

地域住民、とくに高齢者にとっては、健康で生きがいをもって、安心して自立できるような生活環境の整備が必要であり、自分が住み慣れた土地で住み続けられ、生涯を全うすることができる環境が望まれている。そのためには、必要な機能が具体的に施設として整備され、円滑に利用でき、かつ地域住民のニーズに柔軟に対応できるシステムが確立されていることが必要である。

このような考え方にたって、以下の3点を計画の基本方針とした。

- (1) 高齢者から若年世帯までが共生できる共同住宅の建設
(世代間の交流が生まれる住まいづくり)
 - ・多世代間の交流、社会教育の場
 - ・高齢化に対応した施設づくり
- (2) 新たな地域施設の建設
(居住者と地域住民の交流が生まれる施設づくり)
 - ・地域に開かれたコミュニティづくり
 - ・拠点施設（デイサービスセンター等）との連携をはかった準拠点の建設
- (3) 高齢社会に対応するシステムづくり
(当該地域に住み続けることを可能にするネットワークづくり)
 - ・既存の地域施設、組織、人との連携

3. 施設計画の検討

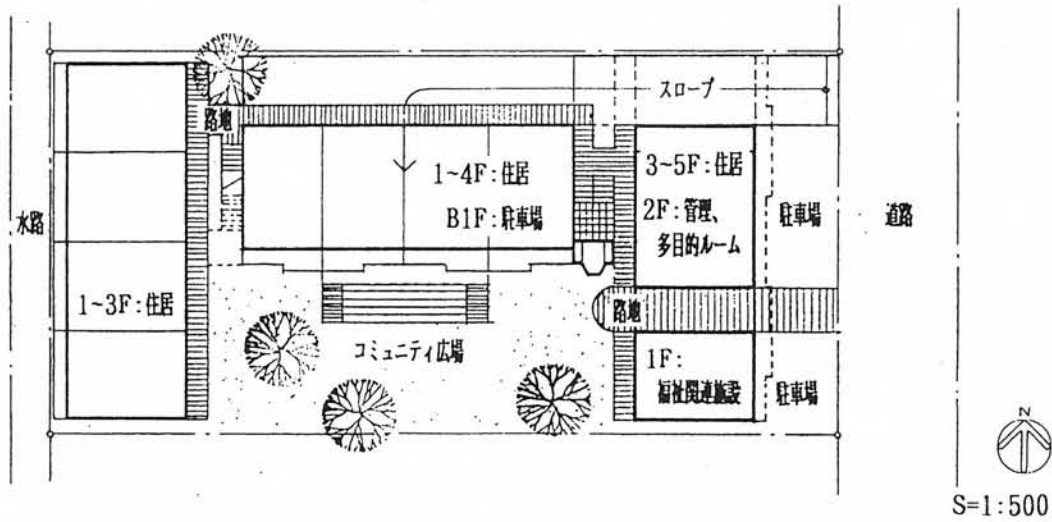
(1) 空間構成

『お町内』と呼ばれる京都独自のコミュニティを形成してきた背景には『オモテ』と呼ばれる街路空間があり、この外部空間を媒介にして日常的なあいさつや会話が行われ、隣人の相互理解を深め、隣人意識をたかめていた。

京都の伝統的な町屋街区は、公的な空間である道と私的な空間である家が直結し、家を出るとすぐ道があり、道の両側には家が建ち並ぶといった空間構成であった。この両側町で一つのお町内、すなわちコミュニティの単位が形成されていた。

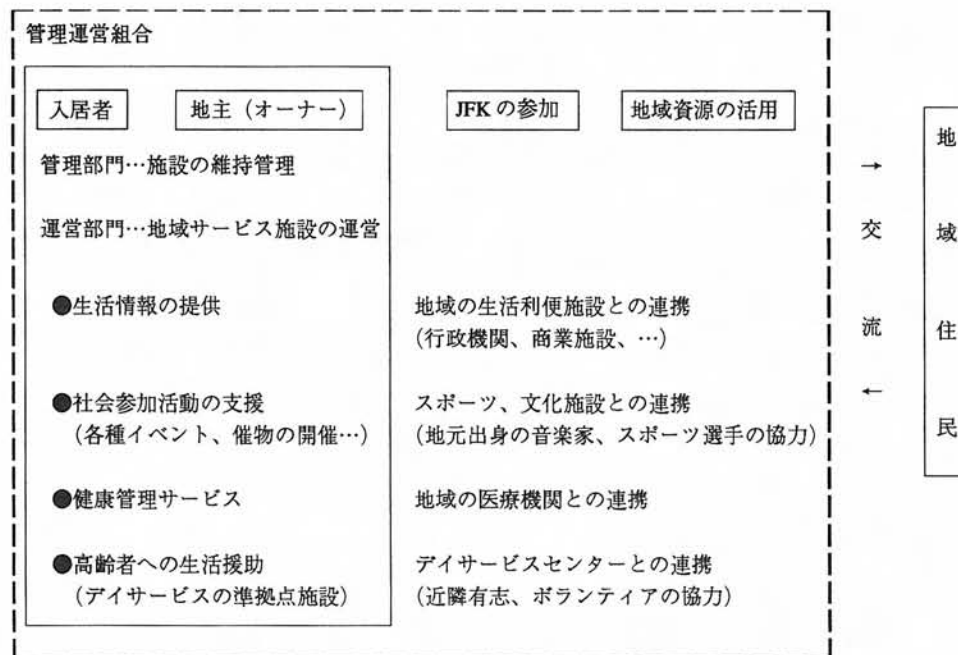
今回の計画では、家と道との関係を立体的にとらえ直し、階段や廊下といった共用部分を単なる通路としての単機能空間ではなく、協同性をもったコミュニティ空間として積極的な利用を図っていくこととした。

(2) 施設計画図



4. 地域のネットワークづくり

地域サービスをより身近なものにし、生活をより豊かなものにしていくためには、既存の地域施設、組織、人との連携を密にすることが必要であり、本計画では、デイサービスセンターのサテライト的な役割を担う準拠点施設を検討した。また、地域のスポーツ、文化施設等との連携も図っていくこととした。



IV. 今後の課題と活動の展開

今回の活動は、勉強会をとおしての計画の策定が主であって、事業の実現化に向けての検討はしたものの課題はまだ残されている。以下4点にしぼって課題をまとめる。

1. 事業の推進

建設方式として賃貸型コーポラティブ方式(協同組合方式)を検討しているが、コーポラティブ方式では土地所有者と、生活者のパートナーシップが重要であり、参加者間のまとめ役も重要となることから、今後も引き続いて勉強会を重ねながらJFKが事業の推進にあたっていく。

2. 事業計画の策定

次のステップとして、事業計画の策定が必要であり、施設の具体的な提案とともに、今回行えなかった資金計画の検討を行い、オーナーの合意を得ての事業展開を図っていく。

3. 既存地域サービス施設との連携

地域サービス施設として、デイサービスセンターのサテライト的な役割を担う準拠点施設を提案したが、実現化にあたっては右京福祉事務所、右京福祉協議会、太秦デイサービスセンター等との具体的な協議を進めていく必要がある。

4. JFKの今後の活動

今回の活動から得た課題の解決に向けて、今年度も積極的な活動を続けていくが、高齢社会における住環境の問題点は他にもあり、今後も住まいづくり、まちづくりをとおして幅広い活動を行っていくつもりである。