

公営コレクティブハウジングにおける運営実態からみた高齢者の居住継続性に関する研究  
— 釧路町公営住宅遠矢団地の事例から —

A Study on the Living Continuity of the Elderly from Viewpoint of Management of Public Collective Housing  
A Case of Kushiro Town Tohya Public Collective Housing

5. 建築計画-1. 住宅計画			正会員	○山本 梨加*	YAMAMOTO Rika
コレクティブ	シルバー	協働居住	同	加藤 彰一**	KATO Akikazu
ハウジング	ハウジング		同	毛利 志保***	MORI Shiho
協働活動	運営	共用空間			

### Abstract

This study aims to clarify the feature in the business activities by management subjects in Collective Housings (CH) by comparing two CH's, and to clarify the use of common space, activities and management in CH's

#### 1. 研究の背景と目的

日本における公営によるコレクティブハウジングは、阪神淡路大震災後に仕組みが導入され、平成10年に神戸市に復興公営住宅「ふれあい住宅」が誕生したのが嚆矢である。以後、公営CHの供給事例は増えつつあり、現在では16箇所に及んでいる。そのなかで北海道においては、平成18年に初めて釧路町に公営住宅としての遠矢団地が完成した。

北海道における公営CHは、高齢者の住環境整備の点で特徴的であり、特にシルバーハウジングの採用や地域NPO団体による地域の福祉拠点の併設及び連携を行っていることから、本研究では、釧路町公営住宅遠矢団地（遠矢CH）に着目した。ここでは、行政のみならずNPOや自治会も運営に関わり、連携しながら団地を取り巻く地域全体の活性化を図っている。本稿においては、各運営主体による事業内容の特徴を把握するとともに、共用空間の利用や協働活動の実態を通して、公営CHが行うべき役割を見出し、他の公営CHに敷衍する方法について模索する事を目的とする。比較対象としては、小規模単独型の公営CHとしてT市営高齢者住宅を設定した。

#### 2. 研究の方法

研究は以下の手順で行った。

(1)参考文献及び参考論文、参考ウェブサイトを用いて釧路町営遠矢CHにおける事業概要や特徴についての基礎的知見を得た。(2)対象住宅の訪問・見学およびヒアリングを行った。ヒアリング対象は、釧路町役場（都市建設課）、遠矢コレクティブセンターの運営に携わるNPO法人ゆめのき代表者、CH居住者代表（以上、平成23

年8月）及び、豊橋市役所（建設部住宅課）、CH居住者代表（以上、平成23年9月）である。(3)調査結果から、事例分析を行い、他の公営CHにおいて、地域との連携を強化し居住の継続性が確保される要素について明らかにした。

#### 3. 遠矢団地の運営および空間構成

##### 3-1. 釧路町の住宅事情とCH導入背景

釧路町にCHが導入された背景として、以下の3つの課題が挙げられた。

①釧路町住宅マスタープラン（平成12～13年）において、高齢者が安心して住まうことができるような住環境の整備を目指し、シルバーハウジングなど福祉施策と連携の図られた公的住宅建設の必要性和緊急性があった。

②釧路町で管理する公営住宅は278戸、公営住宅率はおよそ3.1%（全道平均8.2%）であり（平成14年現在）、高齢者の民賃入居拒否問題からも、公的住宅のストック不足解消が急がれていた。

③地域での在宅支援や家族介護負担の軽減などの福祉施策が確立されておらず、拠点施設の配置と事業展開に携わるボランティアなどの人材発掘、育成が急がれていた。

以上の課題を背景に、地域コミュニティの希薄化により、防犯や防災、子育て、また高齢者の孤独や不安が広がる中、地域交流センターを軸として、地域ぐるみで支え合い共同する「コレクティブハウジングの住まい方」により子供から高齢者まで他世代コミュニケーションを図るため、地域の福祉拠点となる遠矢コレクティブセンターを併設した釧路町遠矢CHが建設された。また、それに伴い、地域住民によるNPO法人ゆめのきが創立した。（平成18年）

##### 3-2. 団地の運営主体

遠矢CHは住居部分とコレクティブセンターで構成されているが、①釧路町役場、②NPO法人ゆめのき、③居住者自治会によって運営されている。

\* 三重大学大学院工学研究科 博士前期課程  
\*\* 三重大学大学院工学研究科 教授・工博  
\*\*\* 三重大学大学院工学研究科 助教・工博

\* Graduate Student, Graduate School of Eng., Mie Univ.  
\*\* Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.  
\*\*\* Assistant Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.

それぞれが独立して活動するだけでなく、互いに連携し、遠矢CHと釧路町遠矢地区の活性化を図っている。

表1に各運営主体の事業内容を示す。

表1. 各運営主体による事業内容

運営主体	事業内容
釧路町	「模擬事業（入居前ワークショップ）」の運営や入居者選定の他に、「人材育成事業」として地域住民による新たな民間NPOの設立の支援及び、「交流センター活用事業」を行ってきた。
NPO 法人 ゆめのき	主に遠矢コレクティブセンターを活用した諸事業を行い、遠矢CHを含む地域住民への支援を行っている。遠矢団地内LSAの訪問、小規模多機能型居宅介護、地域交流活動など。
居住者自治会	CH居住者による自治組織であり、CHに住む居住者40世帯すべてが参加し、代表者1名、副代表者2名を選出し、運営している。花壇の管理や季節ごとの行事などの協働活動や交流活動の運営を行っている。

### 3-3. 協働活動

遠矢CHでは各運営主体によって、様々な協働活動が行われている。表2にそれらの活動状況をまとめる。

表2. 協同活動の実施状況

運営主体	活動内容
釧路町	模擬事業（入居前WS） 第一期模擬事業（T1・全3回） ①コレクティブハウジングについての講演/説明会 ②食事会 ③コレクティブハウジングについての説明会/団地内環境整備のWS 第二期模擬事業（T2・全3回） ①説明会/WSグループ作成、WSテーマ発表 ②グループごとに意見集約と発表 ③入居申込者らの企画による食事会
NPO 法人 ゆめのき	サークル活動（カラオケ/週2回） 地域食堂（月1回） お茶会（月1回） 菜園作り、収穫祭（年1回）等
居住者自治会	花壇作り 清掃（月1回） 定例役員会議（月1回） 敬老会・新年会などのイベント（年4~6回）等

表3. 住宅の概要

名称	釧路町遠矢コレクティブハウジング	遠矢コレクティブセンター「ピュアとおや」	T市営高齢者住宅
建築年	平成16年~22年	平成18年9月開設	平成13年
所在地	北海道釧路郡釧路町河畔3丁目1~2番地	同左	愛知県
建築面積/敷地面積	1633.79㎡/12,000㎡	490.12㎡/12,000㎡	349.41㎡/646.77㎡
運営主体	釧路町	釧路町/NPO法人ゆめのき	T市
構造	RC造3階建	RC造地上1階建	RC造2階建
戸数	全2棟40戸(うちシルバーハウジング12戸)(2011年8月現在)		8戸
入居者数	84名(男30名、女54名)(平成23年7月現在)		8名(男1名、女7名)(平成23年9月現在)

### 3-4. 団地の空間構成

遠矢CHは釧路町が運営主体の住居部分と、釧路町及びNPO法人ゆめのきが運営主体のコレクティブセンターで構成されている。

各棟1階に、緊急通報設備を備え、LSAによる安否確認事業を行うシルバーハウジング6戸(1LDKが5戸、2LDKが1戸)、2、3階は一般向け14戸(2LDKが10戸、3LDKが4戸)を配置し、世代間交流を図っている。

また、各棟及びコレクティブセンターを連絡通路でつなぎ、外に出ることなく直接アクセスできる。

また、温室や菜園、花壇、物置などの共用空間が敷地内に点在している。

#### ・共用空間の特性と利用実態

各事例には多様な諸室を有し、豊かな共用空間が充実している。以下に主なものを述べる。

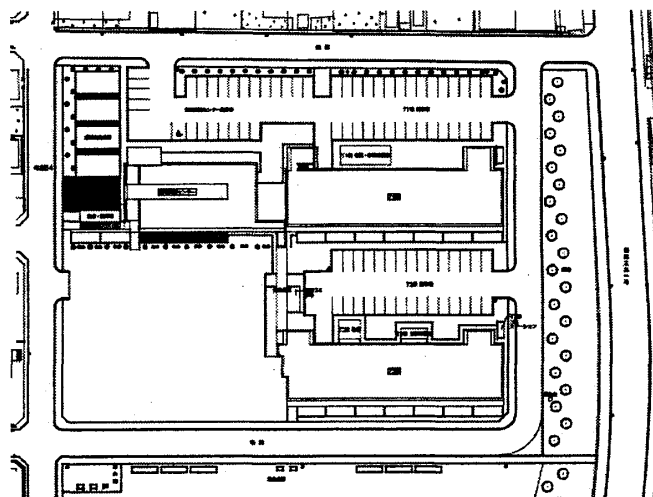


図1. 遠矢CHの配置図

(1) 南側廊下/各住居棟 1階 (写真3,4)

各住居棟1階に設けられた南側廊下は、絨毯仕上げとなっており、居住者は廊下に入る前に下足を脱ぎ、各住戸へ向かう。また、各住戸の窓側には縁側ベンチが設置され、居住者の交流の場となっている。縁側ベンチには、座布団や植木鉢、また居住者の手作りの作品が装飾されており、各住戸の庭としての機能も持っている。日中在室時は、玄関扉を開け話していることが多く、日頃から居住者同士で声を掛け合っている。また、上足空間である廊下が共有ホールとしての役割も果たし、訪問販売対策や防犯対策のも有効であるとの声が聞かれた。さらに、南側廊下から直接、花壇を通して外へ出入りできる。(写真5)

(2) 花壇 (写真5)

各住居棟の南側に設置され、居住者全員で共有して管理しており、色とりどりの植栽が植えられている。また、各所に南側廊下に直接アクセスできるアプローチが設けられている。

(3) 菜園 (写真6)

NPO、居住者及び周辺住民によって管理されている。温室も設置され、季節の野菜が育てられている。年に1回収穫した野菜を調理して、食事をする収穫祭を行っている。

(4) 団欒室/コレクティブセンター (写真7)

集会室と隣接して配置されており、CHとの連絡通路に面しているため、入居者の通り道になっている。設置されている畳スペースには、デイサービス機能の延長利用が見られる。

(5) 集会室/コレクティブセンター (写真8)

集会室は多目的室と隣接しており、パーティションで仕切って使用する。隣接した多目的室はデイサービスに使用されており、集会室の利用がない際はデイ空間の延長として利用される。CH居住者が使用する際は事前の予約が必要であり、居住者全員が入るほどの広さはないためイベントには利用されていない。定期的な利用は月1回の自治会役員会議だけである。

(6) 交流サロン/コレクティブセンター

CH居住者及び地域住民、デイサービス利用者の方も使用でき、NPO主催のお茶会や、カラオケなどのサークル活動等交流の場として使われている。

・一般住戸について

2LDKと3LDKの一般住戸にも、全住戸ユニバーサルデザインの水回りユニットを設置している。(写真10) また、1階もシルバーハウジングのような南側廊下はなく、南側にはベランダ、北側に共用廊下を配置している。

・高齢者住戸について

図2にシルバーハウジング(1LDK)の住戸プランを示す。シルバーハウジングには、緊急通報装置(写真9)が設置されている他、毎日隣接したコレクティブセンターからLSAの訪問があり、生活相談や安否確認を行っている。また、一般住戸同様に全住戸ユニバーサルデザインの水回りユニットを設置している。(写真10)

4. T市営高齢者住宅における空間構成

遠矢CHと同様に、旭本町高齢者住宅も緊急通報設備を備えた高齢者対応住宅8戸(1DKが4戸、2DKが4戸)が1階に3戸、2階に5戸配置されている。



写真3. 南側廊下



写真4. 縁側ベンチ



写真5. 花壇



写真6. 菜園



写真7. 団欒室



写真8. 集会室

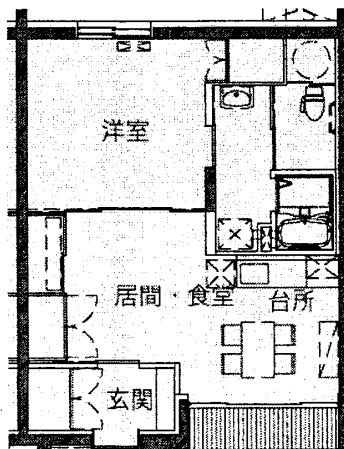


図2. 遠矢CH (1LDK)

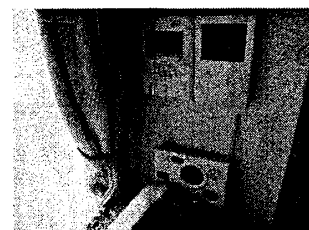


写真9. 緊急通報装置



写真10. ユニバーサルデザイン

#### 4-1. 共用空間の特性と利用実態

##### (1) 談話室 (写真 11)

キッチン、ダイニング、和室が併設されている。現在、居住者による和室やキッチンなどの利用はほとんどないが、ヘルストロンの利用は当住宅の居住者の他に、近隣住民の方々の利用もあり、地域交流の場となっている。

##### (2) 南側廊下 (写真 12)

1階、2階南側にそれぞれ配置された廊下は、夏は涼しく、冬は一日中、日が入り暖かいため、主に、洗濯物や布団の干し場となっている。また、住民同士で立ち話をすることもある。昔の路地を思い起こさせる雰囲気がある。これも隣との距離を近づけ、居住者交流の場として機能している。

#### 4-2. 高齢者住戸について

図4に高齢者対応住宅(1DK)の住戸プランを示す。各住戸には、緊急通報装置が設置されている。また、同様にユニバーサルデザインの水回りを採用している。

#### 5. まとめ

本研究では、各運営主体による事業内容の特徴を把握するとともに、共用空間の利用や協働活動の実態を通して、公営CHが行うべき役割を見出し、他の公営CHに敷衍する方法について模索した。

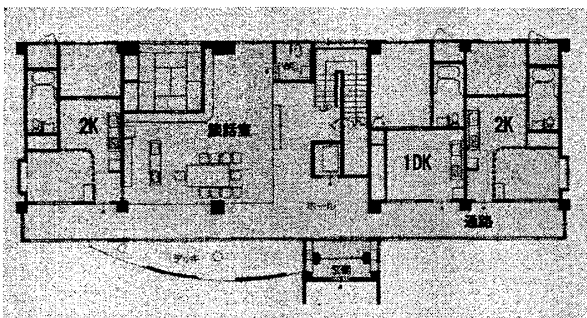


図3. 旭本町高齢者住宅の1階平面図

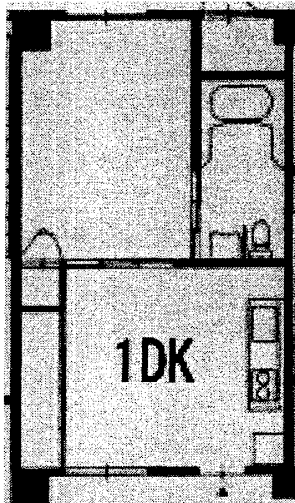


図4. 旭本町高齢者住宅(1DK)



写真11. 談話室



写真12. 南側廊下

#### ・多様な運営主体による連携

入居前は行政が中心となって運営を行うと同時に、入居後の運営を担うNPOの人材育成や居住者に対するWSを行うことで、居住者及び地域住民による運営主体に移行することができた。NPOが福祉事業や地域交流活動事業、居住者が協働活動や交流活動とそれぞれ異なる事業内容を運営しながら、シルバーハウジングへのLSA訪問や交流活動など互いに連携し、遠矢CHと釧路町遠矢地区の活性化を図っている

#### ・協働活動の実施

多様な運営主体の連携によるメリットは、協働活動や交流活動の充実、地域交流の促進及び、地域福祉事業と連携することで地域住民を含め、高齢者が安心して暮らせる住環境であるという点が挙げられる。

一方デメリットは、協働活動やイベントが自治会とNPOのどちらが主催しているのかなど居住者が混乱することがある点が挙げられる。

#### ・運営を円滑に進めるための共用空間の役割

遠矢CHにおいては、コレクティブセンターでは地域交流を、南側廊下では居住者交流を、同様にT市営高齢者住宅においても、談話室では地域交流を、南側廊下では居住者交流を行っていた。運営を円滑に進めるためには、居住者及び地域住民の理解と参加は必須であるため、共用空間は分散して複数設置し、居住者交流及び地域交流を促進させる場であるべきである。

#### ・居住の継続性を担保するための居室のあり方

各事例ともに高齢者に対応した設えとなっており、居住者からも「将来身体が不自由になった時を考えると安心だ」という意見が聞かれた。高齢化や長寿命化が進む中、居住者が継続的に居住するためにはユニバーサルデザインなど高齢者対応住宅のハードの提案だけではなく、LSAによる訪問などソフトの提案及び整備が必要である。

以上より、公営CHとしての行政の役割は、事業計画や建設、入居前WSの運営だけではなく、その後の居住者及びNPOなどの団体が継続的に運営を行えるような仕組みや支援を行い、サポートしていくことである。また、他の公営CHへの応用のための知見は、複数の運営主体の連携による地域活性化、複数の共用空間における交流促進、高齢者対応設備及びLSAなどの人的支援の採用、行政による入居後の運営支援の必要性である。

#### 参考文献

1. 北海道庁建設部住宅課 HP

: <http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/jtk/index.htm>

2. 前田 光也, 大垣 直明: 釧路町遠矢コレクティブハウジングに関する研究—コレクティブハウスかんかん森と真野ふれあい住宅との比較を通して—, 日本建築学会北海道支部研究報告集 (83) 369-372, 2010