

新千里東町における建替えに伴うマンションコミュニティ形成に関する研究

正会員○江藤道子^{*1} 同 鈴木毅^{*2} 同 松原茂樹^{*3} 同 木多道宏^{*4}

5. 建築計画-1. 住宅計画

千里ニュータウン、マンション、コミュニティ、建替え、住環境

1. 研究の背景と目的

千里ニュータウン新千里東町（以下、東町）は、1966年のまち開きから約50年が経過し、建物の老朽化・少子高齢化の問題から民間企業による大規模な建替えが進んでいる。建替えに伴い、空間構造の変化はもちろん、居住者間の新たなコミュニティ形成等、住環境は大きく変化する。また、新しく引っ越してきた住民は、マンション内のコミュニティだけでなく、50年かけて居住者達が積み上げてきた東町のコミュニティと溶け込み、歴史を受け継いでいく必要もある。

そこで本研究では東町で建替えが行われたマンションを対象とし、マンション内のコミュニティ形成や特徴を明らかにし、今後の東町のコミュニティにおいて有用な知見を得ることを目的とする。

2. 千里ニュータウン新千里東町概要

東町は集合住宅のみから成る住区である。1966年に街開き、入居が始まり、現在10団地のうち8団地で建替えが計画・実施されている（図1）。

3. 研究方法

調査方法を表1に示す。（1）のヒアリング項目を表2に記載する。

調査対象マンションは、建替え事業により建設されたマンションのうち、①調査時点で住民の入居が完了し生活していること、②コミュニティが形成され活発に活動が行われるためにある程度の戸数規模が必要であることから、100戸以上の規模があることを条件に、4マンションを選定した（表3）。

また本研究では、調査対象マンションにおいて、建替えが行われる以前の団地時代から住んでいた住民を「旧住民」、調査対象マンション建設後に新たに住み始めた住民を「新住民」と定義する。

表3 調査対象マンション

名前	年	供給会社	階	戸数	率	名前	年	階	戸数	率
深谷第二住宅	1968	大阪府供給公社	4階	7棟120戸	82%	マンションA	2003	10,14階	4棟218戸	185%
深谷第一住宅	1968	大阪府供給公社	4階	7棟128戸	90%	マンションB	2005	14階	3棟222戸	190%
新千里桜ヶ丘団地	1968	大阪府供給公社	4階	12棟272戸	60%	マンションC	2005	9-19階	7棟524戸	196%
あかしや住宅団地	1969	大阪府供給公社	4階	6棟120戸	84%	マンションD	2006	8-13階	4棟221戸	180%

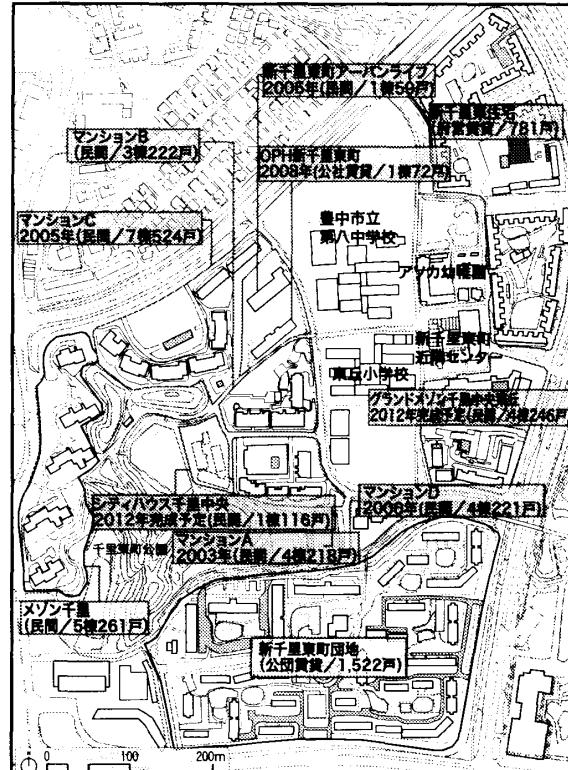


図1 新千里東町地図

調査項目	調査内容
(1)ヒアリング調査	自治会長、管理組合理事長等、コミュニティ活動に詳しい居住者10人にヒアリング（調査日：2012年12-1月）
(2)地域広報誌「ひがしおか」の読み取り調査	調査対象マンション内及び東町地域内でのコミュニティ活動に関する記事を収集・読み取り
(3)住環境変容の読み取り	現地調査・建替え前後の図面収集

表1 調査方法

共用施設	種類・広さ・使われ方
組織	自治会について[設立時期、設立経緯、加入率、活動内容] 子ども会、老人会等各組織について[組織の種類、設立時期、設立経緯、活動内容]
行事・イベント	サークルについて[名称、設立時期、活動内容、活動頻度、参加人数] 名称、開催時期、開催理由、主催、内容、参加者、開催時のエピソード
情報発信	広報誌について
地域との関係	新千里東町の行事への参加状況
マンション敷地内の開放性	住民以外も出入り可能か、敷地への出入口、セキュリティについて、オープンスペースの使い方
建替え前後の変化	建替え前後で生活の変化について
新・旧住民	新・旧住民の比率、両者の交流状況

表2 ヒアリング項目

Formation of community in rebuilding apartments in Shinsenrihigashi-machi neighborhood in Senri Newtown
ETO Michiko, SUZUKI Takeshi, MATSUBARA Shigeki and KITA Michihiro

4. 各マンション概要

各マンションの組織や活動概要について記す。建替え前後の配置図を図2、建替え後のマンションの組織図と概要を図3に示す。

マンションAは管理規約で自治会加入を義務づけ、加入率100%となっている。恒例行事として納涼祭、餅つき大会を自治会主催で行っているが、有志の住民主催でもイベントを開催している。ホームコンサートや蔵書貸出を行う等、主催者の自宅を使用した活動が特徴的である。

マンションBは、組織を管理組合で一本化しているのが最大の特徴である。自治会要素を自治部として管理組合内部に組み込み、住民全員が自治活動に参加する仕組みにしている。管理組合の下部組織が多く、管理組合の理事達をサポートしている。特に、旧住民の女性が主メンバーである「オリーブ会」はイベント時の手伝いや、理事達の相談役、仲介役もしている。

マンションCは、戸数が524戸と規模が大きく、共用施設が豊富であり、唯一コンシェルジュも常駐している。自治会公認サークルも多い。また、ボラ

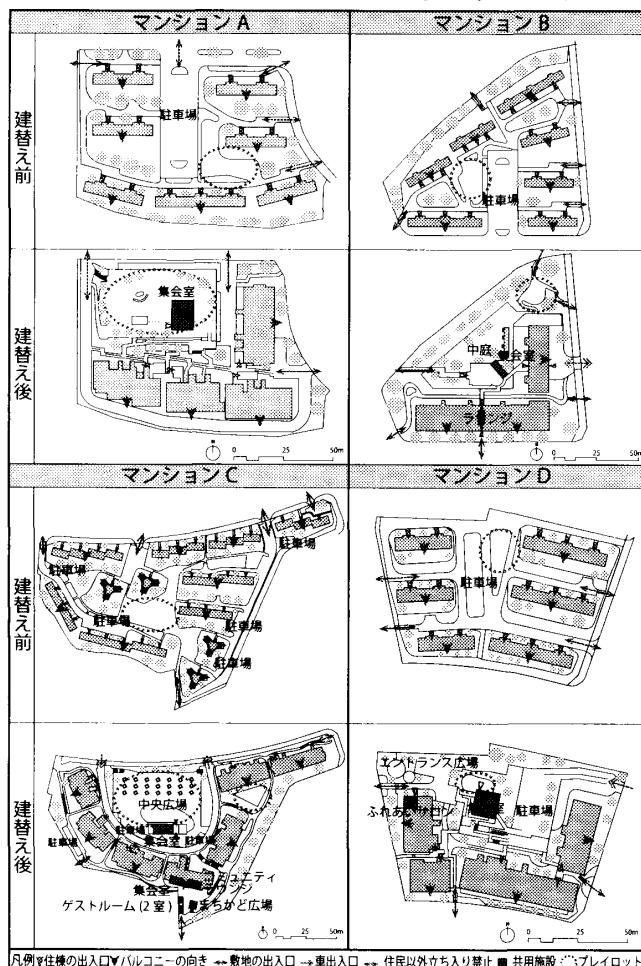


図2 空間構造の変化

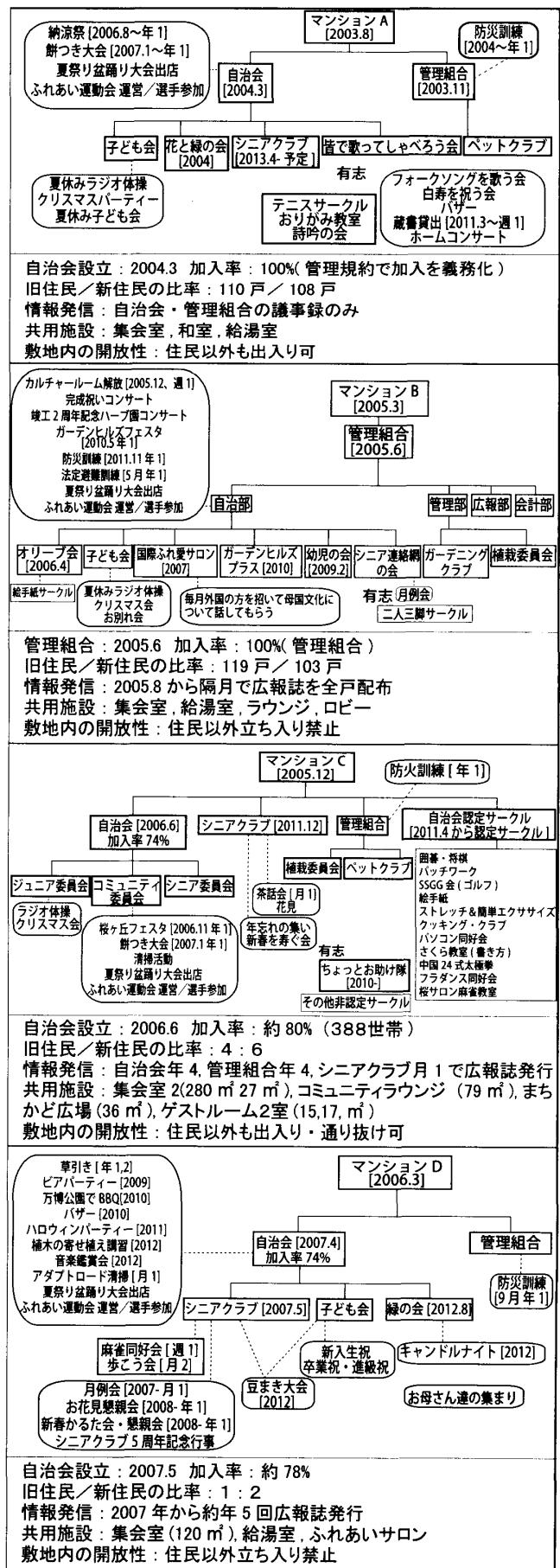


図3 各マンションの組織図と概要

ンティア組織「ちょっとお助け隊」が有志で活動しており、シニア層に対する日常面でのサポートを行っている。

マンションDは、自治会設立と同時期にシニアクラブが発足し、活発に活動している。また、他マンションは恒例行事があるが、ローレルコートでは毎期の自治会役員がそれぞれ企画するため、毎年異なるイベントが開催されることも特徴である。

5. コミュニティ形成に関する分析

5-1 旧住民と新住民

旧住民と新住民の間には「昔から東町で暮らしてきた／別の土地から新しくやってきた」という背景の違いと共に、世代の違いが存在する。旧住民はシニア層が多く、新住民は子どもを持つ世代が多い傾向にある。そういうたギャップを埋めるためにも、各マンションで建替え直後から組織を設立し体制を整え、行事やサークル活動で交流する場をもうけ、融和を進めている（表4）。

k 「現役の世代の親くらいの、年代差があるので。」（マンションB）
F 「今はもう色々な行事をやっても、新とか旧とか関係なしですね、もう融和してます。」（マンションC）
S 「幸いにして自治会が会費をとる代わりに行事も色々やってくれる。上手く交流できると思います。」（マンションD）

表4 新住民・旧住民に関する発言

また、表5にあるように、コミュニティ活動において旧住民は欠かせない存在となっている。

挨拶への取り組み
S 「なじみないから積極的に挨拶したんですよ。新しい人に。そしたらね、今まであんまり挨拶してくれなかつた人がね、このごろ挨拶返してくれるようになった。」（マンションD）
自治活動に参加する仕組み作り
k 「ここは割と地権者の方が多くて、年齢層が高くなっているので、若い人たちに入ってもらいたいっていう思いを持ってる方がすごく多くて、で、管理組合に自治会を入れておくと、強制的に地域の方に行かざるを得ないというか、・・それが良いきっかけになって、地域の方に。」（マンションB）

表5 旧住民の取り組みに関する発言

5-2 シニア層の活動

シニア層の活動として、地域内・各マンションで表6のような取り組みがされており、親睦目的に加え、相互扶助が活動の目的として強くなっている。

5-3 地域とのつながり

東町は地域としての活動が盛んである。表7は各マンションがそれらの運営にどのように関わっているかを示す。夏祭り盆踊り大会では全マンションが毎年出店を担当し、ふれあい運動会では運営協力と共に、団体競技にマンション単位で参加している。

表6 シニア層の活動

東丘校区福祉委員会	小地域ネットワーク活動(配食、安否確認、外出支援、家事援助、車いすの貸出、寝たきり高齢者の支援訪問、世代間交流、会食、ふれあいサロン)／一人暮らし老人会の支援／災害時安否確認事業／敬老の集い／社会見学
豊中市	老人クラブの設置、運営支援を実施
マンションA	2013.4にシニアクラブ設立予定、相互扶助・安否確認等のセーフティネット作りがテーマ
マンションB	2011.2にシニア連絡網の会を設立、連絡網をつくり、緊急時のシステムを構築中、月1回の茶話会
マンションC	2011年12月にシニアクラブを設立、茶話会等の親睦活動の他、会員証として緊急時連絡先カードを作成、連絡先・かかりつけの病院の記入に加え「尊厳死選択意思表示」の欄(任意記入)もある
マンションD	2007.5にシニアクラブ設立、行事やサークルの活動が活発

表7 地域行事への参加状況

	夏祭り盆踊り大会(8月)	ふれあい運動会(9月)	文化祭(11月)	アダブトロード清掃(毎月第4日曜日)
マンションA	○	○		
マンションB	○	○	△	
マンションC	○	○		○
マンションD	○	○		○

6. 建替え前後における変化

6-1 ハード面の変化

規模は、表3の通り戸数、階数、容積率において大幅に増加している。

空間構造の変化については、オープンスペースは、建替え前は住棟や敷地外から見える場所にあったが、建替え後はバルコニーの向きとは逆であり、住棟出入口からも見えにくい位置にある。敷地の開放性については、建替え前は住民以外も入り・通り抜け自由であったが、現在は2つのマンションで住民以外立ち入り禁止であり、敷地周りを緑地で囲まれているものや、敷地外と高低差のあるものが多い。

共用施設は、建替え前は団地敷地内にはなかったが、建替え後は最低一室以上が設けられており、行事やサークルの活動拠点となっている（図2）。

6-2 ソフト面の変化

表8のように、建替え前はマンション単位で行事を開催することではなく、掃除や普段の生活の中で付き合いを深めていた。建替え後は、マンション内で行事やサークルを活発に行っている。

N 「納涼祭なんていうのはなかったですね。うちのマンションだけでやるっていうのはなかったですね。地域のはありましたけど。」 K 「なんか第何日曜日かなんかしてましたね、草むしり。」 K 「それで連帯感があったんですけどね。」 N 「階段の掃除なんかもね。女性同士でお話になってやつたようですが。」（マンションA）
自治体主催のイベントなどはやっていなかったと思う。建替え後、戸数が120戸から221戸と倍近くなったこともあり、自治会活動が活発になった。（マンションD）

表8 マンション内の行事等の変化についての発言

7.まとめ

7-1 マンションコミュニティの活発化

建替え前に比べ、建替え後はマンション内の活動が非常に活発になっている。その理由を以下に記す。

①旧住民のマンションコミュニティへの帰属意識の高まりと新住民との融和

建替え事業により旧住民は改めて自分たちのマンションに対するコミュニティ意識が高まった。建替え後、旧住民と新住民の融和をはかるため、建替え直後から組織を設立・イベントを行う等して交流の場をつくって来た。「昔から東町で暮らしてきた／別の土地から新しくやってきた」という異なる背景を持つ者がいることは、融和をはかる必要が生まれると同時に、両者がいるからこそマンション内の活動が活発になったとも言える。

②住戸数の増加と新しい世代の流入

4つのマンションに共通して、建替え前後で住戸数は倍近くに増加している。また、旧住民にシニア世代が多いのに対して、新住民は子どもをもつ若い世代が多く、建替え前後で大きく世代構成が変化した。住民のボリューム増加と、世代の多様化によって、マンション内活動が活発になったとみられる。

③共用施設の充実

建替え前の団地内には共用施設はなかった。建替え後、各マンションに最低1室以上の集会室が設け

られ、マンション敷地内で集まることが可能となつた。サークルや行事の多くが共用施設で行われていることから、活動の拠点となっていることが分かる。

④空間構造の変化

建替え前よりも敷地外に対して閉じた空間となり、空間構造においてマンション単体としての意識が強くなっていることも理由として考えられる。

7-2 コミュニティ活動のタイプ分け

図4にコミュニティ活動のタイプ分けを示す。親睦目的の活動の他に、サポート系や地域系、シニアの互助目的等、単に交流のみを目的としない多様な活動が生まれていることが分かる。

参考文献

下渡純司, 鈴木毅, 奥俊信, 木多道宏, 松原茂樹: 千里ニュータウン新千里東町における住環境変容と居住者の住まい方の経年変化に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp. 33-36, 2006

栗本絢子, 鈴木毅, 松原茂樹, 奥俊信: 千里ニュータウン新千里東町における暮らしの記憶と住環境の経年変化に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp. 273-276, 2012

河本真希, 木多道宏, 鈴木毅: 千里ニュータウン新千里東町における住環境課題の解決・展開プロセスからみた地域の成熟について, 2005, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp. 93-96, 2006

木多道宏: 地域文脈からみた「まちの居場所」の形成に関する研究 キーパーソンの課題解決行為に基づく千里ニュータウン「ひがしまち街角広場」の形成過程の考察, 日本建築学会計画系論文集第675号, pp. 1023-1031, 2012

河本真希, 木多道宏, 舟橋國男, 鈴木毅, 李斌: 千里ニュータウンにおける住環境に関する研究-集合住宅の建替えによるオープンスペースの変化について-, 都市住宅学43号, pp. 120-125, 2003

曾根里子, 沢田知子: 入居後5年までの「コミュニティ活動」進展過程に関する考察「コミュニティ形成支援のしきけ」をもつ大規模マンションにおける集住活動成熟過程に関する時系列的調査研究 その1, 日本建築学会計画系論文集第679号, pp. 2007-2016, 2012

深谷第二住宅建替推進委員会: 私たちはこうしてマンション建替えに成功した!, 創元社, 2005

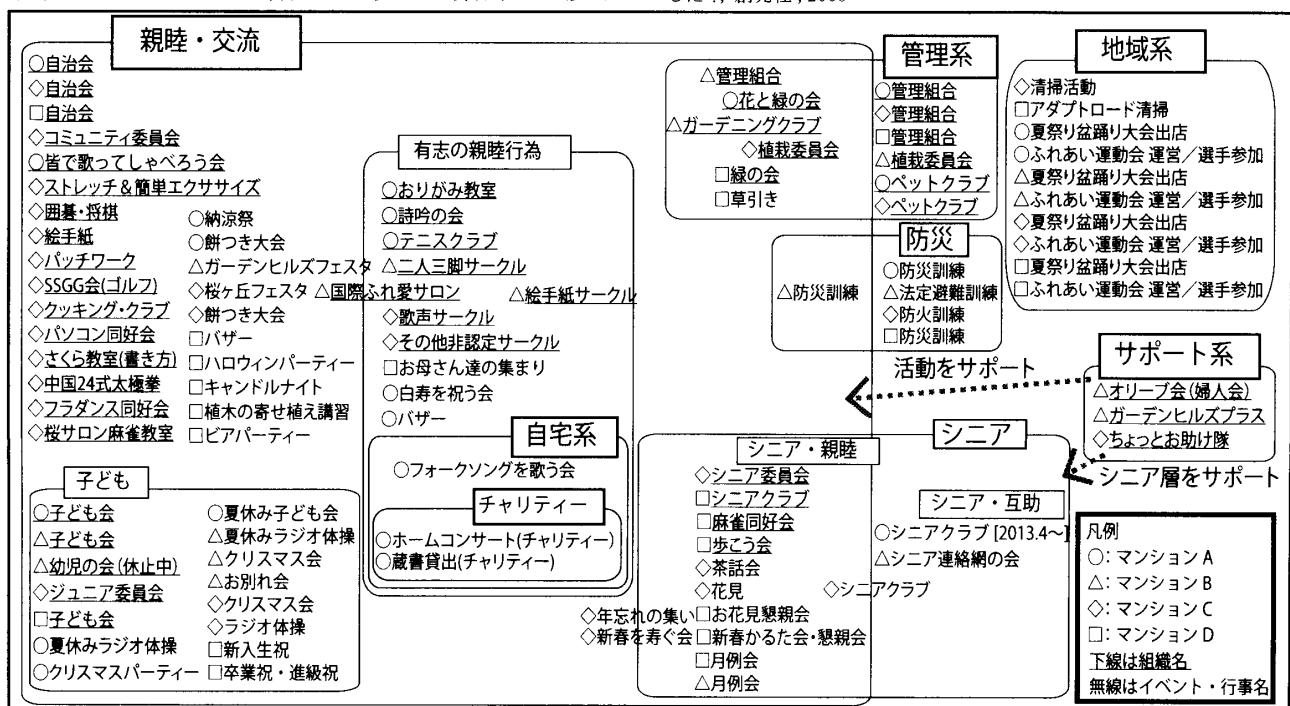


図4 コミュニティ活動のタイプ分

*1 大阪市

*2 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 准教授・博士 (工学)

*3 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 助教・博士 (工学)

*4 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 教授・博士 (工学)

Osaka City Hall

Assoc. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Assis. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.