

特集：多様化する福祉

## 草加松原団地における建替えにともなう高齢者の 社会関係の変化と居場所づくりの取組み

松本 由宇貴・宮澤 仁

### Ⅰ はじめに

大都市に人口が集中した高度経済成長期には、官民を問わず住宅の大量供給が行われた。その一翼を担った日本住宅公団、現在の都市再生機構(UR)<sup>1)</sup>は、都市の集住様式を創り、住宅団地の開発を推進した点から、その役割が高く評価されている。しかし、URが管理する集合住宅の多くは老朽化にともなって改善・改良を迫られるようになり、既存ストックの再生が課題となっている(増永編著 2008)。

この課題に対処するため、URは賃貸住宅団地の再生計画を1986年に策定し、1960年代前半までに管理を開始した中低層の団地を対象に建替えを進めてきた。しかし、建替えに問題がないわけではなく、管理開始年代によって団地を一律に建替えること自体が問題視されてきた。居住者の生活を第一に考えた場合、居住の継続ならびに居住空間の継承が重要となるからである。特に賃貸住宅団地では居住者の高齢化が進んでいるため(由井 1998; 香川 2006)、建替えによる大規模な環境変化は高齢者の生活に及ぼす影響が大きい。

現在、URによる団地再生は、2007年の独立行政法人整理合理化計画を受けて策定された「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」(都市再生機構 2008)に基づいて進められている。新方針では管理開始年代に基づく一律の再生手法が改められ、団地ごとにその特性に応じて多様な手法が採用されることになった。それでも全国で62団地(8万

戸)が建替え対象とされ、そのうち38団地(4万戸)は団地全体が建替えられる。ゆえに、建替えの影響を受ける居住者は依然少なくない。

では、建替えにともない、具体的にどのような問題が発生するのであろうか。このテーマに体系的に取り組んだ増永らの研究(増永編著 2008)では、①戻り入居時の家賃の高額化、②建替え後の居住空間の貧困化、③コミュニティの破壊、④事業における居住者不参加、の4つの問題が指摘されている(表1)。

①は、建替えにともなう家賃上昇のため、団地から退去せざるを得ない居住者が発生するという、これまでも多くの研究で指摘されてきた問題である(大家・加藤 1997; 大佛・鎌田 1998など)。現在、URの賃貸住宅では、高齢化による年金生活者や家賃の相対的低下による低所得者の増加が顕著である。居住の継続・安定を図るために高齢者等には建替え後家賃の特別減額制度が用意されている。しかし、減額は最大でも本来家賃の半分までであり、本来家賃の上昇幅が大きいとそれにあわせて減額後賃料も上昇し、負担は増加する。

②と③は、建替えによる建築的環境と社会的環境の変化にともなう問題である。特に建替えによる団地の高層化と高密度化が問題とされ、従前の中低層団地が有していたヒューマン・スケールの環境が破壊されることにより、居住者がコミュニケーションを展開する空間の質が低下するという。また、近年までURのみならず公的な賃貸住

**表 1 団地建替え事業の問題点**

①戻り入居時の家賃の高額化
<ul style="list-style-type: none"> <li>多くの居住者が建替えあるいは戻り入居後、家賃の高額化により団地を退去せざるを得ない。</li> <li>家賃の傾斜設定や特別減額などの支援制度はあるものの、不十分である。</li> </ul>
②建替え後の居住空間の貧困化
<ul style="list-style-type: none"> <li>中低層の住宅が高層化され、団地の高密化が進む。</li> <li>豊かであった団地内の屋外空間が貧弱化する。</li> <li>団地の周辺を含めたまちづくりの発想に乏しい。</li> <li>都市景観やデザインへの配慮に欠ける。</li> </ul>
③コミュニティの破壊
<ul style="list-style-type: none"> <li>長年にわたって紡いできた人間関係が壊される。</li> <li>戻り入居後も、お互い近所に住めるとは限らず、交流が大幅に減る。</li> <li>高齢化が進む現状では、戻り入居後、一からのコミュニティ形成は困難である。</li> </ul>
④建替え事業における居住者不参加
<ul style="list-style-type: none"> <li>少数の居住者参加の事例を除き、居住者の要求・意見が取り入れられておらず、その保障もない。</li> </ul>

(増永編著 (2008) を参考に作成)。

宅団地の建替えでは、コミュニティの継承や新たな人間関係の形成に対する配慮が希薄であった。

①の問題により馴染みの関係にあった居住者が団地から退去するケースも多く、さらに住戸選定制度上、近隣の居住関係が建替え後も維持されとは限らない。このような状況において高齢者が戻り入居後に自発的に一からコミュニティを形成することの困難さは、他の研究でも指摘されている(確田ほか 1996; 石井ほか 2004など)。

そして、以上の問題を居住者が当事者として考えて、対応策を事業に盛り込むには、建替えの計画段階から居住者が事業に参加することが肝要である。しかし、④で指摘されるように、これまでは形式的な参加に終わっている事例が多かった。

既述のように大都市の賃貸住宅団地では、高齢の単独・夫婦のみ世帯が増加し、生活の個別化・個人化が進んでいる。なかでもURの賃貸住宅団地では、もともと地域社会への関与や親密な社会関係を近隣において形成する指向が弱かったため(竹中 1990)、生活の情緒的状態を左右する近隣の知人・友人との関係(玉野 1990; 浅川・高橋 1992など)が脆弱な高齢者も少なくないと考えられる。その延長線上にある問題が、団地高齢者の社会的孤立と孤独死であろう(青柳 2008; 高尾

2008)。建替えによる居住者の入れ替わりや近隣居住者の変化は、こうした問題をより悪化させる可能性がある。

一方、高齢化や社会関係の弱体化に悩む住宅団地では、セーフティネットの構築が急務とされており、コミュニティの再編や強化が図られている。その一環として、団地居住者の交流を促し、社会関係の構築を支援するための居場所づくりが実践されている(頼・松本 2005)。なかでも、交流の空間とあわせて飲食物を提供する活動はコミュニティ・カフェと呼ばれ、開設事例が増えている。既存の研究では、コミュニティ・カフェ活動による参加者間のパーソナル・ネットワークの創出が指摘されており、コミュニティ形成に対する寄与が示唆されている(徳村・大江 2008)。建替え対象の住宅団地においてもその効果が期待される。

そこで、本研究では、URにより全面建替えの対象とされている埼玉県草加市の草加松原団地を事例に、以下の2点に取り組むことを目的とする。まず、①賃貸住宅団地の建替えによる家賃上昇と継続居住に関する問題ならびに高齢居住者の社会関係のうち近隣居住者・友人との交流の変化について草加松原団地における実態を、アンケート調査から明らかにする。次に、②同団地内のコミュニティ・カフェに注目し、高齢居住者の交流促進の取組みとそこで形成される社会関係の実態を、参与観察とインタビュー調査から明らかにする。本研究は、上記2つの目的を同時に取り扱うことで、賃貸住宅団地の再生と持続性に関する問題を考察する研究として事例の蓄積に貢献するとともに、得られた知見はまちづくりを考えるための基礎資料になると考えている。

## II 草加松原団地の建替え事業

### 1. 草加松原団地の概要

草加松原団地(図1)は、草加市の北部に位

置する UR の賃貸住宅団地である。約60haの敷地に鉄筋コンクリート造の中層階段室式住棟を中心とする324棟5,923戸からなる団地として開発され、1962年に入居がはじまった。団地の区域にほぼ相当する松原1丁目から4丁目までの人口は、住民基本台帳と外国人登録者数に基づく2010年1月1日時点で7,784人であり、高齢化率は37.4%、世帯数は4,376世帯であった。同資料による2000年(1月1日)の人口は12,509人、高齢化率は17.6%、世帯数は5,980世帯であり、2005年(1月1日)には各々10,026人、26.7%、5,137世帯であった。国勢調査によると2000年には全世帯の36.9%が単独世帯、31.7%が2人からなる世帯であり、2005年には各々41.1%と33.9%に上昇した。以上のように草加松原団地では、人口減少と高齢化、世帯規模の縮小が進んでいる。ただし、この間の人口減少には建替えにともなう団地からの退去者が含まれる。

## 2. 建替え事業の概要

草加松原団地は全面建替えの対象となっており、事業は複数の時期にわけて進められている。団地内は東から西に向かって4地区に区分されており、2003年3月開始の第1期事業では、最東部

のA地区において建替えが実施されている(図1参照、図2)。ここでは北側と南側に工区をわけ、北側を先工区としてその居住者を南側の後工区に一旦仮移転させ、先工区の住宅を建替えた後、そこに後工区にもともと住んでいた居住者とあわせて戻り入居させる方式が採用された。先工区の本建替え工事は2005年5月に着手され、2008年8月に終了し、戻り入居は2009年6月までに完了した。

第2期事業ではB地区とC地区の南側の区画が、第3期事業ではB地区の北東側の区画とC地区の一部が建替えの対象である<sup>2)</sup>。それらの居住者は、第1期後工区の本建替えが2011年8月に完了するのを待って新しい住宅に入居するが、一部区域の居住者は既に第1期先工区の本建替え後住宅に転居している。

ただし、既事業区域の居住者全員が戻り入居を選択したわけではなく、特に第1期事業区域では約4割の世帯が団地外に移転した<sup>3)</sup>。そこで、A地区に相当する松原1丁目を対象に、先工区において建替え工事が開始される直前の2005年(1月1日)までの5年間の人口変化を、住民基本台帳と外国人登録者数に基づく年齢5歳階級別コーホートの変化率からみたものが図3である。この指標は、値が1を上回る場合には人口の転入超過



図1 草加松原団地

(松原団地自治会『会報まつばら』492号, 503号, 539号に掲載の建替え計画に関する情報に基づいて作成)



a. 取り壊し前の住宅（後工区）



b. 建替え後住宅（先工区）

図2 草加松原団地A地区における建替えによる住宅景観の変化

aは2006年3月撮影，bは2009年7月撮影．なお，先工区を取り壊し前住宅の写真は入手できなかったため，参考として後工区のものに掲載した．

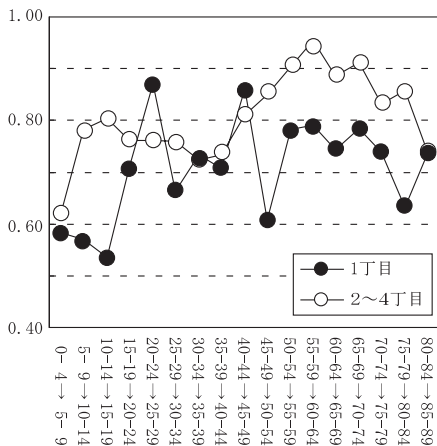


図3 松原地区における2000年代前半の年齢5歳階級別コーホート変化率

住民基本台帳・外国人登録者数に基づく人口（2000年と2005年の1月1日時点）により作成した．生残率は市区町村別生命表による．人口規模の小さい90歳以上の年齢層は，値が不安定になりやすいため除外した．

を，1を下回る場合には転出超過を，1の場合には移動がまったくないか，転入と転出が釣り合っている状況を示す．この図から，2005年時点において20歳未満と50歳以上の年齢層が他の丁目と比べて大きな転出超過状態にあり，子どものいる世

帯ならびに中高年の世帯に地区外へ退去した世帯の多いことがわかる．

また，B・C地区から一部移転が行われた2000年代後半の変化率をみたところ，2010年時点における65歳以上の年齢層で大きな転入超過状態（平均1.7倍）となっており，移転の中心が高齢者世帯であったことがわかった．その結果，2010年（1月1日）の松原1丁目の高齢化率は41.3%と高くなっている．建替えにともなう高齢者の集中が指摘される．

### 3. 建替え事業に対する地域の反応

これまで団地建替え事業の多くでは，自治会が居住者の代表となって事業への反対あるいは要求実現に向けて事業への参加を求める活動を展開してきた．草加松原団地では，建替え事業の対象となって4年後の2001年1月に自治会内に「草加松原団地の建替えを考える会」が設けられ，2004年6月にはURとの協議の窓口として「まちづくり部会」が設置された．これらの自治会組織を中心に，居住者の勉強会やURとの懇談会，団地のハード面の整備などが実施されてきた．

ただし，居住者の参加意欲は必ずしも高いとは

いえない。例えば、自治会の主催で2001年10月にA地区の居住者を対象とした学習会が開催されたが、参加者は150人であった<sup>4)</sup>。これは当時のA地区居住者の1割程度に過ぎなかった。また、自治会自体の加入率も32.5%と高いものではない。現在、「草加松原団地の建替えを考える会」は参加者が増加傾向にあるという。しかし、以上の状況を考えると、建替え事業への居住者参加に課題がないとはいえないであろう。

### III 高齢者の生活環境と社会関係に対する建替えの影響

#### 1. 調査方法ならびに被調査者の概要

建替えが高齢居住者の生活環境と社会関係に及ぼす影響を明らかにするため、A地区先工区の建替え後住宅に居住する高齢者（60歳以上）を対象に留め置き法によるアンケート調査を実施した。実施期間は2009年9月15日から9月28日までである。回答する高齢者の負担に配慮して、調査票の文字を大きくしたり、質問を必要最小限にとどめる、複雑な内容にしないなどの工夫をした。その分において内容の緻密さが幾分犠牲になった点はいなめないものの、許容の範囲であると判断した。主な質問内容は、基本属性、従前の居住状況、生活環境の変化に対する評価、近隣居住者・友人との交流の変化である。

調査票は926戸に配布し、206人から回答を得た。事前に対象となる高齢居住者の人数を把握することが困難であったため、建替え後住宅が位置する松原1丁目の人口に基づいて60歳以上の居住者に対する回収率を推計すると18.4%になる。ただし、上記の人口には建替え後住宅以外の居住者も若干含まれるため、実際の回収率はそれを上回ると考えられる。回収の結果、回答者に新規の入居者が7人含まれていた。そこで、研究目的に照らしてA地区の戻り入居者ならびにB・C地区からの転入者である199人のデータを使用した。な

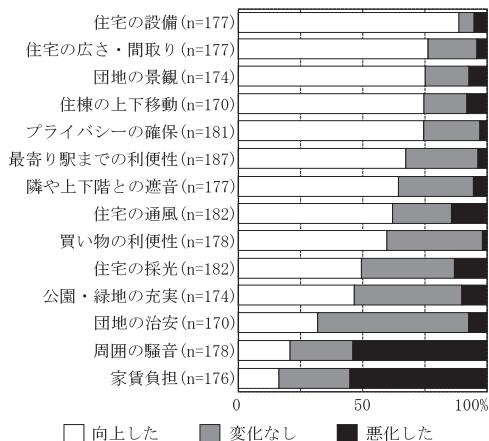


図4 建替えにともなう生活環境の変化

(アンケート調査により作成)

お、設間によって回答者数が変わるため、以下の集計結果においては総数が199人にならない場合もある。

回答者の基本属性は以下の通りである。年齢は60歳～64歳が27人（13.6%）、65歳～74歳が91人（45.7%）、75歳以上が81人（40.7%）、性別は男性が78人（39.2%）、女性が121人（60.8%）であった。家族構成は、単独世帯が72世帯（36.9%）、夫婦のみの世帯が97世帯（49.7%）、その他の世帯が26世帯（13.3%）であった。その他の世帯の大半は、回答者本人と子どもの2人からなる世帯であった。別居子のいる世帯は93世帯（54.7%）であり、居住地は草加市とその隣接市が45世帯、それらを除く東京圏が48世帯であった。健康状態は、健康な人が157人（78.9%）であり、他は病気がちや寝ていることが多い人である。ただし、外出できないと回答した人はいなかった。従前の居住地は、A地区が93人（49.3%）、B地区が63人（33.7%）、C地区が31人（16.6%）であり、団地における居住年数は、20年未満が37人（19.6%）、20年～39年が100人（52.9%）、40年以上が52人（27.5%）であった。

**表2 建替え前に交流があった相手**

単位：人（％）n=199

性別	近隣居住者	友人		計
		団地内	団地外	
男性	17 (21.8)	28 (35.9)	17 (21.8)	78 (100.0)
女性	49 (40.5)	61 (50.4)	45 (37.2)	121 (100.0)
計	66 (33.2)	89 (44.7)	62 (31.2)	199 (100.0)

(非該当・不明は省略。アンケート調査により作成)。

**表3 従前の居住地別にみた近隣居住者との交流の変化**

単位：人（％）n=58

従前の居住地	近隣居住者との交流			計
	増加した	減少した	変わらない	
A地区	2 (6.3)	8 (25.0)	22 (68.8)	32 (100.0)
B地区	0 (0.0)	2 (12.5)	14 (87.5)	16 (100.0)
C地区	1 (10.0)	3 (30.0)	6 (60.0)	10 (100.0)

(アンケート調査により作成)。

## 2. 生活環境の変化に対する高齢者の評価

まず、草加松原団地の生活環境について建替えによる変化に対する評価をみている（図4）。

向上したとの回答が多い順に項目をみていくと、住宅の設備（89.3％）や住宅の広さ・間取り（76.3％）、団地の景観（75.2％）、住棟の上下移動（74.7％）、プライバシーの確保（74.6％）において当該の回答が7割を超えている。主に最新の設備を具えた新築の建物である建替え後住宅の機能が評価されている。続いて向上したとの回答が5割を超える項目は、最寄り駅までの利便性（67.4％）、隣や上下階との遮音（64.4％）、住宅の通風（62.1％）、買い物の利便性（59.6％）である。住宅の性能に加えて、立地条件と生活の利便性に関して比較的高い評価が与えられている。

それ以降の項目は、向上したとの回答が半数を下回る。ただし、団地の治安に関しては変化なしとの回答が6割を占めており、公園・緑地の充実に関しても同回答が4割を超える。対して、悪化したとの回答が過半数の項目は、周囲の騒音（53.9％）と住宅の家賃負担（55.1％）であった。

後者の家賃負担に関しては、冒頭で指摘した家賃上昇の問題に関連した回答と考えられる。

## 3. 高齢者の社会関係への影響

次に、高齢居住者の近隣居住者ならびに友人との交流に対する建替えの影響を明らかにする。なお、本研究では、近隣居住者を同じ住棟に居住する者として、友人はそれを除いて日常的に交流がある者として調査した。

建替え前の交流関係を概観すると、近隣居住者と交流があったと回答した人は66人（33.2％）、同様に友人と交流のあった人は151人（75.9％）であった（表2）。友人と比べて近隣居住者と交流していた人は少なく、その傾向は男性に顕著である。また、主に交流していた友人の居住地を団地の内外でみると、団地外は62人（31.2％）、団地内は89人（44.7％）であった。

建替え前後の変化を交流頻度からみると、近隣居住者に関しては、不明を除くと、交流が増加した人は3人（4.9％）、減少した人は15人（24.6％）、変わらないとした人が43人（70.5％）であった。変わらない人が7割を占めるが、減少した人が4分の1おり、増加した人を大きく上回っている。そこで、住み替えの影響を検討するために従前居住地との関係を示したものが表3である。従前居住地が不明の人を除くと、近隣居住者との交流が減少したと回答した人の割合は、従前居住地がC地区の人（30.0％）、A地区の人（25.0％）、B地区の人（12.5％）の順に高いことがわかる。

友人に関しては、友人と交流があった151人のうち、建替えにともない交流が増加した人は10人（6.6％）、減少した人は47人（31.1％）、変化のなかった人が94人（62.3％）であった。ただし、友人の居住地によって影響に違いがみられることも予想されるため、建替え前に主に団地内の友人と交流していた89人と、それが団地外の友人であった62人にわけてみた（表4）。なお、前者のうち

66人は同じ地区内の友人と交流しており、団地内の交流範囲はそれほど広くないことを指摘できる。その結果、前者では交流の減少した人が約4割を占めている。対照的に団地外の友人と主に交流していた人では、減少した人が2割であり、7割は変化がなかったとしている。主に団地内の友人、特に同じ地区の友人との交流に建替えの影響が出ていると考えられる。

そこで、主に団地内の友人と交流していた人を対象にして従前居住地との関係をみてみると、不明を除いて、低下したと回答した人の割合は従前居住地がA地区の人(47.4%)、C地区の人(37.5%)、B地区の人(29.0%)の順に高く、とりわけA地区居住者への影響がうかがわれる(表5)。

また、居住年数との関係をみると、年数が長いほど、建替え後は近隣居住者・友人との交流が減少する傾向にあった。近隣居住者に関して交流が減少したと回答した人の割合は、居住年数40年以上の人(31.6%)、同20年以上40年未満の人(23.5%)、同20未満の人(16.6%)の順に高かった。友人との交流に関しても、居住年数が40年以上の人では交流の減少した人が5割を占めており、40年未満の3割と比べて差がみられる。また、20年未満の人に交流の増加を回答した人がみられたのに対し、40年以上は皆無であった。

#### 4. 高齢者の居住と建替えの問題点

以上のことから、現在、建替え事業が進められている草加松原団地においても、家賃上昇による居住者の負担増加ならびに高齢居住者の社会関係の変化が顕在化していると考えられる。以下ではその原因について考察する。

##### 1) 家賃上昇と継続居住の困難化

草加松原団地の建替え後住宅は、従前と比べて同じ間取りでも10m<sup>2</sup>程度広く、家賃はおよそ2倍である(表6)。戻り入居者は、本来家賃の支払いを数年後からにし、それまでは年々支払額を本

来家賃に近づけていく傾斜家賃制度の適用を受けられる。ただし、既存の研究では支払いが容易な期間は3年までとされ、それ以降は低所得者を中心に支払い困難世帯が増加することが示されている(大佛・鎌田 1998)。60歳以上には最大50%までの特別減額が措置<sup>3)</sup>されるが、それでも従前と比べて1万円程度の家賃上昇となる。

本研究のアンケート調査では、家賃上昇を負担に感じている居住者が多いことが示唆された。特に家賃の減額幅が20%と小さい60歳以上65歳未満の年齢層において家賃負担が悪化したと回答した人が6割を超えた。また、2008年に全国公団住宅自治会協議会が実施した「団地の生活と住まいア

表4 友人の居住地別にみた交流の変化

単位：人(%) n=151

友人の居住地	友人との交流			計
	増加した	減少した	変わらない	
団地内	6 (6.7)	34 (38.2)	49 (55.1)	89 (100.0)
団地外	4 (6.5)	13 (21.0)	45 (72.6)	62 (100.0)

(アンケート調査により作成)。

表5 従前の居住地別にみた友人との交流頻度の変化  
(主に団地内の友人と交流していた人)

単位：人(%) n=85

従前の居住地	友人との交流			計
	増加した	減少した	変わらない	
A地区	0 (0.0)	18 (47.4)	20 (52.6)	38 (100.0)
B地区	5 (16.1)	9 (29.0)	17 (54.8)	31 (100.0)
C地区	1 (6.3)	6 (37.5)	9 (56.3)	16 (100.0)

(アンケート調査により作成)。

表6 建替え前後の家賃(月額)の変化

単位：百円

	間取り		
	1DK	2DK	3K・DK
建替え前	254~351	362~470	482~595
建替え後			
上段 本来	820	728~857	1,170
下段 減額	410	455~583	726

建替え後の家賃は2003年3月提示の金額である。減額措置による家賃は65歳以上の高齢者を想定した。

ンケート」調査<sup>6)</sup>でも、草加松原団地の居住者において団地に長く住み続けたいと回答した人のうち半数強の人が、建替え後家賃の高額化を心配していた。この調査では所得階層も調査されており、草加松原団地の回答者のうち94.1%が公営住宅の入居対象に相当する階層とされる。URの賃貸住宅は中堅勤労者を入居の対象としてきたが、現在の草加松原団地には所得階層の低い居住者も多いことがわかる。

建替え第1期事業の対象居住者のうち戻り入居を選択した世帯は約6割であった。すなわち、建替え時に約4割の世帯が退去しており、既述のように中高年世帯の退去が顕著であった。そこには、家賃上昇の問題により転出せざるを得なかった世帯が少なからず含まれていると推察される。また、傾斜家賃を選択した中年層において将来的に団地から退去せざるを得ない人が発生することも否定できない。

## 2) 住み替えの形態と社会関係の変化

アンケート調査では、建替えの前後で社会関係に変化がなかったと回答した人が多かったものの、近隣居住者に関しては2.5割、団地内の友人に関しては約4割の人が交流の減少を回答していた。また、従前の居住地がA地区とC地区の人に近隣居住者ならびに団地内の友人との交流が減少した人が多くあらわれており、社会関係に対する影響には従前の居住地に応じて差がみられた。その理由として、地区ごとに住み替えの形態（団地退去者の規模や住み替えの回数、住み替え時の移動距離）が異なることの影響が考えられる。

まず、A地区を従前居住地とする人には、建替えにともなって先工区から後工区に一旦転居し、その後、先工区の建替え住宅に移動した人、つまり2度の転居を経験した人が多数含まれている。さらに、既述のようにA地区居住者のうち4割は団地から退去しており、住戸選定の制度上、従前における近隣の居住関係が建替え後も維持される保証はない。また、従前居住地をC地区とする人

は、入居先の建替え後住宅までの距離が比較的大きく、また建替え対象区域の居住者のうち転居したのは一部の人であった。一部の居住者が移動する場合、従前居住地との近接性の低下が、これまで関係を築いてきた近隣の居住者や地区内に住む友人との関係を疎遠にする可能性がある。他方、C地区と同様にB地区から転居した一部の人の場合には、移動距離が小さいためB地区との近接性は保たれている。

また、居住年数が長い人ほど、建替え後は近隣居住者・友人との交流が減少し、新しい関係の構築が困難なことが示唆された。居住年数は年齢と相関があるため、草加松原団地に長年暮らしてきた年配の高齢者ほど、建替えの影響を受けていることになる。かつて子育て期にある世帯が多かった時には、子どもに関する共通の関心を通じて団地住民の社会関係が構築されていたという。しかし、高齢化が進む現状において、新たな社会関係を構築するきっかけはつかみにくなっている。さらに、既存の研究によると、建替えにより高層化・高密化した住宅では、すれ違った際に挨拶する人は増えるものの、住棟付近に立ち話などのできる空間が少ないため、交流につながる関係が築きにくくなるという（石井ほか 2004; 増永編著 2008）。著者の草加松原団地における調査でも、少数ではあるが同様の意見がみられた。

## IV コミュニティ・カフェ活動による高齢者の居場所づくりと社会関係の形成

### 1. 目的ならびに調査方法

Ⅲの結果に基づく、建替えが進む草加松原団地では高齢居住者の社会関係の弱体化が危惧される。とりわけ住宅の条件により親族との同居が難しい大都市高齢者の社会関係においては、友人や近隣居住者との交流がその情緒面に関して重要とされるため、何らかの対応策が必要である。ただし、住宅団地の居住者は、かつての向こう三軒両



隣り的な近隣との付き合いを必ずしも望んでおらず、共通の興味や関心に基づいて選択的に関係が構築される傾向にある。孤独死に関する統計の分析結果をみても、近隣居住者が異変感知者になるケースは親族に次いで多いとされるが、死亡から感知までの平均経過日数は親族(10.9日)と比べて長く(22.6日)、近隣関係の希薄さがうかがわれる(青柳 2008)。むしろ、友人・知人が異変感知者になったケースの方が、親族と比べても平均経過日数は短い(8.5日)。ゆえに、高齢者の生活を支えるセーフティネットの形成には、ひとつに団地内において豊かな知人・友人関係を構築することが必要と考えられる。

そこで本章では、草加松原団地において高齢居住者の居場所をつくり、居住者同士の交流促進に取り組むコミュニティ・カフェ活動に注目し、そこで形成される高齢者の社会関係の特質を明らかにする。事例として取り上げるコミュニティ・カフェは、団地内のC地区商店街で地域のボランティア団体「野ばら会」が運営するふれあい喫茶「お休み処」である(図5)。本研究では、2009年9月下旬から12月中旬にかけて「お休み処」で参与観察ならびに利用客とボランティア・スタッフに対するインタビュー調査(主に活動への参加のきっかけと継続の理由を質問)を行った。

## 2. コミュニティ・カフェ「お休み処」の概要

「野ばら会」は、草加松原団地において1972年に発足した主婦を中心とするボランティア団体であり、現在の会員は28人である。高齢者福祉施設へ寄付するおむつの縫製を主な活動としてきたが、発足後30年を過ぎた頃には会員の高齢化が目立つようになったため、縫製作業の他に無理なく行える活動としてコミュニティ・カフェをはじめることとした。草加市社会福祉協議会の支援を取り付け、またURから団地商店街の空き店舗を借り受けて、2005年3月に「お休み処」を開設した。



図5 商店街のコミュニティ・カフェ

(2009年10月撮影)。

「お休み処」は、商店街の定休日である木曜日と日曜日を除いた週5日、10時から16時までの時間帯に営業し、100円で日本茶やコーヒー、紅茶を提供している。毎週火曜日の午後にはおむつの縫製作業、水曜日の午前にはフラダンス・サークルの活動場所にもなっている。さらに、毎月、歌の会やマジック・ショー、落語などの多種多様なイベントが開催されている。最近では、利用客の安心・安全の確保を目的に、本人の承諾を得た上で緊急時の連絡先を控えたり、専門スタッフ<sup>7)</sup>による介護相談を行っている。

年間の利用者数は、延べにして2007年度が3,284人、2008年度が3,391人であった。運営資金は、毎月開催するバザーと飲み物の売上により賄っているが十分ではなく、活動に対しては前述のように市社会福祉協議会から補助を、家賃支払いに対しては市から商店街空き店舗活用事業を通じた補助を受けている。また、毎年市内の中学生が授業の一環としてボランティア体験に訪れたり、バザー用品の受け入れにおいて地域の障がい者福祉施設とも関わりをもっている。

### 3. コミュニティ・カフェ活動を通じた高齢者の社会関係の形成

#### 1) 利用客の視点から

「野ばら会」では「お休み処」を、利用客相互の主体的交流の場と考えている。ゆえに、スタッフは利用客同士の交流には過度に干渉せず、利用客に飲み物を提供する傍ら、初めてや来始めたばかりで馴染めていない利用客と会話をしたり、暇を持って余している利用客に話しかけたりするなど、交流を円滑にする潤滑油の役割をしている。

利用客もただくつろぐだけではなく、客のなかに体の弱い人がいれば「最近調子はどう？」と気遣いの言葉をかけたり、スタッフが忙しそうなお客には自ら使用したカップを流しに下げに行く。また、利用客のなかには、手作りのお菓子やお菓子を差し入れしたり、バザーの出品物を寄付する人もいる。こうして、スタッフ対利用客という構図ではなく、利用客全員が互に関心をもち、主体的な働きかけや助け合いをする関係性を創り出している。インタビュー調査では、「お休み処」で過ごす時間を楽しいと回答する利用客が多く、通いつける理由に関しては「気の合う仲間がいるから」や「スタッフがみんな良い人だから」という回答が聞かれた。利用客にとって「お休み処」は、交流を通じて居心地の良さを感じられる空間だといえよう。

「お休み処」の利用客には男性も多い。当初は夫婦で通う男性客が多く、妻に誘われたことが通うきっかけであったという。しかし、男性客がいることにより、他の男性も1人で「お休み処」に来やすくなった。また、「お休み処」では多様なイベントを開催しており、男性でも楽しめるイベントを企画している。居住地の近くに知人・友人が少なく、社会的孤立が危惧される高齢期の男性(田原ほか 1996)にとっても「お休み処」は居場所になっている。

インタビュー調査によると「お休み処」に通いつける理由として、「1人で家にいると気持ち

鬱ぐ」や「1人でいると何時死んでしまうのだろう、と不安な気持ちになる」といった社会的孤立や孤独死に対する高齢居住者の不安を聞くことができた。また、利用客には病気により手足の動作や言語に障がいをもつ高齢者も少なからずおり、「お休み処」に通って人と交流することは、家にこもりがちになるのを防ぎ、リハビリテーションにもなるという。さらには「お休み処」で知り合いになった人の安否が気になるため、その確認を目的として通いつけている人もおり、「お休み処」を拠点にして相互見守りの関係も構築されている。実際、「お休み処」では日頃から利用客の安否に関する情報が交換され、共有されている。そして、ここで知人・友人となった人々の相互交流や見守り合いの関係は、現在、「お休み処」の外へと徐々に広がりを見せているという。

#### 2) スタッフの視点から

「お休み処」のスタッフは全員60歳以上の女性であり、平均年齢は67.9歳である。利用客の平均年齢と比べて5歳程度若いものの、ほぼ同じ年齢の高齢居住者がボランティアで運営している。そのため、スタッフの健康状態にも配慮して、「各自ができる範囲でできることをする」を運営の方針としている。例えば、スタッフのシフトは各自の希望を優先して組んでいたり、「体調が優れない時には無理して来る必要はないから」とスタッフは相互に声を掛け合っている。また、現在では高齢のためにボランティア活動に参加しにくくなった発足当初からの会員にも、月に1回の頻度で親睦会を開催して無理のない範囲で参加を促しており、関係を途切れさせない工夫をしている。こうした無理のない関係を作ることによって、「お休み処」を拠点にした「野ばら会」の活動は持続している。

インタビュー調査では、スタッフがボランティアを続ける理由として、「人と人とのつながりの強さ」や「大勢の人と知り合えたことが原動力となっている」といった意見が聞かれた。スタッフ

は「お休み処」での活動を通じて、利用客同士が自発的に互いを見守り合うようになり、その結果、異変を比較的早期に発見することができた事例などを目にするすることで、社会関係を充実させることの重要性を実感している。また、「お客さんと話をすることで人の役に立っていると思える」や「ボランティアに目覚めたから」という回答も聞かれた。「お休み処」では利用客から飲み物代として少額ではあるものの金銭が支払われることもあり、スタッフは社会に参加をしている実感を懐きやすいのかもしれない。これらのことから、「お休み処」におけるスタッフとしての活動は、高齢居住者に社会的な存在意義も与えていると考えられる。

## V おわりに

本研究では、草加松原団地を事例に取り上げ、第1の目的として、居住者の高齢化が進む賃貸住宅団地の建替えに付随する問題点である、家賃の上昇と継続居住の困難化ならびに高齢居住者の社会関係の変化について実態を明らかにした。その結果、建替え時に複数回の住み替えを経験し、団地からの退去者も多かった第1期事業対象地区の居住者と、団地内の住み替えに際して移動距離の大きな地区から転入してきた居住者において近隣居住者・友人との交流が減少しており、社会関係の弱体化を示唆する結果が得られた。

そこで、第2の目的として、高齢居住者の交流促進を目的とした団地内のコミュニティ・カフェ活動に注目し、そこで形成される社会関係の実態を明らかにした。その結果、コミュニティ・カフェは、高齢居住者が主体的に働きかけや助け合いをする関係性が形成され、社会関係の重要性を認識し、社会的な存在意義を与える空間であり、さらにそのような関係は、地域における相互見守りのネットワークへと発展する可能性を有していることが示唆された。ゆえに、居住者が交流する

空間の貧困化が危惧されている建替え対象の住宅団地においてこそ、コミュニティ・カフェのような居場所づくりが必要といえる。

以上が本研究において得られた結果と知見である。今後、草加松原団地では、2011年8月から第1期後工区建替え後住宅へのB・C地区居住者の大規模な住み替えが行われる予定である。その際には、移動するB・C地区居住者に加えて、既にA地区先工区の建替え後住宅に転居しているB地区の元居住者においても従前からの交流関係が弱まる可能性を予想できる。また、現在URが行っている団地再生事業では、建替えの他にも集約ならびに用途転換という手法が採用されている。これは、人口減少による住宅需要の縮小を予想し、一部の住棟を除去することにより団地の規模を縮小するものであり、居住者の住み替えをともなう可能性の高い手法である。URでは今後20年間で対象9万戸のうち3万戸を除去する予定であり(都市再生機構 2008)、建替えとあわせれば相当数の居住者が住み替えを経験することになる。本研究の結果に基づけば、建替えに限らず住み替えをともなう再生事業全般において高齢者の社会関係の弱体化が危惧されるのであり、その対応策が求められるであろう。

そこで、本論文を締め括るにあたり、住宅団地における高齢者の居住を安定させ、それを継続するための取組みのひとつとして、団地の再生事業のもとで居場所づくりを有効に進めていくための課題について論じたい。

本研究の調査対象となった「お休み処」では、活動の継続にあたり、①資金、②人材、③活動場所に関する問題を抱えているという。具体的にいうと、資金面の問題とは、市や社会福祉協議会からの補助金を将来も受け続ける保証がないことである。次の人材面の問題は、スタッフの高齢化にともなう担い手の不足であり、若い世代の担い手確保は難しいという。最後の活動場所に関する問題は、建替え事業における商店街の再生計画が不

明確であり、移転の必要性や移転先の確保に関して何も決まっていないことからくる不安である。

これらの問題は、決して草加松原団地に限った話ではない。例えば、人材面の課題に関していうと、URの団地再生事業において賃貸住宅の建設は戻り入居者用に数量が限定されており（坂庭 2003）、住戸面積も戻り入居者の希望を考慮して決まるため、高齢化が進んだ住宅団地では建替え時に広い間取りの住宅は供給されにくい。さらに、特別減額制度の効果もあり、ますます高齢者中心の団地になる。ゆえに、多様な世代の居住は不可能であり、人材の確保はさらに難しくなるであろう。その先には団地居住者における自主性の衰退や過度の依存も懸念される（園田 2006）。

また、草加松原団地の事例も含めて住宅団地における居場所づくり活動の多くは、商店街の空き店舗活用を名目に店舗スペースを活動場所として借りており（宮澤 2010）、家賃支払に対しても同じ理由において自治体等から補助を受けている運営団体が多い。URの団地再生事業では、建替えや集約により生じた余剰敷地は福祉施設などの公的利用を優先するとしているが、財政的に受け入れが困難な自治体も多いなかで、民間への譲渡も可能とされている。このような状況において再生後の団地に、インフォーマルな生活支援活動、特に市民による居場所づくりのような取組みにとってアフォーダブルな空間が用意される余地があるのかは定かでない<sup>8)</sup>。

これらのことから、建替え事業における敷地利用・建設計画の策定に対して、増永編著（2008）なども指摘する居住者参加の重要性が改めて指摘される。残念ながら、この点について本研究では十分な議論を展開することができなかった。URの賃貸住宅事業に関していえば、独立行政法人の整理合理化計画が策定されて以降、住宅・敷地を民間に譲渡する動きがますます強まっている<sup>9)</sup>。このような状況において居住の安定を支えるセーフティーネットを構築するためには、なおさら団地

再生事業に対する居住者参加の保障が重要になると考えられる。

本研究の実施にあたり、草加松原団地の建替え後住宅にお住まいの皆様、「おやすみ処」をご利用の皆様、草加松原団地自治会ならびにボランティア団体「野ばら会」、埼玉県社会福祉協議会地域福祉部ボランティア・市民活動センター、都市再生機構埼玉地域支社の皆様、東北大学 吉田明弘氏からご協力をいただきました。末筆ながら、皆様にお礼申し上げます。本論文は、第1著者の松本が2009年度にお茶の水女子大学文教育学部人文科学科地理学コースに提出した卒業論文を再構成したものであり、研究の骨子は、日本地理教育学会主催の2009年度全国地理学専攻学生卒業論文発表大会（2010年3月 東京学芸大学）において発表した。なお、本論文の内容は著者らの個人的見解であって、所属する組織の見解ではないことを断っておく。

## 注

- 1) 以下、前身である日本住宅公団と住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団も含めて、都市再生機構の呼称をURに統一する。
- 2) 第4期以降の事業は現時点では未定である。
- 3) UR資料「第1期建替事業の現況」（2008年5月20日）による。
- 4) 草加市議会定例会資料（2001年12月12日04号）による。
- 5) 特別減額措置には他に、64歳まで居住期間減額方式による家賃（本来家賃の80%）を支払い、65歳になった時点で本来家賃から35%を減額した家賃を支払う方式（居住期間定額減額方式）がある。
- 6) 全国公団住宅自治会協議会が1987年から3年ごとに実施している調査である。この調査は、同協議会に自治会が加入している団地を対象に行われており、2008年には226団地で調査が実施された。

- 7) 「野ばら会」の代表が創設した福祉NPOの介護スタッフが担当している。
- 8) 団地の再生事業に際して、住宅のみならず施設の賃料に関しても相当額の上昇が見込まれるため、商店街の商店経営者においてもURに温情を要望するしかない状況がレポートされている(服部 2009)。
- 9) URの賃貸住宅事業のうち高齢者・低所得者向け住宅の供給は、2010年4月26日の行政刷新会議による事業仕分けにおいて自治体または国に移行することが示された。しかし、余剰敷地に関する言及はみられず、市場家賃が適用される住宅については民間に移行するかたちで整理するという。この動向について今後も状況の推移を見守る必要がある。
- ### 文献
- 青柳涼子 2008. 孤独死の社会的背景. 中沢卓実・淑徳大学孤独死研究会共編『団地と孤独死』79-103. 中央法規.
- 浅川達人・高橋勇悦 1992. 都市居住高齢者の社会関係の特質—友人関係の分析を中心として. 総合都市研究45: 69-95.
- 石井祥一・小林秀樹・森永良丙・新井信幸 2004. 団地建替えにおける高齢者の日常的コミュニケーションの変化に関する研究. 日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊: 221-222.
- 碓田智子・前原克彦・住田昌二・谷本道子・栗本康代 1996. 公営住宅の建替えに伴う世帯とコミュニティの変化に関する研究—愛知県営住宅を中心にして. 都市住宅学15: 237-240.
- 大家亮子・加藤由利子 1997. 公団「建替事業」に伴う住居費負担変化, 傾斜家賃制度についての考察—移転層・戻り入居層別課題. 日本建築学会計画系論文集501: 199-206.
- 大佛俊泰・鎌田智州 1998. 公団住宅建替時の戻り入居困難世帯推計と公営住宅併設の効果. 日本建築学会関東支部研究報告集68: 393-396.
- 香川貴志 2006. 人口減少と大都市社会—千里ニュータウンの公営住宅にみる人口減少と高齢化. 統計57(1): 2-9.
- 坂庭国晴 2003. 都市公団から都市再生機構への移行—建替え事業はどう変わるか. 建築とまちづくり317: 42-45.
- 園田真理子 2006. 住宅政策と福祉政策の統合的な展開に向けて. 住宅55(2): 3-6.
- 高尾公矢 2008. 孤独死の社会学—千葉県常盤平団地の事例を手がかりとして. 社会学論叢161: 19-41.
- 竹中英紀 1990. ニュータウンの住宅階層問題. 倉沢進編『大都市の共同生活—マンション・団地の社会学』103-130. 日本評論社.
- 田原裕子・荒井良雄・川口太郎 1996. 大都市圏郊外地域に居住する高齢者の生活空間と定住意志—埼玉県越谷市の事例. 人文地理48: 301-316.
- 玉野和志 1990. 団地居住老人の社会的ネットワーク. 社会老年学32: 29-39.
- 徳村光太・大江守之 2008. <弱い専門システム>としてのコミュニティ・カフェ—横浜市戸塚区ドリームハイツ「ふらっとステーション・ドリーム」を事例として. 大江守之・駒井正晶編『大都市郊外の変容と「協働」—<弱い専門システム>の構築に向けて』149-178. 慶應義塾大学出版会.
- 都市再生機構 2008. 『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針(2008年2月29日更新版)』都市再生機構.
- 服部岑生 2009. 建て替え中の赤羽台団地と商店街の事情. すまいろん90: 40-44.
- 増永理彦編著 2008. 『団地再生—公団住宅に住み続ける』クリエイツかもがわ.
- 宮澤 仁 2010. 郊外ニュータウンの現状と将来—多摩ニュータウンの事例から. 季刊家計経済研究87: 32-41.
- 由井義通 1998. 大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化. 人文地理50: 43-60.
- 頼あゆみ・松本真澄 2005. 計画住宅地における住民

の“居場所づくり”について—多摩ニュータウンにおける活動事例. PRI Review18 : 18-25.

---

まつもと・ゆうき (58回生)

東京都建設局

みやざわ・ひとし

お茶の水女子大学大学院人間文化創成科学研究科

**Changes in the Social Relationships of the Elderly as the Result of Rebuilding of  
the Soka-Matsubara Housing Complex and  
Creation of Senior Citizens' Supporting Space**

MATSUMOTO Yuki (Bureau of Construction, Tokyo Metropolitan Government) and  
MIYAZAWA Hitoshi (Institute of Geography, Ochanomizu University)