

泉北ニュータウンにおける公共住宅団地の実態調査

報告書

2011年 3月

大阪市立大学 都市研究プラザ 佐藤由美

創造都市研究科 矢作 弘

大阪市立大学都市研究プラザ

Urban Research Plaza, Osaka City University

はじめに

人口減少社会の到来に対応し、「計画的に整備された既存住宅地の再生」は、大都市圏の住宅政策の重点施策のひとつとなっている。本研究はその課題を明らかにすることをめざしている。

大都市圏の居住構造は、近年、居住の利便性志向の高まりを受け、都心回帰と郊外の空洞化が同時に進みつつある。それにより郊外計画開発住宅地は、新規住宅の需要が減少するとともに、高度経済成長期に開発された住宅地では、世帯分離等による世帯規模の縮小期・世代交代期が重なり、人口減少に拍車がかかっている。

特に、郊外に立地する公共住宅団地には定常的に空き家が生じているが、公共住宅の福祉目的化の推進により、住宅に困窮する福祉的階層が集中する傾向がみられる。これにより、団地コミュニティが変化し、団地自治能力の低下に伴い、住宅地の活力を維持していくことが困難となる可能性がある。

そこで、本研究では、典型的な郊外住宅地として泉北ニュータウンの公共住宅団地を対象に、現在の人口減少の実態と要因を明らかにすること、それに伴う団地再生の課題を明らかにすること、をめざし、団地の居住実態、コミュニティ活動の実態や、団地居住者の実態・意識・意向を把握するものとする。

なお、本研究は、大阪市立大学都市問題研究「人口減少社会における都市の創造性に関する研究 H20～22 年度（研究代表：矢作弘）」及び「都市の創造と再生 H18～19 年度（研究代表：佐々木雅幸・矢作弘）」の一環として行われたものである。

2011 年 3 月

大阪市立大学 都市研究プラザ 佐藤由美

大阪市立大学 創造都市研究科 矢作 弘

(現) 都市研究プラザ特別研究員
龍谷大学政策学部教授

目 次

1 . 居住者の変化（既存資料の分析）	1
1-1 人口の推移と住宅の関係	
1-2 府営住宅居住者の変化	
1-3 府公社住宅居住者の変化	
2 . 団地居住の実態（団地自治会調査）	6
2-1 調査対象団地の特徴	
2-2 調査の概要（自治会長アンケート調査とインタビュー調査）	
2-3 調査結果＜府営住宅＞	
(1) 居住者の変化（退去者と新規入居者）	
(2) 団地自治会活動の実態	
(3) 問題となっていること	
2-4 調査結果＜府公社住宅・都市機構住宅＞	
(1) 居住者の変化（退去者と新規入居者）	
(2) 団地自治会活動の実態	
(3) 問題となっていること	
3 . 居住者の居住実態と意向（居住者アンケート調査：5 団地）	12
3-1 調査対象団地の特徴	
3-2 調査の概要	
3-3 調査結果＜団地タイプ別＞	
(1) 回答者の属性	
(2) 入居経緯	
(3) 住宅・住環境・地域に対する評価	
(4) 居留意向	
(5) 団地再生に向けた要望	
4 . まとめ	18

1. 居住者の変化（既存資料の分析）

1-1 人口の推移と住宅の関係

人口と住宅特性（住宅の種類）の関係をみる。

平成12年国勢調査報告小地域集計結果（町丁目別）の住宅の所有関係・建て方のデータを活用し、6つの類型（住宅特性）を設け、各町丁を区分した（図1）。

その類型ごとに1995～2005年の人口・世帯数等の変化をみると、人口変化との間に強い関係性があることが確認できる。公的借家50%以上（公営、公団・公社）では、人口・世帯数とも減少し、特に公営住宅が最大の類型では、10年間に人口は19.1%減少している。また、持家一戸建等80%以上では、老年人口比率が22.7%と高く、最も高齢化が進んでいるが、持家共同建50%以上では10.5%と高齢化は進展していない（表1）。

これらをニュータウン全体でみると、人口の増減や高齢化はまだら状に進行し、住宅特性や住宅開発の時期との関係性が強い。例えば、人口減少は公営や公団・公社住宅団地のある町丁で顕著であり、持家一戸建て主体の町丁では緩やかである。また、低未利用地での新規開発が行われた町丁では人口が急増している（図2）。

一方、高齢化は、開発時期の早い地区で進んでおり、その中でも持家一戸建て主体の地区に老年人口比率25%超の町丁が多くある（図3）

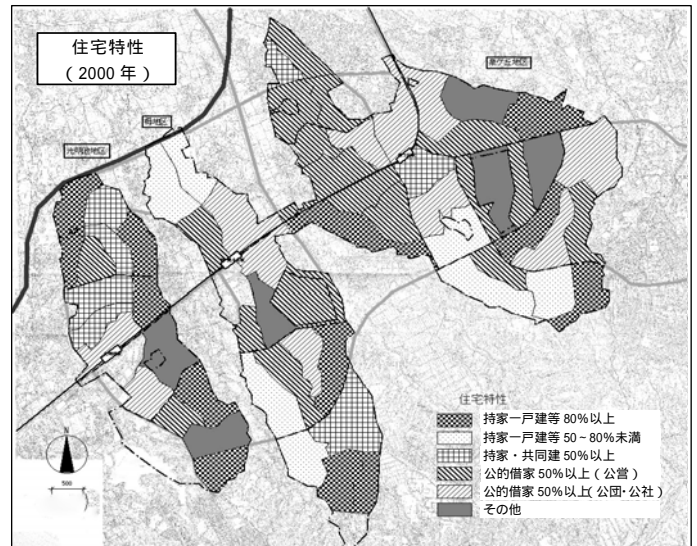


図1 各町丁の住宅特性（2000年 国勢調査）

表1 住宅特性別人口・世帯数の特徴

世帯数と人口の変化 (1995⇒2005)	世帯数	人口	平均世帯人員 (人/世帯)	世帯数増減率	人口増減率	平均世帯人員変化数 (人/世帯)	老年人口比率
	2005	2005	2005	国勢調査 (1995⇒2005)	国勢調査 (1995⇒2005)	(人/世帯) (1995⇒2005)	国勢調査 (2005)
堺市(合併前市域)	309807	791,978	2.56	9.2%	-1.4%	-0.27	18.6%
泉北NT合計	53352	139000	2.61	1.7%	-11.7%	-0.39	16.8%
持家一戸建て・長屋建て 80%以上	5203	14752	2.84	9.4%	-6.7%	-0.49	22.7%
持家一戸建て・長屋建て 50～80%	5411	14874	2.75	3.0%	-12.9%	-0.50	20.4%
持家・共同建 50%～	5806	15638	2.69	46.2%	12.7%	-0.80	10.5%
公的借家50%以上 (公営が最多)	17290	43012	2.49	-0.5%	-19.1%	-0.57	17.7%
公的借家50%以上 (公団・公社が最多)	13324	32216	2.42	-17.6%	-22.5%	-0.15	15.5%
その他	6258	18018	2.88	26.7%	13.6%	-0.33	13.8%

※各年とも国勢調査

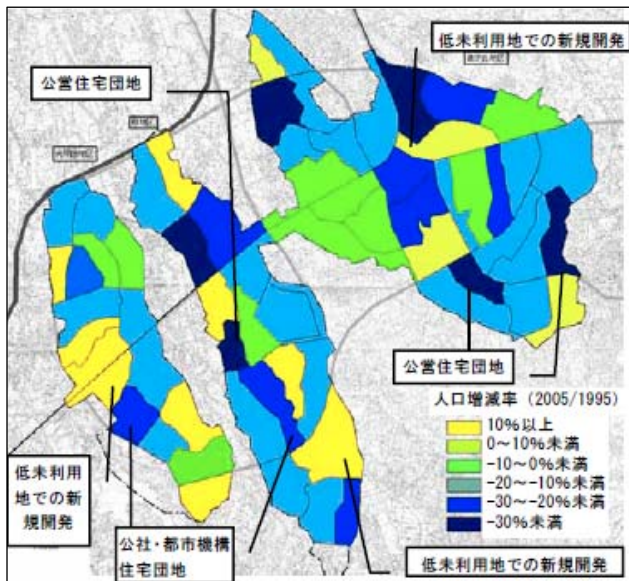


図2 町丁別人口増減率（2005年/1995年）国勢調査

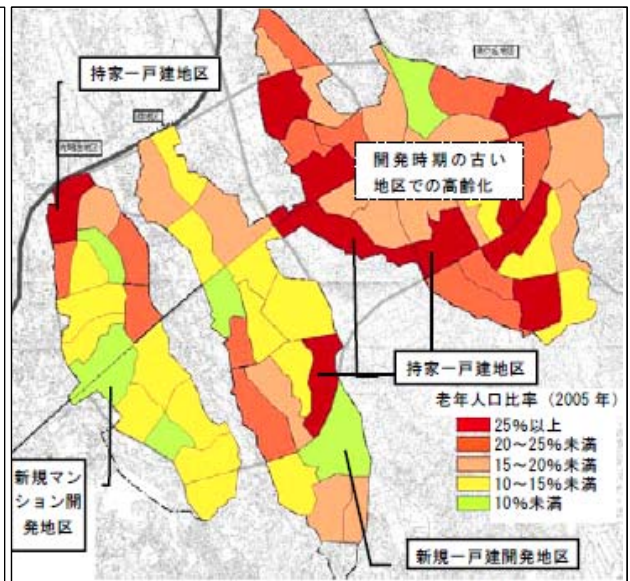


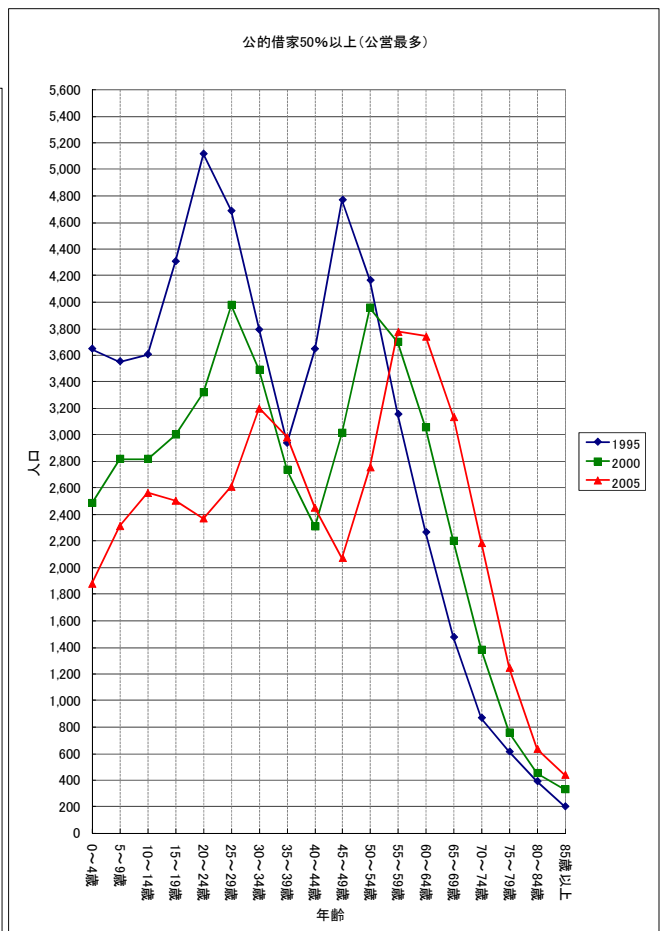
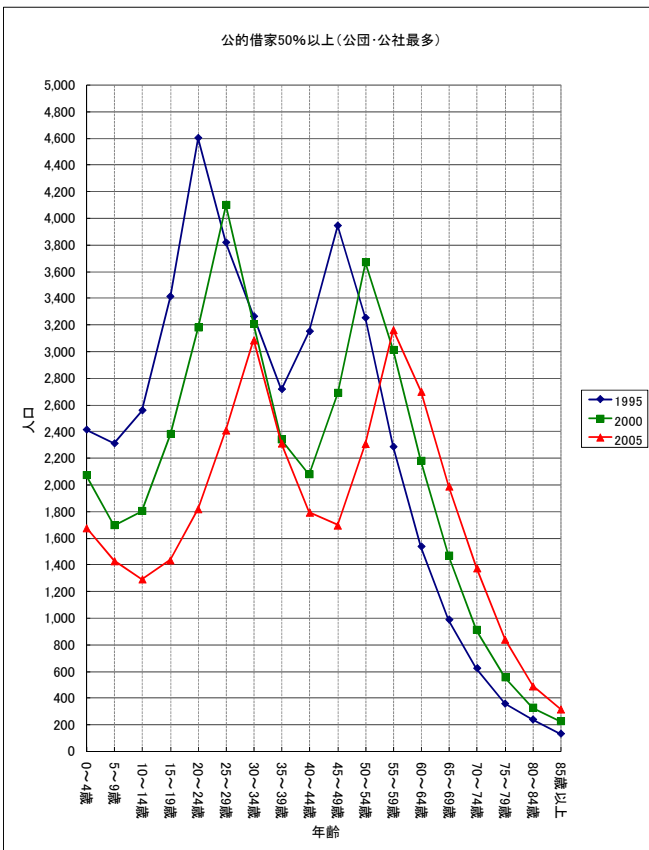
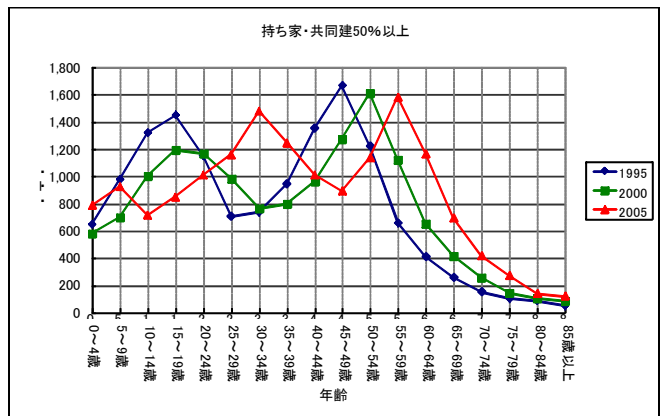
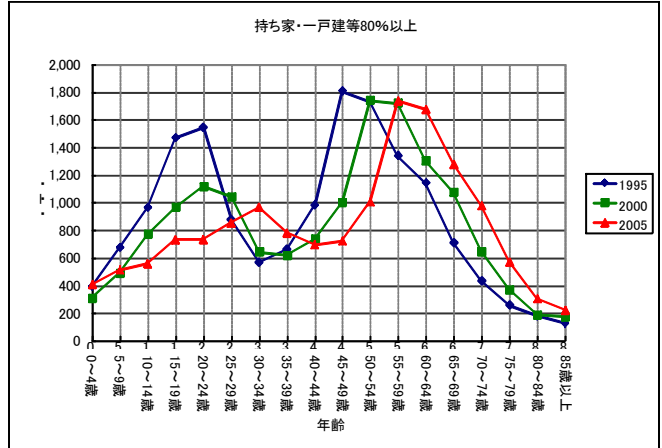
図3 町丁別老年人口比率（2005年/1995年）国勢調査

図4 住宅特性別年齢別人口の推移（1995・2000・2005年）国勢調査

さらに、住宅特性ごとに年齢（5歳階級）別人口の推移をみる。

一戸建等 80%以上では、最多年齢層の子ども世代（1995年時点の15～24歳）の人口減少が顕著であり、この10年間に急速に世帯分離が進んだものと思われる。共同建50%以上では30歳代の人口（実数）の増加があり、新たなマンション開発等に伴い、30歳代の転入が進んだものと思われる。

一方、公営の借家が最多の類型では、2000年時点の20～34歳の各セルで5年間にそれぞれ1,000人を超す人口が減少している。また、同時点の40～49歳も減少しており、世帯転出と思われる人口減少がみられる。また、公団・公社が最多の類型では2000年時点の30歳～44歳と5～14歳の両方で人口減少がみられることから、子育て世代の世帯転出が進んだものと思われる。その後、2000～2005年には、いずれの年齢層においても、人口減少は緩やかになる。公営が最多の類型では、2005年時点60～69歳のセルの人口が増加しており、高齢層の転入がみられる（図4）。



1-2 府営住宅居住者の変化

団地の特徴

つぎに、人口減少と高齢層の転入が進む公営借家（公共賃貸住宅）について、その居住者の特徴や近年の変化について分析を行う。

まず、ニュータウン内で最も戸数の多い公営住宅（府営住宅）について、大阪府営住宅の管理データをもとに、実態と経年変化を分析する。

大阪府の資料によると、府営住宅は、泉北ニュータウン内に計 30 団地 15,837 戸（借上団地を含む）あり、うち 1,576 戸（全体の 10.0%）が空き家（入居者データなし）となっている（2007 年 4 月時点）。

ストックの特徴をみると、建設時期（初年度）は 1966～1984 年度と幅があるが、ニュータウンの開発にあわせて、1960～70 年代に建設された団地が主となり、1975 年度以降に建設されたのはわずか 5 団地、合計 1,658 戸に過ぎない。また、1 団地あたりの戸数は平均 528 戸と多く、1,000 戸以上の団地も 5 団地ある（表 2）。

入居者の特徴

1995 年以降の入居者データをみると、2007 年までに、人口は 45,361 人から 32,897 人に 12,464 人（-27.5%）減少し、その間、年少人口の減少（3,738 人、-41.2%）、老年人口の増加（4,033 人、141.7%）がみられ、今日まで継続している。特に、1995～2000 年の人口減少、2000～2005 年の高齢化が顕著である（図 5・6）。

表 2 住宅特特別人口・世帯数の特徴

住宅名	建設年度 (初年度)	立地 1: 駅から 1km以上 2: 駅から 1km未満	住棟型 式 1: 中層 2: 中・高層 3: 高層	住宅戸数	空き家比 率 (2007年収入 申告データな し)
★あき家待ち特別募集実施 (H15～18年度の回数)					
宮山台第1	1967	1	1	430	10.2%
宮山台第2	1967	1	1	220	9.5%
宮山台第4	1966	1	1	701	5.3%
高倉台第1	1972	2	3	605	5.5%
高倉台第3	1970	1	2	479	16.5%
高倉台第4	1970	1	1	280	26.1%
高倉台センター ★(4)	1971	1	3	313	8.3%
竹城台第3	1967	2	1	555	9.7%
竹城台第4	1967	2	1	555	11.5%
若松台第1 ★(1)	1968	2	1	650	5.8%
若松台第2 ★(2)	1968	1	1	762	6.7%
三原台第1	1969	2	1	1605	8.5%
晴美台第3 ★(2)	1971	1	1	270	11.1%
晴美台第4 ★(8)	1971	1	2	804	7.2%
横塚台第1 ★(5)	1971	1	2	1128	14.1%
桃山台1丁	1971	2	1	330	10.9%
桃山台2丁	1971	2	1	180	9.4%
桃山台3丁	1971	2	3	210	10.0%
原山台3丁 ★(4)	1972	2	2	1064	13.2%
原山台4丁	1972	2	3	85	18.8%
原山台5丁 ★(3)	1972	2	2	1013	10.4%
原山台5丁第2	1974	2	3	157	7.6%
庭代台2丁	1972	1	1	490	13.1%
赤坂台3丁 ★(5)	1972	1	2	1253	11.0%
城山台2丁	1976	2	2	688	8.0%
新檜尾台3丁	1977	2	1	300	6.3%
御池台2丁	1978	1	1	170	10.2%
鴨谷台1丁	1979	2	1	350	4.6%
桃山台3丁西	1984	1	1	150	10.7%
堺原山台B	借上	2	3	40	
合計				15837	10.0%
(一団地平均)				528	
★団地(一団地平均)				806	
その他団地(一団地平均)				409	

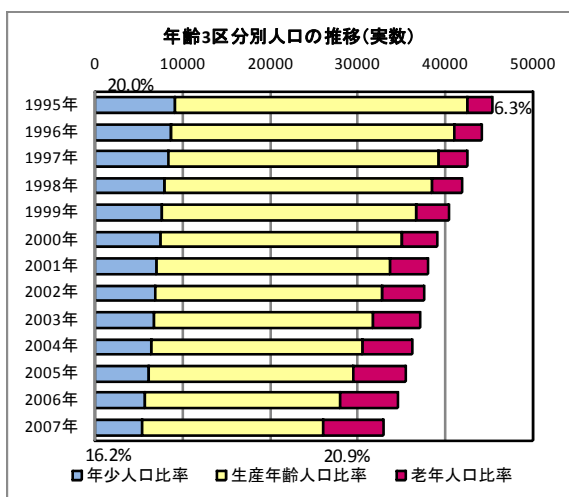


図 5 年齢 3 区分別人口の推移(実数・比率)

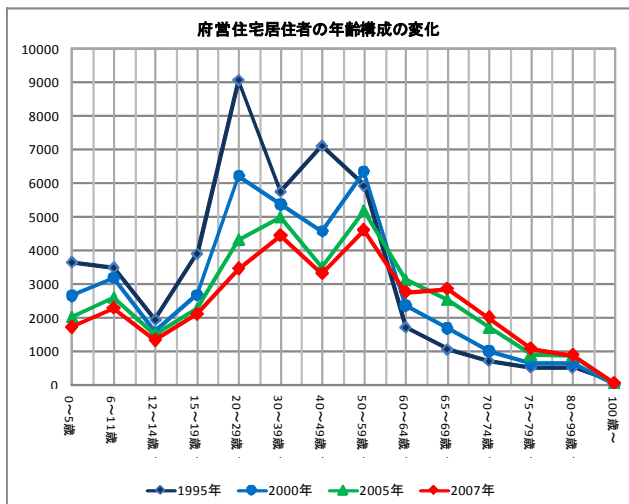


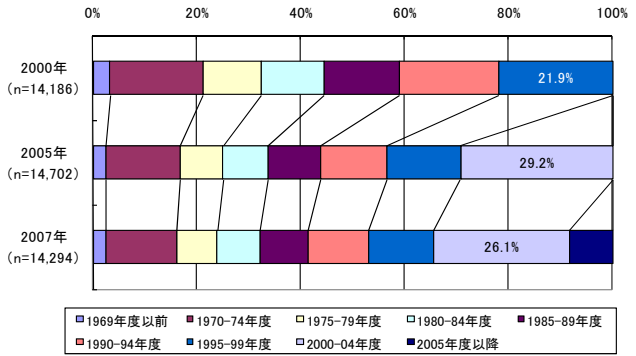
図 6 府営住宅居住者の年齢構成の変化

居住世帯の特徴と変化（2000年以降）

2000年、2005年、2007年における居住世帯の特徴とその変化をみる。

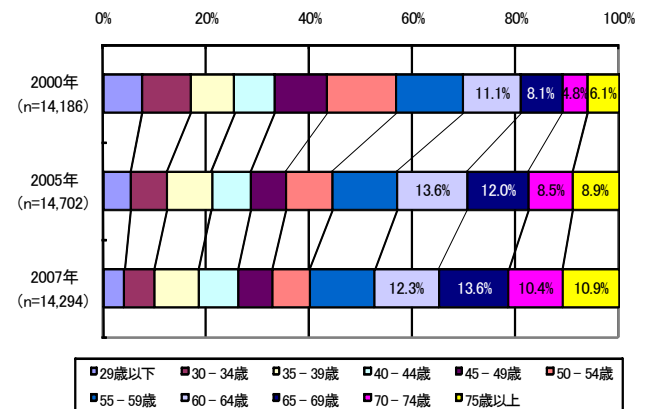
まず、入居開始年についてみると、2007年時点の入居世帯者のうち、2000年以降に入居した世帯が約1/3を占めている。団地管理開始ごろから居住している定住層は2割程度である（図7）。

図7 入居開始年の変化（比率）



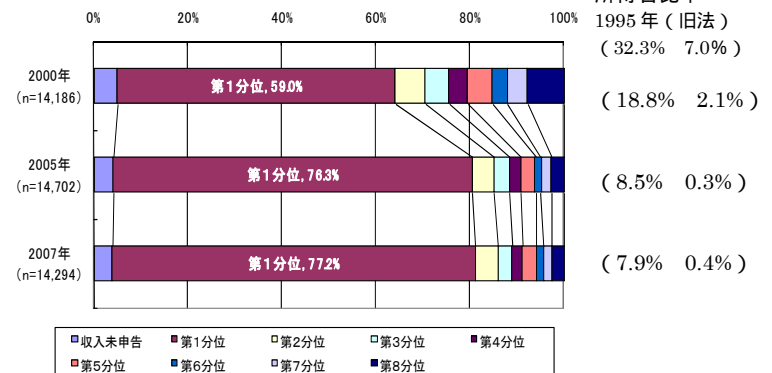
つぎに、名義人年齢（＝世帯主年齢）についてみると、65歳以上は34.9%を占め、2000年の19.0%から急激に増加している。2007年には名義人が60歳以上の比率は半分近くに達しており、今後も高齢化は継続するものと思われる（図8）。

図8 名義人年齢の変化（比率）



収入分位についてみると、2000年時点に約1/3を占めていた第2分位以上の世帯は2000年までに急速に減少し、2007年には2割以下となっている。これに対し、第1分位の世帯は、59.0%から77.2%に増加している（図9）。

図9 収入分位の変化（比率）



家族人数についてみると、入居時の人数は2000年の5.5%から2007年の12.3%に増加している（図10）。

2007年時点、1人が27.8%、2人が34.0%を占め、小世帯の比率が6割を超えている。平均世帯人員数は、2007年に2.30人となっており、2000年の2.75人から急速に世帯規模が縮小している。母子・父子世帯の比率は9.6%から12.9%に増加している（図11）。

図10 家族人数（入居時）の変化（比率）

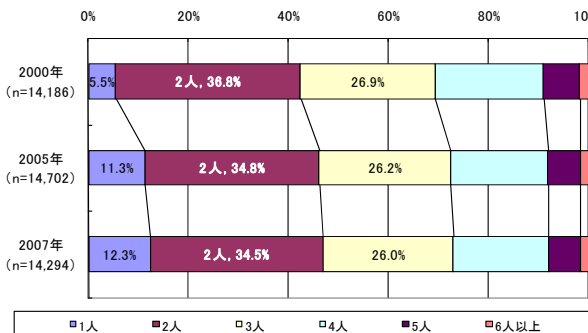
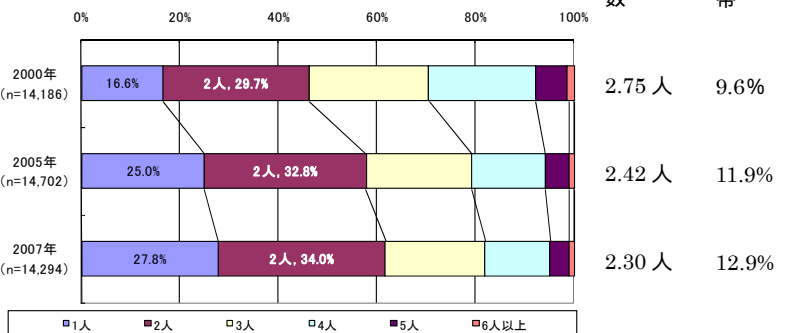


図11 家族人数（現在）の変化（比率）



1-3 府公社住宅居住者の変化

府公社住宅

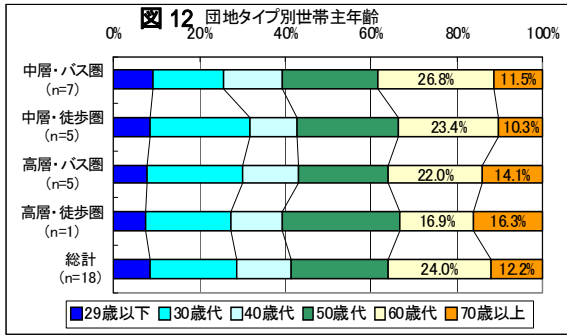
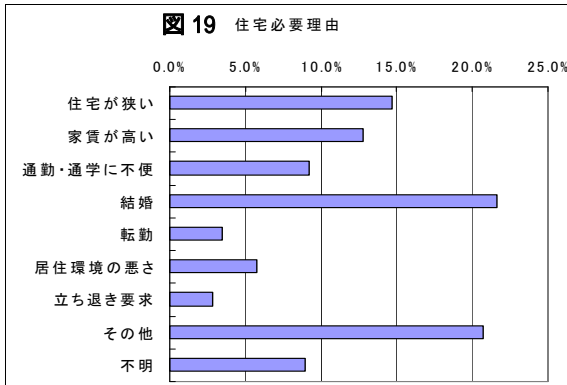
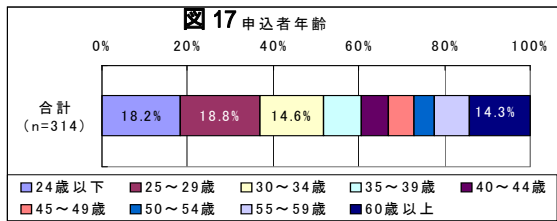
ニュータウン内の府公社住宅 5,385 戸(単身者向け住宅を除く)のうち、2008 年 1 月時点で空き家が 327 戸(6.1%)あるが、うち中層住宅の 4.5 階についてみると 13.3%に上っている。

世帯主年齢の分布をみると、全体の 36.2%が 60 歳以上となっている。団地のタイプ別にみると、バス圏の団地の方がやや高齢化が進んでおり、家賃との関係が想定される(図 12)。

さらに、世帯人員をみると、2人世帯が 40%超、居住年数 5 年未満が 3 割超である(図 13)。

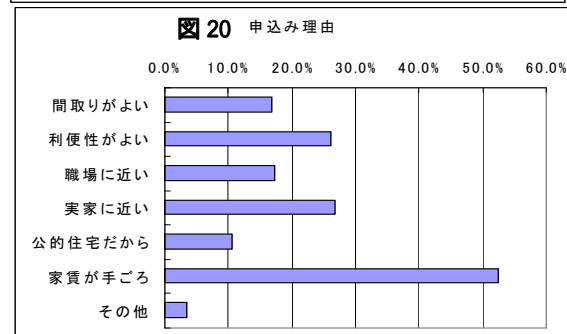
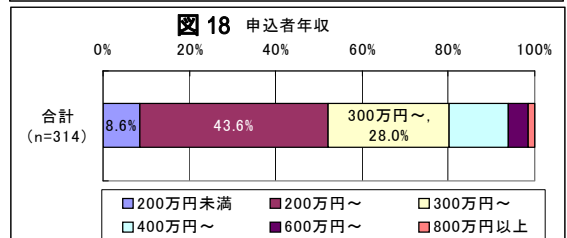
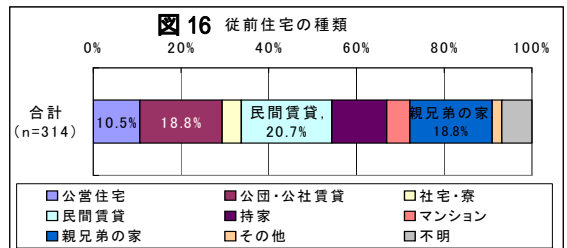
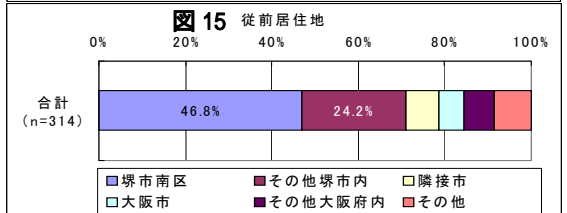
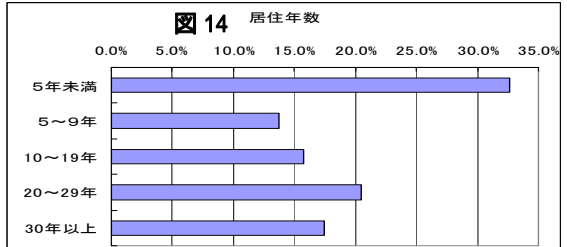
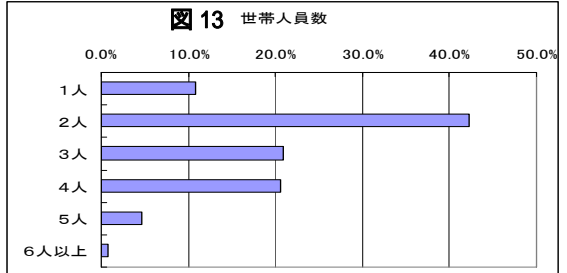
つぎに、新規入居世帯の属性をみると、従前居住地は区内・市内あわせて 3/4、民間賃貸住宅や公団・公社賃貸、親兄弟の家がそれぞれ 2 割程度ずつである。申込者の年齢は 20 歳代が 4 割弱を占めている。ただし、60 歳以上も 14.3%ある。年収は 200 万円台が最多で 43.6%を占めており、公営住宅階層の入居が多い(図 14~18)。

住宅が必要な理由は「結婚」が最も多く、「家賃が手ごろ」なことが申し込みの理由となっている。区内・市内の若い世帯の世帯形成に対応した住宅となっている(図 19・20)。



空き家率	平均家賃
6.9% (14.4%)	3.62 万円
6.0% (12.1%)	4.47 万円
7.8%	3.89 万円
0.4%	4.35 万円
6.1% (13.3%)	

() 4.5階
空き家率



2. 団地居住の実態（団地自治会調査）

2-1 調査対象団地の特徴

調査対象団地は、想定される団地再生手法の観点から、立地条件と団地規模をもとに類型化を行い（表3）、協力の得られた府営住宅13団地、12自治会を4タイプに分類した（表4）。また、同様に都市再生機構住宅（以下、都市機構住宅）3団地、府公社住宅4団地を対象とした（表5）。

表3 調査対象府営住宅のタイプ

規模		団地規模	
		500戸以上	500戸未満
立地条件	駅からバス圏 (1km以上)	A	B
	駅から徒歩圏 (1km未満)	C	D

2-2 調査の概要（自治会長アンケート調査とインタビュー調査）

調査の目的

- ・ニュータウン開発にあわせて建設された公共住宅団地は、建物の老朽化、居住者の高齢化や単身者の増加等の変化、団地コミュニティ意識の変化等が生じており、それに対応した新たな団地居住像を描き、地域の意向をふまえ、再生を図っていくことが必要であると考えられる。
- ・そこで、本調査は、泉北ニュータウンの公共住宅団地（府営住宅・府公社賃貸住宅・都市再生機構賃貸住宅）において、居住者の変化や団地コミュニティ等の実態を把握し、現時点及び、地区の将来の課題を明らかにすることを目的にする。

調査対象

- ・堺市南区自治推進課が把握する団地自治会。調査協力打診に応じてくれた自治会長
- ・アンケート調査
 - 配布：府営16団地、府公社8団地、都市機構5団地、計29団地
 - 回収：府営13団地（12自治会）、府公社4団地、都市機構3団地、計20団地（19自治会）

表4 府営住宅調査対象団地の類型

タイプ	番号	立地 1:駅から1km以上 2:駅から1km未満	建設年度 (初年度)	戸数	住棟型式	備考 特別募集団地
A	1	泉ヶ丘・1	1966	701	中層	
A	2	泉ヶ丘・1	1971	804	中・高層	
A	3	泉ヶ丘・1	1971	1,128	中・高層	
A	4	光明池・1	1972	1,253	中・高層	
B	1	泉ヶ丘・1	1967	430	中層	
B	2	泉ヶ丘・1	1970	479	中層	
B	3	泉ヶ丘・1	1971	270	中層	
C	1	泉ヶ丘・2	1972	605	中層	
C	2	泉ヶ丘・2	1972	555	中層	
C	3	泉ヶ丘・2	1969	1605	中層	
C	4	梅美木多・2	1972	1064	中・高層	
D	1	梅美木多・2	1971	330	中層	
D	2	梅美木多・2	1971	180	中層	

表5 府公社・都市機構調査対象団地

タイプ	番号	立地 1:駅から1km以上 2:駅から1km未満	建設年度 (初年度)	戸数	住棟型式	備考 リニューアル住戸有
公社	1	泉ヶ丘・1	1971	98	高層	
公社	2	泉ヶ丘・2	1972	270	中層	
UR	1	泉ヶ丘・2	1971	1070	中・高層	
UR	2	泉ヶ丘・2	1971	160	中層	
UR	3	梅美木多・2	1973	800	中・高層	

・インタビュー調査

- 府営12団地（11自治会）、府公社2団地、都市機構3団地、計17団地（16自治会）

調査手法

- ・アンケート調査：調査票の郵送配布・郵送回収
- ・インタビュー調査：アンケート調査回答者の中で調査協力が得られた方。訪問による聞き取り
- 調査時期
 - ・2008年1～3月
- 調査項目（アンケート調査・インタビュー調査共通）
 - 団地の住宅や共用施設の状況、住宅・団地・地域に対する評価（住み心地）
 - 転出入者の特徴
 - 団地における自治会活動の実態や変化
 - 周辺地域との交流や必要と思われる居住支援
 - 今後の団地のあり方等に関する意見
 - 回答者の属性

2-3 調査の結果 < 府営住宅 >

まず、府営住宅団地の自治会長を対象とした調査(アンケート・インタビュー)結果をまとめる。

(1) 居住者の変化(退去者と新規入居者)

居住者の属性は、個人情報保護の観点から、自治会として定量的に把握することはほとんどなく、調査対象者(自治会長)が日頃感じていることとして回答してもらった。

それによると、退去者数はあまり変わらないとの回答が多いが、その特徴についてみると、アンケート調査では、「子どものいる若い世帯」「居住年数の短い方」を挙げる団地が多く、インタビュー調査においても「子供のいる若い世帯」「長年居住していた高齢者」「居住年数の短い世帯」「家賃が高くなった世帯」が挙がっている。「高齢者」は死亡や子ども、施設等が要因となっているが、「子どものいる若い世帯」「居住年数の短い世帯」は、持家(マンション、建売住宅等)への住み替えと思われる退去者が多い。また、「家賃が高くなった世帯」としては、所得が伸びる年齢層(30歳代～)や子どもが働き始める年齢層(40歳代後半～)等が該当する。

表6 退去者の特徴

退去者	府営住宅
退去者数	<ul style="list-style-type: none"> ・最近あまり変わらない(A3・C1・C3) 入居と退去は同じぐらいで、空き家の数はあまり変わらない(A4・B3) ・増築した住宅の家賃が高いこと、電車が安いことが要因(A4) ・退去者はそれほど多くない。(C4)
退去者の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・子どものいる若い世帯(A3・B1・B3・C3・C1・C2) 子どもが小学校に入る前に転居(A1)、収入が少しあがれば駅前の2300万円ぐらいの新築マンションに転居(C1) ・長年居住していた高齢者(A3・C3・C4) 単身になり子どものところへ(A3)、高齢者の死亡退去(B3・C2・D1・2)、老人ホーム(D1・2) ・居住年数の短い世帯(A3・C1・C3) 4～5年間で頭金を貯めて退去する世帯(A2) ・中層住棟の4・5階に住んでいた人(B1) 高層住棟でもEVが停止しない階であれば、体の不自由な方や病気の方が退去する(C1) ・家賃が高くなった世帯(A4・A2・D1・2) 自分の所得が増えたり、子どもが働き始めた世帯(A4・D1・2) ・自治会の役員をしたくない人(B3)
転居先の場所や住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・同じ校区内や近隣(A3・A4・B1・) NT 外の建売戸建て分譲(A3・B1) NT 内で細分化した宅地の建売戸建て分譲(A3・B1) ・NT 内の新築マンションへの転居が多い(A4・C1) ・団地内転居、府営住宅への転居もある(A1・C1) ・和泉市の分譲マンション。泉北NTより安い(D1・2) ・自治会活動のない駅前の機構住宅も転居先のひとつ(A4)

図21 退去者の特徴(府営住宅 n=12)

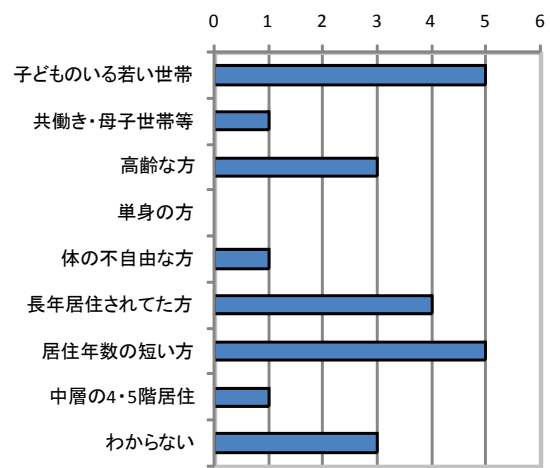


図22 新規入居者の特徴(府営住宅 n=12)

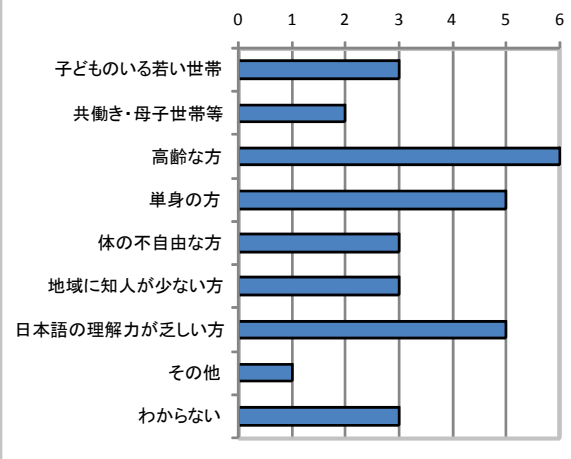


表7 新規入居者の特徴

新規入居者	府営住宅
新規入居者数	・入居者数は変わらない(A3・C1・C3)
新規入居者の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・家族型が多様化した。普通の家族が少なくなった(A3) ・子どものいる若い世帯(A3・C2・C4) ひとり親世帯(A3・C3) ・高齢者(A3・A4・C3) ・単身高齢者(B3・4・C1) 単身者はほとんどが高齢者 ・体の不自由な人・病気の人(A3・A4・C3) ・地域に知人の少ない人、大阪市・府の北部等、遠方から入居(A3・C1・C3)、地縁のない単身高齢者、初めて共同住宅に住む高齢者(C3) ・近くに親や子どもが住んでいる人(A3) ・近くの機構住宅からの住替え(D1・2) ・日本語の理解力が乏しい人(A1・A2・A3・A4・B3・C1・C3) ・生活保護受給者、DV被害者、ホームレス対策、特別募集での入居者 ・住所を得るために入居する人、倉庫代わりに借りる人(A3) ・精神的な病気を持っている人・単身者(C3)
新規入居者をめぐる問題	<ul style="list-style-type: none"> ・新規入居者の情報が自治会に入らないので、自治会への加入案内や支援のしようがない。性別、高齢・身障等の情報がほしい(A3・B1・B3・C1) いつ入居したのかわからない人もいる(C1)、全く地縁のない単身高齢者が突然入居してくるが、すぐに入院する人もいる(A3) ・団地内に整備されたグループホームについては、事業開始時に府から全く連絡・説明がなく、入居後のフォローもない。そのため、近隣の居住者との間でトラブルがある(A4) ・同じ国の人たちの入居が多く、情報伝達が困難。清掃活動に参加しないなど自治会活動に非協力的。ごみ出しのルールや共用庭での野菜作り、音やおいの発生等、団地のルールを守らない。 張り紙を作ったが、言語の種類にあわせ4種類必要(A3) 災害時の対策検討が必要。マナーについて説明したいが集まってもえない(C1) 班長・棟長になったときのコミュニケーションが困る(C2)

一方、新規入居者の特徴をみると、アンケートでは「高齢者」が最も多く、次いで、「単身の方」「日本語の理解力が乏しい方」となっており、それを裏付けるように、インタビュー調査でも、「日本語の理解力が乏しい人」「単身高齢者・高齢者」「体の不自由な人・病気の人」等が上位に挙げられている。

新規入居者をめぐる問題としては、新規入居者の情報が自治会に入らないために、自治会の案内や支援等が行いにくいこと、日本語での情報伝達（居住上のルール等の説明）が困難なこと等が挙げられている。

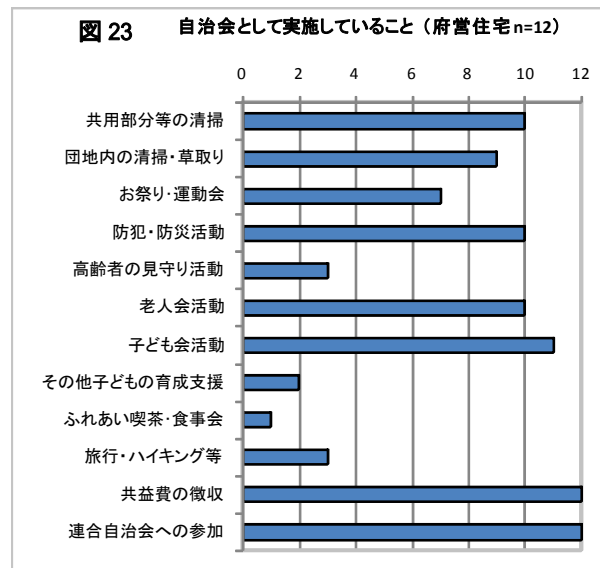
（2）団地自治会活動の実態

府営住宅では、団地管理活動は住民自治によることが原則となっており、団地ごとに工夫をこらした方法で運営を行っている。

自治会の組織は、団地の規模によって異なるが、共通する体制は、階段室（中層住棟）または階数（高層）単位の役員（階段長など）住棟単位の役員（棟長など）役員会（会長・副会長・書記・会計・監査等）というヒエラルキーの他、専門部として、文化・体育、防犯、防災、福祉、広報、婦人、自動車がある場合が多い。それら役員会や専門部の役員は毎年選ばれる階段長や棟長の中から選出され、会長等以外の役員は毎年交代するケースが多い。その他、老人会や子供会が自治会単元に設けられ、自治会等から活動資金の補助がある場合が多い。

大規模な団地の中には、自治会事務員や草刈係等の雇用、防犯カメラの設置・監視等を行っており、コミュニティ運営にスケールメリットを活かしているものもある。

自治会として必ず実施しなければならないのが団地管理活動であり、共益費の徴収（名目は「自治会費」）に始まり、団地内（共用部分や敷地）の清掃、住棟まわりの草取り等を行っている。実際の清掃・草取り活動は、団地ごと・住棟ごとに異なり、居住者全員参加を基本とする団地から、住棟ごとに方法を選択し、草取りやゴミ置き場やダストシュートの清掃等を業者に委託している団



地も多い。この他、団地内の駐車場の管理の一部を公社から受託しており、団地内で利用ルール（空き区画の利用方法等）を定め、その運営を担っている。これら定常的な管理活動以外に、共用排水管の清掃や敷地内の樹木（一部）の剪定や水銀灯・防犯灯の管理等も自治会の仕事となっている。

お祭りや運動会等は、団地単位のものほとんどなくなり、連合自治会として実施されているものに参加するケースがほとんどである。また、ふれあい喫茶や子どもの通学の見守り等も連合自治会として実施しているケースが多い。今回の調査対象団地は連合自治会に加入しているため、すべての団地がその役割の一部を担っており、活動の一体性は強い（役員の兼務も多い）。

この他、高齢者の見守り活動は、個人情報の入手が困難なため、組織的に自治会が実施している団地はなく、階段室や班で自主的に見守ることや、老人会の会員同士で安否を確認する方法により、一部の団地で取り組みがみられる。中には、高齢者が自分でドアに安否を知らせるカードを貼る方法や、敬老会のお祝いを口実に老人会名簿を作成し、安否確認に活用する方法など、工夫をこらしている団地もある。また、集会所で自治会主催のふれあい喫茶を行っている団地もある。

これら自治会の活動の原資となっているのが

居住者から徴収する自治会費と公社からの駐車場管理費等である。自治会費は、業者への清掃等の委託費の額に応じておおむね 800～1,000 円/月程度であるが、中には 350 円/月に据え置いたまま、徴収率が低いために値上げができない団地もあり、団地環境の悪化や自治会活動への支障が出始めている。

(3) 問題となっていること

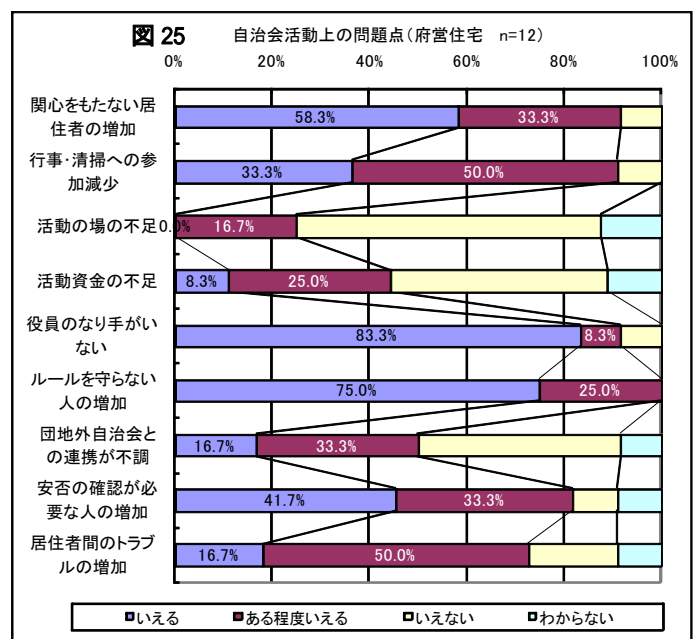
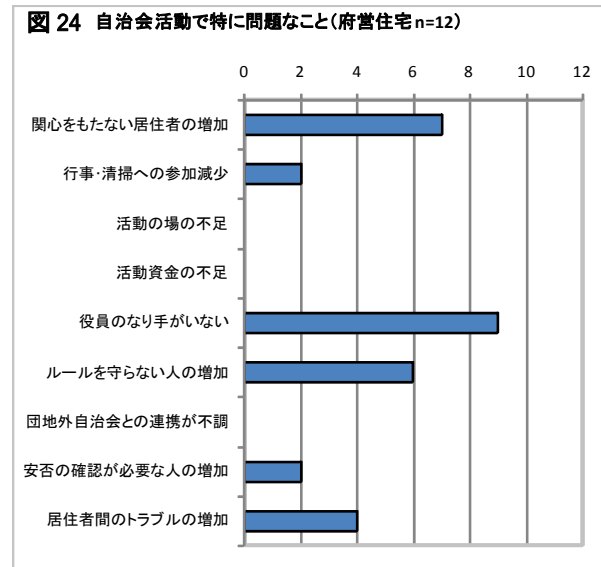
府営住宅では、この 10 数年、居住者の入れ替わりが多く、団地自治会の活動をめぐる問題も多岐にわたっている。

特に、高齢者やひとり親世帯等の増加等から、「役員のなり手がいない」ことが最大の問題となっており、階段長・棟長だけでなく、団地自治会役員も抽選で選ばなければならない状況が広がっている。このため、一部の役員に仕事が集中し、より負担が重くなっている。その背景としては、若い世代を中心に居住年数の短期化が進み、コミュニティの熟成が損なわれていることや、生活にゆとりがなく、自分の生活に追われる居住者が増加していること、近隣住民とのコミュニケーションが容易でない居住者が増加していること等が要因として指摘できる。このため、「団地のことに興味をもたない居住者の増加」につながり、自治会役員の孤立感を強める結果となっている。

さらに、居住者の多様化(ファミリー世帯が減少し、さまざまな居留意識・居住ニーズを持つ世帯の増加)が進み、「団地のルールを守らない人」の増加や「居住者間のトラブルの増加」等、日常生活上の問題も増加しており、住宅管理者の負担増大と同時に、「自治会による解決」を求められるケースが増加している(例えば、ペット飼育、ゴミ出しのルール徹底、空き区画への無断駐車取締り等)。

このため、「安否の確認の必要な人の増加」も気になるが、団地自治会として本格的に対応することが難しくなっている。また、本来、団地居住者同士の親睦を深めるための行事は参加者が減り、子供会活動や老人会活動は世話役を引き受ける人が少ないため低調な団地が多く、その代わり

に連合自治会によるお祭りやふれあい喫茶等に自治会の「親睦機能」をゆだねざるを得ない状況が読み取れる。



2-4 調査の結果 < 府公社住宅・都市機構住宅 >

つぎに、府公社住宅と都市機構住宅(UR賃貸住宅)団地の自治会長へのアンケート調査とインタビュー結果をまとめる。

(1) 居住者の変化(退去者と新規入居者)

居住者の属性は府営住宅以上に、「わからない」が多く、退去者や新規入居者の増減、その特徴等、自治会としてあまり把握がなされていない。

このうち、退去者の特徴についてみると、府営住宅同様、「子どものいる若い世帯」「居住年数の短い方」が多いが、「長年居住されていた方」は少ない。インタビュー調査においては、「転勤者」や「年金生活者」等が挙がり、府営住宅とは異なる傾向を示している。しかし、若い世帯を中心に「住宅を購入する人」は共通している。転居先としては、ニュータウン近辺(和泉市を含む)が多いが、新築マンションや周辺市街化調整区域における小規模な宅地開発により供給される一戸建て分譲住宅等が挙がっている。

一方、新規入居者の特徴をみると、「わからない」を筆頭に分散しているが、「転勤者」「親世帯・子世帯の近居」等が挙がっている。インタビュー調査では、親子が近居するために、子ども世帯が入居(親世帯が入居)したり、高齢者向けに募集される住宅(機構住宅)に高齢単身者が新たに入居してくる等、高齢社会の中で府営住宅や持家だ

けでは対応できない需要を受け止めていることがわかる。その中で、高齢者向け住宅に新規に入居する単身高齢者の増加、自治会に非協力的な入居者、入居者に関する情報がないこと等が問題として挙げられている。

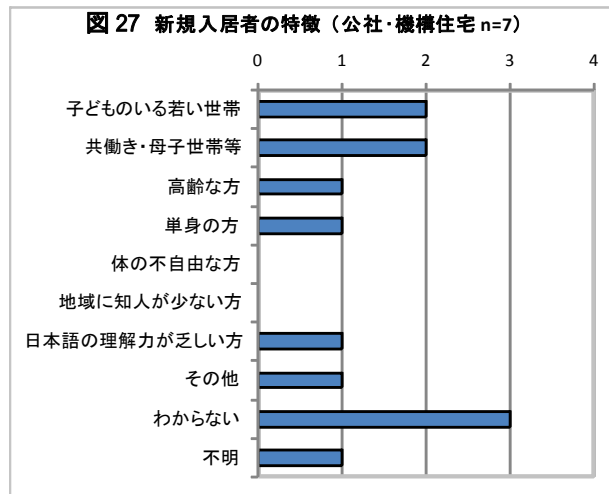
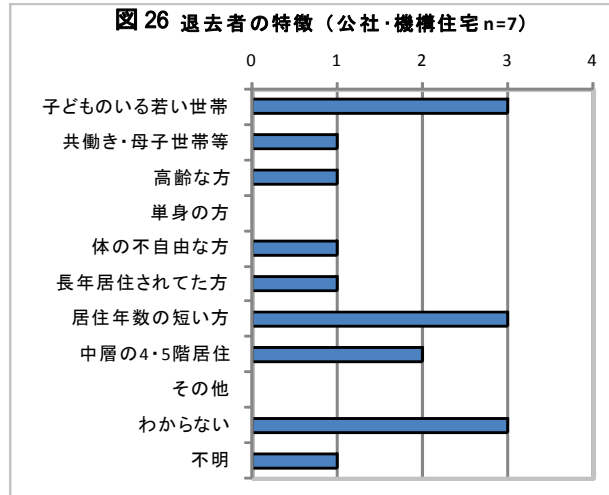


表 8 退去者の特徴

退去者	公社・機構住宅
退去者数	・あまり多くない(UR1・2・3/公社2)
退去者の特徴	・転勤者、子供世帯の近くに転居する人(UR1・2) ・年金生活になった人(UR3) 府営住宅に転居する ・子供のいる若い世帯、入居年数の短い世帯(公社1) ・住宅を購入する人(UR1・2/公社2)
転居先の場所や住宅	・和泉市(UR1・2) ・泉北 NT 内、団地内のリフレッシュ・リフォーム住宅、持家一戸建て・マンション(公社1) ・近所の市街化調整区域の一戸建て建売住宅(公社2) ・府営住宅(UR3)

表 9 新規入居者の特徴

新規入居者	公社・機構住宅
新規入居者数	・変わらない(公社1)
新規入居者の特徴	・転勤者(UR1・2) ・近くに親世帯がいる子世帯(UR1・2/公社1)、親世帯と子世帯が同じ団地内(公社1) ・子供が団地内に住んでいる親世帯(UR3) ・子供のいる若い世帯(公社1・2) ・単身者(UR3)
新規入居者をめぐる問題	・1・2階の高齢者向け住宅に高齢単身者が入居(UR2・3) 持家を処分して入居(UR2) ・入居時期の長い人は団結しているが、新規入居者は自治会に協力してくれない(UR3) ・入居情報がほとんどない(公社1)

(2) 団地自治会活動の実態

公社住宅や機構住宅では、自治会の役割が異なっている。公社住宅は、府営住宅同様、居住者による共用部分の自主管理が行われている。しかし、機構住宅は家賃とともに徴収される共益費を原資に、専門の住宅管理会社による管理が行われており、自治会は居住者の親睦会のような性格を有している。

アンケート調査によれば、「お祭り・運動会」「防犯・防災活動」はほとんどの団地で行われているが、インタビュー調査によれば、団地自治会主催ではなく、連合自治会として実施しているものも含まれている。

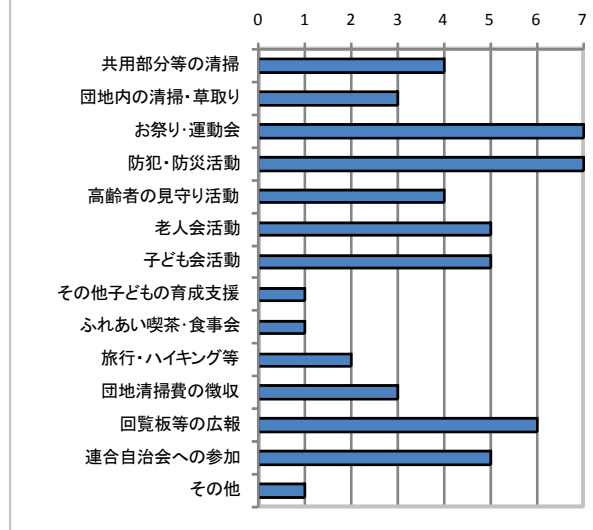
また、インタビュー調査によれば、公社住宅団地では、全世帯が自治会に加入し、団地共用部分や屋外・集会所等の清掃を居住者が定期的（月に1~2度）に行ったり、清掃費を徴収して業者に委託したりしている。また、団地だけのお祭りや運動会、日帰り旅行等を実施して親睦を深めたり、回覧板や新聞の配布等によりコミュニケーションを図っている団地もある。要介護者や車いす利用者の実数を把握している団地もある。

これに対し、機構住宅団地は自治会加入率が10~30%と低く、居住年数の短い世帯だけでなく、長年加入していた世帯も脱会しており、活動基盤が弱くなっている。このため、団地内の活動は限定的であり、お祭り（地蔵盆）や老人会活動があるのは一団地のみで、子供会はすべてなくなっている。小規模な団地(160戸)では、自治会加入者の中の高齢者数、小学生数等を把握しているが、非加入者とのコミュニケーションはとりにくくなっている。

(3) 問題となっていること

つぎに、公社・機構住宅で問題となっていることについてみると、府営住宅と同様に「役員のなり手がいない」や「関心を持たない居住者の増加」「ルールを守らない人の増加」「安否の確認が必要な人の増加」が問題となっている。

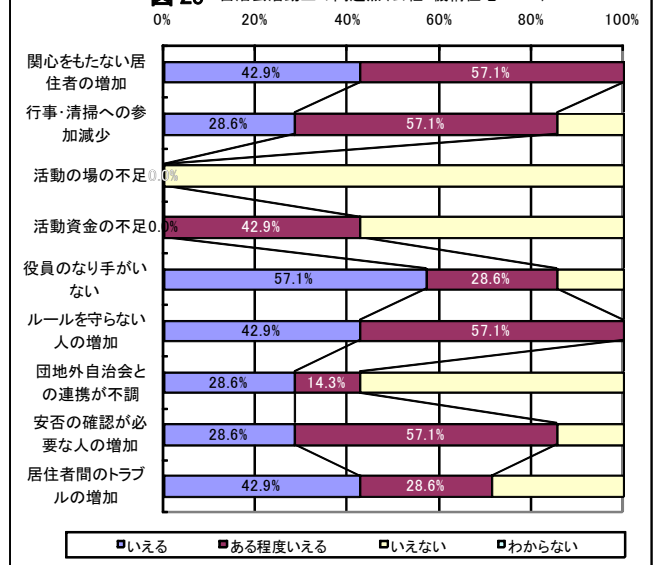
図 28 自治会として実施していること（公社・機構住宅 n=7）



自治会としての役割が公社住宅と機構住宅で異なっているため、問題となることにも違いがあるが、安否の確認や見守りを必要とする居住者の増加は共通して問題となっており、居住者間のコミュニケーションの希薄さがうかがい知れる。

こうした問題に対して、公社住宅団地自治会からは、空家の高齢者向け活用や高齢者向けの改修、仕事ができる作業場の設置等による団地の活性化が提案されている。機構住宅では、まず居住者の自治会への加入を促すことが必要との意見が多い。

図 29 自治会活動上の問題点（公社・機構住宅 n=7）



3 . 居住者の居住実態と意向（居住者アンケート調査）

3-1 調査対象団地の特徴

つぎに、居住者の居住実態・意識・意向を直接把握するため、アンケート調査を実施した。調査対象は、団地自治会調査の4分類（立地と団地規模）に即し、各類型に該当する4団地の府営住宅と機構住宅1団地とした。

なお、Bタイプは隣接する2団地（2自治会）を一体として調査対象とする。また、Dタイプは2団地であるが自治会は1つであるため、1団地とし、調査対象とする。

調査対象団地の概要は表10の通りである。

3-2 調査の概要

調査の目的

- ・本調査は、泉北ニュータウンの公共住宅団地（府営住宅・府公社賃貸住宅・都市再生機構賃貸住宅）における居住者の居住実態や意識、今後の居留意向を把握し、現時点及び、地区の将来の課題を明らかにすることを目的にする。

調査対象・調査方法

- ・2-1において抽出した4タイプの府営住宅(6団地)と都市機構住宅1団地の居住世帯を対象とする。
- ・調査票の配布数は、各団地の住戸数の1/2とし、住棟を無作為に選び、郵便受けに直接配布する（ポスティング）。明らかに空き家とわかる郵便受けには配布せず、他住戸に配布する。
- ・回収は郵送とする。
- ・全体で配布数は1,849票、回収は312票（回収率16.9%）である。

表10 居住者アンケート調査対象団地

種類	団地 類型	立地 1: 駅から1km以上 2: 駅から1km未満	建設 年度 (初年度)	住戸数 (戸)	備 考
府 営	A	泉ヶ丘・1	1971	1,128	
	B	泉ヶ丘・1	1971	270 433	
	C	泉ヶ丘・2	1967	555	
	D	梅・美木多・2	1971	330 180	
機 構	c	梅・美木多・2	1973	800	

特別募集団地(府営)

表11 居住者アンケート調査票 配布回収状況

種類	団地 類型	住戸数(戸)	配布数	回収数	回収 率
府 営	A	1,128	564	88	15.6%
	B	703 (270+433)	352	65	18.5%
	C	555	278	56	20.1%
	D	510 (330+180)	255	38	14.9%
	府営 合計	2,896	1449	247	17.0%
機 構	c	800	400	65	16.3%
合計		3,696	1,849	312	16.9%

3-3 調査結果 < 団地タイプ別 >

(1) 回答者の属性

居住者の属性を団地タイプ別にみる。

まず、世帯主年齢についてみると、府営住宅では65歳以上の回答が多く、全体の6割程度を占めているが、機構住宅では30歳代の回答も多い。団地タイプ別では府営Aや府営Cで高齢者の回答が多い。

世帯構成をみると、府営住宅全体で単身が37.1%を占め最も多く、ついで2人(27.8%)である。夫婦と子どもはわずか17.6%に過ぎない。機構住宅も同様に単身が35.4%と最多であり、夫婦のみとあわせると回答者の2/3が1~2人の世帯となっており、いずれも小世帯化が顕著である。団地タイプ別にみると、府営Aで単身の比率が高く、53.4%と過半を占めているのに対し、府営Cでは21.8%に過ぎず、夫婦のみの比率が高くなっている。

つぎに、主な働き手の職業をみると、無職(年金生活)が府営住宅の47.3%を占めており、正規雇用や自営業はあわせて2割程度である。パートやアルバイト等、不安定な雇用条件の世帯も多い。団地タイプ別にみると、世帯主の年齢層が若干若い府営Dでは、パート・アルバイトの比率が高くなっている。

一方、機構住宅では43.1%が会社等に勤務するサラリーマンであるが、無職(年金生活)も36.9%と多い。

図30 団地タイプ別 世帯主年齢

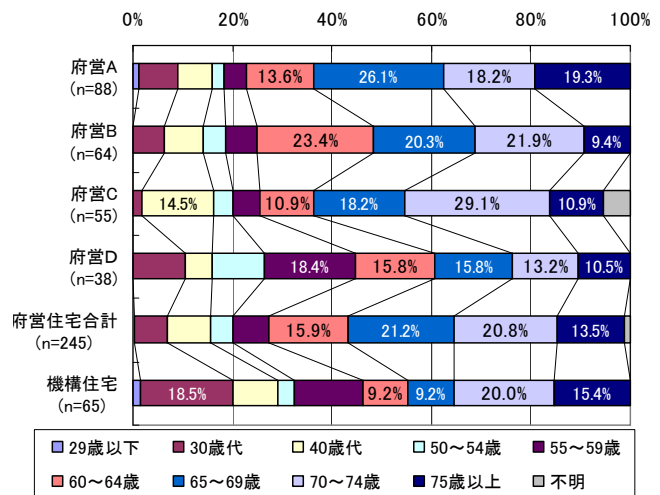


図31 団地タイプ別 世帯構成

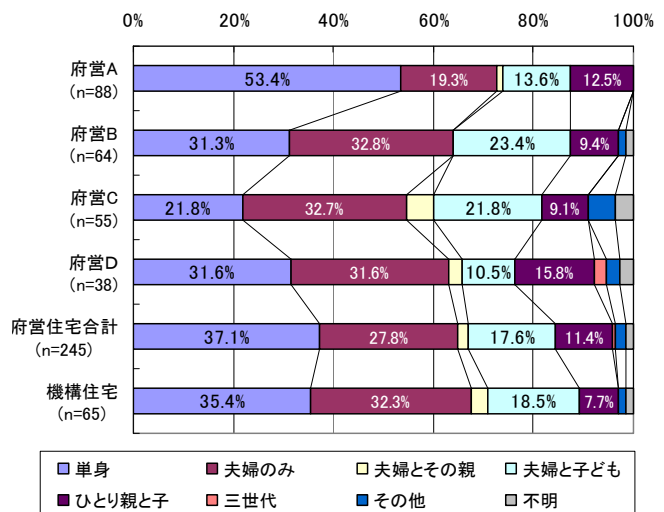
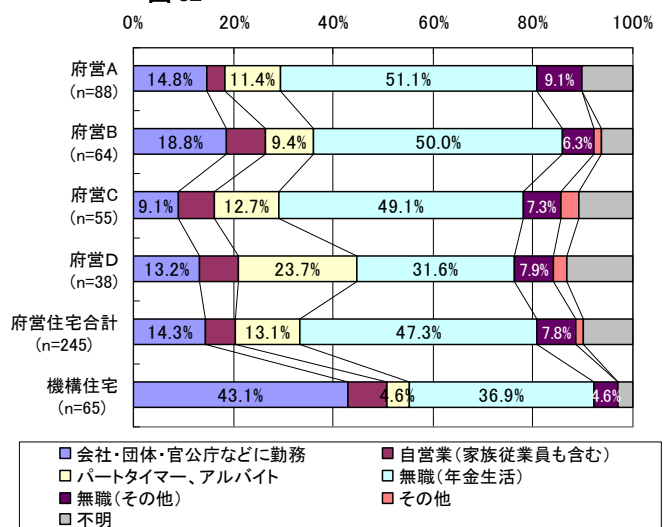


図32 団地タイプ別 主な働き手の職業



(2) 入居経緯

現住宅入居までの経緯についてみると、府営住宅の調査回答者全体は1979年までに入居した世帯が多い。団地タイプ別には、府営A（特別募集団地）に2000年以降入居した世帯が多く、府営Bや府営Dは、長期居住の世帯の回答が多い。

機構住宅についてみると、府営住宅合計よりも居住年数の短い世帯が多く、2000年以降に入居した世帯の回答が4割超となっている。

従前の居住場所をみると、府営住宅の調査回答者合計では、堺市内やニュータウン内合計53.9%を占めており、その他大阪府内、大阪市の順になっている。団地タイプ別にみると、府営Cにニュータウン内からの住み替え世帯が多く、30.9%となっているのに対し、府営Aはその他大阪府内が25.0%を占めている。一方、機構住宅の調査回答者にはニュータウン内からの住み替え層が少なく、堺市内（ニュータウン外）24.6%やその他都道府県の23.1%等の比率が高くなっている。

従前住宅の種類をみると、いずれの住宅も民間賃貸住宅からの住み替えが4割程度を占めているが、府営住宅の調査回答世帯には公営住宅から住み替えてきた世帯の比率が多く、特に駅までの距離に近い府営Dでは36.8%を占めている。これに対し、機構住宅には民間賃貸住宅について、持家からの住み替えも27.7%と多く、また機構住宅等からの住み替えも23.1%を占めているが、公営住宅からの住み替えは少数である。

現在の住宅を選択した理由をみると、府営住宅の調査回答者に最も多いのが「家賃」55.9%であり、ついで「住宅・周辺環境のよさ」「入居しやすさ」の順になっている。団地タイプ別にみると、「家賃」は府営Aに、「住宅・周辺環境のよさ」は府営Dに多い。また、機構住宅の調査回答世帯の選択理由は多様であり、「親や子どもの近く」「入居のしやすさ」等が府営住宅よりも多い。

図33 団地タイプ別 入居年

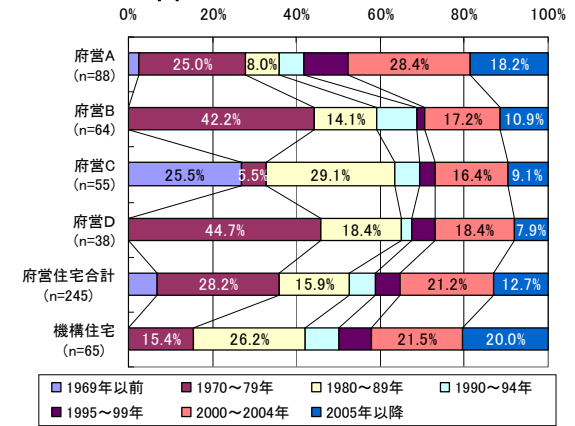


図34 団地タイプ別 従前の居住場所

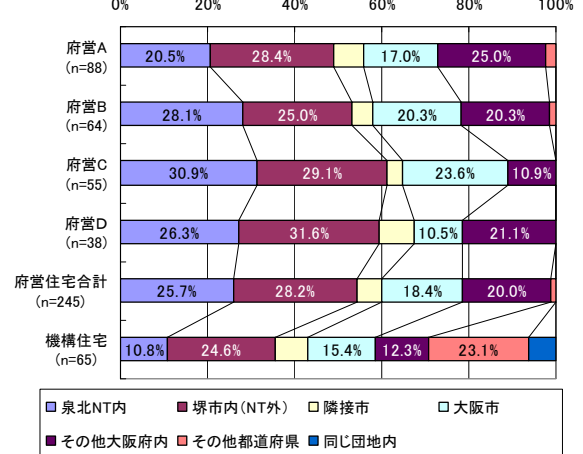


図35 団地タイプ別 従前住宅の種類

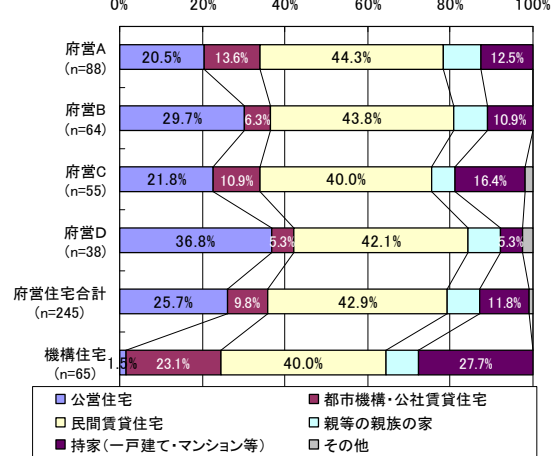
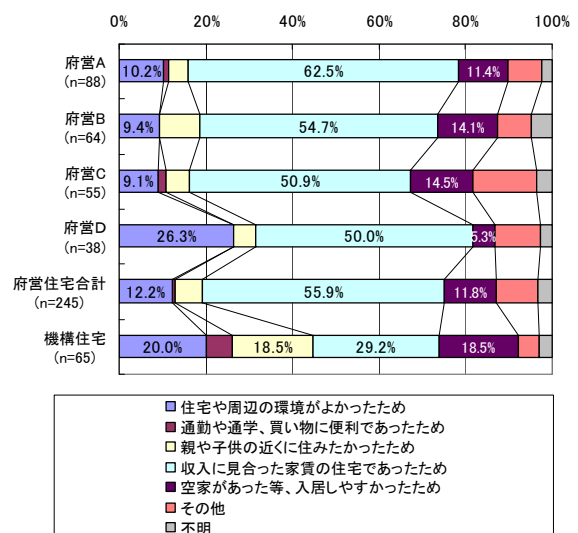


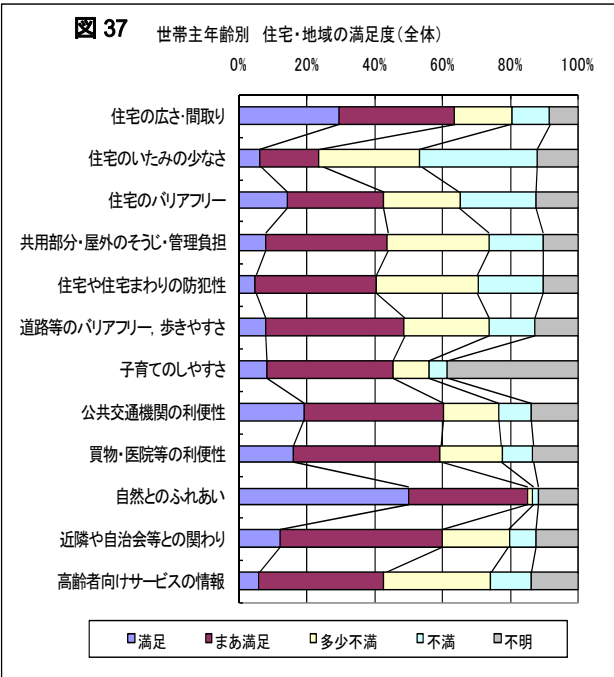
図36 団地タイプ別 住宅選択理由



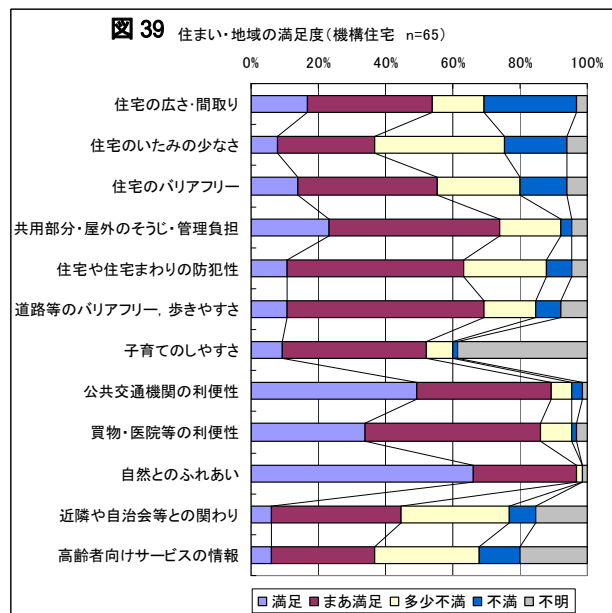
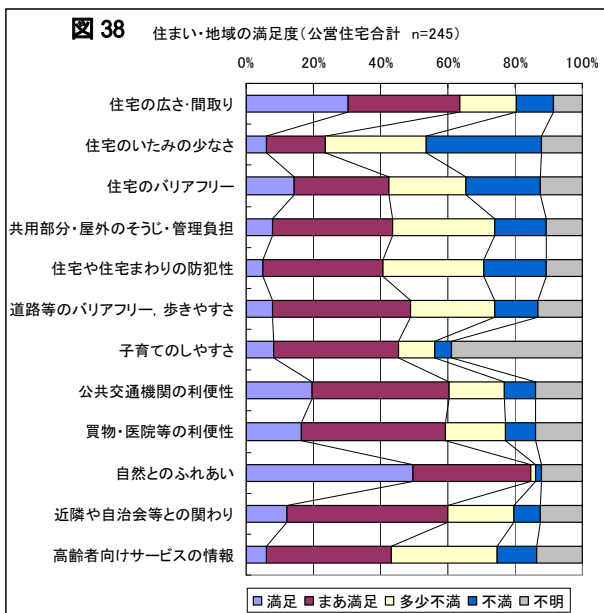
(3) 住宅・住環境・地域に対する評価

つぎに、住宅や住環境、地域に対する居住者全体（府営+機構）の評価を「満足度」でみると、「自然とのふれあい」に対しては、8割以上が満足・まあ満足と回答しており、評価は高い。一方で、「住宅の広さ・間取り」「公共交通機関の利便性」「買物・医院等の利便性」となっている。逆に「住宅のいたみの少なさ」に対する不満が最も多く、「住宅のバリアフリー」「住宅や住宅まわりの防犯性」「高齢者向けサービスの情報」の不満もやや多い。

これを住宅の種類別にみると府営住宅(公営住宅 回答者=245)では、世帯規模が縮小し、かつ、一室増築や2戸1などの改善済みの住戸が約半数を占めていることから、住宅の広さに対する満足度は高い。また、府営住宅等の集合住宅は、近隣センターに隣接して立地していることから、生活利便性に対する不満はそれほど多くない。一方、「住宅のいたみ」に対しては、不満を感じている世帯が最も多く、ついで、「住宅のバリアフリー」「住宅や住宅まわりの防犯性」「共用部分や屋外のそうじ等の管理負担」等となっている。



一方、機構住宅（回答者=65）の居住者の評価をみると、「まあ満足」が多く、全般的に府営住宅居住者よりも評価は高いが、「住宅の広さ」「近隣や自治会等との関わり」「高齢者向けサービスの情報」等はやや低い。



(4) 居住意向

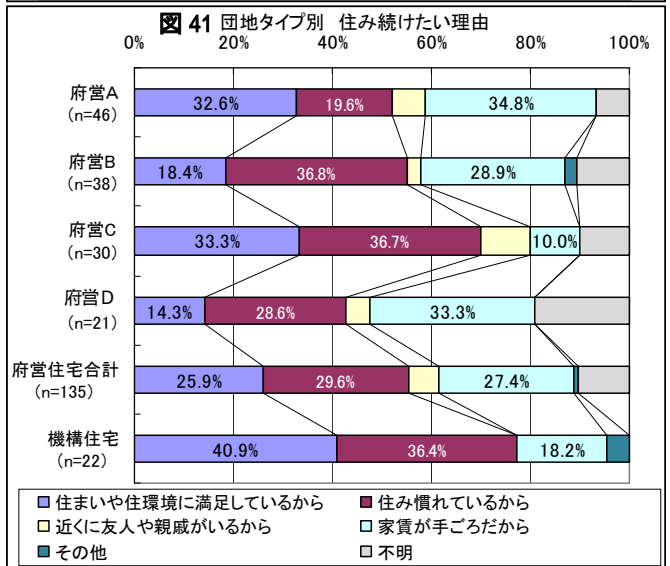
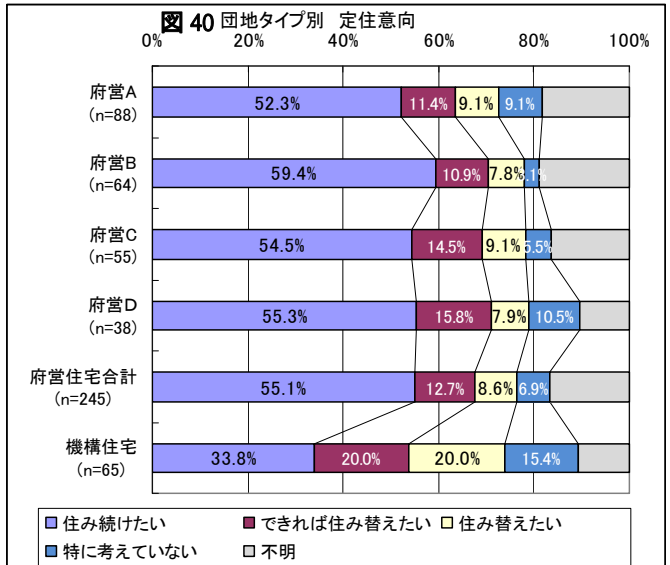
現住宅への定住意向についてみると、府営住宅居住者合計の 55.1%、機構住宅居住者の 33.8%が「住み続けたい」と回答している。府営 B が最も定住意向が強い。

一方、「住み替えたい・できれば住み替えたい」は機構住宅居住者に多く、約 4 割を占め、「住み続けたい」を上回っている。

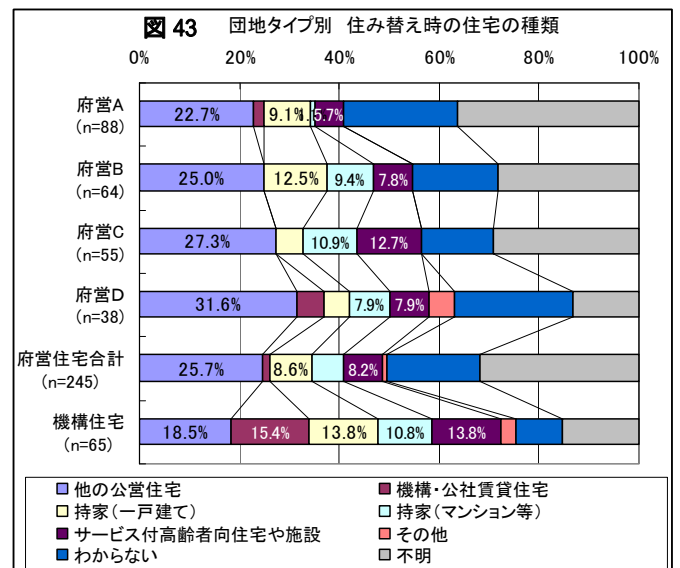
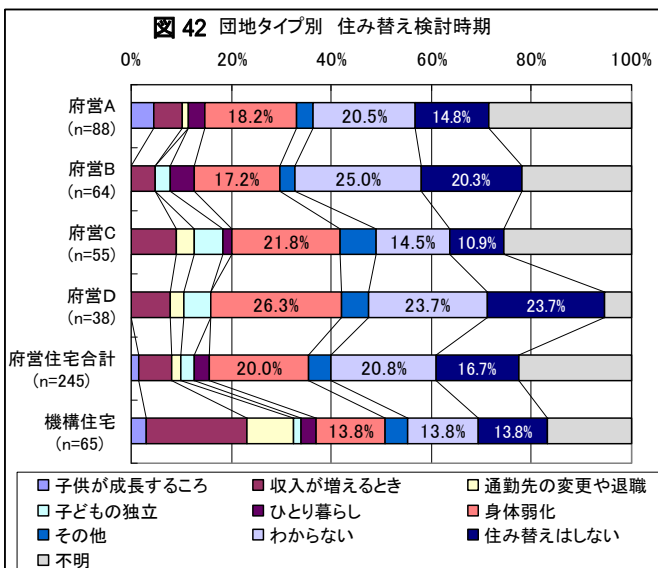
つぎに、住み続けたい理由をみると、府営住宅居住者は「住み慣れているから」や「家賃が手ごろだから」の比率が高い。しかし、機構住宅では「住まいや住環境に満足しているから」が 40.9%を占め、「住み慣れているから」も 36.4%と多く、現在の居住に満足しているために定住を希望していることがわかる。

さらに、もし住み替えるとした場合の住替え検討時期をみると、府営住宅合計では「身体弱化」が 20.2%と多いが、「わからない」や「不明」も同じ程度多い。この中で、「住み替えはしない」と回答している比率が高いのが府営 D 団地であり、現在の住宅が「終のすみか」として認識されていることがわかる。

一方、機構住宅では「収入が増えるとき」の比率が最も高く、「ひとり暮らし」や「身体弱化」は、住替え検討のきっかけとは認識されていない。



住み替え時の住宅の種類をみると、「不明」が最も多く、具体的な住み替えイメージを持っていないことがわかる。「終のすみか」



(5) 団地再生に向けた要望

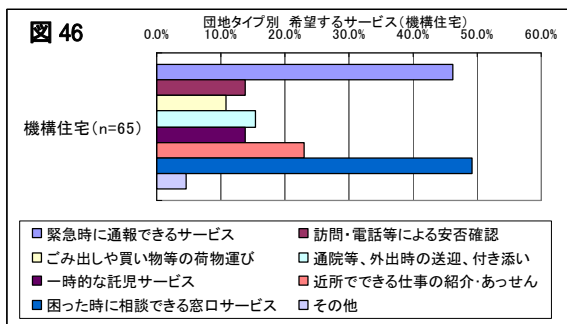
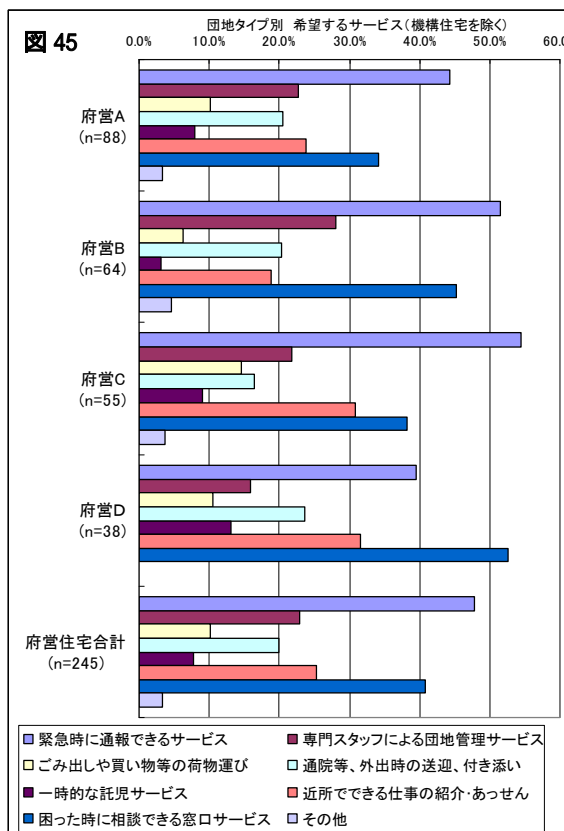
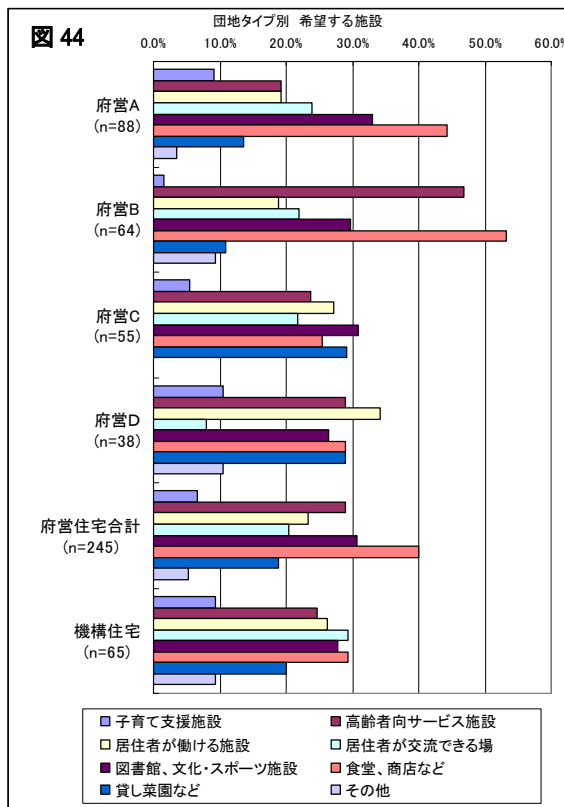
団地再生に向けた居住者の意向についてみる。

団地の中や近くにあればいいと思われる施設についてみると、府営住宅合計（回答者 = 245）では、「食堂、商店等の便利施設」「図書館、文化・スポーツ施設」「高齢者向けサービス施設」「居住者が働ける施設」の順で希望が多く、いずれも20%を超えている。団地別にみると、駅から遠い府営Bでは「食堂、商店等の便利施設」や「高齢者向けサービス施設」の希望が多く、駅まで徒歩圏の府営Cや府営Dでは「働ける施設」「貸し菜園」等の希望がやや多い。

一方、機構住宅は府営住宅居住者よりも希望率の高い施設はないが、「居住者が交流できる場」の比率がやや高くなっている。

つぎに、府営住宅について、あればいいと思うサービスについてみると、「緊急時に通報できるサービス」や「困ったときの相談窓口」の比率が各団地とも高く、シルバーハウジングの生活援助員（LSA）のようなサービスが求められている。「近所でできる仕事の紹介」「専門スタッフによる団地管理サービス」等の希望も多い。

また、機構住宅居住者も同様に、「困ったときの相談窓口」「緊急時に通報できるサービス」等が多く、半数弱程度の回答者が希望している。



4. まとめ

以上のような実態把握をもとに考察を行う。

人口・世帯の変化

本研究の対象となった公共賃貸住宅団地は、泉北ニュータウンの住宅地の中で、1995年以降、最も人口減少が顕著な地区である。その人口減少の特徴を分析すると、小世帯化によるところが大きい。それは、住み続けながら世帯が縮小している持家一戸建て地区とは大きく異なっている。

府営住宅団地は1960年代後半から1970年代前半に建設されたものがほとんどであるが、空家率は団地ごとにばらつきがあり、平均は10%程度となっている。常時空き家が多い団地（駅からの距離の遠い大規模団地）では、「空き家特別募集団地」に指定されており、緊急度の高い世帯の入居が進められている。

入居世帯について既存資料をもとに特徴をみると、1995年から2007年の間に入居した世帯が全入居世帯の約1/2を占めていることから、入居者の経年による変化（例えば、子どもの成長による独立等）以外に、その間の転出世帯と転入世帯の差が、今日の人口変化の大きな要因となっているものと思われる。すなわち、「家賃が上がる」成長期のファミリー世帯の転出超過と、「家賃が手ごろ、入居しやすい」ために転入してくる住宅困窮世帯（単身高齢者や母子・父子世帯等、世帯人数の少ない世帯）の転入超過が人口減少の留意すべき要因であると考えられる。

また、年齢別変化をみると、2007年時点の入居者の高齢化率は20.9%であるが、定住居住世帯の高齢化と新規入居高齢者の増加の両面で高齢化が加速している。

一方、府公社住宅は、50歳代を中心に多様な年齢層が居住し、20～30歳代で年収200～300万円台の入居申込者も多いが、ストック全体では、小世帯化（2人世帯が最多）、定住世帯の高齢化があり、若年層の居住期間が短い傾向は府営住宅と共通している。

団地居住の実態

つぎに、団地における居住状況を自治会の立場からみると、府営住宅では居住世帯の多様化（高齢者やひとり親世帯等の増加、日本語を理解できない居住者の増加等）が進み、従来の子育て世帯を中心とした団地コミュニティが維持できなくなりつつある。特に、自治会による団地共用部分の管理活動が一部の自治会役員に集中していること等から役員のなり手が限られ、また居住者の共同生活への関心も薄れている。居住者同士の親睦を深め、相互扶助を促す等、団地コミュニティがこれまで有していた地域力は急速に低下している。このため、例えば、ひとり暮らしの高齢者に対する団地ぐるみの見守り活動等の課題までは対応できていない。

しかし、中にはスケールメリットを活かした積極的な自治会運営や、老人会活動等と一体となった地域活動等、工夫をこらしている団地もあるが、そうした取り組みに関する情報等を自治会同士で交換するようなネットワークは築かれておらず、問題を地域で共有するには至っていない。

一方、府公社住宅団地の中には、自主管理のよさを活かし、コミュニティづくりに発展させている団地もあるが、都市機構住宅団地では自治会加入率が低く、居住者の高齢化とともに活動が縮小・停滞する傾向がみられる。

居住者の居住実態と意向

最後に、居住者の居住実態や意向についてアンケート調査により把握したが、回収率は全体で16.9%と低く、特に若年層の回答が少なかった。団地に対する関心の低さが浮き彫りとなっている。その中で特徴的なことは、団地間の差異の多さである。その要因については、分析に必要な情報は入手し得なかったが、全体の傾向として、入居年数の短い団地と長い団地に分かれ、駅から遠い大規模団地（Aタイプ）は居住年数が短く、ニュータウン外から入居する単身世帯が多い。これに対し、同様に駅から遠いBタイプは居住年数の長い回答者が多く、定住意向も強く、同じような

立地であっても団地の規模により、居住意向に違いが生じる可能性があり、コミュニティの成熟度と関係があるものと推測される。また、駅に近い団地（Dタイプ等）は居住年数が長い世帯の比率がやや高く、ニュータウン内、公営住宅から住み替えている世帯が多い。

また、府営住宅居住者全体では定住意向をもつ世帯が5～6割占め、「終のすみか」になる可能性が高いのに対し、機構住宅は65歳以上の回答者が半数程度であったにもかかわらず、定住意向を持つ居住者は全体の1/3程度と少なく、住み替え先の希望も多様化している。

このような条件の中、居住者は生活利便施設や文化・スポーツ施設の他、「働く場所」「高齢者向けサービス施設」等が団地の中や周辺にあればよいと思っている。また、緊急時の通報サービス、困ったときの相談窓口等、高齢者の自立生活を支えるためのシルバーハウジングに付帯するようなサービスを求めており、世代を超えて、不安定な生活を支える仕組みが求められているものと思われる。

泉北ニュータウンにおける公共住宅団地の実態調査報告書

大阪市立大学 都市研究プラザ 佐藤由美

創造都市研究科 矢作 弘

(現) 都市研究プラザ特別研究員、龍谷大学政策学部

〒558-8585 大阪市住吉区杉本 3-3-138

tel. 06-6605-3444

E-mail y-sato@ur-plaza.osaka-cu.ac.jp

本レポートは文部科学省グローバル COE プログラム「文化創造と社会包摂に向けた都市の再構築」の成果の一部として発行したものである。