

## 共用スペースの活用による高層高密度団地の活性化に関する研究

主査 小池 孝子\*1

委員 定行 まり子\*2, 井本 佐保里\*3

本研究は、市街地に1960-70年代に建てられた高層高密度団地の共用スペースに着目し、団地活性化の方策について考察を行うものである。これらの共用スペースのうち住棟1階部分については、築後30-40年が経過する中で時代ごとのニーズに合わせてその機能を変えているが、特に子ども施設への転用が多くみられる。団地の空間環境は子どもの遊び場に適しており、共用施設の役割が居住者だけのものから団地周辺地域のものへと変化していることから、少子高齢化が進む中でも子ども施設への転用は続いている。一方、居住者も子ども施設が存在が団地に活気を生むと評価しており、空店舗増加等、荒廃化が進む団地において、今後子ども施設が団地再生、地域コミュニティ発展の核として役割を果たすことが期待できる。

キーワード : 1) 市街地, 2) 高層高密度団地, 3) 共用空間, 4) 転用, 5) 子ども施設

### Utilization of Common Spaces for Regenerating High Rise Housing Complexes

Ch. Takako Koike

Mem. Mariko Sadayuki, Saori Imoto

In high density housing complexes constructed in the 1960-70's, the functions of common facilities are changing their functions. There are many spaces which changed into the facilities for child care because the environment of the complexes are appropriate for children, and the users of the facilities have been increasing in the surrounded area. On the other hand, the residents consider that the facilities for children provide vigor and prosperity. It is expected that the facilities for children will play important role in regenerating housing complexes and developing community.

#### 1. 高層高密度団地の特徴と本研究の位置づけ

##### 1.1 研究の背景と目的

1960-70年代、高度経済成長に伴う都市への人口流入を背景とし、都市部では大型工場の跡地を利用した面開発等による高層高密度団地の建設が相次いだ。これらは住宅不足の解消を第一目的として計画されており、現代の基準から見れば狭小な住戸が中心となっている。その一方、共用空間には店舗や地域施設、集会所に加え、豊かな屋外空間が計画され、保育所、幼稚園や小学校など多くの子ども施設が計画された。

築後30-40年を経た現在、居住者の少子化・高齢化が進み、また、空き店舗の増加が大きな問題となっている。都市再生機構によれば、1965年以降に建設した団地は建て替えを行わず、順次リニューアルを進めていく方針であるという。このことから、今後は市街地の高層高密度団地の再生は大きな課題となっていくと考えられるが、その際、一足先に改修が進められている低層団地とは違う視点からの切り口が必要となってくると考えられる。

本研究では、高層高密度団地について、市街地に立地するという点、子どもの為に果たす機能、の2点に着目して調査を行った。建設当初から現在までの30-40年間の都市やライフスタイルの変化と共に、高層高密度団地の共用空間がどのように機能を変化させてきたのか変遷を明らかにする。その上で、現在少子化が進み子育て支援の重要性が問われている中、市街地の高層高密度団地の存在意義を問い、今後団地が果たすべき役割を検討するものである。

##### 1.2 論文の構成と研究方法

本論文では東京・神奈川・埼玉・千葉に建設された高層高密度団地の計画時から現在の共用空間の機能転用の流れを明らかにする。その中で大きな特徴を持つ子ども施設への転用に着目し、設置の経緯と、時代の変化の中での役割の変化について考察を行う。同時に、子ども施設の利用者による団地環境への評価から地域の中で団地が果たす役割を明らかにする。また、団地の居住者による子ども施設への評価を明らかにし、今後の課題について具体的に検討する。

\*1 日本女子大学大学院人間生活学専攻博士課程後期

\*2 日本女子大学家政学部住居学科 教授

\*3 藤木隆男建築研究所

表 1-1 調査概要 高層高密度団地併設の子ども関連施設調査

団地名	施設名	ヒアリング調査		観察調査
		回答者	調査年月	調査年月
王子5丁目団地	さくらだ幼稚園	施設長	2006年9月	2006年11月
	さくらクラブ	施設長	2006年12月	—
	桜田北保育園	施設長	2006年10月	2006年11月
大島6丁目団地	ひよこ保育室	施設長	2006年9月	2006年10月
	大島6丁目共同学童クラブ	指導員	2006年10月	2006年10月
	こぼと幼児教室	施設長	2006年10月	2006年10月
	大島6丁目団地自治会	会長、副会長他	2006年10月	—
	大島第三保育園	施設長	2006年12月	—
北砂5丁目団地	どんぐり保育室	施設長	2006年10月	2006年11月
	北砂5丁目共同学童クラブ	施設長	2006年9月	2006年11月
	小名木川第二保育園	施設長	2006年12月	—
	なでしこ幼稚園	施設長	2006年12月	—
	朝霞浜崎団地	施設長・理事長	2006年10月	2006年10月
朝霞浜崎団地	朝志ヶ丘放課後児童クラブ	施設長	2006年12月	—
	つくしの家保育室	施設長	2006年10月	—
大島4丁目団地	大島第二保育園	施設長	2004年10月	2004年11月

2. 調査対象団地の特徴

2.1 開発形式・敷地規模による調査対象団地の分類

東京、神奈川、千葉、埼玉の市街地に位置する線開発<sup>注1)</sup>または面開発<sup>注2)</sup>、かつ共用空間に店舗又は地域施設を持つ旧公団による高層高密度団地 29 団地を対象とする。それらを「開発形式」「敷地規模」の2点から表 2-1 (凡例は3頁) に示す3グループに分類した。

2.2 グループの特徴

分類を行った各グループによって、A. 設置施設 B. 共用空間の転用回数 C. 空き店舗率においてその特徴に差があることが確認された。

表 2-1 調査対象団地一覧

分類	規模	団地名	管理開始年	戸数(戸)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	A 設置施設(調査時)			配置図例
						子ども施設	高齢者施設	店舗	
線開発	小規模(25000m <sup>2</sup> 未満)	子母口団地	1970	164	6600	—	—	ス1	
		浦和白幡団地	1972	337	7000	—	—	ス1	
		青葉台駅前団地	1967	385	7400	—	—	食2、物4、サ4、医1	
		南六郷1丁目団地	1977	300	11000	児	—	—	
		磯子3丁目団地	1972	671	11000	—	—	食9、物3、サ3、医3、楽4	
		朝霞膝折団地	1973	412	13600	—	—	ス1、物2	
		井土ヶ谷東団地	1971	825	15700	—	—	ス1、食1、サ2	
		金沢文庫団地	1968	623	16000	—	—	ス2、食11、物21、サ6、医3	
		本郷台駅前団地	1974	897	20000	—	—	ス1、食4、物6、サ2、医2、金2	
		面開発	大規模(25000m <sup>2</sup> 以上)	大島7丁目団地	1973	520	11600	学、児	
北砂7丁目団地	1977			702	17400	児	—	—	
天王町団地	1977			825	18800	保	—	医2	
赤羽北2丁目団地	1977			517	22200	保、幼、学	デ	サ2、医1、金1	
橋本4丁目団地	1978			364	23800	—	—	食2、サ3、他1	
日の出町団地	1968			764	23800	—	在2、E	食1、サ4、医1	
南六郷2丁目団地	1970			1118	27500	—	—	食3、物7、サ3、医2、金2	
野菊野団地	1975			746	27900	保、学、児	デ、老	食1、サ2、医3、金1	
朝霞浜崎団地	1976			976	29500	保、学2	—	ス1、物1、サ2、医4	
立花1丁目団地	1974			1589	39600	学、児	—	金1	
大島6丁目団地	1971	3182	83400	保2、学2	デ	ス1、食3、物14、サ6、医4			
大島4丁目団地	1969	2514	87200	保2、学、子	在、デ、E	ス1、食7、物12、サ4、医5			
大谷田1丁目団地	1977	1461	67500	保3、学2、児	老	ス1、食4、サ2、医2、金2			
川口芝園団地	1978	2454	90700	保、幼	—	食4、物6、サ3、医4、金2			
北砂5丁目団地	1977	2781	94000	保3、幼、学2、児	デ	食4、サ5、医4			
豊島5丁目団地	1973	4959	136900	保3、学2、児	在	ス1、食5、物16、サ4、医7、金2			

表 1-2 調査概要・高層高密度団地併設の子ども関連施設調査

自治体	部署	調査年月
朝霞市	児童福祉課	2006年12月
	子ども家庭部児童課	2006年12月
江東区	子ども家庭部保育課	2006年12月
	子ども家庭部子育て支援課	2006年12月

表 1-3 施設利用者・居住者へのアンケート調査

団地名	調査対象者の通う施設	配布件数	配布方法	回収方法	回収件数	回収率
北砂5丁目団地	小名木川第二保育園	113	各園の保育士によって保護者に配布	各園の保育士によって回収	33	29.2%
	大島第三保育園	102			34	33.3%
大島6丁目団地	こぼと幼児教室	60	—	—	30	50.0%
大島4丁目団地	大島第二保育園	91	—	—	36	39.8%
北砂5丁目団地	北砂5丁目共同学童クラブ	22	子どもに直接回収	その場で直接回収	22	100.0%
大島6丁目団地	大島6丁目共同学童クラブ	30	—	—	30	100.0%

団地名	調査対象	配布件数	配布方法	回収方法	回収件数	回収率
大島4丁目団地	大島4丁目団地居住者	497	訪問による配布	訪問・郵送による回収	351	70.6%



図 2-1 調査対象団地一覧

**A. 併設施設** 線開発の団地のほとんどが店舗のみで構成されているのに対し、面開発の団地は規模に関わらず子ども施設を併設しているものが多く、特に面開発×大規模の団地には複数の子ども施設が併設されている。屋外空間については、線開発の団地には広場を持たないものがみられるが、面開発のものは規模に関わらず広場を有しており、特に大規模のものは公園、緑地、グラウンドが一体的に計画され豊かな屋外空間となっていることが特徴となっている。

**B. 共用空間の転用回数** 線開発の団地では殆ど転用がみられず、現在まで店舗が存続し続けていることが分かる。一方、面開発の団地では転用が繰り返されており、特に面開発×大規模のものでその傾向が強い。転用のパターンを見ると、子ども施設への転用が非常に多いことが確認できる。店舗については他機能に転用されているものが多く、店舗数は減少している。

**C. 空き店舗率** 調査時点（2006.5-8月）での空き店舗率を見ても、線開発のものと、面開発×大規模なものでは大きな差が確認できる。面開発×大規模な団地では空き店舗が多く深刻な状況となっており、今後これらテナントをどのように活用し団地の活気創出を図るかが重要な問題になると考えられる。都市再生機構も、空き店舗対策として2004年にチャレンジスペース

事業（特定の空き店舗を半年間無料で貸し出し、その後継続・撤退を決定するシステム）を本格始動したが、チャレンジスペース実施団地の多くが表2-1に示したように面開発×大規模のものとなっている。この事業では子ども施設や高齢者施設の誘致を目標の1つに掲げており、都市再生機構が、商業店舗が成り立ちにくくなった面開発×大規模団地において、店舗の代替として子ども施設に着目していると推察される。

**2.3 グループごとの地域での役割の違い**

駅前や幹線道路に立地し、人通りが多くアクセスのよい線開発団地は、店舗によって団地の賑わいが創出されている。一方、主に住宅地に位置し広い屋外空間を持つ面開発団地においては、アクセスのしにくさから店舗が成立しにくい状況となっている。面開発団地では子ども施設へと転用されるパターンが多くみられ、共用空間は商業的性格から生活の場として役割を変化させてきていると考えられる。

**【表2-1・図3-1 凡例】**  
 子:子ども施設 保:保育所、幼:幼稚園、学:学童クラブ、児:児童館、子:子育て支援センター  
 高:高齢者施設 在:在宅支援センター、デ:デイケア(サービス)センター、E:e-ラウンジ、老:老人館  
 店:店舗 ス:スーパーマーケット、物:物販、食:食品、サ:サービス、医:医療施設、楽:娯楽施設、金:金融  
 集:集会所、住:住戸、銀:銀行、ピ:ピロティ、公:公園、地:地域施設

B 共用空間の転用パターンと回数(変化前機能→変化後機能)																	C 空き店舗率	チャレンジスペース実施団地	特徴						
住	集	子	店	銀	ピ	子	店	銀	公	集	ピ	公	集	子	店	銀				ピ	子	店	銀	なし	
																							0%	—	線開発団地 駅前や幹線道路に面して立地し、アクセスが良く、設置されている施設もほとんどが商業店舗となっている為、多くの人を訪れ賑わっている。空き店舗も少なく、商業的性格が強い。
																							0%	—	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							4%	■	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							17%	■	面開発×小規模団地 住宅地に立地し、子ども施設のみを設置している団地が多い。小さな敷地の中にも公園を設け、子どもの遊び場としているものが目立つ。
																							0%	—	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							8%	■	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							45%	●	
																							0%	—	
																							0%	—	
																							19%	■	
																							0%	—	
																							7%	■	
																							13%	■	
																							8%	■	
																							9%	■	
																							8%	■	
																							21%	■	
																							18%	■	
																							16%	■	

### 3. 共用空間の機能変遷

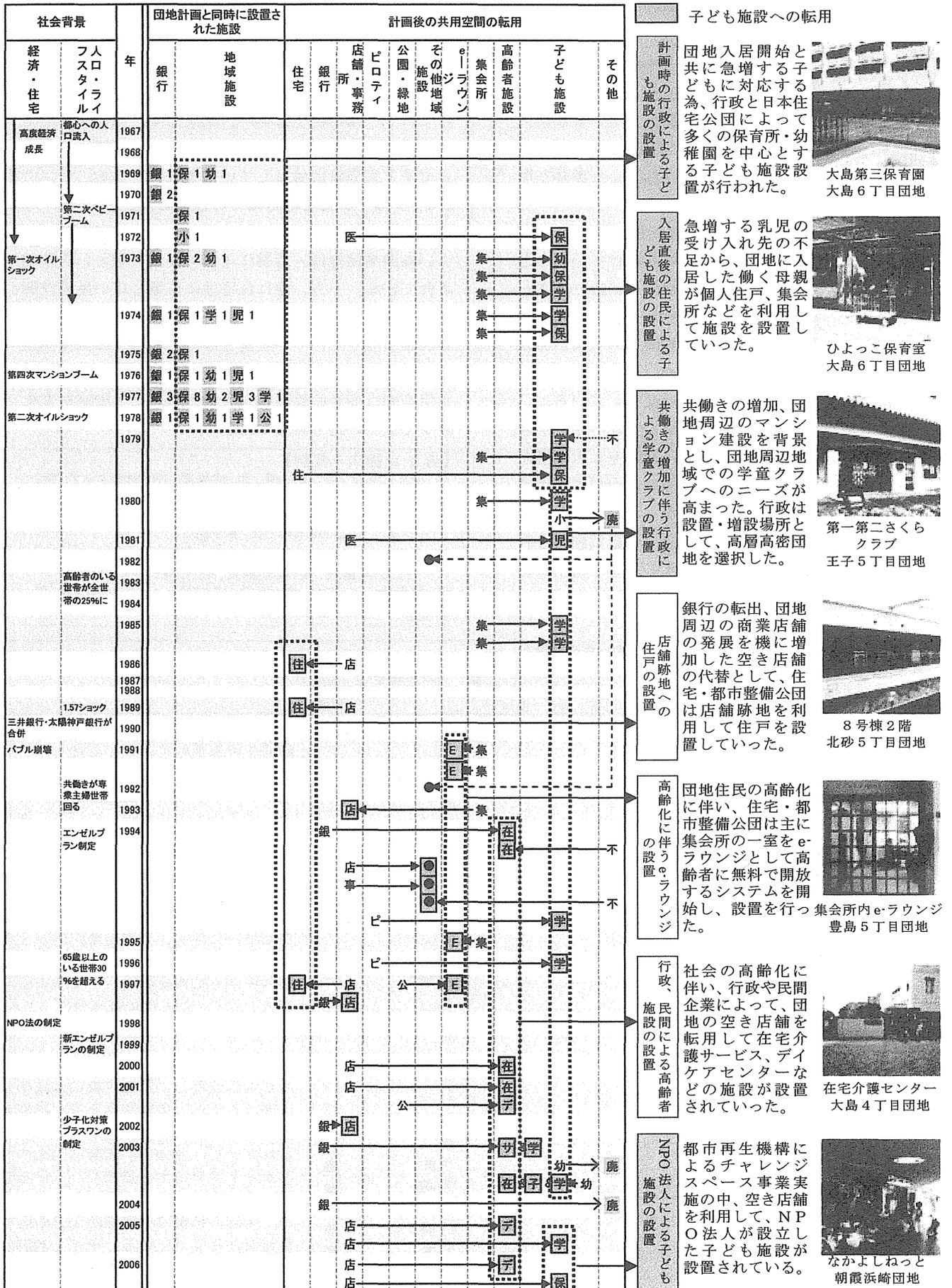


図 3-1 調査対象団地の共用空間転用年表

### 3.1 共用空間転用の変遷

**計画時の行政による子ども施設の設置** 団地建設当時、入居者の多くは、小さな子どもを抱えた若い世帯であった。行政と日本住宅公団は団地内での子どもの急増を見込み、団地の建設と同時に保育所をはじめとする子ども施設を住棟の1F部分に計画していった。

**入居直後の住民による子ども施設の設置** いざ団地への入居が始まると、行政によって設置された子ども施設ではまかなえない程子どもを持つ世帯が多く入居した上、第二次ベビーブームの中出産する世帯も多く、団地内は子どもで溢れていた。加えて当時0歳児保育を受け入れる施設も少なく、子どもの預け場所が絶対的に不足していた。そのような中、団地住民自らが住宅を開放したり、集会所を自治会から借りて合同で保育を行う運動が始まる。大島6丁目団地においては、自治会と連携を取り、保育室、学童クラブ、幼児教室の設立運動を共にし、保育室と学童クラブは集会所を区が改修して施設を整えることに成功する。

**共働き増加に伴った行政による学童クラブの設置** 1980年代に入ると、都内を中心に共働き世帯が増加し、学童クラブへのニーズが高まってくる。このような背景の中、行政は学童クラブを増設、または新設に追われるが、経済面や新規の用地確保の難しさなどから、高層高密度団地の集会所やピロティ部分が適地として選ばれ、行政による設置が行われていった。団地外区域の小学校の為の学童クラブが設置された例がみられるように、この時期の学童クラブは団地内居住者よりも団地外居住者を対象に設置された。

**店舗跡地への住戸の設置** 1990年代に入ると銀行の統廃合が相次ぎ、ATMの普及により銀行の窓口が淘汰され、団地内に設置されていた銀行が次々と転出していく。銀行のついでに団地内店舗に立ち寄る買い物客も多かった為、銀行の転出によって他の店舗も経営難に陥り空き店舗が増加していった。住宅・都市整備公団は店舗が成り立たなくなったテナントスペースに店舗の代替として住戸を設置し、空き店舗対策を行った。

**高齢化に伴うe-ラウンジの設置** 1990年代以降高齢化はさらに進行していく。特に高齢者の1人暮らし世帯が団地内で増加していく中、住宅・都市整備公団は集会所の一部を無料で開放し、高齢者が気軽に立ち寄れるサロン「e-ラウンジ」の設置を開始する。

**行政・民間による高齢者施設の設置** さらに高齢化が進む中、1990年代半ばより主に店舗を転用し、行政によって在宅介護サービスセンター、民間によってデイケア・サービスセンターの設置が行われる。野菊野団地では、団地内保育所運営者が施設を増設する形で団地内公園にデイケアセンターを設置した例もみられた。

**NPO法人による子ども施設の設置** 2000年代に入り、

NPOによる活動が活発化してくる。入居直後に母親達が立ち上げた子ども施設も、個人運営からNPO法人へと体制を安定させてきている。そのような動きの中、団地内の空き店舗を転用して、NPO法人による子ども施設の設置が始まっている。都市再生機構もチャレンジスペース事業などを通して子ども施設の誘致を行っており、今後もNPOを中心に、店舗跡地への子ども施設の設置は進んでいくと予測できる。

### 4. 子ども施設の果たす役割

様々な共用空間転用のパターンの中で、特に子ども施設に関しては、建設当初から現在に至るまで常に設置形態を変化させながら団地内へ設置され続け、それら施設のほとんどが存続している。以降、子ども施設に特化して考察を行い、時代ごとに変化する設置時点での形態の変遷と、設置後の施設の役割の変遷について述べる。

#### 4.1 設置形態の変化

子ども施設への転用は図4-1に示した「I.計画時の行政による子ども施設の設置」「II.入居直後の住民による子ども施設の設置」「III.共働き増加に伴う行政による学童クラブの設置」「IV.NPOによる子ども施設の設置」の4つの時代区分に分類できる。時代が進むにつれ、施設設置段階での利用対象者が団地住民から団地外へと変化する。設置場所も団地住民の為の施設である集会所を転用する形態から公共性の高い店舗跡地へと変化する。設置者についてもIIでは住民であったが、IVではより広い地域で活動するNPO団体によるものへと変化する。

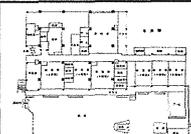
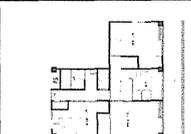
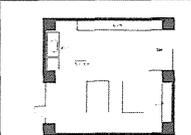
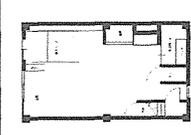
時代区分	対象者	設置場所	設置者	施設概要例
I 計画時の行政による子ども施設の設置	主に団地居住者	住棟足元	行政	 小名木川第二保育園 設立：1977年 面積：832.5㎡ (1841.70㎡)
II 入居直後の住民による子ども施設の設置	主に団地居住者	集会所から転用	住民	 どんぐり保育室 設立：1985年 面積：59.18㎡ (園庭なし)
III 共働き増加に伴う行政による学童クラブの設置	主に団地外居住者	空き店舗から転用	行政	 大島7丁目学童クラブ 設立：1985年 定員：88名 面積：75㎡ (園庭なし)
IV NPOによる子ども施設の設置	主に団地外居住者	空き店舗から転用	NPO	 なかよしねっと 設立：1993年 移転：2003年 面積：247㎡ (園庭なし)

図4-1 時代区分ごとの子ども施設の設置形態

## 4.2 団地の少子高齢化と施設利用者の変化

調査対象団地の居住者層はいずれも築30-40年の間に大きく変化している。建設当初、小さな子どもを持つ世帯の入居が非常に多く、14歳以下の子どもが30%（2006人）を占めていた。特に乳幼児とその親世代である20-30代が非常に多く、0-4歳児は全体の17%（1175人）、20-30代が全体の54%（3799人）にも上っている。ところが、その後少子化が進行し、10年後のH2年には14歳以下の子どもは23%（1508人）、H12年には11%と落ち込んでいく。その一方で、高齢化が進行し、S55年には2%（171人）だった60代居住者が、H12年には15%（887人）となり、また、高齢者予備軍である50代も4%（302人）から22%（1286人）と大きく増加している。一方、特に江東区や北区では、高層高密団地建設の後を追うように、1970年代後半から民間企業によるマンション建設が進んでいる（図4-4）。その結果、団地内では少子高齢化が急速に進む一方で、団地周辺では建設されるマンションに入居する若い世帯が存在していると推測できる。実際、図4-3に示すように、江東区内の3団地は団地周辺と比べ少子高齢化が進行しており、特に5-9歳の人口の割合が団地内と団地周辺とで2%程度の開きがあることが確認できる。

このように団地内での少子化が著しい中、団地内の子どもを受け入れる目的で設置された時代区分Ⅰ（団地計画時）やⅡ（入居直後）に設置された子ども施設においても、現在は団地外の子どもの利用が多くなっている。図4-5に示すように、現在各子ども施設では、団地内からの利用者に比べ、団地外からの利用者の割合が圧倒的に多くなっていることが確認できる。大島6丁目団地のこぼと幼児教室は、団地内集会所を使用して週3日午前中開室している幼児教育団体であるが、当初は幼稚園に入れなかった団地内子どものための施設（サークル）として設立された。設立された1974年から1981年までは団地内からの利用が100%であったが、1982年に団地外利用者を初めて受け入れて以来、急速に団地外からの利用者割合が増加し、1987年には団地外からの利用者が団地内からの利用者を上回っている。団地自治会のサークルである為、団地内の子どもは無条件に入室が可能で、団地外の子どものは抽選によって入室が決定するシステムを取っているにもかかわらず、現在は団地内利用者が圧倒的に少ない状況となっている。また、団地外からの利用者もその居住地が大島、北砂地区といった団地近隣地区から、年々より遠い地域へと広がっていることが確認できる（図4-6）。

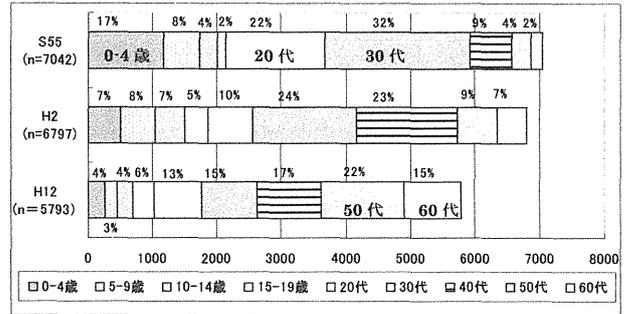


図4-2 江東区北砂5丁目団地の人口構成の推移

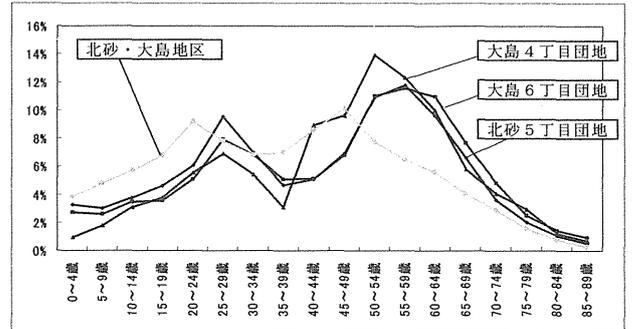


図4-3 北砂・大島地区と地区内団地の人口構成（2000年）

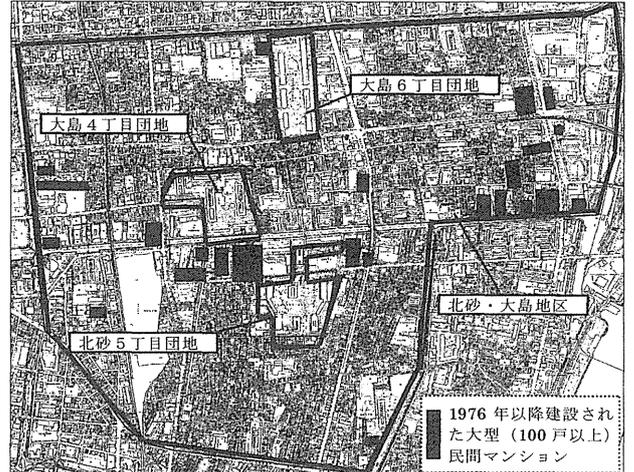


図4-4 北砂・大島地区

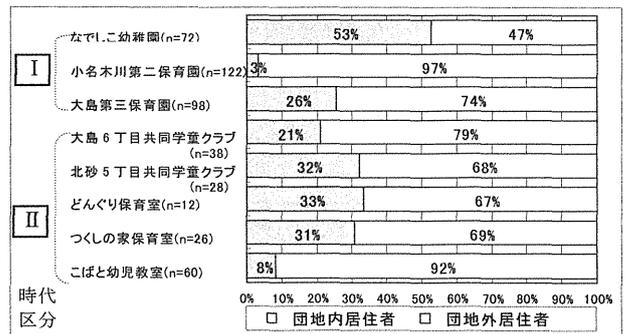


図4-5 子ども施設の利用者団地内割合（2006年）

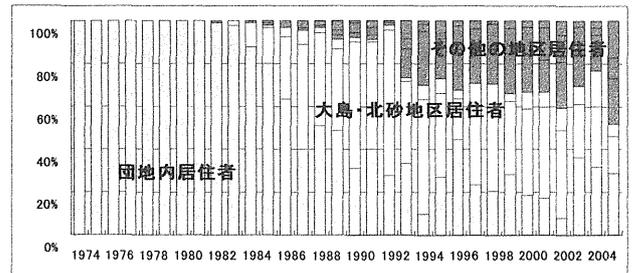


図4-6 大島6丁目団地こぼと幼児教室利用者居住地の推移



## 5. 子ども施設利用者の団地利用実態と評価

江東区内の3団地を選定し、団地内に設置されている認可保育所および幼児教室に通う子どもの保護者、学童クラブに通う児童に対して、団地内施設との関わり、施設に通う以外での団地の利用についてアンケート調査を行った。

### 5.1 居住地

各施設ともに団地内居住者は全体の3割以下で、団地外からの利用者が圧倒的に多い(図5-1)。

### 5.2 団地内施設への通所歴

各団地には、保育室、保育所、学童クラブと対象年齢の異なる施設が併設されているが、進級、進学をする際に、同じ団地内の施設を選択している回答者が非常に多くなっている。大島6丁目共同学童クラブを例に挙げて見てみると(図5-2)、団地外居住者の6割が同じ団地内の保育所出身者である。その中で同じ団地内の保育室出身者が7割となっており、0歳から小学生まで同じ団地内の施設に通い続けるパターンが多くみられることが確認できる。また、3歳のみを受け入れるこばと幼児教室を除いた3施設においては、7-8割の子どもが乳児の頃から団地内に通所していたことが確認された(図5-3)。このように団地外に居住する子どもたちは、物心つく前から団地内へほぼ毎日通園し、一日の大半を団地内で過ごしてきているといえる。団地の自治会や保育士に対するヒアリングでは、毎日団地内で過ごす施設利用者を団地の「住民」としてとらえ、緊急時の助け合いなどの連帯関係を重視するとともに、団地イベントへの参加を促しているという意見をきくことができた。

### 5.3 団地イベントへの参加

団地内の子どもだけでなく、多くの団地外居住者である子どもが団地イベントに参加している。図5-4は前頁で取り上げた子ども施設として団地イベントに参加しているものも含めて集計を行ったものであるが、これら以外のイベントにも、多くの団地外の子供たちが個人的に参加している(図5-5)。また、大島6丁目団地で「保育室のバザー」への参加者が多く認められるが、参加者の大半が以前その施設に通っていた子どもである。自分が通っていた施設に対する親しみの強さ、子どもと団地との強いつながりが読み取れる。団地のイベントにおいても、その対象は団地内に留まらず地域へと広がっており、子ども施設が存在が団地外の子供が団地イベントに参加するきっかけになっていると考えられる。

### 5.4 団地内公園の利用と評価

**団地内公園の利用** 各団地の保育所、幼児教室、学童クラブ共に、7-9割の回答者が個人的に団地内の公園を利用している。また、その多くが団地外の居住者と

表5-1 回答者の属性

団地名	施設名	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	6歳児	不明	施設別合計
北砂5丁目団地	小名木川第二保育園	3	3	8	9	7	3	0	33
大島6丁目団地	大島第三保育園	1	7	10	5	7	4	0	34
	こばと幼児教室	-	-	10	20	-	-	0	30
大島4丁目団地	大島第二保育園	2	6	7	6	12	2	1	36
年齢別合計		6	16	35	40	26	9	1	133

団地名	施設名	1年生	2年生	3年生	4年生	5年生	6年生	不明	施設別合計
北砂5丁目団地	北砂5丁目共同学童クラブ	5	6	5	5	0	1	0	22
大島6丁目団地	大島6丁目共同学童クラブ	7	8	2	5	5	3	0	30
年齢別合計		12	14	7	10	5	4	0	52

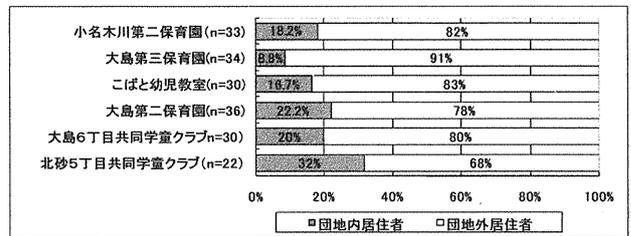


図5-1 回答者の団地内団地外居住者割合

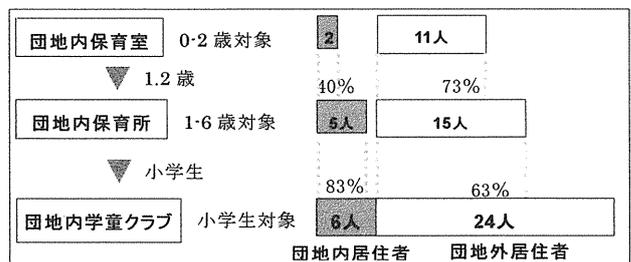


図5-2 大島6丁目団地内の施設に通い続けている人数

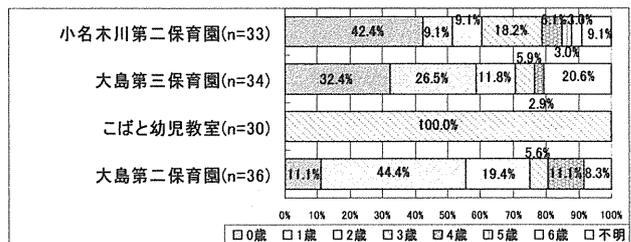


図5-3 各団地内の施設に通い始めた年齢

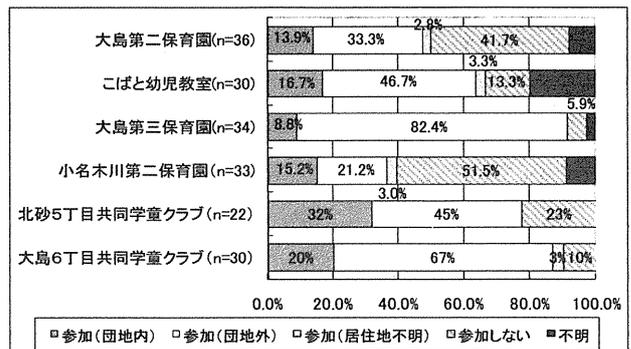


図5-4 各団地内のイベントへの参加割合

施設名	イベント内容	参加人数	
		団地内居住者	団地外居住者
北砂5丁目団地内 施設利用者(n=55)	もちつき	1人	4人
	フリーマーケット	1人	0人
大島6丁目団地内 施設利用者(n=94)	もちつき	4人	6人
	クリスマス会	1人	2人
	フリーマーケット	6人	17人
大島4丁目団地内 施設利用者(n=36)	保育室のバザー	8人	20人
	団地祭り	5人	13人
大島4丁目団地内 施設利用者(n=36)	子育て支援センターイベント	2人	0人
	フリーマーケット	0人	0人

図5-5 個人で参加したイベント内容と参加人数

なっている(図5-6)。行動範囲の広がる小学生になっても、休日の遊び場として施設のある団地の公園を選択して遊んでいる(図5-7)。団地内の学童クラブに通い始めてから休日も団地内で遊ぶようになったという回答者が1/3程度存在しており、子ども施設があることで子どもが休日も団地内で遊ぶきっかけとなると推測できる(図5-8)。

**団地内公園に対する評価** 図5-9に、団地内の公園環境に対する保護者の評価をKJ法により整理して示した。たくさん子どもがいて(子ども率が高い)友達ができやすい、遊びやすいといった意見が多くみられた。その一方で、大きい年齢の子どもと一緒に場所を共有する上での危険性を指摘する意見もあげられている。車が入らず安全であるという点、自然の豊かさ、遊具が多く年齢に応じた遊びができる点が評価されており、市街地の中での貴重な広いオープンスペースと緑の存在が高く評価されている。北砂5丁目団地においては、見通しが悪く死角が多いといったマイナス意見が目立つ一方で、大島6丁目では人目の多さが高く評価されていることから、子どもの遊び場において、人の目が行き届く環境が重要視されていることが推察できる。

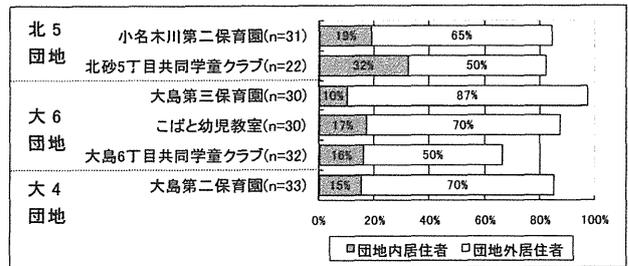


図5-6 通園先団地の公園を休日に利用する子どもの割合

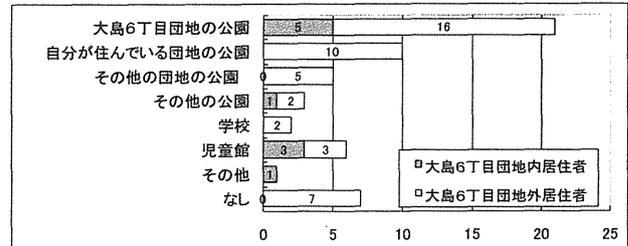


図5-7 大島6丁目共同学童クラブ利用者の休日の遊び場利用状況

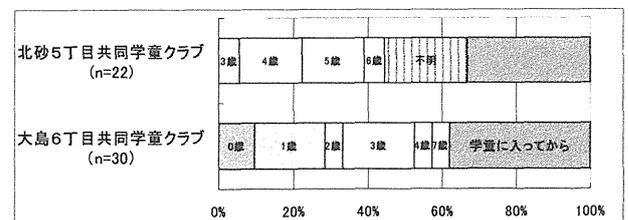


図5-8 団地内公園の利用を始めた年齢

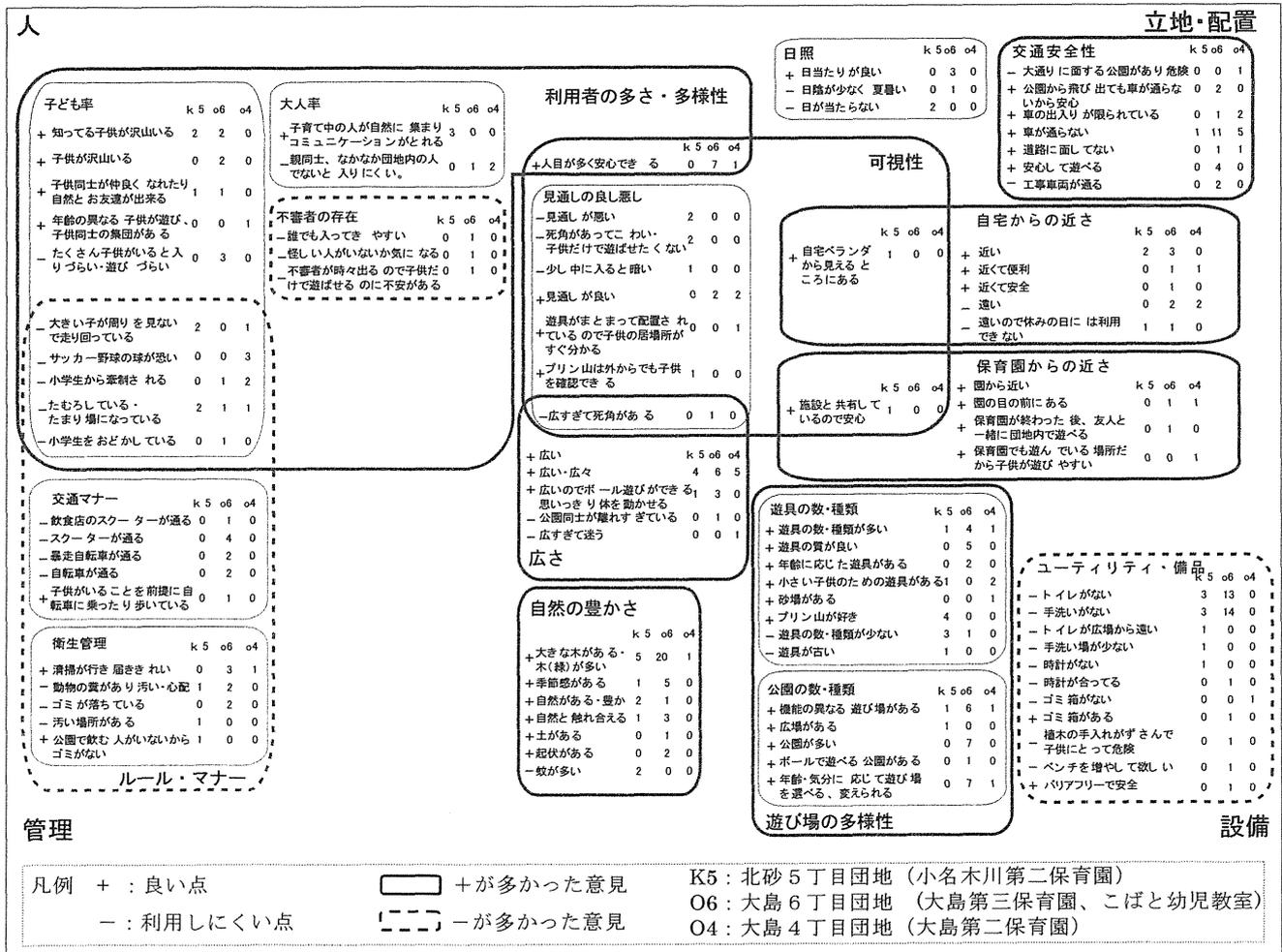


図5-9 保育所のある団地内公園の良い点、利用しづらい点(保護者による自由記述をKJ法で分類し配置)

## 6. 団地居住者の子ども施設に対する意識

調査対象団地の中から大島4丁目団地を抽出し、住民の団地内子ども施設に対する意識、交流への意欲を明らかにする為にアンケート調査を行った。回答者は50-70歳代が多く、少子高齢化の進んだ大島4丁目団地全体の人口構成に近い形になっている(図6-1)。回答者の中で団地内子ども施設の利用経験があるものは1割にも満たないが(図6-2)、子ども施設の存在を団地にとって「重要」と捉えているものが全体の半数程度存在している(図6-3)。60代以上の回答者においても4割が「重要」と回答している。評価の内容として、「団地に活気が出る」「若い世代の入居が期待できる」ということがあげられており(図6-4)、実際の利用の有無によらず団地の活性化の上で大きな役割を果たすと考えられていると推察できる。また、保育園児との交流に対しては、「行事などに参加することで持ちたい」という意見が4割程度みられる(図6-5)。現在のところ大島4丁目団地では保育所と住民との交流はほとんど行われていないが、住民は子ども施設を好意的に受け止めており、今後は、住民と施設との交流による団地の活性化も期待できる。

## 7. 結論

### 7.1 団地共用空間転用の変遷

建設後30-40年の中で、市街地における高層高密度団地の共用空間は、時代やライフスタイルの変化に応じて転用を繰り返してきていることが判明した。転用の特徴として、店舗の転出、子ども施設・高齢者施設の増加をあげることができる。着目すべきは、団地の少子化高齢化が急速に進む中でも、子ども施設への転用が建設当初から現在に至るまで目的や対象者を変えながらも常に繰り返されている点である。子ども施設は団地内に絶えず設置され続け、そしてそれらのほとんどが存続していることが明らかになった。

### 7.2 団地内子ども施設の特徴

**①利用者を団地内から団地外住民へ変化させた** 子ども施設の利用者は、徐々に団地内から団地外住民へと変化してきており、少子化の進行が著しい団地においても、団地内居住者から地域住民へと対象を変化させながら運営され続けていることが明らかになった。

**②子ども施設の設置場所として有効な環境** 団地内には豊かな屋外広場が確保されており、子ども施設は公園や施設周辺のオープンスペース等を活用して保育を行っていることが確認された。

**③団地に活気をもたらす** 団地自治会等との連携によりイベントは常に子どもで賑い、施設に通うことをきっかけに休日も団地に遊びに来る子どもも多い等、子ども施設の存在が団地に賑わいをもたらしているこ

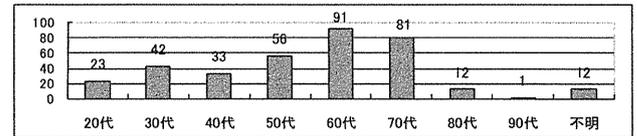


図6-1 回答者の属性

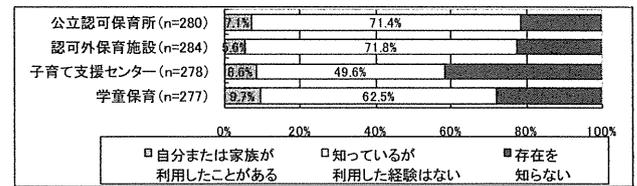


図6-2 団地内施設の利用経験

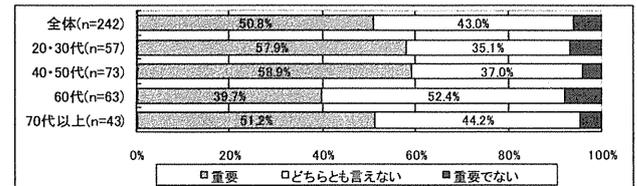


図6-3 年代別・団地内保育所の重要度

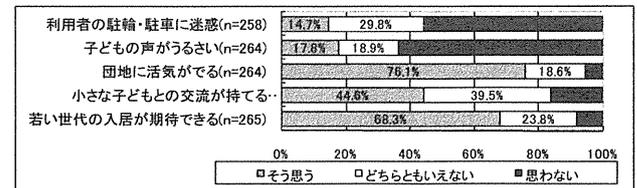


図6-4 保育所が団地にあるメリット・デメリット

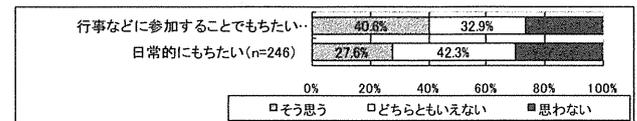


図6-5 保育所との交流への意欲

とが確認された。高齢者の多い団地住民もこの点を評価しており、子ども施設を団地活性化の上で重要な存在と捉えていることが明らかになった。

### 7.3 おわりに

待機児童、子育て不安増大が社会問題となる中、市街地における高層高密度団地の共用空間を地域の子どもの生活の場として捉え子ども施設の整備を進めていくことは、子どもの環境や団地、さらには地域の活性化にとって非常に有効である。団地内に新たに施設を設置する際には、広場に面した位置に設置する、施設間や自治会との連帯を強めるといった配慮が重要である。

#### <注>

- 1) 道路拡張事業に際し、道路沿いに行われた開発
- 2) 都市部から転出した工場の跡地に行われた開発

#### <参考文献>

- 1) 定行まり子：高層住宅における住環境特性と幼児の自立行動に関する研究，東京工業大学博士論文，1987
- 2) 江東区：集合住宅白書，1977
- 3) 新建築社：現代集合住宅の展望，1977. 6

#### <研究協力者>

藤井瑛美 日本女子大学家政学部住居学科(当時)  
名越めぐみ 日本女子大学家政学部住居学科(当時)