

1. 2012年12月開催

都市住宅学会20周年記念シンポジウム

「千里ニュータウン50周年 地域の価値を再創造するマネジメントビジネスの構想」

木多 道宏 (大阪大学)

関西支部では2012年12月15日(土)に、都市住宅学会20周年記念シンポジウムとして、「千里ニュータウン50周年 地域の価値を再創造するマネジメントビジネスの構想」を開催した。当年は千里ニュータウンの節目の年に当たり、市民の手作りにより様々な記念イベントが開催されている中、当学会からは学術的な観点からの話題提供とディスカッションを提供させていただいた。千里中央地区の千里朝日阪急ビルA&Hホールで開催し、102名もの方々に参加いただいた。また、講演者の解説や関連資料を約80ページにわたる冊子に収録し、会場にて配布した。以下にシンポジウムの成果の概要を報告する。なお、主題解説・ディスカッション・総括は筆者の文責により抜粋・要約している。(木多道宏)

1. 開催趣旨とシンポジウムの概要

千里ニュータウン(以下、ニュータウンをNTと略す)は全国でも注目を受けるほど、まちづくり・地域づくりに関する組織やNPOの活動が活発であり、その内容もコミュニティカフェ、子育て支援、介護、配食サービス、住みかえ支援、緑の維持管理、里山再生、アーカイブ構築、グッズの開発など、あらゆる分野に及んでいる。一方、ニュータウンの計画当初に大切にされた人と人のつながりを育む空間は、団地の建替えや施設の再整備によって、一部の事例を除き、「喪失」が進んでいる状況である。

当シンポジウムは、団地のマネジメントの望ましいあり方を提示するとともに、マネジメントをまちづくりレベルからコミュニティ・ビジネスの次元へと高めるための構想を試みることを目的である。

主題解説では、千里ニュータウンの空間変容の特徴と問題を太田氏に整理していただき、岡先生より住みよさを発展させる団地のマネジメント、木多からは人々のつながりの場を継承するマネジメントについて解説した。さらに、まちづくりからコミュニティ

ビジネスへの発展の可能性を検討するため、太田氏(再登場)に千里NTの社会組織の形成やまちづくりの展開について俯瞰していただき、細内氏にコミュニティ・ビジネスの定義と極意を説明いただいた。ディスカッションでは、千里NTならではのマネジメントビジネスのあり方、住環境や景観といった地域資産の維持・発展への結び付け方について議論を行い、角野先生(関西学院大学)より総括をいただいた。

2. 主題解説

(1) 太田博一(㈱太田博一建築・都市デザイン):千里ニュータウン まちづくりの推移と課題(住宅・施設・公共空間)

千里NTは昭和30年代の大阪都市圏への人口集中によって生じた住宅不足を解消するために開発された。人口は1975年より減少が始まったが、2010年を境に回復へと転じている。依然として高齢化率は高く、2011年で約3割である。

まず住宅は1999年現在、集合住宅約35000戸(約85%)、戸建住宅約6000戸(約15%)からなる。集合住宅では公的賃貸住宅が約6割と多いことが特徴で、社宅・分譲住宅も約25%を占めている。2010年頃まではこの分譲住宅が建替えの中心であったが、2010年以降は公的賃貸住宅へと推移している。

大阪府営住宅と大阪府住宅供給公社賃貸住宅の建て替えは敷地を集約して行われ、生み出された「余剰地」は民間に売却されて分譲住宅が建設されている。府営住宅は中層の住棟による囲み型の配置から、高層の住棟による(特徴のない)配置に変わっている。また、府営・公社とも建て替え前の住棟は、一つの階段から各階2戸ずつの住戸にアクセスする「階段型」の構成であり、階段ごとにタテ方向の親密な近隣関係が形成されていたが、建て替え後は「廊下型」へと変わり、コミュニティの解体を危惧している。建て替え前は階段の前に人々が集まり、植栽をしつらえるなど工夫のできる場所があったが、建て替え後は駐車場の設置が進み、ブレイロットが駐車場(棟)と住棟の間に挟まるなど、交流スペースの喪失が顕在化している。また、社宅・分譲住宅の建て替えはより一層高層化が顕著であり、セキュリティ重視の配置や防犯システムにより、街路に閉鎖的で人の気配の少ない環境へと変貌している。地域の人々はこの全体像を認識していないのではないか。まずはこの現状を知ることが重要である。

一方、注目される建て替えもある。佐竹台では住民、行政、設

計者など関係者が一同に会するラウンドテーブルを運営し、建て替えやまちづくりについて自由に話し合い、建て替えの計画に反映させている。その結果、屋外空間が地域に開放され、周辺の人々が自由に通り抜けられる小道には花壇が共同で管理されている。このような良い建て替えの事例がなかなか引き継がれていかないことも問題である。

戸建住宅地については、コントロールのルールがないところは敷地分割と二段駐車などにより景観の悪化が進行し、さらに従来は法面緑地であった斜面地にまで戸建住宅の開発が及んでいる。また、坂道が多く、商店は近隣センターに限定されているので、高齢者にとって日常的な移動の支援の在り方が問題となっている。

次に、商業施設関連では、各地区センターの施設の更新や再整備が進み、集客力が高まっているようである。千里中央地区には千里文化センターが整備され、19のまちづくり・地域づくりの活動の拠点となっている。南千里地区では千里ニュータウンプラザが整備され、地域活動の支援の役割を果たしており、地区センターの重要度が強化されている。近隣センターは空き店舗の問題が解消せず、商店主の高齢化も進んでいるが、高齢者支援施設やコミュニティカフェへのリノベーションが広がりつつあり、新たな時代に対応した役割の転換が起き始めている。

公共空間について、元々住区内への車の進入が抑制されている住区が多いが、高低差が多く、何らかの交通システムの導入が必要とされている。また、歩行者の動きが住区内に閉じており、住区間のつながりを持たせることが課題である。また、公園は、地区、近隣、児童公園、プレイロットと段階的に整備されているが、少子化が進み、特に戸建住宅地に整備された公園の使い勝手が悪く、折角の空間資源が生かし切れていない。また、緑地の防犯の問題があり、子どもたちには立ち入らないよう指導がされている。

(2) 岡絵理子 (関西大学) : 住みよさを発展させる団地のマネジメント

団地の「価値」を高めるためのマネジメントが必要だと言われている。しかし、これが住み続けられる住宅地のマネジメントに結びつくわけではない。団地のマネジメントの目標をどこに置くのかが重要であり、それは、自分の今の生活を豊かに機嫌よく暮らせるかが一番大切だと考えている。今回は「ご機嫌な暮らしの団地」として、ベトナム・ハノイの集合住宅団地における、暮らしに合わせた団地のカスタマイズの事例を紹介する。

ベトナムは1954年に独立し、ハノイが首都となった。1960年代から政府官僚たちがハノイに集まり、官僚・軍人のための住まいとして市街地の縁辺部に集合住宅団地が建設された。1970年代には国営企業従業員や公営工場労働者のための集合住宅団地が建設され、(団地に農地を提供した)村と集合住宅団地がセットとなり地域核が形成された。

ハノイは漢字で「河内」と表記される通り、川が氾濫すれば直ちに浸水するような低地(農地)に広がっている。1925年当初

は城跡を中心としたエリアが市街地であったが、1960～1970年代までに拡張された縁辺部に集合団地が立地し、1990年代までに一段と拡張を遂げた。

今から「社会主義団地」の事例を紹介する。千里NTは小学校を中心とした近隣住区理論に基づき計画されているが、このハノイの団地も同様に小学校を核とした住区を単位として構成されている。2003年に調査を行い、計画当初から最近にいたるまでの構造物の変遷を把握した。

団地の変化には、①住宅部分の増改築、②1階部分の張り出し、③オープンスペースの店舗化の3つの類型が見られ、10年ほど前に建替えられた団地でさえ、同様の増改築が多く見られた。

住戸の上に住戸が載り、多様な色の付属物が付加されているが、各住戸の玄関まわりにはゆったりとした空間が確保されている。「不法地帯」と見るのも一つだが、よく分析すると張り出し方やパーツの造り方に一定の法則がある。専用業者が施工をしたり、あるいは専用の部品を用いて自分や大工が施工をするような、カスタマイズに関わるビジネスが成り立っている。学校の近くにはゲームセンターやカフェがあったり、官庁街の集合住宅団地では、日本の家具を売るショールームもできるなど、居住者や周辺のニーズに合わせた店舗が1階に並ぶ。

また、団地の中に周辺の人たちも通る道があり、いく筋もの電気街、専門店街、電気部品市場になっている所もある。地域の人たちが集まるお茶の場所も生まれており、住棟の間には、にぎやかなカフェ、ひっそりとしたカフェなど、場所によって多様なカフェもできている。奥さんに見られては困るということで、わざわざ別の団地からカフェに来ている男性もいる。つまり、自分の団地に完結することがいいわけではない。3時頃に青物市場になり、5時には屋台に入れ替わるなど、時間に応じて団地の中が多様に使われている場所もある。ハノイにおける団地の中の空間とは、都市の自由な空間であり、広場的な扱いのされている空間である。

団地のマネジメントとは何か。このあたりまでは許される、ここまではお店を出してよいといったことを、料金を取りながらコントロールし、ビジネスにしていくことも可能になる。機嫌よく暮らすことをサポートする高度なマネジメントのしくみが日本でも必要ではないか。

(3) 木多道宏 (大阪大学) : 千里ニュータウンの50年間における社会と空間の変化

千里NTの計画に採用された近隣住区論は1929年にクラレンス・アーサー・ペリーによって考案されたものだ。ペリーの近隣住区の原点は、当時治安の悪化により荒廃の進んでいたニューヨーク市ブルックリンに発見された「自然」の近隣住区だと言われている。小学校・教会・公園が結びつき、近所の身近なふれ合いが見られるエリアでは、非人間的な都市環境の中にあっても、良好なコミュニティが成り立つということだ。ペリーの近隣住区論とは、ヒューマンスケールを逸脱した都市を、人間的なコミュ

ニティのスケールへと細分する理論である。また、ペリーは社会学のシカゴ学派の思想に影響を受けていると言われる。シカゴ学派は、シカゴにおける都市の病理現象を徹底的に洗い出し、問題解決を見出そうとした。彼らがたどり着いた成果の一つは、都市の各地区は、その地区に住む人々のもつ特有の感情によって「色どられる」こと。その結果、最初は単なる地理的表現にすぎなかった地区が、一つの近隣、すなわち、自らの精神や伝統を持つ地区へと変化すること。その精神は教会、学校、広場との関係によって継承されていくことである。つまり、近隣住区とは、その地区における人々の創意工夫や知恵を継承する単位であると言えるのではない。

港北ニュータウンは、ペリーの近隣住区論を飛び越えて、シカゴ学派の原点にまで立ち返って考案されたニュータウンである。プランナーの川手昭二氏は、欧米では地区の精神の継承は、教会・学校・広場における世代間の交流が拠り所であるのに対し、日本では「商店街」であると読み替えた。川手氏は東京の下町育ちであり、商店街の大人たちに見守られながら街路で存分に遊んだ状況を現代なりに再現しようとするもので、この歩行者体系は学校区などの地点からも徒歩圏500m以内で行き当たるよう設計されている。しかも、学校、商店、神社、重要な施設やオープンスペースが学校区を超えて結びつけられており、交流施設が学校区内に完結する近隣住区システムの一步先を行くものであった。

千里NTは、ペリーの描いた近隣住区論を図式的に踏襲した面があり、その根本原理である知恵の継承単位としての考案は無かったかもしれない。しかし、第一世代により維持管理されてきた団地には、小学校やスーパーへの近道をきっかけに、通り抜ける通路が新たに生み出され、自治会が共同で草花を飾り付けるなど、人々をつなぐ場にもなっている。

しかし千里NTは団地の建て替えの真ただ中にあり、府営・公社の余剰地と分譲住宅団地には、敷地が建物やフェンスで囲い込まれたセキュリティ重視のマンションが建つ傾向にある。建設以来50年近くかけて形成された歩行者ネットワークが、民間による建替えのたび、分断されていくことになる。

千里ニュータウンは人のつながりやまちづくりの軸が団地の敷地内に形成されているため、団地の建て替えのデザインをマネジメントしていく必要がある。欧米のニュータウンや住宅地の開発では、当初から専門会社や住民主体の組合が組織され、独自の収入も得ながら、生活支援や施設の整備と維持管理、さらには建築デザインの調整まで行い、住環境や景観の資産価値を自ら維持している。一方、千里NTは多様な人々が暮らす街であり、より高度なしくみが求められる。港北NTにおける地域資産の価値の共有やデザイン調整のしくみの在り方が参考になるであろう。

(4) 太田博一(前掲):千里ニュータウン まちづくりの推移と課題(市民活動・地域交流の現状)

千里NTのまちづくりは街びらき後40年の頃から活発化した。これらまちづくりの分野には、地域づくり・地域交流、環境保全、

子育て支援、コミュニティカフェ、住まい・住み替え支援、介護・福祉事業、アーカイブなどがある。例えば、コミュニティカフェは、2001年のひがしまち街角広場の開設が最初であり、現在までに笹部書店(近隣センター)、佐竹台サロン(建て替えられた団地の集会所)、コラボ交流カフェ(千里中央地区・千里文化センター)、さたけん家(近隣センター)がある。

また、介護・福祉事業では、NPO法人友一友が単身高齢者への配食サービスを始め、現在はグループリビング事業まで展開している。また、NPO法人ビー・ジーマナミは家庭的な環境での認知症対応デイサービスを運営しており、介護・福祉関連の取り組みが活発になってきている。

子育て支援には東丘グァディーズクラブがある。小学校の児童数が減り、地域の行事の運営が困難になったとき、父親たちが運動会やキャンプファイヤーの手伝いを始めたことがきっかけである。彼らの親の代はリタイア後の「地域デビュー」にとっても苦勞していたので、自分たちは働いているうちにネットワークをつくっておく、ということも動機になっている。また、赤ちゃんからのESDは、子どもの環境学習を組み込んだ活動を展開しているが、子育て中の母親の育児相談や、母親や子どもの交流の場も提供している。

まちづくりを支援する施設には千里文化センターがあり、コラボ、市の出張所、図書館、老人保健センター、公民館が複合された建物となっている。施設を管理するための市民実行委員会が生まれ、カフェの運営、屋上庭園の管理、多目的スペースにおけるイベント・講座の運営などが行われている。

全体のまとめとして言えることは、千里NTに再生のグランドデザインがないことであり、団地の建替はビジョンのないままに進行している。地区スケール・住区スケールの両面で提案することが必要である。佐竹台サロン、佐竹台ラウンドテーブルの発展形として専門家を加え、深く街のあり方を提案するための体制づくりが必要である。

集合住宅地については、何を改善し、何を残すのか、フィールドワークの成果を反映させるシステムが必要である。また、階段型から廊下型への変化による近隣関係の分解、居住者の多様化にも対応する必要がある。また、団地の中に誰でも通れる通路と喫茶を設けるなど、団地の建て替えを工夫することで、戸建住宅地の環境の向上に役立てることも重要である。

近隣センターは、新たな交流や福祉の機能を担い始めているが、これを就労の場として生かせないか検討することも有効である。緑地については竹の会が竹林を管理しているが、これら緑地・公園の維持管理をビジネスにつなげながら、防犯面の改善、つまり人の目の行き届く街の再構築を目指すことも考えられる。まちづくり活動の安定のためにコミュニティ・ビジネスの導入は不可欠であり、若い人々へのバトンタッチと並行して進めていくとよい。

(5) 細内信孝(コミュニティビジネス総合研究所代表取締役所長) / コミュニティ・ビジネス・ネットワーク理事長: コミュ

ニティ・ビジネスが支えるこれからの地域社会 多重多層の
戦略コミュニティ構築

コミュニティ・ビジネス（以下、CBと略す）の定義は、自らの地域を元気にする住民主体の地域事業であり、ビジネスの視点を入れて継続性が確保されていること。岡先生の紹介されたハノイの事例はコミュニティ・ビジネス的な事業といえる。コミュニティのサイズは中学校区程度で、日本にはおよそ1万1千区ある。CBの特徴は、地域密着の事業であること、必ずしも利益追求を第一としない規模であり、（特に地方では）雇用の場をつくるのがテーマであること、営利を第一とするビジネスとボランティア活動の中間のビジネスであり、「お小遣い程度」でもいいから、中間的な働き場を地域の中につくること。極論すれば、社会参加の場を地域につくっていくということである。

地域に根差した問題に一人でも気付けば活動を始め、仲間が徐々に増えてくるようなクラブ的な活動を出発点とし、例えば「お世話になった人たちに週に1回だけ弁当を作って届けよう」ということから活動が進展し、やがて協同組合的組織になる。これが3～5年続くと、利益をコントロールするためのマネジメントの視点が加わってくる。これを社会的企業（ソーシャルエンタープライズ）といい、海外ではロンドン、プロムリー・バイ・ボウ地区における、教会の人々がビジネスの視点を入れて、顔の見える関係から貧困・失業対策をした事例が典型的である。

すべてをCBにすればよいというわけではない。行政はイベント、ワークショップなどクラブができるようなサポートをし、地域の人たちも同時に多様なクラブに参加してよい。このようなクラブが100生まれると、やがて3年後までに30の組織が共同組合的組織になり、社会的企業へと展開するのは2～3程度の割合である。

協同組合的組織から社会的企業に進展するためにはマネージャーが必要である。アメリカやイギリスには公募の制度があり、公務員の課長クラス、企業の部長クラスの人が応募する。人材の流動が活発であり、クラブから協同組合的組織、社会的企業へとマネジメントのスキルをあげるようなキャリアアップのしくみがある。

CBには3つの効果がある。①働きの場や生きがいをつくることといった人間性の回復、②地域における社会問題の解決、③生活文化や知恵の継承と創造である。これら3つの条件がそろって初めて地域の自立が可能となる。

CBが一般の企業と異なる点は、顔の見える関係によって様々な支援者、物心両面で応援してくれる後援者、経営参加してくれる仲間、サポーター（ボランティア）、バンカー（補助金・融資を斡旋してくれるコミュニティバンクや銀行家）をつくっていくことである。ドイツではエコバンクといって、エコロジーに関する農場をつくる場合、金利のかからない融資を受ける制度があり、ここに預金してもいいという市民が生まれている。テーマ性に合ったコミュニティバンクがあってもいいだろう。

CBは市民経済であるという言い方もする。企業セクターや行政セクターとは異なる、第三の市民セクターであり、草の根の小さな経済である。また、CBは小さな事業であり、コミュニティの中の信頼関係を基に、金利のかからない資金を集めたり、一口5～10万円程度でコミュニティから調達できるというメリットがある。

CBを成功させるための4つのポイントがある。①自分起こしになっているか、②地域のかかえる様々な問題解決になっているか、③縦型の社会関係に横串の協働関係を生み出しているか、④コミュニティの元気づくりへの貢献（つまり志）と事業性のバランスが取れているかである。

イギリスではコミュニティ・ビジネス的な事業をするときは、4～5つの事業を同時に展開する。地域社会に必要な事業を赤字でも進める必要がある場合、全体の収支のバランスを取るためである。また、3～5年経っても赤字なら事業を売却して元を取ることもしている。

長野県は都道府県の中で医療費・福祉費が一番かからない地域であり、70歳以上の起業が全国1位の県でもある。日本ではコミュニティの顔の見える関係が残っているところであり、長寿の県でもある。健全なるコミュニティがあれば長生きができて豊かに暮らせることを示唆しており、経済が伸びないときにはコミュニティを意識した社会づくりが重要となってくる。

3. ディスカッション：太田・岡・細内・木多（コーディネーター）

(1) CBが対象とするコミュニティのスケールについて

細内：戦略コミュニティという概念を提案している。テーマ性に応じて、基礎自治体のレベルを超えて戦略性をもったコミュニティをつくるという発想である。現在の行政区画は明治時代以来のものであり、現代における高齢化、環境、福祉、子育ての問題は基礎自治体では対応できない。その中核を担うのがCBでありNPOである。自主財源を持つことが必要であり、例えば長野県野沢温泉村は、「野沢組」という室町時代から続いている「惣」という組織が、温泉源を基に年間約8000万円の財源を持ち、共同浴場の管理や「道普請」、住民のための活動を運営している。消費税、住民税、賃金を払える経営のしくみをつくれるかどうかが今日的な課題である。

(2) NTにおけるCB導入の可能性と地域通貨の役割

細内：ヨーロッパではLETS（Local Exchange Trading System）という地域の財・サービスの交換のしくみがある。イギリスでは失業者など社会的排除（Social Exclusion）を受けた人々の「内包作」として実行されてきた。失業者は2～3年で社会的関係がすべて切れてしまう。そこで、自分にできることを5～10項目書いてもらい、新聞に載せることで働く機会を得る。LETSはそのサービスの交換に用いられるものだ。自己決定権をコミュニティが維持するためには地域通貨を多く持つ必要がある。千里NTでは10種類以上、いろんなことに使える地域通貨を流通させ、円を持たなくても暮らせるようにしてはどうか。そもそも、日本にお

ける商店街の振興券のような地域通貨は間違った使い方がされている。掃除、料理、犬の散歩など、私のできることを、私のやってほしいことをホームページや紙面に載せ、地域通貨で得意技の交換を行う。消費税は無く、金利が付かないため借金も増えない。日本はエコポイントのようなアメリカ型のしくみに影響を受けすぎている。ヨーロッパ型の共同・共助のしくみを取り入れてはどうか。

(3) NTにおける自主財源の可能性

岡：府営住宅の空いた駐車場は団地外の人に貸されており、その賃料収入を府が取っている。団地内には広い敷地があり、住民が全て借り上げるなどして、市場や駐車場など、住民自らが土地を運営し、自主財源としていくことも考えられる。

太田：従来、公的団地の駐車場の運営は、住民に組織されたカークラブが当たり、駐車料金も入ってきていたはずだ。団地が建替えられると立体駐車場になり、カークラブに料金が入ってこなくなる。建て替えはこのような運営のしくみを継承できればよいが、建替えによってむしろ様々な規制がかかってくるという問題がある。

(4) 住環境のマネジメントをビジネスにできるか

木多：住宅地に何らかの規制やルールを持ち込むと土地の資産価値が下がるという考え方が依然として強く残っている。しかし、戸建住宅地で敷地分割をすると個人の利益は上がるが、皆が分割すると土地全体の価値が下がってしまうという研究がある。また、当学会で担当したワークショップ（2008年大会・松山）では、住宅地のマネジメントをしていること自体が土地の価値をあげるの考えにいたった。建物や土地に関するルールを運用し、資産価値をあげていくことをビジネスとして起業することは可能か。

細内：理論上は可能だ。税金、固定資産税、都市計画税などは住民サイドから枠組みを決められないため、まずはローカル通貨を真剣に考えていくことが必要だ。英米ではディベロップメントトラスト、グラントバンク、エコバンクなどがあるが、日本ではせいぜいNPO法人が税の控除を受けられる程度なので、自分たちで街の資産価値をあげようとしてもアクセルを踏めない。まだ比較的環境の豊かな千里NTで資産価値をあげることは重要なことだ。

(5) CBにNTの経済活動を活発にする発想はないか

太田：コラボ市民実行委員会では、千里NTには文化がなくなっているから自分たちで文化をつくらうという発想でいくつかの新しい取り組みがある。カフェを夜遅くまで開いたり、お客さんを連れていくお洒落なレストランをつくらうといった活動に可能性を見出せる。

岡：ハノイの団地に生まれている店舗は自由競争で成り立っている。その結果、住民にとって場所に合ったカフェや、高級な店から安い店など多くの選択肢がある。様々なテーマに応じてビジネスのエリアを重ねていき、例えば安く飲みたい、毎日行きたい、週に一度おいしいものを食べに行きたいといった選択可能な状況

を地域でつくるのが重要だ。既存の近隣住区に縛られない、新しい経済に対応した単位が必要ではないか。

細内：NT全体のバランスは取りながら、住区ごとに競い合わせる方法がある。住区ごとの運営をCB的な方法で行い、マネジメントの人材を公募し、ある程度の裁量権をもたせる。目標の達成度によって人材の年取があがっていくといった英国型の考え方を取り入れてはどうか。

4. 総括：角野幸博（関西支部長／関西学院大学）

50年が経過して、ある当時の特定の階層とライフスタイル（つまり、大都市に通勤する標準家庭のサラリーマン世帯）のために大量に供給された住宅のストックが、老朽化にともなって様々な不適合を起こしている。都市圏全体の住宅地を考慮すると、その再生のテーマとして次の3つがあげられる。①個々の住宅地や魅力をいかに持続させていくか、そのための自助・共助に基づくエリアマネジメントをどのように実現するのか。②都市圏のどのエリアに住宅地を集約し再編していくのか、生き残れるエリア、魅力をさらに高めていくべきエリアはどこなのか。③専用住宅地であることから決別し、いかに住宅以外の活動や機能を組み込み、活力を維持していくのか。千里NTでは、これら3つをどう組み合わせ戦略を立てるのかについて、住民が主体となって考えていくことが重要である。

千里NTの変容のポイントを次の3つにまとめられる。①住宅の転用・建て替えにおける質と量の設定、②オープンスペースをはじめとする公共空間のマネジメントと維持管理、③非住宅的な様々な都市的活動の組み込み方である。私が最も注目しているのは3つ目の課題であり、まちなかに住む魅力を享受できるような「新まちなか居住」を、NTのような近代以降につくられた市街地の中に生み出していきたいと考えている。

そのための課題をあげると、一つは自分たちで何かを決定する権利、都市的サービスにアクセスするときの選択権がある。高級なカフェ、お洒落をしていく店、医療の選択性といった課題が近隣住区理論では考えられてこなかった。もう一つは、商業・仕事、文化、娯楽、交流、福祉のような要素をアクティビティとして、あるいは空間として織り込んでいくこと。イメージのいい専用住宅地は混ざり合うことを忌避する傾向があるが、高度成長時代に供給された専用住宅地では成り立たない。千里NTでは、近隣センターの再生、地区センターの再生の中で考えられないだろうか。また、マーケットの課題もある。マーケットの開放性と、事業者・顧客の一体性を考慮すると、事業者・顧客の分離した開放型のマーケット（市場社会型）が一般的であるが、NPO型（事業者・顧客一体／開放的マーケット）、クラブ社会型（事業者・顧客分離／閉鎖的マーケット）、ムラ社会型（事業者・顧客一体／閉鎖的マーケット）をいかに併存させていくかが重要であろう。

最後に、NT再生のランドデザインは可能かという課題がある。千里NTを造るときには様々なマスタープランが計画され、それらが取捨選択されてきた。比較的短い期間に大量の住宅供給

が行われてきた。しかし、これからの再生のプログラムは、場所によって時期が異なり方向性も異なる。個々に異なる再生を全体のランドデザインとして提示できるのか。一体どのような主体がそれを担うのか。マスタープラン型のランドデザインはありえないが、個別に取り組んでいけばハノイのように幸せになれるのか、もっと調査をしなければならない。

戦略的コミュニティの考え方は、一つの自治体やNTだけでなく、テーマによって外とつながることの必要性を示した。どのテーマによってどこと連携するのか、これも極めて重要な課題であり、当学会の今後のテーマとしたい。

2. 2013年7月開催

講演会「フィンランドの暮らしと福祉－高齢者住宅にみる暮らし・ケア・環境－」

三浦 研（大阪市立大学）

1. はじめに

都市住宅学会関西支部では、2007年から住宅と福祉の連携委員会を立ち上げ、高齢社会における、住宅都市の展開について勉強会や見学会などの活動を継続している。ここでは、2013年7月26日（金）に東北工業大学の石井敏先生をお招きして、大阪市立大学生活科学部の大会議室で開催した講演会「フィンランドの暮らしと福祉－高齢者住宅にみる暮らし・ケア・環境－」の概要について報告する。石井先生は、大学院博士課程と2012年の2回にわたり、フィンランドに滞在し、高齢者住宅や在宅福祉サービスについて調査されている。講演会では、現地での暮らしの紹介も踏まえて、高齢期の居住環境とサービスについてご講演いただいた。なお、参加者は約60名であった。

2. 講演会「フィンランドの暮らしと福祉－高齢者住宅にみる暮らし・ケア・環境－」（石井敏・東北工業大学教授）

講演では最初にフィンランドの概要について紹介があった。日本の本州くらいの国土に540万人が住み、1917年にロシアから独立した若い国家で、古くはスウェーデンに支配された時期があること、国としての歴史が浅いため、数十年の建物でも保存の対象になること、国民感情はロシアに悪く、スウェーデンに対しては兄貴のような感情を抱くことが紹介された。

また、経済は携帯電話のノキアが主要であるが（9月に入りMicrosoft社にノキアの携帯電話部門が買収されることになったというニュースが世界を駆け巡りました）、近年、中小企業の育成にも力を入れており、アングリーバードなどのゲーム産業、それに伴う新しいアニメキャラクターもフィンランドから生まれている。アルヴァー・アアルトに代表される、実用性を重んじるシンプルな建築デザインは、フィンランドの暮らしや制度にも共通している。



写真1：福祉サービスの一つ：ヘルシンキ市では夏休みの期間中・毎日、市内各所の公園で、子供たちに無料でスープを配る

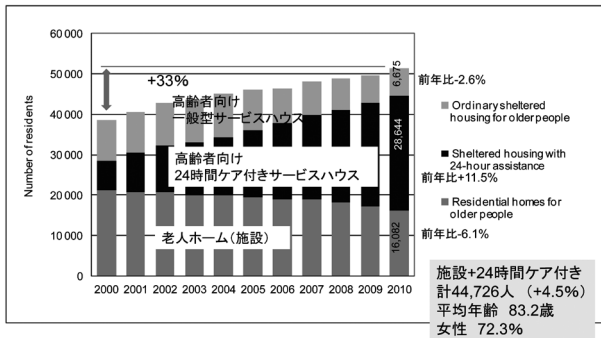
平均余命は男性が77.2歳、女性が83.5歳とわが国と同等だが高齢化率は18%と低い。これは移民を受け入れていること、日本ほど少子化が進んでいないためであり、今後、50年で100万人の人口増が見込まれている。

■フィンランドの高齢者ケア

次いで、高齢者施設などの制度概要についての説明があった。日本では子供、障がい者、高齢者などそれぞれに別の法律を持つものに対して、フィンランドは社会福祉法1本のみで、高齢者に限定した法律はないこと、社会福祉法では、親の介護は、国・自治体の義務と定められており、介護の責任は社会が負うことが明記されていること、さらに、日本のように施設の面積基準を定める細かな数値なく、理念や推奨レベルを国が定め、実行は自治体に任されているが、各自自治体で一定の水準が確保されている点などが紹介された。

また、フィンランドの高齢者施設の位置付けを北欧諸国と比較すると、スウェーデン、デンマークが老人ホームの廃止を宣言して、施設の住宅化を進めたのに対して、フィンランドは施設を廃止すると明確に宣言していないが、実質的に施設の住宅化を進めている点に特徴があること、また、フィンランドの高齢者住宅の運営については、主に非営利のNPO、NGOにより、その活動を国営のスロットマシン協会などが支援していること、ギャンブルを一手に引き受けるスロットマシン協会は、スーパーのレジの一角にも、コインのゲームマシンを置き、コインゲームを通して、2012年には800組織に対して4億ユーロ（約500億円）の収益を医療福祉分野の建設・運営に寄付していることなどが紹介された。

老人ホームの運営理念は「尊厳の尊重、自己決定の権利、プライバシーの権利保障」の3つが掲げられており、スタッフ配置の基準は、入居者：職員＝2：1を国が推奨するが、実際の配置は各自自治体に任されている。入居者：職員＝2：1、つまり、10人の入居者に5人の職員という配置は、わが国では、個室ユニット型特別養護老人ホームに相当する比較的手厚い職員配置といえるが、フィンランド政府は2012年に10人の入居者に7人の職員という水準への引き上げ、職員配置を自治体の裁量に任せず、義務



Source: THL, Institutional Care and Housing Services in Social Care 2010

図1：施設ケアおよび住宅サービス（サービスハウス）利用者数の推移（2000～2010年での変化）

とされ、物理的な原因で外出できない人をなくすため、1970-80年代に整備された集合住宅へのエレベーターの設置が急がれていること、また、現時点で28万戸確保されているアクセシブル住宅を、今後20年で合計100万戸に増やすため、新たに32万戸を新築し、残りの40万戸を改修により整備する方針であること、また、国は2010年現在、75歳以上の89.5%（39万人）が在宅で生活しているが、2030年その比率を95%（78万人）まで高めることを目標として掲げていることが紹介された。

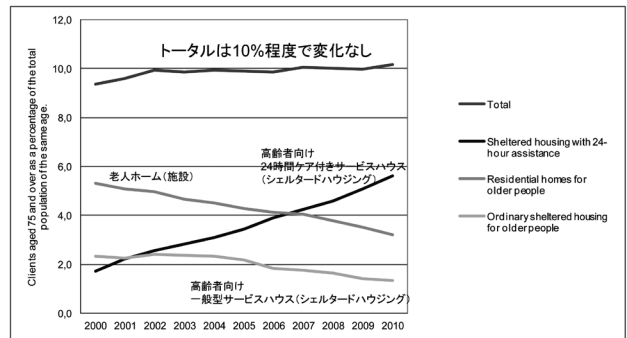
フィンランドにおいても、施設（老人ホーム、療養型医療施設）と在宅（ケア付きの高齢者住宅、※認知症のグループホームはハードとしては住宅として位置づけられるが、多くの自治体では、費用負担の仕組みは施設（入居を自治体がコントロールし、施設と同様の負担の仕組み）と同様である）では費用負担が異なり、施設の場合、そこでの食事、薬、住居費、ケア代に対して、入居者が収入（月収）の85%を支払う必要があるという。なお、こうした費用負担には低所得者への配慮があり、最低97ユーロ/月（2013年9月現在、1ユーロ＝約130円）を本人に残すと定められており、施設の運営に対する自治体負担はわが国と同様に大きいという。

これに対して、在宅では、食事、薬、住居費が本人負担となるため、高齢者の自己負担は増えるが、払えない人には国からの補助があるため自治体負担は生じない。こうした自治体の負担の少なさも、施設から在宅へシフトする要因という。

またフィンランドは、施設ケアを75歳以上人口の3%未満（2010年4.8%）、24時間のケア付き住宅（認知症のグループホームを含む）を75歳以上人口の5-6%（2010年は5.6%）、在宅ケアで対応する高齢者を75歳以上人口の13-14%（2010年11.9%）とする目標を掲げ、老人ホームよりも、24時間のケア付き住宅（認知症のグループホームを含む）や在宅ケアの整備に力を入れていることが指摘された。

■高齢者住宅

高齢者住宅はサービスハウスと呼ばれ、地域開放のフィットネス、デイセンター、プールを併設して、サウナアクセシブルな環境において在宅ケアサービスや食事等の生活支援サービスを受けられることが特徴となる。日本のサービス付き高齢者向け住宅の



Source: THL, Institutional Care and Housing Services in Social Care 2010

図2：75歳以上の施設ケアおよび住宅サービス（サービスハウス）利用者割合の推移（75歳以上に占める割合、2000～2010年での変化）

居室面積が25㎡と定められているのと同様、居室はトイレシャワー付で一人あたりおおむね40㎡以上と定められている（この面積はフィンランドの一人あたりの居住面積に相当するという）。



写真2：一般での暮らしが継続できる高齢者住宅

また、グループリビングタイプのサービスハウスでは、居室面積は22.5～25㎡程度であり、40㎡に不足する面積を共同スペースに拠出するよう定められている。こうした点もわが国のサービス付き高齢者向け住宅と同様である。

■高齢者住宅の入居者比較

続いて、日本とフィンランドで実施した高齢者住宅の入居者を比較調査の結果を紹介いただいた。日本の高齢者が高齢者住宅に移り住む際、ほとんど自宅を売却しないが、フィンランドでは56.2%が売却していた。また、入居の決断も、日本では主に家族が決めるが、フィンランドでは自分で決めていること、また、高齢者住宅内での趣味や交流も、日本では参加しない人が多いが、フィンランドは参加する人が多いなど、高齢者の意識の違いについて説明があった。

また、高齢者の在宅サービスについてもスライドの紹介があり、日中最大3回の支援（夜間必要場合は別途対応）で、支援の内容も、あれこれ手を出すのではなく、本人ができないことだけを、ひとり一人に応じて柔軟に対応している支援している実態が紹介された。



写真3：サービスセンターのカフェに集う高齢者

■質疑

講演の最後の質疑において、フィンランドでもかつては元気な時期の“早めの住み替え”を目指した時期もあったが、在宅ケアを整備した方がQOLも高く、公的負担も少ないことから、元気な高齢者向けの住宅よりも、ケア付き高齢者住宅を整備に力にシフトしていること、高齢者住宅の運営主体については、自治体や非営利組織など様々だが、近年、民間の事業者も登場していること、24時間のケア付住宅への入居の決定は自治体が関与し、入居費用は決して安くなく、財産があれば処分して入居してもらい、財産を処分しても足りなければ国が補助して入居すること、また、フィンランドでは、自立して生きることを子供の頃からたたき込まれており、自立支援の介護観を形成する要因になっていることなどが紹介された。