

公営住宅における利用者主体の コモンスペース管理運営手法に関する研究

背景と目的

- 公営住宅の広場や集会所といった共用空間（コモンスペース）は、公営住宅住民の利用だけでなく、地域コミュニティ活動の拠点としての活用も期待されます。
- コモンスペースの活発な利用を目指すには、管理者である行政だけでなく、公営住宅の自治会、地域の町内会など、利用者も主体的に管理運営にかかわることが有効とされます。
- 本研究では、利用者による主体的な公営住宅のコモンスペース管理運営手法について、課題の整理と対応策の検討を行いました。

成果

1. 運営主体や活用方策・内容の把握

- 全国都府県アンケートの結果、地域住民と公営住宅居住者による共用空間の活用・管理運営が行われている例は、まだ少ない（3府県のみ）ことがわかりました。
- 全国都府県アンケートや文献から抽出した先進事例の聞き取り調査から、利用者主体による管理運営の効果や課題を整理しました（表1）。

2. コモンスペース管理運営方策の検討支援

- 道営住宅のモデルケース①では、計画段階から地域住民等とのワークショップを行い、管理運営を含めた広場の利用イメージの具体化、必要な設備等の優先順位づけを行いました（図2）。その結果は、広場の整備に反映されました。
- 道営住宅のモデルケース②では、北海道、市役所、町内会が、集会所の管理運営における町内会の役割や位置づけを計画段階で議論し、その結果は、集会所の管理規約に反映されました。

3. コモンスペース整備・管理運営手法の課題と対応策

- 計画段階からの利用者の参画により、利用率向上につながる整備、利用者の自主管理意識醸成に寄与することがわかりました。
- 利用者の役割分担や位置づけの整理と継続的な見直しが重要と考えられました。

成果の活用

- 本研究の成果は、今後、道や市町村が公営住宅を活用した地域コミュニティの活性化の取り組みを行う際に活用されます。

1. 先進事例調査による運営主体や活用方策・内容の把握

- 公営住宅のコモンスペースの管理運営に居住者または利用者が主体的に携わっている先進事例から運営主体や活用方策・内容および各主体の役割を把握する

2. 利用者主体によるコモンスペースの管理運営方策の提案・策定支援

- 実際に本研究期間中に竣工する公営住宅をモデルに、竣工前から地域住民と入居予定者による活用方策・内容の決定などの実践を通して、課題の把握を行い、解決策の検討を行う

3. 利用者主体による公営住宅のコモンスペース整備・管理運営手法の課題と対応策の取りまとめ

- 1. の先進事例および2. の管理運営方策により明らかとなった知見をとりまとめる

図1 研究フロー

表1 利用者主体による管理運営の先進事例

事例	活動内容など	効果や課題
北陸・市町村営 団地の例	市と町内会が覚書を取り交わし、町内会が自己負担で集会所の管理と利用を行っている	管理に関する覚書があることで、町内会による管理と利用が継続
中部・都府県営 団地の例①	県営団地敷地内の里山を活用して地域住民が自然観察会を行い、維持管理にも関与している	団地建て替えに意見を求めるなどの関係が継続
中部・都府県営 団地の例②	県営団地コモンスペースを使った地域の青少年非行防止のための活動	地域の課題として団地住民と周辺住民が連携できる
道内・市町村営 団地の例	住民が、毎年住宅の木部塗装作業を行っている	コミュニティ活性化と維持管理費削減
九州・市町村営 団地の例	計画段階から学識者、プランナー、行政、地元住民が連携し、入居者の管理意識を高める働きかけ	入居者の自主的な管理運営が実現し、クレームが減るなど行政負担も軽減

表2 道営住宅のモデルケース

事例	状況	効果
ケース①	新築の道営住宅。道営住宅広場の活用について、ワークショップを通じて町内会等と共に検討。	町内会の自主管理を前提とした屋外水栓整備等が実現
ケース②	新築の道営住宅。集会所を既存コミュニティーセンターの代替として活用予定。これまで市から町内会に委託していた管理業務の取り扱いが課題。	集会所管理要領の中に、町内会も参加する協議会の設置とその役割を明文化。

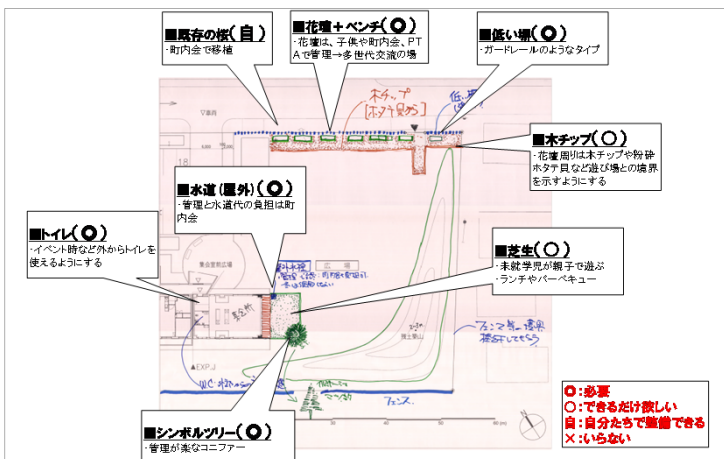


図2 ワークショップを通じて利用者主体が作成した
広場整備の提案（例）