

# 市営住宅ストックを活用した団地・地域コミュニティの再生

～空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入事業～

大阪市都市整備局

## 背景

大阪市の市営住宅は、現在約11万戸で、市内の住宅総数の1割弱を占め、まちを構成する大きな要素の一つとなっています。ストックの老朽化や、入居者の高齢化の進展に伴うコミュニティの沈滞化といった課題もあり、「市民住宅への再編」に向け「コミュニティの再生」などに取り組んでいます。

### 市営住宅の現状と課題

#### 市営住宅ストックの課題

- ・建替や改善等による更新が必要なストックの存在
- ・賃貸住宅総数の約1/6を占める市営住宅ストックと地域的集中による偏在

#### コミュニティの課題

- ・団地の急速な高齢化と低所得者の集中等によるコミュニティの沈滞化
- ・団地内集会所などの共用施設の利用をめぐる地域住民との軋轢と閉鎖的なコミュニティ

#### 地域のまちづくりへの課題

- ・地域のまちづくりへの貢献という視点に立った市営住宅の役割の充実

#### 管理・募集の課題

- ・応募倍率の大きな偏り
- ・福祉減免措置世帯と非措置世帯との家賃負担の大きな格差
- ・入居期間の長期化等

### 市民住宅への再編

### 「市民住宅」とは

- ・市民の共有財産として、多くの市民に支持される住宅
- ・住宅に困窮する世帯に的確に対応とともに、多様な年齢、所得階層の世帯が住むことができる住宅
- ・バランスのとれたコミュニティを有し、地域にも開かれた団地形成をめざす

### 基本的考え方

#### ストックの効率的な活用

#### コミュニティの再生

#### 地域のまちづくりへの貢献

#### 公平・公正な管理の推進

出典：大阪市営住宅研究会「今後の市営住宅のあり方について」

## 事業の概要

大阪市では「コミュニティの再生」や「地域にも開かれた団地形成」をめざし、平成20年度から団地や地域の活性化につながる活動に取り組むNPO等の団体をプロポーザル方式により選定し、市営住宅の1階空き住戸を活動拠点として提供しています。

### 市営住宅の課題

- ・高齢化の進行
- ・コミュニティの崩壊
- ・地域社会との分断

### 社会状況の変化

- ・市民活動の活発化
- ・市民協働の機運

### NPO活動の課題

- ・「事務所や活動場所の狭さ、賃料」、「運営費の確保」が課題

### コミュニティビジネス拠点の導入

地域コミュニティの活性化に向け、コミュニティビジネスの活動拠点として、市営住宅の1階空き住戸を、NPO等へ提供

対象となる活動

地域コミュニティの活性化、高齢者の生活支援、子育て支援サービス

### NPO活動を行いやすい主な使用条件

- ・非営利団体は使用料1/2減免措置あり
- ・敷金なし
- ・活動内容にあわせ室内の改装が可能



地域コミュニティの活性化



高齢者の生活支援



子育て支援サービス

## 団体の選定

団体の選定は、提案書の提出、公開によるプレゼンテーションを実施し、外部の評議委員会を経て決定しています。



### 団体選定の流れ

#### 団体の募集

#### 提案書の申請・受付け

↓

#### 提案書の書類審査 公開プレゼンテーション 評議委員会による評価

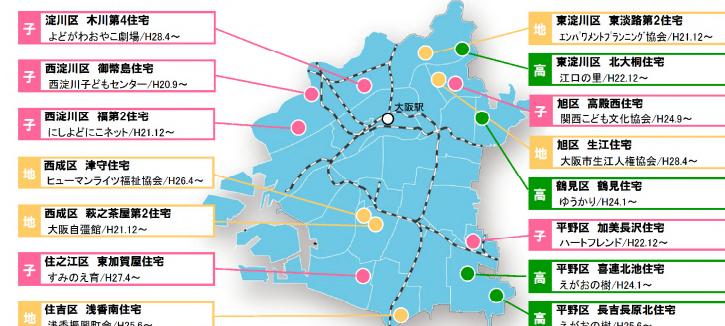
#### 団体の選定

#### 使用許可

募集リーフレット

現在、15か所で14団体が活動しています。

活用内容… 地域コミュニティの活性化 高齢者の生活支援 子育て支援サービス



## 団体の活動事例

### 子ども相談室／子どもの居場所／地域での人材確保・育成

#### 子どもが気軽に安心して話せる場の提供

子ども相談室「ほびんず」

#### 地域で子どもを支える人材の確保と養成

子どもサポートバング「よっしゃ」

#### その他の活動

- ・CAI（子どもの暴力防止プログラム）の実施
- ・電話相談・出張相談
- ・学習サポート・クリスマス文化祭
- ・団地中庭のバザーやイベント
- ・子ども支援センターの育成
- ・子どもたちの夜の居場所づくり



NPO法人 西淀川子どもセンター (御幣島住宅)

### ふれあいサロン／見守り活動／高齢者訪問介護／生活支援

#### 地域コミュニティ形成の場の提供

ふれあいサロン

#### 高齢者見守り活動の実施

#### その他の活動

- ・介護保険相談・生活支援
- ・介護保険・介護予防に関する講座
- ・認知症予防クリエーション等の定期的開催
- ・訪問介護事業の開設



NPO法人 えがおの樹 (喜連北池住宅)

### 交流の場／健康・介護イベント／居宅介護センター窓口

#### 交流の場の提供

共生型サロン「ほのぼの苑」

#### 居宅介護支援センター窓口の開設

#### その他の活動

- ・ほのぼの苑（地域住民の世間話や囲碁・将棋など趣味活動・介護相談の場）
- ・健康・介護などのイベントや講座
- ・高齢者の困りごとの把握とケアマネージャー紹介
- ・地域包括支援センター職員による講座
- ・お楽しみ会（映画会、音楽会）



NPO法人 江口の里 (北大柄住宅)

### つどいの広場／乳幼児の親と子の交流・相談／イベント・講座

#### 主に乳幼児（0～3歳）をもつ親や子どものための交流の場の提供

#### 育児相談の実施

#### その他の活動

- ・「にっこり祭り」（地域の小学生、高齢者も参加）
- ・年齢に関係なく楽しめる「園芸講座」
- ・父親も参加する「しつけ講座」
- ・地域住民が立ち寄れる「ほっこりcafé」
- ・「手打うどん作り」、「お誕生日会」などのイベント
- ・「ブックスター」「ちよこっとABC」などの講座



NPO法人 にしょんにネット (福第2住宅)