

比較住宅政策研究会議事録

日時：2009年8月7日（金）19：00～21：00（懇親会を23：00頃まで）

テーマ：団地自治会が取り組む福祉給食事業

報告者：佐藤志郎氏（袖ヶ浦団地自治会長）

会場：首都大学東京同窓会 八雲クラブ

参加者：海老塚良吉、矢島淳、鈴木康嗣、佐藤 英明、伊佐地大輔、竹川未喜男、藤井潔、鳥越恭、前田利親、萬羽敏郎、中山茂樹（計12名）

要旨：

千葉県袖ヶ浦団地では、5年前に建設された自治会館の2階に本格的な厨房施設を設置して、主婦の有償ボランティアの調理により昼食を食堂で提供し、配達サービスも実施している。建設後40年余り経過した3000戸余りの典型的な郊外大規模団地であり、自治会では空き店舗を活用した福祉事業の展開なども検討している。団地住民の現況や自治会活動の取り組み、今後の課題などを報告いただき議論した。

報告

・袖ヶ浦団地は昭和42年に管理開始、賃貸住宅2990戸、分譲250戸。保険会社に勤務していた29歳のときに公団住宅に入居したいと申し込み、落選30回ほどした後でようやく入居できた。電話回線（2戸に1本しかなし）の増設運動をきっかけに自治会活動が始まる。昭和43年から自治会事務局長を継続して勤め、2年前に前の自治会長が亡くなり、自治会長に就任した。自治会では高速道路下の駐車場の管理や公園清掃の事業などを行っており、団地のそばの古い店舗を500万円で購入し、自治会館として長く利用してきた。6年前に30年来市に要望してきた自治会館用地を公園内的一角に貸与してもらうこととなり、木造2階建てで工事費5500万円（1600万円が市と県の補助金、残りは千葉銀行からの借入金3000万円と自己資金）で自治会館を建設した。

・新しい自治会館では、給食サービス、ディサービス、ヘルパー派遣、理容室などをしたいと設備でしたが、実施できたのは今のところ給食のみ。理容室は直接出入りできる入り口がなく、営業ができていない。60歳で定年を迎えて勤めをやめる前は、千葉県高齢者生活協同組合を設立し、実効でディサービスとヘルパーステーションの経営を行い、2級ヘルパー300人も養成した。

・現在は、25名の主婦等のボランティア（3時間500円、昼食付）で日曜、休日、月2回の金曜日を除く毎日、昼食を提供している。自治会館で食べる場合は550円、配達は600円、1日平均20食程度であったが、昨年あたりから利用者が増えてきた。2004年度は年間4600食、340万円ほどを売り上げ、2008年度は5600食、370万円を売り上げた。

・材料は産直野菜などを利用して手作りし、栄養価を考慮した家庭料理、味噌汁をつけている。成田の農家から米を購入して精米し自治会員に販売している。ボランティアは平均年齢63歳、最高齢は73歳、若い障害者の一人も手伝ってくれている（月2万円）。食材費でコストの半分を占めて人件費はわずかしかだせないが、生きがいや楽しさをもとめて働いている人が多い。

・袖ヶ浦団地では住民の高齢化率は31%で、60歳代の後半が最も多い。賃貸住宅はある程度の新しい入居者もいて30歳代の住民も次のピークを形成している。京成津田沼駅まで1km、JR津田沼まで歩いて25分と便利はよい。1人世帯が2割、2人世帯が4割。

・住宅の空家率はほとんどないが、店舗は半分近くがあいている。大型スーパーがいくつもあつ

て団地内の商店は厳しい。NPO を設立して、空き店舗 2 つを借り、市からの補助金で家賃は賄い、ディサービスを 1 階部分でおこない、2 階部分の部屋を高齢者が居住するグループホーム計画を検討中。自治会館を NPO に貸して家賃収入を確保することなども考えている。等

質疑

Q：住宅の規模と家賃は？

A：3 K の 45 m²で古くから住んでいる人の家賃は 4 万 8 千円、新規家賃で 6 万円程度。

Q：自治会は親睦が主目的の団体であるが、直轄事業として、給食事業をしているのは、違和感を抱くが。

A：これまで様々な事業を自治会として実施してきていて、千葉銀行も任意団体ながら自治会に 3000 万円の融資をしてくれた。自治会役員全員が連帯保証人となった。年間 1460 万円（一般会計と事業会計の合計）程度の収入があり（自治会費は年 3000 円、会員 1600 世帯弱）、6 年で完済した。

Q：給食事業をするための保健所からの営業許可などは取っているのか。

A：特定会員向けの 100 人以下の給食サービスは許可が不要である。調理人の検便は 3 カ月おきに行っている。団地居住者以外の場合の利用者も自治会に入居することができる。

Q：自治会館の 2 階での食事では特定のお客さんしか来ない。団地内の空き店舗を借りて食堂事業を発展させたらいかがか。

A：人手の確保や家賃負担ができるかなど、経営的には困難。

Q：自治会活動で、団地に居住している一人住まいの高齢者の様子を把握できるのか。

A：自治会加入率は 54%だが、署名活動などは全戸にまわるために自治会の役員は居住者の動向をある程度把握している。個人情報の秘匿のために UR から居住者情報が提供されなくなったが、住民の動きは把握していて、孤独死は 3 年前に一人あった程度。

Q：分譲住宅の中古市場価格は？

A：65 m²で 1000 万円程度。比較的人気があって継続して居住している人が多い。賃貸すると 7 万円程度の家賃。など。

参考 袖ヶ浦団地 分譲住宅の建て替え計画

現在、5 階建て 8 棟、250 戸を建て替えて 14 階建て 600 戸余りにする計画が進んでいる。9 割の居住者は賛成しているが、現在の団地環境を好む人もいて計画を見直すように求めている。賃貸住宅はほぼ現行の住宅のままで一部を整備する計画である。習志野市では絶対高さ規制の検討が始まっているが、高さ 20M に規制しても容積率が 200%だと環境はよくならず、容積率 120% 程度にダウンゾーニングする必要があろう。公団中層住宅については、躯体は現行のままで大規模改修するほうが良いとの見解もある（増永理彦『団地再生—公団住宅に住み続ける』2008 年 9 月、クリエイツかもがわ、2200 円）。

(袖ヶ浦団地 分譲住宅の建て替え計画についての検討状況、住民の声、建て替え委員会の動きについては下記の景観についての千葉ネット、袖ヶ浦団地の建て替え問題に掲載されている。

<http://homepage1.nifty.com/ebizuka/chiba/index-chiba.htm>)

記録：海老塚