日本建築学会大会学術講演梗概集
（中国） 2017 年 8 月

多機能複合拠点の効果に関する総合的評価
―郊外住宅地における多機能複合拠点の可能性に関する研究　その２―

正会員　○小林史奈 1*
同　佐々木駿 2**
同　小林秀樹 3***

多機能複合拠点　団地再生　複合施設
郊外団地　複合化　公共賃貸住宅

1. はじめに

本研究は、郊外住宅地の再生において多機能複合拠点が有効かどうか検証することを目的としたものである。本稿では、これまでに実施した「生活クラブいなげビレッジ虹と風(以下：いなげビレッジ)」に隣接する「グリーンプラザ園生(以下：GP 園生)」の団地住民に対し実施した多機能複合拠点の導入前後のアンケート結果 [3) 5)]や、事業者に対して行った複合利用実態に関するヒアリング結果 [4)]、働き手・雇用者に対して行った複合化メリット等に関するアンケート結果及びヒアリング結果 [1)2)]をまとめる。多機能複合拠点導入による団地住民・利用者・雇用者・働き手、それぞれの立場からの効果や課題を総合的に評価し、郊外住宅地における今後のあり方を探る。

2. 既往研究の調査概要

多機能複合拠点導入前から導入 5 年後までに、団地住民・利用者・雇用者・働き手に対して調査を行った(図 1)。

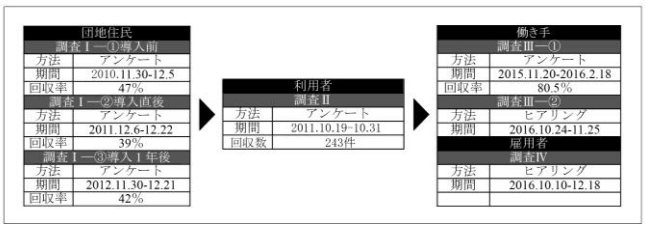

図 1 調査概要

3. 調査対象概要(図 2)

3-1. GP 園生の概要

平成 17 年に 438 戸から 226 戸に建て替えられた、千葉市稲毛区園生町の UR 賃貸住宅であり、いなげビレッジに隣接する。調査時の居住者属性は 440 人中 141 人が 65 歳以上の高齢者であった。

図 2　配置図

3-2. 多機能複合拠点「生活クラブいなげビレッジ虹と風」概要

2011 年 7 月に開設し、生活クラブ風の村など生活クラブ千葉グループの５団体が共同運営している。生活利便棟と福祉棟の２棟から構成され、診療所や子育て支援施設、買い物施設等が複合している。また、当初より季節ごとのイベントである「虹と風のマルシェ」などが開催されていることが特徴である。

4. 既往研究の調査結果の概要

4-1. 団地住民からみた多機能複合拠点導入の効果

4-1-1. 団地住民の意識の変化

導入直後アンケートでは住民の 4 割弱が多機能複合拠点導入により安心感を得ていると回答したのに対し、導入 1 年後アンケートでは 5 割弱に増加した(図 3)。安心感を得ている理由としては、1 年後では「スーパーなどが近い・便利」「診療所が近くにある」が合わせて 16 件と最多であった。

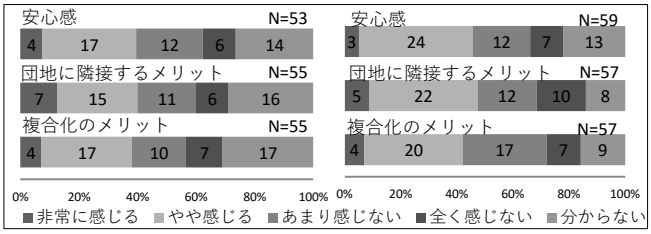

図 3　団地住民の意識の変化

4-1-2. 団地内活動の変化

「立ち話をする関係」及び「あいさつをする関係」は導入直後に 2 割程度増加し、1 年後も同程度の割合であった(図 4)。

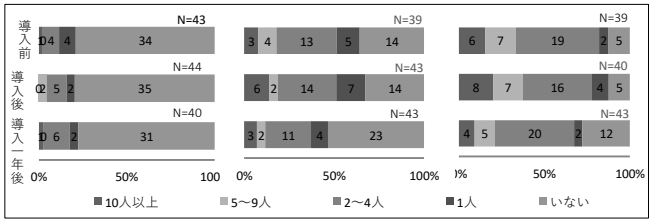

図 4　団地内活動の変化

4-2. 利用者からみた多機能複合拠点導入の効果

4-2-1. 拠点利用者複合利用の実態

2 つ以上のサービスを利用すると回答したのは 100/243 件で、全体の約 4 割であった。特に生協スーパー利用者の 40%以上、カフェ利用者の約半数が 2 つ以上のサービスを利用していた。中でも最も多かったのは生協スーパーとカフェの複合利用(47 件)であった。また、生協スーパーまたはカフェと福祉施設の複合利用は 53 件(21.8%)であり、複合化により生活利便施設の利用率が上がっていると言える。

4-2-2. 複合化による効果

拠点利用者の半数以上が複合化メリットを実感しており、利用サービス数の多い人ほど複合化メリットを実感していた(図 5)。

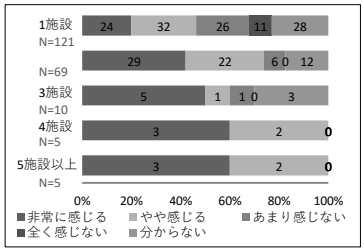

図 5　利用施設数に対する複合メリット実感度

4-3. 働き手からみた多機能複合拠点導入の効果

4-3-1. 郊外住宅地における雇用創出

稲毛区までの周辺地域に居住する従業員が 42%で、それらの人ほど「通勤時間に満足している」

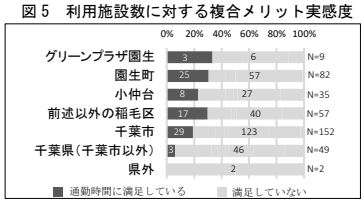

図 6　利用施設数に対する複合メリット実感度

人の割合が多いことがアンケート結果より明らかとなった(図 6)。

4-3-2. 満足点と不満な点

働き手は「育児や介護と両立できる」(15 件)、「買い物や食事に便利」(10 件)など、多機能複合拠点ならではのメリットを享受している(図 7)。一方、不満な点としては「手当・報酬」が 61 件と最も多かった。

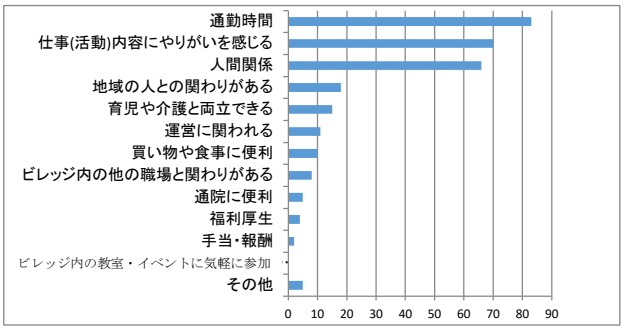

図 7　職場で満足している点(3 つまで回答可)

4-4. 雇用者からみた多機能複合拠点導入の効果

機能複合化により、他のサービス利用者にスーパーを複合利用してもらえることや、スーパー利用の呼び掛けができること、ライフステージに応じた利用をしてもらえるなどといった効果がある(表 1)。

4-5. 問題点及び今後の課題(表 1)

4-5-1. 多機能複合拠点の問題点

働き手に対するアンケート及び雇用者へのヒアリングにより、人材不足により仕事量の増加や地域活動の時間の不足が問題であることが明らかとなった(表 2)。

4-5-2. 今後の課題

雇用者は、拠点内での事業相互理解や地域住民に対する事業内容の周知を今後の課題としている。事業代表者は、ラジオ体操やサロン等の活動を通じて顔なじみになった地域住民に拠点の事業概要を説明する機会を設け、地域に向けてアピールしている。

表 2 職場に関する不満な点(自由記述)

	アンケート調査結果
不満な点に関する自由記述	・人手不足で時間外の雑務が長い ・スタッフが十分と言えず多忙であるため、満足できる仕事ができない ・人員不足を感じる。 業務内容が詰まっており、時間外に記録等をしなければならない. 日により人員が不足と感じる ・人手が足りずにケアに余裕を持てない時がある ・働く仲間が足りない

表 3 地域への広報活動

地域への広報活動内容	毎年一回は個人的に、ラジオ体操のリーダー層の人たちに集まってもらって、いなげビレッジがどんな目的でここにあって、どんな機能を持っていて、なぜラジオ体操とかサロンとか、見守る活動をするのか説明する機会を意識的に持った(VAIC-CCI)
	出張サロンでコープ園生に伺う時にいなげビレッジはこういう場所なんですよって宣伝とか、こういう人が使えるんですよ、とか。ここを宣伝する場になっている。(ショートステイ)

4-6. 多機能複合拠点導入による相乗効果

利用者及び働き手にとっては複数のサービスが利用できる利便性がある。また、まだ利用に至っていない団地住民にとっても近くに複合拠点があることにより安心感が生まれており、今後の利用が期待される。

このような利用者らによる複数サービス利用によりスーパーの利用率が高まり、単独では撤退しやすいスーパーの成立要因となっていると考えられる(図 8)。

表 1 多機能複合拠点の利点及び問題点

	団地住民 3)	利用者 4)	雇用者	働き手
利点	安心感がある	サービスを複合利用できる	スーパーの複合利用	育児や介護との両立
	診療所やスーパーが近い	-	ライフステージに応じた利用	買い物や食事に便利
	-	-	他施設に気軽に相談/利用者の紹介	-
問題点	-	-	人材不足	人材不足による仕事量の多さ
	-	-	事業概要のわかりづらさ	手当・報酬

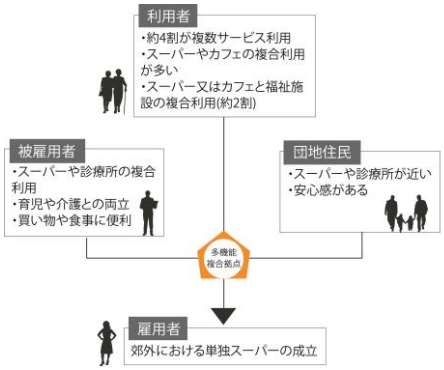

図 8　多機能複合拠点導入による相乗効果

5. まとめ　―多機能複合拠点の可能性と課題―

一連の研究より得られた多機能複合拠点の意義について以下にまとめる。

1）複合利用により買い物の利用度が高まることで、郊外大型店の影響で撤退しやすい小型スーパーの経営が成立しやすい。これにより、郊外住宅地において徒歩圏での店舗の成立可能性を高める。

2）店舗等の経営が成立する結果、通勤時間が短い周辺地域での雇用を生み出しやすい。

3）医療や福祉といった専門分野の事業所が複合していることで利用者の紹介等が行いやすく、施設間の交流も生まれ、複合拠点全体の利用価値を高めている。

4）利用者にとって、複数施設の同時利用が多くみられ、利便性を高めている。

5）働き手にとって、仕事帰り等に他施設の利用ができるなど、働きやすさにつながっている。

6）周辺住民にとって、福祉と商業施設が徒歩圏で成立することで、老後の安心感につながっている。

以上を総合して、多機能複合拠点による相乗効果は、施設の利用者・雇用者・働き手・周辺住民にとって望ましく、郊外住宅地の再生に有効であると判断できる。

一方、人材不足や各施設間の連携については課題もみられ、今後のさらなる発展が期待されている。

【参考文献】

1）　小林史奈，小林秀樹「多機能複合拠点の郊外団地再生における意義と課題 ―園生団地の生活クラブいなげビレッジ虹と風を対象に―」日本建築学会大会学術講演梗概集，2016
2）　佐々木駿，小林史奈，小林秀樹「ヒアリング調査による多機能複合拠点の働き手及び雇用者からみた特徴 ―郊外住宅地における多機能複合拠点の可能性に関する研究　その１―」日本建築学会大会学術講演梗概集，2017
3）　長井和音，日置健人，丁志映，小林秀樹「園生団地における複合施設導入前後の生活実態の変化について ―多機能複合拠点の導入による団地住民の生活実態の変化　その２―」日本建築学会大会学術講演梗概集，2012
4）　長井和音，青木茂樹，丁志映，小林秀樹「多機能複合拠点における複合利用の実態について ―多機能複合拠点の導入による団地再生への効果　その１―」日本建築学会大会学術講演梗概集，2013
5）　青木茂樹，長井和音，丁志映，小林秀樹「園生団地における複合施設導入前後の生活実態の変化について ―多機能複合拠点の導入による団地再生への効果　その２―」日本建築学会大会学術講演梗概集，2013

*株式会社ジェイアール東日本都市開発
**千葉大学大学院工学研究科　博士前期課程
***千葉大学工学部都市環境システム学科　教授・工博

* JR East Urban Development Corporation
*Graduate Student,Graduate School of Engineering,Chiba University
**Pror,Dept of Urban Environment System Faculty of Engineering,Chiba University,Dr.Eng.