

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—

正会員 ○小林史奈 1*
同 小林秀樹 2**

多機能複合拠点 団地再生 地域貢献
郊外団地 複合化 公共賃貸住宅

1. はじめに

高度経済成長期を中心に建設され、建物の老朽化や居住者の高齢化が進行する団地が数多く存在する。それらの団地の更新には居住者の入退居が伴うため、団地内コミュニティの維持が団地再生の課題の一つとなっている。そこで医療・福祉・保育等の拠点づくりによる、多世代が安心して住み続けられる団地再生の効果が期待されている。

本研究の前段として「グリーンプラザ園生（以下、GP園生）」の団地住民へのアンケート調査を実施し、多機能複合拠点の導入前後の団地住民の生活実態の変化を把握した¹⁾。本研究ではGP園生に隣接する「生活クラブいなげビレッジ虹と風（以下、いなげビレッジ）」で働く人々を対象に実施したアンケート結果を分析する。郊外地域における多機能複合拠点の意義を、施設利用・事業者間の連携・働き手の地域貢献意識の向上といった観点から検証し、団地再生の一助となることを目的とする。

2. 調査概要（表1）

いなげビレッジの従業員210人を対象にアンケートを配布し、169人の回答を得た。

表1 調査概要

調査方法	アンケート
調査期間	2015年11月20日～2月18日
調査対象	生活クラブいなげビレッジ虹と風 従業員 210人
回答数・回答率	有効回答数 169 80.5%
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 回答者の所属 働く上で施設が複合しているメリットを感じるか 働きはじめたきっかけ 「虹と風」の地域イベントに参加しているか 現在の職場で満足な点 参加しているか 現在の職場で不満な点 自由記入など

3. 対象団地・多機能複合拠点事業概要（表2）

日本住宅公団（現、（独）都市再生機構）によって昭和38年に建設されたが、建物老朽化に伴い建替えを実施し、平成17年よりGP園生として226戸の管理運営を開始した。隣接するいなげビレッジは、生活クラブ千葉グループの5団体が連携して運営し、主に生活利便機能を備えた「生活クラブ虹の街いなげ」と、福祉サービスを提供する「生活クラブ風の村いなげ」の2つの棟から構成されている。開設後間もなくから、いなげビレッジ全体で月に1回清掃活動や年に5回GP園生敷地内での「虹と風のマルシェ」と呼ばれるイベントを行うなど、地域貢献活動に取り組んでいる。

4. 多機能複合拠点の実態把握

4-1. 回答者属性（図1）

40代以上の回答者が8割、女性が8割以上を占めた。子育てや介護を終えた女性の雇用に貢献していると考えられる。通勤時間は30分未満が全体の半数を超え、多機能複合拠点は地域雇用を生み出していると言える。

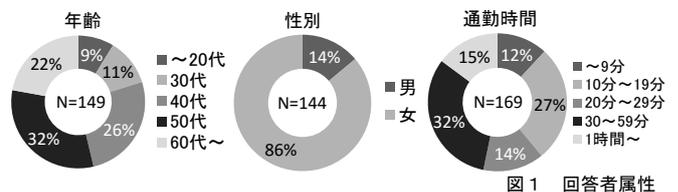


表2 多機能複合拠点事業概要

生活クラブ風の村いなげ			生活クラブ虹の街いなげ		
階数	事業所	事業内容	階数	事業所	事業内容
3階	サポートハウス稲毛	高齢者専用賃貸住宅			
2階	ショートステイ稲毛	ショートステイ	2階	VAICコミュニティケア研究所	生活相談窓口、福祉サービス評価調査事業、子どもの一時預かり
1階	デイサービスセンター稲毛	通所介護	1階	デポ園生	惣菜・弁当の製造・販売、宅配サービス
	介護ステーション稲毛	訪問介護		ボナベティ	配食サービス
	ケアプランセンター稲毛	居宅介護支援		カフェ「Cache-cache」	地域交流サービス
	訪問看護ステーション稲毛	訪問看護		福祉用具事業部	福祉用具の販売・レンタル、住宅改修
	あかとんぼ稲毛	児童デイサービス			
	園生診療所	外来診療・訪問診療・健康相談			
定期巡回ステーション稲毛	定期巡回				

4-2. 勤務条件・環境の評価

仕事内容や通勤時間がきっかけで働き始めた人が多いが（図2）、「その他」では生活クラブのサービスや理念に共感していたことや、複合施設そのものに興味があったことも挙げられた。現状は通勤時間や仕事内容に次いで、人間関係に満足していると回答した人も多数いた。さらに、「育児や介護と両立できる」といった多機能複合拠点ならではのメリットも挙げられた。

通勤時間に満足している人の割合は、全体に比べて徒歩で通勤、または自転車での15分以内の園生団地付近の居住者の割合が高くなっており（図3）、地域の人々にとって勤務環境が良い職場だと言える。

不満な点としては「手

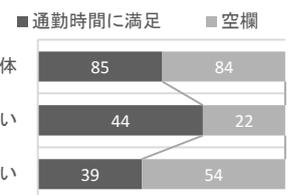
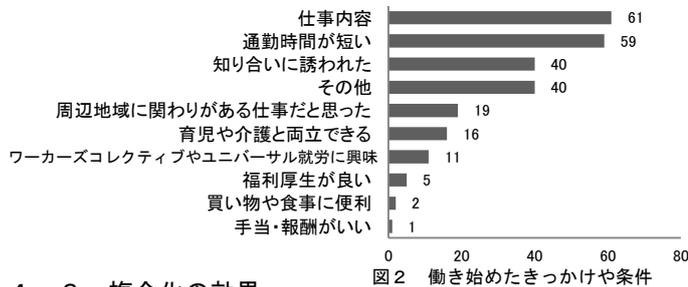


図3 〈通勤時間〉×〈居住地〉

当・報酬」が61票で最も多く、次いで「本来の業務以外の業務が多い」が30票であった。「その他」の不満な点には人手不足による仕事量の多さが多く挙がり、ここでも手当と仕事量の両立の厳しさが伺えた。



4-3. 複合化の効果

複合メリットを感じている人は全体の6割を超え(図4)、その理由としては仕事帰りに買い物ができることや、他の職場との連携が取りやすいこと、地域との関係が広がること等が挙げられた。また、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も行いやすく、多角的な支援が可能になっていることが明らかになった。利用者だけでなく、働き手からも様々な視点から複合のメリットを享受されていると言える。(表3)

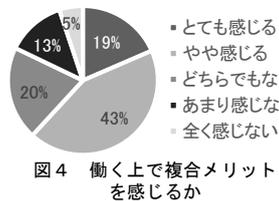
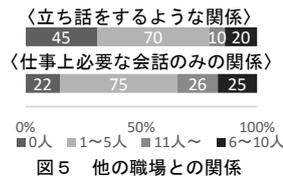


表3 複合メリットを感じる代表的理由

施設利用	他の職場との関係	地域との関係
<ul style="list-style-type: none"> 仕事帰りに買い物ができるので都合がよい 生活に必要な施設がそばにある。 	<ul style="list-style-type: none"> 紹介をしやすい 患者についての連携や相談がとりやすい。 生活クラブとしての一体感 1人の人を、いろいろな角度からみて、それぞれの専門分野で支えることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> イベント(マルシェ)では盛り上がる 利用者や地域との関係性が広がる

4-4. 他の職場との関わり

全体で約7割の人が仕事上の会話や立ち話をする他の職場の人が1人以上いるという結果になった(図5)。



4-5. 地域との関わり

約4割の人が年1回以上地域イベントに参加していることが明らかになり(図6)、特にほぼ毎回参加している人は「運営に関われる」点に満足している人が7/11人となった。一方参加していない人は「育児や介護と両立できる」点に満足している人が10/15人と比較的多く、全て30~40代女性であったことから、育児や介護後はイベント参加意欲が出てくる可能性もあると考えられ

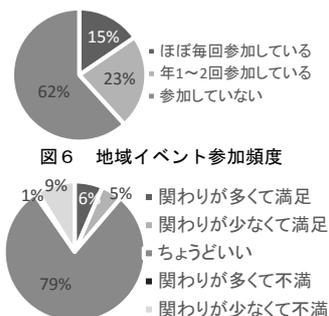


図8 地域との関わり方の総合評価

る。(図7)

お客さんを含め、地域の人と立ち話をする人は全体の約4割であった。関係については、「ちょうどいい」と回答した人が約8割を占め(図8)、負担のない範囲で適度に関わりを持っていると考えられる。

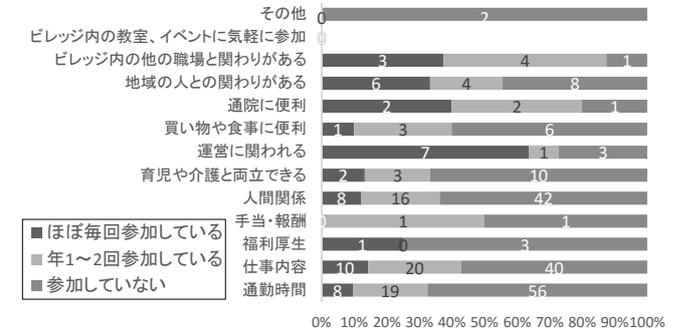


図7 (地域イベント参加頻度) × (職場で満足している点)

4-6. 多機能複合拠点に関する総合評価(表4)

団地内に限らず、周辺地域に活動を広げたいという積極的な意見が見られた。すでに行われている清掃活動等がより一層団地内外に周知され、人々の参加が増えることで地域一帯の暮らしの安心にも繋がると考えられる。

<ul style="list-style-type: none"> 美化・清掃など一致した活動を広げたい。 ビレッジ内の交流の場をまずは作りたい。そして、地域へ広がっていったら良いと思う。 グリーンプラザや、新築の戸建ての住宅の新築マンションの方々との交流が少ないと思う。関係性をつくれる何か働きかけ(イベント?しくみ?)ができるといい。

5. まとめ —多機能複合拠点の可能性と課題—

本研究より得られた働き手から見た多機能複合拠点の意義について以下にまとめる。

- 1) 通勤時間の短い働き手が多く、地域の雇用を生み出していると言える
- 2) 仕事終わりに施設利用ができる等、働きやすさや安心感につながる
- 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も行いやすく、施設間の交流も生まれやすい
- 4) イベント等を通じた地域との関わりが負担のない範囲で行われる

多機能複合拠点は利用者にとって、生活利便施設や福祉施設が身近にあることによる安心感を与え、働き手にとっては業務を効率化するだけでなく、他の職場や地域との関係の広がりを感じさせる重要な拠点であることが把握できた。今後は多機能複合拠点における活動を、働き手・利用者・周辺住民が一体となって行っていくことで、働き手の地域貢献意識が高まり団地再生への効果が生まれることが期待される。

【参考文献】

- 1) 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—」日本建築学会大会学術講演梗概集, 2012

*千葉大学大学院工学研究科 博士前期課程

*Graduate Student, Graduate School of Engineering, Chiba University

**千葉大学工学部都市環境システム学科 教授・工博

**Pror, Dept of Urban Environment System Faculty of Engineering, Chiba University, Dr. Eng.