

## 集合住宅団地における常設された多世代交流拠点の現状に関する研究 神奈川県にある築年数40年以上の団地を対象として

### Research on the current status of permanent multi-generational exchange bases in apartment complexes For housing estates over 40 years old in Kanagawa Prefecture

○高橋ひかる<sup>1</sup>, 堀切梨奈子<sup>2</sup>, 佐藤慎也<sup>2</sup>  
Hikaru Takahashi, Rinako Horikiri, Shinya Satoh

In recent years, multi-generational exchange bases may be set up in common facilities and spaces in apartment housing complexes. By encouraging the creation of communities among residents and making them places of activity, the range of activities of residents is expanding. The aging rate of the residents of the housing complex has reached around 40%, and due to the small number of young residents and the increase in the number of single elderly people, these bases are beginning to be regarded as important.:

#### 1. 研究の背景と目的

近年、集合住宅団地（以下、団地）の共用施設や空間には、多世代交流拠点が設けられることがある。住民同士のコミュニティ創出を促し、活動の場とすることによって、住民の活動領域の幅を広げている。団地住民の高齢化率が40%前後に達し、若年層入居者の少なさや独り身の高齢者の増加から、こうした拠点が重要視され始めている。しかし、これらは多世代の利用者を集客することが目的の1つとなるにも関わらず、日常的な集客の面で課題を抱えている。共用施設の実現したい運営や計画が、実際の利用状況に反映できていない現状があるのではないだろうか。本研究では、多世代交流拠点を有する団地を対象に、地域の多世代交流に配慮して計画された共用施設・空間の現状について明らかにすることを目的とする。運営の実態やコロナ禍の影響、利用者層の実態、運営後の変化について把握し、今後の多世代交流拠点について知見を得る。

#### 2. 研究の位置づけ

既往研究は、共用施設の利用実態に関する研究について曾根ら<sup>1)</sup>は住民の視点から交流の様態を明らかにした。団地内のコミュニティ拠点に関する研究について木多<sup>2)</sup>は、コミュニティカフェ「ひがしまち街角広場」に着目し、人や組織の關係に重点を置き、地域文脈の解説を行っている。こうした共用施設についての研究は多く見られるが、集合住宅団地の共

用施設のうち、多世代交流に着目している研究は不足していると考えられる。本研究では、複数の団地を対象とし、コミュニティ形成の役割をもつ共用施設に関する研究を行う。

#### 3. 研究方法と対象

本研究では、多世代交流拠点の計画と現状について文献調査、在中者へのヒアリング調査を行った。以下の条件を満たした拠点を多世代交流の場とみなし、研究対象とする。

- ①地域に開かれていること②多世代を対象とすること③常設であること

神奈川県にある242団地<sup>1</sup>のうち、多世代交流拠点が常設されている団地は22団地ある。そのうちの築年数が40年以上経過した以下の5団地に所在する拠点を研究対象とする。（表1）

表1 研究対象拠点

団地名	交流拠点名	拠点場所	開設年	施設運営
公田町	お互いさまねっと「いこい」	空き店舗	2010	NPO法人
若葉台	コミュニティオフィス&ダイニング春	空き店舗	2016	一般財団法人
南長津田	カフェみなみ	空き地	2016	委員会
相武台	ユソーレ相武台	空き店舗	2019	民間企業
南永田	サロンほっとサライ	空き店舗	2019	NPO法人

#### 4. 多世代交流拠点の変遷

集合住宅団地内の多世代交流の機能を持つ場は、1968年に開設された、たまプラーザ団地の集会所内にあるいずみ文庫<sup>3)</sup>が最初期の事例である。いずみ文庫は、図書室の用途を持ち、月に1度開放している。

1：日本大学理工・院（前）・建築 2：日大理工・教員・建築

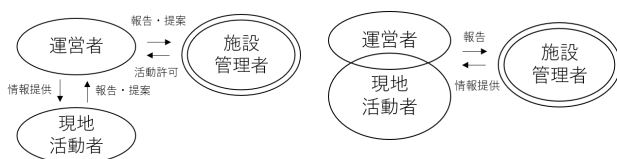
その後、集会所や自治会館内を用いて月に数回のペースで交流活動を行う場が増加する。集会所とは別の施設として設置され始めたのは2010年頃からである。これらの施設は住民や社会福祉協議会の手により設立され、その後、団地所有者による多世代コミュニティ形成の役割を求める事業が展開され始めたことをきっかけに、2014年頃から増加する。UR都市機構では2014年に地域医療福祉拠点化を推進<sup>4)</sup>、神奈川県では2015年に健康団地を推進している<sup>5)</sup>。

## 5. ヒアリング調査

運営の現状や利用実態を把握するため、5つの施設で運営者へヒアリング調査を行った。

### 5-1 運営の実態

運営方法には2つのパターンが見られた。運営者、現地で運営活動している者（以下、現地活動者）、建物を所有し管理している者（以下、施設管理者）に分けて運営形態の図を作成する（図1）。ユソーレ相武台では、企業が運営を行っているため、場所の管理費や現地活動者への給与など、財政確保の面では問題がないが、現地活動者が運営の話し合いに入らず、提案をすぐに実現できないことがデメリットとして挙げられた。一方で、その他4団地では、運営を運営者と現地活動者が共同で行うため、提案された活動をすぐに実行できるという。しかし、財政確保に難しさがあり、現地活動者がボランティアの場合、担い手のほとんどが高齢者のため、新しい担い手の広がりがないことが問題視されていた。全ての施設が役所や地域プラザといった他の団体と月に1度会議を行う事で、活動の幅を広げていた。



ユソーレ相武台                      その他4拠点

図1 運営形態

### 5-2 コロナ禍の影響

コロナ禍の影響により、5拠点とも営業時間の短縮もしくは臨時休業になり、イベント開催も中止になっている。通常であれば団地内の広場を用いてお祭りやゴミ拾い等のイベントを行うが、全て中止になり、広場の利用も少ない状況である。一方で、カフェ機能を持つサロンほっとサライでは、新たな試みと

してテイクアウト営業を始め、高い需要と利益を得ている事例もあった。

### 5-3 利用者層

5拠点とも高齢者の利用が多い。イベントでは小学生や子育て世代の利用もあるが、利用者が固定化し、中間層である働く世代の利用がないという。

お互いさまねっと「いこい」では、一人暮らしの高齢者が多く、常連の高齢者が約20人おり、安否確認にもつながっている。常連以外にも1日に計30～40人の来訪者があり、軽食を目的に若い世代の利用も見られた。

### 5-4 運営後の変化

「団地内の顔見知りが増えた」という声が多かった。ユソーレ相武台では、高齢者が子供たちに話しかけることで顔見知りになり、徐々に互いのふれあいが増えてきた。また、5拠点とも坂の上に位置し、駅から離れた住宅地に所在しているため、住民の休憩場所として利用がなされていて、家に閉じこもりがちな高齢者の歩く機会にもなっていた。ほっとサライでは開設をきっかけに、商店街の空き店舗にテナントが入り、周辺環境の活性化にもつながっていた。

## 6. まとめ

多世代交流拠点の特徴は、運営形態によって課題点に変化がある。また、神奈川県にある団地は、坂の上に立地することが多く、駅から離れた場所にあるため、住民の休憩場所として利用されていた。リピーターが多く、毎日来る人もいることから生活の一部として機能していた。課題点として多世代の利用を図っているが、高齢者が多く、若い世代が入ってこないのがわかった。今後は、数日間滞在することでアクティビティ調査などを行い、より詳細な施設利用状況を把握する必要がある。

### 【註釈】

注1) 国土交通省HP「全国の集合住宅団地リスト」を参照。

### 【参考文献】

- 1) 曾根里子, 沢田知子: 「コミュニティ形成支援のしかけ」をもつ大規模マンションにおける集住活動成熟過程に関する時系 列的調査研究(その1), 日本建築学会計画系論文集, 第679号, pp. 2007-2016, 2012. 9
- 2) 木多道宏: 地域文脈からみた「まちの居場所」の形成に関する研究-ひがしまち街角広場, pp1031, 2012. 5
- 3) いずみ文庫だより <https://drive.google.com/file/d/1cjkebcKjL5bRpKKF0Lt9Hvz56K816tiK/view>
- 4) UR都市機構HP「地域医療福祉拠点化とは」  
[https://www.urnet.go.jp/chintai\\_portal/welfare/-kyoten/index.html](https://www.urnet.go.jp/chintai_portal/welfare/-kyoten/index.html)
- 5) 神奈川県HP「県営住宅の健康づくり、コミュニティづくり」  
<http://www.pref.kanagawa-jp/docs/j4t/cnt/f534397/index.html>