

郊外住宅地における生活利便施設の複合化に関する研究

(研究期間：平成30年度～令和4年度)



都市研究部 都市開発研究室 (室長 (博士(都市・地域計画)))
建築研究部 (部長 (博士(工学)))
都市研究部 都市計画研究室 (室長 (博士(工学)))

石井 儀光
長谷川 洋
勝又 済

(キーワード) 郊外住宅地、生活利便施設、生活利便機能、複合化、交流拠点

1. はじめに

高度経済成長期以降、都市の郊外には大量の住宅団地が計画開発され、郊外住宅地を形成している。多くの団地で開発から40年以上が経過し、経年に伴う住宅・住宅地の老朽化、住宅地内の商業・サービス施設の衰退、空き家の増加、公共交通機関の衰退等のオールドタウン化が顕在化している。しかし、計画開発による高い公共施設整備率や豊かな緑環境などを有しており、将来に向けて維持・継承すべき都市の貴重な社会的資産であると言える¹⁾。

そこで国総研では、総合技術開発プロジェクト「成熟社会に対応した郊外住宅市街地の再生技術の開発」(平成30年度～令和4年度)において、計画開発された郊外住宅地(団地)の再生を促進する技術開発を行い、そこを拠点として郊外の再編・集約化を推進することを目指している。

令和2年度の調査において、郊外住宅地に不足している生活利便施設の事業者等に対して、郊外住宅地に出店する場合の立地条件等についてヒアリング調査等を行った。その結果、商圏人口や競合施設の有無等の立地条件を満たすことが難しい郊外住宅団地の存在が多数想定されることが分かった。そこで令和3年度は、複数の生活支援機能を複合化させることで集客能力を向上させたり、施設の運営費用を削減したりする等の工夫によって施設立地を実現している施設について調査を実施することとした。本稿ではその調査結果の一部を紹介する。

2. 生活利便施設の複合化に関する調査

(1) 調査対象生活利便施設

調査対象とする生活利便施設については、令和元年度に実施した、ケーススタディ対象の4団地(日高市こま武蔵台団地、八王子市西武北野台団地、横浜市栄区庄戸団地、生駒市あすか野団地)の居住者を対象としたアンケート調査においてニーズの高かった施設を中心に、以下の5種類の生活利便施設のいずれかを含む複合施設を調査対象にすることとした。

- ①生鮮食料品を扱う商業施設(ミニスーパー、コンビニ)
- ②日用品を扱う商業施設(ドラッグストア)
- ③高齢者施設(有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅等)
- ④子育て施設(保育園、児童館等)
- ⑤コワーキングスペース

(2) 調査方法

(1)で設定した調査対象生活利便施設について、新聞・雑誌記事や学術論文、Webページ等の文献情報を中心に、全国の郊外住宅地の事例の中から、参考となる約20事例について、基本的な情報を収集した。次に、それらの施設の中から約10施設を対象に、ヒアリング調査を実施して、機能の複合化に至る経緯とその効果、地域との関わりや他地域への展開の可能性と課題等について把握した。

(3) 複合化施設の事例～その1～

大阪府堺市南区の泉北ニュータウンにある複合施設「みんなのマーケット るびなす」は、有料老人ホームの1階部分に、ミニスーパーとコミュニティサ

研究動向・成果

ロン、就労継続支援B型事業所が複合した施設である（写真-1、写真-2）。就労継続支援B型の利用者が清掃や商品の陳列整理、商品管理、レジの補助などを行っている。また、施設内の調理室を活用した配食サービス等の効率化により運営費の削減を行っている。なお、コミュニティサロンは高齢者の利用だけではなく、子どもの放課後利用も多く、地域の多世代交流拠点としても機能している。



写真-1 るぴなすの外観



写真-2 るぴなすの内部

(4) 複合化施設の事例～その2～

仙台市若林区にある複合施設「アンドンチ」は、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）を中心に、看護小規模多機能型居宅介護、保育園、レストラン、就労継続支援B型事業所、コミュニティスペース等が複合した施設である。「あんだんち食堂」（写真-3）はレストランとして機能しながら、サ高住と保育園の給食業務を担うことで効率化が図られている。こだわりの玄米をはじめ、食材にこだわった食事を提供しており、施設の集客力を高めている。

また、保育園が併設されているため、施設のスタッフが子どもを預けることができるメリットがある。なお、サ高住のロビーに直結する形で駄菓子屋が併設されており、駄菓子屋を訪れる子どもと入居者との交流の場となっている（写真-4）。



写真-3 あんだんち食堂



写真-4 サ高住に併設された駄菓子屋

(5) 生活利便機能の複合化による相乗効果

複数の生活利便機能の複合化による相乗効果としては、施設の運営主体にとっては主に以下の2つが考えられる。

- 1) 需要・収入面の効果：複合化による魅力向上、利用圏域拡大、競争力向上等
- 2) 支出面の効果：設備の共用等による経費削減、人員効率化等

それに加えて、複合化施設が地域住民の交流の場となることや、地域の高齢者の生きがい就労の場となっている事例などが複数見られ、地域住民にとっての施設立地の効果が大きいことが分かった。

3. おわりに

今後は、今回の調査結果を踏まえたケーススタディ等を通して、郊外住宅団地の状況に適した生活支援機能の複合化施設の立地誘導に向けた検討プロセスについて整理する予定である。

☞ 詳細情報はこちら

- 1) 「住宅団地再生」連絡会議,
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000067.html

3.

快適で安心な暮らしを支える研究