

# 団地内のコミュニティスペースが 地域の繋がりに与える影響に関する研究

千葉 舞優<sup>1</sup>・西村 亮彦<sup>2</sup>

<sup>1</sup>非会員 学士(工学) 株式会社大勝 建築工事部  
(〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼1-3-13大勝ビル, E-mail:mayu\_chiba-daikatsu@softbank.ne.jp)

<sup>2</sup>会員 博士(工学) 国士舘大学 理工学部 まちづくり学系 講師  
(〒154-8515 東京都世田谷区世田谷4-28-1, E-mail:nishimura@kokushikan.ac.jp)

近年、建物の老朽化や稼働率低下などの問題を抱えた団地について、リノベーションによる再生事例が増加傾向にある。しかし、かつての団地で見られた情報交換や助け合いの観念は減り、自治会・町内会の加入率の低下、近所付き合いの希薄化が進んでいるため、災害時の支援や防犯の観点からコミュニティ再生が課題とされている。団地再生の取り組みに関する研究や、団地住民の団地に対する意識調査を行った研究は存在するが、団地内のコミュニティスペースを通じた人の交流や関係性に着目した研究は少ない。本稿では、団地の計画・整備・運営のプロセスを明らかにした上で、団地住民や地域住民によるコミュニティスペースの利用状況と、地域コミュニティや人間関係の変化を明らかにすることで、団地内のコミュニティスペースが地域の繋がりに与える影響を明らかにするものである。調査の結果、各施設の利用を通じて周辺地域を含む小さな規模で人々の繋がりが交流が生まれるプロセスが明らかになった。

**キーワード:** 団地, コミュニティスペース, コミュニティデザイン, 交流, 地域の繋がりに

## 1. はじめに

### (1) 研究の背景と位置づけ

現在、1960～1980年にかけて大量供給された団地の多くが、建物の老朽化に伴う維持管理費の増加、稼働率低下に伴う資産価値の減少リスクなど、様々な問題を抱えている。

当初、これらの団地では子育て世代が多く入居し、同じ境遇の家族が情報交換や助け合いの下に暮らしていた。しかしながら、技術の進歩とともに物やサービスが充実し、家から出なくても生活できるようになると、近所と繋がる必要がなくなり、地域活動の減少とともに、コミュニティの希薄化が進んできた。また、当初入居した団地住民の高齢化が進むとともに、各種災害が激甚化する昨今、防犯や災害対応の観点からも、団地内のコミュニティ再生が課題となっている。

ホシノタニ団地は、小田急電鉄株式会社が団地ブーム真っ只中の1963年に建設した社宅を再利用したものである。老朽化・耐震の問題から社宅としての利用を停止していたが、かつての団地の賑わいや人と人の繋がりを復活させるため、団地再生が計画された。コミュニティカフェやシェア畑、子育て支援センターなどがあり、コミュニティ形成の場としても利用されている。

団地再生の取り組みに関する研究や、団地住民の団地

に対する意識調査を行った研究は多数存在するが、団地内のコミュニティスペースを通じた人の交流や関係性に着目した研究は見られない。そこで本研究では、ホシノタニ団地を例に、団地内のコミュニティスペースが地域社会に与える影響を読み解くことを試みる。



写真-1 (左) ホシノタニ団地全景

写真-2 (右) コミュニティカフェ「喫茶ランドリー」

### (2) 研究の目的

本研究は、①ホシノタニ団地と団地内の施設について計画・整備・運営のプロセスを明らかにした上で、②団地住民や地域住民によるコミュニティスペースの利用状況、及び③地域コミュニティや人間関係の変化を明らかにすることで、④団地内のコミュニティスペースが地域の繋がりに与える影響を明らかにすることを目的とする。

### (3) 研究の方法

まず、調査対象地の概要を施設毎に整理し、運営者に

対するヒアリング調査を行う（企画・運営上の工夫，取り組みの成果と課題等について質問：2章）．その後，ホシノタニ団地の住民アンケート調査（団地住民の付き合い，及び施設の利用方法・目的等について質問：3章）や，団地内にある各施設の利用者ヒアリング／アンケート・観察調査（4章）から，施設利用を通じた具体的な地域交流の実態を把握する．最後に，団地内のコミュニティスペースが地域の繋がりに与える影響について施設間の比較分析と考察を行う（5章）．

## 2. 研究対象の概要

コミュニティカフェ「喫茶ランドリー」や子育て支援センター「ごまりんのおうち・かがやき」，シェア畑「ハタムスビ」，入居者専用「ドッグラン」などのコミュニティスペースの整備・運営を通じて，まちづくりと一体となって団地再生を実現した，神奈川県座間市のホシノタニ団地を対象とする．

ホシノタニ団地の計画・運営関係者に，事業の目的や経緯，施設の利用状況，住民・施設利用者間のコミュニティ，今後の展望・課題等についてのヒアリングを実施し，得られた情報を整理した．

### (1) ホシノタニ団地

小田急線座間駅前立地するホシノタニ団地は全4棟からなり，元来は小田急電鉄の社宅として利用されていた．しかし，老朽化や耐震上の問題から，2012年から段階的に社宅としての利用を停止した．（表-1）

表-1 建物の基本情報

	建設年	築年数	構造	閉鎖
1号棟	1962	58	RC造4階建	2012年3月末
2号棟	1961	59	RC造4階建	2012年3月末
3号棟	1965	55	RC造5階建	2014年3月末
4号棟	1970	50	RC造5階建	2014年3月末

小田急電鉄では，社宅の跡地の活用について，駅前商業施設や交通広場を含めて駅周辺地域の開発を座間市と検討した．しかし，座間市は座間キャンプの跡地利用計画が最優先であり，小田急電鉄も駅前商業施設の大規模な改修予定がないことから，駅周辺開発の実施目途が立つまでの間を有効活用できる方策が検討された．その中で，少額投資でホシノタニ団地の付加価値の創出をすること，新規沿線住民の流入が見込まれること，駅周辺開発に向け周辺エリアの価値向上に期待ができること等から，既存建物のリノベーションによる賃貸住宅利用が決定した．（図-1）



図-1 ホシノタニ団地全体平面図

ホシノタニ団地のコンセプトは「人とつながる，街とつながる，みんなとつながる，みんなの駅前団地・駅前団地から始まるまちづくり」で，感度の高い20～30代の子育て世代をターゲットとしたものである．1号棟・2号棟は既存借上型市営住宅として利用し，3号棟は1階に喫茶ランドリー，4号棟は1階に子育て支援センターを入れながら，賃貸住宅として利用している．

### a) 小田急電鉄，小田急不動産の取り組み

（ホシノタニ団地の事業主・貸主）

今まで閉鎖的だったホシノタニ団地を広い敷地を活かした「みんなが集える」広場空間へと再構築し，団地内外の交流促進を図るとともに，駅前立地のポテンシャルの高さを生かした「賑わい」と「住環境」の共存に取り組んでいる．

### b) (株) ブルースタジオの取り組み

（団地リノベーションの企画・設計監修）

設計にあたり，外部に開かれた空間構成にするとともに，景観をよくするための畑や子供たちが遊べる小さな築山を設けた．「ホシノヤ」という地名にちなんだ季節の星座を各棟に描くなど，外観にも工夫がなされている．また，小田急からの委託を受け，開業年に入居者交流会を行うとともに，年に1回，地域交流のための「ホシノタニマーケット」を開催している．

### (2) コミュニティカフェ「喫茶ランドリー」

団地ができた当初は(株) アグリメディアが農家カフェとシェア畑を運営していたが，2019年10月に運営主体が(株) グランドレベルに変わる．「どんな人にも自由なくつろぎを」をコンセプトに老若男女関係なく，多くの人に利用されている．

### a) (株) グランドレベルの取り組み

（喫茶ランドリーの運営）

喫茶ランドリーは会話，勉強，仕事，趣味など，様々な目的で多くの人が利用している．ランドリーと喫茶店

を併設することで、洗濯の待ち時間に飲食ができ、時間を持って余さなくなっている。ヒアリング調査時も、利用者同士やスタッフとの会話、ペットを通じたやりとりなど、様々な交流が見受けられた。スタッフが共通点を持つ利用者同士をつなげる等、交流づくりのための工夫を意識的に行なっている。手作りアクセサリやストーンアートのWS、貸しスペースでの講習会、写真展等、様々なイベントも開催されている。

### (3) 子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」

座間市が管理する子育て支援センターであり、座間市内に全3か所あるセンターの一つである。地域に偏りが生じないように、市内を均等にカバーできるような立地となっている。他の2か所とは異なり、広い庭を備えるとともに、1階で入りやすい空間になっている。

#### a) 座間市子ども政策課 児童相談係の取り組み

(子育て支援センターの運営管理)

周辺地域の親子によって頻繁に使われている一方、団地住民の利用者はわずか1組にとどまっている。子ども向けに、沢山のおもちゃや走り回ることができる空間が、母親向けに子育てに関する相談コーナーが設けられており、ママ友づくりや情報交換などの役に立っている。子どもがボタンのつけ方を学べるぬいぐるみの設置や、小さくなった洋服をリサイクルするコーナー等の工夫がなされていた。イベントも多数行われており、母親向けの歯科健診など、小さい子がいると得難いサービスも提供されているので、母親は助かると考えられる。

### (4) シェア畑「ハタムスビ」

未活用の畑や空き地、建物屋上を有効活用したい人と、ライフスタイルに合わせて気軽に野菜作りや家庭菜園を楽しむたい人をつなげて、菜園を生活の一部にする事業である。農園として開園できないような極小地や、ビルの屋上、個人の庭先を畑として活用している。子育てや仕事で忙しい利用者向けに、複数のユーチューバーを起用し、野菜のつくり方や各作業のコツを3分程度で解説したオンライン動画を配信したり、ピンポイント菜園天気予報の情報等も提供している。

#### a) (株)マイファームの取り組み

(シェア畑の運営)

市民農園や一般的な体験農園には、玄人ユーザーによるコミュニティが存在し、初心者が入りにくい状況となっていることから、家庭菜園をやりたいビギナーと土地を持って余した人のマッチングを行うサービスとして、「ハタムスビ」事業を展開している。ホシノタニ団地で

は現在、団地住民による利用はなく、利用者の6割が市内、4割が市外の在住となっている。

## 3. ホシノタニ団地の住民アンケート調査

### (1) アンケート調査内容

ホシノタニ団地の住民が形成するコミュニティの現状を把握するために、住民の基礎情報から、団地への関心や住民同士の交友関係、及び各施設の利用方法・目的、イベントへの関心等を尋ねるアンケートを、2020年10月19日～11月1日、2020年11月20日～11月30日の期間、各戸への投函により実施した。

### (2) アンケート調査の結果

団地52戸中49戸に投函した結果、1回目に18件、2回目に5件、計23件の回答が得られた。

#### a) 基礎情報

回答者の属性については、男性が11人、女性が12人、年齢層では30代～40代が多く、1人暮らしが15人と半数を超えた。前の居住地は東京や神奈川が主であるが、座間市内から引越した人もいることが判明した。



図2 ホシノタニ団地以前の居住地

#### b) 団地への関心

ホシノタニ団地の存在を知った契機は、不動産情報サイトが最も多い。中でも、口コミ・紹介で引越した人や(株)ブルースタジオ経由で知った人もいることが判明した。2章のヒアリング調査でも、団地住民の中には(株)ブルースタジオに興味を持ち、(株)ブルースタジオが設計した物件であることを引越し先の条件としたファンがいることも分かった。

引越し先として選んだ理由は、ホシノタニ団地の雰

気・コンセプト・世界観、内装のいずれかを回答した人が21人となり、企画設計の狙いに沿った結果となった。中には周辺の周辺環境や喫茶ランドリーの存在等の施設に関する回答や、居住者の雰囲気の良い等、人の繋がりに関連する回答もあった。一方、コミュニティとしての関わりを持てる場が思っていたほど少ないという回答も見られた。そのほかにも改善点・要望として、5階建てだがエレベーターがないことや壁の脆さ、防音設備などについての意見が散見されたが、多くの人が大変満足・満足と答えた。

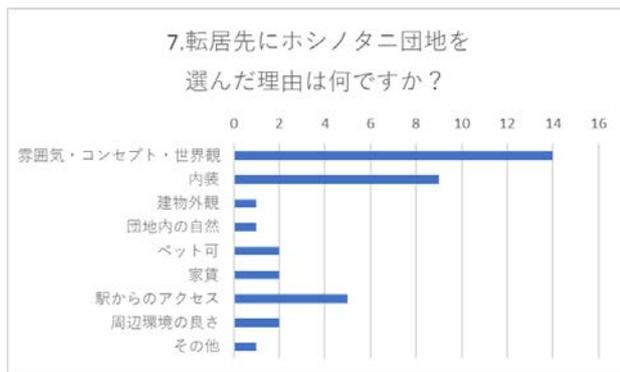


図-3 ホシノタニ団地を選んだ理由

### c) 住民同士の交友関係

住民同士の交友関係について「親しい付き合い」、「挨拶など時々言葉を交わす程度」、「顔や名前のみ知っている」の3段階に分け、該当する知人の数を調査した。全体的な結果としては、どの項目も0人が多かったが、個々の回答に着目すると「親しい付き合いの人」はいないが、「挨拶など時々言葉を交わす程度の知り合い」や「顔や名前のみ知っている知り合い」は何人かいるという回答が見られた(図-4)。中には「親しい付き合いの人」が6人、「挨拶など時々言葉を交わす程度の知り合い」が10人、と回答した人もおり、このようなコミュニケーション能力が高い人が一人でもいると、住民の間につながりが生まれやすいものと考えられる。

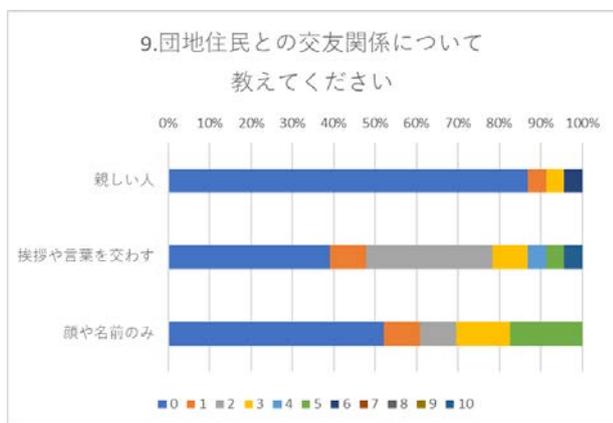


図-4 団地住民同士の交友関係

「親しい付き合いの人」と知り合った契機については、喫茶ランドリーや団地内のイベントが挙げられた。また、その後の調査で、喫茶ランドリーにおいて別の団地住民との会話や貰い物のおすそ分け等の交流があることも判明した。団地内に喫茶店があることは、団地住民の間に交流を生む大きな契機となっているものと考えられる。

### d) 各施設の利用状況

団地リニューアル当初に営業していたコミュニティカフェ「農家カフェ」、現在営業中のコミュニティカフェ「喫茶ランドリー」、子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」、シェア畑「ハタムスビ」、「ドッグラン」の5施設について、団地住民による利用状況を利用頻度に着目して調査した。調査の結果、利用実績があったのは農家カフェと喫茶ランドリーのみであった。

なお、アンケート調査では把握できなかったが、2章と4章のヒアリング調査から、団地住民にハタムスビの利用者が1人、子育て支援センターの利用者が1家族いることが判明した。団地住民の約半数がコミュニティカフェを利用しており、農家カフェの利用者は喫茶ランドリーも利用していること、運営者交代に伴い利用頻度が増していることが分かった(図-5)。

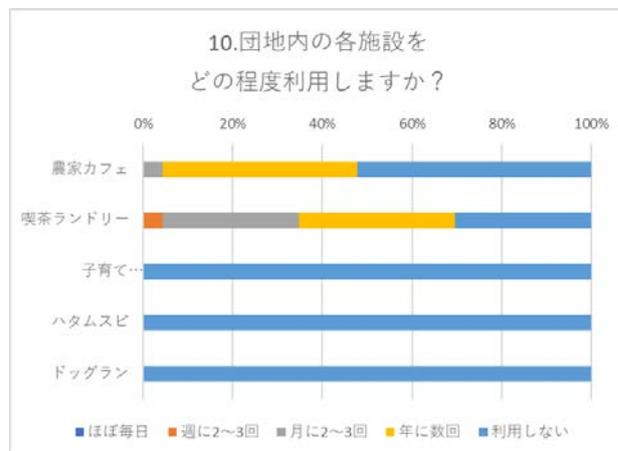


図-5 団地住民による各施設の利用状況

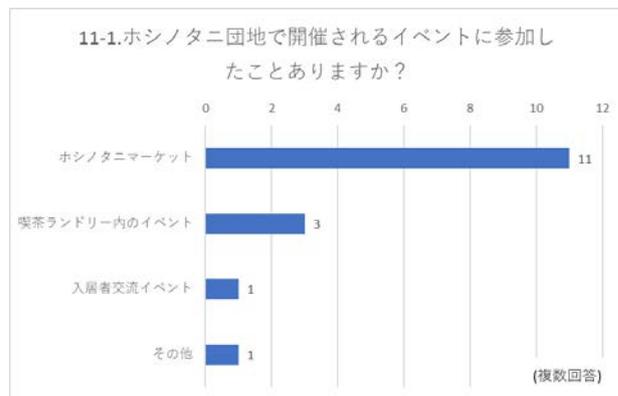


図-6 団地住民によるイベントの参加状況

e) イベントへの関心

ホシノタニ団地では完成当初入居者交流会を開催し、他の入居者と顔見知りになりたい住民が参加した。年に1~2回開催される「ホシノタニマーケット」は、近所のお祭りのような雰囲気に参加しやすく、様々な催し物があることから、入居者の約半数が参加している(図-6)。

4. 団地内にある各施設の利用者アンケート／ヒアリング・観察調査

(1) アンケート/ヒアリング調査内容

子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」に5回訪れ、対面によるアンケート調査を実施するとともに、シェア畑「ハタムスビ」において投函によるアンケート調査を実施した。調査実施時、子育て支援センターはコロナ禍で予約制となっており、10時~11時半、12時~14時、14時半~16時の3部構成で、1組当たり週に3回まで、各回5組までの制限がかかっていた。アンケートの内容は、住民アンケートと同様、利用者の基礎情報、施設への関心や利用者同士の交友関係、及び施設利用の方法・目的、イベントへの関心などで構成した。

また、コミュニティカフェ「喫茶ランドリー」を11回訪れ、上記アンケートの内容に加え、具体的な人のつながりを把握するため、ヒアリング調査を実施した。

(2) アンケート調査の結果

子育て支援センターは5日間で44組、ハタムスビは11件中10件の回答が得られた。

a) 基礎情報

・子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」

アンケートの回答者は全員女性で、31人が専業主婦であった。また、居住地は43人が座間市民で、専ら地域住民に利用されていることが分かった(図-7)。アンケートでは把握できなかったが、目視調査により夫婦で来る人や外国人も利用していることが分かった。



図-7 子育て支援センター利用者の居住地

利用者の子どもの年齢は、0歳以下が16人、1歳が10人、2歳が15人、3歳が11人と幼稚園・保育園に入る前の子供の利用が多いことが分かった(図-8)。入園前に子ども同士も親同士も友達や情報が欲しいと考えられる。



図-8 子育て支援センター利用者の子どもの年齢

・シェア畑「ハタムスビ」

回答者の性別は男性8人、女性3人、年齢は20代から60代以上までと、老若男女から利用されていることが分かった。居住地については、座間市、海老名市と近郊が多い中、八王子から通っている人も見られた。職業については、サービス業や農林水産業、建設業等、働きながら仕事の合間に利用していることが分かった(図-9)。

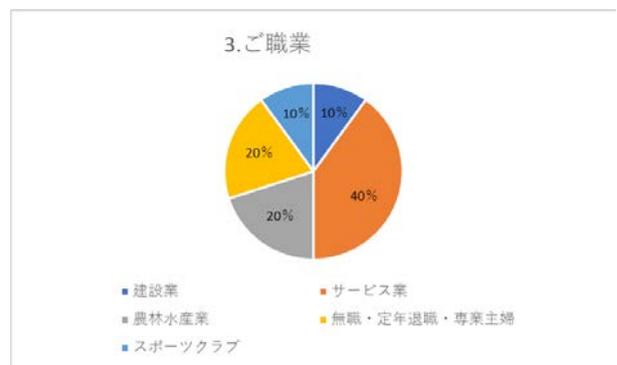


図-9 ハタムスビ利用者の職業

b) 施設への関心

・子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」

施設を知った契機は、市役所関連と答えた人が多く、市のHP、市役所、市の広報誌などが挙げられた。駅からホシノタニ団地を抜けた先に、谷戸山公園が広がっているため、散歩の通りすがりで施設の存在を知ったという人もいた。なお、4章(3)のヒアリング調査では、海老名市から谷戸山公園に遊びに来た人が、通りすがりで施設を発見し、座間市民でなくても利用できるならば利用したいとの思いで利用に至ったとの声や、子どもが大きくなる前に施設の存在を知っていたら利用したかった等の声も聞かれた。

利用目的・理由については、「子どもを遊ばせる」ためと全員が回答した。その具体的な理由として、子育て支援センターの広い庭や室内を走り回ることができるとともに、家庭にはない玩具が沢山あるので、子どもをのびのびと楽しく遊ばせることができると感じていることが分かった。その他にも、スタッフの話しやすさや情報交換等の回答が多くみられた(図-10)。2章のヒアリング調査でも明らかになったように、意識的に利用者に話しかけたりするスタッフの配慮が、アンケート結果にも反映されたものと考えられる。

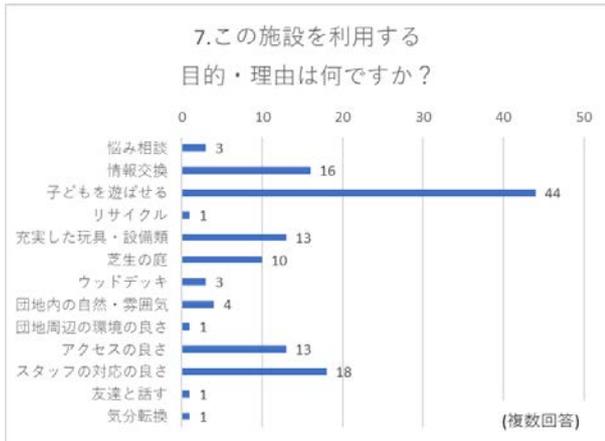


図-10 子育て支援センターを利用する目的・理由

・シェア畑「ハタムスビ」

調査の結果、通りすがりや団地のイベントで畑の存在を知り、利用するに至った利用者が多いことが判明した。主な利用目的・理由としては、運動・健康の維持増進、自給自足が挙げられた。駅から徒歩1分ということもあり、アクセスの良さという回答もみられた(図-11)。

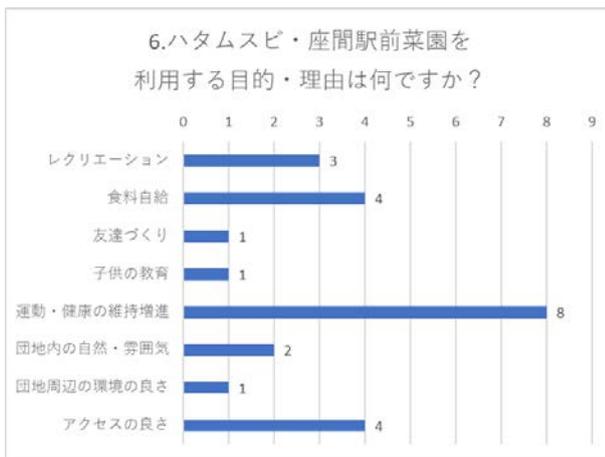


図-11 ハタムスビを利用する目的・理由

施設のサービスについては、回答者全員が大変満足、又は満足と答えた。利用して良かった点については、家庭菜園が身近でできること、野菜作りの方法を学ぶこと

ができたこととの回答が見られた。個別の回答に着目すると、仕事の都合で通信機器を畑で試している人や野菜の栽培過程を映像で記録している人もいることが分かった。サービスの改善点としては、日当たり、農具の不足、最近ごみの投棄が多いことなどが指摘された。

c) 利用者の交友関係

利用者同士や利用者と団地住民の交友関係について、住民アンケート同様に人付き合いの度合いを3段階に分けて、該当する知人の人数を調査した。

・子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」

住民アンケートと同じく、どの項目も0人との回答が多かった(図-12)。一方、付き合いがあるとの回答の内訳に着目すると、「親しい付き合いの人」の人数は概ね一桁台なのに対し、「挨拶など時々言葉を交わす程度の知り合い」、「顔や名前のみ知っている知り合い」の人数はかなり多いことが分かった。少数の親しい付き合いと、広く浅い付き合いが生まれる場として、子育て支援センターが機能していることが分かった。

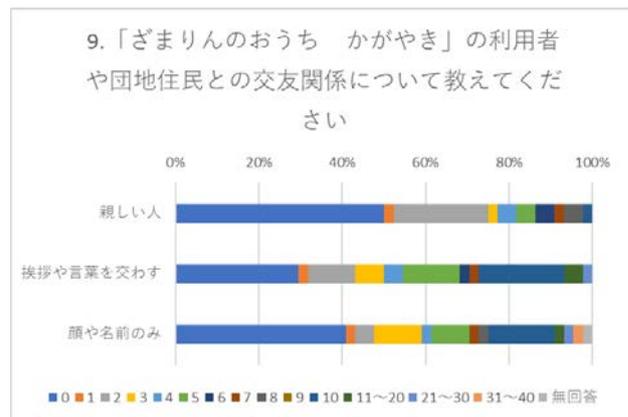


図-12 子育て支援センター利用者の交友関係

他の利用者を知り合った契機については、「子育て支援センターで」・「子供を通じて」との回答が多かった。現地調査においても、子育て支援センターを利用している際に自分の子どもが他の利用者の子どもが遊んでいるおもちゃに興味を持ったり、スタッフが同じ幼稚園・保育園の利用者同士や月齢に近い子をつなげているのが確認された。また、その他にもベビーマッサージや子育てイベントで知り合うケースもあることが分かった(図-13)。

「親しい付き合いの人」とは連絡先・SNSを交換し、育児相談や幼稚園・保育園の情報交換を行っていたり、お互いの自宅や公園に遊びに行く等の付き合いがあることが判明した。中には、子供抜きの母親だけで一緒にご飯を食べに行く人もみられた。

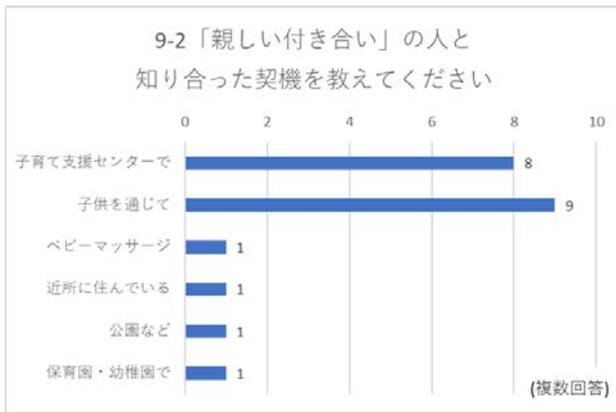


図-13 子育て支援センター利用者の親しい人と知り合った契機

#### ・シェア畑「ハタムスビ」

回答者の40%が、「親しい付き合いの人」がいと回答した(図-14)。2章のヒアリング調査で判明したように、同じ時間帯に作業している利用者が複数いることから、居合わせた際に声掛けや情報交換が行われていると考えられる。また、子供を通じて知り合い、野菜のシェアやSNSでの情報共有を行なっている利用者もいることが分かった。

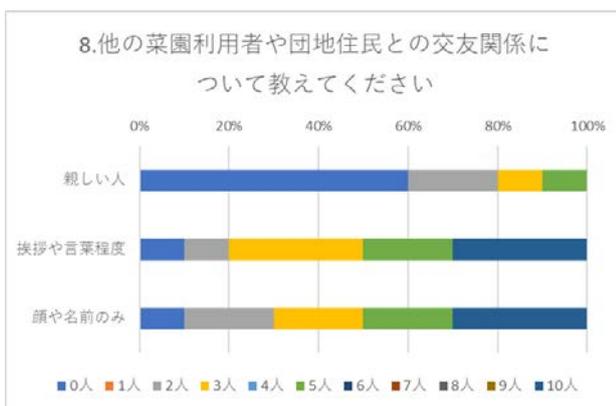


図-14 ハタムスビ利用者の交友関係

#### d) 各施設の利用状況

住民アンケートと同様に、各施設の利用者による他の施設の利用状況を利用頻度とともに調査した。なお、今回コロナ禍でアンケートを実施したが、感染拡大前と後で利用状況が大きく異なることが想定される。例えば、子育て支援センターでは、コロナ禍に伴う予約制の導入により、それまで毎日通っていた利用者の利用頻度が下がったことなどが挙げられる。しかし、本稿ではあくまでアンケートの回答結果に従って、分析を行う。

#### ・子育て支援センター利用者による各施設の利用状況

農家カフェ、喫茶ランドリー、子育て支援センターの利用だけで、ハタムスビ、ドッグランの利用は確認され

なかった。子育て支援センターの利用については、コロナ前は毎週来ていた利用者が、予約制の導入後も、翌週の予約を3回入れるなど、施設利用を楽しみにしていることがスタッフのヒアリングを通じて分かった。また、早く予約制が終わって欲しいとの声も見受けられた。カフェ利用については、農家カフェより喫茶ランドリーの方が利用率が高いことが分かる(図-15)。これは、喫茶ランドリーの評判が利用者の中で広まったことによるものと考えられる。

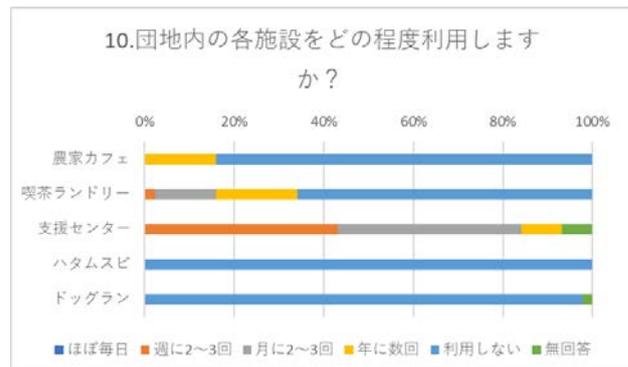


図-15 子育て支援センター利用者による各施設の利用状況

#### ・「ハタムスビ」利用者による各施設の利用状況

ハタムスビの利用頻度については、個人の農具などを入れるBOXに設置されたQRコードを用いて、利用頻度等のデータを運営者が収集している。QRコードの利用は任意であることから、利用状況を漏れなく収集したデータではないと考えられるが、このデータに基づくと、月に数回の利用が基本で、時間帯は早朝や午前中、夕方が多いことが分かった。運営者のヒアリングを通じて、主に涼しい時間帯に作業していることが確認されている。

また、筆者が利用者向けに実施したアンケート結果によると、その他の施設については、農家カフェ、喫茶ランドリーのみ利用があることが判明した(図-16)。なお、3章でも記載した通り、団地住民によるハタムスビの利用はないものと考えられていたが(図-5)、今回のハタムスビ利用者に対するアンケートを通じて、団地住民によるハタムスビの利用があることが確認された。

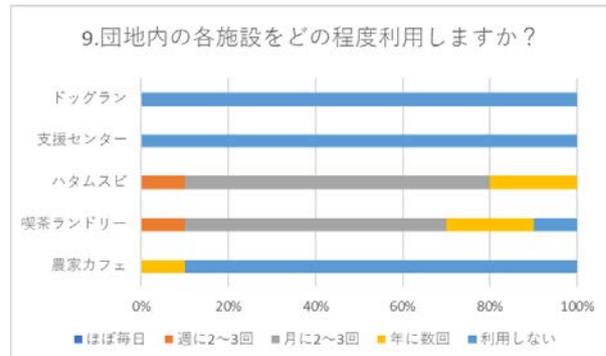


図-16 ハタムスビ利用者による各施設の利用状況

### e) イベントへの関心

#### ・子育て支援センター利用者のイベント参加状況

子育て支援センター利用者は、ホシノタニマーケットや子育て支援センターの企画・講座に参加していた。参加理由としては、「楽しそうだから」や「子どもが楽しむため」などの回答が見られた。子育て支援センターでは、ヨガ・バレエ等も行われており、親の気分転換やリフレッシュに利用されている。また、喫茶ランドリーのワークショップ、畑の収穫体験など、他の施設のイベント参加も散見された（図-10）。これらのイベントは、小さい子どもと一緒に楽しめるイベントであることから、親子で楽しむ人が多くみられた。

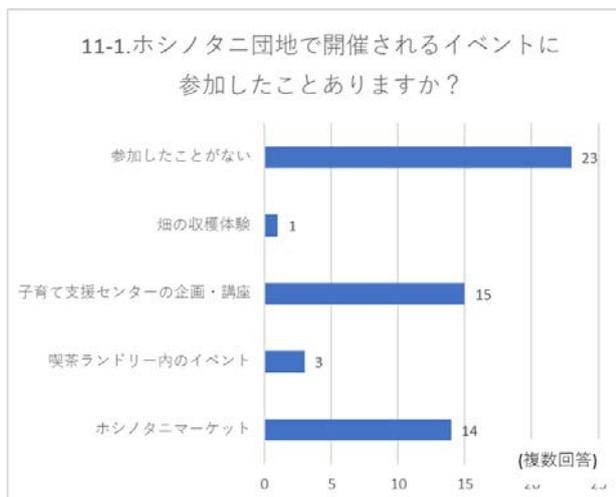


図-17 子育て支援センター利用者によるイベントの参加状況

#### ・「ハタムスビ」利用者のイベント参加状況

ハタムスビ利用者は、自分では育てていない野菜が収穫できることや子供と参加できること等を理由に、ハタムスビが開催する収穫体験のイベントに参加していることが分かった（図-18）。また、数は少ないが、ホシノタニマーケットや喫茶ランドリーのワークショップへ参加する人もいることが確認された。

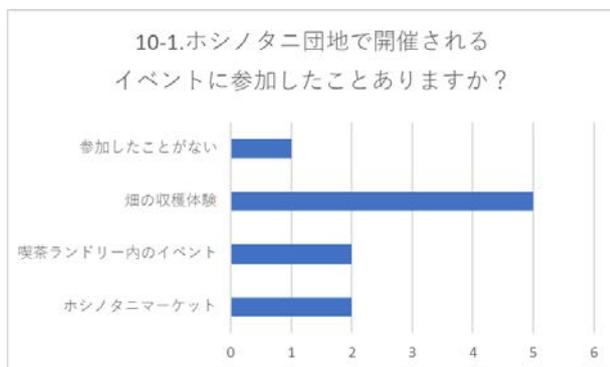


図-18 ハタムスビ利用者によるイベントの参加状況

### (3) ヒアリング調査結果

喫茶ランドリーに 11 回訪れ、スタッフの手伝いをしながら、利用者にヒアリングを行った結果、97 組 168 人からの回答が得られた。

#### a) 基礎情報

年齢・性別を問わず、広く近隣住民から利用されている。午前中は洗濯利用の人が見られ、昼間は子育て支援センターを利用する親子やママ友による利用が多く見られた。調査期間中は金曜日のみ20時まで営業していたことから、金曜の夕方からはクラフトビール目当ての利用者も多く見られた。休日や祝日になると一日中滞在し、談笑を楽しんだり、仕事をする人なども見受けられた。開店から約1年しかたっていないこともあり、初めて利用した人も多く存在するが、一度来店し、雰囲気やスタッフが好きでリピートする人も多く、初めての人からもまた利用したいとの声が聞かれた。



図-19 喫茶ランドリー利用者の来店頻度

#### b) 施設への関心

団地ができた当初、農家カフェの存在をチラシで知り、農家カフェ時代からこのカフェを利用している人がいることが分かった（図-20）。農家カフェがなくなった後も、散歩や駅へ向かう途中、子育て支援センターを利用する通りすがりに、喫茶ランドリーの存在を知り、利用するようになった人もいる。その他にもペット可であることやイベント情報などをSNSで発信していることも、顧客獲得の契機となっている。

利用目的としては、たまの外食や散歩ついでに喫茶利用などが多く、近くに谷戸山公園があること、他にカフェがないことなどの立地条件も重なり、気軽に訪れることができるカフェとして重宝されていた。スタッフの話やすさ、落ち着いた雰囲気なども来店理由となっている。また、顧客との話合いやPC作業・ハンドメイド作品制作等も行われていた。

子育て支援センター利用者も数多く見られたが、小さな子どもがいても、他の利用者が嫌な顔をするこはな

かった。子どもたちも騒ぎ立てることもなく、築山や畑の周りを走り回り、母親の見える範囲で楽しそうに遊んでいた。喫茶ランドリーのコンセプトが、スタッフの接客を通じて利用者にも浸透しているものと推察される。

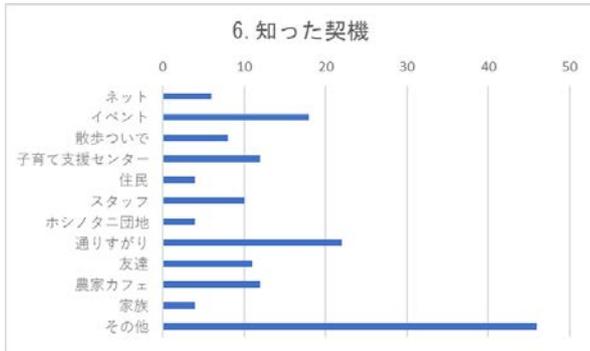


図-20 喫茶ランドリーを知った契機

### c) 利用者同士の交友関係

利用者同士の交流については、親子や夫婦、友達同士、仕事の関係など、様々な使われ方がされていた。どんな人にも利用してもらいたいというコンセプトの下、ベビーカーの子どもや犬の散歩のついでに立ち寄る人、談笑を楽しむ人、個人の仕事をやる人、趣味に励む人等、利用者の多様な行動が見られた。

利用者同士がつながるきっかけとして、「子どもが騒いですみません」、「犬かわいい!」、「何を作っているんですか?」といった些細な契機から会話が始まる様子が観察された。また、ベビーカーの人が来たら階段の昇り降りを手伝ったり、椅子を下げたり、気遣いが見られ、気軽に来やすい雰囲気が出来上がっていると考えられる。子どもが泣きだした時に他の利用者が慣れた手つきであやしてあげる場面や、手作りのケーキを持ってきてスタッフや他の利用者と一緒に食べる場面も見られた。



図-21 喫茶ランドリー利用者・関係者の交友関係



図-22 喫茶ランドリー利用者の交友関係

### d) 各施設の利用状況

「ランドリー」と「喫茶店」という施設の性質上、どちらの利用者からも使われることとなる。ランドリーでは、スタッフの洗濯物や子育て支援センターの洗濯物も洗っていることから、両施設のスタッフ同士は知り合いである。喫茶ランドリーのスタッフに母親が多く、子どもにも寛容で母親にとって落ち着ける場所となっていることから、子育て支援センターの利用者が、外のベンチでランチを楽しむなど、スタッフも含めた談笑の場として喫茶店が利用されている。喫茶ランドリー常連客の中には団地住民もいて、その内の一人がハタムスビに興味を持って畑を利用し始める等、他の施設を利用する契機を生む場にもなっている。

ヒアリングで確認された喫茶ランドリー利用者間の関係を、図-23に整理した。スタッフ全員と知り合い、スタッフ個人と知り合い、特定の利用者とのみ知り合い、イベントでの知り合いの4種類に分類し、関係性を明確にすることができた。

### e) イベントへの関心

喫茶ランドリーでは、スタッフの企画や紹介で多くのPop up shopやワークショップが行われている。Pop up shopの客の多くは、出店者目当てで訪れた人がほとんどであるが、通りがかりの人や喫茶ランドリー利用者もこれに興味を示していた。ヒアリングの結果、イベントへの参加は、気分転換や新たな楽しみを生むだけでなく、新たな人のつながりを生んでいることが確認された。

イベントが契機となって生まれる人のつながりに着目すると、例えば、シフォンケーキのPop up shopの常連客の一人が、イベント目当てで訪れたが、自身もハンドメイドを行うことから、その場に居合わせた喫茶ランドリー常連客のハンドメイド作品に興味を持ち、SNSを交換する仲に発展するなど、イベント目当ての人と喫茶ランドリー目当ての人の間に繋がりが生まれるプロセスが観察された。また、生け花や寄せ植えのWSの際には子どもが興味を示したほか、テーブルや店先に置かれた作品について、「落ち着く」、「綺麗」等の反応が見られた。小物のPop up shopのイベントでは、出店者の子どもがスタッフの子どもにお菓子おすそ分けをする場面や、お手伝いを通じてスタッフと会話する場面が見られた。

### f) 出来事

喫茶ランドリーでのヒアリング調査中、コミュニティカフェに着目したTV番組の撮影が行われた。イベントの開催中で賑わっていたこともあり、スタッフとの会話から、店にある小物や常連客の作品へと話が広がっていった。喫茶ランドリーに興味があってわざわざ訪れた建築

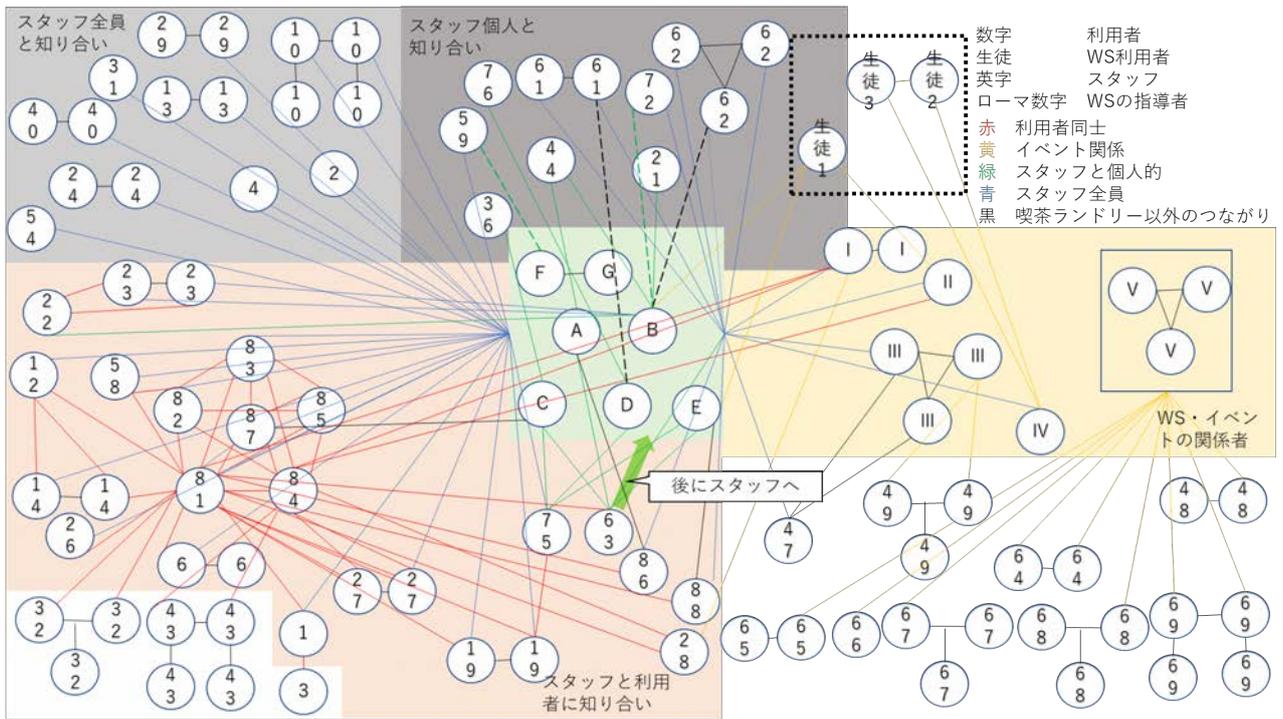


図-23 喫茶ランドリーの利用者・スタッフの人的つながり

業界の関係者や、宮崎台の喫茶ランドリーのスタッフで大学の研究も兼ねてスタッフとして活動している学生とも話をすることができた。また、折しもスタッフ募集中だったことから、スタッフ企画のワークショップに参加してスタッフ全員と知り合いになった利用客が、スタッフとして働き始めるプロセスも観察された。

## 5. まとめと結論

### (1) まとめ

本研究の調査・分析の結果は、以下の通りである。

#### a) 団地住民間の交友関係

「親しい付き合いの人」はいないが、「挨拶など時々言葉を交わす程度の知り合い」や「顔や名前のみ知っている知り合い」が何人かいる住民が多いことが分かった。「親しい付き合いの人」と知り合った契機としては、喫茶ランドリーや団地内のイベントが挙げられた。また、日常的には喫茶ランドリーでの会話や、貰い物のおすそ分け等の交流があることが判明した。団地内に喫茶店が立地し、コミュニケーション能力の高い常連客やスタッフが存在することは、住民同士の交流促進に貢献しているものと考えられる。

#### b) コミュニティカフェ「喫茶ランドリー」

喫茶ランドリーは、「親しい付き合いの人」と知り合う契機や、知り合った後の交流の場となっている。各種ワークショップやイベントが行われることで、新たな交

友関係の構築の場、及び人生の新たな楽しみが生まれる場となっている。未就学児やベビーカー利用等の小さな子供への対応やミシン・洗濯機の使い方について、利用者間での協力が行われているとともに、スタッフも話しやすい、気軽に利用しやすい雰囲気が醸成されている。誰にでも開かれた喫茶ランドリーのコンセプトが、スタッフだけでなく利用者からも共有されているものと考えられる。団地内でのイベント開催については、団地住民も寛容で、多くのイベントが実現している。

利用者・スタッフの関係を整理した図-23から、他の利用者となつがりのある人物のみを取り出すと、81や84のようにコミュニティのハブとなる人物が判明した(図-24)。これらハブとなる人物を介して、利用者間の会話が生まれる場面が多数確認されたことから、喫茶ランドリーにおける人的つながりの中心的役割を担っていると言える。コミュニケーション能力が高い人が一人でもいると人のつながりが生まれやすく、団地内に喫茶店があることが地域社会に影響を与える所以となっている。

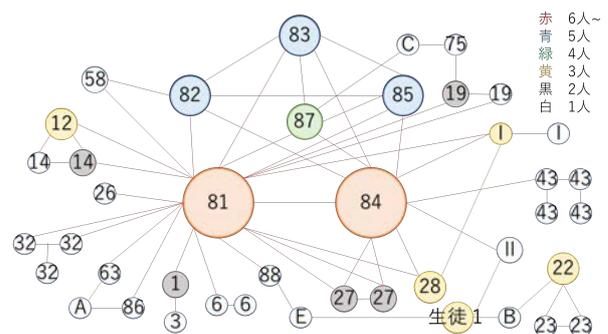


図-24 他の利用者となつがりの持つ利用者の人的つながり

c) 子育て支援センター「ざまりんのおうち・かがやき」  
 身近にある子育て施設として、周辺地域の子育て世代の親に役立っている。幼稚園・保育園に入る前の子どもとその母親による利用が多く、入園前に子ども同士・親同士の友達づくりや情報共有ができる場として重宝されている。イベントに関しても、母親向けの歯科検診など、小さい子どもがいると行きにくいサービスが提供されていることも、大きな魅力となっている。

d) シェア畑「ハタムスビ」

同じ時間帯に作業する人同士が、居合わせることで知り合いになり、野菜のおすそ分け等の交流にまで発展することもあることが分かった。駅前を通いやすいこともあり、利用者にとって畑作業が日常生活の一部、そして交流の契機になっているものと考えられる。

e) 施設間の交流

団地、喫茶ランドリー、子育て支援センター、ハタムスビの内、2か所以上を利用している人を図-25に示した。各施設が身近に隣接し、利用者が施設間を気軽に行き来できることで、団地全体として施設をまたいだ交流の場を形成していると言える。

(2) 結論

ホシノタニ団地では、コミュニティカフェやシェア畑、子育て支援センターが併設されることで、周辺地域を含む小さな規模で人々のつながりや交流が生まれていることが分かった。

謝辞：本研究の調査実施にあたりご協力頂いた関係者の皆様にこの場を借りて感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 小田急電鉄株式会社：NEW RELEASE, 第14-55, 2015
- 2) 家本智, 加我宏之, 下村泰彦, 増田昇：中心市街地活性化型まちづくりを支えるイベント活動の成立要件に関する研究, 7巻, p.25-28, 日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集, 2009
- 3) 曾根里子, 沢田知子：入居後5年までの「コミュニティ活動」進展過程に関する考察, 日本建築学会計画系論文集 77(679), p.2007-2016, 2012

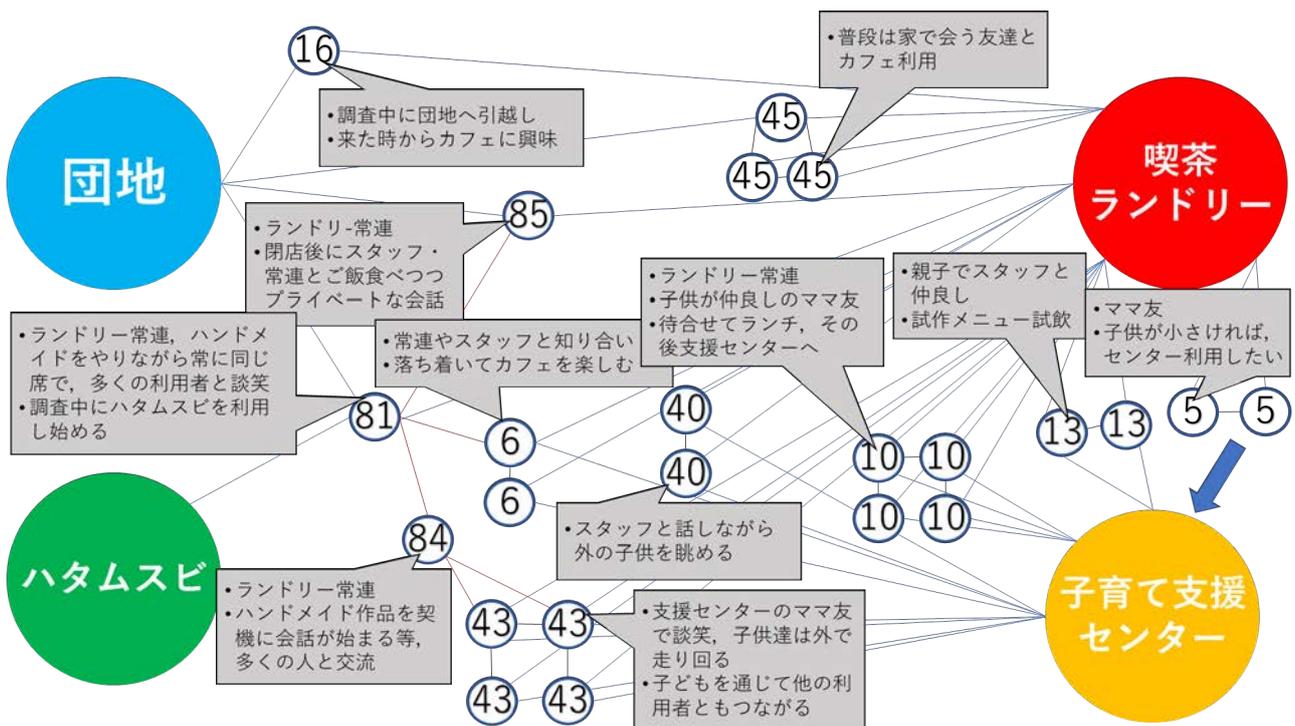


図-25 喫茶ランドリー利用者のつながり