

高齢化に対応する 安定した地域居住のためのまちづくり手法

住宅・都市研究グループ 主任研究員 樋野 公宏

目次

- I 研究の背景と目的
- II 高齢者の生活行動に関するアンケート調査
 - 1) 調査概要
 - 2) 買い物行動
 - 3) 居場所
 - 4) 地域活動
- III 事例にみる地域居住支援のポイント
 - 1) 買い物支援（福山市）
 - 2) 居場所づくり（新潟市）
 - 3) 地域活動（板橋区）
- IV おわりに

I 研究の背景と目的

わが国においては、世界的に見ても急激な高齢化が進展している。しかし、車利用者を主対象とする施設が多い地区では、買い物や福祉・医療などの生活サービスを十分に享受できない高齢者等の増加が問題視されている。市場だけに任せるとこの問題はさらに悪化しかねず、市場のみに依存しない対策の検討と、その前提となる実態把握が求められる。一方、高齢者等の活力ある暮らしや社会保障費抑制の観点からは、介護予防の一層の取り組みが必要である。とりわけ、高齢者等が長時間を過ごす地域社会においては、上述した利便性の確保と合わせて、犯罪や事故から安全に歩ける環境づくりや、社会参加の機会の確保を通じて、高齢者等の外出を促す取り組みも求められる。

建築研究所ではこうした課題を高齢者等の安定した地域居住に係る課題として捉え、重点的研究開発課題「高齢者等の安定した地域居住に資するまちづくり手法の検討」（H23-25年度）を実施し、アンケート調査から高齢者の生活行動実態を把握するとともに、事例調査から高齢者等の健康的かつ利便性の高い

生活を支える手法を検討してきた。

本稿では、当該研究で実施した調査結果の一部として、高齢者の生活行動に関するアンケート調査と、高齢者等の地域居住を支える事例調査の結果について報告する。

II 高齢者の生活行動に関するアンケート調査

1) 調査概要

図1に示す①～④の都市類型に基づき、中心部、郊外部など、異なる特性を有する地区の高齢者を対象とするアンケート調査を実施し、買い物、福祉・医療を含む各種サービスのニーズ及び利用実態、生活実態、地区レベルでの外出を促進・阻害する要因（犯罪不安、交通安全等）を把握した。

23年度は大都市圏郊外（図1①に対応）として町田市の郊外計画住宅地、地方中核都市（同②）として新潟市の中心市街地とその郊外計画住宅地（計3地区）、24年度は地方中小都市として橿原市（同③）と周南市（同④）の各中心市街地とその郊外計画住宅地（計4地区）の計7地区を対象地区に選定した。

本稿では、必需外出として買い物、自由外出として「特に予定の無い時でも気軽に足を運べる場所」（居場所）の利用と地域活動に注目し、分析で得られた主要な知見を紹介する。

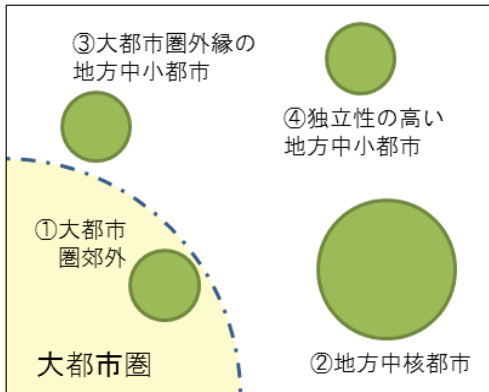


図1 アンケート調査対象の都市類型

表1 アンケート調査概要

	抽出方法	地区名	配布	回収	%
東京都 町田市	要介護3以上を除外した上で無作為抽出	郊外部 (鶴川団地)	1,500	890	59.3
新潟県 新潟市	町丁目による層化無作為抽出	中心部(古町下町地区)	1,100	708	64.4
		郊外部 (松浜地区)	1,100	700	63.6
奈良県 橿原市	無作為抽出	中心部 (八木地区)	750	411	54.8
		郊外部 (菖蒲地区)	750	506	67.5
山口県 周南市	要介護3以上を除外した上で無作為抽出	中心部 (徳山地区)	750	386	51.5
		郊外部 (周南団地)	750	457	60.9
合計			6,700	4,058	60.6

※町田市、新潟市はH24.3実施、橿原市、周南市はH25.3実施

2) 買い物行動

買い物は高齢者の主な外出行動のひとつであり、食生活に直結するため、その健康に大きな影響を及ぼす。買い物頻度別に、ほぼ毎日三食をとっている割合、栄養バランスが良くないと思う割合を見ると、いずれも買い物頻度が高いほど状況の良いことが分かる(図2,3)。特に買い物頻度が週1回以下になると、欠食が多く、栄養バランスも良くないと感じる人が多い。

この買い物頻度を地区別に集計すると、いずれの都市でも中心部より郊外部の低いことが分かる(図4)。この理由の一つとして、郊外部では買物の交通手段として自動車を使う高齢者が多いことから説明される。郊外部で買い物時に自動車を利用

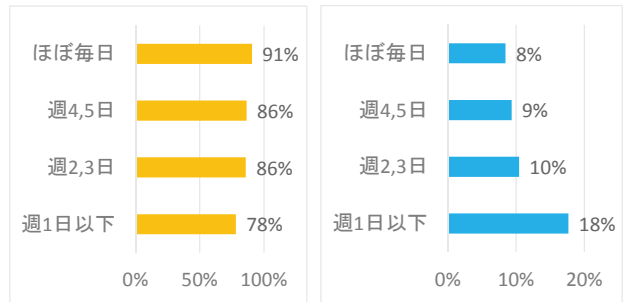


図2(左) ほぼ毎日三食をとっている割合(買い物頻度別)

図3(右) 栄養バランスが良くないと思う割合¹(買い物頻度別)

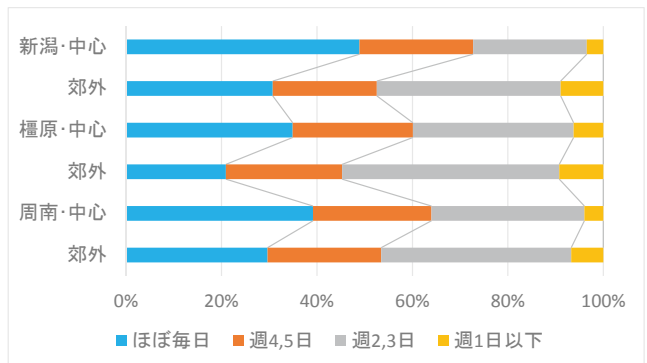


図4 地区別に見た買い物頻度(町田市除く)

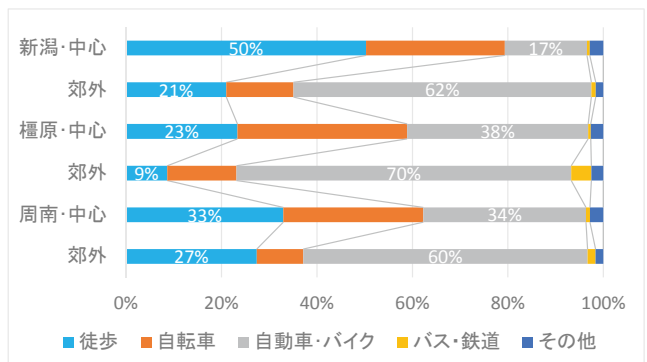


図5 買い物に行く時の交通手段²(町田市除く)

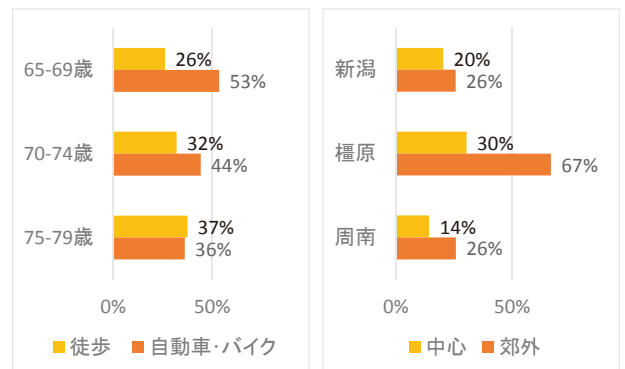


図6(左) 年齢別に見た買い物に行く時の交通手段

図7(右) 徒歩で買い物に行く人のうち片道15分以上かかる割合

する割合は新潟 62%、樺原 70%、周南 60%と、いずれも中心部の数字を大きく上回る（図 5）。自動車を使うとまとめ買いができるため、低頻度の買い物で済むのである。

しかし、加齢に伴い身体機能が低下するため、自動車に頼る生活をいつまでも続けられるわけではない。実際、65-69歳の53%は自動車・バイクで買い物に行っているが、75-79歳では36%に低下する。一方、徒歩で買い物に行く割合は26%から37%に増加する（図 6）。しかし、郊外部では徒歩圏に店舗がないため、徒歩では15分（約1km）以上掛けて買い物に行かざるを得ない高齢者も多い（図 7）。あるいは、自動車を使い続けるとしても、事故防止のためにできるだけ頻度を減らそうとするだろう。

以上から、身近に店舗がない地区の高齢者は、利便性の高い地区と比べて頻繁に買い物に行くことができず、健康を損なう可能性が高いと考えられる。今回の対象地区で言うと、新潟市の中心部のように自動車の利用割合が低い地区を目指すべきであるが、郊外部の買い物難民をどう救うかが喫緊の課題である。

3) 居場所

図 8 に示す通り、多くの人は加齢に伴い健康状態（主観的健康感）が悪くなる。そうなっても地域で生き生きと暮らせるために「特に予定の無い時でも気軽に足を運べる場所」（以下「居場所」）があることが望ましい。主観的健康感について（あまり）健康でないと回答した高齢者であっても、居場所の有る人は男女とも外出頻度が相対的に高い（図 9）。会話頻度も同様だが、特に男性において居場所の有無による差が顕著である（図 10）。

そのような居場所とはどのような場所であろうか。調査では自由記述で回答してもらい、テキスト分析により類型化した。居場所は極めて多様であるが、男女によって好みに傾向があり、男性は公園・自然（C）、女性は店舗や商業施設（A1-A3）を回答する人が多かった（図 11）。また、居場所に行く理由も、男性は「自分の好きなことができる」「駐車場・駐輪場の利便がよい」、女性は「行けば顔なじみがいる」「ついでに立ち寄る場所が多い」という回答が多いのが特徴的である。また男性に「駐車場・駐輪場の利便性」、女性に「公共交通の利便性」を選んだ人が比較的多いことは、自動車の利用状況を反映していると考えられる（図 12）。詳細に見ると、男性は図書館や自然環境などひとりになれる場所、女性はショッピングや人と会える場所を好むようである。ただし男女とも半数以上が「自宅から近い」を選択しており、身近な地区にそうした場所があることが望まれる。

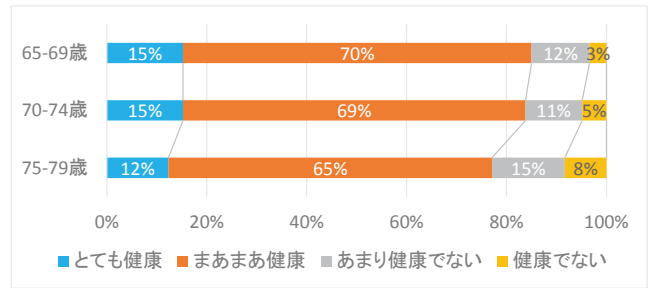


図 8 年齢別に見た主観的健康感

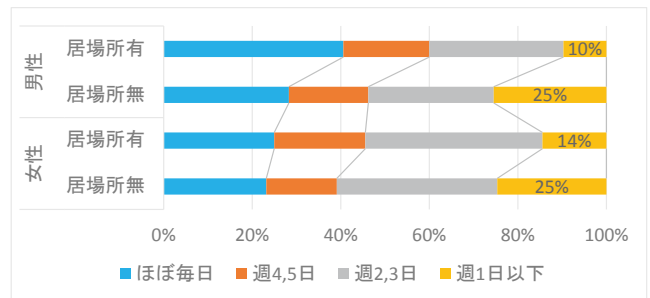


図 9 性別・居場所の有無別に見た外出頻度³

（主観的健康感が「健康でない」「あまり健康でない」回答者）

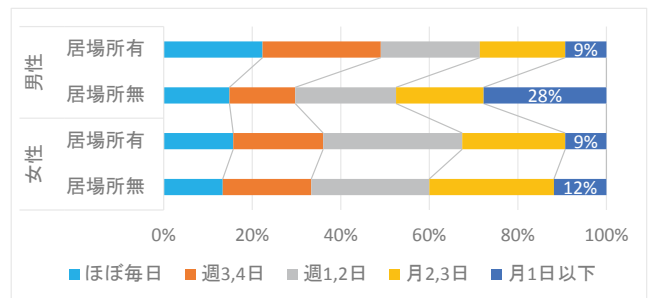


図 10 性別・居場所の有無別に見た家族以外との会話頻度

（主観的健康感が「健康でない」「あまり健康でない」回答者）

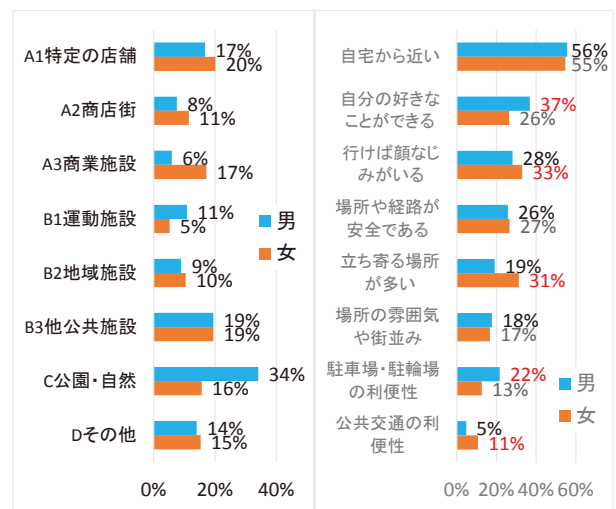


図 11 (左) 男女別に見た居場所の類型

図 12 (右) 男女別に見た居場所に行く理由（上位項目のみ）⁴

さらに居場所の類型を地区別に見てみる（ここでは町田市を除く3市の中心部を「地方中心」、郊外部を「地方郊外」とする）。まず地方中心では商業系（A1-A3）や図書館など（B3）が多く、地方郊外では公民館などの地域施設（B2）、運動施設（B1）や公園・自然（C）といった身体を動かせるところが居場所になっている（図13）。先に見た男女別の居場所の好みからすると、地方中心は女性向き、地方郊外は男性向きと言える。これにより、中心部で居場所のある割合は女性の方が高いのに対し、郊外部では女性が男性を大きく下回っている（図14,15）。

以上から、特に郊外部において、高齢女性のニーズに応える居場所をどう確保、運営するかが課題と言える。

4) 地域活動

健康状態が悪化しても地域で生き生きとした暮らしを送るために、地域活動に参加することが望まれる⁵。先の居場所と同様に分析したところ、主観的健康感について（あまり）健康でないと回答した高齢者であっても、地域活動に参加する人は外出頻度、会話頻度が相対的に高い（図16,17）。

しかし、地域活動に参加している高齢者の割合は、「積極的に参加」9%、「まあまあ参加」20%とあまり高くなく、「意欲はあるが参加していない」が約4割を占める。居場所と同様、身近

な地区に地域活動の機会を創出し、こうした層の参加をどう促進するかが課題となる（図18）。

ちなみに、地区による活動内容の差を見ると、中心部では「まちづくりのための活動」が多く、郊外部では「高齢者を対象とした活動」のほか「安全な生活のための活動」が多い（図19）。

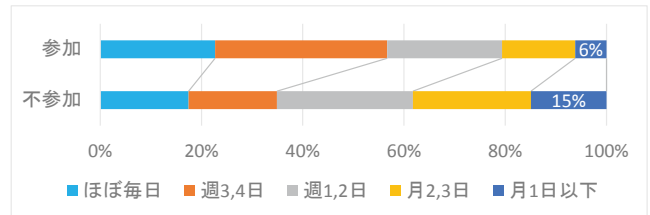


図16 地域活動の参加状況別に見た外出頻度

（主観的健康感が「健康でない」「あまり健康でない」回答者）

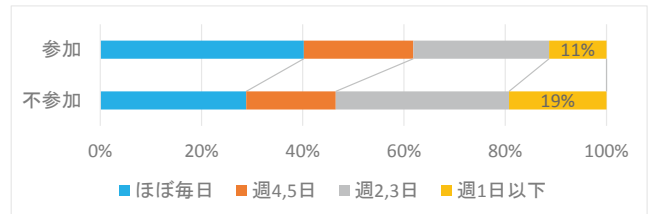


図17 地域活動の参加状況別に見た家族以外との会話頻度

（主観的健康感が「健康でない」「あまり健康でない」回答者）

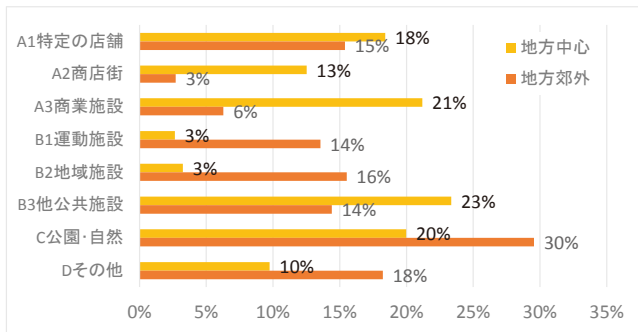


図13 地区別に見た居場所の類型（町田市除く）

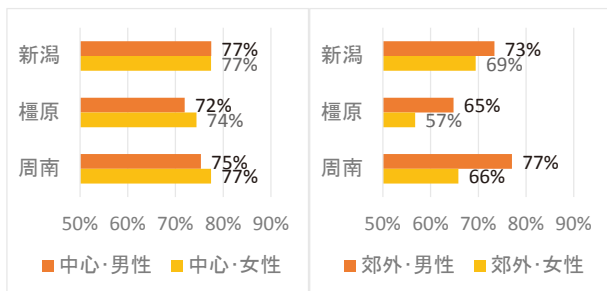


図14 (左) 男女別に見た居場所を持つ割合（中心部）

図15 (右) 男女別に見た居場所を持つ割合（郊外部）

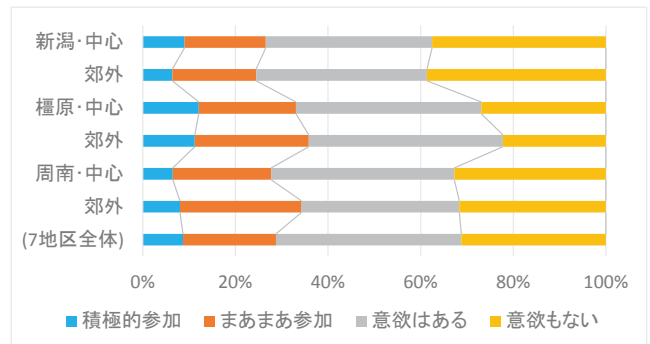


図18 地区別に見た地域活動への参加状況

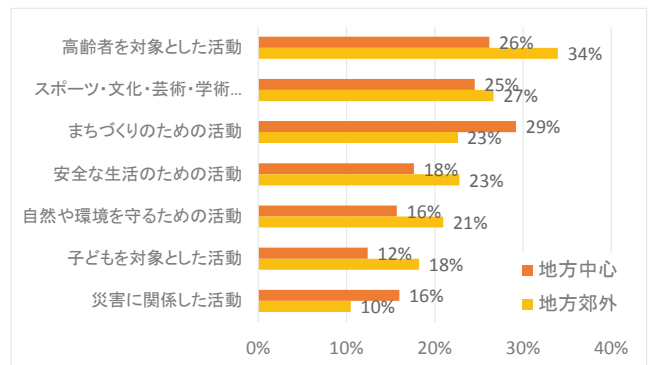


図19 地区別に見た活動内容

III 事例にみる地域居住支援のポイント

本章では地域が運営主体となる生活サービスの先進事例として、買い物施設（店舗）および地域の居場所を一事例ずつ取り上げ、その取り組み概要、体制・資金面でのポイントを整理する。また、高齢者が主たる担い手となる地域活動として、公園の維持管理活動の事例を取り上げ、参加者および地域に与える影響を考察する。

1) 買い物支援（福山市）

<取り組み概要>

広島県福山市熊野町は、古くからの農村集落地域であり、路線バスによる公共交通の利便性が低く、買い物先は地元店舗が中心であった。2008年、JAからの委託により経営していたスーパーが経営不振により閉店した。閉店後、移動販売や生協の宅配などは利用できたものの、2011年の住民学習会の開催をきっかけに、さらなる高齢化、バス路線の廃止などによってコミュニティの維持や日々の買い物が困難になるという危機感が高まった。

2012年2月、自治会連合会長、副会長、常任委員、公民館長による検討を経て、公民館長は市（南部生涯学習センター）に対し「ふれあいの場」づくりの構想を説明、市の「住民参加型施設等整備事業」申請に向けた支援を依頼した。4月には8名の設立準備会を立ち上げ、7月、スーパーの空き店舗（約200㎡）に「熊野学区ふれあい広場クローバー」が開店した。

クローバーには店舗と「ふれあい広場」の2つの機能がある。店舗では、生鮮食料品や飲料、菓子、地元の野菜や果物、生活雑貨、高齢者のみ世帯向けの弁当や総菜を販売している。一方、「ふれあい広場」では、高齢者向けの公民館の出前講座を開催している。また、小学校や保育園と協力して作品の展示スペースを設けるなどして、幼児と保護者、放課後の小学生など多様な世代が気軽に利用できるようにしている。

<体制面のポイント>

クローバーの運営主体は自治会役員を中心とした運営委員会（運営委員長以下15名）であり、地域とのつながりが強く、地域の住民や業者、小学校等の協力が得やすかった。また、公民館が会議室や印刷機を提供したり、補助金申請・利用に伴う事務作業を支援したことも大きい。

一方、店舗運営は、正副店長、レジ担当12名を含むスタッフによる。スタッフは、上述の運営委員会と住民ボランティアの計28名であるが、経営については素人であるため、税理士、レジ業者や納品業者が助言している。スタッフの平均年齢は69歳

であり、今後の後継者の育成が課題と言える。

<資金面のポイント>

開設時には、旧店舗を委託経営していたJAが空き店舗と設備を提供し、施設整備費は市「住民参加型施設等整備事業」による418万円の補助金を受けた。さらに、自治会からも資金を借用し、地域のボランティアや小学校児童などの協力により旧店舗の片付け、内装工事、電気工事、塗装工事等が行われた。このように、空き店舗の活用、補助金の活用、ボランティアの協力が開設期において重要であった。

開設後も家賃は無料とされ、スタッフの人件費も無償である。地産品販売の委託手数料（価格の1割）や会費が主な収入であるが、水道光熱費等の運営費支出に必要な毎月約13万円の売上を継続することが課題である。



写真1 クローバー（福山市）の外観



写真2 クローバー（福山市）の売り場

2) 居場所づくり（新潟市）

<取り組み概要>

新潟市北区の松浜本町地区は、新潟市郊外にあって、昭和40年代から土地区画整理事業などにより整備されてきた戸建て住宅地である。そこに立地する松浜本町商店街とその周辺は、市の総合計画（2007年）で、日常生活の中心区域となる「生活拠

点」に指定されている。また「北区拠点商業活性化推進事業計画」では「商店街の賑わい創出と市民の日常生活における利便性の向上」を図る「拠点商業地活性化区域」にも位置づけられている。

この商店街に「松浜こらぼ家」がオープンしたのは2010年7月である。名称には、「まち全体、老若男女、いろんな組織でコラボ (collaboration) しよう」という思いが込められている。

建物は商店街の入口に立地し、もとはこの地区の庄屋（酒井家）の分家だった。テナントだったお茶屋とカメラ屋の閉店後は、ベニヤ板が張られた状態で見栄えも悪く、商店街でも対策が検討されていた。市の「水と土の芸術祭 2009」でそこが展示場の1つとなったことを契機に、2011年のアートフェスタ（「水と土の芸術祭 2012」のプレイベント）開催に向けて地域のやすらぎの場として活用しようという気運が高まり、2010年の開所につながった。

建物正面は通行人から内部が見通せるガラス戸として、中に入りやすいように工夫されている。内部には土間、和室、図書コーナーがあり、買い物途中の休憩やバスを待つ間など自由に利用できる。展示会や作品展、各種教室、社会福祉協議会による軽体操や講座などの催しを開催するほか、休日は各種団体、サークル等にも貸し出している。

利用者数は月に300～400人程度であり、高齢女性と放課後の小学生の利用が多い。高齢者にとっては、子どもたちが遊ぶ姿を見たり、新たな人間関係を作ったりする場として喜ばれている。II章のアンケート調査でも、新潟市郊外部では、地区内に居場所があるという回答者303人のうち39名（13%）が松浜こらぼ家を挙げた。

<体制面のポイント>

こらぼ家の運営は、商店街組織（任意団体）の一部会「こらぼ家部会」が担う。建物所有者は「商店街組織が借り主であれば」ということで賃借を認めてくれている。部会は館長、会計、スタッフ2名で構成され、別の部会で作成する商店街のかかわり版を通じて、活動が地域に周知されてきた。高齢者の利用が多いことから社会福祉協議会と連携し、月1回の健康体操や防犯講話などが開催されている。

<資金面のポイント>

建物の改修等に当たっては市の「がんばるまちなか支援事業」の補助（補助率2/3）を受け、残りは商店街で出資金を集めた。開所当時は、市の補助を受けて、有償スタッフも雇用していたが、現在は無償のボランティアスタッフ2名で運営している。

会計は商店街から独立している。家賃は市の「空き店舗対策事業」より補助されているが5年間限りの予定である。コーヒー販売や施設利用料が収入となるが、人口規模が小さく高齢化が進む地区では採算をとるのが難しい状況にある。



写真3 松浜こらぼ家（新潟市）の外観



写真4 松浜こらぼ家（新潟市）内部の様子

3) 地域活動（板橋区）

<取り組み概要>

けやきの公園は、東京都板橋区の南部、東武東上線ときわ台駅から徒歩10分に位置するマンションや戸建住宅に囲まれた公園である。公園の土地は工場併用住宅の跡地で、相続に伴い売却予定であったが、住民の要望により区が取得し「板橋区木造賃貸住宅地区整備促進事業」を活用して防災公園として2000年4月に整備された。

整備にあたっては、板橋区として初めて住民参加による公園づくりに取り組み、1999年から2000年にかけて9回のワークショップが行われた。整備後は「板橋区地域がつくる公園制度」による協定に基づき、ボランティア団体「グループけやき」が区と協働で管理（アダプト活動）を行っている。団体の活動に対し、区は用具購入等に必要活動費を助成している。

グループけやきでは、毎週日曜の朝、公園の清掃・除草、設

備や柵の簡易な補修等を行っている。参加者は高齢者を中心に15名程度であり、定例日以外も自主的に活動する人が多い。こうした日常的な管理に加え、七夕まつり、陽だまりコンサート、防災体験など年間8つのイベントを開催している。また、グループけやきとは別に、花づくりグループ「さくらの会」が花壇の手入れ、寄せ植え講習会などを行っている。こうした活動は、地域の小学校、町会、商店会や企業との協働で行われ、会報やホームページによって地域に広報されている。

<参加者に与える影響>

グループへの入退会は原則自由で、参加を強制することなく、無理のない範囲での活動を行っている。退職男性が地域参加する場として機能している側面もあるが、経歴や身分などをあまり口にせず、対等な関係づくりに努めている。そのため、毎週の活動後は、お茶とお菓子で気軽な世間話ができ、次の活動の発想に繋がっている。こうした世間話ができるのは、公園の計画が住民参加で行われ、住民の声を受けて、詰め所となる広めの倉庫を区が設置したことに因るところが大きい。詰め所が参加者の「居場所」として機能している。

活動開始から十数年が経ち、当初のメンバーも高齢化し、亡くなった方もいる。しかし、身体を悪くして活動を手伝えなくなった方でも、会話を楽しみに来る方が多く、閉じこもり防止になっている。また、活動が介護予防や病後のリハビリとして機能している面もある。

このように高齢者の外出促進や生きがいに寄与するところが大きい。ただし、30,40代の参加は少なく、次世代の育成が最大の課題と言える。

<地域に与える影響>

けやきの公園は、他に比べて清掃・美化の水準が極めて高く、また住民向けのイベントが定期的に開催されるなど、グループけやきの活動が地域に与える好影響は大きい。

一方、樋野・小出(2005)⁹⁾は、けやきの公園を含む公園の調査および住民意識調査の分析から、清掃・美化が領域性の確保や破壊行為の抑止に繋がり、利用時の安心感を生んでいることを明らかにしている。このように、公園のアダプト活動は防犯まちづくりの観点からも評価され得る。アダプト団体が普段の活動から防犯の視点を意識することで、地域住民の安心感はさらに大きくなると考えられることから、団体に対して防犯講習会を実施するなどの啓発活動を行うことが有効と考えられる。



写真5 けやきの公園（板橋区）の活動風景



写真6 区と団体の協定を示すアダプトサイン

IV おわりに

本稿の前半では、高齢者の生活行動に関するアンケート調査の分析結果から、新潟市の中心部のように歩いて暮らせるコンパクトな街が買い物、居場所の観点からも望ましいことを示したが、特に郊外部でこうした機能をもつ施設をどう運営するかが大きな課題として浮かび上がった。また高齢者にとっての居場所や地域活動の意義、多様な居場所の必要性を示した。これらを含むアンケート調査の結果は建築研究資料として出版し、建築研究所ホームページでも公開している。

後半では、買い物支援、居場所づくり、地域活動について一事例ずつ概要と要点を紹介した。本研究開発課題では他にも同様の事例調査を行っており、調査結果を踏まえた各施設の運営手法、犯罪・事故から安心して歩けるまちづくり手法、都市ストックの維持管理への参加促進手法は「高齢者等が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き」として取りまとめている（今春公表予定）。手引きは、住民やNPOなど地域の共助による課題解決、基礎自治体による各種支援策の展開や、各種計画（総合計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン等）の策定・改正の検討に活用・反映されることを想定している。

本研究開発課題の成果を踏まえ、来年度からは健康長寿社会

に対応したまちづくりの計画・運営手法を検討する予定である。本課題では地区を中心部、郊外部の2つに区分したが、来年度からの課題ではよりミクロな町丁目レベルに着目し、都市・地域環境と高齢者の活動との関係についてのエビデンス獲得を目指す。

謝辞

本研究のアンケート調査、事例調査にご協力いただいた皆さまにこの場を借りて御礼申し上げます。また、「高齢者等が生き生きと暮らせるまちづくりの手引き」作成に当たっては、外部有識者から成る検討会を設置し、助言ならびに作成協力をいただきました。検討会委員を務めてくださった後藤純氏（東京大学）、鈴木雅之氏（千葉大学）、橋本成仁氏（岡山大学／建築研究所客員研究員）、松村博文氏（北方建築総合研究所／建築研究所客員研究員）、松本真澄氏（首都大学東京）に御礼申し上げます。

脚注

- 1 「栄養バランス良く食べていると思いますか」という質問に対し、「そうでない」「どちらかと言えばそうでない」と答えた割合の合計。
- 2 自動車・バイクは「自分が運転する自動車」「自分以外が運転する自動車」「バイク・スクーター」の合計。その他には「車いす、電動車いす」「タクシー」「店舗の送迎バス」を含む。
- 3 選択肢「週1日程度」「月に2,3日程度」「月に1日以下」をまとめて「週に1日以下」とした。
- 4 10種の選択肢から3つまで選んでもらった。その他の選択肢は「スタッフの対応がよい」「提供されるサービスが良い」の2つ。
- 5 「地域活動・ボランティア活動に参加していますか」という質問に対し、「積極的に参加している」「まあまあ参加している」と答えた方を「参加」とし、「意欲はあるが参加していない」「参加しておらず、意欲もない」を「不参加」とした。
- 6 樋野公宏・小出治「住民による管理活動が公園の犯罪不安感に与える影響」、日本建築学会計画系論文集、No. 592、pp 117-122、2005年6月