

国土交通政策研究所 第207回政策課題勉強会 概要

日 時：平成29年11月29日(水)12時30分～14時00分

講 師：大月 敏雄 氏(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授)

テーマ：「町を住みこなす ― 超高齢社会の居場所づくり」

1. 【目的】地域包括ケアシステムを完成する

*医療・看護・介護の地域多職種連携として始まった。

*住み慣れた地域で能力に応じ自立した生活を営むことができるよう、医療、介護、

介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制

超高齢化社会の中で地域をどのように作っていかなければならないかというのが厚労省の問題意識である。そのための医療と介護の連携、地域の生活支援・介護予防を組み込んだ包括的ケアシステムの取組が全国規模で進んでいる。

*真ん中にある「住まい」の議論はほぼない

地域包括ケアシステムのポンチ絵の真ん中に住まいがあるが、住まいをどうやって作るのか、その周りをどうするか、居住環境・都市環境といった具体的なことが議論の対象になっていない。

2. 【現状】「住宅」の認識の限界

*現代住宅双六(1973年)は「上り」は「庭付き郊外一戸建て住宅」

各コマが日本の住宅政策・ハウジングの歴史で、上がりが“庭付き郊外一戸建て住宅”となっており、上がりを目指して、木造賃貸アパート、長屋町屋、建売分譲住宅等が並ぶ。これらのコマをどのように作るか、どう規制するか、どのように安全に作るか、日本のハウジングの歴史の1ページを形成する重要な役割(ひとコマ)を示している。

*新・住宅双六(2007年)は多様な「上り」を想定(6つ)

34年後の新しい双六では上がりが「老人介護ホーム安楽」、「親子マンション互助」、「農家町屋回帰」、「海外定住」、「都心超高層マンション」等、6つ用意されている。超高齢者社会の中で大多数の上がりが「自宅生涯現役」とならざるを得ないが、自宅の他にもいくつかのクッションがないと地域の中で年をとることが難しい。

*コマとコマの間の白い溝(引越し)がデザインされていない

コマとコマの間の溝をどのように跳び越えていくか(引越し)が非常に重要。

*コマと「地域」が関係づけられていない/どこに引越すかは示されていない

一つ一つのコマに集中していて、引越の仕方をどう考えるかがあまり議論されていない。様々な上がりがあることが必要だが、身近な見知ったところにあるのかどうか、保証されているかどうか重要で、上りをどこに作るのかを現状で考える必要がある。

3. 【視点1】時間・人生のスパンで住宅を考える

住宅種別によって住む人が変わり、どのように社会分布しているのかがよく分かる。

(1) 住宅種別によって住む人が変わる(分譲戸建)

- ・新築:30-35 歳と0 歳(生まれたて)が大半、突出して多い
- ・築 10 年:35-40 歳と小中学生
- ・築 20 年:55-60 歳と大学生(子供の数が半減)
- ・築 30 年:60 歳と成人(成人した子供が半分弱)

(2) 住宅種別によって住む人が変わる(分譲共同)分譲マンション

多様性がない、グラフの形は Steep な“ふたこぶラクダ”

- ・新築:35 歳と0 歳(生まれたて)が大半
- ・築 10 年:40 歳と小中学生
- ・築 20 年:50 歳と高校大学生
- ・築 30 年:60 歳と成人 (戸建てとよく似ている)

(3) 住宅種別によって住む人が変わる(賃貸共同)賃貸アパート

分譲戸建て・マンションと比較して、居住者の属性・年頃が大きく異なる

- ・新築:25 歳と生まれたて
- ・築 10 年:25-30 歳と生まれたて
- ・築 20 年:25-35 歳と生まれたて
- ・築 30 年:35 歳と生まれたて

(4) 急激に高齢化するニュータウン(都市部の社会不安原因) 例:柏市

80 年に開発されたニュータウンで平均的な5ヘクタール以上の民間開発分譲団地(戸建て中心)。

- ・当時の入居者は 35 歳中心と生まれたてと思われる。
- ・現在は高齢化した老夫婦(ほとんど子供なし)の構成になったと考えられる。

(5) 「35 歳と生まれたて」が分譲系に住む→不良空き家が増える

35 歳で家を買う背景には日本の雇用形態・給与体系が影響していると思われる。

米国とはかなり異なっており、人生のスパンで考える必要がある。

- ・日本では単身赴任が当たり前、リフォームに消極的で困った時しかリフォームしない。
- ・居住環境は自分の敷地内だけで町全体は考えないで放っておくし、空き家も放っておくといったある種の国民性をどのように克服するかが大きな課題。

*日本の例:

日本の雇用形態は終身雇用・年功序列をベースとしており、30 歳頃に結婚/出産、35 歳頃に子供の就学が家を買うきっかけとなって賃貸を出て分譲住宅を購入する。その頃には頭金が貯まり、住宅ローンは約 30 年で 65 歳までに返済するといった状況を想定していると思われる。問題は一度家を買ったと引っ越しは損なこと、住宅に追加投資をしないこと、住環境に無関心となることである。

* 米国の例

給与曲線が階段状となっているのは、米国では給料を上げる(Self-promotion)ためには転職・引越を繰り返すことが想定されている。また、米国ではインスペクション制度で住宅が評価されるので、住宅の価値を下げないように追加投資するのが一般的である。そのため、日曜大工・ペンキ塗り・芝刈り等を行って、住環境も良くして評価を上げようとしているのが大きな違い。(米国では建築協定により、変な建物を作ると評価が下がり、場合によっては訴訟・害賠償請求のリスクも発生する。居住環境を守る意識が非常に強い。)

4. 【視点2】家族：十家族十色の暮らし方

家族は世帯をベースとしており(家族の概念はあるが定義はない)、日本の住宅政策の方向性は世帯数と住宅数の引き算で決められている面がある。

家族が近所に住んで助け合って生きていく「近居」の影響を考える必要がある

(1) 脱【1世帯:1住宅:1敷地】例:茨城県

* 空き地 5割の関東近県団地

* 2世帯(1家族):2建物(1住宅1商店1併用住宅):5敷地

* 計画されなかった【豊かさ】

- ・ 県公社が70年頃開発した団地だが、半分くらいが空き地となっていて、一区画100万円程度で買える状態となった。
- ・ 分譲当時は住宅のみで構成され住民の均質性が保たれているのが「良い住宅地」という認識だった。
- ・ 商店がないことに不便を感じた家族が、1世帯・1敷地・1住宅ワンセットといった考えから外れて商店や菜園等必要な機能を設け(地域生活の豊かさを獲得)、5敷地に2世帯、3建物、店舗、事業所併用、といった多様性が実現した。
- ・ 単に世帯として考えるのではなく、家族が地域に住むという考え方の団地作りが出来ないかと言うことを教えてくれている。

(2) ざっと1~3割の世帯で【近居】を行っている 例:岐阜県可児市

* 中部地方の団地における、団地内近居の例

* ニュータウンの場合、親の「孫育て」を期待したUターン近居が多い

* それで、ニュータウンの「蘇り」の一因ともなっている

村社会で分家して住んでいたのが近居であるが、比較的裕福な層が中心のニュータウン内でこれだけ家族を呼び合って住み込んでいくのは驚き。

5. 【視点3】引越し:「Gターン」がつくる生活の薬箱 例:岩手県盛岡市

(1) 地域内の小さな引越し(Gターン)

* 「昭和の町」は、同じような戸建て住宅とセンターから成り立ち、センターに近づくために100m、200mを引っ越す(生活圏の縮小)

- ・あこがれの郊外戸建て住宅地であったが高齢化により空き家が問題化した。
- ・ニュータウンが高齢化でオールドタウンとなった後、地域内の小さな引越(Gターン)が生じる。
- ・当初は住宅だけの計画であったが、周りに大学・病院等立地したため、その需要を狙ってアパートが立地。ショッピングセンターへの往復が辛くなった
高齢者が団地内で近くに引っ越し例が見られる。(特に100m・200mの距離での小さな引越しが増えた)

***ニュータウンを蘇らせる【近居】に必要な住宅の【多様性】**

- ・空き家が出てきたときに「戸建賃貸」物件に県外から72件、市内から56件が転入している。
- ・戸建だけではなく、賃貸の戸建と賃貸のアパートを混ぜることで地域に多様性を持たせ、様々なリスクに対応できる。
- ・地方自治体は小さな引越しの価値に気づいていないが、地域のなじんだ場所で暮らす重要な住宅地作りのコンセプトになるのではないか。

***【戸建賃貸】【賃貸アパート】が住宅の多様性を生み、多様なニーズに応える**

いったん戸建賃貸に入り、子供を就学させて、後から戸建持ち家へ移り住む。

***Uターン組:当初は計画されていなかった【賃貸戸建】がUターンを可能にする**

三分の一がUターン組。祖父母に子育て協力を期待し近居を目指している。

***片親組:賃貸戸建は無理。賃貸共同があつてよかった。今や1/3カップルが離婚**

母子家庭・離婚家庭では賃貸アパートが便利。地域に受け皿の多様性が必要。

(1) 自然発生的な「隣の団地」への引越し 例:大阪府交野市

***地域の中で引越す(Gターン)は、地域の住宅種別の多様性が大事**

- ・25年前に当時1億~2億円の高級住宅と道を挟んで隣に5~6千万円程度の若者向けのデザイン・価格の戸建て住宅団地も平行して建設。
- ・当時、高級住宅に入居した60歳くらいの入居者も今は85歳となり、売却して有料老人ホームへの引っ越しが増え、空き家が増加。
- ・隣の若者向け団地に入居した35歳くらいの入居者は60歳となり、子や孫とは別居。
- ・高級住宅の価格も半額・1/3くらいになっているので、隣の団地から老後の良好な環境を求めての引っ越しが増えている。
- ・当初、人口移動は想定していなかったが、異種の開発によって自然発生的な引っ越しが発生。地域循環居住を誘導できる可能性も居住政策として重要な観点。

(2) 地域で住み替える、町の中で地域で引越す人は多い 例:岐阜県可児市

- ・70年代、80年代にかけて開発された住宅地だが、80年代の物件は質も良くリッチ層向けで人気がある。
- ・ニュータウンに多様性があるため地域内の引っ越し、町の中での引っ越し(Gターン)が非常に増えている。

*** 税収の増減に反映しないので自治体は無関心**

1つの課題として考えられるが、行政の目線ではケアしていない。

6. 【視点4】居場所:町のあちこちに主感のある場を

居場所は空間作りの中で重要

- ・一人の居場所も大事だが、地域の居場所は団地(50-100軒)に集会所1個でよいのか
- ・居場所に多様性を与えた方が居住者は楽しく暮らせるのではないか

(1) 東日本大震災【コミュニティケア型仮設住宅】

ちょっとした工夫でみんなの【居場所】を

*** テレビ局の【再現取材】取材に応えるためにあわてて集まった女性たち**

(ここに至るまでがコミュニティ)

- ・東日本大震災の仮設住宅で、高齢者の居場所作りとして仮設を向かい合わせに作りコミュニティの場が出来やすい空間構成とした。
- ・その後、この空間を利用して“お茶っこの会”が行われたりしていた。
- ・テレビの取材で「お茶っこ」を再現することになったが、その準備中に自然に会話や役割分担が生まれた。課題に対して自分ができることを自分のできる範囲で目的を達成するプロセスが楽しく、そういうポテンシャルを住民が持っているのがコミュニティではないか。

(2) 家族資源も制度資源もない人は、地域資源が大事

家族資源で生きているのが近居で、政府が用意する制度資源が介護保険など。

そのどちらにもアクセスできない人は地域資源に頼るしかないが、その場合はコミュニティが大事になる。

(3) コミュニティ必要曲線 同じ人でも必要な時と不必要なときが

*** 時間断面で切ると「必要な人」と「不必要な人」が同時存在**

*** 多様な町はホワイトノイズ状態、いつでも地域ではどっちも大事な人ばかり**

- ・生まれてから死ぬまでに、子育て・高齢等で他人にご厄介になる時期は自分から周りに働きかける時期で、コミュニティを必要とし、ご近所に守られて過ごす。
- ・時間断面で見るとコミュニティが大事な人と大事でない人とが地域で混在し、グラデーションで存在している。

(4) 古くからあるまちかどには男子高齢者の居場所が 例:静岡市蒲原

*** この場をそのまま「デイケアセンター」と認定したい**

80~90歳の老人が4~5人たむろしており「しがらみボーイズ」と呼ばれている。

高齢者のお互いのチェックシステムみたいなもので、集まっている場所のエクスポージャーが重要。

7. 【視点5】居場所:町を居場所にするために

(1) 居場所で住まいと町をつなぐ

*寒い地域のコインランドリーは、一人暮らしの男子高齢者が

【自然と、挨拶せざるを得ない】場所となる

- ・居場所を考えると、団地の住宅50軒に対して集会場1カ所で良いのか？
高齢社会の集会所・コミュニティはボス社会となっていて、新しい人を排除しているケースがある。町内会長がボス支配をしているケースがよく見られる。
- ・家の周りに他人との接点として、コミュニティの基礎となる演出ができるかが重要。
その具体例としてコインランドリーがあるが、会話が不可避的・自然発生的に生じてくる。コミュニティの力が発揮される第一歩が形成されている。

(2) 家の内外に「居場所」となる空間を（L字型）

L字型のレイアウトで居場所となる空間を設けた“Co部屋”のある住宅を提案した。

- ・元気な時は縁側付き・庭付きで近所と気軽なコミュニケーションが出来る。
- ・寝たきりになっても、窓越しから通りすがりと会話できるのが大事で、近所とのコミュニケーションとタウン・ウォッチャーとしての社会貢献が出来る。

(3) 縁側みたいな南側廊下で部屋から高齢者を外へ1人でも、少人数でも、
多人数でも、居場所となりうるサ高住

- ・サ高住に小さな居場所:10-20人の居場所を段階的に作る事例を設計中。

(4) 集合住宅内を多様にする方法

(5) 韓国の多世帯住宅:戸建で多様な住まい方を

- ・住宅をゼロベースで建てるのは難しいので、貸すために外階段をつけている。
(日本は内側に階段)
- ・当初は2階に住み下の階を貸すが、歳取ると1階へ移りて2階を貸す。

(6) マンションの間取りで多様な住まい方を

(7) 鹿児島 長屋タワー 多様な組み合わせ

(8) 戸建団地(喜連川)の隣に建つ雇用促進住宅(2棟 60戸)戸建団地の理事長が買い取
って町の活性化を生む

*中学生以下の子供1人に付き5千円割引

*店舗は3ヶ月間賃料なし

*市外からの移住者は3ヶ月間賃料なし

*セルフリノベーションOK

*集会場だったところにデイサービスを誘致、住戸には訪問介護事業所も

- ・雇用促進住宅が売却され、団地の理事長が会社で購入、戸建住宅に不足していた機能を組み込むことで、空き家の戸建て住宅に循環的に移り住むようになった。
A地区とB地区を相補う持続的な町が出来るという事例。

(9) 限界集落から特養のある拠点地域へ村内引越し 例:奈良県十津川

高森のいえ(地優賃、高齢者向け、子育て)

村が特養に行く前に引っ越しする高齢者用住宅を建設した実験的試み。

地域の中で循環的に順繰りに移り住み続ける町の構成を目指すのが良いのではない
か。

(10) 地域包括エリアごとに「町の住宅双六」計画と住情報チェーンを 例:大牟田市

* 地域におけるハウジングチェーンの完備→地域包括の完成

町の住宅双六が重要

- ・地域の多様なニーズに応える住宅を供給し、その情報を地域の中で共有する
住情報チェーンの確立が重要。
- ・地域の住情報の見取り図があると高齢社会の問題・漠然とした不安に対応し、少し
高齢社会の見通しが立つのではないか。

【質疑応答】

Q1: 日米の高齢者の意識の違いとしては、「同居家族以外に頼れる人」と「情報機器の利用状況」であり、その中でも特に日本の「友人・近所の人」の割合の低さと「インターネット等の利用」の低さが大きな違いである。コミュニティを作っていくのに他人に迷惑をかけたくないというのは、日本人は迷惑をかけられるのがいやだからではないか？ 高齢者の住情報に関して米国との関係でアドバイスを頂きたい。

A1: 日本は社会の同質性が高いが、調査では米国は社会の上澄みの上流階級中心に形成されている枠組みについて述べられており、単純に米国のワズプと日本人全体と比較できない。高齢者の対応においても、米国人は自分に頼り、早く定年して上がりを目指すのに対して、日本人はぎりぎりまで働くといった違いを認識した上で情報支援しないといけないのではないか。むしろ、社会の成り立ちはヨーロッパの方が日本に近いのではないか。

Q2: ユーカリが丘に関して、持ち株会社だからできたのではないかとっても、このような会社を促進してゆくの大事ではないかと思うが？

A2: 持ち株会社と言うよりは、上場していないというところに意味がある。

株主がうるさいといういい訳がなく、多少利益率を押さえても長期的に利益が出る持続的な経営面だと思う。

Q3: 調査を見ると近居の数字はあまり増えていないが如何か？

A3: 近居については、地方自治体条例では同居近居支援と言っている。地域資源・家族資源・制度資源をうまく使って人間は地域を住みこなすが、家族資源に頼れる状況にある人と頼れない人が居るので近居が無尽蔵に増えるわけではない。頼れる家族が存在しなかったり、頼れる家族が居ても仲が悪かったり、頼れる人は飽和状態で近居が直線的に増えることは無理ではないか。

Q4: 同じ地域の中で多様な住まいをミックスさせるには、用途地域、或いはどのような方法で実現するのが良いか教えてほしい。

A4: 用途地域も重要なファクターで、上乘せする地区計画、建築協定も重要。昭和に良いと思われていた団地がへばっているが、建築協定などがありがんばりすぎたのではないかな。喫茶店・料理屋等を開きたいという改修案件に対して、非住宅機能は禁止として取り上げないといった例に見られるように無意識の自縛となっている気もする。自治会の問題は何かと問うと高齢化の問題であると答えてもいるので、それなら居場所を作るのも手ではないか。用途の制限に関して、地元の判断を許容するのも一つの方法である。ちょっとした知恵や地元の人の生活の肌感覚を許容する草の根レベルで討論して、それに自治体の誘導策を組み合わせるのが期待しているレベル。

Q5: 居場所に関して「人の集まる良い場所」とは？

A5: 他者から寄り集まっている風景が見えること、他者から見られていることを意識して集まっている場所で、きっかけがあれば自分も入ってみたいと思わせる、外に暴露されているエクスポージャー(大きい開口部がある)が重要。大きい居場所でも小さい居場所でも周りから見る・見られる関係で成立していて密室に入っていないことが重要だ。

Q6: 高齢になってからの引っ越し、一番良い転居・近居のタイミングは？

A6: 高齢後期になってからの引っ越しはうまくいかない。見知った環境がないので家に閉じこもりになり、孤独死してでも田舎へ帰りたいと言う人がほとんど。ぎりぎりの一歩手前で里へ下り、町の中で暮らす。見知った人の居る環境で暮らす、そうした中間的なちょっとした住まいができる方が良いのではないかな。

人間は痛い目に遭わないと良い選択に気づかない。多様な住まいの有様がイメージできる住情報のあり方・地域の見せ方が重要と思う。