

町をすみこなす

超高齢社会の居場所づくり

大月 敏雄

東京大学

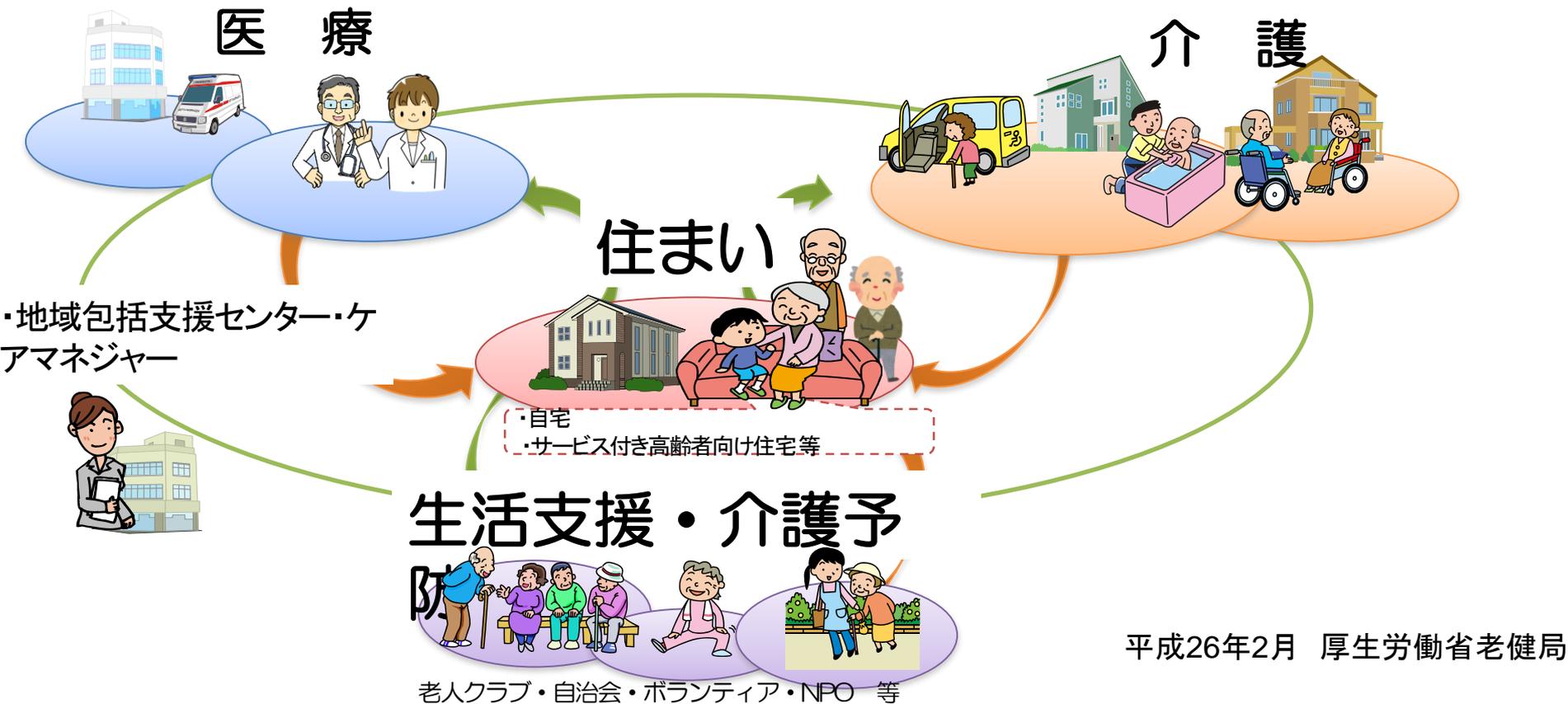
建築学専攻／高齢社会総合研究機構／復興デザイン研究体

※参考文献:

大月敏雄『町を住みこなす』岩波新書2017年

大月敏雄『住まいと町とコミュニティ』王国社2017年

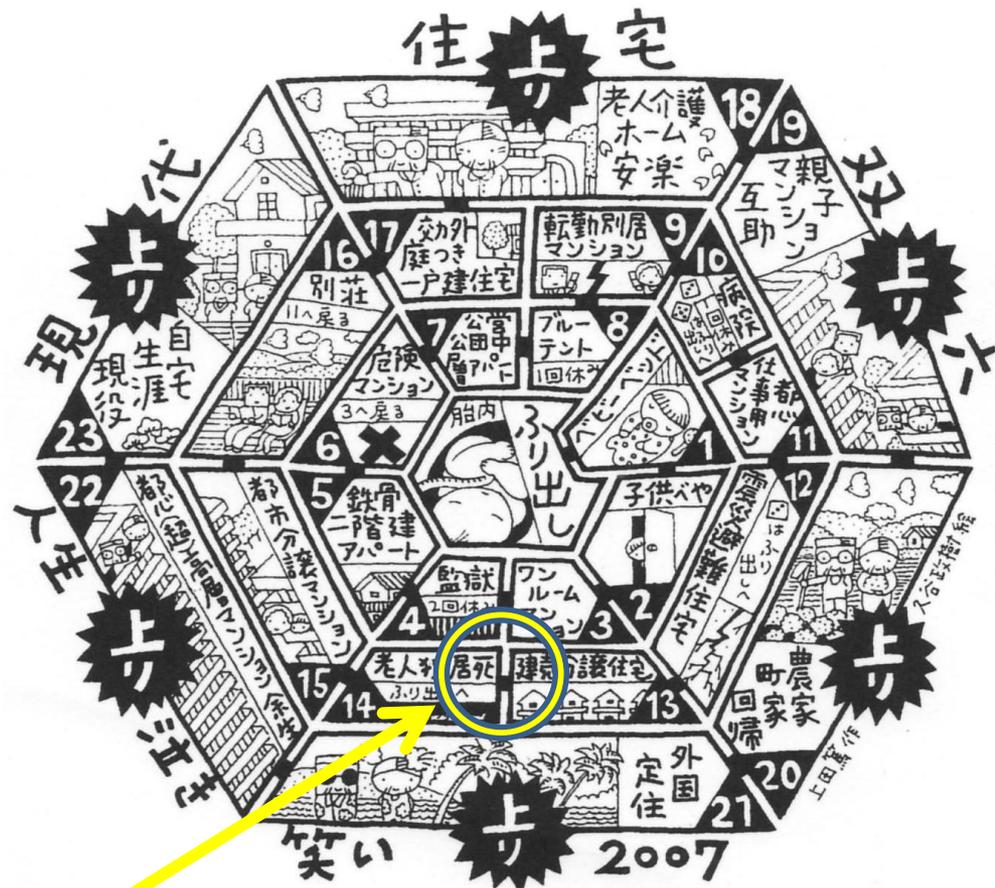
【目的】 地域包括ケアシステムを完成する



平成26年2月 厚生労働省老健局

- 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
- おおむね30分以内にサービス提供される日常生活圏域(具体的に中学校区)を単位として想定
- 真中にある「住まい」の議論は、ほぼない

【現状】「住宅」の認識の限界



現代住宅双六(上田篤)1973年朝日新聞

新・住宅双六(上田篤)2007年日本経済新聞

- ・各コマは日本の住宅政策・ハウジングの歴史
- ・「上り」は、「庭つき郊外一戸建て住宅」

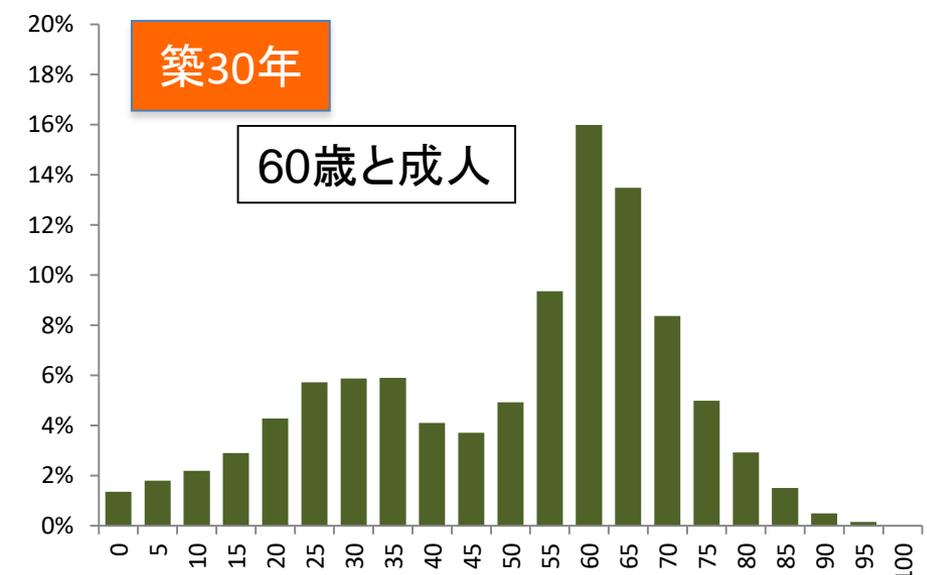
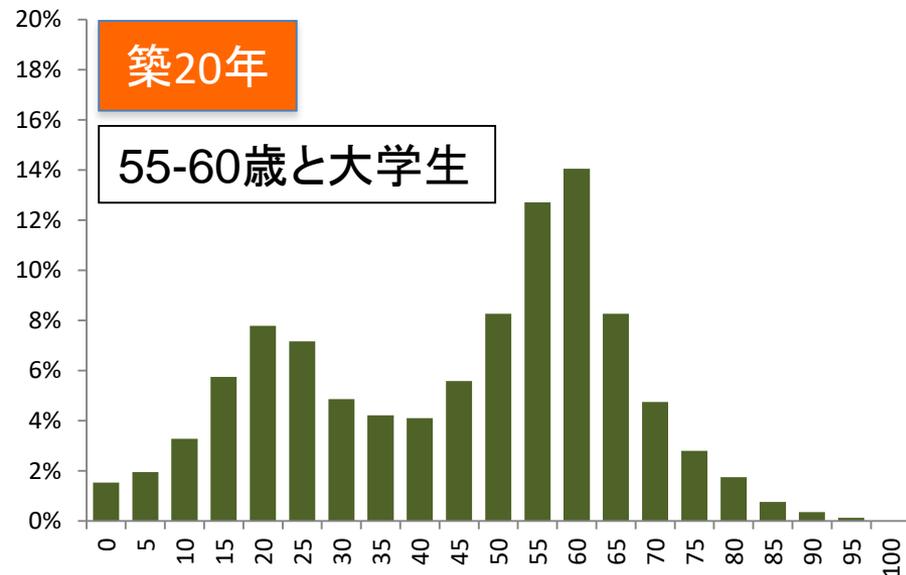
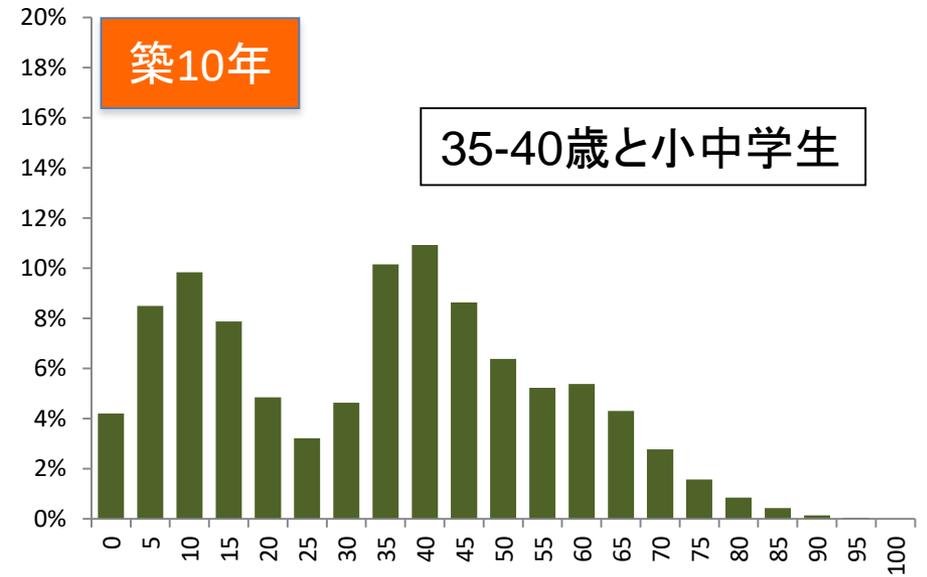
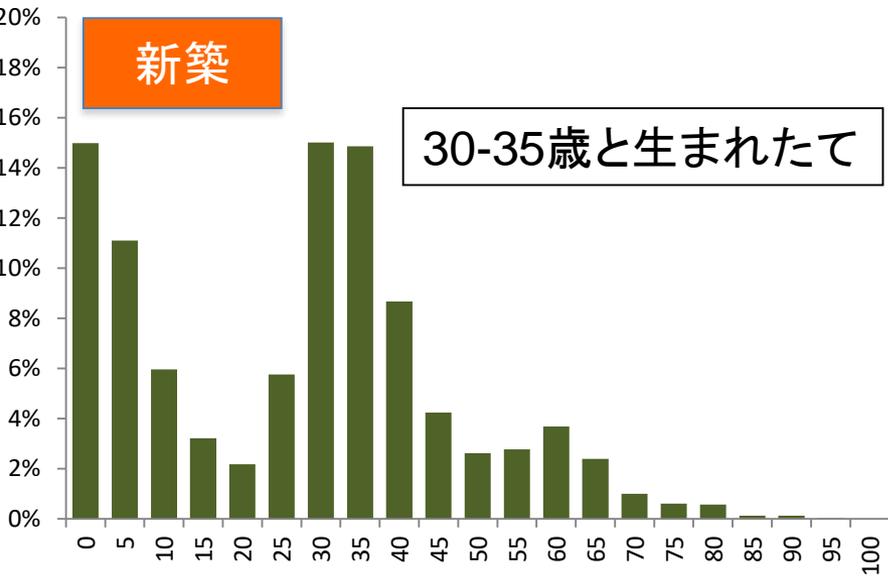
- ・34年経ち、「余生」が長くなったことを反映
- ・一つではない、多様な「上り」を想定(6つ)

ただし、

- ・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「地域」が関係づけられていない／どこに引越すかは示されない

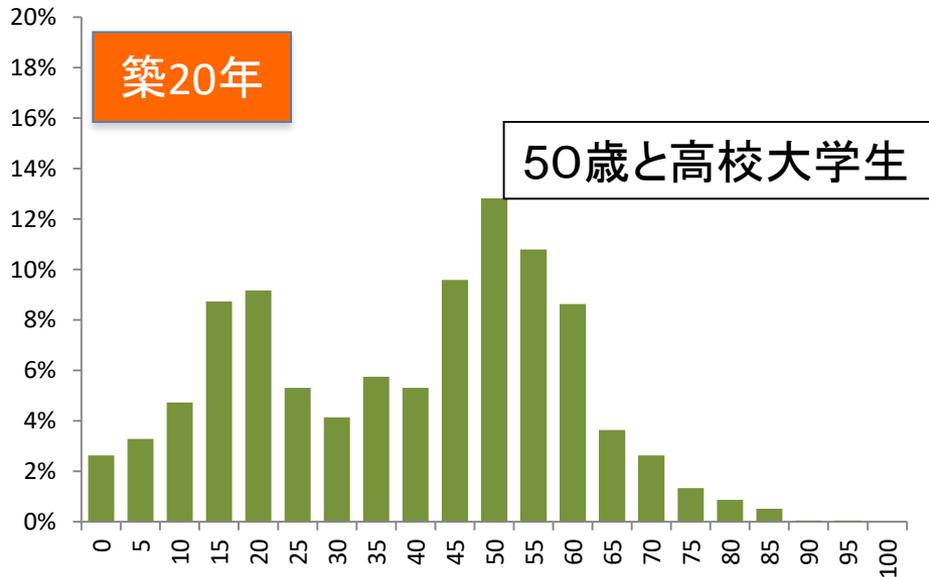
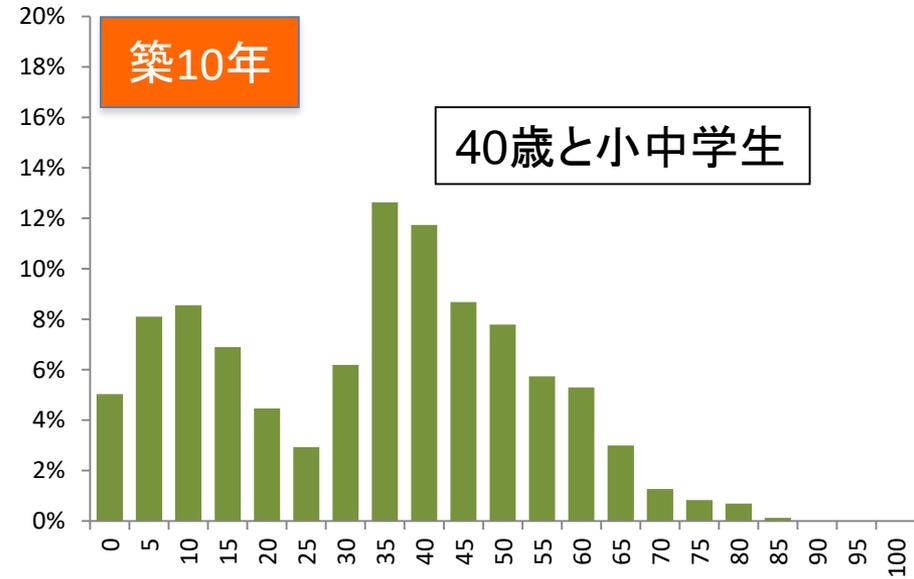
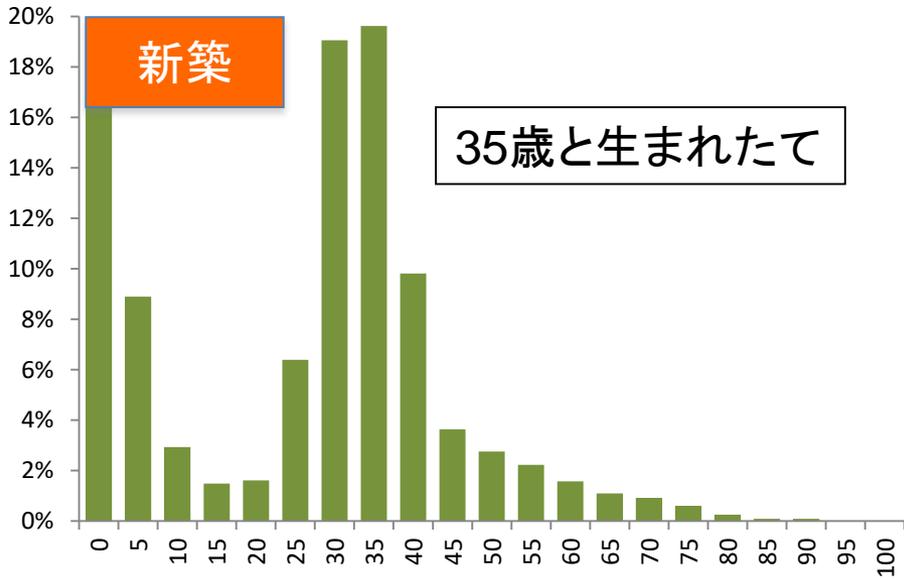
【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

住宅種別によって住む人が変わる(分譲戸建)



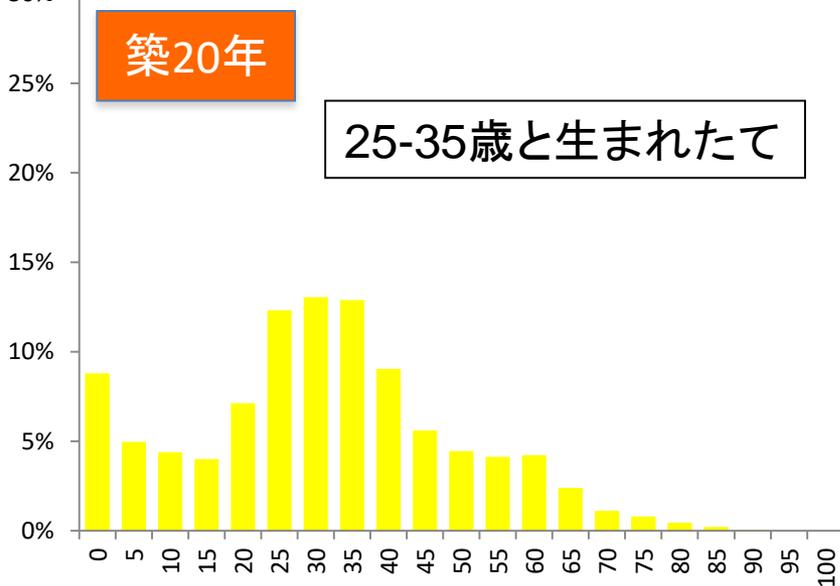
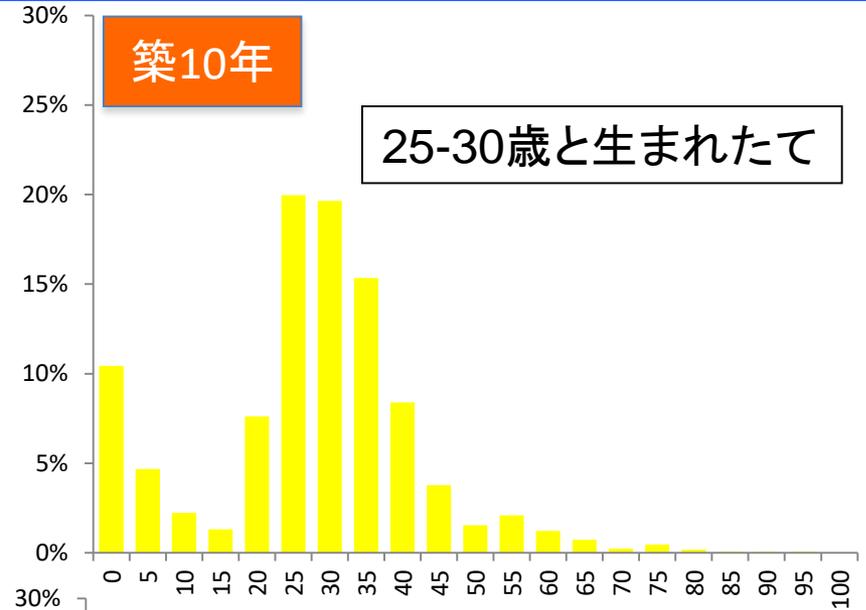
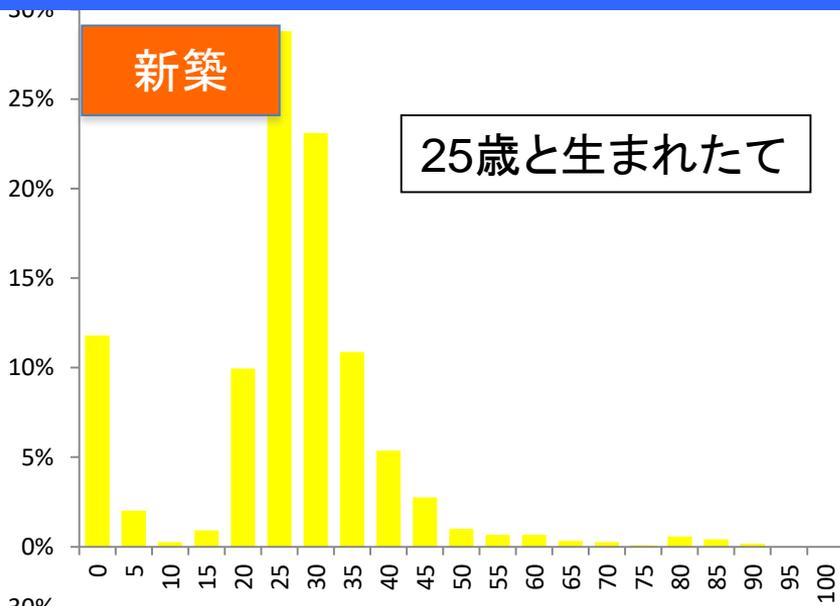
【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

住宅種別によって住む人が変わる(分譲共同)



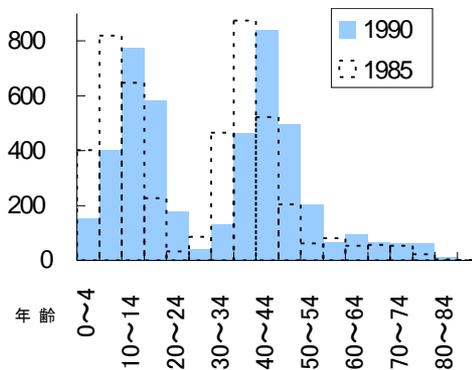
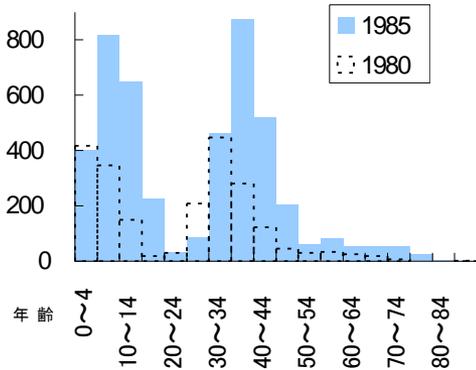
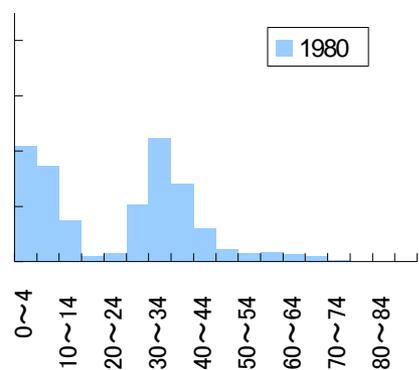
【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

住宅種別によって住む人が変わる(賃貸共同)



【視点1】 時間:人生のスパンで住宅を考える

急激に高齢化するニュータウン(都市部の社会不安原因)



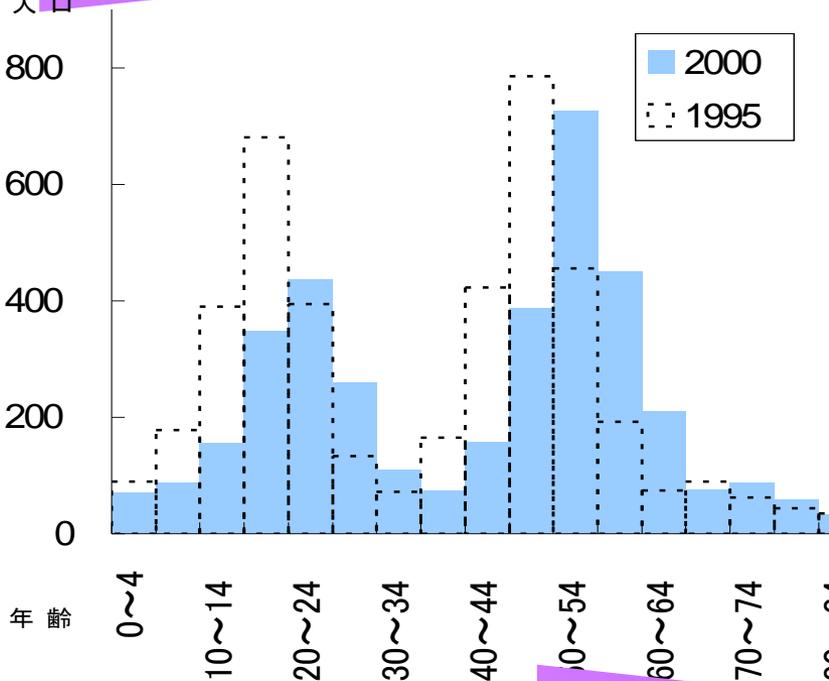
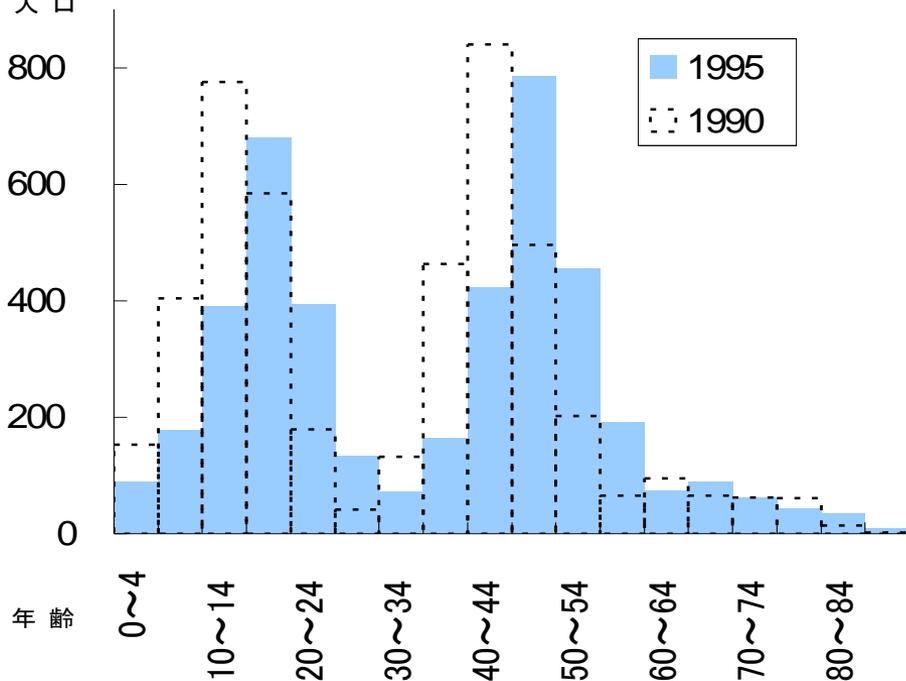
1980

1985

1990

人口

人口



1995

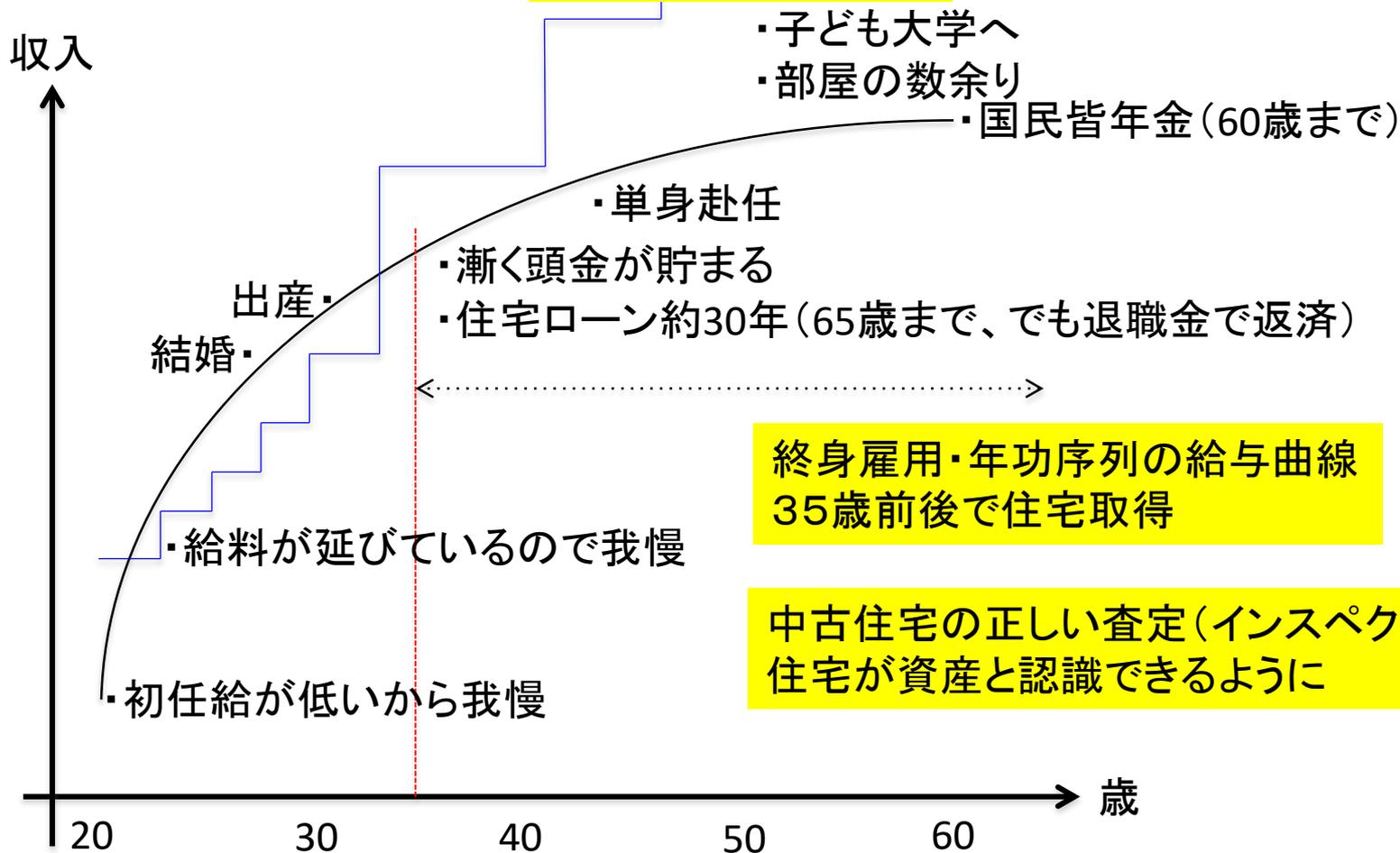
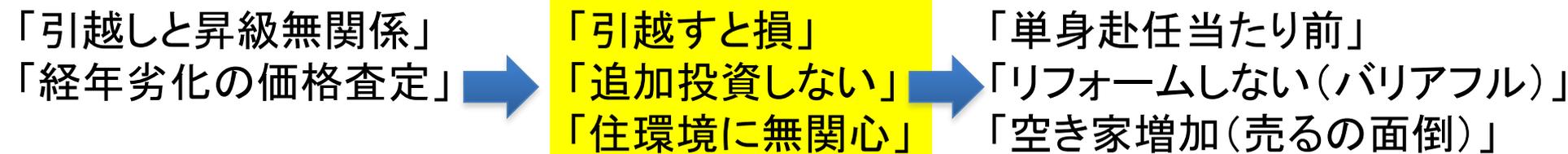
2000

年齢

年齢

【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

「35歳と生まれたて」が分譲系に住む → 不良空き家が増える

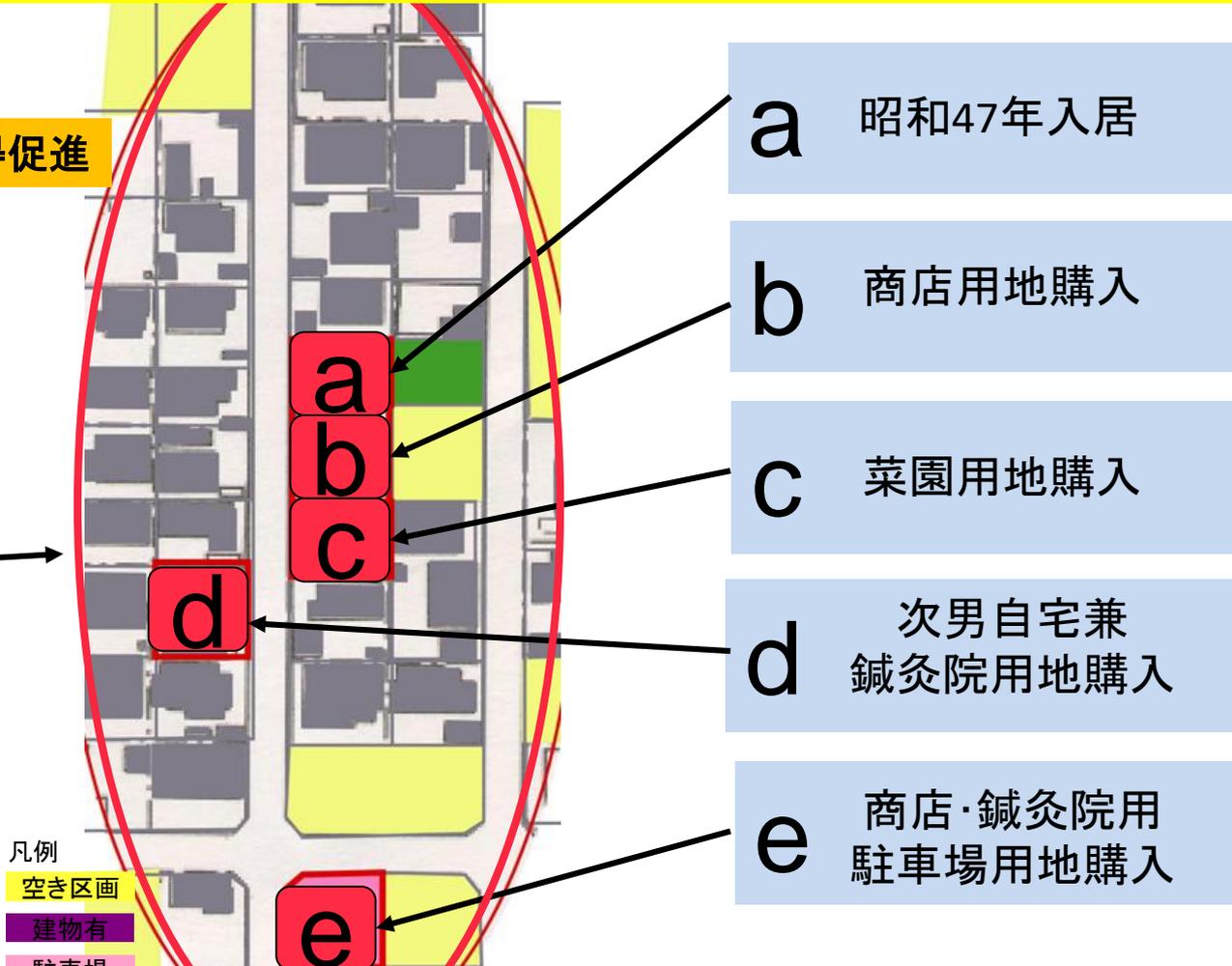
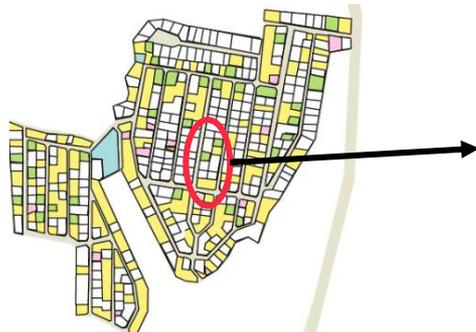


【視点2】 家族：十家族十色の暮らし方

脱【1世帯：1住宅：1敷地】

- 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】

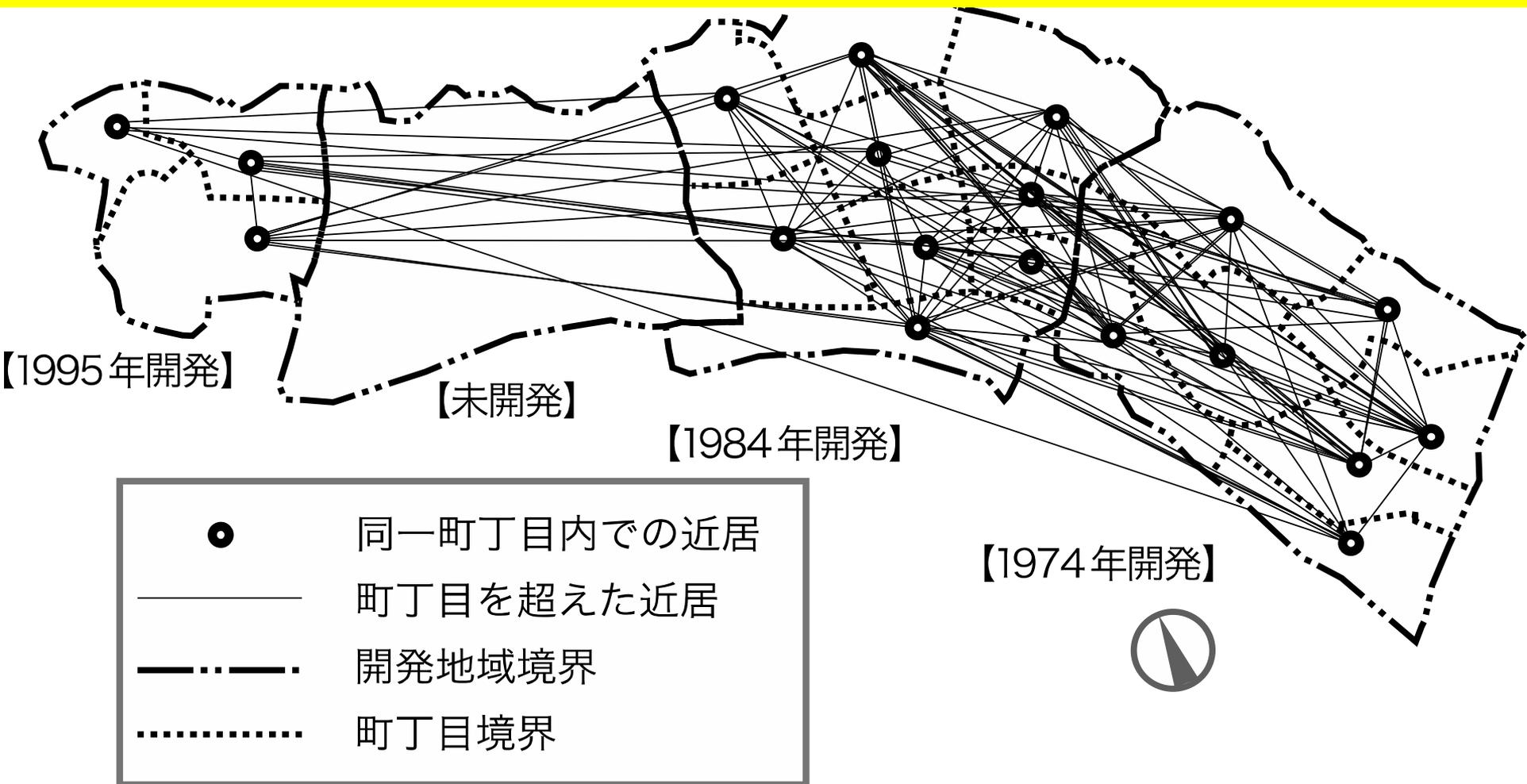
2つ目、3つ目の住宅取得促進



【視点2】 家族：十家族十色の暮らし方

ざっと1~3割の世帯で【近居】を行っている

- 中部地方の台団地における、団地内近居
- 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。
- それが、ニュータウンの「蘇り」の一因ともなっている



【視点3】 引越し:「Gターン」がつくる生活の薬箱

地域内の小さな引越し(Gターン)

「昭和の町」は、同じような戸建住宅とセンターから成り立つ



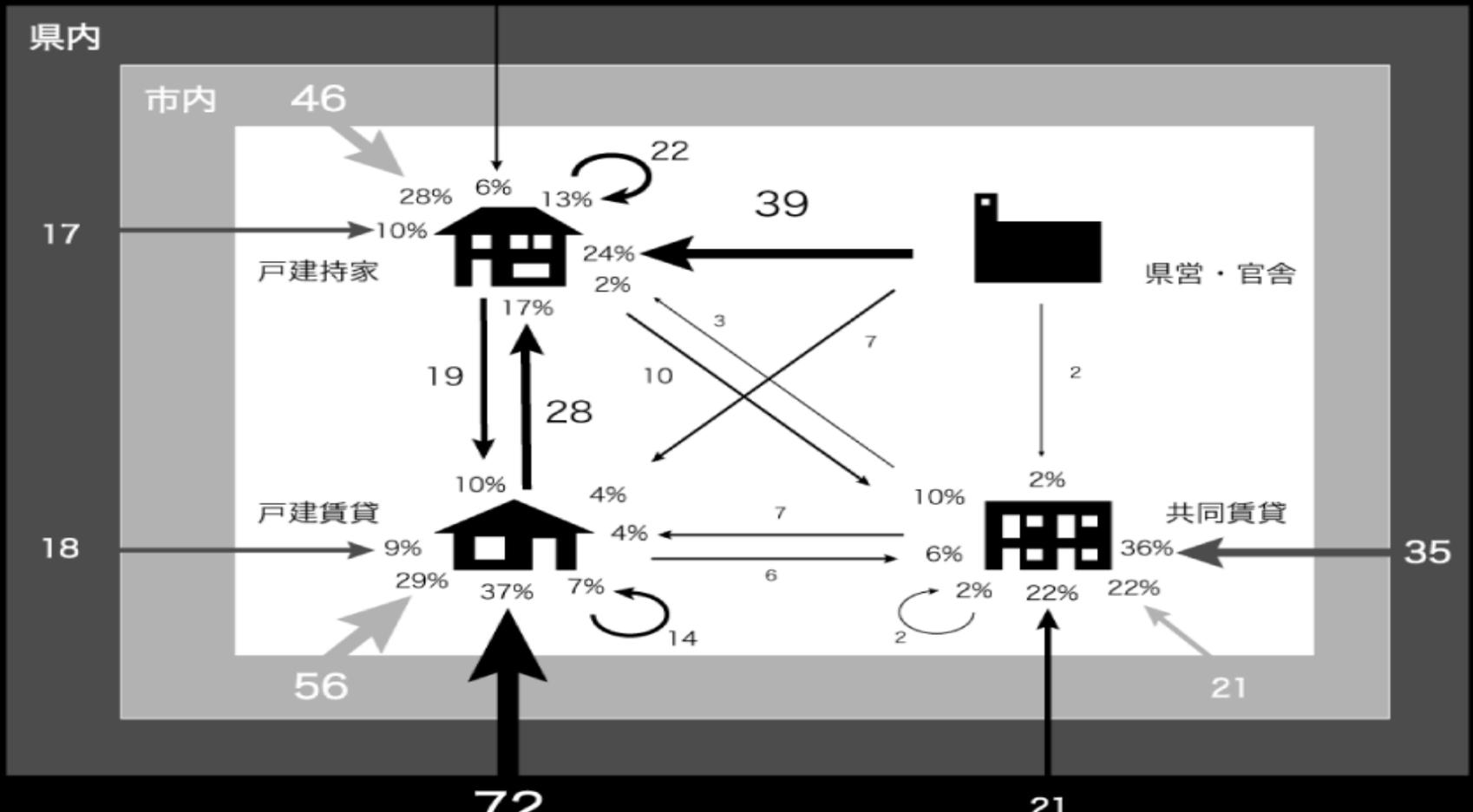
センターに近づくために100m、200mを引越す(生活圏域の縮小)
家の前に「段差」があれば「-200万円」

【視点3】 引越し:「Gターン」がつくる生活の薬箱

ニュータウンを蘇らせる【近居】に必要な住宅の【多様性】

- 【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
- Uターン組:当初は計画されていない【賃貸戸建】がないとUターンできない
- 片親組:賃貸戸建は無理。賃貸共同があってよかった。今や1/3カップルが離婚。

県外



【視点3】 引越し:「Gターン」がつくる生活の薬箱

自然発生的な「隣の団地」への引越し

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

若者向けのデザイン・値段の団地
【35歳と生まれたて】が入居
25年後
【60歳夫婦】



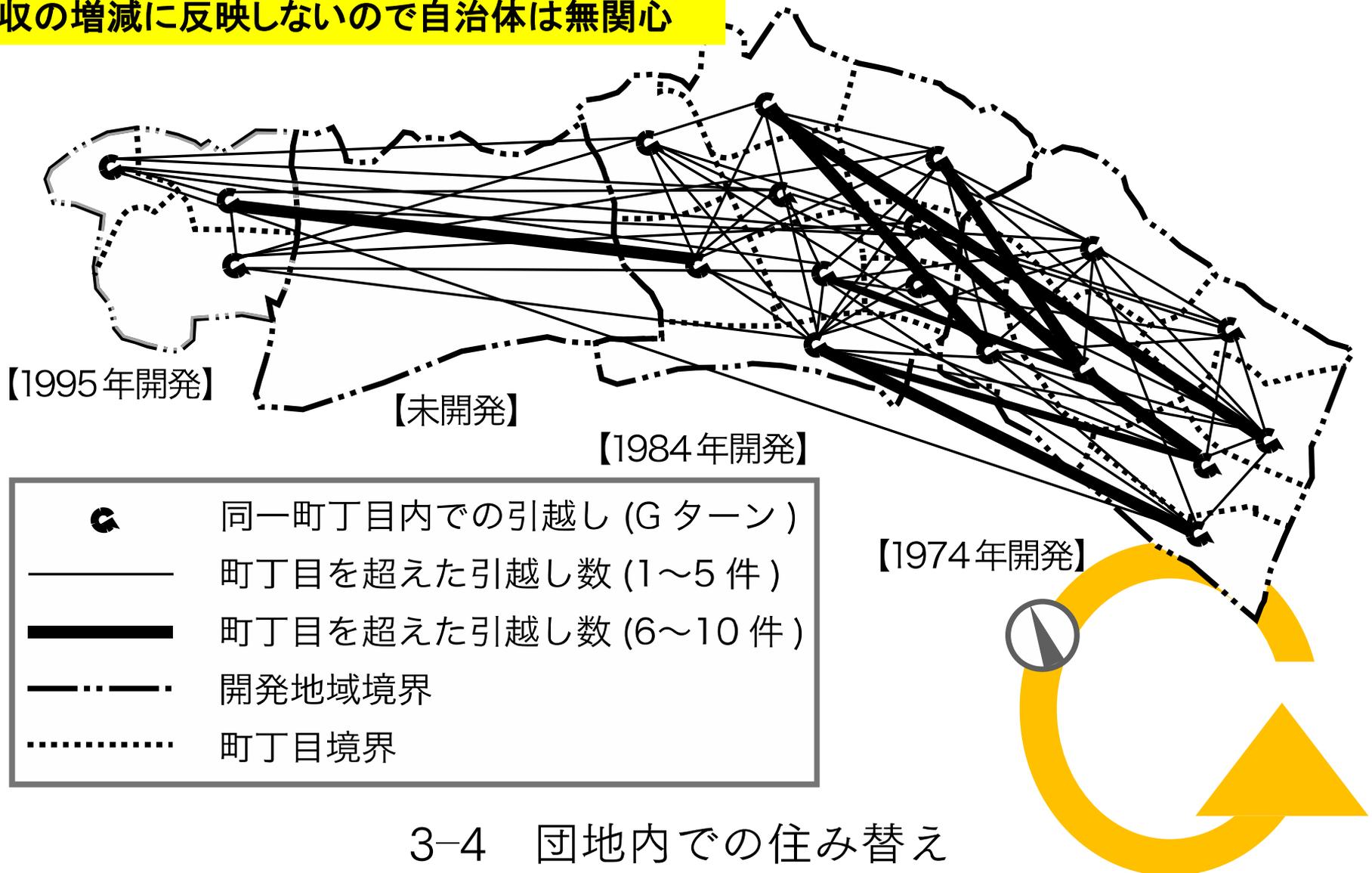
大人のデザインと値段
【60歳の余裕】
25年後
85歳は有料老人ホームに



【視点3】 引越し:「Gターン」がつくる生活の薬箱

地域で住み替える、町の中で地域で引越す人は多い

税収の増減に反映しないので自治体は無関心



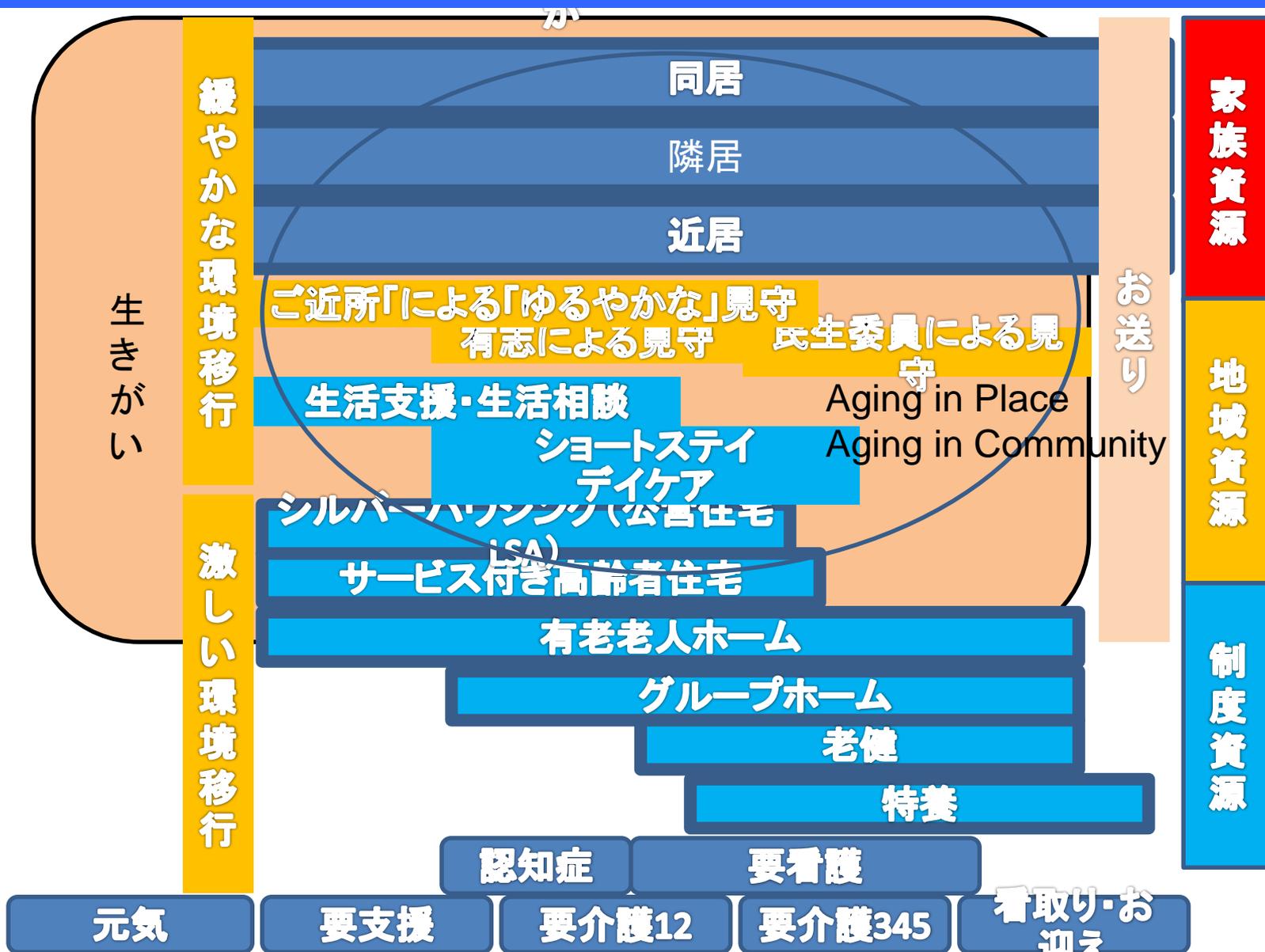
【視点4】 居場所：町のあちこちに主感のある場を 東日本大震災【コミュニティケア型仮設住宅】 ちょっとした工夫でみんなの【居場所】を

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)



【視点4】 居場所：町のあちこちに主感のある場を

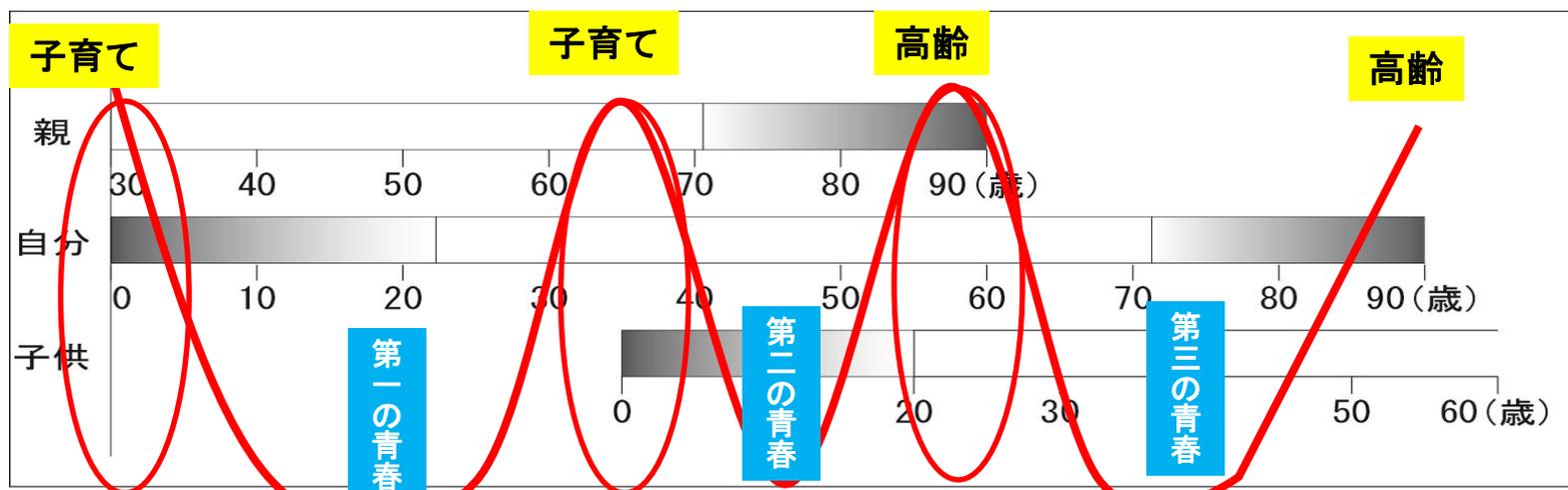
家族資源で制度資源もない人は、地域資源が大事



【視点4】 居場所：町のあちこちに主感のある場を

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

時間断面で見ると「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

【視点5】 町を居場所にするために 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



【視点5】 居場所：町のあちこちに主感のある場を

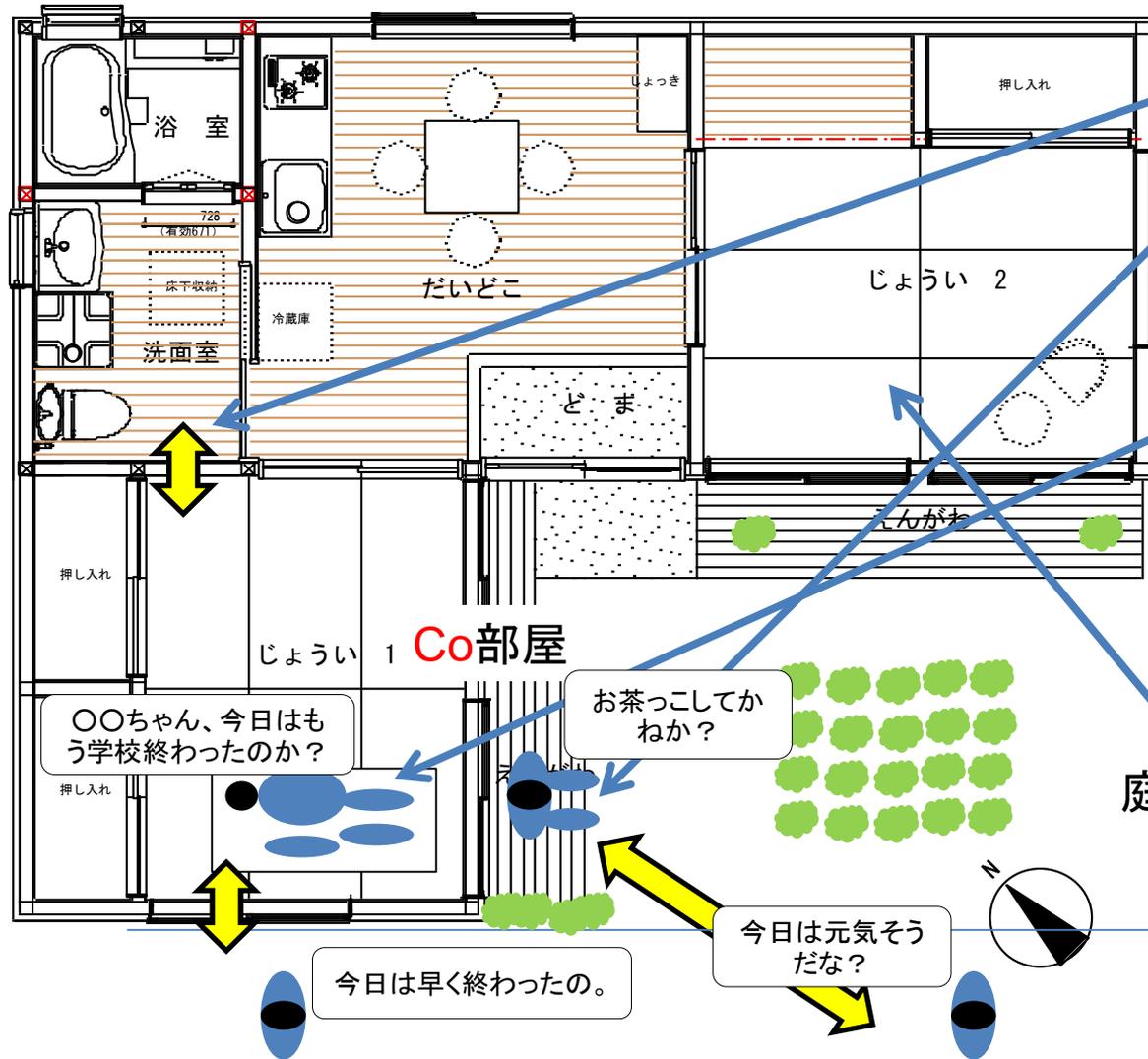
古くからあるまちかどには男子高齢者の居場所が

この場をそのまま「デイケアセンター」と認定したい



町の中の居場所の創出

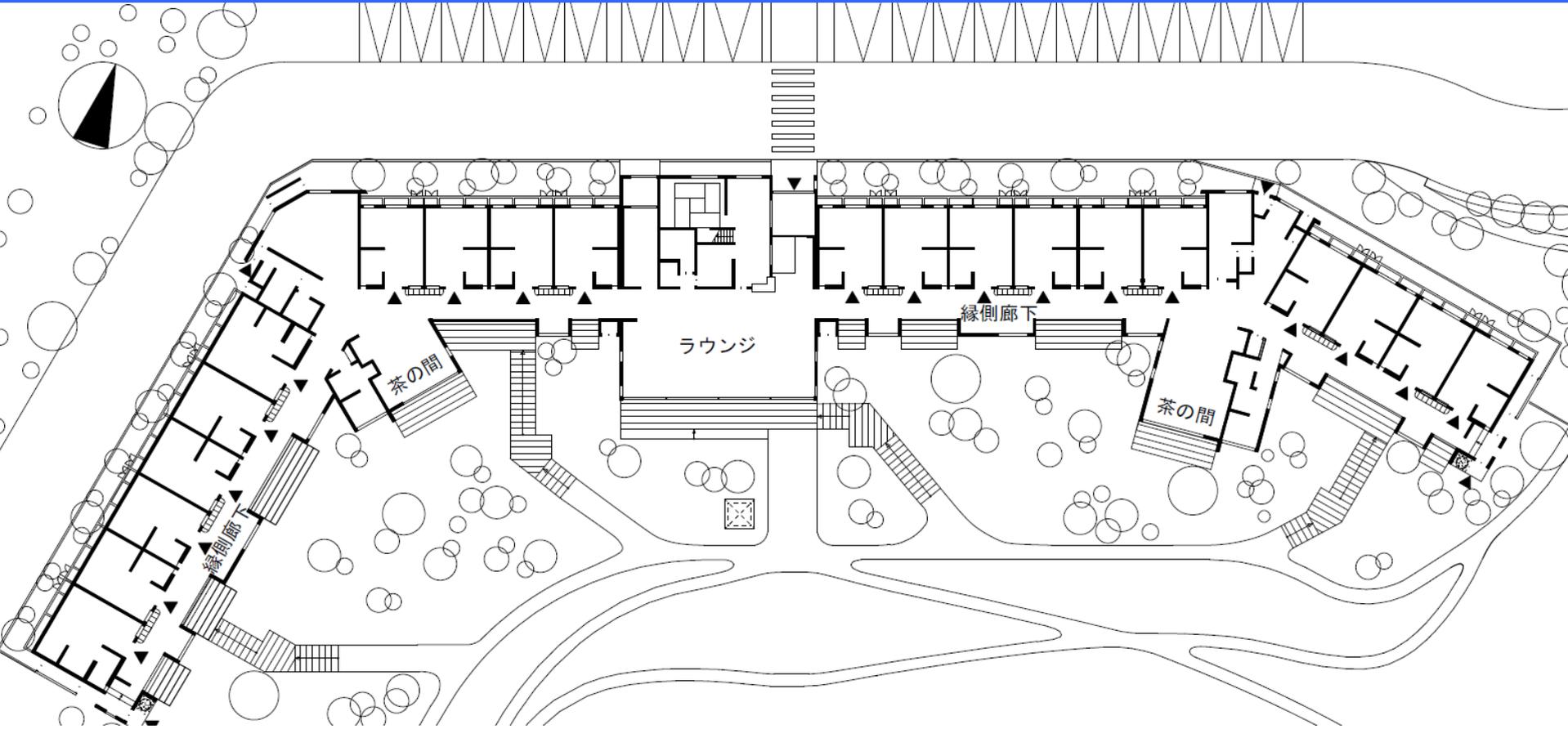
【視点5】 町を居場所にするために 家の内外に「居場所」となる空間を



- ・必要に応じて間仕切りが取れる
- ・(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
- ・(寝たきりになっても) 窓越しから、近所の人とコミュニケーション
タウン・ウォッチャーとして、社会貢献
- ・庭 家族を起こさなくても、夜間の定期訪問、訪問介護・看護ができる

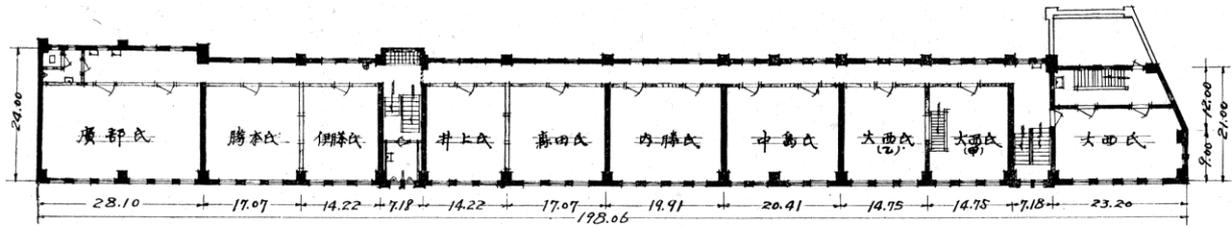
【視点5】 町を居場所にするために

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

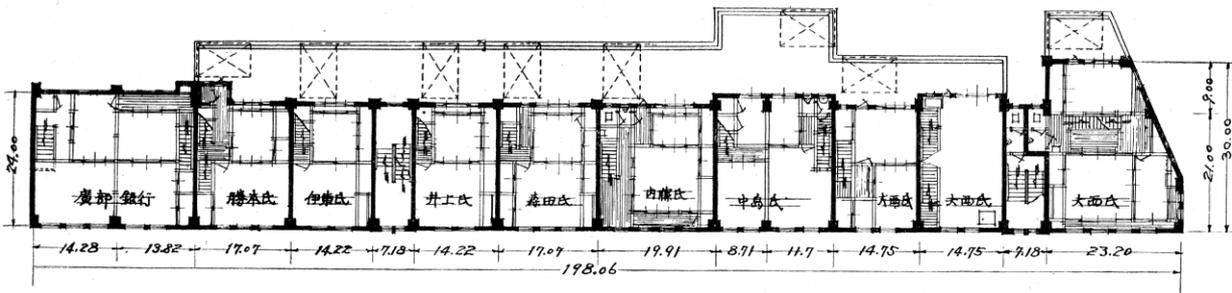


岩手県陸前高田市 ひだまりの丘 ほっこり家(サービツ好き高齢者向け住宅 20戸)
運営: 社会福祉法人 高寿会
実施設計: 大月研究室+佐藤設計) 2018年6月完成予定

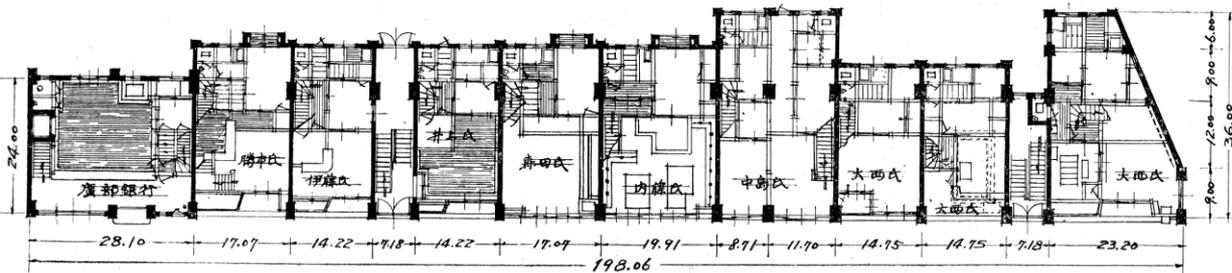
【視点5】 町を居場所にするために 集合住宅内を多様にする方法



第三階平面



第二階平面



【視点5】 町を居場所にするために 韓国の多世帯住宅：戸建で多様な住まい方を



【視点5】 町を居場所にするために マンションの間取り出たような住まい方を

『リッチライフプラン』だからライフサイクルに合わせた 住まい方が可能です。

62歳

ローン終了時

ご夫婦ふたり

賃貸運用でゆとりある老後を



1K/20.95㎡

2LDK/57.50㎡

自己使用

賃貸

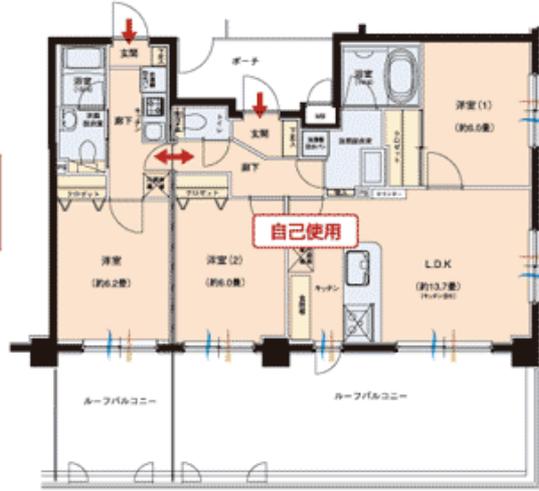
お子様が独立したのをきっかけに、ワンルーム部分に住まいを移しファミリー部分を賃貸に。大きい住戸を貸すことで、さらに大きな収入を得ることができますので、年金の補填やこれまでの支払分を償却することもできます。

35歳

購入8年目

ご夫婦ふたり・お子様ふたり

居住空間を広くしてゆったり子育て



3LDK・K/78.15㎡ 株式会社 リッチライフ

自己使用

賃貸していたワンルーム部分を一時貸すのを中断し子供部屋に。防音もしっかりしていますので、学習環境も充実します。

27歳

購入時

ご夫婦ふたり

住みながら賃貸運用で返済を軽減



1K/20.95㎡

2LDK/57.50㎡

賃貸

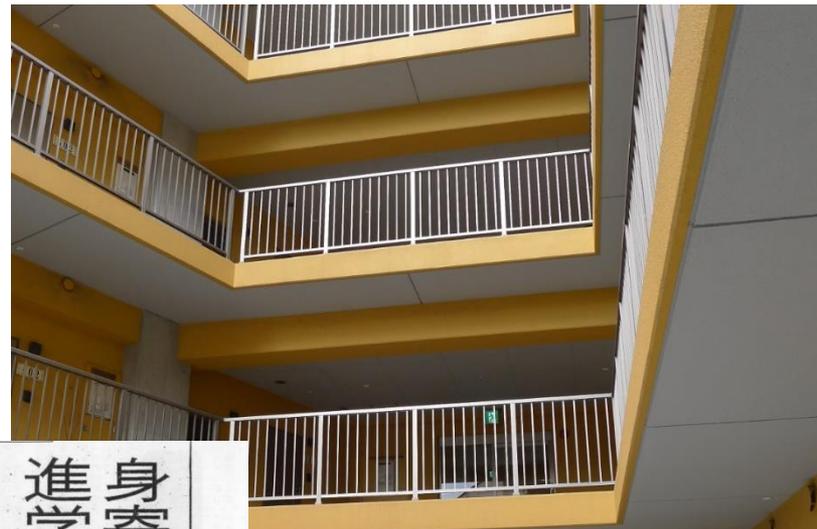
自己使用

結婚をきっかけに、『リッチライフプラン』のマンションを購入。ワンルーム部分を賃貸にして月々の負担を軽減。または、繰り上げ返済しローン完済を早めることも可能です。

【視点5】 町を居場所にするために

鹿児島 長屋タワー 多様な組み合わせ

- 3-6階 賃貸住宅(大きな住戸から小さな住戸まで)
- 2階 シェアハウス(年代を問わない)
- 1階 コンビニ・障がい児保育・カフェ・ネイルサロン



身寄りない子 進学への支援を

鹿児島市の施設 基金設立へ募金開始

取り組んでいるの 立であるべき家庭的な 学進学等自立生活支援 財、鹿児島市の市長参 開策の中で育ててい 費が変われば、1 加型実住居「N舎」 現存成から18歳 人万より6万円(学 校高等専修)への進 学は多く、と報告 内約の「メリホム」 思「学進学等」関 する約2割とせば、 一層水心なら。進 取、と進進進進 者の約が約半と、 学など進学を期 正正正正正正正正 正正正正正正正正

鹿児島市の施設 基金設立へ募金開始

鹿児島市の施設 基金設立へ募金開始



【視点5】 町を居場所にするために

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



- ・中学生以下の子ども一人につき5千円割引
- ・店舗は3ヶ月間賃料無し
- ・市外からの移住者は3ヶ月間賃料無し
- ・セルフリノベーションOK
- ・集会所だったところにはデイサービスを誘致、住戸には訪問介護事業所も

【視点5】 町を居場所にするために

限界集落から特養のある拠点地域へ村内引越し
奈良県十津川村 高森のいえ（地優賃、高齢者向、子育て向）

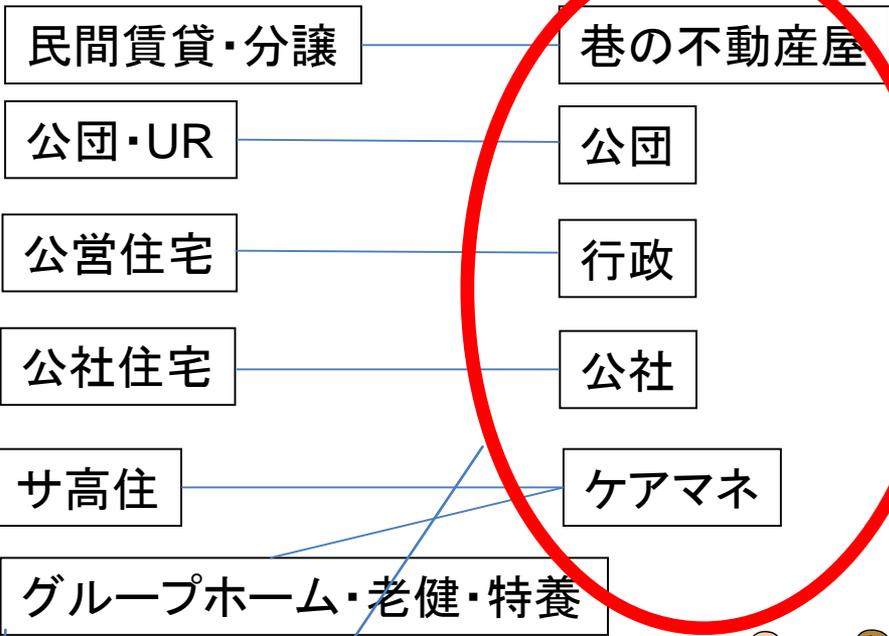
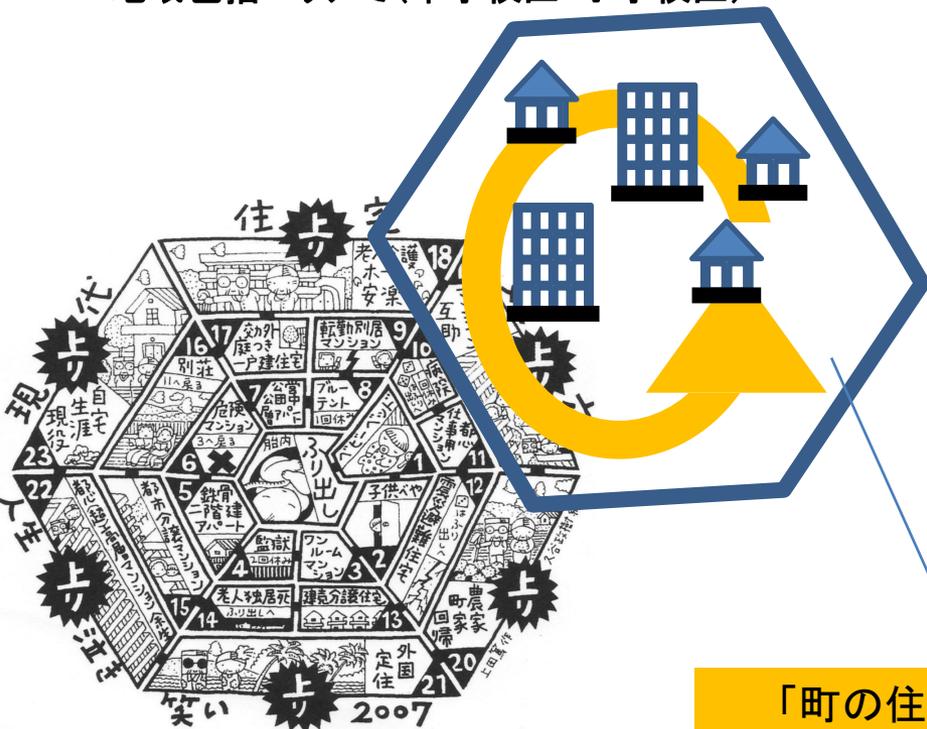


災害公営住宅 谷瀬地区

【視点5】 町を居場所にするために 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

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

地域包括エリアで(中学校区・小学校区)



「町の住宅双六」計画
地域定住に必要な多様な住宅の供給
<市町村の住生活基本計画に>
計画に見合った行為の助成

何かあったら
どこに行けばいいの？
この？が、高齢社会での、
見通しのきかない
漠然とした不安の元

住情報チェーンの確立
<市町村の居住支援協議会で>

- ・中古住宅の正しい査定(インスペクション制度)
- ・2つ目、3つ目の住宅取得促進
- ・町の中の居場所の創出
- ・こべや(Co部屋)のある住宅