

Dグループ

「高齢化にふさわしい地域づくり」
「大規模団地再生」への提言

- 佐藤 正治 建築局都市計画課長
- 鈴木 裕子 こども青少年局こども家庭課児童虐待・DV対策担当課長
- 屋代 英明 旭区区政推進課長
- 小松 伸一 建築局住宅管理課長
- 平山 実 政策局基地対策課担当課長
- 豊山 基信 総務局法制課長

1 テーマ設定の背景

「自分たちが高齢者になったとき、安全・安心に住み続けることができる地域であってほしい」という想いをメンバーで共有することが研究の出发点となった。「高齢化にふさわしい地域づくり」を進めるにあたり、研究対象として、都市部の中で高齢化の急速な進展、人口減少などが顕著に現れる「大規模団地」に注目した。

「大規模団地」は少子・高齢化のほか建物の老朽化、買い物難民、地域活動の担い手不足など、限界集落ならぬ「限界団地」ともいうべき現象が起きているところもあり、このまま何も手を打たなければ

地域コミュニティが崩壊し、最後にはゴーストタウンになってしまうのではないかと危惧される。そこで、「大規模団地」は超高齢社会の縮図であり、この再生を図ることが喫緊の課題であると考え研究に取り組みこととした。

2 各団地の調査結果
(居住者の実態)

市内に存する6つの「大規模団地」を取り上げ、現地調査、地域活動を支えているキーパーソンや区役所専門職員からのヒアリング、及び団地特性の分析を行い、以下の結果を得た。(なお、データ分析には、平成12・17年国勢調査データ、平成22年度住民基本

図1

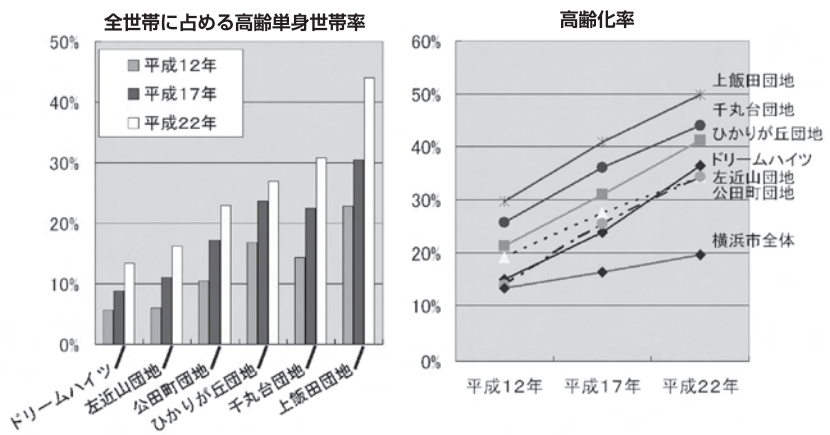
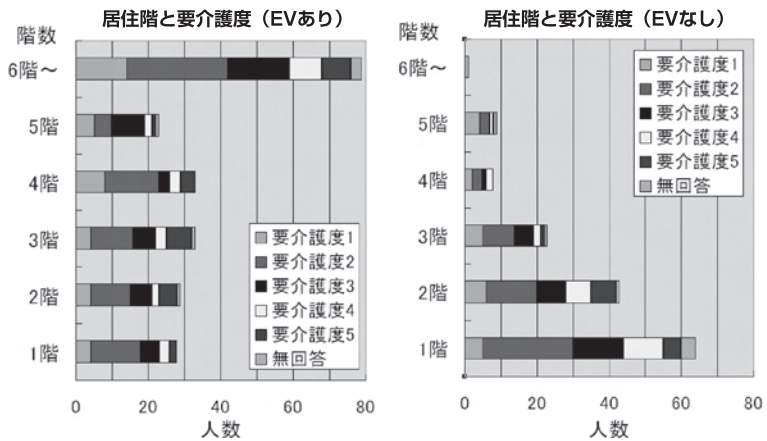


図2



台帳、平成19年横浜市高齢者実態調査を活用した)

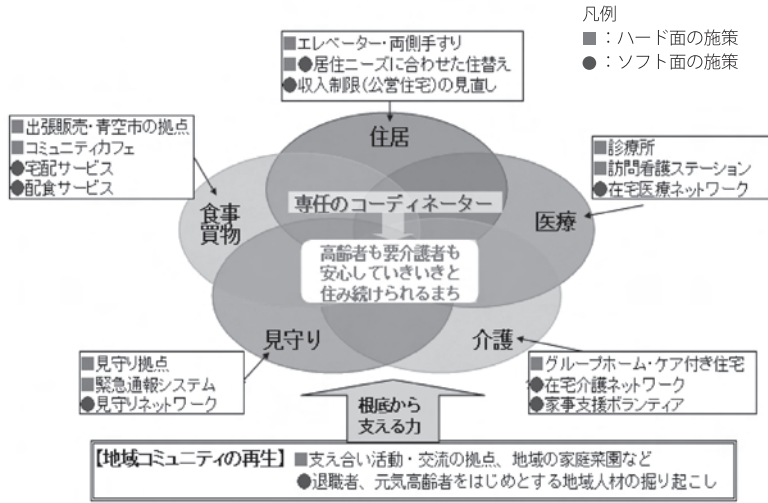
(1)急速に進行する高齢化(平成22年高齢化率最大値50%)、それに伴い急増する高齢単身世帯(同年最大値44%)と急激な人口減少(10年間で最大26%減少・ひかりが丘団地)(図1)

(2)要介護者(要介護1から5)を対象に、要介護度と居住階との関係をエレベータの有無で比較したところ、エレベータがない建物では、要介護者は低層階に集中し(1・2階に70%居住)階が高くなるほど重度要介護者の居住は減少。(4階以上の居住比率2%)(図2)

(3)住民アンケート(ドリームハイツ(20年1月)、公田町団地(21年2月)を比較検証したところ、共通点は「高い定住意向、健康・医療・介護への強い不安、参加意欲はあるものの地域活動未参加者の多さ」であった。また、店舗撤退が相次いだ公田町団地では「買い物への不満」が飛び抜けて高かった。

図3

大規模団地の再生（イメージ図）



3 課題の整理と政策のイメージ

「大規模団地」の再生には、①居住、②食事、買い物、③見守り、④医療、⑤介護の5つの安心が得られる仕組みを整えることと、地域コミュニティの再生を図ることが課題となる。(図3)

政策の検討に当たっては、

「豊富な既存ストック(集会所、空き室、遊休地等)の有効活用」、「費用対効果(公金投入の抑制)」、「早期実現性」を前提に考える必要がある。

そのため、できる限り「民間事業者の導入・誘致」という形態を考えるとともに、「希薄化する絆の中でも地域活動が継続できる取組み」が連携して行われることが基本になると考えた。

4 政策提言

(1) 居住の安心

バリアフリー化の中でも、エレベータの設置は必須で、建替えよりも安価な、できればフラットに接続できる外付けエレベータの導入促進や、高齢者の利き手や麻痺等に配慮した階段手すりの両側設置が望ましい。また、要介護者等については必要に応じた居室内改修や低層階への住替えを進める必要がある。

(2) 食事・買物の安心

団地内の空き店舗や遊休地を活用し、高齢化した団地ならではの品揃え、宅配、安否確認、取次ぎサービス等により付加価値の高い小型店舗を誘致する。また、食事会や配食サービスができる厨房施設の完備や多世代交流拠点となるコミュニティカフェの運営、軽易な室内リフォームなど生活支援サービスを行うコミュニティビジネスの実施を図る。

(3) 見守りの安心

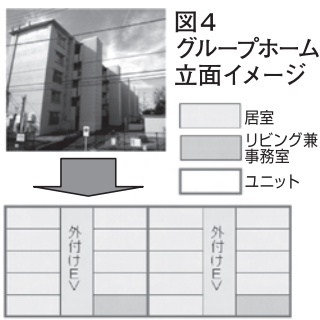
団地内に介護事業者を誘致し、相談、ミニデイサービス等の実施と併せて安否確認も

含めた緊急通報システムの導入を図る。また、住民による見守り隊を組織し、事業者とともに複層的な見守りシステムを構築する。

(4) 医療・介護の安心

団地内に誘致した介護事業者に、総合コーディネーター機能を付加し、福祉サービス情報提供や、関係者・ボランティア等の支援体制づくりを進める。また、空き室等の活用により低層階に診療所や訪問看護ステーションを整備して在宅医療ネットワークの拠点とすることや、事業者を公募してケア付き住宅とすることが考えられる。

更に、1つの階段棟(5階建て・10室)をそのままグループホームと位置づけ、介護保険サービスとして実施することも即効性の高い施策である。(図4)



(5) 地域コミュニティの再生

公営住宅の収入制限により、一定の収入を越えるファミリー層は転居せざるを得ない状況があるなど、地域コミュニティの繋がりがやや支え合いは途絶えてしまう。これは公営住宅の宿命であるが、超高齢化を招く構造的問題でもあり、ソーシャルミックスによる多世代交流を目指した収入制限の一部緩和を提言する。また、地域活動の主体となる元気高齢者の掘り起こしと、いきがいを再発見できる仕掛けが必要である。

以上の施策の実現に向けては、入居者のニーズ把握、正確な情報提供と合意形成が必要である。また、関係機関、地域団体等の理解を得るための取組などが必要である。分譲団地など比較的幅広い世代が住む団地は、地域の支え合いが期待できるが、市営住宅など公営の賃貸住宅では、待ったなしの超高齢化の中で、制度の見直しを進めるとともに、高齢化にふさわしい団地再生に向けて、建築関係と福祉や医療の専門スタッフが一丸となって取り組む体制を早急に構築すべきである。