

# 町をすみこなす

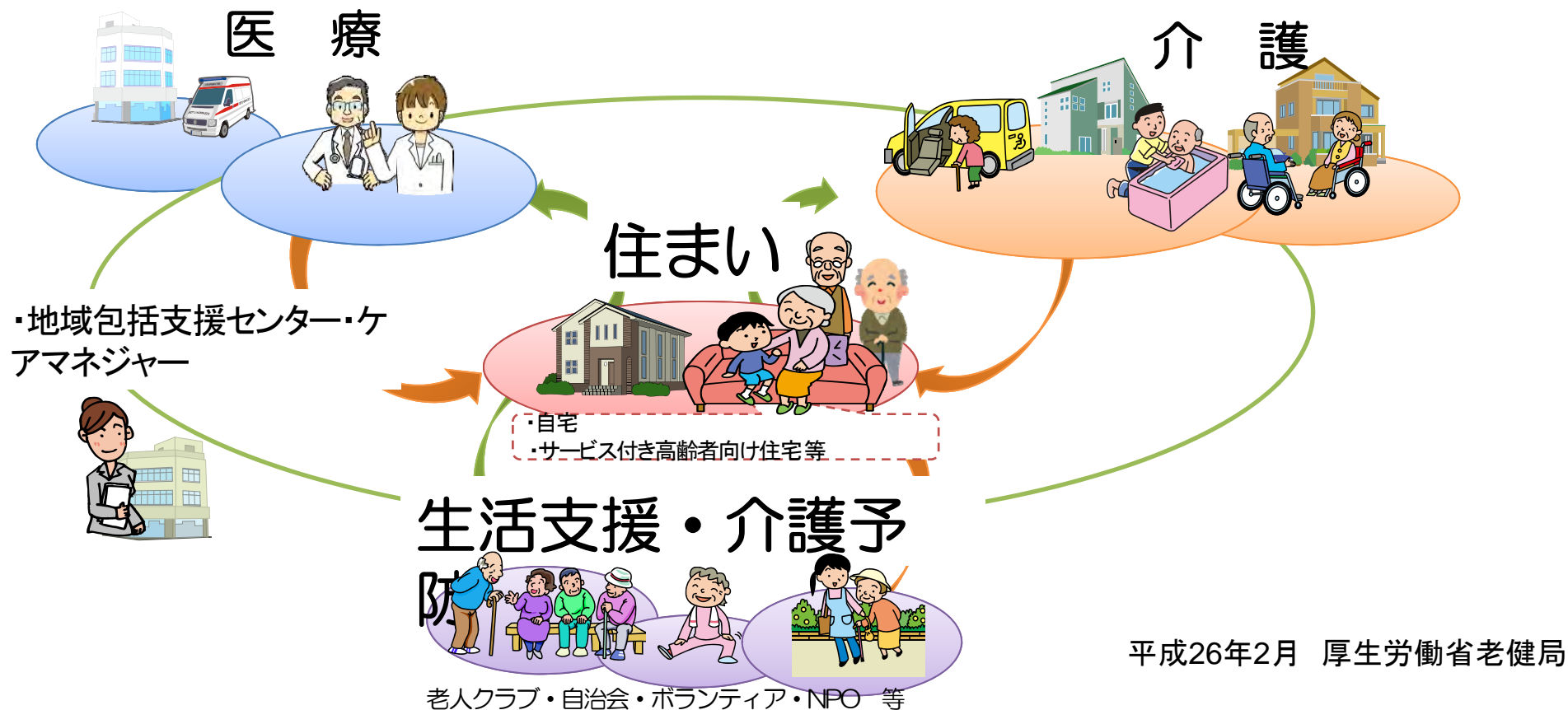
## 超高齢社会の居場所づくり

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

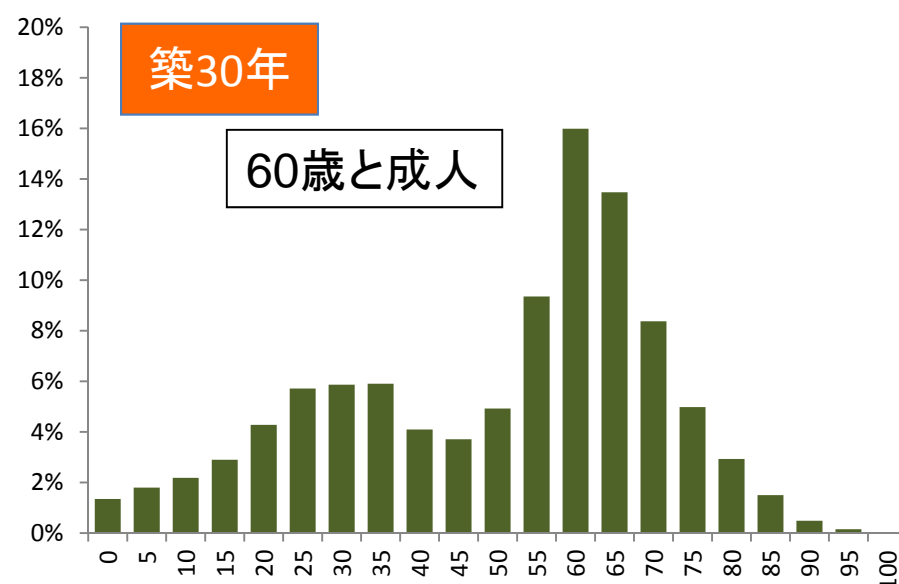
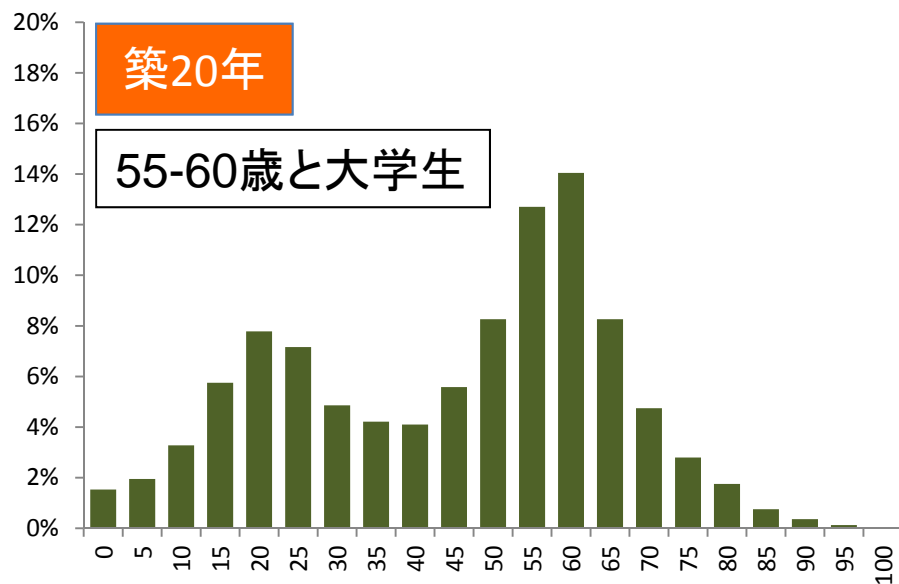
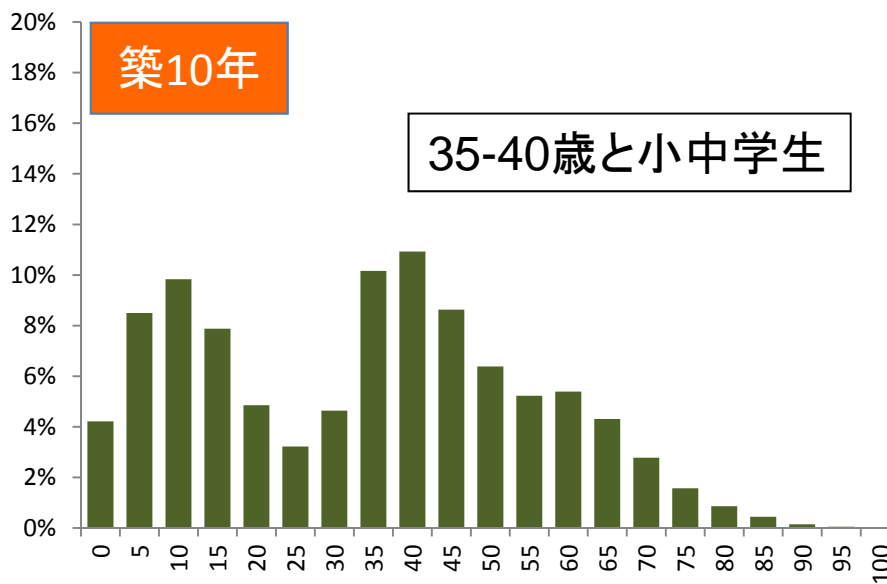
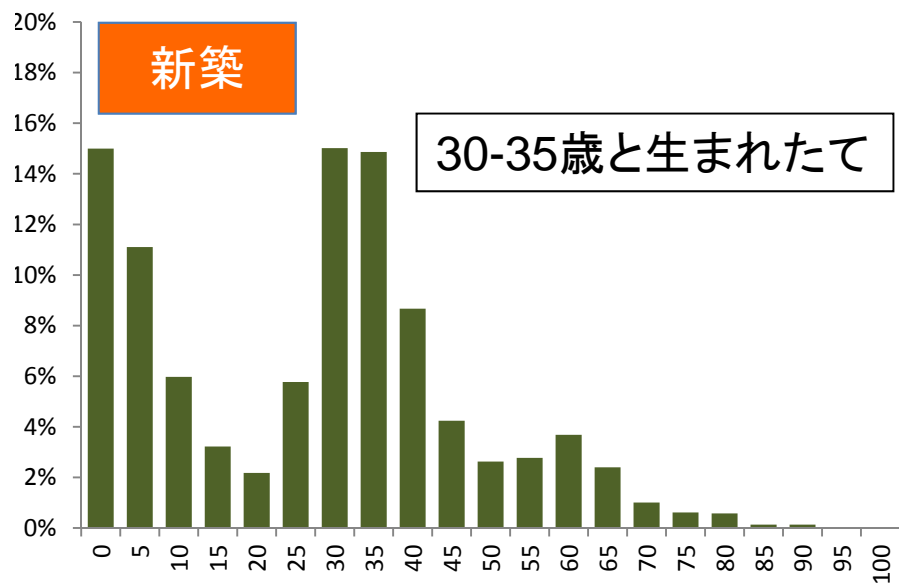
# 【目的】 地域包括ケアシステムを完成する



- 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
- 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

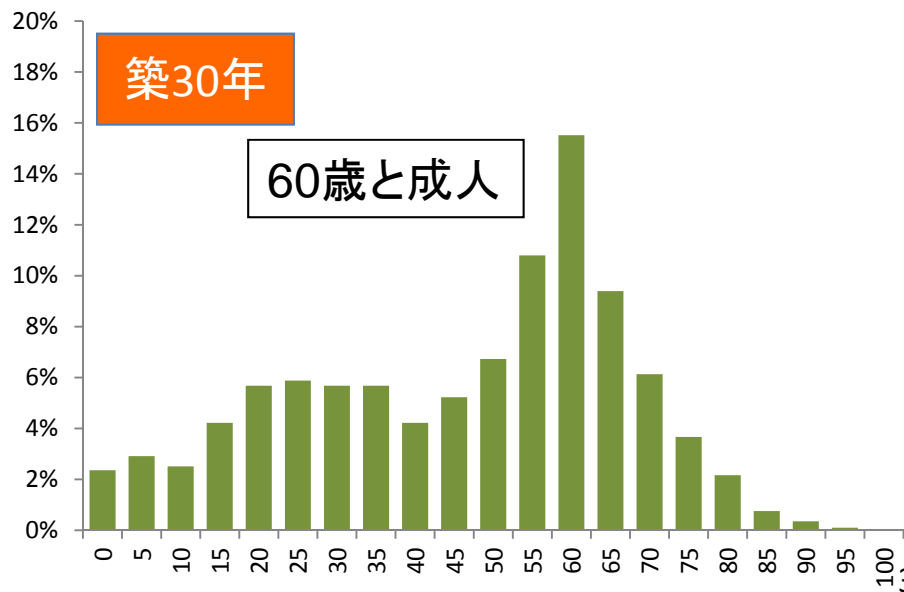
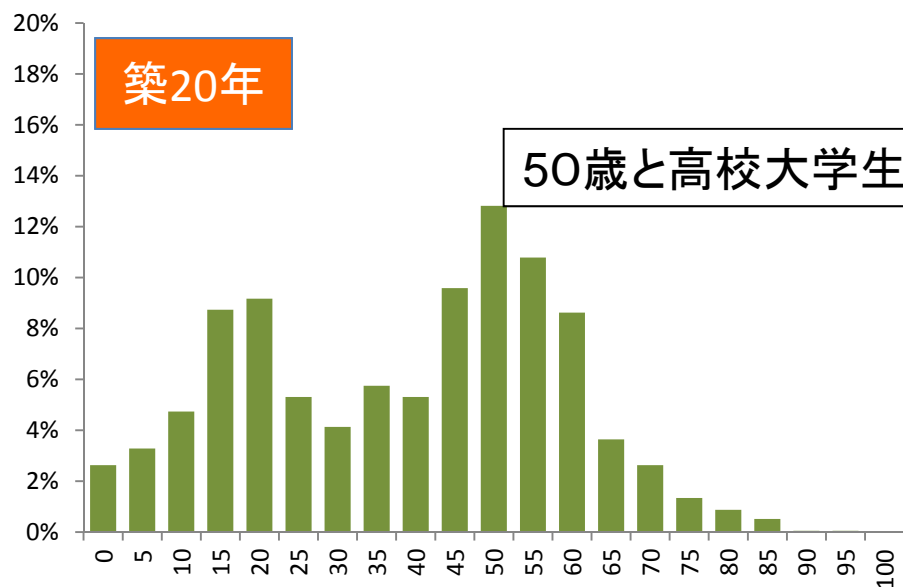
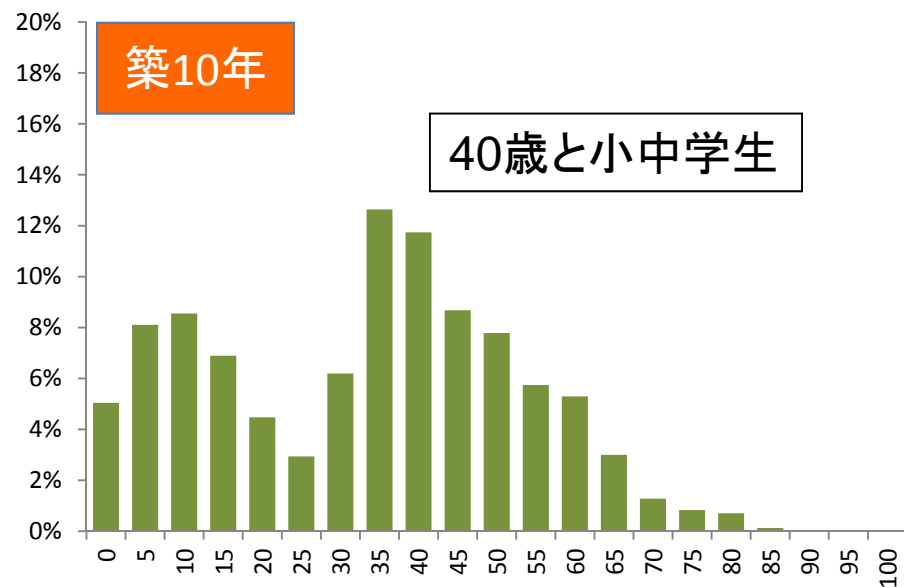
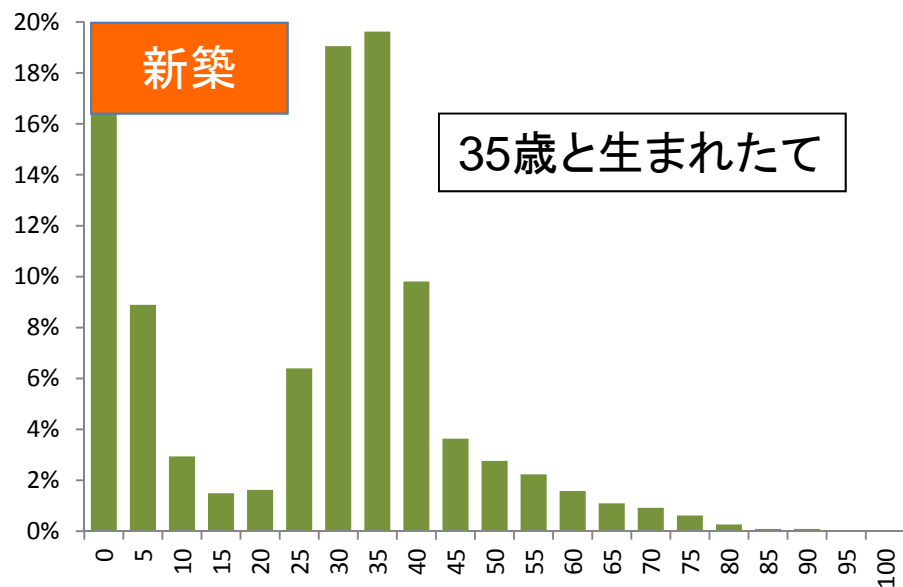
# 【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

## 住宅種別によって住む人が変わる(分譲戸建)



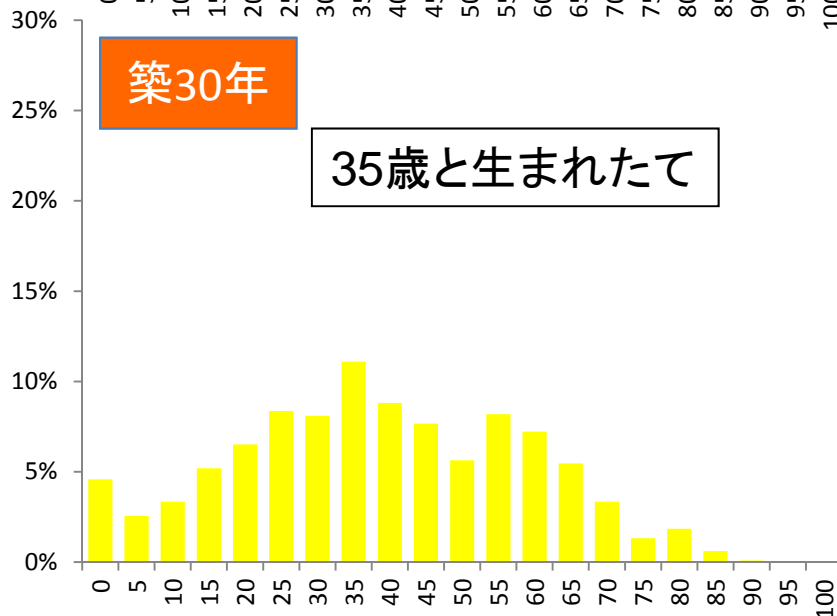
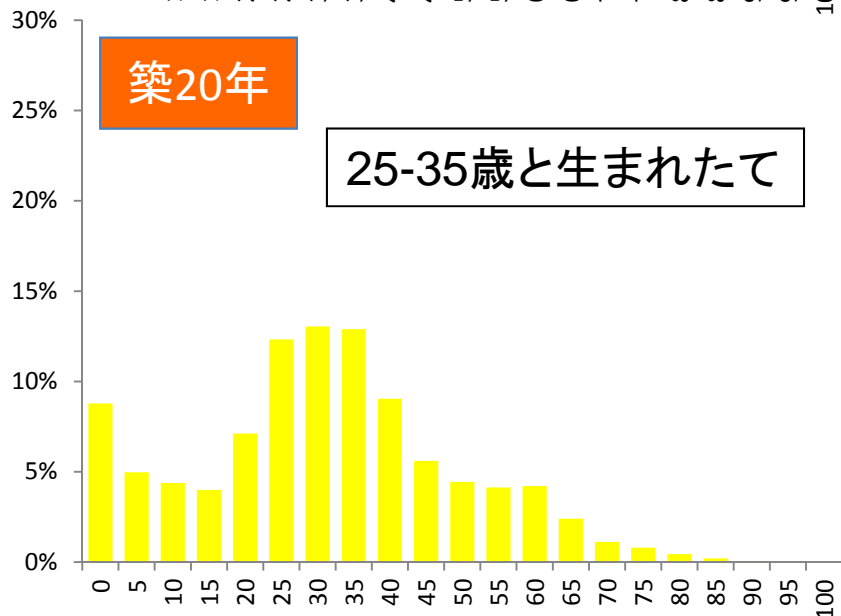
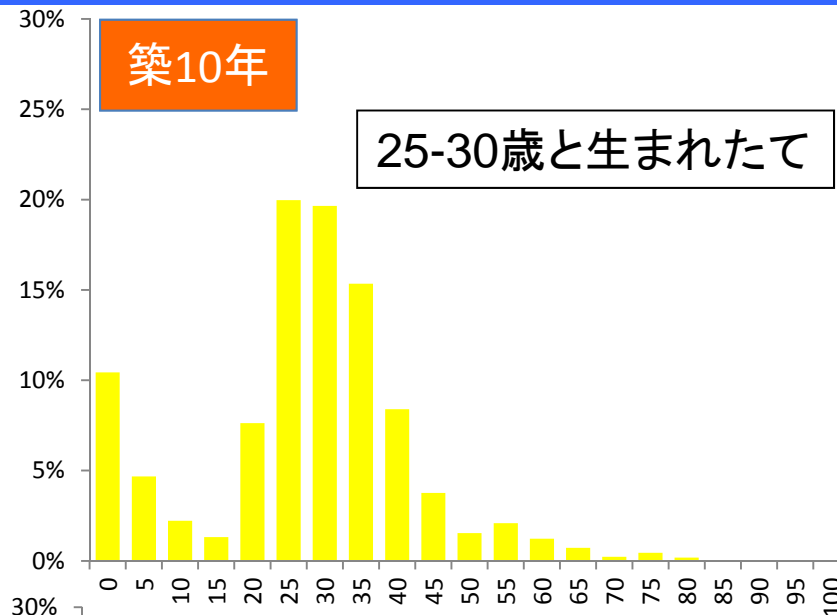
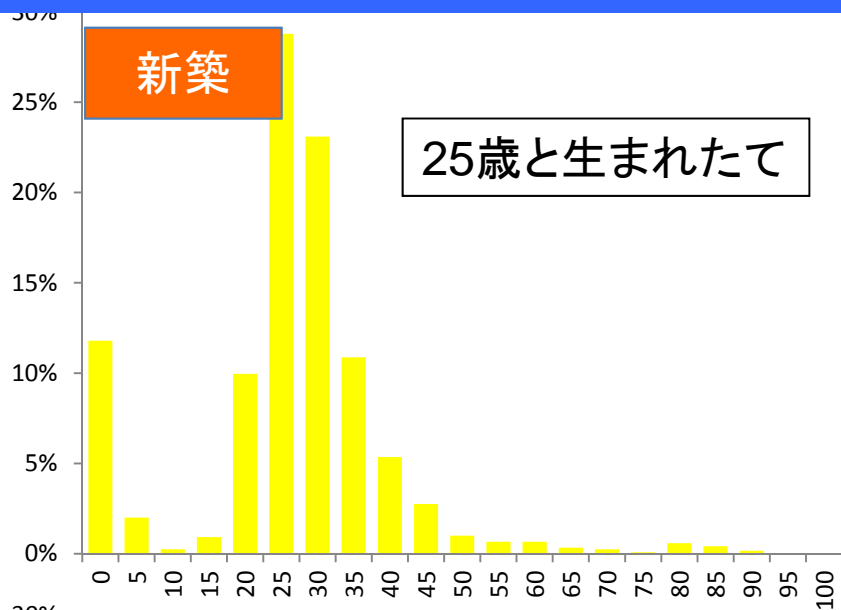
# 【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

## 住宅種別によって住む人が変わる(分譲共同)



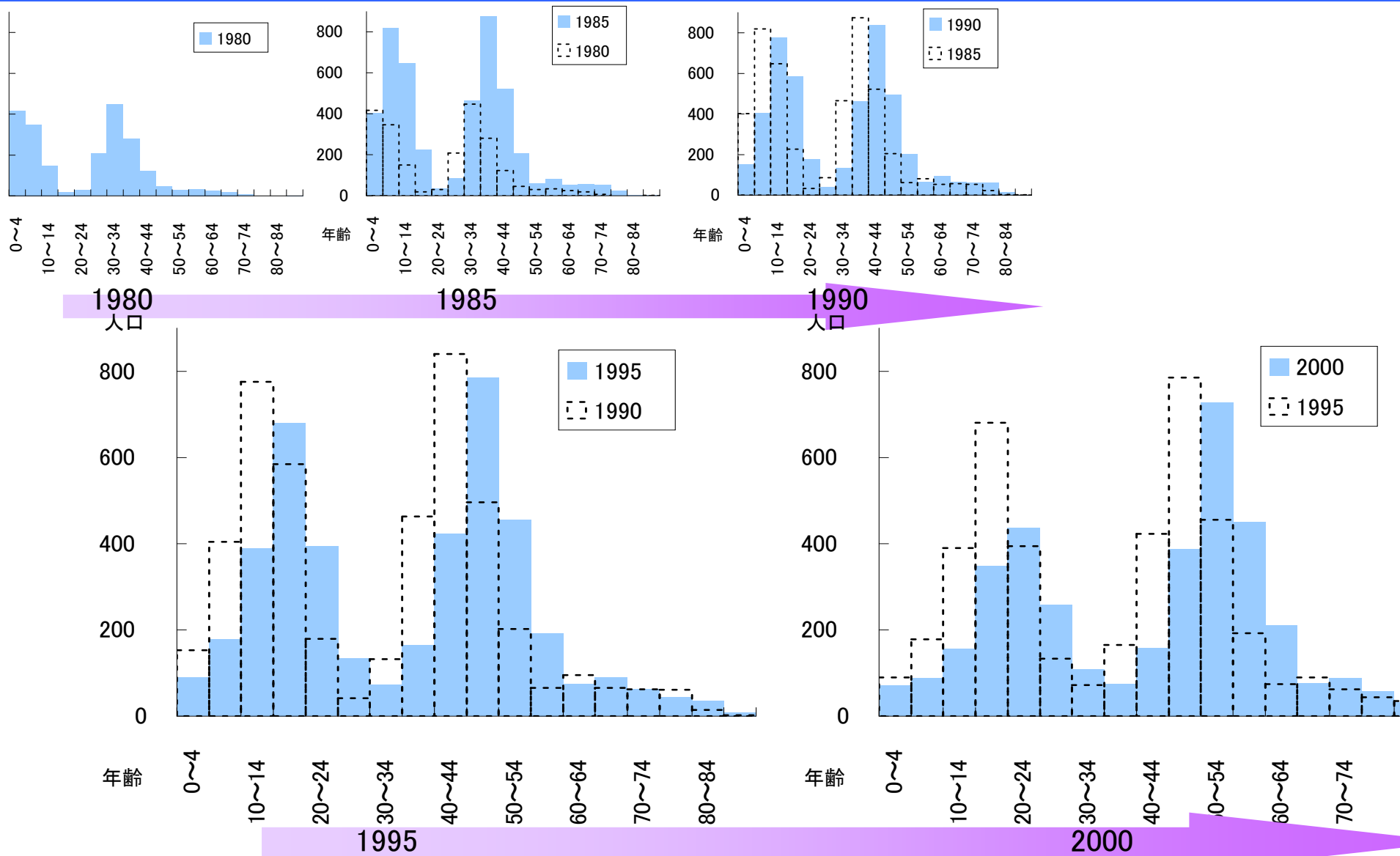
# 【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

## 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)



# 【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

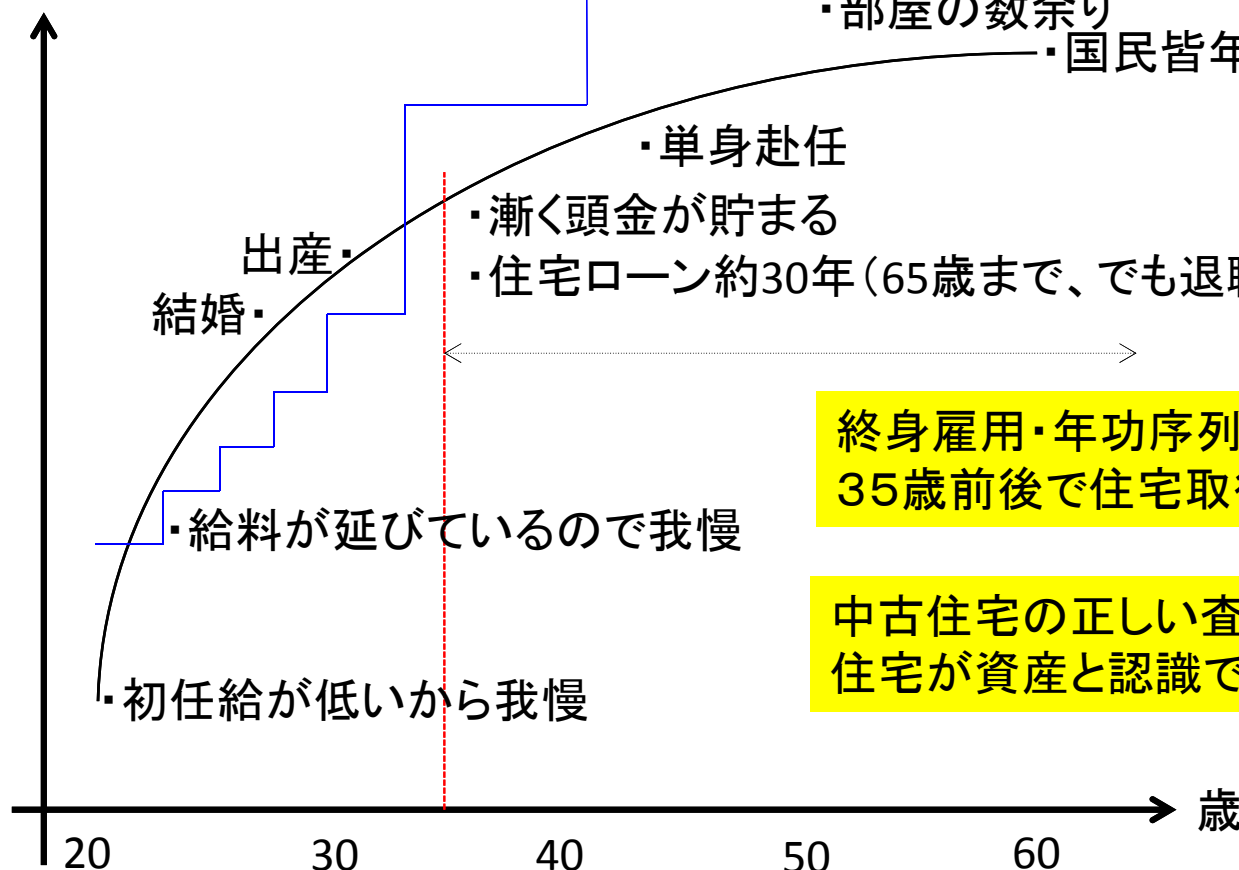
「35歳と生まれたて」が分譲系に住む→不良空き家が増える

「引越しと昇級無関係」  
「経年劣化の価格査定」

「引越すと損」  
「追加投資しない」  
「住環境に無関心」

「単身赴任当たり前」  
「リフォームしない(バリアフル)」  
「空き家増加(売るのが面倒)」

収入

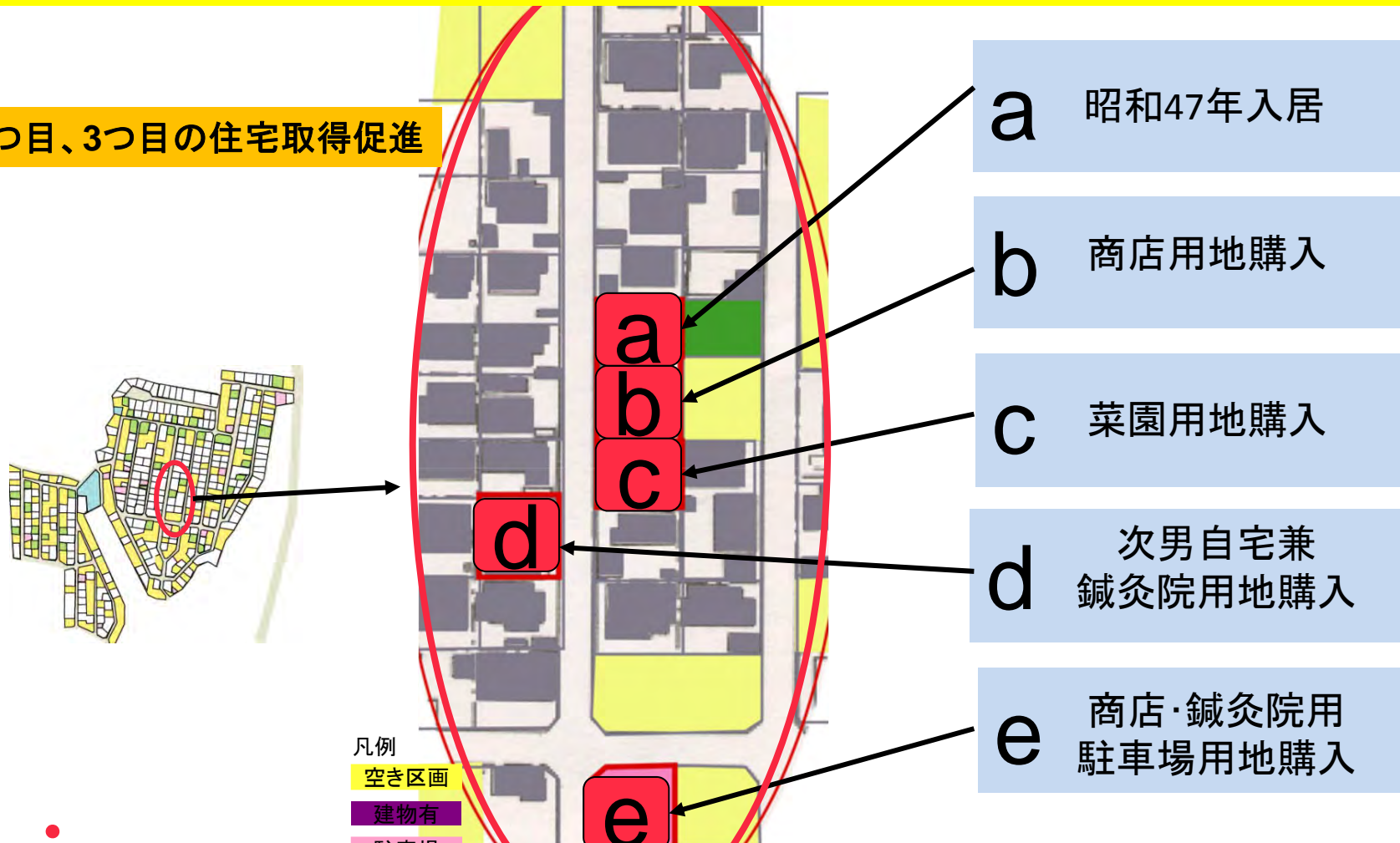


# 【視点2】 家族：十家族十色の暮らし方

## 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

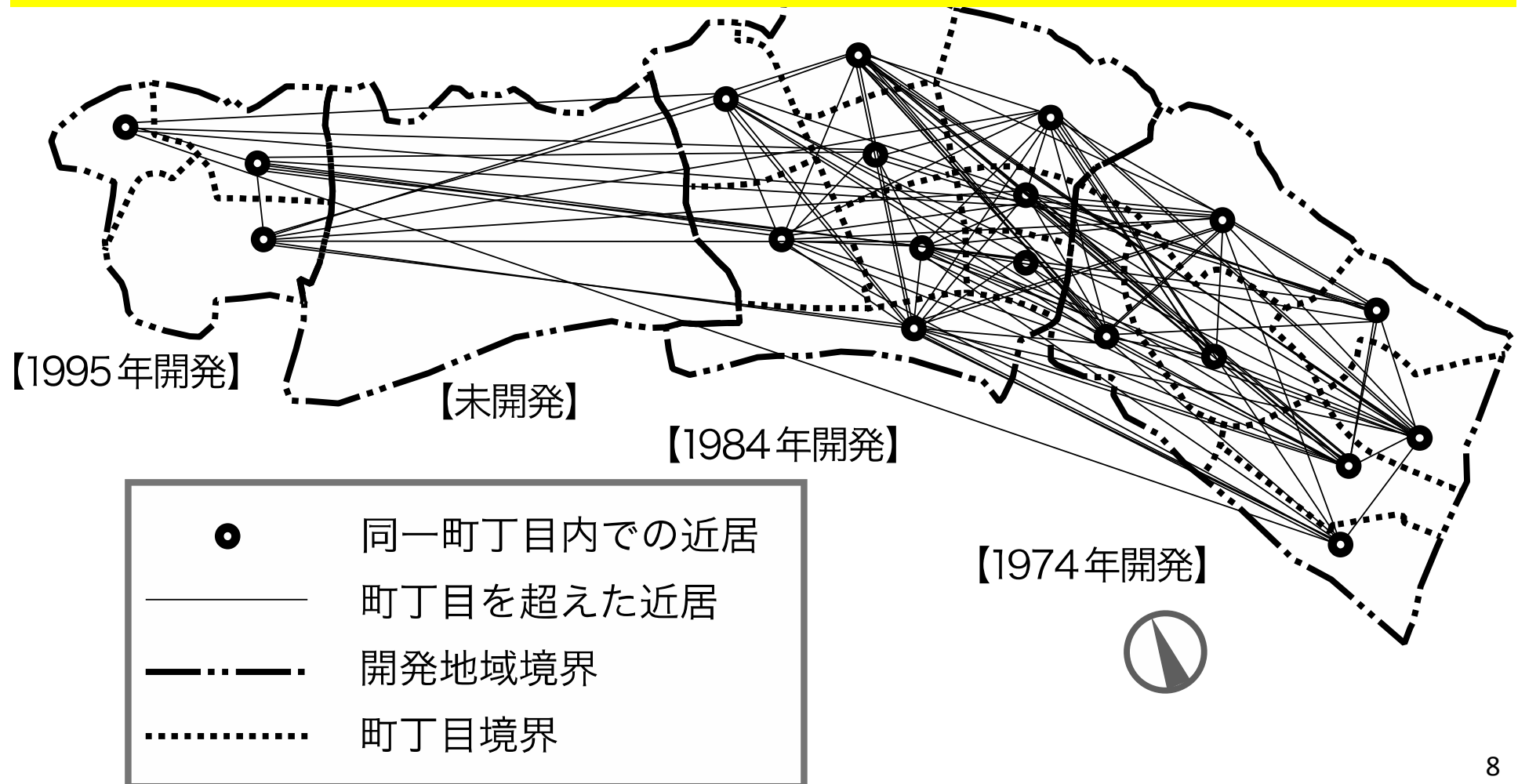




## 【視点2】 家族：十家族十色の暮らし方

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



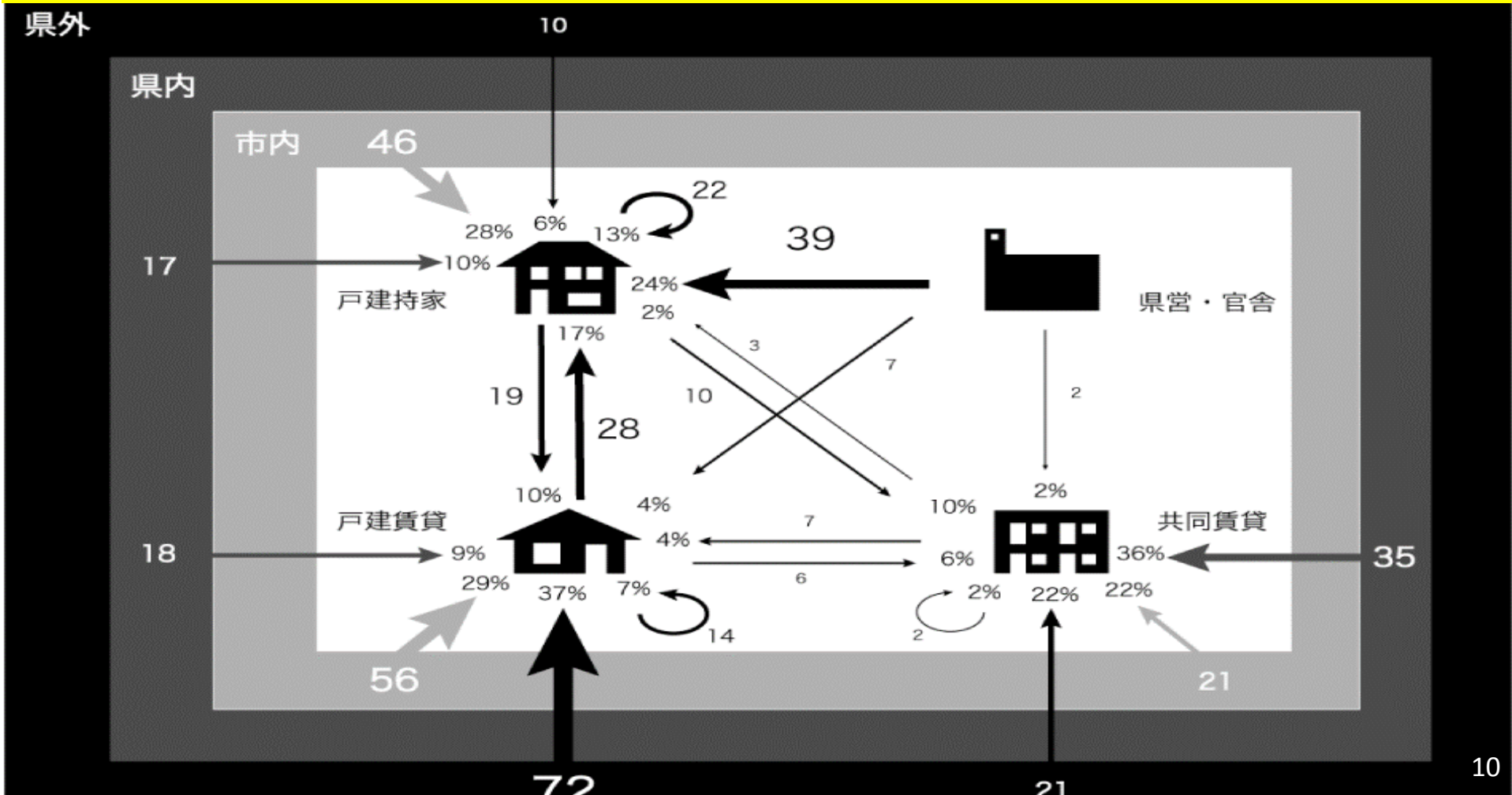
センター

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」が作る生活の薬箱

## 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。





# 【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】

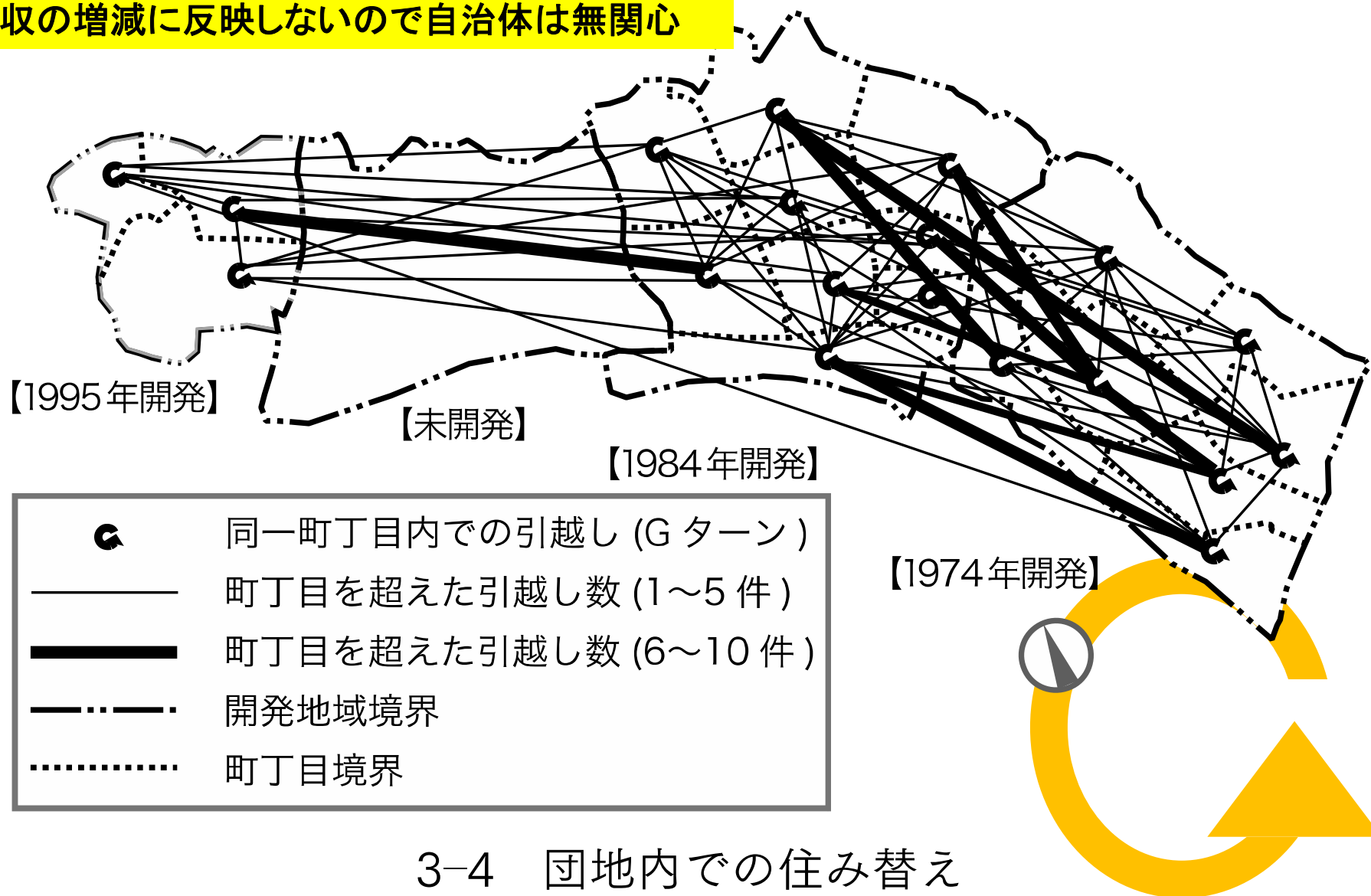


大人のデザインと値段  
【60歳の余裕】  
25年後  
85歳は有料老人ホームに



# 【視点3】 引越し:「Gターン」が作る生活の薬箱 地域で住み替える、町の中で地域で引越す人は多い

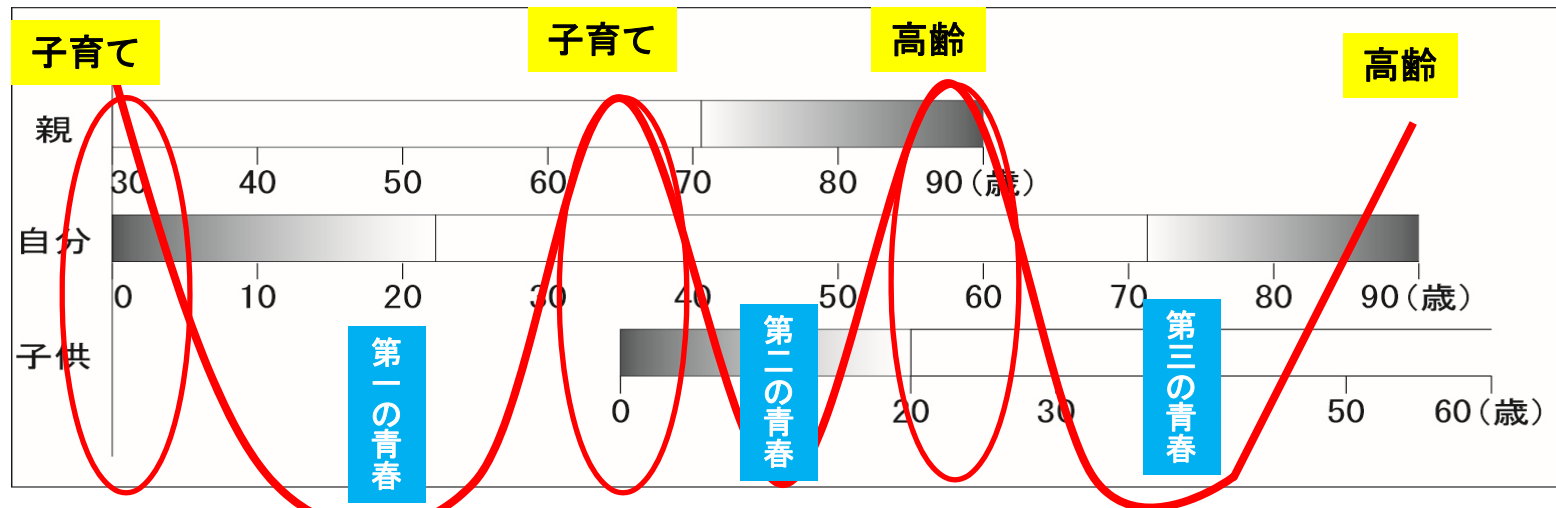
税収の増減に反映しないので自治体は無関心



3-4 団地内での住み替え

# 【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

主感断面できると「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

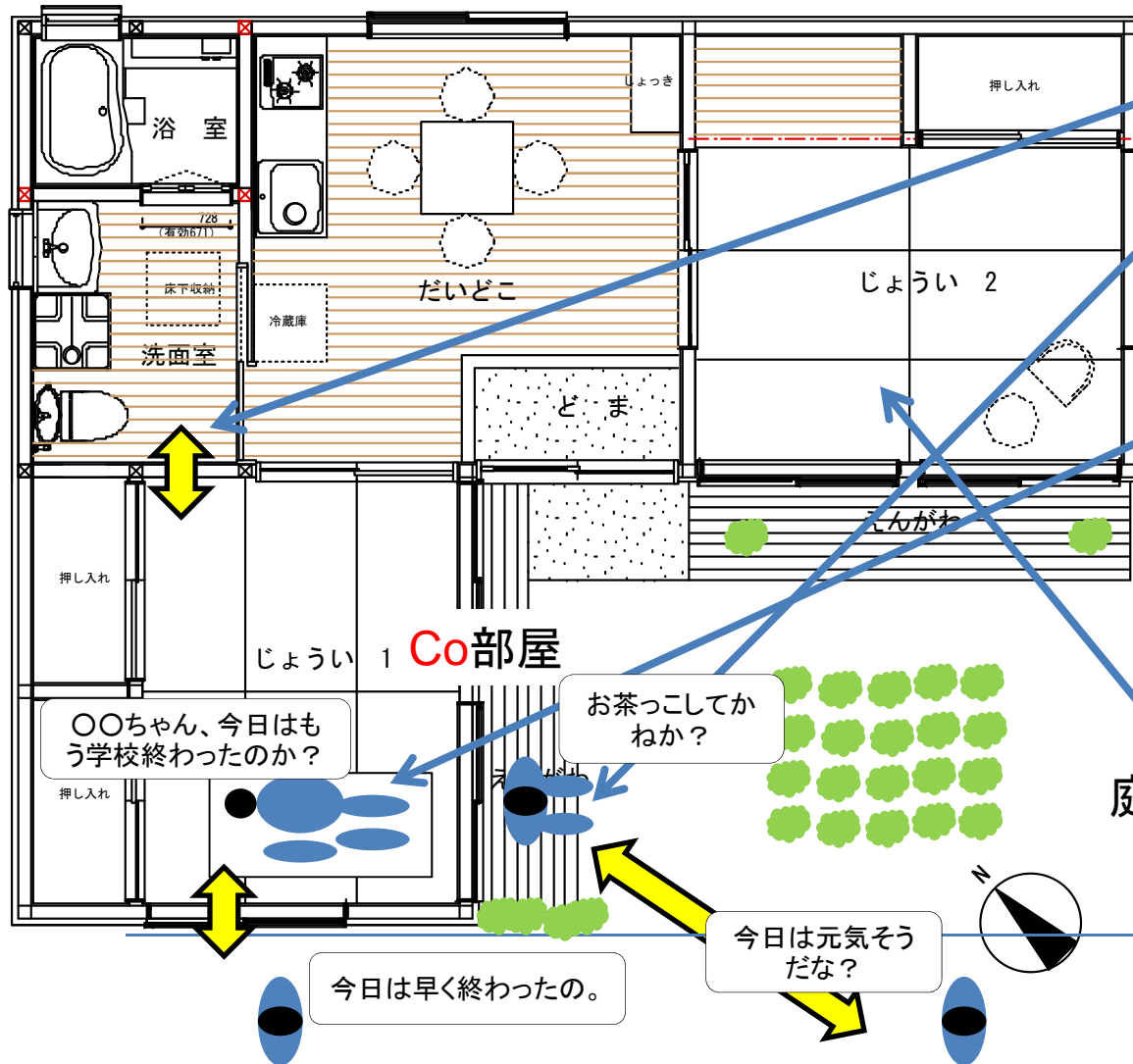
寒い地域のコインランドリーは、一人暮らしの男子高齢者が【自然と、挨拶せざるを得ない】場所となる





# 【視点5】 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 家族を起さなくても、夜間の定期訪問、訪問介護・看護ができる

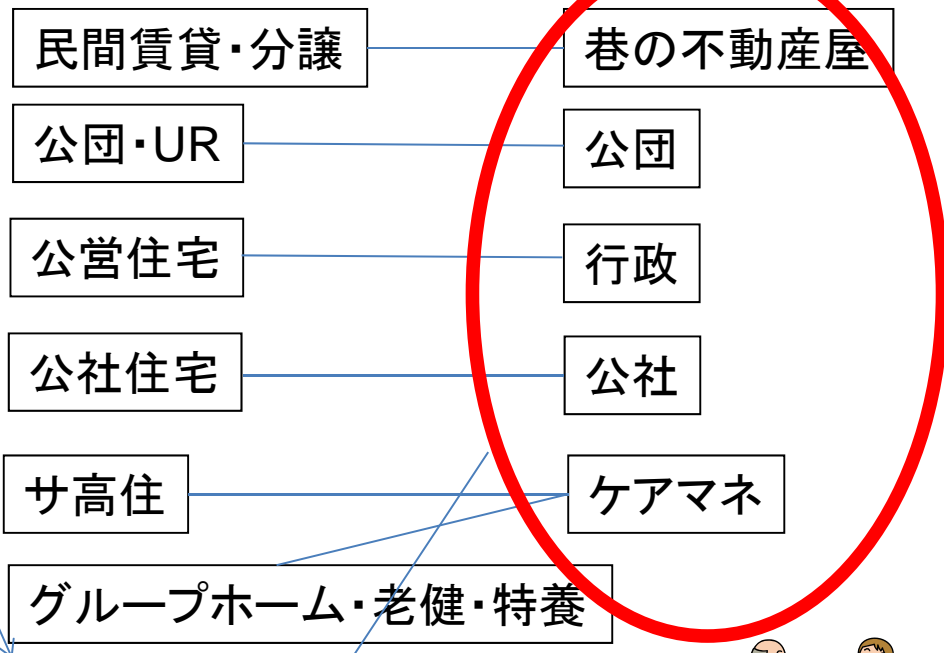
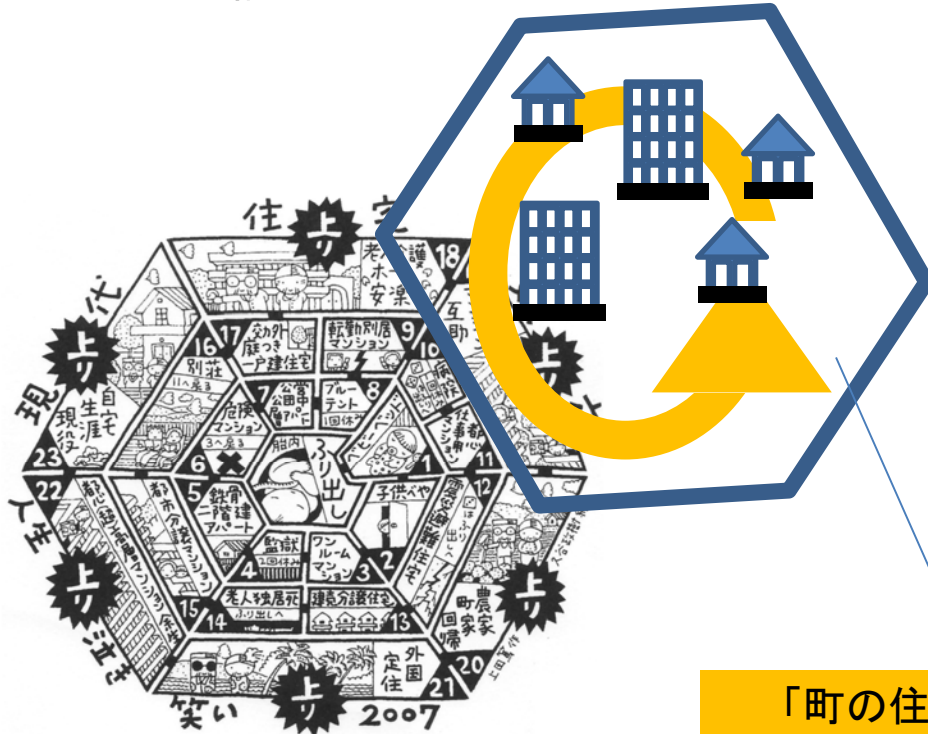
こべや(Co部屋)のある住宅



# 【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

- ・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

住情報チェーンの確立  
<市町村の居住支援協議会で>