

表 1. 提言の例

① 孤立無援の老人のみ世帯（独居を含む）も増加することが予想され、対応策がとられる必要がある。
② 一人暮らし、老夫婦のみの高齢者世帯は確実に増加する。
③ 高齢者の家族内 Care には限界があり、いっぽう公的 Care によってそれに対処することも困難な状況がある。
④ 大胆に言えば、良質の住宅はそれなりに古くなっても評価され、市場で高く取引される条件は整いつつある。
⑤ 持家観からみると、持家を取得することの価値意識には現在の生活充実のみならず、資産の保全、老後の生活といった長期的生活保証が重視される。
⑥ 住環境観からみると、住宅、環境、利便性の中では環境が最も重視され、生活のゆとりは環境をより重視させる。
⑦ 住宅を相続する可能性のある世帯は確実に増加する。
⑧ 住宅が家族のメモリーをシンボライズする機能を失いつつある現在、それを代替する対象への要請がどのような側面に現われるかについての検討を要する。

1) 都市化の時代から都市の時代へ

◆住宅シンドローム

<住宅、子供の将来、親>の問題は、住宅と家族が一体化した、世代にまたがる問題である。住宅が、あまりにも価格が高いために、親から子、孫といった累代的な家族関係をそこに引きつけてしまうのである。

住宅をめぐる世代間にかかわるさまざまな問題が生じつつあるのは、すなわち親と子を同時にもった年齢層が、はじめて家の問題に深刻に直面しているからである。

◆なぜ持家なのか

日本では住宅といえば持家のことだ。それは、持家の取得によってしか気に入った住宅に住めないということが理由の一つであると、住みかえの調査が明らかにしている。

先進諸国のなかでは日本の持家率は 60% と高い方に入る。公的な住宅の割合は、イギリスでは全住宅の 31%、フランスでは 22%、スウェーデンでは 44% が公共住宅である。一方日本では、公営・公団をあわせて僅か 6.9% である。

公的な借家が必要とされる大都市地域について、ロンドンと東京圏、大阪圏とを比較すると、日本では公的賃貸住宅のシェアが著しく低い。

◆二世帯ローン発案の背景

かつて話題となった、二世帯住宅

ローンの仕組みがある。住宅に二世帯を強く結びつける方策は、当時の社会変化をうまく読み込んだ考えのように思える。その変化とは、①大都市への人口集中の鎮静化、②子供が少なくなるという少産化傾向、③高齢化傾向の三点である。

大都市への人口集中の鈍化による定住化傾向、少子化、それに老親が長く生きるとすれば、皆で協力して立派な家をつくり、一緒に生活しながら代々そこに住もう、という考えが生じて当然である。高額化した住宅は、より強くそうしたイメージを引きつけるのである。

2) 持家をめぐる世代間の現象

◆戸建て持家住宅の継承意向

大都市地域では、住宅を取得するのは極めて困難である。とすれば、戸建て持家住宅の継承意向はどうなっているのだろうか。

大阪府下の戸建て住宅の居住者に対する調査によると、5 割弱の人が「子供の誰かが住むと思う」というのに対し、「子供は住まないと思う」というのが 7.5% である。「わからない」も全体で 40% 余りである。「子の誰が住むか」という問いに対する答をみると、圧倒的に長男への期待が大きい（77%）。

次に、財産配分の際に住宅を処分する必要については、「住宅を処分する必要があると思う」が 13.5% で、「そう思わない」が全体で 4 割弱である。

以上から、戸建て持家の世帯主の意向からは、現在の持家のほぼ半分程度は、子供に受け継がれ住まわれていくということになろう。

次に、これを受け継ぐ側の意向に関する調査によると、相続意向は全体で 37.9%、継承居住志向は 19.6% である。

◆親と子の住まい方

親と子はどのような住まい方をしているのだろうか。調査によると、戸建て住宅では夫の親との同居率が 30% 余、妻の親との同居が 15% 弱

である。借家居住者になると、親との住まい方は、夫の親、妻の親とも歩いて行ける範囲での近居が比較的高い数値を示してくる。これらから、3 割から 4 割の世帯が親と同居もしくは近居していることがわかる。

また他の調査からは、同居意向は 3 割弱なのに対し、近居意向は 5 割を超えている。親と子の世帯は少し離れていることが望まれている。

◆人口移動はとまったわけではない

大都市への人口集中が鎮静化したのが、人口移動がなくなったわけではない。この 10 年をみても年間およそ 700 万人から 800 万人もの人間が移動している。こうした膨大な人間の移動プロセスの中で、人は東の間の住まいの場を固定している。

持家は、借家に比べれば定着度の高い住宅と見なされている。しかし持家でも住み手は流動的で、都市での移動への圧力はかなり高い。

3) 世代的な都市居住の展望

◆都市化と通代的な家族のつながり

フランスでの調査によると、フランス人は住宅に対し、「家」の永続というよりも、家族のメモリーとか家族のつながりの媒介を求めているという。有地亭はフランスの親子同居について、「子供が 50 歳をすぎると親との同居が急増する」「現代青年の約 70 パーセントが、親が老齢化すれば同居することを考えている」と報告している。フランスの事例から窺えるように、通代的な家族のつながりは、二あるいは三代単位として連続していくと言える。

◆ベース・キャンプ型の居住ネットワーク

新しい通代的な家族のつながりをひとつの住宅で作り出そうとするのは、流動的な都市社会では短絡的すぎる。たとえば家族がバラバラに住んでいても、家族のつながりが薄れるわけではない。その方がかえって理解しあえるということもある。

借家に住む子の世帯が、親の近くに住んでいる割合が高いのは先に見

たとおりである。土地の上に立つ戸建て住宅ですら住み手や所有者は流動的であり、子であってもそこに住むとは限らない。大都市域での持家至上主義は金を浪費しているようなものである。そうした方向を進めるよりも、大都市域で通代的なネットワーク居住のできる住宅群のシステムを生み出していく必要がある。

4. 千里ニュータウンが抱える課題

1) 千里ニュータウンの特徴

1960年から1969年の10年間をかけて開発された千里ニュータウン(以下千里NT)の特徴を、表2に示す。

2) 千里ニュータウンの抱える問題

◆人口減少と高齢化

千里NTは、恵まれた立地条件も相まって、開発後、良好な住宅地の評価を得た。これに伴い、千里NTへの住民の定住志向が高まる一方で、新たな住宅供給が行われなかったことから、子世代の転出と相まって、人口の減少と高齢化が急速に進んだ。これにより、次のような問題が顕在化している。

◆地域活力の低下、求められる交流の場

千里NTを歩けば、子どもや若者より高齢者の姿が目につく。高齢化率が概ね30%を超えている戸建住宅地も存在する。高齢化によって、かつて子供を介して盛んだった人々の

表2. 千里ニュータウンの特徴

①大阪都心から約15kmの交通利便性に富む場所に立地している。
②道路や公園などの都市基盤が充実した、整然とした街が形成された。
③近隣住区理論に基づく段階的な生活圏構成のもとに、商業・公共公益施設と住宅地が分離されるなど、用途が純化されている。
④ミックスコミュニティの考えに基づき、戸建住宅、公的賃貸住宅(公社・公団・公営)、分譲集合住宅、給与住宅などが供給されたが、各住宅はそれぞれ相当規模の単位で配置されており、荒いミックスとなっている。
⑤公的賃貸住宅が約6割を占める。
⑥戸建住宅は敷地面積100坪前後と現在の水準から見て広いが、集合住宅では核家族を対象に2~3室タイプの画一的な供給が行われた。
⑦約10年間という短期間に事業を完了したことにより、事業性に優れた反面、子育て期にある同一層の集中的な流入を招いた。
⑧リザーブ用地はほとんど有しない。
⑨居住者が高齢化した際の住まいや暮らしに関する配慮は少なかった。

交流や自治会活動は弱体化している。

小学校では、各学年1クラスの場合が多く、「競争原理が働かないので教育上問題がある」、「運動会をしてもあつという間に終わってしまう」などの声が聞かれる。このような中で、「若い人が住める街にしないといけない」との声が聞かれ、また、「デイケアセンターに行く前の年代の人が気軽に集まれる場所がほしい」、「子育て世代がおしゃべりやお茶ができる場所がほしい」など、住民が地域の中で気軽に交流できる場所が求められている。

◆日常生活の困難化、求められる生活支援

買い物など日常生活に必要な機能は、住区のほぼ中心にある近隣センターに整備された。しかし、車利用の一般化など、ライフスタイルの変化に伴い、地区センターが機能を強化していくことになり、他方で近隣センターの商業施設は早い時期から機能を低下させた。

医療施設は、近隣センターに隣接する医療センターに計画的に配置されたが、医者も高齢化するに伴い、閉院が見られ始めている。また、少子化に伴う産婦人科や小児科の閉院も見られる。このような中で、高齢者、子育て層などが、車やタクシーで遠方の医院まで出かけるを得ないという事態も起こっている。

3) 高齢者が住みにくく、若年層には魅力のない住宅

集合住宅の多くは中層5階建てであり、住戸専用面積40~50㎡台の2~3室タイプが中心である。高齢者にとっては階段の上り下りが深刻化しており、エレベーター設置も検討されているが、費用負担の問題等から実現は少ない。かつて指摘された住宅の狭さの問題は、世帯員数の減少とともにやや和らいだが、台所・風呂などの設備は陳腐化している。リフォームも実施されているが、居住者には家賃増になり、また新たに入居を希望する若年層には間取り・

設備等の面で不人気である。

戸建住宅の宅地は、敷地面積100坪前後で供給され、緑豊かな住環境が形成されているが、加齢とともに様々な居住上のマイナス要因が認識されている。

千里NT総合調査から住まい方の意向に関するアンケート調査⁷³によると、65歳以上の居住者を含む世帯は約75%を占め、そのうち夫婦のみと単身の世帯は約40%である。全体の約7割強の世帯は住み続けを希望している。

住み替えに関心がある、条件が合えば住み替えたいなどの「住み替え希望層」は約2割であり、その主な理由は、手入れが楽で、バリアフリーな、駅に近い住宅へ住み替えたいである。住み替える住宅は、分譲マンション、一戸建住宅、ケアつき住宅、老人ホームの順であるが、決めていない・わからないも多い。このような中で、近年千里NT周辺にケアハウスや有料老人ホームが建設されており、千里NTから住み替える高齢者も見られる。しかし、高齢者が安心して住み続けられる住宅の供給は、質・量の両面で大きな課題である。

5.1982~83年調査にみるニュータウンの住み替えと施設要求

1) 住み替えの実態

1982~83年に千里NTの大掛かりな調査が行なわれた⁷⁴。その中の住み替えの実態を紹介する。

図2が千里NT内の住み替えで、公団賃貸⇄公団賃貸、公社賃貸⇄公社賃貸、公営賃貸⇄公営賃貸と同じ種別間の住み替えが顕著である。

これに対し、千里NT外への住み替えは異なった様相を示す(図3)。公団賃貸からの住み替えが顕著で、住み替え先は民間戸建と分譲マンションである。

近親者の居住地関係を示したのが図1である。図1の上は、千里NT周辺地域を示している。近親者が同じ区内に居住している傾向が見え

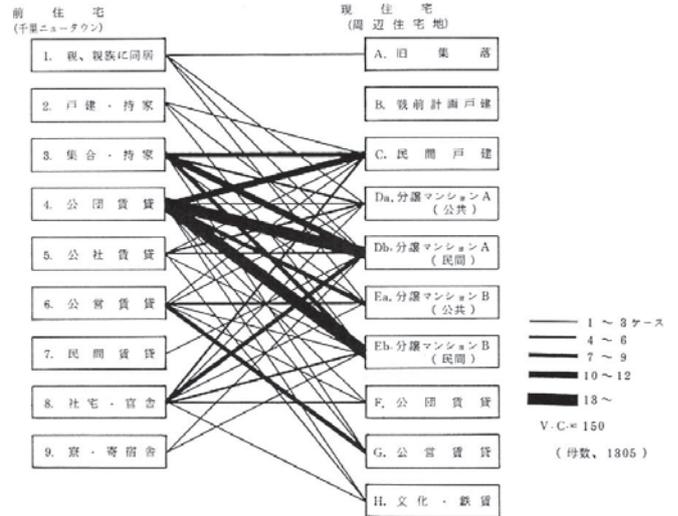
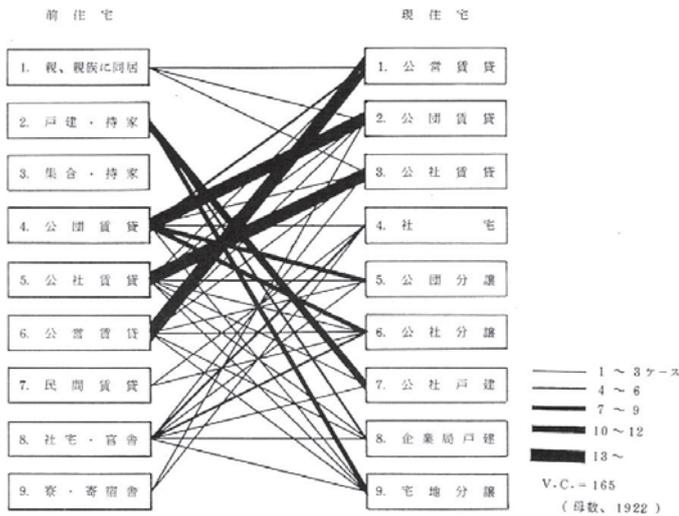


図2. 千里NT居住者の住み替え（千里NT内住み替え）

図3. 千里NT居住者の住み替え（千里NTから周辺住宅地へ）

る。特に、「千里山・寺内」地区と「山田」が顕著である。次に図1の下が千里NTと周辺地区との関係を示している。千里NT居住者の近親者は、「山田」地区、「上新田」地区に居住している傾向が見える。

以上から、千里NT内で住み替えや近親者近接居住の実現が難しくても、千里NT周辺を考慮すればそれが可能であることを示している。

2) 施設への要求

千里NTの居住者の施設要求である。ある方がよいものとして、交番、手近なパン屋、池や川がある。ない方がよいものとして、パチンコ・麻雀屋、居酒屋・スナック、学生寮・独身寮、研究・研修所などがある。

一方、大学、地蔵、老人ホーム、学習塾・けいこごと教室、神社・教会・寺院などはどちらでもよいと考えられている。

6. 千里NTのまちづくりの方向

1) 高齢者と住宅に関する課題認識の整理

高齢者と住宅の関係から考えると、千里NTに居住している高齢者は特別な環境下であり、特別な生活を

しているわけではない。地域を構成しているそれぞれの地区ごとに、高齢者居住の課題が存在しており、千里NTは千里NTのパターンを持っていると認識する必要がある。

2) 千里ニュータウンの更新ないしは再編の方向

千里NTの更新ないし再編の過程で、高齢者の暮らしをサポートする施設を含む、多様な機能導入のさまざまな試みが必要である。

千里NTを構成する集合住宅では、多世代居住が可能なまちづくりのために、多面的な施設の供給が求められる。例えば、高齢者住宅、若年層向け住宅、生活支援・交流施設、働く場などである。

戸建住宅地では、今後、高齢単身世帯の増加、住宅の売却、空家化、あるいは敷地の分割などが進むと予測される。高齢単身者等が地域に安心して住み続けられる環境づくりのためには、配食などの生活支援とともに、住宅利用に新たなチャレンジが必要である。

問題は、誰がそれを実現するかである。

一つは公的集合住宅における可能

性の拡大である。真の意味で「規制緩和」が必要であり、それを実現できるのは、先見的な事業者である。

二つ目は、民間分譲マンションにおけるチャレンジである。「分譲するためのリスク回避」に固執することを乗り越えて、千里NTの活性化に貢献するような工夫が望まれる。それを実現できるのは、やはり事業者である。

三つ目は、戸建住宅地への多様性の導入である。課題は、「多様性が導入されることを環境が壊れる」と認識する人びとが多い状況で、どのように実現するかである。可能性のあるのは、NPO的な活動の拠点を各所に設け、活動を展開していくことである。

参考文献：

*1. 『通世代的視点からみた住宅資産形成の展望—住宅資産の世代間継承過程に注目して』昭和58年9月、総合研究開発機構が（財）関西情報センターに委託した研究の報告書（鳴海は研究分担者）。
 *2. 鳴海邦碩『都市生活に「家」が戻ってきた』『中央公論』1984年2月号
 *3. 鳴海邦碩、山本茂『人口減少社会のニュータウンの抱える問題と今後の方向性—千里ニュータウンをケースに』『都市住宅学』2005年4月号
 *4. 『千里ニュータウンの総合調査に関する調査研究』千里ニュータウン総合評価に関する調査研究委員会・大阪府／住宅・都市整備公団／大阪府住宅供給公社／（財）大阪住宅センター／（財）大阪府千里センター（鳴海は調査研究員）

『住宅から見た高齢者の暮らしとこれからの千里ニュータウン』

発行：2013年3月

レクチャー：鳴海 邦碩（関西大学大学院 客員教授）
 作成協力：倉知 徹（関西大学 先端科学技術推進機構）

関西大学
 先端科学技術推進機構 地域再生センター

（講演：2012年12月12日）
 本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成23年度～平成27年度）」によって作成された。

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
 先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
 Tel : 06-6368-1111 (内線: 6720)
 URL : http://ksdp.jim.com/