

多摩ニュータウンでの高齢者支援スペース 『福祉亭』の取組

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

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』

SEPTEMBER
2014
VOL. 156



図 1. 福祉亭の日常風景



図 2. 多摩ニュータウンの景観 1



図 3. 多摩ニュータウンの景観 2

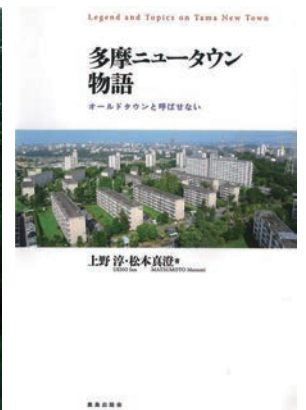


図 3. 多摩ニュータウン物語

1965年に都市計画決定され、1971年に入居が始まった多摩ニュータウンは、開発着手後約半世紀の歴史を刻んでいる。約半世紀の間、時代に応じた住戸タイプ、住宅形式を供給し、計画・建設が続けられてきた。その多摩ニュータウンも、21世紀に入り、都市基盤は完成の域に達し、優れた水準を維持している。2006年に新規開発は終焉を迎え、現在はストックマネジメントの時代に入っている。

この多摩ニュータウンでも、高齢化が進み、初期入居をした地区では全国平均を超える高齢化率となっている。高齢化が進む多摩ニュータウンでは、高齢者の居場所が出現し、諏訪・永山地区だけでも10カ所成立している。本稿では、その高齢者の居場所の一つである「福祉亭」に着目し、その活動の実態や利用者の特性、地域社会における存在意義について論じることとする。

1. 多摩ニュータウンの概要

1-1. 基本情報

多摩ニュータウンは、新宿から電車で約30分の所に位置している。計画人口は35万人、現在の人口は22万人で、新規開発は既に終了した地域である。東西約14km、南北約4kmで、約3,000haもの広さを誇る。東から稲城市、多摩市、八王子市、町田市の4つの市をまたいでおり、多摩市全体の約7割が多摩ニュータウンの人口である。

初期入居は1971年から始まり現在に至る。永山地区（図5、6）は



図5. 永山地区 1971年



図6. 永山地区 2001年



図7. 永山の近隣センター商店街 1971年



図8. 永山の近隣センター商店街 2010年

43年の歳月を得て緑が豊かに育ち、フレッシュな空気で包まれている。永山地区の近隣センター商店街（図7、8）は、当初近くに電車も通っていなかったため近隣住民で賑わっていたが、徒歩10分圏内にスーパーができたため、現在はシャッター街となってしまった。人口は減少し、高齢化が進んだため地域の購買力が低下した。これは、全国の地方都市で一般的に起きていることである。

1-2. 緑のネットワーク

地区公園、近隣公園、街区公園が、徹底して歩車道分離でつながっている。多摩ニュータウンは緑地率が全国第2位であり、非常に豊かな緑のネットワークが展開されている。

1-3. 多摩ニュータウン開発・系譜

初期入居がはじまり、2DK、3DKの規格型住宅が大量に供給された（表1）。1980年代になると、鉄道が多摩センターまで開通し、まちの骨格ができ、1990年代には都立大学が都心から多摩市に移動し、成熟を迎える。2010年に住宅供給、新規開発は終了し、ストックマネジメントの時代に入った。半世紀近くかけて開発を続けてきたこと、日本最大のニュータウンであることが特徴である。

表1. 多摩ニュータウン開発・発展の系譜

年	1971	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
人口	10万人	15万人	20万人	25万人	28万人	30万人	32万人	33万人	34万人	35万人	35万人
住宅供給	開始	増加	ピーク	減少	終了	終了	終了	終了	終了	終了	終了
交通	バス	バス	バス	バス	バス	バス	バス	バス	バス	バス	バス
商業	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街	商店街
教育	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
公園	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
施設	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
特徴	初期開発	拡大	成熟	停滞	停滞	停滞	停滞	停滞	停滞	停滞	停滞

2. 永山地区の高齢者の住居

2-1. 地区に住む高齢者の現状

諏訪・永山地区は初期入居が一気に始まったところで、高齢化率が約38%、5年後には40%、更には50%になると考えられる。

2-2. まちと住宅のバリア

住宅の中には非常に大きなバリアがある。このバリアが住環境の問題となり、結果的に住人を追い出してしまうことも少なくない。このような問題が、持続的な継続居住を阻んでいることは目にみえている。

まちに視点を移すと、元々丘陵地であるので高低差が目につく。駅に行こうとすると120段の階段が現れ、たとえ住宅をバリアフリー化しても、公共交通機関までに大きなバリアが存在する。この、まちと住宅のバリアを解決していく必要がある。

2-3. 高齢者の生活様態

高齢者の住まい方をヒアリングし、類型化したのが図9である。横軸が自立度、縦軸は外出頻度を表している。現在は趣味活動が活発な人が多いが、初期入居地区を中心に閉じこもりや、孤独死が顕著化してきた。1人の方でやや虚弱になった時、在宅依存になる前に踏み留まることが大事だ。フィジカルな面と

ソーシャルな面の両面を考えた社会的なシステムが必要となってくる。

在宅で虚弱な方の住まい方を調べると、趣味や食事などをひとつの部屋に固める傾向がある。このような場を無理のない行動範囲で適切に設計する必要がある。一方、元気な夫婦はともに趣味活動が活発で、住宅の中でも趣味活動ができるプランである。また、布団就寝からベット就寝に移行し、部屋の広さから夫婦別就寝になる。これが3DKが持つ基本的な間取りの弱点である。リファイン、リモデル、リフォームという手法で、基本的に環境を整えることも建築の大事な役割になってくる。



図9. 高齢者の住まい方調査

3. コミュニティカフェ

3-1. 諏訪永山のコミュニティカフェ

多摩ニュータウンには、NPOや商店街、自治会が設置した高齢者の居場所が10か所ある。廃校を利用した貸し教室、ボランティアの福祉亭、商店会のわいわいショップ、町内会のラウンジ開放などである。行政に頼るのではなく、自治会や商店会、町内会が率先してつくってきた場所である。

3-2. コミュニティ施設の利用圏

利用圏は、地域型と地区型と町内型の3つのタイプに分けられる(図10)。廃校利用ではグラウンドの駐車場もあり、諏訪・永山地区以外の車圏内の人が多い。福祉亭などは徒歩圏内である。高齢になると車離れが起こり、徒歩圏が復活している。約700mは、心理学的には人が行っても良いと思える距離であり、町内型はこの距離に収まる。



図10. 各コミュニティカフェの利用圏の分類

4. 福祉亭

4-1. 福祉亭の概要

福祉亭は、とても貴重な場所であり、心安らぐ場である。日本住宅公団の元職員の方で、団地を作る側から守る側に変った方がおり、福祉亭の中で大きな役割を持ったキーマンとなっている。福祉亭は朝10時

から夕方6時までオープンしており、囲碁、お喋り、待ち合わせ、寝るなど非常に多様な居方ができる。経緯は、2001年に遡る。2002年に多摩市と東京都から街おこし事業の補助金400万を得て、集まるだけの場所を作っていたが、じきにカフェをやり始めた。2004年に補助金が終了したが、このような場所が必要だと考え、NPOを申請し、補助金に頼らない自主運営が始まった。自主運営が開始されてから既に10年経っている。ボランティアは100人程度登録しており、メンバーは6人である。コミュニティビジネスとしては成立しておらず、ボランティアの方は全くの無償で活

動している。心の栄養剤として交通費2,000円は払っている。年間売上は約1,000万円あるが、ほぼ材料費と水・光熱費で消えてしまう。また、常連客には暗黙の了解があり、座る場所などが決まっている。心やさしい暗黙の共存のコミュニティが福祉亭には存在する。

4-2. 福祉亭と研究者の関わり

高齢者施設の研究をしたいと研究室を訪れた留学生の女性だったが、その分野の研究はし尽くされていたので、これからの新しい形として福祉亭を勧めた。6年間福祉亭に通い、コアメンバーとして働きながら、1年間使われ方調査を行い、1週間終日観察調査を行い、60人の常連利

用者に地域生活や自宅の生活の様子を伺い類型化した。カフェの伝票に特定の人物の名前を書き、誰が来店し何を頼んだかがわかるようにした。研究者を支える福祉亭のボランティアの方の協力もあり、非常に密な博士論文を完成させた。

4-3. 福祉亭の研究

1日の利用者は平均40人で、年間では12,000人。どんな調査をしたか、どう類型化したかすべては紹介しきれないので一部を紹介する。

○1年間の使われ方調査

個人の特定期率は57%。利用者の福祉亭に来る頻度や利用する時間帯、どのような行為を行っているかを類型化する。頻度は常連群、定常群、時々群に(図11)、週変動の利用は、全曜日群、曜日指定群、曜日特定群に分類し類型化する。

○1週間の終日観察調査

個人の特定期率は約80%。1週間福祉亭がどう使われているか徹底的に観察する(図12)。いつ、どの席で誰と何をしたか、席の移動まで細かく観察している。また、利用頻度は1日群、2、3日群、ほぼ毎日群に、滞在時間は、45分群、2時間群、長時間群に分類し類型化する。

○インタビュー

年間、週間ともに個人を特定できた方48名に、他に趣味活動をする場所がどれくらいあるか、趣味の数、サークル活動の参加の有無、友達が多いかなど、克明なインタビューを行い類型化した(図13)。

5. まとめ

福祉亭が利用者にとって一体どのような存在になっているかということ、アイデアを克明に説いていく

ことで場所性や意味を解いていく。
i. 交流

趣味活動や談話などの交流の場を提供することで、高齢者と地域社会とを繋ぐ機能を果たす。福祉亭は地域社会との接点であり、交友関係を広げる貴重な場所といえる。交流は高齢者の外出意欲を高め、健康維持や介護予防に繋がると考えられる。

ii. 見守り

利用者は、福祉亭以外で顔を合わせる機会も多く、利用者同士の見守り機能が期待でき、異変に気付きスタッフが連絡するなどの積極的な支援が見守り機能となっている。

iii. 生活支援

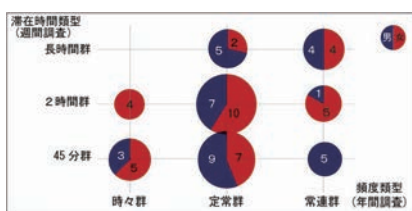
食事の提供と配達を行い、「食のサポート」としての役割をもつ。また、地域情報の提供や生活相談なども行う生活支援の場としての機能ももっている。

iv. 自己実現、相互扶助

利用者の一部は提供者でもあり、自分の役割を持つことで自己実現をはかっている。利用者として来店することで、スタッフの働きが相互扶助として成り立ち、地域の高齢者の地域社会への共助の場といえる。

v. 展望と課題

今後、様々な場との連携によって、地域高齢者の見守りシステムが



頻度類型(年間調査)と滞在時間類型(週間調査)の解釈

滞在時間類型(週間調査)	頻度類型(年間調査)		
	時々群	定常群	常連群
長時間群	月に1、2回	週に1、2回	ほぼ毎日
2時間群	食事+談話	週に1、2回	ほぼ毎日
45分群	月に1、2回	週に1、2回	ほぼ毎日
	食事	食事	食事+談話(女性に限られる)

図11. 頻度類型と滞在類型の解釈

深化することが期待される。しかし、休日の運営や夕食のサービス提供はニーズがあるが、現段階では地域の高齢者のボランティアによって成り立っているため実施は難しい。

団塊の世代が入れ替わる今、支える側から支えられる側にまわるというコミュニティの輪廻の様なもの、団地再編にはある。多摩ニュータウンが老いても住み続けられる街になってほしいと切に願う。

【出典】

- 1) 多摩ニュータウン高齢者支援スペース・福祉亭の活動と利用の実態について—多摩ニュータウン高齢者支援スペースと利用者の地域生活様態に関する研究(その1)—: 余錦芳, 松本真澄, 上野淳, 日本建築学会計画系論文集 Vol.77, No671, pp9-18, Jan, 2012
- 2) 多摩ニュータウン高齢者支援スペース・福祉亭利用者の地域生活様態とその地域社会における意義—多摩ニュータウン高齢者支援スペースと利用者の地域生活様態に関する研究(その2)—: 余錦芳, 松本真澄, 上野淳: 日本建築学会計画系論文集: Vol.77, No679, pp2025-2034, Sep, 2012

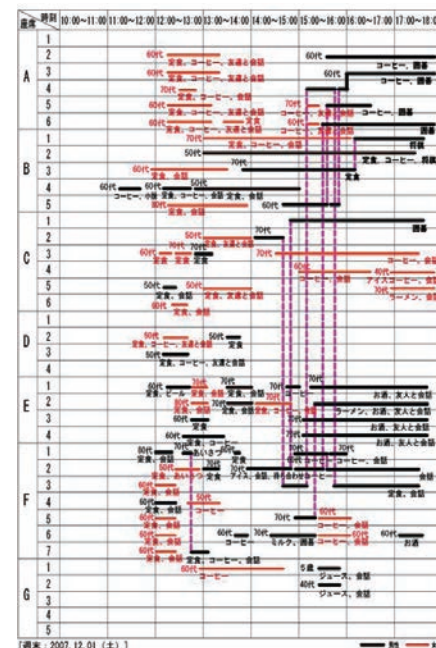
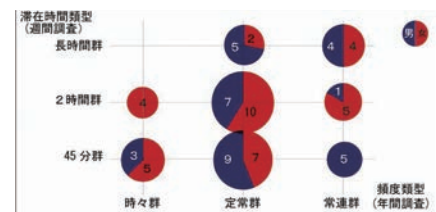


図12. 終日観察調査



頻度類型(年間調査)と滞在時間類型(週間調査)の解釈

図13. インタビュー調査

『多摩ニュータウンでの高齢者支援スペース『福祉亭』の取組』

レクチャー: 上野 淳 (首都大学東京教授)
記録・作成: 松浦 知子 (関西大学大学院)
倉知 徹 (関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演: 2014年 5月 21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。

発行: 2014年 9月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒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.jimdo.com/>