

高齢者が暮らしやすい まちづくりへの提言

県内住宅団地の現状と課題への取り組み

昭和30年代後半から、県内各地で開発された大規模住宅団地では、当時、若い夫婦や子育て世代の家族などが大勢入居したが、入居開始から40年以上が経過し、団塊の世代が定年退職時期を迎え、一斉に住民が高齢化し、いわゆるオールドタウン化が進んでいる。

また、今後高齢化はさらに進み、高齢者のみの世帯が大幅に増加することが予想される中、バリアフリー化された住戸の供給は不十分である。

このような状況において、県内では、UR都市機構による高齢者向け優良賃貸住宅の供給や、船橋グリーンハイツの住民組織による「たすけあい活動」など、高齢化した団地住民が快適かつ安心して暮らせるための取り組みが行われている。

今回の調査では、社会全体の高齢化を先取りするかたちとなった、県内大規模住宅団地の現状分析と、高齢化に対応した取り組み事例に

ついでにヒアリング調査を実施した。以下ではこれらを踏まえ、高齢者が暮らしやすいまちづくりに向けて提言したい。

高齢者世帯の増加

(1) 千葉県の高齢化の状況

総務省の調査によると、千葉県の2008年の総人口は約612万人となり、前年比で約2万4千人増加した。また、65歳以上の高齢者は、約123万人となり、前年比で約5万7千人増加し、総人口に占める割合は20・1%となっている。

00年と比較すると、総人口は約3・3%増加したのに対して、65歳以上の高齢者は約47・3%と急増している。

千葉県の高齢化は、住民の5人に1人が65歳以上の高齢者という

ところまで進んでいる(図表1)。

(2) 今後の高齢化の推移

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、千葉県の2003年の総人口は約550万人と、05年と比較して約56万人、約9・2%減少する。しかし、65歳以上の高齢者に限ると、35年の高齢者人口は約188万人と、05年と比較して約82万人、約77・4%も増加する。

総人口に占める65歳以上の高齢者の割合は、05年には17・5%であったが、35年には34・2%と住民の3人に1人は

図表1 千葉県的人口推移

(単位:千人、%)

| | 2000年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | 2008年 | 2000年比 |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 総数 | 5,926 | 6,056 | 6,074 | 6,098 | 6,122 | 3.3 |
| 高齢者人口(65歳以上) | 837 | 1,060 | 1,118 | 1,176 | 1,233 | 47.3 |
| 高齢者人口の割合 | 14.1 | 17.5 | 18.4 | 19.3 | 20.1 | - |

(出所) 総務省「国勢調査」(2000年、2005年)
総務省「人口推計」(各年10月1日)(2006年～)

菅谷 敦
ちばぎん総合研究所
受託調査部主任研究員



65歳以上の高齢者が占めるようになる(図表2-1、2-2)。

(3) 高齢者世帯の増加

世帯数の推移を見ると、05年における千葉県の世帯主が65歳以上の世帯数は、約56万世帯であるが、25年には約90万世帯に増加すると推計されている。05年と比較すると、約34万世帯、増加率61・6%と大幅に増加する見込みである。

このうち、単独世帯の推移を見ると、男性は05年の4万5千世帯から25年には10万4千世帯と増加世帯数が5万9千世帯、増加率では約2・3倍と大幅に増加する。女性は05年の9万2千世帯から25年には20万8千世帯と、増加世帯数が11万6千世帯、増加率では約2・3倍と、男性と同様に大幅な増加となる。

このように、千葉県においては、65歳以上の高齢者が世帯主の世帯、なかでも一人暮らし高齢者の世帯が大幅に増加すると予想される(図表3-1、3-2)。

県内の住宅団地の状況

(1) 県内の住宅の状況

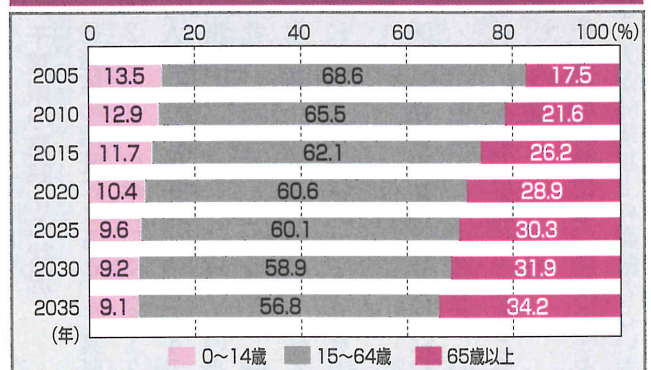
03年に実施された住宅・土地統

図表2-1 千葉県の将来推計人口

| 年次 | 人口(千人) | | | |
|------|--------|-------|--------|-------|
| | 総数 | 0~14歳 | 15~64歳 | 65歳以上 |
| 2005 | 6,056 | 819 | 4,155 | 1,060 |
| 2010 | 6,108 | 785 | 4,002 | 1,320 |
| 2015 | 6,087 | 711 | 3,779 | 1,597 |
| 2020 | 6,008 | 627 | 3,642 | 1,739 |
| 2025 | 5,879 | 563 | 3,534 | 1,782 |
| 2030 | 5,706 | 524 | 3,364 | 1,819 |
| 2035 | 5,498 | 498 | 3,120 | 1,880 |

(出所) 総務省「国勢調査」(2005年)
国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」
(2007年5月推計：〈出生中位・死亡中位〉推計)(2010年～)

図表2-2 千葉県の年齢別人口割合の推移



計調査によると、県内の居住世帯のある住宅総数約219万戸を所有関係別に見ると、持ち家が約140万戸で全体の64・3%、借家が約72万戸で全体の32・9%となっている。このうち、公営の借家は3万3600戸で全体の1・5%、公団・公社の借家は8万8400戸で全体の4・0%となっている(図表4)。

所有関係別に建築時期の割合を見ると、1980年以前に建築された住宅は、公団・公社の借家で78・5%と、全体(33・1%)と比較して、45・4ポイント高くなっている。公団・公社の借家では、70年以前に建築された住宅も44・8%と全

体の4割超を占めており、持ち家、民営借家などと比較して、古い建物が多いことがわかる(図表5)。

(2) 住宅団地における住民の高齢化

昭和30年代後半から、県内各地で大規模に開発された住宅団地では、全国から働く場を求めて集まってきた若者や子育て世代の家族などが大勢入居し、急激な人口増加を支える役割を果たすとともに、勤労者が都心へ通勤するためのベッドタウンとして発展した。

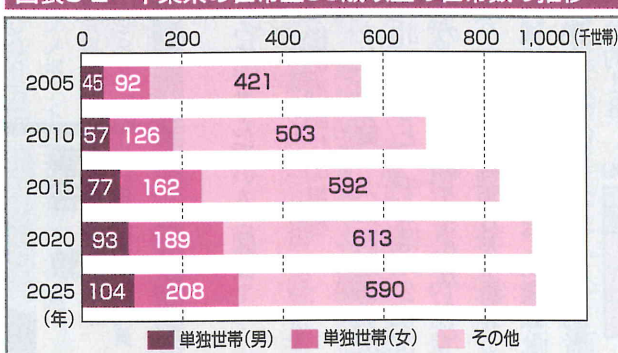
しかし、一時期に入居が進んだことが、近年、団塊の世代が定年退職するなど、当初に入居した住

図表3-1 千葉県の世帯主65歳以上の世帯数の将来推計

| 年次 | 一般世帯(千世帯) | | | |
|------|-----------|-------|-------|-----|
| | 総数 | 単独(男) | 単独(女) | その他 |
| 2005 | 558 | 45 | 92 | 421 |
| 2010 | 686 | 57 | 126 | 503 |
| 2015 | 831 | 77 | 162 | 592 |
| 2020 | 895 | 93 | 189 | 613 |
| 2025 | 902 | 104 | 208 | 590 |

(出所) 総務省「国勢調査」(2005年)
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計都道府県別推計」(2005年8月推計)(2010年～)

図表3-2 千葉県の世帯主65歳以上の世帯数の推移



民が一斉に高齢化するという事態を招いている。

1DKや2DKといった当時と

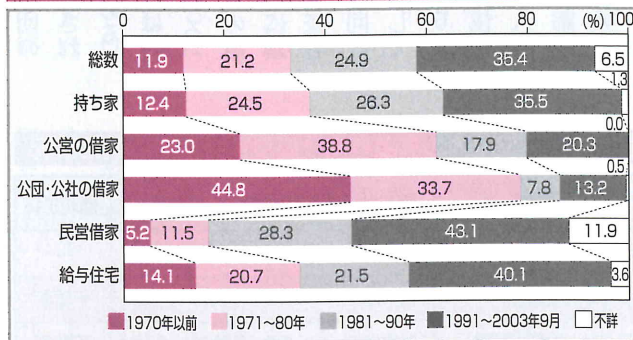
図表4 所有関係別住宅数

(単位:戸、%)

| 総数 (構成比) | 持ち家 | 借家 | | | | |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | | 総数 | 公営の借家 | 公団・ 公社の借家 | 民営借家 | 給与住宅 |
| 2,185,800 (100.0) | 1,404,700 (64.3) | 720,000 (32.9) | 33,600 (1.5) | 88,400 (4.0) | 509,400 (23.3) | 88,600 (4.1) |

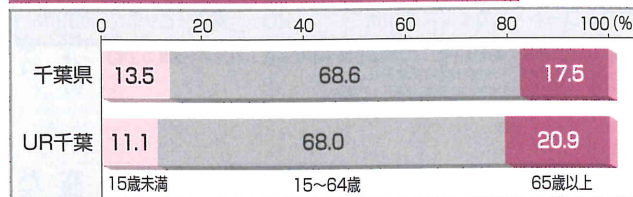
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」(2003年)
 (注) 1. 10の位を四捨五入しているため、個々の数字の合計は総数と一致しない。
 2. 総数は、住宅所有の関係「不詳」を含む。

図表5 建築時期別住宅割合



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」(2003年)

図表6 年齢別人口の割合



(出所) 総務省「国勢調査」(2005年)
 独立行政法人都市再生機構千葉地域支社
 「UR賃貸住宅居住者定期調査結果の概要」(2005年)

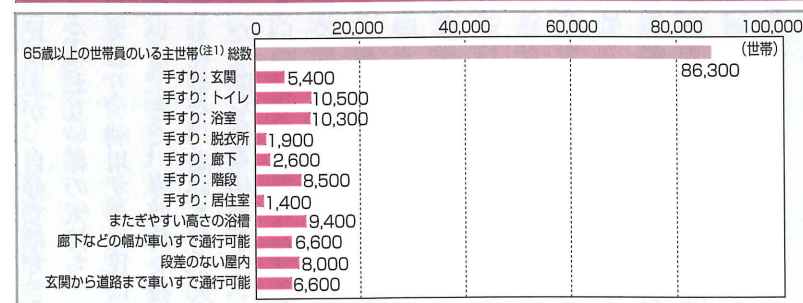
図表7 65歳以上の親族のいる一般世帯数

(単位:世帯、%)

| 総数 (構成比) | 持ち家 | 借家 | | | | 間借り | 住宅以外 | |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 総数 | 公営の借家 | 都市機構・ 公社の借家 | 民営借家 | | | 給与住宅 |
| 716,768 (100.0) | 614,316 (85.7) | 95,948 (13.4) | 13,874 (1.9) | 25,221 (3.5) | 54,857 (7.7) | 1,996 (0.3) | 4,494 (0.6) | 2,010 (0.3) |

(出所) 総務省「国勢調査」(2005年)

図表8 賃貸住宅におけるバリアフリー設備の状況



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」(2003年)
 (注) 1. 1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、2世帯以上住んでいる場合はそのうちの主な世帯を「主世帯」とする。
 2. バリアフリー設備は複数回答。

としては最新式であった間取りや、50㎡程度の居住面積も、家族一人ひとりが個室を持つようになるといふ時代の変化や、家具・家電の大型化等により手狭となり、1次入居者の成人した子どもたちが、親世代と同居することを難しくしている。

また、住宅団地外から、若者や子育て世代が入居しても、建物や住宅設備が民間の分譲・賃貸マンションと比較して古いことから、収入増などをきっかけに転居する機会が多く、若い世代の定住が促進されない原因になっている。

結果的に住宅団地においては、社会全体に先行して、高齢者の割合が高まっている。

県内UR賃貸住宅を例にとると、05年における入居者のうち、65歳以上の高齢者の割合は20・9%であり、千葉県全体の17・5%を3・4ポイント上回っている(図表6)。

(3) バリアフリー化の状況

国勢調査によると、05年時点では、65歳以上の親族のいる一般世帯は、県全体で約71万7千世帯となっている。そのうち、公営、都市機構・公社、民営等の借家に住んでいる世帯は、合計で約9万6千世帯であり、65歳以上の親族のいる世帯のうち13・4%を占めている(図表7)。

住宅・土地統計調査から、借家における高齢者等のための設備状況を見ると、もっとも多い「トイレの手すり」がある住戸に居住しているのは1万500世帯であり、65歳以上の高齢者のいる世帯数8万6300世帯と比較すると、カバー率は12・2%にとどまり、7万5800世帯がトイレに手すりがない住戸に居住していることがわかる。

同様に、「浴室の手すり」(1万3000世帯)、「またぎやすい高さの浴槽」(9400世帯)などを見ても、それらのバリアフリー設備のある賃貸住宅に居住している65歳以上の高齢者のいる世帯は、全体の

**(1) UR都市機構
(バリアフリー住宅の供給)**

高齢者が暮らしやすいまちづくりに取り組む事例

UR都市機構(独立行政法人都市再生機構)とは、04年に都市基

10・9~11・9%にとどまり、バリアフリー設備の整った賃貸住宅が十分に供給されていないことがわかる(図表8)。

盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合され設立された独立行政法人である。全国で約77万戸、千葉県内では約9万戸の賃貸住宅を管理している。

UR都市機構では、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、国の補助を受け、賃貸住宅をバリアフリー化し「高齢者向け優良賃貸住宅」(※注)を供給している。主に昭和40年代(1965年以降)に管理開始した賃貸住宅の1階等の住戸を対象とし、入居者の入れ替わる機会に順次高齢者向け優良賃貸住宅への改修を実施している。

県内では、09年3月末現在27か所のUR賃貸住宅において、2864戸の「高齢者向け優良賃貸住宅」を供給しており、県内においては最大の供給主体となっている(図表9)。

(2) 船橋グリーンハイツ (たすけあい活動)

船橋グリーンハイツは、民間大手ゼネコンによって開発され、1972年に入居が開始された住宅団地である。09年4月時点の世帯数は約1500世帯、約3700人が居住している。

① 取り組み主体

船橋グリーンハイツは、一部の

図表9 千葉県内の高齢者向け優良賃貸住宅の供給状況

| 団地名 | 所在地 | 高優賃住戸数 | 管理者 | 補助主体 |
|------------|-----|--------|----------|------|
| UR賃貸住宅 | — | 2,864 | UR都市機構 | — |
| ジュネス北国分 | 市川市 | 14 | (株)アービック | 千葉県 |
| アドサム船橋壱番館 | 船橋市 | 22 | (株)アービック | 千葉県 |
| マンション泉 | 旭市 | 16 | (獨)愛仁会 | 旭市 |
| サウスコート・スカイ | 市川市 | 20 | (株)アービック | 市川市 |

(出所) UR都市機構千葉地域支社、千葉県県土整備部住宅課「2008年千葉県の住宅」
(注) 1. UR賃貸住宅は2009年3月末現在。
2. UR賃貸住宅以外は2008年4月1日現在。

住宅を除き分譲住宅であるため、入居者の入れ替わりが少なく、住民の高齢化が進んでいる。

20年ほど前に、高齢者が病院に通うのに不便であることが町会の課題となり、町会の一分会として「緑台たすけあいの会」を立ち上げた。その後、町会から独立し、できることを・できる時間に・住民相互で生活支援、家事援助等を行っている。

② 活動内容

支援内容でもっとも多いのは、炊事(08年度・176件)、病院等への付き添い(同・90件)、話し相手(同・69件)などとなっており、08年度は合計599件の利用があっ

た。「たすけあい」を利用する人は高齢者に限定しておらず、託児、保育園の送迎等の子育てに関する支援も行っている。

たすけあいの会では、会の運営資金を援助する人のことを「賛助会員」、たすけあい活動を実践する人のことを「協力会員」と呼んでいる。08年度の賛助会員は475名、協力会員は101名であった。協力会員の多くは女性であるが、近年は勤め先を定年退職した男性も増えている。男性の協力会員には、庭の手入れ、薬局への薬取り、照明器具の取り替え、粗大ゴミの搬出などを依頼している。

利用料金は、支援の内容によらず30分250円としており、利用者から受け取った料金は、たすけあいの会が1か月ごとに集計し、「たすけあい」に従事した時間に応じて協力会員に支払っている。



住民同士が、自分ではできないことを「お互い様の気持ち」で支援しており、利用する住民に喜ばれている。また、専門的な技術を要する仕事や、高い木の手入れといった危険を伴う仕事など、たすけあいの会では直接対応できない依頼を受けた際でも、信頼のおける専門業者を紹介しているため、何か困ったときに相談できる窓口としての機能も果たしている。

たすけあい活動以外に、毎週金曜日には、住民同士が交流する場所として、ふれあいテイルーム「クローバー」、毎週火曜日には「ふれあい健康マージャン」(参加費用2時間200円)を運営している。住民のボランティアが交代で運営を手伝い、テイルームではコーヒ、紅茶などを提供(1杯150円)し、話し相手になっている。

そのほかにも、住民同士が触れ合うイベントを多く開催し、たすけあい活動を核に、住民の「健康づくり、仲間づくり、生きがいづくり」につなげているとともに、地域コミュニティの活性化にも一役買っている。

(3) 千葉海浜ニュータウン高洲・高浜地区(コミュニティビジネス)

千葉海浜ニュータウンは、千葉県により1967年に構想が立案

(※注) 高齢者向け優良賃貸住宅：高齢者が安全に安心して居住できるように、手すりの設置、段差の解消等で「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅。60歳以上の単身・夫婦世帯を入居対象としており、一定収入基準以下の世帯に対して家賃負担を軽くする措置がとられている。

され、73年に入居が開始された住宅団地である。そのうち、高洲・高浜地区の世帯数は1万8760世帯、4万3249人が居住している（08年1月時点）。

① 取り組み主体

千葉海浜ニュータウンは、70年代から、高度経済成長下の東京のベッドタウンとして開発が進められた地域で、開発開始以来35年が経過し、今後10年間で住民が一斉に高齢化するとともに、都心回帰などの影響から、空室の増加や、街の衰退が進むことが予想されている。

千葉海浜ニュータウンのうち、高洲・高浜団地では、千葉大学の教員が中心になって03年に設立されたNPO法人「ちば地域再生リサーチ」が、高齢化する現居住者が安心・安全に住むことができ、同時に新しい居住者を地域に呼び込むような、魅力あるニュータウンへの再生を目的に活動している。

② 活動内容

活動地域内の団地のうち、特に公団の賃貸住居では、壁紙が入居当時のままで30年以上経過していたり、浴室がカビだらけであったりと、リフォームが促進されない状況であった。そのため、NPOでは、壁紙や網戸の張り替え、いす座面の張り替えなどを比較的安

い料金で請け負っている。実際の作業は、団地住民のパートの主婦が担当している。

そのほか、DIY講習会の開催による住民みずからがリフォームをするための指導や、住民宅への出張アドバイス、壁紙・ふすま紙などの販売をしている。

また、活動地域内の団地は、エレベーターのない5階建住棟が多く、高齢者には、買い物袋を持つて階段を上り下りすることが負担になっていたため、NPOでは、団地住民が事務所のある商店街で買った荷物を1回50円で宅配するサービスも行っている。宅配サービスを担当しているのは、前述の主婦パート「レディース隊」で、リフォームと宅配サービスの両方に携わることで、空き時間を少なくするなど、作業を効率化している。

宅配サービスを利用するためには、ショッピングセンターまで歩いて来る必要があるため、高齢者の健康維持・安否確認にもつながっている。毎日宅配サービスを利している高齢者が買い物に来ないことから、安否確認したところ、自宅で骨折して不自由になってい

るのを助けたこともある。宅配サービスは高齢者だけでなく、乳幼児のいる若い主婦にも利用されている。利用者の中から、



子どもが大きくなったため、宅配サービスを手伝うようになった主婦もおり、人材が地域で循環するしくみが生まれている。

このほか、活動地域内の2つのショッピングセンターに、趣味の教室・展示会、フリーマーケットなど、住民が活動するための拠点をつくり、地域活動に取り組む住民のコーディネートと活動のサポートを行っている。これらの活動拠点はショッピングセンター内にあり、ショッピングセンターの活性化、集客増にもつながっている。



(1) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進

高齢者の暮らしやすさを住宅のハード面から考えると、居室内へ

の手すり設置や段差解消といったバリアフリー化が施されていることが重要である。しかし、県内の賃貸住宅においては、高齢者のいる世帯数（約8万6千世帯…03年）に対して、バリアフリー化された住戸（トイレに手すりのある世帯約1万1千世帯など…同）が大幅に不足している状況である。

県内では、今後急速に高齢化が進み、なかでも一人暮らし高齢者の世帯が大幅に増えることから、バリアフリー化された、高齢者が快適に暮らせる住宅の供給が急務である。

01年には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が公布され、民間活力を活用して高齢者単身・高齢者夫婦向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を促進するために、「高齢者向け優良賃貸住宅制度」が創設されている。

高齢者向け優良賃貸住宅は、手すりの設置や段差の解消といったバリアフリー化や緊急時対応サービスなどの基準を満たしているとともに、一定収入基準以下の世帯については、家賃の減額のための費用について国と地方公共団体から補助を受けられるため、高齢者が快適かつ安心して暮らすことができる住宅である。

県内では、UR都市機構が既存

住宅の改修を中心に2864戸の高齢者向け優良賃貸住宅を供給しているが、千葉県認定による、民間企業等が主体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給は、4物件72戸にとどまっている。

こうした実情を踏まえれば、県内の民間企業は、今後、高齢者向け優良賃貸住宅事業へ積極的に取り組むことが必要であるとともに、千葉県や県内市町村には、民間企業による高齢者向け優良賃貸住宅供給を促進するための施策が求められる。

(2) 経済活動による地域課題の解決

高齢者の暮らしやすさについてソフト面から考えると、引きこもりによる孤立化を防ぐために、高齢者が積極的に外出して体を動かす、他の住民と交流するしくみづくりが必要である。しかし、単純な健康づくりやボランティア活動による地域参加等は、近年の活力ある高齢者にとって魅力に乏しいものである。そのため、地域課題の解決に経済活動の視点を加え、高齢者が継続的に活動できるようにすることが有効である。

① 住民同士の助け合い活動

掃除や買物、ゴミ出し、草取り等、若いころは特に負担に感じな

かったことでも、高齢になるにつれて、簡単にはできなくなり、だれかに助けてほしいと思うことが増えてくる。

また、小さなことをだれかに頼みたいという要望は、高齢者に限らず、保育園の送迎や、子どもの一時的預かりなど、子育て世帯などにも存在する。

そこで、困っている住民同士が助け合うしくみづくりを提案する。助け合い活動では、専門的な技術や知識を必要としない簡単な作業やサービスを、時間がある人が無理のない範囲で提供することが可能であるため、すべての住民が気軽に活動に参加することが可能である。

料金については有料とすることが、困っている人が気兼ねなくサービスを利用することを可能とし、その地域における助け合い活動への参加者を増やし、活動を継続させるポイントである。

また、住民同士の助け合いの結果、前期高齢者(65〜74歳)が後期高齢者(75歳以上)を支援するなど、サービス提供者にとっても生きがいの創出、外出する機会の増加につながることも、新たな人と人の交流が生まれる効果も期待できる。

【助け合い活動のポイント】

- 専門的な技術や知識を必要としない簡単な作業やサービス
- 時間がある人が無理のない範囲で参加
- 料金は有料とする

② コミュニティビジネスの育成

住民同士の助け合いでカバーできないような、室内のリフォームや庭木の剪定、家電修理など、技術や知識を必要とする課題については、コミュニティビジネスとしてサービスを提供する事業者を、地域内で育成することを提案する。

ここでのコミュニティビジネスとは、行政や民間企業の参入が期待できない地域の課題を、住民の中から技術や知識を有する人材を発掘し、その人の持つ技術や知識を生かしてサービスを提供し、課題を解決していくことにポイントがある。

住民の中からサービスの担い手を育成し、地域の課題を解決することが、地域内の雇用創出、商店街の空き店舗対策などにつながり、経済活動を活発にするというサイクルの創出も期待できる。

【コミュニティビジネスのポイント】

- 地域住民からのニーズが高く、や技術や知識を必要とする事業

- 活動地域内の定年退職した元サラリーマンや子育てが一段落した主婦など、多額の収入を必要としない人材の発掘
- 商店街の空き店舗など、住民が集まりやすい場所を活用

(3) 住民主体の活動

高齢者が暮らしやすいまちづくりとして、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促し、課題を解決するための活動の主役とならなければならぬのは、その地域に実際に住んでいる住民であり、自治会や町会といった住民からなる組織である。

住民や住民組織が主役となることで、その地域の状況を的確に把握することができることも、地域に本当に必要なものが明らかにする。そのため、高齢者が暮らしやすいまちづくりへの取り組みがより効果的になり、長く続く活動へと発展すると考える。

高齢化は避けて通ることのできない問題である。住民や住民組織には、自分たちの力で、みずからが住むまちを、高齢者が暮らしやすいまちにするという意識を持つて、企業や地方公共団体に対して自分たちのニーズを伝えていくとともに、みずからも活動することが求められる。