

Report

(財)北海道開発協会
平成14年度研究助成論文サマリー

Inner city habitation
for the aged in the local city

地方中小都市のまちなか居住



室蘭工業大学教授

大坂谷 吉行

1 はじめに

高齢化が急速に進行する中、高齢者が安心して暮らしていけるまちづくりと住宅づくりが重要性を増している。

多くの高齢者は、住み慣れた家に住み続けることを望むが、加齢による身体機能の低下に伴い、生活面や精神面で不安を持ち、行動範囲の縮小によって社会との接点が減少し、孤独になりうる。このような不安を取り除き、高齢者が安心・安全に暮らせる居住形態の一つに、個人の専用住戸と共用スペースがあり、食事や福祉・医療サービスの提供を受けることが可能な「高齢者共同住宅」がある。

結論的に言えば、多くの市町村でにおいて、まちづくりでは「まちなか居住」の実現、住宅づくりでは「高齢者共同住宅」の建設がますます必要になっていくと思われる。

本報告では、①北海道における人口減少・高齢化・少子化を概観した上で、②まちなか居住の必要性と基本的な考え方を述べ、③室蘭市におけるケーススタディから高齢者共同住宅のモデルプランを提示することを目的としている。なお、まちなか居住の実現手段である高齢者共同住宅のモデルプランの作成及び経費の算定にあたっては、北海道の「高齢者向け優良賃貸住宅制度」（以下、「高優賃」という）を適用した。

2 北海道における人口減少・高齢化・少子化

平成18年（2006年）をピークとして、日本の人口は減少に転じると予想されている。しかし、地方圏では既に人口減少、高齢化、少子化が同時進行している。北海道も同様である。平成15年3月31日と平成11年3月31日の住民基本台帳人口から、北海道の34市の人口増減を見ると、人口が増加している市は、札幌市とその通勤通学圏（江別市、石狩市、北広島市、恵庭市、千歳市）の6市及び北見市、伊達市の8市にすぎなく、旭川市、函館市、釧路市、帯広市、苫小牧市、小樽市、室蘭市といった人口10万人以上の主要都市においても人口が減少し、合計26市で人口が減少している。178町村についても、人

口が増加している町村は、函館市周辺の上磯町、大野町、七飯町及び鹿部町の4町村、旭川市周辺の鷹栖町、東神楽町及び東川町の3町村、北見市に隣接する端野町、帯広市周辺の音更町、中札内村及び幕別町の3町村、釧路市に隣接する釧路町と鶴居村の2町村のほかに、ニセコ町、長沼町、追分町、中標津町の合計17町村にすぎなく、実に161町村で人口が減少している。また、人口減少とともに高齢化と少子化が同時進行している。即ち、高齢化率（総人口に対する65歳以上人口の割合）が上昇する一方で、年少者率（総人口に対する0～14歳人口の割合）が低下している。

平成15年3月31日現在の北海道の高齢化率は19.7%である。札幌市（15.7%）、江別市（17.1%）、石狩市（15.8%）、北広島市（15.9%）、恵庭市（15.8%）、千歳市（13.3%）、釧路市（18.7%）、帯広市（16.8%）、北見市（18.5%）、苫小牧市（16.2%）、網走市（19.0%）、稚内市（19.3%）の各市の高齢化率は、北海道の高齢化率を下回っている。その他の市町村の大半は、高齢化率が北海道のそれを上回っており、函館市（21.5%）、小樽市（25.3%）、旭川市（20.0%）、室蘭市（23.9%）といった主要都市も含まれている。

平成15年3月31日現在の北海道の年少者率は13.3%である。江別市（14.9%）、石狩市（13.9%）、北広島市（14.6%）、恵庭市（15.8%）、千歳市（16.2%）の5市は北海道の年少者率を上回っているが、札幌市の年少者率は13.1%と、北海道のそれを少し下回っている。他方、函館市（12.3%）、小樽市（11.0%）、旭川市（12.9%）、室蘭市（11.5%）の年少者率は、北海道の年少者率（13.3%）を下回っている。そして、多くの市町村で年少者率が低下している。

このように人口減少市町村においては、人口減少と同時に高齢化と少子化が続いている。

3 まちなか居住の必要性

北海道の多くの市町村では、人口減少・高齢化・少子化が同時に進行している。一方、市街地の状況を見ると、遊休地や未利用地が散在している。特に中心市街地では、商店街で専用店

舗化が進んだことや駐車場不足及び郊外型大規模小売店舗の立地の影響を受けて、人口の空洞化や空き店舗の存在等により、活力が大幅に低下している。このため、「中心市街地活性化基本計画」を策定している地方中小都市も少なくないが、人口に比例する業種である小売業や対個人サービス業だけで中心市街地に活力を取り戻すことは、極めて困難な状況にあると言えよう。購買者である常住人口を「まちなか居住」によって増やしていかない限り、中心市街地の再活性化はあり得ないと考える。

次に、「まちなか居住」の需要があるか、否かが問題となる。総人口が減っていても高齢者は増えている市町村が少なくないことから、「まちなか居住」の需要は見込める。

前述したように、多くの高齢者は住み慣れた家に住み続けることを望んでいるが、高齢者は加齢に伴う身体機能の低下によって、住み慣れた家で自立した生活を続けることが困難になり、何らかの支援や介護を必要とするようになる。今まで郊外の戸建住宅に住み、車を運転して買物に出かけていた高齢者が身体機能の低下によって車の運転ができなくなった場合、郊外の家で住み続けることは困難である。また、近年、高齢ドライバーが加害者となる交通事故件数が増加している。しかし、地方中小都市では公共交通機関（バスや鉄道）があっても便数が少ないなど不便である。

したがって、高齢者が安心して暮らしていけるまちを実現するためには、利用頻度の高い医療施設、福祉施設、商業施設などが歩いて行ける範囲に存在することが重要である。従来のように地価が安い土地を求めて、医療施設、福祉施設、商業施設などが郊外に立地するのを放置するのではなく、行政が相対的に利便性が高い市街地に医療施設、福祉施設、商業施設などの立地を誘導するような政策に転換していく必要がある。それは、既成市街地に散在している遊休地や未利用地を活用すれば、可能である。「まちなか」に「高齢者共同住宅」を建設し、郊外に住んでいる高齢者夫婦のみの世帯や高齢単身者に住み替えてもらう「まちなか居住誘導シ

テム」を構築していくことが重要である。これには、入居可能な高齢者共同住宅の情報提供や斡旋などの業務も含まれる。

また、少子化に伴って、複式学級や1学年1学級編成の回避という面から、小学校や中学校の統廃合も大きな行政課題になっている。まちなか居住は、児童や生徒の通学距離の短縮にもつながる。

国、地方自治体ともに財政が厳しい中、「まちなか居住」は限られた財源を効率的に投資できるし、既存ストックを有効に活用することにもなる。低密度で広い市街地よりも、まちなか居住による中・高密度でコンパクトな市街地の方が、バリアフリー対策も効果的に進めることができる。積雪が多い市町村では、まちなか居住による中・高密度でコンパクトな市街地の方が、除雪も効率的であり、除雪費用も少なくなる。

4 室蘭市の高齢化の状況

室蘭市の高齢化率は、平成3年に14.0%を超え、平成15年には24.6%となっている。これは北海道内の人口5万人以上の都市では小樽市に続いて2番目に高い割合である。(毎年6月の「室蘭市老人実態調査報告書」による。)

室蘭市を祝津、中央、母恋、輪西、東、中島、高砂、本輪西、白鳥台の9地区に分け、高齢者の状況を見ると、高齢者人口は、総人口の一番多い中島地区が3,812人と最も多く、一番少ない輪西地区が1,587人と最も少ない。高齢化率は中央地区で33.9%と最も高く、次に輪西地区の32.3%が高い。中島地区のみが20.0%を下回り、18.6%となっている。

①高齢者単身世帯と②高齢者夫婦のみの世帯を合計すると、③その他の家族と同居する高齢者がいる世帯よりも多い。即ち、高齢者の61.8%が高齢世帯(①+②)である。戸建住宅を持っている高齢者が多く、手放せずに住み続ける傾向が見られる。また、老人ホーム等の施設に入居している高齢者は374人で、全員が単身高齢者か高齢者夫婦となっている。

高齢者が所有する戸建住宅は古い家が多く、処分してマンションなどに住み替えたくても、

人口減少が続く中、買い手がいないために、止む無く住み続けているという構図がある。

5 高齢者向け住宅の現状

高齢者向けの住居としては、有料老人ホームや特別養護老人ホーム、ケアハウスなどの福祉施策の下で、「施設」と呼ばれる建物がある。しかし、ここ数年、コレクティブハウジングやグループリビングと言われる「お互いに助け合い、交流しながら共同で生活していく居住形態(共同住宅の一種)」が増えており、高齢者向けの住居は、多様化している。

その他の共同住宅として、高齢者向け優良賃貸住宅がある。高齢者向け優良賃貸住宅制度(以下、「高優良」)は、高齢者居住法(平成13年)に基づいて創設され、バリアフリーや緊急通報システムなどに配慮し、整備費の一部や家賃減額費の補助を行う制度である。より具体的な住宅のプランやサービス内容があつてこそ、高齢者は安全かつ安心して暮らすことができるので、今後、同制度に基づいた高齢者向け共同住宅を建設していく必要性が高まっていくと思われる。

北海道では計画を除き、募集中を含めて高優良の住宅が5件と少なく、まだ普及していない。このため、住民への広がりも浅いと見られるが、建物・施設の見学、サービスの疑似体験、入居者との会話などを通じて、高優良住宅への関心を高め、普及を図ることが必要となる。

6 敷地の選定

9地区ごとに特性や日常・交通の利便性などを考慮して敷地の検討を行った。室蘭市の場合、沢ごとに地区が分かれ、傾斜地が多く、公共交通機関が未発達である。住宅の多くは傾斜地に

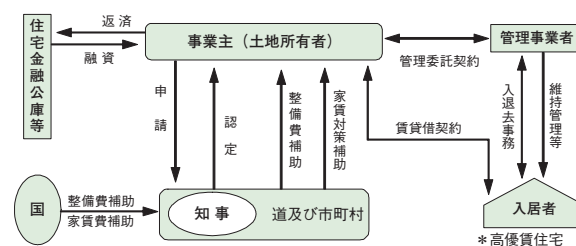


図1 北海道における高優良のしくみ



図2 室蘭市の地区区分と敷地の位置

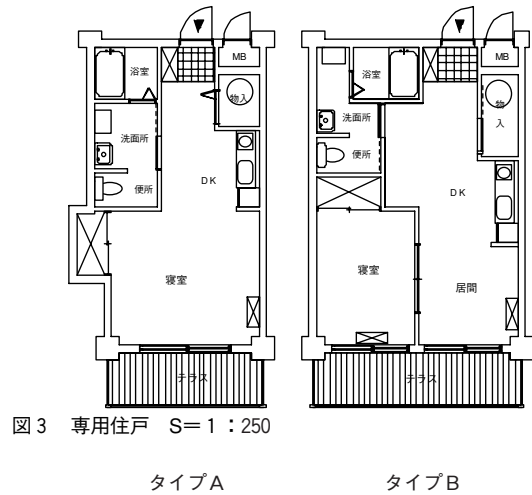


図3 専用住戸 S=1:250

建ち並び、平地は商店等が建ち並ぶ市の中心街となっている。

そこで、①バス路線に沿う又は停留所に近い、②急な傾斜地をさける、③日常生活・医療機関へのアクセスが良いの3つのポイントから敷地を検討する。また本論文では、12戸型対応の1,000㎡程度と30戸型対応の2,500㎡程度の2つの大きさの敷地を選定する。そして1,000㎡程度では、各地区に0～3箇所、合計13箇所の敷地を選び、再度3つのポイントから検討して最終的に2箇所の敷地を決定した。2,500㎡程度では3つのポイントが揃っている東・中島・高砂地区に地区を限って敷地を選んだ。まず、「敷地1」(12戸型)は地域全体が緩やかな坂で戸建住宅が並び、空き地が多く見られた、八丁平1丁目に位置する。「敷地2」(12戸型)は地域全体が平地で戸建住宅が並び、JR線や国道が通っている日の出町1丁目に位置する。次に「敷地3」(30戸型)は中島本町1丁目に位置し、山の麓部分にあたるが、市の中心街に近い。民間の団地が多く建ち並び、幼稚園や小学校、スポーツセンターに囲まれている。

7 モデルプランにおける家賃

計画した平面プランを各敷地に配置して、地価、敷地面積、補助率などを代入して、月額家賃を計算した。

専用住戸は、タイプA(35.55㎡)とタイプB(42.66㎡)の2つのタイプがあり、Aタイプは寝室とDKで約12畳に6.75㎡のテラス、Bタイプは居間とDKの約10.2畳と6畳の寝室、8.10㎡のテラスである。どちらのタイプにも収納、洗面所、便所、キッチン、浴室がある。また、緊急通報装置として非常用ボタンを3ヶ所に設置している。

12戸型モデルプランは、敷地面積=840㎡、延床面積=790.38㎡の2階建て、「敷地1」と「敷地2」に配置され、タイプAが8戸、タイプBが4戸の専用住戸からなる。

次に30戸型モデルプランは、敷地面積=2,623㎡、延床面積=2213.23㎡の3階建て、「敷地3」に配置され、タイプAが20戸、タイプBが10戸の専用住戸からなる。12戸型、30戸型のどちらも食堂、共同浴室、談話スペース等の共用スペースを備えている。

高齢者が安心して安全に暮らせるように、共同住宅では様々な支援サービスを提供する。緊急時の対応や共同浴室の利用、郵便物の受け取りなどの基本的なことは共益費に含むことにする。食事のサービスと健康維持のサービスは別料金として必要に応じて受けられ、食事は、朝夕2食を30,000円/月、朝昼夕3食を40,000円/月とする。また、駐車場の料金は3,000円/月とする。

家賃以外に月々にかかる料金に共益費がある。

事務スタッフの person 費、共用部分の水光熱費、施設維持費などを検討した。L S A(生活援助員)

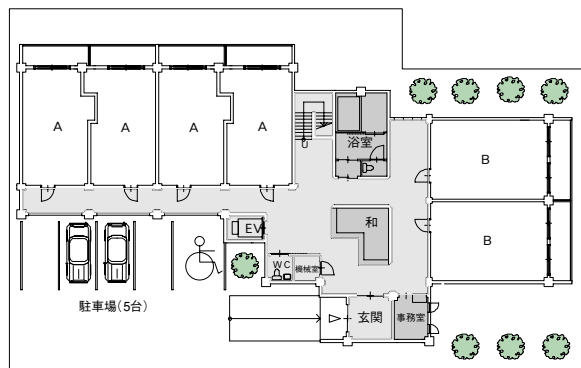


図4 12戸型：配置プラン S=1:500

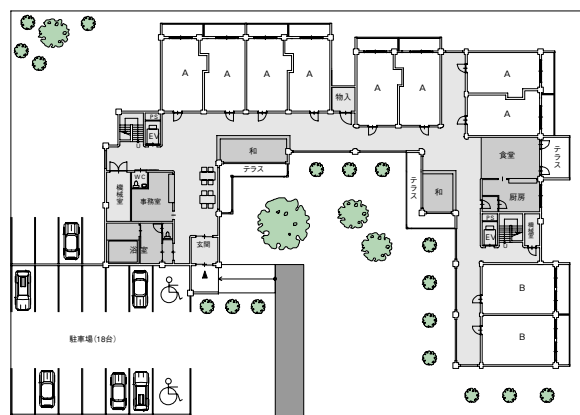


図5 30戸型：配置プラン S=1:800

の派遣は補助事業の適用を受けるので、派遣費用が共益費に反映されないことにする。その結果、12戸型の毎月の共益費は、タイプAで40,000円、タイプBで44,000円と試算される。30戸型の毎月の共益費は、タイプAで38,000円、タイプBで42,000円と試算される。

各敷地における家賃は表1のような。

敷地地価	戸数	タイプA	タイプB
「敷地：1」八丁平1丁目-43 18,800円/㎡	12戸	62,000円	76,000円
「敷地：2」日の出町1丁目-14 32,000円/㎡	12戸	64,000円	79,000円
「敷地：3」中島本町1丁目-7 35,000円/㎡	30戸	73,000円	88,000円

表1 家賃の算出結果

算出された基本家賃に対して、入居者の収入に応じて家賃の減額補助金が受けられる。家賃の減額は、収入と専用住戸面積、立地係数から決まるので、入居者が負担する家賃は、敷地面積や地価などの建設費に関係ない。しかし、基本家賃が高いと国や道が補助する金額が大きくなる。家賃の減額を行った結果、収入が最も少ない入居者の自

己負担家賃（月額）は、タイプAで27,900円、タイプBで33,500円となった。収入が基準を超えた入居者の場合は、表1の金額が自己負担家賃となり、この値が最高家賃になる。この入居者の自己負担家賃に共益費を加えた金額が、月々に支払う料金になる。さらに、食事のサービスを受ける場合には、食事代が加わることになる。

8 まとめ

モデルプランでは、共同スペースを十分にとったため、施設維持費を含む共益費が家賃に比べて高くなった。また、高優賃の制度上、低収入者と高収入者の家賃負担に大きな差がある。12戸型が2階建、30戸型が3階建としたので相対的に地価が高い「まちなか」では家賃が高くなってしまった。従ってエレベーターを1基増設して4～5階建にすることや用地取得方式から定期借地方式に変更することで地価負担を軽減して家賃を下げていく必要がある。

今後の課題として、次のようなトレードオフの最適解を求める必要がある。十分な共同スペースの確保は、コミュニティの充実による安心感を与えるが、施設維持費が割高となり、共益費が高くなる。人的サービスの充実も共益費が高くなる。十分な共同スペースとサービスを提供できる安価な共同住宅を実現するためには、共益費に対する補助が必要である。

また、共同住宅内に限らず、屋外空間の共同スペースの充実が重要になる。一つの敷地内に、高齢者向け対応施設や地域交流センター、公園等を備え、入居者同士だけではなく、近隣の高齢者や地域住民の誰もが利用できる交流の「まち」を形成する。こうして高齢者同士に限ることなく、世代を超えた共同の暮らしの可能性を広げていく必要があると考える。

profile 大坂谷 吉行 おおさかや よしゆき

1950年、札幌市で生まれる。1978年、東京大学大学院博士課程（都市工学）修了。日本政策投資銀行研究員、建設省建築研究所主任研究員、アジア工科大学院助教授、建設省建築研究所都市計画研究室長、室蘭工業大学建設システム工学科助教授を経て、同大学教授。工学博士。技術士（建設部門、総合技術監理部門）。