

R4 地域協働研究（ステージⅠ）

R04- I -14 「高齢者の街なか居住拠点計画に関する研究」

課題提案者 株式会社不動産情報バンク

研究代表者 社会福祉学部 狩野 徹

研究チーム員 小野寺 俊博（株式会社不動産情報バンク）、小野寺 麻妃（株式会社不動産情報バンク）

〈要旨〉

本研究では、高齢者の「街なかで自立して居住したい」というニーズに対し、中心市街地の活性化につながるような「住まい」拠点を次の3点の視点からまとめ、実際の設計、事業化に結び付ける課題を明らかにした。

- (1) 生活支援の場になるように各種サービス事業者および周辺住民とのかかわりあいを図る（サービスの視点）
- (2) 居住想定高齢者から見た中心市街地のあり方（まちづくりの視点）
- (3) 居住建物構成の検討（建築計画の視点）

これら得られた結果をもとに、設計事務所にも参加してもらい、プラン構成、予算規模などを明らかにし今後の具体的な進め方や実現の方向について検討した。

1 研究の概要（背景・目的等）

高齢者の「街なかで自立して居住したい」というニーズに対し、中心市街地にある商店街との関わりなどを踏まえ、中心市街地の活性化につながるような「住まい」拠点が求められている。以前に行った「街なかにおける高齢者用マンションの地域貢献のあり方」（平成19年度地域協働研究課題）で検討、提案した高齢者マンションの考え方を基本に、10年以上経った社会状況の変化、ケア中心から自立生活への方針の変化を踏まえ、地域の状況に応じた中心市街地活性化のきっかけになり得る「街なか高齢者居住」の整備を検討した。

本研究の目的は以下の3つである。

(1) 生活支援の場になるように各種サービス事業者および周辺住民とのかかわりあいを図る（サービスの視点）：

介護サービスだけでなく、買い物、外食、コミュニティ活動参加につながるサービス提供についてこの居住拠点を核に展開する提案を試みる。

(2) 居住想定高齢者から見た中心市街地のあり方を提案する（まちづくりの視点）：

高齢者のみが居住する現在の高齢者施設や高齢者向け住宅では地域生活が十分とは言えないのが現状である。自立した高齢者およびまちづくりに関心のある地域住民などがともにまちづくりに関わる「場」が必要であり、その拠点になることをめざす。

(3) 居住建物構成の検討（建築計画の視点）：

居住部分のみの計画だけでなく、共用スペースを設置し、地域の「居場所」にふさわしい建物構成が必要である。地域の環境になじんだ構造・デザイン、「サステナブルデザイン」「ユニバーサルデザイン」も意識した提案が必要である。今回は木造構造も踏まえた構造的な検討も行う。

これらの目的の視点に沿い、人口減少の時代であることも踏まえ、入居想定者については、地域外の高齢者から見た奥州市の中心市街地のあり方についても検討を行った。

2 研究の内容（方法・経過等）

1) 高齢者住宅拠点におけるサービスの課題の解決についての意見交換

サービス提供者および周辺地域住民を含んだコミュニティ形成のための意見交換を4回行った。2回目の意見交換会から地元建設会社、3回目の意見交換会から設計事務所にも参加してもらい、意見交換の内容を共有し、具体的検討につなげていくようにした。

1回目：令和4年5月16日、協働研究の趣旨、概要、実際の設計・建設、運営との関係、高齢者住宅に望むことの共通認識について、研究協力者を含めたメンバーで意見交換した。

2回目：令和4年6月23日、「街なか居住」について、これまでの協同研究実施者側の経緯、市の計画の理解の視点から意見交換を行った。

3回目：令和4年7月27日、「地域の活性化について」をテーマに、地元商業施設M、地元商店街役員、奥州市地域福祉課担当者など計画地に関わる方を交えてこれまでの経緯、今後の見通しなどについて意見交換した。

4回目：令和4年9月2日、計画地周辺、計画地以外に生活拠点を持っていて、高齢者居住に見識のある方を招いて、高齢者の街なか居住について、要望、方向性などについて意見交換を行った。参加者の概要は以下の通り。会社経営者（高齢有識者78歳、奥州市）、銀行資金計画担当者（宮城県栗原市）、不動産コンサルタント関係（64歳、花巻市）

以上4回の意見交換会を通し、中心市街地の街なか居住が可能な条件、求められる条件をソフト面から整理し、具体的な設計要件として整理した。

2) 各住戸の空間構成、高齢者住宅の中に社会性を持たせるための建築的課題

設計事務所に参加してもらい意見交換会などで抽出した課題について、資金計画も含め基本的なコンセプトおよびプランの検討を行った。

3 これまで得られた研究の成果

1) 意見交換会で得られた結果

意見交換会においては、計画予定地周辺の活性化は重要であることの認識が得られた。全体の活性化も重要であるが、今回のプロジェクトのように「一つのきっかけで住民が数十名でも増えればインパクトがある」という意見も得られた(第2回意見交換会)。

高齢者および高齢者の居住に詳しい方々においても「街なか居住は魅力であり実現を待っている」という意見も出た(第4回意見交換会)。

当初想定した、「低層階(1~2階)にフリースペースやテナントを入れ、地域とのつながりを持つ。中層階(3~5階)は高齢者向け住宅、高層階(6~10階)は高齢者も含む賃貸住宅」とする案は概ね受け入れられたが、「3階以上すべて高齢者向け住宅にすることもあり得る」という意見も出た。

2) 具体化の検討結果

設計事務所に参加してもらい全体像が分かるように具体性を持たせたプランの検討をし、資金計画、採算性の検討を行った。実際の事業化は次年度以降の課題としているが、基本的な方向性についての出発点になるようなプランの検討を行った。複数の案が提示されたがその一つを示す(図)、模型の作成をしてもらったことも、具体的なイメージを共有することができた(写真)。

4 今後の具体的な展開

研究レベルの基本的要件は整理できたと判断している。し

かし、社会情勢が大きく変わり、資材等あらゆる物価の高騰により本研究で具体化するプロジェクトの資金計画については状況をみながら進めないとならないことになった。また、計画予定地区の中心的施設の経営が変わることになり、管理を検討している市との調整も必要になっている。採算性を考慮しつつ、目的の実現について、地元地域との調整はじめ協力設計事務所と連絡を取りながら進めていく予定である。



写真 模型による検討の様子

5 その他(参考文献・謝辞等)

設計案作成については、畝森泰行設計事務所へ課題提案者から業務を依頼し協力を得た。また、丸協建設株式会社には地元の建設会社の立場から意見をいただいた。

意見交換会に参加された奥州市の職員、地元の関係者、皆様に感謝する。



図 検討したプランの例