

自宅での居住継続を支える近隣社会環境と住宅環境に関する研究

Study on the Neighborhood Community and Residential Environment to Stable Living for Elderly

室崎千重 神吉優美 橋詰 努 北山一郎

MUROSAKI Chie, KANKI Yumi, HASHIZUME Tsutomu, KITAYAMA Ichiro

キーワード：

高齢者、居住継続、助け合い、ネットワーク居住
地域生活

Keywords:

Elderly, Stable Living, Cooperation,
Network Residence, Social Life in Community

Abstract:

The community is declining because of an increase of elderly and a decrease in the number of homes. Various support is needed so that elderly keeps living in the region. This paper is to find neighborhood community and cooperation system make possible to stable living for elderly.

We surveyed the housing development named akashimaiko-danchi. The main result that we obtained is as follows. Factors related to family types. Elderly of living alone relies on community relation. The resident needs cooperating system, but there is some problem to be solved. Base for the community has a possibility to support stable living for elderly.

1 はじめに

少子高齢化、世帯の小規模化が進む中で、地域のコミュニティ機能も衰退してきている。高齢単身世帯・夫婦のみ世帯は年々増加しており、住み慣れた自宅で高齢者が安心して居住継続するためには、住宅改修などの物的環境整備や地域内での様々な支援が必要となる。2000年度から介護保険制度が始まっているが、生活を支えるには現状の公的支援のみでは不十分である。また、個別支援にも限界があり、

地域内住民による助け合いや身近な場所にコミュニティ支援拠点を設置するなど、新たな仕組みや取り組みが求められる。今後は、地域内に元気な高齢者数も増加するため、地域サービスの担い手やコミュニティ再生の担い手としての期待は大きく、いかに参加してもらうかも課題となる。

本研究では、団地開設から40年が経過し高齢化・人口減少の進む明石舞子団地を対象として、地域生活の実態からの課題把握および住民相互の助け合いや身近な場所にできるコミュニティ支援拠点の可能性を探り、今後の展開へ向けた課題を明らかにすることを目的としている。

2 研究の方法

2.1 調査対象地域の概要

明石舞子団地（以降、「明舞団地」と省略）は、神戸市垂水区（狩口台、南多聞台、神陵台）と明石市（松が丘）に位置する、約197haの団地である。入居開始は1964年（昭和39年）であり、団地開設から40年以上が経過している。

全住宅ストックの約11,000戸のうち、6割が公共賃貸住宅（県営・公社・都市機構）、3割が分譲集合住宅、1割が戸建住宅であり、団地内に多様な住宅種別が存在している。

団地内の人口は、1975年の37,000人をピークに減少を続けている。1世帯あたりの人数は、1975年の3.63人をピークに減少しており、2005年時点で2.27人（同時期の県平均2.58人）である。住民基本台帳を基にした人口推計によると、2007年1月時点では2.12人である。今後も世帯の小規模化が進むと予想される。

図1に示すように、高齢化率（65歳以上人口の比率）は、1995年に兵庫県の値と並んで以降、着実に

上昇している。住民基本台帳を基にした人口推計によると、2007年1月時点の高齢化率は31.6%（同時期の神戸市20.5%・明石市18.5%）である。

戸建住宅地では高齢化に伴い、敷地の細分化や空家・空地化が進行している。団地内の集合住宅はEVのない階段室型が多く、高齢者の住みやすい環境と言えない部分も多い。中央商業施設、住宅とともに建物自体の老朽化も進んでいる。

団地開設時に入居した世帯が、子の独立により世帯人員が減少し、現在一斉に高齢者となりつつあり、コミュニティ機能も衰退している状況である。

このような状況を踏まえ、兵庫県は2001年度から住民・NPO等と協働して明舞団地再生への取り組みを行なっている。

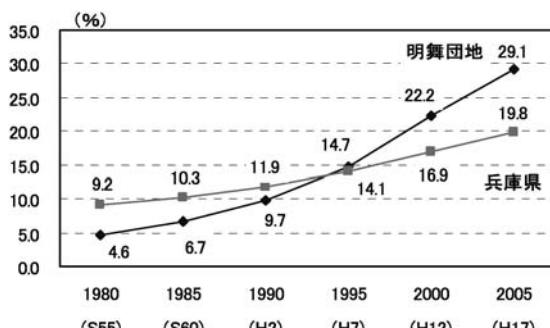


図1 高齢化率の推移
Fig.1 Rate of aging

2.2 調査の概要

地域の活性化・地域内の助け合い・見守り環境づくりを、団地内の元気な高齢者の参加を得ながら、実現できる仕組みを検討し、今後の課題を整理するため、以下の調査を実施した。

(1) アンケート調査

「団地内住民の日常生活の実態」と「住民相互の助け合いなどについての意識」を把握するために、アンケート調査を2006年11月に実施した。

(2) 県営住宅の目的外使用3事例の利用調査

身近なコミュニティ支援拠点の可能性の検討を行なうため、兵庫県の明舞団地再生計画の中で2006年から実施された3事例の空間利用調査および運営主体へのヒアリング調査を2006年7月～2007年2月にかけて実施した。

(3) 団地再生等の先進事例調査

団地再生において必然的に課題となる「施設・住宅の老朽化」「居住者の高齢化・人口減少」に対する取り組みを実施している先行事例調査を2006年10月に実施した。

3 アンケート調査の結果

アンケート調査の概要を表1に示す。調査地域は、明舞団地内の松が丘地区（明石市）とし、団地内に存在するすべての住宅属性が含まれるように対象住戸を抽出した。居住人数に関わらず各戸に2票ずつ配布しているため、回収率は配布戸数および配布票数で算定している。

松が丘地区は、2007年1月の住民基本台帳人口推計によると、高齢化率34.3%、人口7,557（男性46.1%、女性53.9%）、世帯数3,753、世帯人員2.01人となっている。明舞団地全体の値と比べると、高齢化・世帯の小規模化が更に進んでいる。

アンケート調査の質問項目を表2に示す。居住者属性別に地域生活から見える課題と「地域内住民による助け合い」「知識や技術を地域に還元する」仕組みなどに対する団地居住者の意識を明らかにする。

表1 アンケート調査の概要
Table 1 The outline of questionnaire

調査方法	配布方法：対象住戸へポスティング 回収方法：料金後納郵便	
調査時期	配 布 日：2006年11月14日 回収期限：2006年11月30日	
調査票数	1370戸 (2740票)	
※各戸に2票配布	県営住宅 490戸 松が丘1丁目内の県営住宅に全戸配布	
	機構住宅 276戸 松が丘2丁目内の抽出住棟に全戸配布	
	公社分譲 282戸 松が丘1丁目内の抽出住棟に全戸配布	
	戸建住宅 322戸 松が丘3丁目に全戸配布	
回収票数	配布票数ベース 回収：790票 回収率 28.83%	
回収率	県営住宅 25.6%	機構住宅 22.8%
	公社分譲 26.4%	戸建住宅 41.0%
配布戸数ベース	回収：533戸 回収率 38.90%	
	県営住宅 38.8%	機構住宅 30.8%
	公社分譲 34.4%	戸建住宅 50.0%

表2 アンケート調査の質問項目
Table 2 Question for questionnaire

属性	性別・年齢・就労状況・同居人数・同居人構成 住宅種別・居住年数・居住階
地域生活の状況	別居している子との居住・生活関係 困ったとき・緊急時に頼る相手 平均的な外出行動について 近所づきあいについて 今後の住まいかた意向 ボランティア・自治会での活動状況
助け合い意向	地域住民の「手伝ってほしいこと」 地域住民の「お手伝いできること」 地域に生かしたい知識や技術 住民相互の助け合い、人材バンクへの参加意向

3.1 被験者の属性

回答者の性別は男性42.4%、女性57.6%である。年齢は、65歳以上が60.8%を占めており高齢者が多い。65歳以上75歳未満の前期高齢者が39.1%である。現在の職業は、フルタイム15.9%、パート12.0%、自営業4.1%、その他（無職、主婦など）68.0%と、その他が非常に多い。高齢者の回答が多かったためと思われる。

居住年数は、0～9年18.4%、10～19年19.5%、20～29年12.1%、30～39年45.3%、40年以上4.7%である。団地建設当初から居住している世帯が多い。60歳以上に30～39年居住が多く、40歳以下では0～9年居住が半数以上となる。住宅種別では、戸建住宅の居住年数が長く、賃貸住宅は居住年数の短いものも多くなっている。

戸建住宅を除いた、集合住宅での居住階は、1階か2階に居住しているものが全体の55.8%と多い。年齢別で見ると、高齢になるほど1階居住が増加している（図2）。EVがないなどの問題から低層階居住の必要性が生じ、高齢になって団地内の住み替えが行われていると考えられる。

同居人数について、世帯ごとの集計を行うと、一人暮らし世帯が32.8%、2人暮らし世帯が45.2%である（図3）。平均の世帯人員は1.98人であり、松が丘地区全体の平均世帯人員2.01人とほぼ同程度である。同居家族の内訳を見ると、同居する子は未婚子が多く、2世帯・3世帯同居は少ない（図4）。

一人暮らしについてみると、65歳以上が110人68.3%であり全体よりも高齢者の割合が多い。男性28.0%、女性72.0%で圧倒的に女性が多い。県営住宅51.2%、機構賃貸住宅19.5%であり、賃貸住宅へ居住する者が全体に比べて非常に多い。

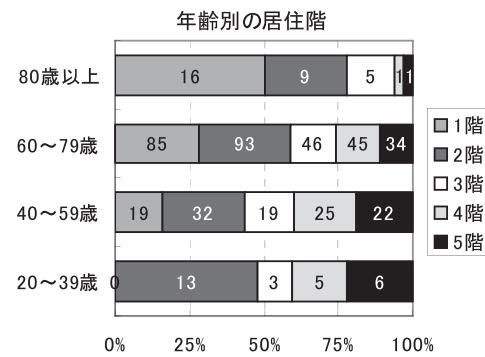


図2 年齢別の集合住宅の居住階
Fig.2 Living floor and Age

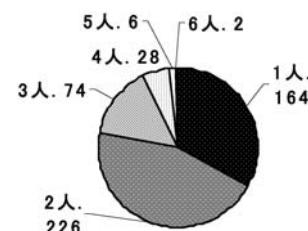


図3 同居人数
Fig.3 Number of people who live together

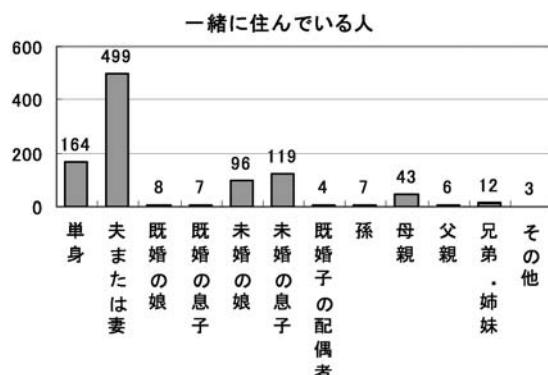


図4 同居する家族
Fig.4 Family member who live together

3.2 地域内生活の状況について

(1) 別居子との居住・生活関係

別居子がいる者の割合は、全体の5割存在し、通常用いる交通手段による居住地間の時間距離が5分圏内が10%、15分圏内であるものが13%、30分圏内までの累積では47%であり、比較的近くに子が居住するものも多い。別居子との家の行き来についてみると、親が子の家を訪問するよりも、子が親の家を訪問する頻度が高くなっている。親の家を訪問する内容としては、遊びに行く・顔を見に行くものが大半であるが、親の介護や家事の手伝いのためも存在している。別居の子との電話やメールなどの間接的な交流は、直接会う頻度に比べて高く、週に1～2回連絡をとっているものが半数を占めている。

(2) 困った時に頼りにする人

困った時に頼りにする人は、同居家族・別居の子の割合が高い。一人暮らしでは、頼りにする人が「特にいない」という割合が他に比べて多く、また友人・近所の人を頼りにする者も、他に比べて多くなっている。このことから、高齢単身世帯への近隣での見守りや助け合いが特に必要であると言える。

(3) 近所つきあいについて

おすそわけや近所での立ち話をする者の割合は多く、団地内にある程度親しい付き合いが存在していることがわかる。団地内の助け合いは、全体で約半数の人が、ボランティア経験がない人でも4割程度が、「することがある」と回答している。

地域内での顔がわかる人数は、30人以内の回答が非常に多い。自宅周辺の隣人が顔見知りの主な構成要因と推測される。

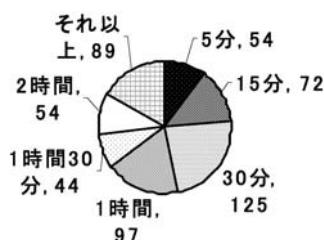


図5 別居子との居住時間距離
Fig.5 Time required to go to child's house

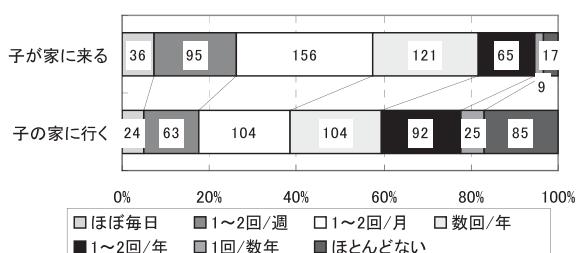


図6 別居子との家の行き来頻度
Fig.6 Frequency of coming and going

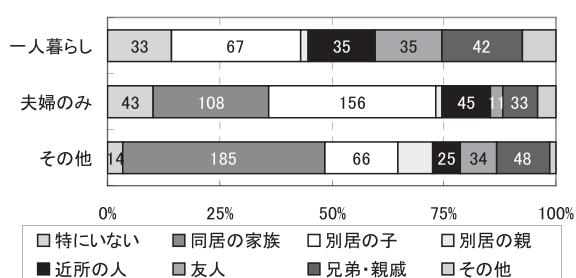


図7 家族類型別の困った時に頼りにする人
Fig.7 Person who helps in emergency

団地内での助け合いは現状存在するが、一方で地域内での広域的な人脈の構築はあまり行われていない様子がうかがわれる。団地内での日常的な助け合いのシステム構築によって、現状の潜在的なニーズや人材を新たに結び付けられる可能性があると考えられる。

(4) 今後の居住意向について

居住意向については、半数が「ずっと住み続けたい」と回答している。特に居住年数が長いもの、戸建住宅のものにその割合が高くなっている。賃貸住宅や一人暮らしになると「ずっと住み続けたい」の割合がやや低くなる傾向がある。住み替えたい理由の自由記入から、居住年数が短いものには、震災による転入世帯が存在し、既存住民に溶け込めない様子もうかがわれる。

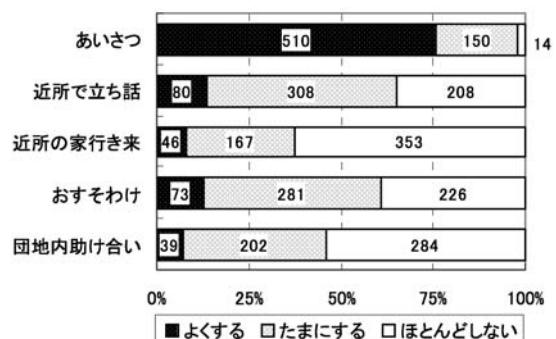


図8 近所つきあいの状況
Fig.8 Social life in community

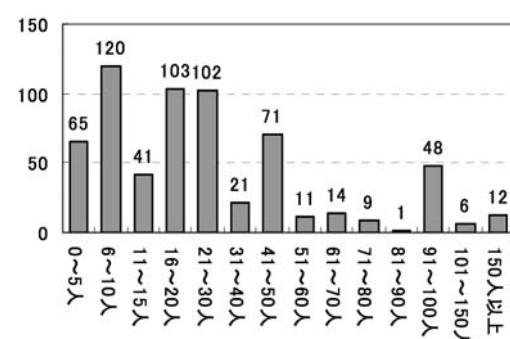


図9 地域内で顔のわかる人数
Fig.9 Number of people knows in community

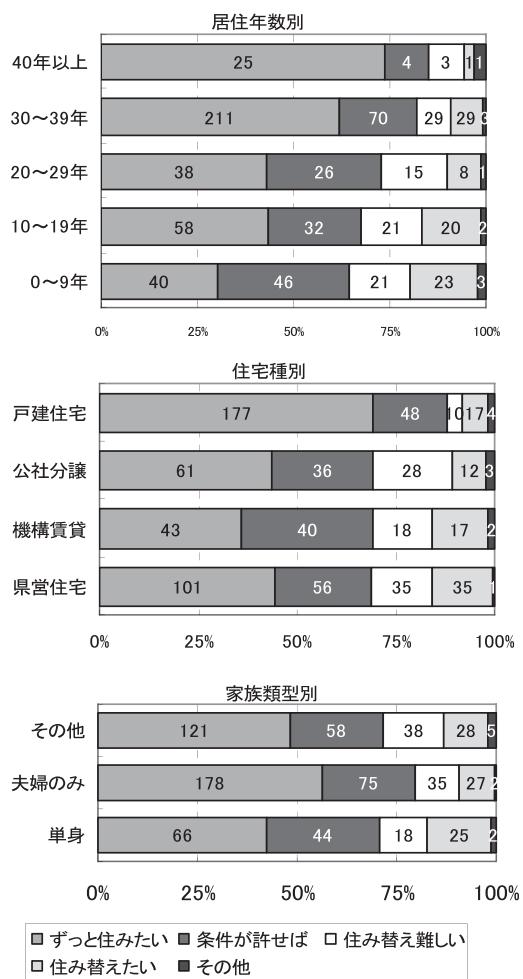


図10 将來の居住意向
Fig.10 Place of residence in the future

3.3 住民相互の助け合いなどについての意識

(1) 助け合い、人材バンクへの参加意向

地域内での住民相互の助け合いサービスの必要性について、大いに必要22.5%、できればあるとよい67.9%、あまり必要でない7.5%である。助け合いサービスの利用意向は、「利用したい」28.4%、「どちらともいえない」55.8%、「利用しない」15.8%である。地域へ技術・知識を還元する人材バンクへの参加意向は、「是非参加」6.1%、「条件が合えば参加」55.9%、「参加しない」38.0%であった。助け合いサービスが必要との認識は高く、利用ニーズも存在することが確認された。

助け合いサービスを「利用したい」理由としては、「体力的に無理なことを頼みたい」という高齢者の意見が最も多く、それ以外では「仕事をしているので利用したい」「子どもが小さいので助けがほしい」などが挙げられる。また「人の役に立ちたい」「地域交流をしたい」などの意見もあるが、全体的にはサービスを提供する立場からの意見よりも、受ける

立場からの意見が多い。「利用しない」理由としては、「自分でできることは自分でする」、「今は必要ないが将来必要になる」との意見が多く、近い将来は必要とする人が増加すると予想される。また「信用できない」「地域づきあいの難しさ」「気を遣う」など人間関係への不安を理由としてあげている意見も見られた。

人材バンクに「是非参加したい」理由としては、「人の役に立ちたい」「地域交流をしたい」などが多く、地域での人間関係が重視されている。また、「条件があれば参加」では、仕事や家庭の都合、体力の有無などが条件として挙げられている。一方「参加しない」理由としては、仕事や家庭の事情や高齢のためが多い。また「提供できるほどの技術や知識がない」や「人づきあいの難しさがあるため親しい人同士でやればよい」との意見もあり、地域内とはいえ不特定多数を対象とした仕組みへの抵抗感があることがわかる。

(2) 「手伝ってほしい」と「手伝える」内容

手伝ってほしい内容は、「粗大ゴミ・家具の移動」「庭の手入れ・水やり」といった体力が必要なものと「パソコンのアドバイス」「送迎サービス」といったある種の能力が必要な内容が上位に挙げられている。手伝える内容は、「ゴミ捨て」「買い物代行」「おしゃべり相手」などあまり体力が必要ではなく、自分の用事のついでに行える内容が上位に挙げられた。体力を必要とするものでも、「庭の手入れ・水やり」のように趣味と兼ねるような内容は上位に挙げられている。

現状では、ニーズおよび人材量にミスマッチが存在しており、需要と供給を補足する手段として外部からの人材確保も検討する必要があると考えられる。

(3) 地域へ生かしたい技術や知識

地域へ生かしたいと考えている技術や知識として挙げられたものを表3に示す。地域内には多様な人材が存在していることがわかる。

表3 地域へ生かしたい技術・知識
Table 3 Skill that make use of in community

生 活	料理教室・洋裁・パソコン操作・樹木の手入れ・自動車整備・宛名代筆など
住宅改善	リフォーム相談・日曜大工・電気工事など
高齢福祉	介護・健康相談・栄養講座など
子 育 て	子育て相談・環境教育・勉強教えるなど
趣 味	手芸・生け花・囲碁・カラオケ・習字など
国際貢献	英語・日本語支援・ホストファミリーなど

(4) 助け合い、人材バンクの仕組みへの課題

積極的な参加を妨げる要因には、地域内における密接な関係への抵抗感やプライバシーの問題への不安感がある。また、需要と供給を補足する手段として外部人材の導入も視野に入れて検討する必要があることも示唆された。これらの要因を解消するため、仕組みに参加する際の信頼性のある条件整備や人材の確保、マッチングを行う中立的組織の必要性が示唆される。また、継続することが重要であり、地域への負担がない形の仕組み検討も必要である。

住民相互の助け合い活動は、地域内の活発な交流にもつながると考えられ、多様な人材の発掘、円滑な運営ができるシステム構築が求められる。

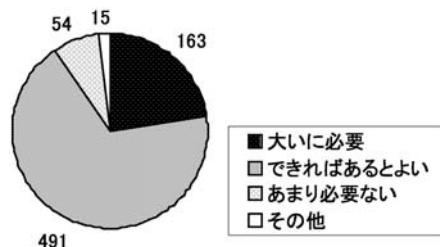


図11 助け合いへの意識
Fig.11 cooperation system

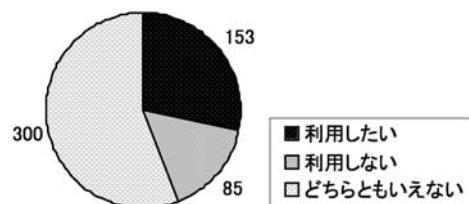


図12 助け合いシステムの利用
Fig.12 Using cooperation system

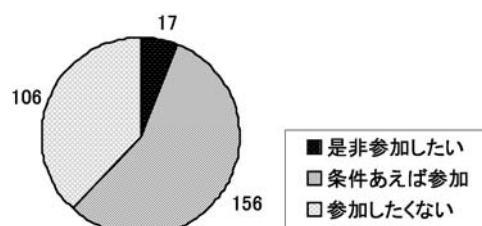


図13 人材バンクへの参加
Fig.13 Intention of registration

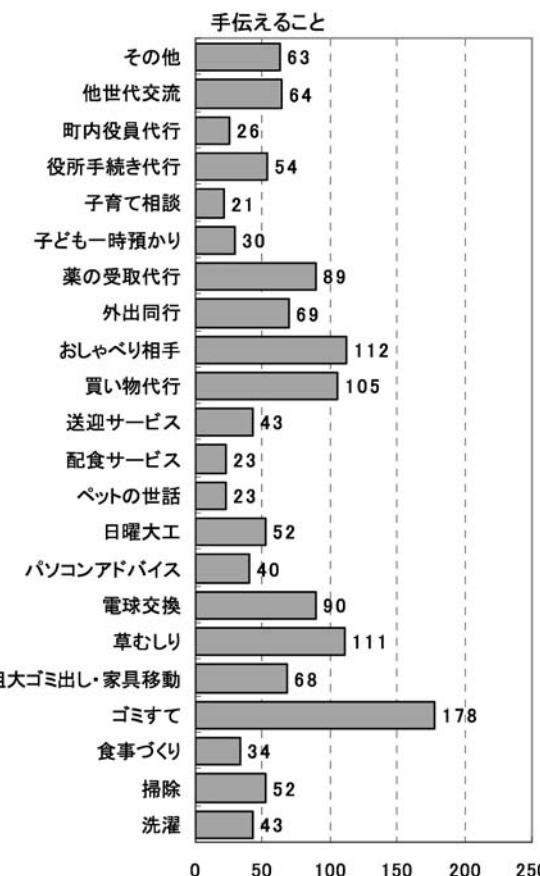
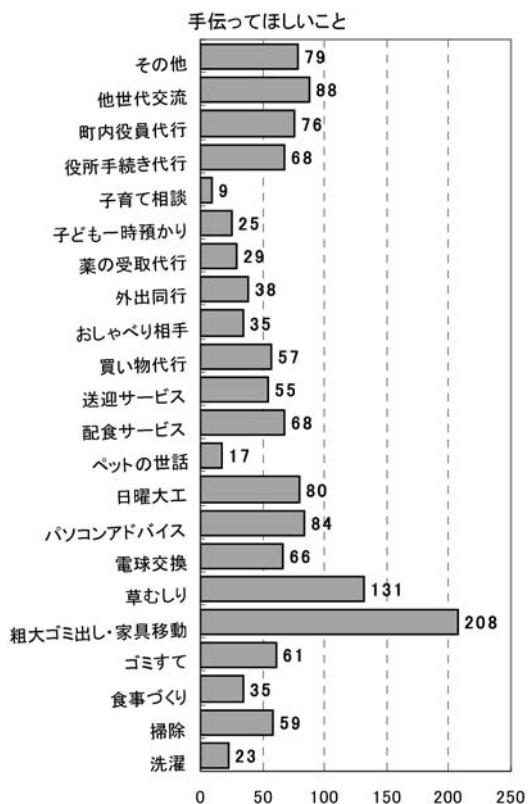


図14 助け合いへのニーズ
Fig.14 Needs of cooperation

4 県営住宅の目的外使用 3事例の利用調査

4.1 調査対象住戸・団体の概要

今回の事例は、兵庫県が2004年に地域再生計画に認定された「明舞団地再生計画」の支援措置である「公営住宅の目的外使用」を活用したものである。地域コミュニティ活動拠点としての使用を条件に、県が3住戸について運営主体の公募を行い、選定された団体が現在運営を行っている。

表3に調査対象3事例の団体、活動内容、住戸プランなどの概要を示す。運営主体は、2団体が地域住民によるもの、1団体が地域外のNPO法人となっている。

各団体の今回のコミュニティ拠点の設置目的は以下の通りである。事例Aは高齢者を対象として、地域住民の生きがい創造や親睦を目的としている。事例Bは地域のたまり場、まちづくりサロンの創設および子どものしつけ教育を目的としている。事例Cは高齢者の介護予防・多世代交流のためのオープンスペースの設置を目的としている。

4.2 利用調査からの分析

(1) 地域への浸透・定着

事例Aは、活動自体は以前から別の場所で実施してきており、場所の移転であったため当初より参加者数が安定している。しかし拠点となった住戸近隣の住民が参加するまでには至っていない。事例Bは、運営主体がもともと活動を行なっていた地域と少し離れていることもあり、拠点周辺での知名度アップに苦労している。活動を始めてから徐々にではあるが、着実に浸透しつつある。運営が地域住民であっても、拠点周辺の住民への理解や参加を得るまでには、時間を要することがわかる。事例Cは、地域住民ではなく、NPO法人という住民にはまだ馴染みにくい存在であることから、当初は利用者がない日が続いた。様々な試みの中で少しづつ利用者が増えつつあるが、地域への浸透は最も時間を要していると言える。

3事例ともに県営住宅の1階に位置するが、階段室型で1階住戸玄関までに半階昇る必要があるため、通りすがりに内部での活動の様子を覗くことができない。中での活動が伝わりにくいくことも地域への浸透を遅らせた要因のひとつと考えられる。また立ち寄るにも、階段を昇って鉄扉を開ける必要があり、ふらりと気軽に立ち寄りにくいと推測される。

(2) 活動内容

通常の活動は、住戸内において手作業（折り紙・手芸や絵手紙など）やお茶を飲んでおしゃべりなど

であるが、外部から様子がわかりにくい。住戸外での活動を実施して近隣住民に雰囲気を感じてもらう工夫やイベントを開催して人を集め、今後の活動へのきっかけづくりとする試みも実施されていた。事例Bは、屋外でのフリーマーケットや、イベントとして屋内でカレーパーティーやクリスマス会を行なっている。事例Cでは、拠点住戸の向かい側に位置する集会所でカラオケを行なう日も設けている。集会所は団地内を通る人が中の様子を見ることが出来るため、宣伝効果もあると考えられる。

(3) 空間の利用方法

事例Bのように、4畳半と6畳の間に押入があると同時に違う目的での利用がしやすい反面、空間が分断され一体的な利用ができない。このため人数が多くなると対応しにくい。事例Cのように和室が2間並んでいる場合、襖の取り外しによって臨機応変に空間の大きさを変更でき、利用内容や来客数に合わせた対応がしやすい。事例Aは、台所空間と和室が視覚的に繋がっており、広々と感じられる。玄関から和室まで見通せるため訪れた際に安心感がある。6畳と4畳半の和室も連続しているため一体的利用

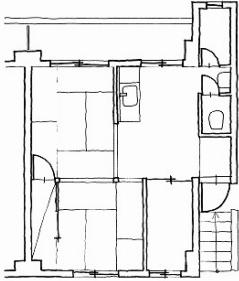
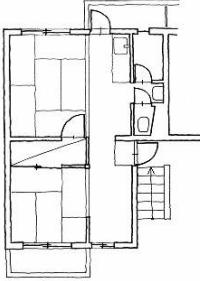
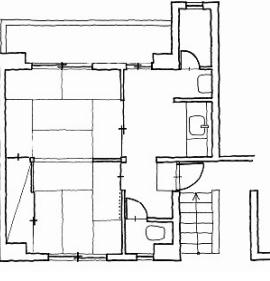


図15 事例Cの外観
Fig.15 The exterior of case C



図16 事例Cの内部の様子
Fig.16 The interior of case C

表4 調査対象のコミュニティ拠点の概要
Table 4 Outline of base for the community

	事例 A	事例 B	事例 C
運営主体	地域住民による ボランティアグループ 自治会	地域住民による まちづくりの会	地域外のN P O法人
活動拠点の所在地	明石市松が丘 5 丁目 県営住宅 1 階	神戸市垂水区神陵台 1 丁目・県営住宅 1 階	明石市松が丘 1 丁目 県営住宅 1 階
活動開始時期	2006 年 4 月	2006 年 7 月	2006 年 6 月
活動内容	高齢者対象のミニサロン 有志のパソコン講習会 自治会内の各支部打合	①おもちゃライブラリー（子供対象） ②ちょっと茶店 ③専門相談（建築・法律等）	①絵手紙や将棋など ②カラオケなど新企画を随時検討 ③介護相談
活動日	○ 1 回／月 Pm13:30～15:00 会議 1～2 回／週 約 5～6 回／月	○月曜日～土曜日 Am10:00～12:00 Pm14:00～16:00	○月曜日～金曜日 Am10:00～15:00 ○隔週土曜日に映画会
参加費	1 回：100 円	基本無料（お茶代随時） イベント時は参加費を設定	1 日：200 円
運営資金	社会福祉協議会の補助金 県のボランティア基金	神戸県民局からの助成金	特になし
人員配置・体制	主担当：2 人+手伝いボランティア 6～10 名程度 ボランティアグループの構成員が 28 名で、月 1 回の実施のため人手不足感なし。	当番：1～2 人 まちづくりの会の幹事が中心。開始 3 ヶ月後から近隣住民 3 人も当番に参加。当番をしてくれる人の確保に苦労。	当番：2～3 人 N P Oスタッフ、全員ヘルパー資格有。地域住民のボランティアなど人材確保が必要だが苦戦中。
県営住宅 プランと面積	2 UK 44.49 m ² (基準法) 	2 UK 41.62 m ² (基準法) 	2 K 39.41 m ² (基準法) 
内部の様子			
調査日時	2006 年 10/03・11/13・12/13	2006 年 07/30、12/24	2006 年 07/30・10/24・11/11 11/24・12/06・12/21 2007 年 01/26・02/16

も可能である。事例Aは、スタッフがお茶などの準備で複数人動くため、流し後方が広いと使いやすい。事務スペースは事例Aのように小部屋があると専有できるためよい。そういうった場所がない事例B、Cでは、廊下の一角に机とパソコンを置いている。

3事例ともに、机・椅子を必要に応じて配置して柔軟な利用を行なっている。

4.3 調査から見える課題

3事例ともに約半年間の短い活動期間ではあるが、捉えられた課題は以下の通りである。

県営住宅の1住戸であり、一度に何人も訪れるとはやく、活動の内容・規模が制限される。多様な活動を展開しようと思うと、2住戸を繋げて使用するなど、面積が更に必要である。

もともと居住空間であるため、内部に入ると非常に落ち着く雰囲気があり居心地がよい。一方で、住戸としてプライバシー確保・安全性などから、外部から中の様子がうかがえたり、気軽に立寄りやすい構造ではない。地域住民を巻き込むためにも、縁側的な場所を設置するなど、立寄りやすい場所になるような工夫が求められる。

拠点での活動を毎日実施するには、人手が必要であり、現状でもそれなりの負担となっている。今後地域内での人材の発掘が進まないと運営自体の存続にも影響する。今後定年を迎え、元気な高齢者も地域内に増加することから、ボランティアなどの人材は地域に眠っている。現状は男性のボランティアが少ないが、知識や技術を提供するものなど活動内容の工夫や参加のきっかけづくりによって可能性が広がると考えられる。今後の人材の発掘・確保は大きな課題である。

活動拠点に、一人暮らし高齢者が自宅で困ったことを相談に来て解決できた事例なども出てきており、身近な場所にある拠点の意義が示唆される。将来的には、支援拠点が地域内の誰もが歩いて行けるよう分散して設置されることが必要となる。

5 先進事例調査

団地再生において必然的に課題となる「施設・住宅の老朽化」「居住者の高齢化・人口減少」に対する取り組みを実施している先行事例を2事例選定し、ヒアリング調査を行なった。

5.1 NPOちば地域再生リサーチ

千葉県内の高洲高浜団地内で活動する千葉大学の教員と学生によって組織されたNPOである。団地

内のショッピングセンター内の空き店舗を拠点としている。高洲高浜団地は開設から33年であり、現在の高齢化率は10%程度であるが、10年後に一斉に高齢化が進行すると思われる。団地内には県営、公社、都市機構など多様な住宅供給方式が存在している。

30~40年先を見据えて、この団地にずっと関わっていく姿勢を地域にも示しながら活動を展開。地域にアンテナショップを開設し、地域の課題を捉えることから活動を開始する。この50日間の活動に訪れた150名の中から3名の地域に貢献したいというキーパーソンが現れ、現在のNPOの活動に繋がっている。主な活動は、以下の2事業である。

①リフォーム事業・DIYの取り組み

キーパーソンの男性（元工務店経営）を中心となり、「団地の古い・画一的というデメリットをコミュニティビジネスのメリット」と考え、DIY講習会や他の工務店がやりたがらない小規模リフォームを実施している。この事業は黒字である。

②買い物代行サービス

安否確認は高齢者自身には拒否感も多いので、買い物代行サービスを通じて、結果的に安否確認にもなるというビジネスライクな手法を考えた。利用者がスーパーで買い物した商品を自宅に届けるサービスだが、利用料1回50円としており、この事業自体は赤字である。NPOの営業的な位置付けをしている。高齢者や小さな子どものいる女性が利用している。

現状は活動を定着させるため人材をほぼ固定している。今後は、リフォーム事業と買い物代行サービスの事業を兼務するスタッフを募集しており、コミュニティビジネスの手法を模索している。



図17 外観

Fig.17 The exterior

5.2 NPO フュージョン

東京都内の多摩ニュータウンで活動するNPOである。多くの人が訪れるやすい場所にと考え、ニュータウン内の京王プラザホテル内に事務所がある。

事業としては、暮らし相談とリフォーム・住替え

相談を受けている。暮らし相談が全体の1／3、リフォームなど相談が2／3である。暮らし相談は圧倒的に高齢者が多く、草取り・ゴミ捨て・電球の交換などである。暮らし相談は役所の該当部署に繋いだり、何でも屋を紹介して対応する。リフォームについては、信頼できる業者を紹介している。また、住替えは年金生活者などが安い住宅を求めることが多く、受け入れ先がない現状では実際には進まない。NPO自体を知らない人も多く、団体の知名度はまだ低い。なかなかすぐに打ち解けてもらうのは難しい。



図18 相談カウンター
Fig.18 The advice counter

6 まとめ

(1) 団地再生の中での課題への取り組み

団地開設からの年月が経過しているため、必然的に、以下のふたつの課題が共通項として出てくる。

①施設・建物の老朽化

- ・住宅の老朽化によるリフォームの必要
 - ・バリアフリー未対応による居住困難（団地が高齢者居住を前提に創られていない）
 - ・世帯人員の減少により住宅が広すぎる、家賃が高いなど住替え希望
 - ・近隣商業施設の衰退などにより日常の買い物不便
- ②居住者の高齢化・人口減少
- ・高齢の単身や夫婦のみ世帯増加、若者世帯の転入も少なく団地内の高齢化進行、人口減少
→コミュニティ機能の衰退
 - ・団地が高齢者居住を前提に創られていない
→高齢者に対する福祉的視点の配慮必要

これらに対応する取り組みとして、住替・リフォーム相談・DIYや、買い物代行、配食サービスなどの福祉サービスが展開されている。

(2) 継続するための運営資金・工夫

活動を継続するためには、収入源の確保が大きな課題となっている。先進事例においても、単独事業として採算をとるのは困難であり、財団などの助成

金、行政からの補助金などに頼る側面は否定できない。その中で、コミュニティビジネスとして成立するよう模索している事例もあった。

(3) 人材の発掘・確保

人材の発掘や確保には、どの事例も苦労している状況である。人材の発掘は、偶然という側面もあり、難しい課題である。

- ・キーパーソンの発掘が重要
- ・活動が安定するまで、人材を固定する事例もある
- ・地域内の人材活用を目指す
- ・人材確保の手段は口コミかイベントが中心
- ・男性が参加することで活動の幅が広がる

(4) 元気高齢者の参加

定年後に、何か活動をしたいと考えている潜在的人材は多い。北欧の事例でも、退職前からボランティアに参加するものもいるが、定年後に時間が増える分、有意義な時間の過ごし方のひとつとして参加する人が増えている。参加するタイミングやきっかけづくりが課題といえる。

- ・ボランティアを生きがい・楽しみとして参加
- ・ボランティアの半数が定年後の高齢者
- ・会社を定年後・引退後に地元のNPOに参加

(5) 身近なコミュニティ拠点の意義

困ったことを相談に行く場所が、今まで身近になかった高齢者に対し、気軽に何かあれば訊ねていけるという安心感が生まれることは意義深い。今後定着していくべき地域居住を支援する有効な拠点のひとつと成り得ると考えられる。

謝辞

アンケート調査にご回答いただいた明舞団地住民の皆さん、コミュニティ拠点利用調査にご協力いただいた皆さんに心から感謝いたします。兵庫県住宅計画課から調査のご協力および情報提供をいただきました。心から感謝いたします。

また、本調査の一部は、内閣官房都市再生本部による「都市再生プロジェクト推進調査費」により、NPO法人ひょうごWACと共同で実施しました。

参考文献

- 1) 兵庫県「明舞団地再生計画」、2004
- 2) 神戸市HP：住民基本台帳町丁目別・5歳階級別人口
<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/06/013/toukei/contents/juukijinkou.html>（最終訪問日 平成19年2月19日）
- 3) 明石市HP：町名別年齢（5歳階級）別人口（住民基本台帳人口）
http://www.city.akashi.hyogo.jp/soumu/j_kanri_ka/i_toukei/jinkou_cyoumei_5sai.html（最終訪問日 平成19年2月19日）