

傾斜地から平地への住み替えによる生活拠点市街地の再構築（概要）

研究責任者 室蘭工業大学
教授 大坂谷 吉行
共同研究者 室 蘭 市
市長 青 山 剛

1. はじめに

(1) 研究の背景

日本の総人口は平成 19 年をピークに減少に転じ、地方都市の中には、既に世帯数も減少している都市が多い。一方、商業施設や居住地等の郊外化による都市の外延的拡張により人口密度が低下し、行政運営の効率が低下している。そんな中、多くの地方都市は、市街地のコンパクト化を図り、行政運営の効率化を目指している。

(2) 室蘭市の現状

室蘭市においては、総人口、世帯数ともに既に減少しており、また、高齢化率（総人口に占める満 65 歳以上の人口の割合）は 29.2%（平成 21 年 9 月末現在）と、北海道や全国の高齢化率を上回っている。

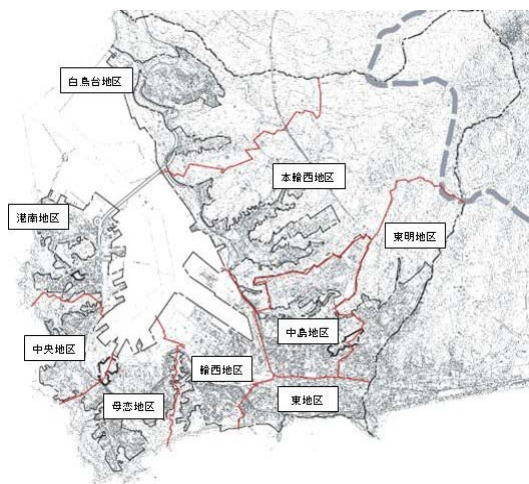


図1 室蘭市の地区区分図

また、室蘭市は傾斜地が多く、高齢者にとって傾斜地の住まいは、自立した生活を継続していく上で非常に大きな障害となっている。室蘭市は、室蘭港を中心として絵鞆半島と室蘭岳山麓部から成るという地形的制約上、市街地が分散しており、他都市のような一極集中型のコンパクト化はできない。従って、いくつかの生活拠点となる市街地（以下、「生活拠点市街地」）に集約する方向で市街地再編を進め、住みやすい都市として持続させていく必要がある。

(3) 研究の目的

本研究は、室蘭市を対象地として、傾斜地に居住する高齢者世帯の平地への住み替えを促進するため、以下の事項を明らかにすることを目的としている。

第一の目的は、「住み替え需要調査」（アンケート調査）や住み替え相談会等から、需要側（高齢者）の住み替えに関する意識や要求等を明らかにすることである。

第二の目的は、既に入居済みの高齢者共同住宅居住者の満足度や改善点等を明らかにすることである。

第三の目的は、住み替え先となる高齢者共同住宅の供給側（施工会社や建築主）の実態や意識などを明らかにすることである。

第四の目的は、高齢者共同住宅の需要側と供給側の意識や要求等のギャップを明らかにし、次にギャップを解消して、住み替

え推進方策を提示することである。

第五の目的は、医療施設や商業施設が近くにある高齢者共同住宅の適地において、生活拠点市街地の再構築について、検討することである。

第六の目的は、高齢者の家族状況や健康状態に対応して、最適な住宅や福祉施設を検索できる住宅情報提供システムを構築することである。

2. 研究の方法

本研究は、室蘭市企画財政部企画課（以下、室蘭市）、宅地建物取引業協会室蘭支部（以下、宅建協会）、室蘭市建設業協会（以下、建設業会）及び室蘭工業大学都市計画研究室（以下、大学）が共同で進めた。

需要側（高齢者）については、①住み替え需要調査、②住み替え相談会、③高齢者共同住宅入居者の満足度調査を実施した。

供給側（共同住宅の施工会社や建築主）については、①室蘭市の高齢者向け共同住宅や施設の調査、②新日鉄都市開発と内池建設のヒアリング、③共同住宅の施工会社と建築主の意向調査を実施した。以上の調査から需要側と供給側の高齢者共同住宅に関する意向を比較し、傾斜地の高齢者がまちなかに住み替える受け皿となる「高齢者共同住宅」の条件等を示すとともに生活拠点市街地の再構築について検討した。最後に住宅情報提供システムを提案した。

3. 住み替え需要調査

(1) 調査概要

室蘭市、宅建協会、大学が共同で実施した。平成21年6月12日～6月23日に実施（アンケート配布数500部、有効回答数271部、

回答率54.2%）。調査対象は、高齢化率が高く、傾斜地である中央地区、母恋地区、輪西地区内に住む65歳以上の高齢者500世帯（住民基本台帳より抽出）である。

「住み替え予定」（3.0%）及び「できれば住み替えたい」（29.5%）を合わせると全体で32.5%である一方、「住み替える考えはない」が67.5%である。中央地区、母恋地区、輪西地区ともに全体の傾向と違いは見られなかった。

住み替え先は、「買物に便利」（32.6%）、「病院に近い」（33.3%）という立地が求められる。さらに「土地への愛着」（12.3%）や「知人や友人が近くにいる」（13.0%）という条件が同一地区内の住み替え希望が多いことにつながると考えられる。

回答者の81.2%が現在、「戸建持家」に住んでいる。現在の住宅の建築年次は、1964年以前が15.5%、1965～1974年が48.3%、1975～1984年が29.3%で、93.1%が「築25年以上」を経過している。今後、身体機能の低下や住居の老朽化等から、さらに住み替え希望が増加すると考えられる。

住み替え先として希望する住宅種別としては、「高齢者向け賃貸住宅」が60.7%と最も多い。一般向け賃貸住宅は9.0%、戸建住宅が22.5%、その他が7.9%であった。

一方で、住み替える際の不安点として、「現住宅の処分・活用方法」（31.8%）や「住み替え費用の負担」（34.4%）といった経済的不安が6割にものぼった。また、「情報不足」（12.6%）や「相談窓口がわからない」（11.9%）であり、行政等による相談窓口の設置や情報発信が必要不可欠になると考えられる。「住み替え後の近所付き合い」が7.2%、「その他」が2.0%であった。

(2) 住み替え需要の推計

平成 17 年（2005 年）国勢調査によれば、室蘭市の高齢者世帯数は 17,245 世帯である。その内、高齢者単身世帯は 5,494 世帯、高齢者夫婦のみ世帯は 6,068 世帯、その他の高齢者世帯（子供等と同居世帯、施設入所世帯）が 5,683 世帯である。前述のアンケート調査により、住み替え希望は、32.5%であった。その他の高齢者世帯は、住み替えの対象にならないので、以下、高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯について、住み替え需要（世帯数）及び高齢者共同住宅（住戸数）を大学が推計した。

●ケース A（住み替え希望者）

高齢者単身世帯の住み替え需要は、

$$5,494 \text{ 世帯} \times 0.325 = 1,786 \text{ 世帯}$$

高齢者共同住宅の希望は 60.7%だったので、高齢者共同住宅の需要は、

$$1,786 \text{ 世帯} \times 0.607 = 1,084 \text{ 世帯}$$

となるので、単身高齢者需要（住戸数）は、1,084 戸となる。

高齢者夫婦のみ世帯の住み替え需要は、

$$6,068 \text{ 世帯} \times 0.325 = 1,972 \text{ 世帯}$$

高齢者共同住宅の希望は 60.7%だったので、高齢者共同住宅の需要は、

$$1,972 \text{ 世帯} \times 0.607 = 1,197 \text{ 世帯}$$

となるので、高齢者夫婦のみ需要（住戸数）は、1,197 戸となる。

住み替え希望 32.5%は、「住み替え予定」3.0%と「できれば住み替えたい」29.5%の合計である。

●ケース B（住み替え予定者に限定）

高齢者単身世帯の住み替え需要は、

$$5,494 \text{ 世帯} \times 0.03 = 165 \text{ 世帯}$$

高齢者共同住宅の希望は 60.7%だったので、高齢者共同住宅の需要は、

$$165 \text{ 世帯} \times 0.607 = 100 \text{ 世帯}$$

となるので、単身高齢者需要（住戸数）は、100 戸となる。

高齢者夫婦のみ世帯の住み替え需要は、

$$6,068 \text{ 世帯} \times 0.03 = 182 \text{ 世帯}$$

高齢者共同住宅の希望は 60.7%だったので、高齢者共同住宅の需要は、

$$182 \text{ 世帯} \times 0.607 = 110 \text{ 世帯}$$

となるので、高齢者夫婦のみ需要（住戸数）は、110 戸となる。

実際の住み替え需要、高齢者共同住宅の需要は、ケース A とケース B の間にある。高齢者の障害者率は 9.2%であるから、「できれば住み替え」の単身世帯で 149 世帯（ $5,494 \times 0.295 \times 0.092$ ）、夫婦のみ世帯で 315 世帯（ $6,068 \times 0.295 \times 0.176$ ）は障害者を抱えるので、住み替えが必要になる。

したがって、住み替え需要、高齢者共同住宅の需要ともに、単身高齢者ではケース B の 1.9 倍程度、2.7 倍程度になる。

4. 住み替え相談会

宅建協会が、住み替え相談会を 2 回開催した（平成 21 年 9 月 16 日と 30 日）。平成 21 年の来場者は 18 人にすぎなかった。来場者は、いずれも室蘭市に居住し、高齢者が 9 割以上であった。

相談者の現在の住宅種別は、「戸建持家」が 88.9%であった。その内 80%以上の住宅は築年数が 30 年以上を経過していた。持家の処分方法としては大半が「売却」を希望しているが、傾斜地などの需要が少ない場所に立地していることから、容易に売却できない現状がある。相談に来るだけに、住み替えの緊急性に関しては、「早急」が 5.6%または「数年後」50.0%と、半数以上が近

い将来に住み替えたいと考えている。住み替えたい理由として「坂道がある」が約4割と最も多く、平地への住み替え需要が多いことが分かる。

また、相談者の収入源は大半が年金のみであり、家賃負担を軽減させるため、住み替え先に公営住宅を希望する人が50%と最も多く、次に高齢者向け賃貸住宅（25%）であった。希望要件としては「バリアフリーであること」や「緊急時対応サービス」が多く、高齢者向け住宅の整備を求めていることが把握された。住み替える際の不安点として、「相談窓口がわからない」との回答が多かったので、住み替えに現実的に直面している人に対する相談窓口の設置が重要である。

平成22年度は、3回開催し、来場者は26人だった。相談会の開催は市の広報誌に掲載されたが、他に有効な伝達手段が無く、来場者が少なかったことも課題である。

5. 高齢者共同住宅居住者の満足度等

(1) 調査概要

母恋地区新富町の『シニアマンションすずらん』（以下、すずらん）及び伊達市山下町の『ウェルシータワー伊達』（以下、伊達）、伊達市舟岡町の『グランテージ北湘南』（以下、北湘南）を対象として、大学が満足度等を調査した。室蘭市では高齢者専用住宅が『すずらん』の1棟のみであったため、伊達市の『伊達』及び『北湘南』でも実施した。各住宅はいずれも「60歳以上の自立している高齢者」を入居条件としている。アンケート調査は平成21年9月～12月に直接配布・回収方式で実施した。以下に結果を示す(表1)。

回答者の平均年齢は79.9歳、家族構成はいずれの住宅も高齢者のみの世帯（「単身」または「夫婦」）であった。

表1 配布数、回答数及び回答率

住宅名	戸数	回答数	回答率
シニアマンションすずらん	30戸	18	60.0%
ウェルシータワー伊達	30戸	11	36.7%
グランテージ北湘南	35戸	9	25.7%
全体	95戸	38	40.0%

希望する住宅種別は、「公営住宅」が50%、「高齢者向け賃貸住宅」が25%、「一般向け賃貸住宅」と「戸建住宅」が各々12.5%であった。希望する要件は、「バリアフリー」が最も多く、「緊急通報装置」と「駐車場」が同数だった。

住み替える際の不安点は、「相談窓口がわからない」が最も多かった。次に「入居時の保証人」と「高齢者向け住宅不足」が同数だった。

(2) 高齢者向け住宅の満足度等

住み替え以前の住宅種別は、「戸建持家」が55.3%と最も多く、以下、「賃貸アパート」(23.7%)、「戸建借家」(7.9%)「公営住宅」(7.9%)である。また、その築年数は「30年以上」が8割を占めている。処分方法は、「売却した」が38.1%、「とりあえずそのまま」が38.1%と多かった。

以前の居住地は、『すずらん』で88.9%が「室蘭市内」であった。『伊達』で81.2%及び『北湘南』で77.8%が、伊達市外からの入居者で、北海道内各地や本州からの入居者も少なくないことから、住み替え先が近距離であるほど以前の住宅を売却し、また、遠隔地への住み替えであるほど、以前の住宅をとりあえず残しておこうとする傾向があると推測される。

また、住み替えるきっかけとなった理由は、「将来的に自立した生活が困難になると見込んで」が50%と最も多い。「配偶者の死去、入院、施設入所で1人になった」が27.3%であった。住居の使い勝手等の物理的要因よりも、孤独感等の精神的要因や身体的不安が影響していると考えられる。

続いて、回答者が住み替え先の周辺環境で評価する点は、各高齢者向け住宅の立地条件や入居者の以前の居住地が反映される結果となった。

住み替え後の入居者の満足度は、『すずらん』で94.4%、『北湘南』で100%が「満足している」と回答している。『伊達』は45.5%が満足しているが、54.5%が満足していない。住宅の広さ、間取り、設備、生活支援サービス等は、ほぼ同様にも関わらず、違いが見られた。その理由として、『伊達』では管理人や介護スタッフが不在の時間がある等の不満が多く聞かれた。入居者の精神的不安が、住宅への不信感に繋がり、満足度に影響を及ぼすと考えられる。

(3) 考察

高齢者で最も数が多いのは「自立した高齢者」であるが、室蘭市内では「自立した高齢者」が入居できる高齢者向け住宅が、「すずらん」の1棟のみで、圧倒的に不足しており、早急に整備すべきである。それにより、人口密度が高まり、経済活動の活性化や地域コミュニティの維持に寄与する施策となり得ると考えられる。高齢者向け住宅の整備にあたっては、買物等の利便性が高く、医療福祉施設の充実した地域が望まれる。また、従来の地域コミュニティを可能な限り維持して、高齢者向け住宅を整備する必要がある。

6. 高齢者共同住宅の供給側への調査

(1) 高齢者施設・共同住宅の現状

宅建協会の、建築確認申請をもとに共同住宅を調査した結果、「まちなか居住」への意識を確認した(図2)。大半の共同住宅が、平地(まちなか)に建設されていた。



図2 共同住宅の確認申請箇所
(左：東地区 右：中島地区)

表2から室蘭市は、高齢者専用住宅が1棟だけと少ないが、有料老人ホームと軽費老人ホーム・ケアハウスは多い。

表2 高齢者住宅・施設の数(棟数)

	札幌市	函館市	旭川市	室蘭市
高齢者専用住宅	116	11	14	1
有料老人ホーム	83	15	29	9
介護老人保健施設	43	9	11	3
グループホーム	236	36	84	8
デイサービスセンター	17	16	0	2
軽費老人ホーム・ケアハウス	24	5	9	3
人口1万人当り施設数	札幌市	函館市	旭川市	室蘭市
高齢者専用住宅	0.606	0.394	0.403	0.106
有料老人ホーム	0.434	0.537	0.835	0.952
介護老人保健施設	0.225	0.322	0.318	0.317
グループホーム	1.233	1.29	2.419	0.846
デイサービスセンター	0.089	0.573	0.000	0.212
軽費老人ホーム・ケアハウス	0.125	0.179	0.259	0.317

また、高齢者施設等に関連する制度を以下に示す。

- ① あんしん賃貸支援事業
- ② 公営住宅のグループホーム・ケアホームとしての活用
- ③ 借上市営住宅制度
- ④ 終身建物賃貸借事業
- ⑤ サービス付き高齢者共同住宅制度(仮称)

(2) ヒアリング調査結果

室蘭市内において高齢者共同住宅の建設

実績のある新日鉄都市開発室蘭支社長と地元の内池建設会長にヒアリングをした。高齢者共同住宅の理想は、企業遊休地の無償または安価の譲渡及び賃借（定期借地権方式）で土地代を抑え、家賃などを抑える方法が望ましく、また、室蘭市は10万人弱都市でありながら、総合病院が4つあり、病院と連携した医療サービスの利用や他の施設との連携も必要と考えていた。

(3) アンケート調査結果

既往研究を見ても、従来、供給側に対する調査は行われていない。そこで大学が共同住宅の供給側にアンケート調査を行い、そこから高齢者共同住宅に対する供給側の意向等を明確にした。調査は平成22年11月～12月に実施した。送付数は120部（施工会社61社、建築主59人）、有効回答数は50部（施工会社20社、建築主30人）で、回答率は全体で45.5%（施工会社32.8%、建築主41.7%）であった。

1) 供給側全体のアンケート調査

高齢者施設等への補助金は、73.3%が認識しておらず、また、高齢者施設への入居待ちに関する認識度は、供給側の48.9%が認識していない。市民の住み替え情報の認識度は88.4%が認識していない。

2) 施工会社へのアンケート調査

平成16～20年で166棟の共同住宅が建設されているが、施工会社の77.8%が高齢者向け共同住宅の実績が無かった。施工会社の71.0%がバリアフリー設計等の助言をしていなかった。また、施工会社の87.5%が高齢者共同住宅の補助金の説明をしていなかった。高齢者向けとしてEV等を設置すると、家賃がアップして入居率が下がるので、勧めなかったという意見があった。

3) 建築主へのアンケート調査

約8割の建築主が、共同住宅を建てる際に41.0%が20～30歳、38.5%が30～40歳の入居を想定している。このため、共同住宅の46.2%しか、バリアフリー化されていない。家賃は、6万円以上が17.5%、5～6万円が32.5%、4～5万円が27.5%と、約8割が4万円以上に設定していた。

7. まとめ

(1) 両サイドの意向等からの条件

高齢者共同住宅の条件を明らかにするため、需要側と供給側の意向等を比較する。

住み替え先として、需要側は「病院に近い」（33.3%）や「買物に便利」（32.9%）と周辺環境に関する回答が多い。供給側は中島地区（42.3%）、東地区（17.3%）、中央地区（15.4%）が望ましいとしている。平地であり、徒歩圏内もしくは近辺に商業施設や病院があり、交通の利便性が良いという理由であった。

双方ともに、住み替え後の周辺環境を重視する回答が多く、一致している。需要側は、高齢者向け賃貸住宅もしくは公営住宅の希望が多いことが把握できた。理由として、高齢者の主な収入は年金であるため、公営共同住宅の家賃は、民間共同住宅に比べて、家賃が安いことが背景にある。供給側は、共同住宅の採算計画や入居率などから住宅型老人ホーム（他世代住戸との混合住棟、55.8%）やケア付き高齢者共同住宅（32.6%）が望ましいとしている。住宅型老人ホームは、他世代住戸と混合する方式であり、入居率はケア付き高齢者共同住宅やケア無し高齢者共同住宅（11.6%）よりも、入居者を確保できると考えていると思

われる。

住戸について需要側は27.3%が「1LDK」、45.5%が「2LDK」、27.3%が「3LDK以上」を希望している。実際に供給されている住戸をみると「1LDK以下」が57.5%と最も多く、「2LDK」が28.1%、「3LDK以上」が14.4%であり、両サイドは一致していない。

家賃についても、需要側の79.5%が4万円以下を望んでいるが、供給側の77.5%が4万円以上と設定しており、両サイドの意見は一致していない。

以上から、双方の意見をまとめると、高齢者共同住宅の望ましい条件・建設地と供給方法で一致点が見られる一方、家賃や居室の大きさなどで相違点が見られた。

(2) 生活拠点市街地の再構築

室蘭市の場合、馬蹄形をしている独特の地形的条件から一極集中型のコンパクト化はできないので、地区毎に『生活拠点市街地』を再構築することになる。

高齢者共同住宅の需要側、供給側の双方に共通する立地条件は、医療施設や商業施設に近いこと（徒歩圏にあることが望ましい）及び交通の利便性が良いことである。

したがって、『生活拠点市街地』は、医療施設と商業施設（スーパー）があり、バスが利用しやすい場所であることが求められる。医療施設は、総合病院のほか、複合クリニック（内科を含む複数の診療科が集まったもの）でも日常的な診察や治療に問題がない。高齢者共同住宅は、デイサービスセンターなどの通所型福祉施設や交流施設を併設することが生活拠点を構築していく面からも望ましい。

室蘭市輪西地区は、新日本製鉄の「企業城下町」として、発展してきた。1971年の

ドルショック（変動相場制への移行）、1973年の第一次石油危機、1979年の第二次石油危機による人員の大幅な合理化で、地区人口は最盛期の2万人から大幅に減少した。現在は、人口は5千人程度であるが、高齢化が進行している。

輪西地区の生活拠点市街地



上図の右下側は傾斜地であり、新日本製鉄社員（大半は既に退職）の戸建住宅が多い。その多くは、建築後40年以上で老朽化している。また、古い共同住宅（社宅）を取り壊した跡地の一部は、新日鉄の社会・環境貢献事業の一環として、植林された。

上図の左上側（北側、範囲外）は、新日本製鉄の広大な工場敷地である。

複合施設は、商業施設（地元スーパー＋個人店舗数店）、市民会館、市立図書館分室、大小の会議室、子育て支援施設で構成されている。駐車場は共用である。駐車場を含む敷地は新日鉄所有地を定期借地権方式で借りている。スーパーは新日鉄購買部が別会社になったものである。高齢者住宅の対象地は、古い社員アパートを取り壊し、現在、更地になっている。高齢者住宅にデイサービスセンター（現在、輪西地区には無い）を併設する計画である。隣接して拡張用地があり、傾斜地からの住み替え先とな

る高齢者住宅をさらに数棟建設することも可能である。複合施設開業後、各種クリニックが立地し、バスも立ち寄ることになるなど、輪西地区の『生活拠点市街地』に最もふさわしい場所である。

室蘭市母恋地区は、日本製鋼所の「企業城下町」として、発展してきた。1971年のドルショック（変動相場制への移行）、1973年の第一次石油危機、1979年の第二次石油危機による人員の大幅な合理化で、地区人口は大幅に減少した。現在は、人口は微減であるが、高齢化が進行している。

母恋地区の生活拠点市街地



上図の下側は傾斜地であり、日本製鋼所社員(大半は既に退職)の戸建住宅が多い。その多くは、建築後40年以上で老朽化している。また、社宅跡地の一部は、市街化区域から市街化調整区域に逆線引きされた後、『ふるさとの森整備事業』で植林された。

上図の上側(北側、範囲外)は、日本製鋼所の工場敷地である。

高齢者住宅(シニアマンションすずらん)、福祉施設(老人保健施設『母恋』)、商業施設を示している辺りが平地である。高齢者住宅と商業施設の北側に道路を挟んでJR母恋駅やバス停留所がある。二つの商業施設間の道路は、「地球岬」(室蘭八景のひとつ)に行く経路であるが、大型バスは途

中までしか、通行できない。また、左にある総合病院(日鋼記念病院)の敷地は、平地と傾斜地にまたがっている。

高齢者住宅、福祉施設、商業施設、総合病院の周辺の空き地や老朽化した戸建住宅敷地の統合により、新たな高齢者住宅や老人保健施設の建設用地を確保できる。母恋地区において、『生活拠点市街地』を構築できる唯一の場所である。

中島地区、中央地区、港南地区、東地区、本輪西地区、白鳥台地区、東明地区についても同様に生活拠点市街地の再構築を検討した。

(3) 生活拠点市街地の条件

高齢者共同住宅に求められる条件は、需要側、供給側ともに共通している。高齢者共同住宅に求められる条件は、生活拠点市街地に求められる条件と共通している。

① 平地であること

特に冬季の移動を考えると、平地であることが第一の条件と言える。中島地区と東地区は十分な平地がある。その他の7地区は、広い平地があるとは言えないが、企業その他の遊休地(未利用地、低利用地を含む)があり、それらを活用することにより、生活拠点市街地のスペースを確保できる。

② 通院に便利なこと

加齢に伴って、医療サービスを受ける人が増えるので、医療施設に近いこと、可能であれば、徒歩圏内に医療施設があることは理想である。室蘭市内には病院が7つある。その内、4つは総合病院である。即ち、室蘭市立総合病院(中央地区)、日鋼記念病院(母恋地区)、新日鉄室蘭総合病院(中島地区)、室蘭太平洋病院(白鳥台地区)である。上田病院と大河原病院は東地区にある。

また、三村病院（精神科）は中島地区にある。総合病院を含む病院が無い地区では、内科を含む複合クリニックがあれば、たいの病気やケガに対応できる。

③買物に便利なこと

日常生活に必要な食料品や雑貨を買うのであれば、小型スーパーがあれば、最低限の基準はクリアできる。東明地区を除く8地区は、大手資本または地場のスーパーがある。東明地区は、大手資本または地場のスーパーが無いので、普段は隣接する中島地区で買物をして、急ぐ場合はコンビニを利用することで対応できると思われる。

④公共交通の便が良いこと

室蘭市内の公共交通は道南バスである。バス利用者は、高齢者と高校生が大半を占めている。したがって、バス路線から離れていないことが必要となる。高齢者共同住宅、医療施設、商業施設その他を集約することにより、コンパクト化した市街地に路線バスが乗り入れるようになり、利便性が向上する。

⑤高齢者福祉施設に近いこと

高齢者共同住宅や一般共同住宅の1階部分などにデイサービスセンターなどを併設することで、地区内の高齢者が利用しやすくなる。また、給食などの生活支援サービスを行う施設を併設し、地区内の高齢者にサービスする。さらには、訪問介護や訪問介護の事務所を併設し、そこから看護師やヘルパーが地区内の高齢者を訪問すると、移動距離・時間の短縮にもつながる。

⑥交流施設に近いこと

高齢者同士の交流、高齢者と他の世代との交流の場となる交流施設を高齢者共同住宅に併設することや生活拠点市街地に新設

または他の施設からの転用で設ける。福祉ボランティア団体の事務所やボランティアの待機所を交流施設に設けることは、交流活動やボランティア活動を活性化することにもつながると考えられる。

8. 住宅情報提供システムの構築

(1) 高齢者住宅・施設と情報

近年、高齢者向けの住宅・施設が、多種多様化しており、住宅及び施設の種類の区別が分かりにくいことに加え、個々の住宅・施設の内容を明確に把握することが難しくなっている。高齢者にとって、自らの身体状況や経済状況との関係を整理し、各々に合った物件を選択することは非常に困難な状況にある。

高齢者向け住宅・施設の情報を公開する供給側には、需要者に対して、分かりやすく明確な情報を提供することが求められる。しかし、室蘭市では、情報提供を行うのは主に市役所や地域包括支援センター等で、提供方法としては、住宅・施設の紹介のみで、仲介は行っておらず、コネクションとしての役割を果たしていない。

(2) 住宅情報パンフレット

室蘭市内にある高齢者向け住宅・施設のホームページやアンケート調査の回答に基づいて、各々A4版1枚に納めたパンフレットを作成した。

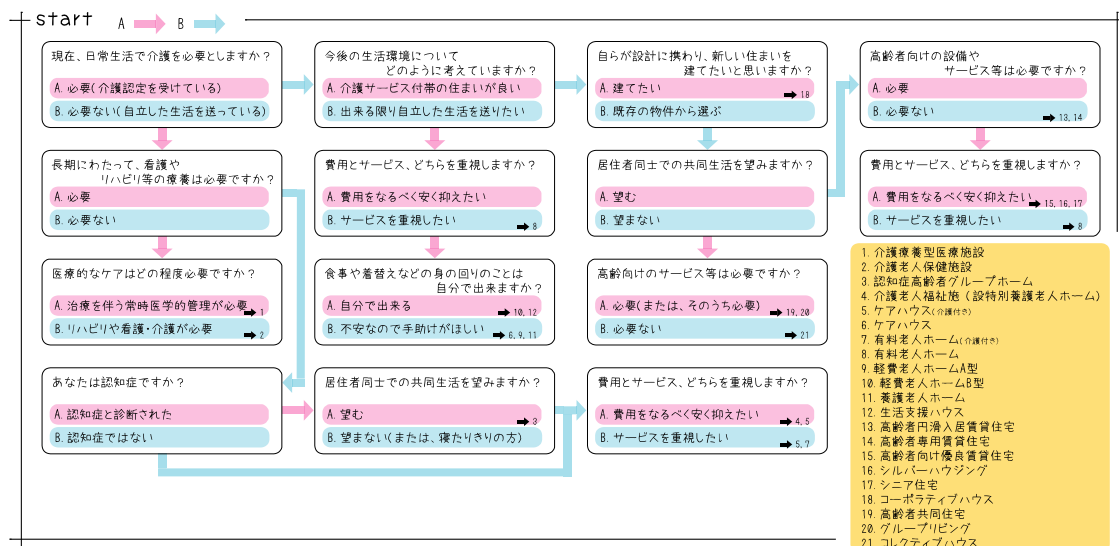
(3) 住宅情報提供システム

高齢者向け住宅・施設の種類別に入居条件やサービスの違いを明確にした上で、「経済状況」と「健康状態」に着目し、チャート形式で作成した。

作成した住宅情報提供システムは、実際に利用し、評価を得たものではないため、

実用性や正確さ等は未知数である。今後、実際に高齢者などに使用してもらい、その評価を受け、修正を重ねて、利用しやすく、正確な住宅情報提供システムを目指してい

く必要がある。また、情報提供者と利用者を円滑につなぐコネクションの役割を果たす担い手や情報発信の方法の検討をしていくことが、今後の課題である。



参考文献・参考資料

- 1) 大坂谷吉行 縮小均衡型のまちづくり 日本都市計画学会『都市計画』No. 199 pp. 30~35 平成 8 年 3 月
- 2) 大坂谷吉行、吉岡宏高 住民参加による室蘭市輪西地区のまちづくりに関する研究 日本都市計画学会『都市計画』No. 223 pp. 47~56 平成 12 年 2 月
- 3) 大坂谷吉行 地方中小都市における「まちなか居住」の成立条件 財団法人北海道開発協会開発調査総合研究所平成 14 年度助成研究論文集 pp. 107~201 平成 15 年 5 月
- 4) 吉田みのり 地方中小都市における高齢者共同住宅に関する研究 室蘭工業大学大学院修士論文 平成 15 年 1 月
- 5) 石崎絢奈 室蘭市における高齢者向け共同住宅のモデルプランの提案 室蘭工業大学大学院修士論文 平成 16 年 1 月
- 6) 平成 21 年版 高齢社会白書 平成 21 年
- 7) 室蘭市都市計画マスタープラン 平成 15 年 10 月
- 8) 室蘭市総合計画 平成 20 年 3 月
- 9) 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 平成 21 年 3 月
- 10) 室蘭市 まちなか再生プラン 平成 20 年 3 月
- 11) 社団法人 日本住宅協会 機関誌「住宅」Vol. 57 pp. 3~8, pp. 31~36 2008
- 12) 長瀬智美 室蘭市における高齢者向け住宅情報に関する研究 室蘭工業大学大学院修士論文 平成 21 年 1 月
- 13) 吉田幸樹 室蘭市における高齢者の住み替え推進方策 室蘭工業大学大学院修士論文 平成 22 年 1 月
- 14) 佐野督 室蘭市における高齢者共同住宅の需要と供給 室蘭工業大学大学院修士論文 平成 23 年 1 月