

## 住民がもつ福祉転用ニーズに関する研究 —超高齢化住宅地の 持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その3

A Study on Needs of Residents to Neighborhood Environment for Well-being in Community  
- Action Research of Transforming Super-aged Housing for Aging in Place Part 3

○加藤 悠介\*、李 鎔根\*\*、杉山 正晃\*\*\*、大原 一興\*\*\*\*、森 一彦\*\*\*\*\*

Yusuke KATO, Yonggeun LEE, Masaaki SUGIYAMA, Kazuoki OHARA, Kazuhiko MORI

In this paper, we conducted questionnaire survey for residents in four super-aged housing of Japan and analyzed needs to neighborhood environment for well-being promoted by renovation of empty houses. The results were as follows. 1) Needs of residents were classified into four types by factor analysis -type of expecting revitalization of their districts, type of requiring care services in their communities, type of having no need for renovation of empty houses and type of requiring positive improvement. 2) Needs were influenced by their life stages, care services they want to receive in the future and their relationship with the communities.

*Keywords: Aging in Place, Super-aged Housing Development, Needs to Neighborhood Environment, Community Management*

キーワード：エイジング・イン・プレイス、超高齢化住宅地、福祉転用ニーズ、地域マネジメント

### 1. 背景と目的

1970年代頃が開発されたニュータウンをはじめとした郊外住宅地では住民の高齢化や空き家の増加などの課題が生じている。例えば、高齢者の買い物難民の問題に象徴されるように、その居住環境は地域で住み続けるための具体的で多様なニーズを満たすことが困難となっている<sup>文1), 文2)</sup>。これには、住宅単一機能の建物を大量に供給する開発や自動車で効率的に移動できる交通網などを重視して計画されたことが影響している。

一方で、空き家や空きビルなどのストックを福祉的機能のある場へと活用する「福祉転用」の実践例が増加している<sup>文3)</sup>。当初、認知症グループホームなど日常的にケアを必要とする人に対する事例が中心であったが、現在では高齢者のみならず子育てや障害者支援など多様な活動拠点を福祉転用により整備することで、高齢者と次世代が共に住む地域の持続的再生に取り組

む先駆的な試みも始まっている<sup>文4)</sup>。

高齢化した郊外住宅地（以下、高齢化住宅地と略す）において、福祉転用を中心に地域マネジメントを進めることは、福祉サービスが必要になっても住み慣れた地域で暮らせること、建物用途が混在し多世代が居住できる環境の形成、住民の適度な入れ替わりなどに貢献できると考えられる。しかし、これまでの単発的に行う福祉転用では、一部の住民のニーズしか反映できていないことも多く、福祉転用ニーズに関する全体的な傾向や特徴を把握した上で、マネジメントするプロセスが求められる。そうすることでプロセスにおける合意形成や住民参加を効果的に促進することができ、長期的には住民が当事者として合理性をもって必要な福祉機能を選択することを支援できると考えられる。

そこで、本研究では、4つの高齢化住宅地において、住民を対象に実施したアンケート調査にもとづき福祉

\* 金城学院大学生活環境学部 准教授・博士(学術)

\*\* 東京大学大学院工学系研究科 助教・博士(工学)

\*\*\* 大阪市立大学大学院生活科学研究科 客員研究員・博士(学術)

\*\*\*\* 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授・工博

\*\*\*\*\* 大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授・博士(工学)

Assoc. Prof., College of Human Life and Environment, Kinjo Gakuin Univ., Ph.D.

Assist. Prof., Graduate School of Engineering, The Univ. of Tokyo, Dr. Eng.

Researcher, Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Ph.D.

Prof., Institute of Urban Innovation, Yokohama National Univ., Dr. Eng.

Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr. Eng.

転用ニーズの全体的な特徴を整理分析することを目的とする。

本研究は、日本と中国の高齢化住宅地において、住民へのアンケート調査の結果を比較分析した研究の続報<sup>文5)</sup>である。既報では単純比較に止まる箇所もあり、本研究では新しい住宅地のデータを追加するとともに日本国内の高齢化住宅地における福祉転用ニーズに焦点を絞って分析を深めることを試みた。また、建築計画分野の既往研究との関連として、福祉的課題が生じている高経年の住宅地や人口減少地域において、開設した福祉施設の経緯などのプロセスや評価を利用者や運営者の視点から論じた研究はあるか<sup>文6)、文7)</sup>、本研究は地域の福祉環境整備にあたり、まずは住民のニーズの基本的特性を捉えることを目的としていることに独自性がある。これは住民が必要な機能を自分たちのストックの中で検討する当事者意識の醸成にもつながる基礎的知見になると考える。加えて、本研究では住民の活動拠点や交流拠点など従来よりも幅広く福祉的機能を捉えることとし<sup>文8)、文9)</sup>、高齢者や子どもに対する機能のみならず住民の接点となる場所やシェア利用する場所も分析対象としたことも特徴である。

## 2. 研究方法

### 2-1. 対象地区

本研究の4つの対象住宅地の概要を表1に示す。大阪府堺市のA地区とB地区、愛知県日進市のC地区、神奈川県鎌倉市のD地区である。A地区は1967年に入居が開始され、現在は人口5940人、世帯数2807、高齢化率43.1%（後期高齢化率17.7%）である。B地区は1979年に入居開始、現在は人口8827人、世帯数3594世帯、高齢化率35.3%（後期高齢化率9.1%）である。C地区は1977年に入居開始、現在は人口3839人、世帯数1407世帯、高齢化率32.5%（後期高齢化率13.2%）である。D地区は1965年に入居開始、現在は人口4884人、世帯数2024世帯、高齢化率45.5%（後期高齢化率26.5%）である。開発年が古いほど高齢化率が高く、各地区とも住民の次世代への入れ替わりは少ないと考えられる。

福祉転用マネジメントに関連した取り組みには各地区で特徴がみられる。A地区では大学が地域協議会に参画し、空き家や集合住宅の空き室、近隣センターの空き店舗を高齢者支援住宅やコミュニティレストランへと転用した実績がある。B地区では大学と自治会が

	A地区	B地区	C地区	D地区	
開発年	1972年	1979年	1977年	1965年	
面積 (km <sup>2</sup> )	1.05	1.27	0.57	1.1	
人口総数	5970	9008	3839	4884	
年齢構成割合	19歳以下	13.7%	18.8%	19.1%	12.2%
	20～49歳	27.3%	31.2%	30.7%	25.1%
	50～64歳	17.2%	19.8%	17.7%	17.1%
	65～74歳	23.9%	21.1%	19.3%	19.0%
	75歳以上	17.7%	9.1%	13.2%	26.5%
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	5679	7116	6768	4440	
世帯総数	2621	3214	1407	2024	
世帯構成割合	夫婦のみ	29.6%	32.7%	32.7%	35.3%
	夫婦と子ども	25.6%	42.3%	39.1%	28.3%
	核家族以外	5.0%	4.8%	8.1%	7.4%
	単独	28.2%	11.4%	13.0%	20.1%
戸建て住宅 (戸数)	1142	2068	1509	1953	
集合住宅 (戸数)	1458	1116	0	39	
医療施設数	13	13	3	2	
福祉施設数	9	9	1	3	
教育施設数	3	4	1	0	
店舗数	12	12	15	20	
バス停数	9	11	8	5	
公園数	13	15	9	11	
アンケート調査概要	調査期間	19年11月	19年10月	19年11月	20年2月
	配布数	2642	3237	1247	4078
	回収数	1044	1827	441	1051
	回収率	39.5%	56.1%	35.3%	25.8%

※面積、人口、世帯については国勢調査(2015年)による

表1 対象地区の概要

属性	性別 / 年齢 / 職業 / 世帯構成 / 近居の状況 / 居住年数 / 住宅の種類
生活習慣と健康状態	外出頻度・目的 / 移動手段 / 外出範囲 / 食事の状況 / 生活の楽しみ / 医療・介護サービスの利用状況 / 受けたい介護内容
地域への満足度と関わり方	地域環境への評価 / 地域で相談できる相手 / 近所づきあいの度合い / 地域にいる親しい友人 / 理想的な近隣関係
地域の将来と空き家活用	10年後の地域の不安 / 地域への愛着と住み続け希望 / 福祉転用で求める機能 / 自宅の管理計画

表2 アンケート調査項目

連携して空き家調査などを進めている。C地区では高齢化の問題が顕在化しつつあり、地域マネジメント組織の立ち上げを準備している段階である。D地区では活発な町内会活動があり継続的に地域マネジメントに取り組んでいる。そこから発足したNPO法人が空き家を活用したサロンを整備、運営するなど住民主体の活動を広げている。

### 2-2. アンケート調査

アンケート調査項目を表2に示す。調査票は、性別や年齢などの基本的な属性に関する項目、外出状況などを把握する生活習慣と健康状態に関する項目、地域環境への評価や近所づきあいの度合いなどの地域への

満足度や関わり方に関する項目、地域の将来的な不安や福祉転用で求める機能などの空き家活用に関する項目の計 31 問で構成する記述式とした。

調査は表 1 に示すように各地区の自治会の協力のもと 2019 年 10 月から 2020 年 2 月にかけて実施し、世帯主または配偶者に回答してもらうように依頼した<sup>注1)</sup>。A 地区からは 1044 サンプル（回収率 39.5%）、B 地区からは 1827 サンプル（回収率 56.1%）、C 地区からは 441 サンプル（回収率 35.3%）、D 地区からは 1051 サンプル（回収率 25.8%）の 4 地区合計 4363 サンプルを得た。

### 3. 福祉転用ニーズのタイプ分類

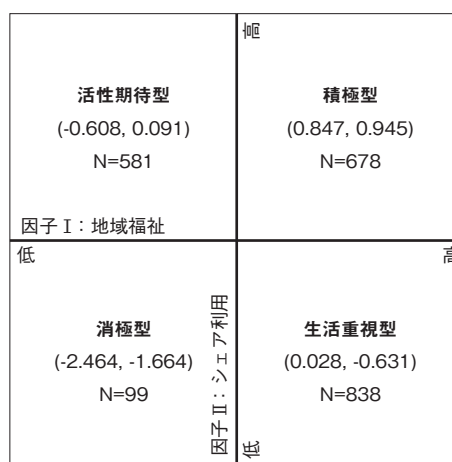
本研究では、アンケート項目の中から質問「地区にある空き家を持ち家以外で活用する場合、どのようなものになってほしいか」に着目した。質問では、高齢者のための福祉サービス拠点、誰もが気軽に集まれる場所、子どものための施設、医療サービスの拠点、コンビニなどの買い物施設、協働オフィス、シェアハウス、一般的な賃貸住宅の項目について、「なってほしい」から「なってほしくない」までの 4 段階と「わからない」の選択肢から評価してもらった<sup>注2)</sup>。ここでは、「わからない」の回答および回答不明を除いた 2196 サンプルを対象とし、8 項目に対して最尤法・プロマックス回転による因子分析を行った。結果を表 3 に示す。

第 1 因子は高齢者や子どもなどの地域住民の利用を想定していると考えられる項目が多いことから「地域福祉」と命名した。第 2 因子は広義の福祉機能の中でも共同での居住や就労を想定していると考えられる項目であることから「シェア利用」と命名した。

続いて、「地域福祉」得点と「シェア利用」得点を用いてクラスタ分析を行ったところ、図 1 のように 4 つのクラスタを得た。地域福祉がマイナス値、シェア利用がプラス値である第 1 クラスタは、先進的な共同利用の場を設けることで地域の活性化を進めたいニーズがあると考えられることから「活性期待型」とした。地域福祉がプラス値、シェア利用がマイナス値である第 2 クラスタは、自分や家族が利用する地域福祉を充実してほしいとのニーズがあると考えられることから「生活重視型」とした。地域福祉、シェア利用ともにマイナス値である第 3 クラスタは転用を望んでいない「消極型」とした。逆に地域福祉、シェア利用ともにプラス値である第 4 クラスタを「積極型」とした。活性期待型は 581 名、生活重視型は 838 名、消極型は 99 名、

表 3 福祉転用に求める機能に関する因子分析結果

	平均値	因子	
		I	II
高齢者のための福祉サービスの拠点	3.187	.826	-.084
誰もが気軽に集まれる場所	3.126	.792	-.004
子どものための施設	3.215	.724	.036
診療所などの医療サービスの拠点	3.396	.667	-.004
コンビニのような買い物施設	3.153	.366	.223
テレワークなど協働オフィス	2.619	-.033	.836
シェアハウス、学生寮などの共同住宅	2.384	.123	.673
一般的な賃貸住宅	2.592	-.065	.528
		因子間相関	.555



括弧内はクラスタの中心(因子 I, 因子 II)を示す

図 1 福祉転用ニーズのタイプ

積極型は 678 名であった。これら 4 つのクラスタを福祉転用ニーズのタイプとし、タイプ間で有意差がみられた結果を中心に分析を進める。

### 4. 住民属性と福祉転用ニーズ

年齢別のタイプ割合を図 2 に示す。活性期待型の割合は 50 歳代で最も高く、そこから離れるほど低くなる傾向がみられた。生活重視型の割合は 39 歳以下で最も高く、次いで 65 ～ 74 歳で高かった。消極型は年齢が高くなるほど割合も高くなる傾向がみられた。積極型は 75 歳以上で最も高く、次いで 39 歳以下で高かった。

タイプによって割合の高い年齢層が異なることを示したが、福祉転用ニーズは世帯構成によっても影響を受けると考えられる。そこで年齢と世帯構成を組み合わせたライフステージからタイプ割合を分析する。世帯構成はひとり暮らし世帯、核家族の夫婦のみ世帯と夫婦と子どもで暮らす世帯、三世帯同居の世帯、そし

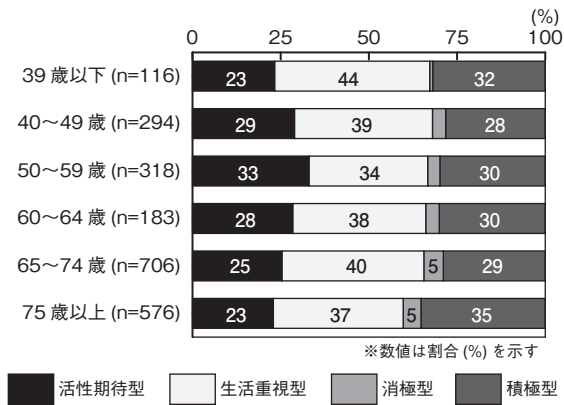


図2 年齢別のタイプ割合

てその他の世帯の5つに分類した。図3にライフステージからみたサンプル分布を示す。65歳以上の高齢者が多いことが大きな特徴であるが、その中でも夫婦のみで暮らす世帯が最も多かった。ひとり暮らしは全体的にはそれほど多くはないが、高齢になるほど世帯数は増加する。また、50歳代以下では夫婦と子どもからなる世帯が多く、年齢が高くなるとその割合は減少し、夫婦のみ世帯へと移行すると推測される。ここでは、ライフステージを次の7つに分類した。すなわち、年齢の低い子どもがいる核家族である子育て期、核家族でも子どもがある程度成長した世帯のような高齢期への準備段階である50歳から64歳までの向老期、高齢のひとり暮らしの独居高齢期、高齢夫婦のみで暮らす夫婦高齢期、高齢でも同居家族がいる同居高齢期で、独居高齢期と夫婦高齢期はそれぞれ65歳から74歳の前期と75歳以上の後期に分けた。

ライフステージ別のタイプ割合を図4に示す。活期待型の割合は向老期や同居高齢期で高く、独居高齢期で低かった。割合の高い世帯では、福祉が必要となる家族がいなかったことや同居家族によるケアが期待できるなど、福祉サービスのニーズがそれほど高くないため新しい機能を求めやすいと考えられる。生活重視型の割合では子育て期と夫婦高齢期の特に前期において高く、4割以上を占めた。世帯人数が少ない核家族で同居家族に福祉サービスや生活支援の必要となるもしくはその可能性がある人がいるためと考えられる。積極型の割合は独居高齢期で高く、特に後期において高くなる特徴がみられた。従来からの身近な福祉サービス以外にも、高齢になり生活圏域が狭くなる中でも様々な機能が地域内にあって、生活の選択肢が増えること

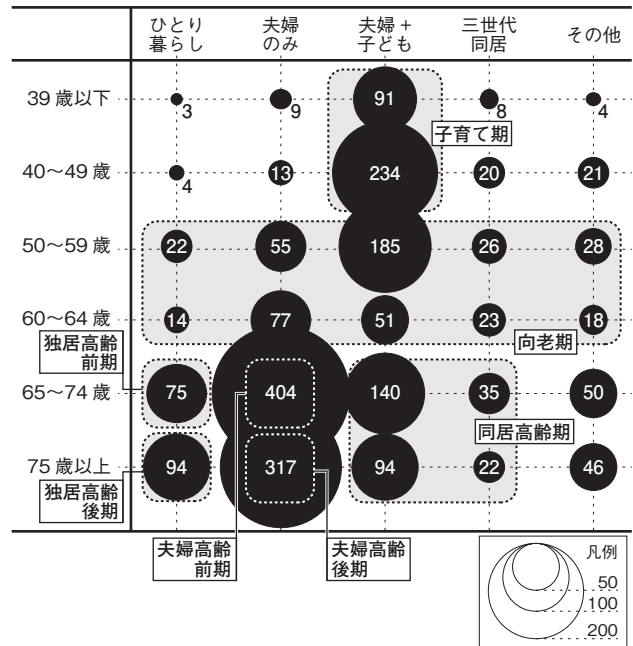


図3 ライフステージの分類 (年齢と世帯構成)

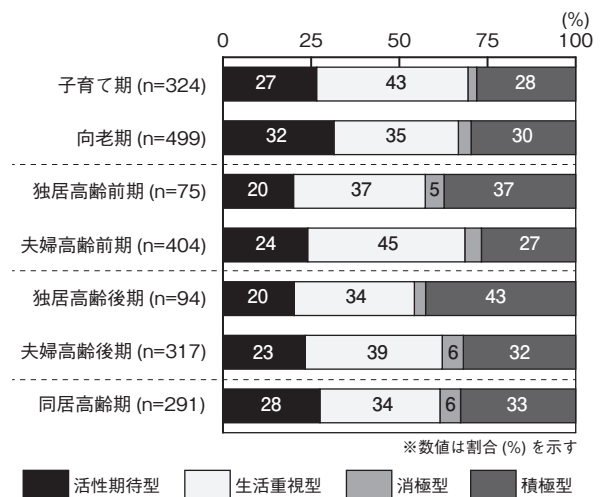


図4 ライフステージ別のタイプ割合

を求めていると考えられる。このように、自身の年齢などの属性以外にも、ひとり暮らしや核家族であること、その同居家族に福祉サービスが必要となる人がいるかによって福祉転用ニーズが変化するとと言える。

次に、居住する地区別のタイプ割合を図5に示す。活期待型の割合はA地区とB地区で高くなる傾向がみられた。これは大学との連携があることや集合住宅が他の地区と比較して多いことが、若年層への魅力を高めるために新しい機能に着目しやすいと考えられる。生活重視型の割合はC地区で高かった。地域マネジメントへ向けた準備段階である地区であることや他の地

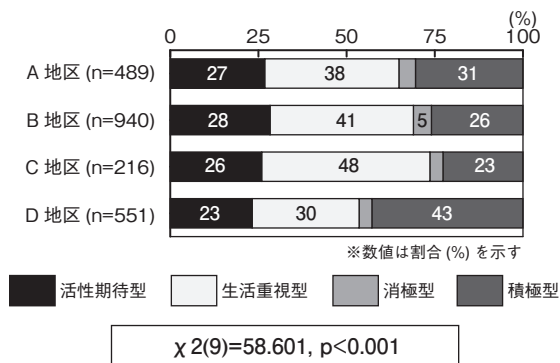


図5 地区別のタイプ割合

区と比べ規模が小さいことで、身近な福祉サービスの充実を求めやすいと考えられる。一方で、積極型の割合はD地区が高く、これは住民主体に様々な取り組みを行い、福祉転用の実践例もあることが影響していると考えられる。

### 5. 医療福祉サービスと福祉転用ニーズ

医療福祉サービスの定期利用状況別のタイプ割合を図6に示す。定期利用している人では、生活重視型と積極型の割合が高く、現在の切実なニーズが反映されていると思われる。定期利用の種別としては通院が最も多く、定期利用している人の9割近くが利用していた。一方で訪問介護や通所施設の利用、ショートステイの利用はそれぞれ6%以下と少なかった。

続いて、タイプ別の自分が虚弱化した場合に受けたい介護内容の割合を図7に示す<sup>注3)</sup>。全体としては自宅での生活を望む人が多いが、消極型と積極型で特徴がみられた。消極型は、特別養護老人ホームなどの介護施設や医療施設に移りたいと考える人の割合が高く、ケアと住居がパッケージ化されていることから地域のストックを利用した福祉環境の整備には目を向けにくいと考えられる。一方で、積極型はサービスを利用して家族依存せずに自宅で生活を続けたい人と高齢者住宅に住み替えたい人の割合が高かった。これは、現在あるいは移住した地域において、自分で生活を組み立てるためにできるだけ幅広い福祉機能を求めているためと考えられる。

### 6. 地域とのかかわりと福祉転用ニーズ

タイプ別の普段の近所づきあい程度の割合を図8に示す。生活重視型と積極型は気軽に相談できる互助的関係がある人や、世間話や立ち話程度の人の割合が高

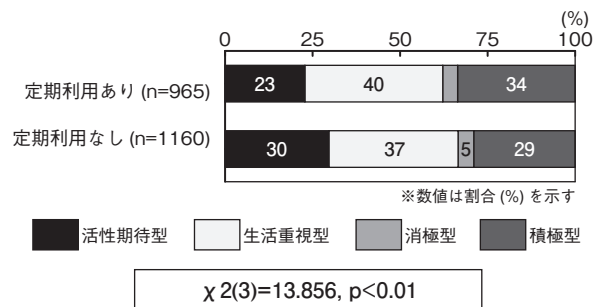


図6 医療福祉の定期利用状況別のタイプ割合

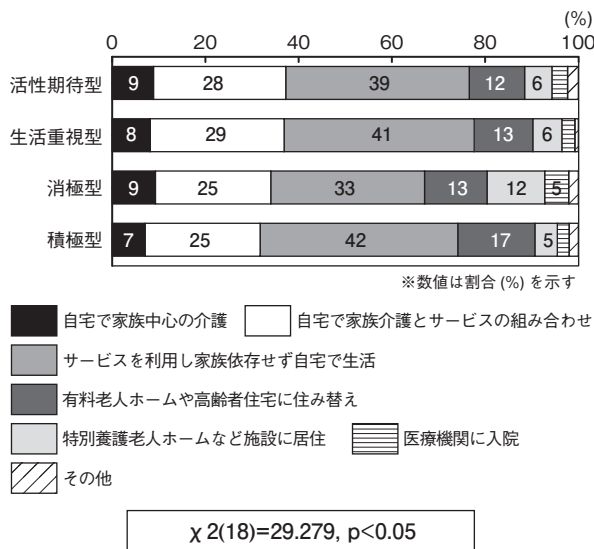


図7 タイプ別の受けたい介護内容の割合

く、特に積極型においては互助的関係を築いている人の割合が高かった。一方で、消極型は挨拶程度やほとんど近所づきあいが無い人の割合が高く、コミュニティとの関係の深さにより、福祉転用に望む機能に違いがあることがわかる。

次に地域とのかかわりの広さとの関係を見るために、タイプ別の同じ地区に住む親しい友人数の割合を図9に示す。活性期待型と生活重視型、消極型では、友人がいないまたは1~2人の割合が高く、とりわけ消極型でその特徴が強くみられた。一方で、積極型は3人以上友人がいる人の割合が高く、コミュニティの範囲に広がりがあることで、様々な福祉機能が地域内にあることが望ましいと考えやすいと言える。

地域との心理的なつながりからみるために、地域への愛着度のタイプ比較を図10に示す。地域への愛着度は、「感じている」を5点とし、「全く感じていない」の1点までを点数化したものである。タイプ別の平均愛着度では、積極型が最も高く、次いで生活重視型、活性期待型、そして消極型が最も低く、一元配置分散

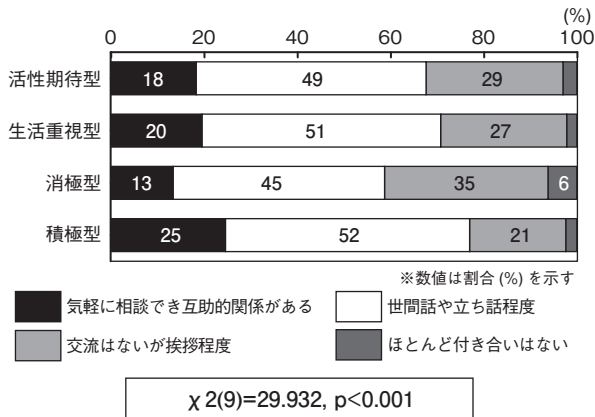


図 8 タイプ別の近所づきあいの程度の割合

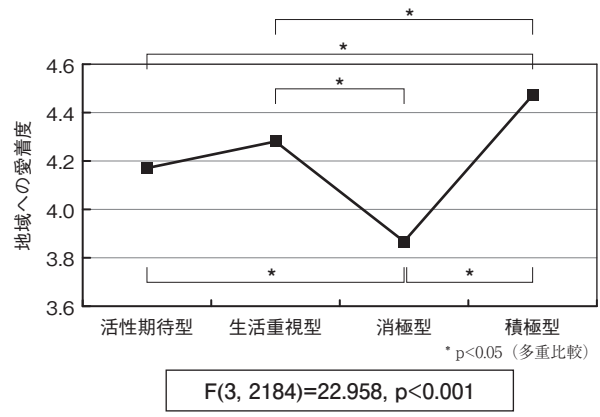


図 10 地域への愛着度のタイプ比較

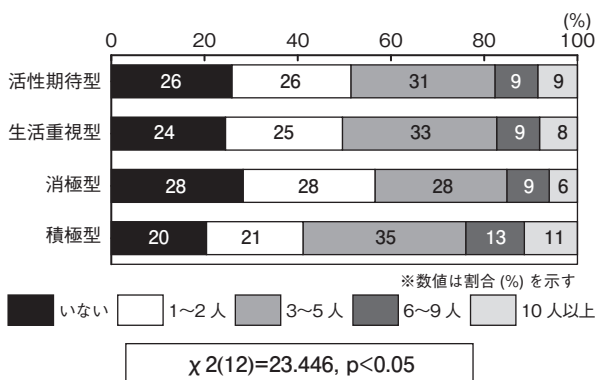


図 9 タイプ別の親しい友人数の割合

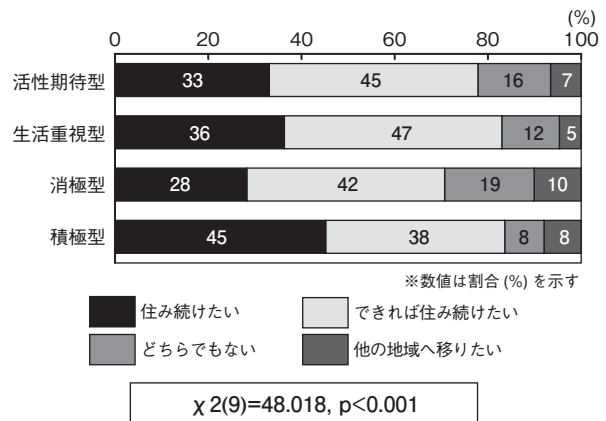


図 11 タイプ別の地域への住み続け希望の割合

分析の結果も有意であった。地域への愛着が強い人ほど福祉転用に積極的であると推察される。

タイプ別の地域への住み続けの希望の割合を図 11 に示す。生活重視型と積極型は、住み続けたい人とできれば住み続けたい人をあわせると 8 割以上となった。その中でも生活重視型はできれば住み続けたい人が多く、身近に福祉サービスがあれば今後も生活を継続できると考えていると思われる。また、積極型の中には、他の地域へ移りたい人も一定割合みられ、消極型に次いで割合が高かった。

タイプ別の地域における福祉環境の充実度の割合を図 12 に示す。全体として、あまりそう思わない人の割合が高かった。特に、生活重視型で高い傾向がみられ、不足していると感じているために福祉サービスを提供する場所を求めやすいと考えられる。また、消極型と積極型をみると、とてもそう思う人と少しそう思う人の肯定的な評価の割合が高い一方で、全くそう思わない人もある程度みられた。この特徴について住み続け希望の結果とあわせると、積極型には、現在でも福祉環境が整っていると感じ、それを新しい機能も含めて

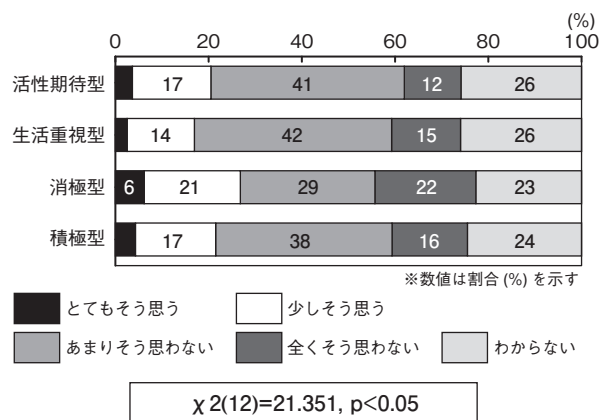


図 12 タイプ別の地域の福祉充実度の割合

より充実させることで地域に住み続けたい人と、福祉環境に不満を持ち他の地域へ移りたい人の 2 つの側面があると思われる。

## 7. 地域環境評価と福祉転用ニーズ

地域への環境評価度を項目ごとにタイプ比較した結果を図 13 に示す。評価項目は災害に対する安全性などの 8 項目に総合評価を加えた 9 項目とした<sup>注 4)</sup>。各項目

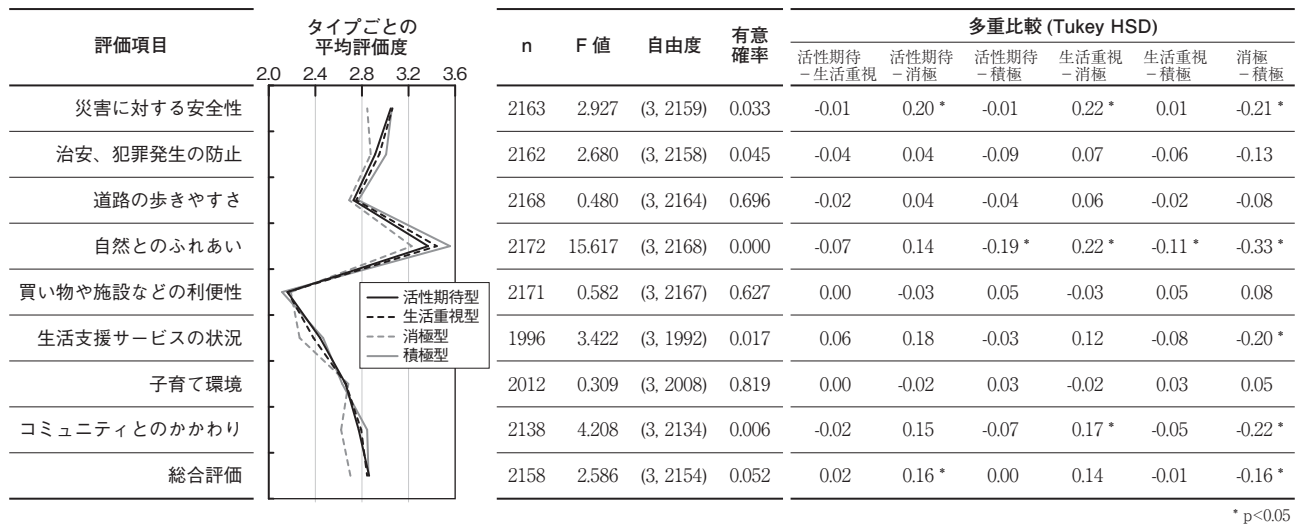


図 13 地域の環境評価度の項目ごとのタイプ比較

に対し「満足」「まあ満足」「多少不満」「不満」の4段階で評価してもらい、「満足」を4点、「不満」を1点として点数化した。平均評価度をみると、自然とのふれあいで最も高く、買い物や施設などの利便性が最も低かった。

各項目に対して一元配置分散分析を行った結果、災害に対する安全性、治安、犯罪発生の防止、自然とのふれあい、生活支援サービスの状況、コミュニティとのかかわり、総合評価において有意差がみられた（ただし、総合評価のみ10%水準）。そして、タイプ間の有意差を検定する多重比較分析を行った。

災害に対する安全性では、消極型の評価度が他のタイプに比べて特に低かった。災害による建物やインフラへの損傷に不安があることで、福祉転用への姿勢も消極的になると考えられる。治安、犯罪発生の防止では、タイプ間の有意差はみられなかった。自然とのふれあいでは、積極型、生活重視型、活性期待型、消極型の順で評価度が高く、地域への愛着度と類似した傾向があった。タイプ間では、積極型と他の3タイプの間と、生活重視型と消極型の間において有意差がみられた。自然とのふれあいは全体の評価度も高く、郊外住宅地の大きな利点として捉えることができ、これを肯定的に評価する人ほど福祉転用に積極的であると言える。生活支援サービスの状況では、積極型が最も高く、最も低い消極型との間に有意差がみられた。コミュニティとのかかわりでは、積極型が最も高く、次いで生活重視型が高く、積極型と消極型、生活重視型と消極型の間で有意差がみられた。コミュニティの質を高く評価する人ほど地域内で福祉サービスが提供されてい

ることを求めやすいと考えられる。総合評価では、活性期待型と積極型が最も高く、それぞれ消極型との間に有意差がみられた。活性期待型の評価度が高いのは、外部からみた地域の総体としての潜在的価値を重視しているためと考えられる。

## 8. まとめ

本研究では、高齢化住宅地において住民へのアンケート調査にもとづき、空き家を福祉的機能のある場へと活用する福祉転用のニーズを分析し、以下のことが明らかとなった。

- 1) 福祉転用ニーズは、地域福祉とシェア利用の2つの因子から4つのタイプに分類でき、先進的な生活様式のひとつであるシェア利用を促進したいと考える活性期待型、自分や家族が利用する地域福祉を充実してほしいと考える生活重視型、福祉転用を求めている消極型、地域福祉とシェア利用ともに肯定的な積極型がある。
- 2) 年齢と世帯構成をあわせたライフステージからみると、子育て期と夫婦高齢期で生活重視型の割合が、75歳以上の独居高齢期で積極型の割合が、向老期や同居する家族が多い高齢期で活性期待型が高く、自身の属性以外にも同居家族の福祉サービスや生活支援の必要性によっても福祉転用ニーズが変化すると言える。
- 3) 将来受けたい介護内容を見ると、積極型で外部サービスを受けながら自宅で住みたい人と高齢者住宅などに住み替えたい人の割合が高く、自分で生活を組み立てるために幅広い機能を求めやすいと言

える。一方で、消極型はケアと住居がパッケージ化された介護施設や医療施設に入居したい人の割合が高い。

- 4) 地域とのつながりでは、積極型はコミュニティで互助的な関係を築き、親しい友人の数も多い人の割合が高い。しかし、積極型の中には、他の地域へ移住したい人や現在の地域の福祉環境が整っていないと考える人も一定数おり、2つの側面からこのタイプを捉えることができる。また、生活重視型は挨拶程度の関係で親しい友人もそれほど多くないが、できれば地域に住み続けたいと考える人が多い。
- 5) 地域への環境評価では、自然とのふれあいの項目が最も評価が高く、タイプ別にみると積極型、生活重視型、活性期待型、消極型の順で高い。郊外住宅地の特徴を肯定的に評価する人ほど福祉転用に積極的であると言える。また、総合評価の項目では活性期待型が最も高い傾向がみられ、地域の潜在的価値を重視していると考えられる。

以上の結果を踏まえて、それぞれのタイプの特徴を整理すると、積極型は地域への愛着が強く、地域内で幅広く親密な関係を築き、それを基礎に生活圏域の場所の選択肢を増やしたい人が主流であるが、地域の福祉環境に不満があり、福祉転用による改善に期待しつつも他の地域への移住を考えている人も少数ながらいる。生活重視型の人には夫婦と子どもや高齢夫婦の核家族が多く、現在のコミュニティの質を評価しており、必要な福祉サービスを受けながら家族として地域で暮らすことを求めている。活性期待型は向老期の特に50歳代に特徴的にみられ、コミュニティとの関係が希薄で地域への愛着もそれほど高くない人で、広義の福祉機能を導入することで外部からみた地域価値を高めることが望ましいと考えている。消極型の人には全体としては多くないが、コミュニティとの関係がほぼなく、ケアが必要となっても地域で暮らし続けることに関心をもっていない。

本研究で明らかとなった知見を踏まえることで、地域の実情に即した整備や合意形成のプロセス、使用後評価において、効果的に福祉転用マネジメントが進められると考える。本研究はJSPS 科研費 JP19H02316 の助成を受けて行った。

#### 注釈

- 1) D 地区のみ世帯主のほか配偶者に対しても調査を実施した。
- 2) 一般的な賃貸住宅を福祉転用の機能としてアンケート項目に掲載した理由は、地域の住民の入れ替えが進みやすくなることや高齢者用の賃貸住宅のようにケアサービスと住宅が分離された居住形態が将来的に普及すると想定されたことから、福祉転用マネジメントで選択する機能の一つと捉えられると考えたためである。
- 3) 厚生労働省による「高齢社会に関する意識調査」(平成28年)の項目を用いた。
- 4) 愛知県住宅供給公社による市町村空き家相談体制整備支援事業の一部として2014年に実施された住宅団地居住者へのアンケート調査の項目を用いた。

#### 参考文献

- 1) 納村信之・伊藤義浩・岩佐育恵他：高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック及び施設分布からみた再生手法に関する考察，日本建築学会計画系論文集，第79巻，第697号，pp.677-684，2014.3
- 2) 関口達也・樋野公宏・石井儀光：遠郊外住宅団地における買い物支援策に関する一考察 埼玉県日高市こま武蔵台を対象とした食料品の購買行動・意識調査の解析から，日本建築学会計画系論文集，第84巻，第760号，pp.1423-1432，2019.6
- 3) 加藤悠介・松田雄二・松原茂樹他：事例調査からみる福祉転用計画システムの構築に向けた課題 空き家・空きビルの福祉転用研究 その1，日本建築学会地域施設計画研究，34，pp.65-72，2016.7
- 4) 森一彦・加藤悠介・松原茂樹他編著：福祉転用による建築・地域のリノベーション 成功事例で読みとく企画・設計・運営，学芸出版社，2018
- 5) 森一彦・太田有美・杉山正見他：超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その1 日本・中国における超高齢化住宅地のベースライン調査，日本建築学会地域施設計画研究，38，pp.301-310，2020.7
- 6) 橋田竜兵・菊地成朋：計画住宅地における施設整備とコミュニティ・ケアの展開 住宅生活協同組合が建設供給した神戸市「北須磨団地」の事例研究，日本建築学会計画系論文集，第83巻，第750号，pp.1487-1495，2018.8
- 7) 三島幸子・中園真人・山本幸子：社会福祉協議会による中山間地域における高齢者福祉施設の整備運営の取組み(その2) 下関市社会福祉協議会による中山間地域における高齢者福祉施設の整備プロセス，日本建築学会計画系論文集，第85巻，第778号，pp.2573-2581，2020.12
- 8) 中村美安子・大原一興・藤岡泰寛：空き家活用による住民福祉活動拠点の確保に関する研究 生活支援に取り組む住民福祉活動拠点に適した空き家の条件，日本建築学会計画系論文集，第84巻，第758号，pp.839-848，2019.4
- 9) 山口健太郎・井上由起子・本間里見他：地域交流拠点の時系列変化と活性化要因に関する研究 市内全域に地域交流拠点が面的に整備された福岡県大牟田市を事例として，日本建築学会計画系論文集，第81巻，第723号，pp.1089-1099，2016.5