

# 多摩ニュータウンの再生・活性化への模索

～諏訪・永山地区における高齢者のための居場所形成～

首都大学東京都市環境科学研究科建築学域 上野 淳  
 同上 松本 真澄

## 1. 多摩ニュータウンの再生・活性化の課題

東京西部の多摩丘陵に広がる多摩ニュータウン（以下：多摩NT）は計画人口34万人の我が国最大のニュータウンであり、多摩市、八王子市、町田市、稲城市の4市にまたがる（図-1）。諏訪・永山地区に当初入居が実現したのが1971年であり、爾来40年の歴史を刻んでいる（写真-1）。新住宅市街地開発事業は2006年に終了し現在はストックマネジメントのステージに入っ

ていると理解できるが、一方で244haの未開発地を残しており、民間売却による高密度マンション開発が街並みの変質をおこすという新たな課題も生んでいる。

多摩ニュータウンの住宅開発をたどってみると、階段室型5階建て（EVなし）2DK、3DKの大量供給から始まり（1970年代初頭）、3LDK、4LDKへの大型化（1970代後半）、タウンハウス（1979）、コープファイブ・メニュー方式（1983）、+a住宅（1987）、マスターアキテクト方式（1989）などの意欲的な実験を体現してきており、その歴史はそのまま我が国の建築計画・都市計画の系譜といえる。

初期入居の諏訪・永山地区についていうと、当初から継続居住をしている世帯を想定すると現在は完全にリタイア世代ということになる。高齢化、そして、住戸の老朽化は必然の成り行きであり、“オールドタウン”と無責任に揶揄する声があることも事実である。しかし高齢化は我が国普遍の現象であり、老朽化が忍び寄る



写真-1 緑に包まれた多摩ニュータウン

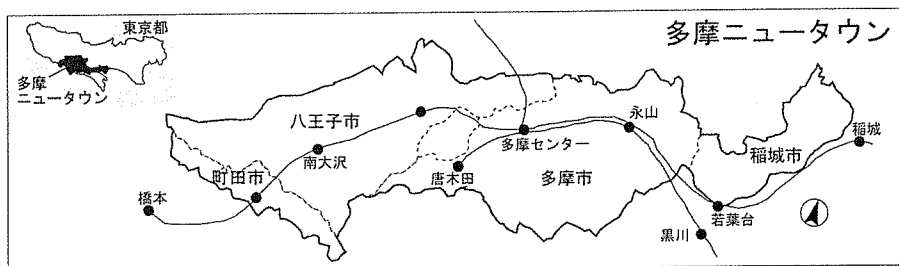


図-1 多摩ニュータウン概要

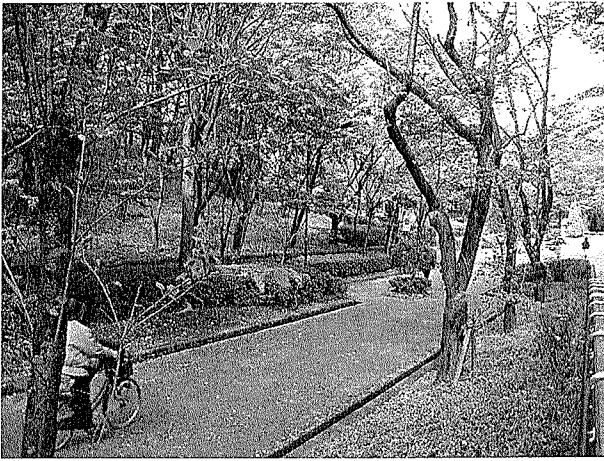


写真-2 多摩ニュータウン・ペデストリアンデッキ

集合住宅についても広く我が国に実存する団地住宅、都市集合住宅のストックマネジメントに普遍的課題といえる。すなわち、この多摩NTを再生・活性化させることができるか否かの命題は、我が国の都市住宅、そして街の再生にとって、普遍・共通の課題を突きつけているものと認識される。

老朽化といっても、多摩NTの道路・上下水道などの都市インフラは優れて優良であり、緑地と公園をペデストリアンで繋ぐネットワーク(写真-2)の環境は優れて先端的といえる。

丘陵地を切り拓いて造られたNTの階段・坂道のバリアをいかに克服していくかも困難ではあるが重要な課題となっている。

## 2. 団地居住高齢者の生活様態と住戸更新の課題

以下では、初期入居以来40年の歴史を刻んでいる多摩NT：諏訪・永山地区に焦点をあてて論じていく。前述したようにここでの再生・活性化への模索が今後の都市住宅再生のモデルになると考えるからである。

諏訪住区は4,800世帯、人口10,000人、高齢化率25%、同じく永山地区は7,400世帯、

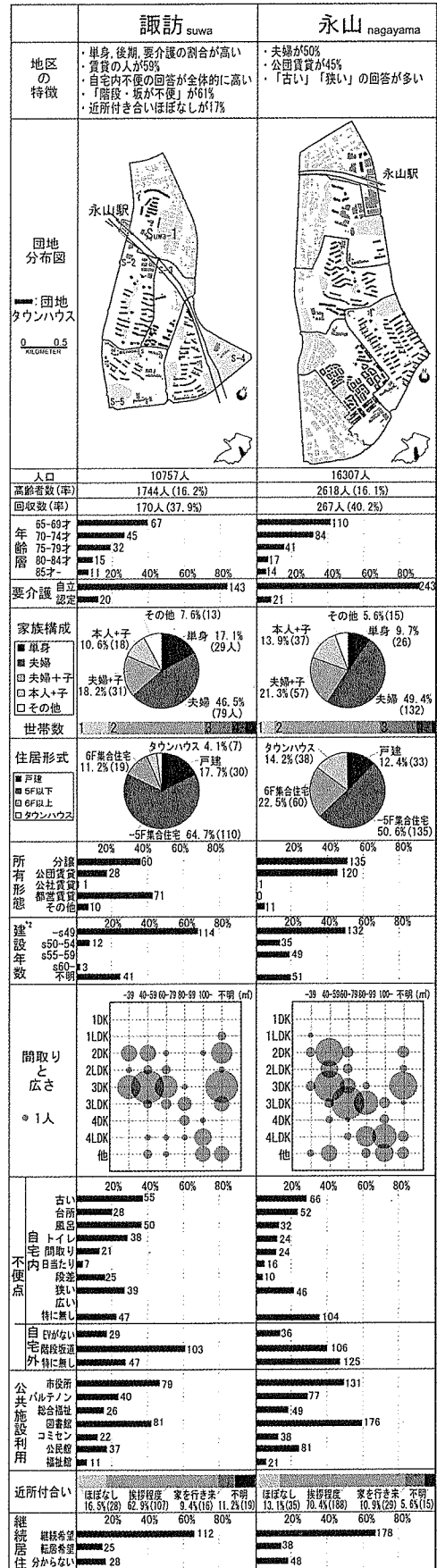


図-2 諏訪・永山地区の団地居住高齢者の生活様態

16,000人、24%となっており、高齢化率は地区全体としては全国標準といえるが、丁目別に見ると35%を遙かに上回っている街区もある。人口高齢化という意味でも一つのモデルといえる。

多摩 NT 団地居住高齢者の実態を把握した調査の結果を紹介する<sup>文3,6)</sup>。図-2に諏訪・永山地区の状況を抜粋して示す。要約すると、

- 1) 2DK、3DKの小型の住居が多く、大部分はEVの無い階段室型の5階建て住棟である。
- 2) 単身もしくは夫婦のみ居住で全体の7割近くを占め、家族人数の縮小が顕著である。
- 3) 継続居住意志は7割近くと高い。
- 4) 住宅の老朽化と狭さ、水回りの不便さなどに不満の指摘が高く、一歩住戸を出ると近隣に階段・坂道が多い(写真-3)、などの丘陵地故の指摘も多い。

などとなる。このうち、住戸内の環境に対する評価を抜き出して図-3に示す。特に1975年以前に建設された都営賃貸において、トイレ・風呂の狭さ、設備の老朽化に対する指摘が目立ち、室内の段差等が日常生活上の大きなバリアになっている実態が示される。

小規模な住戸で夫婦のみ居住が中心であるこ



写真-3 駅へ向かう階段

	建設年代・所有形態別 不便回答割合	実態	整備要件
トイレ		ほとんどの事例で自立して行われている。手すりが設置されている場合が多い(8事例/14事例)。	<p>排泄は自宅で行う必要があり、一日回も利用するため、快適に使用できるような整備が重要。</p>
風呂		昭和49年以前に建設された住宅や都営住宅には非常に空間が狭く設備の老朽化した風呂が多く見られた。また、低い浴槽の要望も多い。	<p>自宅で安心して快適に入浴が出来るような整備が求められる。</p>
室内段差		トイレや風呂への移動を妨げるものとして多くの事例で不満が挙げられた。高さ18cm幅30cmの段差もあり高齢者以外にとってもバリアとなる。	<p>トイレや風呂への移動負担を増大させ継続居住の妨げになる大きなバリア。早急に整備が必要。</p>
台所		すでに改修している事例や、改修要望が多い。設備の老朽化とともに台所空間の狭さや使い難さが問題となっている。	<p>使いやすく、安全に使用できる調理環境が求められる。</p>
その他住戸内		洗面所に椅子を置いたり、玄関に車椅子を置いたりする事がある。また、介護負担軽減のため間取りを変更したいが原状復帰義務のため行っていないケースもある。	<p>高齢者が住みやすいように必要に応じて改修できるようなシステムが必要。</p>

図-3 団地居住高齢者の居住環境評価

と、継続居住意志が高いことは、裏腹の現象といえる。緑豊かで都市基盤が整った環境であることが評価されている一方、家賃が相対的に安く、様々なバリアで不便ではあるが、ここに住み続けざるを得ないリタイア世代の現実を物語っているといえる。

こうした人々の持続的な地域継続居住を保障していくためには、住居内のバリアを取り除く基本的なリフォーム改造に着手する必要がある。大量規格化された住戸であるから、基本的な技術指針と規格化された製品供給があれば、実現可能の筈である。サステナブルな社会の維持にとってきわめて重要な挑戦になると考えられる。

他方で、高齢世代の継続居住のみを保障していくだけでは、高齢少子化に歯止めがかからな

くなることになる。基本的なバリアフリー改造の一方で、2住戸を一体化するリファイン改造（住戸の大型化）等によってフルファミリー世代の呼び込みを図るような挑戦も課題となろう。

尚、諏訪2丁目分譲団地の建て替えに向けた住民合意が成立し、本年になって団地丸ごとの建て替えが実現に向けて動き始めた。5階建23棟（640戸）が11～14階建7棟（1,235戸）に生まれ変わる国内最大級の建て替えプロジェクトであり、合意に至るまでに永いプロセスを要した。今後このような大規模な建て替え計画が一般化するとは考えにくく、1棟ずつのリファイン更新や転居後の住戸内バリアフリー化、又はサービス付き高齢者向け住宅化などの様々な手法を組み合わせながら逐次更新を重ねていく忍耐強い努力が必要になってこよう。

### 3. 近隣センター商店街の栄枯盛衰と復活

多摩NTは近隣住区論を基本に構成されている。従って、その近隣センターは街の骨格を成しているものと理解されてきた。入居開始当初の近隣センター商店街は賑わいをみせ（写真-4）、殆どの日用品はここで賄うことができたという。当時は量販店・デパートの立地もなく、モータリゼーションの普及もまだしもであ

った（永山・多摩センター駅の開業は1975年）。ここが団地住民の唯一の買い物先であったのである。その後の社会基盤の変化、そして、人口減少・少子化・高齢化による地域購買力の低下に伴い、今日ではご多分に漏れず“シャッター街”となりつつある（写真-5）。これも全国の商店街で顕在化している現象といえる。

しかしその今日的状況を改めて検証してみると、新たな兆候が見え始めていることに気付く<sup>文9)</sup>。その幾つかを例示すると、

- 1) 一旦シャッターが降りた商店に、医療系・福祉系・街づくり系の店舗が再び店開きをしつつある。ここで、医療系とは鍼灸院・接骨院など、福祉系とは後に述べるNPO福祉亭や小規模デイサービスなど、街づくり系とは住宅リフォームなどを専門に扱う建築家NPO事務所などである。社会基盤の変化に追随しようとする動きであり、街の活性化に寄与するNPO法人などには家賃減免の拡充などが期待される。
- 2) 高齢期に入った住民が自家用車を手放し、一定割合の住民が徒歩圏内の商店街利用に還ってくる兆候が見え始めている。高齢者の世紀に入って、そもそもの「近隣住区論＝徒歩生活圏」への回帰の一定の可能性を伺わせ

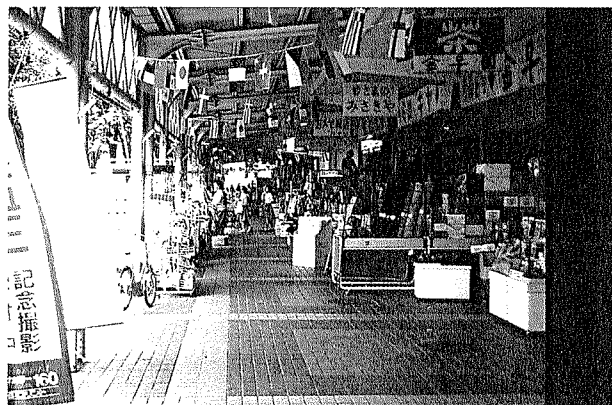


写真-4 初期入居当初の永山商店街

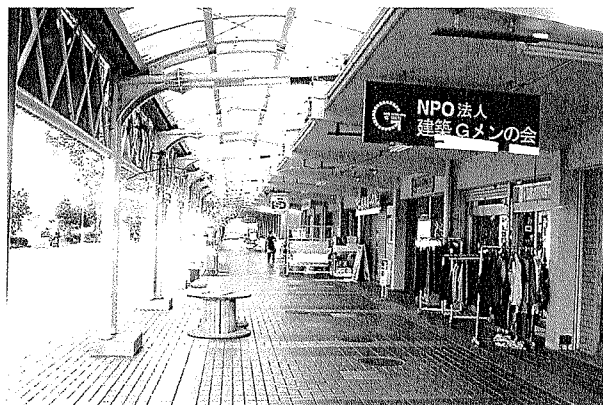


写真-5 シャッター街の永山商店街

るものである。

3) 地域購買力に比して諏訪・永山両センターで約60の店舗は過剰と考えられるが、店舗数集約の一方で、例えばシルバーハウジングや高齢者グループホームへのリモデルも一定程度の現実味を帯びる。

などである。近隣センター商店街の再生・自立も大きな課題といえる。

#### 4. 自立的な高齢者の居場所構築

高齢者といってもその約8割が自立的な在宅居住が可能な“元気高齢者”と言われている。しかし、多摩NTをはじめとする団地居住において、引きこもりや孤独死の陰が忍び寄りつつあることも事実ではある。特にニュータウン地区は、下町や農村部のように旧くからの地縁関係に支えられている地域とは異なり、居住者の多くが新たな環境に移り住んできている。こうした方々が安心して交流や相互の見守りができる身の寄せ場所としての「居場所づくり」が大きな意味を持つてくるのである。

幸いにして、多摩NTにもそのような居場所構築がボランティアやNPO、商店街の自助努力で進行しつつあり、特に諏訪・永山地区では現時点で合計10カ所が活動を行っている<sup>文10)</sup>。この意味では、多摩NT 諏訪・永山地区は先進的といえ、全国的にも注目を集めている。

この10カ所（図-4）は、

- a) 場所貸し型：小学校廃校校舎における娯楽・交流活動への貸し室提供など。
- b) 支援型：やや虚弱になった在宅自立高齢者に趣味活動やプログラム活動を提供する生きがいデイサービス。少人数のNPO支援スタッフが支える（写真-6）。
- c) 飲食提供型：食事や喫茶を安価で提供し、自由な滞在・立ち寄りを誘う店舗。ボランテ

場所貸し型	施設			管理運営主体	運営費		補助	利用者負担
	廃校校舎	公民館	集会所		市直営	自主運営		
西永山複合施設	○			市が管理人委託	○		—	1日100円/1教室
東永山複合施設	○			市が管理人委託	○		—	1日100円/1教室
諏訪老人福祉館		○		市直営	○		—	—
支援型	諏訪いきがいデイサービス	○		NPO:いきがいデイサービス事業	○	○	市の補助事業	利用料:400円、食費:600円 送迎:400円
	永山いきがいデイサービス	○		NPO:いきがいデイサービス事業	○	○	市の補助事業	利用料:400円、食費:600円 送迎:400円
飲食提供型	NPO法人福祉亭		○	NPO:ボランティア		○	UR家賃補助	飲食は有料(昼食500円)
	わいわいショップ		○	商店街		○	UR家賃補助	飲食は有料
町内よりあい型	Eラウンジ			UR・町内自治会		○	—	—
	4T目ラウンジ			町内自治会		○	市から補助金	—
	5T目ラウンジ			町内自治会		○	—	—

図-4 諏訪・永山地区の高齢者支援拠点



写真-6 いきがいデイサービス



写真-7 わいわいショップ

アや商店街有志で運営する。この二つとも前述の諏訪・永山近隣センター商店街に立地している（写真-7）。





写真-8 ふらっとラウンジ

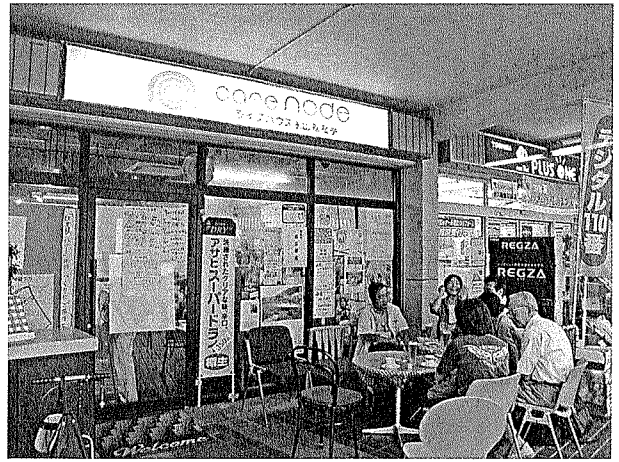


写真-9 福祉亭

d) 町内よりあい型：町内自治会の運営により、談話や交流の場を無料で提供する（写真-8）。

などの運営形式がある。更に、これらの利用形態や利用圏域を分析してみると、図-5に示すように、地域型、地区型、町内型に類型化できる。それぞれが、実に生き生きとした活動を行っており、そして相互の情報交換により、個々の高齢者に関する安否確認や引きこもり防止にも寄与しているのである。

## 5. 福祉亭の人々

このように多層的に構築されている高齢者の

居場所づくりのなかでも「福祉亭」（写真-9）はユニークで且つ貴重な存在である。地域住民のなかでもその認知度は高く、近隣センター商店街の中に空き店舗となった店を改造して営業していることも象徴的といえる（図-6）。

福祉亭は2002年NPO法人によって開設され、当初の3年間は市からの補助金等で運営してきたが、2004年からは自主運営となっている。無償ボランティア4名の中核メンバーと日々交替で活動するボランティア（交通費のみ支給）で運営が支えられている。

近隣に居住する自立高齢者の身の寄せ処・居場所として機能しており、昼食（500円）・喫茶

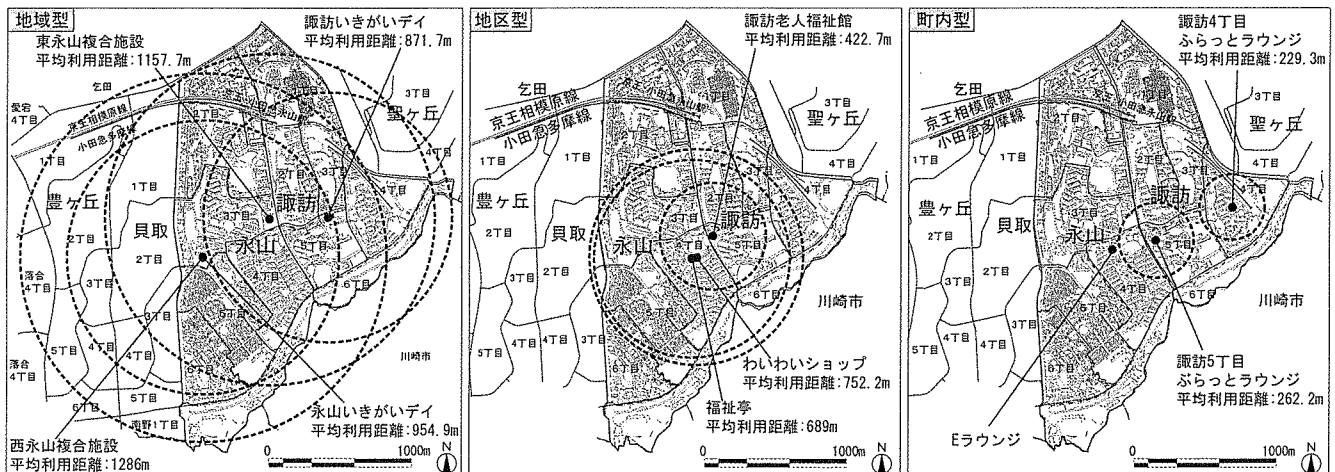


図-5 高齢者支援拠点の利用圏類型

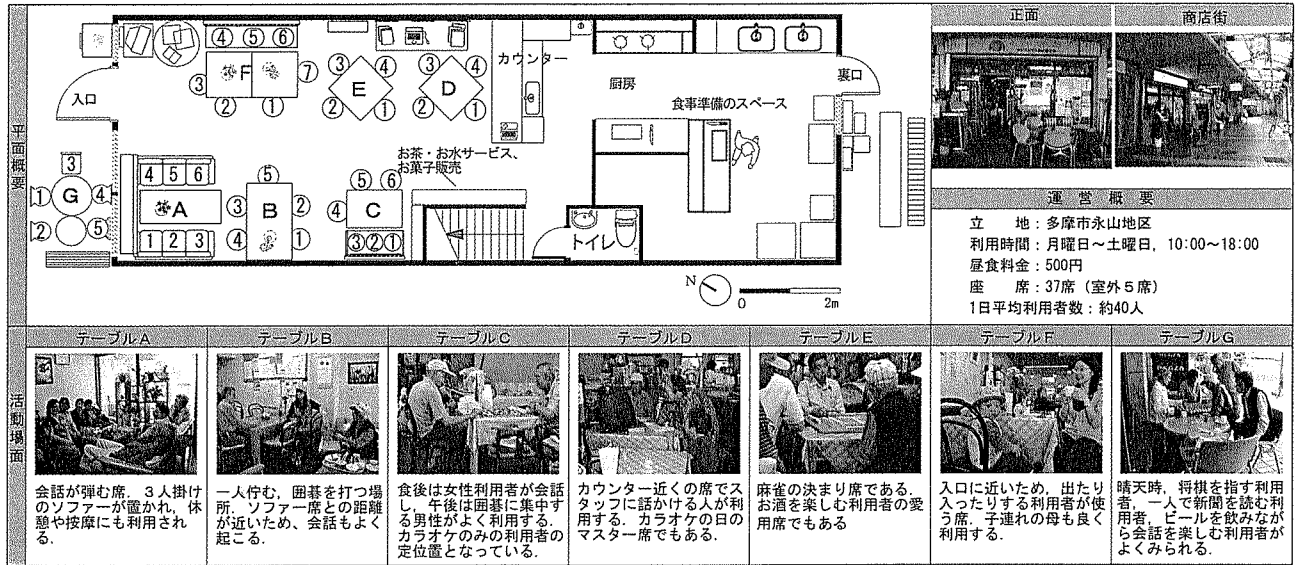


図-6 福祉亭の店舗内部

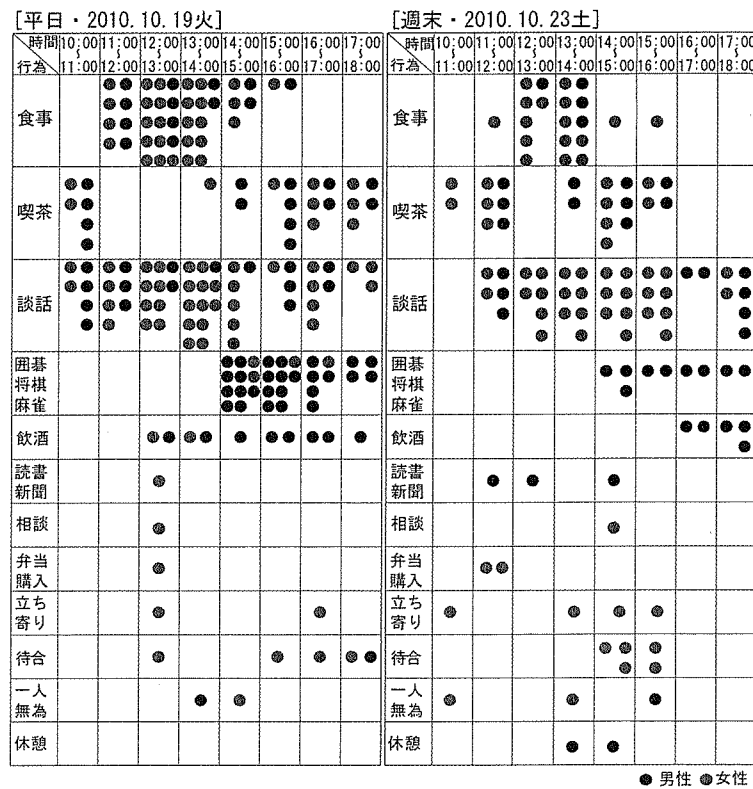


図-7 福祉亭の利用のされ方

の提供やその他の多彩なプログラム提供によって多くの人々を惹きつけている。1日40名内外、年間延べ約12,000人の利用者があるが、単に昼食を摂りに来る人、午後の将棋や囲碁を愉しみにくる男性利用者、殆ど毎日来訪し長時間談話

や交流を愉しむ人、ここでのイベントのために働く自己実現活動タイプの人、など多彩な参加の仕方がみられる（図-7）。中核メンバーは常連客のパーソナリティーを詳細かつ具体的に把握しており、相談相手になったり、日常生活

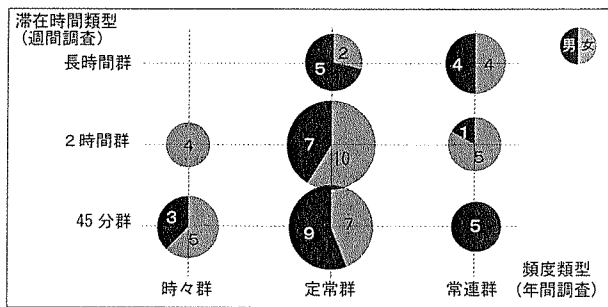


図-8 福祉亭の利用者類型

上の助言をするなど、地域における“見守り拠点”として機能していることになる。

年間を通じた利用者調査、一週間の連続観察調査によると<sup>文11)</sup>、来店頻度からみて、[常連群]：週に3、4回又はそれ以上の頻度で来店する群、[定常群]：週に1、2回来店する群、[時々群]：月に1、2回程度の利用がある者、などの類型があり、更に滞在時間からみて、[長時間群]：来店すると囲碁・将棋などの趣味活動で2時間以上の滞在をする人達、[2時間群]：食事を挟んでスタッフや来店者達との会話・交流を愉しむ人達、[45分群]：昼食を中心として若干の会話を伴う利用者、などの類型があることがわかった(図-8)。一人ひとりの個性やライフスタイルによる多様な居方を受け止める存在であることがわかる。

画一的・一斉的な公的サービスでは創り得ないおおらかな姿がここには在り、「新しい公共」の可能性を予感させる。隣街に住む筆者(上野)も“いずれお世話になろうかな”と想い、それまではこの活動を見守り支えたいと考えている。

[多摩ニュータウン研究：既発表論文]

1) 多摩ニュータウン初期開発団地における住宅リフォームの実態に関する調査：福本哲二、山田あすか、松本真澄、上野淳：日本建築学会技術報告集、No.20：2004.12.：pp227-232

2) 多摩市における高齢者デイサービスセンターの運営プログラム・活動の実態と利用構造：坊上南海子、山田あすか、上野淳：日本建築学会技術報告集、No.22：2005.12.：pp409-414

3) 団地住宅における高齢者居住の様態と居住環境整備条件について -多摩ニュータウン団地居住高齢者の生活像と居住環境整備条件に関する研究 その1：加藤田歌、松本真澄、上野淳：日本建築学会計画系論文集：No.600, 2006.02.：pp9-16

4) 自立高齢者の地域支援施設のあり方に関する考察 -多摩市いきがいデイサービスセンターの利用実態と利用者の特性：鄭ソイ、山田あすか、上野淳：日本建築学会計画系論文集：No.608, 2006.10.：pp35-42

5) 自立高齢者を支える地域環境整備の条件に関する研究 -多摩市「いきがいデイサービス」利用者の地域生活に着目して-：鄭ソイ、上野淳：日本建築学会計画系論文集：No.616, 2007.06.：pp55-62

6) 生活スタイルと住まい方からみた団地居住高齢者の環境整備に関する考察 -多摩ニュータウン団地居住高齢者の生活像と居住環境整備に関する研究：加藤田歌、上野淳：日本建築学会計画系論文集：No.617, 2007.07.：pp9-16

7) 多摩ニュータウンにおけるこどもをめぐる犯罪の発生実態と環境要因に関する考察：上野淳、松本真澄、崎田由香：多摩ニュータウン研究：March 2008：pp50-55

8) 多摩ニュータウンにおけるこどもの屋外活動に関する研究：近藤樹理、山田あすか、松本真澄、上野淳：日本建築学会計画系論文集：No.628, 2008.06.：pp1251-1258

9) 多摩ニュータウン近隣センター商店街の系譜と現状に関する考察：清原一紀、松本真澄、上野淳：日本建築学会技術報告集、No.28：2008.10.：pp561-566

10) 多摩ニュータウン諏訪・永山地区における高齢者のための居場所形成とその利用・認知に関する分析：國上佳代、余錦芳、松本真澄、上野淳：日本建築学会計画系論文集：No.663, 2011.05.：pp973-981

11) 多摩ニュータウン高齢者支援スペース・福祉亭の活動と利用の実態について：余錦芳、松本真澄、上野淳：日本建築学会計画系論文集：2012.01号 [掲載決定]