

# どうするニュータウンの高齢化

## — 多摩ニュータウンのケース —

---

### 1. はじめに

わが国では高度経済成長期に、東京圏をはじめとする大都市圏に多くの人口集中が起こり、東京圏ではその人口の受皿として 1960 年代になって郊外部に大規模なニュータウンが計画された。当時、ニュータウンは新たな都市型ライフスタイルを具現化するものであったが、その後 30 年以上が経過し、人々の価値観やライフスタイルも大きく変わり、新たな時代の中での課題を抱えている。ここでは東京圏近郊部の代表的な多摩ニュータウンのケースから、今後本格的な高齢社会を迎えるニュータウン固有の問題と課題解決の方向を展望してみたい。

---

### 2. 多摩ニュータウンの現状

#### (1) 多摩ニュータウンの概要

多摩ニュータウンは、都心から西へ約 30 キロメートルの多摩丘陵に位置し（事業対象区域が約 2,980 ヘクタール、計画人口は約 30 万人）、行政区域は多摩市、八王子市、町田市、稲城市にわたっている。開発事業は、65 年に都市計画決定され、66 年に事業認可、71 年から諏訪・永山地区（多摩市）で第一次入居が始まった。96 年現在の居住人口は約 17.8 万人である。

#### (2) 多摩市ニュータウン区域の現状

##### ①ニュータウン区域の住宅

ニュータウン区域（以下、本文中は NT 区域と表記）の住宅戸数（96 年度）は、公団住宅が 18,126 戸、公社住宅が 3,152 戸、都営住宅が 4,802 戸で、公団住宅が総数 26,080 戸の約 7 割を占める。所有形態は、分譲住宅が 52.9%、賃貸住宅が 47.1%とほぼ半数ずつとなっている。住宅形態としては 3 階以下の低層住宅が約 5%、4～5 階の中層住宅が約 75%、高層住宅が約 20%となっており、中層住宅が主体である。また、住宅の間取りは一般ファミリータイプの 2LDK・3DK が 48%と約半数を占めている。

##### ②ニュータウン区域の高齢化の現状

多摩市では市域の約6割、人口の約7割が NT 区域に含まれる。高齢者数(98年)は13,116人、高齢化率9.2%と全国平均(97年15.6%)と比べてかなり低い。NT区域の高齢者数は市全体の56.6%(7,430人)で、高齢化率は7.3%と更に低くなっている。

一般世帯数(95年)は55,645世帯で、その内、高齢者のいる世帯数は7,958世帯(14.3%)となっている。

高齢者福祉施設は、市内に訪問看護ステーション1箇所、特別養護老人ホーム3箇所、在宅介護支援センター3箇所などとなっているが、NT区域にはこれらの施設はない。

### **(3) 今後のニュータウン区域の高齢化と問題点**

住都公団報告書(平成9年)によると、NT区域の高齢者数は、2007年には約16,000人と既存区域の約2倍、高齢化率は14%になり、2015年には高齢化率が18%と既存地区を上回るものと予想されている。このようなNT区域における高齢化率は全国水準(厚生省推計2015年25.2%)を大きく下回るものではあるが、ニュータウン特有の世帯構成や住宅形態および土地利用をはじめとした都市計画等のために、既に多くの問題を提起しており、今後の高齢化に向けて新たな対応が求められている。既に顕在化しつつある問題としては、次のような点が挙げられる。

#### **① 高齢者施設の不足(デイセンター、特別養護老人ホーム等)**

NT区域では既存区域に比べ高齢化の進展が遅かったために、高齢者施設の整備が遅れている。今後、高齢化の進展や公的介護保険の導入により在宅介護ニーズが顕在化し、デイセンターや特別養護老人ホームなどの地域における高齢者施設の不足が予想され、徒歩圏におけるより細かな施設配置が求められる。

#### **② 近隣センターの衰退**

これまでニュータウンの日常利便施設として各住区には近隣センターが設けられ多くの小売店舗があった。しかし、商業施設の業態が人々の消費行動の変化やモータリゼーションの進展により、大規模ロードサイド型やターミナル型の大規模小売店舗中心となったため、地域の近隣センターの商店の2割近くが空き店舗になっている。そのため身近な日用品の買い物を近所で済ますことが困難になってきている。

#### **③ 加齢対応が困難な集合住宅**

ニュータウンの住宅は4～5階建ての中層集合住宅が中心となっているが、この中層住宅の95%はエレベーターが設置されていない。建設当初はバリアフリーの考えも導入されておらず、住戸内の段差やエレベーター設備の欠如など、現在の居住環境では居住者の加齢に対応することが極めて困難な状況である。

#### **④ 世帯構成に合わない住宅の間取り**

ニュータウンの集合住宅の半数は2LDK・3DKといった狭いながらも部屋数を多

くとの間取りが多い。しかし、今後ますます単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が増加して、世帯規模が縮小すると、部屋数の確保以上に居間などの居室自体の広さや風呂・台所といった水まわりのゆとりを求めるようになってくる。このようにニュータウンの集合住宅の間取りが現在の世帯構造やライフスタイルに合わなくなってきた。

#### ⑤地形や歩車分離による高低差

ニュータウンは、モータリゼーションの進展の中で住民の安全性を配慮して歩車分離という新しい考え方に基づいて計画された。その結果、歩行者動線は車の動線と立体交差する個所が多く、階段・スロープ等の設置個所も多い。多摩ニュータウンでは元々の地勢的条件として区域内にはかなりの起伏があり、場所によっては最寄り駅までの動線で60メートル近い高低差(15階建てのビルの高さ相当)がある。また、地区によっては道路から住棟まで直接車で寄り付けられないこともある。

---

### 3. ニュータウン区域住民の居住に関する意識

ここでは当研究所が昨年12月に実施したアンケート「高齢社会における住まい方に関する調査」の結果をもとに、多摩市のNT区域と既存区域の住民の居住実態や高齢期の居住に関する意識を見てみよう。

本調査は多摩市在住の45才以上の男女1,000名に調査票を郵送し、352名から回答を得たものである。なお、以下の文中の集計結果の記述は、(NT区域、既存区域)の順序で表わしている。

#### (1) ニュータウン居住者のプロフィール

##### ①居住者個人の特性

NT居住者は45～54才の若い年齢層が多く(52.3%、37.6%)、長男・長女(38.3%、43.5%)の比率が低い。職業は公務員とパートを含めた給与所得者の比率が高い(56.1%、40.2%)。

##### ②居住世帯の特性

既存区域に比べてNT区域の世帯規模は小さく(平均3.16人、3.33人)、子ども数が多い(平均2.01人、1.92人)。また、未成年の子どもと住む世帯の比率が高く(32.7%、21.8%)、親との同居の比率は低い(4.7%、11.1%)。NT区域の平均世帯年収は726万円で、既存地区の767万円より低い。

##### ③住宅の特性

NT区域の住宅形態は、分譲マンション(36.6%、18.8%)、持家戸建て(30.6%、64.1%)、公的賃貸マンション(23.4%、1.7%)の比率が高く、持家戸建ての比率は既存区域と比べると半分以下である。住宅の平均床面積は既存区域の102.1

m<sup>2</sup>に比べて NT 区域は 86.0 m<sup>2</sup>と小さい。

NT 居住者のこれまでの年代ごとの住宅形態は、20 才代が民間賃貸アパート (26.8%、23.1%)、30 才代が公的賃貸マンション(20.9%、3.4%)、40 才代、50 才代、60 才代が分譲マンションの比率が最も高い (40 才代 24.3%、7.7%) (50 才代 24.2%、10.9%) (60 才代 20.5%、6.1%)。

#### ④これまでの居住履歴

NT 居住者の故郷 (20 才まで最も長く過ごした場所) は、東京圏外の比率が高く (48.1%、39.3%)、別居している親 (本人と配偶者) の居住地も東京圏外の比率が高く (59.6%、33.3%)、自分の就学・就業を機に東京圏に住み始めた比率が高い (34.5%、25.6%)。

これまでの転居回数は、既存区域と比べると各年代ごとの転居回数が多い傾向があり、年代が高くなるほど減少している (20 才代 1.83 回、1.64 回) (30 才代 1.34 回、1.20 回) (40 才代 0.83 回、0.83 回) (50 才代 0.60 回、0.68 回) (60 才代 0.48 回、0.37 回)。各年代ごとの転居理由は、20 才代が結婚(46.0%、43.6%)、30 才代、40 才代は就職・転勤 (30 才代 24.7%、21.6%) (40 才代 21.7%、15.9%) および住宅の狭さ (30 才代 24.7%、16.5%) (40 才代 20.5%、11.4%)の比率が高い。

### (2) ニュータウン居住者の高齢期の居留意識

#### ①高齢期の生活設計と居住用不動産

NT 居住者の高齢期の就業意向は強く、高齢期に経済的自立のために働く比率は高い (25.1%、18.8%)。高齢期の仕事場所は、交通機関を使っても通勤の容易な場所の比率が高く (38.3%、22.2%)、自宅の比率は低い (6.8%、16.2%)。

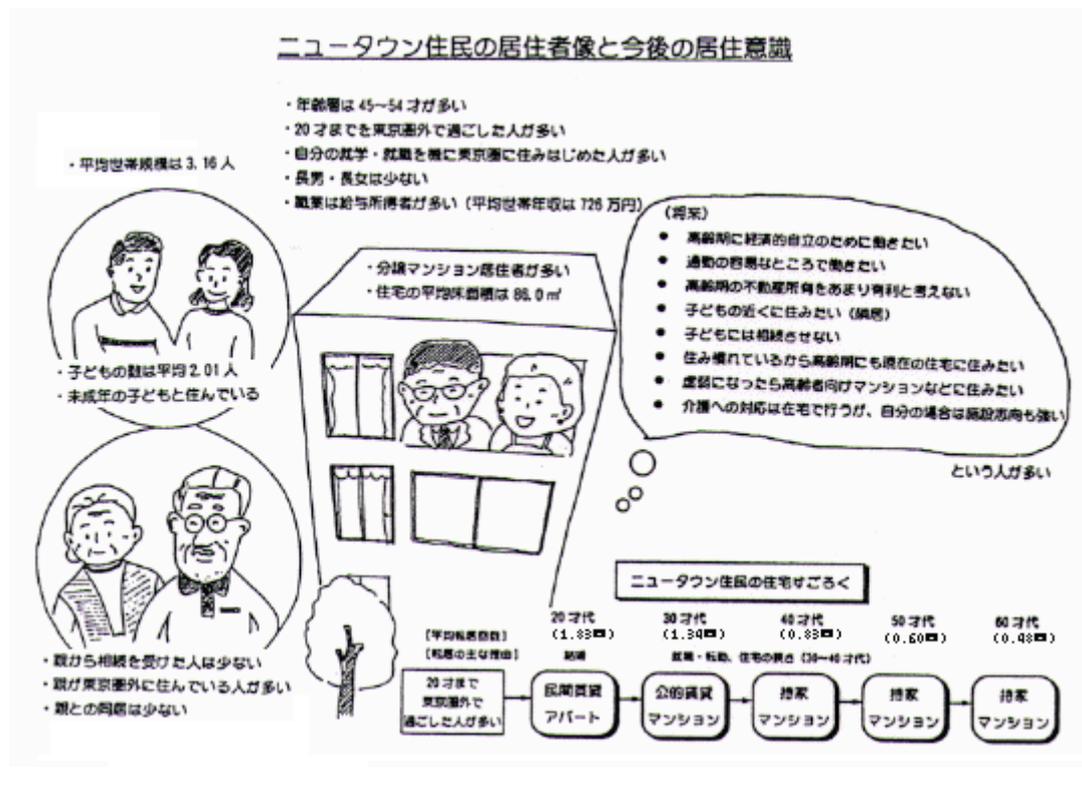
NT 居住者の居住用不動産の保有率 (58.4%、64.4%) や親からの相続の比率 (17.1%、20.6%)、子どもに相続させる意向 (24.5%、41.2%) は既存地区より低い。また、「高齢期の居住用不動産の所有を有利と考えない」比率は既存区域に比べて高い (23.8%、12.0%)。

#### ②高齢期の居留意識

NT 居住者は、高齢期の子どもとの同居意向は低く (10.8%、20.7%)、子どもの近くに住みたい (近居) 意向が高い(41.6%、30.2%)。健全な高齢期に望む居住形態は、持家戸建て (41.7%、70.1%) と持家マンション (37.9%、22.2%) の比率が高く、その理由として「住み慣れているから」の比率が高い (42.5%、42.0%)。一方、虚弱になった場合に望む居住形態は、NT 区域では有料老人ホームや高齢者向けマンションの比率が最も高い (24.7%、21.4%)。

高齢期の要介護への対応は、自分と配偶者のいずれの場合も在宅志向が強いが、相対的には自分の場合は施設志向が高く(自分 23.4%、配偶者 15.4%)、配偶者の場合は在宅志向が高い (自分 54.5%、配偶者 62.8%)。高齢期の居住地選定理由は、「住み慣れている」(50.5%、45.4%) と「持家がある」(35.5%、48.1%) の比率が高いが、NT 区域では「自然環境が豊か」の比率も高い

(28.6%、20.4%)。



#### 4. 今後のニュータウン整備の方向

今回の調査では、高齢期の居住地として回答者の7割が、住み慣れた「現在の居住地」を望んでいた。しかし、前に述べたような多摩ニュータウンの地理的特性、住宅構造、福祉施設の現状を考慮した場合、果たしてそれは可能だろうか。ここでは今後の本格的な高齢社会の中で、NT居住者の特性と居留意識を踏まえて、ニュータウン整備に必要と思われるポイントについてまとめる。

##### (1) 健全高齢期の住宅・地域整備(住宅改造や地域のバリアフリー化)

今回の調査では、高齢期の居住について次の点が明らかになった。まず、居住地については現在地での居住継続意向が高く(68.5%)、住宅形態(健全期)についても持家戸建て(41.7%)、持家マンション(37.9%)など、現住居の比率が高くなっている。また、住み方としては夫婦のみ世帯が高く(58.8%)、子どもとの関係も近居を望む比率が高い(41.6%)。

このことから高齢期の住宅として現在の住宅を高齢期にも住みやすい加齢対応住宅に改造することが重要である。高齢者になると身体寸法が変わるだけでなく、心身機能の低下にとともに、運動能力や日常生活動作能力が次第に衰えてくる。高齢期になっても在宅生活を容易にするためには、住宅内部や住宅の周辺を高齢者の特性に応じたものに整備していく必要がある。

一方、高齢期の介護への対応は、在宅での家族介護や外部サービスの利用など介護場所としての在宅志向が強い。従って、車椅子等が使用できるよう室内の段差解消、台所、トイレ、浴室といった水まわり、廊下の手すりの設置等の住宅内部の改造が必要になる。

また、地域の通所施設の利用や在宅での外部の介護サービスの利用などを考慮すると、中層住宅へのエレベーターの設置、幅の広い歩道の確保などの周辺環境整備や高齢世帯の1階部分への住み替えなどを積極的に図っていく必要がある。

## (2) 虚弱高齢期の住宅整備（シルバーマンションや有料老人ホームの整備）

今回の調査では、虚弱高齢期の住宅形態として有料老人ホームやシルバーマンションの比率が高い（24.7%）。阪神淡路大震災後に設置された仮設住宅で高齢者の孤独死のケースが多く報道されているように、地域コミュニティの見守りは高齢者にとって欠かせないものである。緊急時への対応を考えた場合、高齢者が集合居住をするメリットは大きく、同世代が寄り合うことによって安心感も生まれる。年金や就労所得の範囲内で家賃が支払えるような高齢者住宅の整備、持家からの住み替えの支援、緊急対応ができる要員の配置などを考慮する必要がある。

## (3) 近隣商業施設の再生

今回の調査では、高齢期の居住地選択理由として、買い物の利便性は4番目に高くなっている（10.9%）。高齢者は個人差も大きいですが、高齢期になれば次第に運動機能が低下し、車の運転や長距離歩行は難しくなるため、身近な場所で日常の買物や病院への通院ができることが望ましい。しかし、現在のニュータウンの近隣センターは空き店舗が多く品物が揃わないため、地区センターやタウンセンターまで出かけなければならない。今後は、近隣センターより一層細かい単位の住区内に複合機能を持ったコンビニエンスストア等のミニ店舗の展開や宅配サービス等の充実が必要である。

## (4) 地域内の福祉施設の整備（既存公共施設を活用した通所施設や入所型施設の整備）

今回の調査では、高齢期の介護への対応として配偶者や子どもによる自宅での家族介護の意向は低く（12.0%、16.2%）、在宅介護であっても外部サービスの利用意向が高い（41.7%、50.4%）。また、特別養護老人ホームや病院など入所型施設による対応が、特に自分自身の場合に高くなっている（26.5%、15.2%）。

このように自分や配偶者の介護が必要になった場合でも、家族による介護や外部サービスを利用しながら自宅で生活したいという人が多い。また、虚弱や痴呆が進み在宅生活が困難になり在宅では適切な介護が出来ない場合、急激な環境変化は高齢者にマイナスの影響を及ぼすために自宅周辺の施設に移行することが望ましい。高齢者の増加に対応して地域の福祉拠点として入所施設を整備し、ショートステイやデイサービス、レスパイトケア（介護者の休息）など在宅介護を支える通所機能を持たせることが重要である。

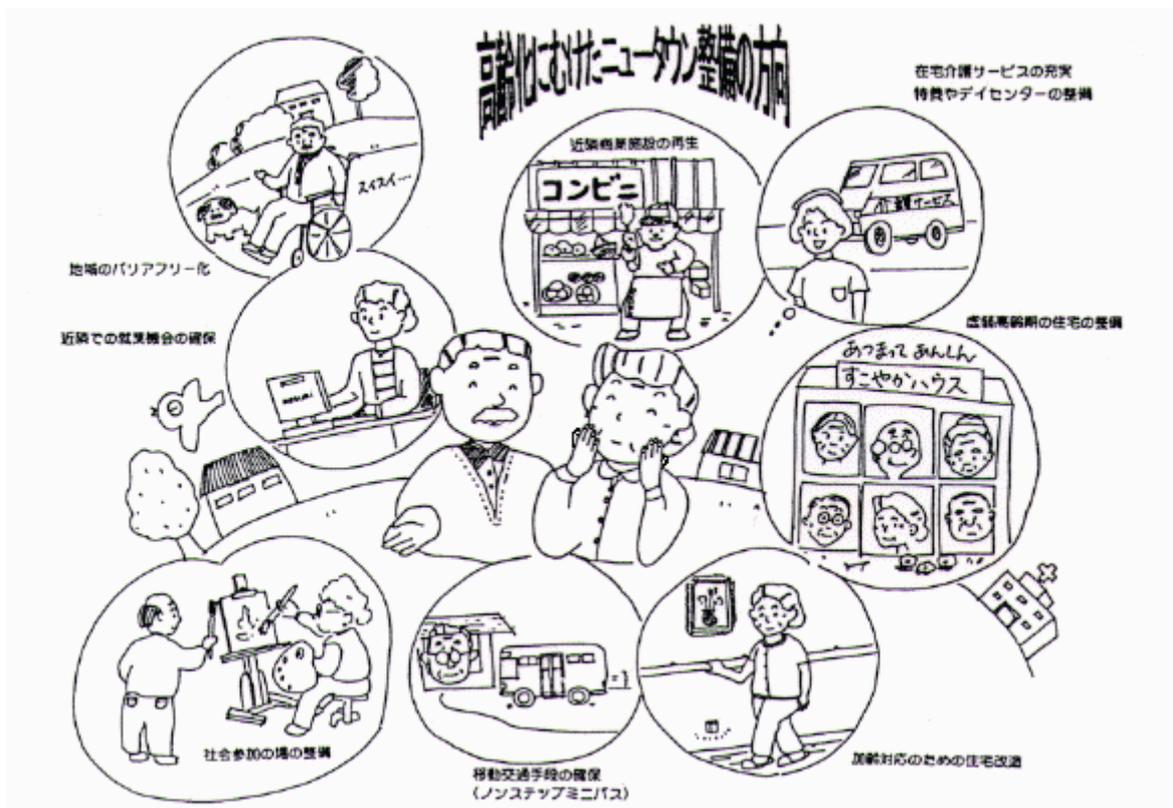
ニュータウンでは、小中学校の統廃合が進んでいる。入居当時ニュータウンには多くの小中学生がいたが、87年以降、学齢期の子ども数は激減している。96年度の小学校児童数は9,018名と10年前から4,173名(32%)減少し、既に3校が廃校になっている。

このようなニュータウン内の遊休化した教育施設や近隣センターの空き店舗の福祉施設への転用、学校給食センターの配食サービスへの活用等を検討する必要がある。

### (5) 就労、社会参加のための移動交通手段の確保

今回の調査では、高齢期の経済基盤として年齢層が低くなるに従って、公的年金に依存する割合が低くなり、自分の就労所得への依存率が高くなっている(23.8%)。すなわち経済的自立や社会貢献など理由はさまざまだが、高齢期に仕事をしたいと考える高齢者の比率は高い(70.2%、66.7%)。なかでも近隣など通勤の容易なところで働きたいと考える人が多い(38.3%、22.2%)。

このように住まいの身近なところに就業機会を設けることが重要であるとともに、ニュータウンの起伏の多い地理的特性を考えた場合、高齢者が自宅からニュータウン内の各種施設に容易に出かけられるようにミニバスの導入など、地域内の新たな移動交通手段を確保することが必要である。



ご意見・ご要望がございましたら、  
ニッセイ基礎研究所 [都市開発部](#)までお寄せ下さい。