

公開資料

社会技術研究開発事業  
研究開発プログラム  
「コミュニティで創る新しい高齢社会のデザイン」  
平成22年度採択プロジェクト企画調査  
終了報告書

プロジェクト企画調査名

「生涯現役高齢者が支える縮退都市の再活性化」

調査期間 平成22年10月～平成23年3月

研究代表者氏名 佐藤 俊郎

所属、役職 株式会社環境デザイン機構、代表取締役

## 1. プロジェクト企画調査

(1)研究代表者名：佐藤俊郎

(2)プロジェクト企画調査名：生涯現役高齢者が支える縮退都市の再活性化

(3)企画調査期間：平成22年10月～平成23年3月

## 2. 企画調査構想

### (1) 企画調査の目的

本企画調査における研究委託の目的と内容は、「北九州市八幡東区における高齢者居住の実態と斜面地から中心市街地への移住に関するニーズと問題点の把握を行う。この際、行政施策との関連性を調査し、税制、法制上などの問題、また自治会、町内会など既存組織との関連を調査し、斜面地居住者の転居に関する条件設定に向けた問題点、可能性、課題を抽出する。」というものである。

また、当初から企画調査がアクションリサーチの一環であるとの位置づけから、調査の結果、成果もさることながら、企画調査実施に際して行った行政担当部署や地域との連携、協議のプロセスも記録し、さらに、調査結果の地域への還元という視点から、結果を調査対象地域に持ち帰り、さらに地域住民と問題意識を深めるワークショップなどを行い、学術的研究のみならず、将来における研究開発の基礎となる、地域との良好な関係構築を目的としている。

### (2) 実施と役割分担

本企画調査は、受託母体としての（株）環境デザイン機構が、実務としてのアンケート、インタビュー、ワークショップなどの実施、さらに定期的会合の運営などを行いながら全体統括を行った。また研究チームでは、研究者の専門分野を考慮して、斜面地の地理的・物理的環境の調査分析と居住者の社会的・心理的側面からの調査分析とに作業・役割を分担して行い、月1回の定例会議で、お互いの進捗状況を報告し、作業を進めて行った。この定例会議に、北九州市はアドバイザーとして参加し、地域とのコンタクトに際しての的確な助言や指導、また、北九州市が行った既存調査や資料の研究チームへの提供などが行われた。

### 3. 企画調査実施体制

高齢者住環境ワーキンググループ（佐藤俊郎）

株式会社環境デザイン機構 代表取締役

実施項目：高齢者住環境に関する企画調査

概要：

主に、文献・資料調査、アンケート調査、斜面地居住の高齢者へのインタビュー、先進事例調査などを通して、高齢者居住の実態と斜面地から中心市街地への移住に関するニーズと問題点の把握を行った。この際、行政施策との関連性を調査し、様々な法制上の問題、また自治会、町内会など既存組織との関連性を調査し、斜面地居住者の転居および、その意向に関する条件設定に向けた問題点、可能性、課題を抽出した。企画調査のとりまとめの意味で、2月15日に、シンポジウムを行い、行政関係者、市民など外部からの意見を求め、会場アンケートなどを行い、最終的な報告書の作成を行った。

この企画調査は、急速に進展する高齢化の中でも、都市部における居住問題に加え、斜面地という極めて物理的、身体的に困難さを伴う環境における居住実態を把握することで、次の実証を伴う、急激な人口減少の縮退都市における高齢者居住の研究開発に向けて、的確な与件を整理するために、極めて重要かつ必要不可欠なプロセスであった。

## 4. 実施内容及び成果

### はじめに

本企画調査は4-1～4-9節に示す調査を実施し、4-10節のシンポジウムによる外部評価・検証を経て、4-11節に示す仮説の構築を行った。

#### 4-1 既存資料、情報、データ収集

4-1-1	斜面市街地の研究事例	p5
4-1-2	斜面地利用に関する公的支援・制度	p11
4-1-3	斜面市街地の形成経緯	p14
4-1-4	八幡東区の人口の現状および将来予測	p22
4-1-5	八幡東区の斜面地特性	p29



#### 4-3～4-9 具体的調査

4-3	アンケート調対象地の現況	p38
4-4	フォーカスグループ調査	p49
4-5	アンケート調査	p62
4-6	インタビュー調査（1）斜面地居住者	p63
4-7	インタビュー調査（2）転居者	p67
4-8	インタビュー調査（3）やまさか乗合タクシー利用者	p69
4-9	ワークショップによるニーズの把握	p71



4-10	シンポジウムによる外部評価・検証	P76
------	------------------	-----



4-11	仮説の構築	P78
------	-------	-----

#### 4-2 視察調査

4-2-1	長崎市視察	p32
4-2-2	富山市視察	p35



### 4-1-1 斜面市街地の研究事例

ここでは、斜面市街地に関する研究における本調査研究の位置づけを明確にするために、まず、国立情報学研究所の論文検索サービスを利用して、斜面住宅に関する本調査研究に関連性のある研究事例を抽出し、その結果を表1-1-1にまとめた。整理した結果から、斜面住宅に関する研究事例数が増え始めたのは1990年代（17編）以降であり、2000年以降（68編）、急激にその数が増加していることが分かる。

次に、年代別の研究内容についてみると、1960～80年代については、研究事例は少ないものの、斜面地における住宅団地計画案を取り上げ、地区計画や設計に関するケーススタディを行った事例（表1-1-1内1,2）や、斜面市街地の敷地利用や平面構成について分析した事例（表1-1-1内3）など、集合住宅や住宅計画からアプローチしている点が特徴的である。1990年代の研究事例は住環境に主眼をおいたものが多く、斜面市街地における高齢者の居住環境整備のための指針を得ることを目的として、地域での自立を前提とした整備手法、居住環境整備の課題、モビリティ能力と立地に関する課題に言及した事例（表1-1-1内5）、アンケート調査をもとに高齢者世帯の定住意識や住み替え意識、生活行動の実態について明らかにした上でそれらの関連性について考察し、社会的サービスの仕組みにまで言及した事例（表1-1-1内9）、高齢化に伴う住宅更新の遅れ、それに伴う住宅老朽化による居住環境の悪化という問題に対して言及した事例（表1-1-1内7）、斜面市街地の開発タイプや開発の変遷による住環境の特徴について分析を行った事例（表1-1-1内10,11）などがあり、その他にも斜面市街地の街路景観に着目した事例（表1-1-1内6）や斜面地における空間構成（表1-1-1内12）に着目した事例なども見られる。2000年以降は、空き家や空き地の現況把握、共用空間の管理実態などについて詳細なインタビューをもとに分析した事例（表1-1-1内17,18）や、斜面地における住宅計画に関する居住者・自治体・計画者という3者間の意識について分析した事例（表1-1-1内24,30）、などをはじめ、研究の視点が、コミュニティ、評価、計画手法、空間構成、景観など多岐にわたっている。そして、2005年以降は、斜面市街地における高齢化、空き家・空き地の増加等に伴う居住環境の悪化に対する改善策に主眼をおいた研究が多く、支援サービスやコミュニティといった人的サポートに目を向けた事例（表1-1-1内38,41）や、環境の改善を図るために空間の再編手法を提案した事例（表1-1-1内46）、詳細な地域情報データベースや住宅地の利用動態をもとにして環境の改善を図るための空間再編手法や地域運営手法を提案した事例（表1-1-1内41,44,46,53,54）、移動手段の確保の視点から各種交通系サービスに着目した事例（表1-1-1内42,47,56）などが見られる。

以上のことから、これまでの斜面住宅に関する研究、特に近年における研究では、斜面市街地における高齢化の進展や、空き家・空き地の増加に伴う居住環境の悪化という課題に対して、支援サービスや地域コミュニティのあり方など人的サポートに着目しているケースや、空間再編手法の提案をはじめとする土地も含んだ地域自体の居住空間・環境に着目したケースなど、斜面市街地自体、もしくは、それを取り巻くサービスや環境について分析・提案した例は多く見られるが、住み替えの意向やパターンについて深く言及した事例や、中心市街地における新たな居住形態も視野に入れた課題解決の方向性を示した事例は見られない。そういった点に本調査研究の独自性があるといえる。

また、このような既往研究の流れと都市の発展段階（「都市化」→「郊外化」→「逆都市化」→「再都市化」）との関連性についても触れておきたい。戦後の日本の都市は、大きく分けると、高度成長期を背景として都市が成長段階にあった「都市化」の時代から、増加する人口の受け皿として郊外及び周辺開発等を進め、都市を拡大させることが重要視された「郊外化」の時代を経て、モータリゼーションの進展、都市部における慢性的な土地不足や地価の高騰、ライフスタイルの変容などといった様々な要因のもとで中心市街地の空洞化が進んだ「逆都市化」の時代に推移していったといえる。そして、近年では、都市自体もある程度の成熟段階に入ったことで、これまでのような都市の拡大ではなく、むしろ質の高い都市空間が求められるようになっており、同時に人口減少や少子高齢化を背景にした、都心居住やコンパクトシティをベースとした都市施策、つまり、郊外にシフトした人口や各種都市機能を様々な都市的・社会的基盤の整った都心部に回帰させようとする動きが活発化している。そういった意味で、現在の日本の都市は、まさに「再都市化」の時代に推移しているともいえる。そのような、都市自体の変化を踏まえた上で斜面住宅に関する既往研究のトレンドについて考えてみると、1960年代から1980年代までは計画手法に関する研究、1990年代は実態把握に基づく問題提起を主とした研究、2000年代以降は利用実態をベースとした斜面市街地の質の向上や課題解決型の研究が主流となっており、数を増やす時代から、質を高める時代、そして規模の縮小への対応や更新の時代という都市の態様を反映していることが想像できる。

以上のように、都市の郊外化という都市の発展段階における産物ともいえる斜面市街地に対し、そこに住み続けるための住環境の改善といった点だけでなく、住み替えという選択肢についてもアンケートやヒアリングを通して居住者の意向を把握した上で、住宅地の斜面度による居住者の意識の相違に言及している点、当該地域だけでなく中心市街地における新たな居住の考え方も視野に入れた包括的な提案を

行っている点、斜面地居住に対する行政の介入に関する具体的な提案を行っている点が、既往研究事例には見られない本調査研究の独自性であるといえ、「再都市化」に移行しつつあるというこの時代に相応しい調査研究であるといえる。

表 1-1-1 斜面住宅に関する研究事例

	発表年	研究名	大学	対象地	キーワード	
1	1968	神戸北神北斜面地におけるH住宅団地計画案：地区計画・設計のケーススタディ	大阪市立大学	神戸市	地区計画	設計
2	1974	斜面住宅の研究 その1：急斜面における垂直型アプローチの集合住宅計画について			集合住宅計画	
3	1982	斜面密集住居地の研究：その1 斜面住宅の敷地利用と平面構成	長崎総合科学大学		敷地利用	平面構成
4	1993	斜面住宅地の災害危険度総合評価システム策定に向けたGISデータベースの構築：長崎市におけるデータベース関連基本資料の収集について	長崎総合科学大学	長崎市	災害危険度	
5	1994	斜面住宅地における高齢者の居住環境整備に関する研究－北九州市におけるケーススタディ－その1～4	九州大学	北九州市	高齢者	居住環境整備
6	1995	斜面地に形成された市街地の街路景観構成に関する研究：神戸市の南北幹線道路におけるケーススタディを通して	神戸大学	神戸市	街路景観	
7		港湾都市における後背斜面地利用に関する基礎的研究：港湾斜面都市の特性と問題点の把握			後背斜面地利用	特性と問題点
8		斜面住宅地における高齢者のモビリティ特性と定住環境形成に関する研究 その1～2	九州大学	北九州市	定住環境形成	高齢者のモビリティ特性
9	1996	斜面住宅地における定住環境形成に関する研究 その1～5	九州大学	北九州市	定住環境形成	
10	1998	山麓斜面住宅地における開発タイプ別の環境：阪神間・六甲山麓部における住宅地を事例に	大阪大学		開発タイプ別の環境	
11		山麓斜面地における住宅地開発の変遷とその環境の特徴	大阪大学		宅地開発の変遷	
12	1999	東京の微地形に関する研究：その5 斜面地における空間形成の仕組み	早稲田大学	東京	空間形成	
13	2000	調査報告 長崎市・斜面住宅地市街地再生事業のとりくみ		長崎市	市街地再生事業	
14		長崎市斜面住宅地再生計画 路地・斜面都市空間論（集住の可能性）			集住	斜面地再生
15		自然林のある斜面住宅地についての居住者の評価：住宅地における「残した緑」についての居住者の評価 その1～2	明海大学		居住者の評価	緑
16		北九州市丸山・大谷地区のまちづくりと住環境学習－やまさかのまちで共に学ぶ（まちづくり・住まいづくりの視点から）	九州大学	北九州市	まちづくり	住まいづくり
17		斜面住宅地における住宅・宅地のコミュニティ管理に関する研究：その1～3	九州大学	北九州市	コミュニティ管理	
18		斜面住宅地における共用空間の地域共同管理に関する研究：その1～2			共用空間	共同管理
19		斜面都市尾道の研究	福山市立女子大学	尾道市		
20	2001	斜面地における集合住宅地事例の物的形態に関する分析	広島工業大学		住宅形態	
21		斜面地における集合住宅の物的形態に関する分析	広島工業大学			
22		斜面集合住宅地の評価軸設定の試み	筑波大学		住宅地評価	
23	2002	生活領域の形成の観点からみた住宅の集合形態に関する研究－斜面地の集合住宅における基礎的分析	広島工業大学		集合形態	生活領域
24		斜面地における住宅地計画に関する研究 その1～2	広島工業大学		住宅地計画	
25		傾斜地における集合住宅の計画手法に関する研究：（その1）規制の斜面住宅地区における計画上の問題点について	福山大学		集合住宅の計画手法	
26		山麓密集住宅市街地における住環境特性とその評価に関する研究 その1～2	神戸大学		住環境特性	評価

27		臨港都市における斜面地の眺望型景観の特性と景観意識に関する研究： 神戸市の斜面市街地における事例調査を通じて	神戸大学	神戸市	眺望型景観 特性	景観意識
28		斜面地区における街路の空間構成に関する研究：尾道の千光寺山南側斜面について	広島大学	尾道市	街路の空間 構成	
29	2003	斜面地における住宅地計画に関する研究—広島西郊地域の斜面住宅地についての分析	広島工業大学	広島市	住宅計画	
30		斜面地における住宅地計画に関する研究 その3～6	広島工業大学		住宅地計画	
31		良好な山麓住宅地の環境特性と計画手法に関する研究	神戸大学		環境特性	計画手法
32	2004	傾斜角度を用いた斜面市街地の分類と空間特性に関する研究	神戸大学		傾斜角度	空間特性
33		ACTIVITY TODAY ケアを支える活動最前線 斜面地での生活を支援する多彩な背景を持つ市民グループの力	長崎斜面地研 究会		生活支援	市民グルー プ
34		広島市における斜面住宅地の現状と課題		広島市	現状と課題	
35		東京都心部における斜面地景観の変容：江戸東京の土地利用の変遷とその景観変化		東京	斜面地景観	土地利用の 変遷
36		目神山住宅地12番坂における景観に配慮した敷地の計画・整備手法に関する研究	関西大学	西宮市	景観	敷地計画・整 備
37		今、長崎市の斜面地交通が面白い：さまざまな斜面移送手段とこれから	長崎大学	長崎市	交通	輸送手段
38	2005	斜面地特性に応じた安全安心のまちづくり：高密度斜面居住問題の総合的解決	NPO長崎斜面 地研究会	長崎市	安全安心	居住問題
39		北九州市におけるGISを用いた斜面住宅地の解析手法に関する研究	北九州市立大 学	北九州 市	GIS	解析
40		斜面住宅地枝光地区における空家の立地分布と劣化状態	九州大学	北九州 市	空家の立地 分布	劣化状態
41		斜面住宅地における高齢世帯の不在化と住宅継承に関する研究 その1～4	九州大学	北九州 市	不在化	住宅継承
42		斜面住宅地におけるモビリティ改善に関する研究：電動自転車の有効性の検証と課題	広島国際大学	呉市	モビリティ 改善	電動自転車
43	2006	尾道市の斜面住宅地における騒音及び空家の分布特性		尾道市	騒音	空き家
44		斜面住宅地における空家・空宅地の用途転換と飛び地利用 その1～2	九州大学	北九州 市	空き家・空宅 地	用途転換
45	2008	斜面地開発住宅団地の交通利便性評価とその改善方策に関する事例的研究			交通利便性	評価
46		人口減少下における地域運営手法に関する研究 その1～2	独立行政法人 建築研究所		地域運営	
47		斜面地開発住宅団地の交通利便性評価とその改善方策に関する事例的研究				
48	2009	尾道市における空き家再生活動への参加報告	大手前大学	尾道市	空き家再生	
49		市民事業を通じた地域「創造圏」確率の可能性 —尾道・斜面地再生における仮想的スタディを通じて		尾道市	市民事業	斜面地再生
50		長崎の斜面地における防火対策について—中小島2丁目の場合		長崎市	防火対策	
51		都市生活における自然環境の制約と住民の社会関係 —広島県呉市の斜面地（両城地区）住民調査を通して		呉市	自然環境	住民の社会 関係
52		居住収縮斜面住宅地における住環境評価に関する研究 その1～6	九州大学	北九州 市	住環境	評価
53		居住収縮が進行する斜面住宅地における住宅・宅地の利用動態 その1～3	九州大学	北九州 市	空家	住環境
54		居住収縮が進行する斜面地の保全・再編に関する研究 その1～3	九州大学	北九州 市	保全・再編	
55		緑視率からみた斜面住宅地の中景に関する考察	九州産業大学		緑視率	景観
56		長崎市斜面住宅地の交通について	お茶の水女子 大学	長崎市	交通	
57	2010	斜面住宅団地の住民の交通に関する意識の調査研究	広島工業大学		交通	意識
58		都市の斜面地の住民生活とコミュニティの形成 —広島県呉市両城地区における居住の展開と住民の社会関係	下関市立大学	呉市	生活	コミュニテ ィ

次に、表1-1-1に掲載した斜面住宅地の研究事例を都市ごとに概観する。

斜面市街地の研究対象都市には、長崎市、北九州市、広島市、呉市、尾道市、神戸市、西宮市、東京があり、このうち本調査研究の対象地区である北九州市八幡東区が直面する高度成長期に開発された脆弱な道路基盤で接道条件の悪い斜面住宅地における人口減少、高齢化、空き家・空き地の増加と同様の問題に直面する都市には、長崎市、呉市、尾道市がある。これら3都市の市街地の形成過程、直面する問題、行政の対応、問題解決に取り組むNPO等の活動状況等を以下に整理する。

### 1) 長崎市

長崎市は2005年の周辺6町との合併以前の市域の7割を斜面地が占める。平地が少なく斜面地に住み続ける以外に選択肢がないのが実情で、市は道路、公園、都市再生住宅、建て替え促進等に取り組む「斜面地再生事業」、防災の視点から斜面地の老朽化した家屋を撤去し地域住民が利用できる施設として整備する「老朽危険空き家対策事業」、斜行エレベーター整備等の「斜面移送システムの導入」、高齢者や体の不自由な斜面地居住者へ向けた乗合タクシー等の移動支援サービスの導入等、都市基盤整備、まちづくり、防災、福祉など、多様な視点からの環境改善や生活支援に取り組んでいる。

民間では、医療・保健・看護・福祉・機械・土木・建築・行政の各専門職や自治会関係者が集い『どの様に老いても、どの様な障害をもっても、住み慣れたところで安心して暮らしたい』という思いで活動するNPO法人長崎斜面研究会がある。

### 2) 呉市

明治期以降の急速な近代化・産業化の過程で斜面地が市街化された。人口減少、高齢化、高齢者の日常生活の困難化、空き家の増加などが問題となっている。人口は一時は40万人にまで増加したが、1970年ごろから急速に人口が減少し、現在（2011年2月末現在）は24万人にまで減少している。住宅の更新が平坦地に比べ困難なことから、大雨や地震に伴う災害に対して脆弱という問題もある。2001年の芸予地震では明治時代につくられた家屋の基礎部分が擁壁と共に崩壊するなどの被害が発生している<sup>1</sup>。

呉市は、斜面市街地の狭あい道路（幅員の狭い道路）を解消するため、市長が「整備促進路線」として指定した路線を対象に、建物の建て替え等を機に地権者の協力を得ながら随時道路を広げていく「狭あい道路整備事業」を実施している。

---

<sup>1</sup>佐々恭二ら8名「平成13年3月24日芸予地震による斜面災害軽減対策に関する緊急調査結果報告（速報）」，（社）日本地すべり学会

### 3) 尾道市

尾道市の斜面市街地は中心市街地に位置する。自動車でアクセスできない脆弱な道路基盤で、開発から取り残されたエリアである。1975年より斜面市街地が都市計画上の問題として取り上げられ、若年層流出などによる過疎化、空き家の増加が優先すべき課題として認識されてきた<sup>2</sup>。しかし、歴史的、文化的な価値の維持を目的とした景観形成が重視される地域で、これまでに大規模な整備は行われていない。

近年は、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトによる空き家を活用したプロジェクトの取り組みが行われている。

---

<sup>2</sup> 竹迫隆ら3名「斜面市街地の整備課題に関する研究その1 全国斜面都市連絡協議会加盟市へのアンケートを通して」日本建築学会中国支部研究報告書第22巻, 501-504頁, 1999年3月

#### 4-1-2 斜面地利用に関する公的支援・制度

高齢者を中心とした住民の自立的な活動を促し、地域コミュニティ全体の活性化を促進するために行政が施策を講じたり支援を行ったりするために、行政はさまざまな支援を講じており、各地で行われている支援策は国土交通省「九州圏における地域の存続・再生に関する調査検討委員会」が中心となって推進している「集落元気づくり」<sup>3</sup>において集約されている。

一般に、法制度によって具体的な政策を実現するための手法としては、次のようなものが考えられる。

- ①義務・責任を課する。
- ②許認可を通じて政策を実現する。
- ③行政指導等を通じて政策を実現する。
- ④反射的利益が付与されるような制度を導入する。
- ⑤権利利益を具体的に付与する。

このうち①は、ある行為について作為または不作為の義務を課し、違反に対して刑事罰、行政罰、または民事責任を課するという手法であるが、刑事責任の根拠は刑事処罰を定める各法律の規定に明記される必要があり、各行為について構成要件、違法性、有責性を満たす必要がある。一方、民事責任には、不法行為および債務不履行責任、過失責任の原則、自己責任の原則の類型が考えられる。

さまざまな問題を抱えている急斜面地の居住問題を考える際の現行法制度について検証する。

まず参考になるものとして考えられるのは、土地区画整理法による土地区画整理の応用である。土地区画整理は、土地区画整理法に基づいて、都市計画区域内の土地につき公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業、換地計画・仮換地の指定・換地処分、減価補償金・清算金・権利関係の調整などを一連の内容とする公用換地を行うものであり、土地区画整理によって、従前の土地よりも整理改良されてはいるが狭い面積の土地を割り当てることが可能となり、道路・公園・広場等の公共施設のための用地を生み出すことができるようになる。土地区画整理法において土地区画整理の施行者として認められているのは、個人施行者（宅地所有者又は借地権者が1人又は数人が共同して行うもの）、土地区画整理組合、土地区画整理会社、地方公共団

<sup>3</sup> <http://www.qsr.mlit.go.jp/chiiki/koiki/index.html>

体（都道府県・市町村）、行政庁、都市再生機構、地方住宅供給公社である。

新都市基盤整備法に基づく土地整理、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく特定土地区画整理事業・住宅街区整備事業、農住組合法に基づく農住組合による土地区画整理事業、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法に基づく一体型土地区画整理事業などについては、それぞれ特例が設けられている。

しかし土地区画整理は、原則的にはすでに存在する土地（街区）について区画を整理した上で旧住民がふたたび居住する（新住民が加わる場合もある）というスキームである。また、既成市街地で集団移転手法が採用される例もあり<sup>4</sup>、そのような例を参照することは可能であろう。

一方、急斜面地は防災上の観点からも多くの問題を内在しているので、防災集団移転促進事業などによる集団移転の応用が考えられる。また、過疎地域集落再編整備事業による集団移転の応用、ダム建設の際に行われるような損失補償基準による集団移転の応用といった方法を取ることもについても検討の余地がある。

防災集団移転促進事業は、災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、地方公共団体に対し国が事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転促進事業の円滑な推進を図るというものである。したがって、旧街区において災害が発生するか、災害危険区域と認められるか、いずれかの場合でなければこの方法は応用できない。

過疎地域集落再編整備事業は、過疎対策のための特別措置法に基づき実施され、人口の減少や高齢化の進展により基礎的条件が著しく低下した集落及びその基礎的な公共サービスの確保が困難な地域に孤立散在する住居を基幹集落等に移転する、地域における定住を促進するために住宅団地を造成する、基幹的集落に点在する空き家を有効活用して住宅を整備する、漸進的な集落移転を誘導するための季節居住団地を造成する、等の方法によって過疎地にある集落に孤立散在している住民を移転させようとするものである。わが国ではこれまでに4度、「過疎地域対策緊急措置法」（昭和45年）、「過疎地域振興特別措置法」（昭和55年）、「過疎地域活性化特別措置法」（平成2年）、「過疎地域自立促進特別措置法」（平成12年）というように10年間の時限立法として過疎地域の自立を促進するための特別措置法が施行されている。現行の過疎地域自立促進特別措置法は平成22年度末で期限切れとなる見込みであったが、平成22年3月10日に過疎地域自立促進特別措置法の一部を改正する法律が制定され、4月1日から施行されることになった。これによって期限が6年延長され、過疎地域も拡大されることになった。

---

<sup>4</sup> 舟木忠温「既成市街地で採用された初の集団移転手法——東京都市計画事業日暮里八丁目付近土地区画整理事業」『区画整理』47巻2号（2004年）84頁以下。

また、近年は政策実現手段として「インセンティブ」が多用されるようになってきた。一般的にインセンティブは①刺激、誘因、動機、②目標達成のために提供する報酬、賞、その他の行為、③成績に応じて報酬等を支払う出来高払いなどと定義されているが、行政におけるインセンティブ制度は、政策目標を達成するための主として経済的な誘因による動機づけを与えるものであり、新インセンティブ契約制度（防衛省）、e-Tax インセンティブ（国税庁）、レセプト電算処理システム導入のインセンティブに関する調査（厚生労働省）など、省庁や政策領域を問わずに広範に使用されるようになってきている。

もっとも、政策実現手段としてのインセンティブについて明確な定義があるわけではなく、新インセンティブ契約制度（防衛省）の場合は、「受注する民間企業の努力によりコストの低減が生じた場合に、低減額の一部を企業側に付与することにより、民間企業のコスト削減への動機づけ（インセンティブ）を高め、調達価格の低減を実現する制度」とされており<sup>5</sup>、民間企業が調達価格低減という政策目的の達成に自主的に協力し、行政の誘導する政策目標の方向に自発的に適合するよう行動した場合、低減額の一部が企業側に付与されるという経済的利益が得られるというスキームである。新インセンティブ契約制度の導入にあたって行政は民間企業に交付する補助金や交付金などの新たな財源を用意する必要はない一方で、企業が調達価格低減という行政の政策目的に適合的な行動を取った場合に当該低減額の一部を付与されて経済的利益が得られることになる。

---

<sup>5</sup> 防衛省装備施設本部「新インセンティブ契約制度の概要」（2008年）。  
[http://www.epco.mod.go.jp/insenthibu\\_gaiyou.pdf](http://www.epco.mod.go.jp/insenthibu_gaiyou.pdf)

### 4-1-3 斜面市街地の形成経緯

市街地の形成過程は、国土地理院の2万5千分の1地形図を比較することにより知ることができる。ここでは、これらの地形図を比較するにあたり、それぞれの変遷過程について、八幡東区の人口増減に密接な関わりを持つ、八幡製鉄所の従業員確保や社宅建設の変遷と合わせて見ていくこととする。なお、八幡東区では、標高50メートルあたりを境にして等高線の幅が狭まり、傾斜が約20%を超えるところが多い。そのため、斜面地の市街化は、標高50メートルの等高線を越えた高度の変遷を目安にして確認した。

#### (1) 大正時代まで～平坦地利用が中心～

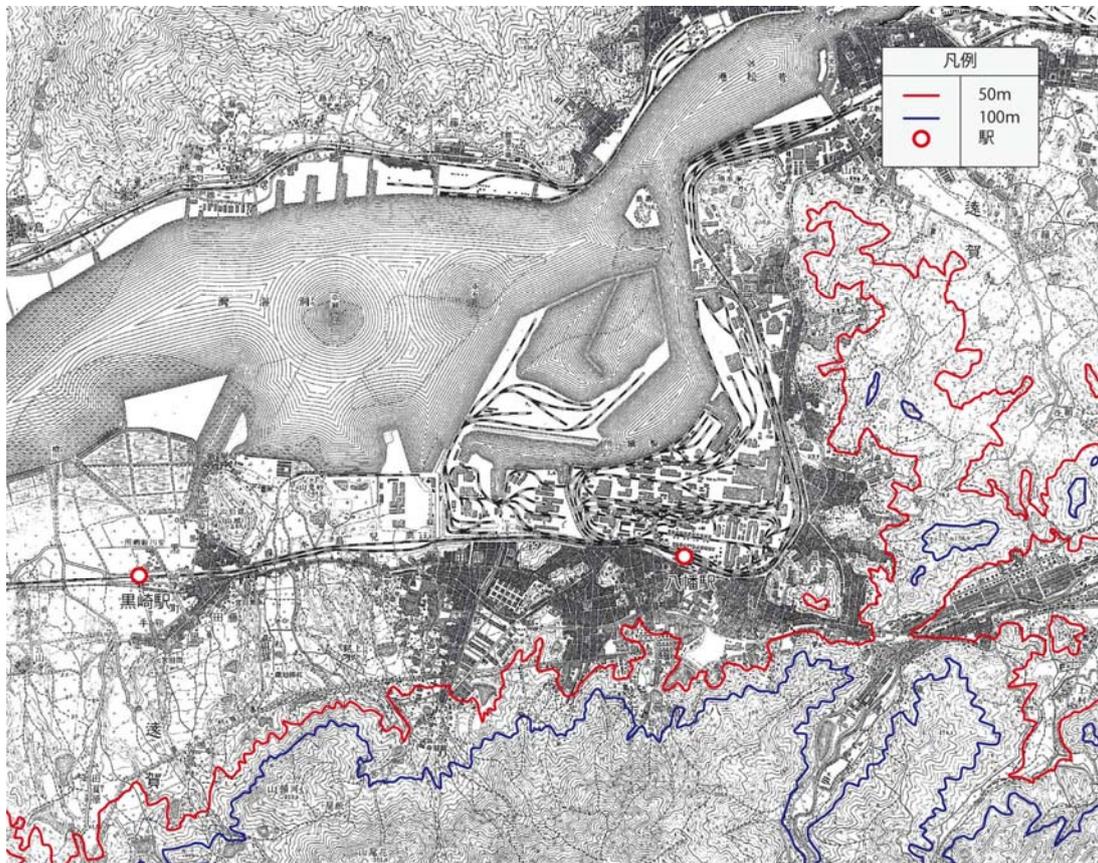


図 1-3-1 1926 年（大正 15 年）の八幡東区周辺図<sup>6</sup>

現在の北九州市八幡東区は、1889年（明治22年）に誕生した八幡村を中心として市域を拡大してきた。当時の八幡村の人口はわずか2,000人あまりであった。それが1906～09年（明治39年～明治42年）にかけて製鉄所第1期拡張工事が行われた結

<sup>6</sup>国土地理院 2 万 5 千分の 1 地形図（大正 15 年発行）より作成

果、1910年（明治43年）の製鉄所人員は7,000人規模に増加した。また、1917年（大正6年）の市制施行時には八幡市となり、8.6万人の人口を有していた。1926年（大正15年）には隣接する黒崎町が編入し、人口は約13万人となった（累加面積38.55平方キロメートル）。

1926年（大正15年）発行の地形図を見ると、国鉄鹿児島本線の八幡駅がある春の町周辺を中心として市街地が形成されていることがわかる（図1-3-1）。当時の市街地は、標高50mよりも低い、鹿児島本線沿線から約1キロメートルまでの平坦部に広がっており、斜面地の利用はほとんど見られない。

## （2）昭和初期から昭和20年まで～斜面地への拡大～

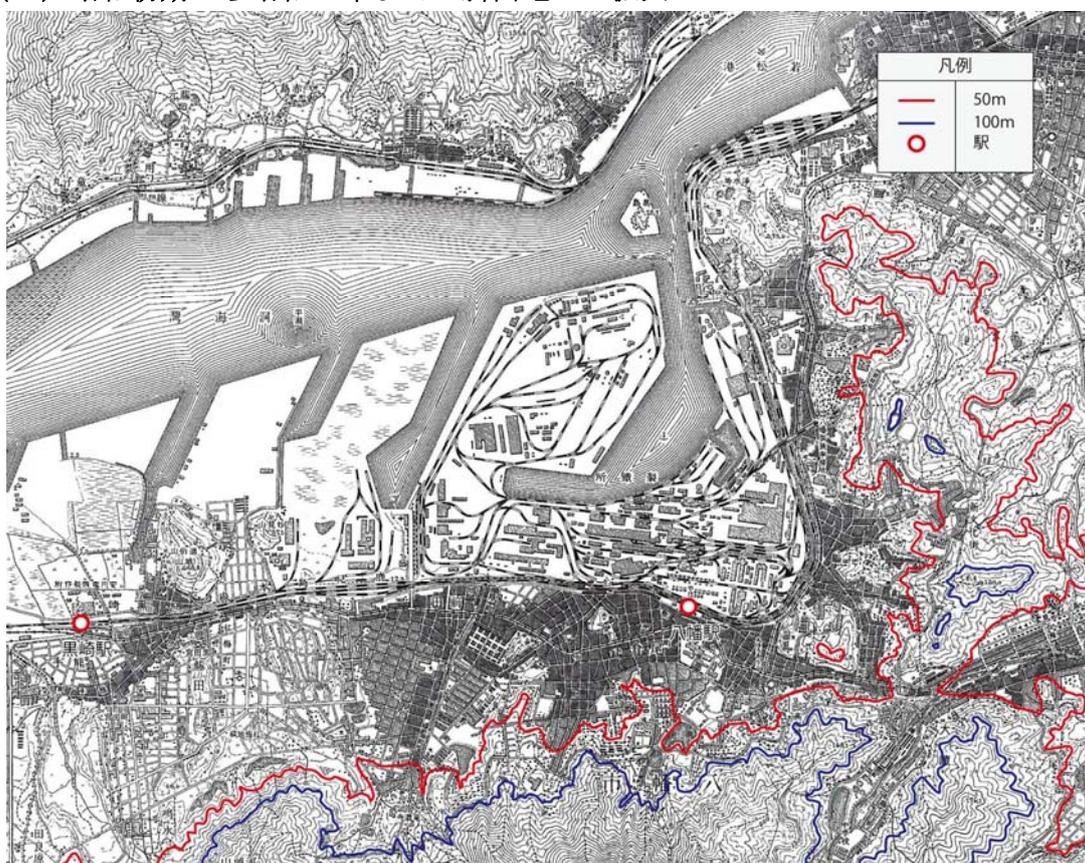


図 1-3-2 1937年（昭和12年）の八幡東区周辺図<sup>7</sup>

八幡市周辺の人口は八幡製鉄所の拡大にともなう従業員の増加と密接に関係している。そこで、当該製鉄所の社宅建設の変遷を見てみると、1934年（昭和9年）に官営八幡製鉄所と民間5社の合併によって日本製鐵(株)が発足するまでは、製鉄所の近隣に約2,500戸程度の社宅が存在するにすぎなかった。その後従業員の急増に伴っ

<sup>7</sup>国土地理院2万5千分の1地形図（昭和12年発行）より作成

て社宅も累増した。そのことが、斜面地への市街地拡大につながっていったと考えられる。

表 1-3-1 日鉄発足時から終戦時までの八幡製鉄所在籍従業員数の推移

	昭和9年	昭和12年	昭和16年	終戦当時
職員・準職員	2,133	2,216	6,062	5,676
工員	17,017	33,493	41,326	43,679
備員	—	2,782	2,436	4,163
職夫	9,939	8,768	2,423	246
その他労務者 <sup>8</sup>	—	—	—	11,498
総計	29,089	47,258	52,247	65,262

1937年（昭和12年）には、上津役村が八幡市に編入したことにより、市域面積は57.30平方キロメートルとなり、人口は20万人を超えた。1937年（昭和12年）発行の地形図を見ると、標高50メートルを超える斜面地に既存市街地に連続する形で住宅が広がりつつあることが確認できる（図1-3-2）。

### （3）昭和20年代から昭和30年代後期まで～戦災復興と平坦地の高度利用化～

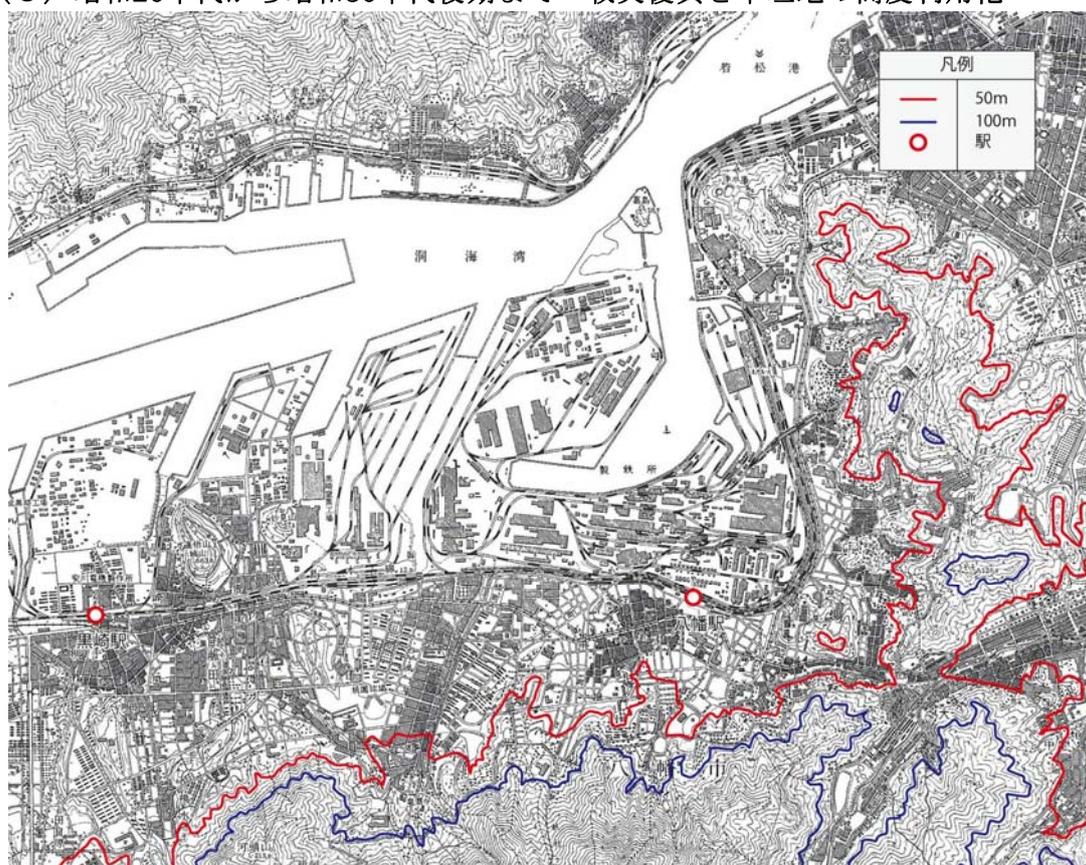


図 1-3-3 1960年（昭和35年）の八幡東区周辺図<sup>9</sup>

<sup>8</sup>学生、強制徴用労務者、捕虜、女子挺身隊も含む

1942年（昭和17年）4月、製鉄業初の労働者強制徴用が行われ、独身寮も建設されたことにより、八幡市の人口は1943年（昭和18年）には27.8万人に達する。しかし、第二次世界大戦の戦況変化に伴い、戦災対策として社宅等住宅の撤去と強制疎開が行われる。さらに1945年（昭和20年）8月8日の八幡大空襲によって、八幡市では25,000戸が焼失、社宅についても、その三分の二に相当する約1,200戸が焼失した。その影響によるものか、この年の人口は15.1万人まで減少した。

敗戦後、日本製鉄では、戦災従業員および家族の収容、生産復興に伴う従業員の増加（新規採用）等社宅建設の必要性が高まった。そして1930年（昭和25年）の住宅金融公庫法の施行を契機として、1934年（昭和29年）までに公庫の融資のもとで、桃園、平野、岸の浦地区に四階建て鉄筋アパートによる社宅団地（総数3,500戸）を開発した。ただし、当時これらの社宅に入居できる従業員は、勤続20年以上の者ないし、役職者に限られていた。それ以外の戦災従業員および家族、生産復興に伴う従業員には、主に木造の戦災復興小住宅を建設、提供することで対応した。

1960年（昭和35年）発行の地形図を見ると、工場の立地する臨海部の埋め立てが大きく進んだこと、市街地では桃園や平野周辺において中層集合住宅が増加していることがわかる（図1-3-3）。特に八幡の西隣にある黒崎周辺の市街地化が著しい。一方、斜面地では、八幡大空襲による市街地消失にともない平坦部の再開発がなされたことから、斜面地の宅地化はそれほど進行していない。

#### （4）昭和30年代後期から昭和40年代まで～持家取得促進による斜面地の開発～

1963年（昭和38年）、八幡市は隣接する小倉市、門司市、若松市、戸畑市と合併し、北九州市八幡区となった。この頃から新日鐵では、製鉄所操業における三組三交代制から四組三交代制への移行が行われ、製鉄所従業員は大幅に増加した。これにともない、桃園など各社宅地区を中心として余暇を有意義に過ごすためのスポーツ施設や遊興施設、飲食店や商店の集積が進んだ。人口は1965年（昭和40年）に35.3万人となり、ピークを迎えた。一方で、昭和40年代初頭、新日鐵では君津製鉄所等の新設製鉄所の建設が最優先課題となり、八幡製鉄所を対象とした社宅建設は一時中断することになる。これを契機として、八幡市の人口は徐々に減少することとなる。

新日鐵では、遊休鉄筋寮設備の改造による小家族アパートへの転活用、持家用地新規取得を行っていき、昭和40年代後半には、従業員の生活設計および財産形成を促進するための住宅財産制度を導入した。

1972年（昭和47年）発行の地形図を見ると、人口が減少し始める中で、平坦地の

---

<sup>9</sup>国土地理院 2万5千分の1地形図（昭和35年発行）より作成

みならず、標高50メートル以上の斜面地においても市街化が大幅に進行したことがわかる（図1-3-4）。斜面地の宅地建設が進行した要因として、持ち家信仰と市街地における不動産の需要過多により、高い土地代を払えない人々が市街地域から押し出される形で斜面地へと宅地が広がっていったと考えられる。

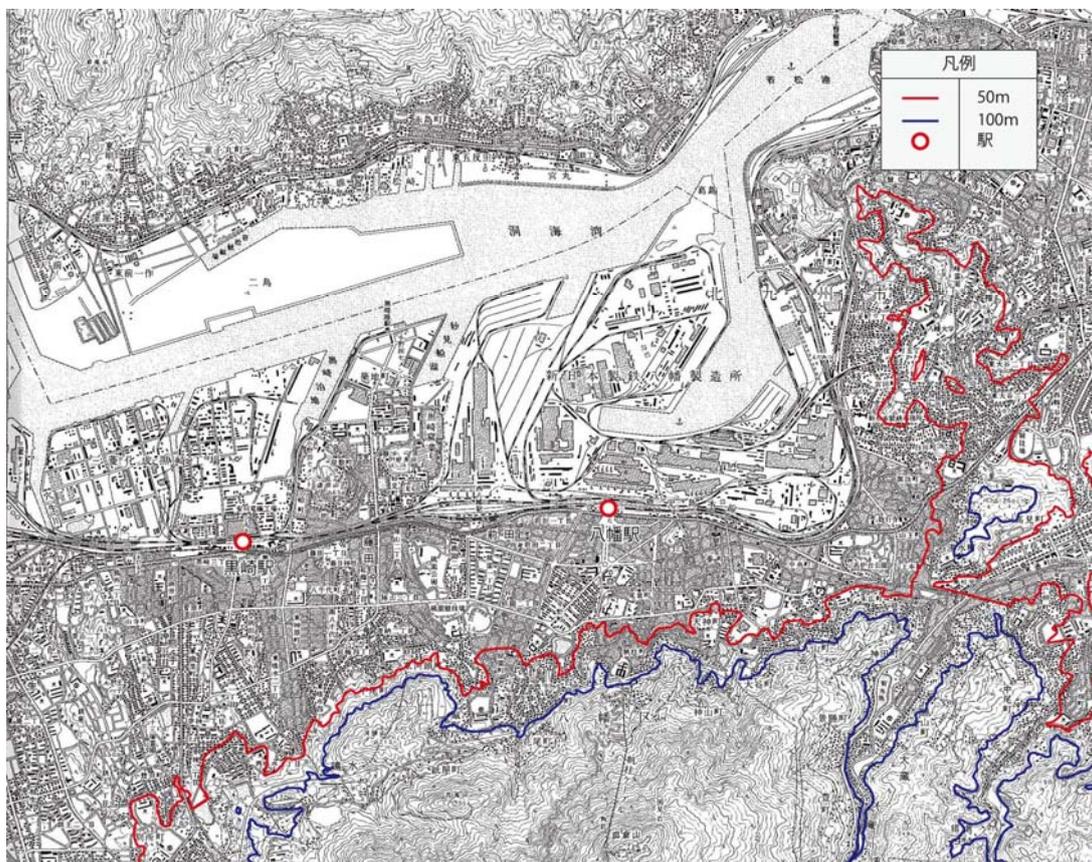


図 1-3-4 1972年（昭和47年）の八幡東区周辺図<sup>10</sup>

#### （5）昭和50年代以降～斜面地における様々な問題の顕在化～

1974年（昭和49年）の行政区再編により、八幡区は八幡東区と八幡西区に分区した。

1990年（平成2年）、製鉄所の縮小により生まれた遊休地に、テーマパークのスペースワールドが建設される。さらに工場跡地120haにおける、区画整理事業方式を用いた大規模地域開発プロジェクトである八幡東田総合開発により、産業・業務・商業・文化・住宅等の多様な都市機能を複合集積させた先進的エコ・コンパクトシティ＝「環境共生街づくり」を、産官学民連携により推進している。

2000年（平成12年）発行の地形図を見ると東田地区の区画整理により、製鉄所跡地に広大な用地が生まれ、スペースワールド駅が新設されており、都市構造に大き

<sup>10</sup>国土地理院2万5千分の1地形図（昭和47年発行）より作成

な変化が現れている（図1-3-5）。

一方、斜面地においては、高齢化が急速に進行しており、様々な問題が顕在化しつつある。急峻な坂道も少なからずあり、身体能力の衰えた高齢者にとっては、日々の移動が大きな負担になっている。また昭和30～40年代に拡大した斜面地を中心として、住宅の接道条件の悪さから住宅更新が進んでいない。またそれ住宅のいくつかは在外者へ相続されているものの、先述の居住劣位性から不動産価値は低く、空き家として放置される場合も少なからずみられる。当該地域では、このような老朽家屋がますます増加することが予想される。

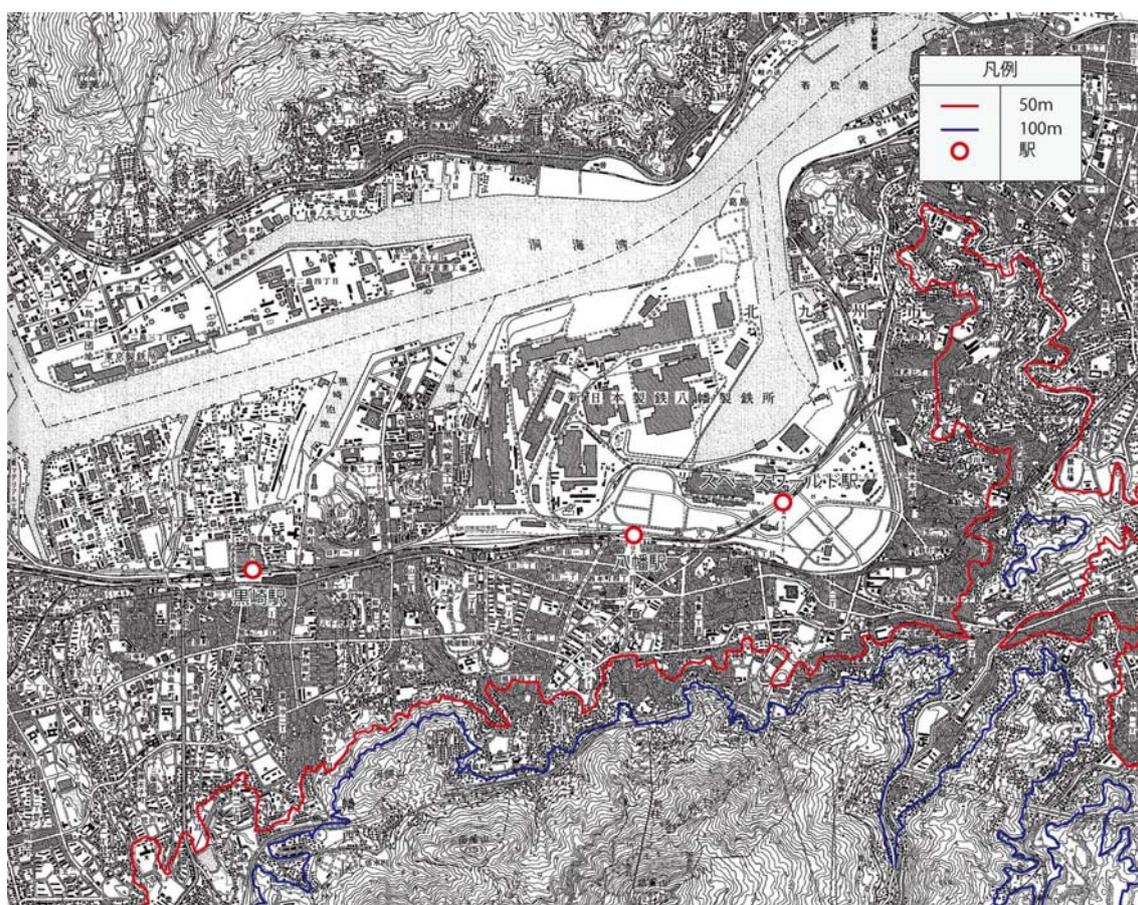


図 1-3-5 2000年（平成12年）の八幡東区周辺図<sup>11</sup>

#### （6）斜面市街地形成のまとめ

- ・1960年（昭和35年）頃までは、製鉄所の生産拡大に伴う従業員の補充に付随し、人口の増加と市街化が進行してきた。
- ・標高50メートル以上の斜面地へは、八幡市の人口がピークに達する1965年（昭和40年）頃までそれほど大きな拡大は見られない。

<sup>11</sup>国土地理院2万5千分の1地形図（平成12年発行）より作成

- ・昭和40年代初頭、君津製鉄所等の新たな製鉄所の建設が新日鐵の最優先課題とされたことから、従業員数の減少が起こり、これに引きずられる形で八幡市の人口減少が始まる。他方、従業員の生活設計および財産形成のため、住宅財産制度を導入したことから、平坦地だけでなく、地価が比較的安かった斜面地への住宅建設が進んだ。
- ・近年、人口減少に高齢化が相まって、様々な問題が顕在化してきている。特に斜面地においては、居住者の高齢化、それら居住者の移動不便のみならず、住宅の不動産価値の低さや接道条件の悪さから、空き家や老朽家屋が増加している。

表 1-3-2 八幡地区略史<sup>12</sup>

西暦	事柄
1889 (M22)	八幡村誕生 (尾倉村、大蔵村、枝光村合併 人口2,111名)
1906 (M39) ~1909 (M42)	官営製鐵所第1期拡張工事 (1910年製鐵所人員規模7,000人)
1917 (T6)	八幡市誕生 (人口86,682人 福岡県下第2位の都市)
1930 (S5)	市内緑化計画、帆柱山一帯の風致維持計画着手 国調16.8万人
1931 (S6)	土地区画整理が1939年までの間に集中する 県営道路舗装工事着手
1934 (S9)	官営八幡製鐵所と民間5社の合併により日本製鐵株式会社 (日鐵) 創立
1945 (S20)	米軍の空襲で八幡の街は廃墟と化す 戦災都市に指定 人口 15.1万人
1950 (S25)	過度経済力集中防止法により、日鐵を解体、八幡製鐵株式会社となる。
1951 (S26)	「北九州鉱工区」としての国土総合開発法により指定、産業基盤として道路・鉄道・港湾・用水事業と宅地造成・都市改造などを実施
1963 (S38)	政令都市北九州市誕生 (五市合併 北九州 103.2万人 八幡区 34.9万人、八幡製鐵所戦後ピーク従業員4.4万人これ以降堺・君津等に転出はじまる)
1970 (S45)	富士製鐵との合併により、新日本製鐵株式会社 (新日鐵) 発足 (八幡製鐵所従業員3万人) 国調人口 33.2万人
1974 (S49)	行政再編により分区、八幡東区 (13.2万人)
1990 (H2)	スペースワールド開業 国調人口 9.1万人
2001 (H13)	東田地区で「北九州博覧祭2001」開催 「八幡駅前地区第1種市街地再開発事業」着工
H22 (2010)	住民台帳人口7.2万人

<sup>12</sup>北九州ストック型市街地推進協議会『平成21年度都市環境改善支援事業報告書』(2010)より抜粋

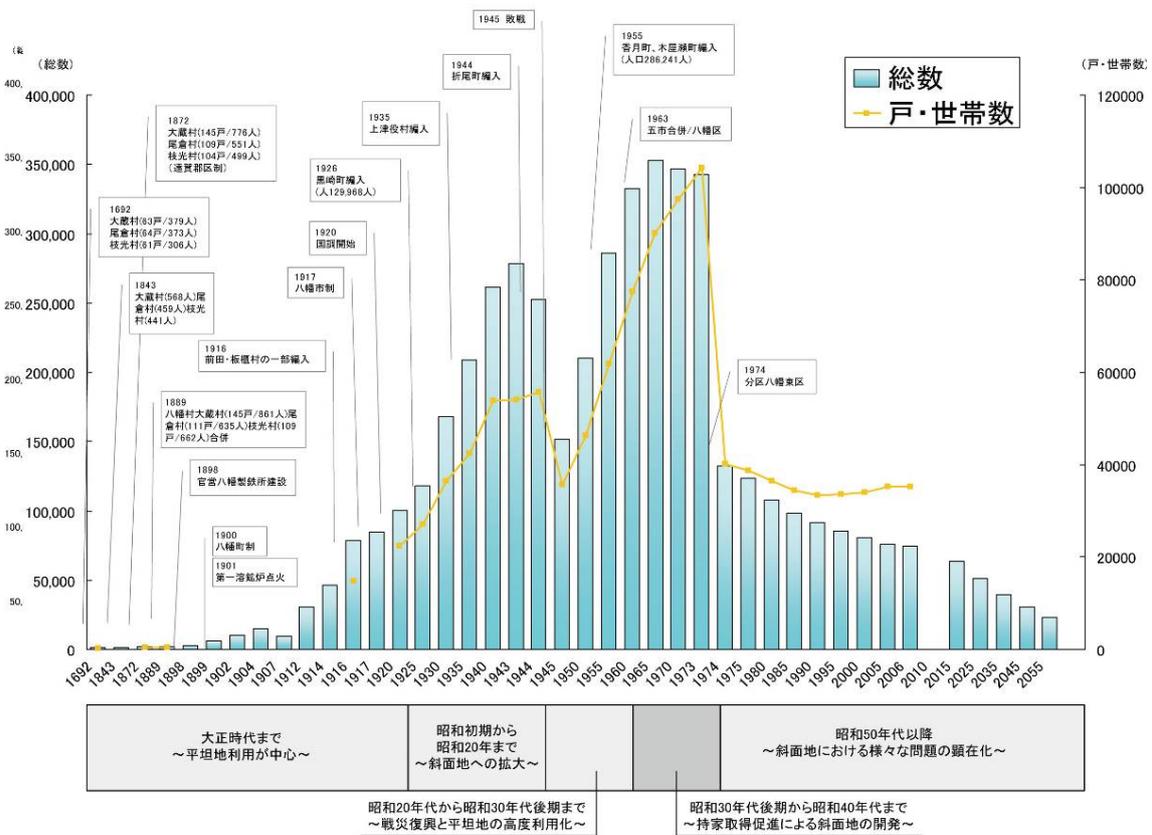


図 1-2-6 八幡市・八幡区・八幡東区の人口推移と斜面市街地の形成<sup>13</sup>

参考文献

1. 新日本鉄製株式会社『八幡製鉄所八十年史 部門史下』（1980）
2. 福岡県八幡市役所『市政40周年記念市勢要覧昭和32年版』（1936）

<sup>13</sup>北九州ストック型市街地推進協議会『ゆとりライフ八幡の元気再生、ITSプロジェクト(北九州市八幡中心地域)の調査に関する実施報告書』(2010)をもとに作成

#### 4-1-4 八幡東区の人口の現状および将来予測

##### (1) 八幡東区の概要

八幡製鉄所を中心とする産業の発展とともに拡大した八幡東区の中心地区は、1) 東田地区等の沿岸部、2) 古くからの居住地域である中央町や八幡駅前を中心とした中心市街地、3) 高度成長期に開発された帆柱、枝光、大蔵などの急傾斜の斜面地の3つの特徴的なエリアからなる。



八幡中心地区の俯瞰写真

##### 1) 沿岸部（東田地区）

- ・ 新日鉄の敷地が広がる平面地。1980年代から再開発事業がすすみ、業務・レジャー・商業・文化施設といった広域都市機能が整備されている。
- ・ 近年は北九州博覧祭(2001年)の成果を活かした「環境共生まちづくり」のモデル地区に指定されており、環境配慮のまちづくりが進められている。
- ・ 2010年12月には北九州都市高速の東田口が整備され、交通利便性がさらに高まった。



東田

##### 2) 中心市街地（中央町・八幡駅前）

- ・ 病院や文化施設などの利便施設が点在する。
- ・ 中央町はかつて路面電車が通っており、八幡駅が現在地に移転するまでは八幡の中心地であった。
- ・ 八幡駅前は2004年に八幡駅前再開発事業が行われた新しい中心市街地である。後述するヒアリング調査(2)の対象としたさわらびガーデンモール八幡(商業・住宅の複合施設)はこの開発によるものである。
- ・ 平野地区は、国際交流センターやJICA九州、九州国際大学等、国際色豊かな地域である。



中央町商店街通り



八幡駅前

### 3) 斜面地（帆柱・枝光・大蔵など）

- ・斜面地に住宅が密集している地区。
- ・丸山・大谷地区では、高低差約48mの斜面上にエレベーター4基を活用した「斜面移動支援システム」の整備がすすめられている。（2000～2012年）
- ・北九州市の「お出かけ交通事業<sup>14</sup>」による地域公共交通の支援が行われており、枝光地区では枝光やまさか乗合タクシーが実施され、高齢者の足として活躍している。



枝光やまさか乗合タクシー

### (2) 北九州市全域の人口

図1-4-1と図1-4-2には、北九州市各町丁目別人口密度増減状況を示している。北九州市は、人口約100万人、面積約484km<sup>2</sup>で、東西にJR鹿児島本線が延び、その鉄道を挟んで海側の工業地域と山側の商業・住居地域に分かれている。北九州市の人口の変遷は、北九州市の人口で得た人口の数値を人口密度に置きなおし、その増減数をGISを用いて、マップにグラデーションで表した。

1985～1990年にかけて、人口密度は、都心部よりも郊外に増加傾向があることが分かる。これは、郊外に新興住宅街の宅地開発が行われたためと考えられる。また、鉄道沿線、門司、小倉、戸畑、八幡、黒崎、折尾駅の主要駅周辺の人口密度は、減少傾向にあるといえる。北九州市は工業の盛んな地域であったため、鉄道沿線、特にJR沿線と洞海湾の間には多くの工場が建ち並び、戸建住宅を建てるための土地が郊外にしかなく、また環境の面から考えても都心よりも郊外のほうが当時はよかったと考えられる。

1990～1995年にかけても、上述と同様に、鉄道沿線で人口密度は減少している。また、増加部分は、1985～1990年にかけて、増加した地域の周辺に多くみられ、宅地面積の広がりや予測することができる。ただし、北九州市全体の人口が減少しているために、それほど目立った増加地域は少ない。

1995～2000年、2000～2005年ともに、同様の傾向が見られる。人口は、都心部よりも郊外に集中する傾向は続いている。全体を通してまとめると、北九州市においては、都心から郊外への人口移動がここ20数年で継続して起こっており、スプロール化が進んでいる。また、鉄道沿線の人口密度が低下することにより鉄道での移動よりも自動車による移動が増えていることが予測される。

<sup>14</sup> 「お出かけ交通事業」とは路線バスの廃止地区やバス路線のない高台地区などにおいて、地域住民の交通手段を確保するため、採算性の確保を前提として、地域住民、交通事業者、市がそれぞれの役割分担のもとで連携して、マイクロバスやジャンボタクシー等を運行するもの。（北九州市HPより引用）

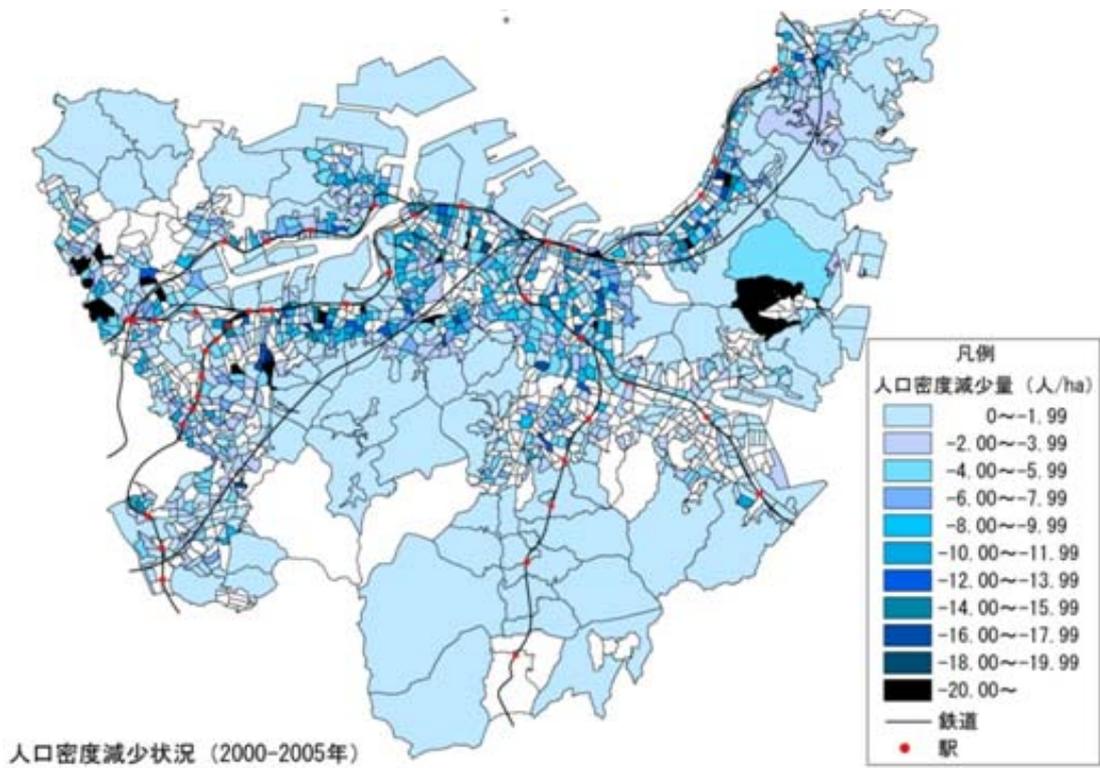


図 1-4-1 5 年間 (2000-2005 年)、北九州市各町丁目別人口密度減少状況

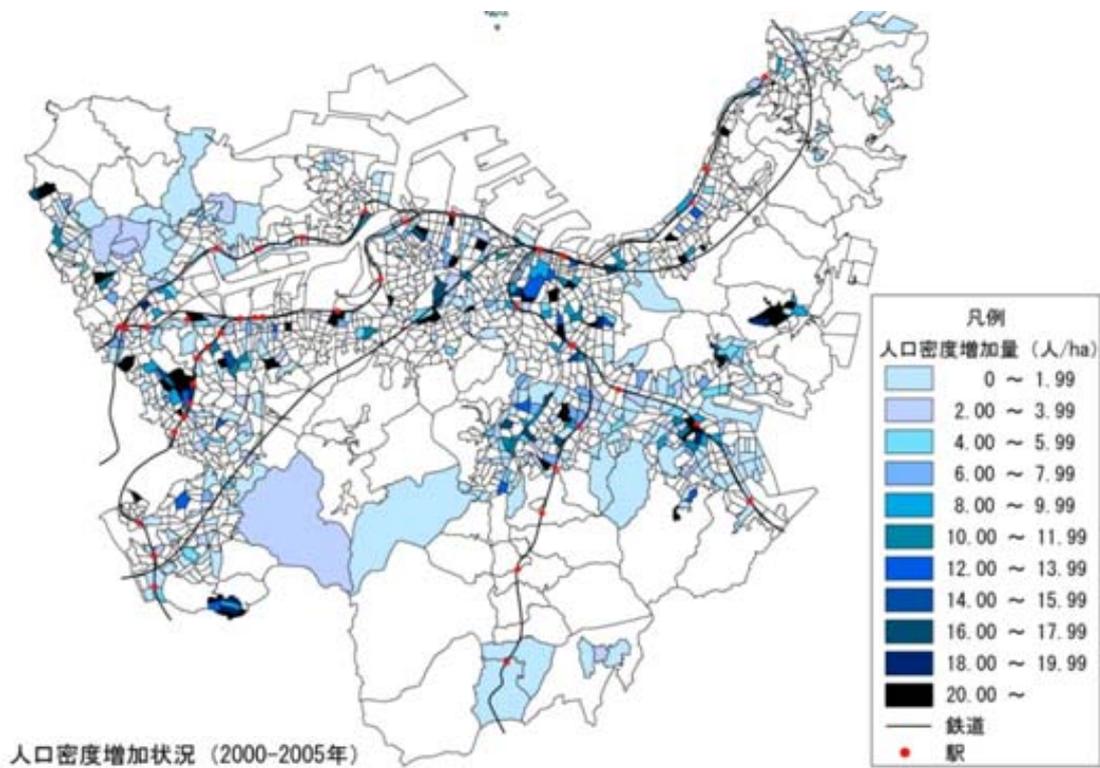


図 1-4-2 5 年間 (2000-2005 年)、北九州市各町丁目別人口密度増加状況

### (3) 八幡東区の人口

#### 1) 町丁目別人口密度

□1998～2008年

図1-4-3は、1998年と2008年を比較したときの八幡東区の町丁目別の人口密度の増減を示している。全体の82%の町丁目で、過去10年間に人口密度が減少している。25人/ha以上、人口密度が減少した地区は、12カ所であった。

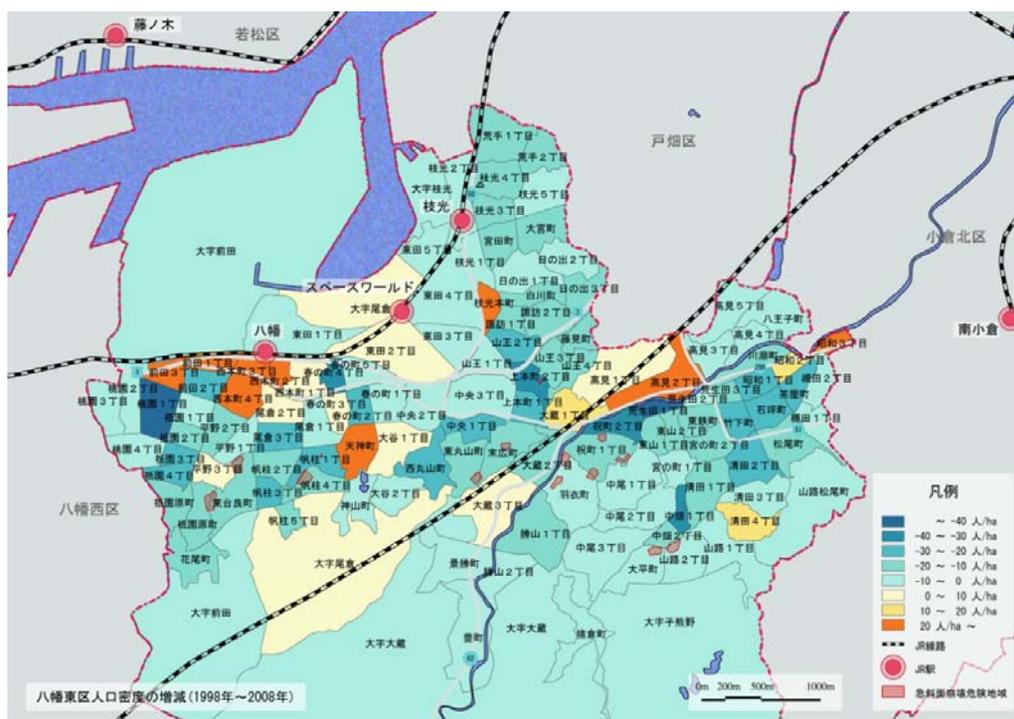


図1-4-3 過去10年間（1998～2008年）の八幡東区の人口密度の増減

人口減少が著しい町丁目を数値の高い順に並べると、桃園1丁目（63人/ha減）、荒生田1丁目（55人/ha減）、祝町2丁目（37人/ha減）、中畑1丁目（35人/ha減）、春の町4丁目（33人/ha減）、上本町2丁目（30人/ha減）、祇園3丁目（28人/ha減）、竹下町（28人/ha減）、帆柱1丁目（28人/ha減）、山王2丁目（26人/ha減）、春の町2丁目（26人/ha減）、祇園4丁目（25人/ha減）である。

減少した町丁目数は、全体では、93カ所であった。特に桃園1丁目は、再開発による人口密度減と考えられ、130.1人/ha～6.9人/haまで減少する著しい人口密度減となった。

勝山1丁目、清田2丁目、西丸山町は、斜面住宅地で、その他の200以上の人口減の町丁目も、斜面住宅地が多い。

逆に、1998年から2008年にかけて、人口が25人/ha以上増加した町丁目は9カ所であった。上から高い順で並べると、昭和3丁目（58人/ha増）、高見2丁目（48人/

ha増)、枝光本町(47人/ha増)、西本町2丁目(42人/ha増)、前田1丁目(40人/ha増)、天神町(37人/ha増)、前田3丁目(30人/ha増)、西本町3丁目(30人/ha増)、西本町4丁目(25人/ha増)となる。これらの地区は、再開発や新規の住宅開発が行われ、人口密度が増加した丁目である。

この他の増加した町丁目を増加人数の多い順で並べると、昭和2丁目、大蔵1丁目、清田4丁目、春の町3丁目、尾倉2丁目、平野3丁目、西本町1丁目、高見1丁目、東田2丁目、大谷1丁目、大蔵3丁目、枝光2丁目となり、増加した丁目は合計で計21カ所となる。

### □2018年の人口予測

図1-4-4に10年後(2018年)の町丁目別の人口密度を示す。過去10年間の人口減少の状態がそのまま推移すると仮定した場合、10年後は、40人/haを切る丁目(青色系)は、57カ所となり、全丁目の50%にのぼる。八幡東区の半分が、都市域の定義にあてはまらない丁目となる。

人口減少と共に、「都市人口の希薄化」が、顕著である。八幡東区全体の人口が減少する中では、意図的に都市をシュリンク(縮小)させ、人口集中地区をコンパクトにまとめていかなければ、高密度の人口集中があってはじめて成立する、様々な都市の利便性が、どんどん失われ、ますます地域の衰退が進むと考えられる。

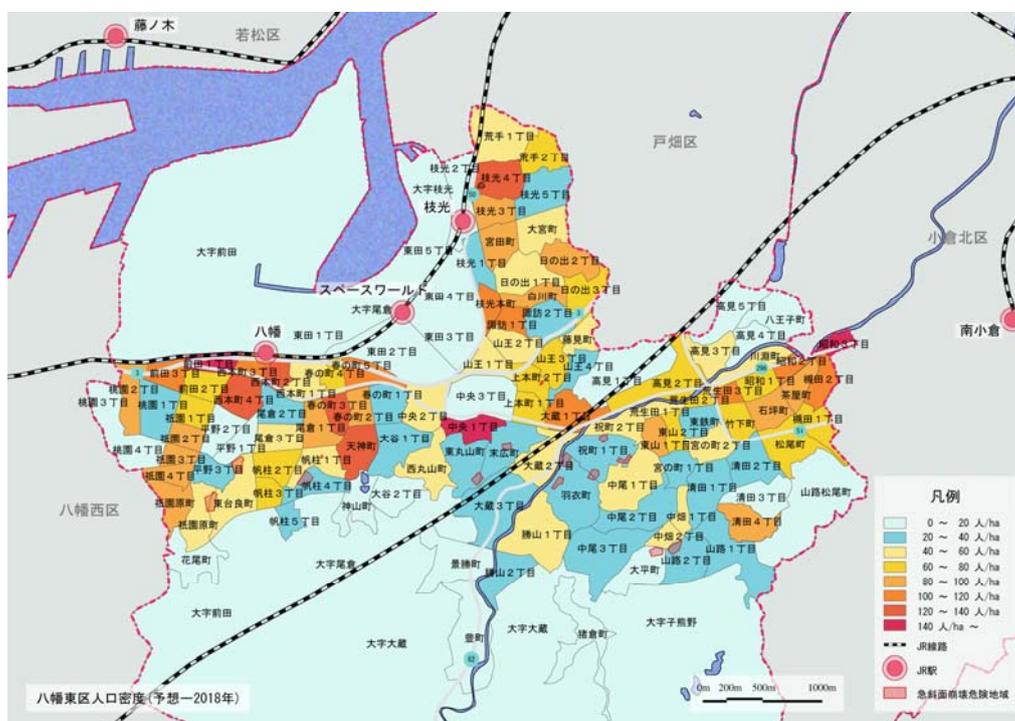


図 1-4-4 2018年(10年後)の八幡東区の人口密度

## 2) 町丁目別高齢化状況

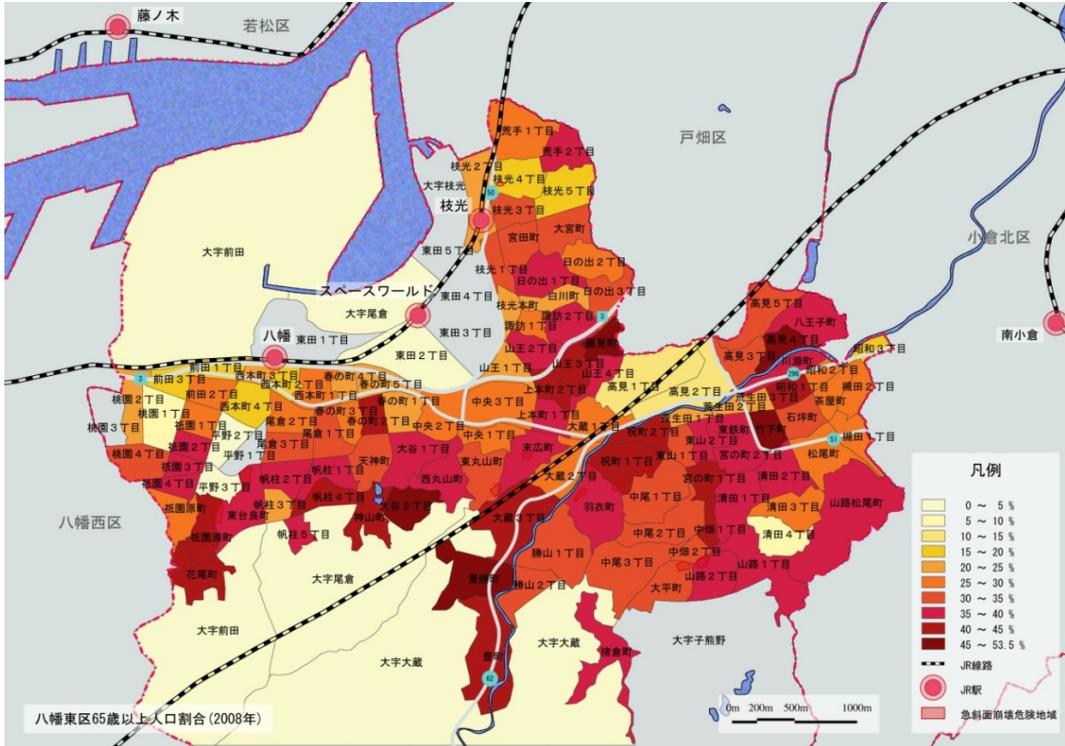


図 1-4-5 2008 年の八幡東区の高齢化率（65 歳以上の人口割合）

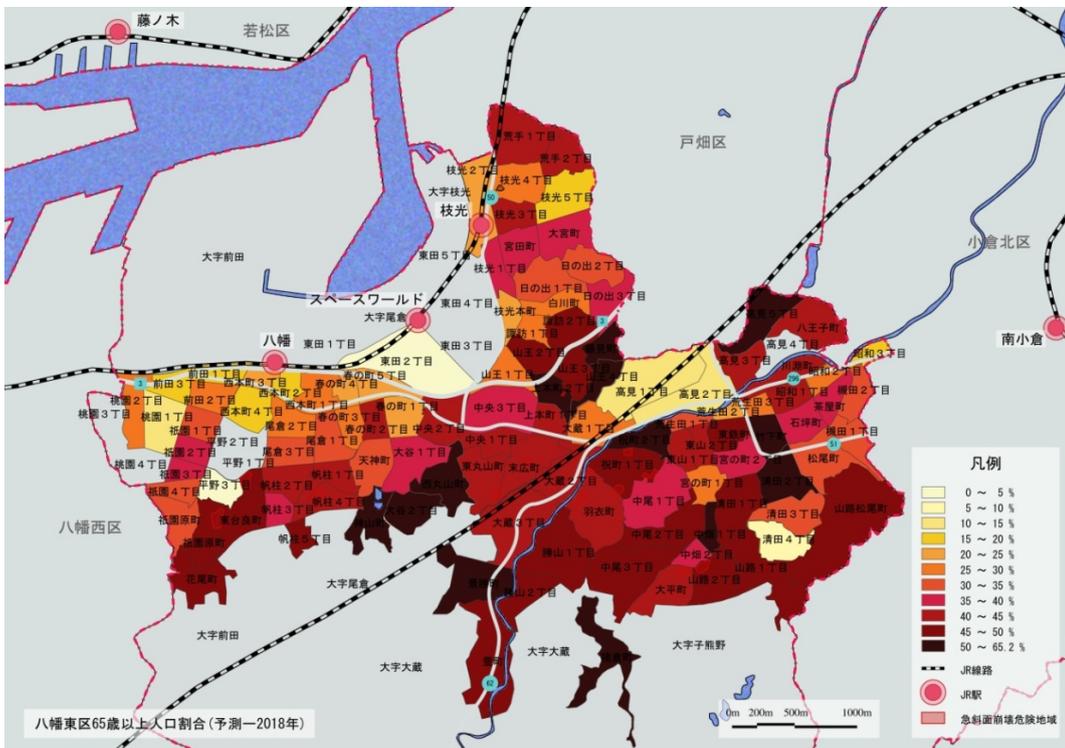


図 1-4-6 2018 年（10 年後）の八幡東区の高齢化率（65 歳以上の人口割合）

図1-4-5は2008年の八幡東区の町丁目別の高齢化率を示している。

1998年から2008年の10年間で、65歳以上人口の割合が25%を超える町丁目は93カ所に増加した。全区の約、三分の二が超高齢社会の高齢化率であり、高齢化問題がますます深刻になっていることがうかがえる。さらに、高齢化率が35%を超える町丁目は51カ所、45%以上の町丁目は下記7カ所である。特に、高度が高く斜面地の高齢化率が非常に高いことが分かる。中でも、大谷2丁目（45.4%）、景勝町（47.6%）、藤見町（47.4%）は、45%以上の高齢化率で、限界集落（高齢化率50%以上）に近い状況である。

同じような限界集落に近い丁目は、田代町（53.5%）、河内1丁目（48.2%）、高見4丁目（45.5%）、竹下町（45.3%）である。

図1-4-6に過去10年間の人口の増減が10年後も同様に進行した場合を想定した丁目別の高齢者率（65歳以上）を示す。現在の状況がこのまま推移すれば、13の丁目で、65歳以上の高齢化率が50%を超すことになり、これらの地区は、限界集落の定義に当てはまる。

#### 4-1-5 八幡東区の斜面地特性

##### (1) 居住空間における高度及び斜面度

高度の高い敷地に建設されていたとしても、その場所が平地であれば、ある程度の周辺環境が、確保され、問題とならない場合も考えられる一方、高度が高く、斜面度も高い場合は、居住環境としては問題と考えられる。

高度が高い地域の居住者は、中心地や駅、市役所、郵便局、銀行などへのアクセス時に、歩行の場合は必ず上り下りをする必要があるため、高齢者のアクセス性の観点から居住環境上問題である。これに対し、斜面度は、散歩や近所づきあいといった、建物周辺のコミュニティなどへの参加がやりやすいかどうかといった、周辺に対する居住環境もしくは近隣環境の問題と捉えることができる。そこで、先の高度の解析に加え、敷地の斜面の傾きの度合いを斜面度として定義し、その建物がどの程度の斜面に建っているかを調べた。

##### 斜面度の定義

図1-5-1は、この報告書で用いた斜面度の定義である。100m角のメッシュを地図上に切り、その中の等高線の数で、便宜的に斜面度を設定している。例えば、100mメッシュ内に等高線が5本ある場合は、100mの距離に対し、50mの高低差があることになり、勾配は、50/100となり、1/2、約25ある。100mの対角線上に等高線がならぶ場合は、これよりもやや緩やかな値となる。

斜面度	0	1	2	3	4	5
等高線の本数						
平均の高低差	5m	10m	20m	30m	40m	50m
平均の勾配	1/20	1/10	2/10	3/10	4/10	5/10

図1-5-1 斜面度の定義

##### 1) GISによる斜面地分析

この方法で、メッシュと等高線を重ね斜面度ごとに八幡東区全体の色分けを行った地図を図1-5-2に示す。高度の低い丁目は、斜面度も低く、斜面度1、または、0のところほとんどである。

高度が高まるに従って斜面度も高まり、花尾町、帆柱5, 4, 1丁目、神山町、大谷2丁目、西丸山町、東丸山町、大膳3丁目、景勝町、豊町、勝山2丁目、大平町、山路2丁目の山側の丁目で、斜面度5赤色のメッシュが多く見られる。

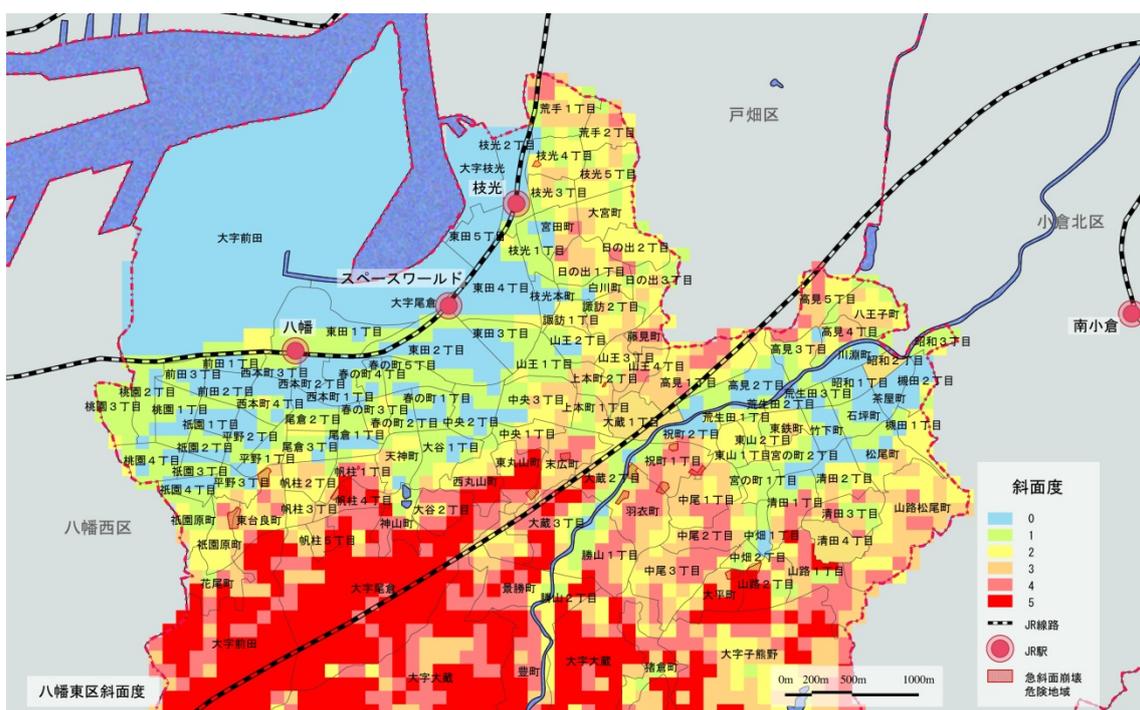


図 1-5-2 八幡東区の斜面度メッシュ

## 2) 住宅の斜面度

図1-5-3は、上記の等高線に基づく斜面度データをもとの斜面地に建つ住宅の抽出方法を示すイメージ図である。等高線をメッシュに落とし斜面度を定義し、その斜面度に、住宅の図面を重ね合わせる作業を行っている。メッシュの色分け図をGISの建物データと重ね、斜面度毎に、どの程度の住宅が存在するかを把握した。

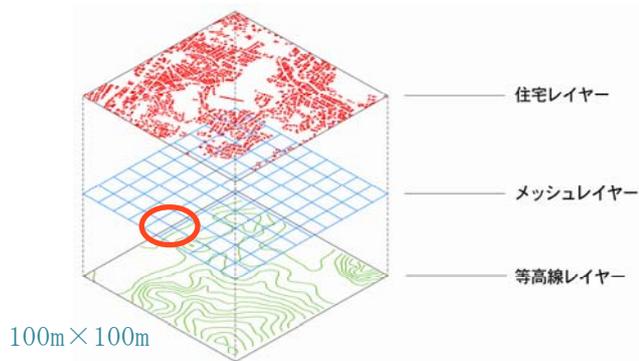


図1-5-3 斜面住宅抽出の抽出イメージ

図1-5-4は、各町丁目の中の建物斜面度の合計を棟数で平均した結果を示している。町丁目における地理状況と建物情報を結合することができた。建物の斜面度分布を見ると、JR沿線には、斜面度が低い地域が続き、山側にいくほど、斜面度が高くなる事が分かる。

表1-5-1と表1-5-2には、平均斜面度の高い町丁目と低い町丁目を表している。斜面度の高い町丁目の中には、ほとんどは高度が高い位置にあるが、高度の低い位置で斜面度が高い丁目もある。斜面度が低い丁目の中には、高度が高い丁目があるの

は、高度が高く、比較的平坦な場所に建物が建てられていると考えられる。

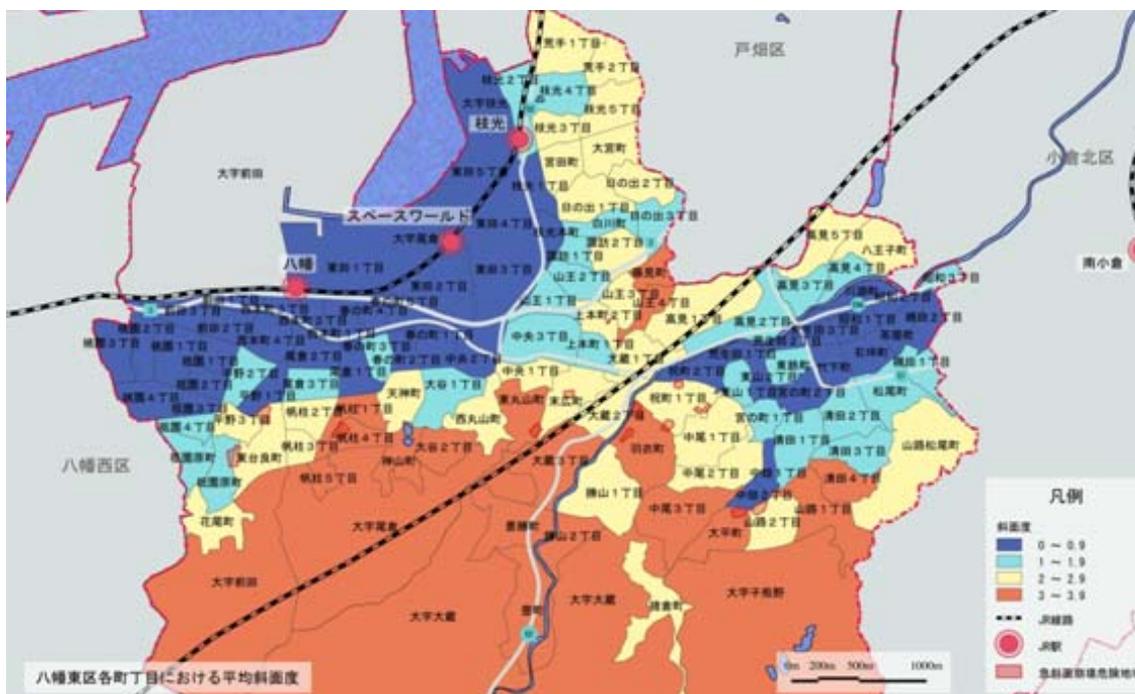


図 1-5-4 八幡東区各町丁目における平均斜面度

表 1-5-1 平均斜面度の高い町丁目

rank	町丁目	平均斜面度
1	大字前田	4.8
2	河内3丁目	4.0
3	帆柱4丁目	3.7
4	大谷2丁目	3.7
5	帆柱5丁目	3.7
6	東丸山町	3.6
7	豊町	3.5
8	清田4丁目	3.4
9	藤見町	3.3
10	大字尾倉2	3.3
11	大字大蔵	3.3
12	山路1丁目	3.3
13	神山町	3.2
14	中尾3丁目	3.2
15	大平町	3.1
16	勝山2丁目	3.1
17	帆柱1丁目	3.0
18	羽衣町	3.0
19	大蔵3丁目	3.0
20	景勝町	3.0

表 1-5-2 平均斜面度の低い町丁目

rank	町丁目	平均斜面度
1	大字枝光	0
2	東田5丁目	0
3	東田4丁目	0
4	大字尾倉	0
5	東田1丁目	0
6	東田3丁目	0
7	西本町2丁目	0
8	桃園3丁目	0
9	東山2丁目	0
10	大字前田2	0
11	大字辻三	0
12	大字田代	0
13	昭和2丁目	0.1
14	茶屋町	0.1
15	前田2丁目	0.1
16	枝光1丁目	0.2
17	川湍町	0.3
18	前田3丁目	0.3
19	西本町1丁目	0.3
20	昭和1丁目	0.3

## 4-2 視察調査

### 4-2-1 長崎市視察

実施日時	平成22年11月10日～11日
ヒアリング	○長崎市都市計画部まちづくり推進室 ○NPO法人長崎斜面研究会

斜面地における住環境改善事業に関する取り組みの実態、特に老朽空き家解体事業の実態を調査するために、長崎市まちづくり推進室へのヒアリングを行った。また、研究者および民間の立場から斜面地住民の住み替えに対する意識、斜面地居住改善への具体的な取り組み等について斜面地研究会へのヒアリングを行った（資料2-1参照）。

#### (1) 長崎市の斜面地における現状と課題

長崎は戦後、三菱を中心とした重工業の整備が国策として進められ、工場の従業員は徒歩で通勤できる斜面地に住居を構えていた。宅地化前の斜面地は道路が未整備で、田んぼや段々畑の細いあぜ道を利用して住宅地が形成されていった。1960年代は標高100m付近まで、1970年代は180m付近まで、1980年代は200m以上まで市街化が進んだ。1980年代以降はモータリゼーションにより郊外への市街地拡大、人口流出が進み、斜面地の人口は減少傾向にある。長崎斜面研究会の定義によると、合併前の旧市域の43%を斜面市街地が占める<sup>15</sup>。

長崎市の斜面地はまちなかであり、郊外ではないのが大きな特徴であるが、その斜面地で高齢化、空き家の増加が深刻化している。また道路の構造的な問題で、垂直方向に対して水平方向の動線が少ないことが、体力のない高齢者の移動に大きく支障をきたしている。

#### (2) 老朽危険空き家対策事業

当初この事業は、平成18年に始めて22年度までの5カ年計画だったが、相談件数が多く、全国に先駆ける先進的な取り組みであり、市民や議会の評価も高いことから、23年度以降も継続する事となっている。

年間予算は約2千万円（空き家除去、跡地整備、測量、登記等の費用を含む）で、平成21年度は49件の申し込みの中で、不採択32件、除去7件となっている。不採択の理由としては、老朽化した空き家ではない（安全、防災の視点から）、土地・建物の権利者が異なり、市への寄付等について承諾が得られない、抵当権が設置され

<sup>15</sup>杉山和一、全炳徳(2001)長崎県における高密度斜面市街地の抽出、GIS—理論と応用、Vol.9、No.2、75-82。—理論と応用、Vol.9、No.2、75-82。

土地・建物の寄付ができない、接道する道路が袋小路であるために地域住民の跡地利用が困難である、撤去後に地元が維持管理する同意が取れないなどである。

除却対象の選定は防災、安全の視点が重要な判断基準である。除却後のスペースは公園などに利用され、斜面密集地におけるオープンスペースとしての機能は期待できるが、除却によって周辺の地価が上昇した事例は確認されていない。



植栽、ベンチのあるポケット広場として整備



休憩所やポケット広場として整備



ゴミステーションとして整備



ポケット広場として整備

図 2-1 長崎市十善寺地区における老朽危険空き家対策事業による除却事例

【課題】

年間33～77件の申請に対して除却実績が6～8件にとどまっている。所有者や相続人など、権利関係の特定のための調査に手間がかかることも理由の一つで、法律の壁が大きい。また、所有者の収入は選定基準ではないが、中には十分な収入がありながら解体を行政に依存している例も問題である。

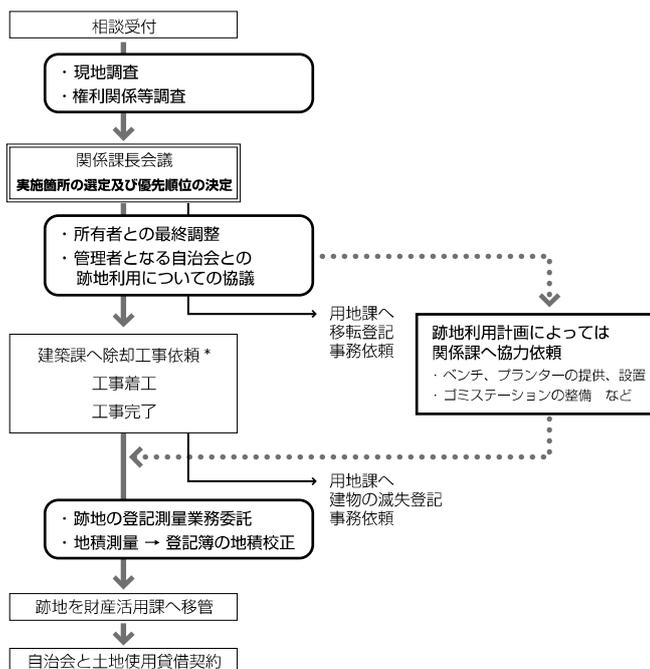


図2-2老朽危険空き家対策事業の流れ（長崎市）

### (3) 斜面地住宅施策

長崎市には斜面地からの住み替え支援・誘導施策はない。平地が少なく住み替え先の確保が困難であり、また斜面地の跡地利用の検討が必要であり、跡地の不動産価値が少なく他の住居との交換などは極めて困難である。さらに、長崎市としては公的住宅を率先して中心市街地で整備する考えは現状では無い。

### (4) 斜面地での移動

福祉の視点からタクシー事業者と提携し行っている移送支援サービス「いこーで」の利用者は増加傾向にある。斜面地のために外出が難しい人を対象に、車が来るところまで人の力で降りていくのを手伝う補助制度で、市の補助（1,900円）により利用者は100円の負担で利用できる。

南大浦地区に整備された斜行エレベーターは、14億の建設費に対して1日の利用者は1,400人で、費用対効果に疑問の声がある。また市内3カ所に設置されている簡易型リフト（斜面移送機器）は、1基あたり3,500万円で斜行エレベーターに比べると安いですが、やはり費用対効果が十分ではない。斜面地での移動を機器の設置により解決するのは、設置コスト、維持管理等の負担の大きさに対して改善効果の及ぶ範囲は限定的で、抜本的な問題解決とはならない。

乗り合いタクシー・小型バスは、斜行エレベーター、簡易型リフトに比べると費用や対象エリアの広さから見て効果が表れている。2004年10月から4地区で本格運行をしており、利用者は増加傾向にある。

### (5) まとめ

長崎市は地理的に平坦部に移転を促す十分な余地がなく、斜面地の高齢化は進行するが、基本的には斜面地、平坦地にかかわらず、市街地全体の人口減少に対応せざるを得ない状況にある中、公費による空き家除却は効果を上げている。北九州市においても将来の再生へ向けての有効な手法ではあるが、権利関係など現行法規の壁が立ちだかっている。

斜行エレベーター等の機器の導入による対策は費用対効果や改善効果の及ぶ範囲に限界があり、長い時間を要するが斜面地を横方向に結ぶ道路整備などが有効である。将来、密集斜面市街地の空き家の除却や生活の困難さを改善する道路整備を進め、適度なオープンスペースが確保されれば、斜面地再生・再構築が可能になると思われる。また、地域行事や共同作業等によりコミュニティが維持されている地域がある一方で、弱体化している地域があるため、今後の若い世代の流入も不可欠である。

## 4-2-2 富山市視察

実施日時	平成22年11月18日～19日
ヒアリング	○富山市都市整備部都市再生整備課住宅政策推進班 ○株式会社まちづくりとやま（第三セクター）

富山市は公共交通の利便性向上、賑わい拠点の創出、まちなか居住の推進を三本柱にした富山市中心市街地活性化基本計画を策定し、2007年に内閣総理大臣から第1号の認定を受けたコンパクトシティの先進事例都市である。

上記の三本柱の1つであるまちなか居住推進事業では、都心に設定されたまちなかエリアや交通利便性の高い地域に対象区域を設定し、市民や事業者インセンティブを与えて住み替えを促す制度が導入されている。また、まちなか居住推進のメニューの1つとして、高齢者資産を活用した住み替え支援事業も行われている。

このようにコンパクトシティの実現を目指し様々な住み替え促進制度を有する富山市の、「まちなか」の設定経緯、住み替え支援制度の実態について調査することを目的に、富山市都市計画部まちづくり推進室へヒアリングを行った。また、まちなか活性化の取り組みを調査するため、まちづくりとやまへのヒアリングも行った。（資料2-1参照）

### (1) コンパクトシティの現状

富山市では「公共交通の利便性の向上」「賑わい拠点の創出」「まちなか居住の推進」という3本の柱による富山市中心市街地活性化基本計画を策定し、国に認定されている。持ち家率と車の保有率が全国で最も高く、市街地は低密度で拡散し、車依存の都市構造に対して「富山ライトレール」の整備と「JR高山本線社会実験」、市内電車環状線化など交通の「串」と、拠点となる「団子」によるコンパクトなまちづくりに取り組んできた。

まちなかの居住人口は、平成11年から17年までの間で、約3,500人の減少があった。平成17年に人口減少に歯止めがかかっているが、郊外の公共交通沿線の拠点化・集約化は、中心部に比較して成果が見えていない。

### (2) まちなか居住推進事業

富山市では市の中心地、約436haをまちなか居住推進事業の補助対象地域「都心地区」と定め、2005年から様々な事業を推進している（表2-1）。

事業には市民向け支援と事業者向け支援があり、市民向け支援では住宅取得支援事業216件（216戸）、家賃助成124件（124戸）、事業者向け支援では共同住宅建設促進事業3件（29戸）、高齢者向け優良賃貸住宅補助事業1件（35戸）の実績がある。このうち、共同住宅建設促進事業の補助交付申請件数は3件にとどまるが、整備さ

れた29戸の住宅は満室である。まちなかにおける賃貸住宅の需要は多いと思われるが、補助交付申請件数は3件にとどまる背景としては、都心地区内に小規模な区画が多数存在しまとまった事業用の用地がないことが考えられる。

表 2-1 富山市によるまちなか居住推進事業の実績（2010年9月末現在）

事業の対象	事業名	補助交付申請件数	補助交付申請戸数
市民向け支援	○まちなか住宅取得支援事業 >一戸建て >分譲型住宅	86件 130件	86戸 130戸
	○まちなか住宅家賃助成事業	124件	124戸
事業者向け支援	○まちなか共同住宅建設促進事業	3件	29戸
	○まちなか優良賃貸住宅補助事業 >高齢者向け優良賃貸住宅 >特定優良賃貸住宅	1件 0件	35戸 —
	○まちなか住宅転用支援事業	0件	—
	○まちなか住宅併設店舗等整備支援事業	0件	—
ディスポージャー排水処理システムに対する支援 <sup>16</sup>	○富山市まちなかディスポージャー排水処理システム支援事業	1件	13戸
計画策定支援 <sup>17</sup>	○富山市まちづくり計画策定支援事業	0件	—

### （3）高齢者住み替え支援制度

この制度は、まちなか以外に居住する高齢者世帯の方がまちなかに住み替える場合に、市が高齢者世帯の持家を借り上げ、まちなか以外に住む子育て世代等の方に転貸する制度である。子育て世代等の方には所得に応じ家賃の一部を補助（上限月額1万円）するものである。なお、2010年11月時点で実績は無い。

背景として、富山市では市民の資産活用の意識が低い、共稼ぎ世帯が多いく助成がなくとも住み替える資産をもつ住民が多い、住み替えた後の住まいは将来の担保として所有し続けるケースが多いことがあると思われる。また、需要と供給のマッチングが住み替えでは不可欠であるが、高齢者と子育て世代のライフスタイルの違いや住居に対する価値観の違いは大きい。

平坦部が多い富山においては、世帯数の増加でも十分に宅地の供給が行われて来

<sup>16</sup> ディスポージャー排水処理システムは共同住宅の環境への配慮が居住者獲得につながることを期待し、共同住宅建設支援を補足することを前提に設けられた制度である。

<sup>17</sup> まちづくり計画策定支援事業は地元でコーポラティブハウスを検討する場合の支援として設けられた制度である。

た。また郊外を中心に空き家や老朽家屋が存在するが当面、差し迫った問題とはなっていない。

#### (4) 中心市街地の活性化策

2000年に行政の資金と商工会議所の人材で構成される第三セクターとしての「株式会社まちづくりとやま」が設立された。基本的には、まちなか居住政策の推進と公共交通の整備は行政の役割と位置づけ、第三セクターは昼間人口を増加し、中心市街地の賑わいを取り戻すことが目的である。

富山市の中心市街地で、2007年にオープンしたグランドプラザは注目すべき施設で、雪国ならではのガラスに覆われた都心の大空間で様々なイベントや交流事業が行われている。その他、まちづくりとやまでは、コミュニティバスの運行、ウイズビル（商業ビル）の運営といった事業を行っている。

#### (5) まとめ

市街地の外延化により、県庁所在地では全国で最も低密度な市街地で（40.3人/h a）、1990年に比較して普通乗用車が1.4倍、軽自動車は6.5倍に所有台数が増えている車依存の市民生活、かつ、持ち家率が高い居住スタイルで、コンパクトシティの実現は容易ではない。ライトレールなど公共交通機関の整備は目に見える形で進んでいるが、都心居住や郊外からの住み替え推進は、まだ実績が上がっていない。しかし、将来における居住選択の幅を持つ意味で、行政としては、制度を堅持する意向である。また、このコンパクトシティの施策はあくまで「誘導」で、今後、さらに成果を加速するために「規制」を導入する考えは、当面、富山市役所には無い。

富山のコンパクトシティのモデルは、速やかに成果が見える物ではないが、将来の集約化され、公共交通を主軸とする地方都市のあり方としては、長期的な視点から施策を実行することは極めて意義が大きいと思える。

## 4-3 アンケート調査対象地の現況

### (1) アンケート調査対象地の選定

#### 1) アンケート調査対象地の考え方

アンケート調査対象地の選定にあたっては、北九州ストック型市街地推進協議会でまちづくりの取り組みを検討している中央町の周辺エリアであること、斜面地に居住する高齢者の住環境の実態および今後の生活に関する意向を多様な視点から把握するのに適した自治区であること、分析に十分な世帯数（2000世帯程度）の協力が得られることの3点を基準とした。

#### 2) アンケート調査対象地の検討

候補1) 尾倉第1 + 尾倉第5（およそ1900戸）、候補2) 中央第1 + 中央第2（およそ2300戸）、候補3) 大蔵第1（およそ2000戸）について、1) 斜面地の多様性（平均斜面度に偏りが無い）、2) 近年の人口増減、3) 高齢化率の度合いのバランスの3つの視点から状況を整理した（表3-1）。

表 3-1 アンケート調査対象候補地の選定

自治区	およその世帯数	I) 斜面地の多様性	II) 近年の人口増減	III) 高齢化の度合いのバランス
候補1) 尾倉第1 + 尾倉第5	1200+700 計1900世帯	◎	◎ (天神町付近で著しい増加)	◎ (20%台前半～50%程度)
候補2) 中央第1 + 中央第2	1400+900 計2300世帯	◎	○ (大谷1丁目で微増)	○ (20%台後半～50%程度)
候補3) 大蔵第1	2000世帯	◎	○ (大蔵3丁目で微増)	○ (20%台後半～50%程度)

I) 斜面地の多様性については、3地区すべてにおいて斜面度2以上の急な斜面地が全体的に広がり、かつ、斜面の緩やかなところからきついところまでが満遍なく含まれている（図3-1）。

II) 近年の人口増減については、候補1) 尾倉第1 + 尾倉第5において1998年～2008年の10年間で著しく人口が増加した町丁目が見られ、古くから住む住民と近年移り住んだ新しい住民の意見を集めるのに適している（図3-2）。

III) 高齢化の度合いのバランスについては、2008年の町丁目別の高齢化率の状況よりいずれも20%台～40%台または50%台の高齢化率となっているが、その中で唯一20%台前半の町丁目のある候補1) 尾倉第1 + 尾倉第5が、高齢化の度合いが著しい地区から比較的程度が低い地区までをバランス良く含むと判断した（図3-3）。

上記の検討により尾倉第1 + 尾倉第5をアンケート対象地域とした。

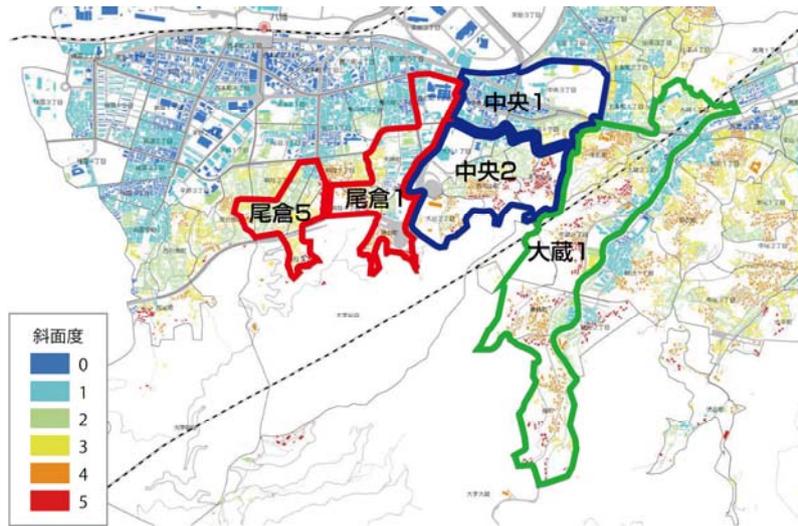


図 3-1 斜面度の状況



図 3-2 人口の増減 (1998-2008)



図 3-3 65歳以上人口の割合

(2) アンケート調査対象地の人口

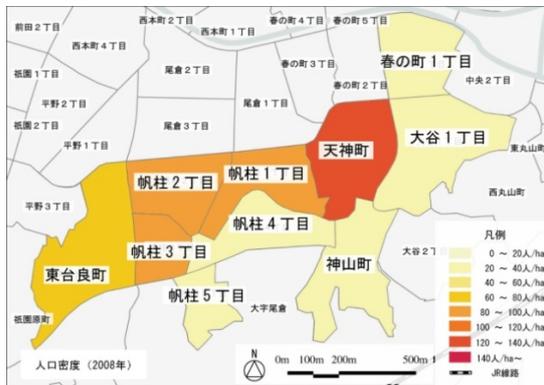


図 3-4 現在 (2008 年) の人口密度

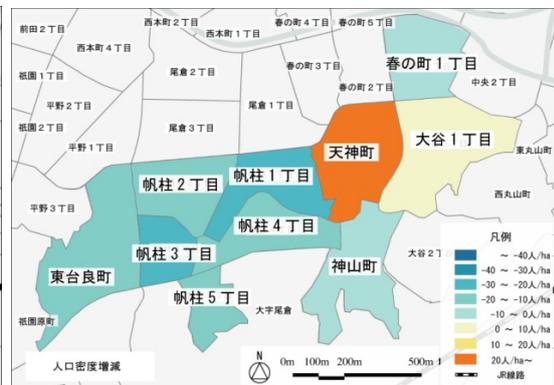


図 3-5 過去 10 年 (1998~2008 年) の人口密度の増減

図3-4に、現在 (2008年) の人口密度を示す。天神町以外の丁目では、人口密度が100人/ha以下であることが分かる。人口密度が80人/haを超した丁目は、1998年の5カ所から、4カ所に減少した。高い順に並べると、天神町 (124.2人/ha)、帆柱2丁目 (95.4人/ha)、帆柱3丁目 (92.1人/ha)、帆柱1丁目 (83.5人/ha)。

一方、40人/haを切る丁目 (青色系) が、5カ所に至る。40人/haは、都市域の指標となる人口集中地区DIDの定義の一つで、八幡東区は、既に43%のエリアが、都市域の定義にあてはまらない丁目である。

図3-5に、過去10年 (1998~2008年) の人口密度の増減を示している。天神町 (36.9人/ha増) と大谷1丁目 (1.5人/ha増) 以外の町丁目における人口密度は、すべて減少したと分かる。人口密度の減少が20人/ha以上に上る町丁目は、帆柱1丁目 (28人/ha減) と帆柱3丁目 (23.3人/ha減) である。



図 3-6 10 年後 (2018 年) の人口密度



図 3-7 現在 (2008 年) の高齢化率 (65 歳以上人口割合)

図3-6に、10年後（2018年）の人口密度が示している。過去10年間の人口減少の状態がそのまま推移すると仮定した場合、10年後は、40人/haを切る丁目は、5カ所となり、尾倉地区の50%にのぼる。40人/ha以下の町丁目は、神山町（17.8人/ha）、帆柱5丁目（24.2人/ha）、帆柱4丁目（26.5人/ha）、春の町1丁目（28.0人/ha）と大谷1丁目（28.7人/ha）である。人口減少と共に、「都市人口の希薄化」が、顕著である。

図3-7に、現在（2008年）の高齢化率（65歳以上人口割合）を示している。1998年から2008年の10年間で、八幡東区では、65歳以上人口の割合が25%を超える町丁目は93カ所に増加した。全区の約3分の2が超高齢社会の高齢化率であり、高齢化問題がますます深刻になっていることがうかがえる。尾倉地区では、10町丁目の中に、8町丁目の高齢者率が25%以上となっている。さらに、高齢化率が35%を超える町丁目は7カ所である。特に、高度が高く斜面地の高齢化率が非常に高いことが分かる。高齢者率が35%を超える町丁目の高い順から見ると、神山町（43.6%）、帆柱4丁目（40.4%）、帆柱1丁目（39.5%）、大谷1丁目（38.7%）、帆柱2丁目（35.7%）、帆柱5丁目（35.3%）、東台良町（35.1%）である。



図 3-8 現在（2008年）の75歳以上人口割合



図 3-9 10年後（2018年）の高齢化率（65歳以上人口割合）

図3-8に、現在（2008年）の75歳以上人口割合を示している。75歳以上人口の割合が10%を超える町丁目は10町丁目中9町丁目まで増加した。さらに、75歳以上の高齢者割合が、20%を超える町丁目は、神山町（23.3%）、帆柱1丁目（21.7%）、帆柱4丁目（21.1%）の4カ所となった。

図3-9に、過去10年間の人口の増減が、10年後も同様に進行した場合を想定した丁目別の高齢者率（65歳以上）を示す。現在の状況がこのまま推移すれば、神山町



② 建物斜面度が4以上の建物の割合が高い丁目

神山町57.7%（137棟中79棟）、帆柱5丁目49.4%（79棟中39棟）、帆柱4丁目48.4%（182棟中88棟）、帆柱1丁目38.5%（353棟中136棟）、東台良町17.3%（411棟中71棟）

③ 建物斜面度が3以上の建物の割合が高い丁目

帆柱5丁目100%（79棟中79棟）、帆柱4丁目92.3%（182棟中168棟）、帆柱1丁目62.3%（353棟中220棟）、神山町57.7%（137棟中79棟）、東台良町52.3%（411棟中215棟）

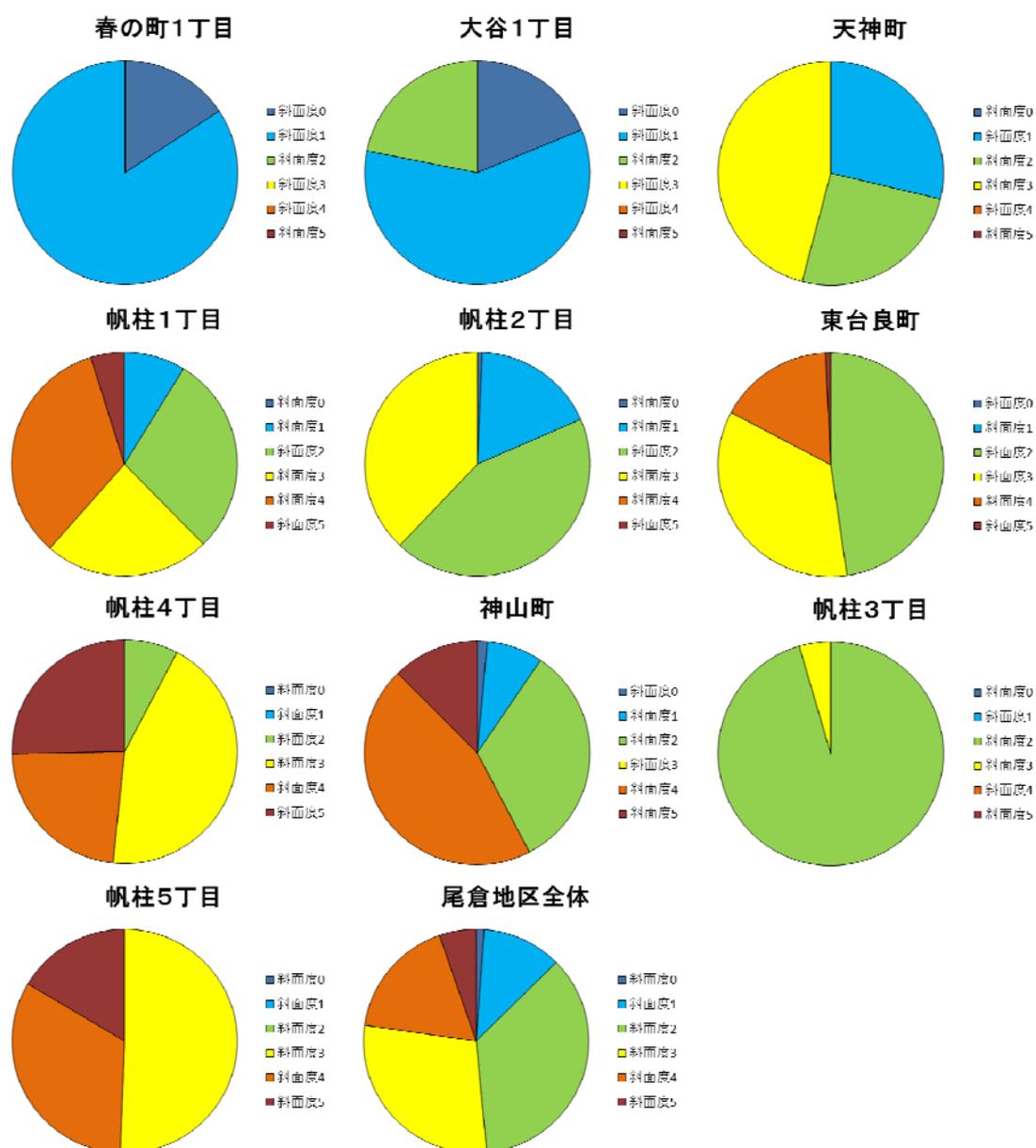


図 3-11 尾倉地区各町丁目における建物斜面度分布

表 3-2 尾倉地区各町丁目における平均斜面部度

町丁目名	各斜面部度における棟数(棟)						平均斜面部度
	斜面部度0	斜面部度1	斜面部度2	斜面部度3	斜面部度4	斜面部度5	
春の町1丁目	11	59	0	0	0	0	0.8
大谷1丁目	6	19	7	0	0	0	1.2
天神町	0	35	31	56	0	0	2.2
帆柱1丁目	0	31	102	84	119	17	3.0
帆柱2丁目	2	53	130	113	0	0	2.2
東台良町	0	0	196	144	68	3	2.7
帆柱4丁目	0	0	14	80	42	46	3.7
神山町	2	11	45	0	62	17	3.2
帆柱3丁目	0	0	127	6	0	0	2.0
帆柱5丁目	0	0	0	40	26	13	3.7
尾倉地区全体	21	208	652	523	317	96	2.7

各町丁目の建物の斜面部度を棟数で平均にし、町丁目別平均斜面部度を得ることができた(図3-12)。尾倉地区の10の町丁目の中で、平均斜面部度が1以下の町丁目は、春の町1丁目のみである。平均斜面部度が2から3の町丁目は、天神町、帆柱2丁目、帆柱3丁目、東台良町である。帆柱1丁目、帆柱4丁目、帆柱5丁目、神山町の平均斜面部度が3から4であり、尾倉地区で最も平均斜面部度が高い町丁目である。

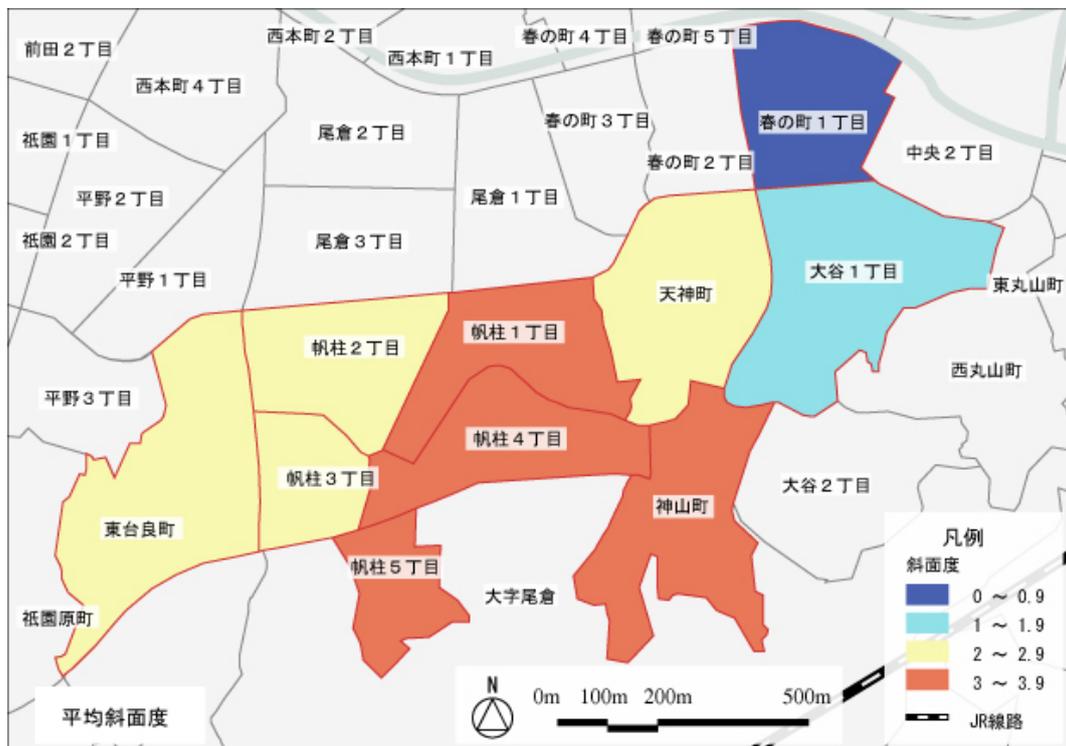


図 3-12 尾倉地区各町丁目の平均斜面部度



う。

#### 4) 天神市民サブセンター、小地区公民館

地域コミュニティの力を強め、よりきめ細かい地域活動を促進するため、天神市民サブセンターを設置している。また、八幡東区では小地区公民館を町内独自で設けており、コミュニティ活動の拠点となっている。



(写真は小地区公民館)

#### 5) 斜面地住宅の現状

##### ○現地調査による斜面地住宅の現状把握

対象地域内の斜面地住宅について、接道している住宅（斜面地住宅A）、接道していない住宅（斜面住宅B）、空き家、空き地について現地調査を行った。

斜面地住宅A	
<p>[住宅地周辺の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・約2.5mの接道している。</li><li>・建物斜面度3</li></ul>	
<p>[住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・築40年を経過</li><li>・木造2階建</li><li>・宅地内に駐車場がある。</li></ul>	
<p>[居住者]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・夫婦（60代後半）で住んでおり、子ども達はよその地域に住んでいる。</li><li>・子どもに相続を希望している。</li><li>・景色が良く、日当たりも良いので住み替えは考えられない。</li><li>・車は一台で、夫は免許を持っているが妻は持っていない。</li></ul>	

斜面地住宅B	
<p>[住宅地周辺の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・幅約1.5mの階段（認定道路）に接している。</li><li>・建物斜面度4</li></ul>	
<p>[住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・かつての市営住宅。払い下げにより居住者が購入</li><li>・築50年以上</li></ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造平屋</li> </ul>	
<p>[居住者]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・女性（80代後半）の一人暮らし</li> <li>・高齢のため住み替える気はない。</li> <li>・近所には空き家が多く、管理が問題となっている。</li> <li>・今は一人暮らしで子どもも家を継がないため、いずれは市に土地と建物の寄付を希望している。</li> </ul>	

<p>空き家</p>	
<p>[住宅地周辺の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地に接して約8mの道路が新たに整備されている</li> </ul>	
<p>[住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者が高齢のため施設に入り、空き家になっている。</li> <li>・地主は市外に居住。</li> <li>・庭の草木が荒れ、近隣住民の問題となっている。</li> <li>・老朽化が進んでおり、風水害で倒壊の恐れもある。</li> </ul>	

<p>空き地</p>	
<p>[住宅地周辺の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幅約1.5mの階段（認定道路）に接している。</li> <li>・周辺には同じように、十分な幅員を持たない、あるいは階段（認定道路）に接している土地が空き地となっているところが見られる。</li> <li>・車が通行できる道路に接道している空き地は駐車場に転用されているところも見られる。</li> <li>・車が通行できる道路に接道していない空き地では畑として周辺住民が使用しているところもある。</li> </ul>	

○現地調査に見られる問題に対する取り組み

現地調査では、斜面地における住宅地の接道の問題や住宅の老朽化、さらに空家、空き地の存在による問題が観察された。居住者の声からは、住宅からの見晴らしの良さや高齢であるといった理由から、継続居住の意向も伺うことができた。そのた

め、様々な問題を抱える斜面居住地ではあるが、継続居住のための方策は必要不可欠である。

九州大学志賀勉研究室では、同じ八幡東区で、今回調査を行った地域に近接する枝光地区や丸山・大谷地区を調査対象地区として、空き家の立地の調査を行い、標高の高いエリアで、特に宅地化した時期の早い道路基盤が脆弱な斜面中腹部で空き家の増加が著しいなどの特性を明らかにしている<sup>18</sup>。また、居住収縮が進行する斜面住宅地において、増加する空き家・空き地の劣化や管理対策のため、地域防災マップを作成、まちの問題箇所や危険箇所のほか、生活関連情報等をもとに、点検、改善活動の考察等、斜面住宅地の保全・再編に関する研究<sup>19</sup>を行っている。さらに志賀研究室では、継続的に斜面地の調査を行いながら、斜面住宅地における継続居住を可能にするコミュニティづくりとして、バンコ整備や花植え、まち歩きなど、様々なまちづくり実践活動などを行っており、このような実績も他の斜面地住宅地のコミュニティづくりの具体的な参考として活用することが可能である。

このように、斜面地住宅地での継続居住の視点からは、すでに多くの研究が行われている。一方で今回の現地調査でみられたような、高齢化して住み替えは考えられず、いずれは土地、建物を市に引き取って欲しいという希望や、居住者が施設に入居した後で管理ができず、周辺住宅地に対し治安や防災上の問題が生じる原因となっていることなどは、建築的、土木的なアプローチではなく、斜面地に居住する高齢者に対して社会学、心理学、行政学などの視点から住み替えに対する意志や阻害要因などの調査研究を行う必要がある。

---

<sup>18</sup>安東 賢治，竹下 輝和，志賀 勉，柚木崎 啓志，「斜面住宅地枝光地区における空家の立地分布と劣化状態」日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系 (44), 85-88, 2005

<sup>19</sup>山崎 貴幸，志賀 勉，竹下 輝和，橘 孝司，西崎 拓郎「民・学協働による地域住環境の点検・改善活動の考察：居住収縮が進行する斜面住宅地の保全・再編に関する研究 その3」日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系 (48), 297-300, 2009

#### 4-4 フォーカスグループ調査

アンケート・インタビュー調査を行うにあたり、対象地域の方々への趣旨説明を兼ねて、アンケート調査の方法や内容、地域コミュニティの現状や住環境の特性について意見交換を行い、インタビュー調査の被験者の紹介をしていただいた。対象者については、調査対象地である尾倉第1区、及び尾倉第5区が属している尾倉自治連合会に相談し、区会ごとに場を設けていただいた。尾倉自治区会は1～5区の5つの区会に分かれており、各区会は10～20名ほどの町内に分かれている。月に1回、町内の代表である町会長が集まり（町会長会議）、自治運営を行っている。今回のフォーカスグループ調査では、区会を運営している役員の方々、及び、地域の実情を良く知っている町会長を対象に行った。

##### 《調査概要》

調査日時	2010年11月26日（金）13:30～14:30（尾倉第1区） 2011年1月20日（木）19:00～19:30（尾倉第5区）
対象者	尾倉第1区役員5名 尾倉第5区役員・町会長13名
調査内容	①アンケート調査についてのご意見 ②地域の現状について

#### (1) アンケート調査について

##### ①アンケート調査に対する意見

- ・尾倉第1区と第5区の配布・回収方法や実施時期等を同じ概要で実施してほしい。
- ・配布は町内会長が行うが、回収までは難しい。
- ・また、防犯の観点から調査員は回らないでほしい。
- ・質問項目について、転居を考えたことがない人へは、住み続ける魅力を聞いてはどうか。
- ・町内会の活動に住民の人がどれくらい参加しているか知りたい。

##### ②調査方法への反映

- ・アンケートの配布は町内会長が行い、回収方法は郵送とする。
- ・調査員がアンケート回収に回らない。
- ・アンケート項目に「自治会活動への参加状況」を追加し、住み替えを一度も考えたことのない方にはその理由を聞く項目を追加する。

## (2) アンケート対象地域のコミュニティ特性について

### ①地域における人間関係の強さについて

- ・40～50年以上住んでいる人が多くて住民の集まりもよく、つき合いは良い。
- ・清掃日には出席が多い。
- ・頑固者も多いが、人間は大変良い。
- ・近隣は昔からの住人のため、隣組の付き合いは非常に良好。高齢者が多いため、話はよくする。
- ・家庭の内情までよくわかっている。
- ・アパートではあまり隣近所の付き合いは強くない。挨拶程度だが、それがアパートの良い所でもある。

### ②地域内のおおむねの所得層

- ・年金暮らしの高齢者が多い。(夫婦又は一人暮らし、親子同居等あり)
- ・高齢者が20戸(一人暮らしが10戸、高齢夫婦2人暮らしが10戸)。あとの70戸の住人は30～55歳で、半数共稼ぎの家庭(ある町会長)。
- ・町内では3分の1が65歳以上(ある町会長)。

### ③地域特性

#### 1) 住宅の形成時期について

- ・昭和20～40年代頃から居住者が徐々に増加したと思われる。
- ・住宅を建てた時期(1955年)には、現在よりも家並みがあった。うちの町内は1978年当時は207世帯でピークであったが、その後は減少し、現在、2010年では94世帯となった。

#### 2) なぜ斜面を人々は選んだのか

- ・新日本製鉄(株)の前進である八幡製鉄(株)の時代に、一時は10万人の従業員がいて、土地が無いため住まざるを得なかったと思われる。
- ・わからないが製鉄関係が多く、下の方に土地がなくて割と安く手に入ったのではないか。
- ・製鉄所に勤めていたので、通勤に便が良かった。また、親も近くに住んでいた。
- ・相続した住宅だから。

### ④斜面居住について(自治会として斜面居住の点が運営上問題になっているのかどうか)

- ・活動拠点が市民センターとなり、遠方や斜面地の居住者は不便だと思われる。
- ・老人が多く引き受け手がない。自治会の役員の若返りを願う。

- ・階段が多く、市政だよりや町内回覧物等の配布時に、転倒事故の危険性もあり。
- ・特にないが、消防車は入れない箇所が多い。
- ・坂が多い。空き地が多い。住民からいろいろ不便と話を聞くことが多い。

#### ⑤自治会の活動状況について

- ・H22年3月時点で、区会全体では90%の加入率。
- ・従来から町内会員の要望により、ゴミステーションを新規に設置するなどした経験がある。坂を登ってゴミ捨てしなくてもいいように概ね設置されている。
- ・住民の古紙回収、清掃などを手伝っている。
- ・自治会ではしていないが、隣近所の高齢者の人達でエフコープ生活協同組合を利用し、週1回、生活必需品を共同購入している。（5～7人単位で指定場所に配達）
- ・現役を引退し、体力に自信があり、社会的な経験や人生経験のある人の加入を望む。

#### (3) まとめ

対象地の住民は昔から住んでいる顔なじみの住民が多く、近所の人間関係も強い。また、高齢者が多く、そのほとんどが年金受給者である。住宅については戦後から住宅が増えていき、昭和40年代頃がピークであった。住民の多くは新日鉄や関係企業の従業員で、今住んでいるのはその家を受け継いだ子ども世代という家も多い。自治会は高齢者が多く、急な坂道は大きな負担である。しかし、長年住み続けたこの地域に愛着があり、お互いに協力し合いながら生活しているのが現状である。

## 4-5 アンケート調査

### 4-5-1 調査内容

前述のフォーカスグループ調査での意見を反映して、今回の調査における質問項目を以下のように設定した。

#### 問1 日常生活について

外出頻度、外出手段、外出目的、近所付き合いの程度、地域との関わりの程度、日頃の運動の程度

#### 問2 現在の住まいや地域について

住まいの所有形態、接道状況、現在の住まいの不便や問題点、今の場所を選んだ理由、今の場所での不便や問題点

#### 問3 将来の住まいに対する考え方について

##### 住み替え意識

【住み替えを考えたことがない場合】  
理由、住み続ける場合の問題点

【住み替えを思ったことがある場合】  
理由、住み替え先の地域について、住み替え先の今の住まいからの距離、具体的なイメージ（自由回答）

#### 問4 仮に住み替えるとした場合の条件について

住み替えのタイミング、希望する住居形態（購入費用／家賃）、住み替えに際しての問題、今の住まいの処分、新しい居住地における近所付き合いや地域との関わりの程度

#### 問5 回答者の属性について

居住地の平均斜面度（町丁目）、性別・年齢、職業、世帯構成、居住期間、運転免許の保有状況

### (1) 潜在的住み替え意向の把握

住み替えについては、買い物や通院などの日常生活に不便を感じたり、生活に支障をきたすような問題を抱えていたりしたとしても、背景にある経済的問題、新しい居住地に馴染めるかどうか等の不安などの様々な問題により、その意向や欲求が既往の調査・研究では表面化してこなかった可能性が高い。

そこで今回は、このような潜在的な住み替え意向を把握するため、住み替えを「よく思う」「ときどき思う」「思ったことがある」「一度も思ったことがない」の4区分により問い、斜面地居住者が住み替えを望むような問題を抱えているかどうかの把握を試みた（上記問3に関連）。

### (2) 斜面地からの住み替えに関する条件設定に向けた問題点、可能性、課題の抽出

斜面地からの住み替えを考えたことがある人については、居住の実態と住み替えのニーズの関連を明らかにするため、居住者の属性（問5）、日常生活（問1）、現在の住まいや地域（問2）について質問し、さらに、住み替え先で希望する条件

について調査を行った。

### (3) 斜面地に住み続ける場合の問題点、可能性、課題の抽出

一度も住み替えを考えたことがない人については、その理由と住み続ける場合の問題点について質問した（問3）。

#### 4-5-2 調査手法

前述のフォーカスグループ調査の結果を踏まえ、以下の要領で調査を実施した。

実施期間	2011年1月初旬～2011年1月22日（投函締切）
配付・回収	尾倉第1自治区および尾倉第5自治区の協力を得て、 両自治会の町内会加入する1631世帯へ町会長より配付し、 郵送で回収
回収数／回収率	582サンプル／35.7%

図 5-1 配布数および回収率

	配布数	回収	回収率	備考(地域)
尾倉第1地区	907	-	-	大谷一丁目、春の町二丁目、帆柱一丁目、帆柱四丁目の各一部、 および、神山町、天神町、春の町一丁目の各全域
尾倉第5地区	724	-	-	東台良町、帆柱一丁目、帆柱二丁目、帆柱三丁目、帆柱四丁目 の各一部、および、帆柱五丁目の全域
合計	1631	582	35.7%	

#### 4-5-3 調査結果

##### (1) 住み替えに対する意識の傾向（単純集計結果より）

###### 1) 全体の傾向

住み替えを「よく思う」「ときどき思う」「思ったことがある」「一度も思ったことがない」の4段階で尋ねた住み替えに対する意識は、半数近く（48%）が一度も思ったことがないで最も高く、次いで、思ったことがある（26%）、よく思う（10%）、ときどき思う（10%）の順で多い。

一度でも住み替えたいと思ったことがある人を『住み替えたい』、一度でも思ったことがない場合を『住み続けたい』として比較すると、住み替えたい（47%）と住み続けたい（48%）の差は1%に縮まる。

住み替え意識	ときどき思 思ったこと			一度も思った ことがない	無回答	総計
	よく思 う	う がある				
総計 (%)	60 10%	57 10%	154 26%	282 48%	29 5%	582 100%
住み替え意識	住み替えたい*			住み続けたい	無回答	総計
総計 (%)	271 47%			282 48%	29 5%	582 100%

図 5-2 住み替えに対する意識（単純集計結果より）

## 2) 年齢による傾向

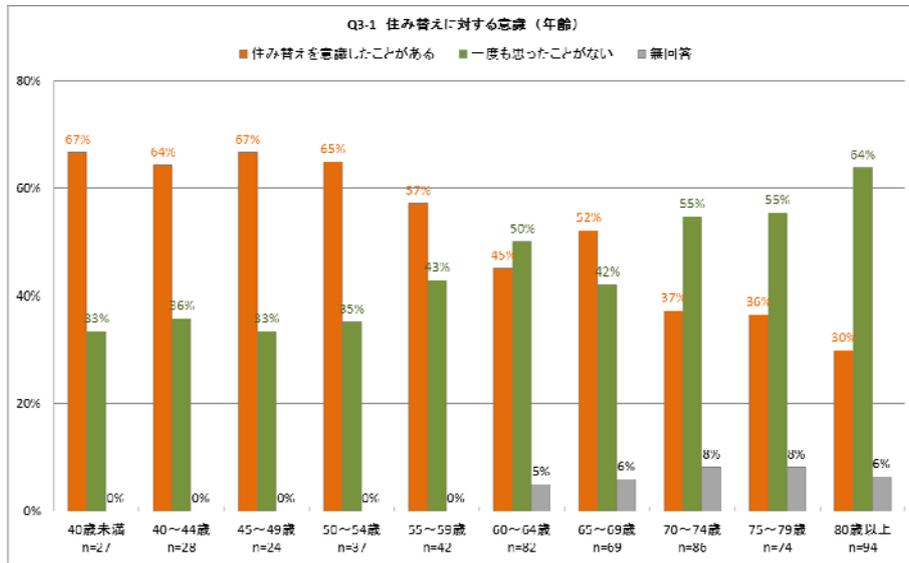


図 5-3 年齢と住み替えに対する意識の関係

40歳以上の年齢を5歳間隔で分けて住み替えに対する意識を集計した（図5-3）。住み替えを一度でも思ったことがある場合を「住み替えを意識したことがある」とすると、40歳未満～50歳代前半の区分においては「住み替えを意識したことがある」割合が「一度も思ったことがない」に比べて30%以上高い。

50歳代後半～60歳代では、「住み替えを意識したことがある」と「一度も思ったことがない」の差は15%未満に縮まり、特に60歳代ではおよそ半々に分かれる。

70歳代以上では「住み替えを意識したことがある」は4割以下に低下し、80歳代では「一度も思ったことがない」との差は30%以上に拡大する。

## 3) 性別による傾向

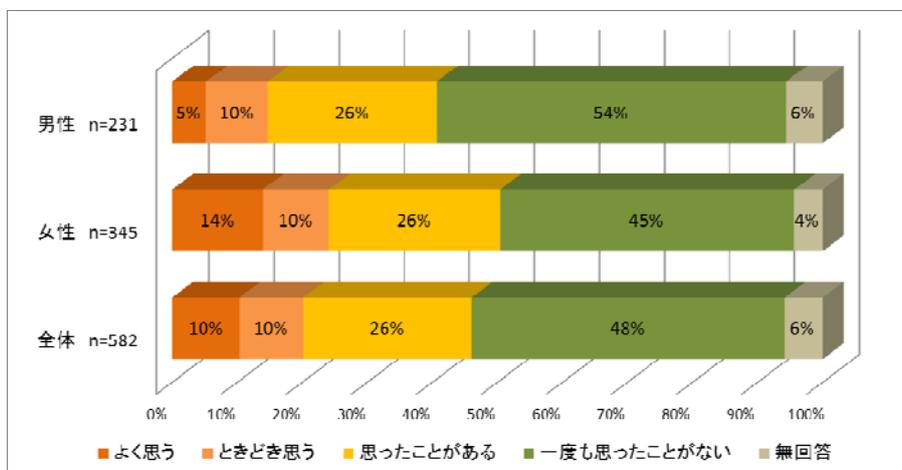


図 5-4 性別と住み替えに対する意識の関係

性別により住み替えに対する意識を集計した（表5-4）。その結果、男性に比べて女性は、住み替えを「よく思う」が9%高く、反対に「一度も思ったことがない」が9%低く、住み替え意識に男女差が確認された。

なお、アンケート調査において著しい男女による差が見られた運転免許の保有状況について見ると、男性は免許を保有しかつ自分で運転する割合が半数を超え（61%）、女性は反対に運転免許を持っていない割合が半数を超えている（75%）。

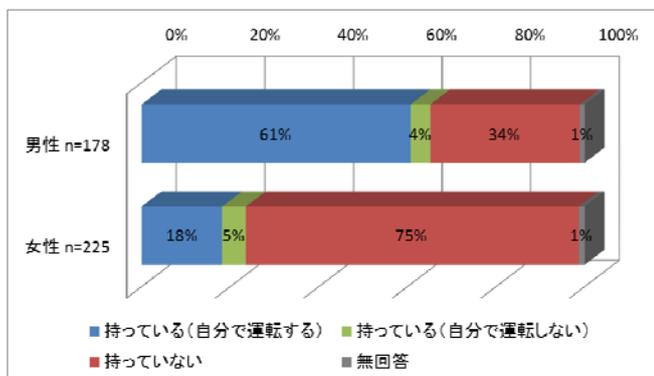


図5-5 運転免許の保有状況（60歳以上、男女別）

## （2）住み続ける理由および住み続ける上での問題点

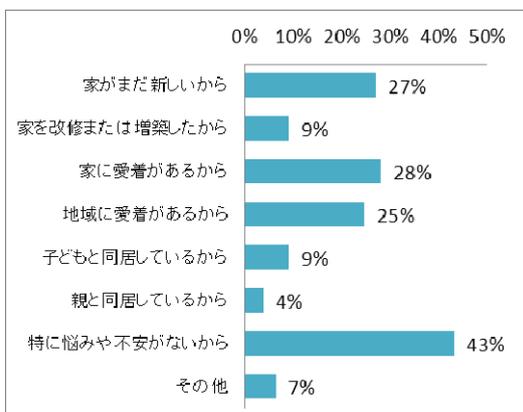


図5-6 住み続ける理由（N=258）

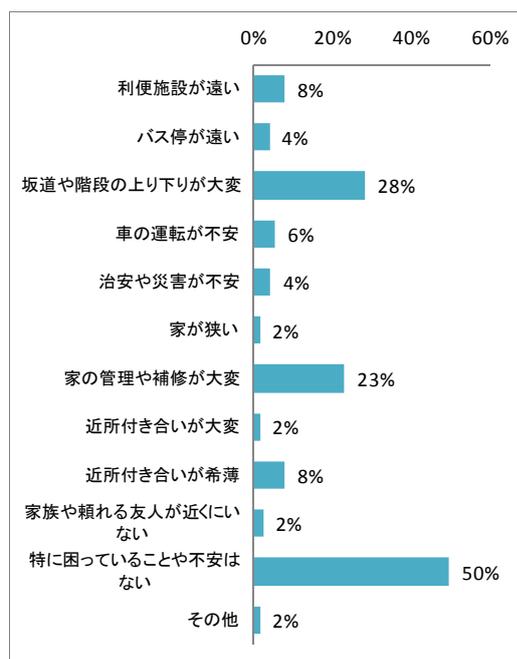


図5-7 住み続ける上での問題点（N=251）

住み替えを「一度も考えたことがない（N=282）」を選択した人を対象に、住み続ける理由および住み続ける上での問題点を尋ねた（図5-6、図5-7）。

住み続ける理由では、「特に悩みや不安がないから」が最多で（43%）、その他、家に愛着があるから（28%）、家がまだ新しいから（27%）、地域に愛着があるから（25%）が多く挙げられている。

住み続ける上での問題点としては、特に困っていることや不安はないが最も多く半数（50%）が理由として挙げている。その他には、坂道や階段の上り下りが大変（28%）、家の管理や補修が大変（23%）を問題とする人が多い。

### （3）住み替えの理由および住み替えの問題点

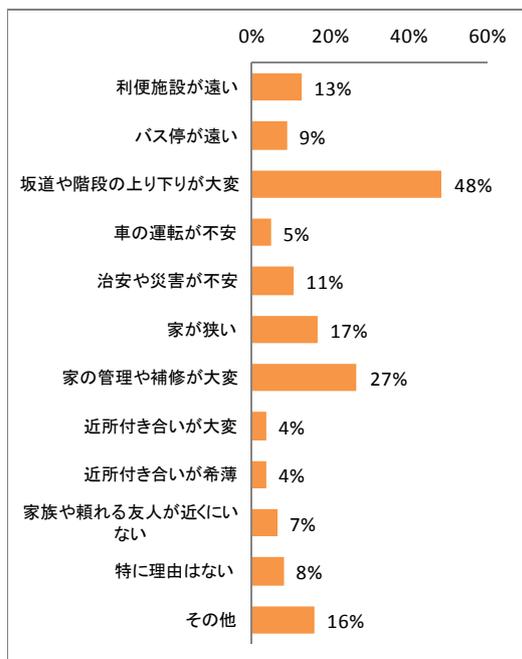


図 5-8 住み替えの理由（N=246）

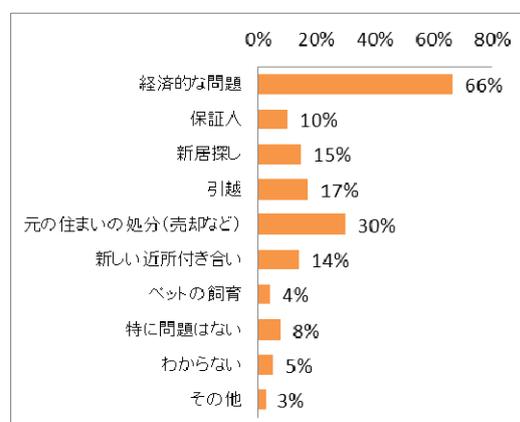


図 5-9 住み替える上での問題点（N=238）

住み替えを一度でも考えたことがある人を対象に、住み替えの理由及び住み替える上での問題点を尋ねた（図5-8、図5-9）。

住み替えを考える理由としては、坂道や階段の上り下りがきつい（48%）が際だって多く（48%）、次いで、家の管理や補修が大変（27%）が多くの人から挙げられている。高齢になって体力の衰えに比例して負担の増す項目が多くの人々の理由とされている。

住み替える上での問題点としては、経済的な問題を挙げる割合が極めて高く（66%）、次いで元の住まいの処分（売却など）が多い（30%）。その他、引越（17%）、新居探し（15%）、新しい近所付き合い（14%）など、転居の心理的な負担にかかわる問題も1割以上の人から挙げられている。

### （4）住み替え先の意向

住み替えを一度でも考えたことがある人を対象に住み替え先の意向について訪ねた（図5-10～図5-13）。

## 1) 住み替え先

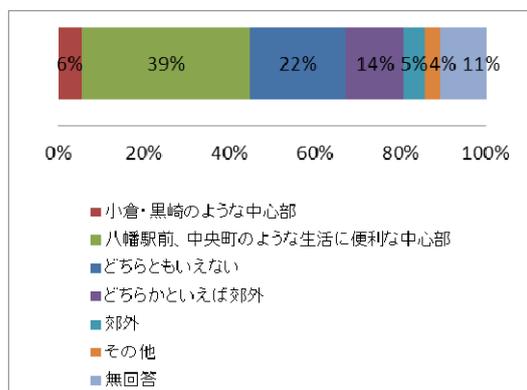


図5-10 住み替え先の特性 (N=271)

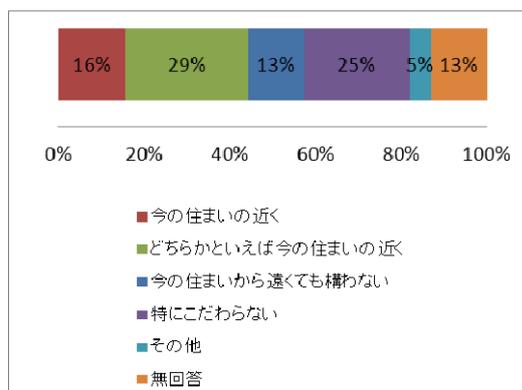


図5-11 今の住まいからの距離 (N=271)

住み替え先については、八幡駅前、中央町のような生活に便利な中心部が最も高く（39%）、次いで、どちらともいえない（22%）、どちらかといえば郊外（14%）が高い。郊外（6%）、北九州市の都心・副都心である小倉・黒崎は（6%）少数派である（図5-10）。

今の住まいからの距離については、特にこだわらない（25%）を除くと、どちらかといえば今の住まいの近くが最も高く（29%）、次いで、今の住まいの近く（16%）、今の住まいから遠くても構わない（13%）の順であることから、今の住まいの近くを希望する傾向が読み取れる（図5-11）。

## 2) 住み替えの費用

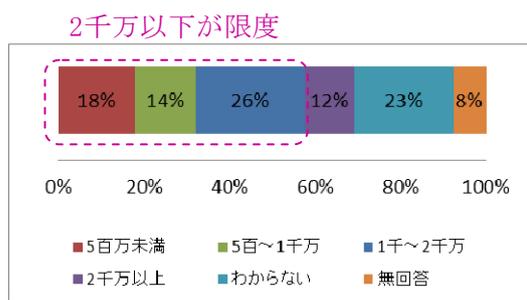


図 5-12 住み替え費用（持家購入）(N=271)

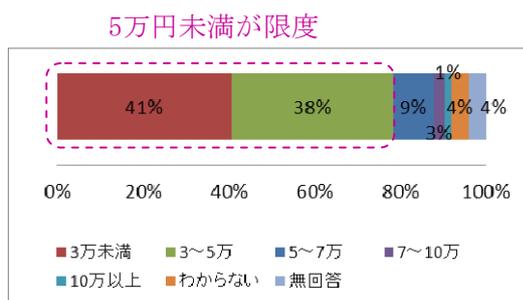


図 5-13 住み替え費用（借家）(N=271)

住み替えにかけられる費用は、持家で1千～2千万円までが最も多く（26%）、2千万円以下を限度とする割合が58%を占める（図5-12）。借家の場合は3万円未満（41%）、3～5万（38%）が多く、5万未満で79%を占める（図5-13）。

## (5) 平均斜面度による傾向

本項では町丁目毎に算出した平均斜面度により4つに類型化した(図5-14)。

斜面度0-1には春の町1~2丁目、斜面度1-2には大谷1丁目、春の町3丁目、斜面度2-3には東台良町、天神町、帆柱2~3丁目、斜面度3-4には神山町、帆柱1丁目、同4~5丁目が含まれる。

なお、斜面度0-1の最も傾斜の緩やかな類型はサンプル数が少ないため、斜面度1-2、斜面度2-3、斜面度3-4を対象に以下の比較分析を進めた。

図 5-14 平均斜面度による類型化

平均斜面度	町丁目	サンプル数	合計
斜面度 0-1	春の町一丁目	6	12
	春の町二丁目	6	
斜面度 1-2	大谷一丁目	72	79
	春の町三丁目	7	
斜面度 2-3	東台良町	24	283
	天神町	145	
	帆柱二丁目	85	
	帆柱三丁目	29	
斜面度 3-4	神山町	45	191
	帆柱一丁目	71	
	帆柱四丁目	51	
	帆柱五丁目	24	

### 1) 住み替えに対する意識

平均斜面度が大きくなるほど、住み替えを「よく思う」「ときどき思う」「思ったことがある」の割合がすべて増加しており、斜面の厳しさに比例して住み替えをより強く意識する傾向が読み取れる(図5-15)。

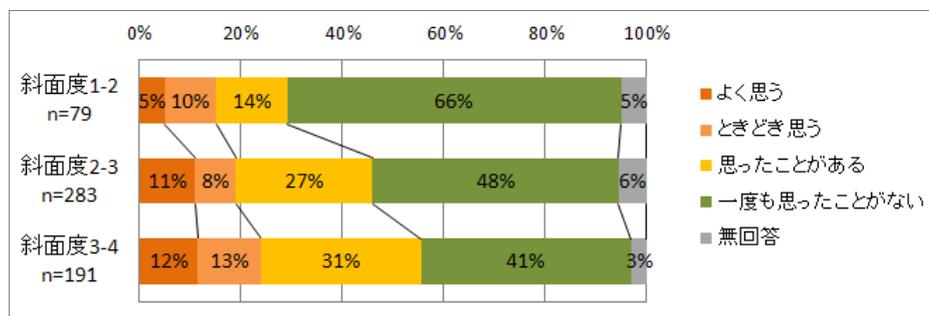


図 5-15 平均斜面度別に見た住み替えに対する意識 (N=582)

### 2) 住み替えを考える理由

斜面度が大きくなるほど住み替えを考える理由として、坂道や階段の上り下りが大変、家の管理や補修が大変、治安や災害が不安を挙げる割合が増加する(図5-16)。

斜面度1-2および斜面度3-4の比較における増加率は、坂道や階段の上り下りがきつい(+63%)、家の管理や補修が大変(+39%)、便利施設が遠い(+22%)であった。逆に平均斜面度が大きくなるほど減少した項目は、家族や頼れる友人が近くにいない(-19%)、近所づきあいが希薄(-18%)、家が狭い(-13%)である。

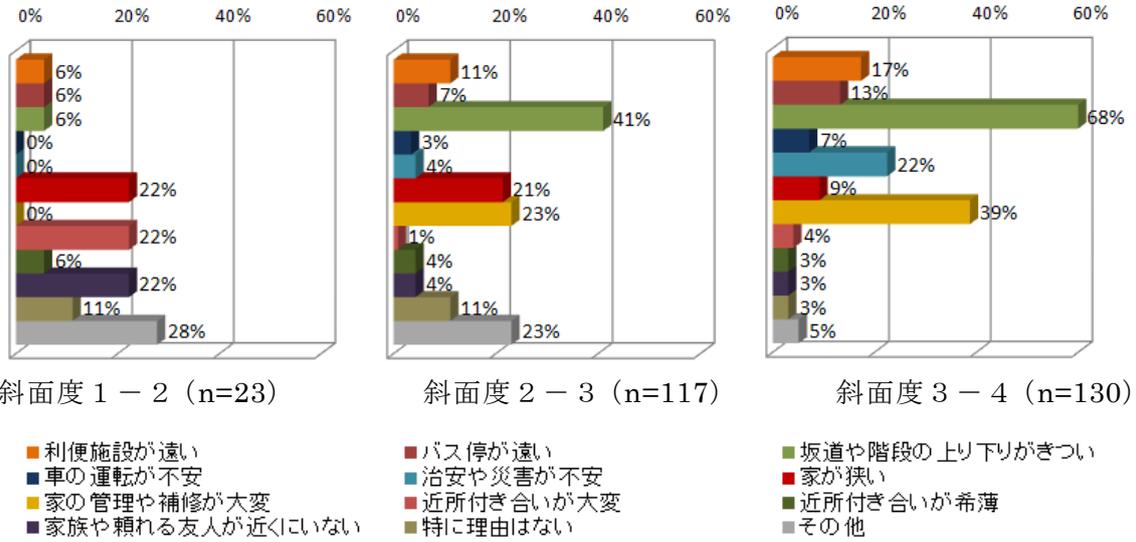


図 5-16 平均斜面度別に見た住み替えを考える理由

### 3) 近所づきあいの程度

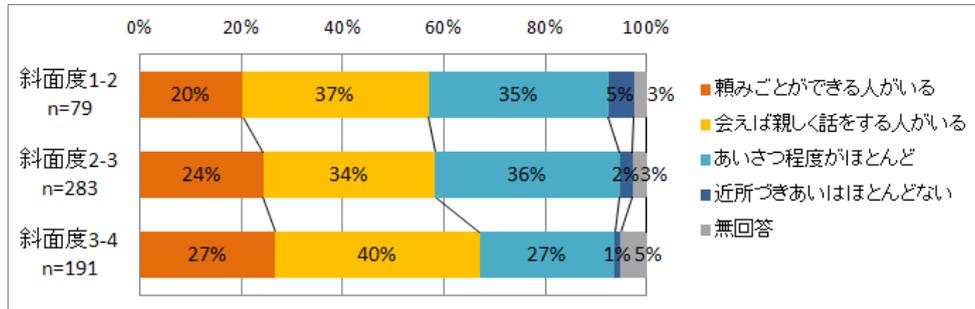


図 5-17 平均斜面度別に見た現在の近所づきあいの程度 (N=582)

斜面度が大きくなるに従って、頼みごとができる人がいる、会えば親しく話をする人がいる割合が増加し、あいさつ程度がほとんどの割合が低下する (図5-17)。

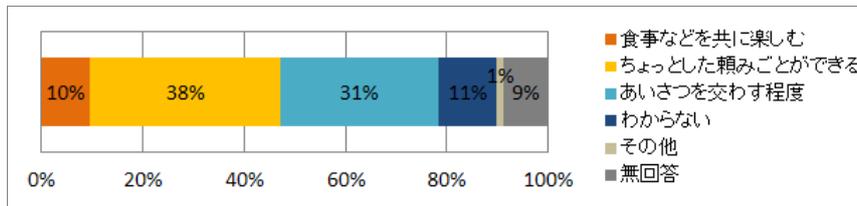


図 5-18 平均斜面度別に見た住み替え先に求める近所づきあいの程度 (N=272)

なお、住み替え先では、ちょっとした頼みごとができる程度が最も高く (37%)、

次いで挨拶を交わす程度が高い（31%）。食事などを共に楽しむ強い関わりを希望する人も10%見られる（図5-18）。これらを合計すると、程度は様々だが、約8割が住み替え先でも近所づきあいの確保を望んでいる。

#### 4) 現在の地域行事への参加の程度

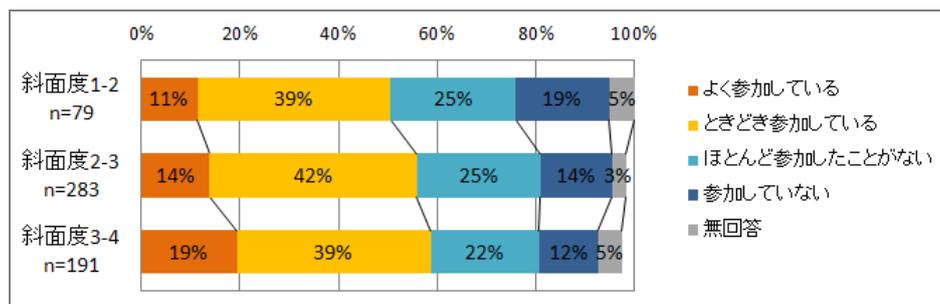


図 5-19 平均斜面度別に見た現在の地域行事への参加の程度（N=582）

斜面度が大きくなるにしたがって、地域活動に「よく参加している」「ときどき参加している」人の割合は多くなり、地域のつながりが強まる傾向が読み取れる（図5-19）。

#### (6) 住み替えに対する意識の傾向（カイ二乗検定より）

住み替えを一度でも思ったことがある場合を「住み替えたい」、一度も思ったことのない人を「住み続けたい」とし、この2つの類型と、回答者の属性、日常生活、住環境との関係について、統計的に有意な差があるかどうかを判別するためにカイ二乗検定を行った（検定結果は別添資料5-4、5-5参照）。

##### 1) 統計的に有意な差がある要因

カイ二乗検定の結果、住み替えに関する意識への影響で統計的に有意な差がある特性や要因には、斜面度（ $\chi^2(4, N=553) = 16.60, p < .01$ ）、年齢（ $\chi^2(8, N=553) = 34.97, p < .01$ ）、外出頻度（ $\chi^2(5, N=553) = 15.51, p < .01$ ）、住宅の所有形態（ $\chi^2(5, N=553) = 19.19, p < .01$ ）、接道状況（ $\chi^2(5, N=553) = 19.10, p < .01$ ）、住宅に関する不便や問題のうち、狭さ（ $\chi^2(1, N=553) = 12.76, p < .01$ ）、日当たりや風通しの悪さ（ $\chi^2(1, N=553) = 13.74, p < .01$ ）、維持管理の大変さ（ $\chi^2(1, N=553) = 15.82, p < .01$ ）、古くて安全性に不安があること（ $\chi^2(1, N=553) = 20.82, p < .01$ ）、今の場所を選んだ理由のうち、交通の便のよさ（ $\chi^2(1, N=553) = 28.04, p < .01$ ）、日常の買い物が便利さ（ $\chi^2(1, N=553) = 17.99, p < .01$ ）、病院や診療所の近さ（ $\chi^2(1, N=553) = 19.48, p < .01$ ）、閑静な場所だから（ $\chi^2(1, N=553)$

=4.22,  $p<.05$ )、場所に関する不便のうち、交通が不便 ( $\chi^2(1, N=553) = 4.38, p<.05$ )、坂道や階段の上り下りが大変 ( $\chi^2(1, N=553) = 37.23, p<.01$ )、道が狭く救急車や消防車が近寄れない ( $\chi^2(1, N=553) = 5.40, p<.05$ )、近所に崩落や鉄砲水の危険がある ( $\chi^2(1, N=553) = 18.34, p<.01$ )、今の場所に不便や困っていることがない ( $\chi^2(1, N=553) = 34.16, p<.01$ ) がある。

## 2) 統計的に差がある傾向がみられる要因

カイ二乗検定の結果、住み替えに関する意識への影響で統計的に差がある傾向が見られる特性や要因には、性別 ( $\chi^2(2, N=553) = 5.09, p<.10$ )、運転免除の保有状況 ( $\chi^2(3, N=553) = 6.93, p<.10$ )、住宅に関する不便や問題のうち、バリアフリーへの適応状況 ( $\chi^2(1, N=553) = 2.75, p<.10$ )、今の場所を選んだ理由のうち、相続した住宅だから ( $\chi^2(1, N=553) = 2.88, p<.10$ )、理由は特にない ( $\chi^2(1, N=553) = 3.78, p<.10$ )、場所に関する不便のうち、医療機関や介護サービスが身近にない ( $\chi^2(1, N=553) = 3.66, p<.10$ ) がある。

## (7) まとめ

以上の結果から、住み替えたい人と住み続けたい人には、以下のような特徴があることが明らかになった。

### 1) 住み替えたい人の傾向

- ・斜面度が高い地域に住む(斜面度1~2の人が少なく、斜面度3~4の人が多い)。なお、斜面度が高いほど、坂道や階段の上り下りがきつい、家の管理や補修が大変という理由が多く挙げられる、近所や地域との関わりが強いという傾向が見られる。
- ・男性より女性(なお、女性は免許保有率が男性に比べて低く、60歳以上の高齢者については2割に満たない)
- ・40代~50代が多く、70代~90代が少ない。定年を迎えてから60歳代後半までは、住み替えを一度でも考えたことがある人と一度もない人が均衡する。
- ・借家の一戸建てに住む
- ・接道状況が悪い(車がなんとか離合できる程度の狭い道路に接道しているか、車が通れない道路に接道している割合が高い)
- ・多くの点で住宅に関して不便を感じている(狭い、日当たりや風通しが悪い、維持管理が大変、古くて安全性に不安がある)
- ・現在の場所を選んだ理由は、相続や特にないなど、消極的な傾向
- ・多くの点で場所に関して不便を感じている(交通が不便、坂道や階段の上り下りが大変、道が狭く救急車や消防車が近寄れない、近所に崩落や鉄砲水の危険

がある)

まとめると、住み替えたい人は、「40代・50代という比較的若い世代」であり、「斜面度が高い場所に住んでおり、さまざまな点で住宅にも環境にも不便を感じている人」と言える。

## 2) 住み続けたい人の傾向

- ・斜面度が低い地域に住む（斜面度4の人が少なく、斜面度2の人が多い）
- ・女性より男性
- ・70～90代が多く、40・50代が少ない
- ・持家に住む（借家の割合が少ない）
- ・接道状況がよい（車が容易に離合する道路に接合している割合が高い）
- ・住宅に関して不便を感じていない
- ・積極的な理由で現在の場所を選んでおり、便利な環境に住んでいる（交通の便がよい、日常の買い物に便利、病院や診療所が近くにある、閑静な場所）
- ・場所に関して不便を感じていない
- ・住み続ける理由としては、特に問題がないため住み替えを考えない人が多いが、住み続ける問題として「坂道や階段の上り下りが大変」「家の管理や補修が大変」を上げる人が多い。これは、住み替えを考える人の理由に共通している。

まとめると、住み続けたい人は、「70～90代という比較的年長世代」であり、「斜面度が低く便利な場所に住み、住宅にも環境にも不便を感じていない人」と言える。

## 3) 住み替え先の傾向

- ・距離的には今の住まいの近くを求める傾向があり、地域の特性としては都心や副都心よりも生活に不自由しない程度に便利な八幡駅前や中央町のような中心市街地を希望する傾向がある。
- ・持家で一戸建て、借家で集合住宅を希望する割合が高いが、住み替えにかけられる費用は、持家の場合は2千万円以下が58%で、借家の場合の家賃は5万円未満であることから、住み替えは経済的な問題が大きい。

## 4-6 インタビュー調査(1) 斜面地居住者

### (1) ねらい

アンケート結果を補足することを目的とし、斜面地居住者を中心に、現在の住まいと将来の住まいについてインタビューを行い、住み替えについての意向とその理由について意見をまとめた。(インタビュー結果については資料6-11を参照)

#### 《調査概要》

調査期間	2010年11月16日(火)～2011年2月7日(月)
対象者	尾倉第1・第5区町会長及び役員24名
調査方法	対象者と電話調整をして、対象者宅(もしくは集会所)へ訪問
調査時間	一人当たり30分～1時間程度
調査内容	①属性について ②交通について ③コミュニティ(近所付き合い)について ④住まいについて



インタビューの様子

### (2) インタビュー結果

インタビューは60～80代の男性15名、女性9名に行った。

#### ①属性について

単身者もしくは夫婦二人暮らしが大半である。子供は、家を出て他の地域で暮らしている人が多い。インタビュー回答者の父親や自身が八幡製鉄所関係の仕事をしていたことがきっかけで、斜面地に住んでいるため、住居年数は長い。

#### ②交通について

車を所有している人は車での移動がほとんどである。車を所有していない人は、娘や息子に送迎を頼むか、路線バスで中央町商店街まで向かい乗り換えている。行き先は、八幡駅前や黒崎が中心で、買い物を目的としている。

#### ③コミュニティ(近所付き合い)について

会えば話をするという回答する人が多く、中には近所の人と出かけたり、趣味を共有している人もいる。また、町内会の役員をしていると、月に数回市政だよりを訪問配布するため、様子を見ることが出来る。環境が厳しいため、お互い助け合いながら暮らしていると感じている。

#### ④住まいについて

戸建て持家に住んでいる人が多い。住み替えについては考えない人が多い。また、家を子どもに相続することは難しいと考える意向が強い。

### (3) これからの住まいについて

今すぐに住み替えたいという人はいなかったが、アンケート調査を補足する視点から、住み続けたいという意向についての理由を抜き出して整理した。

#### ①住み続けたい理由

- ・不自由はない。顔見知りが多いため、安全・安心。将来的に長男（未婚）には一緒に住んでもらいたい。
- ・今回の調査をきっかけに「平坦地に住み替える」ことについて話し合ったが、やはり引越したくないという結論になった。それは妻が自分の生まれ育ったこの土地に強い愛着を感じており、気が静まるこの土地に住み続けたいと思っているから。
- ・生まれ育った土地と家で、愛着があるため離れたくない。たとえ車に乗れなくなったとしても、タクシー等を利用してでも今の家に住み続けたい。しかし、年金のみで生活している世帯には負担が大きすぎるだろう。
- ・今の住まいは階段が多くて大変だが、景色がいいし、愛着がある。足腰もしっかりしているから問題ない。娘のところであれば住み替えてもいい。
- ・階段と坂道の負担は決して楽ではないが、一緒に住んでいる孫たちにもいい運動になるので構わない。
- ・子どもを育てる、体力を養うためにはこの坂道はいい。

#### ②住み替えたくない理由

- ・リフォームをする際に春の町のウィークリーマンションに3ヶ月程住んでいたが、やはり戻りたいと思った。庭がない。
- ・一度持家に住んだ人が集合住宅に住むのはあり得ない。近くて煩わしい。上の階の音がうるさい。物が入らない。
- ・資金的な面もそうだが、移り住んだ先の間人間関係が不安。その地域に自分がなじむかどうか。一人暮らしは寂しいが、寂しくない人間関係がここにはある。だから他には行かない。
- ・新しい土地で新たな友達を作るのは難しい。せいぜい市民センターでの趣味のつながり。北九州市内であればつながりはある。
- ・子どもと住むのも考えたが迷惑はかけられない。同居は嫌だが、住むなら子どもの家の近くに住みたい。

### ③住み替えられない理由

- ・両親から受け継いだ家を守る必要があるし、売れるような土地でもないからこのまま朽ちていくだけだろう。
- ・今住んでいる土地と家が売れたなら今すぐにでも移り住みたいくらい。市が土地・家屋を買い上げてくれるならば転居も検討するが、そうでなければなかなか難しい。
- ・この周辺は車が入れないと土地価格が安い。山の上の方は売りに出しても買い手がいない。この家も良い値で売れたらいいが。

### ④住み続ける上での問題

- ・家の管理（樹木の剪定等）が大変。
- ・元の家主が施設に入り、空き地になった場所が多く放火等の危険があるため、空き地の草木を所有者の承諾を得て伐採した。
- ・階段は負担。車が家の前に着けられないのが一番の悩み。
- ・家の横が階段のため車が駐車できないので、坂の上のお寺（家から80メートルくらい）の駐車場を借りている。
- ・怪我をしてから膝が悪いため、坂道・階段の上り下りが辛い。
- ・車が使えなくなると大変だと思う。また、階段が多くて、高齢者にはきつい。
- ・近所には膝が悪い人も多く、そういう方は、タクシー等を使わなければならないため大変。枝光のような送迎タクシーや、八幡駅や中央町、祇園町までのバスがあればいい。

### ⑤その他（小地区公民館や近所づきあいなど）

- ・今まで自然の中で生きてきたので、環境の変化があるとストレスがある。早死にするというのはそういうことだろう。
- ・住む場所が変わってもそこから見える風景や匂いが変わらなければ、ふるさとの中にいるという感覚は変わらないのではないか。そういう考え方はできる。
- ・周りは年配の方が多くて、夫婦でも老老介護になっているのが心配事。
- ・ここは高齢者の一人暮らしが多い。火事や孤独死を気にかけている。
- ・小地区公民館で陶芸教室や盆栽教室を行っている。
- ・小地区公民館の掃除当番が顔を合わせて話をするシステムにはなっている。会館の掃除は月に一回、隣組（5～14人）単位で行い、その掃除当番でお茶飲みをしたりしている。
- ・みんなが集まる場所があるというのは大きい。飲んだり料理したり、みんなでできる。緊急時には布団を持っていれば寝泊まりもできる。
- ・近所との付き合いはほとんどなく不安であるため、女性は近所の友達と趣味の

カラオケサークルを作りたいと話しているが、近くに気軽に集まれる集会所が無いためなかなか実現しない。もっと近所とのつながりを多く持ちたい。

- ・市民センターでは、高齢者の一人暮らしの方を集めて食事会や遊び「ふれあいデイサービス」を区役所が週に2回開催している。
- ・市民センターの皿倉クラブに週に1、2回通っている。皿倉クラブには20人の方（2丁目の方が多い）が集まり、お弁当を食べたりゲームをしたりしている。参加者は一人暮らしの方が多い。
- ・グランドゴルフ（東台良町、帆柱2丁目、春の町）の団体に入って事務局をしている。健康増進センターの裏の広場で週に4回練習。練習の時は車を出し、足腰の弱い方を送迎している。会員は46名。
- ・買い物は生協も使っている（週一回配達）。
- ・Fコープ（エフコープ生活協同組合）の配達が毎週金曜日の朝9時に近所に来るので、3分の1程度利用。地域のお年寄りの方が利用している。健康確認・交流の場にもなっている。

#### （4）まとめ

インタビューでは「住み続けたい」というよりも、転居先での不安・不満が強く、「住み替えても仕方がない」という見方が多い。また、経済面が住み替えの大きな障壁になっており、現在の住まいが売却できるかによっても住み替え意向は変動する。斜面地生活では足となる車が重要となるため、駐車場の有無や接道条件によって土地の価値が全然違う。接道条件の良くないところでは空き家、空き地の放棄が地域の問題となっており、地域と行政が連携した取り組みが期待されている。また、地域の足となるコミュニティバスの運行を希望する声も多い。

地域のコミュニティは住み続ける上での重要なキーワードとなっており、小地区公民館やサブセンター等の人が集う施設・仕組みが重要であることがわかった。

## 4-7 インタビュー調査(2) 転居者

斜面地移住の調査を行うにあたり、既に斜面地から移住された方の生活実態や経済状況などを把握するため、転居動機や転居のタイミング、転居後の生活実態、以前の住まいの処分などについてヒアリングを実施した。対象選定については当初、門司区大里の高層住宅を対象に検討したが、アンケートにより、住み替えを考える人にとって、住み替え先として「八幡駅前、中央町のような生活に便利な中心部」(39%)との結果が出たため、調査対象地近くで利便性が高い八幡駅前の「さわらびガーデンモール八幡」への転居者にインタビューを行った。(インタビュー結果については資料7-1を参照)

### 《調査概要》

調査期間	2011年2月4日(金)～2011年2月5日(土) の2日間 10:00～17:00
対象者	さわらびガーデンモール八幡2番館、3番館に お住まい60歳以上の方31名
調査方法	エントランスホールでの街頭インタビュー (着席)
調査時間	一人当たり10分～30分程度
調査内容	①住み替え以前の住居について ②住み替えの動機について ③住み替え以後の生活について



インタビューの様子

### (1) インタビュー結果

#### ① 住み替え以前の住居について

社宅や戸建て、市営住宅など住み替え以前の住居の形態は様々であった。また、その居住者の半数以上は八幡東区内からの移住者で、斜面地からの移住者は7名である。

#### ② 住み替えの動機について

転居のきっかけは定年を迎える、病気・足腰の衰弱など健康面を考え、介護のしやすい場所を求め移り住む、住宅の老朽化があるといえる。

住まいを選んだ理由は「利便性」と「安心」である。

#### ③ 住み替え以後の生活について

住み替え以前の居住地域と比較し、生活の利便性が高まったという一方で、近所づきあいについては「あいさつをする程度」との意見が多かった。

### (2) 主な意見

回答者意見を「斜面地からの移住」「平坦地からの移住」に分類した。(表7-1)

表 7-1 転居者の主な意見

転居前の 住まい	意見
斜面地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以前の住まいは高台にあり階段がきつい。ここは買い物、飲食店があり駅が目の前交通の便が良い。地域活動はしていない。新日鉄のテニスクラブに週5日通っている。</li> <li>・母が近くの病院に入院したので転居。この地域は、兄弟が多い。荒手は不便でできなかったが、ここは病院が近くて買い物にも便利。日当りもよい。昔付き合っていた近所の方との付き合いもなくなった。マンションの隣近所とは付き合いがないが、つきあっていきたいと思う。</li> <li>・以前は斜面がきつく建物も古かった。一軒家の管理が大変。ここは、母体がしっかりしている。以前の住まいに近いこともいい。来る前は婦人会や公民館等で色々していた。ここではコミュニケーションがとりづらい。中央町での付き合いも続いている。</li> <li>・足が悪くなり車が乗りづらくなったので、買い物や病院に便利な所を選んだ。ここは管理人さんに頼み事ができるし、持家でなくなったから庭の手入れをしなくてよくなった。マンションの人との付き合いはない。東台良町でも近所の人との付き合いはなかった。顔も知らない人が多い。今はいいが、病気になったら寂しい気がする。</li> <li>・前の家は高台で、雪が降ると危険で車も出せなかった。同居する息子が雪で帰れないことがあり決心した。住み慣れた八幡で探した。通勤などの交通の便がいい。黒崎や小倉にすぐ買い物に行ける。月に1回昔の友人と会う。サークル等の参加はない。マンション内では挨拶をする程度。</li> <li>・以前は坂道が多く辛かった。エントランスが広く、部屋が気に入った。バリアフリーになっている。日当りの良さ。厚生年金会館の音楽会に年4回参加。子どもの友達や昔の会社の同僚と交流あり。マンション内は、ゴミ出し時に仲良くなった。何日か顔を見ない人がいると気になる。花植えの呼びかけがあったが、人が集まらなかった。清掃活動もいつも同じ人ばかりで、特に若い人は関わろうとしてくれない。</li> </ul>
平坦地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来のため、バリアフリーの家を探していた。日当りがいい。病院が近くにある。電車やバスの便利はいい。10組くらいは会えば話す人がある。仲間と定期的にゴルフに出かける。前の同僚と集まることもある。</li> <li>・主人の退職で社宅から出る必要があった。夫婦で八幡出身だったため八幡で探していた。交通の便が良くて、スーパー、病院も近い。景色も日当りもいい。交流は前より少なくなった。地元のため親戚は多くいるので月に1回は会っている。</li> <li>・退職を期に、兄弟が住んでいる八幡に転居。以前は便が悪かった。車を持っていないから、交通、買い物、通院に便利がいい。尾倉市民センターに講演を聴きにいく。博多の図書館に行く。サラリーマンが多く、同じ生活環境の人が多い。人と人が暖かい。マンションという感じがしない。</li> <li>・以前は生活保護を受けている人が周りに多く、娘さんが引っ越したがっていた。いつか持家がほしかった。環境が良く、車が持てる場所を探していた。ここは交通の便がいい。市民センターの卓球に参加している。同じ階の人とは話す。職場でのつながりもあり、今でも会う。</li> </ul>

## (2) 近所づきあいに関する主な意見

斜面地からの移住者はマンションの人付き合いが希薄だと感じているのに対して、平地からの移住者は、人が温かいと感じている。以前の住まいと比較して答えるとすると、斜面地の近所付き合いは強いことがわかる。

## 4-8 インタビュー調査(3) 枝光やまさか乗合タクシー利用者

### (1) 調査内容

斜面地に住み続けることを支援する方策の一つに考えられるコミュニティバスの運行について、八幡東区を運行する「枝光やまさか乗合タクシー」の利用者のニーズや住環境について調査した。(インタビュー結果については資料8-1を参照)

#### 《調査概要》

調査期間	2011年2月24日(木) 9:30~16:00
対象者	「枝光やまさか乗合タクシー」を利用する高齢利用者(31名)
調査方法	枝光本町商店街で枝光やまさか乗合タクシーを待っている方に街頭インタビュー
調査時間	一人当たり10分~20分程度
調査内容	①交通について ②コミュニティ(近所付合い)について ③住まいについて ④コミュニティバス導入後の考え方について



インタビューの様子

### (2) インタビュー結果

#### ①交通について

交通手段は乗合タクシーの他、路線バス(7割)、タクシー(3割)を利用している。利用方法は、病院に向かう時には、タクシーや本数の多い路線バスを利用するが、病院からの帰りには一度枝光商店街まで路線バスで向い、その後、乗合タクシーに乗り換えるという意見が多かった。路線バスなら乗り換えが必要なく、商店街で買い物をする必要がなくても商店街で乗り換えるという意見もあった。

#### ②コミュニティ(近所付合い)について

近所付合いはあいさつ程度がほとんど(35%)で、地域活動にも参加していないという人の中には、商店街に来れば顔見知りがいるから、寂しくはないとの意見があった。また、近所づきあいは苦手だったという人でも、同じ乗合タクシーを利用しているうちに友達ができたとの意見もあり、乗合タクシーが地域交流の機能を担っている側面が伺える。

#### ③住まいについて

住宅について不便なことは特にないと答えた人は、全体の77%を占める。また、今の場所で不便に感じることは、坂道や階段の上り下りが大変と答えた人は48%を占める。

#### ④乗合タクシー導入後の考え方について

週5日以上外出する方が9割以上でその主な目的は通院と買い物である。乗合タク

シー導入前は外出はほとんどしなかったという方も、乗合タクシーが導入されたことで外出頻度が高くなったと答えている。また、普段買い物は家族が行い、外出はほとんどしないという方でも、急に必要になったものは、自分で乗合タクシーを利用して買いに来るとの意見があった。

半数が坂道は大変だと感じているが、乗合タクシー導入後、転居を考えたことがないと答えた人は8割に上る。答えた方の多くは、坂道は大変だが、乗合タクシーの停留所まで降りる事が出来れば、その後は楽だから苦にならないと答えている。

買い物の荷物が多い時、路線バスであれば、バス停から家まで長い距離歩かなければならないが、乗合タクシーなら家のすぐそばに停まるので助かるとの意見が多かった。また、商店街の停留所の前に待合室があるため、冬場でも寒くないとの意見も出た。

乗合タクシーの運転手が同じメンバーのため、顔見知りになり安心する。また、乗合タクシーで運転手と仲良くなるため、乗合タクシーを利用できない場所に行く時は、タクシー会社に連絡してきてもらうようになったとの意見もあった。

#### 《その他の意見》

- 乗合タクシー待合所がコミュニティの拠点となっている。

枝光本町商店街には待合所が設けられ、運行情報の他、商店街や地域の催しのポスター等が貼られている。インタビューの中では乗合タクシーを利用して友達ができたとの声を多く聞いており、この待合所が利用者コミュニティの核となっている。乗合タクシーの到着を教えたり、乗り降りのサポートを利用者間で行っていた。



乗合タクシー待合所

- メディアにも紹介され、商店街が活性化している。

乗合タクシーの導入を決めたものの赤字経営で廃止する市町村や団体が多い中、利用者と商店街のパイプ役を担いながら良好な関係で運営しているこの地域は全国的にも珍しく、新聞等のメディアや講演会での事例として挙げられている。その結果、商店街への注目度も高まり、空き店舗に新たな店舗が入る等の波及効果が生まれている。

## 4-9 ワークショップによるニーズの把握

### 《ねらい》

インタビュー調査（1）を行った方々を対象に、アンケート結果や方策についてご意見を頂いた。

第一回目はアンケート調査の概要、集計結果を報告し、こちらが提示した分析結果について、実態と相違はないか居住者の視点からの意見を伺った。

第2回目は住み続ける方策、住み替える方策について提案し、方策に対する意見や現状での問題点について意見を伺った。

### 《実施概要》

実施日時	〈第一回〉 2011年2月10日（木） 19:00～20:30 〈第二回〉 2011年2月24日（木） 19:00～20:30
実施場所	尾倉市民センター
対象者	インタビュー（1）調査実施者
参加者数	〈第一回〉 12名、〈第二回〉 11名

### 《主な意見》

#### （1）第一回

アンケート調査の結果報告を行い、「年齢による傾向」「性別による傾向」「身体の変化による傾向」「所有形態による傾向」「コミュニティと住まいの関係」の6点について意見交換を行った。



- 1) 年齢による傾向について：60代を節目に住み替え意向に変化があるのか？
  - 定年は転居を考える一つの機会である。転居しない時は最後までそこに住み続ける。
  - 転居するかはそれまでの家への手の入れ具合による。
  - ローンとの関係もあって、60歳以降は住み替えを考えにくい。

- ・60歳で定年を迎えると、ローンが組めない（組めるけど返せない）。ローンが組めないから立て替えようと思わない。
- ・リフォーム、親からの相続により住み替えられないあきらめがある。
- ・長年住み続けたことで、人間関係ができ安心できるし、愛着がうまれた。
- ・移り住んだ人から「一人になって不安」と聞いて、慣れ親しんだ場所がいいと思った。

## 2) 性別による傾向について：女性の方が住み替え意向が高いのか？

- 調査対象の年代の女性は車の免許を持っていない。
- 女性の回答者は一人暮らしと推測できる。
  - ・女性は買い物に行くが、免許を持っていない人が多い。
  - ・女性は出産育児があり、子どもを抱えて階段や坂道を上り下りする機会が多い。
  - ・尾倉地区も女性の一人暮らしが多いからこの傾向がでたのではないか。
  - ・便利のいい所から嫁いだため、親戚に住み替えを勧められる機会が多かった。

## 3) 身体の変化による傾向について：斜面地の方が健康を意識しているのか？

- 健康のために散歩をするように心がけている人は周りにも多い。
- しかし、それは斜面地に限ったことではなく、どこに住んでいても考える。
- 目立った傾向は見られない
  - ・退職し時間に余裕ができた時、テレビなどを観て体を動かすことが必要と感じた。
  - ・健康管理は家族に迷惑をかけない手段だと考え、散歩を続けた。
  - ・元気な時に、病気になった時のことは考えない、考えたくない。
  - ・家の周りは階段ばかりで確かに大変だが、苦ではない。
  - ・運動と住み替えの意思とは関係があると思わない。

## 4) 所有形態による傾向について：持家と借家のいいところ、悪いところ

- 持家でありながら半数が転居したいという結果を見ると、転居したい意向の高い地域と言える。
- 一軒家は管理が大変だが、マンションの窮屈さを考えると移りたくない。
- 転居の際は家の処分も悩む。接道条件が悪いと買い手がいない。

### 【持家の意見】

- ・維持管理が大変。自然災害が起こった時に、自費で修繕しなければならない。
- ・跡継ぎがいなければ空き家になる。買い手がいない。解体にも費用がいる。
- ・持家のいいところは気楽なこと（隣を気にしなくていい）。好きに手を加えら

れること。

#### 【借家の意見】

- ・家賃を払い続けたいといけない。
- ・一人になった時、部屋数や広さを考えて住み替えがしやすい。
- ・手間がかからない。災害で家が倒壊しても、「移れば良い」と思える。（心配が減る）

#### 【その他】

- ・持家でありながら出たいという人が50%もいる。という見方ができる。
- ・子どもが家を継ぐかは「子どもが家を持っているか」「勤務地が近いか」「車庫があるか」によるのではないか。
- ・道路に近い家は売れる可能性があるが、階段に接していると駐車場にもできない。

#### 5) コミュニティと住まいの傾向について：斜面地はコミュニティが強いのか？

○斜面地の住環境は良いとは言えない。だから仕方なく支え合いながら暮らしている。それが結果としてコミュニティの維持につながっている。

- ・行事や定例会に参加することで、つながりができていく。
- ・戸建ては庭を持っている人が多いため、できた作物を交換しあっている。
- ・住民が少なくなっているからこそ、お互いを気に掛け合うようになる。
- ・東台良はリフォームする人が多い。住む場所を変えるよりも暮らしやすきの向上が優先する。
- ・住み続けているのは近所付き合いもあるし、資金不足も大きな理由である。
- ・住み続ける一番の理由は近所付き合いよりも資金不足である。3,000万円渡せばみんな移住するのではないか。

#### (2) 第二回

「斜面地に住み続ける方策案」と「斜面地から住み替える方策案」を提案し、方策に対する意見と課題を出していただいた。



## 1) 住み続ける方策について

- 困っていることはゴミや交通等の日常的なこと。その支援を町内会長等が担っているので行政のサポートはできないか。
- 空き家、空き地問題は行政も手が付けられなくて大きな悩み。
- サブセンターのような集まる拠点が必要。
  - ・週に4回指定された場所にゴミを出しに行かなければならないが、回収車両が入れないところはゴミ置き場が遠いところがある。
  - ・指定日以外にゴミを出す人がいれば散らかる。
  - ・家までゴミを取りに来てくれるサポートがほしい。いつでもゴミを持っておいでできるボックスがほしい
  - ・ケーブル利用者用のバスを買い物に利用している。
  - ・車の維持費を考えると、廃車にして必要に応じタクシーを利用した方が安いかもしれない。
  - ・車がなくなったら、買い物、通院、旅行が大変になる。
  - ・道路整備をしてほしい。
  - ・路線バスには、減少した便数を増便するなどを期待する。
  - ・コミュニティバスを導入することがあれば、皆が情報共有できる方法を取り、導入してほしい。
  - ・私有地は、長年空き家になっていたとしても市役所が手を出すことが出来ない。
  - ・道路が劣悪であっても、雑木や草があっても手をつけられない。
  - ・一度、市の職員に見に来てほしい。その上で、道路の補修、段差の統一などを行ってほしい。
  - ・現行の宅配サービスを利用している人は多く、そのようなサービスを促進してはどうか。
  - ・空き家ばかりの土地で一人暮らし（孤独）にならないサポートが必要である。
  - ・空き家をそのままにするのではなく、格安で提供するなどして防犯対策を講じる必要がある。
  - ・サブセンターの重要性を感じている住民みんなでサブセンターの活用方法を話し合い、必要なものを引き出す必要がある。
  - ・空き地に畑を作り、地域で野菜を育て、自分たちで作った野菜の直売所ができるといい。

## 2) 住み替える方策について

- 実際には一軒家からマンションは住み替えられない（住み替えたくない）。

- 体が動かなくなると住み替えは考えない。
- 資金的な問題と現在の住まいの処分が住み替えのハードル。
  - ・家の中の物がマンションに入らないのではないか心配である。
  - ・集合住宅には住みたくない。
  - ・今の家にどうしても住めなくなることが無い限り、住み替えは考えない。
  - ・今の家を賃貸に出し、その収入で住み替えを行える可能性はある。（維持費は必要）
  - ・身体的に不利になれば移住も考えるが、元気なうちは高台でも自分の土地で自由に暮らせるほうがいい。
  - ・住み替えるなら安く移り住めるところが必要。1千万～2千万も出すことはできない。
  - ・集合で暮らすのはプライバシーを保ちづらいなど大変なことが多い。
  - ・町内それぞれの特性があるので、それを保った状態で移住できれば考える

(1) 開催概要

タイトル：シンポジウム 高齢社会の豊かな住環境を問う！ 「コミュニティが創る新しい高齢社会のデザイン」をめぐって

日時：平成23年2月15日（火）

15時～18時

場所：九州国際大学 大会議室  
(1号館2階)

入場：無料

参加者数：68名（内訳：北九州市7名、市議会議員3名、大学関係13名、医療関係3名、メディア1名、民間企業・会社員11名、NPO5名、地域住民17名、その他8名）



**シンポジウム  
高齢社会の豊かな住環境を問う！**  
「コミュニティが創る新しい高齢社会のデザイン」をめぐって

私たちは、現在、人口減少と少子高齢化という大きな問題に直面しています。このシンポジウムでは、北九州ストック型市街地推進協議会が行った高齢者の住環境に関する実態調査の成果を市民のみなさんへ公表し、高齢者を取り巻く住環境の実態について明らかにしていきます。さらに、高齢社会を豊かに生かすことができる住環境のあり方について考えていきます。

● 日 時：2011年2月15日（火曜日）午後3時から午後6時  
● 場 所：九州国際大学 大会議室（1号館2階）北九州市八幡東区平野1-6-1  
● 入 場：無料  
● 主 催：北九州ストック型市街地推進協議会  
● 共 催：九州国際大学  
● 後 援：北九州市、西日本新聞社、毎日新聞社、朝日新聞社、読売新聞西日本社

プログラム

- 第一部 15:00 開始
  - 開会挨拶 / 九州国際大学副学長 瀬崎 聖雄
  - プログラム趣意説明 / 研究代表 佐藤俊郎
  - 基調講演 明治大学教授 園田 真理子氏  
「超高齢社会に先駆ける新しい住まい方の可能性」  
—近代型の居住から現代の居住へ—
- 第二部 16:00 開始（18:00 終了）
  - 調査結果報告 / 推進デザイン機構 研究員 岡 大輔
  - 報告をめぐるパネリストセッション  
司会：佐藤 俊郎 推進デザイン機構 代表取締役  
パネリスト（調音者）：  
園田 真理子氏 明治大学教授  
杉山 和一氏 長崎大学環境科学部准教授  
木村 清一氏 RISTEXアドバイザー 柏市保健福祉部長  
高橋 敏士氏 RISTEXアドバイザー 国際医療福祉大学大学院教授  
関根 千佳氏 RISTEXアドバイザー 南ユースデイト代表取締役社長
  - 質疑応答
  - 総括 / 閉会挨拶 北九州市ストック型市街地推進協議会 代表 岩科 健一

● 問合せ先：事務局（株）推進デザイン機構 担当：畑、田中  
TEL:092-553-0560 FAX:092-553-0561  
E-mail:kd@kenkyo-dk.com

(2) 基調講演／明治大学教授 園田真理子氏

明治大学教授園田真理子氏による基調講演「超高齢社会に先駆ける新しい住まい方の可能性」—近代型の居住から現代の居住へ—の概要を以下に示す。



人口・世帯の大縮減、少子・高齢化人の進展、単独世帯の増加、ライフサイクルの劇的な変化により住まい方の前提条件が大きく変化し、今後は大都市郊外で高齢化が深刻になる。これから世代交代が活発になると予測される住宅地では、相続を考えていても実際に誰が住むのか決まっていない住宅が多く、30年後の空き家化率が最大72%になるという調査結果が出た。

高齢者が住み慣れた場所に住み続けるには、「戸建てに住み続ける」「高齢者優良賃貸住宅や介護施設に住み替える」という一般的な選択肢に、住み慣れた地域で暮らすことができ、さらに安心感がある「緩やかに住み続ける」という選択肢を加えることが解決策となるのではないかと。郊外住宅地と駅前マンション、高齢者ホーム等の間で住み替える「地域内循環」、緑が多く自然にも近い特性を利用して「退職者コミュニティ」や「週末コミュニティ」を形成するなどの戦略が考えられる。

老後の住まいは、居住の連続性の保障、介護コストの軽減、その土地に住む安心

感を与える地域密着型サービスがポイントとなる。市民も民間企業も連携してエリアマネジメントに取り組むことで可能性が広がるのではないか。

### (3) パネルディスカッション・質疑応答



パネルディスカッションでは、住み替えを考えたことがある人となない人が同程度の割合だった調査結果を受け、「住み続ける、住み替えるの両方の選択肢をバランスよく議論すべき」「住み替えを自己選択できる場合と強制的にやらざるをえない場合があり、そのドラマにどれだけ肉薄できるかが転居問題のポイントとなるのではないか」「転居したいという人はあってもいいと思うが、斜面地に対してカバーできるような仕組みをどうやってつくっていくかが課題だと思われる」など、住民の意思の一層の反映について意見があった。

また、空き地・空き家の問題が現実となっている現状を踏まえて、「30年、50年経つと街の改変が起きることも視野に、地区の長期的な視点を持つべき」「どこに集中するのかターゲットを絞り込む必要がある」「問題にクローズアップして、具体的なデザインをやらなければ問題は解けない」など、長期的展望に基づく戦略の重要性についての意見もあった。

会場一般参加者からは、「介護保険は高齢者の2割しか使っていない。残り的高齢者には有料ボランティアとして、社会的貢献をしてもらうことはできないだろうか。全員参加型のルールが必要だ」など、民間企業、地域住民の役割を明確にすることの重要性に関する意見や、「斜面地には平地に比べて豊かな暮らしの文化があったはず。年齢制限付きで若い方に住んでもらうのは考えられる」など、空き家・空き地を開発の余地が生まれたとポジティブに捉える意見があった。

### (4) 来場者アンケート

来場者からは、基調講演およびパネルディスカッションにより「最低でも50年先を考えることが大事」「地域内循環という考え方には柔軟な発想が感じられた」「よい家でなくよいサービスの場で楽しく生きたい」「斜面地にも利用価値があることがわかった」など、新しい住まい方の実現に期待を寄せる意見があった。

今後の課題としては、「独居の高齢者、貧困という問題が差し迫ってくる」「住み替えできない人達に何ができるのか」等の意見にあるように、生活弱者に目を向けた視点を補強する一方で、「斜面地にも利用価値がある」「今の居住地を生かして残してほしい」「北九州市全体のスタディが必要」等の意見にあるように、地域の実情を踏まえた社会全体での仕組みづくり、エリアマネジメントの体制構築により、基調講演で提案された「地域内住み替え循環」「地域仲間福祉」に賛同する意見があった。

ここでは、アンケート、インタビューなど調査結果を踏まえて、斜面地居住のあり方、あるいは将来における再生への道筋、さらに、中心市街地との関連などを通して、研究開発へと展開するための仮説について、述べていく。

### (1) 斜面地居住の選択肢

斜面地および、斜面地居住に関して、今までに行われている既存研究は、主に斜面地の物理的特性や、土木・建築的な視点から居住環境にアプローチし、実態を把握、分析を行ってきた。そのような既存研究の成果を踏まえながらも、本調査研究では、身体的な能力の減退という高齢化に伴い、居住者の中に潜在的にある転居に関する意識に着目した。今まで行われてこなかった、転居というテーマを調査の中心に加えることで、高齢化による斜面地居住者の潜在的な欲求（ニーズ）を顕在化し、転居あるいは、現在地での再生（Aging in Place）など、将来における居住の選択肢を広げる可能性が見えてきた。

アンケート結果から斜面地居住者を定性的に類型化すれば

分類Ⅰ／分類Ⅱ 住み続けたい人々

分類Ⅲ／分類Ⅳ 住み替えたい人々

と大きく2つの分類ができる。この2分類については前出のアンケート結果でも、その特徴を述べているが、ここではさらに4分類し、その特徴と課題を抽出した。

I. 積極的に住み続ける (相続的永住派)	III. 積極的に住み替えたい (活動的転居可能派)
II. 住み替えの意識が無く 住み続ける (当面永住派)	IV. 住み替えたいが不可能 (拘束的転居不可能派)

#### I. 積極的に住み続ける（相続的永住派）

この居住者は、比較的良好な斜面地条件（接道、斜面度、宅地の形状、所有形態など）で居住し、家族の中で住居の継承が可能で、高齢による困難さを自力で解決し、将来においてもあまり不安材料を持たない居住者である。斜面地の中でも条件が良く、積極的な理由で現在の場所に居住し、将来に渡って資産の相続・処分が可能であり、経済的な問題を抱える事が少ない状況にある。

課題：

問題は、次世代（継承する若い世代）が住居を受け継いで斜面地で生活し続けた場合、コミュニティ全体がどのように推移していくのか、つまり空き地、空き家の増加や、独居高齢者の増加などがどのように表面化し、コミュニティが変質していくか、行政の医療、介護を含めたインフラが、どのように生活に影響を与えてくるか、Aging in Place（現在地での再生）をどのように実現していくか、といったことが大きな問題として残る。つまり、斜面地居住の将来像の問題である。

## II. 住み替えの意識がなく住み続ける（当面永住派）

この居住者は、すでに定年を迎え、多くの資金を既存住居の改装などに費やし、当面、健康状態など大きな高齢化に伴う問題を意識しなくても生活の継続が可能な居住者である。また、現在住んでいる住居の処分ができないだろうと思い、アンケートに転居を考えたことがないと答えた多くの居住者である。

課題：

したがって、斜面地居住の問題が先送りされているとも言える。

今後、10～20年で、斜面地での居住の困難さや経済的な問題、あるいは家族構成（夫婦が独居になるなど）の変化による問題が表面化した時の対応が問題である。

## III. 積極的に住み替えたい（活動的転居可能派）

この居住者は、比較的若く、定年を迎えるまでの移住が可能な世帯である、あるいは賃貸で居住している、さらに高齢であっても、所有している住居の処分が可能で、転居の意志を明確にもつ方々であり、さして行政の支援などを必要としない方々である。

課題：

したがって、大きな問題は新たな転居先のコミュニティとの関わりである。高齢者の場合、従前のコミュニティや人間関係をどのように維持するか、または、新たな関係が築けるかどうかである。また、住み替えた跡に、どのような形の新たな転入者が増えるか、つまり、斜面地再生につながる形の転入か、あるいは高齢化を加速する形になるか、という問題がある。仮に転居者が跡地住居を賃貸として提供した場合、安価な賃貸が想定されるが、低賃料であるがゆえに入居した人々と、地域住民との間に軋轢が生じた例がワークショップで報告されている。

## IV. 住み替えたいが不可能（拘束的転居不可能派）

極めて深刻で大きな斜面地居住の問題を抱える方々である。

斜面度が高く、住居が道路に接していないなど居住の困難さ、また健康問題など

から転居を希望するにも関わらず、現在地が処分できず経済的な問題で、転居が不可能な方々である。

課題：

個人の経済的な範囲で転居が不可能である、また仮に転居が何らかの形で可能になったとしても、その跡地は、賃貸としても、接道が無く、駐車場の確保が難しく、現状では再生が困難である。

公的な経済、生活支援が不可欠である。

## (2) 斜面地居住の継続

多くの高齢居住者は、人生の最後まで現在の斜面地で生活を継続したいと願っている。また、リロケーションショックとして表現される高齢になってからの転居に伴う精神的な打撃や負担を考えれば、斜面地であれ、高齢者が住み続けることが可能な手段を考えるべきである。

アンケート調査で、最も興味深い結果は、斜面度高く、接道条件が悪いなど居住環境が悪化している地区ほど、住民同士の支え合い、コミュニティで助け合い、あるいは住民の地域活動への参加度合いが高いという結果である。この結果から、いまだにコミュニティとしての機能が働いていると考える事もできるが、裏を返せば、厳しい住環境の中で住み続けるために、お互いを補完し合う近所付き合いが機能しているとも言える。インタビューの中でも、斜面地の厳しい条件の帆柱地区の小地区公民館を中心とした清掃活動や様々なイベントが地域の人々の間の情報交換など重要な役割を果たし、また公民館という共有する空間が、共同で行う地域活動の象徴的存在であることが述べられていた。

当初、研究チームでは、斜面地から中心市街地への転居を主要な方策と考えていたが、アンケート結果や、物理的斜面地条件などを考えるに、斜面地内であっても接道や、敷地形状、あるいは住居規模など比較的条件が恵まれている場所への、居住の集約化なども十分に検討の余地がある。その場合、コミュニティの機能を保持し、強化するために、既存の公民館などへの介護、医療機能の付加など多機能化した施設を中心とした集約化が考えられる。

すでに、海外ではNORC（自然発生的リタイアメントコミュニティ）の事例があり、高齢者が介護・医療施設ではなく、「住まい」で、人生の最後まで生活を送る、という考え方があり<sup>20</sup>、また、Productive Aging（高齢になっても可能な限り社会の役割を担い、サービスの受け手ではなく担い手でありたい）の考え方で、元気な高齢者が主体的にコミュニティを維持する活動に参加している。この視点で見れば、調査対象地域においては、まだ高齢社会を支えるコミュニティの基盤が存在しているとも言える。従って、今後、高齢化のプロセスの中で、斜面地に、外部からの介護支援、医療支援、買い物サポートなどを入れながら、コミュニティが維持できるか、が大きな課題である。

また、現状では、自治体の財政状況を考えるに、すべての施策に行政が関与して事業を進める事は考えにくく、斜面地域全体を一つのエリアとし、第三の公共としての組織が、斜面地コミュニティ交通、医療介護、住み替え支援など多岐にわたる事業を一元化して運営管理するエリアマネジメントの考え方が必要不可欠である。

<sup>20</sup> 「福岡市における高齢者の居住動向等に関する調査研究」2008年3月、（財）福岡アジア都市研究所,p106-121

### (3) 中心市街地における新たな居住

#### 1) 住み替え先としての中心市街地

中心市街地の可能性について、ここではアンケート調査(4-5)及びインタビュー調査(4-6、4-7)で明らかになった、住み替えに関する以下の問題に対して、中心市街地がどのように解決できるかという視点から考える。

- ①住み替えを考えている人もそうでない人も、現在住んでいる地域の最も大きな問題は「坂道や階段の上り下りが大変」(48%) (図5-22)なことである。
- ②住み替えを考える人にとって、住み替え先として「八幡駅前、中央町のような生活に便利な中心部」(39%) (図5-24)「どちらかと言えば今の住まいの近く」(29%) (図5-25)を挙げる割合が最も多い。
- ③住み替えを考える人にとって、住み替える上で「経済的な問題」(66%)「元の住まいの処分(売却など)」(30%) (ともに図5-23)が大きな問題である。
- ④住み替えを考える人にとって、持家一戸建てを望む割合がもっとも多い(21%) (公開資料5-2 問4-2)が、「集合住宅」で見ると、「借家で集合住宅」(16%)が「持家で集合住宅」(6%)に比べて大幅に上回っている。また、借家に住み替える場合にかかる費用は「5万円未満」(79%) (図5-27)を希望する人が多い。つまり、「安価な賃貸住宅」を住み替え先に求める人が多い。
- ⑤住み替えを考えない理由として「引っ越し先の人間関係が不安」(p.64中、②住み替えたくない理由)がある。

八幡東区における中心市街地といえ、②の住み替え先としても挙げられている、かつての鉄の町を支える商店街が集積する中央町がある。中央町は比較的平坦な地域であるため、場所として①の「坂道や階段の上り下りが大変」という問題は解消される。

また、中央町は国道に隣接しバスの通行量も1日500便を超えるなど、道路、交通に恵まれており、病院や公共施設、商店街も存在する極めて利便性の高い地区である。そのため、国土交通省と厚生労働省が一緒になって促進している高齢者などを対象にした「サービス付高齢者向け住宅<sup>21</sup>」などの制度を活用し、質の高い賃貸住宅

---

<sup>21</sup> これまで住宅政策と福祉政策が別々に施策を実施していたことから、住宅政策として的高齢者専用賃貸住宅(高専賃)では賃貸契約による安定した居住権は有するものの、要支援・要介護レベルになったときの生活支援サービスは施設によってまちまちであり、中には高齢者住宅とうたいながら最低居住水準を満たさないものや高額な前払い家賃を徴収し、保全措置が講じられていなかったりするものもあった。現在、「サービス付き高齢者向け住宅」の創設等を内容とする高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号、平成21年に一部改正)の改正法案が第177回通常国会に提出されている。この審議を通過すると、高円賃と高優賃の制度は廃止され高齢者向け住宅がサービス付高齢者向け住宅と

を整備することは大いに有効である。ただし、一般にそのような高齢者向け住宅は、バリアフリー化整備や生活支援サービス施設の設置などにより賃料が割高になりがちである。そこで、中央町に存在するストック建築物をリノベーションまたはコンバージョンにより再生活用することで工事費を低く抑えることができ、安価な家賃で提供でき、③、④の問題を解決できる可能性がある。

## 2) 新たな居住の可能性

また、⑤の問題に対しては、これからの課題であるが、新しいコミュニティの形成を促進する何らかの機能や施設が必要と思われる。斜面地居住者へのインタビューにおいて、住民が集まり掃除などの管理に関わることで地域とのつながりを保つことができる施設としての小地区公民館（p.65中、⑤その他）のような、管理や運営にも関わるシステムが重要であることが分かった。そのようなコミュニティの形成を促進する施設が必要である。

一方で中央町の商店街関係者の間でも商店街衰退に対する危機感から、物売るだけの商店街から、新たな居住や交流の場としての可能性を探ろうとする機運が高まりつつある※2。また、全国的にこれからは「単身世帯」や「ひとり親と子」世帯が増加し、これまでの典型的な家族像であった「夫婦と子から成る世帯」が減少する（図11-1）。

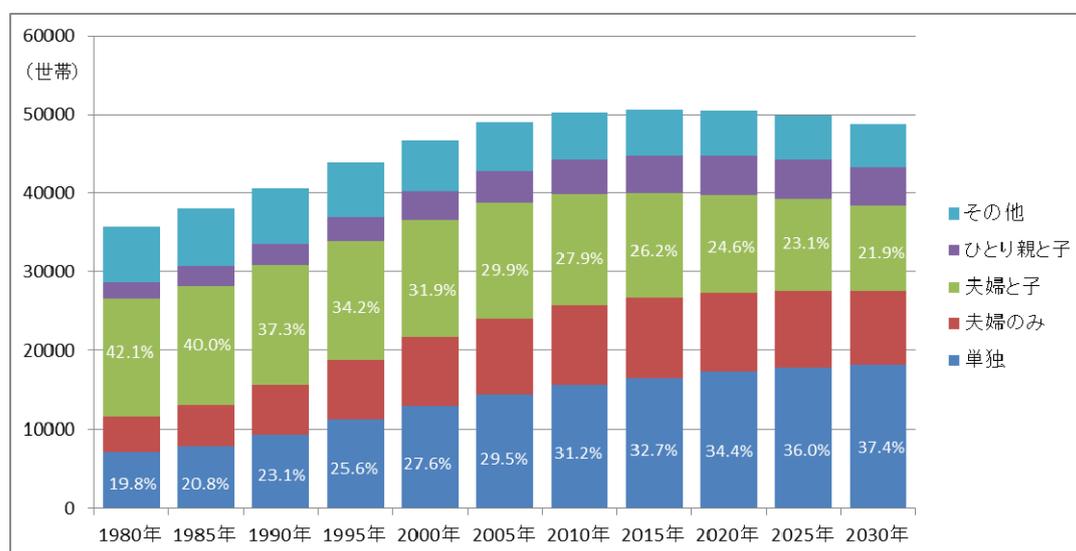


図 11-1 家族類型別一般世帯数および割合<sup>22</sup>

して統合され、高齢者向け賃貸住宅の促進に大きく貢献すると考えられる。

<sup>22</sup>国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2008年3月推計」より作成

したがって、そのような世帯が、中心市街地で交流し、住み替えを含めた住環境に対する相談や転居後のコミュニティ形成をサポートする施設を設置することで、様々な世帯が支え合う新たな居住が生まれる可能性がある。

このように、斜面地住環境の問題は、中心市街地の居住地としての可能性と合わせて大きな枠組みで一緒に考えていくことが、お互いの問題解決にも合理的であると考えられる。

#### (4) 自治体行政によるコミュニティ形成への政策的関与

##### 1) 斜面地におけるコミュニティ形成と自治体行政の政策手段

高齢者の住環境をいかに維持向上していくかは、超高齢社会における喫緊の課題であるといえる。住環境問題というのは、全年齢層にかかわる問題というべきであるが、とりわけ斜面地に居住する高齢者の住環境をどれだけ維持することができるかは、喫緊の解決すべき問題であると考えられる。

住環境の維持向上は、住宅の保守管理・公共施設や道路等の清掃美化であるとか、地域福祉活動、そして防犯パトロールをはじめとして、自治会やNPO等によるコミュニティ活動を通じて実現するという面がある。ただ、コミュニティ活動に加えて忘れてはならないのは、政府・行政、とくに自治体の役割であり、斜面地居住をめぐる諸問題を解決するに当たって、自治体の政策が果たす役割はきわめて大きい。

では、自治体の果たすべき役割とは何であろうか。政府・行政は、一般的に様々な手段を使って公共的問題の解決を行うが、その手段 (instruments) は概ね3つに区分することができる<sup>23</sup>。1つ目は、規制的手段 (regulations) である。法律や計画などを策定して、人々の行動を規制・誘導するタイプである。この手段は、人々に対してルールに従うよう命じることで人々の行動を統御する。2つ目は、経済的手段 (economic means) である。物質的資源を付与して人々の行動を促進したり、逆に物質的資源を取り上げて行動を抑制したりするタイプである。物質的資源は、補助金等の金銭だけではなく、現物給付とか公共サービス提供の場合等もありうる。3つ目は、情報的手段 (information) である。情報や知識の提供、ワークショップや会議等を通じた人々への学習・教育機会の提供により、人々の認識や観念を形成・変更させて、一定の行動を誘発するタイプである。特段人々に行動を強制する訳ではないし、物質資源を投下・奪取するわけでもない。ただ、データとか、事実、知識、論拠、教訓を提供・提案するだけの手段であるといえる (表11-1)。

自治体は、以上の手段を用いて住環境の維持向上を実現することになる。住環境政策は、都道府県、市町村、地区等様々なレベルに分かれると考えられるが、とりわけ斜面地の住環境を検討するとしたとき、小地域、コミュニティレベルの住環境政策に着目すべきである。コミュニティは、地域社会と言い換えることができるが、それは厳密に言えば、景観や家並みといった物理的空間構造のハード面のみならず、人間関係とか人々の行動パターンといったソフト面の両側面をもつ。コミュニティレベルの住環境といった場合、このコミュニティのハード面とソフト面の両面に留意すべきであり、両側面が十分に備わってこそ地域の住環境が維持向上されうるの

<sup>23</sup> Vedung, E. (2007), 'Policy Instruments: Typologies and Theories', Bemelmans-Videc, M., R.C. Rist and E. Vedung, Carrots, Sticks and Sermons: Policy Instruments and Their Evaluation, Transaction Publishers. 日高昭夫 (2002) 「政策手法の再編」今村都南雄編著『日本の政府体系—改革の課程と方向』成文堂。

である。その意味では、住環境政策は、いわゆるハード面の整備政策を意味するものにとどまらず、人間関係、パーソナルネットワークの集積体としてのコミュニティ形成を促す政策も重要となってくるのである<sup>24</sup>。ここでは、とりわけ後者のソフト面のコミュニティ形成を対象にその形成にむけた課題と方策を考究することにする。

ソフト面のコミュニティ形成には、一般的にはコミュニティを構成する人々・組織の自助努力が重要と考えられるが、一方で政府部門の政策的関与が不可欠なのである。以前から、市民団体の態様は、政府の影響を受けやすいことが指摘されてきたし<sup>25</sup>、コミュニティ再生における自治体の政策的関与の重要性も主張されている<sup>26</sup>。ソーシャルキャピタル（人間関係資本）論でも、政府の制度、政治的要因がソーシャルキャピタルの形成要因となることが論じられている<sup>27</sup>。したがって、コミュニティ形成には、人々の努力が求められるといえるのだが、それよりもむしろ政府（自治体）サイドの政策が果たす役割が重要である。だからこそ、コミュニティ形成の課題・方策考究に際して、自治体による政策的関与の局面に目を向ける意義がある。

表 11-1 政策手段の類型と特徴

	規制手法（規制的手段）	経済手法（経済的手段）	情報手法（情報的手段）
行動の動機	合法的ルールへの遵守もしくはルールの逸脱に対する罰則の回避	自己利益に基づく経済計算（損得勘定またはコスト意識）	認識、信念、価値観（利己的および利他的）
手法の性質	法律及び条例に基づく行動の規制（禁止、抑止、制限）および規制による誘導	正または負の物的誘因の直接的な提供	知識の移転、情報の提供、コミュニケーション、説得
強制力の程度	強い（名宛人の選択の余地が少ない）	中間的（名宛人の選択の余地がやや大きい）	弱い（名宛人の選択の余地がきわめて大きい）
具体例	<ul style="list-style-type: none"> <li>●無条件（絶対的）の禁止</li> <li>●免除または適用除外</li> <li>●許認可（特許、認可、証明、認証、割当、免許、許可など）</li> <li>●届出または登録</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●物的サービスの提供</li> <li>・現金の給付：生活扶助、祝い金支給など</li> <li>・現物の給付：保健医療、住宅、教育、公共施設の建設</li> <li>●金銭的誘導（+）または負の誘因（-）の提供</li> <li>・財政手法（±）</li> <li>・税制（±）</li> <li>・金融手法</li> <li>・社会保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●政策手法に関する情報（お知らせ情報型、補完型）</li> <li>●独自の情報手法</li> <li>・メディアによる伝達：TV、ラジオ、映画、新聞、インターネット、印刷物、ラベル、ポスター</li> <li>・対人的伝達：助言、教育、ワークショップ、カンファレンス、デモンストレーション、政府による先導的施行、展示、調査と</li> </ul>

<sup>24</sup> 広井良典（2009）『コミュニティを問いなおす—つながり・都市・日本社会の未来』筑摩書房

<sup>25</sup> Berger, S.D., 1981, Organizing Interests in Western Europe: Pluralism, corporatism, and the transformation of politics, Cambridge: Cambridge University Press.

<sup>26</sup> 山田晴義・新川達郎（2005）『コミュニティ再生と地方自治体再編』ぎょうせい

<sup>27</sup> Lowndes, V. AND D. Wilson, Social capital and local governance: exploring the institutional design variable. Political Studies: 2001, 49

			公表（±）
--	--	--	-------

出典：日高<sup>5</sup>の一部を改変した

## 2) 斜面地居住をめぐる問題と人々のニーズ

さて、斜面地居住をめぐる問題に自治体がいかに関与しうるかを検討するには、まず、居住者がどのような問題状況に置かれ、いかなるニーズを擁しているかを解明することが肝心である。そこで、われわれが実施したアンケート調査結果やヒアリング結果を紐解いてみる。まず指摘すべきは、斜面地居住においては、様々な生活上の支障があることである。斜面地特有の事情として、「坂道や階段の上り下りが大変」という意見が最も顕著に見受けられた。加えて、「商業施設や公共機関、医療機関までが遠い」とか、「交通が不便」という意見も多い。こうして見ると斜面地居住は、大いに人々の生活上の障碍となっており、住み替えのニーズが多いものと想定されうる。しかしながら、住み替えのニーズをたずねると、先述の通り、今居住している場所に住み続けたい（一度も住み替えを考えたことがない）派（先の類型ⅠおよびⅡ。以下「永住派」と呼ぶ）と、一度でも住み替えを考えたことがある派（類消ⅢおよびⅣ。以下「転居志向派」と呼ぶ）とがそれぞれ約半分ずつ存在することが明らかになった。斜面度ごとに結果をみても、斜面度の大小にかかわらず永住派と転居志向派とがそれぞれ一定割合ずつ存在するのである。

転居志向派が住み替えたいとする理由としては、坂道・階段の問題、家の管理補修が大変、便利施設が遠いという理由が多かった。一方、永住派がなぜ一度でも住み替えを考えたことがないのか。大半の人々が現在は特に悩みがないからだというのだが、同時に、家や地域に愛着があるし、近所づきあいが親密で助け合いがあるからだという理由もかなり見られるのである。つまり、人間関係が豊富に築かれていることが永続居住の理由となっているのである。とくに注目したいのは、斜面度が大きくなるほど、近所づきあいとか地域行事に参加する人が増えるという結果が得られたことである。ただ、よく見てみると、転居志向派では、実際は経済的に住み替えが難しいことが指摘されていたと同時に、リロケーションショック、人間関係の構築に対する懸念が顕著に現れていた。「坂道の不安はある。足腰が弱くなって、車に乗れなくなったら困る。ただ、移り住んだ先の人間関係が不安。寂しくない人間関係がここにはある、だから他には行かない」という意見があった。他方、永住派でも、現在は豊富な人間関係が有るといえるのだが、将来的には少子高齢化で、住民同士のつながりを維持強化していくことにより気を配らなければならないという課題を持っているといえよう。アンケートでは、もし住み替えたとして、「どのような近所づきあいや地域との関わりがあるといいか」とたずねているが、

転居志向派も永住派も、いずれも「食事などをともに楽しむ」ところまではいかないが、「ちょっとした頼みごとができる」関係でありたいという意見が最も多かった。

こうしてみると、次のことが言えそうである。第1に、人々は、永住派と転居志向派とに大きく二分されうることである。斜面度が大きい地域においても、永住派は一定に存在するのである。ただ第2に、永住派と転居志向派ともに、居住の条件として一定に人間関係が重要だと考えていることが指摘されたことである。それぞれの派は、抱える問題やニーズを異にしているといわざるをえないのだが、住民同士のつながりと助け合いの重要性は共通したニーズであるようである。

### 3) 政府・行政の政策的関与の方向性

そこで、先に示した政府・行政の政策手段類型に基づいて、今後のコミュニティ形成への関与可能性を検討し、以下の通り、政策手段の内容を仮説的に構想してみる。

ソフト面でのコミュニティ形成を政策的に検討する場合、それはコミュニティにおける人間関係の豊富化とそれに基づくさまざまな地域づくり活動の活性化を目的としたものになるはずである。その意味では、先に挙げた政策手段のうち、行動規制的の局面が強い規制的手段は適切ではないと考えられる。規制的手段は、コミュニティのハード面において有効となる。例えば、調査でも空き家が増えていることを指摘する意見があったが、条例を策定して、空き家の撤去ないしリフォームによる公営住宅化を試みる方策が考えられる。私有財産への公的介入が、地域の安全や安心の確保のために不可欠になっているといえるのだが、そのためには規制的手段を効果的に用いる必要がある。ただ、ソフト面に関しては、経済的手段や情報的手段がここでは有効な手段として想定されうる。

第1に、経済的手段である。経済的インセンティブを付与して、コミュニティ形成を促すことが可能である。代表的なものとして、自治会やNPO等に対する団体補助金、事業助成金等の資金提供があげられる。永住派においても、転居志向派の住み替え後においても、自治会活動を活性化させたり、新たにコミュニティ組織を立ち上げたりするためには、どうしても資金が必要となる。活動の持続のためにも金銭的資源は欠かせない。また、集会施設の建設も、伝統的な経済的手段の一つである。個人レベルでは、「ボランティア・ポイント制度」は、個人に社会参加の経済的インセンティブを付与する仕組みであり、現在では、ボランティア・ポイント制度は介護サービスの領域で各自治体に広がっている。

第2に、コミュニティ形成においてより重要なのは、情報的手段である。情報的手段としてコミュニティ形成を促進するためには、情報や技術、学習機会の提供、コミュニティの重要性を訴える説得機会の創出等が考えられる。

例えば、情報や技術、学習機会の提供の中でも重要なのは、コミュニティ・リーダーを対象とした政策である。コミュニティ形成には、そのリーダーのありようが大きな影響をもつ。例えば、自治会長やNPOリーダー等を対象とした研修事業を実施して、コミュニティ・リーダー育成・エンパワーメントを積極的に図ることが考えられる。また、コミュニティ・リーダーに対して、行政施策事業、地域問題等に関する行政情報の提供を積極的に行うことも必須である。また、北九州市では、「いのちをつなぐネットワーク事業」という地域福祉事業を展開しているが、ソフト面の福祉住環境の向上を念頭に置くと、自治会とかNPOだけではなく、例えば民生児童委員や保健指導員等がコミュニティ・リーダーとして活躍できるように情報・技術提供を行うことも検討されるべきである。

さらに、育成されたリーダーがお互いに協働することで地域問題の解決を効果的に実践しうるが、こうしたリーダー同士の協働のための調整や情報交換、マッチングを自治体が担うことも重要である。2010年10月に施行された北九州市自治基本条例では、市民やコミュニティ組織間の相互連携の機会を図ることが市職員の責務と明記されている。こうした職員の役割は今後のコミュニティレベルの住環境整備において不可欠なものとなる。

こうした様々な取り組みを通じて、住民一般にコミュニティの重要性を自治体として訴え、コミュニティづくりを唱導することが可能となる。勿論、コミュニティの重要性を「広報」によって、住民に告知することは必須の取り組みである。ただ、広報と言っても、単なる広報誌や公式サイトでの「お知らせ」だけではなく、より積極的な取り組みとして、自治会やまちづくり協議会と連携して住民参加によって、例えば、斜面地におけるまちづくりに関する計画を策定する機会を設けることなども検討すべきである。こうした計画策定過程に住民が参加することで、斜面地居住問題の学習機会を住民に提供することができる。

勿論、上記の政策手段の具体的内容は、あくまで仮説として想定される例示であり、地域の特性や問題状況によって、政策手段には様々なバリエーションが生じる。ただ、すべての場面に共通していえることは、冒頭に述べた様に、ソフト面でのコミュニティ形成は、人々の自治意識が基礎になければなしえないものであるが、同時に自治体の人々の自治意識を醸成したり、コミュニティ活動を活性化させたりするインセンティブと機会をどれだけ政策として提供できるかという要素も重要である。とりわけ、政策手段として情報的手段をコミュニティ形成に有効に用いることができるかが、鋭意に問われているといえよう。

## 4-12 企画調査の目標とその達成

本企画調査においては、調査そのものの目的はすでに「企画調査の目的」で述べているが、同時に、企画調査を基に、その後の展開として実証の具体化に向けての問題点、課題などを明確にする「目標」を計画書に掲げていた。

- (1) 領域の明確化
- (2) 行政との連携・体制
- (3) 問題・課題の明確化
- (4) 仮説の構築
- (5) 評価軸の設定

である。

### (1) 領域の明確化

北九州市において行政は、高齢化した斜面地居住が大きな問題であるという認識はあるが、行政の性格上、特定の地域の問題だけを取り上げることが困難である。したがって、今回の企画調査では、産学が協同した研究チームを創り、行政のアドバイスを得ながら、行政では実施が難しい特定の地域における実態調査を行った意義は大きい。

#### 【公的セクターの役割】

これまで、北九州市は斜面地において、戸建住宅の集約化による斜面集合住宅（丸山・大谷地区住環境整備事業）などを建設してきたが、行政の財政が逼迫している状況にあって、建設コストが高い斜面地での住環境再整備事業の継続は、極めて難しい状況にある。さらに、長崎市の事例を検証するまでもなく、斜面地移動をハード（機器）として整備し、維持する事は、費用対効果として極めて疑問である。したがって、ハードの整備の視点からソフトとして制度上での斜面地居住環境の維持へシフトせざるをえない。また、従来の行政の立場は、あくまで「誘導」策として、斜面地の現状維持が主眼であった。しかしながら、急速な高齢化の実態と、それに伴う斜面地居住の身体的な困難さ、防災や安全の視点からも、より深く行政が空き家解体に伴う所有権の問題（前出：長崎市の事例等）など、関連する私権に「介入」する施策の検討が急務である。そのための新たな法制度、あるいは「特区」的な措置による実証をとまなう検証をおこない、新たな法制度の整備を行うのが「官」の役割と領域である。

さらに、高齢化とともに急激な人口減少が進む自治体において、富山市の事例に見られる様に、将来の市域全体に置ける明確な集約化、コンパクト化のマスタープランと、それに至るロードマップと地区別の実実施計画の策定が急務であり、公的セクターの大きな役割である。

### 【民間セクターの役割】

また、この調査結果は、学術的な分析結果であるとともに、社会や地域のニーズ変化に沿うことで存続する企業、NPO等の地域団体等の民間事業者にとっても、将来における斜面地居住に関する事業あるいは整備の可能性を示唆し、あるいは転居を促し、中心市街地の再活性化に繋がる事業の可能性を検討する素材として極めて重要な視点を提示している。斜面地では、再生に至るプロセスにおいて包括的なエリアマネジメントの重要性が指摘され、その事が将来における事業化の可能性を秘めている。また、中心市街地への転居に関しては、福祉行政（厚生労働省系列）と住宅施策（国土交通省系列）の一体化による、安価で質を伴った高齢者用の賃貸集合住宅の整備・建設など<sup>28</sup>は、公的セクターの限界を超えて、民間が積極的に取り組む喫緊の領域であり役割である。

### 【大学等の学識界の役割】

大学を中心とした研究領域と役割においては、斜面地居住者から、今まで行われた他の大学、研究チームなどによる単なる学術的研究調査への批判も耳にした。つまり調査・研究成果が地元にとってどのような意味があるのか、あるいは成果が地元に対してどのように還元されるのか、また研究の継続性の担保があるのか、といった疑問に対して答えてこなかった事への批判である。本調査においては、JSTの研究目的を踏まえ、この調査が将来の具体的な実証を前提とした調査である趣旨を伝え、地元との協議を重ねた。その過程において、地元に着目した大学としての九州国際大学（前身：八幡大学）の存在は極めて大きく、地元の信頼を得るために、地元出身の研究者の参画により調査をスムーズに進めることができた。また地元に対してワークショップやシンポジウムなどの機会を通して調査結果の発表を行い成果の還元を行った。したがって、地元に着目した大学や研究会の存在は、地域と民間、あるいは行政との媒介的機能として研究開発の位置づけや、領域の連携に対して重要な役割があることを明確化できた。

## （2）行政との連携・体制

企画調査の実施にあたって、北九州市では、主に建築都市局総務企画部／住宅部／指導部、保健福祉局総務部／地域支援部／などと協議を行い、北九州市の斜面地における住宅施策や、福祉施策について事前ヒアリングを行った。また、特に、アンケート実施にあたり、調査フィールドとなった八幡東区においては、まちづくり推進課などと密接な連携をとり、地元自治会長、町内会長など地元合意を得ながら作業を進め、結果、良好な関係を保つ事ができた。当初、民間企業（環境デザイン機構）が研究代表であることから調査成果が営利活動に結びつけられるのでは、とい

---

<sup>28</sup> 国土交通省政策集 2010, 2010年5月, 国土交通省, p7

った不信感が地元にあったが、行政との連携で作業を進めている姿勢を示し、個別インタビュー、ワークショップなどを重ねて、地元へ企画調査の意義を伝える事ができた。この結果、企画調査の実施における基盤としての行政との連携、あるいは体制は構築できた。

しかしながら将来の研究開発段階において、北九州市の企業城下町としての民間企業との関係性、あるいは、行政の置かれている財政的な状況などから、次の展開における具体的な実証を伴うプロジェクト、あるいは開発研究において、行政が民間に先駆けて主導するというよりも、むしろ、民間あるいは産学の連携による先導的な動き、あるいは体制に対して行政が、制度上での支援を行う、という枠組みが現実的であると判断している。

さらに、次の展開における研究体制については、企画調査の連携基盤の上で行政がアドバイザーとして参加し、本研究の母体である「北九州ストック型市街地推進協議会」の大学研究者、民間事業者などが中心となるが、本調査を通して情報交換を行った長崎大学斜面地研究会、明治大学園田研究室、NPOコレクティブハウジング社などと広域の連携を取りながら、高齢者居住の実証の枠組みを広げた体制づくりが重要だと認識している。

### (3) 問題・課題の明確化

斜面地居住の建築的、土木的な課題に関しては、既存研究から、主要な課題はすでに抽出されている。

今回、斜面地居住の実態把握において、あえて「斜面地からの住み替え」の意向をアンケートなどを通して住民に投げかけた。その結果、既存研究のデータよりも、明確に半数近くが住み替えを考えた事があると答えている。またアンケート結果からも、住み替えを希望しながらも、主に経済的な理由から住み替えが不可能な住民が多数存在するという事実を直視する必要がある。つまり今後、斜面地での高齢者居住環境を将来に渡っても良好に維持、改善していく前提として、ほぼ半数が転居を考えたことがあり、その不安な気持ちを持ちながら居住している、という問題である。また「転居を考えたことがない」と答えても「当座の状況で考えていない」可能性も高く、斜面地居住の問題そのものが解決されている訳ではない。

アンケートは、その実施方法や、回答者の特性などで必ずしも実態が把握できるものではない。したがって、その補完の意味で多くのインタビューを行い、生の居住者の声を聴いた。その定性的な分析の中でも、やはり不安を抱え、機会と条件さえあれば、住み替えを考えるし、行政に現状を直視し、早急な斜面地居住の課題解決計画の策定と実施を望む声を多く聴いた。

本調査で、転居の希望を持ち、それが現時点で不可能な住民に対して住み替えを可能、あるいは促進する上での課題、斜面地に留まって生活を希望する居住者の課題、の大きく2つの課題が明確になった。

さらに、極めて重要な認識として、この斜面地居住の特異性は、時間軸、つまり今後5年、10年で高齢化が促進することで、状況が大きく変化する課題であるという認識である。極端なシナリオを描けば、10～20年後まで適切な手段を講じることなく放置すれば、斜面地における問題は人が住む居住環境ではなく、都市内限界過疎地での空き家、空き地になる。まさにプロセス（過程）をどのようにデザインしていくかが大きなテーマと成り、調査研究の段階から、具体的な事例、プロジェクトを重ねながら実証的に課題を解いて行く斜面地住環境デザインが必要な段階にある、という認識である。

#### （4）仮説の構築

本企画調査の成果を基にした仮説については、前出で述べているが、当初の実証を伴うカテゴリーⅡで想定していたより広範な仮説について検証を行う。

斜面地から中心市街地への移住に関しては、その最大の阻害要因が経済的な問題であり、自宅処分の問題である。したがって、移住を促進する方法としては、極めて安価（年金などの範囲）な賃貸住宅が供給され、斜面地での人間関係がある程度維持される（集団での転居など）、あるいは交流が可能な生活圏内の転居であれば、極めて可能性が大きいと言える。さらに中心市街地では、安価な賃貸を供給する方法として既存ストックをリフォーム・リノベーション等で再生することで建築費を抑制するなど、再生は有効な建築的手段となり得る。

また、中心市街地における再生の核となる施設として「元気力発電所」といった構想を提示していたものの、本企画調査では、中心市街地は直接の調査対象としてはいない。

一方、本調査では、斜面地の居住環境と高齢者の人的なネットワークを維持するために、公民館が中心的な役割を果たし、そこでの清掃活動や祭事といった協同作業が不可欠であるという結論が導き出せたが、同じとらえ方を中心市街地に当てはめることが出来るのではないだろうか。中心市街地における人的ネットワークの再生のために、核となるコミュニティの共有施設、あるいは場所は不可欠であり、そこで展開される様々な協同作業、プログラムこそが斜面地住環境・高齢者ネットワークの再生と共通の礎であろう。

さらに、やがては全て交通難民となる斜面地の高齢居住者の究極の問題は、斜面地～斜面地間の移動であり、斜面地～中心市街地間の移動である。八幡東区枝光で行われている民間タクシー会社による「おでかけ交通システム」は、極めて大きな成功モデルであり、当該地域においても、十分に社会実証で検証するに値するプロ

ジェクトである。

今回、「生涯現役高齢者」に関しては、明確な仮説の検証が出来ていない。アンケート調査の結論において、住み替えたい人々の特性として40～50歳代が多く、明らかに60歳前後の定年退職を契機とする年代で、斜面地からの転居の可能性が大きく分れる節目であることが明確になったが、生涯現役を目指す高齢者の具体的な割合や、中心市街地の再生の中心的な存在として位置づけることが出来るかは、判断できない。

## (5) 評価軸の設定

本調査結果を踏まえて、新たな高齢者住環境評価軸を設定する場合、「斜面地」「移動」「住環境」の3つのキーワードに沿って設定することが可能である。

この3つのキーワードは、高齢社会の進展と経済の縮退によって、従来の価値から、言わば逆転して、新たに高齢社会の住環境を考える上で設定しなければならない評価軸であると考えられる。

### 1) 斜面地への評価

八幡東区発展の歴史的な経緯を辿るならば、北九州市の人口が最も増えた時期に、斜面地の住宅地の密度があがり、人口が増加している。インタビューに基づく、当時は、平坦な道路に接していない敷地であっても、階段等をみなし道路として建築が可能であり、もともと地主が少なく、小規模な単位で切り売りする状態で、斜面地住宅が形成されて行った経緯がある。したがって計画的なインフラ整備がなされていない。また、平坦地が少ない八幡東区にあって、利便性が高く平坦な土地は、主要企業の施設、あるいは製鉄所の幹部住宅用地などとして利用され、平均的な労働者が購入できる土地の価格ではなく、唯一斜面が残されていたのである。主にインタビュー調査の中で語られたのは、斜面地へ転居した当初は、多くの居住者が斜面地を子育ての環境として、むしろ望ましい場所だと考えていたことである。若い時代は、斜面地は障害とならず、子どもたちにとっては、体力を向上させる場として評価されていた。また、居住者の多くが環境の良さ、あるいは眺望などを斜面地の特性として評価している。地理的には、当時最大の職場であった製鉄所までの距離は、極めて近接し公共交通機関を利用し、あるいは徒歩圏内であり職住近接の状況であった。

従って「斜面地」という要素を、プラスと考えるか、マイナスと考えるかは、加齢による身体的な能力により、評価がわかる。この視点に立てば、身体能力の高い若い世代の転入、高齢者の中心市街地など平地への転出の交代住み替えの手法、あるいは斜面のもつプラスの要素を高く評価し、バックアップ・インフラを再生・維持する手法があれば、斜面地再生は可能であるとも言える。

欧米諸国において、斜面地住宅は必ずしもマイナス評価ではなく、むしろ眺望、景観などの視点から不動産として高い価値を持つ物が少なくない。

## 2) 移動への評価

北九州の場合は、長崎と同様に、斜面地は中心市街地に近く、物理的距離で決して郊外ではない。斜面地が住居として選ばれた理由の一つも、職場への近接である。しかし、高齢による身体的な能力の減退は否定できず、それに伴う高齢の最大の問題は「移動」である。この移動の手段が、何らかの形で確保されることで、斜面地の継続的な居住も可能になる。

団塊世代を含む高齢者家族においては、多くの場合、女性が専業主婦という立場で家族を形成してきた。性差によるアンケートデータの中でも、団塊世代、あるいはそれ以上の高齢女性の免許所有率が低く、この事が、斜面地での行動の範囲や交流機会を狭める要因と考えられる。従来の個人の移動手段としての車は、高齢にしたがって維持が困難となる。個人の占有的移動手段の確保からコミュニティでの共有的移動手段への移行が必然である。

したがってリロケーションショックを無くし、エイジング・イン・プレイスを実現し、最後まで、自宅で生活する豊かさを支える方法は、個人所有の個別移動手段という評価から、共有する新たな公共交通手段への転換という価値評価の転換である。

## 3) 住環境への評価

住環境の視点で評価軸を考えるに、戦後からの国を挙げての「持家」政策<sup>29</sup>に言及しなければならない。経済成長の時期に終身雇用と年功序列の社会制度の中で、長期に渡る借入れによる「戸建持家」が奨励された。その施策には、持家が将来の資産形成の手段であり、老後の保障でもある、というシナリオが隠されていた。しかし、人口減少の社会にあって、世帯数よりもストックとしての住宅の数が上回り、土地神話は崩壊し、平均的な住宅寿命が30年<sup>30</sup>という現実がある。この端的な表象が、八幡東区の斜面地住環境である。

移転の希望を持ちながら、それが不可能に近い状況は、急斜面で、接道していない住宅において、所有する住宅の処分ができない、つまり市場価値を持たない、ということである。所有することが「安全、安心」の評価であったものが、むしろ、足かせの状況を創りだしている。高齢社会においては、住環境の物理的評価や経済的な評価よりも、それに付随する、地域コミュニティの健全さや、自治体による医療、福祉システムの充実度が、その居住環境の評価を左右する。

<sup>29</sup> 竹井隆人「集合住宅と日本人—新たな「共同性」を求めて」平凡社、2007年10月、p47-51

<sup>30</sup> 米山秀隆「少子高齢化時代の住宅市場」日本経済新聞出版社、2011年1月、p27

中心市街地への転居者に対するインタビューの中で、やはり病院や介護施設、あるいは公共交通機関への利便性を高く評価しているが、同時に、転居前に感じていた近隣との交流、あるいはコミュニティでのふれあいなどの少なさをマイナスと評価する意見も多くあった。住み替えの条件として興味深い意見は、同じ風景を見ることができる場所、あるいは古い近所付き合いの友人へ気軽に会いにいける範囲を転居の条件として述べた意見である。

斜面地における住環境の豊かさを左右する要素は「所有」という概念を捨て、所有にかわる住居指標を確立することであり、「共有」による豊かさを示す指標である。

## (6) 新たな展開と今後の課題

本研究チームは当初「コミュニティで創る新しい高齢社会のデザイン」のテーマに対して、実証を伴うカテゴリーⅡを念頭において提案を行った。したがって今回の企画調査において原初の研究タイトルを、そのまま継続したのは、本調査が、あくまでカテゴリーⅡで意図した研究開発フレームの一部を成すものである、という意図を継続するためである。

また、企画調査は、斜面地居住というテーマに絞り、地域を限定して土木や建築学的アプローチではなく、斜面地居住の生活実態の把握という視点から実施したが、その本来の意図は、八幡東区全体、つまり斜面地から平坦地（中心市街地）への連なりを一つのエリアととらえ、斜面地における高齢化の問題と中心市街地における高齢化と居住および、衰退化の問題がリンクした一体の問題として意識され、その一部として斜面地居住実態の解明をおこなったものである。

新設された「コミュニティが創る新しい高齢社会のデザイン」というテーマに対する研究チームのスタンスは、基礎的研究を基盤としつつも、あくまで実証をとまなう、社会実装に向けた具体的なプロジェクトへの展開である。

本JST領域調査研究で「デザイン」という、いわば、事象を分析し因果関係を究明する研究手法と真逆の、包括的かつ総合的な言葉が使われたのも、高齢社会の問題が、一分野にとどまらず、様々な問題が複雑に絡まった輻輳した問題である、という認識から提案されたと理解する。したがって総てが予定調和のように進むのではなく、考えながら創り、検証し、再度考えるプロセスが極めて重要であり、「デザイン」というテーマには従来の学究的評価基準はなじまないし、アクションリサーチ的手法の重要性が強調される所以である。

高齢化が急速に進み、人口減少に歯止めがかからない北九州市において、現状を1年放置すれば、確実に問題解決の困難さが増していく。この10年程度が時間的な猶予であると考えられ、具体的なプロジェクトへの速やかな移行が求められる。経

済発展と同時に押し進められてきた都市化により、地域社会から切り離され増産された「家族」と、明らかに国策として進められた「持ち家」という2つのセーフティネット<sup>31</sup>を前提とした社会が、現在、無縁社会と呼ばれ、家族は「孤族」となり、持ち家の価値は急激に減少し、ある意味で、このセーフティネットの崩壊は「社会災害」とも言えるのではないだろうか。

地方財政の逼迫に伴って、高度経済成長と人口増大に対応して延伸され続けてきた都市インフラを、行政が未来永劫に維持管理することは、もはや不可能である。

ならば、不可能を前提として、従来のインフラに変わる姿を描くか、あるいは行政にかわり、維持管理するシステムを作るか、方策は限られている。

自然災害の復興と同じで、「復興」は、もはや従前の姿に再生し、戻す事を意味しない。そこには大きく変化する社会の有様や価値観が投影されるべきであり、私権の制限や私有のあり方まで言及した抜本的な居住のあり方が問われるべきである。

皮肉にも、北欧などで主流を占めるコレクティブハウスという形態が、注目されたのは、阪神淡路大震災後の仮設住宅から復旧住宅に至る一連の新しい形態の集合住宅の研究から<sup>32</sup>であり、そこではいわば血縁、地縁とは異なる新しい「疑似家族」とも呼べる家族の形態が模索されている<sup>33</sup>。現在、シェアハウスは、若い世代を中心として、新たな住居形態として確立されつつある<sup>34</sup>。そこでは、限定された個人空間を持ち、かつ共有の空間を維持し緩やかに管理する新しい価値が認められている。

本調査の研究母体である、北九州ストック型市街地推進協議会は、行政、学識者のみならず、デベロッパー、ハウスメーカー、地域管理会社、商工団体、NPOなどが多く参加し、次世代にあるべき社会システムをデザインし、社会実装するための実証プロジェクトに取り組もうとする社会起業実現を目指す集団である。

北九州ストック型市街地推進協議会は、このJSTの調査研究と同時並行に、八幡東区の、典型的な空洞化中心市街地である、かつての中心拠点・中央町商店街地区の衰退からの再生手法を検討してきた。

かつての中心拠点・中央町は、人口が減少する縮退する都市における典型的な衰退する商店街であるが、立地の優位性、公共交通機関との接合、あるいは再生可能

---

<sup>31</sup> 広井良典「コミュニティを問いなおす一つながり・都市・日本社会の未来」, 筑摩書房, 2009年8月, p174

<sup>32</sup> 石東直子「コレクティブハウジング ただいま奮闘中」学芸出版社, 2000年8月, p18-19

<sup>33</sup> 上野千鶴子「家族を容れるハコ 家族を超えるハコ」平凡社, 2002年11月, p158-189

<sup>34</sup> 三浦 展「これからの日本のために「シェア」の話をしよう」NHK 出版, 2011年2月, p75-p97

な数多くの建築的ストックなど、早急な手だてを施せば、高齢化する斜面地との連携による新しい再生が可能である。また、九州国際大学が立地する平野地区は、比較的平坦で、今回の調査対象地域に隣接し、既存の都市インフラとして八幡市民会館、響ホール、八幡病院、救急救命センター、さらに新日鉄の企業関連施設などが集中して立地し、大学と高齢者の生涯教育、あるいは高齢者と学生、子育て家族の居住、あるいは企業施設の活用など、といった視点からも、モデルプロジェクトの実証の可能性が極めて高い地域であると言える。

今回の企画調査の成果を踏まえて、当初の 카테고리 II の内容を十分に精査しなければならないが、将来のJST 카테고리 II 採択いかに関わらず、本研究チームとしては、高齢社会における居住問題の深刻さと社会への影響の大きさを鑑み、実証プロジェクトへの早急な着手が急務であると考え、本研究チームは、その取組から退くことはない。

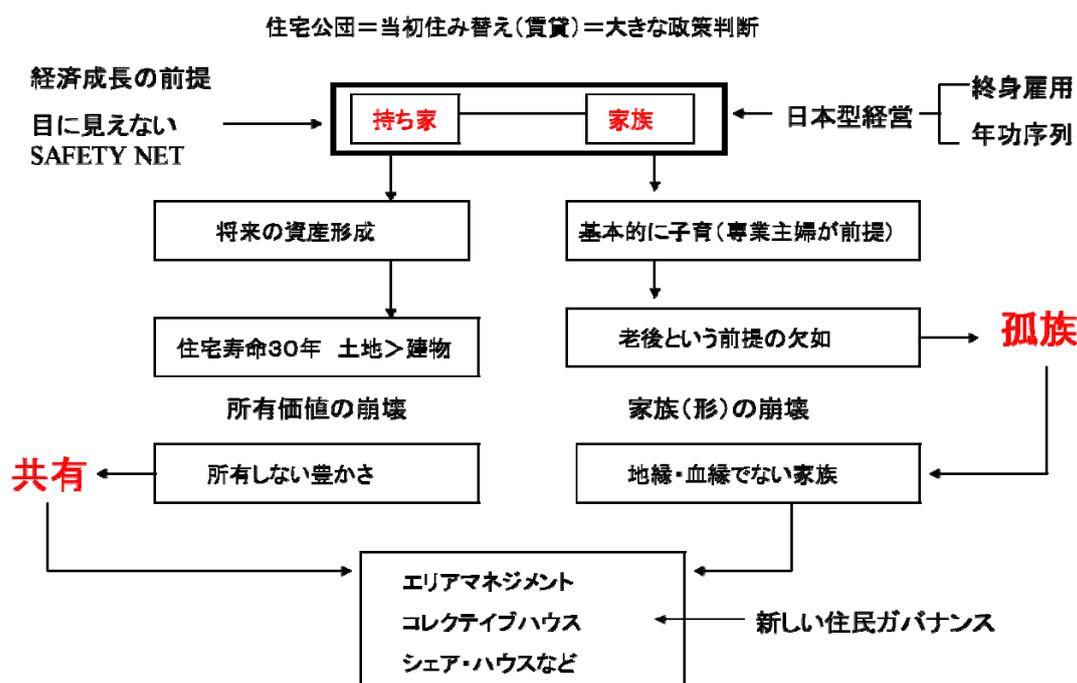


図 12-1 あたらしいガバナンスのイメージ

## 5. 成果の発信等

### (1) 口頭発表

① 招待、口頭講演 (国内1件、海外0件)

平成23年2月15日 (火) シンポジウム開催 (68名参加)

② ポスター発表 (国内0件、海外0件)

③ プレス発表

### (2) その他

シンポジウム取材 (西日本新聞)

## 6. 企画調査実施者一覧

### 高齢者住環境ワーキンググループ

	氏名	フリガナ	所属	役職 (身分)	担当する 実施項目	研究参加期間			
						開始		終了	
						年	月	年	月
○	佐藤 俊郎	サトウ トシロウ	(株)環境デザイン機構	代表取締役	全体総括	22	10	23	3
	湯浅 壘道	ユアサ ハルミチ	九州国際大学	副学長	グループ内調整	22	10	23	3
	森 裕亮	モリ ヒロアキ	北九州市立大学法学部	准教授	自治体と住民の関係、意識調査	22	10	23	3
	安藤 花恵	アンドウ ハナエ	九州国際大学法学部	准教授	住民意識調査	22	10	23	3
	山本 健太	ヤマモト ケンタ	九州国際大学経済学部	特任助教	住民参加、住民主体の地域活性化	22	10	23	3
	福田 展淳	フクダヒロアツ	北九州市立大学国際環境工学部	教授	移転に関する施策	22	10	23	3
	片岡 寛之	カタオカ ヒロユキ	北九州市立大学地域創生学群	准教授	移転に関する施策	22	10	23	3
	岩科 健一	イワシナ ケンイチ	NPO夢追いバンク	理事長	行政および高齢者ネットワークの調整	22	10	23	3
	岡 大輔	オカ ダイスケ	(株)環境デザイン機構	主任研究員	地域計画・ワークショップ	22	10	23	3
	田中 那美	タナカ トモミ	(株)環境デザイン機構	研究主査	地域計画・ワークショップ	22	10	23	3