

# 鳥取市における高齢者のまちなか居住 — 住み替えの視点から —



張 漢賢

鳥取環境大学 環境情報学部 建築・環境デザイン学科 (〒689-1111 鳥取市若葉台北 1-1-1)

交通が便利、医療、教育、買物、行政諸サービスが集積し、職場が近いなど、鳥取市中心市街地の住みやすさが広く認識されている。近年、土地価格の下落などにより、国内各都市と同様に鳥取市の中心市街地にも中高層集合住宅が増えており、まちなか居住の新しい受け皿が形成されている。本稿では、高齢者の中高層集合住宅への住み替えに着目し、世帯の属性、居住地・住宅選択、近所付き合いなどの視点から、高齢者のまちなか居住の実態と課題を整理する。

キーワード 集合住宅、住み替え、まちなか、居住環境、高齢者

## 1. はじめに

バブル経済崩壊後の土地価格の下落により、日本国内各都市の都心部に中高層集合住宅が多く建設されるようになった。

平成10年と平成15年の『住宅・土地統計調査報告』(総務省統計局)によると、この5年間に、鳥取市に「居住世帯あり」住宅が5,390戸増え、その9割は共同住宅である。「居住世帯あり」1階建の戸建住宅と、2階建以上の長屋が激減している。居住の受け皿は、一戸建・長屋建から、共同住宅に移行しつつある。

一方、平成10年から平成15年の5年間、鳥取市全体の世帯数は4505世帯増加したのに対し、人口は2866人増加した。世帯増が人口増を上回っており、世帯の縮小・分離が進んでいる。

表-1 鳥取市における「居住世帯あり」住宅の増減(総務省統計局、『住宅・土地統計調査報告』、平成10年、15年より整理)

	一戸建		長屋建	
	1階建	2階建以上	1階建	2階建以上
H10	2,360	30,380	140	2,130
H15	1,750	30,970	220	1,550
増減	-610	590	80	-580
合計増減	-20		-500	

	共同住宅			
	2階建	3~5	6~10	11階建以上
H10	7,720	6,030	800	0
H15	9,740	8,010	1,130	390
増減	2,020	1,980	330	390
合計増減	4,720			

鳥取市中心市街地の場合も、平成13年から平成18年の5年間、世帯数は212世帯増加したが、人口は251人減少した(鳥取市町別住民登録データに基づいて計算)。市全体と同様に、中心市街地にも、世帯の縮小・分離が進んでいる。

中心市街地には、中高層集合住宅(共同住宅)が増えたが、居住人口の増加は見られず、中高層集合住宅のほとんどは、世帯分離の受け皿になっていると推察する。

住み替えの過程のなか、鳥取市中心市街地に立地する中高層集合住宅に移住した高齢者は少なくない。2005年9月~10月、鳥取市中心市街地にある6階以上の中高層集合住宅を対象に実施したアンケート調査では、年齢が60代以上の世帯主は28.7%占めている(世帯主が回答者。34棟1644全戸配布。230部回収、回収率14.0%)。

この調査データに基づき高齢者を抽出し、住み替えの視点から中高層集合住宅における高齢者のまちなか居住の実態を整理する。

## 2. 高齢者世帯の属性

表-2 世帯主の年齢分布

60代	39	59.1%
70代	22	33.3%
80代	5	7.6%

高齢者世帯のうち、年齢60代の世帯主が6割近く占めている。

表-3 同居者人数

1人住まい	28	42.4%
2人	32	48.5%
3人	5	7.6%
4人	1	1.5%

表-4 世帯構成

1人住まい	28	42.4%
夫婦のみ	29	43.9%
夫婦と子のみ	5	7.6%
夫婦と子と親のみ	0	0.0%
夫婦と親のみ	0	0.0%
男親または女親と子のみ	4	6.1%
兄弟姉妹のみ	0	0.0%
他の親族がいる世帯	0	0.0%
その他の世帯	0	0.0%
下宿人、従業員等同居世帯がある	0	0.0%
不詳	0	0.0%

世帯構成について、二人住まい 48.5%が最も多い、そのほとんどは「夫婦のみ」であり、高齢夫婦が多い。一人住まいの比率も高く、42.4%を占めている。

表には示していないが、中高層集合住宅に住む回答者全体において、60代以上の独居世帯は12.1%を占め、65歳以上の場合には7.8%を占めている。高齢夫婦世帯が多いため、将来独居世帯が増えると予測できる。

職業について、世帯主の51.5%が無職・退職者・年金生活者であり、23.3%が有職者である。有職者のうち、会社員が最も多い。60代の1/3が有職者である。

### 3. 中心市街地に住む動機

中心市街地に住む動機について、アンケート調査票には次のような回答項目を用意した（複数回答）。各項目の回答率を（ ）に示す。

職場に近い（8.6%）／学校に近い（1.2%）／結婚・独立（0.3%）／子育て（0%）／親の住む場所が近い（1.4%）／子どもの住む場所が近い（1.9%）／知人、友人が多い（2.4%）／中心市街地で生まれ育った（3.6%）／買い物、交通などの利便性（32.7%）／公共機関、医療、文化施設利用上の利便性（27.9%）／生活のペースや環境が合っている（11.8%）／温泉があるから（0.3%）／条件に合う不動産物件数は少なく、他に選択肢がない（1.9%）／その他（6.1%）

他の世代の世帯主に比較して、高齢世帯主が

職場に対する要求が低く、「買い物、交通などの利便性」（32.7%）、「公共機関、医療、文化施設利用上の利便性」（27.9%）に対する要求が高い。

ライフスタイルに関する「知人、友人がいる」（2.4%）、「中心市街地に生まれ育った」（3.6%）、「子どもの住む場所が近い」（1.9%）の回答率は低く、重要項目になっていない。

### 4. 住宅を選ぶときの条件

住宅を選ぶときの条件について、次のような回答項目を用意した（複数回答）。各項目の回答率を（ ）に示す。

購入価格（5.6%）／賃貸料（3.3%）／部屋数・規模（6.7%）／建物の構造（2.7%）／防犯性能（6.6%）／プライバシー（5.0%）／バリアフリー（3.5%）／建物内の快適性（日照、通風、温湿度など）（8.1%）／個人宅としての維持のしやすさ（修繕・掃除など）（4.7%）／自然環境（1.0%）／閑静さ（1.7%）／にぎわい（0.6%）／資産運用（売却、賃貸、融資等）（0.6%）／居住イメージ（マンション居住）（2.8%）／地域周辺のイメージ（1.0%）／近所つきあいが濃密にできる（0.1%）／近所つきあいをしなくてもよさそう（3.5%）／建物の外見、デザイン（1.5%）／新築の建物（4.9%）／建物の修繕・維持状況（0.7%）／車を使わなくても生活が便利な立地（13.3%）／買い物・医療などが便利な立地（13.2%）／職場・学校に近い立地（4.0%）／子育ての環境（0.4%）／歴史・文化蓄積のある地域（1.3%）／景観・美しい町並み（1.2%）／その他（2.2%）

中心市街地に住む動機と同じく、「車を使わなくても生活が便利な立地」（13.3%）、「買い物・医療などが便利な立地」（13.2%）の回答率が高く、「購入価格」、「部屋数・規模」よりも、生活環境の利便性を重視している。

他の世代に比較して、「防犯性能」、「バリアフリー」、「建物内の快適性」、「維持のしやすさ」が高い回答率を得ている。「歴史・文化蓄積のある地域」「景観・美しいまちなみ」の回答者は少数いるが、その半分以上は高齢者である。

「にぎわい」、「地域周辺のイメージ」、「建物の外見、デザイン」、「近所付き合い」といった地域力への関心が低い。

一人住まい、二人住まいの高齢者が多い割に、「近所つきあいが濃密にできる」（0.1%）よりも、「近所つきあいをしなくてもよさそう」（3.5%）

の回答が多く、近所つきあいはそれほど重要視していないと言える。

## 5. 前居住地と住み替え仲介・手助け

前居住地は「鳥取市内」、「中心市街地内」の方が66.7%を占めており、「鳥取県外」から移住してきた人は24.2%を占めている。

前居住地は「鳥取市内」、「中心市街地内」の方が現在の住宅に住むとき、仲介や手助けは特に受けていないのがほとんどである。それに対して、鳥取県外からの方には、仲介や手助けは特に受けていないものもあるが、多岐にわたって手助けを受けている（勤め先、知人・友人、不動産業者、親戚など）。

表-5 無職・退職者・年金生活者の前居住地

60代	鳥取県外	6
	鳥取県	1
	鳥取市	8
	中心市街地	1
	(空白)	1
60代小計		17
70代	鳥取県	1
	鳥取市	6
	中心市街地	5
70代小計		12
80代	鳥取県外	3
	鳥取市	1
	中心市街地	1
80代小計		5
合計		34

表-5 は、無職・退職者・年金生活者の前居住地とその人数を示している。

前居住地は中心市街地である方が7人(20.6%)、鳥取市15人(44.1%)、鳥取県2人(5.9%)、鳥取県外9人(26.8%)、不明1人(2.9%)である。

前居住地が鳥取市、中心市街地の方は合わせて64.7%を占めている。県外からは26.8%を占め、鳥取県内（市内を除く）5.9%よりも多い。

無職・退職者・年金生活者の「前居住地の良かった点」、「現居住地の良い点」（自由回答）について、「前居住地の良かった点」には、「家族で住んでいた」、「人付き合いは強かった」、「近所つきあいは良かった」、「近隣との交流ができた」など、家族生活、近所との親密な交流が書かれている。

「現居住地の良い点」に関して、「利便性」「気楽さ」が高く評価されている。

近所付き合いについては、前居住地の「濃密さ」、現居住地の「気楽さ」が評価されているという二面性が出ている。

### 現居住地が良いと思われているところ

- ・気楽、自分のペースで生活、個人の自由、自立した生活
- ・人と付き合わなくても良い、のんびりできる
- ・各年齢層、職業の人がいて楽しい
- ・大きな家ではないので掃除・維持しやすい
- ・防犯性、バリアフリー

### 現居住地が物足りないと思われているところ

- ・ふれあい、家族、住民同士の会話
- ・さみしい、信頼できる友人、近所付き合い

## 6. 近所付き合いとコミュニティ活動

表-6 集合住宅内の自治活動の参加希望

	全体		高齢者	
したい	28	12.2%	13	19.7%
したくない	91	39.6%	23	34.8%
どちらでもない	107	46.5%	29	43.9%
無回答	4	1.7%	1	1.5%

全体の回答に比較して、集合住宅内における自治活動について、高齢者の参加意欲がやや高い。「したくない」、「どちらでもない」が回答の8割近くを占め、積極的と言えないが、「したい」と積極性を示している方は2割近くいる。

表-7 町内の自治活動の参加希望

	全体		高齢者	
したい	30	13.0%	12	18.2%
したくない	104	45.2%	25	37.9%
どちらでもない	93	40.4%	28	42.4%
無回答	3	1.3%	1	1.5%

町内の自治活動に関して、「したくない」、「どちらでもない」が8割以上を占め、集合住宅内の自治活動以上に消極的と言える。「したい」と積極性を示している方は18%いる。

集合住宅内に行われている近所付き合いと、町内に行われている近所付き合いの実態を次のように整理する。

### 集合住宅内における近所付き合い

近所付き合いはほとんどしない (20.6%) / 会話はしないが、廊下、階段、エレベータで挨拶する程度 (43.1%) / 立ち話をする程度 (21.6%) / お互いに家まで遊びに行く (3.9%) / マンションの活動やイベント (防災訓練、子ども会など) に積極的に参加している (10.8%)

### 町内における近所付き合い

近所付き合いはほとんどしない (34.5%) / 会話はしないが、挨拶する程度 (28.7%) / 立ち話をする程度 (16.1%) / お互いに家まで遊びに行く (3.4%) / 町内会に参加している (マンションの自治組織は含まない) (11.5%) / 町内会の活動やイベント (防災訓練、子ども会など) に積極的に参加している (5.7%)

集合住宅内より、町内における近所との関係が希薄と言える。自治活動全体を見て、高齢者の自治活動への参加意欲は他の世代より高く、他の世代に比較して、集合住宅内よりも、町内の方が行動に移しやすい。

## 7. 現住居における継続居住の希望

### 現住居における継続居住の希望

ずっと住み続けたい (51.5%) / 当分住み続けたい (27.3%) / 一時的な住宅として考え、より条件の良い住宅に住み替える計画がある (9.1%) / すぐでも引っ越したい (0%) / その他 (9.1%) / 無回答 (3.0%)

「ずっと住み続けたい」希望が最も多い。無職・退職者・年金生活者の5割以上が「ずっと住み続けたい」を希望し、「すぐでも引っ越したい」人はいない。「一時的な住宅として考え、住み替える計画がある」と回答した方のうち、2名の実家が他の場所にあり、いつか帰るとコメントしている。

## 8. むすびー 中高層集合住宅における高齢者のまちなか居住

(1)前居住地は市内や県外にかかわらず、便利な立地なので、生活が楽しいコメントが多い。高齢者たちは、まちなか居住の利便性、快適性を享受している。

(2)安全面について、集合住宅のセキュリティに満足しているコメントも多い。こういった従来のコミュニティが担うべき一面が、集合住宅が個別に完結している気楽さがある一方、寂しいというコメントもあり、安心面についてはまだ完全と言えない。

(3)居住地、住宅を選ぶ条件において、「利便性」や「防犯性」、「快適性」といった私的部分にかかわる回答が多い。住要求に対する意識は、生活に必要な最小限の「部屋数・規模」を超え、より質の高い住環境を求めているが、地域の特徴や文化、人とのかかわり合いなど、公共的な性格を有する質の高いアメニティへの関心がまだ低い。

(4)他の世代に比較して、高齢者にとって、集合住宅内よりも町内の方が人とふれあいしやすいようである。この違いは、集合住宅と町内の物理的な空間の違いと、ライフスタイルの違い、という2つの次元で捉えられる。集合住宅、町内(まちなか)の空間計画・設計面の問題と、そのハードルに対する居住者たちの認識・自覚の問題が内包されている。

(5)自治活動への参加意欲は高いと言えないが、この現象は中高層集合住宅だけに起きるものではない。参加「したい」方が2割近くいるところに着目すべきであり、前居住地と現居住地の人間関係の濃密さに対する評価、現状とのギャップが、自治活動参加の誘発要素になりうる。高齢者には、孤立した気楽さだけでなく、支え合う安心感のバランスをどのように取れるかは課題である。

註： 本稿は、鳥取環境大学張研究室、『鳥取市中心市街地の居住者・居住ニーズに関する調査研究—中高層マンションからみる鳥取市のまちなか居住—』、鳥取環境大学都市居住研究会、2007 から、「高齢者」の部分抽出し、再構成したものである。

謝辞： 鳥取市中心市街地の中高層集合住宅の住民のみなさまをはじめ、本間和夫氏、鳥取市中心市街地まちづくりプロデュース会議河原利和氏(当時)から多大なご協力を得ました。ここに感謝の意を記します。