

港北NT内における高齢化対応施設の あり方に関する調査

報 告 書（概要版）

平成3年6月

札幌住宅・都市整備公団

港北開発局

はじめに

21世紀を目前に、社会・経済構造の変化、時代の流れの早さは著しく、都市づくり、街づくりへの影響も多大である。ニュータウン事業もいわゆるNT＝住宅地といった一律的な概念から、NT＝都市（多様な土地利用・施設・人々の複合）へと構造転換されていく必要性が高い。そのため、いわゆる利便施設に加え、様々なライフ・ステージ、ライフ・スタイルに対応した意味関連、生活関連施設とサービス・利用システムの創出が必要である。つまり、NTの熟成化が進むに当たって、「高齢化」「情報化」「国際化」「生活行動の多様化」と言ったキーワードに代表される時代の流れ、新しい枠組みを考慮したまちづくり（施設、システム、運営）を図ることである。

わが国の高齢化は、着実に進みつつあり、神奈川県内の高齢者人口はピーク時（2020年）には総人口の20%台に達すると予想され、人生80年代を迎えるとともに高齢化社会の到来となり、身近な問題としてその対応策が期待されている。そのため、港北ニュータウンにおいても、高齢化社会への対応は住宅はもとより介護等ニーズの高まりをつかみ、行政や民間レベルの様々な取り組みと同時に、地域のコミュニティとしての展開と取り組みが要求されている。

まちは、その住まい手の価値観、生活行動に応じた意味関連の異なる生活世界である。高齢化・国際化・情報化・多様化といった計画要因も、それらが相互にネットワーク・システム化されることにより、より高度に活性化された時・空間が創出される。その秩序と活性化が両義的に織り成された都市構造ーコスモロジーの確立が必要といえよう。

このような視点から、本調査においては港北ニュータウンにおける高齢化社会への対応方策及び対応施設等の実現化の方向性を検討するものである。

<今回調査について>

本調査はNT事業の事業主体である住宅・都市整備公団港北開発局、同関東支社、神奈川県住宅供給公社、及びNT内に既存施設を有する中銀マンションの共同勉強会として、㈱港北都市開発センターがコーディネーターとなり行ったものである。作業項目と作業フローは事項に示す通りである。大きくは、

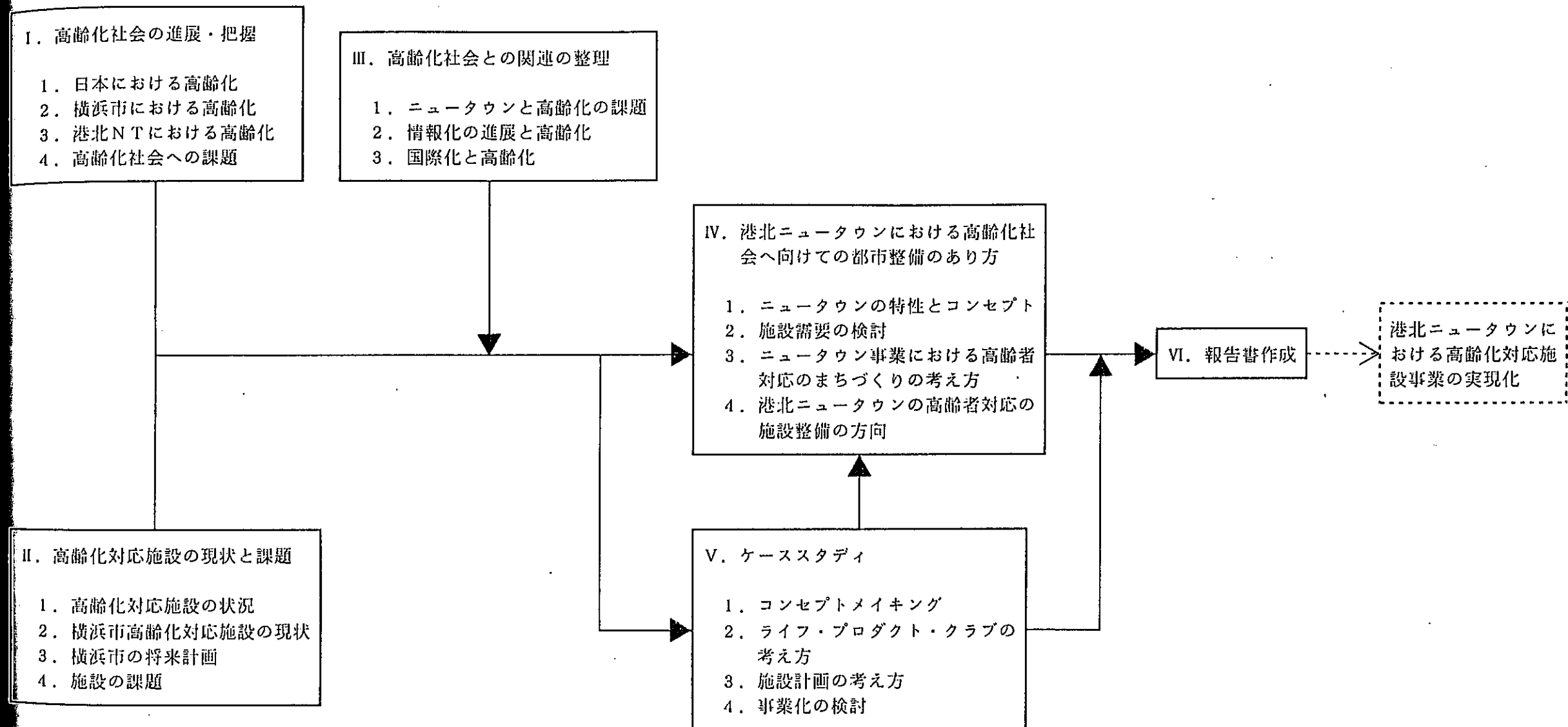
①一般的な高齢化の動向と課題の整理。

②NTの将来的な高齢化対応の施設整備の必要性の検討。

③世代を超えた交流・生活向上対応の新しい生活環境施設の可能の検討。
を行っている。

このうち「NTの将来的な高齢化対応の施設整備の必要性の検討」については、市との協議を行っておらず、今回調査の成果を叩き台とし、次年度調査において、関連諸機関との調査に基づき、より具体性を持った整備計画の方向をさぐる必要がある。また、「世代を超えた交流・生活向上対応の新しい生活環境施設の可能性の検討」においては、各事業主体の異なる立場を前提に、時代の流れに応じた新しいNTづくりの面からの必要性や、個別事業としては困難な部門について、相互にタイアップすることにより、可能とさせ、より高度な高齢者対応の生活関連施設、サービスの創出を目指すものである。

㈱港北都市開発センター
㈱アルメック都市・建築工房
㈱福祉開発研究所



目 次

はじめに	
I. 高齢化社会の進展・把握	
1. 日本における高齢化	1
2. 横浜市における高齢化	1
3. 港北ニュータウンにおける高齢化	2
4. 高齢化社会への課題	2
II. 高齢化対応施設の現状と課題	
1. 高齢化対応施設の状況	3
2. 横浜市の高齢化対応施設の現状	3
3. 横浜市の将来計画	4
4. 施設の課題	5
III. 高齢化社会との関連の整理	
1. ニュータウンと高齢化の課題	6
2. 情報化の進展と高齢化	7
3. 国際化と高齢化	7
IV. 港北ニュータウンにおける高齢化社会へ向けての都市整備のあり方	
1. ニュータウンの特性とコンセプト	8
2. 施設需要の検討	9
3. ニュータウン事業における高齢者対応のまちづくりの考え方	10
4. 港北ニュータウンの高齢者対応の施設整備の方向	11
V. ケース・スタディ	
1. コンセプトメイキング	17
2. ライフ・プロダクト・クラブの考え方	17
3. 施設計画の考え方	19
4. 事業化の検討	21

I. 高齢化社会の進展・把握

1. 日本に於ける高齢化

老年人口（65才以上人口）の増加

○老年人口の推移——昭和60年 10.3%（1,247万人）

平成12年 16.3%（2,134万人）

平成32年 23.6%（3,188万人）

○老年人口の割合は約35年間の短期間のうちに大きく上昇し、欧米諸国に類をみないスピードで超高齢化社会を迎えている。

年齢（3区分）別にみた人口とその割合の推移と将来予測

年次	総人口 (千人)	年齢3区分別人口			年齢構成係数(%)		
		0～14歳	15～64歳	65歳以上	0～14歳	15～64歳	65歳以上
1920（大正9）年	55,963	20,416	32,605	2,942	36.48	58.26	5.26
1925（大正14）年	59,737	21,924	34,792	3,021	36.70	58.24	5.06
1930（昭和5）年	64,450	23,579	37,807	3,064	36.58	58.66	4.75
1935（10）年	69,254	25,545	40,474	3,235	36.89	58.44	4.67
1940（15）年	73,075	26,369	43,252	3,454	36.08	59.19	4.73
1947（22）年	78,101	27,573	46,783	3,745	35.30	59.90	4.80
1950（25）年	84,115	29,736	50,168	4,161	35.41	59.64	4.95
1955（30）年	90,077	30,123	55,167	4,787	33.44	61.24	5.31
1960（35）年	94,302	28,434	60,469	5,399	30.15	64.12	5.73
1965（40）年	99,209	25,529	67,444	6,236	25.73	67.98	6.29
1970（45）年	104,665	25,153	72,119	7,393	24.03	68.90	7.06
1975（50）年	111,940	27,221	75,807	8,912	24.32	67.72	7.96
1980（55）年	117,060	27,507	73,835	10,718	23.50	67.35	9.16
1985（60）年	121,049	26,042	82,534	12,472	21.51	68.18	10.30
1990（平成2）年	124,225	23,132	86,274	14,819	18.62	69.45	11.93
1995（7）年	127,565	22,387	87,168	18,009	17.55	68.33	14.12
2000（12）年	131,192	23,591	86,263	21,338	17.98	65.75	16.26
2005（17）年	134,247	25,164	84,888	24,195	18.74	63.23	18.02
2010（22）年	135,823	25,301	83,418	27,104	18.63	61.42	19.96
2015（27）年	135,938	23,876	81,419	30,643	17.56	59.89	22.54
2020（32）年	135,304	22,327	81,097	31,880	16.50	59.94	23.56
2025（37）年	134,642	22,075	81,102	31,465	16.40	60.24	23.37

資料：昭和55年以前は、総務庁統計局「国勢調査報告」による各年10月1日現在人口
昭和60年以降は、厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口」(研究資料第244号)
昭和61年12月による

2. 横浜市における高齢化

老年人口（65才以上人口）の増加

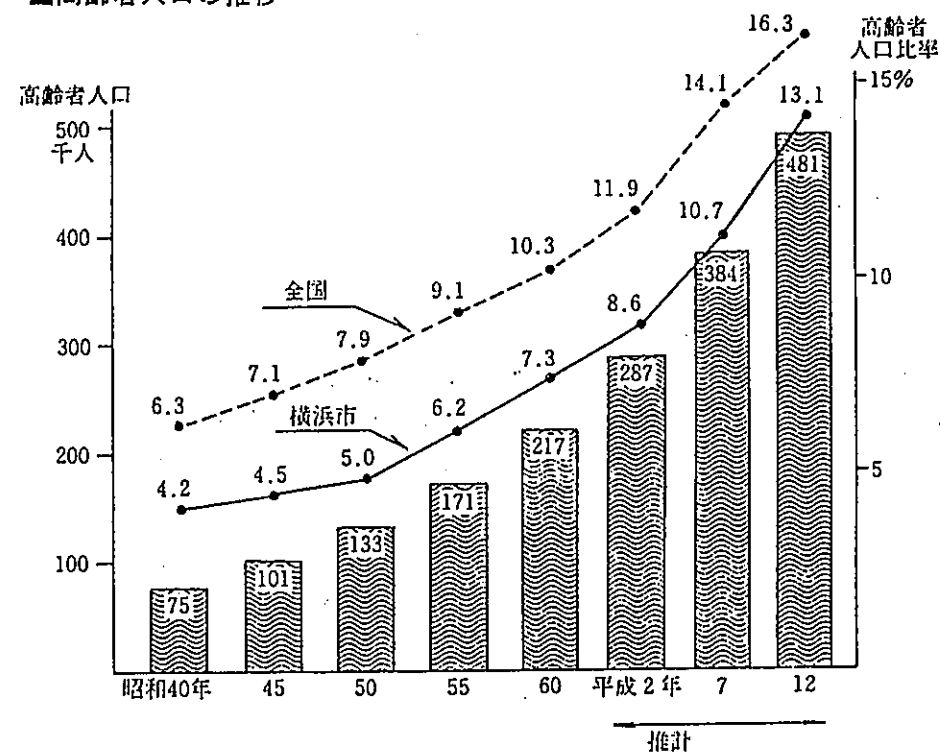
○老年人口の推移——平成2年 8.6%（27万人）

平成7年 10.8%（38万人）

平成12年 13.1%（48万人）

○老年人口の比率は全国に比べ低い水準にあるが、高齢化の進み具合は昭和50年代から全国を上回る速度で進み、今後も一段と早まる傾向にある。区別には都心区が高く、郊外区は低い。

■高齢者人口の推移



「横浜市老人問題研究会報告」（昭和57年3月横浜市）をもとにデータを直近のものに修正

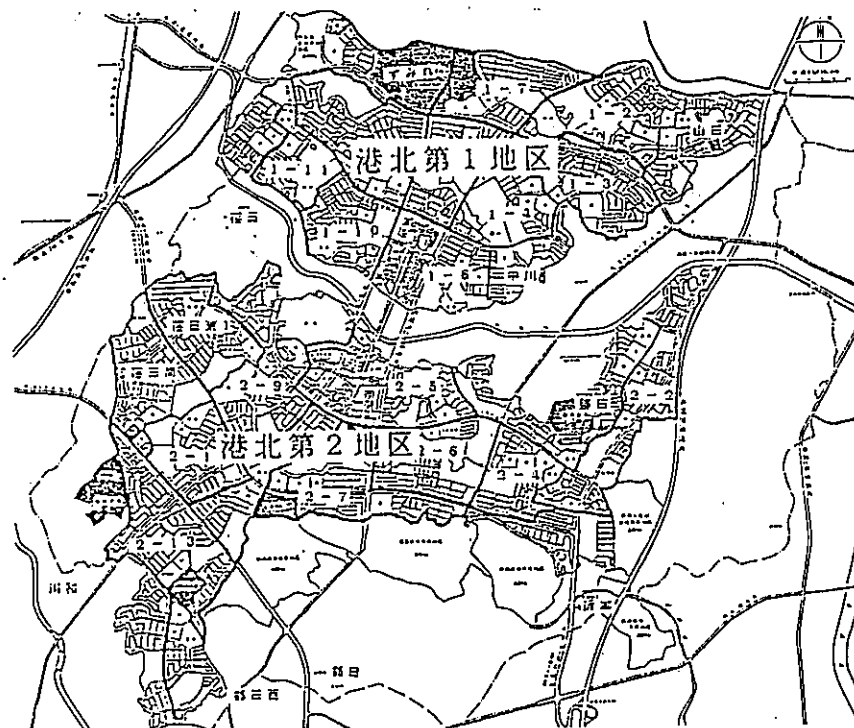
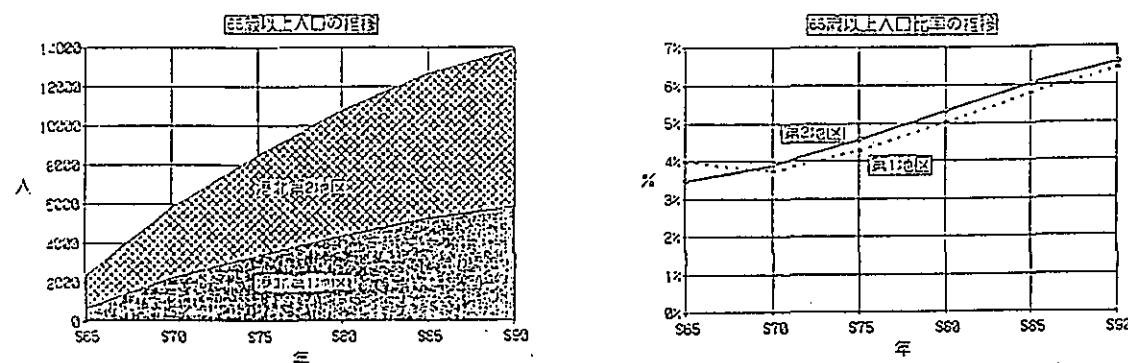
3. 港北NTに於ける高齢化

(1) 港北NTに於ける高齢化の予測

①現状を基礎としたトレンド

○港北NTに於ける人口の増加傾向と、年齢別の人口構成の状況を基礎として将来人口の予測を行うと、現状の同様の人口流入が続く限り、人口の高齢化現象はかなり低いものであると予測される。

○平成12年の予測――総人口 193,487人
65歳以上の人口 8,609人(4.45%)



4. 高齢化社会への課題

(1) 老後の就労と所得の確保

- ア. 高齢者の就業機会・就業意欲・能力の確保
- イ. 公的年金制度の改革
- ウ. 雇用・就労から公的年金受給開始への円滑な推移
- エ. 物価の安定等

(2) 高齢者の健康・福祉等の確保

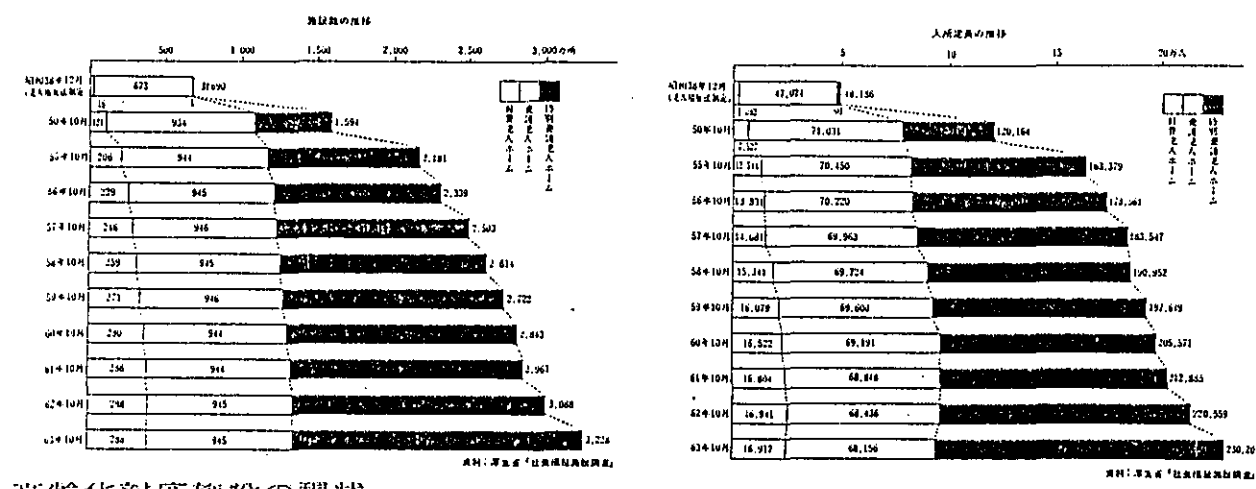
- ア. 高齢者の健康・医療の確保のための体制づくり
- イ. 高齢者の福祉ニーズへの対応の体系化
- ウ. 高齢者の健康・福祉に関連する人材の確保と資質の向上
- エ. 望ましい同居や近接別居の促進
- オ. 高齢者の社会参加の場・機会の確保
- カ. 高齢者が住みやすいまちづくりの推進

(3) 高齢社会へ向けての国民各層の対応

- ア. 国民が高齢社会に対する十分な理解を持つ必要がある
- イ. 高齢化していなかった時代の諸慣習や考え方を見直す必要がある
- ウ. 高齢者を社会の一員として位置づけること
- エ. 高齢社会への対応は国民全体の問題であること
- オ. 高齢期を充実して生きる方法は自分自身で見いだしていく姿勢が大切であること
- カ. 高齢社会に向かって国民各層の社会的連帯がいっそう重要になること

II. 高齢化対応施設の現状と課題

1. 高齢化対応施設の状況



高齢化対応施設の現状

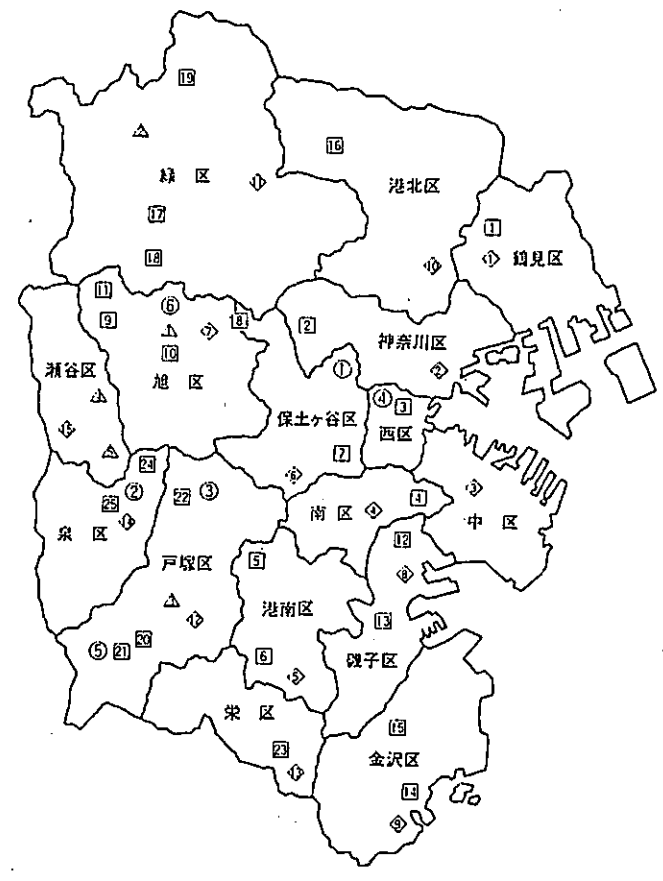
	施設名	事業の概要	現状(63.10.1)		運営補助		利用者負担
			施設数	定員(人)	国	県又は市	
入所型	特別養護老人ホーム	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な者を入所させて養護する。	1,995	144,123	1/2	1/2	入所者本人又は扶養義務者から、負担能力に応じて費用徴収
	養護老人ホーム	65歳以上の者であって、身体上もしくは精神上又は環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な者を入所させて養護する。	945	68,156			
	軽費老人ホーム	一定の所得以下の60歳以上の者等であって、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な者を入所させ、給食その他日常生活に必要な便宜を供与する。(利用者は契約により入所)			A型、ケアハウスについて運営費のうち事務費のみ補助		・生活費は本人負担 (A型、ケアハウスの事務費については、所得に応じて減免あり)
	A型	生活相談、緊急時の対応、給食、介護等のサービスを提供する。	250	15,107	1/3	2/3	
	B型	生活相談、緊急時の対応等のサービスを提供する。 (食事については自炊)	38	1,810	-	-	
	ケアハウス (元年度創設)	生活相談、緊急時の対応、給食等のサービスを提供する。 (単いすでの生活が容易であるなど住宅としての機能を重視し、入所者の高齢化には、在宅福祉サービスの導入により対応する)	元年度 創設 4	200	1/3	2/3	
	有料老人ホーム	常時10人以上の老人を入所させ、給食その他日常生活上の便宜を供与する。	141	14,428	-		本人が全額負担
	シルバーハウジング	高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計の公営住宅等において、生活援助員が必要に応じて生活指導、相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行なう。	計画策定箇所 昭和62年度 5カ所 63 7カ所 平成元年度 7カ所		生活援助員に係わる経費については、デイ・サービス事業に計上。		・家賃等一本人負担
利用型	老人福祉センター	地域の老人に対して各種の相談に応じるとともに、健康の増進、教育の向上及びレクリエーション等のための便宜を供与する。	1,942	-	(資料)厚生白書 平成元年度版		
	老人憩いの家	地域の老人に対して、教養の向上及びレクリエーション等のための場を与え、もって老人の心身の健康の増進を図ることを目的とする施設。(老人福祉センターより小規模)	4,026	-			
	老人休養ホーム	景勝地、温泉地等の休養地において、老人に対して低廉で健全な保養休養の場を与え、もって心身の健康の増進を図る。	71	-			

(資料)厚生白書 平成元年度版

2. 横浜市内における高齢化対応施設の現状

- 横浜市内の施設一覧
- ① 横浜市内老人ホーム
 - ② 横浜市内老人ホーム
 - ③ 横浜市内老人ホーム
 - ④ ハマノ生保
 - ⑤ 横浜市内老人ホーム
 - ⑥ 横浜市内老人ホーム
 - ⑦ 横浜市内老人ホーム
 - ⑧ 横浜市内老人ホーム
 - ⑨ 横浜市内老人ホーム
 - ⑩ 横浜市内老人ホーム
 - ⑪ 横浜市内老人ホーム
 - ⑫ 横浜市内老人ホーム
 - ⑬ 横浜市内老人ホーム
 - ⑭ 横浜市内老人ホーム
 - ⑮ 横浜市内老人ホーム
 - ⑯ 横浜市内老人ホーム
 - ⑰ 横浜市内老人ホーム
 - ⑱ 横浜市内老人ホーム
 - ⑲ 横浜市内老人ホーム
 - ⑳ 横浜市内老人ホーム
 - ㉑ 横浜市内老人ホーム
 - ㉒ 横浜市内老人ホーム
 - ㉓ 横浜市内老人ホーム
 - ㉔ 横浜市内老人ホーム
 - ㉕ 横浜市内老人ホーム
 - ㉖ 横浜市内老人ホーム
 - ㉗ 横浜市内老人ホーム
 - ㉘ 横浜市内老人ホーム
 - ㉙ 横浜市内老人ホーム
 - ㉚ 横浜市内老人ホーム
 - ㉛ 横浜市内老人ホーム
 - ㉜ 横浜市内老人ホーム
 - ㉝ 横浜市内老人ホーム
 - ㉞ 横浜市内老人ホーム
 - ㉟ 横浜市内老人ホーム
 - ㊱ 横浜市内老人ホーム
 - ㊲ 横浜市内老人ホーム
 - ㊳ 横浜市内老人ホーム
 - ㊴ 横浜市内老人ホーム
 - ㊵ 横浜市内老人ホーム
 - ㊶ 横浜市内老人ホーム
 - ㊷ 横浜市内老人ホーム
 - ㊸ 横浜市内老人ホーム
 - ㊹ 横浜市内老人ホーム
 - ㊺ 横浜市内老人ホーム
 - ㊻ 横浜市内老人ホーム
 - ㊼ 横浜市内老人ホーム
 - ㊽ 横浜市内老人ホーム
 - ㊾ 横浜市内老人ホーム
 - ㊿ 横浜市内老人ホーム

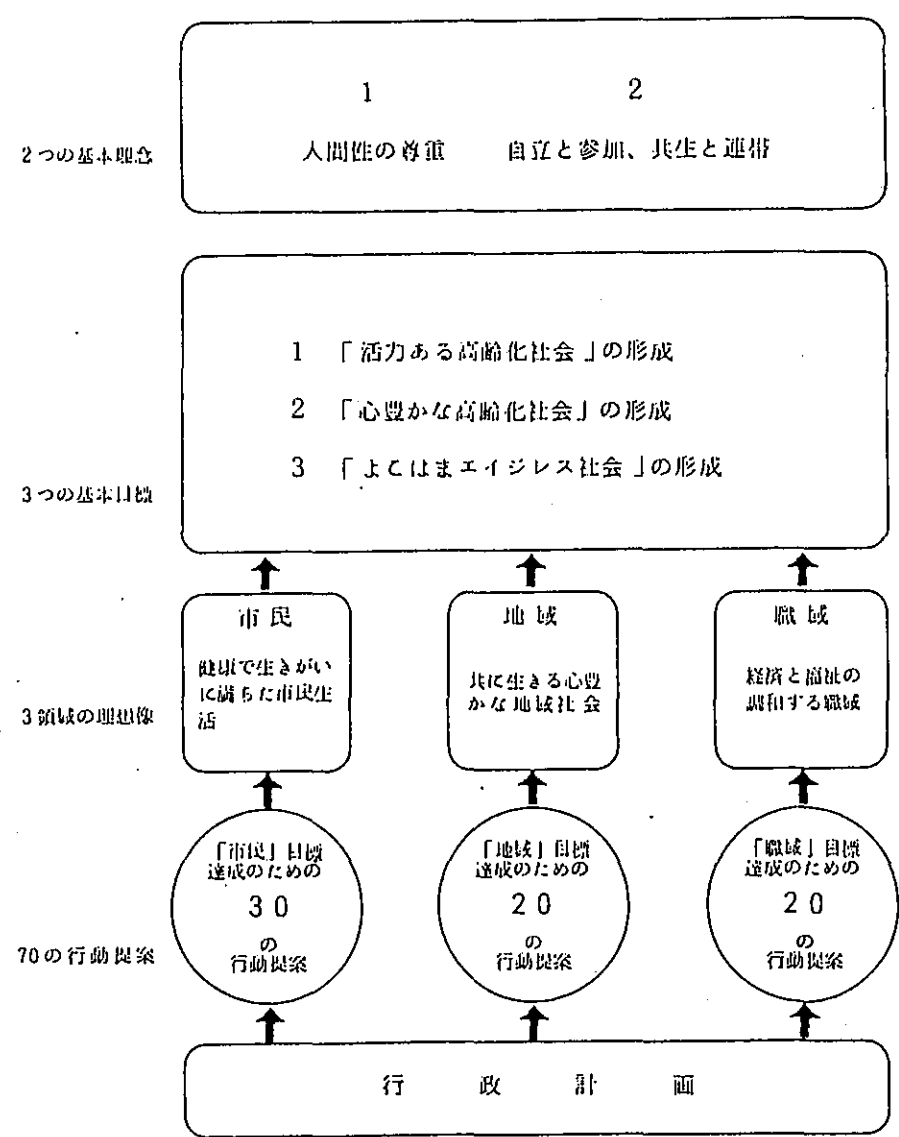
横浜市内老人福祉施設配置図



3. 横浜市の将来計画

○横浜市では「“羽ばたけ！未来へ” 横浜市高齢化社会対策指針」（平成元年11月）において以下のような考え方を策定している。施策の方向と主な事業施設は市域レベルを対象とした目標値であり、地区レベルの位置付はされていない。

横浜市高齢化社会対策指針の構成図

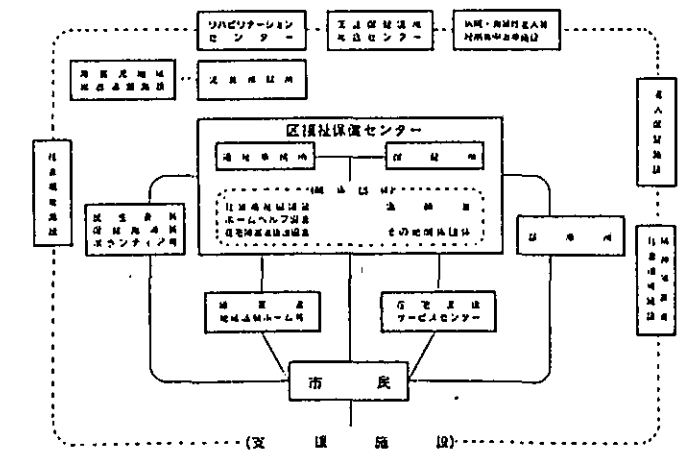


施策の方法と主な事業施設

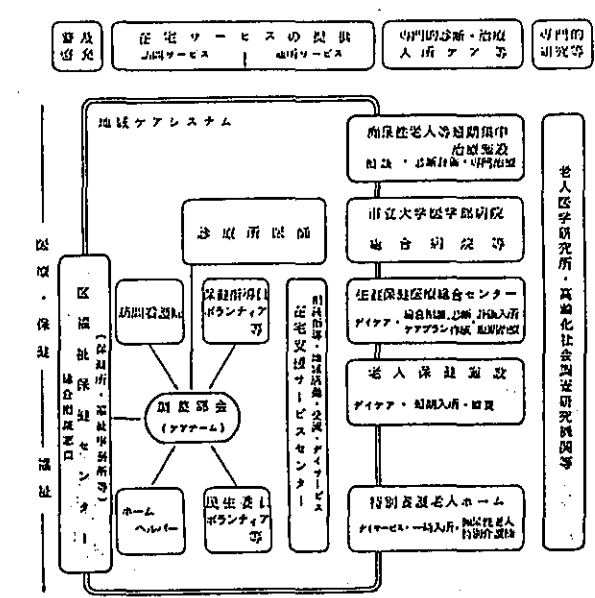
行政計画・施策の方向	主な事業名・施設	内 容	事業内容			備 考
			平成元年	平成5年	平成12年	
○生涯にわたる健やかな市民生活のために ○痴呆・寝たきりなどの不安の解消のために	○生涯保健医療福祉センターの整備	痴呆性老人の診断評価、ケアプランの作成、地域ケアの支援	整備中	完 成		
○痴呆・寝たきりなどの不安の解消のために	○ヘルパー養成研修施設の整備 ○ホームヘルプ協会支部の設置 ○特別養老老人ホームの整備 ○痴呆性老人等、短期集中治療施設の整備 ○老人保健施設の整備	ホームヘルパー供給体制の強化とサービスの拡充 ホームヘルパー供給体制の強化とサービスの拡充 「1-1-1」システム機能の整備、居住水準の向上 短期集中治療・看護、総合的医療施設との連携 要介護老人に対する医療サービスと介護	25ヶ所	40ヶ所 1ヶ所	全 区 58ヶ所 3ヶ所	3医療圏に各1ヶ所 適正配置
○痴呆・寝たきりなどの不安の解消のために	○区福祉保健センターの整備 ○在宅支援サービスセンターの整備	地域ケアシステムを推進する中心機関 デイ・サービスの提供、地域保健・福祉活動の拠点		全 区 37ヶ所	80ヶ所	※日常利用圏
○充実した高齢期の生活のために	○シニア大学の設立 ○地域シルバー人材センターの整備 ○生涯学習開発センターの整備 ○区生涯学習支援センターの設置	高齢者の高等教育ニーズに対応 高齢者のニーズ、会員等の動向に対応 情報収集・提供、生涯学習プログラムの開発、リーダー等の研修 地域での学習の支援	5ヶ所	構想検討 6ヶ所 整備	完 成 6ヶ所 全 区 全 区	1ヶ所 各区に1ヶ所
○生涯にわたる健やかな市民生活のために ○充実した高齢期の生活のために	○高齢者保健研修施設	高齢者の積極的な社会参加、交流、長時間滞在、宿泊型		完 成		1ヶ所
○充実した高齢期の生活のために	○地区センターの整備 ○コミュニティ・スクールの整備	スポーツ、レクリエーション等の活動、交流の場 身近な地域での学習・地域活動の場、小・中学校の活用	37館	58館 80校	80館 184校	日常利用圏 中学校区に1ヶ所

※日常利用圏：地域の施設を計画的に配置するうえでの想定エリア。市民が、徒歩や自転車、バスなどで抵抗なく利用できる距離（概ね1～1.5km）を目安に定められている。

地域ケアシステムの概念図



痴呆性老人対策の概念図



（注）○は計画施設
・実施年度は計画年度等とは異なります。また、施設の種類により対応施設・サービスは異なります。

4. 施設の問題

(1) ねたきり老人介護施設

○今後大幅に増加するねたきり老人について、在宅のねたきり老人については、ホームヘルパーの派遣やデイ・サービス事業を充実して、在宅生活の支援を強化する一方、在宅での介護が困難なねたきり老人についての、特別養護老人ホームの整備を重点的に進めることが必要である。

要介護老人の将来推計と関係施設の整備

	65歳以上人口	要介護老人数	老人保健施設	福祉サービス等		長期入院患者数
				在宅	特養	
昭和61年度	万人 1,300	万人 60	万人 —	万人 23	万人 12	万人 25
平成2年度	1,500	70程度	5程度	24程度	16程度	25程度
7年度	1,800	85程度	15～17程度	29～31程度	20程度	18～20程度
12年度	2,100	100程度	26～30程度	33～37程度	24程度	10～14程度

(資料) 財団法人長寿開発センター「老人福祉のてびき」平成2年度版

(2) 痴呆性老人介護施設

○痴呆性老人の介護にあたる家族の負担は大きく、長期にわたる介護による共倒れを防ぐために、今後、痴呆性老人を抱える世帯に対する保健指導や各種福祉施策、専門病院、デイ・ケアセンターの整備が課題となる。

痴呆性老人の現在及び将来の推計値(在宅)

(単位:千人)

		昭和60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年
65歳以上人口(A)		12,468	14,818	18,009	21,338	24,196	27,103	30,642
在宅の痴呆性老人数(B)		593	744	924	1,121	1,338	1,593	1,848
年齢階層別割合%	65～69歳	8.6	8.2	8.2	7.6	6.5	6.0	6.1
	70～74	16.2	13.8	13.6	14.0	13.1	11.3	10.7
	75～79	20.6	19.6	17.2	17.5	18.4	17.3	15.3
	80～84	28.3	28.8	28.4	25.9	27.1	28.6	27.8
	85～	26.3	29.6	32.6	35.0	34.9	36.8	40.1
出現率(%) B/A		4.75	5.02	5.13	5.25	5.53	5.88	6.03

(資料) 厚生省痴呆老人対策推進本部報告(昭和62年8月)

(3) 老人福祉施設対策

○特別養護老人ホームは、これまで入所している要介護老人等の生活の場として整備されてきたが、今後はデイ・サービス事業・ショートステイ事業及びホームヘルパーの派遣事業等の、在宅サービスを積極的に展開するための拠点としての役割を果たすことが求められている。

○老人福祉施設の整備にあたっては、将来の高齢社会を見据えた目標である「高齢者保健福祉推進10カ年戦略」(ゴールドプラン)(平成元年12月策定)に基づき、今後10年間に各種の老人福祉施設を大幅に増設することを目指している。

III. 高齢化社会との関連の整理

1. ニュータウンと高齢化の課題

(1) 高齢化対応のまちづくりの基本的な考え方

従来のまちは、若年層・中年層を対象として、都市基盤施設をはじめとしてまちづくりが行なわれてきた。都市施設・文教施設・交通機関・道路等、健康な人が使いやすく利用しやすいまちが、全国各地に建設されてきている。しかし、人口の高齢化が進み、21世紀には4人に1人が65歳以上という、かつてない高齢化社会が予測されているいま、もう一度高齢者の観点に立ったまちを見直すことが要求されている。

港北ニュータウンは、まだ人口的にもコミュニティとして成熟しているわけではないが、今後、他地域と同じように高齢化が進むことが考えられる。高齢化の進む率はニュータウンということもあり、全国平均よりも低く抑えられ既存の他都市・地域と同じスピードというわけではない。

しかし、まちづくりが長い期間をかけて出来ることを考えれば、コミュニティが成熟される前に、高齢化社会対応のしかけづくりを行なっておく必要があらう。

(2) 必要機能の抽出

高齢化対応のしかけづくりとして、本計画では必要機能として以下のものを考えた。

① 一般住戸

- a. 一般住戸
- b. 高齢者向集合住戸
- c. 要介護高齢者向住戸

② 要介護対応機能

- a. 要介護入所施設
- b. 要介護通所・訪問施設

③ スポーツ・生きがい機能

- a. スポーツ関連施設
- b. 生きがい関連施設

2. 情報化の進展と高齢化

- 高齢者の増大に対応して、高齢者向けの各種商品やサービスの開発・普及が予測されるが、高齢者の消費生活を豊で充実したものにするためには、選択の幅を大きくするための「情報」が重要な役割を果たす。
- 高齢者の情報利用ニーズは高いものがあり、ニューメディア機器の普及によって、高齢者に対する情報提供手段は多様化し、情報量も飛躍的に増大する。
- 高齢者向けの情報の質の確保と、必要な情報を取り出すための情報の整理といった面での、行政又は情報提供側の役割が必要とされる。
- 高齢化するに従い、社会的行動も狭くなる傾向にあり、それと共に自分に必要な情報も収集しにくくなることが考えられる。特に専業主婦であり社会的つきあひも広くないような高齢女性の場合は問題である。
- ひとり暮らしであり地域でのつきあひもない人の場合に、わからないことに答えてくれたり、各種の相談相手として常に精神的安定を得られるような相談機関が地域にあることが望まれる。
- 行動の制限をされることの多い高齢者にとって、情報や相談ごとが必要となるときに、的確に速やかに手にいれられる相談情報システムの開発が必要とされる。

家庭で利用できる新しい情報通信システムの利用意向

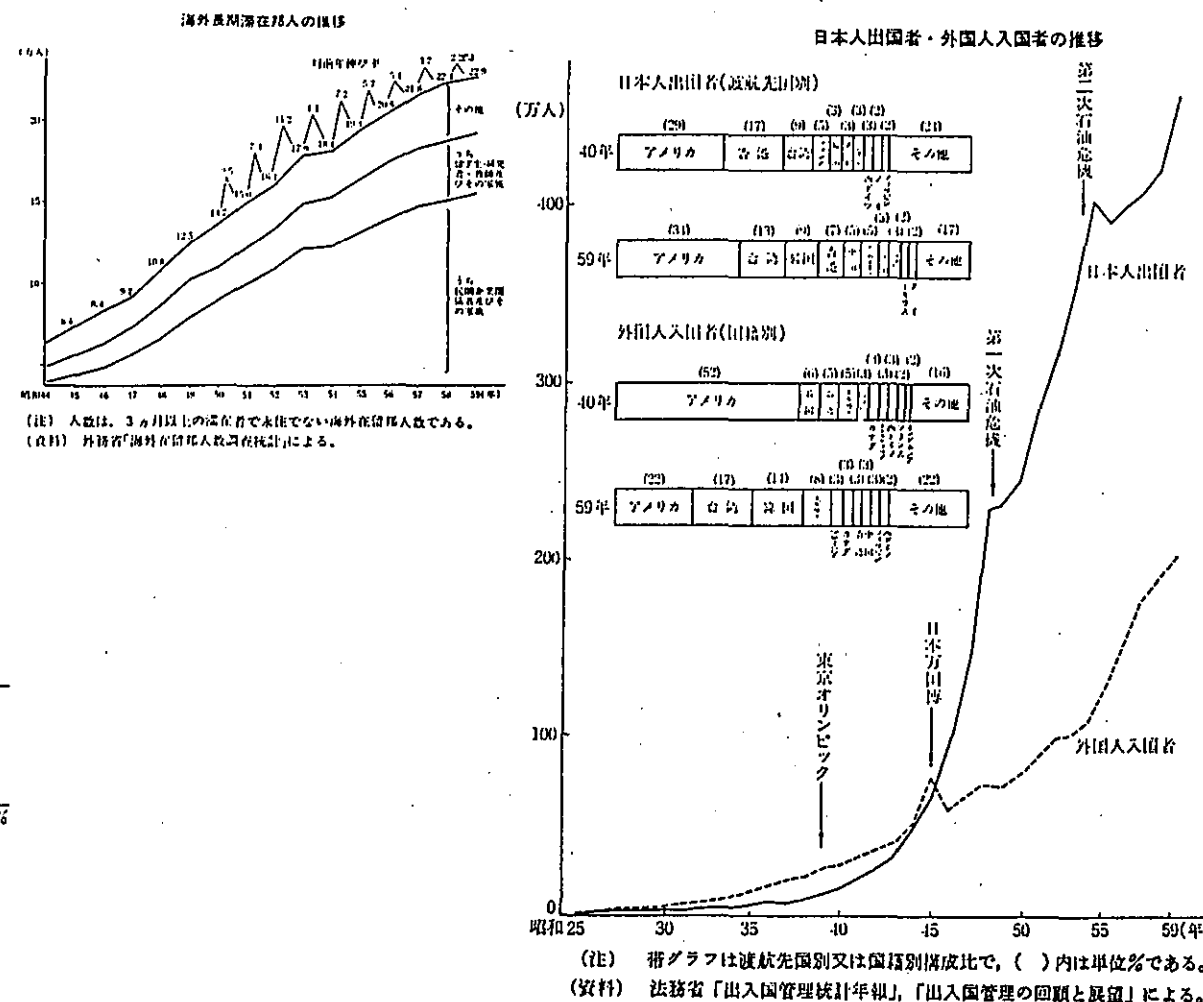
(該当者数)		利用してみたいと思う	利用してみたいと思う新しい情報通信システム (複数回答)								利用したくない	
			ホームショッピング	ホームバンキング	ホームセキュリティ	ホームリザーベーション	テレコントロール	在宅診療	在宅勤務	在宅学習		計
総数	2,349人	62.8%	14.9%	16.6%	14.0%	8.6%	13.1%	29.2%	7.6%	4.5%	108.5%	37.2%
20～29歳	327	83.5	25.7	25.7	13.8	20.2	21.7	19.9	17.1	7.6	151.7	16.5
30～39歳	560	75.0	18.6	20.4	15.7	9.1	19.1	30.7	11.4	7.3	132.3	25.0
40～49歳	487	63.7	14.2	17.9	17.2	8.2	13.1	30.8	6.0	4.3	111.7	36.3
50～59歳	455	54.9	11.9	13.8	16.3	4.8	9.2	29.7	3.7	2.9	92.3	45.1
60～69歳	338	43.5	8.9	8.3	8.0	5.3	5.3	31.1	2.4	1.2	70.5	56.5
70歳以上	182	40.7	4.9	7.7	6.0	2.2	2.7	32.4	2.7	0.5	59.1	59.3

(備考) 1. 内閣総理大臣官房広報室「情報社会に関する世論調査」(昭和60年11月)による。

2. 「利用してみたいと思う新しい情報通信システム」についての数値は、総数(2,349人)に対する比率を示す。

3. 国際化と高齢化

- 経済のグローバル化の進展に伴い、日本社会の国際化は一段と進行する。
- 日本人の海外渡航者が今後も増加する。
- 海外進出する日本企業の増加により、在留法人の増加と滞在期間の長期化、逆に外国企業・外資系企業の日本進出により、在日外国人の増加と滞在期間の長期化が進展し、人的交流が拡大する。
- 輸入消費財による市場の開拓が拡大する。
- 国際情報の流入量が今以上に増加する。



IV. 港北ニュータウンにおける高齢化社会へ向けての都市整備のあり方

1. ニュータウンの特性とコンセプト

○ニュータウンの特性及びコンセプトは以下のとおりである。当該ニュータウンにおいて高齢化社会対応のまちづくりを進めるに際しては、一つの行政区としてのまとまりと多様な土地利用を有する都市として、かつ計画的なニュータウンであることを生かした、モデル性の高い事業計画が望まれる。

○そのためには、官民タイアップを中心にした様々な事業主体の協力と、新しいまちづくりの枠組みとなるシステム・ネットワークの構築が望まれる。

(1) ニュータウンの特性

- ①土地区画整理事業である。
- ②大規模ニュータウンであり、将来一つの行政区となる。
- ③ハイブリットな土地活用が進められている。
- ④開かれたネットワークのシステムがとられている。

(2) ニュータウンのコンセプト (道路、鉄道、市街地)

①キーワードは

“Li-brid”

— 多様な機能や要素が混成・融合化し、生きたシステムとして自立的に発展するダイナミックな都市 —

- ・空間、機能、心のライブリッド
- ・ホロニック感覚
- ・動的秩序

②都市構造は

○人・行動・シーンが織り成された & 心地よい雰囲気
(混成・融合)

③ライフスタイルは

“港北人”

- 人生の質を求め、高め、自分文化を創造する
- 都市と積極的に関わりながら、自らの人生(生活)を自己実現の手段として構築していく。(享受だけではなく働きかける)

④ステージは

- 人々の生活への営みが生産と消費、公と私の融合化を通して、新たな生活の重心軸を形成するプロシューマ化
- 分散しあい集中する、特化しながら融合す二律共生のホロン型
- 街に関わることが人々にとって人生の実験(自己実現のシュミレーション)となるステージ

⑤システムは

— ライブリッド：異なった空間、イメージ、機能をつなぎ融合させる生きているシステム —

- 人々の思い・願いのコンセプトにより統合化された未来社会システムのイメージが人々の行動をすくうような都市システム。
- 生活提案とその普及活動のためシステム。
- 人が関わることで成長していくための仕組と仕掛。
特にネットワークに支えられたオペレーション機能の開発。
- 一つの都市機能が単能的ではなく、本質的に多元的、融合性を有している。(施設機能のハイブリッド化と利用のハイパー化)
- 公と私の限りない融合化。
- 機能を明確に定めず使う人の中で自然に決定される奥深さを持つフアジー的システム。

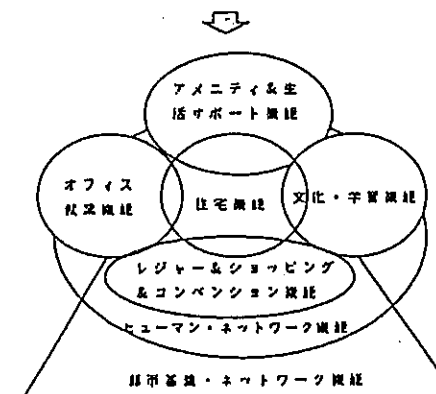
<多元的機能>

- ・生産と消費が融合化する機能
- ・日本と非日本が融合化する機能
- ・各世代の混成・共生機能
- ・各ライフスタイルの融合・調整機能
- ・横浜(多民族、異文化)の共存機能
- ・“住民”の自己実現を支える機能

<快適>

住み心地
使い心地
生き心地
見・聞き心地
暮し心地
通い心地
居心地

・人、もの、時間、空間、こと、
文化、情報の融動化



2. 施設需要の検討

○上記したごとく、地区レベル、ニュータウンレベルでの高齢者対応の具体的な施設計画は策定されていない。このため、以下のように高齢者人口を想定し、国の整備目標値等、一般的な考え方に基づく施設需要を整理する。

① ケース 1

・現在のNT内の公団施行地区の居住者年齢構成をトレンドした平成12年時点の推計値 (約8,600人)

② ケース 2

・ケース1に公団施行地区以外のNTの計画人口に対応した高齢者人口を加えた推計値 (約17,000人)

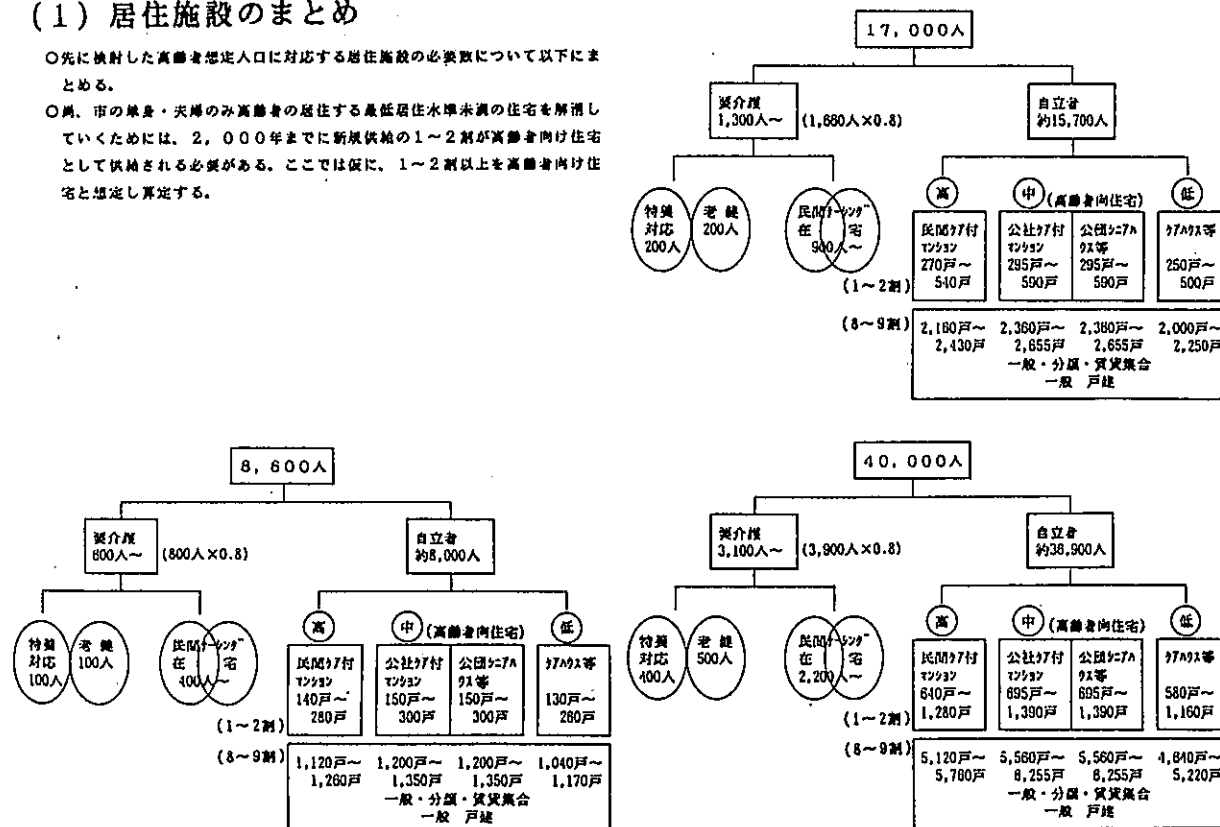
③ ケース 3

・将来計画人口約30万人に対応した高齢者人口 (約40,000人)

(1) 居住施設のまとめ

○先に検討した高齢者想定人口に対応する居住施設の必要数について以下にまとめる。

○例、市の単身・夫婦のみ高齢者の居住する最低居住水準未満の住宅を解消していくためには、2,000年までに新規供給の1~2割が高齢者向け住宅として供給される必要がある。ここでは仮に、1~2割以上を高齢者向け住宅と想定し算定する。



(2) 高齢者の生活関連施設の検討

○上記想定人口に基づき、一般的な整備目標値に対応した施設数の検討をする。

合わせて、市の考え方を整理する。

①福祉系施設 (国の整備目標)

○高齢者人口からみた整備目標が設定されている福祉系施設を整理する。

○これより、特養ホーム及び老人保健施設は、平成12年頃までには1施設必要となり、在宅介護支援センター及びデイサービスセンターは、既に1施設以上の整備が必要となっていると考えよう。

項 目		国の整備目標		55才以上人口の規模			注 考	横浜市の実況目標
		目標値※1	高齢者人口からみた整備目標※2	8,600 人	17,000 人	40,000 人		
入 所 型 施設	特別養護老人ホーム	210,000床	38.9 人/床 (21,338,000人/550,000 床)	26.7 床	191.2 床	449.9 床	・1施設100床以上100床程度	平成12年(全市) 38ヶ所→5,250床
	老人保健施設	130,000床	74.2 人/床 (21,338,000人/250,000 床)	112.9 床	223.1 床	524.9 床	・1施設100床程度	○東北NT内では整備計画が必要。12年度 313→341床 14年度 343→373床
	ショートステイ	30,000床	426.3 人/床 (21,338,000人/50,000 床)	29.2 床	39.3 床	92.7 床	・待機等に活用可能	平成12年(全市) 1,000 床
	ケアハウス	100,000人(室)	113.3 人/人(室) (21,338,000人/190,000 人)	40.3 室	79.7 室	187.5 室	・1人暮らしや夫婦のみの高齢者に適した住宅の整備	
通所型施設	在宅介護支援センター	10,000施設	2,133.3 人/施設 (21,338,000人/10,000 施設)	4.0 施設	8.0 施設	19.3 施設	・専門職による介護の相談・指導の窓口、特養・老健・介護等に併設 ・日中の介護サービス施設、特養・老健等に併設	○在宅介護サービスセンター(デイサービスや福祉施設)日本利用(国)に1ヶ所設置 中学校区に1ヶ所
	ダイアサービスセンター							
そ の 他	ホームヘルパー	100,000人	213.4 人/人 (21,338,000人/100,000 人)	40.3 人	79.7 人	187.4 人	・横浜市ホームヘルプ協会との連携	
	在宅介護指導員	20,000人	1,066.9 人/人 (21,338,000人/20,000 人)	4.1 人	8.2 人	37.3 人	・保健師・看護士等の専門技術者の確保	
	在宅介護支援協力員	106,400人	200 人/人 (21,338,000人/106,400 人)	43.0 人	85.0 人	200.0 人	・地域のボランティアの育成	

○民間ベースの事業あるいは、提供が必要と考えられる公共・公益施設

○高齢者の生活関連施設のうち、教育、健康、スポーツ、娯楽、及びその他の福祉系施設についての必要量を検討すると次の通りである。

○このうち教育、健康、スポーツ及び福祉系施設については1ヶ所以上の施設数が必要となり、民間ベースでの事業化ニーズの高さがうかがえる。

○診療所については多くの施設数が想定されるが、NTの事業計画としては公益施設用地において全てに対応することにはなっており、まとまった規模の高齢者向け住宅の建設に際しては、同時に併設あるいは近接した整備の必要性が高いと考えよう。

施設	項目	①総人口 300,000人	②65才以上、17,000人		③65才以上、40,000人		市の考え方	市の整備目標
			民間	公共	民間	公共		
福祉系施設	シルバー人材センター		1	1	1	2~3	・(地域+専業主婦)×1施設当り会員65才以上×12月×11月/1,000人 ②の場合 1.5ヶ所 ③の場合 1.7ヶ所 市世田谷区計画 ・シルバー人材センターは1区1ヶ所が基本となっている	・(世田谷区)においてはシルバー人材センターは3区に1ヶ所。
	高齢者福祉施設		1	1	1	2~3	・高齢者×利用希望/1施設当り会員5.2人/1,000人 ②の場合 1.5ヶ所 ③の場合 1.7ヶ所 市世田谷区計画	
その他	診療所	総合1 一般1 1412 総合1 一般1 1422	—	—	—	—	・外見上は総合×診療所外見上は1施設当りの平均数 ×区内内見上	○東北NT内では整備計画が必要。12年度に1,500床、14年度に2,000床、必要と見られる。600床程度の1150床1ヶ所と200~300床程度の一般1150床1ヶ所必要となり、14年度には1150床にそれぞれ1ヶ所、5~1ヶ所必要となる。
	診療所	143 1412 178 1422	—	—	—	—	・入院患者×外来患者/1施設当り×区内内見上 ・高齢者住宅への併設も検討	○東北NT内では整備計画が必要。12年度に143、14年度には178となる。
福祉系施設	ボランティアセンター		1	1	1	2~3	・高齢者×活動希望/1施設当り会員2.8人/1,000人 ②の場合 1.5ヶ所 ③の場合 1.7ヶ所 市世田谷区計画	
	老人大学		1	1	1	4	・高齢者×参加希望/1施設当り会員1.5人/1,000人 ②の場合 1.5ヶ所 ③の場合 1.7ヶ所 市世田谷区計画	
福祉系施設	福祉センター		1	1	1	2~3	・高齢者×利用希望/1施設当り会員1.3人/1,000人 ②の場合 1.4ヶ所 ③の場合 1.7ヶ所 市世田谷区計画	
	福祉センター		1	1	1	2~3	・高齢者×利用希望/1施設当り会員1.3人/1,000人 ②の場合 1.4ヶ所 ③の場合 1.7ヶ所 市世田谷区計画	

4. 港北ニュータウンの高齢者対応の施設整備の方向

(1) 基本方針、視点

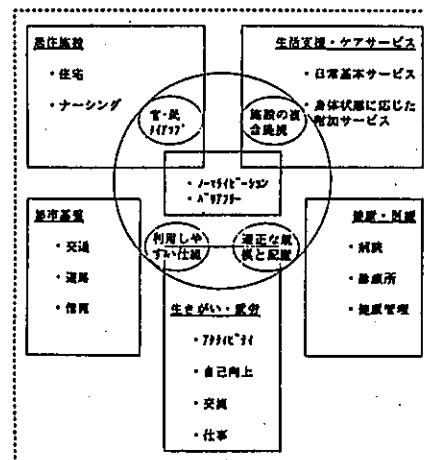
○先に整理した高齢者対応のまちづくりの方向（コンセプト）に基づき、

「安心して、楽しく、生き生きと暮らせる心地よいまちづくり」を目指し、高度な生活支援・ケア・介護サービスシステムづくりに加え、高齢＝加齢による生活のインテグレートであるとする視点から、「人生の質を求め・たかめ自分文化を創造」する“港北人”として高齢者が積極的に生きる、また世代間の交流を促す都市（施設・イベント・仕組み・運営）づくりを図る必要がある。そのためノーマライゼーションを基調にした快適なまちのステージ・システムづくりを図る必要がある。

○そのためには、これまで検討してきた様々な施設を単独に整備するのではなく、相互に関連づけ、より高度なサービスシステムを構築すると共に、高齢者の経済状態・身体状態に応じ、利用しやすいシステムづくりが必要である。

○つまり、住宅・介護施設、生活関連施設、就労、生きがい関連施設・機会、都市基盤施設が相互に関連し、公・民がタイアップし、高度で利用しやすく整備、ネットワークされる必要がある。

まちの施設構造



(2) 施設整備のまとめ

○港北NTの特性から鉄道駅を中心とした5つの日常利用圏をベースにした施設配置が考えられ、これまで検討してきた高齢者対応の施設について、市の一般的考え方を踏まえ、「役割」「ボリューム」「位置」等の関係を以下に整理する。

対象	施設タイプ	サービスの役割	ボリューム (必要度)	位置	備考
自立生活	民間有料老人ホーム	ケアサービス・生活サービス付のマンション	140戸～280戸以上	200～300戸のまとまりを持つ	○計画建設用地 ○アバマンゾーン ○戸建住宅の場合は分散配置
	住宅(一般分譲マンション・戸建)	高齢対応の一般住宅	1,120戸～1,280戸以上		
	公営タイプケア付マンション	中位の上レベル対応の向上サービス付マンション	150戸～300戸以上	同上	
	公営タイプシニアハウス	中位対応の高齢者向け住宅	150戸～300戸以上	同上	
	住宅(一般分譲・賃貸集合・戸建)	中位対応の一般住宅	2,400戸～2,700戸以上		
	ケアハウス・有料老人ホーム	低位対応の高齢者向け住宅	数十戸のまとまり単位		
介護施設	住宅(公営・民間賃貸)	低位対応の一般住宅	1,040戸～1,170戸以上		○生活・ケアサービスは外部と連携 ○公共福祉施設 ○事例として、1ヶ所約3,000㎡ ○公共福祉施設 ○病院と家庭及び特養との中間施設(公営) ○病院との複合化 ○ケアセンター等の複合化も考えられる。 ○事例として、1ヶ所約3,800㎡
	特別養護老人ホーム	要介護者の入所施設	100床～400床	1ヶ所100床で1～4ヶ所	
	ショートステイ	要介護者の一時入所施設	20床～		
	老人保健施設	病状安定期対応のリハビリ・看護・介護を中心とした医療ケア施設	100床～500床	1ヶ所100床で1～5ヶ所	
	民間ナースングホーム・ケアホテル	要介護者の入所施設、ショートステイ	400床～	1ヶ所100床で4ヶ所以上	
医療施設	在宅	在宅介護		○アバマンゾーン	○在宅サービスセンターを併設すると約8,000㎡ ○事例として、1ヶ所約5,500㎡ ○(平成12年)24ヶ所83診療所については医療施設用地として確保。 ○その他60については民有地の整備で対応。 ○有床施設も考えられる。 ○事例として、1ヶ所約300㎡ ○総合病院用地は1ヶ所確保。
	診療所	一般診療、健康チェックサービス	NT全体で(平成12年)143診療所(平成22年)178診療所	○医療施設用地 ○ケアセンター等の複合化	
生活支援・介護施設	在宅(支援)サービスセンター	(公共)在宅支援サービスセンター・デイサービスと福祉活動拠点 (民間)在宅サービスセンター・生活サポートサービス・デイサービスを提供、提携機関・人の紹介	4～5ヶ所以上 1ヶ所～	○駅前センター・タウンセンターゾーンレベル ○デイサービスは特養・老健と併設可能 ○高齢者向け住宅への複合化	○(公共)○成約自立者対応の送迎サービス (民間)○洗濯 ○掃除 ○美・美容 ○外出 ○介護職員研修 ○買物 (民間・公共)○給食 ○リハビリ、日常生活訓練 ○相談 ○入浴 ○入浴 ○民間と公共のタイアップによるサービスの高度化も考えられる。
	老人福祉センター	自立高齢者の通所型コミュニティ施設	1ヶ所以上(既設1ヶ所)		
生活向上・交流関連施設	就労・おたけ情報センター(ボランティアセンター)	高齢者向けおたけ活動の企画・紹介・職業紹介、相談	民間1～2ヶ所 公共2～3ヶ所	全体約4ヶ所	○高齢者以外のボランティア活動も含む ○一般利用も考慮した運営が考えられる。
	ホビー&カルチャーセンター(老人大学)	高齢者向けの教養・娯楽関連の講座サービス	公共施設としては1ヶ所～		
	健康増進関連施設	スポーツ・浴施設等による健康増進サービス	民間1ヶ所～ 公共2～3ヶ所	全体3～4ヶ所	
	スポーツ・文化関連施設	一般向け・公共施設のノーマライゼーション対応の利用システム導入による共同利用			

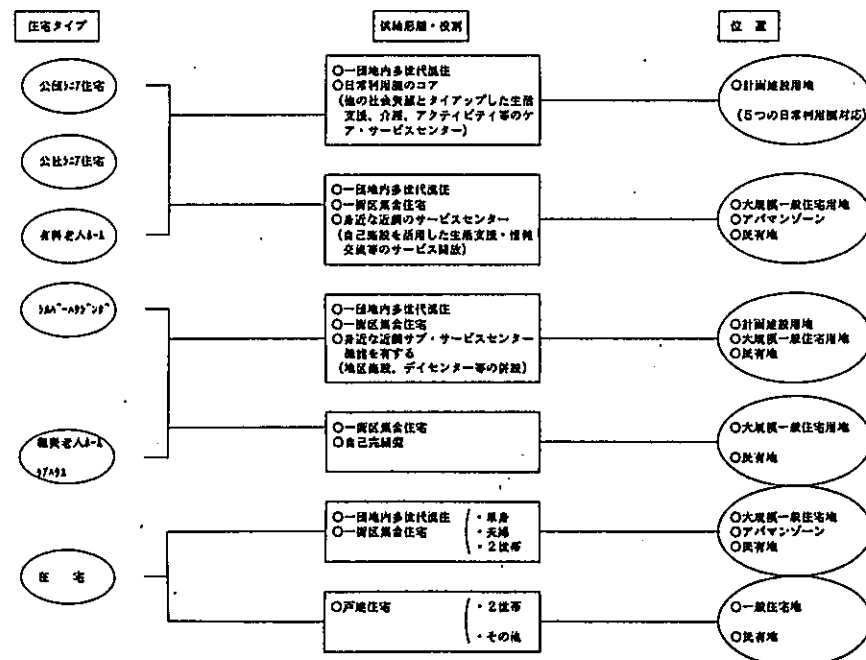
対象	施設タイプ	サービスの役割	ボリューム (必要度)	位置	備考
生活支援・介護施設	在宅(支援)サービスセンター	(公共)在宅支援サービスセンター・デイサービスと福祉活動拠点 (民間)在宅サービスセンター・生活サポートサービス・デイサービスを提供、提携機関・人の紹介	4～5ヶ所以上 1ヶ所～	○駅前センター・タウンセンターゾーンレベル ○デイサービスは特養・老健と併設可能 ○高齢者向け住宅への複合化	○(公共)○成約自立者対応の送迎サービス (民間)○洗濯 ○掃除 ○美・美容 ○外出 ○介護職員研修 ○買物 (民間・公共)○給食 ○リハビリ、日常生活訓練 ○相談 ○入浴 ○入浴 ○民間と公共のタイアップによるサービスの高度化も考えられる。
	老人福祉センター	自立高齢者の通所型コミュニティ施設	1ヶ所以上(既設1ヶ所)		
生活向上・交流関連施設	就労・おたけ情報センター(ボランティアセンター)	高齢者向けおたけ活動の企画・紹介・職業紹介、相談	民間1～2ヶ所 公共2～3ヶ所	全体約4ヶ所	○高齢者以外のボランティア活動も含む ○一般利用も考慮した運営が考えられる。
	ホビー&カルチャーセンター(老人大学)	高齢者向けの教養・娯楽関連の講座サービス	公共施設としては1ヶ所～		
	健康増進関連施設	スポーツ・浴施設等による健康増進サービス	民間1ヶ所～ 公共2～3ヶ所	全体3～4ヶ所	
	スポーツ・文化関連施設	一般向け・公共施設のノーマライゼーション対応の利用システム導入による共同利用			

(3) 施設別整備の方向

① 居住施設（住宅）

○ 健常時から虚弱時をを対象とした高齢者対応の住宅タイプについて、各々、高齢者人口の想定ケース別の施設ボリューム及びその整備の方向（供給形態、位置）を以下にまとめる。

高齢者人口 形態		8,600人	1,700人	40,000人
公的住宅 (中位)	公 団	300～600戸	590～1,180戸	1,390～2,780戸
	公 社			
	シブハ～ ハウジング			
公共福祉 (低位)	軽 費 ケ ア	130～280戸	250～500戸	580～1,160戸
民間有料老人ホーム (高位)		140～280戸	270～540戸	640～1,280戸
在 宅	中 位	2,400～2,700戸	4,720～5,310戸	11,120～12,510
	低 位	1,040～1,170戸	2,000～2,250戸	4,640～5,220戸
	高 位	1,120～1,280戸	2,160～2,430戸	5,120～5,760戸



② 生活関連施設

○ 高齢者が安心して暮らしていくための生活支援サービス、ケアサービス等に関連する一般的な施設について、市のヒヤリングを踏まえ、一般的な枠組みから考えられる施設整備の方向に付いて考え方を整理する。

分 類	施設の種別	必要数量(ヶ所)
介護施設	特別養護老人ホーム	4～5
	老人保健施設	4～5
	民間介護サービス	2,000床対応
医療施設	診療所	143～178
	病院	総合 1、一般 3～8
生活支援サービス	在宅支援サービスセンター	5
	在宅介護支援センター	未
	民間サービスセンター	未
生活上・生きがい関連施設	老人福祉センター	1 以上
	地区センター	5
その他	観光・レジャー文化	未

a. 在宅支援サービスセンター

○ 当該施設は、市独自の高齢化対応施策の目玉事業であり、「在宅介護支援センター」機能を有する。

上記したごとく、日常利用圏対応の配置を目指した在宅者対応のセンター施設となるが、NT内には単独の土地利用が予定されておらず、他の関連施設等との複合化が基本となる。

○ この様な公共の在宅支援サービスセンターは、本来、NTにおける中位～下位層の一般高齢者向けの日常的な生活支援・情報サービスセンター施設としての役割が期待されるが、現段階の運営実態は虚弱者対応の通所型で限定利用とならざるを得ず、むしろサービス内容及び運用システム等の枠組みの展開が望まれる。

○ この施設はNT内における公的な生活支援サービスセンターとして日常利用圏におけるコア施設と期待されるものであり、その運営システムや施設内容、サービス内容の飛躍を前提に5つの駅勢圏対応で適性に配置される必要がある。

b. 在宅介護支援センター

○ 当該施設は国のゴールドプランにおける目玉事業といわれるもので、「相談」や「各種サービスの調整」、「介護の指導」を行うことを目的に24時間体制で対応する必要があり、デイサービスセンター、医療施設等との併設が前提となる。

○市はこの施設機能を有するものとして、独自の「在宅支援サービスセンター」事業をスタートしているが、ここでは24時間体制とはなっておらず、またこの「在宅介護支援センター」の整備をどう展開していくかの検討が行われていない。

○「相談」や「各種サービスの調整」、「介護の指導」を24時間体制で在宅者へサービスする公共施設の整備は高齢者対応のまちづくりにとって重要なテーマであり、日常利用圏対応の情報コア施設として適正なエリア配置が望まれる。そのため、上記「在宅支援サービスセンター」と合わせた施設内容、運営の仕組み、適正な配置等に関する検討が早期に必要となる。

c. 民間ベースの生活支援・ケアサービスセンター

○在宅の高齢者にとっては、経年変化に応じ、必要なサービスを必要ときに利用しやすいサービスシステムが望まれるが、上記、在宅支援サービスセンターは実態として利用限定とならざるを得ない。

○そのため、当該施設の内容、仕組みの飛躍を一方で期待すると共に、民間ベースの生活支援・ケアサービスセンターが日常利用圏対応、あるいはNT地域対応として整備されることが望まれる。

○この施設は一つに公的シニア住宅及び民間有料老人ホーム内に附加が想定されるサービスセンターの地域開放が考えられる。また別途NT全体を対象とした、より高度なサービス内容を附加したサービスセンターの整備も考えられる。さらにより高度で利用しやすいシステムづくりを目指す上から上記公共施設とのタイアップやサブセンター的な施設配置サービスネットワークシステムの構築が望まれる。そのイメージは後述するとおりであるが、詳細な検討は今後の作業に期待する。

d. 医療施設

○上記したごとく、医療施設用地以外における医療施設の整備が必要であり、これらは民有地や他の施設への複合等が期待されている。

有料老人ホームへのサービス調査からみて、高齢者にとって安心して暮らせるまちの生活関連施設サービスとして医療サービスへの期待は極めて高いといえよう。この医療サービスは健康管理チェックや食事の栄養指導へと情報サービスがシステム化されることが望まれ、2-4-D地区における公団シニア住宅の計画や中銀ケアマンションでは同様の視点がとられており、公社の計画でもテーマとして取り上げられている。

○そのため、地区のコアサービスセンター施設として期待される公的シニア住宅や有料老人ホームの計画に際して、周辺地域への利用を前提とした積極的な導入が望まれる。

e. ケア・介護施設

○ケア・介護施設の量的不足は多くの指摘を待つまでもなく、港北NTにとっても安心して最後まで暮し続けられるまちづくりを目指す上で重要な施設であり、適正な施設数が適正に配置される必要がある。しかし、この適正値はNTの市街化の進捗状況や施設利用者が必ずしもNT地区内限定でないことから、また在宅介護のあり方等が未検討であることなどから、発生原単位に基づく計画値により施設計画をすることはいささか乱暴といえる。また、当該施設への一般的に持たれているマイナス的なイメージへの対応も導入に際しての考慮点となる。

○ただ、一つの目安として上記した様な日常利用圏に1ヶ所程度の施設数と一般的な一施設当りの床数確保は必要と考えられる。

○幅広い高齢者への対応を図る意味から公的施設と民間施設がバランスよく整備されることが必要であり、また、施設利用やマンパワーの合理化による安定した運営と高度なサービス提供を図る意味から、公的シニア住宅や有料老人ホームとの複合化、あるいは在宅支援サービスセンター等とのタイアップが望まれる。

f. 生活向上・生きがい関連施設

○高齢者の娯楽、アクティビティ活動、交流に対応した公共施設として老人福祉センターがあるが、港北NTでは既に1ヶ所整備されており、市としては新設計画は考えていない。

○この生活向上、生きがい関連の施設は高齢者対応のまちづくりにとって重要な施設であり、かつ必ずしも高齢者のみの利用を前提とした施設だけではなく、多世代に渡った利用交流が可能な施設が望ましいといえよう。そのため、老人福祉センターに代わる公共施設として、スポーツ・文化機能から成る「地区センター」が上げられる。

その施設整備に当たっては利用しやすい適正な配置を行うとともに、施設内容の充実化を目指した関連施設との複合化もテーマとなろう。

○その他、多様化する生活行動やより高度なライフスタイルを求める人々に答えるクラブライフタイプの施設づくりも必要といえよう。

③高齢者対応のインフラ整備

○従来の「街」のハード面そのものは、若年層・壮年層を中心につくられてきた感がある。

健康で健常な人々が、いかに効率よく「街」のもつ各機能を利用し生活できるかが「街づくり」の大きな視点となっていた。例えば交通網も公共交通機関では、マストランジェットをとれるように、多量の人々を正確に目的の地点まで”運搬”することに努力を傾けてきたことでもわかる。

このような事例は交通・道路の構造ばかりでなく、公園や各施設まで含めた範囲が対象となる。

○街の基幹設備であるインフラ整備は、高齢者や障害者にとっても十分利用できるものとして整備されなければならない。

インフラはそこに居住する人々のライフライン（生命線）ともいえるものであり、交通・道路・公園・各種建物についてその構造・ディテールは、誰でもが使用・利用できるものになっていることが、ノーマライゼーションの理念の実現化の大きなバックボーンになるべきものであろう。

ここでは、東京都が策定した「福祉のまちづくり整備指針」（昭和63年）より一部を抜粋し、カテゴリー別に定められている、基本的な考え方やスケッチ図を参考として掲載しておく。

○土地利用とインフラ整備

港北ニュータウンに於けるインフラは、質・量共にその内容について、十分検討されなければならない。

本稿ではその内容そのものについて、ニュータウンの視点より述べる立場にはないので、高齢者や障害者の立場・視点からみたインフラ整備についてみる。

前述したように、これからの街づくりは、ノーマライゼーションの理念が具現化されていなければならない。特に、今後高齢化が予測される地域では、その配慮を十分にしていける必要がある。

街づくりは一朝一夕にできあがるわけではなく、長い年月をかけて作られるべきものであり、早急に結果を求めたり、効果を期待するというのも難しいものがあるが、ニュータウンとして新規に造り上げるような街づくりについては、出来るだけ早い時期から「誰でもがつかえる」という様な視点で、各所を見ておくことは重要である。そのためには、自治体の中でも建築部と福祉部がまさしく連携を持ち、工事施工以前にチェックできるようにしておくべきであろう。その時に地域住民からの「ニーズ」を的確に把握しておくことは言うまでもない。

土地利用計画自体は、ニュータウン全体の問題である。しかし、例えばニュータウンの中に在宅ケアシステムを構築するにあたり、拠点施設とのネットワークは、計画時より組み込む必要はある。

入所施設としての特別養護老人ホームを建設し、併設して在宅ケアの拠点や高齢者向住宅をつくるなど、小地域コミュニティーの中で適正配置をしていく事が望まれるところである。

施設の規模などは、国の提唱している「高齢者保健福祉推進十ヶ年戦略」の中で、整備目標として定められている施設もあり、参考にしながら配置していくことが必要であろう。

もっとも、福祉資源の総量は、ニュータウン内だけで完結するものでもなく、市全域の中で考えるべきものであり、今後は自治体と協議を重ね、本ニュータウン内に何を、どれくらい、どこに配置していくかについて、より詳細な作業とともに、全体的に俯瞰する作業も同時に行なうことが重要である。

④高齢化対応社会システム

○高齢になっても、今のまま住続けたい欲求は住民の中に等しくある要望である。

しかし、加齢とともに身体や精神に障害が出てくることもあり、必ずしも要望どおりに住続けられる様にはなっていないのが実状である。それでも、なんとか住続けようとすれば、そのためのサポートシステムや仕組み作りが必要となってくる。

例えば、現在のところ介護が必要となった場合は、既存の自治体で行なっている公的サービスを受けるようになっているが、質・量ともに必ずしも利用者のニーズに十分適合しているわけではなく、より一層の改善を望む声があるのも事実であろう。

また、地域住民のニーズも、その人々が生活してきた背景（生活歴）により、多様化してきているのも最近の傾向である。本ニュータウンの様にホワイトカラーをリタイアした人々のニーズは、それなりのサービスの質が求められ、既存のサービスでは、必ずしも満足するとは言えない面も見受けられる。

このように見ると、本ニュータウンと似ている様なコミュニティーをあげ、先進的に行なわれている仕組みづくりを参考にしてつくりあげる作業が必要となる。

近年の傾向として、在宅福祉サービスは住民参加型や民間企業導入型など、一定以上のサービスを受ける代わりに、ある一定金額を支払う（有償福祉型）ようなものが、都会では多く見受けられる。

本ニュータウンでも、住民のニーズをとらえれば上記の様なサービス供給体制の確立が望まれるところであろう。もっとも、供給する側の教育と適当な料金設定等、検討する項目は多くある。さらに言えば、基本的考え方・理念がしっかりと位置づけられていないと、ただサー

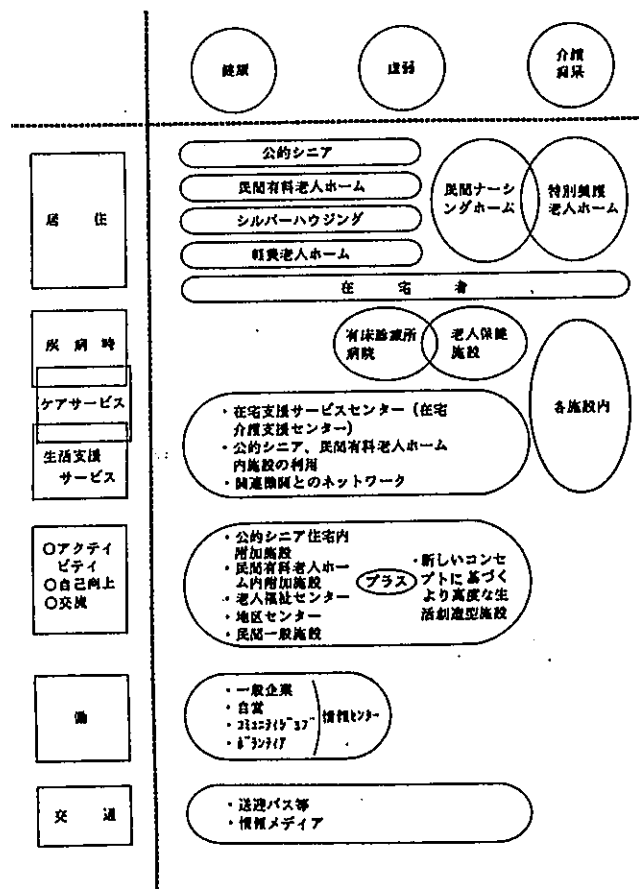
ビスをあげるから金を取れば良いという、安易な方向に流れる側面もあるので、十分検討しておく必要があるのは言うまでもない。

この様に考えてくれば、公私の役割分担もより一層明確化されてくるはずである。自治体の実施しているサービスレベル・量を、より詳細に検討し、市と協議しながらサービス内容を定めていくことが重要である。

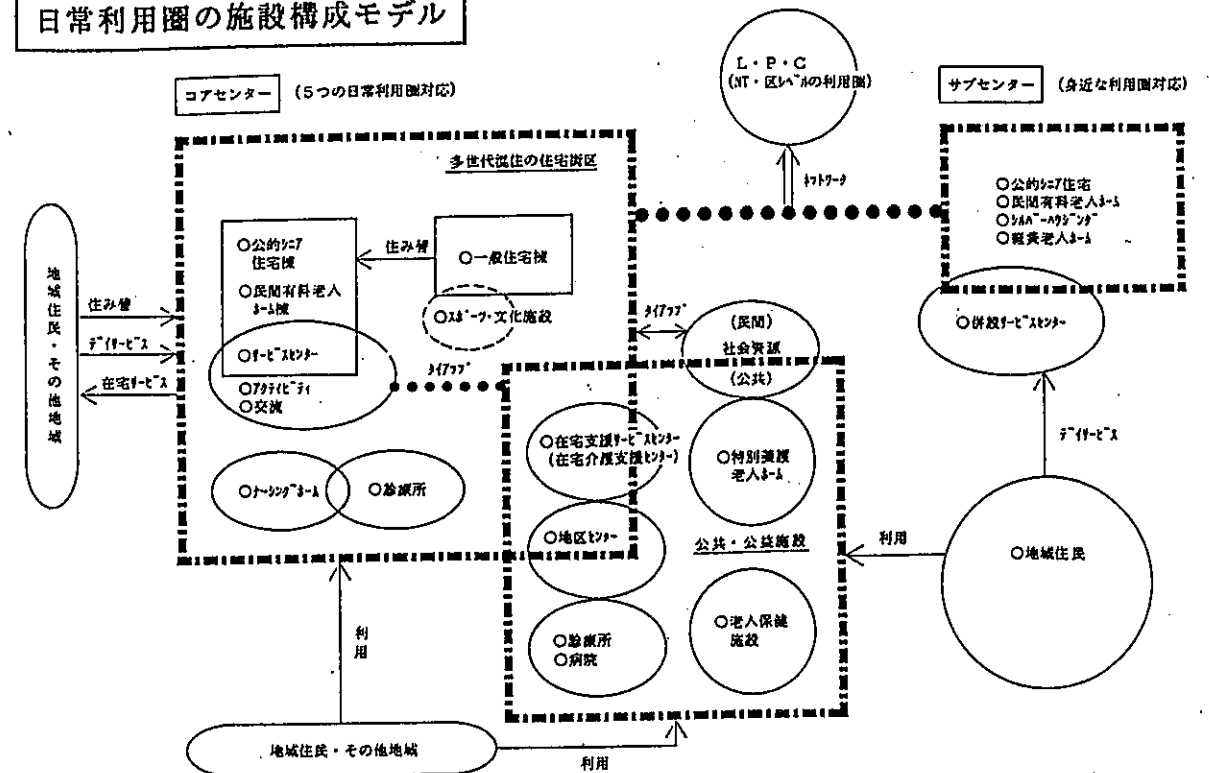
⑤高齢者対応施設の配置構成モデル

○高齢者の生活行動及び身体状態に応じた高齢者対応施設の相関を整理する。これらの施設は公共・民間相互の連携、複合化を図り、日常利用圏対応、NT地域対応等に配置されると共に利用しやすいネットワーク・システム化を目指すことが望まれる。また、様々なライフスタイル・ステージに応じ、より豊かな生活創造対応の施設整備が望まれる。

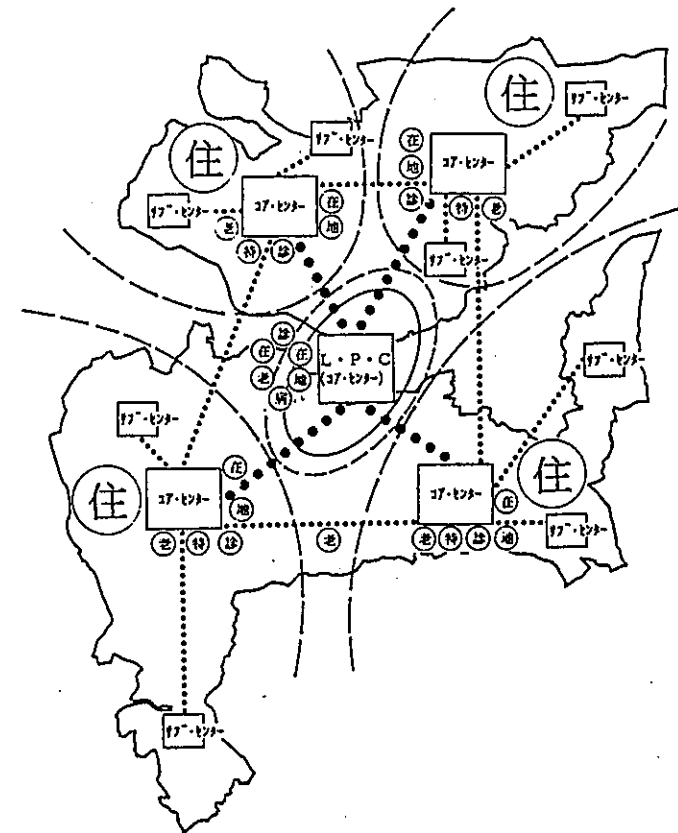
○そこで、これまで検討してきた高齢化対応施設の内容、公団、公社、民間の高齢者向住宅事業主体の考え方、市のヒヤリング等を踏まえ、日常利用圏対応の施設構成モデルのイメージ及びNT地区のネットワークイメージを整理する。



日常利用圏の施設構成モデル



施設配置ネットワーク



凡 例	
住	公的シニア住宅 民間有料老人ホーム シルバーハウジング 町営老人ホーム 一般住宅
日	在宅支援サービスセンター （在宅介護支援センター）
地	地区センター
日	診療所
日	病院
日	特別介護老人ホーム
日	老人福祉センター
...	ネットワーク

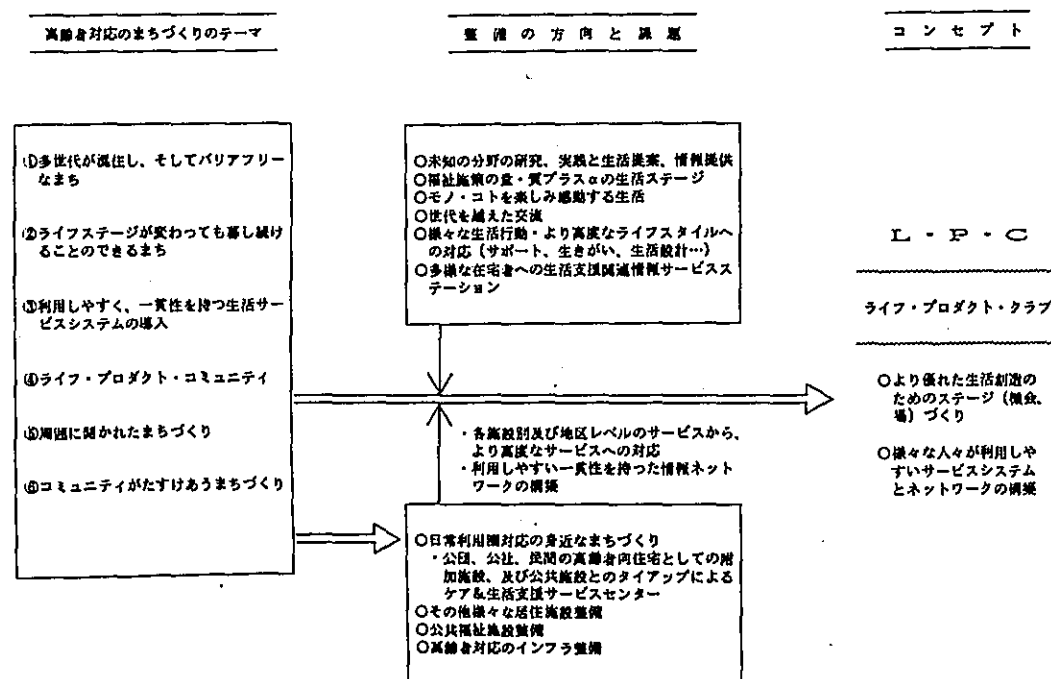
V. ケーススタディ

○これまで検討してきた高齢者対応の諸施設は、身近な日常利用圏に対応した、安心して暮し続けるための、いわゆる生活利便施設的な生活支援サービス系施設とケア・介護系施設であった。

○高齢者は一つのライフステージ、ライフスタイルであり、様々な身体状態、生活行動、価値観を有する。街に、都市に、人々の多様なライフスタイルに応じた様々な空間（時、場、機会）があるように、高齢者にとってもより豊かな生活を送るための様々な時、場、機会が求められよう。

ここでは機能性の高いエリア対応施設に加え、またこれとネットワークし、NT地域全体を対象とした、より高度な高齢者対応のまちづくり、生活ステージづくりを目指し、以下のような考えに立った施設づくりを提案する。

1. コンセプト・メイキング



2. ライフ・プロダクト・クラブの考え方

○これまで検討してきた港北NTにおける高齢者対応の施設整備のうち、新しいまちづくりの核施設ともなる「ライフ・プロダクト・クラブ」について検討する。

(1) ライフ・プロダクト・クラブの考え方

①より優れた生活創造のためのステージ（機会・場）づくり

○街には、人の生活空間において「自分が認められる生活、モノ・コトを暮らしに活かす生活」が作り出されることが望まれる。そして、これらのことを通じ、自分自身を絶えず新しいかたちで「理解しより深く生きる」そういう運のひとつの手で（技術）が必要となる。例えばポジティブな欲望の営みは自分自身に対する自分の理解の仕方を大いに助け生を豊かにするものである。

○特に高齢者にとっては、これまでの習慣的な生活行動（会社人間、夫婦、家族…）の場面からリタイアし、自分自身の生活行動、価値観の持込みを見直し、進み換える必要が生じる。そのための動機・契機・そして技術・舞台が必要である。このことは都市生活者のともすると慣性化しがちな生活行動にとっても共通のテーマといえる。

○つまり、「自立」とは人の手に煩わされず日常生活を営むことにとどまらず、「生きがいを持った」生活をおくることであり、その「生きがいづくり」には健康増進、社会参加、生涯学習を含めた様々な生活ステージが必要となる。

○そのための「技術」を広め、それを支える「機会」を創出し、「自立した生活」の喜びを高める「仕組」を組み込んだまちづくりを図る。

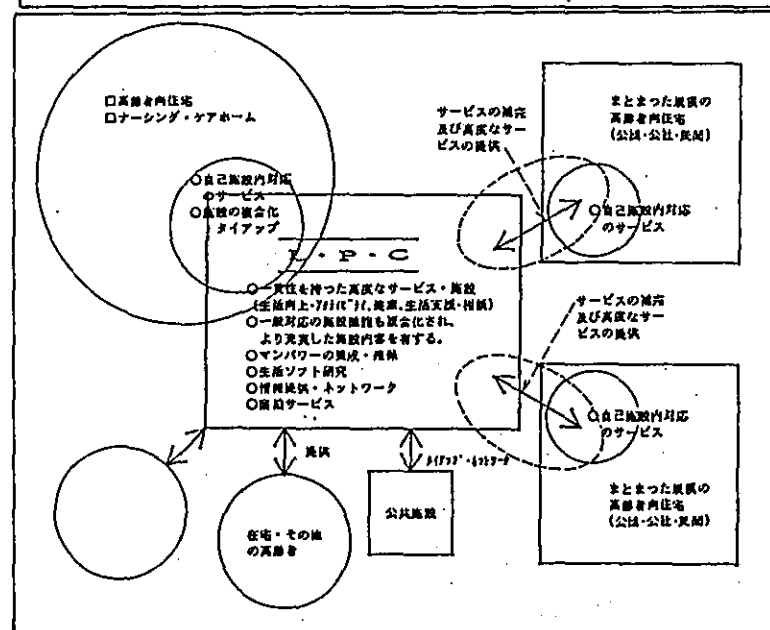
○さらに「高齢者」の健康度は多様であり、その維持、増進、また治療やリハビリ等多方面に渡る積極的な研究や実践による技術の高度化を図るべく情報交流、情報提供の仕組みを創出していく。

②様々な人が利用しやすいサービスシステムとネットワークの構築（様々な高齢者対応事業のサービスの高度化に寄与するシステムとネットワーク）

○これらを通じ「あるがままの命・人生・生活の維持」から「より優れた・人生・生活創造」を図るライフ・プロダクト・コミュニティづくりを目指す。

○公団・公社・民間等の高齢者向け住宅のサービスの高度化を図るためには、自己完結的な施設建設・サービス提供のみでは、費用の負担が重く事実に乏しい。また、その他の在宅高齢者等への対応も考慮すると、様々な高齢者対応の施設・サービスのうち、各高齢者向け住宅への複合化が図れるもの、あるいはサービス圏域を広げた方が望ましいもの、相互の利用ネットワークの工夫が考えられるもの、時代の流れに応じた新しいコンセプトの施設等を集約したセンター機能有する施設が必要となる。

○さらに高齢者を一つのライフスタイルと捕らえ、かつ幅広い年齢層、多様な価値観を持つことを考慮し、「より優れた生活創造」を可能とするためには、一貫性を持ったサービスシステムの導入により、ケア・生活プロダクト等に関連する様々な研究・実践を行い、そこで蓄積されたノウハウの提供が必要と考えられる。



(2) ライフ・プロダクトクラブの施設構成

○上記高齢者対応の施設サービスのうち各高齢者向住宅への複合化が困難なもの、公的施設以外での整備が望まれているもの、相互の利用ネットワークの工夫が考えられるもの等を集約した複合施設のイメージを整理する。

○また、高齢者を一つのライフスタイルと捉え、かつ幅広い年齢層、多様な価値観を持つことを考慮した生活総合プロデュースのための研究・開発・サービス提供機関を設立する。

○その施設構成を次のように想定する。ただこれらについては今後、関連機関・企業等との協議に基づき詳細な調整が必要となる。

○以下に、ライフ・プロダクト・クラブのステージプログラムイメージを示す。

①リサーチ&プロダクト・ステージ

(アップーミドル&シニア対応の生活ソフト開発研究所)

○ライフ・プロダクトクラブのコア機関として、知とゆとりあるエンジョイ
ライフを目指した生きたがい・暮らし等のソフト開発生活提案、情報提供を
行う。

○そのライフスタイル対応のファッション・グッズ開発・商品化業務の展開。

○優しくゆとりのある表情・仕草を作るエステティック&リラクゼーション
情報・ステージ

○シニアライフ対応の器具（在宅ケア用品・機器等）の実験・開発

② コミュニティ・ジョブセンター&サブ
ステージ

○まだ使える生活用品を地区単位（サブステージ）で収集し、相互に情報交流しながらリニューアルし、開発途上国等への援助品として贈呈する。

○個人のボランティアなコミュニティジョブによる社会性を持った生きがいづくり。（リニューアルのための工夫・ノウハウの向上とその情報提供・交流のコアとしても）

○具体的に援助（送る）するための資金づくりとしてリニューアル品の販売
やその他を含めたバザーや、ライブ・プロダクトクラブ主催のイベント・
パーティを開催する。（ホビーゲーム、コンサート、その他スポーツ・文
化行事）

③ アート&クラフトステージ

○自分文化を創出し、楽しみながらリラクゼーションするアート&クラフト
関連の創作ステージ。

○利用者の意向を踏まえつつ、自ら主体的に制作、創作することを基本に、また觀賞することを含めたプログラム（クラフトホビー、グルメ、文芸、スタジオ、ホール、アトリエ……）

○材料道具の販売・レンタルサービスを行う（ハンズ的）とともに具体的に創作するステージを提供

○各ステージにはそのステージメニューに関する専門知識や情報を提供できるインストラクター、ジェントルオーガナイザー的な人々を配し、またイベントプログラムを導入

④コミュニケーション・ステージ

○アッパーミドルベシニア対応の余暇活動を中心とした、世界的ホビー・ゲーム等を紹介し、世界の様々な人々が交流する定期的なイベントプログラムを導入し開催する。その他、時代の流れ、人々のニーズに応じたイベントやホビーをプロデュースする。

⑤ ホスピタリティーステージ

○国際化に応じた海外から訪れる高齢者や一般の来訪者への心のもつたもてなしと、肌理細やかなサービスによる、ホスピタリティーある宿泊サービスの提供。

⑥スポーツ&健康チェックステージ

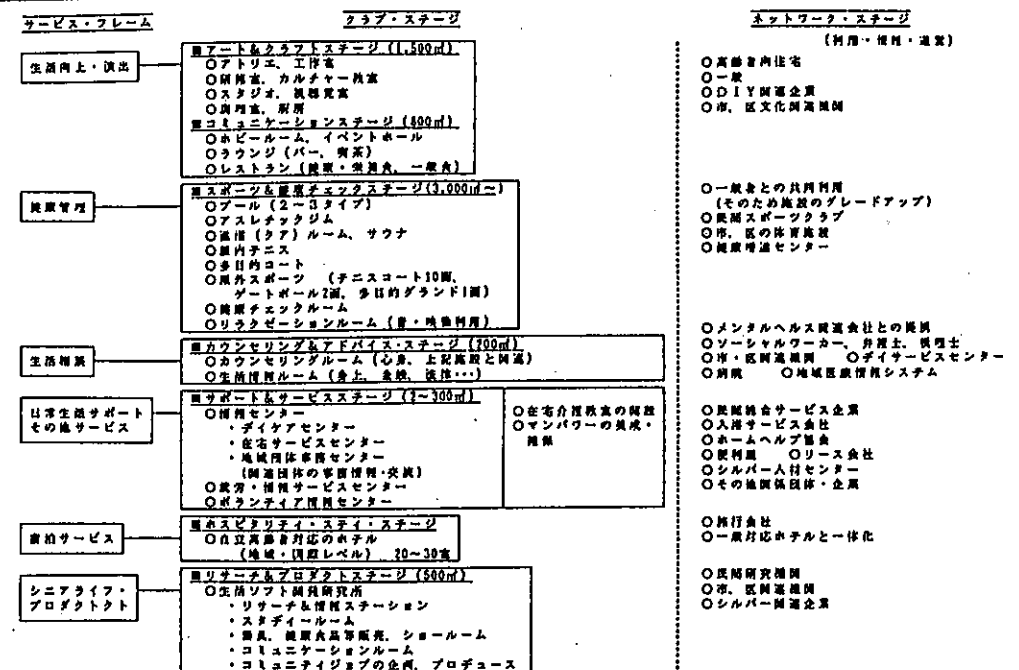
○多世代を越えた様々な人々の利用が可能なスポーツ施設により、アクティビティあふれる生活ステージを提供する。合わせて身体状態に応じた健康チェック・リラクゼーションルームを設ける。

⑦サポート&サービスステージ

○在宅者等への生活支援・ケア・介護に関する、様々な情報を、一貫性を持ったコントロールサービスにより、安心して利用しやすいシステムを構築する。

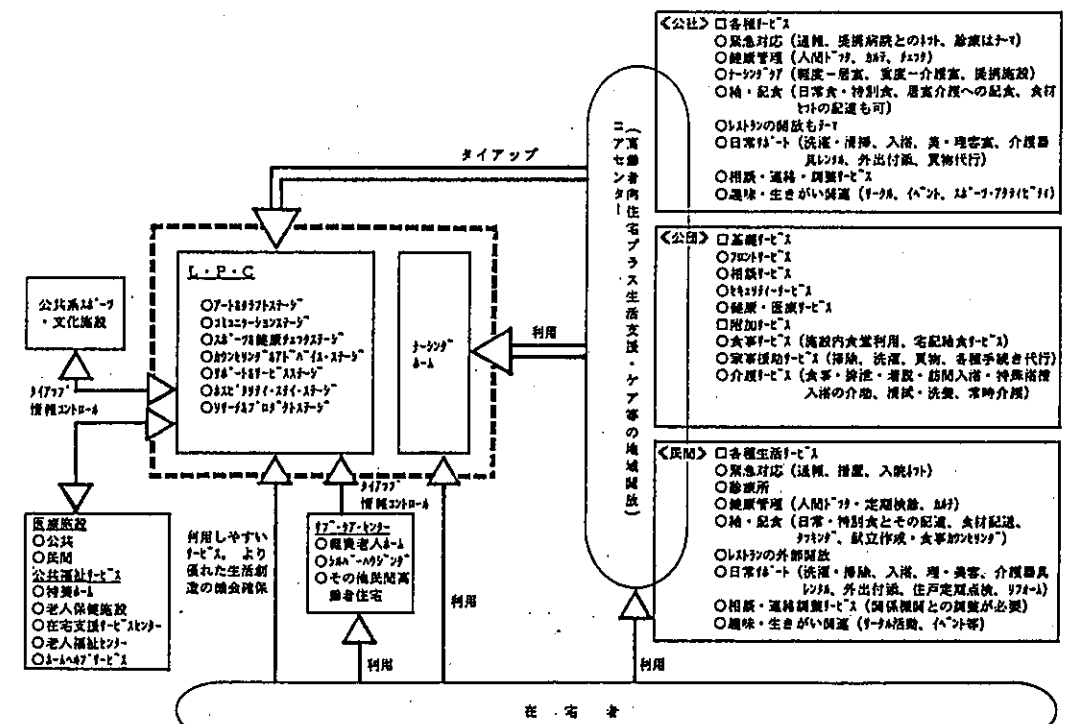
⑧カウセリング&アドバイスステージ

○上記施設と連携し、健康・生活相談等への対応ステージ。



(3) ライフ・プロダクト・クラブと高齢者向施設との関係

○L・P・Cと高齢者住宅を始めとした各施設とのモデル的な関連は、次のように整理できる。コア・センター（高齢者向住宅プラス生活支援・ケア等の地域開放）からのニーズは、ナーシングと健常者のより高度なアクティビティ、及び交流であろう。



3. 施設計画の考え方

①施設構成

○ここでは一貫性を持った、より高度な施設計画を図るべく、L・P・C施設に高齢者向住宅及び、ナーシングホーム・ケアホテルを併設した検討を行う。

②配置計画（ゾーニング）

○大きく、高齢者向住宅から成る「プライベートゾーン」、ナーシングホーム・ケアホテルと生活支援サービス関連等からなる「ソーシャルワーキングゾーン」、及びスポーツ・文化関連の「アクティブゾーン」の構成をとる。

○全体的に大きく3段の造成宅盤から成ることから、これに合わせ、プライベートゾーンは高低差を持つ敷地の上段、西側に配置する。

ソーシャルワーキングゾーンは他の二つのゾーン各々との関係から両者に挟まれた中段に配置する。

アクティブゾーンは、人の出入りが多い施設であり、幹線道路からのアクセスがとりやすい下段に配置する。

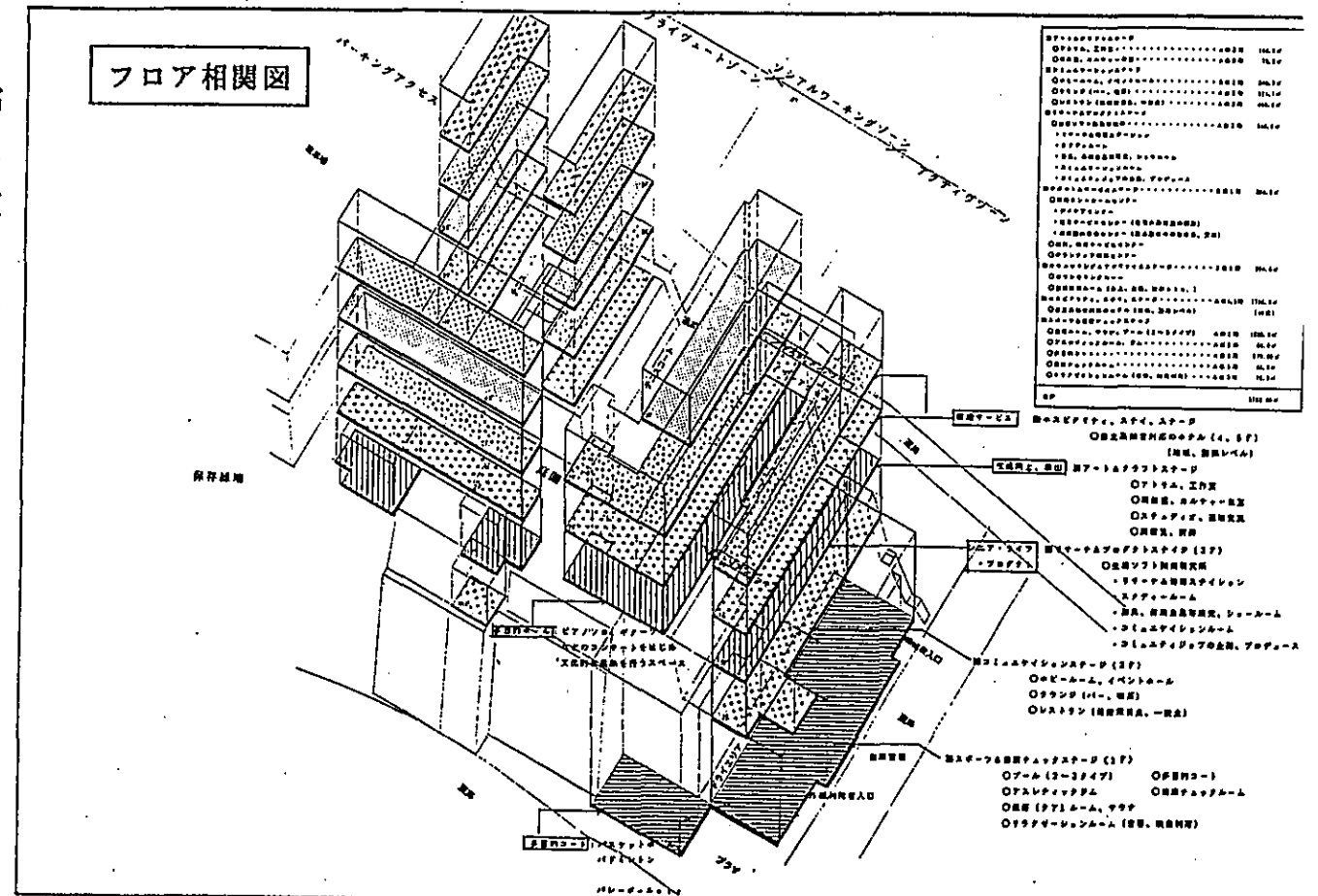
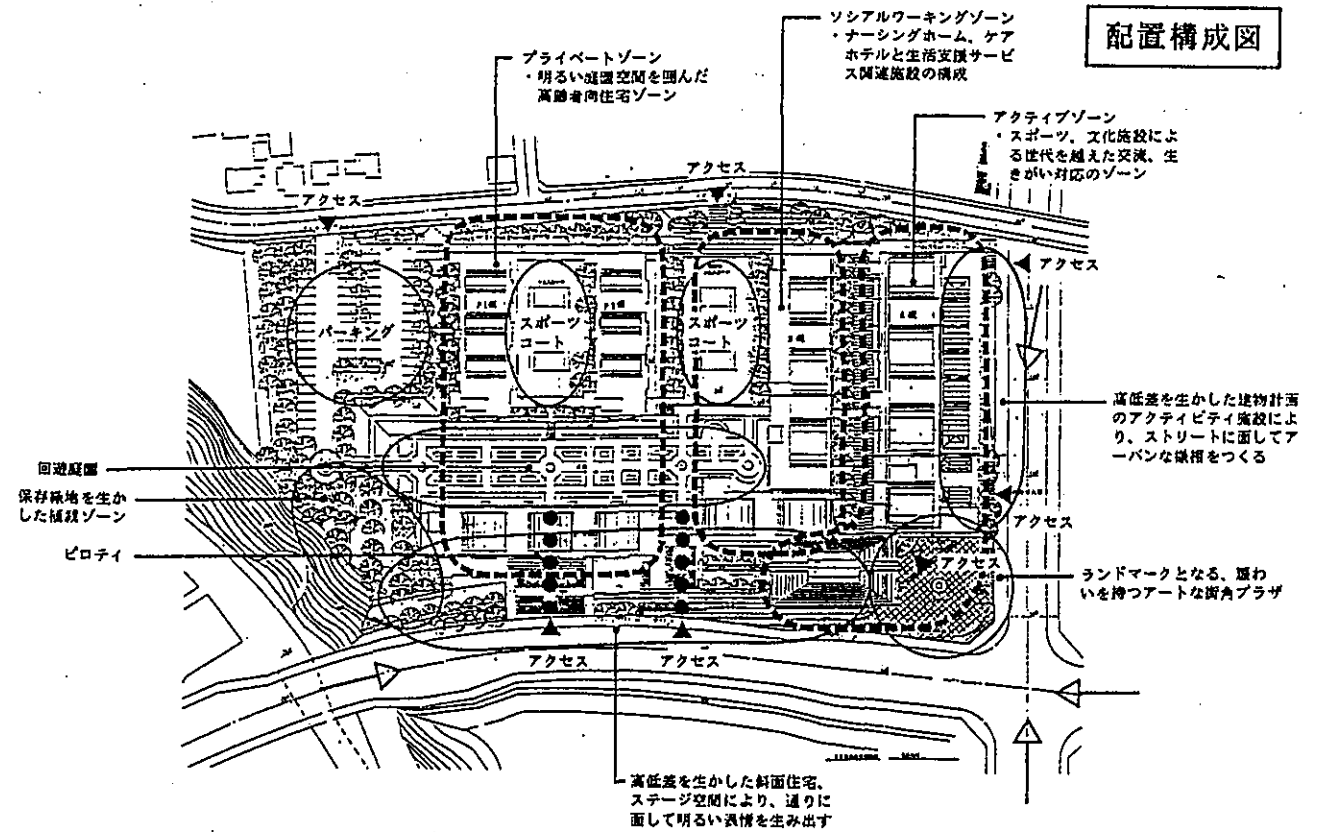
③空間構成（建物計画）

○南東及び西南の幹線道路沿い（アパマンゾーン）との高低差は、斜面住宅等、建物そのものの工夫、あるいはそれと一体となったステージ空間により、道路と宅地側とが一体的な空間構成を持った処理を図るとともに、道路沿いに遠景、中景、近景の演出を図る。

○この二つの道路の交差点に当たる、地区南端のコーナーには、ランドマーク・シンボル空間としてアクティブゾーンへのアクセス動線や通りがかりの人々が立ち止まり、賑わいのあふれる街角プラザを演出する。

○プライベートゾーンとソーシャルワーキングゾーン内のオープンスペースには、明るい雰囲気回遊庭園とスポーツコート进行、日常的な憩いとアクティビティを楽しむ屋外空間づくりを図る。

○これら全体を通して、車イス利用者を考慮したスロープ、E L Vの導入により、バリアフリーなネットワークを図る。



4. 事業化の検討

(1) 事業の仕組み

設定条件

- ① 港北ニュータウンの高齢化に対応したシステム、機能的なまちづくりをすることを目的としている。
- ② 在宅で生きがいをもって、健康的な生活をニュータウン内で形成されることが望ましい。
- ③ 高齢者の生活に必要な機能をニュータウン内に配置し、そのサービスを住民に提供するものである。
- ④ 必要機能は継続性があり安定した法人格が運営するものとし、位置的にも誰もが利用し易い場所に設置されることが望ましい。
- ⑤ 計画している用地は、住宅公団の所有地を利用するものとする。

○住宅・都市整備公団関東支社

- ・ 今後既存のニュータウンに関して、高齢化の対応を検討しつつ、独自のプログラムを確立していく。

○住宅・都市整備公団港北開発局

- ・ 港北ニュータウン開発の全体プロデュース、開発計画の中で本体制の位置づけを行う。

○神奈川県住宅供給公社

- ・ 高齢者向け居住施設の運営ノウハウを提供し、運営主体として参加する。

○中銀マンション

- ・ 高齢者向け居住施設の運営ノウハウを提供し、運営主体として参加する。

○港北都市開発センター

- ・ 施設づくり（ハード）を計画し、計画地を公団から取得賃貸業の仲介的役割を担う。

○L P C

- ・ 施設の運営法人として、各企業から参加し法人の設立と施設の運営を行う。

(2) 事業採算

	L P C の建設と賃貸事業の検討	プライベートゾーン	ソーシャルワーキングゾーン	アクティブゾーン	アクティブゾーン
		ケアマンションの検討	ケアホテル在宅ケアセンター	ホテル・レストラン・スポーツ・カルチャー	リサーチ＆プロダクトステーション
事業主体	第3セクター	A：民間事業者	B：民間事業者	C：民間事業者	D：民間・行政機関との提携
事業内容	用地取得並びに建物建設と各事業者への賃貸	終身利用権方式 有料老人ホーム（120戸）	会員制によるケアホテル （80戸）	ホテル（40室）・会員制・ カルチャークラブ	生活ソフトの開発・住民サービス情報の提供
事業施設	取得用地：23,300.00㎡ （7,060.6坪） 建築延床面積：24,775.36㎡ （7,507.69坪）	建築延床面積：12,007.76㎡ （3,638.71坪）	建築延床面積：5,794.23㎡ （1,755.83坪）	屋外施設用地：2,000.00㎡ （606.06坪） 建築延床面積：5,951.36㎡ （1,803.44坪）	建築延床面積：1,022.02㎡ （309.70坪）
事業化に向けての課題	○経営損益が黒字に転換、事業開始後8年目。 ○累積赤字が解消、事業開始後8年目。 ○収支バランスは賃貸料の設定1,500円/坪・月と3年毎に10%の賃料upによって設定 ○建築単価の設定を1,300,0001,300,000円/坪。 但し建築のグレードを向上させるには建築コストの上昇による借入金の増大が見込まれ事業の採算性が悪化してくる ○保証金、賃貸料の設定は現状が上限。 ○事業用地取得に要する費用1,000,000円/坪 費用の上下によって金利負担が大きく変動。 ○自己資金0、当初の資金手当により金利負担が変動。	○事業初年度、利用権の初期償却によって黒字。 2年目以降経常損益は赤字のまま継続。 ○資金収支は預り金を食いつぶす状況。 事業開始後12年目には資金欠損を生じ、累積欠損が増大。 ○経常損益が赤字となる原因賃借料が事業収益に比較して大きすぎる。	○ケアホテルの会員、合計1,180人と設定。 事業開始後4年で充足。 ○会員確保についての検討が必要。 ○利用率の平均化が可能か否かの検討が必要。	○経常損益黒字転換は、事業開始後9年目。 ○5年毎の什器備品入れ替えに要する資金需要が、累積欠損を増加させるため、事業開始後20年目を過ぎても資金欠損が続いている。 ○平均稼働率70%と設定しているが、需要についての検討が必要。 ○スポーツクラブ・カルチャーセンターの需要についての検討が必要。 ○自己資金0としているが、当初の資金手当により金利負担が変動する。	○年間経費が8,000万円程度必要となるが、収益は0と設定。 ○人権費等は行政機関の予算措置を前提 ○自己資金0としているが、当初の資金手当により金利負担が変動。

	ソーシャルワーキングゾーン・アクティブゾーンの検討
事業主体	B・C・Dによる合同事業
事業内容	会員制ケアホテル（80戸）、ホテル（40室）、会員制スポーツ、カルチャークラブ、住宅ソフトの開発と住民サービス情報の提供
事業施設	○屋外施設用地： 2,000.00㎡（ 606.06坪） ○建築延床面積： 12,767.61㎡（3,868.97坪）
事業に向けての課題	○LPCセンター各事業を合同し損益を通算すると、経常損益は事業開始後11年までは不安定な状況であるが、12年目からはほぼ黒字基調が定着する。 ○資金収支は預り金の運用により、ほぼ安定した状況で推移することができる。 ○各事業の需要について検討することが必要である。

事業化に向けた総括

①用地の取得について

本計画における用地取得にかかわる費用は、坪単価1,000,000円を想定しているが、この場合の用地費の総額は諸公課等の経費を含むと約74億円となる。

本計画の賃貸施設経営に於ける収益性を勘案した場合には、本計画における事業の公共性を勘案した上で、より低額による計画用地の譲渡を所有者である公団に検討願うことが必要となる。

②LPCの運営主体について

基本的に賃貸施設の経営を行う事業母体としての第3セクターと、各施設の運営を主体とする企業体との共同事業としての位置づけが必要である。

この場合、現在事業母体として想定される4者は、公団・公社株式会社であるが、各事業者の法的な位置づけ・制度上の制約・事業の目的等さまざまな相違点がある。

LPCの事業を完成する為には、このような各事業者の制度上の問題点を解決する為の研究が必要となる。

③サービス提供企業について

現時点で想定される、サービスの提供企業はホテル・アスレチック・カルチャー・レストラン・ケアサービス・在宅サービス等、多岐にわたる分野の中から、専門のノウハウを持つ企業の参加が必要とされるが、個々の事業採算性は需要とのバランスを十分に調査した上で検討することが必要となる。