

第1章 地域包括ケアシステムによる公的住宅団地の再生に関する調査

1. 調査対象地区の特徴

1-1 地区の概要

調査対象となるW地区は、横浜市A区の北端に位置し、地形は起伏に富んでいる。1979（昭和54）年から、神奈川県住宅供給公社により開発された約90ha、総戸数約6,300戸の大規模団地であり、中高層住棟合計73棟から構成されている。

団地中央にはスーパーマーケットや商店街、銀行、地区センター等の公共公益施設が計画的に配置され、車道と分離した歩道・自転車道のネットワークや自然地形を活かした大小の公園・緑地、スポーツ施設等が整備された緑豊かな街並みが形成されている。



(1) 調査対象地区の沿革

調査対象地区は、神奈川県住宅供給公社により、1960年代後半から開発計画の検討が始まり、1970（昭和45）年に「自然尊重」「人間尊重」「余暇生活の充実」等を目標とした基本計画が策定され、1978（昭和48）年に建設工事が始まった。

1979（昭和54）年から第一期入居が始まり、地区北東部の1丁目から、順次、2丁目～4丁目と入居が進められた。

こうした1980年代は「建設期のまちづくり」が展開され、1981（昭和56）年に総合病院、翌年には団地内にショッピングセンターが開設され、住宅の入居とともに、まちとしての機能が充実していった。

1990年代「福祉のまちづくり」では、公社によるケア付き高齢者住宅の完成、市の「福祉のまちづくりモデル地域」選定、地域ケアプラザ開館、と福祉基盤の整備が進み、自治会・住民主体の活動も活発化した。

2000年頃からは、「文化のまちづくり」として、スポーツ・文化クラブのNPO法人化等が進められ、小中学校の再編により生まれた空間を「文化・芸術・スポーツ分野における市民活動の拠点」としてまちの活性化が図られている。同時に、居住者の高齢化に対応したNPO法人の設立、特別支援学校の立地等が進み、子ども・障害者・高齢者を包括する地域福祉活動が活発化しつつある。

表1 W地区の沿革

まちづくり	1970(昭和45)年 W 団地基本計画策定
	1973(昭和48)年 W 団地 建設開始
第1期 建設期の まちづくり	1979(昭和54)年 第一期入居開始
	1981(昭和56)年 団地内に総合病院開設
	1982(昭和57)年 団地内にショッピングセンター開業
	1983(昭和58)年 市地区センター開館
	1987(昭和62)年 団地内に民間スポーツ施設開業
第2期 福祉のま ちづくり	1990(平成2)年 公的なケア付き高齢者住宅完成
	1991(平成3)年 団地内にテニスコート開業
	1998(平成10)年 市の「福祉のまちづくりモデル地域」第1号に選定
	1999(平成11)年 団地内に地域ケアプラザ開館
第3期 文化のま ちづくり	2000(平成12)年 団地に隣接して介護型有料老人ホーム完成
	2003(平成15)年 CATV 施設改修工事竣工
	2006(平成18)年 「学びのまち」創造プロジェクトの発足
	2007(平成19)年 小中学校の再編（1中学校・1小学校へ）
	2009(平成21)年 NPO 法人 W 発足
	2010(平成22)年 NPO 法人 W スポーツ・文化クラブ発足
	2011(平成23)年 コミュニティバス運行開始

資料：管理センターHP、連合自治会資料等をもとに作成

(2) 調査対象地区の計画概要

①都市計画

調査対象地区は、都市計画法の一団地の住宅施設の指定のもと開発されており、全域が市街化区域・準防火地域となっている。また、住宅地区は第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%、第 3 種高度地区）、センター地区は近隣商業地域（建ぺい率 80%：容積率 200%、第 5 種高度地区）に指定され、良好な居住環境が維持されている。

②交通条件

調査対象地区である W 地区は、5 駅へのバス路線が整備されており、朝の通勤時間帯には毎時 70～80 本のバスが運行し、最寄の J R 駅には団地中央から約 10～15 分程度でアクセスできる。東京都心（渋谷駅）や横浜駅までの所要時間は 40～50 分程度である。

③住宅計画

計画当初の約 7,500 戸は現在約 6,300 戸（うち、ケア付き高齢者住宅 326 戸）となっている。4～14 階建ての分譲住宅が 66 棟・賃貸住宅が 7 棟から成る。

分譲住宅は、1979～2000 年入居開始で、住戸タイプは 3LDK～4LDK（70～100 m²程度）が主となっている。住棟形式は、中層階段室型（EV なし）が 7 棟、高層スキップ型（EV あり）が 47 棟、高層外廊下型（EV あり）が 12 棟となっている。

一方、賃貸住宅は 1983 年入居開始、住戸タイプは 2LDK～3DK（55～62 m²）、家賃 7.4～8.8 万円/戸であり、すべての住棟は 13～14 階建ての外廊下型（EV 各階停止）である。

④施設計画（現在）

主な施設は団地中央部に位置している。商業施設は核店舗として大手スーパーマーケットが立地し、銀行、食料品や日用生活品、飲食店等個店により商店街が形成されている。さらに、郵便局、地区センター（会議室、工芸室、和室、料理室、図書室、体育室、プレイルーム等）や公社の住宅管理センター等主な公共公益施設が集積している。

また、スポーツ・文化施設としては、センター地区の一面に立地するスポーツクラブ（2011 年 12 月時点閉鎖中）、廃校となった中学校が文化・芸術・スポーツ分野の市民活動拠点として利用されている。

表 2 W地区の計画概要（2011 年 12 月時点）

事業期間	1973 年～1988 年度	場所	横浜市 A 区(最寄鉄道駅よりバス約 10 分)
開発面積	約 90ha	開発手法	都市計画 一団地の住宅施設
住宅計画	計画：当初約 7,500 戸、計画人口約 27,000 人、最終：約 6,500 戸 現在：計 6,304 戸（賃貸 7 棟 792 戸、分譲 66 棟 5,186 戸、ケア付き高齢者住宅 1 棟 326 戸）		
施設計画	商業施設（スーパーマーケット、一般店舗、銀行） スポーツ・文化施設（スポーツクラブ・プール（閉鎖中）、スポーツ文化クラブ） 公共公益施設（地区センター、保育所（2）、消防出張所、郵便局、集会所、警官派出所等） 医療施設（病院（1）、診療所（6）等） 教育施設（幼稚園（2）、小学校（1）、中学校（1）、特別支援学校（1）、私立中学・高校（1）） 都市計画公園		

医療・福祉施設をみると、センター地区に隣接して総合病院（515床）、地域ケアプラザ（地域包括支援センター他）等がある。このほか、地区内には診療所が6か所、歯科医院が4か所ある。その他、隣接地区に病院（192床）、同経営の老人保健施設（101床）、特別養護老人ホーム（74床）や介護付き有料老人ホーム（92室）が各1か所ある。

表3 地区内・隣接地区の医療・福祉施設

	種類	定員	併設施設・サービス
地区内	総合病院	515床	救急、外来（内科、小児科、外科、循環器内科等）、在宅医療部
	診療所	6か所	
	歯科	4か所	
	地域ケアプラザ	1か所	地域包括支援センター、デイサービス、居宅介護支援事業、地域活動交流事業
隣接地区	総合病院	192床	療養型、居宅介護支援事業、外来（内科、神経内科、整形外科、リハビリテーション科等）
	老人保健施設	101床	ショートステイ、デイケアサービス
	特別養護老人ホーム	74床	ショートステイ16床、入浴サービス、居宅介護支援事業
	介護付き有料老人ホーム	92室	（財団が経営）
	地域交流施設	1か所	温浴施設（社会福祉法人が経営）



図1 地区全体図

⑤介護保険・居宅サービス関連事業所

要支援・要介護の在宅高齢者が、介護保険を利用して自宅で受けることができる居宅サービスを提供する事業所の分布状況をみると、調査対象地区内には、居宅介護支援事業所が3か所あるが、訪問介護事業所・訪問看護事業所・小規模多機能型居宅介護事業所はいずれも1か所もなく、地区内居住者は周辺地区の事業所のサービスを利用している。

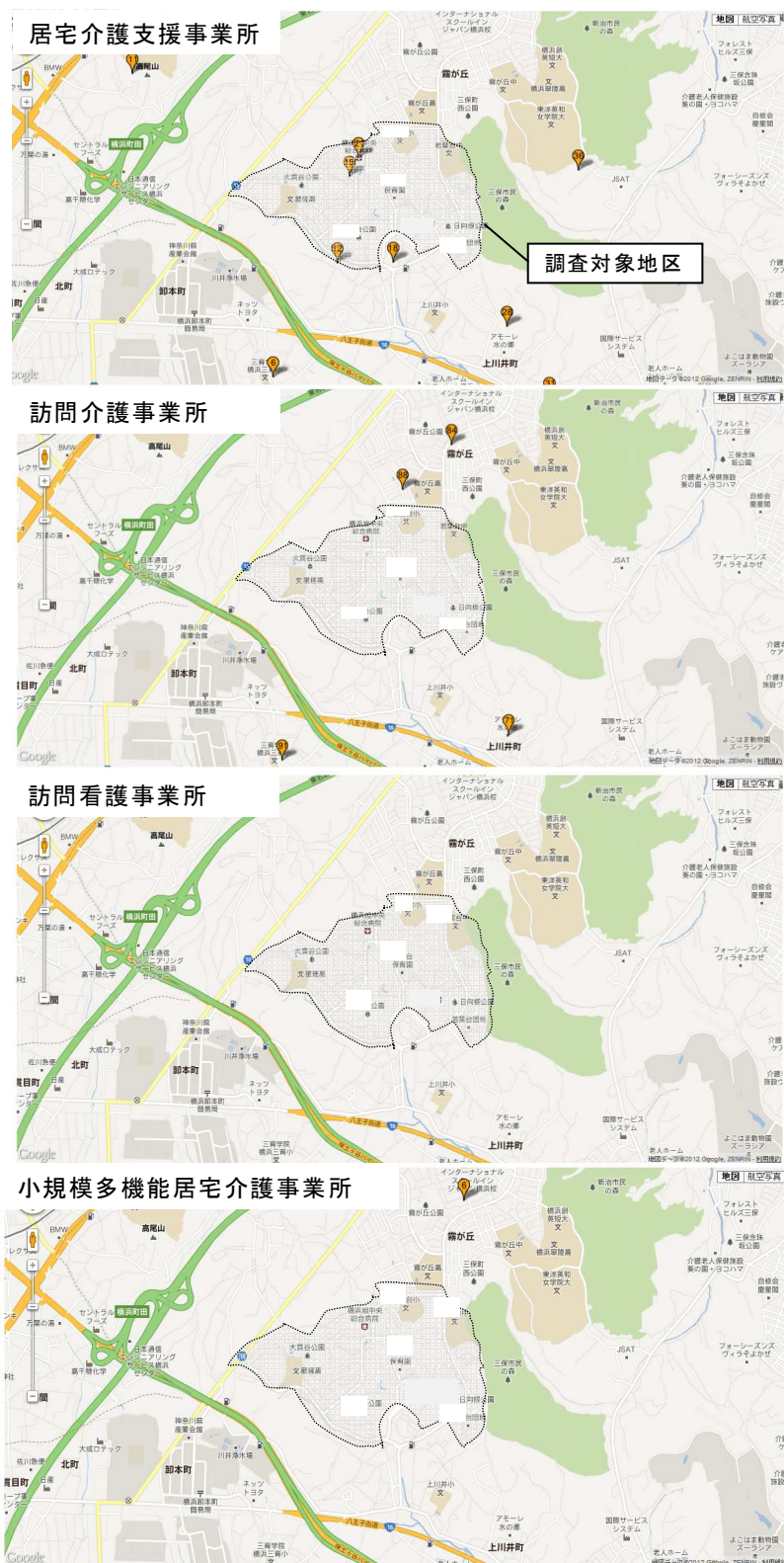


図2 居宅サービス事業所の分布

1-2 行政計画での位置づけ

(1) 市の中期計画（2010～2013 年）

市の基本構想に基づく実施計画となる中期 4 か年計画をみると、概ね 10 年後のまちづくりの姿として、未来図を描いており、「つながり」の構築とつながる効果により、「安心と活力」を生みだすことが基本理念として掲げられている。支えあいの地域づくり、交流・集積によるにぎわいが、「安心と活力」につながり、そのための福祉、環境、まちづくりなどの分野を超えた政策統合による施策・事業展開が大きな方針となっている。

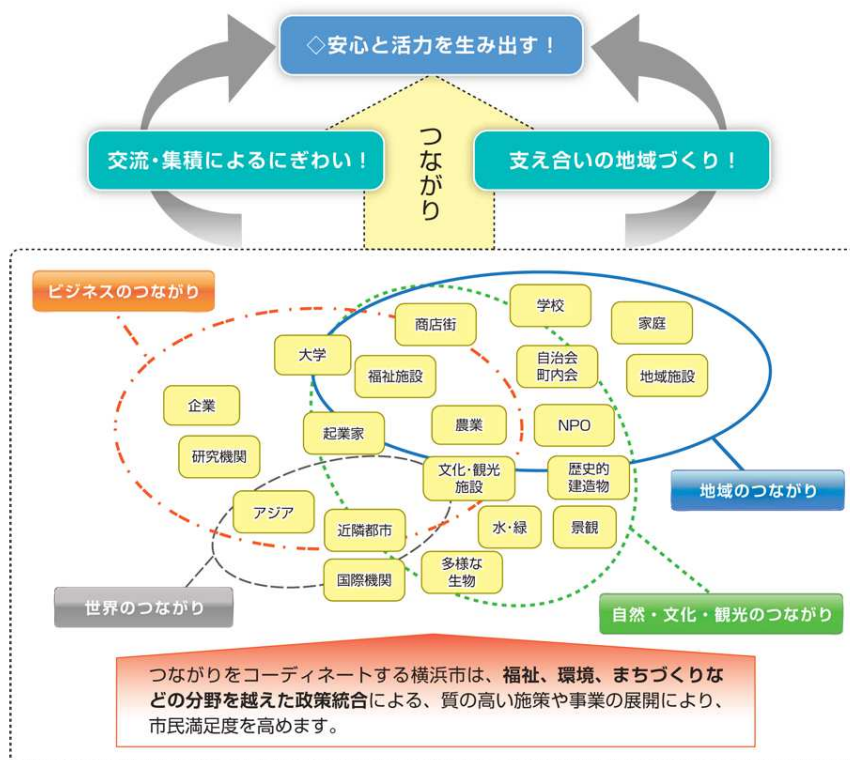


図3 横浜市中期4か年計画より（第3章（3）基本理念）

(2) 第2期地域福祉保健計画（市：平成21～25年度、区：平成23～27年度）

2009年度に策定された市の第2期地域福祉保健計画のA区計画をみると、高齢者支援、障害児者支援、子育て支援、健康づくり支援、安全・安心なまちづくりを横断するような4つの基本目標「ネットワークの構築：地域のさまざまな活動団体が連携し、安心して暮らせる仕組みを構築」、「幅広い区民参加の促進：多くの区民が地域の福祉保健活動に関心を持ち、積極的に参加できるように工夫し、人材発掘や育成を進める」「交流の場や機会の充実：近隣住民・活動団体等の多様な層が交流できる機会を増やし、顔の見える関係を深める」「福祉保健情報の共有：行政や地域の福祉保健情報が必要な人に届くように、発信の仕方を工夫し、共有を実現」を掲げている。

これらの目標に向けた行動目標は次表のとおりである。こうした目標の背景には、支援を必要とする高齢者数の増加、障害者の保護者の高齢化、子育て世帯の孤立化等の問題、担い手の固定化や不足、近隣とのつながりの希薄化、活動や取り組みの情報が伝達できないこと等の問題があることが認識されている。

また、計画の推進については、下図のような体制を築き、「地域ケアプラザ」が地域の福祉保健の拠点となりながら、「地域支えあい連絡会」と協働・支援することが位置づけられている。

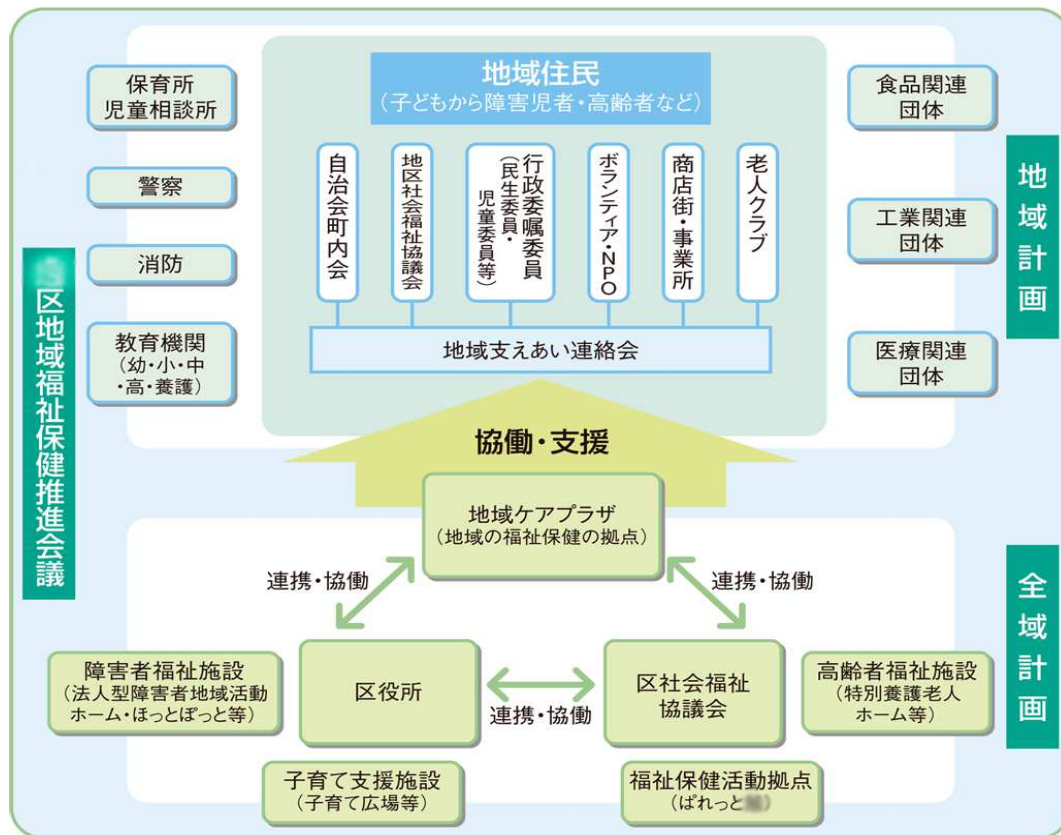


図4 第2期A区地域福祉保健計画の推進体制

* 地域ケアプラザ：誰もが住み慣れたまちで、安心して暮らせる地域をつかっていくための拠点として、地域の福祉・保健活動を支援し、福祉・保健サービス等を身近な場所で総合的に提供する施設として中学校区程度に1か所整備している。「地域活動・交流」「福祉・保健の相談窓口」「福祉・保健サービス」の3つの機能をもつ。

* 地域支えあい連絡会：地域ケアプラザを事務局として、地域の福祉保健活動に携わっている自治会・町内会、民生委員・児童委員、地区社会福祉協議会などの構成員が、地域の課題を自ら考え、解決し安心して暮らせる地域づくりについて話し合う連絡会。（平成12年から実施）

次に、同計画における調査対象地区（W地区）の計画をみると、『向こう三軒両隣り』をテーマに、「災害時の助けにつながるコミュニケーション」、「居場所づくり」、「ボランティア育成」が、主要課題となっている。

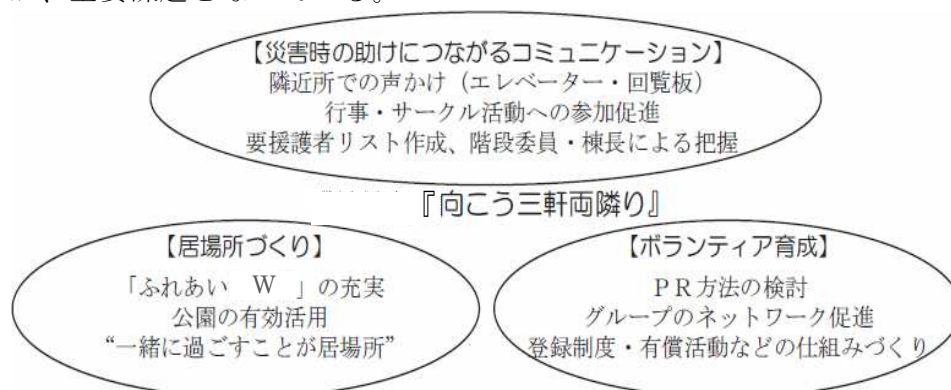


図5 第2期A区地域福祉保健計画におけるW地区の主要課題

(3) 介護保険事業計画（第5期素案：平成24～26年度）

平成24年度から26年度の3か年を計画期間とする市の介護保険事業計画をみると、第4期計画において積み残された課題（健康づくり・介護予防の推進、在宅生活の支援、施設整備の推進）を解決するとともに、「高齢者が地域で引き続き自立した生活が送れるよう、その人の状態に応じて、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく提供する『地域包括ケアシステム』の実現を目指す」という基本目標に向けた施策の基本的な方向性が示されている。

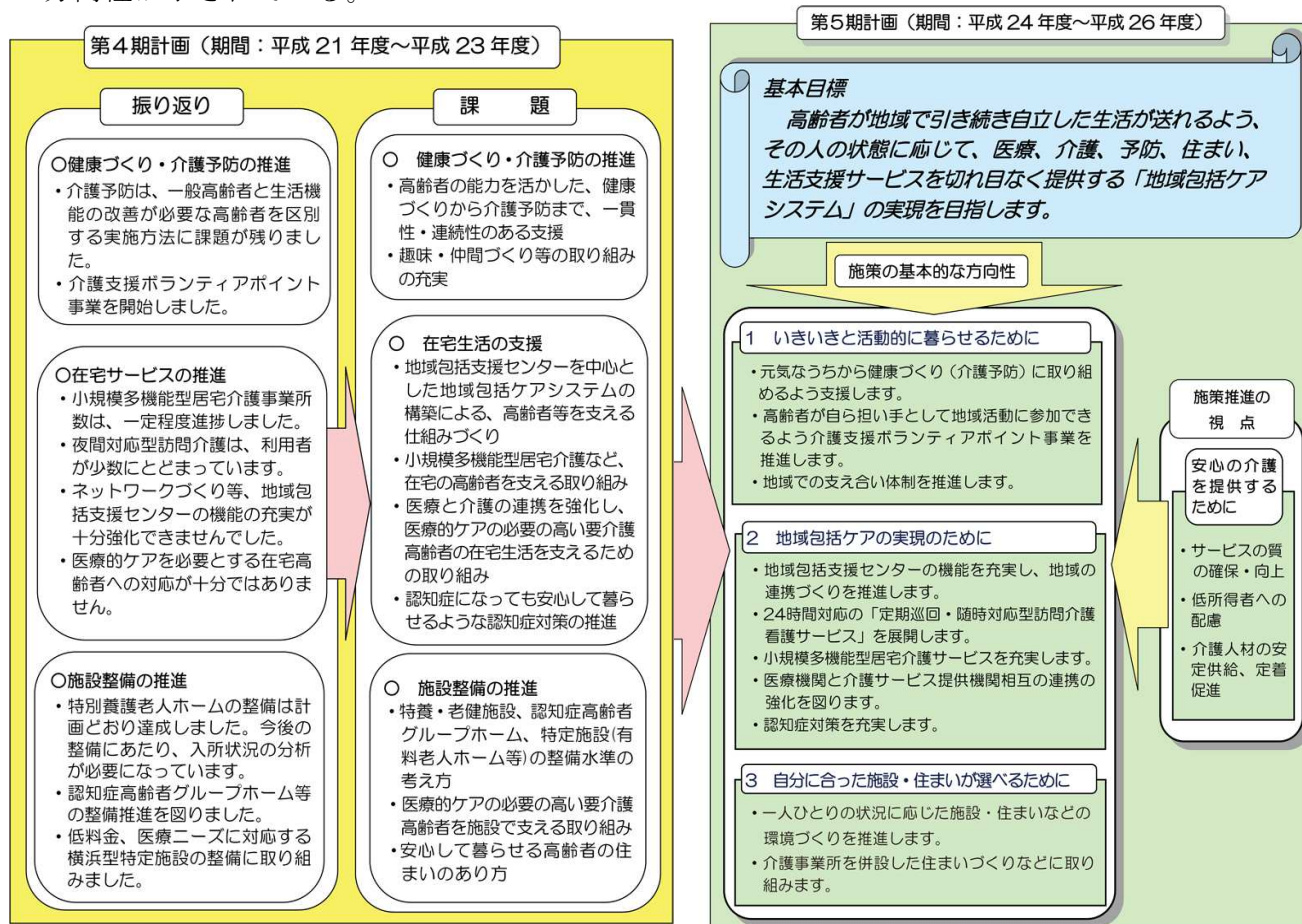


図6 横浜市第5期介護保険事業計画の基本目標や施策の基本的な方向性

出典：横浜市第5期介護保険事業計画素案（横浜市 HP）

本計画の目標となる「地域包括ケアシステム」とは、

- ・介護が必要になっても、医療を含めた様々なサービスを利用しながら、24時間、365日、安心して快適な生活を送れる環境づくり
- ・高齢者一人ひとりが、どのような心身の状態であっても、尊厳を保ち、その人らしく自立した生活を送ること
- ・身近なところに相談窓口があり、自分にあった必要なサービスや支援（生活支援、見守り）を受けていること
- ・健康づくり・介護予防などにつながる活動が地域にあること
- ・社会の担い手として地域の中で互いに助け合い、支えあっていること
- ・今までの知識や経験を活かして生きがいを持った生活を送ること

等の実現が目標として示されている。

また、その実現に向けて、

- ・地域包括支援センター機能の充実
- ・24 時間対応の「定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービス」の展開
- ・小規模多機能型居宅介護サービスの充実
- ・医療的ケアの必要な高齢者への支援
- ・認知症対策の充実及び高齢者虐待防止の取り組み

が、具体的な取り組みとして挙げられている。

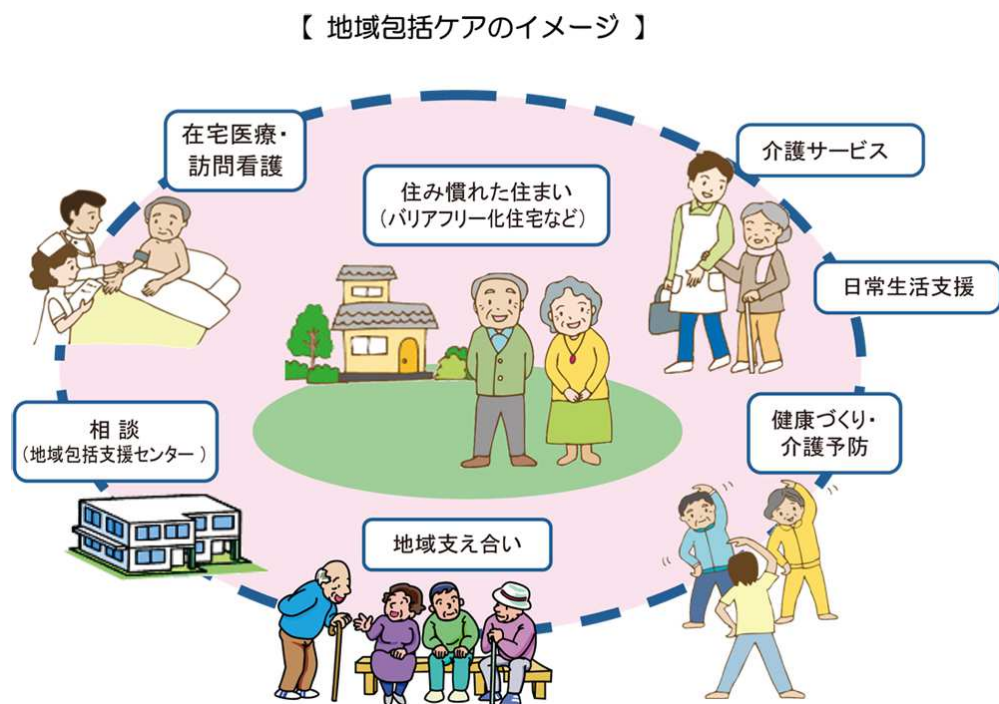


図 7 地域包括ケアのイメージ

出典：横浜市第 5 期介護保険事業計画素案（横浜市 HP）

<参考>

横浜市介護保険事業計画：第 4 期計画（H23 年度）

：W 地区（日常生活圏域）の整備計画：小規模多機能型居宅介護 25 人

（参考）横浜市の地域包括ケア体制について：横浜市健康福祉局

- ・横浜市の地域ケアプラザを中心とした体制は、国の地域包括ケアシステムのモデルとなっている。ただし、横浜市ではもともと「よろず相談所」のコンセプトがあるため、障害者や子育て世帯も対象としている点が国とは異なる。
- ・各地域で実施している見守り・支え合い事業を拡大し、それをうまく活用していけば、地域包括ケアシステムに近づくのではないかな。

1-3 人口・世帯等の変化

調査対象地区の人口・世帯の特徴を整理・分析する。

平成 23 年 9 月 30 日時点の W 地区全体の世帯数は 6,723 世帯で住宅数 (6,304 戸) を上回っており、二世帯居住が一定数あるものと思われる。

また、W 地区の人口は合計 15,737 人でピーク時 (2001 年頃) の約 83%、当初計画人口 27,000 人の 58.3%となっている。ただし、世帯数は増加が続いている。一世帯当たり人員は、2.34 人/世帯とほぼ市の平均であるが、開発時期の早い 1 丁目は 2.27 人/世帯となっている。

年齢三区分別人口比率をみると、W 地区は市・区の平均よりも老年人口比率が高く、年少人口や生産年齢人口の比率は低い。特に開発時期が早く、分譲住宅のみから成る 1 丁目、2 丁目では、36.6%、35.0%と高齢化が進み、年少人口は 5~6%程度と市・区平均の半分以下である。人口にすると、W 地区では年少人口合計 1,120 人に対して、老年人口は合計で 4,805 人と 4 倍以上になっている。

このため、平均年齢は W 地区全体で 50.3 歳となり、市平均より 6.8 歳も高くなっており、市内でも少子高齢化が顕著な地区となっている。

5 歳階級別の人口構成の推移をみると、最も人口が多かった平成 13 年 (2001 年) は 50~54 歳 (親) と 20~24 歳 (子) の 2 つのピークがあったが、5 年後、10 年後には子世代の転出から、20~24 歳の年齢層の人口が減少し、平成 23 年には 60~64 歳のみをピークとする人口構成に大きく変化している。また、町丁目別にみると、分譲住宅のみの 1~2 丁目、4 丁目と、賃貸住宅が主の 3 丁目では大きく年齢構成が異なっており、3 丁目は年齢層にばらつきがある。

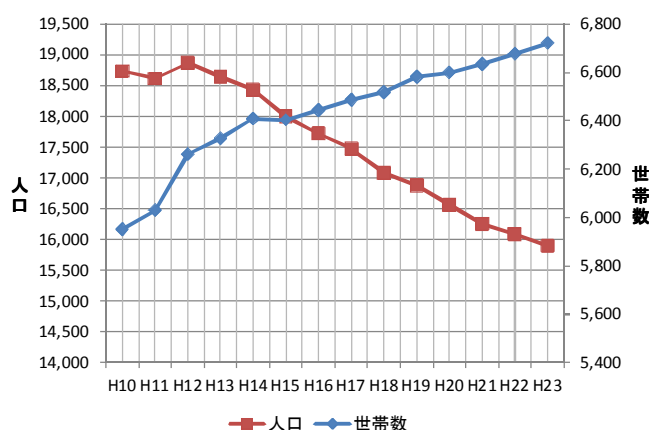


図 8 W地区の人口・世帯数の変化 (各年 3 月)

表 4 横浜市・A区・W地区の人口・世帯数等

	世帯数 (世帯)	人口(人)			一世帯当 たり人員 (人/世帯)	年齢三区分別人口比率(%)			平均年齢 (歳)	面積 (km ²)	人口密度 (人/km ²)
		総数	男	女		年少人口	生産年齢人口	老年人口			
横浜市	1,595,557	3,705,457	1,854,185	1,851,272	2.32	13.3%	66.7%	20.0%	43.5	434.98	8487
A区	111,372	252,704	124,621	128,083	2.27	12.8%	63.4%	23.8%	45.0	32.78	7,722
W地区計	6,723	15,737	7,548	8,189	2.34	7.1%	62.3%	30.5%	50.3	0.896	17,564
1丁目	1,402	3,182	1,537	1,645	2.27	4.7%	58.6%	36.6%	53.0	0.139	23,540
2丁目	1,926	4,549	2,193	2,356	2.36	5.8%	59.2%	35.0%	51.8	0.285	16,154
3丁目	1,019	2,337	1,133	1,204	2.29	12.8%	64.0%	23.2%	45.4	0.181	13,381
4丁目	2,376	5,669	2,685	2,984	2.39	7.2%	66.3%	26.5%	49.6	0.291	19,687
横浜市:推計人口(H23.10.1)、ただし年齢三区分別人口比率は住民基本台帳人口+外国人登録数(H23.9.30)											
A区・W地区:住民基本台帳人口+外国人登録数(H23.9.30)											

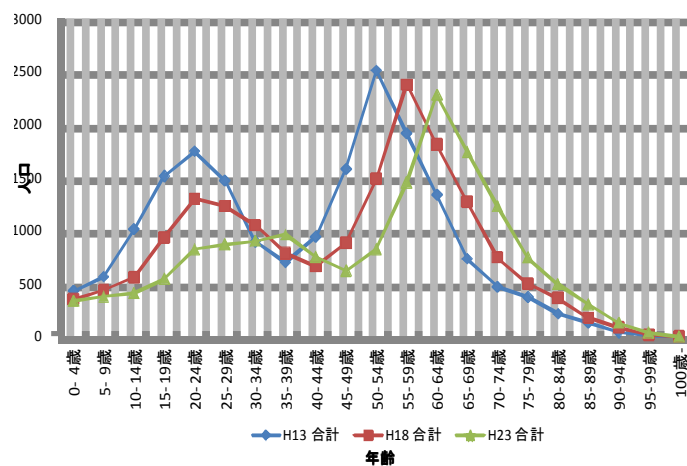


図9 W地区の5歳階級別人口の変化

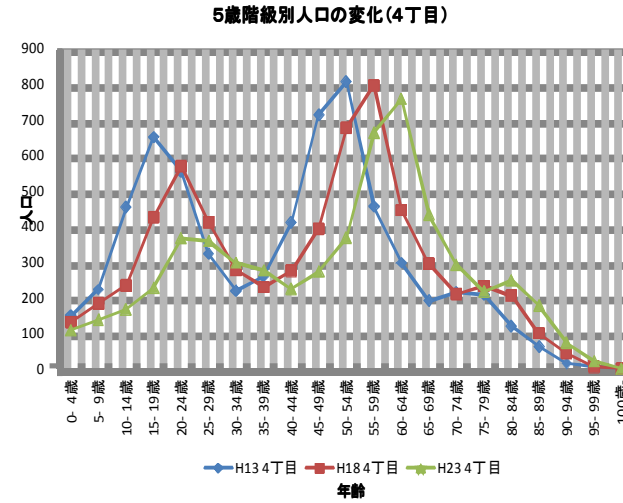
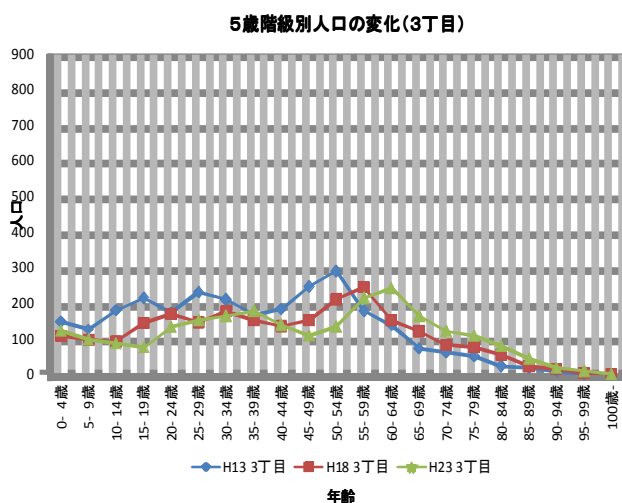
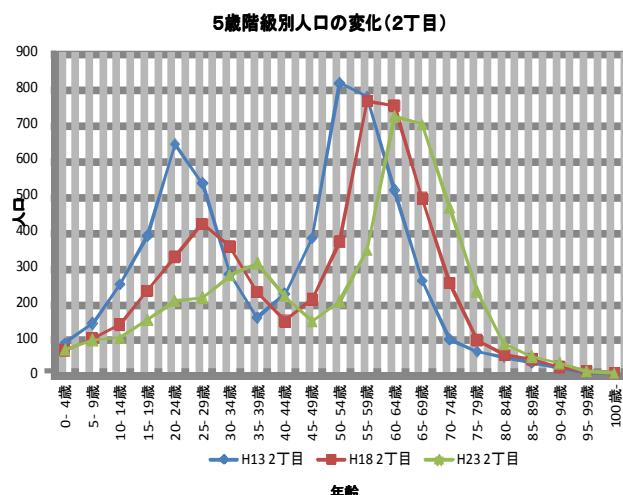
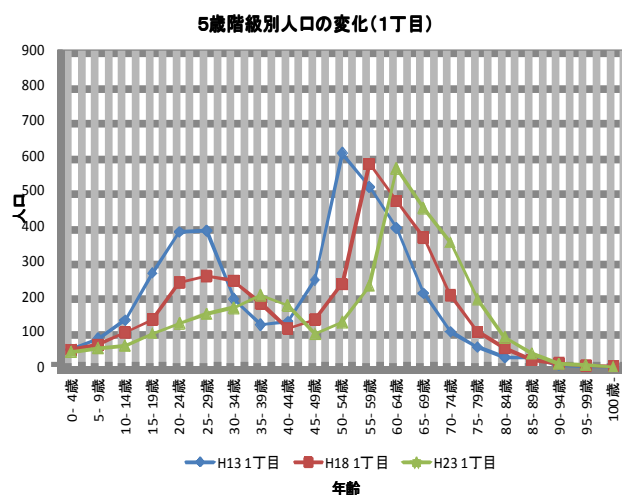


図10 町丁目別5歳階級別人口の変化