

## 密集市街地における高齢者意識の特徴から見た再生の課題 —神奈川県横浜市西区東久保町を対象にして—

A study on issues of improvement in densely built up area from the view point of elderly residents  
-A case study of Higashikubo area in Yokohama city-

飯田啓太郎\*・菊地真太\*・室田昌子\*\*  
Keitaro Iida・Shinta Kikuchi・Masako Murota

The purpose of this study is to clarify issues of improvement in densely built up area from the view point of elderly residents and the actual situation of the district. We divided the area according to the town association and studied the area by field survey, interviews, and questionnaire survey. We clarify the problem consciousness of elderly residents. The most important problems are walking environment and disaster prevention. And it was clarified that the elderly who has wide area of the action has high awareness of the issues and the elderly who has narrow area of the action has limited awareness of walking environment issues.

Keyword: Densely built up area Elderly residents Consciousness survey Yokohama city  
密集市街地 高齢者 意識調査 横浜市

### 1. 研究背景と目的

密集市街地は土地の権利関係の複雑さや既存不適格建築物の多さなどにより住宅の建て替えが進まず、若者の転入が少ないことから、地区の高齢化が大きな問題となっている。身体機能が低下する高齢者にとって、防災面や外出のしにくさなどの生活環境上の問題があり、生活する上での悪影響があると考えられる。密集市街地では、特に高齢者の問題意識と意識特性を踏まえた上で現状の課題をみつけることが重要である。密集市街地の既存研究として、住宅供給<sup>1)</sup>、事業制度の運用実態<sup>2)</sup>などがある。しかし、高齢化の進む地区で高齢者の意識特性の把握を行った研究はない。

本研究では密集市街地から高齢化の進む特定の地区を選び、地区の実態と高齢者の意識を把握し、高齢者の意識の特徴を把握し、密集市街地整備の課題を明らかにすることを研究の目的とする。

### 2. 横浜市における密集市街地改善の実態と取り組み

#### 2-1. 横浜市の密集市街地の実態と対象地区の選定

国土交通省によれば重点密集市街地に該当する市街地は、平成14年度末時点で全国に約8,000haある。そのうち横浜市は23地区660haあり、市区町村別では大阪市に次いで2番目の面積である。本研究での研究対象とする東久保町は、横浜市西区にあり、高齢者の割合が高く、まちづくり協議会を設立し、地域まちづくりグループとして登録され、防災まちづくりを積極的に行っている地区である。

#### 2-2. 横浜市における密集市街地改善の取り組み

横浜市では、防災上課題のある密集市街地の改善のため「いえ・みち まち改善事業」を推進している。防災上課題がある地区で、地域住民と行政とが協働してまちづくりを実施し、防災性の向上と住環境の改善を図る事業である。

事業の流れは、タウンウォッチングやワークショップなどの勉強会を行い、地域住民とまちづくりを実践する組織として「まちづくり協議会」を設立する。ここで防災まちづ

くり計画を作成し、これに基づいて行政や専門家の協力のもと活動を進めていく。

### 3. 対象地区の特徴と研究方法

#### 3-1. 地区の特徴

本研究で対象となる東久保町は、横浜市西区に位置し、用途地域は第2種中高層住居専用地域に指定されている。平成18年3月現在で、面積は約20ha、人口は3,564人、老年人口比率は25.0%、世帯数は1,661である。

4m未満の細街路や舗装されていない街路が多く、災害時の避難や消火活動に問題のある道路が多く存在する。また、空き家や老朽家屋が多く、斜面地にも住宅がある。災害時の倒壊や土砂崩れ、火災による延焼の危険が考えられる。

#### 3-2. 事業の経緯と実施体制

東久保町で行われてきた、いえ・みち まち改善事業の経緯は、平成15年12月より定期的に会議を開き、地区の現状を研究する勉強会を計15回、協議会準備会を計5回実施し、平成17年7月9日東久保町夢まちづくり協議会を設立した。東久保町地区は、東朋会・東睦会・東台会の3つの町内会で形成されており、東久保町夢まちづくり協議会は、この3町内会がある区域を対象区域とし、各町内会の推進委員20名計60名で構成されている。地域住民の意見を集約して、行政や専門家などの協力を得て、防災まちづくり計画を作成し、具体的なまちの整備事業を進めている。

#### 3-3. 研究方法

本研究では現地調査とインタビュー調査、東久保町地区に住む65歳以上の方を対象にアンケート調査を行い、研究をすすめた。町内会別の回答者の基本特性は表2に示す通りである。回収率などは、アンケートを2007年10月に配布し、回収した。東朋会は56部配布して46部回収、東睦会は170部配布して134部回収、東台会は60部配布して56部回収。全体では286部配布して236部回収し、回収率は82.5%である。

\* 非会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科 (Musashi Institute of technology)

\*\* 正会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科 (Musashi Institute of technology)

表-1. 回答者の基本特性

		東朋会	東睦会	東台会	全体
性別	男性	38.3%	48.1%	48.1%	46.2%
	女性	61.7%	51.9%	51.9%	53.8%
年齢	前期高齢者	27.7%	50.4%	53.7%	46.6%
	後期高齢者	65.9%	49.6%	46.3%	52.1%
家族構成	一人暮らし	31.9%	7.5%	14.9%	14.0%
	夫婦のみ	19.1%	39.1%	35.2%	34.3%
	子供夫婦と同居	4.3%	11.3%	11.1%	10.2%
	子供夫婦と孫と同居	21.3%	21.8%	11.1%	19.1%
	その他	21.3%	18.8%	25.9%	20.8%
居住年数	30年未満	21.2%	24.1%	9.3%	19.9%
	30年以上50年未満	27.7%	32.3%	31.4%	30.9%
	50年以上	51.1%	43.6%	59.3%	49.2%

注1) 構成比が100%にならないのは、各質問に無効回答があるため

#### 4. 地区環境の実態と課題

本研究では対象地区の特徴である地形と高齢者の生活環境から地区環境の実態と課題として、コミュニティ、住環境、歩行環境、生活利便性をあげ、地区を町内会別に区分して把握する。

##### 4-1. コミュニティと住環境の実態と課題

コミュニティと住環境についての調査は、アンケート調査により研究をすすめた。コミュニティと住環境の町内別の調査結果は表-2に示した通りである。

地区全体でみると、友人の数が0~9人が5割以上占めている。住宅タイプは木造住宅が84.7%と高く、築年数は30年以上が44.9%となっている。

コミュニティからみると友人の数では東台会が高く、所属している団体では東朋会が高い。住環境からみると住宅タイプで木造住宅が多いのは東朋会となっており、木造住宅以外が多いのは東睦会となっている。東台会は友人の数が10人以上の方が多く、築年数も30年以上、居住年数も50年以上の方が多く(表-1)、古くから住んでいる人が多いことからコミュニティの強いエリアであると考えられる。

表-2. 回答者のコミュニティと住環境

		質問項目	回答項目	東朋会	東睦会	東台会	全体
コミュニティ	友人の数	0~9人		46.8%	60.9%	42.6%	53.4%
		10~19人		23.4%	18.8%	29.6%	22.0%
		20人以上		21.3%	13.5%	24.1%	17.8%
	所属している団体	町内会		55.3%	66.2%	53.7%	61.4%
趣味のサークル			23.4%	11.3%	18.5%	15.3%	
スポーツサークル			12.8%	3.0%	1.9%	4.7%	
住環境	住宅タイプ	木造住宅		97.9%	80.5%	85.2%	84.7%
		木造住宅以外		2.1%	18.0%	9.3%	13.1%
	築年数	10年未満		8.5%	8.3%	1.9%	6.8%
		10年~20年未満		8.5%	21.1%	7.4%	15.3%
		20年~30年未満		36.2%	24.1%	31.5%	28.0%
30年以上		44.7%	41.4%	51.9%	44.9%		

注2) 所属している団体については複数回答あり

##### 4-2. 歩行環境の実態と課題

歩行環境の問題の特徴は図-1に示し、2項道路は舗装済みと未舗装に区分する。長さの基準については2項道路(舗装済み)が150m以上とし、2項道路(未舗装)が100m以上とする。階段の基準は長い階段が40段以上、急勾配の階段が傾斜30°以上の階段とする。

地区全体でみると、長い2項道路(舗装済み)が7箇所、2項道路(未舗装)が7箇所存在する。長い階段が3箇所、急勾配の階段が6箇所、長くて急勾配の階段が1箇所存在する。行き止まりは11箇所存在する。

2項道路に関しては、東睦会は長い2項道路(舗装済み)が3箇所あり、そのうち道路が入り組んでいるのが1箇所存在する。また、2項道路(未舗装)が3箇所あり、長い2項道路(未舗装)が1箇所存在し、他の町内会より多い。

階段に関しては、東朋会は階段の数は他の町内会に比べて少ないが、急勾配の階段が3箇所あり、そのうち通行上、重要な場所に2箇所位置しているので問題が大きい。



図1. 町内会別の歩行環境

##### 4-3. 生活利便性の実態と課題

対象地区の最寄り駅はJR横須賀線の保土ヶ谷駅と相鉄本線の西横浜駅となる。2駅から各町内会までの距離はほぼ同じで、駅からの各町内会の最短地点の距離は、東朋会は直線距離570mで徒歩約20分となっている。東睦会は直線距離400mで徒歩約13分となっている。東台会は直線距離520mで徒歩約16分となっている。

生活利便性の分類として、商業施設、飲食店、サービス・医療・娯楽施設、交通施設(バス停)に別け、2駅の周辺の施設と各町内会別に調査する(図-2)。保土ヶ谷駅と西横浜駅の周辺の施設については、保土ヶ谷駅は商業施設が14種、飲食店が12種、サービス・娯楽施設が15種、医療施設が15種、バス停が2箇所ある。西横浜駅は商業施設が3種、飲食店が4種、サービス・娯楽施設が1種、医療施設が4種、バス停が1箇所ある。

対象地区全体で中心部の生活利便施設は中心部に集中しており、一方、東睦会の南側と東台会の北側は生活利便施設

設の乏しさが目立ち、あわせて南側は駅から遠く、利便性の悪い環境となっている。また、東台会の北側は、利便性は良くないが、駅からの距離が近接しており、一概に利便性が悪いとはいえない。



図-2. 町内会別の生活利便性

## 5. 地区環境に対する高齢者の問題意識

### 5-1. 町内会別の高齢者の問題意識

問題意識については、アンケート調査より、表4の各項目について、「①重要な問題である」、「②やや問題がある」、「③それほど問題ではない」、「④全く問題ではない」の4段階で評価してもらった。地区内の重要な問題点については表3に示す通りである。

地区全体でみると、道路の道幅、道路の段差、防災対策の問題意識が高い。重要な問題点では「バスや電車の利用のしにくさ」が最も高く、次いで「歩行環境の問題」、「商業施設の少なさ」となっている。

各町内会別でみると、東朋会は道路の幅員と道路の段差の問題意識が高く、公園や広場の整備状況の問題意識が低いことがわかる。重要な問題点についても、比例して歩行環境の問題意識が61.7%と高く、公園や広場などの数は12.8%と低い。東睦会は防災対策の問題意識が低く、他の町内会と比べて全体的に問題意識が低いことがわかる。重要な問題点については、バスや電車の利用のしにくさが56.4%と高い。これは、バス停周辺、及び駅に行くための通りに2項道路や階段が存在するためだと考えられる。東台会は防災対策と防災活動の問題意識が高い。重要な問題点では、歩行環境の問題、地域や隣近所との人間関係、商業施設の少なさ、バスや電車の利用のしにくさも町内会別では東台会が最も低くなっている。

### 5-2. 高齢者の特性別の問題意識

回答者の各特性別を年齢別・居住年数別・前面道路別・歩行状態別・外出頻度別・家族構成別・友人の数別で検討してみた結果、特に変化のみられた年齢別と居住年数別、前面道路別、歩行状態別、外出頻度別をとりあげた(表5)。

年齢別は「前期高齢者」と「後期高齢者」に分類し、

表-3. 重要な問題点

	東朋会	東睦会	東台会	全体
バスや電車の利用のしにくさ	42.6%	56.4%	38.9%	49.6%
歩行環境の問題	61.7%	42.1%	20.4%	41.1%
商業施設の少なさ	38.3%	33.1%	22.2%	31.8%
公園や広場などの数	12.8%	24.8%	27.8%	23.3%
地域や隣近所との人間関係	12.8%	18.8%	9.3%	15.3%
病院や診療所の数	6.4%	12.8%	7.4%	10.6%

表-4. 町内会別の問題意識

評価項目	区分 <sup>注3)</sup>	東朋会	東睦会	東台会	全体
1. 道路の道幅	①	27.7%	25.6%	24.1%	25.9%
	②	42.6%	43.6%	38.9%	42.0%
2. 道路の段差	①	38.3%	18.8%	22.2%	23.7%
	②	25.5%	42.1%	35.2%	36.9%
3. 道路の舗装	①	10.6%	9.8%	13.0%	10.6%
	②	29.8%	30.1%	24.1%	28.8%
4. 老朽家屋	①	25.5%	12.0%	9.3%	14.0%
	②	21.3%	33.1%	44.4%	33.9%
5. 公園や広場の整備状況	①	14.9%	14.3%	27.8%	17.4%
	②	17.0%	26.3%	29.6%	25.4%
6. 緑の量・管理状況	①	10.6%	13.5%	20.4%	14.4%
	②	29.8%	29.3%	35.2%	30.9%
7. 防災対策 <sup>注4)</sup>	①	38.3%	25.6%	44.4%	32.6%
	②	23.4%	32.3%	22.2%	28.0%
8. 防災活動 <sup>注5)</sup>	①	19.1%	13.5%	35.2%	19.5%
	②	25.5%	32.3%	25.9%	29.7%

注3) ※1は消火器、避難場所の整備

注4) ※2は防災訓練、情報提供

注5) ※3で①は重要な問題、②はやや問題

「前期高齢者」は全体的に問題意識が高く、公園や広場の整備状況と緑の量・管理状況に関しては特に問題意識が高いが、「後期高齢者」は防災対策や防災活動の問題意識が保たれている。居住年数別は「30年未満」と「50年以上」でみると、「30年未満」は全体的に問題意識を高く、「50年以上」は道路の舗装と防災活動の問題意識が保たれている。このことから、一概にはいえないが全般的に後期高齢者、及び居住年数が長い住民は問題意識が薄れていくと考えられる。長く住み続けることから、慣れが生じ問題意識が薄れていくためだと考えられる。

前面道路別は「人が1人~2人」、「車1台分」、「それ以上」をとりあげると、「人が1人~2人」は道路の幅員、道路の段差、老朽家屋、防災活動の問題意識が高い。前面道路の幅員が狭く、身近に問題を感じているため、自然と道路の幅員の問題意識が高くなっているのだと考えられる。

歩行状態別は「30分以上一人で歩行可能者」と、「30分以上一人で歩行不可能者」で分類してみても、「30分以上一人で歩行可能者」が全体的に問題意識を高く、公園や広場の整備状況や防災対策に関しては特に問題意識が高い。しかし、老朽家屋については「30分以上一人で歩行不可能者」が問題意識を高い。これは生活行動や行動範囲によるものだと考えられる。

外出頻度別は東久保町内の外出頻度が「ほぼ毎日」、「週に2日以下」に分類してみても、「ほぼ毎日」が老朽家屋



表-5. 特性別の問題意識

番号 ※4	区分	年齢別		居住年数別		前面道路別			歩行状態別		外出頻度別	
		前期 高齢者	後期 高齢者	30年 未満	50年 以上	人が1 ~2人	車が 1台	それ 以上	30分 以上	30分 未満	ほぼ 毎日	週2日 未満
1	①	28.2%	24.4%	31.9%	23.3%	43.2%	35.0%	11.6%	27.2%	20.9%	26.5%	21.2%
	②	48.2%	35.8%	44.7%	44.0%	36.8%	38.8%	40.7%	41.3%	39.5%	37.6%	51.6%
2	①	28.2%	18.7%	34.0%	19.0%	36.6%	25.0%	14.0%	22.3%	34.9%	25.6%	22.3%
	②	36.4%	38.2%	36.2%	40.5%	36.6%	38.8%	36.0%	40.8%	16.3%	32.5%	43.9%
3	①	13.6%	8.1%	8.5%	9.5%	5.2%	16.3%	8.1%	11.4%	9.3%	11.1%	11.4%
	②	34.5%	24.4%	44.7%	28.4%	34.5%	27.5%	26.7%	30.4%	23.3%	28.2%	31.0%
4	①	16.4%	12.2%	27.7%	7.8%	33.9%	8.8%	9.3%	12.0%	20.9%	14.5%	12.9%
	②	34.5%	34.1%	21.3%	40.5%	22.8%	41.3%	32.6%	34.8%	34.9%	40.2%	27.8%
5	①	22.7%	13.0%	19.1%	13.8%	18.0%	18.8%	17.4%	20.1%	9.3%	23.9%	5.7%
	②	32.7%	19.5%	25.5%	30.2%	20.1%	33.8%	20.9%	27.2%	16.3%	21.4%	33.0%
6	①	28.2%	11.4%	17.0%	10.3%	20.1%	13.8%	11.6%	16.3%	9.3%	17.1%	12.9%
	②	36.4%	22.0%	29.8%	37.1%	21.7%	36.3%	32.6%	32.6%	27.9%	31.6%	29.8%
7	①	13.6%	26.8%	40.4%	26.7%	38.1%	30.0%	34.9%	35.3%	25.6%	39.3%	20.1%
	②	34.5%	24.4%	29.8%	27.6%	31.4%	30.0%	27.9%	28.8%	23.3%	21.4%	33.2%
8	①	16.4%	20.3%	19.1%	19.0%	37.5%	11.3%	19.8%	20.1%	16.3%	21.4%	14.6%
	②	34.5%	23.6%	29.8%	26.7%	23.8%	33.8%	26.7%	32.6%	18.6%	29.1%	27.8%

注6) ※4は表4と同じで同様の評価項目

や公園や広場の整備状況、防災対策、防災活動の問題意識を高く、道路の道幅や道路の段差は「週に2日以下」が比較的高い。これは、頻繁に外出する住民は地区の現状を認識する機会や公園を利用する機会が多いため、問題意識が高くなり、頻繁に外出しない住民は歩行環境の悪さにより外出する意欲を失うため問題意識が低くなると考えられる。

## 6. まとめと考察

本研究では、地区全体と高齢者の特性別、各町内会別に、歩行環境と生活利便性の実態を把握し、アンケート調査から高齢者の行動と問題意識について把握した。

地区全体でみると、重要な問題点として「バスや電車の利用のしにくさ」、「歩行環境の問題」、「商業施設の少なさ」について意識が高く、実態からみても交通のネットワークの乏しさや商業施設の少なさから、生活利便性の問題が深刻であるといえる。問題意識については道路の道幅、道路の段差、防災対策の問題意識が高く、実態からみても2項道路や階段、行き止まりが多く存在することから、歩行環境が深刻な問題であるといえる。一方、道路の舗装の問題意識が低いのは、長年地区に住むことにより慣れが生じるためだと考えられる。また、防災対策や防災活動の問題意識が高く、老朽家屋や公園や広場の整備状況の問題意識が低いが、防災面からみると老朽家屋や公園や広場の整備が重要な問題であるにも関わらず、重要であることを住民が意識していないと思われる。

特性別の問題意識でみると、後期高齢者や長く居住している住民などは問題意識が低く、前面道路が狭い住民や30分以上一人で歩行可能な住民はほぼ全てにおいて地域に関する問題意識が高いことがわかる。外出頻度別ではほぼ毎日外出している住民は、老朽家屋や公園、緑、防災など広範囲による問題意識が高く、一方、外出しない住民は歩行環境にのみ限定して問題意識が高いことがわかる。

町内会別でみると、東朋会の地域実態と意識特性からわかるように、重要なアクセスに関わる場所での急勾配の階段や長い階段は極めて高い問題として意識される。東台会は公園が存在しないこと、幅員の狭い道路や段差も多いことからすべてに渡り問題意識が高く、併せて防災対策や防災活動の問題意識が高くなっていると考えられる。

以上から、重要なアクセスに関わる場所にある階段、狭い道路での車の交通など、歩行環境の安全性に関する

全般的に意識が極めて高いことが確認された。また、比較的行動範囲の広い高齢者は公園や防災などの広範囲に及ぶ地域の問題意識が高いが、健康上の問題がある高齢者や行動範囲の狭い高齢者ほど、歩行環境のみに問題意識が集中し、それ以外は問題意識が低い。併せて、後期高齢者や居住年数の長い住民など、日常的な馴れなどから、問題意識が薄れている住民が増加する傾向にある。

当地域では、住民への説明会やワークショップの開催などにより、住民への情報周知を図ってきたが、特に後期高齢者や健康に問題のある高齢者の意識向上は難しいと言えるだろう。密集市街地の高齢化は一層進む可能性が高いが、このような地域では、行政や専門家の役割が高く、積極的な牽引役を担うことが必要であろう。

【謝辞】本研究を進めるにあたり、インタビュー調査やアンケート配布にご協力を頂いた東久保町まちづくり協議会の皆様、アンケート調査にご協力を頂いた住民の方々に深く感謝し、ここに記して謝意を申し上げます。

### 【補注】

- (1) 末村岳史、志村秀明、佐藤滋(2000)、「木造密集市街地におけるコミュニティ住宅供給による近隣づきあいの変化に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、No. 35, pp19-pp24
- (2) 金青錫、高見沢実(2007)、「持続的・段階的整備を可能とするための密集市街地整備制度に関する研究 -横浜市「いえ・みち まち改善事業」を対象として-」、日本都市計画学会学術研究論文集、No.42-3, pp661-pp666

### 【参考文献】

- (1) 横浜市西区ホームページ <http://www.city.yokohama.jp/me/nishi/>
- (2) 横浜市建築局住宅部住環境整備課、平成16年度西区東久保町地区住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)整備計画策定調査業務委託(その1)報告書(2005)
- (3) 齊藤芳徳、外山義(2000)、「高齢者の生活環境と住環境の評価に関する考察」、日本建築学会計画系論文集、No. 532, pp59-pp66
- (4) 齊藤芳徳、外山義、鈴木浩(2000)、「居住地域における高齢者の外出行動と人的交流に関する考察-在宅高齢者と施設居住者の比較研究-」、日本建築学会計画系論文集、No. 532, pp125-pp132
- (5) 松本幸正、古井良典、伊東裕晃、松井寛(2006)、「暮らしやすさ評価の非線形構造を考慮した生活環境要因の地域特性別比較」No. 41-3, pp965-pp97