

---

## **2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会**

## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 活動内容

### 超高齢社会の居住環境研究部会

主査：園田 眞理子  
明治大学 教授

連携

### 健康・元気な暮らしコミュニティ 拠点の形成研究開発

(事務局：一般社団法人高齢者住宅推進機構)

### <活動計画>

「高齢者安心居住」「子育て支援」「多世代によるコミュニティ形成」「エネルギーセキュリティ」をテーマとし、地域活性化に向けて多世代をつなぐコミュニティ拠点を検討する

- 地域に対する実態・ニーズを把握し、コミュニティ拠点のモデルを検討
- 事例調査により、コミュニティ拠点の実態と課題を把握し、多世代交流のための提案検討



## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 研究体制

### ●研究体制

超高齢社会の 居住環境研究部会	部会主査	明治大学 理工学部 建築学科 教授	園田 眞理子
	委員	首都大学東京 都市環境科学研究科 教授	小泉 雅生
		明治大学 理工学部建築学科 助手	船津 令子
		有限会社 小泉アトリエ	安藤 晃一
		大阪ガス、東京ガス	
事務局	日本ガス協会		

### ●研究の進め方

①各種調査による地域コミュニティの実態とニーズの把握

②コミュニティ拠点のモデルプランの作成

③実在するコミュニティ拠点における調査および提案



コミュニティ拠点

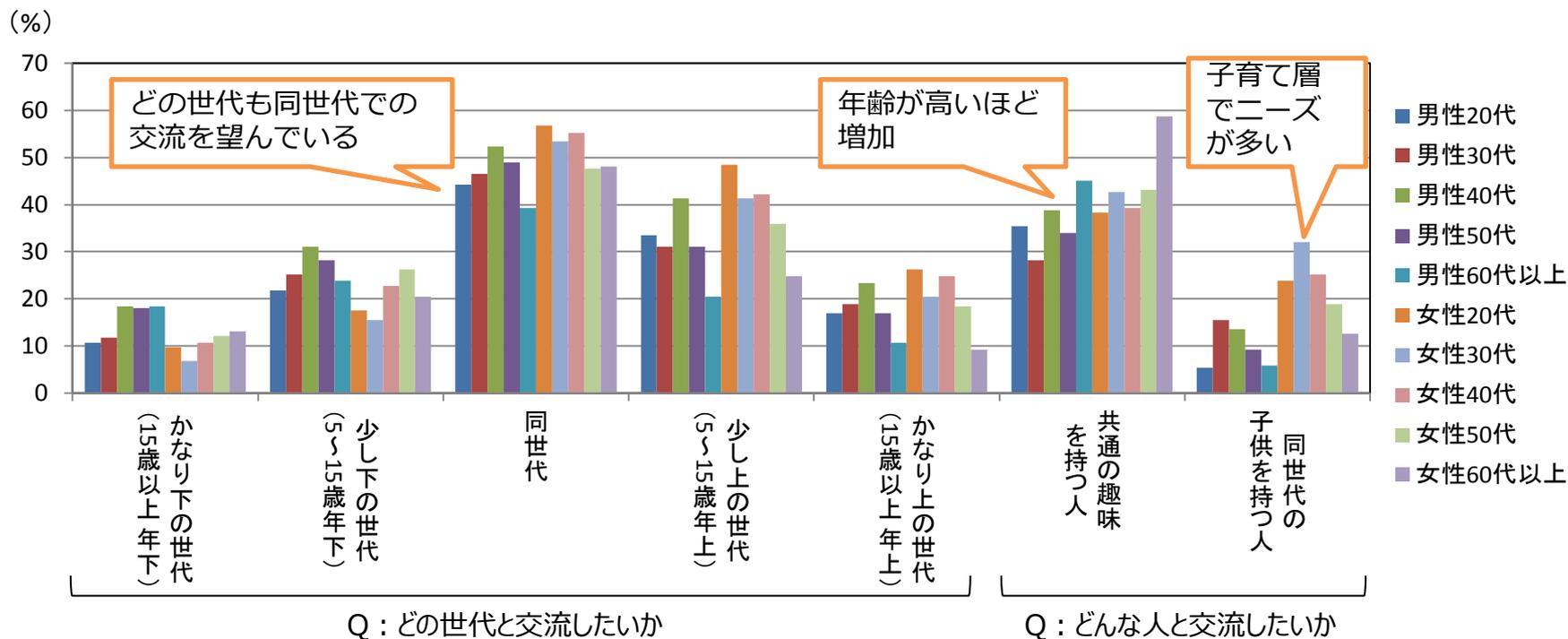
## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会

# コミュニティの実態・ニーズ(都内居住者調査結果)

地域コミュニティ活動の実態やコミュニティに対するニーズを把握するため、都内居住者を対象としたインターネット調査を実施した。

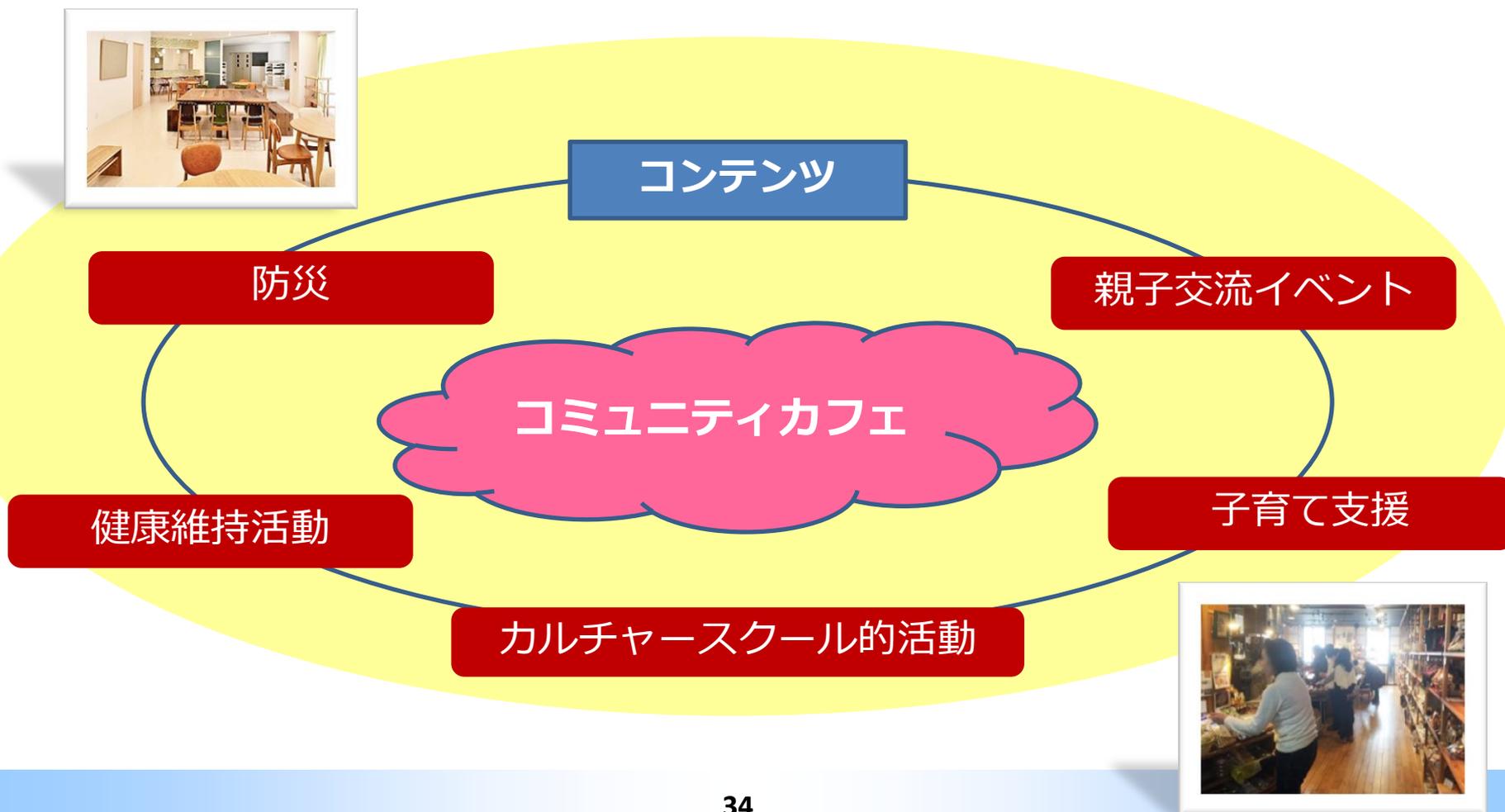
### 調査結果 (近所付き合いのニーズについて)

- どの世代も同世代での交流を望んでいる。
  - 全般的に共通の趣味を持つ人との交流を望み、特に60代以上でその傾向が強い
  - 子育て世代は同世代の子供を持つ人との交流を望んでいる。
- ⇒コミュニティに対するニーズは人によって異なるため、それらを結びつける仕組みが必要



## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 検討対象とするコミュニティ拠点案の設定

ニーズの異なる人同士を結びつけるためには、多様な人が集まるためのコンテンツの提供ならびに各コンテンツの参加者をつなぐ仕組みが必要であり、「コミュニティカフェ」を核としたコミュニティ拠点を検討対象とした



## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 コミュニティカフェを核としたコミュニティ拠点の検討

コミュニティカフェを核としたコミュニティ拠点のモデルプランを策定した。

東京都内の団地内店舗調査より

- 店舗の専有面積は60㎡前後が多い。
- 1F部分を店舗とし、上層階を住宅とするケースが多い。

⇒65㎡の店舗を基本とするモデルプランを策定

**拠点内にコワーキングスペース**

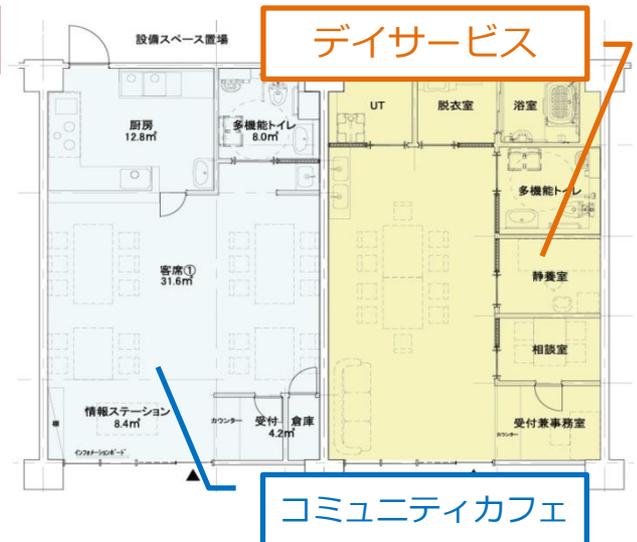
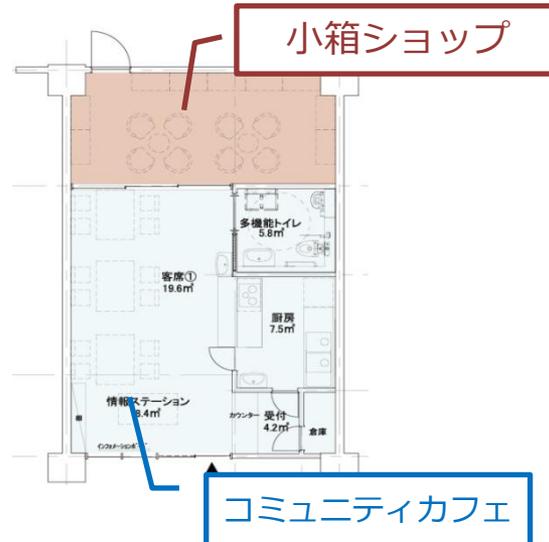
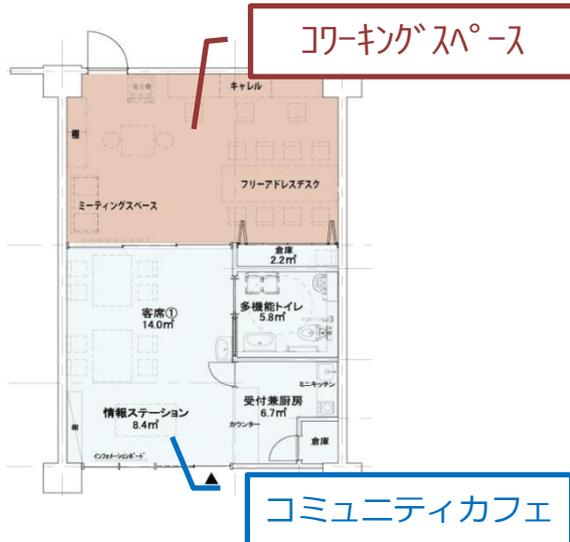
地域タウン誌の編集者や、地元のNPOの活動スペースとし、人々との交流・情報発信交換を促進する

**拠点内に小箱ショップ**

住民の作品の展示・販売、地元商品の販売を行う「小箱ショップ」を設け、地域の活性化に貢献する

**拠点の隣接地にデイサービス**

デイサービスで提供する食事をカフェの厨房にて調理し、教室やイベントとの相互連携を図る



## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会

# コミュニティカフェを核としたコミュニティ拠点の検討

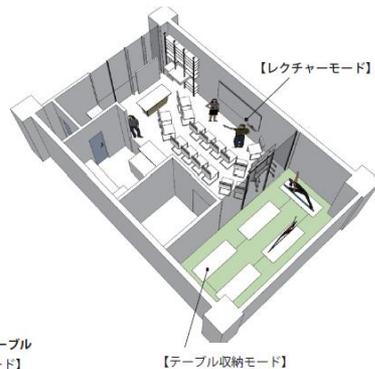
モデルプランの策定にあたり、平常時・災害時のそれぞれで必要となる機能につき検討を行った。

### 多様な用途に対応するよう工夫(平常時)

#### 定常時レイアウト



#### イベント時レイアウト



#### ■客席のテーブル

レクチャー等のイベントに対応するため、折りたたみ収納可能なタイプとする



#### ■小上りのテーブル

【テーブルモード】  
表面：テーブル



床下収納  
・カフェの客席として利用  
・教室や会議の大テーブルとして利用

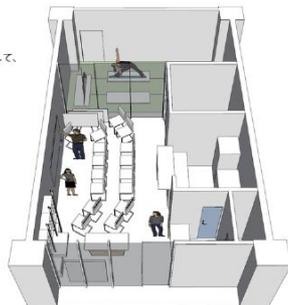
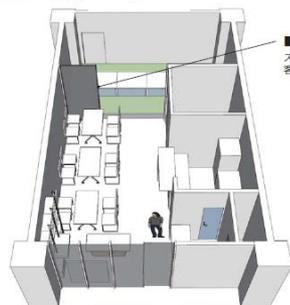
【テーブル収納モード】



床下収納  
・ピラティス等の運動スペースやキッズスペースとして利用

#### ■間仕切り

スペース貸しやイベント利用に対応して、各席を間仕切ることが可能



### 地域防災拠点として機能(災害時)

日常的に利用されるコミュニティ拠点を、災害時には安全・安心を提供する場として機能させる

#### 【災害に備えた設備】

- 備蓄
  - ・日常的にストックされている食料品の提供
  - ・生活用品・救護用品の備蓄
- 設備
  - ・炊き出し等に対応できる厨房
  - ・断水時も利用可能なトイレ

#### <オプション>

- 家庭用燃料電池エネファーム
  - ・災害時に最低限の電力と雑用水が利用可能
- 電気自動車
  - ・停電時に貯めた電力を供給
- 電源自立型空調設備
  - ・停電時においても、空調や発電した電力での照明などが利用可能



## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 コミュニティ実拠点のケーススタディ

モデルプランを踏まえ、小箱ショップや災害時の設備を備えた実コミュニティ拠点の事例調査を実施した。

### 調査対象としたコミュニティ実拠点の概要

#### 【コーシャハイム千歳烏山】

全12棟の団地に少子高齢化社会に対応した住宅・施設を整備。住戸数は約600戸

#### 【コミュニティカフェななつのこ】

コーシャハイム千歳烏山の敷地内にあるコミュニティカフェ。誰もが気軽に立ち寄れる交流ステーションとしての機能に加え、地域の暮らしの情報ステーションの役割も担っている。

#### コミュニティカフェななつのこ



#### コーシャハイム千歳烏山



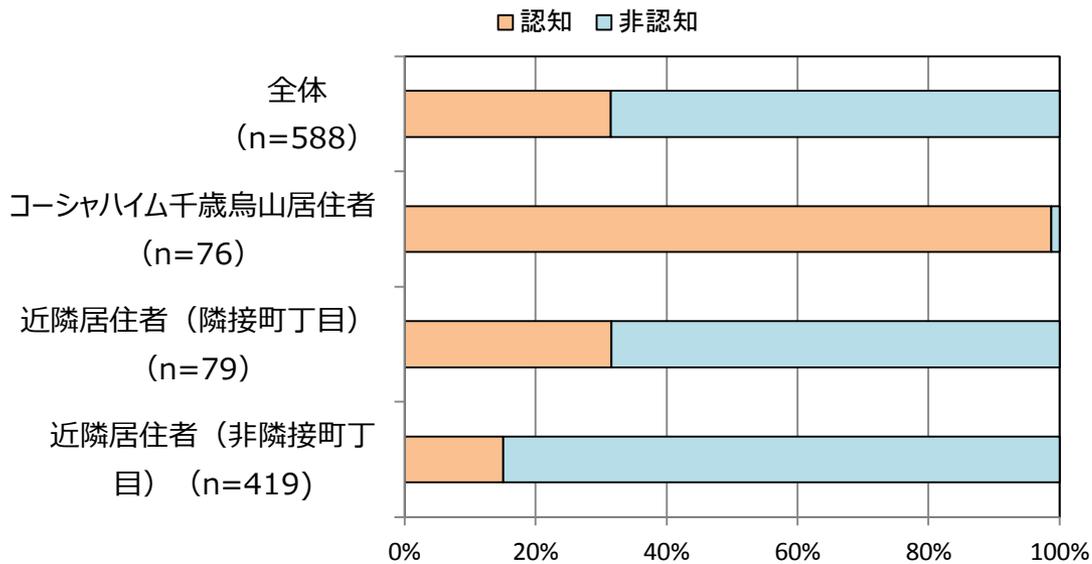
# 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 コミュニティ実拠点のケーススタディ(拠点居住者および近隣居住者アンケート)

拠点居住者と近隣居住者を対象に、コミュニティ実拠点の認知度・ニーズにつき調査を行った。

## アンケート結果 (ななつのこの認知度)

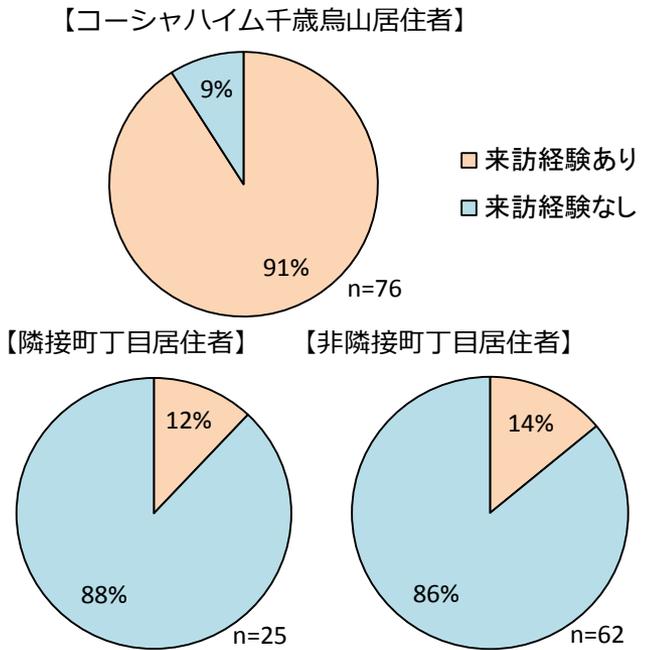
- 拠点居住者はほぼ全員が「ななつのこ」を認知していた。
- 近隣居住者の認知度は、大幅に低下する(15~30%)。
- 近隣居住者の認知度は距離が遠くなると減少する。ただし距離に関わらず、認知してもらうことでより多くの集客につながる可能性があることが示唆された。

【ななつのこ認知度】



※内訳は、住所不明者を除く。

【ななつのこ来訪経験の有無 (認知者ベース)】

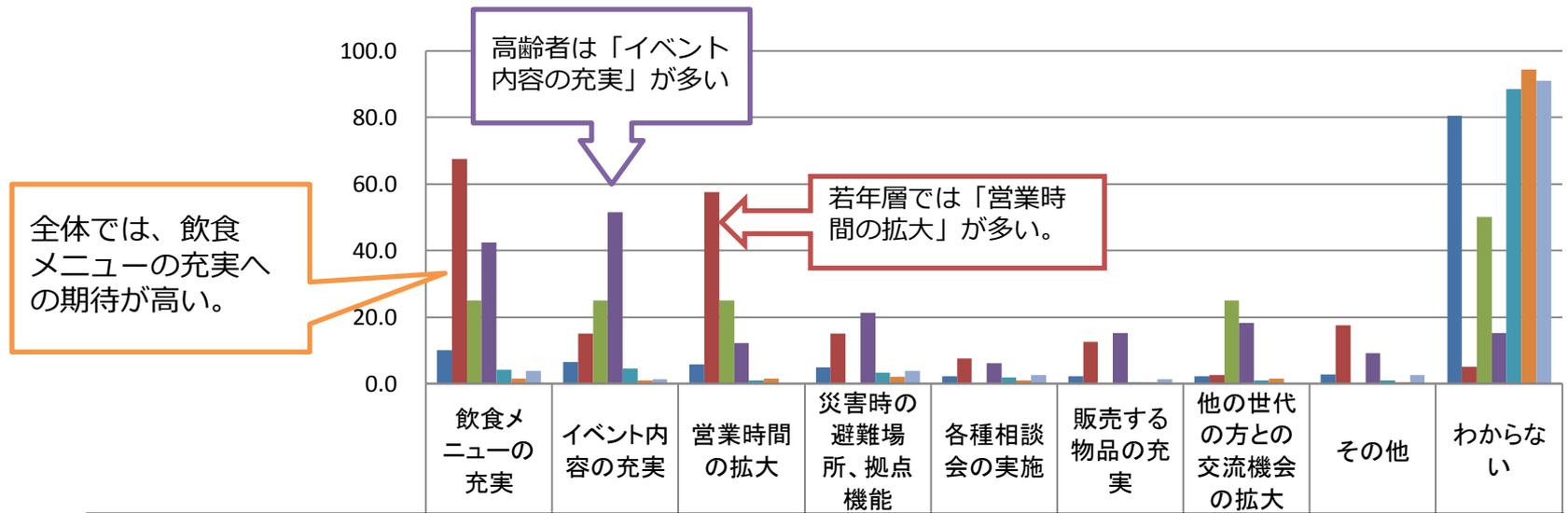


# 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会

## コミュニティ実拠点のケーススタディ(拠点居住者および近隣居住者アンケート)

### アンケート結果 (ななつこのへの期待)

■ 「ななつこの」に期待していることは、全体では「飲食メニューの充実」、若い世代は「営業時間の拡大」、高齢者は「イベント内容の充実」が多い。



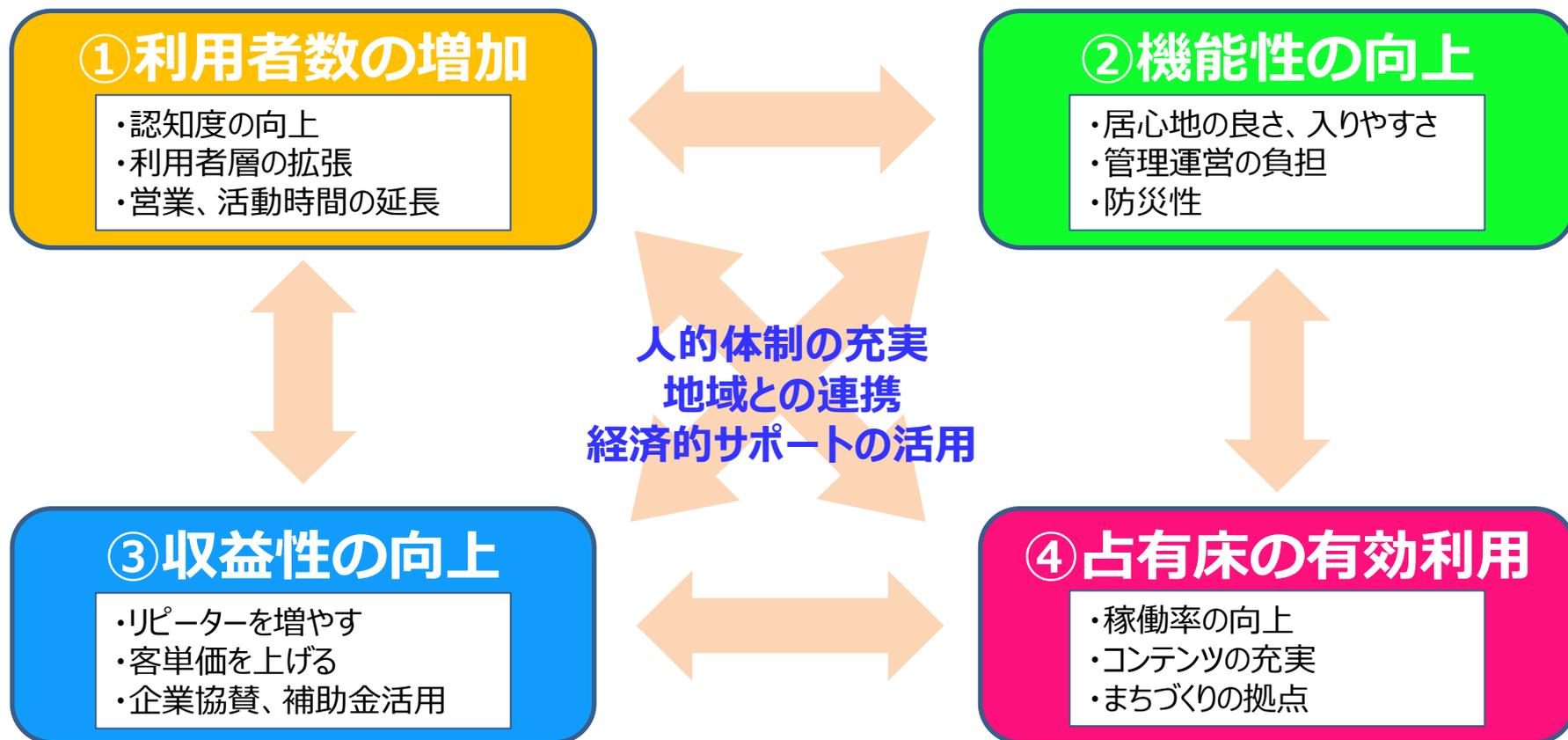
	飲食メニューの充実	イベント内容の充実	営業時間の拡大	災害時の避難場所、拠点機能	各種相談会の実施	販売する物品の充実	他の世代の方との交流機会の拡大	その他	わからない
■ 全体 (n=566)	10.1	6.5	5.8	4.8	2.3	2.3	2.3	2.7	80.4
■ 紙 ~49歳 (n=40)	67.5	15.0	57.5	15.0	7.5	12.5	2.5	17.5	5.0
■ 紙 50~64歳 (n=4)※	25.0	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	50.0
■ 紙 65歳~ (n=33)	42.4	51.5	12.1	21.2	6.1	15.2	18.2	9.1	15.2
■ WEB ~49歳 (n=216)	4.2	4.6	0.9	3.2	1.9	0.5	0.9	0.9	88.4
■ WEB 50~64歳 (n=196)	1.5	1.0	1.5	2.0	1.0	0.5	1.5	0.5	94.4
■ WEB 65歳~ (n=77)	3.9	1.3	0.0	3.9	2.6	1.3	0.0	2.6	90.9

紙…拠点居住者 WEB…近隣居住者

※n=30未満のため参考値

## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 ケーススタディを踏まえた課題の抽出

- ・居住者への調査結果に加えて運営者へのヒアリングを実施し、コミュニティ拠点における課題を4つに整理した。
- ・機能や利用方法に関する課題に加えて、利用者数の増加、収益性向上に向けた取り組みが必要となることを確認した。



## 2-3. 超高齢社会の居住環境研究部会 課題の改善に向けた検討

それぞれの課題に対して具体的な改善策を検討しコスト別に整理した。

### <改善提案の事例>

#### (1) イベント（コスト小）

- ・古書の交換イベント
- ・ガス管を使って万華鏡をつくってみよう等  
⇒利用者数の増加、収益性の向上等

#### (2) 展示スペースの活用（コスト小）

- ・壁面を利用した街の地図展示  
⇒利用者数の増加、占有床の有効活用等

#### (3) カフェメニューの充実（コスト小）

- ・オリジナルメニューやアルコールの提供  
⇒利用者数の増加、占有床の有効活用等

#### (4) サイン・看板の拡充（コスト中）

- ・タペストリーやバナーなどを設置。賑やかさを演出  
⇒利用者数の増加、機能性の向上等

#### (5) 屋外用什器の製作（コスト中）

- ・屋外イベント用テントを装備。目立つデザインとする  
⇒利用者数の増加、機能性の向上、収益性の向上等



「街のお気に入りの場所WS」CCラボ、小泉研究室  
壁一面に街の地図を貼り、街に関する情報をポスティング。グラフィカルに表現し、新たなまちの魅力発見のきっかけとする。



「古書の交換イベント」首都大学東京饗庭伸  
屋台にて、それぞれが持ち寄った古書を物々交換するイベント。古書をきっかけにコミュニケーションをはかっていく。



オリジナルテント「カモメカモネ」象の鼻テラス  
屋外イベント用にデザインされたオリジナルテント。膜面に象の足跡が記されている。マルシェ等に活用され、屋外イベント時のアイキャッチとしての役割を果たす。