

令和 6 年 6 月 9 日現在

機関番号：24405

研究種目：基盤研究(B)（一般）

研究期間：2019～2022

課題番号：19H02316

研究課題名（和文）超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントの有効性に関する実証的研究

研究課題名（英文）Study on validity of welfare transforming management for sustainable redevelopment of super aged housing area

研究代表者

森 一彦 (mori, kazuhiko)

大阪公立大学・大学院生活科学研究科・客員教授

研究者番号：40190988

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 13,400,000円

研究成果の概要（和文）：国際的に都市の超高齢化（定義65+、>21%）が進行し、持続的な再生と新たな計画手法が模索される中で、空き家など活用されない地域資源を増加する福祉ニーズに活用する「福祉転用」の有効性を明らかにするため、日本国内の郊外住宅地の4つの対象調査地区で介入研究を行なった。具体的な成果は以下となる。1.福祉転用マネジメントの国際的研究ネットワーク構築 2.福祉転用マネジメントの有効性に関する要素（弱いつながり、愛着、安心安全、利便性、健康、ウェルビーイング）の導出 3.国際出版「近隣住区のサードプレイス～超高齢化住宅地の福祉転用マネジメント：居住者の健康、つながり、幸せ」

研究成果の学術的意義や社会的意義

福祉転用は、従来、戦後の急速な都市発展に伴って整備された施設や住宅は一用途一寿命の原則のもとの画一的な制度のため、開発後50年すぎると施設の老朽化、その利用者の高齢化により、当初の計画に不整合が生まれる状況において、自然発生的に始まっている。それを地域の状況に応じたマネジメントが求められ、その考え方の確立が課題となっている。今研究では、実際の郊外住宅地での介入研究により、福祉転用の手法とその有効性に関する成果を導出した。とりわけ、福祉転用により生まれてくる「近隣住区のサードプレイス」は国際的な関心が高いことが明らかになり、今後その多様な形態および計画論が求められていることが分かった。

研究成果の概要（英文）：As the international urban super-aging population (defined 65+, >21%) continues to grow and sustainable revitalization and new planning methods are sought, an intervention study was conducted in four targeted study areas in suburban residential areas in Japan to determine the effectiveness of "welfare diversion" to utilize underutilized community resources such as vacant houses to meet increasing welfare needs. The specific results are as follows. Specific outcomes include: 1. Establishment of an international research network on welfare diversion management; 2. Derivation of factors related to the effectiveness of welfare diversion management (1) weak linkages, 2) attachment, 3) safety and security, 4) convenience, and 5) health and well-being); 3. International publication "Third Place in Neighborhoods: Residents' Health and Well-being in Super-Aging Residential Areas" (in Japanese); and 4. Welfare Diversion Management: Residents' Health, Connections, and Happiness".

研究分野：建築計画

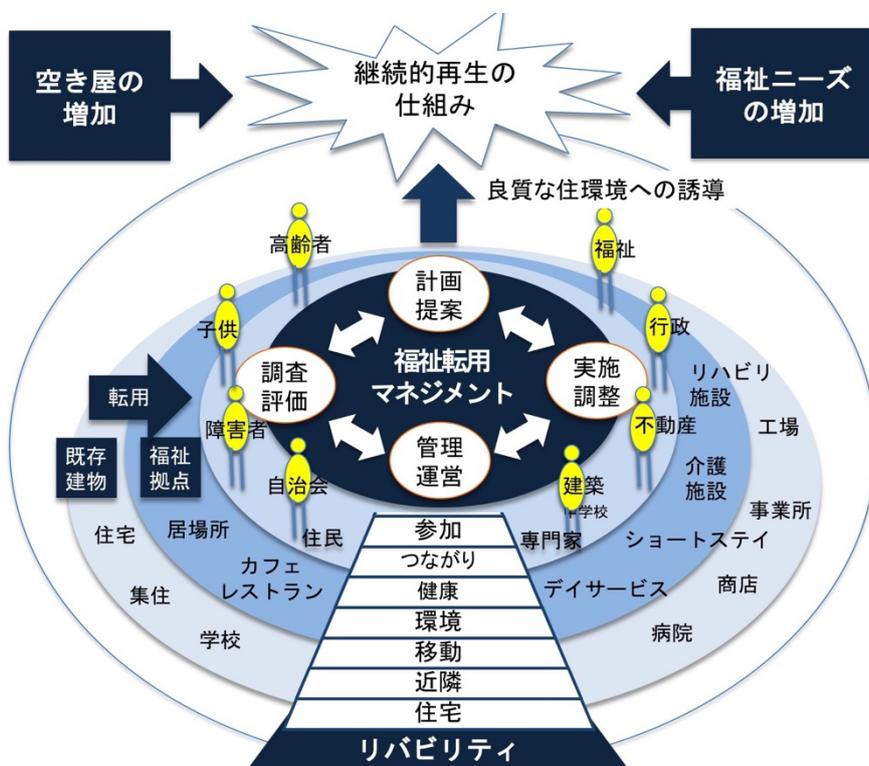
キーワード：福祉転用 マネジメント 高齢化 郊外住宅地 近隣住区 サードプレイス 弱いつながり ウェルビーイング

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

■学術的背景：

国土交通省の調査⁴⁾によれば、全国の556市区町村に2,886の住宅団地があり、その1/3、約960が30年以上経過した住宅地である。その半数が超高齢化住宅地（高齢化率25%以上）であり、大きな社会課題となっている。この傾向は、中国、オーストラリアなど急速な住宅地開発をした国々にも広がり、国際的な共通課題である。都市化に伴って、通勤圏にある緑豊かな郊外に、子育て家族向けの住宅が大量整備された社会現象の結果である。30年以上経つと超高齢化住宅地が出現し、空き家の増加や居場所の減少、生活不安、買い物難民や要介護者の増加、健康状態や活動量低下、人的交流やつながりの縮小など様々な問題が発生し、住宅地の居住性能、いわゆる「リハビリティ」が低下していく。その改善には、高齢者の支援に留まらず、次世代が移り住み、多世代が共生するための継続的再生の仕組みが求められている。

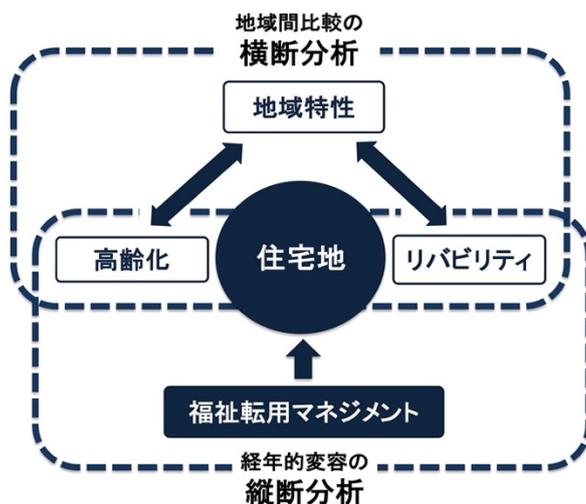


■学術的「問い」

我々は、この持続的再生の課題に向けて、空き家など活用されていない地域資源を福祉的に活用する福祉転用に着目し、研究および地域実践的に関わっている。福祉転用の全国調査¹⁾から、福祉転用によって地域の拠点が再生され、人のつながりや安心感向上、外出のきっかけや活動量の増加、結果的に高齢者の健康増進や子育て世帯の転入につながる事例があることを明らかにした。このような背景のもと、社会的普及に向けた学術的「問い」として「福祉転用マネジメントが超高齢化住宅地のリハビリティ向上に寄与する」ことを実証的に明らかにしたい。

2. 研究の目的

本研究は、住宅地における高齢化の状況と地域特性およびリハビリティの相互関係について、地域間比較の横断分析、および福祉転用マネジメントの介入による経年的変容の縦断分析を行い、様々な超高齢化住宅地に応じた有効な福祉転用マネジメントのあり方を総合的に分析する。



3. 研究の方法：

本研究の学術的独自性は、超高齢化住宅の持続的再生に向けて「福祉転用マネジメント」という概念を導入する点にある。福祉転用マネジメントは、地域の活用されない空き家を活用して、地域の福祉ニーズに対応して居場所・カフェ・レストラン・デイサービス・ショートステイ・介護施設・リハビリ施設など多様な福祉拠点を展開する事業で、空き家の所有者、事業者と利用者、さらには近隣の居住者や自治会、行政など多種の関係者の理解のもと実施される「協議調整型の仕組み」である。本研究では、この仕組みの解明に向けて、大学研究室が福祉転用マネジメントの活動に介入し、調査・評価、計画・提案、実施・調整、管理・運営までの詳細な活動の記録や関係者アンケートを行い、そこで検討された課題と具体的な対応のプロセスを調査・分析する。

本研究の創造性は、国際的なリハビリティ指標³⁾に基づく横断調査・縦断調査から福祉転用マネジメントの有効性を評価する点にある。リハビリティ指標は「住宅・近隣・移動・環境・健康・つながり・参加の7つのカテゴリー」からなる公衆衛生学的な指標であり、米国・オーストラリア・欧州など広く活用されている。本研究において、我が国が抱える超高齢化住宅地の課題にリハビリティ指標を適用することで、その成果を国際的に展開することができる。

4. 研究成果

【成果1】超高齢化住宅地の横断分析：

高齢化の状況と地域特性の異なる超高齢化住宅地とリハビリティ指標との横断分析から、高齢者の生活活動や健康・つながり・参加など生活の質（QOL）に住環境が及ぼす影響を明らかにした。とりわけ、福祉転用マネジメントの有効性指標 KPI (Key Performance Indicator) として、①弱いつながり、②愛着、③安心安全、④利便性、⑤健康/ウェルビーイングが上がった。

【成果2】超高齢化住宅地の介入分析：

地域協議会の活動記録と関係者アンケートから、福祉転用マネジメントにおける検討された課題とその対応について整理し、地域ごとの福祉転用マネジメントの過程とその違いを明らかにした。とりわけ、福祉転用マネジメントには、地域の福祉事業所や社会福祉協議会に加えて、地域のリーダーとそのネットワークが有効に活動できることが必要条件で、その担い手として自治会・老人会のメンバーのほか、退職住民や子育て世代が重要な役割を担っていた。

【成果3】超高齢化住宅地の縦断分析：

4年間の超高齢化住宅地の経年的変容の横断分析から福祉転用マネジメントの有効性と課題を明らかにした。とりわけ、地域の地形や施設の分布状況で相違が生じている。カフェ・レストラン・デイサービスなど外出先となる近隣のサードプレイス、地形の高低差やバリアフリー、公共交通や乗り降りスポットなどの地域要素が生活スタイル、外出頻度、つながりに影響することを明らかにした。

【まとめ】成果の展開と波及効果：

本研究で明らかになった研究成果を「“Third Place in Neighboring Areas” Management of Welfare Conversion in Super-aging Residential Areas for Resident Health, Connectivity, and Happiness (近隣住区のサードプレイス - 超高齢化住宅地の居住者の健康・つながり・幸福に向けた福祉転用マネジメント)」として出版(2024.12 出版予定)し、国内および海外での福祉転用の社会的認知および普及を促進させ、それに向けての担い手育成や政策立案を支援する。

注：

- 1) 福祉転用による建築・地域のリノベーション、森一彦・加藤悠介・大原一興他、学芸出版、2018/03
- 2) 空き家活用による住民福祉活動拠点に関する研究：地区社会福祉協議会に関する全国調査から、中村 美安子、大原 一興、藤岡 泰寛、神奈川県立保健福祉大学誌 15 巻 1 号 (頁 29-37) 2018/03
- 3) Livability and Subjective Well-Being Across European Cities, Adam Okulicz-Kozaryn, Rubia R. Valente, Applied Research Quality Life, 2018/01
- 4) 住宅団地の実態調査、国土交通省住宅団地の再生のあり方に関する検討会資料、2018/02
- 5) 北野綾乃、山田あすか、浅川巡、横手義洋、古賀誉章：自治体所管部署へのアンケート調査に基づく福祉転用の実態と転用への評価の把握、日本建築学会計画系論文集第 83 巻、第 752 号、2018/10
- 6) イギリスにおける既存ストック活用事例とその特徴—空き家・空きビルの福祉転用研究 その 8—、加藤悠介・三浦研・小見山陽介・森 一彦・松原茂樹・北後 明彦・大原一興、地域施設計画研究 35 号 (頁 33-40) 2017/07
- 7) ソーシャル イノベーション：社会福祉法人佛子園が「ごちゃまぜ」で挑む地方創生！、雄谷良成 (監修)・竹本鉄雄 (編著)、ダイヤモンド社、2018/09
- 8) 戸建て住宅地開発におけるエリアマネジメント導入のプロセスと課題、住民の評価、齊藤広子、都市計画 53(1) 57-66 2018/4

主な発表論文/著書：

- 1) 空き家の用途変更から生まれるまちの魅力-新しいまち家CS住宅、森一彦、都市問題、68-77、2020/12
- 2) 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その1-日本・中国における超高齢化住宅地のベースライン調査、森 一彦、太田有美、杉山正晃、加藤悠介、李斌、日本建築学会地域施設計画研究、97-102、2020
- 3) 住民の住み続け意向と居住地区に対する環境評価との関連性—超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その2、杉山正晃、加藤悠介、李鎔根、大原一興、森一彦、日本建築学会地域施設計画研究、61-66、2021年
- 4) 住民がもつ福祉転用ニーズに関する研究-超高齢化住宅地の 持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その3、加藤 悠介、李 鎔根、杉山 正晃、大原 一興、森 一彦、日本建築学会地域施設計画研究、211-218、2021
- 5) 「福祉環境デザイン原論-居住のブリューイング」、森一彦、大阪公立大学共同出版会、2022/03
- 6) 丘陵郊外住宅地における高齢者の健康と建築環境に関する研究、吉田 直子、大原 一興、李 鎔根、藤岡 泰寛、日本建築学会計画系論文集、3215-3224、2023

- 7) Third Places for Older Adults' Social Engagement: A Scoping Review and Research Agenda, Masaaki Sugiyama, Hing-Wah Chau, Takumi Abe, Yusuke Kato, Elmira Jamei, Piret Veeroja, Kazuhiko Mori, and Takemi Sugiyama, Gerontologist, Vol. 63, No. 7, 1149-1161, 2023.
- 8) FACTORS THAT INFLUENCE THE SENSE OF ATTACHMENT TO THE COMMUNITY IN THE JAPANESE SUBURBAN POPULATION, Ukawa S, Kato Y, Lee Y, Ohara K, Mori K, Proceedings of the International Conference on Public Health, 37-46, 2024
- 9) "Third Place in Neighboring Areas" Management of Welfare Conversion in Super-aging Residential Areas for Resident Health, Connectivity, and Happiness (近隣住区のサードプレイス - 超高齢化住宅地の居住者の健康・つながり・幸福に向けた福祉転用マネジメント) 」として出版 (2024.12 出版予定)

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計7件（うち査読付論文 4件 / うち国際共著 1件 / うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 杉山正晃, 加藤悠介, 李鎔根, 大原一興, 森一彦	4. 巻 39
2. 論文標題 住民の住み続け意向と居住地区に対する環境評価との関連性 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉 転用マネジメントに関する研究 その2	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会地域施設計画研究	6. 最初と最後の頁 61-66
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 3)加藤悠介, 李鎔根, 杉山正晃, 大原一興, 森一彦	4. 巻 39
2. 論文標題 住民かかもつ福祉転用ニーズに関する研究 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメント に関する研究 その3	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会地域施設計画研究	6. 最初と最後の頁 211-218
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 森一彦, 太田有美, 杉山正晃, 加藤悠介, 李斌	4. 巻 38
2. 論文標題 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その1-日本・中国における超高 齢化住宅地のベースライン調査	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本建築学会地域施設計画研究	6. 最初と最後の頁 97-102
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 森一彦	4. 巻 202012
2. 論文標題 空き家の用途変更から生まれるまちの魅力-新しいまち家C S住宅	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市問題	6. 最初と最後の頁 68-77
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 渡邊雄介, 森一彦, 太田有美	4. 巻 59
2. 論文標題 福祉転用の推進に関する研究 -福祉事業関係者への意識調査より	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会近畿支部研究報告集	6. 最初と最後の頁 197-200
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 太田有美, 渡邊雄介, 森一彦	4. 巻 -
2. 論文標題 福祉転用の推進に向けた有効性に関する意識調査	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会学術公演梗概集	6. 最初と最後の頁 973-974
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Masaaki Sugiyama, Hing-Wah Chau, Takumi Abe, Yusuke Kato, Elmira Jamei, Piret Veeroja, Kazuhiko Mori, and Takemi Sugiyama	4. 巻 63
2. 論文標題 Third Places for Older Adults' Social Engagement: A Scoping Review and Research	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 Gerontologist	6. 最初と最後の頁 1149-1161
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 該当する

〔学会発表〕 計6件 (うち招待講演 0件 / うち国際学会 1件)

1. 発表者名 西村千尋, 森一彦
2. 発表標題 障がい者と家族の居住実態からみた住環境改善に関する研究 - ウィズコロナにおける新たな課題と解決策の検討
3. 学会等名 日本建築学会近畿支部研究報告
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 加藤悠介, 森 一彦
2. 発表標題 活動拠点をもつ分散型高齢者住宅の入居者の交流と生活
3. 学会等名 日本建築学会学術公演
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 Ukawa S, Kato Y, Yonggeun L, Ohara K, Mori K
2. 発表標題 Factors that Influence the Preference for Home as the Location for Long-Term Care in the Japanese Population
3. 学会等名 The 7th International Conference on Public Health 2021 (国際学会)
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 吉田直子・大原一興・藤岡泰寛・李鎔根・吉田宗谷・松重美穂
2. 発表標題 丘陵郊外住宅地における高齢期の生活行動に関する研究 その1 高齢者のフレイルと生活行動・環境との関連に関する考察
3. 学会等名 日本建築学会学術公演
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 松重美穂・大原一興・藤岡泰寛・李鎔根・吉田直子・吉田宗谷
2. 発表標題 丘陵郊外住宅地における高齢期の生活行動に関する研究 その2 主観的外出自己効力感と丘陵地の環境条件
3. 学会等名 日本建築学会学術公演
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 吉田宗谷・大原一興・藤岡泰寛・李鎔根・吉田直子・松重美穂
2. 発表標題 丘陵郊外住宅地における高齢期の生活行動に関する研究 その3 施設立地の地域差による外出行動の特性
3. 学会等名 日本建築学会学術公演
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 森一彦	4. 発行年 2021年
2. 出版社 大阪公立大学共同出版会	5. 総ページ数 200
3. 書名 福祉環境デザイン原論 - 居住のプレューイング	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	大原 一興 (oohara kazuoki) (10194268)	横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・教授 (12701)	
研究分担者	李 鎔根 (i yongun) (90833913)	東京大学・大学院工学系研究科(工学部)・助教 (12601)	
研究分担者	齊藤 広子 (saitoh hiroko) (10257529)	横浜市立大学・国際教養学部(都市学系)・教授 (22701)	

6. 研究組織（つづき）

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	加藤 悠介 (kato yusuke) (80455138)	金城学院大学・生活環境学部・教授 (33905)	
研究分担者	杉山 正晃 (sugiyama masaaki) (30831169)	大阪公立大学・都市科学・防災研究センター・特任助教 (24405)	
研究分担者	鶴川 重和 (ukawa sigekazu) (40706751)	大阪公立大学・大学院生活科学研究科・教授 (24405)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計1件

国際研究集会 International conference of "Third Place in Neighboring Areas" Management of Welfare Conversion in Super-aging Residential Areas for Resident Health, Connectivity, and Happiness, at Omu	開催年 2023年～2024年
---	--------------------

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関			
オーストラリア	Swinburne University of Technology	Victoria University	The University of Melbourne	他1機関
中国	Tongji University	Xi 'an Jiaotong University		
中華民国	National Taiwan University			