

資料4 令和7年7月18日

第1回東京都地域福祉支援計画推進委員会

居住スタイルの変遷と これからの住まい

令和7年度第1回東京都地域福祉支援計画推進委員会

2025年7月18日

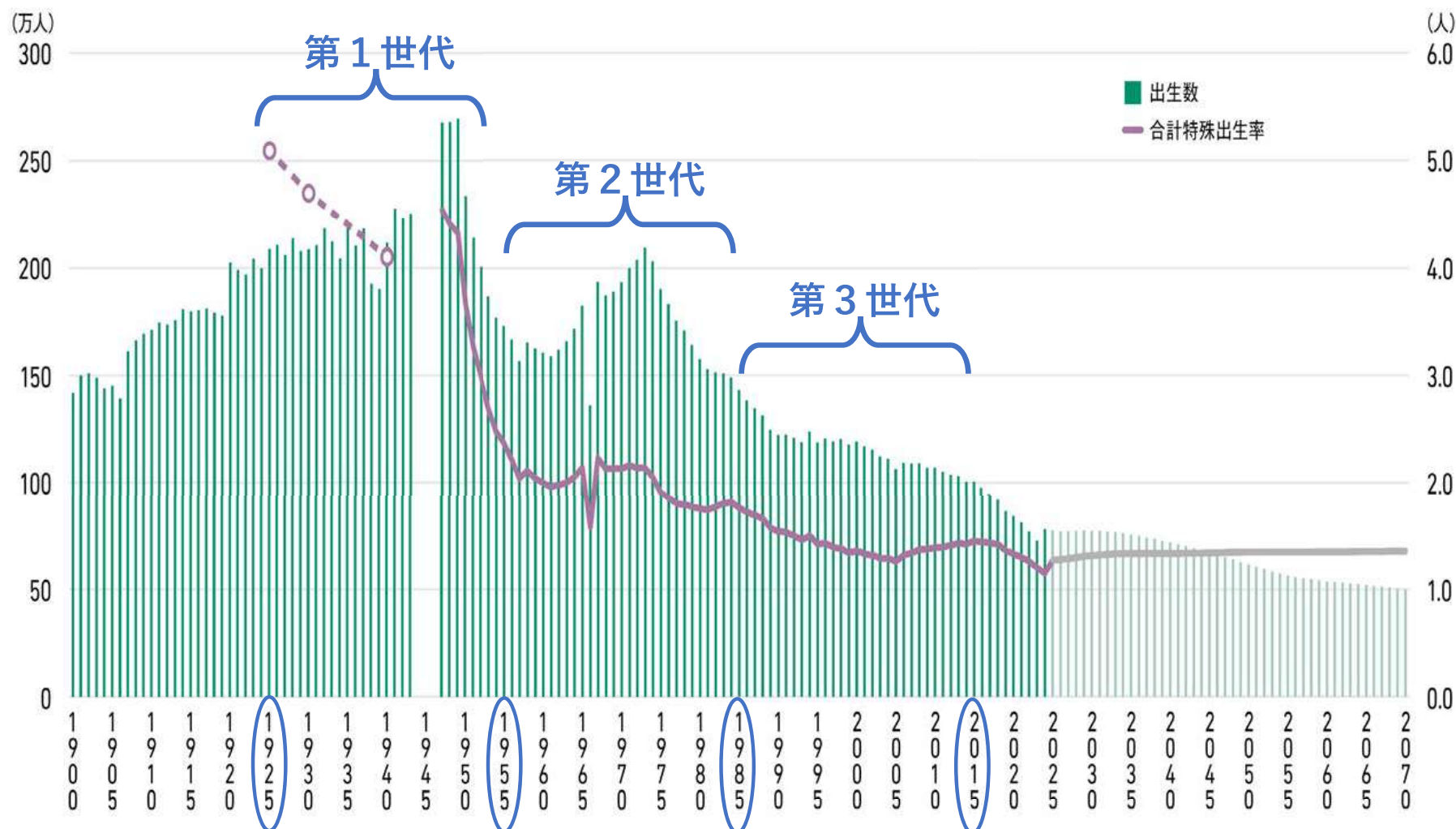
東京都立大学 松本真澄

(住居学・建築計画・建築社会システム)

居住スタイルの変遷とこれからの住まい

- 住宅の視点から地域福祉を考えると、
生活のベースとしての住まい
支援拠点としての住宅など
- どのような人・世帯がいるのか？
- どのような住まいがあるのか？
- 住まい × 人・世帯 の課題
- 地域福祉の拠点（多摩ニュータウンでの活動）

出生数と合計特殊出生率の推移（全国）

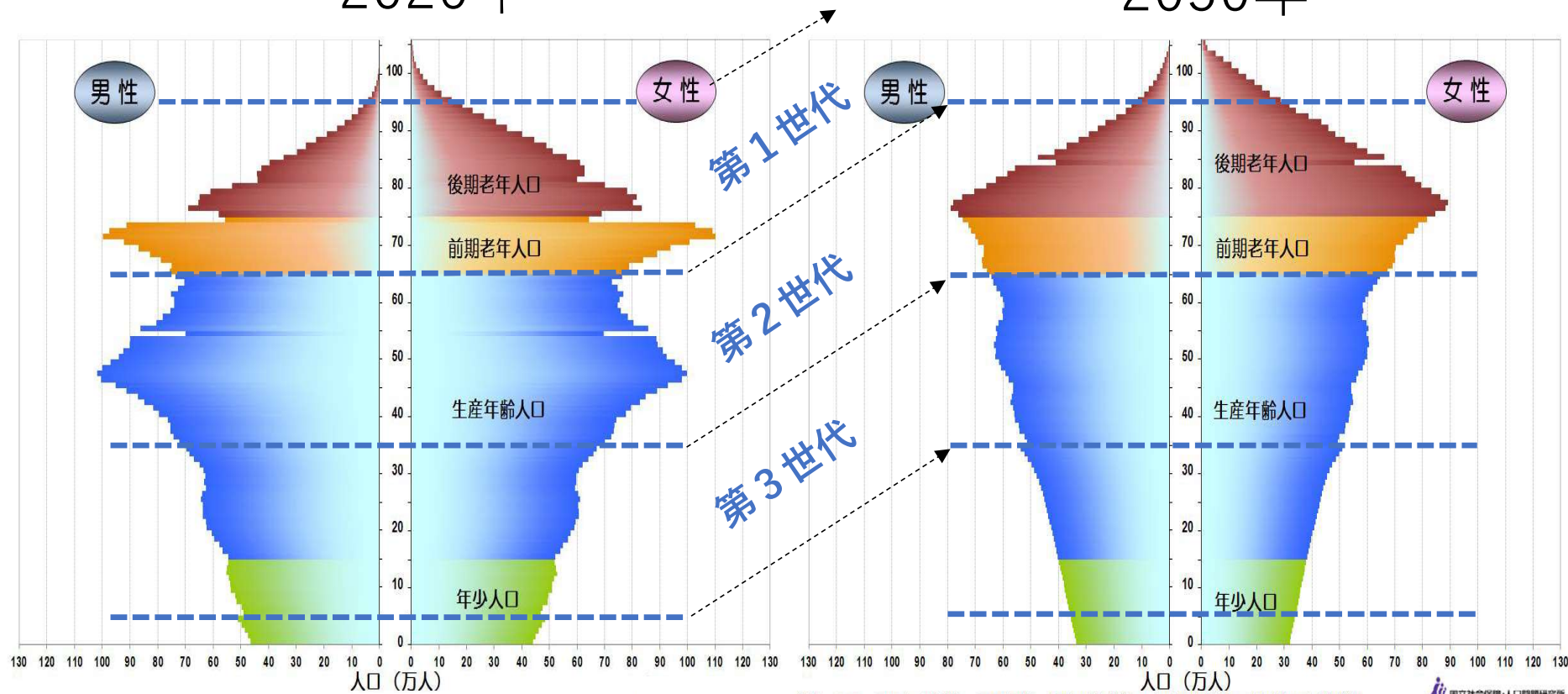


* 世代区分は、大江守之「東京ミドル期シングルの衝撃」東洋経済新報社(2024)による

人口ピラミッドの変化と世代交替（全国）

2020年

2050年



資料：1965～2015年：国勢調査、2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

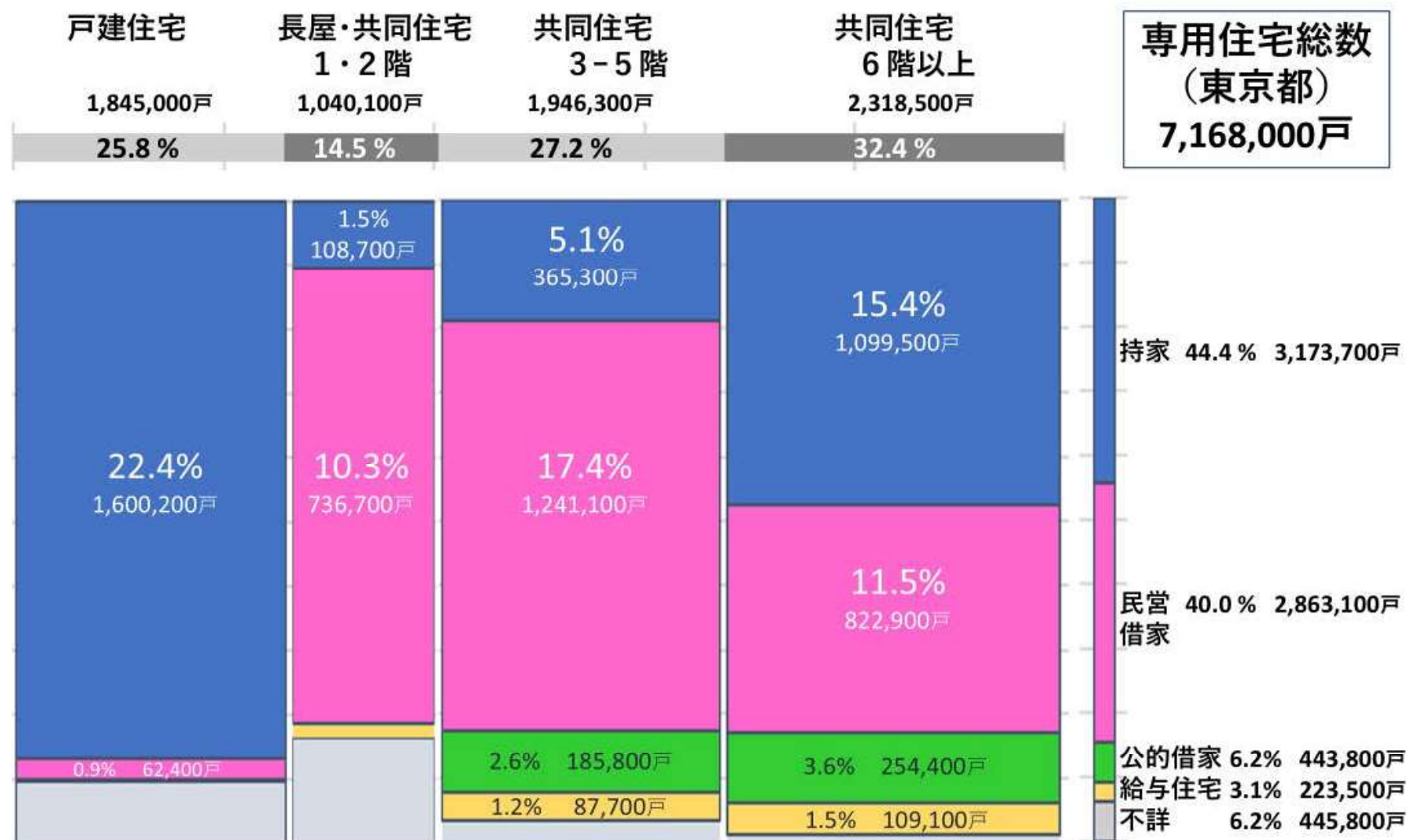
国立社会保障・人口問題研究所

第1世代：きょうだい多数、都市部へ移動、標準世帯を形成、専業主婦

第2世代：きょうだい2人、郊外で育つ、晩婚化・非婚化

第3世代：共働き、雇用流動化、非婚化増大

建て方・所有関係別の住宅ストック構成比（東京都）



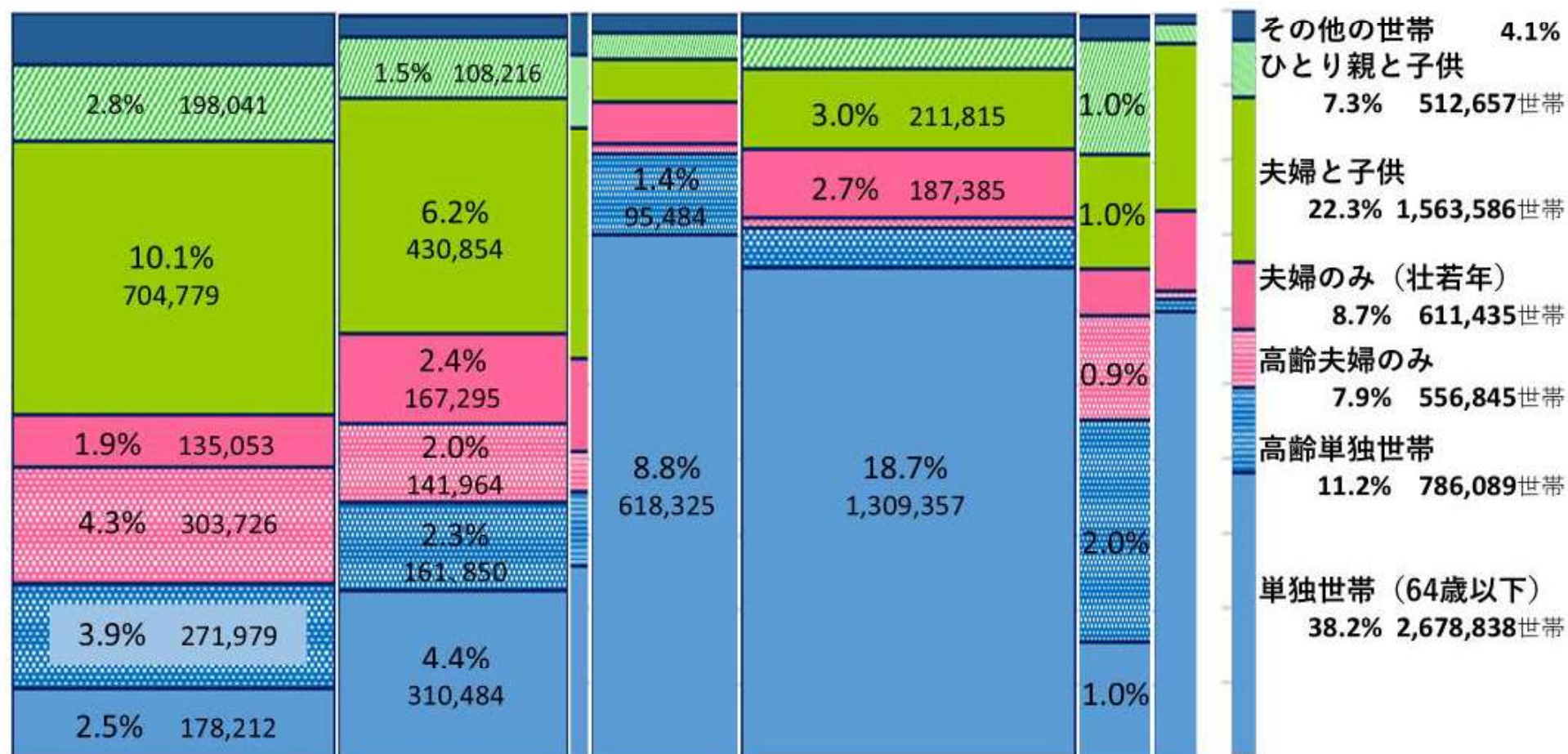
令和5年住宅・土地統計調査より作成（筆者）

*総数には「その他の建て方」を含む、 公的借家（公営・UR・公社住宅を合算）

所有関係・建て方別の家族タイプの構成（東京都）

持 家		借 家				
戸建・長屋建	共同住宅	戸建 民間共同1・2	民間共同3階～	公的	給与	
27.5%	19.5%	1.6%	12.5%	28.4%	6.6%	3.8%

主世帯総数
(東京都)
7,005,563世帯



令和2年国勢調査結果（総務省統計局）を基に作成（松本真澄）

* 高齡単独世帯は65歳以上。高齡夫婦のみは夫65歳・妻60歳以上。公的借家は公営・UR・公社住宅の借家を合算。総数は「その他」含む。

住まい × 人・世帯 の課題

- 東京都の人口 14,257,254人 2025年6月時点
(男 6,991,964人・女 7,265,290人)
- 65歳以上高齢者 3,118,000人
- 住宅延べ面積 持家： 木造 106m², 非木造 77m²
借家： 木造 38m², 非木造 40m²
- 未婚率： 40代： 男 24.7% 女 19.8%
50代： 男 21.2% 女 16.5%
60代： 男 16.0% 女 10.7%
- 未婚者は死別者と比較しても、後期高齢期の施設入所率が高い
- 世帯主55歳以上では、1割が現住居以外の住宅を所有。
その1割は、所謂「空家等」(親族用、貸家、空き家が概ねバランス)

住まい × 人・世帯 の課題

- ・ アフォーダブル住宅の重要性

公的住宅の積極的活用（シェアなども）

居住支援の充実

空き家活用（持家の賃貸化）

- ・ 未婚者増加の影響

子供など身寄りがいない

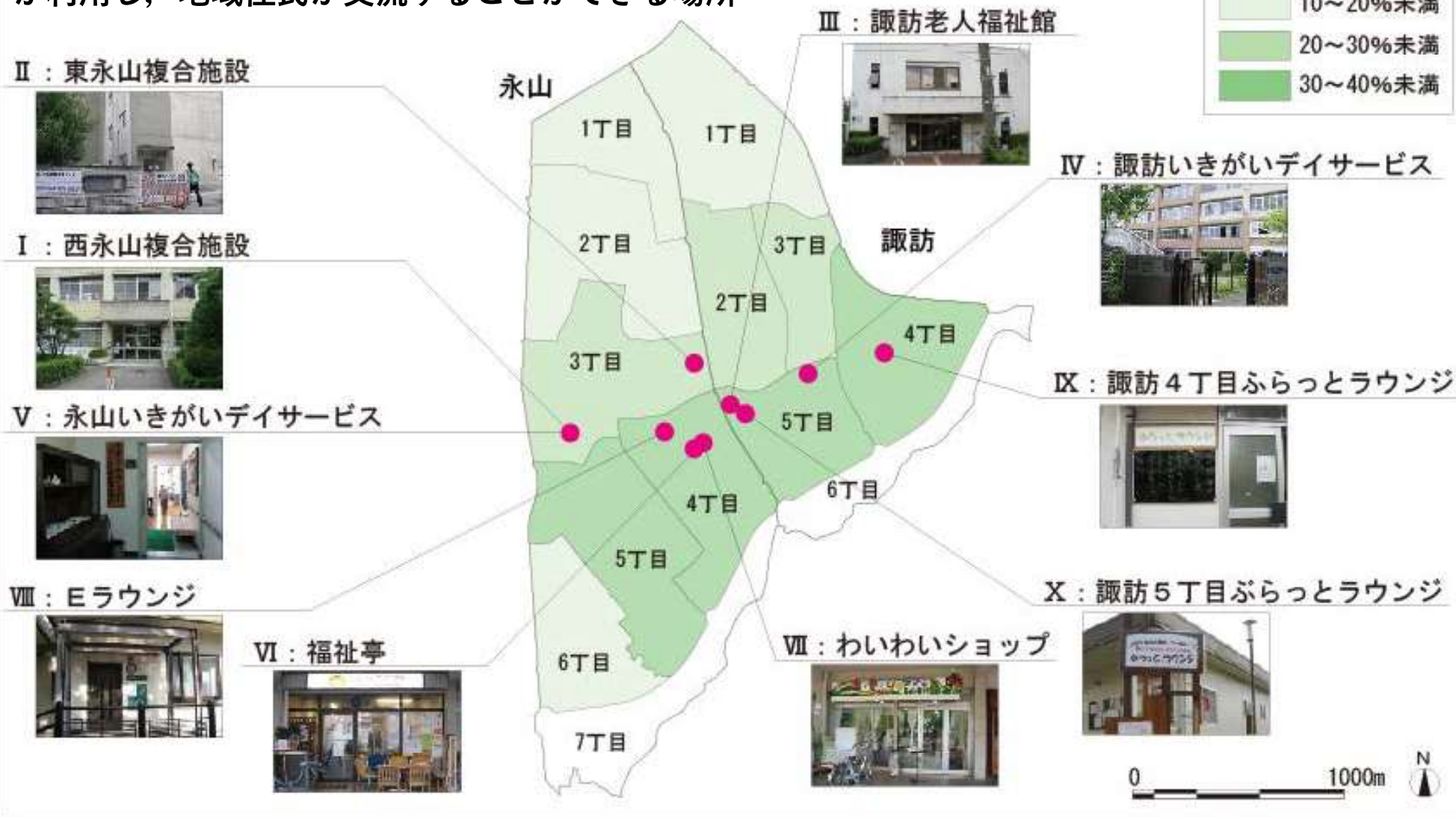
単身者増加 → 持家割合低下

→ 後期高齢期での施設需要

地域福祉の拠点（多摩ニュータウンでの活動）

多摩ニュータウン諏訪・永山地区 高齢者サポート拠点

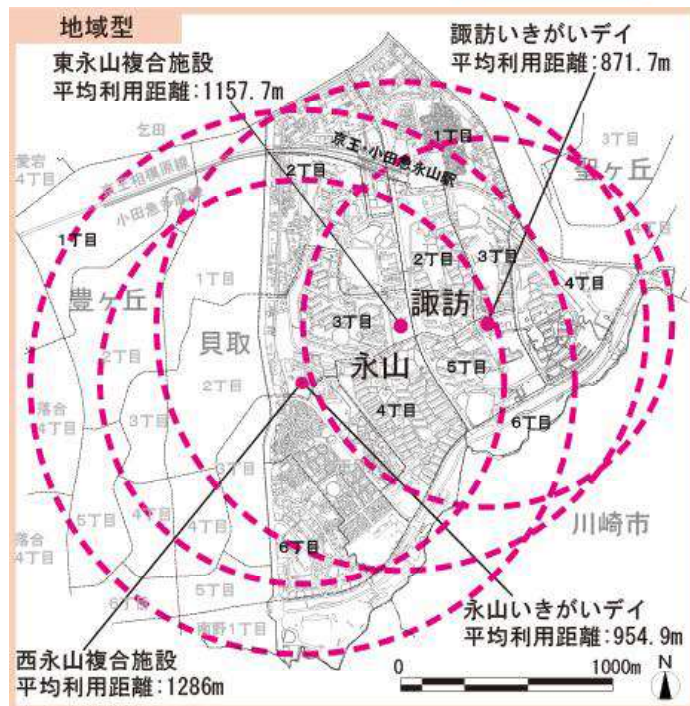
行政，NPO法人，任意団体などによって設立，運営され，食事，喫茶，飲酒，趣味活動などを目的に，主に高齢者が利用し，地域住民が交流することができる場所



* 2009年調査。現在は、大半が閉鎖

地域福祉の拠点（多摩ニュータウンでの活動）

	地域型		地区型	地域型	地区型	町内型		
	場所貸し型			支援型	飲食提供型	町内よりあい型		
番号	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
施設名称	西永山複合施設	東永山複合施設	諏訪老人福祉館	諏訪いきがいデイサービス	永山いきがいデイサービス	特定非営利活動法人福祉亭	わいわいショップ	諏訪4丁目ふらっとラウンジ
略称	西複合	東複合	老人館	諏訪いきデイ	永山いきデイ	福祉亭	わいわい	4丁目ふらっとラウンジ
外観								
設立	高校(1997年)から数年後／多摩市		1979年8月1日／多摩市	2003年／多摩市		2003年4月／特定非営利法人		1998年9月／UR都市機構
運営者	多摩市		多摩市	特定非営利法人		市民ボランティア		UR・永山4丁目自治会
所在地	永山3-12		永山3-9	永山3-12		永山4-2		永山4-1
サービス時間	グラウンド・テニスコート 9:00~18:00 上記以外 9:00~21:30		グラウンド 9:00~18:00 上記以外 9:00~21:30	月曜日~土曜日 9:00~17:00		月曜日~土曜日 10:00~18:00 第4日曜日 13:00~18:00		9:30~17:00
利用条件	5人以上の団体(半数以上が市内在住、在勤、在学者)		概ね60歳以上の方	市内在住の概ね65歳以上の非介護認定者		特になし		60歳以上の高齢者



*利用圏域が諏訪・永山地区周辺の広域に及ぶ
「西永山複合施設」・「東永山複合施設」
「諏訪いきがいデイ」・「永山いきがいデイ」
*体育館など特殊な場所の利用
*駐車スペースの確保

*利用圏域が諏訪・永山地区の両域にまたがる
「諏訪老人福祉館」・「福祉亭」
「わいわいショップ」

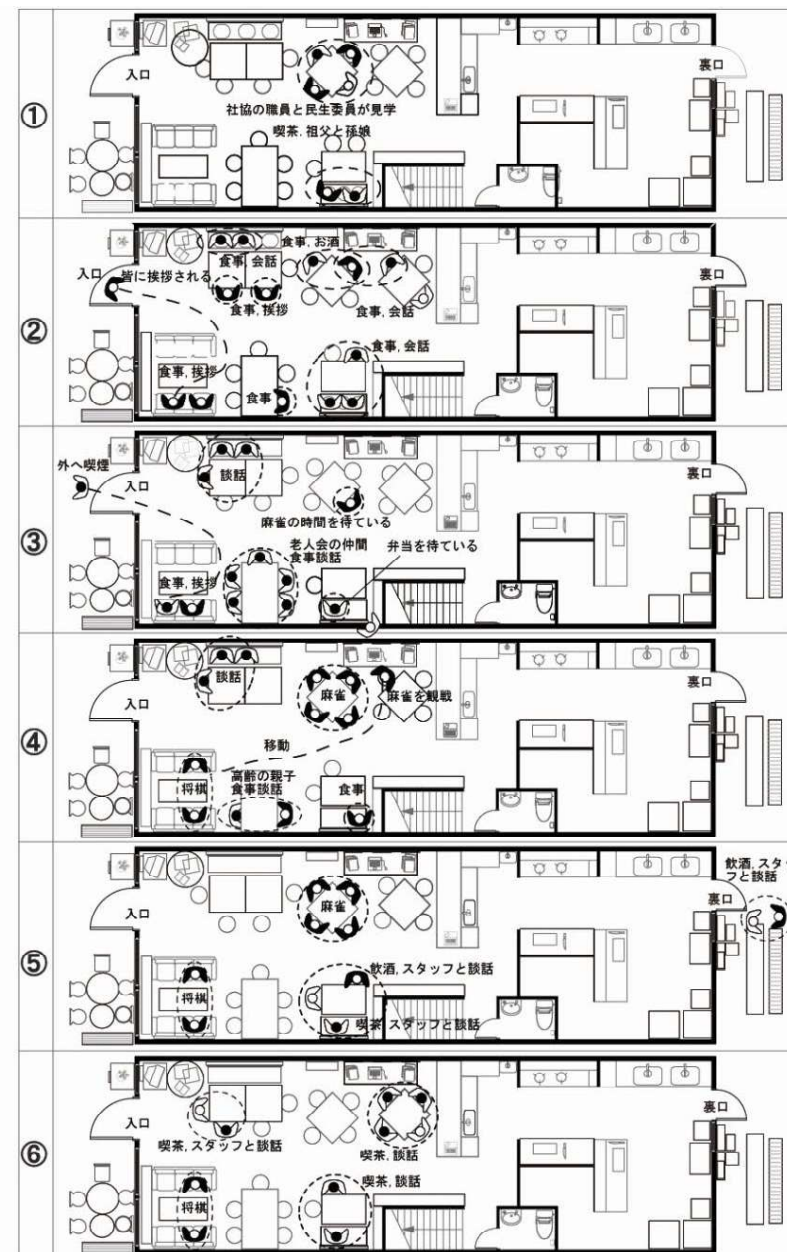
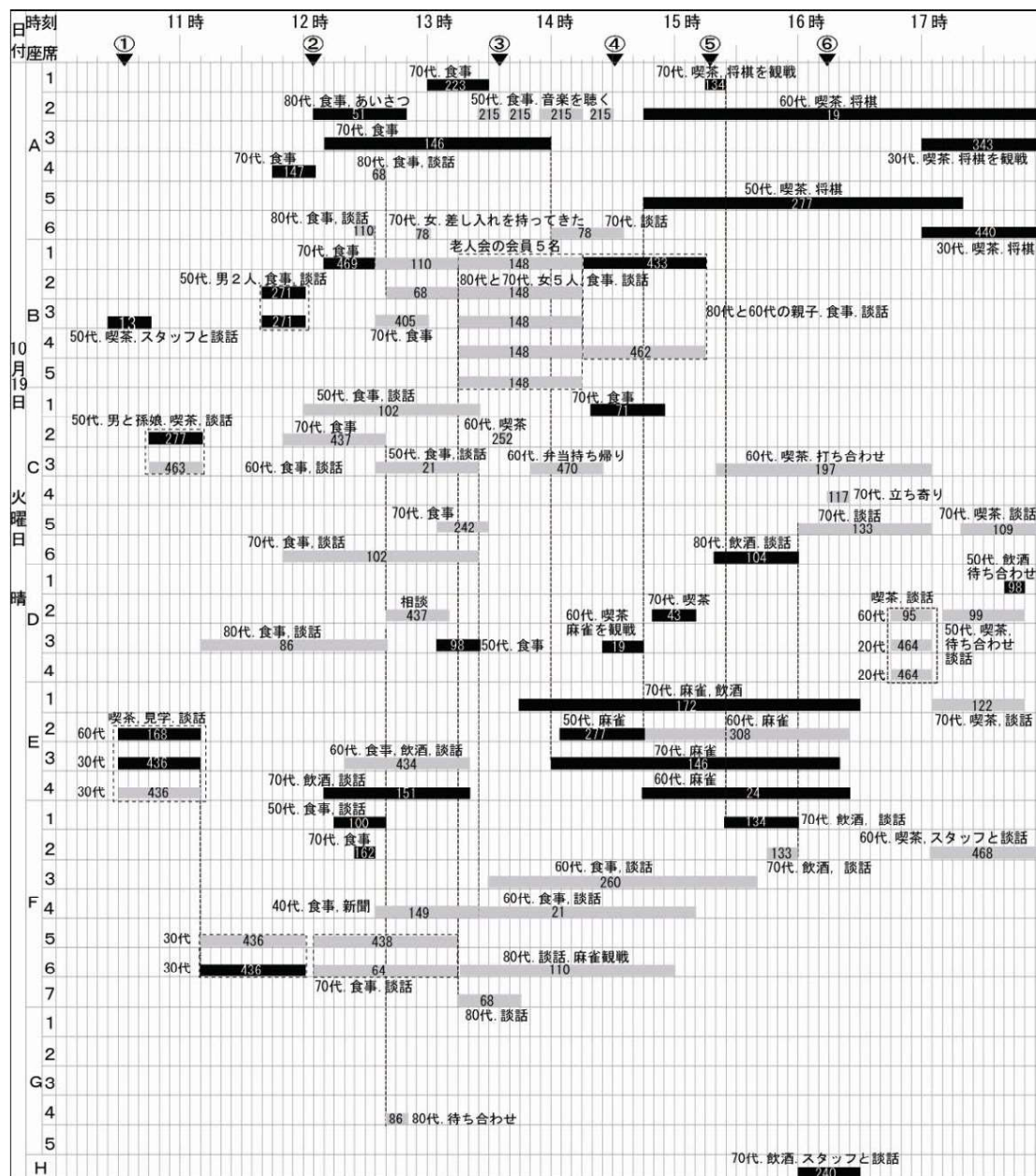
*利用圏域が居場所周辺に限定される
「諏訪4丁目ふらっとラウンジ」
「諏訪5丁目ふらっとラウンジ」
*運営に自治体が関与しており、町内の利用が中心となる



多摩ニュータウンの居場所
特定非営利活動法人 福祉亭
2023年2月から開始



福祉亭における利用者の活動【平日】



* 調査・作成 (余錦芳)

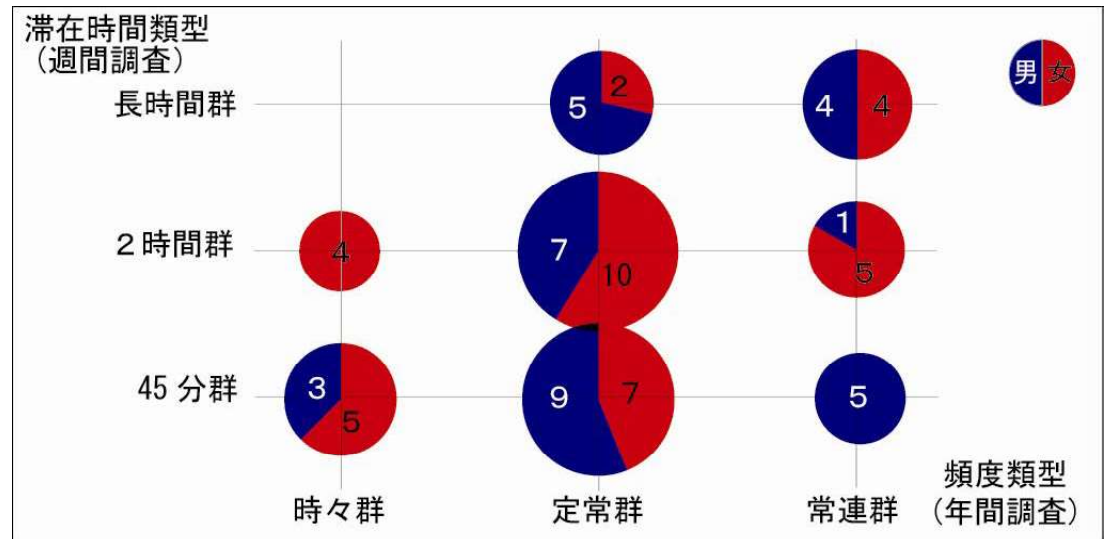
福祉亭での利用者数と滞在類型

年間の全体延べ利用と
個人特定利用者の延べ利用の構成

全延べ利用人数：12084名 (40.1名/日)



頻度類型（年間調査）と滞在時間類型（週間調査）



		頻度類型（年間調査）		
		時々群	定常群	常連群
滞在時間類型 (週間調査)	長時間群	—	週に1, 2回 長時間趣味活動	ほぼ毎日 長時間趣味活動
	2時間群	月に1, 2回 食事+談話	週に1, 2回 食事+談話	ほぼ毎日 食事+談話
	45分群	月に1, 2回 食事	週に1, 2回 食事	ほぼ毎日食事 (女性に限られる)

福祉亭：居場所としての特徴

- 居場所の提供： 高齢者の交流、世代間交流、見守り機能、孤立防止
- 生活支援活動： 食事の提供、配食サービス、新聞発行、
相談（スタッフ・民生委員）、子育て支援、プログラム提供
- 地域まちづくり： 情報提供、調査研究
- 利用者： 日常的な居場所、趣味活動、談話・交流、食事・喫茶、
顔なじみの関係（約6割）、
利用頻度や過ごし方などライフスタイルに合わせた居方が可能
- スタッフ： ボランティア、マネジメント、多様な関係者、曜日別担当
- 必要に応じて柔軟に変化させることで、20年以上継続している

多様な拠点が展開



アキナイ亭（大森）



諏訪5丁目 ぶらっとラウンジ



お互いさまねっと公田町団地



諏訪4丁目 ぶらっとラウンジ 2007年11月から

2000年代から建築・まちづくり分野では居場所の研究が行われてきた。
「ケアする建築」山田あすか 鹿島出版会(2024)など

END

