

## 第2章.調査のまとめ



## 第2章 調査のまとめ

### ○まとめの視点

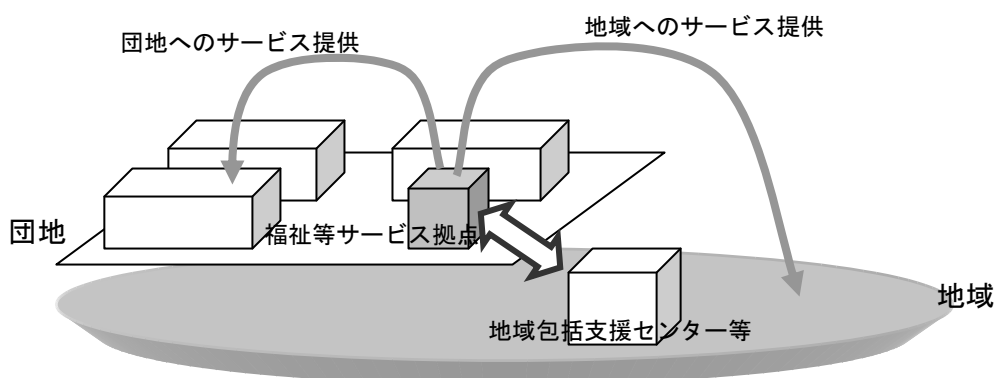
#### ①地域における「安心」提供拠点

##### <高齢化の進行>

- わが国における高齢化の進行のもと、団地だけでなく、周辺地域の高齢化も進行している。3大都市圏においては、今後10年間は、急速な高齢化が進行するとともに、単身・夫婦のみ高齢者世帯の急増が予測されている。団地周辺地域の高齢者世帯では持ち家世帯が多いが、高齢者のみ世帯も多いため、見守りが必要な状態となることも想定されるため、周辺地域も含めた支援が課題となってくる。

##### <社会資源としての団地>

- 都市部では、地価負担力が低い福祉サービス拠点の立地がなかなか進んでいない。「政策的に必要」として福祉等サービス拠点の立地を誘導する場合には、公的な支援（例、借地や家賃減免など）が求められている。
- 賃貸住宅団地においては、土地・建物の所有者は公であり、これを活用することで、効率的な福祉等サービス拠点の立地を誘導することが可能である。



#### ②公的住宅団地居住者に対する安心の提供

##### <団地特有の課題>

- 団地は、一般住宅地よりも年齢構成に偏りがある場合が多く、本研究におけるアンケートでも50%超の高齢化率となっている団地は約4分の1超となっている。団地の急速な高齢化は、高齢者の閉じこもり、団地内コミュニティ機能の低下、孤独死といった問題を引き起こしている。

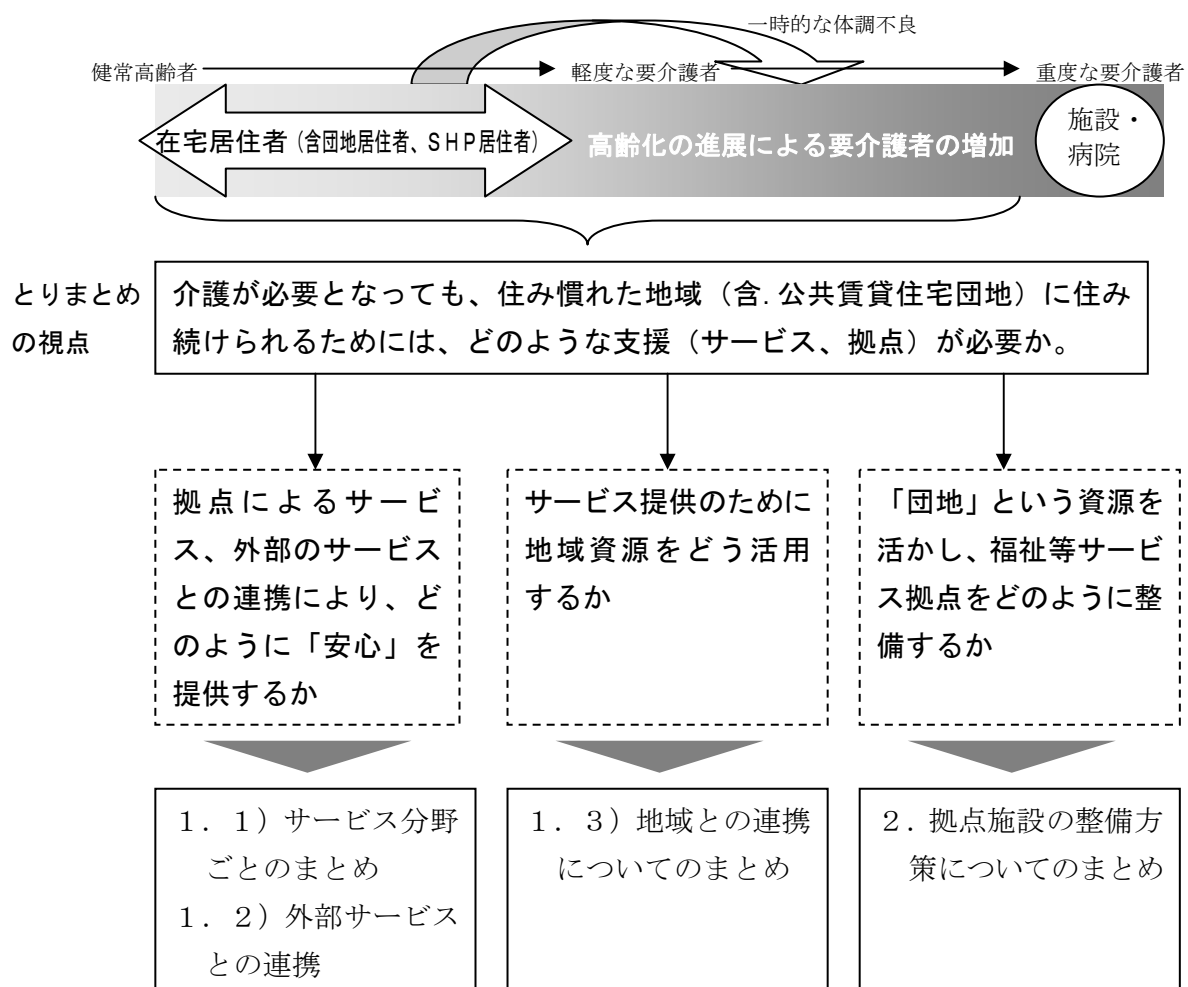
##### <従来型サービスの限界→見守りやコミュニティ支援等新たなニーズ>

- このような状況のもと、自立者の入居を前提としているシルバーハウジング（以下、SHPとする）でも、入居後年数が経過するとともに、要介護者が増加しており、従来型の生活援助員（以下、LSAとする）による生活支援サービスの提供では対応が難しくなっている。

- 一方では、ヒアリング調査事例14の南芦屋浜団地のように、24時間365日の支援サービスを提供することで、要介護5となっても住み続けることが可能となっている団地もある。
- 介護保険制度改革における施設から在宅へという流れの中で、要介護になっても住み続けられるサポート体制が求められている。また、一時的な体調の波により日常生活のADLが低下する場合がある。この場合でも、サポート体制があれば、状態の悪化を防ぎ自立に戻すことも可能である。
- 医療・介護サービスの整備だけでなく、食事や家事といった日常生活を支える機能、コミュニティを支援・強化するための機能、見守りの機能などの整備が求められている。
- なお、公営住宅団地の場合は、社会的な弱者が集まるという公営住宅の特性を踏まえたコミュニティ支援も必要である。

### ③まとめの構成

- 上記により、公的住宅団地に福祉サービス拠点が立地することで、団地居住者だけでなく、地域住民へ幅広くサービス提供を行うことが可能となり、地域における安心住空間形成に資することが可能となる事が分かる。
- このことを踏まえ、サービス提供と拠点整備の両面からまとめを行う。



## 1. 提供されているサービスについてのまとめ

### 1) サービス分野ごとのまとめ

○サービス間の比較～③食事・④医療は全体的に少ない。SHPに限定しない②見守りは少ない。～

- 国土交通省資料によると、公共賃貸住宅団地のうち、福祉施設等が併設されているのは1,472団地2,361施設となっている。併設施設の種類は、保育所が573施設と最も多く、次いでデイサービスセンターが290施設、医療施設が223施設となっている。（平成19年3月末時点）
- 本研究におけるアンケート調査では、③食事（8件）と④医療（6件）は全体的に少ない。②見守りは、SHP居住者など対象者限定のサービスが約8割を占めている。⑤交流⑦相談は見守りほど限定的ではないが、同様の状況である。対象を限定しない②見守り（17/208=8.2%）と少なく、⑥交流（48/208=23.1%）・⑦相談（182/208=15.4%）も多くはない。

表 第1次アンケートで選出された団地におけるサービス提供の状況（1章1.1）再掲）

| サービス対象      | SHP | 住居    | 見守り   | 食事   | 医療   | 介護    | 交流    | 相談    |
|-------------|-----|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|
| 限定あり        | 有   | 0     | 157   | 0    | 0    | 0     | 144   | 144   |
|             | 無   | 0     | 9     | 0    | 0    | 0     | 0     | 6     |
|             | 合計  | 0     | 166   | 0    | 0    | 0     | 144   | 150   |
| 限定なし        | 有   | 159   | 0     | 0    | 2    | 55    | 15    | 15    |
|             | 無   | 10    | 17    | 8    | 4    | 27    | 33    | 17    |
|             | 合計  | 169   | 17    | 8    | 6    | 82    | 48    | 32    |
| 合計          |     | 169   | 183   | 8    | 6    | 82    | 192   | 182   |
| 対選出団地数(208) |     | 81.3% | 88.0% | 3.8% | 2.9% | 39.4% | 92.3% | 87.5% |

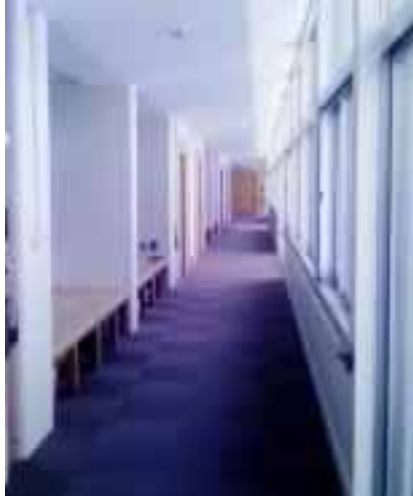
### ①住まいの安心について

- 住宅がバリアフリーであるかどうかと、介護を受けるようになって暮らせる住まいかどうかという2点からみていきたい。

ア. 住宅のバリアフリー化～バリアフリーが望ましい。バリアがあっても低層階移転での対応もあるが限界がある～

- ヒアリング対象20団地で住宅がバリアフリーとなっていたのは、9団地である。公営住宅においては、新規建設または近年の建替え団地では、高齢者対応が標準仕様となっているが、狭間となる昭和58年築の南台ハイツ（事例7）や平成元年建替えの高槻芝生住宅（事例9）では階段室型が残っている。住戸改善の計画はあっても、エレベーターをつけることによる家賃上昇に居住者の合意が得られず整備が進まないこともあるという。
- 階段室型でエレベーターのない団地においても、要介護となると低層階への住み替えが行われているという団地もあった。（事例2岩槻諏訪山下団地、事例3西上尾第一団地）
- 階段室型住棟でも、居住者に応じて1階に移ることができる仕組みがあれば、住まいの安心につながるのではないかな。

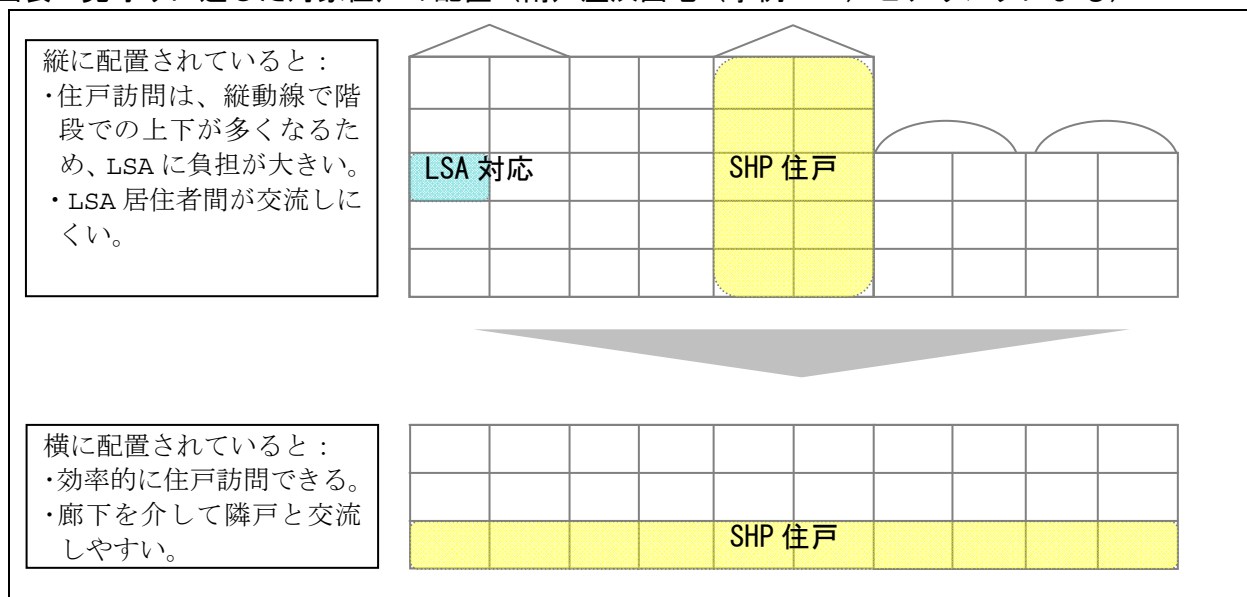
- 但、低層階移転は、分譲では対応できない。また、要介護者が増加すると低層部住戸が不足するという指摘もあり、バリアフリー化が望ましいことは言うまでもない。

|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| バリアフリーのSHP<br>釧路町営遠矢団地（事例１）                                                       | 階段室型住棟でも団地はバリアフリー<br>西上尾第一団地（事例３）                                                  | 階段室型住棟<br>横浜市営南台ハイツ（事例７）                                                            |

イ．介護が必要となっても住み続けられる住まい～人的対応とハード対応がある住宅であれば、要介護になっても住み続けることは可～

- SHPではLSA・夜間の緊急通報対応を通じて生活支援サービスが提供されている。SHPでも経過年数が少ない団地では要介護者は少ない。しかしながら、年数の経過とともに高齢化が進み、要介護者が多くなっていく。
- 長崎市営三芳団地（事例１９）のSHP住戸では入居後１０年を経過しており、要介護者も生活している。介護保険による訪問介護サービスを受けながら、２４時間対応のLSAが見守りを行っている。しかしながら、介護度が重くなってくるとLSAでの対応には限界が出るとして、地域包括支援センターとの連携のもとに、住み替えを勧めるという対応をとっている。
- 南芦屋浜団地（事例１４）は、８１４戸中２３０戸がSHPであるが、高齢者自立生活支援事業はSHP住戸以外も含めて４００戸を超える住宅に対応している。LSAが１１人体制で２４時間対応を行うことにより、介護度の重い高齢者世帯も暮らし続けることが可能となっている。
- LSAや生活支援サービスの重ね合わせによって、要介護となっても住み続けられる住まいとすることが可能ではないか。
- この場合、より効率的なサービス提供が行えるハード整備も求められる。
  - ・ 南芦屋浜団地（事例１４）等：シルバーハウジングがEVに沿って縦（上下階）に配置されているが横（フロア）でのまとまりの方がケアしやすい、出入りの管理が行いやすい配置、適切な活動スペースの確保

図表 見守りに適した対象住戸の配置（南芦屋浜団地（事例１４）ヒアリングによる）

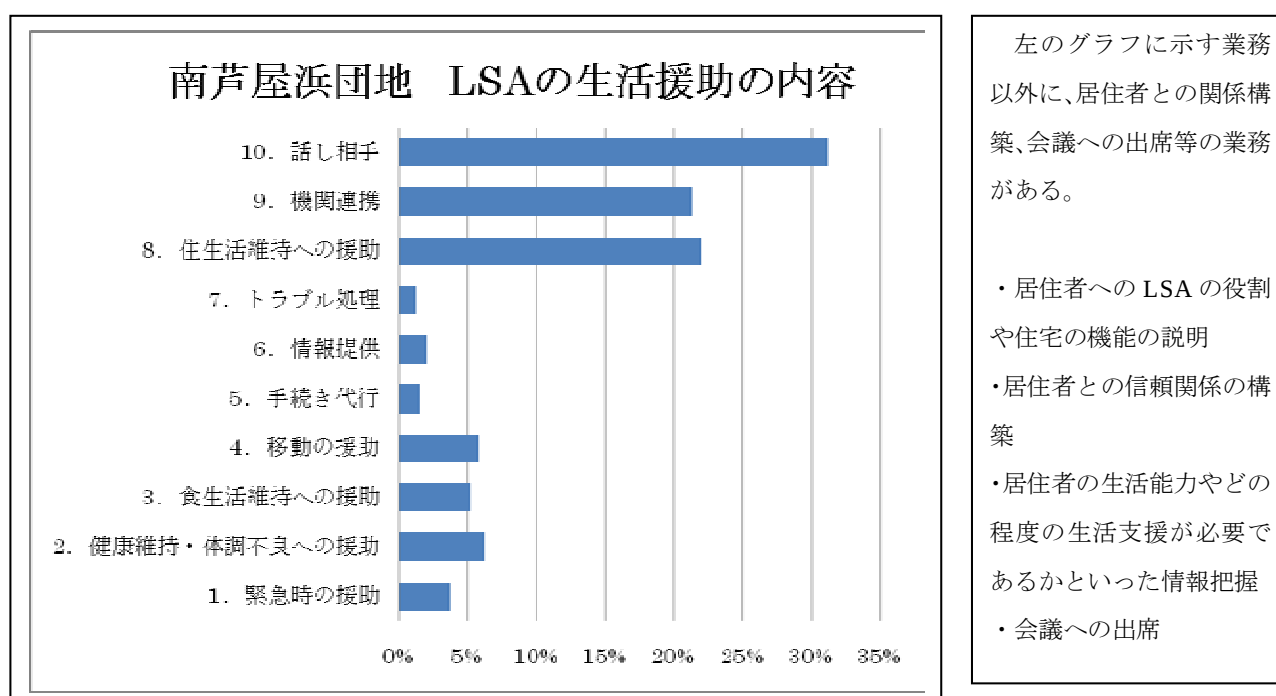


②見守りの安心について～２４時間の見守りにより重度要介護者の在宅生活可能～  
 戸別訪問や居場所づくりなど多様な形態のサービスを重層的に組み合わせて安心を確保する～  
 ～巡回型より拠点型が有効である～  
 ～一時的な体調悪化への支援も可能～  
 ＜ＳＨＰ限定ではない見守りサービスは少ない＞

- 本研究におけるアンケート調査では、見守りはＳＨＰ居住者等対象者限定のサービスが約８割を占めている。対象を限定しない見守りは１割に満たない。

＜２４時間の見守りにより、要介護者の在宅生活を支えることが可能である＞

- 南芦屋浜団地（事例１４）では、８１４戸の公営住宅（災害復興公営住宅）団地全体を対象として芦屋市からの委託事業による２４時間対応のＬＳＡ業務



を行い、孤独死ゼロを継続している。LSAによる見守りと介護サービスを利用しながら、夫婦のみ世帯で夫婦ともに要介護であっても在宅で暮らし続けている。これは、阪神淡路大震災後のケア付き仮設で行われていた24時間ケアが評価され、災害復興公営住宅にも導入されたものである。

図表 兵庫県の3団地における見守りサービスの概要

|                | 宝塚福井鉄筋住宅（事例13）                                                                   | 南芦屋浜団地（事例14）                                                       | 本山第三住宅（事例15）                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 戸数             | 兵庫県営30戸                                                                          | 兵庫県営414戸、<br>芦屋市営400戸                                              | 神戸市営135戸                                                          |
| 見守りサービスの<br>方法 | 原則週2回、宝塚福井鉄筋住宅を含む21団地を訪問（小規模団地が多いため巡回型としている）。<br>団地内集会所および相談室には週1回および月2回行事と併せ常駐。 | 団地内集会所併設のLSA施設に24時間365日常駐（基本は日中3名夜間2名）。南芦屋浜団地（814世帯）に対応。           | 団地内空住戸に月水金の日中に常駐。本山第三住宅（135戸）と周辺の震災復興団地等を訪問                       |
| 見守対象           | 団地内外                                                                             | 団地内（SHP、一般住戸）                                                      | 団地内外                                                              |
| 対象世帯数          | 約400世帯                                                                           | 400世帯超<br>（うちSHPは230戸）                                             | 80～90世帯（うち本山第三住宅は5割程度）                                            |
| 見守りの<br>体制     | SCS（高齢世帯生活援助員）5名<br>LSAは1名が巡回                                                    | LSA 11名（正職員1・契約職員2・非常勤8、ヘルパー2級以上の有資格者）                             | SCS（高齢世帯生活援助員）1名、見守り推進員1名                                         |
| 見守り拠点          | 高齢者自立支援ひろば                                                                       | コミュニティプラザ（県営と市営の2カ所）                                               | あんしんすこやかルーム中野ひろば                                                  |
| 委託者            | 兵庫県                                                                              | 芦屋市                                                                | 神戸市                                                               |
| 受託者            | 宝塚市社会福祉協議会                                                                       | 社会福祉法人きらくえん                                                        | 社会福祉法人協同の苑                                                        |
| 備考             | 宝塚福井鉄筋住宅30戸中21戸のシルバーハウジングには、別途宝塚市からLSAによる見守りを含めた生活支援がある。                         | 芦屋市が、高齢者住宅等安心確保事業（シルバーハウジング）及び高齢者自立支援ひろば設置事業（それ以外の住戸）により、きらくえんに委託。 | 見守り活動を行っている既存のボランティア（本山第三住宅も対象）、神戸市の見守り推進員（主として一般住宅を対象）と役割分担している。 |

### <多様な形態の見守りを重層的に組み合わせて安心を確保する>

- 見守りには「出ていく見守りと受け身の見守り」という話があり、前者は戸別訪問、後者は居場所づくりによる見守りがあるという。戸別訪問による見守りは、SHP住戸でLSAにより提供されている他、配食事業（事例3西上尾第一団地、事例19長崎市営三芳団地）でも行われている。後者の居場所づくりによる見守りは、西上尾第一団地の自治会活動（事例3）、横浜市営南台ハイツ（事例8）、大阪府営高槻芝生住宅のふれあいリビング（事例9）などで行われている。多様な形態の見守りを組み合わせることで孤独死防止につなげていくことは可能ではないか。

#### <巡回型より拠点型見守りが有効→転用による見守り拠点の設置が必要>

- 巡回型見守りの場合もあるが、見守り拠点が団地内にあることで、「団地住民がよく見えるようになる、入ってくる情報量が多くなる」という評価があった（事例 13 福井鉄筋住宅、事例 15 神戸市営本山第三住宅）。
- 見守り拠点自体は、50 m<sup>2</sup>程度とそれほど広い面積が必要ではないため、既存の住戸・集会所の転用で対応可能なものではないか。

#### <一時的な体調悪化への支援も可能>

- 健常な高齢者であっても一時的な体調不良に見舞われることがある。その一時的な不調に対して見守りサービス等により手助けすることで、事態の悪化を防ぎ自立に戻ることができる。（事例 15 神戸市営本山第三住宅）

#### ③食事の安心について～身近で安くて良質な総菜や弁当が提供されること、買い物に行くことが可能な住環境であることが重要～ ～配食による見守りや、住民の手による会食は活動の場づくり・居場所づくりによる見守り・地域交流にもつながっている～ ～食の提供を通じて健康管理・介護予防を行うことができる～ ～外から人を呼び込むこともできる～

- 本研究におけるアンケートでは、「食」が提供されている例は少なかった。
- ヒアリングでも、近隣に安くて良質な総菜や弁当を売る店の有無が「食」サービスの提供が必要かどうかに関わっている、という意見があった。
  - ・ 多摩ニュータウン永山（事例 6）の近隣には飲食店が少ないが、西上尾第一団地（事例 3）の近隣には飲食店も総菜店も多い。
- 委員会では、「食」の提供は、高齢者の孤独感を和らげるため、健康管理の向上のためにとっても大切であるという議論があった。
- 本調査では、「食」機能の提供により、生きがいがづくり、介護予防、コミュニティ形成や安否確認に有効等の効果が確認できた。

#### <会食による見守り、食事づくりによる生きがいがづくり>

- 会食形態の事業が行われている団地のうち、住民が運営する活動としては、多摩ニュータウン永山の福祉亭（事例 6）、大阪市営高槻芝生住宅のふれあいリビング（事例 9）がある。これらは、元気な高齢者が活躍する場としても機能するだけでなく、通ってくる高齢者にとっては居場所づくりによる見守りの効果がある。
- 福祉サービス拠点の事業者が運営する食事業としては、新千里西町 B 団地再生地のコミュニティレストラン（事例 10 設置予定）、大牟田市営新地東ひまわり住宅のふらねコパン（事例 18）、熊本県営健軍団地の健軍くらしささえ愛工房（事例 20）がある。これらは、団地住民だけでなく、地域に対して開かれた食堂として運営しているので、福祉サービス拠点をより身近なものとして感じてもらえるという効果がある。

- また、こういったものを設置する場合に、福祉的な発想ではなく行って楽しい普通の社会資源であるべきという指摘をいただいた。

|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| <p>福祉亭<br/>多摩ニュータウン永山（事例６）</p>                                                    | <p>ふれあいリビングうの花<br/>高槻芝生住宅（事例９）</p>                                                 | <p>コミュニティカフェ 熊本県<br/>営健軍団地（事例２０）</p>                                                |

#### ＜配食による見守り＞

- 拠点を介した配食が行われているのは、西上尾第一団地支部社協の配食（事例３）、長崎市営三芳団地の三芳町デイサービスセンターの配食（事例１９）がある。事例３は団地住民が戸別訪問をして配食を行うため、見守りにつながる効果がある。

#### ＜食を通した健康管理、介護予防＞

- 健康管理・介護予防の観点からも食は重要であるとして、委員会では、以下の指摘があった。
  - ・在宅の１人暮らしの食事は粗末になりがち。それにより重度化を招きやすい
  - ・服薬管理上も規則正しく食事することが大切（特に向精神薬）

#### ④医療の安心について～外部との連携で提供可能～

- 他サービスでも言えることではあるが、特に医療については基本的な医療サービスは団地外から提供されているため、団地内に拠点整備を望む声は少なかった。
- ヒアリング対象団地でも、医療施設が併設されていたのは、岩槻諏訪山下団地（事例２）と、新千里西町Ｂ団地再生地（事例１０）でテナントとして診療所が入っていた事例である。

⑤介護の安心について～団地住民の利用頻度が高いのはデイサービス等在宅サービス。施設があることで、専門家が身近にいる、24時間人がいることによる安心感がある～事業者としては、団地と近接することで利用者確保・スタッフ確保が容易となる～災害時の対応も課題である～

- サービスの種類は問わず、身近に福祉施設があることで、いざというときに頼れる専門家がいて、24時間人がいるという安心感があるという話は多くの団地管理者・事業者から聞くことができた。
- さらに、事業者からは、団地に立地することで、スタッフの確保、イベントの手伝い、参加者の確保がしやすいという評価があった。
- 介護保険施設が災害時に地域の高齢者や障害者の介護の受け皿となるよう、整備・支援をしていく必要があるとの指摘を受けた。

- サービスの種類ごとの「介護の安心」については、以下の3項目から記する。

ア. 介護保険居住系・施設系サービス

(有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、特別養護老人ホームなど)

イ. 介護保険の在宅サービス (デイサービスセンターなど)

ウ. 介護保険以外の生活支援サービス (社協の助け合いなど)

ア. 介護保険の居住系・施設系サービス：団地住民・地域住民の利用頻度低いが、地域交流機能を併設することで団地住民・地域住民にとってのメリットが高まる。地域との関係を計画段階から意識することが必要。

＜団地住民・地域住民の利用頻度は低いが、地域交流機能を併設することで団地住民・地域住民にとってのメリットが高まる＞

- 介護保険施設 (居住系・施設系) が併設されているのは、以下の通りである。
  - 岩槻諏訪山下団地 (事例2)：特別養護老人ホーム (以下、特養)
  - シティコート二子玉川 (事例5)：認知症高齢者グループホーム
  - 新千里西町B団地 (事例10)：介護付有料老人ホーム (予定)
  - 大牟田市宮南橋住宅 (事例18)：サテライト特養
- 居住系・施設系では、基本的には誰でも利用できる施設ではない (=契約者が利用する施設である) ことから、団地住民・地域住民の利用頻度は低くなってしまう。一方で、大牟田市宮南橋住宅 (事例18) のように、併設の地域交流拠点にコーディネーターがいる場合には、積極的に地域向けのイベント等を開催していこうという意向をもっている。

＜地域との関係を計画段階から意識することが必要＞

- 地域交流拠点があっても、年に数回の講習会開催にとどまっているところもあることから、施設計画の段階から地域との関係づくりを意識すること、行政 (又は地域包括支援センター等) がサービス事業者を支援していくことが大切であろう。

- なお、ユニット型特養であるため利用料負担が高額（ホテルコスト等）となってしまうことにより公営住宅団地居住者の利用が難しい事例も見られた。（事例 2 岩槻諏訪山下団地）

|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| 特別養護老人ホーム<br>岩槻諏訪山下団地（事例 2）                                                       | 認知症グループホーム<br>シティコート二子玉川（事例 5）                                                     | サテライト特養<br>大牟田市営南橋住宅（事例 18）                                                         |

イ. 介護保険の在宅サービス：団地住民の利用頻度は高い。住民向けの交流プログラムや介護予防教室なども開催され、敷居が低く出入りしやすい。

- 介護保険施設（在宅サービス）が併設されているのは、以下の通りである。
  - 小規模多機能型居宅介護：釧路町営遠矢団地（事例 1）、南永田団地（事例 8）、大牟田市営南橋住宅（事例 18）、熊本県営健軍団地（事例 20）
  - デイサービス、認知症デイ：岩槻諏訪山下団地（事例 2）、実籾県営住宅（事例 4、予定）、シティコート二子玉川（事例 5）、南永田団地（事例 8）、大牟田市営新地東ひまわり住宅（事例 17）、大牟田市営南橋住宅（事例 18）、長崎市営三芳団地（事例 19）、熊本県営健軍団地（事例 20）
  - 訪問介護：実籾県営住宅（事例 4、予定）、大牟田市営南橋住宅（事例 18）
- 通所系サービスは居住系・施設系サービスに比べて団地住民の利用頻度は高い。敷居の低さからか、施設は利用していなくても、イベントに団地住民が参加協力するという事例もあった。
- 団地内がバリアフリー化されていると、送迎等の負担が軽減される。逆にエレベーター等の設置が無い場合には非常に大きな負担となる。

ウ. 介護保険以外の生活支援サービス：L S Aが一時的に提供する場合も有。住民によるサービス提供も有。

- 定時のゴミ出しや天井の電球交換などの生活行為は、高齢者にとってはだんだん難しくなってくるが、介護保険制度では対応しきれない。要介護以前の生活支援サービスの提供も「介護の安心」としては重要である。
- 南芦屋浜団地（事例 14）では、814 戸の公営住宅団地全体を対象として 2 4 時間対応の L S A 業務を行っている。11 人体制で、生活上の課題を受け止め、きめ細かい生活支援を提供している。
  - ・ 南芦屋浜団地（事例 14）の LSA 業務委託費では、委託費で 11 人の人件費がぎりぎり賄われている状態。→LSA に求められる専門性に対応する報酬としては十分ではない。
- 住民により家事援助等の生活支援サービスが提供されていたのは、西上尾第一団地（事例 3）である。団地単位の社協により、朝のゴミ出しや電球交換などの支援を行っている。住民により提供されるサービスについては、3）で後述する。

⑥コミュニティの安心について～活動しやすい空間配置と運営形態が重要。交流により介護予防効果を高める期待も有。地域活動が成熟すると独自の拠点も必要となる～

ア. 共用施設の整備：キッチン等コミュニティ活動に適した集会所、団らん室の改修

- 団地の共用施設として幅広く整備されているのは集会所である。既存の集会所で介護予防を行うところや、キッチンを改造して会食ができるようにしているところや、兵庫県では見守り拠点として転用しているところもある。
  - ・ 宝塚福井鉄筋住宅（事例 13）では集会所を「高齢者自立支援ひろば」として活用しており、「集会所は活動拠点として重要なスペースである」という。
  - ・ 神戸市営本山第三住宅（事例 15）では、見守り拠点とは別に、介護予防に関連した活動（週に 1 回、脳トレ 30 分、体操 30 分等）に集会所が使用している。
  - ・ 西上尾第一団地（事例 3）では、集会所に隣接して自治会が運営する「e リビング」（テレビ・ミニキッチンがある高齢者のサロン）を整備。
  - ・ 高槻芝生住宅（事例 9）では、集会所を改造しキッチンを設置して会食活動に活用している。
- 交流を促進することを目指し、集会所、団らん室を、福祉サービス拠点の中に配置している事例もあった。
  - ・ 釧路町営遠矢団地（事例 1）では、小規模多機能型居宅介護と一体で団地集会所・SHP 団らん室を配置
- 広さや設備がコミュニティ活動を規定する側面もある。

- ・集会所を転用した事例（事例 13 宝塚福井鉄筋住宅）では、食事会で食事を用意するのに、設備が対応していないため 40 人が上限となっている。（コンロが家庭用 2 口しかない。電磁調理器を持ち込み対応しているが、ブレーカーが落ちる事もある。）

|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| 集会所に隣接した e リビング<br>西上尾第一団地（事例 3）                                                  | 集会所に改築されたキッチン<br>西上尾第一団地（事例 3）                                                     | 高齢者自立支援ひろば<br>宝塚福井鉄筋住宅（事例 13）                                                       |

イ. 多様な交流プログラム：地域交流拠点を併設することで、コミュニティ形成、認知症ケア体制づくり、予防介護が行われる。交流サービスとしては、生きがいくくりなどが行われている。

- 地域交流機能を併設することにより、介護が必要になってから福祉施設を訪れるのではなく、健康なうちから介護予防の知識を得たり、施設職員と顔見知りになっておくことでいざとなった時に慌てないようにとの期待がある。
  - ・大牟田市の新地東ひまわり住宅（事例 18）・南橘住宅（事例 19）では、大牟田市により地域交流拠点機能が併設されており、地域ぐるみの認知症ケア体制づくりや、交流イベント等が行われている。
  - ・芦屋市では、小学校区単位を基本として小地域ブロック連絡会を設けている。南芦屋浜の小ブロック連絡会は南芦屋浜団地の市営集会所を借りて団地周辺も含め地域の方たちが 40 人近く集り、そこに LSA 等も入って地域課題を話し合っている。また、中学校区単位を基本にミニ地域ケア会議を設けており、認知症サポーターの育成や連絡先マップの作成を行っている。（事例 14 南芦屋浜団地）
- 交流サービスの活動メニューとしては、以下のものが確認できた。
 

喫茶、飲食、手芸・習字・絵手紙・楽器・ダンス等の生きがい活動、介護予防・健康体操、入浴サービス、相談会、カラオケ、寄席、映画上映会、お祭り、朝市等

**ウ. 拠点整備：地域の活動が成熟してくると独自の活動拠点が必要となる**

- 活動が成熟すると、いつでも使える空間が必要となってくる。西上尾第一団地（事例 3）では、自治会・社協ともに集会所とは別に事務所機能を持つ拠点を構えている。横浜市営南台ハイツ（事例 7）では、団地集会所とは別に、高齢者支援拠点を構えている。

**⑦相談機能について**

～地域包括のランチを兼ねることで、幅広い対象者にサービス提供が可能～

～拠点に相談機能は有していなくても、福祉の専門家がいたサービス拠点施設があることでいつでも相談に駆け込める安心がある～

- 多くの事例で共通していたのは、福祉の専門職員がいる福祉サービス拠点においては、相談業務の有無に拘わらず、窓口を訪ねて来た人への相談は丁寧に対応しているという。
  - ・岩槻諏訪山下団地（事例 2）、シティコート二子玉川（事例 5）、熊本県営健軍団地（事例 20）など
- また、見守りを通して顔見知りになることによって敷居が低くなり、相談されるチャンスが多くなる（事例 15 神戸市営本山第三住宅）。この面でも、団地に福祉サービス拠点があることのメリットとなっている。
- SHP 住戸の LSA 業務では、SHP 住戸居住者を対象とした相談業務を行っているが、福祉サービス事業所で LSA 業務を行っている場合は、前述の通り、窓口を訪ねて来た人への相談は丁寧に対応しているという。
  - ・長崎市営三芳団地（事例 19）
- 相談業務を別枠で担う場合としては、地域包括のランチ機能を兼ねる場合がある。ランチ機能を兼ねると、SHP 住宅居住者という限定的な枠組みではなく、相談業務の提供が可能となる。
  - ・釧路町営遠矢団地（事例 1）、神戸市営本山第三住宅（事例 15）
- 釧路町営遠矢団地（事例 1）では、町より 24 時間相談業務を受託しているが、相談業務といっても「つなぐ」機能であり、日中の必要性は低いという。

## 2) 外部サービスとの連携

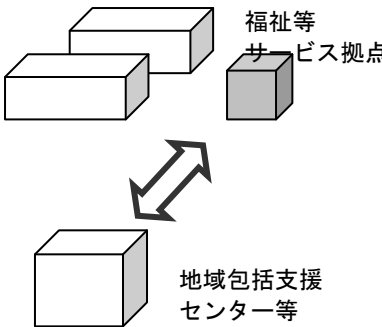
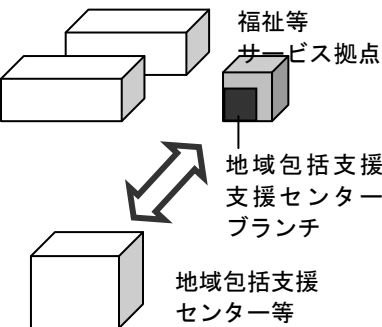
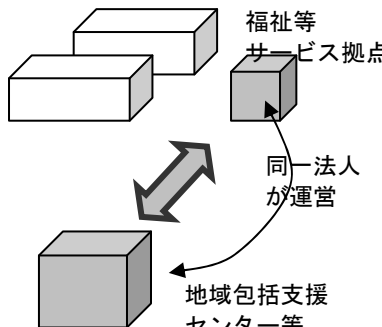
～地域包括との連携により、連続的なサービス提供が可能～

～地域包括の機能を内部化することで、総合的なサービス提供が可能～

～外部施設（本体施設）との連携により、運営面にメリット～

### ○地域包括支援センターとの関係：業務における連携、内部化（ブランチ）、運営事業者内部の連携

- 地域包括支援センターとは、多くの施設で連携協力している。
- 拠点内部に、地域包括のブランチ機能を有する事例は釧路町営遠矢団地（事例1）神戸市営本山第三住宅（事例15）等がある。神戸市では、兵庫県の「高齢者自立支援ひろば事業」に地域包括支援センターのブランチを導入させ「あんしんすこやかルーム」として整備している。
- 同一法人が運営している地域包括と連携しているのは、宝塚福井鉄筋住宅（事例13）、南芦屋浜団地（事例14）である。
  - ・実叡県営住宅（事例4）では地域包括支援センター本体が入居予定。

| 通常の連携                                                                               | 拠点に地域包括支援センターのブランチを内部化                                                               | 運営事業者内部の連携                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| 岩槻諏訪山下団地（事例2）等                                                                      | 釧路町営遠矢団地（事例1）<br>神戸市営本山第三住宅（事例15）                                                    | 宝塚福井鉄筋住宅（事例13）<br>南芦屋浜団地（事例14）                                                        |

- 団地住民の支援を行う際に、団地住民の情報を把握すること、フォーマル・インフォーマル含めた多様なサービス提供主体へ円滑につなぐ事ができることが求められる。そうした意味で、地域包括支援センターとの連携は不可欠と考えられる。

### ○本体施設との関係：連携

- 運営事業者の社会福祉法人が複数の施設を運営している場合に、団地内には比較的小さなサービス拠点を設け、近隣に本体施設を有して、連携を図っている事例もあった。

- ・大牟田市宮南橋住宅（事例 18）：法人が運営する特養からサテライト特養（特別養護老人ホームが、その一部を居住地域で分館：サテライトとする）として整備。
- ・南芦屋浜団地（事例 14）：法人が運営する特養、地域包括との連携
- ・長崎市宮三芳団地（事例 19）：夜間には法人が運営する他施設との連携
- ・シティコート二子玉川（事例 5）：法人が運営する特養入居者がデイサービスを受けている。

### 3) 地域との連携

#### ①地域との連携・協力体制～地域の力を活用することで夜間等の対応が可能～

- 地域との連携・協力体制としては、以下の事例があった。
  - ・西上尾第一団地（事例 3）：管理事業者との契約のもと、自治会から 2 名が夜間対応を行っている。
  - ・長崎市宮三芳団地（事例 19）：夜間の緊急通報対応は、L S A 個人への負担が大きいため、自治会と連携して対応する。

#### ②地域住民が主体となったサービス提供～地域住民が主体となることで、食事などの事業性が成立しづらい分野のサービス提供が可能～

- 自治会等、地域住民が主体となったサービス提供としては、以下の事例があった。
  - ・西上尾第一団地（事例 3）：
    - 支部社協が中心となって、生活支援サービスを行っている。
    - 自治会がふれあい食堂を運営している。
  - ・高槻芝生住宅（事例 9）：自治会が「ふれあいリビング」を運営している。
  - ・宝塚福井鉄筋住宅（事例 13）：宝塚市では、地域の従来組織（民生委員、自治会、社会福祉協議会、老人会、子ども会、PTA 等）を小学校区単位で、まちづくり協議会として組織している。「なんでも相談 和みの場」は、光明地域まちづくり協議会が地域の専門職と連携して福井鉄筋住宅の相談室で実施し、高齢世帯生活援助員（SCS）も顔を出している。
- 地域住民を中心とする N P O 等がサービスを提供としているのは、以下の事例があった。
  - ・釧路町宮遠矢団地（事例 1）：N P O ゆめのきが小規模多機能の運営・L S A 業務を担う他、地域交流行事を実施
  - ・多摩ニュータウン永山（事例 6）：N P O 福祉亭が高齢者を中心とした地域住民の交流拠点を運営

- ・明舞センター：明舞まちづくり広場（事例 11）：明舞団地再生計画に基づき、明舞まちづくりサポーター会議が交流拠点を運営
  - ・明舞まちづくり広場（事例 11）では、住民ボランティアを組織化し「明舞お助け隊」の活動を行っている。
- 上記のケースでは、有償ボランティアとしているところもあるが採算面は非常に厳しいとのことであった。こういった取り組みは、高齢者の抱える問題を解決するという視点だけでなく、ボランティアが高齢者の生活（上の困難）に実際に触れる事で、高齢者の生活を知る＝地域住民を育てる機会と捉えられている。

表 介護・見守り・食事についての提供サービスの比較

| 団地名                     |                | 拠点名称(運営法人)                | 団地規模 | サービス拠点整備の経緯                                                     | 介護サービス    |                     |                     | その他                  | 夜間職員 | 見守りサービス   |                                         |    | 食事サービス          |   |       |                          | 医療                                               | コミュニティ                                                                        | 相談                    | サービス拠点の規模(建物面積)    |
|-------------------------|----------------|---------------------------|------|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|----------------------|------|-----------|-----------------------------------------|----|-----------------|---|-------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
|                         |                |                           |      |                                                                 | 介護保険      |                     |                     |                      |      | SHP       | 団地                                      | 地域 | 朝               | 昼 | 夜     | 店舗等アクセス                  |                                                  |                                                                               |                       |                    |
|                         |                |                           |      |                                                                 | 施設系居住系    | 在宅系                 | 地域密着                |                      |      |           |                                         |    |                 |   |       |                          |                                                  |                                                                               |                       |                    |
| 介護保険事業に基づくサービスを提供している事例 |                |                           |      |                                                                 |           |                     |                     |                      |      |           |                                         |    |                 |   |       |                          |                                                  |                                                                               |                       |                    |
| 1                       | 釧路町営遠矢団地       | びゅあ遠矢(NPO)                | 小    | 新規団地整備時に地域の交流の場、遠矢地区の多機能な地域密着サービスの拠点として整備。                      |           |                     | 小規模多機能              |                      | 有    | 24 時間 LSA | 地域包括支援センター<br>ランチとして 24 時間 LSA (団地外は電話) |    |                 |   | ×     |                          | ミニデイ・サービス<br>※フリーマーケット、地域食堂、カラオケ教室等のイベントが開催されている | ●                                                                             | 457 m <sup>2</sup>    |                    |
| 2                       | 岩槻諏訪山下団地       | 岩槻名栗園(社福)                 | 特大   | まちなか居住を支える施設が必要として県営団地建替え時に整備。市では特養が不足していた                      | 特別養護老人ホーム | デイ、ショート             |                     |                      | 有    |           | 台風等の災害時のみ(県公社の自主事業)                     |    |                 | ○ | ●     | 地域交流スペース                 | ●                                                | 6,680 m <sup>2</sup>                                                          |                       |                    |
| 4                       | 実籾県営住宅         | 地域交流プラザプレーメン習志野(社福、大学、市等) | 中    | 住民参加で施設のコンセプトを決定。事業化調査を経て公募要件を抽出。事業メニューを提示して事業者公募               |           | デイ、ショート、訪問介護、居宅介護支援 |                     |                      | 開設前  |           |                                         |    | 飲食施設入居予定        | ○ |       | 多目的ホール                   | ●                                                | 2,121 m <sup>2</sup>                                                          |                       |                    |
| 5                       | シティコート二子玉川     | グループホームやまぼうし(社福)          | 中    | 区でグループホームが不足していたため、UR 賃貸団地建替え時に整備                               |           |                     | 認知症GH<br>認知症デイ      |                      | 有    |           |                                         |    |                 | ○ |       | 地域出前講座(集会所にて：年1)         | ●                                                | 277 m <sup>2</sup>                                                            |                       |                    |
| 8                       | 南永田団地          | ミモザ南永田(株式)                | 特大   | 賃貸施設に事業者から申込                                                    |           | デイ                  | 小規模多機能              |                      | 有    |           |                                         |    |                 | ○ |       |                          |                                                  |                                                                               | 395 m <sup>2</sup>    |                    |
| 10                      | 新千里西町B団地再生地    | ライフ&シェアハウス千里中央(株式)        | 特大   | ニュータウン再生の一環として、サービスと連携した高齢者住宅を整備することとし事業者公募                     | 介護付有老     |                     |                     | 隣接団地等への生活支援サービス(会員制) | 開設前  |           |                                         |    | コミュニティレストラン開設予定 | — | ●     | ビオトープふれあい広場(屋外スペースの地域開放) |                                                  | 9,101 m <sup>2</sup>                                                          |                       |                    |
| 17                      | 大牟田市営新地東ひまわり団地 | ふらねコパン(社福)                | 中    | 建替団地の1階に地域交流・多世代交流のできる福祉拠点の事業者公募を行った。                           |           |                     | 認知症デイ、夜間訪問介護(ランチ)   | 通い・宿泊サービス(自主事業)      | 有    |           |                                         |    |                 |   | ○     | 予約制                      | △                                                | 地域交流拠点(地域交流イベント、介護予防事業、ボランティア育成事業等)：地域交流プラザ コパン<br>子育て支援事業(一時預かり、交流イベント等)：ふてい | ●                     | 453 m <sup>2</sup> |
| 18                      | 大牟田市営南橋住宅      | ケアタウンたちばな(社福)             | 中    | 地域交流施設の整備計画があり、団地建替えに際し整備。事業者はユニット型特養適地を探しており、一般競争入札により進出が決定した。 |           | 居宅介護支援、訪問介護、ショート    | 認知症デイ、サライト特養、小規模多機能 |                      | 有    |           |                                         |    |                 |   | ×     |                          | 介護予防・地域交流拠点(教養講座等)：地域交流センター和(なごみ)                | ●                                                                             | 約1,500 m <sup>2</sup> |                    |
| 19                      | 長崎市営三芳団地       | 三芳町デイサービスセンター(社福)         | 小    | 介護保険スタート前より、都市型デイとして公募により決定。                                    |           | デイ                  |                     |                      | 有    | 24 時間 LSA |                                         |    |                 |   |       | ○配食(週6)                  | ○                                                | 地域交流スペース(地域の5団体が定期利用)                                                         | ●                     | 631 m <sup>2</sup> |
| 20                      | 熊本県営健軍団地       | 健軍くらしささえ愛工房(NPO)          | 小    | 「地域の縁がわづくり事業」のモデルとして、県営団地建替えに際して拠点整備。                           |           | デイ                  | 小規模多機能              |                      | 有    |           |                                         |    |                 |   | ○配食も有 | ○                        | 子育てルーム(親子の広場、一時預かり、子育て相談)                        | ●                                                                             | 990 m <sup>2</sup>    |                    |

| 団地名                     |                  | 拠点名称(運営法人)            | 団地規模 | サービス拠点整備の経緯                                                                          | 介護サービス |                 |      | 見守りサービス |                                                   |                    | 食事サービス(週4回以上) |    |         |   | 医療 | コミュニティ | 相談                                                                                                                                     | サービス拠点の規模 |             |         |
|-------------------------|------------------|-----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------|---------|---------------------------------------------------|--------------------|---------------|----|---------|---|----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|---------|
|                         |                  |                       |      |                                                                                      | 介護保険   |                 |      | その他     | 夜間職員                                              | SHP                | 団地            | 地域 | 朝       | 昼 |    |        |                                                                                                                                        |           | 夜           | 店舗等アクセス |
|                         |                  |                       |      |                                                                                      | 施設系    | 在宅系             | 地域密着 |         |                                                   |                    |               |    |         |   |    |        |                                                                                                                                        |           |             |         |
| 介護保険外サービスのみ提供する拠点を有する事例 |                  |                       |      |                                                                                      |        |                 |      |         |                                                   |                    |               |    |         |   |    |        |                                                                                                                                        |           |             |         |
| 3                       | 西上尾第一団地          | 西上尾第一団地自治会事務所(自治会、社協) | 特大   | 平成の初期から地区社協による地域福祉活動(配食、支え合い)が行われている。自治会では環境改善についてURと話し合いを行う中で、銀行跡空き店舗を自治会事務所としてオープン |        | 助け合い在宅サービス      | 無    |         | UR/自治会の連携による24時間緊急連絡員制度、緊急連絡先の登録、短期留守の登録(サロン型見守り) |                    |               |    | ○配食(週4) |   | ○  |        | ふれあい行事(ふれあい喫茶、各種健康体操、友の会、花の友の会)<br>配食サービス<br>高齢者の食事会<br>おしるこ会<br>学習会                                                                   | ●         | 138y㎡       |         |
| 6                       | 多摩ニュータウン永山       | 福祉亭(NPO)              | 特大   | 空き店舗を活用した高齢者の寝たきり・閉じこもり防止の為の拠点としてモデル事業でオープン                                          |        |                 | 無    |         | (サロン型見守り)                                         |                    |               |    | ○       | ○ | △  |        | 地域の居場所：福祉亭(囲碁・将棋・麻雀、いきいき事業(ミニデイ)、催し物、世代間交流・地域交流等)                                                                                      | ●         | 約60㎡        |         |
| 7                       | 横浜市営南台ハイツ        | 南瀬谷高齢者支援拠点(社協)        | 特大   | 区地域福祉保健計画で提案され、地域要望を受け空き部屋を活用した福祉活動拠点としてオープン。                                        |        |                 | 無    |         | (サロン型見守り)                                         |                    |               |    |         |   | △  |        | 地域の福祉保健活動の「場」の提供(常設型サロン)：南瀬谷高齢者支援拠点事業                                                                                                  | ●         | 73㎡         |         |
| 9                       | 大阪府営高槻芝生住宅       | ふれあいリビング「うの花」(自治会)    | 特大   | 自治会の要望に応じて、府で約3団地/年ずつ整備。集会所を改修し、キッチンを整備。自治会内に運営組織を設立して運営                             |        |                 | 無    |         | (サロン型見守り)                                         |                    | ○             | ○  |         |   | △  |        | 入浴サービス<br>イベントの開催(サークル活動、朝市、お祭り、季節特別食の提供等)                                                                                             |           | 集会所内約60㎡程度  |         |
| 11                      | 明舞団地(明舞第一センタービル) | 明舞まちづくり広場(住民団体)       | 特大   | 団地再生計画で拠点整備を位置づけ、計画の周知、住民の交流・情報交換の拠点として整備。住民団体が運営                                    |        |                 | 無    |         | (サロン型見守り)                                         |                    |               |    |         |   | ○  |        | 活動スペース(編み物、ビーズ細工、習字、大正琴など)<br>交流の場(ふれあい喫茶、子育て中の母親の交流の場：各週1)                                                                            |           | 約50㎡        |         |
| 12                      | 明舞団地(明石舞子鉄筋住宅)   | 共生ステーションめいまい(社団)      | 特大   | 団地再生計画で拠点整備を位置づけ、住居を転用したコミュニティ活動の拠点として整備。                                            |        |                 | 無    |         | (サロン型見守り)                                         |                    |               |    |         |   | ○  |        | わくわくサロン(手芸の教え合いやお茶をツールにした住民交流の場：週2)                                                                                                    |           | 約35㎡        |         |
| 13                      | 兵庫県営宝塚福井鉄筋住宅     | 高齢者自立支援ひろば(社協)        | 小    | 当該団地を含め、周辺の災害復興公営住宅への見守り活動を行うSCSの拠点として整備。                                            |        | SCSによる一時的な家事等支援 | 無    | 巡回型LSA  | SCSによる戸別訪問(週1)、電話確認(週1)                           | SCSによる(災害復興公営住宅のみ) |               |    |         |   | ○  |        | 喫茶サロン(月1)<br>食事会(月1)<br>映画会(不定期、年2～3)                                                                                                  | ●         | 約150㎡       |         |
| 14                      | 南芦屋浜団地           | コミュニティプラザ(社福)         | 大    | 震災後仮設住宅における24時間対応ケアを踏まえ、災害復興公営住宅の整備に際し24時間対応型LSAを実施                                  |        | LSAによる一時的な家事等支援 | 有    | 24時間LSA | (委託)24時間LSA                                       |                    |               |    |         |   | ×  |        | 自立支援事業(お茶会・食事会・リハビリ教室：各月2(県営1・市営1))                                                                                                    | ●         | 2施設合計で約500㎡ |         |
| 15                      | 神戸市営本山第三住宅       | あんしんすこやかルーム中野ひろば(社福)  | 中    | 高齢化が進行した団地では巡回型より拠点型が望ましいとして、地域包括のランチとして整備                                           |        | SCSによる一時的な家事等支援 | 無    |         | SCSによる見守り(災害復興公営住宅を中心に)                           |                    |               |    |         |   | ○  |        | 集会所を利用した介護予防事業(週1)、映画会(月1)、交流会(偶数月に1)の開催<br>安心すこやかルームでのビデオ会(奇数月に1)                                                                     | ●         | 48㎡         |         |
| 16                      | 広島県営熊野住宅         | 熊野町西部地域健康センター(町)      | 大    | 町で地域健康福祉センターの計画があり、県営住宅建替えに合わせて整備                                                    |        |                 | 無    |         | 高齢者専用住宅のみLSAを配置                                   |                    |               |    |         |   | ○  |        | 生きがいデイサービス(週1×2グループ)<br>入浴(週3)<br>生きがい活動としての文化講座(月1×7講座程度)<br>子育て支援事業(子育て支援センター、ファミリーサポートセンター)<br>介護予防事業(生活習慣病予防、転倒予防、栄養指導、精神保健等の健康教室) |           | 967㎡        |         |

団地規模(小:100戸未満、中:100～499戸、大:500～999戸、特大:千戸以上)

店舗等へのアクセス(○:店舗等があり徒歩または公共交通でアクセス可能、△:市街地からは近いが店舗は少ない、×:店舗等も少なく、公共交通のアクセスも悪い)

## 2. サービス拠点の整備方策についてのまとめ

### 1) 整備の経緯

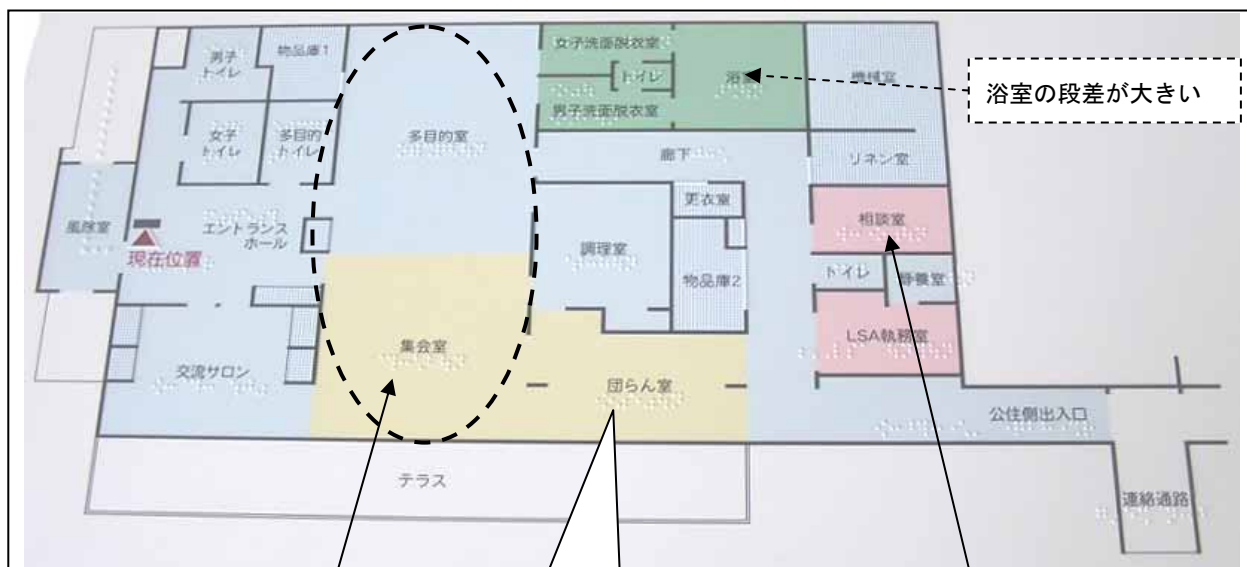
- 整備経緯としては、大きくは3つに整理できる

- ①新規整備
- ②建替え
- ③既存住宅・施設の転用

#### ①新規整備時に拠点施設を併設⇒施設を賃貸

- 新規整備時に拠点施設を併設したのは以下の事例である。
  - ・釧路町営遠矢団地（事例1）、南芦屋浜団地（事例14）、長崎市営三芳団地（事例19）
- これら事例は、どれも施設完成後に事業者が入居したケースである。事業者が決定する前に施設を計画しているため、使い勝手が悪い点が指摘されている。賃貸借関係なので事業者が勝手に改修するわけにはいかない状況である。
  - ・釧路町営遠矢団地（事例1）：H17 新規に土地を購入して建設⇒「コレクティブタウン構想」に基づき、生活支援のある住宅を計画

図表 釧路町営遠矢団地（事例1）の地域交流施設「ピュアとおや」案内図



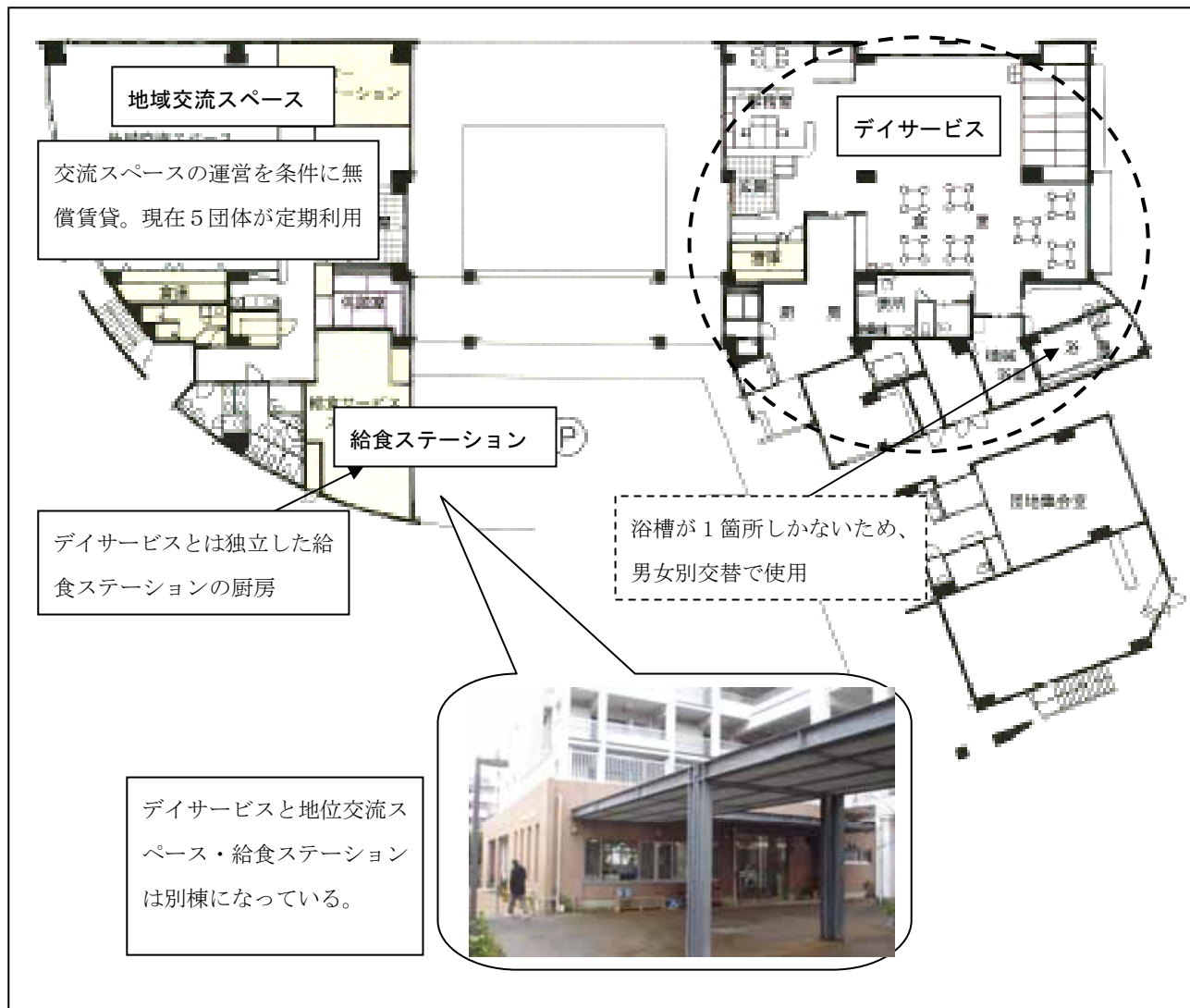
公営住宅集会室、SHP団らん室を地域交流施設内に一体的に配置



SHPのLSA執務室・相談室を地域交流施設に配置

・長崎市営三芳団地（事例１９）：H10 旧国鉄所有地を購入して建設⇒介護保険制度以前の「都市型複合デイサービスセンター」として計画。介護保険施行後保険事業の通所介護に移行

図表：長崎市営三芳団地（事例１９）のデイサービスセンター平面図



## ②建替え時に併設

- 建替え時に拠点施設を整備した事例は、建替え建物に併設する場合と、建替えにより余剰地を創出して活用する場合に分かれる。

### ア 建替え建物に併設

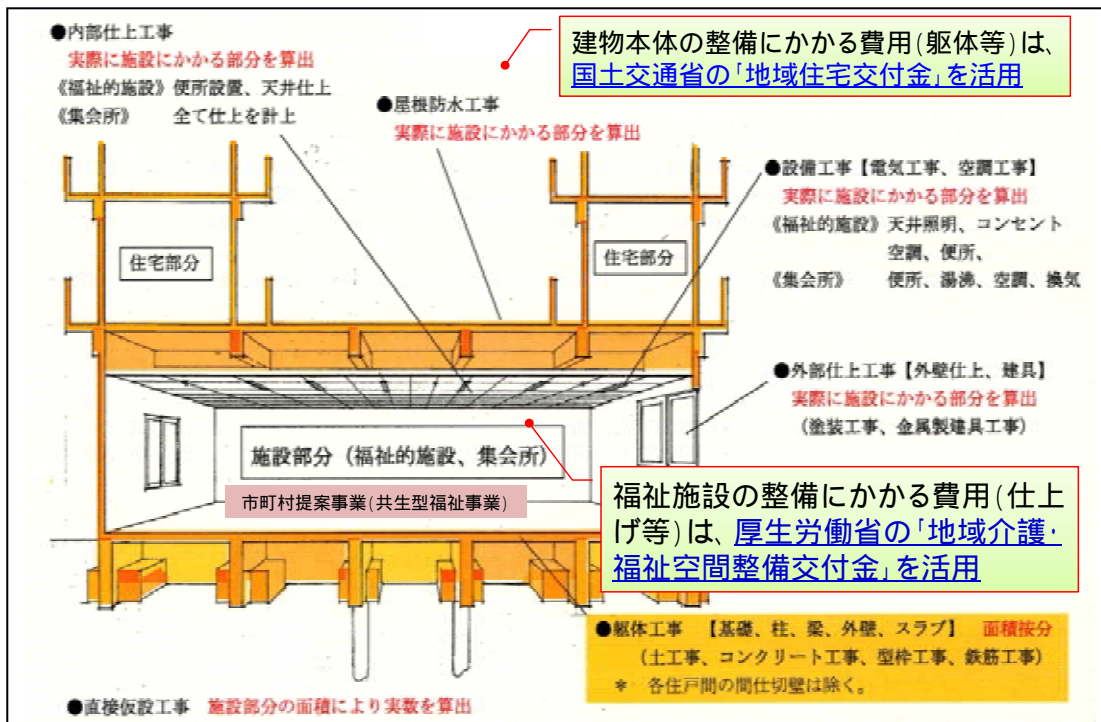
- 併設の場合は、内装は事業者が行う場合と、完成後に事業者募集が行われる場合がある。運営事業者が計画段階に関われないと、運営する場合に使づらい建物になってしまう場合がある。

#### a) スケルトン賃貸、内装等は事業者

- ・シティコート二子玉川（事例５）：H16 年開設。UR 賃貸住宅団地建替えに際し、UR がスケルトンを建設。事業者が内装等を行う。

- ・大牟田市営新地東ひまわり住宅（事例１７）：H19 年開設。市がスケルトンを建設（地域住宅交付金を利用）、事業者が内装を整備（地域介護・福祉空間整備等交付金市町村提案事業を利用）

図表 大牟田市営新地東ひまわり住宅（事例１７）における整備費負担の考え方



#### b) 完成後に事業者募集

- ・熊本県営健軍団地（事例２０）：H17 公営住宅建替え事業時に、県が「地域の縁がわづくり事業」のモデルとして福祉施設を整備。完成後事業者公募

図表 熊本県営健軍団地（事例２０）「健軍ささえ愛工房」平面図



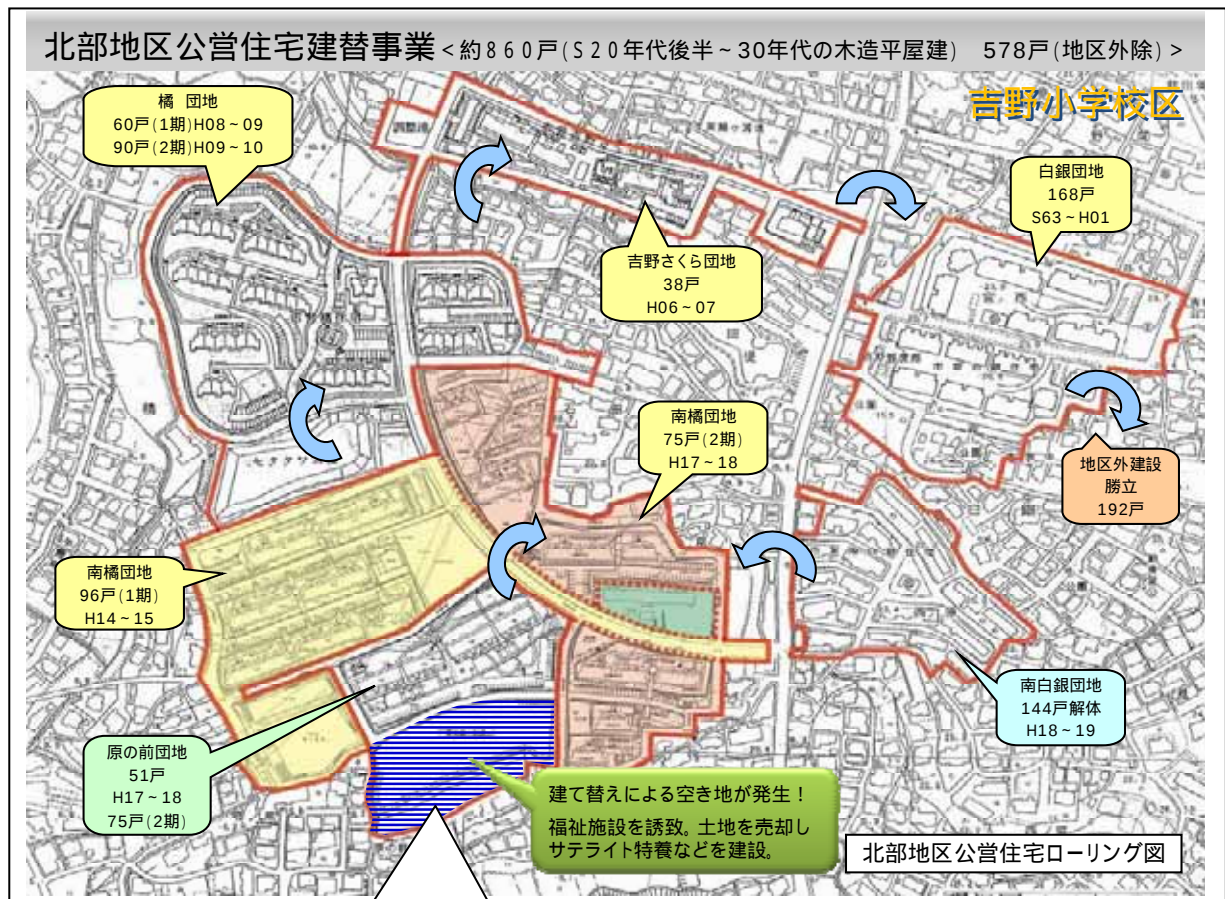
## イ 余剰地を創出して活用

- 余剰地活用の場合は、売却する場合と賃貸借により活用する場合に分かれる。
- 分譲住宅と同時に整備（事例 10）・地価が低い立地で運営事業者が資金力がある（事例 16）の場合は土地を購入しての事業も可能である。
- 土地を賃貸借する場合は、有償・無償のケースがある。

### a) 売却

- ・新千里西町B団地再生地（事例 10）：H21 予定。建替えて創出した余剰地を、分譲住宅と介護付有老の建設を条件とする事業コンペで売却。
- ・大牟田市営南橋団地（事例 18）：H20 市営住宅団地群の建替えて創出した余剰地を一般競争入札で売却

図表：大牟田市営南橋団地（事例 18）拠点施設周辺の建替え状況



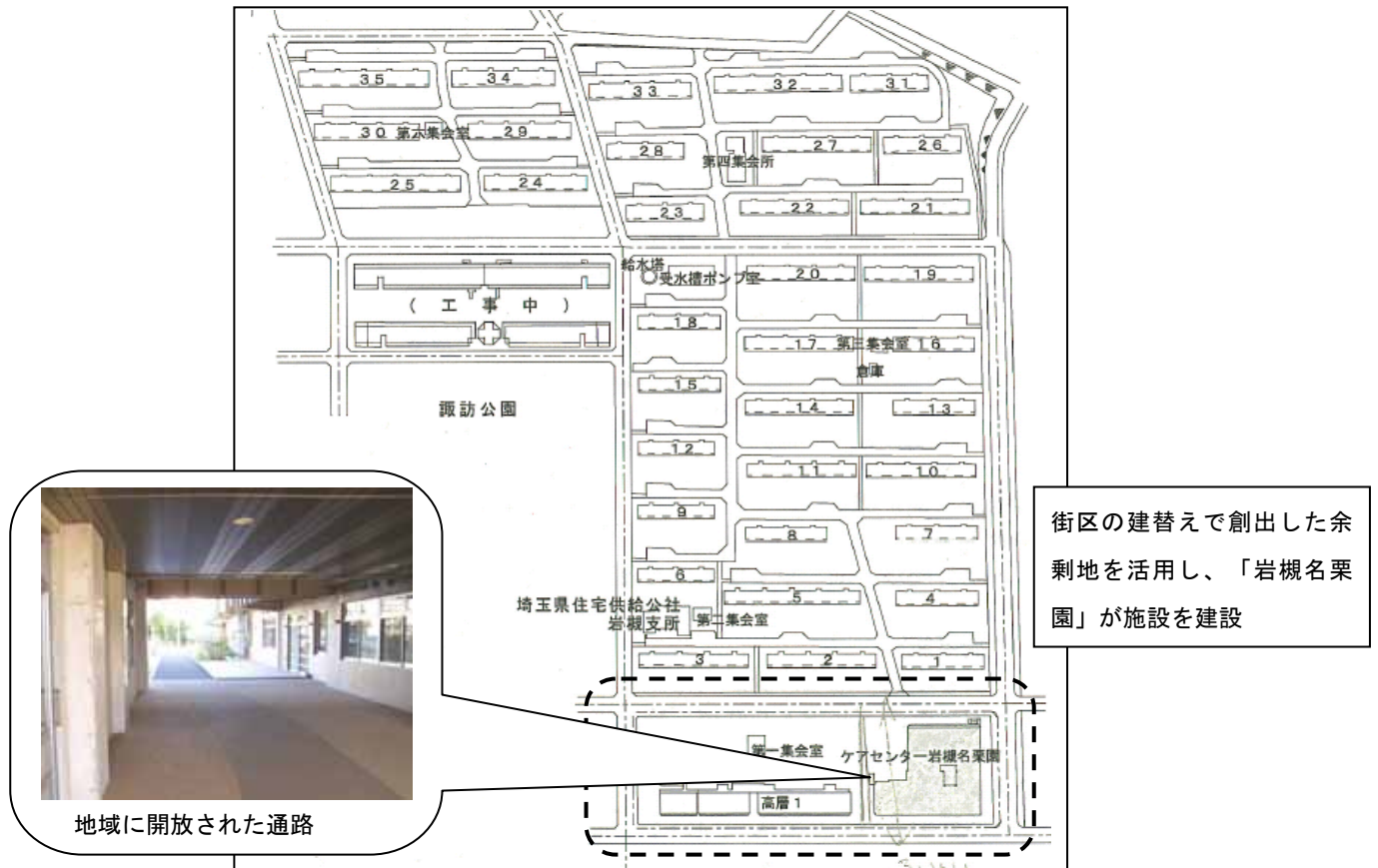
南橋団地の地域交流施設。後  
方は原の前団地

## b) 賃貸借

### →有償＝

- ・岩槻諏訪山下団地（事例 2）：H20 建替えて創出した余剰地を、特養建設を条件に事業者公募。地域住宅交付金（提案事業）の県費負担分を 50 年分で割り賃料を設定。

図表：岩槻諏訪山下団地（事例 2） 配置図



### →原則無償＝

- ・実籾県営団地（事例 4）：H21 予定。建替え計画の中に、高齢者向けサービス機能の導入が位置づけられており、建替えて創出した土地を千葉県独自の「ブレーメン方式」として、地域住民等による WS で整備コンセプトを抽出。公有地を活用して地域住民が交流する拠点を整備
- ・広島県営熊野住宅（事例 16）：H13 建替え時に熊野町による福祉施設（西部地域健康センター）を公営住宅・特優賃と一体的整備を図った。福祉拠点施設は町営で県有地を無償使用

### ③転用～公営住宅の目的外使用には制約が多い～

- 転用は、住戸を転用する場合と共用部・集会所・賃貸施設を活用する場合に分かれる。

#### ア. 住戸転用

- 住戸転用には以下の事例がある。
  - ・ 横浜市営南台ハイツ（事例 7）：H20 地域住民より「総合的な福祉拠点が必要」との要望があり、区の「高齢者支援拠点モデル事業」と市の「地域の見守りネットワーク構築支援事業」によりモデル事業として実施。
  - ・ 明舞団地（明石舞子鉄筋住宅）共生ステーションめいまい（事例 12）：H18 明舞団地再生計画（H15 策定）の中で住居を転用したコミュニティ活動拠点や高齢者生活サービス・子育てサービスの拠点を 3 カ所と定め、事業者を公募
  - ・ 神戸市営本山第三住宅（事例 15）：昭和 50 年に建設された市営住宅。それまで巡回型で行っていた災害復興住宅への見守り事業の新しい形として拠点型の見守りを展開しようと「あんしんすこやかルーム事業（市）」を開始。地域包括支援センター（あんしんすこやかセンター）のランチとして整備。

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| 横浜市営南台ハイツ（事例 7）南瀬谷<br>高齢者支援拠点<br>〔約 75 m <sup>2</sup> 〕                             | 明舞団地（明石舞子鉄筋住宅）（事例 12）共生ステーションめいまい<br>〔約 35 m <sup>2</sup> 〕                         | 神戸市営本山第三住宅（事例 15）<br>あんしんすこやかルーム中野ひろば<br>〔約 50 m <sup>2</sup> 〕                       |

- 住戸を転用する場合は、補助金を受けて建設した施設の目的外使用となるため、補助金適正化法に基づく目的外使用の手続きが必要となるほか、目的外使用の申請には空き住戸であることが条件となっている等制約が多く、制度改善への要望があった。
  - ・ 市内では比較的応募倍率は高くない地域であり、住戸面積が広く使用料が比較的高い住戸のため空き住戸となっていたことで目的外使用の許可が下りた（事例 7：横浜市営南台ハイツ）
  - ・ 現在は市が運営者となり、公益性が高い事業として使用料を 100% 減免してもらっているが、社協が運営者となると 100% 減免とはならない（事例 7：横浜市営南台ハイツ）

- また、住戸転用の場合、住戸の扉が鉄製の防火扉であるため、見通しがきかない。中で何をやっているのかわからないため、見通しの効く扉の方が望ましいとの意見があった。
  - ・「余所の家に入る感じになるため当初は誰も入ってもらえなかった。」  
(事例 12 明石舞子鉄筋住宅)
  - ・「住民の「入って何してるか分からない」といった感情や見守りのしやすさからもガラス張りなどのオープンな構造であることが望ましい。」 (事例 15 神戸市営本山第三住宅)
  - ・玄関だけではなく、通路に面したテラス側から出入りできるようにしている (事例 7 横浜市営南台ハイツ)

|                                                                                     |                                                                                      |                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--|
|   |   | <p>住戸の玄関だけでなく、テラス側から出入りできるようにしている。</p> |  |
| <p>横浜市営南台ハイツ（事例 7）<br/>南瀬谷高齢者支援拠点<br/>〔約 75 m<sup>2</sup>〕</p>                      |                                                                                      |                                        |  |
|  |  | <p>〔約 50 m<sup>2</sup>〕</p>            |  |
| <p>明舞団地（明石舞子鉄筋住宅）（事例 12） 共生<br/>ステーションめいまい<br/>〔約 35 m<sup>2</sup>〕</p>             |                                                                                      |                                        |  |
| <p>神戸市営本山第三住宅（事例 15）<br/>あんしんすこやかルーム中野ひろば<br/>〔約 50 m<sup>2</sup>〕</p>              |                                                                                      |                                        |  |

## イ. 共用部転用

- 共用部転用には、以下の事例がある。

### < 賃貸施設の転用 >

- ・ 西上尾第一団地（事例 3）：自治会と UR の協議により、銀行店舗があった賃貸施設（UR 関連会社所有）の空き店舗を自治会事務所として転用している。
- ・ 多摩ニュータウン永山（事例 6）：UR 賃貸施設の空き店舗を N P O 法人が賃借。内装等は事業者が整備した。賃料は高齢者向け施設として 2 割減額されている。
- ・ 南永田団地（事例 8）：UR 賃貸施設の空き店舗を事業者の申し入れにより賃借。内装等は事業者が整備した。賃料は高齢者向け施設として 2 割減額されている。
- ・ 明舞第 1 センタービル（事例 11）：地域再生計画に基づき、兵庫県住宅供給公社の賃貸施設の空き店舗を転用。県・公社・UR で初期費用をいくらか出しているが、内装等にも費用はかけていない。

### < 集会所・共用部の転用 >

- ・ 高槻芝生住宅（事例 9）：大阪府営住宅の集会所を「ふれあいリビング」として改修。自治会の要望を受け、府が整備を行っている。
  - ・ 兵庫県営福井鉄筋住宅（事例 13）：平成 10 年に「コレクティブ型」として整備された災害復興公営住宅の共用スペース及び、シルバーハウジングの相談室を、平成 18 年に SCS 常駐型の「高齢者自立支援ひろば（県）」として転用。
- 賃貸施設は、団地の中でも利便性の高い場所に位置しているため、福祉サービス拠点としても使い勝手がよいとされている。
  - 集会所をふれあいリビングとして転用した高槻芝生住宅（事例 9）、賃貸施設を自治会事務所に転用した西上尾第一団地（事例 3）では、いずれも、自治会の発意を元としている。住民組織の発意をもととして、施設所有者との協働により、福祉サービス拠点が整備された例として注目したい。

表 拠点施設の整備経緯の比較

| 団地名                                                                       |                | 拠点名称（運営法人）        | 主な機能                      | 規模                          | 整備時期                   | 土地        | 建物                            | 運営事業者選定方法                                      | 活用事業                                                             |                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------|-------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 新規整備時に拠点施設併設                                                              |                |                   |                           |                             |                        |           |                               |                                                |                                                                  |                                                           |
| 1                                                                         | 釧路町営遠矢団地       | ぴゅあ遠矢（NPO）        | 小規模多機能、SHP 団らん室等          | 457 ㎡                       | H18. 9                 |           | 優先利用契約。1 年更新。無償使用             | 町：地元運営してほしい<br>→ 人材育成事業参加者が<br>NPO 化し運営に手を挙げた。 | （H18）まちづくり交付金（福祉施設と人材育成）。<br>住宅は公営住宅整備事業<br>（H20）地域住宅交付金（2 期整備分） |                                                           |
| 14                                                                        | 南芦屋浜団地         | コミュニティプラザ（社福）     | 集会所、LSA 事務所               | 約 5 0 0 ㎡<br>（2 棟合計）        | H10. 4                 |           | 建物無償使用許可                      | 仮設住宅での 2 4 時間ケア<br>の実績により随意契約                  | 災害復興公営住宅                                                         |                                                           |
| 19                                                                        | 長崎市営三芳団地       | 三芳町デイサービスセンター（社福） | デイ、地域交流、給食サービスステーション      | 631 ㎡                       | H10. 4                 |           | 建物使用賃借。無償貸付                   | 公募により決定。H18 に再公募により再決定                         | （H10 当時）福祉施設部分は社会福祉施設等整備補助金。住宅は公営住宅整備事業                          |                                                           |
| 建替え時に拠点施設を併設                                                              |                |                   |                           |                             |                        |           |                               |                                                |                                                                  |                                                           |
| 5                                                                         | シティコート二子玉川     | グループホームやまぼうし(社福)  | 認知症 GH                    | 277 ㎡                       | H16. 10                |           | スケルトン賃貸                       | 世田谷区により選定                                      | 都・区よりグループホーム整備事業補助を受ける。<br>※補助を受けたため、家賃設定に縛りを受けた                 |                                                           |
| 17                                                                        | 大牟田市営新地東ひまわり団地 | ふらねコパン(社福)        | 認知症デイ、子育て支援、食堂等           | 453 ㎡                       | H19. 9                 |           | 賃賃借。有償貸付                      | 公募により決定                                        | 住宅は地域住宅交付金。福祉施設部分の内装等は、<br>地域介護・福祉空間整備等交付金                       |                                                           |
| 20                                                                        | 熊本県営健軍団地       | 健軍くらしささえ愛工房（NPO）  | 小規模多機能、デイ、子育て支援、食堂等       | 990 ㎡                       | H18. 6                 |           | 賃賃借。有償貸付                      | 公募により決定                                        | 住宅は公営住宅整備事業。福祉施設部分は県費                                            |                                                           |
| 建替え時に土地を創出                                                                |                |                   |                           |                             |                        |           |                               |                                                |                                                                  |                                                           |
| 売却<br><br><br>賃貸借                                                         | 10             | 新千里西町 B 団地再生地     | ライフ&シニアハウス千里中央（株式）        | 介護付有老、コミュニティレストラ、リハビリクリニック等 | 建物 9101 ㎡（予定）          | H21. 7 予定 | 府公社が提案協議により事業者チームへ売却          | 事業者チームが分譲住宅と介護付有老を建設                           | 公募型提案競技で、提案内容と売却価格を決定                                            | なし<br>公募前に地元市と調整し、特定施設の枠を確保                               |
|                                                                           | 18             | 大牟田市営南橋住宅         | ケアタウンたちばな(社福)             | 認知症デイ、サテライト特養、地域交流等         | 土地約 8400 ㎡、建物約 1500 ㎡  | H20. 8    | 市が一般入札により事業者へ売却               | 事業者が整備                                         | 一般入札により土地を落札                                                     | 地域介護・福祉空間整備等交付金<br>補助金以外の部分は事業者の自己資金                      |
|                                                                           | 2              | 岩槻諏訪山下団地          | 岩槻名栗園（社福）                 | 特養、デイ、地域交流施設、クリニック、調剤薬局     | 土地 4000 ㎡、建物約 6,680 ㎡  | H20. 4    | 県有地を賃借（地代は地域住宅交付金の県負担分相当）     | 事業者が整備<br>市介護保険事業計画との調整が必要だった。                 | 公募により決定。                                                         | 地域住宅交付金（提案事業）を受け、事業者に補助。厚労省補助金並みの補助となるよう配慮。県負担分は地代で賄う。    |
|                                                                           | 4              | 実籾県営住宅            | 地域交流プラザブレイメン習志野(社福、大学、市等) | ショートステイ、デイ、地域包括、多目的ホール等     | 土地約 1800 ㎡、建物約 2,121 ㎡ | H21. 8 予定 | 県有地を賃借。貸付料は減免。株式会社及び市に貸す分は徴収。 | 事業者が整備                                         | 住民参加WSで公募条件を定め、事業化調査→プレ公募を経て条件を詰めた後、公募により決定                      | 高齢者安心住空間整備事業<br>習志野市無認可託児施設整備費補助<br>福祉医療機構の融資制度を利用        |
|                                                                           | 16             | 広島県営熊野住宅          | 熊野町西部地域健康センター（町）          | 生きがいデイ、入浴、子育て支援等            | 建物 967 ㎡               | H13. 6    | 県有地を町が使用（行政財産の無償使用許可）         | 事業者（町）が建設。一部は県の所有であり、整備費を按分                    | 町自身が施設を運営                                                        | なし                                                        |
| 住戸を転用（空き住戸の目的外使用） ※補助金等適正化法に基づき、空き状況や応募倍率に配慮し、本来の入居対象層の入居を妨げない範囲で使用許可が下りる |                |                   |                           |                             |                        |           |                               |                                                |                                                                  |                                                           |
|                                                                           | 7              | 横浜市営南台ハイツ         | 南瀬谷高齢者支援拠点(社協)            | 生活福祉の相談、地域の福祉保健活動拠点、常設型サロン等 | 73 ㎡                   | H20. 10   |                               | 目的外使用。区が使用許可を受け、区から社協が運営委託。無償使用。               | 地元要望を受け施設整備。市から区社協へ運営委託。                                         | 厚労省「地域福祉等特別支援事業」<br>区モデル事業、市福祉局「地域の見守りネットワーク構築支援事業」により整備。 |
|                                                                           | 12             | 明舞団地（明石舞子鉄筋住宅）    | 共生ステーションめいまい（社団）          | コミュニティ活動交流拠点                | 約 3 5 ㎡                | H18. 4    |                               | 目的外使用。社団法人が使用許可を受け有償使用。                        | 公募により決定                                                          | なし                                                        |
|                                                                           | 15             | 神戸市営本山第三住宅        | あんしんすこやかルーム中野ひろば（社福）      | 見守り拠点（地域包括のランチ）             | 48 ㎡                   | H18. 12   |                               | 目的外使用。社会福祉法人が使用許可を受け有償使用。                      | 従来事業の実績により神戸市からの事業を受託                                            | 神戸市が内装の整備等整備費用を負担。備品も大半は神戸市が購入                            |
| 共用部、集会所、賃貸施設を転用                                                           |                |                   |                           |                             |                        |           |                               |                                                |                                                                  |                                                           |
| 賃貸施設                                                                      | 3              | 西上尾第一団地           | 西上尾第一団地自治会事務所（自治会、社協）     | 自治会事務所、社協事務所                | 138 ㎡                  | H17. 4    |                               | JS 所有賃貸施設。高齢者等対応施設に準ずる賃料で有償賃借                  | 自治会からの申し入れにより賃借                                                  | UR・JS が調整の元、低廉な賃料を設定。社協の備品に市社協より配食拠点としての支援有               |
|                                                                           | 6              | 多摩ニュータウン永山        | 福祉亭（NPO）                  | 地域の居場所。食事、ミニデイ等             | 約 6 0 ㎡                | H13. 2    |                               | UR より有償賃借。高齢者向け事業として 2 割減額。                    | NPO からの申し入れにより賃借。                                                | 都モデル事業により立ち上げ費用 800 万を確保。UR 規定により賃借料を 2 割減免               |
|                                                                           | 8              | 南永田団地             | ミモザ南永田（株式）                | デイ、小規模多機能                   | 395 ㎡                  | H18. 7    |                               | UR より有償賃借。高齢者向け事業として 2 割減額。                    | 株式会社ミモザからの申し入れにより賃借。                                             | UR 規定により賃借料を 2 割減免                                        |
|                                                                           | 11             | 明舞団地（明舞第一センタービル）  | 明舞まちづくり広場（住民団体）           | ふれあい喫茶、子育て支援、活動スペース等        | 約 5 0 ㎡                | H16. 7    |                               | 県公社所有賃貸施設。県公社が県の委託を受け、運営を住民団体へ委託。使用許可（無償）      | 広場の運営も含めまちづくりの活動主体として住民団体を結成                                     | 家賃、共益費、水光熱費すべて無償<br>県・公社・UR で初期費用を数万円拠出                   |
| 集会所・共用部                                                                   | 9              | 大阪府営高槻芝生住宅        | ふれあいリビング「うの花」（自治会）        | ふれあいリビング(地域交流拠点)            | 集会所内約 60 ㎡程度           | H19. 1    |                               | 県営住宅集会所の一部を府が改修。無償使用                           | 自治会からの申し入れにより施設整備                                                | 府の改修整備費には地域住宅交付金（提案事業）<br>備品は自治会負担。WAM より助成金を受ける。         |
|                                                                           | 13             | 兵庫県営福井鉄筋住宅        | 高齢者自立支援ひろば（社協）            | 高齢者自立支援ひろば（見守り拠点、相談窓口）      | 約 150 ㎡                | H18. 12   |                               | 県営住宅相談室・集会所の目的外使用。集会所は有償。相談室は電気・水道料は負担。        | 従来事業の実績により宝塚市からの事業を受託                                            | 復興基金より備品整備費を補助（80 万円）                                     |



## 2) 運営事業者の選定について

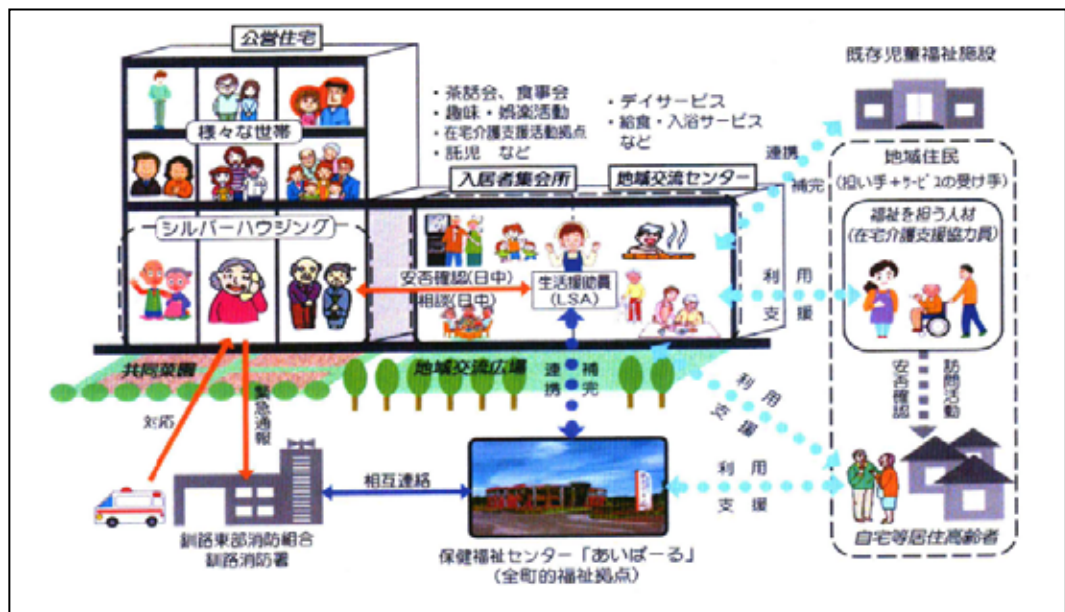
### (1) 選定プロセス～介護保険事業計画との調整、事業者の創意工夫を促すしくみ～

- 運営事業者の選定には、従前の実績による随意契約、運営事業者からの申し入れによる場合、公募による場合がある。
- さらに公募には、以下の3パターンがある。
  - ①併設施設の種類を決めて公募
  - ②施設の機能を提示して公募
  - ③住民参加により整備コンセプトを抽出して公募
- 以下にそれぞれの場合について記述する。

#### 併設施設の種類を決めて公募

- ・釧路町営遠矢団地（事例1）：釧路町型コレクティブハウジングとして整備される町営住宅には、福祉サービス拠点を併設しようとしていた。建設と並行し、在宅支援サポーター養成講座で福祉サービスの担い手を養成した。講座卒業生によるNPOが運営事業者として手を挙げ、選定された。

図表 釧路町営遠矢団地（事例1）：展開イメージ図



(出所：釧路町資料)

- ・岩槻諏訪山下団地（事例2）：団地建替えによる余剰地（県有地）を賃貸借により活用。市で不足していた特別養護老人ホームの運営事業者を公募により選定。
- ・新千里西町B団地再生地（事例10）：団地建替えによる余剰地の売却先を「再生地活用事業提案競技」により募集。企画提案点と再生地取得価格提案点の総合評価で決定。

- ・長崎市営三芳団地（事例 19）：団地新設時に「都市型デイサービスセンター」（介護保険以前）を併設し、運営事業者を公募。以降、再公募もあったが、継続して選定されている。

#### 施設の機能を提示して公募

- ・明石舞子鉄筋住宅（事例 12）：県営住宅でコミュニティ活動・生活支援サービス等を行う団体を公募により募集。公開審査により決定。
- ・大牟田市営新地東ひまわり住宅（事例 17）：市営住宅団地建替えに際し、1Fに多世代交流型福祉サービス拠点を設置しようと、市が運営事業者を公募。市による審査を経て選定されている。
- ・熊本県営健軍団地（事例 20）：熊本県の地域の縁がわづくり事業のモデルとして、団地建替えに際し、1Fにサービス拠点を整備。県が運営事業者を公募。県による審査を経て選定されている。
- 公募の際に介護サービス事業名称ではなく機能を提示する等、提案の余地を多く設けることで、事業者の創意工夫を促すことが期待できる。特に制度外の機能を実現しようとする場合に効果的と考えられる。

#### 住民参加により整備コンセプトを抽出して公募

- ・実務県営団地（事例 4）：住民参加WSで公募条件を定め、事業化調査→プレ公募を経て条件を詰めた後、公募により決定
- 住民参加により整備コンセプトを抽出した実務県営団地（事例 4）では、事業化段階に至るまで、事業化検討調査・プレ公募・公募とステップを踏み条件を詰めていくステップが必要となった。
- 介護保険制度における介護保険施設や特定施設入居者生活介護、地域密着型サービスの整備については、介護保険事業（支援）計画に整備エリア・量・時期等が定められているため、調整が必要である。
  - ・岩槻諏訪山下団地（事例 2）では、当初はさいたま市介護保険事業計画への位置づけがなかった。
  - ・新千里西町B団地再生地（事例 10）では、公募時の条件として特定施設の枠が確保されることを示した。

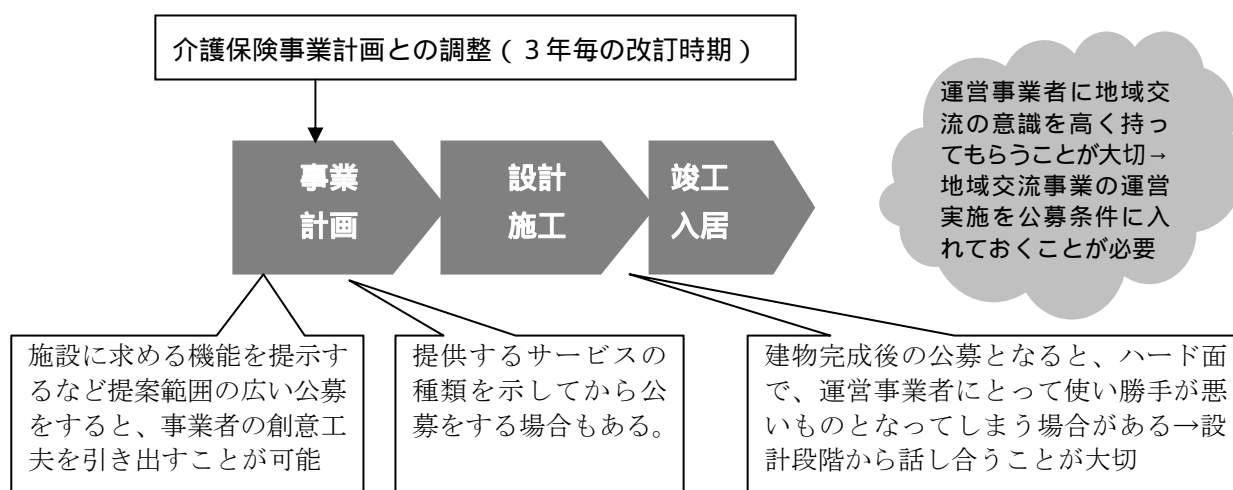
#### (2)公募、選定の条件

- 公募条件が、後の契約や協定に盛り込まれていない事例も見られた。公募条件の実現が図られるよう、契約や協定に盛り込むと共に、実施状況の確認も行われることが求められる。また、必要に応じて運営面でのサポートが行われることが望まれる。

- 施設・サービスの運営に地域住民の力が必要な場合には、住民のニーズに基づいた施設・サービスを整備することが有効と考える。例えば、ハード整備の順番は、住民から要望があった団地を優先するという対応も有効である。
  - ・ 西上尾第一団地（事例3）：自治会からの要望を受け、URがバリアフリー改修や集会所整備を実施
  - ・ 横浜市営南台ハイツ（事例7）：地域福祉計画の策定時から、地域活動拠点の要望があり、要望を受けて市が整備
  - ・ 大阪市営高槻芝生住宅（事例9）：自治会からの要望を受け、府が集会所整備を実施

### （3）選定における課題

- ハード整備の面では、計画段階から運営事業者が関わることが大切。建設後の関わりでは、使い勝手に問題が生じることがある。
  - ・ 例えば、デイサービスを行うのに浴槽が一つしかないため男女別の交代制でしか入浴できない、浴槽の段差が高く要介護者にとって使いづらい、交流施設が別棟になっているため使いづらいなどの指摘があった。



## 3）土地・建物に関する支援

### ○ 交付金等の活用

- ハード整備に係る国の事業制度としては、大きくは以下の2つが使われている。
  - ・ 地域住宅交付金、公営住宅整備事業（国土交通省）
  - ・ 地域介護・福祉空間等交付金（厚生労働省）
- 地域住宅交付金以前には、福祉施設部分及び地域による運営事業者を育成するためのソフト事業にまちづくり交付金を活用した事例もある（事例1：鉧路町営遠矢団地）
- 建物部分には地域住宅交付金、内装整備には地域介護・福祉空間等交付金を受けた事例もある（事例17：大牟田市営新地東ひまわり住宅）

|                      | 地域住宅交付金等                                                      | 地域介護・福祉空間等交付金等                                                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 釧路町営遠矢団地（事例１）        | （H18）まちづくり交付金：<br>拠点施設、ソフト事業<br>（H18）公営住宅整備事業<br>地域住宅交付金（H20） |                                                               |
| 岩槻諏訪山下団地（事例２）        | （H20）地域住宅交付金：特別<br>養護老人ホーム建設費                                 |                                                               |
| 大牟田市営新地東ひまわり住宅（事例１７） | （H19）地域住宅交付金：建物<br>整備                                         | （H19）地域介護・福祉空間等交付金（市<br>町村提案事業）：福祉施設部分の内装                     |
| 大牟田市営南橋住宅（事例１８）      |                                                               | （H19）地域介護・福祉空間等交付金（市<br>町村提案事業）：サテライト特養、認<br>知症デイ、小規模多機能等建物部分 |
| 長崎市営三芳団地（事例１９）       | （H10）公営住宅整備事業                                                 | （H10 当時）社会福祉施設等整備補助<br>金：福祉施設部分                               |

- 交付金等の支援により、運営事業者の負担を軽減することはできるが、特に都心部においては、土地取得費が過大となるため、自己資金が豊富でない事業者には進出しづらいという指摘があった。土地価格の高い都心部において、地域に根ざした運営事業者を求めたいという場合には、一層の支援が必要となっている。
- 委員会においても以下の指摘があり、国としての誘導方策が求められている。
  - ・ 自身が運営するサービス拠点の近傍に事業コンペがあったが、土地取得が求められたため、資金的に難しくあきらめた（兵庫県）
  - ・ 特養事業者の公募があったが、資金力のある地方の社会福祉法人が選定された（東京都）

#### ○ 賃料等への支援

- 空き住宅の目的外使用の場合、使用料は第一分位並みとしている場合と、無償使用の場合、公有財産規程に基づく使用料の半額の場合があった。事業主体が行政でない場合についても使用料の減免が受けられるようにすべきという課題もあがっている。
  - ・ 無償：事例 7 南瀬谷高齢者支援拠点（事業主体が「行政」であるため無償）
  - ・ 公有財産規定に基づく使用料の半額：事例 1 2 共生ステーションめいまい
  - ・ 第一分位並み：事例 1 5 神戸市営本山第三住宅
- UR では、高齢者向けのサービス事業者には賃料を 2 割減免している
  - ・ 多摩ニュータウン永山（事例 6）、南永田団地（事例 8）

#### 4) 運営面での支援

##### ○ランニングコストへの支援も有効

- ランニングコスト(水道光熱費、人件費等)についても、無償提供、低額での提供、委託費、助成金、補助金等様々な形での支援が行われている。
  - ・ 西上尾第一団地（事例3）では、社協拠点の人件費として、市及び市社協よりの補助が出ている。
  - ・ 明舞まちづくり広場（事例11）では、明舞団地地域再生計画に基づき、家賃、共益費、水光熱費すべて無償で提供されている。
  - ・ 高槻芝生住宅（事例9）では、集会所改修は府が行い、什器備品等は運営事業者が行うとされているが、実際の備品等の整備費用は福祉医療機構の助成を受けている。

##### ○連携・協力体制としての支援：地域への周知、教育も有効

- 運営事業者が、地域から信頼されるために、行政からの有形無形の支援は重要である。
- 入居前から、入居希望者向けの説明会をワークショップ形式で行い、住宅に及び併設施設についての理解を深めてもらっている。
  - ・ 釧路町営遠矢団地（事例1）：入居者募集以前に、「コレクティブハウジング説明会」「コレクティブハウジング模擬事業」を開催し、コレクティブハウジング」のコンセプトを説明し、入居希望者と共有した。一棟目の入居者とは、入居前ワークショップなども一緒に行ったので、事業者の周知も図られた。2棟目の入居者とは入居まで交流を図る機会がなかったため、運営法人への理解を得るのに苦労があった。

図表 釧路町営遠矢団地（事例1）：居住者参加の様子



(出所：釧路町資料)

- 住民が運営するサービス拠点開設まで、きめ細やかなサポートを行っている。
- ・高槻芝生住宅（事例 9）：ふれあいリビングの立ち上げまで、府担当者が何度も団地に足を運び、自治会の人と顔をつきあわせて話をする。府よりアドバイザーを派遣して、運営についてのトレーニングを行っている。

図表 高槻芝生住宅（事例 9）ふれあいリビングオープンまでの流れ

|                |                                             |                                                    |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1．整備方針の検討      | ○常設リビングの設置場所の検討<br>○常設リビング設計案の検討            | ○地元自治会・社会福祉協議会との協議<br>○活動の可能性の検討                   |
| 2．運営準備会の立ち上げ   | ○団地住民への PR（広報、ニュースの発行）<br>○地域との連携の検討        | ○ふれあいリビングボランティア講座の開催（ボランティアの呼びかけ）<br>○運営準備会参加の呼びかけ |
| 3．活動のイメージづくり   | ○リビングの活動の可能性の検討<br>○活動メニューのリストアップ           | ○リビングの設備、仕上げの確認<br>○必要な備品等のリストアップ                  |
| 4．リビングの開設準備    | ○運営要綱づくり<br>○愛称の募集<br>○備品等の調達               | ○花壇の植えつけ<br>○看板の設置                                 |
| 5．ふれあいサロンの準備   | ○ボランティアの呼びかけ<br>○メニュー・価格の検討<br>○ドリンクサービスの練習 | ○役割分担、ローテーションの確立<br>○仕入れ先の確保<br>○ドリンク用品の調達         |
| 6．オープンセレモニーの実施 | ○呼びかけ先のリストアップ<br>○プログラムの作成                  | ○役割分担                                              |
| 7．リビングのオープン    | ○団地、地域への PR<br>○多様な活動の立ち上げ                  | ○来場者、日単位の売り上げ記録<br>○活動記録の記入                        |
| 8．運営委員会の開催     | ○開設費用収支報告<br>○活動報告                          | ○今後の活動計画                                           |

（出所：大阪府資料より作成）

- サービス拠点施設が開業した後も、市との結びつきを住民に知らせている。
- ・大牟田市宮新地東ひまわり住宅（事例 17）：行政担当者（住宅管理、福祉部局）が「しょっちゅう顔を見せる」、「市役所の車が停まっている」ことで、運営事業者が行政との連携のもとに事業を行っていることが住民へ周知可能という。