

第3章. ヒアリング調査事例シート

■ヒアリング事例の一覧

	立地	整備経緯	提供サービス
事例1 釧路町営住宅遠矢団地	地方圏	新設(施設賃貸)	介護保険事業
事例2 岩槻諏訪山下団地	都市圏	建替(土地貸借)	介護保険事業
事例3 西上尾第一団地	都市圏	建替(施設賃貸)	保険外サービス
事例4 実籾県営住宅	都市圏	建替(土地貸借)	保険外サービス
事例5 シティコート二子玉川	都市圏	建替(施設賃貸)	介護保険事業
事例6 多摩ニュータウン永山	都市圏	転用(賃貸施設)	保険外サービス
事例7 横浜市営南台ハイツ	都市圏	転用(住戸)	保険外サービス
事例8 南永田団地	都市圏	転用(賃貸施設)	介護保険事業
事例9 大阪府営高槻芝生住宅	都市圏	転用(集会所)	保険外サービス
事例10 新千里西町B団地再生地	都市圏	建替(土地売却)	介護保険事業
事例11 明舞第1センタービル	都市圏	転用(賃貸施設)	保険外サービス
事例12 明石舞子鉄筋住宅	都市圏	転用(住戸)	保険外サービス
事例13 宝塚福井鉄筋住宅	都市圏	転用(集会所)	保険外サービス
事例14 南芦屋浜団地	都市圏	新設(施設賃貸)	保険外サービス
事例15 神戸市営本山第三住宅	都市圏	転用(住戸)	保険外サービス
事例16 広島県営熊野住宅	地方圏	建替(土地貸借)	保険外サービス
事例17 大牟田市営新地東ひまわり住宅	地方圏	建替(施設賃貸)	介護保険事業
事例18 大牟田市営南橋住宅	地方圏	建替(土地売却)	介護保険事業
事例19 長崎市営三芳団地	地方圏	新設(施設賃貸)	介護保険事業
事例20 熊本県営健軍団地	地方圏	建替(施設賃貸)	介護保険事業

	<土地売却・土地賃借(建替え)>	<施設賃貸(新設・建替え)>	<転用>
介護保険事業	事例2 岩槻諏訪山下団地 事例4 実籾県営住宅 事例10 新千里西町B団地再生地 事例18 大牟田市営南橋住宅	事例1 釧路町営住宅遠矢団地 事例5 シティコート二子玉川 事例17 大牟田市営新地東ひまわり住宅 事例19 長崎市営三芳団地 事例20 熊本県営健軍団地	事例8 南永田団地
保険外サービス	事例16 広島県営熊野住宅	事例14 南芦屋浜団地	事例3 西上尾第一団地 事例6 多摩ニュータウン永山 事例7 横浜市営南台ハイツ 事例9 大阪府営高槻芝生住宅 事例11 明舞第1センタービル 事例12 明石舞子鉄筋住宅 事例13 宝塚福井鉄筋住宅 事例15 神戸市営本山第三住宅

赤字は都市圏(三大都市圏)、青字は地方圏の事例

多 ← イニシャルコスト → 少

■ サービスマトリクスについて （事例団地で提供されているサービスの位置付け）

	立地	対象者	支援等
住居			
見守り	団地内	団地	
食事			
医療	団地内	地域	
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	
相談	団地内	地域	

立地	<p>◆サービス拠点施設の立地場所</p> <p>団地内: 団地敷地内</p> <p>隣接: 団地敷地に隣接</p> <p>その他: その他</p>
対象者	<p>◆サービス等の利用対象者</p> <p>団地: 団地住民のみを対象</p> <p>地域: 団地住民を含み地域の住民全体を対象</p>
支援等	<p>◆サービス事業者への支援等の有無 (拠点施設整備に係る土地や建物への支援、運営への支援等)</p> <p>あり: 支援等あり</p>

・事例として取り上げた拠点施設にて実施されているサービスについて、該当する施設・サービス等の分野に記載している（白い部分）。

・他の事業所等により団地居住者へのサービス提供が確認されたものについては、グレーのまま記入している。

施設・サービス等の分野	施設・サービス等のイメージ
(1)住居の安心	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅等(シルバーハウジング、グループリビング、高専賃、有料老人ホームなど) ・福祉施設(生活支援ハウス、軽費老人ホーム・ケアハウスなど)
(2)見守りの安心	<ul style="list-style-type: none"> ・機器システム整備(緊急通報システムなど) ・見守りのための人的配置(LSAの配置、あんしんすこやかルームの設置など) ・住民ネットワークの構築(孤独死予防センター、「見守り、声の訪問」ネットワークなど)
(3)食事の安心	<ul style="list-style-type: none"> ・配食サービス ・施設食堂の地域開放など
(4)医療の安心	<ul style="list-style-type: none"> ・在宅療養支援診療所の整備 ・訪問看護ステーションの整備
(5)介護の安心	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険居宅サービス・地域密着型サービスの実施(訪問系、通所系、短期入所) ・介護保険以外の福祉サービスの実施(行政の福祉サービス:外出支援、家事支援など) ・グループホーム、特定施設(介護付有料老人ホーム等)、介護保険施設(特別養護老人ホームなど)の整備
(6)コミュニティ形成促進	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の交流拠点施設の整備(地域交流センター、地域交流サロンなど) ・地域住民の活動拠点の整備(生涯学習関連施設、ボランティアセンターなど) ・地域の高齢者の活動拠点の整備(老人福祉センター、老人憩いの家の、自立者向けデイサービスの実施拠点など) ・介護予防関連の実施(地域包括支援センター、介護予防事業実施事業者、行政の独自の介護予防事業など)
(7)相談対応	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口・相談機関の整備(地域包括支援センター、在宅介護支援センターなど) ・施設やサービス事業所での日常的な相談への対応

釧路町営住宅遠矢団地（北海道釧路郡釧路町）

【特徴】

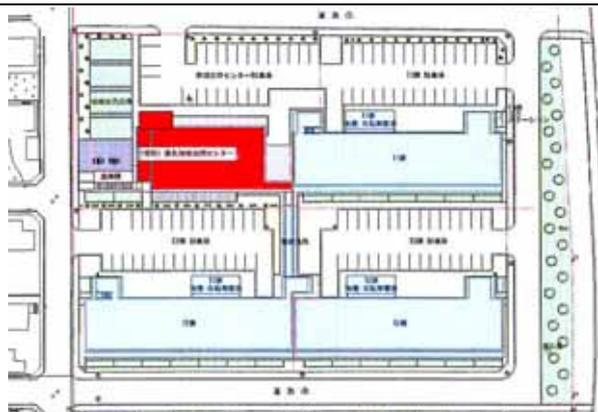
- ◎新規に整備された町営団地。
- ◎釧路町では、地域住民による公益活動の促進と協働による地域社会の実現に向けて、主体的な活動の場として団地内に「遠矢コレクティブセンター ピュアとおや」を設置している。
- ◎ピュアとおやは団地居住者のコレクティブ機能だけでなく、地域住民への福祉サービスの提供、更に地域住民にも開放することで世代間・地域交流の拠点施設として機能している。
- ◎入居者集会所、地域交流センター、小規模多機能型居宅介護の事業所、LSA 事務室等から構成されている。小規模多機能型居宅介護の事業所運営とコレクティブハウジング内での生活援助員による業務、地域包括支援センターのランチ業務、介護予防事業等について、町が育成した人材により構成される地域の NPO 法人が町より運営委託を受けている。
- ◎公営住宅入居者募集以前にコレクティブハウス構想についての説明会・暮らし方のワークショップを行い、コレクティブハウス構想に理解を得られた居住者が集まる仕組みとしている。ワークショップを繰り返しながら、コミュニティ形成の核となるキーパーソンを抽出し、入居後の自治会活動等へつなげるようにしている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援
住居	団地内		
見守り	団地内	地域	あり
食事			
医療			
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	
相談	団地内	地域	あり

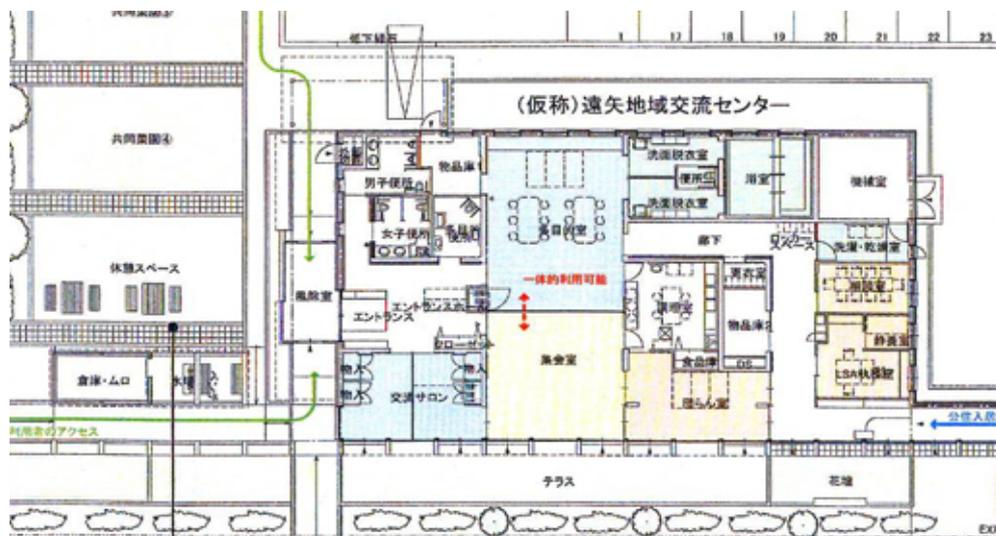
【団地概要】

所在	北海道釧路郡釧路町河畔 3 丁目 1～2 番地
設置主体	釧路町
規模	敷地面積:12,000 m ² 棟数:2(計画3棟) 住戸数:40 戸(計画 60 戸) ※シルバーハウジング含む
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	平成 18 年 10 月 1 日～
併設施設等	シルバーハウジング12戸(計画 18 戸) 遠矢コレクティブセンター「ピュアとおや」 ※以下の機能を包含 ・団地集会所 ・シルバーハウジング団らん室、シルバーハウジング LSA 事務室 ・小規模多機能型居宅介護事業所「えるむ」(登録 25 人まで) ・地域交流センター
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・釧路町遠矢地区は、日本最大の釧路湿原の東側に隣接し、釧路市のベッドタウンとして機能している。そのため新しい住宅も多く見られる。 ・遠矢駅から団地までは平坦地で徒歩 16 分程度。同地域では不便な方ではない。遠矢駅から釧路駅までは 12 分程度と近いが、2時間に1本程度と少ない。 ・団地から徒歩圏に商店が点在し、日常生活品の買物はそれらで対応可能。しかし、食堂など食事の場は少ない。 ・介護事業者は社会福祉協議会を中心に民間の事業所が複数ある。 ・団地付近に遠矢クリニックがあり一時診療に不都合はない。総合病院までは 30～40 分と遠いが、緊急通報と消防の対応で不安は無い。(消防は3分で到着する。) ・建替え団地ではなく釧路町が用地を取得して設置した新設団地であるためユニークな試み実践でき、その結果釧路町型コレクティブハウジングが出来上がった。 ・全部で住居棟 3 棟が計画されており、現在までに 2 棟の供用を開始している。



【サービス拠点施設概要】

名称	遠矢コレクティブセンター「ピュアとおや」
法人・団体名称	釧路町 NPO 法人ゆめのき
所有形態	土地及び建物を所有(釧路町) コレクティブセンター内の部分的優先使用权(NPO 法人ゆめのき) 土地の所有者: 釧路町 建物の所有者: 釧路町 建物の使用者: 釧路町及びNPO法人ゆめのき
所在地	〒088-2143 北海道釧路郡釧路町河畔 3 丁目 2 番地
交通アクセス	JR釧網本線「遠矢」駅から徒歩 16 分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住居棟から独立した施設(通路で連絡)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上平屋建 施設部分の延床面積:457.05㎡
整備時期	平成 18 年9月 1 日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模多機能型居宅介護 (登録25人) ・高齢者世話付住宅生活援助員派遣事業(遠矢団地内) ・地域包括支援センターランチ事業(釧路町地域包括支援センターのハブ事業) ・ミニデイ・サービス(特定高齢者介護予防講座) ・フリーマーケット ・地域食堂 ・カラオケ教室
サービス実施に当たっての連携	<ul style="list-style-type: none"> ・釧路町からの委託事業で遠矢団地(一般住居・シルバーハウジング)内でのLSA派遣・清掃事業を行なっている。 ・釧路町地域包括支援センターと連携により遠矢地域でのランチ業務を釧路町からの委託事業により行っている。



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	有償使用許可(部分的優先使用权) ・建物は釧路町が設置し全体をピュアとおやとして使用している。そのスペースの主だった部分を小規模多機能型居宅介護事業所としてNPO法人に貸付。
建築費用	152,985,000 円 (ピュアとおや部分の按分)
優遇の有無	原則有料使用だが毎年要望書を提出することにより無償使用の許可
契約形態	優先使用契約 ・コレクティブセンター全体ではなく小規模多機能型居宅介護事業所の運営に必要なスペースのみ優先使用。それ以外のスペースは他の使用者がいない場合使用可能。
契約者	釧路町と NPO 法人ゆめのき
契約期間	1年間(更新可能)
建物整備に係る支援	・第一期事業分(H18 年度)は、「まちづくり交付金」及び「公営住宅整備事業」を活用し釧路町が建物整備。 ・ピュアとおや部分及びソフト事業(人材育成講座)は「まちづくり交付金」を活用(国費:40% 町費:60%) ・第二期事業分(H20 年度)は地域住宅交付金を活用

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・NPO法人の看板を掲げていないが公営住宅の内部ということで利用者の募集活動に苦労しない。 ・釧路町地域包括支援センターのランチ機能を運営しているので、そちらルートでの利用者契約もできている。
デメリット	・小規模多機能型居宅介護の事業所とコレクティブセンターは完全一致ではないので双方の利用者から懸念を示される。 (介護事業所としてはプライバシー保護と設備機能性に劣る⇒開放的過ぎる造りのため/コレクティブセンターとしては自由度が制限されている⇒NPO法人が介護サービス事業で優先使用しているため)

【サービスへの評価】

団地サイドから	・入居者間のコミュニティの増進・福祉サービスとの連携・安心居住の実現がなされている。 ・地域コミュニティの形成が当初予想より難しかった。そのため今後は模擬事業のワークショップでの提案事項の実現や入居者懇談会を多く開催していきたい。
事業者から	・小規模多機能型居宅介護事業は、現在利用者数も安定しておりご家族からも評価頂いている。 ・LSA派遣事業では、毎日の安否確認の契約者はそれぞれの生活時間帯が違うので一般的な方法でのコミュニケーションの取り方が難しい。 ・地域包括支援センターランチ事業は、24時間電話相談業務であるが、日中の必要性は低い。ランチの認知度が低い。 ・ミニデイ・サービスは事業性が低い。単独で事業を行うのは難しいだろう。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	・整備計画推進時においては多大な労力と時間を有する。ひとつひとつ行政も主体性を持って積極的に地域住民とのコミュニケーションを取らなければならない(度重なる住民説明会の開催・地域レクリエーションイベントへの参加など)。 ・また、同様に行政内部間でも主体性を持った活動が必要である。 ・事業の進め方にも手順を踏まえたやり方が必要(アンケート調査の実施時期など)。
事業者から	・行政と事業者が一体となって住民側と協議を進めることが必要(地域住民説明会など)。 ・現状では地域に対して役割の認知が足りないので、当法人が地域福祉サービス拠点となって福祉を含めたコミュニティ活動を行なっていきたい。 ・具体的には地域包括支援センターのランチ事業の業務範囲拡大や訪問介護事業所の整備などが必要。

岩槻諏訪山下団地（埼玉県さいたま市岩槻区）

【特徴】

- ◎2階建ての県営住宅を高層に建替え土地を創出。その土地に特別養護老人ホームを公募にて誘致。
- ◎介護保険事業計画に位置付けが無かったこともあり、地域住宅交付金を活用し施設整備を支援。地域住宅交付金のうち県費負担分を土地賃料として回収する仕組みを構築。
- ◎「地域に開かれた施設」として企画提案を公募。無理の無い資金繰りと運営実績、地域交流スペースと広場の設置が評価された。
- ◎特別養護老人ホームに相談機関の設置はないものの実体としては特別養護老人ホームの運営者が地域交流スペースで相談会を開催したり、事務所にて日常的な相談に対応している。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居			
見守り	団地内	団地	
食事			
医療	団地内	地域	
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	
相談	団地内	地域	

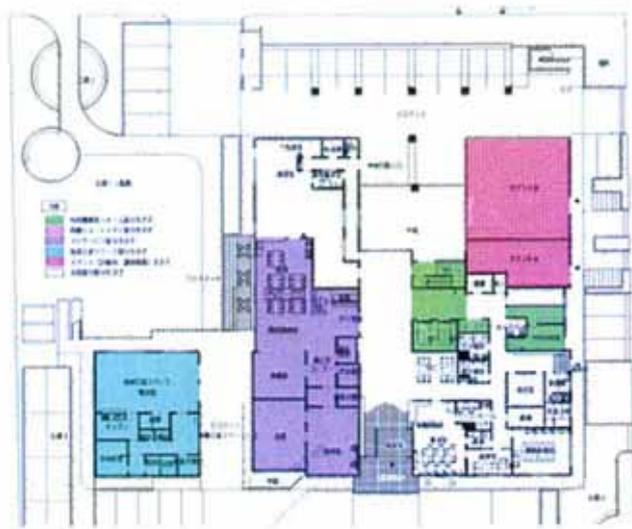
【団地概要】

所在	埼玉県さいたま市岩槻区諏訪 3-2
設置主体	埼玉県
規模	敷地面積:93,983.46 m ² 棟数:36 住戸数:1,428(H20.10 現在)
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域
入居開始時期	昭和 42 年6月
居住者数	総数:2,991 人(H20.8.31 時点)
併設施設等	特別養護老人ホーム（ケアセンター岩槻名栗園） 集会所
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・東武野田線東岩槻駅から徒歩約 15 分の立地。周辺は住宅地。駅から住宅地が続き、そこにスーパーや診療所が点在している。 ・団地居住者は 15 歳以下の世代が周辺より少なく、高齢者は県平均より多い。 ・36 棟中 35 棟は中層階段室型 EV 無しの住棟。 ・県営住宅で2番目に大きい団地。団地内に管理を委託している会社の支所があり、管理人が常駐。会社は管理の一環として、地震・台風・酷暑の時などに団地に居住する高齢者の安否確認を行っている。



【サービス拠点施設概要】

名称	ケアセンター岩槻名栗園
法人・団体名称	社会福祉法人 名栗園
所有形態	上記法人・団体が土地を賃借し、建物を所有 土地の所有者： 埼玉県 建物の所有者・使用者： 社会福祉法人 名栗園
所在地	〒333-0007 さいたま市岩槻区諏訪三丁目 2-2
交通アクセス	東武野田線 東岩槻駅下車 北口より徒歩 10 分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅とは独立したテナント向け施設、当該事業所のみ単独の建物
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建 敷地面積:4,000 m ² 延床面積:6,680 m ²
整備時期	平成 20 年 4 月 1 日開設 (併設クリニック 平成 20 年 9 月 1 日開設)
拠点施設で実施されているサービス・事業	介護老人福祉施設(100 床):全室個室のユニットケア型 短期入所(18 床):全室個室のユニットケア型 通所介護(30 人) 地域交流スペース・地域交流広場 クリニック(テナント) 調剤薬局(テナント)



1F 平面図



2F 平面図

【土地の提供形態・支援の内容】

土地の提供方法	有償貸付
優遇の有無	優遇あり
契約形態	土地賃貸借契約
契約者	埼玉県と社会福祉法人名栗園
契約期間	30年

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	建物は事業者が設置
建築費用	12億7,300万円
建物整備に係る支援	施設建設費の補助 ・地域住宅交付金の提案事業を活用。県費負担分を、土地賃貸料として回収。 ・支援の内容は社会福祉施設整備補助金の基準を参考。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・団地居住の利用者が確保しやすい（在宅サービスに関して） ・団地居住者を職員として確保しやすい（朝夕の短時間のパート）
デメリット	・特に無し

【サービスへの評価】

団地サイドから	・高齢者の多い団地であり、高齢者が安心して暮らすためのサービスを団地内で提供してくれることを評価している。
事業者から	・困難ケースの受け入れ体制があると外部から評価を得ている。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	・土地負担力が低い事業者に対する土地提供の方法。 ・シルバーハウジングの普及。
事業者から	（特養を入れる際の課題として） ・ユニットケア型の問題点 ・費用負担 ・現場教育 ・職員の休暇取得

西上尾第一団地（埼玉県上尾市）

【特徴】

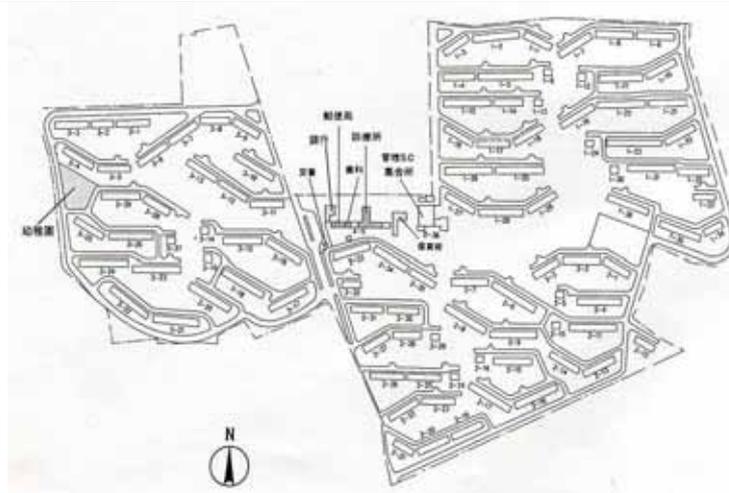
- ◎JR高崎線上尾駅からバス約10分の平坦な土地に昭和40年代半ば整備された戸数約3,200戸の大規模賃貸団地。
- ◎住宅は5階建てで、エレベーターは設置されていないが、高齢者や障がい者の申し出により、トイレ、浴室に手すりをつける、1階空き住戸への移転、ベランダ側に昇降機を設置するなど、車いすで生活できるような対応が行われている。
- ◎団地敷地内も団地自治会（以下「自治会」とする。）とUR都市機構との話し合いの結果、スロープや手すりが設置され、車いすでの生活ができるようバリアフリー化されている。
- ◎総人口は約7,600人、高齢化率は平成15年の12.6%から、4年後の平成19年には23.9%となっており、今後も高齢化が急速に進むと予測されている。
- ◎自治会は、平成17年4月から団地内の銀行跡地に自治会事務所を開設し、念願だった団地内の活動拠点を開設した。自治会は団地のコミュニティ推進のため、UR都市機構、上尾市社会福祉協議会西上尾第一団地支部と連携し、様々な活動を行っている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り	団地内	団地	あり
食事	団地内	団地	あり
医療	団地内	地域	
介護	団地内	団地	
コミュニティ	団地内	団地	
相談	団地内	団地	

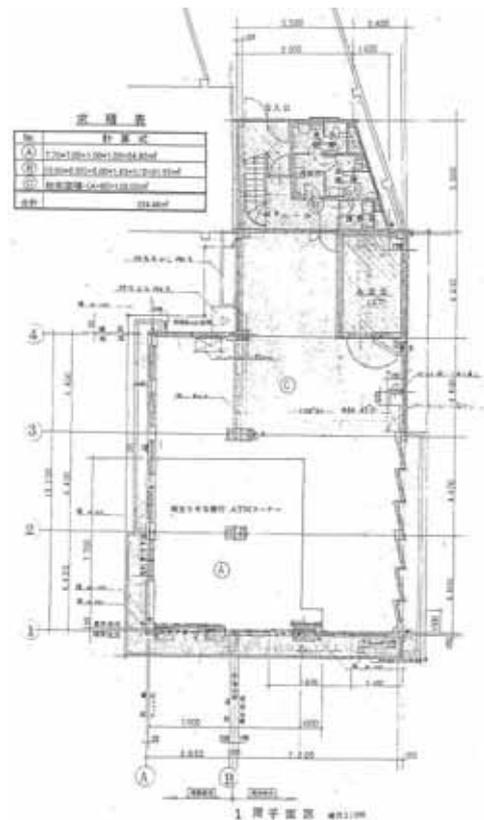
【団地概要】

所在	埼玉県上尾市大字小敷谷845-1
設置主体	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
規模	敷地面積:246,558㎡ 棟数:101棟 住戸数:賃貸住宅3,202戸
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和43年～
併設施設等	高齢者向け優良賃貸住宅(252戸)、高齢者等向け特別設備改善住宅(34戸)、保育所、診療所、歯科医院、集会所、Eラウンジ(高齢者が自由に集える談話室)、自治会事務所、銀行ATM、郵便局、環境防災ステーション
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・JR高崎線上尾駅からバス約10分の平坦な土地に整備された大規模賃貸団地。 ・上記の団地内併設施設の他、団地中心部に隣接して、東急ストアと東急ショッピングセンター(いちごモール)がある。寿司、蕎麦屋等の食堂もあり、日常生活には十分な施設が整備されている。東急ストアといちごモールは民間事業者の所有となっている。 ・団地内はUR都市機構と自治会が話し合い、敷地内歩行空間のバリアフリー化、高齢者の食事会開催のための集会所改修(厨房の改修、車いす用トイレの設置、段差解消)、防災倉庫の設置などが行われている。自治会の組織率は平成21年2月現在84%。会費300円/月。組織率が高いことは基盤がしっかりしていることと考えられる。 ・助け合い在宅サービスと配食サービスは社協支部が主体、ふれあい喫茶や様々な行事は自治会が主体となるなど、自治会と社協支部が相互に協力して取り組んでいる。



【サービス拠点施設概要】

名称	西上尾第一団地自治会事務所
法人・団体名称	西上尾第一団地自治会／上尾市社会福祉協議会西上尾第一団地支部
所有形態	上記自治会が建物を賃貸 土地の所有者:UR都市機構 建物の所有者:日本総合住生活株式会社(以下「JS」とする。) 建物の使用者:西上尾第一団地自治会
所在地	埼玉県上尾市大字小敷谷845-1
交通アクセス	JR高崎線上尾駅からバスで10分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅とは独立したテナント向け施設
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上2階建の1階 施設部分の延床面積:138 m ²
整備時期	・平成17年4月1日開設 ・平成12年に銀行がATM以外の店舗を閉鎖。その後はJSが現地事務所として利用。自治会は団地隣接地に設置したプレハブ平屋の事務所で活動していたが、団地内への事務所移転を念頭に置き、リサイクル活動から得た収益などから年間20～30万円を積み立てていた。平成16年の夏から銀行跡地を借りられないか、JSやUR都市機構に要望。
拠点施設で実施されているサービス・事業	(西上尾第一団地自治会) ・修繕相談 ・文化行事(夏祭り、体育祭など) ・居住者間のコミュニティ支援(ふれあい喫茶、友の会、何でも相談) ・集会所Eラウンジ(高齢者談話室)運営 (社協西上尾第一団地支部) ・支部コーディネーター(2人)が月水金、配食コーディネーター(3人)が月火木金にローテーションを組んで、常駐。コーディネーターは団地住民から選ばれ、月1回コーディネーター会議が開催される。 ・自治会と連携した活動(助け合い在宅サービス、配食サービス、ふくし相談) ・環境-ゴミ対策-リサイクル活動 ・高齢者健康増進(リズム体操 60、70、80歳)



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	有償貸付 UR 都市機構からJSが借地、JS が建物を建設後、銀行に貸与。 1 階の銀行撤退後、ATM 以外のJSが現地事務所として使っていたスペースを自治会に貸与
優遇の有無	優遇あり ・高齢者等対応施設に準ずる額の賃料が設定された(一般施設の 50%)
契約形態	建物質貸借契約 ・当該団地のようなJSと自治会との契約は稀なケース
契約者	JSと西上尾第一団地自治会
契約期間	10 年(平成 17 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日)その後は自動更新
建物整備に係る支援	・高齢者用トイレ、出入り口の車いす対応の引き戸への改修はJSが実施。 ・自治会事務所の整備支援を市役所に申し込んだが、当団地は、既に「団らんの家」の支援(36 万円)を受けており、支援を受けられなかった。

【空き店舗の活用について】

団地サイド(UR 都市機構、JS)から	・自治会が銀行撤退後店舗の賃借を希望したことから、JSもUR都市機構と協議し、JSは「自治会が地域コミュニティ形成の中心的な役割を果たしている」、「高齢者支援などの視点から団地の活性化が図れる」との視点から、商業施設より安い賃料を適用することとし、結果として高齢者等対応施設に準ずる賃料に設定したものを。
自治会から	・自治会は団地隣接地に設置したプレハブ平屋の事務所で活動していたが、15 年前から自治会事務所の建設を検討。リサイクル活動から得た収益などから年間 20~30 万円を積み立てていた。自治会は当初から団地内への移転を念頭においており、団地中心部の銀行撤退後店舗を借用することについて、平成 16 年の夏からJSやUR都市機構に要望。 ・賃料支払には、自治会の会費から毎年積み立ててきた費用を充当。負担できる範囲で支出。日常の管理も自治会費で全て管理している。拠点開設にあたって、居住者からは喜ばれた。JSの協力が大きい。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・3,200 世帯で自治会加入率は平成 21 年2月現在 84%と他団地と比較して高い。組織率が高いことは組織の基盤がしっかりしていること。 ・10 世帯ごとの階段委員が自治会費の徴収、回覧板を回している。委員は毎年変り、少しずつ減っている。もともと 320 人いたが、今は 280 人になっている。 ・(階段室型なので)見守り・防犯は同じ階段の人が大切。階段ごとに「お互いに見守りましょう」、「災害時も階段委員が中心になりましょう」と呼びかけている。 ・リサイクル活動は居住者の協力があり、月 20 万円前後の自治会収入になっている。
------	---

【サービス・活動への評価】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗を自治会事務所に貸したのはJS埼玉支社管内では初めてのケース。自治会のこれまでの活動内容が評価されたため、高齢者等対応施設に準じた賃料の設定となったもの。
自治会から	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会活動については高齢化が進む中、「健康で、いつまでも住める公団住宅」をスローガンに、健康リズム体操、ふれあい喫茶、バスハイク、諸行事を実施している。特に夏祭りは最高のコミュニティが図られる場所。夜店は居住者の大きな協力があるので大変さは感じられない。居住者の生活実態と状況を感じながら、その人のために、こんなことをやるうとか、これまでも居住者自ら参加できることを立ち上げてきた。 ・あえて解決できないことといえば、家に閉じこもる人をどうすれば外に出てもらえるか、それも80歳以上の人に対してどうするか、手紙を通して見守りをしたいと考えている。
社協から	<ul style="list-style-type: none"> ・助け合いサービスを拡充したいが、資金面で困難である。現在は、1時間サービスを行う毎に300円の持ち出しとなっている。利用料金を上げるわけにはいかず、賛助会員を集めるのも大変なことである。 ・お弁当の配食は週4回だが、毎日配食サービスがあればもっと見守りが有効に機能すると思う。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・西上尾第一団地のように活動がさまざま行われているところばかりではない。団地のコミュニティ形成の観点から、安全・安心な空間づくりに取り組んでいくことが重要と考える。 ・孤独死への対応等、管理者単独の取り組みで問題解決を図ることができる性質のものではなく、行政や居住者等といかに連携できるかが今後の課題と考えている。
自治会から	<p>(行政に対して)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災管理を強化して欲しい。 ・大規模団地なので、団地の近くか団地内に市の出張所を設置して欲しい。 ・居住の安定をより担保するため、年金生活者ができるだけ安い家賃の住宅に入居できるよう、UR賃貸住宅の空き住戸を市が公営住宅として借上げることを実現して欲しい。 ・高齢者に適切なアドバイスをしたり、相談に応じられるライフサポートアドバイザーが団地住戸に24時間常駐するシステムを実現して欲しい。 <p>(自治会として)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康面から、外に出て人と人との輪がつけられるような行事を要望に沿って充実させる。 ・生活面から、住み続けられるよう、年金で払える家賃であるよう、活動を進める。 ・自治会の助け合い有償サービスをつくり、介護保険でできないところを助きたい。 ・引きこもりの解消や見守りのために80歳以上の高齢者に手紙を出す。団地には80歳以上の人が150人以上いて、大半はひとり暮らし。この手紙を通じて一人一人とつながりが持てれば、引きこもりが解消されるのではないかと考えている。
社協から	<ul style="list-style-type: none"> ・Eラウンジは現在1ヶ所だが、もっと身近な単位で、街区ごとに数ヶ所にあるとよい。 ・介護の必要な単身高齢者が増えてくる。現状では住み替えざるを得ない。空き部屋がでたら、介護が必要な高齢者のための住まい(グループリビング的なもの)として確保できるとよい。

実叻県営住宅（千葉県習志野市）

【特徴】

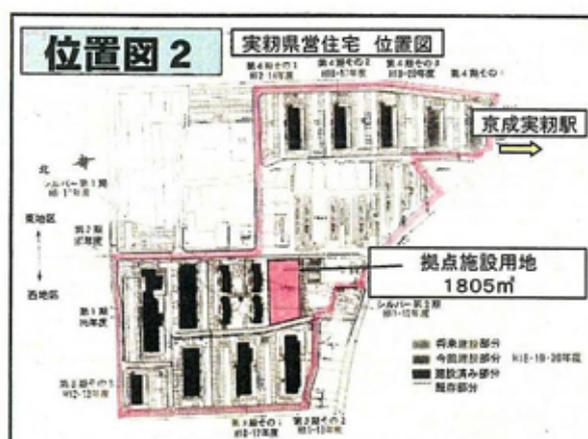
- ◎千葉県が進めているプレーメン型地域社会づくりモデル事業の第1号として拠点施設「地域交流プラザ プレーメン習志野」が実叻県営住宅内の県有地を活用し整備が進められている。
- ◎プレーメン型地域社会とは、グリム童話の「プレーメンの音楽隊」のように、地域に住む子供や障害者、高齢者を含めた地域住民一人一人が、お互いの立場を尊重しながら、そして助け合いながら、自分らしく生活していくことができる社会のこと。
- ◎地元自治会の方々など住民自らが地域に必要なサービス機能を構想し、地元の意向を踏まえた上で建設及び運営を行う事業者が公募により選定された。
- ◎拠点施設では、選定された社会福祉法人を中心に、市、大学、民間事業者により多様なサービスが提供される予定となっている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り			
食事	団地内	地域	あり
医療			
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談	団地内	地域	あり

【団地概要】

所在	習志野市東習志野2-1
設置主体	千葉県
規模	敷地面積:40,927.48 m ² 棟数:18 住戸数:490
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和27年9月1日～
居住者数	総数:665人 65歳以上高齢者数:340人 75歳以上後期高齢者数:182人
併設施設等	シルバーハウジング(50戸) 集会所 地域交流施設(地域交流プラザ プレーメン習志野)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・京成線「実叻」駅から500mと近く、周辺は住宅街。マンションも多く、団地の隣地の工場跡地には大規模な分譲マンションが整備される予定。 ・駅周辺には商業店舗・飲食店・銀行等が存在し、1km圏にはロードサイド型の大型商業施設が複数存在する。(工場跡地に立地) ・周辺には介護サービス、診療所も多数整備されている。 ・近隣にはコミュニティセンターをはじめ、公民館、老人集会所等整備されており、社会インフラはかなり充実したところ。熟成された住宅街と言える。 ・実叻県営住宅は人気が高く、倍率も100倍を超える。 ・平成6年度より団地の建て替えが段階的に行われている。戻り入居が多く高齢化が高い。



【サービス拠点施設概要】

名称	地域交流プラザ プレーメン習志野
法人・団体名称	社会福祉法人 八千代美香会（やちよびこうかい）
所有形態	上記法人・団体が土地を賃借し、建物を所有 土地の所有者：千葉県 建物の所有者：社会福祉法人 八千代美香会 建物の使用者：社会福祉法人 八千代美香会 他
所在地	習志野市東習志野2-1-83
交通アクセス	京成線「実籾」駅から徒歩7分
団地との関係	団地敷地外（隣接地）
建物の形態	住宅とは独立したテナント向け施設、複数の機能を合築した建物 ※上記法人が建物を整備し、テナントとして株式会社2社と習志野市、日本大学が入る。
構造・規模	鉄骨造 地上3階建 敷地面積：1,805.60 m ² 延床面積：2,120.93 m ²
整備時期	平成 21 年8月（予定）
拠点施設で実施されるサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食施設 ・ショートステイ（高齢） ・デイサービス（高齢） ・多目的ホール ・障害者売店（市） ・託児施設（テナント） ・訪問介護（高齢）、ホームヘルプ（障害）、居宅介護支援（高齢）（テナント） ・フェイスエステ（テナント） ・まちづくり・住まいづくり相談機能（テナント） ・地域包括支援センター（テナント） ・ヘルスステーション（テナント）



【土地の提供形態・支援の内容】

土地の提供方法	条件付使用貸借 ・但し、固定資産税相当額を必要経費として徴収
契約形態	県有資産貸付契約
契約者	千葉県と社会福祉法人八千代美香会
契約期間	30年間(建設及び除去工事期間を含む)
土地の提供に係る支援	土地の貸付料の減免 ・通常は時価の4%。今回、減免規定(知事が認める範囲)により減免。 ・土地の固定資産税相当を貸付料として徴収。

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	建物は事業者が設置
建物の整備費用	建築費約 5.3 億円 (ヒアリング時点で県が把握している数字。実際は変わってくる。)
建物整備に係る支援	・高齢者安心住空間整備事業(国庫補助事業)で 3,000 万円 ・習志野市の無認可託児施設の整備費補助(予定) ・まちづくり・住いづくり相談機能部分の立ち上げ(備品等)費用については、県が日本大学へ寄付を行い、その寄付により賄われている。 ・社会福祉事業部分については福祉医療機構の融資制度を利用。

【その他契約等】

基本協定	・県と市と法人とで交わしている。募集要項及び事業者が作成した企画提案書の内容に従って、事業に関する基本的な取り決めをおこなっている。
建物質貸借契約	・法人とテナントとして入居するサービス提供事業者・市・日大は各々賃貸借契約を結ぶ。テナント賃料等は公募の際に提示してもらっている。

【住民参加について】

住民参加について	・千葉県では住民参加型の県政を推進している。今回の事業もそのひとつ。今後、市町村に実施していただきたいので、今回の事例をモデルとして示したい。 ・住民参加に関するノウハウを庁内各課で積み重ねてきているが、いまだ道半ばと思う。いろいろと問題はあ。住民参加といっても本当に忙しい人は来ない、物事の進むスピードが遅くなる、行政側の負担が大きくなる等。 ・今回のケースでは建物の中身よりも手法が肝だった。行政がプランニングしたものを地域に渡すのではなく、地域がプランニングしたものを行政が工夫をして使えるツールを使って事業化する、というのが今回のコンセプト。建物はツールであり、目的ではない。地域住民が自分たちで地域をつくる動機付けとなれば良い。 ・今後の住民参加が本当の課題と考えている。行政が関与するものではない。手を出しすぎると県の事業になってしまう。
----------	--

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	・地域と一体となった良好なコミュニティを形成するために、福祉施設の併設等により地域にも貢献していくことが求められてきている。 ・今回の実務県営住宅のモデル事業では、白紙の状態から地域住民の創意工夫により作り上げていく千葉県独自の「プレーメン方式」により進められてきた。しかしこの方式には、団地の立地条件、周辺施設の状況、土地の無償使用の可否などの条件が揃わないと採算ベースに乗らない等の問題があり、今後実現していく際の課題となるものと思われる。
---------	---

シティコート二子玉川（東京都世田谷区）

【特徴】

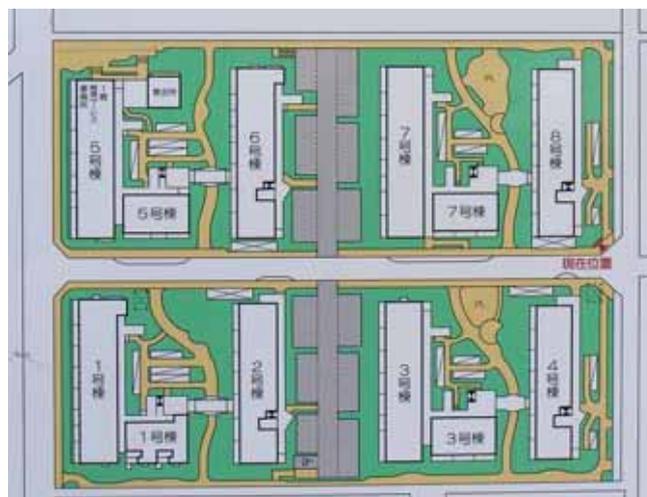
- ◎UR 都市機構の団地建替えに際し、世田谷区の要望を受け、認知症高齢者向けのグループホームを誘致。スケルトン賃貸方式を採用している。（躯体のみの賃貸で、内装・設備は事業者が整備。）
- ◎第一種低層住居専用地域のため建替えでまとまった土地を創出する事ができず、かつ戻り入居が多かったため提供できる床にも制限があり、1ユニット(定員9名)となっている。
- ◎サービス事業者は近くにユニットケア型の特別養護老人ホームを先行して実施しており、認知症高齢者ケアのノウハウを蓄積できること、より地域に溶け込む事業展開ができることをめざし、グループホームの運営に手をあげた。
- ◎グループホームでは「よく話し、よく歩き、よく笑う」をモットーに、商店街や町内会等の地域コミュニティなど、豊かな地域資源を積極的に活用し、地域に溶け込む事業運営を展開している。
- ◎先行する特別養護老人ホームとの積極的な連携が図られ、職員・利用者の交換や、特別養護老人ホームの逆デイサービスが行われている。
- ◎相談機関の設置はないものの実体としてはグループホームにて地域の人たちからの日常的な相談に対応している。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居			
見守り			
食事			
医療			
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	
相談	団地内	地域	

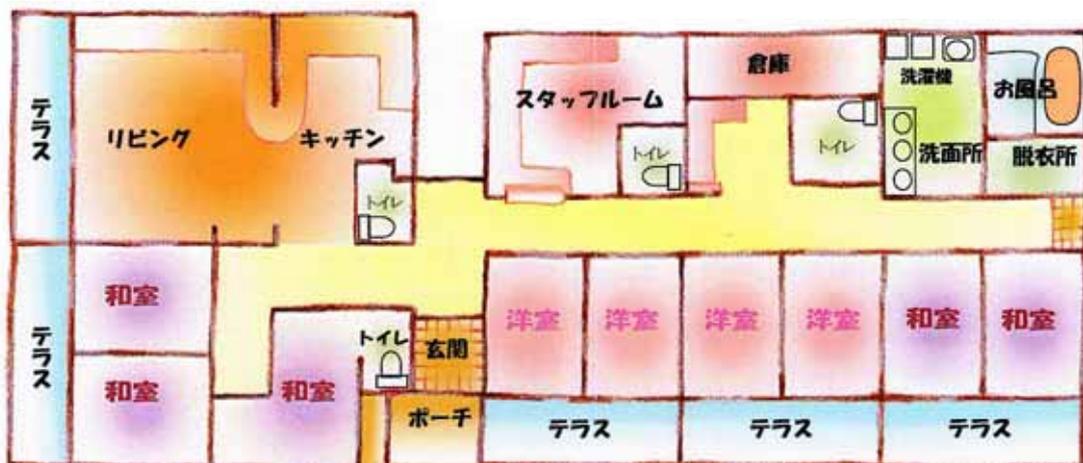
【団地概要】

所在	東京都世田谷区玉川四丁目 13
設置主体	独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）
規模	敷地面積:15,017.80 m ² 棟数:8 住戸数:253
用途地域	第一種低層住居専用地域
入居開始時期	昭和 30 年代（建替えは平成 14 年から）
併設施設等	認知症高齢者向けグループホーム（9室） 集会所
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・高島屋を中心とした商業施設で賑わう二子玉川駅から徒歩 10 分。団地周辺は住宅地であるが、小学校や商店街が存在している。落ち着きと賑わいが程よくバランスしており、生活に便利で緑も多い良好な環境。 ・建替えの際、戻り入居が多かった。単身者や高齢夫婦が多い。 ・住居にはエレベーターが設置されるなどバリアフリー化が図られている。 ・敷地内に緑地・公園が多く、ゆったりとした空間となっている。 ・団地の自治会が存在するが、活動はあまり活発ではない。 ・地域では町内会のほかに婦人会、商店会などのコミュニティ活動が行われている。



【サービス拠点施設概要】

名称	グループホーム やまぼうし
法人・団体名称	社会福祉法人 大三島育徳会
所有形態	<p>躯体等の賃貸借（躯体等以外の内装、設備 その他の造作等は賃借人が設置）</p> <p>土地の所有者：UR都市機構</p> <p>建物の所有者：躯体はUR都市機構、内装・設備、その他の造作等は社会福祉法人大三島育徳会</p> <p>建物の使用者：社会福祉法人大三島育徳会</p>
所在地	〒158-0094 世田谷区玉川 4-13 シティコート二子玉川 7号棟 101
交通アクセス	東急田園都市線・大井町線 二子玉川駅より徒歩 8分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅と合築されたテナント部分、当該事業所のみ単独の建物
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建 施設部分の延床面積：276.84 m ²
整備時期	平成 16 年 10 月 1 日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・認知症対応型共同生活介護（定員9人、1ユニット） ・共用型認知症対応型通所介護（定員3人／日） ・地域出前講座（団地内集会所にて年1回実施）
サービス実施に当たっての連携	<ul style="list-style-type: none"> ・同法人で運営しているユニットケア型の特別養護老人ホーム「博水の郷」との連携。職員・利用者をグループホームとトレードしている。特養からグループホームで逆デイサービスを実施している。 ・運営推進会議ではあんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）と連携している。地域出前講座についてもあんしんすこやかセンターと連携し実施。 ・訪問看護ステーションや医療機関とも連携をとり、往診をしてもらったりしている。



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	有償貸付 建物をUR都市機構が設置。躯体等以外の内装、設備等は賃借している法人が設置。
優遇の有無	優遇なし
契約形態	躯体等の賃貸借契約 ・団地一棟の中の1階の一部をスケルトン方式で賃借 ・原則事業者からの解約を認めない条件が付されている。
契約者	UR都市機構と社会福祉法人大三島育徳会
契約期間	20年間(更新可能)
建物整備に係る支援	施設建設費の補助 ・都ではグループホーム整備促進のために国の制度を拡張し新規以外にも施設整備費の1/2(上限 3000万円)補助を行った。さらに区で1/4を補助し、法人は残りの1/4を負担している。

【スケルトン賃貸方式について】

団地サイドから	・UR都市機構では平成14年度にグループホーム等供給支援制度(当時の公団の既存賃貸やスケルトン賃貸住宅をグループホームとして認める内容)ができ、かつそのときに世田谷区よりグループホーム整備の要請があったため、導入する事となった。この制度によるスケルトン賃貸方式の事例はUR都市機構では2例しかない。 ・スケルトン賃貸は土地の賃貸と比較して初期投資は抑えられるが、ランニングは高くなる。一般の賃貸住宅に比べれば内装が無い分安くはなっている。
事業者から	・躯体の加工が一部認められなかったこと。壁構造のためレイアウトに苦慮した。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・1階部分にあり、施錠してないので、人の出入りが多い。入居者の友人等が面会に訪れて、他の入居者との関係もできる。ボランティアもきてくれる。小学生が立ち寄りたりもする。 ・団地敷地内に公園が3つありゆつくりと散歩を楽しんだり、遊んでいる親子との交流がある。 ・デイサービスの送迎も検討しているが、団地内はエレベーターもあり、至近であるため負担が少ないと思われる。 ・地域出前講座などで集会室を利用しやすい。
デメリット	・特には無い。ピアノやテレビの音量には気を使っている(以前苦情があった為)。 ・団地の人たちは結束力が強いので、一旦反対に回ると個別に切り崩す事が難しいが、理解を得られれば協力も得られる。

【サービスへの評価】

団地サイドから	・UR都市機構としては公的施設だけでなく少子高齢社会に対応するための施設を、団地だけでなく地域住民のために、地域貢献ができるものを整備していきたい。グループホームもその一環と考える。UR都市機構側の評価としてはよかったと当時の担当者から聞いている。
事業者から	・面積の関係から1ユニットしかなく、かつ利用料の設定についても東京都からの指導で思うような設定に出来ず、経営的には非常に厳しい状況にある。 ・地域に根ざすこと、認知症ケアのノウハウを蓄積するという参入当初の目的は果していると考える。職員から見ても非常に良い職場であり、定着率も高い。入居者も穏やかで笑顔が多いと感じる。

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共団体がどの地域で何を重点的に取り組むかというしっかりとしたビジョンが必要。多くの住民が居住しているUR都市機構の団地を拠点に、その地域住民へのサービスをいかに実現できるかという視点での行政の発意(積極)的な取り組みに期待したい。 ・一方で、安心住空間創出プロジェクトを実施するにあたり、公共団体内部におけるフローが明確となっていないようだ。予算の取り方や議会对応等、多くの場合前例がないため、何よりも庁内でのオーソライズに苦慮している様子。また、空施設の確保と導入のタイミングが課題(検討(導入準備)段階での家賃負担等。)
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模多機能型居宅介護を進めたいという国の意向が見えるが、介護報酬が地域格差を反映していないことや囲い込みになってしまう仕組みは本来のニーズに合致していない。 ・現状では、小規模多機能型居宅介護もグループホームも実現できる制度ではない。事業者も参入したいと思えない制度である。世田谷区には85万人も人口がいるが小規模多機能型居宅介護は区内に2か所しかない。グループホームも12か所しかない。大前提として介護報酬が地域で健全に経営できる設定となっていない。介護報酬の地域係数を見直すことが必要。 ・都内のグループホームの平均家賃は7.6万円程度だったと思うが、生活保護世帯は入居できない。ユニットケア型特別養護老人ホームのホテルコスト並に補足給付を行うべき。 ・グループホームは不足しているサービスなのだから行政は整備ばかりでなく運営についても補助金等、協力する必要があるのではないかと。介護保険は行政が関与すべきサービスだと思う。地域ニーズの有無に関わらず儲からないと事業者は進出しない。 ・高齢化率50%以上が限界集落というならば、高齢化率50%を超えている団地も限界集落であるという認識を持てるのか。

多摩ニュータウン永山（東京都多摩市）

【特徴】

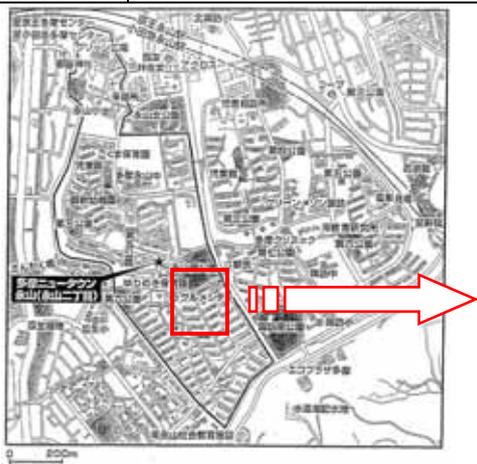
- ◎多摩ニュータウンの最初期に開発された団地の空き店舗を活用した、地域住民の交流拠点施設。手ごろな価格での食事の提供を中心に、ミニデイサービスや各種催し物、相談会などを開催し、地域住民が集い、交流する場となっている。
- ◎東京都のモデル事業を機に地域住民による協議会が組織され、協議会において福祉亭が構想され、立ち上げられた。現在は、協議会の中核メンバーにより組織されたNPO 法人が運営を行っている。また、運営にあたっては、地域住民のボランティアや地域の他の団体とも協力しながら行われている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り			
食事	団地内	地域	あり
医療	団地内	地域	
介護	団地内	地域	
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談	団地内	地域	

【団地概要】

所在	東京都多摩市永山3丁目他
設置主体	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
規模	敷地面積：290,237.62 m ² 棟数：91 住戸数：3,305 戸
用途地域	用途地域：第一種中高層、第二種中高層
入居開始時期	昭和 45 年
併設施設等	高齢者向け優良賃貸住宅(339 戸)、通所介護・訪問介護・配食サービス事業所、地域高齢者交流支援施設(福祉亭)、保育園、幼稚園、児童館、小児内科、歯科、多摩市東永山複合施設(コミュニティ施設)、商業施設(スーパー、店舗)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩ニュータウンは、東京都稲城市、多摩市、八王子市、町田市にまたがる多摩丘陵に計画され、昭和 40 年から約 40 年にわたって開発された。開発主体は都市再生機構と東京都、東京都住宅供給公社。開発面積は約 3,000 ヘクタールの日本最大規模のニュータウンで、新住宅市街地開発事業及び土地区画整理事業の手法が採られた。 ・新住宅市街地開発事業区域内は近隣住区理論に基づき 21 の住区に分けられている。住区は中学校区単位を基本とし、各住区に小中学校、幼稚園、保育園、コミュニティ施設、スーパーマーケット等の日常生活に必要な施設を徒歩圏に配置している。 ・永山は第6住区を構成しており、中央部には公園、保育園、スーパー・商店街が整備されている。中央部から最寄の永山駅までは、約1km、徒歩約 20 分またはバスで約3分となっている。永山駅周辺は多数のビルが整備されているなど、都市機能が成熟している。 ・諏訪・永山エリアには、多摩ニュータウンの中でも、最も早く昭和 46 年から人々が居住し始めた地域。賃貸住宅が多く、諏訪には都営住宅も整備されている。 ・永山の住宅は階段室型の5階建てが多く、中層の住宅が大半を占めている。 ・中心部の商店街の空き店舗に福祉亭が入っている。その横の棟には介護サービス(通所・訪問・配食)事業所が入っている。商業施設がここにしかなく物販の店が少ないため、買い物は駅前まで出る必要がある。物販も無いが食べる場所も無い。コミュニティ施設としては市の東永山複合施設が整備されている。公園が多数整備されている。 ・多摩丘陵であるため土地の起伏が大きく、坂道・階段といった物理的なバリアが多い。



【サービス拠点施設概要】

名称	福祉亭
法人・団体名称	特定非営利活動法人 福祉亭
所有形態	上記法人が建物を賃借 土地の所有者：UR都市機構 建物の所有者：UR都市機構 建物の使用者：特定非営利活動法人 福祉亭
所在地	東京都多摩市永山 4-2-3-104
交通アクセス	京王「京王永山駅」・小田急「小田急永山駅」から徒歩約 20 分、またはバス約3分・徒歩約1分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅と合築されたテナント部分
構造・規模	RC造 地上2階建の1階 延床面積約 60 ㎡(福祉亭部分のみ)
整備時期	当初整備時期：昭和45年 福祉亭開設：平成 13 年2月
拠点施設で実施されているサービス・事業	○空き店舗を活用し、高齢者から子育て世代の利用を中心とした“地域の居場所”である「福祉亭」を運営。 ・食事の提供 ・囲碁・将棋・麻雀 ・いきいき事業(ミニデイ)：多摩市からの委託事業 ・介護保険の対象外の高齢者を対象に実施 ・健康体操、頭の体操、唱歌、ペン習字などを介護予防のアクティブ活動として実施 ・季節ごとに誕生会や、クリスマス会、新年会なども実施 ・相談会(地域包括支援センター、行政書士、民生委員、牧師) ・催し物(カラオケ、お酒の会、ミニコンサート、寄席等) ・世代間交流・地域交流 ・地域住民による活動(お茶、唱歌、フラダンス等) ・出張指圧



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	有償貸付 UR都市機構がテナント施設を建設後賃貸。ただし、内装等は賃借している法人が整備。
優遇の有無	・高齢者向け施設のため一般の店舗よりも賃料を2割減額している。 ・多摩市よりミニデイ事業を受託することにより家賃相当分の委託費を受けている。
建物の貸与費用	5万数千円/月（年間で60万円程度）
契約形態	建物質貸借
契約者	UR都市機構と特定非営利活動法人福祉亭
契約期間	1年間(自動更新)
建物整備に係る支援	○高齢者社会参加拡大事業に係る東京都のモデル事業での補助金を活用 ・平成13～15年の3か年で1,200万円の補助を受け、そのうち800万円で内装・設備を整備。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・周辺団地から集まりやすい。
------	----------------

【サービスへの評価】

団地サイドから	・UR都市機構としては少子高齢社会への対応のための拠点など、居住者の役に立つ機能を期待する。福祉亭についても、団地・地域で交流拠点として果たしている役割を評価している。
事業者から	・コミュニティの再生については課題が大きすぎて手が届かない。 ・ここへ来られない方への働きかけがもっと手広くできればよいのだろうが、その手が伸びないのが現実。我々の体制自体がここをこなすのに精一杯で余力が無い。

【安心住空間創出に向けた課題】（当該団地における課題も含む）

事業者から	<p>（事業者への支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立ち上げの支援と運営の支援が必要。 ・ここを立ち上げる時に支援をいただけたことは幸運だった。こうしたハードを必要とするものは整備費用が必要なので市民だけで立ち上げるのは無理だと思う。いろいろなファンドが使えるとよいが、今のご時勢だと難しい。 ・運営の支援としては、スタッフのモチベーションが維持するために報酬を支払えるような支援が必要。 <p>（地域コミュニティ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの話は行政が旗を振ってできるものではなくて、住んでいる人たちが自分たちで考えなければならない問題。そういう意識をどうやって高めるのかが一番悩ましい。 ・ここに全国から集まってくる方は、伝統的な地域社会を離れてここに来ている。いわばここは天国のようなところ。それを元のような人間関係を持つという気持ちは持っていない。そのような人たちをこちらに向かせるのは難しい。 ・必要に迫られて知恵を出すのが人間なのだろう。団塊世代が現在の主体。まだまだ元気なのでセーフティーネットについては目の前に無い。介護保険の対象者等は自分の問題として深刻に考えているが、そうでないと視点が行かない。 <p>（社会参加の機会・メニュー）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者を家から引き出すきっかけとして、社会参加の機会提供が色々なフェーズで、多様なニーズにこたえるメニューが整備されるとよい。 ・福祉亭的な交流・活動拠点がそれぞれの住区に一つでも二つでもできれば手っ取り早いのではないかと市にも言っている。
-------	--

(情報伝達)

・民生委員も一人で 200～300 世帯を担当しているので、突出した問題が無い限り接触する機会が無い。市民側もよく分からない。広報等あるが情報伝達に市役所も困っている。広報は新聞の折込で各戸配布されているが、新聞を取っていない方も多し。図書館やコミュニティセンターに出向けば手に入るが、出て行かない人ほど情報が入手できない。

(自治会による見守り体制の構築)

・セーフティーネットの問題を自治会が地域の団体として、見守り体制の構築等を本来やるべきなのだろう。自治会だけでなく、色々な団体があるのでネットワークをつくってセーフティーネットの網の目を細かくしていく事で皆安心できるのではないか。

(住宅管理者へ望むこと)

・住宅そのものが住み続けられるような性能・機能を持って、かつ年金しかない高齢者が多いので、収入との関係で応能家賃のシステムができれば安心して住めるのではないか。今の家賃システムは違う。UR都市機構の団地から都営住宅に移る人が何人もいる。家賃が半分に近いので、環境的には良くないが、我慢をして移っている。

・40 年近くたって住宅性能はかなり落ちているが、周りの環境は良くなっているので、住戸の性能を上げてもらえればまだまだ住み続けられるのではないか。

・年金だけでも暮らしていける家賃設定、住宅の性能向上・バリアフリー化、地域コミュニティのセーフティーネットが整備されれば、まだまだ安心して住み続けられるのではないか。そのための手立てを家主としてやっていただきたいと思う。高齢者でも5年先・10 年先が見えないと不安になる。

(建て替えの難しさ)

・諏訪二丁目の分譲団地では建替えの話が 20 年以上続いているが具体化しない。現状の倍の数の住戸を整備し販売することで費用を捻出する考えだが、マンションが飽和状態で、時期的にも売れない。

・永山四丁目で建て替えを検討している。退居後は募集せずに空けているが、合意形成が難しいようだ。

横浜市営南台ハイツ（横浜市瀬谷区）

【特徴】

- ◎米軍基地跡地に戦後建設された市営住宅。その後市の市営住宅建替事業第1号として、昭和55年から4年間で建替えが実施された。
- ◎1階には専用庭があるなど戸建住宅地の雰囲気を残している。敷地は平坦であるがバリアフリーの考え方のない時代に建設された市営住宅であり、各棟にエレベーターがなく、階段や斜路の傾斜・幅などバリアが多い。
- ◎平成18年12月から「横浜市瀬谷区地域福祉保健計画・南瀬谷地区別計画」の推進のための話し合いが行われ、その中で「総合的な福祉拠点の確保」が主な取り組みの一つと掲げられた。区および区社会福祉協議会も当初から地元の話し合いに参加し、拠点確保の方策などについて検討していた。この流れのなか、平成20年度新規事業として、区が「高齢者支援拠点モデル事業」を、市健康福祉局が「地域の見守りネットワーク構築支援事業」を予算化し、両事業とも南瀬谷地区をモデルとして事業展開することとなった。
- ◎拠点として活用されることになった24号棟1階の4DKは、「60歳以上を1人含む5人以上の世帯」という要件のため3年間ほど空き室となっていた。そのため、国の了解を得て、横浜市営住宅としては初めて、住居以外の目的外使用が可能となった。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居			
見守り	団地内	地域	
食事			
医療	地域	地域	
介護			
コミュニティ	団地内	地域	
相談	団地内	地域	

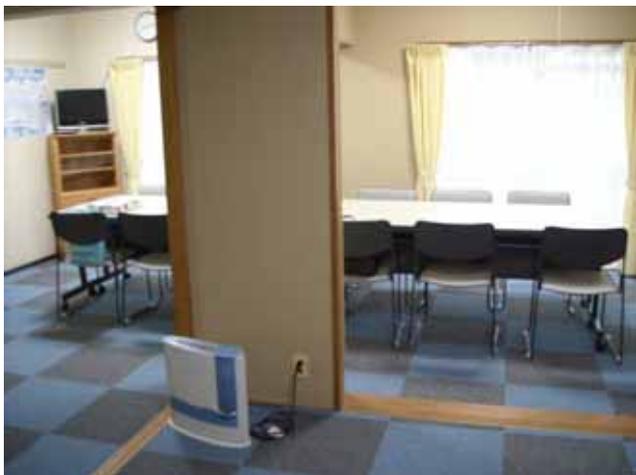
【団地概要】

所在	横浜市瀬谷区南台1丁目3番地の1
設置主体	横浜市まちづくり調整局
規模	敷地面積: 119,268 m ² 棟数: 47 住戸数: 1,190 戸
用途地域	第一種中高層住居専用、第二種住居専用
入居開始時期	昭和55年～58年建設で、建設完了後順次入居
居住者数	総数: 2,844人（65歳以上: 783人、75歳以上 371人）
併設施設等	団地集会所
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・相模鉄道三ツ境駅からバスで約15分の立地。米軍跡地に戦後建設された市営住宅で、その後横浜市最初の建替事業として昭和55年度から4年間で711戸の既存住宅を建替え1,190戸が新設された。 ・拠点が設置された南台ハイツは高齢化が進行し、居住者の約1/4に当たる約7,300世帯が65歳以上のひとり暮らしであり、横浜市が2008年度に始めた孤独死対策事業のモデル地区(6団地)の1つにも選ばれている。 ・要介護の居住者も多いが、介護保険サービス利用には1割負担が必要なため、利用しない人もいるが、生活保護世帯であれば利用者負担がないため利用している人が多い。（市営住宅3万戸のうち、生活保護世帯は13%、4200世帯） ・周辺に在宅医療支援の核となる診療所があるため、他と比べると在宅医療診療所が多い。



【サービス拠点施設概要】

名称	南瀬谷高齢者支援拠点
法人・団体名称	横浜市瀬谷区社会福祉協議会
所有形態	横浜市住宅部局から瀬谷区役所に目的外使用許可を行い、区役所から運営組織に貸付 土地の所有者：横浜市 建物の所有者：横浜市 建物の使用者：横浜市瀬谷区社会福祉協議会
所在地	横浜市瀬谷区南台二丁目B24号棟106号室
交通アクセス	相模鉄道 三ツ境駅北口バスターミナルから「南瀬谷小学校」行き相模鉄道バスに乗車 バス停「南台B集会場」下車(所要時間約15分) バス停のすぐ前
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅の目的外使用等 (空き住戸を活用した見守り拠点の開設は横浜で初めての試み)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上3階建の1階 延床面積:4DK(73㎡)
整備時期	平成20年10月31日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> 生活や福祉に関する相談(よろず相談) 地域の福祉保健活動の「場」の提供:南瀬谷地区の福祉保健活動団体に対する活動の場や相談者待ち時間のくつろぎの場を提供。 地域の福祉保健情報の収集と発信:各種福祉保健情報や南瀬谷地区における福祉保健活動団体の活動状況などを収集・整理し、地域生活向上等のために情報発信。
サービス実施の体制	<ul style="list-style-type: none"> 拠点の運営は、地元から公募した「運営協力者(有償ボランティア)」が2名常駐し、運営にあたっている。(ボランティアは19人)



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	住宅の目的外使用許可
契約形態	横浜市住宅部局から瀬谷区役所に目的外使用許可を行い、区役所から運営組織に貸付
契約者 (建物の貸主)	横浜市長(横浜市まちづくり調整局住宅管理課)
契約期間	平成20年9月16日から平成23年3月31日まで(1年更新)
建物整備に係る支援	<ul style="list-style-type: none"> ・内装等整備費用 100万円 ・初年度(平成20年度)の区及び市(局)の予算の考え方 <ul style="list-style-type: none"> ◎瀬谷区予算 280万円(気づきのキャッチ・見守りレー推進事業) <ul style="list-style-type: none"> (賃貸料84万円、事業費35万円、改修費25万円、人件費50万円、地区向け説明会等40万円、他) ◎横浜市健康福祉局予算 200万円(地域の見守りネットワーク構築支援事業) <ul style="list-style-type: none"> (事業費20万円、人件費100万円、他) ・厚労省地域福祉等特別支援事業の補助を受けている。

【目的外使用の場合の整備について】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーの考え方のない35年前の建物であり、車いす対応などに配慮したバリアフリーの工事が難しかった。 ・和室2室をフローリングにして、DKと一体的に利用可能としたが、構造体をいじらないとの条件のため、壁を抜くことが出来なかった。
事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・構造体はいじらない、現状回復の義務等の契約条件からできないことはあったが、高齢者支援拠点としては、お金をかけて整備しても維持管理で費用がかかるようなことはしない方がよい。 ・問題としては、電気容量の不足、エクステリアには手を入れられないこと。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・今後、近接している団地集会場との一体的な利用など、団地立地のメリットを生かせる運営方法を考えていく。
デメリット	・デメリットは現在のところはない。

【サービスへの評価】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・開設1ヶ月だが、毎日通ってきている人がいる。相談もボチボチ受けている。拠点が開設して、新しい人材も発掘され、地域の人が集まり、様々なことが話し合われており、活性化している。 ・行政としては、ここを拠点として地域が自律運営できるよう期待している。地域のNPOの動きから、その芽はあると期待している。
事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・行政からの補助金は3カ年で終了となり、その後は地元組織(NPO法人等)による自律的運営に移行していく予定となっているが、地元組織による運営にあたっては、①新たなサービス事業の展開、②運営費用の捻出のための受益者負担導入の検討、③財団等公益法人等の補助金の積極的導入、④市営住宅利用料の減免継続などが課題となってくると考えている。 ・公営住宅等の空室利用にあたっては、行政が事業主体でない場合についてもできる限り低廉な賃借料設定が可能となる制度の整備が急務と思われる。 ・集会所は団地居住者だけのものだが、拠点はどこの人も利用できる。ただ、足の問題があるので利用者は限定される。

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の孤独死防止に向けた見守り機能や、自治会活動の担い手となる世代の入居支援や地域との連携施策等への取組が必要と思われる。 ・地元自治会や町内会など地域住民の問題意識が共通化されなければ、継続的な活動に結びつかない。また、運営活動費などを捻出する経済的仕組みが組み込まれないと、やはり継続的な活動となりえない。 ・推進協議会が設立されているが、区と区社協が当初から参加している。地域づくりは、地元のやる気をどう引き出すか、地域の声をどう拾って、目標に向けてどう対応していくか、時間と労力がかかるが、そのプロセスが大切。 ・区内には大規模の県営住宅団地など様々な団地があり、入居者の特性も異なっている。南台ハイツと同様の手法では進められない団地もあると思うので、当面はここで検証して他の団地への対応等を考えたい。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・孤独死がないよう見守りが必要。そのためには、情報を集約できる場が必要になる。ただし、生活課題を見つけ対応するのは地域の人なので、固定するのは良くないと思う。したがって、拠点に対する支援は整備費補助だけでなく、運営費補助が大切と思う。 ・地域の人が自分たちを相互にどう助け合っていくか。 ・エレベーターがあっても高齢者は高い階に住むのは辛いと思うので、高層階に居住する高齢者が1階に住み替えられるシステムをつくること。

南永田団地（横浜市南区）

【特徴】

- ◎横浜郊外の丘陵地に立地するUR都市機構の大規模団地。高齢化が進行し、ひとり暮らし高齢者が増加しており、孤独死や認知症高齢者の行き倒れなどへの対応が課題と認識されている。
- ◎施設棟の銀行撤退後の空き店舗にデイサービス、介護予防デイサービス、小規模多機能型サービスを提供する事業者が入居。
- ◎サービス事業者は横浜、湘南、東京でグループホーム、小規模多機能型居宅介護、デイサービスなどの地域密着型サービスを手がけている実績があり、これまで他地域でUR都市機構団地の空き店舗を活用してデイサービス等のサービスを実施している実績もある。
- ◎デイサービスは男性の利用者が比較的多いが、それはきめ細かなサービスを心がけるとともに、予防にマシーンを取り入れた筋力トレーニングを取り入れているためと事業者は考えている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り			
食事			
医療	団地内	地域	
介護	団地内	地域	
コミュニティ			
相談	団地内	団地	

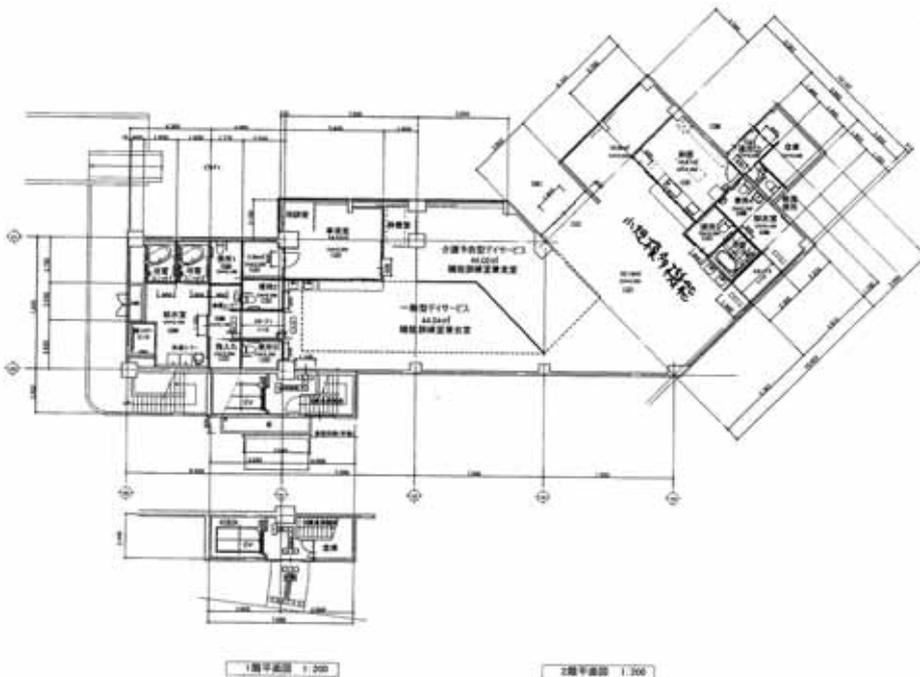
【団地概要】

所在	神奈川県横浜市南区永田みなみ台2
設置主体	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
規模	敷地面積:67,219.88 m ² 棟数:13(高層、エレベーター有) 住戸数:賃貸住宅 1,215、分譲住宅 1,035 戸
用途地域	第二種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和49年～
併設施設等	高齢者向け優良賃貸住宅（16戸）、高齢者等向け特別設備改善住宅(9戸) 学童保育(1:空き店舗活用)、診療所(1)、歯科医院(1)、集会所
団地・地域の 特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・京浜急行電鉄本線弘明寺駅からバス約10分の丘陵地に整備された大規模団地。駅から団地までは急な上り坂で、バス10分だが、歩くと30分から1時間近くかかる。 ・団地の近隣センターの店舗棟には、スーパーマーケット、青果・酒・パン喫茶店、美容、理容、音楽教室、学童保育、郵便局の他、デイサービス、整骨院、歯科・診療所など介護施設、医療施設がある。空き店舗は現在3。 ・賃貸住宅の居住者は他と比べ高齢者が多い。半数は自治会に加入している。 ・高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者等向け特別設備改善住宅が供給されている。 ・団地内には管理サービス事務所があり、水・日曜日以外の日中は現地管理者が常駐し、住宅の相談窓口となっている。また、UR都市機構の高齢者相談員が月1回団地を巡回している。



【サービス拠点施設概要】

名称	ミモザ南永田
法人・団体名称	株式会社ミモザ
所有形態	上記法人が土地・建物共に賃貸 土地の所有者:UR都市機構 建物の所有者:UR都市機構 建物の使用者:株式会社ミモザ
所在地	〒232-0075 横浜市南区永田みなみ台2-1-211
交通アクセス	京浜急行弘明寺駅下車バス 10 分(神奈中バス「南永田団地」行き「南永田中央」下車)
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅とは独立したテナント向け施設
構造・規模	SRC造 地上 12階建の 1,2 階部分 施設部分の延床面積:394.94 m ²
整備時期	平成 18 年 7 月 1 日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・一般通所介護サービス (定員 13 人/日、月～日営業) ・介護予防通所介護サービス (定員 10 人/日、月～金営業) ・小規模多機能型居宅介護(登録定員 24 人、1 日定員:通い 12 人、泊まり4人)
サービス実施に当たっての連携	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模多機能型居宅介護の利用者をグループ内のグループホームに紹介する、他地域の小規模多機能型居宅介護の利用者を南永田に紹介するなど、ミモザグループ内で連携している。 ・近くに永田地域ケアプラザがあるが特に連携はしていない。



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	有償貸付 建物を住宅供給サイドが建設後、事業者に貸与
優遇の有無	優遇あり ・通常の賃貸料から2割減額した賃料で賃貸 (月額485,100円、敷金2,910,600円)
契約形態	建物質貸借契約 ・面積、賃貸料等の条件はUR都市機構ホームページによる。 ・退去する場合は現状回復義務がある。
契約者	UR都市機構と株式会社ミモザ
契約期間	10年(平成18年4月1日～平成28年3月31日)。その後は自動更新
建物整備に係る支援	・小規模多機能居宅介護については、横浜市の助成金があるが、いというな制約があるため、受けなかった。

【空き店舗の活用について】

団地サイドから	・内装はテナントが行うのが基本。 ・駐車場の整備、外回りは事業者の問い合わせに対してUR都市機構ができるだけ対応している。
事業者から	・事業者が負担した、内装、設備等の整備費用は2,000万円。 (メリット) ・空間がゆったりしていて、職員のロッカーが設置できた。 (デメリット) ・古い建物のため通信システムが対応できない。光ファイバーは無理のためADSLとした。 ・駐車スペースが不足しているため、他の場所のUR都市機構の駐車場を借りている。車やバイクでの通勤を認めたいができない。 ・広場に面しているため、窓の外に布団や洗濯物を干せない、室外機が取り付けられない、等の縛りがある。現在は乾燥機を使っているが、費用がかかる。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・利用者の送迎等の負担が軽い。 ・団地内に小公園があって人目が多く散歩などの場合は安心。 ・近くに人材が確保できた。スタッフは40人中、8人が団地の居住者。40代女性が多い。半分はヘルパーの資格を持っている。持っていない人には資格取得を援助している。
デメリット	・デイサービスなど、近すぎるということから利用を嫌がる人もいる。

【サービスへの評価】

団地サイドから	・住民や商店街とのトラブルもなく、きちんとやっていると評価している。
事業者から	(介護予防デイサービス) ・1日の利用定員は10名であるが、まだ満員でない曜日もある。運動機能訓練と独自の脳トレーニング的訓練で、評価を得つつあると感じている。 (デイサービス) ・利用者がオープン以来増加を続けており、月間利用者340名程度で推移。きめ細かなサービスを心がけており、その点がケアマネージャー、利用者と家族から評価されていると感じている。 (小規模多機能居宅介護) ・きめ細かいサービスの提供で評価を得つつあると感じているが、利用者の伸びが鈍い。本サービスを利用すると、利用者の介護計画はすべて当施設が担うこととなる。そのため、近隣の居宅介護事業所のケアマネージャーが、自分たちの顧客が減るため、利用させない、紹介しないという状況になっているようだ。

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のみが利用する施設ではなく、広く地域住民に利用され、地域に受け入れられる施設作りが必要ではないか。例えば、配食サービスや施設食堂は、高齢者のみをターゲットにするのではなく、幅広い層をターゲットにした惣菜・弁当販売などを行うなどの努力が必要ではないか。 ・安心住空間づくりを積極的に推進するにあたっての一番の課題は、実際、事業を行った場合の費用負担をどうするか。地方公共団体、機構及び民間事業者に対して国から交付金や補助金等の財政的な支援が必要であると思う。 ・安心住空間づくりで事業を進める場合は、サービスの立ち上げ時とサービスが軌道にのるまでの資金援助ができる、ということなら良いのではないか。 ・国からの補助には、内装改善や賃料は対象とならないが支援が必要と思う。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・安心住空間の実現のためには、現状スペースの制限がある。空き店舗 3 店舗くらい壁面ぶち抜きにして提供可能とか、トイレや入浴設備等の改装設備費用が全て業者負担という点を改善するとか、賃料の優遇、行政からの支援等があれば、もっと有効な安心住空間活用ができる。 ・高齢者が朝ごはんを食べに来られるたまり場が必要。イギリスのパブのようなところがあると良いと思う。

大阪府営高槻芝生住宅（大阪府高槻市）

【特徴】

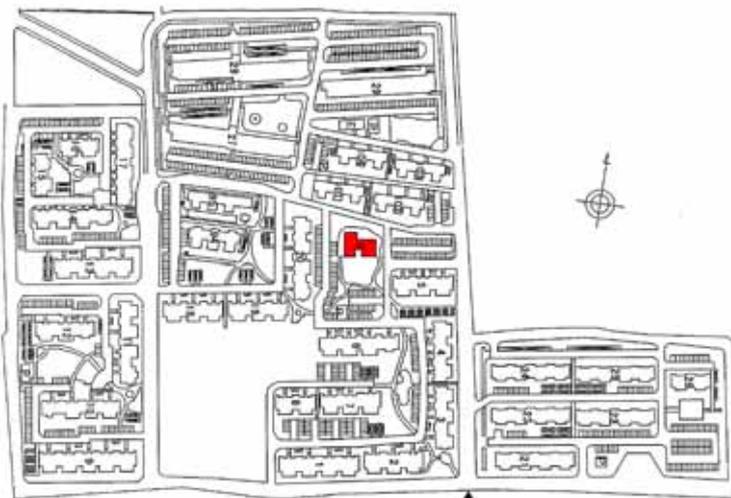
- ◎住戸数 1,284 戸の大規模団地で、昭和 37 年から運営が始まった歴史のある団地。
- ◎既存の集会所を改修し、ふれあい喫茶、イベントを行う住民交流の拠点“ふれあいリビング「うの花」”を整備した。
- ◎大阪府では府営住宅居住者の高齢化に対応し、居住者が元氣自立した生活を実現できるよう、大阪版コレクティブハウジング(共生型住宅)として、共同施設の整備を行う「ふれあいハウジング」整備事業に取り組んできており、その整備手法の一つである既存集会所改修型のふれあいリビングを年間3団地程度整備を行い、平成 19 年度までで 15 団地で運営されている。今年度末には新たに3団地が運営開始される予定となっている。
- ◎「ふれあいリビング」は、いつでも誰でも気軽に立ち寄ることができる「協同の生活の場」を提供し、団地住民の交流、高齢者の社会参加、相互扶助活動を通じて、自立した生活の実現を目指すもの。
- ◎ふれあいリビングの活用には設置後の運営が肝となる。自治会が主力となり地域のボランティアやその他地域資源を巻き込みながら活動している。活動の内容は各団地が主体的に自由に決めるが、立ち上げ段階では大阪府などがサポートしている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援
住居			
見守り			
食事	団地内	地域	なし
医療	地域	地域	なし
介護	地域	地域	なし
コミュニティ	団地内	地域	なし
相談	地域	地域	なし

【団地概要】

所在	大阪府高槻市芝生町2丁目 35 番地 10
設置主体	大阪府
規模	敷地面積:121,800 m ² 棟数:35 棟 住戸数:1,284 戸
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和 38 年～
併設施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者同居世帯向け住宅(5戸):空き住戸の改修転用/運営大阪府 ・グループホーム(知的障害者):目的外使用にて転用/社会福祉法人 ・車いす常用者世帯向け住宅:空き住戸の改修転用/運営大阪府 ・交番
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・平坦地にあり、JR 高槻駅より高槻市営バスで 10～15 分程度、また阪急富田駅からは徒歩 20 分前後でアクセス可能。大阪市街地・京都市街地共に通勤圏と立地利便性は良いが、団地内では大阪通勤者が多い。 ・以前は田園地域であったが、昭和 30 年代からの企業の工場誘致やそれに伴う民間社宅・公営住宅の整備が整った産業・住宅混在地域。 ・古くからの団地・社宅が立地して人口の多い地域のため、スーパーなどの日用品購買施設や食堂・医療機関・市役所支所などが点在しており、生活利便性に不都合はない。 ・大阪府が主導して府営団地に「ふれあいリビング」を普及させているが、当団地でも自治会が主力となって活発に運営している。



【サービス拠点施設概要】

名称	ふれあいビング「うの花」
法人・団体名称	高槻芝生住宅自治会
所有形態	大阪府が土地建物を所有し大阪府住宅供給公社が委託運営 土地の所有者:大阪府 建物の所有者:大阪府 建物の使用者:高槻芝生住宅自治会
所在地	〒569-0823 大阪府高槻市芝生町2-35-10
交通アクセス	阪急京都線「富田」駅徒歩 20 分、バス便有
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅とは独立した集会所内に併設
構造・規模	鉄筋コンクリート造 平屋建て 施設部分の延床面積:300.00㎡(の一部)
整備時期	平成 19 年1月9日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	ふれあいビング(団地自治会運営の地域交流拠点) ・飲み物等(有料) ・イベントの開催(サークル活動、朝市、お祭り、出前講座等)
サービス実施に当たっての連携	・近隣で障害者就労支援を行っている社会福祉法人には、「うの花」で主催する出店イベント(不定期開催)への共同出店及び、「うの花」で提供するパンを納入してもらっている。 ・うの花ボランティア向けの教育・研修プログラム(食中毒対策講座)の一環として高槻市保健所に出前講座を実施してもらっている。 ・うの花朝市(毎週火曜日)に近隣農家の方に直売所を出店してもらっている。また、ふれあいビングへの野菜などの食材納入協力も行なっている。



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	無償使用許可 建物(集会所の改修)は大阪府が設置。団地内集会所の一部を専用使用。
建築費用(改修)	約 2,800 万円
優遇の有無	優遇なし(集会所そのものの賃料が発生していない)。水光熱費は事業者の負担
契約形態	運営に関する協定書の締結
契約者	大阪府と団地自治会
契約期間	期間の取り決めなし(但し毎年事業実施計画等を届出)
建物整備に係る支援	施設建設費の補助 ・「地域住宅交付金(地方公共団体の提案事業)」制度を活用し大阪府が改修工事を実施 備品は運営団体の負担。(WAM の助成金に応募し、助成を受けた)

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントが行ないやすい。 ・自治会運営なので団地立地が前提。 ・自治会の組織・財務上の協力がなければ成立しない。 ・住民が利用しやすい。
------	--

【サービスへの評価】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・ふれあいリビング事業は平成 11 年度より 3 ヶ所をモデル事業としてスタートし、効果検証の後、平成 16 年度から既存の集会所を改修する方法で整備を行い現在 15 団地で運営を行なっている(平成 20 年度3団地運営開始予定)。
自治会から	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでふれあいリビング活動をやってきて良かったと思う。 ・団地住民の存在だけでなく、個性・特徴を知ることができた。 ・これまでよりも楽しい会話を共有できるようになった。 ・開設当初、自治会(会計)に頼り独立採算制が保てるかどうか不安だったが、昨年度はふれあいリビング会計上独立採算制を保持することができ、今年度も同様の見込みである。 ・採算性だけでなく、今後益々のボランティアとの共同作業を通じ、地域活性化させ地域交流の拠点と役割を果していきたいと思っている。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・やはりボランティアの確保が課題。ボランティアスタッフを確保しても2～3年は継続するが、そのスタッフが将来的な役員・幹部に育ってくれるためには、構造的なボランティア確保のための地元市区町村の社会福祉協議会などでの積極的な支援体制が必要である。
自治会から	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアの担い手は女性スタッフがほとんどだが、女性には家庭での仕事があるため、活動時間に制限がある。意欲はみな高いが家事との両立が課題である。 ・そのため運営委員会としてはサービスメニューの拡大構想があるが、人材確保のことを考えると実現できていない。 ・サービスやイベントを多くやってもボランティアに負担増を強いる事になるので考えなければならない。

新千里西町B 団地再生地（大阪府豊中市）

【特徴】

- ◎千里ニュータウン内の公社賃貸住宅の建替え事業で生み出した再生地をニュータウン再生の一環として活用するため、福祉・介護・生活支援サービス等と連携した高齢者対応住宅の具体化を目指し、提案競技が行われた。
- ◎提案競技においては、高齢者向けの住まい(介護付有料老人ホーム)と分譲共同住宅の提案を募った。千里ニュータウン内の公社賃貸住宅からの住み替えはもちろん、地域周辺の戸建住宅からの移り住みも期待されるような魅力ある住宅と、充実した施設とサービスをもって周辺居住者にも開放され、地域交流に資することが求められた。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り			
食事	団地内	地域	
医療	団地内	地域	
介護	団地内	地域	
コミュニティ	団地内	地域	
相談			

【団地概要】

所在	大阪府豊中市新千里西町2-24-2
設置主体	大阪府住宅供給公社（公社賃貸住宅部分）
規模	敷地面積：公社賃貸住宅部分 13,499.80 m ² （246戸） 再生地部分 11,413.80 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	平成19年～（公社賃貸住宅部分）
併設施設等	分譲共同住宅(161戸) 介護付有料老人ホーム(一般72戸、介護37戸) ・コミュニティレストラン(有老の食堂と兼用) ・ビオトープふれあい広場 ・リハビリクリニック、訪問リハビリ(テナント)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府住宅供給公社では平成14年度より公社賃貸住宅「新千里西町B団地」の建替事業に着手しており、団地敷地の南部分約13,500 m²に公社建替賃貸住宅246戸が建設されている。今回敷地の北部分約11,400 m²にて提案競技が行われた。 ・日本初の大規模ニュータウンである千里ニュータウンでは、開設当初に一定の年齢層が一時期に入居したこと等により、千里ニュータウン全体で高齢化が進んでいる。住民の定住意向も高いため、高齢者住宅への需要が見込める地域である。 ・「新千里西町B団地」は千里ニュータウンの中心部に位置し、商業施設が集積した「千里中央」駅から徒歩約7分という利便性の高い立地条件にある。特別な移動手段に拠らなくとも、居住者がさまざまな施設を容易に利用できる利便性のある立地。 ・高齢者向けの住まいの立地としてみると、千里ニュータウン全体から集客を望める立地であり、周辺の戸建住宅等の居住者としても、サービスの利用や移り込みを考慮することのできる立地である。 ・周辺には、西側に小学校、南側に公園があり、東側に面する市道新千里5号線は、「千里アートロード」の愛称で、屋外造形物が設置され芸術に触れられる特徴的な道として整備されているなど、良好な居住環境を形成している。



【サービス拠点施設概要】

名称	ライフ&シニアハウス千里中央
法人・団体名称	株式会社生活科学運営
所有形態	上記法人・団体が土地・建物を所有 土地・建物の所有者及び建物の使用者:株式会社生活科学運営
所在地	大阪府豊中市新千里西町 2-24-3
交通アクセス	北大阪急行電鉄「千里中央」駅下車、徒歩 7 分(560m)
団地との関係	団地敷地外(隣接地)
建物の形態	住宅とは独立した、当該事業所のための単独施設
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上7階建 延床面積:9,101 m ² (予定)
整備時期	平成 21 年7月1日開設予定
拠点施設で実施されるサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・介護付有料老人ホーム(109 人) (一般居室 72 室、介護居室 37 室) ・あしすと倶楽部(隣接団地居住者への会員制による生活支援サービスの提供) ・コミュニティレストラン ・リハビリクリニック、訪問リハビリ(テナント)

【全体配置イメージ】



【土地の提供形態・支援の内容】

土地の提供方法	有償譲渡
契約形態	不動産売買契約
契約者	大阪府住宅供給公社とコンペ代表事業者

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	建物は事業者が設置
建物整備に係る支援	無し

【その他契約等】

基本協定書	・提案競技における共同提案者として相互に協力の上、事業を推進し、責任をもって提案内容を実現することとしている。
-------	---

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	<p>・団地(OPH 新千里西町、千里中央プライムステージ)と有料老人ホームが隣接しているため、有料老人ホーム内で行うサービスの一部を外部居住者にも提供することが可能。例えば、健康増進サービスの中で行う健康体操やハウス内のイベントやサークル活動への参加、ハウス1階レストランの利用など。</p> <p>・あしすと倶楽部の会員は、日頃のサービス利用を通じてハウススタッフや入居者と慣れ親しむことができるため、将来24時間体制の介護が必要になって住み替えた場合、これまでの住環境とほぼ変わることなく、慣れ親しんだスタッフから介護を受けることができる。</p>
------	---

【サービスへの期待】

団地サイドから	<p>・高齢者が生涯住める、安心、安全の住まいの提供 中堅所得者がリタイアした後、安心して生活できる住まいを供給する。また、介護度が高くなっても、生涯にわたり住み続けられるよう配慮する。</p> <p>・公社賃貸住宅、高齢者向けの住まい、分譲共同住宅で構成される多世代近居の街の形成 隣接の公社建替団地とともに、多世代にわたる人々が居住する街を形成する。</p> <p>・地区周辺の高齢者等の住民にも貢献する機能 開発後、約40年を経過した千里ニュータウンの再生に資する活用を図り、周辺にお住まいの高齢者等の住民に対しても、安心して住まえるよう配慮する。</p>
---------	---

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	<p>・中堅勤労者への良質な住宅を供給するという公社の役割を堅持し、高齢者が快適・安心して生活できるような一定の居住水準の確保に努め、民間では実現しにくいような事業の構築を考えることが必要である。日常生活支援サービスや介護サービスの効率的な組み立てをはかりつつ、あわせて手ごろな利用料・賃料の設定や費用の徴収方法が求められる。</p> <p>・高齢者が求めるサービスは、日常生活の支援から重度の要介護状態への対応まで様々なものを考えることができる。大きな機能として、「ホームマネジメント」「ハウスキーピング」「介護サービス」の三つがあるが、どこまで、どのように提供することが望ましいかを検討することが必要であり、特に課題とされるのは、外部のサービスの活用をどう考えるかという点である。</p> <p>・需要者としては、広く千里ニュータウン内とその周辺から期待できるが、「千里再生への寄与」という観点からすれば、事業地周辺の戸建住宅に居住する独居老人層への政策支援の立案が望まれる。ひとり住まいには広すぎて管理が行き届かない独居老人の本住宅への移り住みと空家化する住宅への施策(リバース・モーゲジ、転貸し斡旋など)を連結させた制度づくりについての検討が望まれる。</p>
---------	--

明舞団地（兵庫県神戸市垂水区、明石市）

【団地概要】

所在	神戸市垂水区(狩口台、南多聞台、神陵台)、明石市(松ヶ丘)
開発主体	兵庫県、兵庫県住宅供給公社
規模	敷地面積:約 197ha 住戸数:10,772 戸
入居開始時期	昭和 39 年
併設施設等	商業店舗（スーパー、物販、飲食）、銀行、郵便局、貸し会議室・ホール、カルチャースクール、スポーツセンター、病院、地域包括支援センター、訪問介護事業所など
団地・地域の特徴	<p>(環境)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・気候は暑くもなく、寒くもなく、過ごしやすい。敷地全体が丘陵地で、坂が多い。高齢者等が閉じこもりになりやすい。一方で、高低差が大きいため眺望が良く、場所によっては明石海峡大橋を臨むことができる。整備されて 40 年経っているため、緑も多く、街としては元気な人が暮らすには良好な環境と言える。 <p>(地域資源)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地内では買物するところは明舞センター地区と4つのサブセンター。商店街は歯抜けもあり、決して便利な状態ではない。また、飲食の店舗は少ない。 ・総合病院としてはセンター地区に明舞中央病院がある。他に個人病院が少しある。 ・地域包括支援センターは1か所で介護サービス事業所併設。団地外では舞子にある。 ・介護サービス以外では、松ヶ丘1・3・5丁目でボランティアグループが支援活動を実施。 ・安否確認は民生委員が見守り活動をやっている。 ・配食サービスはふれあいお食事処明舞ひまわりで実施。松ヶ丘3丁目のボランティアグループでは給食会を月に2回やっている。 <p>(課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度成長期の逼迫した住宅需要に対応するため、兵庫県等が昭和 30 年代に開発したニュータウン。現在、住民の高齢化や住宅・施設の老朽化が急速かついっせいに進展しているなか、人口減少等に伴う地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が大きな課題となっている。 ・神戸市垂水区と明石市にまたがっている。また、明石市側はひとつの小学校区(松ヶ丘地区)だが、神戸市側は5つの小学校区で、かつ団地エリアで小学校区が完結していない。 ・住宅の種別、供給主体も多岐に渡っている。明舞団地全体で、県営3割、UR3割、その他3割。公的な住宅が6割となっている。賃貸が多い。 ・分譲住宅も整備されているが、賃貸住宅が多い。また、分譲住宅と公営住宅とで生活レベルが異なっている。 ・自治会レベルでのまとまりはあるものの、明舞団地全体をとりまとめる団体はない状況となっている。 <p>(明舞団地再生計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 13 年度よりニュータウンの再生に着手。地域住民の主体的な活動をベースに計画策定やその後の施策展開を進めている。 ・明舞団地全体での連携が必要とのことから、県・市・UR 等住宅管理者と住民とで「明舞まちづくり委員会」を立ち上げている。



明舞第1センタービル（兵庫県神戸市垂水区）

【特徴】

◎明舞団地の再生計画の作成時、行政だけでなく住民も入りワークショップ形式で再生計画が作り上げられた。再生計画の推進拠点が必要ということで、明舞団地の中央部であるセンター地区の空き店舗を活用し、再生計画の周知及び住民相互の交流・情報交換の場として設置された。（兵庫県・UR 都市機構、兵庫県住宅供給公社、NPO 法人神戸まちづくり研究所による共同設置。）

◎住民団体である「明舞まちづくりサポーター会議」が運営主体であるが、運営が難しく NPO 法人神戸まちづくり研究所が支援を行っている。

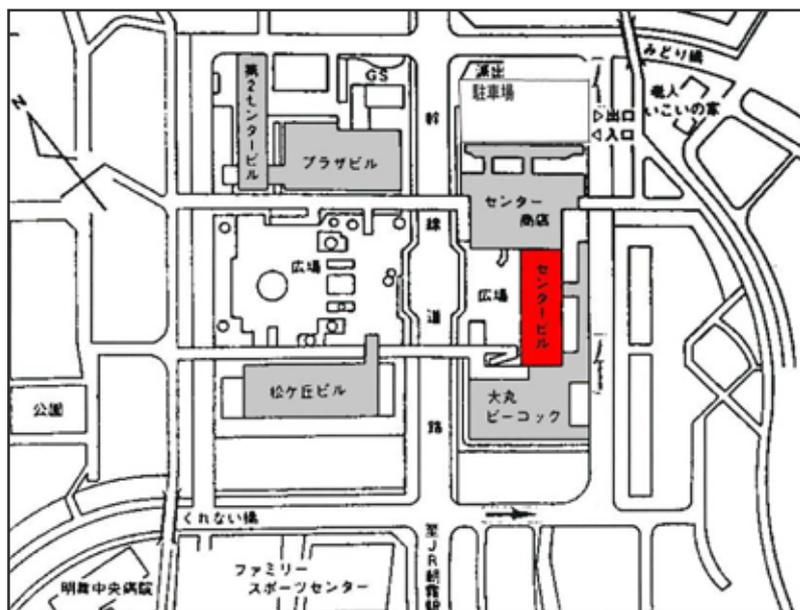
◎平成 19 年度からは NPO 神戸まちづくり研究所の支援により地域住民ボランティアを組織化し、地域住民のニーズに応じたサービスを提供する事業「明舞お助け隊」が展開されている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居			
見守り			
食事	団地内	地域	
医療			
介護			
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談			

【団地概要】 ※明舞団地全体の概要についてはP●を参照

所在	神戸市垂水区狩口台1丁目
設置主体	兵庫県住宅供給公社
規模	敷地面積:約 6,000 m ² 棟数:1 住戸数:80 戸
用途地域	用途地域:近隣商業地域
入居開始時期	昭和 42 年
併設施設等	商業店舗 ・ふれあいお食事処明舞ひまわり（空き店舗の活用） ・明舞まちづくり広場（空き店舗の活用）
団地・地域の特徴	・朝霧駅からバスで5分程度と利便性は悪くは無い。 ・明舞団地の中央部(神戸市側)に位置し、商業店舗(スーパー、物販、飲食)や銀行、病院、貸し会議室等が集積している。 ・明舞第1センタービルは1・2階が商業店舗テナント、3階以上が住宅となっている。 ・住宅は入れ替えがなく、高齢化が進んでいる。 ・自治会は明舞第1センタービルの住宅のみで構成されている。



【サービス拠点施設概要】

名称	明舞まちづくり広場
法人・団体名称	明舞まちづくりサポーター会議(住民団体) ・兵庫県住宅供給公社が県民局の委託を受け、覚書にて住民団体に実際の運営を委託している。 ・特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所が明舞まちづくりサポーター会議の運営を支援している。
所有形態	上記団体が運営委託の覚書にて使用 土地の所有者: 兵庫県住宅供給公社 建物の所有者: 兵庫県住宅供給公社 建物の使用者: 明舞まちづくりサポーター会議
所在地	神戸市垂水区狩口台1-16-2 明舞センタービル2階
交通アクセス	JR「朝霧」駅より3つめのバス停「明舞センター前」下車、徒歩1分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅と合築されたテナント部分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上12階建ての2階 延床面積 50.4 m ² (テナント部分)
整備時期	当初整備時期: 昭和42年 明舞まちづくり広場開設: 平成16年7月10日
拠点施設で実施されているサービス・事業	○情報提供・相談対応 ・団地内で活動している団体の情報やまちづくりに関する情報の提供、まちづくりに関係した活動グループの運営相談への対応を行う。 ○活動スペースの提供(編み物、ビーズ細工、習字、大正琴など) ○交流の機会の提供 ・ふれあい喫茶 カフェ陽だまり(お茶を飲みながらお助け隊や住民との交流の場) ・ほっとスペース(子育て中の母親のための交流の場) ○明舞お助け隊 ・地域住民によるボランティアを組織化し、地域住民のニーズに応じたサービス提供等を行う。活動内容は、上記のふれあい喫茶カフェ陽だまり、ほっとスペースの運営や生活支援(大きなゴミを処分する、庭の手入れ等)の実施。



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	無償使用許可（家賃、共益費、水光熱費等すべて無償）
契約形態	運営委託の覚書
契約者	兵庫県住宅供給公社と明舞まちづくりサポーター会議
建物整備に係る支援	・県・公社・UR で初期費用をいくらか出している。数万円程度。看板を作成した。 ・内装等にも費用はかけていない。

【サービスへの評価】

団地サイドから	・交流・活動の拠点として一定の役割を果たしていると考える。
事業者から	<p>(NPO 法人が関わることへの理解)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NPO への理解が無い地域。NPO は胡散臭いと思われる。自分らは無償なのに NPO は給料もらっているのだろう等、いっしょに活動していて聞こえてくるぐらい嫌われている。活動を続けていることで理解はされてきてはいる。 ・NPO でなければできないことがある。エリアを越えて人をつなぐことなど。地域の中で解決できないニーズが増えてきているなかで、きちんと拾い上げ解決していくような行動を地域の自治会だけでやれるかと言えば無理だと思う。 ・自治会や地域では、よその地域のことはできない。そうした人たちをつなぐ役割が NPO のひとつの機能。自治会等の地縁だけではオーバーフローしてしまうことや、何でも頼まれてしまう恐怖などで突破できない壁があると思う。NPO は地縁にはとらわれないのであまり気にせずに行けるところがある。 ・NPO が嫌いといった人たちも、そういう組織の必要性をだんだんと感じてきているようだ。こういった組織に来てもらうと良いということで一石を投じている気はする。住民ひとりひとりに役に立っているかといえばまだまだだと思う。 <p>(明舞お助け隊)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明舞お助け隊はエリア等に関係なく飛び越えて助けに行く。まちづくり広場で待っていてつなぐのではなく、街に飛び出して行ってつなぐ役割がお助け隊にはあるのだと思っている。お助け隊のボランティアにも共感してもらえている。 ・庭の手入れ等、高齢者のお宅に伺うことで、メンバーは高齢者の生活を知る事になる。そうする事で新たなニーズに気づくことにつながる。それが新たな支援につながっていく。そういう人たちを増やしていかないと個々の生活は支えていけない。お助け隊は有償だが、火付け役であり、そういう人材を増やすことが目的。 ・今後ニーズは増えてくると思う。介護保険では専門的なことしか頼めなくなると、それ以外の簡単な部分を頼む事になると考えている。

【安心住空間創出に向けた課題】

事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・安心住空間は自分らでつくるという意識。 ・地域に中間支援機能が必要。情報の収集・発信、コーディネート、担い手の育成。 ・これまでの自治活動を振り返り、できたこととできなかったことの見極めを、それぞれの活動団体がしなければならない。そうでないと連携もありえない。 ・高齢になると暮らしにこんな不便がでてくるということを助けに行くことで見ることができる等、直接生活にふれ、ニーズを学ぶ場・仕組みがあると良い。 ・まちのためになりそうな事をそれぞれの活動団体が自由にやれる仕組み、やれる環境になれば良いと思う。 ・地域レベルで、エリアを担っている福祉の関係者があつまりケースを共有する場が必要。神戸で枠外のサービスを提供している NPO 等を集めて連絡会をやっている。そういう横のネットワークづくりが必要。自分たちで横のネットワークを取ってほしい。
-------	---

県営明石舞子鉄筋住宅（兵庫県明石市）

【特徴】

- ◎明舞団地のコミュニティの活性化を目的に、県営住宅の空き住戸を活用し、地域住民の多世代間交流の拠点を整備。事業者を公募により選定した。
- ◎運営は当初 NPO 法人として受けていたが、運営費の負担の問題によりNPO 法人の本体である社団法人長寿社会文化協会ひょうご WAC で現在は受けている。
- ◎現在の運営内容としては、手芸や編み物、着物のリフォームなどの教え合いやお茶をツールに住民同士が会話・交流を楽しむ「わくわくサロン」を週2日開催している。また、月に2回、団地集会所を利用しカラオケを行っている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居			
見守り			
食事			
医療			
介護			
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談			

【団地概要】 ※明舞団地全体の概要についてはP●を参照

所在	兵庫県明石市松が丘1丁目1～2
設置主体	兵庫県
規模	敷地面積:31,600 m ² 棟数:19 住戸数:638 戸
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和 41・42 年～
併設施設等	集会所(1) 住戸を活用したコミュニティ施設(共生ステーションめいまい)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・JR「朝霧」駅からバスで6分程度と距離はあるが利便性は悪くは無い。 ・階段室型5階建てがほとんどを占めている。エレベーターがなく、高齢者は階段の上り下りが大変。体が弱ってくると閉じこもりになる。 ・特に高齢化が進んでいる団地。60代の夫婦のみが多い。独居も多い。 ・今年度から10年かけて建替への予定。全6期、今年度第1期100戸着工予定。一部の住宅は既に空になっている。 ・戻り入居の意向が高い。多少家賃が高くなっても戻りたいという意向が強い。 ・自治会は明石舞子鉄筋住宅でひとつの自治会となっている。



【サービス拠点施設概要】

名称	共生ステーションめいまい
法人・団体名称	社団法人 長寿社会文化協会 ひょうご WAC
所有形態	上記法人が土地・建物共に賃貸 土地の所有者：兵庫県 建物の所有者：兵庫県 建物の使用者：社団法人 長寿社会文化協会
所在地	兵庫県明石市松が丘1丁目2-8-241
交通アクセス	JR「朝霧」駅からバスで約6分、徒歩1分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅の目的外使用
構造・規模	鉄筋コンクリート造 5階建ての1階住宅部分 延床面積：34.93 m ² (住宅部分)
整備時期	平成 18 年4月開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・明舞団地のコミュニティの活性化を目的に、県営住宅の空き住戸を活用し、地域住民の多世代間交流の拠点を整備。介護の資格を持つスタッフが常駐し、団地住民の交流活動を支援している。 ・わくわくサロン(手芸を中心とした交流)：木・金曜日、午前(10～12時)と午後(13～15時)カラオケのある日の午後も実施。 ・カラオケ(集会所を利用して実施)：月に2回、月曜の午前(10～12時)



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	住戸の目的外使用許可(有償)
優遇の有無	使用料の減免 ・公有財産規則に基づく使用料。今回は半額に減免。
建物の貸与費用	95,641 円/年
契約形態	行政財産使用許可
契約者	兵庫県と社団法人 長寿社会文化協会 ひょうご WAC
契約期間	1年間
建物整備に係る支援	・特に整備を行った部分は無い。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・歩いてくる事ができる。 ・集会所が利用できること。
デメリット	・人間関係があり、生活に密着しているため、団地内部の人が運営する事が難しい。

【サービスへの評価】

団地サイドから	・担当者としては評価している。日誌や日頃の活動の様子を見ている。 ・色々な外部の人が視察に来ている。外部からの評価も良好。 ・地域住民等にボランティアとして関わって欲しいが、それについてはなかなかうまく行かないようだ。
事業者から	・利用者が着実に増えていることは評価のひとつと考える。 ・外部の人間がやっていることで安心しておしゃべりできるのだと思う。何を言っても外に広がらない安心。自治会長からも、よその人間だからうまく行くと言われる。 ・スタッフはヘルパー2級の資格を有している。直接介護をすることは無いが、相談にのったり、他の介護や医療機関へつなげることができている。 ・わくわくサロンは指導者が居ない、それが良い。参加者同士が教え合い、会話が生まれる。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	・財源 ・法制度(公営住宅等の資産を自由に活用できないなど) ・郊外の団地型マンションの問題。関係者が多いこと、地価が下落傾向にあること、これらにより建替えの負担が大きくなっている。入居者の年齢層が異なる場合、50代は建替えニーズが高くと、70代ではニーズが低いなど、ニーズが一様でない。 ・団地住民、地域住民、住宅サイド、行政等、連携が重要。
事業者から	(活動リーダー) ・公営住宅団地では同じレベルの人が多く、ビジネスや活動の中心となる人間が出てこない。入居者を収入だけでそろえているために活動リーダーとなる人が住まない。収入の低い人を支援する事は必要だが、収入の高い人をはじめてしまうと地域がまとまっていけない。アンケートを取るとボランティア参加への意識はあるが、誰かが仕掛けないと動かない。よそ者を積極的に入れるか、収入基準を取っ払わない限り地域は変わらない。 ・補助は収入で決めても良いが、入居をはじめてしまっただけでは、地域はまとまっていけない。 (差別) ・いろいろな形でまだまだ差別が残っている。障害もその人の特徴とならないと差別はなくなる。行政がまず差別無くやってほしい。ハードのバリアフリーだけでなく心のバリアフリーが進めばよいと思う。

宝塚福井鉄筋住宅（兵庫県宝塚市）

【特徴】

◎兵庫県の災害復興基金を活用した委託事業。既存の災害復興公営住宅の共用部を利用して見守りと住民の交流活動の拠点を整備。シルバーハウジングを併設したコレクティブハウジングとして整備されているため、共用部が充実している。

◎運営は地域で高齢世帯生活援助員(SCS)による巡回見守り活動を行っていた宝塚市社会福祉協議会に委託。拠点を整備する団地の選定から関わった。SCSはこの福井鉄筋住宅を拠点に周辺地域400世帯と関わりを持っている。

◎福井鉄筋住宅の住人と地域住人、地域ボランティアや専門機関等とのつながりをつくるため、集会所を利用し交流活動や相談会を開催している。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り	団地内	地域	あり
食事			
医療			
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談	団地内	地域	あり

【団地概要】

所在	宝塚市福井町 32-14
設置主体	兵庫県
規模	敷地面積:1,916.77 m ² 棟数:1棟 住戸数:30戸
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
入居開始時期	平成10年～
居住者数	総数:47人 65歳以上高齢者数:31人 75歳以上後期高齢者数:14人
併設施設等	シルバーハウジング(21戸)、LSA執務室、相談室、集会所(リビング・ダイニング、キッチン、和室)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地域全体が平坦な土地。阪急小林駅より徒歩15分。徒歩圏ではあるが高齢者の足には遠い。バス等の公共交通機関もなく、高齢者がどこかに出かけようとするとう不便を感じる。 ・周辺にはスーパー、商店街、病院がありこの辺で生活する分には不便は無い。地域的には商店と住宅とが混在している。 ・福井町は昔から自治会活動や老人会活動を頻繁にしており、人とのつながりを大事にする地域ではあるが、福井鉄筋は震災後にできたので周りの地域と馴染みが無かった。 ・高齢化が高いので周囲には居宅介護支援、訪問介護、訪問看護、デイサービス、デイケア、特別養護老人ホーム、老人保健施設などの事業所が立地している。 ・地域住民がNPO法人を立ち上げデイサービスを実施するなど、福祉活動が昔から盛んな地域で、福井・亀井地区は宝塚市社会福祉協議会が昭和62年に開始した「小地域福祉活動推進モデル地区指定事業」の指定を一番最初に受けた地域。 ・光明地域は福祉サービスの福祉電話や緊急通報といったシステム以外に、自治会のネットワーク、民生委員の見守り、コミュニティの見守り等、いくつも重ねあって見守りができている地域。 ・福井鉄筋住宅はシルバーハウジングを併設しているコレクティブハウジングとして整備。コレクティブのための共用施設(洗濯コーナー、集会所)を備える。 ・LSAは巡回型。ここから車で15分のところにある池ノ島デイサービスセンター(財団法人宝塚市保健福祉サービス公社)が対応。



【サービス拠点施設概要】

名称	高齢者自立支援ひろば
法人・団体名称	社会福祉法人 宝塚市社会福祉協議会
所有形態	上記法人が自治会の了解のもとで住宅の共用部（相談室、集会室）を使用 土地の所有者：兵庫県 建物の所有者：兵庫県 建物の使用者：社会福祉法人 宝塚市社会福祉協議会
所在地	宝塚市福井町32-14
交通アクセス	阪急小林駅から徒歩 15 分(約1Km)
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅内の共用施設の目的外使用
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上3階の1階 相談室及び集会室部分 床面積：相談室 約 15 ㎡、集会室 約 136 ㎡
整備時期	平成 10 年3月（高齢者自立支援ひろば事業は平成 18 年 12 月～）
拠点施設で実施されているサービス・事業	○高齢者自立支援ひろば事業 ・高齢世帯生活援助員(SCS)の巡回見守りとコミュニティ支援を2本柱と考えてやっている。 ・高齢世帯生活援助員による巡回相談「SCS 事業」(SCS が宝塚福井鉄筋住宅にいたるのは週1～2日) ・光明地域まちづくり協議会が実施する総合相談窓口「なんでも相談 和みの場」(月2回) ・地域のボランティアグループのメンバーが実施する喫茶サロン「ふれあいサロン 喫茶ほんわか」(月1回) ・地域のボランティアグループが実施する食事会「一日ゆっつりの会」(月1回) ○その他 ・看護協会によるボランティア事業「まちの保健室」(月1回) ・NPO 法人による「映画会」(不定期、年2～3回)
サービス実施に当たっての連携	・この近くの光明デイサービスセンターは社会福祉協議会の在宅部門の本部となっており、市内介護事業所の連絡協議会の事務局を社会福祉協議会が担っている。関係機関の連携がとりやすい。 ・この地域を担当する地域包括支援センターも社会福祉協議会が担当している。3職種のほかにコミュニティワーカーも配置しており、自治会や民生委員等コミュニティと連携して地域の福祉活動の推進を図っている。介護保険等の制度で埋まらない部分について、ボランティアグループや自治会、民生委員、生活相談員等へ繋いでいる。 ・SCS が連携を取っている専門機関としては社協以外では、市の援護課、民生委員、地域包括支援センター、ケアマネージャーが多い。



【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	自治会の了解のもとで使用 ・既存の住宅共用部を事業者提供(使用許可)
建物の貸与費用	・相談室については電気・水道料金のみ負担 ・集会室に関しては規定の使用料を使用回数に応じて負担
契約形態	・建物使用に関する契約は特に交わしていない。 ・事業は兵庫県から任意団体を通じて市社会福祉協議会へ委託されている。(高齢者自立支援ひろば事業委託契約) ・建物の使用に関しては、相談室の電気料金・水道料金の負担についてのみ、自治会と市社会福祉協議会との間で覚書を交わしている。
契約者	覚書は自治会と市社会福祉協議会
契約期間	1年間
建物整備に係る支援	・復興基金より備品の整備費用を補助。(80万円弱) ・高齢者自立支援ひろばの年間運営費として約625万円が県(復興基金)から委託費として出されており、相談室の電気・水道料金、集会室の使用料等についてはこの委託費から支払われている。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・地域との繋がりができ、支援者が増えた。(住宅内住民の安心感) ・住宅周辺の地域住民の方が、住宅内に入ってきやすくなった。
デメリット	・地域の方が住宅に多数出入りすることで、防犯面の不安がある。 ・福井鉄筋住宅での活動が住宅内住民のものとして定着しにくい。 ・住宅内住民の高齢化、経済事情の悪化や、自治会の組織力・運営力が弱く、自らで活動を起こしたり継続することが難しい。

【サービスへの評価】

団地サイドから	・SCSの方は良くやってもらっている。問題のあるところに常に駆けつけてもらっている。 ・本当は行政としては週5日程度常駐して欲しいが、SCSの周辺への巡回もあり、そこまではできない。現場や市、社協の意向に合わせてやっていただければと思っている。 ・災害復興公営住宅は高齢化が高く何らかの支援をしていかななくてはならない。SCSも巡回型を中心にやってきたが、コミュニティ自身が弱ってきていることを受けて拠点型に変わってきている。だんだんと地域の方が中に入ってきたりといった支援が、眼に見えるようになってきたのかと思う。地域づくり・コミュニティづくりは、時間がかかる。少しずつ人のつながりができてくるのかと思う。復興基金の事業であるが、できるだけ長期間継続して事業ができるように考えていく必要を感じている。
事業者から	(SCS) ・相談内容が多岐にわたっており、SCSがすぐ対応できることで住宅内の住民の安心感につながっている。(その一方で依存を高めてしまう側面もある) ・他地域からの転入者が多く地域内でのつながりがつくりにくい。SCSがいることで潤滑剤となり、住宅内住民同士や、地域住民との繋がりがづくりに役立っている。 ・ヘルパーなどのサービスはやること／やってはいけないことが定められている。SCSの仕事は見守り・自立支援という目的で、具体的な方法は我々の裁量に任されているので、サービスで対応できない部分を支援できれば良いと考えている。 ・ここでやることで地域の方などとのつながりができるなど、SCSの活動に広がりが出てくる。SCSは周りに働きかけもするし、SCSのやっていることを周りの人が知って、ふれあいサロンや食事の会や相談等、地域の活動の起爆剤となっている。 ・要援護者の生活を周りから支えることで見守りの精度が高くなる。まだ孤独死はあるが早く見つけることができるし、減ってきている。 ・喫茶や食事会の活動はこの住宅以外の地域のボランティアが立ち上げた活動。もともとここではない場所でサロンの活動をしていた。この住民にいらっしやいといてもなかなか外に出て行けないので、自分たちが外に出て行こうと始めた。しかし自分たちだけではコミュニティづくりは難しく限界がある。そこにSCSが関わってもらえることが非常に心強いと言われる。

	<p>(相談)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援者同士のプラットホームの場としても重要な場になっている。地域の方と専門職がセットでいるので、相談者と地域の方・専門職とのつながりだけでなく、地域の方と専門職のつながる場にもなっている。 ・介護保険サービスの利用についての相談がわざわざ集まらなくてもここで地域包括と SCS と住民とで一緒に相談ができる。 ・相談の日と他の活動(喫茶や食事会等)が重なることもある。専門職はなかなか住民の活動に関わる機会が無いので重要な場と思う。 <p>(喫茶)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少し参加者が減っている。うまく続いていけばと思う。細々とでも続けていくことで、また顔を見せてくれる人もいるし、それが広がることもあると思う。 <p>(食事)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状 40～45 人/回の参加がある。来ていない人が分かるほど来る人が定着している。設備的・部屋の広さ的に現状が限界になっている。 ・調理スペースのついた皆が集える拠点があること、そしてその拠点に SCS がいることが大変大きい。SCS がいることで皆のニーズを引き出すことができる。それが食事会の欠席者に食事を届けるサービスの実施につながっていった。 ・当初は、地域ボランティアによる活動だったが、開始して半年経ち、SCS・LSA・まちづくり協議会・ケアマネなど様々な関係機関からの参加や活動協力が得られ、関係機関同士の繋がる場にもなっている。 ・小規模多機能の宅老所などを利用する認知症の方がここで食事をされることで、地域の人たちとのつながりができる。地域の方との情報交換のよい場になっている。
--	---

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・常駐拠点として空き住戸を利用する場合には、国土交通省の承認が必要であり、また承認についても、住宅困窮者の利用を圧迫しないということで、事故住宅等しか承認されないという現状がある。しかしながら、これからの超高齢社会を考えると、集合住宅で福祉的なサービスを行うことは必要になってくる。そういったニーズと住宅本来のニーズとの比較考量のうえで承認は行われるべきで、現状の様に、絶対的に住宅としてのニーズを重んずる制度は現状にそぐわない。 ・また、常駐のサービス拠点で発見した課題に対してどう対応していくかということも課題である。基本的には、困難事例については、地域包括支援センターへ繋いでいくことになるが、あまりに多くの課題が地域包括支援センターに集中し、対応困難な状況もあると聞いており、地域包括支援センターの機能強化等、地域福祉の支援体制の充実が必要と考えている。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟のエレベーターについては、階段室型の場合は後からつけられないので建替えるしかない。 ・拠点やサロンをつくるにしても、皆が仲良くするにしても、集会所が絶対に必要。いまさらながら復興公営住宅に集会所の無いところがある。空いた部屋が時々できるのでそこを貸してもらえるとよい。以前から頼んでいるが、目的外使用ということで難しい。融通してほしい。空き室を借りることが一番簡単だと思うが。

南芦屋浜団地（兵庫県芦屋市）

【特徴】

- ◎災害復興公営住宅を整備する際にシルバーハウジングを併設。集会施設に生活援助員(LSA)の活動拠点を整備し、ケア付仮設住宅の運営経験を踏まえ、社会福祉法人きらくえんに運営を委託し、24時間対応型のLSAを配置。
- ◎LSAではあるが、シルバーハウジング以外の住戸にも対応している。全814戸のうちLSAが関わっているのは400戸を超えている。それらの住戸に対し、3日に1回を基本として個別訪問による安否確認を行っている。
- ◎戸別訪問の他に、緊急通報への対応やLSA事務室への来訪者への対応、食事会・お茶会・リハビリ教室等、住民交流や介護予防の催し物の開催を行っている。こうした取り組みの結果、業務開始以来孤独死0を実現してきている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り	団地内	団地	あり
食事	その他	地域	
医療			
介護	団地内	団地	あり
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談	団地内	団地	あり

【団地概要】

所在	兵庫県芦屋市陽光町5-1~6(市営)、兵庫県芦屋市陽光町6-1~6(県営)
設置主体	兵庫県、芦屋市
規模	敷地面積:約4.2ha(県営2.19ha、市営2.01ha)棟数:12(県営6、市営6) 住戸数:814戸(県営414戸、市営400戸)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	平成10年4月
居住者数	県営:(不明)、市営720人
併設施設等	シルバーハウジング(市営110戸、県営120戸、計230戸) 高齢者用特定目的住宅 コミュニティプラザ(集会所、LSA事務所を併設、県営・市営各1、計2)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・芦屋市臨海部の埋立地。埋め立ては震災前に完成しており、平成9年10月に団地が完成した新しい町。JR芦屋駅からバスで18分とアクセスはあまり良くない。 ・陽光町には市営+県営+UR都市機構の分譲があり、高層が多い。 ・陽光町は平成20年8月1日現在で高齢化率37.4%と、市内で最も高くなっている。(芦屋市の高齢化率は21.6%) ・隣に老人保健施設が2か所、近隣に特別養護老人ホーム、有料老人ホームがある。 ・周辺地域の開発が進み、周辺には戸建てもあり、30・40代の所得の高い層が多く入ってきている。また、近くに商業ゾーンも計画されている。 ・団地は震災復興公営住宅。各棟エレベーターの近くがシルバーハウジング。その隣が高齢者特定目的公営住宅となっている。設備的にはどちらも同じで緊急解除キーが使用できる。緊急通報の連絡先は異なる。基本的には入力された家族には必ず連絡がいく。シルバーハウジングのみ生活援助員(LSA)に通じており、高齢者用特定目的住宅は家族へ行く。直接LSAに通報が行かないので不安を訴える居住者もいる。バリアフリーに関しては一般住戸も同様。 ・団地居住者には要介護者も多い。認知症の方が増えてきた。ターミナルは現在はいない。要介護ではないが、アルコール依存等、支援の必要な方もいる。 ・市営・県営でそれぞれ自治会がある。県営の自治会の方が活発に活動している。



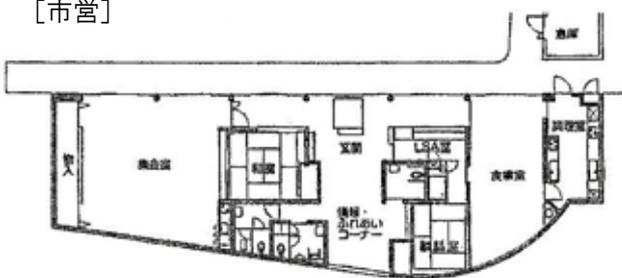
【サービス拠点施設概要】

名称	コミュニティプラザ「集会所」 ※県営と市営の各1施設の計2施設が整備されている
法人・団体名称	社会福祉法人さらくえん
所有形態	上記法人・団体が建物を賃借 土地の所有者：兵庫県(県営)、芦屋市(市営) 建物の所有者：兵庫県(県営)、芦屋市(市営) 建物の使用者：社会福祉法人さらくえん
所在地	兵庫県芦屋市陽光町6-7(県営)、5-7(市営)
交通アクセス	JR 東海道・山陽本線「芦屋駅」よりバス 18分「潮芦屋中央」バス停
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅とは独立したテナント向け施設、当該事業所のみ単独の建物
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上1階建 延床面積:246㎡(県営)、238㎡(市営)
整備時期	平成10年4月開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	・芦屋市被災高齢者自立生活支援事業、高齢者住宅等安心確保事業(LSAが24時間365日、安否確認や一時的家事援助などの対応を行う。) ・自治会活動 ・住民活動(気功教室、カラオケ教室、書道教室など) ・ボランティア活動(喫茶、食事会)

[県営]



[市営]



【サービス実施にあたっての連携】

サービス実施に当たっての連携	<p>(本体施設である「あしや喜楽苑」との連携)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎朝あしや喜楽苑の職員でのミーティングに LSA も参加。内部の会議である「LSA 会議」を毎月1回開催。別途毎月1回地域包括支援センターとケアプランセンターと LSA、それぞれのリーダーが集まり「部会」を開催している。 ・こうした会議の他にも LSA とあしや喜楽苑の地域包括支援センターとのコミュニケーションは密に行われている。電話のやりとり、朝のカンファレンス、地域包括職員が現地へ出向きミニカンファレンスを行うこともある。地域包括支援センターで、市営・県営居住者で介護予防プランを受けている人の状況をシートにまとめ情報の共有を図っている。 ・あしや喜楽苑のケアマネージャーの場合連携がとりやすい。また喜楽苑以外でもケアマネージャーに連携の意思があれば連携は取りやすい。あしや喜楽苑では現在 14 種のサービスを実施している。いずれかのサービスを利用していると連携を図りやすい。 <p>(外部機関等との連携)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険制度によりネットワークはつくりやすくなった。 ・関係機関(市高年福祉課、地域包括支援センター、市保健センターの保健師、県保健所の保健師)による「LSA 連絡会」を月2回開催し、情報の不足を補うとともに、ケースの共有をはかり LSA 個人で抱え込まないようにしている。 ・社協のボランティアと LSA との情報交換を月に1回おこなっている。民生委員とは2ヶ月に1回情報交換を行っている。 ・ケアマネージャーを中心としたサービス担当者会議や地域包括支援センターの地域ケア会議にも LSA は出席している。
----------------	--

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	<p>無償使用許可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物を住宅供給サイドが建設後、事業者提供(無償使用許可)
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・運営の委託契約を市と法人とで交わしているが、土地・建物に関しては特に契約等はなく、運営委託の契約にも土地・建物に関する記述も無い。(芦屋市被災高齢者自立生活支援事業運営委託と芦屋市高齢者住宅等安心確保事業運営委託の2種) ・県と法人との間では契約等何もない。
契約者	芦屋市と社会福祉法人きらくえん
契約期間	1年間

【サービスへの評価】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・孤独死は出ていない。 ・入居される方も安心。家族も安心。離れて暮らしている子供たちも安心できる。 ・市内でシルバーハウジングは2か所。もう一箇所では、夜間は離れた施設での対応となっている。特に問題は起きていないとのこと。 ・24 時間対応はそういった「実態」よりも「安心」の面が大きいのでは。不安の気持ちをサポートしてくれるシステムだと思う。活用されるシチュエーションはほとんどない。そういった場合には病院にかかっている。
事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・よくできていると思っている。98 年6月より業務を開始して以来孤独死0を継続している。 ・24 時間・365 日、くらしの様々な段階での課題・問題に対応し円滑な暮らしを送る事ができることと、いつでも駆けつけてくれる安心が大きい。 ・職員は、予見しながら動くこと、できることとできないことの線引き、全てをできるわけではなく連携してやっていくことを研修で積み重ねてきた。そうしたスキルの積み重ねが住民から信頼を得てきていると感じている。 ・個人情報について、微妙なところが難しい。まだまだ研鑽が必要と感じている。 ・現場の LSA は LSA としての就業期間が長く(4年～10 年)、住民の歴史を知っているところが強みと思う。

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・24 時間対応は財政に関わらず必要になってくるのではないか。震災後の芦屋市は、財政的に決して豊かではない。 ・地域コミュニティが重要。隣が何をしているかわからないのは困る。 ・よりよいコミュニティづくりが必要と考えるし、そのためにはまず老人クラブ、民生委員、福祉推進員等、地域にいる方々に働きかけていかないと広がらないと思う。 ・芦屋市地域発信型ネットワーク(地域ケア体制)ができつつある。 ・地域のひとたちへ、何処へ連絡・相談したらよいか、病院や交番は何処にあるのか、そういった福祉マップを配布したりもしている。
<p>事業者から</p>	<p>(高齢者の住み続けのために必要なもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の住み続けのためには、在宅福祉と医療の連携、いざというときに駆けつけてくれる緊急通報、家族のサポート、食事が必要。 ・食事は何よりも大切。バランスの取れた食事、きちんと3食取る事が大事。食事がしっかりしないと投薬もうまく行かない。 ・在宅福祉・医療の制度も現状は充分ではない。痛みや苦しみへの対応は在宅では支えきれない。緩和ケアできる医師が必要。きちんとターミナルに対応できる人材、総合的に診ることができる人材が必要。 ・ある程度の規模がある団地であれば、相談からサービス提供まで一括して行える地域のステーションの整備が有効と考える。 ・高齢者が持って出歩ける緊急通報装置。それが地域のステーションにつながると良い。 <p>(住民参加)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアは本当の意味での住民参加ではない。住民自らがやらなくては住民参加とは言えない。住んでいる人自身がまちや地域をどうして行くか考えることが必要。住民自らの力でいいものにして行こうという気持ちになってもらう支援とは何か。そういう仕組みづくりが必要。 <p>(災害時の受け皿)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に障害者や高齢者の施設が受け入れることを制度化すべきと考える。せめて3日間持つような水、発電、ガス等設備の充実。高齢者だけでなく障害者支援の拠点も必要。高層住宅の場合、エレベーターが止まってしまう。高層階に暮らしている人はどうやって水を汲んでくるのか。エレベーターをどうやって動かすのか。 <p>(低所得者対策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅費用を払えない人、家賃を滞納している人もいる。住み続けるためには、住宅サイドと福祉サイドが、地域福祉の視点を持って連携を図ることが必要。 ・介護保険制度についても保険料、利用料を払えない人が今後増えてくるのではないか。そうした人たちへの対策も必要になるのではないか。 <p>(福祉施策について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一生懸命サービスをつくるだけではお金を使うばかりで、地域の人たちが本気になってくれない。できるだけ自分たちで何とかして、本当に必要な人にサービスが行くような仕組みにならないといけない。いざというときには安心できるシステムが必要。そして、そこまでのようにがんばるかということを考えなくてはならない。 ・お金をかけるべきところには、きちんと人を配置し、お給料をきちんと払えるお金をつけてほしい。国民全体で自分の責任で自分のことをきちんとできる施策を考えてほしい。

神戸市営本山第三住宅（兵庫県神戸市東灘区）

【特徴】

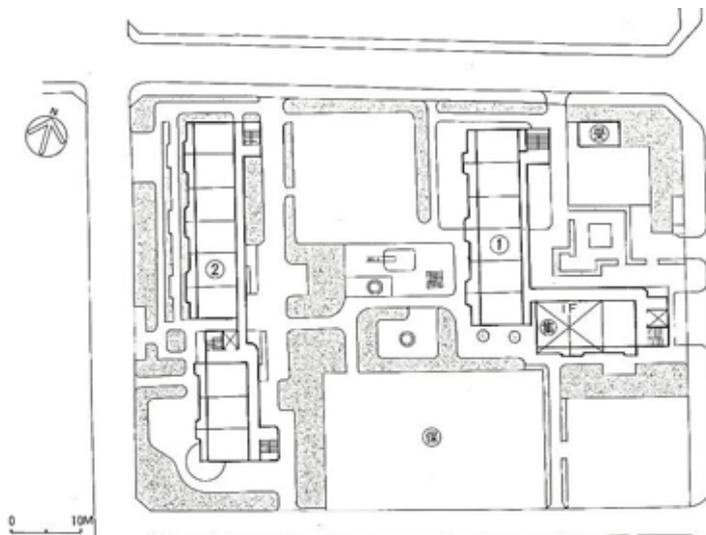
- ◎兵庫県の災害復興基金を活用した委託事業。市営住宅の空き住戸を活用して見守り・交流の拠点を整備。
- ◎運営はこの地域で高齢世帯生活援助員(SCS)による地域見守り活動を行っている社会福祉法人に委託。
- ◎あんしんすこやかルーム中野ひろばは、地域見守り活動の拠点であるあんしんすこやかセンター(地域包括支援センター)のランチ機能を果している。周辺の災害復興公営住宅等を含めた SCS の個別訪問による巡回見守り活動のほか、集会所を利用した介護予防や地域住民の交流機会の提供を行っている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り	団地内	地域	あり
食事			
医療			
介護	団地内	地域	あり
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談	団地内	地域	あり

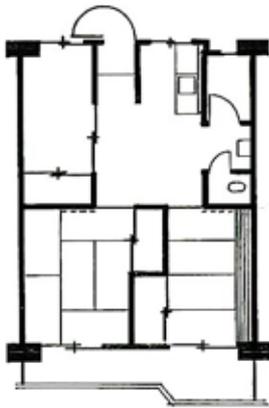
【団地概要】

所在	兵庫県神戸市東灘区本山南町1丁目3番
設置主体	神戸市
規模	敷地面積:約 5,990 m ² 棟数:2棟 住戸数:135戸
用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和 51 年～
居住者数	総数:232 人 (各数平成 19 年度3月末時点) 65 歳以上高齢者数:117 人 75 歳以上後期高齢者数:69 人
併設施設等	特定目的住宅 集会所 保育所(市営)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・東灘区は、海と山に囲まれた、大阪圏にも近い立地。 ・平坦な地形で、駅から5分と近い。駅周辺に商業施設が集まっている。高齢者が暮らす上での不便は特に聞かない。 ・周辺は住宅街で、震災後マンションが多数整備された地域。公営住宅も多い。 ・団地の住戸は 50 m² 以下がほとんど。8階建てが2棟でどちらもエレベーター有り。 ・自治会は市営住宅の中につくっている。高齢化で自治会の組織は弱まっている。



【サービス拠点施設概要】

名称	あんしんすこやかルーム 中野ひろば
法人・団体名称	社会福祉法人 協同の苑
所有形態	上記法人が建物を賃借 土地の所有者：神戸市 建物の所有者：神戸市 建物の使用者：社会福祉法人 協同の苑
所在地	兵庫県神戸市東灘区本山南町 1-3-1-205
交通アクセス	阪神深江駅から徒歩5分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅の目的外使用
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上8階建の2階 住戸部分 床面積 47.7 m ²
整備時期	昭和 50 年 12 月（中野ひろばは平成 18 年 12 月 25 日～）
拠点施設で実施されているサービス・事業	○本体施設である、「協同の苑は～とらんど甲南」の「あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）」のランチとして機能。担当者1名が週3日ひろばに常駐。（月・水・金の 10～16 時） ・日常業務：SCS による見守り・支援（安否確認、福祉・介護相談への対応、緊急時または一時的家事などの支援など） ・支援者支援：民生委員や友愛訪問ボランティアとの連絡会など地域の支援者の支援。 ・行事：集会所を利用した介護予防事業、映画会、交流会の開催。 あんしんすこやかルームでのビデオ会や健康相談の実施



【サービスの実施に当たっての連携】

サービス実施に 当たっての連携	<p>(あんしんすこやかセンター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行事の開催の時にはあんしんすこやかセンターから1名の応援を出している。 ・地域包括として介護予防のノウハウを有しており、中野ひろばでの活動にも活用している。保健師・ケアマネージャー等の専門職がいるので相談対応も適切に行える。 <p>(自治会)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会との連携は大きい。情報の共有化も積極的に図っており、自治会からもいろいろな情報をもらっている。 <p>(民生委員)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もともとあんしんすこやかセンターでは民生委員とのつながりがある。地域の方へ中野ひろばでの行事への参加を促してもらったりもした。民生委員が中野ひろばに車いすを借りに来る。
--------------------	---

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	住戸の目的外使用を許可し、使用料を徴収
優遇の有無	1階層並の使用料としている。
建物の貸与費用	2.6万円/月
契約形態	住戸の目的外使用許可
契約者	<p>市が社会福祉法人に対し、行政財産の使用を許可 (市は、国より補助金適正化法に基づく目的外使用の承認を受けている。)</p> <p>※別途、「高齢者自立支援拠点づくり事業」の委託契約を市と区社協、区社協と法人とで交わしている。(建物に係る内容は無い)</p>
契約期間	1年間
建物整備に係る支援	<p>内装等の整備費用は神戸市が負担。</p> <p>備品も大半は神戸市が購入。</p>

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民の方については家族の方が市営住宅内での催しとなると信用できるから行く許可をしてくれている。 ・歩行できる距離なので虚弱な高齢者でも天候にあまり左右されず来ることができる。閉じこもり予防になっている。 ・集会所が使用できることはメリット。一般場所よりも費用がかからないため数をこなす事ができる。数をこなす事で利用者もリズムができるし顔なじみができる。 ・団地内拠点があることで団地住民についてはよく見えるようになった。個別訪問以外でもさりげない見守りが密にできる。名前は覚えていないが顔を覚えている関係になると、お互いモノが言いやすくなるし、言ってもらえる事で直ぐに動くことができる部分も増える。関わりの密度が濃くなった。ここから訪問している第4住宅などはセンターから訪問するのと変わらない。見え方が違う。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・開設の1年後に住民へアンケート調査を実施した。その回答では、見知らぬ人の出入りが多くなったという意見があった。

【サービスへの評価】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査では90%があんしんすこやかルームができてよかったと回答。その理由として、身近な相談場所ができた、いざというときの安心感ができた等があげられた。 ・民生委員と自治会の役員を対象に4住宅でヒアリングを行った。それを見ても、地域の見守りを支援している方からも一定の評価を得ている。 ・高齢者は地域との交流がなく孤立しがち。健康体操をやっているが、当初は地域の方が来なかった。団地内の隣の棟からすら来なかった。それが今では地域から少しではあるが参加するようになっており、地域との交流が少しずつではあるができてきている。 ・見守りの観点から、住宅のなかに拠点があることで様々な情報が住民から集まってくる。巡回型では行かないときの情報が入ってこない。訪問拒否の方の情報も入ってこない。普段から入居者と関係づくりができるので、訪問できない方の情報も入ってくる。 ・介護が必要になったときに、推進員がすでに状況を把握しているので迅速にサービスにつなげることができる。 ・週3日、10時～16時しかないが、その中では緊急対応ができています。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・いきいきクラブの参加者へ心身の変化についてアンケートを行った。大きく変わったということはないが、来ている人は元気になっている。お互い警戒するところもあるが、いきいきクラブは安心な場であるので、皆さん出てきやすいし、こちらも対応しやすい。参加者で入院する事になった方に「皆によろしく」「退院したら行く」等とってもらえて励みになっている。 ・交流会の参加者から、日常の住民間でのコミュニケーションや挨拶が増えたと言われる。孤立感の軽減になっていると思われる。

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・適確なニーズの把握のため、住宅・福祉部局の情報の共有及び連携した施策の検討が必要であると考えている。いろいろな情報交換をするなかで、ニーズを把握していければと思う。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・SCSにしる、見守り推進員にしる仕事自体が孤独な仕事。常に連絡を取ったり、報告したりを本体のセンター自体が徹底できないと続かない。仕事をしていると日々いろいろな事が起こり迷う事が多々ある。そのときに相談したり指導をうけたり、スーパーバイズができる仕組みをつくっていく必要がある。それを法人でやれるかといえば、地域包括業務でも手一杯のところではなかなか難しいのかと思う。福祉ではマンパワーが大事。そういった相談や指導を行政等がネットワーク良く対応できると良い。今は法人に任されているが現実的にはなかなか人が育っていかない。 ・地域に入れば入るほどより細かな困難な事例が出てくる。同じ業務についていないと分からない問題も出てくる。本体のセンターで地域包括の仕事が忙しく話せる状況にならなくなると、見守りの職員は自分でその重い問題を抱え込まなくてはならなくなり、負担になる。そこで孤独死が起こるとすごく責任を感じる人もいる。孤独死があつてやっと本体が動くようでは遅い。それまでにその人と共有し合える相手がいるからこそ、孤独死の分析や共有もできる。一人で抱え込む仕事ではない。担当として一人に任されているが、センターの業務のひとつとして皆で共有していかないと厳しい。

広島県営熊野住宅（広島県安芸郡熊野町）

【特徴】

- ◎ 県営住宅の建て替えに際し、土地を創出しそこへ町が西部地域健康センターを整備。県営住宅には高齢者専用住宅等が整備され、福祉連携型住宅と位置づけられている。
- ◎ 高齢者専用住宅等の緊急通報対応を含め、町が西部地域健康センターの運営を行っている。
- ◎ 西部地域健康センターには、介護保険認定前的高齢者を支援する生きがい・交流支援機能と、子育て世帯支援の機能が整備されている。また、県営住宅の集会室として多世代交流室が併設されており、複合機能を生かした多世代交流が実現されている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援等
住居	団地内		
見守り	団地内	団地	
食事			
医療			
介護			
コミュニティ	団地内	地域	
相談			

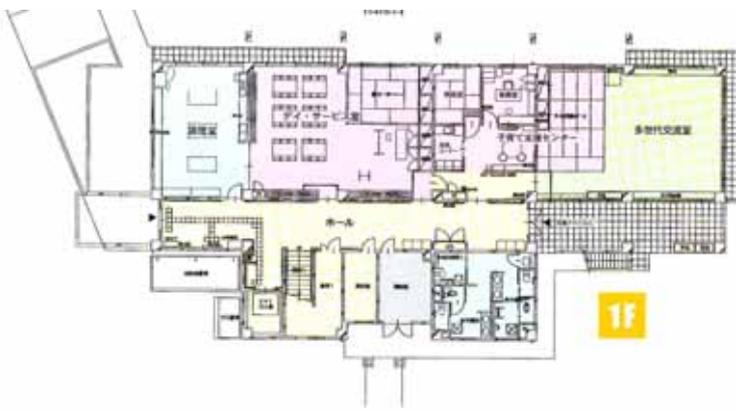
【団地概要】

所在	広島県安芸郡熊野町大字貴船 154 外
設置主体	広島県
規模	敷地面積: 19,149.34 m ² 棟数: 17 (西部地域健康センターを含む) 住戸数: 573
用途地域	第一種中高層住居専用地域
入居開始時期	昭和 41 年
居住者数	総数: 1,131 人 ※平成 20 年 5 月 8 日時点 65 歳以上高齢者数: 292 人 75 歳以上後期高齢者数: 110 人
併設施設等	高齢者専用住宅(10 戸)、身障者向け住宅(1 戸)、特定優良賃貸住宅(公社建設型)(10 戸)、集会所、熊野町西部地域健康センター
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・熊野町の西部に位置する県が開発した住宅団地。熊野住宅の西側には戸建住宅街が広がっている。広島駅からは車で約 30 分の距離にあり、広島市のベッドタウンとなっている。昭和 40 年代に開発され、現在では少子高齢化が進んでいる地域となっている。 ・熊野住宅と戸建住宅街の間に商業店舗、飲食店等生活利便施設が集積しており、日常生活に不便は無い。またバスターミナルがあり、鉄道駅までのアクセスも確保されている。 ・平成 8 年と平成 14 年に高層の住宅棟が 2 棟、その横に平成 13 年に福祉施設棟が整備された。この他に熊野住宅には階段室型の中層(4 階・5 階)の住宅棟が 13 棟ある。建て替え整備された高層棟のうち 1 棟が福祉連携住宅として、高齢者専用住宅、身障者向け住宅、広島県ファミリー住宅が一般県営住宅に併設されている。 ・住宅はいずれもバリアフリーで、高齢者専用住宅と身障者向け住宅には緊急通報システムや安否確認用のテレビ電話が整備されている。熊野町西部地域健康センターが緊急通報への対応を行っている。



【サービス拠点施設概要】

名称	熊野町西部地域健康センター
法人・団体名称	熊野町
所有形態	上記法人・団体が土地を賃借し、建物を所有 土地の所有者：広島県 建物の所有者：熊野町（一部、広島県） 建物の使用者：熊野町
所在地	広島県安芸郡熊野町大字貴船 99 番地
交通アクセス	広島電鉄バス「火の原」バス停より徒歩1分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅とは独立したテナント向け施設、当該事業所のみ単独の建物
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上2階建 延床面積：967.13 ㎡
整備時期	平成 13 年6月開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・生きがいデイサービス ・一般入浴 ・生きがい活動としての文化講座 ・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) ・保健事業・介護予防事業 ・三世代交流事業 ・緊急通報対応(県営熊野住宅の高齢者専用住宅及び身障者向け住宅)



【土地の提供形態・支援の内容】

土地の提供方法	無償使用許可
契約形態	行政財産の使用許可
契約者	広島県と熊野町

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	建物は事業者が設置 ・熊野町が整備しているが、多世代交流室については相当部分が県の持ち物であるため整備費を按分し負担している。
建築費用	2億 5,900 万円(内、広島県が 1,600 万円を負担)
建物整備に係る支援	無し

【その他の契約等】

契約上の条件等	<ul style="list-style-type: none"> ・県と町との間で交わされている契約等は、「県営熊野住宅福祉連携型住宅の運営に関する覚書」と「県営熊野住宅多世代交流室の管理委託に関する契約書」の2つ。 ・県営熊野住宅福祉連携型住宅の運営に関する覚書では、年に1度連絡会議を持つことや緊急通報システムの管理・保全等について定めている。 ・県営熊野住宅多世代交流室の管理委託に関する契約書は、多世代交流室の費用負担や書類の整備等の管理についての内容となっている。 ・いずれも特に運営を制限するような内容は記載されていない。
---------	---

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・人口が密集している。団地及び周辺戸建ての住民は歩いてくる事ができる。比較的元気な高齢者を対象としている施設としては手ごろな立地。
------	---

【サービスへの評価】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急通報システムについて、熱心にやってもらっているが、活用場面は少ない。そのため、居住者が忘れてしまうため、機器に慣れてもらう必要がある。職員からは声かけしているとのこと。 ・三世代交流についても積極的に取り組んでもらえた。 ・入浴サービスについても、一般県営住宅の住民の利用もあるとのこと。 ・現状とても良い状態と考えている。
事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・生きがいデイサービスについては、利用者から好評を得ており、継続の要望をいただいている。介護保険認定者になる/ならないの線上の人も、生きがいデイサービスがあることでがんばる事ができている。 ・入浴サービスの目的は、この施設に来る目的づくり・交流のきっかけづくりにある。その思いは達成されていると考える。楽しみにしている方が多い。 ・講座終了後、自主活動につながっている。その活動拠点として当施設が利用されている。 ・緊急通報はほとんど使うことが無く評価が難しいが、入居者には安心感があることは確実。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅等、特定の目的の住宅を整備すると、住宅管理部門には一般向け住宅に比べて負担がかかる。また、入居基準を設けるとその確認が必要となる。後期高齢者になればケアが必要になる。見守りがどこまで出来るのか、個々の入居者に対面し、対応する必要がある。 ・県が行う場合には市町との協力が必要。福祉施設の整備にしる、見守りの仕組みづくりにしる地元との協力が必要不可欠。県は県営住宅の大家としての責任は当然あるが、高齢者が閉じこもっている等については県はなかなか踏み込めない。市町レベルであれば住民のこととなるのでまた対応が異なると思う。何より地域ニーズは市町でないと、県では把握できていない。
事業者から	・人口の急増等による一時的なニーズへ対応するための施設整備は、将来的にその施設をどうするかという問題が生じる。熊野町でも昭和40年代の人口急増に対応するため小学校を増設した。現状では少子化が進んでおり、学校施設に余剰が生まれている。

大牟田市営新地東ひまわり住宅（福岡県大牟田市）

【特徴】

◎新地地区市営住宅の建替事業で建設された。従前の団地は建物の老朽化に加え、狭隘な住空間や浴室が無い等の問題・地域コミュニティの欠如などの問題を抱えていた。これら居住環境の改善と地域コミュニティの再生など、地域全体を包括した住環境の改善を目的とした建替えをすすめ、地域居住者の多様な生活支援ニーズに対応できる拠点施設として福祉施設を併設した。

◎福祉施設の運営事業者については、高齢者生活支援及び子育て支援サービスを基本要件に、運営事業者の提案型公募が行われた。選定された運営事業者が市と共に設計段階から参画するとともに、まちづくり会議にも参画しコミュニティ再生にも計画段階より関わった。

◎ハード部分を市住宅部局が担当し、ソフト部分を市福祉部局が担当。また、ハード的には躯体部分を市が整備し、内装・設備を運営事業者が整備する等、庁内・公民の連携により実現されている。

◎実施事業も、介護保険サービスだけでなく介護保険以外の自主事業や、子育て支援、地域交流と多彩なサービスが組み合わされたものとなっている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援
住居			
見守り			
食事	団地内	地域	なし
医療			
介護	団地内	地域	なし
コミュニティ	団地内	地域	あり
相談	団地内	地域	なし

【団地概要】

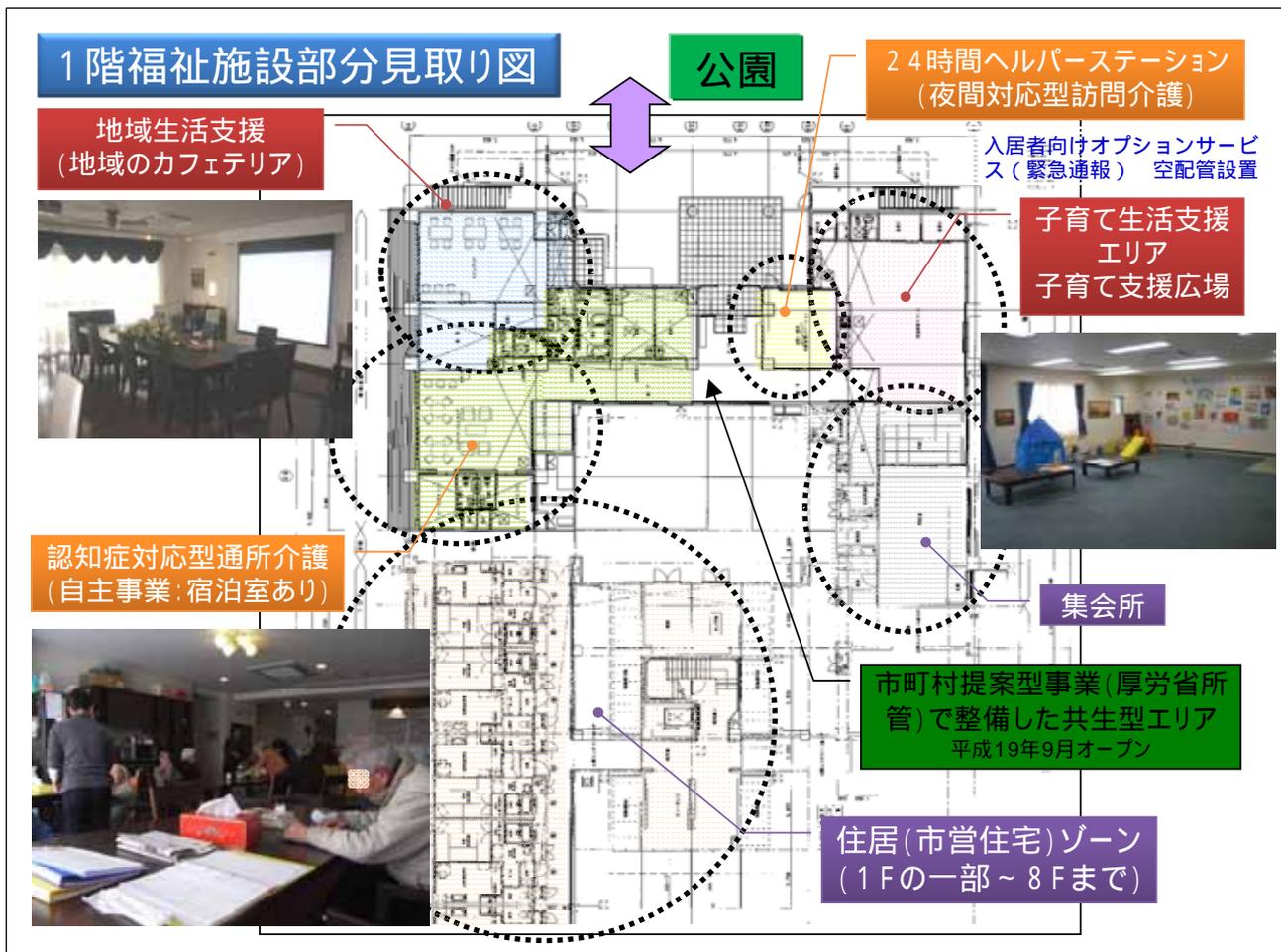
所在	福岡県大牟田市新地町 14-7
設置主体	大牟田市
規模	敷地面積:4208.89 m ² 棟数:1棟 住戸数:120戸
用途地域	第一種住居専用地域
入居開始時期	昭和30年代(建替え後は平成19年7月1日)
居住者数	総数:230人 (平成20年4月現在) 65歳以上:108人 (高齢化率47.0%)
併設施設等	地域交流拠点(ふらねコパン) ・認知症対応型デイサービス ・子育て支援施設 ・カフェテリア ・訪問介護事業所
団地・地域の特徴	・大牟田駅(JR・西鉄)から徒歩10分程度であり、駅からは平坦地である。大牟田市内の他の公営団地と比べると交通アクセスの利便性は高い。(国道など)道路も整備され車の利便性も高い。 ・周辺は住宅街。徒歩数分圏内にスーパー、コンビニエンスストア、食堂、その他物販店舗等が存在する。



【サービス拠点施設概要】

名称	ふらねコバン
法人・団体名称	社会福祉法人 それいゆ
所有形態	賃貸借(躯体以外の内装、設備 その他の造作は賃借人が設置) 土地の所有者:大牟田市 建物の所有者:躯体は大牟田市 内装等の所有者:社会福祉法人それいゆ
所在地	〒836-0032 福岡県大牟田市新地町 14-7
交通アクセス	JR鹿児島本線「大牟田」駅から徒歩 10 分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅と合築されたテナント部分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上8階建 施設部分の延床面積:452.75 m ²
整備時期	平成 19 年9月 1 日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	認知症対応型デイサービス(定員 12 人)・通い・宿泊サービス(介護保険以外の自費サービス) 子育て支援(定員なし/会員制) カフェテリア事業(営業時間 11 時~17 時/事前予約により1 組限定の夜間営業あり) 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) 夜間対応型訪問介護
サービス実施に当たっての連携	・同法人で運営している介護老人福祉施設「こもれび」との連携利用者紹介・情報の共有を図る ・系列医療機関(医療法人悠久会 大牟田共立病院)と医療連携 ・利用者情報の紹介・共有について 中央地域包括支援センターや済生会大牟田介護予防・相談センターと連携





【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	有償貸付 建物は大牟田市が設置。躯体以外の内装等は賃借している法人が設置。
建築費用	約 40,000 千円（子育て支援施設部分と高齢者生活相談所部分の合計）
契約形態	賃貸借契約
契約者	大牟田市と社会福祉法人それいゆ
契約期間	10 年間(11 年目以降は事業内容について評価を行なった上で契約期間終了前に大牟田市と事業者が協議)
建物整備に係る支援	施設建設費の補助 ・「地域住宅交付金(改良住宅等改善事業)」制度を活用し大牟田市が建物整備(団地部分) ・「地域介護・福祉空間整備等交付金」制度を活用し法人が内装等を整備

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・何らかの支援が必要になった時には、1階に 24 時間 365 日の福祉サービスを提供できる体制があるので、地域住民及び団地居住者には安心を提供できる。
デメリット	・当初は市営住宅内の駐車場を団地の自由駐車区域と認識していた方がおり、当該施設で専用使用している駐車区域での無断駐車があった。 ・現在は団地立地であることのデメリットは特にはない。当初より団地内外の地域に対して包括的にサービスを提供し、その結果地域コミュニティを形成することが目的であったのでデメリットと言うより「その立地(その他資源)から考える」ことを念頭に活動している。

【サービスへの評価】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・俗に言う「公設民営型」では行政が建物を作って役割を終了している事が多いが、地域のためになるソフトサービスの形成には建物建設とサービス設計の歩調を合わせながら作り上げていく事が不可欠である。 ・先にサービスの形を決めてしまうのではなく、今後利用者ニーズがあれば介護保険などのフォーマルサービスだけではなく付随するインフォーマルサービスとの連携を取っていきながら対応していけば良いと考えている。 ・一通りの判断には 10 年の時間が必要だと考えている。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・認知症対応型デイサービス及び介護保険サービス外の通いと泊まりのサービスについては、開設以来利用者も増えており、介護保険利用の有無に関わらない自由度や何時でも利用できる点でご家族からは評価頂いている。 ・子育て支援については、若いご夫婦や子育てに悩むご両親をサポートできるよう保育士や看護師がおり緊急なニーズにも対応している。またボランティアとの協働により毎月 1 回「親子でチャレンジ(地域の親子・高齢者などが参加しテーマごとの手芸・工作等の活動)」事業を実施している。こちらも継続の要望を頂いている。 ・カフェテリアは、口コミによる集客が主だが、お客様も増えている。現在予約制ではあるがディナーコースのニーズにも対応している。 ・地域交流プラザでは、今年度から大牟田市の委託事業を受け、地域交流拠点として機能の幅が広がっている。介護予防と地域ネットワーク強化を目的とする健康体操教室や革細工教室を週に1～3回実施。また、認知症サポーター養成研修を始めたばかりである。

【安心住空間創出に向けた課題】

<p>団地サイドから</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の目的は「地域コミュニティ」の復活である。 ・地域コミュニティの主役は地域住民であり、最終的にはコミュニティ活動は住民自らが主体的に考え活動していくことが重要である。
<p>事業者から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉と医療の連携は極めて重要だと考えている。 ・24 時間安心した暮らしを実現するには介護だけではなく医療のバックアップも必要である。そのために地域の在宅療養支援診療所との連携を模索している。 ・地域へ溶け込む際には行政に事業の共同体としてバックアップ体制を取ってもらいたい。 ・大牟田市は提案型での公募だったが、事業における最低限のマニフェストが必要である。 ・ソフトサービスの提供や事業所や住居の施設サービスの提供は安心住空間づくりにおいて何割かし役割を果し得ないので、土台となる地域コミュニティの形成を柱とした施策・制度が必要である。

大牟田市営南橋住宅（福岡県大牟田市）

【特徴】

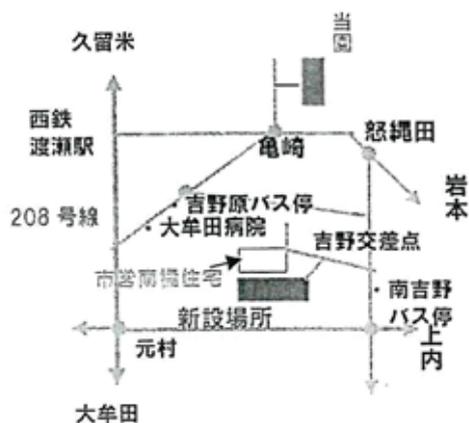
- ◎団地の建替えで創出した土地を法人へ売却し、福祉施設を誘致。
- ◎福祉施設は「地域密着」「多機能」「地域交流拠点機能」をコンセプトとして整備された大牟田市初のサテライト型小規模特別養護老人ホームをはじめ地域密着サービスを中心とした複合福祉施設が整備されている。
- ◎他の大牟田市内の事例同様、地域交流施設の積極活用による地域コミュニティの再生がメインテーマとなっている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援
住居			
見守り			
食事			
医療			
介護	団地内	地域	なし
コミュニティ	団地内	地域	なし
相談	団地内	地域	あり

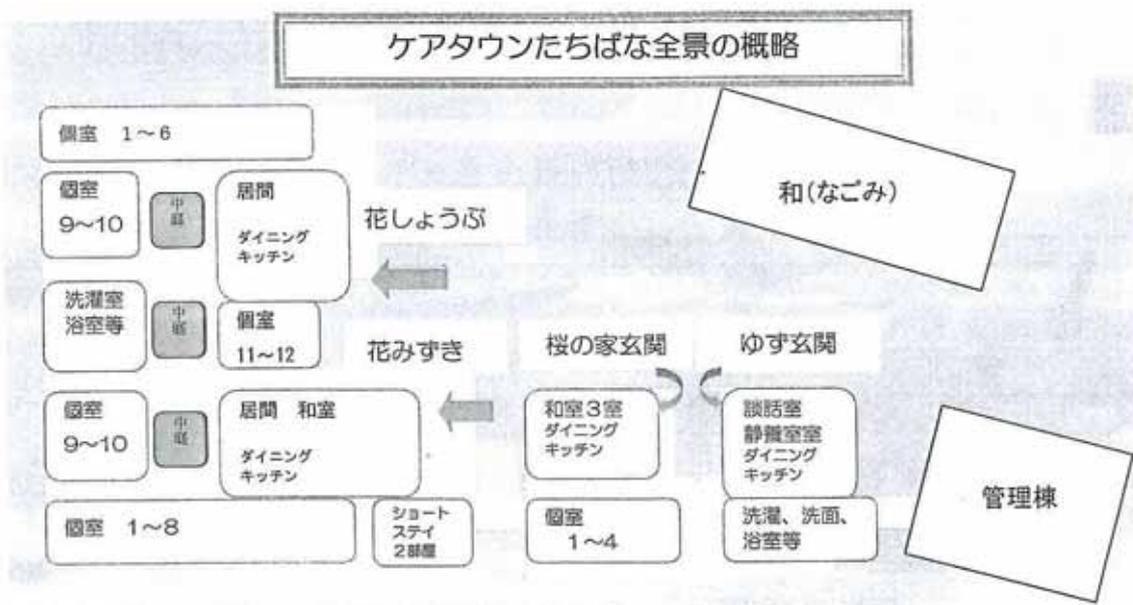
【団地概要】

所在	福岡県大牟田市大字橋字原ノ前
設置主体	大牟田市
規模	敷地面積: 46,579.6 m ² 棟数: 12 棟 住戸数: 246 戸
用途地域	第一種住居専用地域
入居開始時期	昭和 20 年代後半から 30 年代(建替え後は平成 14 年4月 1 日)
併設施設等	ケアタウンたちばな <ul style="list-style-type: none"> ・居宅介護支援事業所 ・訪問介護事業所 ・認知症対応型通所介護事業所 ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・地域密着型特別養護老人ホーム ・ショートステイ ・介護予防拠点・地域交流施設
団地・地域の 特徴	・南橋住宅がある北部地区は、原の前・橋・吉野さくら・白銀・南白銀の6団地から構成されている地域。昭和 63 年から 20 年間にわたり建替え事業を推進してきている。 ・郊外型ベッドタウン。団地全体及び周辺がなだらかな丘陵地帯であるため、外出はバス又は車の利用が多くなる。大牟田駅・西鉄銀水駅までは距離はあるものの、バスによるアクセスは良好。 ・地形的な負担はあるが、徒歩圏にスーパーもあり、その他コンビニエンスストアや物販店舗・食堂も多数存在する。 ・医療面においては、診療所・総合病院が 1km 圏内に複数あり不便はない。 ・介護サービスについては、エリア内に訪問介護事業所が 1 か所あるのみ。 ・地域での相談機能の一部を当該施設が担っている。



【サービス拠点施設概要】

名称	ケアタウンたちばな
法人・団体名称	社会福祉法人 天光会
所有形態	上記法人が土地を取得し建物を建設 土地の所有者:社会福祉法人天光会 建物の所有者:社会福祉法人天光会
所在地	〒837-0911 福岡県大牟田市大字橘字原ノ前1491-1
交通アクセス	JR鹿児島本線大牟田駅・西鉄大牟田駅から西鉄バス「南吉野」停留所から徒歩約2分
団地との関係	従前の団地建て替えにより生じた団地隣接地
建物の形態	住宅とは独立し福祉拠点の単独建築(複合棟)
構造・規模	木造平屋建て 全4棟 施設部分の敷地面積:約 8,400 m ² 延床面積:約 1,500 m ²
整備時期	平成20年8月1日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居宅介護支援事業所 ・ 訪問介護事業所 ・ 認知症対応型通所介護事業所(定員 11名) ・ 小規模多機能型居宅介護事業所(登録 25名) ・ 地域密着型特別養護老人ホーム(2ユニット 定員 20名) ・ ショートステイ(特養内に設置 定員2名) ・ 介護予防拠点・地域交流施設
サービス実施に当たっての連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同法人で運営している介護老人福祉施設「天光園」との連携。 ・ 医療連携は法人本部で嘱託医と契約(杉循環器科内科病院) ・ 利用者情報の紹介・共有について 北部地域包括支援センターなどと連携



【土地の整備形態・支援の内容】

土地の所有形態	土地所有権
取得費用	1億4,000万円
優遇の有無	優遇なし(大牟田市所有の団地建て替え保留地を公募一般入札にて落札)
取得の時期	平成19年8月
契約者	大牟田市と社会福祉法人天光会

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	建物は法人が新規設置(所有権)
建築費用	約3億円
建物整備に係る支援	・施設建設費の補助: 「地域介護・福祉空間整備等交付金」制度を活用し法人が建物整備(合計:4,500万円) ・上記以外は法人の自己資金。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	・当該団地は住宅地の開かれた場所にあるので、地域の方々が訪問しやすい。 ・一般的に福祉施設は市街地から離れた場所に立地しているが、住宅地にあるということで福祉施設に対する閉鎖的なイメージを払拭できる。
------	---

【サービスへの評価】

団地サイドから	・大牟田市初のサテライト型小規模特別養護老人ホームをはじめ地域密着サービスを中心とした複合福祉施設であり、今後のモデルケースとなる。 ・他の事例同様、評価には長い年月を要するので、サポート・管理しながら見守って行きたい。
事業者から	・団地・地域居住者の利用も徐々に増えてきているが、評価は今後の取り組みが重要になってくるだろう。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	・事業の目的は「地域コミュニティ」の復活である。 ・地域コミュニティの主役は地域住民であり、最終的にはコミュニティ活動は住民が主体的に考え活動していかないと成立しない。
事業者から	・サービスを提供するだけでなく、地域交流の活性化には団地や地域の居住者自らが主体的に動けるようにサポートしていく体制が必要である。

長崎市営三芳団地（長崎県長崎市）

【特徴】

- ◎平成10年3月に新設された複合公営団地。全5棟から構成され、公営住宅(一般20戸・シルバーハウジング29戸)、特定公共賃貸住宅44戸、福祉施設(複合デイサービスセンター)から構成される。
- ◎長崎市内では希少な平坦地で都心近距離立地であり、路面電車の利便性も高い立地である。
- ◎福祉施設は、介護保険制度が施行されるよりも前の平成10年から同地で団地内及び地域に対して現行の複合サービスの提供を継続している。
- ◎複合デイサービスセンターは、介護保険サービスのデイサービスを機軸に配食サービス・LSA事務室・地域交流スペースなどを併設している。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援
住居	団地内		
見守り	団地内	団地	あり
食事	団地内	地域	あり
医療	地域	地域	なし
介護	団地内	地域	なし
コミュニティ	団地内	地域	なし
相談	団地内	地域	なし

【団地概要】

所在	長崎県長崎市三芳町3-4
設置主体	長崎市
規模	敷地面積:6,764.07㎡ 棟数:5棟 住戸数:93戸(特公賃44戸 一般公営住宅20戸 シルバーハウジング29戸)
用途地域	準住居地域
入居開始時期	平成10年3月
併設施設等	シルバーハウジング(29戸) 複合デイサービスセンター(三芳町デイサービスセンター)
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・三芳地区一体が長崎市内でも希少な平坦地で、電停から徒歩3分、市中心部からも近く利便性が高い。本地域は主に一戸建て住宅や中高層住宅が立ち並ぶ住宅街であるが、県営野球場等スポーツレクリエーション施設が整備され、大型商業施設のほか、コンビニエンスストアや大型家電量販店及び食堂などの商店が点在している。生活利便性が高く人気のエリア。 ・1～2km圏内に入院施設を備えた総合病院が複数整備されている。 ・デイサービスや訪問介護の事業所が多い激戦地域。 ・民間の給食事業者も多い。 ・長崎大学にも程近く学生の居住者も多いため、高齢化率が長崎市内では低いエリアとなっている。 ・当該団地には公営住宅、シルバーハウジングや特公賃などから構成されており、年齢層・所得水準も様々である。

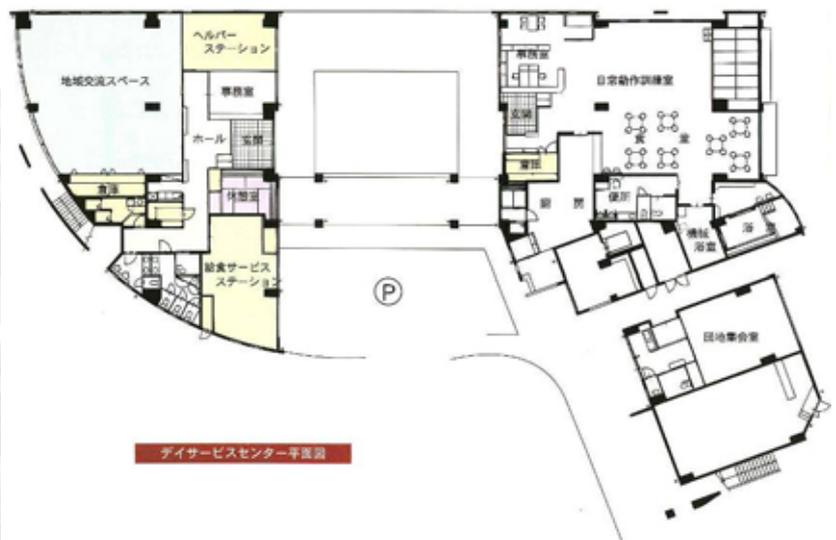


※浦上車庫前電停より徒歩3分



【サービス拠点施設概要】

名称	三芳町デイサービスセンター
法人・団体名称	社会福祉法人 長崎厚生福祉団
所有形態	長崎市が土地建物を所有し上記法人へ無償貸付 土地の所有者:長崎市 建物の所有者:長崎市
所在地	〒852-8031 長崎県長崎市三芳町3-4
交通アクセス	長崎電気軌道「浦上車庫前」電停より徒歩3分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅と合築されたテナント部分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 5階建ての1階部分及び2階部分 (シルバーハウジング棟に付設:延床面積/3,244.84㎡) 施設部分の延床面積:345.65㎡(デイサービス) 67.85㎡(LSA事務所) 50.12㎡(給食サービスステーション) 136.8㎡(地域交流スペース) 31.02㎡(ヘルパーステーション)
整備時期	平成10年4月1日開設
拠点施設で実施されているサービス・事業	三芳町デイサービスセンター(都市型複合デイサービスセンター) ・デイサービス(定員35名) ・LSA事務所(契約数29世帯) ・給食サービスステーション活用事業(配食サービス:契約者33名:団地4名・地域29名) ・地域交流スペース活用事業 ・ヘルパーステーション活用事業(現状では地域交流スペースとして運用)
サービス実施に当たっての連携	・学校法人 岩永学園 ころこ医療福祉専門学校に講師派遣依頼を行い、デイサービスで主催する地域開放講座「楽しむ講習会」を開催している。 ・デイサービスでの医療サポートは同法人系列の「稲佐の森診療所」が行なう。 ・デイサービス利用者の施設転居・地域配食サービス契約者の健康状態などの情報交換は地域包括支援センターと行なっている。 ・夜間等緊急通報が重複した際は、同法人の本部へ通報が転送される仕組みとなっている。



デイサービスセンター平面図

【建物の整備形態・支援の内容】

建物の提供方法	無償貸し付け 建物は長崎市が整備
建築費用	団地整備総事業費約 37 億円
優遇の有無	優遇あり(無償貸付)
契約形態	建物使用貸借契約
契約者	長崎市と社会福祉法人長崎厚生福祉団
契約期間	平成 18 年4月1日～平成 22 年3月 31 日
建物整備に係る支援	施設建設費の補助 ・新規整備時に複合デイサービスセンター部分に対し「社会福祉施設等整備費補助金」を活用し長崎市が建物整備。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・シルバーハウジング入居者と日常の相談(行政関係書類の手続きなど)も手軽に行なってもらえるので良い交流ができています。 ・緊急通報があった際の迅速な対応が可能。 ・公営の団地立地なので、夏祭りや講習会などのイベントに地域からも来て頂きやすい。
------	---

【サービスへの評価】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・地域還元事業(利益を地域交流活動に還元する事業)を良くやっていると聞いているが、地域交流のPRをもっと行なってほしい。 ・地域交流スペースが特定の団体の活動に占められているので、広く開放してほしい。 ・毎年活動実施状況報告で上記の旨の話し合いの場は設けられている。
事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・基軸となるデイサービス事業は三芳地域が同業種の多い競合エリアの中では安定した評価を頂いていると思う。 ・地域交流スペースは毎日(月～金曜日)利用頂いている。その他地域交流イベント(夏祭り・お食事会・開放教養講座など)の参加者からも評価頂いている。

【安心住空間創出に向けた課題】

団地サイドから	<ul style="list-style-type: none"> ・今後新たな福祉拠点の整備(公設型)には財政的な困難があるため、既存の施設を十分活用し、安心して生活ができるシステムの構築を図っていく事が基本となる。 ・新規整備の予算と運営(支援)の予算両方の財政困難がある。 ・今後高齢者向け住宅の供給過多により築年数の古い住宅への希望者が減少し、安定的な事業経営が難しくなる。 ・より多くの市民の方に(福祉など)サービスをするにあたっては、既存の住宅を転用してサービス提供するなどの工夫が必要であろう。
事業者から	<ul style="list-style-type: none"> ・当初自治体などが福祉対応住居・施設を建設する際には運営事業者が決っていない事が考えられる。設計時から専門家などの第三者の意見を聞きながら建設する事が大切だろう。 ・当事業所では、三芳団地のシルバーハウジングを一括管理は行っていないため、既存のLSA サポートでは、入居者全員に対する夜間一括巡視・安否確認などは十分に出来ない(業務範囲・夜間人員体制などの問題)。 ・シルバーハウジングがケアハウスと同じ扱いにできれば一元管理できる(制度上の制限がある)。

熊本県営 健軍団地（熊本県熊本市）

【特徴】

- ◎昭和 36～37 年に建設された団地の建替え再整備
- ◎熊本県ではユニバーサルデザインを進めており、健軍団地もユニバーサルデザインによる団地づくりとして、全住戸がユニバーサルデザイン対応となっているほか、モデルケースとして1階に高齢者介護や、子育て支援、障害者支援、喫茶等、多機能な福祉施設「健軍くらしささえ愛工房」を併設。

- ◎ユニバーサルデザインのプロセスを重視し、構想段階から地域住民や地元商店街と連携し、提案型公募による運営事業者選定をおこなった。運営にあたる NPO 法人「おーさあ」は県内の高齢者福祉、障害者福祉等に取り組む社会福祉法人や NPO、生協法人等5団体が連携したチームとなっている。

【サービスマトリクス】

	立地	対象者	支援
住居			
見守り			
食事	団地内	地域	なし
医療			
介護	団地内	地域	なし
コミュニティ	団地内	地域	なし
相談	団地内	地域	なし

【団地概要】

所在	熊本県熊本市栄町2-15
設置主体	熊本県
規模	敷地面積 3,109 m ² 棟数 1棟 住戸数:賃貸住宅団地 50戸
用途地域	第二種住居地域
入居開始時期	昭和 36～37 年に改良住宅として建設。平成17年に県営住宅として建替え
併設施設等	健軍くらしささえ愛工房 団地集会室
団地・地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・健軍団地は、熊本市電健軍町駅から商店街を抜けて徒歩約5分。戦後引揚者住宅が建設された。周囲には市営住宅や自衛隊官舎、公務員住宅などがある住宅地となっている。健軍くらしささえ愛工房は、健軍団地の1階に入居している施設。平成17年10月に「健軍くらしささえ愛工房」がサービス開始。 ・また、商店街と近接していることから、運営法人の理事に、商店街の代表も入っている。 ・商店街振興組合で発行されている「健軍カード」(満点になったら、商店街内でお得な特典を受けることができる)が、健軍くらしささえ愛工房でも利用ができるなど、商店街との連携を図っている。 ・子育てサービスは幅広いエリアから利用者が集まっている



【サービス拠点施設概要】

名称	健軍くらしささえ愛工房
法人・団体名称	NPO 法人 おーさあ
所有形態	土地建物は熊本県の所有。運営法人が建物を賃借
所在地	熊本県熊本市栄町2-15 1F
交通アクセス	熊本市電健軍駅から商店街を抜けて徒歩約5分
団地との関係	団地敷地内
建物の形態	住宅と合築されたテナント部分
構造・規模	SRC造9階建の1階部分。施設部分の延床面積:990.20 m ²
整備時期	平成17年10月サービス開始
拠点施設で実施されているサービス・事業	<p>[くらし安心処]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模多機能型居宅介護(通い15人、泊まり9人) ・通所介護(一般、15人/日) ・地域生活支援事業(日中一時支援B型) ・配食サービス <p>[地域の縁側がわ]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育てルーム(親子の広場、一時預かり、子育て相談) ・喫茶コーナー(障害のある当事者による喫茶・軽食サービス等) <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアの育成講座 ・健軍商店街にて「若者サポートステーション」を開設・運営
サービス実施に当たっての連携	・運営法人は、県内の高齢者福祉、障害者福祉等に取り組む社会福祉法人やNPO、生協法人等5団体が連携したチームとなっている。



健軍くらしささえ愛工房エントランス



小規模多機能の活動の様子



【建物の整備形態・支援の内容】

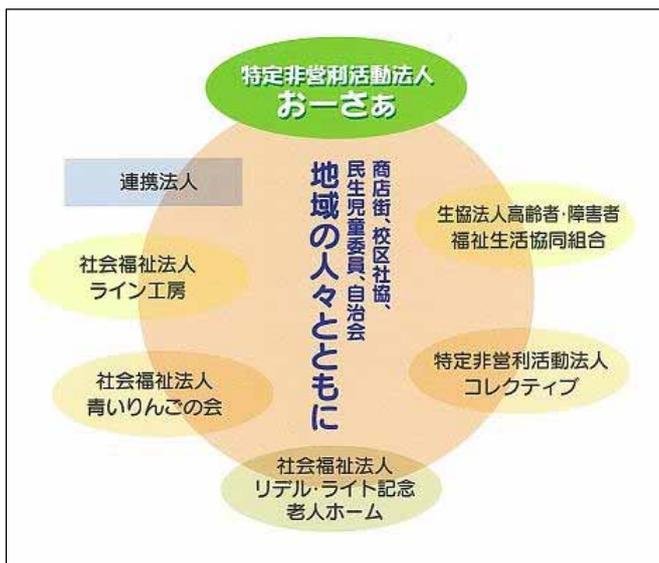
建物の提供方法	有償貸付
建築費用	健軍団地建替え整備総事業費 11.97 億円
優遇の有無	優遇無での貸付。年額 650 万
契約形態	建物賃貸借契約
契約者	熊本県と NPO 法人おーさあ
契約期間	3年間(更新可)
建物整備に係る支援	建物建設中に運営法人を募集。整備に関する支援は無し。

【団地立地のメリット・デメリット】

メリット	イベント開催時には、一声かければサポートしてくれる人が集まる。 工房のイベントに団地の子供が参加してくれる。
デメリット	駐車場が少ない。子育て支援施設来訪者用の駐車場が確保できない。

【サービスへの評価】

熊本県から	熊本県地域福祉支援計画「地域ささえ愛プラン」にもとづく「地域の縁がわづくり」事業※を具現化したモデルとして整備した施設。高齢者・障害者・子供を横断的に支援する施設として機能している。
-------	---



※「地域の縁がわ」づくり事業：(県単費)

- ・「地域の縁がわ」は、誰もが気軽に集い、交流や福祉サービスをうみだしていく地域の支え合い活動の拠点。県単補助事業で平成 20 年度までに 70 か所整備。県単費以外の厚労省や民間の補助を受けているところ、自己資金で開設しているところも含めると 181 か所の「地域の縁がわ」が運営されている。平成 23 年度までに県内 500 か所を目標としている。
- ・施設の改修費用等として一団体 200 万円までで 1/2 補助(備品も対象)。空き店舗や廃校などの改修による「地域の縁がわ」が生まれている。

■ヒアリング記録 (1/2)

事例番号	団地名称	ヒアリング先	ヒアリング日時
1	釧路町営住宅遠矢団地	釧路町役場 都市建設課建築係、都市建設課住宅管理係	H20.12.22 10:00～12:00
		NPO 法人 ゆめのき	H20.12.22 13:00～15:30
2	岩槻諏訪山下団地	埼玉県 都市整備部 住宅課	H20.11.6 13:00～15:15
		社会福祉法人名栗園 ケアセンター岩槻名栗園	H20.11.19 15:00～17:45
3	西上尾第一団地	UR都市機構さいたま地域支社住まいサポート業務部経営チーム、企画チーム 日本総合住生活株式会社首都圏事業本部総務業務部生活支援施設課	H21.2.4 10:00～11:30
		上尾市社会福祉協議会 西上尾第一団地支部	H21.2.3 10:00～11:30
		西上尾第一団地自治会	H21.2.3 14:00～15:00
4	実籾県営住宅	千葉県 県土整備部 住宅課 県営住宅整備室、県営住宅管理室、住宅政策室 千葉県健康福祉部 健康福祉政策課 政策室	H21.1.28 14:00～16:30
5	シティコート二子玉川	UR都市機構 東日本支社 住まいサポート業務部 経営チーム UR都市機構 埼玉地域支社 業務第二部 団地再生計画第1チーム	H20.11.14 14:00～15:55
		社会福祉法人大三島育徳会 グループホームやまぼうし	H20.11.25 10:00～12:30
6	多摩ニュータウン永山	UR都市機構 東日本支社 住まいサポート業務部 経営チーム	H20.11.14 14:00～15:55
		特定非営利活動法人 福祉亭	H20.12.19 10:00～11:45
7	横浜市営南台ハイツ	横浜市 まちづくり調整局 住宅部 住宅計画課 瀬谷区福祉保健センター サービス課	H20.12.17 10:00～11:30
		瀬谷区社会福祉協議会	H20.12.17 13:00～14:30
8	南永田団地	UR都市機構神奈川地域支社 住まいサポート業務部経営チーム	H20.12.22 10:00～11:00
		ミモザ株式会社 ミモザ横浜永田みなみ台	H20.12.22 14:00～15:30
9	大阪府営高槻芝生住宅	大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 住宅管理課	H21.1.21 10:00～12:00
		高槻芝生住宅自治会	H21.1.21 14:00～16:30
10	新千里西町B団地再生地	大阪府住宅供給公社 経営企画課 ※本件は文書による回答となっている	H21.1.30

■ヒアリング記録 (2/2)

事例番号	団地名称	ヒアリング先	ヒアリング日時
11	明舞センター	兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課	H20.12.12 15:30～17:00
		特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所	H20.12.16 13:00～15:15
12	明石舞子鉄筋住宅	兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課	H20.12.12 15:30～17:00
		社団法人 長寿社会文化協会 ひょうごWAC	H21.1.30 13:00～15:45
13	宝塚福井鉄筋住宅	兵庫県 企画県民部 防災企画局 復興支援課生活支援係 社会福祉法人 宝塚市社会福祉協議会 地域福祉部、高齢者世帯生活援助員	H21.1.19 14:00～17:00
14	南芦屋浜団地	芦屋市都市環境部住宅課 芦屋市保健福祉部高年福祉課	H20.12.12 13:00～14:30
		社会福祉法人きらくえん あしや喜楽苑	H20.12.17 11:00～16:00
15	神戸市営本山第三住宅	神戸市 都市計画総務局 住宅部 住宅政策課 神戸市 保健福祉局 高齢者福祉部 介護保険課介護予防推進係	H20.12.18 10:00～11:50
		協同の苑 協同の苑は～とらんど甲南あんしんすこやかセンター	H20.12.29 14:00～17:00
16	広島県営熊野住宅	広島県 都市局住宅課	H21.2.6 10:00～12:00
		熊野町 民生部 健康課	H21.2.6 14:00～16:10
17	大牟田市営新地東ひまわり住宅	大牟田市保健福祉部長寿社会推進課	H21.1.14 15:00～17:30
		社会福祉法人 それいゆ 統括本部 大牟田市都市整備部建築住宅課	H21.1.15 14:00～17:00
18	大牟田市営南橋住宅	大牟田市保健福祉部長寿社会推進課	H21.1.14 15:00～17:30
		社会福祉法人天光会 地域密着型特別養護老人ホーム天光園たちばな、ケアタウンたちばな介護予防・相談センター天光園 大牟田市保健福祉部長寿社会推進課	H21.1.15 10:00～13:00
19	長崎市営三芳団地	長崎市住宅課、福祉保健総務課、高齢者すこやか支援課	H21.1.30 13:00～15:00
		社会福祉法人長崎厚生福祉団 三芳町デイサービスセンター、企画広報	H21.1.30 10:00～12:30
20	熊本県営住宅健軍団地	NPO 法人 おーさあ 熊本県 福祉のまちづくり室	H21.1.16 10:00～12:00