

平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査

平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査に
係る街なか季節居住を実現する
「ライフケアビレッジ」の展開方策調査

報 告 書

平成 2 2 年 3 月

国土交通省住宅局
厚生労働省老健局
釧 路 市

平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査に係る街なか季節居住を実現する
「ライフケアビレッジ」の展開方策調査

目次

1 . 要約版	1-1
2 . 本編	
序章 調査の概要	
第 1 章 全国の地方都市（人口 10～30 万人）に係るデータの整理	2-1
第 2 章 地方都市アンケート調査	
2 - 1 . アンケート調査の概要	2-7
2 - 2 . アンケート調査結果	2-8
2 - 3 . 地方都市における二地域・季節居住の取り組み状況と課題	2-26
2 - 4 . 先進事例調査	2-32
第 3 章 都市住民の意向調査	
3 - 1 . 調査の概要	2-41
3 - 2 . WEB アンケート調査集計結果	2-42
3 - 3 . 都市住民の意向・条件の分析	2-50
第 4 章 街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住の実現方策の検討	
4 - 1 . 街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住のシナリオの検討	2-57
4 - 2 . 二地域・季節居住のニーズとその対応	2-75
4 - 3 . モデル都市での実現方策の検討	2-80
第 5 章 季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの 住み替え方策の検討	
5 - 1 . 街なかへの住み替え方策の検討	2-95
5 - 2 . 生涯生活コンサルティング	2-99
5 - 3 . 街なかでの高齢者の住まいの供給システム	2-103
5 - 4 . 高齢者等の生活支援システム	2-109
第 6 章 モデル都市における検討（釧路市）	
6 - 1 . 調査の目的と概要	2-115
6 - 2 . 「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプラン	2-120
6 - 3 . 各種調査の実施報告	2-195
第 7 章 まとめ	2-299

1. 要約版

平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査に係る街なか季節居住を実現する
「ライフケアビレッジ」の展開方策調査

報告書【要約版】 目次

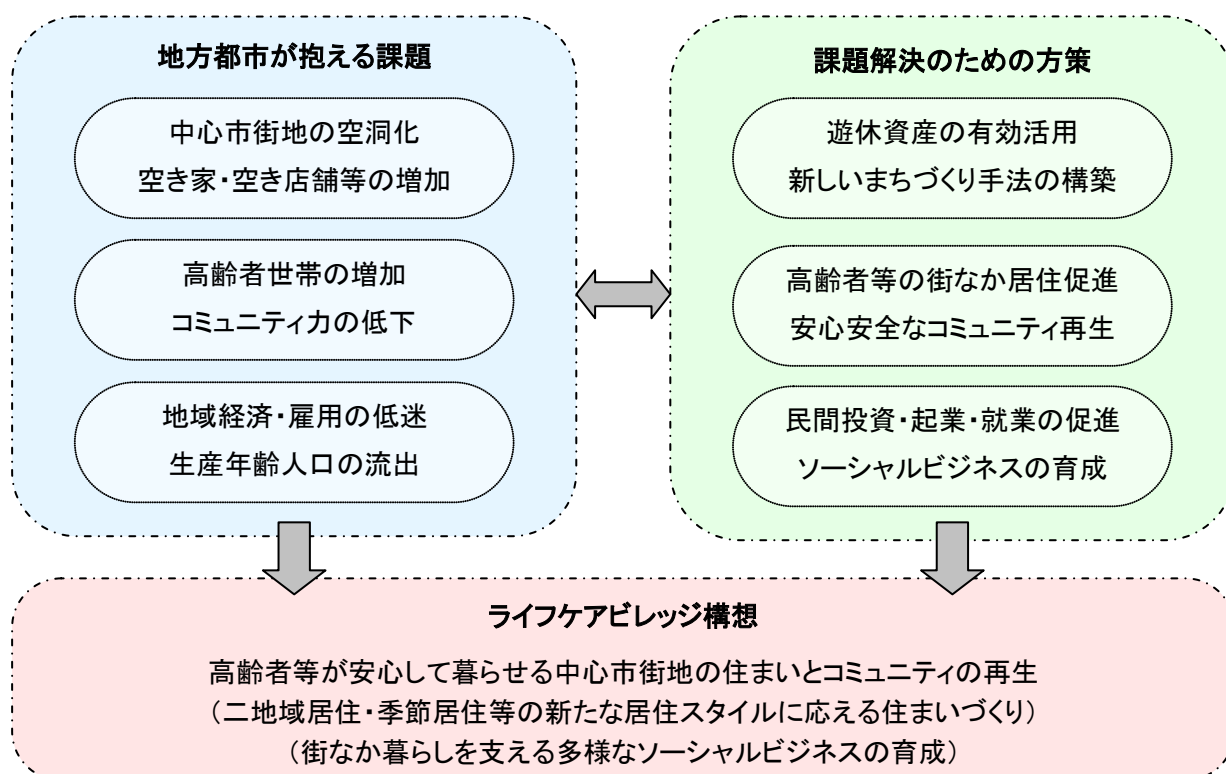
1. はじめに	……………	1- 1
2. 調査の概要	……………	1- 2
3. 地方都市アンケート調査の結果	……………	1- 7
4. 都市住民の意向調査	……………	1-10
5. 街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住の実現方策の 検討	……………	1-12
6. 季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの 住み替え方策の検討	……………	1-16
7. 「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプランの検討	……………	1-21

1. はじめに

地方都市の経済・雇用情勢は急速に悪化しており、生活の先行きに対する不安が増大している。民間投資や個人消費の停滞は更なる地域経済・雇用の収縮を招き、中心市街地の空洞化や生産年齢人口の流出が加速し、コミュニティの崩壊、高齢者や子供の孤立化、安心安全の低下等が懸念されており、地方都市における経済・雇用・生活のセーフティネット構築は喫緊の課題となっている。

また、「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」が第171回国会で成立するなど、高齢者の住まいと生活支援サービス等の一体的な供給を促進・実現していくことが求められている。

このため、本調査では、釧路市の中心市街地にモデル地区を設定して、市民・NPO・商店・企業・地主等の協働方式により、安心な街なか季節居住を実現する「ライフケアビレッジ」の形成（二地域居住・季節居住等に応える住まいづくり、高齢者の街なか暮らしを支えるシルバーサービスをはじめとした多様なソーシャルビジネスの育成等）を戦略的に展開するためのパイロットプランを構築・提示することで、多くの地方都市が抱える、中心市街地の空洞化と高齢者の居住の安定確保、地域雇用の創出といった課題を解決しようとするものである。



*二地域居住・季節居住等：
現在の住まい（自宅）での暮らしを維持しながら、例えば、雪が多く路面が凍結する冬季には中心市街地で暮らしたり（季節居住）、平日は通勤に便利な中心市街地に住み、週末はそれ以外の地域で過ごす（短期居住）など2つの地域の住まいを使い分ける暮らし方。

2. 調査の概要

(1) 調査の目的

平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査の一環として、国土交通省、厚生労働省、釧路市との共管により、釧路市の中心市街地にモデル地区を設定して、市民・NPO・商店・企業・地主等の協働方式により安心な街なか季節居住を実現する「ライフケアビレッジ」の形成（二地域居住・季節居住等に応える住まいづくり、高齢者の街なか暮らしを支えるシルバーサービスをはじめとした多様なソーシャルビジネスの育成等）を展開するための方策を検討する「市民協働による安心な街なか季節居住を実現する「ライフケアビレッジ」の展開方策調査」を実施する。この調査は「ライフケアビレッジ」の形成を戦略的に展開するパイロットプランを構築・提示することで、多くの地方都市が抱える、中心市街地の空洞化、高齢者の居住の安定確保、地域雇用の創出といった課題を解決することを目的としている。

本調査では、上記調査の一環として、地方都市における、街なか住宅等を季節的にシェアする二地域居住・季節居住の実現方策、及び季節居住を経ることによる街なかへの住み替え方策について検討を行うことを目的とする。具体的には、地方公共団体のまちづくりに対する課題認識や、住み替え促進等に関する取組の現状についての把握、また都市居住者の二地域居住やライフケアビレッジに対する関心やニーズ、介護保険制度の状況等を把握することで、「ライフケアビレッジ」の展開の方向性を確認し、展開可能な実現方策や環境整備のあり方について具体的に提案することを目的とする。

(2) 調査内容

- ・全国の街なか居住への取り組みや高齢者等の住み替え支援、高齢者施策や介護サービス等の取り組みの状況や課題把握（地方都市アンケート調査）
- ・都市住民が持つ二地域・季節居住に対するニーズ把握（都市住民の意向調査）
- ・街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域・季節居住の実現方策の検討
- ・季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの住み替え方策の検討
- ・「中心市街地における高齢者の街なか居住の体制づくり」をテーマとするフォーラムの開催
- ・街なかへの高齢者の居住推進の取り組みに関する先進事例調査
- ・「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプランの検討
- ・釧路市における街なか季節居住や介護サービス及びソーシャルビジネス等に関するニーズ・シーズや課題の把握

(3) 調査手法

①地方都市アンケート調査

全国の人口 10～30 万人の都市を対象として、街なか居住への取り組みや高齢者等の住み替え支援の取り組みの状況や課題、街なか居住における介護サービスの提供実態と課題を把握することを目的としたアンケート調査を実施した。(メールによる配布・回収)

②都市住民アンケート調査

大都市圏(首都圏・近畿圏)に居住する 40 歳以上のモニターを対象として、都市住民が持つ二地域・季節居住に対するニーズ把握を目的としてアンケート調査を行った。(WEBを活用した配布・回収)

③事例収集

本調査における検討の参考とするため、二地域・季節居住や高齢者の街なか居住等の参考事例を収集した。

④調査検討委員会

住宅政策や高齢者福祉をはじめとする分野における学識経験者・有識者・専門家に加え、釧路市関係者等により構成される調査検討委員会を設置し、調査全体の方向性や提言、調査のとりまとめに関して検討した。

第 1 回	平成 21 年 12 月 11 日	開催地：釧路市
第 2 回	平成 22 年 2 月 5 日	開催地：東京都港区
第 3 回	平成 22 年 3 月 3 日	開催地：札幌市

「ライフケアビレッジ調査検討委員会」 委員構成

	氏名	所属(役職)
委員長	越澤 明	北海道大学大学院工学研究科教授
委員	小野 信一	釧路市社会福祉協議会 事務局長
	木場田 浩一郎	(財)釧路根室圏産業技術振興センター産業支援コーディネーター
	瀬戸口 剛	北海道大学大学院工学研究科准教授
	日置 真世	NPO法人地域生活支援ネットワークサロン 理事・事務局顧問 (北海道大学大学院教育学研究員附属子ども発達臨床研究センター助手)
行政委員	岡崎 敦夫	国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室長
	土生 栄二	厚生労働省老健局振興課長
	楡金 達朗	釧路市企画財政部長

(敬称略、委員は 50 音順)

⑤「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプランの策定に向けた基礎調査

パイロットプランの策定に向けた基礎調査として、釧路市では以下の調査及び実証実験を行った。

- ・釧路市における街なか季節居住のニーズと課題の把握（釧路市民アンケート調査）
- ・釧路市における郊外居住高齢者の街なか暮らしに対する障壁の把握（釧路市郊外居住高齢者面談調査、釧路市短期居住受入施設面談調査）
- ・釧路市におけるソーシャルビジネスのシーズと課題調査（現地調査、ヒアリング調査等）
- ・二地域・季節居住等が介護費用に及ぼす効果の検討（現地調査、ヒアリング調査等）
- ・市民協働による「街なか暮らしワークショップ」の開催
- ・「地域の縁側づくり事業」に係る実証実験の実施

⑥フォーラムの開催

調査結果及び釧路市におけるライフケアビレッジの取り組みを全国に向けて紹介するとともに、中心市街地における高齢者の街なか居住の体制づくりに向けた情報発信を目的として、「高齢者「いき～i k i」まちづくりフォーラム～中心市街地における高齢者のまちなか居住の体制づくりに向けて～」を国土交通省・厚生労働省の共催で開催した。

- 1)フォーラム開催日 平成 22 年 3 月 29 日
- 2)開催地 東京都文京区「すまい・るホール」
- 3)参加者 約 200 名
- 4)フォーラム内容

【講演】

- ・地域に根ざすノーマライゼーションの取り組み
市川 禮子（社会福祉法人きらくえん理事長）
- ・高齢化と住まい・まちづくり政策
越澤 明（北海道大学教授）
- ・「釧路市ライフケアビレッジ構想」報告
蝦名 大也（釧路市長）

【パネルディスカッション】

「高齢者「いき～i k i」まちづくり」

～中心市街地における高齢者のまちなか居住の体制づくりに向けて～

- | | |
|----------|-------------------------|
| コーディネーター | 越澤 明（北海道大学教授） |
| パネラー | 市川禮子（社会福祉法人きらくえん理事長） |
| | 蝦名大也（釧路市長） |
| | 潮谷義子（長崎国際大学学長） |
| | 三輪和夫（厚生労働省大臣官房審議官） |
| | 本東 信（国土交通省住宅局住宅総合整備課課長） |

5)講演及びパネルディスカッションの結果概要

【講演】

地域に根ざすノーマライゼーションの取組み 市川 禮子（社会福祉法人きらくえん理事長）

- ・社会福祉法人きらくえんの経営理念と運営方針、また地域との交流について講演。
- ・法人の理念はノーマライゼーションであり、開設以来、どんなに重い障害を持っていても、地域の中で1人の生活者としての暮らしを築くということを目指してきた。
- ・人権の尊重、プライバシーの保持、社会参加の実現に取り組み、特養が地域の住民が集まる場となっている例を報告。また、残り少ない大切な時間を最後まで自分の大好きな生活や空間で過ごすことが重要で、無念の死ではなく豊かな死を迎えられることが理想と報告された。

「釧路市ライフケアビレッジ構想」報告 蝦名 大也（釧路市長）

- ・釧路市ライフケアビレッジの基本的な考え方、検討状況、展開プログラムの構成、モデルプラン、地域マネジメントの仕組みなど、ライフケアビレッジとしての釧路市の構想を報告。
- ・現在釧路市では、高齢社会における都市ビジョンを検討中で、中心市街地の空洞化等、高齢者世帯の増加、地域経済の低迷といった課題に対し、市民協働で取り組んでいる。また、釧路の冷涼な気候を活かした二地域居住・季節居住の実現への取り組みについても報告された。

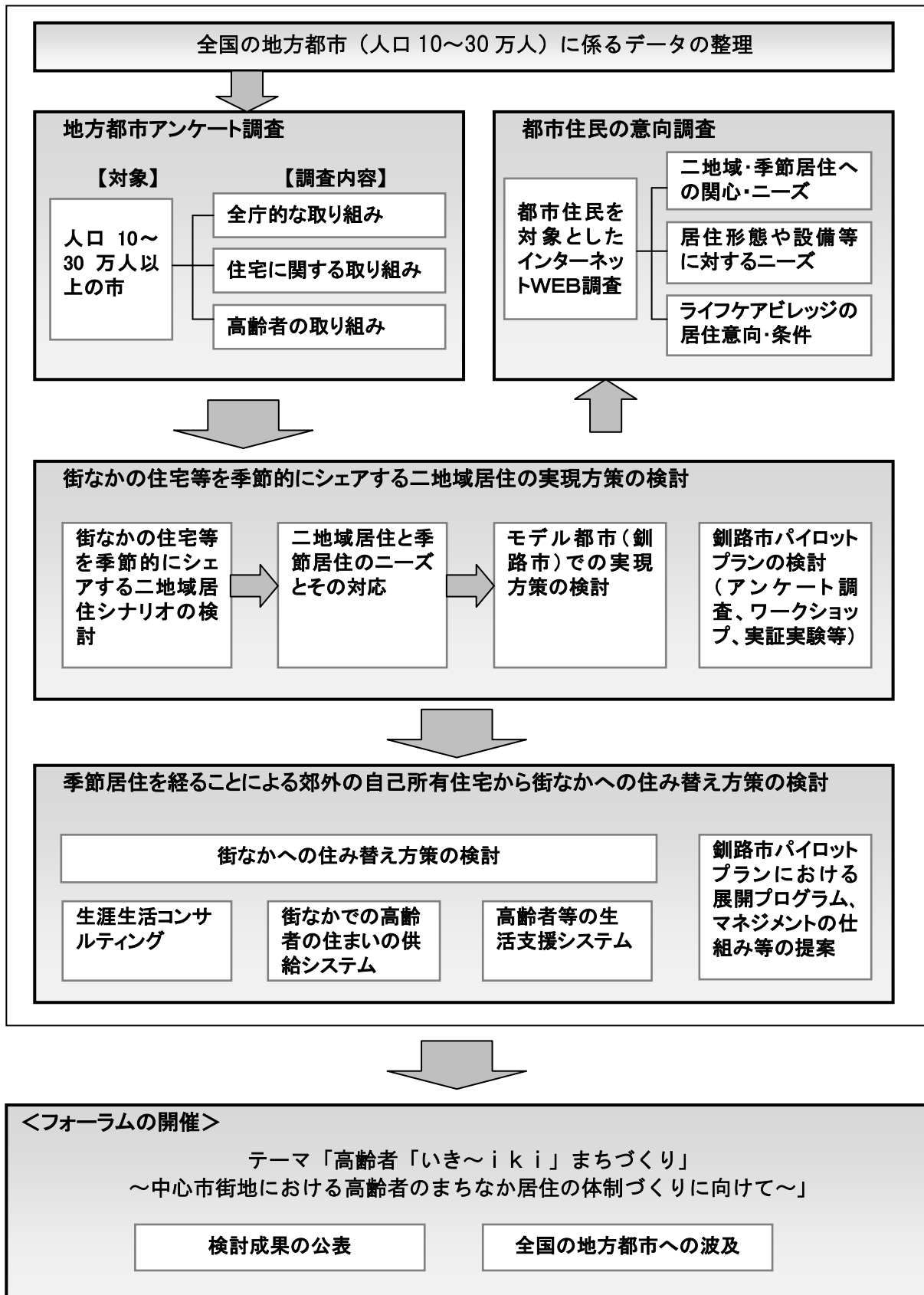
高齢化と住まい・まちづくり政策 越澤 明（ライフケアビレッジ調査委員会委員長、北海道大学教授）

- ・現在、多くの高齢者施設は郊外に立地しているが、家族や介護に携わる職員、地域の人々が共に過ごすことが本来の姿であり、国も取り組みを始めている。
- ・熊本県の健軍団地、福岡県の大牟田市宮南橋住宅を例に、高齢者施設が地域の拠点となっている例を紹介。大牟田市では、公営住宅の建替えを地域の再生の機会として展開、また犬山の例では旧市街地の活性化をまちづくりの観点から検討されているについて報告された。
- ・紹介事例のような旧市街地の活性化が検討され始めていることは非常に良い事であり、今後は、公共投資として行うべき住宅施策にまちづくりの観点を含めることが必要と報告された。

【パネルディスカッション】

- ・初めに、潮谷学長より熊本県の健軍団地の取組みについて紹介。行政だけでなく地域住民を巻き込んだ施策を展開していくことが街の活性化につながる。そして、現在の縦割りから、横との連携を行う時代となりつつあり、今後の豊かな施策展開への期待として報告された。
- ・次に、市川理事長より、きらくえんでの地域密着型事業について、事例を交えながら説明。今後は、福祉施設を中心に地域の防災まちづくり、福祉のまちづくりを展開し、既存のサービスを地域の中でどう活用するかということが課題であると報告された。
- ・次に、蝦名市長より、北海道の高齢化に伴い生じている問題、厳しい財政状況について説明があり、今後国と連携して行う新しい取り組みを進めて行きたい報告された。
- ・国土交通省より、「高齢者すまい法」改正の背景、厚生労働省との共管による取組みとして、平成22年度からの「高齢者等居住安定化推進事業」の紹介、地域福祉拠点化についての検討内容の説明があり、今後厚生労働省と国土交通省が連携を深めていくと報告された。
- ・厚生労働省より、10年を経過した介護保険制度の認定者数や費用及び今後の見込み、また最近議論されている介護保険その他施策について説明。厚生労働省では、現在の「人がケアに合わせるシステム」でなく、「ケアを人に合わせる仕組み」が必要であるとの議論がなされており、その中で行政の役割は、外付けのサービスをうまくコーディネートし、しっかり提供していくこととし、介護保険制度の更なる充実を図る取組を進めていくと報告された。

⑦調査フロー



3. 地方都市アンケート調査の結果

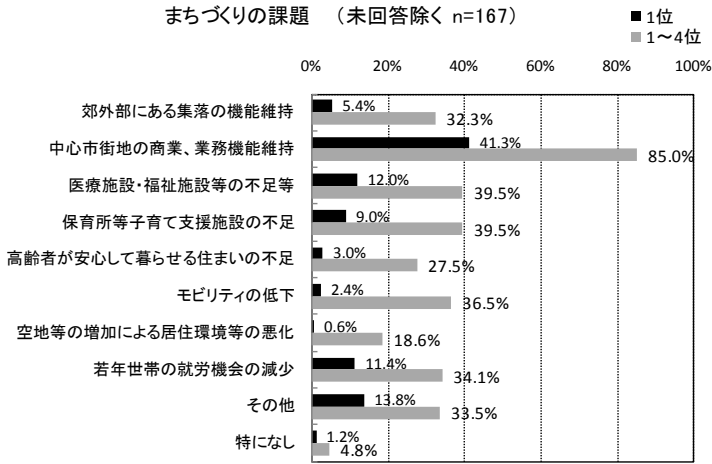
地方都市アンケートは、全庁的な取り組み（企画部局向け）、住宅に関連する取り組み（住宅部局向け）、高齢者の取り組み（福祉部局向け）の3種類を一連のアンケート調査として実施した。なお、高齢者の取り組みの調査結果は厚労省でとりまとめた。

(1) 全庁的な取り組み

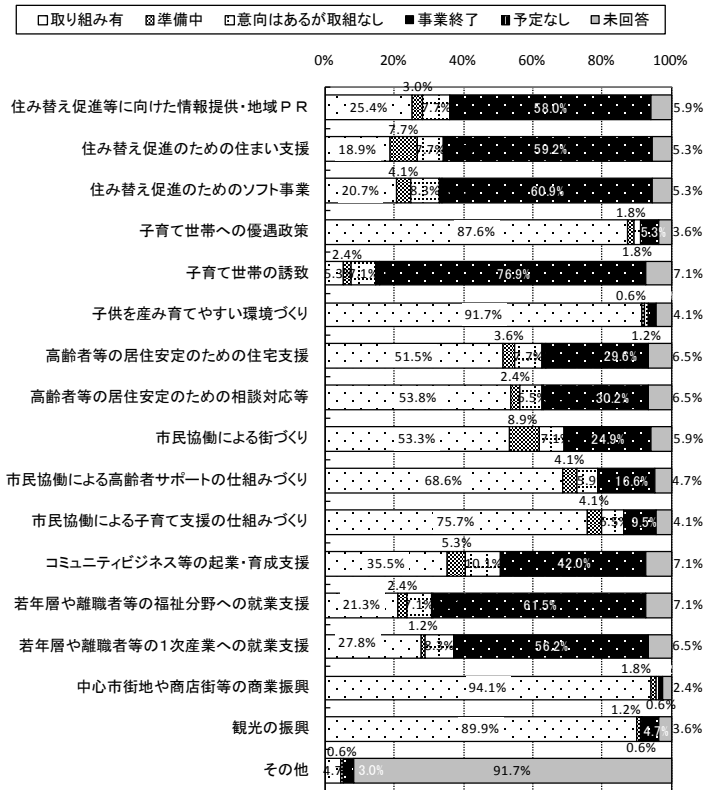
① まちづくりの課題認識と対応策

- ・85%の自治体が「中心市街地の商業、業務機能維持」を課題にあげている。
- ・課題への対応策として、「住み替え促進」や「就業支援」の取り組みを行っている自治体は少ない。

まちづくりの課題（未回答除く n=167）



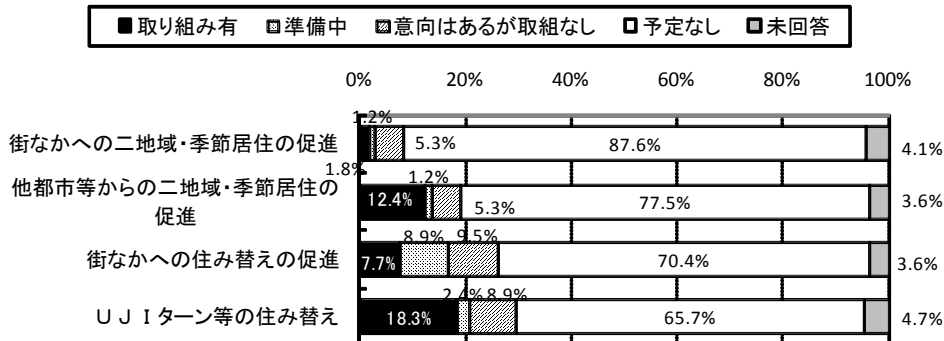
課題への対応策 (n=169)



② 二地域・季節居住や住み替えに関連する取り組み

- ・二地域・季節居住の取り組みは全体的に少ないが、「UJI ターン等への住み替え」「他都市等からの二地域・季節居住の促進」への取り組みを行っている自治体が見られる。
- ・なお、高齢者の街なか居住促進のための動機付けとしては「高齢期に適した住まい」や「公的な医療・介護等のサービスの充実」等が比較的多くみられる。

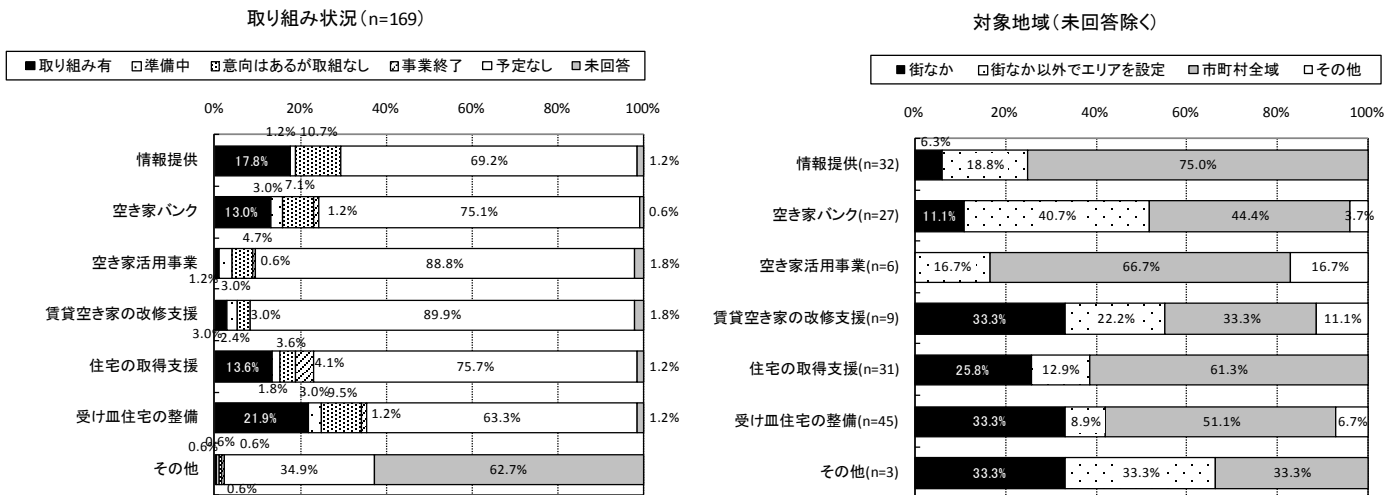
取り組み状況 (n=169)



(2) 住宅に関連する取り組み

①街なか居住や住み替えを促進するための住まいの支援について

- ・住み替え促進策のメニューをみると、「受け皿住宅の整備」、「情報提供」、「住宅の取得支援」、「空き家バンク」が多い。
- ・メニューによってばらつきはあるが、半数程度は具体的なエリアを設定して支援を行っている。



②高齢者等の住み替え促進や居住安定確保に向けた取り組みについて

- ・住宅施策に関する取り組みに比べて、住み替え支援についての取り組みを行っている自治体は少ない。
- ・福祉部局との連携について取り組みを行っている自治体に占める割合も、住み替え支援の方が低い。

高齢者安定居住のための住宅施策の取り組み状況 (n=169)

	①取り組みありの自治体数	②福祉部局と連携あり	②/① (%)
公営住宅への高齢者優先入居	23 (13.6%)	7	30.4%
高齢者居宅生活支援付き公営住宅の供給(シルバーハウジング)	51 (30.2%)	30	58.8%
公営住宅への福祉施設併設(安心住空間創出プロジェクト)	17 (10.1%)	7	41.2%
高齢者向け優良賃貸住宅の供給	27 (16.0%)	5	18.5%
民間賃貸住宅への高齢者の入居の円滑化(高円賃、あんしん賃貸)	28 (16.6%)	6	21.4%
高齢者の住まいに関する相談対応	52 (30.8%)	8	15.4%
戸建て住宅のバリアフリー化助成	59 (34.9%)	17	28.8%
その他	10 (5.9%)	2	20.0%

()は取り組みを行っている自治体の割合

高齢者等の住み替え促進のためのソフトの取り組みの取り組み状況 (n=169)

	①取り組みありの自治体数	②福祉部局と連携あり	②/① (%)
住み替え相談(一般的な相談)	23 (13.6%)	2	8.7%
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)	16 (9.5%)	4	25.0%
住み替え相談(持家の処分や活用相談を含む住み替え促進を目的とした相談)	3 (1.8%)	0	0.0%
体験居住の実施	1 (0.6%)	0	0.0%
シルバーサービス等と連携した住まいの支援(住宅・福祉のワンストップサービス)	1 (0.6%)	0	0.0%
住み替えに伴う諸手続きの窓口の一本化	1 (0.6%)	0	0.0%
住み替え前の持ち家の維持管理についての支援(住み替え前の住宅が同一市町村内の場合)	0 (0.0%)	0	—
その他	1 (0.6%)	0	0.0%

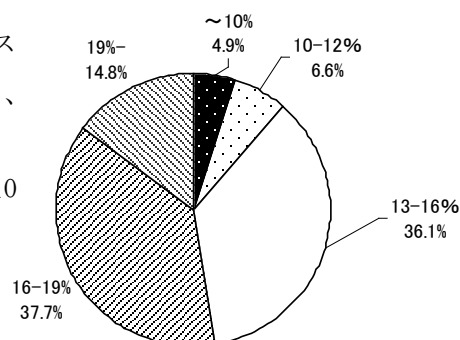
()は取り組みを行っている自治体の割合

(3) 街なか居住における介護サービスの提供実態と課題

① 要介護・要支援高齢者数と介護保険の利用状況について

- ・高齢者のうち要介護（要支援）高齢者の占める状況は、13～19%の間で約7割である。
- ・介護保険における1件あたりの給付費の平均は、居宅サービスで36.7千円/ヶ月、地域密着型サービスで189.7千円/ヶ月、施設サービスで258.9千円/ヶ月である。
- ・介護保険の住宅改修費は、1件あたり「5～10万円未満」「10～15万円未満」である。

要介護(要支援)高齢者の状況



介護保険の事業状況(1件あたりの給付費の平均)

事業状況	1件あたりの給付費の平均
居宅(介護予防)サービス	36.7千円
訪問サービス	35.8千円
通所サービス	63.1千円
短期入所サービス	78.1千円
福祉用具・住宅改修サービス	15.4千円
特定施設入居者生活介護	154.0千円
介護予防支援・居宅介護支援	10.6千円
地域密着型(介護予防)サービス	189.7千円
施設サービス	258.9千円

介護保険の住宅改修費の利用状況

1件あたりの住宅改修費	自治体数	割合
0～5万円未満	2	1.3
5～10万円未満	79	50.0
10～15万円未満	75	47.4
15～20万円未満	0	0.0
20万円以上	2	1.3
	158	100.0

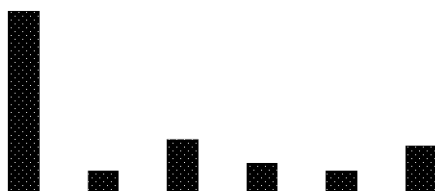
② 高齢者の住まいに関する施策について

- ・「高齢者を主な利用者とする公営住宅等の整備」は多くみられるが、その他施策の実施数は少ない。

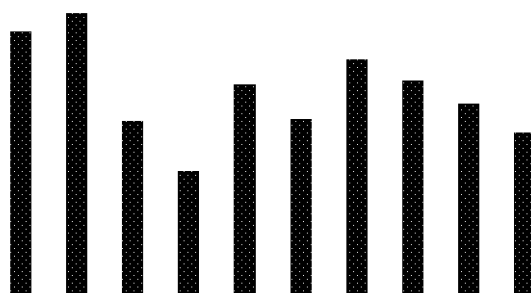
③ 高齢者の生活支援サービス(介護保険以外)について

- ・介護保険以外で自治体が独自に実施しているサービスとしては、「緊急時通報サービス」「配食サービス」「健康教室(健康体操の実施等)」が多い。

高齢者の住まいに関する施策



高齢者の生活支援サービス(介護保険以外)

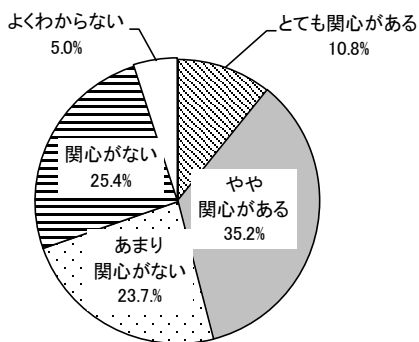


4. 都市住民の意向調査

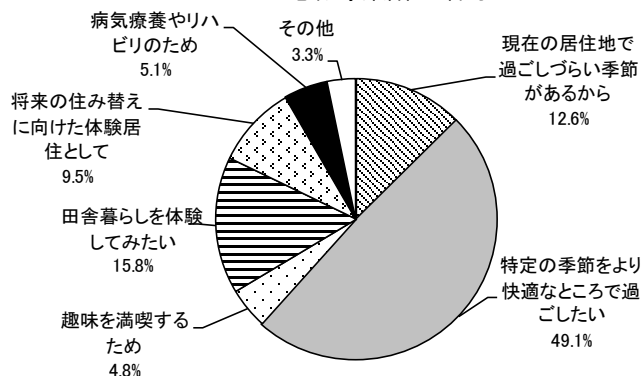
①二地域・季節居住への関心・ニーズ

- ・「二地域・季節居住に関心がある」は 46.0%で、その目的は「特定の季節をより快適なところで過ごしたい」(49.1%)で、その季節は「夏」が最も多く 45.7%となっている。
- ・二地域居住の際の障壁・課題は、「新たな住居の家賃(購入費)など」が 78.2%、次いで「現住居の維持・管理」47.0%となっており、住居費負担を節減することが課題となる。

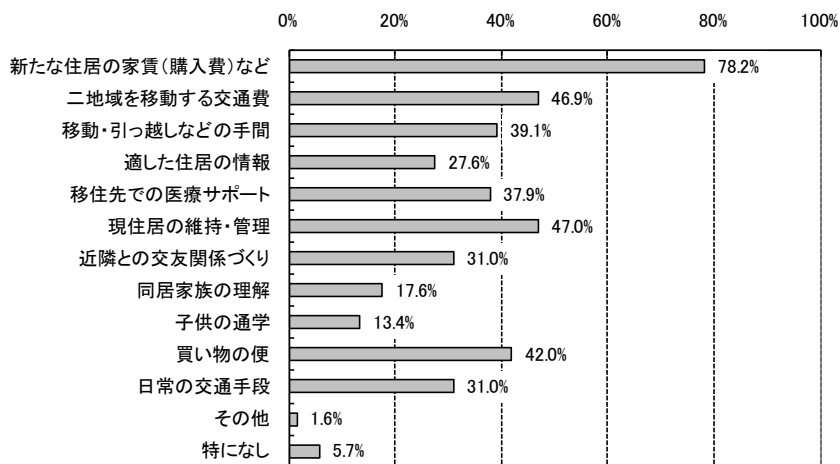
Q1.二地域・季節居住への関心



Q2.二地域・季節居住の目的



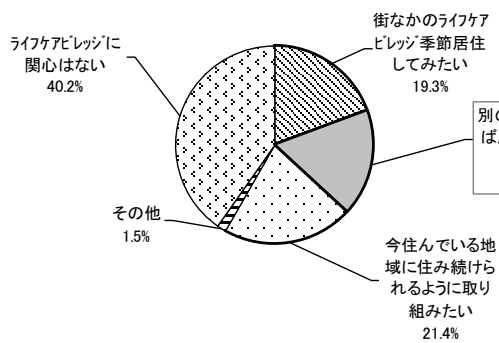
Q6. 二地域・季節居住する際の障壁・課題(複数回答)



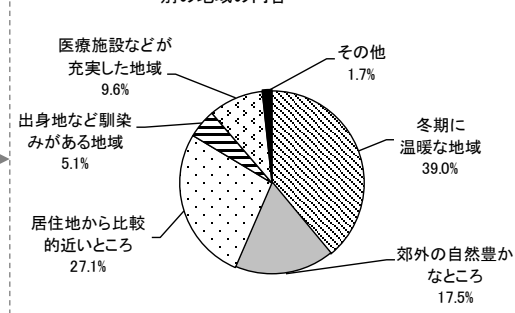
②ライフケアビレッジの居住意向・条件

- ・ライフケアビレッジに対しては、約6割は何らかの関心を持っており、その内訳は今住んでいる地域、まちなか、別の地域の順に多くなっている。別の地域では、冬期に温暖な地域や居住地から比較的近い所などが多い。

夏季に涼しいライフケアビレッジへの二地域・季節居住の意向



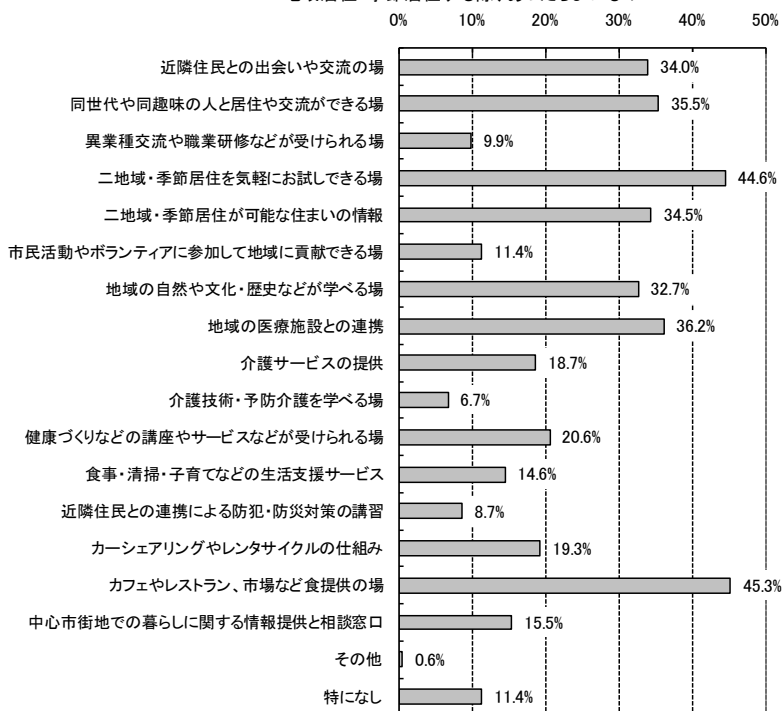
別の地域の内容



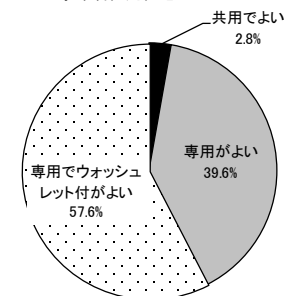
③居住形態や設備等に対するニーズ

- ・居住地域にあったら良いものは「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」「二地域・季節居住を気軽にお試しできる場」「地域の医療施設との連携」等が多い。
- ・必要とされるスペースは比較的広く、「居間+2部屋」、「居間+1部屋」が多い。トイレ、浴室、キッチンなどの水廻りは全て専用のものが求められており、家具や家電、インターネット環境も求められている。プライベートな空間の充実が求められていると考えられる。
- ・居住形態としては、「賃貸住宅（一戸建て）」「分譲マンション」「短期居住型住宅」の順である。

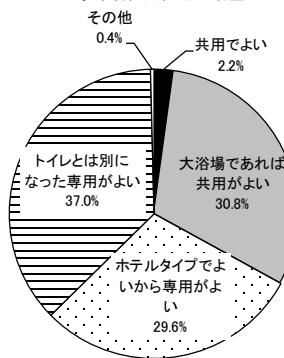
二地域居住・季節居住する際、あったらよいもの



Q10.季節居住用住宅のトイレ



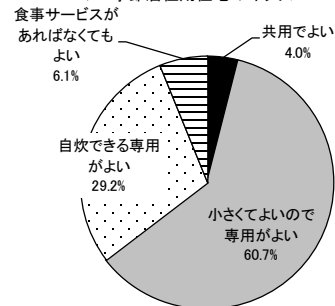
Q11.季節居住用住宅の浴室



二地域居住・季節居住に適当な居住形態

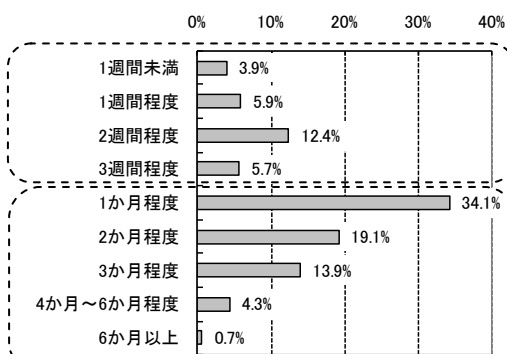
居住形態	実数	構成比
1 分譲マンション	194	19.2%
2 賃貸住宅(マンション等の集合住宅)	132	13.1%
3 賃貸住宅(一戸建て)	238	23.6%
4 ウィークリーマンションのような短期居住型住宅	184	18.2%
5 居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅	15	1.5%
6 下宿・寮など、食事付共同生活型住宅	20	2.0%
7 介護サービスのついた高齢者専用住宅	34	3.4%
8 長期滞在用の宿泊施設(リネン・掃除付)	162	16.1%
9 ファームインまたはホームステイ	7	0.7%
10 その他	23	2.3%
無回答		
合計	1009	100.0

Q12.季節居住用住宅のキッチン

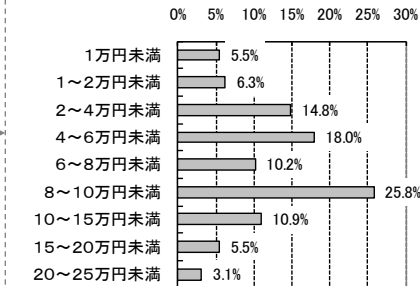


- ・釧路市を例にとって滞在期間と滞在費用（往復の交通費は除く）を聞いたところ、期間は1か月程度が最も多い。費用は以下の通り。

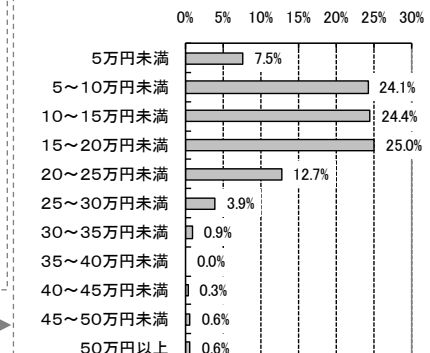
二地域・季節居住の滞在期間(SA)



滞在費用(1回あたり)(N=128)



滞在費用(1か月あたり)(N=332)



5. 街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住の実現方策の検討

(1) 街なかへの二地域・季節居住のパターン

各種調査の結果から、街なかへの二地域・季節居住は以下の3つのパターンが想定される。

(下図参照)

- A. 郊外からの季節居住
- B. 広域圏（周辺の農山村）からの季節居住
- C. 大都市圏からの季節居住

上記A・BとCでは、二地域・季節居住の目的や動機、世帯属性等が異なることから、住まいのイメージや居住者が希望する生活支援サービスのニーズが異なる。

(次頁図参照)

(2) 二地域・季節居住を実現する上での課題

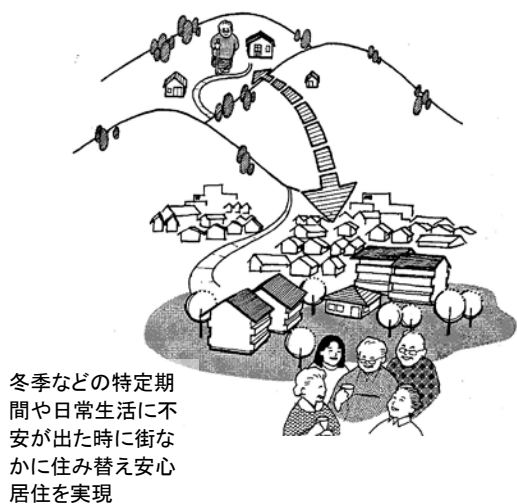
二地域・季節居住を実現する上で、街なかで様々な情報を得ながら医療面の安心のもとで二地域・季節居住を体験できることや、これらのニーズに対応したトータルな情報相談対応体制、受け皿となる住まいの確保、医療・福祉や地域と連携した街なかでの暮らしのサポート体制を構築することが課題と考えられる。

具体的には、生涯生活コンサルティング（情報提供・相談）、街なかでの多様な高齢者の住まいの確保、生活支援サービスの確保が課題となる。

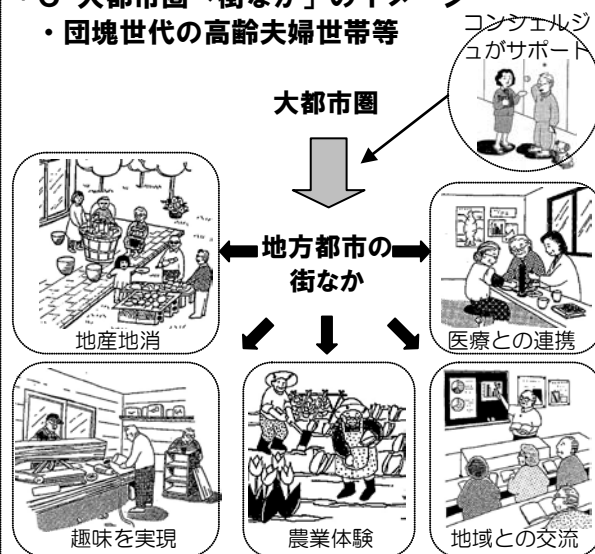
<街なかへの二地域・季節居住の住み替えパターン>

- A. 地方都市の郊外から街なかへの住み替え
- B. 地方都市の広域圏（近郊の農山村など）から街なかへの住み替え
- C. 大都市圏から地方都市の街なかへの住み替え

「A・B 郊外・広域圏→街なか」のイメージ ・単身高齢者世帯等



「C 大都市圏→街なか」のイメージ ・団塊世代の高齢夫婦世帯等



各種調査から、二地域・季節居住希望者は住み替え先に関わる様々な情報を得ながら、医療面の安心を確認するとともに、実際に二地域・季節居住を体験し、地域の食文化や人々との交流を楽しみたいというニーズが高いことがわかった。

＜高齢者の街なか居住を取り巻く課題背景やニーズと基本的な方向性＞

都市住民の意向調査

(WEB アンケート 回収 1009 票)

- ・「二地域・季節居住に関心がある」は46.0%
- ・「特定の季節に住みたい」が49.1%
- 【釧路市を想定した設問】
- ・「釧路市に二地域居住してみたい」は12.4%で、その季節は夏が84.7%
- ・滞在期間は1ヶ月程度が34.1%で最も多く、その滞在費用(交通費除く)は10万円未満が31.6%
- ・居住地域のニーズは地産地消、お試し、医療との連携、交流がキーワード

地方都市アンケート

(192自治体 メールによる配布回収 回収169票)

- ・二地域・季節居住の取り組みは少ない状況(13.0%)
- ・滞在費用軽減のための取り組み例として、滞在施設の整備(新築、廃校等の遊休公共施設の活用)、空き家・既存施設の借り上げ等
- ・住み替え促進策は、受け皿住宅の整備、情報提供、住宅の取得支援、空き家バンクが多い
- ・高齢者の街なか居住促進の動機づけは、高齢期に適した住まい、医療・介護サービス、コミュニティの充実

釧路市調査

(釧路市住民アンケート回収513票)

- ・現在の居住地から転居を考えている人は30.2%あり、うち中心市街地及び周辺は31.5%
- ・高齢者ほど街なかへの居住の関心が高く、60歳以上では「冬期の季節居住」の関心が最も高い
- ・二地域居住する場合の同居者は「配偶者」「自分ひとり」が過半数を占める
- ・住まいは共同住宅を志向
- ・二地域居住の追加経費(家賃・交通費)は3万円未満が34.6%

二地域・季節居住を実現する上での課題

- ・街なかで様々な情報を得ながら医療面の安心のもとで二地域・季節居住を体験できること
- ・上記のニーズに対応したトータルな情報相談対応体制、受け皿となる住まいの確保、医療・福祉や地域と連携した街なかでの暮らしのサポート体制を構築すること

【大都市圏】

＜属性＞

子供の独立や退職による新しいライフスタイルを志向する団塊の世代等

＜ニーズ＞

積極的な住み替え
・移住や将来への備え
・一部で転地療養

＜住まいのニーズ＞

- ・マンション
- ・専用の設備

注)都市住民アンケート結果から想定

①生涯生活コンサルティング

【基本的な課題】

二地域・季節居住を支援する情報・相談体制

- ・ハード・ソフト面の連携
- ・関連分野等との連携

②街なかでの多様な高齢者の住まいの確保

【基本的な課題】

季節居住と二地域居住のマッチング

- ・持家資産の活用
- ・住まいシェア

③生活支援サービスの確保

【基本的な課題】

街なかでの暮らしをサポートする仕組み

- ・地域コミュニティ
- ・医療・福祉等との連携

【郊外・広域圏】

＜属性＞

ひとり暮らしの不安を抱える高齢者や自立した生活が困難な高齢者

＜ニーズ＞

- ・必要に迫られた住み替え
- ・医療施設や買い物など生活の利便性

＜住まいのニーズ＞

- ・低廉な利用コスト
- ・共同住宅

注)釧路市調査等から想定

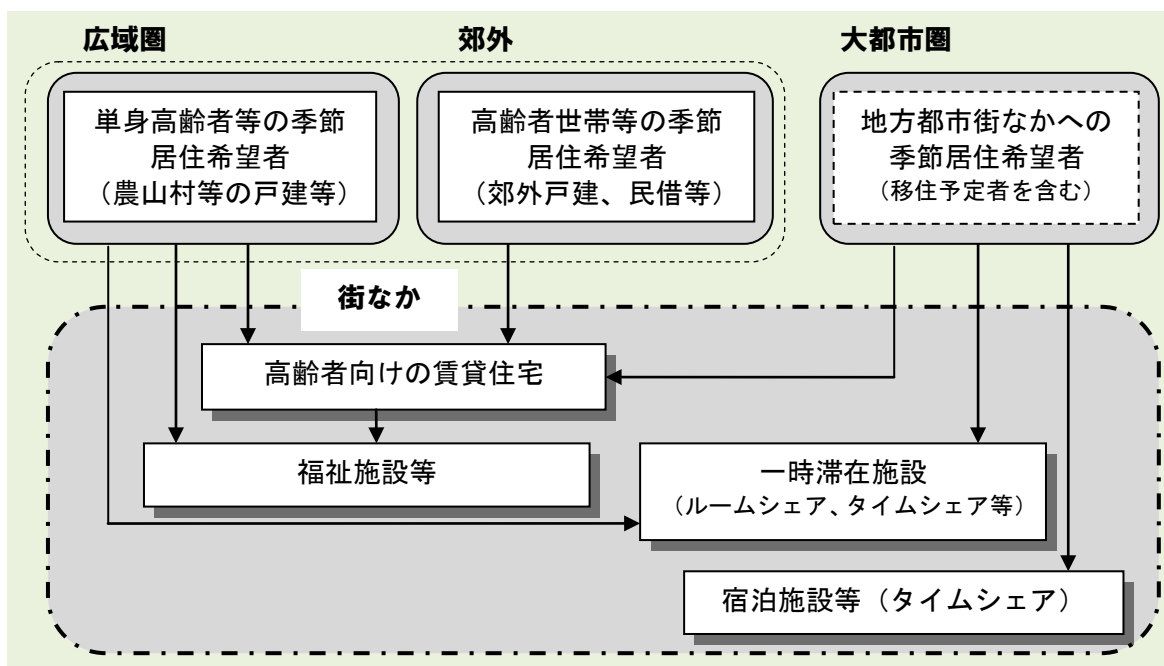
(3) 二地域・季節居住の推進による一生涯暮らせる街なかの実現

街なかの受け皿となる高齢者の住まいや住まい方については、目的・動機により居住期間や住居費負担等の考え方が異なることから、以下のタイプが想定される。

- 高齢者向け賃貸住宅（外部サービス利用型、医療施設、福祉施設等との連携など）
- 一時滞在型施設
- 滞在費用等を抑制する住まい方（タイムシェア、ルームシェア）

街なかに様々な生活支援サービスを楽しむ高齢者の住まいを用意し、これらを住み替えることにより、異なる世帯属性や目的・ニーズに対応した住まい方が実現できる仕組みを開発することが課題である。例えば、高齢者のライフステージや身体状況や住み替えの目的・動機付けに併せた適切な住まいを確保できるよう、高齢者向けの賃貸住宅に加えて、体験入居が可能な住まい、一時滞在用住宅、住居費や滞在期間中のコストを抑えるための工夫（住宅のシェア）、持家等の資産を活用した住み替えなどが求められる。

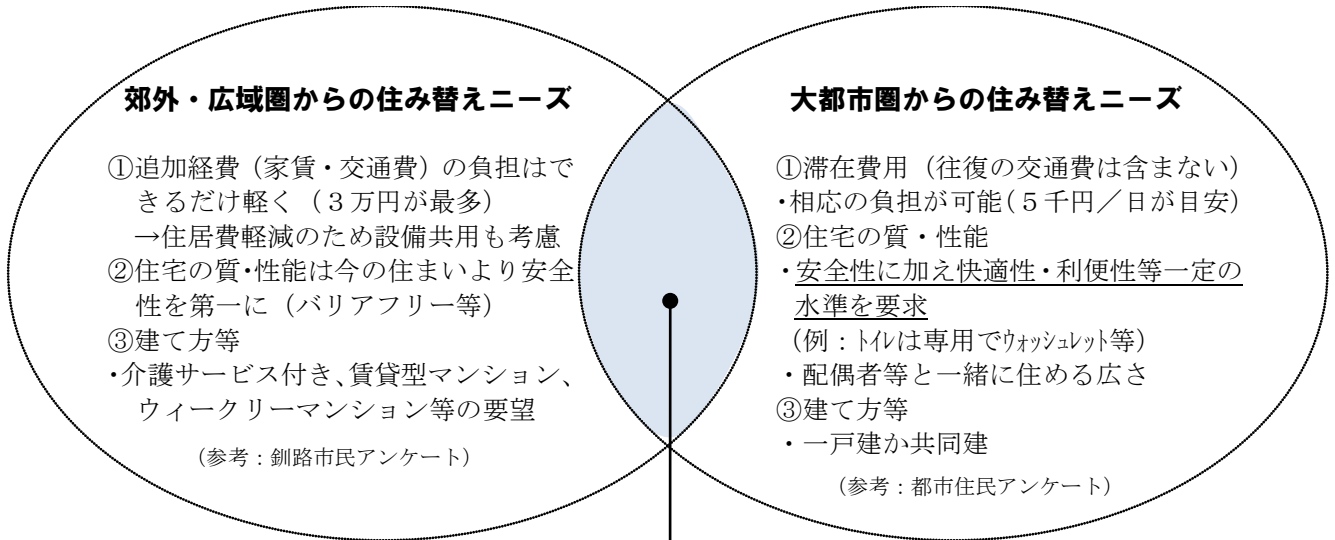
受け皿となる街なかの住まいのイメージ



季節居住の受け皿となる住まいと利用コストのイメージ

項目	季節居住のコスト	備考
居室	2人用は居間+2部屋以上 なお、二地域居住者の場合、居間は広い方が好まれる	伊達市安心ハウスでは広い住戸から契約が進んだ(担当者からの聞き取り)。 二地域居住の場合の居住スペース ・第1位が「居間+2部屋」44.0% (釧路市調査)
健全度	台所、浴室は専用で確保	自炊可能なことが条件
利用期間	1ヶ月以上	賃貸借契約の関係 釧路市内の滞在期間は平均40日
家賃	季節居住者:5万円/月程度 二地域居住者:10~12万円/月	釧路市内のウィークリーマンション使用料は8~12万円/週の水準(基本家賃5~9万円。他に駐車場、公共料金等を含む)
サービスコスト	2万円程度(伝言取次、相談情報提供、セキュリティシステム、緊急通報サービスを利用する場合。共益費込)	伊達市安心ハウスではフロントサービス費用として19,000円/月(共益費込)を徴収。
食費等	単身者の場合で5万円前後 夫婦世帯の場合で10万円前後	食費は3食(@1,500~2,000円/日)と想定。

一つの住まいをシェアすることで実現する季節居住の例

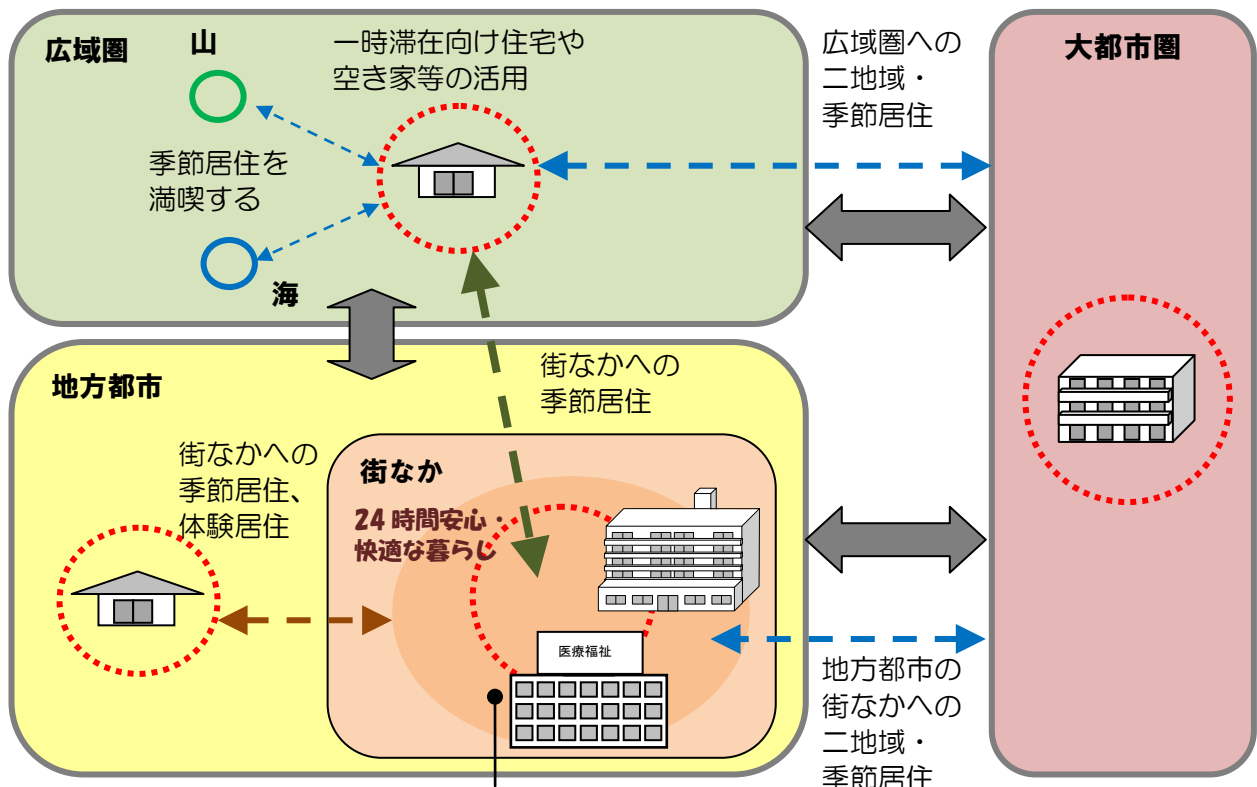


ニーズや滞在費用等が重なる部分については、一つの住まいを活用して二地域・季節居住を実現する

このような政策の展開は、高齢者が安心して暮らせる住まいの選択肢を増やすとともに、暮らしを支える生活支援サービスの充実につながり、街なかでの生涯にわたる住み替えをサポートする仕組みの構築、さらに、一生涯住み続けられる街なかを実現することにつながると期待される。

調査結果を踏まえた街なか季節居住を実現するライフケアビレッジの展開イメージ

- ← - - - - - → 大都市圏と地方都市・広域圏の人の住み替え
- ← - - - - - → 地方都市と広域圏の人の住み替え
- ← - - - - - → 地方都市における街なかと郊外の人の住み替え



良好なコミュニティと様々な生活支援サービス

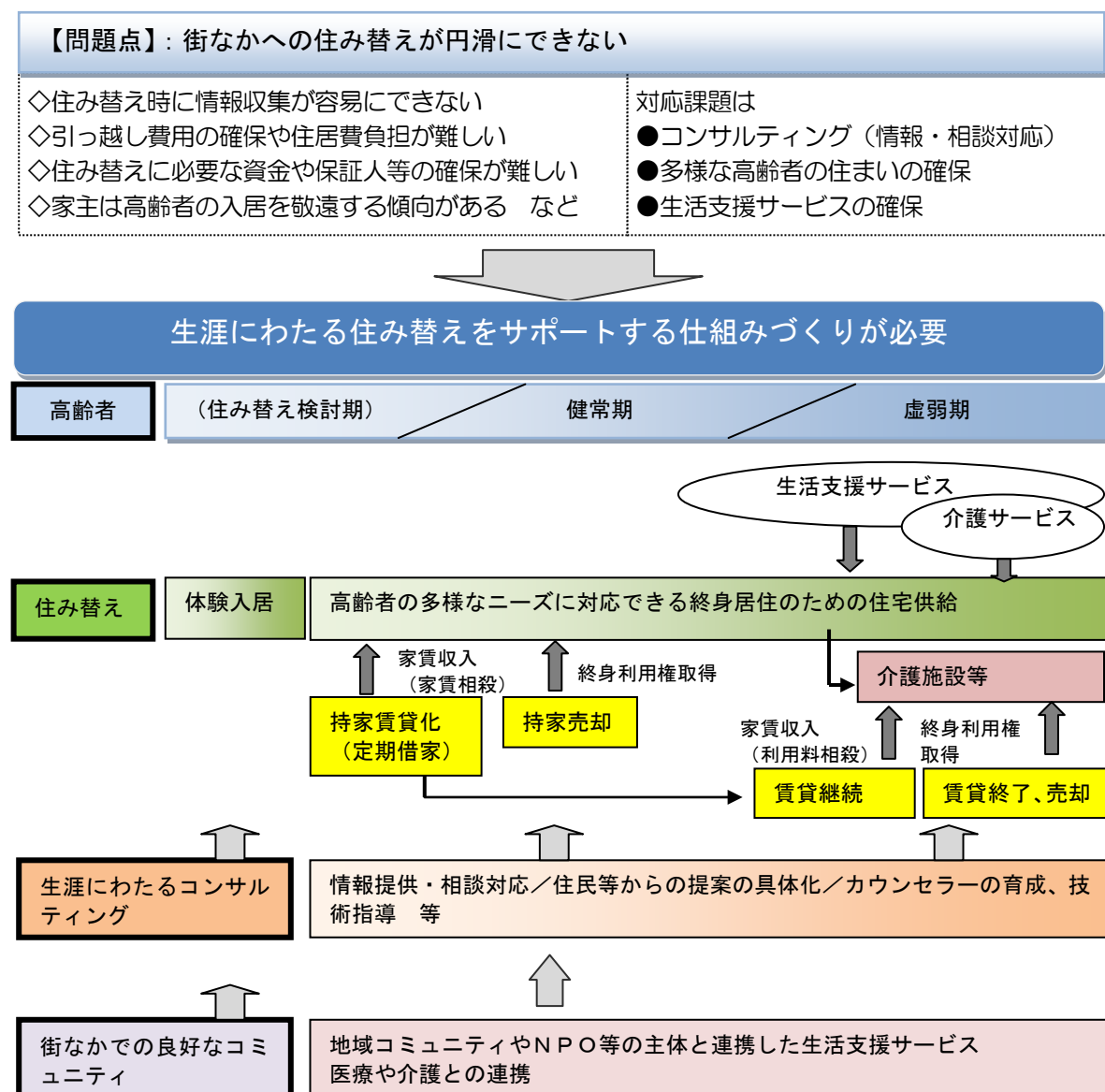
6. 季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの 住み替え方策の検討

(1) 街なか季節居住に向けた検討課題

前章5. で示したように、高齢者の多様な住み替えの目的・動機を満足しながら、街なかでの魅力的な暮らしを実現する上では、「生涯にわたる住み替えをサポートする仕組みづくり」が必要である。

高齢者のライフステージ（心身状況）に応じて、街なかで住み替えを行うことで、安心・快適な暮らしを営むことが可能となる。そのため、住み替えの阻害する経済的、精神的な要因を除去し、終身にわたる街なかへの居住を実現する住み替え支援システムを構築することが求められる。そのシステム構築の検討にあたっては、以下の観点が重要である。

- 将来の生活設計を提案する生涯生活コンサルティング
- 資産等を活用しながら低廉なコスト負担で利用できる終身居住のための住宅供給
- 旧住民とのコミュニティ形成とこれを活かした生活支援サービス、医療・介護等との連携



(2) 街なかへの住み替え支援体制：事業コンソーシアムの構築

(1) に示す課題を踏まえ、本調査では「事業コンソーシアム」により住み替えに係る総合的な対応を行える体制の構築を提案している。

●事業コンソーシアムのイメージ

事業コンソーシアムは、街なかへの住み替えの阻害要因を解決するとともに、ライフステージやライフスタイルに応じた最適な住まい、暮らし方を提案し支援する、様々な団体や企業等からなる多様な主体の連携プラットフォーム（推進組織）をイメージしている。

具体的には、行政や専門家、住民、NPO等と協力連携し、事業に参加する開発業者、不動産流通業者、福祉事業者、その他企業等の出資により組織化を図る。ただし、当初は行政がその窓口機能を担うことを想定する。

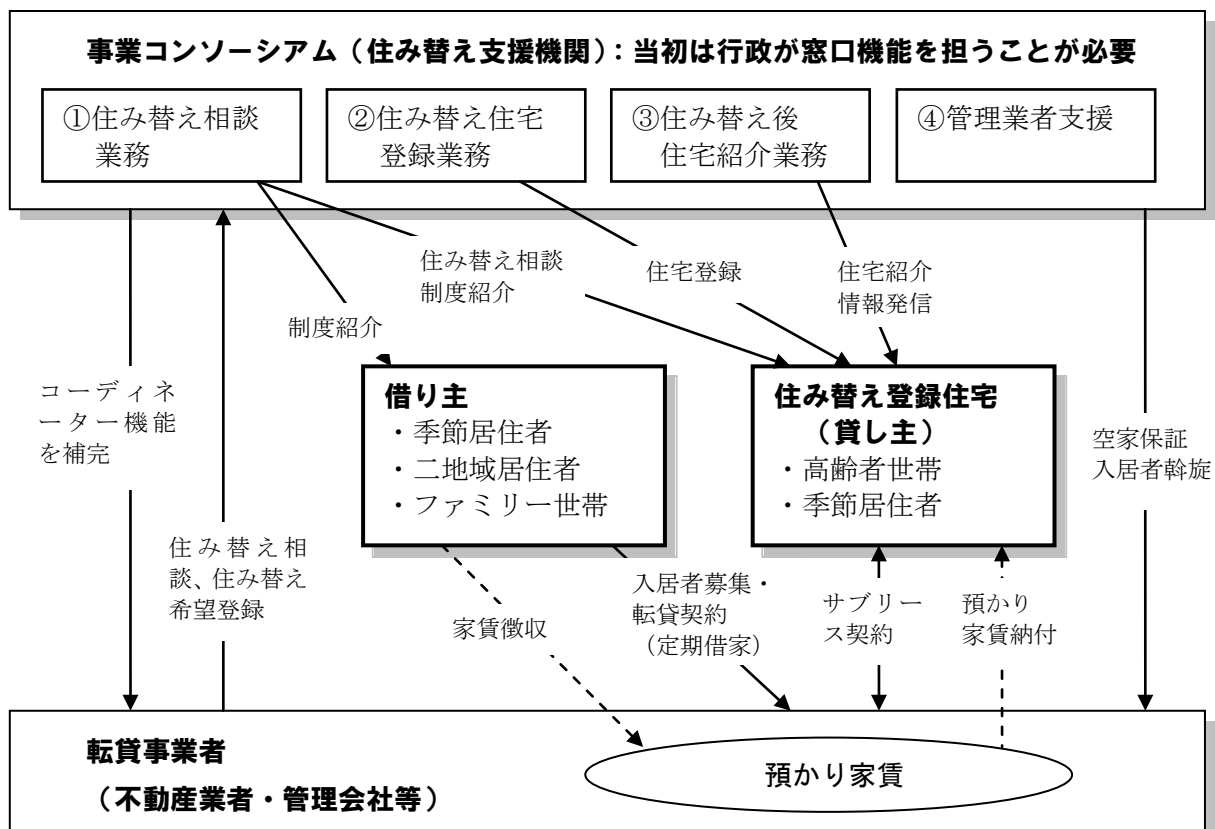
●組織体制と運営

事業コンソーシアムが、季節居住や二地域居住に必要な3つの仕組みをパッケージ化して提供することが考えられる。そのため、事業コンソーシアムは株式会社や中間法人等とすることが必要になると考えられる。

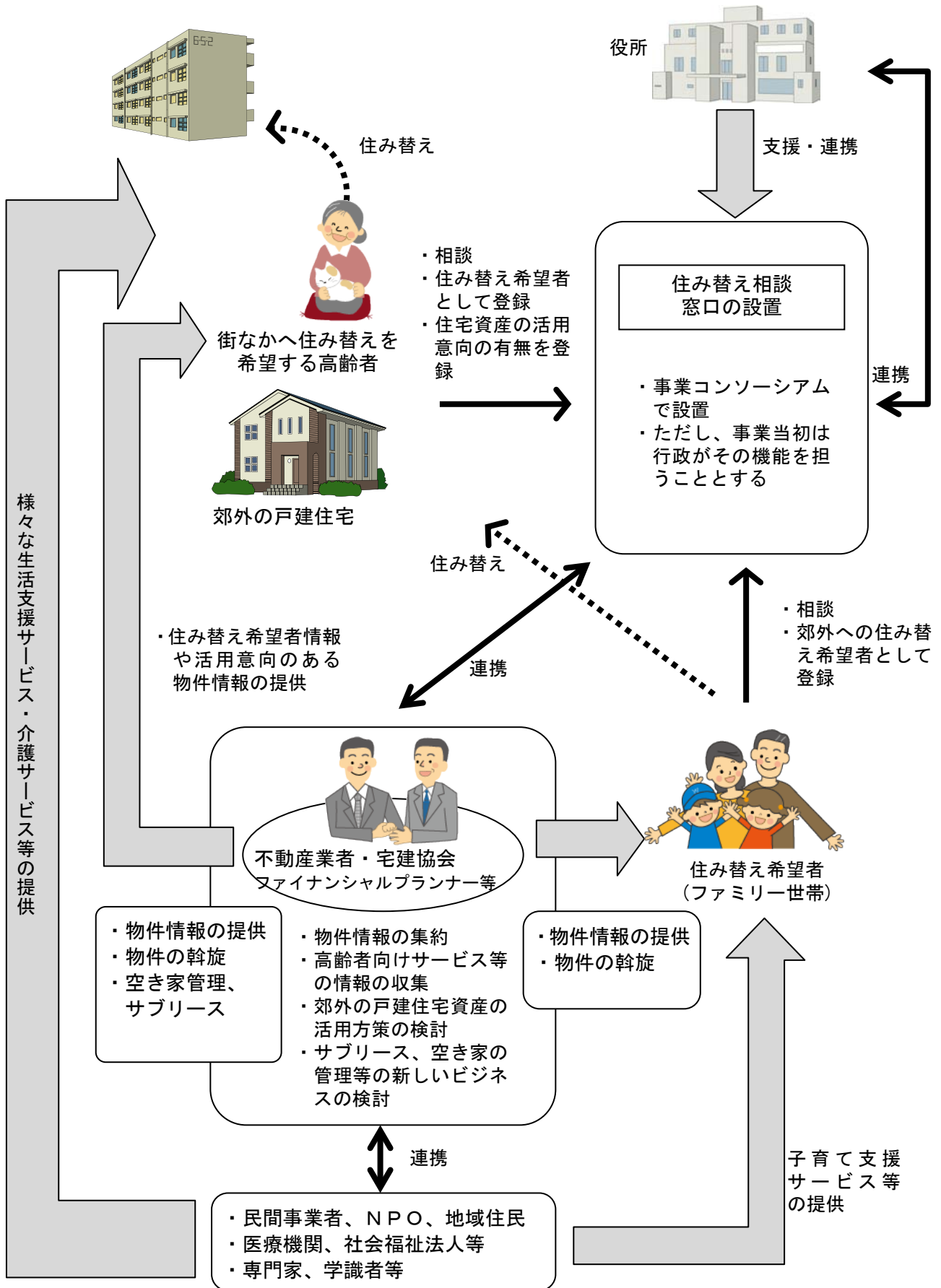
実際の支援サービスの提供は、事業コンソーシアムに出資する事業者にあウトソーシングして行うことが考えられる。例えば、郊外の持家に居住する高齢者がその住宅を賃貸化し、街なかに住居する場合はコンソーシアムに加入する仲介業者や借り上げ主体（住宅管理会社など）が住み替えに係わるサービスを行うことなどが考えられる。

事業コンソーシアムの収益源については、季節居住の居住者から徴収する管理費や付随して発生する事業の収益等を考えるなど、今後、検討が必要となる。

事業コンソーシアムにおける住み替え支援のイメージ



住み替え促進に向けたスキームのイメージ



(3) 生涯生活コンサルティングシステム

高齢期の安心を求めて街なかへの住み替えを希望する高齢者が増える一方、高齢者向け住まいも運営形態、契約形態ともに多様化しているため、高齢者やその家族が自ら情報収集し、比較検討をして、適切に選択することが難しくなっている。

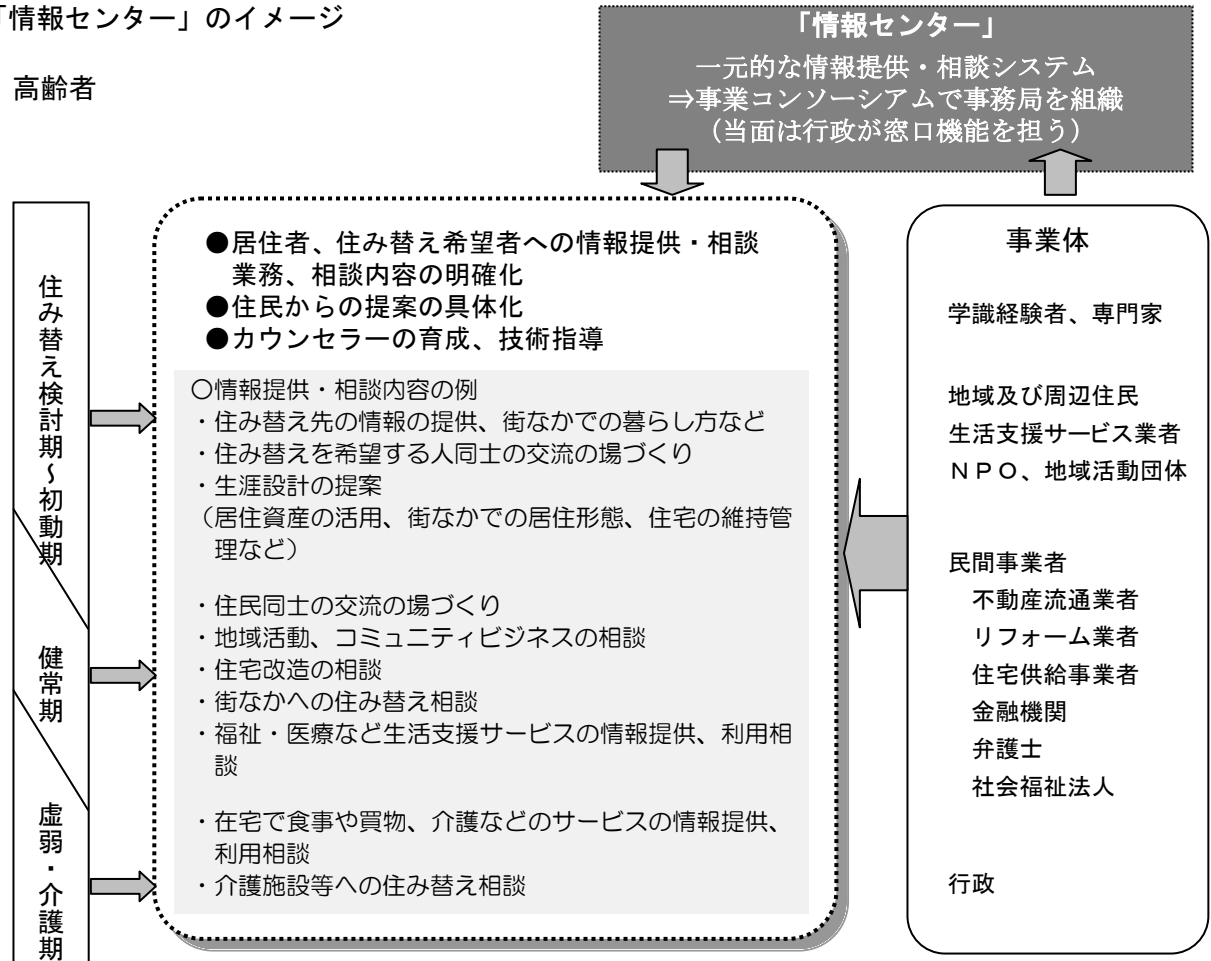
このようなことから、事業コンソーシアム内に「情報センター」を設置し、街なかへの住み替え、住み替え後の様々な生活に係わる情報提供と相談等を行うことが考えられる。「情報センター」は、多様な関係機関や団体、専門家等との連携のもと、1つの窓口で住み替えや住み替え後の様々な相談を受け止め、そこから適切な主体につなぎ問題解決を図る総合拠点とする。

「情報センター」では、事業コンソーシアムを構成する各種事業者や地元活動団体（NPO・生協等）、弁護士・税理士等の専門家など、多様な事業主体との連携・アウトソーシングにより様々な高齢者が抱える問題に対応していく。

運営については、事業コンソーシアムを構成する各事業者からの出資、事業コンソーシアムで行う支援業務による収入、また住民等からの会費により運営費を捻出する。住民等からの会費は維持管理費に組み込むことも考えられる。その場合、会員には、住み替え、地域・生活に関わる様々な情報提供、相談の他、提携する事業者が行うサービスを低価格で受けられる仕組みなど、様々な特典を提供することが考えられる。

なお、「情報センター」は、事業コンソーシアムで事務局を組織し運営するが、当面は行政が主体となって窓口機能を担うものとする。

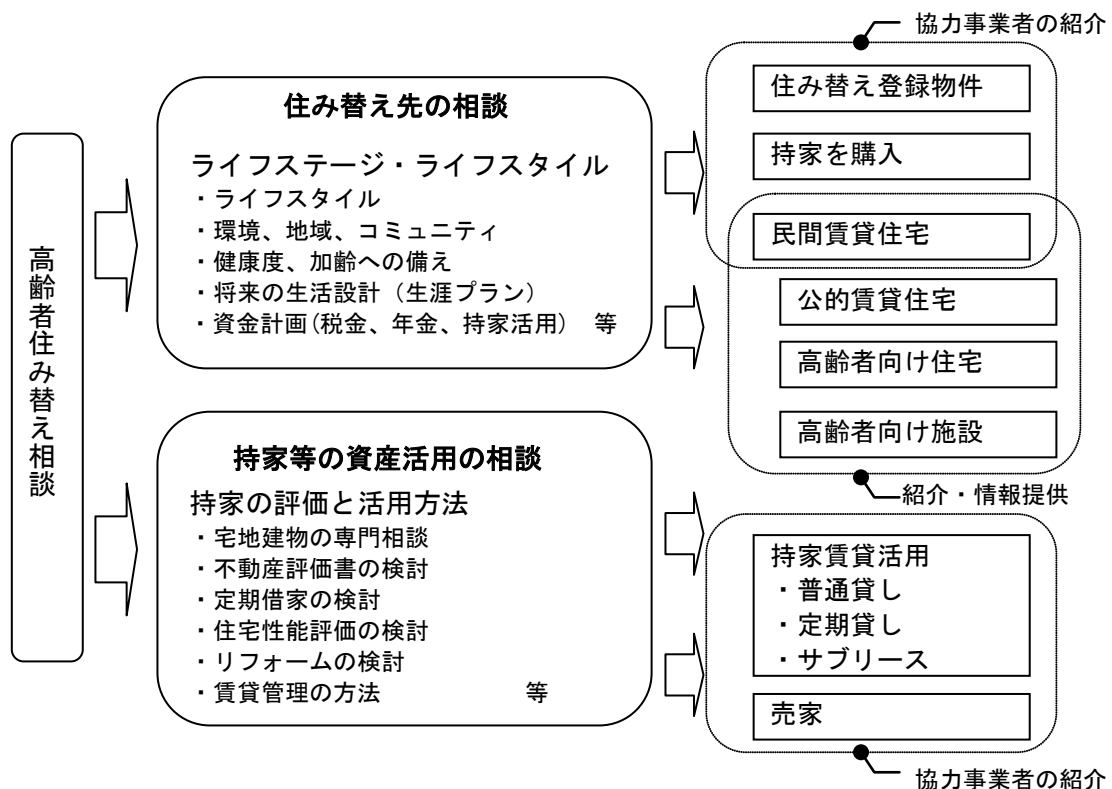
「情報センター」のイメージ



(4) 郊外の自己所有住宅から街なかへの住み替え方策

季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの住み替えにあたっては、持家等の資産活用がポイントになる。具体的には希望者に自宅を転貸し、自身は街なかの賃貸住宅等に住み替えることが考えられる。しかし、自宅の維持管理コスト、空き家リスク、明渡し等の各種トラブルの可能性などが、高齢者が持家の賃貸化による住宅資産の活用をためらう不安のもとになっている。

これを解消する方法として、定期借家契約による転貸（サブリース）などで住宅資産を活用することが考えられる。転貸中の住宅の活用について、不動産鑑定士やファイナンシャルプランナー等の事業者と連携し、専門的見地から適切なアドバイスを行う。そのため、不動産業界・宅建協会・管理会社をベースとした、郊外の戸建住宅の活用促進方策（サブリース・定期借家、空き家の日常的な管理委託等）について検討・推進する体制づくりを進める。



(5) 高齢者等の生活支援システム

地域力の低下が叫ばれ、特に人口の空洞化が進む街なかでは孤立する高齢者世帯が増えている。そこで、コミュニティ活動を再活性化することにより、地域コミュニティが高齢者世帯の見守りと引きこもり防止を担うなど、地域での共助の関係を強化することが必要である。

コミュニティにおける見守り活動を推進していくためには、機関連携を強化し、早めに地域包括支援センターにつなぐなど、サポート体制を整え、要介護認定が低い段階は、地域コミュニティによる見守りと共助による一時的な生活支援、及び公的サービスの活用により、できる限り在宅生活を支える。このような連携体制の構築を事業コンソーシアムが担うものとする。

7. 「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプランの検討

7-1. パイロットプランの策定に向けた基礎調査の概要

(1) 釧路市における街なか季節居住のニーズと課題の把握

- 調査方法： 釧路市民アンケート調査(郵送方式)
- 調査期間： 平成 21 年 10 月～11 月
- 調査対象： 釧路市民 1,566 名(回答者 513 名:回収率 32.8%)(層化無作為二段階抽出)
- 調査内容： ①街なか居住への関心、ニーズ、課題等
②街なかでの二地域居住・季節居住への関心、ニーズ、課題等
③街なかへの住み替えや季節居住を行う上での障壁、課題等

(2) 釧路市における郊外居住高齢者の街なか暮らしに対する障壁の把握

■釧路市郊外居住高齢者面談調査

- 調査方法： 面談調査(グループインタビュー)、既存調査資料等の分析
- 調査期間： 平成 21 年 12 月～平成 22 年1月
- 調査対象： 釧路市内の郊外地域に居住する高齢者(町内会協力)
- 調査内容： ①郊外居住高齢者の暮らしに関する不安、課題等
②将来の住まい方に関する予定、希望、不安、課題等
③街なかへの住み替えに関するニーズ、期待、不安、課題等
④街なかでの二地域居住・季節居住へのニーズ、期待、不安、課題等

■釧路市短期居住受入施設面談調査

- 調査方法： 面談調査
- 調査期間： 平成 21 年 12 月～平成 22 年1月
- 調査対象： 釧路根室管内広域圏住民の通院・付き添い等を目的とした病院利用者の短期居住受入施設
- 調査内容： ①短期居住受入施設の概要・設備・料金
②短期居住の現況と利用者のニーズと課題

(3) 釧路市におけるソーシャルビジネスのシーズと課題調査

- 調査方法： 資料文献調査、現地調査、ヒアリング調査
- 調査期間： 平成 21 年 12 月～平成 22 年 2 月
- 調査対象： 1)釧路市における先進事例調査(高齢者等の暮らしを支援する市民事業や市民組織等)
2)他都市における先進事例調査(高齢者等の暮らしを支援する市民事業や市民組織
街なか居住促進に関わる民間企業等)
- 調査内容： ①高齢者等の街なか暮らしを支援する活動や事業のプログラムの検討
②市民事業のマネジメントのあり方と課題の検討(経営手法、組織、人材、資金等)
③自立的・持続的なソーシャルビジネスを育成するための課題、手法、仕組等
④街なかでの活動や事業展開の可能性

(4) 二地域・季節居住等が介護費用に及ぼす効果の検討

- 調査方法：資料文献調査、現地調査、ヒアリング調査
- 調査期間：平成21年12月～平成22年2月
- 調査内容：①要支援・要介護者の季節居住先における介護サービスの実態の把握
②郊外居住高齢者の街なかへの住み替え促進事業の現状・課題と介護サービスへの影響把握

(5) 釧路市における「ライフケアビレッジ」のパイロットプランの策定

■市民協働による「街なか暮らしワークショップ」の開催

- 開催時期：平成21年12月～平成22年2月(3回開催)
- 開催場所：釧路市中心市街地(実証実験のスペース・中心市街地コミュニティ施設活用)
- 参加者等：地域NPO・団体・まちづくり組織・街なか居住者・就労者・商店主等(30名程度)
- 検討内容：①モデル地区ゾーンの現状と課題、資源と特長の確認
②街なかでの住まい方・暮らし方のイメージ、安心安全なまちづくりの検討
③「ライフケアビレッジ」のビジョンとパイロットプランの検討

■パイロットプラン策定委員会の開催

- 開催時期：平成21年12月～平成22年2月(3回開催) ※ワークショップと連動して開催
- 開催場所：釧路プリンスホテル3階北斗の間
- 参加者等：金融・建築・福祉・不動産等の専門家とモデル地区ゾーン内町内会会長、行政委員
- 検討内容：①「ライフケアビレッジ」のコンセプトとモデル地区ゾーンの設定
②「ライフケアビレッジ」のパイロットプラン(素案)の検討
③「ライフケアビレッジ」のパイロットプランの取りまとめ

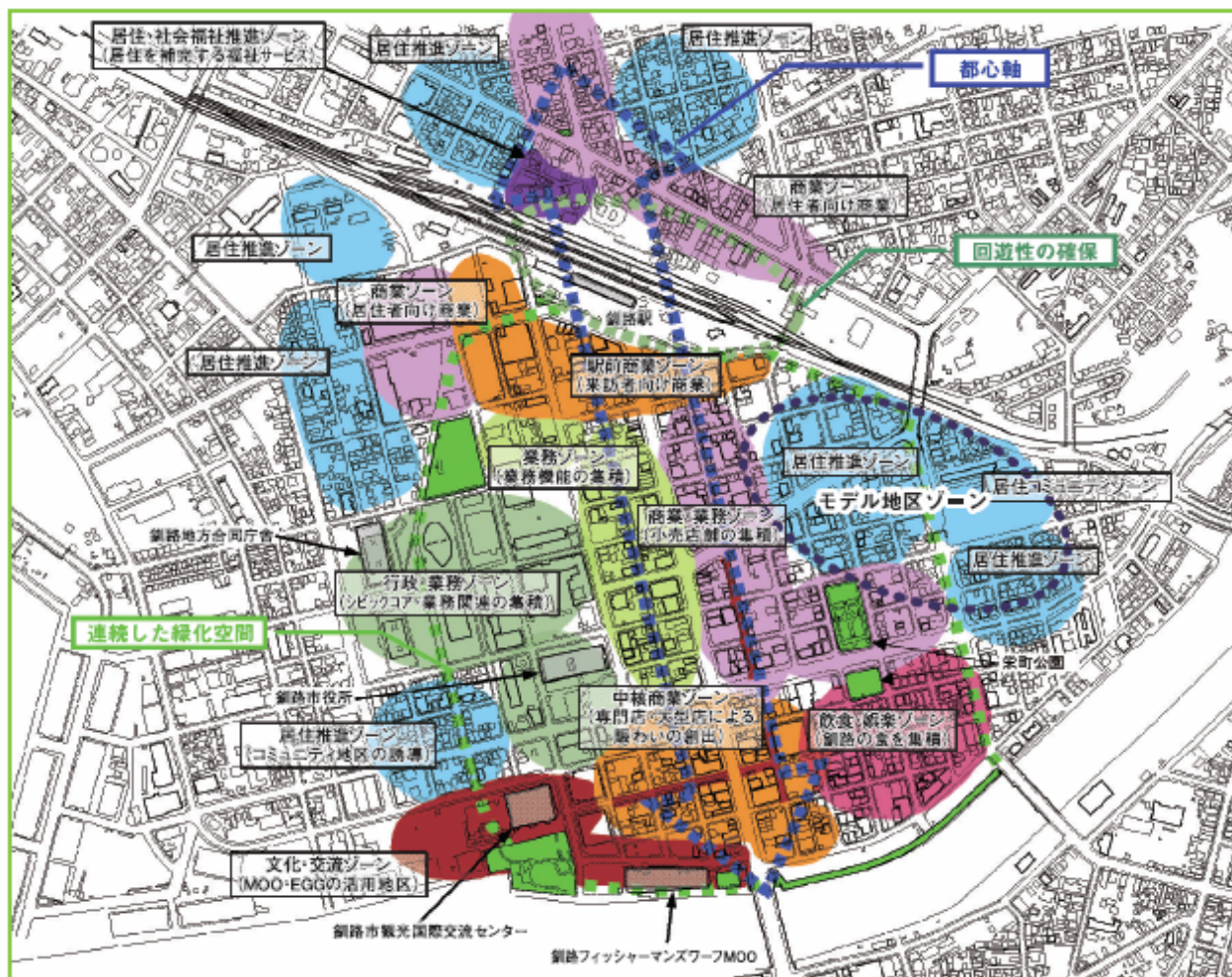
(6) 「地域の縁側づくり事業」に係る実証実験の実施

- 実施時期：平成21年12月10日(木)～平成22年1月11日(月・祝) <1ヶ月間>
- 実施場所：釧路フィッシャーマンズワーフMOO2階観光交流コーナー
- 運営方法：地域NPO・団体・まちづくり組織・行政等による協働運営
- 実施内容：①コミュニティカフェ(市民が気軽に立ち寄ることのできる街なかのサロン)の運営
②高齢者等の住まい方・暮らし方に関する相談会、セミナー等の開催
③「ライフケアビレッジ」のイメージの発信と市民の意見・提案・アイデアの募集

7-2. 釧路市ライフケアビレッジのモデル地区ゾーンの設定

釧路市では、釧路駅周辺のまちづくりについて検討するために、市民のコンセンサスを得て平成18年9月に「中心市街地のグランドデザイン」を策定し、この中で「居住推進ゾーン」として4つの地区を位置づけているが、このうち既存の地域資源等を活用し、安心して暮らせるコミュニティを形成する上で適した環境や機能を有する地区として、本調査では4つの地区の中から、以下のとおり「栄町・川上町・旭町地区」をライフケアビレッジの「モデル地区ゾーン」に設定する。

「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーン(栄町・川上町・旭町地区)の位置図



モデル地区ゾーン(栄町・川上町・旭町地区)の環境・機能の特長

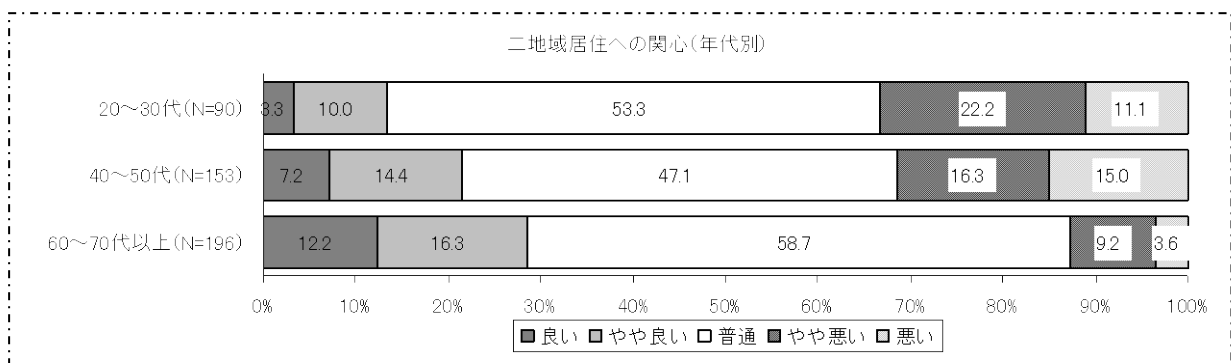
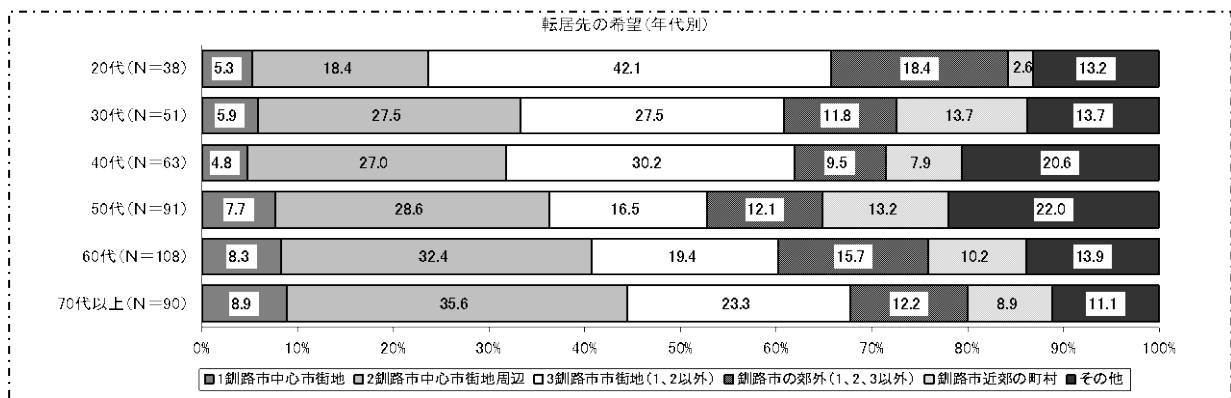
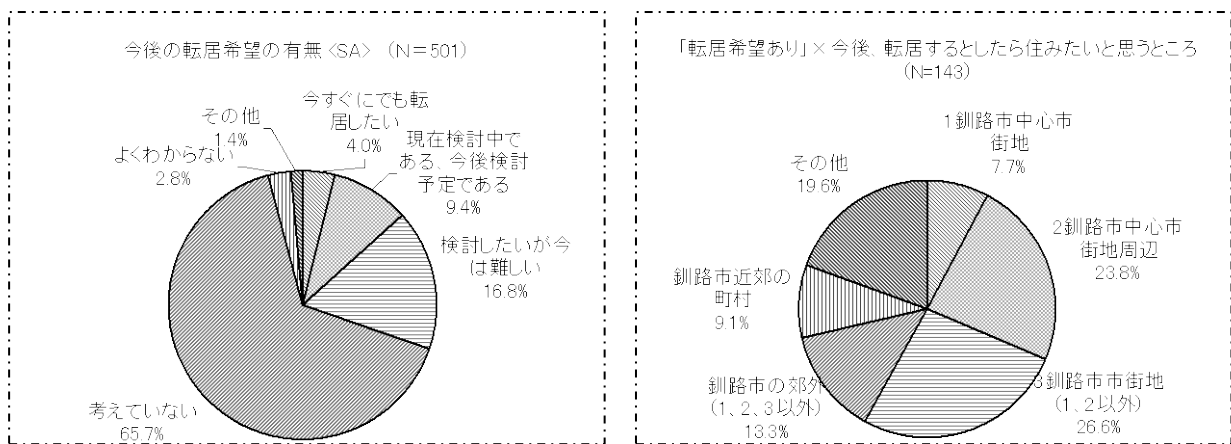
- 旧旭小学校(平成19年廃校)周辺に既存のコミュニティが維持されている
- 母子家庭等就労・自立支援センターや民間の健康増進施設がゾーン内に立地している
- 近隣において平成21年度に借上市営住宅「コーディアルタウン旭橋」(60戸)が整備され、地区の人口が増加に転じている
- 24時間対応の訪問介護サービスを提供する釧路市社会福祉協議会が近接している
- 釧路川リバーサイド地区や栄町平和公園が歩いて行ける近さにある

7-3. 市民の街なか暮らしのニーズ（釧路市民アンケート調査による分析）

（1）街なかへの住み替えのニーズ

市民アンケート調査の中で、現在の居住地からの転居を考えている人は30.2%であり、このうち転居先として中心市街地及び周辺を希望している人は31.5%である。年代別に見ると、年代が高くなるほど中心市街地及び周辺への転居希望が増加する傾向があり、60代で40.7%、70代以上では44.5%となっており、特に高齢者層で街なかへの住み替えのニーズが表れている。

中心市街地の居住の場としての評価を見ても、20～30代、40～50代では「良い」と評価する人よりも「悪い」と評価する人が多いが、60～70代以上では「良い」が「悪い」を上回っており、高齢者層の街なか居住への前向きなイメージが表れている。

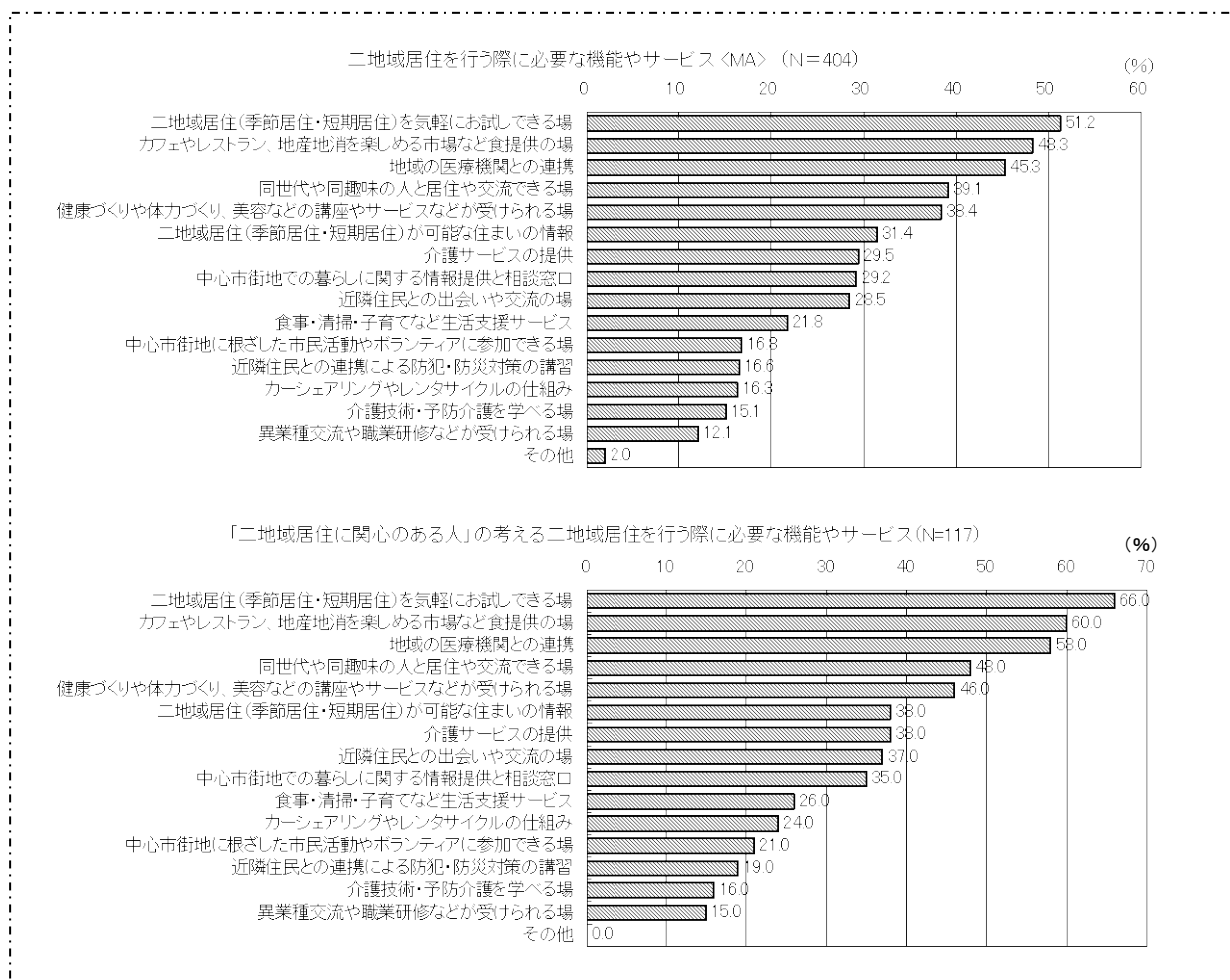


(2) 街なかでの二地域居住のニーズ

二地域居住に関心のある人々が望む居住のスタイルは、20～30代では、「日常の勤務のために居住」が65.9%と最も多く、次いで「買物や食事などを楽しむ」(60.0%)、「冬季の季節居住」「休暇を過ごすために居住」(各58.8%)が上位となっており、街なかでの職住近接による利便性へのニーズの高さが目立つ。40～50代以上では、「休暇を過ごすため」が63.4%と最も多く、次いで「お試し居住」(59.3%)、「冬季の季節居住」(57.9%)が上位となっており、お試し居住へのニーズが他世代に比べて比較的高い。60～70代以上では、「冬季の季節居住」が62.8%と最も多く、次いで「買物や食事などを楽しむ」(58.4%)、「医療や介護サービスを受けたり付き添いのため」(56.2%)が上位となっており、高齢者層では街なかの生活利便性や商業機能、医療・福祉機能を求めるニーズが表れている。

中心市街地で二地域居住を行う際に必要な機能やサービス等については、全階層で見ると「二地域居住を気軽にお試しできる場」を望む人が最も多く(51.2%)、次いで「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」(48.3%)と街なか暮らしを体験できる施設やサービスの提供、食の提供が求められている。以下「地域の医療機関との連携」(45.3%)、「同世代や同趣味の人と居住や交流できる場」(39.1%)と続き、医療や顔の見えるテーマ型のコミュニティづくりに対するニーズが高くなっている。

「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定すると、回答項目は全体とほぼ同傾向を示しているが、上位項目においてそれぞれ約10%程度ポイントが高くなっている。



7-4. 「地域の縁側」社会実験事業の概要

市民協働による安心な街なか居住を実現する上で、「暮らし・住まいに関する相談ができる窓口・仕組み」、「介護・健康づくりの場所・支援の仕組み」、「住民が気軽に集まり会話・交流ができる場所」が必要と考えられる。そうした空間を実際に設定する際の課題や市民のニーズ・意見等を把握するための社会実験として、釧路フィッシャーマンズワープMOOの2階観光交流コーナーを活用し、平成21年12月10日(木)から1か月間、「地域の縁側」社会実験事業を実施した。1か月間の来場者数は約2,000名で、このうち227名からアンケート調査の回答を得た。また、「地域の縁側」の運営やイベントに参加した市民団体等へのヒアリングを行った。

「地域の縁側」社会実験事業の概要

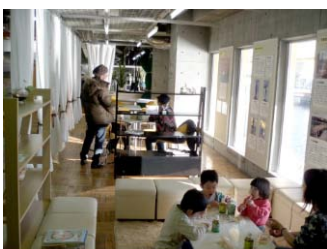
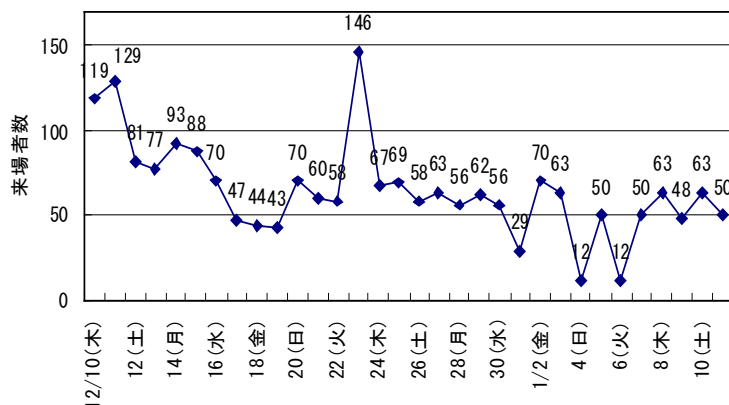
- ◆実施場所: 釧路フィッシャーマンズワープMOO2階観光交流コーナー
- ◆開催期間: 平成21年12月10日(木)～平成22年1月11日(月・祝) *元旦は休館
- ◆開催目的: 暮らし・住まいに関する相談ができる窓口・仕組み、介護・健康づくりの場所・支援の仕組み、気軽に集まり会話・交流ができる等の空間づくりを実験的に試し、実際の設置の際の課題・アイデア・工夫を抽出すること。
- ◆実施体制
(社)北海道建築士会釧路支部が現地事務局として、常駐スタッフを配置。縁側の「案内人」として縁側来場者への企画説明やアンケート回収、ヒアリング等を実施した。

◆実施内容

- ・仮設カフェ・サロンスペース、ギャラリースペース、シアタースペースを設置。
- ・(社)北海道建築士会釧路支部をはじめとする市民団体等により、住宅・健康・介護支援に関する相談会や映画会、パネル展等のイベントを実施。
- ・会場に隣接する喫茶店事業者の協力によりカフェサービス(有料)を提供。
- ・来場者向けアンケートの実施。
- ・ライフケアビレッジに関するパネルの展示。

◆来場者数推移

- ・イベント参加者、パネル展示閲覧をした人をカウント。(通過のみはカウントせず)
- ・計2,066名、1日平均約65名が来場。(通過のみ的人数は左記のおおよそ約0.5倍)



カフェ・サロンスペースでくつろぐ来場者



クリスマスミニコンサート

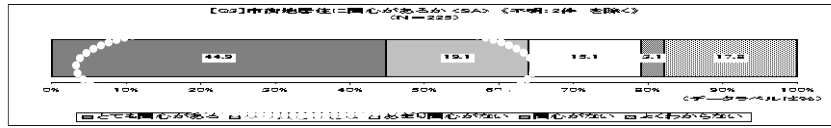


健康よろず相談

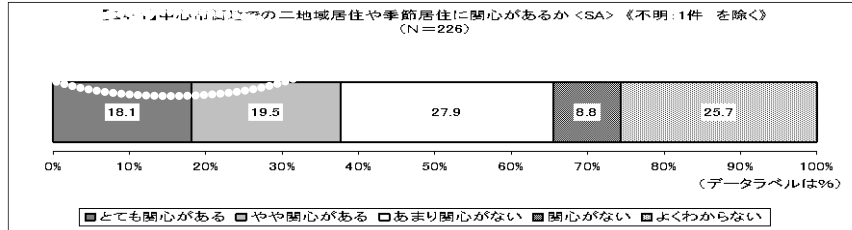
「地域の縁側」社会実験事業 来場者アンケート調査

街なか居住と二地域・季節居住への関心

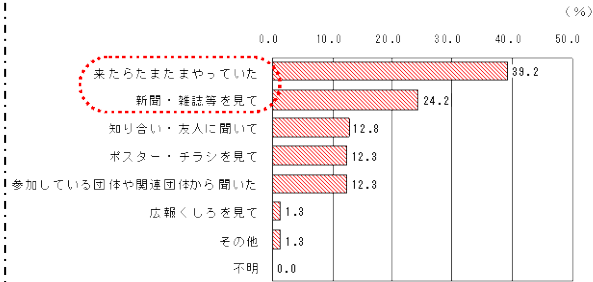
中心市街地への居住
(N=225、不明除く)



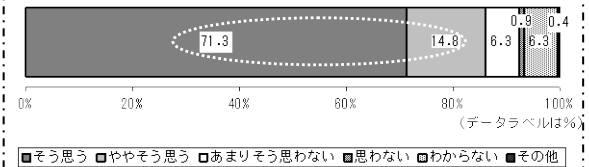
二地域・季節居住
(N=226、不明除く)



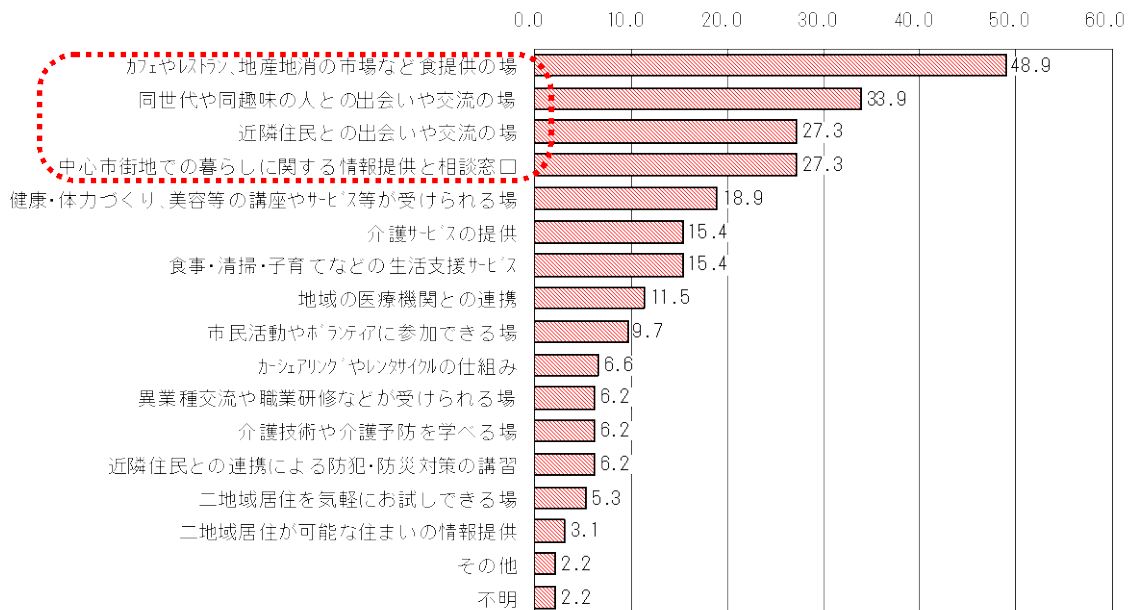
地域の縁側を訪れたきっかけ (N=227)



地域の縁側は安全・安心な暮らしに役立つか (N=223)



地域の縁側に求めるもの (N=227)



7-5. 「街なか暮らしワークショップ」の概要




(1) ワークショップの目的

市民協働による「ライフケアビレッジ」の推進に向けて、モデル地区ゾーン住民・NPO・市民団体・起業者等が参加し、「ライフケアビレッジ」のイメージ、展開プログラム、パイロットプラン等について、ワークショップ方式で意見や提案等を出し合い、パイロットプランの取りまとめに反映するとともに、多様な主体の連携ネットワークの形成に向けた契機とする。

(2) ワークショップの参加者

中心市街地に居住する住民・商店経営者、介護・福祉に携わる事業者・市民団体・NPO等、まちづくりに携わる市民団体・NPO等の計27名が参加した。

(3) ワークショップの開催概要

日時・会場等	当日のプログラム
<p><第1回> 日時: 平成21年12月14日(月)19:00~21:00 会場: 釧路フィッシャーマンズワーフ MOO2 階 観光交流コーナー「地域の縁側」 出席者:23名</p>	<p><テーマ> 「ライフケアビレッジ」のイメージの検討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開会あいさつ 2. オリエンテーション 3. グループワーク(3グループ) 4. グループ発表 5. まとめ 
<p><第2回> 日時: 平成22年1月15日(金)19:00~21:15 会場: 釧路市観光国際交流センター研修室3 出席者:18名</p>	<p><テーマ> 「ライフケアビレッジ」の展開プログラムの検討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開会あいさつ 2. 第1回ワークショップのまとめの確認 3. オリエンテーション 4. グループワーク(3グループ) 5. グループ発表 6. まとめ 
<p><第3回> 日時: 平成22年2月16日(火)19:00~21:30 会場: 釧路市民活動センターわっと2階会議室 出席者:22名</p>	<p><テーマ> 「ライフケアビレッジ」のパイロットプランの検討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開会あいさつ 2. 全体ワークショップ <ol style="list-style-type: none"> ①第1・2回ワークショップのまとめの確認 ②パイロットプランの構成案と全体像の検討 ③展開プログラムの検討 ④ソーシャルビジネスの具体的なプログラムの検討 ⑤地域マネジメントの仕組みづくりの検討 3. まとめ 

(4) ワークショップにおける意見・提案等のまとめ

■第1回ワークショップ

第1回ワークショップのまとめ モデル地区「旭町地区」における「ライフケアビレッジ」のイメージ

街なか「ライフケアビレッジ」の魅力づくりのイメージ = 「街なかの楽しさ・多世代のつながり・多世代のつながり・多世代のつながり・多世代のつながり」のイメージ

街なかの魅力や楽しみづくり

- 街なかを楽しむ**
- ・まちをぶらつくことや立ち寄りを楽しむ
 - ・「ようこそ・ウェルカム」な雰囲気づくりやまちの情報発信
 - ・立ち寄りやすい場所の次、が不足している

- 釧路川「リバーサイド」を楽しむ**
- ・釣り・散歩・写真・リバーサイドに建つマンション・・・

- 歩くことを楽しむ**
- ・散歩道の設定、ウォーキングコース
 - ・釧路川リバーサイドとのつながり

- 遊び・娯楽、観光を楽しむ**
- ・家族で楽しめる娯楽、アミューズメント
 - ・高齢者が気楽に楽しめる娯楽→映画・食事

- 小さな百貨店：専門店や市場等を楽しむ**
- ・スーパーで買えないものを買いたい
 - ・定期的な市場の開催（食品・雑貨・手づくりなどなんでも）
 - ・個性的な魅力のある専門店・手法・プログラム
 - ・若者にも魅力的な店舗・施設
 - 多世代交流の場としても展開
 - ・旭町小学校跡地と校舎を地産地消の畑や市場として活用？

- 交通システム**
- ・バス路線の利便性向上
 - ・スクールバス等運行できたら学生・若者の居住推進にも？
 - ・駐車場・駐輪場の利便性

街なかコミュニティづくり

- 気軽に楽しめるたまり場づくり**
- ・ゆるやかな人間関係がつくれる居場所
 - ・ちょっと立ち寄れる場、たまり場の設置

- 多世代交流の場づくり**
- ・若い世代と高齢者が交流できる場
 - ・高齢者の知恵や技を教えてもらえる場

- 今ある「コミュニティ」との連携促進**
- ・今ある地区コミュニティの連携を促進
 - ・若者ハワー（公立大・釧路教育大生ら）を活かす、学生と交流できる場

- 「場」のアイデア**
- ・食でつながる二地域食堂・サロンづくり
 - ・町内会と連携したコミュニティレストラン
 - ・紙湯サロン

- 情報の発信**
- ・転勤族に向けた参加やまちの楽しみの情報提供

- コーディネーターの存在が重要**
- ・まちの魅力づくりのアイデアをまとめる
 - ・コミュニティのまとめ役・つなぎ役・相談相手
 - ・行政との協働やソーシャルビジネスの展開等の知識を得るため

街なか暮らし・住まいの魅力づくり

- 医療や福祉、健康づくりサービスでの安全・安心**
- ・病院、医療施設の充実・誘致
 - ・筋トレなど健康づくりプログラムの実施
 - ・釧路社会福祉協議会を軸とした福祉サービスの提供
 - ・介護支援等による雇用促進と就労支援（託児所等の設置）
 - ・障害者の雇用・就労の場

- 日常生活での安全・安心**
- ・歩行者、自転車での通行がしやすい工夫
 - ・歩きやすさ対策（冬の通行、段差・傾斜の軽減）
 - ・防犯対策（夜道の明るさ、繁華街との近さへの対応）
 - ・防犯、防災対策のための地域ネットワークづくり

- 食料品・日用品の購入しやすさ**
- ・歩ける範囲で日用品・食材の買い物が済む
 - ・新鮮な食材を安く買える店舗
 - ・地域の新鮮な地産食品を味わいたい

- 職住近接、利便性の高さをPR**
- ・行政機関や企業（勤務先）との利便性が高い

- 同居や住まい方**
- ・コンセプト、対象者が明確で快適な同居づくり
 - ・共同居住、下宿のような住まい方
 - ・若者居住の推進→大学生・高校生が住みやすい仕組み
 - ・同居にかかわる費用が低く抑えられる仕組み

- 遊休地、空き店舗、空き家の活用**
- ・遊休地や空き地を安価で活用できる仕組みはないだろうか
 - ・土地建物の所有者調査、所有者の意向調査
 - ・空き店舗をレンタルすることはできないか
 - 市民団体・サークル等が街なかで企画をできるように

キーワード：●明るいまちづくり、まちをぶらついて楽しむだけでなく魅力づくり ●ライフケアビレッジのコンセプト、街なか暮らしのメリットを明確に ●若者・子育て世代にも魅力のあるまちづくりが必要→居住環境、就労場所、学校・コミュニティの充実

第2回ワークショップのまとめ「ライフケアビレッジ」の展開プログラム

住まいづくりのプログラム

○混住・現型型下宿
 ・学生、障害者、高齢者、母子世帯、生活保護受給者の共同下宿
 ・教育大学生と高齢者の共同下宿

○複合型同居施設
 ・スーパースタッフ集合住宅+子育て+テニスイサービスマン+サロン+食堂

○高齢者・ケア付き賃貸住宅
 ・商業ホテルの活用
 ・ビジネスホテルの活用（補助・規制緩和）
 ・ケア事業所の併設
 ・高齢者が安心して暮らせる住まい
 ・高齢者への宅配・ケア等生活支援サービス

○空き家・空き室の有効活用
 ・空き室空き家の低賃料での提供
 ・賃借双方の情報提供のシステムづくり

○空き店舗の活用
 ・空き店舗を自由に使える日を定期的に設定
 ・10単位で空き店舗を借りられる仕組み

○公共施設の活用

○空き店舗活用企画
 【空き店舗教室】
 ・市民講座
 ・公立大・教育大のサテライト講座
 ・大學生の研究発表の場
 【買い物・店舗の展開】
 ・複数の空き店舗でフリーマーケットを展開し回遊性を高める
 ・ビジネススクール
 ・コンセプトショップ
 ・アート、ミュージアムショップ
 【ビジネス活用】
 ・貸し会議室
 ・ビジネススクール運営

○集まれ転動族！
 ・転動族が集まるコミュニティハウス
 ・市外出身者と交流、ウェルカムパーティー

○暮らしと楽しみの情報提供
 ・長期・転動族向け、飲食・アミューズメント案内所
 ・どこに何が揃っているか全て分かるHP
 ・高齢者のためのガイドステーション

○音楽を通じて交流
 ・子ども、大人、高齢者
 ・ライブや音楽体験

○ボランティア
 ・高齢者の方の知恵を学ぶ講習会等

暮らしを楽しむプログラム

暮らしを支えるプログラム

○医療・福祉
 ・信頼できる内科医の誘致
 ・医療福祉拠点が必要
 ・健康づくりの場、運動できる機会
 ・メンタルヘルスをサポートできる場所

○子育て支援と高齢者
 ・子育てサークルのたまり場
 ・子どもの預けあいサービスの仕組みづくり
 ・高齢者が子どもの見守りを
 ・制約文化を子どもに伝える
 ・高齢者十原舎施設
 ・大人と子どもが一緒に、遊び塾

○高齢者支援
 ・単身高齢者宅へ外出先、万相談を
 ・ける役割を担う事業者育成

○食/市場やスーパー
 ・新鮮な地場産品が買える
 ・農産物直売
 ・空き店舗活用
 ・青空駐車場で移動販売
 ・既存店舗等の軒下販売
 ・リヤカー部隊発祥

○食/地域食堂やカフェ
 ・市場に食堂・カフェを隣接
 ・地場産品を用いたメニュー
 ・安くても、沢山の食事ができる
 ・朝、昼、夜の食事ができる
 ・食堂、喫茶店、居酒屋
 ・談話スペース付き地域食堂、コミュニティカフェ

○食/畑・農作物・海産物
 ・空いている土地は畑にし、農産物販売、食堂提供
 ・ゴミ堆肥化に協力すると野菜が割引になる
 ・モデル地区内で住民出身型の農業組合づくり。安全な食
 べ物を自分たちでつくり、売出す。

○職
 ・雇用創出プログラム
 ・高齢者の暮らし支援につながる
 個別の場
 ・新卒就職活動支援
 ・職業体験を開催する場

暮らしを支える プログラムサービスの提供

たまり場づくり

- 多世代が交流できる
- 地域コミュニティ醸成の場
- 安心を得られる居場所
- 相談できる場、互いに解決を助ける場
- 見守り、見守られる場、役に立っている場
- 住民主体

コーディネーターの存在が重要 町内会や団体の枠を越えたまちづくり NPOの設立

中間的就労の場 就労の機会づくり

第3回ワークショップのまとめ

「ライフケアアビレッシ」パイロットプランを検討する

「ライフケアアビレッシ」の基本的な考え方とWSについての質疑応答

「ライフケアアビレッシ」とは？

- 「ビレッシ」は高齢化率の高いモデル地区にさらに高齢者を集めて高齢者のまちをつくるということか
 - ・高齢世帯だけを集めることが目的のプランではない
 - ・高齢化が進み高齢者が多くなる。住まいとして高齢者を中心にした、暮らしやすい住まいづくりを想定
- 「ビレッシ」の目的・ゴールとは
 - ・ゴール設定はない。人と人、プログラムの連鎖反応でまちが変わる
 - ・一つひとつの事業の目的を達成し、事業を積み重ねて成立すると考える
 - ・本調査の目的。まちづくりの連携の動きをつくること、スタートすること

「ライフケアアビレッシ」と今後の進め方

●ワークショップに参加している私たちの役割は？

- ・プランづくりに意見をよせてもらうこと
- ・まちづくりのための連携づくり
- ・「ビレッシ」検討をきっかけとして、個人・団体の活動を広げる機会づくり
- ・「ビレッシ」のなかで展開できるソーシャルビジネス・サービス具体化にむけた繋がりの場
- ・将来的な事業参加の検討
- この検討はどう役立てられるのか
 - ・「ビレッシ」プランへの反映、将来的な施策への反映
- 自分たちでプランを進めろということ？
 - ・WS、策定委員メンバー、地域の人、高齢者、行政みんなで考える
 - ・この場合は「プランや事業計画を決める」場ではない。プランをスタートする仕組みづくり・具体化づくりを検討する場

「ライフケアアビレッシ」展開プログラムの検討

遊休資産の活用方策が重要

- 遊休地の活用が重要
 - ・エリア全体の賃料を安くするモデル事業などの実施
 - ・北大通りに高い賃料を払うまでの魅力を感じない人が来る一店がある。いかに活用がはじまるかが大切
- 不稼働不動産オーナーとの連携
 - ・オーナーの意向調査
 - ・まちづくり的視点をもった不稼働不動産活用をオーナーにむけて啓蒙
- 土地権利関係の複雑さが課題
 - ・土地権利者と建物権利者とが異なる場合が多い
 - ・状況整理が必要。個人情報関係から個人でも困難。行政で工夫できないう
- 空き店舗の情報提供
 - ・空き店舗情報の一元化

高齢者生活支援サービスと就労機会拡大のマッチング

- ・介護ヘルパーの労働環境改善にむけたサポート
 - ・母子家庭等の就業支援・中間的就労機会の促進。高齢者施設等の生活支援サービスとのマッチングは重要
 - ・子育て世代の母親の職住近接も可能になる。子育て支援サポートにも
- 若者の「出る幕」づくり
- ・「ビレッシ」の基本的な考え方②～⑥の担い手としての主体は「若者」。若者が住まいやすい場に
 - ・モデル地区は繁華街周辺。遊びのスポット展開もでき若者が住みやすい場所といえる

郊外居住高齢者の居住について

- ・街なかは無理につれてくるのは生活の充実につながらない
- 地域コミュニティ衰退のみられる地域は新たなまちづくりをしやすい場所での滞在を楽しむことはあり得るのでは

地域マネジメントの仕組みづくり

「ビレッシ」プランのこれからはどうするのか？

- ・立ち上がる人が必要、ということか
 - ・地域の若者・働きかけ世代がどう考えるか
- マネジメント組織につながる。まちづくりを考えるような場をつくらなければならないか？
- ・町内会は衰退している。日常を支えている町内会の視点からからのまちづくりも必要
 - ・WSは新たなまちづくりや、まちづくりについて新たな視野をもてるよい機会。そうした場がつくられるのは望ましい
 - ・「ビレッシ」の企画が一人歩きするのは好ましくない。まちづくりは地域の自分たちが自発的に考え動かす
 - ・旭町はよいまち。より住みやすい、暮らしやすいまちづくりを考え実践する機会があったのはうれしいこと
 - ・しかし実践したり検討したりするのは私たち住民自身。国や市は助け・見守り。その機会があるのはいいこと

まちづくりのネットワークづくり

- ・コーディネーター的存在が重要。町内会費等から人件費を積み立て招致しては
 - ・まちづくりのネットワークづくりも資金が必要だが、資金調達には諸般手段がありえらと思う
- 地域の縁側づくり
- ・「あの場所、いつもやっている。空きビルで実験的に」というより、定着することが重要
 - ・地域の縁側が軌道には足りない。モデル地区旭町に拠点を決め設置、運営はやりたがりな私たちが？
 - ・縁側は「派生・発信・影響を与えられる」場所に。カフェやサロン等が望ましい

地域を見守る仕組み～WSを夢物語にしないために

- ・こうしたまちづくりプランは行政が「やて」といえることではない。住民が自発的・主体的に実施すること
- ・ただ、地域の住民だけでも難しい。行政やまちづくりのコーディネーター・関連会社やまちづくり会社か、地域を見守り、はげます仕組みが必要

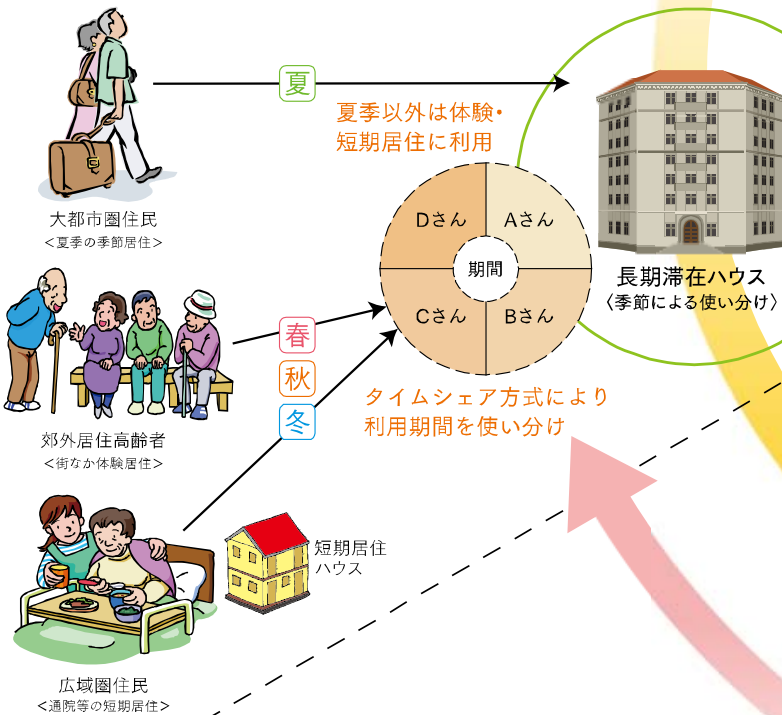
7-6. 「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプランの提案

(1) ライフケアビレッジの展開プログラムの構成

- 「ライフケアビレッジ」に参加する主体者は、①街なかで居住する人、②街なかで滞在する人、③街なかで活動する人たちである。
- 「ライフケアビレッジ」において展開されるプログラムは、各種調査の結果を踏まえ、①高齢者や母子家庭等の安心な暮らしを支援する住まいづくり、②二地域居住・季節居住等の新たな居住スタイルに応える住まいづくり、③居住者の地域生活や社会参加を支援するソーシャルビジネスの創出により構成される。
- こうした住まいづくりやソーシャルビジネスは、「地域マネジメントの仕組み」を中心として展開される。

二地域居住・季節居住等の新たな居住スタイルに応える住まいづくり

「地域マネジメントの仕組み」では、二地域居住を希望する「大都市圏住民」のため賃貸マンション等の空き室を活用し、1か月以上の季節居住ニーズに対応した施設「長期滞在ハウス」の提供を推進する。釧路市における「大都市圏住民」の季節居住ニーズは冷涼な気候を求める夏季に需要が集中するため、「長期滞在ハウス」は、夏季以外の季節において、「郊外居住高齢者」の「街なか体験居住ハウス」や釧路市内拠点医療施設を利用する「広域圏住民」の短期滞在ニーズに応える「短期居住ハウス」として併用する。「広域圏住民」や「郊外居住高齢者」の施設利用にあたっては、グループでの会員登録を実施し、タイムシェア方式により利用期間を使い分けることで、さらに安価な体験居住・短期居住を行うことが可能になる。



②食のふれあい
○地域食堂、産直市場の運営 ○ふれあい食事会・料理教室等の開催

③見守り・生活援助
○一人暮らし高齢者等の見守り活動、防災・防犯活動
○家事、ゴミ出し、外出、移動サービス、配食サービス等の個別援助活動

居住者の地域生活や社会参加を支援するソーシャルビジネスの創出

「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスのプロジェクトは、安心な住まいづくりと連携しながら、モデル地区ゾーン内の空き家・空き店舗等を活用して、地域住民、複数のNPOや市民団体、起業家等が協働で実施するものである。ソーシャルビジネスの展開にあたっては、「①地域のたまり場」を実験的に設置・運営し、住民との交流・相談への対応等を通じて、地域のニーズや課題を発掘した上で、②～⑥のようなプロジェクトを具体的に展開していくプロセスとなる。



ライフケア
(中心市街地のモ)

新たなコミュ

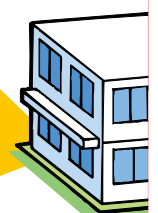
街なかで
滞在する人

二地域居住・季節居住の推進

地
マネジメ
仕組

ソーシャルビ

多様な居住者
地域コミュニ



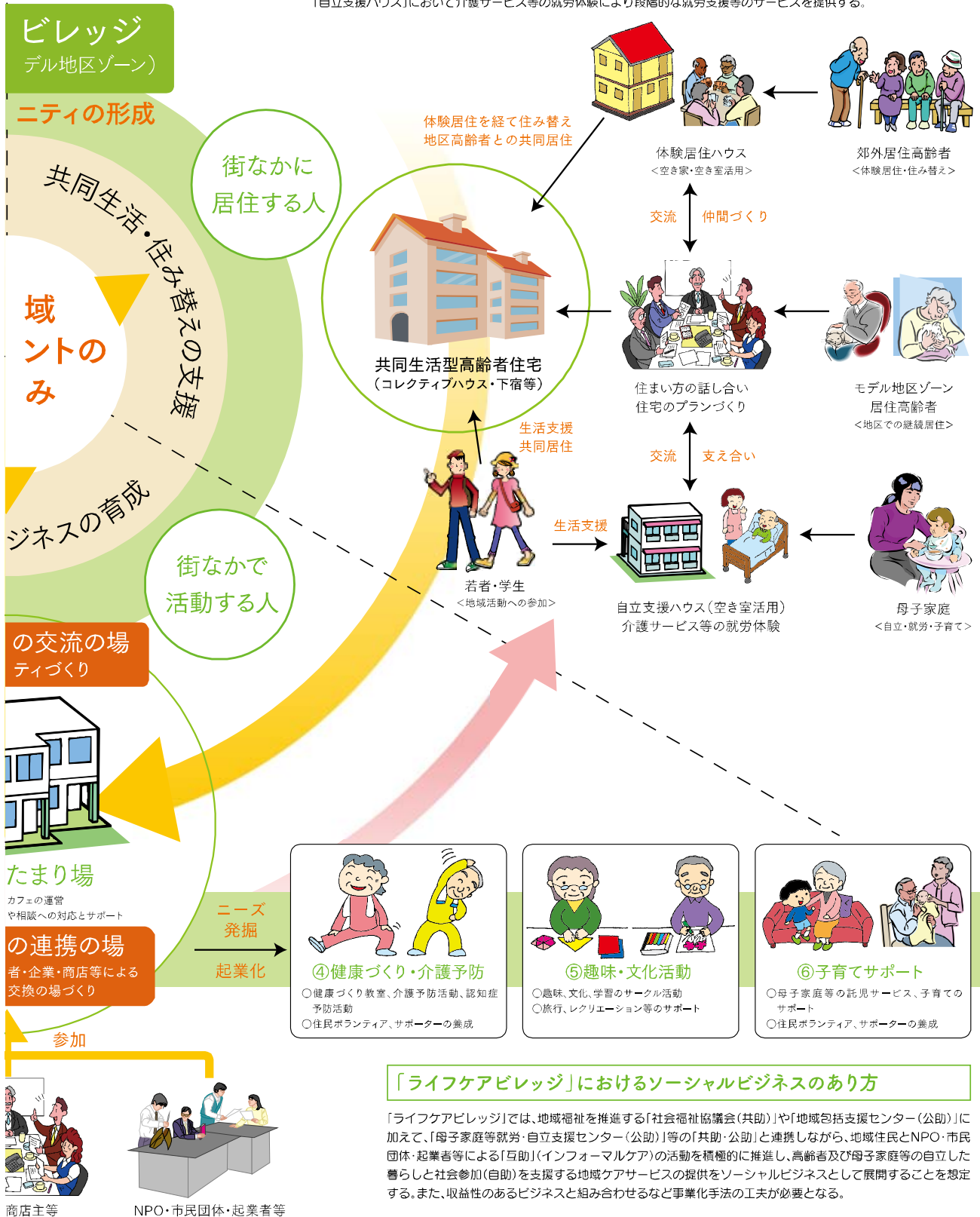
①地域の
○コミュニティサロン・
○住民の様々なニーズ

多様な主体
市民団体・行政・起業家・
ゆるやかな意見交

ニーズ
発掘
起業化

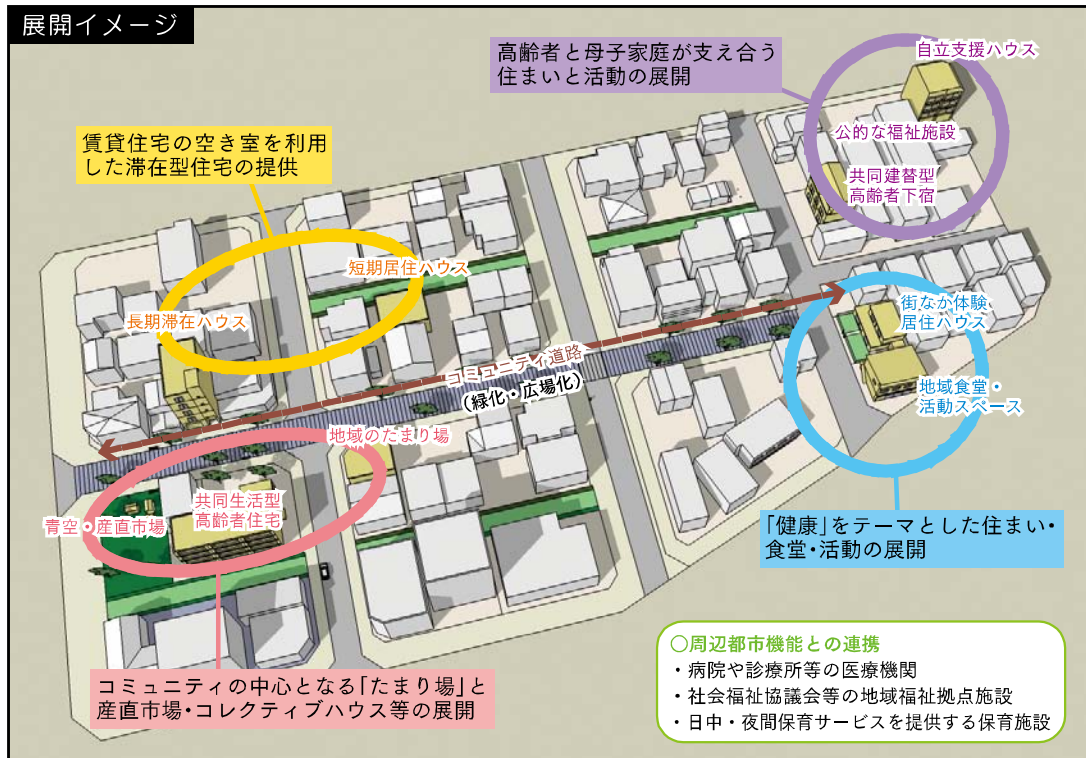
高齢者や母子家庭等の安心な暮らしを支援する住まいづくり

「モデル地区ゾーン居住高齢者」の地域における継続居住を支援するため、「地域マネジメントの仕組み」が専門家の参加や協力により、地域の中間の土地・建物を活用した、共同建て替えによる「共同生活型高齢者住宅」での共同生活の実現を継続的にサポートする。この「共同生活型高齢者住宅」では、「街なか体験居住ハウス」での居住を通じて交流や人間関係が深まった「郊外居住高齢者」の住み替えによる「モデル地区ゾーン居住高齢者」との共同居住（住み替え）が考えられる。また、「母子家庭」の就業と生活の自立のために、地域福祉との連携と公的賃貸住宅制度の活用等により子育てを支える住まい「自立支援ハウス」において介護サービス等の就労体験により段階的な就労支援等のサービスを提供する。



(2) 「ライフケアビレッジ」のモデルプラン

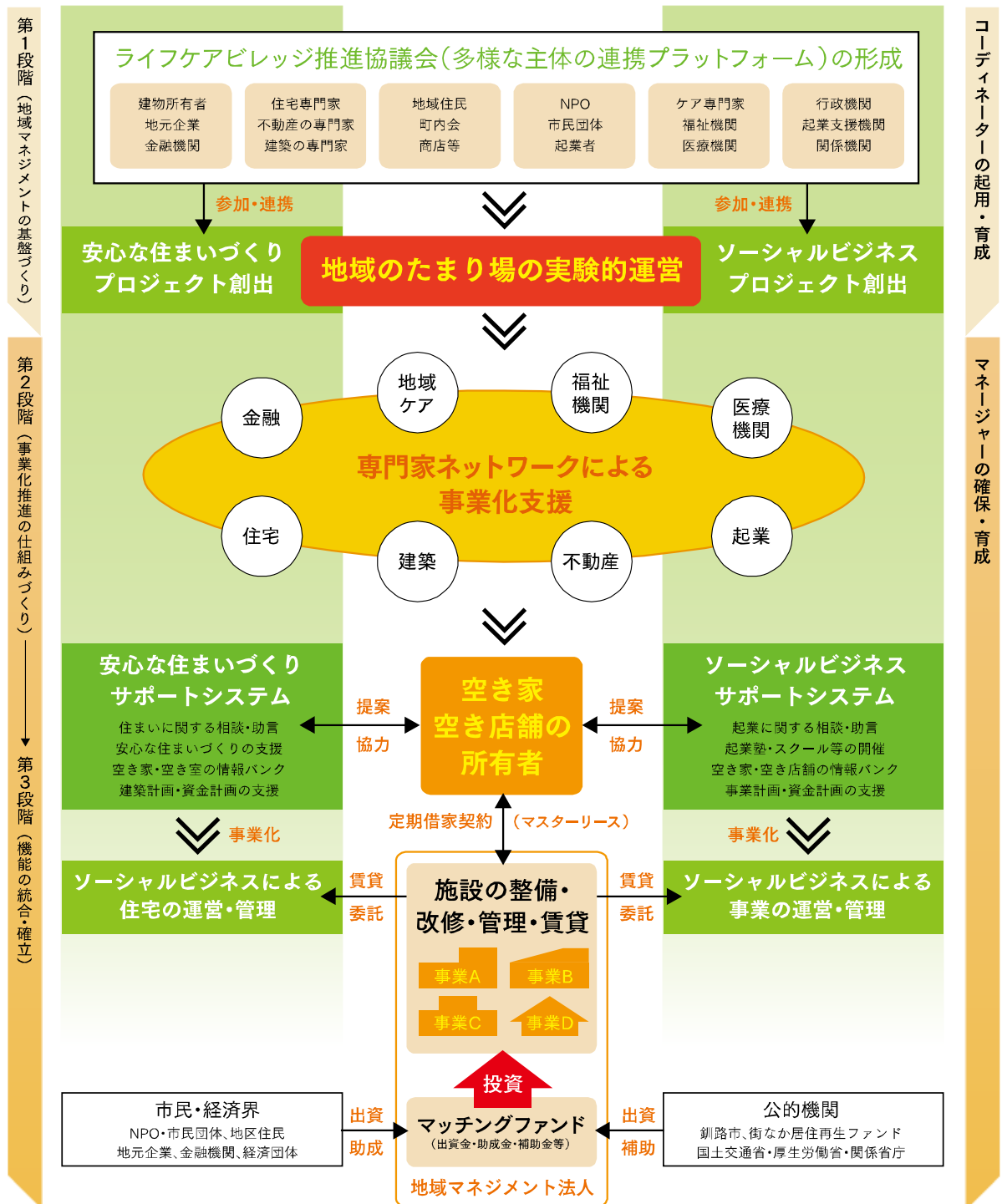
- モデル地区ゾーンの現状調査を踏まえ、ゾーンの中から更に「モデル地区」を設定して「ライフケアビレッジ」の具体的な展開イメージの検討を行った。
- モデル地区は、①既存のコミュニティの存在、②既存の地域資源・遊休資産の活用、③地域福祉機能等の連携等の観点から、高齢者でも歩いて暮らせるコンパクトな地区(2.5ha程度)を想定した。
- モデル地区の中では0.5～1.0ha程度の4つのエリア(モデル街区)にそれぞれテーマを設定し、安心な住まいづくりとソーシャルビジネスの施設を配置した。



エリアのテーマ	事業区分	施設	概要
コミュニティの中心となる「たまり場」と産直市場・コレクティブハウス等の展開	安心な住まいづくり	共同生活型高齢者住宅(空き地活用)	地区居住高齢者、郊外居住高齢者の共同居住施設(コレクティブハウス等を想定)
	ソーシャルビジネス	地域のたまり場(空き店舗活用)	コミュニティサロン・カフェ・教室等の運営 居住者の様々な相談に対応する窓口機能措置
		産直市場(空き地活用)	移動販売型の青空産直市場の開設
賃貸住宅の空き室を利用した滞在型住宅の提供	安心な住まいづくり	長期滞在ハウス(賃貸住宅空き室活用)	大都市圏住民の季節居住施設 夏季以外は体験居住・短期居住に利用
		短期居住ハウス(賃貸住宅空き室活用)	広域圏住民の短期居住施設(地域のたまり場に近接) 郊外居住高齢者の体験居住にも活用
「健康」をテーマとした住まい・食堂・活動の展開	安心な住まいづくり	街なか体験居住ハウス(空き家改修)	郊外居住高齢者の体験居住施設 広域圏住民の短期居住にも利用
	ソーシャルビジネス	地域食堂+健康教室等(空き店舗活用)	地域食堂と活動スペースの複合施設 地域医療施設等との連携による健康づくりプログラムの実施
高齢者と母子家庭が支え合う住まいと活動の展開	安心な住まいづくり + ソーシャルビジネス	共同建替型高齢者下宿(空き家改修)	地区居住高齢者の共同建替による高齢者下宿 高齢者が母子家庭の子育てをサポート
		自立支援ハウス(賃貸住宅空き室活用)	母子家庭向け住宅(地域優良賃貸住宅等) 高齢者のケアサービス等における就労支援

(3) 「ライフケアビレッジ」の地域マネジメントの仕組みづくり

「ライフケアビレッジ」のプロジェクトを展開していくためには、「①多様な主体の連携と協働の促進」、「②居住者のニーズや課題への対応」、「③プロジェクトの推進体制づくり」、「④安心な住まいづくりの支援」、「⑤ソーシャルビジネスの起業化の支援」、「⑥投資や事業を支援するシステム」が必要であり、これらの機能を受け持つ「新たな地域マネジメントの仕組み」が求められるが、こうした仕組みづくりは全機能を一度に立ち上げるのではなく、それぞれのステップにわけて進める必要がある。



(4) 「釧路市ライフケアビレッジ」の推進に向けて

第一段階～地域マネジメントの基盤づくり

- 「ライフケアビレッジ」のプロジェクトを展開していくためには、第一段階として「地域マネジメントの基盤づくりの推進」が必要である。
- 基盤づくりを推進する上で、まずは「多様な主体の連携・協働の促進」を図るため、地域住民・NPO・市民団体・起業家等が中心となって緩やかなネットワーク組織「プラットフォーム」を形成する。このプラットフォームでは、行政と連携して、土地建物所有者、関係団体、地元企業等の参加を広げながら協議会を設立するという、市民のイニシアチブによる推進が望まれる。
- 協議会の市民有志が中心となり、「地域のたまり場」を実験的に設置し、様々な交流・対話を行い、たまり場で発掘されたニーズや課題に対してプロジェクトを創出する。プロジェクトの推進にあたっては、実施主体・事業計画検討においてコンセンサスの形成が必要となる。
- こうした地域マネジメントの第一段階にはコーディネーターの存在が重要であるが、現状ではそうした人材が少ないため、各分野の専門家等の連携により、コーディネーターを担う人材を育成することも第一段階の重要な取り組みとなる。

