

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

1. 釧路市の概況

釧路市は札幌市からJRで約3時間40分、羽田空港から約1時間35分ほどの北海道の東部に位置する人口186,434人*の東北海道の中核・拠点都市である。

「釧路湿原」「阿寒」の2つの国立公園をもち、眼前に太平洋、街なかには釧路川が流れるなど豊かな自然を有する。気候は夏の平均最高気温が20度前後と冷涼であり、秋冬は日照率が高く、降雪が少ない。

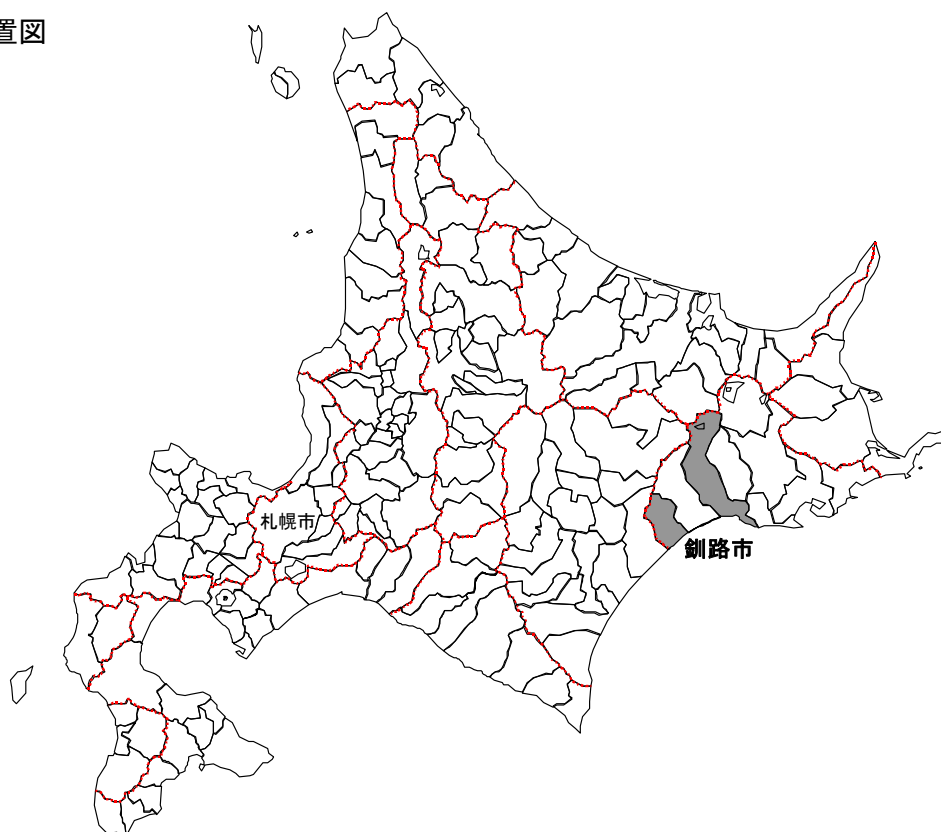
釧路市では、大規模な食品・製菓工場や製紙工場等が地域の主力産業として地域経済の核となっている。このほか、全国唯一の石炭鉱業所が操業し、海外への石炭産業技術指導を行っている。第一次産業では、国内有数の水揚げ量を誇る水産業、酪農を主力とした農業生産、豊富な森林資源を有する林業が盛んである。

これらの地域産業を支えているのが重要港湾釧路港や釧路空港であり、現在整備が進められている北海道横断自動車道の完成により、これら産業基盤の強化と産業間の新たな連携による、更なる地域経済の発展が期待されている。

一方、石炭産業の衰退等に端を発した、失業者の増加等により、平成20年には生活保護受給率が北海道で最も高くなっており、現在は20人に1人が受給している状況である。こうしたなか、釧路市では就労を促進する「自立支援プログラム」に取り組み、またNPOや市民団体の主導によるソーシャルビジネスや市民活動による生活支援サービスなど先進的な取り組みが実施されており、新たな地域福祉・地域づくりが注目をあびている。

*H22.2.住民基本台帳による

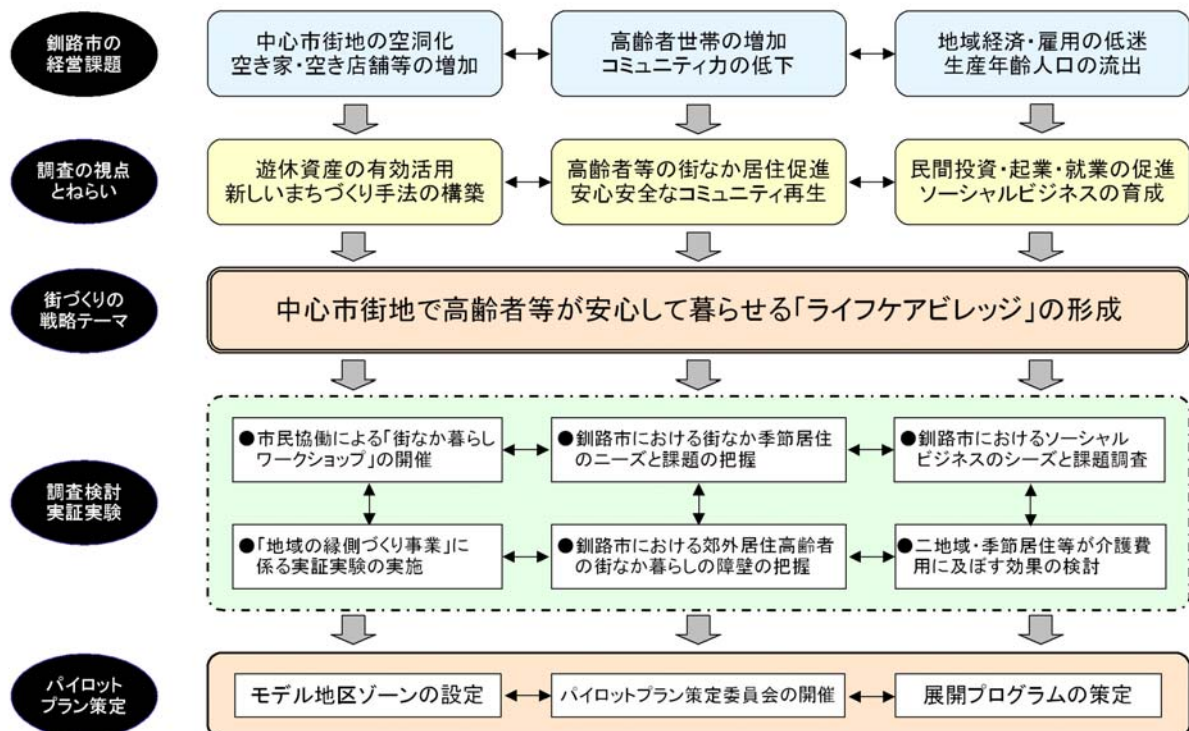
■釧路市位置図



2. 調査の趣旨・目的

本調査は、国土交通省が募集した「平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査費」に対し、中心市街地の空洞化、高齢者世帯の増加、地域経済の低迷といった全国の地方都市が抱える共通の課題に取り組むための一つの方策として、高齢者等が安心して暮らせる中心市街地の住まいとコミュニティの再生について釧路市が提案し、採択され、国土交通省住宅局及び厚生労働省老建局により委託された調査事業である。

■調査のフレーム



3. 調査の実施内容

■業務内容

(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

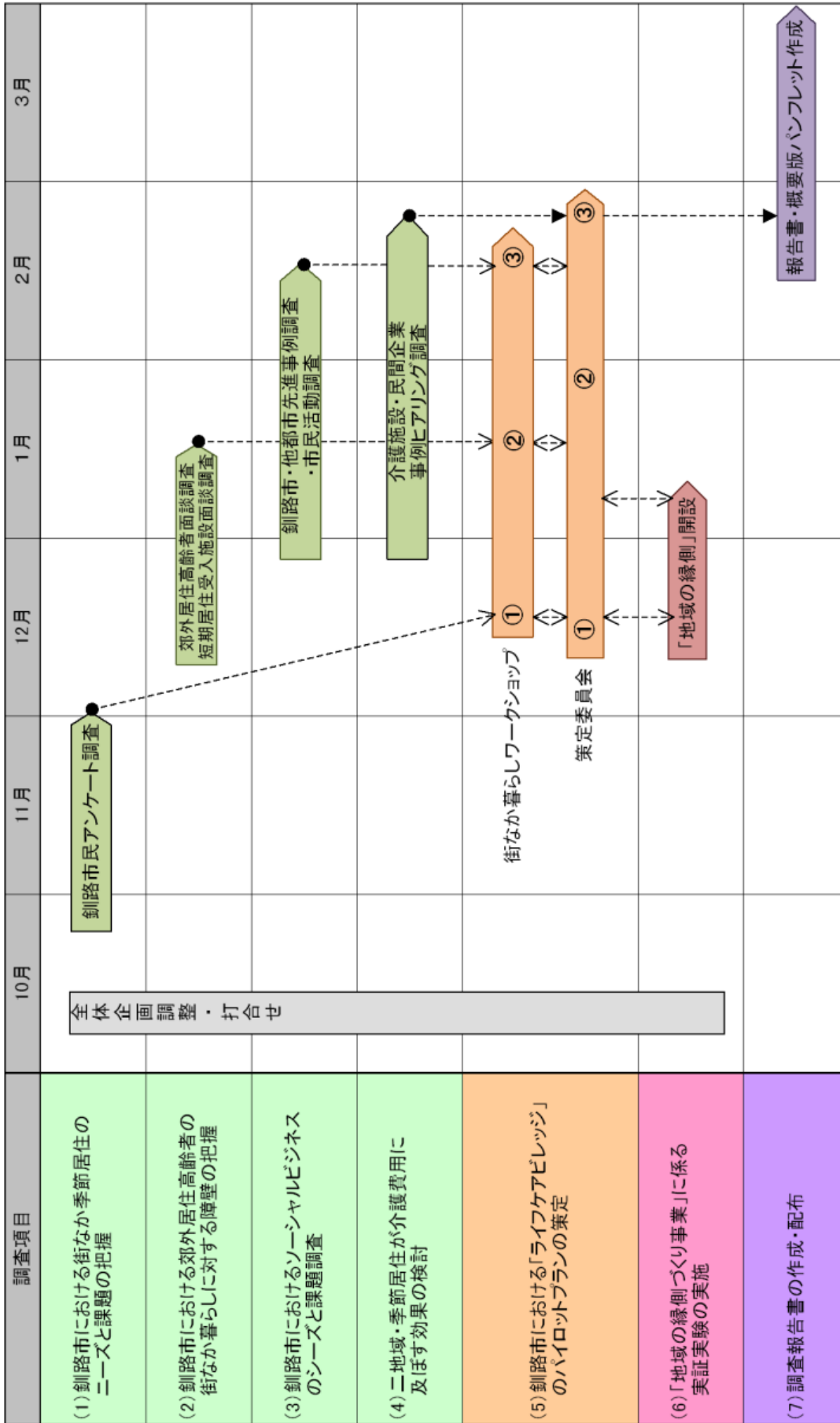
- 実施時期：平成21年12月10日(木)～平成22年1月11日(月・祝) <1ヶ月間>
- 実施場所：釧路フィッシャーマンズワーフMOO2階観光交流コーナー
- 運営方法：地域NPO・団体・まちづくり組織・行政等による協働運営
- 実施内容：①コミュニティカフェ(市民が気軽に立ち寄りことのできる街なかのサロン)の運営
②高齢者等の住まい方・暮らし方に関する相談会、セミナー等の開催
③「ライフケアビレッジ」のイメージの発信と市民の意見・提案・アイデアの募集

(7) 調査報告書の作成

■調査成果の取りまとめ・報告書の作成

- 調査報告書(本編)の作成
- 調査報告書パンフレット(パイロットプラン概要書)の作成

4. 調査の実施スケジュール



6-2. 「釧路市ライフケアビレッジ構想」パイロットプラン

1. 「釧路市ライフケアビレッジ構想」の基本的考え方

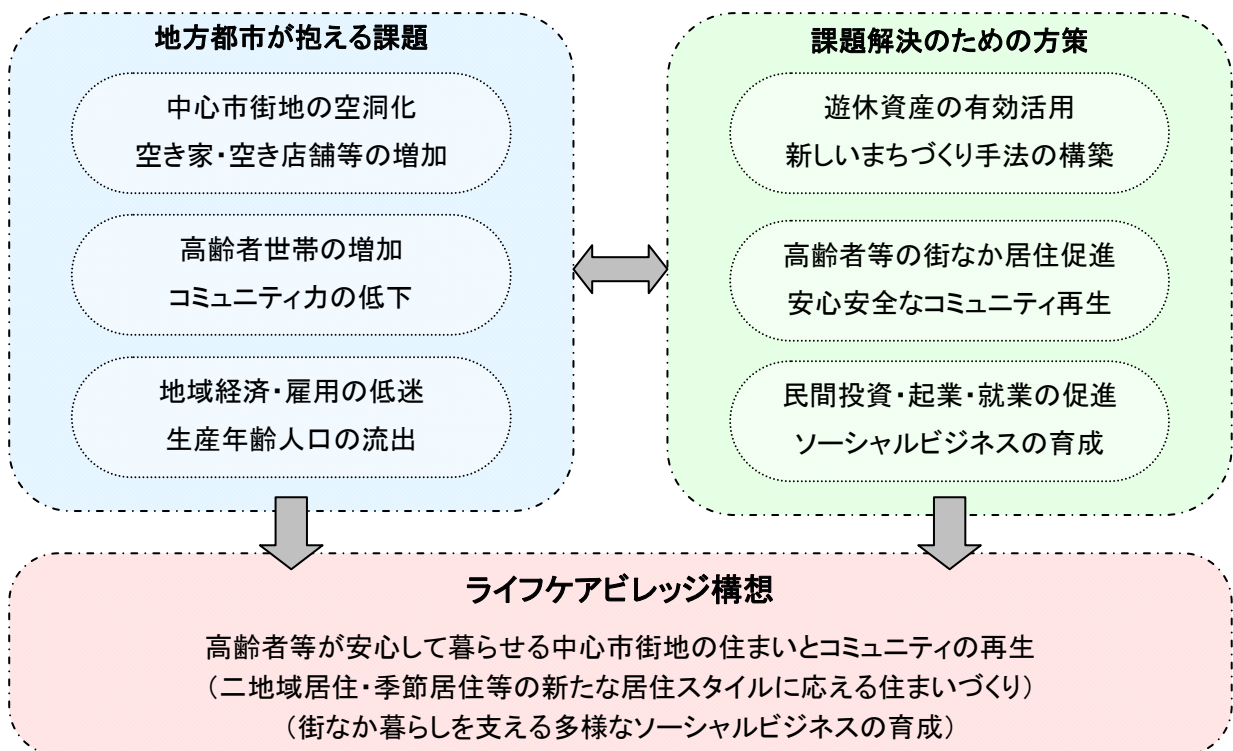
(1) 構想の背景と目的

釧路市をはじめ全国の地方都市では、世界金融危機以降の景気後退等により、経済・雇用情勢が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等を加速し、コミュニティの崩壊、高齢者の孤立化、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である。

このような状況を打開する上で、空洞化が進む中心市街地において、「二地域居住・季節居住等*の新しい居住スタイルに応える住まいづくり」を推進するとともに、「街なか暮らしを支える多様なソーシャルビジネス」を育成するなど、新たな経済・雇用・生活を創造するためのまちづくり戦略とプロジェクトを重点的に展開することが必要である。

本構想は、上記の視点に基づき、釧路市をモデルとして、市民・NPO・商店・企業・地主等の連携・協働による「高齢者等が安心して暮らせる中心市街地の住まいとコミュニティの再生(ライフケアビレッジ)」に向けたパイロットプランを構築・提示することにより、全国の地方都市における中心市街地の再生、高齢者の居住の安定確保、地域雇用の創出等を推進しようとするものである。

なお現在、釧路市では中心市街地活性化基本計画を策定中であり、中心市街地の活性化の目標の一つとして、「まちなか居住の促進」を掲げていることから、本構想は、中心市街地活性化基本計画にも位置づけられるものである。



*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) 釧路市における「ライフケアビレッジ」の基本的考え方

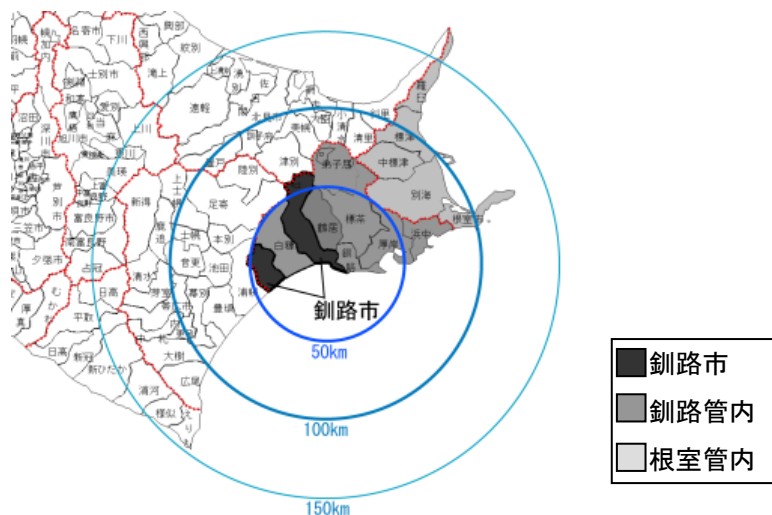
「ライフケアビレッジ」は、空洞化が進む地方都市の中心市街地において、既存のストックや都市機能等を有効に活用しながら、高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり、二地域居住・季節居住等の新しい暮らし方の創出、街なか暮らしを支えるソーシャルビジネスの育成を推進することにより、多様な人々が交流し、互いを支え合い、生き生きと暮らせるコミュニティの再生をめざす新しいまちづくりの考え方(釧路市発案の造語)である。

モデル都市である釧路市では、各種調査による街なか暮らしのニーズと課題の分析、市民参加の街なか暮らしワークショップによるソーシャルビジネス等の提案、有識者・専門家のパイロットプラン策定委員会における検討を積み重ね、釧路市における「ライフケアビレッジ」の推進に向けた基本的考え方を以下のように取りまとめた。

釧路市における「ライフケアビレッジ」の推進に向けた基本的考え方

- ① 中心市街地に高齢者を中心として多世代が交流し、生き生きと暮らすことのできる住まいとコミュニティを再生する。
- ② 人々のふれあいと交流、安心な街なか暮らしを支援するソーシャルビジネスを育成し、新たな雇用と就労の場を創出する。
- ③ 高度な医療機能が集積した都市特性を踏まえ、釧路・根室管内*から訪れる広域圏住民の短期滞在を支援する。
- ④ 釧路市の豊かな自然、冷涼な気候、食文化等の魅力を全国に発信し、大都市圏住民の季節居住等を促進する。
- ⑤ 中心市街地の遊休資産(空き地・空き家・空き店舗等)を活用した住まいづくりやソーシャルビジネスを展開する。
- ⑥ 多様な主体が連携し、地域の資源や資産を生かしたまちづくり事業を持続的に推進する地域マネジメントの仕組みを形成する。

*釧路・根室管内



(3) 釧路市における「ライフケアビレッジ」の展開イメージ

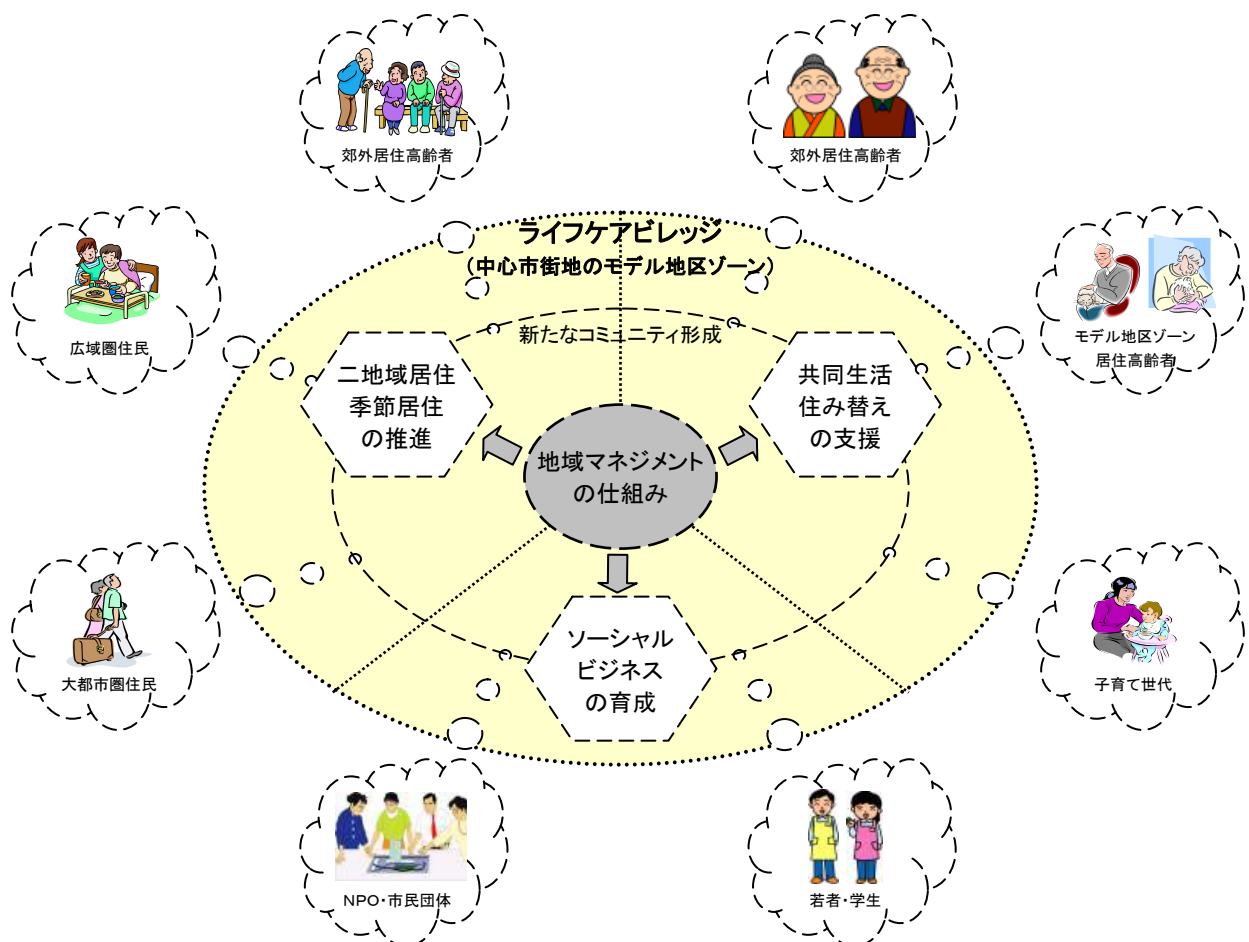
(2)の「基本的考え方」に基づく釧路市における「ライフケアビレッジ」の展開イメージは、空洞化が進む中心市街地にモデル地区ゾーンを設定し、二地域居住・季節居住等の新たな居住者を積極的に迎え入れ、また、NPO・市民団体・若者等によるソーシャルビジネスの活動を促進することにより、モデル地区ゾーンの住民、新たな居住者、ソーシャルビジネスの担い手が新たな「縁」をつくり、様々な地域活動を通して多世代の交流を深め、互いを支え合いながら生き生きと暮らす新たなコミュニティを形成しようとするものである。

特に、今後の高齢化社会の進展に向けて、高齢者が街なかでの暮らしを楽しみ、様々な社会活動に参加し、若い世代との交流やつながりを広げながら、健康長寿の生活を送ることができるような地域機能をもったビレッジ(暮らしの場)を形成し、また、そのようなライフスタイルを支援するソーシャルビジネスを育成することにより、新たな雇用や就労の場を創出しようとするものである。

具体的には、モデル地区ゾーンの既存ストックや地域資源を活用して、モデル地区ゾーン居住高齢者の共同生活、郊外居住高齢者の体験居住や住み替え、広域圏住民や大都市圏住民の二地域居住・季節居住、子育て世代の支援など、多様な居住ニーズに応える住まいづくりを推進する。

また、このような多様な居住者とNPO・市民団体・若者等が交流を深め、多世代が連携して街なか暮らしを支えるサービスや街なか暮らしを楽しむサービス等をソーシャルビジネスとして展開する。

なお、モデル地区ゾーンは、①中心市街地の空洞化が進んだ地区で、②既存のコミュニティがある程度存在し、③地域資源等の活用が可能であり、④地域福祉等の安心な暮らしを支える機能を有する地区を設定し、その中で0.5～1.0ha程度のエリア(モデル街区)を単位として「ライフケアビレッジ」の展開イメージの形成を図るものとする。

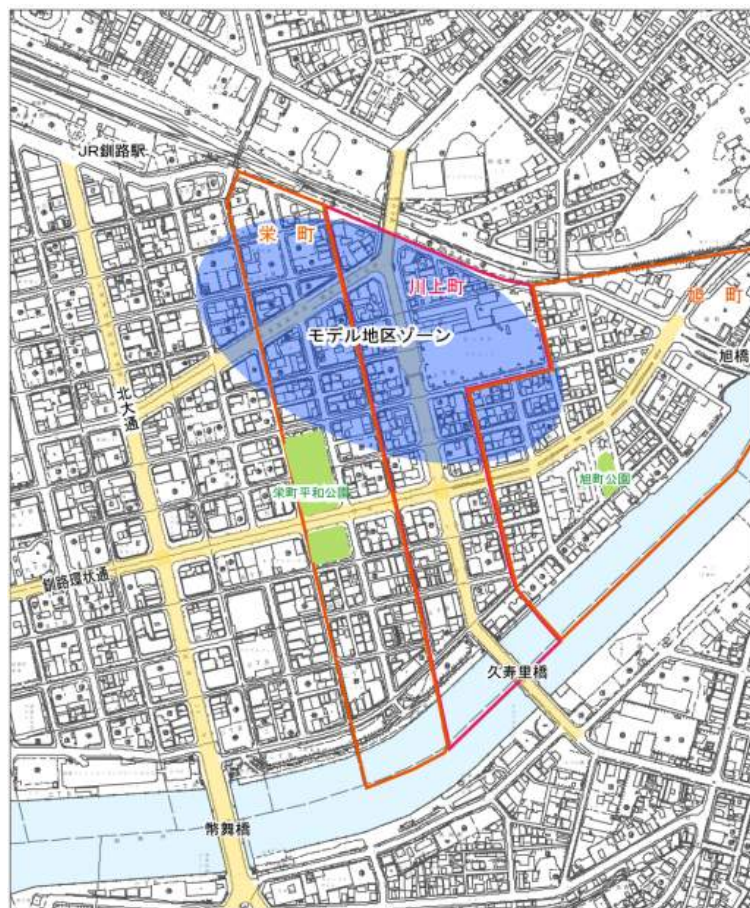


2. 「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーン

(1) 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

(参考) 釧路市中心市街地グランドデザイン

基本方針

1. 人々が便利で快適に暮らせる、豊かな生活環境
2. 豊かな自然環境を身近に感じられる緑の豊かになる
3. 活気と賑わいのあるまち、何れも訪れたいくなるまち
4. 観光交流拠点となる美しく楽しいまち
5. だれもが安心して訪れることのできるまち

「市民協働のまちづくり」
(民と官が力を合わせた都市再生)

基本理念
豊かな緑と水辺を活かし、
潤いと賑わいにあふれる都市空間の創造

釧路市中心市街地グランドデザイン

中心市街地における業務・居住を精究する医療・福祉施設の充実を図ることで、安心して暮らせるまちなか居住を推進し、地域を活性化。

福祉・住宅複合施設 イメージ

中心市街地を囲むように緑の空間を配置するとともに、公共空間や公道への構築により潤出された、中心市街地における緑豊かである空間。

緑化空間イメージ

北大通 イメージ

モデル的な居住空間として、低層・高層の住居を配置した、世代間交流も可能なコミュニティ空間。

コミュニティ地区(高層住宅) イメージ

コミュニティ地区(低層住宅) イメージ

駅周辺再整備イメージ

MOO-EGG イメージ

常盤橋から共栄大通に至る都市軸と緑の空間の接点に南側の核として、常盤橋・MOO-EGGをシンボル的に活用し、北側の核として釧路駅を中心とする駅周辺をランドマーク的に再整備することで、釧路市の顔となる地区。

中心市街地を囲む緑の配置と共に、歩行者専用道路やボンネルフコミュニティ道路)を活用し、様々な経路で回遊ができ、何れでも訪れたいくなる地区。

良質な住居環境を創出するため、中心市街地を囲む緑の空間の周辺に配置された居住地域として、まちなかの居住が促進。

ポケットパーク イメージ

だれもが快適に移動でき、使いやすいバリエーションな環境作りにより、主要な経路、施設がバリエーションに対応で、だれもが快適に利用できる地区。

イベント広場 イメージ

ネオ舞台 イメージ

駅市軸上に設置されたイベント広場や多目的広場により活気ある場が形成され、イベントの開催やネオ舞台・オープンカフェ等が開かれ、訪れたくなる空間と賑わいを創出。

オープンカフェ イメージ

ショッピングモール イメージ

(2) モデル地区ゾーンの現況と特性

1) 人口・世帯の状況

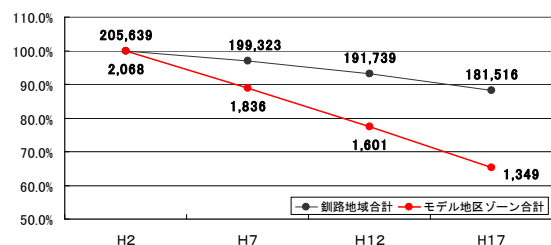
モデル地区ゾーンを含む周辺地区(栄町・川上町・旭町)の平成 17 年国勢調査人口は 1,349 人で、平成 2 年に比べ 34.8%の大幅な減少となっている。この間の釧路地域の減少率が 11.7%であり、モデル地区ゾーンの人口減少傾向が際立っている。ただし、平成 21 年度に借上市営住宅「コーディアルタウン旭橋」(60 戸)が整備されたことにより、旭町では人口減少傾向に歯止めがかかっている。

モデル地区ゾーンを含む周辺地区の平成 17 年国勢調査世帯数は 774 世帯で、平成 2 年に比べ 24.5%の大幅な減少となっている。この間の釧路地域の世帯数は 5.4%増加しており、モデル地区ゾーンの世帯流出状況が顕著に表れており、このことが空き地・空き家・空き室の増加につながっているものと考えられる。

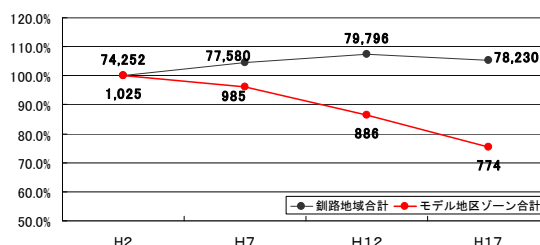
モデル地区ゾーンを含む周辺地区の平成 17 年国勢調査による 1 世帯あたり人口は 1.74 人で、釧路地域の 2.32 人に比べ大幅に少なくなっており、平成 21 年 9 月時点の年齢構成は 65 歳以上の高齢者が 30.6%に達しており(釧路地域平均 23.7%)、モデル地区ゾーンの高齢世帯・単身世帯の増加状況が表れており、モデル地区ゾーン内に居住する高齢者の安心・安全な住まいづくりや暮らしを支援する仕組みづくり等に取り組むことが必要である。

モデル地区ゾーン周辺の人口・世帯数・年齢構成の推移

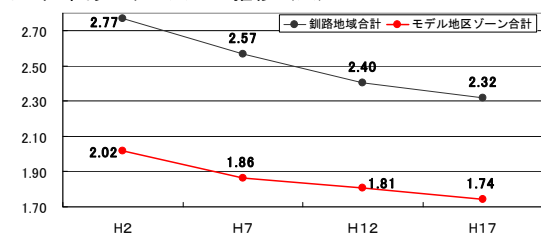
●人口の推移 (人)



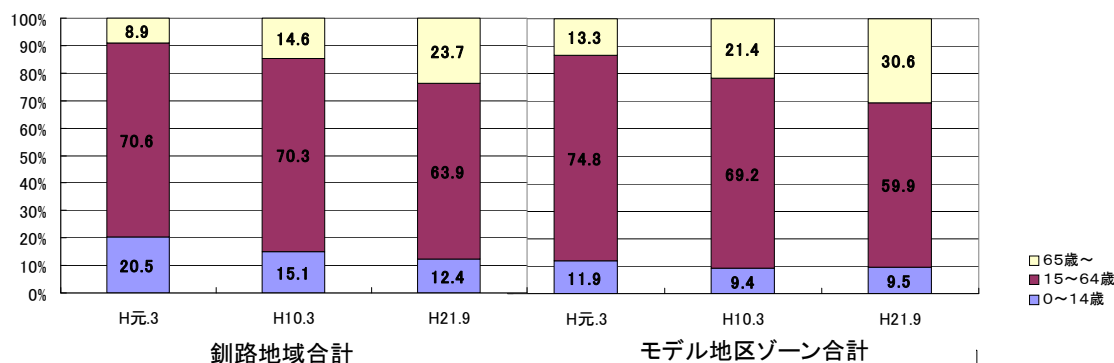
●世帯数の推移 (世帯数)



●1世帯あたりの人口の推移 (人)



●年齢構成の推移 (人)

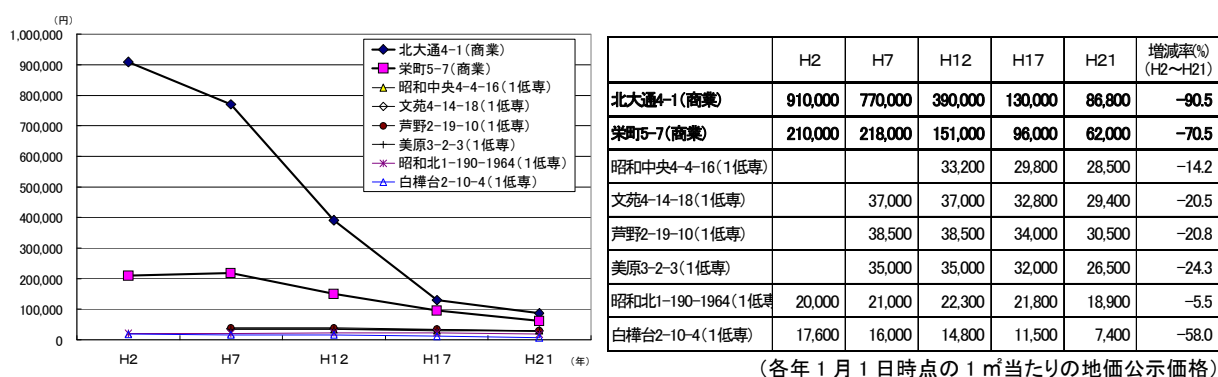


2) 地価の状況

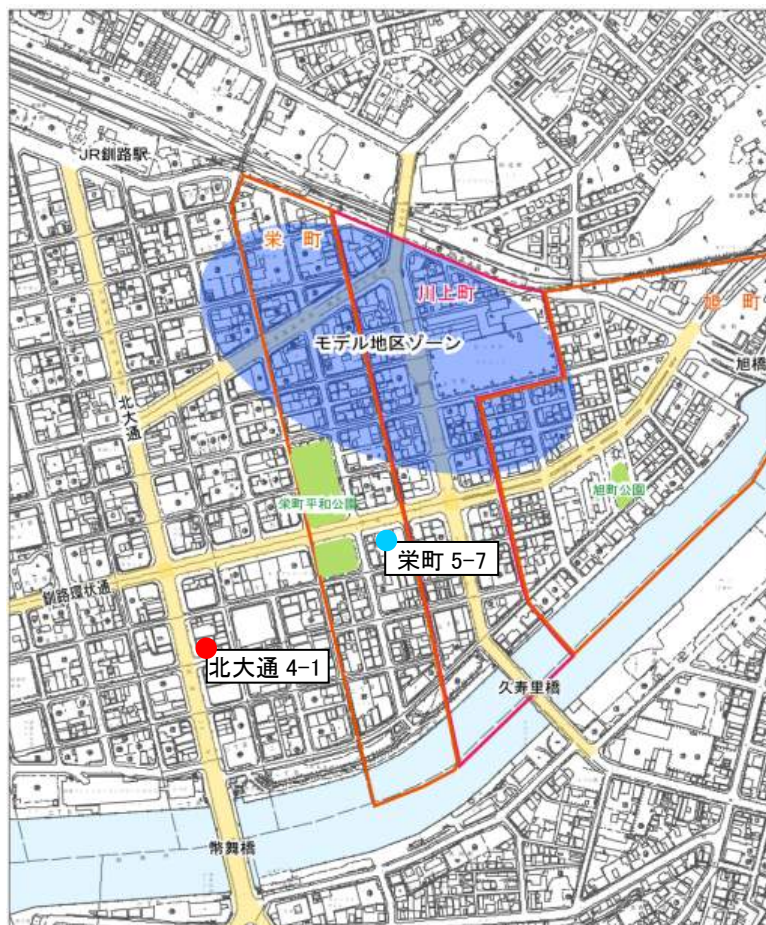
モデル地区ゾーン周辺の平成 21 年の地価公示価格は、北大通 4-1 で 1 m²あたり 86,800 円、栄町 5-7 で 1 m²あたり 62,000 円となっている。いずれも平成 2 年に比べ大幅に低下(北大通△90.5%、栄町△70.5%)しており、長期下落傾向にある。

中心市街地では、空き地・空き家・空き室・空きビル・空き店舗等の不稼動不動産が多く見られるが、それらをまちづくりの資産として有効に活用し、新たな価値を創出するための取り組みや仕組みづくりが課題である。

モデル地区ゾーン周辺の地価公示価格の推移



モデル地区ゾーン周辺の地価公示価格地点と統計データの区域

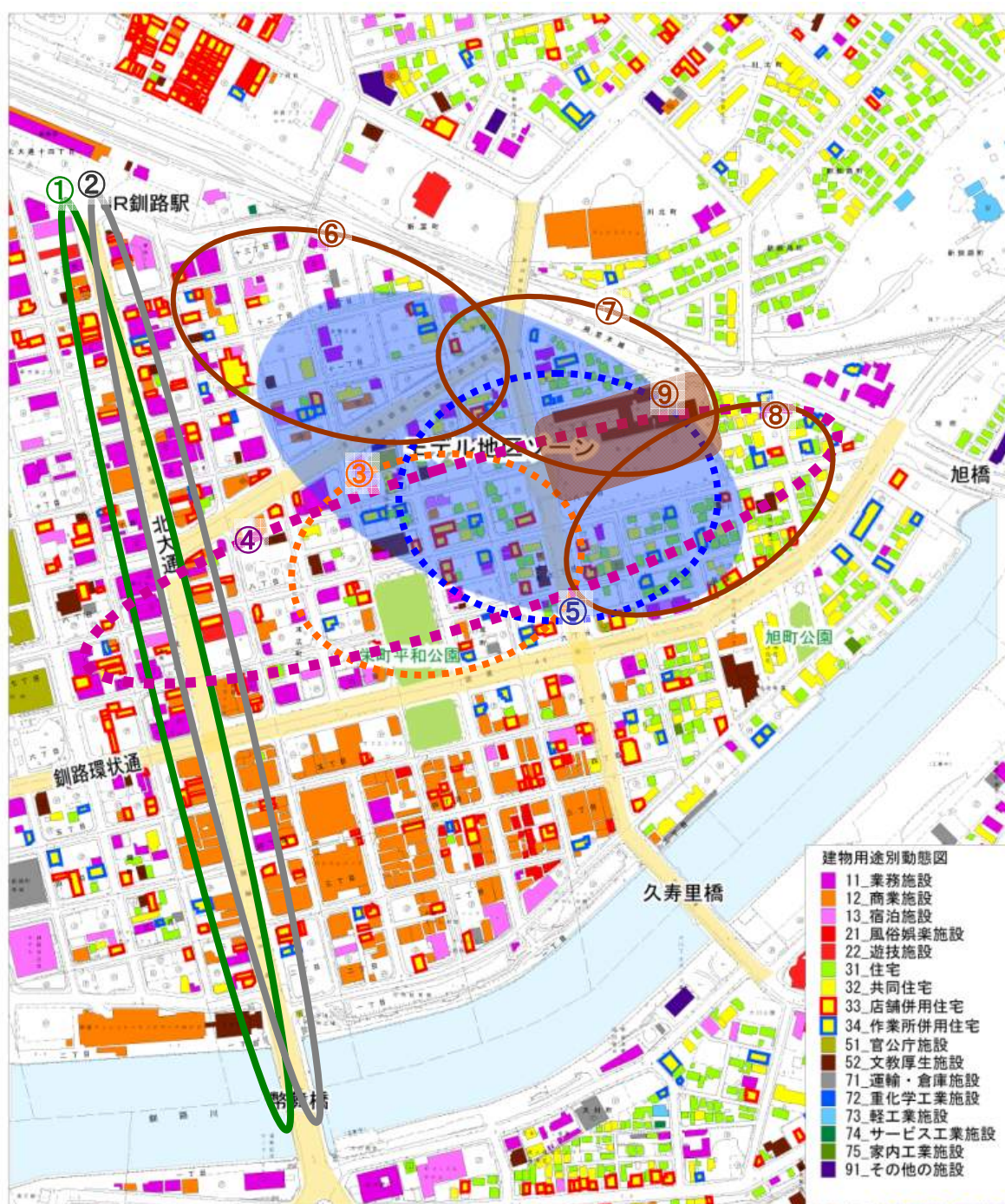


3) 土地・建物の状況

モデル地区ゾーンには、青空駐車場や未利用地等の空き地が多く存在し、空き家・空きビル・空き店舗等も多く見られており、土地利用・建物利用とも全体として低利用の状況である。

モデル地区ゾーンの中で、旧旭小学校(平成19年3月廃校)の周辺は戸建住宅や共同住宅が多く、かつて小学校を中心に形成された居住地区・コミュニティの特性が見られる。モデル地区ゾーン周辺では平成21年度の借上市営住宅「コーディアルタウン旭橋」(60戸)の整備により居住人口が増加しているほか、旧旭小学校跡地は民間による生活利便施設の整備を推進する方針となっており、今後の街なか居住の促進・展開が期待できるゾーンである。

モデル地区ゾーン周辺の土地・建物利用の現況図



モデル地区ゾーンの土地・建物の現況写真

①商店街(周辺)



②銀行・オフィス街(周辺)



③飲食店



④生活サービスに関連する店舗



⑤小売店



⑥空き地・駐車場の目立つエリア



⑦戸建て住宅の目立つエリア



⑧集合住宅の目立つエリア



⑨旧旭小学校跡地



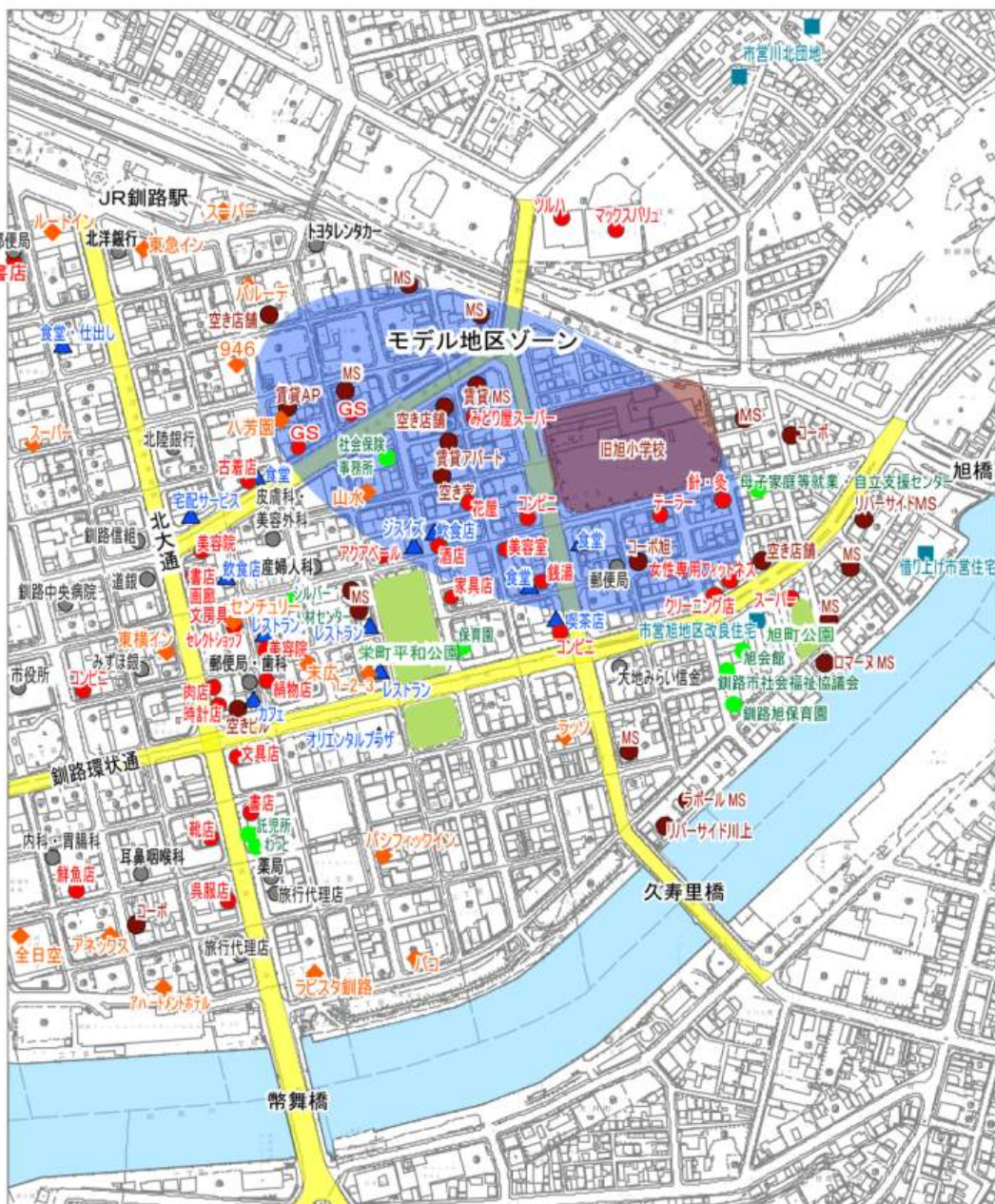
4) 暮らしの資源の状況

モデル地区ゾーンには、コンビニエンスストアや小規模な商業施設等は存在するが、スーパーマーケット等の買回り施設、医療機関、金融機関等の生活利便施設は少なく、高齢者等が車に頼らなくても暮らすためには、これらの生活利便機能の向上が課題である。

栄町平和公園周辺は個性的な飲食店等が比較的集まっており、公園を賑わいの場として積極的に活用することで、周辺の店舗との連携が図られ、人と人の交流が促進し、活性化が期待される。

また、モデル地区ゾーン周辺には末広繁華街があり、食の魅力をはじめ、まちの賑わいを楽しめるほか、釧路川リバーサイド地区では、プロムナードでの散策や水際の景観を楽しむことができる。

モデル地区ゾーン周辺の暮らしの資源マップ



● 小売店・コンビニ・スーパー



食料品店

女性専用フィットネス

生花店

家具・表具店

▲ 飲食店



喫茶店

ジャズ喫茶

ダイニングバー

ラーメン店

▲ 飲食店



定食屋

食堂

◆ ホテル・宿泊施設



● 金融機関・病院等(周辺)



専門病院

病院

信金

郵便局

● 公共施設等



母子家庭等就業自立支援セタ

● 公共施設等(周辺)



釧路市社会福祉協議会

JR釧路駅

釧路市役所

■ 市営住宅(周辺)



市営旭地区改良住宅

借り上げ市営住宅
(コートアルタウ旭橋)

市営川北団地

街なかのコミュニティ



軒先青果店

銭湯

街なかのコミュニティ(周辺)



釧路市民活動センター

街なかの景観(周辺)



釧路川リバーサイド

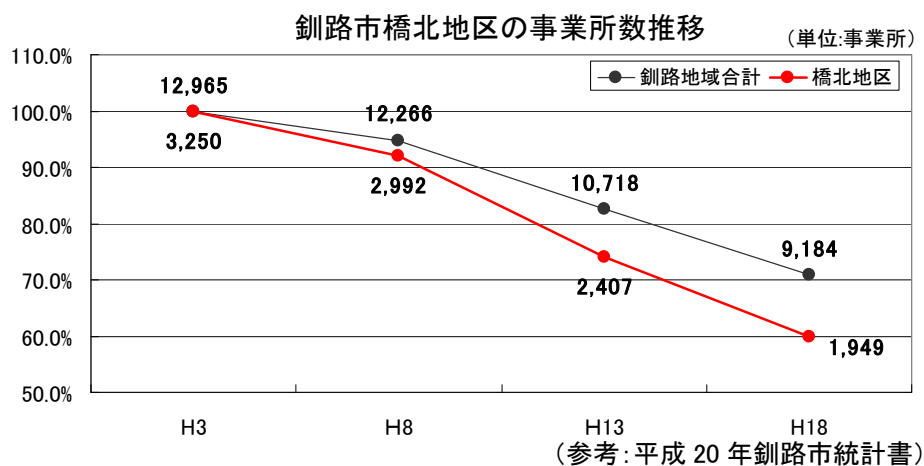
栄町平和公園

5) 空き家・空き店舗等の状況

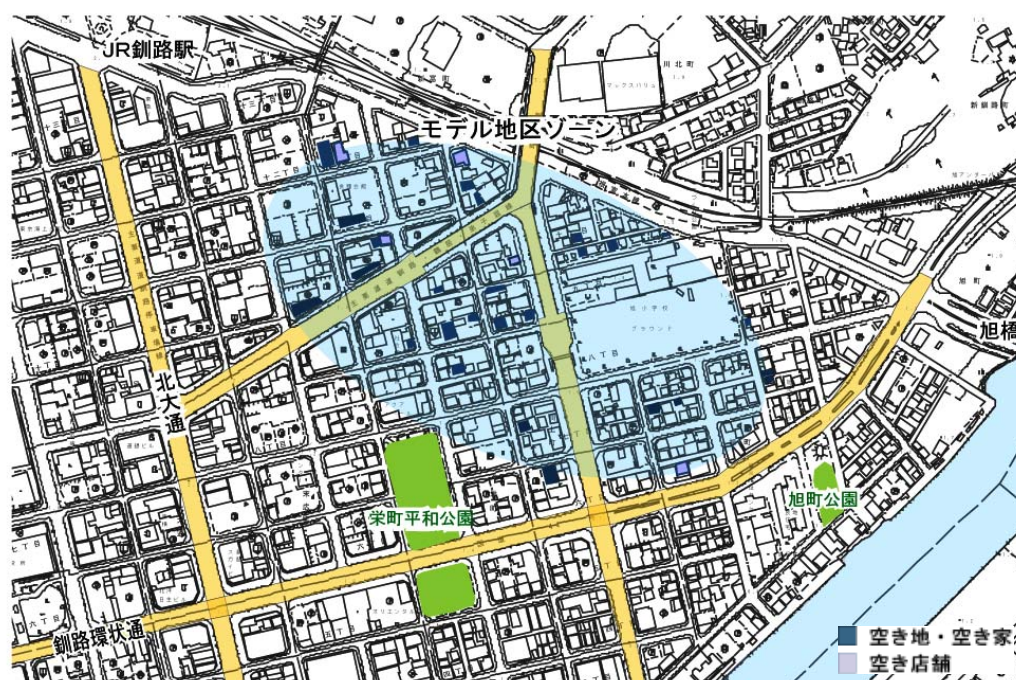
モデル地区ゾーンは、2-2-(1)で示したように、平成2年から平成17年までの間に、人口は△34.8%、世帯数は△24.5%と大幅な減少傾向を示している。また、モデル地区ゾーンが含まれる釧路市橋北地区*の事業所数推移を見ると、平成3年から平成18年の間に、△40.0%と事業所数においても大幅に減少している。

このような居住者や事業所数の減少により、地区内には下図に示すように空き地・空き家・空きビル・空き店舗が多く存在しており、また、地区内には民間賃貸住宅が点在しているが、空室の目立つ物件が多く見られている。

これらの遊休資産の有効活用を図り、地区の再生を進めるためには、二地域居住・季節居住等を含めた新たな居住者を積極的に迎え入れる住まいづくりを推進するとともに、ソーシャルビジネス等による様々な地域活動を活発化し、多様な人々が交流する生き生きとしたコミュニティの形成が重要である。



モデル地区ゾーンの空き家・空き店舗等の現状図



*釧路市橋北地区: 北大通、末広町、栄町、川上町、旭町、錦町、黒金町、幸町、浪花町、浜町、南浜町、仲浜町、海運、寿、宝町

モデル地区ゾーンの空き家・空き店舗等の事例写真

◆マンション・アパート



◆空き家



◆空きビル



◆空き店舗



3. 「街なか暮らし」のニーズと課題

(1) 市民の街なか暮らしのニーズ（市民アンケート調査による分析）

1) 調査概要

◆アンケートの目的:

釧路市の中心市街地における二地域居住・季節居住等の望ましいあり方を検討すること

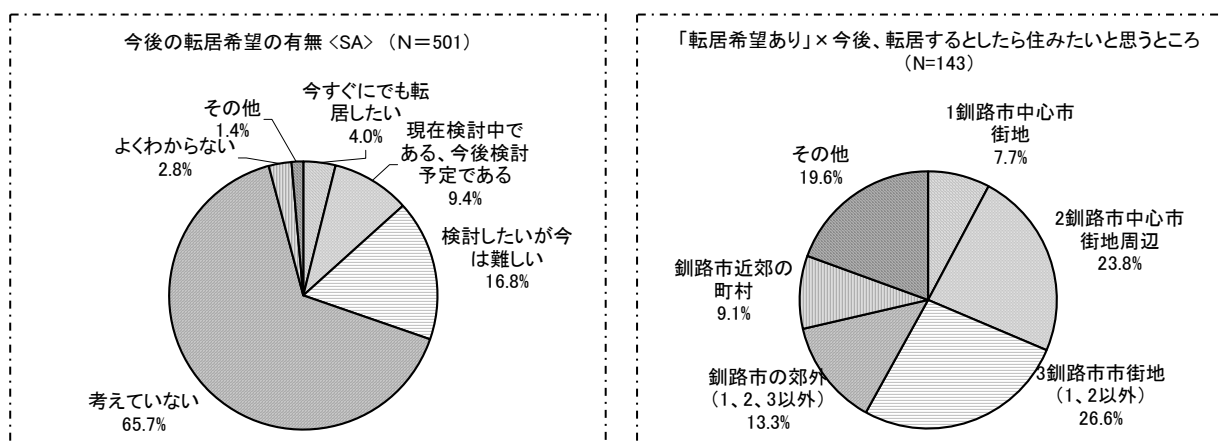
◆アンケートの方法

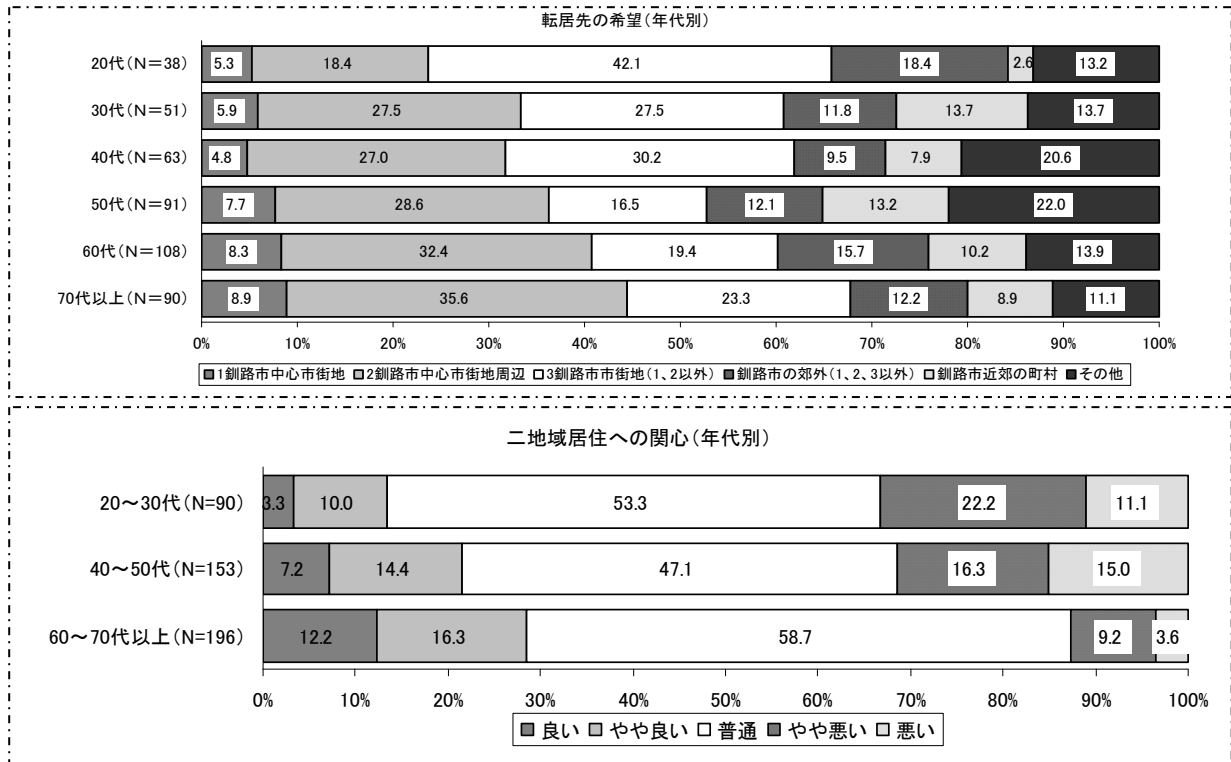
- ・調査方法: 郵送アンケート
- ・調査対象: 釧路市に住む 20 歳以上の 1,566 名
- ・回収数: 513 名 (回収率 32.8%)
- ・対象者抽出方法: 釧路市住民基本台帳より層化二段階無作為抽出
- ・調査期間: 平成 21 年 10 月 26 日 (月)～11 月 7 日 (土)

2) 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。

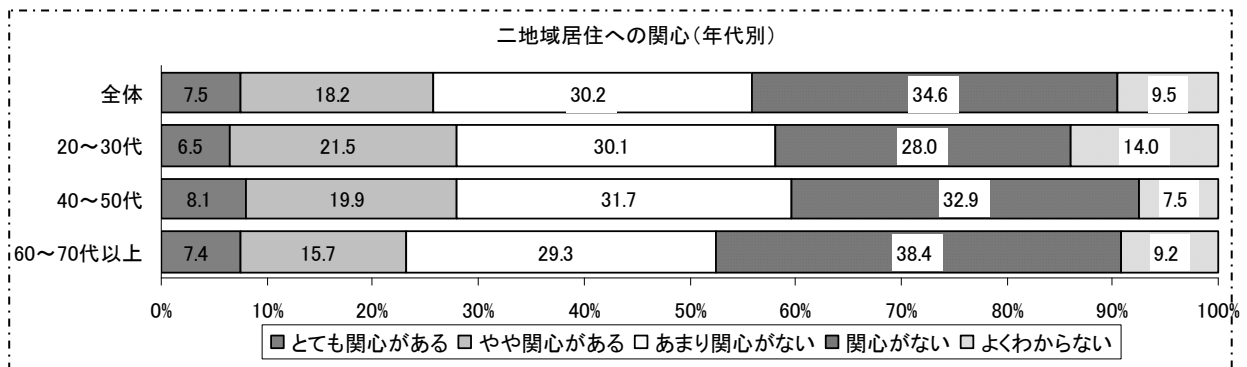
中心市街地の居住の場としての評価を見ても、20～30代、40～50代では「良い」と評価する人よりも「悪い」と評価する人が多いが、60～70代以上では「良い」が「悪い」を上回っており、高齢者層の街なか居住への前向きなイメージが表れている。





3) 街なかでの二地域居住のニーズ

市民アンケート調査の中で、中心市街地での二地域居住・季節居住等に関心を持っている人は25.7%であり、年代別に見ると20代から60代まで幅広い年代層で同様の関心度となっている。



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。

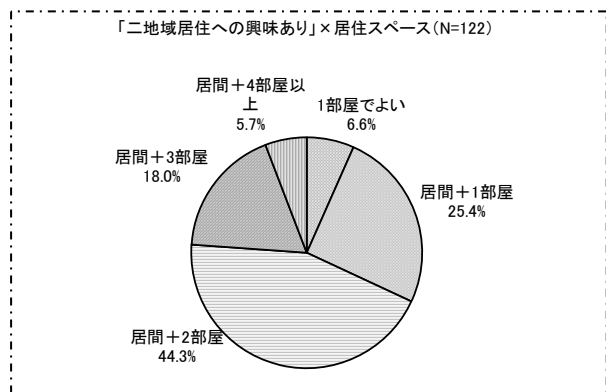
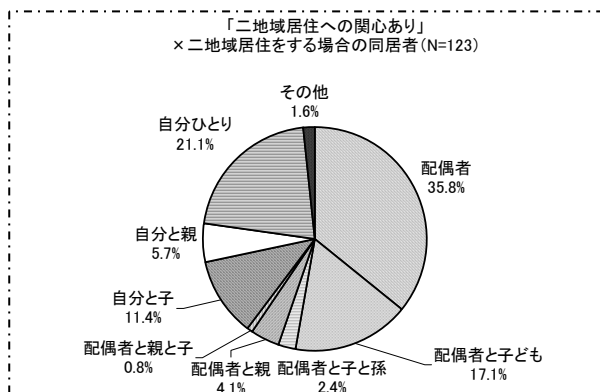
60~70代以上では、「冬季の季節居住」が62.8%と最も多く、次いで「買物や食事などを楽しむ」(58.4%)、「医療や介護サービスを受けたり付き添いのため」(56.2%)が上位となっており、高齢者層では街なかの生活利便性や商業機能、医療・福祉機能を求めるニーズが表れている。

二地域居住に関心のある人々が望む居住スタイル(年代別)

(上段：人数、下段：%)

	合計	日常の勤務のために居住	休暇を過ごすために居住	仕事が忙しい期間のみ居住	医療や介護サービスを受け、または付き添いのために居住	買い物や食事などを楽しむために居住	市民活動・ボランティアなど地域に根ざした社会貢献のために居住	研修の参加などスキルアップや生涯学習の参加時に居住	中心市街地への転居を検討するためのお試し居住	雪が多く、凍結しやすい季節は中心市街地に居住	燃料費が高くなる季節にガソリン代や車両にかかる経費を削減するために居住	短期的な就労のために居住	子育て支援サービスや生活支援サービスなどを受けるために居住	コミュニティビジネス、小規模な起業をしたり、副業をもつための場所として居住	趣味を楽しむために中心市街地に居住	その他
全体	367	187	214	172	186	210	165	178	201	220	186	159	149	160	187	26
	100.0	51.0	58.3	46.9	50.7	57.2	45.0	48.5	54.8	59.9	50.7	43.3	40.6	43.6	51.0	7.1
20~30代	85	56	50	43	38	51	37	44	47	50	43	36	34	39	39	4
	100.0	65.9	58.8	50.6	44.7	60.0	43.5	51.8	55.3	58.8	50.6	42.4	40.0	45.9	45.9	4.7
40~50代	145	72	92	72	71	79	65	72	86	84	73	65	64	67	81	11
	100.0	49.7	63.4	49.7	49.0	54.5	44.8	49.7	59.3	57.9	50.3	44.8	44.1	46.2	55.9	7.6
60~70代	137	59	72	57	77	80	63	62	68	86	70	58	51	54	67	11
以上	100.0	43.1	52.6	41.6	56.2	58.4	46.0	45.3	49.6	62.8	51.1	42.3	37.2	39.4	48.9	8.0

二地域居住をする場合の同居者は、「配偶者」が 35.8%と最も多く、次いで「自分ひとり」(21.1%)となっており、一人～二人暮らしが過半を占めている。また、居住スペースについては「居間+2 部屋」が 44.3%と最も多く、「1 部屋」から「居間+2 部屋」までの居住スペースを希望する人が全体の約 4 分の 3 となっている。



二地域居住の住居形態については、20~50代では、「ウィークリーマンション」を希望する人が 5 割前後と多く、次いで「賃貸型マンション」が 4 割前後を占めており、短期の居住や住み替えが可能な住居形態を希望する傾向が見られる。

一方、60~70代以上の高齢者層では「介護サービスのついた高齢者専用住宅」を希望する人が 37.8%と最も多く、次いで「賃貸型マンション」(23.8%)、「ウィークリーマンション」(13.4%)、「居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅」(12.8%)の順となっており、高齢者層では他世代に比べて介護サービスや共同生活型住宅など安心な暮らしができる住宅へのニーズが高くなっている。

二地域居住の住居形態の希望(年代別)

(上段：人数、下段：%)

	合計	分譲型マンション	賃貸型マンション	居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅	ウィークリーマンションのような短期居住型住宅	下宿・寮など、まかないのついた共同生活型住宅	介護サービスのついた高齢者専用住宅	その他
全体	416	63	136	31	142	25	88	10
	100.0	15.1	32.7	7.5	34.1	6.0	21.2	2.4
20~30代	91	15	39	5	47	3	5	1
	100.0	16.5	42.9	5.5	51.6	3.3	5.5	1.1
40~50代	153	29	56	4	72	7	18	3
	100.0	19.0	36.6	2.6	47.1	4.6	11.8	2.0
60~70代	172	19	41	22	23	15	65	6
以上	100.0	11.0	23.8	12.8	13.4	8.7	37.8	3.5

二地域居住を実現するために必要となる追加経費について、全階層では年代による差異はあまり見られず、全体では「3万円未満」を希望する人が34.6%、「3万円～6万円未満」が15.3%、「6万円以上」が8.1%となっており、中心市街地における二地域居住を促進する上では、居住者の経済的なニーズに応じた住宅の提供や利用しやすい仕組みや手法(タイムシェアリング型住宅*等)の構築が課題である。

一方、「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定すると、同じく年代による差異はあまり見られず、「3万円未満」と「3万円～6万円未満」と回答した層は全階層とあまり変わらないが、「6万円以上」が15.8%と全体に比べ2倍近くになっており、二地域居住に関心のある層では、経費負担を多く考えている傾向がある。

二地域居住の追加経費の希望(年代別)

(上段：人数、下段：%)

	合計	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～8万円未満	8～9万円未満	9～10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
全体	419 100.0	29 6.9	51 12.2	65 15.5	33 7.9	17 4.1	14 3.3	10 2.4	6 1.4	2 0.5	7 1.7	9 2.1	45 10.7	60 14.3	66 15.8	5 1.2
20～30代	92 100.0	11 12.0	15 16.3	16 17.4	4 4.3	3 3.3		2 2.2	3 3.3	1 1.1	1 1.1	2 2.2	12 13.0	15 16.3	7 7.6	
40～50代	156 100.0	5 3.2	16 10.3	20 12.8	18 11.5	6 3.8	7 4.5	2 1.3	1 0.6		3 1.9	4 2.6	16 10.3	29 18.6	27 17.3	2 1.3
60～70代以上	171 100.0	13 7.6	20 11.7	29 17.0	11 6.4	8 4.7	7 4.1	6 3.5	2 1.2	1 0.6	3 1.8	3 1.8	17 9.9	16 9.4	32 18.7	3 1.8

「二地域居住に関心のある人」の追加経費の希望(年代別)

(上段：人数、下段：%)

	合計	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～8万円未満	8～9万円未満	9～10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
全体	119 100.0	10 8.4	13 10.9	18 15.1	6 5.0	6 5.0	6 5.0	6 5.0	1 0.8	2 1.7	4 3.4	6 5.0	11 9.2	21 17.6	8 6.7	1 0.8
20～30代	26 100.0	3 11.5	6 23.1	3 11.5	1 3.8	2 7.7		1 3.8		1 3.8	1 3.8	1 3.8	2 7.7	2 11.5	3 7.7	2 7.7
40～50代	45 100.0	2 4.4	2 4.4	6 13.3	3 6.7	2 4.4	3 6.7	1 2.2	1 2.2		2 4.4	3 6.7	5 11.1	11 24.4	3 6.7	1 2.2
60～70代以上	48 100.0	5 10.4	5 10.4	9 18.8	2 4.2	2 4.2	3 6.3	4 8.3		1 2.1	1 2.1	2 4.2	4 8.3	7 14.6	3 6.3	

*タイムシェアリング型住宅：

複数の利用者が会員となり、一定期間に一つの住宅や居室の利用権を管理・運営業者等から購入し、日程を指定し宿泊できる住宅供給の仕組み。管理・運営業者は一定期間居室を確保する。

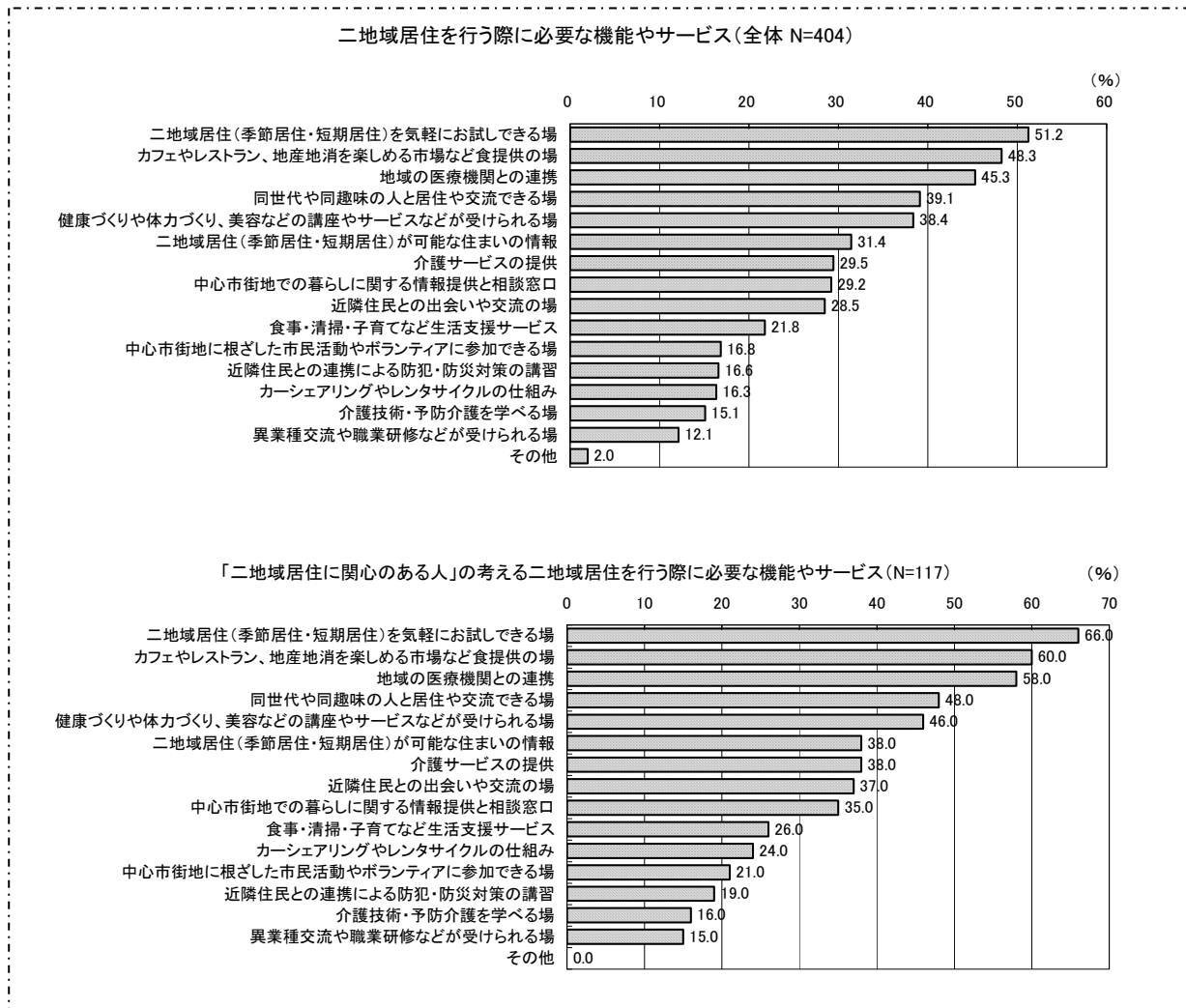
中心市街地で二地域居住を行う際に必要な機能やサービス等については、全階層で見ると「二地域居住を気軽にお試しできる場」を望む人が最も多く(51.2%)、次いで「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」(48.3%)と街なか暮らしを体験できる施設やサービスの提供、食の提供が求められている。以下「地域の医療機関との連携」(45.3%)、「同世代や同趣味の人と居住や交流できる場」(39.1%)と続き、医療や顔の見えるテーマ型のコミュニティづくりに対するニーズが高くなっている。

「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。

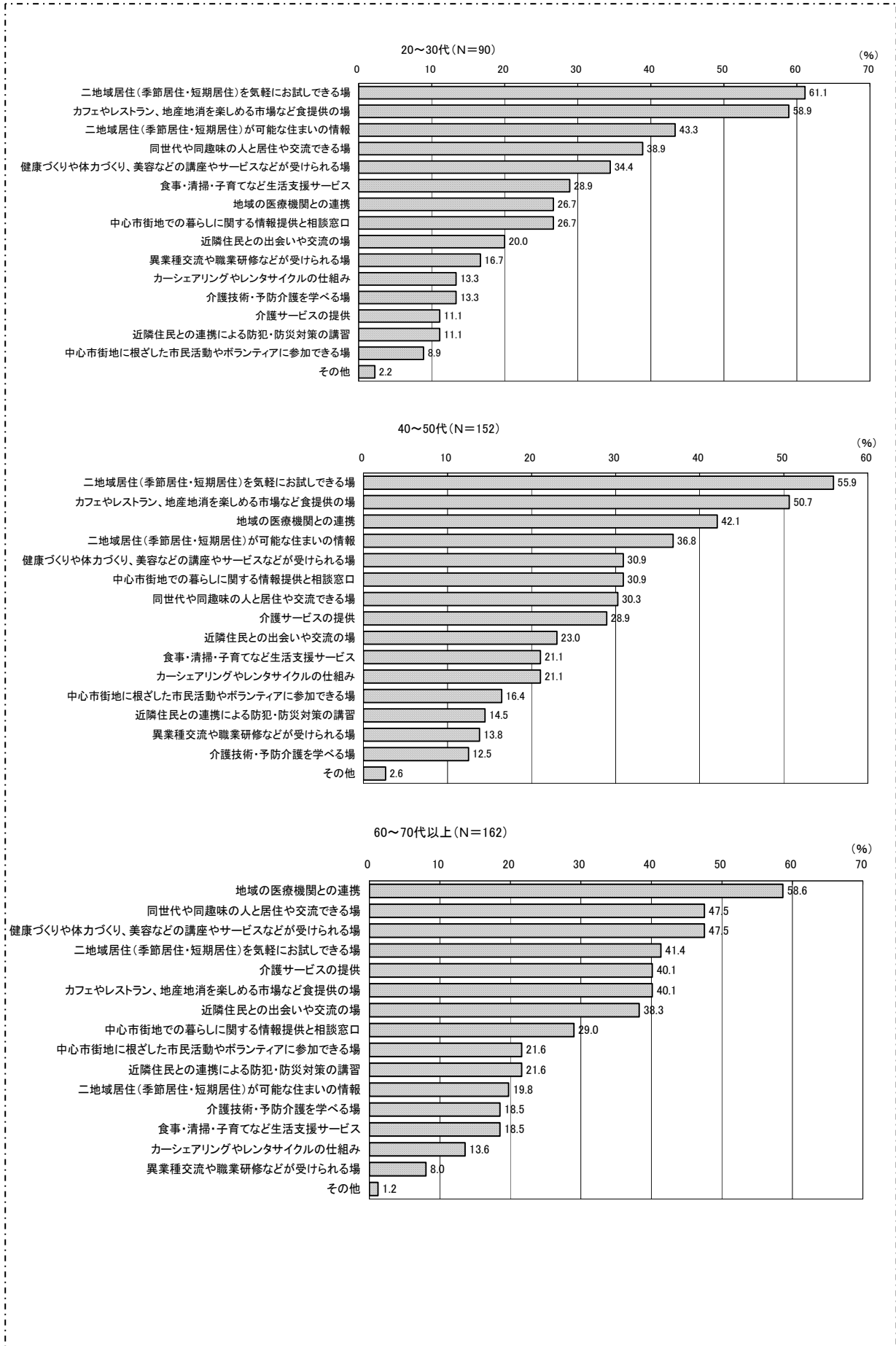
年代別に見ると、20～50代では「二地域居住を気軽にお試しできる場」が最も多く、特に20～30代では6割を越えている。次いで20～50代では「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」が多く、各世代ともに過半となっている。また「二地域居住が可能な住まいの情報」がともに高く、二地域居住の体験や実際的な情報提供を求めるニーズが高くなっている。

60～70代の高齢者層では「地域の医療機関との連携」(58.6%)が最も多く、次いで「同世代や同趣味の人と居住や交流のできる場」(47.5%)、「健康づくりや体づくり・美容などの講座・サービス」(47.5%)、「二地域居住を気軽にお試しできる場」(41.4%)となり、医療・健康づくりとテーマ型の人間関係づくりへのニーズが高い。

また、「同世代や同趣味の人と交流のできる場」については、高齢者層(47.5%)と20～30代(38.9%)でのニーズが高く、40～50代(30.3%)が低い傾向が、「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」については20～50代では過半となる一方、高齢者層は約4割と年齢層での志向に違いが見られる。



二地域居住を行う際に必要な機能やサービス(年代別)



(2) 郊外居住高齢者の街なか暮らしのニーズ

釧路市内の郊外地域に居住する高齢者が街なかへの住み替えや二地域居住・季節居住等について、どのようなニーズや課題等を有しているか具体的に把握するため、4地区(美原地区、西部農村地区、阿寒本町地区、音別地区)において、グループインタビュー形式の面談調査を行った。

また、美原地区においては、新住宅市街地開発事業による宅地開発に係わるアンケート調査で住み替えについての調査結果があることから、これら結果との比較検証を行う。

1) 郊外居住高齢者面談調査の概要

4地区の面談調査を総括すると、郊外居住高齢者は、現在居住している地域の自然環境や人間関係等への愛着があり、できるだけ現在の地域に住み続けたいという意向が強く、現時点では街なかへの住み替えを具体的に考えている人は少ない。

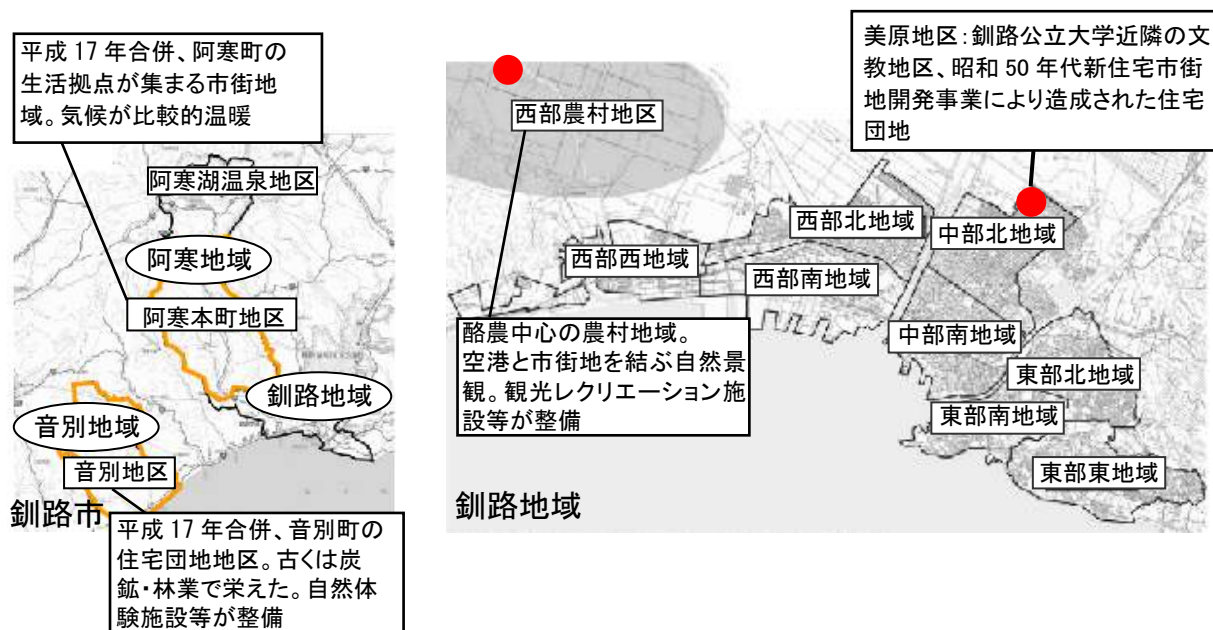
ただし、現在居住している地域は商業施設や医療機関等が身近になく、車を利用しなければならないため、将来車を運転できなくなった時の暮らしに不安を抱えている。また、除雪ができなくなった時の住まいの維持についても不安を感じている。

そのような現在の居住環境への愛着と将来の暮らしへの不安を持つ郊外居住高齢者からは、現在の住まいを維持しながら、買物や通院時などに短期滞在したり、冬季の一定期間居住するなど、街なかでの短期・一時的な二地域居住へのニーズは一部に見受けられた。

これは、将来、車を運転できなくなったり、除雪できなくなった時の住まい方は現実的に考えなければならないが、すぐに住み替えるのではなく、二地域居住で街なか暮らしを体験し、地域の人々との交流や人間関係をつくりながら、将来的な住み替えについて考える機会にしたいという意向も含まれていると考えられる。

郊外居住高齢者の街なか居住の促進においては、人と人の交流やふれあいを広げることのできるコミュニティのたまり場づくりが最も重要であり、また、年金の範囲内で生活ができる住居費等の設定や、現在居住している住宅の運用など、経済的負担の軽減を図ることが課題である。

郊外居住高齢者面談調査の実施地区



郊外居住高齢者面談調査の概要

項目	概要
調査対象と調査方法	・各地区の町内会役員 5 名前後のグループインタビュー
出席者の世帯状況	・出席者 17 名のうち 12 名が夫婦のみ世帯。5 名が子世帯および子との同居
現在の居住環境における現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・交通の便、総合病院への通院、日用品以外の買い物に不便を感じているものの、現状では「車の運転ができる」「健康である」ため大きな不便を感じていない *美原地区では、近隣に医療施設が充実しているため「総合病院への通院」に関する不便さへの意見は出なかった ・運転のできない高齢者は、外出の際に私的な「乗り合い」等を行っている ・戸建て住宅の多いエリアに高齢者単身世帯が増加している。特に女性が多い ・戸建て住宅の多いエリアで子どもを見かけることが少なくなった ・子世帯との近住を望むが同居は望まない人が増えている ・子世帯との同居には様々な問題が生じる場合もあり、地域に一人で戻る高齢者も出ている ・子どもが独立したため、家を広く感じている
将来の住まい方について	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境の豊かさ、人間関係の充実により、地区での継続居住意向が強い ・将来的に「車が運転できない」「単身世帯になった」場合に、現状の生活を維持できるかには不安を感じているものの、具体的な対策等を考えられずにいる
街なかでの居住や滞在に関するニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・車の運転や除雪ができなくなった高齢者にとって、暮らしやすい住まいづくり ・街なかで趣味や飲み会、お祭り等を楽しむためにレポート利用が可能な短期滞在型宿泊施設・安価なセカンドハウスや居室 ・冬季通院対策等を目的とした季節居住が可能な集合住宅、下宿 ・市街に通学する若者のための街なか下宿の充実 ・街なかでくつろげる場所の設置 ・高齢者が安価で利用可能な施設。温泉＋健康相談＋軽体操ができる等のプログラム
街なかへの住み替えや居住の促進に必要なこと	<ul style="list-style-type: none"> ・人間関係をつくりやすい、地域コミュニティに参加しやすい仕組みづくり ・高齢単身世帯の見守りなどのサポート ・居住のための追加費用が年金の範囲内であること。月 5 万円程度が上限と考えている ・現在、居住している住居・居室の運用
ライフケアビレッジづくりに重要なこと	<ul style="list-style-type: none"> ・精神的なつながりやケア ・地域コミュニティとのつながり ・高齢者より若者が住みやすいまちづくり。新たな起業や雇用創出が重要 ・食、買い物、観光の魅力の増進。PR ・楽しめる立ち寄り場、たまり場の設置 ・人間関係づくりや地域コミュニティとのつなぎ役となるコーディネーターの存在 ・情報発信の工夫。インターネットを見られない高齢者は多い

2)美原地区における住み替え調査の結果と本調査との比較検証

美原地区においては、平成20年度に新住宅市街地開発事業による宅地開発に係わる調査「既存計画住宅地の再生に関する調査研究」(実施機関:北海道立北方建築総合研究所)において、居住環境や住み替えに関するアンケートが実施されている。調査概要は以下のとおりである。

◆「既存計画住宅地の再生に関する調査研究」におけるアンケート調査概要

- ・調査方法: 郵送アンケート ・調査対象: 美原団地の概ね半数の世帯 ・サンプル数: 1,918 世帯
 - ・回収数: 514 世帯 (26.8%) ・対象者抽出方法: 無作為抽出 ・調査期間: 平成20年2月
- (*以下、同調査を北総研調査とする)

本項では、前項にてとりまとめた「釧路市郊外居住高齢者面談調査」のヒアリング結果が定量的に証明されるかを確認するため、本面談調査の項目について北総研調査との比較検証を行ったところ、両調査において同様の傾向を示していることが確認された。以下に項目ごとの検証の概要をとりまとめる。

①地域の世帯の状況

本面談調査での「戸建て住宅の多いエリアに高齢者単身世帯が増加している」という意見に対しては、北総研調査においても「持ち家戸建て住宅」の高齢者世帯は65%を占め、「集合賃貸住宅」では「高齢者なし」世帯が67%と「持ち家戸建て住宅居住者」において高齢者世帯の多い傾向が確認された。

また、本面談調査での「子どもが独立したため、家を広く感じる」という意見については、北総研調査では「高齢者のみ、高齢単身者の持ち家戸建て住宅世帯」(33%)の人数一人あたりの延べ床面積が「40㎡以上」(93%)、「50㎡以上」(82%)、「60㎡以上」(58%)となっており、同世帯の過半が60㎡以上延べ床面積をもつ「広い」住宅に住んでいることが示されている。

<地域の世帯の状況>

本面談調査	北総研アンケート調査
・戸建て住宅の多いエリアに高齢者単身世帯が増加している	・持ち家戸建て住宅の高齢者世帯(高齢単身、高齢者のみ、高齢者がいる)は65% ・集合賃貸住宅では「高齢者なし」世帯が67%
・戸建て住宅周辺で子どもを見かけることが少なくなった	・持ち家戸建て住宅で「子どもがいる」世帯割合は6% ・集合賃貸住宅で「子どもがいる」世帯割合は30%
・子世帯との近住を望むが同居は望まない人が増えている	・高齢者世帯(高齢単身・高齢者のみ)で「子が近郊に居住している」割合は61%。持ち家戸建て住宅に住む高齢者世帯では53%
・子どもが独立したため、家を広く感じる	・高齢者のみ、高齢単身者の持ち家戸建て住宅世帯(33%)のうち、人数一人あたりの延べ床面積は「40㎡以上」が93%、「50㎡以上」が82%、「60㎡以上」が58% ・戸建て住宅居住で「家が広い」は高齢単身世帯では44%、高齢者のみ世帯では33%。集合賃貸住宅居住では「狭い」が38%

②居住環境の満足度と課題

本面談調査における「自然環境の豊かさ、人間関係の充実により、地区での継続居住意向が強い」傾向について、北総研調査においても美原地区の居住満足度のうち「総合的な満足度」が70%と高く、な

かでも「緑などの自然」(86%)、「住宅地としての静かさ」(78%)、「広場・公園」(76%)等、自然環境への満足度が高い。

「日常的な買い物」については、平成 20 年 2 月時点の北総研調査において、7 割の満足度が示されているが、平成 21 年 12 月に「美原公設小売市場」が閉鎖されたため、本面談調査においては日常的な買い物が不便になることへの懸念が述べられている。

本面談調査の「車の運転ができ、健康であれば大きな不便を感じることはない」に対して、北総研調査では、高齢者のみ世帯において「食料品等日常の買い物時」に利用する移動手段は夏季においても「自家用車」が 60%と最も多く、次いで「徒歩」(13%)となっており、日常的な買い物時における自家用車利用率の高いことが示されている。

<居住環境の満足度と課題>

本面談調査	北総研アンケート調査
<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境の豊かさ、人間関係の充実により、地区での継続居住意向が強い ・日用品以外の買い物には不便を感じている(これから不便になる) ・現状では「車の運転ができる」「健康である」ため大きな不便を感じていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の居住満足度は高く、「総合的な満足度」(70%)、「緑などの自然」(86%)、「住宅地としての静かさ」(78%)、「広場・公園」(76%)、「日常的な買い物」(70%)がそれぞれ 7 割以上を示している ・「食料品等日常の買物時」に、「高齢者のみ世帯」が利用する移動手段は「夏季」で「自家用車」(60%)、「徒歩」(13%) ・団地への居住環境において不満度が高いのは「道路歩道の除雪」(41%)、「身近な飲食店」(30%)、「防犯や安全性」(30%)等

③将来の住まい方への希望

本面談調査での「地区での継続居住意向が強い」ことについて、北総研調査でも「現住宅に住み続けたい」とする回答が「高齢者のみ世帯」(77%)、「高齢単身世帯」(67%)と高く、高齢者世帯において継続居住意向の強いことが確認できた。

また、本面談調査において、「将来的に“車が運転できない”、“単身世帯となった”場合に、現状の生活を維持できるかが不安だが、具体的な対策等を考えられずにいる」ことについて、北総研調査でも、前項で示したとおり「日常の買い物時」において、夏季でも自家用車の利用率の高いことが示されている。こうしたことから「車の利用ができなくなったとき」の対応が課題となる。

<将来の住まい方への希望>

本面談調査	北総研調査
<ul style="list-style-type: none"> ・地区での継続居住意向が強い ・将来的に「車が運転できない」「単身世帯となった」場合に、現状の生活を維持できるかが不安だが、具体的な対策等を考えられずにいる 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅の 60 歳以上の高齢世帯分類にみると「現住宅に「住み続けたい」とする回答が「高齢者のみ世帯」(77%)、「高齢単身世帯」(67%)となっている ・「食料品等日常の買物時」に、「高齢者のみ世帯」が利用する移動手段は「夏季」で「自家用車」(60%)、「徒歩」(13%)[*]再掲

(3) 広域圏住民の釧路市における短期居住ニーズ

釧路市は二次・三次医療圏の拠点都市として、高度な医療機能が集積しており、釧路管内及び根室管内から通院や入院者の付き添いのため訪れる人々が多く、そのような広域圏住民の釧路市での滞在ニーズを把握するため、市立釧路総合病院及び釧路労災病院に近接し、病院利用者の短期居住を受け入れている2つの民間施設に面談調査を行った。

2施設の面談調査を総括すると、病院利用者の短期居住は釧路・根室管内の人々が多く、特に釧路市から距離の遠い地域の人々の利用が多い。1週間から10日間程度の短期滞在が中心であり、検査等のために定期的に利用する人も多いが、付き添い者の中には、1ヶ月以上の長期滞在も1年間に3～5人程度見られる。

特に付き添い者は、精神的な負担が大きいため、利用時間の融通をきかせたり、家庭的な食事を提供したり、食堂で付き添い者同士の交流やコミュニケーションが生まれるなど、「ほっとできる場所」としての運営が利用者に受け入れられている。

短期居住の利用料金は、1泊1食付あるいは2食付で4,000円前後となっており、付き添い者の長期滞在の場合は割引料金が適用される。病院利用者の経済的負担を考えると、現在の料金水準以上に設定するのは難しいという判断である。

広域圏(釧路・根室管内)居住者からの通院利用等を目的とした短期居住ニーズに対応した施設の経営を成り立たせる上では、病院利用者の短期居住だけではなく、多様な宿泊・滞在者を受け入れることが課題である。

釧路市短期居住受入施設面談調査の概要

項目	概要
施設概要	・市立釧路総合病院、釧路労災病院に近接する26室前後の下宿
主な利用者	・高校生・大学生、建設関係者等長期滞在ビジネス客が大半 ・近年、割合として病院利用者・付き添い者が増加している ・院内宿泊が禁止になった平成5年頃より、病院利用者・付き添い者の居住が増加 ・釧路市や旅行専門WEBサイト等を窓口として、道外長期滞在客も増加
設備と利用料金	・6畳前後の個室、共用の食堂、大浴場、共用トイレ ・一泊2食付き3,800～4,500円。長期になる場合は割引を適用 ・ビジネス客長期下宿はひと月約10万円前後、学生下宿はひと月6万円前後
病院利用者の短期下宿利用状況	・釧路・根室管内居住者が中心 ・1週間～10日前後の利用が多い。1ヶ月以上の滞在は年4～5名程度 ・釧路市内郊外居住者の付き添い利用は少ない ・付き添い利用者の大半(9割程度)が女性(妻・娘) ・検査等のため、1～2泊程度で定期的に宿泊する利用者もいる ・食事は、家庭的に毎日メニューを変更して提供。利用者的好评
ニーズ	・利用者はそれぞれ看護、通院、検査の状況により外出・戻り時間が異なるため、時間的な融通をきかせることが必要 ・共用の食堂を利用することで、付き添い者同士や地域住民である下宿スタッフ・オーナーとの交流がなされ、精神的な支えにつながっている ・利用者にとって、料金的に現在の金額が上限と考えられる。また、家庭的なサービスを経営方針としているオーナーにとっては、現在の金額が下限である ・今後も通院利用を目的とした短期居住ニーズはあると考えられる ・経営を成立させるためには、通院利用目的に特化するのではなく、多様な対象を受け入れられる施設運営が必要である

(4) 都市住民の釧路市における長期滞在ニーズ（国土交通省調査に基づく分析）

1) 調査概要

■アンケートの目的:

都市住民による二地域居住・季節居住に対するニーズ等を把握すること

■アンケートの方法

- ・調査方法: WEB アンケート
- ・調査対象: WEB 調査会社に登録している首都圏・近畿都市圏(一般市、特別区、政令指定都市、中核市、特例市)に住む 40 才以上の男女のモニター
- ・回収数: 1,009 名
- ・対象者抽出方法: WEB 調査会社のモニター
- ・調査期間: 平成 22 年 1 月 29 日(金)～2 月 1 日(月)

2) 都市住民の釧路市における長期滞在ニーズ

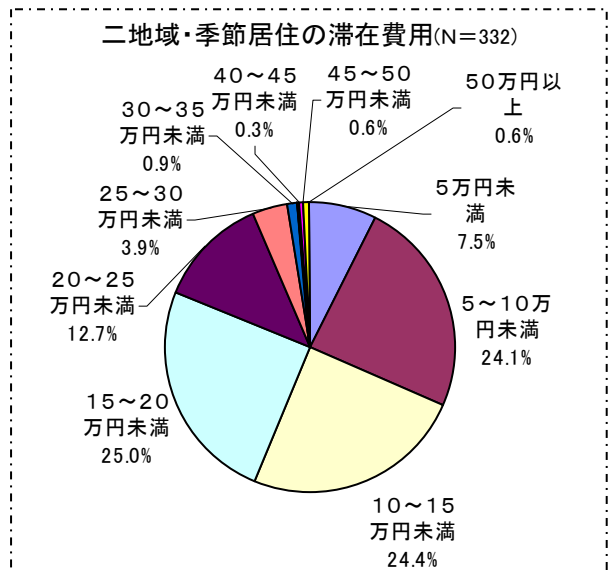
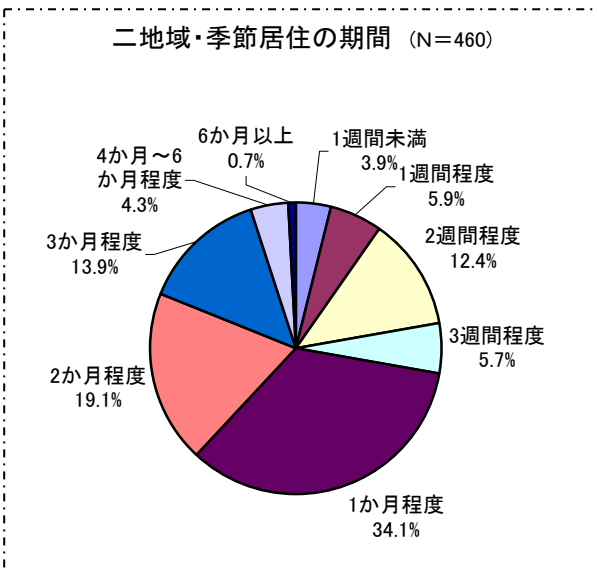
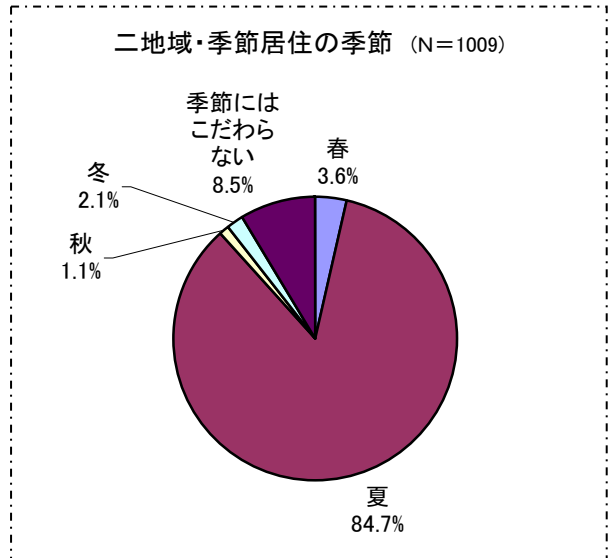
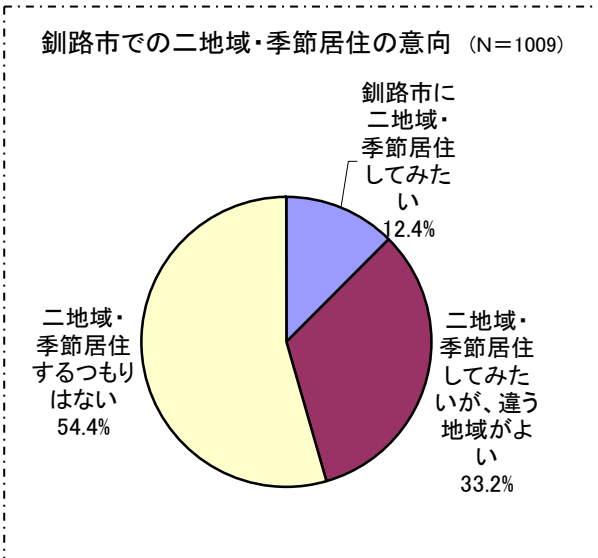
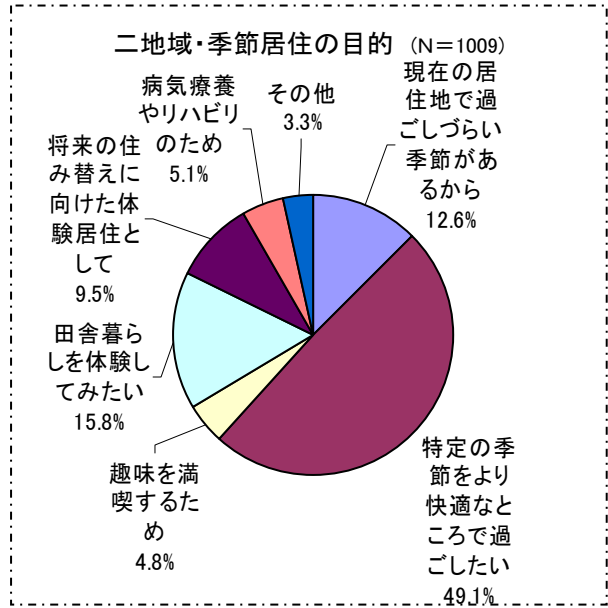
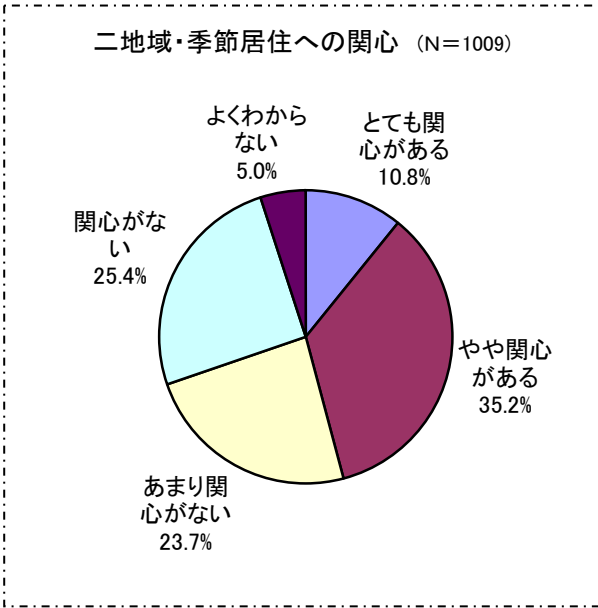
国土交通省が釧路市と連携して実施した「都市住民の二地域居住・季節居住に関するアンケート調査」では、「二地域居住・季節居住に関心がある」と回答した人は 46.0%と半数近くを占めており、「特定の季節をより快適に過ごしたい」(49.1%)という季節居住のニーズが強く表れている。

「釧路市に二地域居住・季節居住してみたい」と回答した人は 12.4%と 1 割を超えており、釧路市に二地域居住・季節居住する季節は「夏」(84.7%)が圧倒的であり、首都圏や近畿圏の暑い夏に冷涼な気候の釧路で過ごしたいというニーズが表れている。

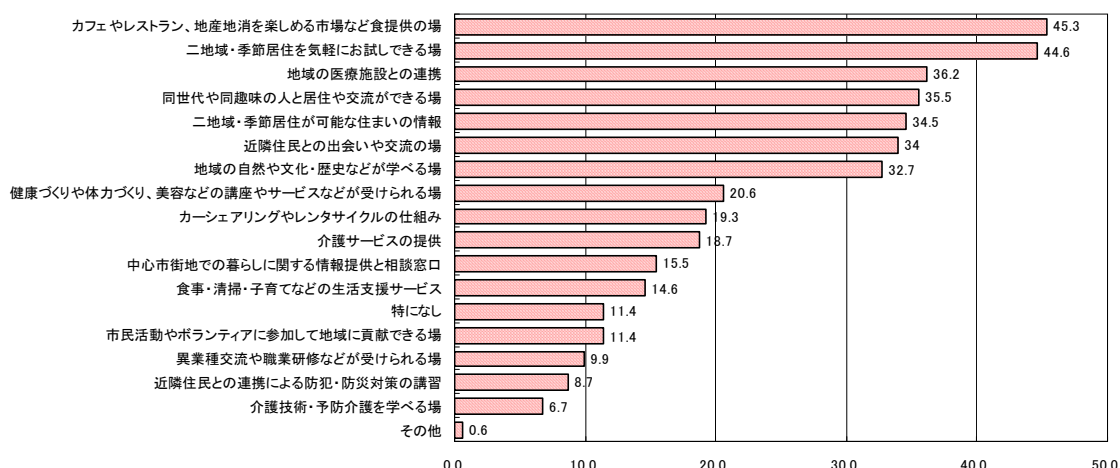
二地域居住・季節居住の期間は、「1 か月程度」が 34.1%と最も多く、次いで「2 か月程度」(19.1%)、「3 か月程度」(13.9%)の順となっており、1 か月以上の長期滞在を希望する人が 7 割を超えている。また、1 か月以上の長期滞在を希望する人の 1 か月あたりの滞在費用は、「10 万円未満」が 31.6%、「10～20 万円未満」が 49.4%、「20 万円以上」が 19.0%となっており、15 万円程度(1日あたり 5,000 円程度)が中心的な費用水準であると考えられる。

二地域居住・季節居住をする場合、居住する地域に求めるものは、「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」(45.3%)、「二地域・季節居住をお試しできる場」(44.6%)、「地域の医療施設との連携」(36.2%)、「同世代・同趣味の人と交流できる場」(35.5%)、「二地域・季節居住の住まいの情報」(34.5%)、「近隣住民との交流の場」(34.0%)、などが上位となっており、総じて「二地域居住・季節居住の情報を得ながら、医療面の安心を確認し、実際に二地域居住・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」というニーズが中心的として捉えることができる。

釧路市において、都市住民の二地域居住・季節居住を促進する上で、これらのニーズに対応した長期滞在者向けの住まいづくりと情報発信、高度な医療機能の活用と連携、豊富な農林水産資源を活用した食文化の提供、長期滞在者と市民が気軽に交流できる仕掛けづくり、などを推進することが必要であり、「ライフケアビレッジ」に求められる機能である。



二地域・季節居住の地域に求めるもの(N=1009)



3) 大都市圏および釧路市居住者の「二地域居住・季節居住」へのニーズの比較

「二地域居住・季節居住」を行う際に必要な機能やサービスについて、大都市圏居住者・釧路市居住者の回答を比較すると、大都市圏居住者、釧路市居住者ともに概ね同傾向を示していることがわかった。

両者共にとくに回答の多かった項目は、「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」、「地域医療機関との連携」、「同世代や同趣味の人と居住や交流できる場」であった。

これらの回答は「3-2」でとりまとめた「郊外居住高齢者面談調査」の結果とも共通しており、ライフケアビレッジの展開においては、「地産地消を楽しめる食の魅力づくり」「二地域居住・季節居住のお試し施設の設置」、「地域医療機関との連携体制」、「交流の場づくり」が重要である。

よって、お試し居住に関する施設イメージや展開プログラムについては、大都市圏・釧路市居住者に共通した施設イメージやプログラムの運営が可能であることが想定され、お試し居住施設等に併設、もしくは近接される「地域のたまり場」や「地域食堂」等において、食や健康づくりに関するプログラムを楽しみながら、両者の交流を促進することが「ライフケアビレッジ」に求められる機能であるといえる。

「二地域居住・季節居住」を行う際に必要な機能やサービス(上位10項目)

釧路市居住者(全体 N=404)

大都市圏居住者(全体 N=1009)

項目	人数	%	項目	人数	%
二地域・季節居住を気軽にお試しできる場	207	51.2	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	457	45.3
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	195	48.3	二地域・季節居住を気軽にお試しできる場	450	44.6
地域の医療機関との連携	183	45.3	地域の医療機関との連携	365	36.2
同世代や同趣味の人と居住や交流できる場	158	39.1	同世代や同趣味の人と居住や交流できる場	358	35.5
健康づくりや体カづくり、美容などの講座やサービスなどが受けられる場	155	38.4	二地域・季節居住が可能な住まいの情報	348	34.5
二地域・季節居住が可能な住まいの情報	127	31.4	近隣住民との出会いや交流の場	343	34.0
介護サービスの提供	119	29.5	地域の自然や文化・歴史などが学べる場	330	32.7
中心市街地での暮らしに関する情報提供と相談窓口	118	29.2	健康づくりや体カづくり、美容などの講座やサービスなどが受けられる場	208	20.6
近隣住民との出会いや交流の場	115	28.5	カーシェアリングやレンタサイクルの仕組み	195	19.3
食事・清掃・子育てなど生活支援サービス	88	21.8	介護サービスの提供	189	18.7

(5)「地域の縁側」社会実験事業の報告

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フ 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フ 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行し、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

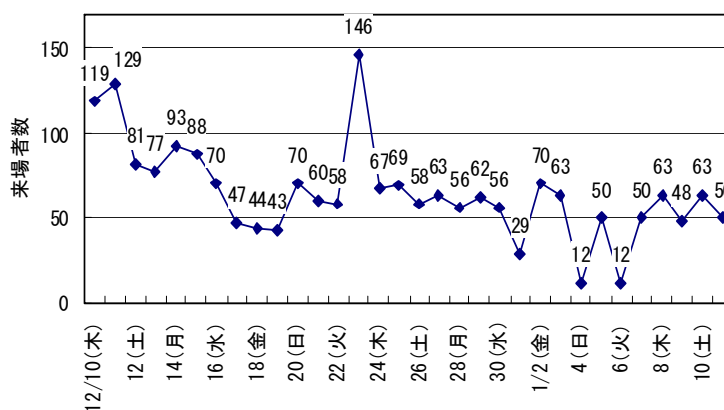
(社)北海道建築士会釧路支部が現地事務局として、常駐スタッフを配置。縁側の「案内人」として縁側来場者への企画説明やアンケート回収、ヒアリング等を実施した。

◆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」社会実験事業期間中に実施した市民団体等の主な活動概要

◆暮らし・住まいに関する活動

日時	タイトル、内容、実施・協力団体
12/10(木)～17(木)	「ともに暮らす住まい」パネル展 「ノーマライゼーション」の考えに基づいた家づくり、リフォームに関するパネルを展示。 実施:(社)北海道建築士会釧路支部
12/12(土) 13:30～15:00	クリスマスリースづくり 自宅のドアに合うリースの製作を通じて、自宅のしつらえについて考えるワークショップ。 実施:(社)北海道建築士会釧路支部
12/12(土) 16:00～19:00	住宅なんでも相談会 建築士による住替えやリフォーム、増築、新築、耐震等に関する相談会。 実施:(社)北海道建築士会釧路支部
12/23(水)、1/10(日) 11:00～15:00	折り紙建築体験コーナー 紙を切り抜いて立体的な建物模型やキャラクターを作成するワークショップ。 実施:(社)北海道建築士会釧路支部
12/28(月)～1/3(日)、1/9(木)～11(月・祝)	建築士会青年委員会パネル展 エコ住宅等に関するパネル展を実施。 実施:(社)北海道建築士会釧路支部
1/10(木)～11(金) 10:00～15:00	介護リフォーム相談会 バリアフリー化リフォームに関する相談を実施。 実施:NPO 法人在宅支援技術者連絡協議会

◆介護・健康づくりに関する活動

日時	タイトル、内容、実施・協力団体
12/14(月) 10:00～14:00	健康よろず相談 介護保険制度に関するパネル展、保健・介護・医療等に関する相談、血圧測定等を実施。実施:釧路市東部北地域包括支援センター
12/19(土)～27(日)	NALC 介護支援活動パネル展・相談会 NALC 釧路支部による活動、会報等のパネル展示、介護支援に関する相談の実施。 実施:NPO 法人 NALC 釧路支部
12/10(木)、11(金)、14(月) 17:30～18:30	わしらが作った映画“トワイライトシアター” 穂別町の「田んぼ de ミュージカル委員会」による自主制作映画をシアタースペースでDVD 上映。 協力:田んぼ de ミュージカル委員会

◆市民活動の促進に関する活動

1/10(日) 10:00～15:00	NPO & アースデイ出張相談会 NPO の設立・運営に関する相談と、個人や企業を対象にしたアースデイへの参加に関する相談受付を実施。 実施:NPO 法人くしろ・わっと
---------------------	---

◆気軽な交流ができる活動

12/23(水) 14:00～15:00	X'mas 特別企画～クリスマスミニコンサート ハンドベル、フルート、ギターによるミニ演奏会を実施。 実施:くしろ橋南西ゆめこい倶楽部
12/23(水) 15:00～17:00	X'mas 特別企画～名画特別上映会 クリスマスにちなんだ名画「素晴らしき哉、人生!」DVD を上映。 実施:(社)北海道建築士会釧路支部

市民の意見や提案を募集するため実施した来場者アンケート調査では、「中心市街地への居住に関心がある」と回答した人は 64.0%に達し、「二地域・季節居住に関心がある」と回答した人も 37.6%となっており、いずれも市民アンケート調査の数値を大きく上回っている。今回の来場者は、街なかで過ごしたり活動する機会の多い市民層が中心であり、街なかとの関わりが多い市民層では、中心市街地への居住に対して積極的な意向が表れている。

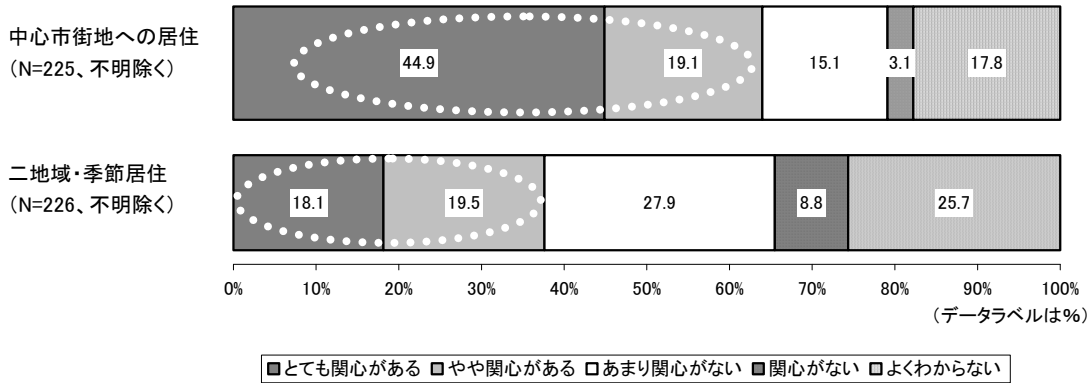
「地域の縁側」が中心市街地の安心・安全な暮らしに「役立つと思う」と回答した人は 86.1%に達しており、アンケートの自由記述と「地域の縁側」においてイベント実施協力をいただいた、まちづくりや介護・福祉に関連する市民団体等のヒアリングでも、「常設で開設してほしい」という要望や意見が多く寄せられており、街なかでの暮らしにおける「地域の縁側」の重要性が確認された。

「地域の縁側」に望む機能としては、「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」(48.9%)、「同世代・同趣味の人との交流の場」(33.9%)、「近隣住民との交流の場」(27.3%)、「中心市街地の暮らしに関する情報提供と相談窓口」(27.3%)が上位となっているが、これらの機能は「都市住民の二地域居住・季節居住に関するアンケート調査」において、大都市圏住民が二地域・季節居住を行う地域に望む機能の上位とほぼ合致しており、市民と大都市圏住民のニーズは共通している。

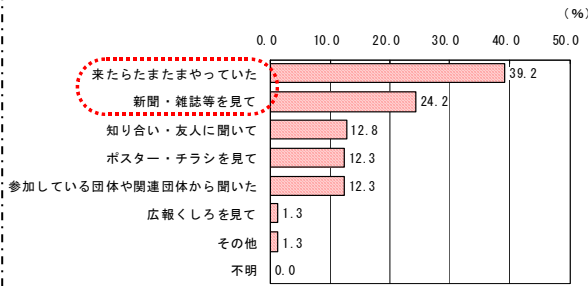
アンケートの自由記述と市民団体へのヒアリングでは、「多様な立場の人々が気軽に立ち寄ることができて様々な相談ができる相談窓口機能が重要」という意見が多く出されており、様々な相談に対応できるコーディネーターの養成や関係機関の連携ネットワークも含め、「地域の縁側」の相談窓口機能を充実することが街なか暮らしを支援・促進する上で重要である。

「地域の縁側」社会実験事業 来場者アンケート調査

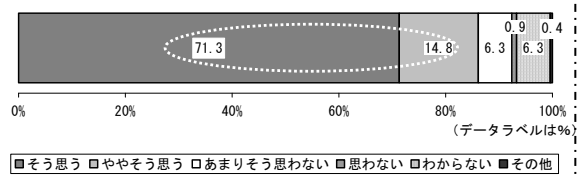
街なか居住と二地域・季節居住への関心



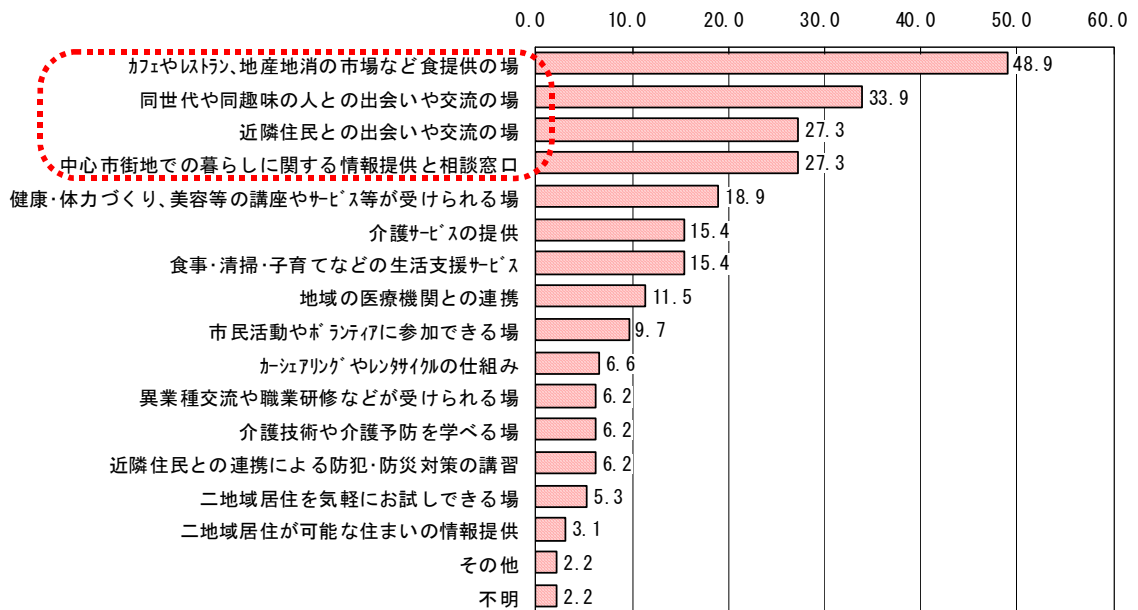
地域の縁側を訪れたきっかけ (N=227)



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)



4. 高齢者等の街なか暮らしを支える介護サービスとソーシャルビジネス

(1) 釧路市におけるソーシャルビジネスのシーズと課題

1) 釧路市におけるソーシャルビジネスの実践事例

「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスの展開の可能性と課題等を把握するため、釧路市内において高齢者や障がい者等の支援サービスを提供している NPO・市民団体、街なかにおける社会的起業を推進している市民団体・民間企業等の事例調査(ヒアリング)を行った。

事例調査を行った団体等の概要は下表の通りである。各々の活動内容、活動基盤、組織形態等は異なるが、「ライフケアビレッジ」で提供すべきソーシャルビジネスの要素が各団体等で実践されている。

特に、NPO 法人地域生活ネットワークサロンは、障がい者、高齢者、生活保護世帯、母子家庭など福祉分野の垣根を越えて、地域のニーズや課題に根ざした地域生活の支援事業を展開し、その中で新たな就労や雇用の場を創出している先進的なソーシャルビジネスとして全国的に注目を集めており、「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスのシーズは十分存在すると考えられる。

団体名	活動概要
釧路地区障害老人を支える会 (たんぼぼの会)	◆ボランティアを中心とした活動 ・介護予防の交流会(元気サロン) ・若年性認知症患者・家族支援活動(ぼれ・ぼれ) ・高齢者、障害者が集うたまり場づくり(よりあい) ・介護福祉サービス電話相談(たんぼぼ電話相談) ・釧路地区 SOS ネットワークの形成
NPO 法人地域生活支援ネットワークサロン	◆ソーシャルビジネスのアプローチによる活動 ・障がい者の自立支援事業(小規模作業所、障がい児等学童クラブ等) ・子育て支援事業(子育てガイドブック、療育サロン、子育てカフェ等) ・就労・自立支援事業(生活保護家庭、母子家庭、若者等の支援) ・コミュニティハウス冬月荘(複合型下宿、親子ランチ事業等) ・岩盤浴事業、無農薬野菜の販売(就労の場の創出)
NPO 法人わたぼうしの家	◆介護保険サービスを基盤とした活動 ・認知症高齢者グループホーム(さんぼみち)の運営 ・認知症通所介護施設(あったかミニ・デイ)の運営 ・わたぼうし宅老、地域交流会、地域食堂の運営 ・高齢者共同生活下宿(ほがら館)の建設・運営 ・やすらぎ支援事業(見守り・話し相手・自宅訪問)、家庭介護教室
釧路社会起業プロジェクト	◆異業種交流ネットワークを中心とした活動 ・裸心プロジェクト(異業種交流会) ・社会的起業フォーラムの開催 ・社会的起業の実態調査、実践的な社会的起業の発掘等
オйнаモシリ株式会社	◆ライフケアビレッジのモデル地区ゾーンで開業 ・女性専用の会員制フィットネスクラブ(カーブス)を経営 ・中高年世代を中心としたトレーニングプログラム ・ブログポータルサイト(KUSHIRO ブログ 100)の運営
くしろ入舟 4 丁目プロジェクト	◆会員組織(約 80 名)を中心とした活動 ・港町ビール跡地(空きビル)を活用したプロジェクトの展開 ・地場産品を安価で販売する産直市場(かもめ市)の開催 ・地場産品を利用した地域食堂(かもめ食堂)の運営 ・「漁業」と「魚文化」を伝える料理教室の開催 ・多目的ホールを活用した「大人の部活」の展開

2) ソーシャルビジネスの街なかでの活動展開の方向性

事例調査を行った団体等の多くは、街なかでの活動展開について関心や意欲を持っており、実際に街なかの空き家・空き店舗等を活用して活動拠点の設置を検討している団体もあり、前向きな取り組み姿勢が見られる。

各団体等の街なかでの活動展開の方向性は下表の通りであるが、各団体の意向を集約すると、①高齢者をはじめ、多様な立場、多様な世代の人々が集まるたまり場づくり、②地域福祉推進団体や他団体との連携による地域ケアサービスの提供、③空き店舗等を活用した産直市場・食堂・カフェ等の開設、④空きビル等を活用した新たなビジネスと人材の育成、⑤介護支援や体験観光等の着地型観光サービスの展開、などに整理される。

①～⑤のソーシャルビジネスを街なかで展開するには、街なかで活動する各団体等が積極的に連携することが必要であり、多様な主体の連携と協働を推進するプラットフォームの形成が求められる。

団体名	街なかでの活動展開の方向性
釧路地区障害老人を支える会 (たんぼぼの会)	<ul style="list-style-type: none"> ・若年性認知症患者のケアや介護相談 ・他団体との連携・協働による中間的な就労を支援する場づくり ・ケア予備軍の人々が介護のサポーターとして働く場づくり ・生活保護受給者の就労や自立を支援する取り組み ・社会福祉協議会と連携した高齢者支援を中心とした取り組み ・空き店舗を活用した地域カフェと支援センターの複合施設づくり
NPO 法人地域生活支援ネットワークサロン	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者だけではなく、障がい者、親子、子供、学生等が集まる場づくり ・ホテルやビジネス機能と連携して観光客を巻き込んだ取り組み ・来街者の介護支援や地元ならではの観光案内ができる場づくり
NPO 法人わたぼうしの家	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は街なかでの展開は考えていない ・住民が主体となって進める高齢者下宿の建設等への協力
釧路社会起業プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・他団体と連携して街なかを楽しむプログラムを展開 ・街なかの空きビルを活用したプロジェクトの展開 ・「ライフケアビレッジ」と連携した若者主体のソーシャルビジネスの展開
オйнаモシリ株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・今後も機会があれば街なかでの事業展開を検討 ・釧路の魅力を WEB 上で伝える総合的なサイト運営を検討 ・人材育成、インキュベーション、ビジネス起業塾の展開(他団体と連携)
くしろ入舟 4 丁目プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・今後も港町ビール跡地を拠点に活動を展開 ・「かもめ市」、「かもめ食堂」、「料理教室」、「大人の部活」をさらに発展 ・「かもめ市生産者連絡会議」を通じた連携づくり ・街なかでのサテライト教室や連携イベント等の展開 ・高齢者への弁当宅配、ビジネス街での弁当販売 ・釧路の地域資源や食の魅力を伝える体験・講座型ツアーの実施



多様な主体の連携と協働を推進するプラットフォームの必要性

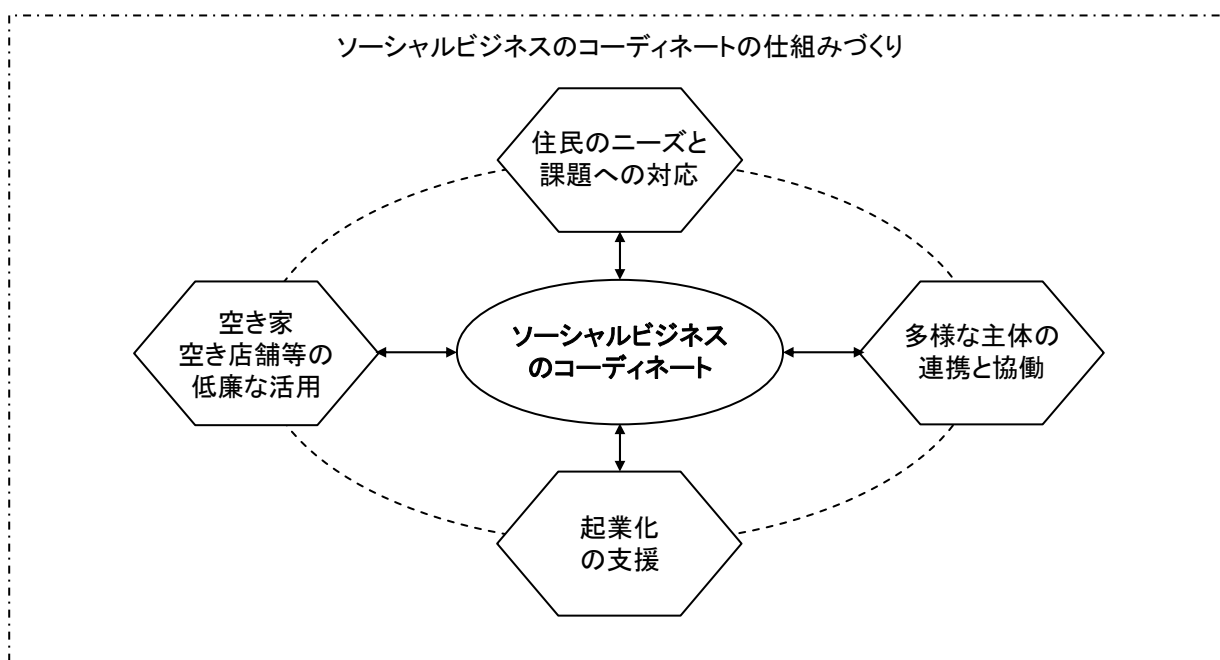
3) ソーシャルビジネスの街なかでの活動展開の課題

各団体等が街なかで活動を展開していく上で、各団体とも街なかの賃料の高さを課題として指摘しており、街なかでのソーシャルビジネスの展開を促進するためには、空き家・空き店舗等を NPO や市民団体等が低廉なコストで活用できる仕組みづくりが必要である。

また、ソーシャルビジネスの展開においては、地域住民の意思とニーズに根ざした活動、人と人をつなぐ取り組み、様々な立場の団体・組織・主体の連携、地域資源を有効に活用する仕組み等が重要であり、それらをコーディネートする人材の育成やシステムづくりが課題としてあげられている。

「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスの展開にあたっては、これらの課題に対応し、①住民のニーズと課題への対応、②多様な主体の連携と協働、③空き家・空き店舗等の低廉な活用、④起業化の支援を推進する「ソーシャルビジネスのコーディネートの仕組み」を構築することが必要である。

課題項目	課題内容
街なかの賃料の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 街なかでの活動拠点を検討しているが空き家・空き店舗等の賃料が高い 空き地・空きビル等の流動性を高め、ストックを生かす仕組みが必要
コーディネーターの必要性	<ul style="list-style-type: none"> 住民の意思やニーズに基づいた活動を継続的に支援することが重要 人と人をつなぎ、多様な主体の連携を促進するコーディネーターが必要 地域資源を活用したソーシャルビジネスの起業化を支援する仕組み



(2) ソーシャルビジネスと地域福祉との連携

1) 地域福祉における市民・NPO との連携活動

「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンに近接する地域福祉の推進を図る釧路市社会福祉協議会では、「24時間対応の訪問介護サービス(介護保険サービス)」を提供するとともに、市民ボランティアやNPO等と連携して、高齢者の介護予防や健康づくり等を支援するための活動を実施している。具体的な活動事例は以下の通りである。

活動名称	活動内容
いきいきサポーターズあゆみ	<ul style="list-style-type: none"> ○地域での介護予防活動(運動やレクリエーション等)を支援する市民ボランティア(釧路市公認介護予防サポーター)の養成講座を運営 ○養成講座を終了したサポーター(現在 62名:うち実稼働 30名程)でボランティアサークル「いきいきサポーターズあゆみ」を組織し、地域にサポーターを派遣 ○現在 4 期目で、サポーターを派遣した地域ではこれまでに約 2,400 名の高齢者が参加(うち約 2,000 名が女性) ○1 年間で、地域へのサポーターの派遣数は 140~150 件、地域で活動したサポーターは延べ 600 人程度 ○これまでは釧路地域の 4 つの日常生活圏域を対象としていたが、今後は阿寒地区、音別地区にも広げる予定
健康づくり教室	<ul style="list-style-type: none"> ○NPO 法人地域健康づくり支援会ワンツースリーと連携して実施 ○北海道教育大学釧路校保健体育科が独自に考案した「ふまねっと運動」をはじめ、高齢者の健康づくりを支援する運動プログラムを実施 ○「ふまねっと運動」は道内他地域にも広がりを見せており、NPO 法人は「ふまねっと運動」を指導するサポーターを養成(道内で 400~500 名) ○釧路市社会福祉協議会は、共同募金会の財源を活用し、活動の場の提供や広報活動等を支援 ○NPO 法人は、指導者養成講座の受講料やサポーターの年会費(2,000 円)等を自主財源として活動
脳のいきいき健康教室	<ul style="list-style-type: none"> ○総合型スポーツクラブ(桜が丘ひぶなクラブ)が実施。(社協は後方支援) ○学校の空き教室の開放等を利用したスポーツ以外の文化活動の場として桜が丘ひぶなクラブが主体的に実施 ○民間(KUMON)の教材を活用した学習療法として、高齢者を対象に、読み・書き・計算の学習会を週 1 回開催(教材費として月謝 2,000 円) ○学習活動のサポーターを募集・配置しており、受講者の中から指導者に応募する人も出てきている ○釧路市社会福祉協議会は、桜が丘ひぶなクラブからの相談を受け、広報周知活動や学習サポーターの募集等を支援

いずれの活動も多くの市民ボランティア(サポーター)が活動の担い手として参加しており、サービスの受け手が活動への参加を通してサービスの担い手となるケースも見られており、市民がサービスの受け手でもあり担い手でもあるという「互助」(インフォーマルケア)の活動形態となっている。

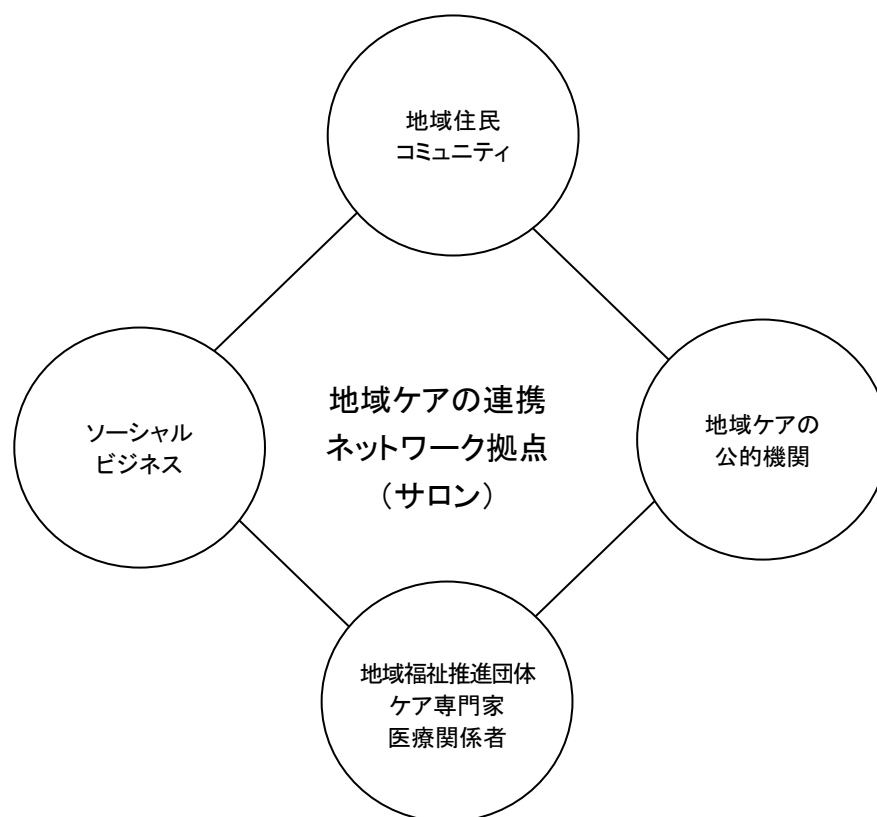
また、「健康づくり教室」や「脳のいきいき健康教室」は、NPO 法人や民間企業と連携し、受講料・年会費・月謝等の有料制で運営されており、地域福祉と連携したソーシャルビジネスとしての要素をもった活動である。

2) ソーシャルビジネスと地域福祉の連携のあり方

「ライフケアビレッジ」の推進にあたって、モデル地区ゾーンに居住あるいは滞在する高齢者等の多様なニーズや課題に対応した地域ケアサービスを提供するためには、居住者・滞在者と地域ケアサービスを担う様々な主体・団体・機関等が交流し、対話を重ねる中で具体的なニーズや課題を共有し、各々の情報や活動を連携させることにより、それらの対応策や解決方法を見出していくような場づくりが必要である。

そのためには、地域ケアの受け手であり担い手でもある地域住民、高齢者等の暮らしを支援するソーシャルビジネス、住民やNPO等と連携して活動を行う地域福祉を推進する社会福祉協議会に加えて、地域ケアの専門家(介護支援専門員、ソーシャルワーカー、社会福祉士、介護福祉士等)、医療関係者(医師、看護師、薬剤師等)、さらには地域包括支援センターや母子家庭等就労・自立支援センター等の公的機関等を交えた地域ケアの連携ネットワークを形成することが重要である。

釧路市社会福祉協議会では、今後、地域包括支援センターとも連携して、「ふれあいいいききサロン」等の地域福祉活動の拠点づくりを推進していく予定になっており、そのモデルとして「ライフケアビレッジ」の中に地域ケアの関係者が交流し、相互の連携による活動を推進していくための「地域ケア連携拠点(サロン)」を開設し、高齢者等の様々なニーズや課題に応える相談窓口機能やコーディネート機能を構築することが望まれる。それらの連携ネットワークや連携サロンの取り組みの中から、更なるソーシャルビジネスの創出が期待される。



(3)「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスのあり方

1)「地域包括ケアシステム」の視点に立ったインフォーマルケアの位置づけ

高齢者等の生活支援サービスや街なかでの社会的起業に取り組んでいるNPO・市民団体・起業者等の活動事例調査及び釧路市社会福祉協議会のヒアリング調査等の中で、地域ケアサービスを担う様々な主体の連携ネットワークによる地域包括ケアシステムの取り組みの重要性が示された。

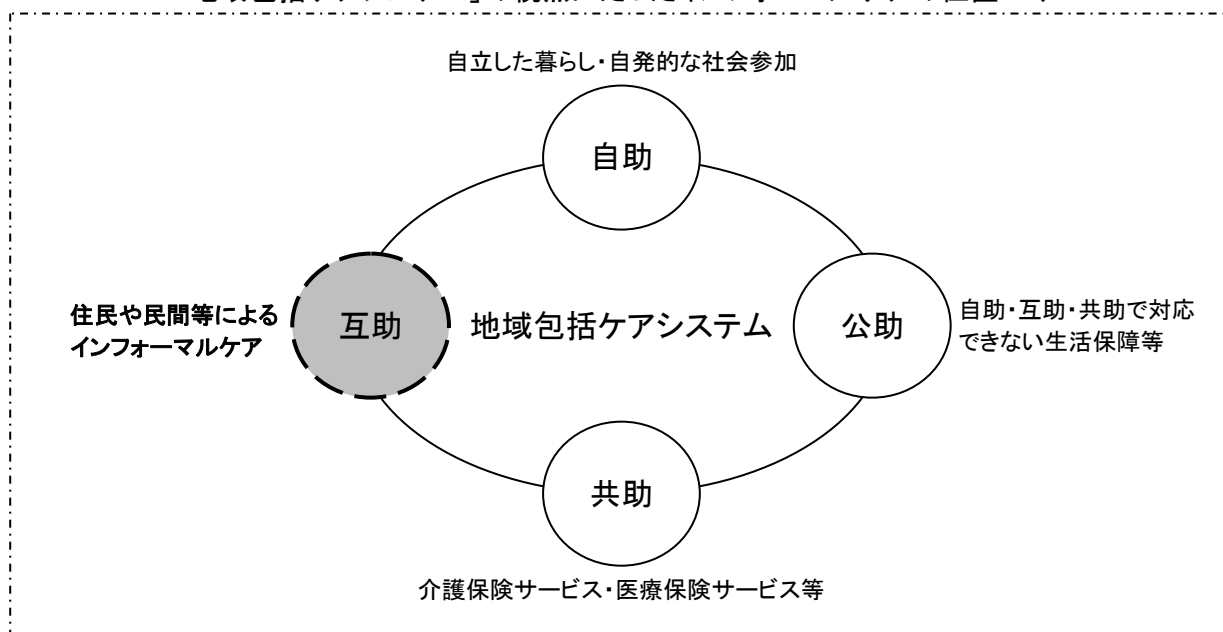
この地域包括ケアシステムのあり方に関して、厚生労働省は平成20年度の「地域包括ケア研究会」において、2025年には日本全体で65歳以上人口が全人口の30%を超える高齢化社会に向けて、「地域包括ケアシステムの構築」の必要性・方向性を示している。

同研究会では、「地域包括ケアシステムは、おおむね30分以内に駆けつけられる圏域で、個々人のニーズに応じて、医療・介護等の様々なサービスが適切に提供できるような地域での体制であり、2025年に向けては、住民の生活を支援するという視点をより強め、互助・共助に関わる多様なサービスを有機的に連動して提供していくための方法と、そのためのシステム構築」が必要であるとしている。

また、「地域包括ケアの提供にあたっては、それぞれの地域が持つ自助・互助・共助・公助の役割分担を踏まえた上で、自助と互助は介護保険サービス(共助)等を補完するものではなく、人生や生活の質を豊かにするものとして重要性を改めて認識することが必要」であり、特に「住民主体のサービスやボランティア活動等の互助の取り組みは高齢者等に様々な好影響を与えていることから、これまでの地縁・血縁に依拠した人間関係だけでなく、趣味・興味、知的活動、身体活動、レクリエーション、社会活動等、様々なきっかけによる多様な関係をもとに互助を進めるべきである」と提起している。

「ライフケアビレッジ」で展開しようとする地域ケアサービスは、このような「地域包括ケアシステム」において、「共助」や「公助」と連携しながら、高齢者等の街なか暮らしを支援する「互助」の役割・機能を担うインフォーマルケア(住民や民間等が行う非公式の援助活動)として位置づけられるものである。

「地域包括ケアシステム」の視点にたつたインフォーマルケアの位置づけ



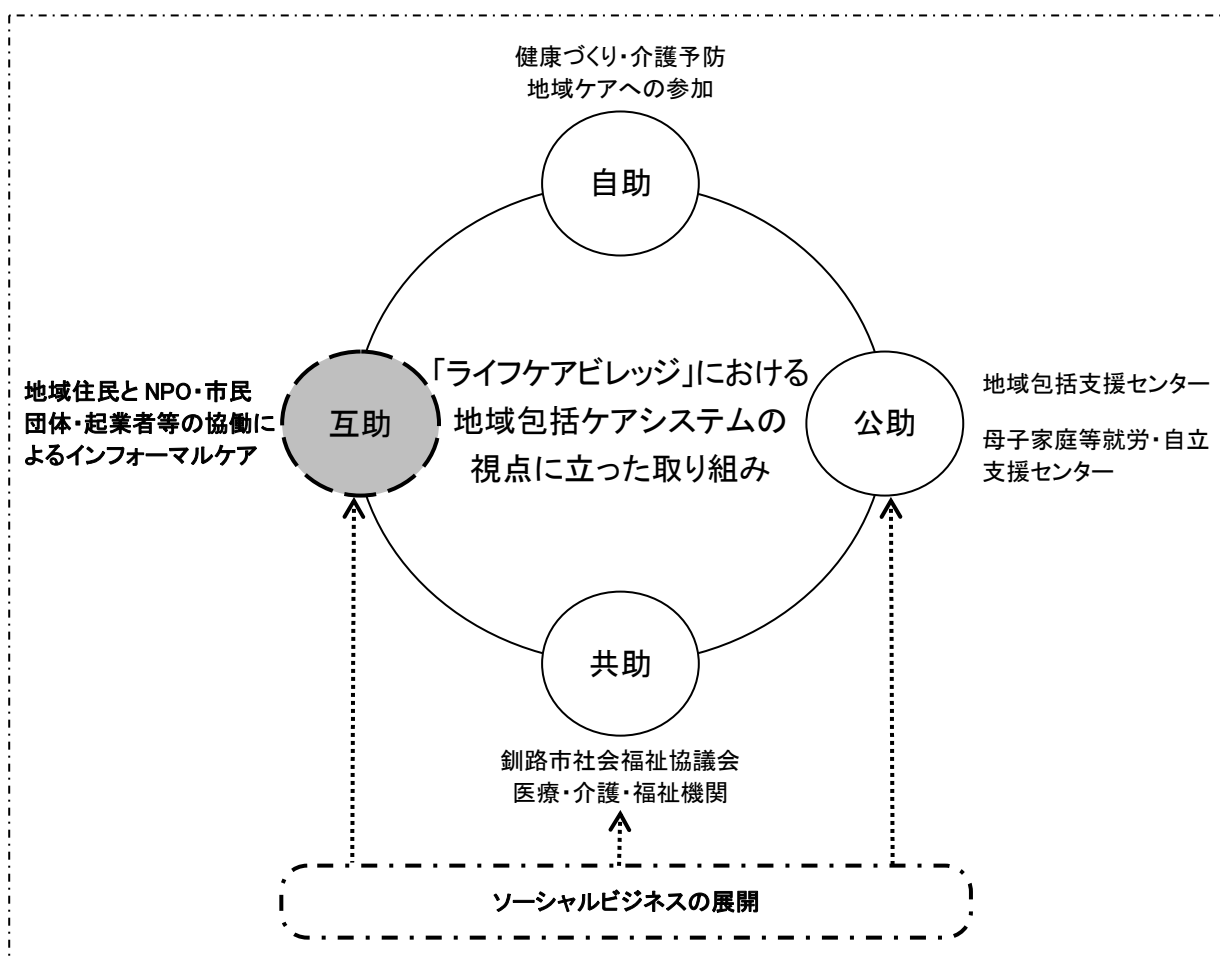
2)モデル地区ゾーンにおける地域包括ケアシステムの視点に立った取り組み

「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンには、釧路市社会福祉協議会(24時間対応の訪問介護サービス等を提供)が近接しているほか、母子家庭等就労・自立支援センターがゾーン内に立地している。

前項の「地域包括ケアシステム」は、高齢者ケアのあり方を示したものであるが、釧路市の「ライフケアビレッジ構想」では、高齢者ケアを基本としつつ、モデル地区ゾーンの特性として、母子家庭の自立支援・子育て支援も含めた地域ケアサービスの提供を行うこととする。

従って、「ライフケアビレッジ」では、釧路市社会福祉協議会(共助)や地域包括支援センター(公助)に加え、母子家庭等就労・自立支援センター(公助)も含めた「地域包括ケアシステム」の視点に立った取り組みを推進することとし、これらの「共助・公助」と連携しながら、地域住民とNPO・市民団体・起業者等による「互助」(インフォーマルケア)の活動を積極的に推進し、高齢者及び母子家庭等の自立した暮らしと社会参加(自助)を支援する地域ケアサービスの提供を推進する。

「ライフケアビレッジ」では、このような「地域包括ケアシステム」の視点に立った取り組みをベースとしながら、「互助」「共助」「公助」におけるケアサービスの提供をソーシャルビジネスとして展開することを想定しているが、インフォーマルケア(互助)は、一般的にボランティアな活動への依存度が大きく、それ単体ではソーシャルビジネスとしての成立性が乏しい面があることから、「共助」や「公助」によるサービスとの組み合わせや、収益性のあるビジネスとの組み合わせなど、事業化の仕組みや手法等の工夫が必要である。



3)「ライフケアビレッジ」のインフォーマルケアの構成

高齢者等の生活支援を実践している NPO・市民団体・起業者等の活動、市民ボランティアや NPO 等と連携して実施している釧路市社会福祉協議会の活動、並びにモデル地区ゾーンにおける地域包括ケアシステムの視点に立った取り組みを踏まえると、「ライフケアビレッジ」において提供する主要なインフォーマルケア(地域住民と NPO・市民団体・起業者等の協働によるソーシャルビジネス)は以下の通り構成することができる。

ただし、インフォーマルケアは、地域の資源や特性を生かし、地域の住民や関係者の意思とニーズに基づき構成する活動やサービスであり、「ライフケアビレッジ」では季節居住や短期居住等の新たな居住スタイルや多様な居住者のニーズに応える新たなインフォーマルケアを創出していくことが求められる。

また、いずれのインフォーマルケアも、住民がサービスの受け手としての立場だけではなく、サービスの担い手として参加し、地域住民と NPO・市民団体・起業者等の協働によるソーシャルビジネスとして展開していくことが重要である。

「ライフケアビレッジ」において提供するインフォーマルケアの構成

活動項目	活動内容
①地域のたまり場	○コミュニティサロン、カフェの運営(空き家等利用) ○住民の様々なニーズや相談への対応とサポート
②食のふれあい	○地域食堂、産直市場の運営(空き店舗等利用) ○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、ごみ出し、外出、移動サービス、配食サービス等の個別援助活動
④健康づくり・介護予防	○健康づくり教室、介護予防活動、認知症予防活動 ○住民ボランティア、サポーターの養成
⑤趣味・文化活動	○趣味、文化、学習のサークル活動 ○旅行、レクリエーション等のサポート
⑥子育てサポート	○母子家庭等の託児サービス、子育てのサポート ○住民ボランティア、サポーターの養成



季節居住・短期居住等を含む多様な居住者のニーズに対応したインフォーマルケアの創出
(地域住民と NPO・市民団体・起業者等の協働によるソーシャルビジネスとしての展開)

4)「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスの展開に向けた課題

ソーシャルビジネスは、様々な社会的課題の解決を図るための新たな主体・手法として、今後の成長が期待されており、釧路市のNPO法人地域生活支援ネットワークサロンはその先進的な取り組みとして全国的にも高く評価されている。

ただ、ソーシャルビジネスはもちろん万能ではなく、社会的企業の育成はまだ緒についたところであり、本格的な高齢化社会における地域包括ケアシステムの構築、新たな雇用や就労の場の創出、母子世帯や生活保護世帯等の支援、さらには中心市街地の空洞化対策など、将来の持続可能な地域経営に向けて対応していかなければならない様々な社会的課題の解決に向けては公共政策の果たす役割が重要である。

また、これらの社会的課題の解決に向けては、地元の企業や経済団体、関係団体等の積極的な参画が不可欠である。既成の企業・団体等と今後成長が期待されるソーシャルビジネスが連携・協力して、様々な社会的課題の解決のための活動や事業を起こし、それらの取り組みを公共政策でバックアップしていくという、「新たな公」を担う仕組みづくりが必要である。

近年、全国的あるいは国際的なビジネスを行っている民間企業では企業の社会的責任(CSR)を重視し、地域の公共団体やNPO等と連携し、様々な社会的課題の解決のための活動に参画あるいは支援する取り組みが活発になってきており、このような民間企業と積極的に連携していくことも、今後の地域経営における戦略的な視点の一つである。

また、ソーシャルビジネスは、必ずしも初めからビジネスモデルが存在するのではなく、地域の具体的なニーズや課題に対応し、それらを解決していくための方法を考える中で、新たな活動や事業が生み出され、新たな雇用や就労の場を創出するという「生みの親発サービス」として創出されていくものである。

従って、ソーシャルビジネスの育成・創出において重要なのは、地域の具体的なニーズや課題を把握し、それらの解決方法を関係者で相談しながら、様々な団体等が連携して地域課題を解決するための活動を企画・実践していくための「たまり場」機能である。

もう一つ重要なのは、そのような「たまり場」から生まれる活動をビジネスとして育成・展開していくためのコーディネート機能である。新たなビジネスに取り組む人材の養成をはじめ、社会起業を支援する仕組みとネットワークづくり、ソーシャルビジネスへの出資や投資を促進する仕組みづくり、様々な公的制度や資金の有効活用など、ソーシャルビジネスの成長を支援する仕組みが求められる。

例えば、本格的な高齢化社会における暮らしを考える場合、高齢者等の日常の生活を支える商業機能が地域の身近なところに存在しなくなっている現状は、車を利用できない高齢者が多くなる将来において、大きな問題となる可能性があり、中心市街地における「ライフケアビレッジ」の推進にあたっては、地域の生活に密着した商業機能をかつての協同組合的な視点で再生していくこともソーシャルビジネスに期待される重要な役割の一つである。

(4) 二地域居住・季節居住が介護費用に及ぼす効果の検討

1) 介護予防プログラムとしてのケアサービス

(3) 1)で示した厚生労働省の平成20年度の「地域包括ケア研究会」では、「地域活動に参加したり、ボランティア活動等を行っている高齢者では、認知症や要介護の発生率が低いことが、これまでの研究で分かっている」とし、「これまでの地縁・血縁に依拠した人間関係だけでなく、趣味・興味、知的活動、身体活動、レクリエーション、社会活動等、様々なきっかけによる多様な関係をもとに、互助を進めるべきである」と提起している。

「ライフケアビレッジ」において展開するインフォーマルケアは、上記で示された地域活動やボランティア活動への参加や、趣味活動、知的活動、身体活動、レクリエーション、社会活動等への参加を通じて、多様な人々との新しい「縁」をつくり、高齢者が健康長寿で生き生きと暮らせるまちづくりを推進しようとするものである。

また、「ライフケアビレッジ」は、モデル地区ゾーンに居住する高齢者の継続居住、市内郊外地域に居住する高齢者の街なか暮らし体験居住、釧路・根室管内の広域圏住民の短期居住、道外の大都市圏住民の季節居住等を促進し、多様な居住者とNPO・市民団体等の交流による新しいコミュニティづくりを推進する。

従って、二地域居住・季節居住の人々も「ライフケアビレッジ」のコミュニティの一員として、様々な地域活動への参加を支援するとともに、地域住民と同様のケアサービスを提供する。特に、高齢者に対しては、介護予防の視点に立った様々な活動の場を提供し、健康長寿で生き生きとした暮らしを支援することが「ライフケアビレッジ」の基本的な考え方である。

介護予防のための活動としては、①運動機能向上、②栄養改善、③口腔機能向上、④閉じこもり予防、⑤認知症予防、⑥うつ病予防、などが中心であるが、4-3(3)で示した「ライフケアビレッジにおいて提供するインフォーマルケア」は、これらの介護予防を支援することが可能な地域ケアサービスであり、地域福祉機関やケアの専門家等と連携し、介護予防プログラムをソーシャルビジネスとして展開することが望ましい。

ライフケアビレッジにおいて提供するインフォーマルケア	
①地域のたまり場	○コミュニティサロン・カフェの運営、住民の様々なニーズや相談への対応
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、家事・ごみ出し・外出・移動・配食支援等
④健康づくり・介護予防	○健康づくり・介護予防、認知症予防教室、住民ボランティアの養成
⑤趣味・文化活動	○趣味・文化・学習のサークル活動、旅行・レクリエーション等のサポート
⑥子育てサポート	○母子家庭等の託児サービス、子育てのサポート、住民ボランティアの養成



地域福祉機関や専門家と連携し、ソーシャルビジネスによる「介護予防プログラム」として展開
(①運動機能向上 ②栄養改善 ③口腔機能向上 ④閉じこもり予防 ⑤認知症予防 ⑥うつ病予防)

2) 季節居住高齢者に対する介護支援サービス(インフォーマルケア)

「ライフケアビレッジ」では、「地域包括ケアシステム」の視点に立ち、地域住民、ソーシャルビジネス、地域福祉団体、ケア専門家、医療関係者、公的機関等の「連携ネットワーク拠点」を形成し、居住者の多様なニーズに対応した地域ケアサービスを提供する仕組みをつくることにより、介護を必要とする季節居住高齢者の安心な二地域居住・季節居住を支援する。

例えば、住所地で介護サービスを受けている大都市圏の高齢者が、暑い夏の期間、冷涼な気候の釧路市の「ライフケアビレッジ」で過ごしたいと考える場合も想定されるが、安心して長期滞在ができるように地域での暮らしや介護をサポートする仕組みやサービスを提供することにより、介護を必要とする高齢者の移動制約を改善し、生活の質の向上に貢献することができる。

実際に、東京都の介護事業者へのヒアリングでは、介護サービスを受けている高齢者の中で、夏季に軽井沢等の避暑地に1か月程度滞在するケースが見られており、経済的にゆとりのある人々は介護保険サービス以外のホームヘルプサービス等を独自で利用しているが、今後、介護を必要とする高齢者が増えていく中で、夏季等の一定期間、季節居住したいという潜在的ニーズは広がっていくものと考えられることから、それに対応した地域の受け入れ体制づくりが必要となる。

「ライフケアビレッジ」における受け入れ体制としては、インフォーマルケアによる生活支援や交流支援等を基本としながら、個々の季節居住高齢者のニーズに対応した介護支援サービスを提供することが必要である。加えて、地域の医療機関や介護サービス事業者、ケアの専門家等とのつなぎ役となる総合的な窓口機能(インターフェイス)が求められる。

また、岩手県盛岡市では、民間事業者が主体となり、街なかと郊外の既存ストックを活用した「ネットワーク居住」という考え方にに基づき、中心市街地における高齢者居住・介護サービスの促進と、郊外における空き家を活用した住み替え・二地域居住の促進を一体的に取り組んでいるが、季節居住高齢者の多様なニーズに対応する上では、様々な団体・機関・専門家等の連携がしやすい街なかに介護支援サービスのネットワーク拠点をつくることが望ましいと考えられる。

ライフケアビレッジにおいて提供するインフォーマルケア	
①地域のたまり場	○コミュニティサロン・カフェの運営、住民の様々なニーズや相談への対応
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、家事・ごみ出し・外出・移動・配食支援等
④健康づくり・介護予防	○健康づくり・介護予防、認知症予防教室、住民ボランティアの養成
⑤趣味・文化活動	○趣味・文化・学習のサークル活動、旅行・レクリエーション等のサポート
⑥子育てサポート	○母子家庭等の託児サービス、子育てのサポート、住民ボランティアの養成



介護支援を必要とする季節居住高齢者のニーズに対応した介護支援サービスの提供

(医療機関・介護サービス事業者・ケア専門家等をつなぐ総合窓口機能の設置)

(参考)要支援・要介護高齢者の季節居住等の実態と必要な仕組み

(株式会社クラブツーリズム・ライフケアサービスへのヒアリングより)

<季節居住をしている要支援・要介護者の像>

- ・同社が運営するデイサービス施設の利用者 270 名中 4 名が約 1 ヶ月間、季節居住をしている。
- ・4 名はいずれも「富裕層」の方。
- ・軽井沢に 3 名。別荘に避暑目的で滞在。
- ・湯河原に 1 名。夏季のリハビリ効率を上げる目的で厚生年金保養ホームに滞在。

<利用サービス>

- ・軽井沢滞在者は、独自契約でホームヘルプサービス等を利用していると思われる。
- ・要支援・要介護者の季節居住に際しては、通常の介護制度で提供しているのと同じサービスが必要。

<季節居住先に必要な仕組み>

- ・サポート人材の手配、福祉・介護用品レンタル等ができる一元化された窓口。
- ・窓口は介護だけではなく医療も含む総合的なインターフェースであることが望ましい。
- ・介護関連サポートのほかに、趣味に関すること（講座等）や、他の人と一緒に暮らしていくためのサポートといった、季節居住先での生活サポートも必要である。
- ・旅情、リハビリ、暮らすこと、これらの転地療養の 3 要素のいずれに比重を置くかなど、求めるものは個人によって違う。そういった多様なニーズを捌く機能が必要。

<季節居住先として必要なもの>

- ・季節居住先には「旅情」を醸成するものが必要。転地療養には「旅情」からもたらされる「気分転換」が最も大切だからである。
- ・「旅情」を醸成するものとして、リゾートの満足感を得られるサービス、高級イメージ、非日常的なサービス（エステ、食事など）、自然、ライフスタイル、人とのふれあいが考えられる。「冷涼な気候」だけでは弱い。

(参考) 中心市街地への住み替え促進方策検討の事例

(株式会社アスクの主導による盛岡市「肴町3番地区再開発ビル」「松園ニュータウン再生」事業)



- 盛岡市は人口約30万人の中核市。
- 中心市街地は、地域の中核市としては稀なことに、空洞化、シャッター街化がさほど進んでいない。肴町周辺を端緒とした再開発等が功を奏していると考えられる。
- 反面、郊外では少子高齢化等による空家増加・コミュニティの衰弱が進みつつある。
- (株)アスクでは「ネットワーク居住」を提唱し、住み替え促進、中心市街地・郊外地域の活性化に取り組んでいる。

●肴町3番地区再開発ビル

～民間再開発による高齢者の都心居住環境の整備



- ・肴町商店街と岩手公園にはさまれた中心市街地に立地。
- ・民間による任意再開発事業として実施。
- ・空きビル、木造住宅から成る地区を再開発し高齢者対応分譲・賃貸マンション、高齢者福祉施設、商業テナントゾーンからなる複合ビルを建設(平成20年2月完工)。
- ・「安全・安心・安楽」を掲げ、分譲・賃貸マンションにも24時間対応のナースコールを整備(分譲は希望者のみ)。

<高齢者福祉施設>

- ・(有)フライトステージがオーナーより賃貸し運営。
- ・老人ホーム、ショートステイ、デイサービス、居宅介護支援・訪問介護・看護事業所。

●松園ニュータウン再生事業

～空家活用による住み替え・二地域居住等の促進



- ・中心部から約7～8kmの丘陵地に立地する1970年代開発のニュータウン。
- ・少子高齢化などの影響による空家率上昇、地価の下落、コミュニティの衰弱が見られる。
- ・(株)アスクが中核となった「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」が平成21年9月より「空家住宅を活用したビジネスモデル創造」を目的として取り組みを開始。
- ・空家(土地)単体ではなく、区画整理等による活用も検討。
- ・今後、PR実施、相談の仕組み構築、モデルツアーなどを行う予定。

旧住居の賃貸・売却益等による

高齢者の都心部への住み替え促進

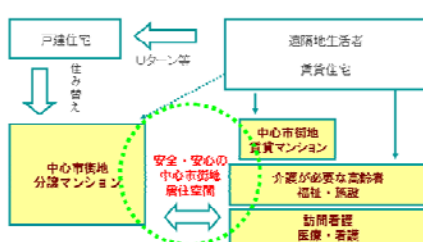
空家活用による移住・短期居住促進

※高齢者の都心居住が進む → 介護事業者は効率的なサービス提供が可能となる → 介護事業者の誘致が促進される
…という効果もあると考えられる。

Uターン者、二地域居住者、郊外居住希望者等

「ネットワーク居住」による住み替え促進を志向

●(株)アスクが提唱する「ネットワーク居住」



- ・資産＝土地・家屋を、単独、郊外・中心市街地で別々に考えるのではなく、ネットワーク化することで、転居、流通、交換、転用、整理、改良を促進し、それにより、地域(郊外、中心市街地)の活性化、安全・安心・安楽な暮らしの提供を図ろうという考え方。
- ・うまく回りだせば、住・地域の問題、商業の問題、高齢者介護の問題が解決できると考えている。

ネットワーク居住実現、高齢者の居住の問題解決のためには、その人固有の問題に応じた解決策やサービスを多様な視点から提案できる「最初」の相談窓口が必要だと考えている。

●「まちづくり合同研修会」の存在

- ・肴町3番地区再開発より先に実施された「中ノ橋たもと開発」を契機に結成。
- ・固定的な組織ではなく、多種多様なまちづくり関係者がゆるやかにつながる「ネットワークの場」である。
- ・上記2事業の成功・実施に当たっては、同研修会により培われた個人間のネットワークが大きな役割を果たしている。

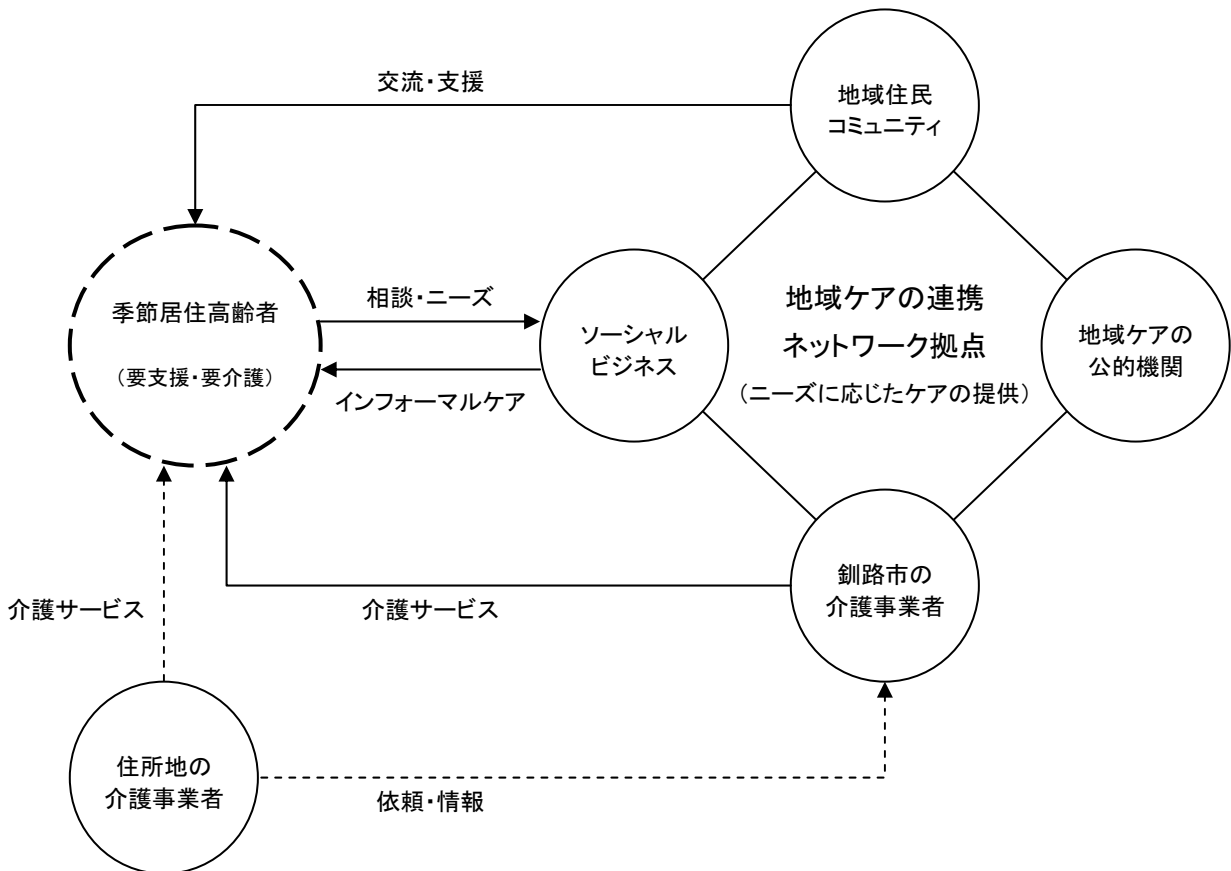
3) 季節居住高齢者に対する介護サービス

道外の大都市圏から夏季の避暑・保養のため「ライフケアビレッジ」で季節居住するのは一般高齢者が中心になると考えられるが、季節居住を重ねるうちに、加齢による身体的機能の衰えなどにより、要支援等の介護サービスの提供を受けることも想定される。

要支援等の介護サービスを受けることにより、二地域居住を中断することは、ライフスタイルを大きく変えることになる。季節居住地域でも要支援の継続を可能とするため、住所地と釧路市の介護事業者が連携し、介護サービスの委託を行うことが考えられる。本事例に関しては、釧路市社会福祉協議会において、釧路市で長期滞在している高齢者が、住所地の介護サービス事業からの依頼を受けて、介護サービスを受けた経過があり、「地域ケアの連携ネットワーク拠点」を通して、季節居住高齢者のニーズや相談に対応した適切な介護サービスを提供する体制づくりを行うことが望まれる。

また、近年、高齢者が自分で旅行を計画したり、滞在先で地元の人々と交流したり、旅行後に記録を作成するといったプロセスが認知症の予防や進行の抑制等に一定の効果があるとの視点から、一般高齢者や介護支援を必要とする高齢者の旅行をサポートする民間事業や研究事業等が推進されており、それらの事業と連携しながら、介護支援や観光案内等の着地型旅行サービスをソーシャルビジネスとして育成していくことも「ライフケアビレッジ」の機能として展望される。

季節居住高齢者に対するケアサービスの提供イメージ



5. 「街なか暮らしワークショップ」の報告

(1) 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
< 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	< テーマ > 「ライフケアビレッジ」のイメージの検討 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 
< 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	< テーマ > 「ライフケアビレッジ」の展開プログラムの検討 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 
< 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	< テーマ > 「ライフケアビレッジ」のパイロットプランの検討 1. 開会あいさつ 2. 全体ワークショップ 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 

(2) ワークショップにおける意見・提案等の集約

「街なか暮らしワークショップ」の各回の意見・提案・課題等のまとめは次項の通りであるが、3回のワークショップで集約された主要な意見等について総括的に整理する。

■「ライフケアビレッジ」のイメージについて(第1回ワークショップ)

中心市街地のモデル地区ゾーンにおける「ライフケアビレッジのあり方やイメージ」について、第1回ワークショップで以下の3つの視点に意見が集約された。

①街なかのコミュニティづくり

住民が気軽に集まれる場づくり、若い世代と高齢者が交流できる場づくり、現在のコミュニティと新たに暮らす人々との連携など、街なかの新しいコミュニティづくりが重要である。

②街なか暮らし・住まいの魅力づくり

医療・福祉・健康づくり、防犯・防災、身近な買物施設、共同居住型の住まいづくりなど、高齢者等が安全・安心に暮らせる地域の機能やケアサービス等の充実・提供が必要である。

③街なかの魅力や楽しみづくり

街なかやリバーサイドを散策したり、個性的な店舗や市場などに立ち寄ったり、映画や食事を楽しむ場づくりなど、街なか暮らしの魅力や楽しさを創出していくことが必要である。



■「ライフケアビレッジ」の展開プログラムについて(第2回ワークショップ)

第1回ワークショップで集約された「ライフケアビレッジのイメージ」を踏まえ、第2回ワークショップでは「ライフケアビレッジの展開プログラム」について、以下の4つの視点から様々な提案・アイデア等が抽出された。

①たまり場づくり

多世代が交流する場、新たなコミュニティを醸成する場、様々な相談ができる場、見守り見守られる場、中間的就労の場として、住民主体の「たまり場」づくり

②住まいづくりのプログラム

高齢者が安心して暮らせる住宅、高齢者・障がい者・母子家庭・若者等が混住する下宿、長期滞在者・短期滞在者向けの住宅など、多様な居住ニーズに応える住まいづくり

③暮らしを支えるプログラム

医療・福祉機能の充実、高齢者の生活支援、高齢者による子育ての支援、住民が助け合う仕組み、コミュニティ交通など、地域住民とNPO・医療・福祉等の連携による地域ケアの仕組みづくり

④暮らしを楽しむプログラム

空き家・空き店舗等を活用したサークル活動やスクール、フリーマーケットやショップ、ミニ映画館や上映会、多世代交流のライブハウス、街なか案内ステーションなど、交流とにぎわいの場づくり



■「ライフケアビレッジ」のパイロットプランについて(第3回ワークショップ)

第2回ワークショップで抽出された「ライフケアビレッジの展開プログラム」を踏まえ、第3回ワークショップでは「ライフケアビレッジのパイロットプラン(素案)」の取りまとめに向けて、「ライフケアビレッジ」を推進していくための課題や仕組みづくり等について、全体ワークショップ方式で意見交換を行い、以下の課題や意見等が提起された。

①遊休資産の有効活用の促進

空き家・空き店舗等の所有者の意向調査や情報の一元化などを行い、所有者との連携・協力を図りながら、低廉な賃料で空き店舗等を活用できる仕組みづくりやモデル事業などを推進

②市民の主体的な活動の推進

地域住民、NPOや市民団体、若者・学生などが自発的に参加し、暮らしやすいまちづくりと一緒に考え、実践することが重要であり、市民の主体的な活動を推進することが必要

③コーディネーターの必要性

市民が主体となってまちづくりを推進していく上で、市民の活動をサポートしたり、行政や関係機関・団体等との連携を進めるなど、地域を見守りつづけるコーディネーターの存在が不可欠

④実験的な取り組みの展開

空き店舗等を一定期間借りて、地域サロンやカフェなどの「たまり場」を設置し、地域住民、NPO・市民団体、若者・学生等が協力して運営するというような実験的・モデル的な取り組みが必要

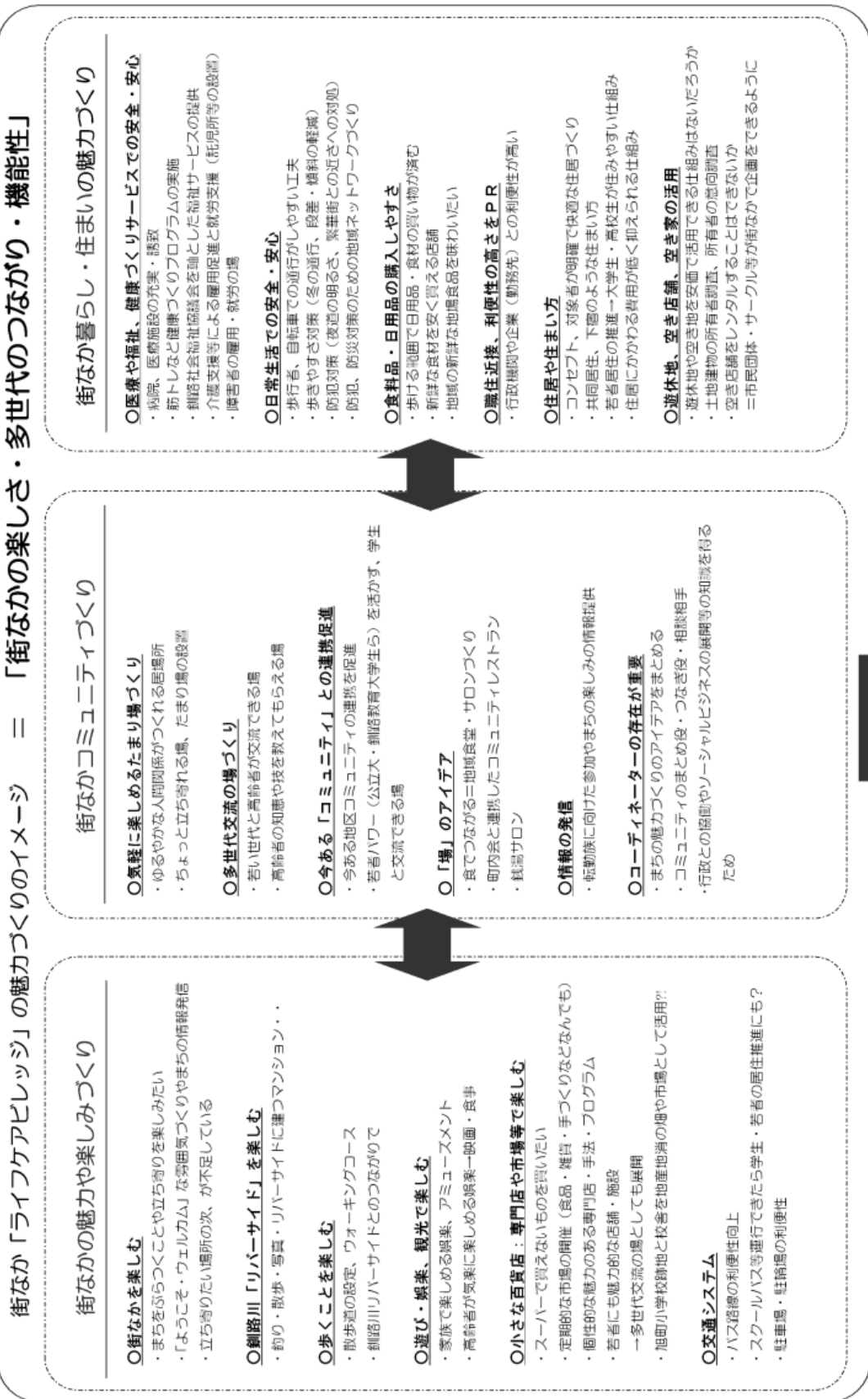
⑤街なかと郊外との連携

郊外で暮らす高齢者が街なかに滞在している人々とのつながりをつくり、それを郊外の地域づくりにも生かしていくという街なかと郊外の連携の視点が必要

(3)各回のワークショップの意見・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



キーワード：●明るいまちづくり、まちをぶらついて楽しむようになるような魅力づくり ●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・現代型下宿

- ・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

○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

○複合型同居施設

- ・スーパード集合住宅子育て＋テイスサービス＋サロン＋食堂

○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
- ・1日単位で空き店舗を借りられる仕組み

○高齢者・ケア付き賃貸住宅

- ・医療ホテルの活用
- ・ビジネスホテルの転用（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

○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

○空き店舗活用企画

- 【空き店舗教室】
- ・市民講座
- ・公立大・教員のサテライト講座
- ・大学生の研究発表の場
- 【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
- ・コンサートショップ
- ・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

○滞在家内

- ・剝路への視察が増加中
- ・借の受入情報の提供

○短期居住者

- ・空き部屋活用、1ヶ月単位で安く住める仕組み

○地域居住・長期滞在者

- ・家具付きウィークリーマンション（6～9月）
- ・飲食店、観光名所、不動産など、安心して滞在できる情報提供

○中間的就労の場 就労の機会づくり

暮らしを支えるプログラム

○医療・福祉

- ・信頼できる内科医院の誘致
- ・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
- ・剝路文化を子どもにも伝える
- ・養老十座高施設
- ・大人と子どもが一緒に、遊び塾

○高齢者支援

- ・単身高齢者宅へ出向き、万相談をう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
- ・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
- ・安くて沢山食べられる
- ・朝、昼、夜の食事ができる
- ・食堂、喫茶店、屋台、居酒屋
- ・駅路スペース付き地域食堂、コミュニティカフェ

○交通

- ・地場コミュニティの中で交通
- ・レンタサイクル
- ・ペロタカシー
- ・車の乗り合い、買い物、通院
- ・コミュニティバス（街なか無料、買い物ポイント還元）

○支え合うための仕組み

- ・ボランティアアバンク
- ・地域通商
- ・除雪等をちょっと手伝ってもらえる仕組み
- ・定期的な家庭訪問や声かけ
- ・単身高齢者宅への万相談相手
- ・町内会の活性化
- ・SOSネットワークを子どもにも

○職

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

暮らしを楽しむプログラム

3) 地域マネジメント機能の構成

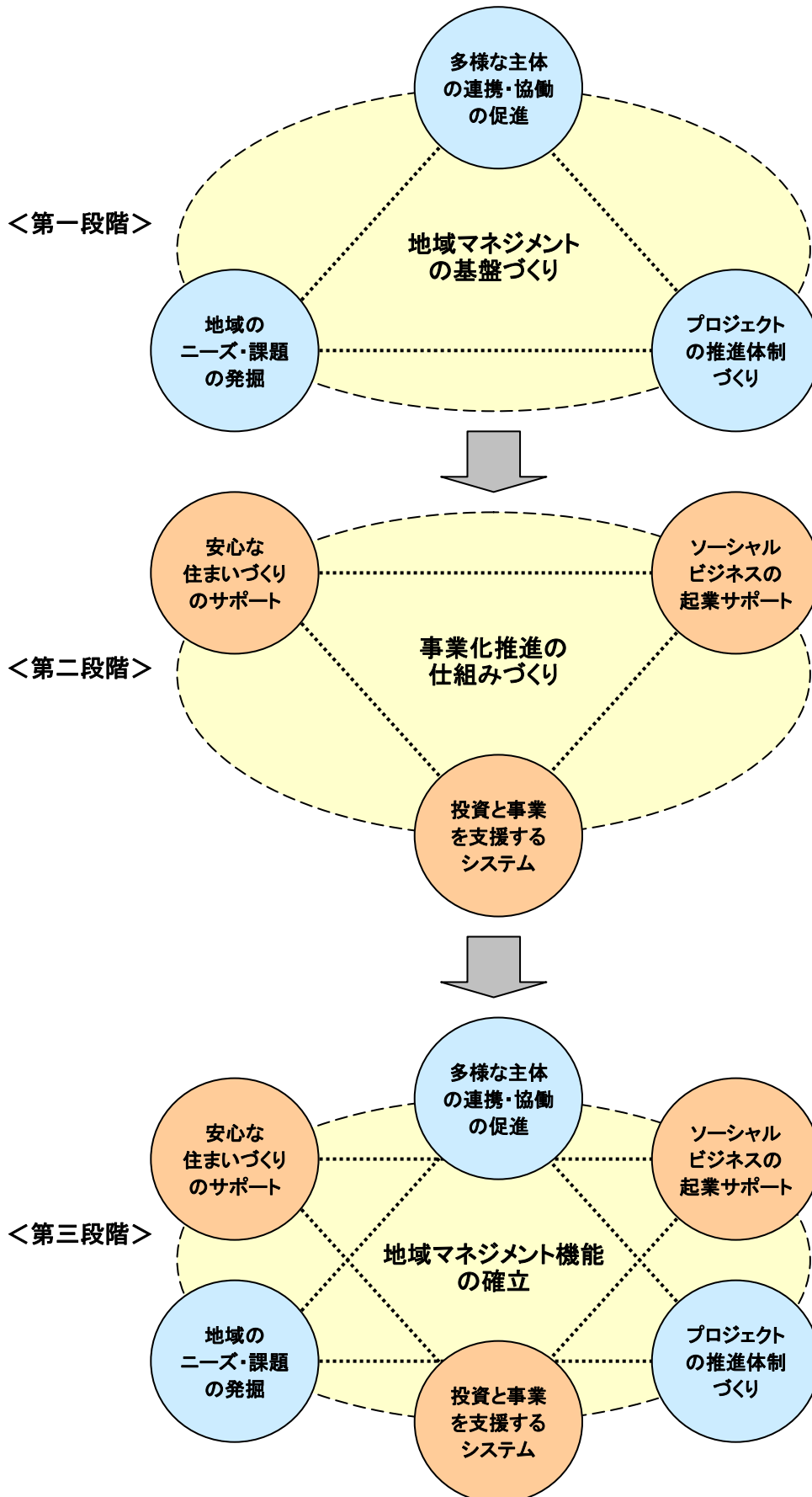
2)で示した「ライフケアビレッジ」のプロジェクトを展開していくためには、①多様な主体の連携と協働の促進、②居住者のニーズや課題への対応、③プロジェクトの推進体制づくり、④安心な住まいづくりの支援、⑤ソーシャルビジネスの起業化の支援、⑥投資や事業を支援するシステムが必要であり、これらの機能を受け持つ「新たな地域マネジメントの仕組み」が求められる。

「ライフケアビレッジ」の地域マネジメント機能は、以下の通り整理することができるが、このうち①～③は地域マネジメントの基盤をつくるための機能であり、④～⑥は事業化を推進するための機能である。従って、地域マネジメントの仕組みづくりにおいては、全ての機能を最初から立ち上げるのではなく、先ず第一段階として「地域マネジメントの基盤づくり」に取り組み、①～③の機能を育成した上で、第二段階として「事業化推進の仕組みづくり」を行い、④～⑥の機能を整備し、第三段階としてそれらの機能を総合化した「地域マネジメント機能」を確立するというステップで進めることが望ましい。

「ライフケアビレッジ」の地域マネジメント機能

段階	機能の構成	機能の内容
＜第一段階＞ 地域マネジメント の基盤づくり	①多様な主体の連携・ 協働の促進	○「ライフケアビレッジ」の参加主体の連携・協働の促進 ○医療・介護・福祉機関(共助・公助)との連携体制づくり ○行政・経済団体・地元企業・関係団体との連携体制づくり
	②地域のニーズ・課題 の発掘	○「ライフケアビレッジ構想」の広報・周知活動 ○地域のたまり場における相談活動の実施 ○地域の居住者・滞在者等のニーズや課題の発掘
	③プロジェクトの推進 体制づくり	○地域のニーズや課題に対応したプロジェクトの企画・提案 ○遊休資産活用に関する土地建物所有者との協力関係づくり ○プロジェクトの推進に向けた関係者間の協力体制づくり
＜第二段階＞ 事業化推進の 仕組みづくり	④安心な住まいづくり のサポート	○地区高齢者の共同建替・共同生活等の相談・支援・助言 ○郊外高齢者の住み替えの相談・支援、既存住宅の賃貸の支援 ○短期滞在・長期滞在住宅に関する情報提供、相談対応
	⑤ソーシャルビジネス の起業サポート	○実践的なソーシャルビジネススクール等の開催 ○ソーシャルビジネスの事業計画、資金計画等のサポート ○空き家・空き店舗等の活用に関する所有者との協議・調整
	⑥投資や事業を支援 するシステム	○市民・企業・金融・行政等の出資による地域ファンドの組成 ○空き家・空き店舗等の賃貸借・改修・管理を担う法人の設立 ○多様な公的制度や公的資金の有効活用
＜第三段階＞ 地域マネジメント 機能の確立	①～⑥の機能を統合化	

地域マネジメントの仕組みづくりのステップ



4) 地域マネジメントの基盤づくり(第一段階)の推進方法

<ライフケアビレッジ推進協議会(仮称)の設立>

前項で示した第一段階の「地域マネジメントの基盤づくり」を推進する上で、まずは「①多様な主体の連携・協働の促進」を図るためのプラットフォームを形成することが必要である。

プラットフォームの組織形態は、「ライフケアビレッジ推進協議会(仮称)」という任意団体が想定されるが、必ずしも形態にこだわる必要はなく、地域住民・NPO・市民団体・起業者等が中心となって緩やかなネットワーク組織を形成し、行政と連携して土地建物所有者、関係団体、地元企業、経済団体、関係機関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でプラットフォームづくりを推進することが望ましい。

<「地域のたまり場」の実験的な運営>

多様な主体の連携プラットフォームとして「ライフケアビレッジ推進協議会(仮称)」を設立後、地域住民・NPO・市民団体・社会起業団体・専門家等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、相談等の活動を実際に行いながら、「②地域のニーズ・課題の発掘」に取り組むことが望ましい。

「地域のたまり場」はモデル地区ゾーン内あるいは周辺の空き家・空き店舗等を活用し、一定期間、実験的に設置・運営することとし、ライフケアビレッジ推進協議会に参加する団体・機関等が連携して、「ライフケアビレッジ構想」の広報・周知を図りながら、「ライフケアビレッジ」の居住者像であるモデル地区ゾーン居住高齢者、郊外居住高齢者、母子家庭、広域圏住民、大都市圏住民等のニーズや課題をきめ細かに把握するとともに、それらの解決方法等を共に考える場として運営することが必要である。

<プロジェクトの創出とコンセンサスの形成>

「地域のたまり場」の実験的な設置と運営を通して、地域のニーズと課題が発掘され、それに対応した活動や事業(プロジェクト)を企画・創出し、ライフケアビレッジ推進協議会において、それらのプロジェクトの実施に向けた関係者間のコンセンサスを形成することが求められる。

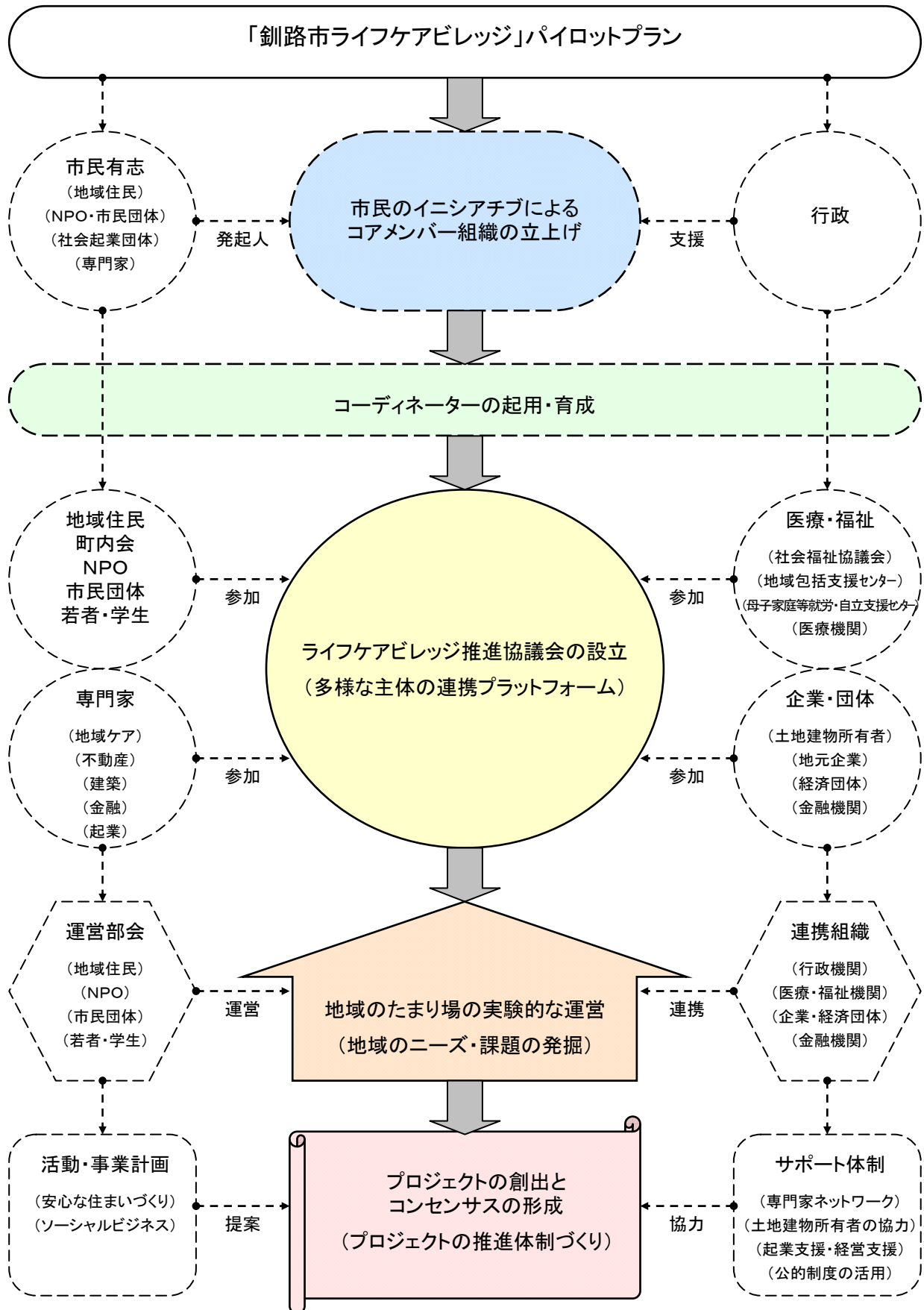
特に、空き家・空き店舗等を活用してプロジェクトを展開する場合、土地建物所有者の協力を得ることが不可欠であり、また、プロジェクトの実施主体、実施体制、連携・協力体制、さらには活動や事業の予算や財源等について検討を行い、ライフケアビレッジ推進協議会で方針を定めることが必要である。

<コーディネーターの起用・育成>

地域マネジメントの第一段階(ライフケアビレッジ推進協議会の設立・運営、地域のたまり場の実験的な設置・運営、プロジェクトの創出とコンセンサスの形成)を推進する上で、地域マネジメントのコーディネーターの存在が不可欠である。

ただ、地域マネジメントのコーディネーターは必ずしも専門職能として確立されておらず、コーディネーターを育成するシステムやプログラムも不十分なため、現状ではいずれの都市・地域においても経験や実績のある人材は少なく、「ライフケアビレッジ」の推進プロセスにおいて、各分野の専門家等が参加・協力し、コーディネーターを担う人材を養成することも第一段階の重要な取り組みである。

地域マネジメントの基盤づくり(第一段階)の推進方法



5) 事業化推進の仕組みづくり(第二段階)の推進方法

地域マネジメントの第二段階は、第一段階(地域マネジメントの基盤づくり)を通して創出されたプロジェクトの事業化を推進するための仕組みづくりである。この仕組みは、(6) 3)で示したように、「④安心な住まいづくりのサポート」、「⑤ソーシャルビジネスの起業サポート」、「⑥投資や事業手法のサポート」という3つの機能によって構成される。

いずれの機能も、各分野の専門家の支援・協力が不可欠であり、各専門家に「ライフケアビレッジ推進協議会」への参加を呼びかけ、推進協議会の中に専門家ネットワークによる「安心な住まいづくりのサポートシステム」と「ソーシャルビジネスのサポートシステム」を構築する。

また、「投資や事業手法のサポート」の仕組みとして、推進協議会に参加する多様な主体の共同出資による「地域マネジメント法人(ライフケアビレッジ株式会社)」を設立し、多様な財源を組み合わせながら、空き地・空き家・空き店舗等を活用した住まいづくりやソーシャルビジネスの事業化を支援・促進する。

■安心な住まいづくりのサポートシステム

「ライフケアビレッジ」において多様な居住ニーズに対応した安心な住まいづくりを推進するためには、空き家・空き室の所有者の協力に加えて、地域ケア、住宅、不動産、建築、金融等の専門家の協力と、医療・福祉機関等の連携が不可欠であり、これらの専門家・専門機関のネットワークによる「安心な住まいづくりのサポートシステム」を構築する。

このサポートシステムは、例えばモデル地区ゾーン居住高齢者の中で共同建替や共同居住等を考えたいというニーズがある場合、安心な住まいづくりの相談に対応したり、専門家の協力を得て助言をしたり、住民の勉強会を支援したり、実際に建替等を行う場合は建築計画や資金計画等のサポートを行う。

また、郊外居住高齢者が「ライフケアビレッジ」での街なか居住体験をしたり、将来の住み替えを考えたいというニーズがある場合、空き家・空き室を活用した体験居住ができる住まいづくりを推進するとともに、将来住み替えを行う際の課題や不安に関する相談に対応したり、現在居住している住宅の賃貸を支援するなど、郊外居住高齢者の街なか居住をサポートする。

また、広域圏住民の短期居住ニーズに応える空き家・空き室を活用した住まいづくりを推進するとともに、利用者の様々な相談に対応し、遠距離通院や付き添いのための滞在をサポートする。

さらに、主に夏季に避暑や保養のため訪れる大都市圏住民の季節居住に応える賃貸住宅の空き室を活用した長期滞在ハウスの提供を推進するとともに、WEB サイトや各種メディアを活用し、ライフケアビレッジのイメージや釧路の暮らしの魅力(雄大な自然、冷涼な気候、美しい夕日、豊かな食文化等)を発信し、二地域居住・季節居住を積極的に促進する。

加えて、母子家庭等就労・自立支援センターと連携し、賃貸住宅の空き室を活用した母子家庭の生活の自立や子育てのサポート、就労支援を行うための住まいの提供を行う。

なお、このような「安心な住まいづくりのサポートシステム」を運営する上では、多様な居住者のニーズと専門家のネットワークをつなぎ、安心な住まいづくりのプロセスをコーディネートする人材が不可欠であり、地域マネジメントの第一段階で起用・育成されるコーディネーターがその役割を担う。

■ソーシャルビジネスのサポートシステム

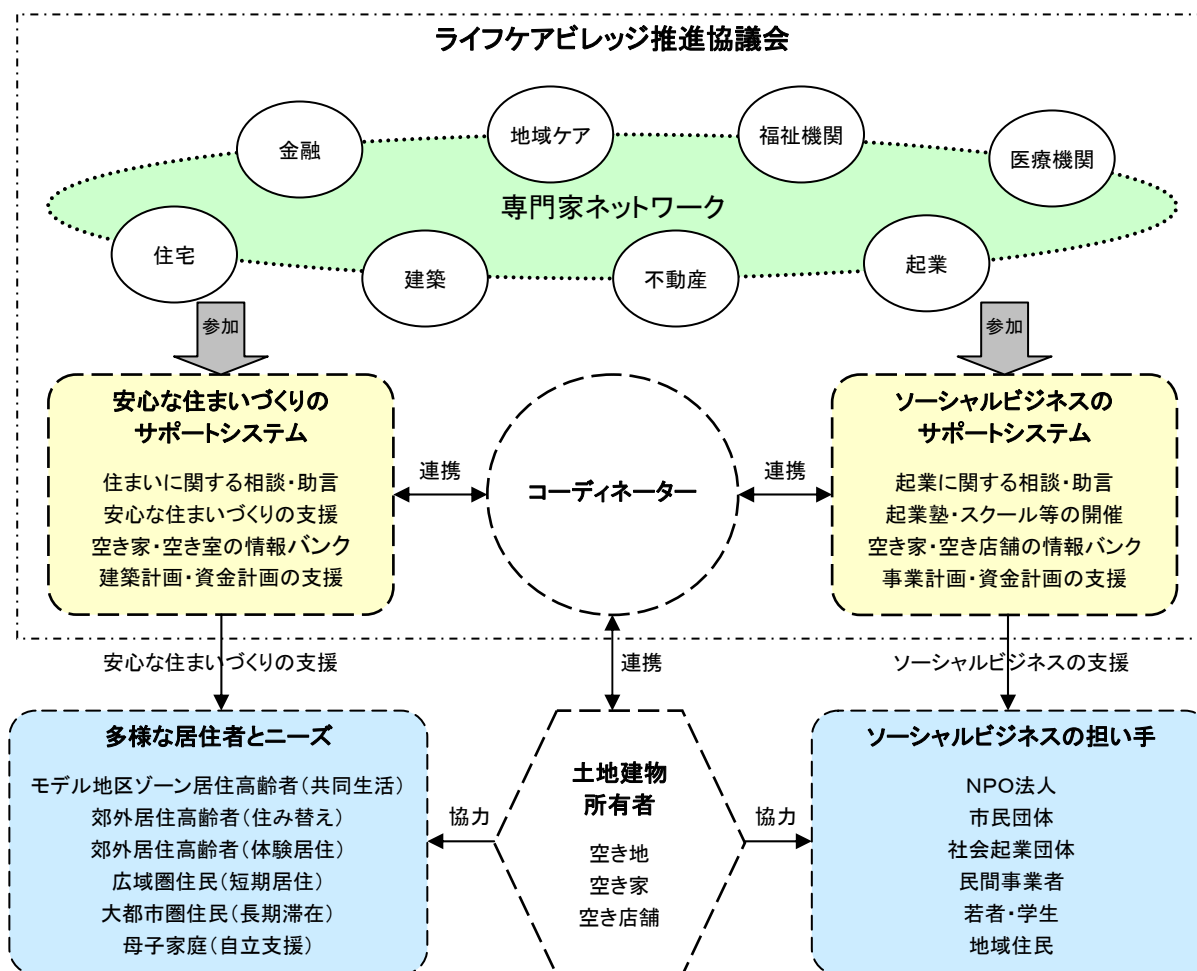
中心市街地でソーシャルビジネスを展開する上で、NPO・市民団体・起業者等の課題となっているのは活動拠点や事業スペースの確保である。中心市街地の空き家・空き店舗等は賃料が高く、ソーシャルビジネスの収益力や各主体の資金力だけでは、現状の賃料コストを負担することは困難であり、中心市街地での活動や事業の展開に意欲があっても、なかなか実現が難しいというのが実情である。

一方、「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンでは相当数の空き家・空き店舗等が存在しており、これらの遊休資産を流動化し、建物を有効利用してソーシャルビジネスを展開することは、街なか居住の推進とあわせて、中心市街地における市民の活動や交流の活発化、新たな雇用や就労の創出、民間投資や消費の促進など、中心市街地の再生と経済の活性化に及ぼす効果が期待される。

従って、ソーシャルビジネスの起業を支援・促進するための起業塾・スクール等の開催や、事業計画・資金計画の相談・助言等を行うとともに、「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンにおける空き家・空き店舗等をソーシャルビジネスの活動・事業スペースとして有効に活用するためのサポートを行う。

このようなサポートを行うためには、空き家・空き店舗等の所有者の協力、起業、金融、不動産、建築等の専門家の協力、医療・福祉機関の連携が不可欠であり、これらの専門家・専門機関のネットワークによる「ソーシャルビジネスのサポートシステム」を構築する。

安心な住まいづくりとソーシャルビジネスのサポートシステムのイメージ



■地域マネジメント法人(ライフケアビレッジ株式会社)の設立

「安心な住まいづくりのサポートシステム」や「ソーシャルビジネスのサポートシステム」により具体化する空き地・空き家・空き店舗等を活用した住まいづくりやソーシャルビジネスの事業化を推進するためには、経営の主体性や事業化の意志決定の機能をもった組織を構築することが必要である。

具体的には、中心市街地は郊外地域に比べ土地・建物の賃料水準が高く、既存ストックを活用した住宅事業やソーシャルビジネスの収益力や個々の事業主体の資金力だけでは、事業化を推進することは困難な面があり、このような課題を解決する上で、市民・地元企業・金融機関・経済団体・行政機関等の共同出資による地域マネジメント法人(ライフケアビレッジ株式会社)を設立し、出資金に加えて、中心市街地の活性化、高齢者住宅の整備、ソーシャルビジネスの起業等を支援する公的資金(助成金、補助金等)、金融機関からの借入金、住宅事業やソーシャルビジネスの収益金等の多様な財源を組み合わせたマッチングファンド方式による「⑥投資や事業を支援するシステム」の構築が求められる。

例えば、長野県飯田市の「株式会社飯田まちづくりカンパニー」は、中心市街地再生を住民主体で担うため、平成8年に市民有志5名が出資して設立した地域マネジメント会社である。その後、地元企業や金融機関、商工会議所、行政等の出資を拡大し、現在は2億1,200万円の資本金となっているが、市民と地元企業の出資が50%を超えており、市民・民間主体の地域マネジメント会社として様々なまちづくり事業を持続的に推進している。

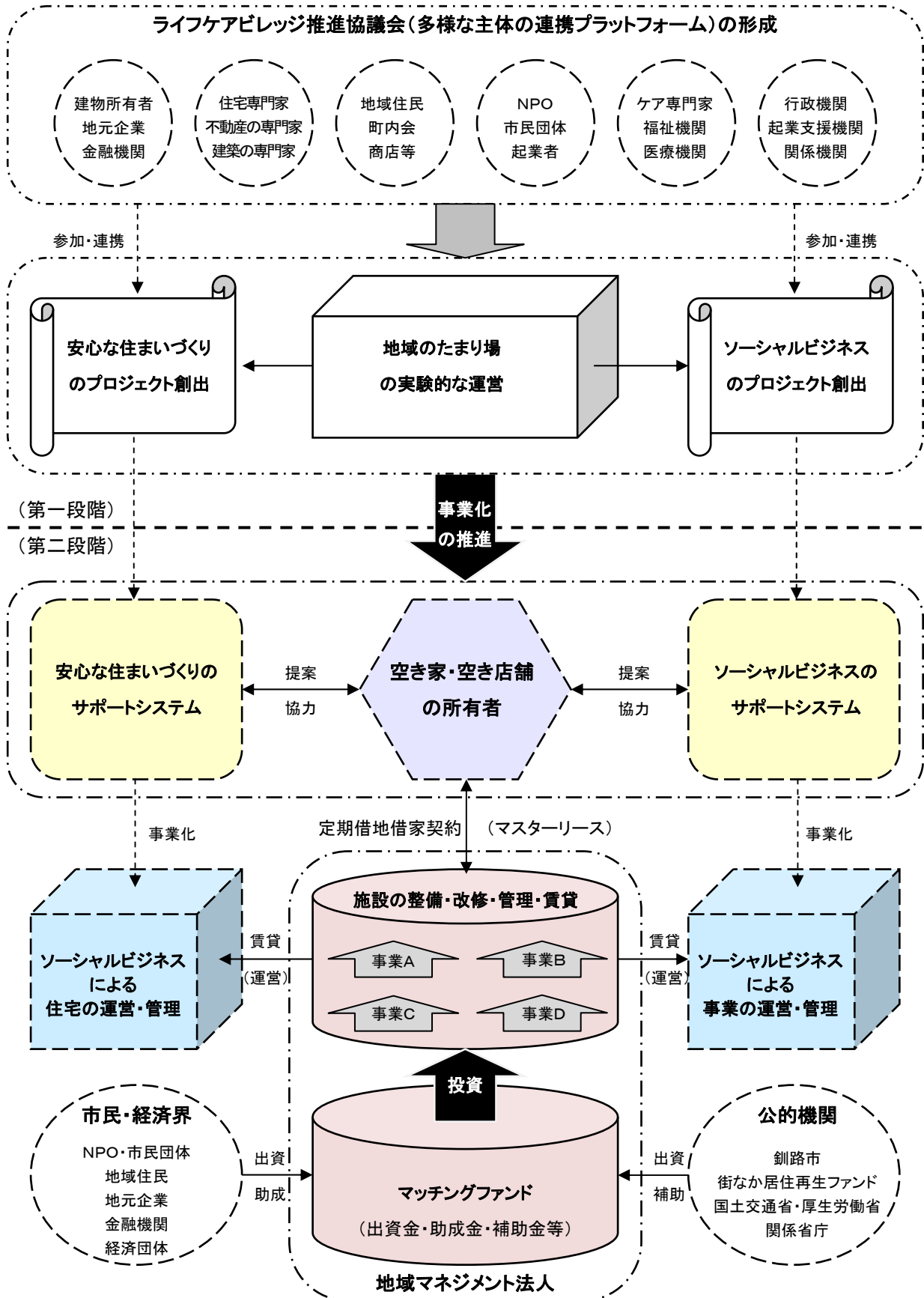
「ライフケアビレッジ」における地域マネジメント法人は、空き地・空き家・空き店舗等の活用による事業を担う組織として、「安心な住まいづくりのサポートシステム」や「ソーシャルビジネスのサポートシステム」を通して、土地建物所有者との協力関係を形成するとともに、個々のプロジェクト事業計画に基づき、土地建物所有者との間で定期借地借家契約(マスターリース)を締結し、マッチングファンドを活用して施設の整備・改修・管理等を行い、住宅事業やソーシャルビジネスの運営主体に施設を賃貸(サブリース)する機能を受け持つことが想定される。また、事業計画の内容等に応じて、住宅事業やソーシャルビジネスの運営やサービスの提供等を含めた事業主体としての役割を担うことも考えられる。

このような新しいまちづくり投資の仕組み、事業のスキームを構築することにより、遊休資産の流動化を促進するとともに、住まいづくりやソーシャルビジネスの事業化を促進し、「ライフケアビレッジ」の展開を通して、街なかにおける市民の活動と交流の活発化、高齢者等の安心な住まいと暮らしの創出、中心市街地の活性化、新たな雇用と就労の創出など、様々な地域課題、社会的課題の改善・解決につながる効果を生み出すことが期待される。

■地域マネジメント法人のマネージャーの確保・養成

地域マネジメント法人(ライフケアビレッジ株式会社)の設立・運営にあたっては、コーディネーターや専門家ネットワークと連携しながら、事業化のマネジメントを担うことのできる人材(マネージャー)が不可欠であり、投資、事業、経営等に関する専門的な知識・経験・能力を有する人材を確保・育成することが第二段階における重要な課題である。

地域マネジメント法人(ライフケアビレッジ株式会社)の形成イメージ



(参考)まちづくりの投資と事業化スキームの事例

(株式会社飯田まちづくりカンパニー)



●南アルプスと中央アルプスに挟まれた人口約 10 万人のまち。
●S60 年頃から街なかの空洞化と過疎化が進んだ

S63~H5 年
●住民主体による中心市街地活性化の勉強会スタート
●飯田市と協働による中心市街地の活性化勉強会へ

勉強会継続。アンケート調査
中心市街地活性化の計画検討

「商業振興でなく、街なかに住まう中心市街地活性化」に向け、中心市街地再開発再生を住民主体で担うために、市民5名で「株飯田まちづくりカンパニー」をH8年に設立

●不動産業：分譲・賃貸収入が中心的な収入

- ・デベロップメント事業

銀座堀端ビル:3F 高齢者専用賃貸住宅+2Fデイケアサービス+1F 健康関連&物販テナント
- ・ミニ再開発事業

MACHIKAN2002: 空きビルリノベーションによるテナントミックス
- ・福祉サービス事業

アシストホーム「りんご」:まちカンが建築。市内私立総合病院関連企業に賃貸・委託。ケア付き単身高齢者共同居住住宅

●街なかの文化・コミュニティ・賑わいづくりに投資



街なかのまちづくりのシンボル「りんご並木」を中心としたイベント等ソフト事業の実施や研修等

●株主構成

個人(15人)	2,900万円	飯田市	3,000万円	飯田商工会議所	500万円
市民有志		日本開発銀行	2,000万円	飯田信用金庫	2,000万円
法人(19社)	8,800万円	長野銀行	1,000万円	八十二銀行	1,000万円
事業者(小売店・スーパー)		八十二銀行	1,000万円		
会社企業(酒造・食品・精密・土産品・イベント・ケーブルTV・建設・ガス・交通)					
合計 21,200 万円					

飯田まちづくりカンパニー

- 株主総会 40 名 (無配当)
- 取締役 7 名 (市長・日本政策投資銀行・商工会議所・信金等)
- 監査役 2 名、常勤取締役 2 名
- 常勤職員 5 名

飯田市

- 一役員としてオブザーバー・アドバイザー的存在
- 情報交換は緊密
- 企画検討等も一緒に

関連団体

町内会・事業者・市民・飯田出身者、各団体・・・等

参加者として

まちづくりのシンボル「りんご並木」で文化・イベント歩行者天国・市場等を開催

企画者として

市民団体 I I D A W A V E

- ・会員約 200 名 (10~70 代)
- ・H13 年設立。
- ・音楽・映画・マラソン・ウォーキング・やさしい wave がそれぞれの活動を主体的に実施

NPO いいだ応援ネットイデア

- ・会員 60 名
- ・H14 年設立
- ・一点逸品運動・起業支援
- ・実践ビジネス講座
- ・経営コンサルティング等
- ・街なかでのビジネスに関する取り組みを実施

H20 年、市を中心とした呼びかけから「りんご並木まちづくりネットワーク」設立
毎月 1 回「りんご並木」について検討・企画会議をするゆるい「ネットワーク」

(2) 安心な住まいづくりの展開モデル

(1)で示した「1)参加主体の構成」、「2)プロジェクトの構成」、「3)地域マネジメント機能の構成」を踏まえ、「ライフケアビレッジ」における安心な住まいづくりの推進に向けて、以下の通り5つの展開モデルを設定する。

1)モデル地区ゾーンに居住する高齢者の共同建替・共同居住の支援

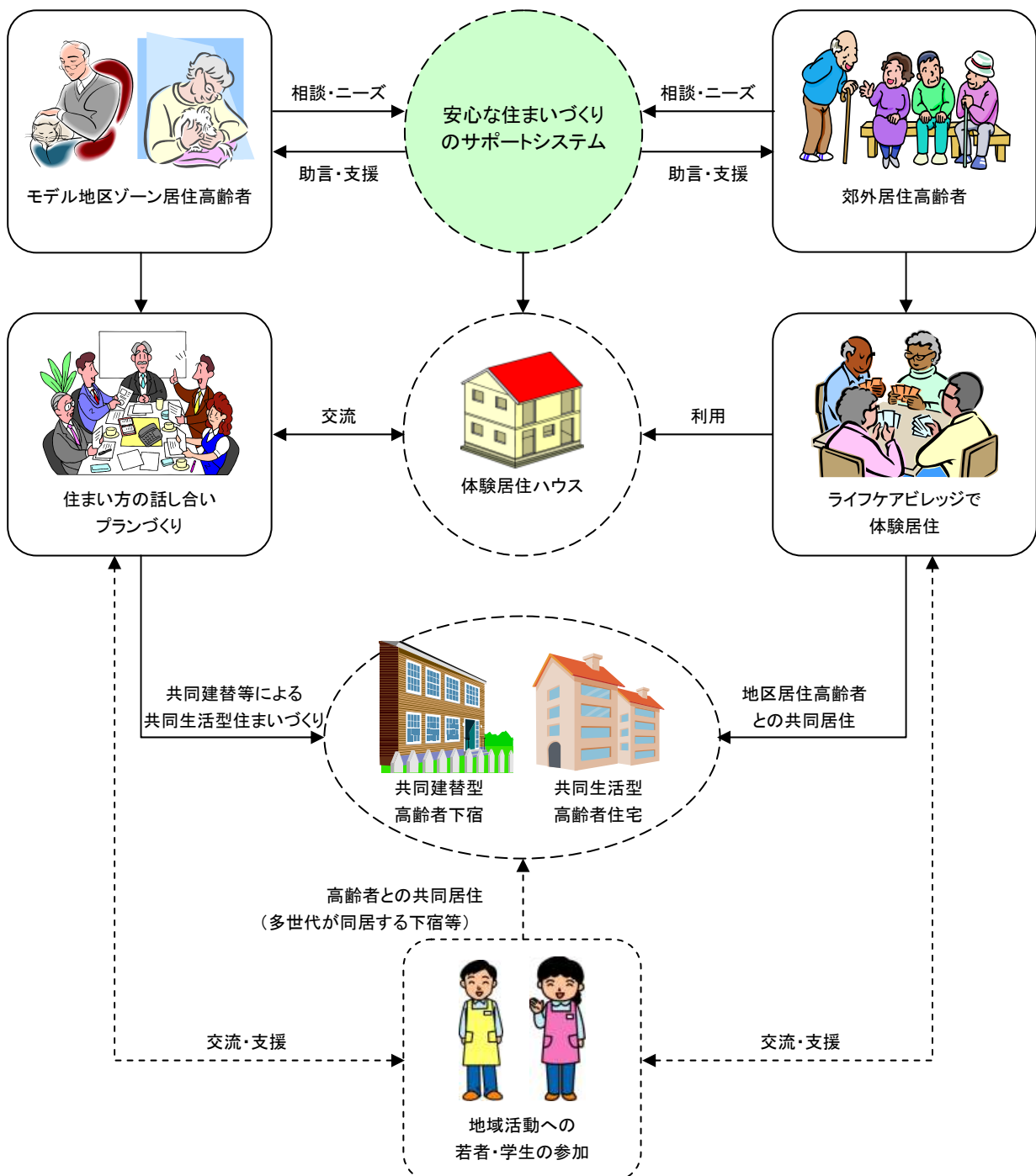
モデル地区ゾーンに居住する高齢者が地域で住み続けるための安心な住まいづくりを支援するため、専門家の参加・協力による「安心な住まいづくりのサポートシステム」により、高齢者のニーズや課題を踏まえ、地域の仲間の土地・建物を活用した共同建替・共同生活等の実現までを継続的にサポートする。



＜モデル地区ゾーン居住高齢者と郊外居住高齢者等の共同居住のイメージ＞

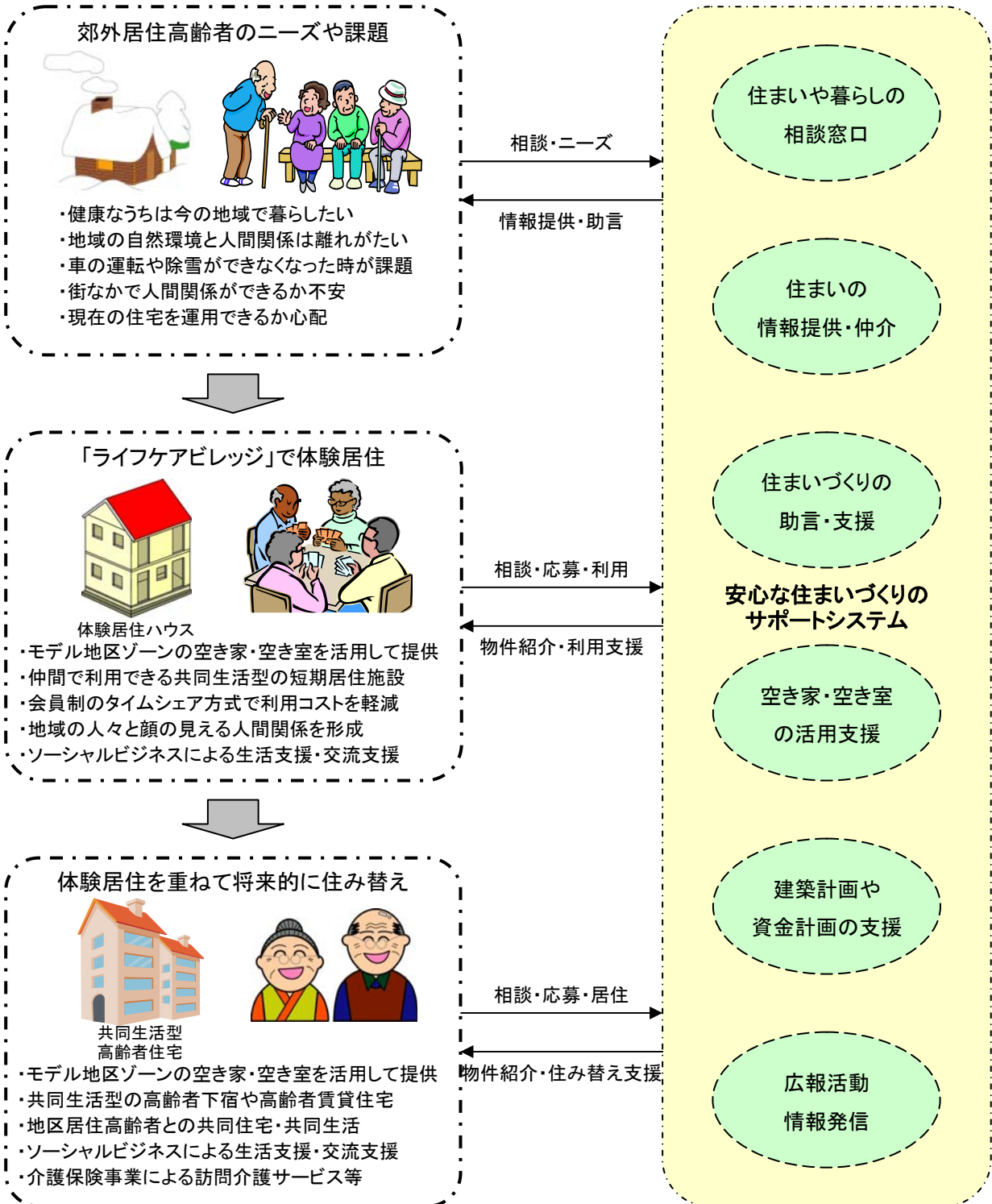
モデル地区ゾーンに居住する高齢者が共同建替等による共同生活型の住まいづくりを行う場合、「ライフケアビレッジ」での体験居住により、地区の人々と顔の見える交流や人間関係が深まった郊外居住高齢者が同じ住まいに入居し、モデル地区ゾーン居住高齢者と共同居住するというケースが想定される。

また、共同生活型の住まいづくりでは、モデル地区ゾーン居住高齢者や郊外居住高齢者と様々な地域活動に参加する若者・学生等の多世代が同居する下宿等も想定されるが、いずれの場合も「ライフケアビレッジ」における様々な交流や活動を通したお互いの人間関係や信頼関係に基づき形成されるものである。



2) 市内の郊外地域に居住する高齢者の街なか体験居住・住み替えの支援

郊外地域に居住する高齢者の街なかでの二地域居住や将来の住み替えを支援するため、「安心な住まいづくりのサポートシステム」により、高齢者のニーズや課題を踏まえ、現在の住まいを維持しながら街なか居住を体験できる短期居住施設を提供するとともに、体験居住を重ねる中で街なかの人々との顔の見える交流や人間関係を醸成し、将来的に住み替えを行う場合の住まいづくりを継続的にサポートする。



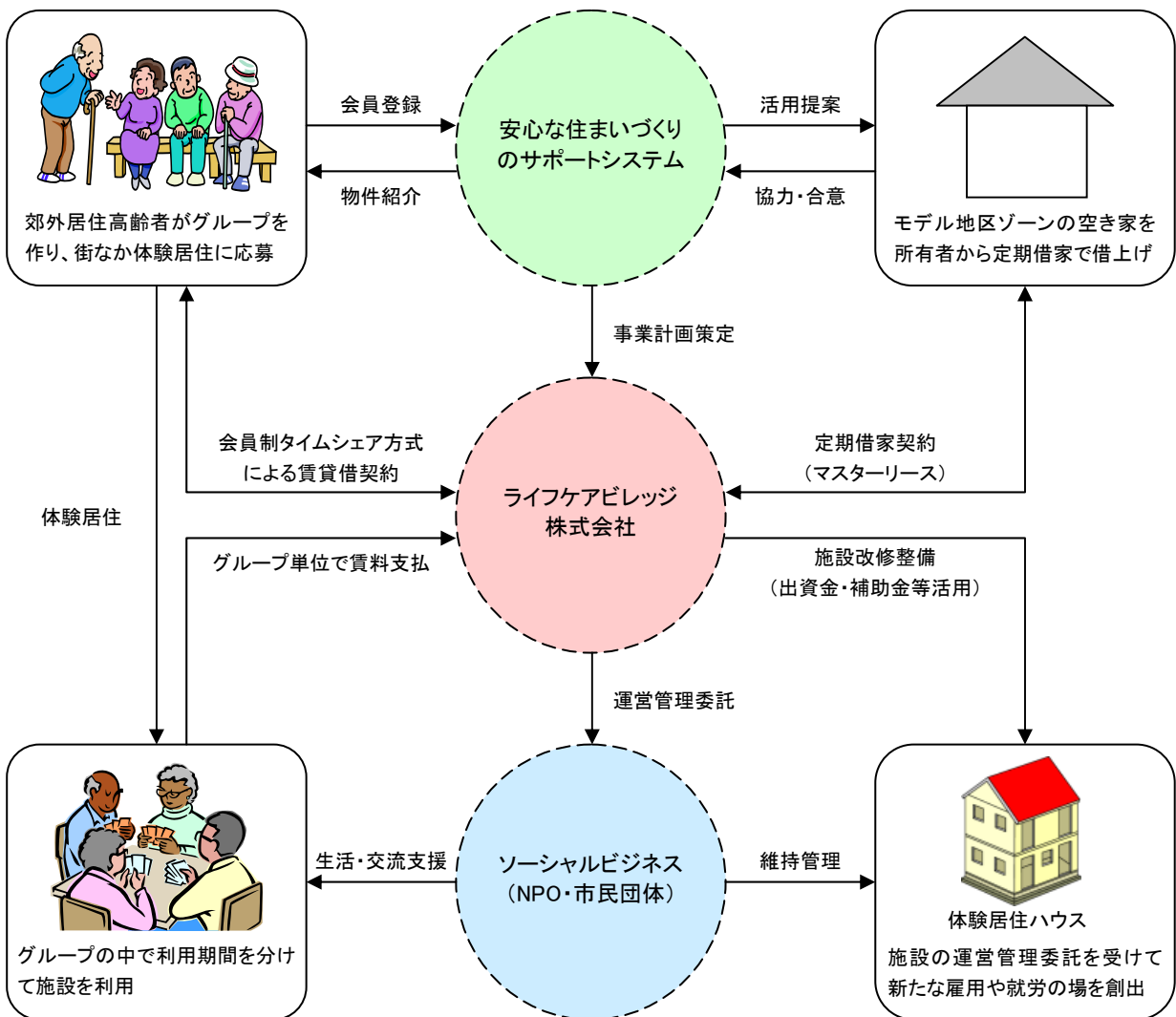
＜短期居住施設の整備・賃貸・利用・運営に関する事業スキームのイメージ＞

「安心な住まいづくりのサポートシステム」が郊外居住高齢者のニーズ等に基づき体験居住を提案し、賛同者に会員登録をしてもらい、空き家の所有者に活用提案を行い、協力・合意を得て事業計画を策定する。

この事業計画に基づき、「ライフケアビレッジ株式会社」は空き家の所有者と定期借家契約を締結し、施設の改修整備を行う一方、会員登録を行った郊外居住高齢者のグループとの間でタイムシェア方式の賃貸借契約を結び、体験居住者はグループの中で利用期間を分けて施設を利用する。

施設の維持管理及び体験居住高齢者の生活支援・交流支援を NPO・市民団体等に委託し、委託を受けた NPO・市民団体等はソーシャルビジネスとして施設の運営管理を行い、新たな雇用や就労の場を創出する。

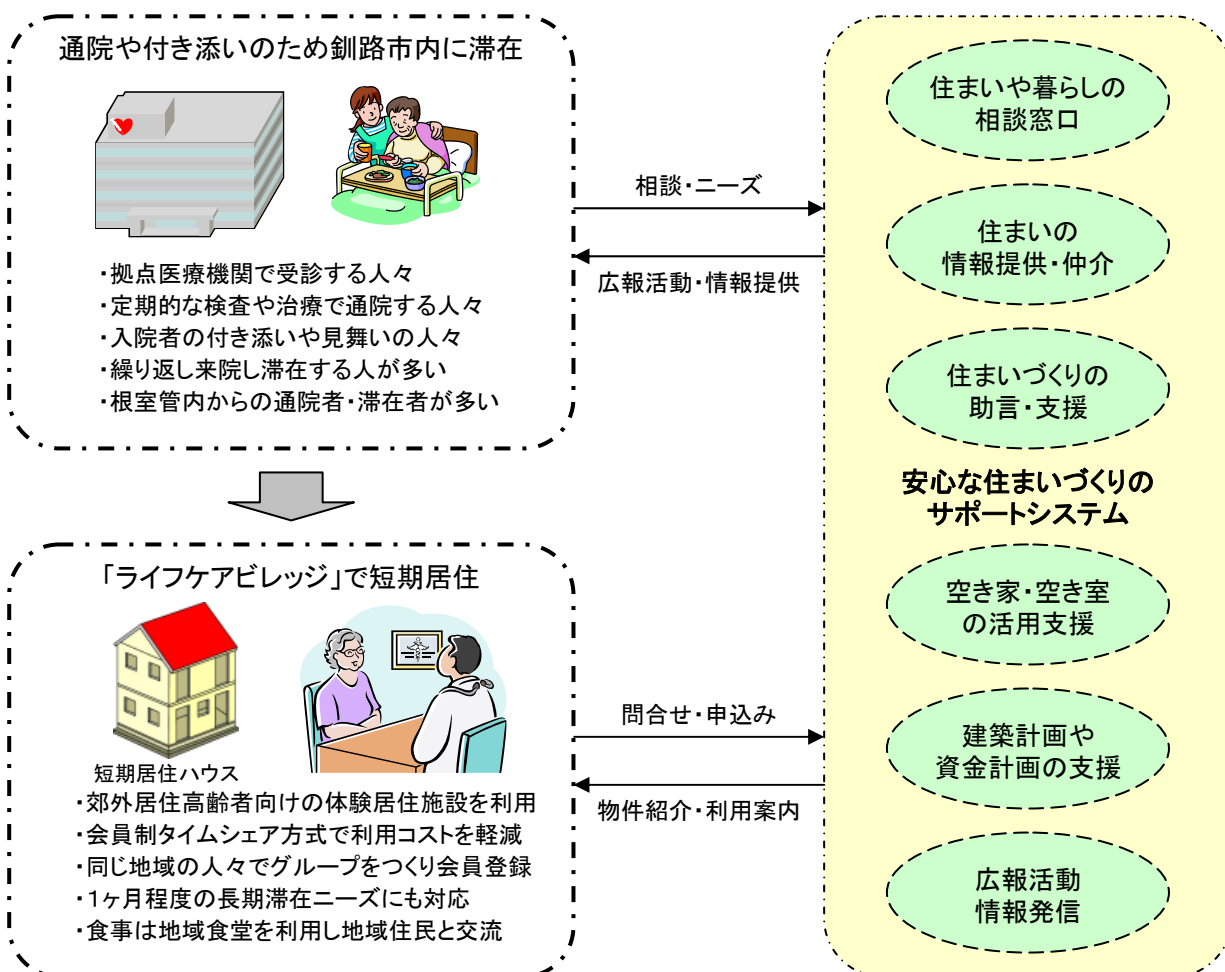
なお、この事業スキームは、モデル地区ゾーンの賃貸マンション等の空き室を借上げて展開する場合も同様であり、郊外居住高齢者のニーズに応じて空き家・空き室の活用を選択し、物件の所有者に提案していく形となる。



3) 釧路・根室管内の広域圏住民の短期居住の支援

釧路市内医療機関への通院や付き添いを目的とした、市内滞在ニーズのある釧路・根室管内広域圏住民を支援するため、「安心な住まいづくりのサポートシステム」により、滞在者の相談やニーズ等に対応し、郊外居住高齢者向けに整備する街なか体験居住施設を広域圏住民の短期居住施設として提供する。

従って、広域圏住民向けの短期居住施設の整備・賃貸・利用・運営の事業スキームは街なか体験居住施設と同様であり、施設利用者は同じ地域の人々や同じ病院に通う人々などでグループをつくって会員登録をしてもらい、グループの中で利用期間を調整して各々低廉なコストで施設を利用できるシステムを設計する。

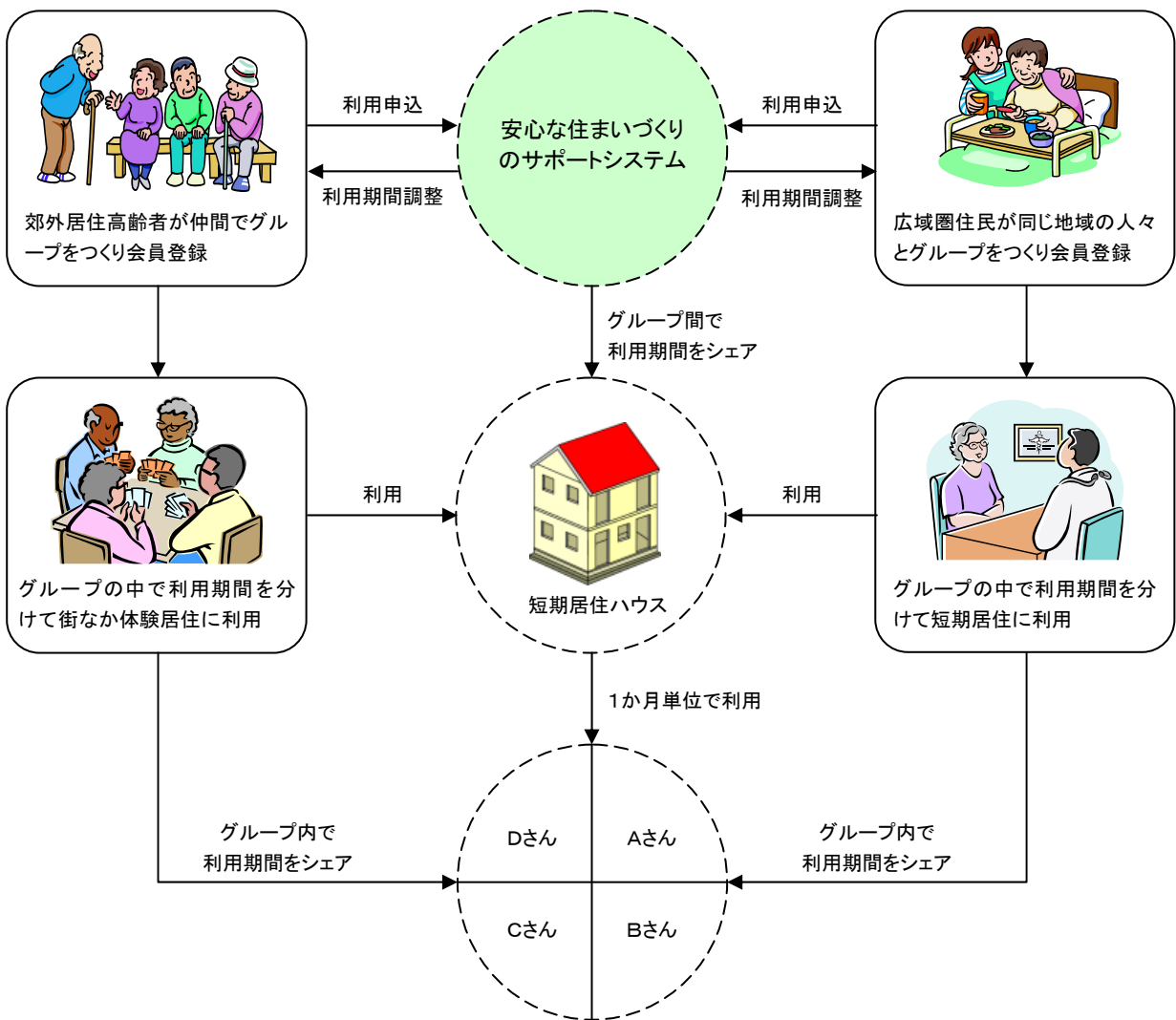


＜会員制タイムシェア方式による利用システムのイメージ＞

施設の利用を希望する郊外居住高齢者及び広域圏住民は、同じ地域の住民等と数人でグループをつくり、「安心な住まいづくりのサポートシステム」に会員として登録し、利用申込みを行う。グループで利用申込みを行う単位は1か月程度とするが、必ずしも連続した期間でなくても良く、利用申込みの期間が重なった場合は「安心な住まいづくりのサポートシステム」が利用期間の調整を行い、各々のグループ内で各々の利用期間を分けて、街なか体験居住あるいは通院のための短期居住に利用する。

この利用システムを取り入れることにより、例えば1戸あたりの月額賃料が8万円とした場合、個々に借りるのは経済的負担が重く難しいが、4世帯でグループをつくれれば、1世帯あたり2万円の負担で1週間程度利用できることとなり、体験居住者や短期居住者にとっては利用しやすい仕組みとなる。

一方、施設の事業主体（ライフケアビレッジ株式会社）及び土地建物の所有者にとっては、1か月単位の会員制タイムシェア方式による体験居住や短期居住の需要が創出されれば、新たな資産活用の方策、遊休資産からのキャッシュフローを生み出すことが可能となる。



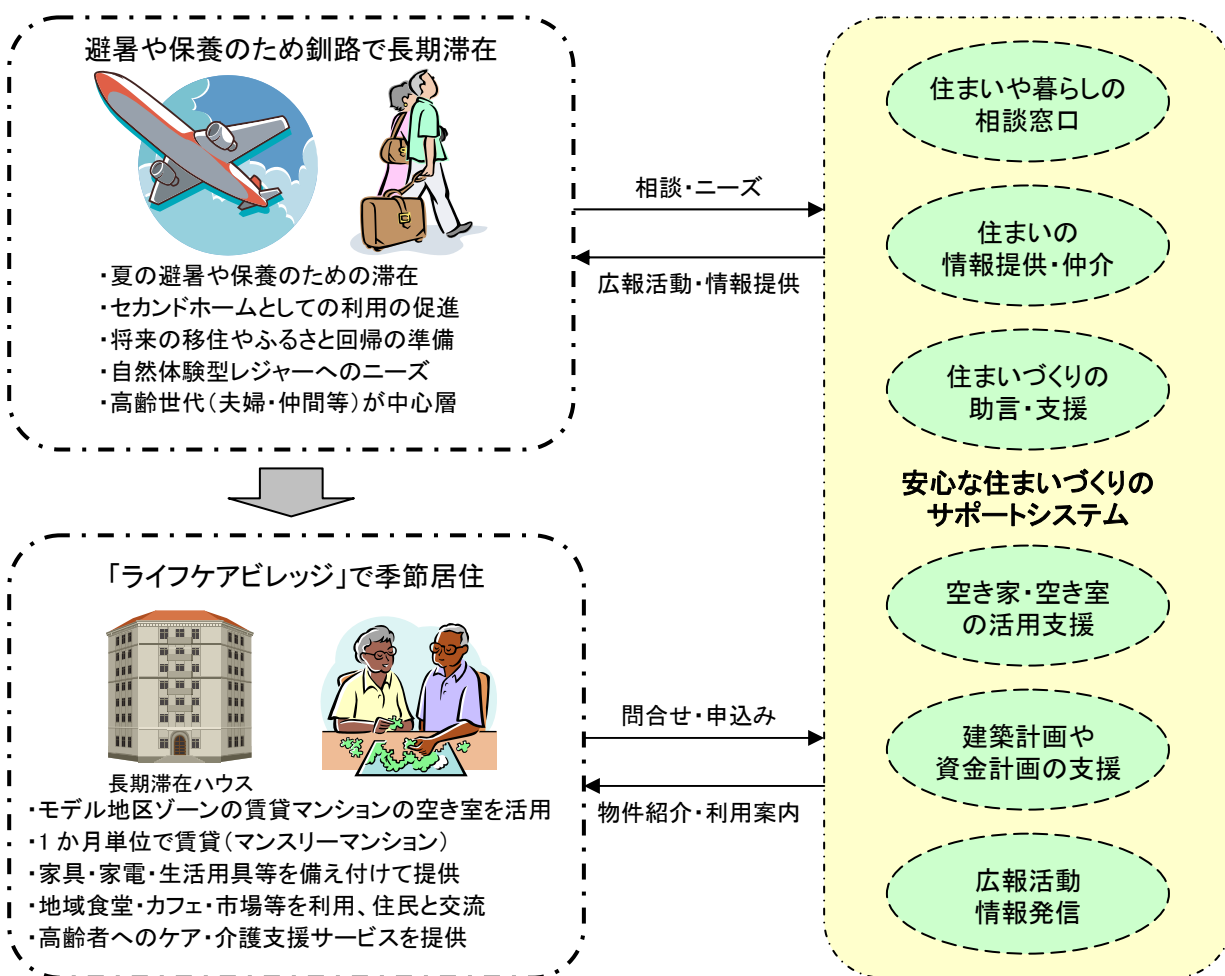
(例:月額賃料8万円 ⇒ 1週間利用2万円)

4) 大都市圏住民の夏季長期滞在の促進

2-3. (4)の「都市住民の二地域居住・季節居住に関するアンケート調査」結果で見たように、「釧路市に二地域居住・季節居住してみたい」という人は12.4%存在し、二地域居住・季節居住したい季節は「夏」が84.7%と圧倒的であり、二地域居住・季節居住の期間は「1か月以上」を希望する人が7割を超えており、避暑や保養のため冷涼な気候の釧路で過ごしたいというニーズが表れている。

このようなニーズに対応し、夏季の長期滞在需要をさらに創出・拡大していくため、「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンにおける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の提供を推進し、「安心な住まいづくりのサポートシステム」が広報活動や情報発信、物件紹介や利用案内等を積極的に展開する。特に、釧路の暮らしの魅力(雄大な自然、冷涼な気候、美しい夕日、豊富な農林水産資源と食文化等)を積極的に発信していくことが重要である。

また、繰り返し訪れるセカンドホーム的な利用を促進するため、ソーシャルビジネスによる生活支援サービス、交流支援サービス、着地型観光サービス等を提供するとともに、介護を必要とする年齢になっても継続して滞在ができるように、住所地と釧路市の介護保険サービス事業者間で連携を図り、滞在中の介護を支援するサービスを提供する。

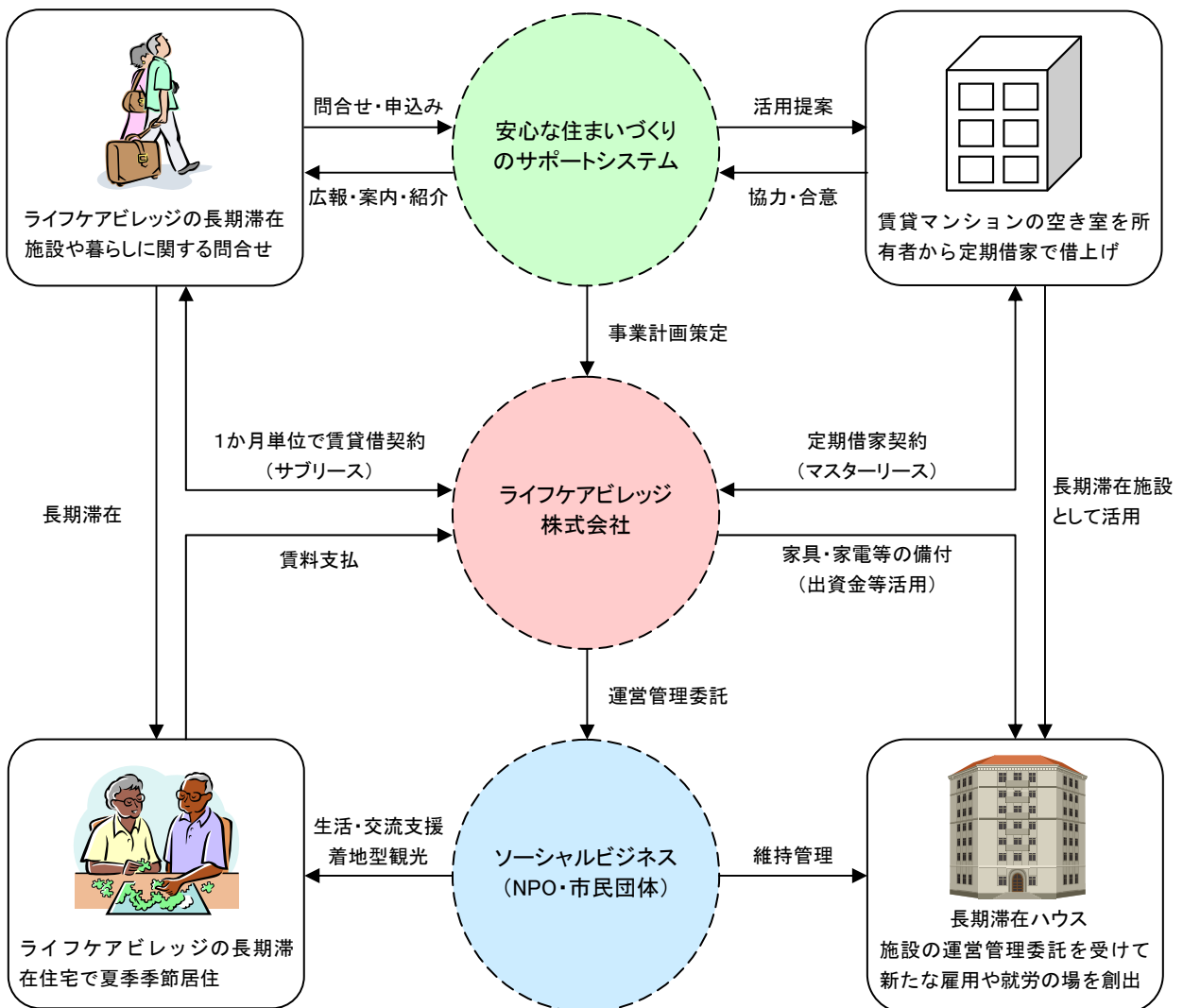


＜長期滞在施設の整備・賃貸・利用・運営に関する事業スキームのイメージ＞

首都圏等の大都市圏住民のニーズ等に基づき、「安心な住まいづくりのサポートシステム」がモデル地区ゾーンの賃貸マンションの所有者に空き家の活用提案を行い、協力・合意を得て事業計画を策定する。併せて、大都市圏住民向けに釧路の暮らしの魅力も含めた積極的な広報活動を展開し、需要の創出・拡大を図る。

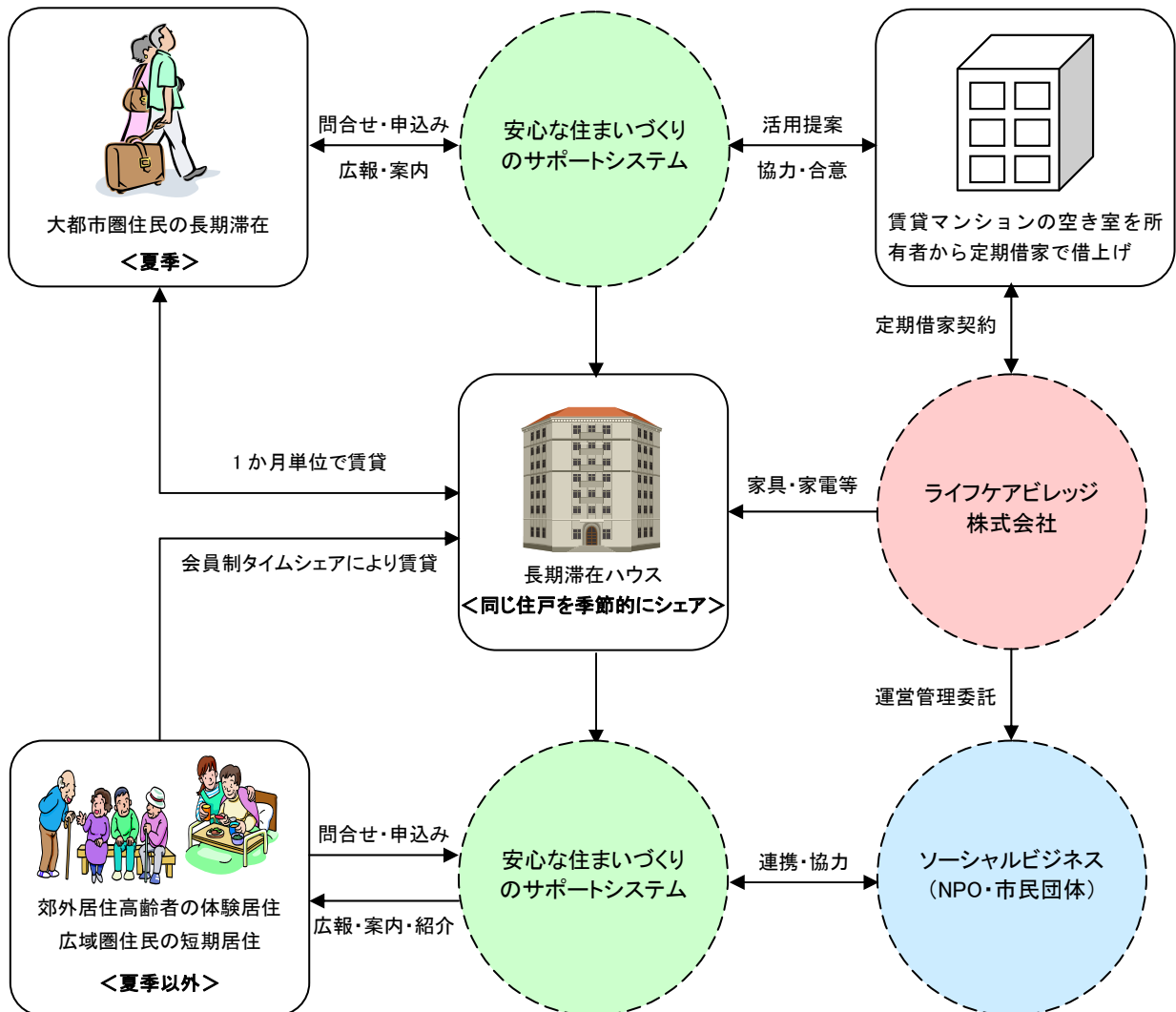
「ライフケアビレッジ株式会社」は、事業計画と需要動向を踏まえ、賃貸マンションの所有者と空き室の定期借家契約を締結し、家具・家電等を備え付けた上で、「安心な住まいづくりのサポートシステム」に申込みのあった利用者として1か月以上の単位で賃貸借契約を締結する。

施設の維持管理及び長期滞在者の生活・交流・観光等のサポートを NPO・市民団体等に委託し、委託を受けた NPO・市民団体等はソーシャルビジネスとして施設の運営管理を行い、新たな雇用や就労の場を創出する。



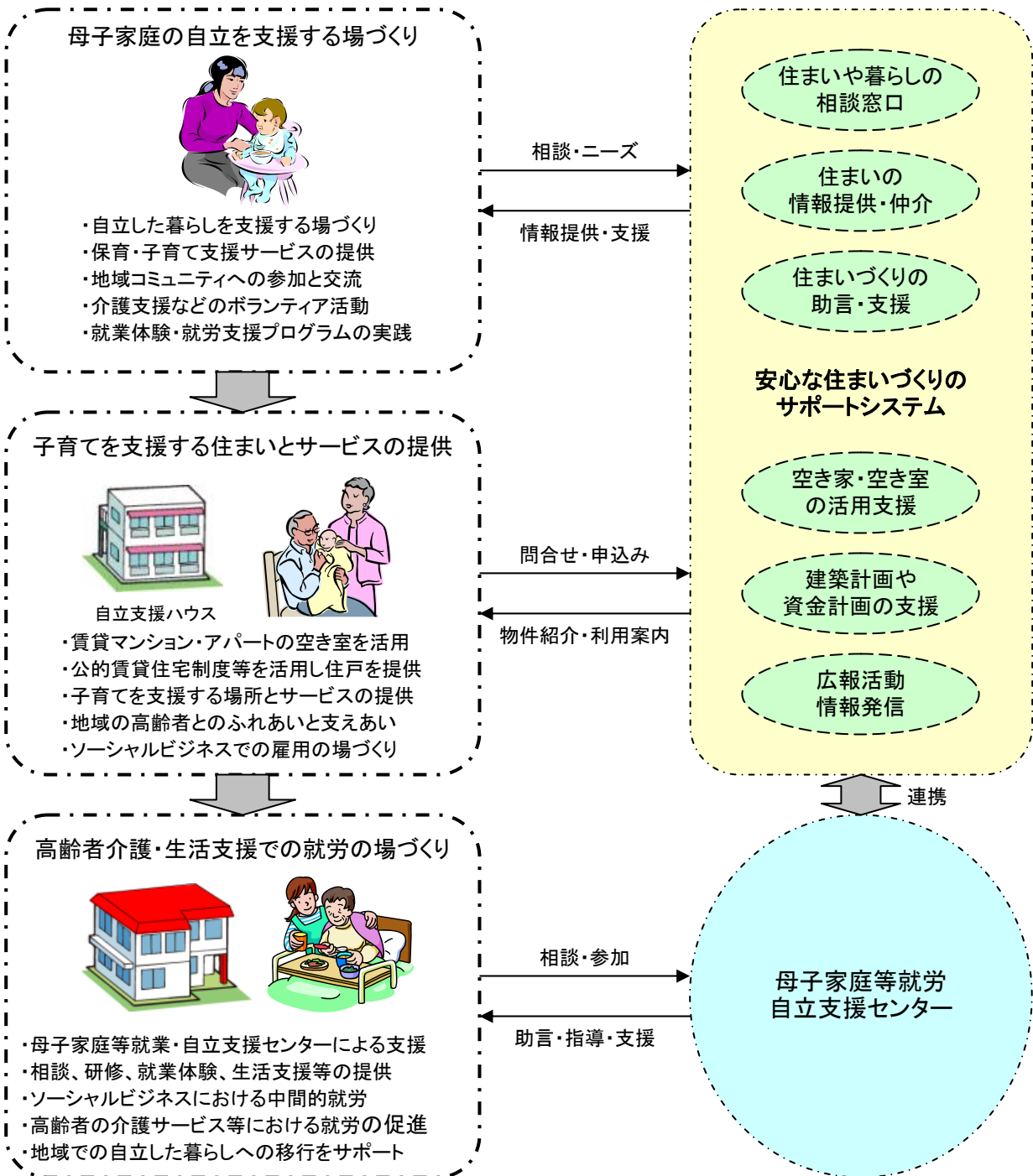
〈 夏季を中心に利用される長期滞在施設を短期居住施設と季節的にシェアして
 通年利用する仕組みのイメージ 〉

大都市圏住民向けの長期滞在施設は夏季に需要が集中することから、それ以外のシーズンについては同じ住戸を季節的にシェアし、2)と 3)で提示した郊外居住高齢者の体験居住施設、広域圏住民の短期居住施設として活用する。なお、体験居住・短期居住についても、1か月単位の利用を基本とするが、会員制タイムシェア方式により利用者の賃料負担を軽減し、通年での施設利用を促進する。



5) 母子家庭の自立を支援する住まいの提供

モデル地区ゾーン内に「母子家庭等就業・自立支援センター」があり、母子家庭の就業と生活の自立のための相談や助言、セミナー、就業促進等のきめ細かな活動を推進している。「ライフケアビレッジ」では、この母子家庭等就業・自立支援センターと連携し、公的賃貸住宅制度*の活用等により、母子家庭の子育てを支える住まいとサービスの提供を行う。



* 公的賃貸住宅制度

平成 22 年度から「地域優良賃貸住宅制度」が拡充され、既存民間住宅を転用し、地域優良賃貸住宅として、住戸単位(1 戸以上)で供給する場合、補助対象要件(所得 214 千円以下で小学校修了前の同居者がいること等)に該当する入居者の家賃を補助する

(3) ソーシャルビジネスの展開モデル

(1) 2)で示したように、「ライフケアビレッジ」での展開が想定されるソーシャルビジネスのプロジェクトの構成(主要事業イメージ)は以下の通りである。

事業構成	事業内容
①地域のたまり場	○コミュニティサロン、カフェの運営 ○住民の様々なニーズや相談への対応とサポート
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、ごみ出し、外出、移動サービス、配食サービス等の個別援助活動
④健康づくり・介護予防	○健康づくり教室、介護予防活動、認知症予防活動 ○住民ボランティア、サポーターの養成
⑤趣味・文化活動	○趣味、文化、学習のサークル活動 ○旅行、レクリエーション等のサポート
⑥子育てサポート	○母子家庭等の託児サービス、子育てのサポート ○住民ボランティア、サポーターの養成

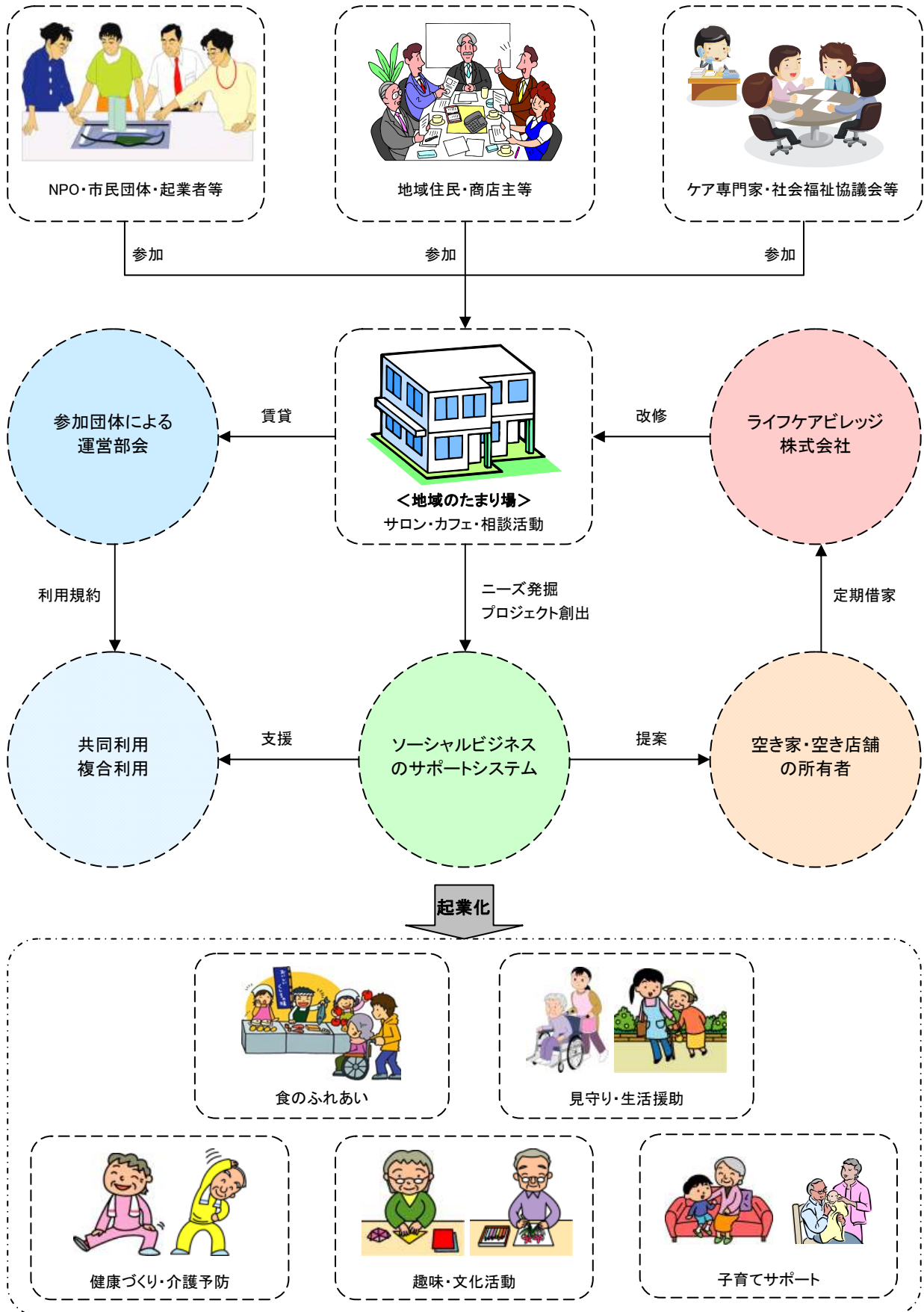
これらの事業や活動は、モデル地区ゾーンに居住する高齢者の安心な住まいづくりや、二地域居住・季節居住等の新しい居住ニーズに応える住まいづくり、母子家庭の自立を支援する住まいづくりと連携しながら、居住者のニーズや課題をしっかりと把握し、モデル地区ゾーン内の空き家・空き店舗等を活用して、地域住民と複数のNPO・市民団体・起業者等が協働で実施するものである。

そのため、(6) 4)で示したように、まずは「①地域のたまり場」を実験的に設置・運営し、コミュニティサロンやカフェの運営や、住民の様々な相談への対応とサポートを実践しながら、地域のニーズや課題を発掘した上で、②～⑥のプロジェクトを具体的に展開していくプロセスとなる。

また、街なかにおけるソーシャルビジネスの展開にあたっては、事業・活動場所の賃料コストの高さが課題となっており、この課題を解決するための方法として、モデル地区ゾーン内の空き家・空き店舗等を各団体が個々に利用するのではなく、複数の団体等がスペースをシェアしたり、利用時間をシェアしたり、収益性のある事業とボランティア活動を組み合わせて利用するなど、施設を共同利用することにより個々の団体等のコスト負担を軽減することが考えられる。

従って、①～⑥のソーシャルビジネスは、「地域包括ケアシステム」におけるインフォーマルケア(互助)の役割を果たし、多様な社会的課題や地域課題に対応するものとして、単体ではなく複合的に展開することが望ましい。その意味で、「地域のたまり場」は「ソーシャルビジネスを生む場所」でもあり、「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスの創出拠点(インキュベーション施設)としての場・機能でもあることから、多様な主体が連携・協働し、様々な事業や活動に取り組むことで有機的な展開につなげることが重要である。

「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスの展開モデル



(4)「ライフケアビレッジ」の展開イメージ

前項までの「ライフケアビレッジの展開プログラム」を踏まえ、次頁に示す通りモデル地区における「ライフケアビレッジ」の展開イメージの検討を行った。

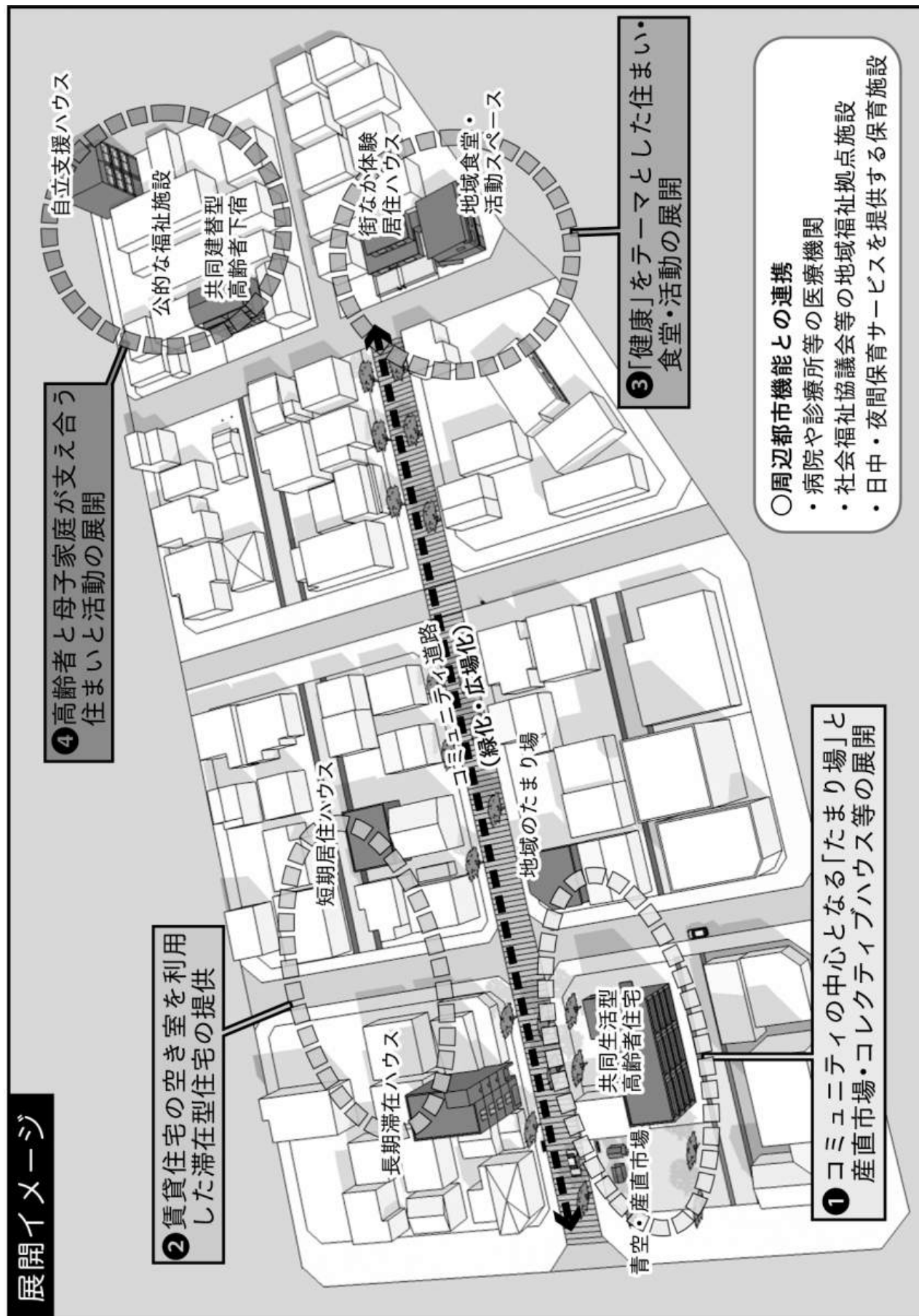
この展開イメージは、モデル地区ゾーン(栄町・川上町・旭町)の現状調査を踏まえ、①既存のコミュニティの存在、②既存の地域資源・遊休資産の活用、③地域福祉機能等との連携等の観点から、高齢者でも歩いて暮らせるコンパクトなモデル地区(南北方向 120m、東西方向 240m、面積 2.5ha 程度)を想定し、その中で 0.5～1.0ha 程度のエリア(モデル街区)を単位に「ライフケアビレッジの展開プログラム」を反映したモデルプランとして作成したものである。

4つのエリア(モデル街区)における展開イメージの検討にあたっては、プログラム相互の連携や既存の地域機能との連携、空き家・空き室・空き店舗等の活用等を考慮し、下表に示す通り4つのエリア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。

また、モデル地区ゾーンには緑地やオープンスペースが少ないことから、モデル地区内の中通りをコミュニティスペースとして緑化・広場化するなど、歩いて暮らすまちづくりに対応した居住環境づくりについても盛り込んでいる。

エリアのテーマ	事業区分	施設	概要
① 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設置
		産直市場 (空き地活用)	移動販売型の青空産直市場の開設
② 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
③ 「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
④ 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 +	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
	ソーシャル ビジネス	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

「ライフケアビレッジ」の展開イメージ



6 - 3 . 各種調査の実施報告

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

(1) 釧路市民アンケート調査概要

1) 調査の目的

釧路市の中心市街地における二地域居住(季節居住や短期居住)の望ましいあり方を検討すること。

2) 実施概要

◆ 調査方法:

郵送アンケート

※調査票については、P.200 の「資料 2. 釧路市民アンケート調査票」を参照

◆ 調査対象:

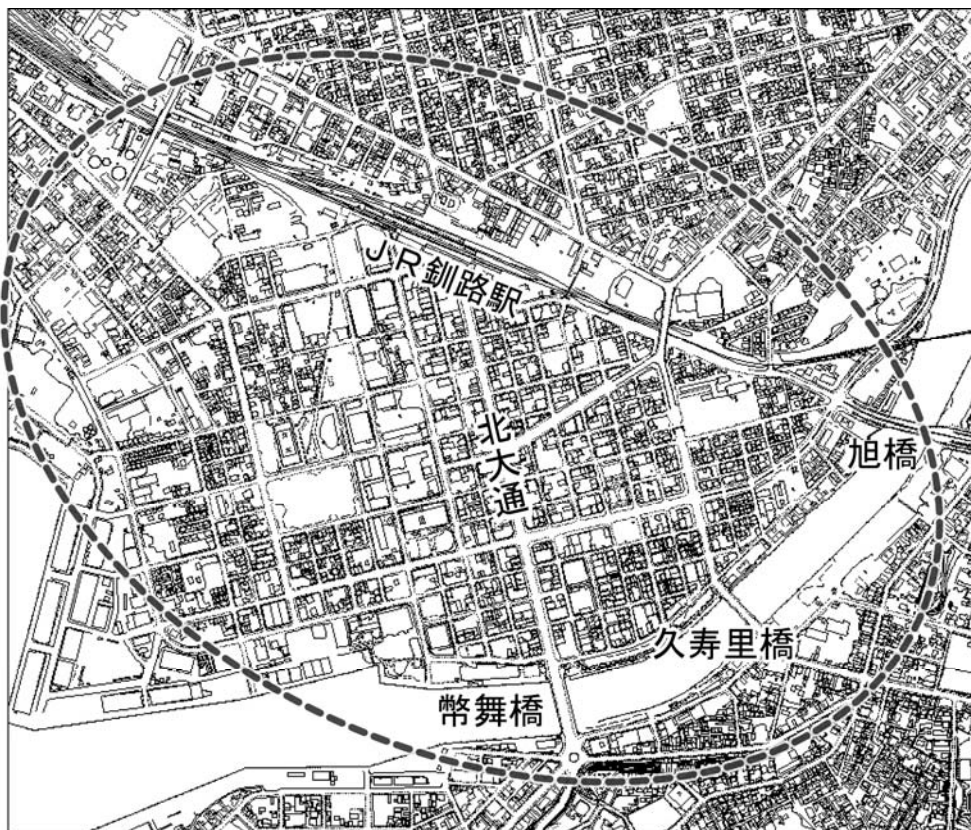
釧路市に住む 20 歳以上の 1,566 名(釧路市住民基本台帳より層化二段階無作為抽出)

◆ 回収数:

513 名(回収率 32.8%)

◆ 調査期間:

平成 21 年 10 月 26 日(月)～11 月 7 日(土)



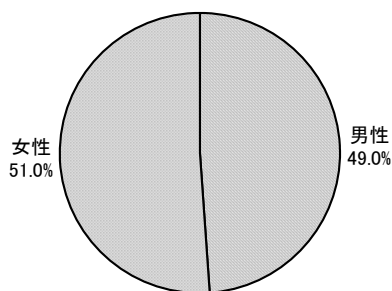
釧路市の中心市街地のおおよその範囲

(2) 釧路市民アンケート調査結果

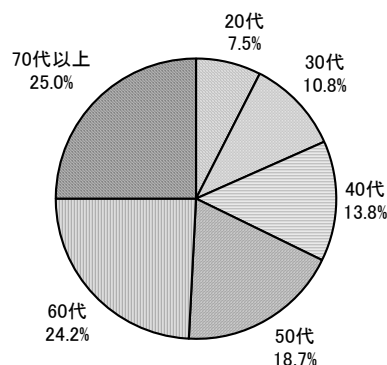
1) 基本属性

回答者の性別は男女ほぼ同じ割合、年齢は60代以上で約半数を占めている。職業は「無職」が最も多く、次いで、「会社員」「主婦」の順となっている。

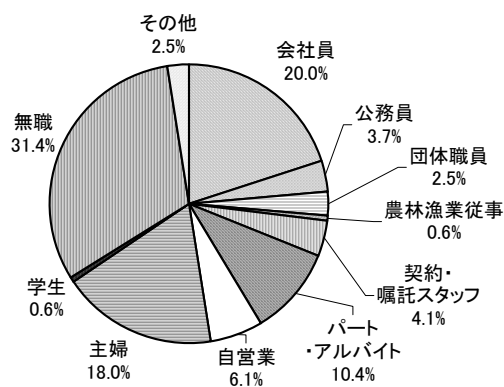
【Q1】性別<SA> (N=510)



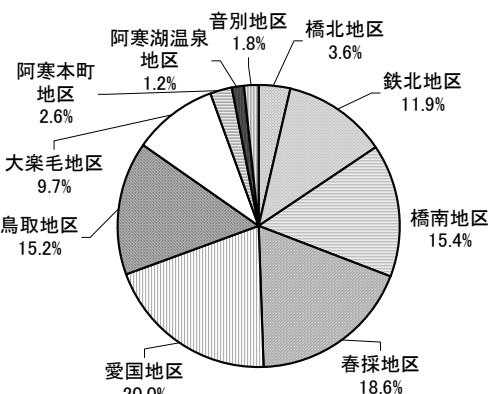
【Q2】年齢<SA> (N=508)



【Q3】職業<SA> (N=510)



【Q4】居住地区<SA> (N=505)

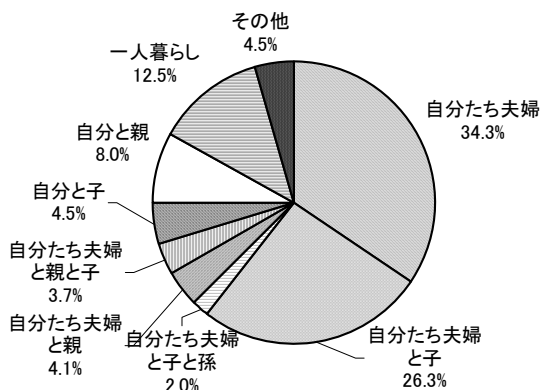


地区	地区内の町名
1. 橋北地区	北大通、末広町、栄町、川上町、旭町、錦町、黒金町、幸町、浪花町、浜町、南浜町、仲浜町、海運、寿、宝町
2. 鉄北地区	若松町、新富町、堀川町、松浦町、川北町、新釧路町、白金町、喜多町、双葉町、共栄大通、新橋大通、春日町、若竹町、若草町、新川町、川端町、住之江町、駒場町、花園町、新栄町、中島町、柳町、暁町、治水町
3. 橋南地区	米町、南大通、知人町、港町、入舟、大町、大川町、弥生、浦見、幣舞町、柏木町、宮本、富士見、弁天ヶ浜、千歳町、住吉、城山、鶴ヶ岱、春湖台、材木町、緑ヶ岡、貝塚
4. 春採地区	千代ノ浦、興津、春採、武佐、白樺台、益浦、桜ヶ岡、桂恋、三津浦、高山、紫雲台
5. 愛国地区	東川町、豊川町、中園町、光陽町、入江町、古川町、愛国、愛国東、愛国西、美原、芦野、広里、文苑
6. 鳥取地区	鳥取大通、鳥取南、鳥取北、新富士町、昭和町、昭和、昭和北、昭和中央、昭和南、北園、北園（番地）、安原、西港
7. 大楽毛地区	星が浦大通、星が浦北、星が浦南、大楽毛、大楽毛南、大楽毛北、大楽毛西、大楽毛線、桜田、北斗、美濃、山花、鶴野、中鶴野、鶴野東、新野、駒牧、鶴丘、音羽、青山、大楽毛原野
8. 阿寒本町地区	阿寒湖温泉地区以外
9. 阿寒湖温泉地区	阿寒湖温泉地区全域
10. 音別地区	音別地区全域

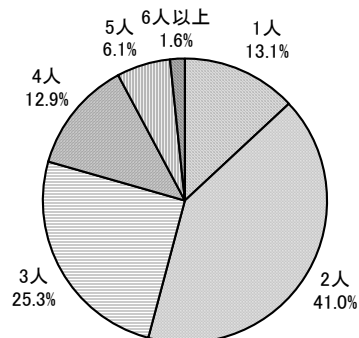
2) 世帯状況

世帯構成は、「自分たち夫婦」、「自分たち夫婦+子」が全体の過半数を占めている。世帯人数は、「2人」が最も多く、次いで、「3人」「1人」の順となっている。世帯収入は「200～300万円未満」が最も多く、300万円以上で過半数を占めている。

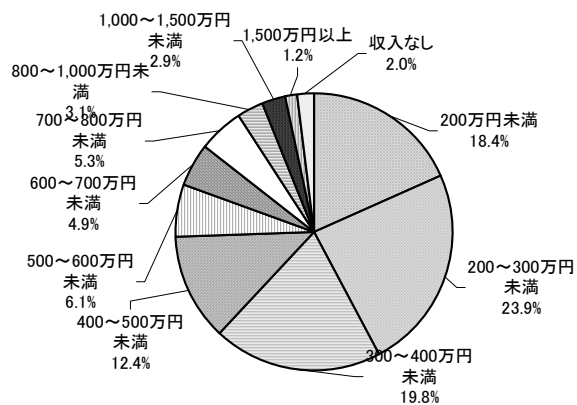
【Q5】世帯構成＜SA＞（N=510）



【Q6】世帯人数＜SA＞（N=505）



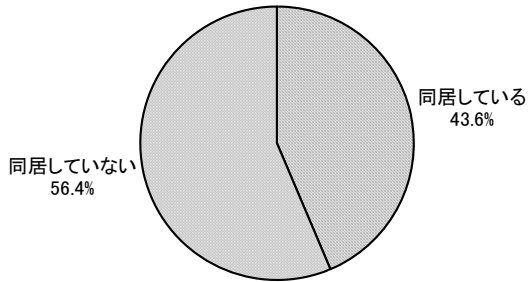
【Q7】世帯収入＜SA＞（N=490）



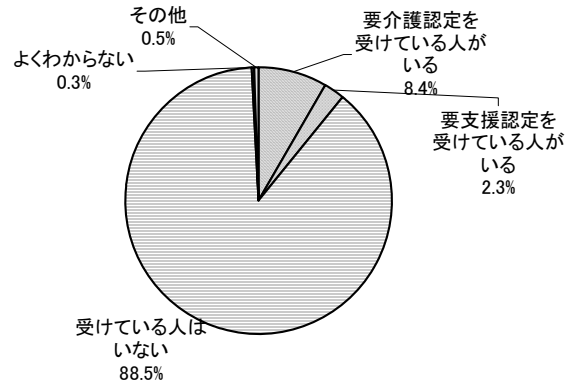
3)同居者について

65歳以上の高齢者の同居の有無については、「同居している」が約4割となっている。また、同居者の要介護・要支援認定の有無については、「要介護・要支援認定を受けている人がいる」が約1割程度見られる。子どもの同居については、「中学生以下の子どもはいない」が約8割となっている。

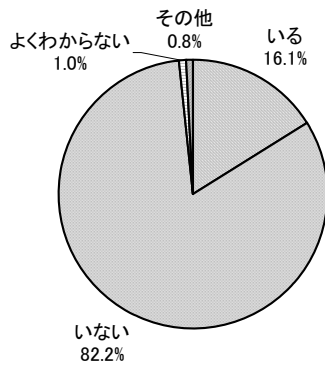
【Q8】65歳以上の高齢者の同居の有無<SA> (N=502)



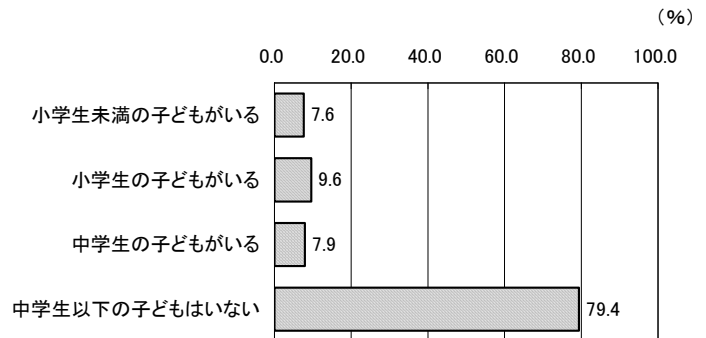
【Q9】同居者の要介護・要支援認定の有無<SA> (N=383)



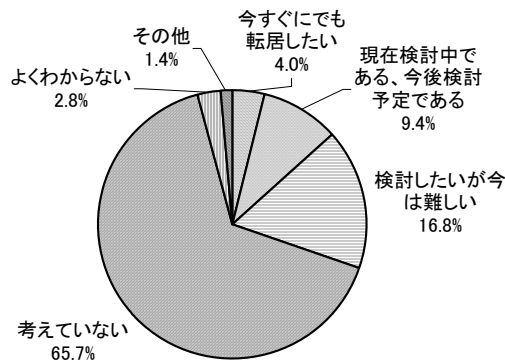
【Q10】同居者の身体障害者手帳の有無<SA> (N=398)



【Q11】中学生以下の同居者の有無<MA> (N=355)



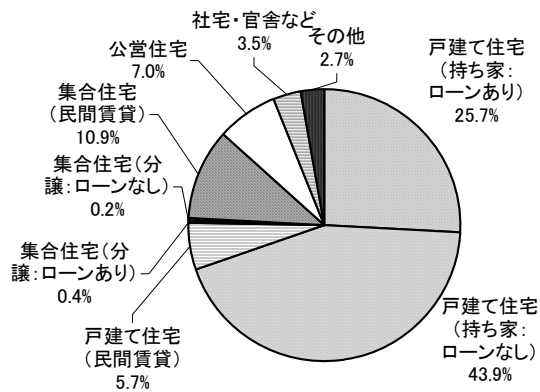
【Q16】今後の転居希望の有無<SA> (N=501)



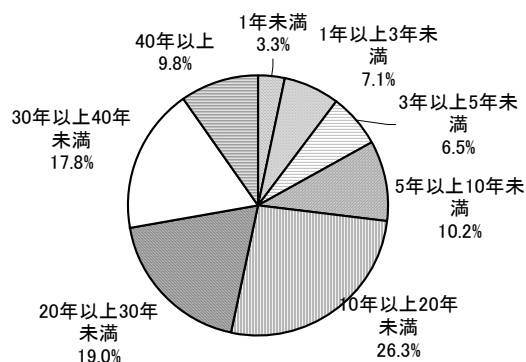
4) 居住環境

現在居住している住居の種類は、戸建て住宅(持ち家)が全体の約7割を占めている。現住所での居住年数は10年以上の回答が全体の7割以上を占めている。現在の住宅の築年数は「30年以上40年未満」が最も多く、次いで「10年以上20年未満」「20年以上30年未満」の順となっている。

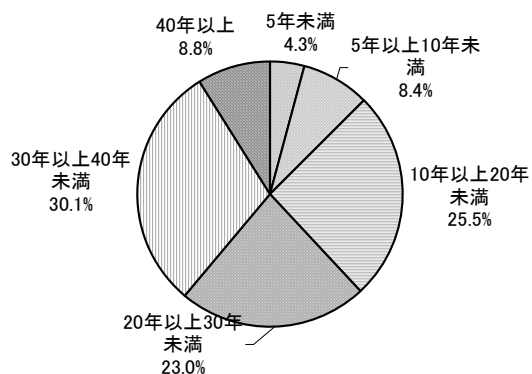
【Q12】現在お住まいの住居の種類<SA> (N=513)



【Q13】現住所での居住年数(年月計)<SA>(N=510)

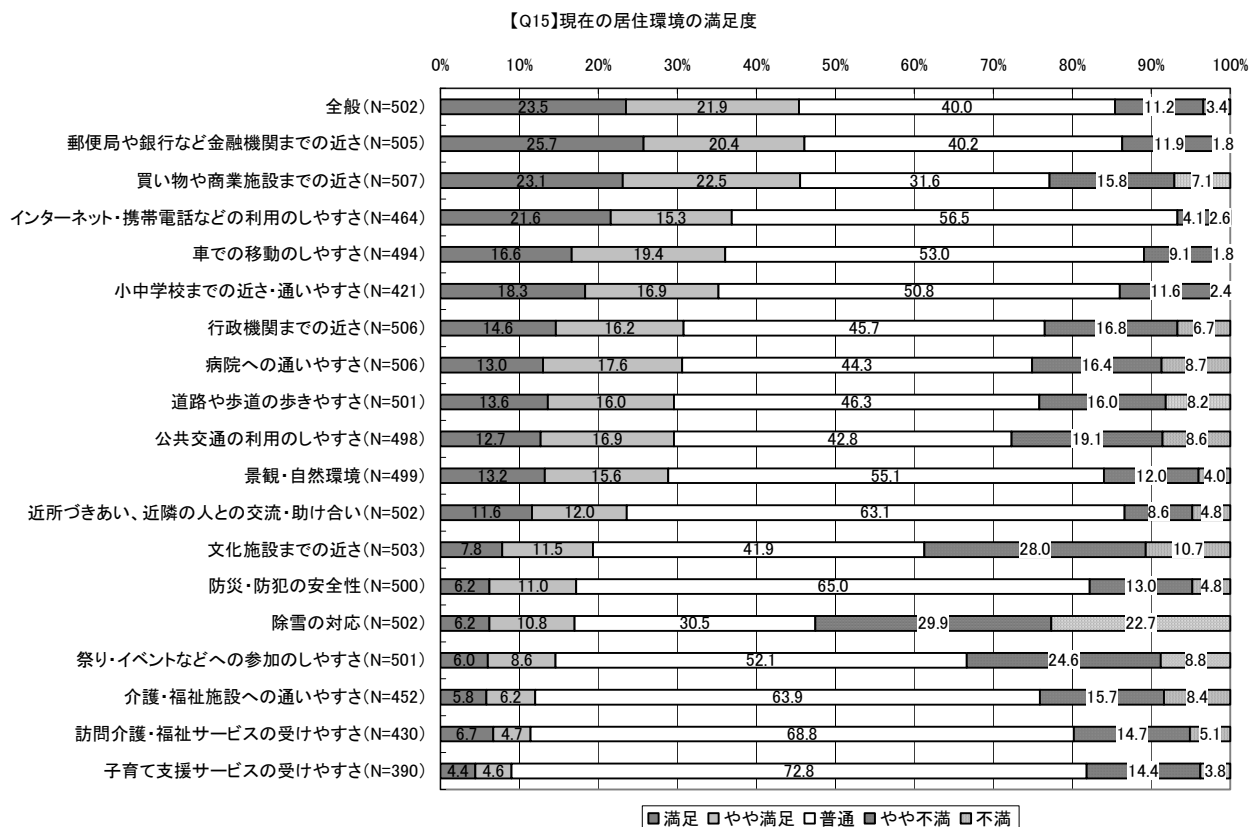


【Q14】現在の住宅の築年数<SA> (N=491)



5)現在の居住環境に対する満足度

現在の居住環境に対する満足度は、全般では「満足+やや満足」が「不満+やや不満」を上回っているものの、「文化施設までの近さ」「祭り・イベントへの参加しやすさ」「介護・福祉施設への通いやすさ」「訪問介護・福祉サービスの受けやすさ」「子育て支援サービスの受けやすさ」「除雪の対応」では「不満+やや不満」が「満足+やや満足」を上回っている。

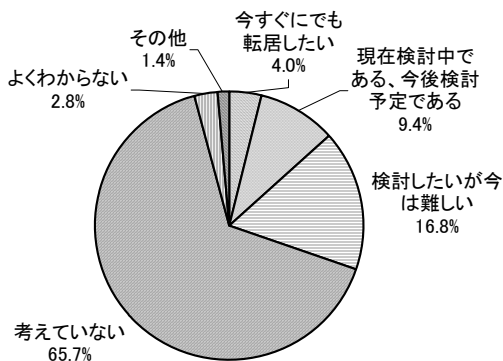


6) 今後の転居希望について

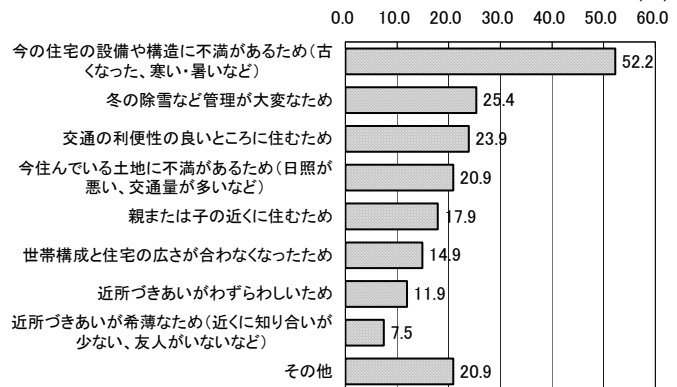
今後の転居希望については、転居を考えている・検討の余地があるとの回答を合わせると3割程度となっている。転居を希望する、検討する理由としては、「今の住宅の設備や構造に不満があるため」が最も多く、約5割となっている。転居を考えていない理由としては、「今住んでいる住宅や場所に愛着がある、不満がないため」が約6割と最も多くなっている。

今後、転居するとしたら住みたいと思うところは、「釧路市中心市街地周辺」が最も多くなっている。年代別にみると、年代が高くなるにつれて釧路市中心市街地及び周辺に住みたいと回答した割合が高くなっている。

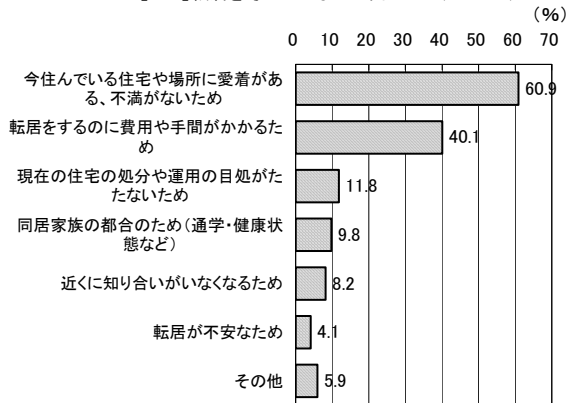
【Q16】今後の転居希望の有無<SA> (N=501)



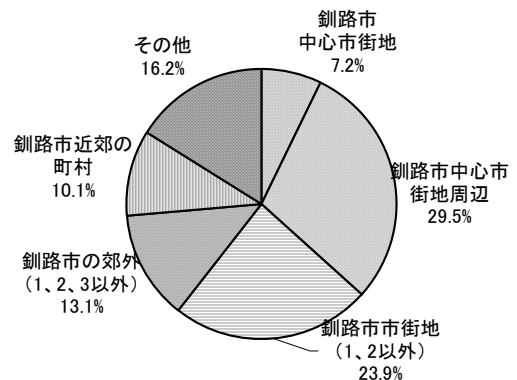
【Q17】転居を希望、検討する理由<MA> (N=67)



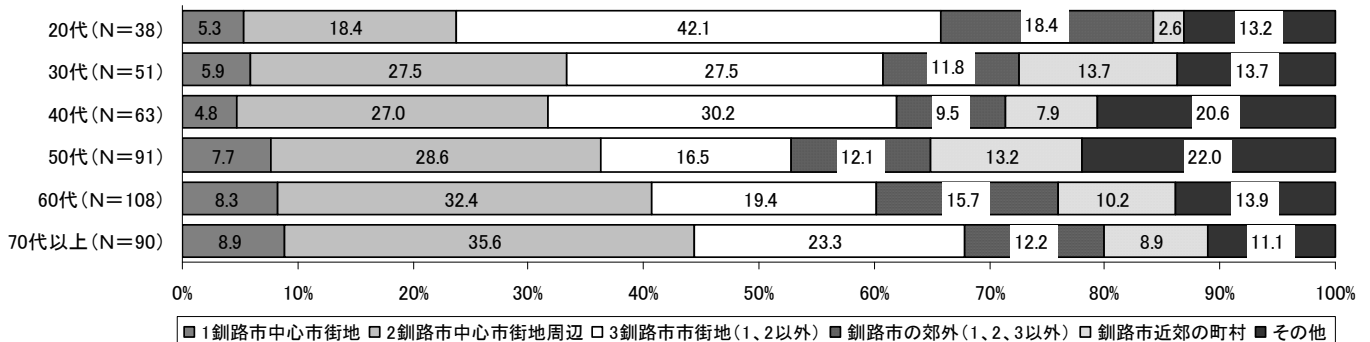
【Q18】転居を考えていない理由<MA> (N=389)



【Q19】今後、転居するとしたら住みたいと思うところ<SA> (N=444)



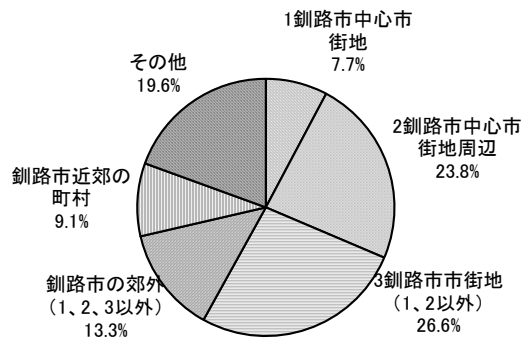
転居先の希望(年代別)



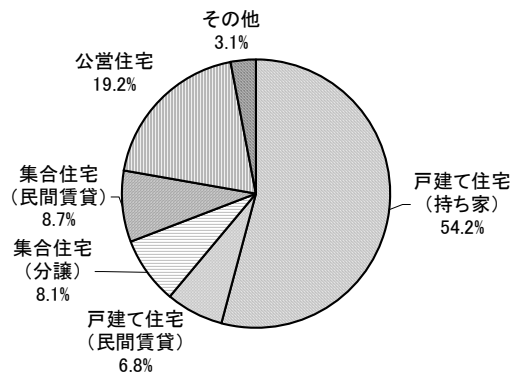
なお、今後、転居するとしたら住みたいと思うところについて、「転居希望あり」と回答した層に限定すると、転居先として中心市街地及び周辺を希望している人は約3割となっている。

今後、転居するとした場合、希望する住居形態については、「戸建て住宅(持ち家)」が5割以上と多くなっている。年代別にみると、年代が低くなるにつれて「集合住宅(民間賃貸)」、年代が高くなるにつれて「公営住宅」と回答した割合がそれぞれ高くなっている。

「転居希望あり」×今後、転居するとしたら住みたいと思うところ (N=143)



【Q20】今後、転居するとした場合、希望する住居形態 <SA> (N=459)



今後、転居するとした場合、希望する住居形態(年代別)

	合計	戸建て住宅 (持ち家)	戸建て住宅 (民間賃貸)	集合住宅 (分譲)	集合住宅 (民間賃貸)	公営住宅	その他
全体	457	247	31	37	40	88	14
	100.0	54.0	6.8	8.1	8.8	19.3	3.1
20~30代	91	50	6	4	22	6	3
	100.0	54.9	6.6	4.4	24.2	6.6	3.3
40~50代	162	87	13	20	12	24	6
	100.0	53.7	8.0	12.3	7.4	14.8	3.7
60~70代	204	110	12	13	6	58	5
以上	100.0	53.9	5.9	6.4	2.9	28.4	2.5

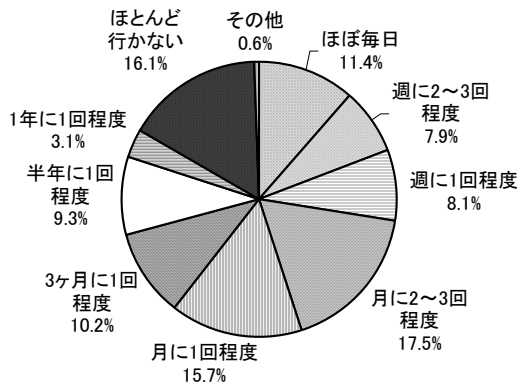
(上段:人数、下段:%)

7) 釧路市の中心市街地について

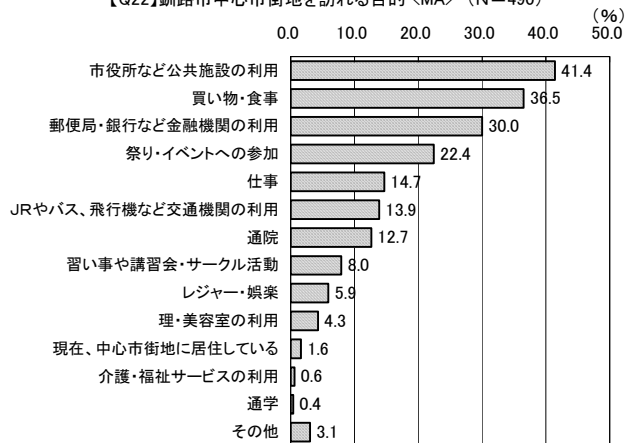
中心市街地を訪れる頻度は、「月に2～3回程度」が最も多く、次いで「月に1回程度」「ほぼ毎日」の順となっている。中心市街地を訪れる目的は、「市役所など公共施設の利用」が最も多く、次いで「買い物・食事」「郵便局・銀行など金融機関の利用」の順となっている。年代別にみると、「市役所などの公共施設の利用」の項目で年代が高くなるにつれて割合が高くなっている。

中心市街地での居住への関心は、「とても関心がある」「やや関心がある」を合わせて約2割程度となっている。

【Q21】釧路市中心市街地を訪れる頻度
〈SA〉 (N=508)



【Q22】釧路市中心市街地を訪れる目的〈MA〉 (N=490)

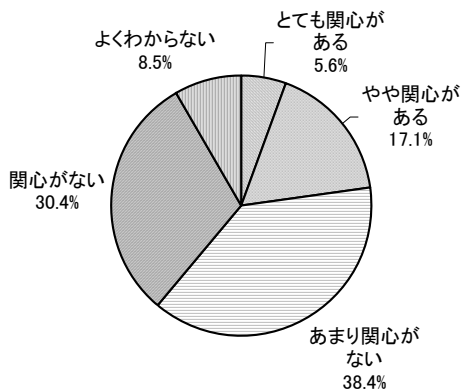


釧路市中心市街地を訪れる目的(年代別)

	合計	市役所など公共施設の利用	郵便局・銀行など金融機関の利用	買い物・食事	レジャー・娯楽	習い事や講習会・サークル活動	祭り・イベントへの参加	理・美容室の利用	通院	介護・福祉サービスの利用	仕事	通学	JRやバス、飛行機など交通機関の利用	現在、中心市街地に居住している	その他
全体	485	200	146	178	29	37	109	21	61	3	72	2	67	8	15
	100.0	41.2	30.1	36.7	6.0	7.6	22.5	4.3	12.6	0.6	14.8	0.4	13.8	1.6	3.1
20～30代	93	26	25	30	7	5	33	3	3		25	1	14	2	5
	100.0	28.0	26.9	32.3	7.5	5.4	35.5	3.2	3.2		26.9	1.1	15.1	2.2	5.4
40～50代	158	59	42	56	8	8	36	5	14		32	1	27	3	6
	100.0	37.3	26.6	35.4	5.1	5.1	22.8	3.2	8.9		20.3	0.6	17.1	1.9	3.8
60～70代	234	145	79	92	14	24	40	13	44	3	15		26	3	4
以上	100.0	49.1	33.8	39.3	6.0	10.3	17.1	5.6	18.8	1.3	6.4		11.1	1.3	1.7

(上段:人数、下段:%)

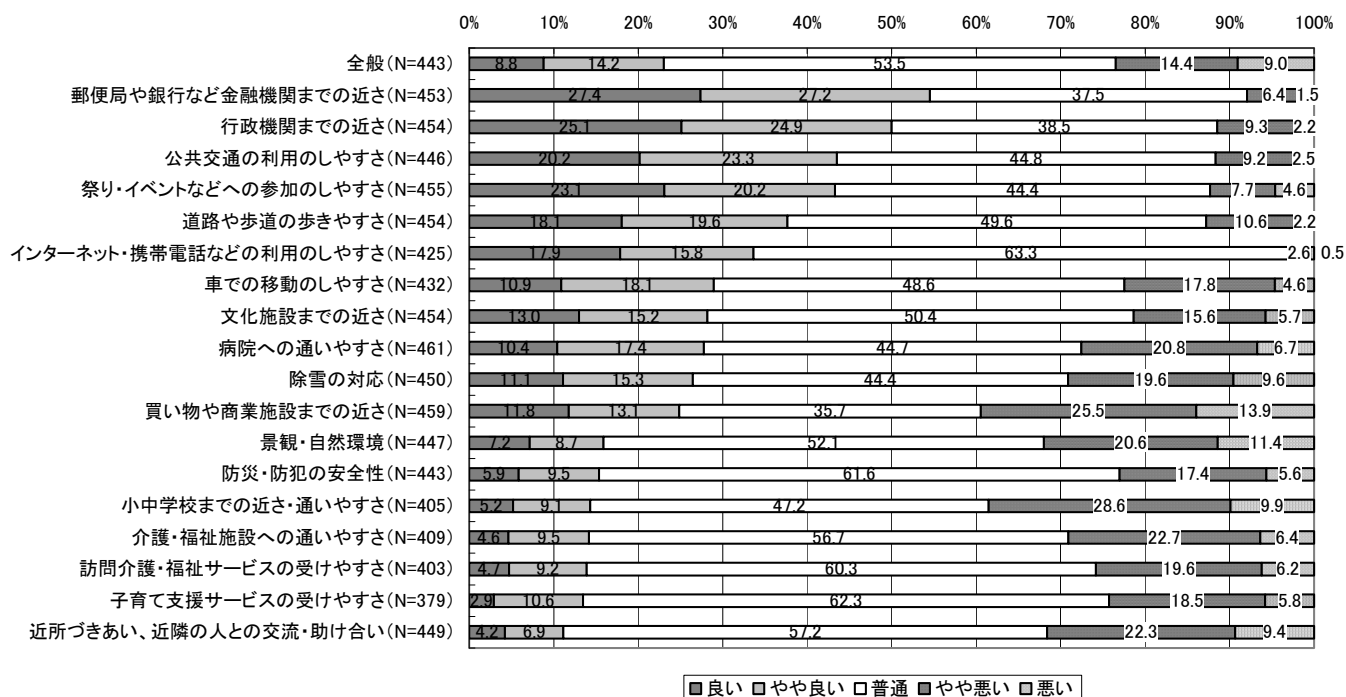
【Q23】中心市街地での居住への関心〈SA〉 (N=484)



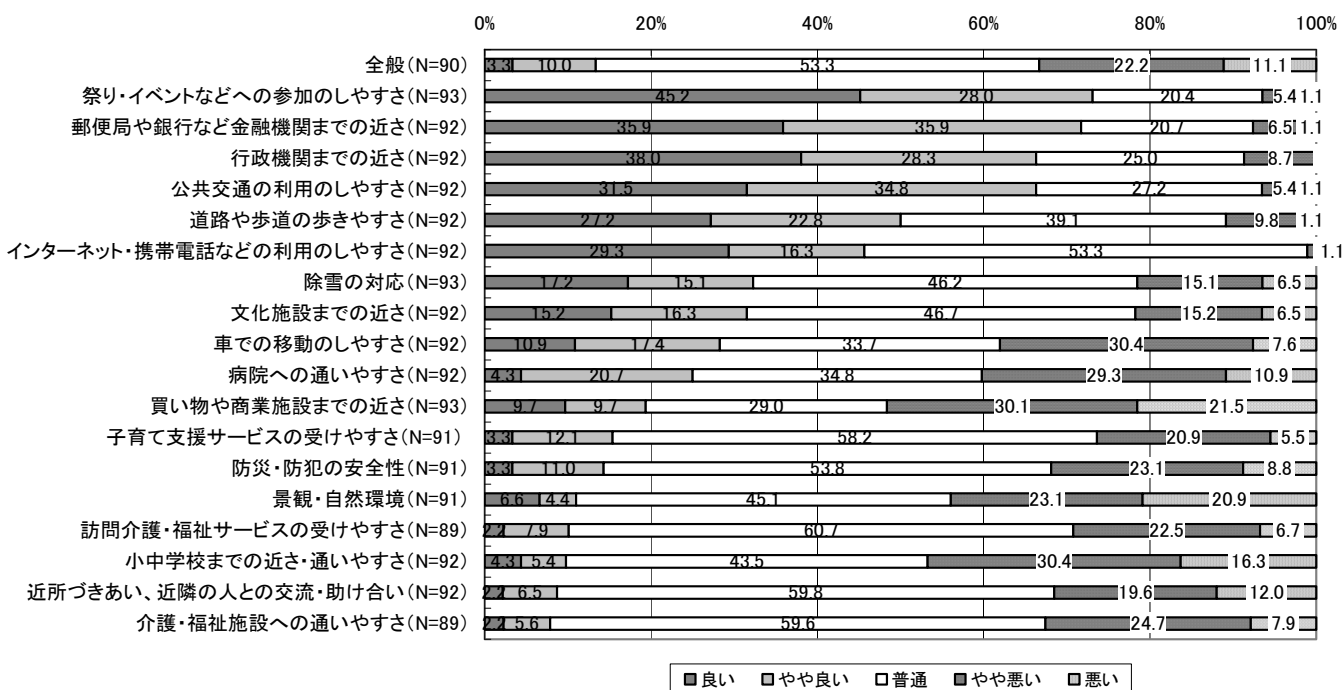
8) 居住地として考えた場合の中心市街地の評価

居住場所として考えた場合の中心市街地の評価は、全般では、「良い+やや良い」「悪い+やや悪い」がほぼ同じとなっている。公共施設利用や交通利便の項目でプラスの評価が多い一方で、介護や子育てサービス、人付き合いといった項目ではマイナスの評価が多くなっている。年代別にみると、20～30代で「郵便局や銀行など金融機関までの近さ」「祭り・イベントなどへの参加のしやすさ」「公共交通の利用のしやすさ」といった項目での評価が他の年代と比べて高くなっている。

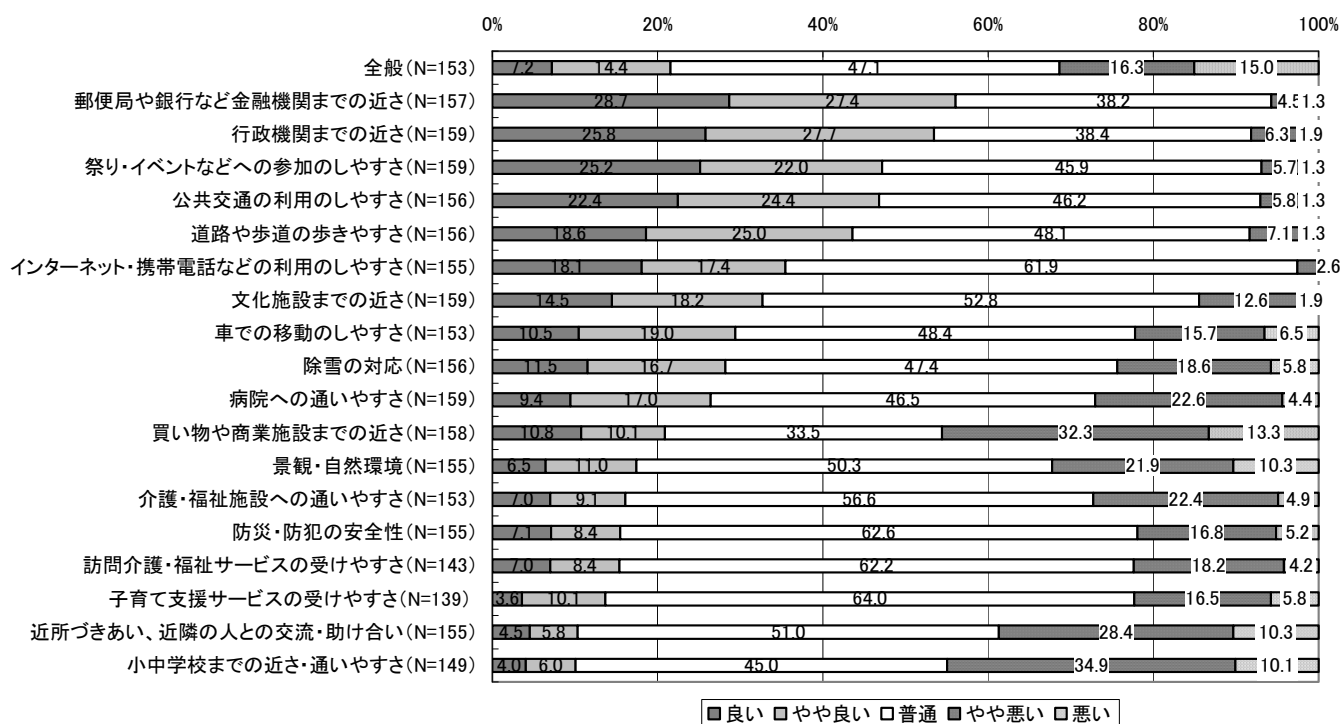
【Q24】居住の場としての中心市街地の評価



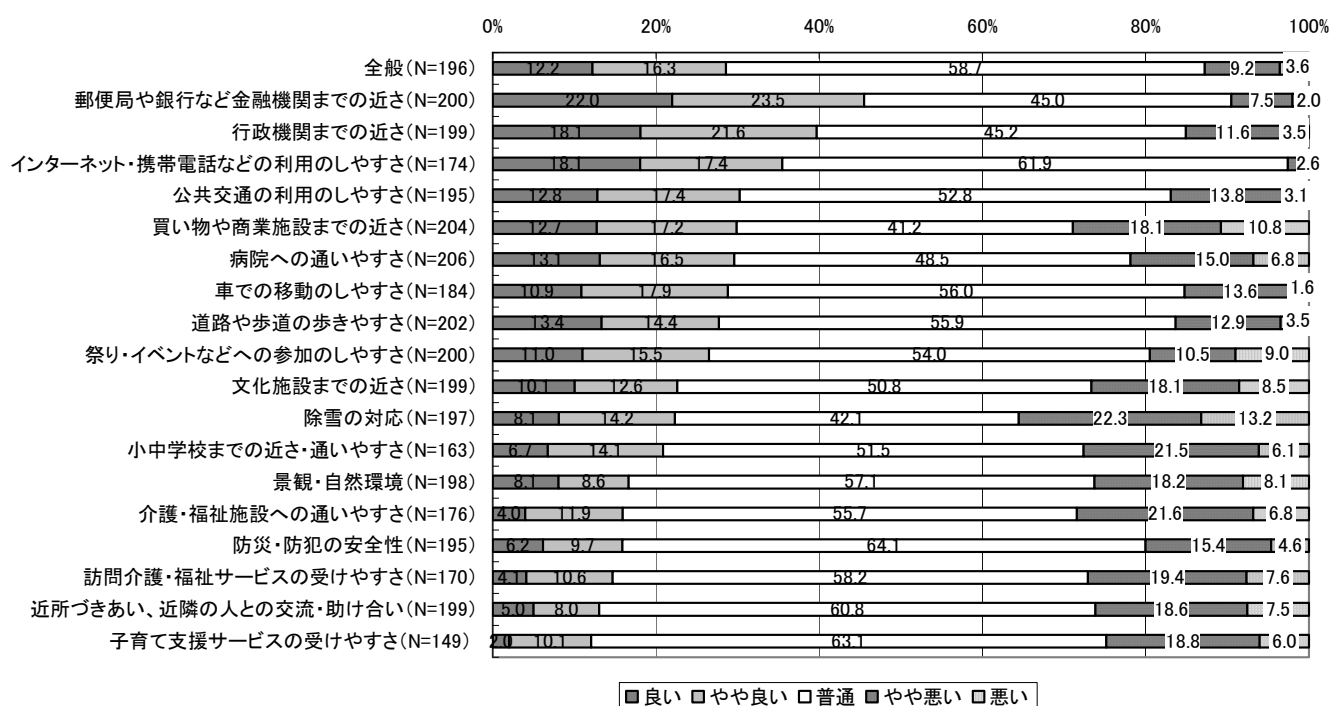
<20～30代>



<40~50代>



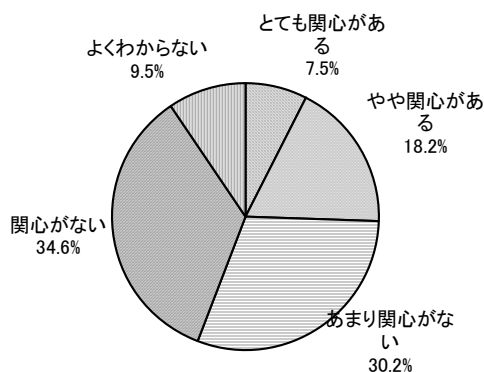
<60~70代以上>



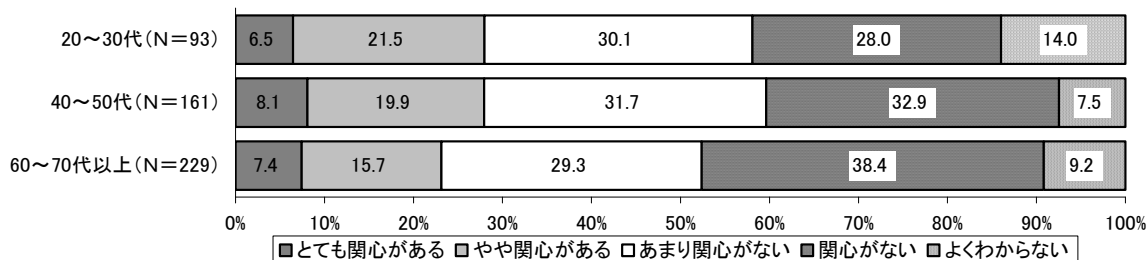
9) 二地域居住への関心、望む季節居住・短期居住のスタイル

二地域居住への関心は「とても関心がある」「やや関心がある」を合わせて約25%となっている。年代別に見ると、幅広い年代層で同様の関心度となっている。望む二地域居住のスタイルとしては、「雪が多く、凍結しやすい季節は中心市街地に居住」「休暇を過ごすために居住」「買い物や会食などを楽しむために居住」「中心市街地への転居を検討するためのお試し居住」などが多くなっている。

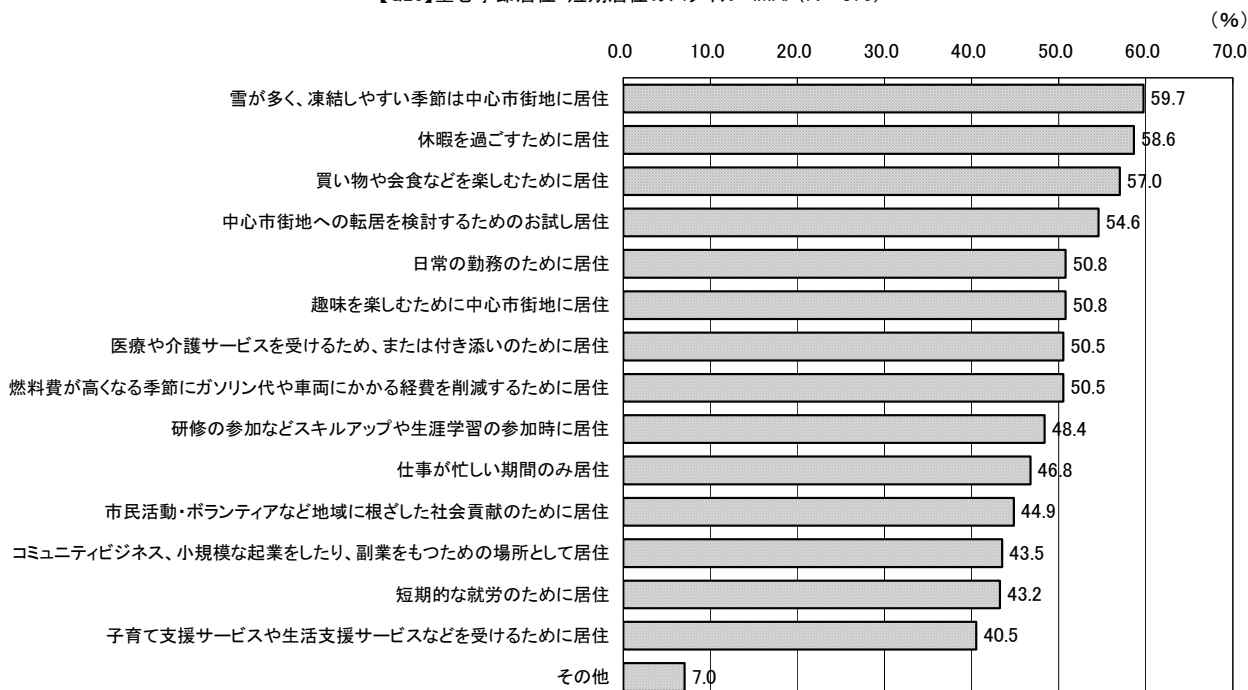
【Q25】二地域居住(季節居住・短期居住)への関心<SA>
(N=483)



二地域居住への関心(年代別)



【Q26】望む季節居住・短期居住のスタイル<MA>(N=370)



望む二地域居住のスタイルを年代別にみると、20～30代では「日常の勤務のために居住」、40～50代では「休暇を過ごすために居住」、60～70代以上では「雪が多く、凍結しやすい季節は中心市街地に居住」がそれぞれ最も多くなっている。年代が高くなるにつれて、「医療や介護サービスを受けるため、または付き添いのために居住」と回答した割合が高くなっている。

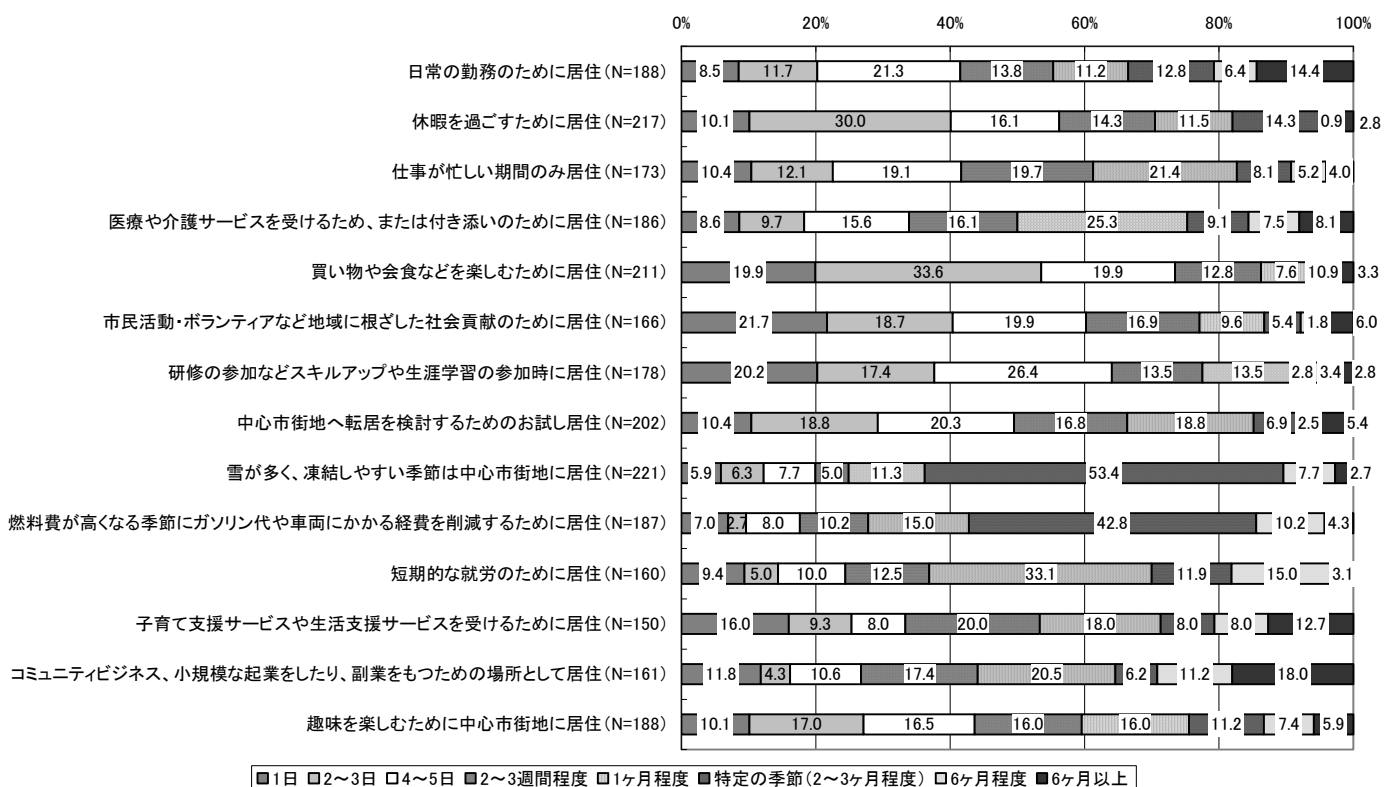
二地域居住の期間については、休暇、買い物、お試し居住といった項目では「2～3日」「4～5日」が多く、冬期間の居住やビジネス関連については、「1ヶ月」「2～3ヶ月」が多くなっている。

望む季節居住・短期居住のスタイル(年代別)

	合計	日常の勤務のために居住	休暇を過ごすために居住	仕事が忙しい期間のみ居住	医療や介護サービスを受けるため、または付き添いのために居住	買い物や会食などを楽しむために居住	市民活動・ボランティアなど地域に根ざした社会貢献のために居住	研修の参加などスキルアップや生涯学習の参加時に居住	中心市街地への転居を検討するためのお試し居住	雪が多く、凍結しやすい季節は中心市街地に居住	燃料費が高くなる季節にガソリン代や車両にかかる経費を削減するために居住	短期的な就労のために居住	子育て支援サービスや生活支援サービスなどを受けるために居住	コミュニティビジネス、小規模な起業をしたり、副業をもつための場所として居住	趣味を楽しむために中心市街地に居住	その他
全体	367	187	214	172	186	210	165	178	201	220	186	159	149	160	187	26
	100.0	51.0	58.3	46.9	50.7	57.2	45.0	48.5	54.8	59.9	50.7	43.3	40.6	43.6	51.0	7.1
20～30代	85	56	50	43	38	51	37	44	47	50	43	36	34	39	39	4
	100.0	65.9	58.8	50.6	44.7	60.0	43.5	51.8	55.3	58.8	50.6	42.4	40.0	45.9	45.9	4.7
40～50代	145	72	92	72	71	79	65	72	86	84	73	65	64	67	81	11
	100.0	49.7	63.4	49.7	49.0	54.5	44.8	49.7	59.3	57.9	50.3	44.8	44.1	46.2	55.9	7.6
60～70代	137	59	72	57	77	80	63	62	68	86	70	58	51	54	67	11
以上	100.0	43.1	52.6	41.6	56.2	58.4	46.0	45.3	49.6	62.8	51.1	42.3	37.2	39.4	48.9	8.0

(上段:人数、下段:%)

【Q26-①】希望する季節居住・短期居住の期間

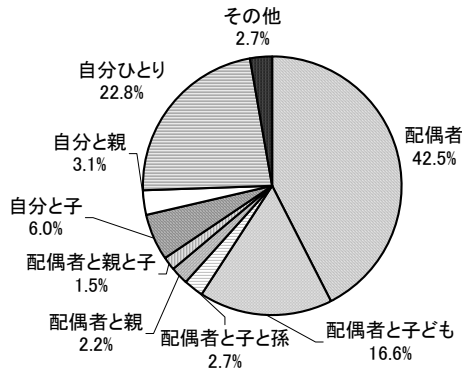


10) 二地域居住をする場合の同居者、住居形態、居住スペース、設備、追加経費

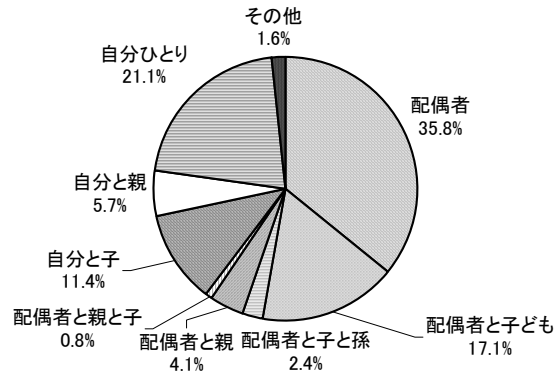
二地域居住をする場合の同居者は「配偶者」が最も多く約4割となっている。なお、「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定してもほぼ同様の結果となっている。

住居形態はマンションタイプの短期居住型への希望が多い。年代別にみると、年代が低いほど、「賃貸型マンション」「ウィークリーマンションのような短期居住型住宅」が、年代が高くなるにつれて「介護サービスのついた高齢者専用住宅」が高くなっている。

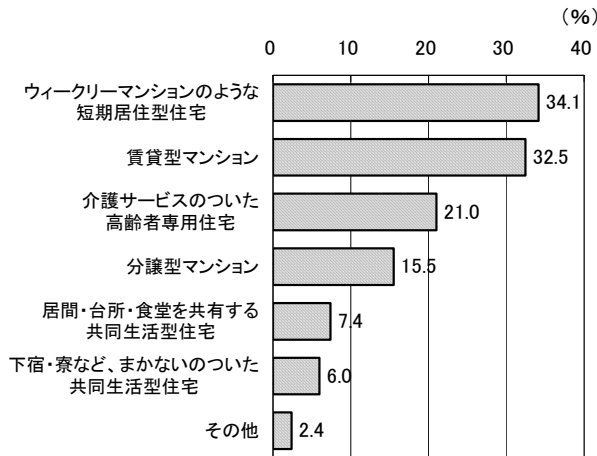
【Q26-②】二地域居住をする場合の同居者
〈SA〉(N=452)



「二地域居住への関心あり」
×二地域居住をする場合の同居者(N=123)



【Q26-③】二地域居住をする場合の住居形態〈MA〉(N=419)



二地域居住をする場合の住居形態(年代別)

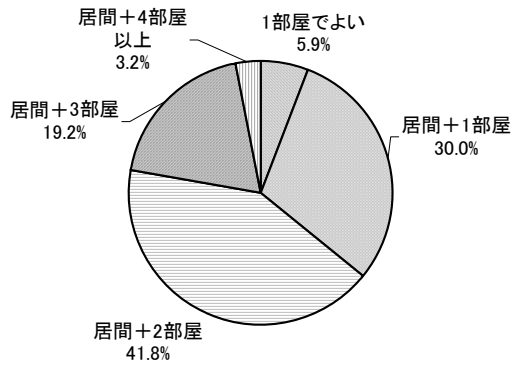
	合計	分譲型マンション	賃貸型マンション	居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅	ウィークリーマンションのような短期居住型住宅	下宿・寮など、まかないのついた共同生活型住宅	介護サービスのついた高齢者専用住宅	その他
全体	416	63	136	31	142	25	88	10
	100.0	15.1	32.7	7.5	34.1	6.0	21.2	2.4
20~30代	91	15	39	5	47	3	5	1
	100.0	16.5	42.9	5.5	51.6	3.3	5.5	1.1
40~50代	153	29	56	4	72	7	18	3
	100.0	19.0	36.6	2.6	47.1	4.6	11.8	2.0
60~70代	172	19	41	22	23	15	65	6
以上	100.0	11.0	23.8	12.8	13.4	8.7	37.8	3.5

(上段:人数、下段:%)

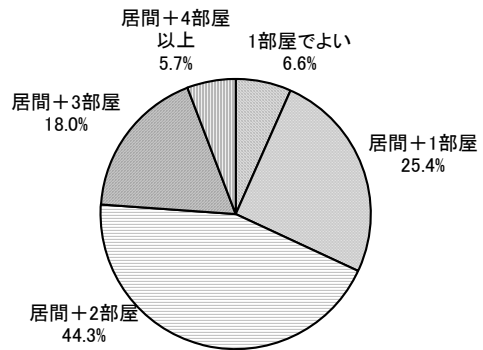
居住スペースについては、「居間+2 部屋」が最も多く約 4 割となっている。なお、「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定してもほぼ同様の結果となっている。

二地域居住実現に必要なと思う追加経費は、「2～3 万円」「1～2 万円」の回答が多くなっている。

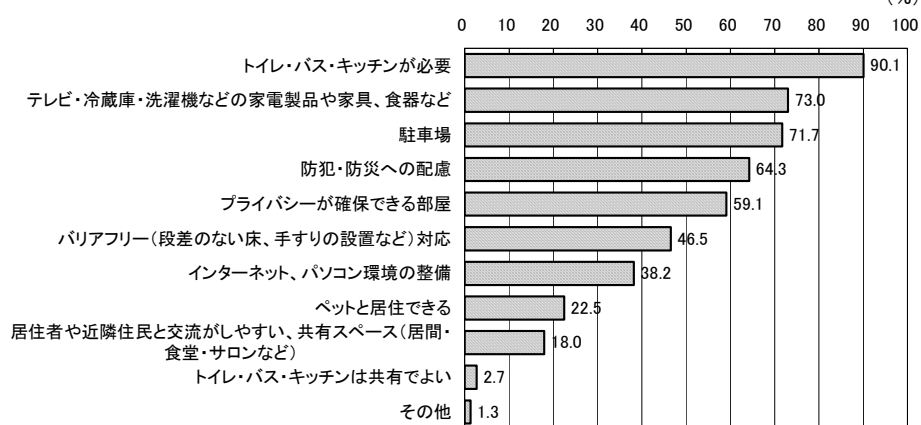
【Q26-④】居住スペース
〈SA〉 (N=443)



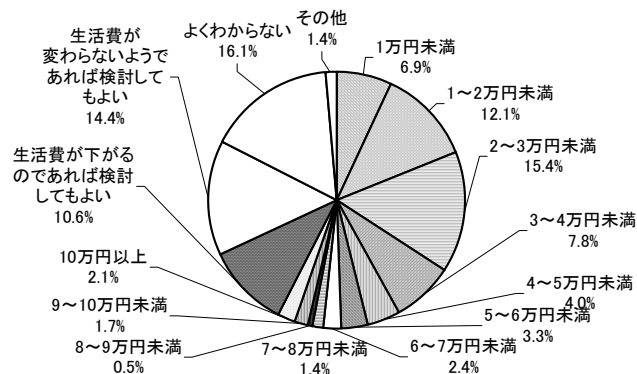
「二地域居住への興味あり」×居住スペース (N=122)



【Q26-⑤】住居にあると良いと思う設備〈MA〉 (N=445)



【Q26-⑥】二地域居住実現に必要なと思う追加経費〈SA〉 (N=423)



なお、二地域居住を実現するために必要となる追加経費について、年代別にみると全階層では年代による差異はあまり見られないが、「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定すると、同じく年代による差異はあまり見られないものの、「6万円以上」が15.9%と全体の8.1%に比べて2倍近くになっている。

また、世帯収入別にみると、「500万円以上」のカテゴリーで「6万円以上」と回答した割合が13.4%と高くなっている。「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定すると、「6万円以上」が「500万円以上」で27.8%と全階層の2倍以上になっている。

二地域居住の追加経費の希望(年代別)

	合計	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8~9万円未満	9~10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
全体	419 100.0	29 6.9	51 12.2	65 15.5	33 7.9	17 4.1	14 3.3	10 2.4	6 1.4	2 0.5	7 1.7	9 2.1	45 10.7	60 14.3	66 15.8	5 1.2
20~30代	92 100.0	11 12.0	15 16.3	16 17.4	4 4.3	3 3.3		2 2.2	3 3.3	1 1.1	1 1.1	2 2.2	12 13.0	15 16.3	7 7.6	
40~50代	156 100.0	5 3.2	16 10.3	20 12.8	18 11.5	6 3.8	7 4.5	2 1.3	1 0.6		3 1.9	4 2.6	16 10.3	29 18.6	27 17.3	2 1.3
60~70代以上	171 100.0	13 7.6	20 11.7	29 17.0	11 6.4	8 4.7	7 4.1	6 3.5	2 1.2	1 0.6	3 1.8	3 1.8	17 9.9	16 9.4	32 18.7	3 1.8

(上段:人数、下段:%)

「二地域居住に関心のある人」の二地域居住の追加経費の希望(年代別)

	合計	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8~9万円未満	9~10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
全体	119 100.0	10 8.4	13 10.9	18 15.1	6 5.0	6 5.0	6 5.0	6 5.0	1 0.8	2 1.7	4 3.4	6 5.0	11 9.2	21 17.6	8 6.7	1 0.8
20~30代	26 100.0	3 11.5	6 23.1	3 11.5	1 3.8	2 7.7		1 3.8		1 3.8	1 3.8	2 3.8	2 7.7	3 11.5	2 7.7	
40~50代	45 100.0	2 4.4	2 4.4	6 13.3	3 6.7	2 4.4	3 6.7	1 2.2	1 2.2		2 4.4	3 6.7	5 11.1	11 24.4	3 6.7	1 2.2
60~70代以上	48 100.0	5 10.4	5 10.4	9 18.8	2 4.2	2 4.2	3 6.3	4 8.3		1 2.1	1 2.1	2 4.2	4 8.3	7 14.6	3 6.3	

(上段:人数、下段:%)

二地域居住の追加経費の希望(世帯収入別)

	合計	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8~9万円未満	9~10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
全体	408 100.0	28 6.9	50 12.3	62 15.2	33 8.1	17 4.2	14 3.4	10 2.5	5 1.2	2 0.5	6 1.5	8 2.0	43 10.5	60 14.7	64 15.7	6 1.5
300万円未満	159 100.0	14 8.8	22 13.8	22 13.8	7 4.4	5 3.1	2 1.3	5 3.1	2 1.3	1 0.6	2 1.3	1 0.6	20 12.6	23 14.5	30 18.9	3 1.9
300~500万円未満	144 100.0	9 6.3	21 14.6	26 18.1	15 10.4	7 4.9	7 4.9		1 0.7		2 1.4	3 2.1	14 9.7	18 12.5	20 13.9	1 0.7
500万円以上	105 100.0	5 4.8	7 6.7	14 13.3	11 10.5	5 4.8	5 4.8	2 4.8	2 1.9	1 1.0	2 1.9	4 3.8	9 8.6	19 18.1	14 13.3	2 1.9

(上段:人数、下段:%)

「二地域居住に関心のある人」の二地域居住の追加経費の希望(世帯収入別)

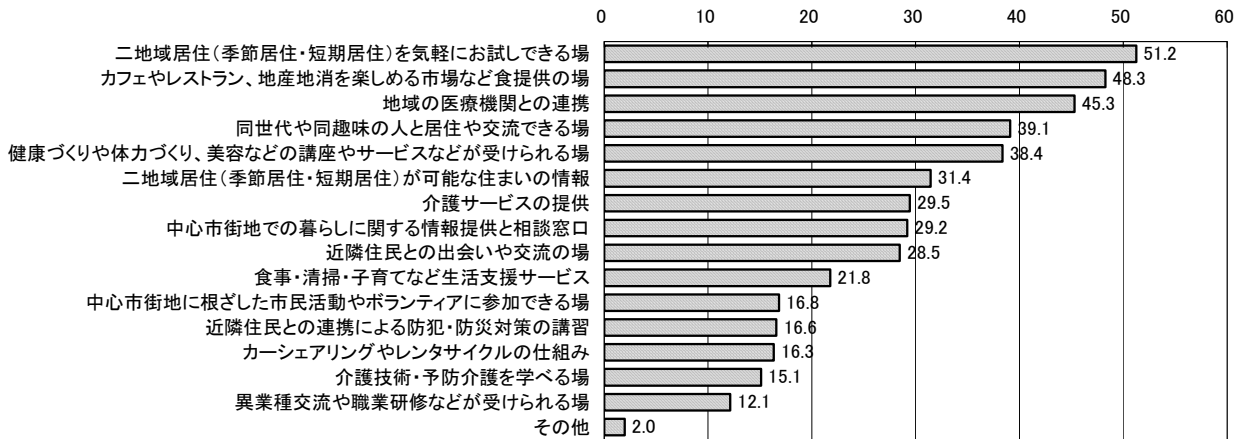
	合計	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8~9万円未満	9~10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
全体	116 100.0	10 8.6	12 10.3	18 15.5	6 5.2	6 5.2	6 5.2	6 5.2	1 0.9	2 1.7	3 2.6	5 4.3	10 8.6	22 19.0	8 6.9	1 0.9
300万円未満	40 100.0	7 17.5	4 10.0	7 17.5		2 5.0	1 2.5	2 5.0		1 2.5	1 2.5	1 2.5	5 12.5	7 17.5	1 2.5	1 2.5
300~500万円未満	40 100.0	3 7.5	5 12.5	7 17.5	4 10.0	1 2.5	3 7.5				1 2.5	1 2.5	4 10.0	6 15.0	5 12.5	
500万円以上	36 100.0		3 8.3	4 11.1	2 5.6	3 8.3	2 5.6	4 11.1	1 2.8	1 2.8	1 2.8	3 8.3	2 5.6	9 25.0	2 5.6	

(上段:人数、下段:%)

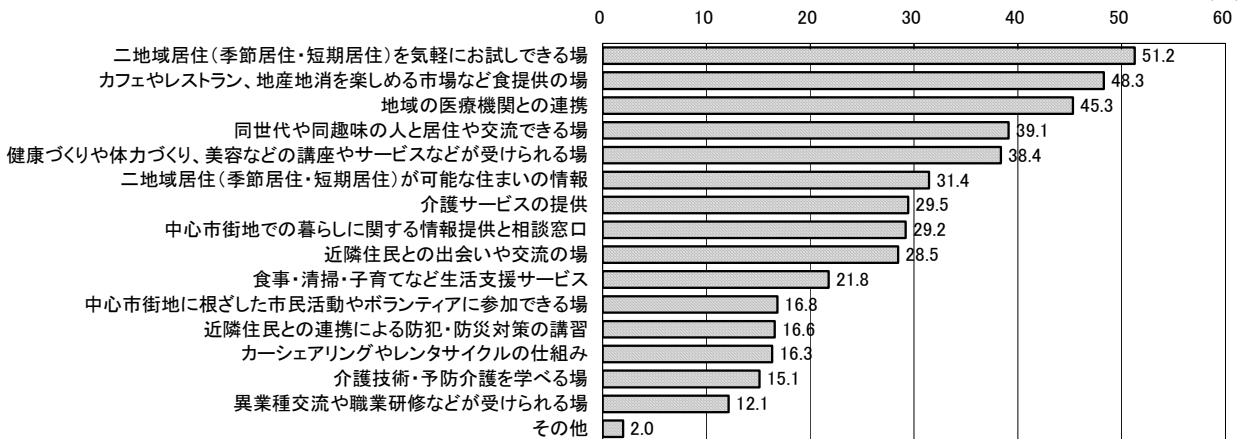
11) 中心市街地で二地域居住をする際に必要と思うもの、課題や障壁

中心市街地で二地域居住をする際、必要と思うものについては「気軽に試すことができる場」が最も多く、次いで「カフェやレストランなど地産地消を楽しめる市場など食提供の場」「医療機関との連携」の順となっている。「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。年代別にみると、年代が高くなるにつれて、ボランティアへの参加、近隣住民と交流できる場、介護サービスの提供など、コミュニケーション分野における希望が高くなっている。

【Q27】二地域居住を行う際に必要な機能やサービス <MA> (N=404)



【Q27】二地域居住を行う際に必要な機能やサービス <MA> (N=404)



二地域居住を行う際に必要な機能やサービス(年代別)

	合計	近隣住民との出会いや交流の場	同世代や同趣味の人と居住や交流できる場	異業種交流や職業研修などが受けられる場	二地域居住(季節居住・短期居住)を気軽に試すことができる場	二地域居住(季節居住・短期居住)が可能な住まいの情報	中心市街地に根ざした市民活動やボランティアに参加できる場	地域の医療機関との連携	介護サービスの提供	介護技術・予防介護を学べる場	健康づくりや体力づくり、美容などの講座やサービスなどが受けられる場	食事・清掃・子育てなど生活支援サービス	近隣住民との連携による防犯・防災対策の講習	カーシェアリングやレンタサイクルの仕組み	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	中心市街地での暮らしに関する情報提供と相談窓口	その他
全体	404	115	158	49	207	127	68	183	119	61	155	88	67	66	195	118	8
	100.0	28.5	39.1	12.1	51.2	31.4	16.8	45.3	29.5	15.1	38.4	21.8	16.6	16.3	48.3	29.2	2.0
20~30代	90	18	35	15	55	39	8	24	10	12	31	26	10	12	53	24	2
	100.0	20.0	38.9	16.7	61.1	43.3	8.9	26.7	11.1	13.3	34.4	28.9	11.1	13.3	58.9	26.7	2.2
40~50代	152	35	46	21	85	56	25	64	44	19	47	32	22	32	77	47	4
	100.0	23.0	30.3	13.8	55.9	36.8	16.4	42.1	28.9	12.5	30.9	21.1	14.5	21.1	50.7	30.9	2.6
60~70代	162	62	77	13	67	32	35	95	65	30	77	30	35	22	65	47	2
	100.0	38.3	47.5	8.0	41.4	19.8	21.6	58.6	40.3	18.5	47.5	18.5	21.6	13.6	40.1	29.0	1.2

(上段:人数、下段:%)

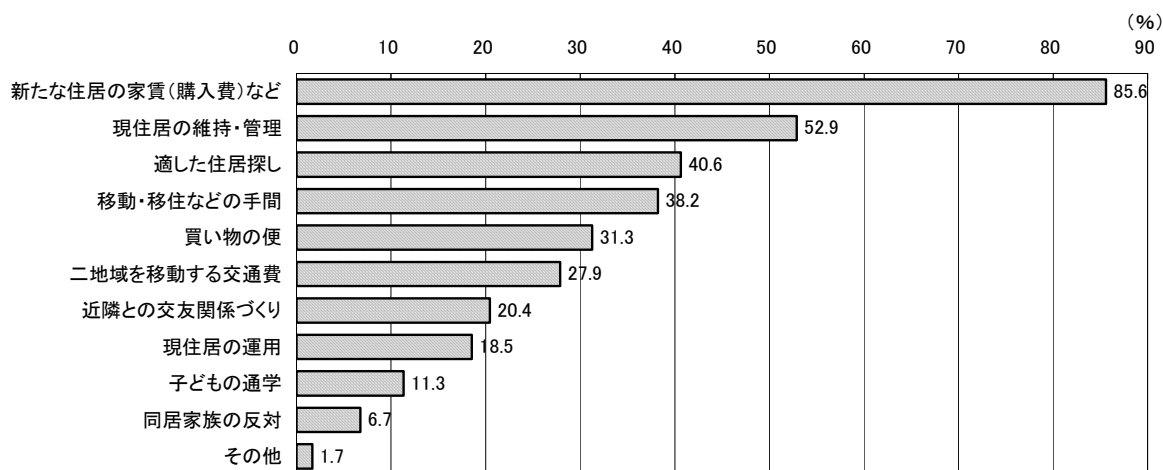
「二地域居住に関心のある人」の考える二地域居住を行う際に必要な機能やサービス(年代別)

	合計	近隣住民との出会いや交流の場	同世代や同趣味の人と居住や交流できる場	異業種交流や職業研修などが受けられる場	二地域居住(季節居住・短期居住)を気軽にお試しできる場	二地域居住(季節居住・短期居住)が可能な住まいの情報	中心市街地に根ざした市民活動やボランティアに参加できる場	地域の医療機関との連携	介護サービスの提供	介護技術・予防介護を学べる場	健康づくりや体力づくり、美容などの講座やサービスなどが受けられる場	食事・清掃・子育てなど生活支援サービス	近隣住民との連携による防災・防犯・防サイクルの講習	カーシェアリングやレンタサイクルの仕組み	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	中心市街地での暮らしに関する情報提供と相談窓口	その他
全体	116 100.0	36 31.0	47 40.5	14 12.1	65 56.0	38 32.8	20 17.2	57 49.1	37 31.9	15 12.9	45 38.8	26 22.4	18 15.5	24 20.7	59 50.9	34 29.3	
20~30代	26 100.0	8 30.8	9 34.6	4 15.4	15 57.7	15 57.7	3 11.5	9 34.6	3 11.5	4 15.4	10 38.5	8 30.8	3 11.5	3 11.5	19 73.1	7 26.9	
40~50代	44 100.0	12 27.3	17 38.6	6 13.6	24 54.5	13 29.5	5 11.4	19 43.2	14 31.8	4 9.1	13 29.5	7 15.9	7 15.9	13 29.5	22 50.0	13 29.5	
60~70代	46 100.0	16 34.8	21 45.7	4 8.7	26 56.5	10 21.7	12 26.1	29 63.0	20 43.5	7 15.2	22 47.8	11 23.9	8 17.4	8 17.4	18 39.1	14 30.4	

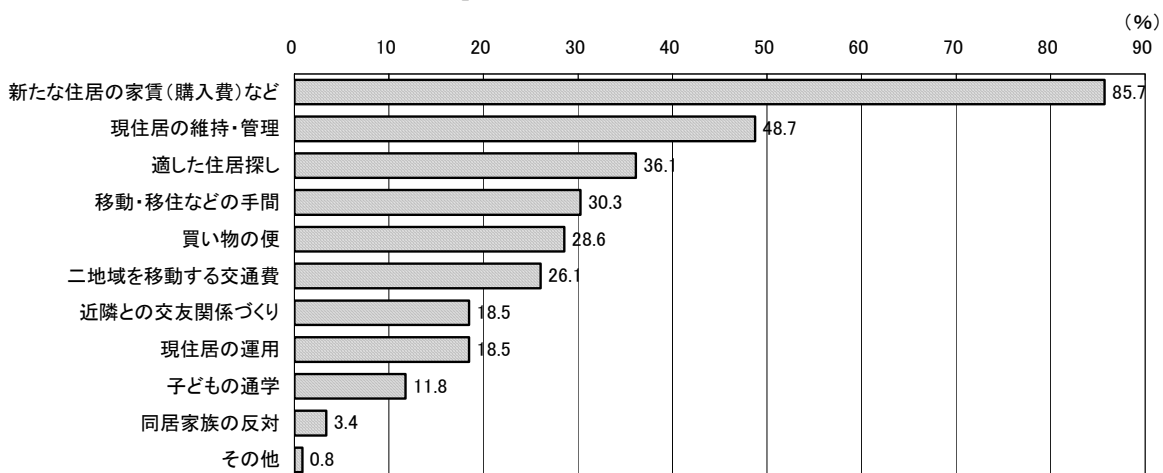
(上段:人数、下段:%)

二地域居住をする際の課題や障壁については、「新たな住居の家賃(購入費)など」が8割以上と多くなっている。なお、「二地域居住に関心がある」と回答した層に限定しても、回答項目は全体とほぼ同傾向を示している。

【Q28】二地域居住をする際の課題や障壁 <MA>(N=416)



「二地域居住に関心のある人」の考える二地域居住をする際の課題や障壁(N=119)



12) 釧路市の中心市街地への季節居住、短期居住、その他、住まいや暮らしに関するご意見(自由記述)

< 釧路市の中心市街地に関して >

- ・徒歩圏内での買い物、趣味など楽しめる場が無い。
- ・魅力ある住居が見当たらない。
- ・防犯の点から安心して住める感じがしない。
- ・戦前生まれにとって、釧路市のメインストリートが無い事は大変寂しい。特別に買い物をしなくても、専門店が並び、心を癒された。
- ・生活必需品を購入するにも、中心部に大型スーパーが少ないため、車なしでは暮らせない。
- ・中心市街地には散歩したくなるような美しい公園も並木道もない。
- ・たまに市街地へ行くと閑散としていて、悲しくなる。もっと人が集まるようなイベント、空間、音楽、老人ホーム等の工夫が考えられると思う。
- ・「釧路」という観光等の目玉がなく、ホテルばかり建つ駅前をみると寂しくなる。
- ・中心街での働く場所をより多くすることで活性化につながると思う。
- ・現在、釧路には美味しい料理を食べられる飲食店が数多くあるが、一つの場所にまとまらず点在している。それらの飲食店を中心市街地に集めることができれば、中心街にはホテルも沢山あるので、観光客がもっと増えると思う。
- ・一つの地域に多世代が居住できる施設をつくり、全ての地域で町内会など地域が主導する大会のようなもの開催することで、地域の交流・防犯の強化を図る。空洞化も悪いこと捉えず、空洞化をうまく活用することが必要。
- ・昔のようにとは言わないが、もう少し明るい商店街に戻ってほしい。
- ・北大通、川上町というだけで、家賃が高いのは疑問。
- ・北大通を活性化して若い人もお年よりも楽しく散策できるようにしてほしい。楽しく買い物等ができればいい。
- ・旅行者が釧路駅付近で時間をつぶすのに適当な場所がなく困る。
- ・中心市街地は、長く居住している人が多いと思う。人付き合いの点からつながりを強化できれば、老人等皆で助けあう環境構築の強化になり、町内会発展にもつながるかもしれない。
- ・中心市街地に十勝のような大きな公園等をつくり、市民の憩いの場としてはどうか？
- ・現在は高齢者の方やビジネスなどで訪れる人が多いと思う。その他にも、もっと若者も「行きたい！」と思えるようなまちづくりをすることで、観光客も増え、中心市街地が活性化するのではないかと思う。
- ・中心市街地の達人(楽しみ方、暮らし方)のノウハウ提供。
- ・中心市街地への公共交通機関の整備(特にバス路線網やダイヤの見直し、職場と住宅地への直行バスなど)の検討が望まれる。
- ・現在の中心市街地、特に北大通中心街には、ショッピングセンターが無いので、駐車場のあるショッピングセンターがあるとよりよいと思う。
- ・MOOを中心とした整備が進めば魅力が出るかもしれない。興味をひくテナント・イベントが不可欠。そこに観光客も加わればさらに盛り上がると思う。

< 中心市街地への季節居住・短期居住に関する意見やアイデア >

- ・夏場のお祭りや花火等が気軽に楽しめるような場所に短期間居住するというのがよいと思う。
- ・居住という事を考える上で、現在空洞化している中心市街地の形成について大胆にメスを入れて、地域住民のためのみならず、他地域からの人々が気軽に訪れるような魅力的な中心市街地にすることが最も必要だと思う。
- ・道外の人たちに「夏の涼しさ」を売りにした長期滞在誘致の活動にもっと力を入れた方がよい。
- ・季節居住する人のターゲットをどこに置かでニーズが変わると思うので、各々に合わせてサービスを提供できたら、中心市街地での居住が増加すると思う。
- ・季節居住といっても中心市街地に魅力(例、デパート等)がなければ考えられない。
- ・実際、現住居との両立は難しいと思う。一番の問題は経費面ではないか？
- ・釧路駅周辺にショッピングモール街や地産地消を掲げる食事処があり、友人たちとのんびりできる空間(喫茶店等)があると、公共の乗り物を利用しにいく回数が増えると思う。
- ・キーポイントになる建物はビジネスホテル、及びホテルではないかと思う。
- ・MOO に図書館、中高年むけのブティック(大型スーパーは広すぎて疲れる)、カフェやレストラン、地元の菓子店などがあると良い(場所代は無料で釧路市民が条件などの工夫をする)。
- ・湖畔駐車場は AM10～21 時くらいまで無料にできないか。
- ・料金が 1 時間 100 円くらいのフィットネスクラブがあると良い。
- ・住民参加のイベントに取り組み、開催場所として MOO の利用を検討すべき。
- ・郊外から中心市街地への無料バス運行等(100 円位の持ち出し可)
- ・中心市街地への二地域居住のメリットが思いつかない。
- ・中心市街地への居住は、色々と不便を伴う老人夫婦が最適だと思う。利便性と快適性を追求し、安心できるセキュリティも大切だと思う。それと共に、コミュニケーションの場となる公共施設や、ふれあいの場が必要となるだろう。
- ・今の不景気な状況で、二地域居住の需要や必要性が高いとは考えにくいと思う。
- ・安価で体験入居(色々なパターン)等があればよいと思う。
- ・今の生活プラス二地域居住というのは若い世代では負担になることが予想され、想像できないが、年配の方で移動手段や雪の心配など、暮らしに不安要素がある方には良い支援となるかもしれない。
- ・スーパー等、日用品を買える施設がどんどん減っているので、増えれば二地域居住も良い方向へ進むと思います。地産地消や、地域での就業などがあればよいと思う。
- ・現在の住居はスーパーや医療機関が近いので、二地域居住は考えていない。
- ・中心市街地で暮らすことになったとしたら、生活に必要なものの購入が不便になる。食料品を購入するスーパーがないため。また、かかりつけの病院から遠くなり、交通費もかさむ。
- ・留守にする家の安全管理に多大の不安があり、二地域居住など想像すらできない。
- ・介護の街としてつくり上げ、全国に呼びかけてはどうか。その場合、費用の安いことが第一条件となる。
- ・二地域居住は、若い人にとって悪いことに使う場所となり、治安が悪化するのでは？
- ・収入面での問題も出てくるので、二地域居住を出来る人、出来ない人が出て、所得の低い人には不満が募るのではないだろうか？
- ・中心市街地居住に効用のより大きい世帯(高齢者世帯や障がい者世帯など)をターゲットにした誘導策が望まれる。
- ・市街地に住み着くようにする(例えばマンション、保育園、若い人、中年、高齢者のサークルができる場所など)。釧路川のほとりを家族で、友人が、恋人が、観光客が・・・何時も人が歩いている、そんな風景を楽しみにしている。

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

(1) 釧路市郊外居住高齢者面談調査概要

1) 調査の目的

釧路市の郊外居住高齢者に現況の住まい方の状況・課題、将来の望ましい住まい方、中心市街地における二地域居住(季節居住・短期居住等)や住み替え等への関心についてヒアリングを行い、「ライフケアアビレッジ」のプログラム案のアイデア抽出、ニーズ把握などをし、パイロットプラン策定に関する基礎資料とする。

2) 調査の概要

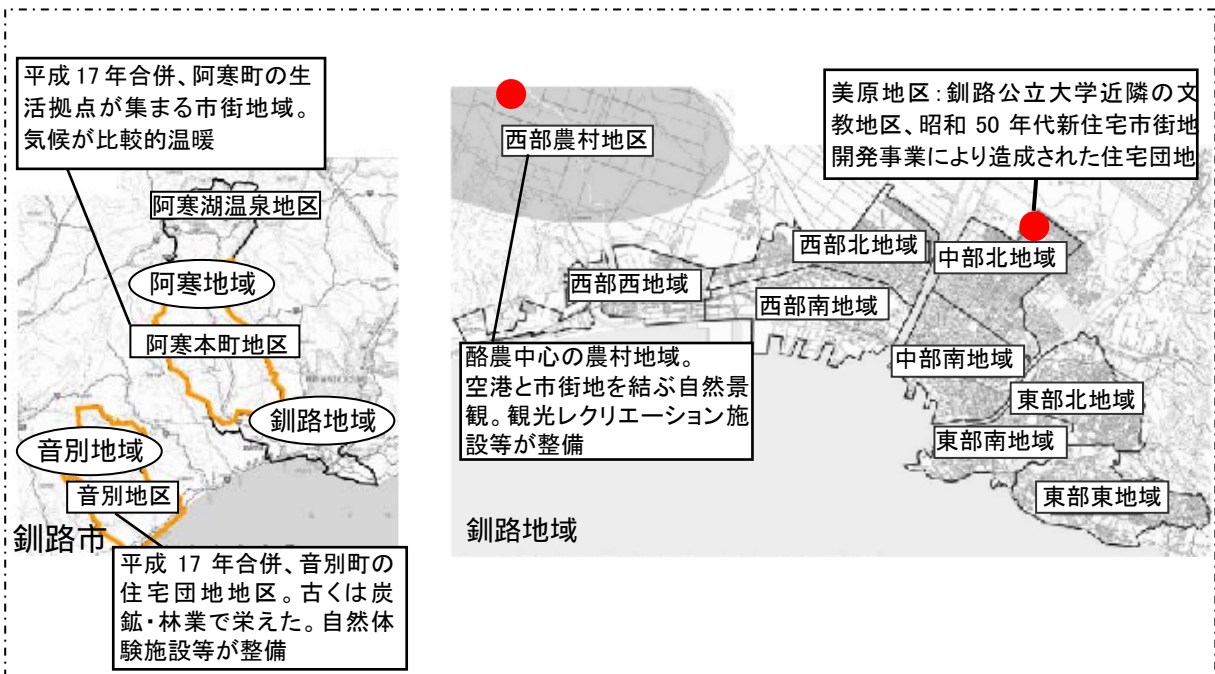
■調査方法:

郊外居住高齢者 5 名程度のグループインタビュー

■調査対象:

高齢化が進行している郊外居住地域・農村地域のうち以下 4 地区内に居住する町内会役員
・美原地区 ・西部農村地区 ・阿寒本町地区 ・音別地区

郊外居住高齢者面談調査の実施地区



(2) 釧路市郊外居住高齢者面談調査結果

1) 美原地区

① 調査概要

- ◆開催日時:平成 21 年 12 月 18 日(金) 17:00~18:15
- ◆会場:美原会館 会議室
- ◆出席者:町内会役員 5 名

② 出席者の世帯状況等

- ・居住歴 25 年、夫婦世帯
- ・居住歴 21 年、夫婦・子世帯 5 人家族
- ・居住歴 22 年、夫婦世帯、会社経営
- ・居住歴 29 年、夫婦世帯
- ・居住歴 28 年、夫婦・子世帯同居 4 人家族(釧路市中心市街地二地域居住経験あり)

③ 居住環境の現況と課題

- ・医療関係施設が充実している。
- ・公設市場の閉鎖により歩いていける範囲での買い物が不便になった。
- ・土地用途制限により転用が難しい。芦野のように商業施設が増えてほしい。
- ・子どもの独立により家が広く感じる。住宅の老朽化が気になる。
- ・空き家の増加・高齢者単身世帯(女性)の増加している。
- ・戸建て住宅の周辺では子どもが減っている。
- ・配食サービス利用者が多い印象。食を楽しめる場所が少ない。
- ・町内会や敬老会、サークル活動等が活発である。

④ 将来の住まい方への希望

- ・地域の施設・サービスが充分。極力このまま生活したい。
- ・除雪や車の運転が不可能になったときに課題。今からはなかなか考えられない。

⑤ 街なか居住へのニーズ

- ・除雪への対応や車の運転ができなくなった状況の居住者が暮らしやすい機能の設置。
- ・趣味やまちの喧噪、飲み会・お祭りを楽しむためにホテル等を活用した短期宿泊。

⑥ 街なか居住への課題

- ・街なかに人間関係がないことが不安。 ・街なかに住む魅力や楽しみづくり。
- ・今後 10 年、車が使えなくなったり、足が弱くなったときの暮らし、住まい方を現実的に考えてみる機会が必要。

⑦ 「ライフケアビレッジ」に必要と思われるプログラム等

- ・若者が住みたいと思える仕組み、若者の雇用の場を確保。
- ・趣味で街なかに通うための短期宿泊をリピートしやすい仕組み。
- ・釧路・根室管内居住者が滞在しやすい仕組み。
- ・お茶を飲み、お話しながらゆったりくつろげる縁側・茶の間づくり。
- ・デイサービスのケアも期待するが精神的なつながり、ケアが重要。
- ・集客のよいもの=パークゴルフ場等を設置しては。

2) 西部農村地区

① 調査概要

- ◆開催日時:平成 21 年 12 月 14 日(月) 13:00～14:10
- ◆会場:釧路市農業生活センター
- ◆出席者:町内会役員 4 名

② 出席者の世帯状況等

- ・酪農従事者。息子世帯・孫と同居。
- ・酪農従事者。夫婦世帯。
- ・農協退職者。夫婦世帯、街なか暮らし経験あり。
- ・夫婦世帯。

③ 居住環境の現況と課題

- ・ガソリンスタンド、コンビニが遠い。地域内に店舗が少ない。
- ・宅配サービスの利用者が多い印象がある。
- ・交通の便が悪い。バスは空港経由のため時間がかかる。本数も1日 3 本程度。
- ・街なかへの通院、買い物は車がなければ一日がかり。
- ・車のない人は私的な乗り合い等でカバーしている。
- ・子世帯との近隣居住のため釧路市市街地への転居が増加している。
- ・子世帯との同居も難しい。転居後、人間関係ができず、単身で地域に戻る人もいる。

④ 将来の住まい方への希望

- ・健康な限り今の環境で暮らしたい。車が使えなくなる、配偶者が亡くなる時が課題だが、現状具体的に考えられない。

⑤ 街なか居住へのニーズ

- ・「ライフケアビレッジ」のプログラムに魅力を感じるが、地域の自然環境や人間関係、コミュニケーションがあり地域から離れがたい。
- ・酪農地帯でもあり、土地への思い入れが強いため、街なかは「住む」より「寄る・過ごす」場所である。

⑥ 街なか居住への課題

- ・住居に関する追加費用が課題。年金の範囲内でないと考えにくいので、月 5 万円程度が上限。
- ・人間関係が課題。街なかの地域コミュニティになじめない可能性がある。

⑦ 「ライフケアビレッジ」に必要と思われるプログラム等

- ・新しいビジネスや雇用の創出。
- ・北大通の地価対策が課題。
- ・駅の利便性向上。
- ・温泉保養施設のような高齢者がくつろぎやすい安価な施設。
- ・健康相談や運動ができる高齢者同士の交流の場。
- ・配食サービス。
- ・集客のよいもの＝パークゴルフ場等の設置。
- ・街なかで食や買い物を楽しめる魅力づくり。
- ・観光の魅力づくりが必要、来訪者を増やす。

3)阿寒本町地区

①調査概要

- ◆開催日時:平成 21 年 12 月 22 日(火) 14:00～15:00
- ◆会場:阿寒町行政センター2 階中会議室
- ◆出席者:町内会役員 3 名

②出席者の世帯状況等

- ・阿寒育ち、子世帯同居 6 人暮らし。
- ・阿寒育ち、釧路管内転勤族、退職後の居住 10 年ほど。夫婦世帯。
- ・退職後道内他都市より阿寒に移住 11 年、夫婦世帯。

③居住環境の現況と課題

- ・買い物のため釧路市街・郊外に月数回訪れる。通院で市街に訪れる人も多い。
- ・車での移動が多い。私的な乗り合いも見られる。
- ・夜間の運転は負担である。
- ・バスは往復 2 千円程と高く、時間もかかる。
- ・高齢者の単身居住が増加。町内会で語らう場の設置等、助け合いを実施。
- ・子世帯住居に転居する高齢者が多いが、同居は大変と聞く。
- ・子世帯との同居より近隣居住を望む人が多い。

④将来の住まい方への希望

- ・近年、バリアフリー対応のリフォームをした人も多く、移住よりもできる限り地域で暮らしたい。
- ・地域の自然環境・人間関係は離れがたい。

⑤街なか居住へのニーズ

- ・月に数回、趣味や飲み会を楽しむために街なかに行くため、安価なセカンドハウスの街なか居住施設があったら利用したい。素泊 2 千円位が望ましい。
- ・街なかでの宿泊時、朝食をコンビニで調達することが多い。「地域食堂」などで食べられると良い。

⑥街なか居住への課題

- ・経費・気軽に利用できるかどうか
- ・高齢単身世帯の見守りなどの助け合いができるかどうか。

⑦「ライフケアビレッジ」に必要と思われるプログラム等

- ・街なかの魅力づくり＝コミュニティづくりである。
- ・街なか居住者と郊外居住者が交流しながらつろげる場所。
- ・お茶を飲みながら休憩するたまり場。街なかに行き目的が終了すると時間が余ってしまう。楽しめる立ち寄りの場が必要。
- ・スポーツ等趣味を楽しむ為の短期二地域居住。ウィークリーマンション等。帯広では 20 日間 6 万円程度だった。

4) 音別地区

①調査概要

- ◆開催日時:平成 21 年 12 月 17 日(木) 18:00～19:30
- ◆会場:音別町コミュニティセンター
- ◆出席者:町内会役員 5 名

②出席者の世帯状況等

- ・居住歴約 30 年、50 代会社員、夫婦世帯。
- ・居住歴約 30 年、夫婦世帯、会社役員。
- ・居住歴約 10 年、音別出身、退職後東京より U ターン、職業従事中。夫婦世帯。
- ・居住歴 40 年、夫婦世帯、冬季通院のための二地域居住経験者。
- ・居住歴約 60 年、夫婦世帯、子世帯近隣居住。

③居住環境の現況と課題

- ・釧路市街に 1 ヶ月に 1 回程度訪れる。買い物は釧路市郊外が多い。
- ・車のない人は私的な乗り合い等で移動している。・病院が遠い。
- ・高齢単身世帯が増加している。
- ・子世帯との同居のための転居の増加。転居後人間関係ができず地域に戻るケースも。子世帯との同居より近隣居住を望む人が多い。
- ・通院のため冬季二地域居住を 3～4 ヶ月実施したことがあるが、家賃のみでひと月 4～5 万。年金生活だと不安な金額。

④将来の住まい方への希望

- ・町内会活動、デイサービスが充実、病院も近い。極力地域で生活したい。
- ・除雪や車の運転が不可になったときに課題。今からはなかなか考えられない。

⑤街なか居住へのニーズ

- ・街なかは住まうというより過ごす場所。ゆっくり休める場所があれば行く頻度は増える。今は億劫。
- ・買い物・通院の利便性確保のための短期居住・二地域季節居住が可能な集合型住宅・下宿。
- ・体が動かなくなったとき、市内親族と連携し、住宅は放棄。市内転居を想定している。
- ・音別から市内に通学する高校・大学生等の街なか下宿の充実。
- ・モデル地区周辺の「リバーサイド」は買い物の便も比較的いい。便利な地域だと思う。

⑥街なか居住への課題

- ・住宅費と交通費の問題。・現在所有している物件の運用。
- ・体が悪くなったら年金範囲内でやりくりできる施設に。上限は 5 万円程度。
- ・高齢者下宿等の「集住」は個人により適性がある。

⑦「ライフケアビレッジ」に必要と思われるプログラム等

- ・若者の雇用の場づくり。・旧旭小学校の集合住宅化。
- ・まちを散策する楽しみづくり。
- ・ケア付きの居住施設、居住体験。介護相談・マネープランの相談付き。
- ・人間関係のコーディネート。・相談できる相手の存在。
- ・趣味や職業上の経験を共有し楽しみつつ、情報交換で向上できる出会いの場所。
- ・プログラムの情報発信。高齢者はネットで情報収集しにくい。
- ・性別で求める住宅機能やコミュニティの違いがあることへの配慮。

(3) 釧路市短期居住受入施設面談調査概要

1) 調査の目的

釧路市の医療施設を利用する釧路・根室管内居住者の短期下宿を受け入れている施設に面談調査を実施。「ライフケアビレッジ」展開プログラムのアイデア抽出・ニーズ把握などをし、パイロットプラン策定に関する基礎資料とする。

2) 調査の概要

■調査方法:

- ・施設経営者への対面調査

■調査対象:

- ・市立釧路総合病院に近接する下宿1件
- ・釧路労災病院に近接するビジネスホテル・下宿1件

*市立釧路総合病院: 釧路根室地域の地方センター病院として、三次救命救急センターとしての救急医療、地域がん診療連携拠点病院などの高度専門医療等地域医療の展開と、臨床研修病院としての教育研修機能の充実を図っている。昭和57年に市街地から郊外の釧路市春湖台に移転。

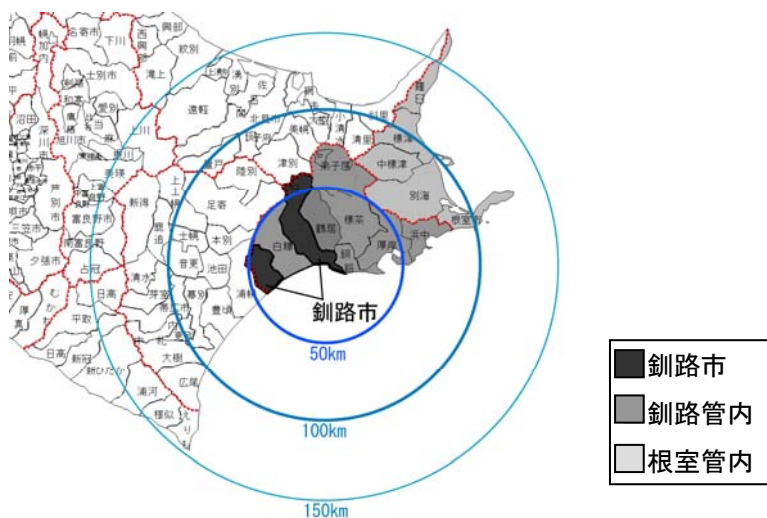
[診療科目] 消化器内科、心臓血管内科、呼吸器内科、小児科、外科、心臓血管外科、整形外科、脳神経外科、皮膚科、泌尿器科、産婦人科、耳鼻咽喉科、眼科、精神神経科、麻酔科、放射線科、歯科・口腔外科

*釧路労災病院: 釧路・根室・十勝・網走の4支庁にまたがる道東地区唯一の労災病院。地域の中核病院としての役割とともに、リハビリテーション医療の充実、振動障害の診療等、労災医療にも貢献。

[診療科目] 内科、神経内科、循環器科、小児科、外科、整形外科、形成外科、脳神経外科、泌尿器科、婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、放射線科、麻酔科、歯科口腔外科、消化器病センター、中央検査科(病理診断)、働く女性のための外来、禁煙外来、睡眠時無呼吸外来、フットケア外来

(参考: 各公式HP)

*参考: 釧路・根室管内(再掲)



(4) 釧路市短期居住受入施設面談調査結果

1) 市立釧路総合病院に近接する下宿施設

① 調査概要

- ◆ 面談日時: 平成 21 年 12 月 28 日(月) 17:00~18:00
- ◆ 出席者: 施設経営者 1 名

② 施設の概要

- ・市立釧路総合病院に近接する全 26 室の下宿。学生専門の下宿からスタートした施設。総菜店も経営。
- ・利用者は学生が半数、公共事業等で滞在する建設関係者・ビジネス客が半数。
- ・公共事業減から病院利用者・付き添いが割合として増加。
- ・二地域居住体験や本州からの 1 ヶ月程度の短期滞在も見られる。

③ 施設内設備料金等

- ・個室、共用の食堂、大浴場。1泊2食付き 5,000 円→今年から 4,500 円に。
- ・ビジネス客長期: 月 11 万円、日曜夕食なし。
- ・通院、病院への付き添いのための利用者は割引あり: 2食 4,000 円。長期になる場合は割引。

④ 医療施設利用者の短期下宿利用状況

- ・病院利用者は浜中町、羅臼町などの根室管内居住者が多い。JRで1時間以上かかるので心身への負担が大きい。
- ・ロコミでの利用が大半。網走市、北見市、根室市、羅臼町、中標津町、標茶町、別海町、標津町からの利用があった。
- ・短期のリピート客が多い。1ヶ月以上の方は年に3名前後、1年以上の滞在もあった。
- ・ホテルと違い食事は家庭的なもの。メニューも毎日変更し好評である。総菜部門もあるのでうまく循環している。
- ・病院利用者を常時受け入れているのは1室。10年以上前から受け入れている。

⑤ 利用者ニーズ

- ・病院利用者の移動は徒歩。病院まで 10 分ほど。
- ・付き添いの方はそれぞれの状況により病院に入る時間、出る時間がまちまち。時間に融通をきかせる必要がある。帰宅時間にあわせて、できる範囲で送迎をすることもある。
- ・共有の食堂で付き添いの方同士の交流が生まれたり、オーナーと相談しあつたりと、コミュニケーションが生まれる。精神的な支えにもつながるとは感じる。
- ・料金は低料金でなければならない。現在の金額が利用者にとってぎりぎりの線だと感じる。
- ・経営者としては家庭的なサービスを続けていきたいので、これ以上価格を下げるのは困難。
- ・根室管内の釧路市内病院利用者のための下宿ニーズというのはまだあると思う。

2) 釧路労災病院に近接するビジネスホテル・下宿

①調査概要

- ◆ 面談日時:平成 22 年 1 月 6 日(水) 13:00~14:00
- ◆ 出席者:施設経営者 1 名

②施設の概要

- ・釧路労災病院に近接する下宿。学生、ビジネス客が約 6 割。労災病院利用者が約 4 割で患者の付き添いが主。
- ・釧路労災病院指定の下宿である。平成 5 年頃、釧路労災病院の院内宿泊が禁止になった。その頃付き添いの方からの要望で下宿受入を開始。病院にその話が伝わり指定下宿となった。指定下宿は本ホテル1件のみ。
- ・労災病院用のパンフレットを作成。総合受付等に設置されている。
- ・他、市役所のお試し居住担当、インターネット旅行サイトが主な申込窓口である。

③施設内設備料金等

- ・個室に専用バス・トイレつきと浴室・トイレ共有タイプとで全 26 室。専用バス・トイレタイプ(2 室)が人気。
- ・日曜日は休館。朝食・夕食共に提供しない。
- ・下宿は1ヶ月 55,000 円~60,000 円、朝食 3 品。
- ・付き添いは、ホテル宿泊扱いになり朝食付き1泊 3,800 円、朝食 5 品。
- ・付き添いが長期になる場合、割引を適用(1ヶ月滞在の場合 2 泊分差し引き等)。
- ・更に長期になる場合は状況を勘案し割引を検討。

④医療施設利用者の短期下宿利用状況

- ・長期滞在は付き添いの方が多い。概ね患者の妻、一部が娘。
- ・釧路・根室管内を中心とした1週間~10 日くらいの利用者が最も多い。
- ・長期の利用者は、旅行滞在中に倒れた患者の付き添いの道外居住者が多い。
- ・1ヶ月以上滞在する方は年に 4~5 人程度。
- ・市内郊外居住者の利用は少ない。検査等に通うため定期的に1~2 泊される方がいる。月 2~3 人。
- ・根室市・中標津町からの利用者が多い。これまでに羅臼町、標津町、根室市、別海町、中標津町、標茶町、弟子屈町からの利用が見られた。厚岸町の利用者はあまりいない。
- ・食事は家庭的なものを提供。メニューは毎日変え 5 品。
- ・好評・付き添いの方は夕食を希望しないことが多い。

⑤利用者ニーズ

- ・病院の付き添いは疲れる。病院に近接していることが一番評価されていると思う。
- ・料金は低料金でなければならない。1ヶ月程度滞在されると金額としては大きい。
- ・労災病院には全国から診察を受けに来る方もいて、1ヶ月程度の入院が必要になることが多い。
- ・付き添いの方は病院に入る時間、出る時間がまちまちなので時間的な融通をきかせることが必要。
- ・食堂での朝食時のコミュニケーションが付き添いの方の精神的な負担軽減にもなっているようだ。
- ・経営者として「ほっとできる宿」でありたい。困っている人をみかけたら人ごとと思えない。声をかけるし、できる相談には乗る。
- ・多様な立場の方の宿泊を受け入れられるようにしていかないと経営は成り立たない状況である。

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

(1) 釧路市内事例調査概要

1) 調査目的

「ライフケアビレッジ」におけるソーシャルビジネスの展開の可能性と課題等を把握するため、釧路市内において高齢者や障がい者等の支援サービスを提供している NPO・市民団体、街なかにおける社会的起業を推進している市民団体・民間企業等へのヒアリング調査・現地視察・文献調査等を行った。

なお、本調査における現在の活動内容以外の項目については、団体に属する個人としての見解をうかがい、必ずしも団体の総意とは限らない。

(2) 調査概要

調査対象	主な調査項目
釧路地区障害老人を支える会 (たんぽぽの会)	<ul style="list-style-type: none"> ・会の活動の視点からみた釧路市の社会的課題 ・社会的課題への対応策のアイデア等 ・街なかでの取り組み・事業展開の可能性と課題
NPO 法人地域生活支援 ネットワークサロン	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な人が出会う場づくり ・場を活かしたソーシャルビジネスの展開 ・市民事業の自立・継続的な運営 ・街なかでの取り組み・事業展開の可能性と課題
NPO 法人わたぼうしの家	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民による高齢者等の暮らし支援、交流のあり方、事業化 ・地域食堂の取り組み ・高齢者下宿の建設・運営・管理の取り組み ・場を活かしたソーシャルビジネスの展開 ・街なかでの取り組み・事業展開の可能性と課題
釧路社会起業プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・釧路市の社会的起業の全体的な動きについて ・街なかでの事業展開の可能性と課題
オйнаモシリ株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・街なかでの社会的起業における現況と課題、今後の展望について
くしろ入舟 4 丁目プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・街なかでの社会的起業における現況と課題、今後の展望について

(2) 釧路市内事例調査結果

1) 釧路地区障害老人を支える会

■ヒアリング先: 釧路地区障害老人を支える会 会長

■調査日時: 平成 21 年 1 月 5 日 (火) 13:00~14:30

①所属団体の活動状況

- ・介護家族、ボランティア、地域住民が集う介護予防の交流会「元気サロン」、若年性認知症患者・家族支援「ぼれ・ぼれ」、高齢者、障がい者が集う「よりあい」、介護福祉サービス TEL 相談「たんぼぼ電話相談」等。
- ・「釧路地区 SOS ネットワーク」形成の中心的組織。
- ・活動費は会費(約 160 名・団体)と補助金・助成金による。平成 20 年度事業費約 260 万円。

②街なかでの展開状況、展開検討の有無と理由

- ・現在の活動拠点である旧福島医院は市内東部地域にあるため、バスの乗り換えが必要。会員からの希望もあり、バス一本で移動が可能な街なかでの活動拠点設置を検討したが、賃料が高いことからとりやめた。現在は必要に応じて、北大通の「釧路市民活動センターわっと」を借りるなどで展開している。

③街なかでの展開の可能性

- ・街なかでは若年性認知症患者のケアや介護相談、その他介護支援プログラム等の実施場所としての展開等が考えられる。他団体等との連携・協働で元気づける施設、中間的な就労を支援する場をつくりたい。
- ・街なかに施設を設置するメリットは、日常から少し華やいだところに自分で出かけていって働いたり、楽しんだりしようとする意志につながる。軽度の衰えが出たばかりで、世話されることに抵抗があり、施設には行きたくない「ケア予備軍」が働き・手伝いに来る場所として適切。
- ・ケアを受ける人は介護保険事業で送迎。サポーターは中間的就労として交通費プラスαを支給。ケア予備軍もサポーターとして働いたり手伝ったりすることで体も精神も安定するし、今後衰えが進んだときにはケアへの抵抗感も減る。介護を終えた人へのケアも重要である。看取り後のうつ罹患者は多く、その後被介護者へ移行してしまう傾向が見られる。仕事をもつことで精神的に回復できる。
- ・釧路市の生活保護受給者率は 20 人に 1 人。生活保護が釧路人口を支えている産業の一つともいえるような状況。その間に新たな産業起こしをしなければならない。中間的就労で、一部補助を受けながら「若年・共生型・農業」等、職をつくる取組を展開したい。
- ・厚生労働省の「地域包括ケア研究会」の答申では、高齢者が介護を受けるようになったのち、地域の中でどう暮らしていくかが描かれている。例えば介護施設は大型施設を郊外につくるよりも 6 ユニットの特養と地域出先として小さな 2 ユニット 18 人位の単位の施設や小規模多機能施設を街なかに点在させて、在宅を支援する。また、自助・互助・共助・公助を入れ込んだまちづくりが重要である提言がなされており、本プランでもとりいれるべき考え方ではないか。

- ・空き店舗の活用については、釧路市社会福祉協議会(社協)近くで高齢者の支援等を中心として、社協と各市民団体等との連携による取り組みを展開してみたい。社協は24時間介護支援を実施し、子育て支援も活発。
- ・また、地域の高齢者が集まる場所として、空きビルを活かした展開も考えられる。例えば喫茶店+支援センター的施設+障がい者・高齢者の働く場+デイケアなどを組み合わせた複合型施設をソーシャルビジネスで運営するなど。他、空き店舗でのワンデイシェフの展開。北大通の現在・過去さまざまな有名店が入れ替わり立ち替わり1日店主になる取組。店主・中高年元気になり、話題にもなりそう。

④その他(釧路市における「ライフケアビレッジ」で展開されることが望ましいその他のプログラム等)

- ・釧路川リバーサイドの活用。若い恋人達や中高年、二地域居住希望者に向けた仕掛けづくり。地域資源巡りの楽しみ等の演出や展開プログラム、住まいづくり。
- ・空き店舗活用の仕組みづくり。実験事業を行う等の公的補助(光熱費1年位等)を検討しては。その間に自立する。介護保険・介護予防事業、自立支援法等公的な仕組みとつながり、雇用を生みつつ自立する展開が期待できる。
- ・経営分析的なまちづくりが必要。市民が自ら考えるべき時期に来ている。人口11万台になればコンパクトシティにすることが急務となる。また、働き盛り世代の減少も見られる。進学の際に釧路市を出て戻らない。男性が減り女性や子ども、おばあさんが残されるまちになりつつある。人口分析と傾向に基づいた検討が必要。
- ・できるなら旧旭小学校は、若者も入居する一般住宅、単身世帯居室、介護施設、保育園・診療所、ショッピングモール等を併設する複合型施設に開発してほしい。人が集まると思う。
- ・釧路市は緑が少ないので、緑地、樹木を増やす。住みたくなるような魅力を増す。
- ・住まいづくりについて、分譲住宅と単身者・単身赴任向け賃貸ワンルームマンション(短期・長期可能)の併合型で運用できないか。賃貸部分を回転させ、分譲居住者の持ち出し経費を減らす。維持費を出すなど。

2)NPO 法人地域生活支援ネットワークサロン

■ヒアリング先:

- ・NPO 法人地域生活支援ネットワークサロン:事務局1名
- ・コミュニティハウス冬月荘:コーディネーター1名、スタッフ4名

■調査日時:平成21年12月24日(木) 10:00~12:00

■ヒアリング場所:NPO 法人地域生活支援ネットワークサロン コミュニティハウス冬月荘

①所属団体の活動状況

■ソーシャルビジネスでのアプローチによる活動

- ・個別支援、子ども家庭支援、通う支援、就労支援、暮らす支援、地域貢献事業。
- ・コミュニティハウス冬月荘:地域のたまり場。居住型下宿、生活保護世帯の中学3年生を中心とした勉強会の実施、親子ランチなど多様な出会いから生まれる発見や成長の場。

- ・市内 19 の拠点、パート・正職員 120 名雇用、事業規模 3 億 2 千万。収入のうち 7～8 割は障がい者サービスの提供(利用者は約 400 名)によるもの。残り 2～3 割が自主事業(家賃収入など)と助成金。
- ・「たまり場」づくりからスタートし、たまり場に集まった課題に一つずつ対応していくことで事業が広がっていった。
- ・収入は一つの取組単独ではなく、様々な企画の組み合わせで得ている。カフェと下宿、岩盤浴と就労支援、託児・など。人材は職を求めて集まってきている。ハローワークからの紹介が大半。

②街なかでの展開状況、展開検討の有無と理由

- ・現在、街なかには活動拠点を置いていないが、街なかでの展開に関心はある。
- ・目的にあった良い物件があればひとつの選択肢として考える。賃料が高く、駐車場が少ないことは課題である。

③街なかでの展開の可能性

- ・街なかで展開するとしたら、高齢者だけではなく、障がい者、親子、子ども、学生などが普通に集まれる場が北大通にあると楽しい。加えて、駅・ホテル・ビジネス街があることから、観光客をまきこんだ動きが面白いと思う。NPO 等の団体、ボランティア、街なかに居住する住民が協力しあって、介護支援機能や地元ならではの観光案内ができる場を複合的に展開することが検討できると考えている。

④その他(釧路市における「ライフケアビレッジ」で展開されることが望ましいその他のプログラム等)

- ・街なかの賑わいをつくるために展開するのではなく、社会的課題への対応など、住民の意思や目的が必要。まちの楽しみがあるから人が集まるようになり、賑わいが生まれる。高齢者に移住してもらっただけの取り組みでは話が持続しない。住んでいることの安心感、地域コミュニティとの繋がり、街に暮らす楽しみがあれば街なかでもどこでも人は住む。
- ・人が動くには何らかの仕掛けや思い入れが必要。まちづくりに共同で取り組む・つくるものがあると良いと思う(例えば公園 WS や花壇の設置等)。
- ・課題解決のために、行政や団体との連携が必要なことも多い。人としての有機的なつながりを大事に、対等な立場で検討をする。様々な団体が集まる際には立場を超えた率直な意見交換の工夫、「異文化交流・融合」が重要。

3)NPO 法人わたぼうしの家

■ヒアリング先:NPO 法人わたぼうしの家 事務局長

■調査日時:平成 22 年 1 月 6 日(水) 18:00～21:00

■ヒアリング場所:グループリビング「ほがら館」

①所属団体の活動状況

■介護保険サービスを基盤とした活動

- ・認知症高齢者のための「グループホームさんぽみち」、認知症通所介護施設「あったかミニ・デイ」(介護保険事業)、自主事業「わたぼうし宅老」、一人暮らしの高齢者のための「地域交流会」、高齢

者が安心して地域で暮らせるように誰もが食を通じて交流し顔見知りになれる場「地域食堂」の運営、自主事業グループリビング「ほがら館」健康な高齢者の共同生活下宿の建設・運営（自転車振興会の補助金）。

■グループリビング「ほがら館」について

- ・「ほがら館」は入居時保証金 200 万円、2 食付き月額 14 万円。少人数で家庭的な食事を提供するのでこの料金になる。設えは個室、共用の居間。居間の前の緩衝場所を設置することは重要。交流する・しないを選ぶことができるようにする選択肢、交流への配慮が必要。
- ・対象は単身高齢者。現在 6 名入居。うち男性は 1 名。現入居者年齢は 74 才～93 才。
- ・釧路市委託事業「やすらぎ支援事業（見守り、話し相手→自宅訪問）」、「家族介護教室」を受託している。
- ・年間事業費は 6,500 万円。介護保険事業が基盤。デイサービス・さんぽみちは収支均衡で推移。他は会員による自主事業。
- ・スタッフは正職員のコーディネーター、調理師等のパートスタッフ、無償の近隣地域ボランティアは 50 名ほど。取組の社会的意義、目的をスタッフと理解しあうことが重要。

②街なかでの展開状況、展開検討の有無と理由

- ・現状、街なかでの展開は考えていない。本 NPO の大義は高齢者の安全安心な暮らし。落ち着いた雰囲気のある住宅地での展開が望ましい。街なかの地価が高いことも課題である。

③街なかでの展開の可能性

- ・グループリビング「ほがら館」はワークショップを通じて、住民の皆さんと住まい方から意見交換をして建設した高齢者下宿である。
- ・この「ほがら館」のような取り組みを街なかで展開したら反応はいいと思う。現状、団体としては街なかでの活動意志はないが、目的や社会的意義をもち、こうしたグループリビングをつくりたいという住民自らの意志への協力は可能と考えている。

④その他（釧路市における「ライフケアビレッジ」で展開されることが望ましいその他のプログラム等）

- ・本プラン策定や実現にはコーディネーター的視点をもつ人材の育成が必要。
- ・高齢者の場合は人間関係がうまく行かないと認知症につながる可能性もある。コミュニティへの配慮、ケアやコーディネートをする人材の確保とレベルの保持が必要。
- ・本プランを進めるのには入居前のコミュニティづくりの仕組みが重要。この人達なら同じコミュニティの中で生活してみたい、と感じなければ、後悔する可能性が高い。
- ・釧路でのリバースモーゲージの仕組みや空き地での新築はペイしないのでは。
- ・高齢者ばかり集まるプランでは、中心市街地の活性化は望めない。生産人口である 30～50 代の人がいないと中心市街地の中でお金は動かない。
- ・地域食堂のようなコミュニティレストランは多数あるが、目的を明確にすること、コーディネーターの存在がなければ経営は困難。
- ・市民が主体的に関わる・つくること。加えて市の有機的持続的なサポートや情報交換が必要である。

4) 釧路社会起業プロジェクト

■ヒアリング先: 釧路社会起業プロジェクト 代表

■調査日時: 平成 21 年 12 月 22 日 (火) 11:30~12:40

①所属団体の活動状況

- ・社会的起業の実態等調査・実践的な社会起業の発掘、社会起業フォーラム in 釧路の開催等。
- ・代表は釧路市民活動センター「わっと」のスタッフ、他、異業種交流会開催などでも活躍。

②街なかでの展開状況、展開検討の有無と理由

- ・裸心プロジェクト(異業種交流会)は概ね月 2 回街なかで開催。開始当初は 10 数名からスタート。現在はブログの告知だけで 50 名以上が参加する。参加者は 20~30 代を中心に 60 代くらいまで。市民活動に関心がある人ではなく、一般の会社員、単身赴任者等が多い。1/4 が転勤族。こうしたネットワークを活かしたソーシャルビジネス展開の可能性があると考えている。
- ・街なかの魅力は繁華街と JR 駅があること。

③街なかでの展開の可能性

- ・楽しむことからビジネスの種は生まれる。ビジネスを展開したい、企画づくりを楽しみたいと思う人や機会を増やしたい。
- ・本プランで高齢者が街なかに集まるようになったら、ソーシャルビジネス展開の可能性が大きい。若者が主体となり、したたかに展開できるとよい。そこにはさらに若者の楽しみを提供するビジネスが生まれる。
- ・中心市街地活性化のためには 20~30 年先を見なければならない。そのためには高齢者ではなく、若者世代・20~34 才位が中心にならなければ先が見えてこない。
- ・今後、街なかの空きビル活用の検討を行う予定だが、課題は、地価の高さ、土地用途区分の制限。空きビル利活用は不在地主が多く活用の協力が得られにくい。地権者調査・意向調査や活用機運の醸成が必要。

④その他(釧路市「ライフケアビレッジ」で展開されることが望ましいその他のプログラム等)

- ・釧路には娯楽と、人の交流する場が少ない。釧路で何かをしたい気持ちを持っている人は多いが、気持ちを集める場所が不足している。まずは街なかを楽しむプログラムを考え、集まる場所が必要。他の市民団体との連携も積極的に考えたい。

5) オイナモシリ株式会社

■ヒアリング先: オイナモシリ株式会社 代表取締役

■調査日時: 平成 21 年 12 月 28 日(月) 19:30~21:30

■ヒアリング場所: カーブス旭町

①所属団体の活動状況

■釧路市における「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーン内で開業中。

- ・モデル地区ゾーン内で女性専用会員制フィットネス「カーブス」を経営(釧路2北見2札幌1店舗)。中高年世代を中心ターゲットとした筋トレ中心のプログラム。会員は40~50代が半数、60代、30代の順。最高齢は80代。
- ・釧路の元気な人の存在を伝えるブログポータルサイト「KUSHIRO100 ブログ」運営。

②街なかでの展開状況、展開検討の有無と理由

- ・3年前にカーブスの1号店をモデル地区ゾーン内に開業した。高齢化や少子化が進み、寿命の延びている現状、健康長寿が重要な課題と考え開業した。
- ・開業場所は住宅地等高齢者が多く、物件の条件が適していることで選択した。現店舗は国道沿い旧コンビニで広さ50㎡前後と中心市街地にあり、国道の路面店であり、交通利便性が高い。
- ・KUSHIRO100 ブログはボランティア。地域の他サイト運営者、釧路社会起業プロジェクト、わっとの協力を得ている。釧路に元気はあるが、元気に気づく場がない。元気をつなげる媒体がほしいとの思いで立ち上げた。

③街なかでの展開の可能性

- ・今後も機会があれば街なかでの更なる展開を検討する。
- ・釧路の魅力やWEB上で伝える釧路情報が不足している。総合的なサイトが必要。無料・有料・広告収入等の方法を組み合わせたサイト運営の仕組みを検討予定。
- ・ソーシャルビジネスで大事なことはきちんと儲けること。人を活かし課題を改善するために稼ぐことは素晴らしい。若い世代を中心に啓蒙活動が必要。人材育成、インキュベーション、ビジネス起業塾などの展開も他市民団体等と協働で検討中。

④その他(釧路市における「ライフケアビレッジ」で展開されることが望ましいその他のプログラム等)

- ・街なかの魅力。釧路川の景観、飲んだあとすぐ帰れる、車があれば買い物をまかなえる。
- ・プランの主対象を高齢者に絞るのはもったいない。まちの魅力づくりにより、年齢問わず住みたい方が来ることを望ましい。北大通に住むことがステイタスになるようなまちづくりが必要。
- ・魅力的で機能に優れた居住スペースができるなら、街なかに住みたいと考える人は増える。借り上げ住宅完成後に世帯数が急増していることからわかる。
- ・釧路市での「ライフケアビレッジ」のような企画を推進するためには、空きビル等のストック活用、土地の流動性を高める必要がある。建設資金も必要。魅力的で社会的意義のあるビジネスモデルや企画書で、提案しなければ。
- ・ワークショップ等で病院や学校が少ないとの意見もあるが、全て設置するというよりも、地区によって暮らしの資源の役割分担をし、旭町は旭町らしい展開プログラムを考えるべきである。

6)くしろ入舟 4 丁目プロジェクト

■ヒアリング先:くしろ入舟 4 丁目プロジェクト代表

■調査日時:平成 22 年 1 月 5 日(火) 15:30~17:30、18:00~18:30

①所属団体の活動状況

■会員組織を中心とした活動

- ・入舟 4 丁目の旧港町ビール跡地を活用。旧港町ビールは、50 年前に建てられた魚の鮮度保持のための旧・製氷工場。水産加工場、地ビール工場+レストランを経て空きビルとなった。現所有者は北武グループ。
- ・団体は立ち上げ 4 年目。会員は約 80 名。現代表は 3 代目。水産業に 30 年以上携わってきた。
- ・事業内容:地場産品を安価に販売する「かもめ市」の開催。地域住民が地場産品を活かした安価な定食等を楽しみながら交流する場「かもめ食堂」の運営。「漁業」と「魚文化」を伝える料理教室の開催。大切な地域資源である釧路の産業、食文化、魚文化を次世代に伝えたい。
- ・かもめ食堂の収支はほぼ均衡。口コミで新規の地域住民の方が増加。同じく自主事業のかもめ市は好調。顧客が増えている。

②街なかでの展開状況、展開検討の有無と理由

- ・今後も港町ビール跡地を活用し、街なかでの展開を進める。
- ・現在、建物は安価な賃料で貸与を受けている。今後、事業展開を開始する後には、新たな家賃設定になる。事業展開が急務となっている。
- ・団体立ち上げ時より料理教室を開始し好評である。料理教室は最大 120 名ほどが参加している。講師は地元の漁師の奥さんや主婦。参加者は会費を支払い、かもめ市で地場の魚を購入してもらう。
- ・かもめ市は月 2 回開催。将来的に店舗設置を目指している。かもめ市では地場産品を発掘するため生産者の集まり「かもめ市生産者連絡会議」を組織している。この生産者連絡会議を通じて、授産施設サン・フラワーとの協力体制をはじめとして、人材や団体のネットワークが繋がりはじめている。新たな展開も検討していきたい。
- ・多目的ホールでは「大人の部活」を展開し始めている。今後 30 程度の部活動を想定している。部活での出会いで人の輪、ソーシャルビジネスを広げていきたい。
- ・釧路川対岸に面する釧路フィッシャーマンズワーフ MOO とは、今年からイベントでの連携を始めた。

③街なかでの展開の可能性

- ・施設内に多目的ホール・かもめ市、喫茶店、ダンス教室等が入居する。事務局機能も含めて、複合施設として展開予定。また、ビジネス塾等人材育成のためのインキュベーションの場を設ける想定。
- ・今後はモデル地区ゾーン、中心市街地内、MOO 等に、サテライト教室の設置や連携したイベント企画等の展開を広げていけることが望ましい。回遊性を高めて街なか活性化につなげたい。他団体等の連携により協同で実現できたらいいと考えている。
- ・高齢者への弁当宅配システム、ビジネス街での弁当販売を検討したい。

- ・商店街と連携した講座の開催。購買向上にもつながる。
- ・大学生との連携。公立大は経済専門なので学生にも良い経験になると思う。
- ・釧路の地域資源や食の魅力を伝える体験・講座型ツアーの実施。釧路根室管内から釧路市に人を集めたい。
- ・かもめ市での釧路アンテナショップの展開。一次産業が連携しPR、新商品開発などにつなげていく場にしたい。
- ・今が活動の岐路になる。事業化の検討にあたり、リスクの負い方や展開への考え方の違い等で団体から離れる人も出ている。今後は新たなNPOを発足(申請中)し、事業展開を推進する。現在の入舟4丁目プロジェクトは市民活動団体として継続し、サポーター組織として二段階で活動を進める。

④その他(釧路市における「ライフケアビレッジ」で展開されることが望ましいその他のプログラム等)

- ・中心市街地の空き店舗を活用した、老人等が住みやすいマンションのリノベーション。空き店舗の活用が街なかの緊急の課題。
- ・一過性のイベントのみでなく、まちの文化、面白さが伝わらないと人は集まらない。
- ・コーディネーターの存在が重要。課題解決のための相談相手、先進事例の紹介や団体との連携づくり、全体を俯瞰できる人、団体の枠を超えた交流を促進する役割。ソーシャルビジネスの種をまき、新たな展開にむけて活動するためには不可欠な存在。あわせて、共通する課題を検討できる他都市先進事例とのネットワークも重要。
- ・モデル地区ゾーンにおいては、旧旭小学校の活用が重要であると考えます。

(3) ソーシャルビジネスと地域福祉の連携に関するヒアリング調査

1) 調査目的

「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンに近接する釧路市社会福祉協議会では、24 時間対応可能な訪問介護サービス等介護保険サービスの提供や、市民団体・NPO・ボランティアとの連携・共催・後方支援などによる介護予防・健康づくりに関する講座の開催、地域ケアで活躍できるボランティアの育成、人材ネットワークづくりを実践している。そこで釧路市社会福祉協議会に、現状の市民団体・NPO・ボランティアとの連携体制や活動の現況や今後の展望、「ライフケアビレッジ」で展開されるソーシャルビジネス・市民活動と連携した取り組みの可能性についてヒアリングを行った。

2) 調査概要

■ヒアリング先: 社会福祉法人釧路市社会福祉協議会 事務局長、地域福祉課主任

■調査日時: 平成 22 年 2 月 16 日 (火) 11:00~12:15

■ヒアリング先: 釧路市総合福祉センター

① 所属団体の活動状況

■釧路市における「ライフケアビレッジ」のモデル地区ゾーンに近接し、24 時間対応の訪問介護サービスや地域住民・団体等との連携による地域福祉活動を推進。

○地域福祉関連施設の運営:

釧路市総合福祉センター(釧路市社会福祉協議会の拠点、モデル地区ゾーンに近接)、サン・アビリティーズくしろ(釧路市障害者教養文化体育施設: 釧路市より指定管理者として委託)等。

○地域福祉活動推進業務:

・ふれあいのまちづくり事業: 小地域ネットワーク推進事業、ふれあい・いきいきサロン事業・地域健康づくり事業(前述)等の実施。地域交流や仲間づくりの場、見守り等のネットワークづくりを推進。

・ボランティア活動推進事業(ボランティアセンターの運営・活動基盤整備事業・福祉教育推進事業・養成研修事業・受給調整組織化事業)。

・ファミリー・サポート・センター運営事業:(子育てサポートセンター・すくすく): 子育ての援助を受けたい人と育児の援助を行いたい人が会員になり子育てをサポートする、会員制の総合援助活動事業。

・福祉人材バンク運営事業: 福祉の仕事を探す人と人材を求める福祉の職場をつなぐ就職相談窓口。

○在宅福祉サービス業務・在宅福祉サービス支援業務:

・デイサービス(通所介護事業)、訪問入浴サービス(訪問入浴介護事業)、ホームヘルプサービス(訪問介護事業)、夜間対応型訪問介護事業(地域密着型サービス)、外出支援サービス(寝たきり高齢者等移送サービス事業)、配食サービス(寝たきり高齢者等移送サービス事業)、配食サービス(食の自立支援事業)、LSA 事業(生活援助員活動)、釧路市東部南地域包括支援センター事業、居宅介護支援事業、介護支援センター事業等の実施。

②市民ボランティアや NPO 等と連携した介護予防・健康づくり等支援活動の現況

<いきいきサポーターズあゆみ>

- ・「いきいきサポーターズあゆみ」のコンセプトは「自分が元気」。自分のために講座を活かし、余力を地域に還元。ボランティアを養成し、地域に派遣することが目的。
- ・地域での介護予防活動(運動やレクリエーション等)を支援する市民ボランティア(釧路市公認介護予防サポーター)の養成講座を運営している。
- ・養成講座を終了したサポーター(現在 62 名<うち実稼動 30 名程度>)のべ約 100 名ほどを養成。ボランティアサークル「いきいきサポーターズあゆみ」を組織し、地域にサポーターを派遣している。釧路市と釧路市社会福祉協議会の共催。
- ・現在 4 期目。サポーターを派遣した地域ではこれまでに約 2,400 名の高齢者が参加(うち約 2,000 名が女性)。1 年間で地域へのサポーターの派遣数は 140~150 件、地域で活動したサポーターは延べ 600 人程度になる。サポーター 100 名では全てのニーズには応えられない。現在少ない男性の参加(サポーター・参加者ともに)が課題。
- ・これまでは釧路地区の 4 つの日常生活圏域を対象としていたが、今後は阿寒地区、音別地区にも広げる予定。
- ・将来的には組織として自立することを視野にいれている。

<健康づくり教室>

- ・NPO 法人地域健康づくり支援会ワンツースリーと連携して実施している。この団体では、北海道教育大学釧路校保健体育科が独自に考案した「ふまねっと運動」をはじめ、高齢者の健康づくりを支援する運動プログラムを実施している。「ふまねっと運動」は道内他地域にも広がりを見せており、NPO 法人は「ふまねっと運動」を指導するサポーターを養成している(道内で 400~500 名)。
- ・釧路市社会福祉協議会は、共同募金会の財源を活用し、活動の場の提供や広報活動等を支援している。
- ・NPO 法人は、指導者養成講座の受講料やサポーターの年会費(2,000 円)等を自主財源として活動する。

<脳のいきいき健康教室>

- ・総合型スポーツクラブ(桜が丘ひぶなクラブ)が実施。(釧路市社会福祉協議会は後方支援)
- ・学校の空き教室の開放等を利用したスポーツ以外の文化活動の場として桜が丘ひぶなクラブが主体的に実施。
- ・民間(KUMON)の教材を活用した学習療法として、高齢者を対象に、読み・書き・計算の学習会を週 1 回開催(教材費として月謝 2,000 円)。
- ・学習活動のサポーターを募集・配置しており、受講者の中から指導者に応募する人も出てきている。
- ・釧路市社会福祉協議会は、桜が丘ひぶなクラブからの相談を受け、広報周知活動や学習サポーターの募集等を支援。

③地域住民との連携による活動の今後の展望

- ・介護予防の目的は、より多くの方が介護を受けないように、住み慣れた地域で元気に暮らせること。このためには市民の力が必要。
- ・今後、地域包括支援センターとも連携して、「小地域ネットワーク推進事業」「ふれあいいいききサロン」等の“近くに来てもらう”形の活動支援として地域福祉活動の拠点づくりを推進していく予定。地域のたまり場との連携した取り組みなども考えられるのでは。
- ・モデル地区ゾーンや空き店舗での活動が始まったとしたら、依頼があればそうしたプログラムの展開は可能。
- ・モデル地区ゾーン内の活動拠点施設や連絡調整機能等と釧路市社会福祉協議会、地域包括支援センターとの連携等も可能性として考えられる。

(4) 他都市事例調査概要

1) 調査目的

釧路市における「ライフケアビレッジ」パイロットプラン策定の参考として、他都市における特色あるソーシャルビジネス・高齢者を中心とした中心市街地居住等の先進事例について調査することを目的として、関係者へのヒアリング調査・現地視察・文献調査等を行った。

2) 調査概要

調査対象	主な調査項目
(株)飯田まちづくりカンパニー 有限会社サン・フィールド (長野県飯田市)	<ul style="list-style-type: none">・市民主導の民間まちづくり会社による、中心市街地再開発事業の経緯・仕組み・現況・課題・展望・市民団体との連携によるまちづくり事業の展開プログラムの現況と課題・展望・福祉サービス事業・高齢者住宅付き複合居住型施設(商業・高齢者住宅・デイケア)の概要、現況、課題、展望、展開プログラム
なんもさ長屋 (北海道札幌市)	<ul style="list-style-type: none">・高齢者等が居住する共同居住型住宅の民間企業による運営の経緯、現況、課題、展望、展開プログラム・市民事業の自立・継続的な運営・街なかでの取組・事業展開の可能性と課題
NPO 法人ゆめのき (北海道釧路町)	<ul style="list-style-type: none">・地域住民による高齢者等の暮らし支援、交流のあり方、事業化・地域食堂の取り組み・高齢者下宿の建設・運営・管理の取り組み・場を活かしたソーシャルビジネスの展開・街なかでの取組・事業展開の可能性と課題

(5) 他都市事例調査結果

1) 株式会社飯田まちづくりカンパニー(長野県飯田市)

① 飯田市の概要

飯田市は、日本のほぼ中央に位置し、長野県の最南端、伊那谷(飯田市と周辺の下伊那郡1市14町村の圏域)における中心都市である。人口は約10万7千人(平成20年)、面積は約659k m²。

東に南アルプス、西に中央アルプスに囲まれ、中央を天竜川が南流し、山すそは扇状地と段丘が広がる、標高差2,700mを超える我が国最大級の谷地形を有する自然豊かなまちである。

飯田市の中心市街地は、天竜川の河岸段丘の上から城下町として開かれたため、「丘の上」と呼ばれる。江戸時代になると三河と信州を結ぶ三州街道の宿場町として発展。周辺の町村では生糸、水引、木材などの地場産業も栄えた経済都市であり、昭和50年代まで人口約19万人を有する広域圏を支えるまちであった。

また、獅子舞等古くから民俗文化活動も盛んであり、30年程前から日本最大規模の人形劇のまちとしても親しまれている。



② 取り組みの概要と主な調査項目

昭和60年代頃から、飯田市中心市街地では、商店等の郊外化、郊外への人口流出により、中心市街地の空洞化が進むとともに、高齢化も進んだ。

こうした状況に危機感をもった地域の商店主や住民による、官民協働のまちづくり勉強会やワークショップ、講座等が平成元年頃より頻繁に開催された。市民自らが中心市街地を考え、計画づくりに参加し、まちづくりの主体となる取り組みが続けられた結果、「商業振興にたよらない、暮らしを支援するまちなか居住」の推進を中心市街地活性化のテーマとして共有。その具体化にむけて、平成8年には中心市街地活性化事業の実現のために、市民5名により(資本金1000万円)によるまちづくり会社「株式会社飯田まちづくりカンパニー」が設立された。

以降、現在にいたるまで市民・企業・行政のパートナーシップにより、空き店舗の活用、共同建て替え型複合型集合住宅の建築等によるまちなか居住の推進、高齢者等に配慮した住まいづくりのプログラム展開、市民団体によるまちを楽しむプログラムが実践されている。

本調査ではこの株式会社飯田まちづくりカンパニーの民間まちづくり会社と行政のパートナーシップによるまちなか居住推進の仕組み、市民主体のまちづくり会社の運営、中心市街地の土地活用の仕組み、高齢者等に配慮した住まいづくりの展開、市民団体や人材との連携と市民活動の展開プログラム等についてヒアリングを行った。

③ヒアリング概要:

■ヒアリング先:

○株式会社飯田まちづくりカンパニー

飯田市産業経済部商業・市街地活性化 課長

株式会社飯田まちづくりカンパニー 統括マネージャー

株式会社なみき 所長

■日時:平成22年2月5日(金)10:00~12:15

④ヒアリング結果

1. 株式会社飯田まちづくりカンパニー(以下まちカン)の中心市街地再生事業:

(1) 株式会社飯田まちづくりカンパニーの概要

①設立:平成10年8月

②資本金:2億1,200万円

③出資者(株主構成):40名

商業者(小売店・スーパー)、会社企業(酒造・食品・精密・土産品・イベント・ケーブルTV・建設・ガス・交通)、市民有志、行政(飯田市)、金融機関(信金・銀行・日本開発銀行)、商工会議所

④組織体制:

<役員>

- ・取締役:飯田市長、日本政策投資銀行、飯田商工会議所、飯田信用金庫、他7名計11名
- ・監査役:2名

<社員構成>

- ・常勤役員(社員兼務)2名、専従社員4名(男性3名、女性1名)

⑤出資金について

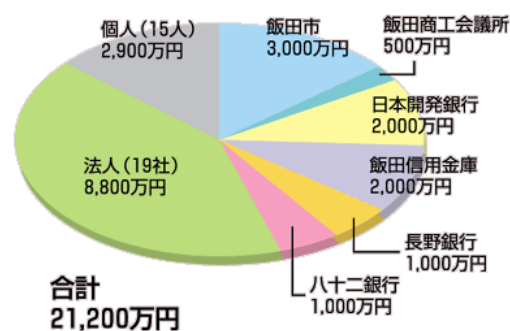
- ・出資者へは無配当。株主総会で毎年理解をもらう。配当に廻す分は繰越金として次年度の運営に当てており、地域のまちづくりに還元する趣旨を皆さんが理解している。

⑥出資者と意志決定について

- ・市も出資し、市長も取締役の一人であるため、第3セクター的に捉えられることもあるが、市の出資配分は20%くらいで大きくない。意志決定についても市はあくまでオブザーバー的な立場でいる。
- ・特に重要なのは、個人株主が15名いること。個人株主は株主としてカンパニーに所属しながら、いろいろな市民活動を展開するまちづくりの主体でもある。出資だけではなく、自分のまちづくりの現場をつくるという意識により、展開が広がり、新しいまちづくりの種がまかれている。まちづくり会社の大きな存在意義の一つ。

⑦まちづくり会社の経営基盤について

- ・まちカンの収入の大半は、再開発ビルの不動産としての管理によるもの。
- ・その利益を地域のまちづくりのための投資をしている構造。



- ・まちづくり会社として出資金を得て経営することで、借入金が少なくすみ、経営基盤が安定する。
- ・まちづくり会社の経営維持のためには核となる収入源がどこかを明確にしておくことが重要。

(2) 事業概要

① 不動産業： 下記店舗と業務フロアの賃貸・管理

- 銀座堀端ビル(詳細後段)
- アシストホームりんご(詳細後段)
- MACHIKAN2002:平成14年3月オープン
 - ・中心市街地:知久町商店街の空き店舗の土地をまちカンが買い取り。
 - ・TMO事業(国県補助事業)として、2階建て270㎡、1ブース3~15坪程度の7ブースに整備し、小規模起業向けにまちカンのテナントビルとしてリノベーション。
 - ・入居店舗はホームページ等で公募。7店舗のうち5店舗が物販・飲食店舗の新規起業家。
 - ・本ビルがアンテナショップとなり、街なかでの新規起業相談が増加。
- 三連蔵:平成12年オープン
 - ・歴史的建造物であるなまこ壁の三連の土蔵を飯田市が取得・修復。
 - ・観光客及び地元向けの交流・コミュニティ施設として、りんご並木資料館や市民ギャラリー、レストラン、地酒バー、オープンカフェ等を設置。
- トップヒルズ本町:平成13年完成、橋南第一地区市街地再開発事業
 - ・地上10階、地下1階
 - ・1階:スーパーマーケット(地元資本)生花店、喫茶、介護用品ショップ。
 - ・2・3階:市役所機能の一部移転「飯田市りんご庁舎」(住民票等交付窓口機能、福祉課・児童課等)、市民サロン(交流・フリースペース)、ハローワーク等。窓口は夜間19時・土曜日も対応
 - ・4~10階:分譲住宅「ヴィスタパレス2001」
- トップヒルズ第二:平成18年完成、橋南第二地区市街地再開発事業
 - ・地上10階、地下1階(駐車場)
 - ・A棟:1階店舗(飲食・セレクトショップ・まちなかインフォメーションセンター〔飯田観光協会〕)2階オフィスフロア、3~10階分譲マンション
 - ・B棟:飯田信用金庫本店(飯田まちづくりカンパニー出資者)
 - ・C棟:飯田市川本喜八郎人形美術館
 - ・D棟:店舗・イベント広場ほんまちプラザ



施設配置図



MACHIKAN2002



トップヒルズ本町
(以上写真・図出典:まちカン HP)



トップヒルズ第二

②文化・福祉事業：中心市街地で活動するNPO法人・市民グループの文化活動、福祉事業所の支援

- ・NPO 法人いいだ応援ネットアイデア活動支援
 - ・IIDAWAVE 活動支援
 - ・アシストホームりんご
 - ・テラスほりばた
 - ・なみきデイサービス
- 他、飯田丘の街タウン情報「まいか」、丘の上通信まいかみ(フリーペーパー)等

③調査・研究事業

- ④その他事業：街なかの賑わい再生企画イベントの実施、運営支援等
- ・イベント開催企画・運営・市民活動団体等主催企画の支援
 - ・テナント会支援

(3) 事業の背景

①市民参加のまちづくりのシンボル「りんご並木」の誕生

- ・長野県飯田地方は、江戸時代からの寺子屋設置数において全国でも突出しており、また戦後の公民館運動についてもいち早く展開された地区。「自律」の風土が根付いている地域といえる。
- ・昭和 22 年の大火により中心市街地の街並みの 8 割を消失したことから、市民意見や協力を取り入れた復興都市計画工事が行われ、区画整理がなされている。
- ・この大火後には、25m 幅の防災道路が設けられ、昭和 28 年に飯田東中学校の生徒たちが飯田市復興のためのりんごの植樹を開始し、今に続く「飯田のりんご並木」が誕生。現在もまちづくりのシンボルとして市民に親しまれている。
- ・併せて、避難路や防火活動の場を確保するため、住民の理解と協力により、敷地境界を 2m 広げ防災用道路「裏界線」がつけられた。この道路は現在も防災用・生活道路として利用されるとともに、路地裏としてのまちの魅力づくりにもつながっている。
- ・こうした大火による、復興都市計画、住民との協働による「りんご並木」や「裏界線」づくりにより、市民参加のまちづくりの土壌がより一層はぐくまれ、現在の中心市街地活性化の動きにもつながっていると考えられる。



りんご並木と手入れをする中学生
(写真出典：飯田市 HP)



裏界線
(写真出典：飯田市 HP)

②中心市街地の衰退／協働による「まちなか居住の推進」～(株)飯田まちづくりカンパニーの設立

- ・昭和 60 年頃から、全国の地方都市同様に郊外への大型店舗出店等により、中心市街地の空洞化、高齢化、商業衰退、人口の流出が進んだ。
- ・飯田市では、大規模小売店舗法による大型店出店調整等の取り組み等を進めるも、中心市街地の衰退が止まらず、新たな手法を模索した。
- ・中心市街地に住民がいなくなることが衰退＝住民が「街なかに住む」ための仕組みづくりを企図するにいたった。
- ・商業者・住民においても中心市街地の過疎化・高齢化への危機感も募っていたことから、住民主体、官民協働による勉強会やワークショップを定期的開催し、まちづくりや中心市街地の活性化を具体的に検討し続けた。
- ・そのなかで中心市街地活性化方策として従来型の商業振興に偏らない福祉や教育、文化など社会・公共サービスの充実＝「生活の再生」による「まちなか居住の促進」が重要であることが共有された。

- ・また、同時期にまちなか居住推進にあたっての勉強会において、住民の間で「まちづくり会社」の設立、「地権者組合による再開発手法」の検討が始まった。
- ・「生活の再生」の考え方から、飯田市の再開発においては地権者の全員同意・全員再入居の原則がとられた。また、特定のゼネコン・ディベロッパーを中心にすえた開発方式はとらないこととしたため、地域自らが住宅販売と事業資金調達を行う「まちづくり会社」の設立が必要となった。
- ・市では再開発ビルの施設プログラムを決定するために、複数の部局の市職員自らが高齢者への個別訪問ヒアリングや市外居住の飯田出身者にアンケートを行う等、ニーズ調査に時間をかけ、「高齢者等が暮らしやすいマンション」というニーズをつかんだ。
- ・様々な動きを通して、市と住民・街なかの事業者・企業の協働が強まるなか、平成8年には、橋南第一地区再開発事業推進のため、「㈱飯田まちづくりカンパニー」が設立された。

時期	経緯
S60年頃	飯田バイパスの着工により、大型郊外店舗の進出
S57～H元年	中心市街地内の高校が郊外に移転
S63年	○中心市街地活性化委員会の発足
H2年	○委員会で「中心市街地活性化構想」を作成→市に提出
H2～3年	○まちづくり協議会の設立： →各町にまちづくり協議会が設置され、毎月研究会を実施
H4年	飯田市立病院が郊外に移転
H3～5年	○市の呼びかけによる住民主体の勉強会や企画等を継続実施 ・このころから、「住民の手による開発・整備・維持管理が必要」=まちづくり会社設立、 「住民の手で住み続けられるまちづくり」が必要=地権者組合による再開発手法の議論・検討が始まる
H6年	○まちづくりサロン開設(市と再開発準備組合で空きビルを活用、市職員3名常駐) ○市担当部局を商工部商業観光課商業係からまちづくり推進室へ変更 ○橋南第一地区再開発準備組合設立 →「飯田市は市役所のなかで仕事をしない」=まちの現場で住民と勉強・検討・交流・議論を積み重ねた
H7年～	郊外型ショッピングセンターが相次いでオープン
H7年	中心市街地の大型店舗、西友の撤退
S60年頃～H7年 中心市街地の状況 の変化	○市街地人口約16%減少 ○高齢化率34%(H20年現在35%) ○中心市街地の追手町小学校生徒数1,000人→150人に減少
H9年	飯田市橋南第一地区市街地再開発事業基本計画策定
H10年8月	○㈱飯田まちづくりカンパニー設立 H5年頃からの検討を踏まえて、再開発事業推進のため、市民5名によるまちづくり会社を設立(資本金1千万円)
H11年1～6月	○㈱飯田まちづくりカンパニー増資(2億1,500万円) 飯田市・日本開発銀行・飯田信用金庫・商工会議所等
H11年8月	○TMO認定
H12年3月	○飯田市端南第一地区市街地再開発事業着工
H13年7月	○同工事完了
H14年12月	○空き店舗活用テナントビル MACHIKAN2002 完成
H16年1月	○飯田市橋南第二地区市街地再開発事業工事着工
H18年3月	○堀端地区橋南第二地区市街地再開発事業工事着工
H18年6月	○飯田市橋南第二地区市街地再開発事業工事完了
H19年10月	○堀端地区優良建築物等整備工事事業完了

飯田市中心市街地の状況(細字明朝)と中心市街地活性化計画・まちカン設立(太字ゴシック)の流れ
(参考:飯田市資料・まちカン HP)

2. 高齢者居住施設を中心とした複合型居住施設の取り組み～銀座堀端ビル

(1) 施設概要

○地上5階、地下1階

○1階:

・商業・業務施設(女性専用フィットネス・アロマテラピー・飲食店・タクシー[介護保険事業介護タクシー事業も]等)・玄関ホール

○2階: なみきデイケアサービス、フリースペース

・株式会社なみきが経営。まちづくりカンパニーの子会社的存在。

・昼食を提供。

○3階: 高齢者向け賃貸集合住宅「テラスほりばた」(㈱なみき運営)

・一人部屋15戸。二人部屋3戸。

・単身高齢者が主、夫婦世帯・友達居住の2人部屋。

・食事は3食提供する。希望により変更可能。

・料金: 一人部屋: 一時金80万円、月額利用料14.8～16.6万円

: 二人部屋: 一時金120万円、月額利用料22.2～23.2万円

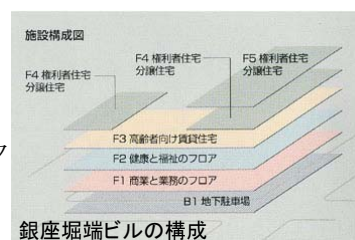
○4～5階:

・一般分譲住宅

○環境への配慮:

・太陽熱ヒーターを設置。2階・3階の熱源と給湯をまかなっている。NEDOの補助金活用。

・飯田市では初めて本格的に導入した外断熱工法。寒暖の差が少ない。環境への配慮だったが、高齢者の体にとっても安心。環境に配慮した住宅づくりが重要であることが実証できたと考えている。今後の取り組みに活かしていく。



銀座堀端ビルの構成
(出典: まちカン HP)



銀座堀端ビル

(2) 経緯

・堀端ビルは、地域住民の声かけによる。

・トップヒルズ本町、第二の再開発の成功を見て、地域地権者の意向をとりまとめるので取り組みたいという申し出からスタートした。

・全員同意・全員入居の原則の元、とりまとめた発起人も同ビルに居住しており、地域コミュニティのまとめ役となりマンションではあるがコミュニティ力の高いエリアになっている。

H9年	「銀座3丁目共同建替勉強会」開始
H11年5月	飯田中心市街地活性化計画事業として位置づけ
H11年11月	堀端プラン研究会として検討継続
H15年	基本計画作成
H17年	除却工事
H18年	建築工事着工
H19年	完成オープン

(3) 複合型居住施設建設にいたった理由

・下記のような勉強会での検討・意見交換、高齢者の生活実態調査の結果を活かした。

・医療福祉についての勉強会での検討での意見。

(参加者: まちづくり会社職員、女性専用フィットネスの経営者、市民、市職員、病院関係者)

- ・公民館との共催事業「住まいと暮らし方講座」10年以上前に、新しい協働の住まい、グループホームやコレクティブハウス、シルバーハウスなどの検討を重ねた。
- ・同時期に高齢者の生活実態調査を実施。複合型で高齢者のケア付き住宅が必要というニーズが浮かび上がっていた。



テラスほりばた：談話コーナーと談話コーナーからの眺め。中心市街地の様子
と南アルプスが一望できる全面ガラスばりの明るい空間



テラスほりばた：1人室個室(6.67 坪)
月額 156,000 円



なみきデイケア：交流ルームで昼食中
中心市街地の歴史が聞ける場所



なみきデイケア：昼寝ルーム



なみきデイケア：フリースペース
軽運動や講座開催等に活用

3. まちカン、市民活動の連携と飯田市との協働

- ・市民活動と連携したソフト、展開プログラムは重要。
- ・まちカンを中心として各団体やそれぞれの個人がまちづくりに関わる機会が広がっていることが飯田市中心市街地活性化にとって、大事な条件になっている。
- ・前述のとおり、個人株主のそれぞれ、自分がまちづくりや市民活動の主体となって動く流れができています。主な関係団体としては「NPO 法人アイデア」「IIDAWAVE」がある。
- ・飯田市職員も両組織の企画会議等にオブザーバー的に参加し同じテーブルで意見交換をする。
- ・まちづくりカンパニーや市民団体等との情報共有はまちづくりの大きな力となる。密接に行うべき。

(1) NPO 法人アイデア

- ・起業・ソーシャルビジネスの展開促進。
- ・代表はまちづくり会社の株主でもある。
- ・担い手としては青年会議所を卒業した人たちが多い。
- ・専従者も雇用しており、独立性が高い組織。
- ・飯田市からの委託による、起業支援の講座等も実施している。現在は、飯田市からの事業委託や補助等で3つの企画が進行中。
- ・来年度は市の若手職員もまきこんでマーケティング講座開催を開く予定。県の「元気づくり」の支援金制度がいかせればと考えている。
- ・男性が大半。女性の主体的な参加が増えたらと考えている。

(2) IIDAWAVE

- ・IIDAWAVE は文化活動の担い手。文化活動を行う会員制の市民任意団体・グループ。
- ・平成13年発足。今年で10周年になる。「楽しいことしかやらない」スローガンは「楽しい」、活動コンセプトは「暮らして楽しい飯田」。
- ・代表はまちづくり会社の株主でもある。

- ・再度「丘の上」と「りんご並木」を文化活動により市民の楽しみや期待が集積される「まち」にしようとする人達の集まり。
- ・このまちで生きていくとしたとき、ただ便利なだけなまちではなく、生きていく価値を認められるような文化が大切。
- ・年会費 3,000 円。会員は約 200 名。10～70 代の多世代。以下 6 つの団体の活動に参加する。
Music Wave IIDA (音楽事業:ミュージシャンコンテストや CD 発売も)
Cinema Wave IIDA (年 6 回の上映会)
Runners Wave IIDA (マラソン。仲間同士で各地の大会に参加)
Walking Wave IIDA (ウォーキング。合同トレーニング。仲間同士で各地の大会に参加)
やさい Wave IIDA (年間 5 回の農場体験、地産知消を自らが楽しむ会)
Cycling Wave IIDA (サイクリング。飯田市も健康づくりのまちとして自転車を推進)
- ・各 Wave の代表者はプロデューサーなどの肩書きで楽しみながら活動している。それぞれの趣味・職業・特技などが生かされている。
- ・事務局的な機能はまちづくりカンパニーが担っている。
- ・ブログ形式の情報発信体制をつくり、会員が投稿。外への発信ができるようになった。
- ・県の補助金を受け、飯田地域を紹介する雑誌づくりを実施中。

(3)ゆるやかな連携づくり:りんご並木と「りんご並木まちづくりネットワーク」

- ・りんご並木まちづくりネットワークは平成 21 年 4 月に誕生。異部門・異業種の人たちが一同に会するネットワーク。
- ・市内 25 団体が参加。行政もその一つ。他、地元の自治会、まちづくりの関係の会、青壮年会、町議のグループ、商店街、NPO、障がい者グループ等。
- ・根本はまちづくりのシンボル「りんご並木」に思いを持つ人が集まろうというもの。
- ・1年くらい前から飯田市より呼びかけ。「組織」ではなく「ネットワーク」。上下関係だとか意志決定をするだとかではない、ゆるい集まりの場。
- ・唯一の活動は月に1回、毎年 4～11 月まで一緒に歩行者天国を開くこと。毎回企画会議をしている。多種多様な団体の集まりなので、毎回個性的なイベントが展開されている。
- ・このネットワークからもさらに取り組みが広がっている。例えば、ネットワークに参加している市・農業課職員が、自分が知っている有機野菜生産グループを招く、他の商業者とその野菜を紹介したいと街なかの有機野菜レストランで取り扱いを始める、それを知った市民団体は野菜づくりや食を楽しむ市民グループをつくり(後段のやさい WAVE)、市民団体に新たな人が加わるという流れができてきている。
- ・また、飯田市は「人形劇のまち」であることから発展し、オタク的な要素をとり入れた「フィギュアマーケット」を地元のお祭りと同時期に開催しているが、ツアーも組まれて 2 万人くらいの来場者数があった。
- ・こうしたことから「りんご並木に行けば何か面白いことをやっている」という認識ができつつある。
- ・りんご並木の出会いでまちづくりがさらに促進されている。

4. まちなか居住の推進に重要なこと～行政として

- ・行政への敷居の低さが重要。
- ・市の職員は市民から学び、行政を上手に使おうという考え方をもち市民との連携や巻き込み方を検討する必要がある。
- ・時間のかかる大きなテーマの事業に関しては、行政のスタッフも異動を少なくし長くいることも必要と考える。飯田市ではテーマによって、10 年近く在籍するスタッフもまま見られる。
- ・住民のニーズがどこにあるかをつかむこと。
- ・行政内部の合意形成。
- ・職制を通さないネットワークの活かし方。

2) 有限会社サン・フィールド(長野県飯田市)

①取り組みの概要と主な調査項目:

- ・有限会社サン・フィールドは「住宅型優良老人ホーム:アシストホームりんご」の運営を実施。好評を受け、現在は飯田病院が所有する土地を活用した2件目の高齢者共同住宅「アシストホームひかり」も運営している。
- ・アシストホームりんごは、(株)飯田まちづくりカンパニーが用地手当・建設・経営を行い、運営は飯田市内の私立総合病院・飯田病院関連企業である有限会社サン・フィールドが行っている。
- ・入居者は飯田病院での加療や有限会社サン・フィールドの設置するヘルパーステーションによる介護保険サービスを別途費用により受けることができる。
- ・本ヒアリングでは、(株)飯田まちづくりカンパニーとの連携、高齢者共同住宅の運営の仕組み、現況、展開プログラム、課題、展望についてうかがった。

②ヒアリング概要:

■ヒアリング先:

有限会社サン・フィールド(飯田病院関連企業) 代表取締役

■日時:平成22年2月5日(金) 13:30~15:00

③ヒアリング結果:

1. 設立の経緯:精神科退院患者向け共同居住型アパートの経営(平成13年)

- ・平成12~13年、飯田病院改築にあたり、精神科病床88床を減らすため、精神科退院患者向けの共同居住型アパートの経営を始めた。
- ・精神科退院患者向けの共同居住型アパートは病院近くの元看護師寮を活用した。
- ・施設構成:4階建て全29室。各フロア7部屋。各階に共同の風呂・トイレ。1階に共同の台所と食堂を設置。
- ・スタッフ:看護師退職者3名、住み込みの賄い担当者1名。2食提供(毎日朝夕)。
- ・費用の考え方:障害者年金2級2ヶ月13万円の支給額を基本とし、食事付き5万円程度と設定。2か月分の利用料を支払うと1日の小遣いが500円。1ヶ月15,000円となる。
- ・改装費用に約1億円かかったこともあり、利用料は52,000円に設定。これ以上の引きあげはできないと判断した。
- ・施設は好評で、ケアの違いがあるため断ったが、一般の入居希望もあった。

2. 高齢者共同居住型住宅「アシストホームりんご」

(1) 設立の経緯

- ・精神科退院患者向けの共同居住アパートの好評を受け、飯田病院周辺の空き家を活用した一般高齢者向け共同居住型住宅の運営を企図したが、適した空き家物件がなかった。
- ・まちづくりの勉強会に参加していた病院スタッフが(株)飯田まちづくりカンパニー(以下まちカン)スタッフと意見交換し、銀座堀端ビル建設中の車両駐車場として使われていた土地に新築し、まちカンから建物を借りる方式での運営を検討した。

- ・もともとまちカンでは高齢者用住宅建設を企図していた経緯があった。
- ・バリアフリーへの配慮が重要であるため、設計・建設ともに苦心した。
- ・まちづくりの勉強会での出会いによりビジネスが展開した事例といえる。
- ・アシストホームりんごを新築物件にしたのは中古住宅をバリアフリーにするのは難しいことも理由の一つ。建設費は3,500万円。中古物件は広さの課題もある。車椅子に対応できるかどうか。そうした基準も厳しくなっている。

(2)「アシストホームりんご」とヘルパーステーションの運営(平成14年)

- ・精神科退院患者向けアパート運営の経験から、住み込みスタッフ1名で6部屋=6人家族の居住施設の運営は可能と考えていたが、訪問介護ケアの必要な入居者に飯田病院のヘルパーステーションから派遣を受けた結果、収支が大きな赤字になったため、平成15年、自社で独自のヘルパーステーションを設置し、介護ケアを行うこととした。
- ・顔なじみの固定的な介護スタッフがケアに関るほうが、親しみや安心感がある。

費用の考え方：

- ・6畳1間、押入れ、エアコン付き、ひと月10万円前後と設定した。

経営：

- ・最近アシストホームりんごと同じ仕組みの高齢者共同型住宅が増えてきている。例えば、縫製工場が職員の再就職先づくりのためにサポートホームをつくった。増築し14~15室にすることで採算が取れたと聞いている。
- ・アシストホームりんごは土地形状により6室各6畳一間の設置が限界である。部屋数がある程度増やさないと運営が安定しにくい。また6畳一間は居室として狭い。建物の廻りが駐車場で、中学校倉庫等もおかれており、日当たりの悪い部屋もある。そこで2件目となる「アシストホームひかり」(平成15年)を病院所有地の郊外に建設した。
- ・サン・フィールド、アシストホームは赤字体質。ヘルパーステーションの収入を回すことで収支は均衡している。アシストホームだけでは経営は成立しない。
- ・高齢者共同居住型施設への需要はある。現状アシストホームりんごは6部屋満室の状態が続いており、宣伝できない状況。アシストホームひかりでは定員10名とした。6人以下だと人間関係が密すぎるし、10人以上だとグループに分かれてしまうことを懸念した。
- ・平成18年、老人福祉法の改正にともない、アシストホームりんご・ひかりを住宅型有料老人ホームとして届け出た。

入居者の像：

- ・現在の入居者は全員女性。オープンと当初男性が入居したが、生活に合わなかった。

運営の課題：

- ・施設には24時間スタッフが必要。老人福祉法により義務づけられている。夜勤ではなく住み込みでないと経費的にまわらない。住み込みスタッフの人材が最も大きな課題。8年間に6人代わった。家族的な雰囲気づくりを望んでいるので、好ましくないこと。
- ・住み込みスタッフが続かない理由は、体力等の課題。
- ・母子家庭の住み込みスタッフがいたこともある。スタッフの子どもも同居したが、入居者は子ども同居を受け入れられない人もいる。こうしたところが難しい。

- ・ヘルパーステーションとアシストホームの業務の違いをスタッフが理解しあえるようにすることが必要。賄いと介護は異なる。
- ・高齢者にとって一番大切なのは食事。試行錯誤している。
- ・現在のスタッフ体制は、泊り込み介護職員1名、日勤介護職員1名、パートの介護職員1名、賄い職員1名。3名の介護スタッフは正職員。食事・賄いについて町内会婦人会の方等、有償ボランティアが関わっている。
- ・入居者が高齢になっていくほどケアや手助けの水準も量も病院通いも増えるため、介護士だけでは不安になった。アシストホームひかりでは看護師が常駐するようにした。
- ・介護保険の仕組みが煩雑で、仕事量が多くなることが課題。
- ・入居の際に介護度が高いからといって入居を断ることはない。
- ・アシストホームりんごの現在の入居者6名全員が飯田病院に通院しており、住居と飯田病院間の送迎を実施。病院の関連企業が運営している安心感は大きいようで、入居希望者が多い。
- ・住宅型有料老人ホームについて心配したのは夜間の対応と入居者が認知症になった後のことだった。
- ・環境が変わることは高齢者にとって負担が大きい。例えば入院するとせん妄や認知症の症状が出るなど、調子が悪くなることはよくある現象なので配慮が必要。入居時には、住まいの環境が変わり過ぎないようにするため、家にあるものを設置してもらっている。
- ・これまで、認知症のことで問題が出たことはない。徘徊が出る可能性の想定もしている。カギを少し上につける等の程度。徘徊が出ても移ってもらうことはない。ただし、夜間に困ることが出てきたら、家族と相談し別の展開を考える。
- ・入居時の確認事項として、夜間スタッフは住み込みになるので、夜勤のように見てまわれないこと、夜間の徘徊等が出た場合、施設から出してもらう可能性があるかと伝えている。

3. 高齢者へのケア業務に関する中間的就労

- ・「ライフケアビレッジ」のような取り組みはNPOでなければ難しいのでは。営利組織である有限会社では考えにくいように感じる。
- ・飯田病院に通院する精神障がい者がヘルパー資格を取得したので、アシストホームりんごのスタッフとしてパート雇用していたことがあるが、2年ほどで「疲れた」と退職した。また、飯田病院では飯田市の補助により就労支援として精神障がい者の方が宅配する独居老人への配食サービスを実施している。統合失調症患者の場合、長く続けることが難しい。少しずつ働ける工夫、体調の悪いときに備えて何人かで交代勤務できるよう配慮することが必要。
- ・現状、アシストホームりんごでの精神障がい者の就労支援、中間的就労の仕組みはできていない。

4. 今後の課題と展望

- ・予算があれば、アシストホームひかりを増築して15名程度のアシストホームをつくりたい。定員は10～15名が上限と考えている。大きな施設になると、病院暮らしに近い雰囲気になる。
- ・日当たりの良さが重要。各室にまんべんなく陽があたるような設計をしたい。
- ・職員の質が一番重要。スタッフ間での互いの仕事への理解。住み込みスタッフによる影響も大きい。

- ・介護ケアの仕事はできる人とできない人がいる。マニュアルをつくっても仕方がない。仕事がないから、国が介護を仕事口にする政策をとろうとしているが、難しいこと。
- ・高齢者の数は15年後、頭打ちになり以降少なくなっていく。住宅型有料老人ホームに入居する人がいなくなったら、認知症グループホームに変えれば良いと思っている。次の展開を考えておかないと駄目だと思う。
- ・長野県は全国の中でも高齢者率が高い。飯田市が高齢者の町として周知されれば、飯田市内に高齢者を安心して預けて、たびたび飯田に立ち寄るというスタイルが提案できる。



アシストホームりんご施設内



個室の例(出典:まちカン HP)



共用トイレ(出典:まちカン HP)



車椅子の出入り等に配慮した玄関



食堂

3)なんもさ長屋(北海道札幌市)

①取り組みの概要と主な調査項目:

- ・JR 札幌駅から地下鉄で5分ほど、北海道大学にほど近いエリアで、遊休施設を活用した民間自立の高齢者・障がい者共同居住住宅を運営している民間企業グループ。
- ・12年前の開業当初は高齢者・障がい者の共同居住住宅からスタートし、現在はホームレスの方を受け入れるアパート・就労支援、コミュニティレストランの経営も手がけている。
- ・本ヒアリング調査では、遊休施設(元学生下宿)を利用した高齢者・障がい者共同居住住宅「タウン白楊」について、遊休施設の利活用の経緯・仕組み、高齢者・障がい者共同居住住宅の運営の仕組み、現況、課題、展望、入居者の像・ニーズ、共同居住住宅に必要なハードやソフト、地域との連携の状況についてうかがった。
- ・なお、本ヒアリング調査の結果は、遊休資産の民間活用による高齢者等の共同居住住宅運営の事例として「街なか暮らしワークショップ」の検討素材として提示した。

②ヒアリング概要:

■ヒアリング先:

有限会社タウン白楊取締役／有限会社そしある企画代表取締役／指定訪問介護事業所はくようサービス管理者
(同一者)

■日時:平成22年2月15日(月) 10:00~12:30

③ヒアリング結果:

1. 事業概要

(1)なんもさ長屋の事業概要



「なんもさ長屋」とは高齢者、障がい者、住む家のない人、仕事がなく収入がなく生活に困っている人を対象にした、民間下宿・アパート、生活・就労支援事業、福祉・介護・医療制度の利用者支援事業の総称。



■なんもさ長屋関連施設地図

<なんもさ長屋グループ>

○有限会社タウン白楊:

- ・高齢者・障がい者共同住宅「タウン白楊」経営、「道友荘」「ファミリー」入居者管理
- ・グループの中核企業。北海道の高齢者共同住宅の先駆け。老人福祉法や介護保険法など、一切の法的規制も援助も受けない、民間アパート。



タウン白楊
(以上出典:なんもさ長屋 HP)

○有限会社そしある企画:

- ・介護保険・障がい者支援事業
- ・はくようサービス(訪問介護)、はくよう障害者支援室(障害福祉サービス)、はくよう介護相談室(居宅支援)

○合同会社なんもさサポート:

- ・ホームレス、生活困窮者の生活・就労支援
- ・コミュニティスペース「あそびば」の運営

(2)タウン白楊の施設概要

①構造:

- ・木造二階建て、6 畳間 22 室、8 畳間1室、個室単身世帯用

②部屋の設備:

- ・押入れ、流し台、暖房器具、照明器具、電話(外線直通)

③共同の設備:

- ・24 時間風呂、食堂、談話室、トイレ(5 カ所)、洗濯機 3 台、カラオケ、マッサージ機

(3)費用

- ・家賃:35,000 円/月
 - ・管理費:7,000 円~26,300 円/月
 - *例:生活保護受給者 夏季 7,000 円 冬季 26,300 円(冬期加算ベース)
 - ・運営協力費:0~24,000 円(要介護度・年齢・障がい級等数から負担額を算出)
 - ・食費:42,000 円/月(3 食→2 食・欠食選択可能)
 - ・暖房費・光熱水費:実費
- 入居時に必要な費用
- ・敷金:家賃の 2 ヶ月分



タウン白楊施設内部:元学生下宿を活用



タウン白楊:個室の例

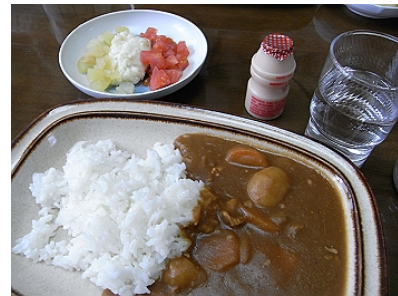


タウン白楊:食堂での昼食。スタッフも一緒に。

- ・礼金:家賃の1ヶ月分
- ・保証金:家賃+管理費(運営費)の3ヶ月分(保証金の無い方、保証人のいない方要応相談)

(4)入居条件

- ・日常生活に介助が必要な場合は、介護保険サービスを受けるかはくようサービスの介護サービスを利用する。
- ・病気治療中の場合は、入院・往診・訪問看護など、病状が悪化したときに、緊急対応が受けられること。
- ・月10万円以上の入居費用(3食込み)を負担できること。



家庭的な食事を提供

2. タウン白楊の取り組み

(1)事業をはじめた経緯

- ・創業者の釜鈴氏は社会福祉法人に勤務。社内企画として「高齢者下宿」の企画を立てた。
- ・当時は介護や老人保健施設の縦割りの制度も多く、老人ホームや病院等に入れればいい、高齢者で下宿に住もうという人はいない、投資へのリスクが高いと採用されなかった。
- ・釜鈴氏は企画を立てるなかで、在宅か施設かの二者択一ではなく今後高齢者が互いに支えあう共住＝共同下宿の必要性を訴え、独立起業した。

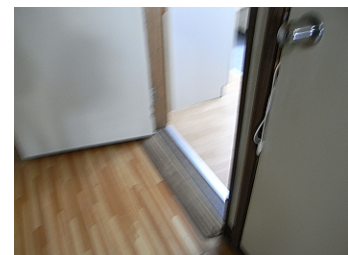
(2)タウン白楊について～街なかの遊休施設を利用した共同居住住宅

①北24条～適度な”街なか”に設置した経緯

- ・高齢者向け住宅を考えると新築での運営は木造で20年、鉄筋で50～60年のスパンで考えないと採算が取れない。10年先の福祉政策が見えない状況の中、既存で活用できる物件、社会的に不要とされながら手を加えればまだまだ使用に耐えうる建物を活用。
- ・上記の要件を満たしつつ高齢者等入居者の一人ひとりの生活を尊重しながら同時に共住できる住まいとして、共同の食堂・風呂+個室の形態が望ましいと考え、学生寮・社員寮を中心に探し始めた。
- ・地下鉄沿線の街なかへの設置は結果として入居者に好評であるばかりか、サービス提供者である職員・経営者にもメリットは大きかった。

②遊休施設の活用について

- ・タウン白楊は、昔ながらの学生下宿に700万円をかけて改装。各居室に流し台と半間のクローゼット、ガスストーブを設置。玄関スロープやエントランスのロードヒーティング、浴室・トイレ等の手すりの設置は生活の中で必要となったものを最小限に用意しているが、全てのバリアをなくせばいいとは考えていない。



- ・学生下宿の雰囲気は、高齢者にとって、懐かしさからの安心感を得られタウン白楊:個室入口れたり、また若いときの暮らしを思い出すなど、精神的に良い影響はあるようだ。

- ・土地・建物はオーナーからの賃貸。タウン白楊移転当初よりの10年契約。今年さらに10年の契約

延長。現状物件を所有することは経営的なリスク回避のため、考えていない。

- ・土地建物オーナーは、当時この元学生下宿を手放すか、更地にするかと検討している状況だったため、有効活用を喜んでいただいているようだ。
- ・高齢者向けの改装費はタウン白楊が負担した。
- ・タウン白楊はオープン後の評判が良かったこともあり、複数の物件を押さえ、ネットワーク的な展開も考えたが、一つ一つの物件を需要に応じて共有しそれが埋まったら、改めて次の展開を増やしていくというやり方が功を奏して現在に至る。
- ・道友荘は元一般のアパート。全 30 室のうち 15 室を転貸している。

③コスト

- ・タウン白楊の家賃は月 30 万円。入居者からの入居料等でコスト的にはまかなえる。
- ・他の大半は人件費。パート有給職員が大半。

④高齢者下宿等の運営の考え方

- ・儲けを出すためだけ、理念だけの運営では続かない。
- ・公的な援助を受けず民間自力運営を持続するため正当な営利は追求するが、沢山ではなく少し儲けて、事業にまわすことが重要。
- ・入居者の属性は高齢者、障がい者、生活保護受給者、年齢、状況はいろいろ。
- ・トラブルはさほど多くない。人間が一緒にいたら、当たり前程度。毎日何かは起きる。それが当たり前前の世間の一部。
- ・古き良き長屋的なイメージ。普段はそばを向いていても何かがあれば助け合う関係、環境になっている。
- ・タウン白楊は職員が無理に「何かしなければ」ではなく自然体で接する中で「何もしない」良さがあると考えている。
- ・通所介護等のサービスを利用している人は多い。それに加え共同下宿＝家でまでデイサービスをするのではない。過剰である。自由に過ごせるのが家である。企画することもあるが完全な自由参加である。
- ・食事に関してもできるだけ融通はきかせている。例えばラーメンの日にそばがいい、うどんがいい、という話になる。調理担当職員はあらかじめそれぞれの希望を聞いてから作っている。そんな自由、いい加減さが「家」だと思う。

⑤入居者の像

<高齢者と障がい者の共同居住>

- ・当初は高齢者と若者との共同生活型下宿として考えていたが、様々な制約もありその想定と異なり、当初から障がい者も迎え入れた。
- ・障がい者の入居は当初想定していなかったが、高齢者と障がい者の共同居住は結果として良かった。互いに足りないところを自然に補い合っている。支えあうことがケアにつながっている。
- ・現在障がい者の入居者については精神障がいを持つ男性 40～50 代の方が多い。
- ・タウン白楊は当初女性が多かったが、平成 22 年現在は男性の入居者が 6 割と逆転した。

- ・女性は変化になじみやすく、男性はなじみにくい傾向があるようだ。結果、ルールが細かく決まっているような他の施設等でなじめない男性が世間の斥力によって押し出され(女性はそれに抗えるが)、性別にかかわらず多少のわがままは高齢者の尊厳と考えるタウン白楊に集まってきていると考える。
- ・現役時代の「仕事」を基に職員や入居者から頼られる場面も多い。
- ・入居者の中で、長く独居をしていた男性の中には、他の施設に入居した際、細かいルールに適応できず脱走と施設転居を繰り返し、最終的に路上に暮らしていた方もいる。
- ・女性は役割を見つけるのがうまい。配膳を進んでするなどポジションを得る。
- ・高齢者の女性は驚異のコーディネーター力を発揮する。
- ・例えば、おばあちゃんが屈託なく精神障がいをもつ入居者に「頭はわからないけど体は何ともないなら荷物をもって」など役割を自然に分け合い、居場所をつくる。スタッフがねらってできることではない。
- ・役割を得た障がい者は症状の改善が一様に見られる。以前は働いていた方が大半なので、彼らの特性や特技が自然なコーディネートにより適当な場所で活かされている。
- ・実例として、酔って転倒したことで脳挫傷になり、高次脳機能障害を引き起こした男性入居者がいるが、入居当初は表情がなく無感動・無関心、てんかん発作もあり、それまでも病院を出たり入ったりを繰り返していた。タウン白楊で役割を得るようになってから、よく笑うようになり、表情が良くなり発作も起きなくなるなど症状も改善。病院でも顕著な改善症例として記録させてほしいと依頼がきたほど珍しいことのようなのだ。
- ・意図していた訳ではないが、今では障がい者と高齢者の共同居住はベストだったと考えている。
- ・現在、多くの施設では統合失調症の人は統合失調症の人と暮らすというように、同病・同症状同士の共同居住が多いが、多様な状況にある人が足りないところを補い合う共生が望ましいと思う。

<現在の入居者数と属性>

- ・タウン白楊:23人(満室)、道友荘 15人(満室)、ファミリー 2人
- ・男性 25人、女性 15人
- ・65歳以上の高齢者 30人(75%)、うち75才以上が20人(50%)。最高齢99才
- ・要支援・要介護 25人(62.5%)
- ・障がい者:(身体)7人、(精神)8人、(知的)2人
- ・生活保護受給者:27人(67.5%)

<入居者の以前の居住エリアや世帯状況>

- ・高齢者に関しては、札幌・小樽・江別・岩見沢など札幌近郊。東京など道外からも。
- ・高齢者入居の半数程度は子世帯等の家族がいる。
- ・設立当初より、入居者の多くが家族もしくは本人の問い合わせ・希望で入居している。
- ・子どもが近くに居て元気で立派な家があっても子世帯と離れて気楽に過ごしたいという人は少なくない。スープが冷めないではなく、冷めるくらいの距離でいい、遠すぎない近すぎない距離感でたまに遊びに来てもらうくらいが良いと一様に言われる。

- ・高齢者居住について、自宅にはこだわりすぎなくてもよいのでは。地域・人との繋がりができれば、新たな住まい方・暮らし方を楽しむ。孫や子の重荷にならぬよう気遣うより、1人でも仲間がいれば気楽に過ごせると考えているようだ。

〈生活保護や支払いが困難な高齢者・障がい者・長期入院からの退院予定者等〉

- ・生活保護受給者で家が見つからない等、自立を促されているが適当な住居が見つからない障がい者、退院後の生活の場が保証されればいつでも社会復帰できる長期入院患者など諸般の事情を抱えている方が各種の紹介・ロコミ等で入居相談を受ける。(区保護課ケースワーカー、病院のソーシャルワーカー、民生委員、ご家族・親族、精神障害をもつ人は親の紹介等の連携)
- ・HPをみてご自身やその家族、公的機関からの問い合わせも近年増加している。
- ・タウン白楊の月額負担額は、生活保護受給者が入居できる金額で算定している。入居料(室料、管理費、食費等)月額10万円、お小遣い2万円のイメージ。

⑥地域特性・地域との連携

〈地域特性〉

- ・本施設のある地域は、学生街・適度な繁華街・住宅街・商店街がある。この環境はいろいろな意味で高齢者等の下宿運営に適している。
- ・福祉関連施設、区役所等の公的サービスの場が近いことは、入居者の福祉サービス利用や諸般の届け出をはじめとしてメリットが大きい。警察や消防署も近いので安心感がある。
- ・にぎやかな街なかであり、人の賑わいがあることは、精神的にも張り合いにつながる。郊外には郊外の良さがあるが、賑わいのある街なかのほうが高齢者居住には向いているのではと感じている。

〈地域との連携〉

- ・共同下宿での安心な一人暮らしはこれからもニーズが高まると思う。アパートの個室に一人ぼっちでは、オーナーも不安であるし、高齢者等の孤立は諸症状を悪化させる。
- ・たまたま本施設のある町内会は、市内でも先進的な取り組みをしている地域の一つだった。
- ・町内会とは設立当初から関わりをもっている。
- ・地域に馴染むことができたのは入居者のおかげ。
- ・入居者自身が地域のゴミ捨て場の清掃をまめにしていた。その挨拶等を通じて、自然に馴染むことができた。知的障害のある入居者が熱心に取り組んでいたところ町内会でも話題となり、皆さんに感謝され、入居者も大変喜んでいた。
- ・入居者はそれぞれが世帯主として、必ず町内会に入会している。
- ・毎年の旅行や老人倶楽部等町内会のイベントには入居者が個人として参加している。
- ・そうした地域コミュニティとの交流により、自然な見守りが生まれている。
- ・地域特性に恵まれた。他の地域ではこのようになじめたかどうかはわからない。

〈施設スタッフ〉

- ・食事づくり1人(5~6名がシフトで従事)。
- ・介護ケアについては、タウン白楊の下宿のサービスがベースにあり、要介護者については介護保険事業所を併設しているので、入居者(利用者)個人がヘルパーの派遣を受ける。

- ・タウン白楊のスタッフとしては延べ 17 人。常時ではなく、夜勤だけ、調理だけ、ヘルパー兼任などいろいろ。
- ・現在、介護保険事業所として訪問介護、下宿と職務が多様に重なる。法・保険制度では職務上の整理が必要で書類づくりとそのチェックが煩雑になっており管理者やサービス提供責任者は苦慮している。
- ・下宿と介護保険の時間を区別してサービスを行ってはいるがそれに囚われるあまり双方が補完的に入居者(利用者)にて供されることで結果として 24 時間隙間の無いサービス環境を整えているメリットを失わないようにしたい。

<今後の課題>

- ・今後、年金生活者の生活がますます苦しくなると考えられること。すでに生活保護受給者よりも毎月の生活上の収支はシビアになっているケースが多い。
- ・今後は年金 + α がなければ生活が立ちいかない可能性が高い。子ども世帯等の助けが必要になるが当初から子どもに限らず援助する関係が無い、もしくは断たれている人が多い。
- ・現在も入居者のなかに支払えない状況の人も出てきている。個人の蓄えや年金で難しかった分を生活保護で補うケースも多くなっているがセーフティネットとして正常に機能している例だと考えている。
- ・合わせて、施設の改修・修繕への経費。現在は留保や備蓄で回しているが、大きな修繕が必要になってくると入居料をあげる必要も出てくるかもしれない。
- ・経費的には人件費中心。職員の定着率がよい。これはよいことなのだが一方経費負担は増えていくことにもなる。収益のバランスを計画的にしていかなければならない。
- ・こうした時勢、状況のなかでは、今後の資金計画が会社として重要な課題。10 年、20 年後を見越して、新たな収入を得る道も模索しなければならないが先述したように福祉政策自体の先行きが見えない中ではその都度ベストの選択をしていかざるを得ない。
- ・現在のタウン白楊に大きな施設修繕が必要になったとき、移転等も視野に入れ検討が必要になる。街なかの賑わいを大切にしたいが、郊外移転もあり得るかもしれない。
- ・今後、必要な行政の支援としてはたとえば生活保護の見直しのなかで母子加算だけでなく、老齢加算の復活が急務ではないだろうか。

4)NPO 法人ゆめのき(北海道釧路町)

①取り組みの概要と主な調査項目:

・釧路町遠矢河畔地区(JRで釧路駅から15分ほど)に団地・高齢者向けコレクティブハウス・コミュニティセンターが融合した施設、“遠矢地域交流センター『ピュアとおや』”が釧路町により建設された。NPO 法人ゆめのきはこの施設で介護事業の運営やまちづくり事業を展開するために地域住民が設立したNPO 法人である。



・本ヒアリング調査では、地域型 NPO 法人の運営体制、展開プログラム、現状の課題、今後の展望、併せて、NPO 法人代表者は株式会社を起業し、釧路市内で高齢者下宿を経営予定であるため、高齢者下宿の展開プログラムや現状の課題、展望をうかがった。



・なお、本ヒアリング調査の結果は、地域住民で組織されたNPO 法人による地域ケアの運営事例として「街なか暮らしワークショップ」やソーシャルビジネスのプログラム素材事例として活用した。

釧路町営住宅遠矢団地 / 遠矢コレクティブセンター「ピュアとおや」
(写真・地図出典：釧路町 HP)

②ヒアリング概要:

■ヒアリング先:NPO 法人ゆめのき 代表

■日時:平成 22 年 1 月 29 日(金) 19:30~22:00

③ヒアリング結果:

1. 団体の設立経緯

- ・釧路町では、遠矢コレクティブセンターで展開する介護事業を地域ニーズにあったものとするために、地域住民による地域型 NPO 法人を運営主体とすることを企図したが、担い手が決まらずにいた。
- ・釧路町が実施していた「在宅支援サポーター養成講座」受講生たちが、「地域ならではの介護を地域型 NPO 法人にという意識があるのに、企業が担い手になるのはもったいない」、「住民が運営するからこそ、介護事業で得た資金を地域に還元できるでは」との思いから受講生有志により平成 18 年1月に NPO 法人を立ち上げた。

2. 運営

(1) 地域のための介護、地域のための交流

- ・NPO 法人設立申請と同時に、地域に取り組みをひろげるため、「ゆめのきまつり」を開催し、「ぼかぼか食堂」(地域食堂)・「ゆめのき塾」(地域住民が講師となる趣味講座・介護予防教室等)「地域守り隊」(地域の防犯、子どもパトロール)などの地域活動を模擬事業として開催することから活動を開始した。

- ・地域のニーズにあった介護事業で得た収入を地域づくりに還元することが団体の活動方針。地域を自慢に思える活動をしていきたい。町外の人よりもまずは町内の人に向けた取り組みである。自分が住みよい町にするためには、子どもたちが大人になっても住みたい・帰ってきたいと思えるまちをつくるのが大切。
- ・地域資源を通じて多世代が交流できる企画は地域づくりの視点からも重要だが、介護の視点からも大切と考えている。外に出て交流する機会を増やすことは介護の観点からも重要。介護だけの環境は対象が狭い。介護予防などの交流事業を多くする。人との交流が増えることは認知症の進行を防ぐ。
- ・「ゆめのき塾」のうち、カラオケサークル・介護予防サークルの二つが現在も活動を継続中。介護予防は週1回、カラオケは週2回。地域住民が特技を活かして講師となるもの。マージャン教室は施設内にある小規模多機能居宅介護事業「介護サポートえるむ」のなかで継続されており、職員も利用者も楽しんでいる。
- ・「ぼかぼか食堂」は月に1回継続中。
- ・「ゆめのき秋の大収穫祭」に農協、漁組、キノコ組合等の協力を得ている。当初500人程度の来客を想定していたが1000人程度を集客できた。運営費は助成金と地域企業・団体の協力による広告費収入でまかなった。
- ・活動を続けるためには人材が「やらされている」気分＝「無理」が続かないように配慮することが必要。会議等も不定期に間をあけて実施している。決して無理をせず細く長く続けることが重要。
- ・原点は自分にやさしい介護を考えること。辛くてもがんばる、という類のことでなく、自分たちのためであり、当たり前のことであると考えている。

(2) 複合型施設における介護ケア

- ・NPO法人ゆめのきはピュアとおやの指定管理者ではなく、一部占有許可、部分的優先使用権を有し、介護保険法に基づく「小規模多機能型居宅介護」を行うとともに、釧路町から受託して「生活相談員(LSA)派遣事業」「訪問・通所介護予防事業(ミニデイ)」を実施している。
- ・介護サポートえるむは定員25名。24時間365日間のケア。在宅で通い中心。必要があれば訪問も実施。施設内のコレクティブハウスに隣接しシルバー棟が設置されている。介護事業所が隣接している。屋根続きで移動できる。
- ・コレクティブハウスで寝たきりになったとしても、登録しておけば夜でもオムツ交換に来てくれるし、体位交換も可能。特養に入るのと大差がない。看護が必要になったばあいには、町営住宅なので、自立不可として退去の恐れがある。

(3) NPO法人の経営・スタッフ育成

- ・NPO法人スタッフは全20名。大半が小規模多機能居宅介護事業「介護サポートえるむ」に関するスタッフ、事務長と事務担当2名。
- ・収入は委託業務収入と介護サポートえるむの介護保険事業収入が大半。月250万円位。委託費と介護のお金をあわせて収支が均衡する。収支がマイナスになると次の展開が続かない。交流事業など自主事業を展開し、黒字になるように努力している。

3. 今後の展望: 釧路市内で高齢者下宿「安心館」を経営予定(NPOとは別団体)

- 以前より、高齢者下宿をつくりたいと考えていたが、機会があり高齢者対応型下宿の経営を引き継ぐことになった。この高齢者下宿は「安心館」と命名し、設立に向け事業計画を推進中。NPOとは別組織とし、株式会社を設立する。
- 高齢者対応型下宿のニーズはあるしコスト面でも見合う事業。介護でお金儲けをしてはいけない。あくまで地域に循環するためのもの。
- 入居費用は、部屋代 29,000 円～、管理費 5,000 円、3 食の食費が 39,500 円。暖房費を抜いた合計月額が 83,500 円。暖房費は 11 月～3・4 月までで 9 万円。ただし釧路の 9・10 月は寒くなるのでその分を加算した金額設定となっている。敷金は家賃 2 ヶ月分。
- 施設構成は 7.5 畳の個室が 25 部屋。トイレ付と無しの部屋がある。居間はなく、食堂だけ。インターホン、ナースコール・緊急ベルの類の設置はなし。ベル等の仕組みは必須とは考えていない。管理室に電話をしてくれれば対応する。介護施設ではなく下宿なので、それ以上のケアが必要ならば訪問ヘルパーを個人として雇ってもらう。
- 本来デイサービスは、自分で自主的に動けるようにすることが目的。職員は見守り。見守るほうが手間はかかるが、今後はそうした展開を進めたい。
- 高齢者下宿は施設には入れない段階の人、病院に入る必要はないが自宅で一人暮らしには不安な人の集まり。一人暮らしには不安を感じる人が入居する。
- 自宅に住み、併設された小規模多機能施設で必要に応じたケアを 24 時間自宅で 365 日管理できることが望ましい。一つの施設を建てて事業を終えるのではなく、ケアや見守り、介護の必要度合いに応じて役割の違ういくつかの施設を、近距離に設置することがポイント。訪問だけ、部屋の清掃の手助けを受けるだけ等、小規模が近ければ細かい対応ができる。それ以上のケアサービス提供は「施設」。目指すのは施設ではなく、「終の棲家」づくり。下宿で葬式が開けるくらいの場所にしたい。

4. 「ライフケアビレッジ」について

- 「ライフケアビレッジ」を公営住宅で展開するのはそぐわないように感じる。公営住宅の入居選考においては、収入の少ない方が優先されるため、コミュニティ活動に携わる余裕がない場合も出てくる。生活に余裕があり、かつ忙しくてもコミュニティ活動に価値を感じる層の存在が必要になる。
- 中間的就労による見守りサービス提供等も考えられるが、強制感が伴うと難しくなる。やってあげる、やらなくてはならないからという感覚を除去することが重要になる。
- モデル地区ゾーンについては、空きビルの活用に利点があると考え。空きビルには高齢者が入居し、周辺は悪天候に備えたアーケードを設置。軒先には魚や野菜等の移動市場を集積。高齢者等がアーケードによる快適な歩行空間のなかで、日常の野菜や魚が手に入れられるイメージ。釧路市の空き店舗を活かして、移動の露天商ができれば面白い。アーケードがなくとも店舗の一階、駐車場、立体駐車場等で展開。高齢者が行きやすい場所にすることが重要。
- 訪問介護の視点からも住宅地よりも中心市街地雑居ビルでの展開のほうが想定しやすい。対象者一軒一軒が近いだけでも訪問介護はしやすくなる。ケアの距離感が人間関係としても近くなるメリットがある。

- ・雑居ビルでの展開の問題点は太陽のあたらない室が出ることだが、その部分を居間等に活用することで解消できる。居間は居住者間に好き嫌いが生まれることに配慮し、施設内には二つ以上必要である。
- ・若者との交流については住まう場所が重要。低所得者層が 20 人に 1 人と多いので、3～4 万円のワンルームを近隣高齢者世帯の安否確認やゴミ捨てをすると家賃を安くするなどの展開等が考えられる。生活保護受給者、低所得者層にとっては地域活動をする事で家賃等を下げることがメリットが大きいし、地域との関わりは張り合いにつながらと思う。
- ・企業名がついているジャンパーを着て、清掃活動をするとお金が出るというのも考えられる。企業の広告宣伝費による展開。

5. 団体間の連携づくりについて

- ・団体の連携づくりは気持ちよく参加してくれる人もいるが難しい側面もある。各団体ごとに自分の思いをもって活動している。そうした人たちをコントロールするのは難しいので、連携の元は「困っている人」を議題にし、プランニング会議をすることで連携できるのでは。アンテナはそれぞれ違っても、現状課題の改善＝困っている人が助かればいいという思いは共有している。それぞれが「当事者性＝自分は何ができるか」で考える場所にする。ビジネスの場、研鑽の場の設置が必要。街なかにかにそうした場所があるとよい。
- ・東京等大都市圏の富裕層を釧路に連れてくるのは面白い。お金を釧路に落としてもらき、釧路を面白くさせるのはどうしたらよいかを考える。富裕層を対象とした若者の職を考えることもありではないか。

6. その他～郊外地区での居住について

- ・郊外居住では「足がない」という言葉をよく聞くので、企業広告収入だけでコミュニティバスを運行できないかを検討したことがある。地域によっては 100～200 円の料金でコミュニティバスがまわっているところもある。醍醐市のコミュニティバスは成功例。地域コミュニティのなかでいえば、コミュニティバス、カーシェアリングがベスト。カーシェアリングについては免許を返納した高齢者の車を若者が借りて、ときどき載せる仕組み＝インフォーマルなケアサービス提供は可能では。
- ・釧路町遠矢地区は一軒家ばかりなので、家の維持管理に困っている人がいる。釧路市立総合病院や釧路労災病院近くでの下宿運営のニーズはあると考える。

4. 二地域・季節居住が介護費用に及ぼす効果の検討

(1) 調査概要

1) 調査目的

釧路市における「ライフケアビレッジ」パイロットプラン策定の参考として、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を把握するとともに、郊外居住高齢者の街なかへの住み替え促進事業の現状と課題、介護サービスへの影響を把握するため、関係者へのヒアリング調査・現地視察・文献調査等を行った。

2) 調査概要

調査対象	主な調査項目
株式会社クラブツーリズム・ ライフケアサービス (東京都)	<ul style="list-style-type: none">・要介護・要支援者の季節居住の現状・季節居住において必要なインフォーマルサービス・季節居住の地域に求められるイメージ等
肴町3番地区再開発ビル事業/ 松園ニュータウン再生事業 (岩手県盛岡市)	<ul style="list-style-type: none">・再開発事業により中心市街地に高齢者の居住空間を創出した取り組みの現状と課題・郊外部における空家活用等による住み替え、二地域居住を促進する取り組みの課題・展望・中心市街地への居住促進・活性化と、郊外部の居住促進・活性化という上記2つの取り組みをつなぐコンセプト「ネットワーク居住」について

(2) 調査結果

1) 株式会社クラブツーリズム・ライフケアサービス

① 取り組みの概要と主な調査項目

ヒアリング先である (株)クラブツーリズム・ライフケアサービスは、(株)クラブツーリズムの関連会社であり「生涯、旅を続けてゆくために」をテーマとして、東京都区内に3カ所の通所介護施設「まごころ倶楽部」を運営している。

本ヒアリングでは主に「要支援・要介護者の季節居住の現状」「季節居住先における介護サービスの代替方策とインフォーマルサービス受給実態」「季節居住先で必要なサービス」「季節居住先の地域に必要なもの」を探る視点からヒアリングを行った。

なお(株)クラブツーリズムでは「バリアフリー旅行」にも力をいれており、ツアープラン「バリアフリーお遍路」は平成21年のツアーオブザイヤーで審査員特別賞を受賞している。そうした旅行業からの視点や連携体制についてもうかがった。



(株)クラブツーリズム・ライフケアサービス Web サイト

② ヒアリング概要:

- ヒアリング先: 株式会社クラブツーリズム・ライフケアサービス 取締役事業部長
- 日時: 平成22年2月5日(金)9:30~11:00

③ ヒアリング結果:

1. 介護施設利用者の夏季の二地域居住の実態

(1) 介護施設利用者の夏季二地域居住の実施状況

- ・2箇所の通所介護施設「まごころ倶楽部 梅丘」(東京都世田谷区:利用者198名)、「同 千歳船橋」(同:72名)の利用者のうち4名(2施設×各2名)が避暑のためにデイサービス欠席している。期間はほぼ1ヶ月間。
- ・4名とも要支援・要介護の方であり、いわゆる「富裕層」の方。うち1名が単独での転地。他3名が家族と同行。
- ・居住先は4名中3名が長野県軽井沢、1名が神奈川県湯河原町。軽井沢の3名は別荘に避暑目的で滞在。湯河原の1名は夏季のリハビリ効率を上げる目的で同地の厚生年金保養ホームに滞在している。

(2) 移転先での介護サービスの代替方法

- ・当社や関連会社のクラブツーリズムは関与していないため、具体的には把握していない。
- ・軽井沢の方は、独自契約でホームヘルプサービス等を利用されているようだ。

(3) インフォーマルなサービスの受給内容

- ・利用者の独自契約により制度外のサービスを利用されている。
- ・よって、サービス提供事業者、サービス内容は不明。

(4) 二地域居住のためのツアープログラムの利用

- ・クラブツーリズムの旅行サービスは利用せず、個人での移動。

(5) 貴社にとっての夏季季節居住の課題とは

- ・現在は売上減になることもあり積極的に推進していない(4名様1ヶ月当たりの売上減=約1.1万円/人日×4名×週2日×4週=35.2万円)。
- ・転地療養に対しては、クラブツーリズムグループとして取り組んでいかなければならないと考えている。その際のターゲットは、当社の介護・介護予防サービス利用者ではなく、例えば世田谷区在住の高齢者全体というように、旅行事業者的に考えている。

2. 介護事業利用者が釧路市等地方都市における夏季長期滞在を企図した場合のサービスのニーズや課題

(1) 要支援・要介護者にとって、地方都市で長期滞在する場合に必要なと考えられるサービスとは(介護サービスの場合はインフォーマルを想定)

- ・通常の介護制度で提供しているのと同じサービスが必要。
- ・季節居住という意味では「旅情」を醸成するサービスやイメージ、ステータス、何らかの特徴づけが必要。それは、転地療養には「旅情」からもたらされる「気分転換」が最も大切だからである。
- ・「旅情」を醸成するものとして、例えば軽井沢にはリゾートの満足感を得られるサービスや定着したステータス(高級イメージ)がある。
- ・「旅情」を醸成するためには、何らかの特徴づけが必要。軽井沢と同じような「高級感」である必要はない。エステや食事など、普段の生活では受けられないサービスが受けられる、ということもある。
- ・釧路に関しては「冷涼」だけでは弱い。自然やライフスタイルが考えられるのではないか。
- ・また「旅情」には「人とのふれあい」も大切。地域はそういったものを作っていかなければならない。
- ・神戸や沖縄など、受け入れの人材養成をきちんとしているところが伸びているように思う。神戸は福祉・介護用品のレンタルといったハード面にも取り組んでいる。
- ・「気分転換」は認知症進行の抑止にもつながる(改善は難しいが)。また、一般論であるが、ショートステイ利用後、利用者の認知症やADL悪化が進んでいることがある。

3. NPO 団体・ボランティア組織が担い手となる地方都市におけるインフォーマルサービス提供要件

(1) インフォーマルな要支援サービス、要介護サービスの担い手との要件

- ・通常の介護制度で提供しているのと同じサービスを提供できること。

(2) 地域への季節居住先に必要な特性や仕組み

- ・神戸のように、サポートしてくれる人材を手配してくれたり、車椅子等の福祉・介護用品のレンタルができる一元化された窓口があれば良い。まだ完成されたものではないが、神戸の仕組みが最も進んでいると思われる。
- ・訪問ヘルプサービスや、リハビリの指導・管理をしてくれる理学療法士等の人材が特に必要。
- ・介護だけではなく医療機関との連携も必要。また、窓口は医介補を含むトータルインターフェースであることが望ましい。
- ・旅情を満足する個別の取り組みとしては、観光ガイド、地域との交流といったことがある。また、前述の介護関連サポートのほか、趣味に関すること(講座等)や、他の人と一緒に暮らしていくためのサポートといった、転地先での生活サポートも必要である。
- ・ただ、旅情、リハビリ、暮らすこと、これらの転地療養の3要素のいずれに比重を置くかなど、求めるものは個人によって違う。そういった多様なニーズを捌く機能が必要。また、そういったニーズをパッケージ化し、商品として売っていくことも必要ではないか。
- ・神戸についても、コマーシャルベースにはまだ乗っていない。仕組みを作っても利用者が少ないからであるが、仕組みがまだ認知されていないためだと思う。
- ・また現在、バリアフリー旅行のボリューム自体あまりは大きくない。例えば、クラブツーリズムはバリアフリー旅行では最大手であるが、それでも利用者は年間8,000名、売上は3億円程度。潜在的な需要はあると思うが、バリアフリー旅行は介護スタッフの人件費がかかることにより一般の旅行よりどうしても経費的に高くなる。
- ・バリアフリー旅行推進のためには、医科学的エビデンスをとって、介護保険制度のサービス(例えば通所サービスとして)とすることが必要。

4. 要支援・要介護者が季節居住等で他地域に長期滞在する際の効果に関する指標

- ・医科学的エビデンス等については、東京都老人総合研究所でも数値データとしては取れていないのが現状ではないか。抽象論として効果があると言う人はいるが。
- ・医科学的エビデンスが存在しないことが、季節居住・転地療養等を推進するネックになっている。

5. 介護事業所におけるNPO等との協働

- ・外出プログラムやレクリエーションをNPOと協働で行うことはある。当社施設の事例ではないが、音楽療法や脳トレ等の機能改善、フェイシャルエステ等の理美容を業者やNPOが有償、無償で実施しているようだ。
- ・業者が持ち込むプログラムは、社会貢献、安定顧客確保、双方の意味があるのではないか。こうしたプログラムは業者やNPOから持ち込まれることが多い。
- ・介護事業者としては、これらのプログラムを利用者のADLに合っているかなどを勘案して取捨選択している。
- ・NPOの意識が高すぎ、介護事業者側としては「引きぎみの対応」になってしまうことがままある。
- ・施設側としては、無償ボランティアよりも有償ボランティアの方が割り切って依頼できるので協働しやすい。

2)盛岡市「肴町3番地区再開発ビル事業」「松園ニュータウン再生事業」

①取り組みの概要と主なヒアリング項目

盛岡市は人口約30万人の中核市である。

同市の中心市街地は、地方都市としては稀なことに、空洞化、シャッター街化がさほど進んでいない。それは肴町周辺を端緒とした複数の再開発事業や活性化の取り組みが功を奏しているからだと考えられる。そういった再開発事業の一つに、老人福祉施設、高齢者対応賃貸マンション等が入居する複合ビルと分譲マンションを建設することにより、高齢者の都心居住と、それによる商店街・商業活性化を推進しようという「肴町3番地区再開発ビル事業」がある。



反面、盛岡市の郊外部では少子高齢化等による空き家の増加やコミュニティーの衰弱が進みつつあるが、その対策の一つとして平成21年より「松園ニュータウン再生事業」が開始された。

本調査の主たるヒアリング先である(株)アスクは、中心市街地の再開発事業において主導的な役割を果たし、「松園ニュータウン再生事業」においても中心となって推進している。

本ヒアリング調査では両事業の現状と課題について調査するとともに、中心市街地への居住促進・活性化と、郊外部の居住促進・活性化という2つの取り組みをつなぐコンセプト「ネットワーク居住」の考え方についてお聞きすることができた。

②ヒアリング概要:

■ヒアリング先:

(株)アスク 代表取締役、(有)ブライトステージ 取締役会長

(株)コミュニケーションズ・コ・ア 代表取締役

■ヒアリング先(補足として):

盛岡市商工観光部商工課 商業係長

同市都市整備部市街地整備課 副主幹兼再開発係長

同市保健福祉部介護高齢福祉課 課長補佐

■日時:平成22年2月16日(火)14:00~18:00、17日(水)9:30~11:00

③ヒアリング結果

1. 肴町3番地区再開発ビルに関して:

(1)事業概要:

- ・老朽化した空きビルや木造住宅が存在した盛岡肴町3番地区を再開発し、高齢者対応分譲マンションと、高齢者対応賃貸マンション・高齢者福祉施設・商業テナントゾーンからなる複合ビルを建設。
- ・優良建築物等整備事業を活用して実施した任意の民間再開発。計画から完工までは5年と短期間であった。
- ・再開発ビルは平成18年11月着工、平成20年2月完工。

【再開発ビルの概要】

○西棟「クランズスクエア盛岡 ビューステージ」

- ・高齢者対応の分譲マンション。
- ・10階建て全36戸。

○東棟「ラオ・エム・コート」

- ・現在の構成



7~10F		高齢者対応賃貸マンション「ラオ・エム・コート」20戸
高 齢 者 福 祉 施 設 ブ ラ イ ト ス テ ー ジ	6F	住宅型有料老人ホーム 20室
	4~5F	介護付き有料老人ホーム 40室
	3F	ショートステイ施設(20床)
	2F	デイサービス施設(ホール)、居宅介護支援・訪問介護・看護ステーション、 房など
1F		商業テナントゾーン(現在、科医院と学習塾が入居)、 通路、エントランス

<事業の 景・経緯>

- ・肴町商店街では、1970年代のダイエー進出を契機として発足した4S会(盛岡市肴町商店街振興組合青年部)が、さまざまな商店街活性化策を検討・実施してきた。
- ・検討を行う中で「商店街活性化のためには再開発が必要である」との認識が共有された結果、「中ノ橋たもと開発」(プラザおでって、ホテルブライトイン盛岡を建設)などの再開発事業が実施された。株式会社アスクはこれらの再開発事業でコーディネーターとして主導的な役割を果たした。
- ・「中ノ橋たもと開発」の成功を機に「まちづくり合同研修会」が結成された。同研修会は、多種多様なまちづくりに関わる人が「飲コミュニケーション」を含めてゆるやかにつながる「ネットワークの場」である。このネットワークが本事業推進において大きな役割を果たした。
- ・まちづくり合同研修会のメンバー: 中小企業診断士、 理士、肴町商店街商店主、市職員、開業医、建築士、建設会社職員など。



肴町商店街

- ・本事業のデベロッパーである 城建設は元々海上の建設会社だが、15年ほど前からマンション事業に進出し地元のマンションデベロッパーとなっていた。
- ・元福祉施設の看護部長だった川村氏(現・ブライトステージ取締役会長)がいた、ということもあった。
- ・「たまたま再開発事業をマネジメントできる体制ができていた」。

<平成長屋計画>

- ・本事業は地域再生計画に際してアスクが立案した「平成長屋計画」がベースとなっている。同計画のコンセプトは「地域の文化を伝える高齢者の安心、安全な居住空間を創出する」ことで商業・商店街を活性化を目指すというもの。
- ・「商業区なので商業ビルを作るべき」との声もあったが、今後、商業だけでは商店街は持たない。住環境が必要であると考えている。
- ・また、これからは「商」の機能として、物を売るだけではだめだと考える。安全・安心を提供するサービスが必要。

(2)再開発事業のスキーム:

- ・事業主:盛岡肴町3番地区再開発ビル建設協議会(会長: 城建設(株)代表取締役社長)
- ・株式会社アスクは再開発コーディネーター、再開発協議会事務局として同事業にて主導的な役割を果たした。
- ・本再開発事業は、「ある団体が一定の役割を果たした」というよりは、まちづくり合同研修会などを通じてネットワーク化された関係者個々人がさまざまに関わって実現した。
- ・盛岡市は、再開発に伴う残 処理への補助、共用部分設置に対する補助制度である優良建築物等整備事業の適用、などで支援。

(3)ブライトステージ等運営のスキーム:

- ・ビルオーナーは 城建設株式会社。
- ・高齢者福祉施設は(有)ブライトステージがオーナーより賃貸し運営。

(4)ご入居者について:

- ・マンションは賃貸、分譲とも、盛岡市の相場からすればかなり高額である。
- ・入居者は、マンション、老人ホームとも元教師、元銀行員など高収入者が多い。

<分譲マンション(西棟)>

- ・高齢者だけではなく現役世代も入居。高齢者の割合がやや多い。
- ・募集開始から半年程度で完売した。かなり特徴的な間取りであるが、そこが受けたと考えられる。
- ・入居率 100%。今のところ入れ替わりはない。

<賃貸マンション(東棟)>

- ・全 20 戸中 14 戸に入居。
- ・下の老人ホームに「下りた人」が 1 名いる。
- ・募集当時、100 名程度の応募があった。14 戸の入居にとどまっているのは、不動産業者の「高齢者向け住居」に対する認識、老人福祉施設と賃貸マンションの介護機能連携についての認識が十分でなく、入居希望者の身体状況等により「線引き」をしてしまったためである。「連携」については今後の検討課題である。

<有料老人ホーム>

- ・介護付き有料老人ホームは、通常の部屋は 38 室全て埋まっている。
- ・介護付きには家族が宿泊できるターミナルケアにも使える特別室が 2 室あり、1 室が空いている。
- ・介護付き入居者の平均介護度 2.5、68～96 歳、平均年齢 85.4 歳。
- ・住宅型有料老人ホームは 20 室中 5 室空いている。
- ・住宅型の平均介護度 1.6、64～94 歳、平均年齢 80.2 歳。
- ・入居者は女性が 倒的に多い。
- ・入居者の 7 割が程度の差はあるが認知症である。
- ・夫婦は 3 組で介護付きに 1 組、住宅型に 1 組、それぞれに分かれて 1 組。
- ・優 々な生活を送ってきた方が多い。 が えており、自由な生活を志向している。



デイサービスホールに隣接する居宅介護支援・訪問介護・看護ステーション



老人ホーム部の各階に 2 箇所ずつ設けられた交流スペース

(5)ご入居者(高齢者)の生活を支えるサービス・ソーシャルビジネス:

- ・「安全・安心・安楽」を再開発事業全体・介護施設のテーマとして掲げている。
- ・「本当の安全・安心」を具現化するものとして、24 時間体制・双方向通話のナースコールを完備している。
- ・ナースコールは、有料老人ホームのほか、賃貸マンション部分には各部屋 3 カ所(風呂、トイレ、リビングなど)に設置。分譲マンションについては、希望者に別契約・制度外のサービスとして提供している(配線済み)。
- ・医療については、特定の医師ではなく盛岡市医師会との連携で、7 名の開業医がチームを作り、夜中でも往診してもらえる体制を作っている。
- ・これは入居後も、これまでと同じかかりつけ医による診療を受けられるようにという趣旨である。

- ・この体制が可能となったのは、まちづくり合同研修会メンバーに開業医がおり、本音で相談できる関係を築いていたからである。
- ・医療機関を1階に入居させる計画であったが、現在は 科医1軒のみ。
- ・安全・安心のほか「安楽」というテーマを設けているが、一人でいない、きさせないプログラムも実施している。
- ・食事は外部サービスを使っている。盛岡には配食サービス業者が多いので。
- ・医療機関を受診する際などの、施設職員が付き添いをするところがある。ボランティアにも入ってきてほしいが、それはこれからの課題である。

(6)ご入居者間、ご入居者と地域の既居住者とのコミュニティづくり、交流をサポートするサービス・ソーシャルビジネス・仕組み・場所など:

<2F デイサービスホールの開放>

- ・デイサービスを行っていない土日 日、夜間は公共ホールとして、有償で、また条件が合えば地域にも開放している。
- ・シアター形式(なし)で200人、セミナー形式(あり)で150人入ることができる。
- ・アンプなどの音響設備(アスクより譲)、ミラーボールなどを備えている、 房もあるので調理や飲食を伴う会合も可能。
- ・月に2回程度の利用があり、集会やカラオケ大会等で活用されている。

<賃貸マンション居住者と施設の間わり>

- ・施設で何か行事を行う際には必ず声をかけるようにしている。
- ・ナースコールによるつながりもある。寂しいのか、たびたびナースコールを使う方もいる。
- ・「一人だと寂しいので、何も気を使わなくて良いから2階(デイサービスホール)に居させて」という方もいる。

<その他>

- ・商店街のイベント時に、1階 通通路の商店街側をミニコンサートの会場として貸したことがある。入居者から「うるさい」とのクレームも出されたが。

(7)事業の効果・影響:

- ・本事業「のみ」による効果とは言えないが、肴町商店街では高齢者のためにベンチを設置するようになった。
- ・路面のバリアフリー(平)化、宅配にも取り組んでいる。買い物カートの貸し出しも検討中。
- ・施設の存在による介護費用の低減効果は不明。あまりないのではないかな。

(8)事業実現までに存在した課題・事業実現のポイント:

- ・<事業の 景・経緯>で げたような商店街・地域のまちづくりに関する積み重ね、まちづくり合同研修会による個人個人のネットワークの存在が事業推進のポイントであった。

<老人福祉施設の床数についての課題>

- ・老人福祉施設は当初 60 床すべてを介護付きとして申請していたが、オープン 1 週間前になって介護付き 20 床／住宅型 40 床ということで認可された。
- ・現在は介護付き 40 床／住宅型 20 床であるが、安定経営のため、住宅型 20 床もすべて介護付きに変えたいと考えている。
- ・本施設オープンの 2 月後に、盛岡市による旧盛岡 場跡地再開発により、60 床の軽費老人ホームを有する「ケアガーデン高松公園」がオープンした。これに対抗するためにブライトステージは介護付き老人ホームの値下げを余 なくされた。

(9) 今後の展開・展望・課題:

- ・現在、3 番地区に加えて、隣接する 4 番地区の再開発も計画中である。これができればブライトステージ(介護事業者)の運営費にも余裕ができるのだが。
- ・現在、経産省が 州で「医商連携によるまちづくり」を進めているが、これは結果的に本事業が、経産省が目指すべき方向性の先行モデルになっている。

2. 松園ニュータウン再生に関して:

(1) 事業概要:

- ・Web サイト「松園住み替え相談室」事業概要ページより:

「岩手県盛岡市の中心部から北に約 7～8km の丘 地にある郊外型住宅地「松園ニュータウン」は、1970 年代から開発が始まった東北有数の大型団地でしたが、ここ数年、地価の下落が続いています。また、少子高齢化などの影響で空き家率が高まり、地域のコミュニティーが弱まって来ており、高齢者は盛岡中心部へのマンションや介護施設への移住を余 なくされています。このような状況を改善するためには、既存の町内会の活動だけでは限界があります。

私たち「松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会」は、この問題に対応するために、地域住民、行政、大学、居住・介護等の専門家、地域の NPO などと連携して、空き家の実態を 密にリサーチ、データベース化し、空き家利用の可能性を探り、空き家活用サービスモデルの企画立案と住み替え提案を行ってまいります。

目指しているのは、多面的な連携と交流による松園の「まちの再生」と、郊外ならではの魅力を生かした新たな暮らし方「松園スタイル」の構築です。」

<事業の進 進 >

- ・本事業は 年 9 月にスタートしたばかり。現在、調査、シンポジウム・相談会・ワークショップを実施し、地域の方との関係を作っているところである。

<地域の状況>

- ・エリア内には約 4,000 戸弱があり、うち空き家率は 15%程度である。アパートなどの集合住宅の空き家があるため高率になっていると思われる。
- ・30～40 世帯は住所そのままに転居先が不明である。住所をそのままにして子世帯に居るのだと考えられるが、そうなる と 捉が不可能である。
- ・来年度から市では 70 歳以上の高齢者のバスや電車費用に対する補助を実施する。ただ、松園に関しては、バスの乗換が必要であるので、交通インフラが劇的に改善するとは言えない。バイパスの開通により、車の移動は便利になったが。



事業対象エリア(出典:Web サイト「松園住み替え相談室」)

<居住者像と意識>

- ・居住者には元公務員が多くビジネス意識が希 である。「コミュニティサービスは無償が当たり前」という意識なので、まず「(ボランティアであっても)有償でなければサービスは続けられない」という意識改 をしなければならない。
- ・居住者はそれぞれ「一国一城の主」で孤立している。地域のお祭でかろうじて関係性が維持されている状況。
- ・それぞれの住民で空き家問題に対する認識に大きな差がある。まずその共有化が必要。
- ・今回の取り組みに際しても「町内会があるのにな 別の組織で検討するのか?」という認識。

(2)事業のスキーム:

- ・岩手県のふるさと雇用再生特別基金事業を活用した委託事業「空き家活用による住み替え・定住・交流促進事業」として実施。
- ・空き家住宅を活用し定住や住み替え促進のための情報提供等のビジネスモデル創造が目的。
- ・国交省「住まい・まちづくり担い手事業」も活用。
- ・実施主体:松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会。
- ・同研究会代表は(株)アスク代表取締役。(株)アスクが同会の事務局を務める。
- ・本事業の関係者も「まちづくり合同研修会」のつながりである。
- ・今後、地域の「企業組合ライフサポート・松園」なども緩やかに連携していきたいと考えている。
- ・同企業組合はコミュニティサービスに取り組んでいるが、ビジネスとしてはまだ回っていない。

(3)二地域・季節居住や転地療養的利用、居住者に向けたソーシャルビジネスの仕組み等の想定や展開

- ・検討中

(4)これまでに存在した課題:

- ・地域に商店街がないのが いと考える。商店街があれば定期的なイベントも実施できるのだが。
- ・不在地主の問題がある。行政は居場所や連絡先を把握しているのだが、個人情報なので外にだせないという問題がある。

(5) 今後の展開・展望・課題:

<今後の展開>

- ・「ワールドビジネスサテライト」など、マスコミで取り組みが報道されてきている。来年度は「所有から交換へ」というスローガンを掲げてよりPRに組みたい。
- ・また、相談の仕組みを作っていきたいと考えている。
- ・これまではコンテンツではなく不動産だけで売ってきた。これからはコンテンツを作って発信していかなければならない。
- ・例えば、来年「農ある暮らしの体験ツアー」をやろうと考えている。住宅供給公社の持っていた土地に茶をつかって「松園ティーパーティー」をやろう、というアイデアもある。

<空き家活用>

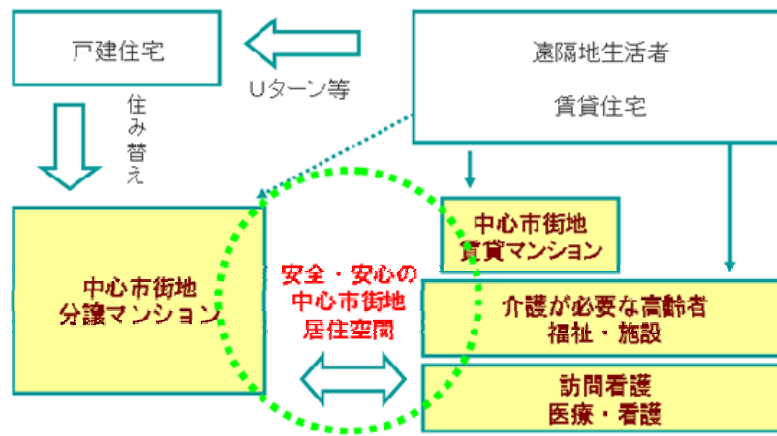
- ・空き家活用方策として、そのまま、あるいはリフォームして居住の場として提供する以外に、複数の区画をねて再開発で区画を取り払いコミュニティの場にするということも考えている。我が国の住環境問題が起きている大きな原因が、区切ったことと「パブリック」を教えなかったことが大きな原因だと考えているので。
- ・取り上げて一つにするか、そのまま使うかはケースバイケースで検討していく。
- ・空家問題解決のためには行政も上物をすすなどの思い切った対策が必要かもしれない。ただ、そこには固定資産減収につながるという問題もある。
- ・課上のインセンティブがあったり、「こうすれば何年で売れる」というようなビジネスモデルが提案できると、デベロッパーも入ってくるかもしれない。

<ネットワーク居住について>

- ・株式会社アスクでは「ネットワーク居住」を提している。ネットワーク居住とは、資産＝土地・家屋を、単独や、郊外・中心市街地で別々に考えるのではなく、ネットワーク化することで、転居、流通、交換、転用、整理、改良を促進し、それにより、地域(郊外、中心市街地)の活性化、安全・安心・安楽な暮らしの提供を図ろうという考え方である。
- ・ネットワーク居住の仕組みを構築することにより、以下が可能となる。

- ① 郊外→中心市街地、また逆への住み替えの促進。
- ② 二地域居住・季節居住需要の受け入れ。
- ③ 区画整理等による良好な住環境の整備。
- ④ 資産保有者:売却や賃貸の対価による介護サービス等の受給。
- ⑤ 空き家による地域の抑止。

- ・ネットワーク居住がうまく回りだせば、住や地域の問題(国交省)、商業の問題(経産省)、高齢者介護の問題(厚労省)、3つの問題が解決できる。
- ・「所有と利用の分離を＝定借の活用を」と言われるが、定借には担保価値が低くなるという金融面の問題がある。これもわれわれがネットワーク居住を提する理由である。



「ネットワーク居住」の概念図(出典:(株)アスク Web サイト)

<相談窓口の必要性>

- ・高齢者の居住に関して大切なのは、居住や生活に関するさまざまな問題について相談できる「最初」の窓口。不動産業者など「中途」の窓口はあるのだが、その人固有の問題(例えば親と子の間の問題)に応じた解決策やサービスを多様な視点から提案できるような窓口はない。
- ・特に高齢者は決断をしない。気が付いたときにはどうしようもなくなっており、子どもが決断を られることがよくある。

(6) 高齢者の街なか居住と介護費用との関係について

- ・盛岡市では中心市街地に高齢者住宅や介護施設等を政策的に誘致・集積しているわけではない。市としては高齢者に限定せず「中心市街地活性化や街なか居住」は重要と考えている。肴町3番地区再開発事業として建設された優良老人ホームは民間独自の取り組みであることから、施設整備の助成は行っておらず、優良建築物等整備事業の捉え方で支援を行っている。
- ・高齢者の介護サービスについては、厚生労働省の方針に沿って、高齢者が地域で継続して居住することを基本としており、その意味では中心市街地も郊外地域も同様であり、「施設から在宅へ」に対応した在宅介護サービスが基本と考えている。
- ・従って、郊外地域から街なかへ的高齢者の住み替えや二地域居住が進んだ場合でも、介護施設への入所利用者が減少しない限り、介護費用に及ぼす直接的な影響は少ないものと考えられる。
- ・民間サイドでは、中心市街地での高齢者住宅や介護施設等の整備が今後も展開される可能性があるし、中心市街地活性化・街なか居住推進は重要なものであるが、住み慣れた地域で老後も暮らしたいという住民ニーズは強く、行政として中心市街地に高齢者施設やサービスを集めるような施策は難しい。
- ・むしろ、地域のケアサービスをどのように充実していくかが課題であり、地域の住民による介護支援や予防活動等の推進に取り組んでいるが、そのようなインフォーマルケアの担い手も高齢者が多くなってきており、自ずと限界がある。
- ・今後は公的な介護予防などの支援施策(バス代の補助等)や介護サービス事業者との連携により、地域の高齢者が中心市街地の利用を含め、安心して介護サービスを受けることができるような仕組みも検討する必要がある。
- ・そのような意味で、中心市街地の中に保健・医療・介護サービスが集積され、郊外地域の高齢者もそれらのサービスを利用できるような仕組みを作ることができれば有意義であると思われる。