

サ高住施設等の先行事例調査結果

● 事例の比較

A団地内へのサ高住および関連サービス施設導入を提案するにあたり、先行事例としてすでにサ高住および関連サービス施設を運営している4団体について、現地調査・ヒアリングした結果を報告する。(鳩山町コミュニティマルシェに関しては、サ高住としての事例ではなく、給水塔跡地の建設計画として、アネックス棟に導入する関連サービス施設の事例として調査しヒアリングした。)

サ高住としての運営は、老朽化した住宅を自前で改修工事をしてサ高住化する場合には、1か所あたり約60戸が一定の採算ライン(コミュニティネット社須藤社長談)とされているが、現地調査した下記施設のように安定した運営を続けるためには、シニアが暮らしやすい間取りの住宅であることはもちろん、魅力ある関連サービス施設の併設が不可欠であると言える。

表1 調査した4事例の比較

		ゆいま〜る大曽根	日生オアシスひばりが丘	ブレーメン習志野 (実習シブカ-県営住宅)	鳩山町コミュニティマルシェ	
サ 高 住	住宅供給者	愛知県住宅供給公社	UR都市機構	千葉県	—	
	運営者	㈱コミュニティネット	ミアヘルサ(株)	千葉県	—	
	開設年	2017年	2014年	1997年	—	
	戸数	70戸	16戸	50戸	—	
	入居状況	空き4室(R3.4現在)	満室(R2.11現在)	満室	—	
	契約形態	賃貸借	賃貸借(3年更新)	賃貸借	—	
	交通手段	駅徒歩12分	駅徒歩15分	駅徒歩15分	—	
	サービス施設	棟内	別棟	別棟	—	
サ ー ビ ス 施 設	整備主体	㈱コミュニティネット	ミアヘルサ(株) UR都市機構	(福)八千代美香会	鳩山町	
	運営者	㈱コミュニティネット	ミアヘルサ(株)	(福)八千代美香会	(株)アールエフエー	
	開設年	2017年	2014年	2009年	2017年	
	施 設 構 成	診療所		○		
		食事施設	○	○	○	○
		介護施設		○	○	
その他					総合福祉拠点(運営社協)	

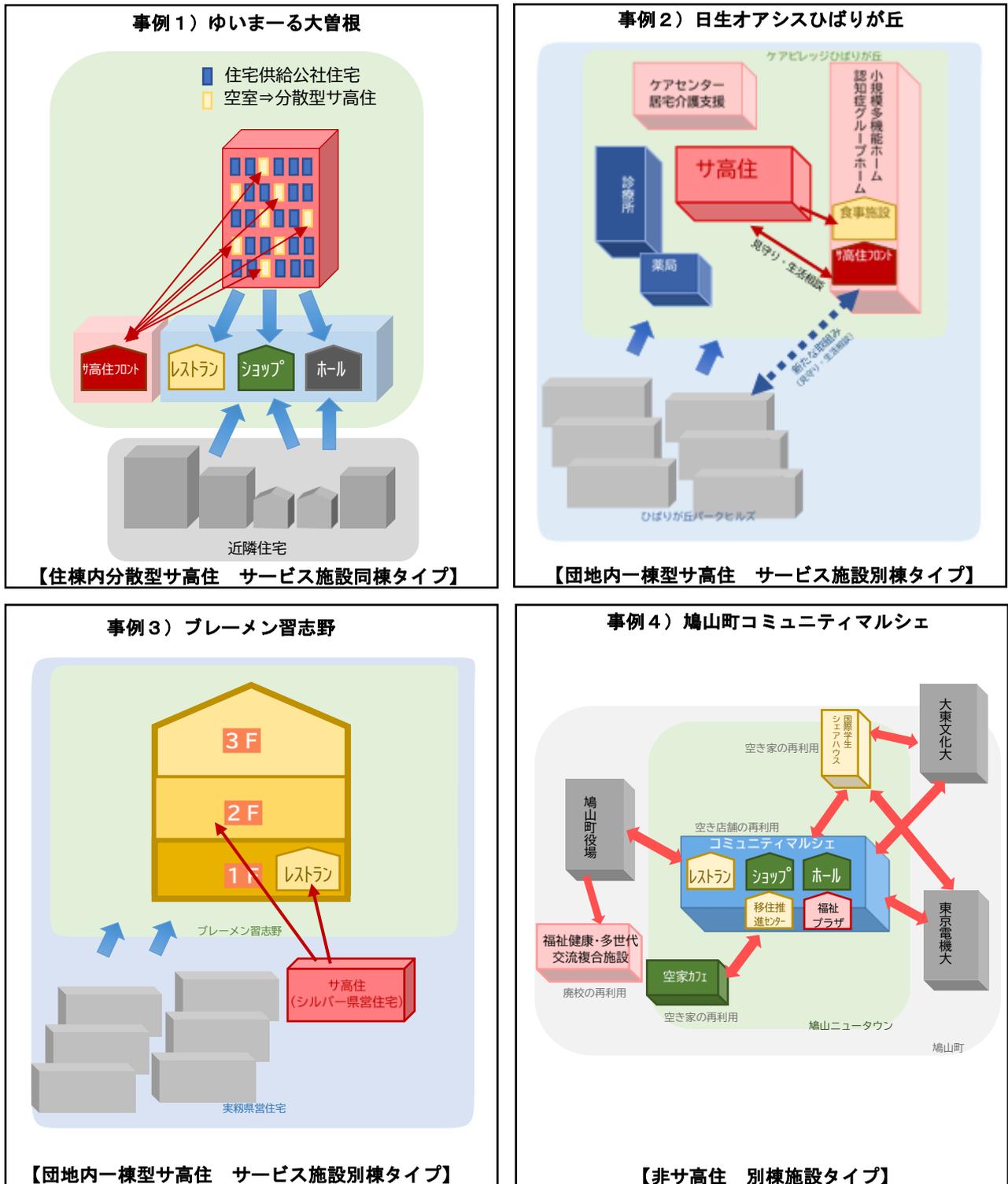


図1 調査した四事例のサービス施設との相関図

事例 1) ゆいま～る大曽根[愛知県]

【住棟内分散型サ高住 サービス施設同棟タイプ】

県営や市営の住宅が集まる、名古屋市の巨大団地「大曽根住宅」に2017年オープンしたサ高住。高齢者向け施設運営大手のコミュニティネット社が運営、愛知県住宅供給公社から2040年までの定期建物賃貸借契約している。1975年竣工の建物であり、建替え計画との調整が必要であるため、入居者とは終身契約になっていない。



図 2 ゆいま～る大曽根外観

通常のサ高住と異なり、建物全体でなく、歯抜け状に増えてきた団地の空室を高齢者仕様に改装して賃貸化する、「分散型サ高住」という新しいスタイルになっている。新築のサ高住よりも安い家賃で入居できると好評で、入居状況は約8割となっている。11階建4棟のうち、サ高住は2棟に点在しており、計70戸ある。家族向けの3DKをバリアフリーの1LDKに改修したため、通常のサ高住よりかなり広いのが特徴だ。また、団地1階空き店舗跡には、サ高住入居者のためのスタッフ常駐管理室（フロント）が整備されている。

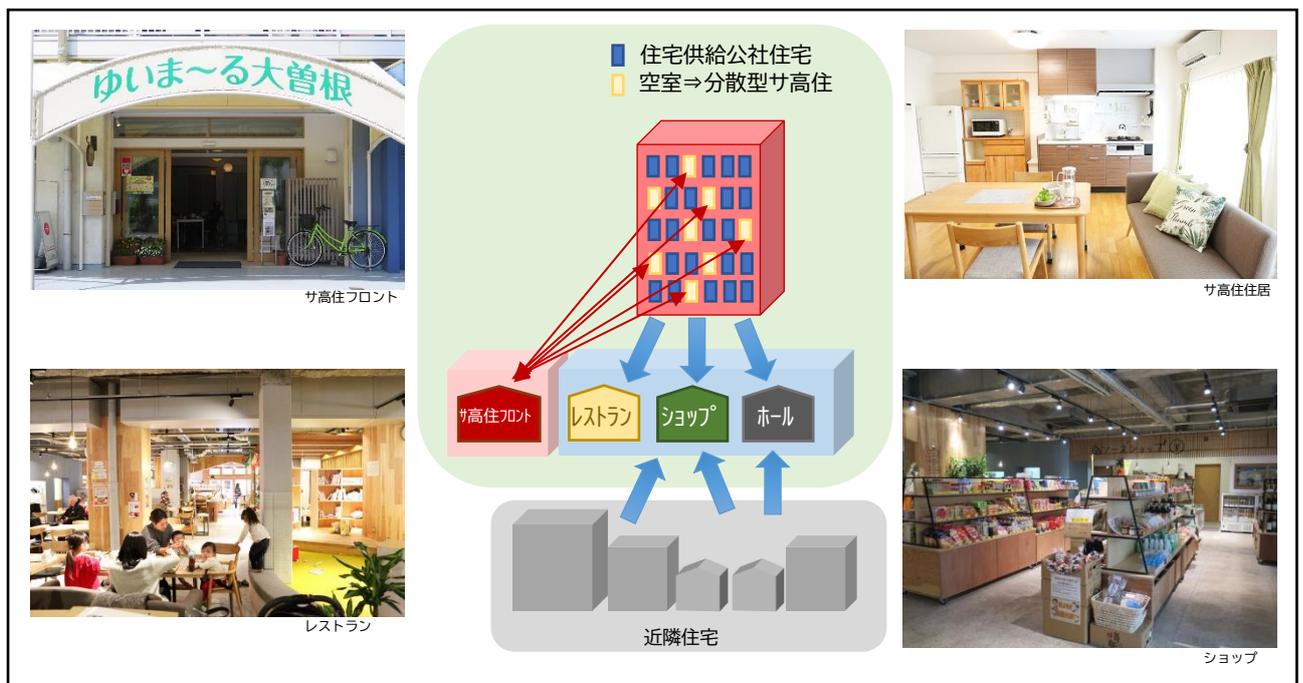


図 3 ゆいま～る大曽根の施設利用関連図

特筆すべきは、団地内の撤退したスーパー跡地に開所した、地域コミュニティ施設「ソーネおおぞね」。カフェやショップ、多目的ホール、資源買取などの機能を備え、高齢者や障害者が共に働く。運営しているのは地元のNPOで、住民以外の利用も活発である。小さな子供から高齢者まで多世代の人々がふれあい、くつろげるバリアフリー空間となっている。

サ高住の条件として「安否確認」と「生活相談」があるが、ゆいま〜る大曽根においては、コミュニティネット社がその役割を担い、入居者は家賃とは別に毎月3万円超の利用料を支払っている。『●●団地サポートの会』のように団地内に既に見守り体制が整っていれば、その費用を十分に抑えることが可能である。

また、管理組合が法人化していれば、「ソーネおおぞね」ようなコミュニティ施設を自ら運営することができ、団地住民にも雇用の機会が得られるというメリットがある。

表 2 ゆいま〜る大曽根とA団地との比較

	ゆいま〜る大曽根	A 団地（給水塔跡地）
事業主体	(株)コミュニティネット …高齢者向け施設を全国展開、分散型サ高住事業のパイオニア的存在。	(株)コミュニティネット等(未定) (施設オーナー：A 団地管理組合法人)
所在地	名古屋市北区…大曽根駅から徒歩 12 分	千葉市美浜区…京成稲毛駅から徒歩 12 分
用途用地	第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域
敷地面積	16,267.13 m ² (併設賃貸住宅を含む)	1,103.9 m ²
建築面積	1,920.36 m ² (併設賃貸住宅を含む)	662.3 m ² (建築許容面積 60%)
延床面積	16,018.37 m ² (併設賃貸住宅を含む)	2,207.8 m ² (許容延べ床面積 200%) ⇒ 3 階建て建物の場合 1,986.9 m ²
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 11 階建	2~3 階建(詳細未定)※既存住戸：階段室型 5 階建
竣工	1975 年 愛知県住宅供給公社 「大曽根併存住宅」として	既存住戸：1968 年 日本住宅公団(現 UR 都市再生機構)
サ公住開設	2017 年	
サ高住住居	70 戸 (49.95 m ²)	20~50 戸 (25~45 m ²)
建物	定期建物賃貸借契約(20 年)のガザリス方式	既存住戸：分譲団地型マンション

事例 2) 日生オアシスひばりが丘[東京都]

【団地内一棟型サ高住 サービス施設別棟タイプ】

UR 都市機構とミアヘルサ株式会社（旧：日本生科学研究所）が協働し 2014 年に実現した『日生ケアビレッジひばりが丘』内にあるサ高住。各住戸の専有面積変更、エレベーター、オートロックの設置など、充実した建物の整備は UR 都市機構による。



図 4 日生オアシスひばりが丘外観

表 3 日生オアシスひばりが丘概要

住 所	西東京市ひばりが丘 3-3-13 西武池袋線 ひばりヶ丘駅 徒歩 15 分
戸 数	16 戸
開 設	平成 26 年 10 月 1 日
建 物 整 備 主 体	UR 都市機構
管 理 運 営	ミアヘルサ(株)・UR 都市機構
事 業 方 式	定期建物借家 (25 年)
専 有 面 積	単身用 25 m ² 夫婦用 34 m ²
居 住 の 契 約 方 式	普通建物賃貸借契約 3 年更新
家 賃	80,000~95,000 円
共 益 費	25,000 円
生活支援サービス費	55,000 円~77,000 円

敷地内には、サ高住のほか、グループホーム、小規模多機能居宅介護、居宅介護支援事業所、診療所、調剤薬局等と 様々なサービスが揃っており、交流も兼ねて、小規模多機能の方とともに食堂を利用することも可能。サ高住入居者が要介護状態になってからも安心して住めるよう、「住まい」「介護」「医療」「予防」「生活支援」をトータルにサポートする。

また、施設内スタッフの半数以上を地域住民から採用し、緊急時の早急な対応が期待されるだけでなく、地域資源の理解が深いことから、定期的な地域交流イベントに深くかかわることができる。入居者には社会参加の機会を自然な形でできる工夫がされている。

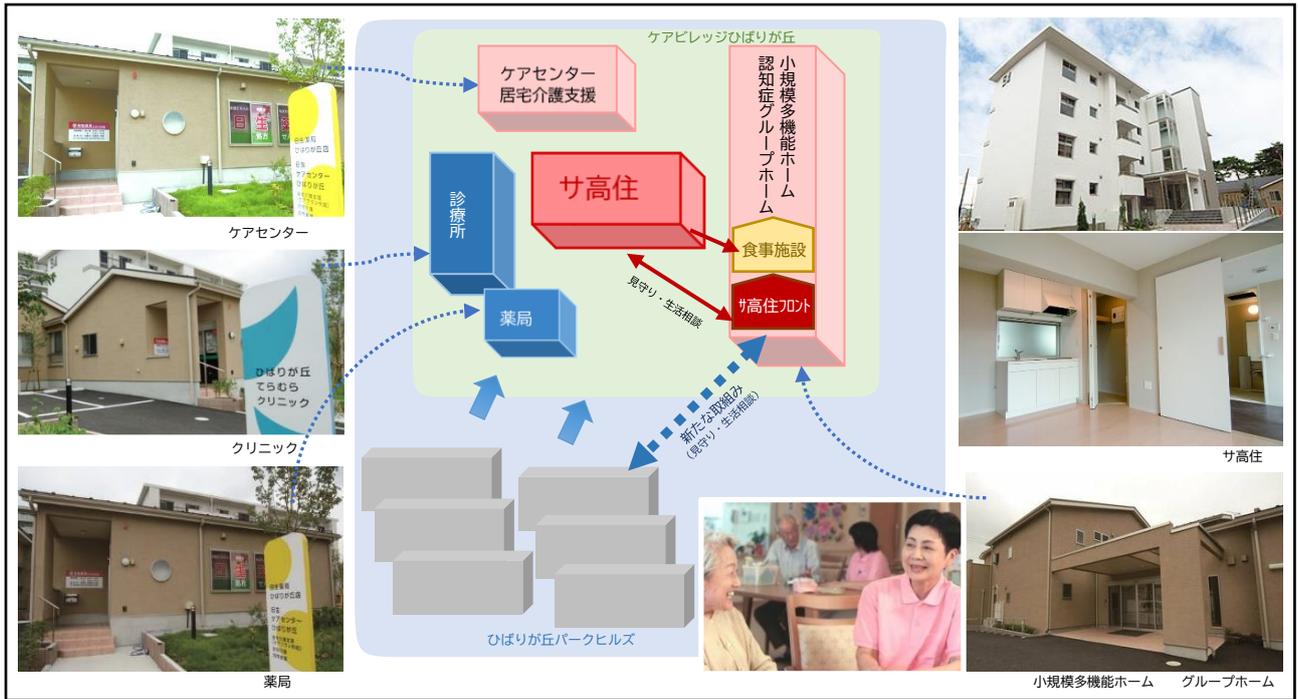


図5 日生ケアビレッジひばりが丘敷地内の施設利用相関図

『日生ケアビレッジひばりが丘』はUR都市機構の団地再生事業により団地敷地内に、高齢者の在宅生活を継続的に支援していくことを目的として、整備された。『日生ケアビレッジ』の他には、UR賃貸住宅『ひばりが丘パークヒルズ』、民間事業者による分譲住宅のほか、公共公益施設、医療福祉施設が建設されている。(図6参照)

2016年からは、新たな取り組みとして、『日生オアシスひばりが丘』で提供している生活支援サービス(見守り、緊急かけつけ、生活相談等)と同等のサービスを、隣接する『ひばりが丘パークヒルズ』にお住まいの方へも提供が可能となっている。

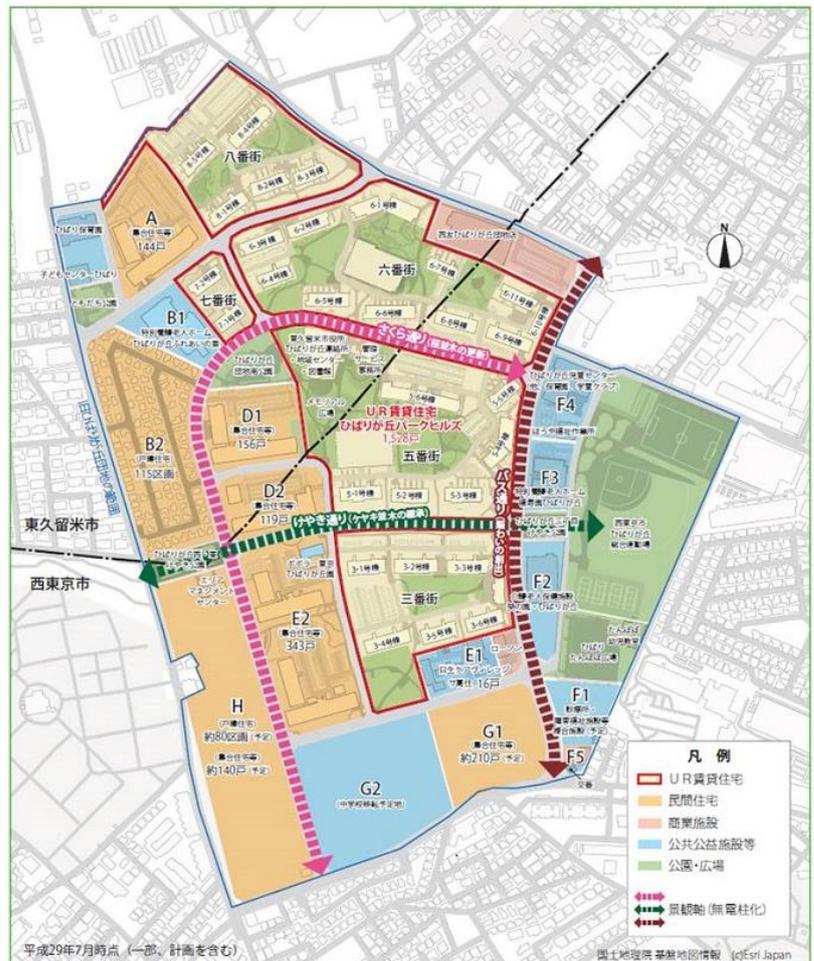


図6 ひばりが丘団地再生事業の土地利用図

(出典：UR都市機構HP)

周辺は緑にあふれ、公園で散歩ができ、車椅子でも安全な歩車完全分離の住環境、徒歩圏内に生活利便施設(スーパー、コンビニなど)が点在する。地域住民の高齢化の進行を背景に、いつまでも安心して生き活きと住み続けられる街づくり(Aging in Place)を目指し整備した、地域における在宅介護・医療の拠点となっている。

一連の施設は、サ高住と隣接する高齢者支援施設とを一体的に運営する事業者を公募、その結果決定した民間事業者(ミアヘルサ株)とUR都市機構との協働により整備が進められた。



図7 UR賃貸住棟へのエレベータ設置

(出典: UR都市機構「ひばりが丘団地再生事業パンフレット」)

A団地のように団地型民間分譲団地をサ高住として再生するには、エレベーターの設置、バリアフリー化など多額の改修費用負担、住民の合意形成、耐震補強など法律面での課題など様々な条件をクリアする必要がある。そのためにも、集合住宅の維持管理などに詳しい事業者、または資金面でノウハウのある事業者などとの協働は大きなサポートとなると考える。また、団地の余剰敷地内に新規に建物を建築し、サ高住の他、設置条件の規制が比較的緩やかな「小規模多機能居宅介護施設(通所・短期滞在型)」なども検討に値すると思われる。

事例3) ブレーメン習志野[千葉県]

【団地内一棟型サ高住 サービス施設別棟タイプ】

地域住民の意向を反映した千葉県の「ブレーメン型地域社会づくりモデル事業第1号拠点施設」として2009年に開設。

団地余剰地など、公有地を活用し、お互い支えあいながら住み続けられる地域社会づくりを推進するため、千葉県と習志野市が共に進めた事業で、3年間にわたり、地域住民による研究会を実施してきた。



図8 ブレーメン習志野外観

これをもとに、施設の建設および運営事業者を公募した結果、社会福祉法人 八千代美香会を選定。用地は県が事業者へ無償貸付とした。

事業内容に関しては、地域住民・千葉県・習志野市・日本大学・日本建築学会・八千代美香会などの関係者が一堂に集まり、事業に関連する協定を締結。産学官+住民が協力して、地域ニーズの詰まった新しい公共施設のカタチができあがった。



図9 設立までの変遷
(出典：千葉県県営住宅長寿命化計画
(平成23年から平成32年) P25 図6-3)

表 4 施設概要

住 所	千葉県習志野市東習志野 2-10-3 京成線実籾駅より徒歩 7 分
開 設	2009 年（平成 21 年）7 月 30 日
建 物 整 備 主 体	社会福祉法人 八千代美香会
用 地	千葉県が事業者へ無償貸付
敷 地 面 積	1,805.60 平方メートル （習志野市・実籾県営住宅内の県有地）
施 設 面 積	2,119.28 平方メートル
施 設 概 要	3 階建て 鉄骨造

施設内には、デイサービスセンターだけでなく、ショートステイセンター、リハビリスタジオ、保育施設、多目的ホール、レストラン、学習塾、地域包括支援センターなどが入っており、毎日さまざまな方が利用されている。高齢者施設と子供園との交流も盛んで、地域住民一人ひとりが、お互いに助け合いながら自分らしく生活していく為の拠点として施設運営を行っている。

表 5 プレーメン習志野館内施設  …高年齢者施設

	施設種類	定員	利用状況	従業員
3 F	ショートステイセンター（短期入所生活介護）	10 名×2	約 90%	4 名
	デイサービスセンター（通所介護）	35 名	約 30 名 /登録 100 名	8 名
2 F	居宅介護支援センター			
	リハビリスタジオ（通所介護）	AM・PM 各 10 名	約 10 名 /登録 80 名	4 名
	学習塾			
	民間企業			
	習志野市東習志野ヘルスステーション			
1 F	習志野市東習志野地域包括支援センター			
	多目的ホール			
	保育施設			
	レストラン			

※その他、子ども食堂、美容院、売店など月 1 回程度の臨時開設あり

レストランメニューは500円前後と低価格で、栄養士考案の健康に配慮された献立ということもあり、幅広い年齢層の地域住民の利用も多い。厨房はショートステイ用も兼ねており、献立も基本的に同じなので、食材等のロスも少なく効率的である。

運営事業者の八千代美香会は、テナントからの家賃収入により安定した経営を行っているが、空き店舗とならないよう、その継続性が課題となっている。設立当初、女性向けエステサロンが入店し話題となっていたが、立地に合わなかったとの理由で撤退。その後会議室等で利用していたが、昨今のリモートワーク推進の影響もあり、現在はIT企業がサテライトオフィスとして入居している。

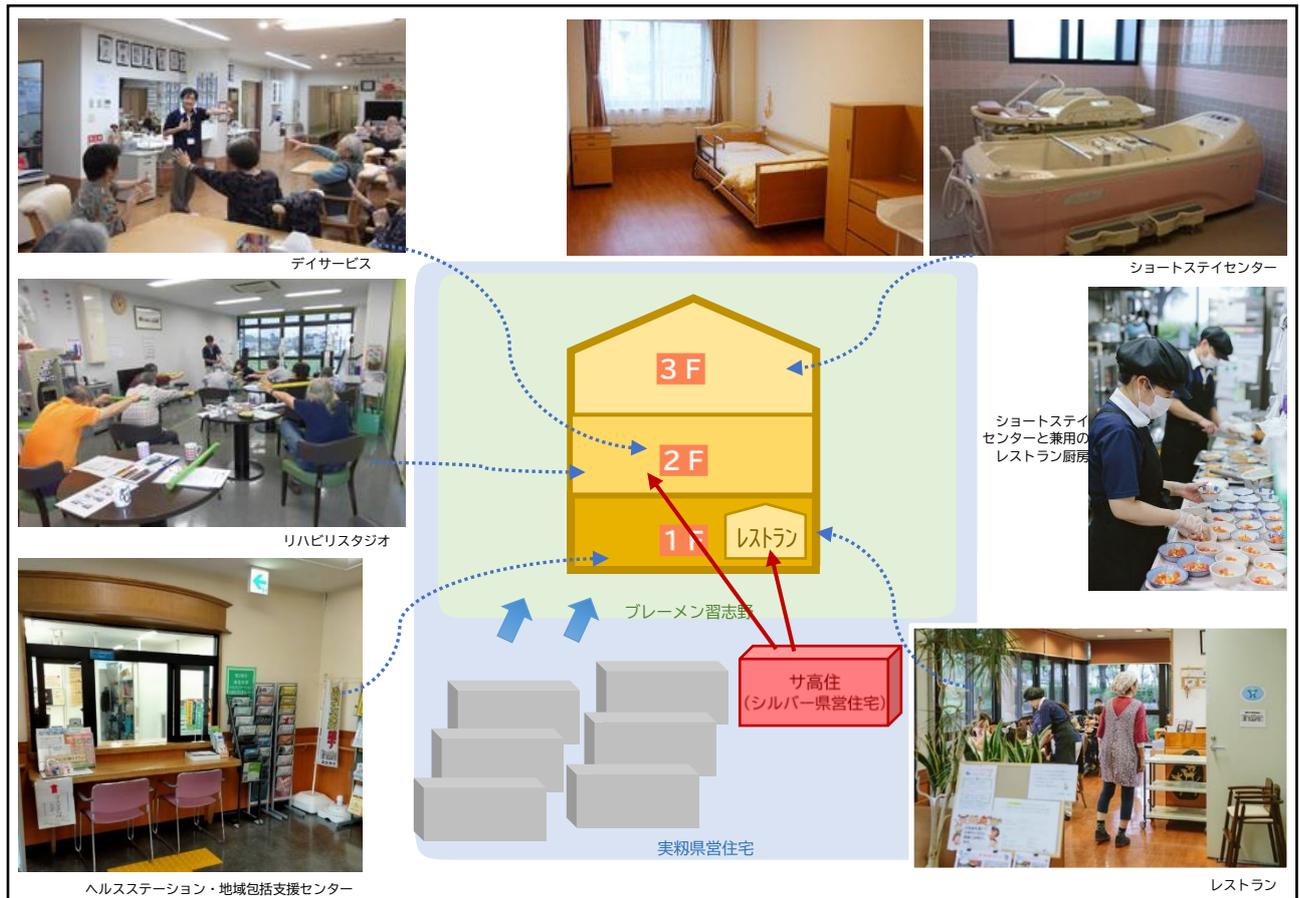


図10 ブレーメン習志野の高齢者施設

隣接する「実叻シルバー県営住宅」(1997年建設)は、サ高住と同様に安否確認と生活相談が可能な県営住宅。食事やデイサービスなどブレーメン習志野を利用する方も多い。人気のため、全50戸は常に空き住戸がないとのこと。

グリム童話の「ブレーメンの音楽隊」の動物たちのように、様々な人がそれぞれの能力を活かしながら仲良く協力して暮らす「ブレーメン型地域社会づくり」

とは、A団地においても、アネックス施設の内容を検討する際にぜひ参考にされたいコンセプトである。



図11 実叻シルバー県営住宅

事例4) 鳩山町コミュニティマルシェ[埼玉県]

【非サ高住 別棟施設タイプ】

1970年代から東京のベッドタウンとして開発され、都心まで60km圏内の鳩山ニュータウン。近くに鉄道駅がなく、若い世代の流入が少ないため高齢化率が上昇、空き家問題が顕在化してきたことにより、町が地方創生交付金を活用して整備したのが



図12 鳩山町コミュニティマルシェ外観

「鳩山町コミュニティマルシェ」である。住民参加型で運営するコミュニティ施設で、アクティブシニアの活性化および若い世代の移住促進を目的としている。

行政と民間の複合施設として整備した「鳩山町ふれあいセンター」1階部分の空き店舗となっていた旧西友リビング館(約786㎡)を鳩山町が取得しリノベした。整備費4890万円。

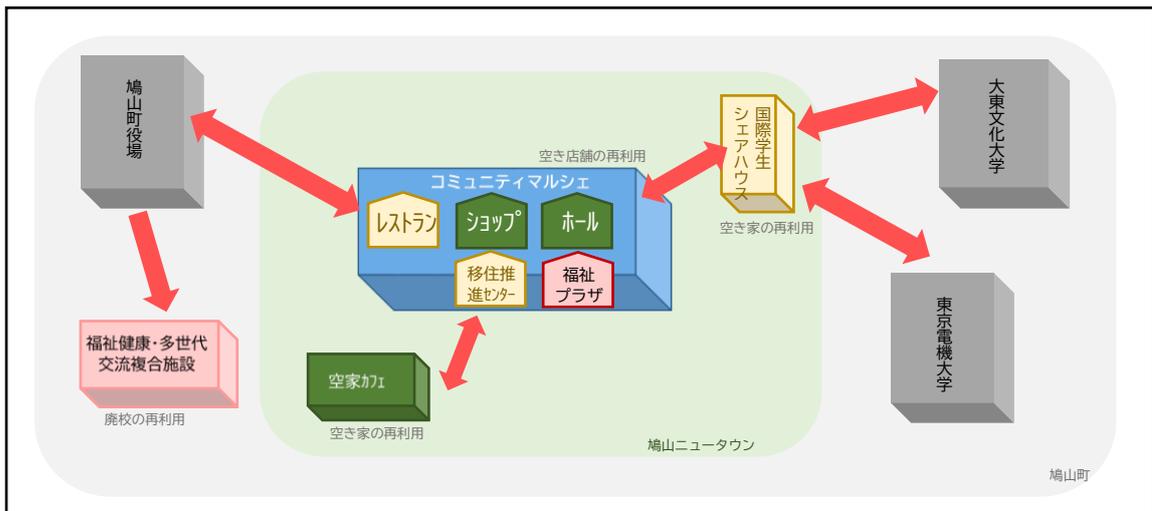


図13 鳩山町の主要施設

施設を管理運営する指定管理者は、公募型プロポーザル(提案)方式により募集した。「町民参加型で、自立性が高く、魅力的な管理運営」ができる法人または団体(企業、自治会、NPOなど)という条件のもと選定されたのが、建築家 藤村龍至氏が主宰する建築設計事務所のアールエフエー。施設内のコミュニケーションの促進+町内事業者による地域振興+積極的な情報発信に注力している。

委託されている管理期間は3年9か月間。施設利用料と町から支払われる管理代行料、空き家バンク事業、公社設立事業などの受託事業収入により運営されている。また、施設職員

のうち2名は鳩山ニュータウンに移住し、町民の声を身近に聞きながら、ディレクター、コーディネーターとして地元に根ざした活動をしている。

表6 鳩山町コミュニティマルシェの施設概要

住 所	埼玉県比企郡鳩山町松ヶ丘一丁目2番4号 JR高坂駅よりバス15分
開設	2017年(平成29年)7月1日
敷地面積	786平方メートル(旧西友リビング館)
指定管理者	(株)アールエフエー
管理期間	3年9か月
運営収入源	施設利用料、管理代行料、空き家バンク事業、受託事業収入等

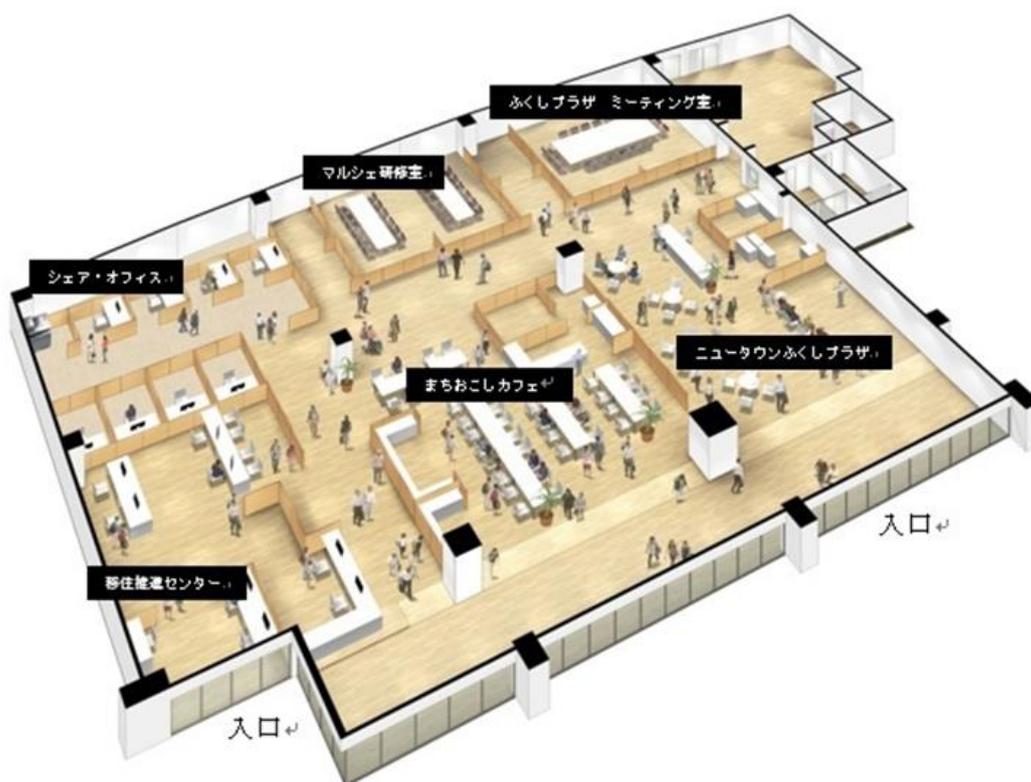


図14 鳩山町コミュニティマルシェ内レイアウト

指定管理者のアールエフエーによると、施設の利用増進が大きな課題となっており、様々な取り組みを行っている。

1. 指定管理者としての新規性

- (1) 建築設計事務所による指定管理者
- (2) 行政組織に対する発信
- (3) 大学との連携…東京藝術大学との連携、地域大学を中心とした住民参加型まちづくり

2. 管理運営の目標と方針

町民が利用するだけでなく、運営に参加し、情報発信することで、鳩山町への移住を呼びかけ、新しい住民の参加を生み出す

◆H29～R2 実績 ①9名の町民を新規雇用。スタッフとして運營業務行う。

②「まちおこしカフェ」に出品者91組、運営者14組の登録

③様々なジャンルのイベント企画による多様な町民参加の機会創出

3. 鳩山町コミュニティマルシェの可能性

・鳩山町が策定する地域再生計画『生涯活躍のまち』構想推進における住宅団地アクティブ化事業」において中核を担う施設

・潜在的なスキル所持者や空き家などの休眠施設をマッチング。コミュニティの結節点とする

・ニュータウンのアクティブ化を実現するまちづくり拠点としての可能性

4. 職員の配置および採用

(1)ディレクターとコーディネーターの設置（スタッフ2名が鳩山ニュータウンに移住）

(2)「まちづくりデザイン室」「設計室」の設置

5. 指定管理者としての役割

・施設内コミュニケーションの促進+地域振興+積極的な情報発信

・管理のみでなく、運営面をさらに強化

・企画力や発信力のあるスタッフの雇用により、地域活性化を促進

6. まちおこしカフェの運営

・町民による日替わりランチ運営。売り上げの一部を利用料とし、SNSなどで積極的な広報活動を行っている

・ランチの新規運営者への2か月無料キャンペーン

7. その他施設の利用促進キャンペーン

・町民への企業支援として「シェアオフィス」の1か月無料キャンペーン

・教室や講座の開講など起業を目的とする方へ「マルシェ研修室」の1か月無料キャンペーン

8. 鳩山町への移住推進

・広い制作場所を必要とする若手芸術家へのアプローチ

・自然の中で環境がよく、住居コストも安い子育て世代のクリエイターへの移住促進

・空き家を学生向けシェアハウスに改修するプロジェクトの実施。町からの委託事業で竣工後も運営を行う。入居学生にはマルシェ等での協力を条件に家賃補助

表7 各施設概要

施設名	延床面積	事業内容
移住推進センター	約80平方メートル	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクシステムを活用した各種情報の収集及び提供を行い、本町への移住に関する相談、支援を行います。 ・暮らしに関する公益的サービスの研究及び提供を行います。
ニュータウンふくしプラザ	約140平方メートル（サロン：約100平方メートル、ミーティングスペース約40平方メートル）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域福祉の推進、拠り所づくり、ボランティア活動の支援、各種相談支援事業、地域見守り支援ネットワークに関することを行います。 ・原則、どなたでも自由に、無料でご利用いただけます。（キッズコーナーもありますので、お子さんといっしょにご利用ください。） ・電話番号：049-290-5469 （祝日、年末年始を除く。午前午前10時から午後5時まで）
まちおこしカフェ	約110平方メートル	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食物（地域特産品に限る）の販売、地域特産品（町〔地域振興に関する連携協定等を締結した自治体を含む〕の産物を主原料とした製品または町内の事業所で製造した加工品をいう。）の展示及び販売を行います。 ・地域交流及び地域の振興を目的とする事業を実施します。 ・カフェ運営者は、自ら生産加工した地域特産品を、まちおこしカフェで販売するとともに、レジ処理などのカフェ運営をしていただきます。 ・カフェ出品者は、販売コーナーに地域特産品を出品し、カフェ運営者に販売に委託します。 <p>詳細は、ページ下部の「カフェ運営者・出品者 募集要項」をご覧ください。</p>
シェア・オフィス	約70平方メートル（ドア付きスペース：約5平方メートル×4室。ドアなしスペース：約4平方メートル×4室）	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事や学習の場を提供することにより、新たな起業を支援する施設です。全部で8室あります。 ・1か月間の継続利用も可能です。 ・利用予約や利用申請は、指定管理者にお問い合わせください。
マルシェ研修室	約40平方メートル	<ul style="list-style-type: none"> ・各種資源を活かした多世代の活躍の促進を図るために各種研修等を開催する施設です。 まちおこしカフェの事業と連携することも可能です。 ・利用予約や利用申請は、指定管理者にお問い合わせください。
その他	約346平方メートル	

アネックス棟に配備する施設においても、団地内外の交流があり、住民主体で継続して運営していけるような工夫が必要であると思われる。鳩山町コミュニティマルシェの住民自らが「人が人を呼ぶ」コミュニティ作りは大変参考になる事例である。