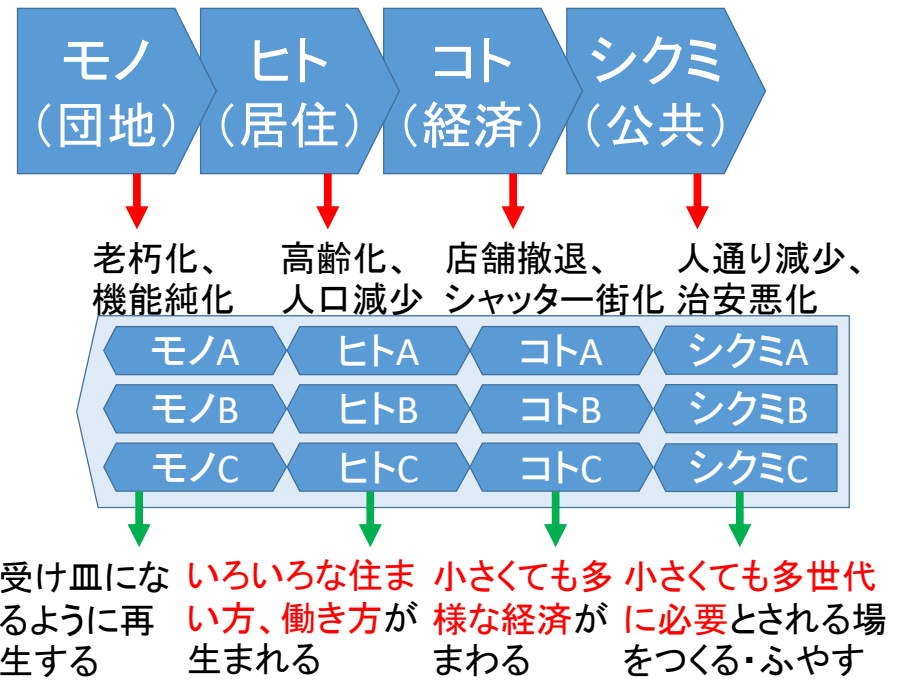


多世代循環による団地再生

藤岡泰寛（横浜国立大学）

2019年2月16日



1 世代と世代の “あいだ” への着目



入居者募集

ラポール引野

35日24時間スタッフが常駐
24時間自力介護支援へのコール体制
看護士(居宅訪問)の常駐(相談専用)常駐
デイサービス、ヘルパーステーション
居宅介護支援事業所を併設
単身世帯なので隣人に合わせて外出、家事等
自分なライフスタイルで暮らしていただけます

※1 最高年齢 99歳！
※2 最低年齢 77歳
※3 平均年齢 88.4歳
(平成30年5月現在)

110,000円 ~ 180,000円



月額利用料			
	一般の料金	関連法人内サービス利用者	※1 関連法人サービス利用者 且つ特養申込み済者
家賃	60,000円	60,000円	45,000円
共益費	40,000円	20,000円	20,000円
※3 生活相談・状況把握	20,000円	20,000円	無料
食事代	45,000円 (1ヶ月上限)		
1ヶ月の合計	165,000円	145,000円	110,000円

入居募集中

ラポール引野

1月～2月・29日
通常6万円のところを

家賃無料 残り2室

北九州市八幡西区引野二丁目12番41号

随時内覧可

10:08

若者はタダ!?高齢者住宅の試み

高齢者向け住宅に学生 地域交流

KBC九州朝日放送「アサデス。」でも紹介

【ラポール引野】

料金：家賃は無料(食費・光熱費は別途必要)

- 条件：①北九州市立大学地域創生学群 平成30年度入学生
②洞南地区における「おたがいさま推進事業」への参加ができること
③週に3回は、高齢者と食事ができること

地域課題解決 異世代同居
ひとつ屋根プロジェクト

<「おたがいさま推進事業」とは>

事業目的
赤ちゃんから高齢者までのすべての人が、自分にできること、小さなこと、身近なことなどなんでも気軽に「おたがいさま」の気持ちで助け合い、そんな小さな心に寄り添う「お節介」な人たちによる笑顔がいっぱいの地域にしていきたいことを目的とする。

- 地域包括ケアの構築と推進事業
- 地域包括ケアセンターの運営
- 小学生から高齢者までが取得できる資格「お節介士」の養成
- 「生活支援」「介護・医療」のほか「いきがい」「居場所」「シニアのお仕事」などの必要とされる情報収集、情報提供や、さまざまな団体等とのマッチングを図るなど支援を必要とする人のためのプラットフォームとなる
- 福祉協力員をはじめとする社協やその他の地域活動等を行っている団体の活動紹介や活動支援を行う
- 「何かをやってみたい」「知りたい」人のためのセミナーや各種体験の場をつくり交流会の開催
- 地域の多世代交流のための目的の創出やイベント等の企画
- 地域活性や多世代交流を目的とした地域コミュニティFMラジオの番組の企画
- 日常生活支援事業の企画、運営
- 多世代食堂、マルシェの企画、介護カフェ、親子カフェの運営
- 子育て支援、学習支援事業
- 町美化清掃活動

学生3名が入居中



その他、地域課題解決に向けた取り組み

元日暮里中学校の跡地に建てられた複合施設「日暮里コミュニティハウス」(2003年)

4階から上は有料老人ホーム

7階～12階 自立型

4階～6階 介護型

6階 やまぶき

5階 すずらん

4階 さくら

各フロアはそれぞれ花の名前がつけられ、共用部分のカーペットや暖簾、居室の扉などの色は統一。各階の個性を演出しています。個室に加え、普段の生活の場であるリビングや食堂、キッチン、浴室があります。

土地・建物：所有

4階～12階 ライフ&シニアハウス日暮里



2階～3階 多世代コレクティブハウスかかん森

1階 保育園・診療所



← → スウェーデンのコレクティブハウジング
 (写真引用: www.kollektivhus.nu)



コモンキッチン

スライド投影のみ



スライド投影のみ

コモンミール(週3回(夕食))
 1食400～500円、各回20～30人
 希望者は当日の朝までに申し込む仕組み

写真引用(「かかん森の木のはなし」(居住者組合制作DVDより))

かんかん森の運営

役名	運営係
代表	会計係
副代表	会員係
書記	見学対応係
会計監査	広報係
	地区対応係
	大家対応係
	調査研究窓口係

活動グループ

- コモンミール・プランニンググループ
- お掃除グループ
- 編み物グループ
- インテリアグループ
- ランドリーグループ
- ガーデニンググループ
- 木工グループ
- アビール&アルバムグループ
- ITグループ
- イベントグループ
- エコ・省エネ・リサイクルグループ
- ペットグループ
- 図書グループ
- コップカフェグループ
- ゲストルームグループ
- キッズグループ
- 「森のハンドブック」グループ

定例会(月に1回)

コレクティブハウス
かんかん森
居住者組合
(見学対応係の方)

スライド投影のみ

看護小規模多機能

サ高住

駐車場

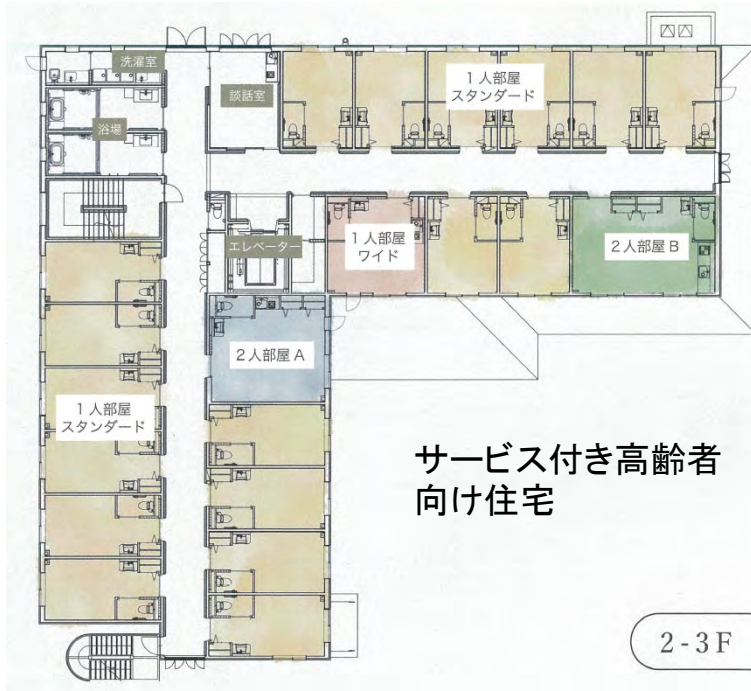
←

- ・ 保育所
- ・ レストラン
- ・ 障害者就労支援事業所(B型)

など

アンダンチ

医食住と学びの多世代交流複合施設(仙台)



1人部屋 スタンダード 1階8部屋 / 2階・3階各18部屋

1階 2階-3階
¥220,200/月 ¥178,200/月

家賃	1階	2階-3階
	¥120,000/月 (非課税)	¥78,000/月 (非課税)
敷金	¥120,000 (非課税)	¥78,000 (非課税)
共益費	¥30,000 (非課税) 居室・共有部分(食堂・浴室等)の水道光熱費が含まれます。	
生活支援サービス	¥43,200 (税込) 生活相談・状況把握(安否確認・巡回・緊急時対応)	
食費 月額基本料金	¥27,000/人 (税込)	
別途費用	介護保険自己負担額、医療費、消耗品、食費(朝食¥324/昼食・夕食¥378(税込)が召し上がった回数分、加算されます。)	



※介護サービスが必要な方は、併設の居宅介護支援事業所のサービスをご利用いただけます。



- 誰でも気軽に訪れることのできる場所
- 玄関は正面(駐車場側)ではなくあえて入り込んだ場所に(施設っぽくない)

1F



サ高住の1階入り口にある駄菓子屋

スライド投影のみ



地域ネコならぬ地域ヤギ



どこで暮らすか、ではなく、どんな風に暮らしたいか

2 コト (小さな経済) を興す工夫

茶山台団地概要



所在地:大阪府堺市南区茶山台2丁目

交通:泉北高速鉄道泉が丘駅 徒歩10分

敷地面積:8.26ha

棟数・総戸数:28棟・941戸

入居率:84.4%

大阪府住宅供給公社は泉北ニュータウン内に18団地の賃貸住宅を建設しており、茶山台団地はその第1号として1971年4月に入居開始された。



茶山台としょかん



ヨコつなぎの仕組みづくりの場として集会所を活用した様々な試み

茶山台としょかん 利用風景

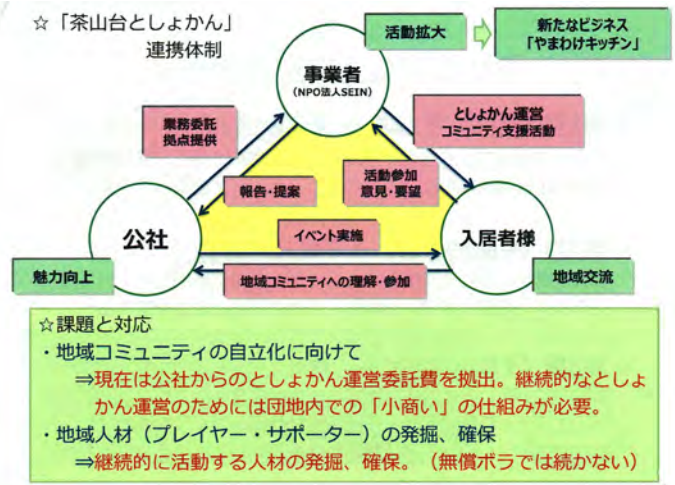


大阪住宅供給公社提供資料より引用

本を読むだけにとどまらず、公共性があり地域の人が気軽に立ち寄れる場所をつくりたいという思いから、ひらがなで「としょかん」となった。

利用例:子育て支援、0円マーケット、オトナカイギ、紙芝居等

茶山台としょかん 運営



大阪住宅供給公社提供資料より引用

スライド投影のみ

公社のニコイチに入居し、活動に参加しているSさん（近隣で生まれ育った）

人材発掘、地域NPOの成長支援から、次のフェーズへ

やまわけキッチン 設立のきっかけ

■茶山台としょかんでのオトナカイギから意見があがった地域の課題

- ▽近所のスーパーが数年前に閉店し、買物難民化。
⇒遠く離れたコンビニや駅前の商業施設にまで足を運び、少しだけ買って帰るといふ人が多数。
- ▽ご年配の方や子育てママの声。
⇒「団地内で食材や惣菜を買えたらいいのになあ」
⇒ 入居者アンケートでも「**「食食や買物支援」、「食堂・カフェ」が上位に！**」
- ▽団地住民の1割ほどが単身の高齢者世帯に。
⇒単身だと孤食が進み、また、料理をしなくなったりする人が増えると、栄養不足によるフレイル（虚弱）が進む。

大阪住宅供給公社提供資料より引用



※オープン日が変更になりました

「やまわけキッチン」OPEN!

11/5 (月) 11~15時

CHAYAMADAI

11/5-8日の開催ご購入のみなさまに、お楽しみ品をご用意しております!

今年の夏からDIYイベントを開催し、県内外の参加者と一緒につくり上げてきた「やまわけキッチン」。地域のみんなが楽しい、おいしいごはんを「山分け」、イートイン(買った惣菜を店内で食べる)ができる場所が誕生しました!

メニュー例

- ◎お惣菜 一品100円〜
- ◎やまわけプレート
 - 3品 + ご飯、味噌汁 | 500円
 - お惣菜 | 5品 | 700円
- ◎かけうどん(あげ・わかめ)
 - 小 | 200円・並 | 300円

※野菜ももも様々なサブロード!

やまわけキッチン概要

名称 丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」
所在地 堺市南区茶山2丁目21番21号302号室
種別 惣菜屋 + イートイン (買った惣菜を店内で食べる)
営業時間 月・火・金・土 11~15時



月・火・金・土の週4日間
(11~15時)オープン



野菜や惣菜などの販売拠点として



1人でも食べることのできる小分けされた惣菜



イートインスペース(全部で12席ぐらいはある)

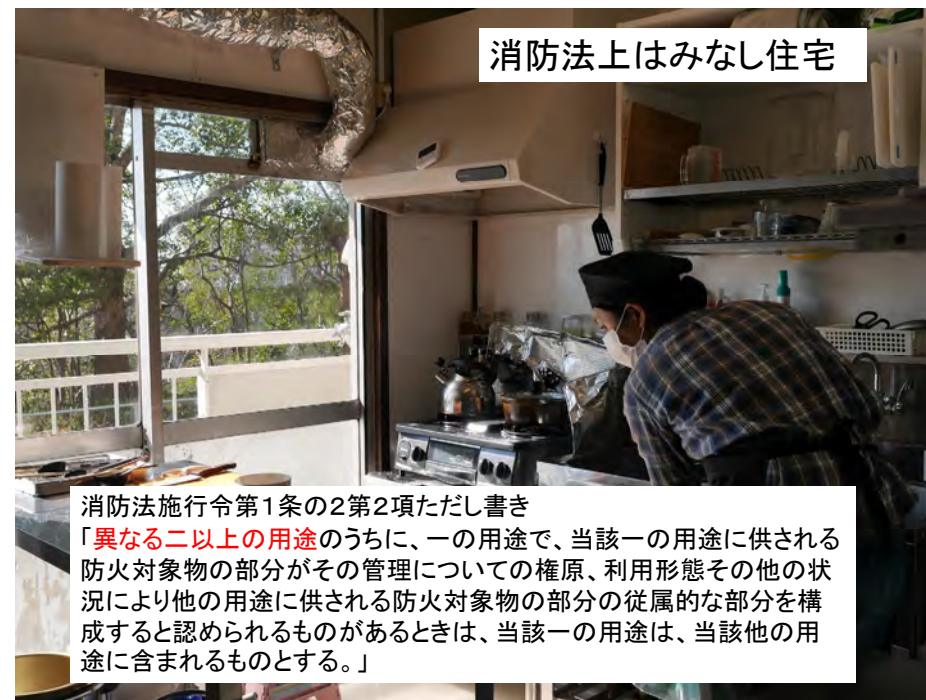
おいしいごはんを「山分け」することから「やまわけキッチン」。



スライド投影のみ

代表のYさん
(近隣で生まれ育った)

公社のTさん



消防法上はみなし住宅

消防法施行令第1条の2第2項ただし書き
「異なる二以上の用途のうち、一の用途で、当該一の用途に供される防火対象物の部分とその管理についての権原、利用形態その他の状況により他の用途に供される防火対象物の部分の従属的な部分を構成すると認められるものがあるときは、当該一の用途は、当該他の用途に含まれるものとする。」

公社法上は利便施設等(住宅としての用途を廃止)

公社法第二十一条第三項第三号又は第五号の施設(「利便施設等」という。)
三 市街地において地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
五 地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

スライド投影のみ

非営利事業としての「小商い」

3 非営利の小商いの形

沖縄の共同店舗



第3章

-沖縄県における共同店(共同売店)の有効性と課題-

2016年度修士論文(楠本藍)より

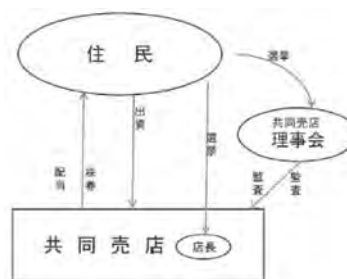
■共同店の特徴

▼ユンタク(おしゃべり)スペース



物販 金融 交通 福祉

①共同売店の仕組み
- 選挙制による主任の選定 - ②多岐に渡る事業内容



- ①共同購入
- ②共同出荷
- ③運輸
- ④精米
- ⑤酒造所
- ⑥信用事業
- ⑦バス運営
- ⑧保育園
- ⑨お風呂屋
- ⑩電話の取次
- ⑪有線放送
- ⑫ガソリンスタンド
- ⑬食堂
- ⑭理髪部
- ⑮コインランドリー
- など

■共同店の特徴

③掛売り(つまり、ツケ)



▲延売帳(売り掛け帳)

■共同店の特徴

▼惣菜やつまみを主任が作って提供するための炊事場



■調査からみた共同店の存続条件 -母体規模-

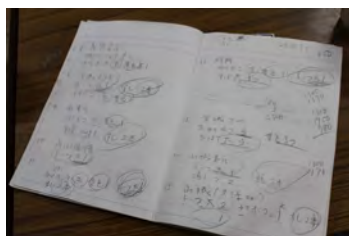
顔の見える関係・規模

住民による運営可能な規模

実質“御用聞き”を行っているため、大きすぎず適度な世帯規模が必要

地縁が構築できる規模

共同店を通じて見守り意識を高めるには地縁関係に応じた商圈も重要



要望のあった商品の買い出しリスト



南北に長い集落形態

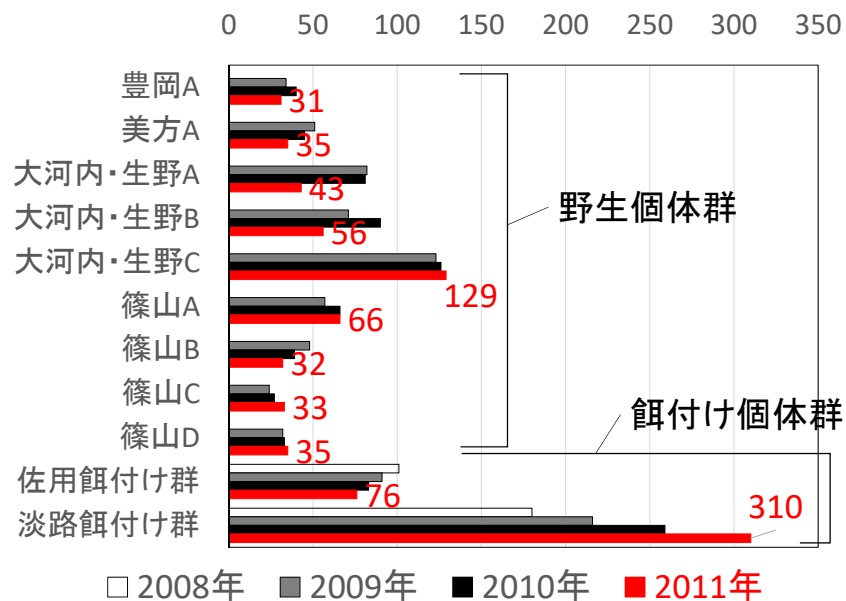
比較的大きい集落規模

顔の見える関係

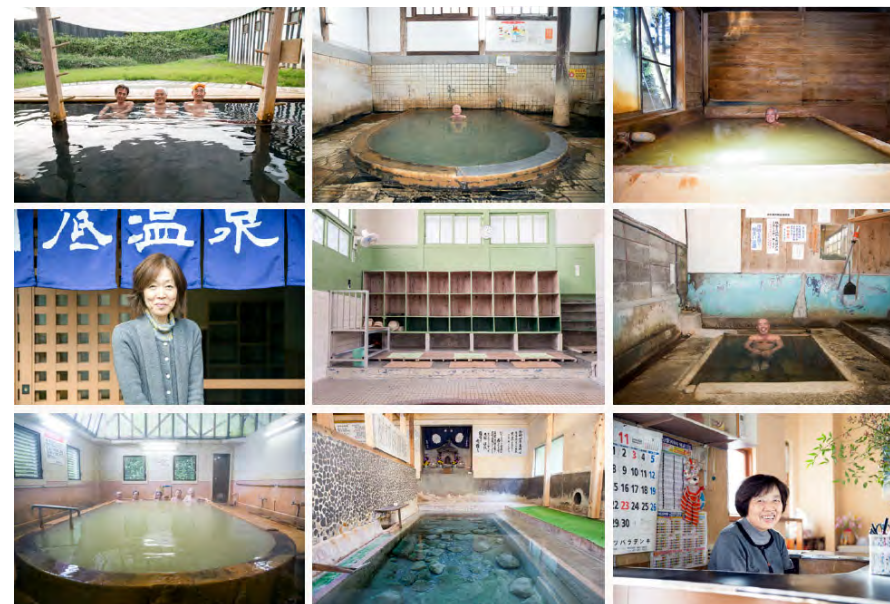
- イギリスの文化人類学者Dunbar氏によると、顔の見える関係としては150人程度がちょうどいい、という説(社会脳仮説)
- 脳の大きさと群れの個体数が比例(サルでは5~40個体、ヒトに当てはめると150個体=互いを認知し合い、安定した集団を形成できる個体数の上限)

Robin Ian MacDonald Dunbar, "Neocortex size as a constraint on group size in primates" 1991より

ニホンザルの群れの規模 (兵庫ワイルドライフレポート1: 2013を元により作成)



大分の共同温泉(共同浴場)



THE ONSEN CATALOGUE Oita 2017 より写真引用

市営温泉(=公設公営)

別府市の直営事業として管理運営している温泉

市有区営温泉(≒公設民営)

もともとは各地域の共同温泉。土地・建物を市に寄附、市が財産所有し貸し付けて、運営は従来通り地域(温泉となったもの組合や自治会等)で管理している温泉

区有区営温泉(=民設民営)

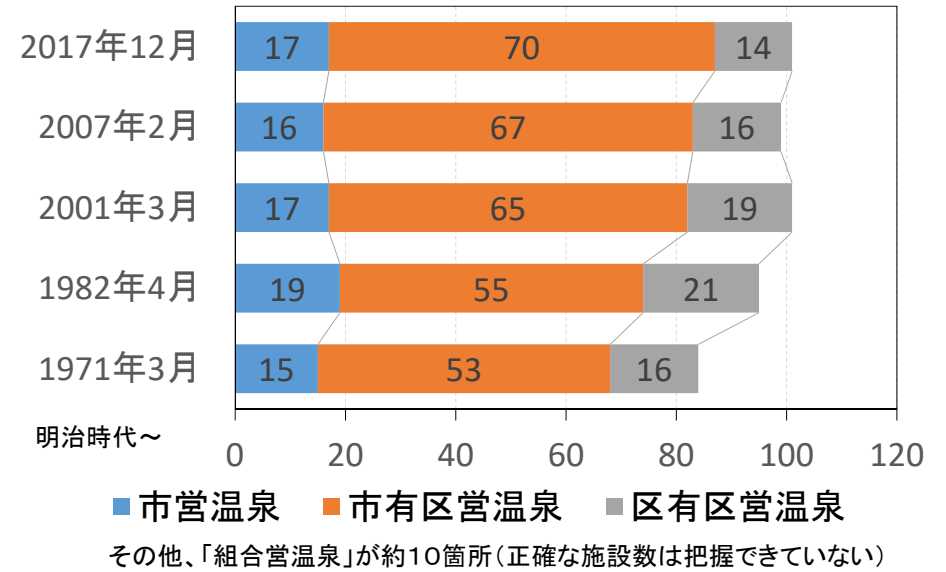
土地・建物等の財産を地域で所有し、温泉の管理運営も地域で行っている共同温泉。

その他、組合有温泉(一定の地域の人が管理運営)ほか、個人管理の地域開放など多様





共同温泉の変遷(別府市温泉課提供)

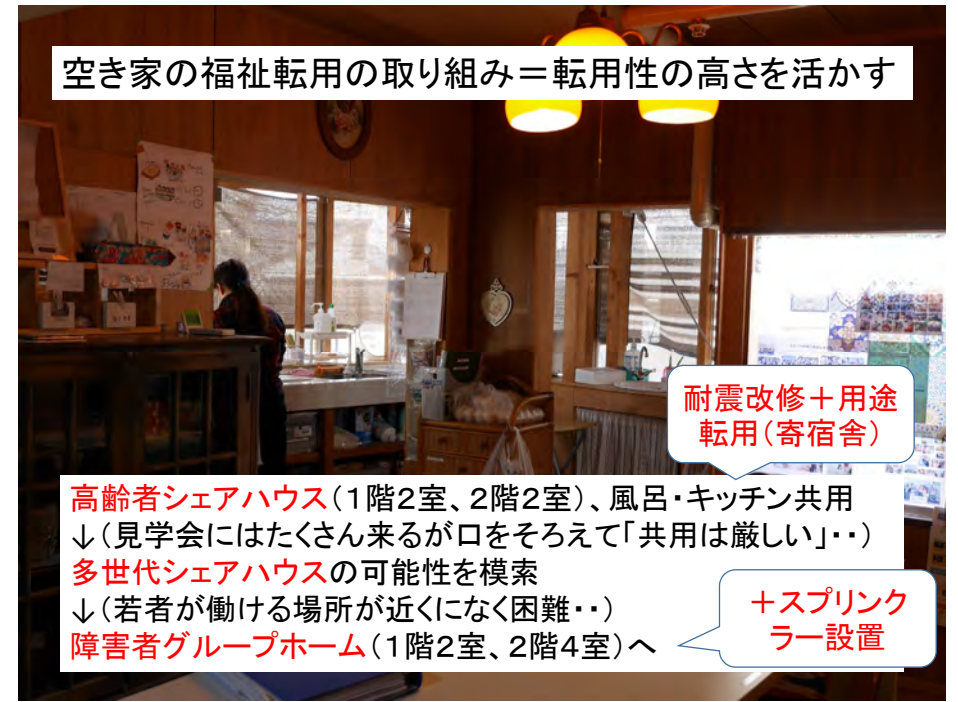


4
 住まいの安心をつくる

泉北ほっとけないネットワークの取り組み



空き家の福祉転用の取り組み＝転用性の高さを活かす



耐震改修＋用途転用(寄宿舍)

高齢者シェアハウス(1階2室、2階2室)、風呂・キッチン共用
 ↓(見学会にはたくさん来るが口をそろえて「共用は厳しい」・・・)
 多世代シェアハウスの可能性を模索
 ↓(若者が働ける場所が近くにない困難・・・)
 障害者グループホーム(1階2室、2階4室)へ

＋スプリンクラー設置



庭にキッチンを増築



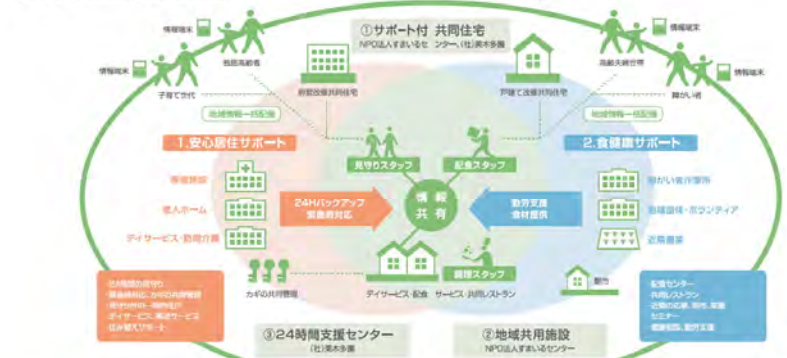
耐震改修



スプリンクラー設置

泉北ほっとけないネットワーク(2010年～)とは (NPO法人すまいるセンター(2000年～)による紹介パンフレットより引用)

この図は、泉北ほっとけないネットワークの取り組みを、生活者が中心となり、地域住民、NPO法人、行政、専門機関、自治会、地域住民、NPO法人等が連携して取り組んでいる様子を示しています。また、この取り組みが、地域住民の生活の質を向上させ、地域社会の活性化に貢献していることも示されています。



行政	専門機関	自治会・地元組織	地域団体
大宮市住宅まちづくり部	大宮市立大学 人文学部 生活科学専攻科 森研 社会福祉学 福祉学専攻 東上ニュータウン協議会 埼玉県福祉政策推進部	泉北地区自治会連合会 泉北地区自治会連合会 NPO法人すまいるセンター 埼玉県福祉政策推進部	泉北地区自治会連合会 NPO法人すまいるセンター 埼玉県福祉政策推進部 埼玉県福祉政策推進部

行政、各種福祉団体、専門機関、地域住民、NPO等の地元組織、
 等々の協議・連携組織

大阪府から府営住宅を
一戸あたり5,000円/月で借り、
民間の高齢者生活支援住宅として活用



見守り付き住宅(制度外)

高齢者生活支援住宅
美樹の園



1階に支援員の常駐(日中)スペース+浴室

スライド投影のみ

すまいるセンターのNさん(建築家)

社会福祉法人のYさん(常駐)

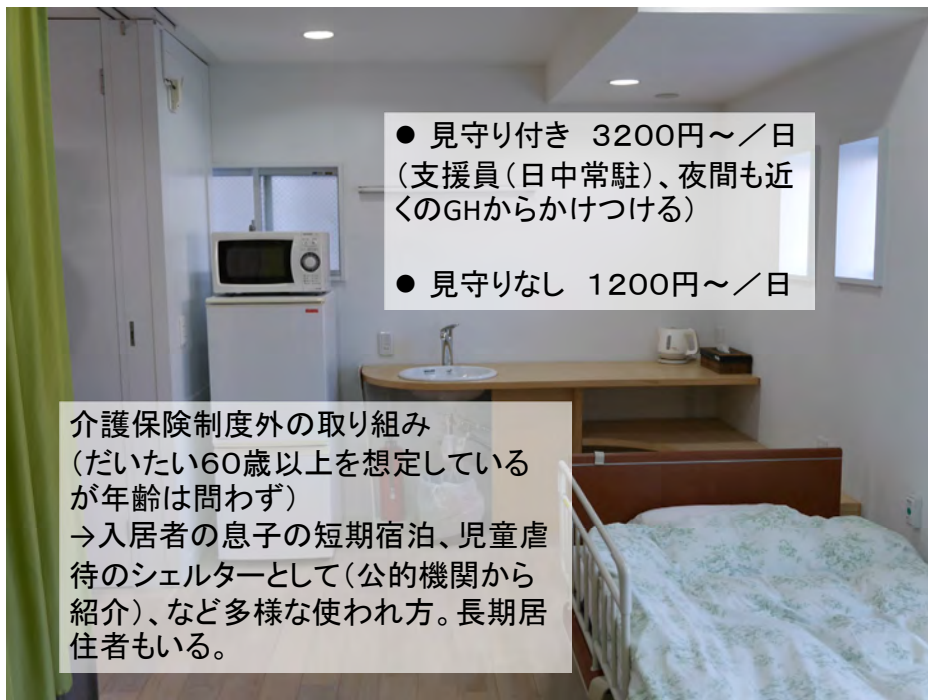


事務スペース

浴室

談話室

学生による改修模型



- 見守り付き 3200円～／日
(支援員(日中常駐)、夜間も近くのGHからかけつける)
- 見守りなし 1200円～／日

介護保険制度外の取り組み
(だいたい60歳以上を想定しているが年齢は問わず)
→入居者の息子の短期宿泊、児童虐待のシェルターとして(公的機関から紹介)、など多様な使われ方。長期居住者もいる。



ドアの開閉や、カーテンの開け閉めなどの生活情報を把握し、何かあれば対応する仕組み



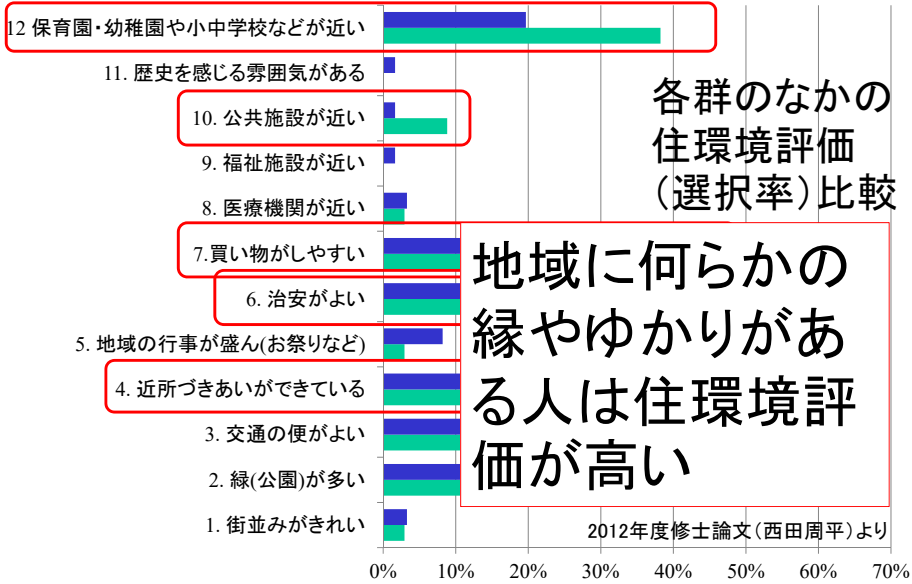
地元有志による夜の居酒屋

- コミュニティ食堂はさまざまな活動の拠点に
- ・1日100食(店内30食、配食70食(施設向け含む))
 - ・夜の居酒屋
 - ・子育て支援
 - ・体操服取扱店、など

スライド投影のみ

子育て支援(2階)もスタート

5 縁・ゆかりのマネジメント

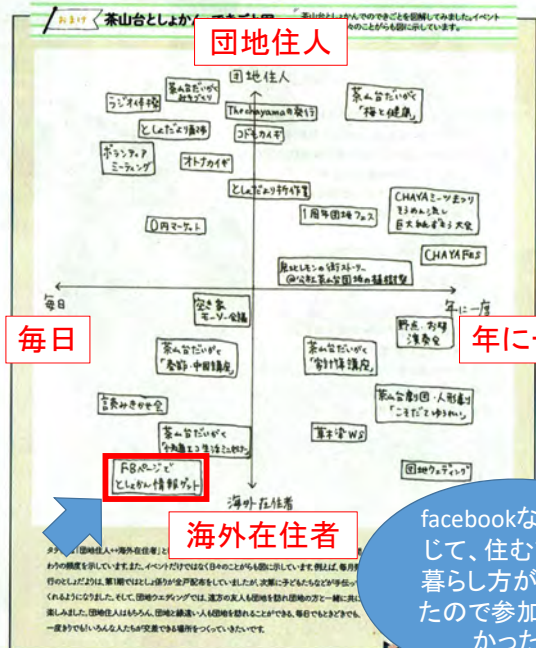
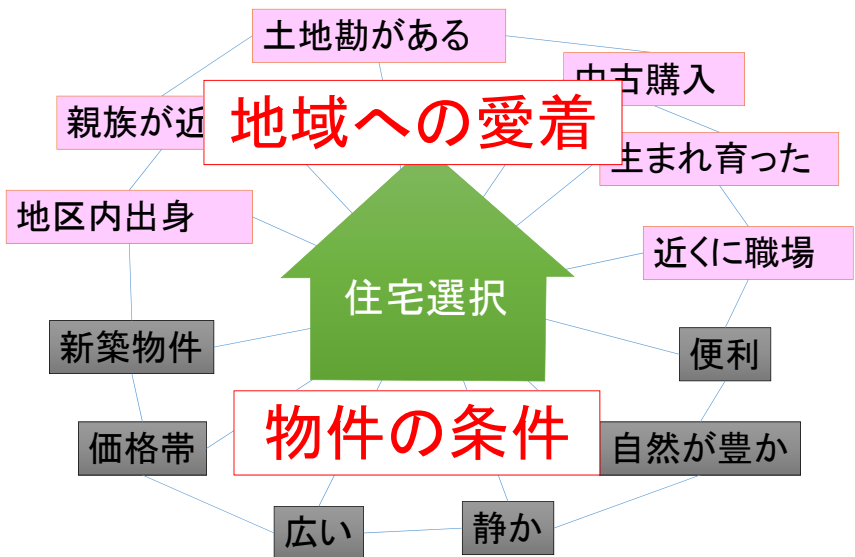


地域に何らかの縁やゆかりがある人は住環境評価が高い

2012年度修士論文(西田周平)より

上: 親族近居がなく、かつ、土地勘がない群
下: 親族近居があり、かつ、土地勘もある群

何らかの縁やゆかり・巡りあわせのマネジメント



- ・ 団地に住んでいる人から、そうでない(海外に住んでいるような)人まで
- ・ 毎日起きている出来事から、年に一度ぐらいの出来事まで

facebookなどを通じて、住む前から暮らし方がわかったので参加しやすかった。

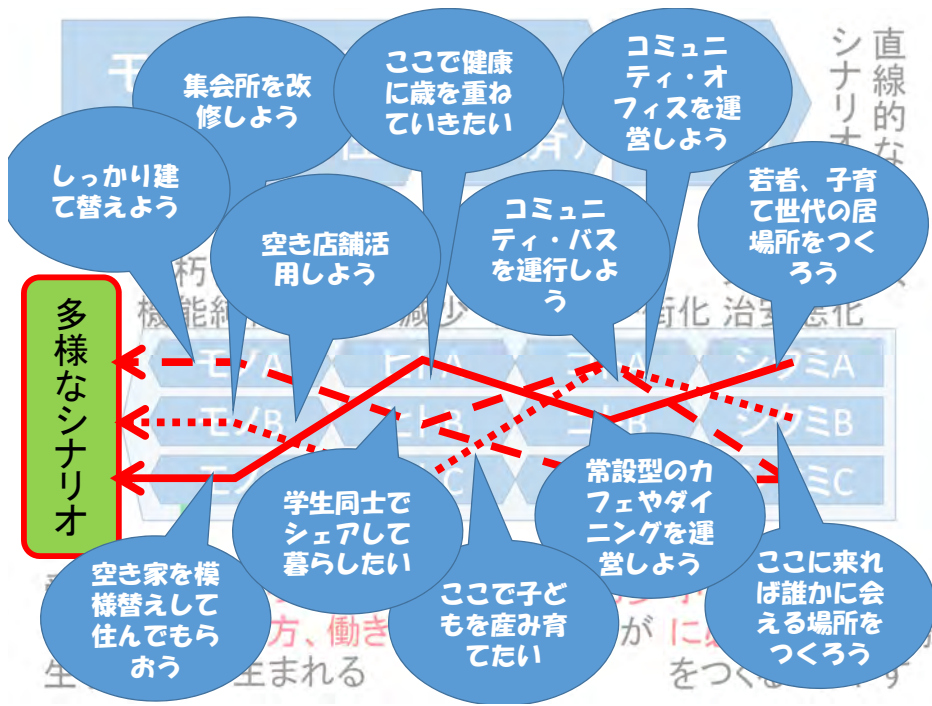
スライド投影のみ

暮らし始めて3年目になるさん

大阪住宅供給公社提供資料より引用



大阪住宅供給公社提供資料より引用



おわり