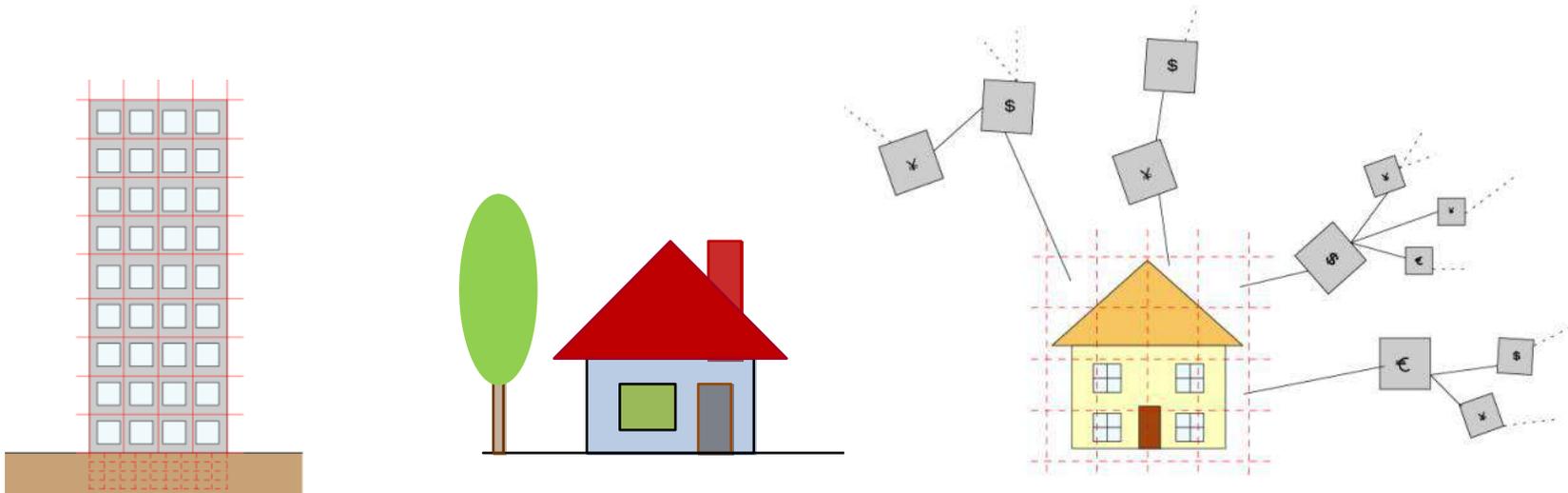


地域包括ケアの基盤としての住まい

東京都社会福祉審議会 検討部会

園田真理子(明治大学) 2013.6.18

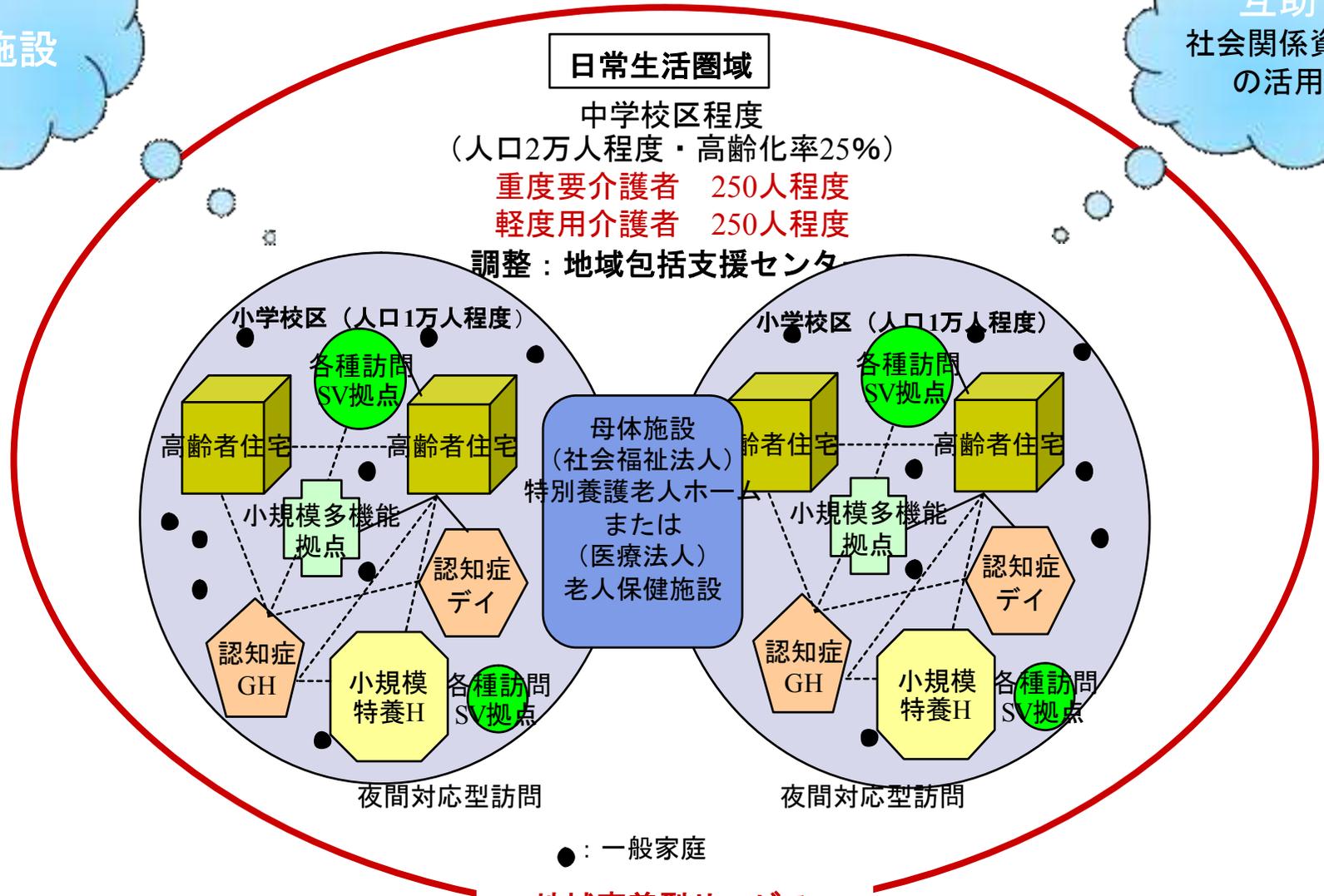


地域包括ケアシステム

日常生活圏域でのネットワークの構築

脱・施設

互助
社会関係資本
の活用



日常生活圏域

中学校区程度
(人口2万人程度・高齢化率25%)

重度要介護者 250人程度
軽度用介護者 250人程度

調整：地域包括支援センター

小学校区 (人口1万人程度)

小学校区 (人口1万人程度)

母体施設
(社会福祉法人)
特別養護老人ホーム
または
(医療法人)
老人保健施設

●：一般家庭

地域密着型サービス

SV:サービス、GH:グループホーム、H:ホーム

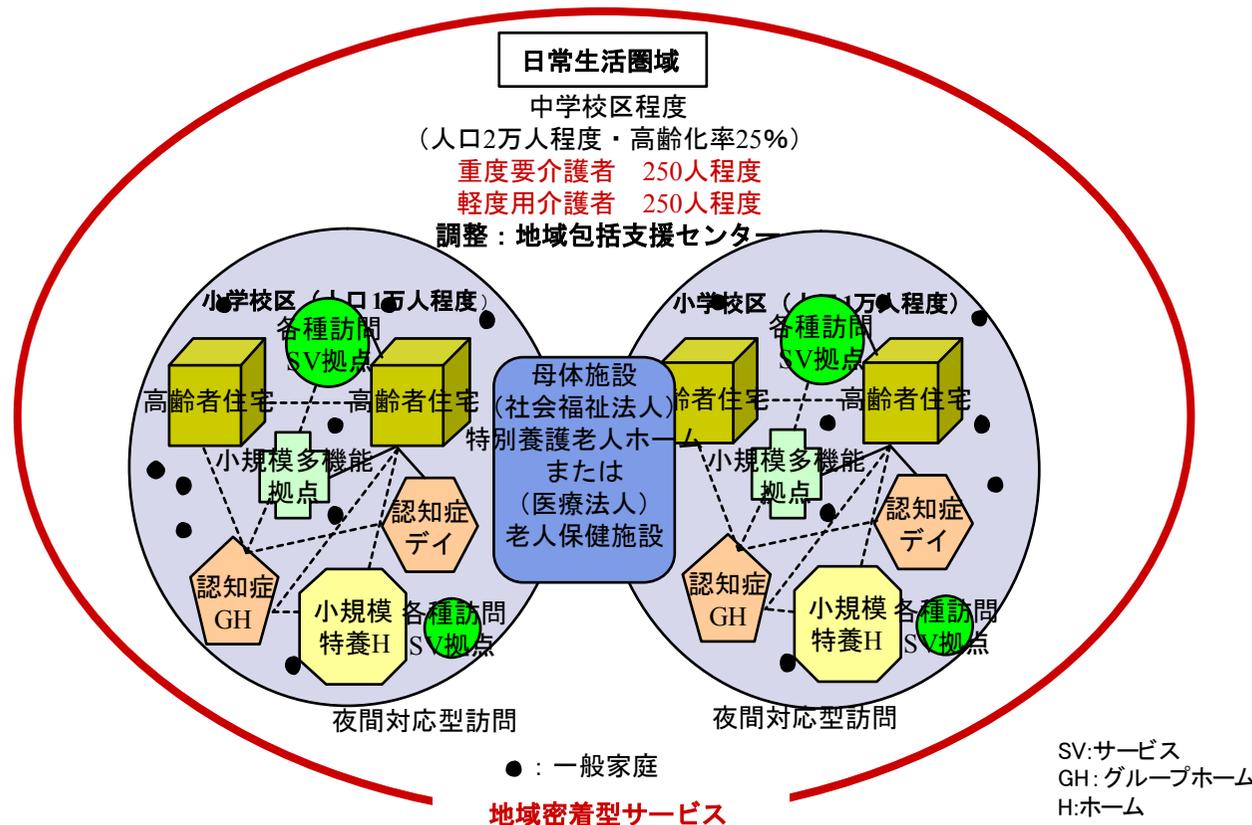
「地域包括ケアシステム」と「住まい」との関係

前提条件：適切な住まいの確保（所与の条件） ➡

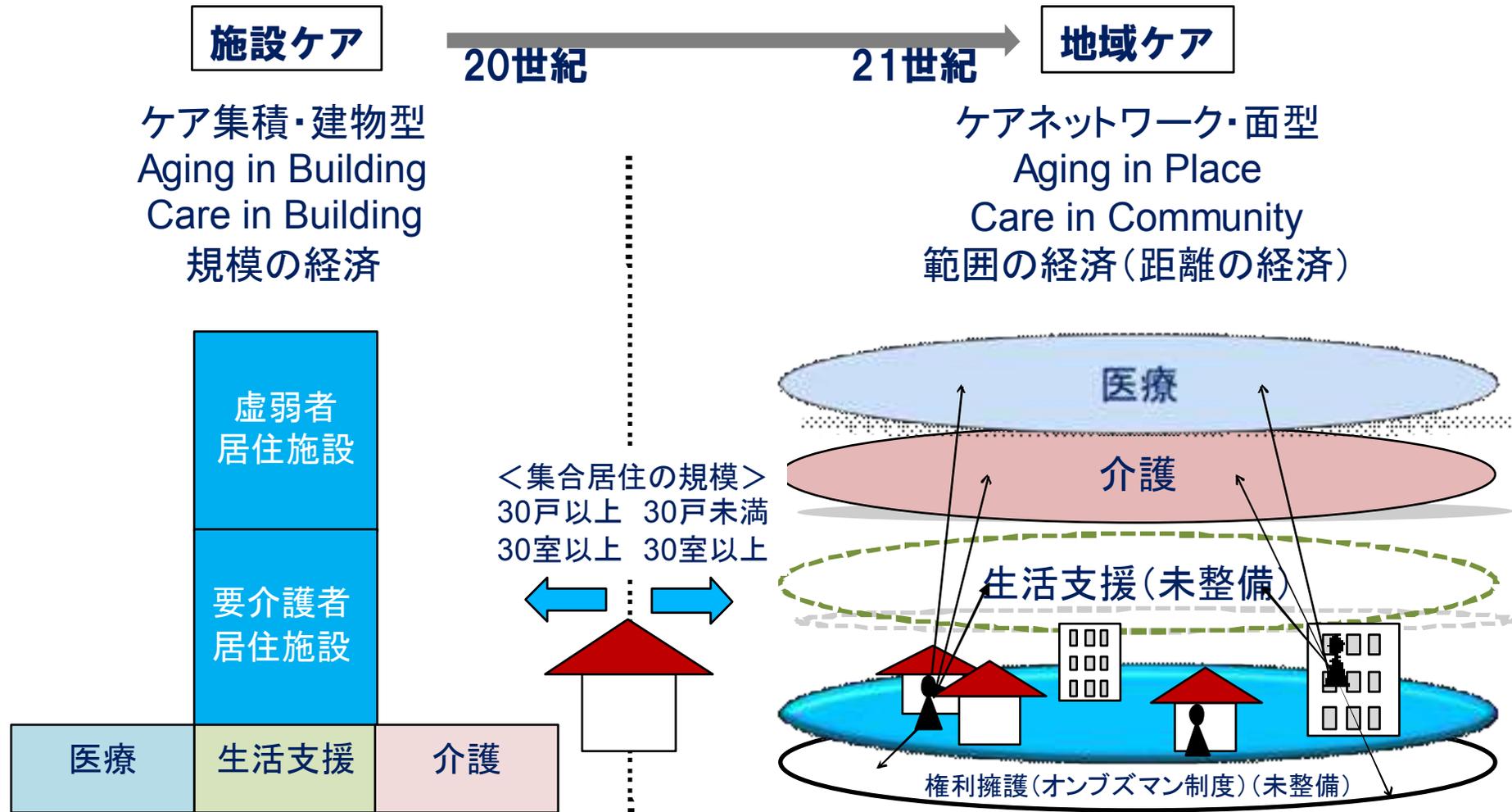
+

地域包括ケアシステム

高齢化率 25%: 1中学校区2万人で 500人の要介護高齢者を支える仕組み
高齢化率 30%: 同上 600人の要介護高齢者を支える仕組み



「施設ケア」から「地域ケア」へ

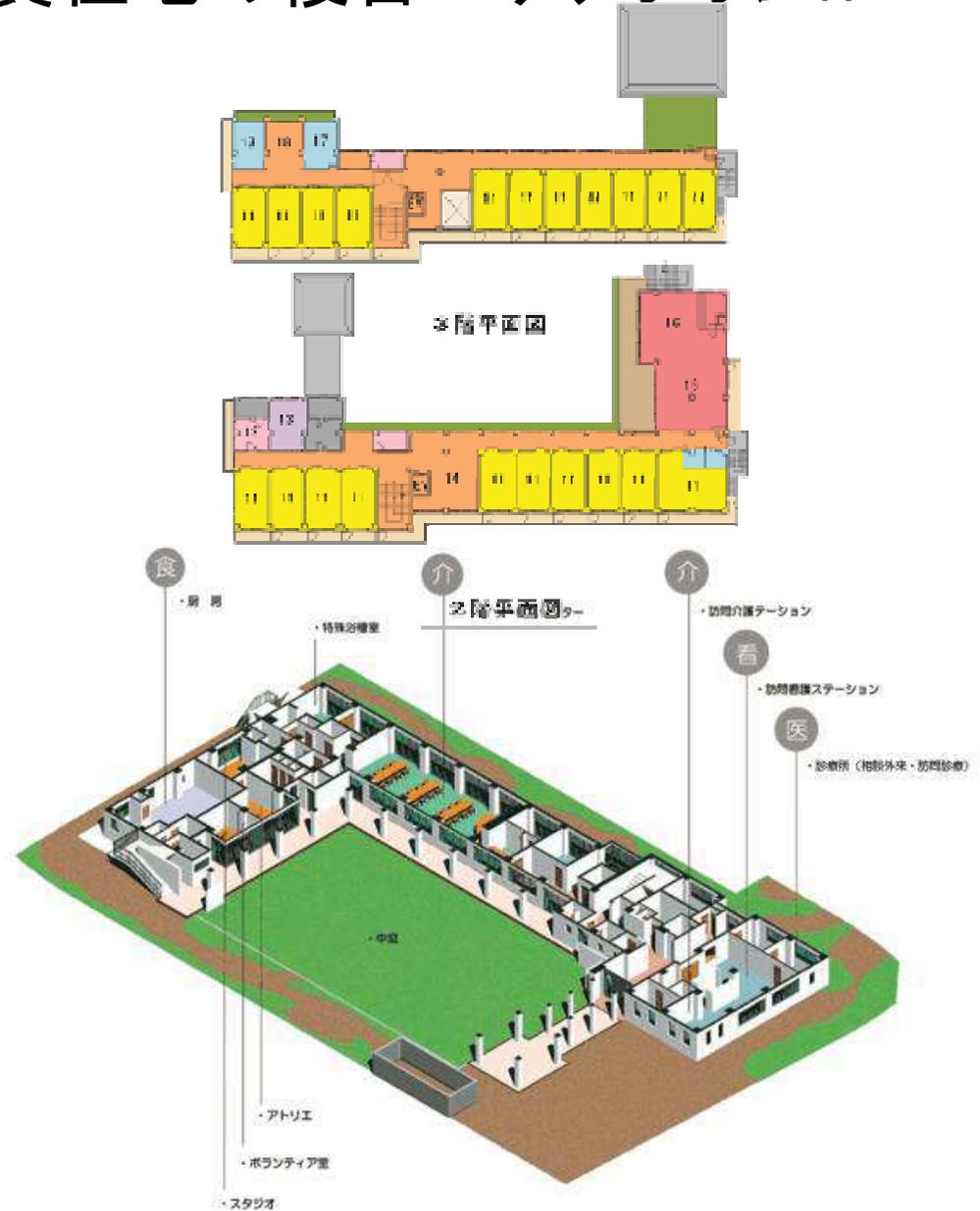


- ◆ 富裕ビジネス(民間CCRC)
- ◆ 施設ビジネス(社福・医療法人)
- ◆ 貧困ビジネス(民間たまゆら型)

- ◆ 都市経営ビジネス(日本: ???)
- Cf. 欧州: 市町村(コミュニティ)
- 米国: ゲイティッド・コミュニティ(→自治体)

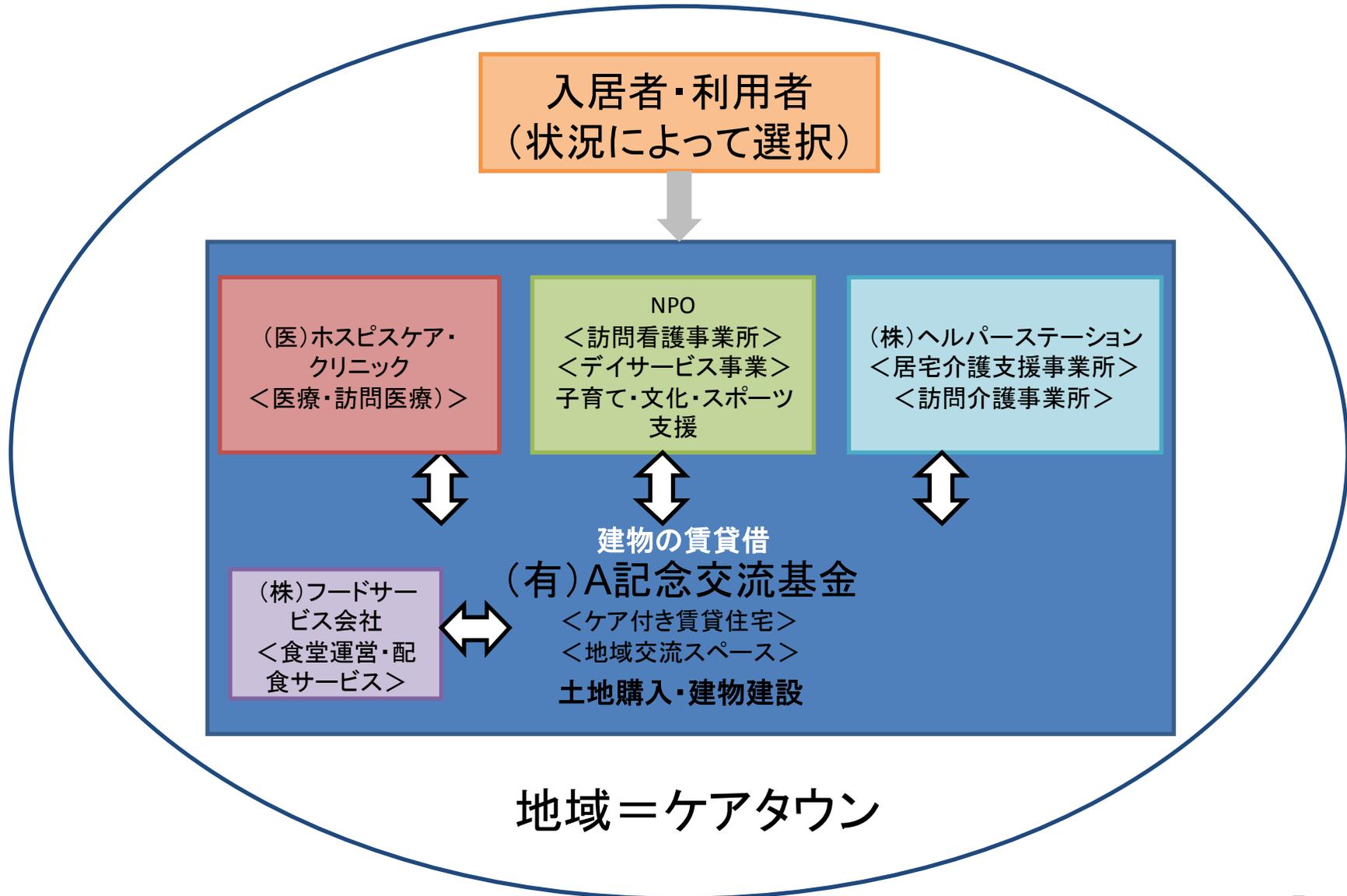
Key: 看取りの場の明確化

地域のホスピス・ケアと賃貸住宅の複合一ケアタウンK



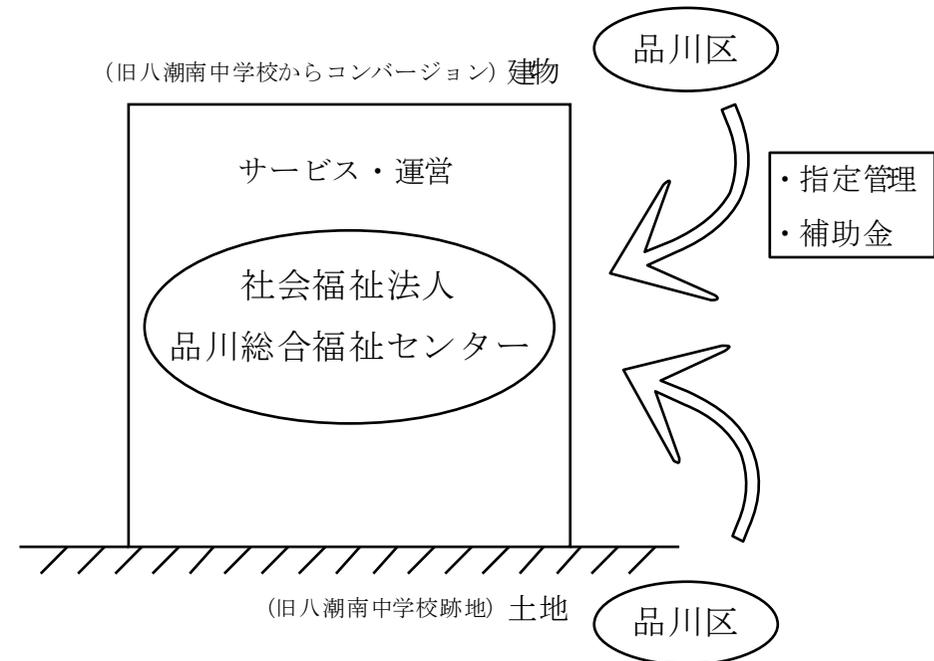


事業の仕組み



中学校→特別養護老人ホーム

品川区八潮南高齢者複合施設



■事例概要

所在地 東京都品川区八潮5-9-2
(旧八潮南中学校跡地)

事業主体 社会福祉法人品川総合福祉センター

施設種類 特別養護老人ホーム

設計 (株)大建設計

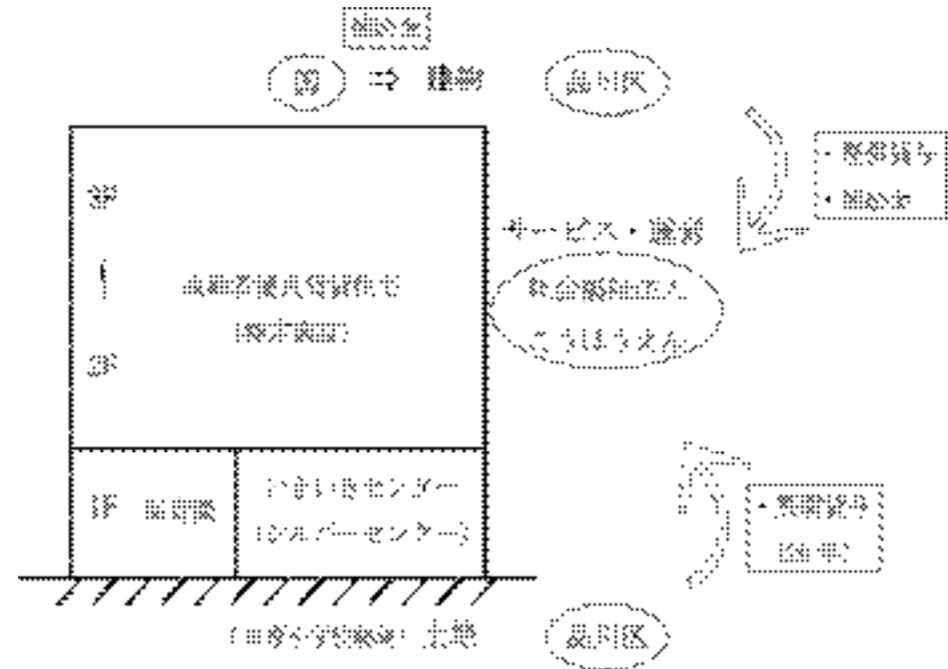
延床面積 7,461.37㎡

構造 鉄筋コンクリート造

階数 4階建

開設日 2011年5月

小学校→高優良（特定施設） ヘルスケアタウンにしおおい



■事例概要

所在地 東京都品川区西大井2-5-21
 事業主体 社会福祉法人こうほうえん
 施設種類 高齢者向け優良賃貸住宅
 設計 (株) INA新建築研究所
 監理 関東建設工業 (株)
 施工 関東建設工業 (株)
 敷地面積 4,395.65㎡
 延床面積 5,053.13㎡

構造 鉄筋コンクリート造
 階数 地上3階建
 工期 2008年2月28日～2009年1月28日

看取りの家

「かあさんの家」 NPOホームホスピス宮崎

ケア付きの
自宅ではない
もうひとつの家

かあさんの家「曾師」
かあさんの家「霧島」
かあさんの家「櫛」

かあさんの家
ケアサロン「恒久」



「かあさんの家」には、穏やかな毎日がある。

どんな人が利用しているの？

介護者がいない、いても体力がない、
また昼間は家族が仕事などで在宅
介護が困難な方、一人では病状の
変化などが不安な方

介護する家族の休息のために、ま
た不祝儀などの急な用事で留守を
する場合など、一時的に短期間の
入居（ショートステイ）などの利用

重度の認知症のために施設になかなか
適応できない方や、医療の適切な支援が
常時必要とされ、家族だけでは不安で在
宅介護が困難と考えていらっしゃる方

一人暮らしで食事の準備が
できない、また、一人だけの
食事が寂しいという方の、食
事だけのご利用もできます

ここには、ナースコールはありません。
気配で分かる空間です。そして、食事をつ
くる台所のコトコトという音や匂いが
漂う、日常の生活があります。

最期は家で看取りたい、畳の上で
死にたいと願っているが、家族が
遠方だったり、仕事の都合だった
りなどで、在宅で過ごすことの望
みはかなわないと思っている方

夜が心細い、不安という方が、
夕食や風呂を一緒に、泊まっ
て帰るナイトケアとしての利用

民間戸建住宅を利用した 24時間介護付きグループホーム

世田谷の民間事例



浴室



一人部屋



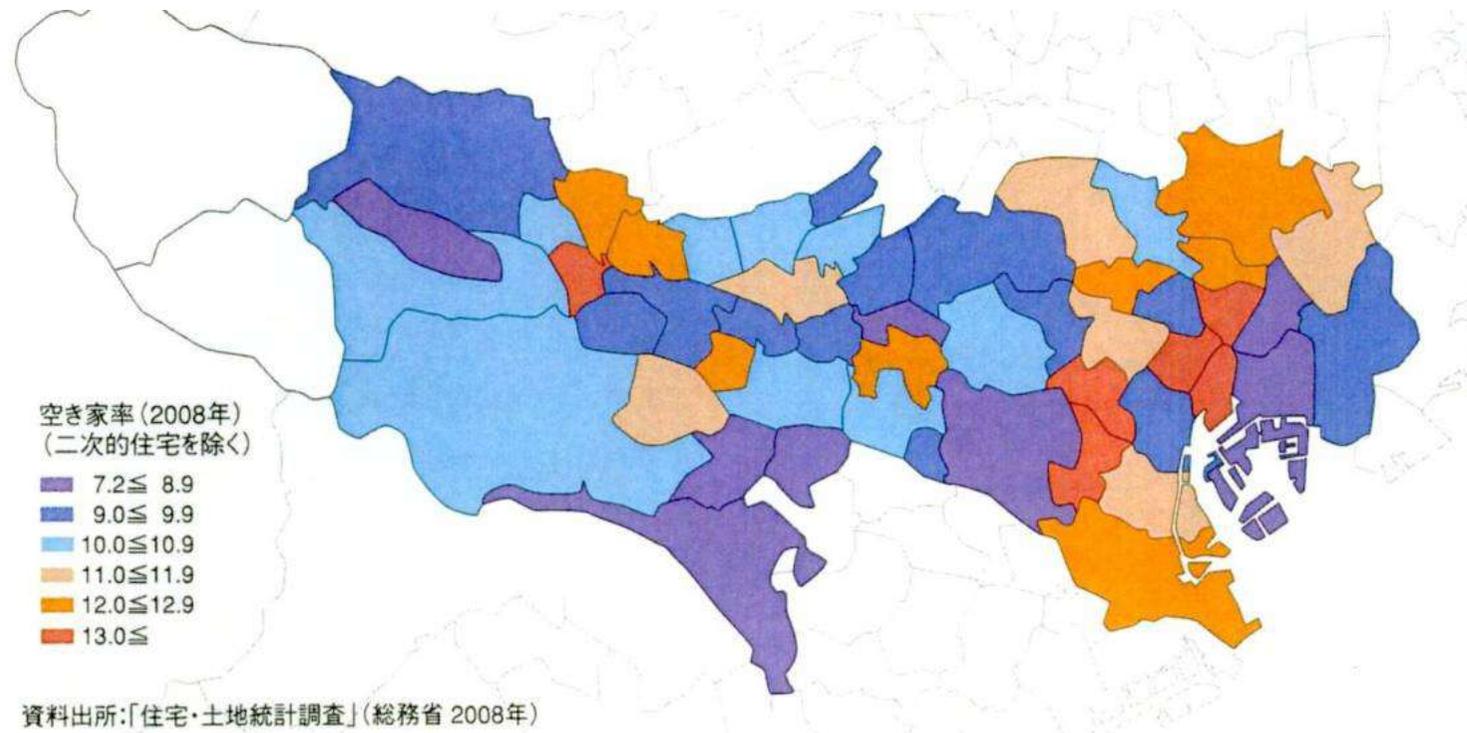
二人部屋



<参考>

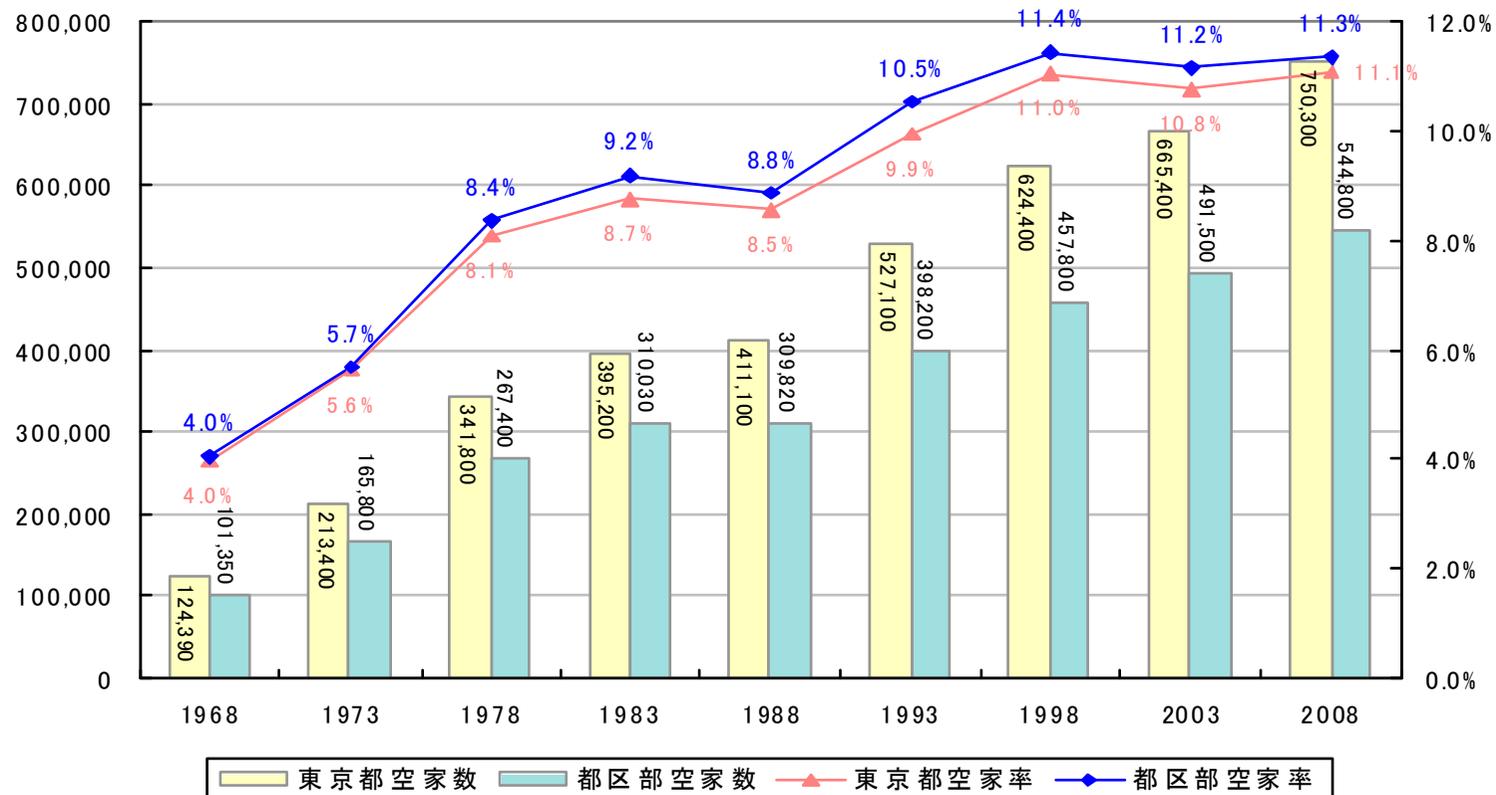
□ 東京の空家率

- ・都内23区の空家率が高い。
- ・千代田区(23.9%)、中央区(23.8%)



□ 東京の空家数・空家率の推移

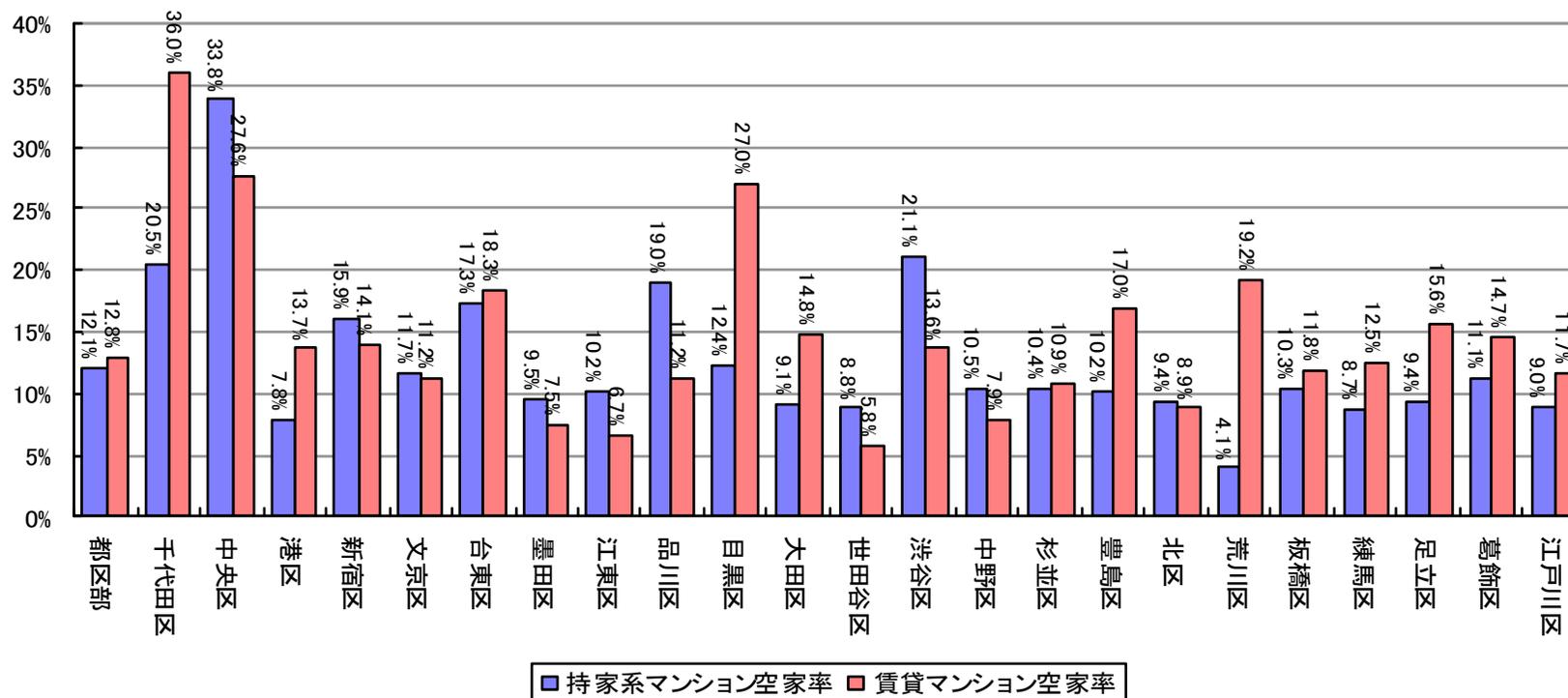
- ・2008年に全国の空家率は13.1%、東京は11.1%、都区部は11.3%。
- ・都区部では、5年ごとに5万戸ずつ、空き家が増加している。



(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

□ 区別にみた持家系・賃貸マンションの空家率

- ・区別にみると、持家系マンションと賃貸マンションでは、空家率に大幅な違いのある区がみられる。
- ・こうした区では、それぞれの需給に大幅なミスマッチがあると考えられる。



(注) 賃貸マンションの空家は、建て方・構造別空家数の「非木造」のうち、「賃貸用の住宅」の数を「賃貸マンション」の空家数としている。
 持家系マンションの空家は、建て方・構造別空家数の「非木造」のうち「二次的住宅」と「売却用の住宅」と「その他の住宅」の数の合計値(つまり賃貸用の住宅以外全て)を、「持家系マンション」の空家数としている。
 (出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

大久保一丁目・二丁目

コレクティブ・タウン化
プロジェクト



「地域」の普通の住宅を活用した「グループ居住」の提案



家賃5.3万円
1K 16㎡

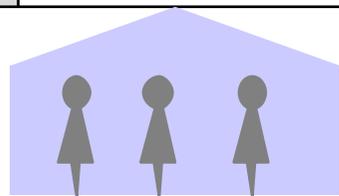
生活保護費
13万円/月
・家賃5.3万円
・生活費7.7万円

→ × 生活支援困難



パライダム・シフト

半径2~3Km (自転車10分程度)



家賃10万円
3DK 60㎡

生活保護費
13万円×3=39万円/月
・家賃10万円
・生活費(3人分)20万円

→ 生活支援費9万円/月

配食SV

訪問介護SV

訪問看護SV

×
10ユニット
//
30人

9万円×10ユニット=90万円/月
月3人の支援員の配置が可能

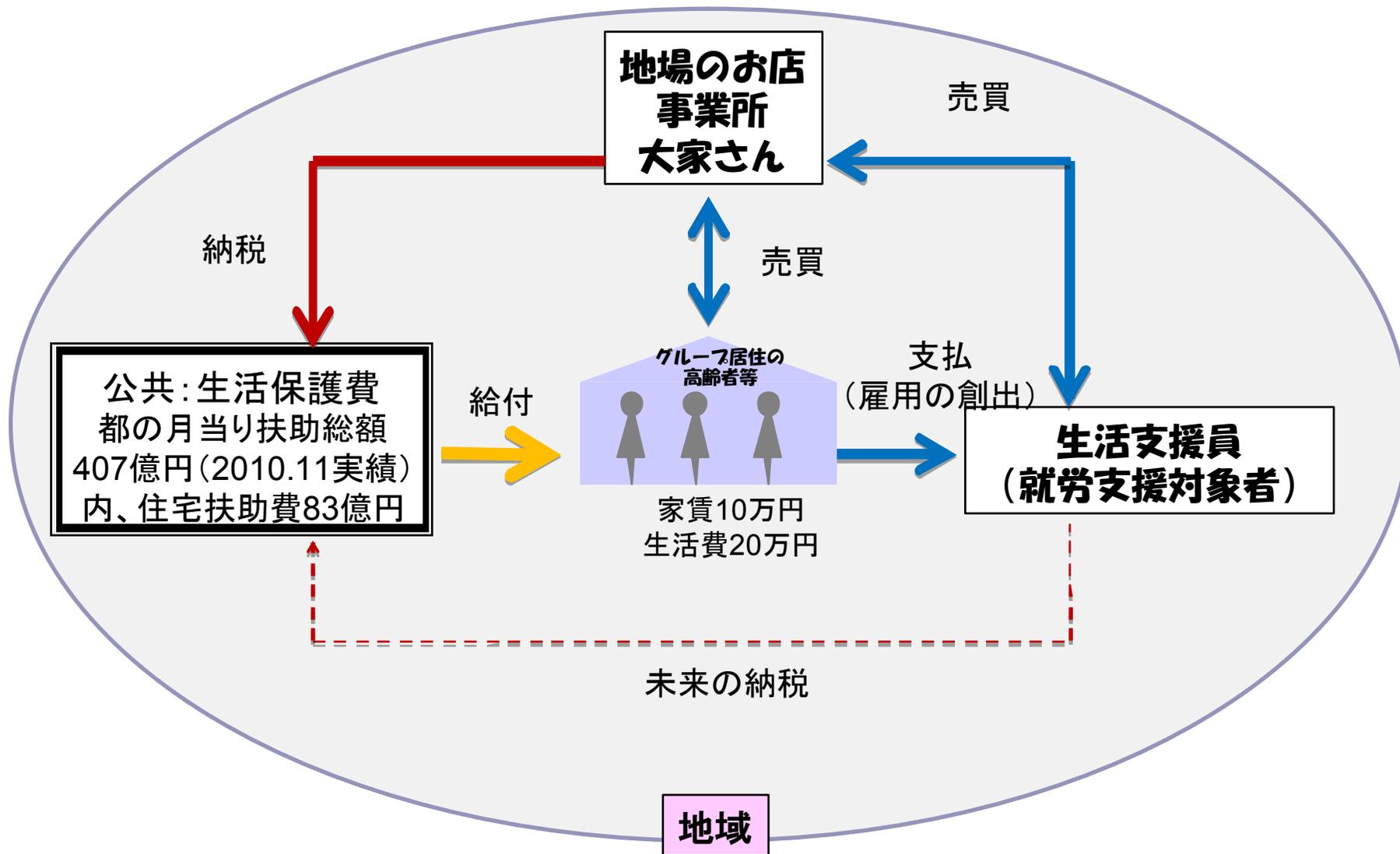
訪問医療SV

地域経営・地域マネジメント

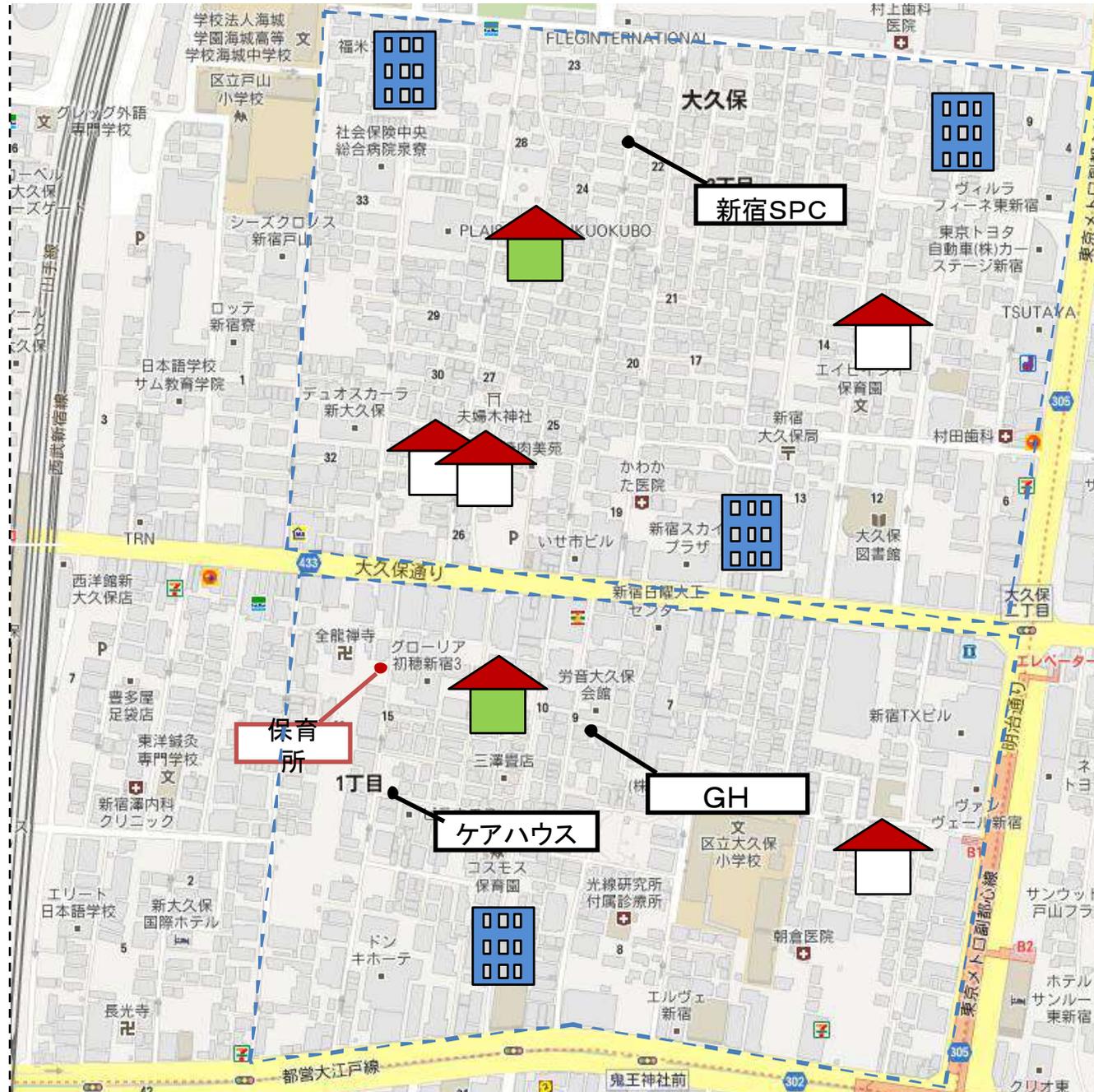


「地域・グループ居住」による「地域経済」波及効果

生活保護費の投下が地域の経済循環を創出する！



大久保コレクティブ・タウン化計画



都市型ケアハウス 「ルミエールふるさと」

2012年4月開所

開設：民間事業者

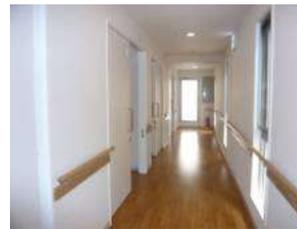
運営：NPO自立支援センターふるさとの会



廊下

トイレ

エレベーター



食堂

風呂

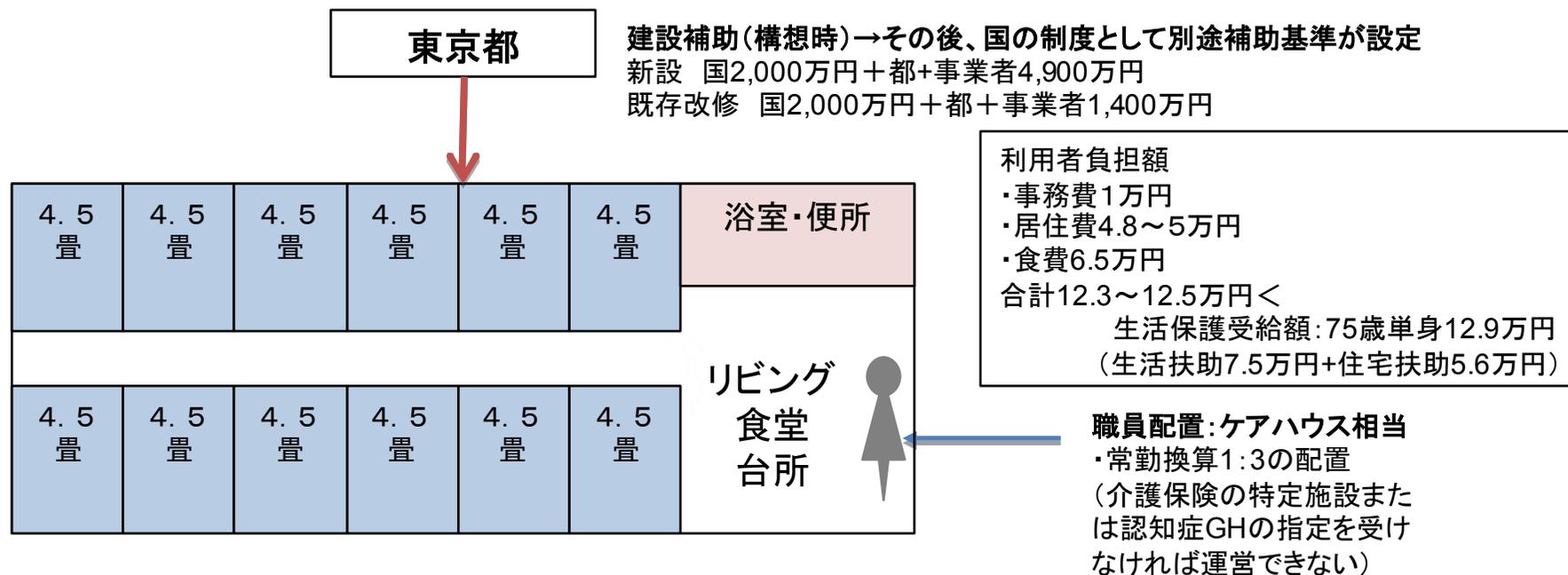
居室



大久保の火災事故現場



(参考) 都市型ケアハウスの再定義



「たまゆら対策」として打ち出されたスキーム

- 利用者:75歳単身者の生活補助受給額程度 定員10人
- 居室の広さ:7.43m²(4.5畳)
- 職員配置:ケアハウス相当(常勤換算 1:3の配置→9人に対して1人の職員配置)
- 利用料:12.3~12.5万円<生活保護受給額
- 初期投資 1400~4900万円が必要!
- 4.5畳の部屋ばかりが5~20室で構成される建物が、“終の住まい”なのか?
- “建物の中”だけで解決を図ろうとするのは、「囲込みビジネス」と変わらないのでは・・・

都市型ケアハウスを「互助ハウス」として再定義する

家主側の事情：新宿区の空家率

空家率 12.6%

27,210戸 / 215,890戸

賃貸用住宅 15.0%

17,550戸 / 116,790戸



この数値から読み取れるもの...

- ①1万戸(軒)が、被相続物件や非居住物件として、資産不活用のまま放置されている。
- ②資産活用として、アパート経営などに投資しても1万7,000戸の空き室が悩み。

家主のメンタリティ

「建て替えしても空室リスクがあるから投資は抑制、家賃を下げて入居者に単身高齢困窮者が入るとトラブル・孤独死を抱える、それでも空室の方がマシ。

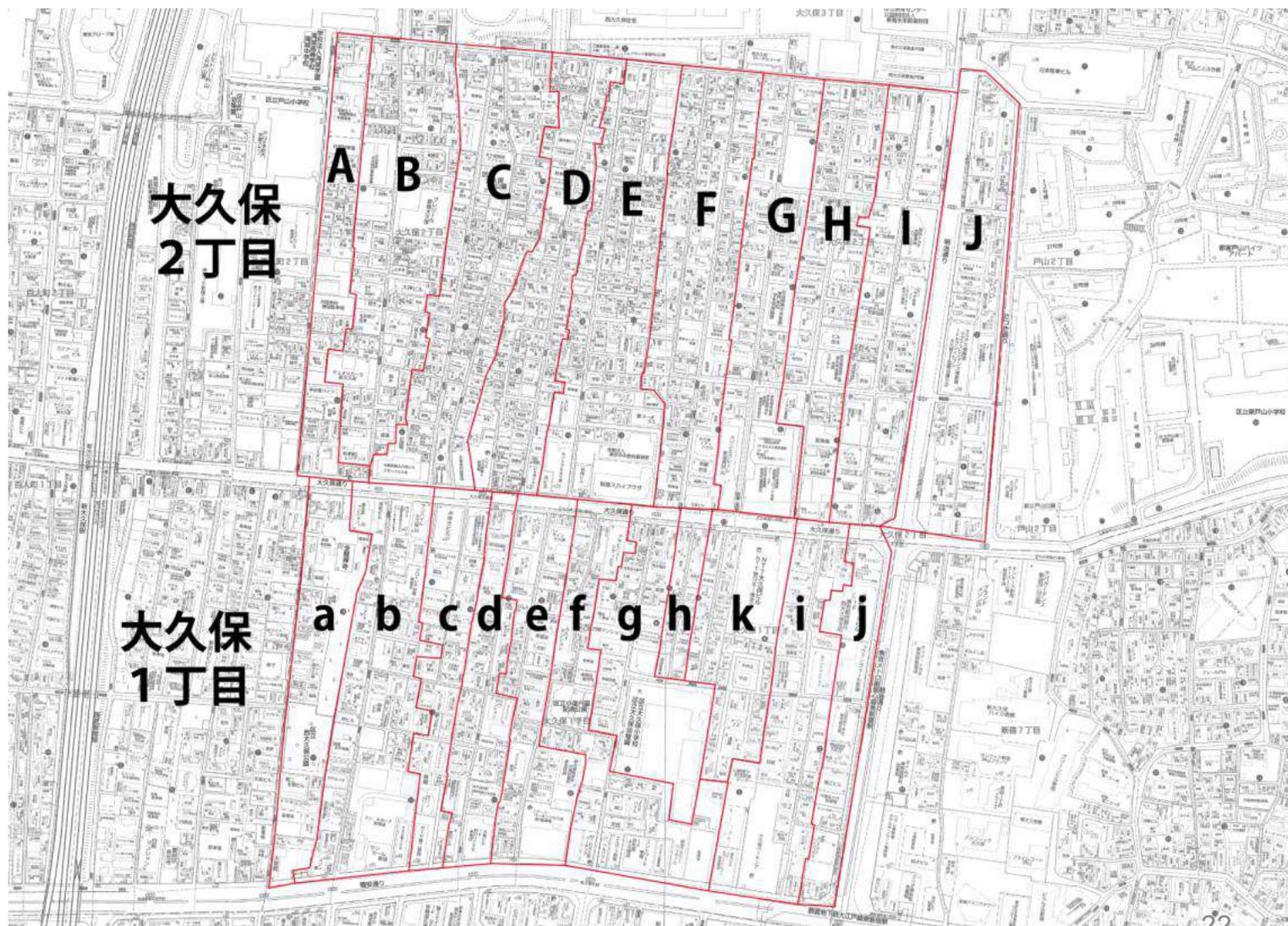
どうしたらわからないから、そのまま放置。でも子供や孫には相続したい...」

■大久保1丁目、2丁目地域による悉皆調査

大久保1丁目、2丁目をブロックごとに分け、全ての建物にID番号を振った。

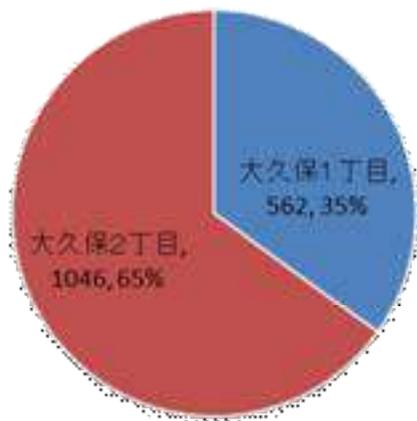
調査項目

- a.ID番号
- b.建物名称
- c.住宅種別
- d.全体戸数
- e.空き家戸数
- f.構造
- g.階数
- h.EVの有無
- i.屋根形状
- j.管理会社



大久保1丁目、2丁目のエリア分けマップ

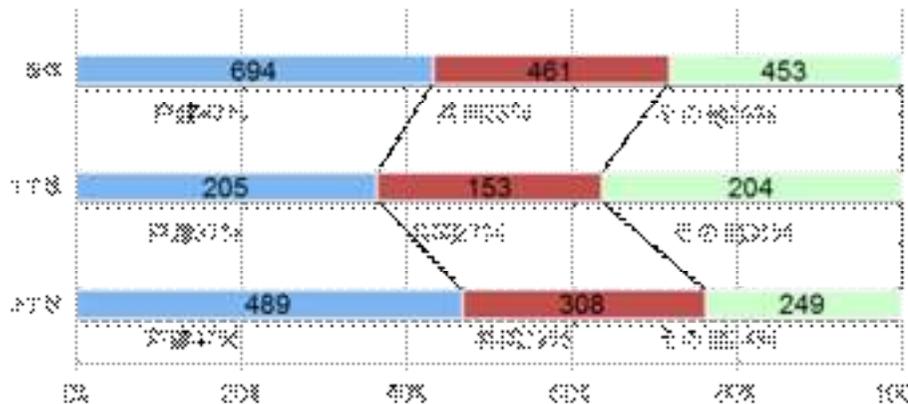
■ 悉皆調査の結果



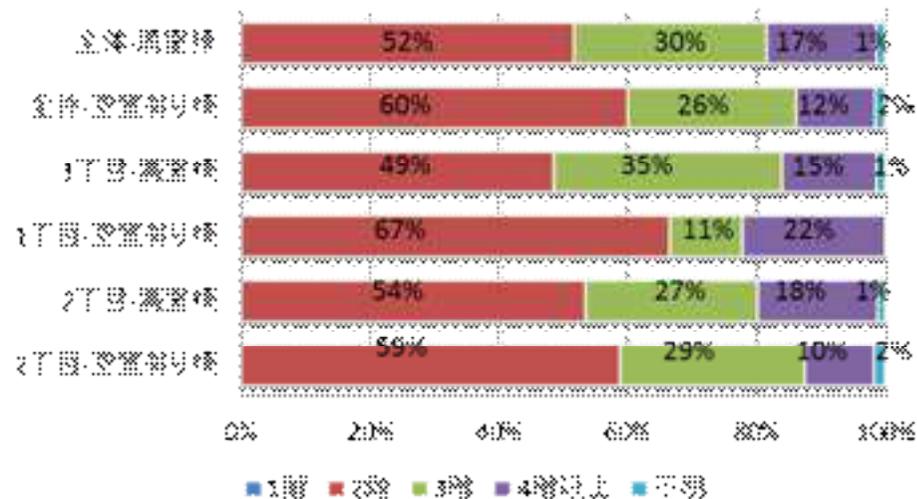
大久保1丁目、2丁目の調査建物数の割合



建て方、地域別空き家及び空室を有する建物の割合

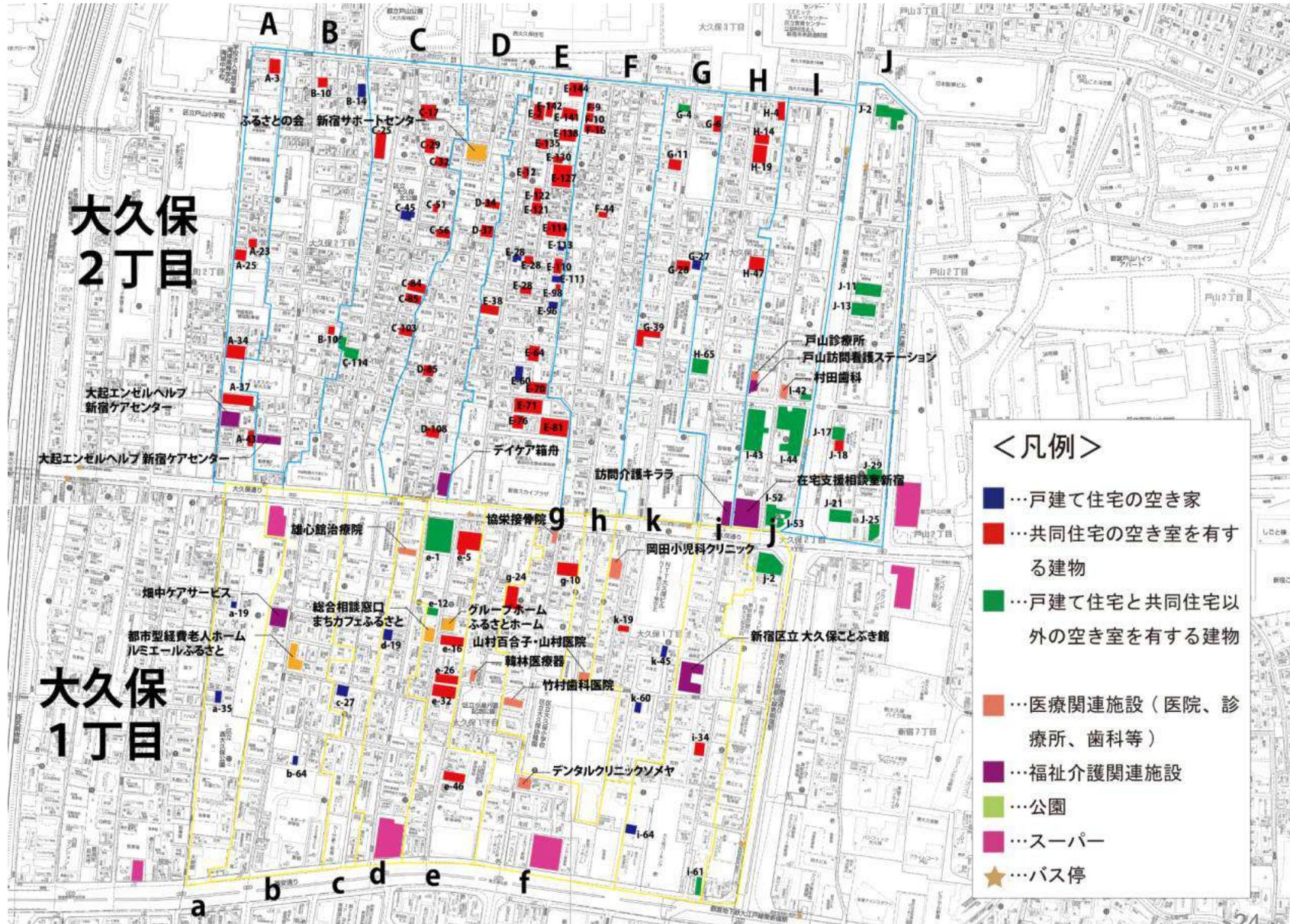


地域別建て方割合



共同住宅における空室を有する建物の階数別構成割合

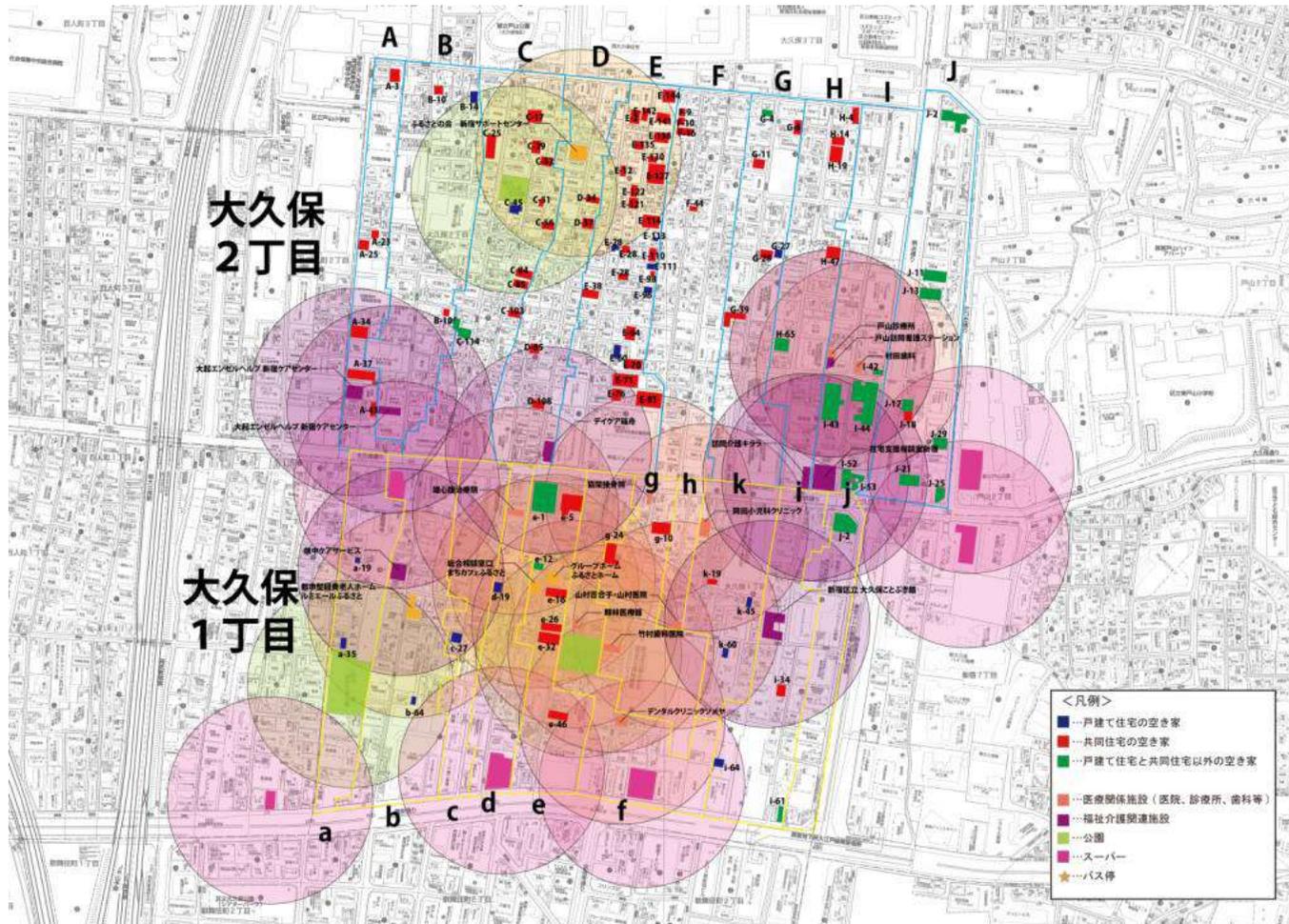
■ 空き家・空きビルの所在と活用方法



大久保1丁目、2丁目地区における悉皆調査に基づく空き家、空きビルの所在と医療関連施設、福祉介護施設の所在

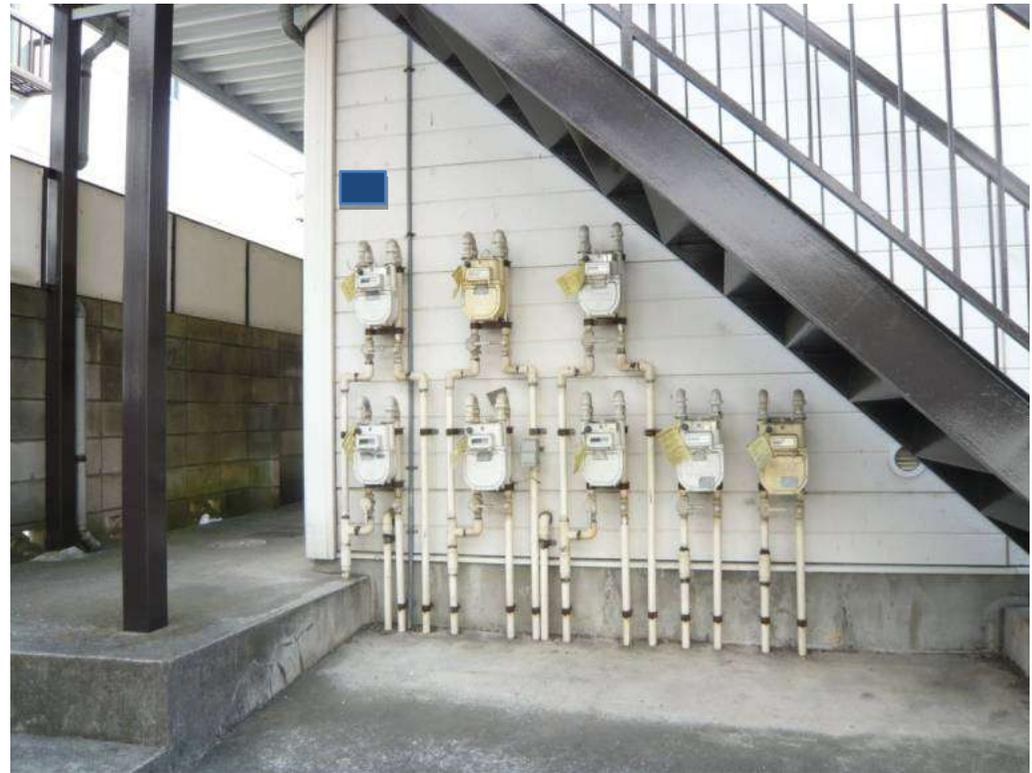
■大久保1丁目および大久保2丁目の地域資源

- ①商店から近い
- ②近くにすぐに利用できる医療・福祉介護関連施設がある
- ③ふるさと会の事業所に近い
- ④周辺の外部空間(公園等)が充実している



生活に必要な資源の分布図

悉皆調査の結果から一空家共同住宅



相談対応→リフォーム→自立層への賃貸(安定収入)

悉皆調査の結果から一立ち尽くす古家



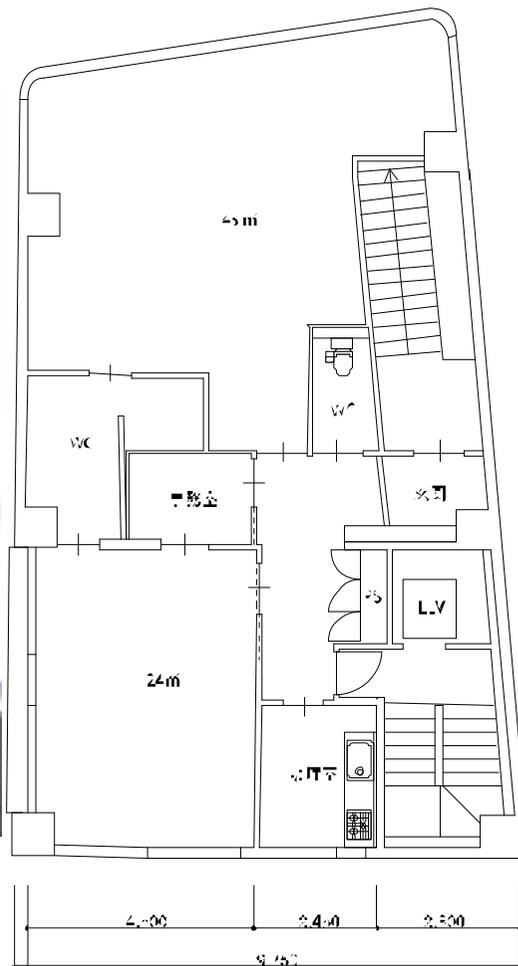
(参考)大久保の新築住宅価格
(土地代込)



権利の清算→建替え→借上げ(安定収入)

■ 空きビルを活用した互助ハウス

(1) 空きビルの概要



Before

Kビルの現況平面図

(2) 空きビルの空間提案



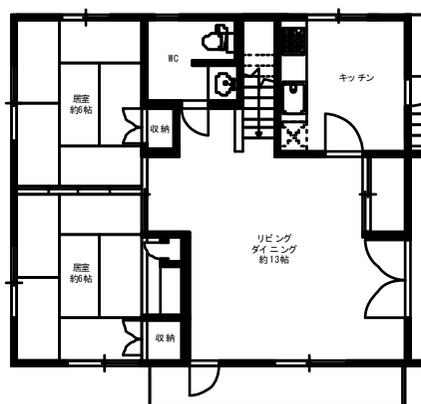
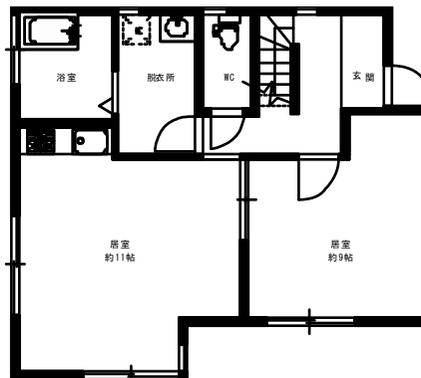
After

空きビルを活用した互助ハウスの提案図面

■戸建て空き家を活用した互助ハウス

(2)空き家の空間提案

(1)空き家の概要



空き家KY邸の写真(左が外観、右が内観)

Before
KY邸の現況平面図

■ 空きビルを活用した地域の拠点

(1) 空きビルの概要



平田ビルの所在地図



平田ビルの内観写真

(2) 空間提案



ダンボール家具による空間提案



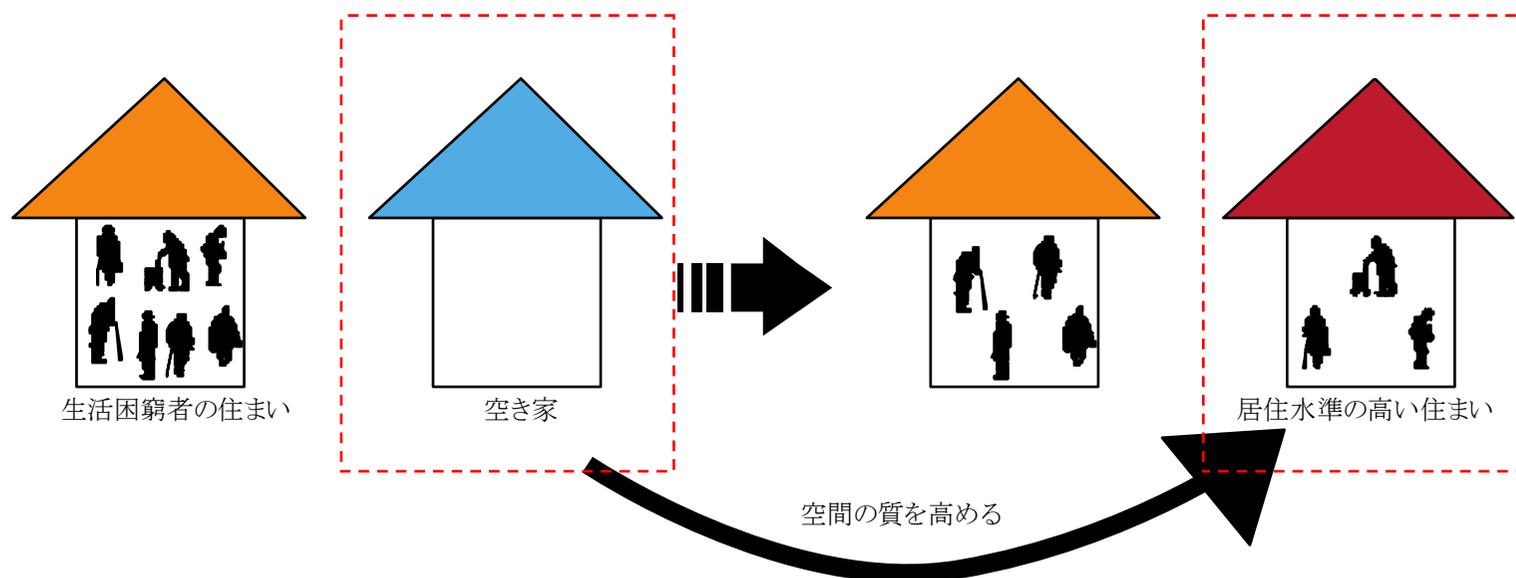
工事後の完成写真

■結論

①まとめ

大久保におけるフィールドワークを通して大久保というまちの地域性を理解するとともに、ふるさとの会が行っている支援活動を通し、より良い拠点および住まいづくりの方向性を見出した。

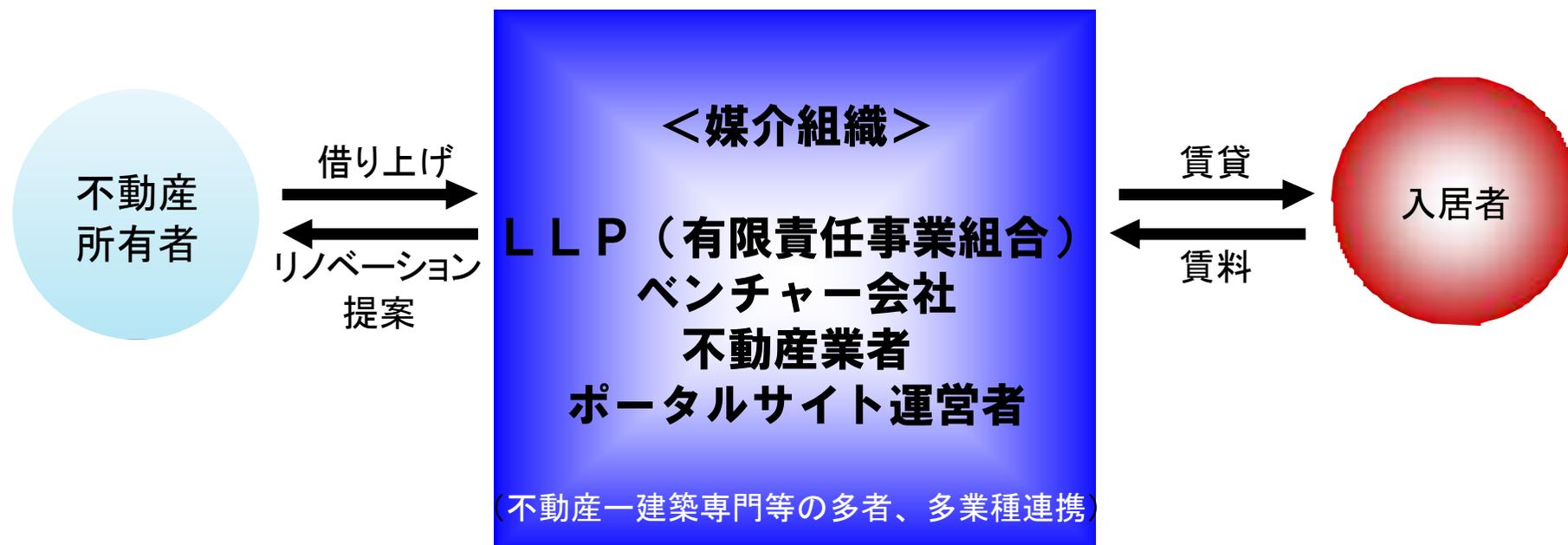
大久保1丁目、2丁目において、空き家資源を発掘し、生活困窮者の住まいとして空間の質を高めた具体的な提案を行うことで、地域の中でより良い住空間を確保できることが明らかになった。



②今後の課題

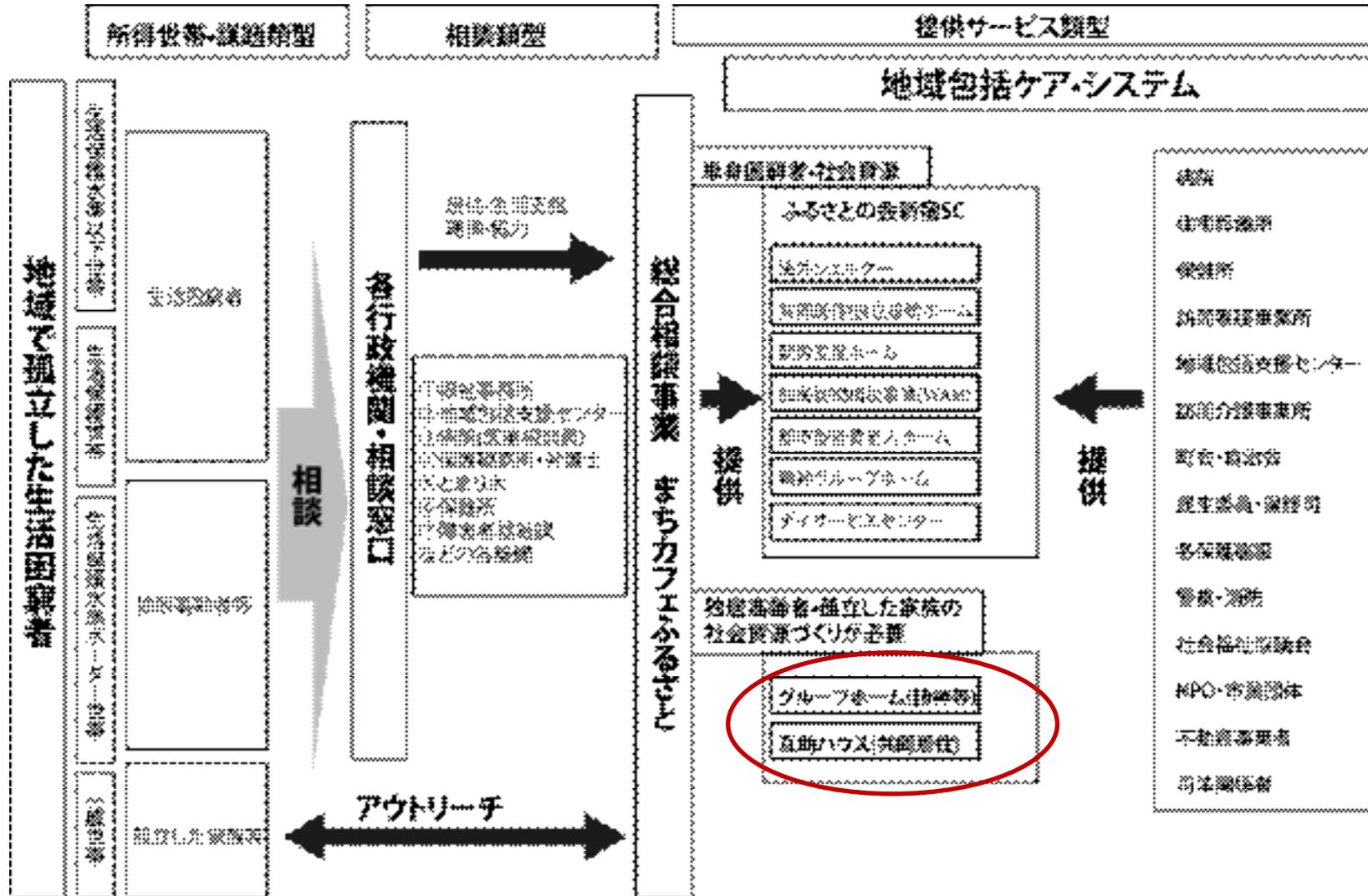
- 空き家を借りる際に相続の問題が絡んでいて、権利関係の部分で現実的に話がなかなか進まないことが問題としてあげられる。
- 生活困窮者にとって、住まいの快適性だけでなく、生活支援との関連性も考える必要がある。

既存住宅ストックを活用した 住宅確保事業



コミュニティ・ビジネス
(ソーシャル・ビジネス)

“地域善隣事業体”によるプロモーション



建築的な課題

- 建築物の用途変更に係る問題
 - 延床面積100m²を超える用途変更は建築確認が必要
 - 住宅を福祉施設や寄宿舎に変更する場合は該当

＜小林秀樹氏(千葉大学)の提案＞

- NPO等の空家活用に関するモデル事業の実施
- 建築基準法による住宅と施設の間用途の創設

＜園田の提案＞

- 簡易スプリンクラー、防火設備等の技術的開発

バリアフリー法

高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律
(2006年12月施行)

