

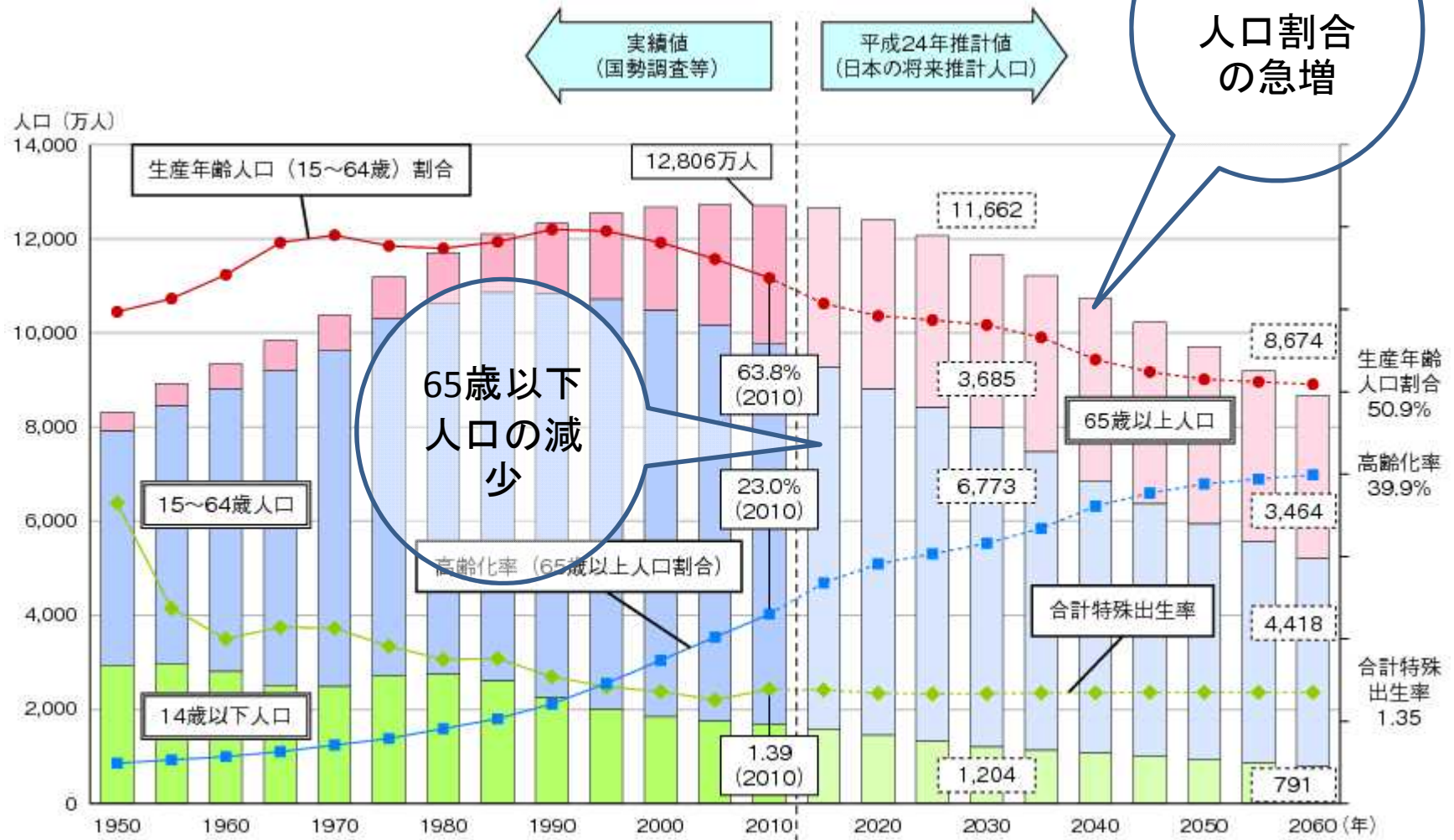
ストックを活用した多様な居住支援

三浦 研

内 容

- 人口動態から求められる高齢期の活躍
- 施設的環境の利点と課題
- 地域における居住支援の意義
- スtock活用の事例
- 居住支援法人への期待

人口減少社会

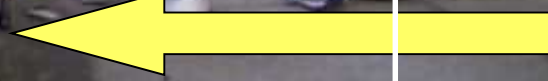
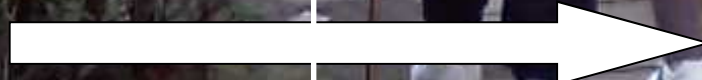


社会の変化: 新築からストック活用、所有から賃貸へ

(出典) 総務省「国勢調査」及び「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計):出生中位・死亡中位推計」(各年10月1日現在人口)、厚生労働省「人口動態統計」

施設とすまいの歩み寄り

施設



すまい

(住み慣れた地域で住み続ける社会)

元気高齢者の増加

○「現在の高齢者は10～20年前に比べて、5～10歳は若返っていると想定される」(日本老年学会)



■身体能力の変化

歩行速度男女とも11歳、握力は男性4歳、女性10歳ぶんの向上

■知力の変化

60歳の成績が大きく伸びて50歳代に近づく。70歳代の人
は60歳代と同等に

→人生90年の時代に社会構造は人生60年時代のまま

→リタイア後の充実、社会の一員として充実感を得ながら、

活躍、挑戦できるコミュニティ



介護保険の「総合事業」

- 平成27年度に介護保険制度の改正
- 従来の介護予防が介護予防・日常生活支援総合事業（以下、「総合事業」）として再編された。
- 「総合事業」では、NPOや民間事業所などがサービスの主体となり、支え合いサービスや、サロン活動など、地域特性に応じた多様なサービスが提供可能

大東市の総合事業：時間貯金の取り組み

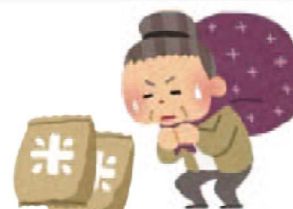
生活のちょっとした困り事



部屋の掃除



電球の取り換え



重たい買い物



大型ゴミの搬出

そんなあなたの困り事の解決をお手伝いします！

生活サポートの例



洗濯・布団干し



部屋の掃除



買い物



電球交換



庭の手入れ



外出の付添い



ゴミ出し

生活サポート事業の
スゴイ！ところ

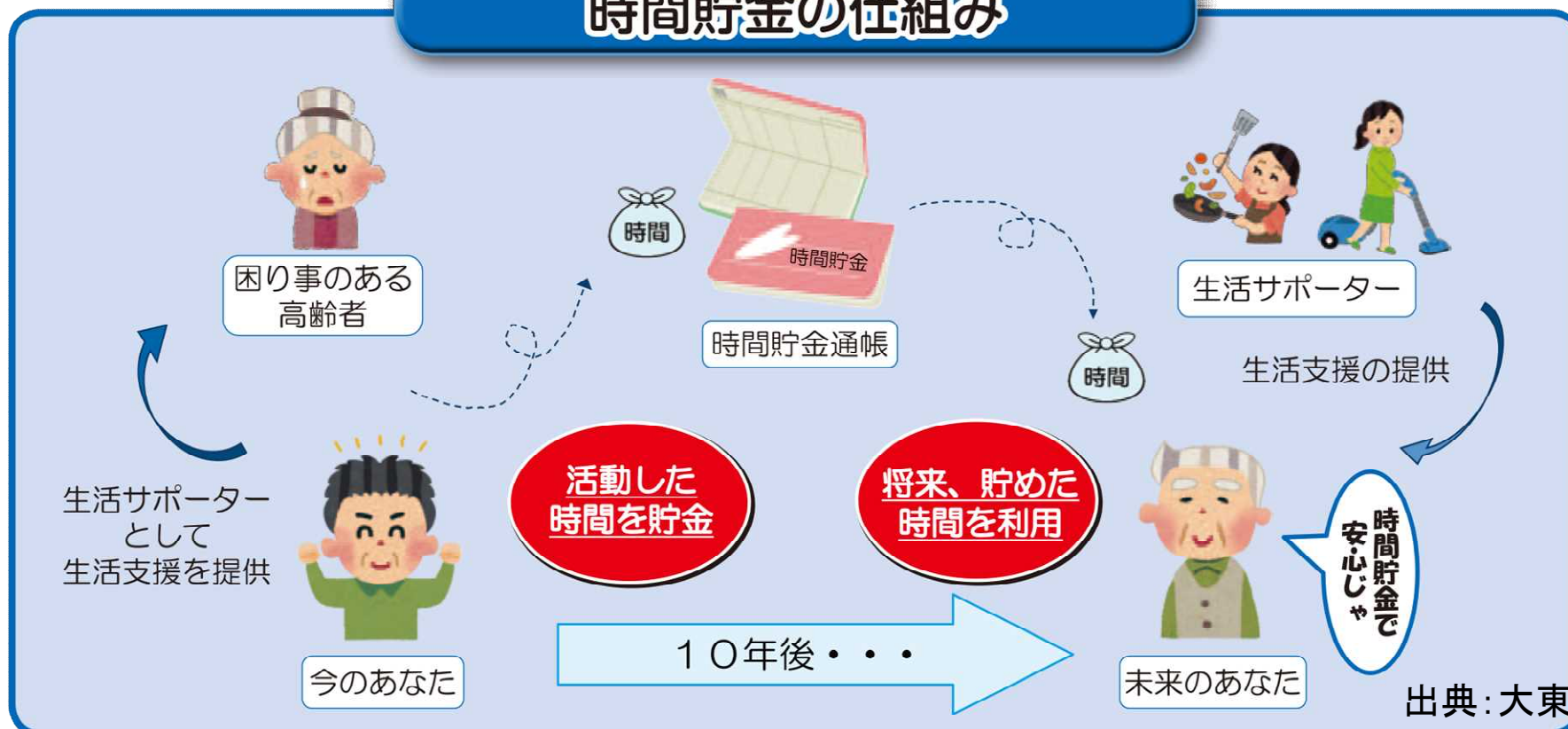
- ・安い！ …30分以内ごとに250円
- ・介護保険サービス外のことでも支援が可能！

大東市の総合事業：時間貯金の取り組み

活動時間に応じて、謝礼金もしくは時間貯金を選べます

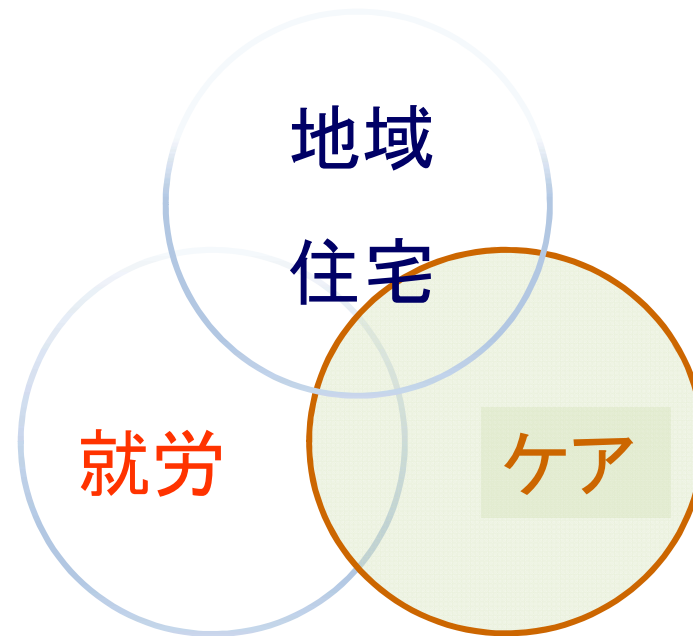
- 謝礼金 … 30分以内ごとに250円
- 時間貯金 … 将来の自分のために、活動した時間を貯金できます

時間貯金の仕組み



出典：大東市

施設の環境の課題



専門的介護を受けられる一方、
行為の主体性、就労（役割）が課題

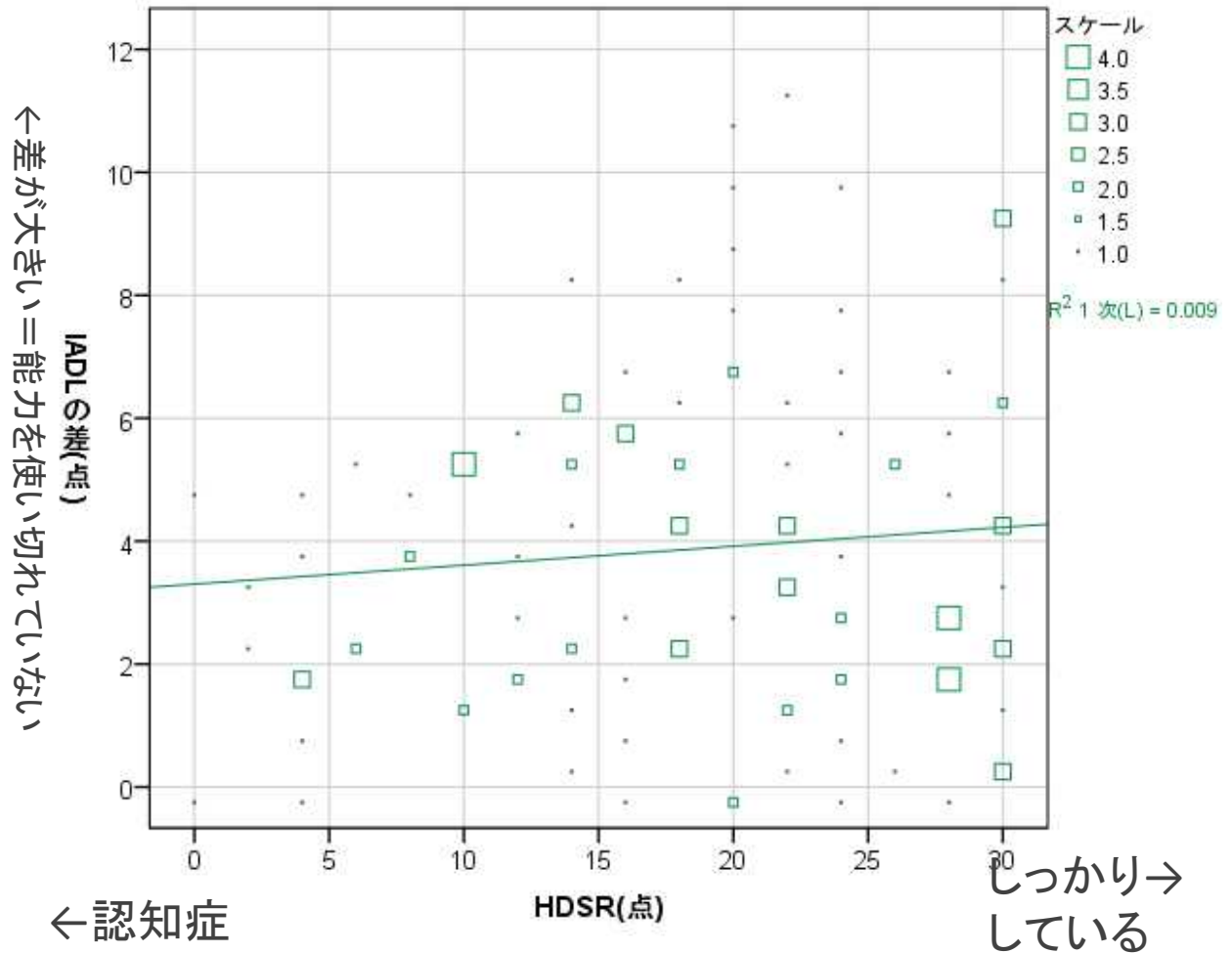
「IADLの能力と実施状況の差」×「認知症度」

分析①

IADL

手段的日常生活動作
能力と実施状況の差

有意な相関なし



出典: 辺 美礼: 高齢者居住施設におけるハード・ソフトの違いが入居者の生活行為に与える影響～日常生活動作の能力と実施状況の評価を用いて～, 大阪市立大学生活科学研究科 修士論文, 平成27年2月

能力を活かしているか否かは、
認知症の度合いと関係がない！

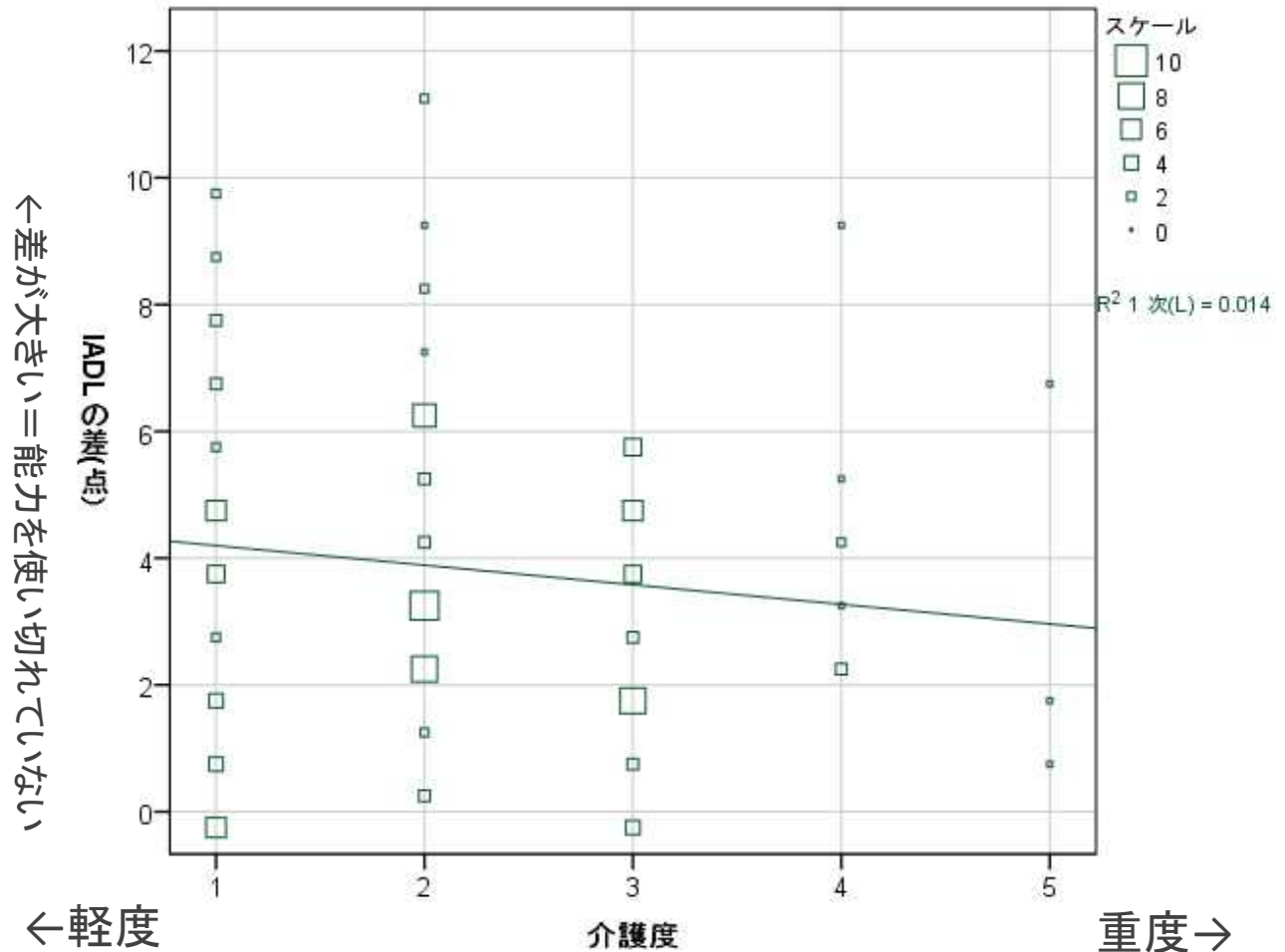
「IADLの能力と実施状況の差」×「介護度」

分析②

IADL

手段的日常生活動作
能力と実施状況の差

有意な相関なし



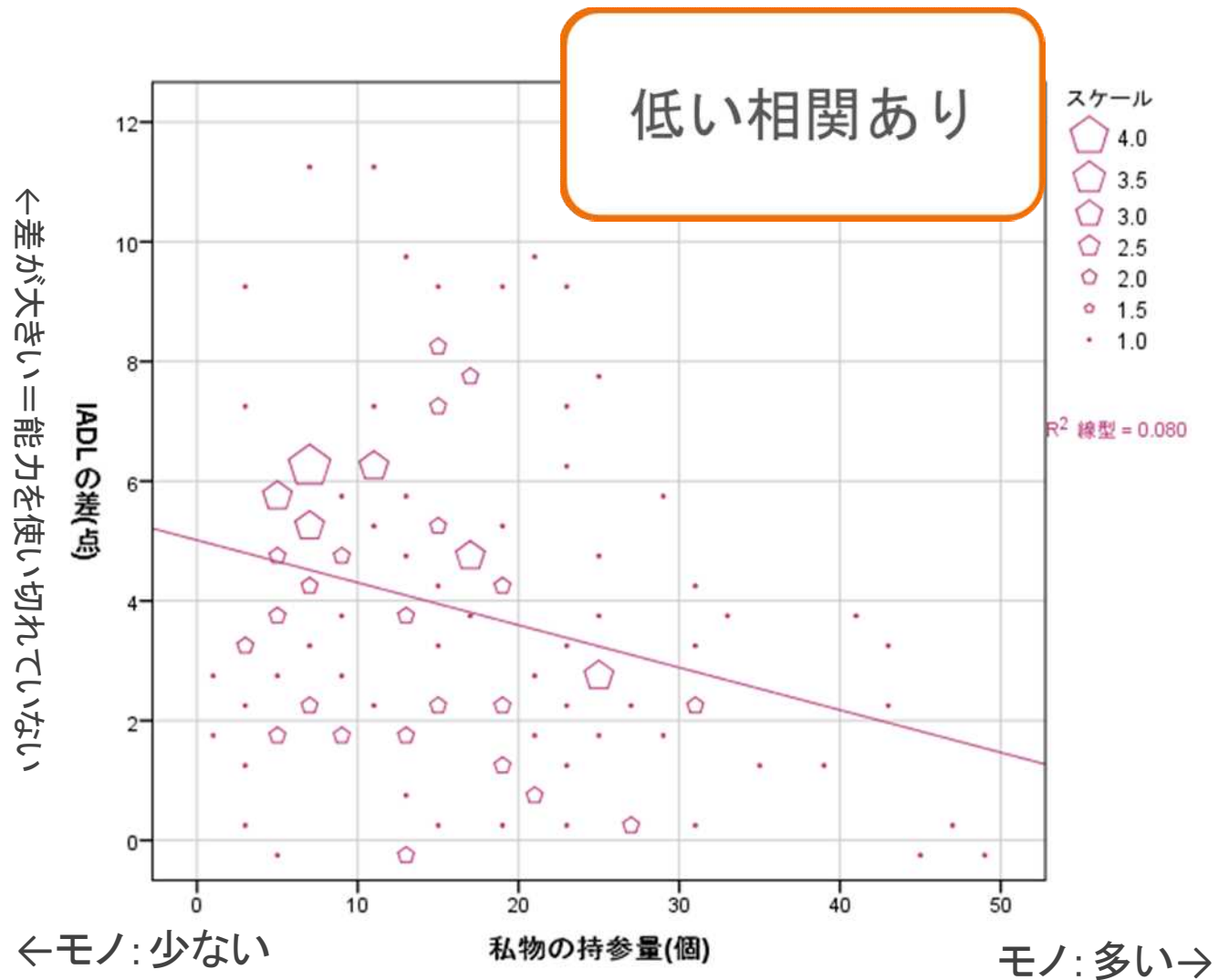
出典: 辺 美礼: 高齢者居住施設におけるハード・ソフトの違いが入居者の生活行為に与える影響～日常生活動作の能力と実施状況の評価を用いて～, 大阪市立大学生生活科学研究科 修士論文, 平成27年2月

能力を活かしているか否かは、
介護度と関係がない！

「IADLの能力と実施状況の差」×「私物の持参量」

分析③ IADL

手段的日常生活動作
能力と実施状況の差



能力を活かしているか否かは、
私物の量とある程度関係がある！

出典: 辺 美礼: 高齢者居住施設におけるハード・ソフトの違いが入居者の生活行為に与える影響～日常生活動作の能力と実施状況の評価を用いて～, 大阪市立大学生活科学研究科 修士論文, 平成27年2月

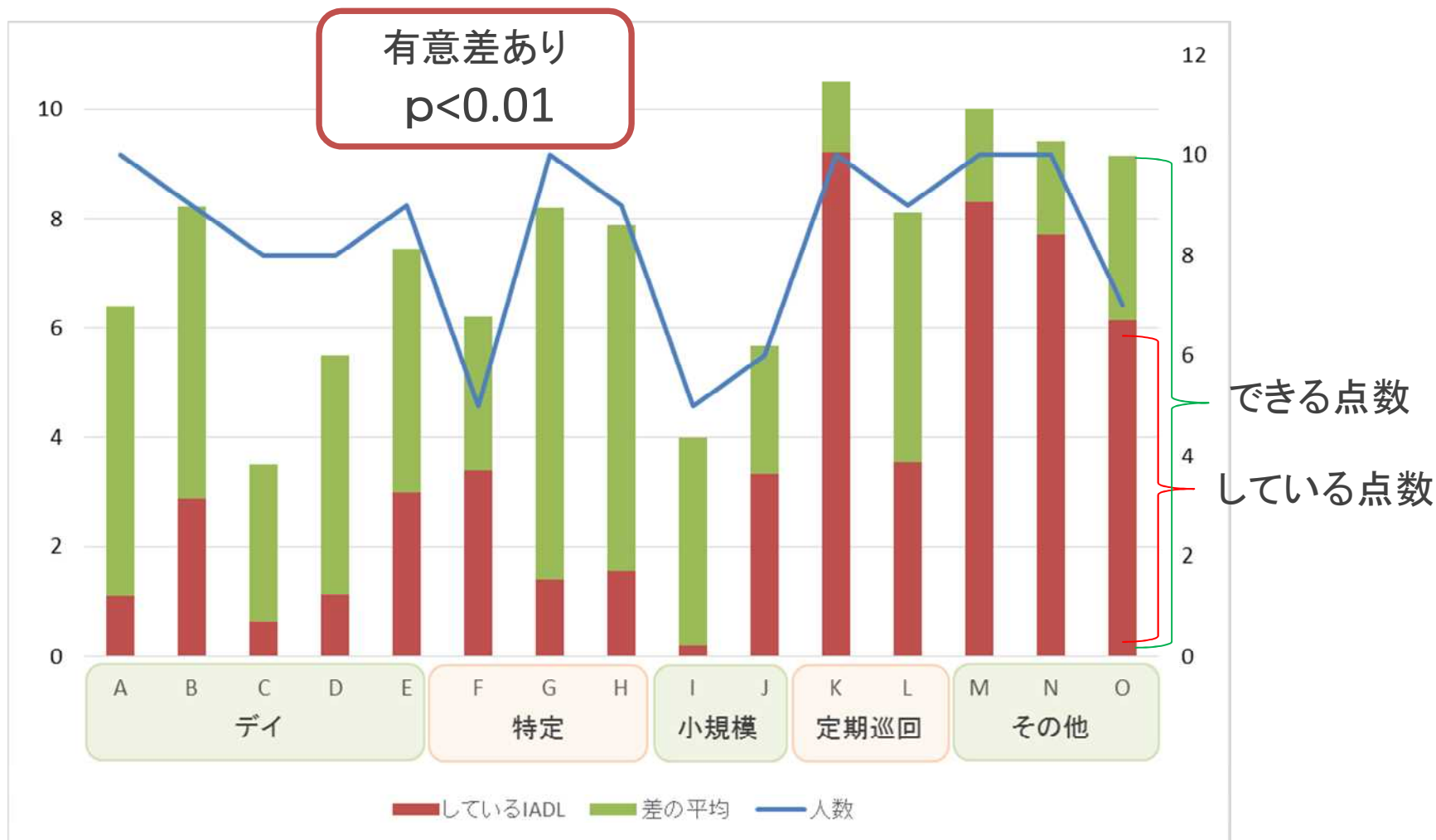
分析④

しているIADLとできるIADLの差(施設ごと)

IADL

手段的日常生活動作
能力と実施状況の差

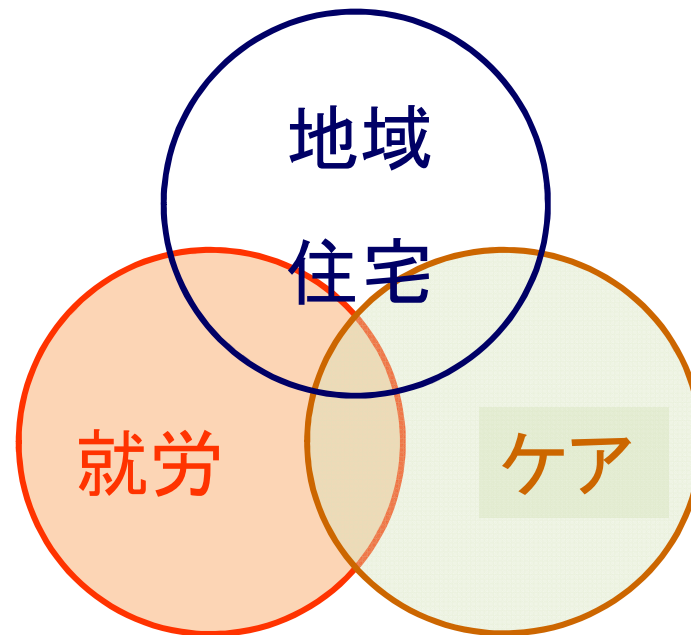
能力を活かしているかは、本人よりも、
施設・サービスの差が大きい！



分析⑤ 〈私物の持参量〉



施設では解決しない問題



例えば、ひとり親世帯は、
住まい、仕事、育児支援が合わさり、自律できる

シングルマザーのシェアハウス



ペアレンティングホーム 高津

BLOG秋山立花 <http://akiyamatachibana.blog70.fc2.com/blog-entry-124.html>

シニア同居型シングルマザーのシェアハウス

働くシングルマザーの支援。
夕食，送迎などの生活支
援サービスをシニアが提供



ペアレンティングホーム合掌苑(町田市)

シングルマザーのシェアハウスを社宅化
→住まいと生業をワンストップで提供



(社会福祉法人:合掌苑(町田市))



出典:ヘルプマンジャパン <https://helpmanjapan.com/article/5651>

ママハウス (流山市)

1階に就労を支援する
クリーニング店
保育施設併設
母子シェアハウス



京都府住宅供給公社 堀川団地 再生(京都市)

アート(京都の伝統工芸)とのコラボ

日本初のRC下駄セルブDIY

障がい者の就労支援事業との連携
リノベーション



堀川団地物語

- ▶ 賑わう堀川京極商店街
- ▶ 建物疎開と戦後堀川団地誕生
- ▶ 堀川団地の特徴
- ▶ 再生の経過

新堀川会議室オープン



新堀川会議室がオープンしました。旧会議室が耐震改修工事にかかるため、代わりに出水団地第3棟の空店舗を改装しました。奥の方は公社の現場事務所に使いますが、手前の方は今まで通り集いの場となっています。セルフビルドツール



エクスクラメーション・スタイル (京都市)

障がい者の就労移行事業(カフェ)
デザインの優れた商品の企画販売



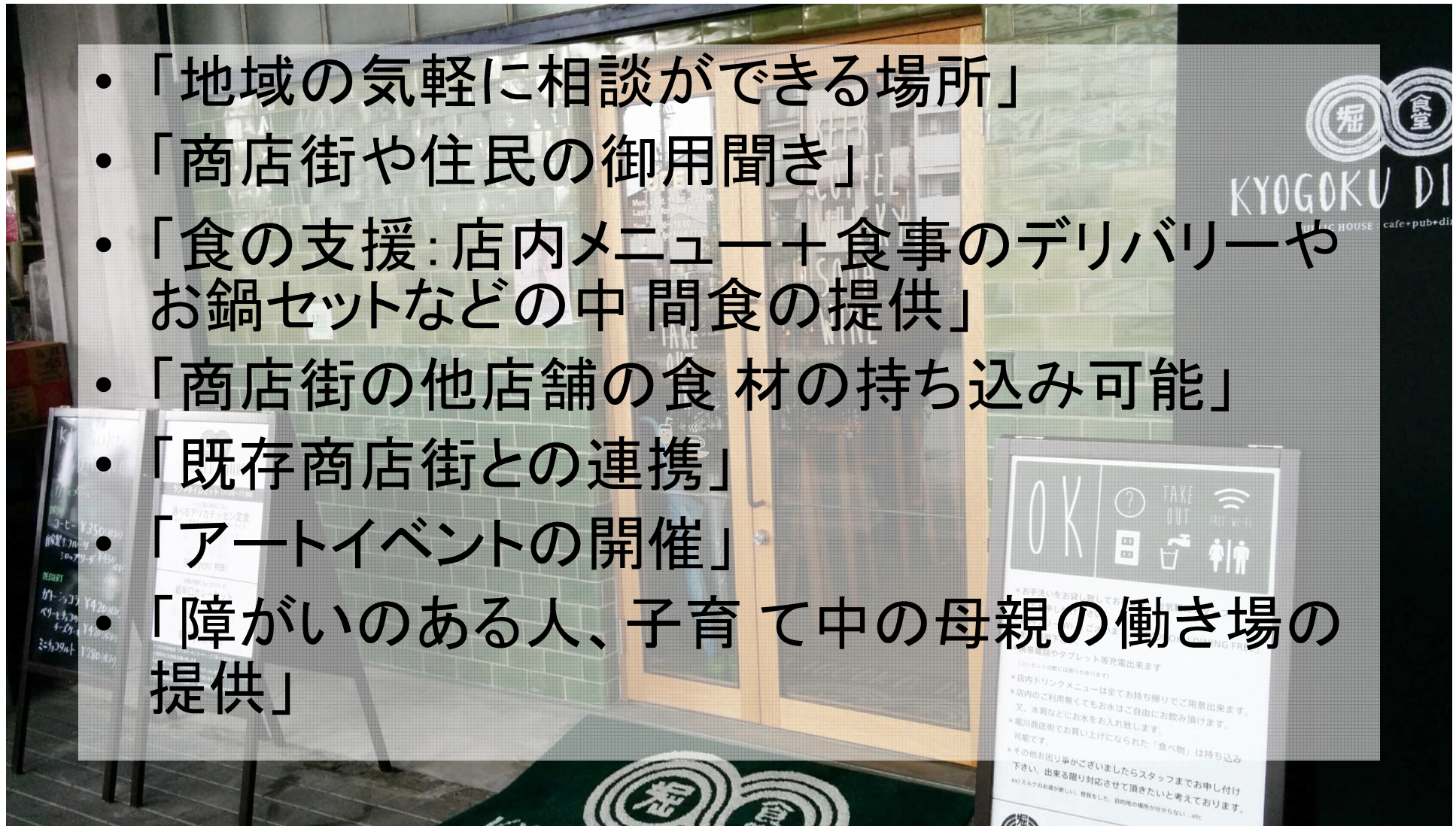
堀川団地の1階 通称まちカフェ「堀川京極」

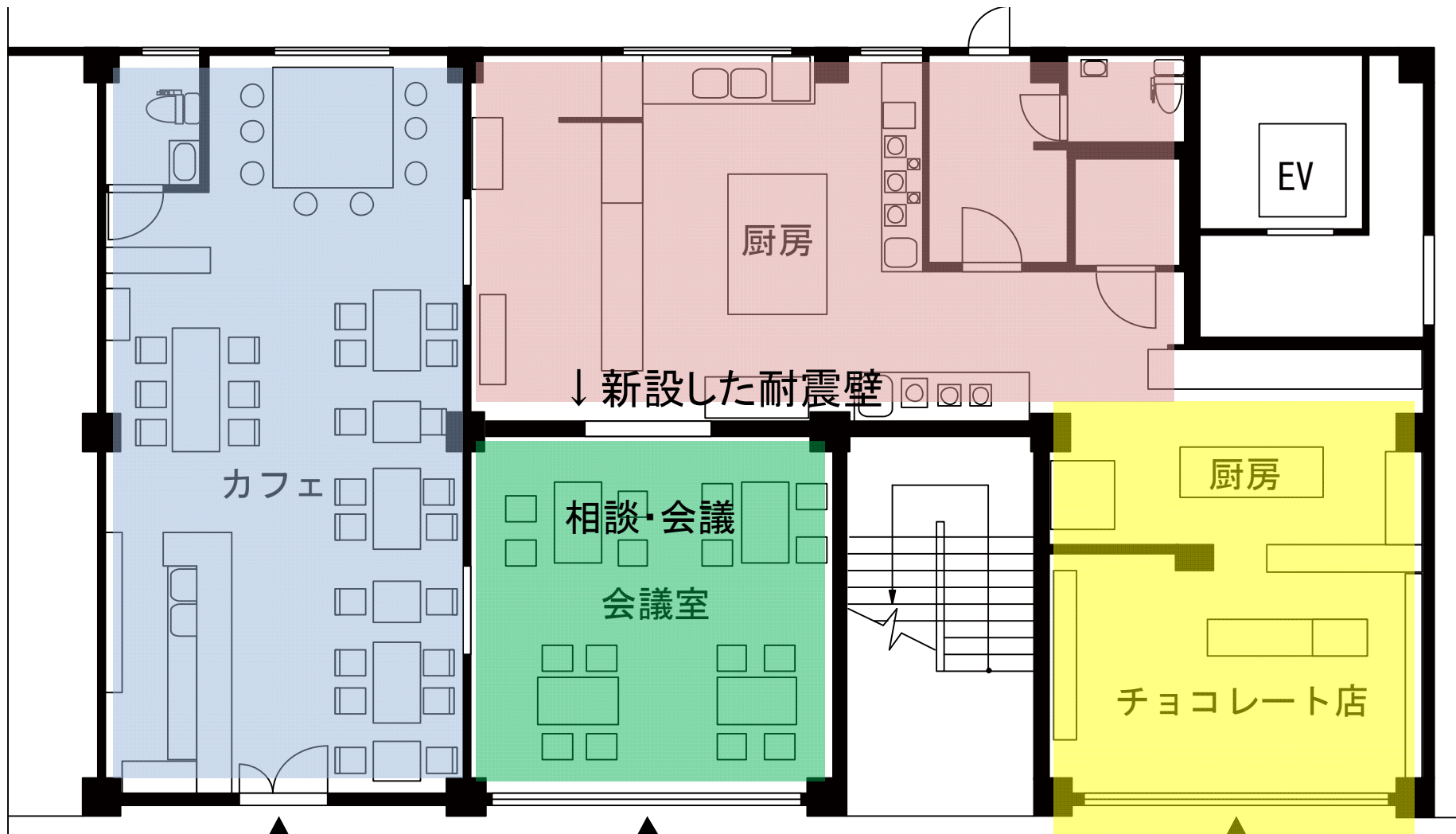
運営: エクスクラメーション・スタイル

「まちのコンシェルジュ」

(京都市)

- 「地域の気軽に相談ができる場所」
- 「商店街や住民の御用聞き」
- 「食の支援: 店内メニュー+食事のデリバリーやお鍋セットなどの中間食の提供」
- 「商店街の他店舗の食材の持ち込み可能」
- 「既存商店街との連携」
- 「アートイベントの開催」
- 「障がいのある人、子育て中の母親の働き場の提供」





おしゃれな店内



本気のチョコレート店



就労継続支援B型の収支(仮定の計算)

利用者(障がい者)20名・スタッフ常勤4名+パート2名の想定

<収入> 5850円(給付) × 22日 × 20人 = 257万円

合計 = 257万円

+ 就労による利益

<支出> サービス提供責任者1名 35万円

職員3名 福利厚生込み25万円 × 3人 = 75万円

非常勤職員(パート)2人 × 20万円 = 40万円

合計 = 150万円

<差し引き> 約100万円弱: ここから家賃・材料費等を捻出

- ・仮に利益が大きく出なくても、赤字になりにくい
- ・月40-60万円の利益で障がい者1名に月2-3万円支払える
→ 障害年金と合わせると自立に近づく

デザインの重要性

- デザインが、一般の人の持つ障がい者就労支援拠点に対する印象を改善する可能性
- 特に、過去に障がい者カフェの利用経験がない人に、心理的なバリアを低くする効果が期待できる
- 障がいを個性の一つとして受け入れ、誰もが活躍できる社会を目指すうえで、デザインが果たす役割は大きい

コクール垂水（神戸市）

障がい者の就労支援と連携した多機能型福祉マンション

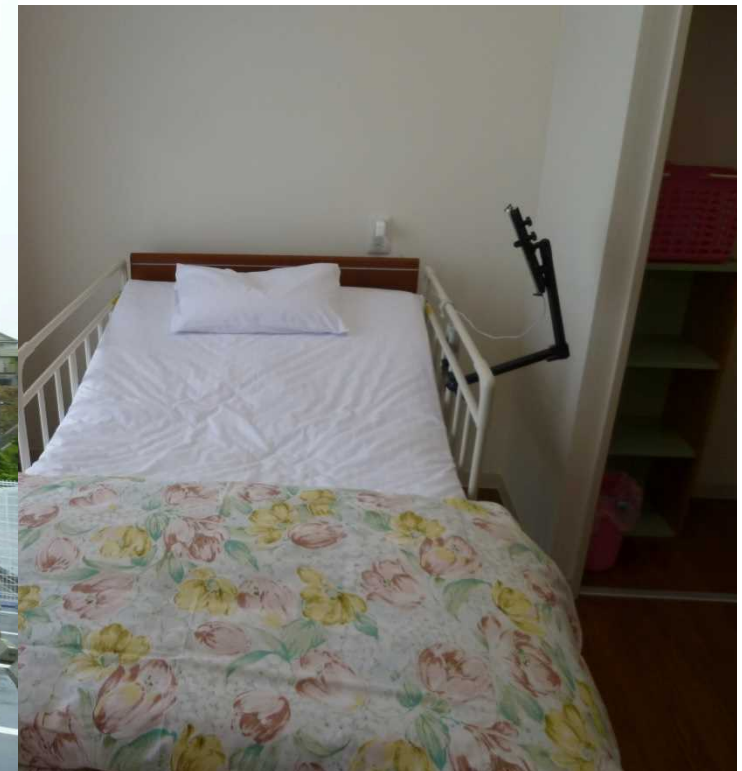
障がい者の就労支援

放課後等デイサービス

障がい者・児のショートステイ

訪問医療・訪問介護

PADによるコールシステム



1階の事業所の収益で上階の家賃を抑え、障がい者年金＋就労での入居できるよう工夫



C-CORE東広島 (東広島市)

一般賃貸住宅

障がい者の就労移行事業(カフェ)

障がい者デイサービス

訪問介護、デイサービス

民間の理美容

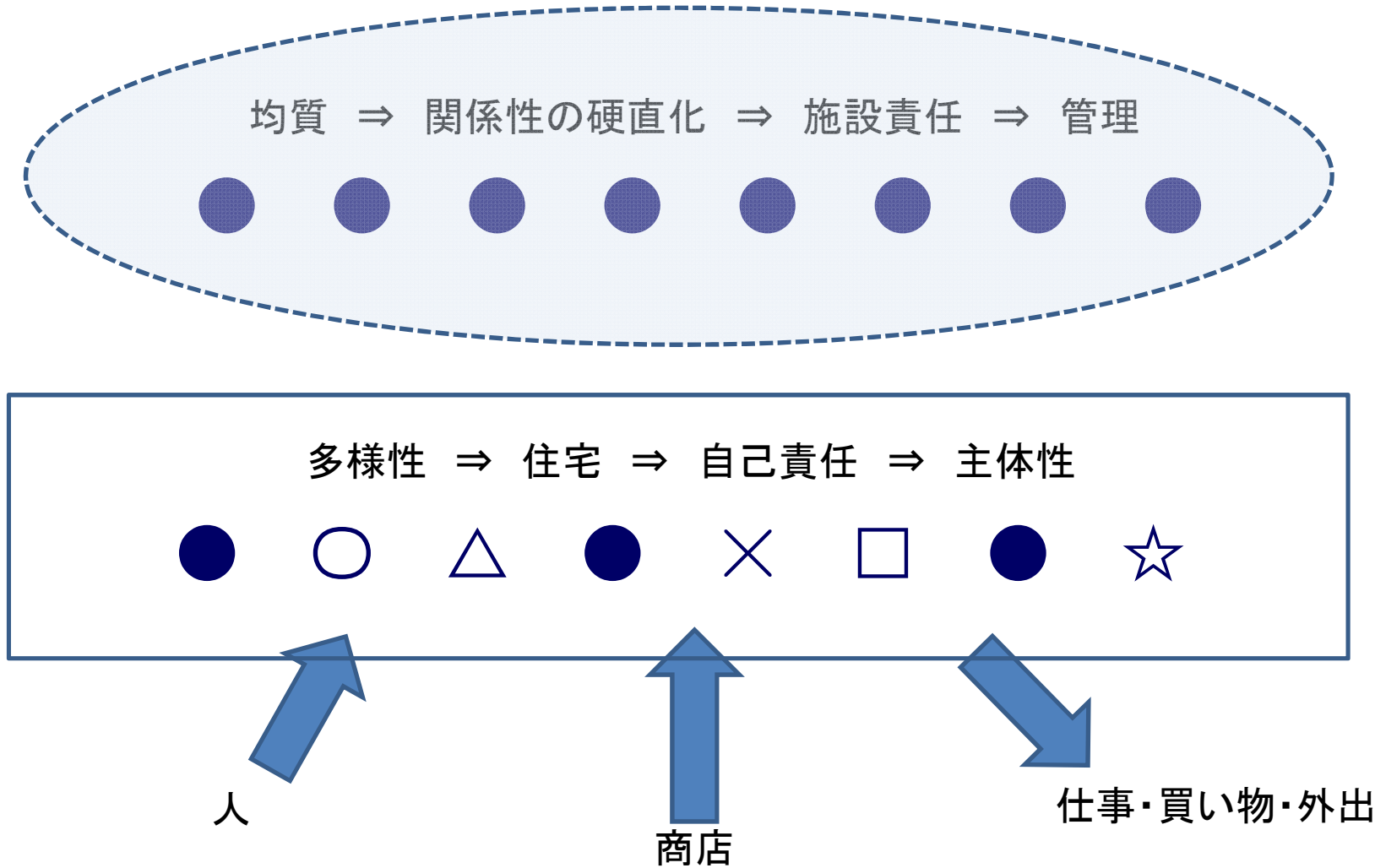
20年で採算を取る発想





幼老統合ケア グループホーム+学童保育
「ひかりの里」(三重県桑名市)

地域で連携する強み・課題



地域で解決するには、縦割りでなく、横ぐしが重要

人口減少社会の計画

人口増加の時代(今まで)	人口減少の時代(これから)
役所・コンサルタント・学者(専門家)	住民(地域住民主体)
モノづくり・仕組みづくり・仕事	人づくり・まちづくり・生きがい・やりがい
法律・規則通り(当てはめ)、効率的に	一人一人を見る(融通無碍、自由にのびのび)、手作り
義務感	達成感
困ったことはお金で解決	地域住民の話し合いで解決を目指す
行政にお任せ →楽で快適だが疎遠	おせっかい →煩わしいこともあるが絆・つながりがある
化学肥料、促成栽培的	天然酵母、無肥料、自然栽培的
・早くできる	・手間暇がかかる
・画一的	・不揃い
・一カ所にまとめて	・分割ができる
・効率が良い	・マメさが必要
・年度予算向き	・単年度予算に合わない
・その場限り	
早く目に見える	失敗、遠回りもある
参加者の数で評価	参加者の“汗の量”で評価
議事録を作って終わり(一人一人が説明できない)	自分の言葉で語る事が出来る(物語がある)

空き家の活用：泉北NT

「緑道下のシェアハウス」(堺市)

- 適当な空家を探して所有者を説得
- 大学教員・学生監修のリノベーション
- 高齢者＋母子世帯のシェアハウスを想定
- 建設会社が母体のNPOによる運営



横山旅館SS (広島県庄原市)

元旅館を改修した小規模多機能





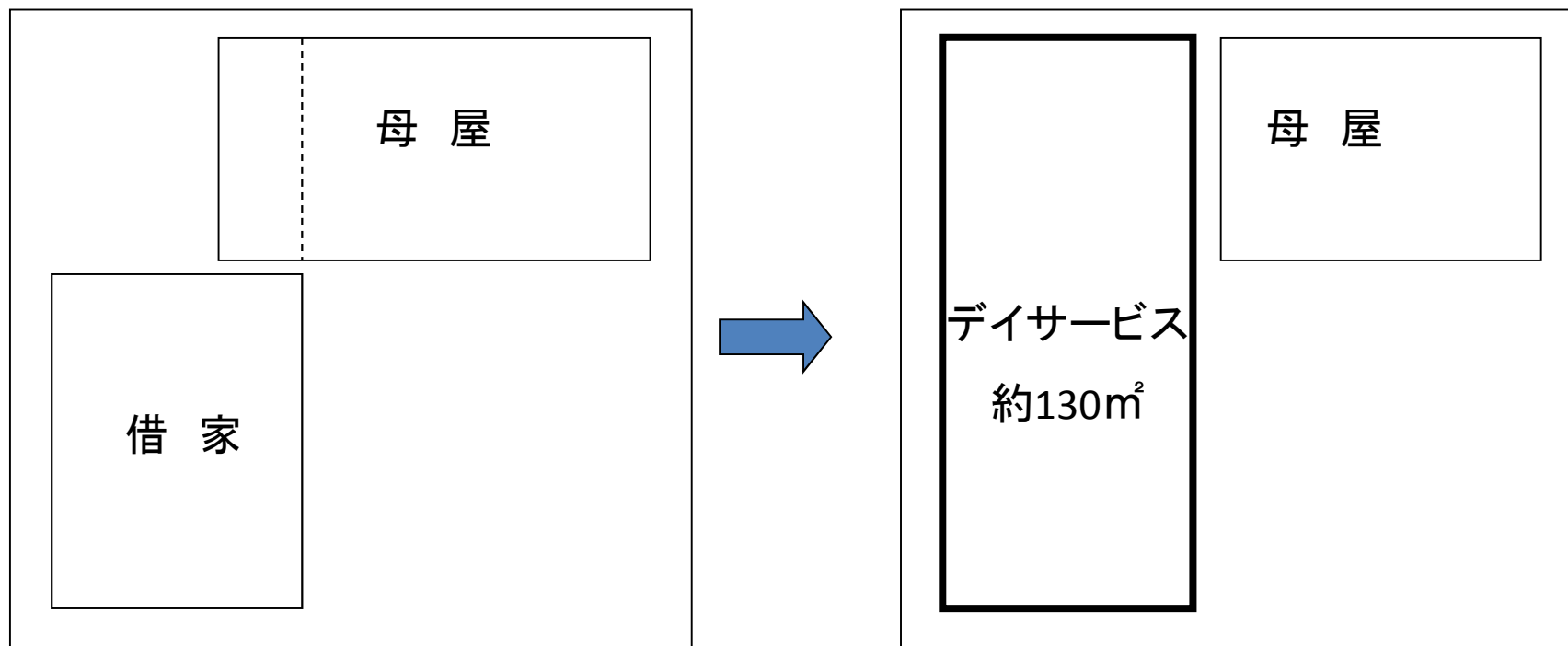
今後の取り組みの参考になる事例 新生湯（品川区）

銭湯＋
デイ＋
サ付住宅＋



デイハウス霜月
(大阪府豊中市)
自宅誘致型のデイサービス





○子どものいない老姉妹2名

○借家(貸事務所)のあった場所にデイサービスを誘致

○自宅の一部を削り、敷地を捻出(有料老人ホームに入居予定の資金を使う)

○NPOがデイサービスを建設

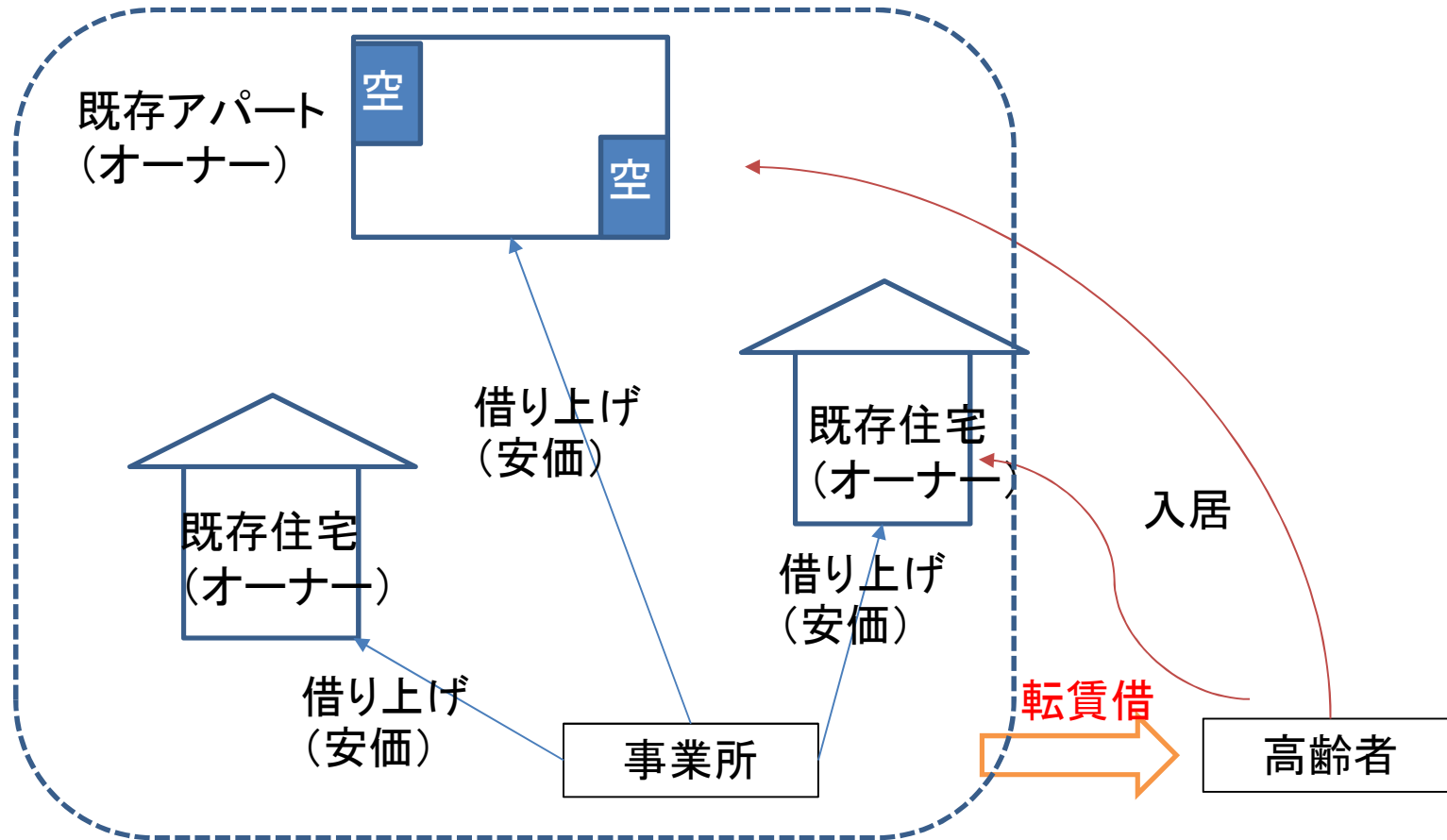


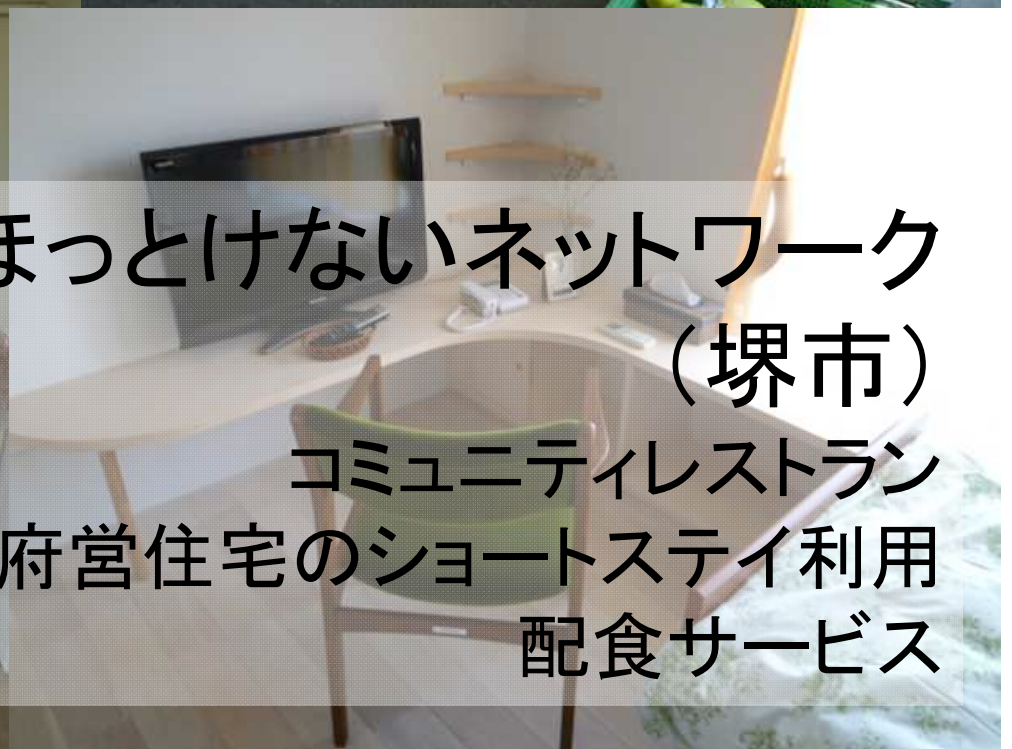


高齢者居宅安心ネット
金ヶ崎 花憩庵
(岩手県金ヶ崎町)
センターハウス＋クリニック＋
民家改修サテライトハウス(16棟)



地域ストックを活用した住宅供給





ほっとけないネットワーク
(堺市)
コミュニティレストラン
府営住宅のショートステイ利用
配食サービス

岐阜ボランティア協会（岐阜県）



旧雇用促進住宅を活用した住まい＋就労の支援

- ・障がい者のGH
- ・自立援助ホーム
- ・

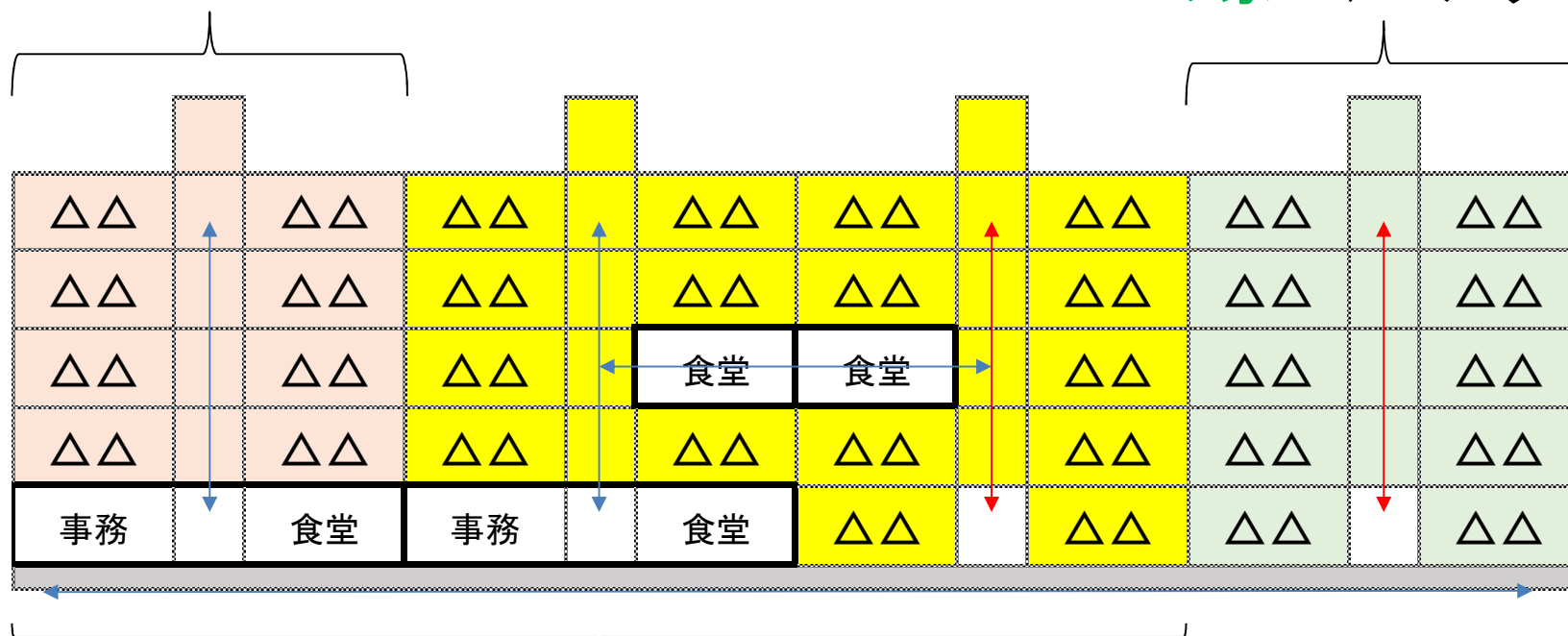
岐阜ボランティア協会による旧雇用促進住宅の活用(概念図)

自立援助ホーム
Ohanaの家

障がい者のGH利用

児童養護施設や里親家庭
から自立を応援

LaLaの家+シェルター利用



南側ベランダからアクセス
(北側階段は閉鎖)

北側階段室からアクセス
(一般住宅同様のアクセス)

「Lalaの家」 児童養護施設や里親家庭から自立の応援 (6ヶ月以内の入居)

- ・虐待、医療少年院、矯正施設、養護施設等の退所者への住居提供と支援
- ・いったん施設や家を出た際、つまづいた時に帰る所がなく、再非行・再犯につながるケースが多い
- ・生活の立て直しの一歩として、住まいと食事、社会生活への戸惑いのサポート

◎仕事

- ・ハローワークへ同行
- ・仕事体験の紹介
- ・仕事を続けるための支援

◎住まい

- ・住まい探しのお手伝い
- ・入居・退去手続きの支援
- ・緊急宿泊場所の提供

◎お金

- ・通帳作成やATMの使い方の手助け
- ・年金、健康保険加入のアドバイス
- ・お金の管理に関する支援

◎生活

- ・親や友達との関係についての悩みごと相談
- ・勧誘トラブルの相談
- ・交流場所の提供

「Ohanaの家」 自立援助ホーム

児童養護施設等を退所した自立困難な子どもたちや、家庭の事情により行き場を失い一人で生活していかなければならない、義務教育を修了した15歳から20歳未満の子どもたちが働くことにより、自立して社会に巣立つことを支える家

働くことを中心とした生活(経済的・精神的自立を目指します)

- ・1日の予定は自分で決めます。
- ・定期的にスタッフと面談(信頼関係を築きます)
- ・給料はスタッフと相談して精算します。(最低、月に一回)
- ・退居までの目標貯金額や退居後の生活設計などを相談します。
- ・ご近所や他の利用者の生活をおびやかさない(自立と自律ができるように)
- ・社会のルールを理解し、法律を守った生活をします。

1. 自分のことは、自分で責任をもって行動します・
2. 無断外出外泊は認めません。また、外部の人を部屋に入れません。
3. 携帯電話、パソコンの個人使用は禁止します。
4. お金の貸し借りは、禁止します。
5. その他、大切な決まりがあります。

空き家の維持管理が親子の課題

おじいさん、おばあさんが
施設にいた間は、処分で
きずに維持してきた田舎
の家。誰も住まないのに、
維持費がかさむ。

自分も歳を取った。
今後、どうしたものか？

なつかしい田舎の家だけど
自分に相続が廻ってきたら
大変！
関わらないでおこう。

長男は損な役だなあ

子供

親も子も避けて、塩漬けになる

改修費用と負担

- 当初の改修費用

床貼り替え、防虫、屋根塗装、襖、畳交換、シャワー
設置、洋式便器取り替え、ガス給湯器設置 255万円

- 追加工事

大黒柱補強、天井撤去、左官……176万円

合計……431万円

負担	父親	200万円
	孫	$50 + 25 + 25 = 100$ 万円
	叔父	100万円
	社会福祉法人	55万円

固定資産税相当で貸したら本当に損なのか？

- 貸さない場合

毎年、1年間、除草：18万円（3万×6回）

固定資産税：約8万円

台風時などの補修・・・・・・・・・随時

ご近所へのお歳暮：約2万円

現地への交通費：約5万円

年33万円の出費

- 貸した場合

毎年、1年間、除草：必要なし →0円

固定資産税：賃料で相殺 →0

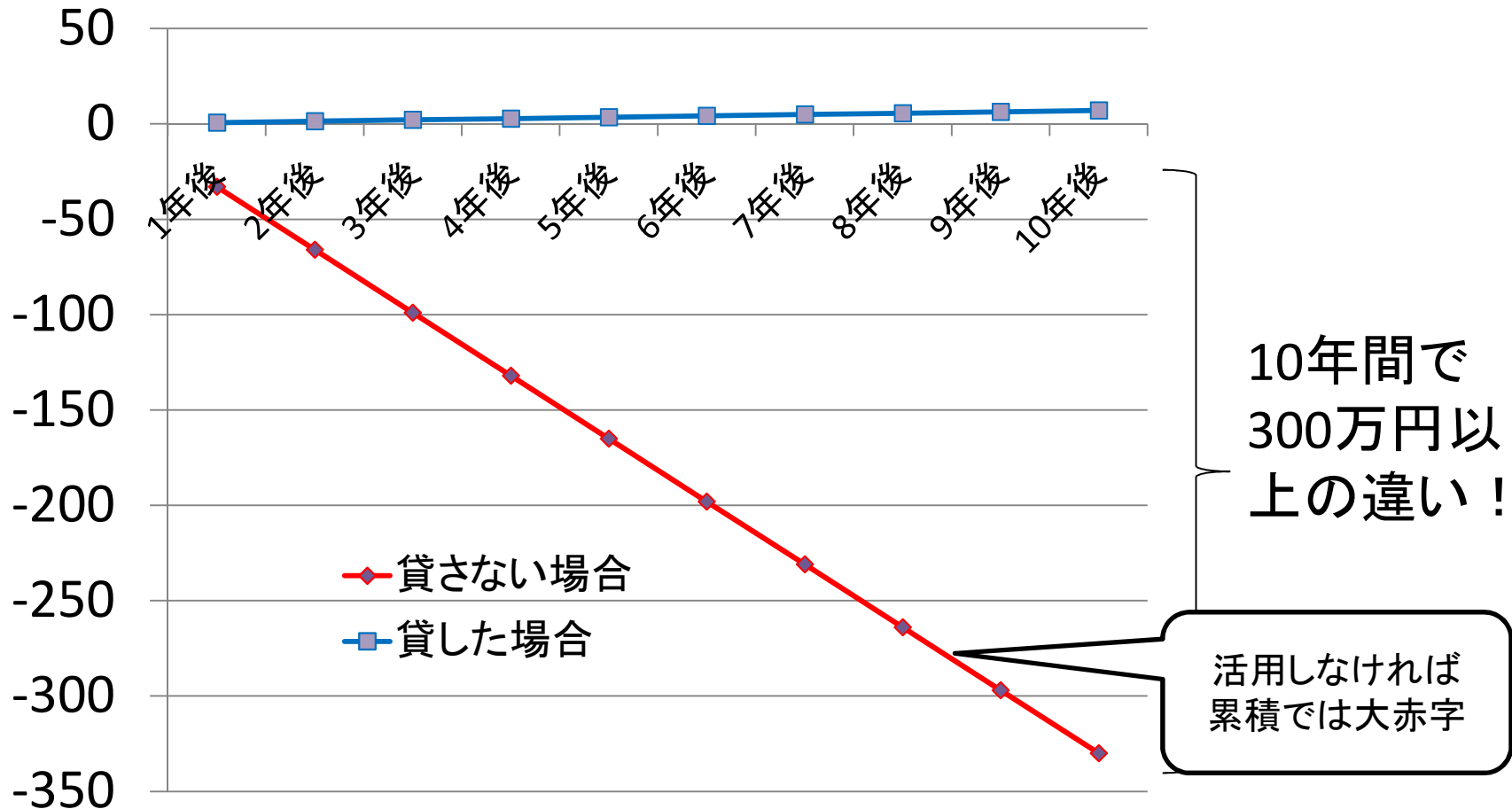
台風時などの補修・・・・・・・・・随時

ご近所へのお歳暮：約2万円

現地への交通費：約5万円

} 必要経費として計上
確定申告で税金が戻る
約7千円～

貸す・貸さない場合のシミュレーション



もうからなくても、損にならない。役立てる楽しさ！



空き家の維持管理が兄弟間の課題

相続して、20年、空家を維持した。次の世代が引き継げるか。

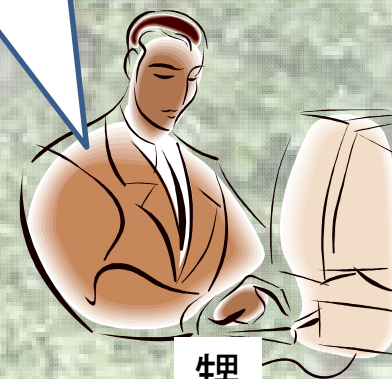
耐震補強すれば住み替え移住支援機構の仕組みも利用もできます。

耐震性は大丈夫か？台風で近所に迷惑をかけるか

通風、除草どうしたらよいか？



叔父



甥

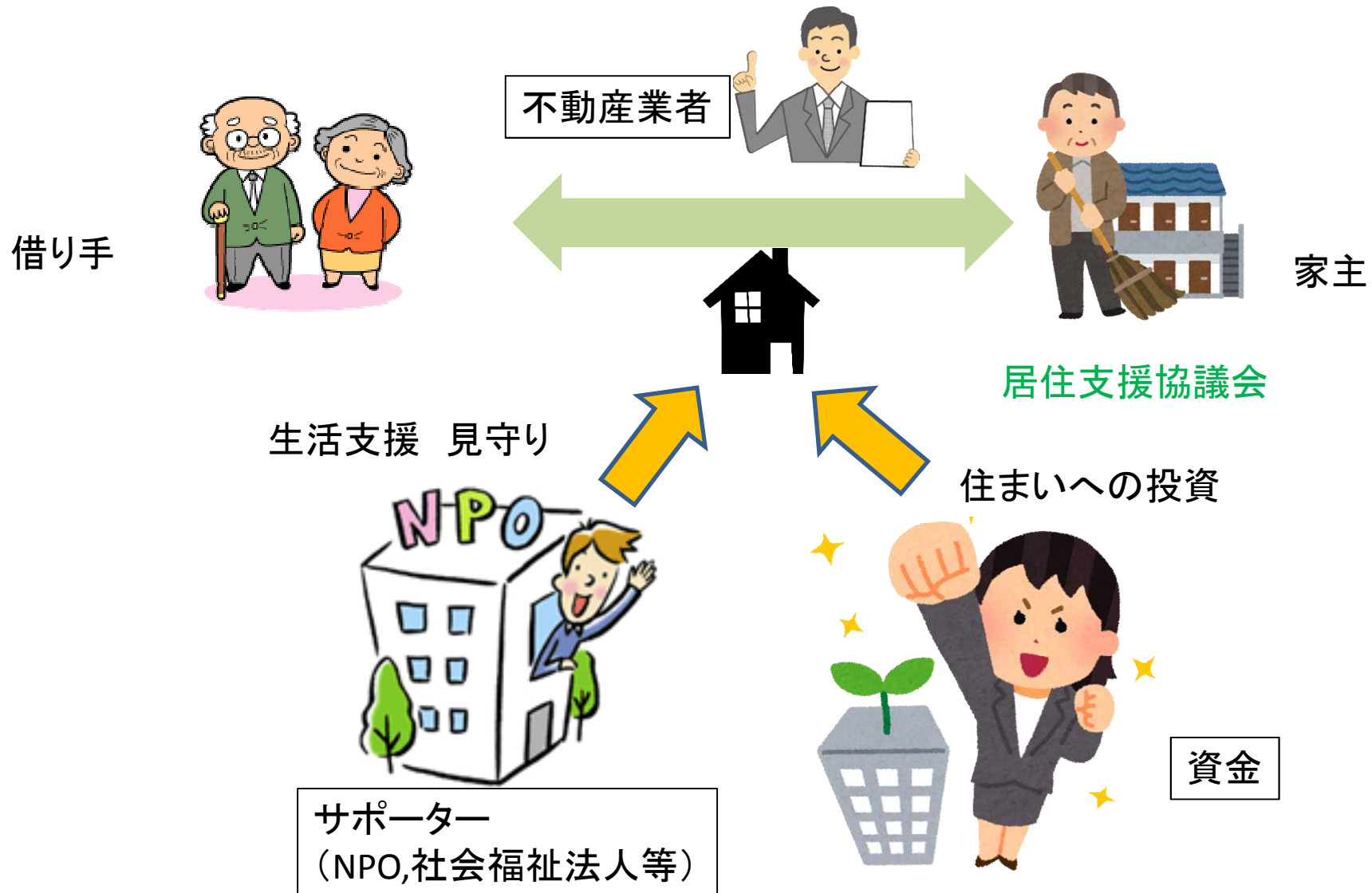
改修費用と負担

- 離れの耐震改修＋母屋の傾きの補正
- 土間の復活
- 台所、風呂、洗面の水代りのリニューアル
…… 780万円
- 耐震改修計画…… 80万円

課題：当初兄弟で500万円の予定が大幅に超過
⇒浴室のリニューアルなど断念して
500万円に収める



これからの不動産：住まい＋ケアの必要性



Google | カスタム検索 | ログイン | ログアウト

地域おこし協力隊

支援受付中!

ささやかな支援が隊員の活躍に

地域を変える力になるう。

地域おこし協力隊

クラウドファンディング

?

Search

Interview

Life

Project

About: 地域おこし協力隊とは
Search: 気になる隊員を探す
Interview: 隊員インタビュー
Life: 隊員たちの日常
Project: 活動内容を確認する

New! 隊員募集情報 ※募集中の活動一覧

2016.05.23【福岡県藤井町】
【福岡県藤井町】 地域おこし協力隊 1名の募集です!

2016.05.21【熊本県南小国町】
【熊本県南小国町】 地域おこし協力隊 1名募集!! 【6月30日締切】

Pick up Contents

協力隊に興味のある方

自治体・団体の方

ささやかな支援が隊員の活躍に

地域おこし協力隊

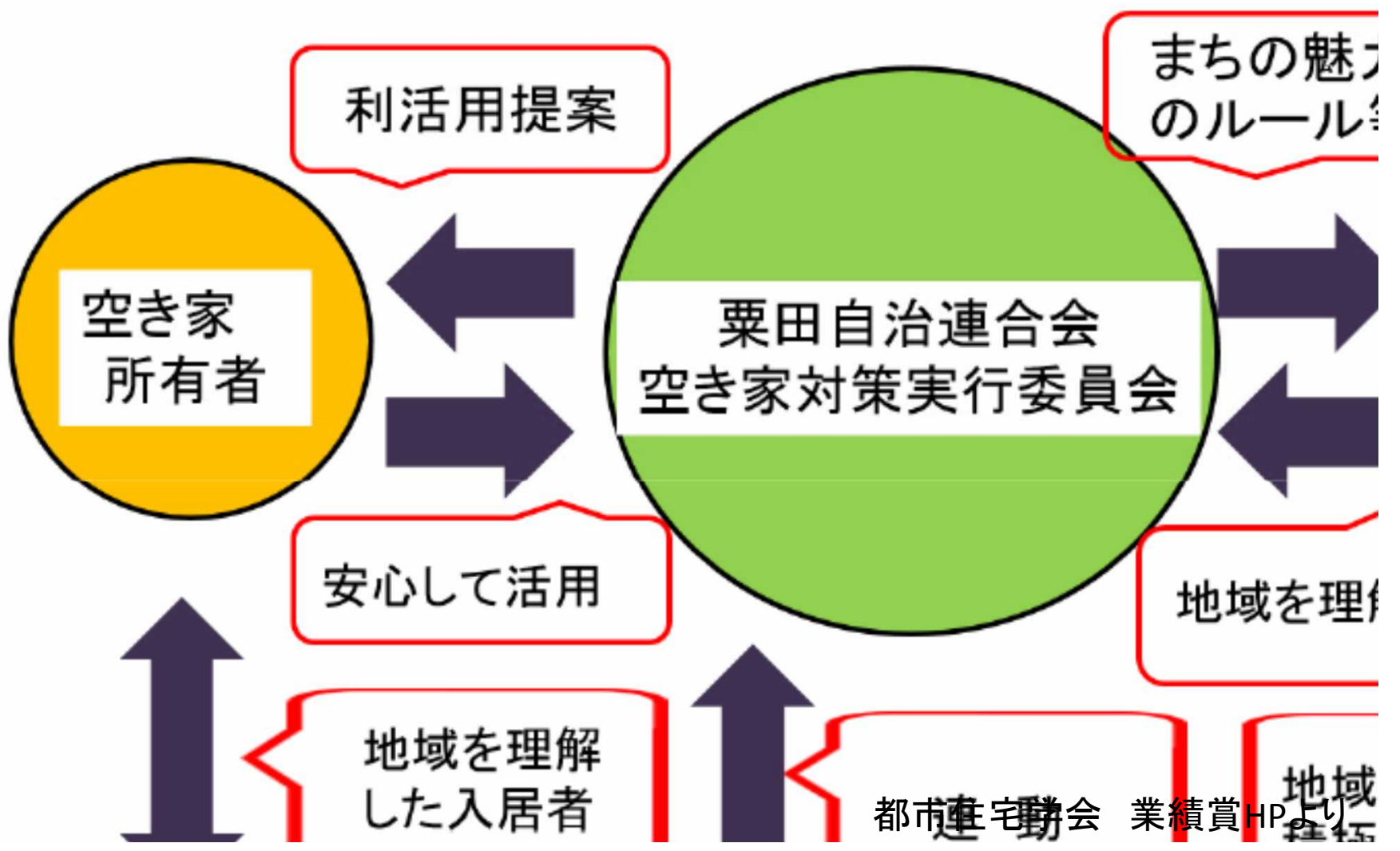
クラウドファンディング

全国サミットレポート

2015年3月16日(日) 東京・六本木にて、地域おこし協力隊サミットが開催されました。

出典：地域おこし協力隊クラウドファンディング

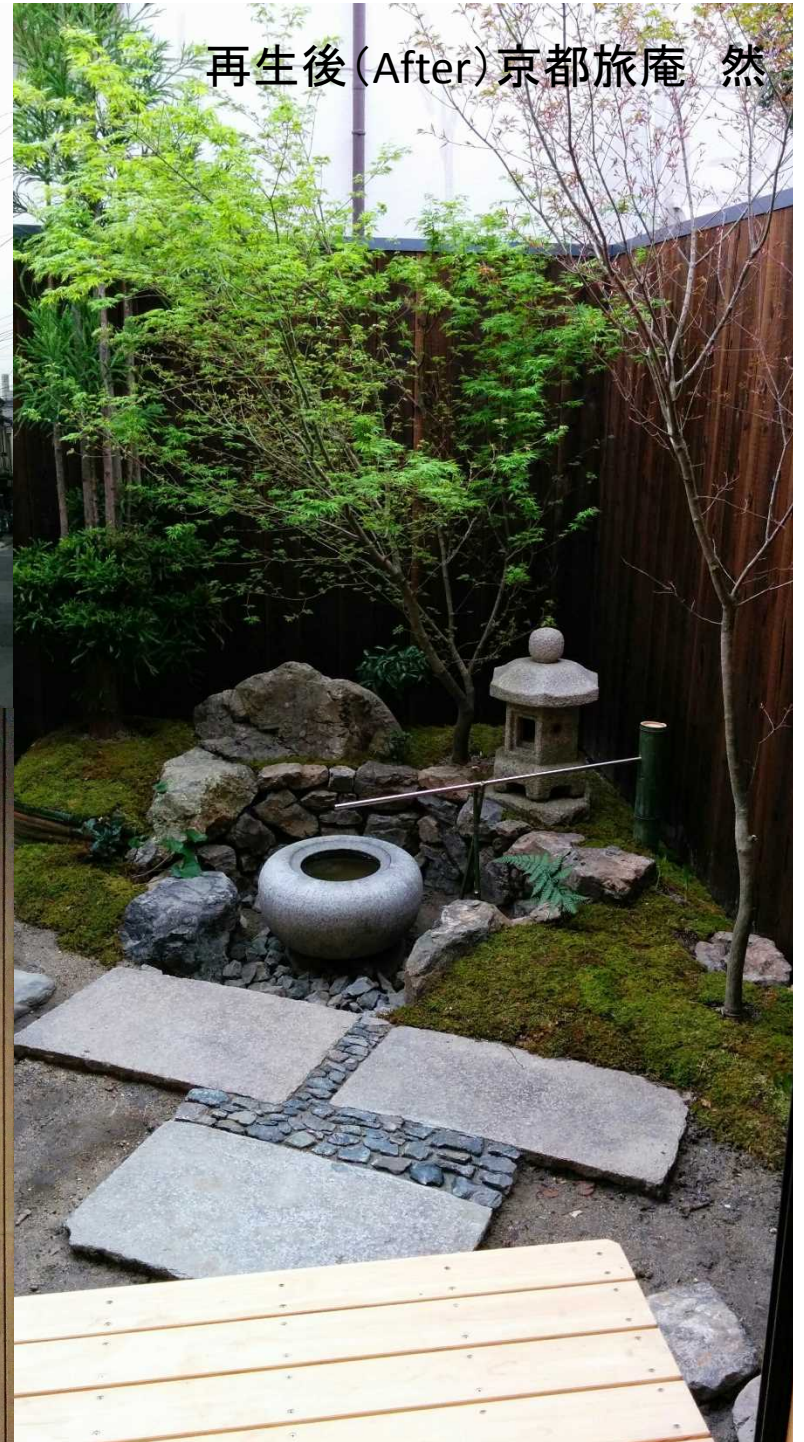
空き家流通促進事業



再生前 (Before)



再生後(After) 京都旅庵 然



改修活用プログラム

- 綺麗だと7~8万で貸せる物件
- 2戸の改修費をそれぞれ800万、500万と見積もり、10年で回収。回収費用を値引きして、1万円と4万円で募集
- 最初、民間企業がゲストハウスを計画。利益追求姿勢が強く途中でお断り
- 地域を尊重する活用者を面接・公募
- 30代の首都圏の医師が投資（建物2300万＋庭200万＋備品500万＝3000万）
- 売り上げの20%がゲストハウスの運営事業者に入る
- 月30万の純利の予定（そこから5万円を家主に支払う）

京都市粟田学区における地域住民と連携した空き家流通促進事業

粟田自治連合会・空き家対策実行委員会

所有権の分散対策



改修不可空き家

⇒貸家に(賃貸長屋)



旧下宿家⇒

留学生支援の施設に
(計画中)



空き家⇒京町家のゲストハウス



大型空き家⇒

児童養護施設グループホーム
(計画中)



跡地奥の再建築不可空き家



袋地の空き家群⇒

ヘルパーステーション



賃貸借人の蒸発

残置物の処分⇒再び貸家へ



倉庫⇒活用と修景

(計画中)



空き家⇒日本文化体験ビジネス

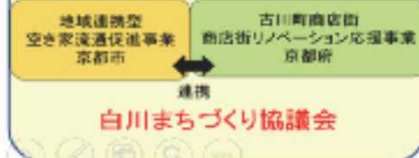


土蔵⇒旅行会社のオフィス

大衆運賃が安易の宮も福地した八木邸跡



白川エリアのまちづくり



空き家⇒高級料理店



空き家の活用と修景

(計画中)



空店舗⇒カフェ



空店舗⇒ハンバーグ店



新しい住宅セーフティネット法

居住支援協議会の概要①

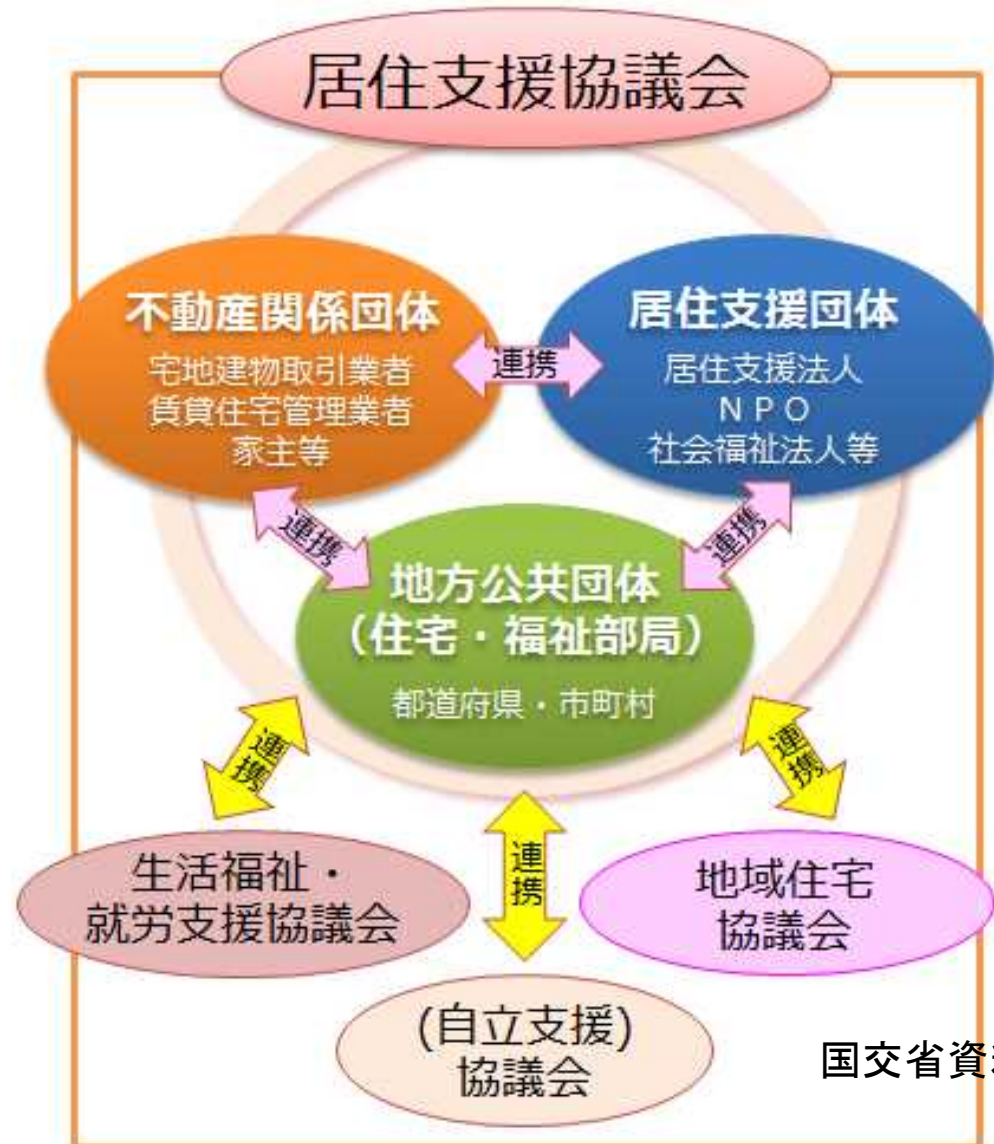
概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催



公営住宅を廃止して住宅協会を作ったイギリスの公的住宅

- ① **カウンシルハウス** : 低所得等の場合、一切費用支出のない場合もあり
 - ② **インターミディエイト** : 家賃の上限設定あり
地区の平均家賃の8割以下など条件あり
 - ③ **シェアードオーナーシップ** : 25—40%程度を購入
残りを家賃で支払う
 - ④ **Right to buy** (公的住宅の購入権利) : 10年住むと購入可能。
公的住宅団地も経年変化で所有形態が多様化。
- ※ **テニューアブラインド** : 社会的住宅を分からなくする。
(例 : ParkHill)



ブルーリズムの団地転用事例(シェフィールド)

イギリスの公的住宅

- ・イギリスでは公営住宅を建てないかわり、[Planning Application](#) (日本の確認申請) に付随して、[Section106](#) という法的取り決めによって、デベロッパーは行政からアフォーダブル住宅設置やコミュニティ施設等の条件を付けられる。

- ・自治体によっては、10%～40%のアフォーダブル住宅の設置や相当する金銭の支払いを要請

例:テムズ川の高級マンション隣接のフォスター事務所設計によるアフォーダブル住宅

例:住宅開発で小学校の教室が不足する場合、小学校の建設資金の一部を義務付

海外から投資資金を得る民間テベロツパーのようなイギリスの住宅協会

East THAMES
Part of the L&Q Group

BECAUSE HOMES MATTER

Home Residents Find a home **Care Services** Employment and Enterprise Corporate partners & investors About News & media **Contact**

- Our care services
- Care in your home
- Care in supported homes

East Thames Deal

We've created the East Thames Deal to let you know exactly what your responsibilities are in your home, and what services we are responsible for delivering to you. You will find information about repairs, communal maintenance, our housing management service and the customer service we provide to you.

[Find out more](#)

Find your home

Location Type

upport

Residents

海外から投資資金を得る民間テベロツパーのようなイギリスの住宅協会

Choose language ▾

Text size ⊕ ⊖

BrowseAloud ⦿

Contact us

Corporate site

Jobs

Hyde New Homes

Back to main site



News

About us

Building homes

Our performance

Suppliers

Finance

Search



Vision, mission and values

Corporate / About us / Strategic Plan 2017-20 / Vision, mission and values

Share this page

Print this page

In this section

News

About us

— Strategic Plan
2017-20

[Foreword from our CEO](#) | [About Hyde](#) | [Journey to success](#) | [Our corporate objectives](#)

Images speak louder than words, so please watch our short video, all about our exciting new [vision and mission](#), ready for the challenge of the next 50 years.

Hello, we're Hyde



ハウジングアソシエーションが開発した高齢者住宅 (Rochester)



地域の担い手はみんな



これからはエリアでソリューションを考える時代