

発行:(財)都市農地活用支援センター



都市農地と まちづくり

【メインテーマ】高齢者の生活とこれからのまちづくり

第14号
1997.12

表紙の写真

横浜市の借上型高齢者用賃貸住宅「シニア・りふいん」
「ノーブル式番館」

都市農地を活用した「シニア・りふいん」。郊外区の緑豊かで閑静な立地が高齢者に好評である。また、比較的土地が広いため、ゆとりある充実した外部空間が設けられている。

(所在地：横浜市都筑区中川3-37-8 ファミリー向け特優賃11戸と合せ22戸 敷地面積 990m²)

Contents

巻頭言 長寿のもととはまちづくり

朝日新聞論説委員・大阪大学客員教授 大熊 由紀子…………… 2

特集 高齢者の生活とこれからのまちづくり

- 高齢者が生きいきと暮らすために
明治大学理工学部建築学科専任講師 園 田 真理子…………… 3
- シルバーハウジングにおける生活援助員の現状
(財)高齢者住宅財団企画調査部情報企画班/主任 落 合 明 美…………… 6
- 長寿社会に向けた住宅政策・制度等の紹介
建設省住宅局住宅整備課/地域住宅計画官 瀬 良 智 機……………12
- 老人福祉行政における住宅・在宅施策について
厚生省老人保健福祉局老人福祉振興課/課長補佐 林 田 康 孝……………15
- JA高齢者福祉対策の現状と今後の方向
JA全中地域振興部生活課 元 広 雅 樹……………18

具体的事例

- 横浜市の借上型高齢者用賃貸住宅「シニア・りふいん」事業
横浜市建築局住宅部民間住宅課/担当係長 黒 田 浩……………23
- ひょうご片山ふれあい住宅
—ひょうご復興コレクティブハウジング事業の推進—
兵庫県都市住宅部住宅整備課……………28
- 民間シニア住宅第1号「ドリーミー城北公園」
㈱共立メンテナンス プロジェクト本部シニアライフ事業部/事業室長 安 生 均……………34

●トピックス

- 第21回全国大会を開催……………39
- 「借家制度等に関する論点」についての意見……………40
- 定期借地権に係る税制・開発規制・住宅金融の改正要望……………42

●アドバイザーから一言

- まちづくりコーディネーターという職能
㈱連空間設計取締役・まちづくり研究室長 今 村 俊 雄……………45

- インフォメーション…………… 47・48

一九七二年、初めてスウェーデンを旅した時のことです。ホテルの部屋でとまどいました。スイッチが、日本のよりずっと下の方にあつたのです。その謎が、何日かして解きました。車いすのつた人の手の届くところにつけられていたのです。

気をつけてみると、細かな心づかいは町中がありました。地下鉄の駅には車いすのシンボルマークのついたエレベーターがあつて、階段を使わずに地上からホームに降りられます。スーパーマーケットには、傾斜のついた動く歩道があつて乳母車を押した人も、杖をついたお年よりも楽に二階に上がれます。ポストの口も低いところになりました

住宅局を訪ねたときその話をしたら、「よくぞ、聞いてくれました」という表情で、こんな答えが返ってきました。

長寿のもと まちづくり

大熊 由紀子

(朝日新聞論説委員
大阪大学客員教授)



「一九七〇年に法律が改正されて、ハンディキャップのある人に配慮されていなければ、おおぜいの人が利用する建物は建築許可が下りなくなつたのです」

日本の「ハートビル法」にあたる法律が、二十五年も前にできていたことになりました。しかも日本のよりずっとハートがあります。ハートビル法では、運輸省管轄の駅、文部省管轄の学校、それに「二平方メートル以下の建物」は法律の対象から省かれています。欧米にはそんなおかしな法律はありません。

その背景について担当者はいいました。

「どんなに豪華にできていても、老人や障害者だけの施設は、ご本人にとって不幸せです。なんととっても隔離なんですから。ハンディキャ

ップのある人が、住み慣れた家に住み、外出を楽しみ、ふつうに暮らせる町をつくらなければ」

町をつくる時には、駅や停留所の一番近いところに、ケアつき住宅、保育園、郵便局、スーパーマーケットがつくられます。団地を設計する時には、様々な家族構成、様々な年齢の人が住めるように間取りにバラエティーをもたせます。そうしないと、何十年かたつた時、「団地の住人は、みんなお年より」という事態になるからだとそうです。

一九八五年、私は「寝たきり老人」の人道的なお世話の仕方をもとめて、ヨーロッパの高齢化先輩国を訪ねました。当時、厚生省は「西暦二〇〇〇年に寝たきり老人が百万人になる」という前提で政策を立てていました。病院や施設や自宅にいる、その寝たきりのお年よりの姿はなんとも惨めでした。

ところが、思いがけない事態が待ち受けていました。「寝たきり老人」という言葉が通じないのです。日本で「寝たきり老人」と呼ばれる身になるお年よりは、「介護が必要な年金生活者」と呼ばれており、毎朝、着替えをし、車いすで暮らしていました。日本の寝たきり老人は、「寝かせきりのお年より」だったので、くわしくは「寝たきり老人のいる国はない国」福祉が変わる・医療が変わる「ぶどう社刊をどうぞ」

七二年にヨーロッパを訪ねた時、避暑地でも商店街でも音楽会でもお酒落（しゃれ）した車いすのお年よりに出会いました。当時は「車いすが必要になるような病気がこの土地に多いせいかしら」と思いましたが大間違いでした。日本では、家や町が車いすに冷たいから、だから、町にそうした人がいないのです。

ヨーロッパの多くの国では自治体が土地の先買権をもっています。フィンランドの首都ヘルシンキは人口五十万足らずですが、二百六十人の都市計画スタッフがいて、おいた人にも、こどもにも、体が不自由な人にも優しい町の計画をたて実行していました。その都市計画局で日本女性の一部門を任されていることを、八八年の旅で知りました。その人、吉崎恵子さんは、こういいました。

「ここでは住民が主人公です。私がいた頃の日本には、土地や資本をもつた人々の一方的な都市計画しかありませんでした」

いまの日本は、どうでしょう？

高齢者が生きいきと暮らすために

明治大学理工学部建築学科専任講師

園田 真理子



一 生きいき暮らしのコツ

いきなり私事にとんで恐縮だが、私には、満八六歳になる義祖母がいる。夫の祖母だから義祖母である。自分の父親を看取って以来、福島県の農村地帯でこの三〇年間ずっと一人暮らしを続けている。何せ、若いときにどうしても気のあわない夫と別れて以来、ずっと独身を貫いてきた人なので、かなり強烈な個性の持ち主である。しかし、日々の生活はというと、なんとこれが大忙しである。

まず、週に一回の詩吟の会、通信教育で受けている手習いと短歌の習作、また、市の主催する高齢者学級がはじまる時期になると、まず受講申し込みをするのに、明け方暗い内に起きて朝の一番バスで街まで出かけることになる。一方、自分の方が教える側にまわって、不定期ではあるが近所の人達に生け花や貼り絵を教えている。お弟子さんもユニークで、その日の農作業を終えてからやってくる五〇代の主婦から、小学校の生徒まで幅広い。適齢期のお弟子さんが結婚する段になると、華麗な披露宴に招かれ、頼まれる前からスピーチの草稿を作り始める。

しかし、何から何まですべて自分でやれるかというところではない。庭木が茂りすぎてどうにもならなくなると、近所の青年に電話を掛けて「暇な時にちょっと手伝って」とい

うお願いをすることになる。ただし、青年というのはあくまで祖母の立場からであって、手伝いに駆けつけてくれるのは、壮年の働き盛りの方である。祖母は、その昔、地域の青年学級の先生をしていたことがあるので、当時の教え子たちが、そのまま現在の祖母の生活を支えるネットワークになっているのである。

同様に、すぐお隣の家にもお世話になっている。朝、いつもの時間にカーテンが開かないと、まずは「元気？」と必ず声を掛けてくださる。また、祖母は冬の寒さが厳しいと、二、三か月、東京に避寒するのが常であるが、この間留守宅を見回ってくださるのも、お隣の方である。身内から見れば、誠に恐縮の限りではあるが、電球一つ取り替えるときにも、このような方たちに支えられて、祖母の生活は成り立っている。

一方、同年代の友達ネットワークもある。といっても祖母から見れば一〇歳以上も若い七〇代後半の方たちであるが、一人は、補助エンジン付きの自転車を、もう一人は、近頃話題のシルバー・カー（三輪または四輪の時速6km以下の電動スクーター）を移動手段に、毎日一度は尋ねてこられる。どちらも祖母よりは山よりの所に家があるので、帰りは登り勾配こうばいになるので、このようなモダンな交通手段が不可欠である。しかも、このような新しい交通手段を、この人達はまるで何事も

ないように生活に取り入れている。来訪時には、必ずといってよいほど、畑のお野菜や、山のきのこなど持参である。笑い声につられて、通りすがりの人がつい一覗きして、そのまま話の輪に加わってしまうこともままありといった暮らしぶりである。まあ、これはほんの卑近な一つの事例にすぎないが、生きいきとした老後の暮らしのあり方の点景といえる程度の意味あいはあるのではなからうか。

ここから、そこはかとなく浮かんでくる老後の生きいき暮らしのコツは、なるべく多くの人や場所との関係を持ち続けることではなからうか。この場合の人とは、家族や親戚というような小さな枠を遥かに越えたもので、世代を超えて、地域の人々と多様な関係を結び支えられ、また、高齢者自身も自分の持つ力を精いっぱい生かして、その関係に寄与することが、まさに生きいきにつながっているように思う。同時に、このような関係が展開される場所、山と里、里と街、家と庭等等、空間も連続して広がりを持っていることが重要であるように思う。

しかしながら、このような義祖母の暮らしに全く不安がないわけではない。一番の不安要因は、生活の足元を支える住まいの老朽化が著しいことである。家屋は築四〇年を経て、床は傾き、便所も和式のままである。建て替えや改造も考えたいところであるが、そ

の年齢を考えると、環境を激変させることは躊躇される。本来なら、もっと先に手を打つべきであった。加えて、もう一つの不安は、外出時の足下のおぼつかなさや、心なしか年々進んでいるようにみえることである。これまでに、白内障の手術を二度受け、一時に比べれば、視力も回復しているのであるが、小さな見えにくい段差のところでは、気がつかずよろめくこともある。容易に外出できる環境が整っていることは、祖母の生きいきのためには不可欠な条件である。また、同年輩の友人たちにとっても、気軽に安全に往來できる道路や手段がなければ、そうそう頻りに尋ねることは難しくなるかもしれない。

これらのことは、これから高齢者になる私たちにとって、反面教師としていくつかのことを示唆してくれる。おそらく人と人との関係づくりは、個人の資質や努力の結果であろう。お互いに頑張りましょうというしかない。しかし、その生活を支える住まいやまち等の物的条件の方は、もう少しよく考えれば、現在の高齢者がおかれている一般的な状況よりも良くすることはできそうである。

二 高齢期の住まいは生活の中心

祖母の例をだすまでもなく、高齢期の暮らしの中心は住まいである。住まいが不安定なものであると、生活全体の質までも左右して

しまうことになる。

では、高齢期に豊かな生活を送るにはどのような対応が必要なのであろうか。

まず、第一に求められるのは、そもそも新築時の時から、居住者が将来高齢化してもそのまま住み続けられるような備えをしておくことである。住宅の広さや寸法、段差の設定等の基本的な条件を、今までの常識よりは一歩押し進めて、高齢者が安全に快適に居住できる水準のものにしておく。そうすれば、多少居住者の足腰が衰えてもそのまま住み続けるか、軽微な改造で対応することができる。

このような考え方に沿った住宅設計の指針が、一九九五年に長寿社会対応住宅設計指針として、建設省から発表された。それは決して高齢者のための家を作るのではなく、誰もが長寿があたりまえの社会に合わせた家づくりをめざしている。ただし、つけ加えるなら、そこで示されているのはあくまで一般的な基準であり、もし自分自身の家なら、将来の家族構成の変化、自分の老後生活のイメージ等も加味して設計しておく方がより豊かな老後生活が期待できるだろう。

第二に必要なのは、既存の住宅の総点検と、もし不都合がみつければ速やかに改造・修理等を行うことである。その時期は、子育てが丁度おわるころ、できれば退職前が適切である。というのは、次の三つの理由がある

からである。

第一の理由は、丁度その時期に、住まい手のライフスタイルが大きく変化するからである。まず、家族の条件が変化する。子供が独立すれば、近い将来高齢夫婦だけの住まいになる。また、子供との同居を予定するのであれば、孫の誕生など家族は大規模化する。さらに、高齢期には一日のかかりの時間を住まいで過ごすことになり、日照、通風等が若い時以上に重要になってくる。加えて、もう少し先には足腰の衰えも予想される。そのような状況になっても、現在の住まいのままでも都合がないか総点検し、不具合は直しておく。

第二の理由は、住宅の寿命と居住者の寿命のギャップを埋めるためである。三〇代から四〇代に求めた家は、居住者が老後の入り口に達する頃、築二〇〜三〇年を迎える。木造なら耐用年数そのものが問われ、RC造の家でも設備機器の老朽化が顕在化してくる。したがって、そのまま老後も住み続けることを考えるなら、この時期に住まいの方の若返りも図っておく必要がある。特に、骨組みや設備系など、建物としての基本に係る部分の改修や補強が肝要である。

また、この問題を新築時に立ち返って考え直してみると、長寿時代には住宅も長寿命でなければならぬのは自明であり、今まで以上に耐久性の高い住まいづくりが求められる。

第三の理由は、この時期なら、居住者に経済的にも心理的にもゆとりがあるからである。家を修理したり、改造したりするにはお金がかかる。老朽化が著しければ、建て替えや住み替えを選択しなければならぬ。また、住まいに手を加えたり、新しい環境に慣れるのには気力と体力がいる。この子育て終了時、退職前であれば、経済的、心理的な余裕は十分あり、その期を逃さずに備えることが後顧の憂いを回避する最良の手段である。

三 住まいからまちへ

では、高齢期に生きいきと生活するのに、住まいの充実だけで事足りるかというところを決してそうではない。家の中で快適なだけでは、それはただの「黄金のかこの鳥」にすぎない。特に、高齢者の生きがいといったことを考えた時、先にも述べたように、自分自身が自由にまちに出かけられ、また、まちからも友人・知人など様々な人が気楽に尋ねてきてくれるかどうか最大の鍵になる。

そのためには、住まいだけでなくまち全体が、高齢者にも自由に安全に行動できるようなになっている必要がある。ここで肝要なのは、「高齢者にも」という点である。まちには、様々な人がいる。若い人、元気な人だけでなく、高齢者も、小さな子供も、体の不自由な人もいる。そのような様々な人の存在をこく

あたりまえのこととし、誰もがごく普通に暮らせる環境を整えることが、すなわちノーマライゼーションといわれることである。

このノーマライゼーションを実現するには、道路、公園、公共的な建築物などが、人々の行動を妨げることのないバリア・フリーになっていなければならない。すぐにつきまづく段差があったり、幅の狭い通りや廊下があつてはいけない。高齢者もすいすい、らくらくまちを楽しめるよう、手すりやエレベーター、ゆったりした通行幅などは必須条件である。また、バスや電車のルートや車両のデザインなども、高齢者や障害者にとって使いやすいものでなければならぬ。このような基礎的条件が整ってこそ、誰もが真に生きがいのある暮らしを実現するためのスタートラインに立つことができる。

祖母の若かりし時代は、そもそも「高齢化」とか「高齢者」といったテーマだて自体がない時代であった。しかし、今から先は、誰もが高齢者になることがごく当たり前の時代である。私たちが高齢期を迎えたとき、若い時となんら変わらず、生きいきと暮らし続けるためにも、今すぐに、住まいやまちのあり方をこれまで以上に高齢者にも住みよい、暮らしよいものに変えなければならないことは言うまでもない。

シルバーハウジングにおける生活援助員の現状

(財)高齢者住宅財団企画調査部情報企画班/主任

落 合 明 美

ケア付き高齢者住宅（シルバーハウジング等）に暮らす高齢者と、生活援助員の関わりやその実態について報告するのが本稿の狙いである。ただし、この内容は、私自身がこれまで取材した経験をもとに、私なりにまとめたものであるということをご了承願いたい。

シルバーハウジング・プロジェクトは、公的賃貸住宅の中に高齢者に配慮した住宅と団らん室等を整備し、そこにLSA（ライフサポートアドバイザー＝生活援助員）を派遣して、生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時対応などのサービスを行うというものだ。入居できるのは、自立して生活できる概ね六十歳以上の高齢者のみ世帯である。昭和六十二年度に建設省と厚生省が協力して発足させた制度で、住宅部局と福祉部局の密接な連携が求められる。平成九年三月末現在、全国で百七十二団地四千九百九戸の管理運営が始まっている。

LSAの勤務条件や業務内容等については、実施自治体によって若干違う。一般的には、団地内の生活相談室（LSA室）に一定時間（ほぼ月々金曜日の日中）勤務し、入居者の安否確認をしたり、話し相手になったり、団らん室を使っての行事のサポート等を行っている。

LSAになる人は、看護婦や特養の寮母、ヘルパーの経験者、民生委員等の専門知識が

ある人もいれば、一般家庭の主婦など様々である。

制度発足当初のイメージでは、二十〜三十戸の高齢者住宅に対し、同じ団地に住む一人の人がLSAとなってコミュニケーションの一員としてお世話をするというものであった。しかし、同じ団地内に住むということは、二十四時間勤務になりがちであり、LSAの負担が重くなりすぎることもあり、団地外からの通い型が多くなってきている。

日々高齢者と接し、この制度を最前線で支えているこれらLSAの仕事ぶりや課題について、いくつかの事例をあげて紹介したい。

栄養失調で入居者が亡くなった：

最初に紹介するのは、当初から自立生活が困難な方が入居されていたということで、少し特殊な事例かもしれない。しかし、日々、心身が弱体化していく高齢者を公営住宅で支えていこうとしたとき、その限界で浮かび上がってくる問題点が早い時期から出た事例としてあえて紹介しようと思う。

今年の六月に、東京都下のあるシルバーピアを取材した。シルバーピアとは、東京都の独自制度で、LSAの負担を軽くしてワーカーと呼び、代わりに在宅サービスセンターが生活相談等の役割を担うこととしている。

仮にこのワーデンをAさんと呼ぶ。この団地は区立住宅で九戸の一般世帯と十戸のシルバーピアからなる。入居開始して四年目だ。

Aさんは、一階のワーデン住宅に夫と子供二人で住んでいる。Aさんの夫は区の職員で、その家族からワーデンを募ったらしい。Aさんは、福祉の現場での勤務経験はないが、大学時代に高齢者福祉を学んだことがある。

入居後半年くらいは、緊急通報の誤報騒ぎで大変だった(どこのシルバーハウジングでも同じようである)。トイレや風呂のナースコールを間違って押ししてしまう、水をほとんど使わなかったり、水栓の閉め忘れなどで水センサーが作動してしまうなど、高齢者は新しい設備や機器になかなかなじめなかった。Aさんは、毎日のように各住戸をまわってボタンやスイッチや機器・設備の説明をしまわった。中には、後述するように、目の離せない人もいた。

区で初めてのシルバーピアだったため、次々と問題がおきる中で、どこに相談すれば良いのかわからず、Aさんは手さぐりでワーデンの仕事をやっていくしかなかった。

そして、二年目に、どうしても忘れられないくらいでき事が起こった。

八十七歳で入居されたおばあさんは、ご本人の意気込みとは裏腹に、Aさんは最初からひとり暮らしは無理があると感じていた。外

出先から帰ってこれなくなることは頻繁で、食事も満足に作れない様子だった。寒い冬に暖房器具がこたつしかなく、近所に住む息子夫婦に何度も話をしたが、関係がうまくいっていないらしく取り合ってもらえなかった。おばあさんが日増しに弱っていき、Aさんが見かねて食事を毎日持っていくたりした。やっとヘルパー派遣の手続きが終わった頃にこの方は入院し、そのまま亡くなった。死因は老人性の栄養失調と医者からいわれて、Aさんはつらくてワーデンをやめようと思ったと、涙ながら私に語った。

ワーデン業務とは何か、をつかむまで

現在の入居者の中にも、目の離せない人が三人いる。二人は痴呆症で一人は目がかなり不自由だ。

一人の方は、入居当初から痴呆が現れていた。娘が同居を申し出ているにもかかわらず、養女であることにこだわって頑固に断った。そして、誰かれ構わず訪ねて行ってぐちを言う。一度つかまると二時間も三時間もしゃべり続ける。ごみの問題でもトラブルを起こし、住人全員から迷惑がられてしまった。しかし、今はヘルパーが週三回きて話相手になってくれるため、かなり落ち着いている。月水金がヘルパー、火木土をAさんがへ

ルプしている。そして、保健婦の勧めもあり、家族を説得して特別養護老人ホームの入居手続きをしている。

もう一人の方は、シルバーピアに移って環境が変わったことにより、急速に痴呆が進んだ。身内や親戚もなく、身元保障人も檀那寺のご住職という天涯孤独の人のようだ。ちょっとしたこと、発作的に混乱状態に陥る。訪問販売にひっかかったり、テレビのコンセントを自分で抜いて壊れたと言っては何かも新しいテレビを買ったりする。そして、Aさんを一番悩ませているのが、財産管理ができなくなっていることだ。

ある日Aさんが訪ねると、部屋中に通帳や年金の証書、国債、有価証券などが散乱していた。期限切れで手続きが必要なもの、急いで印鑑が必要なものがあり、整理を手伝っていると、今度は押し入れから一万円札がごろごろ出てきた。区役所からは金銭面のことは関わるなと言われているが、放っておけない。何度もそういうことを繰り返して、今は身元保証人のご住職や役所とも相談して、ケア付きの有料老人ホームに移れるかどうか、話を進めているそうだ。

Aさんのワーデンとしての勤務時間は午前九時から午後四時までとされているが、実態は「夜討ち朝駆け」。シルバーハウジングもシルバーピアも、自立生活ができなくなった

ら退去することが決められている。しかし、身寄りがない人は、病人ではないので老人病院に入れないし、特養も待機が三年にも及ぶ。在宅福祉サービスのメニューがもっと整備され、機敏に対応されなければ、このような受け皿がないところでは、やはり一番近くにいるワーデンやLSAに負担がかかる。

Aさんは、最初何もかも自分一人でやらなければならぬと思いついで暗中模索してきた。しかし、様々な経験を経て、今は地域の民生委員や保健婦、ケースワーカー等の頼れる知り合いも増えた。一人の高齢者に対しどのようにその専門家を関与させるか調整するのが自分の仕事であり能力であると思うようになったという。自分なりに工夫して入居者の個人簿やすぐに相談できる身近な地域の専門家のリストを作って、素早く対応できるようにしている。

Aさんのように、バックアップがなくて一人で苦しんでいるLSAの声をよく聞く。制度上は、在宅サービスセンターと連携する事になっているが、センターはシルバーハウジングの高齢者にまで手が回らないことが多い。LSAのバックアップ体制を整備し、利用できる福祉サービスメニューのリストや連絡先があらかじめ整理されていれば、LSAの不安も少しは減るかもしれない。

安否確認は、趣味活動の場でさりげなく

シルバーハウジングには団らん室があるが、あまり利用されていないという話をよく聞く。東京都下で、団らん室を使って活発なサークル活動をし、ワーデンを中心にうまくまとまっているシルバーピアがある。

ワーデンのBさんは、三十五歳をすぎてから福祉専門学校で学んで介護福祉士の資格を取得した。そして、夫を説得してワーデンになり、このシルバーピアに移り住んだ。生活相談室やワーデン住宅にいては入居者の動きがわからない。監視にならないよう、さりげなく入居者を見守りたいと思った。そこで、入居者にワーデンのところに来てもらえるように工夫した。毎日午後、団らん室で趣味活動を始めた。手芸はBさんが、体操や将棋、楽器等はそれぞれ入居者の中の得意な人が先生になって教える。体調の悪い人や仕事をもっている人以外はどれかの活動に参加している。また、おしゃべりだけをしにやってくる人もいる。Bさんは、ここでの会話などから、それとなく全員の安否や健康状態の確認をする。入居半年でまとまりができ、大工仕事が得意な人が他の入居者の住戸の修理をしてあげたり、元気な人が病院の付き添いに行ってあげたりと助け合っているようだ。

この区ではワーデンのバックアップ体制をしっかりと組もうとしている。シルバーピアの入居前後は、区の職員がワーデンにつきっきりで指導する。借上も含めて十団地ほどの実績があるためハード的にも改良が進んでいる。高齢者は新しい設備機器がなかなか使えないから、ワーデンの自宅にも同じ機器を入れて入居者が困った時に的確に対応できるように配慮している。

この区は他の区よりもボランティア活動がさかんで福祉サービスも充実している方だといわれている。しかし、Bさんは、病院への移送や一時的な家事援助など外部の安い福祉サービスを使うことができればと言っていた。将来、入居者の弱体化が進んだ時に支えられるか心配らしい。

LSAの業務範囲を明確にする

LSAになりたての頃は、業務範囲や入居者との距離の取り方に悩む人が多い。毎日の安否確認すらうるさがる人から、何から何まで頼ろうとする人までLSAへの期待はそれぞれ違う。どのようにLSAの業務を明確にしていけばよいか。大阪府で最初のシルバーハウジングのLSAであるCさんの取り組みを紹介したいと思う。

この団地は、三百九戸のうち二十戸がシル

パーハウジングである。当初、シルバーの居住者だけ住戸が特別仕様で、LSAの世話も受けられるということで、一般住宅の居住者から嫌がらせを受けた。LSAのCさんは、板挟みになってずいぶん悩んだ。シルバーの居住者には、「ここは大阪府のモデルになる団地で、自立してがんばって暮らそうという高齢者のための住宅です」と何度も説明した。すると、シルバーの居住者は、自分たちには何かの時にはCさんがいるからと、毎月の団地内の清掃を進んでやったり、行事の時にも一番目立って働いてくれた。今では、団らん室を団地全体の老人会で使って仲良くしている。Cさんは目立つところでは関与しないように気を配っている。

LSAの仕事は自分以外の誰でもできるようにしなければならないというのがCさんの持論だ。入居者からいろんな相談をもちかけられる中で、情に流されないように、LSAとしてできるのはここまでと線を引くように努力した。すると、過剰に依存する人もいなくなった。また、最初の頃は緊急通報がいつ鳴るかこわくて外出もできなかったが、今では自分がいなくても警備保障会社が受けてくれるからと、わりきって出かけるようにしている。入居者が自分たちで自治会を組織し、自主的に運営して助け合う。LSAは日常の安否の確認とサポート、福祉サービス等の連絡調

整をすればいい、と話すCさんの態度には自信と余裕が感じられた。しかし、一年間の業務の統計をみると、内容は多岐にわたり、決して楽ではないことがわかる。数字をあげてみると、入居者から受けた相談は百六十八件、情報提供が四十件、関係機関との連絡調整が三十三件。そして、緊急時の対応百十六件の内訳は、救急車の出動要請二件、病院への連絡十三件、急病の世話十一件、家事の世話四十六件となっている。

ベテランLSAの好事例

続いて、LSAの通い型の事例を紹介する。これも大阪府のシルバーハウジングで、一・二階に特別養護老人ホーム、三階から七階に三十戸のシルバーハウジングが入っている。府下でも福祉サービスの充実している市であり、この特養では、二十四時間巡回介護サービスや毎日二回の給食サービスも行っている。

シルバーハウジングはこの特養と密接な連携をとっている。緊急通報のバックアップのほか、急病の時には訪問看護ステーションに駆け込めるし、施設長がLSAに適宜アドバイスもして助けてもらう。また、入居者がデイスサービスにきている高齢者の輪の中に入れて一緒に和んでいる姿もしばしば見受けられるそうだ。

LSAのDさんは六十歳ぐらいのおおらかで包容力を感じさせる女性だ。特養に十年間勤務し、ヘルパー経験も五年と、高齢者への接し方やケアについてはベテランだ。入居者からの信頼も厚い。

入居者の平均年齢は七十一歳程度で、(注)ADLはそんなに落ちていない。しかし、ヘルパーのお世話になっている人は三人いる。Dさんが必要に応じて市の高齢者福祉担当課にヘルパーの派遣依頼をする。

八十四歳の男性は、パーキンソン病等で、体調によっては一人で動けない日もある。しかし、この住宅で住み続けたいという意思が強く、周囲に支えられて在宅生活を続けている。身体機能が低下してから、住戸内の廊下に手すりをつけた。毎日朝夕の二回、Dさんが血圧をはかり、昼食と夕食は階下の給食サービスを利用する。また、週に一回はヘルパーと訪問看護婦が派遣され、二週間に一回、医師の往診を受ける。

Dさんは、毎日午前中、一軒一軒訪ねて安否確認を行う。楽しみに待っていてくれる入居者も多いそうだ。また、留守宅にはあとで電話を入れるなど一日に一回は全員の声をきくように気をつけている。

午後からは、団らん室に集まってくる人たちのおしゃべりの相手をして過ごす。

Dさんは、長年高齢者と接してきた経験か

ら、入居者の心身の状態や変化などがだいたいわかる。症状が現れてから対処するのでなく予防的な側面から対応したいと語った。

高齢者の最大の関心事は、自分の健康である。入居者から見てDさんは、福祉現場の経験も知識も豊富であり、年齢も近いことから、非常に頼もしい存在である。Dさん自身、LSAの仕事はそんなにしんどくないと言っている。他のLSAのように一部のわがままな入居者に振り回されることもないようだ。入居者同士も仲良く自治会も機能しているということだった。

このシルバーハウジングは、施設合築型で、市の在宅福祉メニューも充実しており、LSAもベテランの方と非常に恵まれたケースだ。かなり身体が弱化しても住み続けられるという印象を受けた。しかし、Dさんは、さらに何年か経過して全体のADLが落ちた時、このまま支え続けられるかどうか不安だと語った。注：日常の生活動作・活動 (Activities of Daily Living)

虚弱期を支える仕組みを考察する

最後に、シルバーハウジングの入居者がより弱化した時の住宅とケアのあり方について参考事例をあげて考えてみたいと思う。

阪神・淡路大震災では災害弱者としての高

齢者・障害者がクローズアップされ、ケア付き仮設住宅が市街地に建設された。私が昨年取材した芦屋市のケア付き仮設住宅では、四棟五十六戸の個室に、年齢は三十代から九十代まで、身体障害、知的障害、精神障害、痴呆症、心臓病等あらゆる障害や病気を抱えた方が避難所や施設などから送られてきた。その仮設住宅の運営を市から委託されたのは、地域に開かれた特養として有名な尼崎喜楽苑だった。

一棟十四人に対し、四人の生活援助員が二十四時間体制でケアにあたった。建物は中廊下式でトイレと洗面付きの十六・六畳の個室が並び、住棟の中央には台所兼コミュニティールームと共同のお風呂、生活援助員室がある。

食事作りもできない入居者が多く、買い物するにも店があいていない。入居者の主治医も生活歴もわからないなど、栄養状態、健康状態は最悪で、入居者はばたばた倒れ、毎日のように救急車を呼ばなければならなかった。喜楽苑苑長の市川禮子さんは、まず最初に、食事作りの体制を整えようとした。近隣のボランティアを募り、週三回、共用台所で昼食サービスが始まった。震災後、半年近く冷たい弁当やパンしか口にしていなかった入居者は、温かいごはんと味噌汁の匂いに号泣した。また、夕食には福祉公社の配食サービ

スを入れてもらった。

次に、医療と密接につないでいった。入居者は、震災後、避難所などを転々とした人ばかりで病歴や主治医など全くわからない。そこで、保健婦を中心に聞き取り調査をし、主治医が不明の場合は市民病院に徹底してつないでいった。一方、難しかったのが、精神障害者のケアであった。特養の職員が、精神障害者に接するのは初めてだった。しかし、痴呆の方と同じように受容に徹し、一晩中添い寝をしたり、深夜国道に向かって走りだしてしまう人を必死で追いかけてなだめ、不安がる人にはスキシップを図ってひたすら受け入れていった。

このように、食事と医療、心のケアを整えていくと、次第に入居者の心身の状態が落ち着いていった。職員にも余裕が出てきて、元気を取り戻してほしいと様々な行事を企画した。震災で死んだ方がましたと、なげやりになったり泣いてばかりいた入居者に笑顔が戻った。中でも、精神障害の方の症状改善ぶりは、主治医をも驚かせた。世間では阻害されがちな精神障害の方が毎日、共用空間で身体障害の方や高齢者とテレビを見ながら世間話をしたりある時には人生を語りあったりするうちに、だんだんと病んだ心が癒されていったのだ。やがて、この方は身体障害の方や高齢者の入浴や洗濯、買い物などを進んで

手伝うようになった。障害の種類を超えた助け合いがみられ、さらには、疎遠になっていた家族も頻りに訪れ、食事作りや行事などを進んで手伝うようになった。

専門家が二十四時間しっかりと見守り、的確にケアやサービスを入れていくことにより、障害者が高齢者が助け合い、在宅生活が継続できるということを証明したのだった。

シルバーハウジングの入居者は、当初は自立していても徐々に弱体化し、痴呆が進行していく。その過程で、ヘルパー派遣等では支えきれなくなった場合、特養の待機期間が長い現状では、どうしてもLSAに負担がかかってしまう。

この虚弱期を支える受け皿として、より介護型にシフトした前述のケア付き仮設住宅のようなシルバーハウジングを整備できないものだろうか。一部の自治体で実際に検討が始まっているとも聞く。

高齢者が使いこなせるハードの工夫を

最近のシルバーハウジングでは、ナースコールはもちろん、生活リズムオンシステムも装備しているところが多い。しかし、高齢者の生活パターンが予想外に多様だったりして誤報が多く、昨年は、ゆれているカーテンを人の動きと誤認してセンサーが作動せず、

孤独死するという事件もあった。もちろん、緊急通報装置は必要だ。しかし、人が機械に振り回されている印象もぬぐえない。緊急通報に限らず、高齢者住宅の最新の設備機器を高齢者が使いこなせていないケースをしばしば見かける。住宅を造る側は、そこにどんな高齢者が住み、どういう生活をするのか、もっと現実的に、そして具体的に考えなければならぬと思う。ちなみに、東京都下では、入居開始後に最も深くLSAや入居者とかかわらなければならぬ福祉担当部局が、ハードに対して積極的に提言している。そのような現場の声を反映することによって、高齢者にとって安全で使いやすい、LSAにとっても仕事のしやすいシルバーハウジングができていく。よく言われることであるが、やはり住宅部局と福祉部局の連携、意志疎通は何よりも重要なのだ。

重要度を増すこれからのLSAの役割

阪神大震災の被災地神戸市では、千五百戸ものシルバーハウジング型の仮設住宅が運営された。そこは、やがてわが国を迎える超高齢社会の縮図と言われた。五十戸につき一人のLSAが任された。そのLSAが最も力を注がなければならなかったのは、入居者の孤独死や閉じこもりの防止であり、コミュニ

ティー作りだった。住み慣れた地域やコミュニティから切り離され、孤独がますます仮設住宅の高齢者等の心身を傷つけていた。LSAは、サービス調整だけでなく、入居者を戸外に出すために、声をかけ、行事を企画し、地域やボランティア等とつなぐ努力をした。その結果、孤独死を防止するなど、被災地のLSAの評価は高い。

このLSAに対するアンケート結果をみると、業務は非常に大変だがやりがいはある、今後も続けたいとする答えが多数を占めた。特養の寮母などと違い、自分で判断し、結果を自分で確かめられることができる。それはしんどいことであるが、やりがい感、達成感も大きい。私が取材した他のLSAも、ほとんど同じことを言っておられた。今後、高齢者単独世帯はますます増えていく一方で、人と人とのつながりは希薄になっていく。LSAの役割は、安否確認やサービス調整等のほかに、入居者同士や地域の人々をつなげていく役割も求められるようになる。

LSAは、将来シルバーハウジングに住む高齢者だけでなく、一般の高齢者のみ世帯に対しても必要になっていくのではないか。LSAの役割の重要性を再認識する一方で、高齢者の在宅生活を支えるLSAを一つの職能として確立するための環境整備が急がれるのではないかと思う。

長寿社会に向けた住宅政策・制度等の紹介

建設省住宅局住宅整備課／地域住宅計画官

瀬 良 智 機

はじめに

我が国の急速な高齢化の進展と本格的長寿社会の到来を踏まえ、第七期住宅建設五箇年計画（平成八年三月十五日閣議決定）においては、「イ・高齢者、障害者等のニーズの多様性等に的確に対応し、加齢等による身体機能の低下や障害が生じた場合にも、基本的にそのまま住み続けることができる住宅の供給及び普及並びに住環境の整備により、安定的で質の高い居住の確保を図る。ロ・福祉・医療施策との連携の強化等を進めること」が盛り込まれ、「いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備」に重点的に取り組むこととしている。

一、身体機能の低下等に

対応可能な住宅の整備

二十一世紀初頭には、全世帯の四割が高齢者を含む世帯になると想定されており、可能な限り住み慣れた自分の家、地域社会で安心して生活できるようにすることが重要な課題となっている。このためには生活の基盤である住宅は、高齢期においても住み続けられるように身体機能の低下等に対応可能な高齢者等の安全に配慮した住宅となっている必要がある。

このような観点から、「生活福祉空間づく

り大綱」（平成六年六月）においては、高齢者や障害者を含む全ての人々が、自立し尊厳を持って、社会の重要な一員として参画し、世代を超えて交流することが可能な社会を「いきいきとした福祉社会」の基本目標とし、二十一世紀初頭までに高齢者の安全に配慮した住宅の整備（民間住宅を含む、床段差解消、手すり設置等を行った長寿社会対応仕様住宅）を高齢者を含む世帯の数の概ね四分の一程度に相当する約五〇〇万戸確保することを目標としている。また、特に高齢者世帯等の居住の安定を図る観点から、高齢化対応仕様等を採用し、高齢者世帯等の入居優遇等、福祉施策との連携等による高齢者の在宅生活の支援を図る公共賃貸住宅を約三五万戸供給することとしている。

また、すべての新築の住宅に対して、当初から行うべき高齢化対応の一般的な設計の配慮事項を「長寿社会対応住宅設計指針」（平成七年六月）としてとりまとめ、その普及を図っている。これは、従来の高齢者のための特別な仕様・設備の住宅を整備するという考え方を転換し、長寿社会においては、すべての住宅に高齢者が居住する可能性があるという視点から、加齢による身体機能の低下や障害が生じた場合にも、住宅の大規模な改造を必要とせず、軽微な変更で対応可能であるという、建築当初から配慮する必要があるとの

考え方によるものである。

具体的には、住宅専用部分においては、部屋の配置、床の段差、手すり、通路・出入り口の幅員、玄関、便所、浴室等、また、屋外空間及び集合住宅の共用部分についてはアプローチ、共用階段、共用廊下、エレベーター等四十四項目を設定している。

公営住宅、公団住宅についてはこの指針を先取りする形で既に平成三年度より順次長寿社会対応仕様を標準化しており、また、民間の住宅についても、住宅金融公庫融資において長寿社会対応住宅に対し基準金利の適用、割増融資の実施など優遇し、指針の一層の普及に努めている。

二、福祉との連携等による

多様なニーズへの対応

高齢者のみ世帯（単身又は夫婦）の数も一九九〇年三七五万世帯から二〇一〇年には約一、〇〇〇万世帯（全体の約二割）へと大幅な増加が見込まれており、先に述べた高齢者向け公共賃貸住宅の供給の確保等、高齢者等の居住の安定を図るとともに、福祉との連携等による多様なニーズに対応した住宅の整備が求められている。

また、現在、公的介護保険の検討がなされているが、長期的には、高齢者等が安全で、外部からの各種サービスを円滑に受けること

ができる住宅に居住する一方、在宅、施設にかかわらず、サービスを必要とする者誰もが身近にそれを手に入れられる社会を実現することを目標とし、住宅政策と福祉政策との連携の充実が求められている。

①公営住宅における福祉施策との連携強化について

長寿社会の到来などに対応するため平成八年度に公営住宅法を改正し、高齢者世帯等の入居収入基準の緩和、建替事業の要件緩和による公営住宅と福祉施設の併設の推進、公営住宅の社会福祉事業（グループホーム事業）への活用等福祉施策との連携強化を図ったところである。

②シルバーハウジング・プロジェクト

福祉施策と住宅施策等の密接な連携のもと、高齢者に配慮した公営住宅等の公共賃貸住宅（緊急通報装置、生活相談・団らん室などの特別の仕様・設備を有する）と福祉施策によるライフサポートアドバイザーによる日常生活支援サービス（生活相談、安否の確認、緊急時の対応等）の提供を併せて行うものとして、シルバーハウジング・プロジェクトが昭和六十二年度から実施されており、平成八年度末の実績は一七二団地四、一〇九戸（管理戸数ベース）である。

③シニア住宅制度

高齢者の多様なニーズに対応する住宅とし

てシニア住宅制度がある。高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備、緊急時対応等高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供、家賃の入居時の一時払いまたは一時払い・月払い併用方式の採用により、安定した住生活を営めるようにしている。

④公共住宅団地における福祉施設の合築・併設の推進

団地の住居者のみならず周辺住民を対象とした福祉施設を併設し、公共住宅団地を地域における福祉サービスの拠点として整備することは福祉と住宅の密接な連携の上で重要であると考えられ、都市部の大規模団地等での福祉施設の合築・併設の推進が求められている。

三、その他長寿社会に対応した

まちづくりの推進等の施策

その他、既存の住宅を高齢者等に対応するリフォームの推進、同居・近居に対する支援なども重要な課題である。このため、住宅金融公庫による優遇措置や高齢者世帯等に斡旋する借家に係る住宅改造費の補助を行う「長寿のすまいづくりモデル事業」により、高齢者等が安心できる総合的なすまいづくりを推進しているところである。さらに長寿社会に対応したまちづくりを推進する観点から、「高齢者、障害者等が円滑に利用できる特定

建築物の建築の推進に関する法律」(通称「ハートビル法」)に基づく高齢者等に配慮した建築物の整備促進、再開発ビルへの社会福祉施設等の導入支援、高齢者や障害者が快適かつ安全に移動できるよう、動く通路、スロープ、エレベーター等の施設の整備を進める人によさしいまちづくり事業などの実施に努めている。また、これら人にやさしい建築・住宅整備を推進することを目的とし、平成八年四月に「人にやさしい建築・住宅推進協議会」が設立された。

おわりに

今後、一層急速に進展する高齢化に対応して建設省の平成十年度の重点施策においては、住宅に困窮する高齢者等に対する公的賃貸住宅の確な供給、民間活力の誘導を基本とした「高齢者向け優良賃貸住宅制度」の確立がとりあげられている。高齢者のための住宅整備の重要性がますます高まる中、関係各位の一層の御協力をお願いする次第である。

地語典 農用豆 都市

●バリアフリー (Barrier Free)

バリアとは障壁や障害のことで、バリアフリーとは高齢者や障害者が生活する上で行動の妨げになる障壁や障害を取り去った生活空間のあり方をいう。また、物理的な障壁がないことだけでなく、障害者や高齢者が社会に参加する上で精神的にも障壁がないことも意図している。

具体的には、住宅では段差のない床、手すり付きのトイレや浴室、車イスでも移動できるように廊下を広くする等がある。バリアフリーを取り入れた指針を取り入れ、福祉のまちづくりをめざす条例を制定する自治体も多くなっている。

●ノーマライゼーション (Normalization)

高齢者も若者も、障害者も健常者もすべて人間として普通(Normal)の生活を送るため、ともに暮らし、ともに生きぬくような社

会こそノーマルであるという考え方をいう。つまり、高齢者や障害者の施設をつくり、しかも遠くへ隔離・分断するような社会はアブノーマルだという考え方である。

この理念を広げて、老人ホームのアパート化やコミュニティ・ケアの重視、地域福祉の統合化、やさしいまちづくりなど様々な動向が現れてきている。

●モビリティ (Mobility)

モビリティとは、容易に動けること(可動性、移動性、機動性)をいう。

生活水準の向上により人々の行動圏が広域化したため、交通サービスの質的な向上が求められてきたが、高齢化が急速に進行した最近では、個人の生活圏におけるモビリティの向上を求めるだけでなく、交通困難者である高齢者や障害者と共存しようとする認識が深まり、人にやさしい交通整備への関心が高くなっている。

特に、高齢者のモビリティを向上させるものではバリアフリー(前述)が主流であるが、具体的な交通の媒体では、主に①リフト付きバス(福祉バス等)、②ノンステップバス(北海道の民間バス会社)、③電動三輪車(千葉県浦安市のスーパード設置)、④リフト付きワンボックス車などがある。

老人福祉行政における住宅・ 在宅施策について

厚生省老人保健福祉局老人福祉振興課／課長補佐

林 田 康 孝



高齢者の多くは、身体が不自由になっても住み慣れた地域社会で住み続けることを希望しており、今後の老人福祉行政はこのような老人の在宅生活の維持向上を支援するという観点から進めていくことが必要である。このため福祉行政の立場から推進している高齢者の住宅対策及び在宅福祉対策について、その概要を紹介する。

一、住宅改造の支援

(一) 住宅改造等の相談・助言

市町村レベルでは、①在宅介護支援センターにおいて、住宅改造相談マニュアルによる相談業務を行い、地域業者を紹介している。また都道府県レベルでは、②介護実習・普及センターや、③高齢者総合相談センター（シルバー110番）に、住宅増改築・介護機器の専門相談員を配置し、介護機器に関する相談助言とともに住宅改造等に関する相談助言を行っている。さらに、④福祉、保健・医療及び建築関係職種 of 専門家が連携し、住宅改良に関して相談・助言、施工者の紹介、業者並びに関係機関との連絡調整、施設後の評価及び利用者への指導等を行うリフォームヘルパーを推進しているところである。

(二) 融資による支援

① 高齢者住宅整備資金貸付
都道府県又は市町村が六十歳以上の高齢者

と同居する世帯（高齢者のみ世帯を含む）に對して貸し付けるもので、実際の貸付額の平均をみると二〇〇万円程度となっている。

② 年金福祉事業団の在宅ケア対応（バリアフリー）住宅資金融資制度

厚生年金保険及び国民年金の被保険者（被保険者期間三年以上）を対象とし、貸付限度額一、四七〇万円（一般住宅は八〇〇万円）である。

在宅ケア対応住宅の基準として、段差の解消、手すりの設置（又は下地補強）、車いすが使用できる通行幅、介護に必要なスペース（浴室、トイレ等）他が定められている。

二、住宅の供給

(一) シルバーハウジング・プロジェクトの推進

単身の高齢者及び夫婦のみ高齢者が、地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、建設省との連携の下に、高齢者の生活に配慮した設備・構造を有する住宅に、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置すること等により、福祉サービスが備わった高齢者世話付き住宅（シルバーハウジング）の整備を推進している。

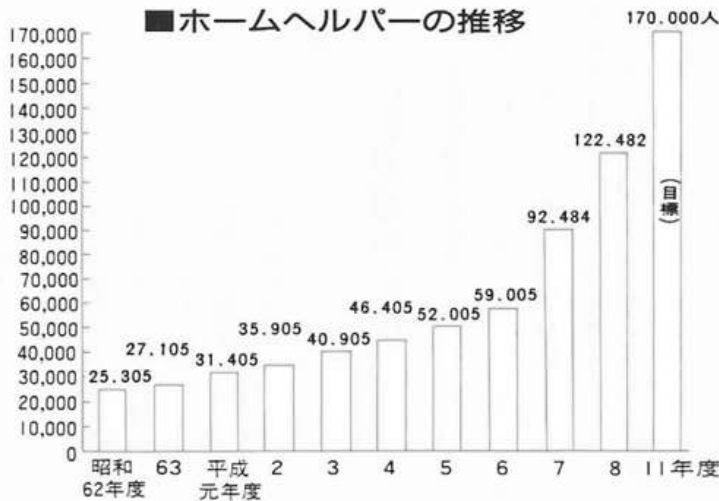
生活援助員の人員数及び配置戸数は、平成八年度の一七二人、四、二二二戸から、平成九年度には二七八人、六、九六三戸へと増や

■新ゴールドプランの整備目標

平成6年12月、厚生・大蔵・自治3大臣の合意により、従来のゴールドプランを全面的に見直し新ゴールドプランを策定し、平成7年度より実施することを決定。

	1989予算	1995予算	GP (1999)	新GP (1999)
・ホームヘルパー	3.1万人	9.2万人	10万人	→ 17万人
・デイサービス、デイケア	1,080か所	8,550か所	1万か所	→ 1.7万か所
・ショートステイ	0.4万人分	2.9万人分	5万人分	→ 6万人分
・在宅介護支援センター	0か所	3400か所	1万か所	→ 1万か所
・訪問看護ステーション	—	1500か所	—	→ 5000か所
・特別養護老人ホーム	16万人分	23万人分	24万人分	→ 29万人分
・老人保健施設	2.8万人分	17万人分	28万人分	→ 28万人分
・ケアハウス	200人分	3万人分	10万人分	→ 10万人分
・高齢者生活福祉センター	0か所	240か所	400か所	→ 400か所

してきている。
(二)ケアハウスの整備
 ケアハウスは、軽費老人ホーム（無料又は低額な料金で家庭環境や住宅事情等により家庭での生活が難しい老人が入所する施設）の一種として、平成元年度に新たに創設されたもので、心身機能が低下しても対応できるような建物の構造や設備が工夫されたケア付き住宅的な施設である。



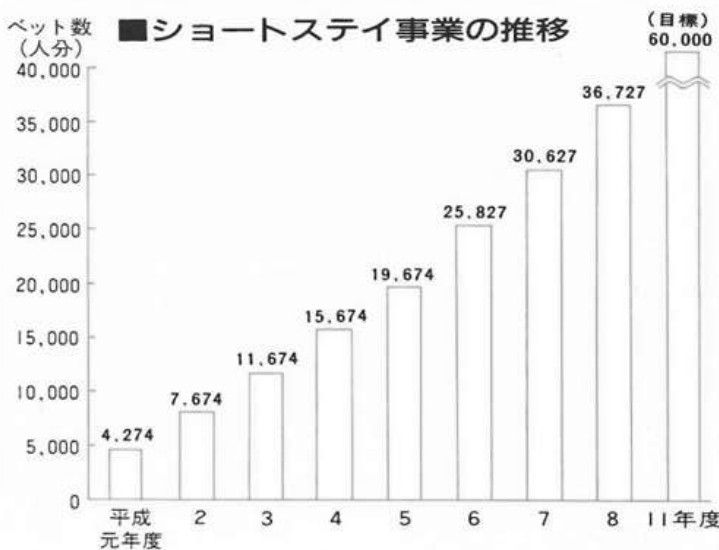
(注) 平成8年度に障害者プランで別途8,000人の上乗せが行われ、これによりホームヘルパー数は、障害者プラン分を含め130,482人となる。

三、主な在宅福祉対策

ケアハウスでは、入所者の生活相談等に配慮するほか、入浴、食事の提供、緊急時の対応を行う。「新ゴールドプラン」に基づき、平成十一年度末までにケアハウスを十万人分整備することを目標に、その建設を進めているところである。

(一)ホームヘルプサービス事業

実施主体は市町村であるが、市町村は派遣



世帯、サービス内容及び費用等の決定を除いて事業の一部を社会福祉協議会、特別養護老人ホーム（特養）、一定の民間事業者へ委託して実施できることとなっている。
 ホームヘルパーの派遣対象は、寝たきりなど日常生活に支障がある概ね六十五歳以上の老人のいる家庭で、老人又は家族が介護サービスを必要とする場合である。以下のうち必要と認められるサービスが提供される。
 ・身体介護：食事、排泄、衣類着脱、入

浴、身体清拭等の介護、通院等の介助ほか

- ・家事：調理、洗濯、掃除、生活必需品の買物、関係機関等との連絡ほか
- ・相談、助言：生活、身上、介護に関すること、住宅改良に関することほか

(二) 老人短期入所運営事業

① ショートステイ事業

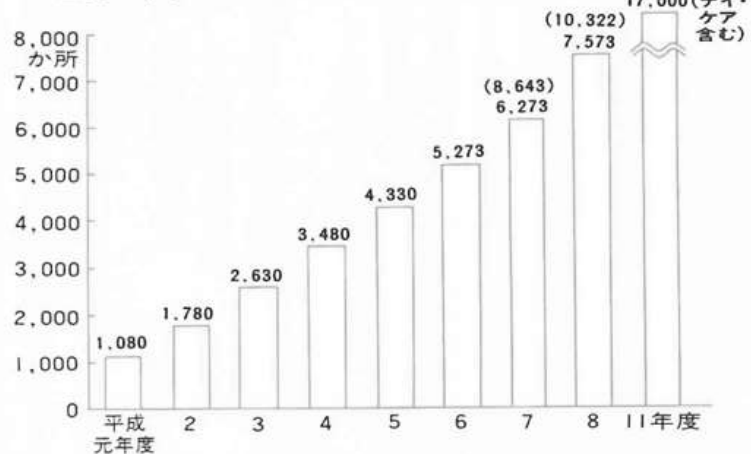
要援護老人の介護者に代わってその老人を一時的に入所させる必要がある場合に短期間、老人ホームに入所させ、介護家族等の負担を軽減することを目的とした事業である。利用対象者は概ね六十五歳以上の要援護老人で、老人短期入所施設、特養又は養護老人ホームで実施される。

利用の要件は、疾病、出産、冠婚葬祭、事故、災害等の社会的理由だけでなく、介護疲れによる休養や旅行等の私的理由により一時的に居宅での介護ができない場合も対象となっている。入所期間は原則として七日以内であるが、市町村長が認める場合は、必要最小限の範囲で延長できる。平成六年度から、計画的利用を行う場合は最長三か月の利用が可能となっている。

② ナイトケア促進事業

夜間の介護が得られない痴呆性老人等を、一時的に夜間のみ老人短期入所施設又は特養に入所させ、家族の負担軽減と痴呆性老人等

■ デイサービスセンターの整備状況 (目標)



(注) 7年度、8年度の()書きは、デイケアを含めた施設数である。

の在宅生活の維持向上を支援する事業である。

(三) デイサービス運営事業

在宅の虚弱老人や寝たきり老人を送迎利用リフトバス等を用いてデイサービスセンターに來所させ、又は居宅に訪問して、各種のサービスを提供する事業である。利用対象者は概ね六十五歳以上の要援護老人及び身体障害者で、日常生活を営むのに支障がある方。デイ

サービスセンターのほか、特養、養護老人ホーム又は老人福祉センターで実施している。

平成六年度から早朝・夕方の利用延長を行っており、平成八年度からは休日にもデイサービスを実施するホリデイサービス事業加算を行っている。

(四) 在宅介護支援センター運営事業

在宅介護支援センターは、在宅の要援護老人の介護者等に対し、在宅介護に関する総合的な相談に応じ、必要な公的サービスが受けられるよう市町村等との連絡調整等の便宜を供与するほか、福祉用具の展示及び使用方法の指導などを行うもので、「新ゴールドプラン」に基づき、平成十一年度末までに一万か所を整備することを目標にしている。



JA高齢者福祉対策の現状と今後の方向

JA全中地域振興部生活課

元 広 雅 樹

一、JA高齢者福祉対策の目的と内容

(一) JA高齢者福祉事業の目的

JAの事業として高齢者福祉に取り組む場合は、「高齢者福祉は行政が担当すべきであり、JAが担当すべきものではない」「高齢者福祉事業は利益が出にくいものであり、今のJA経営では取り組めない」という意見が多い実態がある。そのため、このような反対意見を説得するためには、JAが高齢者福祉に事業として取り組む目的を明らかにしなければならぬ。(表1)

〈三つの目的〉

- 一、組合員福祉の向上
- 二、JA経営基盤の強化
- 三、地域社会への貢献

(二) JA高齢者福祉事業の内容

高齢者福祉にかかわる事業は、高齢者生活全体を支援するため、たいへん幅広い。そこで、JA高齢者福祉事業の内容を次の様に区分している。(表2)

① 「高齢者自立事業」

「高齢者自立事業」は、心身ともに健康な高齢者の自立を促進する事業であり、「生活設計活動」や働きがいや生きがいづくりのために、JAで「高齢者の組織づくり」を行う

(表1)

目 標	内 容
① 組合員福祉の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○多年にわたり社会の進展に寄与してきた組合員に対する敬愛に基づく生活支援 ○高齢者の介護にあたっている家族の負担軽減による組合員の営農・生活支援 ○高齢者福祉事業を通じた組合員の協同活動の活性化
② JA経営基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> ○組合員のJAに対する信頼感の向上 ○JAの新規事業としての成長(雇用創出・余剰施設活用) ○JAの他事業への波及効果の期待 ○地域社会におけるJAイメージの向上
③ 地域社会に対する貢献	<ul style="list-style-type: none"> ○地域高齢者福祉を通じた地域住民への支援 ○高齢者福祉に関する行政への政策要求と実現 ○高齢者福祉事業による地域経済への貢献 ○地域に開かれた協同組合の実現

等を重点課題としている。

例えば、愛知県のJA東知多のように、年金友の会を「げんき部会」に改組して市民農園や学校農園の管理ボランティア等を始める

(表2) 高齢者自立事業の内容

大分類	中分類	類
生活設計活動	① 生活設計研修の開催 ② 生活設計相談の実施 ③ 生活設計プランの作成 (人生目標・年金・保険・土地・住宅・相談など)	
生活自立活動	① 家事自立力の体得(掃除洗濯・食事づくりなど) ② 家事介護力の体得 ③ 健康づくりの促進(食生活、運動、休養など)	
働きがい活動	① 高齢者農業の振興(生きがい農園・直売所など) ② 新規農業従事者への技術指導 ③ 高齢者のたまり場の確保と活用	
文化・スポーツ活動	① スポーツ活動の促進 ② 文化活動の促進 ③ レクリエーション活動の促進(旅行・観劇・パーティーなど)	
ボランティア活動	① ボランティア組織づくりの促進 ② ボランティア活動の促進	
住宅対策活動	① 高齢者住宅のリフォーム・増改築 ② 組合員住宅の建替え・新築 ③ 高齢者向け賃貸住宅の建設・運営	

高齢者ケア事業の内容

大分類	中分類	小分類
基本ケアサービス	高齢者ケア啓発活動	高齢者ケアの学習 高齢者ケア事業のPR
	高齢者ケア相談活動	ケア相談体制 高齢者訪問活動
	高齢者助けあい活動	高齢者助けあい組織 高齢者ボランティア活動
在宅ケアサービス	訪問型在宅サービス	ホームヘルプサービス 訪問看護ステーション 訪問給食サービス
	施設型在宅サービス	デイホーム デイサービス ショートステイ 在宅介護支援センター
	生活支援サービス	介護機器・用品 住宅改造
施設ケアサービス	公的助成施設サービス	高齢者生活福祉センター ケアハウス
	介護保健施設サービス	特別養護老人ホーム 老人保健施設 療養型病床群
保健・医療サービス	老人医療サービス	診療所 一般病所 地域医療支援病院
	老人保健サービス	保健機能 健康相談 教相診訓指 育談査練導

事例もでてきている。

また、「住宅対策活動」は、高齢者の心身の機能が低下しても在宅介護サービスを受けながら自宅で生活ができるような住環境を整

備するために、住宅を改造したり高齢者向け

住宅を供給する活動であり、「高齢者ケア事業」にも入る分野であるが、今後、組合員ニーズが高まることが予想される。

②「高齢者ケア(介護)事業」

「高齢者ケア事業」は、心身に障害のある高齢者の生活を支援する事業であり、相談機能を強化し助けあい活動を行う「基本介護

サービス」と、実際に介護サービスを提供する「在宅ケアサービス」、「施設ケアサービス」、そして、厚生連が実施する「保健・医療サービス」に大別される。

「在宅ケアサービス」とは、ホームヘルプサービスやデイサービスセンターなどの自宅で生活しながら活用する介護サービスであり、「施設ケアサービス」とは、特別養護老人ホームのように施設に入所するサービスである。このような介護サービスは、平成十二年導入予定の公的介護保険制度により、大きく事業環境が変化する。簡単に説明すると、社会保険方式の導入により、今までの「措置から選択」に変わり、市町村が介護サービスを提供していたものが、民間活力を導入し、市町村はその調整役になる。

そのため、介護保険が導入された時に、農村部で十分な介護サービスが受けることができるかが危惧されており、JAグループが介護サービスの提供機関になることが組合員・地域住民のみならず、行政からも期待されている状況にある。

ただし、「施設ケアサービス」は、先行投資と事業リスクを伴う事業が多いため、地域の高齢者介護ニーズの把握だけでなく、JAの財務体質や経営能力の評価を含めて十分な検討を重ねたうえで取り組む必要がある。

二、広がるJA高齢者福祉活動

(一) 取り組み経過

これまで、JAグループでは、昭和六十年の第十七回全国農協大会決議「農協生活活動の基本方針」以降、①元気な高齢者に対する健康の維持推進・いきがいなどの生活充実活動と②介護を必要とする高齢者に対する生活援助活動に取り組んでいる。

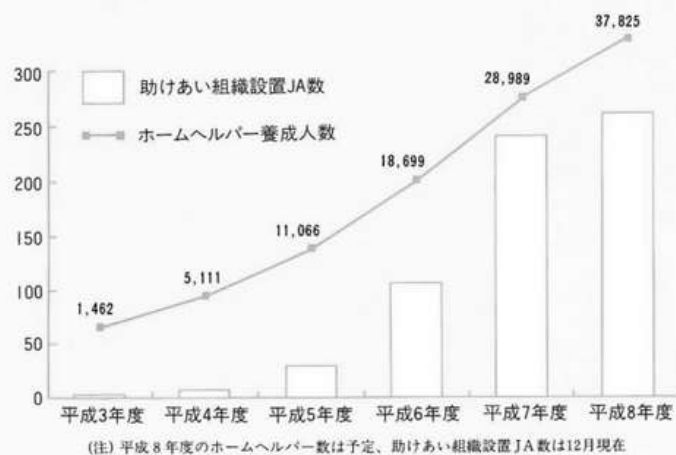
さらに、平成四年の農業協同組合法の改正により、JAの高齢者福祉事業が法的に確立され、組合員・地域住民に対するニーズを踏まえて厚生事業と同様に員外利用が認められ、平成五年には「こころ豊かな生活を実現する活動プラン—JA高齢者福祉活動基本方針—」を決議し、全国運動を展開している。

(二) 取り組みの現状

特に、近年は、女性部（婦人部）のメンバーを中心にして、高齢者介護問題に取り組む気運が高まっており、JAホームヘルパーは約四万人となっており、全国各地で助けあい組織を組織して活動が開始されている。

先進JAでは、行政のサービスを受託してJAの事業として高齢者福祉に取り組むJAも出てきている（図）

図 増加するJAホームヘルパーとJA助けあい組織



特に、JAが実施しているデイサービスセンターは、五施設、県単事業でデイホームを実施するJAが三JA、JA独自の託老所を設置運営するJAが二JAできてきている。

デイサービスセンターは、JAの余剰施設等を改修して施設整備して、JAホームヘルパーが中心に活躍している事例が多く、JAらしい高齢者福祉事業として注目されている。（表3）

表3 JAにおけるデイサービスセンター・デイホーム等の設置状況について

1. すでに実施（設置）：10

平成9年8月現在

<デイサービスセンター>

設置JA名等	開設年	運営	国庫補助の型等	JA保有資源活用等	備考
栃木県JAやいた「JAやいたデイサービスセンターやすらぎ」	6年10月	JA	B	JAの結婚式場	8年4月よりB型へ移行
静岡県JA富士市「JAオアシス吉永」	8年4月	社会福祉法人	B	JAのみかん選果場	
福島県JAいわき市「三和デイサービスセンター」	9年4月	JA	D	新たに施設を建設（公営JA営）	市の支所、公民館等複合施設
埼玉県JAいるま野	9年5月	JA	D	幼稚園利用（公設JA営）	
栃木県JAはが野「JAはが野真岡デイサービスすこやか」	9年6月	JA	B	JAの車検場	

<デイホーム・託老所>

設置JA名等	開設年	運営	国庫補助の型等	JA保有資源活用等	備考
新潟県JA十日町市「デイホームやまびこ」	8年9月	JA	県単事業	JAの資材センター	
新潟県JA新潟大和町「デイホームみよう」	8年9月	JA	県単事業	農村地域活性化センター内（公設JA営）	
新潟県JAこしじ「JAこしじコミュニティーデイホーム」	9年7月	JA	県単事業	行政施設利用	サテライト（巡回）方式
富山県JA高岡「二塚ふれあいホーム」（託老所）	8年4月	JA		公民館等	巡回託老所
愛知県JA東知多「たくろう「あい愛いくじ」（託老所）」	9年6月	JA		Aコープ店舗	

2. 実施予定・検討中：11

<デイサービスセンター>

設置JA名等	開設予定	運営	国庫補助の型等	JA保有資源活用等	備考
岩手県JA花巻市	10年4月	JA			JA健康管理福祉センター併設
長野県JA信州うえだ	10年4月	JA	B	新たに施設を建設（公設JA営）	土地はJAが市に無償貸与
栃木県JA宇都宮	未定	JA	D	JAの保有資源活用	
栃木県JA日光	9年	JA		JAの保有資源活用	
石川県JA小松市, JA粟津, JAイタツ, JA牧	10年4月	社会福祉法人	D	新たに施設建設	
兵庫県JAあいおい	10年度	社会福祉法人	B	新たに土地を購入	
兵庫県JAハリマ	10年度	社会福祉法人	B	JAの土地活用	
島根県JAいづも	10年10月	JA	B	中学校跡地利用（市の所有地）	
大分県JAぶんご大野	未定				
福岡県JA筑紫	10年10月	JA	B	健康福祉センター内（公設JA営）	

<デイホーム・託老所>

設置JA名等	開設予定	運営	国庫補助の型等	JA保有資源活用等	備考
鳥取県JAいなば（託老所）	9年度	JA		JAの保有資源活用	

* デイサービスセンターは特養施設併設型のものを除く。

三、JAGグループの高齢者福祉事業の今後の取り組み方針

JAGグループでは、本年十月に第二十一回JAG全国大会を開催して、平成十年から向こう三年間の取り組み事項について決議して、JAGグループ一体となってその実践に取り組むこととしている。大会議案実践三年度目にあたる十二年度は公的介護保険の導入年度であり、今回の大会議案では公的介護保険制度の導入にむけてJAGグループが取り組むべき内容が重点となっている。

- ① 高齢者の生活設計活動の展開
老後の生活設計や介護相談等をすすめる。
- ② 高齢者の健康維持・増進と生きがい・ふれあいのある高齢者の組織づくり
健康管理活動や食生活改善運動を進めるとともに、高齢者の生きがい・仲間づくりのために地域の高齢者の組織化や生きがい農園等の活動をすすめる。
- ③ 高齢者が安心して老後を送れる地域づくりの実現
「JAGさわやか助けあい運動」として、ボランティア組織「JAG助けあい組織」の活動を全国的に広げる。
- ④ 公的介護保険に対応するJAGグループ

の取り組みと体制の整備

高齢者が安心して暮らせる地域づくりのためにJAGの新規事業として高齢者福祉に取り組む。

特に、④公的介護保険に対応するJAGグループの取り組みと体制の整備のためには、市町村や社会福祉協議会との連携が不可欠である。各市町村では、十年度から介護保険の実施のために「介護保険事業計画」を策定する。

その計画にJAGグループがいかに位置づけられるかが、ある意味では今後のJAG高齢者福祉事業のあり方を決めることになる。したがって、JAGが高齢者福祉事業に取り組むとするならば、この一年半のうちにその意思を明確にして体制整備に取り組むことが重要である。

市町村では、一般的に、都市部では土地の確保が難しいために施設型福祉サービスの整備が難しく、農村部ではマンパワーの確保が難しいために在宅介護サービスの基盤整備が難しいと言われている。早急に、地域全体のなかでJAGグループの担うべき分野は何かを明確にして、JAGの体制整備に取り組むことが重要となっている。

「都市農地とまちづくり」 第15号…予告

特集：「住民参加のまちづくり(仮称)」

●記事

- ① 「住民参加によるまちづくり」
～住民参加によるまちづくりの手法、課題や今後の展望～
- ② 「まちづくり支援策とその課題」
～住民による自主的な活動を支える行政のまちづくり思想～
- ③ 「まちづくりのアドバイザーからみた住民参加のあり方」

●事例紹介

住民参加のまちづくりの成功事例、ノウハウを紹介!

具体的事例

横浜市の借上型高齢者用賃貸住宅「シニア・りびいん」事業



横浜市建築局住宅部民間住宅課／担当係長

黒田 浩

一 横浜市における高齢化の実態

横浜市の人口は平成六年七月に三三〇万人を超え、東京に次ぐ、全国で第二の大規模な人口を抱える都市となっている。

全国的な高齢化の状況を見ると、平成八年九月一五段階の推計では、六五歳以上の高齢者の割合は一五・一％にのぼっている。

(総理府統計局発表資料)

一方、横浜市中では平成八年九月段階で、人口に占める六五歳以上人口の割合は一一・六％と、全国平均を下回っているものの、高齢化の進展は全国的な傾向と同様に急激なスピードで進んでおり、平成二二年(二〇一〇年)には、市民の高齢化は一七・五％まで達すると推計されている。

とりわけ、鶴見区、神奈川区、西区、中区、南区といった都心部での高齢化が顕著であり、平成二二年時点では二〇％を超える区も発生すると推計されている。

横浜市の高齢者の住宅事情を見ると、高齢化の進展とともに高齢者世帯が増加しており、特に、高齢者夫婦のみの世帯(夫婦いずれか、または夫婦ともに六五歳以上の世帯)や、高齢単身世帯については、昭和五八年から平成五年の一〇年間で倍増している。

また、高齢単身世帯については、高齢者との同居世帯や高齢者夫婦のみの世帯に比べ、

借家の割合が高いことがわかる。

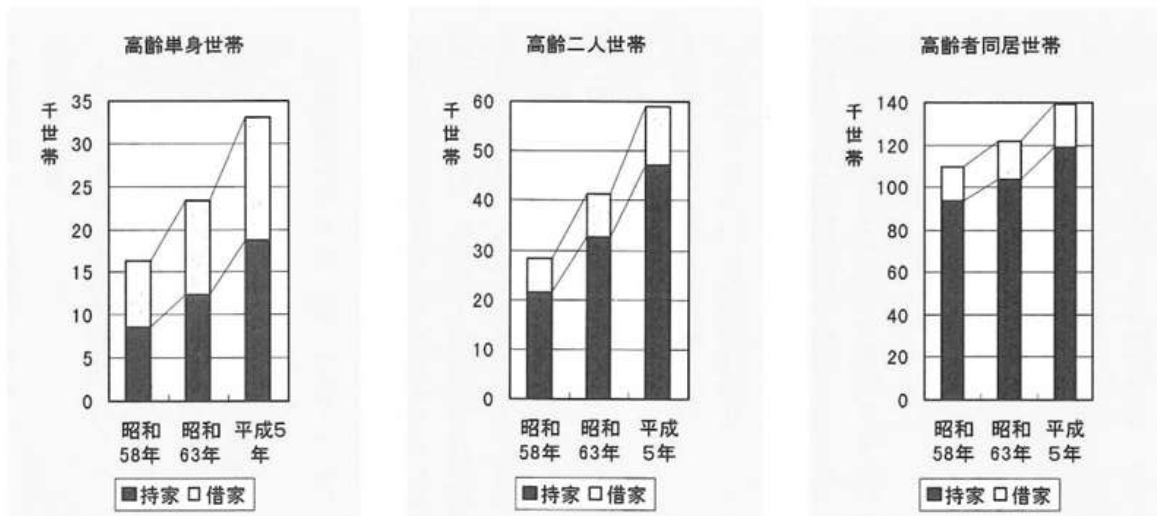


図1 高齢者世帯数の推移

二 シニア・リびいん制度実施の背景

昭和六三年頃をピークとしたバブル期の地価高騰などの影響を受け、分譲・賃貸を問わず住宅の価格が急騰し、賃貸住宅における家賃の高騰は、所得の伸びの少ない高齢者世帯にとっては大きな負担となった。

さらに古い住宅の建替えに伴う立退き要求が顕著に増加したことなども問題となり、特に、所得の低い高齢者世帯は、居住水準の低い民間借家での生活を余儀なくされているという実態が浮き彫りにされた。

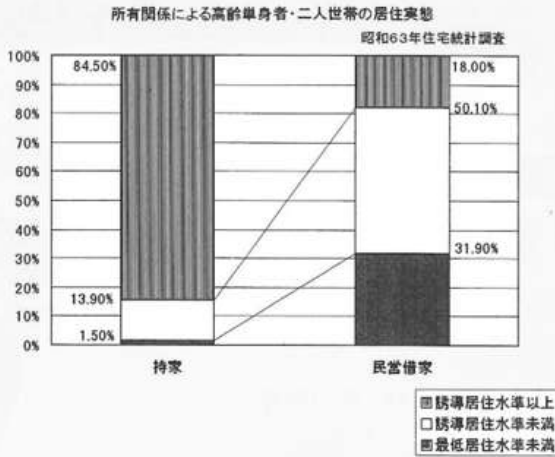


図2 高齢単身・二世帯の居住実態

このように、高齢化の進展に加え、バブル

期の家賃高騰などに伴い住宅に困窮する高齢者世帯が急増したものの、市営住宅の供給は、これらの住宅に困窮する高齢者世帯の増加に対しては、十分と言える状況ではなかった。特に、高齢化率の高い都心部においては土地価格が上昇しており、新たに用地を取得して市営住宅を建設することは、財政的に困難であった。

このような状況を踏まえ、横浜市では高齢者向け市営住宅の供給を補完するため、平成三年度に『高齢者向けのヨコハマ・リびいん』とも言える『シニア・リびいん事業』の実施を開始した。

シニア・リびいん事業は、当時、民間賃貸住宅を活用した中堅所得世帯向けの公的住宅として供給していたヨコハマ・リびいん（地域特別賃貸住宅）の派生型（福祉型借上B型）として、民間の土地所有者が建設する賃貸住宅を借上げ、市営住宅と同様の要件を満たす高齢単身者または高齢二世帯に対して低廉な家賃で供給するというものである。

シニア・リびいんは、民間の賃貸住宅を借上げるものであることから、市営住宅では難しい都心部での供給が可能になるという効果も期待できるものであった。

三 シニア・リびいんの概要

前項のような背景のもとで制度化されたシ

ニア・リびいんの概要を紹介する。

● 供給手法

シニア・リびいんの供給は、民間の土地所有者（オーナー）が建築する、高齢者の利用に配慮された賃貸住宅を、横浜市住宅供給公社が借上げ、高齢者に転貸する方法で行われる。

高齢者用の住戸を一括して借上げるため、入居者の募集や住宅の管理については、すべて住宅供給公社がシニア・リびいんの制度に基づいて行い、オーナーにとっては管理の間がかからないという特徴があると同時に、入居者の有無にかかわらず、オーナーには家賃（借上料）が確実に入ってくるというメリットがある。

● 供給目的・入居対象者

シニア・リびいんの供給目的は、住宅に困窮する高齢者に対して、低廉で一定以上の質が確保された賃貸住宅を供給するもので、高齢者用市営住宅の供給を補完するものである。

市営住宅の補完施策という性格上、入居対象となる高齢者は、公営住宅と同様に「所得の少ない住宅困窮者」に限定されており、具体的には、収入分位（※注）〇％～二五％までの、住宅に困窮する高齢単身者（六五歳以上）または高齢二世帯（六五歳以上の高齢者を含む二世帯で、一方の年齢が六〇歳以

表1 入居者応募状況

	単身者用	二人世帯用	計
募集戸数	146戸	106戸	252戸
応募者数	645人	344人	989人
応募倍率	4.42倍	3.25倍	3.92倍

単身者用と二人世帯用の住戸数の比率については、賃貸住宅に居住する公営住宅階層の高齢者のみ世帯の比率だけから考えると概ね一・一が妥当であると推測されるが、「より住宅に困窮する」のは、二人世帯より単身世帯であることが想定されるため、シニア・りぶいんでは「単身者用住戸

上の世帯」を対象としている。
 (※注)「収入分位」…世帯を年間所得の下位の者から上位の者へ順に並べていった時の百分率。例えば、収入分位二五%の世帯とは、世帯数が一〇〇の場合、下位から二五番目の世帯であり、収入分位二五%の所得とは、この世帯の所得を言う。
 ●住戸タイプ
 シニア・りぶいんは、高齢単身者または高齢二人世帯を入居対象にしていることから、住戸のタイプは一般世帯向けと異なり、やや専有面積の小さいものとなる。具体的には、単身者用が三〇㎡～四〇㎡(1DKをイメージ)、二人世帯用が四〇㎡～五〇㎡(2DKをイメージ)の範囲で供給している。

表2 オーナーへの支援内容

項目	内容	備考
施設等整備費助成	住宅の共用部分、外構の整備費について助成対象の3分の2を助成	国庫補助事業：国1/3、市1/3
高齢者特別設備設置費助成	手すり、高齢者用浴室、緊急通報装置などについて助成対象の3分の3を助成	国庫補助事業：国1/3、市2/3
備品助成	巡回相談等を行う「生活相談室」の備品購入費を助成	市単独事業
住宅管理助成	良好な住宅の管理を推奨するため、家賃の5%を助成	市単独事業

…二人世帯用住戸」の比率を概ね「二・一」としていた。
 実際には、団地ごとの計画上の都合や、オーナーの意向などによってその比率はまちまちになるが、全体として見た場合には、「単身者用住戸…二人世帯用住戸」の比率は概ね「四・三」となっている。(表3シニア・りぶいんの供給実績参照)
 また、これまでの入居者の応募状況を見ても、二人世帯に比べ単身者の方が多くなっていることがわかる。

●オーナーへの支援

シニア・りぶいんを建設するオーナーに対しては、直接的には住宅の共用部分の建設に要する費用の一部(建物の共用部分、敷地の共用部分の整備費など)について、国と市による補助金が公付されると同時に、良好な住宅の管理を推奨するための、横浜市独自の助成も設けられている。

間接的には、一括借上げによる家賃収入の確実性があり、賃貸住宅経営上の安定が図られることや、住宅供給公社において管理を行うことから管理の手間がかからないことがあげられる。

また、後述する入居者への支援策も、入居者が単身または二人世帯の高齢者であるというオーナーの不安を、間接的に和らげていると言える。

●入居者への支援

シニア・りぶいんに入居する高齢者は、公営住宅の入居資格を満たす単身または二人世帯であるため、家賃負担は公営住宅並みとしている。具体的には当時(公営住宅法改正前)の市営住宅条例に基づき、公営一種の家賃に準拠して、単身者用三万九千円、二人世帯用四万五千円(入居当初一年、二年目以降は前年負担額の三%アップ)の入居者負担額を設定し、借上家賃と入居者負担額との差額を、家賃助成(国費及び市費)という形で補

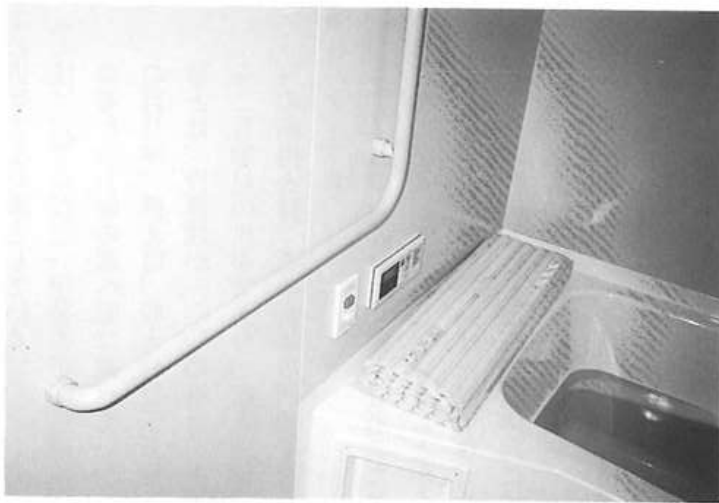


図3 緊急通報ボタン

填している。

また、入居した高齢者の自立生活ができるだけ長く続けられるよう、入居者の健康相談や生活相談を受けるための、生活相談事業を実施している。生活相談は、市の外郭団体である社会福祉法人横浜市福祉サービス協会への委託により行い、協会から週二日間、ヘルパー経験者などの相談員が各住宅に向かい、各戸訪問や相談業務を実施している。(各団地には生活相談室を設置)

一部の例外を除き、シニア・りびいんの戸

表3 シニア・りびいんの供給実績

No.	住 宅 名	管理開始年	所在区	農地転用	シニア・りびいん住戸数			ヨコハマ・りびいん戸数
					単身	二人	計	
1	カスタムA棟	平成6年度	都筑区	○	8戸	4戸	12戸	15戸
2	ウインズ瀬戸	平成6年度	瀬谷区		12戸	—	12戸	11戸
3	ノーブル武番館	平成7年度	都筑区	○	7戸	4戸	11戸	11戸
4	クレスト戸塚	平成7年度	戸塚区	○	7戸	7戸	14戸	18戸
5	ラクラッセ西寺尾	平成7年度	神奈川区		26戸	17戸	43戸	93戸
6	ベルストーン本牧	平成8年度	中区		10戸	9戸	19戸	29戸
7	サン・ミツ沢	平成8年度	神奈川区		8戸	7戸	15戸	—
8	Fujiユーグランドハイツ	平成8年度	戸塚区		—	13戸	13戸	—
9	エスポワールFR	平成8年度	鶴見区		5戸	4戸	9戸	12戸
10	コリンデエスポワール	平成8年度	旭区		6戸	4戸	10戸	11戸
11	グリーンハイツ 家橋	平成8年度	中区		6戸	2戸	8戸	10戸
12	レヂデンス・リバーストーン	平成8年度	西区		6戸	6戸	12戸	24戸
13	ノースヒルサイドテラス	平成9年度	神奈川区		8戸	4戸	12戸	34戸
14	グリーンヴェイル西谷	平成9年度	保土ヶ谷区		6戸	5戸	11戸	10戸
15	ベルチエ 藤田	平成9年度	南区		6戸	6戸	12戸	—
16	グリーンヒル ソウブ	平成9年度	瀬谷区		9戸	6戸	15戸	24戸
17	プラム・ブラッサム池の端	平成9年度	磯子区		8戸	6戸	14戸	54戸
18	ソレイアードⅢ	平成9年度	都筑区	○	8戸	2戸	10戸	18戸
			計		146戸	106戸	252戸	

数は概ね二〇戸未満となっており、マンパワの効率性を考慮して国庫補助事業であるSHP（シルバーハウジングプロジェクト）の適用を受けずに、市の単独事業として実施している。

さらに、シニア・りびいんの各住戸には、緊急時の対応として、浴室、便所及びペント型の緊急通報ボタンを設置しており、入居者から二四時間対応の外部の委託先に通報が可能となっている。

●供給実績●

平成三年度に、当時の「地域特別賃貸住宅（福祉型借上B型）」の制度を利用して開始したシニア・りびいんは、平成七年度の「特定借上・買取賃貸住宅」制度まで、いくつかの国の制度の変化を経ているが、いずれも、供給目的や供給手法等に関しては同一のものである。後述するように、平成八年五月の公営住宅法改正に伴い、平成七年度まで実施していたシニア・りびいんの供給手法は大きな変化を迎えることになるが、平成七年度までに供給計画の建設大臣承認を受け、平成九年度までに供給されるシニア・りびいんの実績は、一八団地、二五二戸となっている。

四 都市農地を活用した

シニア・りびいん

前掲の供給実績表で、農地転用を行っているシニア・りびいんは四団地であることがわかる。シニア・りびいんは、高齢化の割合が高く、かつ直接供給タイプの公営住宅の供給が難しい都心区において比較的多く供給されているが、一方で郊外区の閑静な立地に建設されるシニア・りびいんも少なくない。

都心区の便の良い立地を好む高齢者も多いが、夜眠れぬような喧騒な市街地から、緑豊かな郊外区のシニア・りびいんへの転居を喜ぶ高齢者がいることも事実であり、入居を希



図4 クレスト戸塚外観

望する高齢者の選択肢が増えるという意味でも、都市農地を活用したシニア・りぶいんを供給する必要性は高いと言える。

都市農地活用型のシニア・りぶいんの特徴として顕著なものは、比較的土壌が広いために、ゆとりのある充実した外部空間の計画が可能になることである。

上記の四例でも言えることだが、広めの敷地を活用してファミリー向けのヨコハマ・りぶいん（特定優良賃貸住宅）を併設しており、平面式の屋外駐車場を確保し、その上で緑地やプレイロットなどの施設を十分な広さで確保している。都心部の狭小な敷地では実現できない、ゆとりと潤いのある計画が特徴

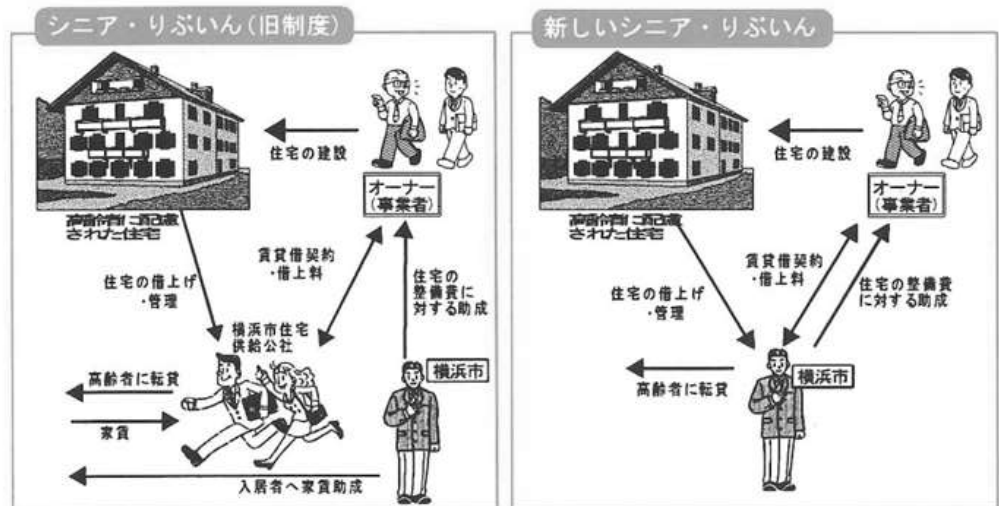


図5 新旧事業イメージ

的である。

五 シニア・りぶいんの今後の展開

平成八年の公営住宅法の改正に伴い、これまで行ってきた横浜市のシニア・りぶいんの

供給手法が、民間賃貸住宅を住宅供給公社が借上げる方式から、横浜市による直接借上げへと変化することになった。

従来の国の制度要綱が廃止され、借上方式による公営住宅の供給が公営住宅法で位置づけられたことによるもので、今後は「借上型の高齢者用市営住宅」という、法律に基づく明確な位置づけをもつことになる。

供給手法は異なるが、「住宅に困窮する低所得の高齢者世帯に供給する」という供給の目的は従来と同様であり、また、従来の制度で使用していた「シニア・りぶいん」の名称が、民間の土地所有者にある程度広く知られるものとなっていることから、横浜市では、公営住宅法による借上型高齢者用市営住宅についても、「シニア・りぶいん」の愛称を用いることとした。

今後の急速な高齢化に対応するため、新しい「シニア・りぶいん」は、本市の総合計画「ゆめはま2010プラン」による供給の計画を前倒しし、平成九年度からの五か年間で一、七五〇戸を供給していく予定である。

新しいシニア・りぶいんの供給に際しては、高齢化の割合の高い都心部を中心とした供給を推進していく方針であるが、都心部以外でも、都市農地などを活用した郊外型のシニア・りぶいんについて同時に供給を進めていくこととなる。

具体的事例

ひょうご片山ふれあい住宅

—ひょうご復興コレクティブハウジング事業の推進—

兵庫県都市住宅部住宅整備課

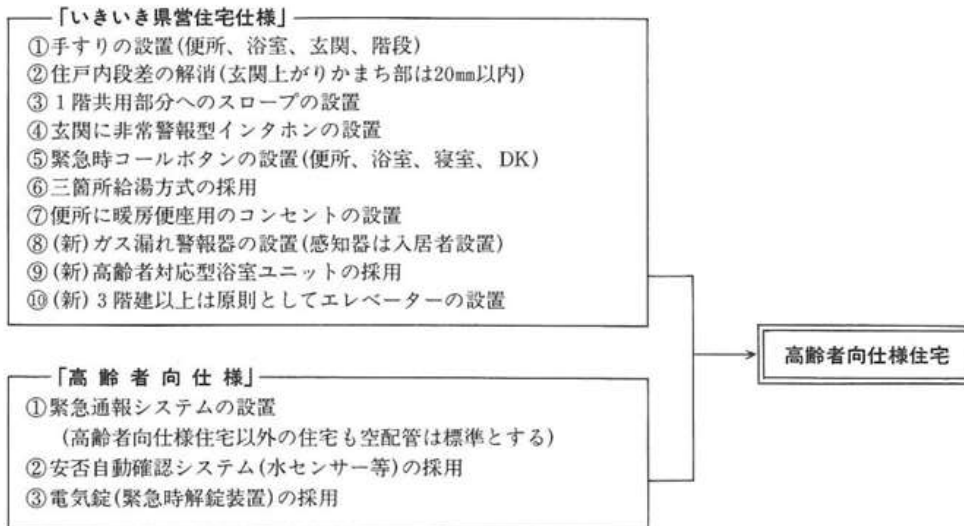
今回の阪神・淡路大震災の被災者は、六十歳以上の世帯が四二％、そのうち単身世帯が五一％（平成八年三月応急仮設住宅入居者調査）と高齢者が多いことから、恒久住宅への入居に関しても従前地や応急仮設住宅で形成されたコミュニティを継続できるように、また早期に新たなコミュニティが形成できるようにする必要がある。今後直面する超高齢社会を展望しつつ、高齢単身者等が孤独に陥ることなく積極的に協同生活の安心と楽しみが得られるような住宅として「コレクティブハウジング」の導入を図ることとなった。

一、コレクティブハウジング
導入にあたって

コレクティブハウジングは、北欧等に先進的事例が多いが、その内容は、各個人のプライベートを確保した住戸を持ちつつ、食事や団らんなど、お互いに支えあう協同生活の場を組み込んだ協同居住型の集合住宅（集住形態）である。

本県では、災害復興県営住宅の整備方針として高齢者が安全で安心して居住できる住宅を供給するため、単身世帯用（Sタイプ―DK）や二人世帯用（Mタイプ―DK）など世帯構成に応じた型別供給や段差解消、中層住宅のエレベーター設置等バリアフリーの

図一 災害復興県営住宅の整備方針



徹底や緊急通報などの安全設備の設置を一般化、標準化したハード面の整備（図一）に加え、生活援助員の派遣を行うシルバーハウジングを原則として全団地において進めてきた。

この「全団地シルバー」を基礎とし、応急仮設住宅での経験を踏まえ、新たな居住様式として全国に先駆けて公営住宅に導入したが、「ひょうご復興コレクティブハウジング事業」である。

二、ひょうご復興コレクティブハウジングの内容

シルバーハウジングによる高齢者向けのサービスと機能を付加した住宅に協同生活の

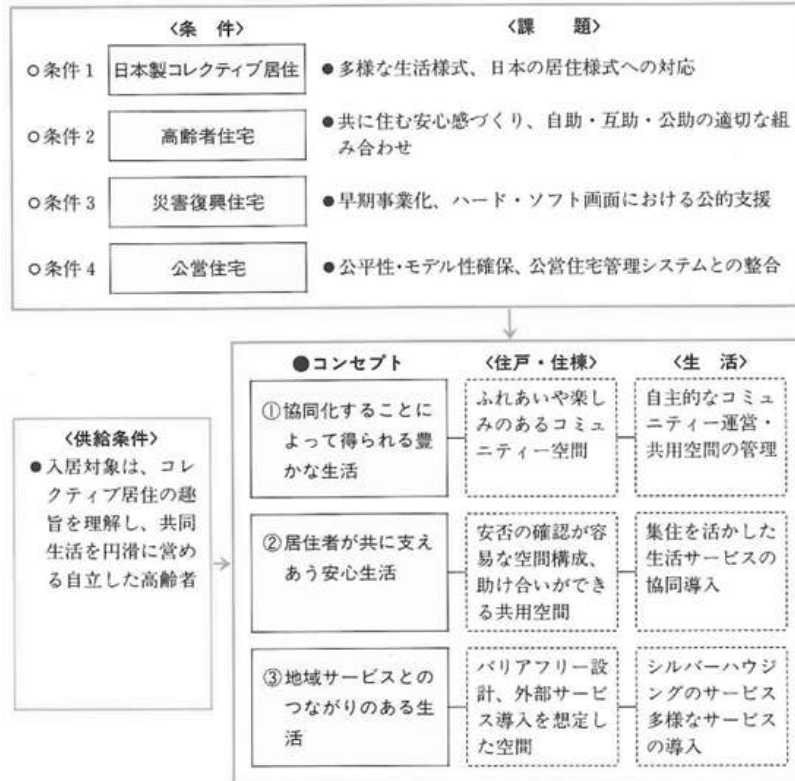


図-2 ひょうご復興コレクティブハウジング事業の概要

中心となる居間、食堂、台所、図書コーナーなどのふれあい空間（コレクティブ共用空間）をプラスしたのがこの事業の整備内容であり、原則として入居対象者をシルバーハウジングの要件である自立できる高齢者として事業化している。

この事業の基本的なコンセプトとして、

- ① 「共同化することによって得られる豊かな生活」
- ② 「居住者が共に支えあう安心生活」
- ③ 「地域サービスとのつながりのある生活」

の三つを設定し（図-1）、共同で使用するふれあい空間を重視した設計とするとともに、住宅の管理・運営面を中心にバックアップを図ることとしている。

三、団地計画上の特徴

(1) 住棟計画（図-3）

- ① ふれあい空間は住室内で最も日当たりなどが良く、気持ち良く過ごせる場所に設ける。

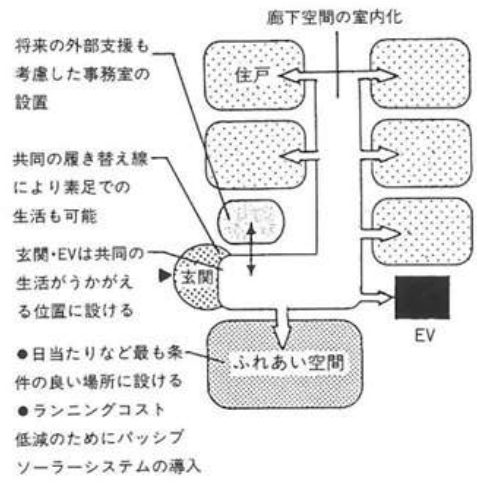


図-3 住棟計画

- ② 共用玄関には共用の履き替え線を設定し、共用廊下などを素足でも歩けるように室内化する。
- ③ 動線が集中する玄関ホールやエレベーターホールに近接してふれあい空間を設置するなど入居者が自然にふれあえる仕掛けとする。
- ④ 将来の福祉面等の外部支援も考慮して、共用玄関まわりに事務室を設置する。
- ⑤ 入居者の負担となるふれあい空間のランニングコスト低減のため、パッシブソーラーシステム（太陽熱利用）を導入する。
- ⑥ 高齢者の安全をより高めるため、モデル的に一部団地にオール電化システムを

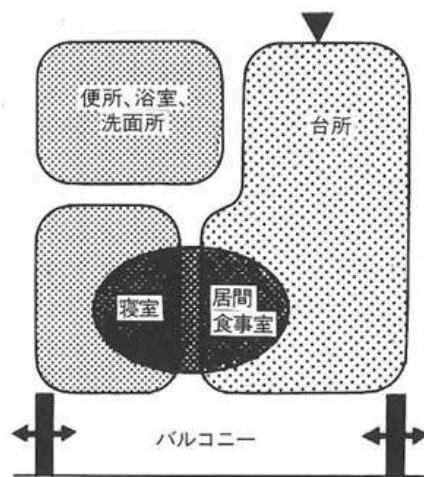


図-4 住戸計画

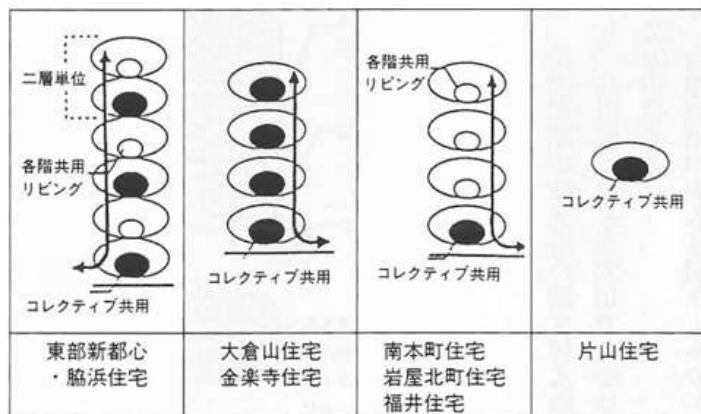
- (2) 住戸計画 (図-4)
- 導入する。
- ① 各住戸での自立した生活が可能のように、寝室、浴室だけでなく、ふれあい空間にも設置している便所、台所などの通常の住宅の機能をコンパクトな間取りにより確保する。
 - ② 従来の住宅内外の段差解消だけでなく、扉の引き戸化の徹底などにより高齢者への配慮を行う。
 - ③ 住戸の玄関扉をガラス戸にするなど、共用部と各住戸との連続性に配慮する。
 - ④ バルコニーの隔板を取り払い、木戸などにより隣戸への往来や避難を容易にする。
 - ⑤ 将来、車椅子への対応も可能にするた

表-1 県営コレクティブハウジング団地一覧

団地名	所在地	コレクティブ戸数	完成時期	住戸タイプ			備考
				S	M	L	
東部新都心・脇浜	神戸市中央区脇浜海岸通	44	10年度下期	32	12	—	全て高齢者向住戸
南本町	〃 〃 南本町	27	9年度下期	19	8	—	〃
岩屋北町	〃 灘区岩屋北町	22	9年度下期	16	6	—	〃
片山	〃 長田区片山町	6	完成	6	—	—	〃
大倉山	〃 中央区下山手通	32	9年度下期	32	—	—	〃
金楽寺	尼崎市金楽寺町	71	9年度下期	32	22	17	Lは一般世帯向住戸
福井	宝塚市福井町	30	9年度下期	14	9	7	〃
県営計		232		151	57	24	

め、間仕切り壁の移動ができるような設計とする。

表-2 住宅の構成



四、県営七団地の概要

表-1の団地のうち、平成八年度末に完成した神戸市長田区の片山住宅を含め神戸市内の五団地は全て高齢者(六十歳以上)のみを入居対象とし、全戸をシルバーハウジング事業としている。神戸市域外の二団地については、一般世帯との混住団地である。

なお、この他にコレクティブハウジングの導入団地として神戸市営住宅で一団地二十九戸の事業が進められている。(神戸市長田区浜添通、平成九年度末供給予定)



図-5 神戸市内地位置図

五、 県営片山住宅

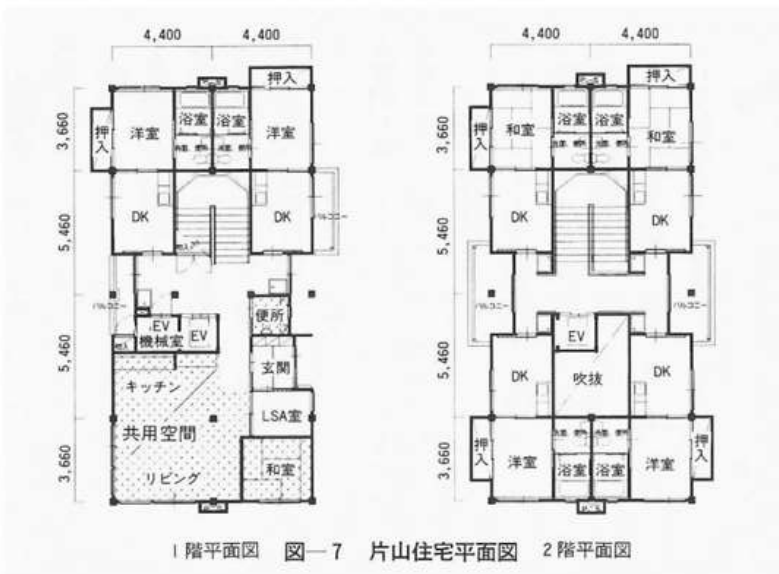
(1) 建築計画の概要 (図-6、8)

- 立地条件 長田区の密集市街地からつながらる丘陵地の突端に位置し、周辺は低層住宅地
- 建設地 神戸市長田区片山町一丁目二二・二五
- 地域・地区 第1種中高層住居専用地域
200/60 準防火地域
- 敷地面積 三三三・八六㎡
- 構造階数 木造二階建
(木質ラーメン工法)



図-6 片山住宅周辺図

- 戸数等 六戸(全戸一DK)
単身高齢者向け
和室二戸、洋室四戸
住戸専用面積 二九九㎡/戸
- (2) 住宅の特徴等
 - 今年三月に完成した復興コレクティブ第一号
 - 極めて小規模な住宅団地
 - 全戸シルバーハウジング
 - ふれあい空間としての整備内容
 - ふれあい空間としての整備内容
 - ①共用リビング ②共用ダイニング ③共用キッチン ④共用和室 ⑤共用便所
 - 洗濯機置き場を各住戸の玄関ポーチ部に設定し、廊下を通して洗濯中にお互いにもふれあえるような仕掛けとしている。(共用洗濯コーナーは設けていない)



1階平面図 図-7 片山住宅平面図 2階平面図

- オール電化方式の導入
- 一階南側の小庭に面してふれあい空間を配置し、一部吹き抜けにより一、二階の間を一体化している。
- 高齢者対応(将来の入居者の虚弱化も想定)としてエレベーターを設置
- (3) 募集から入居まで
今年三月の片山住宅の完成に先立って、二月に公営住宅及び公社、公団住宅、特定優良賃貸住宅を一斉に募集する災害復興賃貸住宅



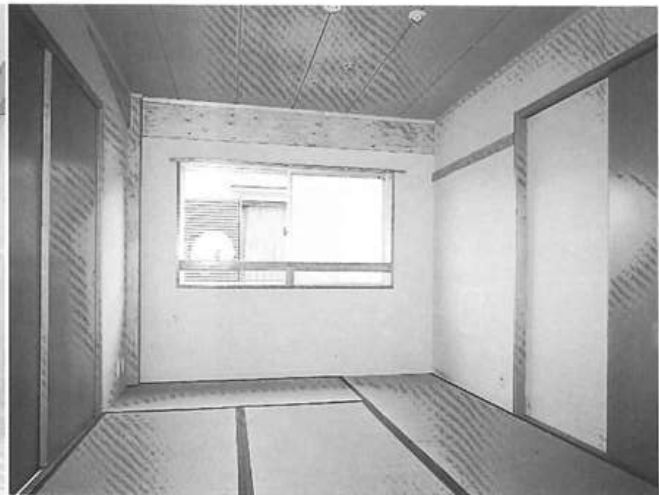
図-8 片山住宅完成図



住戸 D K



ふれあい空間



住戸和室

一元化募集において一般の公営住宅とともに募集を行った。

募集方法は、この住宅の特性を考慮して、単身高齢の六世帯をグループとするグループ募集を採用したが、結局応募はなかった。

その原因としては、他の一斉募集団地に紛れて、協同居住の内容等十分な周知ができなかったことや、単身高齢者の六人グループを短時間に編成できなかったことなど、募集方法やグループ構成などの問題が考えられるが、一般の公営住宅と違って、コレクティブハウジングにおける特殊な仕掛けやルールのなかで生活することに對する不安もあるのではないかと想像される。

こうしたことから、県では完成した住宅において体験見学会を実施し、参加者にコレクティブハウジングの考え方と住宅の機能、住まい方等について理解を深めてもらうとともに、六人グループに限っていた申し込み資格を一人でも応募できるようにして、入居促進を図ることとした。

体験見学会は、五月六日から月末まで延べ十二日間にわたり実施したが、その結果、参加者は二百十六名に達し、その中で入居資格（仮設住宅に居住する被災者で六十歳以上、単身、自炊可能な方）を持つ人が九十五名、入居希望者は五十五名にのぼった。

その後、再度の説明会、入居意思確認等を



体 験 見 学 会

行い、最終的に抽選により入居者を決定し、八月五日に入居した。

現在、六十二歳から八十二歳までの男性二名、女性四名が新しい「家族」として、住宅の自治会長などの役割を分担し、協同居住のルールづくり等を話し合いながら、新たな生活を始めている。

六、今後の超高齢社会に向かって

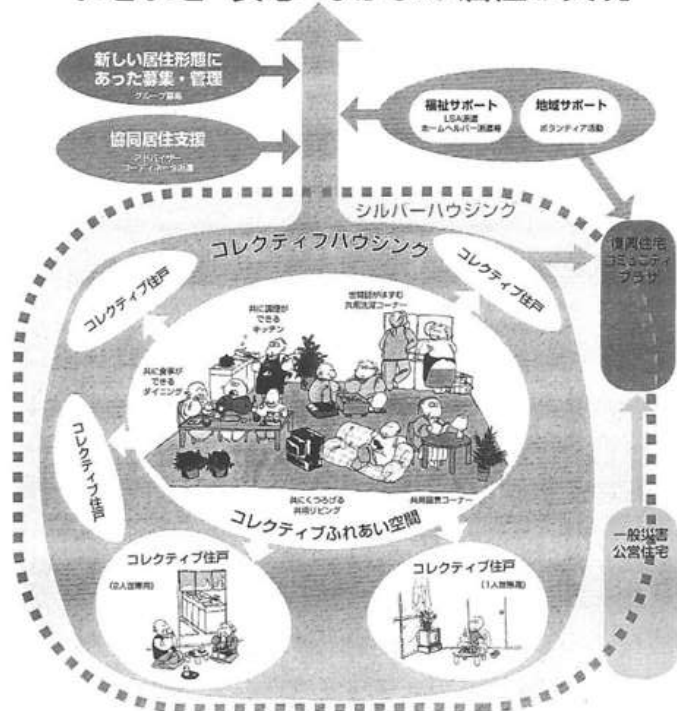
高齢者が近隣との良好な関係を形成しつつ、生きいきとした協同生活を送るこの新しいコミュニティ重視型の高齢者用住宅を実現するためには、住宅の設計・建設というハード面の整備だけでなく、①公営住宅としての入居者の募集・選考や、②ふれあい空間の管理・費用負担の方法、③協同で住むためのルール作りや協同生活を円滑に行うためのアドバイスやコーディネートを行う人材派遣などの協同居住支援、④L

SAの派遣だけでなく高齢化するにより虚弱化した場合等も含めた福祉サービスの導入方法など、特にソフト面の対応が不可欠となっている。

現在、グループ募集の採用や協同居住ルール案の検討などを行っているところであるが、検討すべき課題は多い。

今後、全国に先駆けたこの事業が成功するかどうかはこの支援体制の整備によるところが大きいと考えられる。

図-9 いきいき・安心・なかよし居住の実現



今回導入を図ったコレクティブハウジングは、北欧のそれが女性の社会進出を背景として、生活の一部の協同化による家事負担の軽減の観点からスタートしたのとは異なり、一部に若年層用住宅を含むものの、高齢被災者を強く意識したものとなっている。

この震災により生まれた我が国で前例のないこの事業の成否が問われるのはこれからであるが、二十一世紀の超高齢社会に向かうに当たって、これから始まる協同居住が入居者にも評価され、定着することを期待している。

特集

高齢者の生活とこれからのまちづくり

具体的事例

民間シニア住宅第1号「ドーミー城北公園」

株共立メンテナンス プロジェクト本部シニアライフ事業部/事業室長

安生 均



池袋駅から東部東上線に乗り継ぎ六つ目、上板橋駅から徒歩十分。下町風情のある商店街を通り抜け、閑静な住宅街、四季折々に美しい表情を見せる都立城北中央公園のすぐそば。民間シニア住宅第1号「ドーミー城北公園」は緑の豊かさと都心への快適なアクセスを両立させている。



写真1 外観…自然に恵まれた暮らしやすい環境

一、会社概要と事業進出の背景

管理・運営を行う、共立メンテナンスは学生や社会人向けに学生寮、社員寮、また企業の福利厚生のための保養所等を展開、「食と住」の総合サービス企業である。会社設立からわずか十八年で年商二百三十九億円を達成、一九九四年には株式店頭公開をはした。もともと当社は学生の下宿屋からスタートし、そのノウハウを社員寮へ広げ、企業の福利厚生のお手伝いから研修センター、ビジネスホテル、賃貸式保養所、外食と事業を拡大、常に「食と住」を通して顧客第一主義、お世話をする心が貫かれている。高齢者住宅事業も寮事業の延長線上にあり、時代のニーズに合わせ、また様々なライフステージに「食と住」の分野から、いかに貢献できるかを常に模索してきた当社にとって、この高齢者住宅の取り組みは必然的な使命とさえいえるものであった。

当社シニア住宅のコンセプトであり、システムの特徴は、初期費用の軽減にある。何千万円という高額な入居費用をまかなうため、財産・資産を投げ打って……といった重大な決断を入居者に強いことなく、預貯金の範囲内でも気軽に入居できる金額設定で、入りやすい賃貸式のメリット享受を図っている。

料 金 表		Aタイプ（一人用）	Bタイプ（二人用）	Cタイプ（二人用）	Dタイプ（二用用）
初期費用	入 居 保 証 金	550万円	700万円	750万円	600万円
	敷 金	40万円	50万円	55万円	45万円
	合 計	590万円	750万円	805万円	645万円

月 額	賃 料	110,000円	150,000円	160,000円	125,000円
	共 益 費	17,000円	24,000円	26,000円	22,000円
費 用	基礎サービス費	一人入居	38,000円	38,000円	38,000円
		二人入居		76,000円	76,000円
用	合 計	一人入居	165,000円	212,000円	224,000円
		二人入居		250,000円	262,000円

※平成9年4月1日現在

入居保証金について

- 15%を入居開始日に償却します。
- 85%を192ヶ月間（16年間）で月割均等償却します。
- 未償却分の返還は、無利息といたします。
- 完全償却後、新たな入居保証金のご負担はありません。

敷金について

- 退去時、無利息にて返還します。

賃料について

- 居室部分の使用料です。

共益費について

- 共用施設の使用料です。

食費について

朝食400円・昼食500円・夕食750円（別途消費税がかかります。）

基礎サービス費について

以下のサービスにかかる費用です。

（別途消費税がかかります。）

- ①フロントサービス費
- ②緊急時の手配援助費
- ③各種選択サービス手配援助費
- ④日常生活相談費
- ⑤レクレーション等の援助費
- ⑥健康相談費
- ⑦健康電話相談費
- ⑧食事・家事援助・介護サービス業務提携維持費

二、建物概要

事業方式は、地主の土地活用で当社が建物を一括借り上げて運営していく。学生寮、社員寮事業でも同様の方式を採用しており、地主の意向と当社の考え方がうまくマッチしてこそ実現するものであるが、当初投資が少額で済むため、これが入居金の設定を軽減できるひとつの理由にもなっている。

できれば人は住み慣れた環境で一生過ごしたいもの。住み替えが必要になった場合でも、今までの環境を変えない範囲内で暮らしたいと考える。だから都市に密着した立地を選んだ。

建物は鉄筋コンクリート造り五階建。三十戸で二人入居もあるので五十人ぐらいの人数が住むことになる。地域に溶け込むのには丁度良いと思う。

住戸内はもちろん共用部分にも段差がなく、もし車椅子の生活になっても支障のないように配慮されているのはいうまでもない。また各共用部分は人と人とのふれあいを持っているように配慮されている。

ダイニングルームは食事のみならず、カラオケホールやサークル活動の場にもなる。その脇には喫茶しながら話のできるラウンジ。ちょっと込み入った話の折りには応接相談室



写真2 ロビ



写真3 食堂

居室は三〇・七五㎡〜四四・〇四㎡の四タイプ。間取りはいずれも畳コーナー、リビング、浴室、トイレで構成され、照明器具、エアコン、電話、ミニ冷蔵庫、電磁調理器付きのキッチンの完備。

室内にはトイレ、浴室、リビング、和室の四か所に緊急連絡用の押しボタンが設置され、作動時には天井のスピーカーを通して管

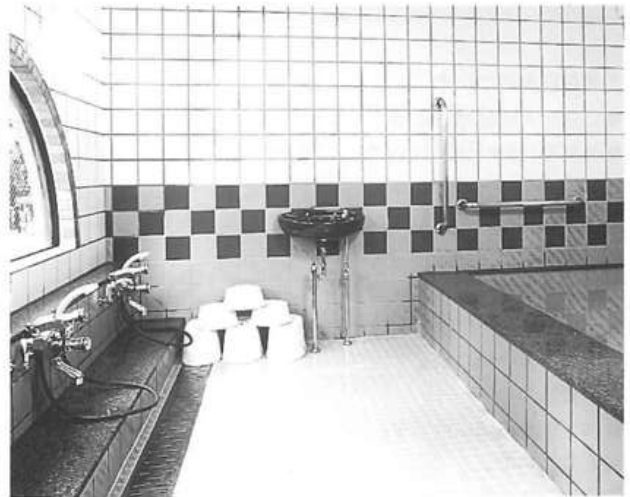


写真4 大浴場



写真5 洗面所・トイレ



写真6 Bタイプ居室 (41.43㎡)

理入室と応答できる。この他、入居者が在室している間、一定時間動きがない場合センサーが異常を感知して管理入室へ知らせる設備も備えられ安全に配慮がなされている。

共用部分では仲間と気軽に歓談したり、共通の趣味を楽しんだり、ふれあいのひとときを過ごすことができる一方、ひとたび自室へ入れば完全なプライベート空間。自分のペースやスタイルを守った生活ができる。そんなふれあいとプライバシーの両立がかなうのが当住宅の良さでもある。

三、基本サービスと選択サービス

入居者へのサービスは管理費に含まれる基本サービスと必要に応じ頼むことができる選択サービスがある。

「ドミニー城北公園」のサービスの基本はマネージャー夫妻による「お世話」だ。同じ建物内に住み込み急病などの事態に対応するのはもちろんのこと、入居者の「息子・娘夫婦」のような存在として入居者の日常生活に溶け込み、家族になりかわって世話を焼く。

カラオケ・フラワーアレンジメント・詩吟等を学ぶ入居者のサークルの援助をしたり、日常的な相談にも応ずる。

提携医師による月一回の健康相談、二十四時間対応の健康電話相談サービスも基本サー

ビスで入居者の健康面の不安を解消する。

体が弱ってきたとき一番困るのが、食事の用意やかたづけをすること、また家事援助や介護が必要になった場合で、生活をより快適にするため、必要に応じ各種選択サービスも用意されている。

食事は申し込み制で必要に応じ注文することができ、運営は当社関連食の運営会社、共立フーズサプライが担当、「楽しさで満腹」になってもらおうと、季節感あふれる食材を使用した旬の味わいや、ちょっとした贅沢感、目新しさを演出する。栄養バランス・カロリー・美味しさへの配慮はもちろん五感で満喫できる食事を目指している。朝食、昼食は自炊したり、外出したりで喫食率は少々下がるが、夕食に関しては一〇〇％に近い利用率を誇る。

多忙時や体調のすぐれない時に身の回りの手伝いをしてくれる家事援助サービス、そして介護が必要になった時には、同じ建物内のテナントである在宅介護サービス会社のヘルパーを別途契約により利用することができる。

四、入居者の横顔

平成九年九月現在の入居者は二十組二十四名（男性十二名、女性十二名）六十七歳から

九十歳までの方が入居している。当初の目標より入居契約数は下回ったが、広報が進むにつれ入居者数は順調に増えてきている。入居して一生をそこで暮らすことを考えれば、ハード面だけでなく、会社内容、運営の状況等をじっくりみて判断するため入居まで時間がかかってしまう。そのことを考慮すればまずまずというところだろうか。

前住所地は同一区の板橋区からの転居が半数を占め、東京都、神奈川県、千葉県の一都二県となっている。

有料老人ホーム始め、従来の高齢者向け施設・住宅の入居者事例と比較して特徴的なのは、

① 入居費用が低額なため、入居の際に不動産等の資産売却を伴った入居者が少ないこと（一五％）

② 賃貸式、あるいは選んだサービスの対価として費用を払うといった合理的なシステムが若い世代に受けられやすいのか、入居する本人以外に子供が申し込みになったケースが多いこと（三三％）である。

同じ板橋区から転居者が多いことから察せられるように、入居決定事由として最も顕著に見られたのが、これまでの生活環境を大きく変えることなく安心が手に入るという「立地」への魅力。次いで「料金」である。

「初期費用の安価さ」はもちろんだが、意外な評価に「料金体系の明瞭さ」といったものがあった。つまり、毎月居室の賃借料（家賃）がいくら、フロントサービス・健康相談サービス等にかかる基礎サービス費がいくら、他に利用したサービスがあれば、その費用としていくら、という内容が明確で合理的であるというものだ。

五、今後の課題と展望

率直なところ、ハード面だけを比べれば「ドゥーミー城北公園」より優れた設備、スペースを備えた住宅は数多いだろう。その代わり、「ドゥーミー城北公園」では管理サービスの良さを売り物にする。食・楽しさ満腹、住・花と緑の住空間、遊・新しさの発見、心・幸せは心のふれあい、安・やさしい手を暮らしたのテーマとして運営、サービスに努める。

「食事とお風呂という生活の二大楽しみが満たされているからとても幸せ」「入居してから口数が増えた」「中の人がかりか、地域の皆さんも親切な方が多くて」など、入居者から確かな手応えを感じる。

だが、学生寮、社員寮で培ってきたお世話の心を当事業でも実践させているものの、食事メニュー、管理体制等、未だ「これだ」とい

う結論は出ていない。入居者にとって暮らしやすい環境は何なのか、日々考えている。それを実践できたとき、入居者との信頼関係が生まれ、世間でも認められる住宅になると考える。

一方、当社の運営する既存の学生寮、社員寮を高齢者向けに改装した住宅を展開の中に加えていく予定だ。シニア住宅の認定を受けないが、今年九月に東京・足立区にリニューアルオープンされた。

共立メンテナンスでは、一民間の事業という枠を超え、望ましい高齢期の住まい方を、民間シニア住宅の先駆者として、むしろ率先して、提案・改革していく役割が課せられていると認識する。

高齢者にとって真に望ましい住居環境とは本来、同世代だけが集まっている空間よりは、多世代との交流の中で暮らすことにあるのかもしれない。それがハード・ソフト両面においてまだまだ困難な現状で、シニア住宅の果たすべき役割は、住宅それ一個が独立した存在としてあるのではなく、地域の資源を活用しながら、また逆に地域へも開放しつつ、その交流・活動の発進基地となっていくことではないだろうか。そこで、ファミリー住宅、保育所、デイサービスセンター等との合築により、多世代交流をテーマに企画する、共立メンテナンスのもう一つのシニア住

宅が「ドゥーミー相模原」（平成十年四月オープン予定）である。

「ドゥーミー城北公園」でも個々の入居者レベル、また主として地域住民で構成されている清掃・調理のスタッフを通して、地域とのつながり、関心は次第に深められているが、住宅総体としての働きかけは少ない。ショールーム・配食サービス等を通じいかに地域への貢献できるかも検討課題だ。地域コミュニティへいかに溶け込み、その質の向上に寄与できるか、今後の大きなテーマであろう。



第21回全国大会を開催

平成9年10月14日

JA全中

JA全中は十月十四日、丸の内の東京国際フォーラムでJA代表者約三、八〇〇人参加のもと第二回全国大会を開催しました。眞。この全国大会は三年に一回開催されます。今大会では、決議内容として①国民食料の安定供給をめざした農業・農村の再構築②農村の活性化と地域社会への貢献③組合員の期待と信頼に応える「JA改革」の断行④これからのJAグループを担う「人づくり」の四点を掲げています。JAグループでは今後三か年（西暦二〇〇〇年まで）で決議内容の実現をめざして事業の取り組みを強化していくことにしています。

大会決議のうち、「農と住の調和したまちづくり」では、以下の基本方針を確認・決議しました。①組合員の相続対策、土地活用相談など到的確に対応するための「くらしと資産管理・相続対策等相談運動」の全国的展開



②組合員の戸建住宅・賃貸住宅の建設、建替え、リフォームへの対応や行政と連携して農住組合などの面整備事業の推進を図るための「住宅建設・賃貸管理運営、面整備事業等の取り組み強化」③複数地権者による大規模施設の建設などの大規模プロジェクトにJAグループとして対応できる体制を確立するための「専門的コンサルティングなど資産管理支援機能の充実」④地方圏における取り組みを強化する観点から「地方圏における農と住の

調和したまちづくり」の推進。その決議内容は次の通りです。

〈農と住の調和したまちづくりの推進〉

① 「くらしと資産管理・相続対策等相談運動」の全国的展開

組合員の立場にたった資産管理活動をすすめる観点から、生活設計や相続対策、土地活用などの相談に的に対応できる体制づくりをすすめるとともに、「くらしと資産管理・相続対策等相談運動」の全国的展開をはかり

ます。また、資産管理活動を必要とする組合員を対象とした「まちづくり・資産管理本部」の設置促進および活動内容の充実強化をすすめます。さらに、「農と住の調和したまちづくり」を推進するため、必要な法制度・税制対策等に取り組みます。

② 住宅建設、賃貸管理運営、面整備事業等の取り組み強化

戸建て住宅・集合賃貸住宅等の建設、建替え、増改築・リフォーム、高齢者対応住宅の建設などに対応するため、新たな事業の仕組みを含め、体制づくりをすすめます。また、JAが建設受託した賃貸住宅などの管理受託に積極的に取り組みます。さらに、農と住の調和した良好なまちづくりをすすめるため、土地区画整理事業や農住組合事業などの面整備事業に行政と連携して取り組みます。

③ 専門的コンサルティングなど資産管理支援機能の充実

定期借地権制度、複数地権者による大規模施設など、多様な土地活用メニューへのJAグループの専門的コンサルティング体制の整備をはかります。また、全国農協宅建流通センターの機能強化をはかる観点から、「全国JAまちづくり・資産管理事業協議会」（仮称）へ改組し、活動内容を充実させます。

④ 地方圏での「農と住の調和したまちづくり」の推進

地方圏において、土地区画整理事業ならびに土地改良事業などの活用により、組合員の生活設計をふまえて、優良農地の確保と良好なまちづくりに取り組みます。

(法務省民事局参事官室 宛)

**「借家制度等に関する論点」
についての意見**

平成9年9月18日

定期借地権普及促進協議会

I 定期借地権制度を推進する上で

の定期借家権等に対する意見

一 定期借地権制度への影響・効果等

「定期借家権制度」の創設は、以下の理由により定期借地権制度の普及促進に役立つものと思料される。

(1) 定期借地権制度においては、借地期限の有期化が図られ、期限満了時の土地の返還について法律上の保証がなされているところであるが、当制度が土地所有者に十分理解されているとは言い難い状況にあり、借地が約定どおり返還されることについて危惧を抱く土地所有者も依然多い。

「定期借家権」により、借地のみならず、借家についても「借家期限の有期

化」が図られ期限遵守がなされれば、前記土地所有者の不信感を払拭させるインセンティブを与えることにもなると思われる。

(2) 一般定期借地権（法二十二条）は期間満了時に、建物を解体撤去させるのが原則であるが、建物の維持・管理が良好な場合に、建物の譲渡を受け、「定期借家権」を活用して、期間を限定して賃貸事業を選択することも可能となり、土地所有者の資産活用幅が更に広がるメリットがあると思われる。また、定期借地権付建物の「スラム化」防止にも役立つものと思われる。

(3) 建物譲渡特約付借地権（法二十三条）では、借地期間満了に伴い買い取った建物の賃貸については、期間の定めのない賃借権がなされたものとみなされるため土地所有者の土地提供は慎重な状況にある。定期借地権契約終了後買い取った建物が定期借家として認められる途が開かれれば、同条による定期借地の供給も増加する可能性がある。

なお、定期借地権制度と定期借家権制度は、制度の運用上一定の関連性、整合性とれたものとし、無用の混乱を避けるのが適当であると思われる。

二 定期借地権制度を推進する上で望ましい定期借家権の内容・適用範囲（存続期間の下限等）

定期借地権制度を推進する上で、特に望ましい「定期借家権」を予見するのは現時

点では困難といえる。

一般論としては、貸し手、借り手双方にとつてリーズナブルな内容で「定期借家権」が創設され、契約期限の遵守がなされれば、土地所有者の定期借地に対する安心感もより高まり、定期借地権の活用増加に役立つものと思われる。

また、定期借地権制度の推進上、定期借地権の期間満了に伴い土地所有者が取得した建物については、優先的に「定期借家制度」の適用については法定化されることが望ましい。この場合、定期借地権ゆえの建物の耐用年数の制約等を考慮した合理的な借家期間が設定されることが必要である。（存続期間の下限三〜五年、十五年程度の法定更新を認める等）

II 「論点」に掲げられた事項に

対する意見等

一 正当事由制度について

当制度は、戦時下という特殊な状況のもとに立法化された制度であり、今日的視点からの見直しが必要と思われる。

「正当事由制度」が果たす最大の役割は、借家人が経済的弱者である場合の保護にあるが、一方で、当制度は一部悪質な借家人による高額な立退き料の要求等により老朽賃貸住宅の建替えが阻害されるといった問題も発生させている。

「定期借家権」は期限が到来すれば無条件に借家を終了させるものであり、これに

よるものは、「正当事由制度」は不要となろう。

なお、今後新たに契約締結される普通借家権については、従来の経緯もあり、「正当事由制度」を全面的に廃止するのは困難とみられるが、正当事由について社会経済の見地からみて妥当とみなされる事由を追加・明確化し、家主にとつて安心して貸家できる制度に改正すべきと思われる。

母子家庭等、真にやむを得ない経済的弱者の取扱いについては、社会的正義の側面から慎重な配慮がなされるべきであるが、公的住宅の充実等、総合的な施策の中での検討が必要であると思料される。

二 一般定期借家について

(1) 一般的定期借家

借家の選択肢のひとつとして、定期借家契約も許容されるべきと思われる。

但し、従来の普通借家制度も併存させ、借り主の選択の余地を幅広く残すのが妥当であり、両者のバランスを失しないよう一般定期借家については、一定の適用範囲の限定が必要と思われる。

(2) 内容及び適用範囲

少なくとも、居住用建物、非居住用建物に区分し、それぞれ存続期間等を検討すべきと思われる。

三 特別の借家について

(1) 賃貸人の不在が予定されている場合の借家

賃借人の地位が不安定となり、恣意的に利用される恐れがあり、恣意的利用の

防止、牽制が図られる枠組みの検討が必要。

(2) 建物の取壊しが予定されている場合の借家

定期借地権制度促進上、有効な制度と思われる。

賃貸人の契約濫用の防止策の検討が必要。

(3) 賃借人が死亡した場合に終了する借家

同居配偶者等が使用継続する場合における居住の確保は必要。

(4) 非居住用の建物の借家

非居住用の建物について、新しい選択肢の一つとして「定期借家」によるものも認めることは賛成である。

この場合、明渡しの際の「補償金」の取扱い等について後々トラブルが生じないような契約書の整備、登記等の担保措置を検討する必要がある。

四 賃料改定について

一定の計算式の設定は困難。

五 その他（借家関係、及び借地関係に關し、法律上講ずるべき措置）

借地借家において、定期借地・定期借家を導入する等供給形態の多様化を促進するとともに、併せて、底地の相続税評価の見直しや家賃負担の軽減策等、借地・借家の供給が増加する施策の充実を図る必要がある。

定期借地権に係る税制・ 開発規制・住宅金融の 改正要望

平成9年7月

定期借地権普及促進協議会
会長 三澤 千代治

定期借地権制度は、国民の土地に対する意識について、「資産として保有」するものから「利用」するものへの変革を促すものであり、「土地の有効利用」を促進する上で有効な制度であります。

定期借地権を活用した住宅供給は、土地所有者の土地保有志向を充足しつつ、低廉で良質な住宅取得を可能とするものであり、良好なまちづくりの形成にも貢献するものと期待されております。

このような定期借地を活用した事業を一層普及促進するために、以下の事項を要望いたしますので、ご高配いただきますようお願い申し上げます。

記

I 税制改正に係る事項

一 相続時の底地評価の見直し

(1) 現行制度

現状では、残存期間が一五年を超える定期借地権の底地評価は、ほとんどが更地評価の八割となる。しかし、残存期間が二〇年でも四〇年でも底地評価の更地評価に対する割合が殆ど同じとなるのは矛盾している。

(2) 要望内容

① 残存期間が二〇年を超える底地評価をさらに段階的に評価減となるように基本通達を改定していただきたい。

例えば、(建物の所有を目的にしない)地上権の残存期間に対する評価割合(相法二十三条)を準用して定期借地権の残存期間に対する評価割合を便宜的に定め、自用地評価額から控除し、底地の評価額を算出する。

② 収益還元法等の客観的な方法によって底地を直接的に評価する。

以上の方法で評価された金額の低い方を相続時の底地評価額として課税していただきたい。

(参考) 建物の所有を目的にしない地上権の
残存期間に対する評価割合(相法23条)

残 存 期 間	割合 (%)
10年以下	5
10年超15年以下	10
15年超20年以下	20
20年超25年以下	30
25年超30年以下 及び存続期間の定めのないもの	40
30年超35年以下	50
35年超40年以下	60
40年超45年以下	70
45年超50年以下	80
50年超	90

二 相続時における保証金の評価の見直し

定期借地権における保証金の債務評価は額面で評価していただきたい。

三 定期借地権に係る権利金課税の見直し

(1) 現行制度

定期借地権に係る権利金は、従来からの権利金課税方法によることとなっている。(権利金は不動産価格の1/2以上が譲渡所得、1/2未満が不動産所得として課税)

(2) 要望内容

定期借地権に係る権利金は、有期である借地権の前払い家賃であるから、借地期間が五〇年であれば、毎年1/50ずつ不動産所得として課税する選択肢も用意していただきたい。

四 優良な定期借地権住宅に対する特例措置制度の創設

優良な定期借地権の普及を目指し、以下の条件に適合する定期借地権を供給する地主に対し、優遇措置制度を創設していただきたい。

(1) 優良な条件 (戸建)

① 全体敷地規模…延べ一、五〇〇㎡
(一団地の開発物件は一、〇〇〇㎡以上)
上に緩和)

② 一区画当たりの最低面積…二〇〇㎡
以上(大都市圏では一五〇㎡以上に緩和)

③ 延べ区画数…六区画以上
以上の三項目を満たすもの。

但し公庫優良分譲住宅の場合は前記

の条件に関わらず優良なものとみなす。
(マンション)

- ① 優良中古マンションの維持管理評価基準を満たすもの
 - ② 優良中古マンションの居住性能評価基準Aレベルを満たすもの
以上の二項目を満たすもの。
- 但し、公庫優良分譲住宅の場合は前記の条件に関わらず優良なものとみなす。

(2) 優遇措置の内容

- ① 相続時の底地評価については、通常の場合より一割評価減とする。
- ② 固定資産税の軽減
軽減税率の対象面積を三〇〇㎡/戸に緩和する。
- ③ 開発に伴う造成費に関する優遇措置として
 - ア 権利金受領の場合、造成費は権利金の課税対象額から控除できる。
 - イ 保留地等を売却して造成費とした場合、売却譲渡益については課税を繰り延べる。

II 開発規制緩和に係る事項

定期借地権事業に係る開発規制緩和については、平成九年三月二十八日付建設省経民発第十三号通達により、道路移管に関して大きな前進をみております。しかしながら、定期借地権事業については、①事業の多くが個人所有の土地にて実施する事業であること、②造成工事費・開発負担金等の開発費用を土地所有者が負担することが多いこと、③地価動

向が不透明な現状の市況下においては、計画時点から実際の事業実施までに要する時間が土地所有者の収入に大きな影響を及ぼすこと等事業形態の性質上、所有権による開発事業と同様の公共施設設用地の負担、開発諸負担、協議・許認可スケジュールでは、土地所有者の土地有効活用意欲を減退させることとなります。よって、今後更なる規制緩和の必要があると思われまますので現行の開発規制について以下の通り要望致します。

一 公共施設設移管の緩和

(1) 要望内容

開発完了後の公共施設設のうち道路については、平成九年三月二十八日付建設省経民第十三号通達に関して、地方公共団体が行う具体的基準の作成・運用の早期実現を図って頂くとともに、今後想定される大規模な定期借地権事業に対応する為に通達に定める基準案第六項に規定する事業規模を拡大する措置を講じて頂きたい。又、道路以外の公共施設設(公園・緑地、調整池、下水道、集会所、ゴミ置場、防火水槽等)についても、専ら開発地区内の住民に使用され、且つ、土地所有者等による自主管理が可能であると判断されるものについては、道路の取扱いと同様に、公共団体へ移管せず土地所有者の所有のままとし続けることも可能となるような措置を講じて頂きたい。又、移管する公共施設設については、借地期間満了後に新たな開発を行う場合には、都市計画法第四十条の規

定(公共施設設の用に供する土地の帰属)の運用により「付け替え」が的確に行われるようにして頂きたい。

(2) 要望理由

- ① 定期借地権事業においては、土地所有者の土地が貸借期間終了後に確実に返還されることが大きなメリットの一つであるが、開発行為による公共施設設用地の負担がそのメリットを縮小させ、土地所有者の土地有効活用意欲を著しく減退させている。
- ② 公共施設設等により所有土地が分断・不整形化されることにより、貸借期間終了後に一体利用ができない等、土地活用方法に弊害が発生することにより、土地所有者が定期借地権事業計画に踏み切れない状況にある。
- ③ 公共施設設について、都市計画法上は必ず移管しなければならない規定は存在しない。(都市計画法第三十二条・管理者等との協議)
- ④ 専ら開発地区内の住民に使用されている公共施設設を公共団体が保有・維持管理していく社会的コストの軽減が図れる。

二 開発諸負担の緩和等

(1) 要望内容

土地所有者の土地における一定の基準を満たす優良な定期借地権事業(別紙・次の図)については、その開発諸負担等についての軽減措置及び、同事業に対する補助金等の助成を検討して

〈別紙〉

事業の種類別	優良な定期借地権事業の条件
戸建住宅	① 全体敷地規模 延べ1,500㎡以上 (一団地の開発物件は1,000㎡以上に緩和) ② 一区画当たりの最低面積 200㎡以上 (大都市圏では150㎡以上に緩和) ③ 延べ区画数 6区画以上 以上の3項目を全て満たすもの 但し、公庫優良分譲住宅の場合は上記の条件に関わらず優良なものを見なす。
マンション	① 優良中古マンションの維持管理評価基準を満たすもの ② 優良中古マンションの居住性能評価基準Aレベルを満たすもの 以上の2項目を満たすもの 但し、公庫優良分譲住宅の場合は上記の条件に関わらず優良なものを見なす。

- (2) 頂きたい。
要望理由
- ① 開発負担金等については、定期借地権事業の事業スキームの性質上、土地所有者が負担することとなるが、土地所有者は当該土地を含めた地域のインフラ整備費を納税により負担している意識が高い。その為、自己所有地の開発に伴う新たな諸負担を敬遠し、同時にこのことが土地所有者の土地有効活用意欲を著しく減退させている。
- ② 今後の住宅供給については「高齢者対応住宅」「高耐久性住宅」「省エネルギー住宅」等の「質」とゆとりある生活のための「広さ」が重要視されている状況である。このような状況下では、所有権住宅において「質の向上及び、土地・建物面積の拡大に伴う販売価格の上昇」が予想されるが、定期借地権事業は良質住宅を安価に供給できる有効な手段であると思われる。定期借地権付住宅の供給促進の為に、開発諸負担の軽減、事業への補助金等の助成等により、事業費圧縮の必要がある。

III 住宅金融に係る事項
一 住宅金融公庫融資の改善

定期借地権による開発事業については、開発行為の協議・許認可に要する時間を短縮して頂きたい。

(2) 要望理由
定期借地権事業において、土地所有者の収入となる「地代」及び、造成工事費・開発負担金等の原資となる「保証金等」については、地価動向に連動することとなる為、計画時点から実際の借地開始までの期間を可能な限り短縮することが必要となる。地価動向が不透明な現状の市況下においては、時間の経過とともに「地代」「保証金等」の額も計画当初より下落する可能性もあり、その場合、土地所有者の事業収益が悪化し、土地有効活用意欲が減退してしまふ。

三 開発許認可等の期間短縮
(1) 要望内容

- (1) 保証金融資については、底地への抵当権設定が条件となっているが、同設定は地主の協力を得るのが難しく、実質的に利用不可能となっているのでこれに代わる債権保全措置(例えば、①保証金返還請求権への質権設定にとどめる。②保証機関による保証等)を検討されたい。
- (2) 保証金融資については現行は、優良分譲住宅(戸建)のみが対象となっているが、建売住宅、優良マンション、中古住宅についても融資対象とし、融資限度額についても増額されたい。(現行は所有権の二〇%)
- 二 銀行の住宅ローンの改善
- (1) 民間の住宅ローンについては、提携ローンが原則であるため、提携対象とならない事業者にとっては、定借事業参入の障害となっている。
住宅ローンについては一般の住宅ローンと同じ取扱(非提携・金利水準)を検討されたい。
- (2) 保証金の融資限度額について上限を設定しているのが通常であるが、都心部等地価の高い地域においては、保証金も高額になるので、借地人の返済能力等を勘案し、融資限度額の引き上げ等弾力的な対応を検討されたい。
- (3) 中古住宅への融資についても早期に融資スキーム等の整備を図られたい。
- (4) 住宅ローン保証会社の保証金融資に係る保証についても保証金額の引き上げ等弾力的な対応を図られたい。

アドバイザーから 一言

まちづくりコーディネーター という職能



(株)連空間設計
取締役、まちづくり研究室長
今村 俊 雄

プロフィール

1949年名古屋市生まれ。東京理科大学建築学科卒。コーポラティブハウスのコーディネーターを経て、現在は住民主体のまちづくりを支援する業務を担当。商店街の活性化、市街地再開発、区画整理事業等の立ち上げ段階で、「連空間設計のまちづくり支援システム」による支援活動を実践。

私の主要な業務は、まちづくりのコーディネーター業務である。まちづくりにおいては、専門家として、一般にコンサルタントと言う職能が確立されているが、「コーディネーター」という職能は、まだ一般化していないようである。ここではこのコーディネーターの職能を述べるとともに、私のまちづくりの進め方について述べてみたい。

まちづくりコーディネーターとは？

まちづくりは一人で行うのではなく、ある特定の地域の住民、あるいは地権者が協力して、より豊かな生活環境を実現するために行うものである。しかし、「より豊かな生活を実現する」といっても、豊かさの感じ方には

個人差があり、環境に対しての思いは多種多様と言える。一方、現在の環境に満足していないとしても、将来の環境変化を一般の人が予測する事は困難と言える。従って、まちづくりを実現するためには、一人ひとりが内在的に持っている曖昧模稜とした環境改善への要求を捉え、それをまとめて具体的に方向を示さねばならない。これは、単に住民の要望を聞いてまちづくりの方向性を示すというレベルのことではなく、まず第一に、住民自身が自らの将来に対し、真剣に思いを馳せることから始まらなくてはならない。そして、その中から「真の要求」が見いだされる。このような一人ひとりの要求を引出し、かつ、全体としてそれをまとめていくという役

割が「コーディネーター」という職能といえる。

次に、私のまちづくりの進め方のポイントについて述べてみたい。

まちづくりの進め方

ポイント一・まちづくりは民主主義の実践
まちづくりの決定方法は直接民主主義に依るものと間接民主主義に依るものがあるが、関係するまちづくりがどちらに重きが置かれるものであるかが、住民にとって大きな問題である。

民主主義を標榜する我が国において、「まちづくり」はまさに民主主義の実践の場である。

直接民主主義に依るものであれば、十分な議論を経て、少数派の意見を尊重しながらも、多数派の意見が方向を決める。間接民主主義であれば、法に基づく手続きによって、住民の代表者が住民の声を聞いて決定する。

いずれにせよ、住民の声が反映されて決定される事を、当たり前ではあるが、明確に示すことが重要である。

ポイント二・まちづくりに反対者はいない

まちづくりが、より豊かな生活環境の改善であるならば、そのまちづくりに反対する人はいない。しかし、不安な人は多いものである。反対者が声を上げるのは、どんな街にす

るか、どのような方法で行うか、いつ行うか……など、まちづくりの方法を話し合う中で、考え方の相違が賛否となって出てくるのである。時には、現状維持もりっぱなまちづくりであることの認識が必要である。

「総論賛成」「各論反対」は、まちづくりでにおいてよく言われることだが、「総論」より豊かな生活の実現」が本当に十分議論されているかどうか問題である。区画整理事業でまちづくりを行おうとする場合、初めから「まちづくり＝区画整理事業」となっている場合が多く、このような場合、合意が得られないと、何も改善できないことになる。

ポイント三・まちづくりの進め方を明確に
まちづくりの方法についても、賛成か反対かは、十分な理解が得られるまで学習・研究しなければどちらとも判断できるものではない。従って、まちづくりを進める上では、次のような基本的なスケジュールを明確にしなければならぬ。



民主主義を保証するものは、教育と情報公開である。まちづくりでも同じように、学習する期間が重要である。「学習」段階では賛成、反対はないので、より多くの人の参加を呼びかける必要がある。この時、すでにまち

づくりの方法論が決まっていれば、先入観無しで学習することができず、十分な議論ができなくなる。



ワークショップの風景
まちづくり課題を一つずつカードにして、それを分類しているところ。(名古屋市中区大須商店街)

ポイント四・まちづくりは組織づくりから

個人個人がばらばらでは、まちづくりのエネルギーにはならない。また、学習・研究活動は段階的であり、継続性が必要である。そのためには、地域の実情及び目的にふさわしい組織づくりが欠かせない。

組織は地域全体を一つの団体とし、その中から選ばれた「役員さん」が、率先して学習・研究を行う。そして、その活動内容や成果

を速やかに地域全体に情報発信することが重要である。

- ・ 地域にふさわしい組織づくり
- ・ 目的にふさわしい組織づくり である。

ポイント五・学習期のテーマ

学習の内容は、まず地域の現状を知ること。学習の問題点や、このまま何もしないでいくとどうなるか、などである。また、自身の将来の生活設計を考えることも、学習期の重要なテーマである。

さらに、近年の日本の社会は、高齢化・少子化、後継者難、貿易黒字幅の増大、円高、地球温暖化、金融ビッグバン……など大きな変革期にあり、これらは生活に直接影響を与えてくるものである。これら社会変革に合わせたまちづくり手法や、土地活用の手法なども学ばなければならない。学習のポイントは

- ・ 現在の地区の問題点
- ・ 土地の活用手法
- ・ 地区の将来像
- ・ まちづくりの手法(制度)
- ・ 現在の日本の社会動向
- ・ 自分自身の将来の生活設計 などである。

ポイント六・研究・計画期のテーマ

「まちづくり」は住民が主体となって行っていくものである。従って、研究・計画期においても、行政や専門家に任せるだけでな

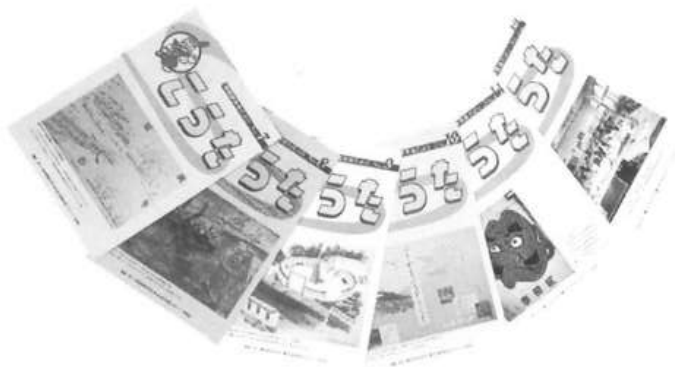
く、住民自らが行うことも必要である。
私たちはいわゆるワークショップ方式で、住民全体の計画作りを行っている。

△計画・研究のポイント▽

- ・きめ細かい計画手法の研究
- ・皆が参加するの計画づくり

ポイント七・情報発信

住民主体のまちづくりと言っても、会議のすべてに、常に全員が参加することは困難である。しかし、地区の全関係者が同じ情報を共有していないと、議論がかみ合わない。そこで、いつ・どこで・どんな議論がされ



毎月発行しているまちづくりニュース
毎月会議を行い、その内容をニュースにして、地に配付。配付は地区の役員さんが担当。(愛知県幸田町)

たのか、速やかに地域全体に情報を発信する必要がある。民主主義の原則は、十分な学習と情報公開を保証することであり、まちづくりでの情報公開は「まちづくりニュース」の

INFORMATION インフォメーション

「農住構想三〇周年 記念シンポジウム」

J A全中と地域社会計画センターは九月二日、東京・大手町のJ Aビルで「農住構想三〇周年記念シンポジウム」を開催しました。

シンポジウムには、来賓として伊藤国土庁長官および佐藤建設政務次官、小畑農林水産省大臣官房審議官が出席、J Aグループ、関係行政・研究機関などから約三〇〇人が参加し、「農と住の調和したまちづくりの新展開に向けて」をテーマに論議を深めました。

まず加藤全中副会長が自らの体験を回顧して「農住構想三〇年のあゆみと展望」を報告、次いでフランスのジャーナリスト、コリム・プレ氏が日仏の生活・住まいの比較を中心にした講演を聴いた後、パネルディス

発行である。会議が行われたら必ず発行することが重要である。

以上が私たちの街づくりの進め方である。

カッションに移りました。

中川埼玉県上尾市上平農住組合長、深谷愛知県J A東知多組合長、小宮東京都J A町田市土地住宅課長、松井兵庫県J A神戸市西緑農開発部長、加藤三重県土木部都市住宅計画監の五氏と、町田市の農住団地「しあわせ野」の居住者門倉さんがパネラーを務め、山本地域社会計画センター常務理事がコーディネーターを担当しました。

パネラーからはそれぞれの立場から意見が出されましたが、高齢化、環境重視などの変化に合った農住団地づくりが強調されました。直売など農業とのかかわりや、近くで親の世話ができるようにシニア住宅を団地内に建ててほしいなどの具体的な要望も出されました。

Information

インフォメーション

都市農地活用アド

バイザー研究会開く

当センターには、現在九三名（首都圏五五名、中部圏一四名、近畿圏二四名）の都市農地活用アドバイザーが登録されており、農地所有者の資産活用に関する勉強会をはじめ、地方公共団体職員およびJA職員が農地所有者との勉強会や説明会を行う場合などに、日常業務で培われた多方面からの助言などを行い、まちづくりの気運醸成などにご尽力いただいています。

アドバイザー研究会は、年に一度、アドバイザーと建設省宅地課宅地企画調査室、国土庁土地局土地政策課が出席し、国などからの情報提供やアドバイザーによる事例報告などを通じて意見交換を行うことを目的としています。

●表 アドバイザー研究会の日程・内容●

項目	首都圏	中部圏・近畿圏
開催日	平成9年9月11日（木）	平成9年9月25日（木）
会場	砂防会館	京都第2タワーホテル
議題	1 市街化区域内農地に関する最近の施策について（建設省） 2 平成10年度の重点施策及び概算要求等について 3 市街化区域内農地の状況等について（センター） 4 アドバイザー派遣状況について（センター）	5 面整備を伴う地権者共同土地利用の事例報告について（アドバイザー）
出席数	27名	16名



ます。今年は特に、他圏域における土地利用の現状をベースとした広範な情報の交換及び出席者の相互交流を主眼に、上の表の日程と内容により開催されました。

ひとことでまちづくりといっても、そのかたちを成すまでには、足場を造り上げる先導者が重要な役割を担います。そのような観点から、まちづくりの専門家である都市農地活用アドバイザー派遣制度を活用した、実り豊かなまちづくりが推進されることを期待しています。

「定期借地権セミナー」を東京と大阪で開催

当センターでは、供給実績が全国で一万户を超え、今後の伸びが期待される定期借地権の活用に関するセミナーを、十月九日（木）東京会場、十月十七日（金）大阪会場で開催しました。

このセミナーでは、法律改正後六年を経過した定期借地権住宅の現状と課題について、国、法律・税務の専門家、事業者から講師を招き、解説していただ

—全農住宅部—

「ラクメゾン21」を開発



賃貸住宅需要は、長期的には人口・世帯数の漸減への移行に伴い減少に向かうとの予測であり、物件間の競争の激化など賃貸住宅の経営環境はますます厳しくなるものと思われま

す。入居者は、設備の充実と、バリアフリーなど将来の高齢化にも対応した仕様を求めていくものと思われま

す。その上で家賃が適正水準であることはいうまでもありません。賃貸住宅の長期安定経営はオーナー（組合員）にとって最重要課題です。長期安定経営には、こうした入居者ニーズを満足する賃貸住宅をいかに提供できるかが大きな要素であり、グレードを高め、そして一方で建築コストを抑える。この2つの課題をどうやって解決するかが求められます。

全農（住宅部）では、この2つの課題の解決に向けて、規格型賃貸住宅の開発に取り組んでいますが、すでに開発し取り扱っているPC構造の「らくりーふ21」に引き続き、規格型第2弾として不燃組立構造の規格型タウンハウス賃貸住宅「ラクメゾン21」をミサワホーム(株)、(株)全国農協設計と共同で開発し、普及推進を図っています。

(1) 「ラクメゾン21」は戸建て感覚を追求したタウンハウス

賃貸住宅の入居者の多くは将来の持ち家取得を指向しています。「ラクメゾン21」は戸建て感覚を追求したタウンハウスです。

区画整理地の跡地利用や、農住都市計画に取り入れるなど、JAグループの進める農と住の調和したまちづくりに最適な戸建て感覚の外観デザインとなっています。

変化のある雁行デザインも可能で変形敷地や大規模団地にも適しています。

(2) 広い収納スペースの確保

各種の入居者アンケート結果において、広い収納スペースの確保は入居者の要望としていつも上位にランクされています。

「ラクメゾン21」は1戸建て住宅の約2倍の収納面積比率を確保しています。(平均17.8%)

下駄箱を天井までの高さにし、階段下収納や小屋裏収納、玄関ポーチ収納などきめ細かい工夫により収納面積を増やしています。

(3) 加齢者にも配慮した安心設計

賃貸住宅ではまだまだ定着しているとは言えないバリアフリーを実現しました。階段は緩勾配とし、手すりは、途中で握りかえる必要のない連続手すりを装備しています。

(4) 高性能設備の標準装備とコストダウンの追求

「ラクメゾン21」ではこれまでの賃貸住宅にはなかった、入居者の生活に配慮した設備を標準装備しています。各居室に、エアコン専用コンセント・ISDN端子の設置、要望の多い、全自動強制追い焚き機能付き風呂給湯器、浴室乾燥機、など高性能設備を設置しています。

一方、規格型に限定した取扱いとすることでコストを抑えました。

このほかにも、親切、安心な家作りの特徴をもっている「ラクメゾン21」は、持家(2世帯住宅)としても満足できる内容となっていると言っても過言ではないでしょう。

取り扱い開始にあたり、各地で商品研修会を開催しました。(7月～10月、東京、大阪、名古屋、福岡で開催)

その後各地のJAで積極的な取扱推進が図られ、11月現在で10棟の受注を得ています。

「ラクメゾン21」は、PC構造の「らくりーふ21」、RC構造の「ユーミーマンション」とともに、JAの相談活動において重点取扱い商品と位置づけ、取扱いの拡大をお願いするものです。

JAならではの街づくりを進めています。

立地条件・地域特性に合わせた最適な街づくり

広い敷地をお持ちの場合や、農住組合や区画整理などで、賃貸住宅をお考えの場合、どのような街づくりを進めるかが重要なポイントです。美しい街づくりは、居住環境にプラスアルファの魅力を加え、質の高い入居者を確保することができ、安定経営を可能にします。JAが携わる“魅力ある街づくり”は、単なる土地造成や従来の賃貸住宅建築ではなく、新しい地域の活性化を促し、その土地の資産価値までも高めていく街づくりです。



編集後記

も、自分自身が将来高齢者としてどのような生活をしているのか、なかなか実感としてわからないというのが率直なところですね。今回の特集をきっかけに、私も自分自身の問題として少し考えてみようと思っています。

(R・O)

今回の特集は、まちづくりやすまいづくりの観点から高齢者の生活を考えようということ、いろいろな立場で活躍されている方々を中心に原稿をお願いしました。「高齢社会対応」は現代社会が抱える重要な課題ですが、個人として誰も避けて通れないという意味で、極めて個人的な問題でもあります。しかしながら、かくいう私

本年の四月に赴任してきて「都市農地とまちづくり」の編集委員を相当することに、まちづくりという今までに全く携わったことのない分野の仕事にとどまっているところですが、素人ならではの新鮮な意見を出していけたらと考えているところです。現在、日本は世界に類をみない急速

な高齢化を迎えているといわれている中、公的介護保険制度の導入の議論等、高齢化の問題が重大な社会問題として注目を集めています。このような時、今回の特集に「高齢者の生活とこれからのまちづくり」をテーマとして取り上げることが非常にタイムリーなことだと思えます。高齢化の問題は誰もが必ず直面する問題であり、今はまだ若いと思っている我々もいつかは年をとり高齢化していきます。少子化の問題も相まって、家族が高齢者を支えることが難しくなっている中、今後は、社会が高齢化を支えるしくみを作っていくことが期待されています。生活環境のバリアフリー化、高齢者にも優しい住宅環境整備等、高齢者が、また自らが年をとったときに楽しく安全に生活できる環境の整備が、今求められているのではないのでしょうか。(M・A)

センター刊行物のご案内

都市農地に係る

事業制度と税制のあらまし(改訂版)

基盤整備に対する補助制度等や相続税等税の優遇措置の内容等を紹介した。地方公共団体、JA等の担当者が、農地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書
A4判 88頁 定価1,500円 送料390円

センター季刊情報誌『都市農地とまちづくり』

都市農地対策窓口向けに、都市農地に関わる特集記事を中心に地方公共団体・JA等の取組みや都市農地活用事例などを盛り込んだ季刊情報誌(年4回発行)
A4判 50頁程度 年間講読料4,800円

農住組合の手引き

平成6年の農住組合法改正を踏まえた、最新の農住組合制度による具体的な運用・手段を解説した地方公共団体やJA等の担当者向けマニュアル
A4判 310頁 定価(公的機関)5,000円
(民間)7,000円

共同で土地を生かす

(都市農地を活用したまちづくり)

共同による計画的なまちづくりをテーマとした都市農地所有者向け普及啓発パンフレット
A4判 見開き8頁 定価100円

都市農地を活用したまちづくりガイド

まちづくりの気運の醸成から事業化までの対応方法を事例や参考資料により分かりやすく解説した、公共団体やJAの担当者向けガイド
A4判 285頁 定価4,000円 送料は別途

「都市農地のための税制Q&A」

計画的なまちづくりを行う上で重要なポイントとなる「税制」の問題を、設問・回答形式でわかりやすく解説した、公共団体やJA等関係者向けの手引
A4版 110頁 定価1,800円 送料390円



●情報誌編集委員会●

主査 釜谷 智弘(建設省建設経済局)平成9年11月退任
委員 小川 陵介(建設省住宅局)
篠宮 章浩(建設省建設経済局)
高橋 一郎(国土庁土地局)
安里 元男(農林水産省経済局)
紙井 文雄(横浜市)
野口 和宏(大阪府)
山本 治(名古屋市)
東 征司(全国農業協同組合中央会)

呉 祐一郎(建設省建設経済局)平成9年11月就任

事務局
財都市農地活用支援センター
大竹 紀夫(平成9年9月就任)
望月 英男(平成9年12月就任)
丸山 巍
山崎 勝實
吉田 史子

●発行所——財都市農地活用支援センター
〒160 東京都新宿区新宿1丁目26-6
新宿加藤ビル6F
TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

●発行人——堺 徳吾
●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1997年12月12日
●発行日 1997年12月15日

ラクメゾン21

街並にじっくり溶け込みながらも、明確な個性を主張する格調高い切妻屋根。

外観には印象的なアクセントを与える、洗練されたモダンな外壁サイディング。

そして、何よりも農住組合による区画整理等、面整備後の街づくりに最適な戸建感覚が満喫できるメゾネットタイプ。

住まいの質を重視する入居者の感性をとらえて、より美しく、より暮らしやすく

いつまでも色あせない資産価値を備えた規格型賃貸住宅の誕生です。



私たちは、農家の資産管理を支援するため、
農家に代わって、施主代行方式による
「農と住の調和したまちづくり」を推進しています。



JA全農(全国農業協同組合連合会)
〒100 東京都千代田区大手町1-8-3

問い合わせ先:

札幌支所	自然・生活課	(011)214-3687
東京支所	農住課	(03)3296-8835
名古屋支所	農住課	(052)202-8102
大阪支所	農住課	(06)316-2210
福岡支所	農住課	(092)261-2316