

第Ⅳ章 再生への代表的取組事例調査

第Ⅳ章 再生への代表的取組事例調査

この章では、本年度事例調査を行った取組について、取組選定の位置づけ（Ⅳ-1）、とその具体的内容（Ⅳ-2）について纏めている。

1. 代表的取組事例の選定

一年間という調査期間、ヒアリング先への予約日程調整、ヒアリングまとめ期間などの物理的条件からおおむね5～10事例調査を念頭に選定作業を進め、結果として9事例の調査を行うことができています。

ニュータウンにおける再生への取組としては、勿論多くの活動が生じているが（第Ⅲ章参照）、それらの中でも比較的特色があり、全国的にはメディア発表が少なそうな活動を選定するように努めている。中には多くのメディアですでに取り上げられている活動もあるが、その場合は今までは公表されていない重要な情報を引き出すよう心掛けている。

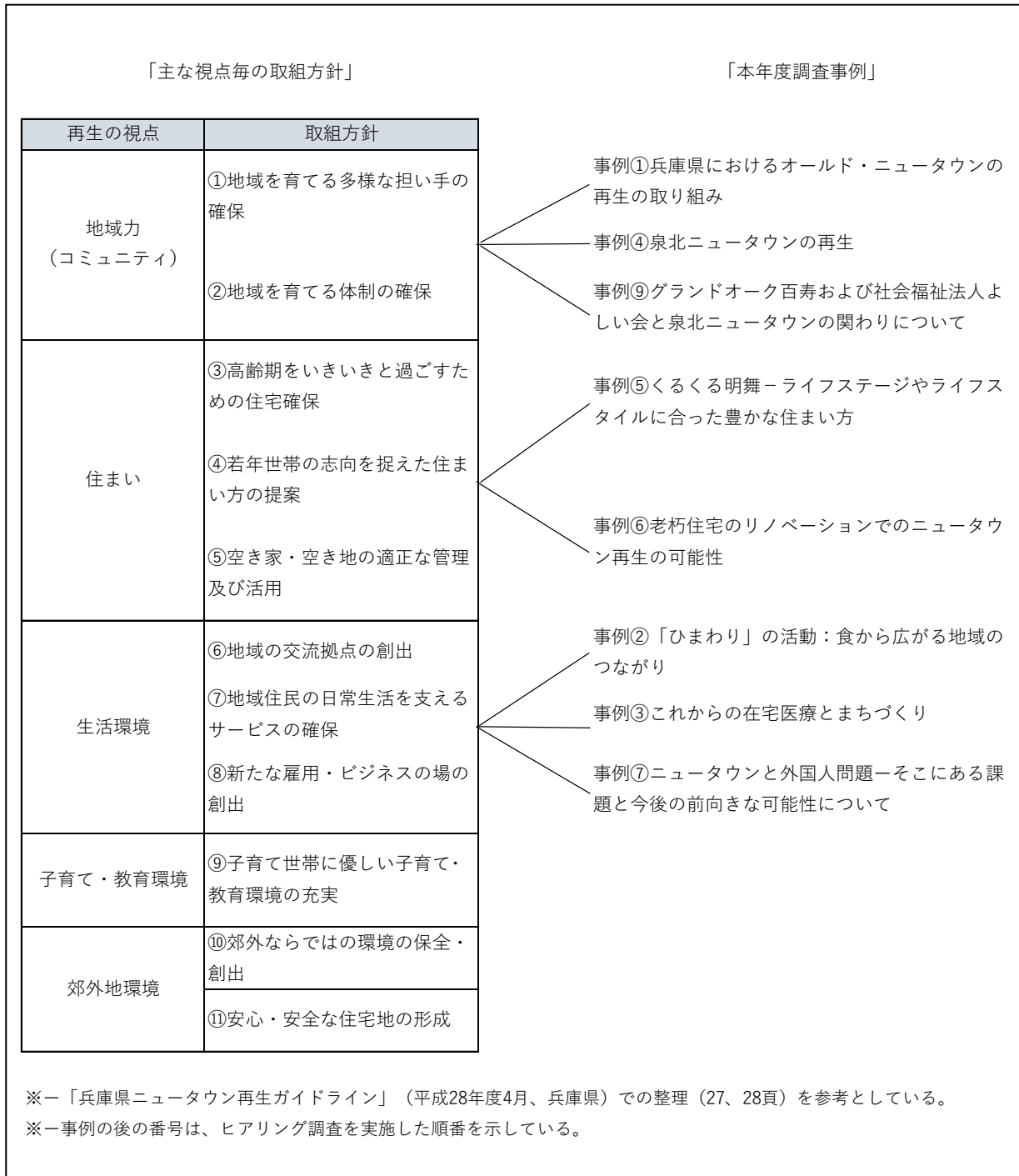
今回調査を行った事例が、どのような位置づけにあるか、以下に簡単に整理しておく。

オールド化しているニュータウンの再生への視点としては、そのニュータウンの開発経緯、特性などに応じて多様である。一つの指標として、本研究会メンバーである水野が参画して作成された「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」（平成28年4月、兵庫県）では、「団地再生は、住まいだけの問題に限らず、交通や介護・医療、雇用など生活のあらゆる分野と関わりがあります。そのため取組は多岐にわたりますので、取組方針に優先度をつけることが大切となります。」とポイントを示しつつ、<主な視点毎の取組方針>が纏められている。

この取組方針を参考フレームとして今回の選定事例を対照させると図Ⅳ-1-1のように整理することができる。

これを見てみると、<主な視点毎の取組方針>欄の「郊外地環境」の項目はどのような取組においても多少は関係してくる内容であるため、この項目を別項として扱うと、今回の事例調査の特色としては下記の点を挙げるができる。

1. 「地域力（コミュニティ）」、「住まい」、「生活環境」に関する事例調査が中心となっている。中でも「生活環境」に関する特色ある事例を取り上げることができたと思われる。
2. 再生視点のうち「子育て・教育環境」については今回は取り上げることができていない。このことは念頭に置きつつ、第Ⅴ章の取りまとめを行ないたい。



図IV-1-1 オールド化しているニュータウンにおける一般的再生視点と本年度調査との関係

2. 事例調査

事例調査は、下表のテーマにともない、①～⑨の通り実施した。その内容について、次頁以降にまとめる。

表IV-2-1 事例調査対象一覧

事例	テーマ	講師	実施日／場所	頁
①	兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組	兵庫県住宅供給公社 (前) 理事長 小南 正雄 氏	2019.5.15 武庫川女子大学	p48
②	「ひまわり」の活動：“食”から広がる地域のつながり	NPO ひまわり会 (前) 代表 入江 一恵 氏 NPO ひまわり会 代表 大石 鈴子 氏 みなくーる明舞 代表 大西 東洋司 氏	2019.7.24 みなくーる明舞	p63
③	これからの在宅医療とまちづくり	清水メディカルクリニック 副院長 清水政克 氏	2019.9.19 みなくーる明舞	p78
④	泉北ニュータウンの再生	堺市ニュータウン地域再生推進 担当 理事 岡本 康成 氏	2019.10.17	p102
		大阪府住宅供給公社 常務理事 澤村 晋介 氏	UR リンケージ	p111
⑤	くるくる明舞 ーライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方ー	くるくる明舞運営委員会 代表 初田 直哉 氏	2019.10.31 みなくーる明舞	p127
⑥	老朽住宅のリノベーションでのニュータウン再生の可能性	フログハウス 代表取締役 清水 大介 氏		p145
⑦	ニュータウンと外国人問題 そこにある課題と今後の前向きな可能性について	Oneself 中野みゆき 氏 神戸定住外国人支援センター 呼和 徳力根 氏	2019.11.11 みなくーる明舞	p154
⑧	明舞団地再生の話とより明確化した課題	都市住宅学会関西支部常議員 神吉 竜一 氏		p173
⑨	グランドオーク百寿および 社会福祉法人よしみ会と泉北ニュータウンの関わりについて	グランドオーク百寿 施設長 山口 大輔 氏	2019.11.21 グランドオーク百寿	p181

① 兵庫県におけるオールド・ニュータウンの再生の取組

講師：学校法人武庫川学院 武庫川女子大学 施設部施設課 主幹 小南 正雄 氏
(前) 兵庫県住宅供給公社理事長

POINT

1. 兵庫県下のニュータウン、オールド・ニュータウン

計画人口 3,000 人、計画戸数 1,000 戸以上のニュータウンは、兵庫県下に 86 か所。

2. オールド・ニュータウンで一般に指摘されている問題

高齢化、人口減少、交通の問題は NT だけの問題ではなく、解決できれば他地域に応用可能。

3. 兵庫県のこれまでの取組

明舞団地センター地区の再生経験を踏まえ、兵庫県ニュータウン再生ガイドラインを策定。

4. 地方公共団体（特に市町）が取り組む難しさ

- ・ニュータウンを他地域と差別化しにくい。
- ・再生目標をイメージしにくい。
- ・行政の施策手段は、住宅市場への影響力が乏しい。

5. これからの方向（個人的に）

若年世帯向け住宅の一定戸数まとまった供給が効果的かもしれない。

6. その他

衰退以前の姿を目標とする再生は時代に逆行、オーダーメイドの取組が必要。

【開 会】

三好： 本日の講師の先生をご紹介します。前兵庫県住宅供給公社理事長、現武庫川学院施設課主幹、小南正雄さんです。研究会のいきさつはご説明してあります。専門家として忌憚のないお話を伺いたいとお願いしています。



学校法人武庫川学院 武庫川女子大学
施設部施設課 主幹 小南 正雄 氏

【講師のお話】

1. 兵庫県下のニュータウン、オールド・ニュータウン

兵庫県に建築職として 35 年、公社で 2 年間ニュータウン（以下「NT」）に関わってきたが、個人的には子供の頃から NT に住んでいるので、50 年 NT に関わってきていることになる。若い頃は NT 整備の時代であったが、平成 19 年頃から NT 再生の初期段階に関わるようになり、公社理事長の時まで 10 年程度、NT 再生関連に関わっている。

お手元に「県下の大規模 NT の分布図」を配布した。国（国土交通省）の分類による計画人口 3,000 人、計画戸数 1,000 戸以上の NT は平成 26 年時点で県下に 86 か所あり、これ以外にも新興

住宅地と言われるものは処々にある。86 地区のリストは、既成市街地化して境界が不明瞭になったものは除外している。また、国の分類では「郊外」となっているが、臨海部でも同様の問題が起ころうなまとまった住宅地は加えている。

2. オールド・ニュータウンで一般に指摘されている問題

資料「県下の大規模ニュータウンの開発概要（86 地区）」の高倉台（25 番）から横尾（31 番）までの 7 地区は須磨 NT と呼ばれるところで、その中の北須磨は一団地の住宅施設という古い手法で開発した団地だ。高齢化率が 86 地区の中で一番高く、50%に届こうかという状況になっている。

これを高齢化率と人口減少率、開発からの年数で分類すると、資料「県下の大規模ニュータウンの分類」の表になる。高齢化率が高いというのは、当該市町の高齢化率より NT の高齢化率が高い場合としている。人口減少率も同様である。高齢化率、人口減少率が高い NT は 38 地区あるが、では何が問題となるか。空き家が増えるとか生活の利便性が落ちる等、つまり地域の活力全体が落ちてると指摘されている。ただ、高齢化、人口減少、交通の問題は、NT だけの問題ではない。NT だけを差別化し取り出すためのキーワードは難しく、特に市町と協働する場合には必ずこの問題がついてくる。

農村部にも同様の問題はあるが、NT ではこれが急激に起こっており、NT の問題を解決できれば他地域にも応用できるのではという論法で、NT を一つのモデルとして取り組んできたわけである。

答えは出ないが、このまま放置したらどうなるか、という議論をしたことがある。過去衰退したといわれる地域、かつては繁栄していたが鉄道網から外れた城下町や宿場町は一気に衰退、新陳代謝が停まって結果的に街並みが残った。歴史的街並みといわれているところは、だいたいこのようなプロセスを経ている。当時再生に向けた大きな施策は打たれてはいないが、不便でも人は住み続けたという経緯があり、社会情勢が変わって、かつての姿とは別の形で再生するケースがみられる。おそらく、当時何らかの施策を打っても上手くいかなかっただろう。

多くの山村は昭和 30 年代半ばに一気に衰退した。「ポツンと一軒家」という TV 番組に出てくるようなところだ。一軒家の周りにかつては数十軒程度の家はあったということである。昭和 40 年に山村振興法が出来て農林水産省が手は打っているのだが、今日のような状況になってしまった。

もうひとつの例、錫を産出する明延鉦山（兵庫県養父市）は、かつて非常に栄え、但馬地域では別格に栄えた町であった。但馬にないものでも、明延鉦山では手に入るという別世界であった。昭和 62 年 1 月に鉦山が閉鎖され、ピーク時は 4,000 人いた人口が現在は 100 人を切ろうかという状況になった。視察に行き始めた頃は、まだ労働者の社宅がたくさん残っていてひとつの町であったが、行くたびに社宅がなくなり、一部は市営住宅に移管しながらも空き家となり、マニヤ的な方がボランティアで木造長屋を保全する活動等をされている。現存する最古のプレキャストの 2 階建ての社宅はまだ残っているが、どんどん除却されており、まち仕舞いともいべき状況になっている。

この例で言いたいことは、NT 再生の問題をどのように捉えるかが難しいということだ。私はまちづくり部という部署で 35 年間過ごした。阪神・淡路大震災の復興の時も含めて、再開発事業、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業等は手段も明確で、明快な目標、姿を描いて完了したことも目にみえる事業だが、NT の問題は、目に見える形での目標を示しにくい上に、問題解決に向け決め手となる手段も見出しにくいテーマである。

NTは、最初の入居時は不便で寂しい所だが、いつとき非常に元気な時期を迎える。出来上がると周辺に比べ別世界のような空間に新しい形の生活が営まれる。DK方式の間取すら新しいと感じられた時代もあった。ショッピングセンターに買い物に行く、歩車分離が出来ているというのは、既成市街地や農村部から転入した方には勝ち組感があったのではなかろうか。NTに当初から入居されている方にお話を伺うと、「昔は子供が大勢いて、お祭りもして・・・」という話になりがちだが、今とのギャップがとても大きい。このギャップの大きさがNTの特徴の一つだと思う。先ほど申し上げた宿場町や鉾山町の衰退も同様で、最盛期とその後のギャップが大きいことがひとつの共通点であると思う。

3. 兵庫県のこれまでの取組

(1) 明舞団地の再生

明舞団地は、鉄道で三宮から30分圏内、神戸市の海岸部の西端に位置し、明石市との行政界がNTの中央部を走る。新住宅市街地整備開発法（以下「新住法」）ができる前の昭和35年から事業開始し、新住法が出来た時にそれを適用した。北の方は、兵庫県住宅供給公社（以下「公社」）が土地区画整理を施行した。約200haで、現在の人口は2万人、ピークは3.7万人であった。人口減少や高齢化は急激に進んでいる。世帯数は案外減っていない。子どもが出て行ったあと両親が残っているという、よくある構図になっている。

住宅は、兵庫県営住宅、UR賃貸、公社の分譲集合住宅が約3,000戸ずつで、戸建てが2,000戸という構成だ。この頃のNTは集合住宅の割合が多く、明舞団地も一つの典型であると思う。

再生ということでは平成14年頃から事業主体であった県が地元に入り始めた。いろいろなまちづくりの中では未だニッチな存在で、市町がまだ手を出していない、ということもあった。地元に入った当時は、「今頃来たのか、なぜ今まで来なかったのか」ということを地元の方にいわれたそうである。2年位経った頃、「県が再生、再生とやっている、その計画をつくりたいとやっている」となり、平成16年に最初の再生計画をつくった。これは、住民も県もURも頑張ろうね、とやや抽象的なものであった。平成18年にリーディングプロジェクトとして、県や公社が持っている土地をベースにハード面での再生提案に関するコンペを行い、三好先生が提案された案が一等賞になった。

一方、初期段階ではハードに手をつけにくいこともあって、コミュニティ再生、拠点形成に取り組んだ。コミュニティ拠点といえればかっこいいが、要は空いた住宅や施設の空きスペースを使って何かしてくださいと、事業者を募集した。当時は、コミュニティビジネスという言葉は一般的ではなかったが、配食サービスや高齢者が集まれる場を作ってくれるNPOを、センターにひとつ、県営住宅の空住戸にふたつ誘致した。県営住宅の方は、鉄のドアを開けて入ることへの抵抗感もあり、あまり上手くいかなかった。センターに誘致した配食サービスはずっと続いており、住民ニーズとも合致したといえる。

こういうところから始めて、ようやく平成19年以降にハードに手をつけた。当時センター地区は老朽化・陳腐化し、今どきの生活スタイルにはまったくそぐわないものとなっていた。個人商店が中心でその方々も高齢化され、誰が買うのかという店舗が多かった。センター地区は、駅から徒歩15分、5分に1本はあるバスに乗れば5分もかからない立地である。そこに、もともと広場だったところに「コムボックス」という民間事業者を誘致した。その以前に、子ども向けプールを撤去していた県有地に高齢者施設を誘致した。現にお住まいになっている高齢者を支援する

目的であった。下駄ばきの 12F 公社賃貸住宅もあったが建て替えた。さらに、「コムボックス」の向かいに「ビエラ明舞」という複合商業施設が最近開業した（平成 30 年 11 月）。ビエラが出来るまでちょうど 10 年かかった。三好先生のご提案も、一部形は変わったとはいえほぼ実現したといえる。

家にこもりがちな人を外に出てきてもらうために、住民講座を開催している。教える人も主に住民の方をお願いし、教える側も、教えられる側も住民という形でコミュニティを広げていこうとしている。

センター地区がボリュームアップして新しくなったことで、目に見える形での再生というものを住民さんに感じて頂けたと思う。家でいうと、リビングが広がってきれいになったようなものだ。

平成 28 年度にまちづくり再生計画を再度見直した。その時は再生計画ではなく、まちづくり計画にして欲しいという意見が出たことで、住民の意識が変わってきたなと感じた。しかし当初に目論んだことはまだまだできていない。センター地区は大きく動き、さらには 3,000 戸ある県営住宅の建て替えも、完成が見えてきた。県全体で県営住宅は 5 万 4,000 戸あるが、この 10 年間の建て替え戸数は年間 300 戸なので、明舞の県営住宅をいかに優先的に建て替えてきたかということがわかる。とはいえ、このような動きがあるのは未だ限られた地区のみだ。

公社分譲住宅 3,000 戸は全く手つかずになっている。リノベーションの座学や見学会等を開催し、住民自らの実施を目指している。わりと人気はある。古い集合住宅の住戸は非常に安く買えるので、それを自由にリノベできるということで、興味をもたれる方が域外からも来られる。我々としては、古い集合住宅の居住者をもっと啓発できないかと思ったが、なかなかそうは運ばない。併せて、過去 3 回くらい、建替えの話を住民に働きかけているが、まだ目に見える動きにはなっていない。

また、UR 賃貸は比較的駅に近いところにあるが、UR としては、建て替えはしない、集約しながら残すものは残すという方針だ。ただし、総じてメンテナンスはよくされており、ダイナミックなことはしないということだと思う。今後、集約を進める中で余剰地が生まれ、何か活性化に向けた取組ができる余地はあるとみている。

さらに、戸建て住宅は 2,000 戸ある。新住事業では戸建敷地は平均面積 200 m²、最低でも 170 m²の時代で、もっと大きい宅地も結構ある。これが流通するときは宅地が分割される。西神 NT も同様で、宅地が分割され、建築費と併せ 3000 万円位までになると若年層が入ってくる傾向がある。しかし、住み替え支援で行政が手をかけてもそれだけでは流通しない。JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）が明舞団地を視察した時、「ここで動くのは数戸ですよ」といわれて愕然としたことがある。

サブセンターは、もともと人口 3 万程度なので近隣センターにもなりきれない規模のセンターとして、わずかな店が残りながら廃れている状況になっている。今まで数回テコ入れを試みているが、いずれも上手くいっていない。現在、公社からの補助で、新規出店に最大 400 万円位の支援、陳腐化している個人商店に対しては最大 100 万円位の改装費を支援しようとしている。

分譲集合住宅や戸建住宅エリアをどうするかということに加えて、このような問題が、まだ残っている。

(2) 県下の他のニュータウンへの取組

明舞団地の再生に取り組んで 10 年位経った平成 24 年度頃、「NT は他にもある、いつまでモデルに取り組んでいるか」という声が強くなってきた。県下の他の NT についても一定の調査をしながら、明舞団地の経験を踏まえたガイドライン（GL）を策定することとした。

GL は、やや最大公約数的な再生の方向、活性化方策として若年層の誘致や利便性の向上等を掲げ、具体的に課題を把握し、基本的にはオーダーメイドでやっていく必要があることを示した上で、課題把握方法、将来像の描き方、取り組む順番を記した。ただ、GL ができてみると、NT 以外でも普通に使えることに気づいた。普通の市町で都市計画マスタープランの地域別将来像を描くときはこんな方法ではないか、すなわち NT 再生もまちづくりとしては特異性があるわけではないのではないかと思える。さらにいうなら、数十 ha を超えるようなオーダーでは、どんなまちづくりでもこのようにならざるを得ないのかも知れない。

GL に示す行政の支援策は、当時乾いたタオルを絞り出すように立案し予算化したものだが、実はあまり利用されていない。

4. 地方公共団体（特に市町）が取り組む難しさ

(1) ニュータウンと他地域との差別化

市町にとって、NT を施策課題として取り出して特別扱いすることは難しい。市町は、NT 以外の住民も常に相手にしている中で、基盤がしっかりして住環境としては普通の既成市街地より整っている NT に対して特別なことをするという事は難しく、NT だけを差別化しにくい。

NT の多いある市で、NT 移住者に対して助成するという施策が検討された。その実現を期待していたが、最終的には NT のみでなく当該市全体への移住者への助成ということになり、広く薄い助成にならざるを得なくなった。NT の問題を意識できても、政治レベルでは NT だけに施策をなかなか打てないということであった。

また、複数 NT がある場合はいくつか選んで注力することになるが、その選択も困難。また NT の中でも、「センター地区を再開発する」ということはまだしも、住宅地をさらに仕分けするのは困難だ。市町とともに地元に入っていこうとしても、具体的に動く段階になると、「実は・・・」と市町がついてこられないのが実態である。GL 策定後、10 以上の NT に働きかけているが、アドバイザーを派遣できたのは 2～3 に限られている。

(2) 問題点、再生目標（引き際）のイメージのしにくさ

高齢化、人口減少というものはそれだけでは事象にすぎず、イコール問題ではない。実際に生じている、生じるおそれのある問題を住民と共有するのは決して容易ではなく、仮に問題意識を共有できたとして、それが解決した場合、どうなるかという目標を描きにくい。計画である以上、目標を示してはいるが、それが本当に納得できるものか、また達成された場合に、問題が解決されたのか見極めも難しい。県として、明舞団地の引き際は、センター地区再生が出来た時なのか、そうでないのか。今のところ、まだ引かないということになっている。それがどういう状況が生まれた時かも、明確にはできていない。

(3) 住宅市場への働きかけの難しさ

郊外の NT が住宅市場から見放されていることが最大の課題だと考える。行政は、法令による規制、補助金、融資、税制等の施策手段をもつが、今の住宅市場に対しては影響力が乏しい。規制

は馴染まず、低金利のため融資は全く効果がない。補助金は効果がある時もあるが、対象となるものの絶対数が多い時は効果が薄い。駅前再開発なら 20 地区やれば成果があったと数えられる。住宅の場合、母数が何千、何万戸というオーダーなので施策効果を見出しにくい。

税制、固定資産税や不動産所得税は地方公共団体でも減免できるが、踏み込み過ぎると地方交付税が減額されるという問題がある。

これらの事情により、今日の NT の状況下では、特に既存戸建ての流通が不調という状況に関し、住宅市場への働きかけの困難さを痛感している。

5. これからの方向（個人的に）

これからの方向性について、個人的意見ということで述べたい。

NT は、若年世帯が進んで住んでくれればいいことになっているわけだが、これがネックで、集合住宅ならまだしも、オールド NT の戸建てに入ってくるという方は稀な存在だ。同じお金を使うのなら都心に近いマンションが良いということになる。NT は専業主婦が子育てする場として理想かもしれないが、共働き世帯は家事時間を確保するため通勤時間を短くしたいから、NT に住む余裕がない。とはいえ、3000 万円を境として、戸建てで 3000 万円以下なら NT にも来るという構図がある。しかし、まちづくりやコミュニティの担い手を自負して転入して来るわけではなく、第一世代の高齢者と次世代で交流があるかといえば、それは希薄だ。

若い世代は、新しい家とともに若いあるいは希薄なコミュニティを選択するのが通常で、これは、NT に最初に住んだ世代も同じ。そのため、NT 内でも学校跡地などに一定戸数がまとまって供給されれば、若年世帯がまとまって流入している。無論都心からの距離にもよる。

そういう意味では、これからの NT 対策は、若年世帯向けにまとまった住宅を供給することが効果的と思う。居住している高齢者のサポートが重要と明舞団地でも特養やデイケアの機能を備えている施設を誘致したが、地元の方があまり利用されない。何故かと訊くと、近所には入りたくないという意見が目立つとともに、特養は入りたくとも団地住民優先というわけにはいかないという問題もあった。結果、NT 内の施設の利用者は域外の方がほとんど、ということになっている。これも時代によって変わるかもしれないが、高齢者に対しては、コミュニティビジネス的に、配食や買い物サービスの方がいいような気がする。

NT はゆとりと潤いのあるまちづくりを目指しやってきたが、今これがネックになっていて、土地が広すぎて流通しない。ある程度、敷地分割を認めないと流通しない状況になっている。一定の規制緩和も必要ではないか。この点については、NT が立地する市町と意見交換すると、まだ肯定的な市町と否定的な市町に分かれている。

住宅市場を動かすのは、非常に難しく、市場の変化を待つことも必要かもしれない。かつてインナーシティ問題とか、ドーナツ化現象とかが多く取り上げられた時代があった。景気が傾いて地価が下がったことと、土地利用転換が進んで跡地にマンションが出来てそれなりの価格で供給されるようになったという流れのなかでインナーシティ問題はうやむやになった。かつて大阪市は施策として都心居住に注力されていたが、今の状況は、施策の効果というよりは市場の変化の影響が大きい。いずれまた都心部での地価が大きく上がるなどして市場の方向が変わる時期が来るかもしれない。

NT の高齢化の話だが、須磨 NT には高齢化率が 50%近い一画がある。ところが住民自体は高齢化自体をさほど問題視していない。都心から 30 分という立地のせいか、域外からの若年世帯の流

入があり、ピーク時に比べ子供の姿は減ったが絶えるわけでもなく、生活の利便性も低下していないせいか。第一世代の多くが90歳に達しつつあることから、あと数年すれば高齢化率も下がり始めるのではないかと考えられる。市場性のあるところは、高齢化ということをあまり問題視する必要はないのではなかろうか。

6. その他

(1) 空き家問題

平成22、23年は雪の多かった年で、東北地方を中心に老朽化した空き家が雪で潰れるということが目立ち、これまで個別の問題だった老朽空き家が社会問題として浮上した。県下市町とともに平成24年度から25年度にかけて開催した検討会では、市町の関心も高く、いろいろな問題が提起され、その対応が議論された。特に空き家の適正管理・除却に主眼をおいた検討が行われ、平成25年度末に、標準条例（案）等を盛り込んだ市町の取組の指針となる「空き家対策ガイドライン」としてまとめた。

空き家問題は、管理、活用、除却、流通という形での対応が必要ということを整理する中、管理の面では市町が取り組む指針となるガイドラインの作成に着手しつつ、次に個人資産という問題はあるものの空き家の活用を促進しようということで、平成25年度から空き家を活用する場合には100万円助成するという制度をつくった。さらに除却については、平成25年4月に淡路島で震度6弱の地震があり、被災した空き家が隣家にもたれかかるというような問題が起こったことから、災害特例として、危険な空き家を除却することに助成する仕組みをつくり、次年度からは全県を対象にした老朽危険空き家の除却に助成する制度とした。

もっとも困難なことは、空き家の中古住宅としての流通である。欧米市場では市場に占める中古住宅の割合が8~9割に対し、日本では何故中古住宅は流通しないのかについて、いろいろな指摘があるものの、本当のところはよくわからない。それでもマンションであれば中古でも一定流通している。日本では中古住宅流通の割合は、当該地域のマンションの多寡に左右されているといってもいいかもしれない。兵庫県では、中古住宅流通割合は20%で全国平均より高い。大阪や東京は40%くらいである。東京の都心区部では50%を超えている。こういう値はそのエリアでのマンションの供給量とほぼ連動している。中古住宅市場で流通している住宅のうちマンションは8割、戸建ては2割という傾向とも一致する。

流通という点での当面の問題は中古戸建である。これが流通しない原因としては、新築志向というマインドの問題を除けば、アンケート調査等で見える限り、品質に対する不安となっている。その解決法としてインスペクションの普及を図っているが、これ自体に対する需要がない。目標を年間100件としたものの、達成出来たことがない。インスペクション事業者の登録制度や事業者によるインスペクション実施への助成等をやっているが、目立った成果は表れていない。

(2) 区分所有マンション問題

区分所有マンションの問題は明舞でも扱った。管理をきちんとしましょう、という話にはのってこられるし、神戸市や東京都では条例をつくってマンションの管理問題に取り組んでおられる。しかし究極は建て替えの話にたどり着く。

兵庫県でのマンション建替実績件数は確か108棟で、今も全国一位だと思う。ただし、その全てが阪神淡路大震災により被災したことによる建替えである。建替えた108棟以外にも、かなり

痛んでいながらも補修を選択したマンションもあった。幸いにも旧耐震時代の古いマンションは立地が良く、居住者も富裕層や現役世代の方が比較的多かった。だから一戸当たり約 2,000 万円程度の負担に耐えることができたのだろう。好立地の古いマンションで容積が 100%未満のものを 200%とかにする場合なら、建て替えることもできるであろう。しかし、今後、特に立地にもめぐまれず、住民も高齢化した老朽マンションを同様に建て替えるというのは、一般的にはかなり無理なことかもしれない。この問題に真向から対応策を検討することは、パンドラの箱を開けてしまうようなところがある。

(3) 衰退エリア、衰退事象への施策とは？（モデル事業・補助事業の限界）

NT の衰退は、かつて社会経済情勢の変化や生活の変化によって生じた地場産業の衰退、商店街の衰退、農山村の衰退等と同様に、衰退以前の姿を目標とした再生を考えるならば、それは時代に逆行する試みであり、実現はほぼ望めない。時代の変化に真向逆らうのではなく、当該地区ごとにその特性を踏まえ、衰退以前の姿とは別の目標像を模索し、それに向けて考えられる手立てを講じていくオーダーメイドの取組が求められる。そういう意味では、限られた数の成功例を作り、他への波及を目指すモデル事業というものや、一定の枠の中での取組を支援する補助事業というものをもって、対処することに一つの限界を感じる。再生に向けた特効薬というものはない、というのが正直なところである。

【意見交換】

三好： ありがとうございます。行政の中核にいらした方なので、我々とは異なる視点からのご指摘があり、迫力がありません。どこからでも結構です。ご質問・ご意見等お願いします。

水野： NT に高齢者施設をつくると、NT からの入居者が少ないというお話でした。再生イメージという時に、現在の居住者に合わせて手立てを打つということが多いと思います。そういうなかで高齢者施設をつくっても地域の高齢者に使われないという状況がある一方、若い世代に向けては、住宅をまとめて供給する方が良いというお話でした。再生イメージを一つではなく、多様にもつことが大切と思いました。

この研究会の中で話してきたことは、新しい価値観をつくること、例えば疎に住む、まばらに住むといったライフスタイルです。これについてはいかがでしょうか。

小南： 場所によると思います。明舞では駅に近すぎるでしょう。もう少し離れたところで、周りがどんどん空き家になって除却されたら、隣地を安く借りて菜園にするなり、BBQ 広場にするなりといった住み方のニーズはあると思います。但し、それは大きな潮流ではないと思います。

人がどこに住むかということをよく議論しますが、要は食える場所に住んでいると。まちに出てきたのは、当然そこの方がより有利に生活できるからだ。田舎暮らしを求める層は多数派ではないので、住宅政策としては無理がある、という議論をよくします。郊外の NT にゆったり住むことを好む人はいますが、ある程度を超えると誰が住むのかなというような場所になり、そこで



研究会の様子

生活出来るのは特異な人ではないでしょうか。

明舞団地の将来像をどう描いているのかと質問された時、対外的には「お住まいの高齢者も住みやすく、若者にとっても魅力のあるまち」と答えていました。再生とはどういうことかときかされると、「まちの中に子どもの声が聞こえ、若い人の姿が見えることです」と答えていました。これなら誰からも異論は出ませんが、本当の答えにはなっていないかもしれません。

水野： 現在の高齢者は、高齢者施設に入ることを良としない傾向があると思います。世代によって異なり、例えば私自身は、高齢になったら進んで施設に入りたくと思っています。そうなる、今は近くに高齢者施設があっても遠くの施設に行きたいという感覚であっても、30～40年後は逆に近くが好まれるようになるかもしれません。

小南： NT 第一世代は、親の面倒をほとんど見ていません。自分が最初に家を建てた世代なので、自分の家だという意識が強く、ああいう施設には住みたくないという気持ちもあります。今後 20 年先の需要のために今から整備するということは難しいですね。

NT の高齢者施設に入居者がいないわけではありません。明舞の施設も満室ですが、入居者は NT 域外の方が多いということです。

三好： 我々が子どもの頃は、高齢者施設を老人ホームとっていました。姥捨て山の感覚がすごくあって、老人ホームに入っているのは行き場のない方、子どもなど面倒見てくれる人がいない方、という感覚でした。今ではホテルのような高齢者施設もあります。

高齢者施設の問題は、高齢化のスピードに間に合うかということです。団塊の世代が最期を迎える頃には病床が足りない、お墓が足りないといわれていて、施設も足りない、ということです。

明舞を在宅医療、在宅介護が備わった NT にして、明舞のなかで住み替える「くるくる明舞」という活動を仲間たちと今行っています。明舞の中でくるくと住み替えていくということです。ある医師がセンター内で開業し、高齢者を対象に在宅医療で頑張るとおっしゃっています。「くるくる明舞」チームで、その医師、整理整頓アドバイザー、葬儀屋さんなどが検討チームをつくり、くるくる住み替えていく仕組みを検討しているところです。

センター地区の新しい商業施設「ビエラ明舞」のオープン時に知事が「公社賃貸の建て替えは終わった、センターについてもコムボックス明舞とビエラも終わって、県の再生事業はひと段落した」と挨拶され、後はこれをベースに住民が一生懸命やって頂いたらいいという意味のことをおっしゃいました。

NT だけに手を入れ難い、他はどうするか、という話がいつも出てきます。それではこういう論理は出来ないでしょうか。公的機関は何故 NT をつくったのか、住宅政策、都市政策の一環で政策としてつくってきたのなら、政策として次の時代に繋いでいってはどうでしょうか、政策として NT をつくったのだから製造者責任があると思うのです。

小南： 県が明舞再生に取り組んでいる本当の理由はそこにあります。神戸市も市独自の NT なら入れると思います。

三好： 政策として入る場合のキーワードは「モデルとして」です。知事もモデルとして明舞を

取り上げたとおっしゃっていました。

センターの建て替え等は、今日のお話の文脈でいくと、既にある老朽化問題だけを取り上げたら、こっちにも、向こうにもあるということになってしまいます。兵庫県だけでなく、全国に当てはまることですが、昭和30年代は住宅施策として入ったけれど、次は産業施策として入りますよというようなことは住民からは言い出せません。産業施策は特区のようなイメージで、子育てしながら働くワークスペースにするとか、コミュニティビジネスでリフォームを狙っている業者にコンペで県営住宅の再生を任せるとか、こういうことは住民からは出て来ないので、施策としてやる必要があります。

私がかねてより提案していて、社会の機運が熟してきたのか少しずつ動き出したのは、NTにおける自動運転の試みです。名塩NTの奥の高いところの街区には太陽光パネルが設置されているようです。ああいうところは、自動運転タウンにして関連企業が投資してまちづくりをしてはどうかかと思っていました。

小南： 自動運転は、もう少し一般化したらNT内で使いたいですね。県の施策でも農村とNTが自動運転導入の第一候補になっています。

三好： NTの場合、道路体系が良く、住民属性が比較的明確であり、組織化率が高いということを見ると、出来ることはたくさんあります。在宅医療、在宅介護、遠隔療法をセットでやれるチームを公募し、センターに拠点をおくといったことをやってみてはどうかと思います。

今の空き家問題、高齢化問題への取組は対症療法的です。創造的テーマを明確にすることは、政治や行政のトップの役割ではないでしょうか。何故NTをつくったのかというテーマの根本を考えると、NTなりのテーマが次世代にあるのではないのでしょうか。

小南： 時代々々に応じた当時の理想で設計されているはずですが、時代の変化に応じてセンターの役割や姿も変わるべきと・・・。

松原： NTには近隣センターが計画されたけれど、廃れてしまった。再生にあたって、近隣住区の考え方というのは、活かすべきなのか、全く違うものを考えるべきなのでしょう。

小南： 程度問題ですが、もう少し身近にお店が出せるような雰囲気、規制を緩めることがあってもいいかなと思います。用途地域でいえば、第二種低層住居専用地域を少しずつ設けるくらいのイメージです。

限定的にすると地価が上がってしまうので、少し広めにとってその中だったらできる、高齢者がアクセスしやすいというイメージが良いと思います。地形的な高低差がネックになる場合は、それを克服するために、同じ高さレベルに店がある、というような余地をつくれなにかと思います。

川上： 近隣センターというのは選択の余地がない場だと思います。一業種一店で、休みの日は一斉にお休み。既成市街地と比べて、今の人が暮らしたいまちの魅力が弱いように思います。千里NTでは住宅街に住宅以外のものが建ち始めていると聞きます。

三好： 松原先生のご質問は、近隣住区論は今後も基本にすべきかという質問だと思います。近隣住区論と近隣センターの概念は必ずしも一緒ではありません。近隣住区論の中の施設構成の商業では、近隣センター、地区センター、広域センターの階層で設計されています。

川上： それで行きますと、近隣住区の中と階層間の移動を新しいモビリティで解決していく方向を模索するというのでしょうか。

三好： 生活しているのは人間。1分間で80mくらい歩くことは変わらないということからいくと、小学校区を中心に物事を考えることが近隣住区理論の基本です。若い頃、設計時に近隣住区理論以外のことは可能かと考えたものですが、あれから半世紀たって近隣住区というのは凄く考え方であると思います。ただ、近隣センターというのは商業センターではなくて、生活支援センターのようになっていくと思います。今の近隣センターにあるのは、整骨院、地域包括支援センター、塾などです。性格は変わっていくだろうということが一つと、公的機関が権利を有していて、知恵を出せる貴重な資源であると思います。だから明舞センターも公社が再活性化計画に着手することができたのです。

小南： 程度問題もありますが、商業以外への用途変更をどこまで追求するかが課題です。

三好： 住宅エリアで宅地が2つ空いた時、デイケアのようなものが出店できるかとか、コンビニはどうだとか。何十年か前なら、コンビニの進出は近隣住民に反対されていたのに、今はコンビニ1軒あればよいという時代になりました。宅地2つあっても用途地域上コンビニが出店できないという問題をどうするかという問題がありますね。

小南： 公社もコンビニを誘致しました。ただしセンター地区内です。先生のご提案(平成18年、明舞団地再生コンペで、三好が最優秀賞を受賞した案の中で提案していたことの一項目)は、県営住宅の一面を使って、メインの道路沿いに誘致して、センターとサブセンターを繋ぐエリアにもっと賑わいを創出しようというご提案でしたが、あれは反対にあいました(笑)。

川上： その当時、そういう立地に出店しようというコンビニはありましたか。

三好： それはありました。コンビニも時代によって業態が変わってきますし、これからも変わるでしょう。

濱津： 三田市のNTでは、街かどに店舗が出来るような用途地域を設定しています。住宅地区内においても店舗は、やりたい人が自然発生的に出店できるよう用途地域を柔軟に見直しできれば良いと思います。

小南： もっと古い三木市の緑が丘というNTは、線的な商店街を想定して用途地域を設定し、一旦は時代に応じた商店街が出来ました。それが衰退しはじめると手が付けにくい状態になりました

た。川西市の NT も同様の事がいえます。線的な商業施設の再建はもっと難しく、線的につながっているべき、という概念を払拭すれば良いかもしれません。

伊丹： ある程度の規模の市営住宅や公立小学校等が団地の中にあると、そこをきっかけにその市町が再生に関われる可能性はないでしょうか。

小南： 公立小学校等が統合された跡地は、NT 再生に市町が関与する場としてよいと思います。小学校が小学校のままではつらい。再生の起爆剤になれるか否かは団地内での立地にもよるのですが、一部をコミュニティ拠点にするというのはあると思います。

伊丹： 何もない跡地に市が何かするという事は可能でしょうか。

小南： 本当に入る気があれば入ってくるでしょうが、児童数が減って統廃合ということであれば、市場性がある立地ならマンション事業者等に売却される可能性があります。今の時代は、売れる土地は売ってしまいますね。

三安： 三田市も、平成 30 年に市立学校再編計画第 1 次計画を策定し、上野台中・八景中校区、長坂中・藍中校区を対象として、保護者・地域の意見を聞くなど話し合いを進められていると聞いています。

三好： 尼崎市では、小学校跡地に戸建て住宅を誘致しようという話があります。

小南： マンションはダメだが、戸建てなら成立するという事ですね。泉北では若年世帯向けの施策を行っているということですが、泉北は梅田まで 1 時間くらいでしょうか。千里はもはや郊外とはいえないですね。20 分で梅田に到達してしまいます。堺市は市レベルでよくあれだけ再生にかかわれたと思います。若年夫婦・子育て世帯向けに、5 年間で最大 120 万円くらいの家賃補助を行っているとききます。

伊丹： 堺市は南区の大部分を泉北 NT が占めています。市にとってはウェートが大きいので、泉北 NT にテコを入れないと南区が立ちいかなくなると思います。

小南： だからこそ市が再生に関われたのかもしれない。

川上： お話を伺っていて、市場性のある NT は再生できるが、市場性のないところはできないと聞こえます。

小南： 明舞と千里を比べて同じような形で再生できないのかと質問を受けることがありますが、梅田までの時間距離が違いますとお答えしています。明舞は梅田まで約 1 時間、泉北と似た時間距離です。

三好： 千里 NT はブランド化したけれど、明舞は千里の 1/6 の面積規模でブランド化しませんで

した。千里は副都心でもあり、千里に住んでいるといえば、いいところですね、と言われます。明舞で土地を探しているといったら、海岸沿いによいマンションがあるよ、と地元の方にいわれたことがあります。

小南： 既成市街地で大量のマンション供給がなければ明舞もまだもっていたかもしれません。購入可能な家やマンションが既成市街地にあればそちらに行くのは、当たり前の話です。県職員で我々世代はNT居住者が多いのですが、若い世代はJR沿線が多いです。郊外NTに延びる地下鉄に乗るのは我々世代だけで、世代間ギャップがあります。

三好： たくさんの課題に種々の施策を打ってきたが効果は小さかったということです。何をもって施策と考えるかということがありますが、基本的にはビジネスの世界を上手く取り入れていく必要があると思います。ビジネスの世界では、ニッチを狙う人もいて、建材販売の某大手企業は、NTでのリフォーム参入を検討されています。しかも小物のリフォームで、やって欲しいけれど誰に頼めばいいのかわからない、というニーズを一括して獲得することを考えているようです。彼らはビジネスモデルができたらどこに参入するかということを考えます。そのビジネスを、水が高い所から低い所に流れるように、明舞に流れ込ませる施策面での高低差をつける方法はないかと考えています。

小南： ガイドラインで施策を検討した時も、そういうことを検討しましたが、なかなか難しかったですね。

三好： トップダウンといいますか、特区や今検討されているスーパーシティ構想のような施策が必要かなと思います。

小南： 無理に市場性をつくるために独占権を与えるということですね。住民というか、住宅の所有者は誰とでも契約できる自由がありますから、そこが難しいです。

あるNTでは、造成から住宅建築までを担った事業者がその後もセンター地区内に常設の住宅相談所をつくっていて、増改築やリフォーム工事の多くを引き受けているケースがありますが、一括で引き受けるところまでは行っていません。

三好： 住民の方が選択できる仕組みを作っておく必要がありますね。UR賃貸も、上手く仕組みばオーナーであるURができますね。

小南： 賃貸住宅は可能ですが、今のお話は分譲も含めてのことですか。

三好： 分譲も含めて考える必要があると思います。

小南： 賃貸なら、現にどこかの業者が入っています。2,000戸を超える県営住宅に関して、給排水等は指定業者が一括で請け負っているわけです。それを戸建て等まで含めるとなると難しいです。

三好： 明舞団地で、明舞再生塾をやっていますが、そこに参加されている住宅デベロッパーの社長は、メインの仕事を息子に譲り、次は戸建てのリフォームだといっています。戸建て住宅の場合、建設会社がなくなってしまうことも少なくありません。何か起こった時、入居者は誰に相談したらよいかわからない事態となります。デベロッパーがいなくなった後のリフォームを一挙に引き受けようという狙いです。先に触れました大手企業さんも同様だと思います。需要はあるのですがロットは安いので、会員制など儲ける仕組みを検討されています。

コミュニティビジネス、日本でもそういう産業を育てなければならないという論理構築ができて、公募してうまくいったことを推奨するといったことが必要だと思います。在宅医療についても、かかりたくない人はかからなくていい、かかりたい人はやってもらうというイメージです。市場性があれば勝手に動きますが、こういう方向を考えていかないと、NT、特に市場性が小さいNTは立ちいかなくなります。

濱津： 住むところと働くところを一体的になったまちづくりができれば良いと思います。

小南： もともと住宅都市として特化させているだけに難しい問題ですね。パート的な仕事であれば何とかありますが。自動運転と同様、在宅勤務が普及したらその市場が動くと思います。

三好： 時代が変われば解決してくれるところもある程度ありますね。

小南： それを期待してじっとしていることはできません。地域包括ケアという仕組みができましたが、地域で使っていくことが重要です。

三安： 地域包括ケアでは住民主体の活動をわずかなお金で助成するのですが、それをビジネスとして成立する仕組みにしていかないと、立ち上げて消えていく、ということになりかねないと思います。

三好： 看取りの家を普及しようとしている団体があるということですが、それを住宅地の一画につくろうとなると、周りの反対が起こりますね。多くの方が在宅医療・在宅看護を活用して終末期を迎えたいと思っているようです。遠隔診断など新たな技術も導入しないと、この問題は解決しないと思います。

松原： 国の施策もその方向に動いていまして、保険の点数も在宅医療・訪問看護の点数が上がっています。

三好： こうした在宅医療の新しい取組を県は明舞団地で特区的にする、といったことが考えられないでしょうか。

松原： 医療は個人的なことなので、県なり市なりがイニシアティブをもたないと、前に進まないと思います。

小南： 医療提供体制の整備は、もっぱら県の医療計画に沿って行われますが、市が主体となっている介護保険事業との整合性を図る等の目的で市レベルでの医療計画策定の流れができつつあるようです。この点から明舞の場合は、神戸市と明石市の2つに分かれていることがネックとなるかもしれません。

三好： そろそろ時間となりました。今日の小南さんのキーワードのひとつは市場性です。市場性を高めるにはどうしたらよいか考えるということですね。市場性は時代によって変わるので、時代の流れを的確に判断して見極めることが肝要ですね。

ビジネスで成功している人は、多くの人が市場性はないと見過ごしていたものに市場性を見出して成功したというケースが多いです。

こうすることで、市場性を意識した再生を検討することがポイントの一つだと思います。本日はありがとうございました。

以 上

②「ひまわり」の活動：“食”から広がる地域のつながり

講師：NPO ひまわり会 ふれあいお食事処 明舞ひまわり 理事 入江一恵氏

POINT

1. ひまわりの立ち上げと明舞団地

兵庫県団地再生モデル事業を明舞団地センター地区において「食を通して」実践。

2. 配食サービスと「ふれあいお食事処 明舞ひまわり」

管理栄養士による献立表を毎月曜発行。車 15 分圏域に昼夕配食、お食事処は月火木金開店。

3. ひまわりの事業推移とボランティア

元気な高齢者が虚弱な高齢者を支えるひまわり。配食利用者数 102 名、ボランティア数 46 名（平均年齢 71.5 歳）。

4. ひまわりの地域活動

- ・明石市委託「地域支え合いの家」運営、相談事業、居場所づくり等。
- ・子ども、若い母親、男性、高齢者まで、多様な層対象とする料理教室、他イベント等。

5. 「松が丘ふれあいマップ」の作成

松が丘自治会福祉部との協働による「松が丘ふれあいマップ」の作成。

【開 会】

三好：本研究会では、オールド化しているニュータウンの再生という視点からみて重要と考えられる活動を取り上げ、その活動を支えてこられた方にヒアリングするとともに、意見交換をさせていただいております。そして活動を公に知っていただくとともに、そのような活動がより広がっていくためには、どのようなことを考える必要があるか、などについて知見を得ることを目的としています。

事務局の UR リンケージは団地再生などの業務に関わってこられた方たちで、オブザーバーとして三好研究室ゼミ生も参加させて頂いています。

本日は、「食から広がる地域のつながり」ということで、配食サービスと見守り活動についてその活動を当初より牽引されてきた入江さんにお話を伺います。このような活動がどのようなきっかけででき、経済的なやりくりや人材のこと等、ニュータウン（NT）内での活動という視点でお話し頂ければと思います。よろしくお願ひします。



【講師のお話】

1. ひまわりの立ち上げと明舞団地

「食から広がる地域のつながり」という講演のタイトルは、「食を通してのコミュニティづくり」という表現から変更したもので、ここ数年、活動自体がタイトルで表現されるような活動になってきています。「ふれあい食堂」とその調理場が私たちの活動の場です。今は支え合い社会

ということが色々なところで言われ出して、私たちの活動の比重も支え合いの方に移ってきています。ですが、元は「食べること」、「食を通して生きていく」ということつながりの中で、人と人との関係が生まれ、地域づくりができていないのではないかと考えています。

最近、「居場所づくり」ということでカフェが注目されています。引きこもりを防ぎたいという思いから、カフェをやれば人が集まり居場所になるとお考えのようです。私の場合、明石城の東側のまちが居住地で、そこでボランティアを行っていました。阪神・淡路大震災時には、神戸市長田区にもボランティアに行きました。その前に北欧の福祉を調べにデンマーク、スウェーデンを訪問し、自分の居住地で「宅老所」を作りたいと考えていました。「宅老所」という言葉は、今では消えたようになっていますが、当時はもう一つの家族、もう一つの家という感覚でした。それが出来ないで悩んでいる時、兵庫県（以下、県という。）が募集した団地再生モデル事業に「特定活動法人 NPO ひょうご農業クラブ」（以下、ひょうご農業クラブ）が当選し、私が実務を請け負うこととなったことが始まりで、2003年10月に「ひまわり」をオープンしました。

明舞団地は5階建てのエレベーターのない住棟です。5Fに独居高齢者が住んでいらして、そこに配食しています。5Fへの配食は大変ですが、居住者の方は何十年と住まい続けているということで、なんとか生活されている様子です。建て替えられた県営住宅はバリアフリーで明るい雰囲気になっています。配食サービスはそちらにも行っています。

最近の明舞団地の高齢化率を調べました（スライド①）。明舞団地全体として高齢化率42.1%、神戸市側の率がやや高くなっています。明舞団地は、かつて企業戦士の住宅地として羨ましがられた時期がありました。たいへん若いまちで、そこらじゅうに子どもの声が響いていた時代です。

さらに詳しく調べると、神戸市側には、神陵台6丁目56.27%、神陵台1丁目60.0%という所があります（スライド②）。数年前は、狩口台1丁目の高齢化率が最高だったのですが、数年のうちにこのように変わりました。これらの町は40歳未満の人口が極端に少なくなってい

最近のデータ 住民基本台帳から

住民基本台帳ベース(平成31年4月1日)

	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率
神戸市全体	756,846	1,532,857	427,956	27.92%
明石市全体	137,802	302,965	78,612	25.95%
明舞団地	10,747	19,843	8,357	42.1%
(内訳)				
明舞団地(神戸市)	7,071	13,261	5,621	42.4%
明舞団地(明石市)	3,676	6,582	2,736	41.6%

スライド①

最近のデータから 2019/4/1

神戸市側

大字名称	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	40歳未満人口	割合
狩口台1丁目	439	687	386	56.19%	109	15.87%
狩口台2丁目	498	821	394	47.99%	172	20.95%
狩口台4丁目	693	1,324	575	43.43%	355	26.81%
狩口台5丁目	168	391	132	33.76%	131	33.50%
神陵台1丁目	277	380	228	60.00%	45	11.84%
神陵台2丁目	526	980	425	43.37%	253	25.82%
神陵台3丁目	364	637	349	54.79%	101	15.86%
神陵台4丁目	469	946	417	44.08%	232	24.52%
神陵台5丁目	314	747	225	30.12%	294	39.36%
神陵台6丁目	282	407	229	56.27%	70	17.20%
神陵台7丁目	246	542	230	42.44%	163	30.07%
南多聞台1丁目	285	543	221	40.70%	156	28.73%
南多聞台2丁目	267	576	152	26.39%	243	42.19%
南多聞台3丁目	349	643	182	28.30%	229	35.61%
南多聞台4丁目	482	1,061	343	32.33%	356	33.55%
南多聞台5丁目	87	201	60	29.85%	85	42.29%
南多聞台6丁目	298	577	230	39.86%	209	36.22%
南多聞台7丁目	679	1,114	587	52.69%	230	20.65%
南多聞台8丁目	348	684	256	37.43%	208	30.41%
合計	7,071	13,261	5,621	42.39%	3,641	27.46%

スライド②

最近のデータから 2019/4/1

明石市側

大字名称	世帯数	人口	65歳以上人口	高齢化率	40歳未満人口	割合
松が丘1丁目	1,046	1,906	846	44.39%	516	27.07%
松が丘2丁目	813	1,363	558	40.94%	380	27.88%
松が丘3丁目	437	1,026	330	32.16%	378	36.84%
松が丘4丁目	869	1,280	609	47.58%	273	21.33%
松が丘5丁目	511	1,007	393	39.03%	292	29.00%
合計	3,676	6,582	2,736	41.57%	1,839	27.94%

明石市側+神戸市側

明舞団地	10,747	19,843	8,357	42.12%	5,480	27.62%
------	--------	--------	-------	--------	-------	--------

スライド③

ることがわかります。

明石市側は、意図的に高齢化率の低い所に星印をつけました（スライド③）。高齢化率が一番低いのは松が丘3丁目です。4～5年前までは、明石市でも高齢化率の高い地区でした。この地区は戸建て住宅街で、1戸当たりの敷地面積が広い区画でした。そこで成長した子どもは外に出ていき戻ってこない、親御さんたちが亡くなって住居が処分され、その後、不動産屋が敷地分割し、若い世代が入れるような住宅として売り出したわけです。その頃から「松が丘に子どもの声がする」といわれるようになりました。

最近では各地域に「子ども食堂」がありますが、明舞団地での最初の「子ども食堂」は松が丘3丁目にできました。若いお母さんと子どもたちで楽しく料理をして、ゲームなどで遊んでいる光景がみられます。この背景には県の住宅政策の指導もあったようです。

ひまわりを立ち上げた時、食を通したコミュニティを理念として掲げたわけですが、具体的には、「安心」、「美味」、「栄養」の3つが同等に満たされなければならないと思っています。さらに、食文化を継承することが大事と考えています。私自身、食に関することを行ってきまして、日本人の食事、家庭の食事の中に季節感がなくなっていると感じていました。季節感を取り戻し、かつて家庭で食べていた食事を取り戻すことを是としています。このため、近くのお年寄りに、どういったものを食べていたかなど、聞き取り調査を行いました。高齢者が対象ということで、生活習慣病予防食の提供を致しています。「ひょうご農業クラブ」が減農薬・有機野菜の生産者と提携していますので、それらの野菜販売も行っています。最後に食を通した「ふれあいの場」づくりということで、今日ではこれが筆頭に来るような活動内容となっています。

2. 配食サービスと「ふれあいお食事処 明舞ひまわり」

こちらの図（スライド④）が私どもの活動エリアです。星印が「ふれあい食事処ひまわり」の場所で、赤が昼食の配食、青が夕食の配食です。配食サービスは全国的に行われていますが、昼夜両方を行っているボランティアは多くありません。私どもも昼を中心に行っていましたが、夜もという要望が出てきて、地域のニーズに従って、活動が広がっていったという結果です。ニュータウン内での活動としては、ニュータウン域外にも広がっているという印象をもたれると思います。車で15分圏のところをお受けし、それ以外のところはお断りしている状況です。



「ふれあいお食事処ひまわり」は、松が丘コミュニティ交流ゾーンをレンタルしています。活動日は、月、火、木、金です。毎週水曜日は、別のボランティアグループの方が「あそぼうよ」といって、お茶を飲みながら、折り紙や編み物など好きなことをする活動をされ、朝9時から4時まで人が絶えることなく訪れています。他にも地域のいろいろな団体が利用申込みに来られています。常時使っているのは10団体くらいです。私どもも、水曜日に空きがある時は行事に使っていますし、土日にはイベントに活用することが多く、7月7日の七夕にはカフェを開催しましたし、8月4日には認知症の予防ゲームと地域交流会を行う予定です。このような状況で、ボラン

ティアの主な方たちは本来の活動日（月火木金）以外も出ずっぱりとなっています。

「ひまわりミニ通信」（スライド⑤）という献立表を毎週月曜日に発行しています。献立は栄養士でもある現代表の役割で、献立が決まれば簡単なカロリーと蛋白質、塩分という栄養価がわかるものを管理栄養士さんに作成してもらっています。そこまでできたら、私が上の文を書いています。そして「みなく～る明舞」の大西さんに体裁を整えて頂き、月曜日には皆さんにお配りし、配食のお弁当にも入れます。

これは利用者にとっては非常に大切なことです。今週何が食べられるかということは関心事ですし、糖尿病の方など持病のある方には塩分の問題が大切です。これをそのまま主治医に持っていかれる方もいらっしゃるって、「お近くにこういう所があって

ひまわり ミニ通信 No.650 令和元年 7月8日

7月7日(日)は七夕、ひまわりでは地域交流会の行事として、第一回「ひまわりカフェ」を実施しました。1,000から5,000まで大勢のお客様で満席でした。差し支えなくお話し事を短冊に書き添えにしてみました。あつという間に大きなお花は花や折り紙でいっぱいになりました。ただ子どもの姿が見えないのがなんとも寂しいことでした。子どもに笑顔をもちてもらったことがこれからの課題です。
 毎日の暮らし、毎食、毎時によっては季節の心気配が生まれています。何となくということでしょう。それでもオクラ、ピーマン、きゅうり、トマトと夏野菜は豊富です。オクラはアオイ科に属する植物でハイビスカスと同じ仲間です。クリーム色の美しい花を咲かせ夏野菜の高栄養野菜です。鉄分やカルシウムも多くベクテンも豊富です。どんな食べ方が美味しいでしょうか。これからは野菜料理を楽しむ季節ですね。

ひまわり 今週の献立		汁・飯	エネルギー 栄養価	
7/8 (月)	※手作り パン・チーズ ※パン・チーズ ※パン・チーズ ※パン・チーズ ※パン・チーズ	※野菜サラダ レタス・トマト きゅうり・人参 じゃがいも ※飯	※味噌汁 豆腐・わかめ ※飯	カロリー 626Kcal たん白質 26.4g 塩分2.8g
7/9 (火)	※お魚 ※お魚・お豆腐 ※お魚 ※お魚	※じゃがいも ※お魚 ※お魚 ※お魚	※じゃがいも ※お魚 ※お魚 ※お魚	カロリー 547Kcal たん白質 22.4g 塩分2.9g
7/11 (木)	※お肉のソテー ※野菜炒め ※お肉 ※お肉	※お肉のソテー ※お肉 ※お肉 ※お肉	※お肉のソテー ※お肉 ※お肉 ※お肉	カロリー 539Kcal たん白質 20.6g 塩分2.7g
7/12 (金)	※お肉 ※お肉	※お肉 ※お肉 ※お肉 ※お肉	※お肉 ※お肉 ※お肉 ※お肉	カロリー 572Kcal たん白質 29.5g 塩分2.9g

食料の入れ替わり割合により多少変動することがあります。

ふれあい食事処 明舞ひまわり
〒673-0862
明石市松が丘2丁目3-7
Tel&Fax078-913-7784

スライド⑤

いいですね」と太鼓判を押してもらって、喜んで頂いています。数値がよくなった検査データをもってこられる方もいらっしゃいます。利用者さんとお医者さまと私ども3者のつながりが自然にできあがりました。ひまわりに対する皆さんの信頼を築いているのではと思います。

スライド⑥は利用者さんの個別ニーズに応じたお弁当、おかゆは嫌だけれど柔らかごはん、きざみキャベツといったメニューです。今、柔らかごはんは9人分炊いています。アレルギーなどはその都度チェックをしています。

お弁当は、こういう風呂敷（スライド⑦）に包みます。風呂敷はひまわりの活動を考えるうえで、中心となるテーマのひとつです。それは、お客様と私たちを結ぶということ、人と人を結ぶということ、風呂敷を結ぶことと掛けているのです。ボランティアメンバーの中には、ポリ袋に入れて配ればよいという意見もありましたが、そこは譲りませんでした。食文化や日本の文化を伝える者にとって、風呂敷は外せないと思ったのです。

配食は、前回のお弁当と風呂敷を翌日の配食の際に回収しますので、1利用者につき風呂敷は2枚必要です。現在、風呂敷は300枚程、利用者の3倍あります。これは全て利用者の方からの寄付です。初めは知りあいなどから集めたものでやり

刻み食の弁当

飯: やわらかご飯

主菜: 豚ハシ肉カン

副菜: 刻みキャベツ(茹) えびあんかけ

副々菜: きゅうりとイカの酢の物

汁: 沢煮焼

デザート: オレンジ

スライド⑥

人と人を結ぶ風呂敷包みのお弁当

スライド⑦

くりしていたのですが、大事にしまっていたものを寄付して下さるようになりました。風呂敷というのは3つ折り縫いがされていて、これを洗濯機にかけるとほつれてしまいます。今95歳でレジを担当されている方が風呂敷のふちを切って改めて縫って下さるので、毎日の洗濯に耐えるようになりました。

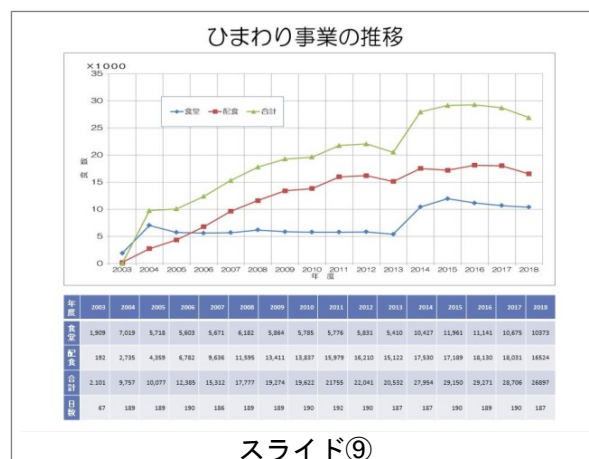
一つの事をするのに多くの人の協力によって成り立っていること、そして食文化を伝えるには日本の文化を大事にしたいという思い、こういうものが自然にひまわりの心になっていくと感じています。

カーボランティアの方なくして、ひまわりの配食活動は成り立ちません。皆さんのマイカーで配食しています。ただ、ご本人はやる気はあっても80歳を過ぎると家族からストップがかかります。他の行事に参加されても、車の運転だけは家族の反対で協力できないということで、私たちの活動の先行きの不安要素となっています。スライド⑧の左下の小さな車は、みずほ教育福祉財団から寄付して頂いた配達用の電気自動車です。団地の道は狭いので小回りが利きますが、坂道は苦しい時があるということです。普通免許が必要ですが、時速はバイクなみです。



3. ひまわりの事業推移とボランティア

次にひまわりの事業推移(スライド⑨)をご覧ください。食堂が青線、配食が赤線です。2006年～13年まで食堂はほとんど変わりませんが、配食は伸びています。厨房の許容量が決まっているので、配食が伸びると食堂は増やせないということになります。しかも、14時から配食の準備が始まりますので、食堂の時間は限られて横ばいになってしまいます。ところが2014年に今の場所に移転してきました。それまでは空き店舗となっていた自転車屋さんを使っていたのですが、厨房から食堂まで全て48㎡しかありませんでした。転居で以前の倍の広さとなって、事業量が増えました。2016年をピークに下降傾向となったのは、利用者が入院する、施設に入居する、お亡くなりになる、というように虚弱度が進んだという背景があります。しかも、多い時は昼60食くらいであったものが、今は昼20食くらいになっています。これは昼間、独居の高齢者がデイサービスに行くようになったからです。帰宅する4時半頃配食することがケアマネージャーのプログラムに組み込まれ、夜は増えています。ひまわり側のキャパシティの問題もありますから、夜を増やすのは簡単ではありません。どうしたものかと思案しているところです。



お弁当を配食する事業者も増えてきました。そういう所があるので、ひまわりの良さをわかって取ってくれる方と、「冷凍食品でも何でもいい、持ってきてくれればいい、お休みはない方がいい」という方等とを差別化をしていくこともこれからは考えるべきと思っています。

9年前の2010年に日経新聞の方が来られ、明舞団地に1ヶ月住んでみるということをされました。明舞団地のいろいろなグループに取材され、ひまわりのことを平均年齢67歳のグループとして新聞で紹介されました。平均67歳の高齢者がやっている活動ということで当時有名になりました。ところが、この7月で平均年齢は71.5歳になりました(スライド⑩)。新しいボランティアも入っているのですが、続いている方が多く、ひまわりとともに年齢を重ねているということで、40歳代だった方が今は50歳代になっています。元気な高齢者が虚弱な高齢者を支えるというのは知事の言葉です。

ボランティアの居住地域も広がって、塩屋、須磨など遠い所からも来ています。もとは地元の明石地区松が丘がもっとも多かったのですが、今では、狩口台、多聞など神戸側が増えました。今のボランティア数46名。多少の変動はありますが、だいたいキープされている人数で、大変ありがたいと思っています。

一方、配食サービス利用者数は神戸地区44名、明石地区58名です(スライド⑪)。明石地区の方が多くなっています。明石地区を中学校区別にみますと、松が丘の入っている朝霧校区がもっとも多いです。おおくら校区というのは明石市の中心部に当たります。神戸地区でも、垂水区のニュータウンの狩口台、南多聞が23名ともっとも多くなっています。神陵台を明舞に入れると36名とニュータウン地区がさらに多いということになります。

4. ひまわりの地域活動

さて、次のスライド⑫は、48㎡の狭い所でやっていた以前のひまわりについて利用者さんにお聞きし、その声をまとめたものです。「ほっこりするような雰囲気があった」ということでしたが、それと同じ雰囲気を今の場所で作ろうとすると、ガラス張りの場所では難しいです。

「ここで食事をすると一日の栄養が足りる」というのは間違いで、朝は果物と牛乳・お茶くらいで昼はひまわりで食べますと、ひまわりの食事は20品目あり、薄味であってもカツオ節と昆布で出汁をとるので充足感があります。そうす

ボランティアの年齢構成

年齢構成(人) 2019年7月

年齢	男	女	計
30代	0	0	0
40代	0	0	0
50代	0	5	5
60代	4	14	18
70代	6	7	13
80代	3	6	9
90代	0	1	1
計	13	33	46
平均年齢	75.0	70.1	71.5

スライド⑩

配食利用者の地域

2019年6月

地域		男	女	合計	
神戸地区	垂水区	狩口台・南多聞	11	12	23
		神陵台	4	9	13
		西舞子・舞子台	2	5	7
	西区	伊川谷	0	1	1
明石地区	あさぎり校区	朝霧・松が丘・大蔵谷奥	11	22	33
	おおくら校区	東野町・東中ノ町 天文・大蔵・太寺	7	16	23
	網城校区	上の丸	1	1	2
合計		36	66	102	

スライド⑪

安心安全の食事
あの人と会える

昔なつかしい
家庭の味

ここで食事をすると
一日の栄養が足りる

妻をなくして沈んでいた
一か月前がうそのよう

明舞ひまわり

ホッとできるくつろぎの場
体調が良くなった

今日はどんなメニューだろう
ボランティアから元気をもらう

ひきこもりから一歩踏み出すことができた

ぬくもりのある場所

スライド⑫

ると高齢者の場合、夜は何でもよいということになりがちです。それでは困るということをお願いしています。

私達の目標のひとつは、明舞団地のコミュニティの再生、活性化ということです。最初から、食を通したまちづくり活動を私達の活動の柱にしてきました。食の情報発信と啓蒙ということでスライド⑬のような活動をしています。

「男性料理教室」は、つれあいをなくされた方がいらしたのがきっかけで始めました。今年で

15年目になりました。「ふれあいキッチンひまわり料理教室」は、歩行困難な方や認知症が進んでいる方などにも、一緒につくって食べる楽しみを味わっていただくために開催しています。男女を問わず対象としていて車の送迎も行っています。土曜に野草を取りに行き、次の日に料理教室を行っても疲れを感じず楽しく活動していました。

出前講座では、3～5歳の子どもと保護者を対象に白玉粉でお団子を作り、フルーツ・ポンチのようなものを作りました。その時、お母さん方から「白玉粉ってどこに売っていますか」という質問が出ました。「スーパーの片栗粉などを打っている所にありますよ」とお答えしましたが、食育というのは、親子の食育になるなど痛感しました。

若いお母さんから離乳食の講座をしてほしいという希望がありました。保健所等の講座はお話が多くて実習ができないということでした。いざとなると、子どもの体調が悪いなど出席者の確保で苦労しました。

男性の食生活というより、お一人暮らしの食生活をテーマにする必要があると感じています。男性の方はまず料理ができない。ところが女性の場合、今まで家族のために料理してきたのに、自分ひとりのためには料理を放棄した方が結構いらっしゃいます。そういう人達を集めて、もう一回やりましょう、元気になるようにと言ったのが一人暮らしの食生活ですが、時代に合わせてタイトルというものは変わっていくものだと思います。

ひまわりに来られる方の中には、95歳の方も98歳の方もいらっしゃいます。ご家族に送って頂いたり、タクシーを使ったりと色々ですが、ひまわりに来ることが生きている証、精神的な安らぎを得られている、ということです。

8月11日にはエコクッキングを開催します。ダンボールピザを焼きます。ダンボールの内部にアルミ箔を敷いて下から炭火で焼くものです。

地域活動

☆食と健康の情報発信と啓蒙

『松が丘コミュニティ交流ゾーン』で展示、調理デモ、試食

☆独居高齢男性の食の自立サポート

男性料理教室

☆ふれあいキッチンひまわり料理教室

☆食育出前講座

幼稚園児と母親のクッキング

おばあちゃんとクッキング

離乳食体験交流

☆童謡と唱歌を語り継ぐ会

☆明舞サマーイベント エコクッキング

☆明舞祭での男性料理教室

☆中国帰国者との食文化交流

スライド⑬

こうしたなか、明石市から「地域支え合いの家」を運営しないかというお話があり、委託を受けました(スライド⑭)。2017年に始まり今年2019年で3年目になります。内容は、総合相談、居場所づくり、地域の仕組みづくりです。

相談事例(スライド⑮)は、食事のことが多いです。次に多いのは、空しいとか寂しいとか、今日起きて何もすることがないと。やはりテレビではだめで人恋しいのです。ここに相談に来る人はまだ良くて、ひまわりに来ることで、隣の人と話しておつきあいが始まることもあります。引きこもると相談にも来られませんので、どうしたものかと頭を悩ませています。

困ったことは、ヤクザの所に電話をすると親切に話を聞いてくれると。市の相談窓口で電話すると聞いてはくれるが、こちらが満足する回答は得られないというのです。ひまわりさんはどうだと詰め寄られたのですが、ここは相談の窓口でお聞きはするが、回答を出すのは専門家に繋がりますとお答えしました。そういうと逃げたと取られるのですが…。ヤクザにかけたくなったらこちらにかけて下さいと申し上げました。その後、衣服の寸法直しなども持ってこられ、ミシンの得意なボランティアメンバーに手伝ってもらって対応するうちに、ひまわりの存在がその方の生活の中で大きくなり、ヤクザに電話する必要はなくなっていったようです。人とのつながりは、「いい加減な所で切るということをやってはいけない」と思いました。専門家ではないので、専門的回答はできないと、はっきり申し上げています。

居場所づくり(スライド⑯)の“うたごえ広場”は第二土曜に開催し、皆さんいい笑顔になって本当に楽しそうです。グループ交流会や料理教室、読書会など、内容によって人数の多少はありますが、それなりにつながりというものができているようです。

今年度はカフェを毎月1回開催します。7月7日には「たなばたカフェ」を開催し、1時から5時まで絶えず満員という状況でした。

地域支え合いの家の運営 2017～2018年度の活動)

明石市からの委託

- 〔1〕 総合相談支援
- 〔2〕 居場所づくり
- 〔3〕 地域の仕組みづくり

スライド⑭

〔1〕 総合相談支援(2018/4～12月) 地域支え合いの家相談事例

・一人暮らしの食事・配食	24件
・空しい、寂しい、つきあう人がいない	14件
・交流ゾーンの活動 文庫・川柳・古典	11件
・身体的な悩み 健康	8件
・住生活(県住・公社の申込み・家の名義 大型ゴミの廃棄・処理・引越し)	4件
・介護認定のこと	2件
・肉親のこと	3件
・その他	22件
〔納骨・病院へのアクセス・人間関係・生活困窮 医療費のこと・引きこもり・高校生・大学生 農作業道具の特許・年金の手続き 中国帰国子女の問題・配食のための設備〕	合計 88件

スライド⑮

〔2〕 居場所づくり (2018年4月～12月)

居場所づくり2018年の実施例

★うたごえ広場→ 童謡と唱歌を語り継ぐ会	4/14 64名	
	5/12 59名	
	6/9 65名	
	7/8 63名	
	8/12 48名	
	9/8 48名	
	10/14 48名	計470名
	11/11 75名	
★グループ交流会	5/13 19名	
	10/14 18名	計37名
★男性料理教室	5/20 17名	
	10/7 13名	計30名
★ふれあいキッチンひまわり	6/10 18名	
	9/16 18名	計36名
★親子で学ぶエコクッキング	8/12 26名	計26名
★認知症予防ゲーム	10/21 32名	計32名
★ひまわり文庫 読書会	12/2 12名	計12名

総計：643名

スライド⑯

5. 「松が丘ふれあいマップ」の作成

地域の仕組みづくり(スライド⑩)で“松が丘ふれあいマップ”を作成したのが一番たいへんでした。意見交換会を4回開催し、松が丘自治会の福祉部に全面的に協力して頂き、ひまわりと協働で作成しました。4回の意見交換会を通じて約40名の方が減少することなく参加されたということは、地域の福祉資源の発掘が皆さんに必要だったということだと思います。昨年4月に印刷を完成したのですが、1年かかりました。アンケートも行いました。他のイベント等もたくさんある中で、こういうことはボチボチやっていくべきことと思います。

スライド⑩の右のマップの表面には写真を掲載し、裏面には地域で活動している団体の表を入れ、活動内容がわかるようにしました。右のマップは地域の民生委員さんの連絡先が入っています。左のマップは皆さんにお配りしましたが、右のマップは必要な方にだけ渡すようにしています。

このマップ作成のことは神戸新聞(2018年2月19日)にも取り上げられました。はじめは、模造紙にいろいろな事を書き出していましたが、意見交換を重ねるうちにマップ化しようというアイデアが出てきたものです。

マップが地域の住民さんに本当に役立っているかは疑問に思っています。自治会の役員さんがポスティングしたのですが、大切に取って下さる人がある一方、新聞の折り込み広告と同様に扱った方もいます。マップについてアンケートを取ったところ、持っていると答えた方が78%、持っていないと答えた方は22%でした(スライド⑪)。利用したことがある方は良い情報と思って頂いているようです。こうしたマップのようなものは丁寧な配り方、手渡し方、その後の話し合いなどが必要で、せっかく作っても作っただけで終わってしまっただけでは意味がないと思いました。

認知症についても、来月8月に京都から講師を招いて楽しく予防ゲームを行います。ゲームでは非常に盛り上がりますが、楽しいだけでなく、認知症とは何かを学びます。ひまわり利用者さんの認知症進行状況をみていたら、いろいろなケースを知る必要がある、ひとつの対処法だけではだめだということがわかりますし、そういう状況を知って予防するという事です。

〔3〕地域の仕組みづくり

第一回 意見交換会(41名) 2017/6/25
地域活動団体の活動目的・内容・場所等
〔出席した団体代表より発表〕

第二回 意見交換会(38名) 2017/7/30
第一回の内容を一覧にし内容の加筆修正

第三回 意見交換会(40名) 2017/10/1
活動団体の場所を松が丘の地図に記入する。

第四回 意見交換会(40名) 2018/2/18
地図に示すことで、地域の福祉資源の発掘となり完成
『松が丘ふれあいマップ』と名づけた
マップ発行委員会を結成(細部の修正・写真等の補足)

2018年4月 印刷完成
6月 松が丘まちづくり協議会でマップを全戸配布した
9月 アンケート調査(ランダムに85世帯に活用状況を問う)
11月 アンケート集計・分析

スライド⑩

松が丘ふれあいマップ

スライド⑩

ふれあいマップ アンケート調査結果

全体数 81

ふれあいマップを持っていますか?
82 持っている
18 持っていない

見るところに貼っている?
23 見るところに貼っている
40 見るところに貼っていない
18 無回答

見るところに貼っていないでマップを利用?
40(48.8%)
3 利用したことがある
29 何かあれば利用
8 利用しない

見るところに貼っていないでマップを利用?
40(48.8%)
3 利用したことがある
29 何かあれば利用
8 利用しない

内容が?
66 良い情報だ
0 必要のない情報だ
15 無回答

どんなところが良かった?
なぜ必要でない?
松が丘地域のどんな情報が必要?
必要でない情報は?

スライド⑪

また 8 月 4 日には地域のボランティアグループの交流会も行います。この地域には 13 のボランティアグループがあり、今まで 2 回交流会を持ちました。今回は 3 回目になります。テーマを「支え合い」として話し合う予定です。

最後ですが(スライド⑳)、私たちは「食べることは生きること」と考えています。そして「高齢者の食を地域で支え、支え合い社会をつくること」がひまわりの課題です。

支え合いと簡単に言っても、昔だったら「向こう 3 軒両隣」といいましたが、今は、隣は何をする人ぞという状況に加え、個人情報の問題と、悪徳業者が増えていること等で、民生委員さんが訪ねて行ってもすぐ追い返されます。「知らない人を入れてはいけない」と離れて住んでいる子どもさんに言われているようです。異常なまでに警戒心があり、その警戒心をどうやって打ち破り、地域で知り合いを作ることが必要です。頑固に拒否される方とどうつながるか、これが課題になっています。

私の話は以上です。

【意見交換】

三好： ありがとうございます。引き続き意見交換に入ります。

三安： 創造的な活動、親身になって相談を聞く、ということに感銘を受けました。

入江： 一気にできたのではなく、少しずつ積み上げていったという感じです。今も楽しく忙しくやっております。本当に過酷な一日だと思いますが、何故それを続けられるかということ、お客様の笑顔であったり、ボランティア同士のふれあいであったりだと思います。これは私が言っているのではなく、84、85 歳のお年寄りがこう言っています。明日は休もうと思って帰宅しても、寝て朝起きたらひまわりに来ているとおっしゃるのです。

松原： 配食を何食くらいかということと、配達圏域 15 分になった理由と事業成立性の関係についてお訊ねしたいです。

入江： 配食は、昼 20 食、夜は 70 食です。お店が 60 食ほどあり、それにボランティアの食事を含めると約 170 食になります。お天気の具合、雨だからといって来店者数が少ない訳ではないようです。献立のためなのか曜日なのか、その辺はわかりません。この近辺は医院が多いので、医院に行った帰りに寄るといったパターンが多いようです。銀行や買い物帰りの方もいますし、バスで来られる方もいらっしゃいます。

15 分圏外の地域からも問い合わせはありますが、「何時に来てほしい」というお客様のニーズにきちんと対応するには、少しだけ遠いだけのところでも組み込むのは難しいのです。「私は何時に出かける、帰る、薬を飲む、ヘルパーさんが来る」といった厳しい時間要望に対応するには、

「食べることは生きること」 高齢者の食を地域で支える

ひまわりの役割

地域包括ケアシステム構築

「食」の支援をつなぐ力に
在宅福祉支え合い社会の拠点---安心のまちづくり

- ・「安心地区」 在宅福祉サービスの充実
- ・地域支え合いの家〔ひまわり〕
- ・住みなれた地域での
医療・介護・予防・居場所・生活相談
他団体との協働による生活支援事業
(配食・安否確認・買い物・ごみ出し・移動・移送、等)

スライド⑳

15分圏くらいにしておかないと收拾がつかなくなるのです。対象は、明舞団地と私の居住地が明石市太寺ということもあって、多くなっています。

見守りですから必ず手渡しです。ほとんどのお年寄りには難聴なのでブザーではダメなのです。配達ボランティアは電話をいれます。電話ならTVの音が大きくても聞こえます。それでもダメな人もいますが、配達を終え、片づけも済ませて夕方6時、7時に電話すると、居ますので持ってきてください、と。こういうことが多いのですがお客様は我儘なものです。それに答えるのが私たちの役目と思っています。

どうしても電話が通じないのでFaxを入れることがあります。すると家の中で倒れていて、次の日にヘルパーさんから入院したと連絡があったことがありました。お一人暮らしなので、手渡しできなかつたら、こちらも心配になります。それでFaxを入れますが、「歯医者に行っていたから…」などの連絡をもらって安心したこともありました。

ほぼ寝たきり、ベッドで生活されている方に配食しているのですが、ひまわりは食事を届けることはできても、食事介助はできません。それはヘルパーさんの仕事なのです。それで小さいテーブルをベッドにおいて、そこにお弁当を開けて、お箸も置いて本人が食べられる寸前までするのですが、その方の身体を起こすと背もたれがなく安定しない、放っておくとベッドから落ちるかもしれないと、配食ボランティアから電話がかかってきたことがありました。そこでケアマネージャーに電話したのですが、「その人は点数が一杯なので行けません」といわれてしまいました。結局はヘルパーさんが行き、ケアマネージャーとヘルパーと元家族の三者で話し合うということになったようで、私もようやく安心できた次第でした。

こういうこともありました。裏木戸は空いているが正面が閉まっていたと連絡が取れないというお宅に、次の朝訪ねることにしました。電話は通じたのですが、受け答えが心許なかったので、地域の自治会長さんと民生委員さんと一緒に行ってもらうことにしました。ところが、この人は介護認定を受けていないので家に入ることはできない、ひまわりは契約しているから入れるから入って下さい、何かあったら門の外に控えていますから、といわれました。それで中に入ると、血が滲んだ包帯を巻いておられました。前日転んで病院に行ったということでしたが、最近血が出るような怪我では入院できず、帰されたとのことでした。こうした場面に時々遭遇しています。配食、見守りと簡単にいっても、ひとつひとつ事例をあげると大変な思いがあります。

水野： ひまわりさんにボランティアの人材が集まってくる秘訣のようなものがあるのでしょうか。

入江： 奥様にご病気で在宅療養でしたので、ご家族3人分を配食していたお宅がありました。奥様が亡くなられた後、お世話になったからとご主人が配食ボランティアに来るようになりました。その方が一番古いです。この様なご縁があります。

男性料理教室に参加されていて、自分に何か出来ることがあるかなと来られる方もいます。

あと、ボランティアに来られている方が他の場所でひまわりを話題にして、「一緒に来ないか」と誘って来られる方もいます。

初めの頃、よく新聞に取り上げられたので、その度に電話が数本かかってきました。「感動しました、是非働かせてください」とおっしゃるのですが、長続きしません。そういう人はだいたい2ヶ月で辞めていきます。

長く続けているボランティアは、ボランティアの友人、同じ団地に住んでいるからとのつなが

りです。ボランティアも「辞めたいと思っても辞め難いな」という感じで来ている方がいます。

三好： その時の勢いで気持ちだけでは長続きしないのですね。友だちがいるとかが大事。

入江： そのつながりの中でサポートし合えるということです。ボランティア同士も、来ているとつながってくるのです。

もちろん小さなイザコザはありますが、近所で知り合った人よりも、ここで知り合った人の方が強い結びつきができるといっています。

三好： 活動が16年目に入り、困難なことが多かったと思いますが、振り返って、上手くいったことはどういうことを思い出されますか。

入江： 明舞の商店街（センター）がシャッター街になってきました。センターがこちらに越してきたわけですが、家賃も上がるのですから県の方針だからといって誰もが賛成という訳ではありません。その時に「ひまわりさんはいいね」と言われました。私たちはボランティアだと思っていましたが、商店の人から見ると一店子であり、ひまわりだけが何故優遇されるのかという感じがあり、その時が一番苦勞しました。ボランティアグループだから特別ではないという姿勢を私は貫いてきたつもりです。

大西： 高齢化が進む明舞で、薄味であるとか昔懐かしい味などの食事を高齢者に提供するという一貫した姿勢が良かったと思っています。

入江： 私はひまわりが成功したとは思っていません。むしろ生き延びてこられたのです。それはお客様、住民皆さんのおかげです。お客様の口コミで、ひまわりのことが住民の皆さんに浸透していったのです。最初2年間のモデル事業は200万円の支援金で終わりましたが、地域の方と結ばれたので、ひまわりを止めることは一切考えませんでした。

ひまわりに来るお客様と、商店に来るお客様は違うのだということを、はじめ顧客を取られると考えていた商店の人達にも理解してもらえたと思います。ひまわりに来る人は高齢者のなかでも“弱い”方なので一般のお客様とは違うということ、共存できることをわかってもらえたのです。こちらへ移転してきたときも同様でしたが、今は受け入れてもらっています。これを支えてくれたのはお客様です。ひまわりの食のおかげで生かされたと言って下さる方もいて、お客様に感謝したいと思います。

濱津： ボランティアの人たちが入江さんについてきたということも大きいですね。

入江： そこも繋がっています。「支え合いの家」を明石市から委託された時、一般ボランティアになかなか理解してもらえませんでした。配食とふれあい食堂が活動の基本でこれだけでも極限まで忙殺されているのに、まだ「支え合いの家」を引き受けるのか、本体まで潰れてしまわないかと。それは2017年度のことでした。

年末にボランティアさん全員にアンケートを投函し、皆さんの意見を募ったところ86%の回収

を得ました。結果を集計し、2月21日に、日まで覚えていますが、この場所でボランティア集会を開催しました。集会では批判が出たというか、意見を闘わせました。ボランティアの人達も安穩に私と一緒にやってきたわけではありません。時には対立し、そこで話し合ったことが、その後の意思の疎通になっていると思います。

ひまわりには、コア・スタッフ会議というものがあります。最初は7人で今は8人ですが、その会議にかけ、「支え合いの家」の活動についてはそこで決めました。全体には諮っていません。だから、余計なことを引き受けたように思う一般ボランティアがいますが、今になれば、最初から謳っていた地域活動が「支え合いの家」の活動だと、新たなことを引き受けたのではないのだと理解してもらえていると思います。市の方からも「無理のない範囲でやってください」といわれています。長続きさせたいということです。

ひまわりのボランティアには、85、86歳の方もいます。ひまわりがあるから元気で活動できているが、もしなければデイサービスのようなところに行っているだろうとおっしゃいます。

三好： 配食等、同様の事業者も増えてきているとお話でしたが、具体的にどういうところでしょうか。

入江： ワタミやcoopなどの民間事業者です。最初はなかったのですが、最近はcoopも力を入れていると思います。明舞の中にも入ってきています。ひまわりは週4日しかしないので、これでは生命を支えられないとの意見もありますが、2日やって1日休んでというリズムが長続きできた秘訣だと思います。

大西： 配食圏域は団地を中心に明石市の方にシフトしています。神戸市側に伸びない理由をこれまで考えたことはありません。入江さんが明石市在住ということが大きいと思いますが。

三好： 無理のない範囲できちんとやっておられることが素晴らしいです。理想をいえば、月火木金の間を埋めるひまわりのような団体がもう一つ二つ出てきたら良いと思いますが、なかなかそうはならないのでしょうか。

入江： ひまわりも「お弁当屋さん？」といわれるのですが、お弁当屋さんではないのですよとお答えしています。その認識を持っていただくという意味では、継続できている理由がそこにもあると思います。

ゴールデンウィーク（GW）とお盆とお正月の長期のお休みが課題だったのですが、今年は新しい試みでGWに二日営業して喜んでもらえました。

三好： 月火木金以外の日は、ひまわり利用者さんはどうされているのでしょうか。

入江： ヘルパーさん、ご家族などでサポートされているようです。宅配ピザや俗にいうお弁当屋さんなども活用されています。だから、年末年始はいつから休みますか、お盆はいつ休みますか、GWはどうですか、とこういう時は予定を早く知らせて下さいといわれます。

三好： NPO 法人格を取られないのは理由がありますか。また何か問題はありますか。

入江： その問題のはじめから議論し、勉強会など開催したりしたのですが、まだ法人にしている、任意団体の状態です。特に困っていることはないですね。法人にすると事務が煩雑になりますし、職員とボランティアという区別ができてしまいます。ひまわりは皆平等な組織なので、区別ができてしまうことに一番引っかけます。平等ということが長続きの理由のひとつかもしれませぬ。

大西： 営利を目的にしていないことを最初に打ち出したかったので NPO をつけていますが、法人格なしの NPO です。いずれは法人格を取って思っていました、10 年間ずっと活動してきた何の不都合もないので、むしろこの方が良いでしょう。

三好： 入江さんがおっしゃったように、困難なことがあっても皆フラットで話し合っけて乗り切ってきたと。経営者という言葉は当てはまりませんが、幹部とスタッフという構造でないということが長続きのポイントかもしれません。

最近 NPO か一般社団法人の法人格を得たがる風潮がありますが、法人格をとると、理事と一般という区別ができて、一人が背負って長続きしにくくなるのかもしれないね。

濱津： 最初の県の事業の目的には、コミュニティの活性化ということがあったようですが、今は食を中心とする活動を展開されています。これからどのように変わっていくとお考えですか。

大石： 許容量は決まっていると思いますので、こういう活動をしていたら公的なところからいずれは手が入るのではないかと考えていました。ところがあまり深い入り方ではなかったので、先の読みについては考え難いです。

今年新しい試みで、GW に食堂部門だけ二日間開店しました。これをやってみて少し先が見えたように感じました。配食もさることながら、食堂は凄く賑わいましたので、つながりを求めて食堂に来ていただける、そういう方向もありかなと思いました。

大西： グラフ（スライド⑨）にあったように食数のデータはまとめていますが、ひまわりが専有している松が丘交流ゾーンに訪れる人のデータはとっていません。人の動きは増えていますが、こういうデータをとりながら、ひまわり自身が自分たちは何をすべきかを考えねばならないと思います。

水野： 配食や食堂以外の事業、例えば料理教室や、相談などの明石市からの委託業務、これら事業全体を考えると、配食数は横ばいでも事業全体は右肩上がりではないでしょうか。

大西： それはそうだと思います。3 年前に「支え合いの家」を始めた時から、そこに訪れる人というのは、食事以外に相談とか、イベントに参加するとかを目的にしている人がいました。人数で評価するともっと右肩上がりになります。

入江： 今年から「支え合いの家」で1ヶ月1回カフェをやりだしましたが、その参加者はこれからもっと増えてくると思います。以前の場所で始めた歌声広場も140~150回くらいになっています。こうした参加者をいれると凄い人数になりますね。

ひまわりの食数が落ちているということですが、団地全体の購買力が6~7割に落ちているのです。これは商店会の方でデータを取っておられるので確かなことです。その中では、ひまわりのふれあい食堂はまだ維持できている方なのです。普通のお客様が言われるのには、朝早く何もすることもない人がこの辺をウロウロしている光景がここ数年増えてきたということです。これは行政的に問題でしょうが、商店会としてもこういうことを問題としてあげています。

ひまわりの食堂も落ちていますよと言っていますが、1年の合計では年々落ちていても、月別にみると、去年の11月から2月までは減少していたのが3月から5月まで増加するといった具合です。配食は、また別の理由が絡んできますね。

三好： 法人格にしていなかったということでしたが、収支は1年毎に閉めておられますね。いろいろな分野のことをやっておられるのでお金だけでは測れないでしょうが、収入は増えているのでしょうか。

入江： 食堂と配食事業は赤字か黒字ととんとんです。3年前から「支え合いの家」の居場所づくりの委託料がありますので、それで男性料理教室やふれあいキッチン、カフェなどをサポートしています。カフェは、コーヒーやお茶はおかわり自由でそれにちょっといいお菓子をつけて100円です。男性料理教室は、材料費実費が600円かかっても材料費500円としています。私たちは利益を上げようという考えは一切ありません。貸借対照表も専門家に作ってもらっていて、少し黒字が出たと思ったら赤字になるという感じでやってきて、今までの累計で言ったら貯蓄もできていますし、住民から寄付を頂くこともありました。

ですから経営的には心配はないのです。ですので、イベントは最低の参加費でやっています。「ひまわりは100円持っていったらいい」と思われていて、これがいいことなのかどうか疑問に思っていて、現代表の大石さんに今後の方向を考えていただきたいと思います。

三好： すでに時間をオーバーしています。本日は興味深いお話をありがとうございました。

以上



③ これからの在宅医療とまちづくり

講師：清水メディカルクリニック 副院長 清水 政克 氏

POINT

1. 地域包括ケアと ACP

暮らしの場所と、最期を迎える場所とを選択できることが大切。患者、家族、医療従事者が ACP (Advance Care Planning、人生会議) で、治療や療養、価値観等について話し合う。

2. 医療・介護とまちづくりの融合

医療従事者、ケアマネージャー、葬儀社、兵庫県住宅供給公社等が参加する「ケアカフェめいまい」、基本的に無料の医療介護相談「めいまい保健室」を開催。

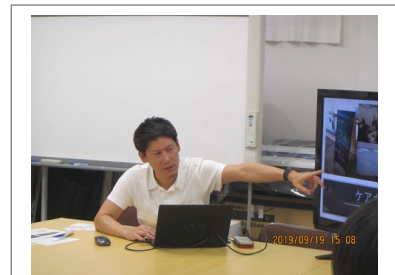
3. これからの課題と住まいの ACP

在宅医療の目標は、一人暮らしでも、病気でも、どこでも暮らせる地域にすること。在宅でも、病院でも選択できることが大切。

【開 会】

三好： 本勉強会は、これからの団地再生に大事な切り口になるテーマを中心に行っています。在宅医療とまちづくりは非常に大事と以前から考えていました。本日は、まさにそれを医師として実践されている清水先生に医師の視点からのお考えをお聞かせ頂く趣旨です。

また、本日は「くるくる明舞」の活動を中心となって活動されているハツダ商店の初田直哉さんにもご参加頂きました。「くるくる明舞」は清水先生も参加されている活動で、身体状況等は変わっても、くるくると住み替えを続けて、長くニュータウンで暮らし続けていこうという活動です。では、清水先生よろしく申し上げます。



清水メディカルクリニック
副院長 清水 政克 氏

【講師のお話】

私はクリニックを開業し、主に患者宅に看に行く訪問診療に取り組んでおり、現在約 100 名の患者さんを診療しています。訪問先は団地（集合住宅）も戸建てもあります。訪問診療の対象は、通院できない方、外出できない方で、この辺りでは団地の 5 階にお住まいの足腰が弱い方等となります。そういう方は、人生の最終段階がやがて訪れる段階にある場合が多く、年間 60～80 人くらいの方を自宅でお看取りさせて頂いています。その中で、事故物件の問題があり、初田さんとの出会いもあって、まちづくりと関わっている次第です。

こういうことは、全国的にも同じような活動をされている医師が多く、福井、三重、北海道、九州等で同年代の在宅医仲間がいますが、私自身は、まちづくりという視点で、住み替えや空き家問題にも興味をもっています。

今日は、1. 地域包括ケアと ACP、2. 医療・介護とまちづくりの融合、3. これからの課題と住まいの ACP の 3 テーマでお話します。

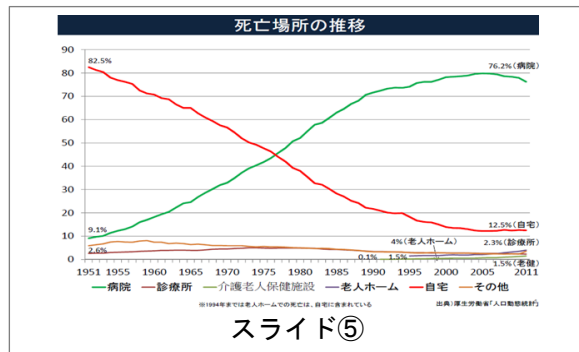
す。施設で亡くなる方は数%と少ないのですが、これは日本特有です。世界的には施設で亡くなる方は2～3割です。日本は未だ施設が脆弱とされています。

自宅死の割合を厚労省が発表しています。全国平均が13%、兵庫県は14%、神戸市はそれより高く17%となっています(スライド⑥)。政令市の中では、神戸市他、仙台市が自宅看取り率の割合が高くなっています。明石市は県平均より低いので、何とかしたいと思っています。老人ホームを加えますと、4人に1人位は家で亡くなるようになってきています。

亡くなる方が増えていく一方、国に予算がないので病院数が増加することはありません。病院で看取れる数には限界があります。介護施設や自宅で亡くなる方が増えても、なくなる場所のない人が50万人位いると試算されています。医療機関が頑張っても死に場所のない人は30万人位といわれています。この方たちをどうするかが、日本の施策課題の一つとなっています(スライド⑦)。

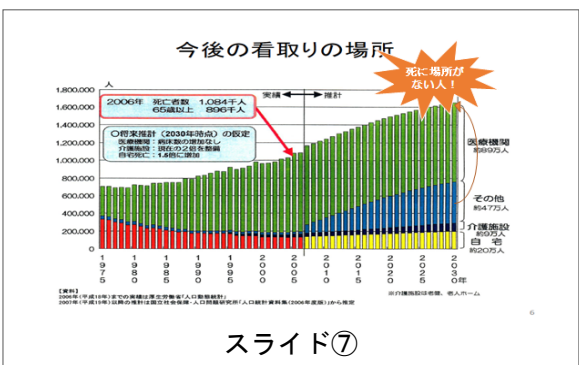
医療業界では、病院ではなく、地域でみていく必要があるという観点から、どこで療養するか、どこで亡くなるのが良いかをよく考えましようと言っています。ちなみに韓国では病院で亡くなって家で看取ることはありません。病院の隣に葬儀場、火葬場があります。一方、台湾では「家で死ななければならない。」という儒教的文化があるようです。

私が対象としている在宅医療の患者さんは通院できない方です。医療法上も通院できない方が対象と決まっています、むやみやたらに在宅医療をしないことになっています。これは報酬が高いこともあるため、金銭目的を排する意図があります。団地の5階など通院が困難とか、病気の都合上、通院を好まない方もいます。病気をもった人を医学的にサポートすることが目標です(スライド⑧)。



	自宅死の割合	老人ホーム死の割合
全国平均	13.0%	6.9%
兵庫県	14.3%	
神戸市	17.0%	7.3%
明石市	14.1%	7.3%
姫路市	16.1%	5.8%

スライド⑥



もしも通院できなくなったら...

- ・ 病気(病状)のために通院が難しい
- ・ 通院するのが大変
 - 交通手段の問題
 - 家族のサポートの限界
- ・ 病院には、もう行きたくない
 - できるだけ自宅で過ごしたい

「在宅医療」という方法も一つの選択肢
『病をもった人の生活を支える医療』

スライド⑧

ですから、在宅医療が提供する医療は病院のコピーではありません。治らない病気を看る場合、治癒ではなく、生活の質の向上が目的になります。最後は亡くなるプロセスを踏む場合が多いのですが、人生の最期に良かったなと思ってもらえる医療サービスを提供することが我々の目標です（スライド⑨）。

10年くらい前の古い資料ですが、6割程度の人は「終末期を家で過ごしたい。」と考えているとの厚生労働省のデータがあります。がその一方で、6割程度の方は家にずっといるのは難しいと考えています。何が問題かという、家族の負担を気にする、経済的理由、何かあった時大変だ、などが理由です（スライド⑩）。そのような状況の方は、何かあるのが当たり前で、何かあるけれど在宅で、という気持ちが必要です。日本では、病院に行った方が安心だと考える方が未だ多いようです。

在宅医療は、訪問診療と訪問看護・介護の2本立てになっています。一つは医師が行く往診・訪問診療、もう一つは看護師が行く訪問看護やヘルパーさんが行く訪問介護です。これは別物で、チームで取り組むのですが、事業所としては別の所が一人の患者さんに対応するという事です。病院でのナースコールと医師への連絡と同様、在宅医療でも看護師が訪問して必要が生じた場合は医師に連絡し、医師が対応するというシステムになっています。

要は、地域に看護師さんがいることが非常に重要で、在宅医療の主役は訪問看護師です。それを示すデータがスライド⑪です。縦軸が訪問看護師さんの利用割合、横軸が家で死亡する割合です。見事に正比例関係にあり、看護師さんを上手く活用している都道府県は家での死亡率が高くなっています。世界の調査でも同じ結果が出ています。地域の看護師さんを上手く活用することで、在宅で亡くなる方の割合を高くすることができるのです。不足が予想される病院や病床を地域でカバーすることができるのではないかと思います。

しかし訪問看護師さんの割合は、全看護師さんの2.7%くらいです。何故なら、病院は看護師数が多いほど患者一人当たりの入院単価が上がる仕組みになっていて、病院が看護師さんを抱え込む形になっているからです。これは問題だと思っています。

私が大切だと考えていることは、地域で暮らす場所と最期を迎える場所を選択できればよいということです。必ずしも家で亡くなるのが良いとはいいいませんが、選択できることが大切で

医療の目標の変化

「生活を支える医療」とは、治らない病気を診ること

治療 → QOL 生活の質

病気があっても「健やかに生活すること」
人生の最期に「よい人生だったな」と思えること

スライド⑨

なぜ実現困難なのか？

理由	割合 (%)
経済的に負担が大きい	33.1
症状が急悪化したときの対応に不安である	54.1
介護してくれる家族に負担がかかる	79.5
24時間相談のついでにしてくれるところがない	14.8
訪問看護体制が整っていない	19.4
往診してくれる医師がいない	31.3

厚生労働省「終末期医療に関する調査」平成20年調査結果

スライド⑩

訪問看護の利用状況と自宅死亡の割合

都道府県別高齢者人口千人当たりの訪問看護利用者数は約4倍の差がある。
(最多は長野県、最少は香川県)
高齢者の訪問看護利用者数が多い都道府県では、在宅で死亡する者の割合が高い傾向がある。

$r = 0.64$

スライド⑪

す。現状では、家で亡くなることを選択できる人は多くありません。昼の上で死にたいと思っ
 ても病院で最期を迎えたという方が多いので、ここを何とかしたいと思っています。

そこで、ACP（アドバンス ケア プランニ
 グ：人生会議）、という概念があります。スライ
 ド⑫にあるように、「今後の意思決定能力の低下
 に備えて、今後の治療・療養について患者・家
 族と医療従事者があらかじめ話し合う自発的な
 プロセス」といわれています。将来、認知症に
 になったら自分のことを決められなくなります
 が、家族が決めるというのも困るのです。いざ
 となる前に、あらかじめ話し合っておこうとい
 うプロセスで、ポイントは医療従事者が入って医療のことも含めて話しましょうということですが、医療だけではなく、療養や暮らしのことも含まれます。家族や友人と話しても良いですし、一回したら終わりではなく、定期的に見直すことが重要といわれています。患者さんが大事にしていること、何が気がかりなのかといったことは、病院の人達はあまり興味がありません。病気が治るかどうかが大事なので、その後のことは気にかけていないのです。病気が治ったけれど歩けなくなったとか・・・昔はそれで良かったのですが、どういう目標を設定するのか、今後どういう療養をするのかということまで含めて話し合しましょう、ということが ACP の概念です。医療従事者や介護系従事者にも未だ広まっていません。

人生会議という名前は厚労省が一般応募して、
 昨秋につけたものです。医療のことだけでな
 く、価値観を話し合うことが ACP なのです。本
 人がどう選択していくか、家族がそれをどうや
 って支えるのかを話し合しましょうということ
 で、ある程度覚悟を決めて頂くことが重要にな
 ってきます。スライド⑬にもあるように、その
 時の暮らし方のイメージを持ってもらうことが
 大切です。

死後、家をどうするかなど住まいの問題が必ず出てきます。これは空き家問題にもつながることですが、家族のことはその家族にしかわからないので、基本的には家族でよく話し合ってもらい、我々がガイドするという形ができれば一番よいと思っています。これを踏まえうたえで、次のテーマ、医療・介護とまちづくりの融合に移ります。

Advance Care Planning (ACP:人生会議)

■今後の意思決定能力の低下に備えて、今後の治療・療養について患者・家族と医療従事者があらかじめ話し合う自発的なプロセス

- 患者が望めば、家族や友人とともに行われる
- 患者の同意のもと、話し合いの結果が記述され、定期的に見直され、ケアに関わる人々の間で共有されることが望ましい
- ACPの話し合いは以下の内容を含む
 - ・患者本人の気がかりや意向
 - ・患者の価値観や目標
 - ・病状や予後の理解
 - ・治療や療養に関する意向や選好、その提供体制

スライド⑫

本人の選択と本人・家族の心構え

- ・ 本人の覚悟
- ・ 家族の覚悟
- ・ 医療・介護従事者の覚悟
- ・ できれば、ご自分の「そのとき」までの暮らし方について、具体的なイメージを持ってもらう
- ・ その家族の歴史は、その家族にしか分からない

スライド⑬

2. 医療・介護とまちづくりの融合

私が取り組んでいる活動の一つに、ケアカフェがあります（スライド⑭）。この活動は、明舞団地エリアで活動している医療・介護者向けのフリートークの場で、コミュニケーションが良くなることで、患者サービスが向上するだろうと始めたことです。これは全国的に取り組まれていることでもあります。普通は医療従事者で行うのですが、医師が仕切ると話が医療に偏りがちになるので、初田さんをお願いして、まちづくりの切り口も入れてワールドカフェ形式で行っています。ケアマネさんや葬儀社さん、県の公社の方なども参加されています。医療・介護の話だけでなく、話が暮らしや住まいにフォーカスされ、非常に興味深いと思います。年4回開催しており、次回で24回目になるので6年位続けていることとなります。これを行って、仕事がやりやすくなりました（スライド⑮）。

救急隊の方に来てもらったこともありました。救急車を呼んでも延命治療を望まない方が年々増えているということでした。救急車を呼ぶということは延命治療してくれということなので、呼んだけれど延命治療を望まないということはルール違反になり、消防隊員に迷惑をかけることとなります（スライド⑯）。

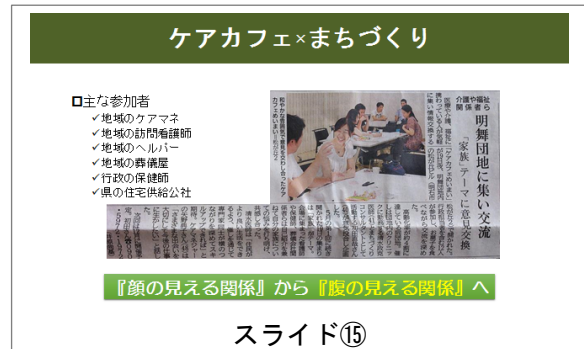
これに関して東京では、呼ばれても延命処置をしない、搬送しなくてよいなどのルールづくりを進めています。神戸市も今年中に「ふくろうプロジェクト」を導入する予定です。これは千葉県松戸市をモデルとするもので、救急搬送件数が減った実績があるということです。これは、事前に救急搬送するかどうかをケアマネージャーさんが確認し、文書にしてQRコードにして冷蔵庫に貼っておき、救急隊員がそれを確認して救急搬送しなくてよいのであれば帰ってよい、というものです。

これは、個人的にはあまり望ましくないと思っています。病気といっても治る病気もあれば、末期癌であっても少し肺炎になってそれが治れば生き残れる人はいます。何もしないと決めたから何もしないというのは、本当に良いのでしょうか？ ACPは1回決めても終わりではなくて、変更することができます。「ふくろうプロジェクト」は変更なしで早急すぎるような気がします。

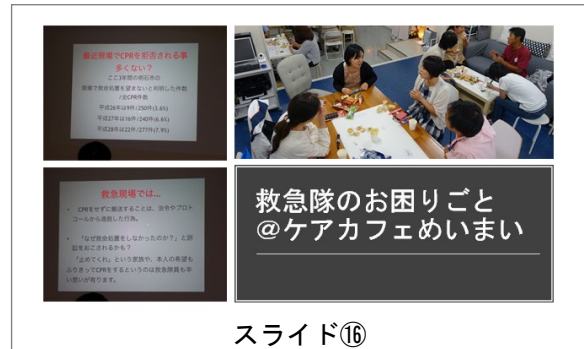
海外では、延命治療をしない意思の文章化を何十年か前に行ったものの、患者満足度も家族満足度も上がらなかったということです。そのため、ACPのプランニングのプロセスが重要であるという方向に90年代から舵を切り替えたということです。日本は逆行する感じになっているのが難しいと思います。



スライド⑭



スライド⑮



スライド⑯

このような問題について、しっかり勉強する機会を設けようと、神戸市西区、垂水区、明石市で集まって勉強会を開催し、80名くらいの参加者を得ました（スライド⑱）。患者さんに好評の訪問入浴サービスの体験をするなど、在宅医療のアピールをしています。

こうした活動を行っているとき、在宅医療の問題が見えてきます。私が思う問題は、独居、貧困、暴力・虐待、外国人です。明舞団地は残留邦人、日本語が通じない方が結構います。

独居の人は、病院や施設に入ることができません。身元保証人がいないのです。お金がなければ施設等には入れないので、本当は家にいたくなくても消極的に家にいるしかないので。看護師さんや医師に暴力をふるう人もいます。そのような方たちのACPをどうやっていくかは今後の大きな課題と感じています（スライド⑲）。

明舞団地は独居の方が多いので、独居だから診察できないと言っている場合ではなくなりました。一人でも家で暮らしたい方はいます。そのような場合は、独居を望む本人の意思を大前提とします。もし遠くに家族がいたら反論されることもありますが、独居でも最期まで家で過ごせると本人の意思を尊重するよう納得してもらいます。

経済問題、ゴミ屋敷問題（ペットが3匹以上いるとゴミ屋敷になるケースが多いです）、地域住民や大家さんとの関係性も課題です。自治会や大家さんによっては、ここで死んでもらっては困るという場合もあるので、やむなく施設や病院に入れることもあります（スライド⑲）。

ちなみに死亡診断書は、医師が書いて主に家族が役所に届け出るものです。家族以外に届出できる人は決まっています、選択肢の中に大家があります。国の制度上で位置づけられているのです。場合によってはURもそれに当てはまるでしょう。

独居の方はお金の問題が発生するので、成年後見も絡んできますが、ネックは医療行為の裁量権がないことです（スライド⑲）。亡くなった後は成年後見の契約には入っていません。別の契約（死後事務委任契約）をしな

ケア子屋勉強会
～神戸市西区・垂水区・明石市の多事業所合同勉強会～



□医療的な視点ではなく、看護・介護やケア的な視点からの議論を行う
□主役は看護職と介護職。医師はあくまで司会・進行のみ

スライド⑱

これからの在宅医療の課題

①独居 ②貧困 ③暴力 ④外国人

✓ 様々な理由によって入院・入所ができないために、消極的に在宅医療を選択する患者たち

- ・ 入院・入所に際して保証人がいない（天涯孤独など）
- ・ 経済的に入院・入所が困難
- ・ 保険外が治療の永続的な継続を希望するためホスピスに入院ができない
- ・ 入院中に（暴力・ハラスメント等の）トラブルがあり、今後の入院ができない

このような患者たちのACPを
地域でどのように行っていくのか？

スライド⑲

独居患者で事前に得ておいた方がよい情報

情報の項目
婚姻歴・離婚歴
遠方の血縁の存在
キーパーソンの有無
精神科疾患の有無
職業歴
信仰している宗教
経済的狀態
ゴミ屋敷等の療養環境の狀態
ペットの有無やその数など
地域周辺住民との関係性
持ち家が借家か など

スライド⑲

後見制度

- ・ 任意後見
- ・ 福祉サービス利用援助事業（社会福祉協議会）
- ・ 成年後見
 - 後見・補佐・補助
 - 死後事務委任契約
- ・ どの制度もあくまで金銭管理がその大きな目的であり、医療的な判断などは対象となっていない。
- ・ つまり、医療的な行為をどうするのか、最期まで在宅で過ごすのかどうか、といった医療や生活の問題について後見人が選択したり保証したりすることはできない。

スライド⑲

いと空き家の処理を出来ないといった問題があります。亡くなると診療は終了するので、診療費を貰えない事態もあり得ます。

事故物件問題の明確な基準はないと聞いていますが、病気で看取った方でも事故物件になるのかなどいつも考えさせられます。社会的接点がなく孤独死されたなら事故物件かもしれませんが、亡くなることがわかってサポートしているので、孤独死ではないし、事故物件ではないと思います。最期まで住める賃貸物件は優良物件ではないでしょうか。今後のアピールポイントになってもいいと思います。高級有料老人ホームなどは、入居時に2000万、3000万円かかっても最期には病院に送るところが半分位あります。そういう説明は入居時に受ける場合が少なく、入居される方は最期までここに居られると思う方も多いようです。それに比べると、ずっと家に居られるということはメリットではないでしょうか。

独居のお宅に伺う時はキーボックス（スライド㊸）を使っています。ボックスの中に鍵が入っていて、暗証番号を教えてもらって、中の鍵を使って入るのです。たまに、遠くの家族が暗証番号を変更していることもあります。

あと、このエリアもそうですが、家族ではない介護者の存在が非常に重要で、社会と接点のある方は、最終的には家族ではない方のサポートが入ることが多いです。亡くなったと聞いたら、近所の方が看っていた、場合によっては民生委員さん、宗教の教会の会員さんがいらしたなどの場合が多いです。この地域もそうだと思いますが、地域サポートつまり自助・互助が重要ですし、これがないと一人暮らしの方は家で最期まで暮らすことは難しいと思います。私のクリニックの全死亡患者さんのうち、家で亡くなる方は7割位です。独居の場合は4割位に落ちます。頑張れば4割位の方は、本人の意向で自宅で最期を迎えられるのですが、6割の方は難しいということです。

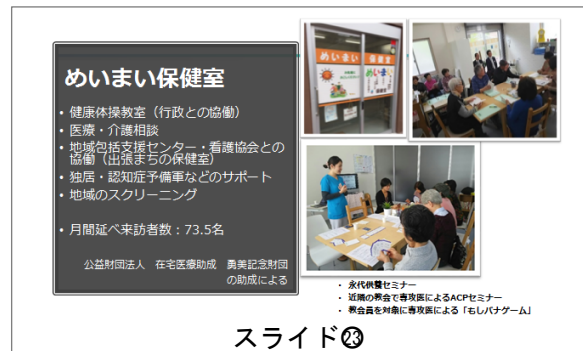
この時に重要なのは救急車問題です。家族ではない介護者、民生委員さんとかが訪問したら亡くなっていた場合、救急車を呼んでしまうと警察に呼ばれ、数時間取り調べを受けることとなります。救急車ではなく医師を呼んでくださいと言っています。看護師さんではダメで、医師が必ず行かねばならないのです。たまたま医師が出張中であつたりすると、戻ってくるまで現場は凍結されたままになります。

このようなことは一般の方々にも知っておいて頂く必要があると思います。もちろん元気な方が家で倒れたら救急車を呼ぶのは当たり前ですが、早晩命にかかわるご病気がある方が倒れた場合に救急車を呼ぶのは止めてほしいと言っていく必要があると思います。こういう啓蒙活動としてかつての新神戸オリエンタル劇場を借り切って寸劇を行いました。You Tube にして自治会等で流すと皆さんによく理解して頂けたようです。2回目には、独居の方がずっと家にいる



とどうなるか、という芝居をしました。ここで大家さんも死亡届を出せるということを行いました（スライド 22）。

こうした活動の一環で、「めいまい保健室」（以下、「保健室」）という活動も行っています（スライド 23）。これは基本的には無料の医療介護相談です。私のクリニックの看護師や保健師が常駐しています。最近、行政の参加も得たので、明石市の体操教室を開催したり、地域包括支援センターのサテライトとして機能したりしています。来訪者は結構います。運営は助成金で行っており、来月で切れるのですが、意義ある活動なので、なんとか継続したいと思っています。



スライド 23

目的としては、住民に近いところで相談窓口をおくことです。医療は、病気になって初めて医師が関わるので、そこに至るまでに医療系の人間は手助けができません。そこに手を入れていく役割があります。コミュニティ・ヘルスの増進やACPの推進とかソーシャルキャピタルを育成するために行っています。

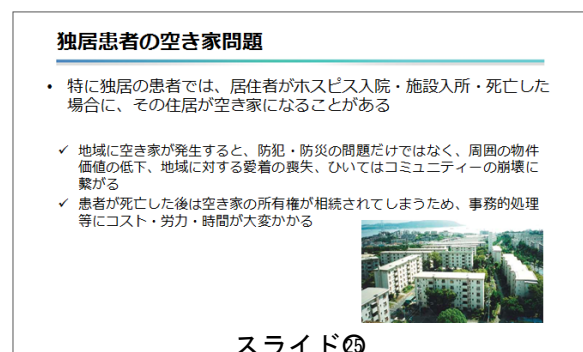
「保健室」活動の中で「もしバナゲーム」というゲームをしています（スライド 24）。ACPの中で、人生の最期をどうしたいか、どういうことが大切なのかを皆で考えていくきっかけのためのツールとして、このゲームがあります。アメリカでできたものですが、日本語でライセンスされています。内容はいろいろな選択肢があって、痛みがないことが重要、家で最期を迎えることを大切だと思っている、お金の問題を整理したいなど、それぞれ皆さんが大事だと思っていることを探っていくカードゲームです。これを行いますと、人によって大事と思っていることが違って、家族でするのはハードルが高く、「保健室」のような所で遊び感覚で行っています。もしもの時のためのきっかけになれば良いと考えています。



スライド 24

3. これからの課題と住まいの ACP

「保健室」では独居の患者さんに焦点を当てて、「くるくる明舞」と一緒に活動しています。独居の患者さんが施設に入って亡くなると、その家は空き家になります。空き家ができると、防犯の問題だけでなく周囲の物件価値も下がりますし、コミュニティ力も下がります。前もって何かできないか、という疑念がそもそもあります（スライド 25）。住宅は空き家期間が長くなればなるほど活用するのは難しくなると空き家関係の本にありました。空き家対策の最善策は、居住者自らがどう住み継いでいくかを日頃から考え備えることで空き家発生を未然に防ぐこと、と



スライド 25

ありました。これはもしもの時に備える、まさに ACP だといえます。「保健室」だけで出来ることではないので、初田さんや行政書士や建築士さんらに入って頂いて地域でやっていく必要があると進めているところです。それが「くるくる明舞」のシステムになります (スライド 26)。

住宅と世帯人数のミスマッチを調整していくことが大きな目標です。その中で、空き家の予防や改修を出来たらよいとの立ち位置です。

相談会では、そこで直接相談に対応するのではなく、専門家に繋ぐハブ的な役割が果たせればよいと考えています (スライド 27)。

ここまでお話してきたように、私が行っていることは在宅医療と緩和ケアによる人生の最期を迎える方のサポートと地域との連携です。地域包括ケアとこれらは基本的にまちづくりに繋がることです。最初に申し上げたように、この地域だけではなく、全国的に、地域緩和ケアという概念が言われ始めています。これはドイツ、オランダ、スペインなどで Compassionate Community といわれていて、日本では思いやりのあるまちづくりと訳されています (スライド 28)。

それが地域の緩和ケアになるのではないかとこの考え方です。

緩和ケアは死ぬ前のケアのことと思われているかもしれませんが、そうではなくて、命にかかわるご病気がある方を、亡くなる前からサポートすることが緩和ケアのイメージです。ですから癌だけではなくて心臓病、ALS (筋萎縮性側索硬化症) なども緩和ケアの対象です。これはやはり地域として、パブリックヘルスで対応していく必要があるとの考えが昨今の流れです。その中に、「ホスピス緩和ケア病棟・専門の医療機関で行う緩和ケア」、「基本的緩和ケアはかかりつけ医や町のクリニックが行うこと」、「Compassionate Community のまちづくり」、「市民啓発」の4本の柱があります。この4本柱で進めていきたいと思いますということが、世界的潮流です (スライド 29)。

くるくる明舞




・この度、くるくる明舞が国土交通省の「平成30年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」として採択されたため、より一層の体制構築を進めていくことができると考えている。

スライド 26 (拡大図、資-101 頁)

地域の真の多職種によるACP



スライド 27 (拡大図、資-101 頁)



スライド 28

The public health model of Palliative Care

- Specialist palliative care 専門的緩和ケア
- Generalist palliative care 基本的緩和ケア
- Compassionate communities 思いやりのあるまち (づくり)
- Civic approach to end-of-life care 市民啓発




Figure 1 Palliative care—the new essentials.
Ann Palliat Med 2018;7(Suppl 2):S3-S14

スライド 29

専門的サービスには、病院ではないとできないとか、限界があります。日本では、制度的には緩和病棟（ホスピス）には癌かエイズのししか入れません。海外の緩和ケア病棟の半分は認知症、残りの半分ずつが心不全と癌です。一般的な緩和ケアは、突然死んでしまう人には難しく、専門職との連携が重要といわれています（スライド ⑩）。

The public health model of Palliative Care

- Specialist palliative care
 - ✓ 専門的サービスの提供には限界がある（病院か地域か、がんか非がんか）
 - ✓ 心不全などの非がん疾患に対するACPや専門的緩和ケアの介入が適切な時期に導入されにくい（限られた患者しかサービスにたどり着けない）
- Generalist palliative care
 - ✓ 患者が亡くなる直前まで緩和ケアのニーズに気づくことが難しく、心不全などの突然死が起きうる疾患に対するACPを行う機会を逃し、緊急入院して患者が死亡することにより患者・家族の苦悩が増える
 - ✓ 専門的緩和ケアチームのサポートがあれば、急な病状変化に備えて、患者は適切な緩和ケアの恩恵を受けることができるかもしれない（専門的緩和ケアと社会的ケアとのコラボレーション）

BMJ Support Palliat Care 2011;11:129-133
 BMJ Support Palliat Care 2016;6:21-26
 Ann Palliat Med 2018;7(Suppl 2):S3-S14

スライド ⑩

Compassionate Community は基本的には、市民ニーズから発生するサービスで、その中に医療サービスもあるといわれています。まさに私どもが取り組んでいることだと思うのですが、地域コミュニティ主導型の ACP を推進することと考えています。地域の皆さんで話し合ってもらった人生の最終段階の形を医療従事者がサポートしますよ、ということだと思います。end-of-life care は人生の最終段階のケア、昔の終末期医療です。今、厚生省は終末期という言葉は使わないようにとっています。人生の最終段階というのですが、そのケアを市民で考えていこうということです。自助・互助・共助・公助が重要になってきます（スライド ⑪）。ですから、亡くなることは医学的問題ではなくて社会的問題だということを地域で認識していく必要があると考えています。

The public health model of Palliative Care

- Compassionate communities
 - ✓ 思いやりのあるまちは、終末期の市民ニーズを満たすために、医療サービスや慈善団体などによって形成されていく
 - ✓ 多種多様な活動によって思いやりのあるまちづくりを行うことで、医療サービスがそのケアの限界を高めることができる
 - ✓ 地域でのEOLケアを持続できるネットワークを構築することで、地域（コミュニティ）主導型ACPを推進することができる
- Civic approach to end-of-life care
 - ✓ 思いやりのあるまちのネットワークによって、市民は死を身近に感じることができる（死は、社会的側面を持つ医学的問題ではなく、医学的側面を持つ社会的問題である）
 - ✓ コミュニティ内でのEOLケアの自助・互助・共助・公助が発達する

BMJ Support Palliat Care 2011;11:129-133
 BMJ Support Palliat Care 2016;6:21-26
 Ann Palliat Med 2018;7(Suppl 2):S3-S14

スライド ⑪

コンパシオネイト・モデルが提唱されています（スライド ⑫）。中核は patient centered care というのですが、患者家族が中心になるケアです。それがスタートで、その中で inner network という家族や近い友人がサポートして、その横にちょっと離れた家族や近所の人をサポートして、その外にコミュニティがあって、その外に我々 health care provider がいて、その外に government や政策があるイメージが良いと言われています。外のシステムに頼るだけでなく、近隣の人でもできますよね、ということが今後取り組むべきモデルだと思います。

Compassionate communities: Circles of care

BMJ Support Palliat Care 2013;01:6
 Compassionate Communities/Communique 2017
 Clinical Medicine 2018;18:6-8

スライド ⑫

私どものクリニックでは、「一人暮らしでも、病気でも、どこでも暮らせる地域にすること」を理念にあげています（スライド ⑬）。病院がいいとか、在宅がいいとか拘りがあるわけではありませんが、選択できる地域に出来ればよいと思って活動しています。

私たちの考える在宅医療の目標

- ✓ 病気になっても、一人暮らしでも、過ごしたい場所で最期まで過ごせる地域にすること

スライド ⑬

【意見交換】

三好： ありがとうございます。引き続き意見交換に入ります。

明舞の再生計画を考えると、私は団塊の世代で、近い将来病院の受け皿がないこと、葬儀の順番待ちをしている状況などが頭に浮かびます。一方、先生のデータにあるように6～7割の方が自宅で亡くなりたいたと考えているということです。ですから、明舞団地が在宅医療・在宅看護で日本一の団地を目指せば、それだけでも特色になると思います。

先生がおっしゃるように選択肢があるということは、気持ちがゆったりします。先生の患者さんは100人位ということでしたが、明舞で在宅医療・在宅看護のまちづくりがブランド化することは可能でしょうか。在宅医療を志す若い医師が増えネットワーク化されるのが良いと思いますが、可能とお考えですか。

清水： 他の地域ではできているところがありますが、種々の課題はあります。

まず、生命保険に関しては、アフラックやプレデンシャルなど外資系は在宅医療可としているところが多いです。普通は入院した場合しか入院保険はありませんが、在宅医療の保険もあとご紹介しています。

在宅医療と入院を比較したデータが色々ありますが、コストはほぼ変わらないです。むしろ、在宅の方が家事や調理は家族が担う分、安くなります。医療保険の部分は同様に効きますので患者さん側のコストは変わりません。

医療機関側にはいくつか制約があります。まず、対象は通院できない人ということが前提です。昔、制約がなかった時代に団地丸ごと訪問して荒稼ぎする人等が出てきたので、同一建物に患者数が10人以上だと、診療報酬が全員1/4になります。スケールメリットを相殺する施策になっているので、同じ建物に患者さんが多いと、我々の手間やコストは同じでも売り上げは1/4になるということです。

戸建ての場合、敷地は同じでも母屋と別棟ならよいとか、渡り廊下があるとダメとか、細かい規定があります。集合住宅の場合、20%以下なら良いなどの規定もあります。10戸なら2戸までということです。

老人ホームの場合7つくらいの類型がありますが、特別養護老人ホームの報酬は低く、他の高齢者施設は集合住宅と同様で、10人以上だと報酬は1/4になります。

水野： 医師の立場から、何人くらいの患者さんをカバーできますか。

清水： それはクリニックの形態によります。外来診療を主とし合間に訪問診療も行うというのなら、20～30人がマックスだと思います。夜間や連休に呼ばれること、危篤時に呼ばれること等を考えると年間のお看取りは10人位が医師一人で限界だと思います。訪問診療に力を入れている所だと、医師一人で50～60人は可能かだと思います。私のクリニックは非常勤の医師もいて複数でやっています。

理由はわからないのですが、兵庫県は在宅看取り率が高いのです。で、神戸市は医師が単身で開業しているクリニックがたくさんあります。各区に熱心な医師が2～3人はいます。単身のそういう方たちが集まって大きな結果を出しているということだと思います。

仙台市などでは、クリニック1カ所に医師が20人位いて、患者さんを3000人もち、700人も

の看取りをしているところがあります。メガクリニックというのは、仙台や東京にもあるのですが、何故か兵庫県にはありません。メガクリニックができれば、明舞団地をブランディングすることは可能かもしれません。

三好： 病院、その他の選択肢がある事はいいことと思いますし、医師の側も生業であるわけですから、高齢化しているニュータウンをマーケットとする医療チームがあってもいいですね。

清水： 今、若い医師は在宅診療が必要だと思っています。患者さんが通院できないので、外来診療だけでは収益性が低いのです。ネックは、夜中に呼ばれるとか、突然電話がかかってくるとか、ですね。そのため、お酒が飲めないといったこともあります。

濱津： クリニックを開業すると医療機器をそろえねばならないが、訪問診療だけなら初期投資が抑えられると聞いたことがあるのですが・・・。

清水： そうです。ただそれも制限があります。軽装で開業できるにかかわらず、在宅専門クリニックの数はこの近郊ではまだ増えていません。

歯科医師も訪問診療されている方は多いですが、これも歯科医院が増えすぎたための結果といえます。コンパクトな口腔レントゲンなど歯科医師は器具が多いので大変だとは思いますが。それに歯科医師さんたちも制限が多く、器具搬入時間を含めずに診療時間は 30 分以上とる等のルールがあります。

子どもの在宅医療もあり、小児科の医師が担うのがいいのですが、都市部は小児科医の余裕がありません。それで国が施策の方向転換を行って、2年くらい前から大人を対象とする在宅医が子どもも対象としようという方向になりました。

三好： 我々が子どもの頃はよく往診してもらいました。若いお母さんは助かると思いますね。

清水： ところが、表現は悪いですが、今は本来なら生まれて来られなかった子どもたちが十代～二十代まで生き抜かれる時代です。腹痛といったレベルではなく、医療機器に繋がれた状態の子どもが家に居る、ということが普通になってきています。その管理等、困難なことが多いです。

三好： 遠隔医療は、訪問診療にどうかかわってきますか。

清水： 遠隔医療を在宅医療のツールにしたいという人は多いです。一番多いのは、離島、長崎などです。一番困るのはお看取りです。死亡確認は医師か歯科医しかできません。新聞記事等で心肺停止状態とあるのは、医師が死亡をまだ確認していない状態です。

医療法上の死亡診断は、医師が 24 時間以内その患者さんに会っていて、その病気で亡くなったら看とらなくても死亡診断して良いという規定があります。離島を想定して明治時代に作られた規定です。例えば、癌の患者さんに会いに行行って「危ないね・・・」と行って帰ってきててもその後 24 時間以内に亡くなったら、看に行かなくても死亡診断書を書けるということです。

実際、それでは遺族感情が上手くいかないもので、やはり看取りに行く事が求められることが多いです。遠隔診療のはしりとして、看護師さんが遠隔で死亡診断できるという制度が2年前に出来ました。看護師さんが70時間くらいの研修を受けた上、ITツールを使って、5～10分間に2回写真を撮って、医師に送って医師の確認をとるというもので、非常にハードルが高いと言えます。これを行っている訪問看護ステーションはあります。

訪問診療は2週間毎に看に行くというルールがあり、1回は遠隔診療で1回は自分で行くというようにすると負担は減りますが、これについて厚労省が慎重で、今の制度上、30分圏内でないと遠隔診療はできません。もうひとつは、何か月か以内に対面で見た患者さんに対し、対面で見た医師のみ遠隔診療ができます。別の医師はできません。ですから現状では、遠隔診療という言葉は念頭に持ちつつ、将来的にハードルが下がれば活用すべき方法といえます。あとIC系ツールのセキュリティの問題があります。

三好： ACPは、本人、家族、医療従事者が話し合っただけということですが、医療従事者の収入はどうなりますか。

清水： それは、診療費に含んでいます。

三好： 病気で決まった医師にかかっている場合はいいのですが、健常なときACPに入ってもらい医師はどうやって決めたらいいのでしょうか。

清水： それは自発的なプロセスなので、患者さんが選択するのです。医師である必要はありません。自分の状況をわかってもらっていると思える人でいいのです。ただ、かかわる人にはそのスキルが求められますが、ACPには3段階あるといわれていて、一つは健常なとき、次はまだ大丈夫だが命にかかわる病気になったとき、三つ目はいよいよ死が差し迫って来たときです。

健康なときは、医療関係者でなくても家族や学校でもよいと思います。

三好： 納得のプロセスということですね。

清水： そうです。家族の方が共有していることが重要です。トラブル要因は後から出てくる家族ですから。そしてACPは文章化します。これはリビング・ウィルと似ています。尊厳死協会というところがリビング・ウィルを推進していて、ACPもリビング・ウィルを推奨しています。日本だけは尊厳死法というのがないので、ここが難しい点です。リビング・ウィルを書いても法的に担保されないのです。

三好： 本人の希望という言い方がよくされますが、本人がすべてを理解しているわけではないですね。

清水： 今のところは、本人に全て話しましょうというのが基本です。本人に話さないで家族だけに話すというのは、一番してはいけないことだと思っています。一度それをしてしまうと引き返せませんから。

田中： 本人の意思決定能力の低下ということがありますが、急に低下するのではなく徐々に落ちていくわけだから、どの段階で能力がないと判断するのでしょうか。本人だけは大丈夫と思っているケースもままあると思います。

清水： 必ずしも正しいとは限らないのですが、「理解できるのか」「論理的思考があるか」「自分の問題としてとらえているか」「考えを述べることができるか」の4つの判断基準はあります。これが保たれていれば大丈夫で、少し難しいと思ったら意思決定能力が低下したといえます。

意思決定能力が低下したといっても ACP は守られます。判断基準能力の低下に備えて ACP を見直しましょうということなのです。その時は必ず家族の同意を得ます。医師の立場からいうと、本人さんが亡くなった後、残るのは家族です。訴訟リスクまでを考えると、家族を抜いた ACP は避けたいことです。

三好： 在宅を希望していて、病院の方が良かったと思うケースはありますか。

清水： 病院に行ったら助かるかもしれないと、私を感じた時ですね。「病院に行ったら良くなるかもしれないよ」とはっきり告げて、「行く」とおっしゃたら搬送しますし、本人と家族がもういいですとおっしゃったらそれを尊重します。どちらを選んでも家族は後悔するので、本人の意向に従うことが重要なのです。本人の意向がない場合は、「お元気なときだったらどのような意向をもたれたと思いますか」と家族全員に訊いていってその中でコンセンサスを得ます。家族の価値観ではなくて、本人の価値観に基づくといいところが重要なのです。もし家族の価値観で決めてしまうと後悔して、病的悲嘆というのですが、悲しみが深くなりすぎて2年位抑鬱状態になる家族もいます。

川上： 自宅で亡くなりたいと思う人は多いと思いますが、病人の痛みや苦しめないという安心感からは、病院と自宅の違いはありますか。

清水： WHO は、癌の痛みの9割は緩和できるといっています。これは病院も自宅も同じです。痛みがあるから病院に行かねばならないということではなくて、きちんとやれば自宅でも病院と同様に出来ます。ただ医療者のスキルによるところが大きいですが。

安心感ですが、本人の在宅希望を踏まえたうえで、即対応できない場合があるデメリットをお伝えはしますし、置き薬等を活用しています。

病院に居たら安心かという決してそうではなくて、肺炎になったり寝たきりになったり、拘束されてしまう場合もあります。もう、病院にいたら安心という時代ではないのです。

日本では、身体拘束できるのは病院だけです。それは点滴等を自分で抜いてしまうことを防ぐためであり、施設では虐待になります。これは非常に時代遅れで、世界中で身体拘束を認めている国はありません。

三好： 入院すると急速に体力が衰えたということによく聞きます。むしろ在宅で、少しでも歩いたり何かしている方がいいですね。

清水： 病院では食事がのどを通らなかったのに、帰宅すると食べられるようになったということがありますから。とろみ食でないが無理ですと言われていた患者さんが、訪問するとお刺身やコロッケを食べていた、などということもありました。

必ずしも病院がいいわけではなく、個人的には 80 歳を超えたら病院ではない方がいいかなと思います。少なくとも、元の身体能力と同じレベルで退院してくることはほぼ不可能です。

畑作業をされていたおじいさんが肺炎になって入院すると寝たきりになってしまいます。1 週間入ると寝たきりです。人間は年間 1 % くらい筋肉量が落ちていくのですが、病院に入ると 1 日 1 % 落ちます。食事制限や点滴など、退院時には別人ですね。

その点、在宅医療だと自分のことは自分でしなければならぬので、運動量が保たれます。病院は病気を治すということが至上命題なので、本人が少々不自由であっても病気が治れば良いという考えです。また医療安全という、事故が起こらないようにしようということが大きなテーマになります。

田中： この病気は治ったので、他の病院に転院して下さいと言われるのはそういうことですね。

清水： 高齢者であればあるほど、入院する時にどうするかということを考えておく必要があります。

田中： ACP にかかわるのは医師に限らないということでしたが、例えば社会福祉士とかケアマネージャーでもいいですね。

清水： そのとおりです。先ほどのふくろう・プロジェクトは救急搬送前にどうするかということやケアマネージャーがあらかじめ緊急時連絡シートを記入して決めていきます。ただ、ケアマネさん個人のスキルの問題はありますが。

ACP に関し、国は意思決定プロセスガイドラインを作っています。ステップ 1 は本人の意思を確認できるかどうかスクリーニングして、確認できるなら本人の意思が基本だと。出来ない場合は、本人の意思を尊重する。もしくは、家族ではなく本人にとっての最善を考える。これが明確化されており、この通りにやりなさいと通達が出ています。患者さんを看取った時も、この通りにやったらプロセスを記載しないとイケないのです。

ここに書いてあるポイントは 3 つで、十分に家族と話し合うこと、文書にまとめること、医療介護従事者を含む多職種のチーム、ということで医師に限定されている訳ではありません。

田中： 高齢者施設などは、こういうことを前面に出してくれば安心感が増すような気がします。

清水： 高齢者施設は難しい点があります。フランスでは施設に入所した時点で病院には送られませんというルールがあり、施設で完結させるという考えです。それを承諾しないと入所できません。日本はこれが出来ないのです。日本は、高齢者を施設に入れると未だ家族が負い目を感じるので、何かあると病院に入れて少しでもいい医療を、ということになってしまうのです。

水野： 死亡届の話で、大家さんができるとのことでしたが、本当に身寄りのない方で持ち家の

場合は、第三者で出せる方というのは、どういう人でしょうか。

清水： いろんな人が出せます。手続きも不要で、大家さん、地主さん、市区町村の長、公設施設の長、などが提出できます。実際の死亡診断書を見て頂くと選択欄があるのがわかります。

水野： ご近所さんは無理なのですね。

清水： 届出人という欄があってここに○をつければいいのです。順位はありません。同居の親族、同居者の親族、同居者、家主、地主、家屋管理人、土地管理人、公設所の長、後見人、保佐人、補助人、または任意後見人とあります。医師が届出人になることはできません。

行政関係では、公設所の長が該当します。

水野： 任意後見人というのは法定ではないので、誰でもいいということになりませんか。

清水： 任意後見人も裁判所の選定が必要なので、その点は法定と一緒です。任意後見というのは、本人の意思決定能力があるのだけれど財産管理をしてほしい、というような場合です。保佐人、補助人というのは認知症等の方のための人です。選任の方法は同じです。URさんも死亡診断書の届出人になることができます。

田中： 身寄りがない孤独死などの事故物件は、ケースによって様々な対応をしています。お祓いをしたり、家賃を下げるとか…。URでは届出はそのUR賃貸住宅をエリア毎に管理をしている住まいセンター長が行っているようです。

濱津： 事故物件であることをお伝えして賃貸しています。借り手が得られるかどうかは、立地等にもよります。

清水： URさんの物件で、サ高住が点在しているところがありますね。

濱津： 東京の高島平という団地です。サ高住の住戸がバラバラにある団地で、UR自らが運営しているのではなく、サ高住委託先に一つの住戸を訪問センターとしてお貸しし、それぞれの住戸を訪問して頂くと。いろいろなパターンがあります。

田中： URは地域包括ケアシステムに資する地域医療福祉拠点化を全国で150団地以上作ろうというのが目標です(2025年までに)。手法は全てがサ高住という訳ではありません。団地内の敷地や賃貸施設に医療・福祉施設を誘致し、訪問介護・在宅医療という形などもあります。

濱津： 建て替えて集約後の余剰地に医療機関や福祉施設を誘致して連携するという動きは昭和60年代からあります。

田中： 団地の高齢化が進行しているので、自動車を持たない人が増え駐車場が余っています。

その敷地に地域包括ケア複合施設を建設するという動きもあります（男山団地）。

三好： ハードの課題、例えば入口に階段が多くて困っているなど、お気づきのことはありませんか。

清水： 山のようにあります（笑）。団地には駐車場がありません。来客用があるようですが、訪問した時、駐車場所が見つげにくい。この辺りでは、団地の中に入ると停められないので、外に停めますが、訪問先までとても遠くなります。エレベータがないことも、仕方ないですが。

戸建てを訪問する時も路上駐車になります。駐車禁止除外の許可は取っているのですが、それでも駐禁に引っかかり、コインパーキングに停めることもあります。

集合住宅の住戸は、2DKだとベッドをいれると狭すぎます。お風呂も狭いです。訪問入浴に必要なスペースはこの長テーブル位なので入浴介助には大丈夫なのですが、住環境として、住戸内が暗いところがあると思います。メゾネットはベッドをどこにおくかという問題もあります。2階にトイレがないという問題もあります。1フロアで完結している方がいいですね。

戸建ての場合でも、階段が急なところはきついですね。もともと2階に住んでいる方は、住環境を1階に下すかという問題が必ず出てきます。2階は物置になりますが、それが本当に良いのかどうかという問題もあります。

病気のために口から食べられない患者さんがベッドを1階におくと、家族がカレーなどの料理を食べづらくなると聞きます。玄関で食事するとか、そういう家族の苦勞もあります。入院していたらわからないことですが。

田中： 訪問時の駐車場問題ですが、団地だと駐車場の空きが多くなってきているので、どこか停められるところがあるはずです。管理用の鍵を訪問医療ならお渡しするとかは、団地内であればできると思います。

健康管理をタブレットでするとか、そういう見守りシステムはあった方がいいですか。

清水： 費用負担の問題もありますが、やっているところもあります。

田中： サ高住だと見守りシステムが付いていますが、集合住宅でも可能ですね。

清水： 一人暮らしなら、あったらいいかもしれませんね。個人的には、医療デバイスを置きすぎると家が病院になってしまい、家にいる意味がなくなってしまうと思います。血圧などあまり計るなど言っています。気になるだけですから。

体重なり血圧なり緊急性を要しないことならいいのですが、緊急性が必要なことをモニタリングすると病院と同じになってしまうので推奨していません。

三好： 2040年の死亡ピークを越えたら、絶対人数は少なくともニュータウンは若い人が中心になる時代が来るのではないのでしょうか。他の既存市街地と逆転するという事です。医療の世界でもこういう議論はありますか。

清水： 既に議論されています。いろいろなデータがあって、あるツールを使うと、住所を入れるとその医療需給予測が出されるシステムがあります。入院需要や外来需要、在宅需要、死亡者数などがプロットされたデータが2次医療圏ごとに評価されるのです。医師会のシステムはJMAPといいます。

こういうものがなぜ必要なのかというと、地方は既にピークアウトしていて高齢者数は減り始めています。今後問題になってくるのは、東京、愛知、大阪・兵庫、九州くらいで、他の地域の高齢化は終わっています。全体の人口が減っているのに、見かけ上高齢化率はあがりますが、高齢者数は減っているのです。

ですから、これからの地域包括ケアは、都心部が一番問題で、在宅医療の推進に関しても、都市部モデルと郊外モデルは異なるものになってきます。ニュータウンは都市部モデルになります。

三好： こういう状況の中で、オールドニュータウンの問題はどのように位置づけられるかという議論が必要ですね。今先生が実践されている在宅医療は都市部モデルに位置づけられるということですね。高齢化率が高い地域なので、モデルとして有効だと思いますが、その有効期間は何年くらいだとお考えですか。

清水： 20年くらいですね。2025年はすぐなので、2040年がひとつの区切りになります。

三好： その後になると、ニュータウンよりは郊外のだ真ん中の方が高齢化率は高く、訪問対象がそちらに移っているということが起こるわけですね。

清水： 充分あり得ると思います。

地域包括ケアの状況を見ていると、上手くいっているのは人口10万人以下の都市だと思います。30万人を超えると地域包括ケアの構築自体が難しいと思います。それはステークホルダー、プレーヤー、市民数が多いからです。分割論がありますが、明石市でやろうとしても神戸市の事業所が入ってくるなど、患者もサービス提供側も流動的なので分割は無理なのです。10万人規模の都市なら、大きな病院は2つくらい、訪問看護ステーションも3つくらい、在宅医療をしている医者は5人くらいなので、共存できるのです。

三好： そうしますと、明舞団地は2つの行政区があるけれども、明舞団地というひとつのくくりもできるわけですね。

清水： それは絶対必要です。だから行政区にとらわれない勉強会を開催しているわけです。

三好： 明舞団地は2万人くらいなので、ひとつのモデルを構築する可能性の高いエリアだと言えますね。むしろここで構築できなければ、日本の他の地域での構築は難しいということですね。オールドニュータウンで構築しなければ、ここ20~30年間の高齢化社会のあり方を構築できるわけがないと言っていいでしょうか。簡単にモデル、モデルと言いますが、具体的にはこういう活動をしなければならないということですね。

清水： おっしゃるとおりだと思いますね。この地域での問題は、住民さんの意識がなかなか在宅医療等に向いていないことでしょうか。まだまだ病院志向が強いですし。

三好： 団塊世代にとっては、物理的に病院に入れない時代が来るわけですから、在宅医療等の啓発が必要ということ、ニュータウンはそのいいモデルになるはずだということですね。在宅医療・在宅看護という医療と連携したまちづくりは大きなテーマになり得るということだと思えます。もうひとつ、くるくる明舞は、住まいの ACP が大事だということで、建築系、まちづくり系が知恵を出し合う場だと思えます。“連携”というところで足踏みしている状況で、連携とは何かということを考えている状況です。

清水： 人生の最終段階をどうするかということと住まいの問題とは関係してくることなので、繋がってきていると思えますし、UR さんの役割も大きいと思えます。

三好： 戸建ては切り込むチャンスが少ないけれど、UR さんは高齢化対応を考えて頂いている部門がありますので期待大ですね。医師会の応援体制はありますか。

清水： ないですね。医師会が変わるのは最後なのですが、国は診療報酬に反映させてくれる傾向があります。ただ、在宅医療と一言でいっても、それを行っている医師の考え方はひとつとは言えませんが…。

三好： 国の施策の方向性があるということなら、UR も在宅医療をされている医師と連携して、新しい集合賃貸住宅のあり方等を模索していけるということですね。

例えば、明舞団地で在宅医療を実施する医療者を公募し、モデル事業をやってみて問題点を洗い出すこと等が考えられますね。今日出た駐車場の問題なども周知されていったらいいですね。

田中： UR のウェルフェア部門は、さきほどの全国 150 団地で地域医療福祉拠点を作るというようなことと取り組んでいます。

地域包括ケアのエリア単位はどれくらいが有効ですか。

清水： 現制度では中学校区単位が二次医療圏となっていますが、都市部では人口が多すぎるので、その単位はカバーできません。

田中： 在宅医療を受ける側の患者数や市民の数に対する医師数のバランスはどんな感じでしょうか。例えば明舞団地では人口の 40%が高齢者なので、医師数とケアする人が足りないことは明らかですね。

清水： 在宅ばかりでもないもので、複数の医療機関が関わるのが大事だと思います。

水野： 在宅医療に関心がある医師は増えつつありますか。やはり大変なので敬遠されがちなのではないでしょうか。

清水： 私のクリニックでは、若い医師の教育プログラムに在宅医療を入れていますが、若手は興味を持ってやってくれていますが、実はそれはマイノリティで、メジャーではありません。在宅医療に主に取り組む診療所、これは基準があり届出するのですが、その届出数が減っているのです。

そこで昨春から、病院でもやってくださいということになり、病院が在宅医療に進出してきています。実は、このエリアは入院しやすくなっています。病院の患者数は少なくなっています。人口が減って高齢者が病院に行かないからです。このエリアに関しては、在宅と病院でマーケットを取り合いすることが始まっていると思います。患者から見れば、選べるメリットがあり、最近流れの変化を感じています。今後、病院はかなり選ばれる立場になるので厳しい状況になることは間違いありません。

川上： 診療報酬のいわゆる点数について以前調べたことがあるのですが、一定規模以上の大病院だと往診の点数が低く設定されているということでした。そういう点数も見直し対象になっているということですか。

清水： そうです。今、在宅医療の点数は200床未満の病院の方が高いですね。ただ小さい病院はコストの問題があって、利益率は2~3%くらいなので消費税が上がると利益は飛んでしまいます。国はそういう小さい病院を減らしていこうという方向なのです。医師数も不足、働き方改革もあるので、集約したいのです。

濱津： 訪問医療でカバーしきれない方々は、介護士さん等に病院に連れて行ってもらうことになるのでしょうか。

清水： 病院に連れて行くことは、介護サービスとしてできません。診療報酬では出来ませんし、公的介護保険も使えないです。付き添いサービスは自費サービスになります。

濱津： 概念図で示されている地域包括ケアの具体化は実際には難しいです。公助が少なくなる中、自助・互助が求められていると思います。行政のどの部署が牽引するのも不透明です。

清水： 介護保険は市区町村単位なので、行政主導というのが国の見解です。上手くいっている人口10万人前後の都市は、行政が事務局をやってきっちりやっているところが多いです。都市部はプレーヤーが多すぎて行政がコントロールできていないのです。

濱津： 現在のある程度以上の規模の市は旧村の合併によってできた市が多く、同一市でも地域性が様々あり、平等の観点から地域包括ケア推進のネックになっている点があると思います。

明舞は明石市、神戸市にまたがっています。先生が実践されている行政を離れたネットワークは、この地域での活動として良いことだと思います。

清水： どこが^{かなめ}要になるかが重要です。うちが要になっても一個人診療所にすぎません。うちで

やっている保健室に行政の参加を得るのに3年位かかりました。公の参加は時間がかかりますが、公的機関がセンターの役割を担わないと促進しにくいと思います。

三好： 公的機関が清水先生のような認識に至っているかという問題もありますが、何らかの資格基準を設けて地域在宅医療推進コーディネーターといった、半公的役割を担う権限をもった半官半民的ポストを設けることが考えられると思います。

田中： 公共施設の指定管理者のような制度で、地域包括ケアシステムでの適用ですね。

清水： 非常にいいのですが、それをすると医師会が黙っていません。人選は医師会にさせる、ということになると思います。やるべきことは行政がやるという決意が必要です。

医師会の加入率は増えていません。在宅に力点をおいているクリニックは医師会に所属していないことが多かったので、衝突の要因ともなっていました。私は、平成24年に国の委託事業を受託して在宅医療推進をやったのですが、抵抗が強かったのは最後まで医師会でしたが、今はずいぶんと変わってきています。

三好： 医師会が在宅医療推進に反対するのは何故ですか。

清水： 表向きは、訪問診療は今までもやってきているので改めて推進する必要はない、ということですが。本音は、推進されると皆がやらねばならなくなるので大変だということです。

国の地域包括ケアの推進事業の中で、在宅医療をやっている医療機関のリストを作って発行する、ということがありますが、兵庫県や神戸市では市民には配らない、病院と医療従事者のみの機密資料にせよ、といわれました。市民が知っていた方が良い情報なので、市民側からボトムアップで情報開示を迫らないと変わらないと思います。

患者さんの家族から、在宅診療してもらえるかと問い合わせがあることが多いのですが、遠隔地である場合はお断りし、代替りの医師を紹介するようにしています。

診療報酬上、在宅医療の対象地域は16km圏内ということになっています。都市部では16km圏内は無理で、北海道なら可能だと思います。これは移動時間・移動コストの問題です。うちのクリニックにとっては、16km圏内というのは難しい状況です。

川上： 基本的な質問ですが、往診と訪問の違いは何でしょうか。医師会が訪問診療に反対しているのは、今までも往診で対応してきたから、ということですね。

清水： 医師会の考え方はそうです。往診と訪問診療というのは二つあって、訪問診療は外来の予約と一緒に定期的に訪問するのが訪問診療、往診は具合が悪い時に行きます。両方に対応しないといけないのですが、診療所によっては定期的な訪問診療は行わないとか、定期的にはいくが夜中などの緊急には対応しないという所もあります。

川上： 現在は、地域にかかりつけ医がいて、そこで対応できない場合は大きな病院に行くというシステムだと思いますが、その構造とは合い入れないものなのか、全く異なる次元のものなのか

ですか。

清水： かかりつけ医が在宅医療されている場合は、そのままその医師にかかっているのが自然な形だと思います。うちのクリニックに紹介されてくる患者さんの半分以上は、紹介元のかかりつけ医師が在宅医療をしていないからよろしく、というパターンです。長い年月看っていた患者さんであれば寂しいことだと思いますが…。

皆、訪問診療はやりたくないという気持ちがあります。だからこそ診療報酬は高いのですが。それに一人でするのは限界があります。複数の医師・スタッフが必要です。24時間対応できる電話を必ず誰かが持っている必要があります。昔は、夜中に来てもらって助かりますと言って頂いていましたが、今は、何故すぐ来ないのかと言うような人もいます。自分で救急車を呼ぶ人もいますし、こちらの方から救急車を呼んでという場合もあります。但しその場合は、搬送される病院はこちらで調整します。

水野： 看護師さんの数に地域差があるのはどうしてでしょうか。

清水： まず、訪問看護師の数が少ないことがひとつ。また訪問看護師が関与するのは医師の指示が必ず必要です。ですから、訪問看護を行っている看護師数は、在宅医療を行っている医師数に依ってくるところが大きくなります。すべてがそうとは言えませんが、訪問看護が入ることに対する理解が大きい医師がいる地域に多いといえそうです。

濱津： 退職された看護師さんがOB・OGとして地域にはいるということはありませんか。明舞ではどうでしょうか。

清水： それは事業所によります。年配の看護師さんもいらっしゃいますが、夜の勤務、夜中に呼ばれるといったこともありますので、リタイヤされた方の体力的なこともあると思います。健康相談等ならできますが。

濱津： 15分圏はあなたが見て下さい、といった分担はできませんか。

清水： それは対価の裏付けがありませんね。本来、行政の保健師がそれをやるべきと思いますが、保健師さんは仕事が多すぎるので、それも難しいと思います。

さらに、このエリアの特色をいうと、訪問看護というのは介護保険と医療保険の両方の制度を使って収入を得ているのです。介護保険には地域加算というのがあって、同じことをやっても行政区によって価格が異なるのです。神戸市は明石市より高く設定されています。この明舞地区は明石エリアでも事業所の家賃は神戸市垂水区と変わらないのです。起業時のコストは神戸市と同じ位かかるのに、同じことをやっても売り上げは少なくなるのです。ですから、明石市の東部エリアは訪問看護ステーションができ難いのです。神戸側の垂水区の事業所と連携するところが多くて、明石市の事業所は大久保や魚住などの西の方の家賃が安い所で開業する傾向があります。うちは明石の事業所ですが、東の端にいるので連携するのは神戸市の垂水区等の事業所だったりするのです。このような、介護保険の根本的な地域的弊害という問題があります。家賃は高く感

じますね。垂水区と変わらないので。

明石市の患者さんは神戸市側から来てもらったらし高くなります。神戸市側の患者さんは明石側からきてもらったらし安くなりますね。これは根深い問題だと思っています。

URさんの家賃は神戸とか明石とかに関係してくるのですか。

田中： URの家賃は行政区単位で異なるということではなくて、地域の市場家賃です。医療サービスがあり地域包括ケアが充実した団地であれば、空家が少なく市場性が高いことになります。

ただ、市営や県営といった公営住宅は政策家賃です。明舞の中では公営住宅が多いので、市場家賃とは異なります。

三好： 100人位見ておられるということですが、ニュータウンの人と既成市街地の人との違いや特色のようなものはありますか。

清水： ニュータウンの方が社会経済的に困窮されている方が多いように思います。先ほど話に出た公営住宅が多いということもあると思います。それから、子どもさんがいない世帯が多いように思いますね。元々お子さんをつくれなかったという印象です。

三好： ニュータウンと言っても戸建てと集合がありますが、ニュータウンの戸建てと既成市街地を比べるとどうでしょうか。ニュータウンは学歴が高いとか言われたりするのですが。

清水： ここではその違いはあまりないですね。西神中央とかに行けば、インテリ層やホワイトカラーが多いように思います。この辺りはブルーカラーの方が多いようです。

三好： 若い頃は阪神間の大企業などにお勤めだったという方々ですね。

議論は尽きませんがそろそろ時間となりました。本日は、日頃我々がなかなか聞けない貴重なお話を伺うことができました。ありがとうございました。

以 上



④ 泉北ニュータウンの再生 一市の取組

講師：堺市市長公室ニュータウン地域再生担当 理事 岡本 康成 氏

POINT

1. 泉北 NT の概要と特徴

3 地区に分かれて駅を中心に開発された NT。公的賃貸が住戸の 1/2 を占め、新規供給可能な大きな土地がなく再開発が進まなかった。現在、市人口の 15% を占める。

2. 泉北 NT 再生に向けた取組

「泉北 NT 再生指針」策定(H22)。「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」策定(H23)。泉北 NT 再生府市等連携協議会を設立し、公民の関係団体が連携して再生を進める体制を整備。

3. 泉ヶ丘駅周辺の動向

都市公園の廃止、府営住宅建て替え、泉ヶ丘プールの柵・美木多への移転等に合わせ、近畿大学医学部、福祉系大学、高齢者施設等を誘致。Park-PFI 制度による公園整備

4. 柵・美木多駅周辺の動向

駅前にスーパーマーケット・専門店街が開業。駅南の公園に新たなプールを整備。

5. 住宅関連施策の動向

公的賃貸住宅の建替え・集約化による余剰地を NT 再生に活用。

若年世帯向け住まいアシスト事業（子育て世帯等の家賃補助）の実施。戸建て住宅の流通促進のため、「泉北 NT 住宅リノベーション協議会」設立。空き家セミナー・相談等の実施。

6. 近隣センターの動向

個別店舗の建替え等促進のため、区画整理事業による建築基準法 86 の解消。

7. NT 問題の所在、何故 NT 再生か（NT 再生に行政が注力する理由）

- ・施設の老朽化や高齢化が一気に訪れるため、行政の関与が重要。
- ・公的賃貸住宅の老朽化対策は行政等の責務。
- ・関係機関が協力して計画的に開発スペースを生み出すことが重要。
- ・住民活動等の支援、まちの魅力のブランド化等で持続可能なまちとしての再生を図る。

【開 会】

三好： オールド・ニュータウンの再生は、15 年位前はまだ話題になることは少なかったが、今日では多くの学者が取り組むように広がってきていると思います。この研究会の狙いの一つとして、関西のニュータウン再生活動情報を発信することを考えています。2 か年かけての調査研究で、1 年目は公的機関が主体に開発されたニュータウン（以下、NT）を対象に再生の取組状況等を関係者にヒアリングし、意見交換などを行っています。

兵庫県が開発したニュータウンで、現在県が再生モデルとして力を入れて取り組んでいる明舞団地等を中心にヒアリングを重ねていて、東京や全国に発信する視点から意義のある活動を選んでいきます。

本日はかつての大阪府企業局が開発されました全国的にも代表的なニュータウンであります泉北ニュータウンを取り上げ、その再生への取組について堺市さん、大阪府住宅供給公社さんの順でお話を伺います。よろしく願いいたします。

【講師のお話】

1. 泉北 NT の概要と特徴

NT 再生とは何かと考えるに際し、この業務に初めて携わった自分がどのようにこのテーマを咀嚼していったのかということをお話することが良いと思います。私自身は、もともと土木、上下水道部門で過ごし、4年前に堺市の危機管理室に移りました。4月からNT地域再生室に移って、都市計画とか都市再生など危機管理との業務の違いに戸惑っている状況です。

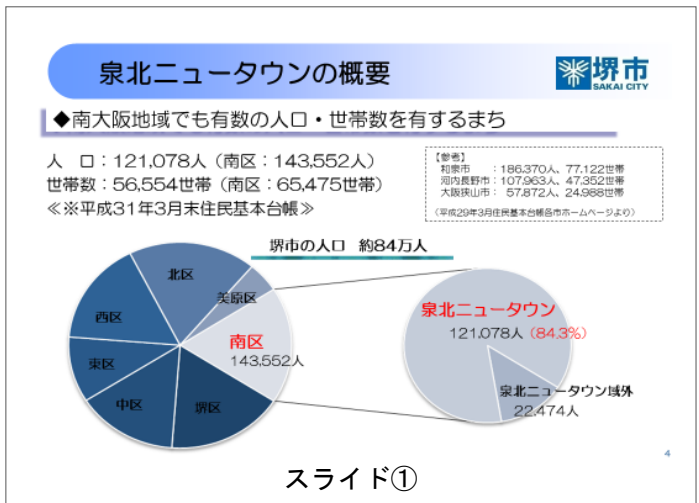
NT 地域再生は市長公室に属し、市長の直轄です。近畿大学の泉ヶ丘駅周辺への誘致にあたっては、地元調整、都市計画審議会等を行いました。

泉北 NT の概要ですが、堺市の人口が約84万人、泉北 NT の人口が約12万人で堺市人口の約15%を占めています。南区でみますと、区人口の84.3%を泉北 NT で占めています(スライド①)。

特徴としては、3地区に分かれて開発されたことから、各地区の駅を中心とした広域を対象とする3つの地区センターと、16の住区に徒歩圏の近隣センターで商業・サービス施設を配置しています(スライド②)。

千里 NT と比較すると、面積や人口は泉北の方がやや大きいのですが、千里 NT は国土軸に接し、新幹線・伊丹空港など至便な立地がよいことから、民間主導で建て替え等の再生が進んでいるということが言えると思います。

泉北 NT の場合、国土軸からは離れ、都心や空港へのアクセス面で劣ることや、公的賃貸が住戸の1/2を占め、新規供給可能な大きな土地がほとんどないことから、再開発が思うように進まなかった、といった特徴がありますが、まちびらきから50年の間に住民ニーズが変わったことがNT再生に大きな影響があったと思います。



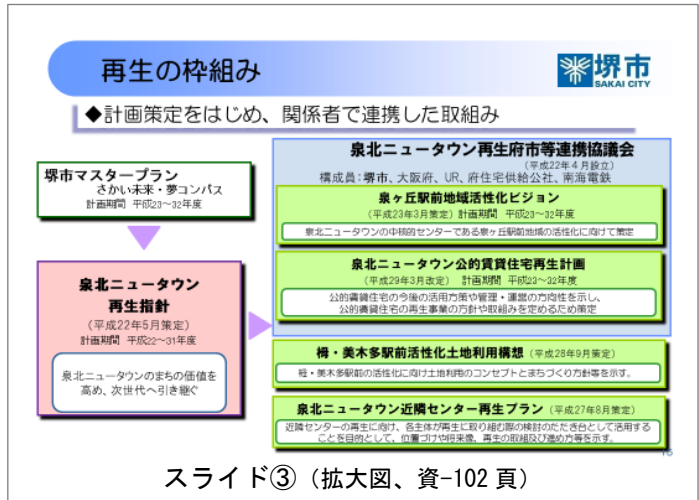
2. 泉北 NT 再生に向けた取組み

泉北 NT 再生指針を平成 22 年に策定し、23 年には泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンを策定しています（スライド③）。地域活性化ビジョンは、泉北 NT 再生府市等連携協議会を設立し、大阪府、堺市、UR 都市機構、大阪府住宅供給公社、南海電鉄等のステークホルダー組織が連携して再生を進める体制を整えました。

3. 泉ヶ丘駅周辺の動向

駅南側は、もともと商業機能が充実しているシンボルコアです。都市公園 5.2ha を廃止、府営住宅の建て替え集約の余剰地と合わせた教育・健康コアに近畿大学医学部を誘致しました（スライド④、スライド⑤）。令和 5 年度開校を目指しており、健康医療産業の誘致も期待できるため、これは堺浜へのシャープ誘致に次ぐインパクトがある事業になると思います。

都市公園の廃止などありえないとの反対もありましたが、府の敷地に新しい公園を整備することになっています。



若年世帯を呼び込むために住まいアシスト事業（子育て世帯等の家賃補助、最大5年間・月額最大2万円）を行っています。事業活用転入者の6割は市外からですが、5年後の転出時も50%は市内にとどまる傾向が出ています。堺市からの転出先は大阪市が多いので、まずまずの効果ができているといえると思います。

戸建て住宅の流通促進については、建築家、不動産会社、まちづくりNPO、大学等と連携して「泉北NT住宅リノベーション協議会」を設立し、リノベーションによる戸建て住宅の流通促進を図っています（スライド⑪）。国土交通省の事業を活用した空き家のセミナー相談窓口も開設しています（スライド⑫）。

戸建て住宅の流通促進



リノベーションによる戸建て空き家の利活用・流通の促進

建築家や不動産事業者、まちづくりNPO、大阪国立大学などが連携した「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」を設立支援し、戸建て空き家の利活用・流通を促進



所有者と借主・買主のマッチング



戸建て住宅のリノベ実施



住宅+リノベのローン商品開発


空家調査・相談会等を実施し、空家の買い手・借り手を見つけたし、所有者とマッチング

協議会所属の建築家・不動産事業者などによる物件紹介からリノベ提案・実施までの一気通貫型のサポート


地力銀行や住宅金融支援機構、不動産鑑定士協会等により、住宅性能評価の促進と新たな金融商品の開発検討

スライド⑪

戸建て住宅の流通促進



平成29年度・国土交通省「多世代交流型ストック活用推進事業」



私たちは、泉北で住まいの空き家の利活用や空家の予約を考えている方、泉北で暮らしたい方などの住まいと空き家の総合相談窓口です。

お気軽にご相談ください

大塚存子代表コンサルティング協会 協賛：泉北ニュータウン開発株式会社

住まい・空き家のお悩み、お困りごとの相談内容	
空き家の管理・清掃・処分	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家から管理を手控えている。 ● 個人で管理が不安定、廃止が難しい。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 売却や賃貸が難しい。 ● 管理する費用がわからない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。
住まいの承継・空き家予約	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続、空き家の売却、売却が難しい。 ● 住まいの承継、売却の手続きがわからない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 売却や賃貸が難しい。
住まいの維持・管理、リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ● リフォームの費用や材料の調達、施工費がわからない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。
泉北で暮らした、住居を借りた	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸料が高すぎる。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。 ● 近所や近隣に迷惑がられない。

ご相談から調査・企画提案

ご相談の中から、必要に応じて詳細な調査・分析や企画、事業化のサポートなど、お悩みを解決するためのお手伝いをいたします。

地域のセミナーも相談会

自治会など地域の団体からのご要望があれば、自治会等と連携し、実店舗などで開催してセミナーも開催することも可能です。

ご相談は、電話と面談で

相談窓口の開設による相談は、事前に予約をいただく必要はありません。お電話でもご相談いただけます。電話での相談も受け付けておりますので、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ先

堺市 泉北NT 2丁目3番4号
TEL 074-824-2558
FAX 074-824-4880
Mail: sakuin@nema.jp

オンライン相談窓口

2階市民交流センター2階4番17号
TEL 074-824-2540

国交省「多世代交流型ストック活用推進事業」による空家のセミナー・相談窓口の開設

スライド⑫

- 107 -

リノベーションに関しては、府公社の2戸を1戸にした「ニコイチ」は2017年度のグッドデザイン賞を受賞しました（スライド⑬）。

GOOD DESIGN AWARD
2017年度受賞

堺市
SAKAI CITY

〇住宅再生（先進的住戸リノベーション推進モデル事業）

『ニコイチ』

府公社と連携事業として、2戸(45㎡)を1戸(90㎡)に改修し、若年夫婦や子育て層の暮らしに適した住宅を供給。

H29年度からはURとも連携し、住戸リノベーションやコンバージョン（転用促進）を実施。

スライド⑬

6. 近隣センターの動向

近隣センターとはどういう意味でしょうか。近隣の商店からきた言葉かもしれません。かつては物販・飲食・サービス等の商業機能であったところが、今は、高齢者、子育てを支援する業種、医院、鍼灸接骨院等の生活サポート機能へと変わりつつあります（スライド⑭）。

近隣センターは、個別店舗が土地・建物を所有していることから建設時に建築基準法86条（一団地認定）が適用されているのが基本なので、個別の商店さん

がそれぞれ建て替える動きをみせても動き出せないということが問題でした。これに対応するため、区画整理事業で、個別店舗を含めた土地を建築基準法に適合出来るよう構成を変えてリニューアルしようということで、実際、高倉台で動き出しています。高倉台の近隣センターがモデルケースになることを期待しているところです。時代にマッチした形での再生が課題ですし、個人の集合体でもあるので、個々のニーズをマッチングさせる地道な行動が必要と考えています。

再生に向けた主な取組み【近隣センターの将来像】

堺市
SAKAI CITY

1) 商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域の「よさずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常生活を支え、交流を促進する機能を確保

「よさずや」
必要最低限の日常生活必需品の購入や各種サービスを提供するなど、日常生活を包括的に支える機能

「井戸端」
地域の人たちの外出を誘発し、集い・交流するための場所とプログラム

「助け合い」
地域住民の自治会活動やNPO法人、コミュニティビジネスなどによる活動により、市民同士が助け合える生活サポートの仕組み

2) コミュニティの核として、地域の課題解決、人材やリーダーの発掘・育成の拠点として集う場の形成

3) 個性と付加価値を有した店舗などや景観による地域アイデンティティを育てるランドマークの創出

4) 各機能における他住区の近隣センターとの補完と連携

住区の特性に合わせた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核

日常生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点

スライド⑭

7. NT 問題の所在、何故 NT 再生か


高齢化や空き家問題は市全体の課題でもあるなか、NT にだけ特化して市が再生に取り組むのでしょうか。「なぜ NT を再生するのか」と問われたときに、自分なりにそれを咀嚼していないと質問に答えられないという正直な思いがありました。

スライド⑮は友人の話ですが、計画的に作られた近隣センターがライフスタイルの変化に合っていないことを端的に表していると思います。

NT の問題は、ひとつは、計画的市街地として短期間に整備されたことです。その結果、高齢化が一気に訪れる、ライフラインや建築物の老朽化が一気に訪れる、新たな開発スペースがない、

生活利便施設がライフスタイルの変化に合っていない、などの問題が起こります。泉北 NT の場合は、公的賃貸住宅が全住宅の 5 割を占め、建て替えが進まず街の魅力が減少することもあげられます（スライド⑩）。

★どこに問題があるのか …友人(54歳)の話




子どもの頃、泉北ニュータウンに家族で住んでいた。近所には子供がいっぱい居て、今と比べて人の行き来も多かった。
 母親は、毎日、近隣センターで買い物し、自分も近隣センターのお店で駄菓子を買ったり散髪したりしていた。
 また、近隣センターの敷地内ではよく遊んだ。当時の子ども達はよく外で遊び、近隣センターは子供たちの遊び場にもなっていた。
 日曜日は、よく泉ヶ丘駅まで出て行って買い物をしたりした。

あの頃は、近隣センターのスーパーは賑わっていたし、その他の金物屋、本屋、床屋、パン屋など、個人商店もそれぞれに商売繁盛しているようだった。
 今は、個人商店という形式が衰退しているし、週末は車で郊外の大規模ショッピングセンターに行くことが多い。近隣センターの駐車場は道路に面したところが少なく、敷地内に入った中にあるので使いにくい。

結果的に、近隣センターには空き店舗が目立ち、スーパーも撤退あるいは老朽化していて、寂しい感じがする。

スライド⑩

★どこに問題があるのか



○施設の老朽化対策、空き家対策、人口誘導などは全市課題
 …ニュータウンに特有あるいは顕著な課題とは

ニュータウンに特有あるいは顕著な課題


- 大規模な計画的市街地として短期間に整備された
 - ・同世代の住民が多く、高齢化が一気に訪れる
 - ・ライフラインや建築物の老朽化が一気に訪れる
 - ・計画的に整備されているので、新たな開発スペースがない
 - ・計画的な生活利便施設の配置が、ライフスタイル変化により便利でなくなっている
- マンション、公的賃貸住宅が全体の7割を占める
 - ・他地区と比べ住宅建替えが進まない → 街の魅力が減少する
- 鉄道3駅を中心として丘陵地を造成・開発している
 - ・鉄道駅までの移動距離が長い地域がある
 - ・道路に坂が多く特に高齢者の移動に課題がある

スライド⑪

では何故 NT 再生に行政が注力するのかということのスライド⑰にまとめました。この中で、「施設の老朽化や高齢化が一気に訪れているので、行政の関与が重要」、「公的賃貸住宅の老朽化対策は行政等の責務」、「関係機関が協力して計画的に開発スペースを生み出すことが重要」の3点がポイントと思います。

50年後に同じ問題を発生させないため、住民活動等も支援しつつ（スライド⑱）、まちの魅力をブランド化する持続可能な街としての再生を図っています。

★何故「ニュータウン再生」なのか




- 堺市人口の約15%が居住しており、人口減少対策は行政課題
- 施設等の老朽化、高齢化が一気に訪れているので、行政の関与が重要
- 住宅の多くを占める公的賃貸住宅の老朽化対策は、行政等の責務
- 新たな開発スペースがないので、関係機関が協力して計画的に開発スペースを生み出すことが重要
- 市民のライフスタイル変化に対し、新たな環境を提供しないとニュータウン全域が旧態化する
- 計画的に整備された市街地なので、方向性を定めて再生することで魅力創設が期待できる

▼

ニュータウン特有の課題に対し、特性を活かしながら魅力的で持続可能な街として再生する
…50年後に同じ問題を発生させない

スライド⑰

★魅力をブランドに



「泉北ニュータウン」を魅力的なまちに
「ブランド力」を備え人・モノ・金を誘導

▼

- ・「持続発展可能なまち」として再生を進める
- ・ニュータウン再生のモデルとなるように

多様な主体の連携・協働

住宅・まちのリノベーション

ハード・ソフトの横断的な施策展開

スライド⑱

④ 泉北ニュータウンの再生 一公社の取組一

講師：大阪府住宅供給公社 常務理事 澤村 晋介 氏

POINT

1. 泉北 NT における公社賃貸住宅

泉北 NT の公社住宅は 18 団地、約 5,300 戸。泉北 NT の公社賃貸は、公社全体に比べると空き家が多く、高齢化率が高い。耐震化率 92%(R2 年度)達成見込み、長期有効活用計画で住戸リノベーション、多様な魅力づくりに取り組んでいる。

2. ニコイチ住宅

子育て世帯等入居促進のため、古い住戸を^{ニコイチ}2戸1化。茶山台団地で 19 戸供給(H27~30)。

3. DIY工房・団地カスタマイズ

「DIY のいえ」開設。民間事業者と連携し、DIY 技術サポート、相談、工具等提供を実施。原状回復不要の DIY (団地カスタマイズ) は 300 件突破 (R01 年)。

4. やまわけキッチン

NPO と連携し、高齢者買い物支援、孤食防止等を目標に、茶山台団地の一室で、イートインできる総菜屋さん「やまわけキッチン」をオープン。店舗は団地住民の DIY で整備。

5. 茶山台としょかん

茶山台団地集会所に、小さな図書館「茶山台としょかん」を開設。子どもの居場所となる。

6. 高齢者支援

- ・ふれあい訪問サービス：単身高齢者宅の訪問(年 2 回)、緊急医療情報カードの利用促進。
- ・IoT を使った高齢者見守りサービス：冷蔵庫の開閉を長距離通信で知らせる実証試験実施中。
- ・まちかど保健室：社会医療法人、大学等と連携した健康相談・チェックイベント。団地内集会所で実施。団地外地域住民も対象とする。

7. 予約型駐車場サービス

インターネットを利用した予約型駐車場サービス。訪問介護事業者等に好評。

8. 大学との連携

茶山台団地のエレベーターがない住棟 4 階住戸を桃山学院大学学生に家賃 20%減額で提供。

9. 国際交流財団との連携

外国人居住者支援等を目的に、大阪府国際交流財団と包括連携協定締結。三者通話用電話を活用し、情報提供、相談等に通訳を交えて 11 言語に対応

10. 泉北 NT まちづくりプラットフォーム

公的賃貸住宅建替え等の活用地情報等を早期に民間事業者等と共有し、意見交換する場として、泉北 NT 再生府市等連携協議会が設置。登録事業者は 45 事業者あり、業種は建設業、不動産業、製造業、商業・サービス業、医療・福祉、教育・学習支援等多岐にわたる。

【講師のお話】

1. 泉北 NT における公社賃貸住宅

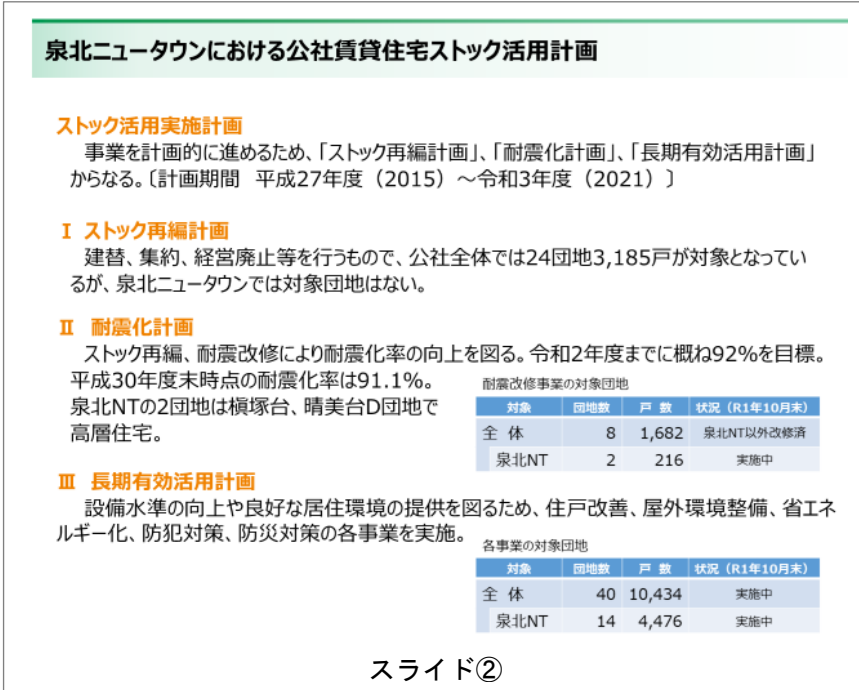
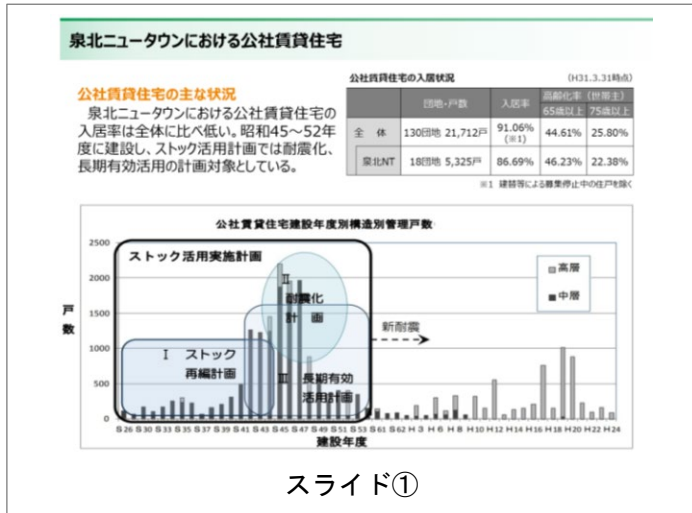
大阪府住宅供給公社（以下、公社）のニュータウン（以下、NT）再生について、公社の取組を報告いたします。公社は 130 団地、約 21,700 戸の賃貸住宅を保有し、その内、泉北 NT には 18 団地、約 5,300 戸があります。泉北 NT の公社賃貸は、公社全体の入居率に比べて空き家が多く、65 歳以上の高齢化率も高くなっています（スライド①）。親世代が高齢化し、子供世代が就労等で NT を転出する一方、若年世帯の流入がなかなか進まないことなどが主な状況とされます。



公社のストック活用実施計画は、建設年度昭和 40 年代頃までの住宅「I スtock再編計画」、昭和 40 年代～50 年代頃の「II 耐震化計画」と「III 長期有効活用計画」がありますが、泉北 NT には、「ストック再編計画」に該当する住宅はありません。

「耐震化計画」については、平成 30 年度で耐震化率 91.1%となっており、令和 2 年度までの目標値 92%を達成できる見込みです。公社の場合、高層住棟の耐震化が最後に残っており、泉北の場合、槇塚台、晴美 D 団地の高層が残っています。

長期有効活用計画は、設備水準の向上や良好な居住環境の提供を図る、というもので、民間提案による住戸リノベーションをはじめ、多様な魅力づくりに取り組んでいます。泉北 NT では 14 団地が対象となっています（スライド②）。



2. ニコイチ住宅

先ほど岡本理事のお話にもありましたが、若年・子育て世帯の入居促進のため、古い住戸のニコイチ（2戸1）化に取り組んでいます。階段室型の約45㎡の住戸を90㎡にするもので、ラーメン構造は壁を撤去、壁式はバルコニーで行き来するようにしています。「ニコイチ」は公社の登録商標として使用しています。泉北NTでは、平成27年度～30年度に茶山台団地で19戸を供給（2017年度GOOD DESIGN AWARD受賞）しており、堺市から補助金もいただき、共同で取り組んでいます。この取組が評価され、今年度の「都市住宅学会賞・業績賞『都市住宅学会賞・業績賞』」を受賞しました（スライド③）。

泉北NTの団地ではありませんが、建築を学ぶ学生を対象とする大阪府の設計コンクール「あすなる夢建築」において、昨年度はニコイチをテーマに行いました。グランプリ作品、準グランプリ作品は、今後、公社で実施設計、事業化していく予定です。

3. DIY工房・団地カスタマイズ

茶山台団地の住戸を活用して、賃貸住宅でも行えるDIYを中心としたDIY工房「DIYのいえ」を開設し、DIYに関する技術サポート、相談、工具や作業場の提供、ワークショップ等を行っています（スライド④）。

また、団地カスタマイズと呼んでいるのですが、一定の範囲内であればDIYをしても原状回復しなくてよいことにしました。公社住宅の最近建て替えたOPHシリーズを除き、それ以前の住宅12,000戸を対象にしています（スライド⑤）。2017年から始めまして、今年8月に300件を突破した状況です。

このようなことを推進するため、ホームセンター（株カザールホーム）と連携し、「DIYのい


リノベーション住宅「ニコイチ」
2/3

『ニコイチ』が2019年都市住宅学会賞を受賞

2019年都市住宅学会賞・業績賞の選考（主催：公益社団法人都市住宅学会）において、茶山台団地（堺市南区）などで実施している団地リノベーション「ニコイチ」の取組みが高く評価され、『都市住宅学会賞・業績賞』『都市住宅学会賞』を受賞する運びとなりました。

■審査において評価された点（概要）

- ・コン形式で住戸のニコイチ化に取り組み、住戸内の配管、通り庭や土間など、新たな住まい方としての提案を盛り込みながら、4年間で32戸の空家子育て世帯に対応した住戸リノベーションしている。
- ・採算を考慮し、一定の戸数を確保して事業公算する等、過去の実績を踏まえた工夫が認められる。
- ・茶山台団地では、ニコイチの取組みに加えて、団地の一室を活用してコミュニティ支援施設を開設するなど、空家の総合的対策とあわせて実践されている点も特筆すべきである。



「ニコイチ」は公社の登録商標です。

2019年都市住宅学会賞・業績賞
都市住宅学会賞

賞状（都市住宅学会）「ニコイチ」

大阪府住宅供給公社 理事長 坂 誠二 様

上記の取組は「都市住宅学会賞」の選考において高く評価され、今年度の選考で最優秀賞に選ばれました。

よって、「ニコイチ」が都市住宅学会賞を受賞する運びとなりました。

2019年8月27日
公益社団法人都市住宅学会
会長 高田 文雄 様

■『2019年都市住宅学会賞・業績賞』（概要）

公益社団法人都市住宅学会が、2006年より都市住宅学、都市住宅計画・事業、都市住宅政策等に関する優れた業績を『都市住宅学会賞・業績賞』として表彰しています。

スライド③

DIY工房

DIY工房『DIYのいえ』

工具を取り揃えたワークスペース、専門スタッフによる技術サポートや相談室等を備えた団地のくらしを楽しむコミュニティスペース『DIYのいえ』を、泉北ニュータウン・茶山台団地の住戸を活用し、平成31年2月16日にオープンしました。DIYに関するワークショップ・セミナーもを行い、活気ある交流拠点の創出をめざします。


所在地：堺市南区茶山台2丁目1番 茶山台団地16号楼1階101・102号室

内 容：「賃貸住宅でも行えるDIY」を中心としたワークショップやセミナーを随時開催


- ・DIYに使用できる工具などを多数用意
- ・DIYの悩み事を解決できる相談室の設置
- ・参考資料としてDIY関連の書籍や材料見本帳を用意
- ・団地で使えるDIY関連のパーツを販売

営業日：隔週の水曜日および土曜日 10:00～17:00

運営者：株式会社カザールホーム（大阪府堺市中区深阪4丁目8-56）



DIYワークショップ



『DIYのいえ』

専門スタッフ（DIYアドバイザー）の技術サポートのもとで工具などを備えたワークスペースが利用可能なほか、住まいに関する相談・DIYパーツの購入も行えます。また、DIY関連のワークショップやセミナーも随時開催。地域にお住まいの方や入居を検討中の方など、団地にお住まいの方以外の利用も可能とすることで、開かれた活気ある交流拠点の創出をめざします。

スライド④

団地カスタマイズ

DIY賃貸で自分好みの住まいを実現できる『団地カスタマイズ』
～20・30代の若年層を中心にDIYが拡大中！～

DIY工事部分の原状回復義務を免除する『団地カスタマイズ』制度の申込件数が、2017年1月のスタートから、2019年8月現在では、300件を突破しました。


➔


■『団地カスタマイズ』の特長

- ① DIY工事部分の原状回復義務を原則免除
壁の塗装替え、クロス張り替え、木部釘打ちなどのDIY工事部分は、退去時に元に戻す必要はありません。
- ② 公的賃貸では日本最大規模の約12,000戸
公社賃貸住宅の半数以上の約12,000戸が対象。DIY可能な対象物件としては公的賃貸では日本最大級の規模
- ③ 既存入居者も申込みが可能
対象物件であれば、新規入居者はもちろんのこと、既存入居者も申込みが可能

▽対象物件及び詳細内容については下記URL（公社ウェブサイト）をご参照ください。
https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/topics/Danchi_Customize/

スライド⑤

え」に技術スタッフ・相談員等を派遣してもらっています。1日平均6名程度利用者がいます。

4. やまわけキッチン

NPO 法人と連携し、茶山台団地の一室を活用し、丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』をオープンしました。お惣菜を売るだけでなく店内での飲食を可能とし、高齢者の買い物支援や孤食防止を目的としています（スライド⑥）。お惣菜は一人前程度のものを販売、定食は500円～700円くらいです。

この店舗自体が団地にお住まいの方によるDIYで作られました。

やまわけキッチン

丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』



NPO法人と連携し、高齢者の買い物支援・孤食の防止・健康寿命の延伸を目的に、泉北ニュータウン（堺市南区）の茶山台団地の一室を活用した「丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』」を平成30年11月5日にオープンしました。

みんなが楽しい、おいしいごはんを楽しめる時間
「山分けの新しい考え方のキッチン」

所在地：堺市南区茶山台2丁1番
茶山台団地21棟1階302号室


内容：惣菜販売
※持ち帰りの他に店内での飲食も可能
※地域にお住まいの方も利用できます。

営業日：月・火・金・土曜日 11:00～15:00
利用者数：延べ1,340名（平成31年3月末時点）

改装費用は、一般財団法人ハジワングラウンドコミュニティ財団の「住まいとコミュニティの活動助成」の助成金を活用し、床貼り・家具作り・ペンキ塗り等は団地にお住まいの方のDIY（日曜大工）で仕上げました。
また、冷蔵庫やレンジ等の機材や調理器具はクラウドファンディング等で集めた寄付金で捻出しました。

団地にお住まいの方によるDIY



スライド⑥

5. 茶山台としょかん

茶山台団地の集会所が十分活用されていなかったため、事業者への委託により平成27年から小さな図書館、『茶山台としょかん』を多世代交流スペースとして活用しています（スライド⑦）。

図書館とはいえ、本は持ち寄りで行っていただいております、実際は、両親が働いている子どもの放課後の居場所、サードプレイスといった役割があります。

団地入居者による絵本の読み聞かせ会等も行われています。

現在はここもNPO法人と連携して運営しています。

大学との連携も進みつつあり、今年の夏休みは、近畿大学の学生が宿題等を教えにきてくれていました。

茶山台としょかん

『茶山台としょかん』

泉北ニュータウンの茶山台団地（堺市南区）において団地再生に向けたモデル的なプロジェクトを推進しており、団地の集会所を多世代が交流できる小さなとしょかん『茶山台としょかん』として活用しています。公社から事業者への委託により、平成27年11月から『茶山台としょかん』の運営を開始しました。平成29年6月からは、新たなNPO法人と連携して、事業を行っています。





〇 府立大学表彰の「マイクローブアワード2018」を受賞
この『茶山台としょかん』の取組みは、本を通じた人と人とのつながりを生み出し、地域に貢献するものとして、『マイクローブアワード2018』（主催：まちライブラリーブックフェスタ2018in関西、共催：公立大学法人大阪府立大学）において、『マイクローブアワード』を受賞しました。



スライド⑦

6. 高齢者支援

〇『ふれあい訪問』サービス

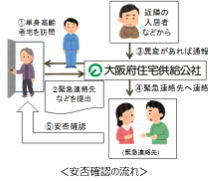


高齢者支援として、「ふれあい訪問」サービスを行っています。年2回ほど、単身高齢者宅を訪問し、生活状況の把握や日常生活の相談などを行っています。スライド⑧の写真のカップの中に、緊急医療情報カードが入っていて、緊急の連

『ふれあい訪問』サービス

単身高齢者等宅への『ふれあい訪問』サービス（無料）

緊急時の安否確認が速やかに行えるよう、希望する単身高齢者等（70歳以上）に対して年2回自宅を訪問し、生活状況の把握（鍵の預け先、親族、通院先、介護サービスの利用有無など）や日常生活の相談などを行う『ふれあい訪問』サービス（無料）を、平成30年4月1日に開始しました。

訪問時に、日常生活における困りごとの相談や各市町村が行っている緊急通報サービスの利用促進、公社オリジナル救急カプセル（※）の配付も同時に行い、単身高齢者の不安軽減に努めています。
※救急搬送時に必要な情報が得られるよう、持病や緊急連絡先の情報を入れ、冷蔵庫に保管しておカプセル。

スライド⑧

絡先やかかりつけ医、病歴などの情報が書かれ、冷蔵庫に保管してもらいます。訪問時、カードの更新状況等もお訊ねし、現在、5名の方が利用されています。利用者を増やすために年齢を70歳以上から65歳以上に引き下げ、周知と利用者増に努めているところです。

○IoTを使った高齢者見守りサービス

低消費電力・長距離通信の規格の一つである Sigfox による IoT ネットワークと振動センサーを活用した高齢者見守りサービスの実証実験を公社賃貸住宅で始めました（スライド⑨）。

振動センサーを冷蔵庫のドア等につけ、開閉の動きで安否を離れて住む親族に LINE 等で知らせるもので、実証実験を行っているところです。費用は年間2000円程度での実現を狙っています。

IoTを使った高齢者見守りサービス

IoTを使った高齢者見守りサービスの実証実験

情報通信会社の京セラコミュニケーションシステム株式会社は、IoTネットワーク「Sigfox」(※)と振動センサーを活用して、公社の賃貸住宅において、安価な高齢者見守りサービスの実証実験を行うことと致しました。

※「Sigfox」はLPWA（低消費電力・長距離通信）規格の一つで、Wi-Fi等のインターネット環境がなくても、センサ等のデバイスがインターネットに繋がることで、IoTネットワークを低コストで実現するものです。令和2年3月にはサービスエリアが全国へ拡大（人口カバー率99%）する予定です。

単身高齢者宅（65歳以上）の冷蔵庫ドア等（1日1回は開け閉めを行う場所）に振動を感知するセンサを取り付け、開閉時に送信される信号をコミュニケーションアプリのLINEやメールで通知し、離れて暮らす親族が長時間使用がない等の異常を確かめることができる仕組みです。サービスの普及化をめざし、通信環境や使い勝手等を試していたりモニターを公社賃貸住宅にお住まいの方から募り、平成30年8月から4ヶ月間の実証実験を行いました。

Osaka Prefectural Housing Corporation

スライド⑨

○まちかど保健室

まちかど保健室はスマートエイジングシティの取組みの一環で、社会医療法人生長会、帝塚山学院大学と連携して、健康相談、健康チェック等を実施するイベントを定期的に開催しています（スライド⑩）。

団地内集会所において、団地だけでなく、地域にお住まいの方々も対象に平成28年10月から始めてこれまで10回開催し、継続していきます。1回あたりの参加者は20～30名程度です。

まちかど保健室

健康寿命の延伸につなげるイベント「まちかど保健室」

大阪府が進める「スマートエイジング・シティ(※)」の具体化に向けた取組みの一環として、社会医療法人生長会（和泉市）及び帝塚山学院大学（堺市南区）と連携し、地域住民を対象に保健・医療・介護等の健康相談や健康チェックなどを実施するイベント「まちかど保健室」（参加無料）を、平成28年10月から定期的に開催しています。

(※)「ムスケア」や「エイジング」をコンセプトとして、「今いる住民が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられ、かつ多様な世代の新たな住民を惹きつける、超高齢社会の活気あるまちのモデル実現」をめざす取組み。

開催概要

実施団地：茶山台団地（堺市南区）
 開催場所：団地内集会所
 対象者：団地や地域にお住まいの方
 開始：H28年10月～（これまで10回開催）
 参加人数：20～30名/回

Osaka Prefectural Housing Corporation

スライド⑩

7. 予約型駐車場サービス

駐車場予約アプリを運営する会社等と連携し、インターネットを利用した予約型駐車場サービスを平成30年11月に開始しました。結構利用されるようになってきているとのことで、訪問介護サービスの車等を駐車するスペースがなくて困る、ということがなくなってきています（スライド⑪）。

予約型駐車場サービス

訪問介護等の駐車場不足解消に向けた予約型駐車場サービス

駐車場予約アプリ「akippa」を運営するakippa株式会社と予約型駐車場マッチングサービス「B-Times」(現「B」)を提供するタイムズ24株式会社と連携し、新たに公社所有の85団地約2,700台で、インターネットを利用した予約型駐車場サービスを平成30年11月から開始しました。

予約型駐車場サービスとは？
 予約サイト等を通じて、ご利用したい空区画の日時を事前に予約し、その時間に駐車できるサービスです。従来のコインパーキングでは、駐車場に行っても満車の場合は駐車することができませんが、このサービスを利用すればそのようなケースは発生しません。

※予約型駐車場サービス実施区画には、右記のプレートを設置しています。

予約型駐車場サービスの導入により、訪問介護をご利用になれる方や介護事業者が事前に駐車場を予約できるようになり、介護車両の駐車スペースに関する不安を解消することができます。また、周辺にお住まいの方もご利用いただけるため、地域の生活利便性の向上にもつながります。

○サービス導入エリア
 合計85団地 約2,800区画
 大阪市、堺市、池田市、泉大津市、茨木市、門真市、河内長野市、岸和田市、吹田市、高槻市、豊中市、寝屋川市、東大阪市、枚方市、箕面市、守口市

Osaka Prefectural Housing Corporation

スライド⑪

8. 大学との連携

大学との連携、これは、学生の居住・学習環境の確保と地域コミュニティの活性化を目的に、茶山台団地のエレベーターがない階段室型住棟の4階住戸を桃山学院大学の学生に20%減額で提供するものです(スライド⑫)。

学生さんが入居して、団地コミュニティ活動への支援や相互交流を行うことなどにより、地域コミュニティの一層の活性化につながることを期待しています。

大学との連携

桃山学院教育大学との包括連携協定

桃山学院教育大学(学長:梶田 敬一氏)と、学生の安定的な居住による安心安全な学習環境の確保と地域コミュニティの活性化を目的に平成31年3月8日に包括連携協定を締結しました。

具体的には次の事項について連携・協力を進めます。

- 1) 学習制度のモデル実施及び入居促進に関すること
茶山台団地の4・5階に入居した桃山学院教育大学の学生は、在学期間中の家賃を20%減額します。学生の負担軽減と入居促進のモデルとして実施します。
- 2) 団地コミュニティ活動への支援に関すること
学生・大学が保有する知識・技術を活用し、学生が子供や高齢者等と直接触れ合うコミュニティやボランティア活動を通じ、高齢化が進む団地の活性化と地域の課題解決を図ります。具体的には、コミュニティ拠点「茶山台とよま」や自治会活動等に関わってもらうことを想定しています。
- 3) 知的・物的資源の相互活用に関すること
集会所等での放課後学習や学生による講義やワークショップを開催し、子どもの学習の場づくりや学生の現場で学ぶ機会を創出します。また、大学・公社施設を活用した学生との多世代交流イベントやついで場づくりを行います。
- 4) PRIに関すること
公社・団地に住み、住民と関わりを持つことは、未来の教育者として現場で学べる機会であることを発信します。大学・学生に対して安全・安心な公社賃貸住宅を紹介します。

Osaka Prefectural Housing Corporation

スライド⑫

9. 国際交流財団との連携

今後、外国人労働者の増加が見込まれることから、居住支援等を目的に、大阪府国際交流財団と包括連携協定を結びました。

外国人労働者等から財団に相談があった場合に、受け入れ企業との法人契約やハウスメアリングも可能な公社賃貸住宅の紹介を行うことや、入居手続きはじめ生活情報等の提供や説明についても、三者通話用電話、トリオフォンを活用して、スライド⑬の三角形の図にあるように、財団相談員と通訳者の三者を交えて11言語による対応を行うことなど、連携して居住支援を行います。

国際交流財団との連携

大阪府国際交流財団との包括連携協定

大阪の国際化と府民の国際交流促進に取組む公益財団法人大阪府国際交流財団(本社:大阪府中央区、理事長:吉川 秀隆氏)と、今後さらに増加が見込まれる外国人居住者への支援の推進と、多文化が共生する良好なコミュニティ形成支援等を目的に、連携・協力する協定を令和元年7月5日(金)に締結しました。

- 1) 居住の安定確保に関すること
外国人労働者を受け入れる企業や外国人等から、財団へ住宅確保等の相談があった場合に、企業との法人契約やハウスメアリングも可能な公社賃貸住宅の紹介を行います。
- 2) 生活情報等の多言語支援に関すること
入居時の契約手続きや引越などの説明を、財団が運営する外国人相談窓口「大阪府外国人情報センター」において、三者通話用電話(トリオフォン)を用いて11言語による対応を行うことで、外国人の入居支援を行います。また、団地で多言語対応の相談会等を開催することで、外国人の暮らしに関する不安の解消や生活ルールへの理解を深め、多文化が共生する良好なコミュニティ形成を支援します。
- 3) 国際交流に関すること
外国人も参加できるイベントを実施することで、生活文化等を相互に理解し、団地や地域にお住まいの方と外国人が良好なコミュニティを形成し、安全・安心に暮らせる共生社会の実現をめざします。

Osaka Prefectural Housing Corporation

スライド⑬

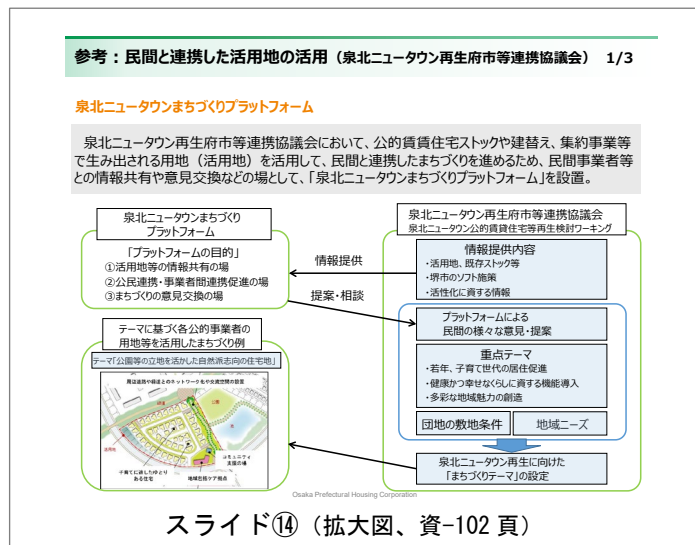
ここまでで、当公社のストック活用のソフト的な事業を含め、若年世代の呼び込みや高齢者支援、コミュニティの活性化といった視点から幾つかの取組をについて紹介させていただきました。

次に、参考として、私が現職前の大阪府でNT担当時、泉北NT再生府市等連携協議会が泉北NT公的賃貸住宅再生計画の改定(平成29年3月)のなかで打ち出した「泉北NTまちづくりプラットフォーム」の現在の取組について紹介させていただきます。

10. 泉北NT まちづくりプラットフォーム

これは、泉北NT再生府市等連携協議会が、多様な分野のソフト事業も含めた総合的なまちづくりを推進するため、民間事業者等と情報共有・意見交換する場として設置したものです。仕組みは、公的賃貸住宅の建て替えで生み出される活用用地等の情報を早い段階から民間事業者等に提供し、これへの意見や提案を得て、泉北NT再生に向けたまちづくりテーマを設定していくものです（スライド⑭）。

この度は、大阪府営住宅が建て替えに入っていくところで、サウンディング市場調査として、ステップ①でプラットフォームを使って建て替え情報、活用用地等の説明を行います（スライド⑮）。ステップ②としてプラットフォームの11事業者との対話を行い、ステップ③でサウンディングした結果を公表し、まちづくりテーマを設定します。ステップ④で活用地の公募という流れです。



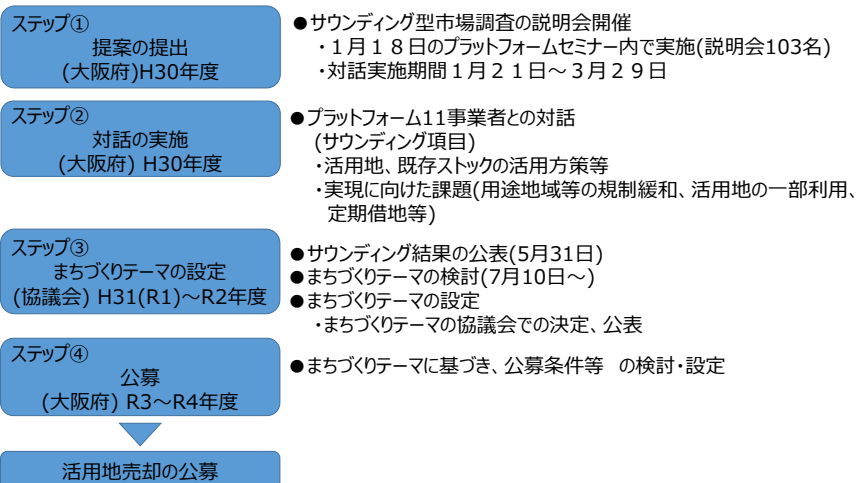
参考：民間と連携した活用地の活用（泉北ニュータウン再生府市等連携協議会） 2/3

「まちづくりテーマ」検討のためのサウンディング型市場調査

【目的】

府営住宅の活用地上における土地利用について、民間事業者の声を聞きながら「まちづくりテーマ」を決定し、ニュータウン再生に資する土地利用の展開に繋げる。

■ サウンディング型市場調査と事業実施までの流れ



Osaka Prefectural Housing Corporation

スライド⑮

サウンディング対象団地とサウンディングでの主な意見はスライド⑩にある通りです。登録事業者数は、現在合計 45 事業者で、業種は、建設業、不動産業だけでなく、製造業、情報通信業、教育・学習関連産業など色々な業種が入っています。このような形で情報交流しながら、泉北 NT の再生に民間事業者の積極的な参画を得ていくことがプラットフォームの役割です。

以上を報告いたします。

参考：民間と連携した活用地の活用（泉北ニュータウン再生府市等連携協議会） 3/3

■サウンディング対象団地

- まちづくりテーマ検討のための対象団地
- ・府営若松台2丁住宅、原山台3丁・4丁住宅、高倉台第3住宅
- 集約事業を円滑に進めるための対象団地
- ・府営榎塚台第1住宅、御池台2丁住宅

■サウンディングでの主な意見

- ・ICTを活用したまちづくりが必要
- ・活用地の用途地域において、住宅以外の用途が立地できる仕組みが必要。
- ・住宅以外の用途を導入する際には、特に周辺住民への丁寧な説明等が必要。
- ・若年世帯の居住促進のためには子育てや教育環境の充実が必要。
- ・持続可能なまちの再生には適正な機能の配置が必要であり、近隣センターの在り方、考え方の再考が必要。
- ・持続可能なまちの再生には、複数の活用地を利用した複合的なまちづくりが必要
- ・事業者選定に当たっては、価格競争のみではなく、提案重視が必要
- ・定期借地の導入も必要

■登録事業者数 45事業者
(業種別)

- 建設業6、建設業・不動産業7、不動産業4、不動産業・サービス業1、製造業1、情報通信業3、情報通信業・教育学習支援業・サービス業1、運輸業1、サービス業9、卸売・小売業3、卸売小売業・サービス業1、医療・福祉3、教育・学習支援業2、複合サービス業3

Osaka Prefectural Housing Corporation 18

スライド⑩

【意見交換】

三好： ありがとうございます。事実確認も含めて、意見交換に入りたいと思います。講師の方の参考になるようなこともあれば、自由にご発言ください。

水野： 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（以下、連携協議会）は平成 22 年度設立ということで、10 年弱経っていますが、どのような感じで運用されているのでしょうか。

岡本： 平成 22 年にできたときは、優先課題であった 3 地区、泉ヶ丘駅前地区の活性化に関する機関が連携してやっていこうというものでした。最初のビジョンを作った後、関係機関さんには計画を具体化していただいています。連携協議会として次のテーマは何か、その次は何か、というように続いています。

今年度も 12 月に開催するのですが、無理にテーマを作るということではなく、構成メンバーが連携してすべきことは沢山ありますし、この間の社会環境の変化も大きいので、有機的議論が必要と感じています。具体的な活動ということでは、今は目立ったものは多くありません。

水野： 先ほどお話に出たプラットフォームの母体は、連携協議会と考えてよいのですか。

岡本： 先ほどのプラットフォームは、連携協議会の中にいくつかあるワーキングチームのうち、公的賃貸住宅ワーキングでプラットフォームを作って活動しているものです。この意味では、部分部分では動いているのですが、協議会本体の動きは現在活発でないということです。

澤村： スライド⑩のステップ①、②で、府営住宅の建て替えに関するサウンディング、これはプラットフォームを活用して府が実施したことになります。ステップ③でまちづくりテーマの設定の際に、まちづくり協議会で、NT 全体としてのまちづくりテーマを検討、設定していくことになっています。そのテーマに基づいて、ステップ④で府営住宅等、公募条件が設定されていきます。

岡本： 堺市の資料スライド③に再生の枠組みとあります。この右上の枠内に書かれた「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」と「公的賃貸住宅再生化計画」の二つを連携協議会が策定しました。「榎・美木多駅前活性化土地利用構想」と「泉北 NT 近隣センター再生プラン」は、連携協議会ではなく堺市が策定したものです。

「公的賃貸住宅再生化計画」は協議会の活発な活動の成果であるといえます。泉ヶ丘駅前の方は現在アクションプランの事業化を関係事業者により進められているところです。

田中： 私は、平成 22, 23 年頃、UR の代表としてこの連携協議会に参加していました。公的賃貸住宅について、“UR が建て替えないから泉北 NT はよくなる”と言われたものです。また、公営、公社、UR はそれぞれ政策的位置づけや仕組みが異なりますが、公的賃貸住宅は一元化すべきという議論もありました。

連携協議会において議論された泉ヶ丘駅前地区については、北側の UR 賃貸住宅の竹城台一丁の建て替えが始まっています。さらに、それに合わせて駅隣接の UR 賃貸住宅とスーパーマーケットの再整備も動き出しています。

連携協議会において、結果的には成果が出ていい方向に動いていると思います。すでに計画段階ではなく、個別の事業を立ち上げていく段階に入っていると思います。

水野： お話を伺っていて、いろいろな活動が上手く回っているように思いましたが、それらは個別にやられているのでしょうか、公社さんが事業者を発掘されているのでしょうか。「やまわけキッチン」とか、沢山の活動がどのように始まっているのか、気になりました。連携協議会のような大きな話もありますが、もう少し小さな仕掛けのようなものがあるのでしょうか。

澤村： 公社の場合、若い職員が他部署等と交流する中で、知見を広めています。結構、マスコミに取り上げられているので、常に新しいことを求めています。情報を発信していると新しい情報が入ってきます。こうしたつながりの中で新しいネタが出てくるということです。

岡本： 行政は関与するけれども、地域に人材を育てることが目的の一つで、その仕掛けを行政が行おうとしています。NPO 法人をつくる動きを仕掛けていくことも然りです。

伊丹： 若者が居住地を検討するとき、職場の近くとか、親との近居とか理由は多々あると思いますが、家賃補助は決め手になっているのでしょうか。それとも理由は他にあって家賃補助はたまたまなのでしょうか。

岡本： 家賃補助の効果はあると思いますが、最大 5 年なのに 3 年くらいで転居する人が多いのです。この背景の分析が必要と考えています。

澤村： ニコイチの入居者は、公社住宅の平均的収入層より収入がやや高めです。補助金の魅力は大きいと思いますが、面積の魅力、子育て層ニーズに合うなどの背景があると想像しています。面積が広いので、家賃は 7～8 万円になります。

田中： 一般的に家賃補助をすると、周辺の家賃相場を下げ、現在より収入が低い層が入ってくると言われています。しかし、今のお話だと、収入がやや高い層が入ってくる効果が伺えます。

三好： 広いとか、おしゃれだとかが魅力となって、そういうおしゃれ感のある人、クリエイティブな人達をひきつけているのかもしれませんが。家賃が安ければいい、という訳ではないことを明らかにしたと思います。

賃貸住宅のリノベーションをやっている会社の若い社長と話をした時のことです。泉北NTを売り出している時に、家を探している人は泉北NTの何々台に住もうと思っているのではなく、NTに拘っているのではなく地域として考えているということでした。

堺市さんの話でブランドということがありましたが、それをどの単位で作るかが問題だと思います。泉北NT周辺地域も含んでエリアブランディングが大事だと思います。

行政の中核を担ってこられた方は、再生室のようなセクションで本質に迫ることができると思います。何故NT再生なのかということは、本質的な問題です。どうなったら再生は成功なのでしょう。ひとつは人口の維持。NTで人口流出がなければ市全体の議論に移ることができます。カフェができて人が集まる場ができたなら、それも大事ですが、そこで終わってはいけません。建築や都市計画分野の人は枠組みだけ決めて後は政治の力で…、と言いがちです。本当にそれでいいのでしょうか。何をもちえて再生というかは難しい問題です。

岡本： NT再生のビジョンで、道路、上下水道の更新がうたわれ、それぞれの部署では市域全体のほかNTに特化した更新計画があります。少なくとも維持していくとされています。国の人口、市の人口が減少していく中、持続可能といいますが、どれくらい持続させればいいのか。

高齢者の健康は大きな問題ですが、行政は、そこに何らかのテーマを盛り込まないといけない立場です。住宅、電鉄、バス会社、通信事業者、どこがお互いに連携すれば具現化するのか、ここを何とかしないといけないと考えています。

三好： 行政用語に国土政策、経済政策、都市政策等の言い方がありますが、NT再生は何政策になるのでしょうか。市長公室が担当しているので、市長としては大きな政策だと思っておられるので個別の部署に降ろさないのだと思います。都市政策なら都市局というように。私は、大きな地方再生であり、国土政策くらいにNT再生を位置付ける認識が薄いと感じています。高齢者の活性化などだけに納めてしまうと、もう日本は間に合わないのではないかと思います。

NT再生が人口減少対策であるのなら、問題が大きなところは他にもっとあり、NTは恵まれていると思っている地方はたくさんあります。NT再生を国土政策とか、地方創生政策のモデル地区として取り上げることが考えられます。例えば、泉北NTなら、堺市および大阪府全体のまちをどうしていくかを考えるモデルにすべきだと思います。取り組みやすいからNT再生に取り組んでいるのではなく、全体のモデルとして集中して取り組んでいることを理解してもらうことが大事ということだと思います。

近畿大学の病院が立地すると関連産業も誘致できると思いますが、戸建住宅とその病院はどう関係するのでしょうか。在宅医療ができるようになって戸建てが動き出すとか。今日、戸建ての話はほとんど出なかったですが、戸建ての居住者からみたら置いてきぼりなのではないでしょうか。今は

モデルとして NT を取り上げているが、いずれは他地域に取り組むという構造がないと、何故 NT 再生なのかということに答えられません。

岡本： 泉北 NT は 3 つの丘陵地を開発したものです。NT 地区と地区の間の谷間は市街化調整区域ですが、もちろん集落があります。NT 再生といったときに、市街化調整区域の居住者に行政はどう答えることができるでしょうか。

三好： 新住宅市街地開発法では、開発利益を及ぼさないということで市街化調整区域をかけたわけですから、千里 NT の周囲に緑地帯があるのと同じ考え方です。千里 NT はポテンシャルが高いので国道 171 号沿いに沿道立地が進みましたが、開発利益を及ぼさないという視点からは、都市政策からは一旦切り離したのではないかと思います。

ここは基本の考え方に戻り、田園の良さを作るといったことになると思います。行政は、全体に関するマスタープランを持った中で、ある場所はあることのためのモデル地区で、市街化調整区域のある場所はそれを保持していくという構造を取らざるを得ないでしょう。

岡本： NT 居住者は、他の堺市民と住民意識が少し異なるように感じます。

三好： 意識が高いということでしたら、だからこそ取り組みやすい面もあると思います。いい意味も悪い意味も含めステークホルダーの幅が狭く、しかも高齢化率が高い。一挙に入居したために層の幅が一定で、地域ボスが少なく所得階層も比較的差が小さいと。一方、所得階層のばらつきが大きくステークホルダーが多い地域をモデルとすることは困難だと言ってはどうでしょうか。泉北 NT は大学病院が立地するという動きもあります。ハードが動いているときにソフトを一気にやらないと間に合いません。

プラットフォームについて 45 社の登録があり、これから事業コンペが行われることと思います。その時、是非ハードとソフトを一緒にやっていただきたいと思います。旧来型のディベロッパーは、高度成長期の安く仕入れて売ったらおしまい、という分譲モデルです。こういうビジネスモデルがいつまで可能でしょうか。

リフォームにブランド名をつける会社も出てくるなど、気づき始めた業者もあります。NT でコンペをするのなら、エリアマネジメントを条件に付ける、近隣センターと組み合わせで検討させるなどが望ましい。一定の開発をやっておしまいという考える業者は好ましくないと思います。

澤村： リノベに特化しているマンション事業者も安く仕入れて売るというビジネスモデルです。府営住宅でも PFI でやったのですが、活用地の活用と府営住宅の建て替えをセットで提案してもらっていた時がありました。その時は土地が少ない時期だったので、活用地を実際に活用できるのは 2 年先という状況でしたが、建設事業者とディベロッパーが組んだ提案がありました。

今は、よほどいい立地でないと 2~3 年先の土地では誰も手を挙げず、活用地だけが残っている状況です。PFI の時に、管理がついている BT0 (Build Transfer and Operate) に府が関与してくるのは当然です。

三好： 私の発言が、精神論というか総論的になったかもしれません。場所によっては、条件どこ

ろかやってもらっただけで精一杯というところもあるでしょうが、製造者責任という考え方があるように、時代は、社会貢献とセットで解決するなど、たくさんアイデアはあると思います。

田中： 千里 NT では公社が PFI で賃貸住宅を建て替えるときに、民間ディベロッパーによる PFI では分譲住宅と高齢者住宅と公社賃貸という形もありました。高齢者住宅は、その運営者に一緒に入ってもらってプランニングしていました。民間ディベロッパーにとっての魅力として、行政が何を提供できるか、もちろんインフラの維持管理・整備は大前提であると思います。

三好： 民間ディベロッパーは、情報を得るところにかなりのエネルギーを注力している可能性があります。プラットフォームは、民間にとっては非常に助かっていると思います。そのエネルギーを省力できているわけですから、ケースバイケースで複合的な開発を求めていってよいと思います。

水野： プラットフォームの登録企業は増加していますか。いろいろな業種があったと思いますが、業種ごとの入り口のようなものもありますか。

澤村： プラットフォームの立ち上げは平成 29 年で、当時からずっと増えてきており、業種は多種多様です。

三好： 開発についていこうと、多分野の事業者が気づき始めているということだと思います。

水野： 他にもプラットフォーム形式でやっている NT はあるでしょうか。

田中： 公社の活用地、UR では整備敷地と呼びますが、これをどう処分するかスタートアップする時に、UR も敷地の条件等に見合う事業候補者に声をかけています。団地内の敷地なので、NT と比べると規模は小さいですが。

水野： 従来ですと業種が偏りがちになるので、多種多様の業種が参加しているところが面白いと思いました。

田中： ただし、高齢者施設用地であれば、社会福祉法人など高齢者施設運営者というように、目的に合った事業候補者ということです。

三好： 民間事業者もチャンネルを探しています。業者さんと情報交換しながらまちづくりをやっていきたくないとアナウンスされると、営業マンの大きな助けになります。

情報発信をすると情報が入ってくるというお話がありましたが、風通しのいい仕組みになっていると思います。日本は見えないコストがかかりすぎです。今後、人材不足が問題となる中でこのような仕組みづくりは非常に大切です。

水野： それに、コンペ等に参加する際のまちづくりコンセプトの理解にもつながります。

三好： 泉北 NT 居住者で情報発信力のある人には、準公務員とは言いすぎですが、それに近いような名称、例えば市長公室サポーターとかの名を付けて、常に情報をつぶやいてよとの役割があってもいいと思います。

ひとつ質問です。高倉台の近隣センターは、区画整理をしてどうするのですか。86 条で複雑な土地所有になっていると思いますが、施行後、接道を確保するのでしょうか。

岡本： 建て替えて、店舗誘致で、接道も確保します。

三好： すると個別の開発ができるようになって、将来は店舗付き住宅でもいいし、何でもいい。住宅地になってしまうことだってあり得ます。シンボル空間がない近隣住区になってしまうかもしれません。進捗具合はどうですか。

岡本： 核のあるセンターにしないといけないということで、協議会はできています。

田中： 高倉台の近隣センターは弊社の都市整備本部が区画整理の代行施行者として参加予定です。

三好： 千里 NT の藤白台で、再開発で近隣センターを再生した例があり、容積率を上げたから良いと言っているのですが、一瞬良くなっても 50 年持つでしょうか。私は、近隣センターについては、定期借地を提案したいと思います。近隣センターには、これからもやっていきたい人と、後継ぎがない人とが混在しています。後者の人は、定借でも家賃が入ってきた方が良いのではないのでしょうか。近隣センター全体のコンペを行い、ディベロッパーが借りて商業系開発を行う、地主には地代を支払うという仕組みです。商売をしたい地主さんはテナントとして入れるという条件を付けることが可能です。この仕組みなら、ディベロッパーは地代を支払わねばならないので、常に賑わいを作る工夫をしたいと思います。地域包括支援センターのようなものを設けることをコンペの条件とすることも可能です。

田中： 千里 NT の新千里東町の近隣センターは、現在、商売をしていた人達が立ち上がって、再開発の手法で、府営住宅の建替えと合わせて再整備を進めています。地元の自主的な発意なので評価できることだと思います。その近隣センターでは、小学校も近くにあって学童保育のような場所もあり、商業施設だけでない近隣センターとしての役割を果たしています。

三好： 地元発意は素晴らしいですが、高齢者施設の誘致に成功した多摩 NT の事例ばかりが持ち出され、広がりを見せていません。高齢者施設の誘致ばかりが取りざたされ、近隣センター全体の再生にはなっていません。地元には過大な期待をもっては、時代は待って欲しくないと思います。

ディベロッパーは、現代のネット社会を踏まえたうえで新しい業態を常日頃考えており、そういうところに出店してほしいと思います。

補助金、助成金は、ものすごく効果があると思います。これらがために成功したという事例はたくさんあるのですから、無視するわけにはいきません。補助金・助成金を考えるのは、行政、

公的機関です。

行政がNT再生を考える切り口はいくつかあって、ひとつは今日のお話にあったような協議会などのフィールドを作ることです。そのフィールド作りに補助金や助成金をいれて注力する切り口があります。もう一つは、民間がなかなか手を出せないこと、大所高所から20～30年後を見据えた視点が必要です。これらの分野で行政には頑張ってもらいたいと思います。

岡本： 再生事業が動き出した民間企業の活動に対する補助金は必要と思いますが、参入のためのアシストの部分はまだ一考する必要があると思います。

三好： お金の話は、いずれにせよ抜きにできないと思います。

少し話を戻しますが、民間戸建てについては、こういった議論をされていますか。

岡本： 民間戸建ては空き家対策が要になっていて、それこそNTだけの問題ではありません。

田中： 「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」では泉ヶ丘駅周辺は、コンパクトシティ化しようとしているわけですが、そこから外れる戸建て住宅の人達にはどう説明していくのでしょうか。駅前に移住していただきとは簡単に言えません。

三好： まだ考えが整理できていませんが、泉ヶ丘駅前には高層住宅等が建つ空間の余地があると思います。そういった住宅と戸建て等との住まい手が循環する仕組みが必要ではないでしょうか。明舞団地では、団地の中で住み替えを行う“くるくる明舞”という仕組みを作ろうと活動しているグループがあります。

それから移動について。自動運転が想像以上に進んでいると思います。民間はその方向に走り出しているので、時間が解決するという気がします。行政もこの分野のフィールドを提供すべきと思います。

岡本： 榎塚台で実証試験を行う予定になっています。自動車業界が先行している専門的分野なので、その波に乗っていかうとしているところです。

三好： プラットフォームさえ作ればビジネス社会が推進するカテゴリーの課題と、行政が誘導しないと動かない課題があると思います。

堺市さんは、民間NTは既成市街地と同じ扱いという趣旨のことをおっしゃいましたが、例えば、川西市や河内長野市は、ほとんど民間の戸建てNTです。それらをどうするかということが来年のテーマで、私自身、まだ頭の整理ができていません。

他に、何かありませんか。

三安： これからのテーマとしては、外国人居住の問題も議論したいと思います。

三好： 外国人居住の問題は、関東では外国人の方が多く、日本語が通じないようなところがあるようです。これをどう考えるかです。関西でも、お金持ちの外国人は別として、普通の方の居住

地としてNTはねらい目のようです。これもNTの特色だと思います。

阪神淡路大震災の時も、神戸には中国やベトナムの方がたくさんいらして、その人達の住まいが必要となったときに、NTがあげられました。公的住宅の方が民間より入りやすいですね。

濱津： UR賃貸住宅は収入等申込み資格を満たしていれば入居できます。公営住宅は福祉政策住宅と思いますので、入居資格で厳しいのではと思います。

三好： 先ほど、NT再生において何が施策かと問題提起をしましたが、日本はこれから外国人と共生していくことが政府の考え方であることを踏まえ、外国人との共生のモデル地区という考え方もできると思います。

澤村： 新しい制度で外国人労働者が入ってくるようになっても人口減少に歯止めがかかるかどうかまではわかりません。政策的に外国人に労働力を求めるのならば、彼らの住まいをどうするかということも施策的に必要と思います。言葉の問題もありますが、彼らが安心して住まえる環境を整えることは我々にもメリットがあることです。

三好： 茶山台としょかんのようなところで外国の子どもと何かをしようという動きはありますか。外国という言葉自体が中と外を表していますが、異文化の生徒さんたちとの交流ですね。

澤村： 他の団地では結構外国の人がいますね。古くなって家賃が安いところなどです。

三好： アジアの人が多いのではないかと思います。マナーの問題とか自治会に入るとかも含めて日本文化を知ってもらう入り口であるわけだから、いろいろな興味深いことがあると思います。

澤村： 外国の人が入ってくるということは異文化交流ですから、コミュニティづくりのきっかけにかかわってくると思います。

三好： いろいろな国の小さな子供と一緒に遊んでいる風景は、いいですね。六甲アイランドはインターナショナルスクールがあったと思いますが・・・。

水野： 六甲アイランドは企業が移転してしまって、外国人も減ったと思います。でも、外国人マンションやインターナショナルスクールは、今もあります。

田中： 外国人の入居を拒否はできませんが、外国人を積極的に受け入れるのか、自然に入ってくるのを待つのか、いずれ決めることが求められてくる気がします。

澤村： 新たに開発して居住地を作ることは考えられませんから、空き室対策と不可分になると思います。

濱津： 福祉施設や病院で働く外国人には、やはり近場で住居が提供されるべきだと思います。自分

で用意しなさいというのは難しいでしょうから、せっかくあるストックとうまく連携することがこれから求められてくると思います。

岡本： 行政として、そこにどういう施策を打ち出せるか、そして NT をどう扱うのかという問題が出てきます。

三好： 外国人を受け入れようというとき、居住に関しては、日本人でもどこの国の人でもウェルカムということになるでしょう。で、ふたを開けたら外国人が多いと。時代は待ってくれません。スピード感が重要です。

川上： 泉北 NT は 3 つの丘陵部からなりそれを泉北高速鉄道が結んでいます。臨海部の方との交通手段が悪いです。千里 NT は国土軸や空港に近く国道 171 やモノレールで他地域とつながっていて、泉北に比べると風通しがいいと思います。

泉北 NT の周囲にも農業団地や農業公園等、関空等多様な施設があります。泉北 NT の再生といったとき、NT 内での再生は大切なのですが、臨海部等とのモビリティの改善、周辺との連携などを視野に入れることはないのでしょうか。

岡本： 南区の特色として自然の豊かさを活用することは基本と考えています。ですから NT 再生室ではなく、NT 地域等再生室と名付けられています。NT だけでなく、NT 地域という考え方です。

三好： 泉北 NT から臨海地域の方に出るのは何がスムーズですか。

川上： 確実なのは鉄道で一旦大阪市内に出ることです。バスもあると思いますが、本数はすごく少ないのではないのでしょうか。

三好： 泉北 NT はマーケット的に行き止まり型 NT です。末端で血液が循環しません。千里 NT はターミナル型です。泉北をターミナル型にして循環するようにどうしたらいいか、こういう発想が必要です。水間鉄道と泉北高速をつなぐという話があったのですか。

濱津： 関空ができる以前からその構想があったと聞いていましたが、社会環境等の変化に伴い計画が廃止されたと聞いています。

三好： 限られた時間でしたが、課題の頭出しはできたでしょうか。今日はありがとうございました。



研究会の様子

以 上

⑤ くるくる明舞 —ライフステージやライフスタイル

に合った豊かな住まい方

講師：くるくる明舞運営委員会 代表 初田 直哉 氏

POINT

➤ 「ハツダ商店」と明舞団地

ニュータウン開発や震災復興、まちづくりコーディネーター等の経験を経て、「ハツダ商店」を立ち上げる（2014年）。明舞団地では、空き店舗活用（レンタルボックス）、県・公社主催の住み替え相談会への出店、明舞団地記録誌の作成、各種イベント実施等に携わっている。

➤ くるくる明舞について

国土交通省エリアマネジメント事業のモデル事業の受託をきっかけに、「くるくる明舞」設立。ライフスタイルに合った住宅に住み替え、地域に住み続けることができるまちを目指す包括的ワンストップ窓口として、専門家とのマッチングを行う事業。

➤ コアメンバーと事業パートナー

コアメンバーは、まちづくりコンサルタント、兵庫県住宅供給公社、兵庫県、県立大学、在宅医療事業者、整理収納アドバイザー、リフォーム事業者等。「人の生活を見る」というスタンスから、建築士、弁護士、家電メーカー等、多種多様なパートナー（団体・事業者）と連携。

➤ 行政との連携・地域との連携

県・公社から事務スペースの提供、自治会を通じたチラシ配布等。

➤ くるくる明舞の課題

パートナー企業の拡充、認知度向上、新制度等の知識研鑽、コーディネータ人材の確保等。

【開 会】

三好： 本日は、第6回研究会として、明舞団地で拠点を構え、長らく活動されている初田さんに「くるくる明舞」についてお話を伺います。この活動は、明舞団地で長く住み続けてもらうため、ライフスタイルが変わっても、明舞団地の中で多様な住宅供給やソフトがあって住み続けられる仕組みづくりです。活動は、今年で3年目に入りました。同様の活動は他のニュータウンにもあるかと思いますが、この活動の特色は先日お話を伺った清水医師など、いろいろな立場の方に参加してもらって、多くの情報をマッチングしていこうと取り組んでいるところにあります。明舞団地に拠点を構えて、足で情報を得ている初田さんならではのお話もあると思います。

では、よろしくお願いたします。

【講師のお話】

1. プロフィールと明舞団地

①プロフィール

初めまして、初田です。初めに、自分のプロフィールと明舞団地、「くるくる明舞」についてお話します。

元の職場では、ニュータウン（以下、NT）開発に携わり、三田、泉北 NT、HAT 神戸の震災復興等に関わりました。兵庫県立大学でまちづくりコーディネーターのような役も引き受けています。2014年に「ハツダ商店」を立ち上げ、2015年には「ひょうご震災記念21世紀研究機構」研究員として、中山間地域の移住者施策に取り組みました。今はハツダ商店の代表を務めながら、須磨区のおやじ塾、神戸市や三木市のアドバイザー等をしています。おやじ塾は現在100名のおじさんたちが集う場になりました（スライド①）。

明舞団地での活動（スライド②）としては、初期に空き店舗を活用してレンタルボックス屋さんを始めました。45cm平方の箱60個を作り、月1500円で貸しました。稼働率100%で最高月60万円を売上げたこともあります。

駄菓子屋さんもやりました。「誰も来ないからやめておけ」と、まわりの商店街に言われましたが、やれば子どもは来ました。市民図書館も開設しました。商店街がシャッター商店街化していた頃の話です。

エリアマネジメント系の活動では、くるくる明舞とマンション管理組合ネットワークがあげられます。明舞団地は分譲マンションが多く、管理組合の運営が困難になってきている状況があります。50年以上経った建物を建て替えせずに大規模修繕の話はずっとし続けています。長期計画を立てていないのです。現在、10管理組合のマネジメントをしています。

コミュニティづくりでは、フリーマーケットや明舞団地の記録誌作成、プレーパークなどを行っています。東谷団地の管理されていないところを活用して、明舞団地にあるガールスカウトや環境系活動団体と一緒にプレーパークをしました。フリーマーケットは、先週土曜日に、子どもが



くるくる明舞運営委員会
代表 初田 直哉 氏

01 プロフィール

初田直哉（はつだなおや）

- 1993 ニュータウン開発会社
 - 北神戸アウトレットモール □泉北ニュータウン
 - HAT神戸（震災復興）
- 2001 一級建築士事務所 スタジオ・カタリスト 所員
 - 建築設計とまちづくり
- 2011 兵庫県立大学地域創造機構 コーディネーター
- 2014 ハツダ商店設立
- 2015 ひょうご震災記念21世紀研究機構 研究員

- (現職)
- 合同会社 ハツダ商店 代表社員
 - 兵庫県立大学大学院減災復興政策研究科 客員研究員
 - NPO法人 神戸まちづくり研究所 研究員 (2015年～)
 - スタジオ・カタリスト (たまにスタッフ)
 - 須磨区まち育てサポーター (元垂水区まち育てサポーター)
 - 兵庫県・神戸市のまちづくりアドバイザー
 - 三木城下町まちづくり協議会アドバイザー

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド①

01 プロフィール

明舞団地での活動

- 空き店舗を活用
 - ・ レンタルボックス (45cm箱を月1500円×60個/最高月60万円を売り上げる)
 - ・ 駄菓子屋 (最高20,000円・日を売り上げる)
 - ・ 市民図書館の開設
- エリアマネジメント系
 - ・ くるくる明舞の設立 (国交省のモデル事業として受託)
 - ・ マンション管理組合ネットワーク (エリアマネジメント) の事務局
- コミュニティづくり
 - ・ フリーマーケットの開催 (年1~2回程度)
 - ・ 明舞団地記録誌の作成
 - ・ 明舞団地プレーパークの活動支援 (初田のネットワークで構築)
 - ・ 明舞祭 (チラン担当)

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド②

店長になったキッズマルシェを行いました。18の出店がありました。また、11月23日にも18店舗の子ども店長フリーマーケットを予定しています。

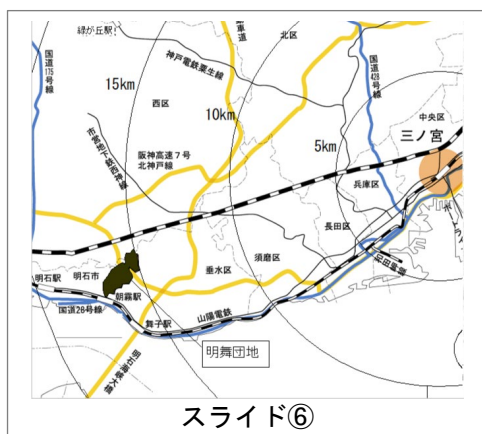
他地域(スライド③)では過疎地域や中山間地域、例えば三木城下町まちづくり協議会の組織と計画の見直しや助成金申請の支援などを行っています。過疎地域は10世帯、高齢化率70%、平均年齢70~80歳の村が対象で、地域おこし協力隊の受け入れ等の支援です。中山間地域は、集落と一緒にコンビニとガソリンスタンドを運営しています。住民は株主となって投資しているのに、誰もそこで買い物をしていないようで、どうしたらいいか。こういった活動に関わっています。

密集市街地は、神戸市の仕事で袋路地の改善、私道の公道化などに取り組んでいます(スライド④)。

②明舞団地の概要

明舞団地の概要をスライド⑤に示しました。神戸市と明石市にまたがり、まちびらきから今年で55年。住戸数約11,000戸、人口2万人、世帯数1万戸という状況です。立地は三宮から15kmに位置します(スライド⑥)。

明舞団地の大きさを他のNTと比較しました(スライド⑦)。多摩NTは2,225ha、千里NTは1,160haあります



01 プロフィール

他地域での活動

- 過疎集落支援
 - ・地域おこし協力隊の受け入れ
 - ・空き家をつかった田舎暮らし体験施設の企画運営支援
 - ・むらの同窓会(孫型Uターン)
 - ・そば処(村営)の活性化…HPやショップカード
- 中山間地
 - ・村営のコンビニ・ふれあい会館とガソリンスタンドの活性化
 - ▶日替わりレストランの実施
 - ・最寄り駅の乗降者数増計画
 - ▶ゲストハウスの運営
 - ・地域の若者を集めて活動をしてもらう計画
 - ▶ハセラボの設立
- 三木城下町まちづくり協議会
 - ・まちづくり協議会の組織と計画の見直し
 - ・助成金申請

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド③

01 プロフィール

他地域での活動

- 密集市街地
 - ・垂水区内の木造密集地の改善…空き家や空き地をまちなか防災空地とする
 - ・私道の公道化
 - ・地域活動参加者を増やす計画
- 地域団体の活動支援
 - ・NPOなどの活動支援アドバイザー…会計や事業計画
 - ・自治協議会の会計アドバイザー

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド④

02 明舞団地の概要

開発の概要

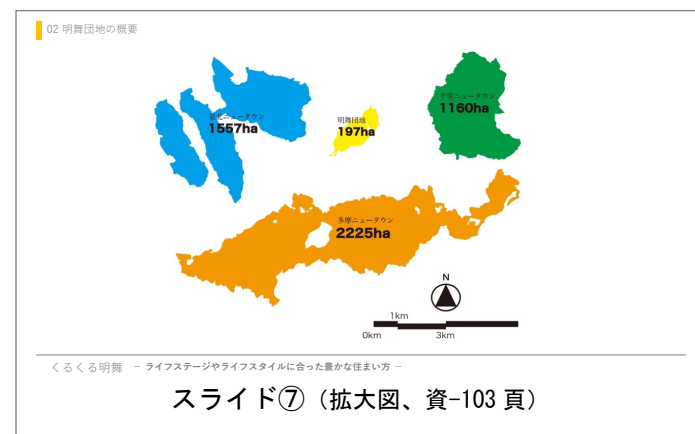
所在地： 神戸市垂水区(狩口台、南多聞台、神陵台)
明石市(松が丘)

面積： 約197ha
入居開始年：1964年(昭和39年)
※2019年でまちびらき55年

現況戸数： 11,219戸
現況人口： 20,513人(H27国調)
世帯数： 10,086世帯(H27国調)

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド⑤



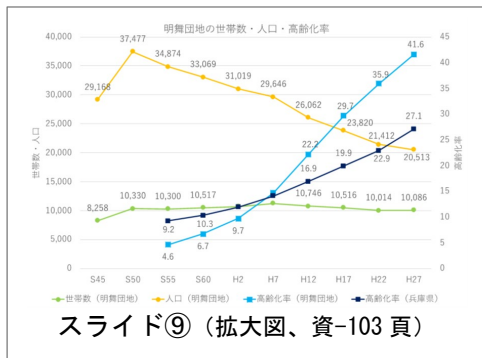
が、明舞団地は 197ha と、とても小さいことがわかります。

昔の写真で、野菜の路上販売なども行われていたことがわかります（スライド⑧）。いつか復活させたいと思っています。スライド⑨に人口等の推移をまとめました。世帯数がほぼ 1 万戸で変わらず、人口の減少、高齢化が進んでいることがわかります。

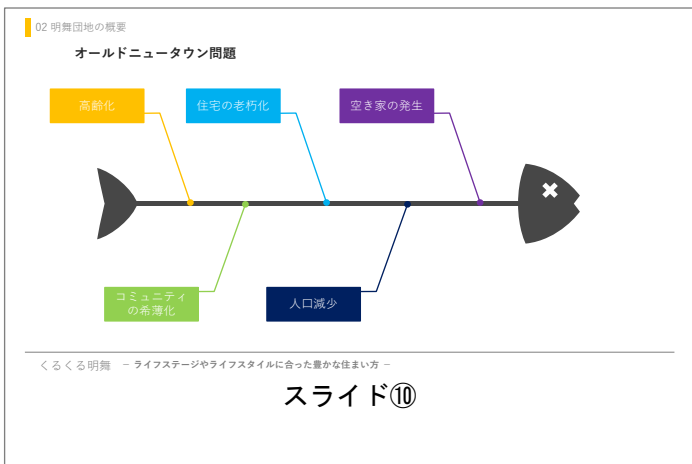
オールド NT の問題は、高齢化して、コミュニティが希薄化する、住宅の老朽化、人口減少が進み、空き家が発生すると。これをスライド⑩の図で表しました。この図には表していませんが、



スライド⑧



スライド⑨ (拡大図、資-103 頁)

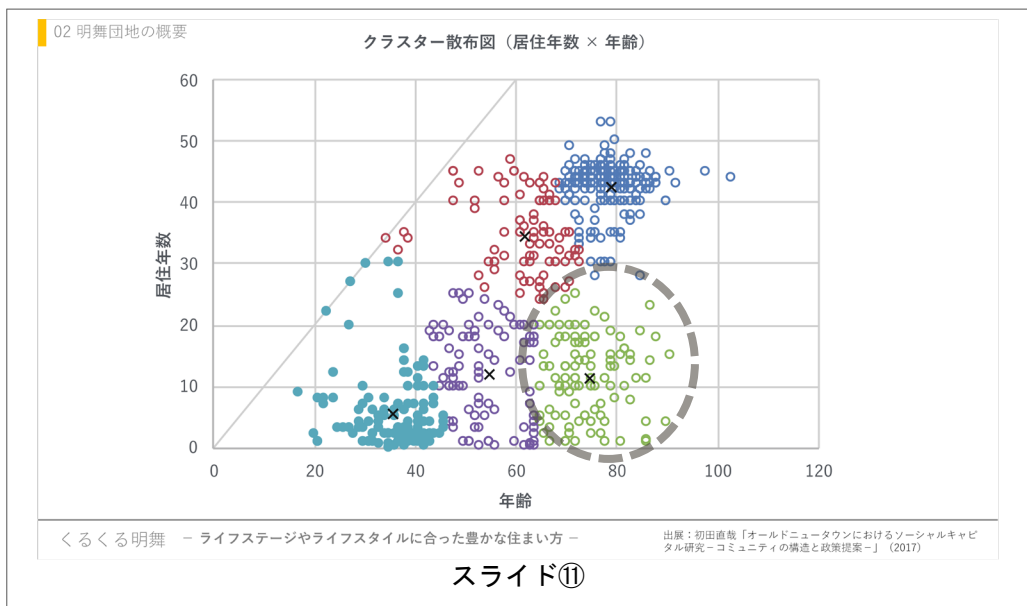


スライド⑩

自治機能の低下が大きな問題だと思えます。ある自治会では 85 歳の方が自治会長を務めておられるのです。軽い認知になりかけているのに、他の方は会長になりたくないのです。

スライド⑪のグラフは、以前実施したアンケート結果です。縦軸が居住年数、横軸が年齢です。年齢=居住年数ライン上の人達は生まれも育ちも明舞団地ということですが、そういう人はほぼいません。

20~30 歳代で明舞団地に来てそのまま住み続けている人は、年齢=居住年数ライ



スライド⑪

ンから 20～30 年下がった位置に来ます。比較的高齢で居住年数が浅い人も少なくありません（破線楯円部）。

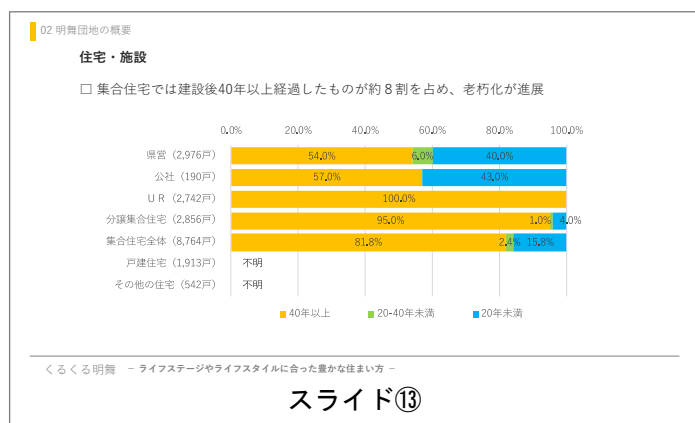
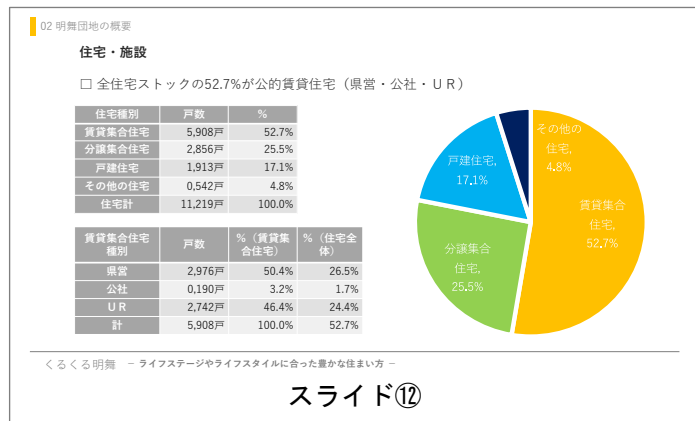
住宅・施設の状況をスライド⑫、⑬にまとめました。スライド⑬によると、UR 団地は 100%、建設後 40 年以上経過していますが、これは人気があって入居が続いているということでもあります。分譲マンションも 95%は建て替えておらず、設備が古いままになっています。

2. くるくる明舞について

①事業の目的

くるくる明舞の目的は、豊かな住まい方を提供することです。これは、住み替え・住み続けることができるまちを目指すことです（スライド⑭）。この背景には、空き家対策もあります。表だって空き家対策とは言いませんが、やはり人を見て、豊かに住み続けてもらうことを大切にしています。

取り組むべき課題ということで、ライフステージ、暮らしと住居のミスマッチの解消をあげています。例えば、子育て世帯が小さい家に住んでいると子供が遊べる庭付き住宅が望ましい環境だと思いますが、何らかの事情でそうはならない。その一方、ご高齢の方が大きな家に一人で住んでいる状況があります。こういったズレを直していきたいということです。



解決のための方策・取組で、専門家やパートナーとマッチングします。住宅価値向上はハード面です。住まい方は人それぞれ考え方が異なりますが、それに合った情報提供のお手伝いができると思います。色々な住まい方の選択肢を示し、住み替え支援を行います。選択肢が多いと満

足度も高くなると思います。選択肢がない中で今の所に住んで満足しているというケースもあると思います。10万円位で入れる高齢者施設があると教えてあげられれば、入居を希望する人がたくさん出てくるかもしれません。

コミュニティヘルスは、「明舞保健室」で具体化されています。健康であり続けるまち、ということですが。

事業の将来目標は、自立して継続していくことです。このため、高齢化率の高い人口構成を緩やかな構成に変えたいと思っています。あと、活動・取組モデルのヨコ展開ができればいいと思っています。こういった事業は行政がやっている場合が多く、民間は少ないと思っています。何らかの形で収益を得ないと続かないと思っています。

波及効果としては、空き家の抑制、活用促進があります。良質な住宅の流通を促進するため、インスペクションをきちんとしておけば、早く売れる可能性があると思います。「高く」ではなく「早く」です。中古戸建て住宅の賃貸化も目指したいと思っています。こうすることで人の移動がしやすくなるのではないのでしょうか。一旦、家を買えば人はなかなか移動しないので、賃貸で人の移動を簡便にすることを考えています。

②事業の仕組みとパートナー

多様化するニーズ、ライフステージによる違いなど、豊かな住まい方を取り巻く状況をスライド⑮にまとめました。包括的ワンストップ窓口としてくるくる明舞があります

くるくる明舞の構成メンバーは、まちづくりコンサルタント、兵庫県住宅供給公社、兵庫県、県立大学、在宅医療事業者さん、整理収納アドバイザーさん、リフォーム事業者さんです(スライド⑯)。不動産事業者さんも外せません。ここは明舞団地で40年事業をされている事業者さんです。葬儀事業者さんもあります。空き家情報はここから入手できるのではと思っています。一級建築士さん、弁護士さんなどの専門家。弁護士さん等は相続にも絡んでくれます。行政書士さんや成年後見人さんにも関わってもらっています。昨日も、自治会の希望で、行政書士さんに終活セミナーを開催してもらいました。住宅管理事業者さんはインスペクションを担ってくれています。まちの保健室は、在宅医療従事者がボランティアで運営しています。高齢になったときの住まいの選択肢として高齢者施設運営者さんに参加してもらっています。マンションディベロッパーさんや家電メーカーさんも自分たちの仕事につながらないかと参加されています。

黄色と青色はコアメンバーです。緑のところは専門家としての参加。マンションディベロッパー



一さんや家電メーカーさん、高齢者施設運営者さんは、会員のような形で年間契約し、仕事を受発注することを考えています。

くるくる明舞のイメージをスライド⑭に表しました。20～40歳代では結婚、子育ての時代で、子どもが独立したら住み替えのタイミングではないかと思います。70歳代くらいになったら、駅前やスーパーの近くなど、もう少し便利なところに行きたくなるのではないかと思います。ここでまた住み替えていただきたいイメージです。身体が弱ったらサ高住や特養への住み替えも出てくるでしょう。イメージ図では、住宅が動いています。

03 くるくる明舞とは

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド⑭

③活動の具体例

昨年度は、「暮らし向上！塾」と名うって、外部から専門家を招き、自分たちの知識とネットワークを広げるための勉強会を有料で4回開催しました。色々なところへアプローチし、相談しやすくすることも考えているのです（スライド⑮）。

03 くるくる明舞

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド⑮

くるくる明舞には、コーディネーターさんがいます（スライド⑱）。その役割は、単に専門家につながるのではなく、絡み合った課題を紐解いて整理することです。そして優先順位をつけた方が利用者さんにとってもやりやすくなると。それができた後で、相談内容にあった専門家へのマッチング、マッチング後のフォローが必要です。

昨年度の相談件数は、37件でした。相談内容に、「独居高齢なので自分が入所できる施設を知りたい」というものがありました。お元気な高齢者にはケアマネさんがついていないので、自分がどこに行けるかということが全然わからないのです。

相談内容をスライド⑳に抜粋しました。エレベーターのない住棟で低層階に住みたいのは、高齢世帯だけでなく、乳幼児のいる家庭でも同じです。

03 くるくる明舞とは

【コーディネーターの役割】

- 相談内容聞いて、たんに専門家にマッチングするのではない。
 - 相談内容を整理する（絡み合った課題を紐解く）。
 - 優先順位をつける（利用者と相談・確認し理解してもらう）。
 - 相談内容に合った専門家へマッチング（整理した内容を伝える）。
 - マッチング後のフォロー（事後経過の確認）。
- 場合によっては、現場に出張する。
- ホームページの充実
- 相談会と勉強会の開催
- 各種資料の作成

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド⑱

03 くるくる明舞とは

【相談案件数】 37件（別途事業の無料相談会含む）

【相談内容（抜粋）】

- 独居高齢なので、自分が入所できる施設を知りたい。
- 家族葬を無宗教で実施したいができるのか？
- 築50年以上の戸建て住宅を売却したい。
- 低層階に引っ越したい。（階段の上り下りが大変）
- 独居高齢で子どもなどもない。その後の処分は誰がするのか？
- リフォームをしたいが予算などを知りたい。
- 家の中がもので溢れているので断捨離をしたい。死ぬまでに家をものを片付けたい。
- 奥さんが亡くなり、娘さんと同居を始めたが、娘との関係性が悪くストレスがかかっている。老人ホームに入ろうかと考えている。お金はあまりない。娘息子に頼らないで入りたい。
- 土地を売却したいが建築基準的に道幅が足りず建てられないため、売却もできない。

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド⑳

独居高齢でその後の処分は誰がするかと。誰がしますか？ そういうことを皆さんご存知ないのです。今は成年後見人という制度があって、成年後見人がします。成年後見人がいない場合は行政が弁護士に依頼することになっています。

リフォームや大型ごみ処分の価格を知りたいという相談も多いです。信頼できる場所を知りたいのです。長く住めばモノがたまりますが、捨てるに捨てられないものの処分のお手伝いもしました。ある方の鉄道模型をフェイスブックにあげると、すぐに欲しい人が表れたということがありました。

老人ホームに入りたいが経済的余裕がない、という相談もありました。体調のため、施設に入らざるを得ない場合も出てきます。相談者の状況に応じた住宅や施設等を探すのもくるくる明舞の役割です。

最初にお話を聞く段階では、大学生にも手伝ってもらっています。その後専門家につながるのですが、専門家のところへついて行ってあげて一緒にお話を聞く、ということもやっています。同時に、相談会だけでは集客力がないので、健康体操なども行っています。

3. 事業パートナー

空き家の発生抑制や活用、市場の流通を促すためにも、複合的な業種で構成させる必要があること、生活やお困りごとは、ライフステージやライフスタイルによって異なり多種多様な問題があること、家を見ているのではなく、「人の生活（人生）」を見る、というスタンスから、連携団体について繰り返しますが、多種多様な団体・事業者と連携しています。

この活動を継続させるために、収益は必要です。関連団体からパートナー契約として年会費を頂いています。事業が成立した場合は、成功報酬を頂く仕組みに切り替えていこうとしています。今、規約作成中です。

4. 団体間の新しい動き

スライド ⑩のような、団体間の新しい動きもあります。これらの業種が一堂に会すると新しい動きが起こっているいろいろなものが生まれ出します。例えば、新開地で外国人支援団体と医療福祉の方が一緒になって「国際まちの保健室」（まちの保健室国際版）が始まっています。

葬儀事業者と医療福祉のコラボ、がん患者会終活ワークショップは、ワークショップの方法がわからないということで、私もお手伝いしました。家で過ごしたいという患者さんの希望と、安全に長生きしてほしいという家族の希望とのギャップが明らかになって、大泣きになりました。「お家のお片付け事業」は整理収納事業者さんと葬儀事業者さんですが、最近は葬儀事業者さんが家の片づけまでするところが出てきています。

5. 設立のきっかけ

設立のきっかけは、国土交通省のエリアマネジメント事業のモデル事業として受託したことです。繰り返しになりますが、空き店舗活用のレンタルボックス、そして兵庫県と公社主催の住み替え相談会です。イベントに住み替え相談ブースを出店しても人が集まらないとの相談がありました。公社住宅や県営住宅の入居者に限るのではないかと誤解されたり、住み替えだけだったのでニーズにあっていなかったのだと思います。

2014年から2018年頃は明舞住民講座支援事業に関わり、在宅医療従事者や葬儀事業者とつながりました。在宅医療従事者ネットワークづくり「ケアカフェ明舞」を開催しました。2014年からは明舞再生塾も開催し、大学との連携を築きました。整理収納アドバイザーさんとも知り合いました。

こうした活動やネットワークの広がりが礎となって、県・公社の委託事業を受託し、2016年に

04 設立の経緯とパートナー

3 団体間の新しい動き

- ・国際まちの保健室（外国人支援団体×医療福祉）
- ・がん患者会終活ワークショップ（葬儀事業者×医療福祉）
- ・認知症の早期発見家電（家電メーカー×医療福祉）
- ・団地のリノベーション（リフォーム事業者×行政）
- ・医療福祉まちづくりフォーラム（コンサル×医療福祉）
- ・マンション管理組合ネットワークの構築（コンサル×マンション管理組合）
- ・お家のお片付け事業（整理収納×葬儀事業者）

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド⑩

「くるくる明舞」を設立しました。住み替え、住み替えと言ってきたのですが、具体的にどう住み替えるのか、わかっていませんでした。それまでに構築していたネットワークを駆使して住み替えモデルを作りました。家電メーカーやマンションディバロッパー、住宅管理会社、工務店、高齢者施設運営者などが、この仕組みをビジネスチャンスと感じて加入してきたのは、先ほどパートナーとして述べたとおりです。

6. 行政との連携・地域との連携

県・公社から事務スペースの提供を受けており、光熱費などのみ支払っています。できる限り月曜日は常駐するようにしています。

地域とは、自治会を通じてチラシを配布しています。今年度は、アドバイザーを派遣し、自治会向け勉強会を開催しました。

7. くるくる明舞の取組と課題

基本的には相談会やイベントの開催等で、収益を上げるためにもパートナー企業の拡充を図っています。新しい制度がどんどん出てくるので、自分達の勉強会を開くことも重要です（スライド⑳）。

課題としては、まだまだ認知度が低い、怪しい団体に思われる、高いスキルに対し報酬が少ない、コーディネーター一人材が必要、外国にルーツを持つ方への対応ができていない、などがあります。

最後に、くるくる明舞から見る、明舞団地の課題ですが、「若年世帯」をつかまえないと団地の未来がない！、ということです。そして、ライバルは、近隣のニュータウンです。この辺では、JR沿線の北須磨、名谷とかですね。西神NTもかもしれません。転入者の取り合いという意味でのライバルです。浜甲子園も面白い取組をやっていて手ごわいと思います。明舞団地の課題をスライド㉓にまとめました。

【意見交換】

三好： ありがとうございます。意見交換に移りたいと思います。内容確認含め、どなたからでも結構です。よろしくをお願いします。

水野： くるくる明舞で、年間の相談件数はどれくらいでしょうか。

初田： 相談会を1回開くと、20名くらい来ます。いろいろな分野の専門家が来ているので、複

05 2019年度の取組み

- ① 窓口業務の実施
- ② イベントの開催 …無料相談会
- ③ パートナー企業への営業 …安定した収益の確保と周知活動
- ④ 勉強会の開催 …コーディネーターの育成と啓蒙活動
FPやLPの要素も入れる
- ⑤ アドバイザー派遣・整理収納支援事業 …啓蒙活動と事業へブリッジング
- ⑥ 先程の課題を解決する

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド㉒

05 2019年度の取組み

くるくる明舞から見る、明舞団地の課題

「若年世帯」をつかまえないと団地の未来がない！
ライバルは、近隣のニュータウン！

- ・若年世帯への情報発信
- ・若年世帯の受け入れや相談窓口（入居者へのアドバイス）
- ・URさんとの連携
- ・公団でも公社でもない中立的な立ち位置
- ・入居後の若年世代のフォロー・定着（一時保育・病児保育）
- ・ハード整備（5階建てで階段がない）

くるくる明舞 - ライフステージやライフスタイルに合った豊かな住まい方 -

スライド㉓

数の相談をすると、相談件数では1.5倍くらいになります。今年は7月と9月に相談会を開いて30件くらいの相談数でした。相談会以外に、くるくる明舞の窓口に直接来る人が月に一人くらい、相談件数では5~6件になります。

水野： 相談内容は住み替えの話だけではなくて、多様であると。それを其々の専門家につないでいくということなのですね。実際に住み替えにつながっている例や相談件数はわかるでしょうか。

初田： 住み替えにまで至っていないのが現状です。リフォームや高齢者施設がどこにあるか教えてほしい、などの相談です。

水野： そうしますと先ほど成功報酬というお話がありましたが、くるくる明舞に関わっている専門家や会員さんのビジネスになりづらいところがあると思います。成功報酬はないことになるのですね。

初田： マンション管理士さんやまちの保健室は、ボランティア活動的などところがあります。そういうところから会費を頂くつもりはありません。スライド⑩で緑色になっている会員が会費対象です。まだはっきりとは決まっていますが、高く頂くつもりはなく、資本金や事業所規模、個人事業主、従業員数などで変えていこうと検討中です。5千円~1万円程度と思っています。規模の大きい企業さんならもっと高くてもいいかもしれません。

水野： 会員になりたいという問い合わせもあると思いますが、最初は初田さんの方から積極的に声がけをされたのでしょうか。

初田： 最初のメンバーは、私、在宅診療医師、葬儀屋さん、高齢者施設さんくらいだったと思います。面白そうだから関わりたいという所が少しずつ増えてきました。明舞団地ご出身の建築士さんとは空き店舗活用を一緒にやった10年来のお付き合いです。銀行さんにも入って頂いていましたが、最近、音沙汰がなくなりました。

会合は頻繁に行っているわけではなく、年3~4回くらいです。次は12月を予定しています。仕組みは構築できたと思うのですが、あと規約作りが残っています。

三好： 継続という意味では、今何が課題ですか。200万くらい収益を確保することですか。

初田： いいえ、継続の肝は人です。自分一人だけが動いている形になっているので、事務局的な人が必要です。ここに常駐できる人を確保するには少なくとも200万くらいの人件費が必要ということです。

川上： 相談に来る人は、どうやって情報を知るのでしょうか、口コミでしょうか。相談に来るまでが結構ハードルが高いのではないかと思うのですが。

初田： 直接窓口に来るのはハードルが高いと思います。相談会を通じて、もう少し知りたいという方が窓口に来られます。相談会で知名度を上げていくことが重要だと思います。

相談会は、終活や家電メーカーさんなど、多くのブースが出展されます。PRはチラシのポスティングが中心です。

濱津： 神戸新聞で記事を見かけましたが、取材があったのでしょうか？また、その効果は如何でしたか？

初田： ないとは言えませんが、新聞記事だけで来る人はなかなかいないと思います。取材はこちらからの持ち込みでした。

三安： 家電メーカーさんが入っていますが、具体的にどういう取組をされていますか。

初田： 大手のメーカーさんで、見守りシステムをまちなかに広めていきたいということで、藤沢市など新しい街ならできている例もあるのですが、それをオールドNTで広めたいという思いがあるということです。

三好： こう説明されると、ほとんどの業種にビジネスチャンスがあると思うのですが、一旦、入ったものの抜けていった例もありますか。

初田： 銀行がそうですね。ビジネスチャンスがあると思ってきたわけではなく、こちらからお声がけしたのですが、他には抜けていった例はまだありません。

三好： その銀行さんにまたお声がけしようと思っていると先ほどおっしゃいましたが、それは何故ですか。

初田： ライフプランを考える上で銀行は必要です。そこで関わってもらって融資やリバースモーゲージなどのビジネスチャンスになればよいと思います。

田中： また一方で、銀行は店舗など住宅以外にも融資しているので、かなり不動産情報がありその情報の活用もできそうです。

初田： 参加してもらってもメリットがないと申し訳ないので、何らかのメリットをお互い作り出すことが大事だと思います。

三好： 忙しい方が多いと思うので、参加者同士の連絡はメールがほとんどですか。また、離れようとしている業種はありますか。

初田： 連絡はメール、フェイスブック（以下、FB）のメッセージなどが大半です。今のところ、住宅事業者さんがやや離れ気味かもしれませんが、なかなか自分のインスペクションにつなが

りにくいからと思いますが、まず住民さんに理解してもらうことが難しいようです。バッティングするところもあり、様子見している状況です。

最後は利用者さんに選択してもらえばいいことで、選択肢は多い方が良いと思っています。

田中： そもそもですが、ライフステージに合わせて住み替えるということは、住宅は建て替えずに建て替えるということでしょうか。建て替えはこのサイクルのどこに入りますか。そして新住民は、このサイクルの何処にでも入ることができるということですね。

初田： 子どもが生まれたくらいの人に明舞を選んで欲しい思いはあります。で、ぐるっと回って住み替えるかということ、家を買えば人は移動しなくなります。

田中： リフォームが多いというお話でしたが、住み替えよりリフォームとなると、ライフステージに合わせて住宅をリフォームする需要の方が多いということでしょうか。手放したり、住み替えにまだ拒否感があるのでしょうか。

初田： そうですね。自分の資産を活用したいと考えている人が多いとは思いますが。住み替えの相談も少しずつ出てきてはいます。高齢者施設に行きたいと思っている人はいらっしゃいますし、近くの施設に入りたいニーズが多いです。ただ、経済的な問題があります。

田中： 在宅医療や在宅介護で、そこに住みながら高齢者施設と同じサービスを受けられるという提案もありますね。

三好： 明舞団地の在宅医療医師はそれを考えていると思います。

建て替えの話は、戸建ての賃貸の話とリンクして、少しの期間賃貸戸建てに住むことが気軽にできればいいと思います。

よく聞く話ですが、高齢者施設に住みたいと思ったとき、近くではなく遠くに行ってしまうと言われます。高齢者施設もそのニーズを狙ってくるくる明舞に参加しているのではないのですか。その高齢者施設事業者は、どこから情報を入手しているのですか。

初田： くるくる明舞FBを立ち上げていますので、FBです。お金をかけて相談会の拡散はしています。

三好： シニアマンション事業者は、明舞地域外にある自社のシニアマンションに引き込もうと考えているのですか。明舞の中で作ってくれるのならいいのですがね。

初田： そこは学研都市の舞多聞のマンションです。明舞の中にサ高住が増えると、状況も変わってくると思います。

明舞団地内マンションの一室が100万か200万位で売りに出ているそうです。1棟買っても30戸なので6,000万円位です。サ高住ができると思ってしまう。

三好： URが東京でやっている分散型のサ高住がここではできないでしょうか。あの事業はあまり広がっていないようですが・・・。

田中： 基本的には空き家の発生が必要であるのと、サ高住が分散していると介護サービス提供者側の負担も大きいのだと思います。

三好： 空き家対策として、4～5階をサ高住とし、エレベーターをつけるという考え方がありませんね。

田中： 空き家対策なら4～5階の家賃を低くして低層階は高くしたことはあります。これで結構、若い人に上層階に住んでもらうことができました。

エレベーターの設置費用とサ高住の収益との比較なので、単純に計算できるでしょう。

三好： せっかく、URリンケージが参加しているのだから、この研究会から事業が具体化したということになれば大きな成果だと思います。

初田： 福祉関係は、今後30年間は必要だと思います。密集市街地の新長田では、空き住戸がたくさんあり、接道していない等の問題を抱えています。防災空地として位置付けて整備していくのですが、日々の管理が課題です。高齢者の健康維持増進を兼ねた菜園等ができればと考えているところです。

新長田は外国にルーツを持つ方、特にベトナム系の方が多く、彼らはパクチーなどのハーブを大量に使います。それを輸入に頼っているらしいので、ハーブ園を作って自家栽培する案も出ています。

丁： 外国人はどれくらいいますか。

初田： 明舞団地の場合は、戦後中国に残留した帰国者が多く、100名近くだと思います。神戸市内で中国からの帰国者が300～400名、その内の半分が垂水区といわれています。

三好： 震災の時に垂水区に移ってきた方が多いと聞いています。

丁： 普段の暮らしの様子はどうでしょうか。多分、日本語はあまり喋られないでしょうし、要支援・要介護等の方はどうされているのでしょうか。

初田： 帰国者向けの介護施設はありませんね。外国の方のための高齢者施設や介護施設は、受け入れ体制として必要だと思います。

丁： 中国からの帰国者向けデイサービスが大阪には約20か所あります。神戸はどうでしょうか。今、若い中国人がたくさん日本で働いているので、彼らが高齢になったときのことが気になります。

初田： デイサービスなら、新長田に1か所あります。現在の帰国者の方はかなり高齢ですが、日本国籍のはずなので、介護保険等、医療福祉サービスは受けやすいはずです。

三好： くるくる明舞の今後の課題で、ライバルは近隣のNTとのことでした（スライド㉓）。明石の駅前や都心部ではなく、マイタウン舞多間などのNTがライバルというのは何故ですか。

初田： マイタウン舞多間はわかりやすいですが、新しい街が最近出来て、子育て世帯が集まっています。明舞が若い世代に選ばれなくても無理ないとおもいます。若い世帯、子育て世帯が明石駅前を選択するか、ということなのです。

三好： 本研究会の視点に立てば、今あるNTをどうするかということなので、新しい開発にはハードルを高くした方がいいと思います。オールドNT再生と叫びつつ、住宅を建てて売ったら、収益が上がりますから不動産会社は結構、新しい住宅開発も手掛けています。

戸建ての賃貸化は大事なテーマだと思っていますが、くるくる明舞での状況はどうですか。

初田： 家を売りたいが売れないという相談を受けた時、賃貸化を提案しています。場合によっては、リノベーション可能物件とすると入居がしやすくなりますね、とも助言します。

仏壇がある場合、空き家化した時点で永代供養したり、小型化して自宅に引き取っていることが多いと思います。仏壇があるから貸したくない、というのも言い訳です。知らない人には貸したくないのです。これは都心部でも同じではないでしょうか。

田中： スライド㉑で、居住年数20年以下の中に、60歳を超えて明舞団地に転入してきたグループが見られます。何に魅力を感じて入ってきたのか、戸建てを買っているのでしょうか。

初田： それは市営住宅やUR賃貸等への転入者が多いと思います。

田中： そうしますと、その層は今より広い戸建て賃貸には行かなさそうですね。くるくる明舞のサイクルの中で戸建て賃貸への入居者層が見出し難いと感じます。

三好： 初期の敷地が広い戸建て住宅街では、宅地を分割して二敷地化しているところが結構あります。

初田： 日本の住宅施策では、金利を下げるなど、新築が優遇されています。これが裏目に出て、皆が家を買うなら新築と考えるようになってしまいました。

田中： 空き家になった戸建てを売って、二戸の戸建てを建てる、ミニ開発のようにしているわけですが、そこだけは需要がある感じですか。宅地を分割できない地区計画などはかかっているのですね。

三好： 新しい住民さんが入ってくるメリットはありますね。

初田： 宅地分割といっても、都心部にあるようなミニ戸建てよりはいい感じです。1~2台分の駐車場がある戸建てが2~3軒が建って、価格は3,000万~4,000万円位です。この辺りは、200㎡位の中古戸建は2,000万円位ですので、中古に比べて決して安くはありません。500万円位かけて改修して中古を売りに出したほうが庭も広くて買い手がつきそうだと思うのですが。

濱津： 中古住宅の品質保証を国が進めていますが、それも念頭におかれているのでしょうか？中古住宅が流通すると区画はあまり変えず、街並みも保全されると良いですね。

田中： 住宅ストックの流通支援は、弊社では平城NTで行っていますが、あまり上手く回っていないようです。戸建ての方たちが独自に賃貸や売却をしているので、まだ流通させる空き家が少なく、やり始めたという状況です。

特定のリフォーム業者が参加していて、利用者は業者を選択できないという問題もあります。

また、戸建て住宅の賃貸は泉北NTでも先行的に行っていますが、戸建てを借りて住むという若い人がなかなかいません。

泉北高速鉄道の終点に、トリヴェール和泉というNTがあります。若い人が購入できる価格の戸建て住宅を供給しています。宅地が1,500万~2,000万円程度です。泉北NTより遠いのですが、町が新しいこともあり若い人の需要がある、ということだと思います。

三好： 自治協議会の会計アドバイザーをされているということでしたが、何をしているのですか。事務局ですか、お金の管理ですか。

初田： 自治協議会は自治会の連合団体です。自治会が高齢化していて組織運営が明瞭でないところが出てきているので、神戸市の委託事業で会計等のアドバイスをしています。

田中： 密集市街地で防災空地に関し、URで、空いた土地を買って十年間保有し、十年間のうちに活用できる仕掛けをしていくという制度があります。兵庫区で神戸市さんと連携して活用しようとしています。都市計画道路を通し、それに付随した土地を購入します。ミソはURが金利のつかない資金で十年間土地を保有するという事です。密集地区の指定とURとして将来事業ができるかどうかの判断が必要ですが、空き地であれば、50㎡でも100㎡でも購入します。

濱津： 購入した土地の活用が見えていないと難しいです。集約して道路用地など公有地として活用する例もあります。

田中： 密集市街地の整備計画が立てられる土地なら良いのです。活用ができない場合は、十年後に神戸市さんに買い取ってもらいます。金利はつきませんで、価格は当初の購入価格もしくはその時の時価になります。

濱津： 先ほど、外国人のハーブ園や福祉施設の話が出ましたが、このような密集市街地の整備

に、福祉施設やその付加価値としての菜園のようなものが活用できればよいと思います。

三好： 初田さんの活動のきっかけは、行政が仕組みを作って依頼される、というパターンでしょうか。

初田： きっかけや発案は、「神戸まちづくり研究所」の提案、神戸市が主催する地域運営者会議です。地域運営者会議は地域の NPO 等で構成されており、仕事を取るときはそこでプレゼンテーションも行います。

仕事によって、地域運営者会議の提案も、こちらからの提案もあります。マンション管理組合ネットワークの事務局はこちらからの提案です。運休していたものを立ち上げたのです。プレーパークもこちらの発案です。明舞団地記録誌の作成は県の仕事です。

空き店舗活用は、県が若者支援、空き店舗を若者の活動拠点にして助成するものでしたが、結果、福島から避難してきていた女性がレンタルボックスをしたい気持ちがあって、それを実現させたものです。4年くらい続きました。始めは、その女性と私でやっていましたが、徐々に10人くらい女性が集まり始め、店番をいたしました。一種のコミュニティができたということです。

三好： 行政の発案がかなり大事ということがわかります。民間だけではなかなかできませんし、住宅相談会の例にあったように、行政の呼びかけ方では成功しないこともあります。呼びかけの成功パターン、失敗パターンを整理し、行政だけでできる時代ではないので、民活の視点は大事だと思います

初田さんに依頼して成功した事例が出ました。行政が初田さんという人を知っていたことも大事です。

初田： レンタルボックスの成功を機に、明舞団地 50 周年記録の作成を行政からお声がけいただき、今に至るという感じです。

濱津： 明舞まちづくり委員会と初田さんとの関係はどういう形ですか。

初田： 明舞まちづくり委員会は、報告中心の行政主導で運営されている組織なので、そこに何かを求めるといったことはいいです。

三好： 私も明舞まちづくり委員会の委員です。兵庫県と住宅供給公社が運営している組織で、いろいろな活動グループが年に一度報告をするのですが、それだけで2時間たってしまう報告会です。リーダーを発掘する役割もあるのですが、それは上手くいっていると思いますか。

初田： 自治会とは距離を置く、自分と同世代の活動者が増えてきていると思います。いろいろな活動グループはありますが、若い人を増やしたいと思っています。キッズマルシェも若い人の交流ネットワークを作りたいという思いが背景にありました。こういうイベントを活かして、若い人のやりたいことを聞き、主体的に動いて行ってもらえれば、ということです。

三好： おやじ塾の話が出ましたが、リタイア直後の人の活動はどうでしょうか。

初田： 明舞団地でも一度おやじ塾を開催しました。10名くらい申し込みがありましたが、参加者のモチベーションの格差が大きかったです。座学で満足する人が多く、ひまわり食堂の配食などの実習は不人気でした。明舞団地のリタイアされた方は手に職がある方が多く、他の人との交流を求めているというわけではなかったようです。「こういう人がいるので巻き込んでおいたら」と自治会にお教えすることはしました。

三好： 初田さんの仕事の幅は中山間地域までとても広いですね。要請があっても、難しい答えのない問題もあると思います。初田さんの仕事が活かされるポイントはどこにあるのでしょうか。仕事を受ける基本スタンスでも結構ですが。

初田： まず、主体は自分自身ではないということ。やるのはみなさんですよと申し上げます。きっかけづくり、場を設定するだけということがあります。依頼者のやりたいことを引き上げることを大切にしています。

北海道の上川町で、高齢者のみで考えていても無理なので、まちづくりに公募をかけ外部から若い人のアイデアを取り入れました。5~6人が集まり、その中で移住者も生まれました。別のコンサルタントが作っていたまちづくり計画でしたが、全然動いていなかったのので、実行に移したということです。

計画だけではなく、次のステップとしての行動することをスタンスにしています。

三好： 実施する人はどうしたら得られるのでしょうか。

初田： 集まってといえば集まってもらえると確信していて、公募に効力があると思います。公募に応募する人は、仕事にしたいというより、地域のために何かをしたいという人が多いと思います。事業に持続性を持たせるため、行政の支援等を得つつ収益構造を検討しておきましょうとは言っています。



三好： 本日は、貴重なお話をありがとうございました。

以上