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

講師：㈱フロッグハウス代表取締役　清水　大介　氏

POINT

１．プロフィールと明舞団地への思い

明舞団地の生まれ育ち。主にリノベーション設計施工等を請け負う会社を経営する。価値が下落し続ける分譲マンションを何とかしたいと住戸を購入し、リノベーションを施そうとしている。

２．明舞リノベ学校

現存の団地の一室を教材とし、明舞リノベ学校において設計過程や価格等を公開、リノベーションを行って、それらの成果を冊子にまとめた。今後の課題は、コスト低減、マンション管理規約の変更によるリノベーション幅の拡充など。

【開　会】

三好：　第 6 回研究会に引き続き、第 7 回研究会として開催したいと思います。「オールド・ニュータウンの再生への取組状況と今後のあり方に関する研究会」ということで、研究会に臨席されている方はオールド NT に詳しい方ばかりです。講師の清水さんには本題からスタートして頂いて結構と思います。老朽化住宅のリノベーションとオールド NT 再生の可能性という視点から忌憚のないご意見を伺いたいと思います。

お話の後、意見交換をこの会場で行い、その後、住宅 2 戸を見学する予定です。

では、初めに皆さんに自己紹介いただき、清水さんのお話に入りたいと思います。よろしくお願いいたします。

【講師のお話】

１．プロフィールと明舞団地への思い

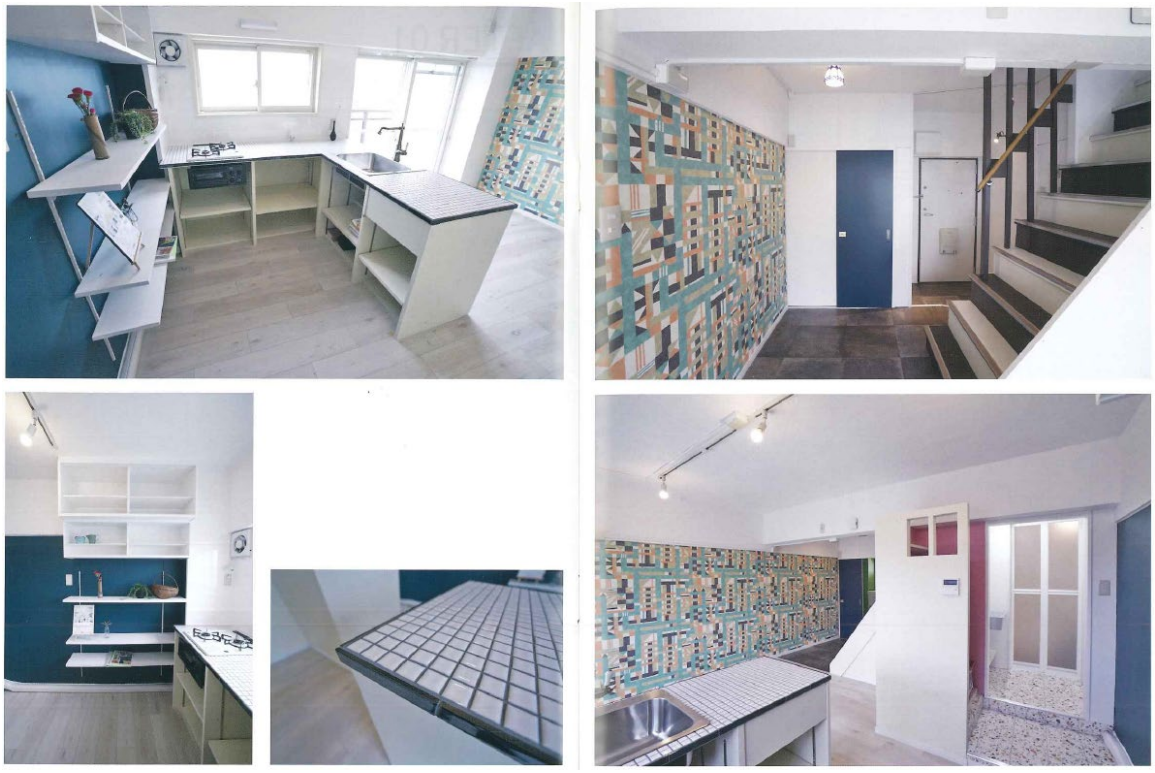
㈱フロッグハウス
代表取締役　清水　大介 氏

㈱フロッグハウスの清水です。よろしくお願いします。会社はリノベーションの設計施工を行っており、その他にシェアハウスの運営をしています。妻が築 90 年くらいの古民家でエステサロンをしています。

事業のメインはリノベーションの設計施工、特に団地や古い物件を取り扱っています。

昨年、神吉さんから明舞団地のリノベ学校のお話を頂きました。「明舞リノベ学校」（以下、冊子）という 1 冊の冊子にまとめ、リノベ学校の素材にした 2 件の事例を紹介しました。

1 件目は T さん邸で、「うちの家を通してリノベーションの啓蒙になれば」とご協力頂きました。断熱等はコストが高いため削られることが多いのですが、それらの改修もしっかりしたいというご依頼でした。住宅のスペックをあげることは大事なことであるとのお考えの方です。冊子の従後写真は AFTER01 です。



AFTER01（T 邸）

出典：「明舞リノベ学校」

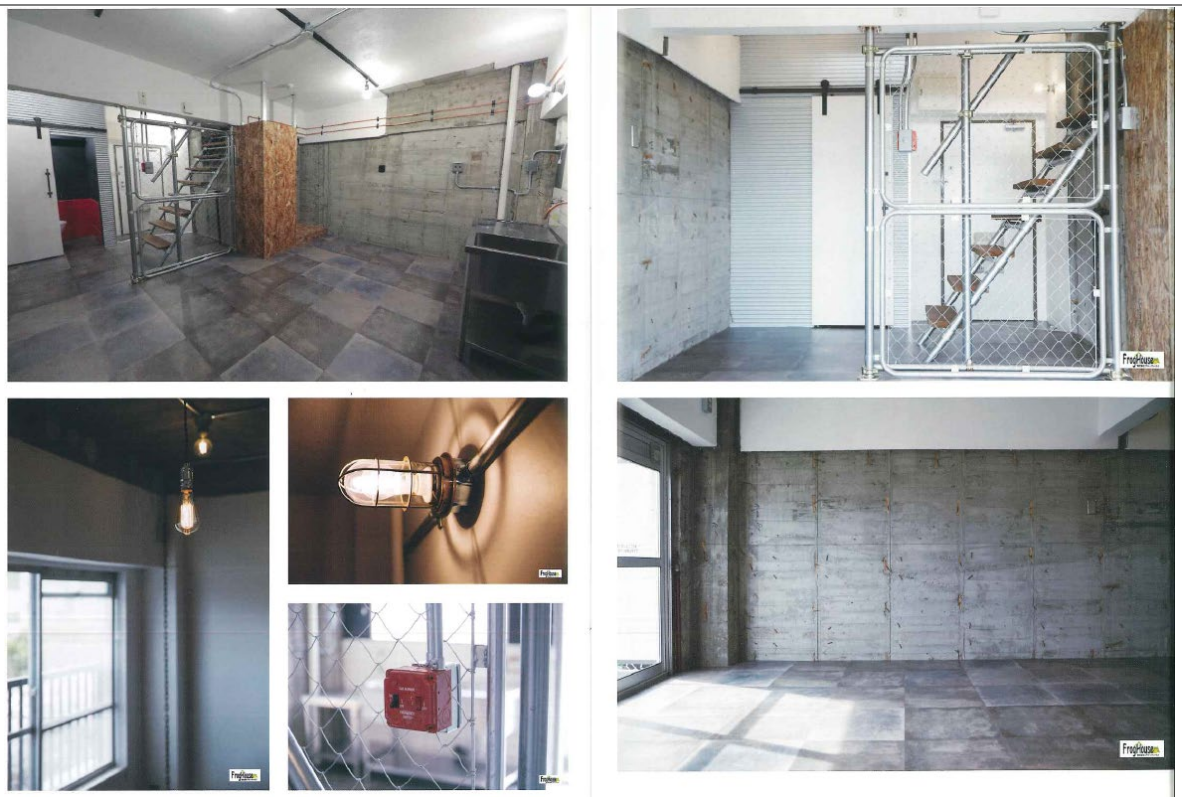
2 件目も個人の方でしたが、賃貸業として明舞団地の空き住戸を買ってリノベーションして賃貸に出す、いわば大家業をご希望されました（冊子：AFTER02）。

2 件とも同じ団地の同じ住棟、19 号棟にあり、松が丘一丁目の分譲エリアのメゾネットタイプ、住戸内に階段がある住戸でした。

現在、明石市内の不動産サイトを安い順で検索すると、松が丘エリアが最初に出てくると思います。要は一番安く売買されているエリアで、価格は 100 万円から 200 万円以下です。中には 100 万円を切る物件もありました(2019 年 10 月 31 日現在)。

これからご案内する住戸の床面積は、1 階 2 階合わせて約 50 ㎡程度の公社分譲です。60 ㎡はありません。松が丘は、県営、市営が混在しているエリアですが、分譲だけがメゾネットタイプです。

私はここにもう一つ物件を持っていまして、8 年位前に購入して改装してシェアハウスをしています。当時の購入価格は 230 万円でした。それでも安いと思いましたが、その後も下落し続けていると聞いています。実は私は 19 号棟の生まれ育ちです。中学 2 年まで住んでいましたが、約 30 年前に売ったときは約 800 万円だったということです。生まれ育ったところが元気がないのは悲しいので、なんとかできないかと、まず 1 戸購入したわけです。



AFTER02

出典：「明舞リノベ学校」

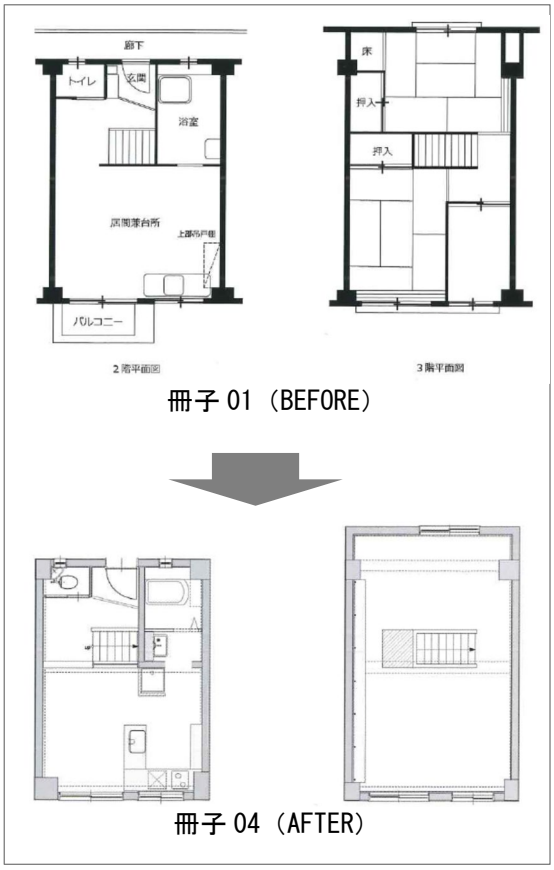
２．明舞リノベ学校

こうしたことから、「明舞リノベ学校」（以下、リノベ学校）はメゾネットタイプを教材にして行うことにしました。T 邸を教材とすることは、T さんとフロッグハウスとのシンプルな契約で了解頂きました。設計の過程や価格等をすべてリノベ学校で公開させて頂きました。

明舞団地は何故こんなに安いのでしょうか。エリア的にはそれほど良くはないけれど、ものすごく酷いという程ではないと思います。明石のターミナル駅からバスで 15～20 分くらいです。改装すれば何とかなるのではないかとの思いで手掛けました。

冊子 01 の間取りは水回りが階下に集約され、上階に 3 部屋あります。6 畳、6 畳、3 畳ですが、3 畳は団地サイズなので、人が暮らすには辛い広さです。脱衣所がないとか、洗濯機置き場が外置きだとか、これらの問題を解決したいと思い設計ました。

結果的に、脱衣室、洗濯機置き場ができたり、断熱もしっかりしました。600 万円位かかりましたが、自分の課題として、今後このコストを下げたい



冊子 01（BEFORE）

冊子 04（AFTER）

出典：「明舞リノベ学校」

と思っています。

現行のマンション管理規約（以下、規約）では、改装はこれが限界です。規約を変更出来たら、キッチン、ユニットバス等の水回りを上階にするなど、少し違う間取りができ、改装の可能性が広がると思います。自分が 50 万円で購入した物件のリノベーション案について管理組合とやり取りしながら、規約の問題点等を話し合っているところです。1 年くらいやり取りをしていまして、どうやら次の理事会で OK が出そうな雰囲気になってきています。

【意見交換】

神吉： 他地域で 500～600 万円かけて中古住宅を買うよりも、明舞団地で 100 万円の中古を買い、リノベーションしたら、同じ予算で自分が望む暮らしが実現できることになります。今の若い人は自分の望む暮らし方で住宅を選ぶ時代だと思うので、若い人のニーズにも合致していると思います。

三好： リノベーションして賃貸業をしたいと希望されていた方は、明舞団地の地域外の方ですか。管理は誰かにしてもらうということでしょうか。

清水： 地域外の方です。管理は普通に不動産会社に頼んでいました。

田中： 耐震性は大丈夫ですか。

清水： 耐震改修をやったわけではないのですが、また、壁式ではなくラーメン構造なのですが、阪神大震災を持ちこたえました。地盤が動いて 13 号棟だけ少し傾いたということを聞いた程度です。

水野： T さんは不動産屋さんを通して購入されたのでしょうか。普通、低価格物件は表に出ないので、一般の人が目にする機会は少ないと思うのですが、管理組合の所有だったからでしょか。

神吉： 最初は、管理組合がネットに 100 万円で出していました。

清水： 管理組合としてもできるだけ高く売りたかったので、特別安いという訳ではなく、相場感はありました。住戸内の水回りが整備されていなかったので、80 万円に値引いたということです。10 年来誰も立ち入っていない住宅だったので、本来改修されているべき水回りが改修されていなかったのです。

100 万円という価格は相場だと思います。ご案内する物件は相当安く、不動産屋さんからお声がけ頂いた物件です。市場に出したら売れると思いますが、早く売ってしまいたい気持ちがあったのでしょう。

買い取り再販に関しては、需要があるエリアについては、不動産業者はリノベーションをして利益を出すことを考えます。明舞団地にいたっては、目先・小手先を新しくしただけでは売れないのです。600 万円で出して、少しずつ価格を下げ 380 万程度でやっと売れる…、という状況です。プロの不動産屋さんが積極的に乗り出したい地域ではないのです。

水野：　管理組合の規模が小さいので、住まないけれど買い占めていくという話を聞いたことがあります。この辺りはそういうことはないですか。

清水：　今のところ、あまりそういう話は聞かないです。空き家ばかりというわけではなく、居住されているのですが、以前は一世帯に 4 人住んでいたのが、今は高齢化して 1～2 人になり、何となくまちの元気がない状況です。高齢化した親世代がなくなった後、子世代がそのままにしている住戸など、市場に出ていない物件もあると思います。

神吉：　メゾネットという点も不利で価格下落の要因だと思います。最近の高齢者はメゾネットを好みませんし、中の階段もかなり急勾配です。

清水：　リノベ学校のような取組は初めてではありません。神戸住まいまちづくり公社の高倉台団地での流通促進という取組に、2016 年に関わったことがあります。公社が“分譲 1 戸を 300 万円で改修し、700 万円で売る”その過程を見て頂く、流通促進を意図した取組でした。改修の段階を公開することを何度かしましたが、実際、団地の住民にしてみれば工事の過程よりもリフォーム後の姿にずっと興味があるようでした。

最後にお金の話です。団地の住戸を買うとき、どこから資金調達できるでしょうか。新築住宅だとその物件に担保性があるのでお金を借りられます。明舞団地の場合、団地自体には担保価値はほぼないのですが、金融機関から一般的な住宅ローンで借入する事は可能です。審査については保証会社の審査基準や個人の信用力にもよりますが、リノベを行う事により、担保価値の上昇にも繋がります。住戸の購入費用と改修費用を合算して利用できることも利点といえます。最近のリノベブームもあり、保証会社も柔軟な対応を取るようになってきているようです。

この付近の UR の家賃相場が 4 万円くらいなので、10 年間家賃を払うのではなく、買って 10 年間住み続けるという選択もあると思います。50 ㎡の住戸にずっと住み続けるのはきついかもしれませんが、20 歳代の間に買って 10 年間住み、子どもが成長したら引っ越すという PR の仕方もあると思います。

神吉：　T さん宅は、角部屋であったこと、断熱に力を入れたことから、普通の住戸より改修費が高くついたと思います。

清水：　団地の北向きの部屋は寒いですが、断熱と二重窓にするだけなら費用的には T さん宅ほどの改修費（約 600 万円）にはならないです。実際、断熱と二重窓だけで生活環境がよくなったとおっしゃる方はいらっしゃいます。

メゾネット住棟は、1 階は平屋、2～3 階、4～5 階がそれぞれ 1 住戸になっています。1 階は床下の懐が深いので、間取り変更がしやすいです。

水野：　冊子を作った波及効果はありましたか。

清水：　正直、あまりありませんでした。もっと後に続くことを期待したのですが…。明舞団地

でも仕事を受けてはいますが、冊子をみたからという人はいませんでした。

川上：　メゾネットのターゲットは若い人、というのは分かりますが、平屋タイプもあるということです。そういう所をリノベして高齢者等、多様な住まい手を想定されることありませんか。

清水：　この頃の年代に建てられた建物の多くは「１家族４人暮らし」を想定して作られており、現代の４人家族が暮らすには、リノベーションしても設計上無理が生じます。ですが、１～２人暮らし用の住戸なら、充分リノベーションが可能だと考えています。

川上：　今日は午前中に「くるくる明舞」のお話を伺ったばかりです。元気なお年寄りが高齢者施設に入居する前の住宅としてはどうでしょうか。

清水：　まず、階段が敬遠されます。若年にターゲットを絞っているわけではないのですが、必然的に、お話が来るのは若い人になっています。

神吉：　他地域から人を呼び込むだけでなく、今住んでいる人達が住みやすく、住み慣れた地域に住み続けられるためのリノベーションが理想と思います。

清水：　おっしゃるとおりだと思います。管理組合の規約だと、住戸の用途は居住のみで、企業が借りてサテライト的に使うことはできません。企業等の活動拠点にするとか、新しい用途に切り込んでいくことが必要と考えています。働き方改革で、企業は人手不足。一方、子育てしながら通勤はキツイ人がいます。サテライトオフィスが保育所の隣にある、といった形ができればと思います。団地全体のリノベーションという意味なら、集会所のリノベーションに手ごたえを感じています。数年前に集会所リノベーションに関わったことがありますが、今後も機会があれば手掛けていきたいと思っています。

明舞団地でやっているシェアハウスは、2 階を区切って 3 人に貸しています。2011 年にシェアハウスを始めた頃は法律がありませんでしたが、2013 年に国土交通省からシェアハウスは寄宿舎で運用してくださいとの通達がありました。以降、弊社でやっているシェアハウスの用途は寄宿舎です。寄宿舎は住棟全体が対象なので、1 棟のうち実際は 2 戸だけがシェアハウスでも、全戸にスプリンクラーが必要といった煩雑さがあります。

田中：　UR でもシェアハウスをやっていますが、寄宿舎としてではなく、契約を連名契約とした賃貸住宅です。ただし、一人抜けると残りの入居者で全家賃を払うことになります。

水野：　清水さんのシェアハウスには共用部分はありますか。

清水：　キッチン、お風呂、洗濯機置き場などを共用部分として階下に集約しました。生活部分と区切られているので、シェアに向いていると思います。家賃は、3 畳が 1.9 万円、6 畳が 2.7 万円と 2.9 万円です。共益費は、電気・ガス・水道・インターネット込みで各室 8500 円です。今まで延べ 30 名くらいの女性が入居しました。

ここは女性専用で、外国人、留学生などの方が住んできました。管理は、私が直接行っています。入居に際しては私が面談を行い、不安を感じたらお断りすることもあります。

三好：　ありがとうございました。では、住戸見学に移りたいと思います。

以　上

研究会の様子

リノベーション住戸写真

従前住戸（50 ㎡程度の分譲物件）

対象住棟（19 号棟）。 1 階が平屋、2～3 階、4～5 階がメゾネット	2 階への階段。
バルコニーの洗濯機置き場	キッチン
洗面所と浴室	2 階の 6 畳（南側）。
2 階の 6 畳（北側）。	2 階の 3 畳。

従後住戸（施主が賃貸に出したいと希望した物件。TV 番組でも紹介された。）

1 階の壁面。

シャワールーム（1 階）

2 階。

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

講師：特定非営利活動法人 Oneself　中野　みゆき　氏
講師：特定非営利活動法人 神戸定住外国人センター
呼和（フフ）　徳力根（デルゲル）　氏

【開　会】

三好：　NT の再生には多くの課題を抱えていますが、本研究会では明舞団地を中心に、課題に対応する活動を行っている方へのヒアリングを行い、今後の方向性等について考える場にしようと開催してきました。

これからお話をいただく内容は、報告書として広く発信されますので、その効果等も考慮してお話を頂けたらと思います。

【講師 中野さんのお話】

POINT

➢ **Oneself の活動について**

日本語教師として働きつつ、文化や言葉の違いをお互いに認め自分らしく生きていかれる社会を作るため NPO 法人を設立。外国人、日本人の声を収集してイベント活動等を展開して、外国人と地域をつなぐ。「地域に根ざした多文化共生のまちづくり」を目指す。

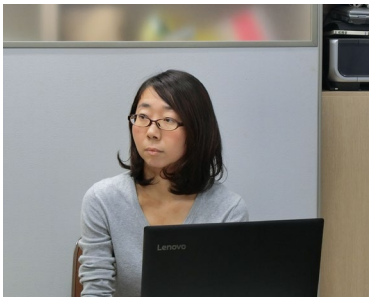
➢ **問題の所在**

・外国人は悪いというイメージをもたれがち。
・外国籍の母親と日本生まれの子のコミュニケーション不足、中国語しかわからない日本人、家族の中で一人だけ中国人など、家族の中にも問題はある。

➢ **Oneself の事業内容**

1)日本語支援事業：生活に必要な日本語の教室開催。明舞団地に居住するボランティアを募集し、外国語を使わず外国人とコミュニケーションする方法を伝授。
2)異文化交流事業：お祭りの手伝いなどから始め、Oneself の認知度を広める。地域住民を講師とするイベント、帰国者を講師とする料理教室等を開催。
3)国際交流シェアハウスやどかり：新開地の元旅館で、シェアハウス「やどかり」を運営。利用者は日本語を学ぶ長期留学生が多い。地域住民との交流を目的とした食堂を実施し、留学生がスタッフとなって日本語のコミュニケーション力を養う場としている。

１．Oneself の活動について



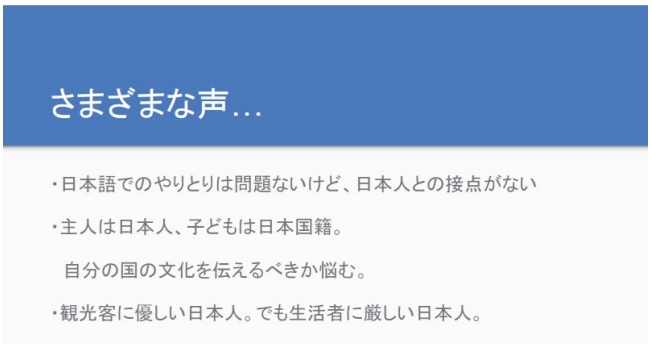
（NPO 法人）Oneself
中野　みゆき　氏

特定非営利活動法人 Oneself（以下、Oneself）の中野です。私自身は日本語教師で、教師として 9 年目になりました。資格取得後中国で 1 年間日本語教師として働き、帰国後、呼和さんの NPO で一緒に働いたこともありました。自分で Oneself を立ち上げて 6 年目になります。6 年間の活動を通して見てきたことを皆さんにお伝えしたいと思います。

Oneself という名前は、「私らしく」という意味です。国籍とか、文化や言葉の違いをお互いに認めて自分らしく生きていくことができる社会を作りたいという思いで名付けました。Oneself の前に 1 年間、任意団体としてボランティアサークル Oneself という名前で活動していました。そこに来られる外国人の方にヒアリングしたいという思いがあったのですが、「話を聞かせてください」と言うだけでは集まってもらえないので、ベトナム料理教室や BBQ などパーティを開催して、来られた外国の方にお話を伺う活動を 1 年間続けました（スライド①）。

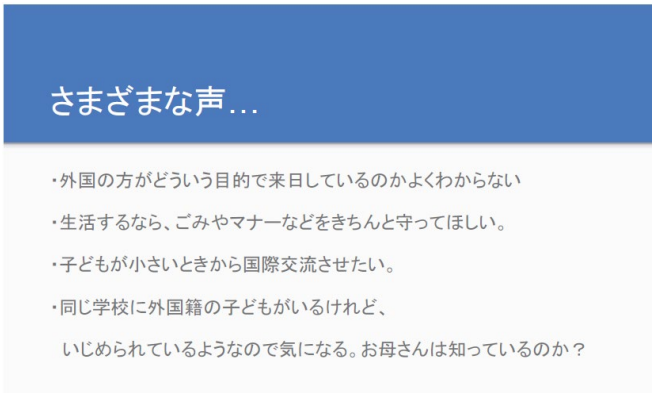
スライド①

その中で出てきた話として、「日本語能力試験等に合格していて会話には不自由はないけれど、日本人と接点がない」、「日本人と結婚していて自国の文化を家族に伝えるべきか」、などの悩みを聞きました。一番多かったのは、「日本人は外国人の観光客には優しいけれど、生活者という立場になると見る目が厳しくなる」ということでした（スライド②）。



スライド②

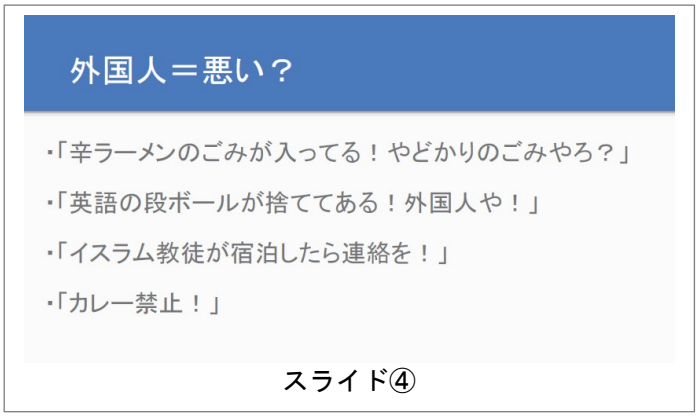
逆に、スライド③は地域の方の声です。「何の目的で日本に住んでいるのかわからない」、「ごみ等のルールを守ってほしい」、というマイナス要素のある意見があった一方、「子どもが小さいときから外国の人とコミュニケーションさせたい」というお母さんや、「外国の子が学校でいじめられているようだ」と、心配している方もいらっしゃいました。



スライド③

２．外国人のイメージ

ヒアリングを通して思ったことは、外国人は悪いというイメージがもたれがちだということです（スライド④）。外国メーカーのラーメンの袋をごみとして出しただけで、シェアハウスを行っている Oneself に環境局の人が来て、「分別間違っていますよ」といわれたことがあります。袋だけで Oneself のごみと思ったのですかと訊ねたところ、「辛ラーメン（韓国のラーメン）だから」ということでした。

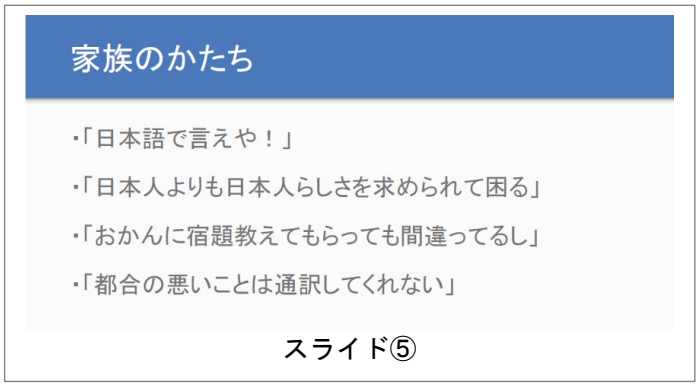


スライド④

Oneself のシェアハウスは、旅行者も泊まれるので、警察が定期的に宿泊者のチェックに来ます。「イスラム教徒が来たら連絡ください」ということがありました。パスポートのコピーをとることは旅館業法で決まっていますが、パスポートから宗教まではわかりません。名前で判断することになります。また、ネパールの方が家を借りるときに、スパイスの臭いが家に浸み込んで次の人に貸せなくなるので、カレーを作るなと不動産屋さんに言われ、思うように家を借りられないことがあったということでした。

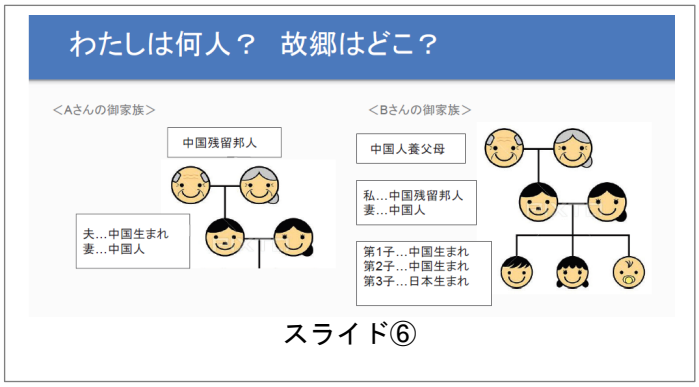
３．家族の問題

家族の中にも問題はあります（スライド⑤）。日本で生まれた子どもが外国籍の母親と喧嘩になったとき、言葉の問題で親子間のコミュニケーションが取りづらくなったりするようです。授業参観や親子面談など、子どもに都合の悪いことを通訳しないで、母親は学校行事に参加しないまま、ということもあったようでした。



スライド⑤

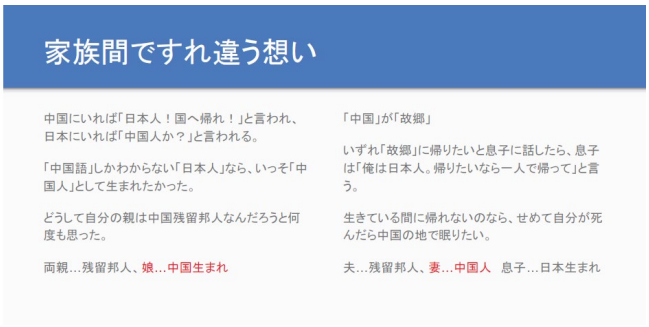
スライド⑥に家族の例をあげました。A さんはお父さん、お母さんが中国残留邦人で息子は中国生まれ、奥さんは中国人です。日本にルーツのある人と中国にルーツのある人が一つの家族になっている例です。



スライド⑥

もう一つ、B さんの例は「私」が残留邦人、中国人の養父母に育ててもらい、中国人と結婚。第二子までは中国で生まれて、第三子のみが日本生まれです。自分のルーツが家族の中でも異なる例です。

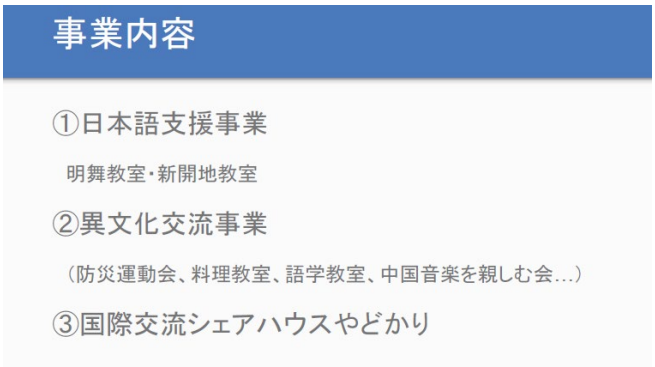
「中国語しかわからない日本人なら、中国人として生まれたかった」、「家族の中で自分だけが中国人で、いつかは故郷に帰りたい」など、家族の中でもいろいろな思いはあります（スライド⑦）。



スライド⑦

４．Oneself の事業内容

こういう方々と地域をつなぐことが Oneself の活動で、主な事業内容は３つあります（スライド⑧）。



スライド⑧

1）日本語支援事業

ここ「みなくーる明舞」でも、毎週水曜日 90 分の日本語教室を開催しています。生徒さんはほとんどが中国残留帰国者です。最近、バングラデシュの方も来られるようになりました。登録数は 10 名位です。生活に必要な日本語の学習や話す練習などを行っています。スライド⑨は授業の様子です。

スライド⑨

日本語教室に通って来られる方のほとんどは明舞団地に住んでいらっしゃいます。ですが、講師側は明舞団地に住んでいるとは限りません。私も住んでいないです。週 1 回明舞団地外から来る講師は日本語は教えられますが、地域のネタを伝えきれないところがあります。ですから、明舞団地居住者から日本語ボランティアを募集して、外国語を使わなくても外国の方とコミュニケーションする方法を地域の方に教えています。

スライド⑩

この講座は結構人気があって、三宮なら 30～40 名の受講者が集まるのですが、明舞団地に住んでいる方でないと、意味がないと思っています。受講修了者が明舞団地で活動することを期待しているからです。スライド⑩左は、明舞の方が外国人に「どこそこのスーパーが安い」とか、地域情報を伝え交流しているところです。地域の課題は地域でないと解決できないと思っています。支援が必要な人に必要な支援が届くことが大事と思っております。日本語支援事業は以上です。

2）異文化交流事業

外国の方が防災訓練等に参加する機会がないので、外国にルーツがある方にもわかりやすい防

災訓練を定期的に開催しています。また、明舞団地で活動されている団体さんを招いて帰国者と交流して頂くイベントも定期的に開催しています。帰国者の女性は手仕事がお好きな方が多いので、段ボール紙で作った機織り機でコースターを作るとか、折り紙を楽しむなども行いました（スライド⑪）。全てのイベントの講師はすべて地域の居住者から探し出しています。

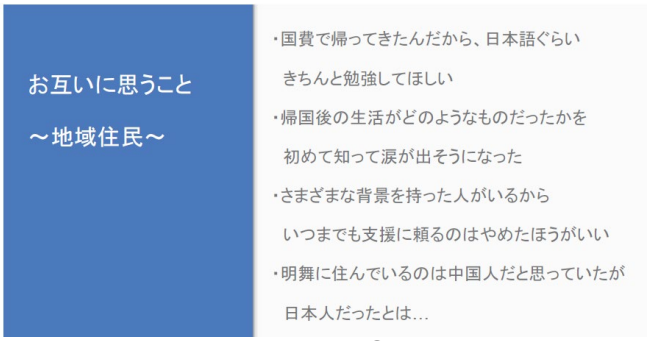
スライド⑪

スライド⑫

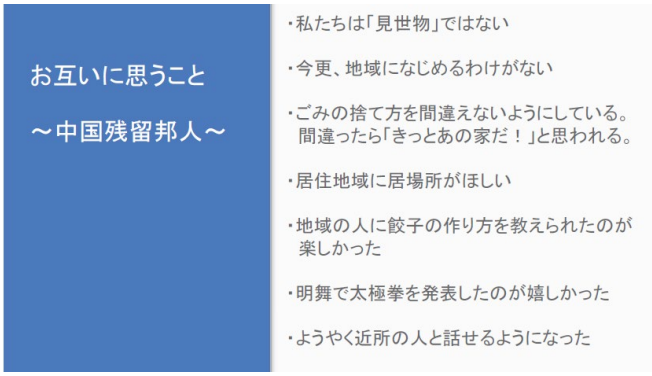
黙っているからと言って、何も考えていないわけではない、「日本語がわからないから黙っている」ということを忘れてはいけないと、いつもボランティアさんたちと気を付けています。ですから、帰国者の方に講師になって頂き、中国の文化を明舞団地の方に伝えるイベントもしています。スライド⑫は太極拳や水餃子作りの様子です。水餃子作りはお食事処「ひまわり」さんを会場にしました。

「ケアカフェ明舞」で医療・介護従事者の方を対象に、中国残留帰国者の方の実情をお話させて頂いたこともあります。帰国者の方は年々高齢になっていますし、二世の方はご両親の介護や医療の心配、日本語がよくわからない中でご自身の不安もあります。明舞団地にあるクリニックや介護施設に実情を知って頂き、外国にルーツがある方を受け入れてもらえる場所を増やしたいと思っています。

いろいろな活動を通じて、地域の方がおっしゃったことをスライド⑬に、中国残留帰国者の方が思うことをスライド⑭に書きました。6 年前にこの地域に入り自治会さんに活動趣旨を説明したら、「帰国者の方が多く課題があることは知っているが、15～20 年間見ないままやってきたので今更掘り起こさないでほしい」という印象でした。最初の頃は、イベントの人集めにも苦労し、帰国者の人しか集まらないということもありました。



スライド⑬



スライド⑭

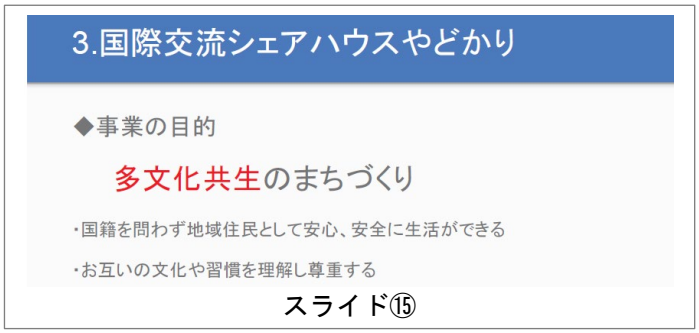
私自身が地域に入らないと活動は広がらないと思いましたので、帰国者の方は横にいて頂き、地域のお祭りを手伝うなどして、少しずつ Oneself を知ってもらう努力をしました。ある程度、認

知が広まってから帰国者の方にも参加してもらうというように進めました。3 年位たって明舞祭という大きなイベントがあったとき、「帰国者の人に水餃子を販売してもらったら」と、地域の方から声が上がるようになりました。ここまで来るのに、3 年強かかったという感じでしたが、ようやく地域の方に、この地域は中国にルーツを持つ方が多いと認識してもらえるようになりました。

3）国際交流シェアハウスやどかり

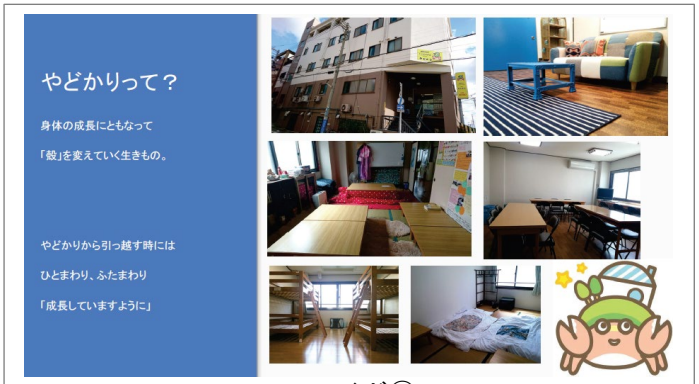
ここからの話は明舞団地での活動から離れます。

Oneself は神戸市の新開地でシェアハウス「やどかり」を運営しています。事業目的は同じ「多文化共生のまちづくり」で（スライド⑮）、シェアハウスという形を使って地域の人と交流しています。元旅館を借りて運営しています（スライド⑯）。



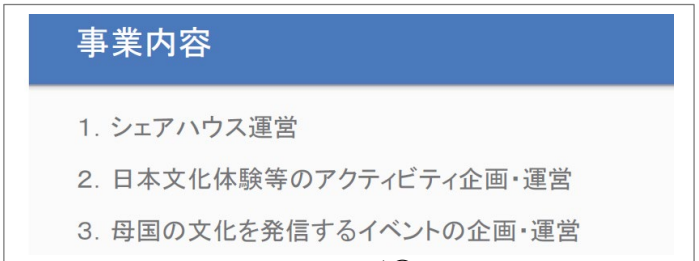
スライド⑮

定員 48 名なので、夏や冬など、短期留学生が来たときは満室になります。今は 13 名位、7 か国の長期留学生がいます。中国、台湾、ベトナム、エジプト、ブータン、韓国、バングラデシュなどで、主な留学先は日本語学校です。



スライド⑯

事業内容は、運営のほか、明舞団地と同様に日本文化体験、母国の文化発信等です（スライド⑰）。「日本」体験は地域の方から講師を募り、キャラ弁作りや書道教室などを行いました。外国の人はお弁当に何を作っていいのかよくわからないようです。外国人が講師となるイベントもやっています。



スライド⑰

今進めているのは、地域のイベントなどに、地域の一員として留学生にスタッフになってもらうことです。スライド⑱写真の左側二名が留学生スタッフです。留学生が日本語で子どもに話しかけたりしていました。

スライド⑱

留学生のアルバイトは、言葉を発しなくてもできる工場勤務とかがまだまだ多く、日本語が必要なコンビニ等は高レベルです。

スライド⑱右の「いっぽ食堂」というのは、地域向けにやどかりの食堂を開放して、留学生がスタッフとなって、「いらっしゃいませ」「おまたせしました」など地域の人と日本語を喋る機会を作ったものです。メニューは難しいので一種類にしました。

Oneself が目指しているのは、「地域に根差した多文化共生のまちづくり」です。地域に根づかせるためには、その地域で実践することが重要と思っています。

【講師 呼和さんのお話】

POINT

１．外国人高齢者課題調査

在日コリアン、在日ベトナム人、中国残留帰国者等を対象にインタビュー調査実施。その結果、最も困っているのは中国残留帰国者と判明。

２．中国残留帰国者の交流会開催等

ニーズは日本語勉強よりも、仲間と中国語で思いっきり話すこと。日本語学習要素を取り入れた交流プログラム、太極拳、中国将棋、ヤンゴ（中国東北地方の踊り）などで交流を促進。

地域のお祭り等への出演で、社会とのつながりを作り、中国残留帰国者の認知度を高める。

３．中国残留帰国者の課題

中国残留帰国者一世は、日本語がわからず中国生活習慣のまま高齢化が進行している。二世には支援員がつかない等、支援制度が異なる。生活保護受給者が多くなり、差別や偏見につながる恐れがある。

１．外国人高齢者課題調査

呼和 徳力根（フフデルゲル）です。中国の内モンゴル出身で、日本に来て 15 年くらいになります。神戸市外国語大学で修士を取得し特定非営利活動法人神戸定住外国人支援センター（以下、KFC）に就職して 10 年位になります。中国北部の出身ですので、中国残留帰国者の方とは同じ文化をたくさん持っていて、心が通じ合えるところがあると思います。中野さんのお話と重なるところがあるかもしれません。

(NPO)神戸定住外国人支援ｾﾝﾀｰ
呼和（フフ） 徳力根（デルゲル） 氏

私が働く団体はもともと在日韓国人の支援をしています。韓国人のデイサービス、高齢者支援等を行っています。こうしたことから、2010 年 9 月から 2011 年1月にかけて外国人高齢者生活課題調査として、中国残留帰国者および配偶者 6 名、在日コリアン 10 名、在日ベトナム人5名にインタビューを実施しました（スライド①）。この結果、中国残留帰国者が最も困っているという結果がでました。

2010年
在日『外国人』高齢者の生活課題調査

•1 調査期間：2010年9月～2011年1月
•2 在日コリアン10名
在日ベトナム人5名
中国残留邦人帰国者および配偶者6名

スライド①

２．中国残留帰国者の交流会開催等

神戸には日本語教室はたくさんありますが、Onseself のように地域につなげるという活動は少ないです。ですから、教室では授業が始まる前から多くの帰国者が集まって中国語で雑談したり情報交換しているという状況でした。日本語の勉強よりも、仲間と中国語で思いっきり話をしたいのだと見受けられました。そこで、交流を中心とする交流会を始めました。

交流会のプログラムの中には、左、右、身体の部位の言葉など日本語の学習を必ず入れ（スライド②）、連絡帳も作りました。交流としては、太極拳、歌などを取り入れ、帰国者一世に中国将棋や卓球を教えてもらったり（スライド③）、ヤンゴという中国東北地方の踊りを一緒に踊ることもあります。

スライド②

交流会には 40～50 人は集まりますので、参加者のリクエストを聞くだけでは声の大小が出てきてしまいます。最近、参加者も二～三世と若くなってきているので、より身体を使う広場踊りが好まれる、男性は踊りより打楽器を好むといった傾向が出てきています。反省会も行っており（スライド④）、多数のニーズを聞くだけでなく、一世の声などに耳を傾け次の方向性を見直す必要があるとの見解に至りました。

帰国者一世による中国将棋講義（ルール、攻略…）

スライド③

大きなお祭りやパレードなどに出演することに舵を切り替えました（スライド⑤）出ていくことは大事です。出演する本人達も一所懸命になりますし、社会とのつながりも生まれます。「帰国者がこんなに大勢いるんだ」と認知されるようにもなりました。

スライド④

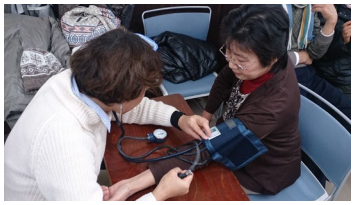
スライド⑤

普段の望ましい交流会はスライド⑥のような感じです。踊れない人はおしゃべりやトランプ、日本語を勉強している人たちもいます。ひとつの場所で、自分のしたいことをするのです。この中でもグループができて、勝ち負けを言い出したりするのですが、それはいろいろな価値観の人がいる社会と同じです。日本語を自主的に勉強する人はどうしても減ってくる傾向があって、無理やり勉強させることもありますが、まず、一緒に集まることに意義があると考えています。

健康相談デスクは、今毎週火曜日にやっています（スライド⑦）。

スライド⑥

2015年から　健康相談デスク



スライド⑦

３．中国残留帰国者の課題

課題をスライド⑧に書きました。5 つ挙げていますが基本は同じです。

高齢化、特に一世は高齢化していますので安らぎの場が必要です。

課題

- 日本社会の理解
- 日本社会への参加
- 日本語の学習意欲
- 二世全体の生活基盤の安定化
- 高齢化

スライド⑧

二世、三世には活躍の場が必要です。出て行くことが大事といいましたが、もっと社会とつながることが必要です。特に明舞団地に住んでいる中国帰国者の二世は生活保護受給者が多いのです。もっと早くに支援があれば、生活保護にならなくてすんだ方も多いと思います。偏見や差別につながってしまうこともあり、中国帰国者二世の中には 50 歳代、60 歳代の方も多いので、何か社会につながっていくようなプログラムが必要だと考えています。地域のイベント等に切り絵販売を出店するなど（スライド⑨）つながりを模索しているところです。

スライド⑨

交流会には 40～50 人の方がお見えになります。明舞団地（以下、団地）と神戸市新長田で開催していますが、一世の方は高齢化のために参加が難しくなってきた人もいます。このため団地等小さな地域の近場で開催するようにし、身体が不自由な方等も参加しやすくしました。高齢者にとっては、歩いてこられる範囲であること、人もあまり多くないこと等で参加しやすいようです。また、中国帰国者の中には、中国で一切学校に行ったことがない人がいます。日本語を教えても、まず勉強の方法がわからないのです。高齢化に加え勉強したことがないという環境で育ち、日本に来たときは電車に乗るのが精いっぱいという状態でした。それでも、交流会は楽しみに参加するのです。

中国残留帰国者の場合、他の外国人よりは恵まれていると思います。支援員がいますし、私たちの活動も助成金が得やすいと思います。日本語を学ぶとき、日本人の先生と生徒という関係になってしまいますが、お互い日本人ですし、残留帰国者の方が先生になることもある、平等な関係を築くことができればよいと思います。

中国でも同じなのですが、生活保護をもらうことが当たり前と考えがちな人もいます。もう少し頑張れば生活保護をもらうよりずっと自由で豊かな暮らしができることをわからせてあげたかったと思います。このような根本的な支援が必要だと思います。

団地で野菜を作ると叱られたと、本人たちはいじめられたと思ってしまうのです。何故空いている土地に農園を作っては悪いのかと。こういう問題を交流会で取り上げて、野菜はみんなで作り、集会所等でみんなで食べてはどうかと、そういう方向にもっていけたらいいなと思います。問題は、集会所でのイベント等で帰国者が多くなると、日本人の居場所がなくなってしまうことです。

あとデイサービス関係の話になりますが、私は神戸市の高齢者サポーター、通訳をしています。ケアマネージャーが認知症の入っている要介護者のお宅を訪問した時、湯飲みに茶葉をそのまま入れて飲んでいるのを見て、認知が進んでいると思ったということがありました。中国東北地方では、それは普通の飲み方です。私にとっても当たり前のことだったので、日本人も知っているだろうと思っていたのですが、私自身もカルチャーショックを受けました。

帰国者は一世と二世で支援制度が全く異なります。一世には支援員がつき、生活保護を受けてもその上に基礎年金があり、収入は二世より多いです。

二世は生活保護を受けても、老親介護があればその費用がかさみます。子供が二人以上なら兄弟間の関係が悪くなるなど、悲しい事例がけっこうあります。貧困の中で家族関係が悪い、高齢化で認知症になってくる、80 歳、90 歳となる一世は日本語がわからず生活習慣も中国のまま。こ

れはこれで仕方がないところがありますが、まわりの日本人は、近所や同じマンションにそういう人がいたら困るという人が大半です。

別の団地の話ですが、自治会費を徴収に来て、掃除に出たら 1000 円、出なかったら 2500 円という決まりがあるそうなのですが、それを中国帰国者に誰も教えてくれなかったと。実はその方は気性が荒く皆が怖がっているとのことで、両方に問題があるのですが、こんなケースもあるのです。明舞団地でひとついいことは、中国帰国者が多く数の力でいろいろな活動ができ、なんとなく皆が生活に慣れてきているということです。さて、これからはどうするかが今日の趣旨だと思いますが、私たちの悩みでもあります。以上です。

【今後の活動についての希望や夢】

・兵庫県民や市民との交流の場（すべての帰国者関係者）
　2015年は神戸まつりのパレート「秧歌踊り」参加

・日中関係が良くなり、二世・三世の活躍の場が増えていくことを望みます。

・中国残留邦人帰国者一世の方に多くのやすらぎの場

スライド⑩

まとめ

成果
・自分たちの交流の場として定着
・一世と二世の活躍（受付、会場整理、撮影……）
・交流と日本語学習などもバイリンガルスタッフの対応
・文化祭りなど自己表現の場を持てたこと

課題
・二世の交通費など費用
・日本人ボランティアが集れない
・一NPO団体担い手との認識が出来ていない
・今までの人生経験を生かした造り甲斐を感じるプログラム

スライド⑪

【意見交換】

三好：　ありがとうございました。質問、意見交換に入りたいと思います。

伊丹：　今日のお話は帰国者の方についての説明がメインでしたが、KFC では外国人の支援もされていますか。

呼和：　KFC はいろいろなことをしています。震災をきっかけに新長田でベトナム人、韓国人の支援を始めました。収入源としては、介護ではデイサービス、居宅ではケアマネージャーの派遣、グループホーム、小規模多機能居宅介護等を新長田に集中してやっています。

その中には帰国者の利用者さんは 10 人くらいいます。明舞団地からも 7～8 人はいます。

伊丹：　帰国者だけでなく外国人を広くサポートする事業をしているなか、交流会は帰国者にターゲットを絞っているということですね。

呼和：　交流会は毎週 1 回やっていて、そのうちの 1 回が明舞団地、残りは新長田で行っています。新長田では、神戸市のふたば国際プラザで、帰国者の交流会を毎週火曜日に行っています。

伊丹：　明舞団地で、帰国者以外の外国人は多いですか。

呼和：　明舞団地では外国人は少ないです。高齢で認知症の日本語ができない韓国の人がいらっしゃいます。KFC のデイサービス等も大変です。帰国者を朝迎えに来るのですが、認知症、パー

キンソン病の方等がいて、服を着せるなど起こすだけで大変なのです。明舞団地の帰国者だけを対象にする介護事業は、運営的に厳しいところがあります。交流会を開催し、そこに参加してもらって長く元気でやって頂きたいと思っています。

三好：　中野さんの活動は、明舞団地では主に帰国者が対象ですか。また Onseself は何人で活動しているのですか。

中野：　明舞団地では帰国者が中心です。会員は 20 数名いますが、実質日々業務をこなしているのは 5 名位です。

三好：　中国残留帰国者は日本国籍があるけれど、向こうに長くいてこちらのことがよくわからくなって帰国した方の住み難さ、ということですね。
　中国残留帰国者の帰国者数は減少していっているはずですよね。明舞団地にいる中国残留帰国者さんも、ずっと前に帰国して、つい最近帰国した人は少ないわけですか。

中野：　呼び寄せの場合、三世なら最近来日した人も多いと思います。

三好：　中国で三世代目ということなら、完全に中国語で育っていますね。国籍は中国ですね。

中野：　日本生まれで日本語を話せる三世もいますが、中国で育って呼び寄せられた三世もいます。中国生まれなら中国国籍です。だから人数的には増えている可能性もあります。
　日本で生まれた場合、日本語はわかりますが、呼び寄せの場合、日本語はわかりません。日本で生まれた子どもは、祖父母と話すために中国語を勉強している子もいます。

濵津：　三世が祖父母を呼び寄せるケースはありますか。

呼和：　国際結婚や仕事で来日して呼び寄せるケースもありますが、それは私費です。一世は国の支援で帰国していますが、二世以降は呼び寄せも私費です。

三好：　呼び寄せるというのは、高齢化した一世が、日本では頼れる人も少なく体調も悪いので、子、孫に来てほしい、これを呼び寄せといっているのですか。

中野：　そういうケースもありますし、中国の子世代が親の面倒を見るため仕事を辞めて日本に来る場合もあります。子世代といってもすでに 50～60 歳ですから、今から日本語を覚えるとなるとご自身も大変です。そういう状態で、一世の母親に必要な介護情報等をいかに得ていくかが問題なのです。

三好：　呼び寄せられて日本に来たのはいいけれど、生活はそうたやすくなかったということですね。中野さんが対象とする方全体で、一世は高齢化で減少していく、二世、三世が入り乱れる中で、日本人と外国人との境目があやふやになってきていると思います。中野さんは、そういう

外国人も含めた取組ということですね。
　呼和さんの対象とされている方は、基礎学力あるいは異文化に溶け込む能力、経済力等が大変な方が多いということですね。
　中国の方というと、中華街等で成功したお金持ちも少なくありません。チャイナタウンという言葉で表されるように、中国の方の結束力は強いと一般にいわれていますが、チャイナタウンとのネットワークとは全く切り離された構造で、明舞団地で生活されているのでしょうか。

呼和：　文化レベルが全く違いますし、出身地が違います。チャイナタウンに中国東北地方の人が多ければつながりやすいと思いますが、福建省とか南の方なので、文化も料理も全く異なるのです。中国東北地方というと昔の満州です。奥になるとモンゴル語を理解する人がいるくらいです。

川上：　明舞団地に中国残留帰国者の方が多いのは何故ですか。公営住宅が多いので、帰国事業が始まったときに政策的にとりあえず公営住宅に入ってもらったということがあるかと思いますが…。

中野：　私もそれを調べたことがあるのですが、県に聞いても、神戸市、明石市に聞いてもわからないと言われます。帰国者の方が何人住んでいるかもわからないということです。中国残留邦人生活保護とかキーワードを足すと何らかの数字が出てくるらしいのですが、帰化された方とか、呼び寄せがあったりするので、どこまでを帰国者とするのかが難しいのでしょう。
　ただ、仲間がいるからここに、ここにという形で今増えていっているのだと思います。

呼和：　始まりは政策で、地域に溶け込ませるよう、バラバラにいろいろな地域に住んでいたということです。

神吉：　芦屋国際広場という団体の代表から、一世帯一住戸ということが言われだした時代に外国の人は一住戸に 3～4 世帯が住んでいて、その解消のために行政から公営住宅に割り振られた、という話を聞いたことがあります。
　ある程度集まっているとそれが呼び水になって、後は増えていくということだと思います。

中野：　ケアカフェの教室で調べてくださっている方がいて、中国帰国者は兵庫県下に 200 名くらいいらして、その半分くらいが明舞辺りということです。“辺り”ということで、はっきりはしませんが。

田中：　団地としては高い率ですね。大阪府門真市に門真団地という府営住宅があります。そこは半分近くが中国帰国者と中国から呼び寄せられた方ということで、その団地では、中国語でないと通じないくらいだそうです。
　UR でも中部地方にブラジル人が多い団地があって、UR から入居時に渡す暮らしのしおりは、ポルトガル語併記だそうです。団地の自治会ではブラジル人も入ってもらって協議を進めているということです。

門真団地のように、明舞団地でも、今後、中国帰国者と呼び寄せられた方ばかりの住棟ができる可能性もありますね。

濵津：　愛知県の場合は、トヨタの工場に勤めるブラジルの日系二世、三世かもしれません。UR賃貸住宅は国籍関係なく一定の資格に合えば入居できますから同国人が集まって来るのだと思います。

中野：　日本語教室で毎週顔を合わせているボランティアさんと学習者には信頼関係があると思っていても、TV で中国の悪いニュースが流れたりすると、草の根レベルの信頼関係でも壊れやすい脆さがあります。TV でもそうなのですから、地域で良好な関係が順調に築かれていても、何かをきっかけに壊れやすさがあると、怖さを感じました。

神吉：　夏祭りで、広場踊りなど中国の踊りがプログラムの中に組み込まれて披露頂いているとき、心ないヤジが飛ぶのを聞いたことがあります。プロではないし趣旨が異なる行事なのに、たった一言で傷つくだろうと残念に思いました。

呼和：　中国残留帰国者の人達は本当に普通の人々です。一世は中国の地方で養子に入り、二世、三世はその子供たち、孫たちです。中国でも貧困層で教育も充分ではありません。エリートとして来日しているわけではないことをわかってほしいです。それはその人たちの問題ではなく、戦争があっての結果です。戦争は昔の話ではなく、その流れが続いていることを理解してほしいです。今は二世の人が多くなってきていて、高齢化も進んでいます。

神吉：　二世といっても 60 歳くらいで、中国育ちなので日本語はほぼできません。一世はまだ日本語ができる人もいるし行政の支援もあります。二世からは支援はありません。一世が高齢で亡くなっていくからといって問題は小さくなるのではなく、これからより一層問題は深刻になると思います。

呼和：　二世と日本人の間にたてる大きな組織の支援が必要だと思います。

三好：　支援というのは具体的にどういうことですか。

呼和：　まず言葉。そして近所トラブル等があったら直ぐ電話で連絡がとれ、通訳に入ってくれることです。団地の中を自由に動けて残留帰国者と日本人の間に入れる人です。
　それから、地域の行事、お祭り、団地の新しい活動などにつなげることです。

三好：　例えばですが、行政や UR のような大きな組織が残留帰国者や二世・三世と日本人との間にたてる支援員制度ができたらいいということですね。

呼和：　そうです。その支援は二人いて、一人は日本人側、もう一は人中国文化等を良く知っている人が入ればいいと思います。自分の仕事をしながら普段団地で自由に動くのは難しいので、

大きな組織でないとできないと思います。

三好：　呼和さんや中野さんのような活動をされている方、活動仲間や NPO は多いのですか。

中野：　日本語教室は、帰国者の方が通われているところは多いですし、その運営者等とも交流はあります。ただ生活支援となると少ないと思います。

呼和：　明舞団地のひまわりさんにはお世話になっていて、一緒にイベントを開催したりしています。ただボランティアさんは明舞団地外から来ている人が多いと聞いたので、団地の中で自治会と仲良くできたらと思います。

中野：　支援員の話ですが、明舞団地は神戸市と明石市にまたがっているので、神戸市側に支援員はいるが明石市側にはいないというのは困ります。どちら側に住んでいても同じサービスが得られる環境が必要です。

三好：　“支援員”という用語があるのですか。

呼和：　「中国残留邦人等支援・相談員」という制度があって、明石市は市役所に、神戸市は垂水区役所にいます。

三好：　先ほど大手組織に支援制度があればいいとおっしゃったのは、現在ある支援制度を強化してほしいということですね。

呼和：　行政の支援制度は、二世は対象外です。現実には人口が多いのは二世で、高齢化して介護も必要になってきています。なので UR のような組織に期待したいです。

丁：　介護が必要な中国帰国者は、デイサービスや小規模多機能居宅サービスなどを利用していますか。

呼和：　訪問サービスが多いと思います。デイサービスは、一人が行って良ければ他の人が続きますが、悪ければ行きません。デイサービス等で上手く溶け込められればいいのですが、本当に支援が必要な人は溶け込むことができません。支援があまり必要でない人は、上手く溶け込むと思います。

丁：　中国帰国者向けの高齢者施設はありますか。

呼和：　神戸にはありません。広島市が空き家を改修して作ったと聞いています。

中野：　ただそうすると地域から浮いてしまいます。“あそこは帰国者の人”みたいな感じになります。

呼和：　明舞団地の帰国者数は 100 人くらいというお話でしたが、家族を入れるともっと多くなりますね。孫など三世が結構この近辺で住んでいます。三宮とかにも住んでいます。

三好：　中野さんが明舞団地でやられている活動は、毎週水曜日の日本語支援事業で 10 名くらい参加者がいるということで、この人達は随時入れ替わっているのですね。他には明舞祭などへの参加もありますね。そうしますと、こういう日本語学習が必要な人は明舞団地で何人くらいいると感覚的に思いますか。潜在的には 10 倍とか、顔が浮かぶ 10 人程度とか。

中野：　学園都市などをいれたら、日本語教室は毎日どこかであるので、もっといると思います。明舞団地では、Oneself と神陵台の地域福祉センターで土曜日に 1 件開催されています。

三好：　明舞団地の中で、本当は日本語支援が必要と思われる方の人数はどれくらいですか。

中野：　基本的に二世の方は必要です。そうすると 100～150 人くらいと思います。

神吉：　明舞団地内の日本語ボランティアさんは何人くらいですか。

中野：　4 名です。

三好：　その 4 名は語学やノウハウのバックグラウンドがなくてもやる気があればいいのですか。

中野：　はいそうです。細かいことを言えば、日本語教育とは・・・みたいなことも言えますが、それでは続かないので、帰国者の方から質問が出たり、おしゃべりするときに伝わりやすい日本語の方法をボランティアさんに覚えて頂き、喋り相手を中心にして頂いています。そうすると、「いい病院教えて」とか、ボランティアさんの方から「中国の人はどうやって夏バテ解消するの」と訊ねたりとか、「太極拳やってるから一緒に来る？」などの会話に発展します。私たち教師が週 1 回くるだけでは出来ないことを地域の方がして下さっているのです。

田中：　中国語教室に通っている日本人と日本語を学んでいる中国帰国者の人が交流することはないですか。

中野：　そういう形もいいと思います。まれに、自分の中国語上達のために中国語を話しにくる方はいらっしゃるのですが、帰国者の方は日本語を勉強したいので、趣旨を理解して来て頂きたいと思います。

神吉：　中野さんが関わられて 5 年くらいの間の変化はどうでしょう。

中野：　最初、交流場所を作りませんかといった時に、地域の方に、交流するということは私が思っている以上にハードルが高いと言われました。まずは見るだけとか、そういう形で始めてほ

しいと言われました。では、皆の前で太極拳をしましょうと帰国者の方に提案すると、私たちは見世物ではないと大反対されました。

交流会開催をやめるか悩みましたが、モンゴル人の歌手さんが趣旨を理解し、中国の音楽や踊りを発表する交流会に力を貸して下さることになりました。見世物ではないといった方に、こういうイベントになったので、もし踊りたいと思ったら来てください、と言いました。そうしますと、当日太極拳の服を着て来てくれたので、良かったなと思いました。それ以来、毎年開催していまして、今年もやるよね、という感じになっています。

交流会時に KFC さんは通訳者がいるのですが、Oneself は通訳者をたてません。帰国者の方に何故通訳をたてないのかと訊かれましたが、地域の人に「通訳がいないとわからないでしょ」と思われると悔しいでしょと趣旨を説明しました。最初は、帰国者の方にも趣旨を理解されにくい団体でした。趣旨を理解してくれた帰国者の方から口コミで参加者が増えていきました。

神吉：　弱者扱いではなく、切り絵とか水餃子など帰国者の方の得意分野を活かして交流機会を作っていることが素晴らしいと思いました。

中野：　私は普段、留学生を相手に日本語を教えています。留学生は年齢も若いし、日本語が上手でないとアルバイトの人からバカにされるということです。能力がない訳ではないのに、日本語がわからないからと酷いことを言われているのです。日本語ができないというだけで正しく認識されないとういことを、私自身悔しく思います。誰もが持っている強みを発揮できる場所を作りたいと思って活動しています。

三好：　中国残留帰国者の活動は学園都市でもやっていますか、明舞団地だけですか。その理由は何でしょう。

中野：　明舞団地だけです。私は KFC に在籍していたことがあり、中国で教えた経験があることから、帰国者のクラスを担当しました。呼和さんのお話にもあったように、足腰が健康であれば新長田でもどこでも皆さん来られます。しかしいずれは住んでいる地域から出づらくなるだろうと思い、最後は居住地域に居場所があったほうが良いと思って、帰国者の方が多い明舞団地に作ろうと思いました。

学園都市寄りに住んでいる帰国者はいますが、駅周辺となるとそれほど多くはいません。UR 団地もありますが・・・。

三好：　中国残留帰国者の独特の問題、根本的な問題は何かと言い出すと一筋縄ではいきません。中野さんは中国残留帰国者を相手にされていますが、現代の日本に移民が増えつつある外国人問題とは、少し問題の質が違うのでしょうね。

中野：　最近は留学生とか若い外国人が増えているので、賑やかというかうるさいなどの問題もあります。

三好：　明舞団地での活動独特の可能性や困難なところは何でしょう。

中野：　神戸側、明石側という考え方が独特ですね。歴史が長いので、チラシをまきたいと思っても、“あの自治会は難しいかも…”とかの反応があり、自分達では判断できません。明舞団地というグループのような感じだけれど、自治会がたくさんあるので、Oneself と地域の方をつないでくれるような人がいて下さったら、活動するのに心強いと思います。

三好：　それは長田とは異なる感覚ですか。

中野：　長田や新開地は戸建てのまちで、自治会といっても顔が見える範囲です。明舞団地は集合住宅なので、自治会に人が多いです。掲示板にチラシをはってくださいといっても、気安くして下さるところとそうでないところがあります。だから、戸別配布をしたりしたこともあります。

三好：　それは既成市街地と NT の違いというより、戸建てと集合住宅の違いですか。

中野：　それも一つかと思います。

田中：　自治会長さんの性格も大きいですね。集合住宅だから自治会の組織率が高いかもしれません。

神吉：　市町村によって、行政の下部組織的に自治会を使っているところがあります。明石市側の明舞団地は自治会がしっかりしていますが、神戸市側はそうではありません。

丁：　帰国者世帯は、単身者が多いですか、家族が多いですか。

中野：　単身者もご夫婦も、お孫さんの面倒を見ている方もいらっしゃいます。世帯によって様々です。
　日本語を勉強に来ている方はほぼ女性、今は全員女性です。

神吉：　男性はほぼリタイヤしているので、仕事で来られないということはないですね。

中野：　日本語教室はマンツーマンが多いのですが、Oneself の教室はクラス形式です。ここでは日本語教えているけれど向こうではトランプしているという場ではありません。参加する方は、勉強する気持ちのある人、ということになります。

三安：　参加されている女性の中から、こうしたら夫や男性も参加しやすいという声は出ませんか。

中野：　将棋や花札やってと言われたことはあります。

呼和：　KFC もトランプの方に男性が多く、うるさいのでパテーションで仕切ったりします。男

性といっても父親の年代ですので、勉強せよといってもそれは無理なのです。女性の方が意欲はあります。中国では 55 歳でリタイヤですので、勉強する年齢ではありません。男性は家で料理するくらいが精一杯なのです。女性の方が仕事をしていて夫が料理をしている家族も結構あります。

三好：　最後に中野さんにシェアハウスのことをお訊ねします。年齢、性別も関係なく入居できますか。

中野：　男女、年齢、国籍も問いません。ビザも関係ないです。留学生は留学ビザを持っています。ワーキングホリディビザの人も、３か月の観光ビザの人もいます。技能実習生ビザの人もいます。１、２年の長期滞在の人は登録証をチェックします。

三好：　日本語学校に行った人は、その後どこへ行くのですか。

中野：　専門学校や大学などで、就職する人もいます。

三好：　話題はつきませんが、そろそろ時間となりました。本日は、中野さん、呼和さん、ありがとうございました。

研究会の様子

以　上

⑧ 明舞団地再生の話とより明確化した課題

講師：公益社団法人 都市住宅学会関西支部 常議員　神吉　竜一　氏
〔兵庫県住宅供給公社　明舞団地再生課　前担当〕

POINT

１．明舞センター地区の再整備

・リーマンショック等による社会経済情勢の停滞で、明舞センター地区の一体整備は困難に。
・明石市側の広場に新施設（コムボックス明舞）を先行整備する段階的整備を公社で決定。
・２期事業として神戸市側にビエラ明舞開設（2018 年）。ハード的再生は完了。

２．見えてきた課題

・住民が高齢化したオールド・ニュータウンで行う経済活動の困難さが顕在化。
・購買力のある若い世代の流入を図る施策が必要。
・既存建物の除去に伴うコミュニティ消失防御。

【講師のお話】

はじめに

（公益社団法人）都市住宅学会関西支部
常議員　神吉　竜一氏

神吉です。私は平成 17 年に約半年明舞団地に関わった後、平成 19 年 4 月から平成 31 年 3 月までの 12 年間連続で明舞団地の再生に関わってきました。元々土木職ですが、これまで主に人を相手とする仕事に携わってきました。

スライド①は明舞センター地区の神戸市側にあった建物で、ビエラ明舞（神戸市側の新しい商業施設）がある場所の以前の写真です。1 階、2 階がテナント区画、上階（３～１２階）は公社の賃貸住宅でしたが、取り壊し、昨年、ビエラ明舞がオープンし丁度 1 年くらい経ちました（スライド②）。

ハード的には明舞団地のセンター地区の商業施設が、先行した明石市側、神戸市側の両方新しくなり、再生が成功したように思われるかもしれませんが、これによりオールド・ニュータウン再生や商業施設再生の課題が見えてきたと感じています。

スライド①

スライド②

といいますのも、ビエラ明舞の核テナントであるスーパーマーケットでは比較的人が多いはずの時間帯でもレジが二つ、三つしか稼働していない状況が見受けられ、事業者は周辺環境や購買力を計算して進出してきているはずなのですが、現状は厳しい経営状況だと感じられるからです。ハードの再生後、潜在的課題が浮かび上がってきたと実感しており、やはり購買力のある若年層に団地内に入居してもらう必要性を感じます。ただ、若い人というのは、新しい商業施設等がない地域を居住地に選びにくいため、センター地区のハードが新しくなった今、明舞団地の今後の取組、コンテンツが大切であり、また課題であると考えています。これが今日一番お伝えしたかったことです。

今述べたように、若い人を呼び込むためにハードを変えることもある意味大切だと思いますので、同様のニュータウンのセンター地区再生の参考として、明舞センター地区のハード整備の実現までの経緯についてもお話したいと思います。配布したのは平成 19 年の資料です（資料「明舞センター地区　再整備の方針」）。

１．明舞センター地区の再整備

兵庫県は、明舞団地を県下ニュータウンの再生モデル、また将来全地域に訪れる少子高齢化時代への対策モデルとするため、明舞団地再生計画を平成 15 年に作成し、平成 19 年３月にブラッシュアップしました（10 年後の平成 29 年に明舞団地まちづくり計画として改定）。兵庫県住宅供給公社でも、明舞団地再生計画の中でリーディングエリアに位置付けられた明舞センター地区のステークホルダーとして、平成 19 年にセンター地区再生を進めることを決定し、同年に住民やテナントへの説明に使ったのがこの資料です。

いろいろ紆余曲折がありました。平成 19 年当時は、神戸側と明石側を一体コンペとして、民間事業者から提案を求め再整備した方が、新たな施設は良いものになるという考え方がありましたが、同年中にサブプライム問題が、翌平成 20 年にはリーマンショックがアメリカで起こったために、事業参画を見込んでいた民間事業者が窮地に陥り、しばらくは、コンペ参画、とりわけ資金力が必要な神戸市側・明石市側の一体コンペへの参画の見込みはたたないと言われました。

また、平成 19 年当時、60～70 くらいの既存テナントが明舞センター地区で営業されていましたが、ほとんどが普通借家契約で、事業実施にはそうした普通借家契約のテナントにも移転等していただく必要があったため、ヒアリングした民間事業者からは一様に、経済状況が回復しても、普通借家テナント付きでは参画見込みはないとの意見があり、定期借家への切り替えを求められました。

民間事業者へのヒアリングと平行して、個別に全既存テナントへのヒアリングを進めたところ、すぐに再生事業を進めて貰い、早く新しい施設で営業したいというテナントがあった反面、高齢で後継者もいないので新施設には入れない、でも生活もあるのでまだしばらくは既存の店を続けたいという方もいました。

社会経済状況の回復を待ちつつ、2～3 年をかけたテナントやディベロッパーへのヒアリングを行い、２種類の整備方針案をテナントへの全体説明会で提示しました。

一つの案は当初予定どおり神戸側明石側を一体コンペで進める案で、用地補償基準に準じて店舗補償費を算定するが、補償費支払い時期は、経済回復後に行う全体コンペの民間事業者スケジュールに従って、最後の既存テナント移転後となる旨のスキームを示しました。

もう一つの案は明石市側を先行させるもので、開発時から広場利用してきた場所に新施設を用

意するので、既存テナントには自由意思で出店判断して頂き、補償費は支払わないというスキームです。また、購買力が下がり、経営が厳しいので賃料を下げてほしいとのテナントからの要望が出ていたことを受け、明石側事業実施後に、第２期として神戸市側事業を行うことを想定し、定期借家契約に切り替えることを条件に賃料減額する案も併せて提示しました。

全体既存テナント説明会では、いつ回復するかわからない景気で全体コンペを待つよりも、まず一歩だけでも進みたいという声が出たため、明石市側から進める段階的整備を公社で決定して進めてきました。

段階的な整備方針が決まり、コンペ準備中も、コンペ条件を整理するために、事業者ヒアリングや、既存テナントヒアリングを実施した訳ですが、事業者側からは入居する既存テナントがわからないと新たなテナントを呼べず、事業計画を組めないという意見があり、逆にテナント側からはどんな施設になるのかわからなければ出店判断出来ないという意見が出て、にわとりと卵のような議論となりました。それで、施設計画案を見た後で取り消してもよいということで、入居希望テナントを募り、事業者側には既存テナントは見込みであり、変更となる可能性があることをコンペ条件にしました。こういう条件をのんだ事業者と、三好先生等にもお世話になりましたが、コムボックス明舞ができた次第です。

しかし、実際には、当初明石側新施設への出店希望を出していた既存の小テナントはほとんど辞退となりました。クリニック、カーテン屋さんなど数店舗が出店したくらいです。明石市側の松が丘ビルにあった銀行や郵便局もコムボックスに移転させ、その退去あとの区画に公社のほうでリーシングし、大手の百円均一店などを誘致しました。

なお、明舞センター地区の再生事業に先立って、平成 17 年頃に明舞団地内で住民アンケートを実施し、明舞センター地区に必要な店舗機能等も尋ねています。そこで、一番ニーズがあったのはホームセンターで、新たなスーパーマーケット、コンビニ、大きな百均などが上位の意見として挙げられていました。ホームセンターは面積が不足し実現しませんでしたが、百均やコンビニはこのアンケート意見を参考に誘致しています。

第２期事業として、神戸市側に昨年完成したのがビエラ明舞です。兵庫県や公社としては、明舞センター地区におけるハード的な再生（整備）は昨年でひとまず完了したということになっています。

２．見えてきた課題

ただ、先ほど申しましたように、住民が高齢化したオールド・ニュータウンで経済活動を行うことの厳しい現実が顕在化したと思いますので、これからは購買力のある若い世代の団地内への流入を図る施策が必要です。そうした課題を踏まえつつ、明舞団地内の集合分譲住宅の価格が下がっている状況を逆手にとって、若年層を呼び込むことはできないかと実施したのが、昨年のリノベ学校等の取組となります。

明舞団地の再生にあたっては、ハード面の仕事だけでなく、ソフト面の取組も兵庫県と一緒に行ってきました。明舞センター地区の神戸市側の既存建物の空き区画には、まちづくり広場やサテライトラボ等を設置し、そこでは住民講座等も開催しました。先ほど活動報告してくださった（NPO）Oneself の中野さんらもそこで最初に講座を開いて頂きました。

建物（ハード）の再生も大切ですが、既存建物の除却に伴って、その場で生まれたコミュニティや活動が消えてしまうのは良くないので、公社は明石側の既存区画を、現在の「みなくーる明

舞」の場所を無償で提供する形で支えています。また、「みなくーる明舞」の整備にあたっては住民やNPOなどと共にワークショップ等も開いて検討し、そこで出た意見を実現するために、兵庫県が申請し、国の地方創生の補助金も活用しています。平成29年度末には、明舞まちづくり再生計画により、これからの10年計画の策定し、これからの時代に必要な新しい視点も入れて進めているところです。

明舞センター地区　再整備の方針

1．再整備の位置づけ

平成 18 年度に作成された「明舞団地再生計画」との整合を図り、地域住民の意見等も尊重しながら、交流と連携の拠点づくりを目指し、活気とにぎわいのあるセンター機能の更新・充実を図る。

2．事業フレーム

（1）基本的な考え方

センター地区の再整備は次の３つの区域を設定し、民間のノウハウも取り入れ、役割分担のうえ実施する。

《区域１》　商業及び住民交流 ゾーン

【特　長】従来の商業施設に加え、新たにスポーツ・健康交流施設などの住民交流施設を導入する。
整備には民間のノウハウを活用する。

【考え方】(1) 民間活力を導入し、B及びAブロックを一体的に整備することにより、センター地区再生の核として活気とにぎわいのあるシンボリックな空間構成を図る。

(2) 再整備は、現況配置を有効に利用して実施する。

① 既存テナントの一時移転用仮設店舗等の投資を抑えるため、現在の広場に商業施設棟を先行整備する。

② 隣接する明舞プラザ及び第２センタービル(秀味街等)の 1,2 階を改修し、また、既存業務棟(松ヶ丘ビル)は建替整備して、先行整備した商業施設棟と一体活用することにより、回遊性を高めた商業ゾーンに整備する。

③ Bブロックに商業施設棟を集約整備した後に、更地としたAブロックにスポーツ・健康交流施設等の住民ニーズに対応する施設を整備する。

《区域２》　高齢者サポート ゾーン

【特　長】高齢者の住まいをサポートするシステムを備えた、高齢者向け住宅を整備する。
整備には民間のノウハウを活用する。

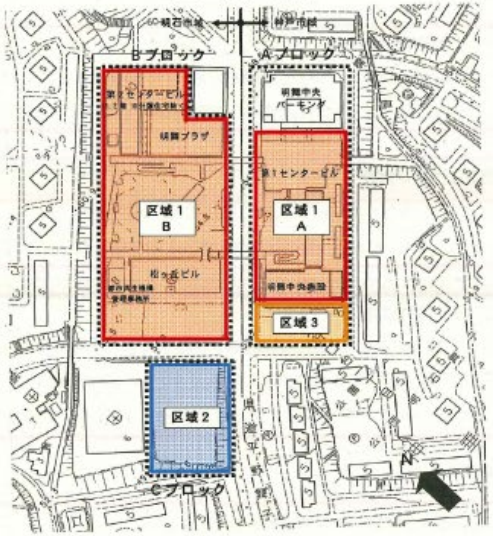
【考え方】総合病院と隣接した立地条件を最大限生かして整備する。

《区域３》　公社住宅 ゾーン

【特　長】公社自主事業として、公社賃貸住宅の受け皿住宅を整備する。

【考え方】現況配置を利用し、商業施設等の再整備に先行して、現在の駐車場及び店舗荷捌き場に既存公社賃貸住宅 80 戸(第１センタービル 3～12 階)の受け皿住宅を整備する。

区　域　図



（2）具体的な事業展開

民間活用を図る「区域１」及び「区域２」は一体で提案コンペを実施する。なお、提案コンペにおいては両区域内でのゾーン指定は行わずに、民間のノウハウを生かした提案を求めることとする。

①商業及び住民交流施設整備事業《 区域１－民間活用事業 》

（i）事業手法

提案コンペ方式により、商業及び住民交流施設の計画から整備･管理運営まで民間のノウハウを活用する。

【民間活用とする理由】
■民間事業者が施設計画･整備及び施設運営を一貫して行うことにより、住民ニーズの変化に対応した業種・業態の再調整、店舗入れ替え等の模様替えが柔軟かつ効果的に実施でき、長期間の商業施設の繁栄が期待できる。

【にぎわいと交流を維持する提案コンペの主な募集条件】
■既存テナントと十分協議して合意形成に努めること。また、入店後は経営指導等のマネージメントを行うこと。
■施設整備から管理運営(最低 20 年以上)を一貫して行い、良好な機能とにぎわいを維持すること。
■広場等の管理運営は、商店会等と連携のうえ、定期的なイベントを開催し、住民との交流を図りながら行うこと。

資料

明舞センター地区　再整備の方針

（ii）導入機能

●住民交流機能

◆スポーツ・健康交流施設

スポーツ施設や健康増進施設など、地域のにぎわいと多様な住民ニーズに応えた機能の導入を図る。

ex.　ﾌｨｯﾄﾈｽｸﾗﾌﾞ（ﾄﾚｰﾆﾝｸﾞｼﾞﾑ、ｽｶｯｼｭ、ﾌｯﾄｻﾙ等）、ｴｽﾃﾃｨｯｸ、ﾏｯｻｰｼﾞ、岩盤浴等

◆文化コミュニティ施設

住民の交流や生活をサポートする文化コミュニティ施設の整備を図る。

ex.　ｺﾐｭﾆﾃｨﾋﾞｼﾞﾈｽ、地域活動拠点(NPO･展示会･教室等)、市役所ｻｰﾋﾞｽｺｰﾅｰ、大･中ﾎｰﾙ、会議室等

◆コミュニティ交流広場

団地住民と周辺住民との交流や周辺農家との交流など、様々な住民相互の交流の場となりうるコミュニティ広場の空間を確保する。（催し広場と兼用可能）

ex.　ｲﾍﾞﾝﾄ(盆踊り、明舞まつり、ﾊﾞｻﾞｰ、ｺﾝﾃｽﾄ、屋外ｱｰﾄ展等)、足湯、朝市等

●商業･業務機能

既存テナント及び新たな商業･業務事業者の誘致を図る。

ex.　ｽｰﾊﾟｰﾏｰｹｯﾄ、物販専門店、飲食店、銀行、医院等

●生活支援機能

高齢者及び幼児にやさしい街区の形成、来訪者が利用しやすい施設の充実を図る。

ex.　ｺﾐﾊﾞｰｻﾙﾃﾞｻﾞｲﾝ、ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞ時の保育ﾙｰﾑ等

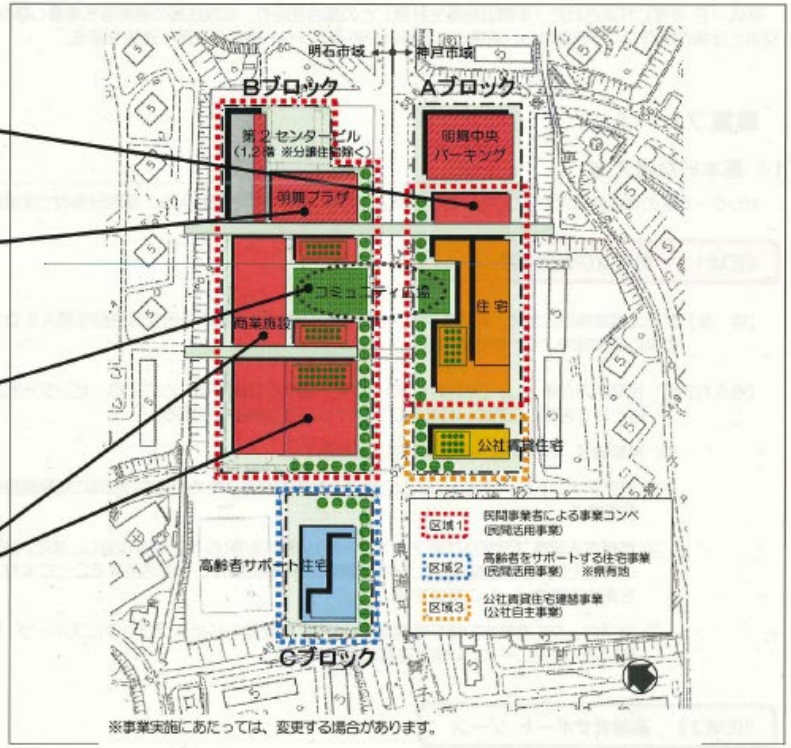
②高齢者をサポートする住宅事業《 区域２－民間活用事業 》

提案コンペ方式により、県の「住替え促進事業」と連携し、高齢者の住まいをサポートするシステムを備え、安全で安心して住まえる高齢者向けの住宅を整備する。
（ｅｘ.　高齢者向け住宅、ディケアセンター、訪問看護ステーション等）

③公社賃貸住宅建替事業《 区域３－公社自主事業 》

既存の公社賃貸住宅（80戸）の住み替え受け皿住宅をAブロック南側に建替移転する。
（概要.　構造･規模／RC造 12～13F　平均専用面積／54㎡　計画戸数／80戸）

3．整備イメージ図



※事業実施にあたっては、変更する場合があります。

4．事業スケジュール（案）

事業区分	H19	H20	H21	H22	H23
① 商業及び住民交流施設整備事業		提案コンペ → 設計・建設工事	◎1期オープン	2期建設工事	◎2期オープン
② 高齢者をサポートする住宅事業		提案コンペ → 設計・建設工事		◎入居	
③ 公社賃貸住宅建替事業	事業コンペ → 設計・建設工事		◎入居		

【意見交換】

三好：　ありがとうございました。明舞団地センターには、今お話がありましたコムボックス明舞とビエラがありますが、全体の組織はあるのですか。

神吉：　最近、団地周辺や朝霧駅周辺にもスーパーマーケットができて、周辺環境が変わってきています。明舞センター地区の再生が、同様に高齢化しているオールド・ニュータウンへの民間事業者出店の失敗事例にはなってほしくありませんので、明舞センター地区にある２つのスーパーや既存商店会が潰しあうのではなく、明舞センター地区全体としてお客様を呼び込んで、そこで回遊してもらう仕掛けが必要だと提案しています。公社が呼び掛けて、昨年、既存の商店会に加え、開発に関わった神戸側明石側双方の商業ディベロッパー等を含めたチームを立ち上げ、今、別個の二つの商業施設や公社施設をひとつの施設として見立てた、神戸市側も明石市側もワンフロアで表現する斬新なマップを作成しているところです。

オールド・ニュータウンの商業施設の再生や誘致には、地域にあった仕掛けが必要だと思います。明舞団地のすぐ近隣に先日開店したスーパーでは、地元の有名店とつながるとか、いわゆる顔の見える売り場づくりをしていて、安くはなくても流行っているということです。しかし、主婦目線ではそのスーパーだけでは欲しいものが揃わないので、半年、１年後の姿がどうなっているか見守っているところです。

また「みなくーる明舞」の場所も、公社が賃料無償で提供する期間を定めていましたが、延長するようにしています。

三好：　購買力として若い人の流入が必要ということはわかりますが、その若年層はこれから減少していきます。どこのスーパーも抱える問題ですが、商品構成をかえるのは、チェーンストアの場合簡単ではありません。

イギリスは高齢化してきて、急いでいる人用のレジと分けて、レジの一つか二つをスローレーンにしたところ、かえって売り上げは上がったということです。発想を転換する必要があると思います。

神吉：　高齢化している地域では、売り方にしても、パック売りでなく、グラム売りなどの少量でも買える仕組みが好まれると思います。衣料も、明舞の既存店舗では、地域住民のニーズに応じた商品、例えば５Ｌや６Ｌサイズのものなども置いていました。高齢化した地域のニーズに応じた売り方と品揃えが必要だと思います。

三好：　河内長野市の南花台では、買い物支援システムとして、外出した方が良いので買い物には来てもらい、「咲っく南花台生活応援プロジェクト」の住民ボランティアが一緒に荷物をもって帰る、その帰路にいろいろなおしゃべりをすることを楽しみにしているということです。1回300円なのですが、現金は渡しづらいのでチケット制になっているということです。

神吉：　南花台は、一旦スーパーマーケットがつぶれて住民さんがとても困ったので、その後に入ったスーパーを地域住民が大事にするようになったと聞いています。

三好：　そういう場所に、安い賃金でも一旦リタイヤした人の雇用の場があってコミュニティができる仕組みがあれば良いと思います。

神吉：　オールドニュータウンのコミュニティについては、高齢化が進むと出歩きにくくなるので、自宅近くで集まれる場所が点在していることが大事だと思います。

当たり前ですが、高齢単身世帯が増えてくると、一住戸に住んでいるのは一人となります。それで、そこは個人の部屋のような位置づけで、「部屋」とは別の居場所として、他の人と一緒に食事をしたり、内職をしたりする場所があっても良いと思います。誰かとつながっていないと成り立たない社会が来ていると思いますので、何か仕掛けが必要です。今、オールドニュータウンと呼ばれるのは、元々はプライバシーが叫ばれた時代に故郷を離れて移り住んだ人達のまちです。もう一度そういう人達がコミュニティを必要とする時代になったのだと思います。

三好：　兵庫県は明舞団地をニュータウン再生のモデル地区にすると言っています。今後の展開はどのようになるのでしょうか。

神吉：　ニュータウン再生ガイドラインが策定されています。その中には、明舞団地の取組ももちろん事例と含められており、他地域でもそのノウハウを活かしてほしいということです。ただ、個人的には、明舞団地もセンター地区（のハード）が変わっただけでは、まだまだ団地としての再生は終わっていないと思います。本当の暮らしの再生はこれからが本番と思います。

三好：　本日は、ありがとうございました。

以　上

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

講師：グランドオーク百寿　施設長　山口大輔　氏

POINT

１．グランドオーク百寿開設の経緯

堺市の公募、地域密着型特別養護老人ホームに応募。制度上の地域密着だけでなく、本当に地域に密着した運営を行いたいと臨む。

２．地域ニーズの把握と地域交流事業

地域ニーズがあり地域の人が訪れる仕組みを作るため、ヒアリング実施。カフェ、小さなマーケット、イベント、パソコンのフリースペースを 4 本柱とする地域交流事業を立案、運営。

３．小さなマーケット（オークマーケット）について

日用品、駄菓子等を扱う店舗。運営は高齢者施設を対象とする移動販売業者。商品陳列、値札貼り、レジ打ち等はボランティアが行う。

４．オークカフェについて

グランドオーク直営店。カフェ勤務経験者、元パン職人等で、本格的なものを低価格で提供。

５．スタッフについて

一般に介護業界は離職率が高いと言われ、人材確保競争の激化が予想される。スタッフの定着を図るため、互いに褒め合いモチベーションを高めるソーシャルリコグニションを採用。

６．カフェ、コミュニティコーディネイターについて

カフェ事業専従スタッフを採用。地域の声を拾うとともに、カフェスペースを企業の社会貢献事業、イベント等の場として活用。カフェスペース故に、情報が多方面に発信されている。

【開　会】

松原：　本日は、グランドオークができた経緯、社会福祉法人が行ってきた泉北ニュータウン（以下、NT）での活動、カフェの役割などをお話頂けたらと思います。山口施設長、よろしくお願いいたします。

【講師 山口施設長のお話】

１．グランドオーク百寿開設の経緯

グランドオーク百寿
施設長　山口　大輔 氏

グランドオーク百寿の開所は、平成 27 年 11 月 1 日です。準備を始めたのは平成 25 年からになります。堺市南区で地域密着型施設を 1 施設公募するという話があり、そこに応募して受託することになりました。元々、「社会福祉法人よしみ会」は、当施設の向側で平成 7 年から従来型の特別養護老人ホーム「泉北園百寿荘」を運営しており、その隣の保育園「泉北園」も運営していました。保育園は別の法人から引き継いだもので、NT ができた当初から何十年と運営している保育園です。当法人と

しても施設を増やしていこうと考えていた矢先に公募があり、応募した次第です。

公募施設は地域密着型特別養護老人ホームでした。介護保険上、特別養護老人ホームは、地域密着型特別養護老人ホームと普通の特別養護老人ホームとがあります。この違いは、前者の場合、立地する市町村に住民票のあることが入居条件になり、規模は 29 床以下の小規模ということです。それ以外には、地域密着型といっても特に決まりはありません。

この違いだけで地域密着型というのはどうなんだろうと、違和感を持っておりまして、せっかくやるのなら本当に地域に密着した形の運営をしたいと思い、地域交流スペースもその思いがスタートとなりました。公募時にもヒアリングはありましたが、地域と係わりが持てる施設を検討しているとはお答えしていましたが、そこで具体的に何をするかについてはこれから考えますと言っていた状態でした。

２．地域ニーズの把握と地域交流事業

地域交流スペースで何をするかと言いますと、地域の人にまず来てもらう仕組みを作る必要があると考えました。地域の人は、何があれば高齢者施設に出入りするのでしょうか。ここはスーパーマーケットが撤退した跡地を買い取って建てた施設です。ですから周辺地域には不便を感じている方がかなり多く、高齢者施設よりコンビニの方がいいなど、反対の声が上がりました。地域住民の方にとっても、この高齢者施設が良かった、暮らしやすくなったと思ってもらえる施設にする必要があると感じました。

半年くらいかけて地域の方にヒアリングを行いました。地域の高齢者の会にも出席しました。「お弁当を売ってほしい」、「生鮮食料品を売ってほしい」、「お惣菜を売ってほしい」などの声が多かったと思います。高齢者だけでなく、母親層、子どもたちの意見も聞きました。子どもたちからは、「最近、遊ぶ場所がない」、「宿題をできる場所が欲しい」、「ゲームをしても叱られないところが欲しい」などの声が上がりました。

当施設は近隣センターの中にあるのですが、スーパーマーケットがなくなったために人の出入りが少なくなっていました。近隣センターの店舗からも、商売上、人の出入りは必要との声がありました。

ヒアリングを経て自分達でできることを考えた結果、カフェ、小さなマーケット、定期的イベントの開催を行うこととなりました。パソコンをフリーで使えるスペースもあります。この 4 点を柱として地域との交流事業として取り組むことになりました。

３．小さなマーケット（オークマーケット）について

マーケットスペースのレジ打ちに、11 時～14 時、15 時～17 時の 2 回、各回 1～2 名ずつ完全無償ボランティアさんに入って頂いています。最初 3 人からスタートしたのですが、それでは全く足りなくて、最初 3 名の方から人伝てに“手伝ってください”と増えていった状況です。

有償にする話も出たのですが、有償にすると責任が生じるので嫌だということでした。年齢は 75 歳超えたくらいの方が多く、「時間はあるので手伝うよ」と言ってくださっています。お金の替わりに、午前中の方には昼食、午後の方にはケーキとドリンクをサービスしています。

マーケットの運営は、基本的にグランドオークは場所を貸しているだけです。別の業者さんが商品を納品され値段を決めます。値札貼りや陳列、レジの管理はボランティアさんの役割です。売り上げは業者さんがそのまま持ち帰る、グランドオークには一銭も入ってこない仕組みになっています。ボランティアさんの人件費がかからない分、グランドオークがボランティアさんに提

供する飲食代を業者さんに負担してもらっています。

グランドオークが直接運営する形にすると売り上げの変化が出てきますが、ボランティアさんの飲食代は売り上げに左右されることはないので、うちとしても助かっています。ボランティアさんもお金の受領には難色を示すけれど食事くらいならいい、という感じです。

今、20 名くらいのボランティアさんがいます。70 歳代半ばの方が多く、若い方でも 40～50 歳代くらいの方です。ほぼ女性で、男性一人が奥様と一緒に参加されています。そのご夫婦は、少し認知症の症状が出てきたため、活動の場を広げたいともっとも多い回数入ってくださっています。お金の計算はできないのですが、商品の陳列や袋につめてお客さんに渡すことなどを行って頂いています。今、20 名のボランティアさんは、毎日来るというより曜日で固定して二人組でこられているようです。

運営している業者さんは、元々高齢者施設に移動販売をされている業者さんです。当法人の他の施設にも、移動販売の形で月 1 回、衣類やお菓子などを持ってきていました。グランドオークを建てる時にこういう販売形態を提案・相談し、それ以来、今まで続いています。

４．オークカフェについて

オークカフェは、グランドオークの直営で、専従の職員がいます。地域交流課の責任者 O 君は以前コーヒーチェーン店の S 社で働いていたので、カフェ経営のノウハウを持っていることが強みになっています。カフェの商品のクオリティやコーヒー豆のひき方など、本格的なものを取り入れたいと思ってやってきました。出来るだけ本格的なものを低価格で提供しないと、一般の方には来ていただけないと思いました。

今日、ランチタイムを体験頂きましたが、毎日あのように近所の方でにぎわっています。

デザートも手作りです。昔パン職人であったパートさんとか、カフェで働いた経験のあるスタッフばかりです。高校生も一人いるのですが、製菓学校に進学予定であると聞いています。
最初、手作りのものは少なかったのですが、皆で考えて徐々に増えてきたという感じです。

５．スタッフについて

スタッフの年齢は 30 歳代、40 歳代が多いです。パートの方は近所の方がほとんどです。社会福祉法人として NT で事業を始めてからは 40 年以上経ちますので、保育園スタート時の方はもういらっしゃらないです。道路向いの高齢者施設（百寿荘）が平成 7 年からなので 24 年経ちます。開設時のスタッフが 3 名くらい残っている程度です。

一般に高齢者介護業界は離職率が高い傾向にあり、人材確保競争は激しく、これからもっと激化すると思います。

グランドオークは、オープニングのメンバーが 7～8 割残っているので、この 4 年間は動きが少ないまま運営してきました。オープンは 11 月でしたので、スタッフは以前どこかで働いていた転職組です。自分自身も現場経験がある者として辞職理由が理解できるので、そのあたりの改善に努めた結果、定着してもらっているのだと思います。

介護の仕事は数字に結果があらわれにくいので、そこをどう評価するか、その仕組みを最初に作りました。そこに共感してくれたスタッフがたくさんいて、それなりに満足して残ってくれているのだと思います。採用時には評価のシステムについても説明しますし、それを聞いて新卒も来てくれています。新卒というのは、介護福祉士の国家資格を学生の時に取った専門学校卒がほとんどです。

最近始めた評価方法は賞賛制度（ソーシャルリコグニション：ホエールシステム）といって、職員同士で誉めあう方法です。会社の人事考課の介護版のような評価もしていますが、それは一方的評価ではなく、相対評価をしています。自己評価と上長の評価で話し合おうという試みです。もちろん時間のかかることですが、9 月に中間期の話し合いを行い、年度末に最終的な評価となります。その時に大きなずれがないようにしています。こういう評価は他の業界では当たり前にあるのかもしれません。介護の職場で離職率が高いというのは、こういう所が遅れているからかもしれません。

６．カフェ、コミュニティコーディネイターについて

最初オープンしてから 3 年間は、カフェ事業自体が定着するか不安があったので、専従のスタッフをおく必要があると思って、O 君に来てもらいました。O 君の役割は、イベントやカフェメニューを形にして地域に発信する、さらに地域の声、お困りごとを拾ってくることでした。地域とこの施設とをつないで形にしていくということです。ほかにも、いろいろな企業さんから地域貢献や連携をしたいという声がありますので、その窓口にもなってもらいました。最初 3 年間はカフェ事業に専従してもらい、特養のスタッフという訳ではなかったのですが、この 4 月からは、半分施設運営にも入ってもらっています。現在は、日々のカフェ業務を非常勤さんで回せるようになりました。

経営的な視点でいうと、特養だけの運営の方が楽です。3 年間カフェは赤字でした。正職員一人をカフェだけで賄うのは難しいのです。しかし、本体からの繰り入れで賄える程度の赤字でしたので、この赤字をどう見るかです。このカフェがあるから求人がきたり、このように視察に来て頂けます。そしてその情報がいろいろなところで発信されることになります。入居希望者も増え、待機が 90 人くらいになっています。採用効果もありました。一人採用するのに 60 万～70 万円かかるといわれるなか、カフェスペースがあるから採用した人はこの 4 年間で 10 人以上います。

【意見交換】

三好：　確認ですが、この施設の主要事業は特養、ショートスティ、カフェということですね。特養の収入は介護保険料×29 人ということで決まってきますね。ショートスティは稼働率が高ければ収入になると。稼働率はどれくらいですか。

山口：　ショートスティの稼働率は 95％くらいです。半分くらいは長期に入っておられる方です。本当は特養の方に入りたいのだけれど、待機者が多いのでショートスティの方にはいっているという状態です。金額的には特養より割高ですが、あまり変わらないのです。

三好：　カフェは赤字を生んでいましたが、軌道に乗るようになってきたと。今は成長して特養業界で差別化を図る要因になっているということですね。

施設面積は、共用部分がゆったりしているように思いました。高齢者施設の中には、建物は良いのにこじんまりしていて臭いがきついところがあります。その点、ここは良いと思いました。

濵津：　こちらで働いている方々は、NT の人が多いですか。

山口：　パートは NT の人ばかりです。正職員はいろいろです。私は、この施設ができてから近所に引っ越してきました。

三好：　本研究会のヒアリングの位置づけとして、これからの NT 再生に寄与できる主体としての社会福祉法人の可能性をどうお考えになりますか。社会福祉法人の今後の使命についてのお考えでも結構です。

また、よしみ会さんのような社会福祉法人がもっと出てきたらよいと思うのですが、それを阻んでいる要因はあるのでしょうか。

山口：　介護保険が始まる前と後とで求められているものが変わったと思います。介護保険前は行政主導でした。介護保険後は個人と直接契約する形になったので、競争が生じました。株式会社の参入も始まりました。社会福祉法人といえども競争にさらされるようになったのです。

グランドオーク百寿の施設を検討しているとき、理事長にカフェ事業をどうやって納得してもらうか悩みました。

社会福祉法人は税制優遇を受けています。株式会社なら同じ事業をやっていても税がかかってきます。優遇を受ける分、納税者である地域の人にその分を還元すべき、そこに特色を出すべきだと思うようになりました。

地域交流事業が儲かるのなら、株式会社も参入すると思います。経営的に難しい事業、継続が困難な事業であるのなら、そういうところに社会福祉法人は進出すべきだと考えました。カフェなどの交流事業は介護制度にはない事業ですが、事業採算性も少ない事業です。この分野に進出していくべきだと考えています。

もちろん、他の分野でもいいと思います。例えば生活困窮者の支援などもあるでしょう。社会福祉法人は内部留保している資金を開放すべきとの意見もあり、その風潮が強まってくるだろうとも感じていました。

濵津：　グランドオーク百寿は、用地取得されて建設したというお話でしたが、借地も可能ですか。

山口：　公募の段階で土地を確保しているかと訊かれましたが、借地も可能だと思います。

三好：　よしみ会さんのような取組をしている社会福祉法人は増えていますか。株式会社の介護施設も増えていますか。

山口：　少しずつ増えていると思いますが、上手く機能しているかはわかりません。

株式会社の施設は増えていて、金額的に高いところが多いです。高額なので内容が充実している点は良いことだと思いますが、地域に向けて、という意味では設立趣旨が異なります。

グランドオーク百寿のような手法を取ろうとする施設は多くなってくると思います。最近も岡山、新潟から見学に来られました。カフェスペースを作ったのだけれど、上手く機能しないというご相談でした。現在は、月 2～3 件の見学を受け入れています。

三好：　この施設は、待機高齢者が 90 名いますし、そもそも高齢者が多い地域でもあります。働いているパートさん等の労働力はまわりの住宅にたくさんいらっしゃる主婦さんです。環境もゆったりしています。事業推進上の困難な点は何でしょうか。

山口：　建物の初期投資にお金をかけましたので、毎月の借入金の返済は大変です。
　長期的視野も必要と考えています。カフェなどもオープンからまだ 5 年ですので皆さん来てくださいますが、変化も必要になってきます。メニューなどの商品は月単位で変えますが、そろそろ大幅なリニューアルを考える時期だと考えています。

三好：　この近隣センターでもシャッターが下りているお店が見受けられます。ああいう所の活用はお考えではありませんか。また店舗の方からのオファーはありませんか。

山口：　かつてオファーがあったことはありますが、別のところが入りました。タイミングが合えば、借りたいという話はしています。

三好：　近隣にはりっぱな公園がありますが、公園を活用して活動することもありますか。

山口：　うちではありませんが、堺市の NT 再生室の取組で、キャンプや日曜日のイベント等が行われています。公園の中にあった資料館（堺市立泉北すえむら資料館）を南海電鉄が買い取って、オープンカフェをすると聞いています。

三好：　大きな公園は別として、小さな近隣公園等の一部で菜園をするなどのニーズはないでしょうか。

山口：　グランドオーク百寿の前を借りて野菜を売りたいとの申し出がありました。今は毎週水曜に業者さんが来てマルシェをやっています。今、ストップしていますが、以前は地域の方が野菜を売っていたのです。プロではなく、家庭菜園が趣味の方でした。

松原：　土地は購入ということでしたが、事業を始めるにあたって、他に候補地はありましたか。

山口：　この場所と決めていました。スーパーマーケットが閉店になって 3 年くらい建物だけが残った状況でした。地主であったスーパーマーケットの親会社 D 社に買収交渉していたのですが、価格も高く、なかなか売ってもらえませんでした。D 社が I 社に買収されたら即売ってもらうことができました。
　土地保有が堺市の地域密着型施設の公募条件でしたので、応募することができました。実は、応募した前年にも同様の公募があったのですが、その時は応募をあきらめ、土地を取得してから次年度に応募したという次第です。
　グランドオーク百寿がとった公募には 8～9 件の応募があったと聞いています。審査の記録が市のホームページで公表されており、点数は同点だったのですが、審査委員の多数決で決まった

ということです。

松原：　カフェ以外にもいろいろなイベントをされていますが、その内容や場所代等についてはいかがですか。

山口：　ランチタイムをはずし午前 9 時から 11 時と午後の 2 時半から 5 時まで、イベントに場所をお貸ししています。定期的に行っているイベントは、地域の方を対象とする毎週金曜日の健康体操です。椅子に座って体を動かす体操ですね。

月曜日はカフェが休業なので、カフェスペースを自由に貸し出しています。踊りやコーラスの教室などが午前、午後と行われています。

不定期なイベントもありまして、昨日は、マジシャンの人が来て 3 時頃からイベントをやっていました。子どもに見せたり、入居者の方も見に来られていました。いわば持ち込み企画で、各地の施設を慰問にまわられている方のようでした。

水野：　それは無償でされていて、見るのも無料なのですか。

山口：　そうです。無償、無料です。今は、持ち込んでもらって場所を貸す、人集めもご自身でお願いします、としています。本施設をオープンした頃は、できるだけ多くの人にここを訪れてもらいたかったので、私たち主導でいろいろなイベントを開催しました。全てを自分達でするというのは大変なので、企業の CSR の取組にこの場所を使ってもらうことにしました。

いろんな企業にアプローチし、丸亀製麺の子どもうどん作り教室、グリコの大きめポッキーのクリスマス前デコレーション、ブルーベリーアイのわかさ生活のブルーベリーの植樹などをしました。企業のホームページで CSR が紹介されているので、この場所でやってもらえそうなイベントを探しました。堂島ロールを販売してもらったことがありますが、泉ヶ丘のデパートで販売するより良く売れたそうです。

こういったイベントを週 2 回、半年間は続けようということで、開設準備期間中に 200 社くらいに問い合せをしました。結果、会ってもらえたのは 50 社くらい、その内、協力が得られたのは 30 社くらいでした。大手企業など、CSR 等の専門部署のある企業さんはしっかり話を聞いてくれたと思います。その期間に、自分たち自身も地域交流に本気で取り組まなければと思うようになりました。

松原：　場所代は取らないのですか。

山口：　場所代は頂いていません。企画内容により、イベント主催者が参加費を取ることは OK にしています。ただ、高額な参加費は控えてもらっています。

松原：　山口さんご自身は、NT 住まいということですが、NT の変化についてどう感じていらっしゃいますか。ずっと住み続けようと思われていますか。

山口：　自分自身は、この NT を住み難いと感じたことはありません。以前住んでいたところと

の違いも感じませんし、車を運転するのでどこへ行くことも出来ます。もし車がなくても、バスの本数も結構あると思います。私は不便さを感じませんが、高齢者にとっては坂道はつらいですし、近隣センターが機能しなくなって不便だと思います。

松原：　この施設ができて、まわりの住民からは評価されていると思いますか。

山口：　喜んでいただいている方のほうが多いと思います。最初、反対していた人達も、それは無かったかのようにご飯を食べに来て下さっているので、喜んで下さっているのだなと実感しています。

高齢者やおひとり暮らしの方にとっては、拠り所になっていると思います。ここは、基本 365 日 24 時間あいていますし、夜間当直もあります。

ある朝、6 時頃にノックの音がして、毎日来てくれている 80 歳のおばあちゃんが携帯のアラームが止められないと来たことがありました。止めてあげて終わったのですが、“ここは駆け込み寺だから”と言って帰られました。隣近所との関係が薄くなってきている中で、こういう場所は単身高齢者の不安解消に役立つかもしれません。

水野：　開設前に地域のお困りごとを聞き取り調査したというお話がありましたが、今の事業とどんな接点があるのでしょうか。

山口：　カフェのお客様と日頃の話をしたり、グランドオーク百寿として自治会の会合に毎月参加しています。子どもの情報は学校と連携しています。

自治会のお祭りの手伝いはしますし、学校の登下校の見守りにも協力しています。職員が同行する入居者の散歩を登下校時間に合わせ、見守りを兼ねることもあります。“2 日間カフェ来なかったら電話して” と、個人の安否確認も頼まれています。実際に、家に行ったら倒れていたこともありました。

松原：　このカフェで働いている方は、業務以外にも仕事の一環として地域住民の様子を見守っているということでしょうか。

山口：　仕事と言っている訳ではないのですが、自然にそうなっていると思います。お客様には「いらっしゃいませ」と言わないようにしていて、普通に「おはようございます」、「こんにちは」と挨拶し、よくいらっしゃる方のお名前はできるだけ覚えるようにしています。こういったところから、ご自分のことを話してくれるようになるので、日常のことをお互いに話し合えるような関係を作りたいと思っています。

川上：　今のお話では、カフェ利用者は高齢者が多いと思ってしまいますが、先ほどランチを頂いたときは、母親層が多いように思いました。どういった層の利用が多いですか。

山口：　ママ友といわれる母親層と高齢者が半々くらいだと思います。

夏休みには子どもが来ますし、平日も曜日によって異なります。学校が早く終わる水曜日など

は昼過ぎにたくさん子どもが来ます。子どもはカフェで注文しなくて良いのですが、「他のお客さんがいたら静かにしいや」と言っています。宿題するのなら長く居てもいいけれど、カードゲームはダメとか言っています。

学童的に子どもを見守っているわけではありません。ルールを作ることは避けたいので、学童になることはないと思います。一時期、80 歳前の元数学の先生が勝手に子どもに宿題を教えていたことがありました。“水曜日の何時に集合”とか言っているようでした。今はもうなくなっております。それはそれで良いと思っていますが、こういう事が自然に生まれる形を残しておきたいと思っています。

三安：　口コミでふらりと来て使わせてほしい、ということもありますか。最初は企業の方にアップローチしていったというお話でしたが、逆に今は、知名度が上がって企業の方からアプローチしてくることもありますか。依頼があっても断ることもありますか。

山口：　ふらりと来るということもありますし、企業さんからのアプローチもあります。内容は忘れましたが、「わかさ生活さんに聞きました」といって来られた企業さんもありました。

企業さんにお願いしてイベントをしてもらっていた時は、我々で人集めをしていました。隣に保育園がありますし、小学校もあるので人集めは得意なのです。一方、企業は人集めが苦手で、ビラをまいたり当日まで何人来るかわからない、といったところがあるのです。“ここでやったら結構人が来ると聞いたのでやらしてほしい”と言われたこともありました。

貸し出しのルールを決めていまして、営利目的や勧誘になるものは控えてもらい、同意書を頂いています。

田中：　地域の集会所や公民館がイベントスペースにはなりにくく、このように常に人がいて、高齢者にとっても見守りのスタッフがいるようなところがイベントスペースになりやすい。そこは企業にとっては絶好の営業活動の場所でもあるということでしょうか。

山口：　地域の集会所との違いは、まず、うちを使うとお金がかかりません。公民館よりはおしゃれな雰囲気があると思いますし、カフェも併設しています。必要なら人集めも出来ます。

田中：　周りに高齢者が増えているので、この施設から積極的に安否確認を行い、そこから在宅介護事業等に広げていくお考えはありますか。あるいは、地域包括支援センターの指定を受けるとか。

山口：　よしみ会は、隣接する高齢者施設が在宅介護をやっていますので、何かあったらそちらに繋ぐことができます。地域包括支援センターは近隣センターの中にあり、よしみ会が受託しています。本来、介護相談は地域包括に行くことになっているのですが、住民さんはこちらに来ることが多いのです。相談のしやすさでこちらに来ることになるのです。何かのついでで来られることもあります。

松原：　こういったカフェスペースが地域包括にあってもいいと思います。事務的な敷居の高さ

が敬遠されているのかもしれません。

山口：　こちらで発見することも多いと思います。普段来てくれている未だ介護保険を使っていない人が最近顔を見ないからと、役所に連絡して安否確認を要請することもあります。

茶山台にも UR 団地がありますが、単身者向けで精神疾患を持った人が多くいらっしゃると思います。普段の行動を見る機会もあるので、役所と連携しています。

三好：　カフェでお酒を出すお考えはありますか。高齢になると夫婦で夜は外食しようという機会も多くなると思います。お酒を飲むと車を運転できないので、NT で徒歩圏に夕食を食べられてお酒も飲める店があれば重宝されると思います。

山口：　要望も多くてやりたいのですが…。現在は、日・月・祝が休日で、営業時間は 9 時～5 時なので、職員の就業時間上、難しいのです。夏休み限定のビヤガーデンとかなら面白いかもしれません。

来年からは、総菜の販売を始める話が進んでいます。「やまわけキッチン」があるので、夜用に住み分けたいと考えています。

田中：　地域の高齢者にとってのサードプレイスになればいいですね。

三好：　今日見た限りですが、カフェのお客さんはほぼ女性ですね。

山口：　イベント等もほとんどが女性ですが、男性おひとりで来られる方もいます。毎朝おひとりで来られる男性もいます。60 歳くらいの単身者です。夜お酒を出したら男性が増えると思うので、一つの目標ですね。

松原：　本日は、貴重なお話をありがとうございました。

研究会の様子

以　上

【施設・事業者概要】

名　　称	グランドオーク百寿
所 在 地	〒590-0115　堺市南区茶山台 3-22-11　茶山台近隣センター 地図データ：google map より
施設種別	地域密着型特別養護老人ホーム注)
併設施設	・ショートステイ（定員 10 名） ・オークマーケット：入居者および近隣住民等の利便に供する小さなマーケット ・オークカフェ
事 業 者	社会福祉法人よしみ会 〇設　　立：1970 年 2 月 23 日 〇所 在 地：〒599-8233　堺市中区大野芝町 66-1 〇介護理念： ・入居されている方々が愛情豊かなケアのもとで、幸せな毎日を送れるようにサポートします。 ・ オープンで親しみやすい生活環境作りを目指し、入居者の方々が居心地良く毎日を過ごしていただける「温かな家」でありたいと思います。 ・ 地域社会における重要な社会資源であることを認識して、地域住民に還元できるように「シルバーサロン」としての役割を果たします。 〇その他の運営施設等： ・東百舌鳥保育園 ・泉北園（グランドオーク百寿に隣接する保育園） ・特別養護老人ホーム泉北園百寿荘 ・ちぐさのもり保育園（横浜市） ・あいのもり保育園（東京都品川区） ・その他、介護予防サービス施設、地域包括支援センター受託・運営　等

注)地域密着型特別養護老人ホーム：

入居定員が 29 名以下の小規模な施設で、原則として施設がある市町村に住民票を有する要介護 3 以上・特例の要介護 1・2 の高齢者が入居できる。サービス内容は、従来の特別養護老人ホームと同じで、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話が行われる。

小規模のため、家庭的雰囲気で、住み慣れた地域での生活・つながりを継続できる。

【施設写真一覧】

グランドオーク百寿全景と近隣センター広場	エントランス付近
カフェの看板	カフェメニュー 入居者と同じメニューを食べることも出来る
カフェ、カウンター	カフェ、テーブル席
カフェメニュー	デザートの数々

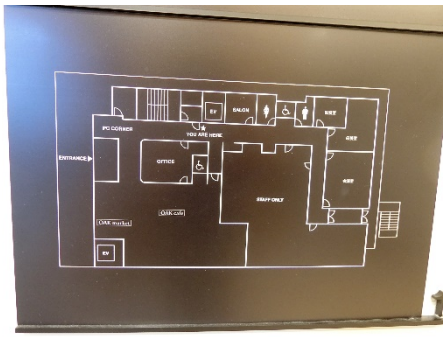
カフェ、ワークショップのお知らせ

カフェ、図書・雑誌コーナー

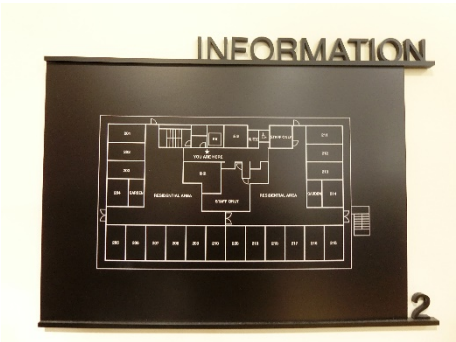
文房具、駄菓子、入居者の日用品等を扱うオークマーケット

オークマーケット

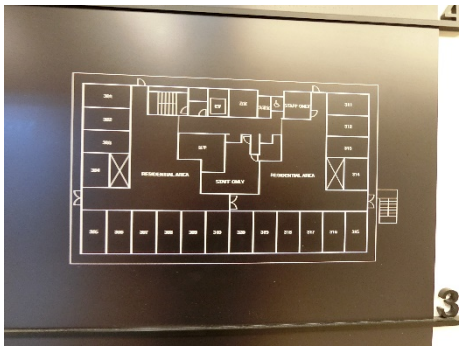
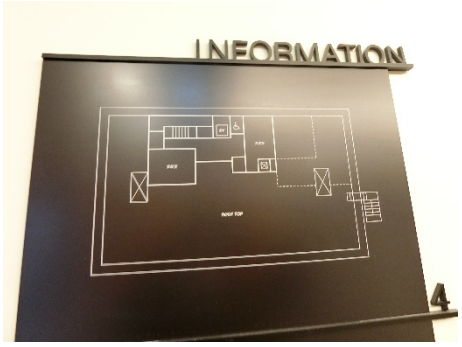
放課後、近隣の生徒たちが
オークマーケットに立ち寄る



フロアプラン１階



フロアプラン２階

<table>
<tr><td>  </td><td> 
</td></tr>
<tr><td>フロアプラン 3 階</td><td>フロアプラン屋上階</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>入居者個室（2 階、3 階）</td><td>屋上菜園　入居者も野菜等を育てる</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">入居者の共用スペース（2 階、3 階）</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>洗濯室</td><td>浴室</td></tr>
</table>

胃ろうマークとオストメイトトイレ	
スタッフルーム 畳敷きのスペースで当直等にも対応する	ソーシャルリコグニション ホエールシステム：スタッフが互いの長所や感謝をメモ書きし合い、スタッフ通用口の白板のポケットに入れ、メッセージを送る。
お昼どきの近隣センター	子ども達の声が響く放課後の近隣センター