

## 第4回もうひとつの住まい方研究大会 2008

### 【分科会D】 地域で住まい続けるために（ ） - 公益住宅再生と地域拠点作りの取組み -

コーディネーター：池田 徹（社会福祉法人生活クラブ 理事長）

パネリスト：鈴木茂之（千葉県健康福祉部健康福祉政策課 政策室）

森村 泰之（株式会社生活科学運営 開設準備部 高根台つどいの家開設準備室長）

水落潮（ライフ&シニアハウス市川 副ハウス長）

コメンテーター：岡崎敦夫（国土交通省住宅局住宅総合整備課 住環境整備室長）



#### 分科会主旨説明：コーディネーター 池田 徹（社会福祉法人生活クラブ）

公営住宅の建て替えにともない、高齢住宅をメインとした福祉施設等が建設されている。公営住宅の建て替えによるものではない事例も含まれるが、地域拠点づくりということでぜひお聞きいただきたい。まず3つの事例をご紹介いただき、質疑応答の時間も取りたいと思っている。公営住宅再生、新設におけるメリット・デメリットなどについても考えていきたい。

#### 事例報告1：鈴木 茂之（千葉県 健康福祉部 健康福祉政策課 政策室）

##### <ブレイメン型地域社会づくり「習志野モデル」>

習志野市実物の県営住宅の建て替えに伴う1,805㎡の社会福祉用地としての県有地の活用を、習志野市と県の共同モデル事業としてスタートした。主要道路から一本入った場所に位置するので商業地としては使えず、福祉施設に隣接しているため3階建てしか建設できないという土地であった。現在もプロジェクトは進行していて、来年3月以降に福祉拠点施設として立ち上がる予定。

民設民営のプロジェクトを地域住民とともに進めていて、平成18年7月から地元住民や地元大学の参加する研究会を13回ほど開催している。コンセプトの理解にはじめの5、6回の会を重ねた。参加メンバーを3つのグループに分け、ワークショップを行い、平成19年3月に住民から3つを提案してもらった。それを基に地元住民の意見交換会、研究会と学生の意見交換会を行った。

3つの住民案、意見交換会を取り入れたモデルプランを基に40社以上にヒアリングを行う。行政がつくり込みすぎ、採算性が厳しいという声が多かったため、民間の発想を求める「プレ公募」を行い、7件の事業提案があった。「民間事業者公募」には2グループが応募し、誰でも参加し自由に質問できる公開プレゼンテーションを市内のコミュニティセンターで行った。また、住民審査会も開催し、住民15票、行政2票の持ち分で、住民の意見を取り入れ、社会福祉法人美光会に決定。平成20年8月に協定書を締結した。

住民の思いと提案を生かし、今回の「習志野モデル」は高齢者福祉施設の拠点となったが、地域の特性を生かし、子どもや障がい者などの様々なブレイメンができてほしいと考えている。

## 事例報告 2：森村 泰之（株式会社生活科学運営 開設準備部 高根台開設準室）

### <高根台つどいの家>

高根台団地の中に建設される「高根台つどいの家」は、高根台団地の建て替えに伴う遊休地に福祉施設を建築するため UR 都市機構が公募した土地。社会福祉法人生活クラブと事業を展開し、厨房は労協船橋事業団にお願いし、1 階には住民も利用できる地域交流スペースをつくる。平成 20 年 6 月 1 日に開設予定。

高齢者も安心して生活できる街づくりに参加できること、地域と共存した「コミュニティ」のある住宅サポートの拠点ができること、社会福祉法人生活クラブや労協船橋事業団、地域住民の方々と一緒に創る、知恵とチカラの協働事業ができることにこの事業の意義があると考えている。

昭和 38 年から駅を中心として発展してきた大規模団地で、公民館のサークルが 300 以上あるようなもともと地域のチカラが強い地域。第 1 期から第 5 期までの建て替えを予定していて、現在は第 1 期が終了し、第 2 期に差し掛かるところだという。しかし、UR からは第 4、5 期の建て替えについて取りやめるとの報告があった。

地域との連携ということで、2006 年 5 月から地元懇談会を隔月で開催しており、暮らしサービス部会、地域交流施設活用部会に分かれ、自治会の役員、民生委員、福祉関係者、UR 等 20～30 名が参加している。現在は地域の方々のお気に入りの場所などの情報を記載した「地域マップづくり」をしている。こちらの「入居者にご案内したい」、自治会の「次の世代の人に伝えたい」というが相対する思いがあり、マップを作りたいということで一致し協力して行っている。懇談会の中で地域交流スペースの名称を「まつぼっくり」に決定し、コンセプトワードについても検討している。

地域住民の方に高根台と同じような「上布田つどいの家」を見学していただいたり、高根台フォーラムや、開設準備室で月 2 回行う説明会を開催したり、生活科学運営の職員が行う介護予防体操「まつぼっくり体操」も月 1 回行っている。地元で行われていることと調整しながら情報を提供していけたらと考えている。

また開設準備室のメンバーが地域のイベントに参加し、12 月のもちつき大会では実行委員会として参加することが決まっている。

もともと生活科学運営のコンセプトとして不得意なところは得意なところへという考えがあるので、決めるまでのプロセスを大切にしながらいろいろな方々と対話をしながら進めていきたい。

## 事例報告 3：水落 潮（ライフ&シニアハウス市川 副ハウス長）

### <「ライフ&シニアハウス市川」開設までの取組について>

ライフ&シニアハウス市川は 2008 年 8 月にオープンした。市川駅前に建設された UR の物件を 4 階から 9 階までスケルトン賃貸したもので、ライフ居室が 7～9 階、シニア居室が 5、6 階、4 階がフロント、つまりライフ&シニアハウス市川への入り口になっている。

オープンの 3 年前に「市川南・防災と福祉のまちづくり研究会」を立ち上げた。これは、市川南地区で早稲田大学の支援や市川市との協働で発足していた「市川南地区まちづくり推進協議会」が防災と福祉の取り組みを開始していたこと、駅前開発によって建つ有料老人ホーム地域貢献を考えたいということから発足された。「誰もが安心して住み続けられる地域づくり」、「多様なニーズに対応できるネットワークの構築」を目的とし、全国都市再生モデル調査事業（地域資源調査、まちづくり拠点運営など）、シンポジウム、地域交流会やユニバーサル就労ワークショップの開催を行った。

その活動から同じような支援をしても顔の見える関係が気づかれていないこと、大きな公民館やホールはあるが、ちょっとした集まりに使用できる場所がないということがわかった。「きっかけ」「拠点（場所）」「キーパーソン」、またその動機が必要であるということ考えた。

ユニバーサル就労ワークショップは地域資源調査をする中で出会った団体とともに、地域交流会から発展し行われた。全 4 回のワークショップで 10 団体が参加した。活動の成果として洗濯業務を精神障がい者の就労支援団体 NPO 法人 NECST に全面委託し、指導員 1 名、当事者 2 名、週 3 日の就労となった。社会福祉法人いちばん星

には清掃業務を一部委託し、雇用と考えると外れてしまう方の就労の機会を提供できることになった。また、清掃担当者を2009年1月には雇用をしようと考えており、現在管理組合との調整をつけているところ。

また研修期間中の経費や、サポート体制を構築していくこと、ステップアップなどの就労を継続していくため支援の構築などが課題として見えてきた。

ライフ&シニアハウス市川のハウスコンセプトは「共に」。入居者だけでなく地域、街と共に暮らしていくということだが、フロントが4階ということもあり、中でどんなことをしているのか分かりづらい。準備室の活動を継続していくことができるように間口を広く、いつでも来てもらえるよう、こちらからもアピールしていきたいと考えている。また、それがハウスの存在意義になり、職員や入居者のモチベーションアップにつながるのではないかと考えている。

#### <事例報告後のコメント> コメンテーター:岡崎 敦夫(国土交通省住宅局住宅総合整備課 住環境整備室長)

熊本県でも、民間と相談しながらすすめていった事業がある。厚生労働省の補助はソフト(事業主)に出る。福祉施設は県が建設した。

「習志野モデル」について、地域との連携、まちづくりの拠点ということは良いと思うが、地域交流スペースに関して、これから勝負のプロジェクトだと感じた。これからは県より、習志野市が力を入れていかなければならない事業だと考える。

「高根台つどいの家」など、経費はかかるが地域へ良いものをきちんと提供しようとしている。こういう事業主に補助を出したいと考える。

現在、「安心住空間創出プロジェクト」という「公的賃貸住宅団地を活用した安心な住環境の整備」を目的としたプロジェクトが国土交通省と厚生労働省の連携事業としてすすめられている。高齢になった住民もそのまま街中に住むことができるように、建て替えに伴い公的賃貸住宅の建て替えで生じた空き地等を活用し、福祉サービスの拠点を建設する。現在17箇所の団地で行われている。

国土交通省は住宅施策、厚生労働省は保健・福祉施策と役割分担をしており、厚労省からは地域介護・福祉空間整備交付金、国土交通省からの地域住宅交付金などがある。

平成21年度の予算要求としては、高齢者の居住の安定確保のためのモデル的な取組み支援など、住まいと福祉の連携のとれた住まいや地域づくりを促進するための制度整備を行うとしている。

#### <フリーディスカッション・質疑応答>

Q. 習志野市がどのように関わってきたのか、市にプレゼンをお願いしたときに同じようにはならないと思うがどう考えるか、次世代につなげると考えたときすぐ隣の市立高校にはなぜ声を掛けなかったのかについて聞きたい。

A. 確かにボトムアップよりトップダウンの事業といえるかもしれない。高校が参加するという話は出てはいた。県がいつまでも関わるのではなく、地域住民に委ねたい。こういうモデルを全国で広げて行ってほしい。(鈴木茂之)

Q. 県有地は解放していくのか、できあがったところに県はどのように関わっていくのか聞きたい。また高根台の建て替えの4期、5期がなくなるかもしれないということについて詳しく聞きたい。

A. 県としては売れるものは売っていききたいと考えている。公売や条件をつけることも考えている。県がどのように関わっていくのかということについて、私見ではあるが、あまり関わらないほうが良いと考えている。しかし支援していく部分では支援していきたい。(鈴木茂之)

高根台の建て替え第4期、第5期の取りやめについて、住民緊急集会が開かれ、UR都市機構から減額借地地思ったより収益が上がらないこと、戻り入居や新規の入居が後半になると入らないのではないかとということで取りやめたいとの話があった。高根台つどいの家はオブザーバーとして参加した。住民からは建て替えを

しないならば修理をしてほしいという声が出ていた。これからは動向を見ていきたいと考えている。(森村泰之)

Q. 公益住宅再生の際、それまで住んでいた住民への支援はどうか。高根台つどいの家については団地に住んでいる人は優先して入れるのか。

A. 高根台つどいの家住民懇談会・高齢者部会のメンバーの中にはつどいの家に入ろうと思っている人も、入居に関わらず良いものができたらと考えている人もいる。また入居されなくても団地に住んでいながら利用できるサービスもある。(森村泰之)

建て替えした後に、以前住んでいた方が入居する権利は持っている。建て替えにおいて、国土交通省が支援できるハード面だけではなく、ソフト面を厚生労働省が支援していくことになっている。公営住宅の入居については市町村が関わってくる。(岡崎敦夫)

Q. 安心住空間創出プロジェクトについて具体的にどのような事業がモデル事業となるのか、詳細を教えてください。

A. 予算は80億くらい、これから伸ばしたい事業について支援をしたいと考えている。施設(ハード面)については1割の補助を出せたらと考えている。運営については厚生労働省の予算となる。また、立ち上げ前の研修費として3分の2の費用を支給。地方公共団体を通さずに補助を出す。来年5月ごろの公募を予定している。(岡崎敦夫)

#### <今後の課題について>

・いろいろなマンパワーが入ることが大切。来年3月以降の開設になるが、この事業が成功することで広がっていくと思うので、とにかく立ち上がるまでやるのが大切だと感じている。地域の力を充分活用していきたい。(鈴木茂之)

・もともとコミュニティが強く、介護保険外サービスも多様にある地域。それを利用させていただいたり、こちらの事業を使っていただいたりしながら高齢者も安心して暮らせる街づくりをしていきたい。高根台つどいの家でもライフ&シニアハウス市川の開設準備と同じようにユニバーサル就労ワークショップを行っている。そういった場や住民の方と話していると課題がたくさん見えてくる。今は「防犯」について話がでていて、パトロールの強化などを考えている。地域住民の方の話し合いに参加し、行政にも声をかけながら、今から間口を広げ、スタートしてからのネットワークが広がればと考えている。(森村泰之)

・9月にオープンしたばかりなので、まずは中の運営をしっかりさせたい。そうやって形を整えていく中で外部の方を巻き込んだり、外に出ていったりしたいと考えている。現在は準備室でやってきたことを生かしきれていないと感じている。また、公的な空間でのデメリットとして、スケルトン賃貸の中での管理についての調整が難しいと感じている。(水落潮)

・国土交通省と厚生労働省では文化が違うので難しいところもあるが、連携しながら支援していきたいと考えている。新しい活動で地域の間隙を埋めてほしい。さまざまな事業の中でいろいろなバリエーションになればいいと考えている。今回のようにこれまでの縦割りがだんだんと連携し、役所のサポート体制ができていけばと考えている。(岡崎敦夫)

・実初の団地拠点づくりの話をしてもらったが、県のトップダウンをいかにして市が関与し、いかに住民主体でやっていくのかという課題があると思う。これは千葉方式全体に対していえること。タウンミーティングは行政のやらせではないが、実際放っておくわけにもいかない。民間と行政の連携が大切だ。住民審査会なども大変だったと思うが住民を信頼するということが、そしてその信頼は裏切られないということが実初の事業でわかると思う。高根台つどいの家とライフ&シニアハウス市川は、社会福祉法人生活クラブと(株)生活科学運営の連携によるものだが、地域住民との連携も大切にしている。文化の異なる人・団体が協働するので、どうしても意見の食い違いが出てくる。それを当たり前といえるかどうか。しかし、その食い違いから対話が生まれると

いうこともあるのではないか。(池田徹)

以上