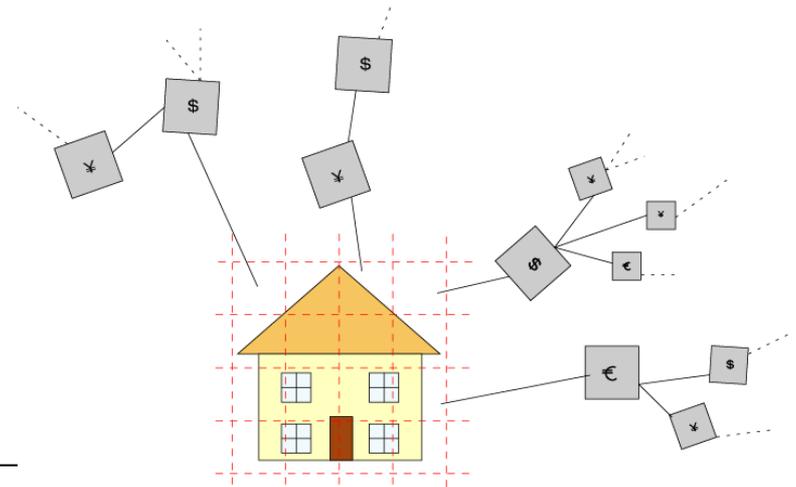
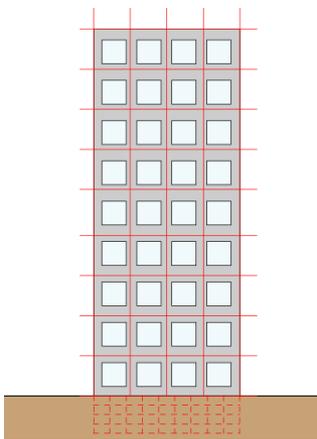


アメリカ型CCRCを超えて 日本型の高齢者等の居住の連続性の保障と 合理的な住まい方

第6回日本版CCRC構想有識者会議提出資料
2015.7.3

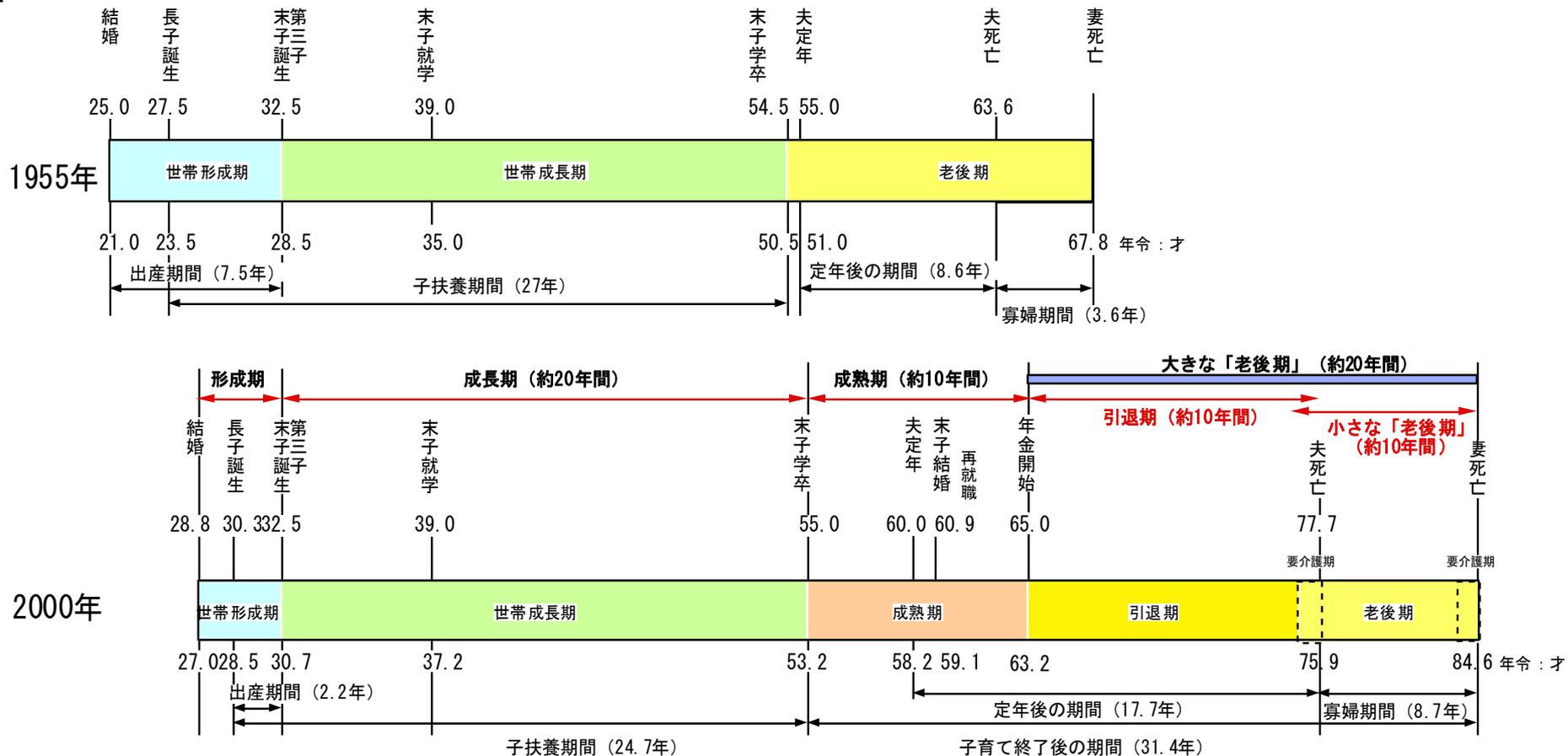
園田真理子（明治大学）





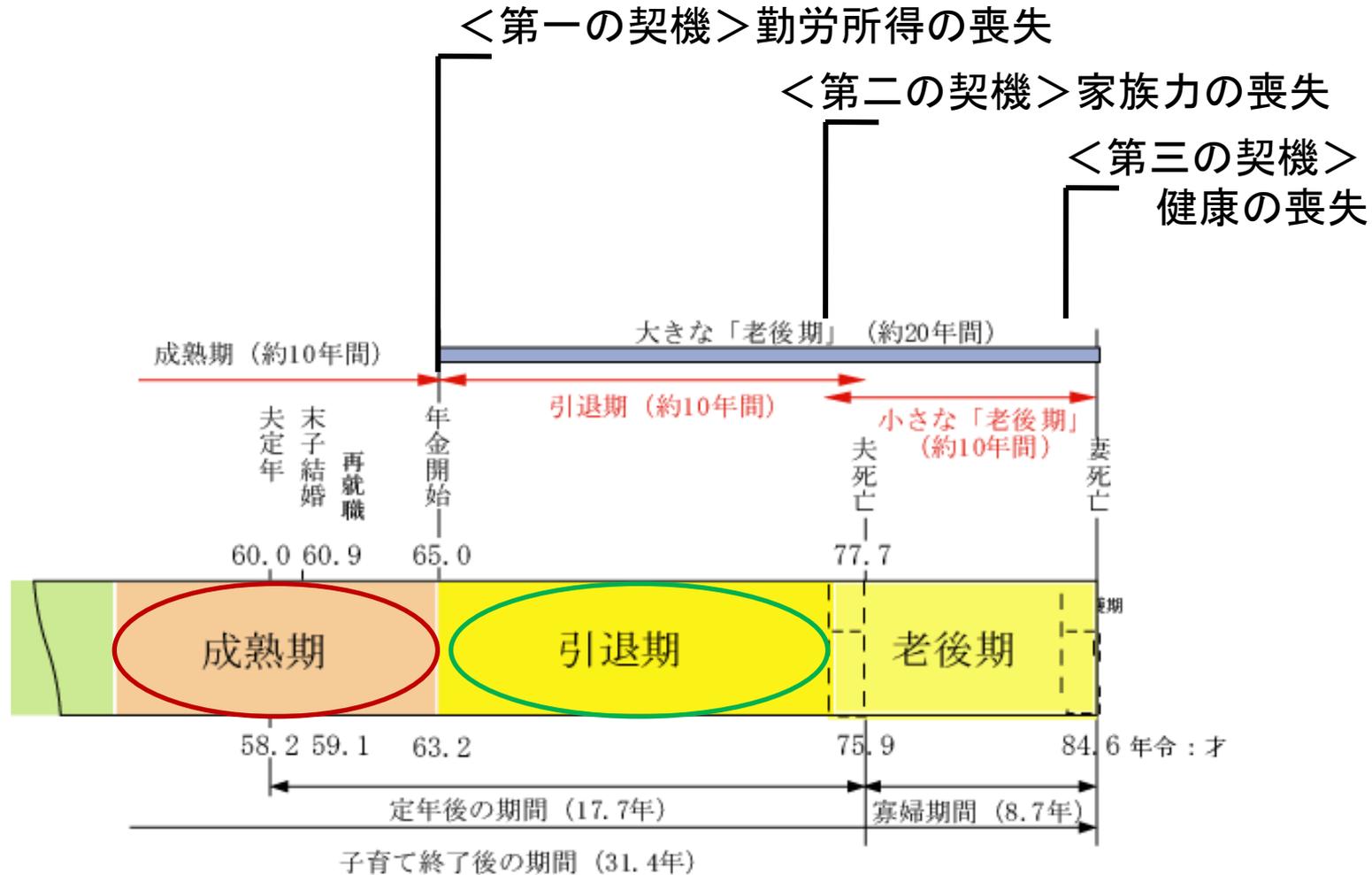
人生90年時代のライフサイクル

成熟期→引退期→老後期のライフステージの出現





老いのプロセス 「第三の人生」への備え

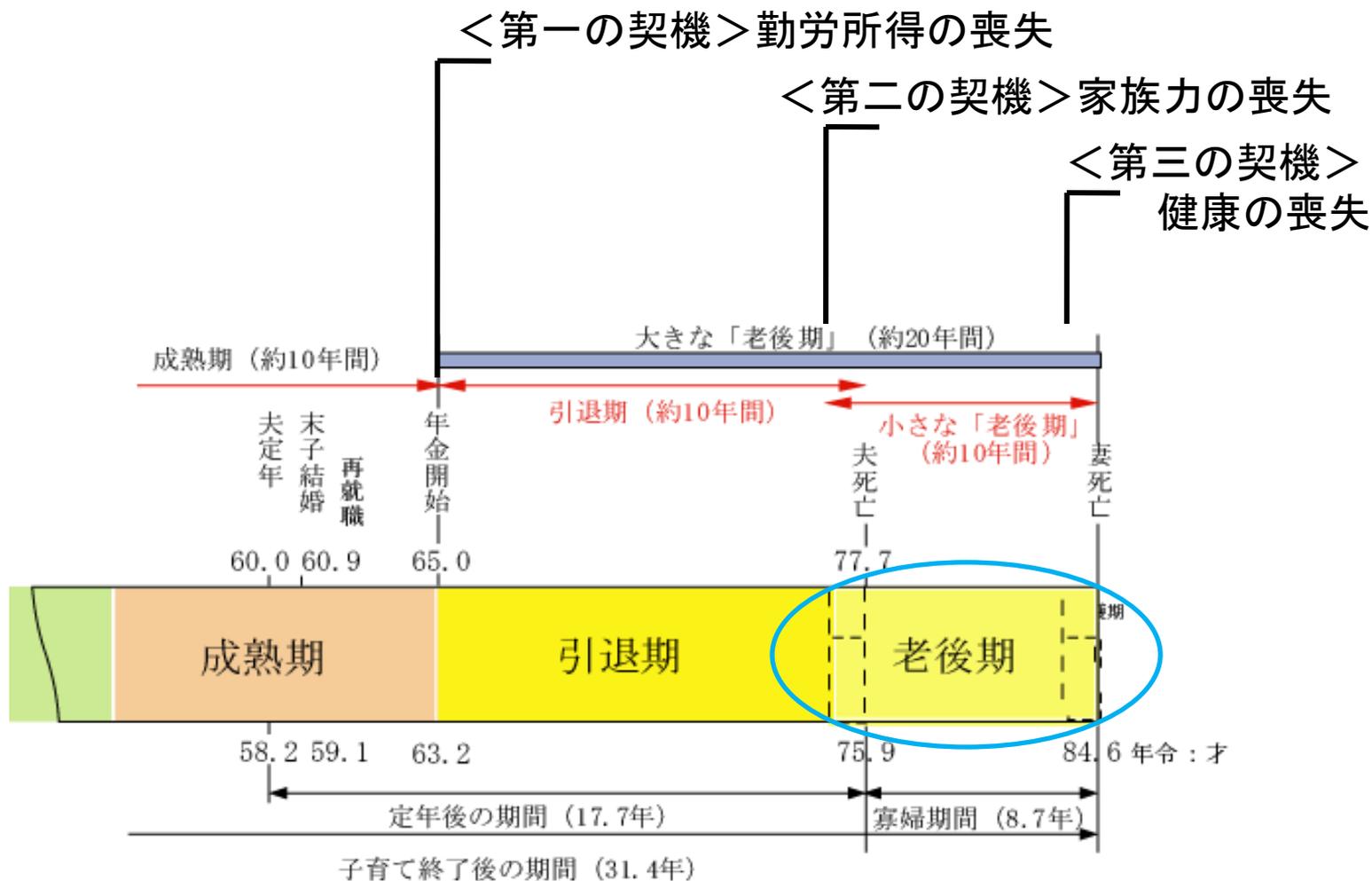


「長い第三の人生」への
準備が重要

「実りの秋」の
悠々自適



老いのプロセス 「看取りの場」とは

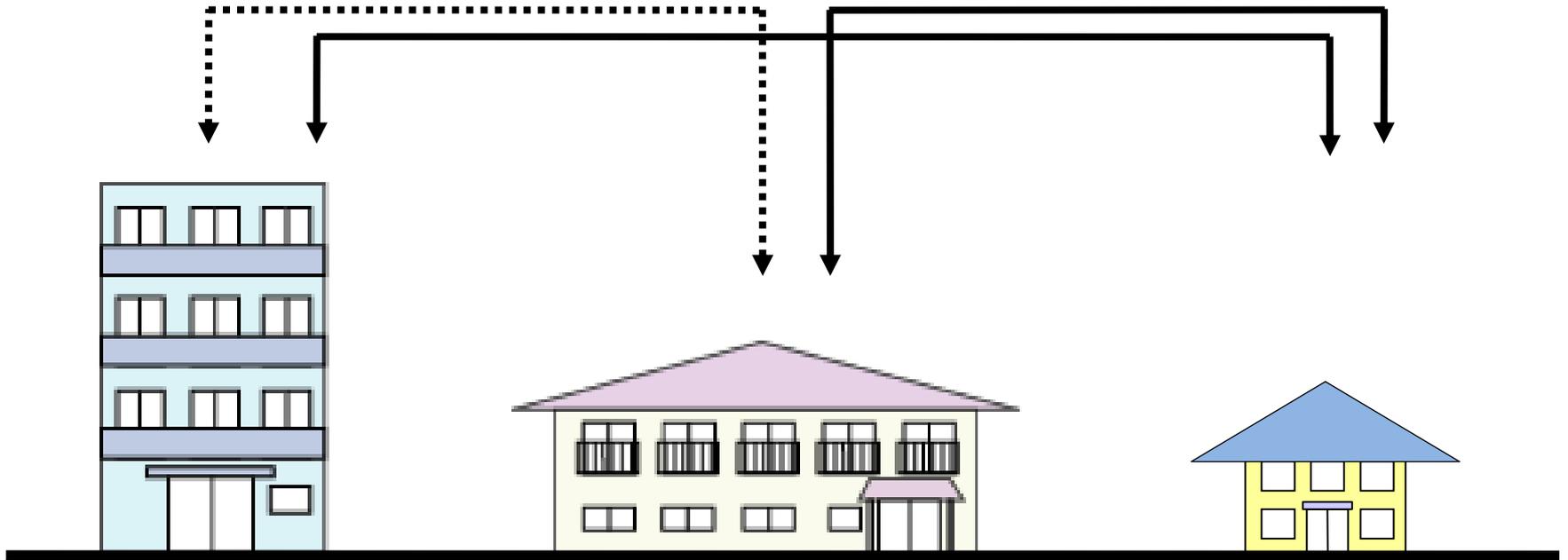


看取り、看取られる
(高齢者住宅・施設の
対象領域)

難問：居住の連続性の保障と 介護等コストの軽減

(→CCRCはアメリカ型の回答。日本型の回答が必要)

心身の虚弱化への対応



高齢者アパート（見守り付）

高齢者ペンション（見守り・食事付）

高齢者ホーム（見守り・食事・介護付）

日本型の回答：地域包括ケアシステム

日常生活圏域でのネットワークの構築

脱・施設

互助
社会関係資本
の活用

日常生活圏域

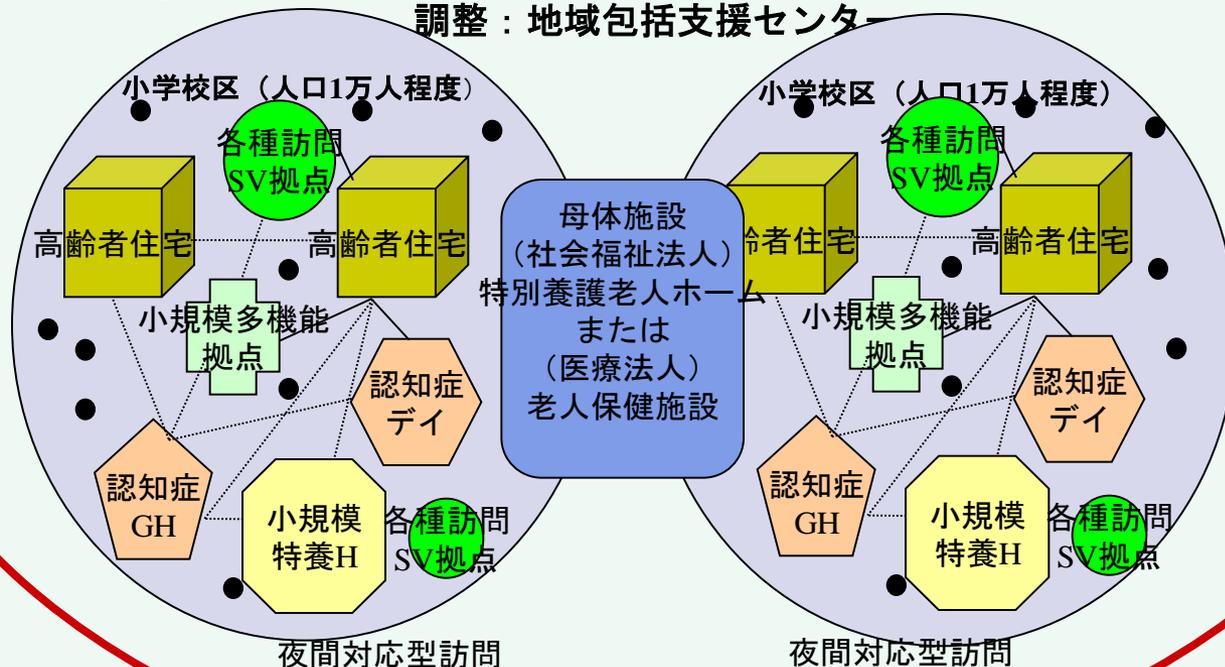
中学校区程度

(人口2万人程度・高齢化率25%)

重度要介護者 250人程度

軽度用介護者 250人程度

調整：地域包括支援センター



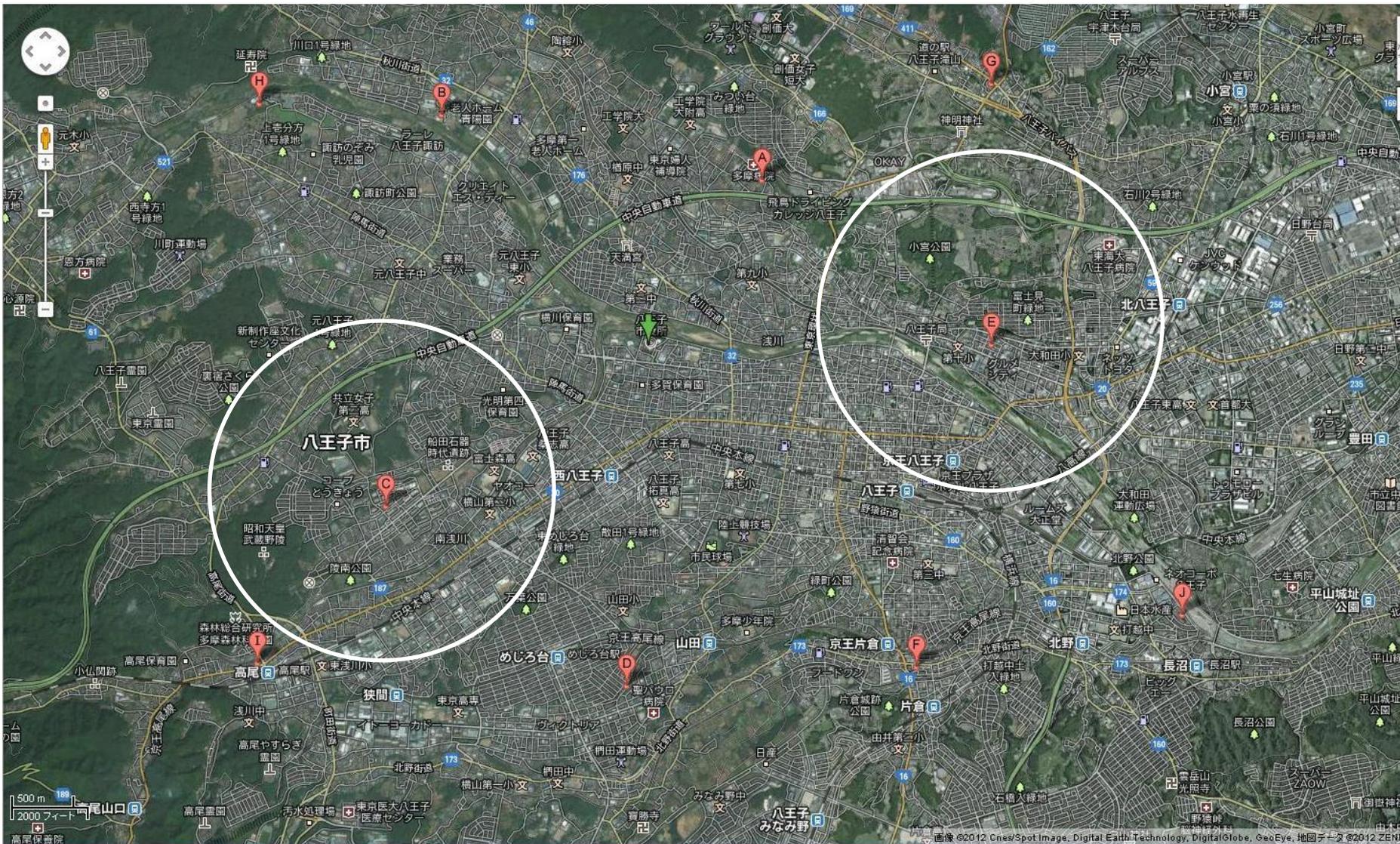
●：一般家庭

地域密着型サービス

SV:サービス
GH:グループホーム
H:ホーム

高齢者の介護から看取りまで

半径3~5 kmの日常生活圏でのリスクマネージメント



地域包括支援センター(≡特別養護老人ホーム)が核

「施設ケア」から「地域ケア」へ

施設ケア

ケア集積・建物型
Aging in Building
Care in Building
規模の経済

20世紀

21世紀

地域ケア

ケアネットワーク・面型
Aging in Place
Care in Community
範囲の経済(距離の経済)

虚弱者
居住施設

要介護者
居住施設

<集合居住の規模>
30戸以上 30戸未満
30室以上 30室以上

医療

生活支援

介護

医療

介護

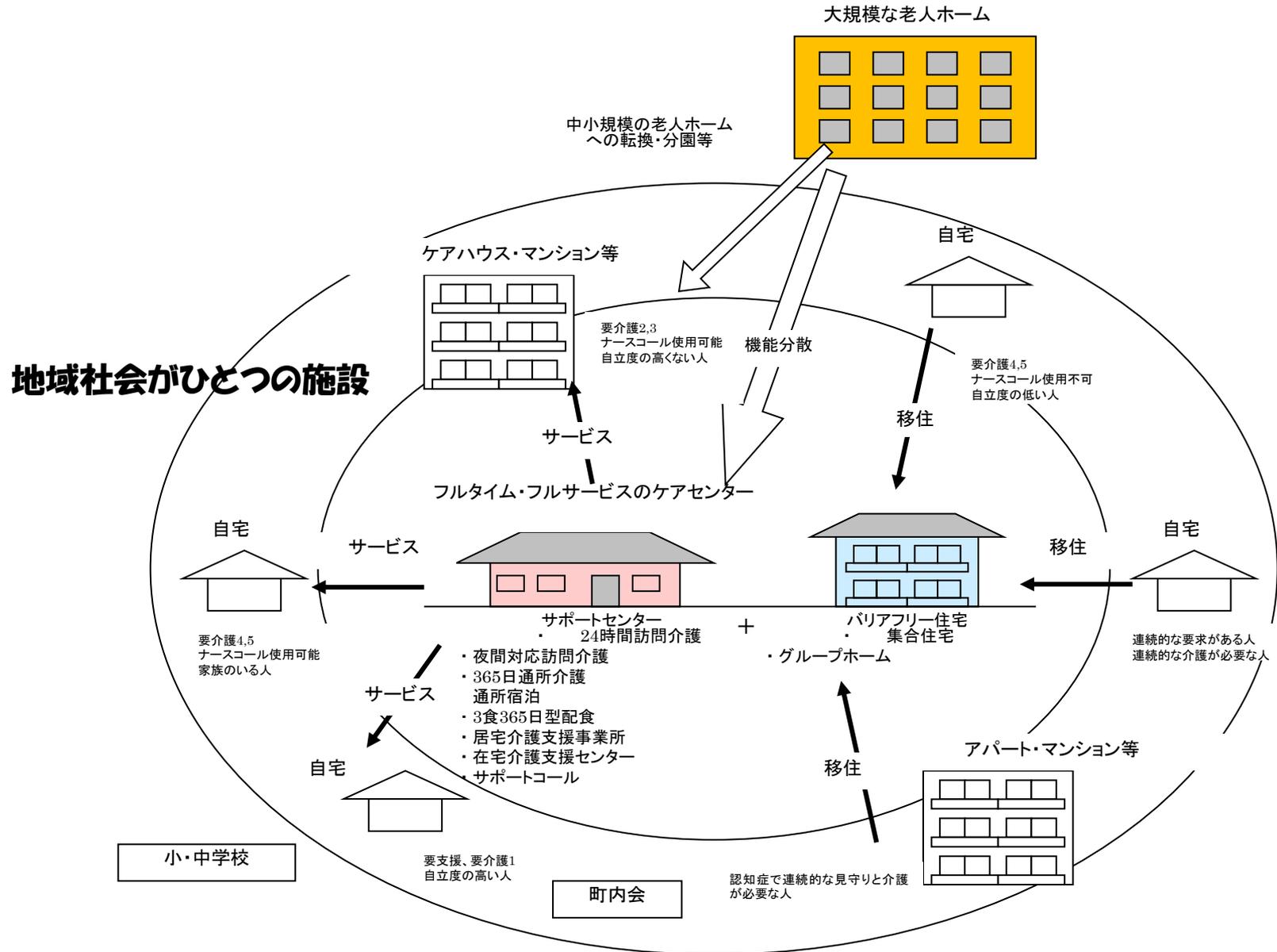
生活支援(未整備)

権利擁護(オンブズマン制度)(未整備)

- ◆ 富裕ビジネス(民間CCRC)
- ◆ 施設ビジネス(社福・医療法人)
- ◆ 貧困ビジネス(民間たまゆら型)

- ◆ 都市経営ビジネス(≒地域マネジメント)
Cf. 欧州:市町村(コミュニティ)
米国:ゲイティッド・コミュニティ(→自治体)

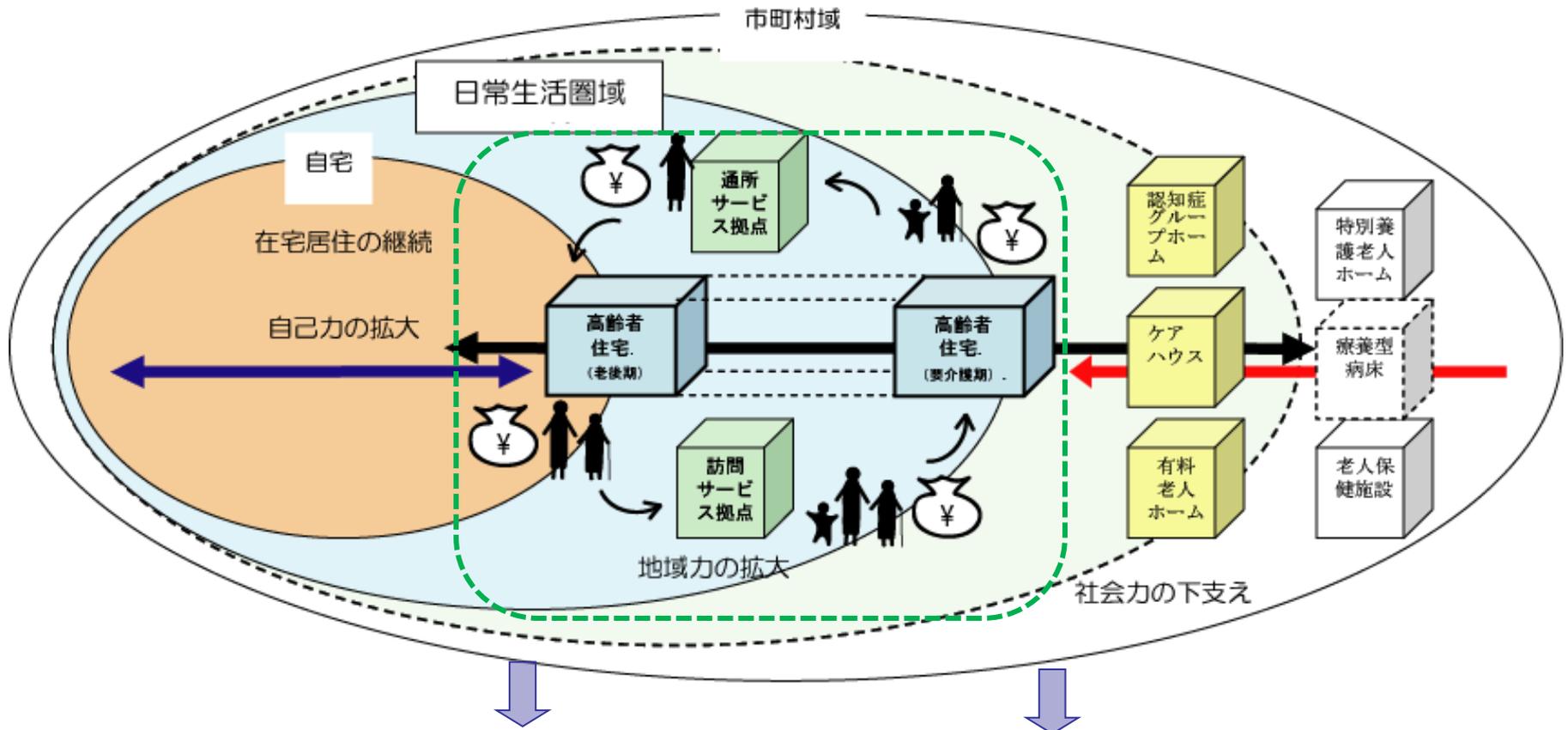
震災の経験を経て:長岡の地域介護モデル



地域の「福祉と経済の循環」による解決

例えば、“**地域福祉居住・介護・医療コンソーシアム**”

例えば、“**地域福祉居住組合**” + 介護保険 + 医療保険 + …



21世紀のイノベーション：“建物単位”での解決からの脱却
仲間福祉（新しい民間）・地域福祉（新しい公共）



都市部における処方箋

実は、郊外住宅地は「自然発生的リタイアメントコミュニティ」

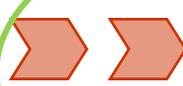
大都市の郊外住宅地の市民

- ・「自然発生的リタイアメントコミュニティ」のメンバーに
- ・成熟期、引退期、老後期を生き生きと安心して過ごしたい
- ・暇を持て余すよりも、「役割」を持ちたい



第三の主体の創造

市民、市民、市民

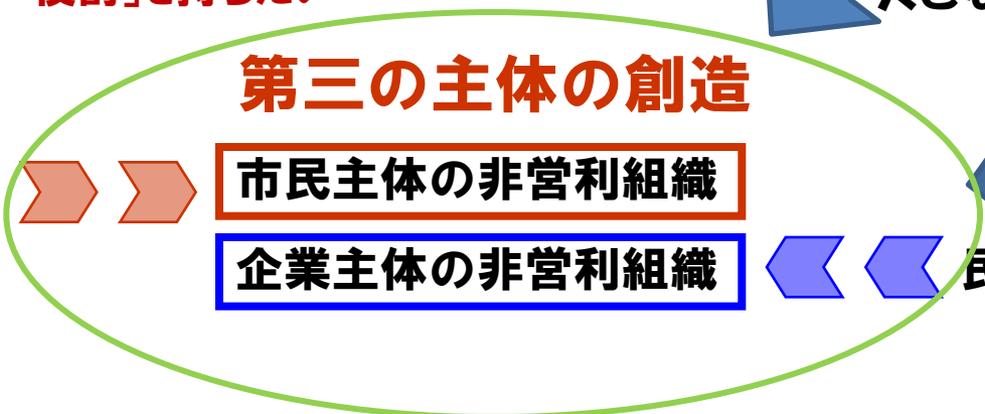


市民主体の非営利組織

企業主体の非営利組織



民間企業、企業、企業



◆第三の主体の事例

- Business Improvement District (BID)
- Home-Owners Association (HOA)
- Non-profit Organization (NPO)

民間住宅企業

- ・落下傘ビジネス(テレビコマーシャル、インターネット)の限界
- ・即地ビジネス(前線基地、ワンストップ、親密性)の可能性



街の拠点：グラン・クラブハウス

ポイント!!

- 運命共同体にする→共有財産を持たせる
- リスクテイクさせる→出資させる
- セルフマネジメント→自治



都市部における処方箋

Community Business

コミュニティ形成の機会となる場の創造

- 公用地の逆移管
- 住民共同出資のクラブハウス建設→運命共同体へ
 - ◆ ワンストップ型のサービス拠点→フロント・デスク
 - ◆ 複数のサービス事業を運営するコミュニティ密着型の主体

コミュニティ・ビジネスの創造

- 一定収入が得られる継続的事業（住環境保全・介護・子育て・・・）
- 運営費用は年会費を基本（戸建て住宅地での管理組合形成）
- 常勤職員は地域住民のシニア層を活用（地元での雇用機会の創出）

住民の互助力（ソーシャル・キャピタル）の醸成

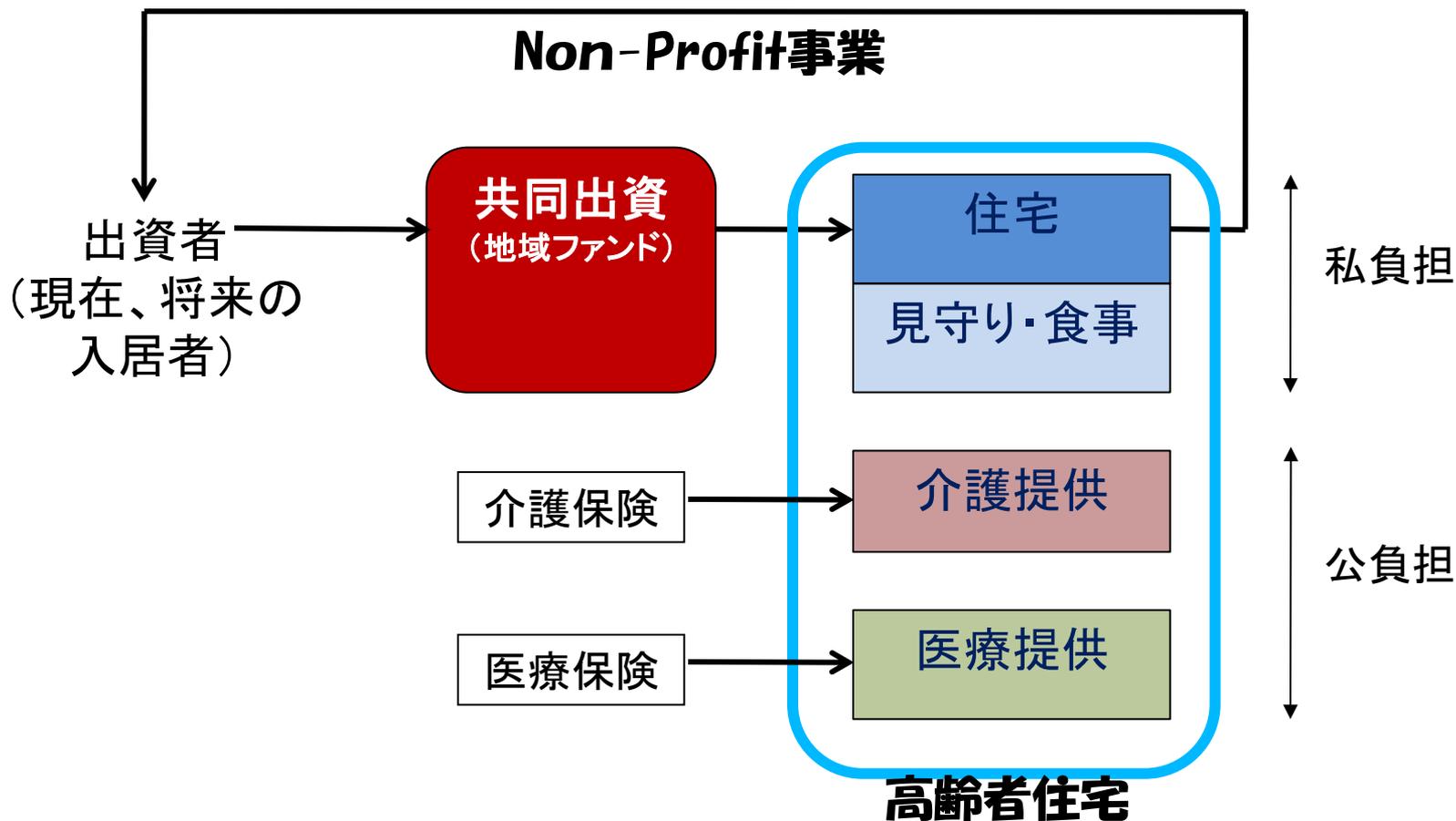
- 楽しみ集まる場の提供
- 様々なサポート・サービス、コンシェルジュ的機能
- 住宅、住環境の質的向上→ヴィンテージ化、ブランディング化



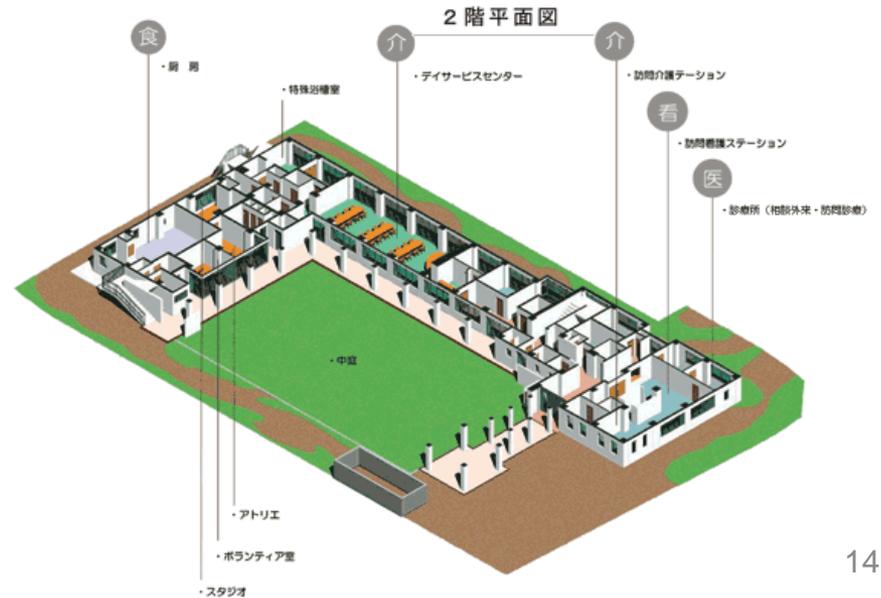
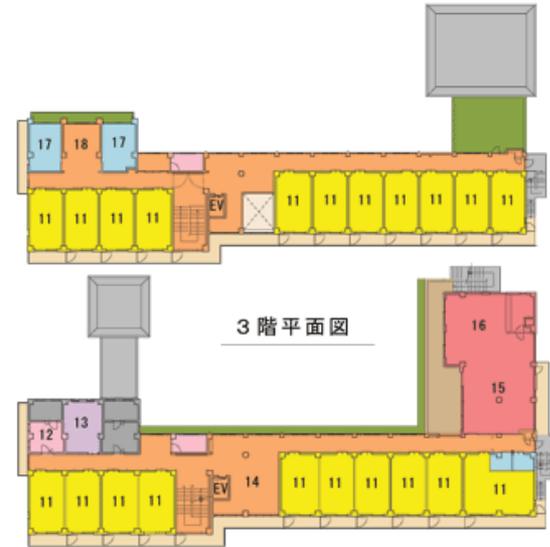
これができないと、地域の衰退に直結
郊外沈没

地域循環的な非営利事業の組立て

静態的な経済循環＋ディーセント・ワーク

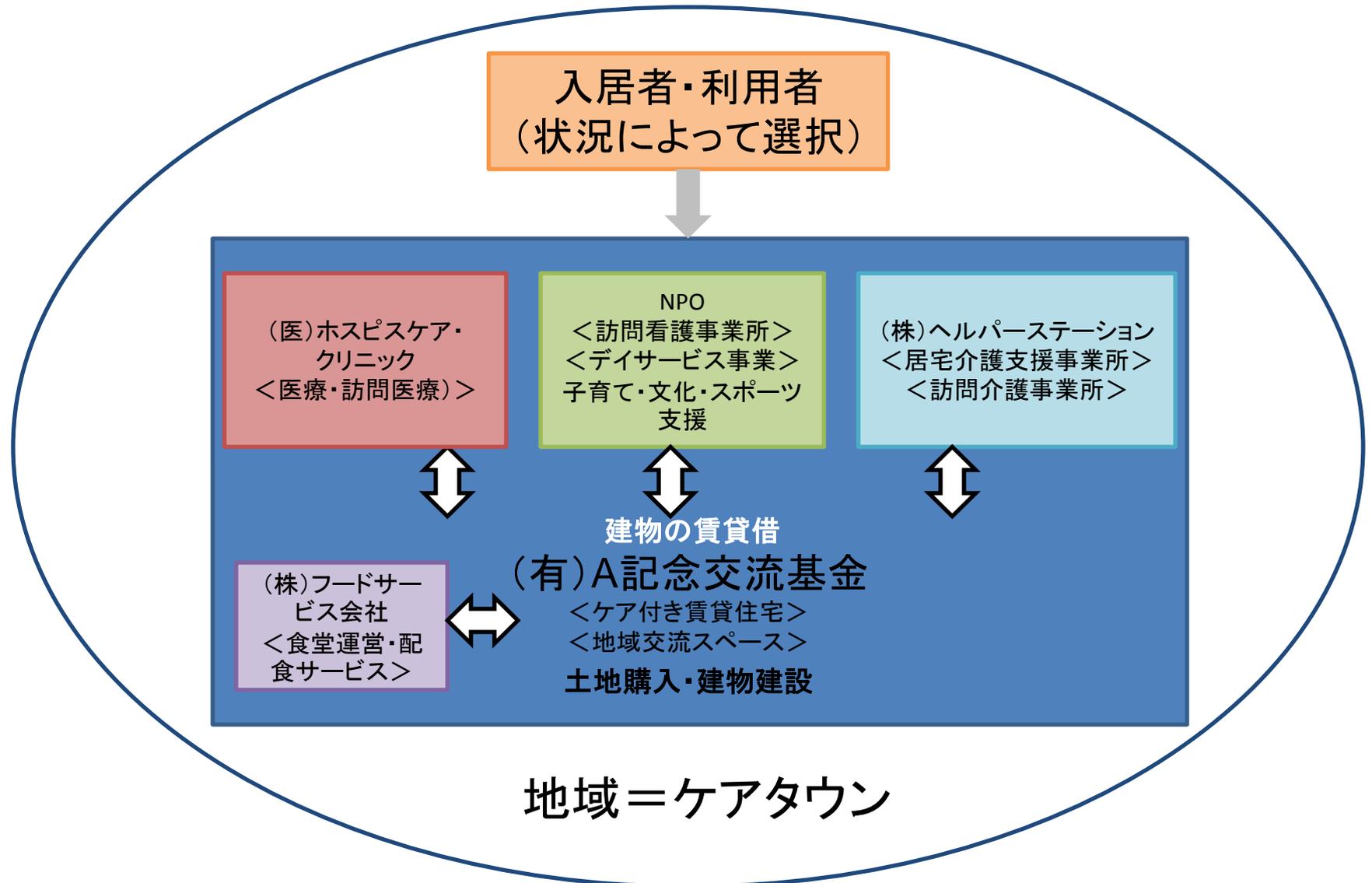


地域のホスピス・ケアと賃貸住宅の複合一ケアタウンK

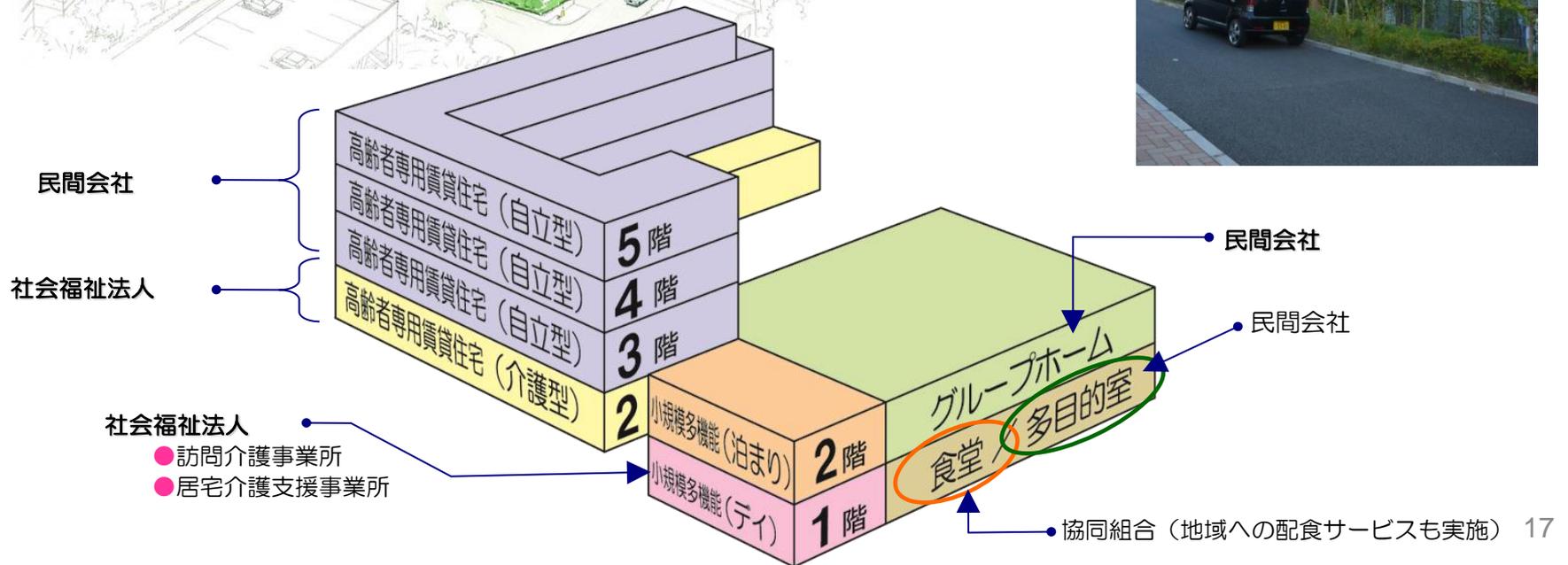




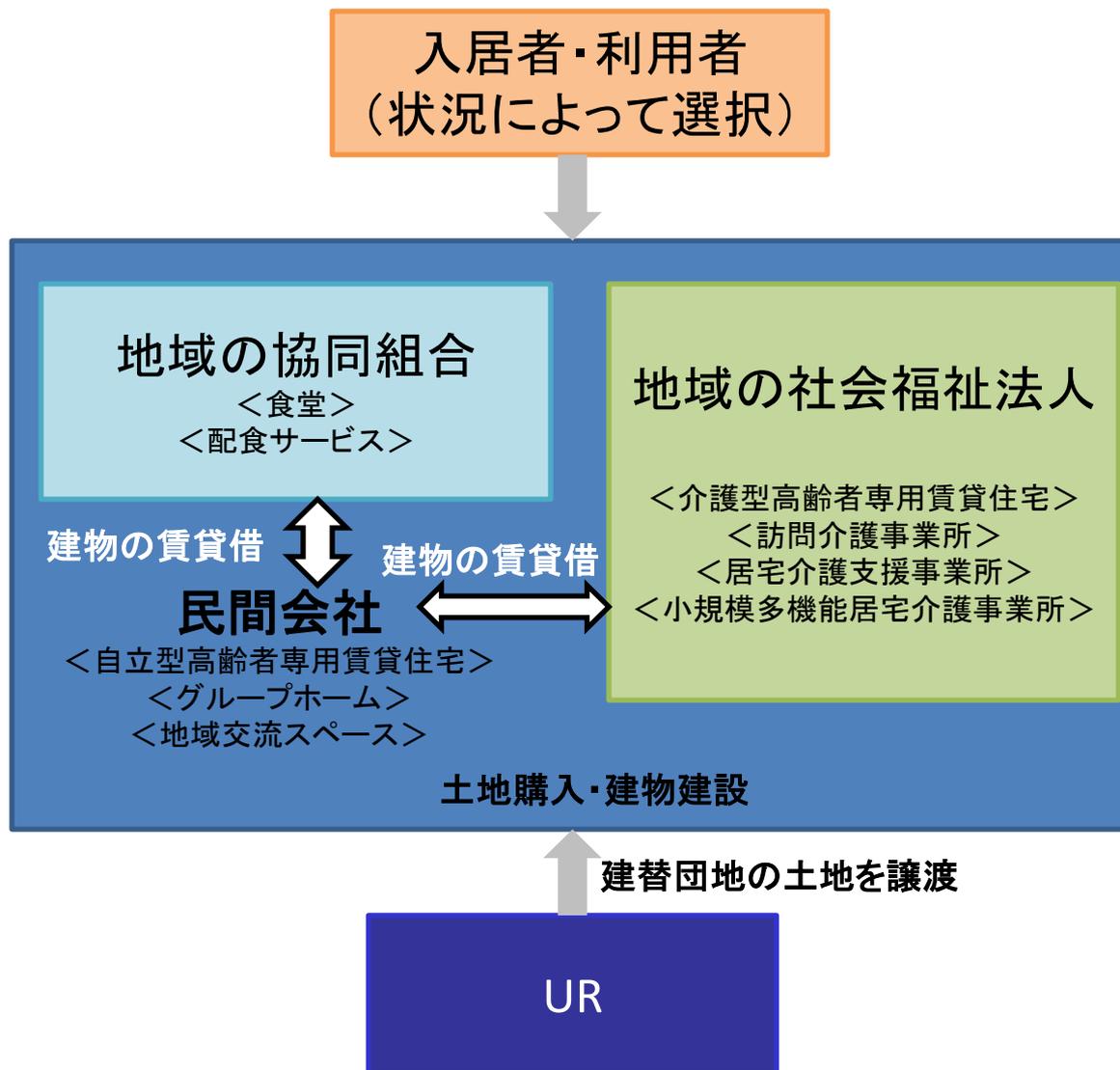
事業の仕組み



地域の介護拠点と高齢者住宅の複合—Tつどいの家



事業の仕組み





事業の特性比較

		地域型ペンション	地域型ケアタウン	建物集積型
所在地		青葉区	小平市	船橋市
建物規模	住戸数 住戸面積	<u>14戸</u> <u>31.62m²</u>	<u>21戸</u> <u>28m²</u>	自立型 <u>32戸・33.43m²</u> 介護型 <u>25戸・19.52m²</u>
	併設施設	なし	ホスピス・クリニック デイケアセンター 訪問介護事業所 訪問看護事業所・食堂	グループホーム 18室 小規模多機能事業所 食堂・多目的室
事業の組立て	地家主	個人(+NPO)	個人(+NPO)	民間会社(+社福)
	事業動機	相続税対策・地域貢献	理念・資産運用	ベンチャー・収益事業
	土地	持地	持地(相続)	URより購入
	建物初期費用 (推測)	1億数千万円程度	3~4億円程度	7~8億円程度
	医療との関係	NPO理事長が開業医	ホスピス・クリニック併設	(未確認)
入居者負担額	家賃	79,000円	75,000円	65,000円
	管理費 共益費	44,000円	52,750円	自立62,250円・介護57,000円
	その他費用	食費(夕食のみ)30,000円	食費(3食)69,300円	任意
	月額 総支払額	153,000円(夕食含) 別途、入居時協力金280万円	197,000円(三食含)	自立 127,250円 介護 122,000円 ²⁰

奈良県十津川村

里山資本・主義 十津川Version

【十津川村の概要】

- ・面積 672.35km² (日本最大)
- ・大きさ 東西 33.4km 南北 32.8km
- ・総人口 3650人 (2015年6月1日現在)
- ・人口密度 5.61人/km²
- ・主要河川 十津川 (村の中央部を南流)
- ・世界遺産 『紀伊山地の霊場と参詣道』
 - ・熊野参詣道小辺路
 - ・大峯奥駈道



災害



1889年8月 十津川大水害

台風による大雨がもたらした、熊野川(十津川)流域における大規模な水害。奈良県吉野郡十津川郷(現十津川村)に壊滅的な被害をもたらした。



被害状況(十津川村)

- ・死者
168人(村民12862人)
- ・全壊・流出家屋
426戸(含半壊610戸)
- ・耕地の埋没流失
226ha

災害



2011年9月 紀伊半島大水害

台風12号による記録的な大雨による影響で、和歌山県と奈良県南部に甚大な被害をもたらした水害。

十津川村も、一時全村孤立する等、大きな被害をうけた。

主な被害

・土砂災害

土石流による建物の押し流し

土砂崩れによる道路の封鎖,土砂ダムの形成

・河川の氾濫

増水した川が折立橋の一部を押し流し、落橋

被害状況(十津川村)

・人的被害

死者6人 行方不明者6人

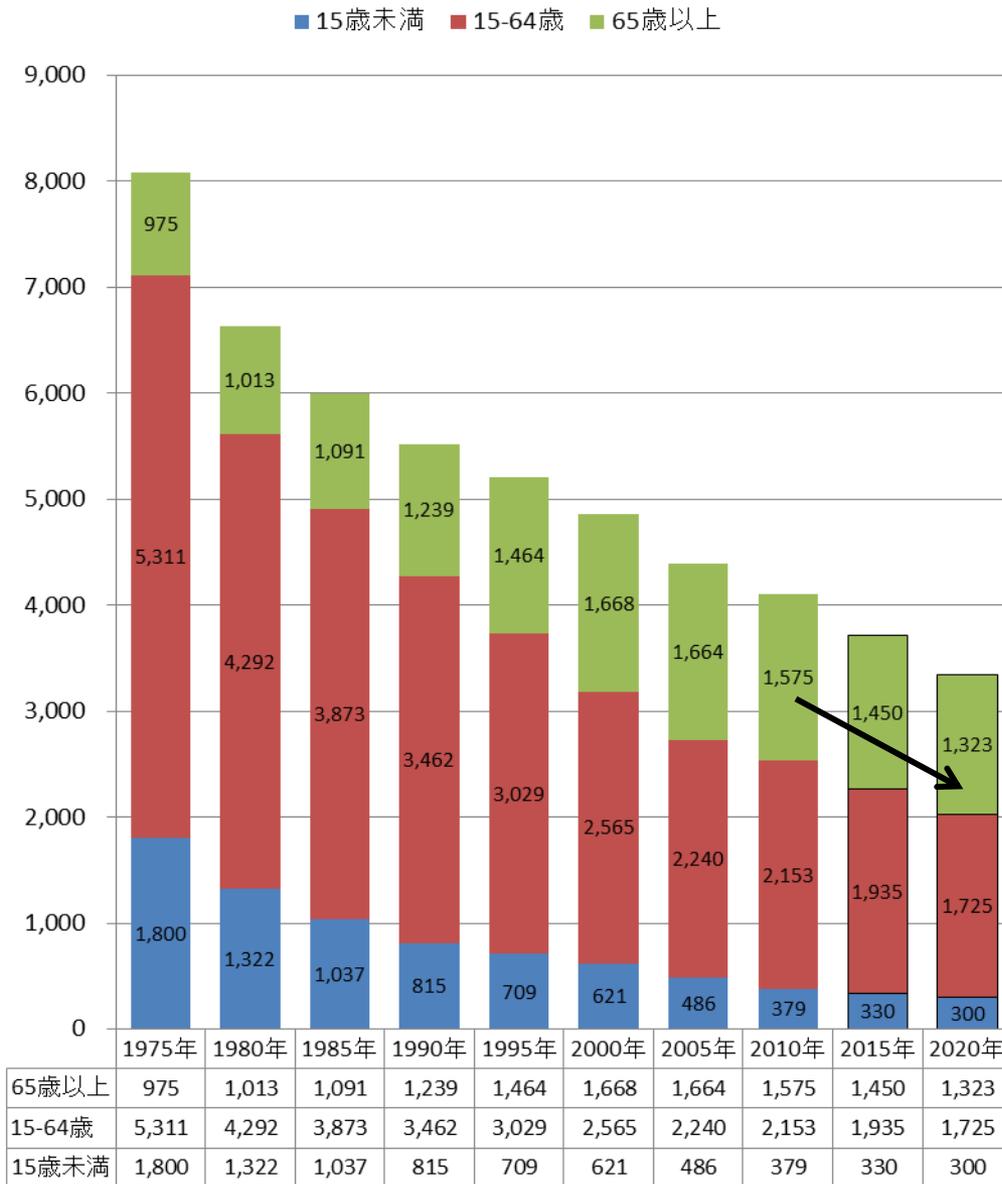
・建物被害

全壊18棟 半壊 30棟

床下浸水14棟

十津川村の人口減少

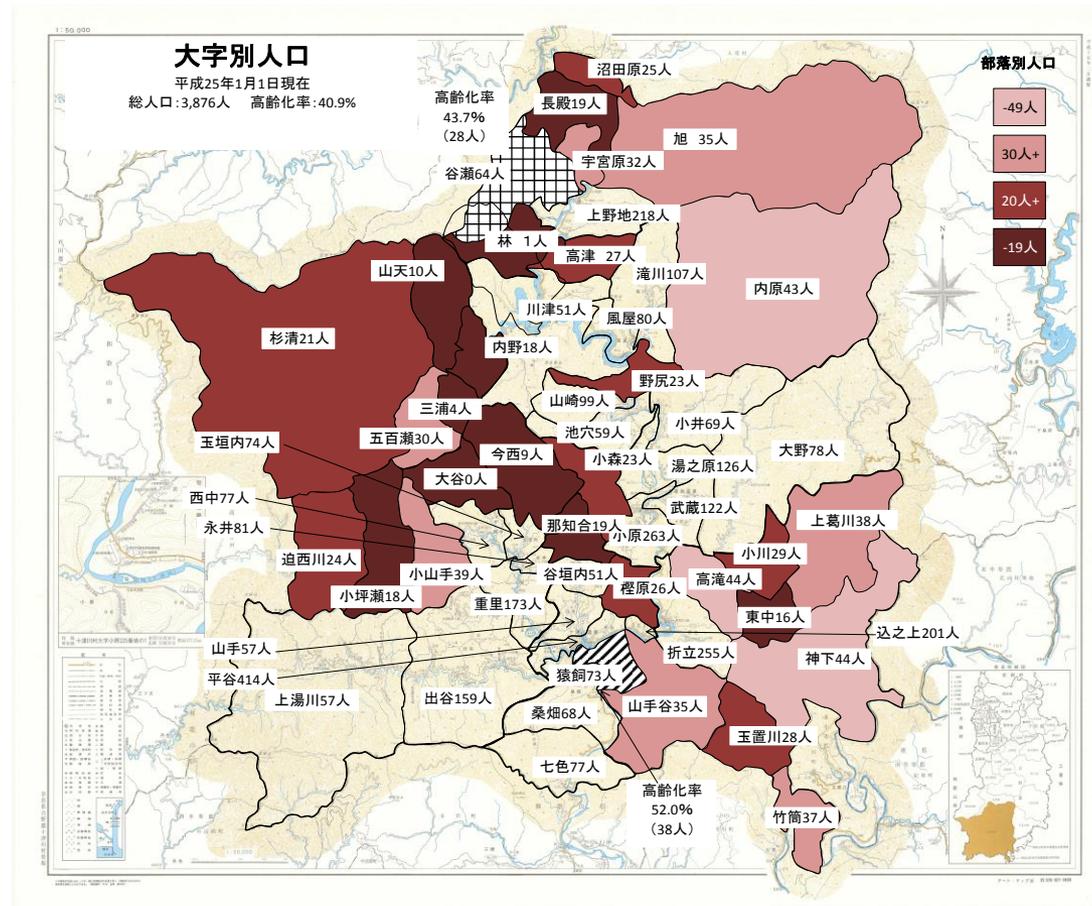
- 1975年の約40年で人口半減
- 1975～80年のわずか5年間に生産年齢人口が1000人も減少。若年人口の離村
- 高齢者人口は。1990年頃から急増し、2000年にピーク
- 2000年以降は少子化が進展
- 生産年齢人口の流出は以前ほど多くないが、流入もない
- 少子化(年間20人程度の出生)と高齢者の死亡(年間70～80人)により、村の人口は減少し続けていく



2015年以降の人口は、国勢調査を元に5歳階級別人口のコーホート分析により推計(園田)

交通不便地、末端部から集落が消滅

- 主要交通路の168号線から、分岐した支線および旧街道筋の部落で人口減少と高齢化が著しい。

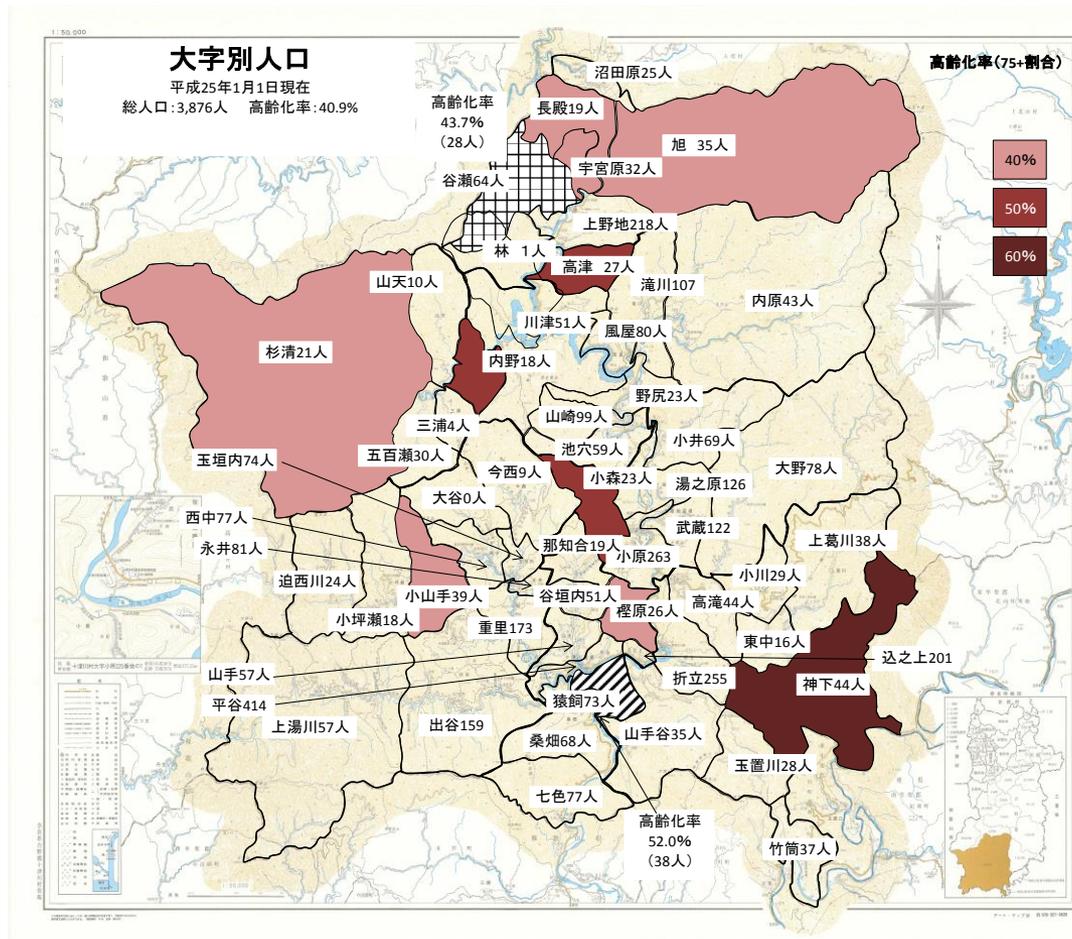


地図中の人口は、2013年1月時点。文中の数字は2015年4月時点。
(65歳以上人口/全年齢人口)

交通不便地、末端部から集落が消滅

- 75歳以上人口比率が高い部落ほど、衰退、消滅の危険性が高い。

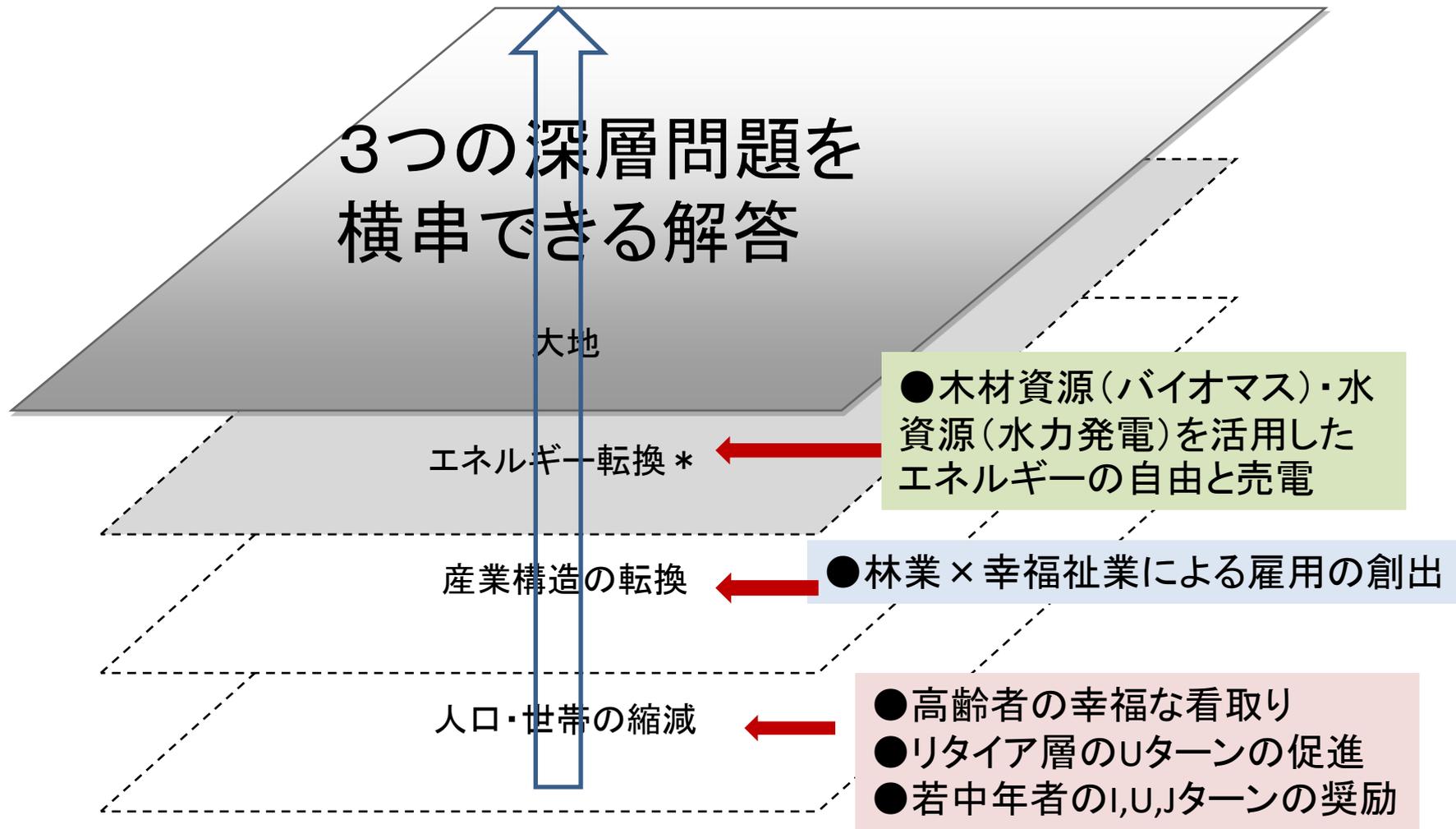
図 集落別75歳以上の人口比率



地図中の人口は、2013年1月時点。

解法：現状からの脱却の戦略

サブシステムとしての里山資本・主義の実践



* 原発事故により加わった



がんばりな!

十津川郷

平成25～26年度
奈良県十津川村復興公営住宅建設事業



当初工事



当初工事



追加工事

平谷団地
(6棟・18戸)



追加工事

平谷団地
(6棟・18戸)

十津川村復興モデル住宅（2013年度）

外観イメージパース

十津川村復興モデル住宅 外観イメージ



近景（平屋建てタイプ・二階建てタイプ）



村の芯づくりプロジェクト ①

心身再生の郷づくりをめざして

十津川村では、先人の先年の歴史を未来につなげるため『村の芯』づくりに取り組んでいます。

森に寄り添って住まう村の暮らしを守り育て、森林資源・環境を活かした村おこしを行い、復興住宅をきっかけとした村人同士の支え合い・助け合いの精神による村づくりを考え実践していきます。

また、これらをおして次代の十津川を担う多方面の人材育成を目指します。



『村そだて』

これからの十津川を担う多方面の人材育成

地域の歴史と伝統を教え、村に誇りを持たせる教育や、生涯学習の推進

専門家の活用、高機能となる十津川ファンの増大により積極的に村外から村を評価

はたし、1ターンの促進による十津川への新たな力の導入

『村ぐらし』 十津川村が目指すこれからの暮らし方

1. 支えあって暮らせる生活基盤とサービス網の整備

いもの道の確保	交通手段の確保
飲料水の確保	高齢者対策
	医療体制の充実

2. 安全で心が安まる集落づくり

安全で住みやすい集落づくり	村びとが交流しやすい集落づくり
村外の人、若者など流入し入れる魅力ある集落づくり	

3. 助け合い、いたわりあう地域福祉の充実

子どもや若者と高齢者が交流できる仕組みづくり
生きがい・やりがい活動ができる中間組織づくり

『村おこし』 十津川村の更なる挑戦

1. 資源としての森林活用(林業の6次産業化)

低コストでできる山からの木の切り出し	× 伝統製材・乾燥・加工	× 製造・販売
十津川ブランドの醸成	モデル住宅やインテリアの販売	これらの活動の広がりや波及効果
働く場所の確保	商材を活用したバイオマス化	

2. 伝統的なたずまいの観光資源としての活用

- ①「世界遺産」「森屋掛け渡し温泉」の活用

自然と共生する行き方やいしへの高層の継承	歴史的な観光資源の活用と再生・活用	新たな観光ツアーの開発
----------------------	-------------------	-------------
- ②「十津川の食材」を活用した観光開発

十津川ファンの増大	インターネットを活用した販売方法の拡大
-----------	---------------------
- ③十津川の自然や暮らし方の商品化と交流人口の拡大

『村づくり』 十津川村のこだわり

1. 十津川村モデル住宅の試行建設

ホを余すことなく活用した、身体に優しい、心豊かに暮らすモデル住宅の建設
木にこだわる想いをこめたモデル住宅を新しいビジネスモデルとしてアピール
村・森林組合・木材協同組合・林業事業者等が連携した6次産業化の強力で推進

2. 集落の芯づくりから始める集落整備

村の誇りである「支え合い、助け合いの精神」による新しい集落づくり
共同作業を通して得られる、生きがい、やりがいを得られる場所づくり

3. 集落整備と一体的高齢者福祉対策と若者招致作戦

高齢者の安心のため、デイサービス・ナイトサービス・医療の確保などの提供
若者が働きたい住みたいと思え、自ら成長できる場所や環境、暮らしづくり

安全で心が安まる集落づくり

集落づくりの意義

- 1 やりがい生きがい支えあい
- 2 生きる知恵技術の伝承
- 3 介護保険に頼らない暮らし

「復興」から「再生」へ



新しい集落づくり

1. 土砂災害の危険性が低く一定の緩傾斜地がある
2. 主要道路(国道168号)から近く、働く場所がある
3. 村北部南部に避難者が多い

「谷森」「高森」2地区を選定

将来的には7地区に拡大予定



十津川村、心身再生の郷づくりをめざして ◆ 十津川村

十津川村、心身再生の郷づくりをめざして ◆ 十津川村

村の芯づくりプロジェクト ②

資源としての森林活用(林業の6次産業化)

第1次産業

森林づくり
木材の伐採
原木の供給



第2次産業

木材の製材
木材の加工



第3次産業

商品の製造
商品の販売



山への感謝の気持ちを込め、十津川村では森林づくり・原木の供給から木材の製材・加工、商品の製造・販売までを総合的に産業化する「林業の6次産業化」をめざしています。このため「十津川郷土の家ネットワーク」を中心とした体制強化を推進していきます。



十津川村、心身再生の郷づくりをめざして ◆ 十津川村

十津川モデル住宅の試行建設

木造仮設住宅の挑戦

1. 奈良県産材を90%(うち60%村内産材)使用した仮設住宅
2. 村内の建設業者による施工
3. 少しでも心が安まる仮設住宅生活のために



モデル住宅の意義

1. 被災者に対する生活再建イメージの創造
2. 十津川産材活用による林業活性化
3. 地元工務店への技術の伝承
4. 情報発信の取り組み



十津川村、心身再生の郷づくりをめざして ◆ 十津川村

高森A団地 2号棟



高森A団地 3号棟



高森B団地



高森B団地



十津川村助け合い・いたわりあい プロジェクト

(2013年～)

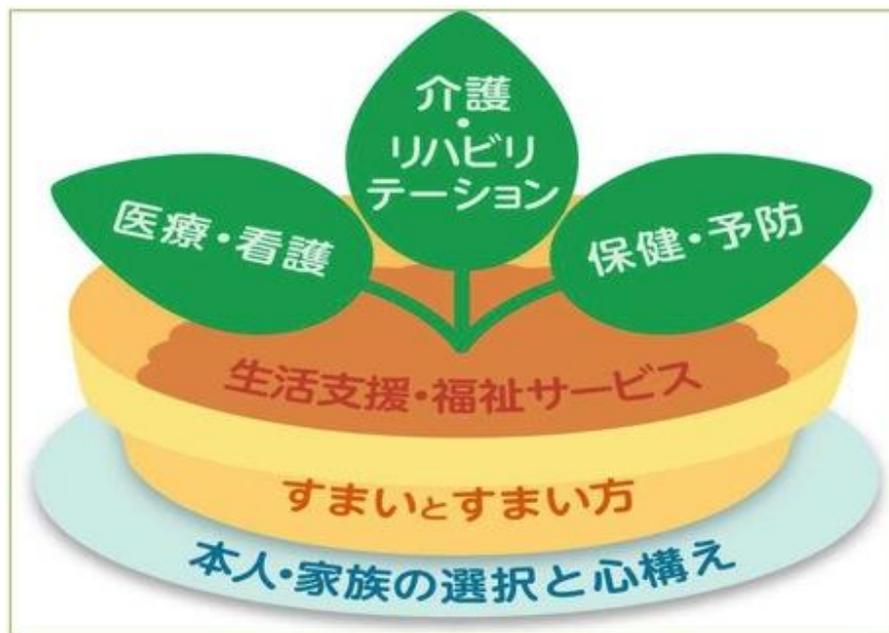
「高森のいえ & 地域安心拠点」の構築

明治大学園田研究室

超高齢社会の生き残り戦略

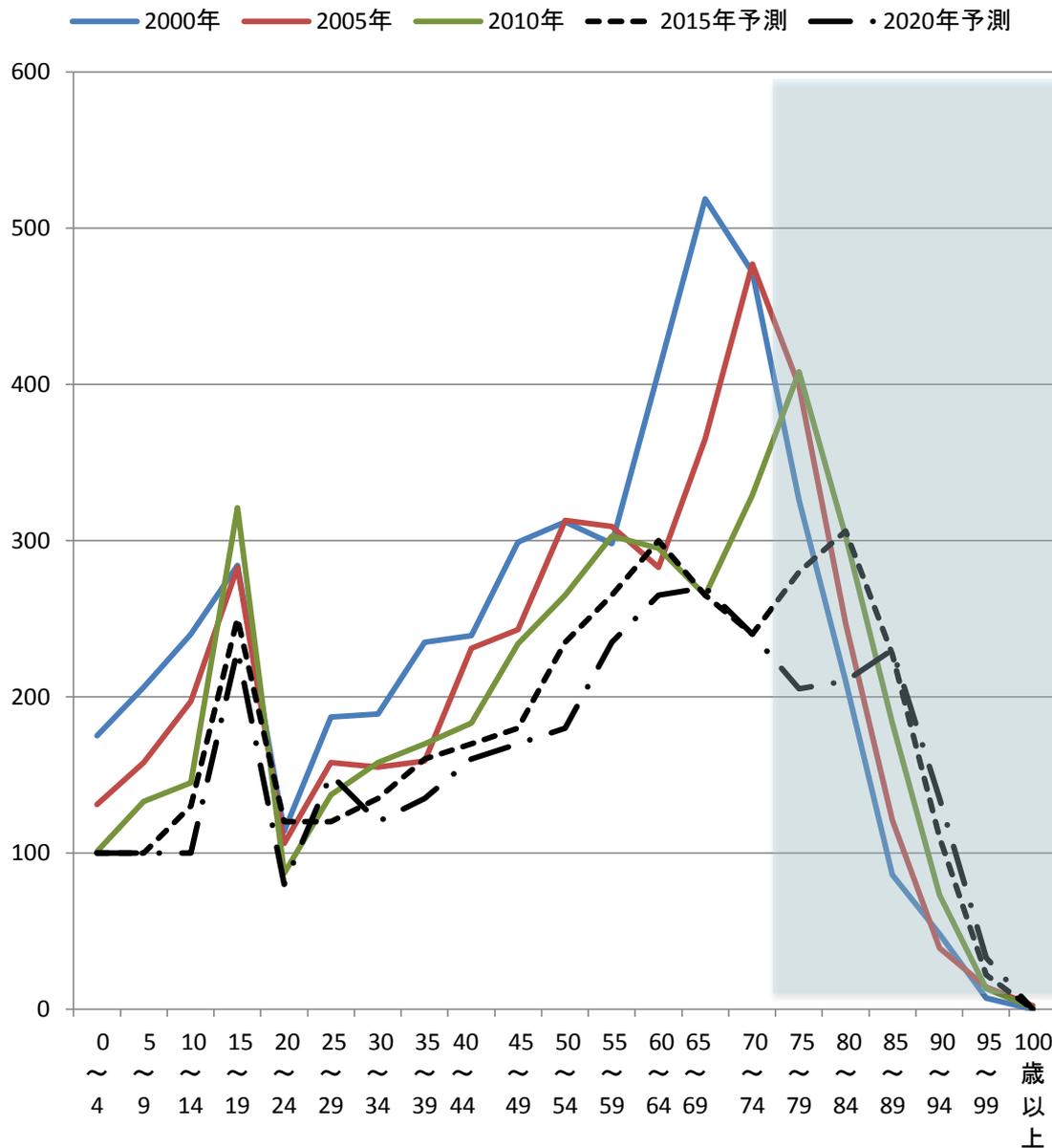
地域包括ケアシステム

- 地域包括ケアシステムの5つの構成要素(住まい・医療・介護・予防・生活支援)をより詳しく、またこれらの要素が互いに連携しながら有機的な関係を担っていることを図示したものです。
- 地域における生活の基盤となる「**住まい**」「**生活支援**」をそれぞれ、**植木鉢、土**と捉え、専門的なサービスである「**医療**」「**介護**」「**予防**」を植物と捉えています。
- **植木鉢・土のないところに植物を植えても育たないのと同様に、地域包括ケアシステムでは、高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた「住まい」が提供され、その住まいにおいて安定した日常生活を送るための「生活支援・福祉サービス」があることが基本的な要素**となります。そのような養分を含んだ土があればこそ初めて、専門職による「**医療・看護**」「**介護・リハビリテーション**」「**保健・予防**」が効果的な役目を果たすものと考えられます。



村の将来人口構成 —高齢化の進展の終了 (日本の40年後の状況)

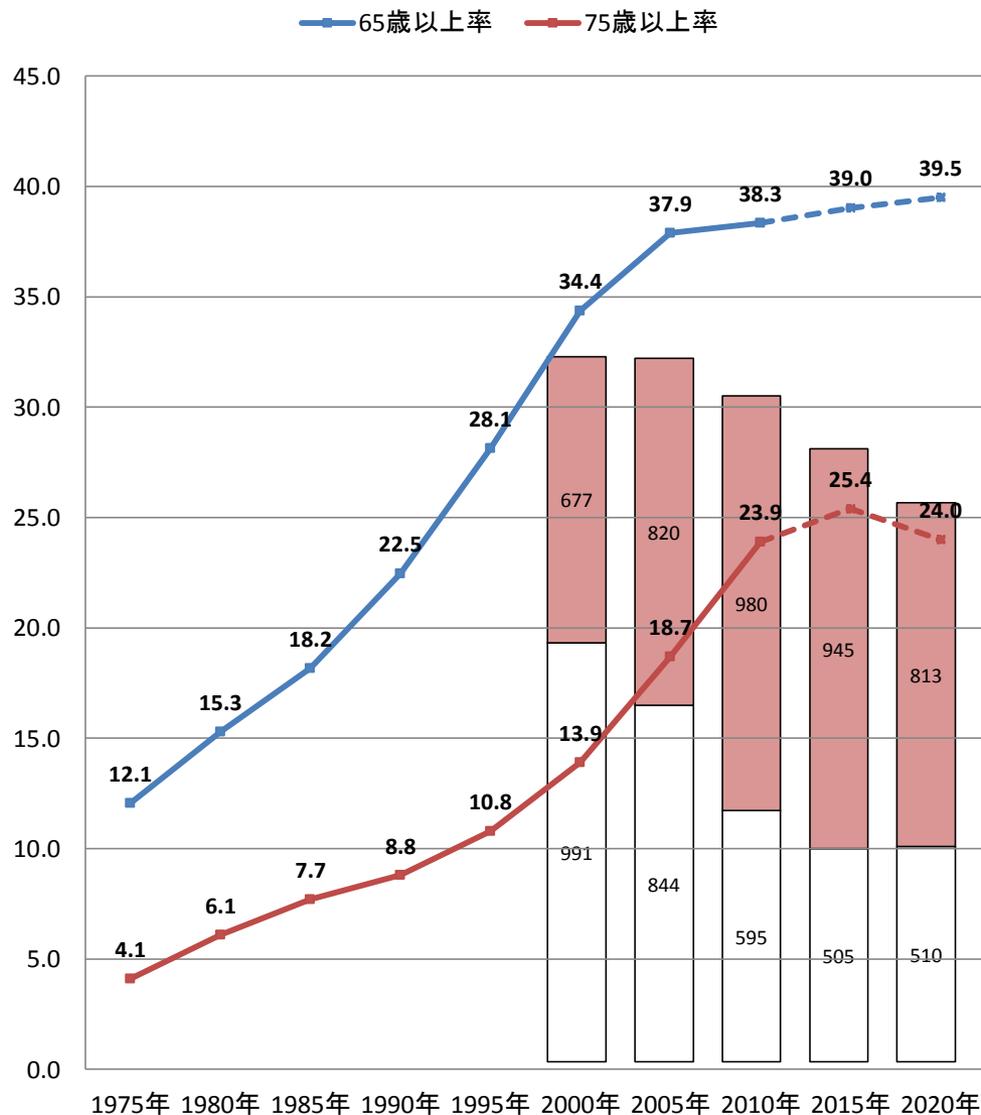
- 十津川村の高齢化の進展は2010-2015年の間にピークを迎え、2015年以降の村の人口構成の分布が著しく大きく変化
- 後期高齢者のピークが著しく低くなり、2015-2020年時点では65歳前人口の重みが大きくなる。一時的かもしれないが、後期高齢者の重みは相対的には解消される。
- ただし、総人口は減少していくので、縮小の中の均衡という奇妙な状況になる。
- 現時点の後期高齢者の人数を前提にして中長期的な施策等を考えることは避けるべき。



2015年以降の人口は、国勢調査を元に5歳階級別人口のコーホート分析により推計(園田)

高齢化率と高齢者数の予測

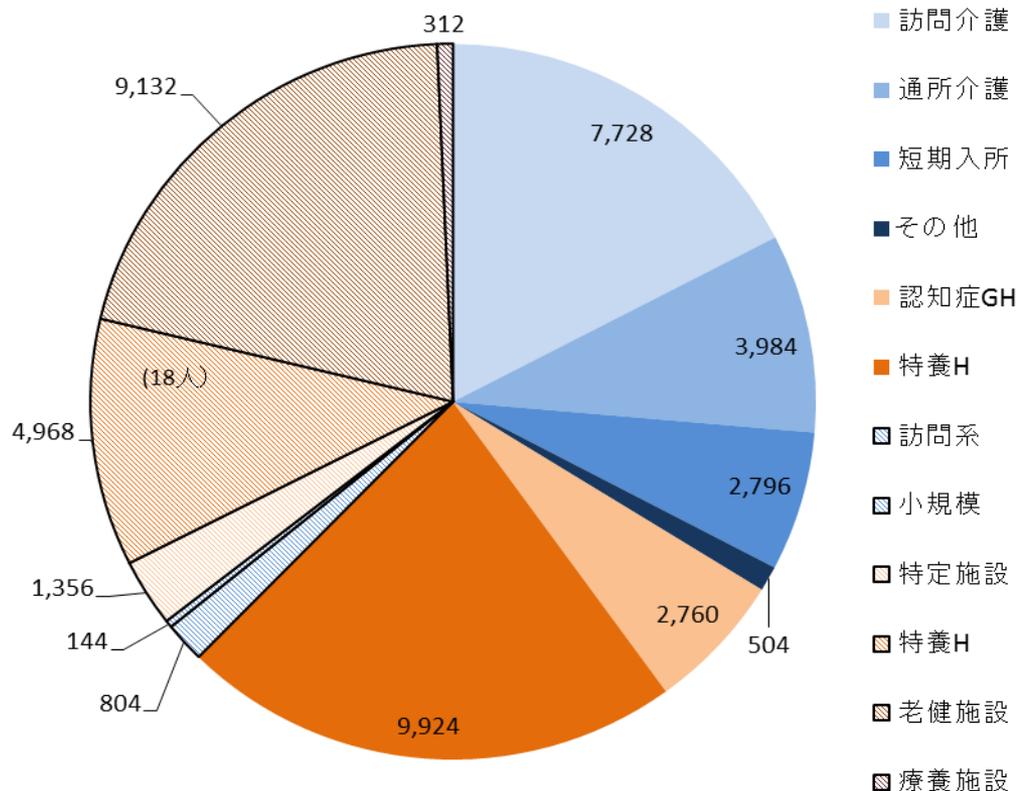
- 2005年以降、村の65歳以上高齢化率は踊場状態で推移。40%弱で安定。
- 75歳以上人口のピークは2010年で、その比率は2015年まで上昇するが、人数は減少する。
- 2020年には75歳以上高齢化率も減少に転じる。



2015年以降の人口は、国勢調査を元に5歳階級別人口のコーホート分析により推計(園田)

介護保険総費用の 支出費目と金額

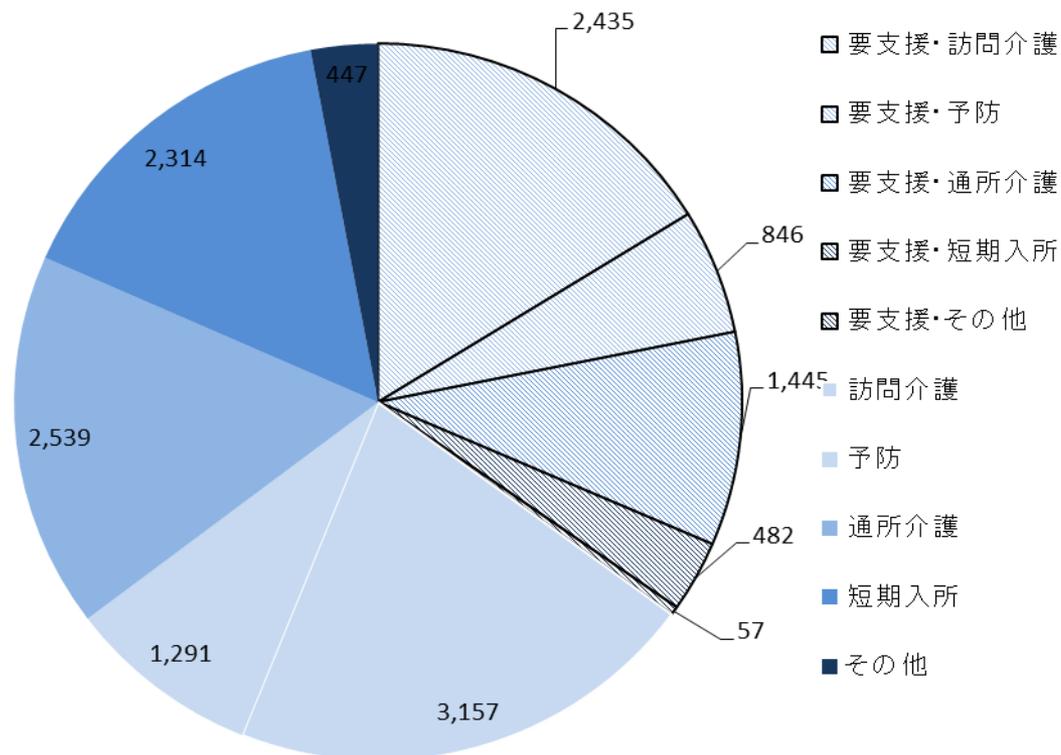
- 介護保険の総費用は4.8億円程度であるが、村内で利用されるサービスに使われているのは、そのうちの約3分の2である。
- 3分の1程度の1.7億円は、住所地特例により村外に流出(囟中、網かけ)
- 仕事の少ない村内にあって、介護保険費の3分の1を村外に支出している状況は見直す余地あり



資料: 第五期十津川村介護保険事業計画報告書に記載された、2011年8月時点の実績値を元に算定(園田)

介護保険の見直し 要支援1～2に関する村 (保険者)の裁量の拡大

- 村の要介護認定では、要支援1～2の人数が他自治体に比して多い。
- 要支援者に関する費用は、年額5千万円強に相当し、そのウェイトは高い。
- “地域包括ケアシステム”における「新しい総合事業」はたいへんだが、反対に言えば、たこれは、村独自の対応を考えるチャンスでもある。



資料：第五期十津川村介護保険事業計画報告書に記載された、2011年8月時点の実績値を元に算定(園田)

高森のいえ-森への還り道



食堂棟のイメージ (木の利用)



住宅棟のイメージ



■村民のニーズ

- 高齢者は、最後まで村で住み続けたいという思いが強い。
- しかし、心身の虚弱化に伴い、交通の便等から自宅での継続居住が困難な者も多い。本人・家族がともに“ケア付き住宅”への入居を希望している者が20人程度存在する。
- 特別養護老人ホームは定員36名分は満室状態で、村外の入所施設を利用している者が50名程度いる。入居申し込み待機者は80名以上にのぼる。
- その反面、既得別養護老人ホーム入居者に要介護度が低く、自立した生活が可能な者が10名程度存在する。

■基本コンセプト (案)

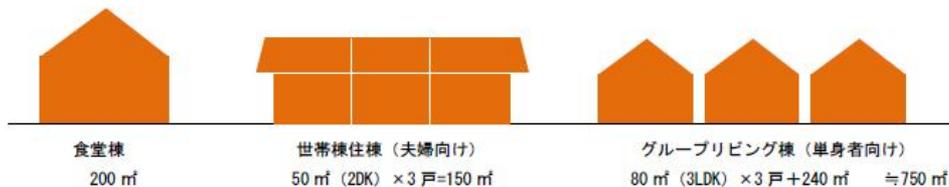
- 村内の介護機能を強化し、村内に最後まで住み続けられる環境を整えるために、村の基幹的なケア付きの高齢者住宅を建設する。
- 夫婦等の世帯向け住棟、単身者のグループ居住用の住棟と食堂棟を建設する。
- ただし、今後の高齢者人口は頭打ちから減少に転じる可能性があるため、将来的な利用の転用可能性に留意した内容と質を備えた建物とする。
- 施設の運営は、社会福祉法人が行う。

■建物構成

定員 15 名
 ・村内より
 ・特養との入替

建設費

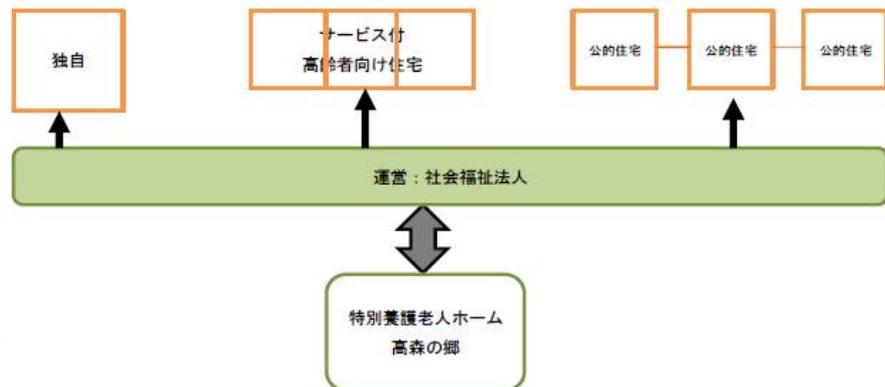
1.5 億円



■事業スキーム

<夫婦世帯>
 家賃 5万円
 管理費 2万円
 水光熱費 1万円
 食費 3*2 6万円
 合計 14万円/月

<単身者>
 家賃 3万円
 管理費 2万円
 水光熱費 1万円
 食費 3万円
 合計 9万円/月



地域助け合い・いたわりあい拠点



東中公会堂のケーススタディ



空き家を活用した宿泊所



公営住宅を活用した職員住宅

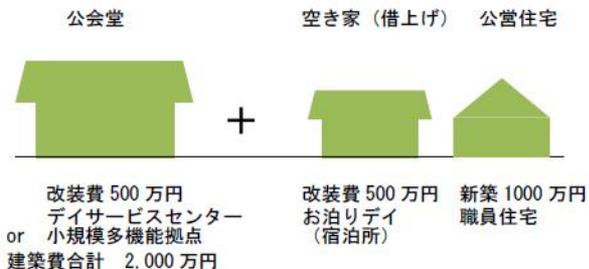
■村民のニーズ

- 高齢者のサロンとして公会堂を使ってほしい。
- みんながバラバラに住んでいては、何をすることも効率が悪い
- 高森のデイサービスは、高齢で一人暮らしだと出かけるのもたいへん。家にいる方が楽。
- 見守りはしてほしい。
- 急病の時などは不安。

■基本コンセプト（案）

- 高齢化が著しく進み、村の中心部に出るには不便な東区の地域での“助け合い・いたわりあい”の拠点を形成する。
- 既存建物、空き家等を活用することを原則とし、東区では「東中公会堂」をデイサービスまたは小規模多機能拠点として利用する。近隣の空き家を改修し、宿泊所として利用する。
- 事業は集落コンソーシアムと社会福祉法人が協力して行うものとし、公営住宅を新設し、職員の住宅として提供する。職員にはUIJの若中年者を雇用する。

■事業スキーム



- 小規模多機能拠点（通い、泊り、出向いて） 定員：25 名 又は
- デイサービスセンター+お泊りデイ（任意事業）
- 介護保険事業として運営。任意事業は利用者が実費を自己負担。
- U、I、J ターンの職員を雇用（夫婦・単身者等で 1 か所 2 名程度）

■事業者

- 建物：集落コンソーシアム（公会堂）+ 社会福祉法人（空家）+ 村（公営住宅）
- 運営：社会福祉法人

■職員世帯のイメージ （林業雇用と福祉雇用による村内活力の増進）

一軒家に引っ越してガーデニングをやりたいです



奈良県 「緑の研修生」の事例

<http://www.ringvou.net/greennews/nara/voice.html>

大阪から I ターンで同棲中の彼女を連れて吉野にやってきた石野さん。大阪では医療関係の製造業に就いていた。もともと山が好きで、インターネットで職探しをしているときに吉野で林業就業支援講習があることを知り、20 日間の研修に応募した。そこで、今の会社の社長と知り合い、それが縁で入社した。危険な仕事だからと彼女には反対されたが、今は理解してくれるようになった。彼女も、この土地で福祉関係の仕事を探し、働き始めたという。「今は集合住宅ですが、将来は一軒家に引っ越してガーデニングと畑づくりをやりたいんです。小さい山を手に入れて、自分で手入れしていきたいです」と夢もふくらんでいる。この土地に定着して、森林の担い手として生きていこうという意気込みを感じた

