

日本版CCRCの具現化と 「ゆいま～る」の事例紹介

株式会社コミュニティネット
代表取締役 高橋 英與

2015年7月22日

1. 日本版CCRCを実践する上で欠かせない要素

① 自治体の総合戦略との連動

総合戦略の中に位置づける

② 他の施策との連動

例) 地域ケア、仕事づくり、空き家の活用、など

③ 地域プロデューサーの配置

④ 地元住民の納得・賛同

住民の困り事を解決、住み良い地域づくり

⑤ 情報公開と参加型

⑥ 総力戦

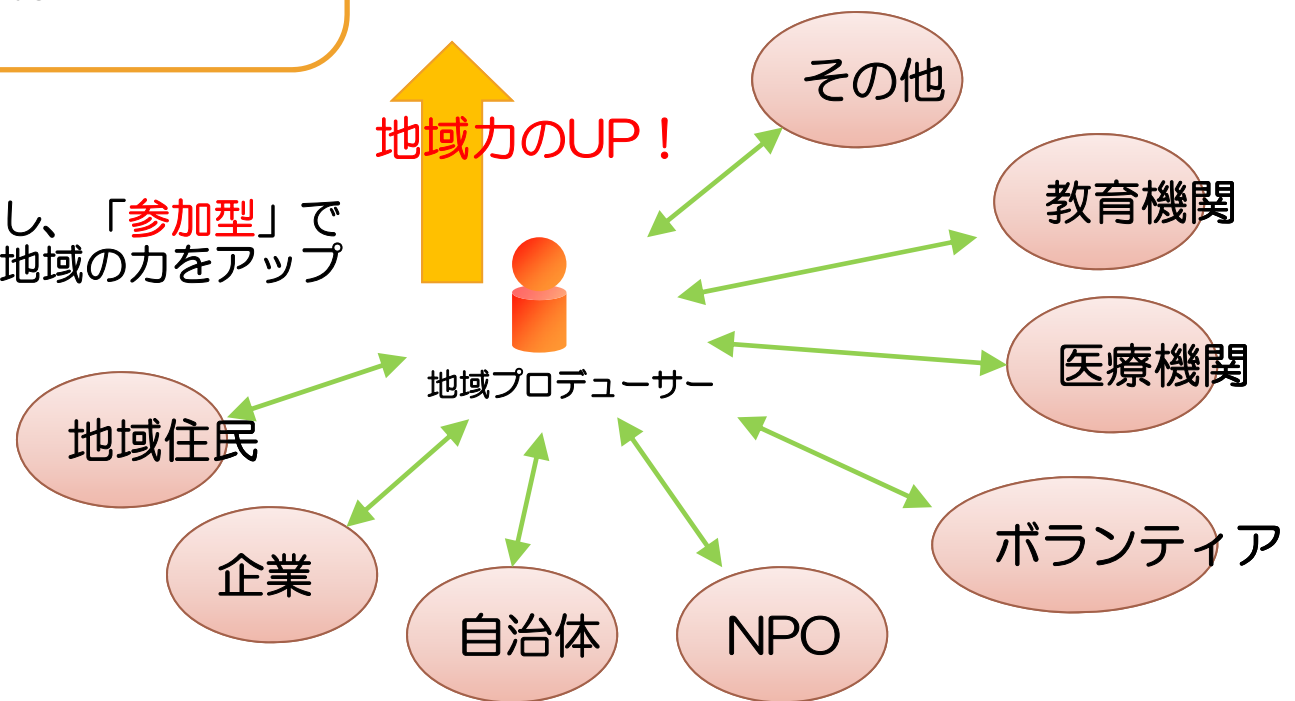
例) 自治体、市民、NPO、民間企業、医療機関、大学、など

1-3 地域プロデューサー

地域にある「ひと・もの・かね」などの資源をつないで、未来図を描き、自らリーダーとなって地域をデザインしていく、地域づくりのスペシャリスト。

- イメージを提案し、方向性を示していく。
- ニーズを把握し、専門家の能力を活用し、問題解決に導く。
- 夢とそろばんのバランスをとる。
- 住民も問題解決できる力を持てるように主体性を育む。

様々な組織、個人と連携し、「参加型」で地域の問題解決を図り、地域の力をアップさせる。



2. 日本版CCRCの成功のポイント

① 事業化

マーケティング・ニーズ調査・商品開発

核となる事業の見極め（継続性、収益性、社会性）

事業主体の形成（民間主導が望ましい）

ニーズの変化との連動 など

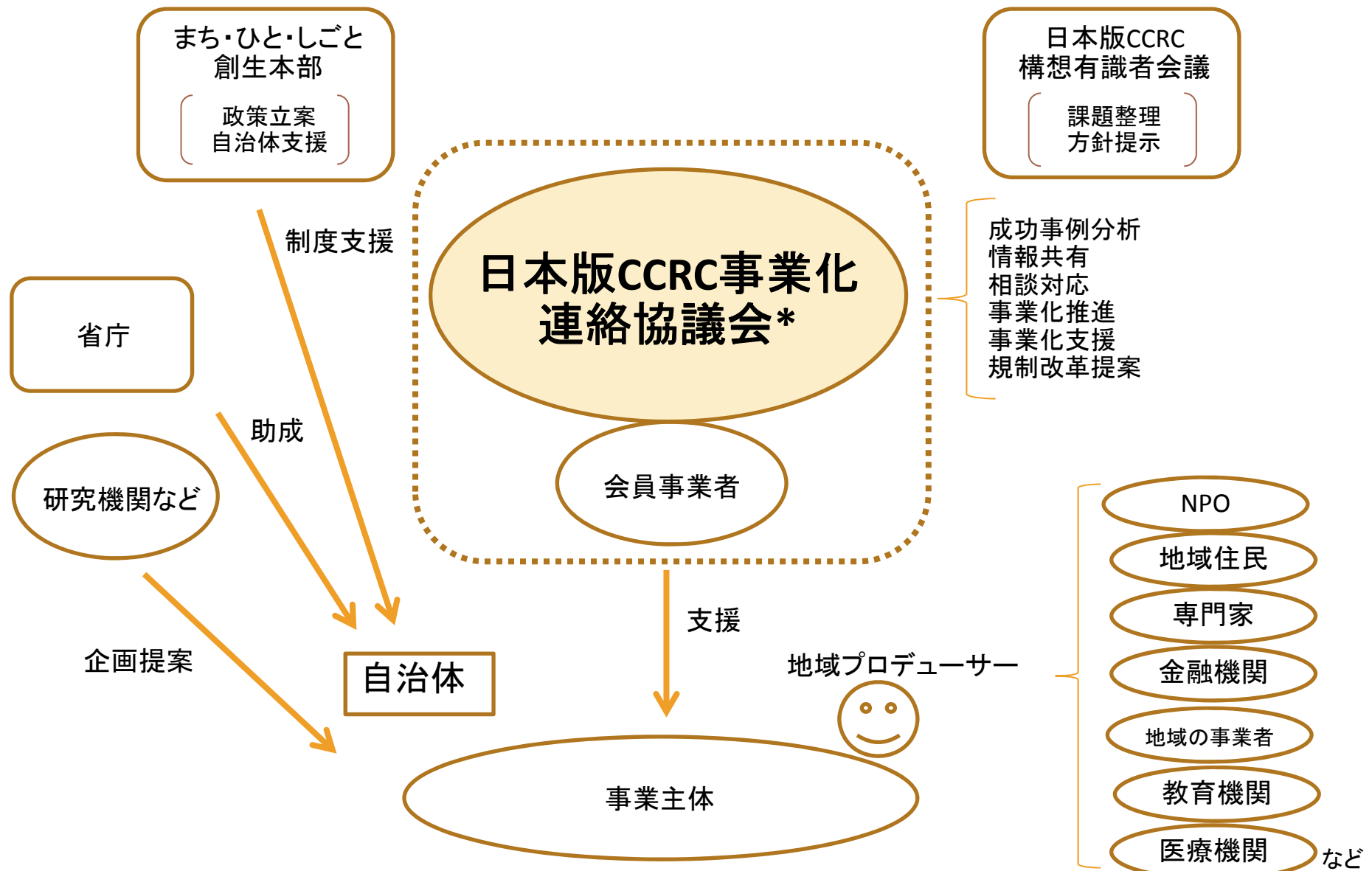
② 移住促進

都市部での営業活動

地域の魅力づくり（仕事、生きがい、など）

暮らしの安心（ケア体制、移住後のフォロー、など） など

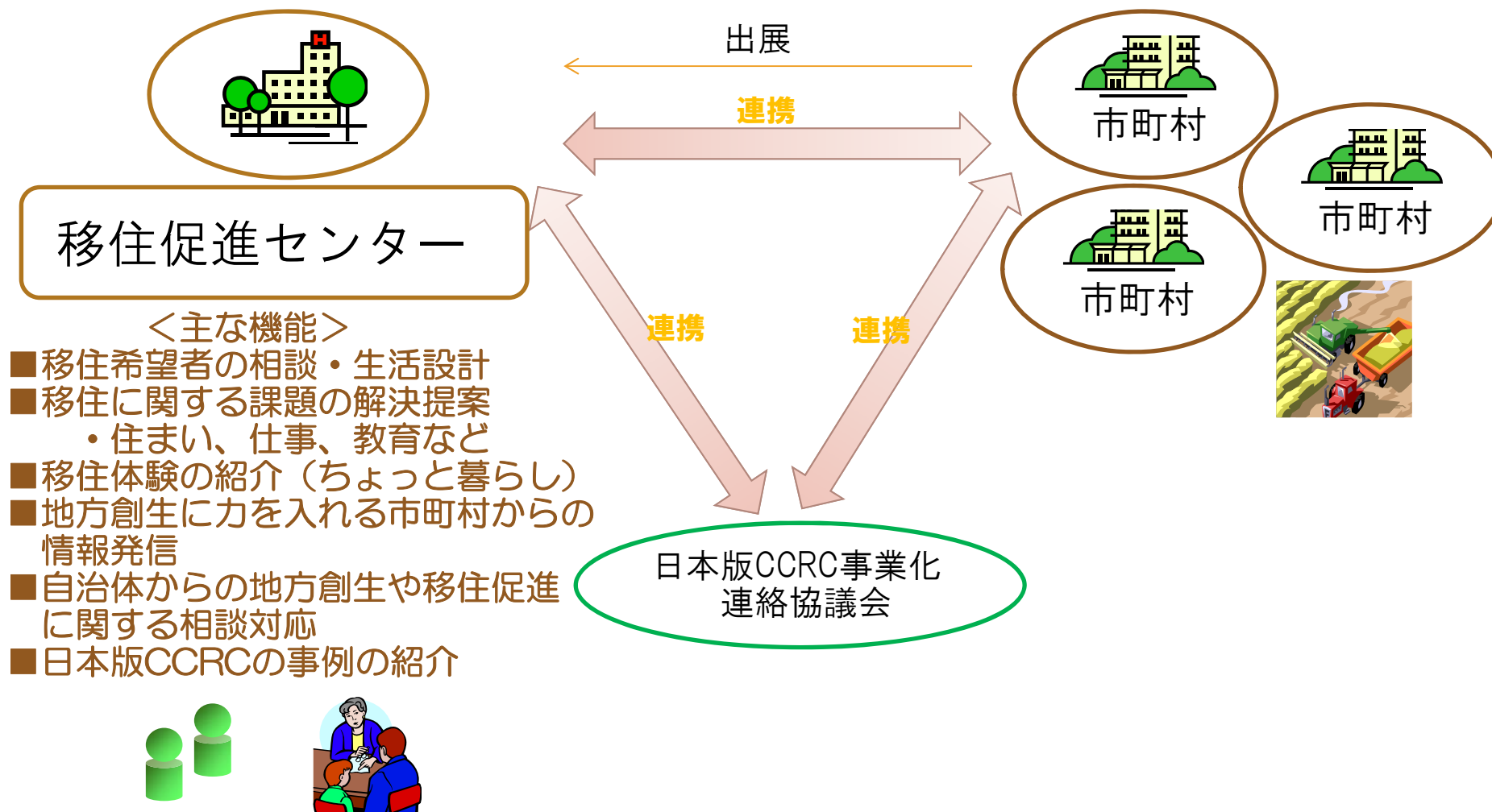
2-1 事業化の促進・支援＜日本版CCRC事業化連絡協議会＞



* 日本版CCRC事業化連絡協議会は9月設立予定

2-2 移住促進センター

一般社団法人
コミュニティネットワーク協会



2-2 移住促進センター

＜移住促進センターの役割＞

- ① 移住に関心のある人への情報提供
 - ・様々な暮らしのニーズに応える情報提供
- ② 地方創生や日本版CCRCに力を入れる自治体のライブな情報発信
 - * 日本版CCRCの推進地域のアンテナ基地です。
(CN協会が推薦する7～10自治体に限定します。)
- ③ 日本版CCRCの成功事例の情報提供
- ④ 相談者の生活設計の相談にのり、自己決定をサポート

2-2 移住促進センター

＜移住促進センターの特徴＞

- ① 当協会が推薦する、7～10の先進事例となる自治体に
絞り込んでの情報発信
- ② 積極的に都市部に住む人へアプローチ・アピール
→ 営業・広報
- ③ 希望者の現状・希望・不安などを聞き取り現地につなぐ
→ 生活設計、マーケティング
- ④ 希望者のニーズを現地での動き(事業や地域ケア等)に
反映させる
→ 受入側の充実、商品開発

3. 事例紹介：全国で8つのタイプの異なる「ゆいま～る」を実現



兵庫県神戸市

ゆいま～る伊川谷

サービス付き高齢者向け住宅
■2009年10月 オープン
■総戸数：75戸

栃木県那須町

ゆいま～る那須

サービス付き高齢者向け住宅
■2010年11月 第1期（18戸）オープン
2012年 1月 第2期（52戸）オープン
■総戸数：70戸



東京都日野市

ゆいま～る多摩平の森

サービス付き高齢者向け住宅
コミュニティハウス
■2011年10月 オープン
■総戸数：63戸



東京都多摩市

ゆいま～る聖ヶ丘

住宅型有料老人ホーム
■2011年12月オープン
■総戸数：70戸



東京都福生市

ゆいま～る拝島

サービス付き高齢者向け住宅
外部特定施設入居者介護
■2013年3月オープン
■総戸数：44戸



東京都多摩市

ゆいま～る中沢

サービス付き高齢者向け住宅
■2013年3月オープン
■総戸数：56戸



東京都板橋区

ゆいま～る高島平

サービス付き高齢者向け住宅
■2014年12月オープン
■総戸数：30戸



北海道檜山郡厚沢部町

ゆいま～る厚沢部

介護付有料老人ホーム
■2013年5月オープン
■総戸数：20戸



3-1 ゆいま～る那須(栃木県那須町)



所在地	栃木県那須郡那須町大字豊原乙字那須道下627-115他
敷地面積	9,978.05m ²
建築面積	3,561.04m ²
構造規模	木造： A棟1階建、B棟：2階建、C棟：1階建、D棟2階建、E棟2階建
総戸数	70戸
住戸専有面積 間取り	33.12m ² ～66.25m ² 、1R～2LDK
開設	1期： 2010年11月(18戸) 2期： 2012年1月(52戸)

【主な特徴】

※ 高齢者住まい法改正により、「適合高齢者専用住宅」を「サービス付高齢者向け住宅」として登録

- 里山、木のぬくもりのある戸建風建物
- 平成21年度 第1回高齢者居住安定化モデル事業選定事業(一般部門)に選定
- 働きながら暮らす、仕事づくり(居住者、地域住民)
- ゆいま～る那須倶楽部(別荘感覚で利用できる仕組み)
- 文化や音楽、交流を楽しめる図書室・音楽室・自由室
- 地域に開かれた「ゆいま～る食堂」(直営)
- 送迎車ゆいま～る号(入居者が寄贈)

3-1 ゆいま～る那須 <都市部からの移住>

1. 入居状況

- 総居室数:70戸
- 入居者数:78名（一人入居:58名 二人入居:10組20名）
- 入居者男女比:男19名(25%) 女56名(75%)
- 入居者平均年齢:男69.6歳 女71.7歳 平均年齢70.7歳

2. 従前住所及び出身地

- 関東圏:54名(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉など)
- 関西圏:7名（大阪府、神戸市など）
- 福島県:8名
- 那須町:2名
- その他:7名(北海道、新潟県、静岡県、岩手県、佐賀県)

2015年3月末

3-1 ゆいま～る那須 <雇用の創出、生きがいづくり>

1. ハウス内外での仕事

- 生活コーディネーター(ハウススタッフ): 地元住民、入居者
- 食堂: 地元住民、入居者
- 送迎: 入居者
- 併設のデイサービス: 地元住民、入居者
- 元の職業を活かした仕事
- 趣味を活かした仕事

2. ハウスでの役割(部会)

- 農部会
- グリーン部会
- 図書部会
- 広報部会 など

3-1 ゆいま～る那須 <雇用の創出、生きがいづくり>



理容師



そば打ち職人



美容師



運転手

端材でおもちゃづくり(積み木づくり)



3-1 ゆいま～る那須 <雇用の創出、生きがいづくり>



居場所を自分たちでつくる(障子貼り)



作品や地域の良品を販売

積み木の販売



お弁当づくり



3-2 ゆいま～る厚沢部(北海道厚沢部町)



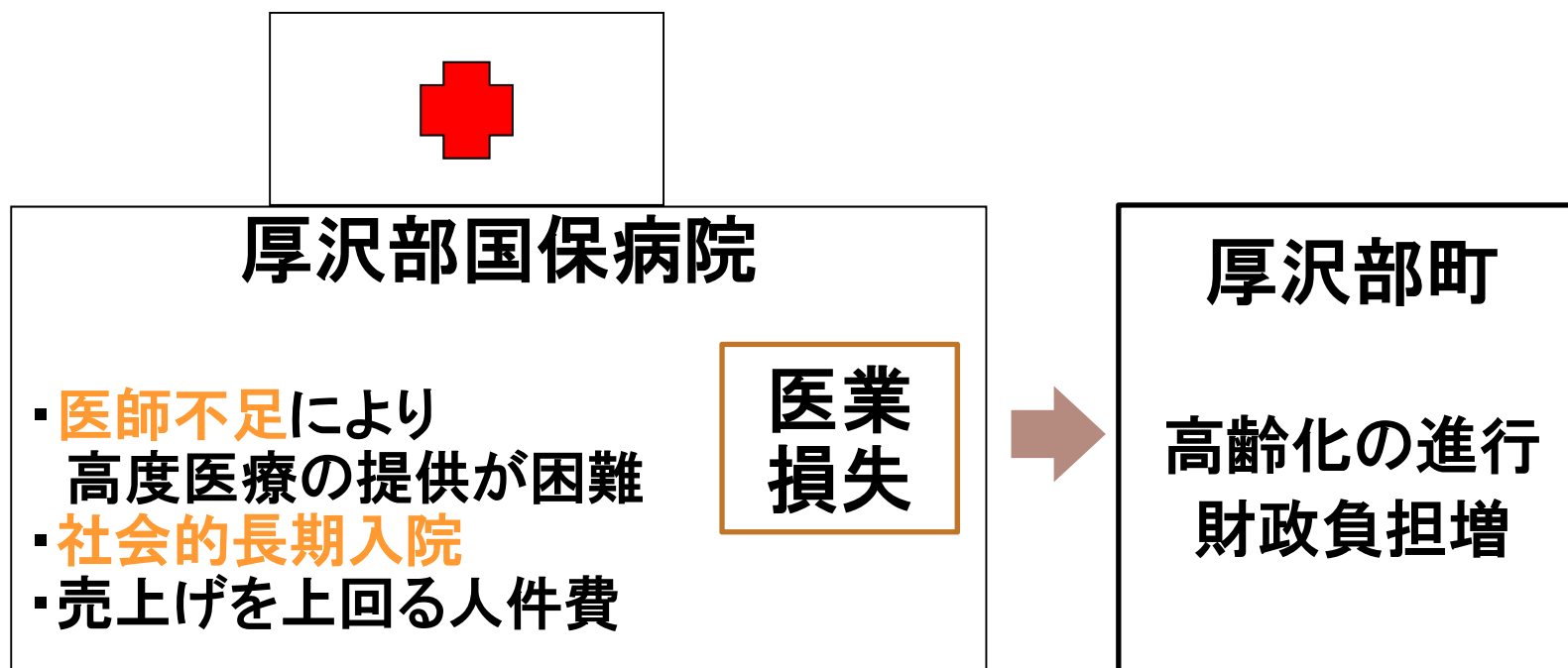
所在地	北海道檜山郡厚沢部町新町115
敷地面積	2,842.81m ²
建築面積	1,260m ²
構造規模	木造一部RC造 平屋建て一部2階建て
総戸数	20戸
住戸専有面積	20.28m ²
開設	2013年5月

※介護型有料老人ホーム

【主な特徴】

- ゆいま～るシリーズとしては初めての介護付有料老人ホーム
- 世界一素敵な過疎の町を目指す「厚沢部町」との連携
- 道産木材をふんだんに使用した温もりのある建物
- 住まい、集う、介護という3つのコンセプト
- 林野庁と町からの補助金により家賃2万円を実現
- 地域ケアの拠点を目指す

厚沢部町の課題と目指す方向



行政と介護サービスによる社会的入院の減少
医療・介護・福祉の総合的な地域ケアシステムの構築

“素敵な過疎のまち”の実現

素敵な過疎のまちへのステップ

第1ステップ 在宅支援診療所による社会的入院受入

第2ステップ 行政と介護サービスによる社会定期入院の減少

→ゆいま～る厚沢部

第3ステップ 医師の確保・総合的な地域ケアシステムの構築

→現段階

第4ステップ 給食センターによる食の包括的提供

第5ステップ 自立型ハウス・福祉学校による移住促進



“素敵な過疎のまち”の実現

3-2 ゆいま〜る厚沢部 <町立病院の再生と有料老人ホームを核としたケアシステム>



温かみのある木の空間



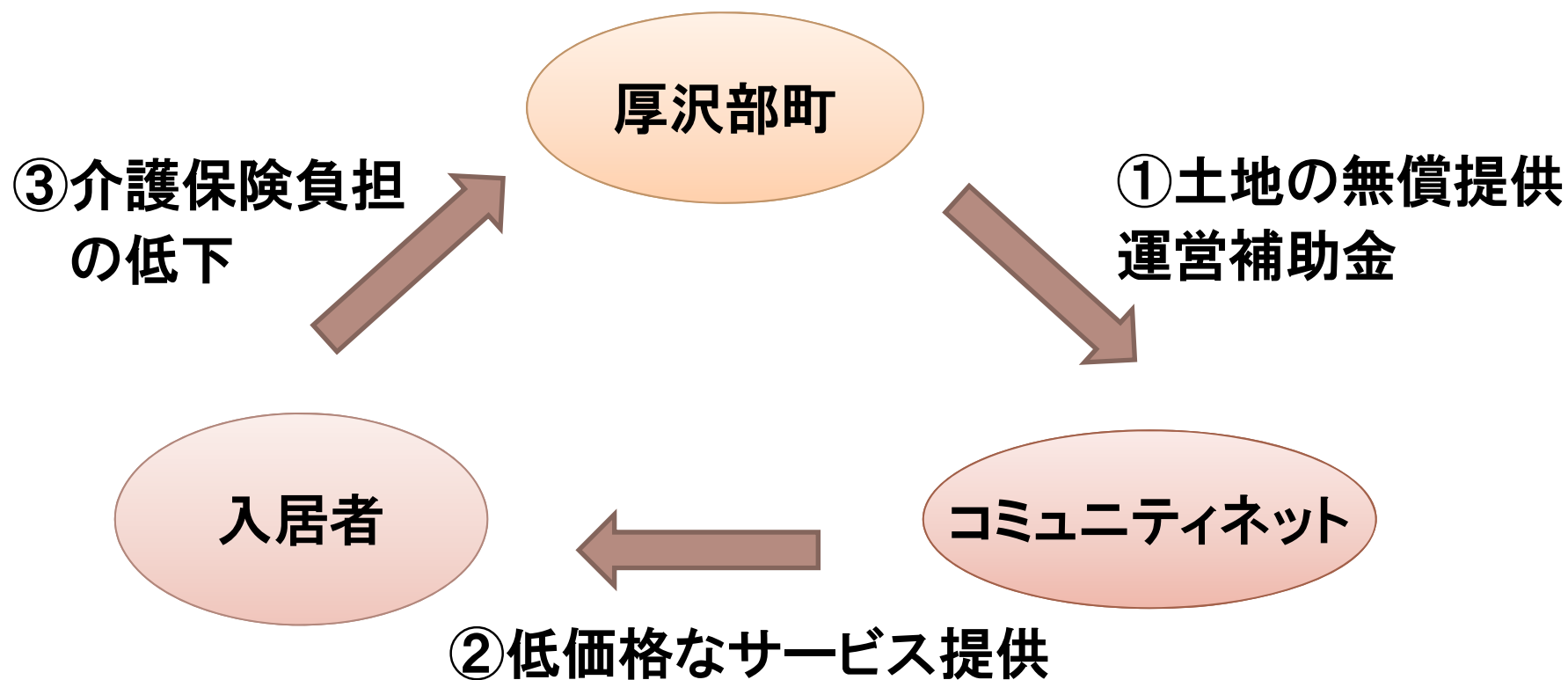
食堂でのライブ



3-2 ゆいま～る厚沢部 <官民連携>

事業スキーム

行政の投資により、介護予防、介護度の改善につながる
取り組みを実施し、介護保険負担を低下させる。
それにより行政は投資を回収する。



3-2 ゆいま～る厚沢部 <低価格家賃の実現>

- 国と町からの補助金を活用し、**家賃2万円**を実現
 - ❑ 農林水産省(林野庁)による「森林・林業・木材産業づくり交付金」 約1億円
 - ❑ 町からの「介護付有料老人ホーム入居者支援対策事業に係る補助金」 約1億円



幼稚園との交流



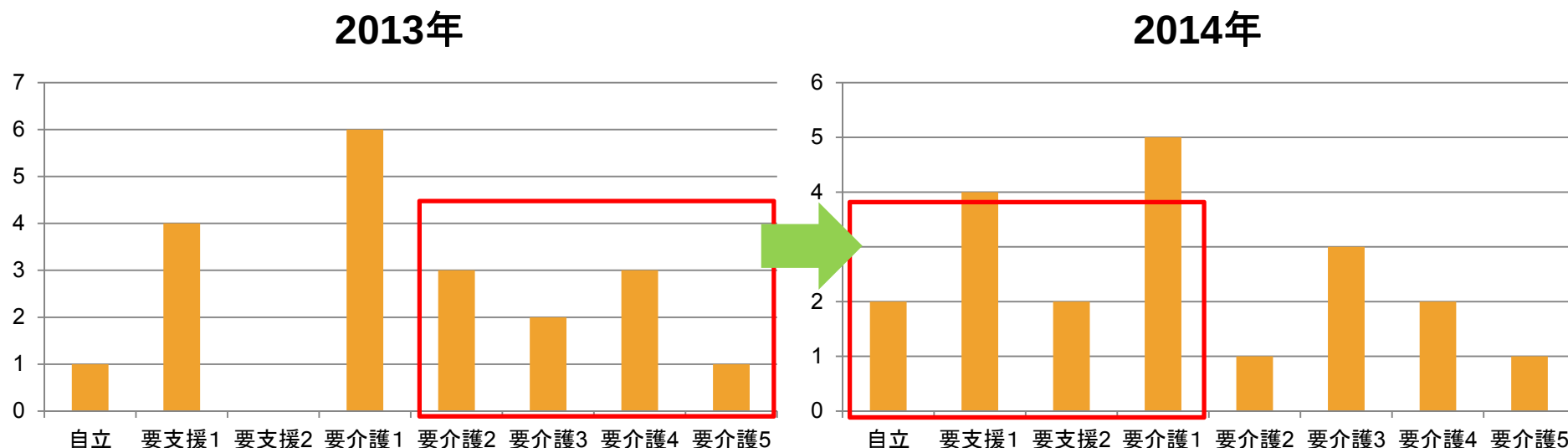
ギャラリー



コンサート

3-2 ゆいま～る厚沢部 <介護度の改善>

介護度の低下と自治体負担低下



1年間で平均介護度が低下。

それにより、自治体の介護保険負担が月々約50万円(年間約600万円)低下。

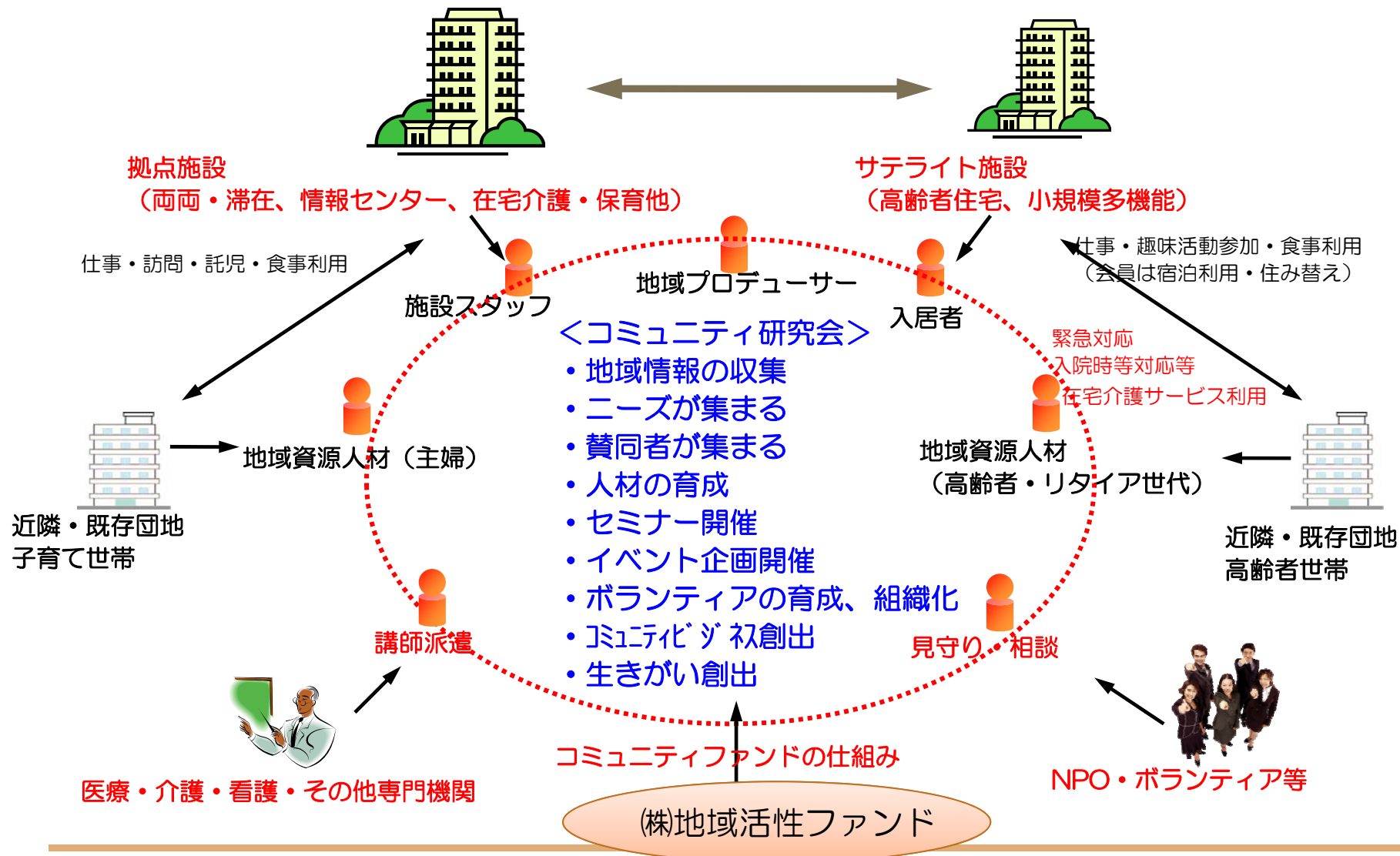
一人あたりに換算すると月々2.5万円。

→厚沢部町運営補助金1億円を17年で回収できる効果を生んでいる。

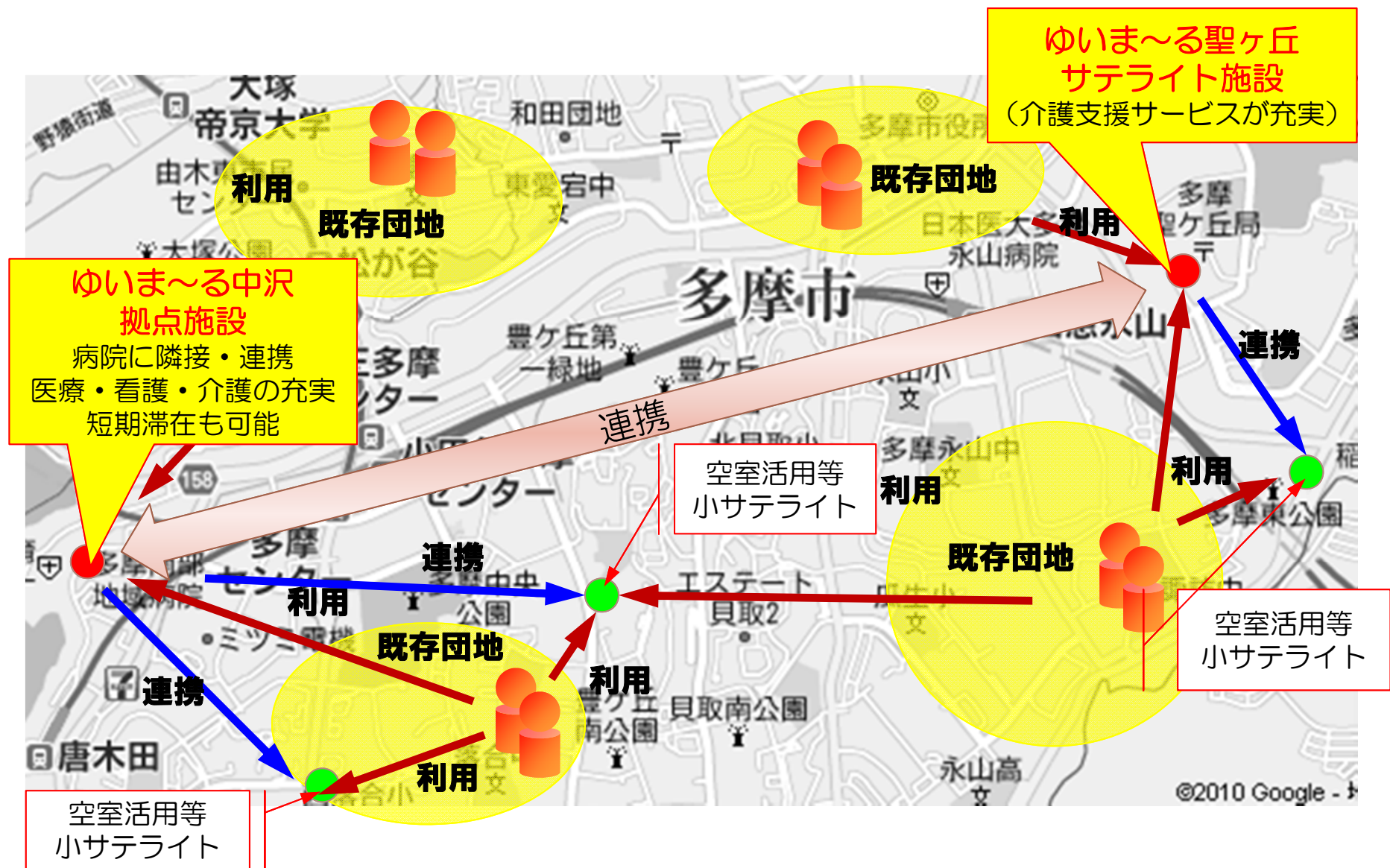
厚沢部町内転居者だけで考えると、8人中、5人が介護度の改善。一人あたり月々2.6万円の効果で、それ以上の効果を生んでいる。

3-3 ゆいま～る中沢・聖ヶ丘 <地域包括ケアシステム>

地域資源の活用と連携・ネットワークを構築することによって、市民参加型のまちづくり、住環境整備を推進していく。



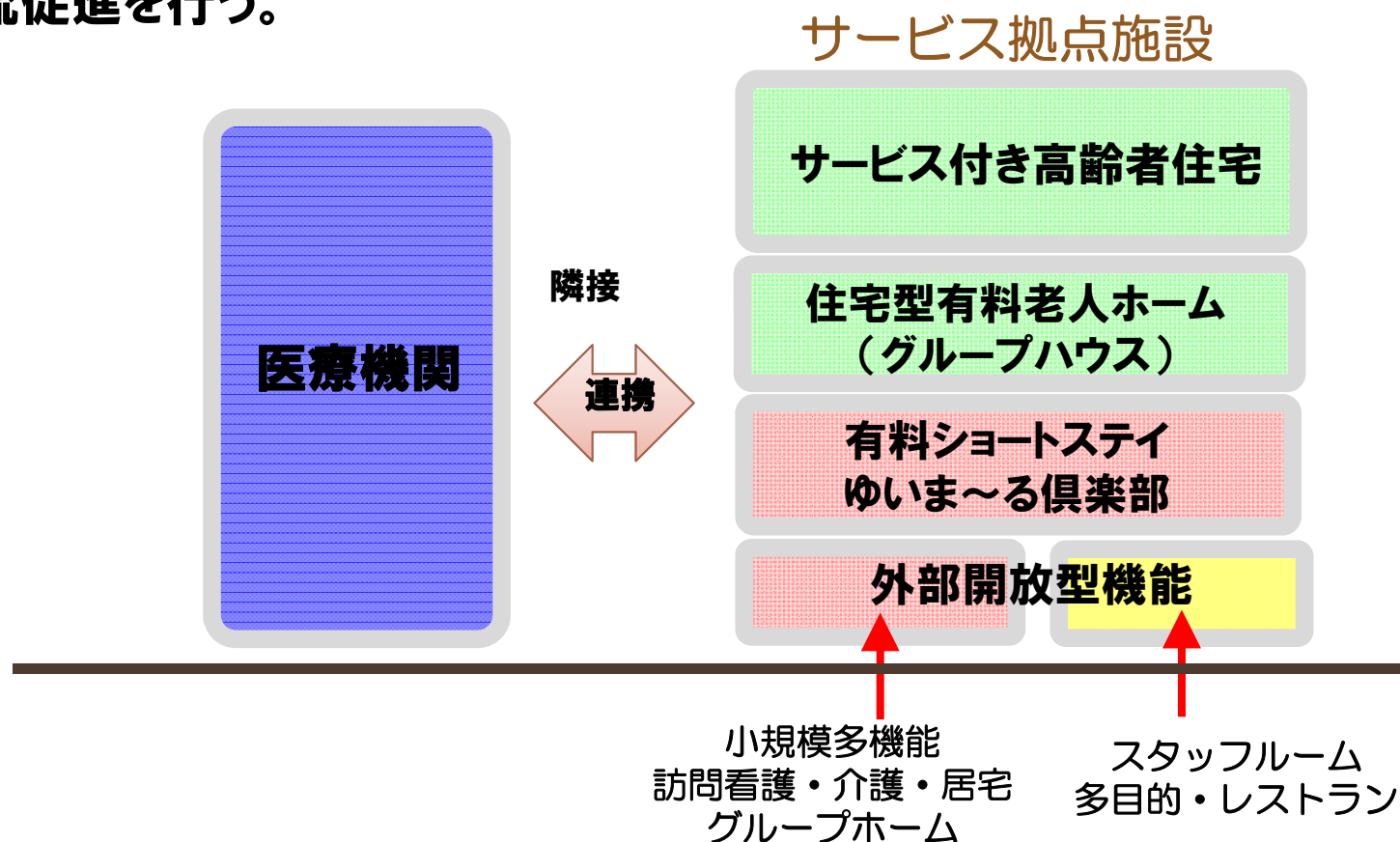
3-3 ゆいま～る中沢・聖ヶ丘 <地域包括ケアシステム>



3-3 ゆいま～る中沢 <医療連携、拠点施設・住戸>

医療機関の隣接地に建設することによって、途切れの無い医療・看護・介護が提供できる。また、療養病床の削減の影響で生まれている医療難民に対して、一時療養・ショートステイと医療連携において対応することが可能となる。

さらに1階部分は外部開放機能を設置することで、介護、生きがい支援を実現し、交流促進を行う。



3-3 ゆいま～る聖ヶ丘 <サテライト住戸・施設>

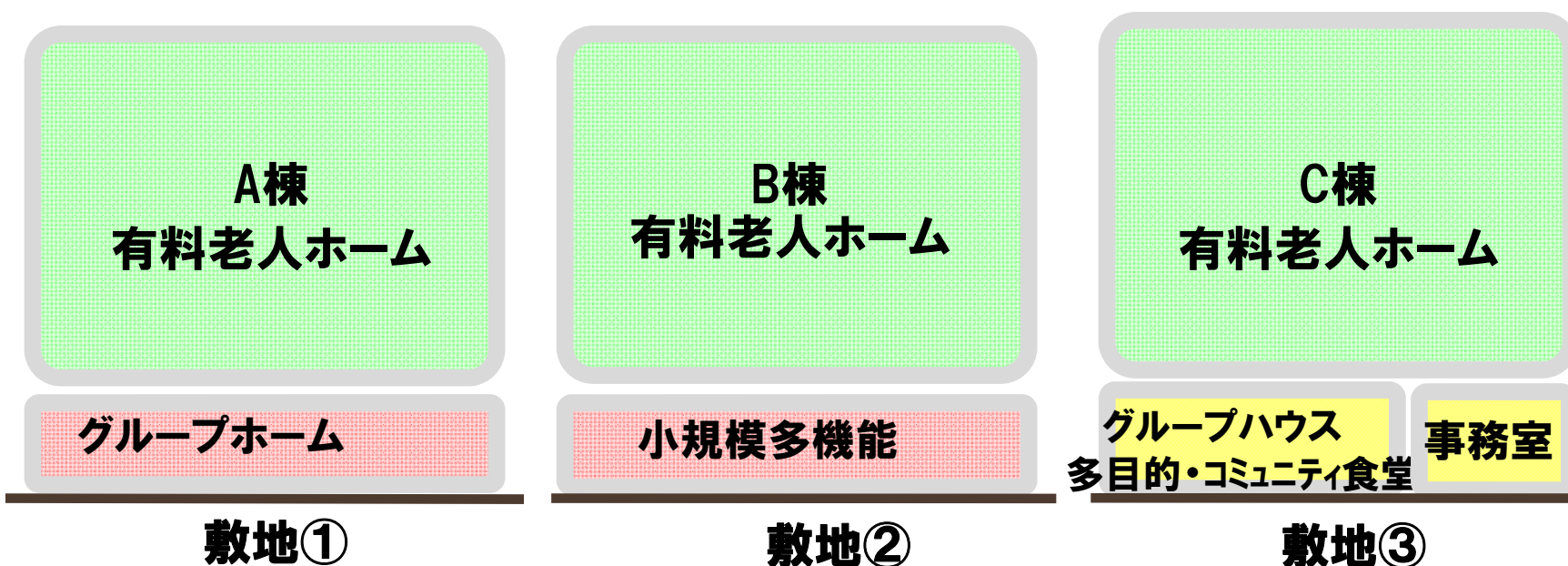
住宅型有料老人ホーム＋ケアの施設

住宅型有料老人ホーム71戸（3住棟 4階建）

1F:食堂兼多目的室、小規模多機能、グループホーム2ユニット

グループハウス(7戸/71戸)

2F:訪問介護事務所



3-3 多摩マイライフ包括支援協議会の試み

(21)

第210号 (平成9年11月5日第3種郵便物認可)

シルバー産業新聞



参加者の約8割は多摩市に住む一般市民

地域力 発見

宮下今日子
第15回 東京・多摩市

多摩市には、このほど、住民一人ひとりが自分ひとりで最期まで暮らす町をめざし、「多摩マイライフ包括支援協議会」(一般社団)を立ち上げ、その設立記念シンポジウムを開催した。

協議会は、多摩市の医師会、歯科医師会をはじめ、医療、福祉、介護の関係機関と研究者、民間、NPOなどで構成される。シンポジウム当日は、約200人が参加。約8割は多摩市に住む一般市民で、民生委員や高齢者の見守りに取り組む自主グループなど、これからの町づくりに熱意を持つ人たちの発言で盛り上がった。

協議会がめざすのは「トータルケアの仕組み構築」だが、専門職だけが頑張ってもいいものにならないと一様に話す。当日は、健康福

医療・介護・福祉のトータルケア構築目指し「多摩マイライフ包括支援協議会」立ち上げ

す。この運営は初期入居者による運営で、640世帯といる日本では最大規模。これを乗り切る住民パワーとして「地域に対する愛着」「女性パワー」「家族パワー」「シニアパワー」の4つを挙げる。「とにかく挨拶が大切。施設の整備だけでなく、ベンチや散歩コースなど安心できる居場所

社部長、医師会長、UR都市機構ウェルフェア担当部長、多摩ニュータウン団地管理組合理事長がパネリストとなり、それぞれの立場から問題提起があったが、多摩市の象徴でもある多摩ニュータウンの運営に伴う経験や蓄積されたノウハウの話は見逃せない。

諏訪と自身宅「マンション」の運営組合の理事長を務めた加藤雄雄氏は、様々な困難を乗り越えたのは住民パワーがあったからと話

も作った。せっかく作っても利用されないケースも多いのでイベントを企画しました。おせっかいでもいい、お互い見守りあう町づくりをめざしました」と話す。

また、聖ヶ丘地区で17年間自治会長をしてきた田村勝子氏は、痛みと闘う80歳の女性を病院に運んだ話を披露。痛みをいらいでは、と病院や包括では扱ってもらえないことが多いが、痛みの食事でもできず、家族もパニックになると医師を必死に説得した。地域にしか分からない事はたくさんあり、現場に耳を傾けることがとても大切だと教えてくれる。

「地域のこととは自分たちで何とかしようと、ずっと地域を支えてきた人たちの話には頭が下がる」と話すのは、協議会の理事長を務める多摩市医師会長の田村豊氏。日本医師会を挙げての命題は地域包括ケアの構築。医師会がリーダーシップを発揮して各地で頑張ってくれという使命のもと、医師や看護師に向け、訪問を呼びかけているとのことだ。

阿部裕行市長は、多摩市には豊かな地域資源がいっぱいあると言ふ。その一つが、「コミュニティバス」(あたしニバス)を実現した住民運動だ。高齢化の著しい愛宕・和田地区のお年寄りが、外出の機会を得るよう、この地区と永山駅や多摩市役所などを結んだ。「高齢化が進む中で、永山の町に出かけていきたい、買い物をした、という皆様の声が行政を動かして、バス会社を動かして実現した例です。これこそが地域の方々と私は思っています」と話す。専門職だけでなく、地域住民の力をどう取り込むのが今後のカギとなりそう。

2014年(平成26年)
4月10日
(木曜日)

毎月1回10日発行 第210号

3-4 ゆいま～る多摩平の森 <空き団地1棟活用>



リノベーション前



リノベーション後



食堂・多目的室



書架



居室内

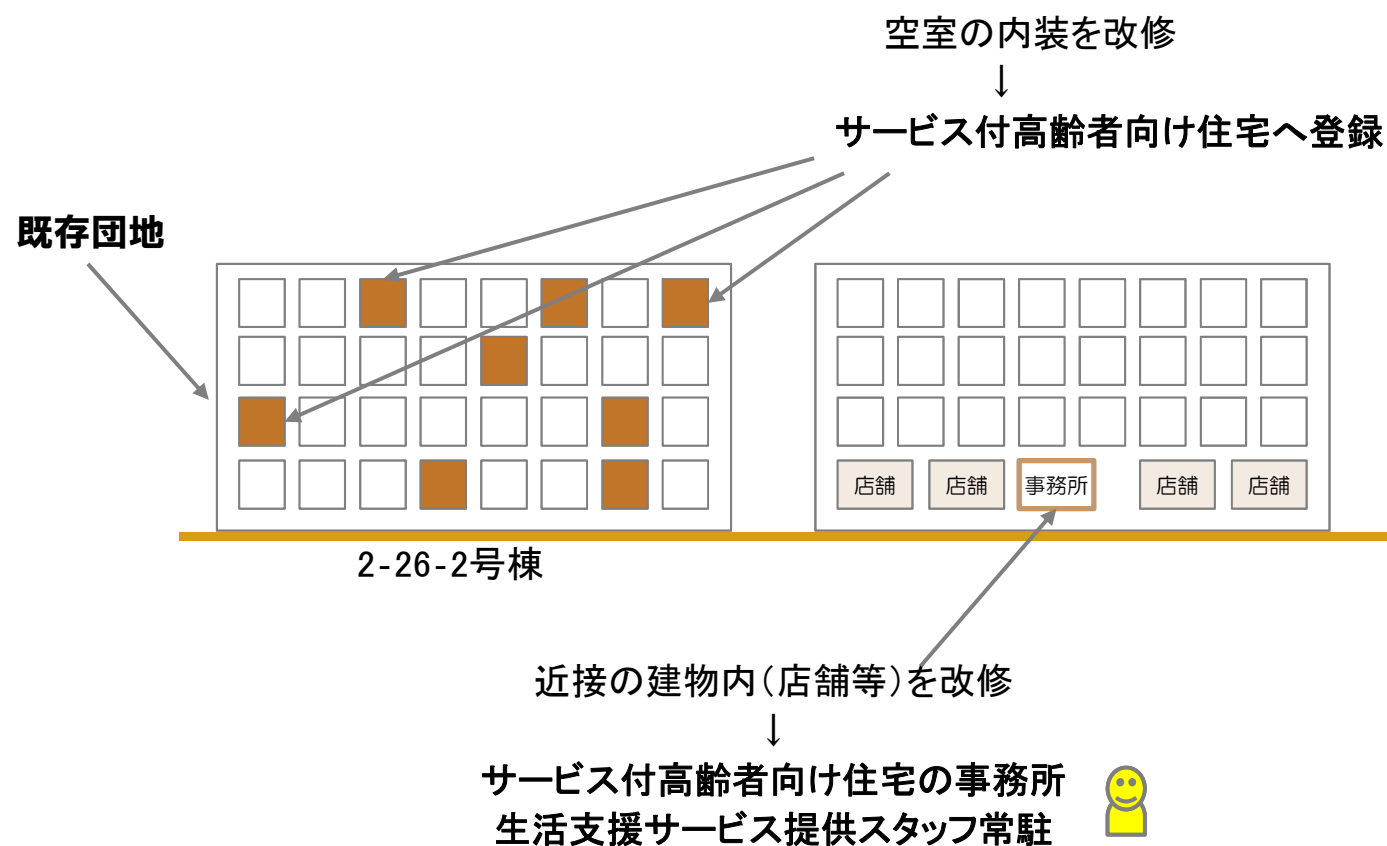
3-4 ゆいま～る多摩平の森 <空き団地1棟活用>

築50年のEVがない4階建の住棟に、EVと階段、廊下を新設。躯体いかし、内外装、設備をリノベーション、ケアの施設とコミュニティの場を増築。地域のコミュニティの拠点を創造。



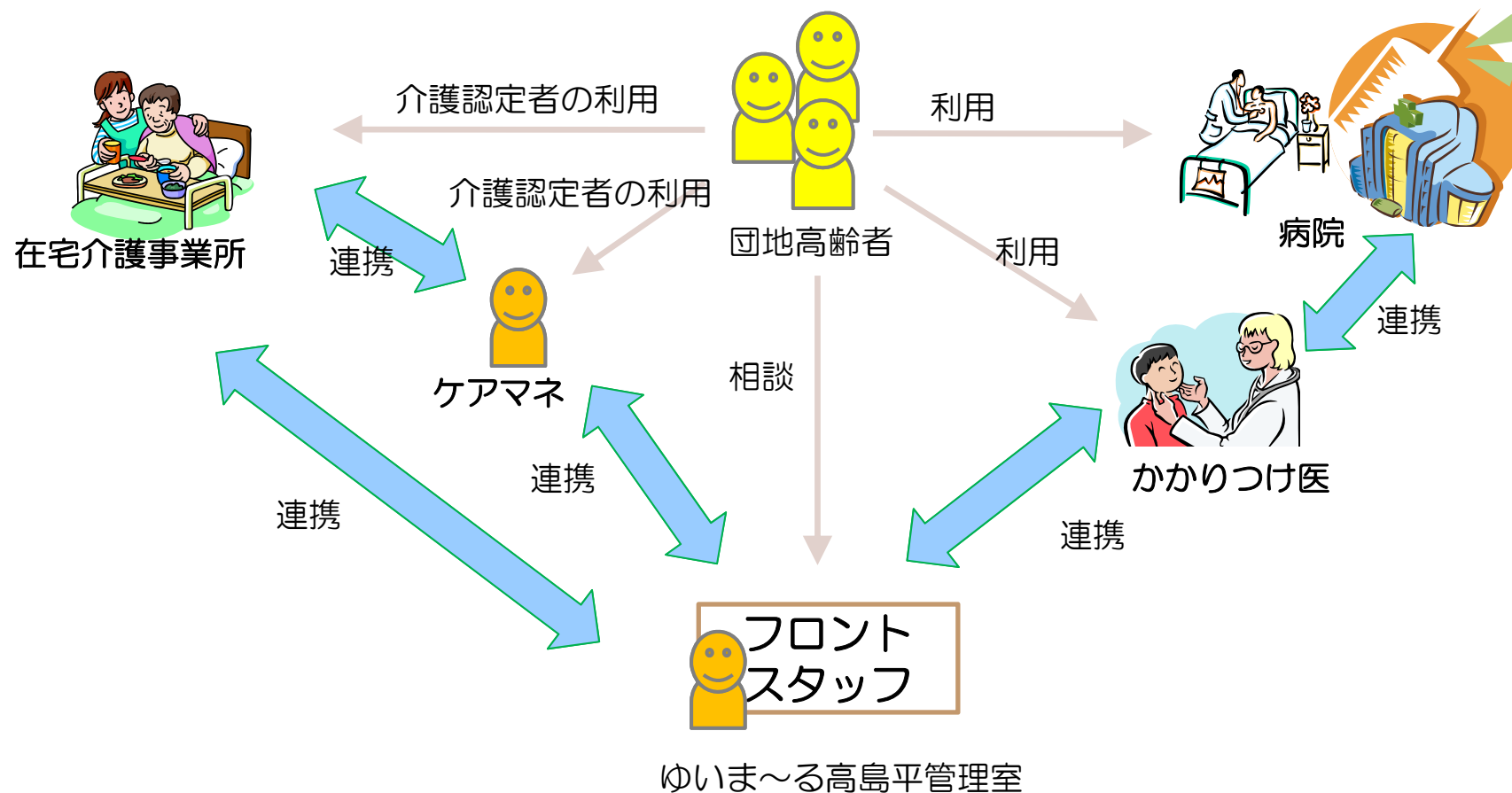
3-4 ゆいま～る高島平 <点在する空き家の活用>

- ① 26街区の既存空室30戸改修し、サービス付き高齢者向け住宅を整備
- ② 近接の建物内に、スタッフ常駐事務所(フロント)を整備



3-4 ゆいま〜る高島平 <点在于る空き家の活用―ケアと住宅の分離―>

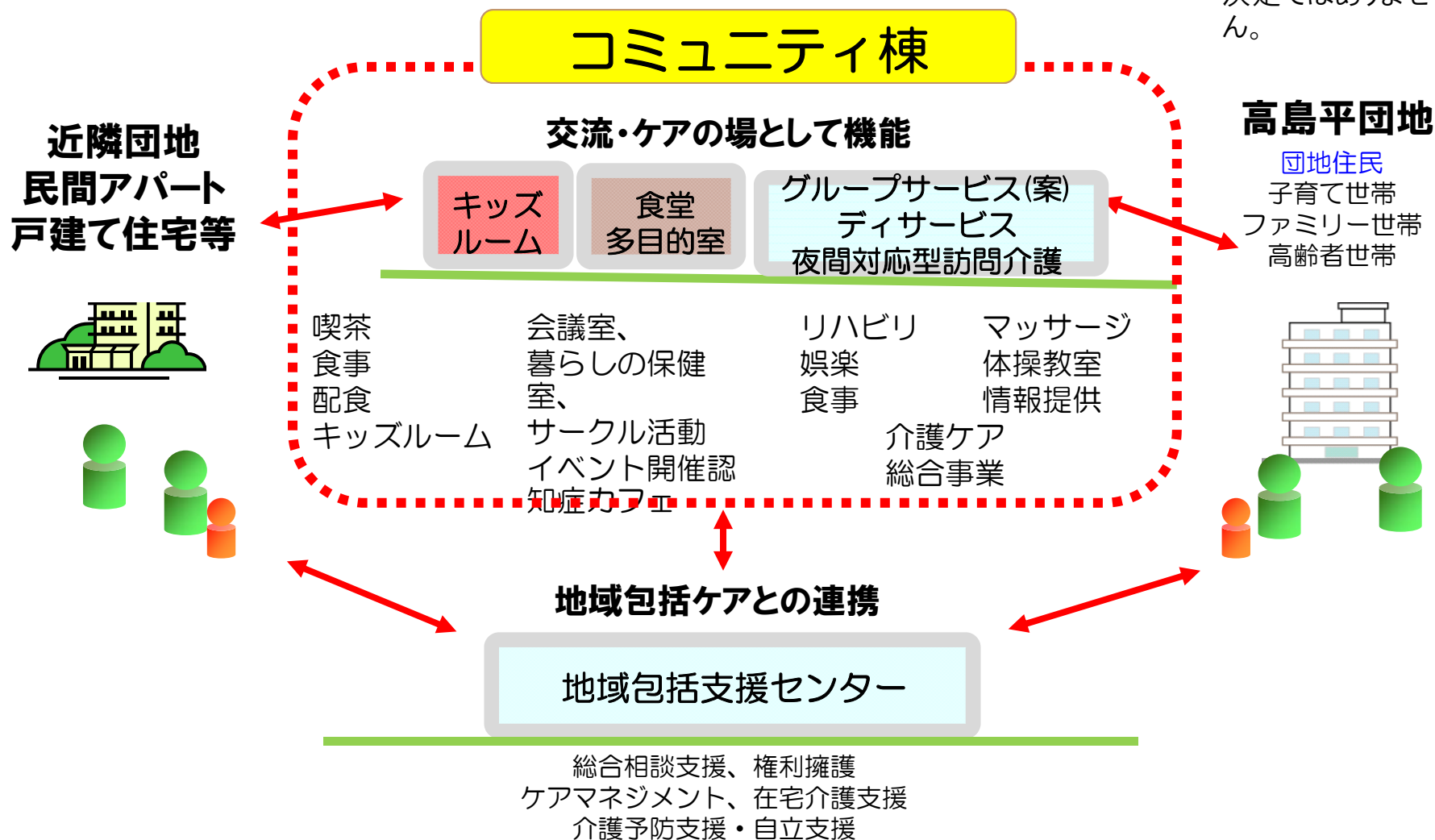
地域の介護事業所、かかりつけ医、総合病院と連携を取り、団地住民に必要な介護サービス、医療サービスを的確に提供。それぞれが役割を担えるようになり、元気な時の生活感や価値観、生活環境、人間関係を維持しながら完成期まで安心して暮らせるネットワークを構築。



3-4 ゆいま～る高島平 <点在する空き家の活用—ケアと住宅の分離—>

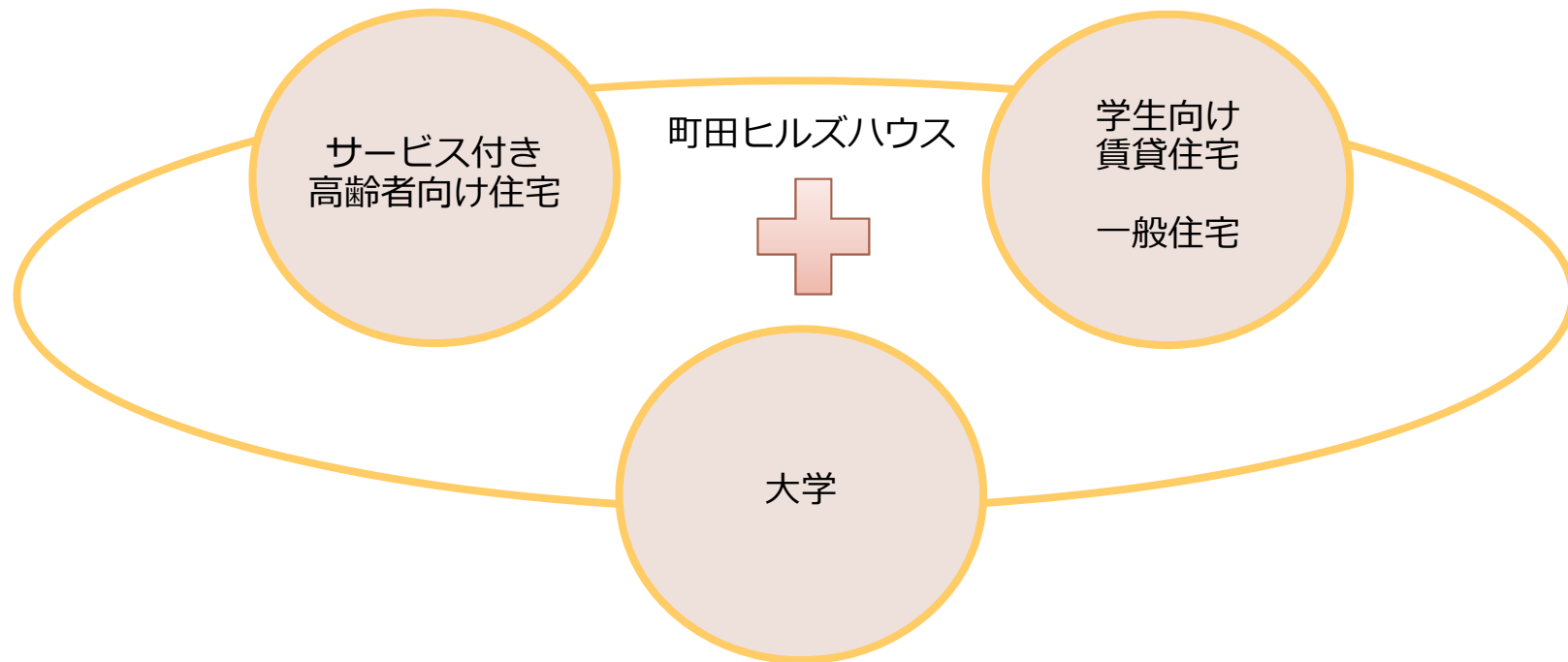
高島平団地内も周辺も安心できるケアシステムの場所と
多世代が楽しめるまちづくり

* 構想段階であり、
決定ではありません。

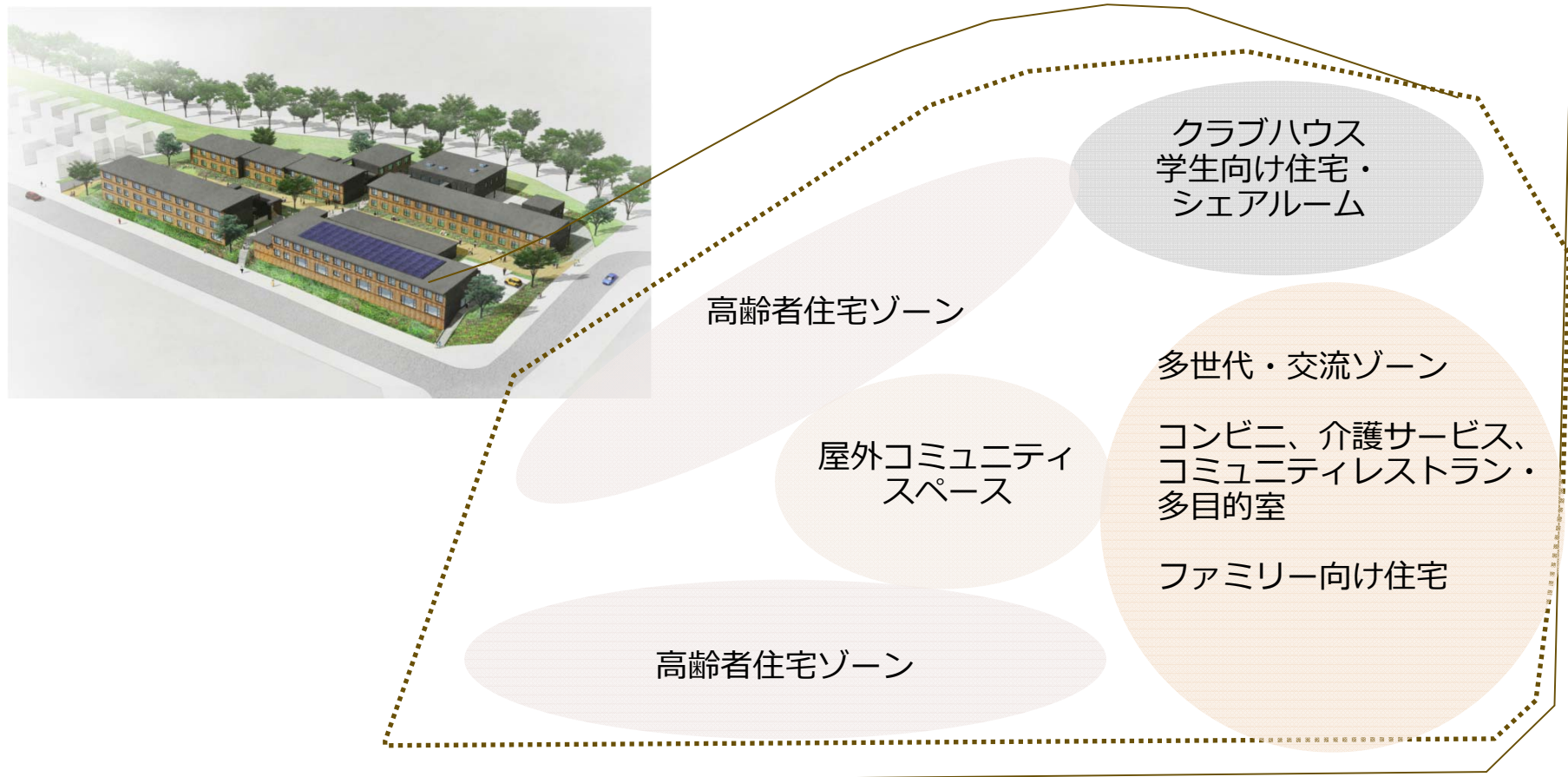


3-5 町田プロジェクト <大学との連携>

- **桜美林大学**のクラブハウスのある土地を活用し、学生向け賃貸住宅を併設した「サービス付き高齢者向け住宅」を新設する計画。
- 日本初の**日本型カレッジリンク**(大学連携型コミュニティ)を目指す。



3-5 町田プロジェクト <大学との連携>



交流施設、高齢者向け住宅、学生向け、ファミリー向け住宅を配置。
1階部分だけでなく、2階部分にも廊下を設け、それぞれの場所を相互に行き来できる。
屋上庭園やコミュニティレストラン、多目的室などでの交流ができる。
コンビニや介護サービスを設けることで入居者の安心、利便性を実現。



ダメダメ社長ブログ

2013年09月01日
連携はどういう時に可能なのか



こんにちは、高橋英與です。

今回のテーマ、人が「連携」をめざすのはどういうときかといえば、困ったとき、あるいは現状を変えたいとき、です。

日本の各地で福祉や介護の事業を展開している中小企業やNPO法人は現在、各自ばうばうに奮闘しています。

プロフィール

(株)コミュニティネット
代表取締役社長 高橋英與



1948年
岩手県花巻市生まれ。
(株)CAOS建築設計勤務の後(株)連空間設計を設立し代表取締役就任。コーポラティブハウスづくりを手がける。

1983年
任意団体生活科学研究所を設立。代表に就任。
現在はNPO生活科学研究所の理事。

1987年
株式会社生活科学研究所を設立し、高齢者住宅や有料老人ホームづくりに本格的に関わる。

1988年
社団法人長寿社会文化協会常務理事事務局長に就任（翌年退任）。

<http://c-net.jp/>