

地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する意見交換会（第2回）

地方での不動産の流動化事業を 連携して実現しませんか

株式会社コミュニティネット
代表取締役 高橋 英與

2017年6月6日

1. 流動化の性質

- 流動化におけるコスト
 - 規模の大小にかかわらず一定のコストがかかる
- 利回り・配当の確保
 - 投資家を募るためにある程度の利益の確保が必要

2. 流動化のハードル

- 事業規模（大規模案件は難しい）
 - 地方では、都市部より対象人口・利用者数が少ないため、事業リスク面から大型案件に着手しづらい
- 利用者負担
 - 発生するコスト・利回りは利用者負担となり、価格に反映される。
地方では高価格のものに対するニーズは低い
 - 新築の場合は更に価格が高くなる。
- 運営主体
 - 事業の内容にもよるが、地方の事業者には新規事業展開の余力はあまりない。特に新規分野となればなおさら。

3. 解決策

- 小規模案件をまとめて流動化する
- 空き家を活用する
- CNが一括で借り上げる、もしくはCNが地元事業者をサポートする

4. 具体的な提案

■ 雇用促進住宅の活用



雇用促進住宅を一括売却へ 全国の計2900棟



2016/6/20 07:00 | 6/20 10:23 updated

勤労者向け公的賃貸住宅「雇用促進住宅」の全国1148カ所2909棟（職員宿舎など含む）について、所管する独立行政法人「高齢・障害・求職者雇用支援機構」（千葉市）が、閣議決定された2021年度までの廃止に向け、東西2ブロックに分けて民間へ一括売却することが、19日までに分かった。対象住宅のうち約4万1千戸に住民がおり、入札条件には10年間の居住保障が盛り込まれた。これほど大規模な一括売却は、同住宅で初めて。

同機構は、17年度までに売却が成立しない場合は取り壊すなど処分する方針を固めており、これまでの単体売却や複数の住宅をセットにした売却から大幅に方針転換して売れ残りを防ぎたい考えだ。

同機構はこれまで自治体への譲渡協議を進めてきたが、3月末、譲渡協議を原則打ち切った。17年度までに売却が成立しない場合は住民に退去要請することになっており、今回の入札では、ごく一部の協議継続中の住宅を除く全ての譲渡先未定住宅を対象に入れた。資産価値の高い住宅と低い住宅を抱き合わせる今回の手法について、機構担当者は「入居者保護の観点から効果的」としている。

公告などによると、東ブロックの住宅（職員宿舎など含む）は、20都道府県の522カ所1271棟で、3月末現在、約1万6千戸に住民がいる。西ブロック（同）は、兵庫県を含む27府県の626カ所1638棟で、入居は約2万5千戸。最低価格（税抜き）は、東ブロックが約292億円、西ブロックが約348億円。

一括売却される兵庫県内の雇用促進住宅			
	住宅数・棟数	戸数(入居戸数)	入居率(%)
姫路市	5カ所 13棟	396(178)	45
尼崎市	2カ所 3棟	356(172)	48
丹波市	4カ所 9棟	310(157)	51
小野市	2カ所 6棟	240(137)	57
神戸市	2カ所 5棟	280(137)	49
加古川市	4カ所 13棟	340(135)	40
伊丹市	1カ所 4棟	160(115)	72
⋮	⋮	⋮	⋮
太子町	1カ所 2棟	80(6)	8
計	44カ所 118棟	4268(1804)	42
全 国	1106カ所 2878棟	106209(41705)	39

※入居戸数(3月末現在)順。職員宿舎など除く。
全国合計は、土地だけの物件を含む。

神戸新聞NEXT

雇用促進住宅の一括売却
西日本：民間事業者が落札
東日本：再度入札

→前回の入札では、522カ所、
1271棟、最低価格は292億円

4. 具体的な提案

■ 八王子UR団地の再生

§3 全体イメージ

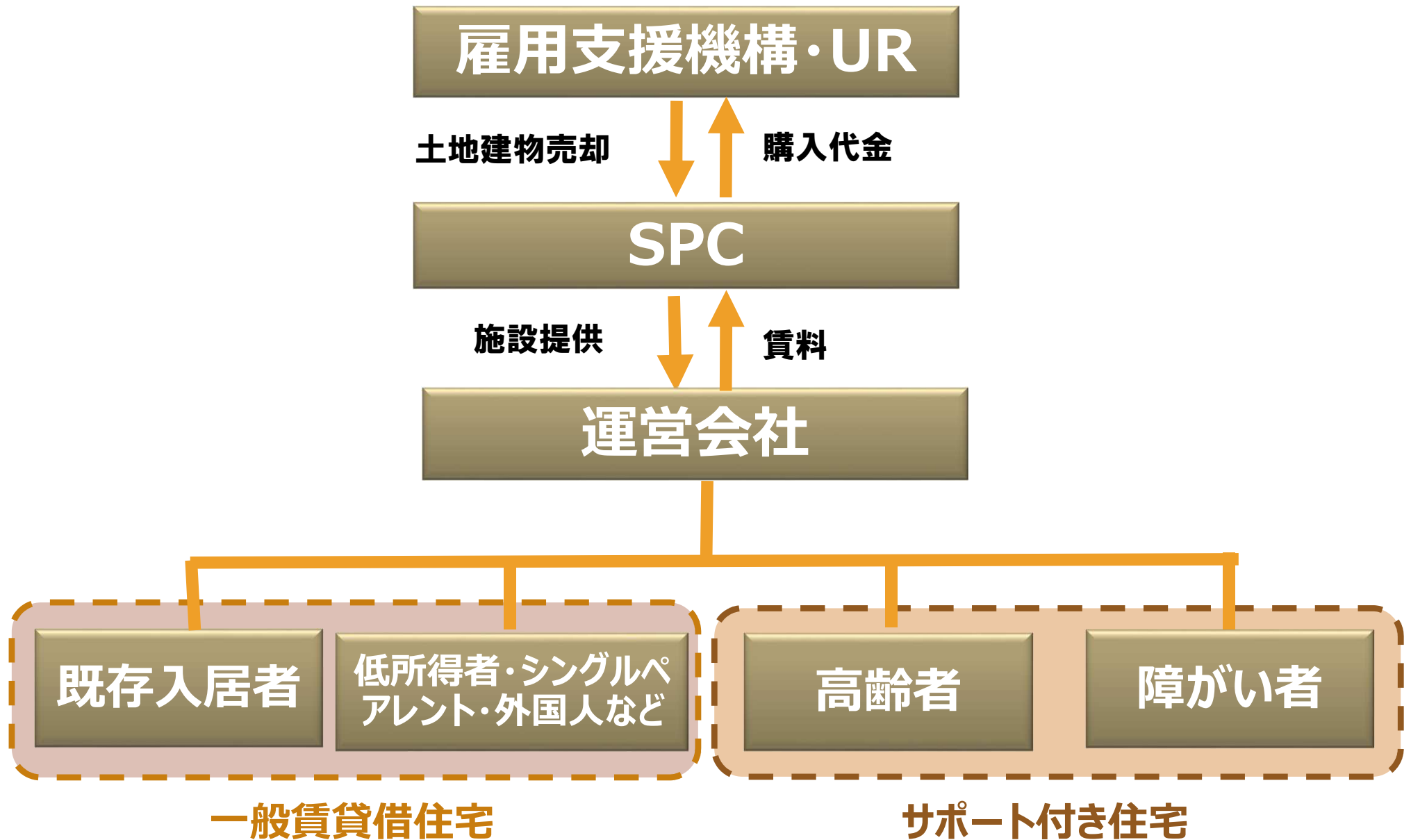


※住戸番号は、①～⑩の順にふられています。

※この配置図は、工事の関係上一部変更することがあります。また配置図に記載されない微細な工作物や高低差(階段・擁壁・法面)等もご紹介します。

- EV はエレベーター設置のある住棟です。
- エレベーター停止階
各階停止 : 1-1～7・2-5・10～12号棟
1-4・7F停止 : 2-1～4号棟

4. 具体的な提案 <スキーム図>



4. 具体的な提案 <本提案による効果>

1. 新規に特養を建てないで、特養待機者をゼロにします。
2. 保育所を建てないで、保育所待機児童をゼロにします。
3. 子供からお年寄り、障がい者までの地域包括ケアを構築します。
4. 500カ所のコミュニティケアの拠点を創ります。
5. 地方に雇用を含めた経済の活性化をします。
6. 人材の育成をします。
 1. 外国人の活用に技能実習制度を活用して人材の育成をします。
 2. 高齢者、シングルペアレント、障がい者、ニートの方々のための人材の活用の仕組みを作ります。
7. 官・民・大学・金融機関の連携を進めます。
8. 「商店街の活性化」から「商店街のコミュニティ拠点化」に方針を変えます。
9. 東京都の13万人の介護難民の受け皿を構築します。

5. CNの実績と資源

1. 空き家活用 → ゆいま～る多摩平の森、ゆいま～る高島平
(開設準備中:ゆいま～る大曽根)
2. 流動化 → ゆいま～る聖ヶ丘
3. バックアップ体制 → ヘルスケア企業集団
4. 人材 → 地域プロデューサー
5. 体制・組織 → まちづくり会社、生涯活躍のまち推進協議会
6. 自治体との連携・低価格化・介護度改善
→ ゆいま～る厚沢部
7. 事業の進め方・手法
→ 同時並行的、参加型アプローチ、介護保険に頼らない経営
8. ニーズ・マーケティング
→ 高齢者住宅情報センター、移住促進センター
9. 地域ケアシステム → ゆいま～る中沢・聖ヶ丘、多摩マイライフ協議会
10. 生涯活躍のまちのマニュアル
→ 昨年度創生本部受託事業
11. 地方での実践 → 雫石町(岩手県)、湯梨浜町(鳥取県)、上士幌町(北海道)

5. CNの実績と資源 <空き家活用:ゆいま〜る多摩平の森>



リノベーション前



リノベーション後



食堂・多目的室



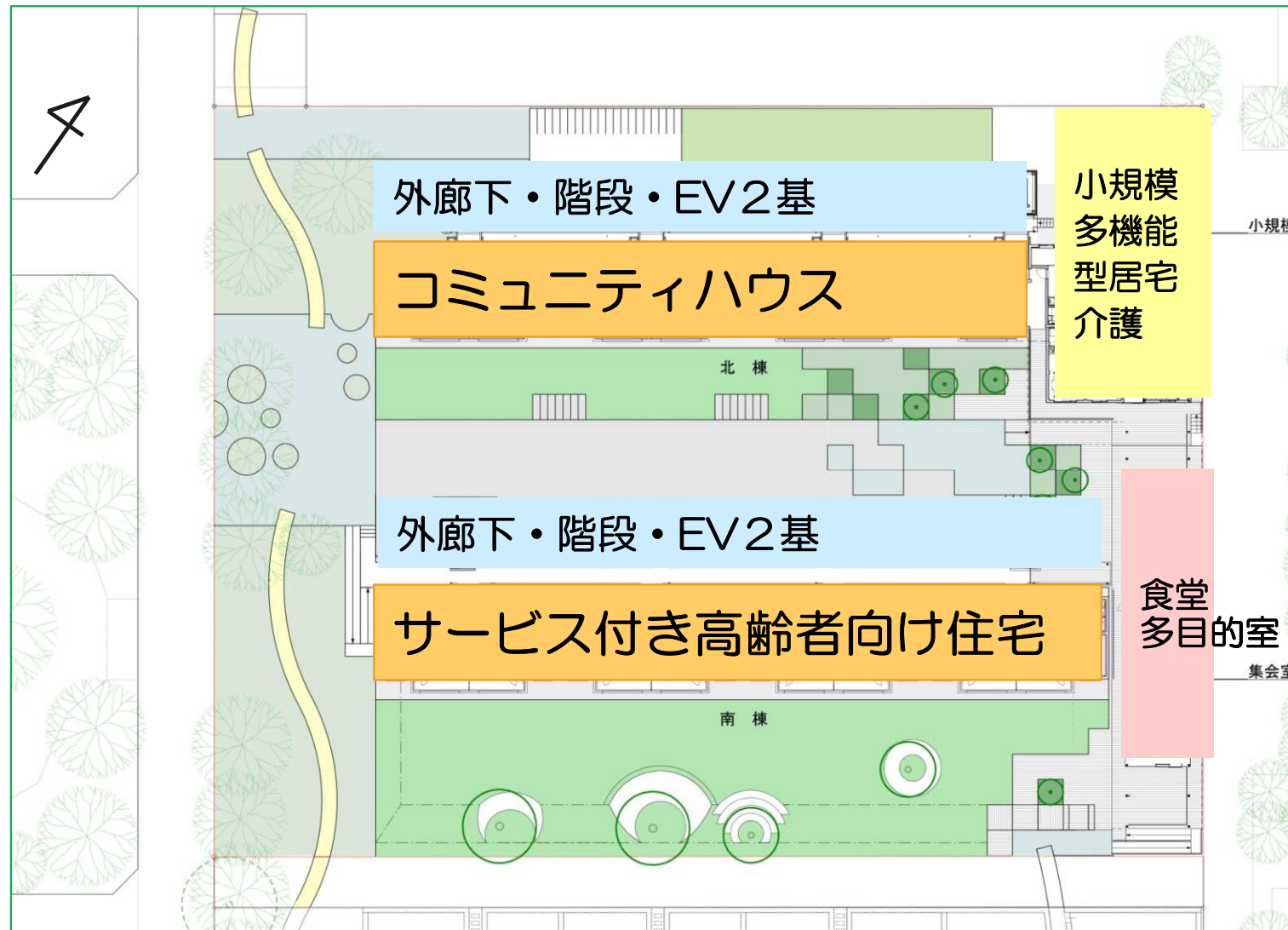
書架



居室内

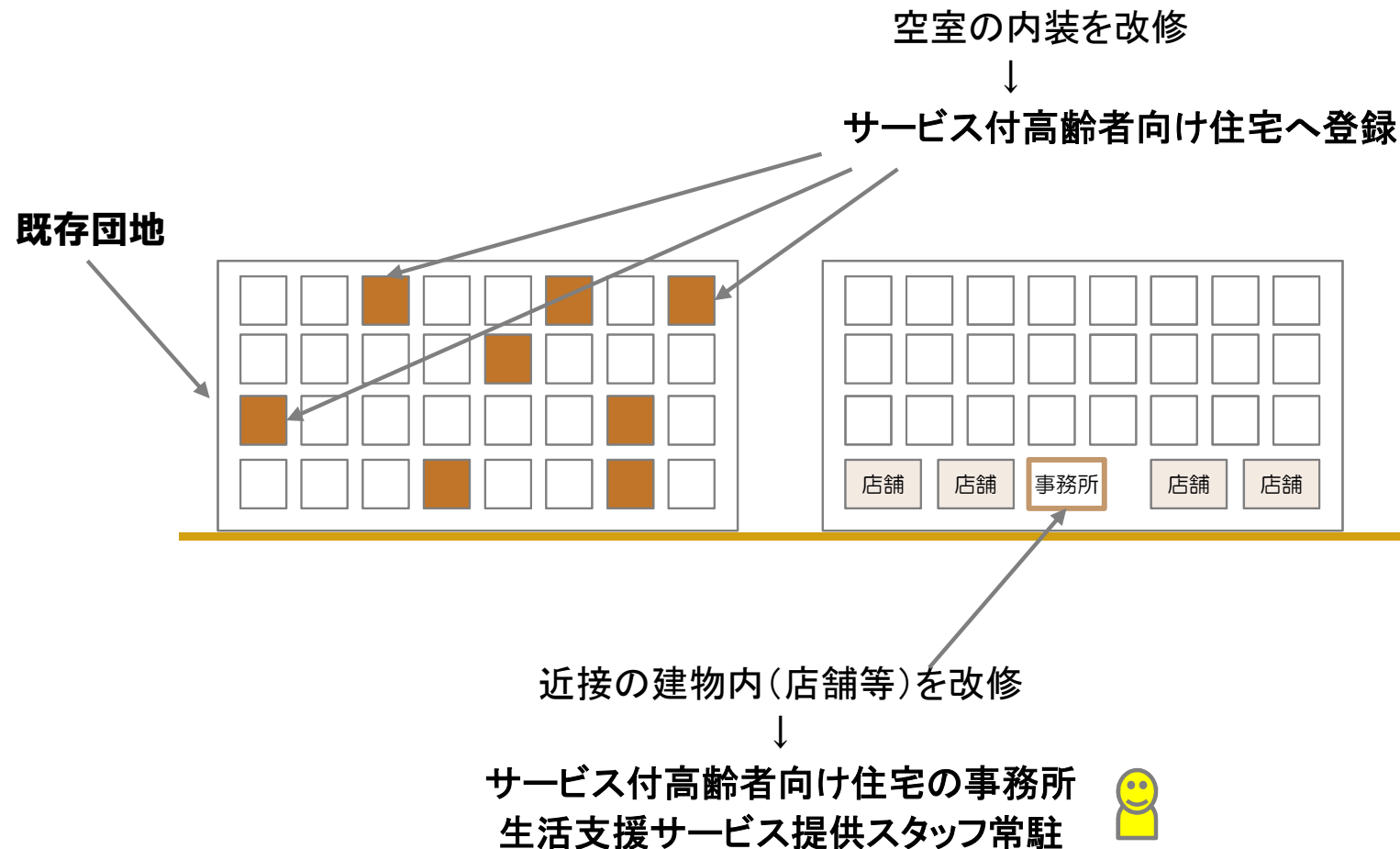
5. CNの実績と資源 <空き家活用:ゆいま〜る多摩平の森>

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創造。



5. CNの実績と資源 <空き家活用:ゆいま〜る高島平>

- ① 既存空室を改修し、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



5. CNの実績と資源 <空き家活用:ゆいま〜る高島平>

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
様々な人が楽しめるまちづくり

コミュニティ拠点

交流・ケアの場として機能

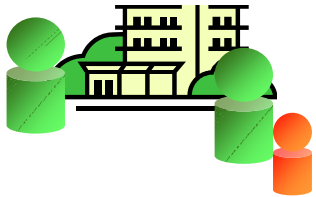
若者、子育て
家族の場所

食堂
多目的室

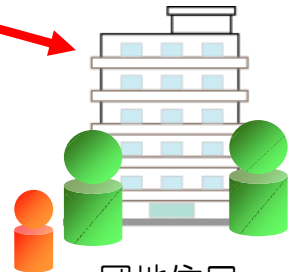
いたばしコミュニティハウス連絡会拠点
ディサービス
夜間対応型訪問介護

スタジオ、アート展示用壁面、喫茶、食事、配食、集会所、
セミナー・イベント開催、体操教室、介護予防、認知症カフェ
サークル活動、子育て支援、相談コーナー
情報提供、誰もの居場所、総合事業

近隣団地・
民間マンション
戸建て住宅等



高島平団地



団地住民
子育て世帯
ファミリー世帯
高齢者世帯

地域包括ケアとの連携

地域包括支援センター

総合相談支援、権利擁護
ケアマネジメント、在宅介護支援
介護予防支援・自立支援

5. CNの実績と資源 <流動化:ゆいま～る聖ヶ丘>



所在地	東京都多摩市聖ヶ丘2丁目20-6、21-2、22-4
敷地面積	2,204.82m ²
建築面積	1,483.06m ²
構造規模	鉄筋コンクリート造 A棟,B棟,C棟4階建
総戸数	71戸
住戸専有面積 間取り	21.74m ² ～66.84m ² 、1R～2LDK
開設	2011年12月

※ 住宅型有料老人ホーム

【主な特徴】

- 国土交通省 第2回高齢者居住安定化モデル事業に選定
- 医療法人財団天翁会との連携
- 敷地内に小規模多機能施設とグループホーム
- 独自のグループハウス(見守りのある住まい)を併設
- 地域に開かれた「ゆいま～る食堂」
- 地元商店街に隣接
- ゆいま～る中沢と共に地域展開

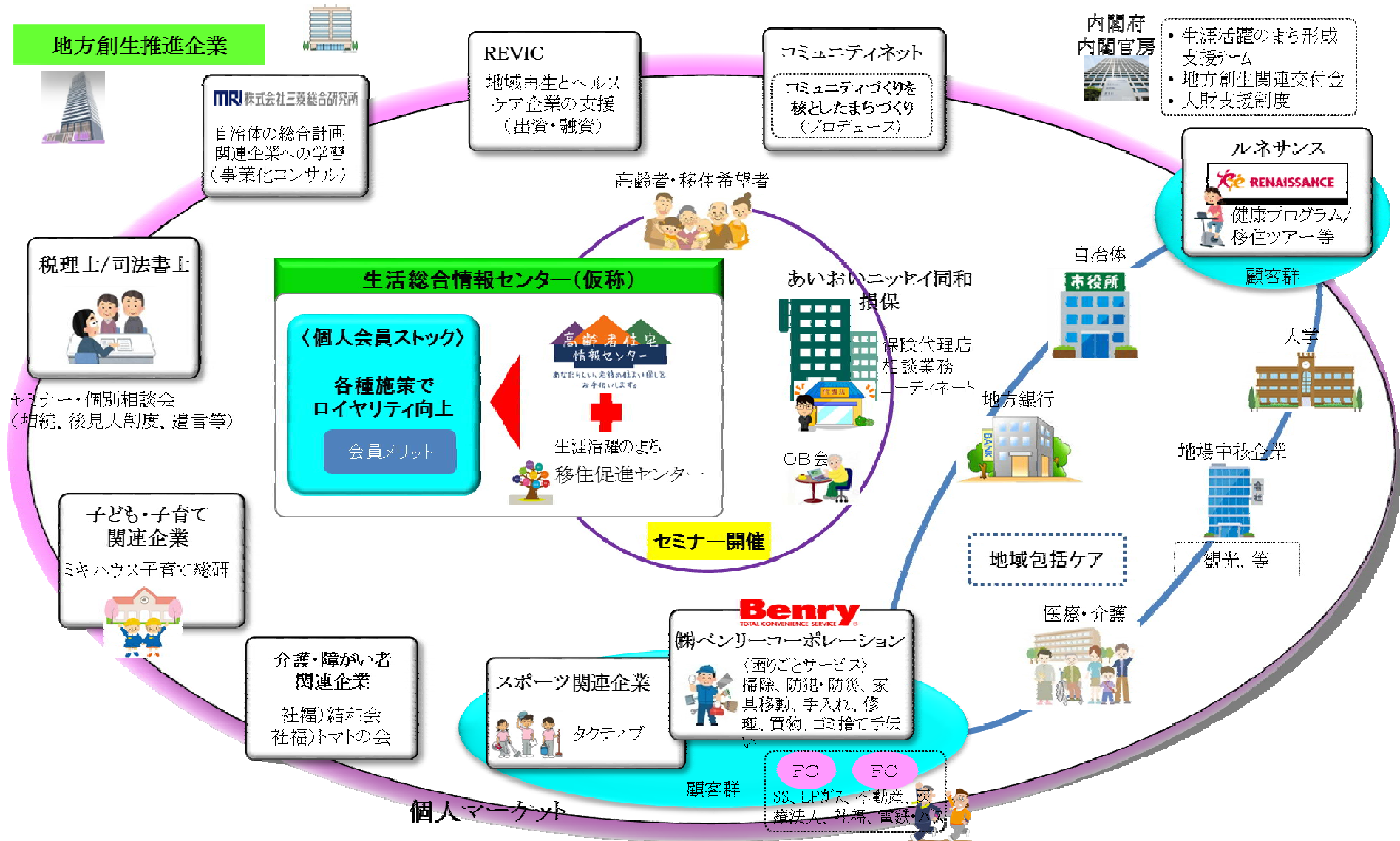


5. CNの実績と資源 <バックアップ体制:ヘルスケア企業集団>

2017年2月20日

ヘルスケア企業集団連携図

- CN及びCN提携企業がそれぞれの企業の強みを活かして「生涯活躍のまちづくり事業」や「地域包括ケア促進」をサポート
- 提携企業の持っているサービス機能を生かし、提携企業ユーザーを「生活総合情報センター」に集約、個人会員を大量に拡大し、移住促進にも繋げる

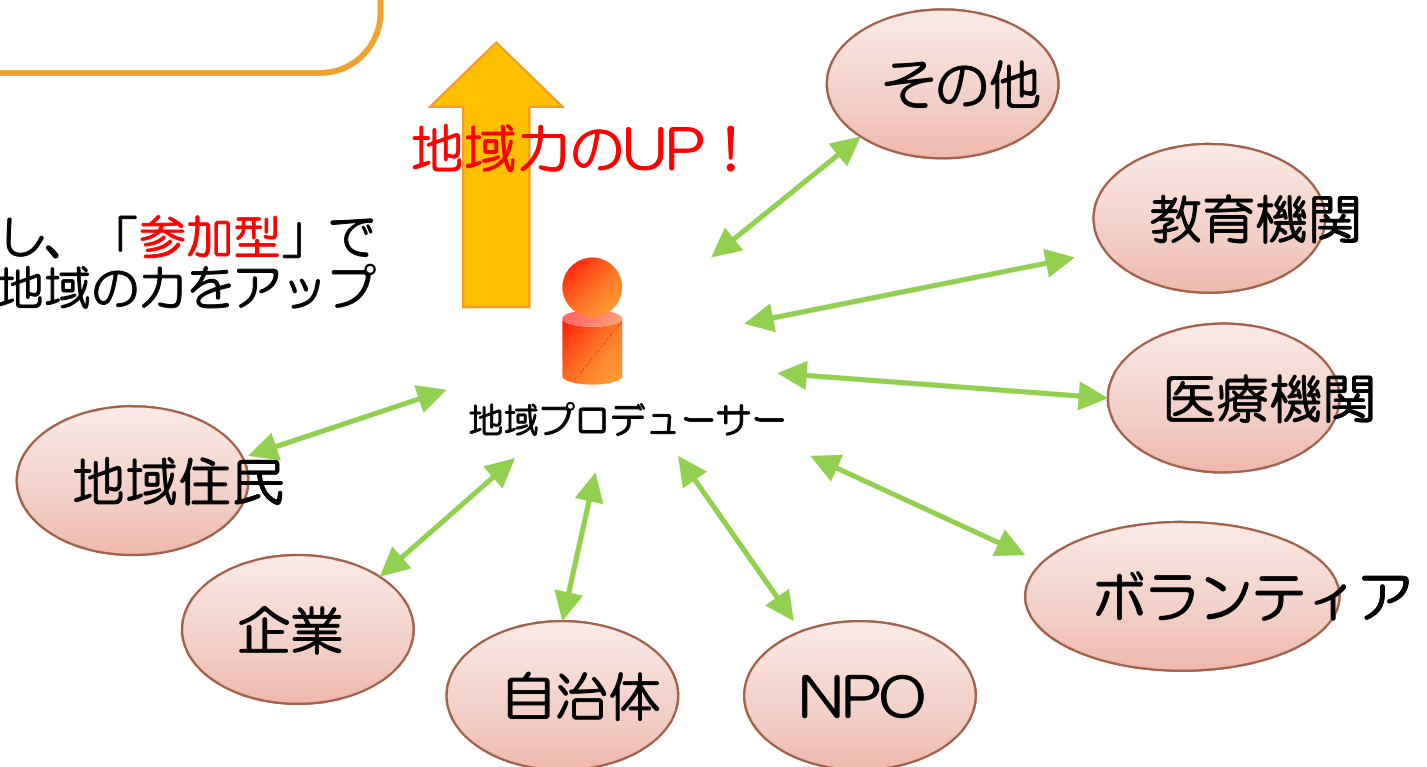


5. CNの実績と資源 <人材:地域プロデューサー>

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。



5. CNの実績と資源 <人材:地域プロデューサー>

第5回 地域プロデューサー養成講座

地域プロデューサーを学ぼう! 地域プロデューサーになろう!
地方創生でまちを元気に!

2040年までに20～39歳の女性が5割以上減少する自治体896は消滅可能性が高いと言われています。少子高齢化や人口減少によって衰退する地域を元気に、生涯活躍のまちを創り出すには、何よりもまちづくりの人材が不可欠です。

人生の最終段階まで安心してその人らしく暮らせるまちづくりを担うのが「地域プロデューサー」です。地方創生の先駆的試みとして「ゆいま～る那須」への見学も大変多く、意見交換も活発になりました。しかし、いまだ、発達途上です。地方創生は地域が望む暮らしを創出できる大

きなチャンスです。

今こそ、地域プロデューサー養成講座に参加し、共にコミュニティの再生を進める機会としてください。

5月に第5回地域プロデューサー養成講座開催を控え、地方創生を担う方々をお招きして、プレフォーラムを開催いたします。実際にまちづくりに参画し、多くの提案をされている園田先生、はじめ、地方創生本部、東京23区で唯一の消滅可能自治体豊島区、三菱総合研究所、地域プロデューサーの実践者など多様な方々から提案を受けます。多数の方のご来場をお待ちいたします。

【プレフォーラム】【定員 250名】【参加費 一般 1,000円/ 学生 無料】 **事前予約が必要**

時間割	講座内容
3月18日(土)	場所:東京家政学院大学三番町キャンパス 1407教室
13:30～13:35	開会挨拶 池井 孝子(コミュニティネットワーク協会 会長)
13:35～13:40	学長挨拶 廣江 彰(東京家政学院大学 学長)
13:40～13:55	挨拶 大島 一博(地方創生本部 まち・ひと・しごと創生本部事務局 次長)
13:55～14:55	基調講演「生涯活躍のまち(CORC/ 地域包括ケア)」 明治大学理工学部建築学科教授 園田眞理子
15:00～16:20	パネルディスカッション パネラー 豊島区政策経営部広域課長 矢作 豊子 (株)三菱総合研究所 主席研究員 松田 智生 地域プロデューサー 厚沢昭雄 吉本 美也子
16:30	閉会挨拶 池井 孝子



【本講座】【定員 30名】【受講料 4万円】(全3日間、税別、テキスト代込み)

●申込み締切: 2017年4月21日(金)

●地域プロデューサーとは?

持続可能なまちづくりの実現に向けて、自治体や企業、地元住民、NPOなどと連携しながら、地方創生事業、資金調達、人材の育成、自治体と市民のコーディネートをするなど、さまざまな役割を持って地域をプロデュースする「地域づくりのスペシャリスト」です。

●対象者は?

- ・参加型まちづくりに関心を持ち、実践を目標とする方
- ・まちづくりの実践経験のある方
- ・まちづくり実践の指導、助言実務経験のある方
- ・当協会の賛助会員に加入して頂ける方(年会費5,000円)

●修了生の特典

修了後、当協会が支援する地域プロデューサー連絡会に参加することが出来ます。当協会の事業部、会員企業、個人会員などのサポートを受けることが出来ます。今後、開講予定のステップアップ講座を受講出来ます。

※受講料及び年会費は申込書提出後、指定期日までに支払ってください。

時間割	講座内容
第1日目 5月20日(土)	場所:東京家政学院大学 千代田三番町キャンパス
10:00～10:30	オリエンテーション 鈴木 幸雄(コミュニティネットワーク協会 研究委員)
10:30～12:00	講座のねらい「地方創生と地域プロデューサーの役割」 池井 孝子(コミュニティネットワーク協会 会長)
13:00～15:00	「生涯活躍のまち」として注目される「ゆいま～る」紹介 近山 真子(コミュニティネットワーク協会 副会長) 鈴木 幸雄(コミュニティネットワーク協会 研究委員)
15:10～17:10	福祉のまちづくり 西口 守(東京家政学院大学現代生活学部人間福祉学科 教授)
17:30～	懇談会
第2日目 5月21日(日)	場所:東京家政学院大学 千代田三番町キャンパス
10:00～12:00	まちづくりにおける自治体の役割 木村 真一(東京大学高齢社会総合研究機構)
13:00～15:00	資金調達と経営 白鳥 俊(関コミュニティネット 企画開発部)
15:10～17:10	まちづくりにおける企業の役割 平江 良成(東京銀行電政部 鉄道事業本部 沿線企画課 課長)
第3日目 5月27日(土)	場所:東京都 多摩市
10:00～12:30	ゆいま～る中沢 社会医療法人河北医療財団多摩事業部天本病院 院長
13:30～15:00	地域における医療と福祉の連携 亀谷 学(社会医療法人河北医療財団多摩事業部 あいクリニック中沢 院長)
15:10～17:00	まとめ グループディスカッション
17:00～17:30	修了式
17:45～	懇談会

※スケジュール・講座内容は、都合により一部変更になる可能性があります。

■申込先: 一般社団法人コミュニティネットワーク協会

〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビル南館5階

TEL: 03-6256-0570 (月曜～金曜/10:00-17:00) FAX: 03-6256-0572 E-mail: support@conet.or.jp

■主催: 一般社団法人コミュニティネットワーク協会 / 東京家政学院大学

地方創生と生涯活躍のまちづくりを担う!

第4回「地域プロデューサー」養成講座 プレフォーラム

2025年に首都圏では175万人が75歳以上になり、13万人の「介護難民」が出るという試算を受け、魅力ある地方創生と地方への移り住みが社会課題となっています。その「扇の要」となるのが「地域プロデューサー」です。子どもから高齢者まで、誰もが自分らしく暮らせる、持続可能な地域づくりを担うのが地域プロデューサー。養成講座を5月に開催するにあたり、地方創生の最先端を担う二人を講師に招き、プレフォーラムを開催します。

■日時: 3月19日(土) 13時30分～16時 **対談**

講演



横石 知二さん

(株式会社いどり 代表取締役社長)

埼玉県上野市で「まっぴービジネス」を立ち上げ、過疎と高齢化に悩む町を再生させた。2007年「Newsweek」誌の「世界を変える社会起業家100人」に選ばれる。

あなたがいてくれたから
居場所と出番づくり!



高橋 英典さん

(株式会社コミュニティネット 代表取締役社長)

「生涯活躍のまち(日本版 CORC)」の先進モデル「ゆいま～るシリーズ」を展開。著書に「コミュニティ革命地域プロデューサーが世界を変える」(彰選社)。

「地方創生・持続可能な地域のありかた」

■場所: 東京家政学院大学

東京家政学院大学千代田三番町キャンパス 1407教室

〒102-8341 東京都千代田区三番町22

●アクセス JR・東京メトロ・都営地下鉄・市ヶ谷駅から徒歩約8分

■定員: 250名

■参加費: 1,000円 **事前予約が必要**



■お申し込み・問い合わせ

TEL 03-6256-0570 (月曜～金曜/10時～17時)

FAX 03-6256-0572 Eメール support@conet.or.jp

http://www.conet.or.jp

〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビル南館5階

■主催: 一般社団法人コミュニティネットワーク協会 / 東京家政学院大学

5. CNの実績と資源 <体制・組織:まちづくり会社>

部分ではなく、
まちづくり全体
の受け皿

官民連携ではなく、
官民一体で取り組む

検討会や会議ではなく、
合理的決定していく場

事業者(地元)

自治体

事業者(誘致)

社会福祉法人

教育機関

金融機関

民間主導のまちづくり会社

市の総合戦略の具現化のために市と連携し、
関係者を取りまとめ、
事業化に向けてのリーダーシップをとり、
全体を引っ張っていく役割を担う
(プロデュース役)

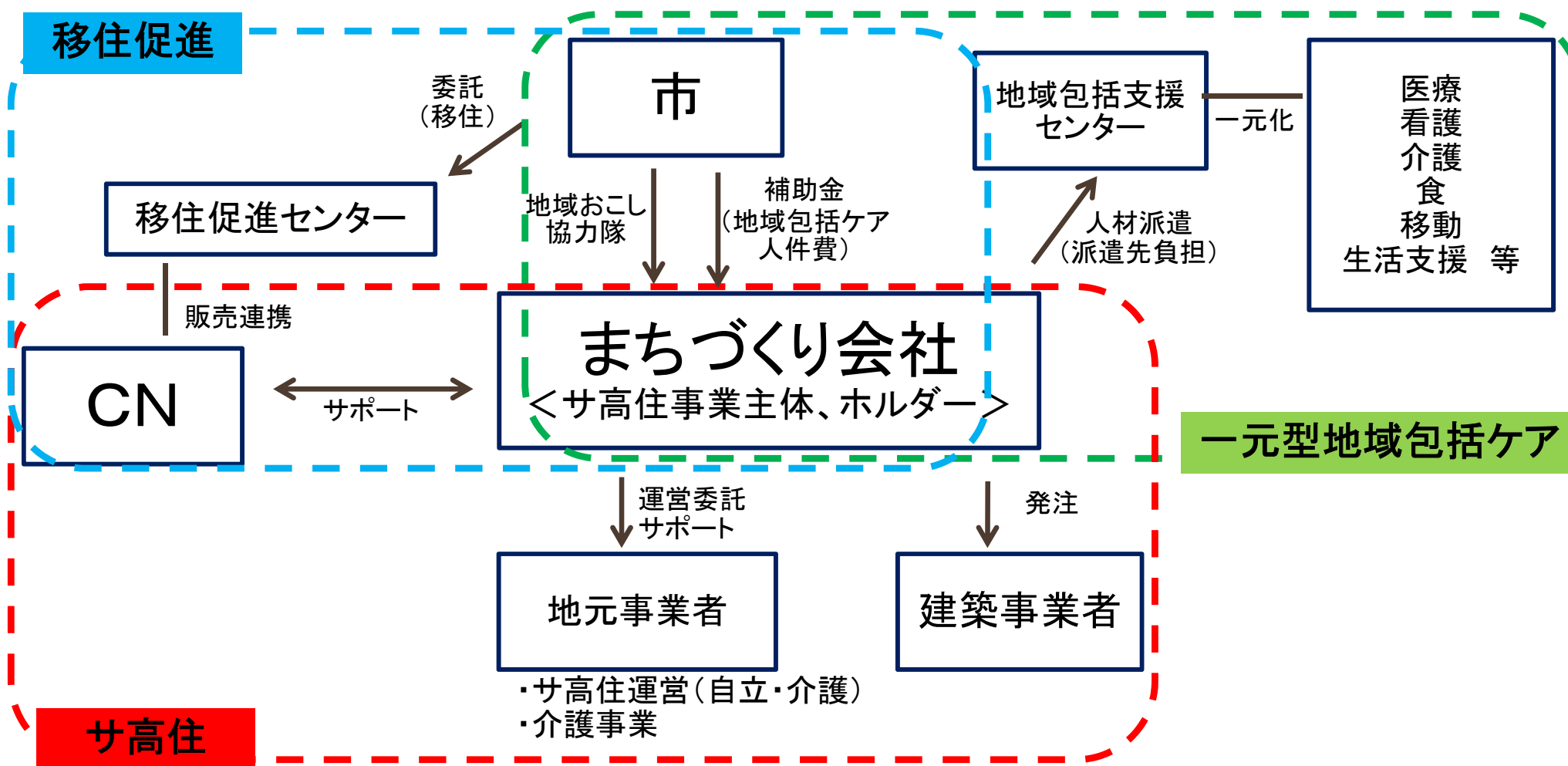
- * 思いのある事業者と自治体(25%未満)が出資
- * 自治体の首長が社長に就任
- * 実際の事業は民間主導で行う
- * ノウハウを持つ外部の力を借りる
- * 個別の事業は地元事業者が担い、それをサポートする

NPO

医療機関

- * 自治体では、公平性や事業の知識・経験不足、議会・議員との関係などがあるので難しい。
- * 事業者(地元・企業誘致)や社会福祉法人では、ノウハウ・経験不足、利益重視、しがらみなどにより難しい。

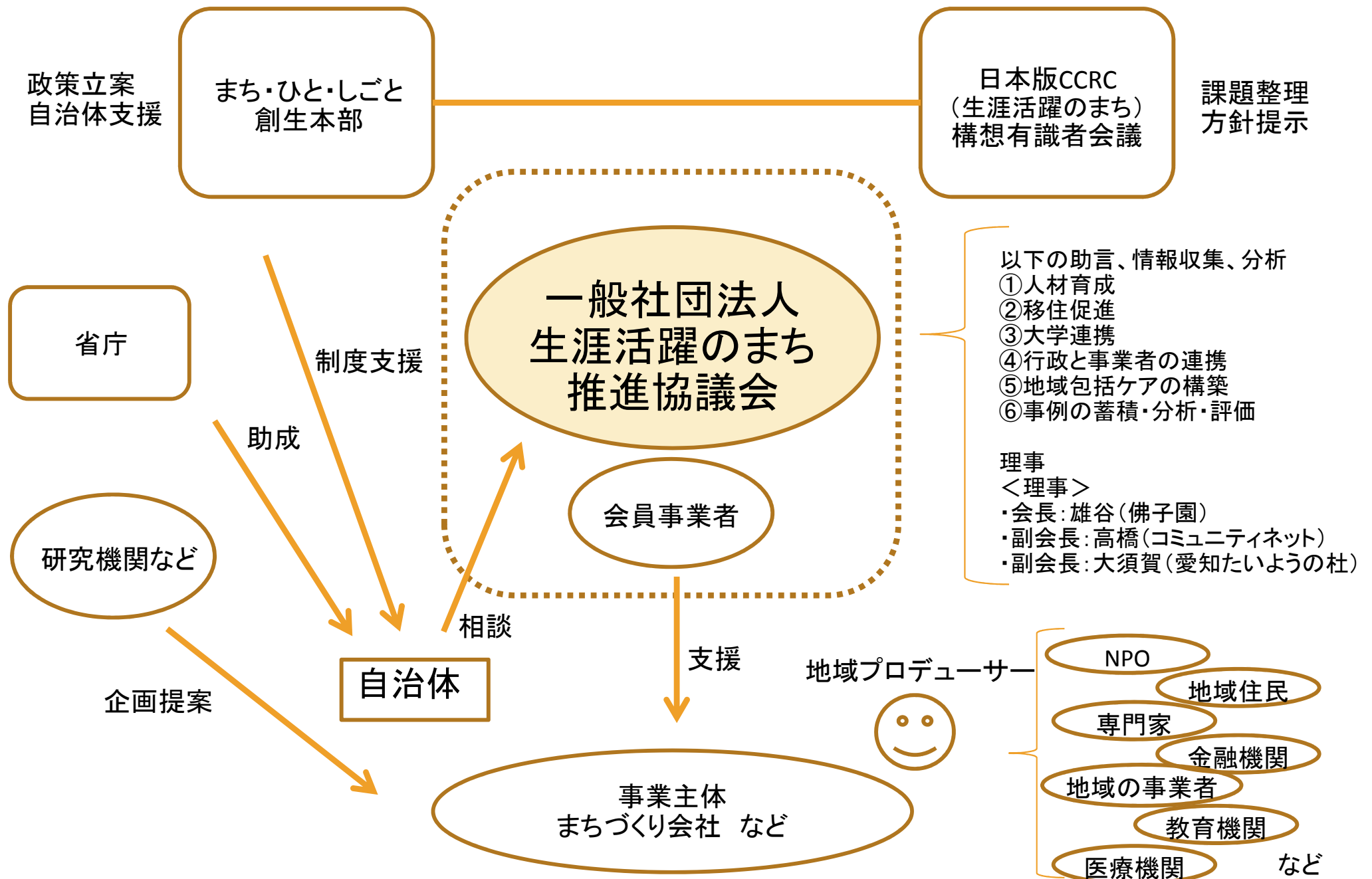
5. CNの実績と資源 <体制・組織:まちづくり会社>



<前提>まちづくり会社が地域包括ケア・サ高住・移住の全てを一元的に担えること。(自治体の総合戦略への位置づけが大前提)

- ・移住促進、サ高住、地域包括ケアをまちづくり会社が総合的にプロデュースする。
- ・移住促進は、「移住促進センター」と連携し、都市部へアピールする。
- ・サ高住の事業は基本的に地元事業者が担う。
事業主体や建物等の所有は、地元事業者の体力による。
- ・一元型地域包括ケアは、地域包括支援センターを軸に行うことが望ましく、まちづくり会社が人員サポート等を担う。
- ・コミュニティネット(CN)トがまちづくり会社に対して必要なサポートと、継続的な研究開発などを担う。

5. CNの実績と資源 <体制・組織：生涯活躍のまち推進協議会>



5. CNの実績と資源 <体制・組織：生涯活躍のまち推進協議会>

1. 移住支援(入居募集支援)

1. 都市部での移住の機運と積極的なアプローチ
(広報、情報発信、イベント・セミナーなど)
2. 個別の生活設計と希望にそった地域の紹介
3. 実際に移住するまでの丁寧な対応
(個別対応、お試し居住、仲間づくり、など)

2. ノウハウ支援

1. マーケティング・商品開発(地域や入居希望者のニーズに沿った商品展開)
2. 参加型の事業展開、運営
3. 自治体や医療・教育機関、事業者等の連携
4. 運営のバックアップ
(バックアップオペレーター機能も)

3. お金の支援

1. 先行投資となる費用の補助
 1. 企画・プロデュース費
 2. マーケティング・募集費
2. 設計・建築費の補助
3. 事業費の融資

4. 人材支援

1. 育成(定期研修も含む)
2. 派遣(派遣した人材の支援も含む)

5. CNの実績と資源 <自治体との連携:ゆいま〜る厚沢部(北海道)>



温かみのある木の空間



食堂でのライブ



素敵な過疎のまちへのステップ

第1ステップ 行政と介護サービスによる社会的入院の減少
→ゆいま～る厚沢部

第2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3ステップ 給食センターによる食の包括的提供

第4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

5. CNの実績と資源 <自治体との連携:ゆいま～る厚沢部(北海道)>

2008年	調査受託:厚沢部町地域再生調査研究業務
2009年	調査受託:高齢者施設等整備調査業務
2009年9月	まちづくり会社設立「素敵な過疎づくり株式会社」 (100%町が出資、町長が社長)
2010年3月	協定書締結(高齢者住宅、地域包括ケアの構築)
2010年4月	入居募集活動開始
2011年3月	設計コンペ(町民投票あり)
2012年2月	ゆいま～る厚沢部(介護型)基本計画
2012年8月	ゆいま～る厚沢部(介護型)着工
2012年9月	議会で町からの補助金拠出の否決
2013年6月	議会で町からの補助金拠出の可決
2013年5月	ゆいま～る厚沢部(介護型)開設

5. CNの実績と資源 <低価格化:ゆいま〜る厚沢部(北海道)>

- 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」 1億円



幼稚園との交流



ギャラリー

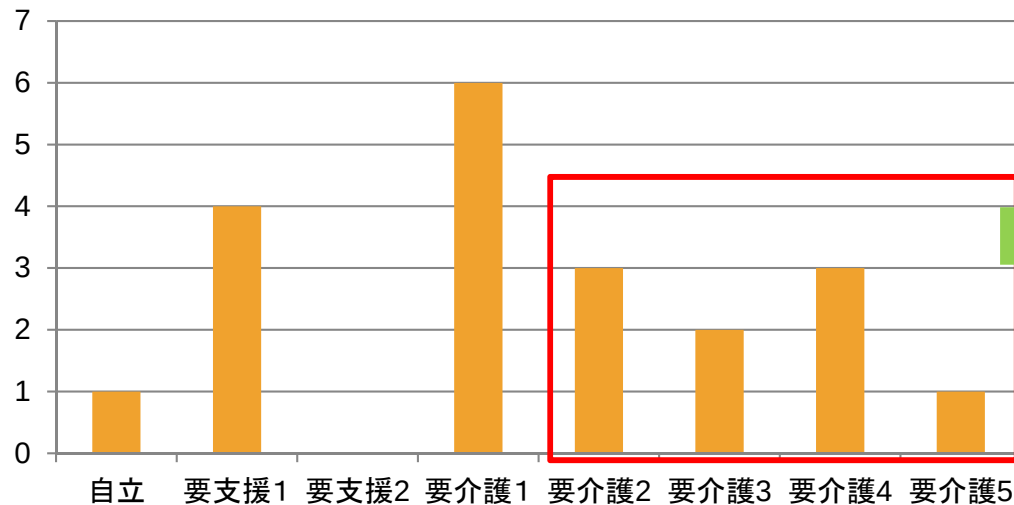


コンサート

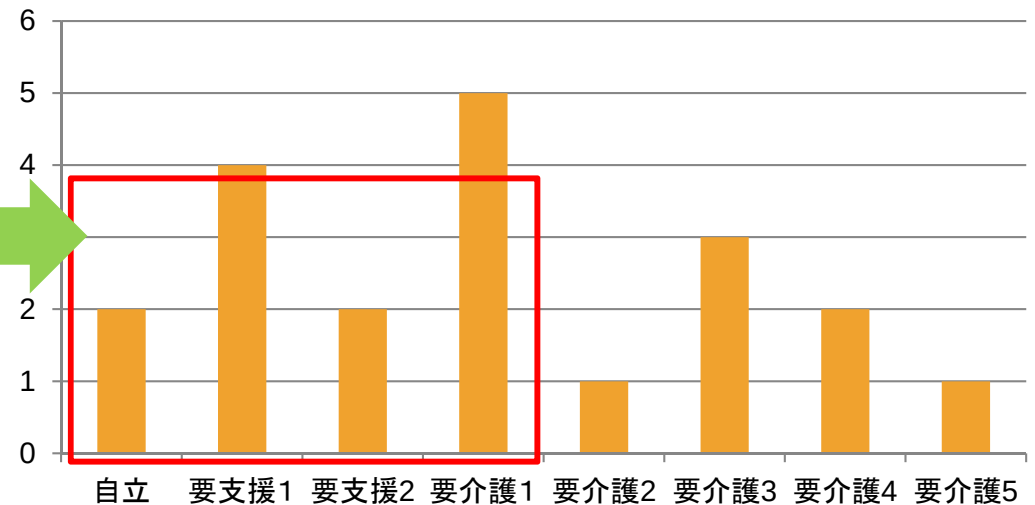
5. CNの実績と資源 <介護度改善:ゆいま〜る厚沢部(北海道)>

介護度の低下と自治体負担低下

2013年



2014年



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55万円(年間約660万円)低下。

一人あたりに換算すると月々3.3万円。

→厚沢部町運営補助金1億円を15年で回収できる効果を生んでいる。

厚沢部町入居者だけで考えると、8人中、5人が介護度の改善。一人あたり月々約3万円の効果で、それ以上の効果を生んでいる。

5. CNの実績と資源 <事業の進め方・手法:同時並行的>

単線状

委員会での検討
↓
構想の取りまとめ
↓
基本計画の策定
↓
事業主体の選定
↓
事業計画の策定
↓
入居募集



同時並行的

時系列→

構想策定						
地域プロデュース						
調査・基本計画						
事業主体・事業計画						
移住促進 入居募集						
地域包括ケア						
建築等						

5. CNの実績と資源 <事業の進め方:参加型アプローチ>



左：プランの段階から土地見学会を開催し、暮らし方をイメージ

左下：地域を歩き、地域を知るイベント

下：コンセプトや間取りの特徴を学ぶ設計勉強会



5. CNの実績と資源 <事業の進め方:参加型のある暮らし>



正月のもちつき（ゆいま〜る多摩平の森）



お酒を楽しむ（ゆいま〜る伊川谷）



クリスマス会（ゆいま〜る那須）



自分たちで庭づくり（ゆいま〜る那須）

5. CNの実績と資源 <事業の進め方・手法:介護保険に頼らない経営>



株式会社コミュニティネット代表取締役社長

高橋 英與 さん

介護保険に頼らない経営で 地域包括ケアを実現

たかはし・ひでよ

株式会社CAOS建築設計勤務を経て、株式会社連空間設計を設立。コーポラティブハウスを手掛ける。昭和62年に株式会社生活科学研究所(現・生活科学運営)を設立し、高齢

者住宅や有料老人ホームの開設に携わる。平成18年、株式会社コミュニティネット代表取締役社長に就任。団地再生・環境共生・多世代交流などをテーマとしたコミュニティづくりを進めている。

——点在する団地の空き家をサ付き住宅として登録

——高橋さんは、とてもユニークな高齢者住宅を運営していますが、どのような考え方で事業を展開しているのですか。

当社では「ゆいまわる」という名称で、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームを7カ所で運営していますが、それぞれコンセプトが異なっています。最初に開発した「ゆいまわる伊川谷」は兵庫県神戸市西区の伊川谷駅前^{（伊川谷駅前）}の再開発が目的でした。そのほか過疎地の開発をテーマに、高齢者の生きがいづくりなどを充実させた「ゆいまわる那須」(栃木県那須町)、クリニックや訪問看護事業所、小規模多機能型居宅介護事業所や有料ショートステイなどを併設した「ゆいまわる中沢」(東京都多摩市)など、さまざまなコンセプトの住宅があります。画一的な高齢者住宅をつくるのではなく、それぞれの地域や環境に合わせて、念入りにマーケティングしたうえで、開設することを基本としています。

こうした地域に合わせた多様な住宅を展開するために、住まいとケアを分離して、入居者だけでなく地域住民も対象に、外部のさまざまなサービスや事業も含めて総合的に提供する、いわゆる「トータルケア」という考え方で事業を展開しています。

また、高齢者住宅をつくり、その1カ所にさまざまなサービスを集中させる場合、

月間介護保険
2014年5月号

5. CNの実績と資源 <ニーズ・マーケティング:高齢者住宅情報センター>

相談

- 入居相談
- 生活設計
- 介護相談
- いきがい
- 遺言
- その他



交流

- 情報交換
- 懇親会
- 見学会
- その他



学習

- 勉強会
高齢者住宅について
介護のあり方
ふるさと暮らし
成年後見制度 他
- セミナー、フォーラム
- その他

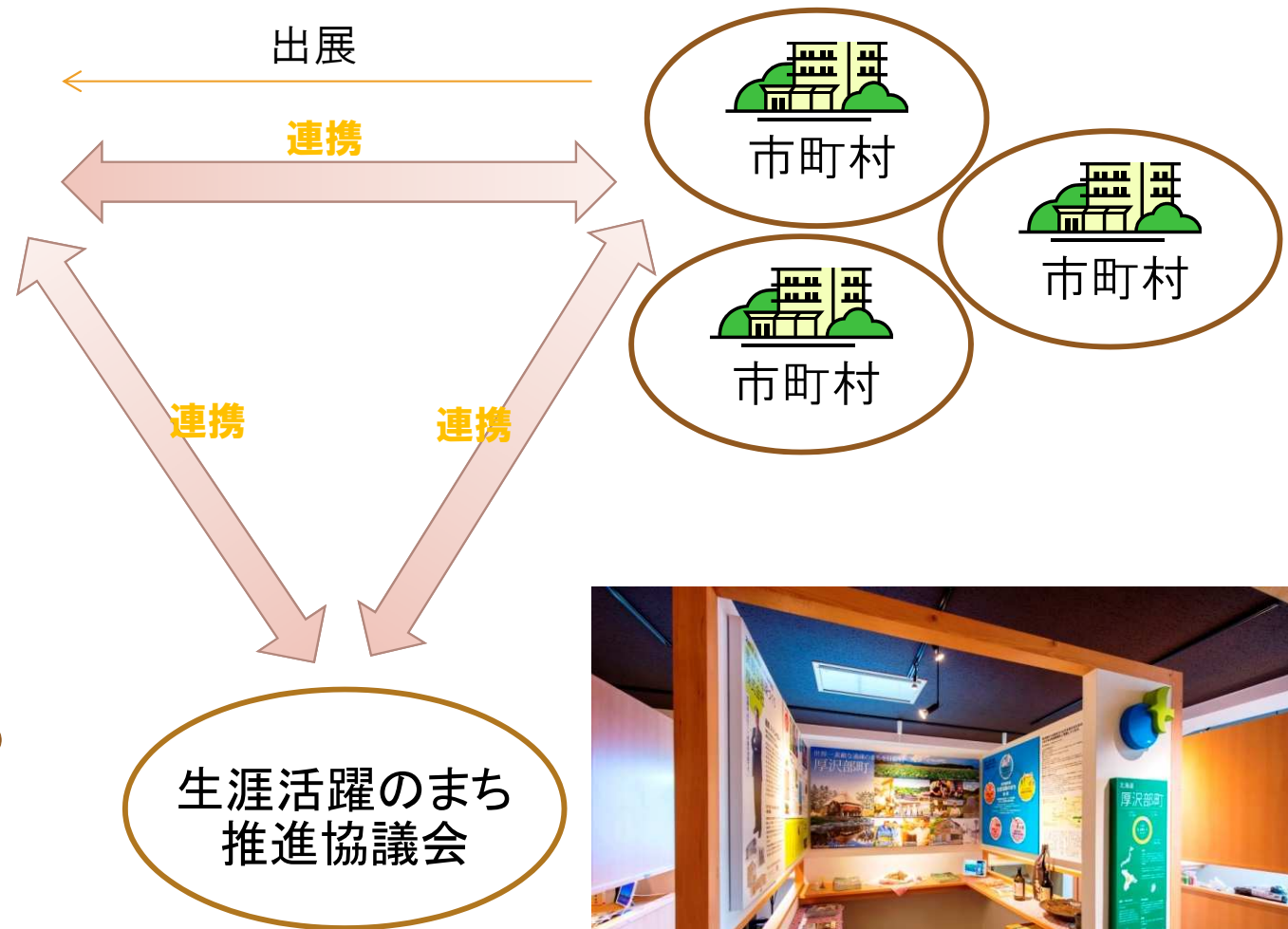
5. CNの実績と資源 <ニーズ・マーケティング:移住促進センター>



生涯活躍のまち
移住促進センター

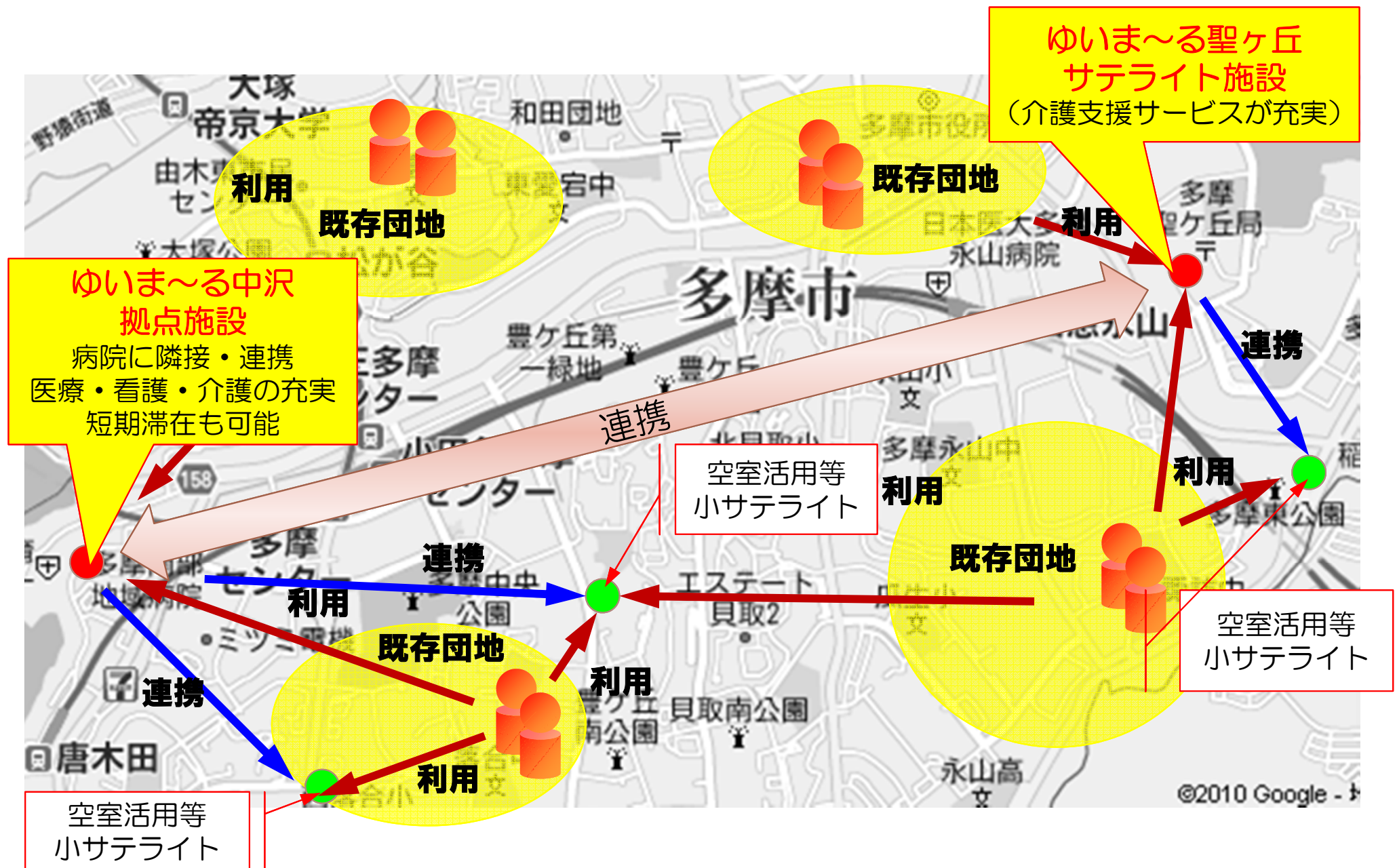
<主な機能>

- 移住希望者の相談・生活設計
- 移住に関する課題の解決提案
・ 住まい、仕事、教育など
- 移住体験の紹介（ちょっと暮らし）
- 地方創生に力を入れる市町村からの
情報発信
- 自治体からの地方創生や移住促進
に関する相談対応
- 日本版CCRCの事例の紹介



5. CNの実績と資源

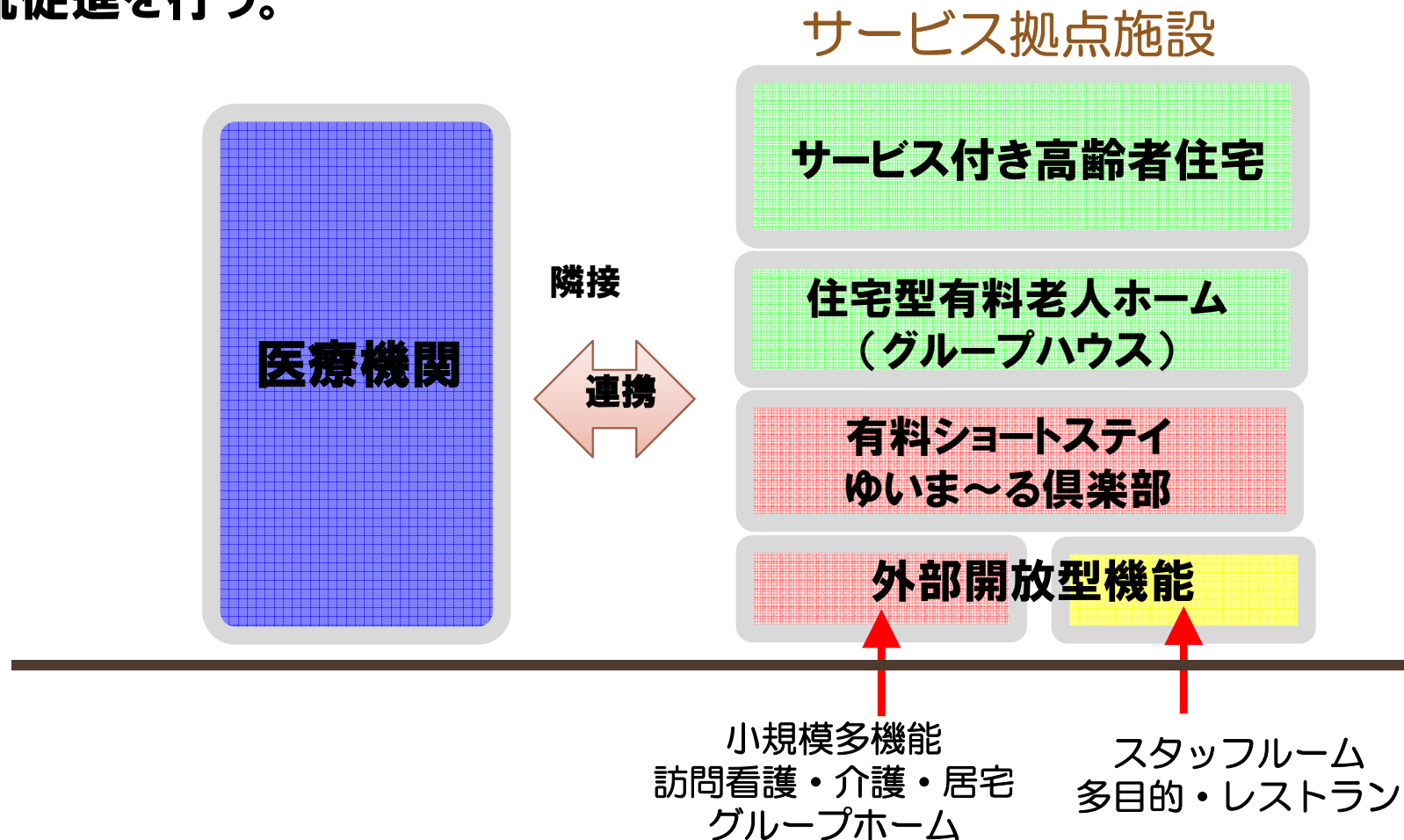
＜地域ケアシステム: ゆいま～る中沢・聖ヶ丘(多摩市)＞



5. CNの実績と資源 <地域ケアシステム:ゆいま～る中沢(拠点)>

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。



5. CNの実績と資源 <地域ケアシステム:ゆいま～る聖ヶ丘(サテライト)>

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



「多摩マイライフ包括支援協議会」

(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



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うまくいかならないと一様に話す。当日は、健康福

多摩市ではこのほど、住民一人ひとりが自分らしく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2000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。

地域力 発見

宮下今日子
第15回 東京・多摩市

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建替えに伴う経費や蓄積されたノウハウの話は見逃せない。

諏訪2丁目住宅マンションの建替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

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。この建替えは初期入居者による建替え第1号で、640世帯といて日本では最大規模。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

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。痛いくらいでは、と病院や包括では扱ってもらえないことが多いが、痛みで食事までできず、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。医師会ではリーダ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」あたりに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。

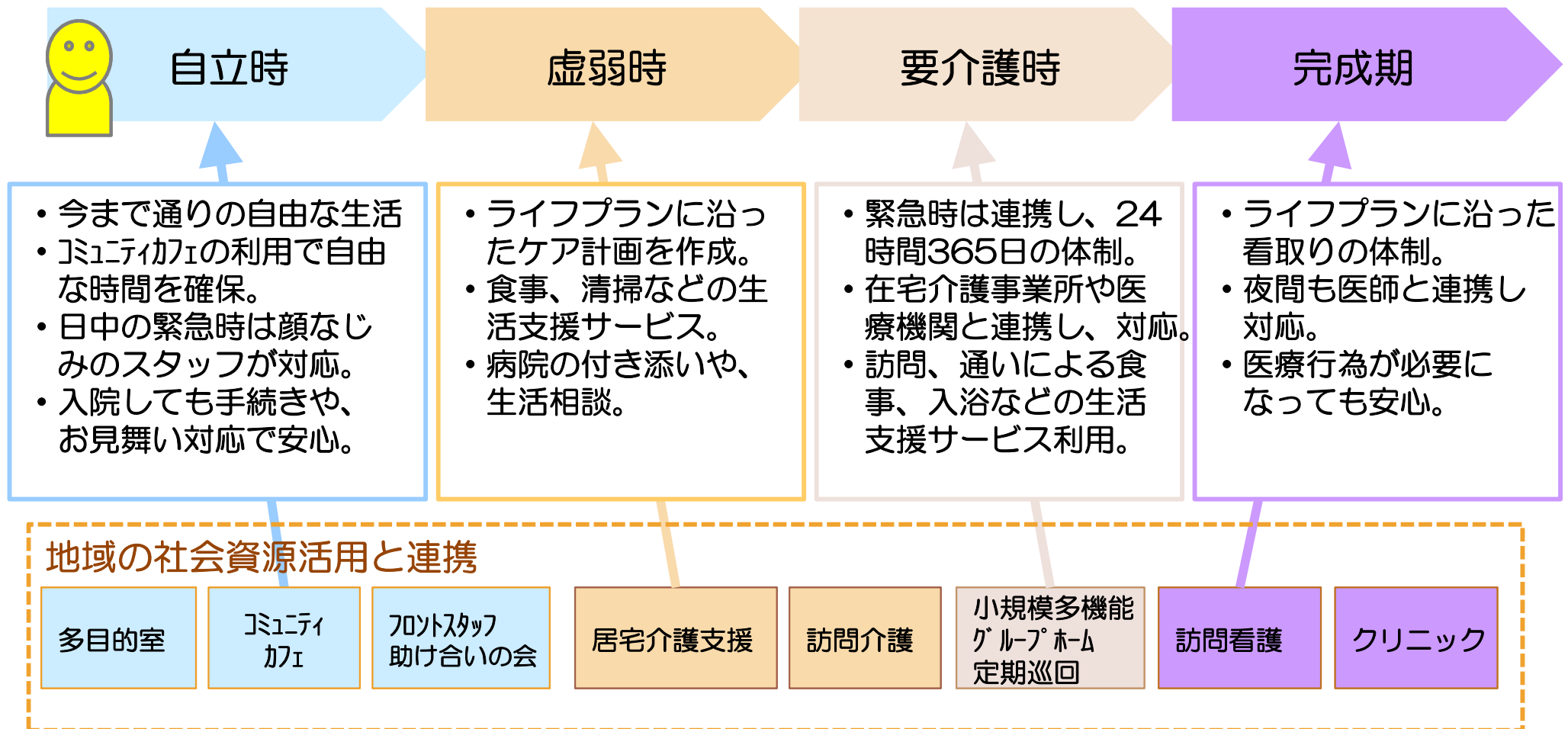
「高齢化が進む中で、永山の町に出かけていきたい、買い物をした、という声の響きが行政を動かした。バス会社を動かして実現した例です。これこそが地域の方だと私は思っています」と話す。専門職だけでなく、地域住民の力をどう取り込むのが今後のカギとなりそうだ。

2014年(平成26年)
4月10日
(木曜日)

毎月1回10日発行 第210号

5. CNの実績と資源 <地域ケアシステム:ケアの安心・連続性>

自立の時から看取りまでの連続的・継続的ケアが受けられる体制を整えます。



5. CNの実績と資源 <生涯活躍のまちのマニュアルへの協力>

マニュアル(全体像)

○マニュアルのねらい

- ・「生涯活躍のまち」構想を推進するためには、運営推進を担う人材に極めて高い専門性が求められ、かつ、ビジネスとして成立させるためには課題が多い。
- ・本マニュアルは、「生涯活躍のまち」構想を推進する意向のある地方公共団体をはじめとする事業主体の取組が一層円滑に進み、「生涯活躍のまち」構想が実現・普及するよう、**基本的な進め方**や、**必要な専門人材**、**ビジネスモデルの考え方**等を先行する取組等を交えながら提示。

○全体構成(「はじめに」「おわりに」は省略)

<導入部分>

第1章

「生涯活躍のまち」構想の基本的考え方

- ・意義
- ・基本構成要素 等

第2章

各主体が担う役割

- ・国・地方公共団体
- ・「運営推進機能」を担う事業主体

<基本的進め方>

第3章

「生涯活躍のまち」推進のプロセス

- ・基本的なプロセス
- ・各プロセスでやること(TODO) 等

<重点的な検討内容>

第4章

「生涯活躍のまち」推進に求められる人材の育成

- ・専門人材に求められる資質・専門性等
- ・研修カリキュラム・研修の進め方 等

第5章

自立的・継続的に事業を進めるためのビジネスモデル

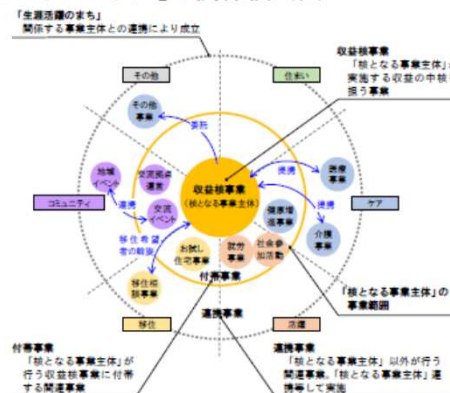
- ・ビジネスモデルの考え方
- ・主なパターン
- ・ケーススタディ(事例紹介)

マニュアル(第5章③)～ビジネスモデルの考え方～

○「ビジネスモデル」の考え方

- ・「住まい」「ケア」「活躍」「移住」「コミュニティ」の5要素の事業を、複数の事業者同士が行政等と連携して実現することを想定。
- ・「核となる事業主体」は、自ら取組む「収益核事業」「付帯事業」、他の事業主体と連携して実施する「連携事業」の組合せにより、「生涯活躍のまち」を推進する。

■「ビジネスモデル」の関係模式図



「収益核事業」・・・「核となる事業主体」が行う、収益の中核を担う事業

「付帯事業」・・・「核となる事業主体」が行う、収益核事業に付帯した関連事業。コミュニティ形成事業など

「連携事業」・・・他の事業者や地方公共団体が事業主体となり、「核となる事業主体」と連携して実施する事業で、連携内容・形態は様々

マニュアル(第5章⑤)～ゆいま～那須のビジネスモデル1～

○「ゆいま～那須」のビジネスモデル(ケーススタディ)

- ・約10万坪の敷地を対象とする「那須100年コミュニティ構想」のコア施設(自立型サ高住)。
- ・首都圏等から移住した高齢者が、健康な時から居住し、就労や文化活動を行いながら、必要な時に医療・介護等のサービスを受けることができる。土地・建物は自己保有。

■諸元データ

所在地	栃木県那須町大字豊原乙627-115 (東北新幹線「新白河駅」車で15分)		
開設時期	1期:平成22年11月/2期:平成24年1月		
敷地面積	9,978.05㎡	延床面積	3,528.26㎡
構造	木造1・2階建	総戸数	70戸
住戸面積	33.12㎡～66.25㎡(1R～2LDK)		
共用施設	食堂、図書室、音楽室、自由室、通所介護事業所(テナント)		
入居費用	一括前払金方式:1,175万円～2,489万円 月額払い方式:59,000円～139,000円		
共益費等	共益費:8,000円/月 サポート費:1人:30,850円/月 2人:50,400円/月		
事業方式	(株)コミュニティネットが土地・建物を自己保有		
入居者の特徴※	59世帯・72名(うち61名が関東・関西から移住) 男性:女性=3:7。平均年齢72.89歳		

※入居者情報は平成29年1月時点



「ゆいま～那須」全景



「参加型」での検討の様子

入居後の活躍の様子

教室や自主活動ができる共用施設11

マニュアル(第5章⑧)～ゆいま～福のビジネスモデル1～

○「ゆいま～福」のビジネスモデル(ケーススタディ)

- ・大阪市内(駅徒歩5分)に開設した「100年コミュニティ」をテーマとする自立型サ高住。
- ・地主からの一棟借り方式により運営。医療・介護と連携した最期まで安心して暮らせる仕組み、地域交流を図る取り組み、「参加型」での企画・運営を特徴とする。

■諸元データ

所在地	大阪市西淀川区福町2丁目4-8 (阪神なんば線尼崎駅より3駅の福駅から徒歩5分)		
開設時期	平成28年10月27日		
敷地面積	1,935.47㎡	延床面積	2,615.19㎡
構造	木造3階建 準耐火構造	総戸数	53戸
住戸面積	31.99㎡～58.99㎡(1K～2LDK)		
共用施設	食堂、図書室、多目的室、中庭		
入居費用	一括前払金方式:1,183万円～2,668万円 月額払い方式:73,000円～164,700円		
共益費等	共益費:10,000円/月 サポート費:1人:46,280円/月 2人:74,570円/月		
事業方式	(株)コミュニティネットが土地・建物を一棟借り		
入居者の特徴※	予約・申込者を含め、開設3ヶ月で入居率70%。 男性:女性=1:9。平均年齢75歳。		

※入居者情報は平成29年1月時点



「ゆいま～福」全景



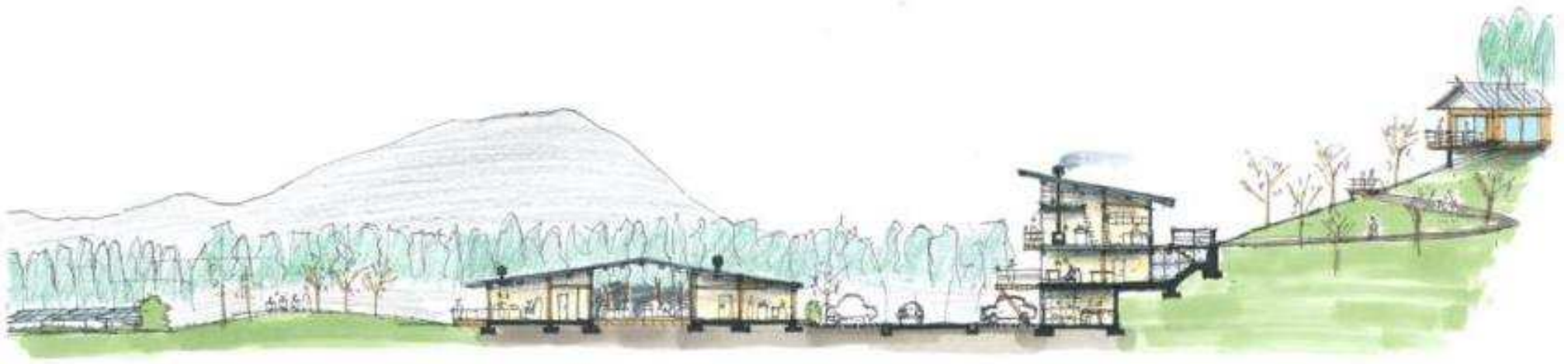
地域に開放された食堂

部会での管理が予定されている中庭

参加型プロセスで計画した住戸14

5. CNの実績と資源 <地方での実践: 雫石町(岩手県)>

- 官民連携によるまちづくり会社「(株)コミュニティライフしずくいし」を設立し、民間主導により町全体をプロデュース
- 町全体のエコビレッジ構想
- 一元型地域包括ケアの構築
- まちなか居住の促進
- 町有地14haの活用
- 都市部からの移住促進



5. CNの実績と資源 <地方での実践:雫石町:まちづくり会社>

2016/3/4現在

1. 名称 株式会社コミュニティライフしずくいし
2. 所在地 岩手県岩手郡雫石町千刈田5-1
3. 設立 2016年1月
4. 取締役・監査役
代表取締役社長 深谷 政光(雫石町長)
専務取締役 高橋 英與(コミュニティネット)
取締役 櫻田 文昭(美建工業)
取締役 佐々木 航(航和)
監査役 藤 正宏
5. 資本金 1,590万円
6. 株主
(株)コミュニティネット
(株)航和
(有)美建工業
特定非営利活動法人しずくいし
(有)高橋工務店
(株)丸恵電業
(株)サンメディカル
(有)菊屋薬局
(株)小岩井農牧
辻・本郷税理士法人
(株)岩手銀行
(株)北日本銀行

7. 事業内容

雫石町がまちの将来像の柱として掲げる5つのテーマ(環境、教育、保健・福祉、産業振興、安心安全)による「コミュニティライフ」推進のためのプロデュース業務全般。

8. 主な事業分野

- ①移住・定住支援事業
- ②未利用地・未活用資源の活用事業
- ③生活環境・地域再生・社会基盤整備事業
- ④地域エネルギー利用・地場産材活用事業
- ⑤社会課題解決を通じた地域循環型社会・共生型社会推進



5. CNの実績と資源 <地方での実践:雫石町:全体構想>

■ 14ha町有地

- エコヴィレッジ構想
- サ高住
- 小岩井住宅
- 障がい者施設の展開
- バイオマス
- コモンスペース

■ 住まい(サ高住)

- 14ha
- 旧雇用促進住宅
- 福祉住宅

■ 地域包括ケア

- 地域包括ケアの一元化
- 町主導でまちづくり会社がプロデュース
- 情報のカード化
- 医療連携、介護連携
- サテライトとしての5地区

■ 移住

- 首都圏からの移住
- 盛岡からの移住
- 移住促進センターとの連携

■ 商店街の活性化

- 人が引き寄せられるコミュニティとは
- 商店街のデイサービス化
- 既存の店舗の将来像
- 空き店舗の活用
- 商店の街としてのデザイン化

■ 廃校の活用

■ スポーツを通しての活性化

- スキー、スノーシュー
- 登山 など

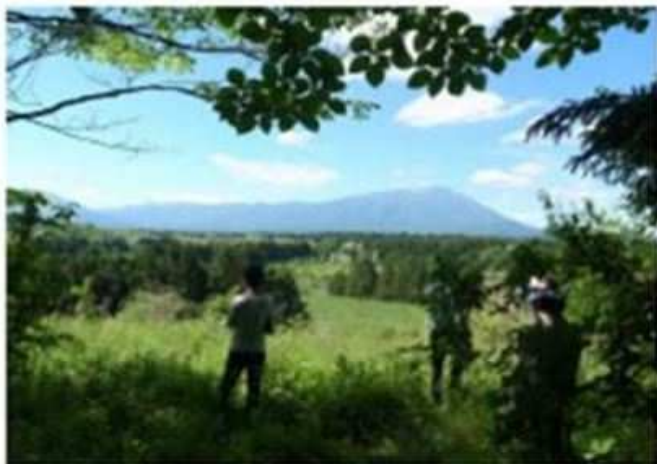
■ まちなかと4地区、14haとの連動

■ 地元金融機関の連携



5. CNの実績と資源 <地方での実践: 雫石町: 町有地活用PJ>

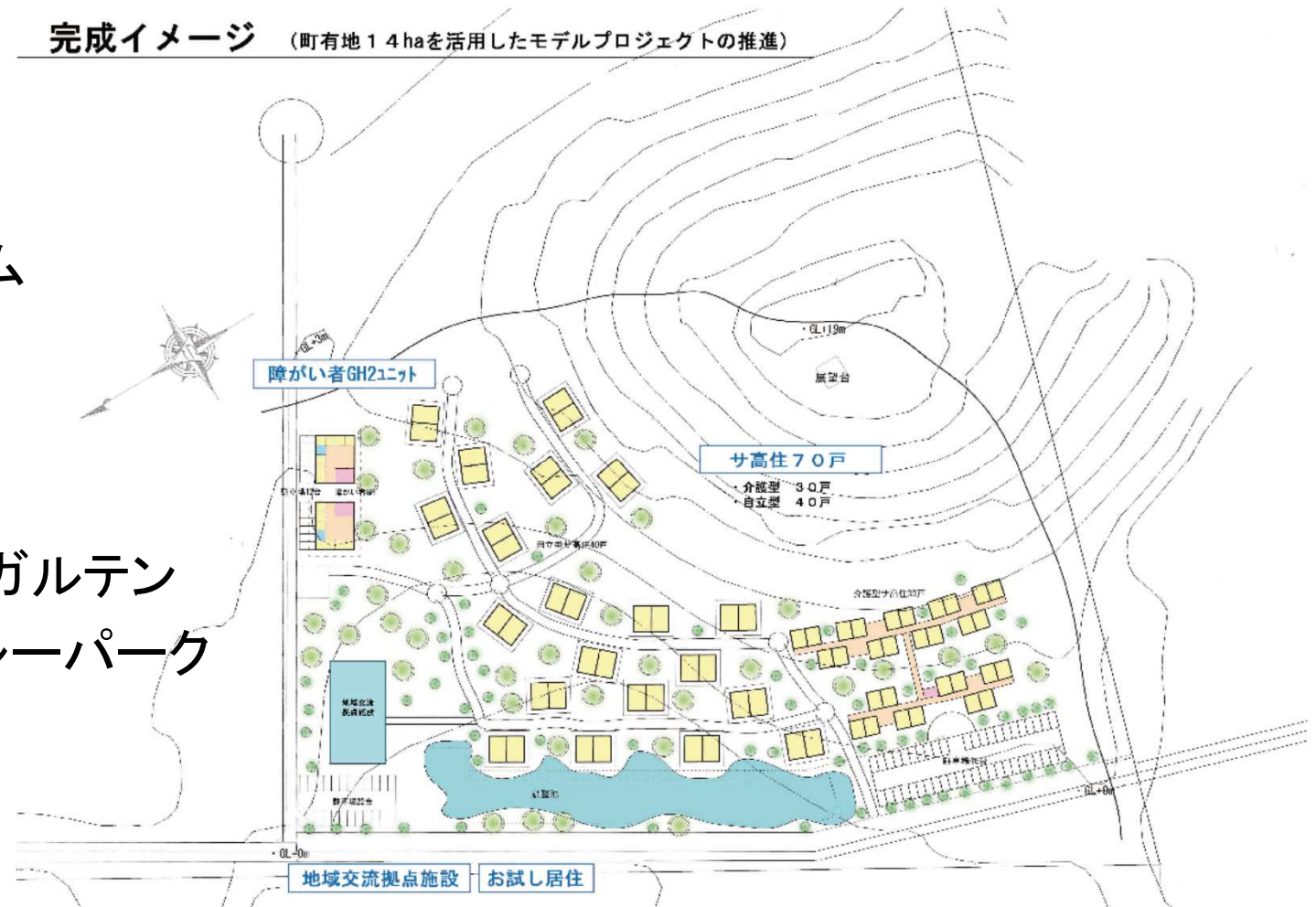
- 小岩井駅から約1.5キロ。雫石駅(まちなか)から約5キロ。
- 小岩井農場に隣接



5. CNの実績と資源 <地方での実践: 雫石町: 町有地活用PJ・基本構想>

- ① 100年の森
- ② しずくいしコモンズ
- ③ 住まい
- ④ 動物
- ⑤ ガーデン(花、草)
- ⑥ 循環型環境システム
- ⑦ 自然エネルギー
- ⑧ 地場産材の活用
- ⑨ 移動システム
- ⑩ 市民農園・クラインガルテン
- ⑪ 子供の遊び場、プレーパーク

完成イメージ (町有地 14 haを活用したモデルプロジェクトの推進)



5. CNの実績と資源 <地方での実践：湯梨浜町（鳥取県）>

駅前商店街の空き店舗活用による地域交流拠点計画

- 旧Aコープの空き店舗を活用して、多世代が利用できる陽だまりジムスペース、ぶらりんカフェ、カルチャー教室、購買コーナー、商品開発室兼厨房、カラオケ道場等が可能な元気ぶらりん館を整備する。
- 町営駐車場の一角を活用して、地元居住者や観光客が利用できるお試し居住、会議室、観光案内、まちの保健室等を備えた総合相談センターを整備する。
- 周辺の温浴施設や沿道店舗と連携して、イベント広場を介しながら地域交流拠点を整備する。



5. CNの実績と資源 <地方での実践:湯梨浜町:地域交流拠点計画>

■元氣ぶらりん館の計画内容

入口部分に受付（登録者の入管管理）を設置し、多目的ルーム+卓球室（陽だまりジムスペース）、コミュニティカフェ（ぶらりんカフェ）、マルシェ、カラオケ道場等の諸室を利用する。

■総合相談センターの計画内容

移住定住の促進や空き家対策、住民交流の場として、居住者や移住者の受け皿となる相談の場として地域拠点の機能を果たす。また、職業相談所やまちの保健室としての機能を担い、地域活動の場として登録してもらいながら事業推進する。

■お試し居住の計画内容

総合相談センターと連携して、湯梨浜町への移住の入口として住んで楽しくなる様々な機能が集約することで、湯梨浜を知ってもらえるものを提供する。



<2階 お試し居住 住戸 2戸>

<延べ面積>	
町営	
総合相談センター及びお試し住戸	
1階	10.92*18.20=198.87㎡
2階	111.59㎡
合計	310.46㎡



5. CNの実績と資源 <地方での実践:湯梨浜町:事業内容>

(まちづくり会社の事業)
場の資源活用

<松崎駅前にたまり場>
元気ぶらりん館・総合相談センター・お試し住宅等

<旧ミドーレイクホテル跡地>
サービス付き高齢者住宅・町営住宅・戸建住宅地・沿道型施設・共同浴場等

<公民館・小さな拠点>
羽合地域・東郷地域・泊地域の公民館等

<空き家・空き店舗・既存施設>
お試し住宅・活動拠点等

<仮想空間・首都圏>
広告・活動拠点等

(地域おこし協力隊の活動)
人の資源活用

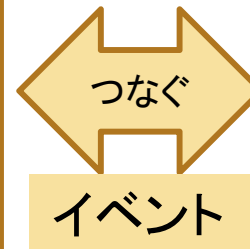
交流人口が増える
交通システム
タクシーのシェア等

移住人口が増える
交通システム
生涯活躍のまち実現

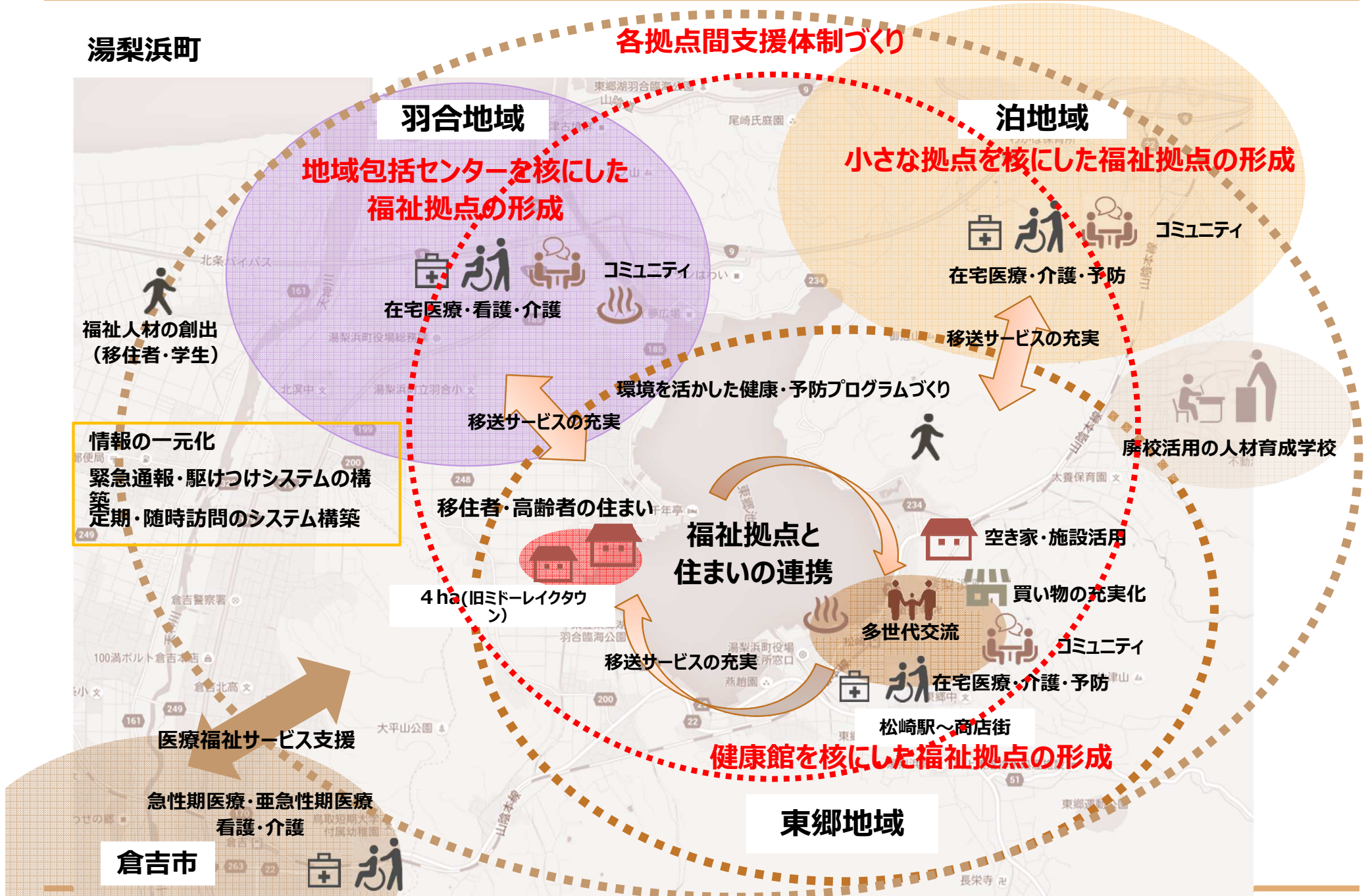
公民館活動人口
をイベント交流へ誘導

WEB等で空き家へのアクティブシニアや若者のお試し居住促進

協議会等のワークショップで新規の交流活動推進

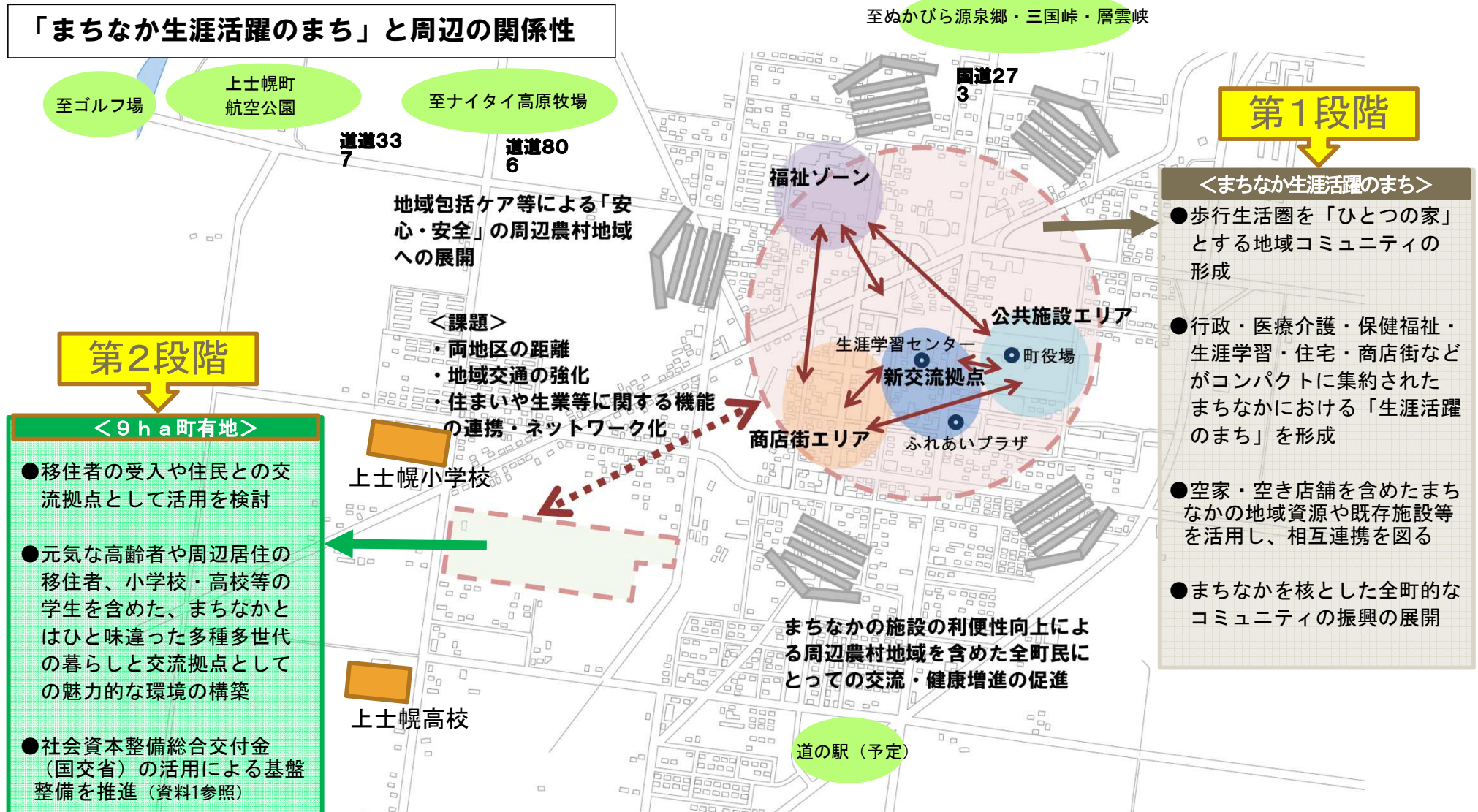


5. CNの実績と資源 <地方での実践：湯梨浜町：地域包括ケア構想>



5. CNの実績と資源 <地方での実践：上士幌町（北海道）>

- 「まちなか生涯活躍のまち」を先導事業として展開（第1段階）しつつ、町全体にわたる連鎖的な事業拡大を図るなかで、「まちなか生涯活躍のまち」を補完する機能の場として、9haの土地活用を含めた広域的な事業の展開（第2段階）と地域交通の強化によるネットワーク化を図っていく。
- 町の活力を維持していくため、今後も積極的に移住促進を進めることとし、移住者受入や住民との交流拠点として9ha町有地の活用を検討する。



5. CNの実績と資源 <地方での実践: 上士幌町(北海道)>

- 医療や介護・福祉等との連携を図りながら、地域包括ケアの拠点形成、及び、総合的な相談体制の構築を図る。
- まちなかの各種の公共施設・交流施設の利用促進を図り、また、それらの施設間の移動の円滑化を図ることで、まちなか全体の活力を高めていく。
- 空家や空き店舗、空地等も貴重な地域資源として位置づけ、町民の交流やまちづくり活動の場、移住者の受け入れの場等として活用する。



6. 重要なこと

- 地域包括ケア：自治体との連携、事業者連携
- ケアと住まいの分離
- 低価格化：シェア型の住まい・サ高住
- 生きがいと仕事づくり
- まちづくり、生活、コミュニティ
- 人材：外国人、ニート、シングルペアレント、障がい者、高齢者

一般社団法人コミュニティネットワーク協会

理念・構想の提唱及び浸透
生活に関わる組織のネットワーク構築

100年コミュニティの実現

株式会社コミュニティネット

法人正会員

理念・構想の実践組織

高齢者住宅情報センター
移住促進センター

ニーズの把握、
生活設計・相談業務

<参考：低成長・マイナス成長時代にどう対応していくのか>

<現状の認識>

- 介護保険支出の急激な拡大
- 年金支給額の減少
- 空き家の増加
- 団地の高齢化
- 人材不足
- 孤立化、家族力・地域力の低下
- 地方の人口減少と過疎化
- 食、震災復興、エネルギー・・・



<具体的に取り組む課題>

- 地域包括ケアの構築
- 空き家、団地の再生
- 人材の育成（地域プロデューサー、介護）
- 地方と都市の移住交流促進
- 地域コミュニティの創生
- 高齢者の生きがいと仕事づくり
- 地方での仕事づくり
- 官民学の連携、事業者の連携
- 環境の保全、食の自給自足、・・・

<重要となる要素>

- 価値観の転換
- 総力戦（行政、民間、住民、NPO・・・）
- 集約化（⇔分業）
- ニーズありき（付加価値、変化）
- 既にあるものの活用（空き家活用）
- 視野を広げる（人材活用・育成）
- 自助、相互扶助
- 地方の役割、重要性



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つかといえ、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

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)。

コミュニティ革命

「地域プロデューサー」が日本を変える



発行: 彩流社 高橋 英與 著
四六判 / 160ページ / 並製
予価: 1,600円 + 税
初版発行年月: 2015年08月

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