
ゆいま～るの展開と 今後求められる事業展開

株式会社コミュニティネット
前代表取締役 高橋 英與

2018年10月4日

今社会で起きていること ～ニーズを捉える～

- 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
- エネルギー、食、復興、・・・

具体的に取り組む課題

- 介護・看護・医療の連携による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、・・・

<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。

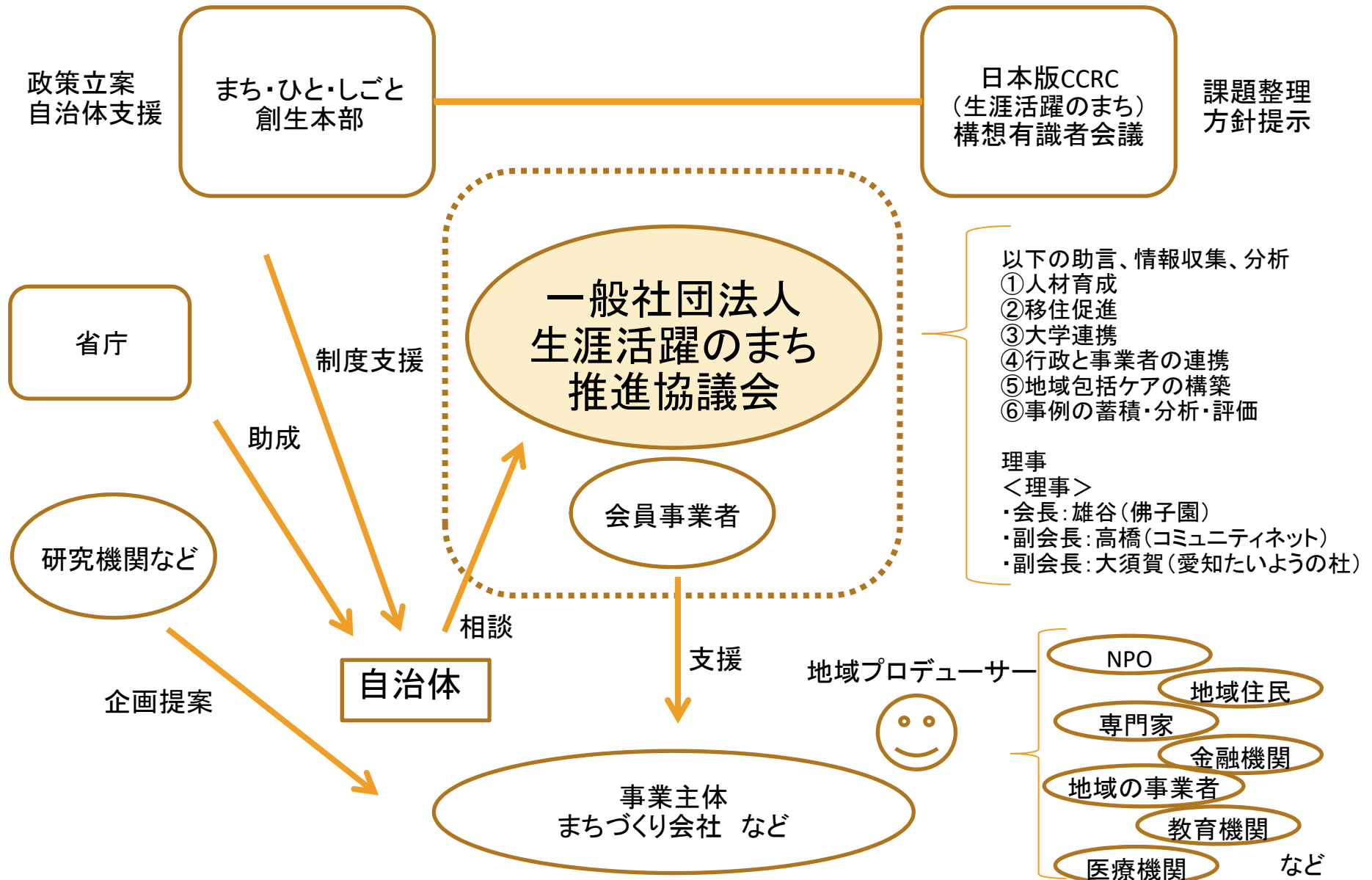
当社は「ゆいまーる」という名称で、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームを7カ所で運営していますが、それぞれコンセプトが異なっています。最初に開発した「ゆいまーる伊川谷」は兵庫県神戸市西区の伊川谷駅前の再開発が目的でした。そのほか過疎地の開発をテーマに、高齢者の生きがいづくりなどを充実させた「ゆいまーる那須」(栃木県那須町)、クリニックや訪問看護事業所、小規模多機能型居宅介護事業所や有料ショートステイなどを併設した「ゆいまーる中沢」(東京都多摩市)など、さまざまなコンセプトの住宅があります。画一的な高齢者住宅をつくるのではなく、それぞれの地域や環境に合わせて、念入りにマーケティングしたうえ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

<まちづくり・地方創生(生涯活躍のまち)の具現化に欠かせないもの>



＜事業化推進の仕組み：民間の活用、国・自治体、有識者等との連携＞

2015年03月17日

石破地方創生大臣に伝えたこと

こんにちは、高橋英與です。

今回は2月28日に石破茂・地方創生担当大臣が「ゆいま〜る那須」を視察に来られた時のことについてです（すでに「[ゆいま〜る那須ブログ](#)」で当日の様子が紹介されています）。



左（石破地方創生大臣）右（コミュニティネット高橋社長）

その4日前の2月24日、石破大臣は記者会見で、「CCRC（Continuing Care Retirement Community）」に関する有識者会議を設け、導入を本格検討する考えを明らかにしました。CCRCとは、仕事や社会活動を通じ地域の担い手として活動しながら、必要が生じれば介護・医療サービスを受けられる「終の棲家」として、アメリカで普及しているコミュニティのことです。その日本版CCRCをつくるための参考として「ゆ



<マーケティング・商品開発：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

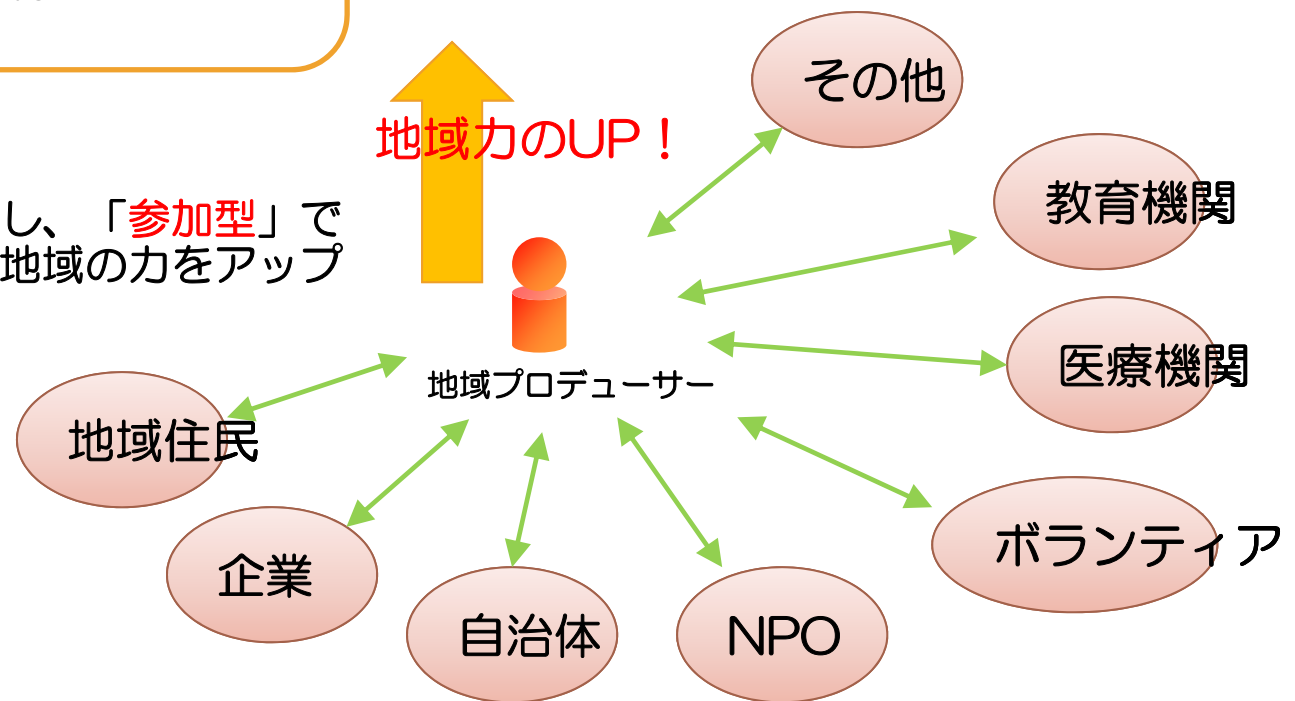


<人材育成：地域プロデューサー>

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。



<人材育成:地域プロデューサー>

第3回 地域プロデューサー養成講座 プレフォーラム

～創ろう福祉のまちづくり! なろう地域プロデューサー!～

●地域プロデューサーとは、地域にある「人・物・金・情報」等の資源をコーディネートし、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です。理念に基づいた福祉のまちづくりを創り出す人材を養成する第3回講座がスタートします!

基調
講演

■ 2015年 3月29日(日)

■ 開演:13時30分～16時

■定員:250名
■参加費:1000円

『困難な時代を切り拓く地域プロデューサーへの期待』

福祉のまちづくりで、地域再生が可能です!

30年前から地域プロデューサーの必要性を説き、自らが地域プロデューサーとなり福祉のまちづくりが地域を再生できることを実践を通して証明してきた高橋英興さん。高齢者住宅「ゆいま〜る」シリーズは、団地再生、過疎地再生、駅前再開発等、さまざまな再生モデルをつくり、地域包括ケアの拠点を創り出してきました。全国に「ゆいま〜る」を1000カ所つくることを提唱。高橋英興さんの多くの実践事例を通じて学びます。



高橋 英興さん
(株式会社 コミュニティネット 代表取締役社長)



■会場:東京家政学院大学(東京・市ヶ谷)

東京家政学院大学千代田三番町キャンパス 1407教室

〒102-0075 東京都千代田区三番町22

●JR・東京メトロ・都営地下鉄・市ヶ谷駅から徒歩約8分(地下鉄A3番出口)

■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

●問い合わせ 〒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 FAX: 03-6256-0572 <http://www.conet.or.jp>

第3回 地域プロデューサー養成講座

塾生30名
募集中!

◆申込〆切 2015年4月24日(金)まで◆

●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、地域の住民、NPOなどと連携しながら、地域創生事業、資金調達、人材の育成、自治体と市民とのコーディネートをするなど、さまざまな役割をもってプロデュースを行う「地域づくりのスペシャリスト」です。

●対象者は?

- ・まちづくり実践の経験がある方
- ・まちづくり実践の指導・助言経験のある方
- ・参加型まちづくりに関心を持ち、実践を目指す方
- ・当協会の賛助会員に加入して頂きたい方(年会費5,000円)

●終了生の特典

講座終了後、当協会が支援する、地域プロデューサー連絡会議に参加することができます。当協会の、事業部、企業会員、個人会員などのサポートを受けることができます。今後、開講予定のステップアップ講座を受講できます。

●費用は?

3万円(税別)

●スケジュールは?

■プレフォーラム 3月29日(日) 13:30～16:00

会場:東京家政学院大学

第1回 5月9日(土) 10:00～17:00

会場:東京家政学院大学

●オリエンテーション

- 講座の狙いと背景 柏井 孝子(当協会会長/東京家政学院大学客員教授)
- 協会の活動と事例紹介 近山 恵子(当協会理事長)
- 協会の自己紹介:これまでもこれから 橋本孝昭(当協会研究室長・主任研究員)

●地域プロデューサーとは

高橋 英興さん(株式会社コミュニティネット代表取締役)

●まちづくり基礎編:全国の事例

岡田 昭人(当協会常務理事/NPO法人暮らしとまちづくり支援機構代表理事)

●第2回 5月16日(土) 10:00～17:00

会場:東京家政学院大学

●まちづくりにおける行政の役割

木村清一さん(東京大学高齢社会機構/元柏市役所福祉部長)

●まちづくりにおける企業の役割

白鳥 俊さん(株式会社コミュニティネット企画開発部)

●住民参加のまちづくり

澤岡詩野(当協会理事 公益財団法人ダイア高齢社会研究財団主任研究員)

第3回 5月23日(土) 10:00～17:00

会場:東京家政学院大学

●まちづくりにおけるNPOの役割

比利夫(当協会常務理事/協賛NPO法人まちばつと事務局員)

●福祉のまちづくり

西口守さん(東京家政学院大学教授)

●資金調達のノウハウ

戸田 達喜さん(株式会社コミュニティネット専務取締役)

第4回 5月30日(土) 10:00～18:00

会場:ゆいま〜る中沢 多摩市中沢2-5-3

●施設見学:高齢者福祉関連施設・ゆいま〜る中沢見学

サービス付き高齢者向け住宅/食堂/有料ショートステイ等

●施設見学:医療法人財団天鈴会 新天本病院

安心して老い最後を迎えるための医療サービス

天本 宏さん(医療法人財団天鈴会理事長)

●各自の報告と今後の計画について

●修了式

●お申し込み FAX 番号 03-6256-0572

もしくは メール support@conet.or.jp

※該当するものに印をつけて、FAX・メールで送信してください。

☐ プレフォーラム参加希望 3/29

●参加費 1000円(当日、会場にてお支払い下さい)

☐ 地域プロデューサー養成講座・資料一式希望

お名前

〒

ご住所

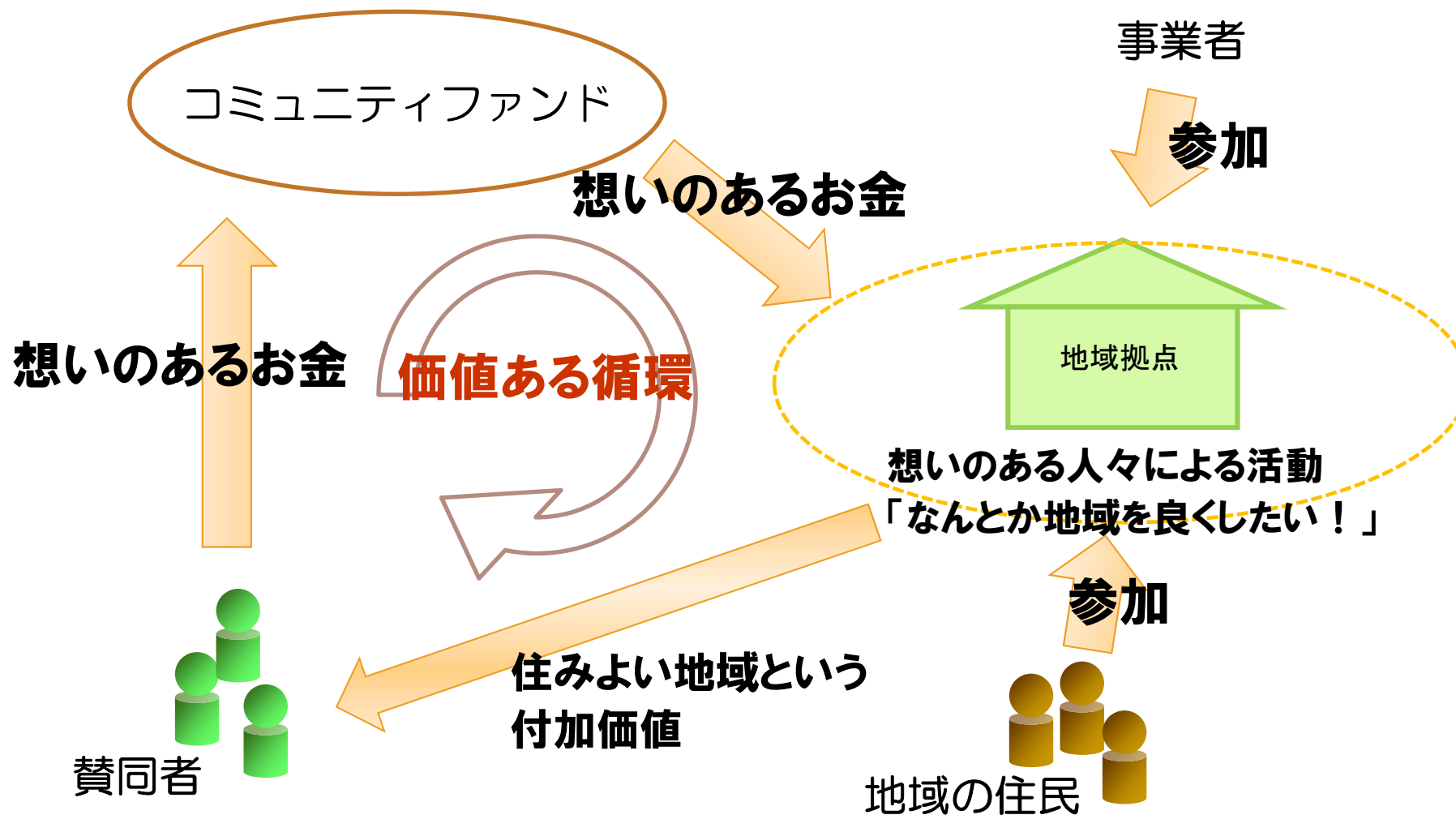
電話番号:

FAX 番号:

メールアドレス:

<資金調達:コミュニティファンド>

想いのある人々の間に価値ある循環を育むしくみ。



<入居募集:高齢者住宅情報センターとの連携>

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

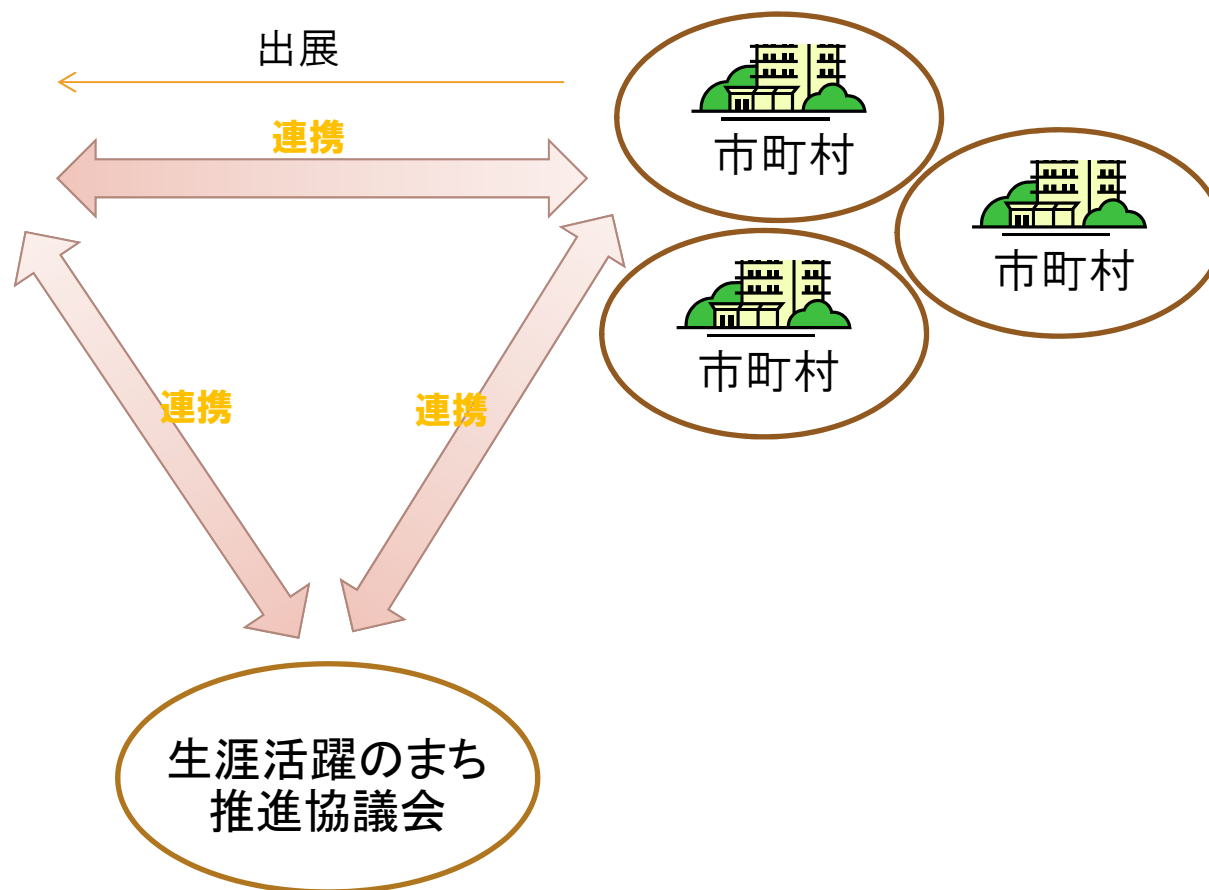
＜ニーズをつかむ・入居募集：生涯活躍のまち移住促進センターとの連携＞



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



<生きがい・役割・仕事づくり: **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)



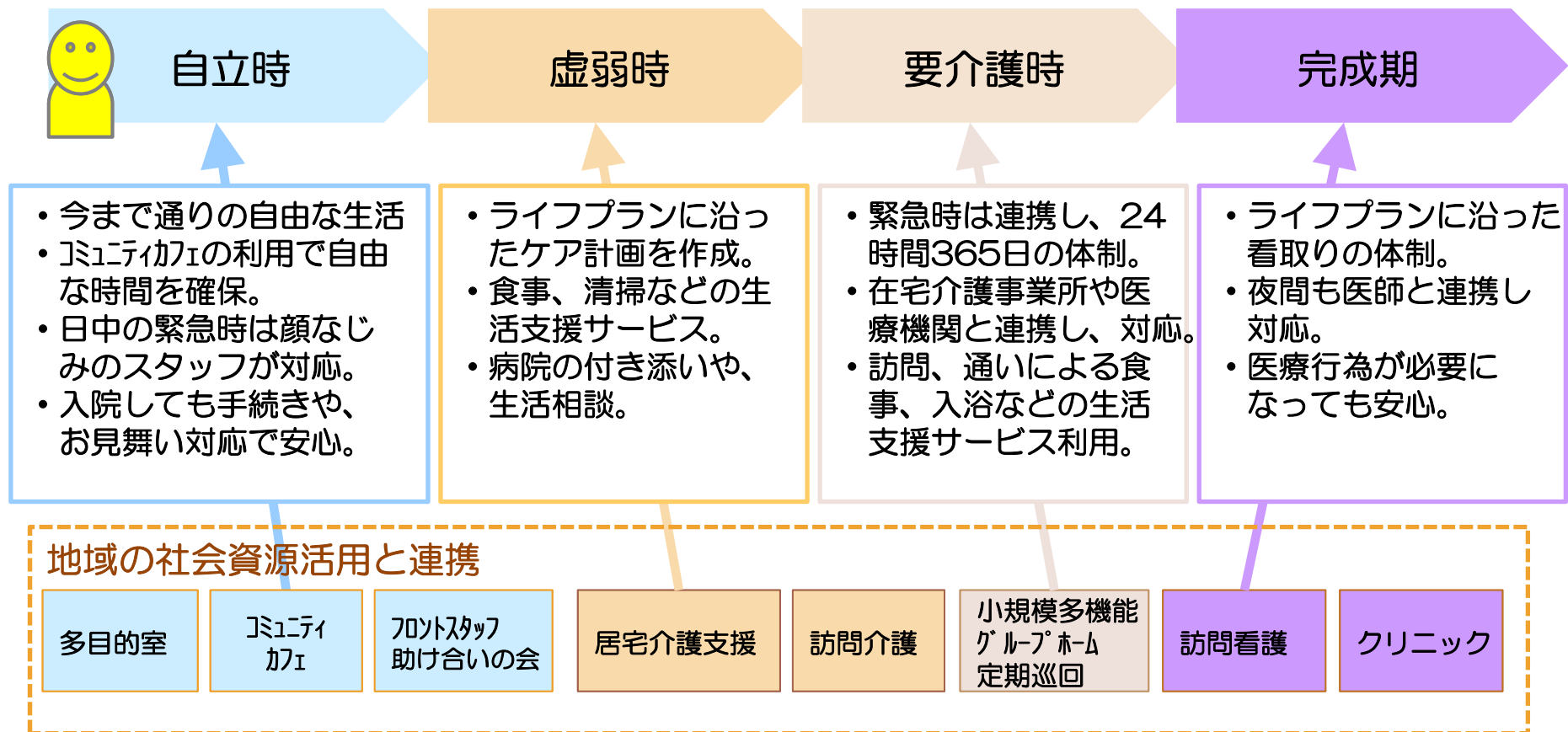
クリスマス会 (ゆいま〜る那須)



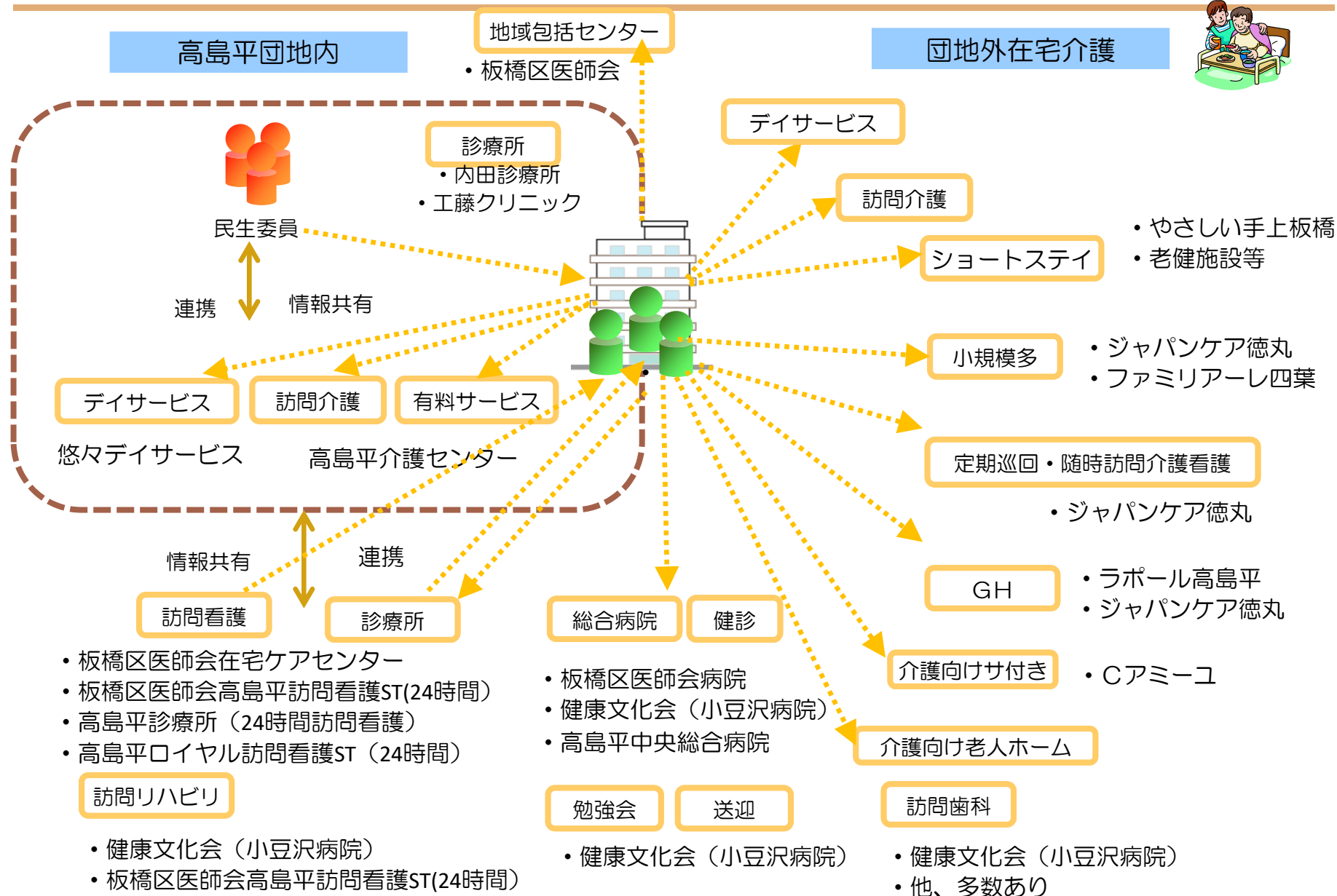
自分たちで庭づくり (ゆいま〜る那須)

<ケアの安心：自立～介護～医療の連続性>

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。



＜ケアの安心：在宅介護・看護・見取りのケアマネジメントイメージ＞



「ゆいま～る」の展開における地域の課題解決

1. 介護保険支出の急激な拡大と年金支給額の減少

①元気な高齢者の雇用と生きがいづくり

⇒ 各ゆいま～る

②施設や高齢者住宅への転居で介護度の改善

⇒ ゆいま～る厚沢部

③特養待機者を特養を新設しないでゼロにする

⇒ ゆいま～る厚沢部、雫石町企画での試み

④大学との連携のカレッジリンク

⇒ M市での大学との連携

⑤病院の再生 ⇒ 吉賀町の取り組み

2. 空き家対策、団地の高齢化対策

①団地の空き家と空地を活用しての団地再生

⇒ ゆいま～る高島平、多摩平の森、聖ヶ丘(東京都)

②一戸建ての空き家の拠点化(地域包括)

⇒ S区での試み(東京都)

③低価格の高齢者住宅の提供

(空室のシェアハウスとしての活用)

⇒ Y市・S区での試み(東京都)

3. 人材不足対策

①地域プロデューサーの養成と活躍

⇒ 各ゆいま～る、養成講座

②廃校を活用しての人材育成の場づくり

⇒ ゆいま～る厚沢部での試み

4. 地域に住み続けられる仕組みの構築

①地域包括ケアシステムの構築（ケアと住宅を分ける）

⇒ ゆいま～る高島平の試み

②医療連携

⇒ ゆいま～る聖ヶ丘・中沢、
多摩マイライフ包括支援協議会の試み（東京都）

③家賃の低価格化、空き家活用

⇒ ゆいま～る厚沢部町で家賃2万円を実現

④自宅に住み続けられる仕組み

⇒ ゆいま～る倶楽部

5. 地方の人口減少と過疎化対策

①都市から地方・農村への移住

⇒ ゆいま～る那須(栃木県)

②農村の雇用の拡大

⇒ ゆいま～る那須、厚沢部(北海道)

③廃校を活用しての人材育成の場づくり

⇒ ゆいま～る厚沢部の試み

④学校の再生

⇒ 吉賀町の取り組み(島根県)

事例紹介：全国で10タイプの異なる「ゆいま～る」を実現



ゆいま～る聖ヶ丘
(東京都多摩市)



ゆいま～る高島平
(東京都板橋区)

ゆいま～る大曽根
(名古屋市北区)

1. 団地 利活用型



ゆいま～る多摩平の森
(東京都日野市)



ゆいま～る中沢
(東京都多摩市)



ゆいま～る伊川谷
(兵庫県神戸市)



ゆいま～る拝島
(東京都福生市)



ゆいま～る福
(大阪市西淀川区)

2. 駅前 再開発型



ゆいま～る那須
(栃木県那須町)

3. 地方 創生型



ゆいま～る厚沢部
(北海道厚沢部町)

事例紹介: ゆいま～る伊川谷(兵庫県)



所在地	神戸市西区前開南町1丁目3番8号
敷地面積	1,734.92㎡
建築面積	734.62㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造 A棟14階建、B棟:7階建、C棟:3階建
総戸数	75戸
住戸専有面積 間取り	28.98㎡～66.46㎡、1R～2LDK
開設	2009年10月1日

※ 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

【主な特徴】

- 「ゆいま～る」シリーズ第1号
- 終身建物質貸借事業認可(神戸市第一号)
- 建物内に小規模多機能「花菜」(直営)
- 悩み事を相談できる「ひだまりのやど」
- 地域に開かれた「ゆいま～る食堂」(直営)
- 居住者にも地域にも開かれた街の図書館「談話室」
- サークル活動を楽しめる「ホール」や「まちかどギャラリー」



談話室

事例紹介: 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】

- 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)

※ 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

事例紹介: 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

事例紹介：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

事例紹介: 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



事例紹介: 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



事例紹介：ゆいま～る那須 <ゆいま～る那須ができるまで>

2007年 7月 「那須プロジェクト実行委員会」スタート

2008年 6月 情報を掲載した「那須通信」発行開始

7月 現地見学会スタート

8月 設計コンペを開催

2009年 2月 「那須での暮らしを考える会」スタート

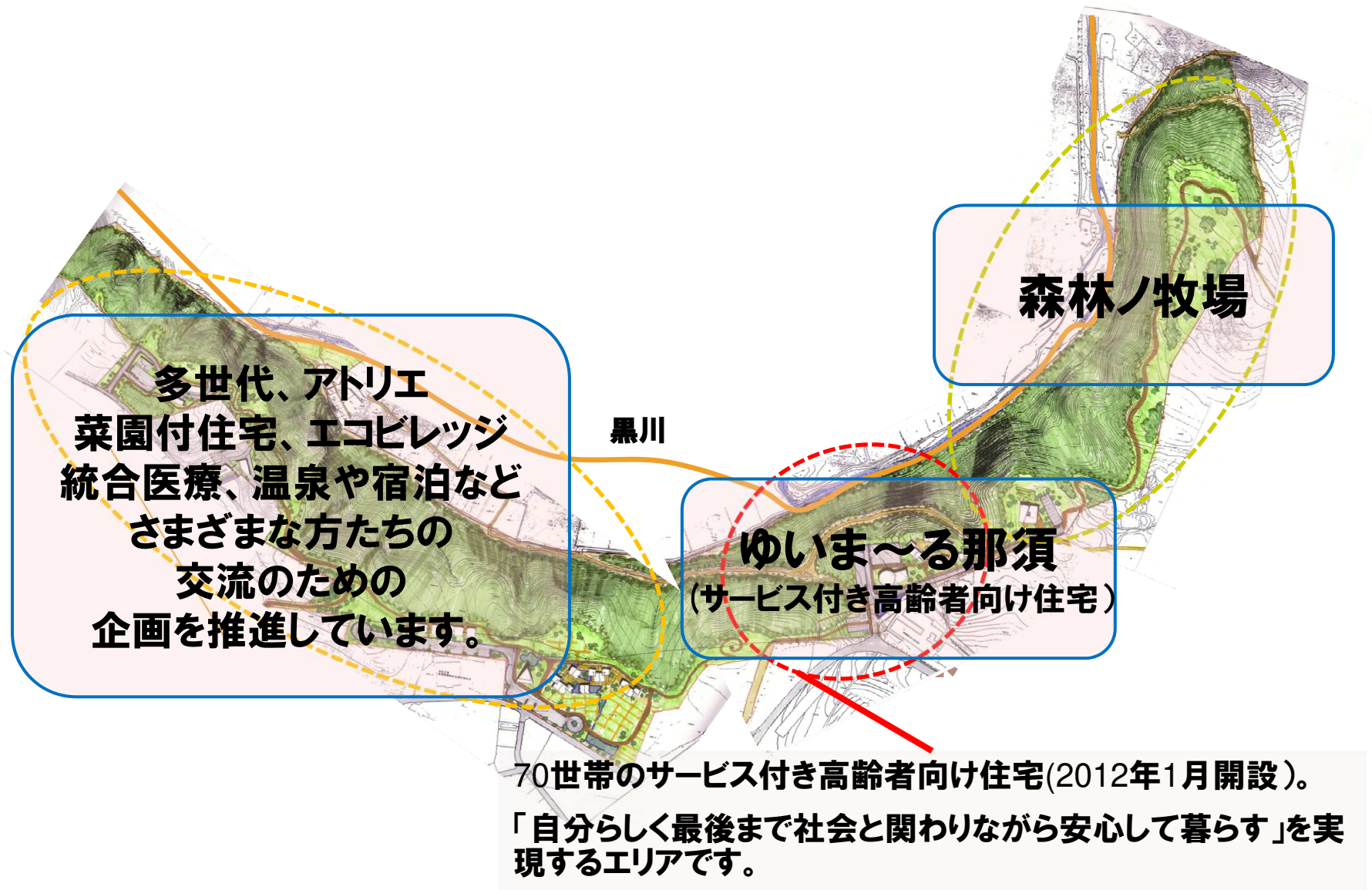
9月 「ゆいま～る那須友の会」スタート、部会スタート

2010年11月 第1期「ゆいま～る那須」オープン

2012年 1月 第2期「ゆいま～る那須」オープン

* 全体構想(残り2/3)に向けて計画が進行中。

今後の展開：那須企画の全体構想



事例紹介: ゆいま～る多摩平の森(東京都)



所在地	東京都日野市多摩平3丁目1-6
敷地面積	4,625.69㎡
建築面積	1,431.82㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造 壱番館・貳番館4階建
総戸数	63戸 (サービス付き高齢者向け住宅32戸) (コミュニティハウス31戸)
住戸専有面積 間取り	42.31㎡、1K～2K
開設	2011年10月

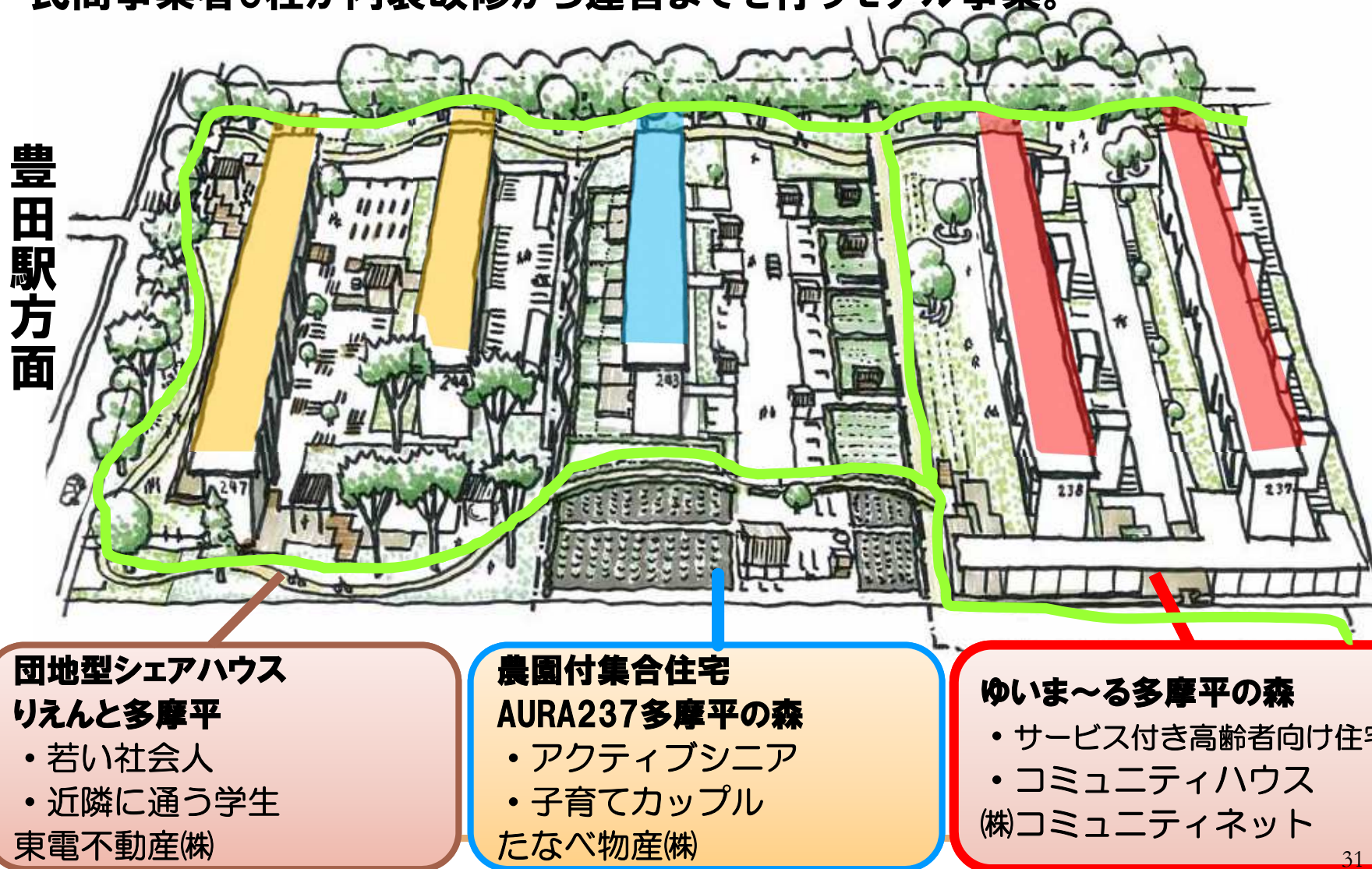
※壱番館: コミュニティハウス、貳番館: サービス付高齢者向け住宅

【主な特徴】

- 「ゆいま～る+UR団地再生プロジェクト」と多世代が交流する暮らし
(団地型シェアハウス(1棟)、農園付き集合住宅(1棟)、高齢者住宅棟(2棟、食堂・小規模多機能併設))
- 地元協力医との連携
- 小規模多機能「ぐり～んはあと」を併設(直営)
- 地域に開かれたゆいま～る食堂は「非営利市民事業BeすけっとCook」が運営
- 多目的室でコンサートやセミナーなど開催。書架も充実

事例紹介: ゆいま〜る多摩平の森 <空き団地の1棟ごと活用>

URルネッサンス計画: URの築50年の団地を民間事業者へスケルトン賃貸し、民間事業者3社が内装改修から運営までを行うモデル事業。



事例紹介: ゆいま～る多摩平の森 <空き団地を1棟ごと活用>

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。



事例紹介: ゆいま～る多摩平の森 <空き団地を1棟ごと活用>



リノベーション前



リノベーション後



食堂・多目的室



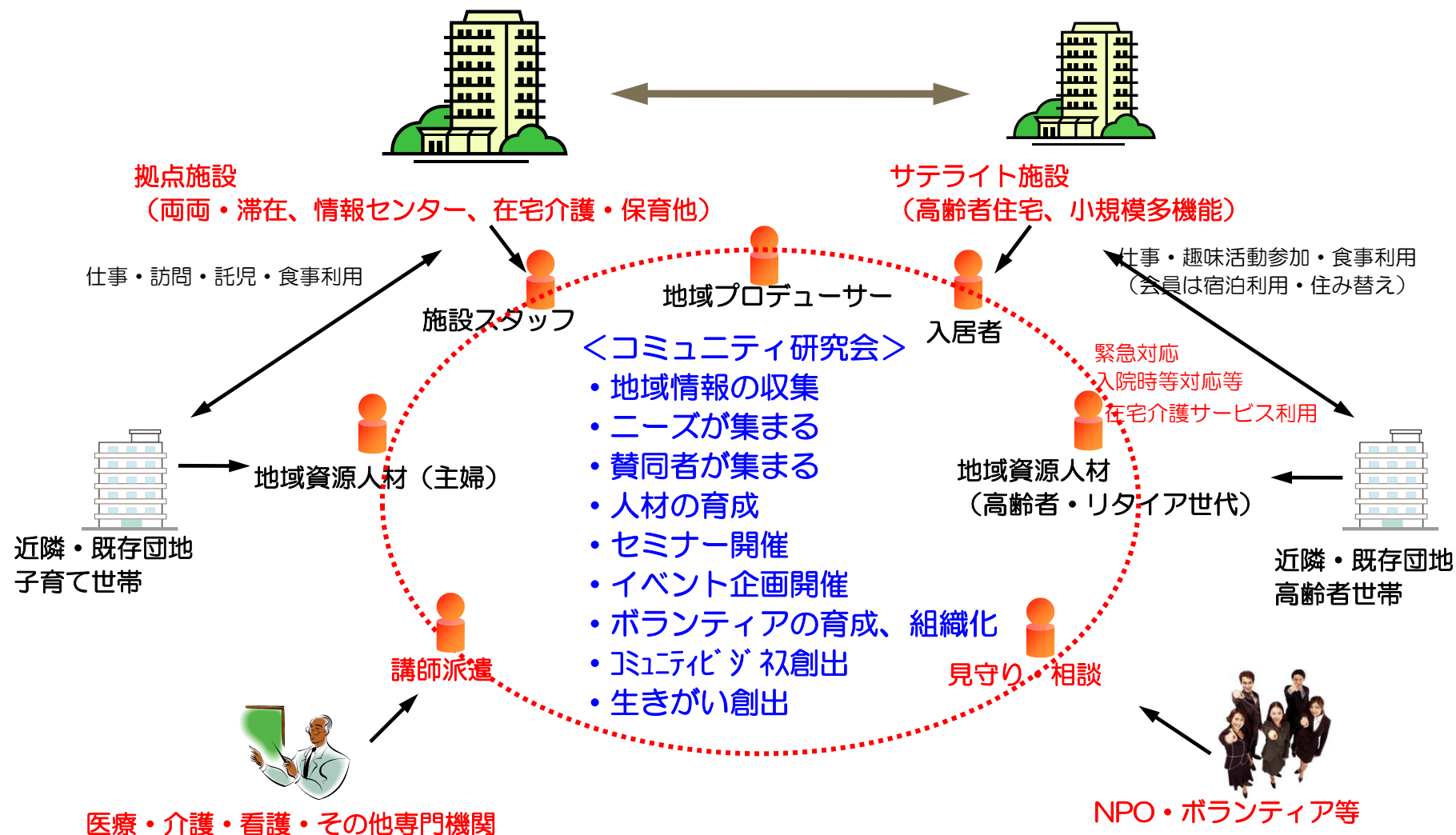
書架



居室内

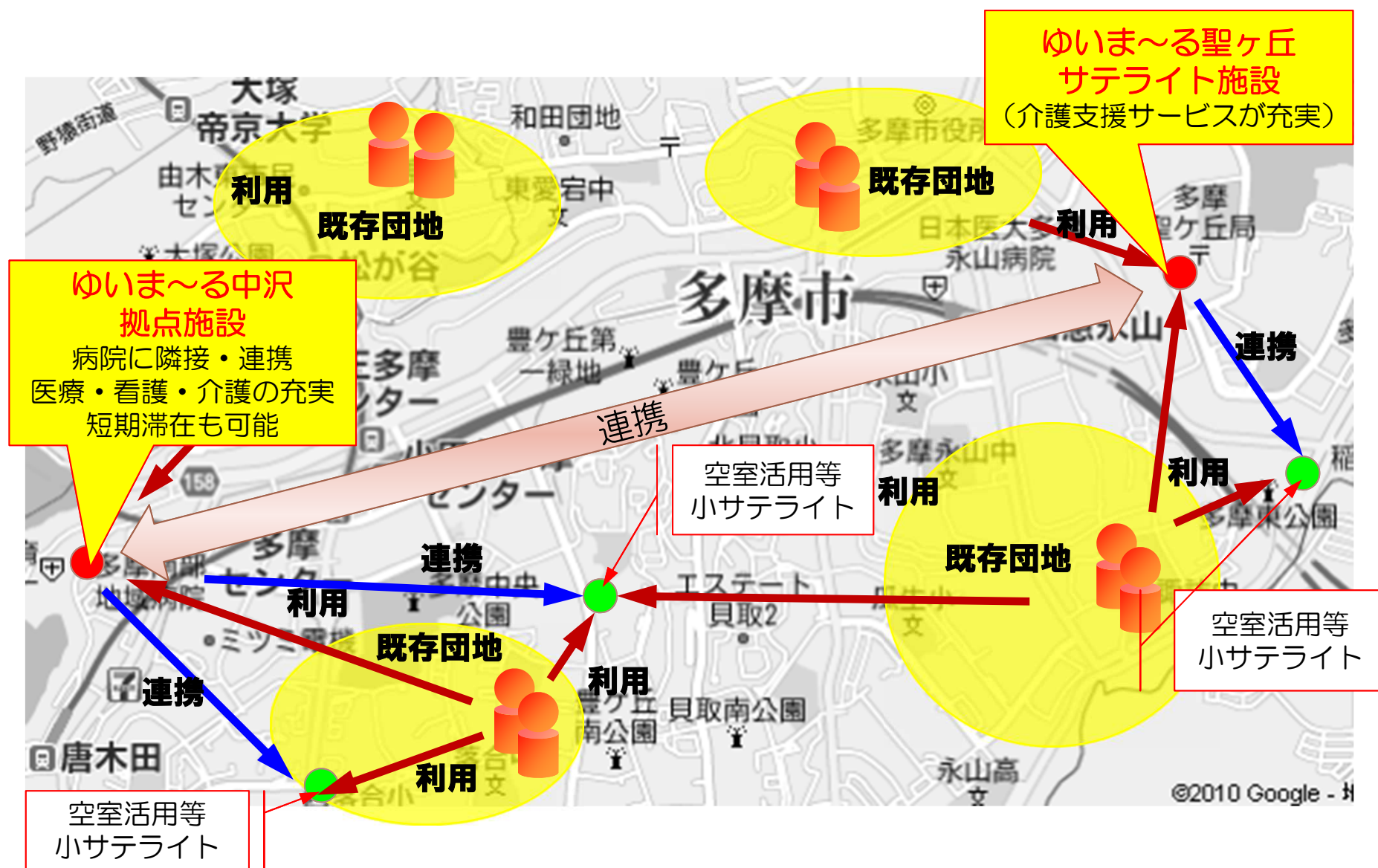
事例紹介: ゆいま～る聖ヶ丘・中沢 <多摩市での地域ケアシステム>

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。



事例紹介：地域ケアシステム構築

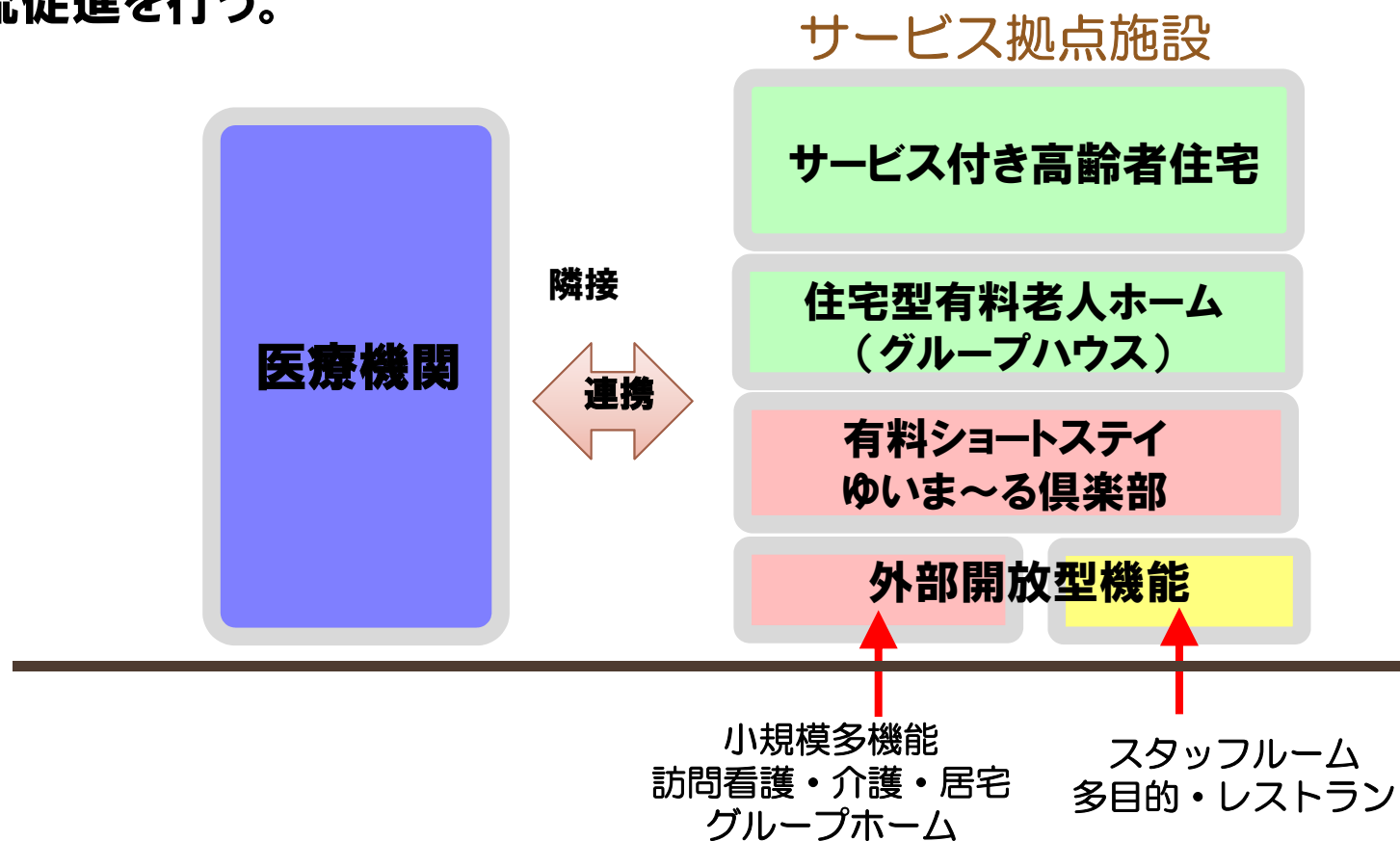
（ゆいま～る聖ヶ丘・中沢、東京都）



事例紹介: ゆいま～る中沢(東京都) <医療・介護の連携福祉拠点>

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。



事例紹介: ゆいま～る聖ヶ丘(東京都) <サテライト住戸・施設>

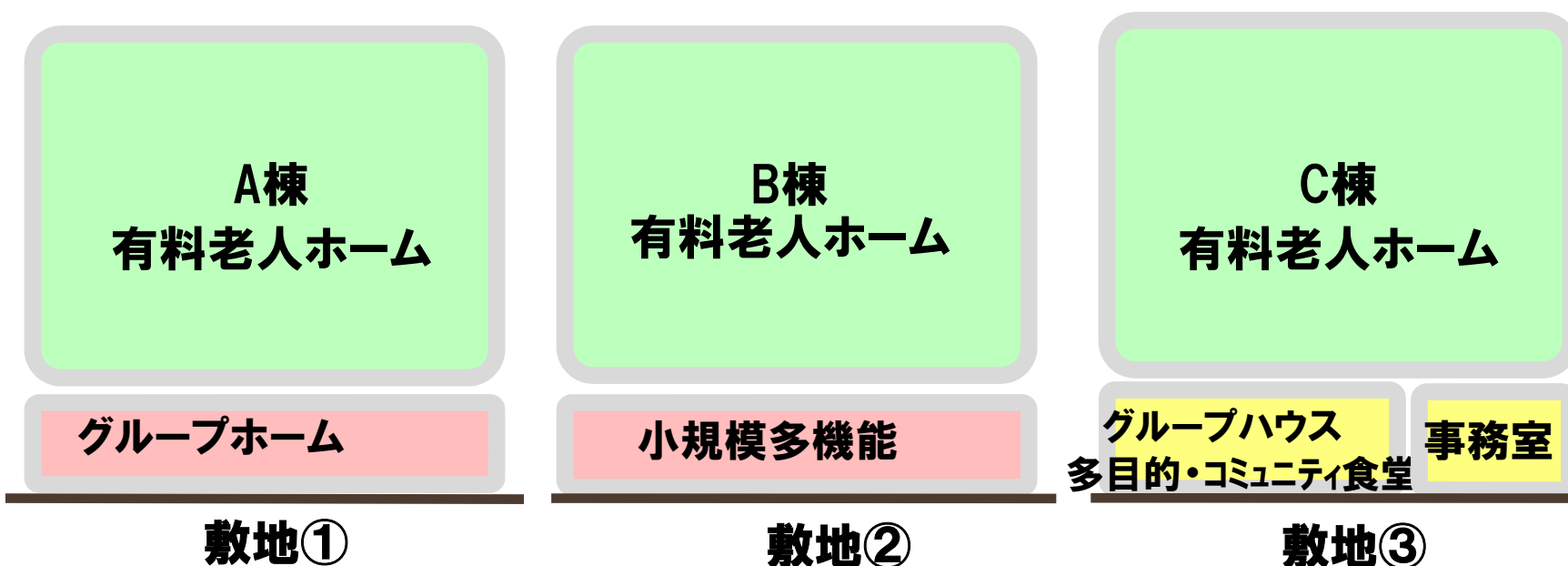
住宅型有料老人ホーム+ケアの施設

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



事例紹介：多摩マイライフ包括支援協議会の試み(東京都)

(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どうにも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い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。

地域力 発見

宮下今日子
第15回 東京・多摩市

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第1号で、640世帯という日本では最大規模。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して暮らせる居場所

社部長、医師会長、UIC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、多摩市の参加者でもある多摩ニュータウンの運営に伴う経験や葛藤されたノウハウの話は見逃せない。

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。お世かけいでもない、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、と内臓や包帯では扱ってもらえないことが多く、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。

「地域のことば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、協議会の理事を務める多摩市医師会長の田村勝子氏。日本医師会を率いての命題は地域包括ケアの構築。医師会は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話す。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。高齢化の著しい登喜・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た。バス会社を動かした例です。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。

2014年(平成26年)
4月10日
(木曜日)
毎月1回10日発行 第210号

事例紹介: 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

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的入院の減少

→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

事例紹介：過疎地対策型（ゆいま～る厚沢部）



温かみのある木の空間



食堂でのライブ



事例紹介: 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



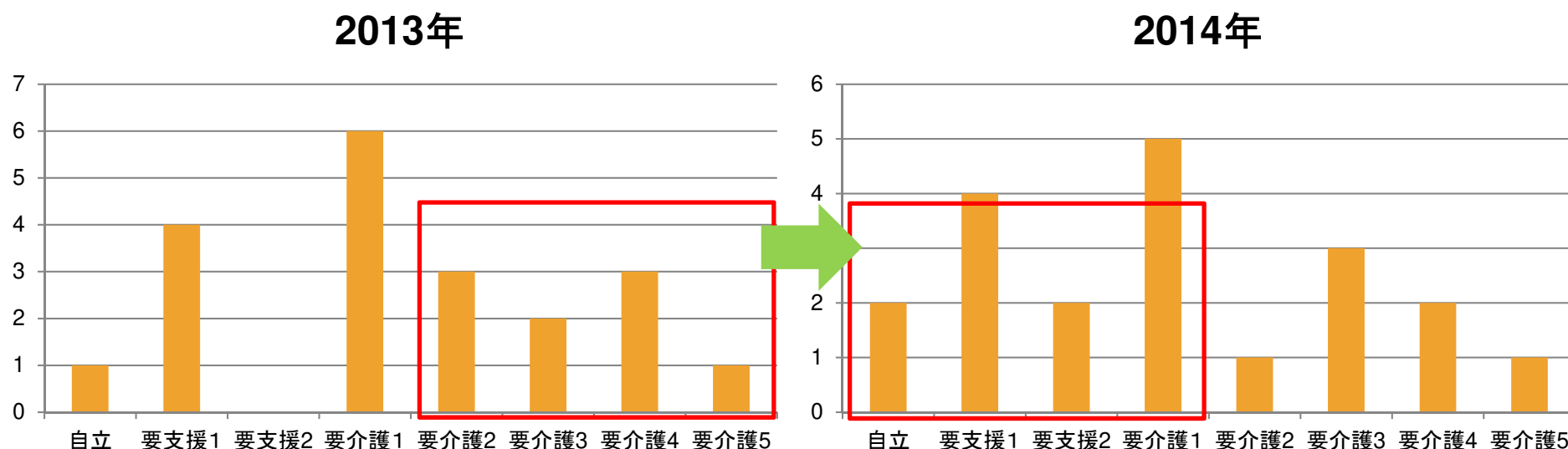
ギャラリー



コンサート

事例紹介: 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。

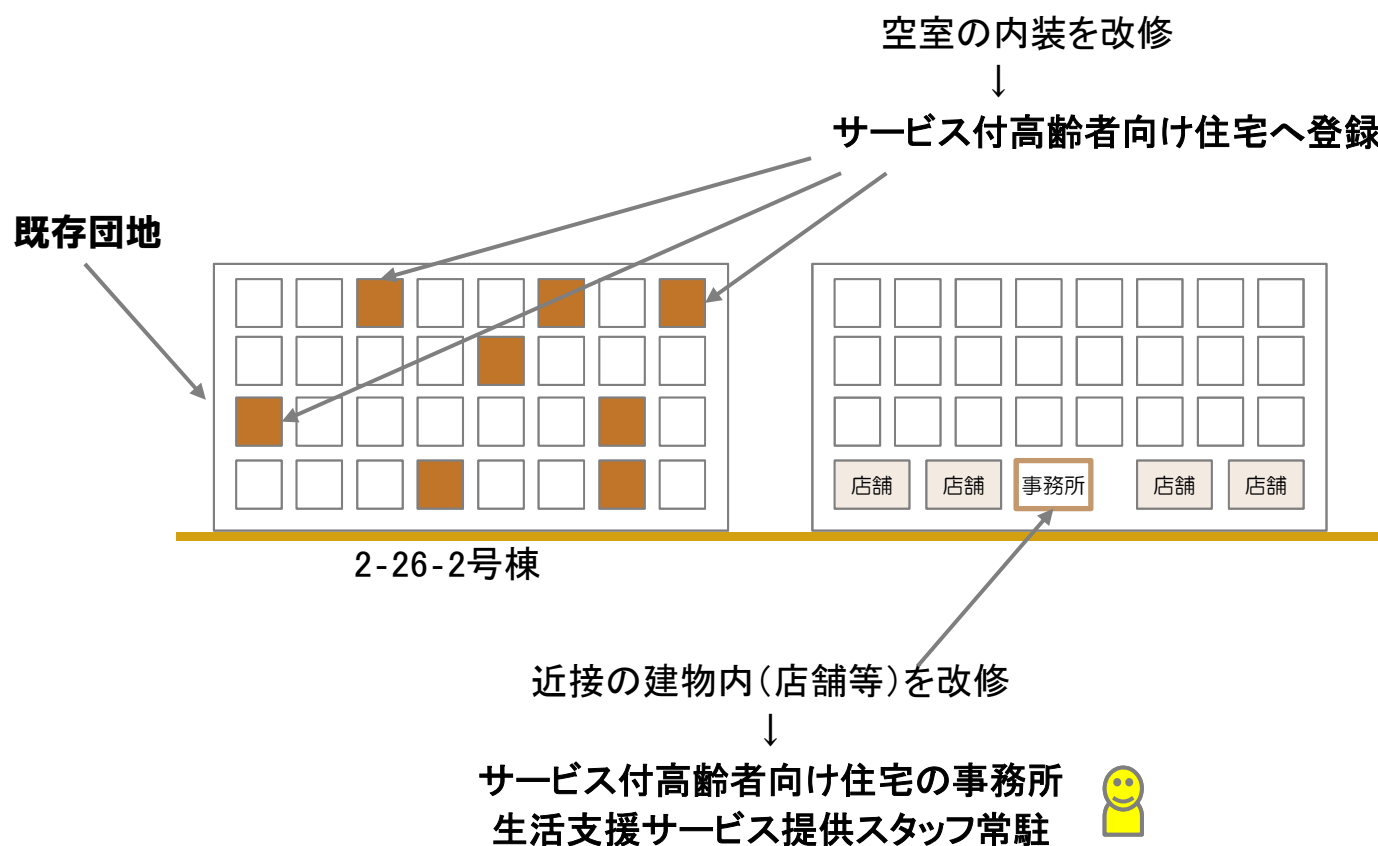
一人あたりに換算すると月々2.5万円。

→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。

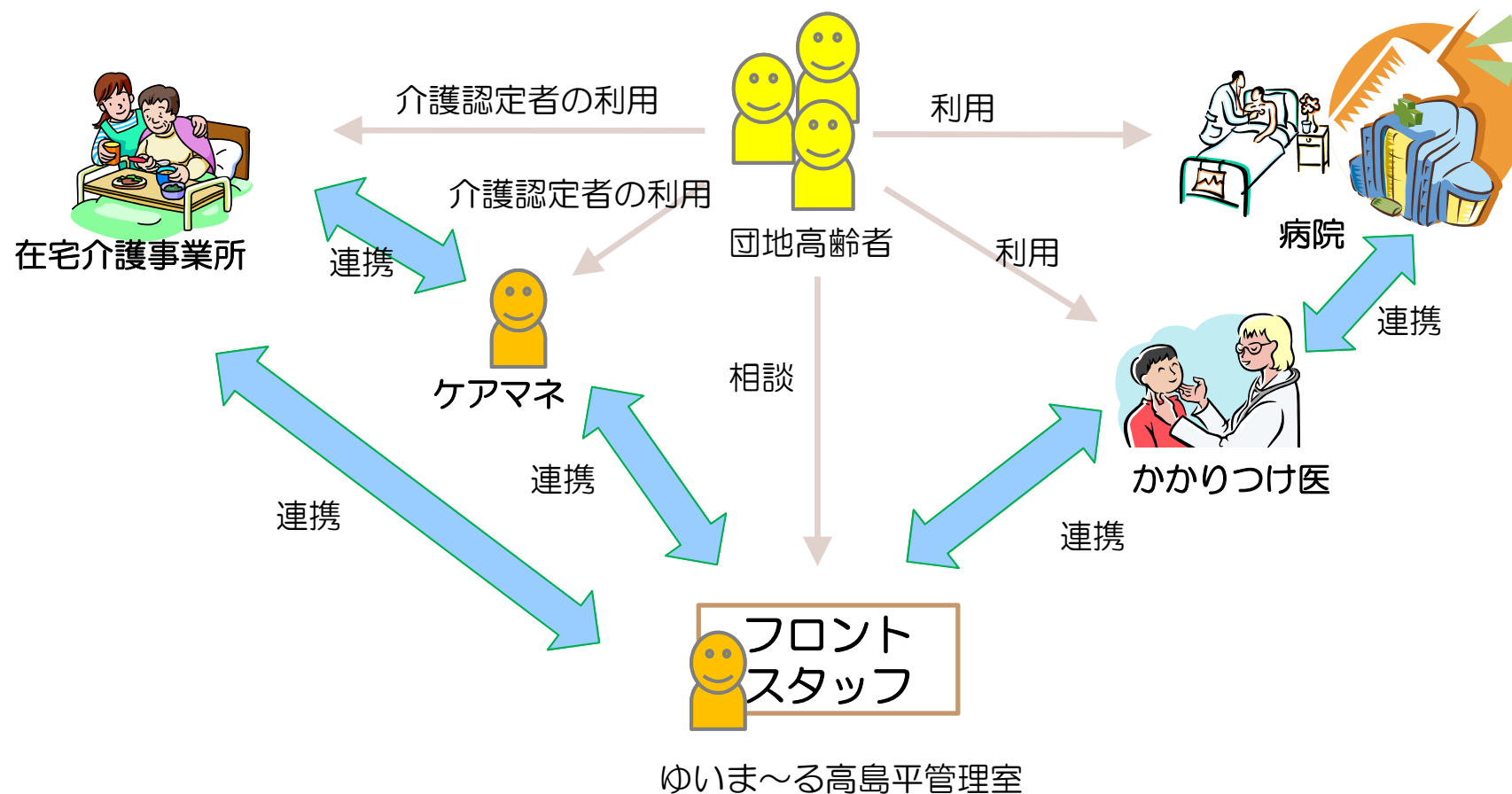
事例紹介: ゆいま～る高島平 <団地に点在した空室の活用>

- 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



事例紹介: ゆいま～る高島平 <ケアと住宅を分ける>

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。



事例紹介: ゆいま～る高島平 <面で支える連携>

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

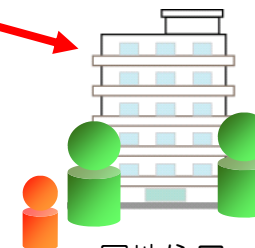
いたばしコミュニティパス連絡会拠点
ディサービス
夜間対応型訪問介護

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

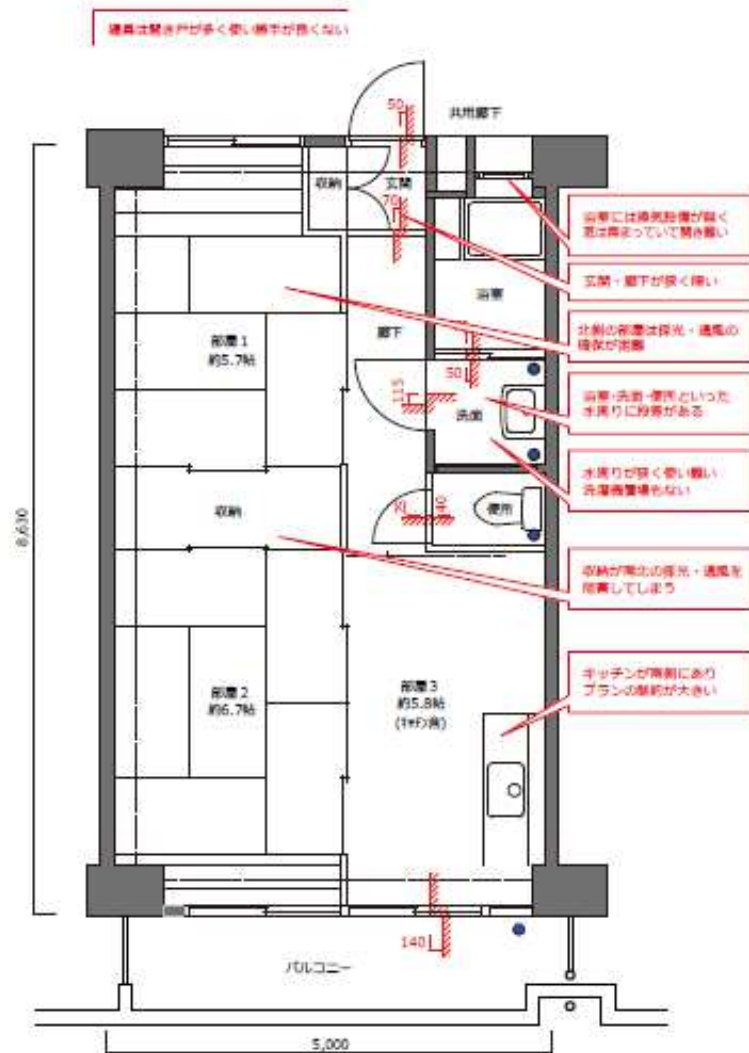
地域包括ケアとの連携

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

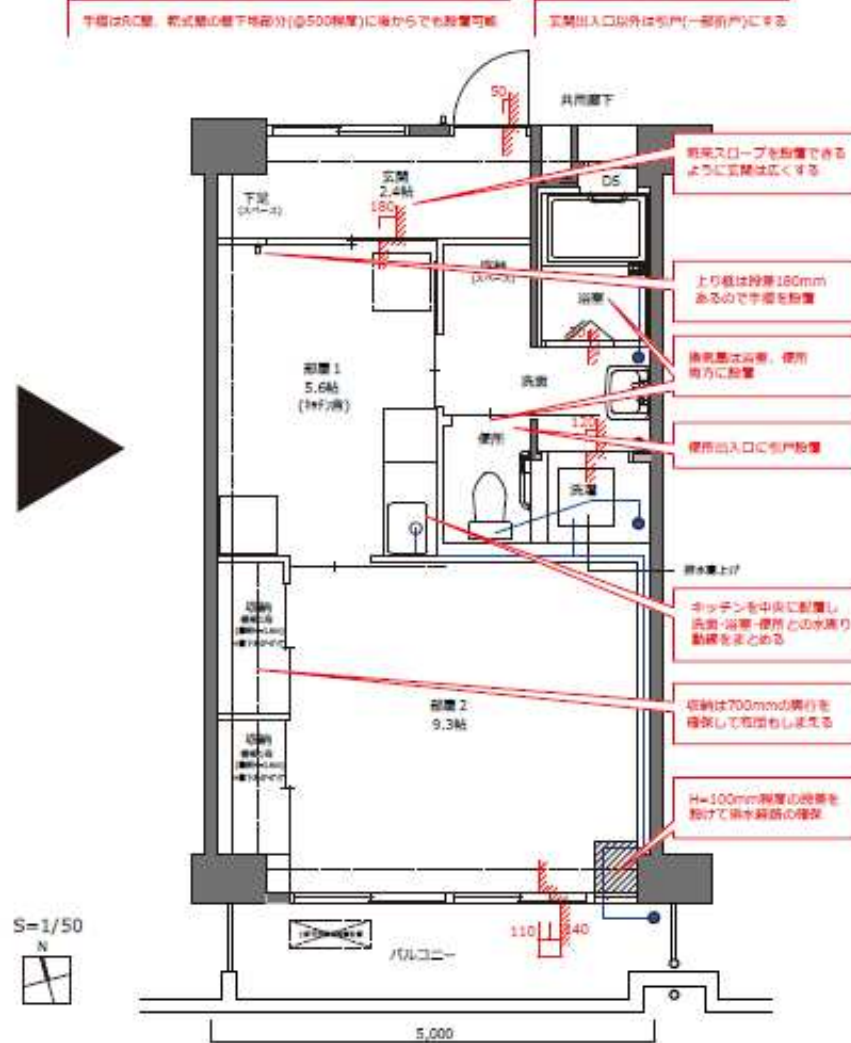
事例紹介:ゆいま～る高島平 <居室のリフォーム>

改修前



改修後(Aタイプ)

- ・南側に旅行のある部屋2を確保した。・ダイニングと大きな南側の部屋を分けられるように計画。
- ・水廻りは広く整形に確保。全体の収納も多く確保。

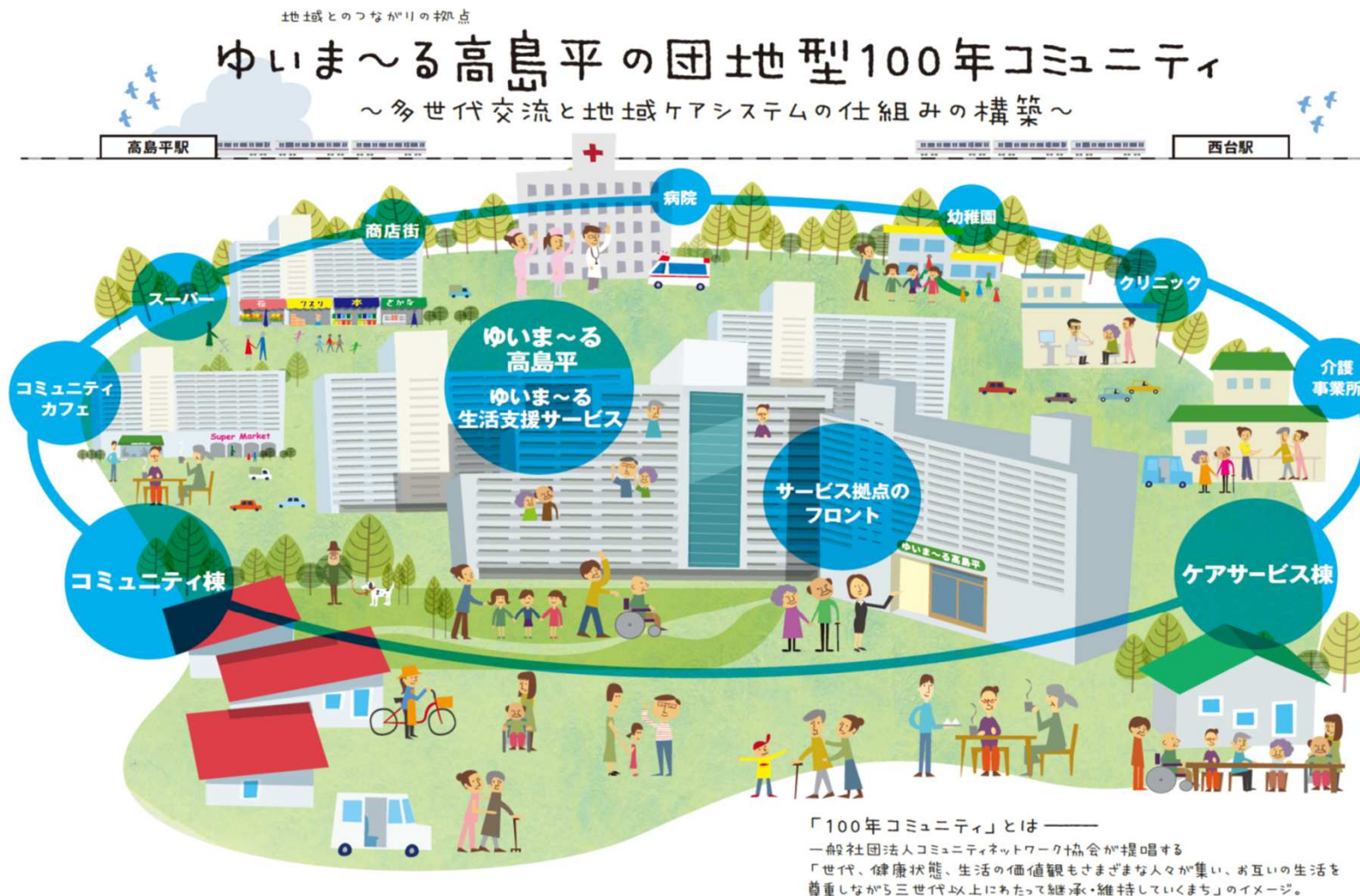


事例紹介: ゆいま～る高島平 <居室のリフォーム>



撮影：2014年10月 丸田歩

事例紹介: ゆいま～る高島平 <高島平全体構想>



今後の展開: 雫石町プロジェクト

- 町有地14haの活用
- 民間主導の「まちづくり会社」による総合プロデュース
- まちなか居住や町の事業者との連携
- 都市部からの移住促進
- 今後、他の町有地(80ha)や廃校活用なども展開予定



今後の展開：雫石町プロジェクト

■プロジェクトの経緯

- 町の第二次総合計画の実現に向け、未利用地等の活用を視野に入れたモデルプロジェクトを実現するために、2011年度から早稲田大学の都市・地域研究所が、現地調査や町民ヒアリングを行い、町有地活用プロジェクトの概要案を作成。
- 2013年度は、特定地域再生事業費補助金事業を活用して、自然環境や福祉の社会実験を実施。
- 2014年5月～7月に、地元関係者による懇談会を開催し、町有地14haの活用に向けた基本計画として、高齢者や障がい者の農業生産、予防介護や健康増進の施設、地場産材を活用した高齢者のための住まい、地域エネルギーのモデル事業、子供の環境学習などに活用していくことが示された。
- 2015年1月から、これらのプロジェクトの実現に向けて、懇談会に参加した地元関係者の有志による町有地活用基本計画の事業化のための勉強会を開催し、まちづくり会社の設立の必要性が確認された。

今後の展開：雫石町プロジェクト

■コンセプト

- 特養待機者をゼロにする（新たに特養をつくらずに実現する）
 - 住まいとケアを分けて考える
 - 生きがい、仕事づくりにより健康寿命をのばす
- 都市部からの移住促進
- 介護保険・医療保険の負担を増やさない
 - 寝たきり・認知症にならない健康づくり
 - 予防介護
- 雇用と地域経済の活性化、
6次産業化やインキュベーション
- 地産地消・自給自足



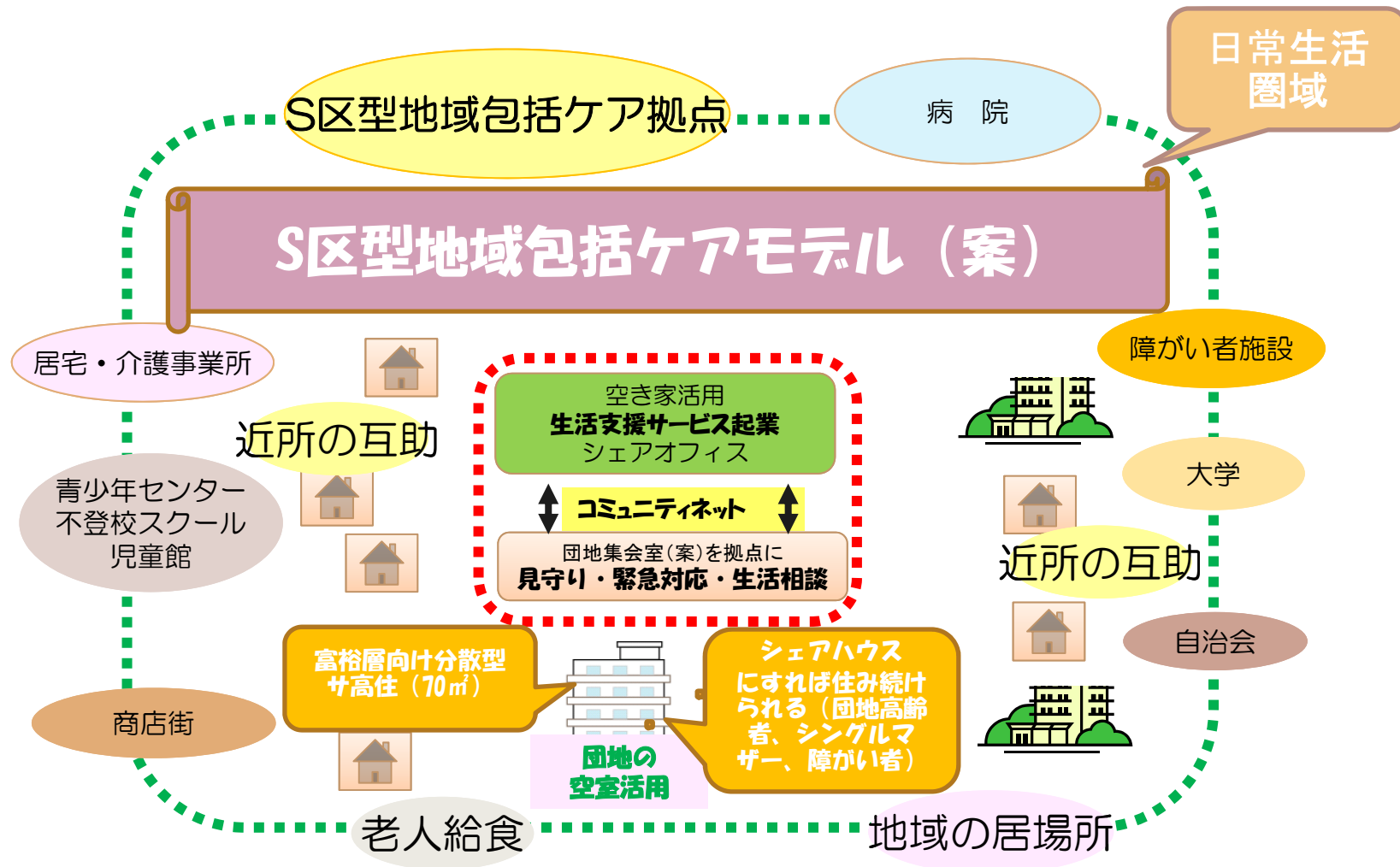
今後の展開: 雫石町プロジェクト

■ 立地

- 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



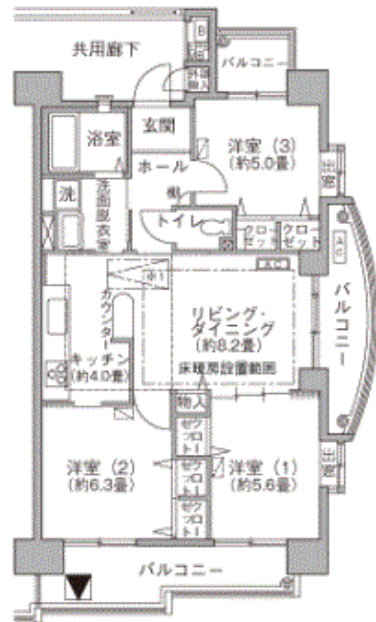
今後の展開:S区での試み(東京都) <地域包括ケアモデル案>



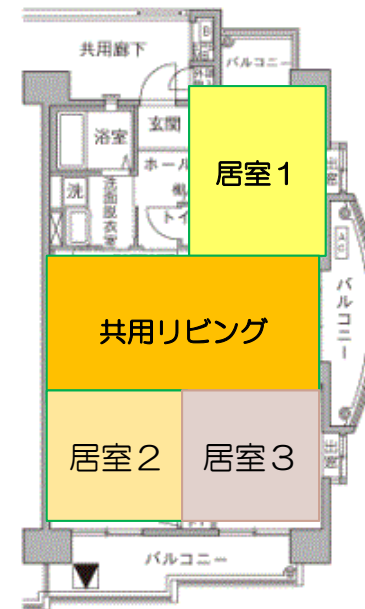
今後の展開:S区での試み <団地の空室活用・低価格化>

課題: 空室が目立つ「70㎡、3LDK、家賃約20万円」
今ある制度の利用、ニーズへの対応、
地域の課題への対応による**3つの提案**

・広々空間と安心のサービスで
都会ライフを堪能



・シェアして、住みたいところに
安く住む(2案)



事例紹介: 吉賀町での取り組み(島根県) <学校の再生・病院の再生>

山陰中央新報

2009年(平成21年)7月1日(水曜日)

福祉核の「まちづくり」推進



5者連携への支援に理解を示し、握手を交わす
(左から) 溝口善兵衛知事、高橋英興副理事長、
中谷勝町長—松江市殿町、島根県庁

島根県吉賀町が7月から、定住促進などを手掛ける社団法人コミュニティネットワーク協会(本部・東京都)や町内の病院、専門学校などと「5者協定」を結び、福祉を核としたまちづくりに乗り出

す。同協会の情報網を活用し、全国からインターンや学生を確保するのが狙い。同町の中谷勝町長と同協会の高橋英興副理事長が30日、松江市殿町の島根県庁を訪れ、溝口善兵衛知事に支援を要請した。

コミュニティネットワーク協会や
町内の専門学校、病院など

県知事に支援要請

協定を結ぶ5者は、吉賀町と六日市医療技術専門学校(同町真田)、石州会六日市病院(同町六日市)、コミュニティネットワーク協会と、同協会の関連企業に当たるコミュニティネット。きっかけは、六日市医療技術専門学校の新生不足に伴い、2009年度の介護福祉士の募集停止を検討していたところ、情報を聞いた同協会が着目。昨年末に町、協会、学校の3者で協定を締結して全国にPRしたところ、入学者が前年度の4人から43人に増えた。

この日、高橋副理事長が全国に1万人いる高齢者会員や100社を数える福祉関連の法人会員など、同協会の持つネットワークを生かし、六日市病院の近くに高齢者住宅やグループホームなどが並ぶ集合スペースを建設する構想を説明。

高齢者のインターンを呼び込む一方、不況に伴う解雇や雇止めによる離職者を学生として来町を促し、若者への雇用の場を創出。地元出身者への受け皿にもなる。既に東京や大阪で移住者を募るセミナーを実施しており、高橋副理事長は「行政や住民が連携し、互いに支え合うコミュニティをつくりたい。高齢者が日本一住みやすい街を目指す」と話した。

溝口知事は「できる限り支援する。近くにある萩・石見空港も活用してもらい、ぜひ成功させてほしい」と理解を示した。

30日に吉賀町役場で調印式を行う。

吉賀町が「5者協定」へ

過去の実績紹介

1983年生活科学研究所を設立し、(株)生活科学運営代表者までの間に、多くのハウス運営の実績があります。



1986年 4月 : シニアハウス紅梅開設
1987年 3月 : ウィール檀溪開設
1988年 4月 : シニアハウス新町開設
1988年 11月 : シニアハウス瑞豊開設
1990年 12月 : シニアハウス江坂開設
1991年 8月 : シニアハウス武蔵浦和開設
1993年 4月 : ライフハウス浦和開設
1994年 4月 : クラブハウス遊・友・悠開設
1994年 11月 : ライフハウス浦和2開設
1994年 12月 : ライフハウス所沢開設
1998年 3月 : ケアルーム所沢開設
1999年 12月 : ライフ&シニアハウス港北開設
2000年 7月 : ライフ&シニアハウス緑橋開設
2001年 1月 : ライフ&シニアハウス緑橋2開設
2001年 6月 : ライフ&シニアハウス井草開設
2001年 9月 : ライフ&シニアハウス南浦和開設
2002年 12月 : ライフハウス友だち村開設
2003年 6月 : 日暮里コミュニティ開設
2003年 11月 : ライフ&シニアハウス港北2開設
2003年 12月 : ライフ&シニアハウス神宮南井田開設
2004年 3月 : ライフ&シニアハウス千種2
2004年 11月 : ライフ&シニアハウス千種開設

入居者同士の支え合いによる自主運営型

● **中高年向けコーポラティブハウス**
(レジデンス大松ほか)

生活コーディネーターが日中常勤

● **生活支援サービス付きハウス**
(シニアハウス新町ほか)

地域開放型、介護型、
自立型を地域に点在

● **面展開での福祉の拠点づくり**
(武蔵浦和地区)

お元気な方と介護が必要な方が
同じ建物内で住まい合う

● **自立型と介護型を併設**
(ライフ&シニアハウス港北ほか)

地方や農山村活性化のモデル

● **農山村の郊外型ハウス**
(ライフハウス友だち村)

子どもから高齢者まで
多世代が共に住まい、交流する

● **コミュニティ型ハウス&街づくり**
(日暮里コミュニティほか)

地域住民にも
生活支援サービスを提供

● **UR都市機構との連携**
(ライフ&シニアハウス千種ほか)



過去の実績紹介：日暮里コミュニティ ＜中学校の跡地利用、多世代の住まい＞



日暮里コミュニティ

●自立した高齢者の住まい（ライフハウス：7～11階）

一般居室のほか多目的室やゲストルームを各階に設置。
最上階には住まい手の希望により展望風呂を配置しました。

●介護が必要な高齢者の住まい（シニアハウス：4～6階）

スタッフと入居者が生活を共にするユニットケアを初めて導入しました。

●自主管理の多世代住宅（コレクティブハウス：2～3階）

個人の独立した生活を確保しながら共に支え合うハウスです。
食事、清掃などの運営や管理は居住者によって行われます。

●テナント（保育園、クリニック：1階）

ハウス内にクリニックをテナントとして組み込むことで入居者の生活を側面から支援。地域にハウスを開放する窓口ともなります。

2003年6月、荒川区の中学校跡地に開設した初めての多世代共生型ハウスが「日暮里コミュニティ」です。

従来の高齢者住宅に賃貸のコレクティブ住宅が加わりました。クリニックと保育園を併設し、赤ちゃんから高齢者までが日常生活で関わり合うコミュニティとなっています。



過去の実績紹介：日暮里コミュニティ <中学校の跡地利用、多世代の住まい>

日暮里コミュニティの中には、
有料老人ホーム「ライフ&シニアハウス日暮里」、
若い世代も入居する賃貸住宅「コレクティブハウスかんかん森」のほか、1階にはテナントとして保育園やクリニックも開設。地域の方にも利用していただける複合型のハウスです。

ライフハウス(自立型)41室

(自立した高齢者の住まい)

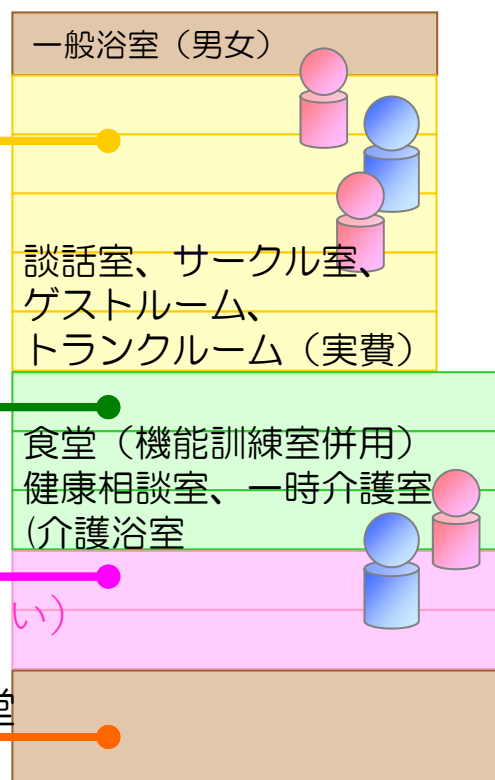
シニアハウス(介護型)43室

(介護が必要な高齢者の住まい)

コレクティブハウス・28室

(入居者自主管理型の共生の住まい)

共用：フロント、多目的室、食堂
テナント：保育園／クリニック



■駅前市街地再開発事業(名古屋・L&SH千種)

2004年11月、UR都市機構による名古屋・千種南第一種市街地再開発事業として進められ、31階建て賃貸住宅棟の3～10階に開設しました。

地域に開かれたサービスステーションとしての機能を担います。



過去の実績紹介: ライフ&シニアハウス七彩の街<官・民が連携した多世代型の福祉のまち>

国土交通省承認
住宅市街地整備
総合支援事業



建設工業新聞 2002年2月6日(関東版)

最優秀案に鹿島グループ

埼玉県、彩の国機能複合型住宅提案競技

政策目標に合致した案

9月めどに協定締結

埼玉県は、彩の国機能複合型住宅市街地整備事業の提案競技で、最優秀案に鹿島グループの「彩の国機能複合型住宅市街地整備事業」を選定した。同グループは、多世代型住宅の提案で、政策目標に合致した案と評価された。同グループは、多世代型住宅の提案で、政策目標に合致した案と評価された。

同事業は、大井町線と有馬線が交差する埼玉県さいたま市大宮区の約400ヘクタールに、約1,000戸の住宅を建設する。そのうち、約300戸は高齢者向け住宅、約200戸は子育て支援住宅、約500戸は若年層向け住宅とする。また、商業施設、学校、公園なども整備する。同グループは、多世代型住宅の提案で、政策目標に合致した案と評価された。

総敷地面積約3.6ha

過去の実績紹介:ライフハウス友だち村 <地方移住>

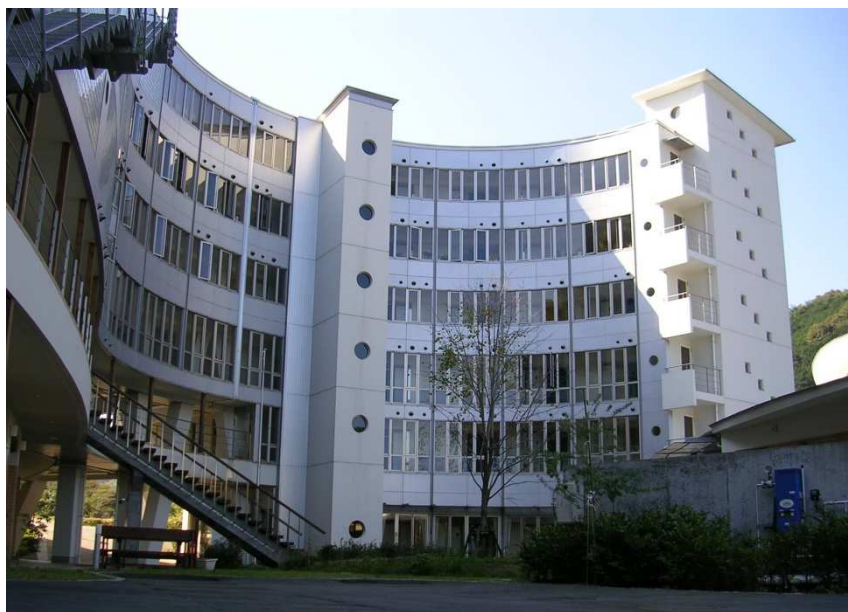
「友だち村」とは・・・ 友だち村構想

自分らしさを大切にしながら、共感し合える仲間とともに、互いに支え合う生き方を目指しています。

血縁にとらわれない<結縁>という関係。—— 個性や考え方、得手不得手、生き立ちや家族関係などを理解し合い、お互いを 受け入れて尊重する…。そんな暮らしを創造していきたいと考えています。

「ライフハウス友だち村」

全42戸の住宅と、倶楽部会員用の8居室のほか、食堂兼多目的室、露天風呂(温泉)、サークル室、ルーフテラスなどの共用施設があります。



友だち村のあゆみ

※下記文中の「中伊豆町」は当時の地名で、現在は伊豆市姫之湯となっています。

1998年	3月	「友だち村活動開始宣言」セミナー開催 （「友だち村構想」を呼びかけ、活動スタート。以後、定期的に大小セミナーを開催） 土地探し開始、「友だち村をつくろう！」セミナー開催
	10月	友だち村候補地見学一泊バスツアー開催（中伊豆町他見学）
1999年	1月	「友だち村支部会」開催（支部会員が集い実現に向けての話し合いが東京でスタート）
	3月	中伊豆町で「友だち村支部会」開催／友だち村参加申込（順位保全）開始
	5月	候補地を中伊豆町に決定
	7月	「友だち村通信」創刊
	8月	「老後は仲間と楽しく暮らす」セミナー開催（提唱者二人そろってのセミナーに300名が参加）
2000年	1月	設計コンペ記者会見開催
	4月	「集れ！友だち村の仲間たち」セミナー開催
	7月	友だち村事業化決定 「全国縦断友だち村セミナー」開催（1道1府2県で合計7回開催）
	10月	夢プロジェクト「友だち村総合計画」を発表
2001年	1月	「友だち村入居者組合」設立
	2月	「住まい手の会」発足
	6月	地鎮祭開催。友だち村コア施設着工
	7月	第1回夢プロジェクト担当者全体会議（友だち村総合計画の全体像を共有）
	12月	「中伊豆から始まる新しい住まい方『友だち村』」セミナー開催
2002年	1月	「老後は気ままに友縁住まい～仲間と友だち村」セミナー開催
	12月	「ライフハウス友だち村」オープン
2003年	4月	「わかった会館」オープン
	11月	静岡県住まいの文化賞佳作入選
2004年	4月	田嶋陽子さん主催「わが・まま教室」開講
	5月	友だち村をつくろうの会が関西でスタート