

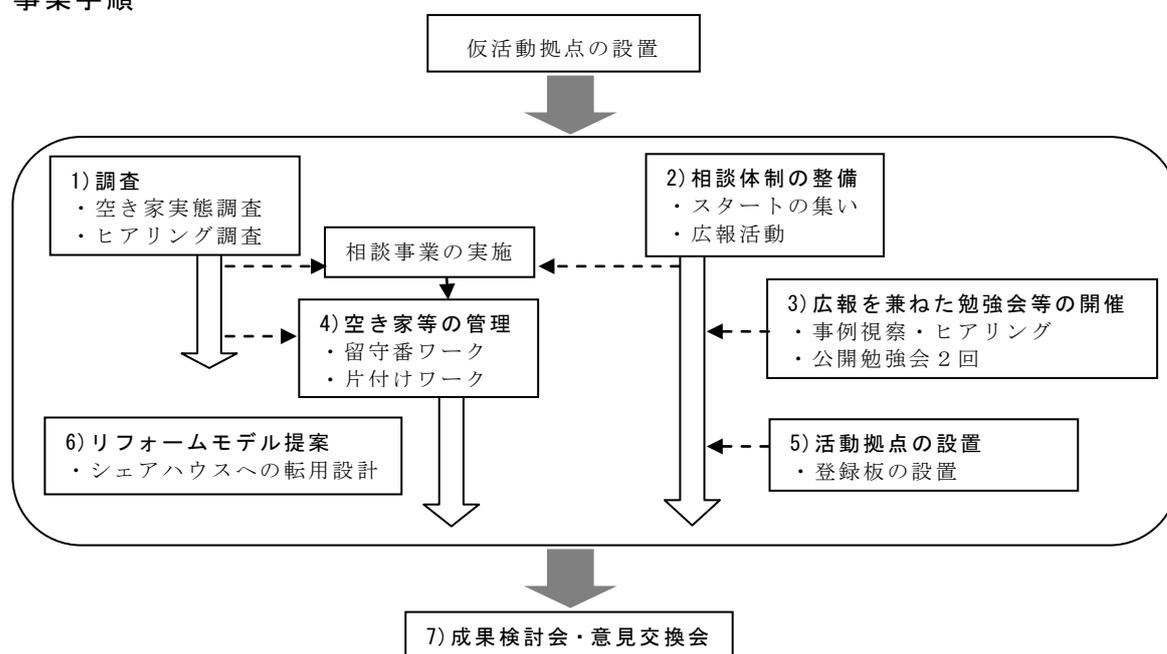
体制ー7		川崎・たま（仮称）地域住宅バンク第一号創設事業	
事業主体	川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査(多摩区三田地区)協議会		
対象地域	川崎市多摩区西三田団地、 寺尾台団地	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	郊外の中層階段室型分譲住宅団地を対象に、空き家の活用、維持管理相談等を行い、市、市住宅供給公社、地域の自治会、管理組合、大学等と連携して住み替え支援体制を整備。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
地域相談窓口開設	なし	開設	—
空き家等相談件数	なし	開設	—

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

川崎市全体としては人口はまだ増加しているが、特に駅から離れた住宅は流通の停滞が始まっている。川崎市北部の多摩区内にある中層分譲マンションである西三田団地（1,108戸・44棟、昭和42年～44年建築）、寺尾台団地（412戸・19棟、昭和45年建築）は、居住者の高齢化の進展と構造上EV設置が困難なことなどにより、団地上層階に居住困難に直面する高齢者が数多くおり、今後（分譲マンションの管理不全の問題なども含む）空き家問題が懸念される。高齢者向けの施設に入居後、住む人がいなくなった空き家も増えつつあり、遊休化している住宅も少なくない。また、周囲の戸建住宅にも空き家が散見される。本事業は、空き家の管理不全による地域価値の低下（投資意欲の減退）とさらなる空き家化という負のスパイラルを防止するため、空き家の発生防止、適正管理、流通促進の体制を整備し、住み続けられ住み継がれる環境を、地域住民が主体となって整備することにより、空き家問題の拡大や発生を抑制することを目的とする。

(2) 事業手順



(3) 事業内容

1) 調査

①空き家実態調査

空き家率などの正確な実態を把握するため、川崎市多摩区の西三田団地(写真1)及び寺尾台団地(写真2)で、空き家の実態を調査した。方法としては、入居者名簿を確認し、勉強会のお知らせチラシなどを配布しながら、表札・郵便受けの様子・外観などから空き家の把握を行った。結果は次のとおりである。いずれの団地においても、1階に比べ上層階に空き家が多いことがわかった。

●西三田団地

- ・空き家数、空き家率：1,108戸中39戸、約4%
- ・階層別の空き家率：1階2%、2階4%、3階3%、4階4%、5階約4%
- ・団地の状況：西三田団地は街区単位(1～7街区)、棟単位の管理となっているため、玄関ドアなどの取り換えは街区ごと、棟ごとに行われている。建物のメンテナンス、樹木の手入れ、共有部分の掃除などの管理はきちんと行われている。

●寺尾台団地

- ・空き家数、空き家率：412戸中33戸、約8%
- ・階層別の空き家率：1階4%、2階7%、3階11%、4階7%、5階12%
- ・団地の状況：寺尾台団地は昨年大規模改修工事を行っており、サッシは二重サッシに、玄関扉も全戸が新しくなっている。子ども用の自転車なども多くあり、現時点では世代交代が行われていることがみてとれる。



写真1 西三田団地



写真2 寺尾台団地

②ヒアリング調査

地域で行っていく事業のニーズを把握するため、次のとおりヒアリングを行った。

- 対象者：地域の介護保険事業（デイケア）利用者、地域で実施された高齢者向けの集いへの参加者などのうち、西三田団地に居住する高齢者20人を選定（選定にあたって年齢、性別、体力、家族関係などの属性のバランスを考慮）
- 期間：平成24年12月20日～平成25年2月15日
- 場所：対象者の自宅、または、仮活動拠点
- 実施体制：原則として2名1組（質問者と記録者）

- 内容：住み替えニーズや高齢者が希望する生活支援等について、計 43 項目（平成 22 年度に地域の福祉系 NPO と大学が中心となつて行ったアンケート項目を参考に作成）
※ヒアリングのほか、当該事業の目的と活動内容を説明し、協力者になってもらえるように心がけた。

調査結果は表 1 のとおりである。

また、ヒアリングを通じて、次のことがわかつた。

- ・同居ではないが、団地内に子や孫が住んでいる住民が多くいる。
- ・上層階に住む方では、引っ越しの際、荷物の片づけだけでなく、税金や役所関係の手続きなどの支援も求めている。
- ・地価やマンションの値段が下落していることから、住み替えを考えていたが現実には難しくなっている方もおり、ほとんどの方が最期まで団地に住み続けたい希望を持っている。
- ・生活支援や住み替え支援の事業に対する期待も大きい。
- ・地域活動への関わりについては、60 代の方は全員ができる範囲で関わりたいと回答、70 代の後半になると「無理」という方が増えたが、80 歳を超えた方でも「手伝いたい」という方が半数程度いた。
- ・生活支援サービスを利用する場合の価格としては、「最低賃金程度」と答えた方が 8 人と多かつた。

これらの結果から、高齢になつても助けられるよりは助ける立場でいたい方が多く、高齢の方に、地域内で生きがいとなるような仕事を提供することが、元気で地域に住み続けるカギとなると考えられる。また、地域内で仕事をするにより地域のコミュニティが生まれ、良好な住環境を保つことができる。

1 性別	2 住戸の階層	3 年齢	4 家族の人数	5 家族構成	9 外出頻度	10 近所の人について	11 近所との関わり	12 近くの親戚	13 親戚が住んでいる場所	32 住み続ける意向	33 体が弱ってきた場合	36 地域活動への関与意向	40 利用したいサービスの内容	41 サービスを利用する場合の金額の目安(時給)
男性	4	68	1	1一人暮らし	2週3, 4日	1よく知っている	2家に行ったり	1いる	1団地内	1でざる限り		1ぜひ関わりたい	なし	最低賃金以上
女性	5	69	2	2夫婦だけ	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	2家に行ったり	1いる	1団地内	1でざる限り		2関わってもよい	1家事の補助(部屋の整理)	500円
男性	4	64	2	2夫婦だけ	1ほぼ毎日	1よく知っている	2家に行ったり	2わからない	5(八王子等)	2身体状況による	4安心の得られる住宅へ住み替え	2関わってもよい	5その他(粗大ゴミの廃棄)	1000円
女性	4	65	1	1一人暮らし	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	2家に行ったり	1いる	4川崎市内	1でざる限り		3少しなら	4話し相手になってもほしい	500円
女性	2	70	2	29子	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	あいさつ程度	1いる	1団地内	1でざる限り		2関わってもよい	1家事の補助(料理) 2できないことをしてほしい 4話し相手になってもほしい	サービスの内容による
女性	1	79	2	29孫	1ほぼ毎日	1よく知っている	2家に行ったり	1いる	1団地内	1でざる限り		2関わってもよい	1家事の補助(料理)	
女性	3	77	1	1一人暮らし	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	2家に行ったり	1いる	5(都内)	2身体状況による	1地域サービスを利用し住み続けたい	3少しなら	2できないことをしてほしい	1200~1400円
女性	4	76	2	2夫婦だけ	2週3, 4日	2だいたい知っている	1あいさつ程度	1いる	5(都内)	1でざる限り		5(関われない)	5その他(車の送迎)	500円
男性	2	73	4	49夫婦、子、孫	1ほぼ毎日	3あまり知らない	1あいさつ程度	1いる	1団地内	1でざる限り		3少しなら	なし	
女性	4	78	1	1一人暮らし	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	1あいさつ程度	2わからない	5(都内)	1でざる限り		無回答	無回答	無回答
女性	5	72	1	1一人暮らし	1ほぼ毎日	3あまり知らない	1あいさつ程度	1いる	1団地内	2身体状況による	4安心の得られる住宅へ住み替え	3少しなら	4話し相手になってもほしい	
女性	2	73	2	2夫婦だけ	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	2家に行ったり	1いる	5(都内)	1でざる限り		4関心が無い	無回答	サービスの内容による
女性	4	74	1	1一人暮らし	1ほぼ毎日	1よく知っている	2家に行ったり	1いる	4川崎市内	3住み替え	2子供と同居	5(関われない)	1家事の補助	買い物配達なら1000円 ~200円
女性	4	77	2	2一人暮らし	2週3, 4日	1よく知っている	1あいさつ程度	1いる	5(横浜・都内)	1でざる限り		5(10年若ければ...)	1家事の補助(料理) 2できないことをしてほしい	シルバー人材に払う程度
男性	4	70代	2	2夫婦だけ	無回答	2だいたい知っている	1あいさつ程度	1いる	4川崎市内	無回答		無回答	1家事の補助(料理)	無回答
男性	3	88	1	1一人暮らし	2週3, 4日	2だいたい知っている	1あいさつ程度	1いる	1~3(近く)	1でざる限り		5(関われない)	5その他(特になし)	バイトの時給程度
女性	1	80	1	1一人暮らし	2週3, 4日	2だいたい知っている	1あいさつ程度	1いる	1団地内	1でざる限り		3少しなら	1家事の補助(部屋の整理)	1000円
女性	4	80	1	1一人暮らし	1ほぼ毎日	1よく知っている	2家に行ったり	1いる	5(都内)	1でざる限り		2関わってもよい	2できないことをしてほしい(修理)	1000円
女性	4	80	2	2夫婦だけ	1ほぼ毎日	2だいたい知っている	2家に行ったり	1いる	5(都内)	1でざる限り		1ぜひ関わりたい	1家事の補助(料理)	相場
男性	4	81	2	2夫婦だけ	3週1日	2だいたい知っている	3ほとんどない	2わからない	5(都内)	1でざる限り		4関心が無い	2できないことをしてほしい	1000円

表1 ヒアリング調査結果

2) 相談体制の整備

地域住民に向けさまざまな広報活動を行い活動の周知を図り、まずは、空き家を利用した仮活動拠点での相談等を開始した。また、全市的な住み替え相談体制(川崎市住宅供給公社が実施する「高齢者等の住みかえ支援体制整備事業」)等と連携・役割分担をし、活動拠点での地域密着型の相談体制を整備するべく、準備を始めた。

①スタートの集い(写真3、4)

三田地域内で活動する民生委員、西三田団地管理組合役員に対し、個別に活動目的等について説明を行い、理解と協力を求めた。また、地域包括ケア会議への参加による直接の声掛けや、地域の防災委員会でのチラシ配布、メール、電話などにより、地域活動をしている方に呼び掛けを行い、結果、25名の参加となった。

この段階で、活動の名称を「たま・みた・まちもりプロジェクト」とした。「たま・みた・まちもりプロジェクト スタート集い」の概要は次のとおりである。

- 日時：2012年12月22日(土)午後1:30-3:30
- 場所：明治大学地域産学連携研究センター
- 内容：
 - ・プロジェクトの趣旨説明
 - ・川崎市住宅政策の推進に係る三田地域モデル調査との関わりについて
 - ・空き店舗を活用したまちもりカフェの開設について
 - ・意見交換
- 成果：
 - ・参加者から「期待している」との声が多数あり、こうした事業を多くの方が望んでいることが改めて確認できた。
 - ・この会を通じて数人の事業への強力な協力者を得ることができた。



写真3 スタート集い(趣旨説明等)



写真4 スタート集い(意見交換)

②広報活動

i) コミュニティスペース「みた・まちもりカフェ」を開設し、そのカフェを拠点に地域住民に人が集まる活動や、住み替え支援生活支援を通じて、住み続けられる街づくりの活動を広報するため、ホームページを作成した。(写真5)

<http://matimori.net>

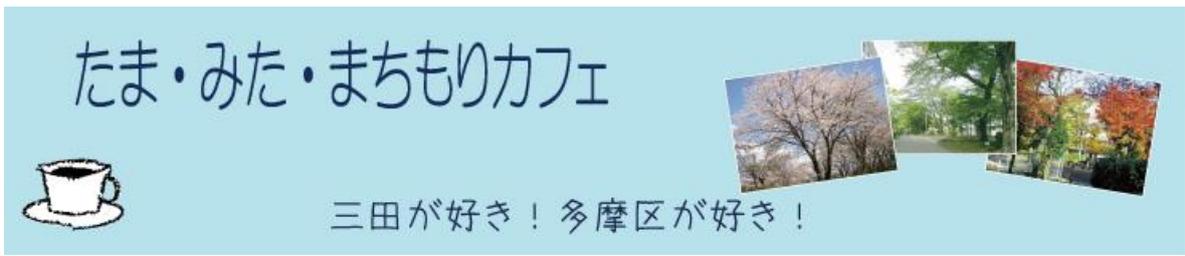


写真5 ホームページタイトル

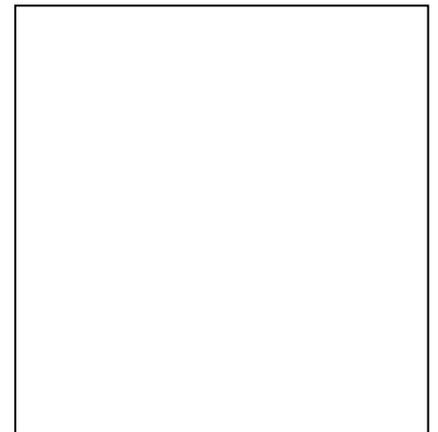
ii) 地域住民に一番身近なミニコミ誌1月15日号(隔月刊で2500世帯に戸別配布)を用い、プロジェクトについての広報を行った。(写真6、7、8)



写真6 ミニコミ誌表面



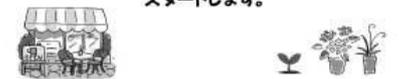
写真7 ミニコミ誌裏面



コミュニティスペース
“みた・まちもりカフェ”

マルサ電気跡地に1月下旬にオープン予定!!

カフェを拠点にして、生田を住みやすいまちにする
「たま・三田・まちもりプロジェクト」が
 スタートします。

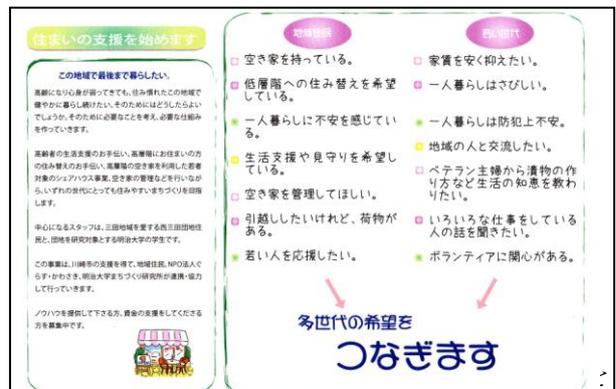


たま・三田・まちもりプロジェクト
 この事業は川崎市の支援をえて、地域住民、NPO法人ぐらす・かわさき、明治大学まちづくり研究所が連携・協力して行っています。NPO法人ぐらす・かわさき 多摩区登録 2258 044-922-4917

iii) 事業パンフレットを作成・活用し、地域のケアマネージャー、」している方の協力を求め、事業内容の説明を行うとともに、高齢」を行った。(写真9、10)



写真9 三つ折りパンフレット表面



iv) 公開勉強会「住み替え支援の制度について」作成し(裏面は活動拠点とするカフェの広報)、近隣住戸1,500戸に配布した。チラシの作成は地域の大学の学生が行った。(写真11、12)



写真 11 公開勉強会のチラシ



写真 12 カフェの広報

③相談事業

相談を受けるにあたっては、まずは信頼関係を築くことが必要であり、専門的な相談があった場合には、地域のつながりの中で解決できる場合には相談先のアドバイスや、住宅に関する制度等については市が行う住情報提供窓口の紹介、住戸の活用について JTI が行うマイホーム借り上げ制度に関心があれば、住宅供給公社が行う全市的な市の住み替え相談窓口の紹介等を行うこととした。

活動の広報を行ったところ、実際に空き家の活用等について相談を受けた。内容は次のとおりである。

	ケース 1	ケース 2
相談者	50 歳女性	76 歳女性
現在の住まい	持ち家・集合住宅	持ち家・集合住宅（4 階）
相談項目	空き家の処分（売買、賃貸）、 空き家の管理代行	住み替え（住み替え先の紹介、手続きの 代行）
相談内容	住んでいた父親、伯父がなくなり、遠方（空き家）に住む母親が所有し、現在空き家になっている。相談者が茨城から月 1 回様子を見に来ているが、今後については検討していない。いずれにしても片付けはしないとイケない。	相談者はエレベーターのない 4 階に住んでおり、1 階に住み替えたい。場所探しや売買の諸手続きが不安なので手伝ってほしい。
対応	鍵を預かり、片付けを手伝った。	今後、状況に応じて対応することとした。

この事業期間においては 2 件にとどまったが、今後、信頼関係を築きながら地域で様々な活動を推進することにより、件数は増えていくことが見込まれるため（中長期目標：年間 30 件を想定）、人員体制の検討及び相談内容に応じて専門家につなぐ仕組みを地域の事業者や行政、大学と連携して構築していくことが必要である。

3) 勉強会の開催

スタッフの研修と地域住民への活動の広報を兼ね、研修会、公開勉強会を行った。

公開勉強会の広報は、川崎市 CB(コミュニティビジネス) メールマガジンで配信するとともに、これまで川崎市主催の関連セミナー参加者等に向けても行った。

①NPO フュージョン長池視察研修会

●日時：2月4日(月) 午前10時～12時

●場所：NPO フュージョン長池 (八王子市長池公園自然館)

●講師：富永一夫さん (NPO 法人フュージョン長池理事長)

●参加者：6名

●目的と成果：

- ・フュージョン長池は、住民の暮らしをさまざまな角度から支援することを目的に活動し、指定管理者として市営公園の保守管理をも行う先進的な NPO である。多摩ニュータウンという比較的近い場所で分譲団地を対象とした活動を行う点で我々にとっても参考になると考えた。当初は地域住民向けの勉強会を計画していたが、10年以上の活動実績があり、5,000万円規模で活動を行う NPO とはレベルが違いすぎるので、コアメンバーの勉強会とした。
- ・コミュニティビジネスは地域への思いの部分とビジネスの部分を冷徹に分けて考えることが大切であること、最初から「お金」にこだわると地域住民の信用を失うということなど、これから活動を始めるうえで参考になる話をいろいろ伺うことができた。
- ・フュージョン長池とともに長池公園を管理している「富士植木」が、平成25年度から三田地域から徒歩圏内の生田緑地の指定管理者になることから、その活動についても連携できる土台ができた。

②「シニアの住み替え支援と“空き家”が年金になる方法」(写真13、14)

●日時：2月16日(土) 午前10時～12時

●場所：明治大学地域産学連携研究センター

●講師：斉藤道生氏 (一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 専務業務役員副代表理事)

●参加費：無料

●参加者：26名

●目的と成果：

- ・一般に、賃貸住宅に方に比べ、持ち家の方は住み替えのハードルが高い。団地内で住み替えの需要はあるが、現に持っている家の借り手を見つけることができないと住み替えが難しくなる。そこで、持ち家の方が所有している住宅を借り上げ、家賃収入を保証してくれる仕組みについて(図1) JTI から講師を迎え説明会を開催した。
- ・「こうした取り組みがあることを初めて知った。地域の人にも紹介したい」との感想が多かったので、今後の展開に期待がもてる。

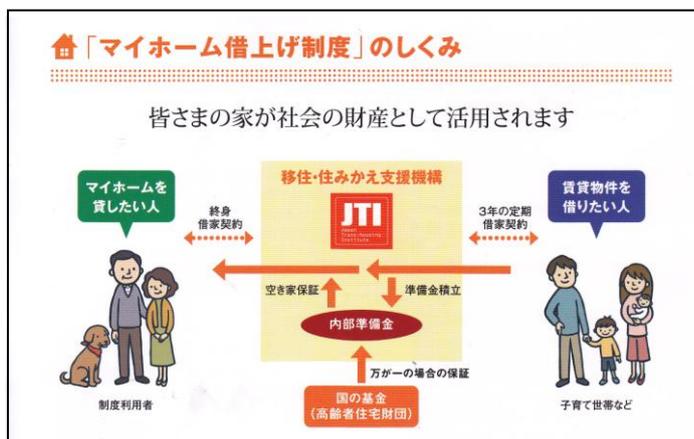


図1 マイホーム借上げ制度



写真13 勉強会の様子

③「シェアハウスの魅力ー縁（えにし）や絆」（写真14、15）

- 日時：2月21日(木) 午後1時30分～15時
- 場所：明治大学地域産学連携研究センター
- 講師：工藤佳孝氏（シェアハウス「コモンハウスイン生田」を運営。株式会社「御用聞き」顧問、NPO みんなの住まい副理事長、一級建築士）
- 参加費：無料
- 参加者：20名（地域外からも多く参加）
- 目的と成果：
 - ・「高層階の高齢者が低層階に住み替え、空いた高層階で若い学生などにシェア居住を促し、地域内で多世代交流の仕組みを作ることができないか」という可能性を探るため、講師を迎え勉強会を開催した。
 - ・工藤氏から、入居者を選び方や入居者同士の人間関係やトラブル対応など、シェアハウス運営のノウハウを伺ったほか、入居者からの体験談についても伺った。
 - ・参加者からの質問・意見の中で、シェアハウスは運営者のコーディネート力がカギとなるという1つの結論が出たため、今後の空き家活用においてシェアハウスを行っていくことも踏まえ、工藤氏との連携を行っていくこととした。



写真14 講演会の様子



写真15 居住者の体験談

4) 留守番ワーク・片づけワークの試行

以前からの地域活動やヒアリング調査から「地域の信頼できる人であれば、家の中のことも頼みたい」との意向が多くあることを把握しており、空き家を維持管理・活用するための大きな要素であることから、今後これらの活動を行っていくために、実際に空き家を活用できずにいる所有者との調整を行い試行した。スタッフとして、地域に長く住み、ボランティア活動等を行っている方に協力をお願いした。

留守番ワークは、空き家の保全・防犯のため、鍵を預り、週に2回程度様子を見に行き、郵便物の管理、通風、簡単な清掃などを行う活動である。

一方、片付けワークは、荷物を自力で片付けることが困難であり、賃貸等の活用意向がありながらできない所有者がいることから、空き家の活用・流通に向け、片付けや清掃を代行する活動である。

試行の概要は次のとおりである。

試行事例	留守番ワーク	片付けワーク（写真 16、17）
件数	1 件	1 件
空き家の理由、 家族の事情	所有者（夫婦）の転勤のため。 戻ってくる予定あり。	所有者が施設に入所したため。 所有者はその後亡くなり、遠方で暮らす妻名義となったが、部屋を売るつもりはなく、かといって戻る予定もない。
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鍵を預かる。 ・ 郵便受けの郵便を預かる。 ・ 室内の管理は行わない。 （所有者が月 1 回帰ってくるため） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家具や家具から出して並べた食器等を持ち主が「要」「不要」の判断をし、スタッフが整理・処分を行う。 ・ 大きな家具の処分は業者に依頼する。 ・ ハウスクリーニング従事経験者からアドバイスを受けながら実施。
頻度、所要時間等	週 1 回、5 分程度	3 人で 2 日間 （6 畳間の片付け、台所、トイレの掃除）
依頼者の所感	信頼できる人だからこそ頼める。	遠方におり、体力もないため自分では出来ずにおいて助かった。この先（活用方法等）を考えることができる。
スタッフの所感	生活の中の空いた時間に活動が可能であり、作業の内容も負担はない。	食器等の棚卸しは 3 人で行うことにより予想に反し楽であったが、掃除が大変で疲れた。 ノウハウを身につけ経験を積み、慣れていくことが必要。

ワーク内容については、前述のヒアリング調査等でも声があったが、留守番・片付けにとどまらず、様々な生活支援（高いところのものの片付け、電球交換など）を行っていくことにより、高齢者の不安が解消され、住み慣れた地域・住宅に安心して住みつづけることが可能となる。

また、ワークの実施にあたっては、信頼される地域住民をスタッフとすることが必須であり、また、ヒアリング調査等により「地域での活動に関わりたい」という住民も多くいることから、コミュニティビジネスに適した活動として、今後展開を行っていく。



写真 16 捨てる印がつけられた家具



写真 17 家具の中身を並べている様子

5) 拠点の開設・リアルな登録板の設置 (写真 18、19)

活動拠点として、まず、作業や打合せを行うために、西三田団地空き家を借りて仮拠点とし、相談体制の立ち上げを行った。そして、事業の相乗効果をねらい、連携協力している明治大学まちづくり研究所が近隣の商店街の空き店舗において開設したコミュニティカフェのスペースの一角に活動拠点を移し、そこに、空き家に関する諸情報を登録するリアルな登録板を設置した。空き店舗所有者との調整が難航し、カフェの開設が遅れたため、登録板は設置にとどまり、情報の共有等活用は今後となるが、相談事業は、仮拠点を利用して行った。



写真 18 たま・みた・まちもりカフェ内の活動拠点



写真 19 登録板

6) リフォームモデル提案

空き家化防止のためには、新しいライフスタイルの提案も必要である。この地域は大学が多く立地することから、高齢者が上層階から低層階に住み替え、空いた上層階で学生のシェア居住を行い、多世代が助け合う仕組みができないか、まずはハード的な可能性を探った。

シェアハウスの勉強会の開催とともに、所有者や借り手が実際の形をイメージできるように西三田団地で一番数の多い3LDKタイプ(65.92㎡)(図2)をモデルとし、シェアハウスの図面(図3)を作成した。

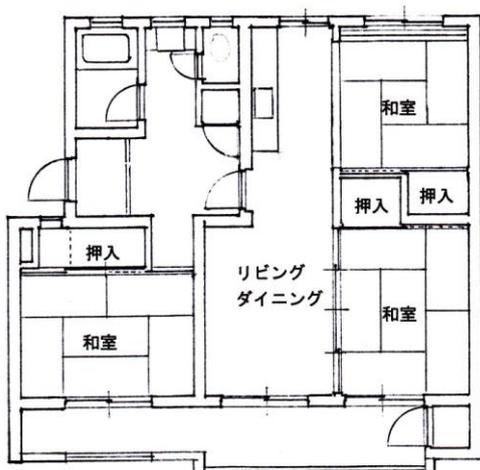


図2 既存間取り図

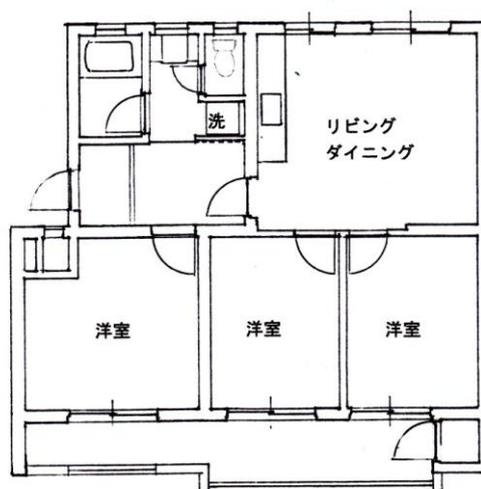


図3 リフォームモデル案

7) 成果検討会・意見交換会

たま・みた・まちもりプロジェクトは今後も継続して行っていくが、体制整備のまとめとして、この事業にかかわった者(ステークホルダー)を交えての成果の検討、意見交換を行い、翌年度以降の本格実施に向けた改善点を洗い出すとともに体制の充実に向けた調整を図っている。

事業の体制は、ぐらす・かわさきと明治大学まちづくり研究所が中心となり住民スタッフの協力を得て整えたが、活動拠点が明治大学まちづくり研究所の運営するカフェの一角となるため、開設時間等の運営方法について綿密な連携、調整を行っていく必要があること、また、この事業にかかわった者が引き続き事業を行う意向があること、さらに、専門的な知識をもつ地域住民を発掘し活用していくことにより事業の充実が図れることなどを確認した。

2. 成果

- ・「スタートの集い」をはじめとする各広報活動は、主に地域の福祉系 NPO「コスモスの家」と明治大学まちづくり研究所の協力のもとで実施し、団地の管理組合役員や民生委員、学生など地域の多様なメンバーの参加を得た。また、片づけワークで大きな家具は地域の業者に依頼するなど、地域の業者ともつながりができ、空き家の活用に向けて各主体が連携協力する体制を整えた。
- ・コミュニティカフェの一部に活動拠点を開設するとともに、リアルな登録板を設置し、総合的な住まいに関する地域の相談体制を整えた。また、川崎市住宅供給公社が行う全市的な住みかえ相談体制とも連携を取って行っていくこととなった。
- ・事業の広報活動を地域住民に対し十分に行ったため、空き家の適正管理、活用に対する住民側の意識の向上を図ることができた。したがって、今後、空き家に関する相談や活用に向けた留守番・片付けワークの依頼が増えることが見込まれ、空き家の適正管理、活用が効果的に行われる。
- ・相談事業に関しては、事業を開始したばかりであり相談件数は2件しかなく、ニーズに応じた空き家の活用やマッチングを行う段階まではいかなかったが、ヒアリング調査等により住み替えに関する意向等を把握できた。
- ・片付けワーク、留守番ワークの試行により、地域住民の協力を得て実際に作業を行えることがわかった。また、今後ワークを継続するための人材が確保できた。

3. 事後評価

エレベータのない5階建ての団地では、高齢になると階段の上り下りが負担で外出しにくくなる住民も多い。住み替え支援や留守番ワーク、片付けワーク等の生活支援は、住み慣れた場所に住み続けるために不可欠である。そうした活動により、空き家の発生を抑えることができる。本事業では地域住民のスタッフを確保することができたことにより、潜在的な住み替え需要を掘り起こす体制を整えることができた。

ヒアリング調査において、「介護保険ではできない生活支援をしてもらえる体制を整えば、施設でなく、最後まで団地に住み続けたい。あなた方の活動が始まって希望が湧いてきた」との声をたくさん聞くことができた。また、住み替えにおいても、「荷物の片づけだけでなく、諸々の手続きを代行してもらえれば、ぜひ一階に住み替えたい」との声もあり、こうした活動を多くの住民が待っていたことが明らかとなった。住民それぞれが抱える問題・不安に、信頼関係の中できめ細やかに対応し、ニーズに応じた生活提案・支援を行うことにより「適所適住」が実現され、住み続けられ、住み継がれる地域環境が整備できる。

4. 今後の課題

今回は、事業の実施に向けた体制整備を主に行ったが、多くの住民や団体の協力を得て、連携を図り事業を進めることができた。しかし、住民のボランティア精神だけでは継続可能な事業とならない。ヒアリング調査等により、生活支援等サービスへの対価についても意向を把握することができたため、これらの活動をコミュニティビジネスとしていく仕組みの検討も進めていく必要がある。

また、今後の相談事業や留守番ワーク・片付けワークの件数について見込みを把握し、人材の確保など体制を整える必要がある。

リアルな登録板については活用の実態・効果を分析し、活用方法の改善を図っていく必要が

ある。

いずれにおいても、このプロジェクトは、住民の暮らしの中に入ることであり、地域住民の信頼を得て進めていくことが非常に重要である。

5. 今後の展開

活動拠点であるコミュニティカフェに地域の人が集まる仕掛け、カフェに設置したリアルな登録板を活用し、地域の住宅情報や生活情報の交換を行っていく。

また、相談事業については、引き続き住民に周知を図り、信頼関係の中で所有者の複雑なニーズを捉え、留守番ワーク、片付けワーク等の生活支援についても、積極的に行っていく。相談の中で出る専門的な内容については、市・公社の住情報提供窓口や、地域の団体（宅建業者、福祉事業者等、大学等）につなげるよう、ネットワークを築いていく。

これらの活動は、今回の事業に携わった地域住民等（片付け・留守番等の生活支援ワーク：7名、相談事業：2名、その他専門家：リフォーム会社従事の建築士、明治大学建築学科教授、マンション管理士）を担い手として引き続き行うとともに、需要に応じて協力者を増やし、また専門的知識をもつ地域の住民・団体・事業者とも連携を深めていく。

なお、活動をより効果的に活動を進めていくために、今回の事業に携わった地域住民が主体となり平成26年4月を目標にNPO法人設立を行う予定である。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	2012年9月(2001年6月)		
代表者名	川崎市まちづくり局 住宅整備課長 五十嵐由典		
連絡先担当者名	NPO法人ぐらすかわさき 事務局 塩沢和美		
連絡先	住所	〒214-0014	川崎市多摩区登戸2258 ハウス911
	電話	044-922-4917	
ホームページ	http://matimori.net		