

0 . これまでの活動について

0 - 1 . 対象地域のまちづくりの概要（まちづくりの発端や現状、行政計画の有無など）

江戸川区の長期計画の中で

「江戸川区長期計画 - えどがわ新世紀デザイン：共育・協働・安心への道 - （2002年7月）」では、「本格化する高齢化に対して、いきいきした高齢の人々がいつまでも

元気に働き、社会貢献できるしくみの充実や、高齢の人々や障害のある人々が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、社会全体で支える福祉づくりが大切である」という認識のもとで、「誰もが活動の場を広げ、安心して社会参加ができる、助けあい、支えあう、ともに生きる福祉のまちづくり」が目指されています。

福祉部門とまちづくり部門で、つぎのような高齢者に対する住宅施策があげられています。

【高齢の人々の生活支援】安心できる住環境の整備

- ・ 多様な住宅の整備
- ・ バリアフリー住宅の推進
- ・ 居住支援策の充実
- ・ 資産活用型制度の研究

【多様で良質な住宅の供給支援】

- ・ 民間賃貸住宅の有効な活用
- ・ バリアフリー住宅の推進
- ・ 高齢者などの居住支援策の充実

具体的には、「高齢期の人々が様々な身体状況に応じた住宅が選択でき、住み慣れた地域で自立した生活がおくれるよう、ケアや見守り機能を持つ多様な住宅の整備を進める」こととされています。また、「民間賃貸住宅の有効な活用」、「居住支援策の充実」、「バリアフリー住宅の推進」など、高齢者の居住条件の改善向上に「つながりと信頼」を基本理念に取り組んでいく方向付けが示されています。

市民活動の拡がり

「環境」、「福祉」、「子ども」、多様なテーマでの市民活動が、地域で展開されています。1998年、そうした団体が互いに情報交換し、協力し合う関係性を深めていくための場として、「えどがわNGO大学」も発足しました。それぞれの活動報告や、社会状況に関して問題意識を共有する為の学習会などを開催しています。

0 - 2 . 活動を始めた時期・契機、対象地域に関わる他の団体（地方公共団体、NPO・市民活動団体、事業者・企業など）およびそれらの団体との関係

〔活動を始めた時期・契機〕

2000年8月「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」として活動をスタート

「NPO 法人ほっとコミュニティえどがわ」の構成メンバーは、長年地域の中で様々な市民活動に参加してきた者、専門家として社会の第一線で活躍している者と、実に多彩な顔ぶれです。市民活動に参加している者同士は、互いの団体の、協議会の場で政策議論を深めてきた仲間です。2000年の夏、この協議会に以下のような話が持ち込まれました。「企業の男子寮として使用していた区内の建物が空き家になった。オーナーが新しい借り手を捜している。この建物を地域の社会資源として、活用する企画を持ち込んでみたらどうか・・・。」協議会では以下の2点を掲げ、この建物を借り受け、新たな市民事業を立ち上げることを決めました。

子どももお年よりも、子育てをしている親も障がいを持った人も、みんな今の社会に何らかの息苦しさを感じている。地域の中に、世代や性別、心身の状態などの枠を超えて人が集う「たまり場」をつくり、こうした状況を変える。そのために、建物1階食堂部分を利用し、地域に開かれたコミュニティレストランを開設する。

「施設介護から在宅介護へ」の掛け声のもと、介護保険制度がスタートしたが、施設への入居希望者はますます増える状況にある。自宅か施設かの選択肢しかない高齢者の住まいの状況を改善することを目指し、建物の2階、3階部分を高齢者のための住宅として再利用する。

しかしながら、在宅ケアの現場で活動しているメンバーはいるものの、住まいづくりとなると、どこから手をつけて良いやら全く見当もつかず・・・そこで、これまで様々な活動の場面でご一緒した専門家の方々に今回の計画を説明し、「この指とまれ」と声をかけていった結果が、「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」へと発展しました。

「ほっとコミュニティえどがわ」として新たなスタート

男子寮の話は残念ながらその後、建物の賃料の額で他の民間企業に渡ってしまいました。しかし、建物に合わせてプランの修正を余儀なくされていた私たちは、逆に、本当に地域に創り出したい、必要なものをもう一度ゼロから検討してみようと、新たな活動をスタートさせました。そこに区内の土地を貸してもいいという人が現れました。

100坪の土地をお借りして、プランを具現化していく可能性を見つけられました。市民事業としてこれを進めていくために、私たちはあらためて主体としての形を、特定非営利活動法人にすることを選択し、「特定非営利活動法人ほっとコミュニティえどがわ」を設立しました。

〔他団体との関係〕

拡がっている他団体とのネットワークづくり

前述しましたように、「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」は、区内で活動を続けてきた市民活動団体のメンバーが呼びかけ人になったという経過があります。それぞれの団

体の日常の活動領域を超えた課題に対して、その解決をそれぞれの団体の活動の延長に求めるのではなく、新たな主体を形成し、さらに多様な人の参加を得ることで解決していこうと考えました。市民活動団体の相互の連携、ネットワークによるまちづくりに取り組んでいこうと思ったからです。

「NPO 法人ほっとコミュニティえどがわ」が今後進めていく事業は、他団体との提携を随所に盛り込んでいます。高齢者住宅内でのコミュニティレストランの運営を他の NPO 法人と協働で取り組むことをはじめ、配食サービス、介護ステーションの開設を提携事業として考えています。多様なボランティア団体とのネットワークづくりも始まっています。

0 - 3 . これまでの活動の概要 (時期・項目・具体的な内容) およびまちづくり

まちの管理・運営の具体的に得られた効果

「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会 (本一色ふれあい住宅検討会)」活動概要

時 期：2000年8月～11月
項 目：フィールドワーク ワークショップ
検討会5回、計画立案スタッフ会議4回
事業計画・収支計画の作成 事業化チームの編成

具体的な内容：2000年は介護保険制度スタート直後であり、特別養護老人ホームから退所を余儀なくされる高齢者の、その後の暮らしをどのように保障するかが課題でした。安心していきいき暮らせる高齢者のための住宅が必要と考えました。

「地域にいきいきと暮らせる高齢者の住まい」とは、「自分らしく暮らし続けることができる住まい」であり、「人と交わって自立していくことができる暮らし方」であり、この「まち」に暮らす大勢の人との「協働」の場となるような共有スペースがあることが重要であるとの基本的な視点を持って、暮らしのイメージを膨らませました。

<まちづくりの効果>

市民活動を実践してきたグループと、建築家・高齢者住宅のコンサルタント・不動産業・弁護士・税理士・ファイナンシャルプランナー・看護婦などの専門性をもつ市民が、ここでの暮らしや活動が地域へ広がっていくことが生み出す、多様な可能性を自らの夢として共有し、新しいまちづくりに関わり始めました。

「ほっとコミュニティえどがわ (高齢者の住まい中央2丁目プロジェクト)」の概要

時 期：2001年5月～
項 目：フィールドワークによる「まち」調査
ワークショップによる暮らしと住まい方のイメージづくり
視察による事例調査...グラニー千歳船橋・ココ湘南台・震災復興尼崎グループハウス・特別養護老人ホーム風の村)

公開勉強会（尼崎市特別養護老人ホーム「園田苑」施設長：中村大蔵さんの話を聞く会）

公開講演会（千葉大学教授：延藤安弘さん「集まって暮らすって楽しい」）

定例の検討会 11回

具体的な内容：江戸川区熟年しあわせ計画基礎調査より、高齢者の姿を描くことから始めました。中央地区のまちと社会資源の調査で、下町的な暮らしの場が息づいている「まち」の姿が浮かび上がってきました。地域に必要な高齢者の住まいのかたち、事業のイメージなどをまとめました。

安心・協働の住まいづくり

集まって暮らすことで、助け合っていける住まいであること。プライバシーを守り、協働の暮らしを支えるスペースと設備を備え、地域の関係づくりを進める住宅。

事業のイメージ

高齢者の住まいづくりと世代を越えたふれあいの場づくり

- ・高齢者の住宅供給事業
- ・多世代のふれあいの場づくり（コミュニティレストラン事業・配食サービス）

「ほっと館」と命名し、設計プランを描く。

事業主体としてNPO法人を選択。

「事業フレーム」の検討

・直接運営するもの…住まいの提供、建物の維持管理、生活コーディネート、コミュニティレストラン

- ・提携…配食サービス・介護相談窓口

費用負担の検討

<まちづくりの効果>

区庁舎に近くもあり、江戸川区も高い関心を寄せています。講演会・学習会・新聞取材などを通じた「集まって暮らす」ことへの呼びかけ提案への反響は大きく、入居を検討しはじめた人、「ほっと館」で夢を実現したい人達が集まってきました。生まれて初めてのボランティアを体験したい熟年男性たちも参加しています。

居住スペース・コミュニティスペースの設計プランを固めるための検討会、入居説明会、各事業主体ごとにも多様な世代を越えた参加者の熱気を感じます。

提携事業の配食チームは、地域の高齢者世帯163世帯に対し、訪問による聞き取り調査を実施し、冊子にまとめました。

1. 活動の背景

介護保険のスタートを目前に控えて

活動の発端は、介護保険がスタートを目前に控え、猶予期間はあるものの、特別擁護老人ホームからの退所を余儀なくされる高齢者が出ることが予測されて、その後の暮らしをどのように保障するかが課題となっており、なんとかしなければならぬという問題意識が当時の介護保険の審議会公募メンバーに芽生えた。

一人暮らしの高齢者の急増による高齢者居住の問題

江戸川区の人口は凡そ63万人で65歳以上の人口は88,538人で高齢化率は14.07%となっており、高齢化が着実に進みつつある。また、一人暮らしの高齢者は、1997年から2001年までの4年間で5129世帯が8870世帯に急増した。身体状況に特に問題はないにしても、高齢になっての一人暮らしへの不安は大きく、住宅環境、あるいは家族環境の問題から不安を持つ高齢者が少なからずいるももの、現況ではこれらの状況に適切に対応できる社会的条件が整っていない。

地域課題としての高齢期の安心居住

2002年に決定・公表された「江戸川区長期計画 エドがわ新世紀デザイン：共育・協働・安心への道」では、「本格化する高齢化に対応して、いきいきした高齢の人々がいつまでも元気に働き社会貢献できるしくみの充実や、高齢の人々や障害のある人々が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、社会全体で支える福祉づくりが大切である」という認識のもとで、「誰もが活動の場を広げ、安心して社会参加ができる、助けあい、支えあう、ともに生きる福祉のまちづくり」を目指し、「高齢期の人々が様々な身体状況に応じた住宅が選択でき、住み慣れた地域で自立した生活がおくれるように、ケアや見守り機能を持つ多様な住宅の整備を進める」ことを、「つながりと信頼」を基本理念として取り組む方向づけが示されている。

市民活動の広がり地域づくりへの胎動

「環境」「福祉」「子ども」と多様なテーマでの市民活動が、地域で展開されている。1998年に各団体が情報交換し、協力し合う関係性を深めていくための場として「エドがわNGO大学」が発足するなど、市民活動は活発化してきている。

また、「ACT江戸川たすけあいワーカーズ もも」はNPO法人として自立援助サービス、事業、訪問介護サービス事業を着実に実施しており、市民事業が大きく地域で根づきつつある。

2. 経緯と目的

(1) 活動の経緯

「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」の発足

「空いた独身寮の利用の話しが持ちかけられた」ことがきっかけとなって、「高齢者の住まいの確保に具体的に取り組もう」ということで2000年8月、「江戸川区に高齢者の住

まいをつくる会」が発足した。

「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」の主な活動

仮称「本一色ふれあい住宅」の検討（本一色地区のまち調査による「暮らしのマップづくり」、ワークショップによる暮らしと住まい方のイメージづくり、（基本理念・事業コンセプト・施設の基本構想の検討））を行なった。

しかし、より経済的な条件の良い借りが現われ、このプロジェクトは日の目を見ずに終わった。ところが、ほどなく土地提供の協力の申し出があり、この物件について検討を開始した。

仮称「高齢者グループハウスほっと館（中央二丁目プロジェクト）」の検討

- * 中央地区フィールドワークによる「まち」調査
- * ワorkshopによる暮らしと住まい方のイメージづくり
- * 事例の調査（視察）グラニー千歳船橋、ココ湘南台、震災復興尼崎グループハウス、戸別養護老人ホーム風の村
- * 公開勉強会 尼崎市特別養護老人ホーム「園田苑」施設長中村大蔵さん

「NPO法人ほっとコミュニティえどがわ」としてのステップ

- * NPO法人ほっとコミュニティえどがわの設立総会（2002年7月）を開催
- * 講演会「集って暮らすって楽しい」千葉大教授 延藤安弘（2002年10月）開催

なお、NPO法人の認証を2002年11月に受けた。

(2)「NPO法人ほっとコミュニティえどがわ」の目的

NPO法人の定款で「高齢者が地域でいきいきと安心して暮らせる住まいと人と人との関わりを支える関係づくりを推進し、市民自治によるまちづくりと地域福祉の増進に寄与すること」を目的として位置づけ、NPO法人としての活動が開始した。

3. 事業・活動の内容

(1) 事業活動の概要

事業内容としては、高齢者賃貸住宅の管理・運営主体として事業を行うとともに、高齢者の引きこもり防止のためのディサービス事業を江戸川区から受託する予定であり、コミュニティレストラン事業などと併せて地域コミュニティ・福祉事業を展開し、高齢者の総合的な居住支援を行なことを目標としている。また、高齢期の居住についてのアドバイス、暮らしや住まいのコーディネートなど、相談・調査・研究活動にも取り組み、高齢者の暮らし全体を視野に入れた事業展開を目指している。

<高齢者グループハウス（高齢者住宅賃貸事業）の整備・運営事業>

- ・ 高齢者グループハウスなどの検討プロジェクトチームの運営
- ・ 高齢者住宅賃貸事業の実施
- ・ 高齢者グループハウス等の運営支援事業

<高齢者が安心して地域で暮らせる住まいを確保するための調査・研究・相談事業>

- ・ 高齢者の住まいに関する調査研究活動
 - ・ 講演会・セミナー・フォーラムの企画・運営
 - ・ 情報報収集・提供、相談事業、出版などの啓発、宣伝事業、政策に対する提言
- <さまざまな福祉・コミュニティ活動で地域に多様な関わりをつくる事業>
- ・ 熟年ふれあいセンター事業の受託など地域福祉コミュニティ事業
 - ・ 地域コミュニティレストラン事業、地域子育て支援事業
 - ・ その他、文化・レクリエーション事業

(高齢者グループハウス「ほっと館」の概要)

集って暮らすことで助け合っていける住まいとする。そのためプライバシーを守るとともに、協働の暮らしを支えるスペースと設備を備え、地域の関係づくりも併せて進める。また、高齢者が安心して住み続けられる賃貸住宅を中心に、世代を超えたふれあいやコミュニティレストランや地域への食事サービスに取り組むなど多世代の交流の場とする。なお、高齢者賃貸住宅の管理・運営については管理受託方式とする。

- ・ 利用者の負担は、入居金と月々の家賃と管理費・実費によって構成される。

(施設概要)

- ・ 所在地 江戸川区中央 2 4
- ・ 敷地面積 330.57㎡
- ・ 構造・規模 鉄骨耐火造 3階建て
- ・ 延べ床面積 497.26㎡
- ・ 併設施設 コミュニティレストラン、介護ステーション ほか

(2) 具体的な2003年度の活動

高齢者グループハウス「ほっと館」開設に向けた取組み

住み手参加型の安心プロセスで「ほっと館」づくりを進める。また、「ほっと債」を発行し、資金調達を幅広い地域の協力によって進めるとともに、入居者同士の支えあいの基礎に、多くのボランティアにも支えられた生活サポート体制づくりを進める。

安心して住み続けられるよう心身の状況の変化に対応できる体制づくり

「ほっと館」に訪問介護サービス事業所のランチを併設する。また、社会福祉法人(特別養護老人ホーム)や医療機関との連携、ネットワークづくりを行ない、安心して住みつけられよう入居者の暮らしをサポートする体制を整える。

情報発信基地としての役割を果たせるコミュニティレストランの運営体制づくり

コミュニティレストランの運営は、単に地域に食を提供するに止まらず、世代や性別、心身の状況の異なる人たちが交流する地域のたまり場を目指している。地域のボランティア活動やサークルの活動拠点としての利用や様々なテーマでの講演会やイベントも行き、活発な事業展開が図れるよう運営体制の整備を行なう。また、「ACT江戸川たすけあいワーカーズ もも」の取り組む食事サービスとも連携、調整して施設を有効に活用する。

ふれあいセンター事業受託に向けて取組み

ふれあいセンター事業のプログラムづくりについては、いかに利用者の参加を引き出すかをポイントに検討を進めており、2003年5月の事業開始に向けて、事業の受け皿となる体制の整備を行っていく。

4. 予想される成果

(1) 高齢者グループハウス「ほっと館」そのもの成果 高齢者の痴呆への予防的な効果
いつまでも社会的なつながりが尊重される住まい方、地域との関わりが確保されることで引きこもりや痴呆の発症を予防する効果が期待できる。

(2) 地域でのボランティア活動の発展や深まり

高齢者グループハウス「ほっと館」づくりや「ほっと館」の運営、ふれあいセンター事業受託を通じて様々なボランティア活動の裾野を広げ、ネットワークづくりが進展する。そのことにより、地域コミュニティを基礎にしたボランティア活動の発展と深化に貢献できる。

(3) 新しい住まい方を提案し、高齢期の住まいの確保をサポート

モデル的な高齢者賃貸住宅事業（高齢者グループハウスの運営）に取り組むことで、地域の住宅市場へ影響を与え、民間賃貸住宅のオーナーの地域貢献を誘発し、地域の不動産業の理解を更に高め、より住みやすい高齢者の賃貸住宅を地域に増えるきっかけとなる。

(4) 江戸川区熟年ふれあいセンター事業の受託の意義

江戸川区はこれまで福祉サービスにおけるNPO法人への事業委託は「障害者・児へのホームヘルプ派遣」といった形のみで、年間予算をつけるプログラムづくりから委託するといった事業は、初めてのことになる。市民活動への行政の理解を深め、その評価を得ることで今後のNPOの活動領域を広げることができる。

5. 活動のポイント

(1) 経営及び事業運営の確立

それぞれ事業を立ち上げる時期だけに、限られた経営資源を有効に活用しなければならない。優先順位をつけて重点的でバランスをとれた組織運営が求められている。

(2) 活動のための資金調達

今回、取り組んでいる「ほっと館」が新設ということで多額の資金調達が必要である。NPO法人への融資制度が整っていない状況では、結局、土地の協力者に建設についても協力を仰ぐ形を選択せざるを得なかった。今後、事業の初期投資に関わる資金調達に公的な融資制度の道が開かれることが必要ではないだろうか。地域の金融機関の社会的な役割についても指摘し、働きかける活動も必要であろう。

また、初期投資が高くないリユース物件での事業化、既存ストック改善に対する公的な支援制度の創設など政策提案に地道に取り組んでいくことも必要である。

事業への協力者の裾野を広げるために「ほっと債」の発行に踏み切った。真の市民事業

として、地域でのお金の流れができることで、コミュニティビジネスとして安定した事業条件を確保することなので、地道に取り組んでいきたい。

(3) 事業面での連携

地域での高齢者居住支援ネットワークの形成

コミュニティレストランの運営と食事サービス事業での「ACT江戸川たすけあいワーカーズ もも」との調整・提携関係の樹立と併せて、区内の社会福祉法人（特別養護老人ホーム）や医療機関との連携、ネットワークづくりが不可欠であり、この事業の成果を評価する上での重要なポイントになる。

高齢期の住まいを支える広域的なネットワークの形成

東京ランポからはNPO法人の認証に当たっての貴重な情報やアドバイスをいただいた。また、NPO法人せたがやオルタナティブハウジングサポート（略称 NPO法人サース）からは設計者の選択やコーポラティブの設計手法についての参考意見をいただいた。今後色々な場面で連携を図り、継続的なネットワークとしてノウハウや情報の交換を行なう機会を充実していくことが必要である。

(4) 新たなスタッフの確保

市民活動を実践してきたメンバーと建築家、高齢者施設のコンサルタント、不動産業を営むメンバー、弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー、看護婦など専門性を持つ市民がこの事業を通じて、新たな地域づくりに関わり始めてきた。「ほっと館」づくりや熟年ふれあいセンター事業受託に向けた取組みを通じて、設計プランを検討する集まり、入居者の交流会、熟年ふれあいセンター事業の企画メンバーの会議でそれぞれに立場や役割、世代を越えて参加者が熱気溢れる活動が展開されている。

しかし、事業を進める上での人的側面では、「ACT江戸川たすけあいワーカーズ もも」のスタッフに支えられている面が大きい。この状況を脱皮していくことが組織運営上の課題である。事業体として幅広く活動するためには事務局の機能を高めることが不可欠である。それには更に幅広い人材を求め、新たなスタッフの確保にも努めなければならない。