

調査報告書 目次

飯田市のデータ、中心市街地の主要な住宅プロジェクト

調査報告書本文

1. 活動の背景
2. これまでの活動の経緯と目的
3. 活動の内容
4. 活動の成果
5. 今後の展開
6. 活動のポイント

高齢者、シニアコミュニティ住宅の事業化モデルプラン(案)

- ・基本計画の概要
- ・事業の基本コンセプト、事業化の内容
- ・事業化の計画概要プラン図
- ・事業化の収支予想シュミレーション

調査業務の内容

[業務の名称]

長寿社会における「街中の多世代コミュニティ・健康安心居住・地域文化が融合した街中居住環境整備の実現」を通したまちづくりの展開に向けた調査

(1) 高齢者生き甲斐住宅、シニアコミュニティ住宅の実現についての、事業化及び運営プランの研究調査

高齢者高齢化、空洞化しつつある中心市街地で、不活性化した街中の資産ストックを蘇らせ、すべての人が生涯現役気分で働き、生き甲斐を持って社会活動でき、また、健全な子供の教育ができるコミュニティの形成を実現するために、街なかに居住する高齢者の生活ニーズヒヤリングやワークショップを行い、具体的な事業化モデルの調査研究に反映させる。

(2) コミュニティ形成住環境の住宅施設が具備すべき機能的価値、情緒的価値、商品的価値などの運営ノウハウの研究調査活動

医療福祉関係者や都市計画プランナー、NPO 等との研究会などを通して、コミュニティ形成住環境の住宅施設の事業化及び運営プランを事業化企画書として策定し、事業収支計画などを含め事業化モデルの研究調査を行う。

(3) 街なか居住の潜在ニーズを把握するための飯田市の住宅事情の現状調査

中心市街地の土地利用調査や、飯田市全域の現地調査を通して、持ち家及び借家アパートや家賃などの実態を把握し、住宅需給ニーズの将来予測の参考とする。

(4) (1)(2)をまちづくりの目線で市民の意識レベルとマッチングさせるためのワークショップの開催

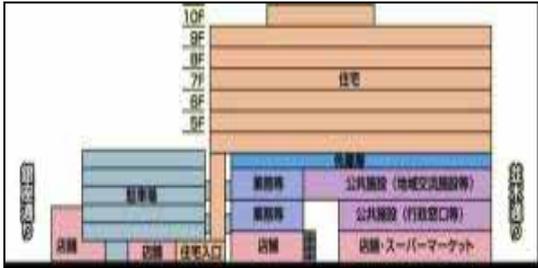
まちづくり活動への関心導入から、「住まいと暮らし方講座」としてワークショップを企画し「住まい、ケア、支える人」をテーマに考える。

(5) (1)(2)の成果を提案するための事業企画書の作成

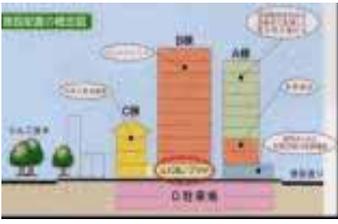
中心市街地の堀端地区をモデルとし事業化のシュミレーションを試みる。

飯田市中心市街地の主要な住宅開発プロジェクト

長野県 飯田市 DATA
 居住人口: 106,456 人 (2001 年)
 商業の概況 (99 年/97 年時点との比較: 全市)
 商店数: 1,498 店 (0.2% 増)
 従業者数: 7,686 人 (1.6% 増)
 売場面積: 172,274 m² (7.9% 増)
 年間商品販売額: 1,465.7 億円 (5.9% 減)
 飯田市資料から



橋南第一地区再開発ビル・施設概要
 敷地面積: 約 3,070 m²
 延床面積: 約 14,010 m²
 規模構造: RC 造・鉄骨造
 主要用途: 地上 10F、地下 1F
 店舗、行政施設、住宅、駐車場
 住宅 42 戸



橋南第二地区市街地再開発計画
 「トップヒルズ本町」の道路を挟んだ向かい側の 1 ブロック 0.6ha の組合施行の再開発事業。
 地上 10F、地下 1F の延床面積 18,500 m² に、店舗・業務施設、美術館などの文化施設、公共施設、住宅を併設し、「トップヒルズ本町」と連携しながら、回遊性をもった賑わい拠点、文化・情報発信拠点として整備する。2004 年着工、2006 年の竣工を目指す。(株)まちづくりカンパニーが店舗の所有賃貸、住宅の販売を担当する。
 住宅 29 戸(予定)



1. 活動の背景

飯田市中心市街地の概要

飯田市の中心市街地は段丘の上に位置するため「丘の上」と呼ばれ、400年の歴史を持つ。5つの商店街が縦横に発達し、商業の歴史が古く街中で一番賑わいのあったところであった、また、1974年には駅前再開発に伴い中央資本の大型店2店舗がオープンするなど、かつては飯田下伊那で一番魅力に富んだ街として、その地位を保っていた。しかし、80年代の自家用車普及の本格化に伴い、郊外開発や郊外住宅地への人口流出が進み、これにあわせて事業所・都市的機能の移転や大型店舗の進出も始まる。特に中心市街地を迂回し飯田ICにつながる国道153号バイパスの整備がされると、ロードサイド型店舗の進出が著しくなり、95年以降、3つの中央資本の郊外型SCが相次いでオープンする。このような状況により、中心市街地を構成する「橋南」₁、「橋北」₁、「東野」の3地区では、人口がピークの昭和30年代からは半減、85年から95年の10年間だけでも16%減少する。また、店舗併用住宅は昭和22年大火後老朽化著しいが、商店の後継者難・狭隘敷地であり建て替えが困難。商店街においても、まちなか商業者の高齢化や郊外居住も相まって、生鮮食料品を初めとする不足業種や空き店舗が生じるようになる。さらに、95年には中心市街地で営業していた大型店1店舗が撤退すると、商店街の活力低迷が一層加速することとなった。

中心市街地の再生活活性化への取り組みの始まり

次第に蝕まれる街中の活力は、地域住民の中でも、危機意識として現れ、また、飯田市においても「丘の上」の再生を重点施策に掲げるようになる。

飯田市の基本構想（第4次総合計画：1996年～2005年）では、5つの重点プロジェクトの一つとして『中心市街地総合再生プロジェクト（存在感のある街づくり）』が位置付けられ、市街地再開発事業、優良建築物整備事業、りんご並木整備事業、空店舗等活用事業、裏界線整備事業など位置づけられた。

その後、中心市街地活性化法の施行に伴い、99年3月、「都市諸機能の復活」、「定住化促進」、「歩行環境の向上」、「地域資源を活かした都市景観」、「潤いのある都市環境」の5つを柱とした「飯田市中心市街地活性化基本計画」を策定し、市民主体の活動の重要性から、(株)飯田まちづくりカンパニーを設立し、TMOとして「まちづくり・街なか再生」に取り組むこととなった。

< 中心市街地活性化基本計画における基本方針 >

多様化し高度化する消費・文化ニーズに対応した都市サービス機能の充実・整備。

暮らしの場としての中心市街地の定住環境の整備。

歩行者にやさしい交通体系の確立と交通関連施設の整備。

地域の個性を活かした優れた都市景観の形成。

潤いのある都市環境の形成。

飯田市として個性ある都市概念を確立し、中心市街地の衰退に歯止めをかけ、賑わいを創出するとともに、地方拠点都市にふさわしい新たな都市価値を創造する。

このため、中心市街地を一体的に再生し、商業者にとっても生活者にとっても暮らしやすい環境と基盤を築き、街中に定住者を呼び込むと同時に民間投資も呼び込めるよう、中心市街地のポテンシャルを高めていく。

(作成：平成 12 年度、飯田市まちづくり推進室)

2. これまでの活動の経緯と目的

1993年ごろ、市の呼びかけで行われていた住民有志による「まちづくり勉強会」で、“これからのまちづくりは、住民の手による開発・整備・維持管理が必要”との認識が生まれ、その受皿としての“まちづくり会社”の設立が議論される。また“そこに住む住民の手で住み続けられるまちづくり”という点を重視して地権者組合による“再開発”手法が検討された。

その検討を踏まえ、1995年にまちなか再生事業の一つである「橋南第一地区市街地再開発事業基本計画」が策定され、事業の支援・推進機能を担う組織として地元有志5名の出資により資本金1,000万円で(株)飯田まちづくりカンパニーを1998年に設立した。言わば、行政主導のまちづくりから、市民主導のまちづくりへの転換でもあった。

まちづくり会社の活動の目的は、

衰退する中心市街地に歯止めをかけ、賑わいを演出するとともに地方中心都市にふさわしい新たな都市価値を創造する。その為、中心市街地を一体的に再生し、商業者にとっても生活者にとっても暮らしやすい基盤と環境を築き、街中に定住者を呼び込むと同時に民間投資も呼び込めるよう、市街地の魅力やポテンシャルを高める為のまちづくり事業とマネージメントを行うものである。

このような目的のもとに、当社は、生活者の視点に立った地域ぐるみのまちづくりを目指し、中心市街地再生の調査、研究、企画等の「シンクタンク部門」、自らが開発の事業主となる「事業部門」、そして民間の事業投資を支援する「プロデューサー部門」を合わせ持ち、直営店の出店、イベントの企画・実施など、中心市街地活性化のための多彩な事業を実施するマルチカンパニーとして機能することとなった。

このような多彩な活動を可能にするのは、不動産や開発コンサルティングなどの専門的な知見を有するスタッフを「まちカン」プロパーとして擁していること。プロ集団としての体制をつくることにより、地域に密着した精力的な活動が可能となっている。「まちカン」は自主財源を確保しながら、現在、5人のスタッフがプロパーとして活躍している。ちなみに「まちカン」スタッフは宅建や土地家屋調査士、管理栄養士、調理師などの資格・免許を有しており、事業の企画や推進の大きな原動力となっている。

なお、1999年、飯田市の出資を受け第三セクターとなり、また、日本政策投資銀行をはじめとする金融機関や地元企業、市民の出資を受け、資本金を2.1億円に増資。それとともに、1999年8月、県内初のTMOとして認定された。

< TMO飯田まちづくりカンパニーにおける中心市街地再生の視点 >

生活（住宅）と交流（商業・イベント）、仕事（オフィス）等の都市型機能を合わせ持った安全で便利で快適な暮らしよい環境を目指す。

中心市街地全体が一つの共同体であり、公共性をもった市民財産であるという視点。
中心市街地の土地、建物の所有と利用に関して、生活者の立場に立ったより合理的な権利関係の調整、マネージメントを行う視点。

土地、建物の所有者およびそこに生活する人々の利益、つまり商業地、生活地としてのポテンシャルを向上させる視点。

常に住民の合意形成を大切にした市民主導の視点。

飯田のまちづくりのキーワードの一つは“共生”である。

「りんご並木」でも車・歩行者の分離ではなく“歩車共生”、市街地再開発事業により建設したビル「トップヒルズ本町」も単一機能ではなく、「住宅・商業・業務・行政機能」を一つに結び付けた“機能共生”、また、蔵や裏界線などの古い建物等も積極的に活用した“新旧共生”など、市街地再生の様々な場面で“共生”に配慮している。

住まい・まちづくり活動に係る具体的な事業や活動の経緯

<ハード関係>

市街地再開発事業橋南第一地区(トップヒルズ本町ビル) ~H.13.年度完成・事業参画

・住宅販売 ~ 35戸(完売) ・駐車場賃貸事業 39台 月極

・テナント賃貸事業 (取得床 ~ 655 m² 床賃貸 ~ 517 m²) テナント6店舗

アシストホーム(ケア付高齢者共同住宅施設)の建設 ~まちカン単独事業

・6世帯入居 賃貸事業 H.14.年度完成 160 m²

マチカンビル 2001(テナントミックスビル) ~まちカン単独事業

・7店舗入居 賃貸事業 H.14.年度完成 230 m²

市街地再開発事業橋南第二地区への事業参画

・ H.14. ~ 18. 保留床取得予定(店舗・事務所 ~ 670 m²、住宅販売 ~ 28戸)

<ソフト関係>

NPOいいだ起業支援ネットイデアへの活動及び運営サポート

市民文化活動(ミュージックイベント=IIDA ウェーブ)への活動支援及び運営サポート

” (映画上映イベント=シネマウェーブ)への活動支援及び運営サポート

街中居住のための各種調査研究事業(調査提案、アンケート、ワークショップその他、マーケットリサーチ・事業化シュミレーション等検討研究)

3. 活動の内容

活動の方向

8割は健康である高齢者やこれからの地域社会を担う中高年層に対し、健康でゆったりと安心して住める環境に再生するため、市街地を「住まい、店舗、サービス、コミュニティの場」として、複合的な機能を一体的に整備し【まち】として魅力あるものとする。また、主体が民間・TMO・行政と複合的に力を出し合うことで、街の環境文化を活かした機能再編成による住み替え、住み残りを地域の協働の活力牽引と仕組みづくりとともに促進し、定住人口の増加と環境共生の21世紀の街なか居住スタイルづくりを図る。

こうした方向のもと、当社では、ここ当面の事業をりんご並木周辺に集中して、その再生事業に取り組み、都市型住宅の提供、小規模多機能な高齢者住宅など世代に合った住宅の整備に重点を置き、住み続けられるまちをめざし、高齢者への福祉サービス事業も充実させて行くに重点を置いてゆく。

一昨年、市街地居住の第一歩として再開発事業において都市型住宅の供給を行ったが、今後、更に、機能面・防災面で良好でない市街地の住居に暮らす高齢者に対し、個々の価値観を尊重した住まいと日常サービス・生きがい発揮の場を、組合施行によるハード事業の計画(再開発事業と優良建築物等整備事業)を支援するとともに、**本調査事業**によりこれら住まいまちづくりに関わる事業運営のソフト、ノウハウ面での支援のあり方や計画(案)を提供するものである。

月	活動項目	主な内容
10	(1) 生活・福祉まちづくり研究会	市街地福祉ビジネスのベンチャーに学ぶ
11	(2) 高齢者訪問ヒヤリング調査、マップ作成	市街地居住高齢者の生活ニーズについて聞き取り調査
11	(3) 高齢社会の住まい・まちづくり研究会	福祉サービス連携型商業について考える
11~12	(4) ワークショップ タウンウォッチング 住まいと暮らし方 "	りんご並木周辺を歩いて調べ考える 共同で住まう場作り、暮らしを支える仕組みづくり "
12	(5) 街なか福祉の将来需要検討会	市街地福祉事業の将来性について考える
12	(6) 地域経済活性化についての講演会	地域経済と中心市街地の再生と活性化について
1~2	(7) 貸家・アパート住宅事情の実態調査	飯田市全域の実態を調査し市街地住宅のニーズ予測に資する

(1) 生活・福祉のまちづくり研究会

- 市街地福祉ビジネスのベンチャーに学ぶ - 高齢社会はビジネスチャンス！

1. ある企業の実践から学ぶ

講師 (株)サンフォーレ 代表取締役社長 堀井利修氏
事業部長 井澤英勝氏

鎌倉市で小規模有料老人ホームを展開する、「家庭的な介護」をモットーに業界に先駆けて、15～30人の小規模ホームを開設している。

小規模施設は収益を上げにくい、人材活用などに工夫をこらし順調な経営を続けている。この経験から、新たに10人以内の人数の高齢者が介護者と共同で家庭的な暮らしを営むグループホームの展開を始めている。

利用者が家庭で送っていた生活を施設利用者がそのまま続けられることを施設運営の基本理念に個々の生活スタイルを尊重した運営を目指している。

又、施設はどれも住宅街に立地し、利用者が以前から住み慣れた環境を守れるような配慮をしている。

事業化・運営のポイント

- ・小規模～初期投資を低く抑える。
- ・人材活用～施設の近隣とのコミュニティを大事に街中の主婦人材を有効活用
- ・施設利用者の気持ちを尊重～街中の生活スタイルをそのまま続けられる。

(2) 高齢者訪問ヒヤリング調査

中心市街地(橋南地区)に居住する高齢者の生活ニーズについて聞き取り調査

男女別		年代別	
男	53人	60才台	36人
女	72人	70才台	75人
		80才台	14人

橋南地区(1,360世帯、人口3,300、高齢化率29.2%)と、高齢化の高い地域であることから、まず高齢者の日常生活を把握するため、橋南地区65歳以上の比較的健康な男女150人に対し、戸々に訪問し面談調査を

実施した。その結果は大まかに次のようにまとめられる。

健康 大きな病気をしたものの以外ほとんどが、近くの開業医にかかっている。しかし、ホームドクターまでの機能はしていない。

介護・生活支援サービス 要介護者をかかえている家庭では、介護を家庭内で解決しようとする傾向が強い。更に自分が介護される立場になることを考えていない者が多い。

又、巡回ヘルパー制度、健康な老人によるボランティアシステム等の必要性を訴える者が多い。

住宅 1階に店舗、2階に住居というケースが多く、新築・改築したいがなかなかできない者が多く、独居老人が多いことから、高齢者専用の賃貸住宅を希望する声もある。

活動の場 仕事以外に地域活動、ボランティア活動等に参加している者は偏っている。また、男性は女性に比べ活動範囲が狭い傾向にある。

交通手段 ほとんどが家族に頼っているが、タクシーの利用者が多い。

その他 街の中は買物その他で便利であると感じているが、大型店の撤退に不便を感じている。今後、公共施設(市役所等)が市街地からなくなることに、不安を感じている。

聞き取り調査の考察

以上が聞き取り調査による大まかな結果であるが、この地域の特性として、比較的元気な高齢者にとっては、歩いて用が足せる便利な地域であり、多くの高齢者が商売に携わり、仕事（商売）を生き甲斐として、日常的に共に協力し合うという社会習慣が薄く、個々が孤立している。それらは、次のような中心市街地特有の状況、現象として表れている。

- 1 老人クラブ離れ、婦人会離れ等にみられるような既存組織・地域離れが激しい。 (自立)
- 2 自分の力を生かし、ゆとりある過ごし方や、生き甲斐を見つけること等の必要性に気づき、その場を求め始めている。自分の人生を継続し、自己を満足させる” (安心)
- 3 公的な施設とは基本的にスタンスが異なり、自分で交流の場を提供したりして、民間デイサービスセンターのような自宅のサロン等、営利を目的としない場を自分の力で提供しようとする者やグループが特に女性を中心に増えている。社会に活かす” (生き甲斐)

中心市街地に住む高齢者と郊外とりわけ農村部の高齢者の際立った違いは、日常のコミュニケーションの濃淡にあるようであり、高齢化するにつれ、「友達、話し相手」が少なくなるにもかかわらず、老人クラブなど既成の組織などからも離れる傾向が強い。このような現実を見ると、何か新しいコミュニケーションの仕組みとか手段を潜在的に求めているのではないだろうか。

(3) 高齢社会の住まい・まちづくり研究会

「福祉サービス連携型商業とは...?、21世紀の住まい方を考える」

アドバイザー 吉田 洋子氏

核家族化が進み高齢化社会を迎える私達。一人の人間として一生自立して生きたい。生き生きと楽しく最後まで美しく生きたい。家族と、仲間と、他人と...どんな住まい方があるのか、街中の商店・福祉サービス・ケアとの連携を一緒に考えて見ませんか。

歩ける範囲に日常買い回り品の揃ったお店とお医者さんとオシャレな喫茶店があって...

...便利、利便、生活のしやすさ、暮らしやすさの条件は

~町場の暮らしと田舎の暮らし~どちらも、一長一短

中心市街地の商店街も商品を並べてお客様を待つだけでは商売先細り。

中心市街地の高齢者は商品を欲しいからと買うのではない。

では、何を買いたいのだろうか、何を求めているのだろうか。

それは、生き甲斐、日々の充足感~これは若者として同じだ。

~中心商店街が高齢者のニーズに応える道は、モノより福祉の心サービスだ。

結局、最低限ほしいのは、医療福祉と日々買物のお店と友達だ! (安心と食)

共同で住まう場作り、暮らしを支える人、ケアからまちづくりを考える。

「人も自然も美しく輝くまち飯田」

これは、豊かさあってはじめて実現することではないだろうか。

飯田の人々は昭和22年大火を経験し、戦争体験に近い生きることのきびしさを思いしらされたであろう、あれから半世紀。高度経済成長を経て、今では物が溢れ、環境問題に頭をかかえている。医療も進み、長寿社会を迎え、70歳の子供が90歳の親の面倒を見る状況である。

そんな中、在宅介護を中心にする新ゴールドプラン実施に向け、どんな人がどこにだれと住むのか？変化に対応できる形で、住む人の暮しと街の機能をインテグレーションしてつくりあげる都市計画の時代ともいえる。

ここに来て、「本当の豊かさとは何か」、「家で生活しながら死ぬということはどういうことか」過去の反省と今までに経験したことのないこれからの社会に向けて、具体的な政策として打ち出す必要があるのではないか。

住なら住、福祉は福祉といった一面ごとの貼り付け政策でなく、誰もが住め生涯を過ごせるまちという生活者の視点で将来のまちをつくるのが大切ではなからうか。

そこで、まず住まいとして便利な中心市街地における、住宅・福祉医療、これに関わる人（マンパワー）状況を予測する作業を行い、住む人の幾つかの基本形態を一体的にプラン化し、まちの形成計画の基礎とすることとした。

・ 予測作業をする

近未来の人・住居・その他生活基盤の環境予測から、シミュレーションをし中心市街地のあり方をまとめてみる。

1．住民の状況予測

今後、20年～30年後

ア 世帯構成？

イ 独居老人数？

ウ 要介護者数？

エ 痴ほう患者数？……………要施設入所者数

オ 住宅耐用年数

カ 独居老人住宅の状況予測？

2．医療の予測

急性期医療と慢性期医療の分担（必要病床数等）

かかりつけ医の役目と生活との関係

3．介護施設の予測

平成12年介護保健制定以降の要施設数、要人員数、今後の予測？

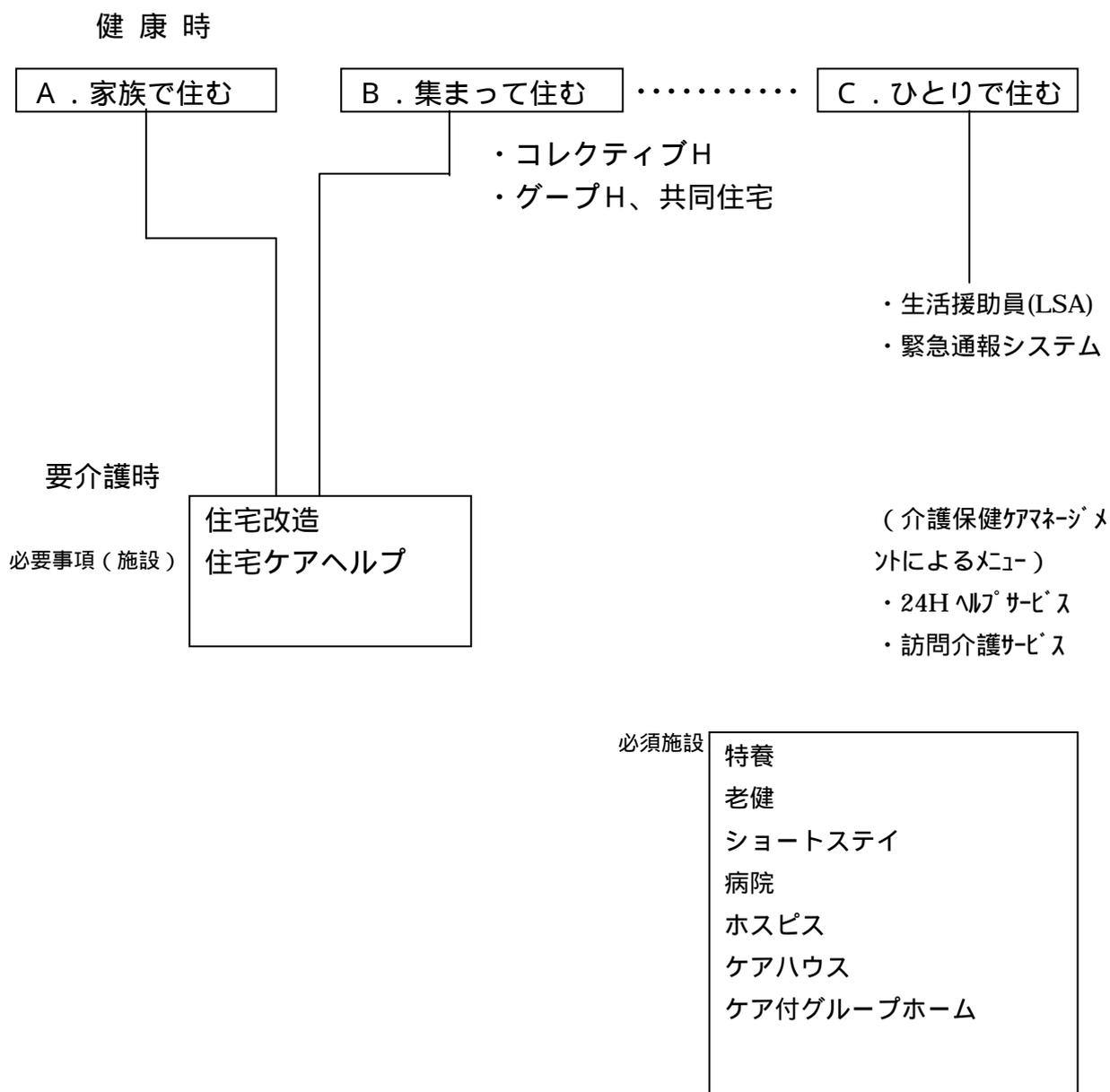
4．地域で担うマンパワーの数

住宅・施設における必要人員数

既存の看護婦、ヘルパー、保健婦、カウンセラー、OT、PT

ヘルパー予備軍数（2級ヘルパー希望者数）

・住まい方とケアの関係



・研究事項

住まい方

- ・ひとりで住めるのか？ ひとりで住める要件.....
 - ・.....内の可能性、援助システムの構築
 - ・所得階層別住まいの選択
 - ・まとまって住む方法の研究
 - ・集合居住と施設との経費試算
- ### ケア・介護
- ・ケアと住宅(住まい方)との地域別プランづくり
 - ・ケアマネメニューは機能するか

医療

- ・医療の慢性医療(介護)への取組み方法

- マンパワーの確保
- ・マンパワー養成方法
- ・ボランティアの仕組み・管理方法
- その他
- ・個人の資産（土地）の活用策
- ・介護にかかる地域全体の財政負担、個人の負担試算

・望まれる「生き方住まい方」の機能とは

介護の視点のみでなく、自立した生き方、住まい方とは何かの研究

NO1 ステップ

- ・ 相互扶助的機能を持つ高齢社会対住宅
- ・ 女性の社会進出による日常生活の改善・サポート
- ・ 保健・医療の保障（介護・ホームドクタ）
- ・ 核家族化による家の役割のオルタナティブ

NO2 ステップ

- ・ 豊かな文化的・個人的生活が共存する生活
（社会生活を身近に持ちたい）
（生活文化、生活自立のため家事を大切にしたい）
- ・ 豊かな人間関係により自己を育てる
（隣近所の親しいコミュニケーションがほしい）
- ・ 物理的・心理的に安全な生活
（仕事を持ちながら安心して子供を育てたい）
- ・ 物質的・生態的に環境共生・省エネの生活
- ・ 参加と自己決定の創造的生活
- ・ 日常生活の一部を協同化する事による節約
- ・ 日常的なコミュニケーションをとおして生まれる相互扶助
（介護等の助け合い）

NO1, 2 達成の必要事項

個人的スタンス、 参加の仕方、 運営の方法、 問題の解決の仕方、
理念の共有

共用空間例

食堂 厨房 居間 工作室 学童保育室 ゲストルーム 図書室 庭
菜園 ランドリー

共同住宅の種類

- ・ コレクティブハウジング(共同) 、 ・ コハウジング
- ・ コーポラティブハウジング(協同)
- ・ シェアードハウジング(大きな家) 、 ・ グループハウジング

．具体的施策を考える。 中心市街地の...

1、高齢者住宅建設

- 民間または第三セクター的分譲住宅（再開発住宅）
- 民間賃貸住宅の建設
- グループハウスの推進補助
- 市営住宅によるコレクティブハウス建設

2、福祉施設（特養等施設の補完として）

- 民間又は第三セクターによる介護専門施設機能
- ・ホスピスの役割
- ・ショート・ステイ受入れ
- ・その他社会的入院施設

3、地域の福祉のマンパワーの養成

- 福祉専門学校設立
- 中高年の社会参加、社会貢献
- ボランティアおこし
- 生き甲斐としての人付き合い(交流)の場の設定

4、地域複合機能施設の建設

「高齢者住宅・福祉施設・福祉のマンパワー」をコミュニティの糸でつなぐことで、街の商業活性化に波及するなど様々な相乗効果を狙うことが出来るのではないかと。

まとめ・考察

個人の生活における社会的熟度が不十分な状態で、超高齢社会が目前に迫ってきています。生活水準が上がり、自分と家族が健康でさえいれば、一見不自由のない暮らしといえるでしょう。しかし、孤立した個人個人の集まりから生まれる問題は、神戸の被災地区の状況を見れば推測出来ます。街づくりをどのように行うか。だれもが自立して、自分らしく、自分の家で安心して暮せる環境づくりが望まれます。

ただ気をつけなければならないことは、一方的な場の提供やハード的整備、社会福祉の制度化だけでは、よい住まい方、よい地域、街、はできないということです。物理的・人間的に納得の行く生活や関係をシステムを中心に据えることが大切ではないでしょうか。

言い替えると、真のノーマライゼーション（身体性の復権）参加による共生のための関係づくりが鍵となります。

仕事も遊びもアクセシビリティのある街や社会になる見直しを、真剣にすべきときではないでしょうか。

ただ、その道へ進む障害として、旧態の男性社会の基準で出来上がっている社会の制度とその仕組みをそのままにして、解決しなければならないことがまずは大変なことだといえます。

男女共同参画社会とは、あらゆる場面で新しい社会の仕組みづくりを進める上で、旧態依然たる発想やしがらみを吹き払う風なのかも知れない。

(5) 街なか福祉の将来需要検討会

- 市街地福祉事業の将来性について考える -

1) 高齢化社会への対応と社会ストックの活用

中心市街地は高齢化率34パーセントという超高齢地区であるが、長寿の現代にあっては、その8割は健康であるといわれている。高齢者にとって自家用車の普及が生活を変えたとは言え、街は生活の利便、生活のしやすい快適な場所である。

官公庁、文化施設、公園等公共施設の多い中心市街地は、人との交流、自己実現、医療サービス、が受けられる場であり、コンパクトな区域内での快適な生活が完結できる。

バブル期を通り抜けてきた高齢者は、物の消費から快適・安心・楽しみの享受へと選択が移りつつある。マーケットとしての高齢者に住まい、サービスを含めたトータルな暮らしを提案することが、活性化の有効な選択肢といえる。

提供する側としても、人口密度が高いところへの福祉サービスはコストを合理的に抑えられるメリットも大きい。こうしたサービスの提供は、雇用者を多く必要とすることからも、そうした高齢者対象の事業が生み出す地域産業の促進ともなり、産業としての高齢者サービス産業を社会ストックとしてとらえ、中心市街地に積極的に取り入れることが必要である。

2) 市街地福祉事業の基本コンセプトの概要

・事業コンセプト

生涯健康で安心して街中に住み続ける。そのための「地域の介護サポート NPO 組織」が、介護サポートの研究事業化インキュベータとして機能し、「サポート施設と・継続的ケア付コミュニティ機能」を長寿社会のライフコンシェルジェ(老後づくり)として事業化する。

事業の商品概要

事業対象の顧客分類	事業分野	ターゲットとする顧客層	
介護不要自立生活可能な人	A .	65 歳以上の健康な人達	介護予防
コミュニティサポートの必要な人	A . B .	65 歳以上の独居老人	
中軽度な介護の必要な人	C .	要介護の人達、	介護保険
幼児の社会教育クラブ	D .	幼児及び親	

A. 非介護シニアサービス事業分野

ときめき仲間づくり、老後の楽しさと喜びを支えるカルチャー、向上心、教養向上、文化的知的探求心等の満足支援、健康づくり(パワーリハビリ、マッサージ・セラピー、温泉銭湯などの支援サービス、

B. 自立支援型サービス事業分野

話し相手や身の回りの世話を代行するサービス。
自己実現の欲求を満足させるサービス、健康づくり(〃)

C. 介護支援サービス事業分野

入居者は自立した生活を続けながら、必要な時だけ生活の介助介護が受けられる。
ケア付生活住宅、ディサービス、医療・訪問看護、ヘルパー介護支援

D. 幼児教育支援サービス事業分野

英才教育、お年寄りと遊んで学ぶ、躰や言葉(正しい日本語教育)の習慣づけ等

参加のご案内

◇中心市街地活性化講演会◇

もたに
講師：藻谷 浩介氏〔日本政策投資銀行 地域企画部 参事役〕

演題：『地域経済の将来展望と中心市街地の再生・活性化』

長期的な視点から、地域経営と
中心市街地の再生を、キレ味よく語る -



日 時：12月18日(木)

14時～16時

会 場：飯田信用金庫本店4階

大会議室〔本町1〕

: 参加無料

詳しいプロフィールは裏面をご覧ください

参加ご希望の方は、電話もしくは、FAXにてお申し込みください。

TEL.0265-21-1212 FAX.0265-21-1252

主 催：株式会社 飯田まちづくりカンパニー

飯田市知久町1丁目10番地

E-mail machikan@iidanet.or.jp

中心市街地活性化まちづくり講演会 参加申込書

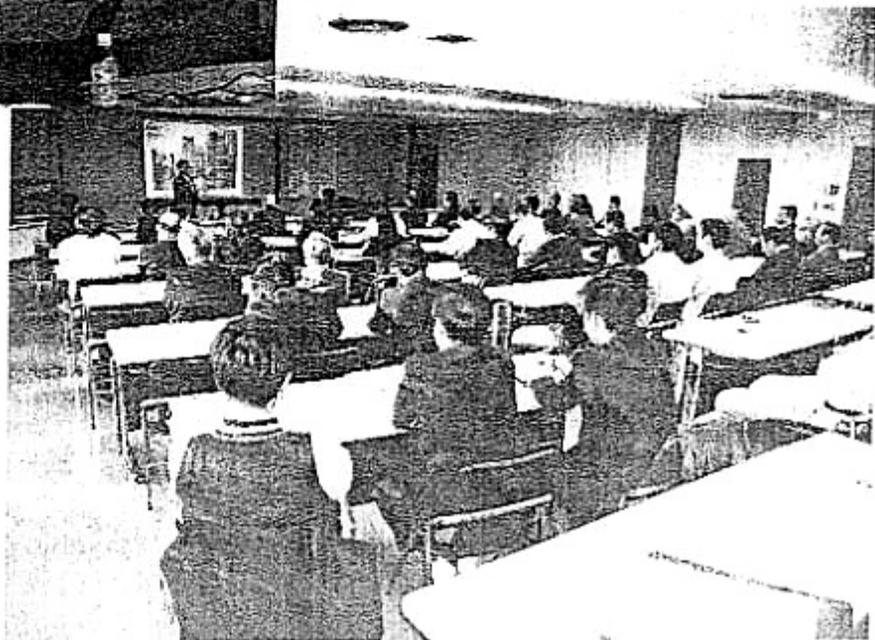
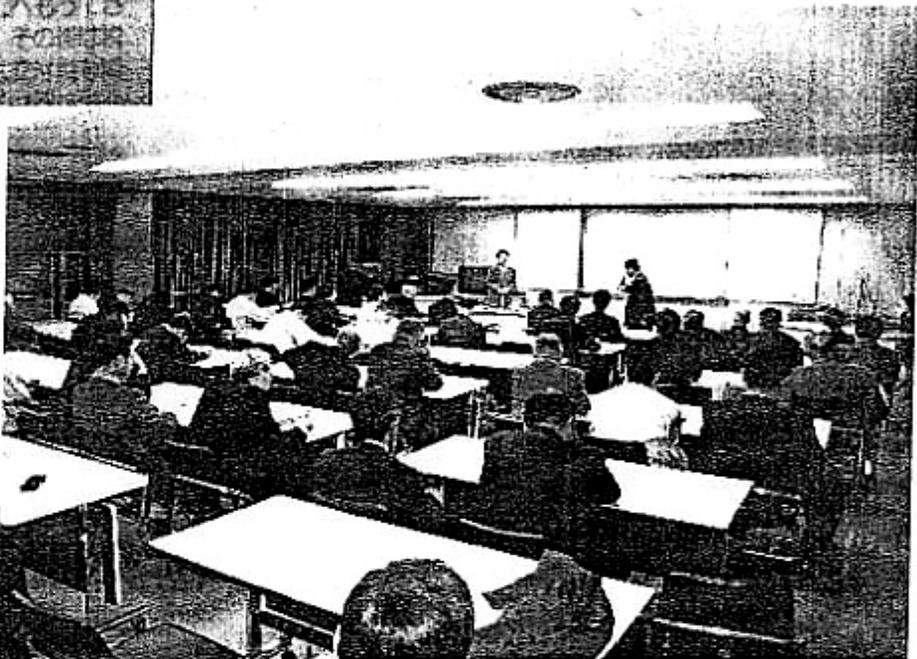
お名前

ご所属団体名

住 所

T E L

F A X



(7) 貸家・アパートの住宅事情実態調査

- 飯田市における調査結果の考察 -

H.12.国勢調査によるデータ				H.7.調査データ
飯田市の世帯数	34,952			33,534
持ち家の世帯数	25,236			24,254
民間の借家世帯	7,094	9,464	8,448	6,182
公営の借家世帯	1,141			1,165
社宅の借家世帯	1,229			1,101
H.15.本調査による貸家数				
民間 + 公営 + 社宅等		10,681		
内訳	民間	8,081		
	公営、社宅	2,600		

飯田市人口 106,000 人余、世帯数約 35,000、である。

国勢調査による借家世帯は、9,460 世帯であり、既に供給されている貸家数が、10,680 戸ある実態から、飯田市全体では、約 1,000 戸(室)近い住宅が供給過剰にあると言える。

ただ、この中には、かなり老朽化したものも含まれており、又、地域的な偏りが大きいので、借家を希望するニーズに合わない実情も浮かび上がっている。

特に、中心市街地における貸家の供給が少なく、若者層にも高齢者層に対しても「街中に暮らしたい」と言うニーズには応えられていない。このあたりが今後の課題であろうと思われる。

4. 活動の成果

今までの調査研究活動から、中心市街地において民間が低所得層向けの賃貸住宅を建設することは、飯田市全体の貸家アパートの供給状況などからみて、街中に及ぼす活性化効果や費用対効果からも得策ではない。

また、従来の公的住宅施策の延長だけでは、十分に医療・福祉事業者等との連携の取れた賃貸住宅を提供することは難しいと考えられる。

一方、市街地における高齢者の住宅希望は、年金の平均所得以上の者がサービス付きの住居を希望したり、都会に出ている子供が親を安心できる保険・医療サービス付住宅に住ませたいとの要望等、一定水準以上の住宅が求められている。

8割の比較的元気な高齢者にとって、市街地は歩いて用が足せる便利な地域であるが、多くの高齢者が商売に携わり、仕事（商売）を生き甲斐として、日常的に共に協力し合うという社会習慣が薄く、個々が孤立している。

健康である高齢者も最後は福祉施設に行くという発想から、保健・医療・福祉の付加のある施設・サービス付住宅を市街地居住のコミュニティ住宅として提供し、精神的にも地域が支える循環のサイクルとノウハウを残す必要がある。

ワークショップや研究調査の中から、この地域の特性は次のような中心市街地特有の状況、現象として表れている。

- 1 老人クラブ離れ、婦人会離れ等にみられるような地域離れが激しい。
(既成の組織の硬直化と組織単位ではまとまらない。)
- 2 自分の力を生かし、ゆとりある過ごし方や、生き甲斐を見つけること等の必要性に気づき、その場を求め始めている。(公民館活動も含む、義務的なつき合いから脱却したがっている。)
- 3 公的な施設とは基本的にスタンスが異なり、自分で交流の場を提供したりして、民間デイサービスセンターのような自宅のサロン等、営利を目的としない場を自分の力で提供しようとする者やグループが特に女性を中心に増えている。

主にこれらの意識や動きは、まち部のコミュニティの欠落や、形骸化した既成組織にとってかわる、新しい民間の活力による新しいコミュニティの仕組みの台頭の兆しともいえ、注目すべき萌芽である。

これら『新しい芽生えのような仕組み』が市民の生活のどの分野に関われば、地域の活力の循環や、個々の充足感につながるか、いいかえれば、『まち部の生活の社会システム・ソフトの有り様づくり出す』ことが、これからの中心市街地の実状にあった生活基盤であり、社会基盤になると思われる。

そこで、中心市街地の生活社会システム、住み続けたいくなるような生活空間づくりを考えると、次のような指針・原則が求められる。

“自分の人生を継続し、自己を満足させる”(安心)
“日常生活の決定は自ら行う。”(自立)
“きねづかを社会に活かす”(生き甲斐)

本活動の成果として、この指針・原則を生かす仕組み(施設整備を含む)の概要を次のようにまとめる。

- 【A】 生活環境整備の根幹となる保健医療を中心とした、まち部における「完結型地域医療の仕組みづくり」
 - ・開業医、看護婦等専門家とボランティア(市民)が一体化した「都市型地域福祉医療システム」
- 【B】 元気な高齢者を中心に「多世代、身障者等全ての人々が自由に時を過ごせるたまり場(交流施設、交流サロン)」づくり 他者貢献 自己実現)
 - ・社会資源としての高齢者を地域に活かす。
 - ・高齢や障害を持っていても、地域にインテグレーションし、何らかの貢献ができる。
- 【C】 新しいまちおこしの芽を育て、その活力が市民の実生活の中に浸透して行ける為の手助け、支援
(自己実現 他者幸福、他者貢献 ビジネス)
 - ・例えば、和楽(活動概要：高齢者等の製作品の販売、外国人のための日本語教室、おやきの販売)のような女性起業家を育てることや、NPO 活動など。
- 【D】 「保健・福祉・建築・交通・防災・共同や協調によるコミュニティ」、これらを全て有機的に統合した複合住宅施策を打ち出すことによって、魅力ある都市環境、持続・継続可能な環境(エコロジー)型都市再生への道が拓かれるものと確信する。

中心市街地に必要と思われる施設

- A.** 生活環境整備の根幹となるべく保健医療を中心とした、まち部における「完結型地域医療の仕組みづくり」
在宅介護支援センター、緊急通報介護タクシー
訪問看護ステーション
ボランティア（ヘルパー、看護婦）ステーション
小規模ケアハウス、ケア付マンション、グループホーム的ハウス、
休日歯科診療所、身障者歯科診療所、
介護用品のボランティアショップ
- B.** 元気な高齢者を中心に、「多世代、身障者等全ての人々が自由に時を過ごせるたまり場（交流施設、交流サロン）」づくり
- 【B-1】（生き甲斐による交流）
地域ボランティアによる配食サービス
有職高齢者中心による児童館
いつでも誰でも発表できるステージ
母子交流施設
児童図書館
- 【B-2】（健康作りによる交流）
健康作りプール（歩行訓練プール）
初心者、幼児用プール
トレーニングルーム
軽度身障者まで入浴可能な温泉
中間浴槽（温泉）
介護体験モデルルーム
- C.** 新しいまちおこしの芽を育て、その活力が市民の実生活の中に浸透していける為の手助け、支援。
女性起業家の交流室
地域情報交流センター
NPO、サークル拠点

5. 今後の展開

具体的には、所得階層や過去の生活環境別に居住空間とサービスを選択できる魅力ある市街地共同住宅を街なかに整備する。

この際、(株)飯田まちづくりカンパニーが平成 15 年実験的にオープンさせた小規模共同住宅アシストホームを「梅 クラス」のグレードとして手がけた経験から、将来の展開型として「松、竹、梅」のグレードのうちから、次に「竹 クラス」の施設整備について、事業化予定地をモデルとした事業化シュミレーションを行い、事業の具体化に取り組むものとする。

併せて、この計画の積み上げにより、住み替え、住み残りのためには、協働の暮らしの知恵、従前資産の処分活用等、いくつかのルール作りと研究を早急に行いたい。

事業化モデル実現のネライ

団塊の世代が高齢化のピークを迎える 2015 年に向け、「老後の不安解消、安心の住まい環境の実現、健全な子供の暮らし教育、環境、生き甲斐、コミュニティの形成、隙間サービスの雇用創出、無駄な放置資産の解消」といった課題を、健康で安心して居住できる住環境整備とコミュニティ施設との効果的融合により、新たな中心市街地の役割を創り出す。また、その過程において、商業機能等も街に戻り賑わいが生まれ、各分野の民間投資を誘発する。

市民の企画・選択から生み出されたものであることが、将来この地域の永続的な活力となり、教育・雇用・コミュニティ・環境に対し、責任ある新たな地域のアイデンティティの創生につながり、高齢者社会に対応したサステイナブルな都市環境の創生と都市活動の活性化となる。

中心市街地の空洞化・人口の減少要因に対し、「快適に住まう、交流し、集い学ぶ、働く、健康な生き甲斐、資産を生かす」をキーワードに、ハードとソフトのノウハウの組み合わせを行い、公共と民間の役割をミックスし、都市再生に実効性の高い方向をこの事業化モデルに見出す。

6. 活動のポイント

当団体のまちづくり活動に関する実践的な取り組みの特色は、市民・地元企業、行政をメンバーとした資本金 2.1 億円のまちづくり会社として設立し、街なかに人が住まうことがまちづくりの第一歩という認識を持っていることである。

中心市街地の活性化策として、いままでの商業の活性化追求型から視点を変え、少子高齢化の進む市街地の大きな問題として、高齢者の介護と居住を地域がどう助け合えることができるかをテーマに据えることによって、地域住民の求める健康・安心の住まいと環境づくりにより、街を守り永続的な地域の元気を作り出すと考える。

街なかでの住み替え希望や後継者のない者の資産運用の相談が増える中で、街なか居住の具体的施策のような対応が求められている。

以上のような特色を生かし・課題を解決するための「人材、資金、ネットワーク等」について、

人材・ネットワークについて

街づくり、地域づくりにかかわる多様な集まり(組織化されていないものも含め)を、発見し声をかけ可能なところで連携する中から、新たな人材が発掘される。このような中から、起業応援ネット NPO アイデアやりんご並木ワークショップグループ、音楽・映画の活動団体などが生まれた。商工会議所、商栄会など既存組織に寄り掛かからない姿勢が大切であろう。様々な組織なり活動のある一定の方向・コンセプトやルール規則に押し込めることなく、TMO 活動の方向の中で柔軟かつ可能な範囲で資金支援や事務局的人材の応援をする中で、ヤル気のある人材が生まれてくると確信する。

資金について

当団体(TMO まちづくりカンパニー)の活動資金は、主として不動産賃貸テナント料収入やビル管理の収入源によっている。容易な道ではないが、行政からの補助金に頼らない自立収入を永続的に確保するための事業開発を今後とも継続してゆく必要がある。