

New neighbourhood unit theory

泉北ほっとけないネットワーク 新近隣住区論



Index

- ごあいさつ
- 泉北ニュータウンにおける課題
- 事業目的
- 泉北ほっとけないネットワーク
- 事業の整備概要
- 技術の検証



NPO法人すまいるセンター

〒590-0141 大阪府堺市南区桃山台2-3-4 072-299-2323

大阪市立大学 大学院 生活科学研究科 森研究室・生田研究室・春木研究室

〒558-8585 大阪府大阪市住吉区杉本3-3-138 06-6605-2801

泉北ニュータウン学会 福祉部会・住環境部会

事業概要

ごあいさつ

泉北ニュータウンは街開きから40年が過ぎ様々な課題を抱えています。ニュータウンの課題といつても全体に同じ課題を抱えている訳ではなく、駅から近いエリアと遠いエリアでは違う課題を抱えています。駅から近いエリアでは交通の利便性もあり、それ程高齢化は高くありませんが、駅から遠いエリアでは少子高齢化や空き住戸の増加、近隣センターのスラム化など深刻な問題がたくさんあります。

どんどん住民が減ってきてスラム化していく街、買い物や食事が出来る場所が減ってきて生活に不便を感じるようになった街、そんな中で今回のモデル事業は駅から遠い住区において、公的賃貸住宅の空き住戸（泉北ニュータウン内の半数以上が公的賃貸住宅）のストック活用と地域住民が憩いと生きがいを感じれるような地域共用施設（コミュニティレストラン）の設置を予定しています。全国でも珍しいこの取組が、地域住民のネットワークを広げ、自分たちに必要と思われるサービスやアイデアを出し合い、行政等の支援を受けながら、大学の専門機関と一緒に構築していくことで、障害があっても安心して暮していける素晴らしい街となればと思っています。

NPO法人すまいるセンター
代表理事
西上 孔雄

Aging in Place（エイジング・イン・プレイス）とは、住み慣れた住まいと地域で年をかさね、子どもや孫の世代に住み継ぐことです。今、このAging in Placeが泉北ニュータウンの最優先課題になっています。

「ほとんどの高齢者が住み慣れた住まいと地域に住み続けることを願っています。」その理由は、住み慣れた地域には他には替えがないものがあるからだと言えます。泉北には豊かな自然や風景に加え、住む人それぞれの記憶や思い出、知人や友人のネットワーク、それを育む場所があります。私たちはこれを「近隣資産」と呼んでいます。他の地域に転居すれば、この大切な近隣資産を無くしてしまうのです。これからは開発業者等が主導する住宅開発よりも、高齢者や障がい者、子ども、その家族などコミュニティが主体となり、NPO、行政、民間、大学と連携しながら、今ある近隣資産を生かしたきめ細やかなサポートと安心のある地域に再生すること、いわば「Aging in Placeの仕組づくり」が求められています。

大阪市立大学
教授
森 一彦

槇塚台校区は人口7,000人（10月末現在）内65歳以上の高齢者は2,163人で高齢化率は実に30.9%と堺市平均の21.9%。泉北ニュータウンの23.1%と比べて極めて高齢化率の高い地区であります。

当地区には今を遡る35年前の昭和47年頃から入居が始まったが、周辺の自然環境の良さや、土地付住宅を求めて大阪市内や近郊都市から泉北ニュータウンに移り住んだ世代が現在この年代に到達した結果である。ただ住民の多くは住み慣れたこの町で終の棲家にしたいと思っている。

今回、高齢者等居住安定化推進事業がNPO法人すまいるセンターを中心として当地区の府営住宅を核として進められることは、地元の自治連合会としても有り難く全面的に協力させていただく共に事業としては成功されることを心よりお祈りいたします。

槇塚台自治連合会
会長
西野 健造

1.泉北ニュータウンにおける課題

当該事業の計画地である泉北ニュータウンは、大阪府堺市の南部丘陵地帯に1965年から開発が行われた1,557ha・計画人口18万人の大規模な郊外型ニュータウンである。開発開始から45年を迎え、14万人、5.9万世帯が居住し、成熟期を迎える。徐々に高齢化が進み、ニュータウン全体では約20%、開発時期の古い地区や戸建て住宅地では30%弱程度の老人人口比率となっている。団塊の世代が最多であることから、今後、急速に高齢化が進み、10年後には人口12万人に減少、老人人口比率は38%程度に達すると推計されている。住宅の約50%（約3万戸）が公的賃貸住宅であり、その内空き家（府営住宅9.5%等）が多く発生しており、戸建て住宅の空き家、近隣センターの空き店舗も含め、その有効活用が課題である。さらに、郊外に立地するニュータウンの特性から世帯分離が進み、高齢者のみ世帯、障害者世帯において「安心」や「食・健康」に関する支援が求められている。すべての住区が近隣住区論により計画されているが、近年、近隣センターの衰退や高齢者への配慮の少なさ等が問題となっており、高齢社会に対応した「近隣住区の再構築」が課題となっている。一方、ニュータウン内には、人と人のつながりを大切にする「ほっとけない意識」を背景にした高齢者、障害者の支援にかかる多くの非営利団体（以下、ほっとけない組織）が生まれ、地域内で活発に活動が展開されている。こうした状況を受け、2010年3月末、堺市では「泉北ニュータウン再生指針」をとりまとめ、「暮らし像」を「泉北スタイル」という概念で表現し、多世代の住み続け、人や自然にやさしい暮らし、地域力の向上等を目標に掲げて、泉北ニュータウンのまちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ取組みとそのための支援施策を打ち出している。（平成22年4月よりニュータウン地域再生室が発足）

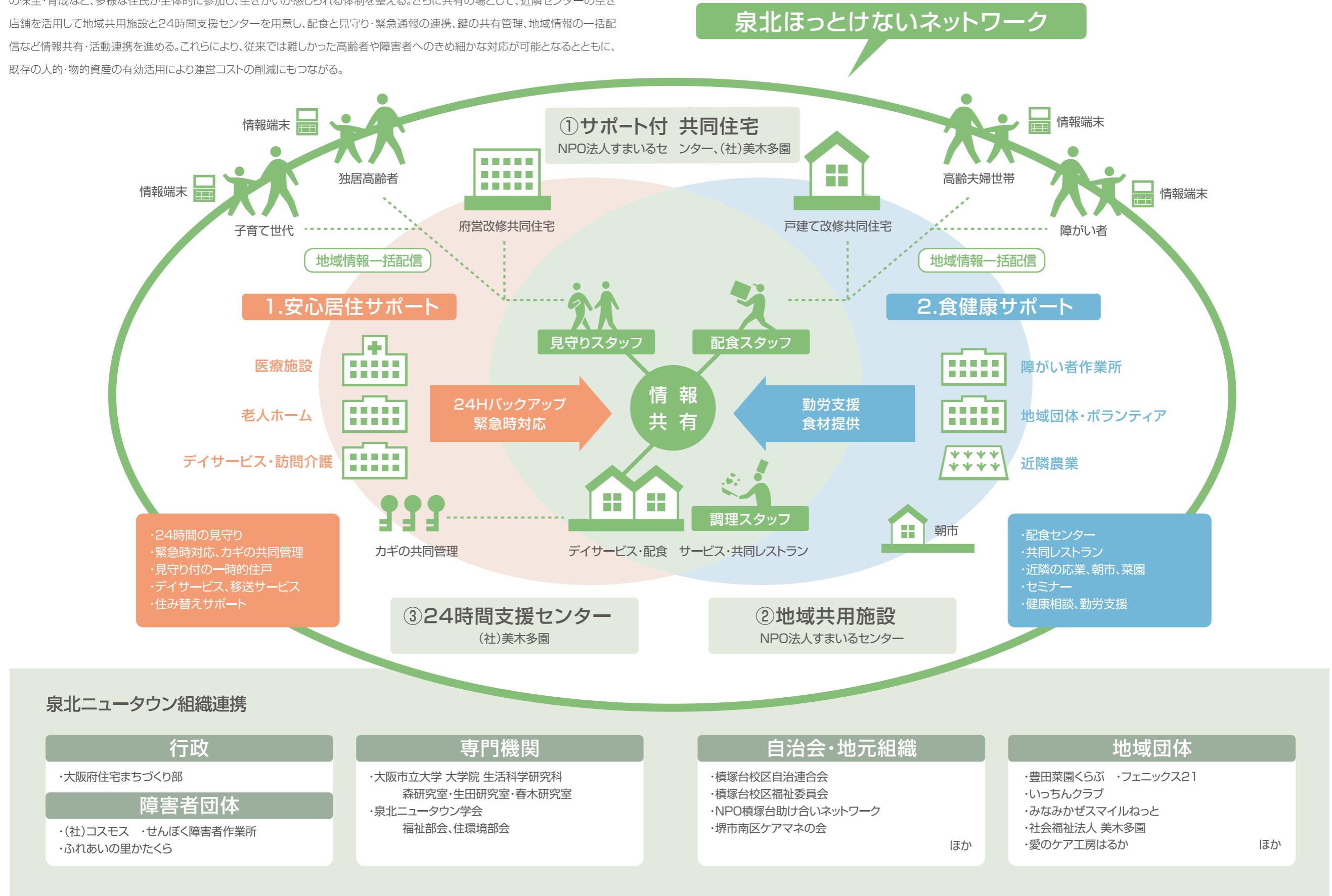
2.事業目的

本事業は、既存の近隣センターや空き住宅ストックを活かし、従来の介護保険などの制度ではカバーされにくい、見守りが必要な在宅の独居高齢者・虚弱高齢者・障害者などの「在宅要援助者」が地域で安心し健康な生活を営むための支援の仕組みを、新たに構築することを目的とする。この事業を契機として地域の各種団体・福祉機関・行政の連携による「泉北ほっとけないネットワーク」を立ち上げ、空き住戸・空き店舗の活用、豊かな自然環境の活用など、近隣住区における人的・物的資源の有効活用を図り、泉北ニュータウン再生のモデルとなる「新近隣住区」を提案する。



3.泉北ほっとけないネットワーク

泉北ほっとけないネットワークは、地域の人的・物的資源を連携させ、有効活用することで、在宅要援助者が安心で健康な生活が営めるようにする仕組みである。具体的には、高齢者による配食サービスや障害者によるレストラン運営、ボランティアによる菜園や緑花の保全・育成など、多様な住民が主体的に参加し、生きがいを感じられる体制を整える。さらに共有の場として、近隣センターの空き店舗を活用して地域共用施設と24時間支援センターを用意し、配食と見守り・緊急通報の連携、鍵の共有管理、地域情報の一括配信など情報共有・活動連携を進める。これらにより、従来では難しかった高齢者や障害者へのきめ細かな対応が可能となるとともに、既存の人的・物的資産の有効活用により運営コストの削減にもつながる。



4.事業の整備概要

本事業は、泉北ニュータウンで初期に開発され、高齢化が進む槇塚台地区において、近隣センターに近接する府営住宅や徒歩圏内の戸建て住宅の空き住戸を活用し、①サポート付改修共同住宅と、近隣センター内の空き店舗を活用した②地域共用施設、24時間の見守りや緊急対応を行う③24h支援センターの3つの整備を実施し、それとともに、見守りが必要な在宅の独居高齢者・虚弱高齢者・障害者などに対して、各種団体・福祉機関・行政が連携して、「在宅要援助者」が安心し豊かな生活を営むための体制「泉北ほっとけないネットワーク」を構築、(1)安心居住サポート(見守り・緊急時対応等)と、(2)食健康サポート(配食サービス・共同レストラン等)の2つのサポートを行なながら「新近隣住区」を確立する。

①サポート付改修共同住宅

■府営住宅の空き住戸活用によるサポート付共同住宅

普段自宅で生活している、一人での生活が困難な高齢者に見守りつきの一時的な住居を安価に提供する。そのため、地域の府営住宅をバリアフリー化改造、24時間見守り要員の配置を行い定期巡回を行う。介護保険制度によるものではなく、ヘルパー・デイサービスなどの介護保険サービスとの併用も可能

サービス内容

見守り人員 昼間1名／夜間1名

(ヘルパー資格保有またはそれに準ずる者)運営主体は公益法人格、高齢福祉サービス提供事業者とし、人員は兼務もあり

朝食と夕食を提供

チェックイン／16:00から

チェックアウト／10:00まで

日中はデイサービス等の介護保険サービスも利用可能

ニーズ予想

槇塚台における短期入居推定利用者数:20名

槇塚台内における類似施設:無し

以上のことから、短期入居を利用するときは地域外の施設を利用しておらず、周辺地域における短期生活施設数も少ない(1箇所10床)ため、地域のニーズをカバーできていない。さらに、類似サービスを提供する事業所も周辺地域にはない。このことから利用者は確保できると思われる。

■戸建て住宅の空家改修

泉北ニュータウンには、公共賃貸住宅以外の賃貸住居がほとんどなく、核家族の為の居住選択肢が極めて少ない。そこで、駅から遠い住区で増加傾向にある戸建ての空き住戸を2世帯が住めるケア付き共同賃貸住宅として再活用をおこなう。

利用対象者

主に高齢者世帯や障害者世帯などの2世帯の共同住宅



②地域共用施設

■近隣センターの空き店舗活用による地域共用施設

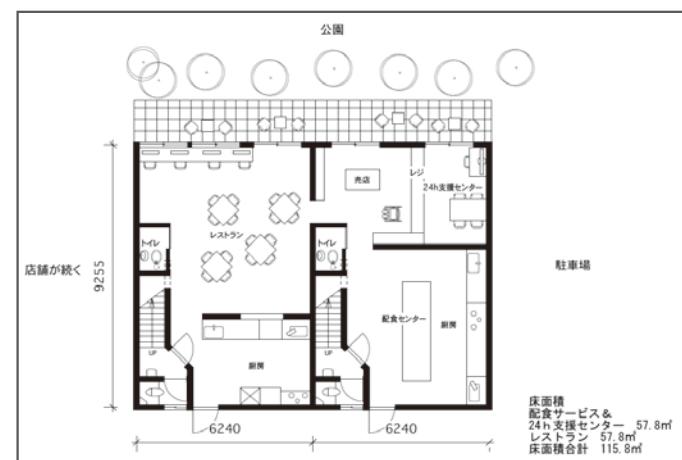
近隣センターから徒歩圏内(500m圏内)の世帯に近郊農家で獲れた野菜の朝市や、それらの野菜を使用した食事の提供、配食を行い同時に独居老人などの見守りと、地域情報の配信と住民の憩いの場となるコミュニティーレストランを開設、新近隣住区(徒歩圏域)でのほっとけないネットを活用した地域住民の相互扶助による地域コミュニティを活性化させる。

A.配食サービス

- ・利用対象者: 主に近隣住区に住む高齢者など
- ・サービス内容: 昼食、夕食、野菜などの宅配
- ・利用料金: 1食500円(配食)

B.共同レストラン

- ・利用対象者: 地域住民
- ・現状の課題: 近隣住区内に飲食店がない
- ・地域の情報配信を兼ねたコミュニティーレストランを開設、健康に配慮したメニューの提供や介護予防(食生活改善)に関する取組なども行う。



③24h支援センター

近隣センターの空き店舗活用による地域共用施設の2階部分に24hほっとけないネットによる見守りと緊急通報などのサポート体制による支援を行う

(1)安心居住サポート

見守りと24h緊急時対応に加え、高齢者・障がい者のためのサポート付改修共同住宅を整備し、在宅生活を継続できるようにしながらも、状況に応じて地域内でのサポート付改修共同住宅で住み替えができる体制を整える。



(2)食健康サポート

地域共用施設における配食サービスや共同レストランの運営と共に、空き地利用の菜園や近郊農家の野菜を販売する朝市、医師・理学療法士などによる健康相談を開催し、健康的な食生活の維持・向上を進める。特に高齢者による配食サービスや障害者によるレストラン運営、ボランティアによる菜園や緑花の保全・育成など、多様な住民が主体的に参加し、生きがいを感じられる体制を整える。

5.技術の検証

情報通信技術によって、地域内の在宅要援助者、ほっとけない組織(NPO・団体)、福祉機関をネットワーク化し、情報の共有化と事業連携を図る。具体的には利用者が双方向の情報端末を活用し、配食メニューや共同レストラン・朝市・イベント等の地域情報の一括配信に加え、配食と見守り・緊急時対応の連携、鍵の共有管理などを進め、その有効性を検証する。



泉北スタイル