

月刊シニアビジネスマーケット

超高齢社会のライフスタイルをテレポートする経営情報誌

SENIOR BUSINESS MARKET

2010
December
no.077

12

【特集】

まちづくりに活かす シニア住宅

まちなか居住・団地再生・地域商業活性化

【特別企画】

検証 投融資対象としての シニアヘルスケア事業

【特集】

まちづくり に 活かすシニア住宅

まちなか居住・団地再生・地域商業活性化



地方都市を中心に推進されている「コンパクトシティ」構想や高齢者の都心回帰現象に象徴されるように、シニアの居住・活動空間として、“まちなか”に注目が集まっている。

すでに、コンパクトシティ導入の背景として指摘されているように、住民側（特に高齢者）にとっては利便性・快適性を享受でき、行政側にとっては居住範囲が集約されることでより効率的な行政サービスが提供できることも一因だ。加えて、商業機能の郊外移転に悩む地域にとっては、シニアのまちなか居住が進むことによって、医療・介護はもとより、各種商業・サービス業などが活発化することも期待される。

こうした動きを出発点に、本特集では、厳然として進行する「地方都市の中心市街地空洞化」に対して、シニア層の「まちなか居住」が、どのような効果をもたらすことができるか、探ることとした。

他方、「ニュータウン」に目を転じると、UR都市機構などが団地老朽化に伴って直面している建替え問題において、そこに暮らすシニア世代のニーズに対応した医療・介護・見守り・生活支援などの機能導入と安心・安全な住まいの確保が、喫緊の課題として議論されている。そこで、「団地再生」の視点からも、シニア住宅の果たす役割について先行事例をもとに検討を加えた。

さらに今後の住まいとまちづくりの方向性を示唆する、園田真理子・明治大学教授の「超高齢社会に向けた新たな居住プランの提案」、コンサルタントの立場から全国でシニア住宅開発に携わる今瀬俊彦氏が提唱する「住宅＋医療＋介護＋商業連携策の可能性」と併せてお読みいただきたい。

「ケーススタディ」／「まちなか再生」

多世代が交流するコミュニティゾーンと 介護・医療・保育施設を複合開発

帝人通り商店街／サンライズ港町（広島県三原市）

広島県三原市を拠点に医療・介護・保育などを複合した施設づくりを進める方、施設周辺の住民を巻き込む多世代交流型のコミュニティゾーンを創造して気を吐く社会福祉法人泰清会（10年8月号本誌既報）。その住宅開発、まちづくりの手法について紹介しよう。

シャッター通り商店街が 福祉のまちづくりの成功事例に

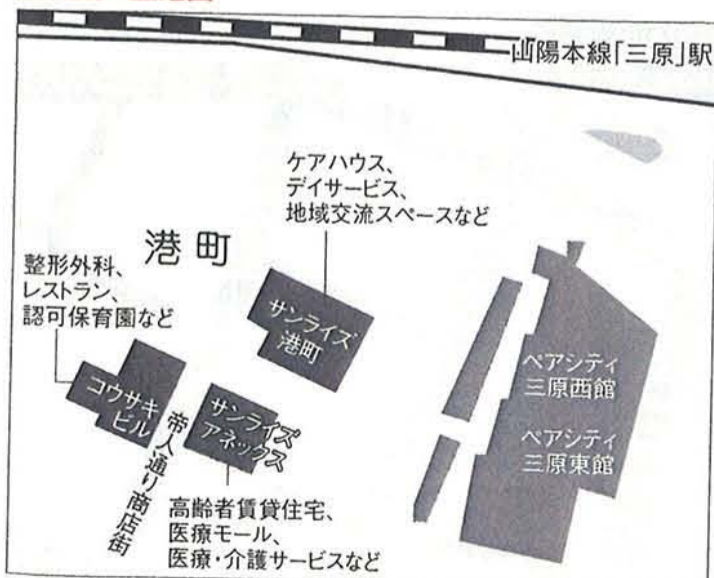
広島県三原市は、中国・四国地域のほぼ中央に位置し、瀬戸内海沿岸の温暖な気候に恵まれ、人口約10万1000人、65歳以上人口は約2万8000人、高齢化率27・9%（10年10月31日現在）となっており、例外なく高齢化が進んでいる。本特集のテーマである「まちづくりとシニア住宅」について三原市と泰清会の取り組みをみていく。経済産業省刊行の『新・がんばる商店街77選』（平成21年6月）にも、「福祉のまちへ生まれ変わろうとするバリアフリー商店街!!」として紹介さ

れており、そのポイントは、「郵便局跡地への社会福祉施設の進出をきっかけに医療関係施設が立地。さらに子育て支援施設が設置され、高齢者から子供まで幅広い世代でにぎわう商店街」というところにある。「77選」の事例選定にあたっては、多くの情報のなかから地域コミュニティに主眼を置きつつ、商店街や地域の特色のある取組み、独自性のある取組み、他の商店街や地域の参考になる取組みを通じたアイデア性が検証された。選定にあたっては中小企業政策審議会商業部会に設置された事例検討小委員会（委員長・石原武政関西学院大学商学部教授）。その商店街とは、JR山陽本線「三原」駅南

口から三原市役所に向かう「帝人通り商店街」。通りの中央に大きな面積を占めるのが郵便局跡地で、駅から徒歩3分、福祉施設はここに建設された。まさに商店街中央に位置（別掲地図）。

アイデア性の決め手となった「郵便局跡地への社会福祉施設進出」を判断したのが社会福祉法人泰清会（別表参照）で、医療法人社団明清会とともにサンライズグループを形成し、地域社会の発展に大きな役割を果たす。理事長の山田徹氏は、「サンライズ大池10周年記念誌」（平成21年10月24日刊）で、その発端を次のように記している。「帝人通りに老人施設をと思いついたのは外来で聞いた高齢な女性の愚痴からでした」とし、その女性の近所にあった商店が閉店したため、やや離れたスーパリーに徒歩で行かざるを得なくなったのだが、荷物は重い、タクシーで往復する距離ではないと困り果てていたという。商店街は帝人三原工場の発展とともににぎわい、最盛期には約80店舗まで拡大したが、①景気後退・工場の縮小に伴って従業員も減少、②周辺地域に大型商業施設が進出、③商店街の後継者難、などで38店舗まで縮小（現在は43店舗に回復）、郵便局も移転し、シャッター通りの様相を呈していた。

別図 立地図



地域交流スペースで月1回開かれる「さんさん土曜日」



社会福祉法人泰清会
理事・統括施設長・
法人本部長
本井俊一氏

そこで、三原市は02年5月、公募により郵便局跡地(約1500㎡)の再開発を図ることとした。前記の記念誌で山田理事長は、これより前、この空地を見たとき、「ここだと思いました」と直感し、老人福祉施設の開設を思い立ち、ほどなく公開された市の公募事業に応募、選定されたものだ。

ケアハウス、医療モール、保育、独自のイベントスペース開発

04年11月、泰清会は同地にケアハウス「サンライズ港町」(定員56人、うち特定施設入居者生活介護18人、ケアハウス4〜6階・全室個室Ⅱ約25㎡、特定施設3階・全室個室Ⅰ約18㎡、デイサービスセンター2階、地域交流スペース・音楽交流室1階、居宅介護支援事業所を併設)を開設した。24時間365日、ケアサービスを提供する高齢者介護・福祉施設としてだけでなく、地域住民との交流スペース、イベントスペース(さんさんガーデンなど)として開発された点が高く評価された。

05年には、同ケアハウスに隣接して高齢者向け賃貸マンション「サンライズANNEX」(運営事業者・有限会社ワックス、39室)が開設され、1階に内科(さんさん内科クリニック)、皮膚科(ひ

とみスキンクリニック)、眼科(今村眼科)、調剤薬局(みのり薬局)がテナント入居し、ケア施設、高齢者住宅、医療施設、さらに買い物や地域交流にも便利なゾーンが誕生する。同賃貸マンションの医療・介護・生活(食事など)サービスを提供するにあたっては、サンライズグループが協力し、一体的な運営を実現している。参考までに賃貸マンションは、居室面積21〜34・27㎡で、敷金120万〜144万円、家賃6万〜8万6000円/月、共益費1万5000円、ほかに礼金、光熱費、介護保険サービス1割負担金などが別途必要となる。

さらに07年にはこのマンションの道路を挟んだ向かい側に4階建ての「コウサキビル」が竣工。3階に民間事業者によるデイサービスセンター、2階部分に泰清会が「さんさんみなと保育園」(認可保育園、定員60人)を開設、さらに近接する空き店舗を活用した「さんさんみなと地域子育て支援センター」を開設。

ここに至って、帝人通り商店街は老年寄りから0歳児まで、あらゆる世代が日常的に交流する大きな地域コミュニティゾーンとして生まれ変わったのである。ケアハウス、特定施設入居者

生活介護、高齢者賃貸住宅などのシニア住宅・施設がまちづくりの中核的な役割を果たしてきたことが理解できる。地域の高齢化と縮小を多数派を形成する高齢者をテコに再開発し、かつてのにぎわいを取り戻したといえよう。

多世代交流型の福祉のまちづくりを実現に導いた「仕掛け人」の存在

このような「福祉のまちづくり」を支え、推進役を果たしてきた「仕掛け人」といえる人物が、サンライズグループ社会福祉法人泰清会理事・統括施設長・法人本部長である本井俊一氏。まちづくりと一体化した高齢者住宅・施設開発を実行するためには、やはりこのような牽引役の存在が必要だと実感させる方である。本井理事は現在、

中心市街地活性化協議会委員、少子化対策検討委員、三原市商工会議所議員、経済同友会三原支部幹事、広島県老人福祉施設連盟理事など、地域の審議会メンバーとしても活躍中。「私たちが多世代交流型のまちづくりを進めてきた背景には、いまの時代は地域に貢献しない社会福祉法人は淘汰される、地域と積極的に関わり社会貢献することが社会福祉法人のミッションであると考えているためです」と、本井理事。「私

たちが提案した事業が地域の方々を受け入れられ、喜んでいただくことで、地域は味方になり、施設も住民の方々も光り輝くようになります。それが多世代が交流する地域コミュニティを育てていく第一歩になります」と強調する。

全国各地で進む中心市街地活性化事業も、「商店街を含む市街地は地域で暮らす市民一人ひとりのもの」と考えれば、活性化することはたんに商店街だけの問題ではなく、地域住民あげて考えなければならぬ問題となる、と考えるのだ。街には歴史があり、良き日の記憶は市民一人ひとりの心のひだに刻み込まれている。「私の少年時代の帝人通り商店街はにぎやかで映画館もあって、人であふれていました。し



国交省モデル事業で建設中の「サンライズ マリン瀬戸」

かし、90年代以降、郊外に大型ショッピングモールができ、店の後継者も少なくなり、さびれる一方でした。私はどうかしたいと思い、時間をみつけては東京・巣鴨や大分県豊後高田市などいろいろな街を見て歩きました。三原市の特徴は、駅前に市の出先機関であるサン・シープラザ（三原市総合保健福祉センター、ペアシティ西館、ふれあいひろば、教養・娯楽・調理教室などがある）があり、これを帝人通り商店街につくれないかと考えました。そこで、郵便局の跡地に保健福祉施設や医療施設をもつてくれば、利便性は高く人も集まり、にぎわいを回復することができま

す」（本井氏）。この発想を理事長とも共有し、実現に向け始動する。

サンプラザ港町を中核施設として、その1階に地域交流スペースを設けたが、「各地の地域交流スペースを見てまわり、目的を明確にした効率的なものでないと無用の長物になることを学びましたから、市役所の方々のアイデアもまじえた最適なスペースを設計しました」（同）。ここには小さなステージと広間、さらに「さんさんひろば」があり、商店街の会合や講演会、フラダンス教室、ヨガ教室、神楽踊りや合唱団・吹奏楽団の練習など、さまざま

に活用されている。これだけでは不足と考えた本井理事長が次に打ち出した企画が現在、「さんさん土曜日」（毎月第1土曜日開催）として定着している市場づくり。05年5月にスタートしたこの市は、「高知市に行ったときに見た高知城下の日曜日、これだとひらめきました」（同）。海産物や野菜などの農産物、ダンゴ、漬物等々がずらりと並んで地域住民や観光客を集めていた。05年に1市3町が合併して新・三原市が誕生した直後で、海側と山間部の住民が交流するにも絶好のイベントとなることから、商店街や地元商工会議所とも協力して実現した。

地域交流スペースはその後も映画館や各種展覧会・展示会場ともなり、地域に根付いている。05年12月からは東京の六本木ヒルズのクリスマスイルミネーションをイメージした「さんさんイルミネーション」を毎年開催、現在では地元メディアを巻き込む帝人商店街の一大イベントに発展している。ケアハウスを中心に光り輝く空間がお正月を過ぎても（地元民の要望）繰り広げられているのだ。このクリスマスイベントの最初の点灯式で子供と親、さらにはその親と3世代が交流するさまを見てとった本井理事長は、前記の保育園

開設を思い立ち、07年4月、「さんさんみなと保育園」と地域子育て支援センターとして結実させている。

**サンライズマリノ瀬戸から
首都圏での事業計画実現に動く**

まさに法人と地域住民が共存共栄し一体化した施設づくり、にぎわいづくりであることが理解できる。泰清会が次に目指すのが国土交通省による「平成22年度第一回高齢者等居住安定化推進事業」に選定された「サンライズマリノ瀬戸」（高齢者複合施設）の運営だ。11年10月に竣工する予定で、地上12階建ての建物に認可保育園、デイサービス、地域密着型小規模特別養護老人ホーム、ショートステイ、介護型の適居高専賃を複合開発する。場所は帝人通り商店街から徒歩3分の三原市役所の前、周辺に総合病院やショッピングセンターがある。「ここでは医療と介護、生活支援サービス、さらに子育て支援まで含めたトータルケアサービスを提供します。施設から在宅までフォローする大きな事業となりますが、着実に実行します」と話す。今後の計画としては、首都圏でも開発プロジェクトを立ち上げる計画で、本井氏の東奔西走が続く。

サンライズグループの概要

| | | | |
|--------|--------------------------------------|------|---|
| 名称 | 医療法人社団明清会 | 運営施設 | サンライズ大池（特養、定員54人、開設99年） サンライズ港町（ケアハウス、定員56人、開設04年） トータル・ケアサンライズ宮沖（小規模多機能型居宅介護、定員25人、開設07年） トータル・ケアサンライズ新倉（小規模多機能型居宅介護、定員25人、開設07年）（高齢者専用賃貸住宅、12人） トータル・ケアサンライズ宮浦（小規模多機能型居宅介護、定員25人、開設07年）（高齢者専用賃貸住宅、19人） サンライズ港町居宅介護支援事業所（開設04年） さんさんみなと保育園（認可保育園、開設07年） さんさんみなと地域子育て支援センター（開設08年） |
| 運営医療機関 | 山田記念病院（脳神経外科、内科、神経内科） さんさん内科クリニック | | |
| 所在地 | 広島県三原市宮浦6-2-1 | | |
| 代表者 | 理事長 山田 徹 | | |
| 設立 | 1992年11月 | | |
| 名称 | 社会福祉法人泰清会 | 関連法人 | 有限会社 クックウェル（宅配給食サービス）、 （サンサンデイサービス） 有限会社 ひとやさ（サンライズヘルパーステーション） 有限会社 ワークス（高齢者賃貸マンション運営） |
| 所在地 | 広島県三原市深町583 | | |
| 代表者 | 理事長 山田 徹 | | |
| 設立 | 1998年7月 | | |