



# すみりんニュース No.63

編集・発行 公益財団法人住吉隣保事業推進協会  
編集発行人 理事長 友永 健三

公益財団法人住吉隣保事業推進協会 〒558-0054 大阪市住吉区帝塚山東5-6-15  
TEL(06)6674-3732 FAX(06)6674-3700 <http://www.sumiyoshi.or.jp/>

## 【この号の内容】

- 「人権のまちづくりを考える」すみよし連続講座9月例会報告……………1-11  
「まちを次世代につなぐー空き室・空き店舗を活用してー」  
講師：森 一彦（大阪市立大学大学院生活科学研究科教授）
- 住吉隣保事業推進協会のうごき  
ご寄付のお願い…………… 12  
賛助会員を募集しています！…………… 12

去る9月8日（土）午前10時～正午まで、すみよし隣保館 寿3階大会議室で「人権のまちづくりを考える」すみよし連続講座9月例会が開催されました。

テーマは「まちを次世代につなぐー空き室・空き店舗を活用してー」で、報告者は森一彦さん（大阪市立大学大学院生活科学研究科教授）でした。

報告の中では、少子高齢化社会が到来してきている一方で国なり自治体の財政に余裕がない現在、新たな住宅や施設をつくるのではなく、既存の住宅や施設を改修・転用していくことの重要性を、諸外国や泉北ニュータウンなどでの実例を交えて紹介されました。

この日の報告は、住吉地区をはじめとした各地での、今後のまちづくりに大いに役立つものでした。

当日の報告をテープ起こしし、森先生に見てもらったものを以下に掲載しますので、各方面で活用していただきたいと思います。なお、この日の参加者は34名でした。

## ■ 「まちを次世代につなぐー空き室・空き店舗を活用してー」

森 一彦（大阪市立大学大学院生活科学研究科教授）

### <はじめに>

私は、昨年度まで大阪市立大学の都市防災教育研究センターの所長をしていました。2011年に東日本大震災が起きてから、大阪市でも防災に関する活動を行うということで、私が取りまとめ役となり、7年間所長をしてきました。そのなかで、一番重要なのはコミュニティでした。全国の公立大学の連携のなかでは、新しい

防災・コミュニティ防災をどうつくるのかということが課題となっています。

最近の豪雨などで、大和川が決壊するかもしれないということをご存知ですか。去年は、大雨により避難指示が出ていました。東住吉や平野の方は堤防が決壊すると2・3m浸水するところもあります。梅田の地下道も浸水すると大変ですし、ここも上町台地という断層の上にあ

り、断層が動けば大変なことになると言われています。

昨今、大阪は大きな災害にあっていないので、安全だと勘違いしがちですが、意外といろいろなところに災害のタネはあります。

最近では、未だかつてない豪雨が全国的各地、世界各地で起きているので、そういう意味においても防災に関するものについては、誰も反対しません。しかし、リアルに活動している人は少ないです。そのなかで重要なのはコミュニティです。コミュニティのつながりを日常からどうするのか、仕組みをつくろうということをお阪市立大学で行っていますが、なかなかうまくいきません。いざとなるとやはり家族だけが頼りだとなり、コミュニティにまで広がりません。でも時々、コミュニティがしっかりしているところがあります。避難指示が出たら隣のおばあさんを支えて、避難所に避難して、助かったというところもあります。この間、広島でもそういった町内会がありました。助かっている町内会が多ければ助かっている町内会もありました。多くの方が助かったところは、コミュニティが非常に機能しているということです。

本日の私の話のタイトルは、「まちを次世代につなぐ」です。これからまちづくりが変わってくるという先ほどの理事長のお話ともつながります。

今日のお話は、この『福祉転用による建築・地域のリノベーション：成功事例で読みとく企画・設計・運営』という本がきっかけです。この本は、今年の3月にできた本です。私と大学、そして学生が堺市南区にある泉北ニュータウンに10年間ぐらかかわった内容を本にしました。これがたまたま読売新聞の目に留まって、寄稿しました。その記事を読んでいただいて今回声をかけていただきました。

### <自己紹介>

私の自己紹介をします。私は当初、設計事務所にしながら豊橋にある大学で助手として働いていました。しかし、当時担当だった先生が舌癌になられ、その方の代わりに声をかけていただき、設計事務所から大学に戻りました。それから「博士論文を書いたら」と言われ、「建築空間の中の認知行動」について研究しはじめたのですがなかなかまとまりませんでした。助手



を9年間ぐらか続けましたが、ついに転機がおとずれました。筑波技術短期大学という聴覚障害と視覚障害の人のみ通っている筑波大学の付属大学があり、そこに助教授として赴任することになりました。それが1995年ぐらいでした。私としては福祉になじみがなかったので迷いましたが、そこから色々な友達にも相談して、筑波に行き、博士論文がまとまりました。途中でカナダに留学することもありましたが、そこで4年間、過ごしました。それから阪市立大学に声をかけていただいて、大阪に来ることになりました。福祉と建築ということでお役に立てればと思い、阪市立大学に来ました。

これまで東海地方、関東地方、関西地方それぞれに10年間ずつぐらか住んでいます。

阪市立大学に来たのは1999年でした。2000年度からは介護保険制度がはじまりました。そういう意味では、介護保険制度で有名な白澤政和先生に色々教えていただきながら、介護保険制度を、まちのなかにどう展開するのかということがテーマになりました。私なりにまじめにやった成果を今日お話しするということになります。もう、20年近くになります。

### <まちを次世代につなぐ>

今日のテーマである「まちを次世代につなぐ」は、人口減少社会を迎えた今、多くの人の大きな関心事項となっています。また、日本中で空き家が増え、活気をなくしていくなかで、まちのあり方が模索されています。そのような意味においてこのテーマは、日本全国のテーマとも言えます。

では、次の世代に移り住んで、子どもが育つにはどんなまちが良いのでしょうか。すべてのまちが生き残るというのは無理だということ、統計的に明らかになっています。良いまち

だけが生き残れるということです。まちをつぶすというのは、それほど悪いことではありません。どういうまちを次世代に残して、どういうまちを閉じていくのかということが、今、日本全体で求められています。

まちには、人のつながりや安心、楽しみ、そして仕事がないとつながっていきません。あえていうならば、高齢者が安心して一生を終えることも重要ですが、新しい世代が赤ちゃんを産み、育てていくには、どういうまちにするのが良いのか、ということがこれからの重要な課題になっています。保育園が足りない、障害者の住まいが見つからない、遠くの老人ホームに引っ越したくないといったことに対して進められてきた政策をもう少し見直して、人間らしいまちをどうつくるのかということがテーマになっています。そういうところから見渡すと、「ここに空き地や空き家がある」とか、「空いているスペースある」ということが見えてきます。そのスペースを活用していくということです。しかし、隣の家には持ち主がいるので勝手に使えません。でも持ち主はそこに住んでいない場合、空き家になっています。空き家が残っているというような今までの仕組みや考え方を少し変えて、次世代が住みたくなるようなまちづくりの知恵はないだろうか、ということが求められています。

そのためには、新しい仕組みを発明しないといけません。そして発明するのは、私のような学者でもなく、大臣や国交省ではありません。発明するのは住民のみなさんなんです。そこが一番重要なことです。そうでないと、良いまちができるわけありません。

結論を言うと、ここにいる人たちがそれを理解すること、そしてみんなをまとめあげ、みんなと一緒にやっというリーダーが必要なんです。最近では、そういうリーダーを羊飼型リーダーと言います。高度成長期の時は、狼型リーダーと言って「俺についてこい」というスタイルで良かったのですが、最近は、気ままな羊をうまくまとめていくリーダーが必要だと言われています。そういうリーダーがいるコミュニティをみんなで作り上げていくことが大切です。

今まで継承してきた生活や、歴史、文化を次世代に引き継いでいくリーダーや仕組みが必要

です。本日の講座は、そういったことを考えていく機会にさせていただければと思います。

### <背景>

ではまず、背景についてお話します。20世紀に入って、工業化時代に都市化が起こります。大阪も都市がどっと大きくなりました。都市に人口が集中し、色々な機能が構造化しました。例えば、職業と住居が分離しました。昔、大阪の船場などでは、働く場所と住まいが一緒でした。しかし、最近は、働く場所と住まいが別々になってきました。50年前、100年前は、働く場所と住まいは一緒でした。それがガラッと変わったのが都市の構造化です。

例えばお医者さんや看護師さん、建築士、IT産業に関わる人などいろんな資格を持つ専門家が出てきて役割が分担されてきました。

役割が分担され、みんな隣近所にかまわなくても良くなってきました。例えば、隣の公園に中高生がたむろしていても「こらっ」と言うおじさんはいなくなり、代わりに警察に電話するようになりました。誰もそういう人の面倒を見る人がいない世の中になってきました。

それはなぜかという、専門家がいっぱい出てきたからです。隣近所に面倒をみてもらわなくてもネットでクリックすると本がすぐ届くし、電話すると警察も飛んでくるようになりました。しかし、大地震など非常時に110番に電話しても誰も飛んできません。119番に電話しても救急車も飛んできません。「いざというときに隣近所が頼りになる」というような日常と非日常が繋がらない状態の都市になってきています。そんな都市を、世界では100年間、日本では50年間、一生懸命つくってきたのです。

これがそれを示す絵です。パリの有名な建築家、ル・コルビュジェという人が描いたものです。1922年に描いたもので『輝く都市』という絵です。「幸せになるんだ」という勢いで描いたんです。

こちらの絵は、1973年にミヒャエル・エンデという童話作家が「時間どろぼう」で描いた絵です。これがインダストリー・シティです。これは、達見です。「専門家ばかり生まれてこれでみなさん、幸せですか」、「仕事がいっぱいあって、朝から忙しく夜遅くまで働いてみなさん幸せになれるですか」と問いかけています。

これは、ミヒャエル・エンデの直筆の都市の絵で、空は暗雲立ち込めています。

「時間どろぼう」という童話を読まれたことがありますか。この童話のある場面で、子どもたちが公園で話をしていると「何やっているの」とお母さんとお父さんがやってきます。そして、子どもたちは、車に乗せられ、遊び場から連れて行かれてしまいます。日本であれば、塾などに連れて行かれるということを示しています。子どももえらく忙しいんです。

勉強してそれで専門家のお医者さんになる子どももいると思いますが、専門家になれない子どもは、どうなるのでしょうか。この間、夏休みの終わりぐらいに奈良の24号線で事故がありました。子どもたちが6人ぐらい車に乗って事故をしました。そのことを誰も注意しなかった。そういうようなまちが生まれてくるということです。この童話では、他の人も同じような住宅に住み、いつも同じ仕事して、効率を優先している、それが人間的な良いまちですか、という問いかけをしています。刑務所みたいなまちです。それを一生懸命、つくってきたのです。でも、今、日本は一息ついていました。一息ついてみたら、刑務所みたいなものをたくさんつくっていたと気づいたんです。

写真を見てもらいたいと思います。みんな同じ住宅で隣も同じ間取りです。これは刑務所みたいですか？次の写真は、どうでしょうか。左側は大阪、右側は東京、左下はドバイ、右下は上海です。この写真は、「みなさん幸せですか」という問いかけなんです。もちろんみんな幸せになりたいんです。みんな一生懸命に貯金をして、すごいお金をかけて生活をしている。買うときには一生懸命で気付かないんです。どこで気が付くかということ、高齢者になってから気が付くのです。

### <65歳以上人口の増加>

日本の高齢化率は世界でもトップです。だから日本モデルが世界のモデルになると言われています。経済産業省は、ロボットで介護する技術革新で日本を世界のトップランナーにしようとしています。高齢者介護でロボットを使いトップランナーになるなんて言われても、「ロボットに面倒をみてもらいたくない」という人が多くいます。しかし、具体的に例示すると意見が変わります。例えば、「お尻を自分で拭けな

くなった時に、お尻を誰かに拭いてもらいますか？それともウォシュレットで拭いてもらいますか」と問うと、みなさん、「ウォシュレットがいい」と言います。

ウォシュレットは、ロボットです。笑い話ではなく、現在、高齢者のほとんどがウォシュレットを使っています。中国でウォシュレットが大ブームになっています。介護に一番近いものほど、実は人の手でするのでなく、道具や機械のサービスでする方が良いと言われています。

そのあたりは、伸びしろがあります。ベッドで移乗するときにも人にやってもらうよりもボタンを押して機械がずっとやってくれるほうが気兼ねしなくていい、自分のやって欲しい時にボタンを押してやってもらう方が良いのです。寝ている家族にピンポンと呼び鈴を鳴らしてお願いするよりも、よっぽど良いのです。そこにどれだけお金をかけられますか、というところです。ウォシュレットも今は5万円ぐらいででき、ベッドの移譲もボタンひとつで安くできるとなると、そっちもいいかなあという話になってきます。そのあたりが日本の今後です。ドイツやオランダは日本についてきています。オランダはロボットの開発がすごく進んでいます。

### <介護保険制度から20年>

次に資料の表を見てください。1950年が人口ピラミッドのピークで三角形になっています。1950年から100年後の2050年は、一番右側になりますが、日本は逆ピラミッドになっています。これを国土交通省は、ピラミッドとは言わず、棺桶型と言っています。ヨーロッパの棺桶の形です。ピラミッド型と棺桶型で社会の仕組みは同じで良いと思いますか？当然、左側のピラミッド型の社会の仕組みと右側の棺桶型の仕組みが同じで良いわけないですよ。その時に、どのように仕組みを変えたら良いのか、今はそんなタイミングにきています。まさに今、社会の仕組みをどう変えていこうかというところにいるんです。

今、日本は消費税の問題など非常に政治的に悩んでいます。なかなかうまくいかない。日本はつぶれるんじゃないかという人もいますし、本当につぶれるかもしれない。しかし、時代は変わらなくちゃいけないという時期にきています。

介護保険制度は、2000年にスタートしました。スタートした2000年の予算規模は0円で、今は10兆円になっています。10年後にはそれが倍以上になり、25兆円になるそうです。人口ピラミッドと現在の介護制度を見るとそのようになります。25兆円ってどれくらいの規模かわかりますか。日本を支えているトヨタが全世界で売り上げている事業規模と同じなのです。そういう意味では、介護保険制度は日本の大きな柱になっていると言えます。

しかし、介護するヘルパーさんたちの人件費は非常に低くなっています。お給料が少なく、なり手がいません。例えば、オランダでは、介護する人たちの人件費は高くなっています。だから、なり手もいます。また、給料をたくさんもらえると生活にもゆとりができて、お金を使います。そういう意味で、介護は、我が国の重要な事業の柱です。臭いものに蓋をして、お金を削っていくのではなく、そこにしっかりお金をかけて、しっかりした産業に育てていくことが重要な時代になってきています。それをしっかりわかってやるということが重要です。

こちらの資料は、高齢者が2020年には頭打ちになるといわれています。後期高齢者は長生きしているので介護はどんどん増えてきます。認知症もどんどん増えていきます。

### <高齢者施設の種類（資金と介護度）>

次の資料は、介護施設でどんな介護につくかというものです。上にあるのは、金銭的余裕のある人、下が金銭的余裕のない方、右側は介護度が高い方、左側は介護度が低い方です。日本は20年間でかなり頑張り、かなりお金を使っているいろんな施設を作りました。この図のなかでどういったところが良いかというと、色々な選択肢があるということです。

お金持ちの人は自分のお金を使ってきちんとした介護をして欲しい、お金のない方は福祉的なところになっていくということで、そういう制度ができています。今後は、この図の真ん中の緑のところにあるサービス付き高齢者住宅がどんどん広がっていくと思います。その時に空き家があるのに新しく施設を建てますか。

1950年代・ピラミッド型の時は、スクラップ&ビルドで、足らなければどんどんつくれば良い、どんどん新築で建てれば良いという時代

でした。今は、空き家が隣近所にたくさんあるのに、高齢者向けの住宅は足りないという状況です。新築でつくりますか。みんなもったいないけれど、まだ、新築で建てているんです。

新築で建てるのと古いものを活用するのでは、コストがどれくらい異なるかわかりますか。古いものを活用すれば、新築の費用の大体6～7割で建てることができます。6～7割で必要な施設が建つんだったら、3割を人件費に回せるんです。そうすると介護に携わる人、なり手が増えるわけです。給料が3～4割増え、なり手も増え、その地域でお金が回るようになります。そういう時代になってきています。そこをどういう仕組みでやるのかということが今、課題になっています。

この写真は、グループホームです。認知症の人も住んでいます。日本で初めてできたグループホームで、とても家族的なところなんです。こういったグループホームが全国約1万軒できています。世界の中でもトップクラスです。

この写真は、介護老人ホームです。これは私の研究室で作ったところなんです。15年ぐらい経ったので改修しています。

これは高齢者住宅です。高齢者は、自宅に住むのが良いと思われがちですが、近くに高齢者住宅があるのであれば、24時間見守付の高齢者住宅に住むのも選択肢の一つです。もちろん自宅に住むのも良いのですが、たくさん部屋のある自宅に住むよりも、ご飯を毎日届けてくれたり、食堂があつたりするところに住むのも良いと思います。例えば、隣近所に暮らすおばあさんといつも話ができるというメリットがあります。これはその間取りです。右側が介護型の間取りで左側が高齢者住宅です。オランダに比べると少し狭くなっています。オランダは、100㎡ある高齢者住宅に安く入ることができます。日本では、40～50㎡あれば、安心して住めるし、そのサイズが住みやすいです。夜中に起きてトイレに行くのにとっても楽です。大きな家だと、2階で起きて、1階のトイレまで降りていかなければならず大変です。ベッドから起きてすぐにトイレに行ける環境はとっても良いです。良かったらこういった間取りに住むと良いです。そして、そこにご飯を届けてもらえばさらに良いし、買い物ができる場所も近くにあれば、なお良いです。



家賃だと月10万円です。少し高いですが、3万円だったらどうですか。今の家を手放して、3万円です。暮らすということもできると思います。

日本は、国土交通省が住宅の担当をし、介護は厚生労働省の担当になります。別々の担当でややこしいのですが、最近是一緒にやろうとしています。住宅と介護を一緒にやるということも私たちがやっています。泉北ニュータウンもそうです。

要介護になると介護サービスが必要になります。昔の日本であれば介護サービスのレベルが上がれば場所も変わっていきました。介護度数が上がれば介護施設に、医療的なものが必要になれば病院に行くという具合です。その都度、引っ越しをして、引っ越しマニアになり結局、今どこに住んでいるのかわからなくなります。

しかし、今は発想が変わり、在宅介護という形になりました。自宅にずっと暮らし、そこに介護に行くという形です。自宅で医療措置するというように自宅で色々なことをするようになる形によりやく戻りました。しかし、それができる家は実はたくさんありません。それはなぜかという近隣の力の問題です。近隣の力があれば、自宅ですべて暮らしながら介護を受けることができる時代になります。その仕組みをつくるリーダーが今、求められています。

### <日本版 CCRC>

これは、日本版 CCRC の図です。CCRC (Continuing Care Retirement Community の略) とは、高齢者のコミュニティという意味です。アメリカでは CCRC と言います。退職した軍人は、お金をもっているのです。何もなくても安心して住める住宅村をつくっています。日本では、高齢者村をつくらうということをやっています。しかしそれは、新しい高齢者村を

作り、そこに住もうというのではなく、例えば、住吉を日本版 CCRC みたいにすれば良いと思います。高齢者だけでなく、子ども高校生もちゃんと住めるコミュニティ村、日本版 CCRC にするのです。

次に「住みなれた住まいと近隣」の図をご覧ください。これが一つのモデルです。住みなれた住まいと近隣に高齢者の住まいや自宅もあり、グループホームもシニア住宅も集合住宅もあるというものです。その場合、近隣に友だちの家や郵便局もあるということが大切です。高齢者の外出で郵便局や病院、公園は使用頻度が高いので必要です。そういったものが近くにあるということと喫茶店も必要です。その他にもお墓もあればなお良いです。近くにお墓はありますか。最近、歩いてお墓参りできる場所が少なくなってきていますが、近くにあれば素晴らしいまちです。

### <共助の重要性>

次はサービスについてです。まずは自助についてです。日本では、江戸時代から様々なことを家族で支え合ってきました。自助は自身の力や家族の支えです。公助は公的な支援です。民助は民間事業者による支援です。そして今は、コミュニティで支え合う共助が重要になってきています。

この共助を事業化できると良いのです。自助はなかなか事業化できませんが、共助は、コミュニティビジネスとしてお金をつけて回すことが重要です。「助け合いにお金なんか」と言うのではなく、お金で動かすことでしっかりとした責任のあるサービスが生まれ、そのサービスを受けることができます。

共助と異なる民助は、お金が回っています。民助は介護保険制度のなかで動いている場合が多く、例えば、有料老人ホームでは、介護保険制度と特別なサービスがあり、かなり高いお金を支払って動いているものもあります。しかし、民助の場合は、コミュニティにお金が落ちません。自分たちのために貯金したお金が、何億円、何千万円、何百万円と貯金通帳にあると思います。そのお金がどんどん地域以外の人の貯金通帳に移るんです。共助だと、自分の貯金通帳のお金が、隣の若い世代の通帳に行きまです。すると地域が潤ってきます。介護保険制度で潤い、地域全体の貯金通帳の中身が増えてい

くという、そういう地域でないとどんどん貯金が減っていくまちなります。それではもうもちません。みんながここに来るとお金が回ってきて、貯まっていくというまちであるということが重要で、そういうところであれば、どんどん人が寄ってきます。その仕組みを共助のなかでつくるのが重要です。

### <地域包括ケアと福祉転用>

かつて介護は、在宅介護モデルでしたが、施設介護へと移りました。そしてそれから20年経ってコミュニティケア、コミュニティビジネスとなって、地域包括ケアとなりました。地域包括ケアをどう実現するんだというということが、今、問われています。しかし、うまくいっている地域は多くありません。民間の特別養護老人ホームなど、特殊法人が頑張っていますが資金繰りがなかなかうまくいっていません。介護保険制度がスタートして20年経って、これから超高齢化社会がすすんでいくなかで、なおかつ介護ビジネスが倍に増える時代、10兆円が20兆円に増える時代のなかで、どのようにビジネスをしていくかという時代になっています。

### <人口減少社会と空き家の福祉転用>

現在、空き家がとても増え、福祉的なニーズも増えています。だから空き家を活用して、福祉サービスを提供する事業が当然良いと思います。しかし、それがうまくいきません。それはなぜか。それは、今までやったことがないことだからです。今までは、必要なものがあれば新しく作れば良いというビジネスしかやってきませんでした。今は、そんな時代から転換期にあります。転換期に、新しいビジネスをまだ誰もやったことがない、見聞きしたことがないのです。だから、それをやろうとしてもお金を出せないし、お金出す余裕がない。それをどう積み上げてやっていくかということが今の課題です。

第一線の研究者とつくった本を2012年に出しました。『空き家・空きビルの福祉転用』というものです。出版した当時は、空き家・空きビルブームが来ていて、色々講演にも呼ばれました。それからまた、色んな人を誘って事業化をすすめました。そして、『福祉転用による建築

・地域のリノベーション』という本を今年2018年に作りました。

でもなかなか事業化まで深まっていません。ややこしいことがたくさんあります。そのややこしいことを整理するのは一人ではなかなか無理で、地域ごとに考える必要があります。「隣の空き家を認知症患者のグループホームにしたい」と言ったら、地域のみなさんは、反対するんです。隣の家の人が反対するんです。地域にとっては良いし、お金も落ちるし良いと思われるんですが、反対するんです。なぜ反対するのか、理由ははっきりわからないんです。でも「なんか嫌だと」反対する。反対しておいた方が、安心して今まで通り暮らせると言うのです。今までの生活と言っても、これから高齢化が進み、大変になるのに反対されるんです。特に高齢者で、ご自身が認知症になるかもしれないのです。

### <空き家福祉転用のメリット>

メリットの1つは、まず、事業化が地域でできるということです。

2つ目は地域コミュニティが回復するということです。逆に、事業化ができる地域は、コミュニティがしっかりしているとも言えられますが、空き家などを福祉転用すれば、地域コミュニティが回復します。だからこれをやった方が良いと思います。反対している人とも議論を重ね、それを越えて福祉転用できれば、結果的にその地域はより良い地域になっていると言えます。

3つ目は、空き家を活用して地域のまちづくりができるということです。どんどん新築した方が魅力的なまちができるというのは古い考え方で、頭が古い方です。学生など若い人たちは、古着や古い家具の方がイケていると言っています。新築が良いとは言いません。若い子が今行っているカフェなんかもちよっと古ぼけた方が逆に新しい。パリやアムステルダムなどは、そういうまちです。古いものを大切にしないで、そういったまちをどうしていくか。古いものを壊してなけなしのお金でピカピカの新品を建てても、安っぽいものしか建ちません。そんなものよりも古いものを大切にするといいまちの方が良いと思いませんか。

### ＜空き家福祉転用の具体例＞

石川県小松市にある西圓寺というところは、一度つぶれたお寺です。でも、今ではとても有名なところになりました。集落のど真ん中にあった廃寺をリノベーションし、何千万円もかけて温泉を掘りました。そしてこの地域に暮らす人たちの入浴料をタダにしました。温泉の入浴料がタダなので地域のみなさんは入りに来ます。でも0円で入るのは申し訳ないということで、お寺の掃除をはじめました。そして、自宅の家具も持ち込んだりしました。地域では、温泉があるから、自宅でお風呂を沸かさなくなり、親と子どもたちが毎日来るようになりまし。すると子どもたちは、どうなったかという0歳から来ている子どもは、このお寺は、このお風呂屋さん自分家だと思えるようになります。そして自分の宝物を置く秘密の場所も作っているんです。こそっりと自分の居場所を作っているんです。

自分の家は、自分家だけでなく、コミュニティも自分家、自分の居場所だとなってきたんです。でも、よく思い出すと、10年前ぐらいまではそんな感じではなかったでしょうか。隣の家にもよく遊びに行き、自分家もどこまで自分家か、わからないというような感じであったと思います。そういう時代に戻りつつあるのです。そういうところでコミュニティビジネスをどうすすめていくかというのがポイントです。

西圓寺は、改築してレストランもつくりました。お風呂からあがったらご飯も食べられる、そして1日過ごせるというスペースになっています。地域以外から来た人は当然、入浴料を払います。

そして、この地域は、どんどん広がっていて、人口が増加するまちになっています。この地域で育ったお母さんが家族と引っ越して、戻ってきたりしています。

この資料は、ゆいまーる高島平というところ。UR（都市再生機構・旧住宅公団）の団地のなかで空き家が増えたので、空き家を虫食い状態に放射状態に活用しました。市営・府営住宅はまだやっていませんがURはやりはじめています。建物を壊して、老人ホームを建てるよりも、空き家を活用して老人ホームのような福祉の場を作る方が現実的です。

この資料は、世田谷の例です。世田谷では、団地を建て替えるなかで、この建物だけを高齢者住宅にしました。こんな感じで今、様々なのが建て替わるタイミングです。古いものを残したり全部活用したり、いろいろなものを建て替えています。

この資料にあるのは、アパートメントです。集合住宅の1階をデイサービスにしました。1階はバリアフリーにしてベランダから入られるようにしました。右と左がそれぞれのデイサービスの場になります。全て新築でやった方がいいのではという話もあります。また集合住宅でデイサービスをするのは、使いづらさもあるようですが、それを乗り越えて使うと意外と使いやすいのです。新築だと、基準通りの最低限のスペースを作り、使います。だけれども、既にある集合住宅を活用すると結構スペースが余り、違った使い方もできたりします。「空いたスペースを何に活用しようか」と話し合いになります。逆にその方が豊かなんです。きっちりとしたものを予定通りつくるのではなく、予定通りではないところをどう活用するか知恵が働くのです。

この資料にあるのは、小学校です。小学校が廃校になり、高齢者住宅にしました。そして1階を保育園にしました。先ほどのお寺と同様、小学校はコミュニティのど真ん中にあるのでみんな便利なんです。おじいさん、おばあさんは、馴染みがあり、小学校を知っています。馴染みの場所で生活しているので「自分は小学校に住んでいる」と言います。ちょっと変ですが、これがおもしろいんです。

### ＜諸外国の事例＞

スウェーデン、フィンランド、オランダ、イギリス、オーストラリアにも行きました。どの国でも福祉転用をしていました。全て福祉転用になるというわけではなく10のうち1つとか、10のうち5つが福祉転用していくという感じでした。

この写真は、アルコール依存症の若者の施設になります。北欧は、アルコール依存症の若者が多く、それを乗り越え、グループホームに住んでいる人もいます。大きな住宅を改築してグループホームにした写真です。

こちらはオーストラリアの例です。障害者の住まいです。グループホームで、かなりゆった

りとしていています。オーストラリアの邸宅を活用しています。本のなかでいくつか紹介しています。

こちらは、オーストラリアの病院です。病院を老人ホームにした例です。高級住宅地のど真ん中にある病院を老人ホームにしました。このようにいろいろな例があります。それらを私たちは手掛かりに、手探りですが堺市の泉北ニュータウンで実施してみました。

### <大阪府堺市・泉北ニュータウンの事例>

泉北ニュータウンには、虫食い状に空き家があるんですが、そこに色を付けていきました。これをカラーリングと言っています。今まで同じ形の住宅だったものを学生が全部違うデザインにしました。空き家を活用して、ショートステイできる場所やレストランなどを作りました。

みなさんご存知だと思いますが、Edge・周辺部から時代の先駆け、新しい時代が起こると言われています。東京都や大阪府ではまだ見えにくいですが、日本の周辺部である九州や北陸、四国では、新しい高齢者問題がどんどん見えてきています。都心ではまだそんなに見えてきません。しかし、大阪でもちょっと周辺部に行くと高齢化問題が見えてきます。泉北ニュータウンは、大阪の都市部の周辺部になります。高齢化率も40%を超えています。

この写真は、ニュータウンの風景です。刑務所のように見えませんか？この写真には住宅しか映っていません。先に紹介した絵と比べてみるとどうでしょうか。同じ建物をたくさん作っています。なぜ、同じものを作っているのか。当時、忙しかったんです。忙しいから、同じものをたくさん作れば良かったんです。家族とみんな一緒に住めれば良いということで、同じ場所を作ったんです。隣とは、間取りが少し違ったり表札が違ったりしていますが、みんな同じなんです。万博の頃は、みんな忙しいかっただと思えます。そしてみんな幸せだと思っていたと思えます。でもそれから50年経ちました。ローンは終わりましたが、ローンが終わったら、自分は一人暮らしになっていたとか、認知症になったとか、隣はもう空き家になっているとか……。50年前に建てて理想的なところで暮らしていたんですが、「最期までここで暮らせますか」と聞くと、「住めない」というこ

とになっていて、みんなびっくりしているんです。

人間は50年先の見通しを立てていないんです。日本全国、今、こういった問題が出てきています。では、その解決策として、このまちをブルドーザーで壊して、新しい老人ホームを作るということを選択しますか。そんなこと考えつかないですよね。ならば、空き家を使って住めるようにした方が良いでしょう。でも、なかなかそういう風にできないんです。それを一生懸命私たちなりにやってきました。

泉北ニュータウンには、近隣の地区半径500mぐらいに7,000人が住んでいます。真ん中に小学校やショッピングセンターがあります。地域の資源も50年経っているのでボロボロですがちゃんとあります。コミュニティのつながりもあります。子ども会や老人会、市民の会、稲をみんなで作るなど、物や人的資源がたくさんあります。それを活用しながらどう進めようかというときでした。しかし、これまでやったことがないことなので、どのように進めたら良いのか、なかなかわからないということでした。

### ●3つの整備と2つのサービス

ここでは、最終的に3つの整備と2つのサービスという絵をかきました。3つの整備の1つ目は、サポートの整備で、サポート付き住宅を作りました。

2つ目は、24時間型のサポートセンターを作りました。今で言うならば、包括支援センターのようなセンターです。

3つ目は、地域の共用施設としてみんなが使うレストランのような施設をつくりました。

次に2つのコミュニティサービスです。1つ目は、安心の居住サービスです。見守りなどが必要であればショートステイができるということです。

もう1つは、配食です。見守りも兼ねたもので、ご飯を届けてくれるものです。

みなさん、毎日同じ食事をしていませんか？大丈夫ですか？3食作っていますか？自分だけになると作る気がなくなりませんか、どうですか？私の妻は、私が出張の間は、手抜きの手抜きをしていたと言っていました。

面倒ということと幸せは意外と同じことなのかもしれません。ご近所づきあいも面倒ですが、意外と幸せなことなのかもしれません。過

去の50年間、色々なものを取っ払って、便利なサービスを利用してきたわけですが、「それで幸せになりましたか？」と問うと、はたと気が付きます。私なりに気づくわけです。そして、かつてあったものを復活させようとなります。これがカラーリングです。それぞれのサービスの付いた居場所を作ります。先ほど紹介した3つの整備、2つのサービスの居場所を、空きを見つけて色を塗っていく。色の塗り方は、みんなと相談して行います。住まいのあり方は、みんなと相談してつくっていくということです。例えば、コミュニティショップや見守りの場であるデイケアセンター、サポートハウスやシェアハウスなどです。

住宅には、居酒屋などもなく、寝る場所しかありませんでした。しかし、空き家を使うと、色々な人が入ってきて多様性のあるまちになります。レストランと配食、デイケアセンターやショートステイなどもあります。

この写真にあるものは、みんなで作ったものです。左下に椅子が映っていますが、これはタダなんです。学生が「いらぬ椅子があったらください」というチラシを作って地域に配ったら、すぐに集まりました。みなさんいらぬ椅子だらけなんです。新品を買うよりも良い椅子が集まるんです。そういう時代なんですね。食器もすぐに集まりました。みなさんのところにもいらぬ食器がありませんか？それを持ってくる場所があるということです。そうするとみんなと思い出のある食器を使ってレストランで一緒に食事をとり、つながりができます。この写真にある一室は、お風呂屋さんになっています。

次の写真にあるこの空き家は、デイサービスセンターにしました。住宅内にあると、とても人気です。なぜ人気かという、住宅だからです。住宅内にあると、隣に遊びに行くような感覚で行けるデイサービスセンターになります。

この写真は、グループホームです。今風の若い人のデザインで、障害者用のグループホームを作っています。

これはコミュニティサービスです。真珠のネックレスみたいになっていますが、それぞれが独立採算のコミュニティビジネスをやっています。

地域の資源をリソースと言いますが、地域に時間に余裕のある人がいませんか。そういった

方に見守りや生活相談とかをしてもらうんです。例えば〇〇工務店の〇Bの方がいませんか？そんな方に住宅改修とか、泉北スタイルの情報誌の発信とかしてもらおうんです。散歩を一緒にする人いませんか、街歩きのイベントする人いませんかとか、菜園をする人いませんか、配食配達する人いませんか……。そういう役割を地域の人にやってもらうんです。地域にはあれこれできる人もいますが、できずに困っている人もいます。それをつなぐのがなかなか大変なんです。しかし、それをやることで、次につながっていきます。

この写真を見てください。若い夫婦が楽しそうに話をしている、おばあさんが小さい赤ちゃんを抱っこしています。この風景は、意外と普通なんです。実は、知らないおばあさんが小さいあかちゃんを抱っこしているんです。そして若い夫婦が、これ幸いに楽しく話をしています。こんな場所はあるようではなかなかありませんが、場所を作ることによってできます。場所を作り、お金が回るようにすることが大切なんです。それほど高額なお金がかかるわけではありませんが、でもお金をもらうとなると一生懸命サービスするんです。自分がやってあげているというのではなく、サービスを売っているとなり、サービスの質が上がります。

次は泉北ニュータウンの例です。ここには、先に言いましたがデイサービスもレストランもあります。朝市もあります。朝市で売り出したものをレストランでも使っています。

この写真は、ハロウィンのイベントです。毎年のイベントになりましたが、子ども達がいっぱい来ます。USJなどでやるのではなく、自宅から近い、歩ける範囲のところで、ハロウィンをやるんです。明るいうちにやると、お母さんたちも集まります。学生たちが子どもたちに化粧をします。地域の子どもの8割ぐらいが参加します。

この写真は、配食です。おじいさんが自宅から出てきている写真ですが、この人は、独居で小さい子に配食してもらっています。これは、見守りにもつながります。

5年間の実績ですが、12人の教員と70人の学生、15人の地域メンバーが関わりました。そして、1日30人を雇用できました。利用者は、200人で高齢者の10%ぐらいが利用してい

るといえます。そして7種類の新しいつながりができました。

### <結論>

福祉転用は、国際的動向をみてもそのような流れになってきています。そして、基になる建物の種類としては、戸建住宅、集合住宅、病院、学校など、なんでも活用できます。福祉転用されるものは、小さい居場所から大規模な複合的福祉施設まであります。福祉転用は、地域のニーズに対応が容易です。

そして、空き家の活用は、大変な作業を伴いますが、地域にとっては良い結果を得られるとわかりました。そのメリットとしては、ヒューマンスケールです。低予算のなかで小さい規模の工事から行えます。そして、多様な世代がかかわれることを担保できます。新築に比べてコストが低く、その分を人件費に回せます。これまでの文化を次世代につなげます。古いものをその場所で子どもたちに伝えることができます。

### <課題>

課題としては、改修技術、法整備、マネジメント、組織など多岐にわたります。まず、建築業者を中心とした改修技術の進展と法整備が必要です。例えば、100㎡ではなく200㎡まで建築の緩和については国会で審議されています。次にマネジメントです。これがなかなかできていません。例えば、銀行はお金を貸してくれますか、公的サービスを補完する事業ができますかということです。次に、組織です。NPOなどの組織ができていますか。そして居住者と会計士・弁護士・医者・看護婦などの専門家が参加することが重要ですが、そのチームをどうつくりますか、ということです。そして作るものは、第一線のとてもいいものを作るというのが重要だと思います。継続的な変更を前提とした事業として、1年間で設計図を書いて、半年かけて作るというのではなくて、1年間考えて、毎年毎年改定していくというのが良いと思います。

この図は、戸建て住宅の福祉転用のアイデアを書いたものです。先ほどの住宅しかないところで、空き家を活用すると、こういう隣り合う住宅と住宅をつなげて使うというアイデアが出てきます。空き家を認知症の人たちのグループ

ホームやデイケアセンターにして、間にあった塀を取っ払うんです。そして、デッキで結ぶんです。これだけだとコストはすごく安くてそのまま介護できます。でも、これはなかなかできないんです。隣の家の塀を取っ払うというのはなかなかできません。コストよりも人間の心の中の塀の方が高いかもしれません。

### <おわりに>

従来の福祉サービスにないメリットとしては、利用者側からすると住みなれた馴染みのあるまちで暮らし続けられるということです。これはもう、ほとんどの方が望んでいます。そして、家族や友人が訪問しやすいゆとりの空間が作れます。

運営者側のメリットとしては、施設設備費を7割ぐらいに抑えることができます。空間的ゆとりがあるので、その分、サービスを提供できます。地域の雇用、特に意識にある若者が地域の取り組みに参画できます。

最後に社会性です。地域の空き家や空き建物を有効活用できます。行政は、「空き家は危ないので、つぶすことが区役所の仕事だ」と言われますが使うことも重要だと認識してもらうことが重要です。空き家を有効活用することで、地域文化の伝承・計継承につながります。そして、地域の居場所や拠点の形成により安心安全な暮らしにつながります。

色んな事業との関係を駆使しながらやるのはとても大変ですが、その担い手が必要だと思います。

私どもの研究室では、空き家・空き建物の福祉転用の担い手を全国的に展開して育成するのが大切だと思っています。現場セミナーを開催し、育成しています。ここで紹介しているのは、担い手のセミナーの例です。全く無関心な人をベースに、関心のある人、したいと思って準備する人、実行しようとしている人、実行をいつしようかと思っている人、そういった方々に対して、私たちは、それぞれに適切な情報を与えるのが大切だと思っています。私たちとしては、福祉転用をすれば事業が動きます。そして、商売ができるんだよということを伝えるのが重要だと思っています。そういうことがわかれば、自分の人生をかけて事業化してやっていけると気づいていただける方が出てくると思っています。

## ご寄付のお願い

当法人では、総合生活相談（無料法律相談含む）、自主学習支援事業、就労支援事業、居場所・食育事業、識字・日本語教室支援、公益貸室事業、図書事業、人権教育推進事業などを公益目的事業として実施しています。

具体的には、支援を要する方々の身近な相談場所として、学習支援の場所として、また地域の誰にも開かれた交流の場所・居場所として、人権啓発の研修、講座、人権のまちづくりの拠点としての様々な事業を実施しており、これらは皆様のご寄付によって支えられています（ご寄付は、個人からだけでなく団体からも受け付けております）。

いただきましたご寄付は、法人で実施するこれらの公益目的事業の経費、住吉隣保事業推進センターの維持管理に使わせていただきます。

私たちの取り組みにご理解とご協力をぜひお願いいたします。

公益法人に対してご寄付された方は、税制上の優遇措置を受けられます。寄付額に応じて、個人又は法人の所得から一定額が控除されます。（詳しくは事務局までご相談ください）

### 【ご寄付の方法】

下記、口座にて銀行振込によるご寄付を受け付けています。直接事務局へのご持参いただいても結構です。

#### 振込先口座①

みずほ銀行 住吉支店（店番号：471）  
普通口座（口座番号：1606068）  
口座名義 公益財団法人住吉隣保事業推進協会

#### 振込先口座②

大阪信用金庫 住吉支店（店番号041）  
普通口座（口座番号 0115047）  
口座名義 公益財団法人住吉隣保事業推進協会

#### 住吉隣保事業推進センター

（大阪市住吉区帝塚山東 5-6-15）  
電話 06-6674-3732

\*ご寄付の際には、寄付申込書に必要事項をご記入頂きます。

## 賛助会員を募集しています！

住吉隣保事業推進協会は、法人の事業活動を後援する賛助会員を募集しています。

加入していただければ、当法人の活動をまとめた機関紙「すみりんニュース」をお送りします。また、当法人が主催する指定講座に参加費半額免除でご参加いただけます。

＜年会費＞ 個人：3,000円 団体：10,000円

### 【申し込み方法】

所定の申込用紙に必要事項をご記入の上、年会費と一緒に、当法人にご提出ください。



### ■公益財団法人住吉隣保事業推進協会 ホームページアドレス

<http://sumiyoshi.or.jp>

\*「すみりんニュース」は、2カ月に1回、  
奇数月に発行致します。

