

公益財団法人トヨタ財団
2016 年度国内助成プログラム〈しらべる助成〉



地域の「知恵の実」拾い
空き家利用、共生型地域福祉拠点整備調査



NPO 法人北見 NPO サポートセンター
(北見共生推進チーム)

はじめに

急速に進む人口減少、少子高齢化は地域の暮らしにさまざまな問題をもたらしています。空き家、空き施設の増加、介護施設・介護人材不足、自治会活動・地域福祉の担い手不足、どれを見ても即効性のある対策を立てにくい問題ばかりです。しかし地域で安心できる暮らしを営んでいくためにはすべて解決策を見出していく必要があります。

本調査事業は「空き家」と「地域福祉」の関係について共生型施設をテーマに実施しました。

「空き家」を共生型施設（地域コミュニティ施設）として再生し、高齢者を中心とした「地域住民の居場所や集いの場所」や「地域福祉の拠点」として利活用する可能性について調査を行いました。人口減少で居住需要が急速に減少していく中で、利用の可能性のある空き家を地域にとって必要なものとして再生し、役立てることを目指しました。

北見NPOサポートセンターでは、NPO活動支援として、平成20年～23年度にかけて、厚生労働省地域介護・福祉空間整備交付金（市町村提案事業）を利用し、北見市内の3つのNPOが運営する共生型施設6か所の建設について支援活動をおこないました。

その結果、単一自治体としては、北見市は全国トップクラスの共生型施設を持っており、各施設の事業内容は特徴があり、その特徴はさまざまな事業の組み合わせを考えているところにあります。

当時、支援NPO法人のメンバーとおこなった事業シュミレーションは、実際の整備はもちろん、その後の事業展開を進める上で大きな財産となっています。

施設運営開始後もさまざまな分野でモデル事業を実施し、その結果を活かした新規事業にも積極的に取り組み、各法人が事業展開・拡大してきました。

本調査では空き家を利用した共生型施設を実現するまでの必要な事項について、今までの経験や築いてきたネットワークを活かし、わかりやすく、実現性を感じられるような内容で報告書をまとめました。

今回、地元大学、町内会、企業、自治体の協力を得て短期間ながらも、調査を終えることができました。調査を通して地域の将来に対する危機感がしっかり共有できたことが大きかったと感じています。

本報告書が、空き家問題を「自分たちの身近な問題」としてとらえるきっかけになり、安心して暮らしていける地域づくりの一助として、役立つことを願っています。

平成29年9月30日

特定非営利活動法人北見NPOサポートセンター

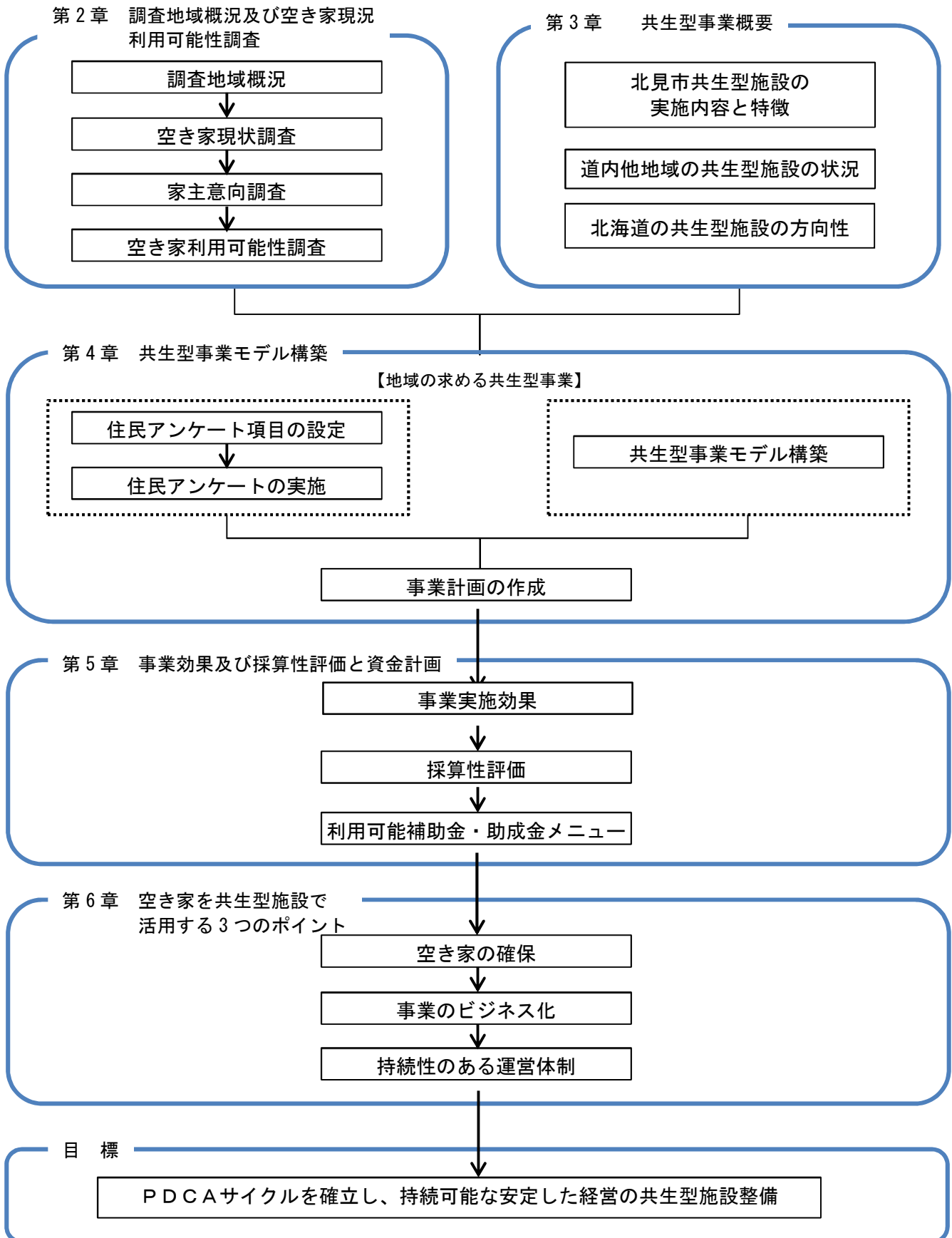
理事長 谷井 貞夫

目 次

はじめに	1
第1章 調査概要	3
1. 調査の流れ	3
2. 目的・課題・仮説・実施体制・活動スケジュール・調査方法	4
3. 調査結果	6
第2章 調査地域概況及び空き家現況・利用可能性調査	7
1. 調査地域概況	7
2. 空き家現状調査	9
3. 家主意向調査	12
4. 空き家利用可能性調査	13
第3章 共生型事業概要	16
1. 北見市共生型施設の実施内容と特徴	16
2. 北海道内他地域の共生型施設の状況	21
3. 北海道における共生型施設の方向性	24
第4章 共生型事業モデル構築	25
1. 地域の求める共生型事業	25
2. 共生型事業組み合わせモデル	30
第5章 事業効果及び採算性評価と資金計画	34
1. 事業実施効果	34
2. 採算性評価	37
3. 利用可能補助金・助成金メニュー	38
第6章 空き家を共生型施設で活用する3つのポイント	40
1. 空き家の確保	40
2. 事業のビジネス化	41
3. 持続性のある運営体制	42

第1章 調査概要

1. 調査の流れ



2. 目的・課題・仮説・実施体制・活動スケジュール・調査方法

(1) 目的

全国で急増する空き家対策と人口減少・高齢化にともなう住民サービス低下へ備えた住民主体の地域づくりを目的におこなった。

単一自治体としてはトップレベルの数をもつ、北海道北見市の共生型福祉施設をモデルに、空き家を活用した共生型福祉拠点の整備と、行政コストをおさえた自立的な運営方法の調査をおこなった。

空き家を地域で共生型施設として活用し、地域福祉拠点として利用推進していく際の問題点、課題、解決策を空き家（ハード）、事業（ソフト）の両面から検討した。

(2) 現状の地域課題

- ①急増する空き家の多様な利活用方法が未確立
- ②地域住民が幅広く参加する支え合いの仕組みづくりのスピードが遅い
- ③高齢者の健康維持・脆弱化防止支援体制が未整備

以上の課題への対策として、本事業で構築した事業モデルを数値化、定量化された指標を設定したPDCA（PDS）による事業評価手法により検討し、提案事例が課題解決に有効であることが理解され、調査内容が他地域で応用展開されるよう目指した。

(3) 調査実施に当たり想定した仮説

- ①各地域に共生型施設としての利用条件に合う空き家は存在（発生）する。
（現状）
- ②空き家利用（ハード）と実施事業（ソフト）の両面からの具体的提案により実現性が高まる。（行動）
- ③共生型施設が地域に多く存在することにより、「QOLの向上、地域コミュニティの維持」がはかれる。（将来）

以上の仮説を検証するために、事業モデル確立に向け、供給側、需要側各々両面での調査を実施した。

供給側の問題として、実際に空き家が共生型施設として利用可能か、構造上の問題や権利関係の明確化や決裁権者へのアプローチなど、仕組（プロセス）のモデル化を目指した。

需要側の問題として地域ニーズ把握、実施事業の組み合わせモデル、実施体制、採算性、資金計画等の検証を行った。

(4) 実施体制

氏名	所属・肩書	プロジェクト内の役割
谷井 貞夫	北見NPOサポートセンター理事長	事業実施責任者
村瀬 真一	北見NPOサポートセンター事務局長	関係者・団体・機関調整
桑原 友香	北見NPOサポートセンター事務局員	調査事務・会計
中岡 良司	日本赤十字北海道看護大学名誉教授	調査方法及び結果分析指導
黒野 秀樹	中小企業診断士 (コア・サポート(株))	事業効果、採算性評価指導
安田 正俊	北見市柏泉連合町内会生活環境部長	北見市対象地域調査協力
諏江 春樹	(株)スマートプロジェクト代表取締役	空き家現況評価機器調査

(5) 調査活動スケジュール

2017年4月	5月	6月	7月	8月	9月
	調査設計				
	調査実施 ①モデル地域空き家状況・家主意向・利用可能性				
	②共生型施設実施事業内容別分類				
		調査データ分析・検討			
			③事業計画と実施体制構築手法		
			④事業効果・採算性評価		
				地域住民アンケート	
					事業実施ポイント
					報告書作成

(6) 調査方法

- ①共生型施設実施事業内容別パターン分類
 - (i) 北見市共生型施設の実施内容と特徴（運営NPOヒアリング）
 - (ii) 北海道内他実施個所の状況（公表データ分析・整理）
- ②モデル地域空き家状況
 - (i) 空き家数の現状把握と家主意向確認調査（現地調査及びヒアリング）
 - (ii) 空き家利用適否判断（現地調査）
- ③事業計画と実施手法
 - (i) 共生型事業計画（高齢者、障がい者、子ども等）と組み合わせモデル検討（住民アンケート・自治体ヒアリング）
 - (ii) 実施手法検討（事例調査・実施手法評価表）
- ④事業効果及び採算性、資金計画
 - (i) 介護・医療コスト節減による事業効果推計（公表データ分析）
 - (ii) 建築・運営コストと事業収入バランス検討（経営収支表作成）
 - (iii) 利用可能補助・助成金メニュー（事例調査・募集情報）

3. 調査結果

(1) 空き家利用（ハード）

- ①共生型施設を想定する地域に空き家（潜在的空き家含）は存在する。
- ②空き家の処分について、社会貢献的な方法を考えている家主が存在する。
- ③町内会活動が活発で、住民間の交流がおこなわれていると地域情報が得やすく、空き家の家主・管理者の把握も早い。
- ④町内会活動の維持のため、中間支援活動の必要性が増大する。
- ⑤建物の現状確認に検査機器を使用すると、評価判断のスピード、精度が向上する。
- ⑥空き家を利活用するための行政の補助金、助成金の種類は増えている。

(2) 共生型事業（ソフト）

- ①地域では身近な場所での介護予防活動を中心とした共生型事業が求められている。
- ②今後、社会コスト（介護費・医療費）が大きく増加することに伴い（2025年問題）、節減のため共生型事業の必要は高まる。
- ③持続性のある事業構築には、事前ニーズ調査（マーケティング）、収支バランス、社会コスト低減効果の検証が重要である。
- ④共生型施設運営には、行政への民間提案型の「B to G to C型」ビジネスが有効である。
- ⑤事業の担い手確保のための人材育成（研修・資格取得）システムの確立が必要である。

第2章 調査地域概況及び空き家現況と利用可能性調査

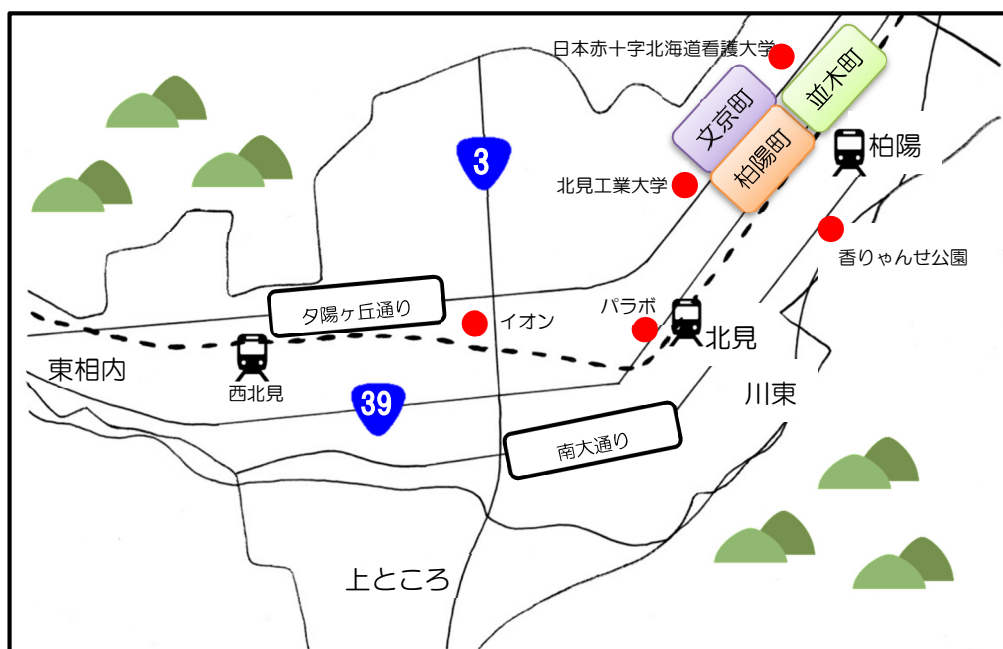
1. 調査地域概況

(1) 調査地域位置図

今回調査対象とした北見市柏泉町内会（文京町・柏陽町・並木町・曙町）地域は、北見市内東部の文教地区で、北見工業大学、日本赤十字北海道看護大学、道立柏陽高校があり、文京町、柏陽町には大学生が多く居住している。

またJR駅が近く、バス路線も北見市内としては充実した地域となっている。

柏陽町、文京町、曙町は高齢者福祉会館、住民センターが近くにある。施設は高台地区にあり、国道沿い平坦部の並木町からは急な坂道で距離がある。



(2) 人口統計

(平成29年8月31日現在)

柏泉町内会	世帯数	人口	男	女	高齢化率
柏陽町	372	606	319	287	27.6
文京町	288	391	196	195	23.3
並木町	358	690	344	346	39.7
曙町	84	152	74	78	46.1
北見市全体	61,492	118,878	56,485	62,393	31.6

大学生の多い柏陽町、文京町は北見市内の高齢化率より低いですが、並木町、曙町は高齢者が多く、逆に8~15%ほど高くなっている。

今回、共生型施設の設置は、公共施設が遠く、高齢化率が高い並木町を想定し、検討を行った。

(3) 町内会活動状況

柏泉町内会は、町内会活動が活発な地域で、市内他町内会と比較し、行事や福祉活動に熱心に取り組んでいる。平成28年度より、北見市まちづくり協働組織にも登録し、高齢化が進む中でも、活動の維持に努めている。当法人と共にモデル事業にも積極的に取り組み、これまで80歳以上単身高齢者宅への地域通貨を利用した学生ボランティア除雪・草刈り・夏祭り支援、介護予防健康教室などを行っている。

主な活動は次の通りである。

①行事

◎お花見会

◎ふるさと夏まつり

◎高齢者ふれあいの集い

②環境整備事業【生活・環境部】

◎冬アカー掃運動

冬季間滑り止めに散布したビリ砂利、ゴミ等の清掃

◎花壇整備事業

夕陽が丘通り沿いの2ヶ所の花壇と公園のトイレ周りの植え込み部分の草取りと清掃

③福祉対策事業【福祉部】

◎秋の健康まつり

日本赤十字北海道看護大学と連携し健康診断及び運動測定検査等を実施

10年間開催され、地域住民が健康で笑顔で元気に暮らせる町内会を目指し実施。

◎高齢者の一人暮らし支援事業

町内に居住する80歳以上の一人暮らしの世帯を福祉部員が中心となり、訪問活動を実施。

NPO、民生委員、地域包括センターと連携を密にし、支援充実を図っている。

『NPO法人とむての森』と連携し、ボランティア除雪と草取りの支援を実施。

◎ラジオ体操の実施

毎年5月10日から10月10日まで6時30分から15分程度開催。

夏休みには、子供もたくさん参加し、地域の元気づくりを実施。

◎毎日・生き生き・ラクラク健康教室開催

高齢化社会が進む中、『NPO法人・耳をすませば』から提案され2年以上実施。

体調を管理しながら、お年寄りの集いの場ともなっており、地域の会員同士の絆を深め「孤立」を防ぐことを狙いとしている。

現在、毎月第2・4土曜日午前10時～11時迄実施。

会費は1回500円の自己負担で無理のない運動を基本としながら、スポーツ医学と高齢化からくる認知症予防対策も取り入れた内容で実施している。

2. 空き家現況調査

①事前調査

柏泉町内会の空き家の現状把握を目的に個別町内会各班別に調査（16班）

○調査期間：平成29年5月第2週から第3週

○調査員：各町内会役員

○調査結果

- ・町内会各班役員で空き家状態の家を確認
- ・各班より空き家リスト提出（売り出し中物件含む）
- ・総数8軒（他に施設入居等で不在住宅3軒）確認
- ・持ち主（連絡先）不明の空き家はなく、直接もしくは近所に確認すれば連絡がつくことは確認できた。

○調査リスト

共生型施設整備想定地域の並木町にある空き家3軒をリストアップ

②現地調査

○調査日：平成29年5月25日

○調査員：谷井、柏泉町内会生活環境部長

○調査結果

- ・リストアップした並木町内3軒を現地確認
- ・他の空き家についても現状を確認して回った。
- ・対象家屋については、町内会で持ち主を把握していた。
- ・1軒はすぐに状況が確認でき、売却、賃貸いずれかの方向で、すでに相手と交渉中とのことだった。残り2軒については現地調査段階では確認できなかったため、町内会役員が近所の人に確認することとした。
- ・後日、1軒は賃貸予定があり、もう1軒は現在のところ、今後の予定は特に決まっておらず、市内に住む相続人が定期的に来て、草刈り等の保全をおこなっているとの報告を受けた。利用する際には相談可能とのこと、候補としてリストアップした。



③空き家所有者等特定のための一般的対応策

今回は、町内会長および役員、近隣者への聞き取りにより、初期段階で所有者の特定ができた。所有者の特定が円滑におこなわれないと、共生型施設整備は諸条件が多いため、相手が対応してもらいやすい状態でなければ交渉が難しい。そのため持ち主を探し出すのに時間や費用がかかる物件は対象として適さない。

空き家の管理状態を把握するための一般的な対応策として、所有者が判明する場合と所有者が判明しない場合における対応策を図1（P11）に示す。

空き家の発生には、一般的に所有者の死亡のほか、入院、高齢等による施設入所、転勤等による遠隔地居住等様々な要因がある。さらに適正な管理がされず放置されるまでには、経済的な理由や法律的な理由等、所有者の抱える複雑な状況で生じている。

通常言われている空き家問題は、建物を管理不全な状態で放置した結果、建物の倒壊、飛散、屋根からの落雪等によって、他人に損害を与える危険性がある場合を指している。事故等が起きれば、所有者、管理者、相続人が賠償責任を負うことになることから、個人の所有財産である空き家は、基本的には所有者自らの責任において適切に維持管理しなければならない。しかし管理者としての意識が低い場合、また管理者としての意識があっても、日常的に維持管理することが難しい所有者もいることから、行政側からのアプローチが必要な場面が多いのが現状で、民間からのアプローチには限界がある。

本調査は空き家の所有者確認面では、大変恵まれた条件ではあったが、なぜ恵まれたかを考えると、日頃から町内会活動の中で、情報収集がなされていることが大きいと感じた。調査の中でも、介護施設等への入所による不在宅もどこに入所しているか把握していた。また家族の介護状態などもある程度把握しており、住民同士での支え合い意識が強いと感じた。

今回調査に協力していただいた、建築事業者の話でも、空き家物件を見つけ、登記情報を確認しても、相続人が未登記であったりすると、戸籍情報、納税情報など役所が介在しないと所有者が確認できず、そこであきらめるケースが多いとのことであった。

これから増大する空き家問題は、空き家になる前に町内会等で、どれだけ情報収集をしているかが大変重要になる。そのためには町内会等による自治活動が福祉分野を中心に活発になされ、高齢者の居場所づくりや集いの場がしっかりと形成され、介護予防・生活支援活動がなされていることが大切である。また町内会活動がしっかりとされるような支援体制も重要である。北見市でも中間支援として、どのようなことが必要で、どこまで可能かを検討しており、われわれNPO法人もその担い手の候補として、体制を検討していかなければならないと考えている。

3. 家主意向調査

(1) 家主、管理者の意見

今回、調査地域で共生型施設としての利用候補に挙げられた空き家と今年から当法人が協力して、空き家を改築し、共生型地域サロンを運営している施設（遠軽町）の家主、計2名に意見を聞くことができたので、概略をまとめた。

質問1

○空き家になった理由

- 親がなくなり、自分の居住用住宅が他にあるため
(2名とも親と同一自治体に居住していた)

質問2

○空き家の管理

- 年に数回きて、夏は草刈り、冬は玄関まわりの除雪をおこない、内部の状態を確認している。(北見)
- 同じ敷地内に商売で使っている倉庫があり、家の内部の管理はほとんどしていなかったが、外回りはある程度整備していた。(遠軽)

質問3

○空き家にしている（していた）理由

- 特に急いで処分する理由もなく、管理もある程度はできるから(北見)
- 知らない人に貸すのが嫌で、売るつもりはなかったから(遠軽)

質問4

○なぜ家を貸すに気になったのか(遠軽)

- NPOが高齢者の訪問介護や障がい者支援を行っているのは知っており、知り合いも多く、地域の役に立つのであれば、固定資産税ぐらいの金額で貸そうと思った。

質問5

○家を将来どうしたいか

- 使用しないと家の傷みも進むので、条件があえば賃貸は考えてもよい。
売るつもりはない(北見)
- NPO法人が使いたいのであれば、特に期限を決めず、貸し続けてもよい。
同じ敷地に倉庫があるので売却は全く考えていない。
地域の人が集まる施設であれば、亡くなった母親も納得すると思う。(遠軽)

今回、2名の家主の意見を伺った感想としては、すぐに売却や賃貸を考えておらず、知らない人に貸すのに抵抗があるケースでは、条件があえば、ある程度価格等で協力して貸してもらえ
る可能性を強く感じた。今後、居住用需要が大きく減少していく、地方においては、地域貢
献的な考えで、遺贈や財産処分を考える人が増加してくるのではないかと感じた。

4. 空き家利用可能性調査

空き家を利用する際に問題となるのは、利用できる状態かどうかということである。特に寒冷地においては気密性や断熱性が求められるが、建築年代により、使用材料や工法が異なり、その判断をおこなうことは素人目にはむずかしい。また目に見えない配管等の傷みの問題もあり、改築費用を精度よく見積もるためには、傷み具合をある程度正確に把握することが不可欠である。

本調査では、北見市内の建築事業者と連携し、機器を用い、簡易な物件診断手法で調査した。最新の赤外線サーモグラフィ検査機器を用い、温度分布状態を測定し、住居の現状を把握し、改築にあたっての問題点の把握に努めた。

(1) 住まい診断の現状

①天井裏・床下・配管内部など人が入れない内部状態検査

現状、目視ではほとんど確認できない箇所だが、住居のトラブルで一番多い部分でもあり、実際の状態を可視化できる効果は高い部分である。

○調査対象例

配管の劣化・破損（びび割れ、穴あき）

天井裏換気部分の設置・接続状態

②断熱材欠損や雨漏り検査

現状、問題個所の壁や天井を表面の目視だけで、被害影響範囲を特定するのは難しく、工事対象範囲を特定し、費用算出を精度よくおこなうことは課題となっている。

また断熱材の状況も剥がさずに把握するのも難しい。

○調査対象例

屋根や壁の雨漏り

断熱材有無・欠損

雨漏りの影響範囲がわからない



天井裏の配管状況はわからない



③現状の中古住宅診断手法

現在、中古住宅売買に際して、行われている診断手法はホームインスペクターによる住宅のコンディションをチェックする“ホームインスペクション”と呼ばれる手法である。インスペクションの一般的な診断方法は、目視により屋根、外壁、内壁、天井裏、床下等を確認するものである。

【既存住宅インスペクションの手法】

	一次的なインスペクション ＝既存住宅現況検査	二次的なインスペクション ＝既存住宅診断
概要	既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション	劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション (耐震診断等)
主な利用場面	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき ・維持管理時に現況を把握しようとするとき（定期的な点検） 	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム工事実施前に対象範囲を特定しようとするとき ・一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき
活用	インスペクションの結果を住宅履歴情報として蓄積するなどによる活用	

【国土交通省が定める住宅診断の指針】（戸建て住宅の場合の検査項目）

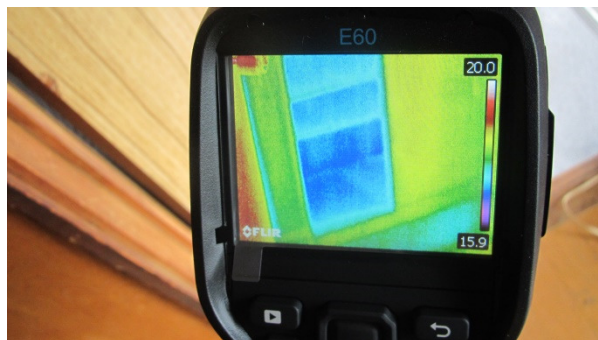
<既存住宅インスペクション・ガイドライン>

対象	チェック項目	検査手法
構造上の問題	柱などが腐食していないか	目視や触診など
	床が過度に傾斜していないか	計測
雨漏り	屋根や外壁の雨漏りが生じそうな欠損がないか	目視
配管の劣化	給水管が錆びて赤水が生じていないか	触診など
	換気部分が脱落したり、接続不良になっていないか	目視など

(2) 機器による家屋診断状況



赤外線サーモグラフィー



赤外線サーモグラフィー画像
(赤いほど温度が高い)

現状の検査法は基本目視に頼っており、今回調査のように機器を利用した簡易調査を導入することにより、床下の状態、天井裏の状態、設備の状態の目視だけでは評価が難しい箇所も確認でき、ホームインスペクション評価シートに機器によるデータを追記することで、評価の信頼性が高まる。

空き家の利活用判断の精度向上、円滑化、スピードアップに寄与することが確認できた。

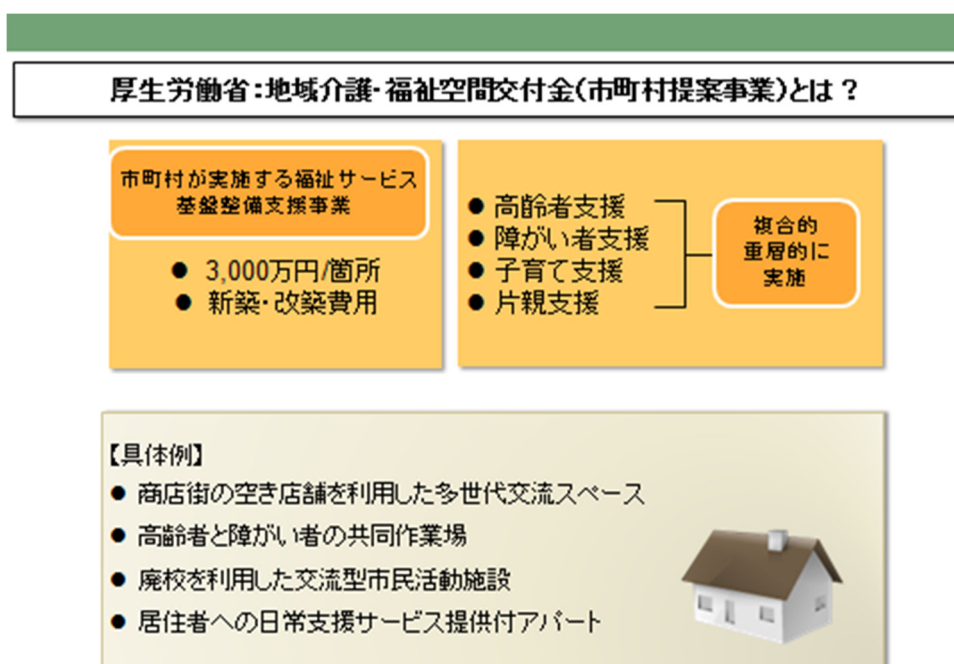
第3章 共生型事業概要

1. 北見市共生型施設の実施内容と特徴

北見市内には厚生労働省の地域介護・福祉空間交付金（市町村提案事業）を利用した施設が8施設あり、そのうち6施設をNPOが運営している。平成20～23年度にかけて整備されたもので、当法人はNPO法人運営6施設の企画段階から深くかかわってきた。完成後も、その運営にもかかわり、共生型事業の問題や課題について検証をおこない、その解決に努めてきた。

地域介護・福祉空間交付金は、元々は高齢者介護施設向けの予算で、その一部を市町村提案事業として、障がい者、子育て支援等を加えた共生型施設の整備に充てたものである。

（市町村提案事業は平成27年度で終了し、各都道府県に移行）



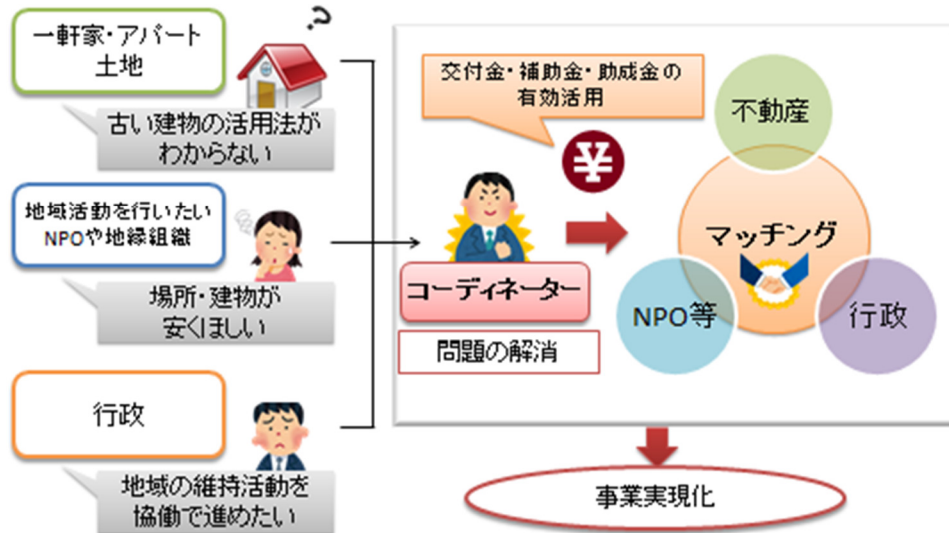
（北海道厚生局HP）

事業実施時期が、各NPO法人設立後まもなく、まだ財政基盤も弱く、運営拠点整備がなかなか思うように進まず、悩んでいる時期であり、本交付金事業により拠点整備と事業展開が同時に可能となり、その後の各法人の活動が活発化した。

交付金を活用するにあたり、一番の障害は場所の問題であった。各NPO法人は、土地、建物を持っておらず、限られた時間内で、提供者を見つけることが最大の課題であった。施設での実施事業を踏まえた採算ラインで利用できる建物や土地を、当法人の持つネットワークを利用し、見つけ出すことができた。

その時の経験から、具体的な家賃等の条件提示ができ、実施事業の採算性が合えば、場所の確保は必ずしも困難なことではないと考えており、それが本調査事業の大きな応募動機となっている。

遊休不動産を地域福祉事業に活用



事業を展開するにあたって、一番鍵となるのはコーディネーターの存在である。当時は、北見NPOサポートセンターが中間支援活動として関わっていたが、地域のニーズ把握、不動産情報、行政との調整等をバランスよく、タイムリーに行わねばならず、そのノウハウのマニュアル化はなかなか難しい。しかし地域で信頼されている団体や、地縁組織が実施するのであれば、ある程度ノウハウを理解すれば十分事業を実施することは可能と判断できる。まずは地域の将来を真剣に考える人たちが集まる場を設け、その中から事業を推進する人材発掘と組織づくりを行っていくことが重要である。

(1) 北見市共生型施設の実施内容

① 特定非営利活動法人とむての森

○調査日：平成29年6月8日（ヒアリング）

○施設名：ふれあい@とむてホーム（購入物件）

ふれあい@あったかホーム（賃貸物件）

ふれあい@しゅんこうハウス（賃貸物件）

○施設内容

3か所の空きアパート・下宿を改築、共生型施設として利用している。

障がい児（者）支援を中心に活動している団体で、地域支援助け合い活動にも力を入れており、地元大学の北見工業大学、日本赤十字北海道看護大学とも連携し、施設を利用して学生ボランティアが地元町内会の高齢者支援（除雪・草刈り等）や町内会のお祭り運営支援、児童への学習支援を行っている。

施設利用方法は、各種障がい児（者）支援事業、店舗（パン・レストラン）、居住スペース（障がい者、高齢者、学生、母子家庭）、子育て支援、地域活動拠点等となっている。制度サ

ービスと制度外サービスを組み合わせて施設を運営している。一法人で3施設の運営は全国的にも珍しく、共生型施設の運営モデルとして、行政、議会関係者、福祉関係者等多くの視察があり、地元からも高い信頼を得ている。



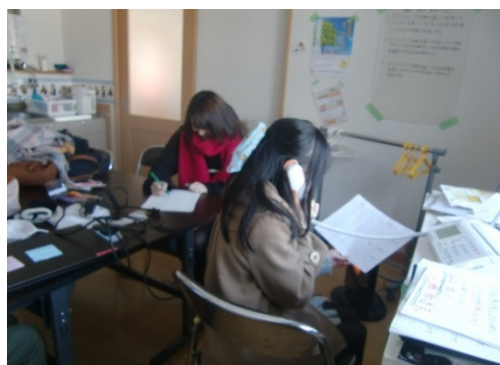
ふれあい@あったかホーム



ふれあい@とむてホーム



店 舗



学生ボランティア除雪センター

②特定非営利活動法人耳をすませば

○調査日：平成 29 年 6 月 15 日（ヒアリング）

○施設名：夕陽ヶ丘オレンジスタジオ（賃貸物件）

○施設内容

空き店舗を改築し、共生型施設として利用している。母親支援、子育て支援を中心に活動している団体で、主に施設での児童一時預かり、高齢者健康教室への講師派遣、女性向け各種講座を実施している。

調理施設を利用した全国でも珍しい障がい児放課後デイサービス、北見市ファミリーサポートセンター事務局としても利用されている。



③特定非営利活動法人みんとけあ

- 調査日：平成29年6月22日（ヒアリング）
- 施設名：ライフシェアきらり（新築購入物件）
地域共生ホームかえで（新築購入物件）

○施設内容

土地を購入、施設を新築し、利用している。高齢者訪問介護を中心に活動している団体である。最初は介護職の人材確保を目的に、計画を立案した。団体の運営相談の中で、母子世帯が介護施設に就職する際、試用期間中の居住場所があれば助かるとの話があり、それをベースに共生型施設の形態を検討した。母子世帯、高齢者の居住スペースと子育て、障がい児支援スペースを確保した施設を提案した。

2 施設目は、高齢者介護施設に駄菓子屋を設け、高齢者と子どもたちの交流スペースをつくり、高齢者向け宅配弁当製造施設を設置した。交流スペースは地元町内会も利用し、近隣の小中学校生徒の居場所にもなっています。子どもたちの自主運営になっており、上級生が下級生の面倒をみて過ごしている。



ライフシェアきらり



交流スペース



駄菓子屋

(2) 施設の特徴

- ①運営に関して行政の負担がない
- ②NPOが連携、補完し合いながら運営
- ③コミュニティビジネスを創出し、資金を捻出

全ての施設が行政依存型運営ではなく、制度内外サービスや自主事業を組み合わせで運営されており、自立性の確立を目指している。

(3) 施設運営の課題

- ①多様な利用者ニーズへの対応
提供サービスの効率性低下→コスト高
- ②最低限の行政による運営支援
制度外サービス等の利用者負担のみによる提供サービスの限界
- ③運営スタッフの確保
賃金と仕事（量・質）とのバランスが悪く条件を満たす人材確保が厳しい
ボランティアスタッフの成り手も頭打ちから減少状態

(4) 今後の方向性

- ①新たな生活支援サービスの提供
多様なニーズに対応した、高齢者が地域で暮らし続けるための生活支援サービス充実
- ②事業の担い手育成の場づくり
元気高齢者を中心に事業に関わる人への研修や資格取得を支援し、地域住民で施設を運営する体制づくり

◆新たな生活支援サービスの提供
一段と進む高齢化に対応した支援サービスの充実



◆事業の担い手育成の場づくり
元気高齢者をはじめ、事業の担い手に対する研修、資格取得支援



2. 北海道内他地域の共生型施設状況

(1) 地域介護・福祉空間整備費交付金を利用した共生型施設数（振興局単位）

平成 28 年度末現在

振興局名	設置数	振興局名	設置数
空知	1 1	上川	2 1
石狩	9	留萌	1
後志	1 1	宗谷	3
胆振	1 8	オホーツク	2 1
日高	8	十勝	3 5
渡島	4	釧路	1 1
桧山	0	根室	5

70 市町村 158 施設

共生型施設が多い北海道内でも自治体ごとに取り組みの温度差があり、札幌市、函館市、旭川市の政令都市、中核都市ではほとんど整備がなされておらず、理由としては「運営希望事業者からの提案が多く寄せられた場合、対応が平等性の見地から難しい」が挙げられている。

オホーツク管内でも自治体に提案した団体の中にも、交付金事業は 10 年継続が必要との理由でそれが保証できないのであればダメというケースが散見された。

保証方法によっては法人役員負担が大きくなり、事業をあきらめることとなった。

10 万規模程度の都市と意欲的な町村での複数整備が目立ち、運営主体は社会福祉法人と NPO 法人が多い。

28 年度から都道府県に事業が移管され、北海道でも、全市町村での展開を目指し、施策を始めているが、厚労省時代と比べ予算規模が大幅に縮小となり（3,000 万円→850 万円）希望事業者は現在少ない状況である。

(2) 運営主体の内訳

運営主体	施設数
自治体	4 8
社会福祉法人	7 5
NPO 法人、一般社団法人	5 3
営利法人（株式会社等）	1 6

※平成 28 年度共生型施設アンケート調査結果（北海道）

自治体直営と非営利法人による運営が大多数で、制度外サービスを中心に事業化する場合、営利法人での運営はかなり難しい。

(3) 共生型施設の状況と課題

① サービス提供の状況

サービス提供の状況	割合
制度サービスと制度外サービスの併用	79.2%
コーディネーター役スタッフの配置	59.8%
複数の利用者	99.2%

※平成28年度共生型施設アンケート調査結果（北海道）

多くの施設が、制度サービスと制度外サービスを組み合わせて運営されており、財源確保の点から利用者からだけの収入での運営は難しい状況である。

② 実施している共生型の取り組み上位10位

順位	取り組み活動	個所数
1位	集い・交流の場	141
2位	健康増進活動	76
3位	文化・創作活動	75
4位	住民活動の場	62
5位	悩み事相談の場	60
6位	子育て支援	52
7位	レストラン	49
8位	住まい	46
9位	食事の提供	45
10位	ボランティア活動の場	44

※平成28年度共生型施設アンケート調査結果（北海道）

ほとんどの施設が、制度外サービスとして集い・交流の場づくり、健康活動、文化・創作活動を行っており、共生型施設形態の基本パターンになっている。



③共生型施設の課題

課題として考える事項	割合 (複数回答)
施設設備整備の財源	64.0%
制度外サービスの運用財源	59.2%
住民が集まる仕掛けの企画	54.4%
担い手確保・育成	52.8%
新たな支援等事業展開	43.2%
コーディネータースタッフの企画力向上	28.8%
地域住民との協議	24.8%
関係先とのネットワーク	17.6%

※平成28年度共生型施設アンケート調査結果（北海道）

大きく次の3つの課題がある。

- (i) 施設運営・整備財源確保
- (ii) 担い手の確保（質、量）
- (iii) 地域との関係性確保

全道の共生施設と北見市内施設の課題はほぼ同じである。当法人を中心とした北見のNPOネットワークの強みは事業を起こそうとした時に、それに対応した人的ネットワークを持っていることだと感じている。

今回の調査事業も多くの方々のネットワークに支えられておこなわれた。ネットワークを作り上げる基盤となる信頼を得る、日常の地道な活動が、なにより重要な事と考える。

(4) 空き施設を利用した共生型施設事例（北海道厚生局資料）

後志振興局管内古平町

古平町施設「多機能型地域住民活性化ステーション「結」

①整備の経緯

既存の店舗が後継者難などにより、廃業する例も出ており、町としても既存の建物を有効利用させるため、閉鎖した寿司店を改装し、障がい者の就労支援と高齢者の社会参加を兼ねた食堂と、それに併設して地域の高齢者等の集いの場所として地域住民活性化ステーション（交流サロン）を開設した。

②施設の特色・活動内容

多機能型地域住民活性化ステーション「結」は、地元で長く障害者の社会自立に関する事業と高齢者の介護事業を展開する社会福祉法人が、廃業した寿司店舗を障がい者の就労支援と地域の高齢者や障がい者等の新たな社会参加や地域活動・交流の場と

なることを目標に町と一緒に計画を推進させ、平成24年11月にオープンした。建物は既存の寿司店を障がい者や高齢者が働きやすい環境に改修し、地域の高齢者等のいろいろな活動や相談、交流の場となる建物は増設して、一体的な利用ができるようになっていく。

日々の運営は社会福祉法人が当たり、地域住民の様々なニーズに添った施設利用を支援している。また、同時に、地元の料理人等を雇用した本格的な寿司や料理等が低料金で楽しめる場所でもあり、地域の充実や活性化に欠かせない、分け隔てない住民交流を生み出す場所として動き出している。

新設建物正面「結」



既存建物正面「寿味」



3. 北海道における共生型施設の方向性

(1) 地域課題

- ①過疎化や単身高齢者の増加等により、家庭や地域内の支え合いが希薄となり、孤独死や引きこもり、貧困や高齢化等による孤立が進行
- ②支え合いの取り組みは進められてきたが、幅広い住民の参画、支援の取り組みが十分ではない。

(2) 共生型地域福祉拠点整備を推進

高齢者、障がい者、子どもなどが地域住民と共に集う地域のコミュニティ活動の場において、支援を必要とする者等がお互いに支え、支えられながら安心して地域で生活することができる「共生型地域福祉拠点」の設置を促進する必要がある。

<知事公約、北海道創生総合戦略(K P I : 全市町村に拠点設置)>

(3) 北海道型共生型地域福祉拠点

- ①住民同士がお互いに助け合い、支え合うための取組（共助）に導く拠点
- ②一連の取り組みを支える「核となる人材」（コーディネートを行う者）のもとで、住民の参画により地域課題を見だし、支援を受ける側も役割を持ち、共助に主体的に参画
- ③支援を必要とする者の状況に応じ、自治体と連携した公的サービスの適用、専門機関へのつ

なぎなどを行う機能

第4章 共生型事業モデル構築

1. 地域の求める共生型事業

(1) 対象地域で住民が求める施設イメージ把握のため、下記のアンケート調査をおこなった。

空き家の有効利用に関するアンケート

人口の高齢化や減少などから町なかの空き家が増えています。私たちは、そのような空き家を地域づくりに活用できないか調査・検討しています。本調査は柏泉町内会にご協力をいただいております。このアンケートにつきましてもご了解をいただき実施しております。お忙しいところを恐縮ですが、是非この調査にご回答くださるようお願いいたします。

1. 最初に、あなたご自信のことについてお聞きします。当てはまる番号に○を付けてください

- 1) 性別は 1. 男 2. 女
- 2) 年齢は 1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代 6. 60歳代 7. 70歳代
- 3) 職業は 1. 学生(中学生, 高校生, 大学生, 専門学校生, その他) 2. 無職 3. 正職員
4. パート職員 5. その他()

2. 日頃のご近所づきあいについてお聞きします。

1) ご近所とどのようなお付き合いをしていますか。当てはまるものすべてに○を付けてください。

1. 顔を合わせたら挨拶をする 2. 立ち話をしたことがある 3. 一緒に行事に参加したことがある

4. お互いの家に上がったことがある 5. その他()

2) あなたが参加したことがある町内会の行事に、いくつでも○を付けてください。

1. 冬あか一掃運動 2. 花見 3. 花いっぱい運動 4. 夏祭り 5. 高齢者ふれあいの集い
6. ラジオ体操
7. その他()

3. もし、家の近くに「空き家」が出来てその家を整備した後に、以下のような行事が開かれるとしたら、あなたはどの程度その内容に関心がありますか。1~5のいずれかに○をお付けください。

番号の意味: 1. まったく関心が無い 2. あまり関心が無い 3. どちらでもない
4. 少し関心が有る 5. 大いに関心がある



1) 地域住民の自由な交流の場、たまり場	1	2	3	4	5
2) 健康教室(介護予防、軽スポーツなど)	1	2	3	4	5
3) 文化・創作活動(俳句、書道、生け花など)	1	2	3	4	5
4) 子育て支援活動(ママさん、赤ちゃん関連)	1	2	3	4	5
5) パソコン教室(パソコン、スマホの使い方など)	1	2	3	4	5
6) 料理教室	1	2	3	4	5

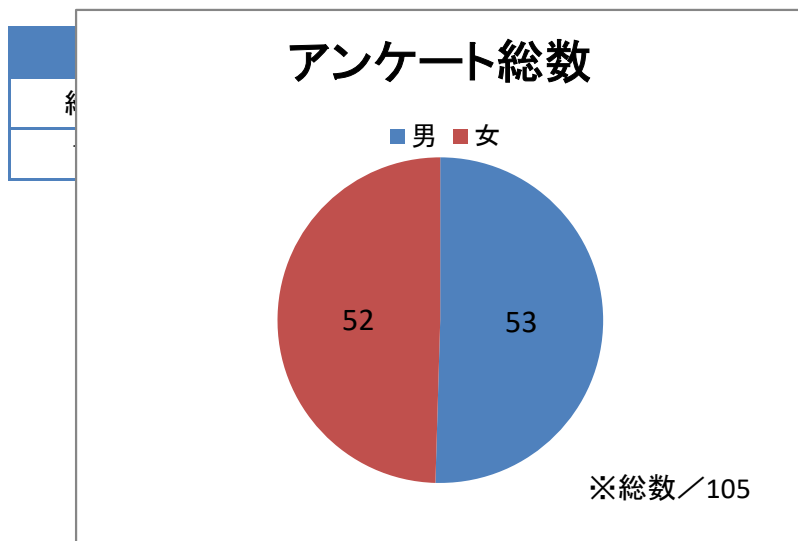
7) その他、ご希望の利用法があれば、以下に自由にお書きください。

(2) 地域住民アンケート結果

○アンケート実施期間：8月上旬

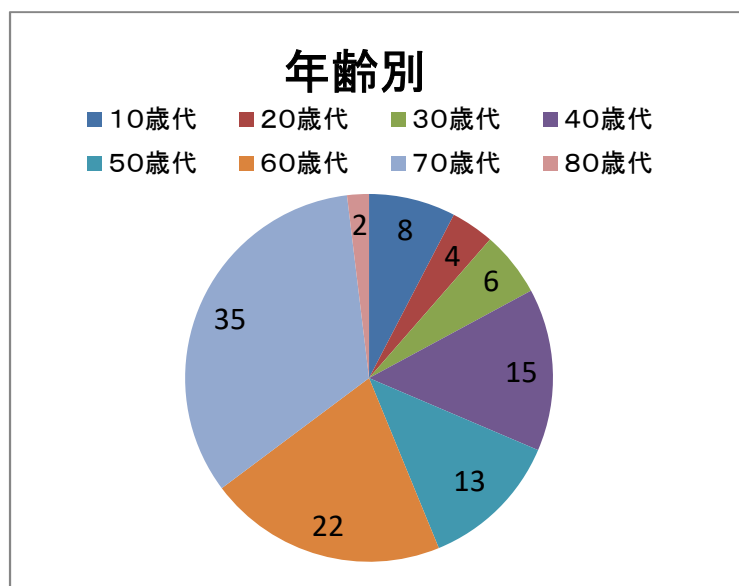
○対象：共生型施設を想定している並木町住民 56 世帯 世帯全員

①アンケート総数



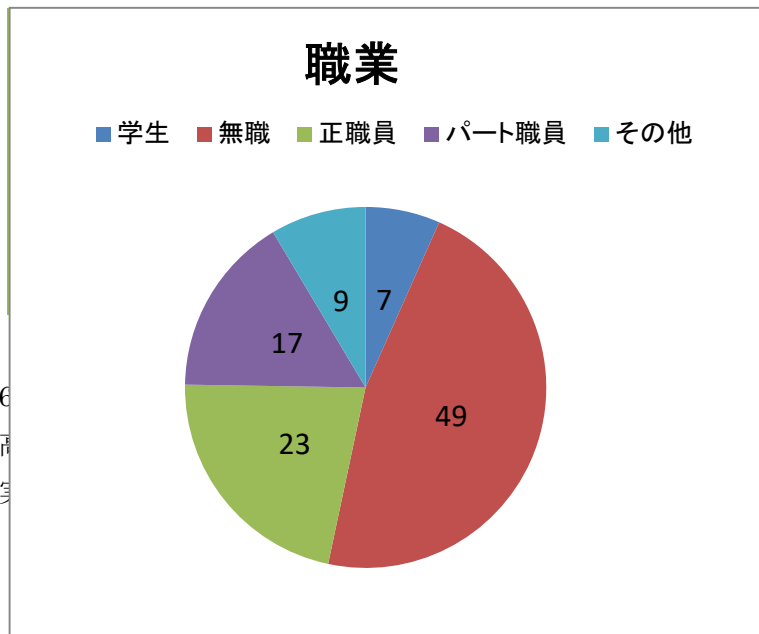
②回答者年代

年齢	
10代	8
20代	4
30代	6
40代	15
50代	13
60代	22
70代	35
80代	2



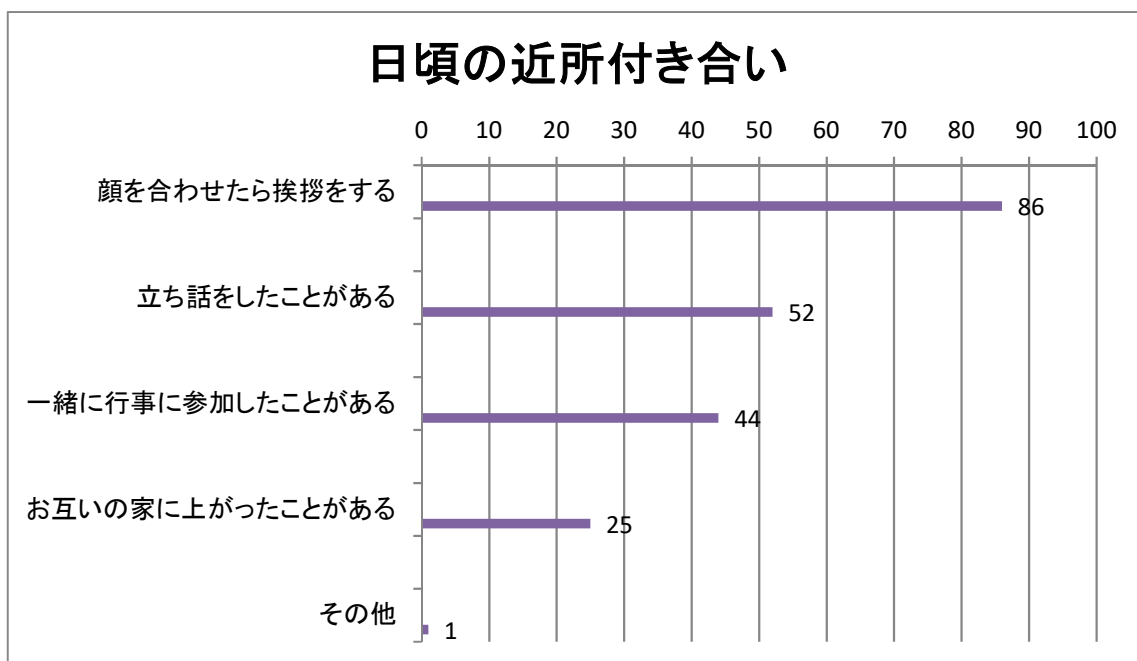
並木町は高齢化率が36%だが、対象世帯の全員にアンケートを依頼した結果、10代から80代まで幅広い世代からの回答を得ることができた。

③回答者職業



④日頃の近所付き合い

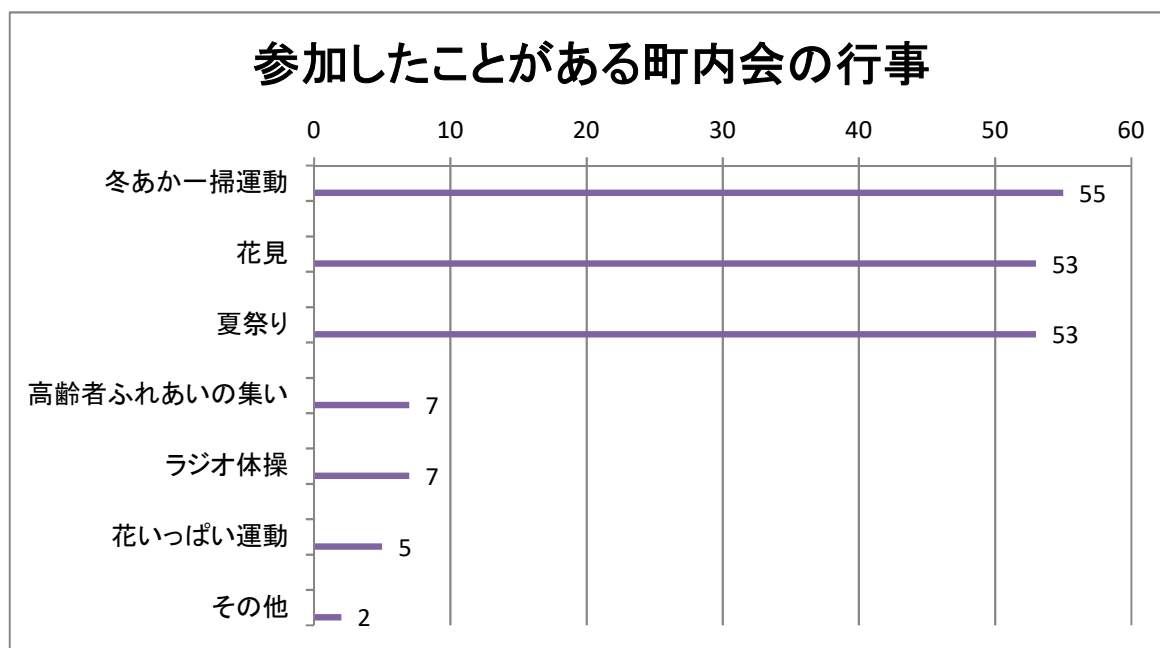
日頃の近所付き合い	
顔を合わせたら挨拶をする	86
立ち話をしたことがある	52
一緒に行事に参加したことがある	44
お互いの家に上がったことがある	25
その他	1



80%の人が挨拶程度で、50%程度の人たちが立ち話をしたり、行事と一緒に参加している。25%程度の人たちが家を訪問しており、顔見知りの関係は伺える。

⑤参加したことがある町内会行事

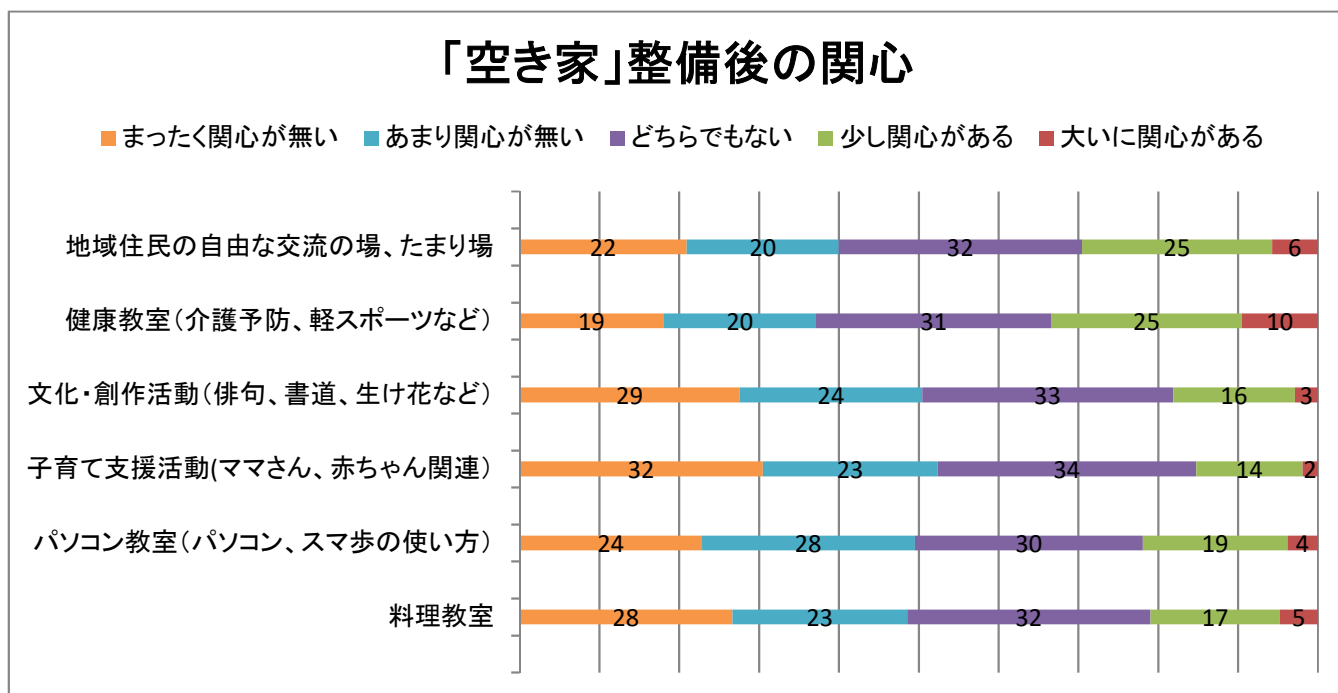
参加したことがある町内会の行事	
冬あか一掃運動	55
花見	53
夏祭り	53
高齢者ふれあいの集い	7
ラジオ体操	7
花いっぱい運動	5
その他	2



参加行事の中で目を引くのは、高齢者が多い中で、高齢者ふれあいの集いへの参加者がきわめて少ないことである。アンケート調査地域が公共施設等の住民が集まる場所から遠く、また坂道であることが影響していると推察される。近くの公園で実施される花見や夏祭りのように、身近な所で開催されるイベントへの参加者が多いことから高齢者が歩いて気軽に集える場所の必要性が伺える。

⑥空き家整備後の関心

空き家整備後の関心					
	まったく関心が無い	あまり関心がない	どちらでもない	少し関心がある	大いに関心がある
地域住民の自由な交流の場、たまり場	22	20	32	25	6
健康教室（介護予防・軽スポーツ等）	19	20	31	25	10
文化・創作活動（俳句・書道・生け花等）	29	24	33	16	3
子育て支援活動（ママさん、赤ちゃん関連）	32	23	34	14	2
パソコン教室（パソコン・スマホの使い方）	24	28	30	19	4
料理教室	28	23	32	17	5
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●単なるたまり場にはすべきでないと思う ●空き家のままではなくて、人が入って使った方が良いとは思いますが 				



全体として、事業に対する関心度の全体の分布傾向は似たような傾向が伺える。

その中でも、健康教室への関心度は高く、健康関連事業は共生型施設として重要な要素であることはわかる。

2. 共生型事業組み合わせモデル

(1) 事業化の流れ（マーケティング）

①マーケットリサーチ

例：地域ニーズ 地域人口構成

②セグメンテーション

例：年代別・職種別・性別、介護程度別

③ターゲティング

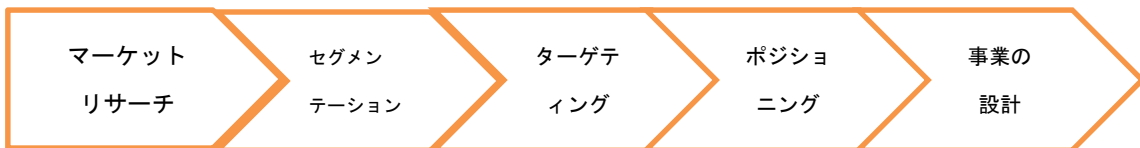
例：介護予防・日常生活支援を必要とする人、子育て支援を必要とする人

④ポジショニング

例：自団体の経営資源分析（人・場所・資金等）

⑤事業の設計

例：介護予防ビジネス

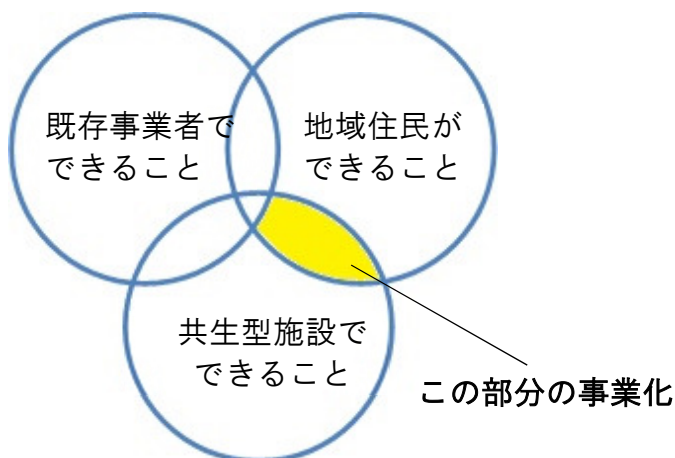


上記の事業化の流れに沿って、しっかりとマーケティングをおこない、地域住民の求めるニーズ以上の価値を付加したサービス提供を目指す。

(2) 持続性のある事業計画の構築

しっかりとしたマーケティングに基づいた計画を立案し、その計画が、差別化され、競争性が少なく、安定的かつ持続的に運営される内容か検討をおこなう。

差別化戦略のフレームワーク



(3) 自治体地域課題ヒアリング

北見市内、北海道内各地の事業モデル及び地域アンケートによる住民希望事業などを参考に共生型事業組み合わせモデルを検討するに際し、オホーツク振興局管内の2つの自治体（滝上町、北見市）に現状の地域福祉課題等を聞いた。

①滝上町

○調査日：平成29年7月6日（木）（ヒアリング）

○対象：滝上町まちづくり推進課

○内容：①滝上町の空き家対策

○運営する担い手確保が課題のため、空き家を公共施設、住民活動等に利用する予定はなく、移住者等の居住用に考えている。

○利用可能な空き家は16～17軒程度

②介護予防活動の現状

○住民主体による、ICTを活用した介護予防活動を実施

集まった時の交流時間をどのように長くしていくかが課題

②北見市

○調査日：平成29年8月29日（火）（ヒアリング）

○対象：北見市保健福祉部介護福祉課

○内容：①北見市の地域福祉の課題

○介護に関わる人材不足

○介護予防の重要性

②今後の共生型施設に望むもの

○住民主体による支援により体操、運動活動など自主的な集いの場

(4) 共生型施設のビジネスパターン

今後高齢化、人口減少が進む中で、需要が増大する介護関連分野で民間事業者が取り組むものとして5つのビジネスパターンと、さらにそれらを分類した2つのビジネスを検討

①健康促進

②認知症予防（指導者育成含む）

③外出支援

④配食

⑤見守り・介護者支援

○通所系ビジネス（①+②+③）

○訪問系ビジネス（④+⑤）

今回は共生型施設設置を目的としているため、通所系ビジネスを想定する。

介護通所系ビジネスを基本に、他の生活支援事業等との組み合わせを検討する。

組み合わせイメージ	想定される利用者にとってのメリット
① 健康促進	・生活習慣病予防及び介護予防効果
② 認知症予防 (指導者育成)	・食事や運動、脳トレ等による認知症の予防 ・閉じこもり防止のため外出支援もセットで提供
③ 外出支援	・外出の「ついで」に通院や買い物等も支援
④ 子育て支援	・身近な幼児・児童一時預かり場所
⑤ 障がい者支援	・身近な各種障がい者支援サービス

(5) 介護保険利用共生型事業モデル検討

①介護費用の構造と要素からみた現状改善点

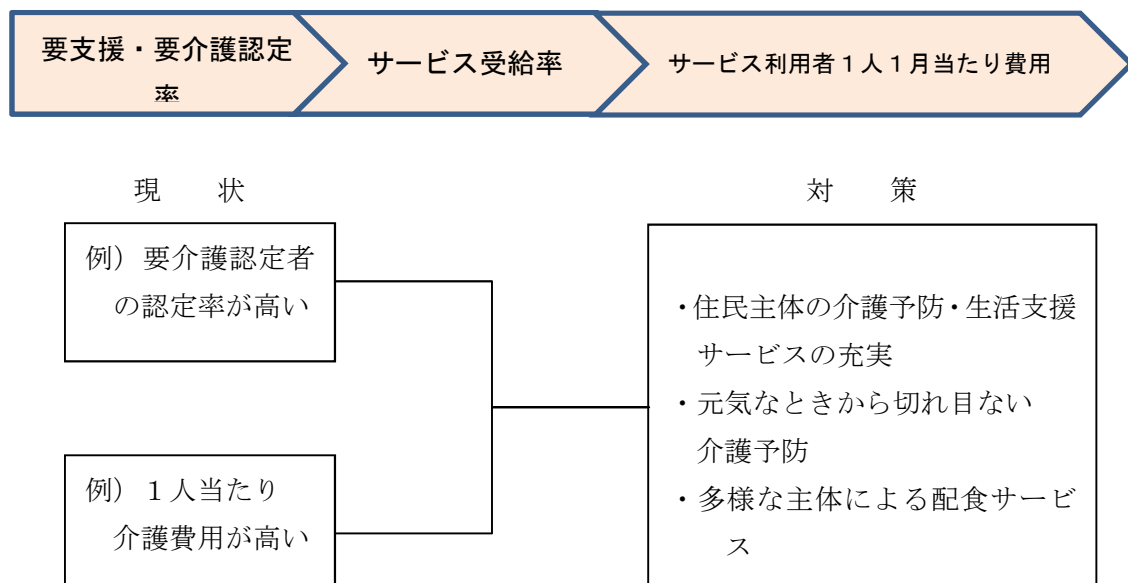
介護費用は様々な要因によって変動するため、介護費用を構成する要素に分けて分析することが有効である。

サービス費用 = サービス受給者数 × サービス利用者1人1月当たり費用

サービス受給者数 = 認定者数 × サービス受給率

認定者数 = 第1号被保険者数 × 要支援・要介護認定率

構成する要素である「要支援・要介護認定率」「サービス受給率」「サービス利用者1人1月当たり費用」に着目して介護費用の分析を行う



(6) 新たな通所型サービスの登場

介護予防・日常生活支援サービスの中で、新たなサービスとして通所型サービスがあり、その中に地域住民が主体となって運営する通所型サービスBがある。

北見市保健福祉部によると、現在、北海道内ではまだ実施例がなく、各自治体様子見の状態とのことであった。内容も自治体裁量のため要項もできておらず、今後の課題とのことで、どの

ような形がよいか、どのようにしたら実施できるか役所だけでは判断できないため、地域住民、民間事業と連携したい意向であった。

① 各種通所介護サービス事業の相違

基準	現行の通所介護	(新) 多様なサービス	
種別	① 通所介護	② 通所型サービスA (緩和基準によるサービス)	③ 通所型サービスB (住民主体による支援)
内容	現行通所介護サービス 生活機能の向上のための機能訓練	ミニディサービス 運動・レクリエーション等	体操、運動等の活動など、自主的な通いの場
対象サービス提供	既にサービスを利用しており、サービスの利用の継続が必要なケース	状態等を踏まえながら、住民主体による支援等 「多様なサービス」利用を促進	
方法	事業者指定	事業者指定/委託	補助(助成)
基準	予防給付の基準を基本	人員等を緩和した基準	個人情報保護等の 最低限の基準
提供者(例)	通所介護事業者の従事者	雇用労働者+ボランティア	ボランティア主体

※通所型サービスBには障がい者、子ども、要支援者以外の高齢者なども加わることができる(共生型)

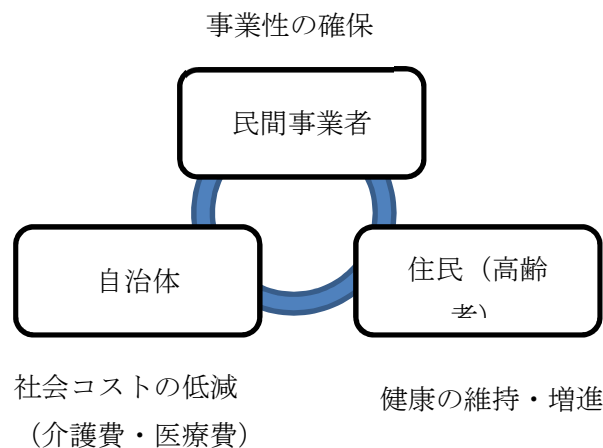
② 通所型サービスBビジネスモデル

◎ B to G to C型のビジネスモデルの検討

人口減が進む中で、民間事業者が単独で事業展開するには厳しい地域が増えてきている。そこで民間事業者は自治体から事業継続に必要な収益性を確保することでビジネスが展開するものである。

B to G to C型とは官民連携であるが、民間事業者が積極的に自治体へ事業提案し、ビジネスを促進することからBを先頭に来る形で表現している。

医療・介護コストの抑制効果に着目した介護予防・健康増進サービスに民間事業者、自治体、利用者が積極的に関わり、それぞれが利益を得る仕組みを構築するものである



第5章 事業効果及び採算性評価と資金計画

1. 事業実施効果

調査地域を対象とした施設を想定し、介護保険、医療保険への効果を計算してみた。

医療費や介護費をはじめとする社会コストの低減効果は、一般的に

【社会コスト低減額＝人数×効果（金額換算）×期間】

で表される。

ただし、例えば「人数」を地域全体とするか、事業参加者に限定するか、その場合参加者の何%とするかなど、目的を考慮し各項目の設定方法を十分に議論する必要がある。

今回は対象地域の人数、各種データは公表データを使用して計算したが、おおまかな傾向はつかめたと判断する。今後、一般化していくために、一定の計算方法の確立が求められる。

現在、評価指標は一般化されていないが、取り組んでいる自治体では次のような評価指標を用いている例がある。

- 参加者の医療費
- プログラム参加前後の機能評価
- 参加者の要介護認定移行率

(1) 介護保険費用への効果推計

平成 26 年度厚生労働省統計資料

	受給者数/保険者数 (%)	1人当たり給付額 (万円)
65 歳以上	3.0	174
75 歳以上	14.8	175
85 歳以上	54.6	204

①現状の介護保険費用推計 (65 歳以上)

並木町 (事業想定地域) の人口

55 歳以上 84 名

65 歳以上 139 名

75 歳以上 110 名

85 歳以上 25 名

139 (名) × 3.0 (%) × 174 (万円) = 726 (万円)

110 (名) × 14.8 (%) × 175 (万円) = 2,849 (万円)

25 (名) × 54.6 (%) × 204 (万円) = 2,785 (万円)

総計 6,360 (万円)

現状で推計 6,360 万円の介護費用が発生している。

健康維持活動等により今後 10 年間、75 歳以上の受給者率 12%、85 歳以上の受給者率 50%に低下すると仮定した場合の 10 年後時点での節減額

(全国データで試算、55 歳以上全員生存、75 歳以上 70%生存と仮定、一人あたり費用は変わらず)

○改善がなされた場合

$$84 \text{ (名)} \times 3.0 \text{ (\%)} \times 174 \text{ (万円)} = 438 \text{ (万円)}$$

$$139 \text{ (名)} \times 12.0 \text{ (\%)} \times 175 \text{ (万円)} = 2,919 \text{ (万円)}$$

$$95 \text{ (名)} \times 50.0 \text{ (\%)} \times 204 \text{ (万円)} = 9,690 \text{ (万円)}$$

総計 13,047 万円

○現状のままの場合

$$84 \text{ (名)} \times 3.0 \text{ (\%)} \times 174 \text{ (万円)} = 438 \text{ (万円)}$$

$$139 \text{ (名)} \times 14.8 \text{ (\%)} \times 175 \text{ (万円)} = 3,600 \text{ (万円)}$$

$$95 \text{ (名)} \times 54.6 \text{ (\%)} \times 204 \text{ (万円)} = 10,581 \text{ (万円)}$$

総計 14,619 万円

仮定した改善がなされた場合の差額

$$14,619 \text{ 万円} - 13,047 \text{ 万円} = \underline{1,572 \text{ 万円}}$$

おおまかな計算だが、何も改善がないと現状と比べ約 2.3 倍に介護保険費用は増加する。想定 노력をしても、2 倍程度に増加することから、かなりの努力をしなければ介護保険費用が増加し、費用と介護施設・人材面で相当厳しい状況になると予想される。

介護予防活動や日常生活支援を充実させ、平均寿命と健康寿命の乖離を現状の約 10 年をいかに短縮できるかが重要な課題だとわかる。

(2) 医療保険費用への効果推計

①現状の医療保険費用（平成 26 年度厚生労働省統計資料）

並木町

(i) 公表データを人数に適用し、年代ごとに計算した場合

年 代	全国平均 1 人当たり医療費	町内会人数	地域の医療費
6 5 ~ 6 9	45.4	79	3586.6
7 0 ~ 7 4	61.9	60	3714
7 5 ~ 7 9	77.7	64	4972.8
8 0 ~ 8 4	92.3	46	4245.8
8 5 ~ 8 9	103.1	20	2062
9 0 ~ 9 4	109.3	4	437.2
9 5 ~ 9 9	116.7	1	116.7
1 0 0 ~	117.1	0	0
合 計			19135.1

(万円)

(ii) 医療費と後期医療費の一人当たり平均値を用いて計算した場合

一人当たり医療費	38万円(北海道平均)
	34万円(全国平均)
一人当たり後期医療費	109万円(北海道平均)
	93万円(全国平均)

$$139(\text{名}) \times 38(\text{万円}) = 5,282 \text{ 万円}$$

$$135(\text{名}) \times 109(\text{万円}) = 14,715 \text{ 万円}$$

総計 19,997 万円

(i) の場合と比べ 860 万円ほど差が出たが、両方とも 19,000 万円台の結果となった。

②健康維持活動による医療費削減額推計

北海道と全国の平均の差がわかる一人当たりの数値を用いて計算する。

健康維持活動により全国平均になると仮定した年間の節減額

$$139(\text{名}) \times 34(\text{万円}) = 4,726 \text{ 万円}$$

$$135(\text{名}) \times 93(\text{万円}) = 12,555 \text{ 万円}$$

総計 17,281 万円

$$19,997 \text{ 万円} - 17,281 \text{ 万円} = \underline{2,716 \text{ 万円}}$$

全国平均並みに医療費が削減されると 2,716 万円費用が低減する。

(3) 介護・医療費用の低減効果と実施費用

上記の計算結果より、介護予防・日常生活支援事業に取り組むことにより、介護費用と医療費用で総額 1,572 万円 + 2,716 万円 = 4,288 万円/年節減の可能性がある。

空き家を利用した共生型施設を整備し、この削減プランを実行するための事業費用のうち行政負担を 10 分の 1 の約 400~500 万円程度 (40 万円/月) での実現を想定した。

施設の固定的経費 (家賃・光熱費)、人件費の一部程度の費用を行政が負担し、あとは制度内外サービス費用で運営できればコストパフォーマンスを確保できると考える。

(4) 事業評価指標

社会コスト (介護・医療費用) 低減は、プラン評価指標として、計算方法が確立され、定量化できれば、行動結果のわかりやすい評価指標になり得る。

しかし単に費用だけでは判断できない地域も多いと推察されるので、人に関わる指標 (機能評価等) も加え、事業の有効性を多面的に判断すべきと考える。

このような評価指標に基づき、PDCAサイクルで事業を進めていくことが重要である。

今後発生する介護・医療費用の大きさを考えると、健康維持・向上による社会コスト低減額を事業のインセンティブとすることは、事業者、住民、行政にとってそれぞれ大きなメリットがあり、事業を広めていく上では十分に検討に値する。

2. 採算性評価

事業単位の収支表

共生型施設での事業収支試算実施のための集計表（エクセル）を作成した。

表 1

NPO法人〇〇 平成〇年度事業計画																		
		収益事業		非収益事業														
総収入	34	収入	21	13														
総費用	115	費用	57	58														
過不足	-81	過不足	-36	-45														
					合計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
収入	事業名:		年間収入総額	10	収益事業	初期・スポット収入	10	10										
			総収入に占める割合	29.4%		月次収入												
						単月合計	10	10										
	事業名:		年間収入総額	5	非収益事業	初期・スポット収入												
			総収入に占める割合	14.7%		月次収入	5	5										
						単月合計	5	5										
	事業名:		年間収入総額	11	収益事業	初期・スポット収入								11				
			総収入に占める割合	32.4%		月次収入	11							11				
						単月合計	11							11				
	事業名:		年間収入総額	8	非収益事業	初期・スポット収入	8				8							
			総収入に占める割合	23.5%		月次収入												
						単月合計	8				8							
費用	事業名:		年間費用総額	58	非収益事業	単月合計	58	30	11	6	0	0	0	11	0	0	0	
			総費用に占める割合	50.4%		初期/スポット費用	22	5	11	6	0	0	0	0	0	0	0	0
						月次費用	36	25	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0
						人件費	5	5										
						月次	25	25										
						家賃	11		11									
						月次												
						初期・スポット												
						月次												
						初期・スポット												
						月次												
						初期・スポット	6		6									
						月次												
						初期・スポット												
						月次	11							11				
						初期・スポット												
						月次												
						初期・スポット												
						月次												
	事業名:		年間費用総額	57	収益事業	単月合計	57	30	11	0	0	0	0	0	0	16	0	0
			総費用に占める割合	49.6%		初期/スポット費用	32	5	11	0	0	0	0	0	0	16	0	0
						月次費用	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
						人件費	5	5										
						月次	25	25										
					家賃	11		11										
					月次													
					初期・スポット	16								16				
					月次													
					初期・スポット													
					月次													

この表は、共生型施設の事業採算性を検討するに際し、事業ごとに収入・費用を入力し、運営全体経費の概要を把握し、個別事業の全体の中でのコスト面での位置づけや改善点をわかりやすくするために作成した。今までの共生型施設の運営経験から、収支バランスの難しい事業が多く、事前のシミュレーションが大変重要だと考えている。

このような表で、個別費用や収入を変化させ、全体の収支バランス変化をみながら、事業を検討すると関係者間の認識共有が進み、検討を進めやすい。

予定している共生施設が、地域住民が主体となって運営していくことを想定しており、さまざまな人が、事業に関わることが予測されるので、できるだけわかりやすく説明できる資料作成を心掛けることが重要だと考える。

3. 利用可能補助金・助成金メニュー

施設の建設、改築（ハード）、運営（ソフト）に使用できる補助金、助成金メニューを北海道の補助金等を中心にまとめた。

立ち上げ当初にかかるハード・ソフト費用を考え、運営は事業で採算がとれることを仮定し該当する補助金、助成金を示した。

民間の助成金は事業種類により多数あるので、除外した。日本財団の助成金一覧HPなどを参考に利用できるものを検討するとよい。

(1) 北海道共生型地域福祉拠点整備・促進事業

ア. 拠点整備事業

○目的 新たな共生型の拠点を立ち上げる場合の施設・設備整備への支援

○対象 市町村（法人等が整備する費用に市町村が助成している場合を含む）

○内容 施設整備（※既存の建物を活用した改修を原則とする）

基準額：改修 850 万円（新設 2,800 万円）

設備整備（①の施設整備と併せて実施する場合に限る）

基準額：300 万円

○主な留意事項

・既存の拠点施設の老朽更新等は該当しない

・その他、該当とならない費用

土地の又は整地に要する費用

門、囲障、構内の雨水排水設備、構内通路等の外構整備に要する費用

・ハード整備に係る交付対象者は「市町村」

・法人等が整備する場合は、市町村が当該整備に助成した費用が交付対象となる。

・既存の活用できる建物の改修（買収）が原則

・新設の場合は、活用できる建物が無い、新設の方が安価にできる等のやむを得ない場合

改修：基準額 850 万円 交付率 1/2（最大 425 万円）

新設：基準額 2800 万円 交付率 1/2（最大 1400 万円）

イ. 拠点促進支援・人材養成事業

○目的 新たな共生型の取組を立ち上げる場合の準備経費等への支援

○対象 ①市町村（法人等が実施する準備経費に市町村が助成している場合を含む）

②振興局長が認める者（社会福祉法人、NPO法人、その他の法人）

○内容 ①準備経費 ～住民説明会、ワークショップ、イベント試行 など

②人材養成 ～取組をコーディネートする人材の研修受講、先進地視察など

基準額 170 万円（①120 万円+②50 万円）

※①と②の両方を実施すること

(2) 北海道共生型地域福祉拠点推進事業（コーディネーター養成研修）

次の機能強化の方向性に資する研修を平成29年度から新たに実施（ソフト事業）

【機能強化の方向性】

- ・幅広い住民の参加につなげる企画力の向上
- ・住民相互の創意のより支援活動につなげるコーディネート力の向上
- ・支援活動等を通じた関係機関との連携力の向上
- ・持続的な取り組みに向けた運営力の修得

(3) 国土交通省空き家等再生推進事業

空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供す。

民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

費用：国 1/3、自治体 1/3、事業者 1/3

福祉事業要素が多い施設での利用は難しいが、地域活性化が主テーマになるような共生型施設であれば、利用の可能性はある。



町家を滞在体験施設として活用



長屋を交流・展示施設として活用

(国土交通省資料)

(4) 空き家改修・リフォーム補助金（全国自治体）

全国の多くの自治体で、空き家対策事業として補助、助成金メニューが用意されている。

空き家バンク等に登録された住宅を定住用に改修する場合に使えるものが多い。

利用条件が色々ついている場合が多く、また一般居住用住宅を対象にしている場合がほとんどで共生型施設として利用するには適さないケースが多いが、地域活性化を目的とした場合、可としている自治体もあるので確認するとよい。

第6章 空き家を共生型施設で活用する三つのポイント

今までの内容から、実際空き家を共生型施設として利用して、運営を持続していくためのポイントを3点にまとめ整理した。

地域により、事業推進の主体が異なるが、基本的な流れは大きくは変わらないと考えられるので、参考になるように、現場の実態に則してまとめた。表1（P43）として共生型施設プランニング・マップを示し、事業の具体的なイメージづくりの参考とした。

1. 空き家の確保

(1) 地域（町内会）活動の重要性

現在、北見市には、市役所で把握している利用可能な空き家は約2,000軒（平成28年度末）ある。これだけの数があるので、共生型施設を設置しようとしたときには、今回の調査地域のように、空き家は存在している可能性は極めて高い。しかしすべて空き家バンクや不動産業者に登録されているわけではなく、今回の調査で最終的に候補に上がった建物や、遠軽町で共生サロンとして利用を開始した建物も未登録の案件であった。

町内会が現状を調査することで、わかりにくい案件も把握することができた。調査過程で、介護施設等への入所による不在宅もどこに入所しているか、家族の介護状態などもある程度把握しており、潜在的な空き家も把握できた。また持ち主に直接話を聞き、社会貢献的な考えも伺うことができた。

これから増大する空き家問題は、町内会等で、どれだけ情報収集をしているかが大変重要になる。そのためには町内会等による自治活動が福祉分野を中心に活発になされ、高齢者の居場所づくりや集いの場がしっかりと形成され、介護予防・生活支援活動がなされていることが大切である。

(2) 中間支援の必要性和行政との連携

住民主体の活動を展開するにも、高齢化による担い手不足により、町内会活動の維持自体が困難になっている。その支援体制構築も重要である。その手法として中間支援がある。

NPO等による中間支援として、まず事務管理作業、施設管理作業等の集約化の可能性があげられる。そのためには、行政、町内会等の自治組織、NPO等による連携が不可欠であり、人的支援体制の構築が急がれる。

(3) 空き家（ハード）調査結果

- ①共生型施設を想定する地域に空き家（潜在的空き家含）は存在する。
- ②空き家の処分について、社会貢献的な方法を考えている家主が存在する。
- ③町内会活動が活発で、住民間の交流がおこなわれていると地域情報が得やすく、空き家の家主・管理者の把握も早い。
- ④町内会活動の維持のため、中間支援活動の必要性が増大する。
- ⑤建物の現状確認に検査機器を使用すると、評価判断のスピード、精度が向上する。
- ⑥空き家を利活用するための行政の補助金、助成金の種類は増えている。

2. 事業のビジネス化

共生型施設で行われる事業は、行政の補完、補助として考えられるため、官民連携型の「B to G to C型」ビジネスが適している。今後の需要を考えると、高齢者向きの事業は地域で欠かせないことから介護保険事業を中核にした共生型事業を考えていくべきである。

(1) B to G to C型ビジネスモデルに着目する理由

- ①比較的市场性の低い地域であっても、民間事業者としては自治体の支援を受け、事業継続に必要な収益性を確保しやすい
- ②自治体は民間事業者の活用によって、効率的・効果的な公共サービスを実現する
- ③所得の低い世帯へも必要なサービスを提供しやすい

(2) ビジネス化にあたり各主体に期待される役割

①民間事業者

- ・官民連携ビジネスの企画、自治体への提案
- ・事業で培ってきた経営ノウハウにより、公共サービスを効率的に提供
- ・利用者のニーズに細やかに対応することで、サービスを効果的に実施

②自治体

- ・民間事業者への積極的な側面支援（事業場所の提供など）
- ・事業継続のための予算確保

③利用する住民

- ・地域社会におけるサービスの新たな担い手として知識・経験を還元
- ・健康増進への積極的な取り組み
- ・サービス利用料の支払い（負担能力に応じて）

(3) 介護保険事業を事業の中核にすえるメリット

- ①介護保険制度で地域住民の役割が増えていく可能性が高く、事業の拡大が期待できる。
- ②介護予防に対する意識向上（生活の中での優先順位向上）につながる。
- ③「自分ごと」に感じる事業であり、様々な形（スタッフ、ボランティア等）での住民の参加が期待できる。

(4) 共生型事業（ビジネス化）の調査結果

- ①地域では身近な場所での介護予防活動を中心とした共生型事業が求められている。
- ②今後、社会コスト（介護費・医療費）が大きく増加するため（2025年問題）、節減のため共生型事業の必要は高まる。
- ③持続性のある事業構築には、事前ニーズ調査（マーケティング）、収支バランス、社会コスト低減効果の検証が重要である。
- ④共生型施設運営には、行政への民間提案型の「B to G to C型」ビジネスが有効である。

3. 持続性のある運営体制

今後、一段と進む、人口減少、高齢化の中で、共生型事業の担い手を確保し、事業を維持していくためには、人材育成（質・量）サイクルの確立が重要である。

介護保険事業を住民が主体となって運営していく、通所型サービスBは、専門職ではない住民が関わることでもあり、一定の資格、スキルの取得は不可欠である。

地域住民が主体となって運営する組織が機能するための人材育成手法と外部からの支援方法を述べる。

(1) 想定する施設の人的編成

経営・管理責任者（地域リーダー・町内会役員等）
スタッフ 元気高齢者（パート、有償ボランティア）
65歳未満従事者（正職専門員、パート）
利用者（利用者も施設を支える一員）
プログラム担当者（外部講師等）
週5日（6時間/日）2名体制（実員5～6名）

(2) 組織並びに地域の人材発掘・育成の視点

①業務に関する教育を行っている。

○介護資格の取得

○介護技術、技能に関する研修の定期的開催

②業務に活用するための、リーダーシップやコミュニケーションの教育を行っている。

○コミュニケーションスキルを高める研修の実施

③業務に関わる組織の人達のモチベーションの維持・向上につとめる仕組みがある。

○支え合いの気持ちが相互に伝わる関係をつくり、居心地のよい場所づくりを心掛

け、

積極的に利用、参加しようとする気持ちにする。

④業務だけでなく、広く社会や地域との関わりが大切である旨の教育をしている。

○自分の経歴や、能力を地域のために生かす意欲を持ち、それを生きがいにして生活し、自立性を高め、健康寿命の増進につなげる。

(3) 外部支援（中間支援）の形態

町内会活動への支援体制でも述べた中間支援が、施設運営でも有効な可能性がある。

運営に関わる人材をすべて確保できない場合に複数の事業所で人材を共有する、もしくは集約可能な部分は集約するなどの工夫も必要になってくる。その調整機能を中間支援として実施するものである。

(4) 共生型事業（人材育成）調査結果

- ①事業の担い手確保のための人材育成（研修・資格取得）システムの確立が必要である。
- ②足りない人材や作業面の補完のための調整として中間支援が必要である。