

第2回 地域包括ケア応援セミナー
大規模集合住宅における高齢化対策について

住民連携によるまちづくりと
地域包括ケアモデルの推進
～横浜若葉台の事例～

平成28年9月15日
神奈川県住宅供給公社

◇ 目次

- 1 横浜若葉台の概要(開発コンセプト・特徴)
- 2 現状と課題
- 3 論点整理
 - (1) 住民連携によるまちづくり
 - ① 「オール若葉台」の視点と多様な登場人物
 - ② 団地内商店街空き店舗を活用した「子育て支援施設」の設置と成功事例の共有
 - (2) 地域包括ケアモデルの推進
 - ① 将来的課題の共有
 - ② 各団体の垣根を越えた協働「オール若葉台」の実践
 - ③ 「フォーマル」と「インフォーマル」の連携拠点づくり
- 4 地域交流拠点「ひまわり」の事例紹介(運営:NPO法人若葉台)
- 5 公社の関わり方と公的役割(まちづくり・居場所づくり・つながりづくり)

- ◆ 横浜若葉台の概要
- ◆ 地域包括ケアの実現は様々な登場人物(団体)の連携が必要
- ◆ 神奈川県住宅供給公社の関わり方(何に・どのように)

1 横浜若葉台の概要(案内図)

横浜若葉台団地(開発面積:90ha、開発手法:都市計画(一団地の住宅施設))



1 横浜若葉台の概要(開発コンセプト)

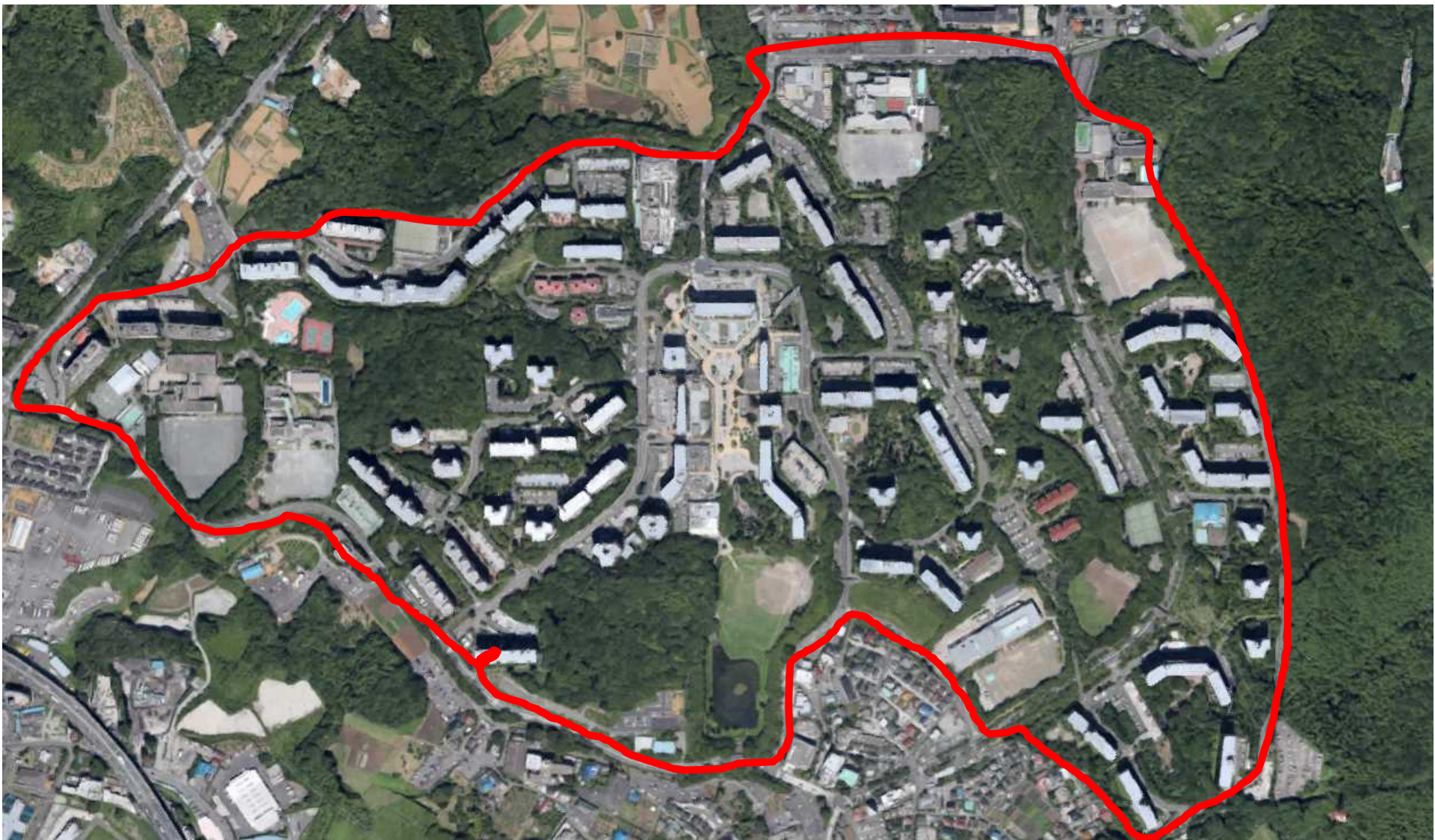
「自然と都市機能が共存する理想のまち」



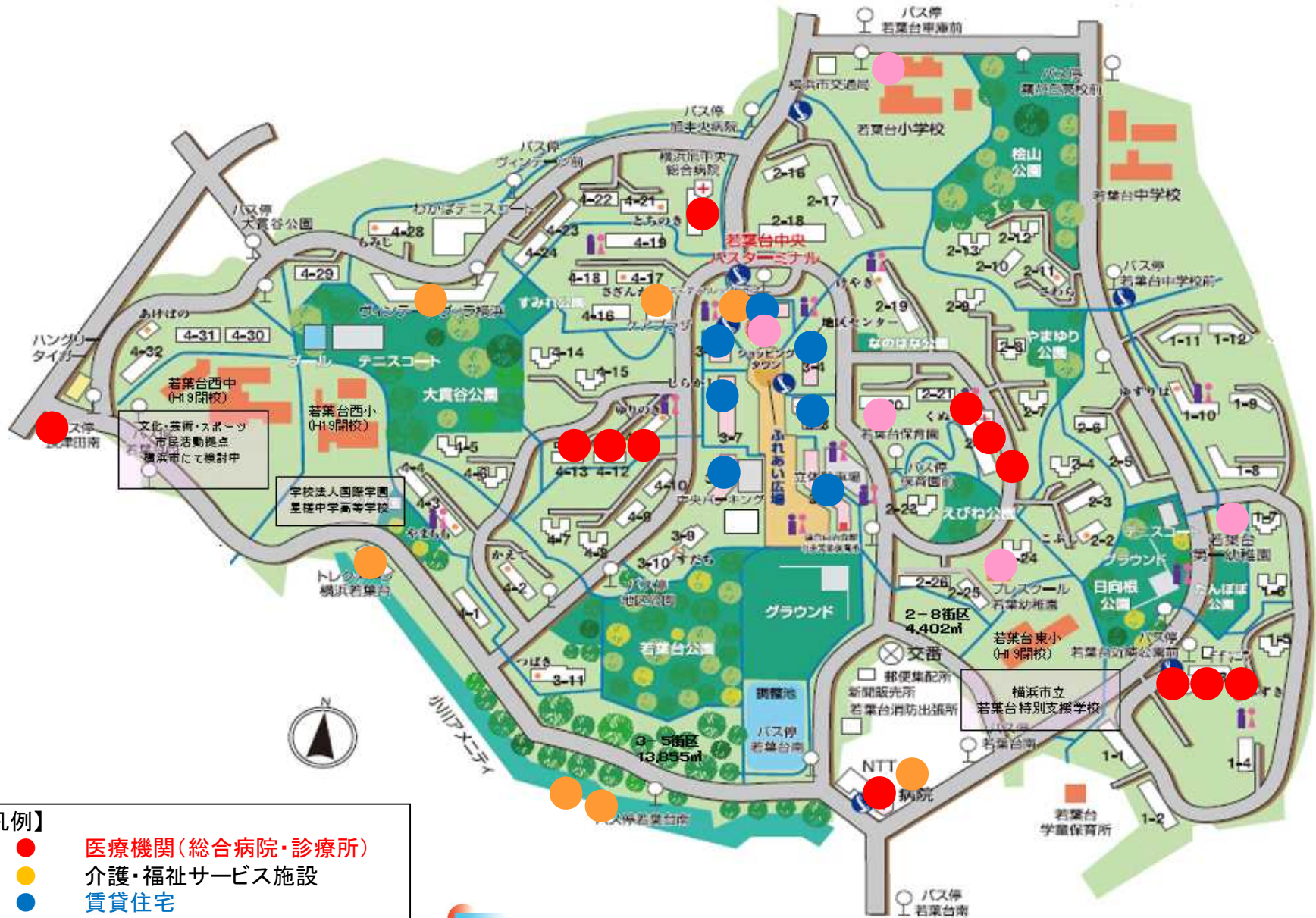
1 横浜若葉台の概要(開発規模・住宅戸数等)

項目		内容	備考
入居開始		昭和53年～	
開発面積		約90ヘクタール	一団地の住宅施設
開発者		神奈川県住宅供給公社	
建設戸数	分譲住宅	5,186戸	15の単位管理組合
	賃貸住宅	792戸	公社所有
	高齢者住宅	326戸/92床	
	賃貸施設(店舗)	量販店1店舗/専門店40店舗	
	駐車場	約5,500台	
人口		14,576人(H28.8.1現在)	ピーク時より約5,000人減少
高齢化率		43.7%(H28.3.31現在)	

◇ 空から見た若葉台



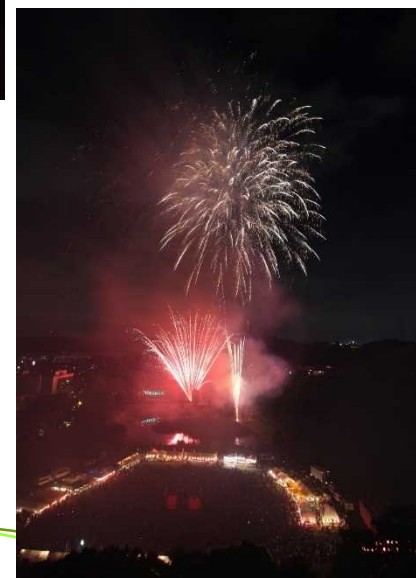
◇施設等の分布







霧が丘整形外科皮膚科
↑
この先
百歳午前中
921-8989
吉野台
2-1











◇開発の特徴

公社は若葉台の開発に併せてまちの中心に管理会社「財団法人 若葉台管理センター」を設立。

平成25年度「(一財)若葉台まちづくりセンター」に改組し「まちづくり」への貢献・支援など期待役割が増加



2 現状と課題

(1) 人口動態

- ①人口ピラミッド
- ②コーホート分析
- ③人口・世帯数の推移
- ④将来人口推計

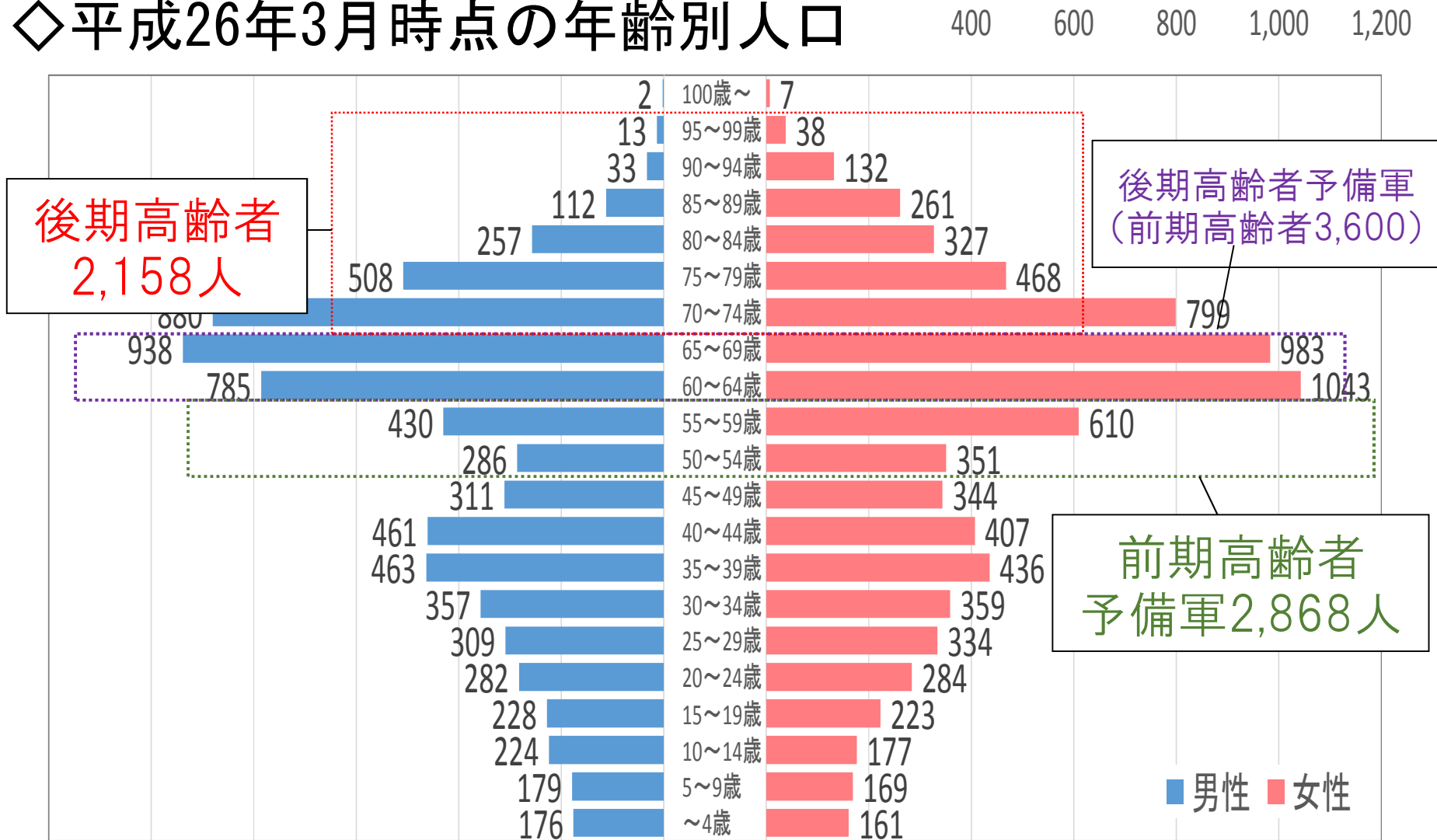
(2) 高齢者の状況

- ①高齢者世帯割合の推移
- ②高齢化率の推移
- ③介護認定率の推移と他地区比較

(3) 地域コミュニティ

(1) 人口動態(人口ピラミッド)

◇平成26年3月時点の年齢別人口



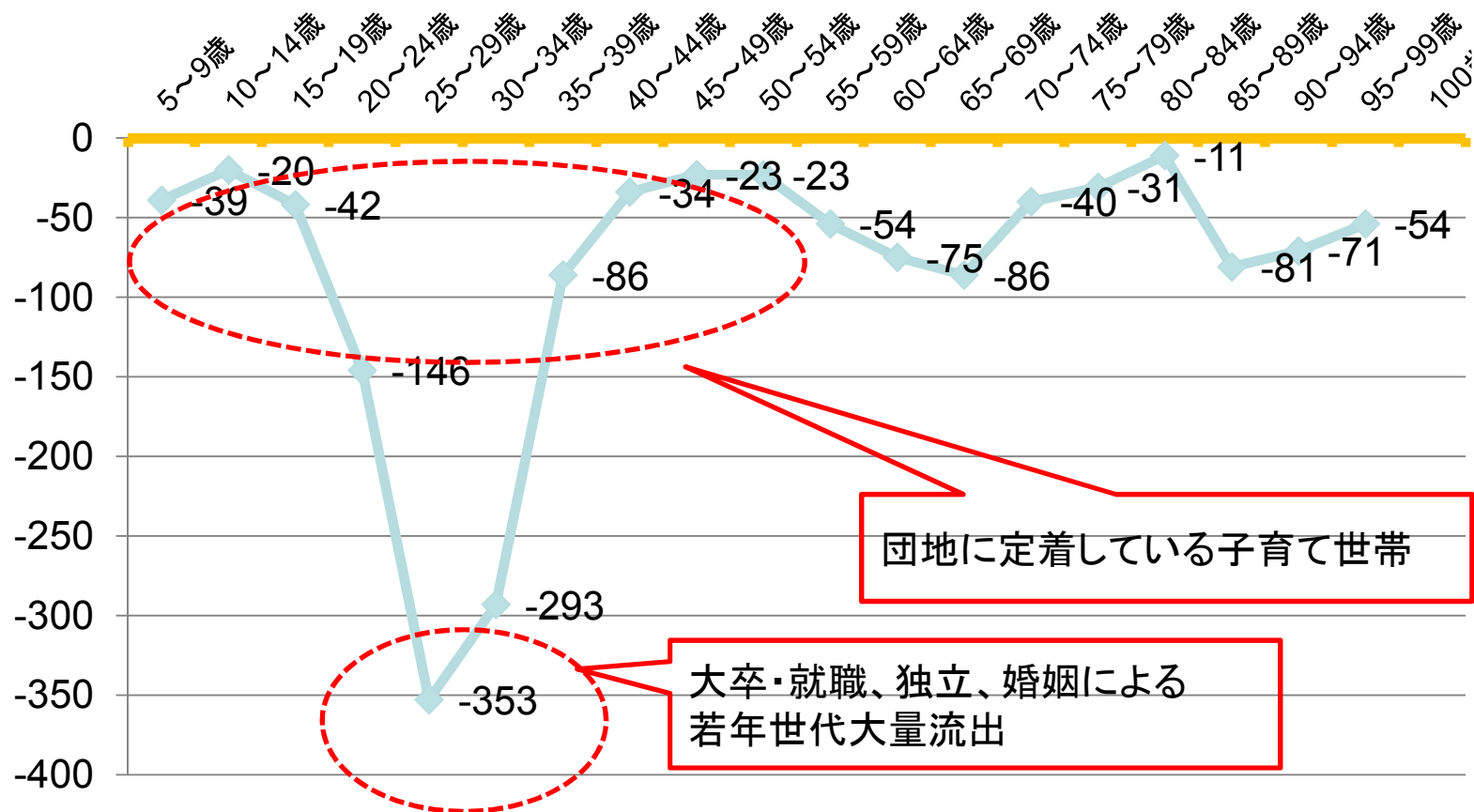
資料：住民基本台帳

1,200 1,000 800 600 400 200 0

(1) 人口動態(コアホート分析)

◇ 年齢別人口増減

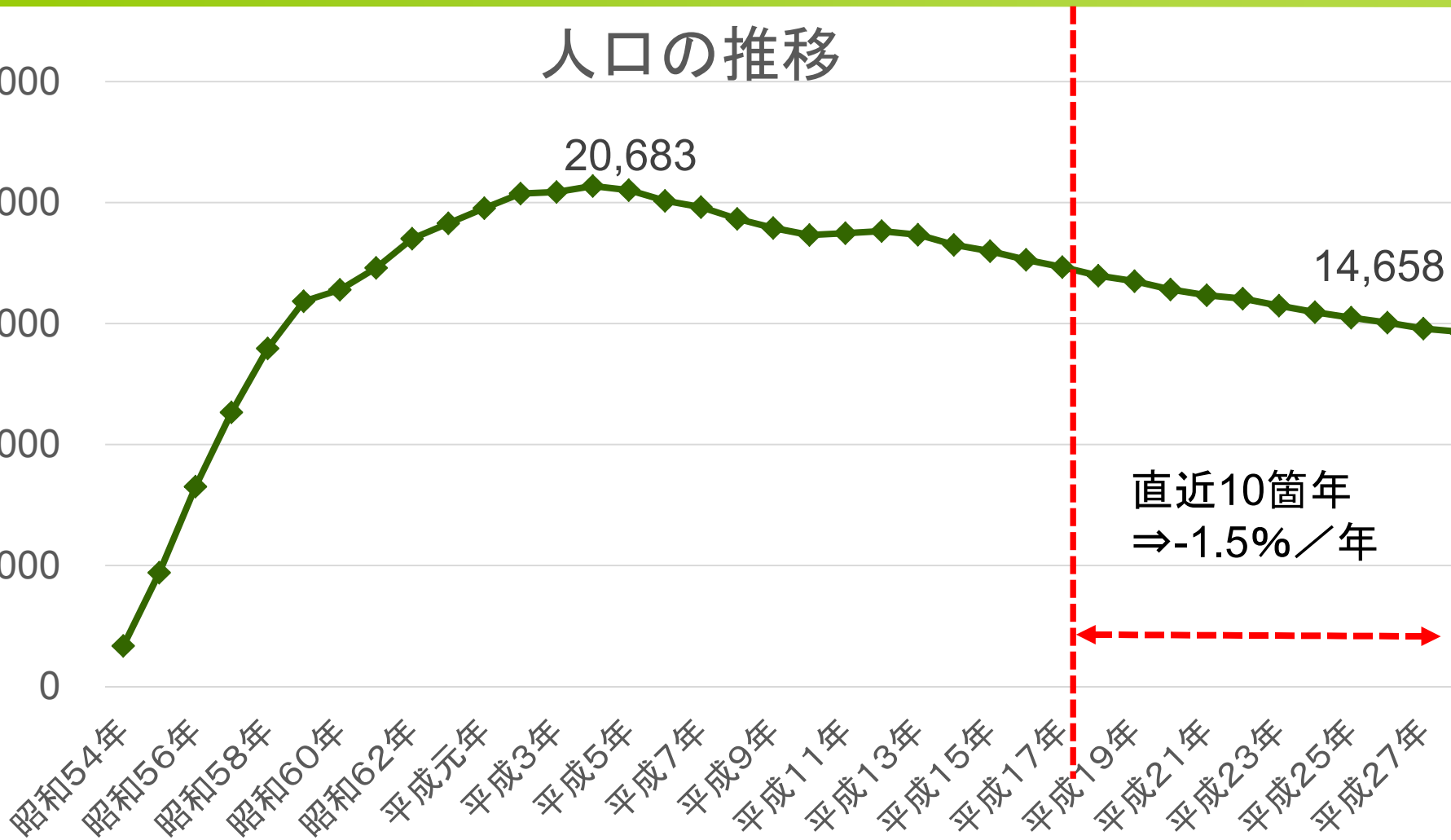
若葉台団地(H20/H25比較)



若年層の大量流出

(1) 人口動態(人口の推移)

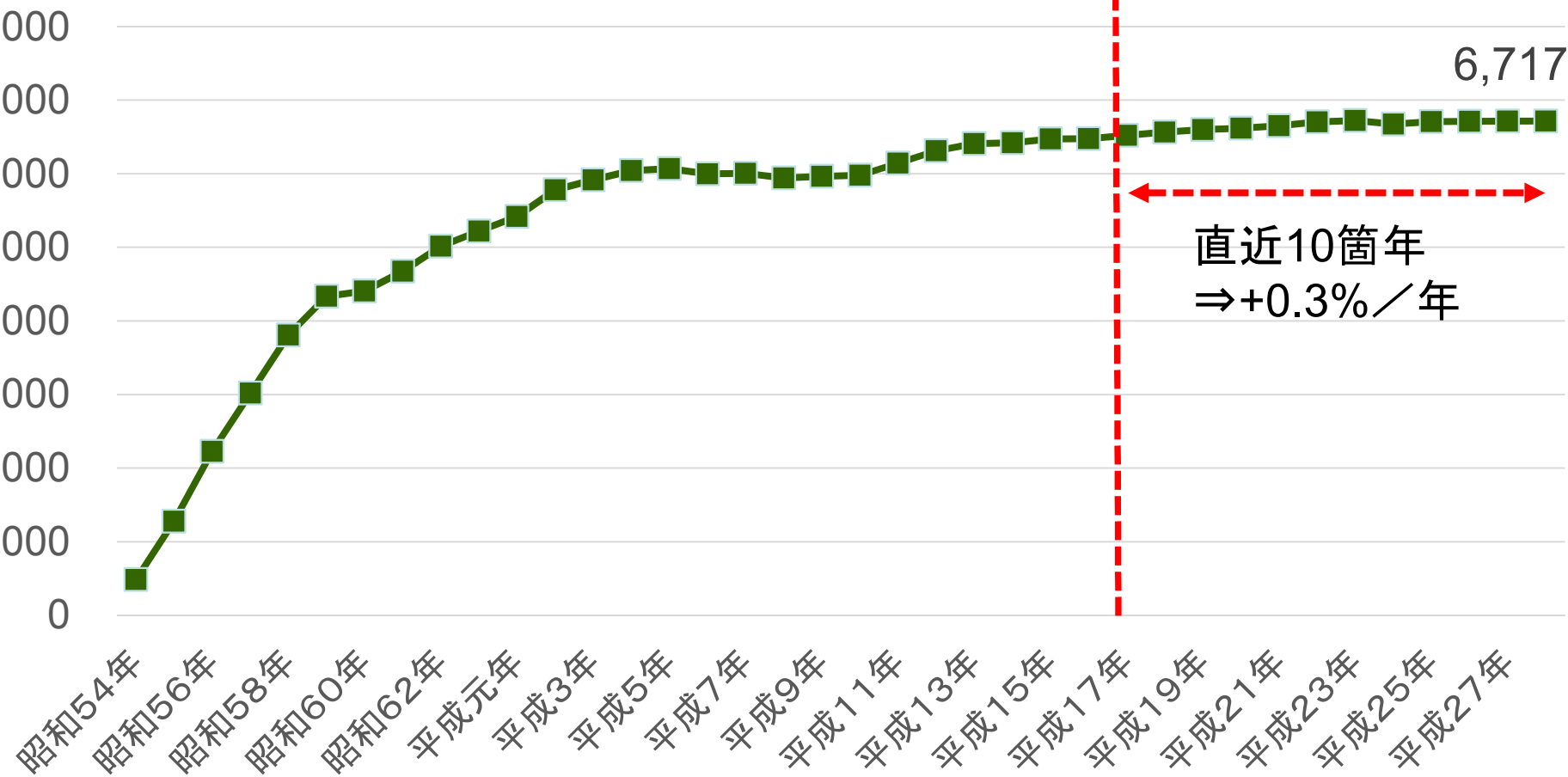
人口の推移



平成4年をピークに減少傾向

(1) 人口動態(世帯数の推移)

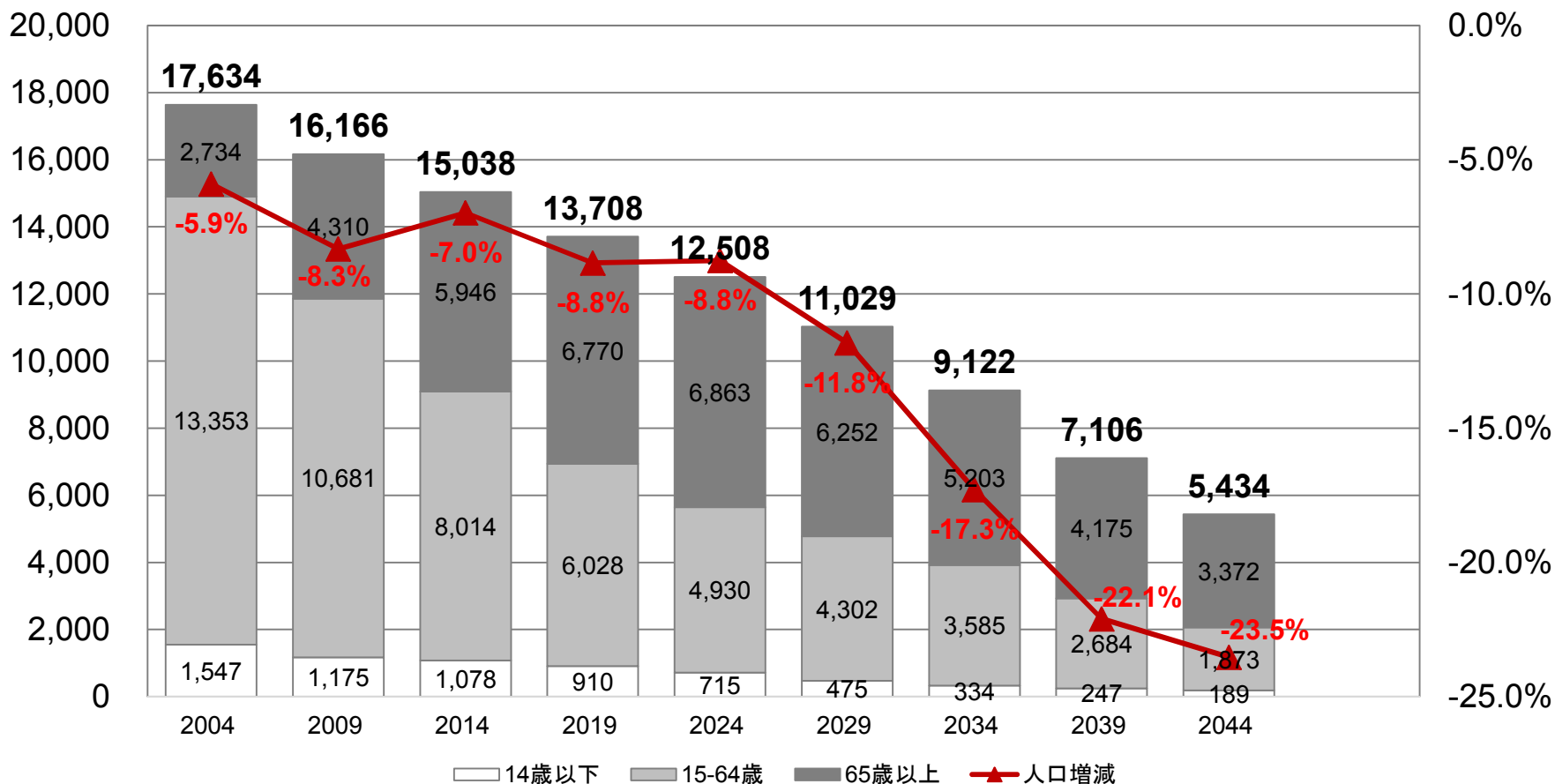
世帯数の推移



世帯は細分化

(1) 人口動態(将来人口推計)

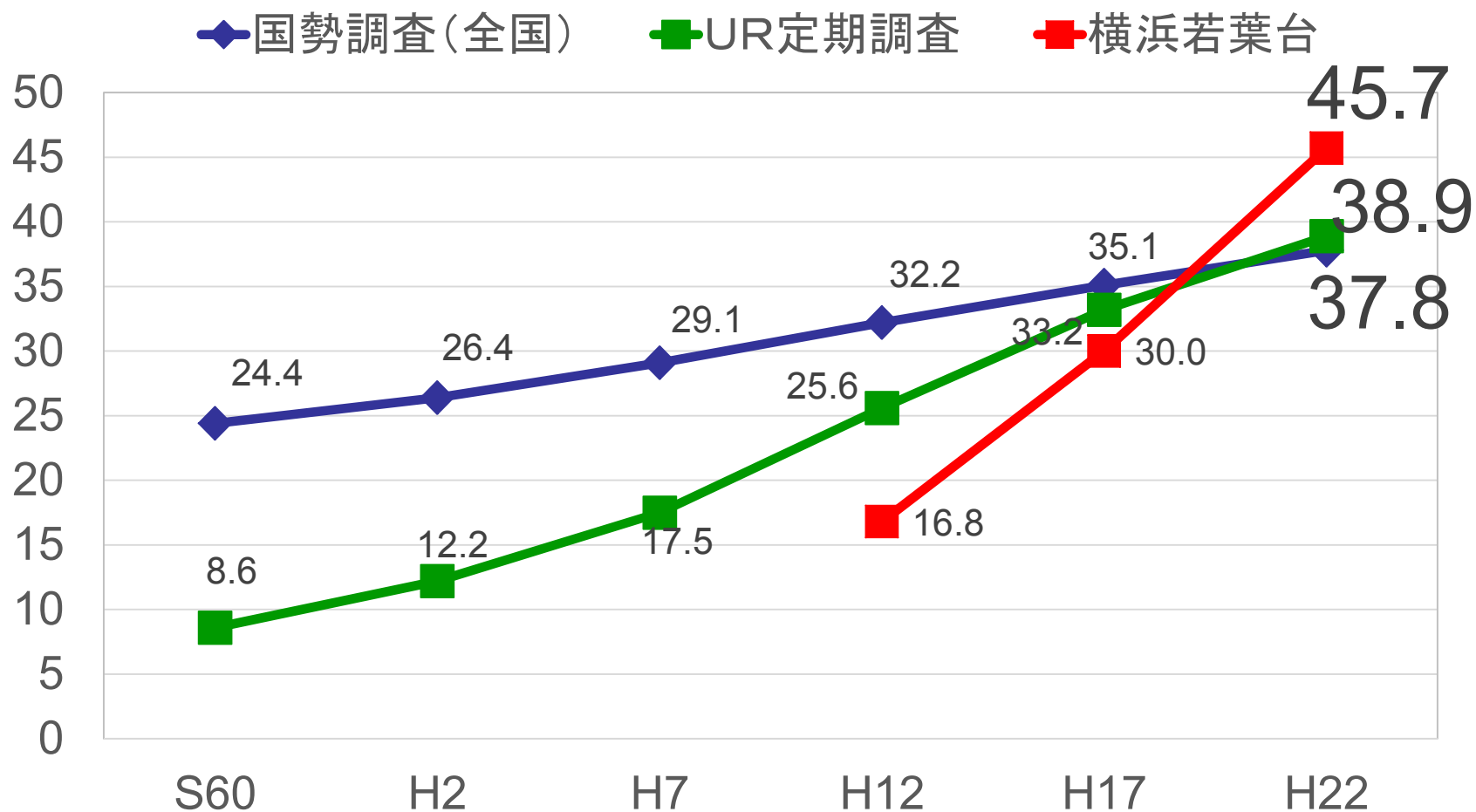
将来人口推計⇒30年後には1/3に減少



流入促進の重要性を再認識

(2) 高齢者の状況(高齢者世帯割合の推移)

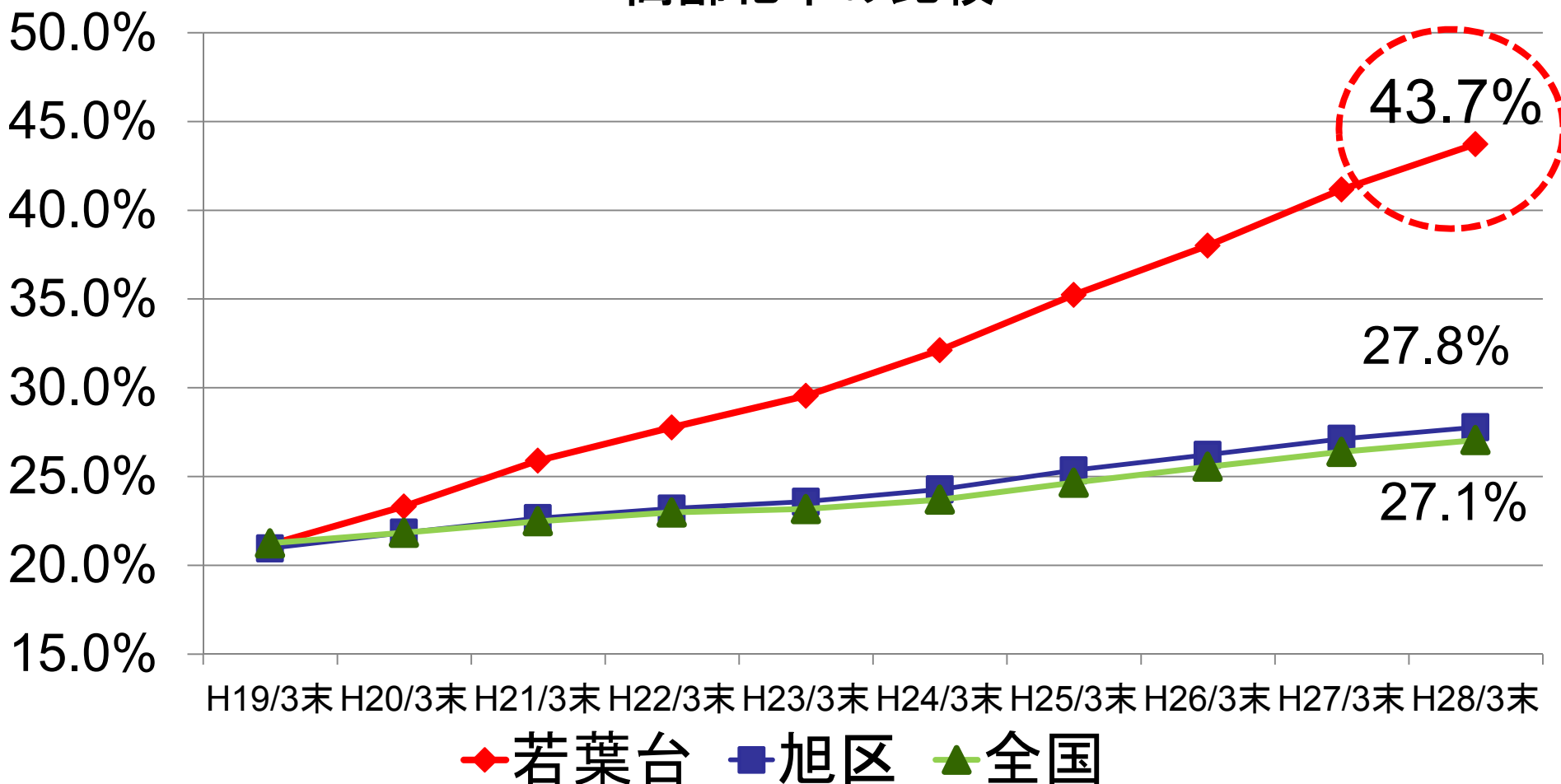
高齢者(65歳以上)のいる世帯割合の推移



当セミナーリーフレットより一部転載

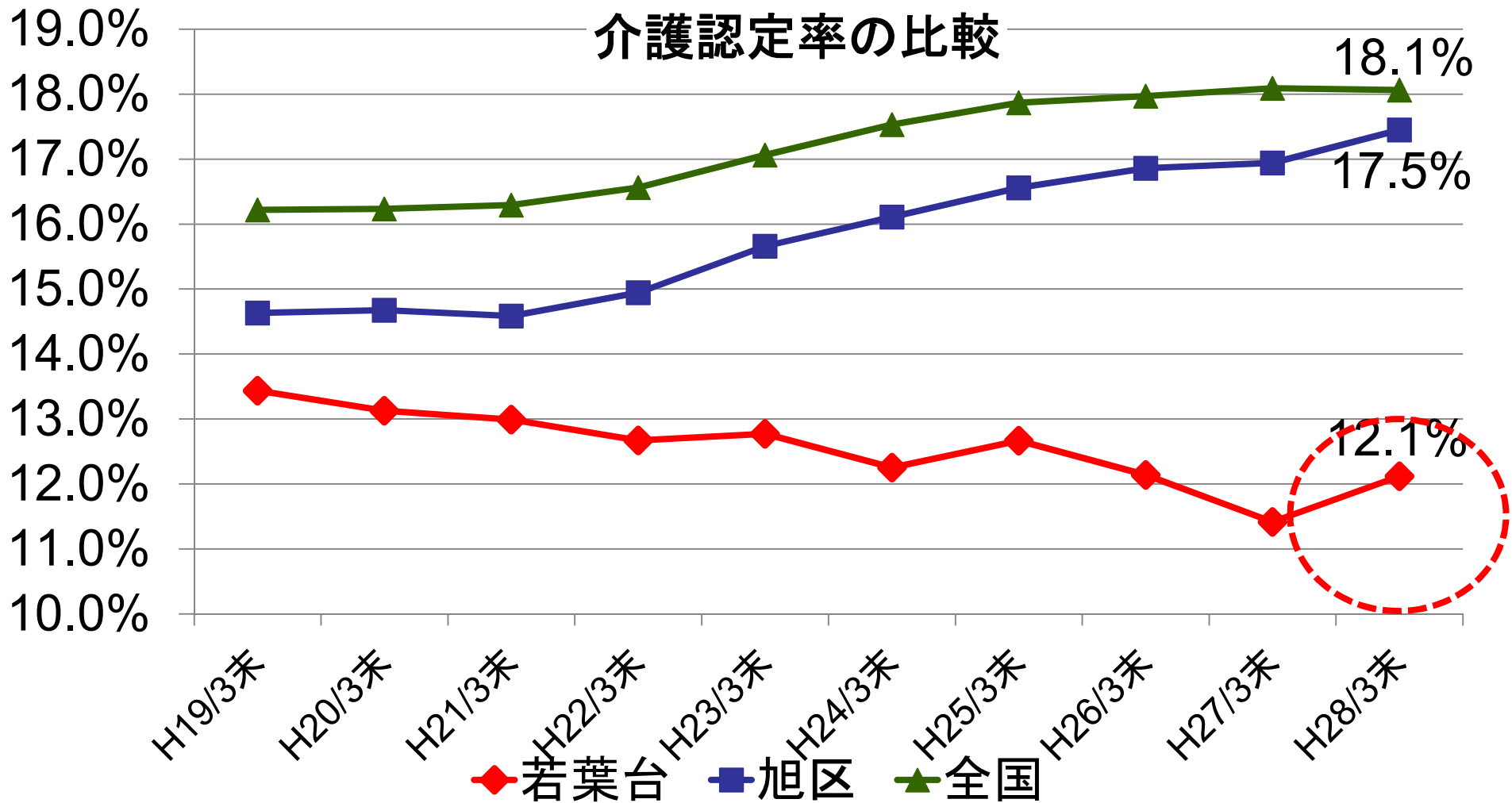
(2) 高齢者の状況(高齢化率の推移)

高齢化率の比較



急速な高齢化の進行

(2) 高齢者の状況(介護認定率の推移と他地区比較)



一方、極端に低い介護認定率

(3) 地域コミュニティ



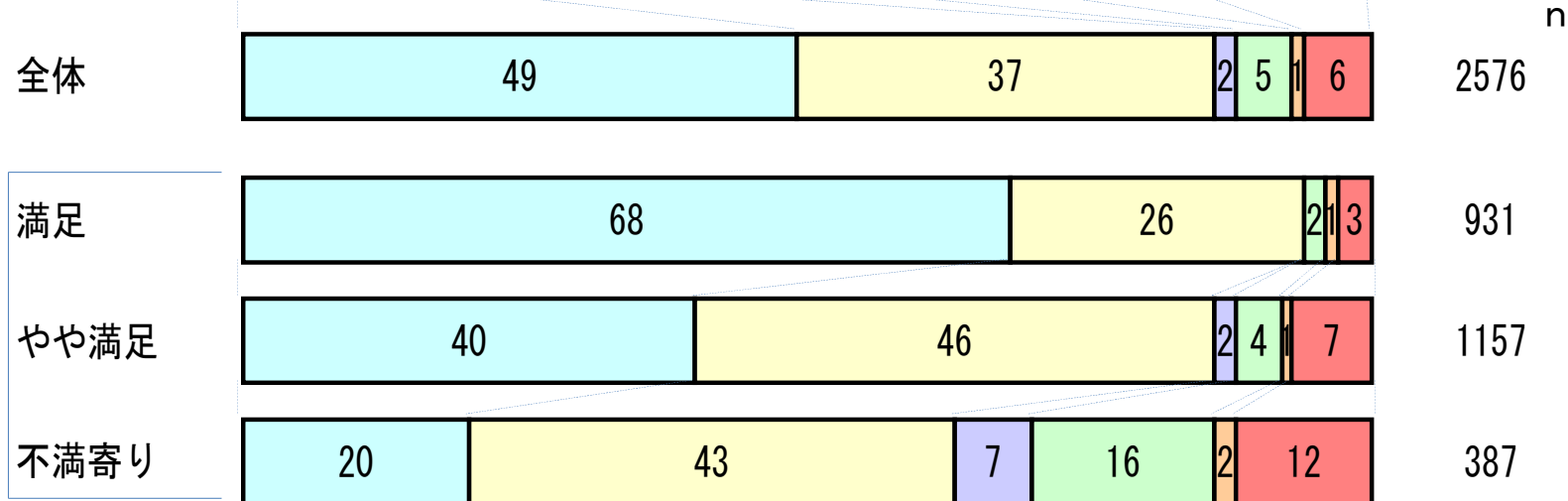
各種イベントを通じた多世代交流

◇住まいの満足度

H26.1 住替え意向に関する調査

ずっと住み続けたい
 当分住み続けたい
 団地内や周辺に転居したい
 団地の外へ転居したい
 転居予定がある
 わからない

暮らし満足度：住まい



いずれの年齢層も総じて高い「暮らし満足度」
 高齢層ほど「住み続けたい」意向が明確

3 論点整理

高齢人口の急激な増加
生活環境の変化

空家(転出・相続)が
大量発生する懸念

人口減少と
偏った年齢分布

地域コミュニティの
担い手不足

高齢層ほど根強い
永住志向

在宅支援ニーズ増大

第1世代を中心とした
活発な地域コミュニティ

住宅公社
まちづくりセンター

「住民連携のまちづくり」の視点で
「地域包括ケアモデル」の推進に貢献

前提の整理:なぜ「住民連携」なのか

公社が開発した「団地・まち」

そこに「生活・文化・コミュニティ」という魂を
込め、成熟したまちにしてくださいなのは、

そこに「住まう人々」

住民

団地・まち

成熟した団地
コミュニティ

「住民」⇒「住まい手のプロ」

(1) 住民連携のまちづくり

①「オール若葉台」の視点と多様な登場人物

住民自治

連合自治会

適正管理・資産価値維持向上

管理組合協議会

地域福祉・事業活動

NPO・地区社協ほか

開発者・賃貸施設所有者

神奈川県住宅供給公社

管理会社・まちづくり

まちづくりセンター

商業施設

ショッピングタウンわかば

未来づくり協議会

各種地域行事

横断的取組み

オール若葉台

立場・目的が異なる複数団体が連携する素地

②団地内商店街空き店舗を活用した「子育て支援施設」 の設置と成功事例の共有

横浜市補助事業「親と子のつどいの
広場事業」を活用した子育て世
代の拠点整備（居場所づくり）

⇒年間利用者数
2,200組 5,200名（延べ）



②団地内商店街空き店舗を活用した「子育て支援施設」 の設置と成功事例の共有

「そらまめ」の事例における5つのステップ

常設の居場所づくり

利用者との関係づくり

動機付け

成功事例の共有

当事者意識の共有

◇事業推進体制(概念図)

NPO法人若葉台

- ・組織力、人的ネットワーク、各種事業ノウハウ

⇒トータルコーディネート

⇒事業運営の継続性

子育てささえあい連絡会

- ・10年にわたるサロン等運営実績

⇒事業運営の安定性

若葉台まちづくりセンター

- ・団地内の住宅・施設等管理
- ・防災センター、緊急対応

⇒利用者の安全性

神奈川県住宅供給公社

⇒「場」の提供

連合自治会ほか、各種団体の理解・支援

(2) 地域包括ケアモデルの推進

① 将来的課題の共有

若葉台を対象として財)高齢者住宅財団が実施した調査

「地域包括ケアシステムによる公的住宅団地の再生、及び集住型ケアマネジメントに関する実証的研究(H24.3)」における指摘

平成23年度老人保健事業推進費等補助金 老人保健健康増進等事業

地域包括ケアシステムによる公的住宅団地の再生、
及び集住型ケアマネジメントに関する実証的研究

平成24年3月

財団法人 高齢者住宅財団
Foundation for Senior Citizens' Housing

要介護状態に至る
前の段階のサービス



○
充実

要介護認定を受け
た後を支える医療・
介護・看護等の
専門的なサービス



△・×
不足・課題あり

【課題認識】

①「地域ケアプラザ」だけでは受皿不足となる懸念

→より地域と協働して取組む課題が増加

②在宅での「医療」「看護」「介護」「生活支援」を充実させる必要性

→地域の医療機関や介護サービス事業者を巻き込んだ
相互連携

③介護保険法改正

→要支援1・2対応をはじめ、地域包括ケアシステムの
推進に向けた仕組みづくりが急務

(2) 地域包括ケアモデルの推進

②各団体の垣根を超えた協働「オール若葉台」の実践

課題対応に向け「福祉のまちづくり検討会議」を組成

◇検討会議構成メンバー

連合自治会、単位自治会、管理組合協議会、NPO法人若葉台、地区社協、民生・児童委員協議会、区老連、地域ケアプラザ、区役所、住宅公社、まちづくりセンター

「オール若葉台」の体制で課題を共有し
対策の具体化に向けた検討開始

さらに「事業部会」を組成し具体的な仕組みづくりを検討

◇事業部会構成メンバー

NPO法人若葉台、地域の医療機関（総合病院・診療所）、介護事業者、薬局、地域ケアプラザ、区役所、保険代理店、警備会社

(2) 地域包括ケアモデルの推進

③「フォーマル」と「インフォーマル」の連携拠点づくり

「高齢になっても在宅で安心して心豊かに暮らす
若葉台福祉のまちづくり」の具現化を目指して

H28年3月

24時間見守り交流拠点「ひまわり」の誕生
(高齢者支援・多世代交流)

横浜市補助事業 若葉台交流拠点



ひまわり



地域待望の「拠点」誕生にあたり、
関係者を招待し開所式を開催

4 地域交流拠点「ひまわり」の事例紹介

「ひまわり」が担う4つの主な機能

NPO法人若葉台
「インフォーマルサービス」

地域交流拠点
ひまわり

医療法人赤枝会
「フォーマルサービス」

居宅介護支援事業所
あさがお

連携

生活支援センター
ボランティアセンター
ひまわり

訪問看護ステーション
あさがお

◇ 機能その①

地域交流拠点ひまわり

◇ 交流の場（ふれあいわかば）

地域住民が気軽に立ち寄る場。日本茶とスタッフの笑顔と傾聴

◇ 親と子のつどいの広場「そらまめ」との連携

「そらまめ」の卒業世代と地域の多世代との交流

◇ 障害者の日中活動の場

地域作業所「若葉台ぶんげいざ」通所者の働く場の提供と併せて障害者理解を深める
特別支援学校「横浜わかば学園」生徒の職場実習、パンの販売支援

◇ 若葉台小学校児童の放課後広場・わくわく教室

教員OBや地域住民と小学生との交流の場

◇ 機能その②

生活支援センター ひまわり

「いつでも見守り」 500円／月の会員制

◇ 定期的な安否確認

事前に電話の回数や電話をする時間を決めて安否確認を実施

◇ 介護予防・健康づくり事業

健康維持・増進、骨の健康度チェック、お薬の飲み方、などの講習会の開催

◇ 緊急時対応

電話による緊急要請があれば、緊急内容により救急車の手配、必要に応じ、見守り相談センターから自宅に駆けつけ、応急対応を実施

◇ 住戸の玄関鍵の預かり

緊急時の鍵開けに対応

◇ 機能その②

ボランティアセンター ひまわり

「ときどきお手伝い」

⇒年会費500円に加え、サービスに応じた料金設定

◇ お掃除、調理、洗濯、散歩介助などの生活支援(チョコボラ)
500円／30分、1,000円／1時間

◇ 買い物代行・買物お届け

① 日常生活品の注文を電話・Faxで受け、買物をして届ける
400円／1回

② 買物したものを“ひまわり”に持参。それを自宅に届ける
200円／1回

◇ 相談を受ける中で、随時新たなニーズへの対応

◇ 機能その③

居宅介護支援事業所 あさがお

- ◇ 機能：介護サービスを利用する際に窓口となる事業所
⇒介護支援専門員(ケアマネジャー)による「要介護認定」の申請代行や居宅サービス計画書(ケアプラン)の作成窓口
- ◇ 運営：赤枝会（管理者、ケアマネジャー）
：NPO法人若葉台（生活支援相談員）
- ◇ 連携：若葉台地域ケアプラザ（地域包括支援センター）
- ◇ 協力：地域の居宅支援事業所

◇機能その④

訪問看護ステーション あさがお

商店街に看護師が常駐している安心感

◇ 機能

主治医、ケアマネジャーと連携を図り、自宅で療養生活を送る方を訪問し、身体の状態を把握し、療養上の世話や必要な診療の補助、精神的支援、介護助言等を実施

◇運営：赤枝会

⇒管理者、看護師を配置

◇協力：訪問リハビリテーション



「宿題」を通じた多世代交流

生活に密着したテーマで
セミナー開催
(写真は司法書士による
「相続セミナー」の様子)









ひまわり倶楽部
クラリネットの歌
5月12日

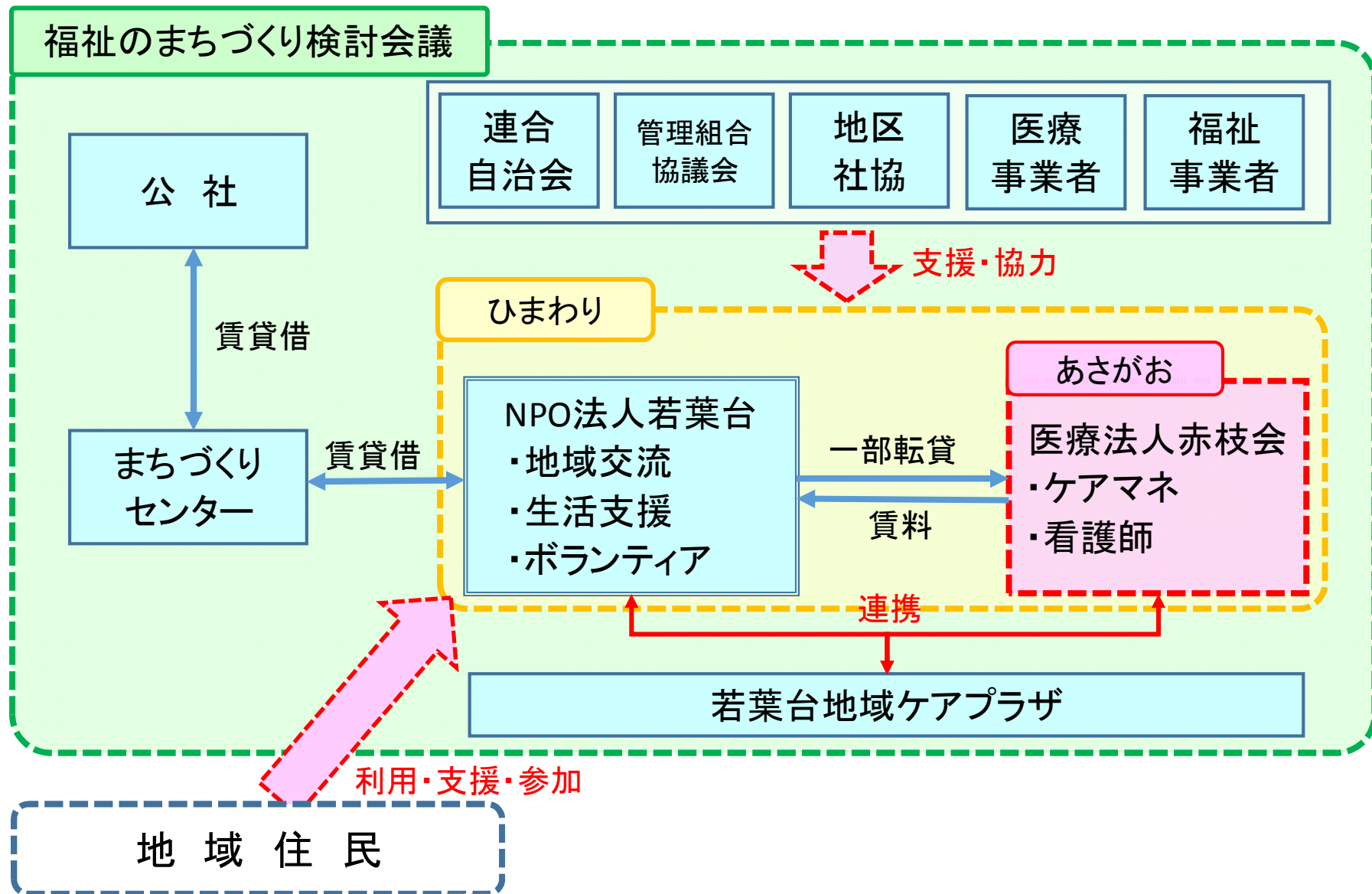
ひまわり倶楽部
クラリネットの歌
5月12日

ひまわり倶楽部
クラリネットの歌
5月12日

ひまわり倶楽部
クラリネットの歌
5月12日

ひまわり倶楽部
クラリネットの歌
5月12日

◇事業スキーム(概念図)



◇運営者(NPO法人若葉台)の役割

- 自分のことを自分でする
- 自らの健康管理(セルフケア)
- 市場サービスの購入



- 当事者団体による取組
- 高齢者によるボランティア・生きがい就労



- ボランティア活動
- 住民組織の活動

- ボランティア・住民組織の活動への公的支援



- 介護保険に代表される社会保険制度及びサービス



- 一般財源による高齢者福祉事業等
- 生活保護
- 人権擁護・虐待対策

◇運営者(NPO法人若葉台)の将来ビジョン

多様なサービス			
②訪問型サービスA (緩和した基準によるサービス)	③訪問型サービスB (住民主体による支援)	④訪問型サービスC (短期集中予防サービス)	⑤訪問型サービスD (移動支援)
生活援助等	住民主体の自主活動として行う生活援助等	保健師等による居宅での相談指導等	移送前後の生活支援
○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」の利用を促進		<ul style="list-style-type: none"> ・体力の改善に向けた支援が必要なケース ・ADL・IADLの改善に向けた支援が必要なケース 	訪問型サービスBに準じる
		※3~6ヶ月の短期間で行う	
事業者指定／委託	補助(助成)	直接実施／委託	
人員等を緩和した基準	個人情報の保護等の最低限の基準	内容に応じた独自の基準	
主に雇用労働者	ボランティア主体	保健・医療の専門職(市町村)	

◇運営者(NPO法人若葉台)の将来ビジョン

多様なサービス		
② 通所型サービスA (緩和した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)	④ 通所型サービスC (短期集中予防サービス)
ミニデイサービス 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	生活機能を改善するための運動器の機能向上や栄養改善等のプログラム
○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」の利用を促進		・ADLやIADLの改善に向けた支援が必要なケース 等 ※3～6ヶ月の短期間で実施
事業者指定／委託	補助(助成)	直接実施／委託
人員等を緩和した基準	個人情報の保護等の最低限の基準	内容に応じた独自の基準
主に雇用労働者 +ボランティア	ボランティア主体	保健・医療の専門職 (市町村)

5 公社の関わり方と公的役割

(まちづくり・居場所づくり・つながりづくり)

社会環境の変化

ライフスタイルや価値観の多様化

「公社」のあり方、「公社住宅」のあり方も複層化・多様化

セーフティネット機能に加え、今日的・将来的に公社が果たすべき役割は

◇「居場所づくり」とまちづくり

対処療法型

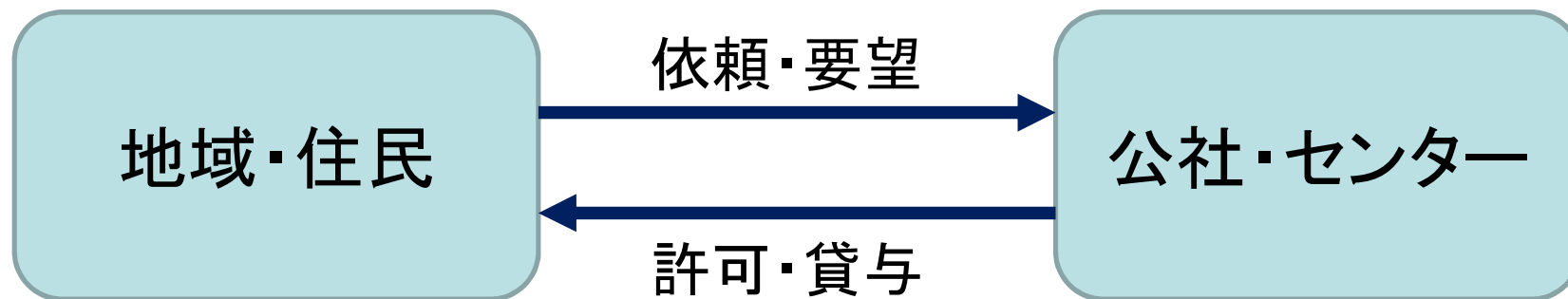
不足機能補完型

地域ニーズに適った「まちづくり」

予防保全型

付加価値創造型

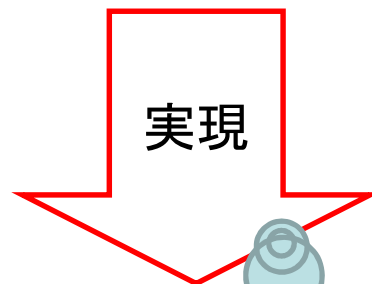
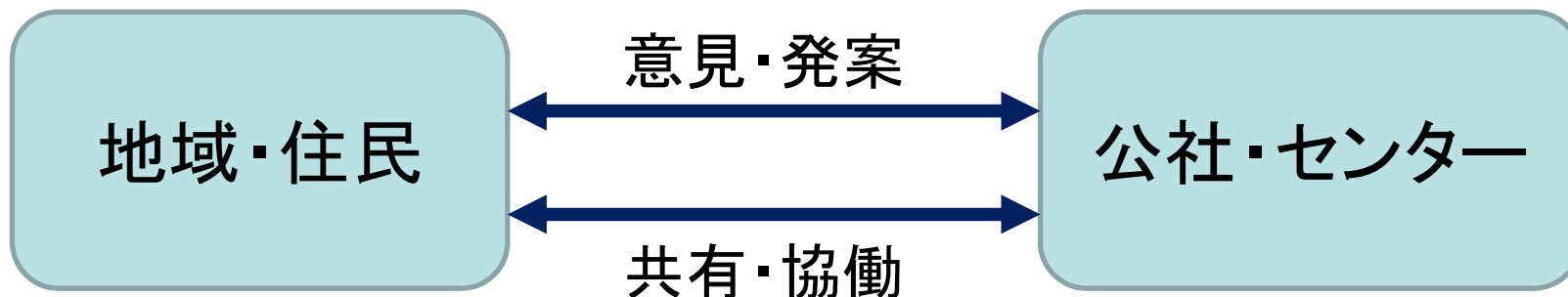
◇これまでの「居場所」づくり



実現

地域ニーズへの対応
(単発・短期的)

◇「居場所づくり」から「つながりづくり」へ



プロセスや達成感の共有
⇒長続きする住民連携の
素地づくり

◇住宅施策と福祉施策をつなぐ事業モデルの実践①

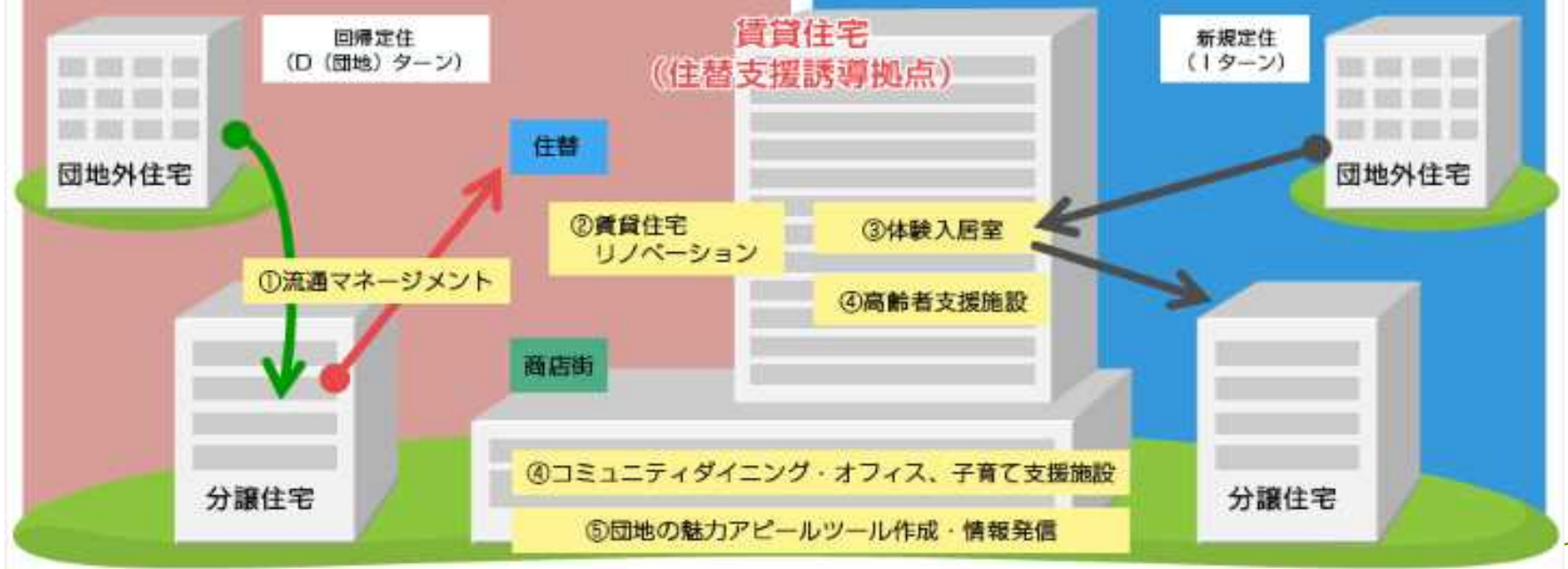
国交省補助事業「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」を活用して各種取組みを推進

世代循環型（回帰：Dターン）

- ▶ 手狭感や独立志向で「ふる里の若葉台」を築立った子供世代の団地回帰をサポート。
- ▶ 親世代が、商店街が隣接し団地中央に位置する利便性の高い賃貸住宅に住み替え、子供世代に分譲住宅を相続。
- ▶ 親世代と子供世代の多世代近居による家族の“きずな”を結び、若返り化を実現。

流通誘導型（新規：Iターン）

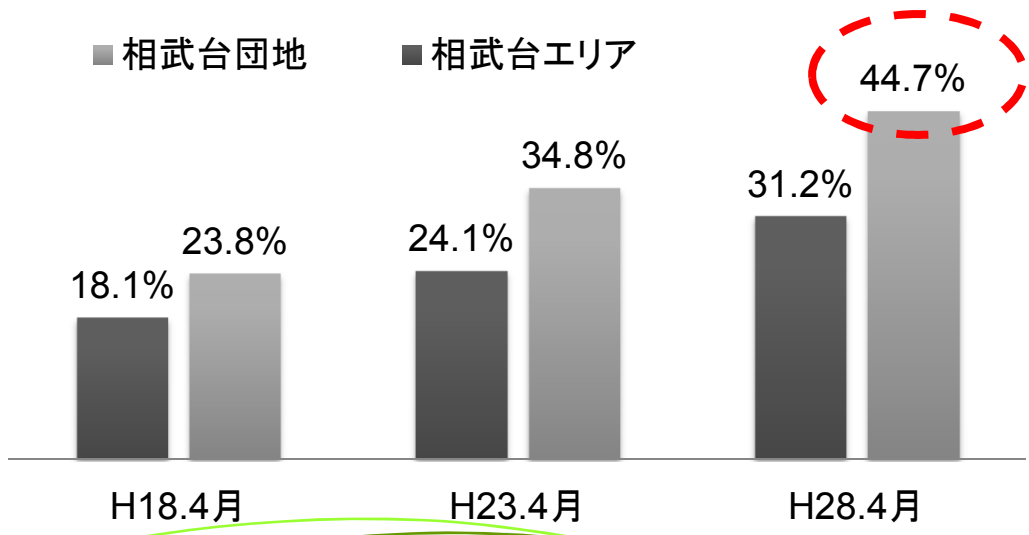
- ▶ 賃貸住宅に体験入居室を整備。
- ▶ 『体験入居室』で団地外の若年・子育て世代に若葉台の魅力や利便性をリアルに肌で感じてもらい、最終的に団地内への住替に繋がるよう分譲住宅の流通をマネジメント。



◇住宅施策と福祉施策をつなぐ事業モデルの実践②

相模原版 いきいき百歳体操
 対象場所：相模原市相武台団地
 総戸数 約2,400戸
 高齢化率44.7%（市内随一）
 コミュニティ弱体化の懸念

高齢化率の推移




いきいき百歳体操はじめませんか

Q. 百歳体操ってどんな体操？

A. 筋力向上を目的とした体操です

いきいき百歳体操は、高齢者の筋力向上を主な目的として、平成14年に高知市で考案された体操です。この体操は「重錘（じゅうずい）バンド」という重りを手首や足首に巻き、DVDで体操の映像を見ながら椅子に座って手足をゆっくりとしたペースで動かします。

使用する重錘バンドは、負荷を0～2kgまで200g単位で調整が可能であり、一人ひとりの体力に応じて負荷を調整できるため、無理なく効果的に筋力をつけることが出来ます。




重錘バンドのカバーとおもり

Q. どのような効果があるの？

A. 筋力がついて動作が楽になります

筋力がつくことで体が軽く感じ、動くことが楽になります。また、転倒しにくくなるので、骨を折って寝たきりになることを防ぐことが出来ます。



Q. 毎日やっても大丈夫？

A. 週に1～2回が理想的です


筋力運動を行うと、筋肉が疲労し一時的に筋力が低下します。毎日筋力運動を行うと、筋肉を休ませることが出来ないため、疲労が蓄積してしまいます。また、間隔を空けすぎると効率的に筋力がつきにくいと言われてます。そのため、週に1～2回運動を行うことが理想とされています。

参加者のみなさんの声

歩いていてつまずくことがなくなりました。

杖がいらなくなりました。

なかなか取れなかった膝の痛みが無くなりました。



~~~~~  
**詳細は裏面をご覧ください。**  
 ~~~~~

◇団地を地域拠点とした住民主体の介護予防

平成28年3月、厚生労働省と打合せ実施。

すみやかに相模原市、地域包括支援センター、地域住民との調整を開始し、8月30日より、団地中央の集会施設を活用した地域住民主体の介護予防を開始



◇この取組における公社の役割

- 地域の担い手探しと仕掛けづくり
- 活動場所の提供

◇住宅施策から地域包括ケア推進へのアプローチ

遊休資産の活用
(賃貸住宅・店舗など)

住宅流通の適正化
(エリア価値の維持)

住民連携の仕組みづくり
(住まい手のプロとの協働)

「公社」に対する期待
(新たな公的役割)

住宅施策・まちづくりの視点から
地域包括ケア推進への貢献



団地の真ん中で2,200発の打ち上げ花火！



世代をつなぎ 新たなステージへ

