住まい活動助成

NPO法人 いこいの家 夢みん

神奈川県横浜市

高経年分譲マンション団地の高齢居住者の余生と住まいをともに考える活動

ドリームハイツの全景。旧横浜ドリームランドの敷地の一部を利用して造成され、現在は約4500人が居住する

横浜市の南西部、戸塚区俣野町・深谷町に位置する

団体設立経緯

「**いこいの家 夢みん**」は1996年4月、横浜市郊外にある分譲集合住宅団地「**ドリームハイツ**」において、地域課題の解決に取り組んできた住民たちによる任意団体として設立されました。活動を通して、高齢者や障がい者のための居場所づくりの必要性を感じ、ドリームハイツ内の一戸を買い取って気軽に立ち寄れる場として運営しています。介護予防・生活支援サービス補助事業の実施を機に、2000年6月にNPO法人となりました。

活動概要と活動対象範囲

地区内の空き店舗を間借りした「コミュニティカフェ夢みん」で、高齢者向けのサロン事業を毎週月曜から金曜の午前10時から午後4時に、子ども支援としての「楽習ルーム」を毎週水・木曜の午後4時から5時に開催しています。さらに年間を通して、高齢者・障がい者に対する日常生活支援を実施しています。

また、単独の団体では解決が難しい地域課題をネットワークの力で解決しようという、緩やかなつながりづくりのコーディネート役も務めてきました。

活動に至った理由や背景

ドリームハイツは1970年代初頭、横浜市郊外部に建設された約2300世帯の分譲集合団地です。神奈川県が分譲した19棟と、横浜市分譲の4棟があります。

公共施設やサービスの不備を住民が自らが補う形で、自主保育や障がい児親子・乳幼児親子の居場所づくり、高齢者向けの食事の提供、家事介護サービスなど、それぞれの団体を立ち上げて取り組んできました。互いに連携して協力体制を築き上げています。団地内では少子高齢化が進み、独居・夫婦高齢者が増える一方、周辺では戸建住宅地が開発されてインフラが不足気味です。ますます地域で支え合う活動が必要になってきました。

活動の内容と成果

◆第1段階：個別ヒアリング調査の実施（2022年6月～7月）

ヒアリング対象となる高齢者のモデルを想定。条件として、65歳以上の年代別、性別、不動産所有の状態、独居などの住まい方、介護度、家族の有無などで選定し、ヒアリングをお願いすることにしました。対象者の選定にあたっては、当NPOにおいて高齢者の支援で活動している「ボランティアバンク・えん」のスタッフや、近隣の小規模多機能型居宅介護施設「みかみ介護支援センター」などの協力を得て、ドリームハイツに居住する高齢者から、多様なモデルになるように約30人を選びました。

生活面での課題や居住の希望を把握するために、ヒアリング調査を実施した
（上）調査準備のための会議
（下）プライバシーに配慮しながら実施した個別ヒアリング

基本項目として、年齢、性別、居住形態、子どもが同居・近居・遠住、身体障がいの有無、不動産所有の状況、居住継続の希望、介護・支援の状況、資産の状況などを盛り込んだヒアリングシートを作成。特に個人が抱える問題にフォーカスして聞き取りを実施しました。中でも資産については最もプライベートなことなので、対象者を絞って可能な範囲でうかがいました。

実施後1カ月も経たないうちに数人の健康状態や環境の変化があり、70代～80代の高齢者への対応は急務であると再認識しました。

◆第2段階：ヒアリング結果の分析（8月～11月）

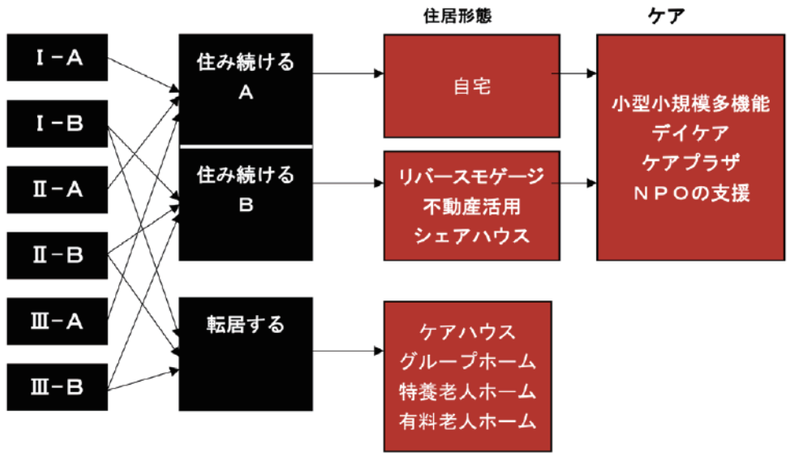
高齢者が抱える課題を類型化するために、28件のヒアリングの個票をもとに整理を試みました。

「このまま住み続けたいが、将来の健康や経済的不安がある」との回答が28件中12件と4割以上を占め、特に判断力が低下したときに介護をどうするか、という不安が多く見られました。設備面では、県のドリームハイツには1階部分に5段の段差があり、そのバリアフリー化を希望する意見が11件ありました。現在は困っていないが、将来を不安視する人も含みます。その他の項目を以下に示します。

「相談できる家族が少ない：8件」、「家の整理ができない：6件」、「もっと高齢化したときの介護の不安：4件」、「介護支援が必要になったときにどうやって情報を得るか：2件」。家の整理ができない結果、3LDKの1室だけで生活し、残りの部屋は物置になってしまっている事例がありました。

ヒアリング対象者の8割は、将来

【図1】できるだけ住み続けることを前提としたライフステージチャート



も現在の自宅に住み続ける希望を持っています。一部の対象者からは、自宅を処分して高齢者施設への移住を希望するものの、諸事情で現在売却ができないため困っているとの相談がありました。これらの結果を受けて、できるだけ住み続けることを前提として、それぞれのライフステージに合わせたプランの整理と作成を目標としました。

◆第3段階：ライフステージチャート【図1】の作成（12月～23年3月）

ライフステージを考える上で、人生を100年と仮定し、余生の生活をどうするかを検討しました。世代区分は「Ⅰ：90代、余生10年」、「Ⅱ：80代、余生20年」、「Ⅲ：70代、余生30年」の3つに設定しました。2024年に築50年を迎えるドリームハイツですが、県ドリームハイツ住宅管理組合では、これまで順調に大規模修繕などのメンテナンスを重ねてきています。耐震改修工事についてはまだ展望は不明瞭ですが、今後100年住宅を目指す考え方もあり、「Ⅲ」の余生30年は可能であると仮定しています。

次に、余生の生活にかかる費用と、保有する金融資産の多寡でパターンを分けます。生活に必要な費用をシミュレートし、現在の保有資金が上回る場合は「A：費用＜資金」、資金が不足する場合は「B：費用＞資金」とします。以下、モデルケースを例示します。

ケースⅠ：自宅を担保にした資金の融資

高齢者が「Ⅰ-A：90代資金あり」から「Ⅰ-B：90代資金少」に変化した場合を想定。所有する自宅を担保に不足資金を補う、リバースモーゲージが考えられます。生活スタイルを変えずに住み続けられる一方、金融機関との調整や遺産相続を含めた不動産の処理などに専門家の介在が必須となり、当NPOで専門チームを組んで対応する形が現実的です。

ケースⅡ：自宅を処分して資金を確保、ケアが十分な老人ホームなどへ移転

「Ⅰ-B」や「Ⅱ-B」で、例えば夫婦でいながら、パートナーが要介護になった場合などが考えられます。自宅では自立が困難になった場合、自宅不動産を売却して転出することになります。状況から売買に十分な時間がかけられない場合が想定され、取り引き価格が不利になりがちです。室内をリノベーションしてから売りに出した方が有利になる場合もありますが、改修にかける費用を上回る売値の上積みが期待できるかどうかが判断の分かれ目です。

ケースⅢ：自宅を改修して一部賃貸

自分は住みながら使っていない部屋を改修し、不足資金を補う方法です。当NPO法人が賃借物件としてサブリースすることで、高齢者ケアの範囲が広げられるなどの可能性がありますが、改修にかかる費用と賃料のバランスを見極める必要があります。

ケースⅣ：空き家活用型

現在、県ドリームハイツ住宅管理組合の調査によれば、同組合が管理する約1500戸の中で長期不在は53戸あり、その半数以上は3年以上空き家状態が続いています。

こうした団地内の空き家を同管理組合と連携しながら、当NPOが所有または借り上げて活用します。例えば、グループホームや若い世代を呼び込むシェアハウスとしてのリノベーションを施すことで、ケースⅠからケースⅢの仮住まい住居としても利用でき、事業促進の受け皿にできます。

うまく形にできれば、空き家物件の減少や世代交代の促進、団地をリバイバルする起爆剤となり得ます。長年の活動で積み重ねてきた「夢みん」の信用力が期待できますが、実現には十分な資本力が必要となります。

【協力団体、行政、住民、専門家など】

高齢者のヒアリング調査には、いこいの家 夢みんの中にある生活支援事業「ボランティアバンク・えん」の貢献が大きく、その利用者であり、ボランティアの主体でもある会員が多く携わりました。また県ドリームハイツ住宅管理組合にも所属する会員が多くおり、空き家活用に関して、忌憚なく意見を交換をすることができました。

同管理組合の空き家調査のアンケート結果から、約20戸が売却検討中であり、長期不在の空き家の活用が大きなテーマであることも分かりました。この活動において、管理組合との連携は必要不可欠と改めて認識しました。県ドリームハイツ自治会はもちろんのこと、住民間の交流スペースを運営する横浜市指定NPO法人「ふらっとステーション・ドリーム」や、地域ぐるみの子育て支援に取り組む「おやこの広場 ぽっぽの家」を運営するNPO法人「子育てネットワークゆめ」など、ドリームハイツが育んだ、いわば親戚関係にある多くのNPO団体などとも考え方を共有しました。また、地域包括支援センター「横浜市深谷俣野地域ケアプラザ」とも協力体制を築いています。

◎検討にご協力いただいた専門家

大川隆司氏（大川隆司法律事務所）／服部章男氏（公認会計士、横浜税理士法人）／三上亜矢子氏（みかみ介護支援センター所長）／志村孝次氏（株式会社クレア、不動産コンサルタント）／内海宏氏（株式会社地域計画研究所）

◆イベント、セミナー、ワークショップの開催

新型コロナウイルス禍もあり、高齢者がイベントで一堂に会することを避けるため、セミナーやイベントの開催は控えざるを得ませんでした。必要に応じて、少人数の会合に限り実施しました。

一方で、年度の後半にNPO法人高齢社会をよくする女性の会が主催する第1回「樋口恵子賞」の受賞と、クラウドファンディングを実施した多世代交流のための新拠点整備が重なったことから、日常業務を回すのがやっとのことで、外に向けたイベントまで十分手が回らなかったという事情もあります。これについては反省するところです。

クラウドファンディングを実施して整備した多世代交流拠点

課題と解決方策

高齢者がこの団地を終の棲家として安心して住み続けるためには、それぞれの人生設計を具体的に支援することが必要であり、課題となります。これまで検討してきたケースⅠからケースⅣに至る支援策を実行に移すには、組織体制や資金力の強化が求められます。

特に空き家活用に関しては、不動産の管理を含めて、現在のNPOの定款の枠を超えており、関連する別組織の立ち上げを検討しなければなりません。そのときの組織形態としては、街づくり会社や社会福祉法人、コンソーシアム企業が考えられます。また、不動産や介護企業、金融機関、医療機関などとの幅広いネットワークが必要です。

資金面については基金の募集の強化と併せて、収益事業の立ち上げが急務です。大規模分譲住宅である当団地にその源泉を見出し、空き家活用などの事業化、収益化を目指していければと考えています。

今後の予定

23年度には、地元金融機関や不動産会社、地元の企業、製薬会社など協力企業候補へのDM発送と、回答があった企業などへのヒアリングを開始します。また、新たに開設した多世代交流拠点を活用し、空き家セミナーの開催や空き家の実態調査の取り組みを進めます。

24年度にかけて空き家活用事業のコンソーシアム組織を立ち上げ、25年度以降の事業スタートを目指して活動を続けます。

特定非営利活動法人いこいの家夢みん

1996年4月設立、2000年6月法人化／メンバー数：正会員26人、支える会会員150人／代表者：伊藤 眞知子（いとう・まちこ）
●〒245-0066　神奈川県横浜市戸塚区俣野町1404-6
☎FAX045-853-0480　✉mumin-0480@twatwa.ne.jp
mumin8530480.wixsite.com/my-site-1/
www.facebook.com/profile.php?id=100081471882063

私たちのモットーは「足りないものは自分たちの手で」。生活に密着した様々な活動を、住民主体で続けてきました。0歳から100歳までが集う多世代交流拠点、人と人がつながり誰もが安心して生き生きと過ごせる地域を、みなさんと共につくります。