

**LLPを活用した
シニア住宅事業のコーディネート**

平成18年3月

鶴岡銀座元気シニア住宅研究会

LLPを活用したシニア住宅事業のコーディネート 目次

序 業務の目的と内容

- (1) 業務の目的 1
- (2) 対象地区 1
- (3) 業務内容 2
- (4) 推進体制 2

第1章 有限責任事業組合等に関する検討

1 LLPの事業内容案の作成

- (1) 本事業におけるLLP導入の基本方針 3
- (2) 入居者募集活動業務 3
- (3) 計画策定業務 5
- (4) LLP理事会の運営 5

2 LLPの組織体制案の作成

- (1) 入居者募集段階における組織体制の基本方針 9
- (2) 有限責任事業組合クオレの会の組織体制案 9
- (3) クオレの会・住まい手の会（鶴岡銀座元気シニア研究会） 10
- (4) クオレの会・つくり手委員会 10

第2章 鶴岡銀座・元気シニア住宅事業企画案の作成

1 「クオレハウス」の基本コンセプト

- (1) 主旨 12
- (2) 入居者像とベーシックニーズ 13

2 「クオレハウス」の5つの特徴

- (1) 自立した暮らしのための「住まい」 15
- (2) ぴんぴんころりん 「元気」が一番 15
- (3) 行き場所がある、会う人がいる、やることがある 16
- (4) 住む立場から「こうだったらいいな」を実現 16
- (5) 地域とともに 16

3 「クオレハウス」の施設とサービスの概要

- (1) クオレハウスを構成する施設の概要…………… 17
- (2) 元気シニア住宅の概要 …………… 17
- (3) 三井家蔵座敷の修復活用の概要…………… 17
- (4) 生活支援サービスの概要 …………… 18

序 業務の目的と内容

(1) 業務の目的

一般的に、コーポラティブ方式において入居者募集から建設組織の立ち上げまでの期間は、事業主体が明確に組織されず、事業が実行されるかどうか不透明な事業リスクの高い時期にもかかわらず、入居者募集や専門的なコンサルティング等の先行的な出費が必要になるため、関係者間でこれをどう負担するかが問題となる。関係者間で合意がとれず、プロジェクトが立ち消えとなる場合も数多い。本プロジェクトにおいては、プロジェクトの提唱者だけでなく、専門家等のサポートグループも含む関係者が、単に資金だけでなく、ノウハウ、ネットワーク力等を持ち寄り、初動期の事業リスクを分担しながら、貢献度に応じて利益を柔軟に配分することで、難しい初動期の事業推進を図ることを考えている。

LLPは、人的資本を供出しようとする人が組合員となり、人的資本の供出に対してインセンティブを与え、利益配分や支配権に関して物的資本と人的資本の調整を可能とした組織形態である。LLP導入の目的は、こうした特性を活用することで、「人のやる気」を引き出し、鶴岡銀座元気シニア住宅事業の初動期の事業推進を図ることにある。

(2) 対象地区

本業務の対象地区は、鶴岡銀座地区とする。

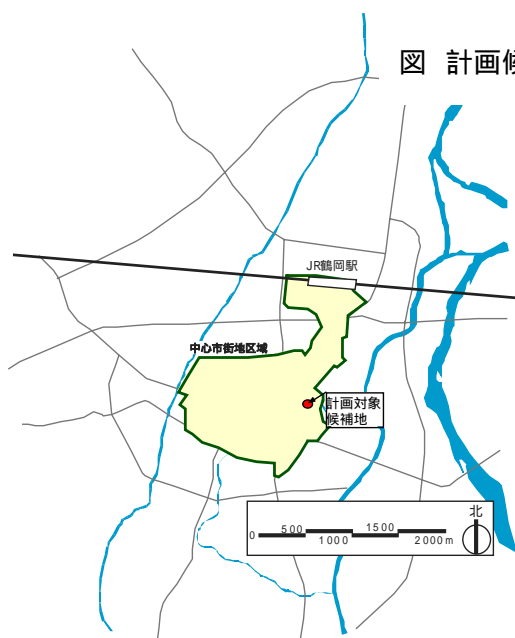


図 計画候補対象地の位置



(3) 業務内容

有限責任事業組合等に関する検討

1) LLPの事業内容案の作成

設立目的、事業内容、事業スケジュール案を作成する。

2) LLPの組織体制案の作成

有限責任事業組合の組合員の構成メンバー案、組合員の役割分担案を作成する。

3) LLPの事業収支案の作成

長期事業収支計画案、初年度事業収支計画案、利益配分等に関する方針案を作成する。

4) 有限責任事業組合契約書案の作成

上記の検討案を有限責任事業組合契約書案としてまとめる。

鶴岡銀座・元気シニア住宅事業企画案の作成

1) 企画調査

- ・入居者像、暮らし方、住まいの要件、サービス内容等を検討する。
- ・事業方式(借地建設、一括賃貸)、準備組織、運営組織、建設組織を検討する。
- ・事業シミュレーションを行い、事業性を検証する。

活動記録の整備

事業をとりまとめ、事業実施マニュアルを作成するための活動記録を整備する。

(4) 推進体制

顧問：佐藤 滋（早稲田大学都市・地域研究所所長、早稲田大学教授）

専門調査員：鈴木 進（早稲田大学都市・地域研究所客員研究員・技術士）*

柳沢伸也（早稲田大学都市・地域研究所客員研究員・一級建築士）

*とりまとめ責任者

第1章 有限責任事業組合等に関する検討

1. LLPの事業内容案の作成

(1) 本事業におけるLLP導入の基本方針

まちづくり事業は、「事業準備段階・計画段階」「整備段階（建物建設期間等）」「管理運営段階」の3つのフェーズに大きく分けて考えることができる。

「事業準備段階」では、計画づくり＝合意形成が主体で不動産の権利の移動が生じない。「整備段階」では、合意形成が済み不動産の権利の移動し事業費の大部分もこの段階で投下される。「管理運営段階」では、建物の維持管理、サービスの提供、投下資金の回収が行われる。

本事業は、居住者の計画への参加や出資などを図るためコーポラティブ方式を採用しており、このため、事業準備段階において計画づくりに加えて入居者の募集活動が必要となるところが特徴的なことである。入居者を事前に募集することで、事業リスクの低減が可能となり、事業の実現性が高まる。鶴岡市のような地方都市においては、潜在化したニーズを顕在化することが事業を推進する上で重要であるが、本事業によるLLP導入の主たるねらいは、入居者の募集＝ニーズの組織化にある。入居者募集組織の核となる主体をLLPとすることで、外部への透明性を高めるとともに社会的な信用を高め、入居者募集を円滑に進めたい。

以上のように、本事業におけるLLPの業務としては、大きく「入居者募集業務」「計画策定業務」に分けられる。その成果である「計画書」及び「入居希望者名簿」を建設・運営を事業会社に譲渡することによって収入を得ることとなる。事業会社の設立は、入居者募集が前提とるため、LLPの設立の半年～1年後と見込まれているが、それ以降の入居者募集活動（個別の生活相談など入居希望者の意向を固めて行く業務）及び計画を精査する業務はLLPが事業会社から業務受託するか、またはLLPを解散して事業会社が引き受けるか、のいずれかの形態が考えられる。

(2) 入居者募集活動業務

情報発信

- ・ ホームページの開設
- ・ パンフレット等の営業ツールの作成

- ・ 全国紙、地域紙、ミニコミ紙へのはたらきかけ（パブリシティ活動）

- ・ 広告掲載依頼

セミナー・懇談会の開催

- ・ 同窓会名簿等による名簿作成
- ・ セミナー、懇談会の企画
- ・ セミナー講師の選定、手配
- ・ セミナー、懇談会の案内の作成と送付
- ・ 会場設営、申込の受付などセミナーの準備活動
- ・ セミナー、懇談会の記録作成

アンケート調査

- ・ セミナー参加者へのアンケート調査の設計
- ・ 懇談会でのアンケートの実施
- ・ アンケートの解析

順位登録

- ・ 順位登録の仕組みづくり
- ・ 予備登録の受付、登録名簿の作成

現地見学会

- ・ 現地見学会の企画
- ・ 現地見学会の案内作成と送付
- ・ 現地の案内
- ・ 現地案内の記録

個別相談

- ・ 相談員による一般相談
- ・ 入居者の費用負担モデルの作成
- ・ 入居者の生活設計相談
- ・ 相談記録の作成

首都圏における入居者募集活動

- ・ セミナー、懇談会の開催
- ・ アンケート調査

(3) 計画策定業務

基本計画策定

- ・ 地域資源調査：福祉関係、生活サポート関係など、訪問聞き取り調査
- ・ 事業環境調査、事例調査
- ・ 企画設計の見直し
- ・ 生活サポート調査企画、分析、計画策定
- ・ 事業収支の検討
- ・ 関係機関調整、行政調整

概略事業計画策定

- ・ 事業会社等の組織体制案作成
- ・ 事業会社等の概略事業計画案作成
- ・ 事業会社等の定款案作成
- ・ 関係機関調整、行政調整

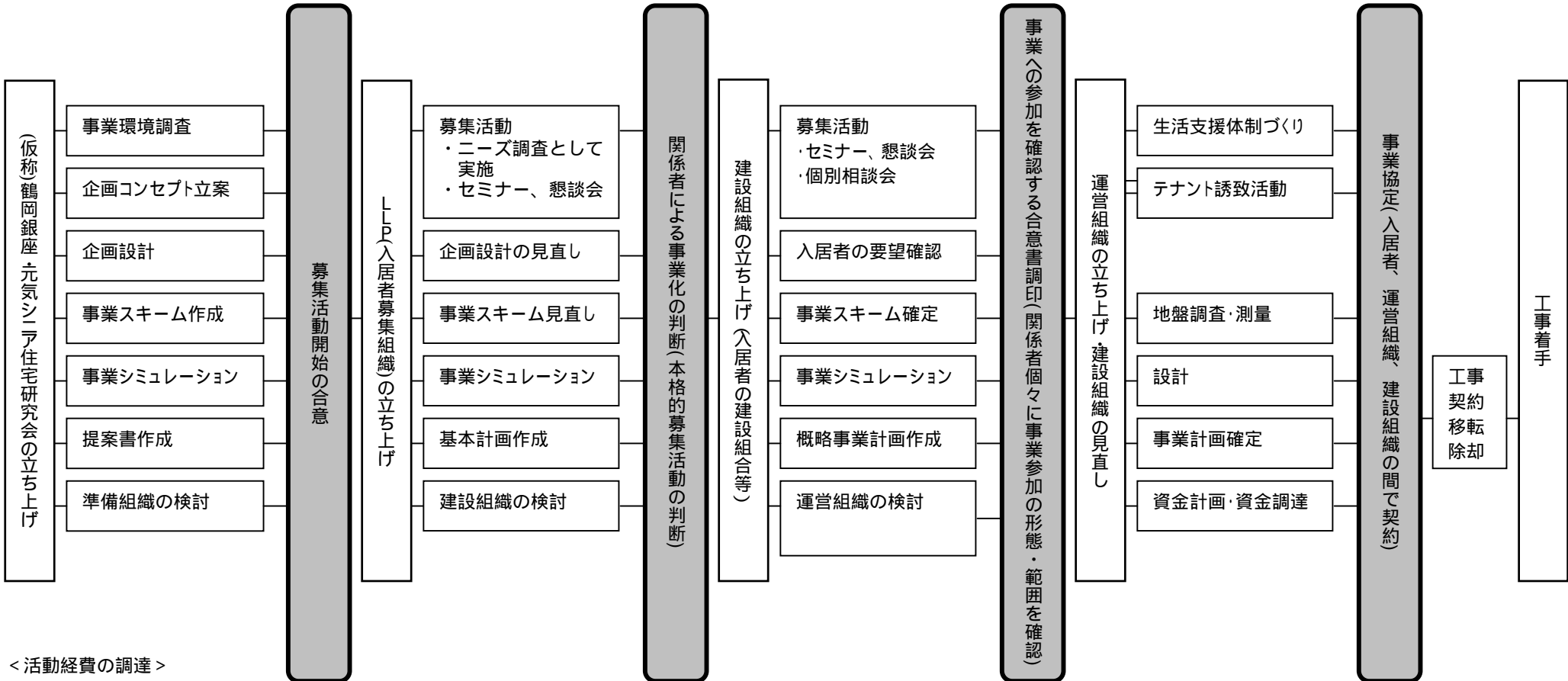
クオレの会・つくり手委員会の運営

- ・ 関係者連絡会議の開催
- ・ 関連資料作成
- ・ 会議の記録作成
- ・ 関係機関調整、行政調整

(4) LLP理事会の運営

- ・ 理事会の開催
- ・ 事業化の判断

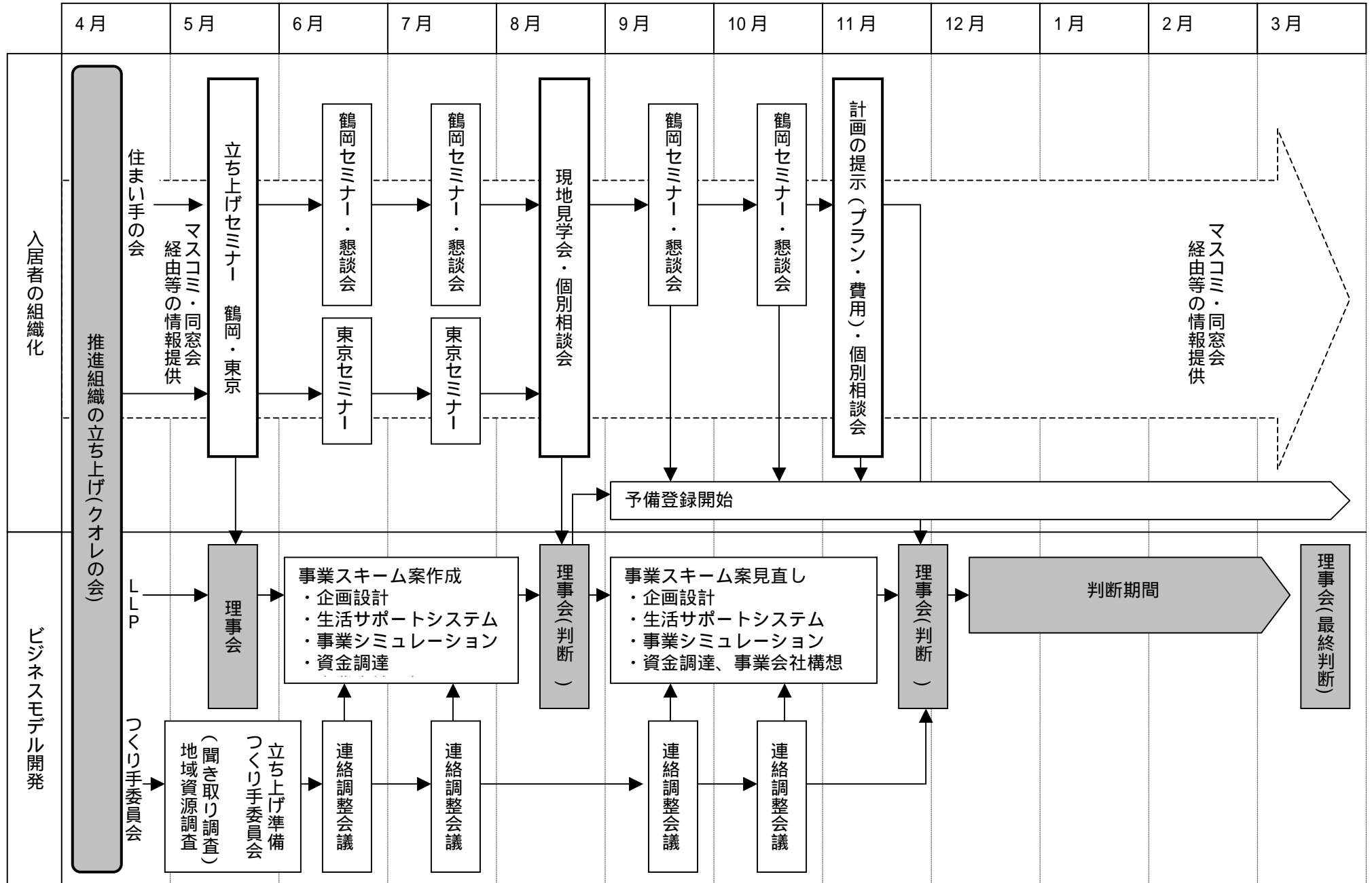
(仮称)鶴岡銀座・元気シニア住宅プロジェクトの流れ



< 活動経費の調達 >

<p>調査費: 国調査費の一部を充当 事務局経費: 参加者の拠出</p> <p>* 事務局経費は、準備組織へ策定計画を売却して回収</p>	<p>調査費: 国調査費の一部充当の可能性(前年度成果により採択が決定) 募集活動経費: 推進組織参加者の出資 事務局経費: 推進組織参加者の出資</p> <p>* 上記経費は建設主体への策定計画の売却により回収</p>	<p>調査費: 推進組織参加者の出資 募集活動経費: 推進組織参加者の出資 事務局経費: 推進組織参加者の出資</p> <p>* 上記経費は建設組織への策定計画の売却により回収</p>	<p>生活支援体制づくり・テナント誘致活動経費: 運営組織負担 調査・測量・設計経費: 建設組織負担 資金計画等経費: 建設組織負担</p> <p>* 上記経費は入居者出資金等を充当</p>
---	--	--	---

鶴岡銀座元気シニア住宅プロジェクトの平成 18 年度推進フロー



クオレの会（有限責任事業組合）の業務内容

	自主業務(理事・事務局・スタッフ)	外部委託業務
入居者募集(鶴岡)		
・セミナー ・懇談会	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリシティ(全国紙、地域紙、ミニコミ紙等へのはたらきかけ) ・同窓会名簿等による名簿作成 ・セミナー、懇談会への案内の配布 ・申込受付 ・セミナー準備、設営 	<ul style="list-style-type: none"> ・セミナー、懇談会の企画 ・講師選定、手配 ・セミナー、懇談会の案内の作成 ・セミナー、懇談会の運営支援 ・セミナー、懇談会の記録作成
アンケート調査		<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート案の作成 ・アンケートの実施(懇談会にて) ・アンケートの解析
順位登録	<ul style="list-style-type: none"> ・予備登録受付(クオレの会入会) 	<ul style="list-style-type: none"> ・順位登録の仕組みづくり
現地見学会	<ul style="list-style-type: none"> ・現地見学会の案内配布 ・現地見学会の申込受付 ・現地案内 	<ul style="list-style-type: none"> ・現地見学会の企画 ・現地見学会の案内作成 ・現地案内運営支援 ・現地案内の記録
個別相談	<ul style="list-style-type: none"> ・相談員(理事・スタッフ)による個別相談 ・個別相談の記録 	<ul style="list-style-type: none"> ・個別相談の運営支援 ・相談者の生活設計提案 ・相談者の費用負担提示
入居者の生活設計	<ul style="list-style-type: none"> ・相談員による生活設計提示 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活設計案作成
入居者募集(首都圏)	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴岡と同様 	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴岡と同様
ビジネスモデル開発		
基本計画作成	<ul style="list-style-type: none"> ・地域資源調査(関係機関の訪問聞き取り調査) ・関係機関調整 ・行政との調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業環境調査、事例調査 ・企画設計の見直し ・生活サポート調査企画、分析、計画作成 ・事業収支の再検討
概略事業計画作成	<ul style="list-style-type: none"> ・関係機関調整 ・行政との調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業会社等の組織体制案作成 ・事業会社等の事業計画作成 ・運営会社等の定款案の作成
つくり手委員会(*)		
連絡調整会議	<ul style="list-style-type: none"> ・関係機関協力要請 ・関係者連絡調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係資料作成 ・検討会議の支援、記録作成
判断	<ul style="list-style-type: none"> ・事業への参加形態の合意書調印 	<ul style="list-style-type: none"> ・検討会議の支援、記録作成
LLP理事会		
理事会の開催	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会の案内、会場設営 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係資料作成 ・検討会議の支援、記録作成
判断会議 ・事業化判断	<ul style="list-style-type: none"> ・判断会議の案内、会場設営 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係資料作成 ・検討会議の支援、記録作成
判断会議 ・関係者の参加形態	<ul style="list-style-type: none"> ・判断会議の案内、会場設営 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係資料作成 ・検討会議の支援、記録作成

* つくり手委員会：関係者個々に事業参加の形態・範囲をつくり手委員会にて確認して合意書に調印する。

2. LLPの組織体制案の作成

(1) 入居者募集段階における組織体制の基本方針

入居者募集段階における業務内容については、大きく入居者募集活動と計画策定の二つに分けられ、鶴岡元気シニア住宅研究会、新たに設立する有限責任事業組合クオレの会、つくり手委員会が分担して業務を遂行する。

入居者募集活動の主たる場合は、セミナー・懇談会が中心となるが、これは、平成17年度に設立した鶴岡元気シニア住宅研究会(クオレの会)が引き継ぐものとする。研究会の運営事務局は有限責任事業組合クオレの会が行う。

計画策定については、医療、介護、保健、生活サポート、不動産管理など地域の施設、企業、NPOなどとの連携を図ることが、コストの低減を図るうえで重要なポイントとなる。したがって、こうしたサービスを提供する企業、機関、団体、NPO等の連絡調整の場として新たにつくり手委員会を設置し、調整を進める。

事業の推進に関する重要な意思決定はLLP理事会において行う。また、LLP理事会の意思決定を支援するための組織として、銀行、コンサルタント等からなる小人数の事業計画検討会議を開催する。

LLPの組織体制は、段階的な拡充を図ることを基本的な考え方とし、当初段階は必要最小限の骨格的なメンバーで設立する。

(2) 有限責任事業組合クオレの会の組織体制案

事業内容

組合員は、組合の事業として、共同で次に事業を行う。

- ・ コーポラティブ住宅の入居希望者の募集
- ・ コーポラティブ住宅の調査研究
- ・ コーポラティブ住宅の計画策定
- ・ その他

組合員

- ・ 組合員のなかから総務担当組合員(理事長)、会計担当組合員(専務理事)を選任する。
- ・ 組合員のなかから募集担当組合員、開発担当組合員を選任する。LLPの設立当初(平成18年4月予定)の段階では兼務とし、業務量の拡大に伴い専任とする。

スタッフ

- ・ 業務量の拡大に伴い、募集担当スタッフ、開発担当スタッフをおく。募集担当スタッフは、パ

ブリシティ活動、セミナー・懇談会の運営、アンケート調査、個別相談、見学会などの業務を遂行する。開発担当スタッフは、地域で利用可能なサービス等を供給する企業、機関、団体、NPO等との打合せ、連絡調整会議(クオレの会・つくり手委員会)の運営等の業務にあたる。

支援ボランティア

- ・ 募集活動にあたっては、鶴岡銀座元気シニア研究会参加会メンバー等からボランティアの支援スタッフを募り、セミナー・懇談会の円滑な推進をはかる。

外部専門家

- ・ 専門的な計画策定業務、アドバイザー業務等については、アウトソーシングにより外部資源を調達する。

(3) クオレ会・住まい手の会（鶴岡銀座元気シニア住宅研究会）

主旨

- ・ 平成17年12月に発足した鶴岡元気シニア住宅研究会を発展させ「住まい手の会」として、セミナー、懇談会、見学会の開催などの入居者募集活動を行う。

会員

- ・ 一般会員と支援会員より構成される。
- ・ 一般会員は、鶴岡銀座元気シニア住宅研究会メンバー及び新規の入居希望者によりなる。
- ・ 支援会員は、鶴岡銀座元気シニア住宅研究会メンバー、その他の関係者のなかから本事業に賛同する会員を募り支援を要請する。

事務局

- ・ 有限責任事業組合クオレの会が事務局機能を担う。

(4) クオレ会・つくり手委員会

主旨

- ・ 本事業が必要とする生活支援サービスを地域の中で調達するため、連絡調整を行う。

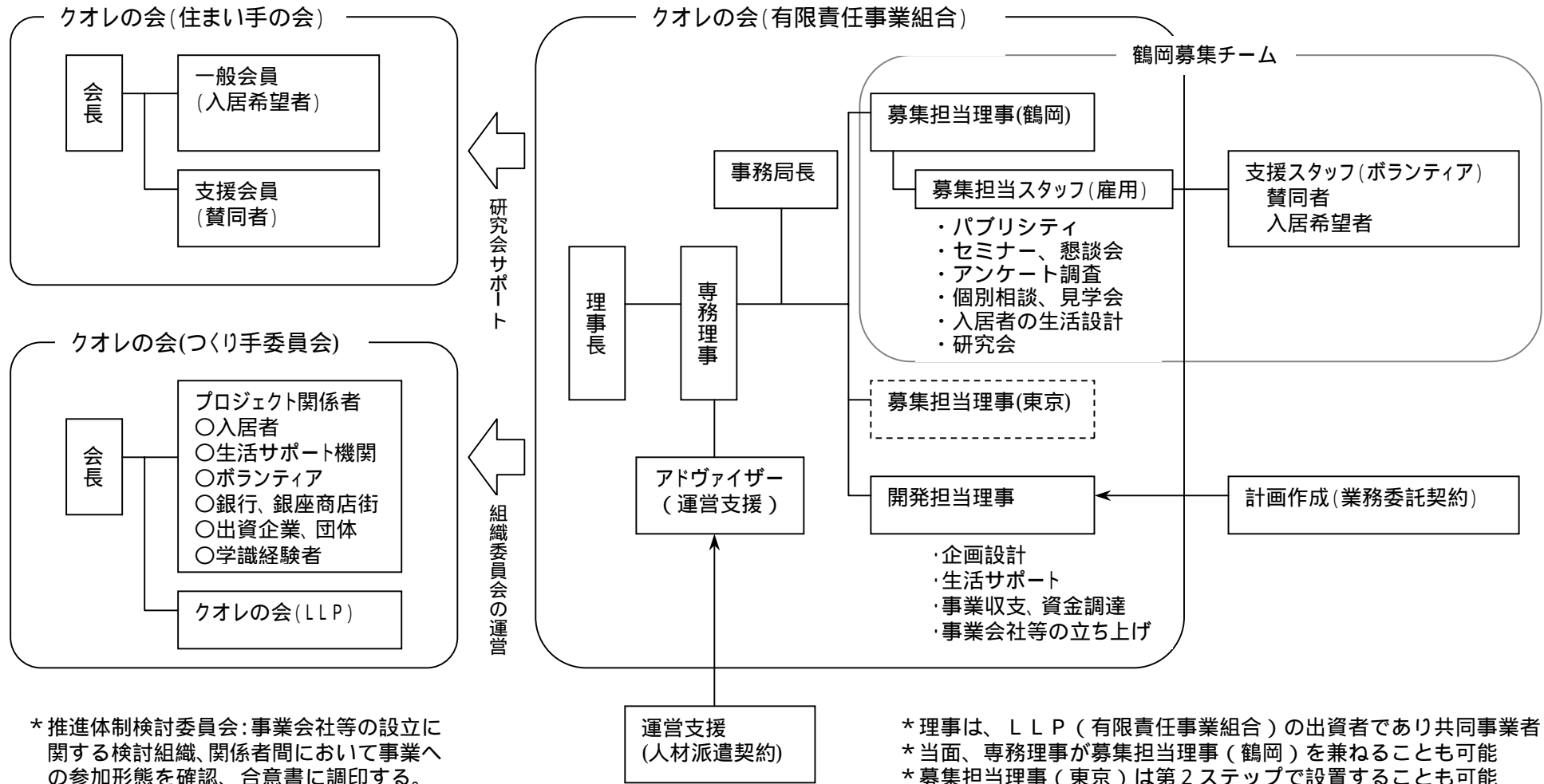
構成メンバー

- ・ 本事業に必要とされる生活支援サービスなどを提供する地域の企業、機関、団体、NPOなどと銀行、出資者、学識経験者、入居者代表などから構成する。

事務局

- ・ 有限責任事業組合クオレの会が事務局機能を担う。

「クオレの会」の推進体制



* 推進体制検討委員会: 事業会社等の設立に関する検討組織、関係者間において事業への参加形態を確認、合意書に調印する。

* 理事は、LLP(有限責任事業組合)の出資者であり共同事業者
 * 当面、専務理事が募集担当理事(鶴岡)を兼ねることも可能
 * 募集担当理事(東京)は第2ステップで設置することも可能

第2章 鶴岡銀座・元気シニア住宅事業企画案の作成

1. クオレハウスの基本コンセプト

(1) 主旨

提唱者が提唱する本事業の基本コンセプトは以下のとおりである。

街には、「街なみ」「人なみ」「営み」が必要です。鶴岡の中心地である銀座に元気なお年よりの住まいをつくることは、高齢期の豊かな暮らしをサポートするとともに、銀座に「人なみ」と「営み」を取り戻すことにつながります。クオレの会は、こうした理念のもと、鶴岡市をはじめ早稲田大学都市・地域研究所、荘内銀行など多くの方々のご支援をいただいて高齢期を元気に自立して生き生きと暮らすためのコーポラティブ方式による住宅づくりを推進します。

「クオレ」とは、イタリア語で「こころ」「生命」「生活」を表すことばです。クオレの会が目指す住宅は、生活の質=Quality of Life を高める暮らしの場です。

「クオレの会」が推進するコーポラティブ住宅はお仕着せの分譲マンションではなく、入居者が事前に集まって計画づくりに参加してつくります。提案書はあくまでもたたき台です。これに賛同して集まった方々の協働作業により計画づくりや建物の設計を進めます。皆さんの参加をお待ちしています。

クオレの会会長 三井盾夫

今、私が住んでいる庄内は自然環境に恵まれ、豊かな暮らしができる場所と思われま

す。元気なうちはピンと来ないかもしれませんが、私自身は将来・老後、集合住宅に住みたいと思っていました。鶴岡では、歳をとってから冬場の暮らしが大変です。歳をとってからは近場に便利なものがそろっている場所が良いと思います。その点、銀座商店街であれば、その環境は整っています。もともと、高齢者が住み良いところをつくりたいと思ってきたこと、街なかに住むことは町を

販わすことにもなることから、この呼びかけを始めました。

「生涯現役、ぴんぴんころりん」が私のモットー。皆さんのお知恵を拝借しながら実現していきたいと思っています。

クオレの会副会長 三井圭子

(2) 入居者像とベーシックニーズ

入居者像: 元気なシニア

- ・ 60代後半～70代～80才代、年齢層の幅は広い（一斉に年取らないコミュニティ）
- ・ 単身女性（中心層）＋単身男性＋夫婦世帯
- ・ 経済的状态：年金生活者（一定以上の所得のある層）

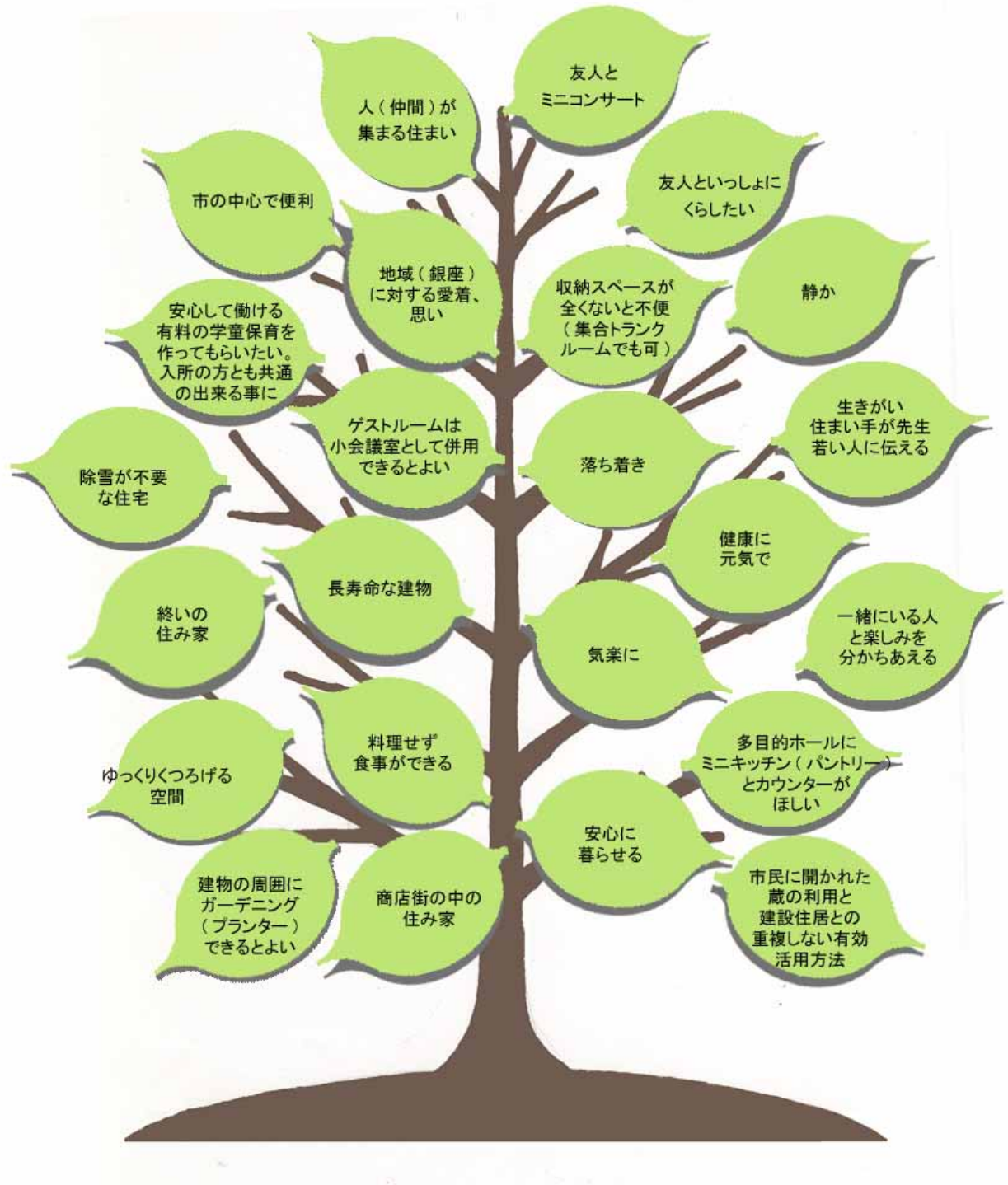
例）教員・公務員（共済年金）22～23万円／月

ベーシックニーズ: 伊豆友だち村型

自立して元気に暮らしたい（子どもの世話にはなりたくない）

自分のライフスタイルを大事にしたい（老人ホームの子ども扱いだけはイヤ！！）

図 クオレ希望の木



鶴岡元気シニア住宅研究会ワークショップより

2. クオレハウスの5つの特徴

提唱者が提唱する本事業の基本コンセプトは以下のとおりである。

(1) 自立した暮らしのための「住まい」

クオレハウスは、有料老人ホームではなく、自立した個人が隣人とのコミュニケーションを大事にして暮らすための「住まい」です。

子供の世話にはなりたくないけれど、ひとりでは何かあった時に不安だと思える方は多いでしょう。介護が必要になっても、ちょっと手助けがあれば生活できる人はたくさんいますが、いざというとき一人では不安です。犯罪が増加するこの頃、戸建住宅の防犯も心配です。

クオレハウスには、自立した生活を安心して送ることのできるよう、いざというときすぐに駆けつけることができる「人」や緊急通報システムの設置を予定しています。

介護については、認知症や重度の介護状態で在宅介護が無理な状態になった場合は施設への入居も考える必要が生ずるでしょうが、通常は医師会の介護施設からホームヘルパーを派遣してもらって住み続けられるようにしたいと考えています。また、隣接敷地にデーサービス機能を持った福祉施設の誘致も検討しています。

(2) ぴんぴんころりん 「元気」が一番

生きがいを持って暮らすためには、元気で健康であることが大切です。クオレハウスには、1階に診療所を誘致し、入居者が在宅療養の指導、緊急時の往診、日常の健康相談、看護指導、他の医療機関に入院を要する場合の紹介などのサービスを受けることができるようにしたいと考えています。

病気や介護状態になってからの対応ではなく、そうした状態にならないようにするためには、個人にあった運動と食事が大事と考えています。このため、クオレハウスでは、トレーニングルームと食堂を計画し、個人個人の特徴に応じた食事や運動プログラムを受けられるようにしたいと考えています。

(3) 行き場所がある、会う人がいる、やることがある

生きがいは、人とのコミュニケーションがあって感じる人が多いと思います。趣味の活動、ボランティア活動、仕事など、行き場所があり、会う人がいて、やることがあり、自分が必要とされていると感じるとき、生きがいを感じるでしょう。

文化財に指定された座敷蔵は、倶楽部ハウスとして生まれ変わり、友人とのおしゃべり、ミニコ

ンサート、お茶会、ひな祭り、落語、講演会などに利用することが可能です。このほかにも、食事や庭いじり、花見などなど、クオレハウスでは、一緒にいる人と楽しみをわかちあえることを大事にしたいと考えています。

(4) 住む立場から「こうだったらいいな」を実現

クオレハウスは、「ものありき」の分譲マンションとは異なり、「人ありき」の住宅です。あらかじめ入居したい人を募集して、住む立場からの希望を伺いながら設計・建設し、生活に必要なサービスも組み立てます。

例えば、鶴岡の冬は雪かきで大変です。特に歳をとればなお更です。入居者が希望すれば、冬の雪かきから解放される住まいづくりも可能です。

自分ではつくるのが面倒だけれど、外食は健康に悪いと思っている方には、食べたい時に健康的な食事が提供される仕組みをつくることもできるでしょう。また、シーツなどの大きな洗濯物、普段できない清掃なども、集合することのメリットを生かして、必要なサービスを調達しやすくすることもできます。

クオレハウスでは、このように、暮らしやすい住まいをつくりあげるためには、建設段階だけでなく、運営段階についても入居者の方の声が継続的に改善、入居者の

(5) 地域とともに

クオレハウスには、食堂、多目的室、文化活動に使用可能な蔵座敷などの共用スペースがあります。これらを鶴岡銀座の居間として地域に開放するところによって、クオレハウスが鶴岡銀座の拠点のひとつでありたいと考えています。入居者だけでなく地域住民の生活を支える仕組みを地域と一緒につくることで、結果的には入居者の負担を軽減することができます。

また、鶴岡の中心地である銀座にはいろいろなお店や施設がそろっていますし、さまざまな活動団体があり、イベントが開催されています。銀座商店街をはじめ地域に積極的に出て、地域の人と係わることで、入居者の生活はより豊かになるでしょう。

3. クオレハウスの施設とサービスの概要

(1) クオレハウスを構成する施設概要

元気シニア住宅 「クオレハウス」

1階に食堂、多目的ルーム、浴室、ロビーなどの共用施設を持つ集合住宅です。

三井家蔵座敷

鶴岡市有形文化財である蔵座敷を一部改修し、文化施設として利用します。

郷土料理店

関連施設として郷土料理店を誘致します。

デイサービス施設等

関連施設としてデーサービスを提供する福祉施設を将来誘致します。

(2) 元気シニア住宅の概要

食堂

- ・庭に開かれた明るくオープンな食堂
- ・いつでもお茶やコーヒー、お酒が楽しめるバーカウンター
- ・郷土料理店と連携した厨房

ゲストルーム

- ・ゲストルームとして使用しない時は、防音設備を備え、音楽や映像を存分に楽しめる。

浴室

- ・男女別々の浴室、坪庭を眺めながら温泉気分で入浴できる。

多目的室

- ・軽い運動ができる多目的室
- ・可動間仕切りで分割でき、幅広いサークル活動に対応

診察室

- ・医師が常駐。在宅療養の指導、緊急時往診、日常の健康相談、看護指導、他の医療機関に入院を要する場合の紹介などを実施。

住宅

- ・住宅は、専有面積30㎡～80㎡、計画戸数20～30戸を計画しています。

(3) 三井家蔵座敷の修復活用の概要

地域の「蔵部(クラブ)ハウス」として活用

- ・鶴岡市有形文化財である蔵座敷を保存活用し、クオレハウスの入居者や地域住民の文化活動を支え、伝統と新しさを融合させた新たな文化を発信する場とします。
- ・1階は、地域の住民もふらりと立ち寄れる「地域のサロン」として位置づけます。人々が集う場所は、文化活動の成果品を展示したり。地域の情報を発信する場にもなります。土足で利用できる床仕上げとし、蔵の特徴を活かした落ち着いた空間とします。
- ・2階は、住民が文化活動を行う「文化活動の間」として位置づけます。既存の座敷を生かした可変性のある空間が、多様な文化活動を可能にします。

(4) 生活支援サービスの概要

医療サービス

- ・提携の医療施設を誘致し、在宅療養の指導、緊急時往診、日常の健康相談、看護指導、他の医療機関に入院を要する場合の紹介などを実施します。(医療保険以外の負担は有料)

介護サービス

- ・医師会関連の介護施設と提携。介護が必要になった場合は、提携介護施設より介護保険制度を使いホームヘルパーの派遣などの在宅サービスを受けることができます。認知症や重度の介護状態になった場合は、提携介護施設への入居も可能です。

食事サービス

- ・基本サービスとして、昼・夜の2食を用意しています。入居者どうしで一緒に会食することもできます。外食も自由です。

健康サービス

- ・健康診断などを定期的実施します。

運動教室

- ・個人個人にあった運動プログラムを提供します。

入浴サービス

- ・共同の浴室が用意されています。浴室の清掃は結構面倒ですが、共同浴場なのでそうした面倒がありません。住戸内にはシャワー設備が用意されています。



クオレハウス5つの特徴

自立した暮らしのための「住まい」
 子供の世話になりたくないけれど、一人では何かあった時に不安だとお考えの方の住まいです。
 ぴんぴんころりん「元気」が一番
 元気で健康に暮らすためには、食事や適度な運動が大事です。
 行き場所がある、会う人がいる、やることがある
 蔵座敷でのコンサートや趣味の活動、食事や庭いじりなど、人とのふれあいを大事にした暮らしです。

住む立場から「こうだったらいいな」を実現
 あらかじめ入居したい方を募集して、住む立場から希望を伺って設計・建設し、また、生活に必要なサービスも組み立てる、オーダーメイドの住まいづくりです。
 地域とともに
 食堂や多目的室、蔵座敷などの共用スペースは鶴岡銀座の居間として地域に開放します。また、地域に出て、地域の人とかかわることで入居者の暮らしも豊かになります。



クオレハウスの提案

銀座通り

蔵座敷(市指定文化財)
 ・地域のサロン、文化活動の場です

郷土料理のお店
 ・歴史的建物を改修します

庭

ゲストルーム
 ・音楽や映像なども楽しめる防音室です

多目的室
 ・軽い運動やサークル活動の場です

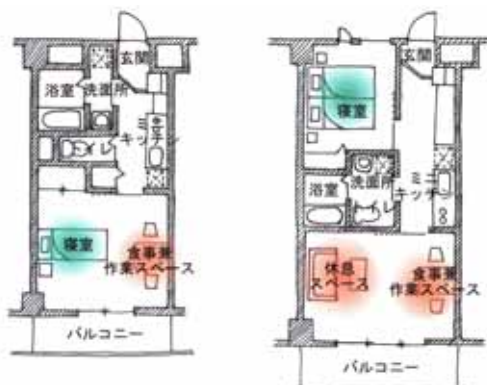
診療所
 ・医師が常駐します

食堂
 ・地域の居間としても活用します

浴室
 ・坪庭を眺めながら温泉気分が入浴できます

地域地区: 商業地域、高度規制 15m
 許容建ぺい率・容積率: 80%、400%
 敷地面積: 約1,600㎡
 構造・階数: 鉄筋コンクリート造4階建て(一部5階)
 規模: 25戸
 延床面積: 約2,200㎡、容積率約125%
 専用面積: 30㎡~86㎡

参考プランと月額家賃・管理費



問い合わせ クオレの会事務局 0235-22-3811
 〒997-0857 山形県鶴岡市美咲町28番1(三井病院内)