

民間団体による既存建築を再利用した地域福祉施設整備と運営形態

- 総合・循環型福祉サービス推進モデル事業の事例研究 -

SUPPLY AND MANAGEMENT FORM OF REGIONAL WELFARE HOMES REUSED THE EXISTENT FACILITIES BY PRIVATE ASSOCIATION

- Case study on the model project of synthesis and recycle type's welfare service -

中園 真人*, 山本 幸子**, 村上 和司***, 加登田 恵子****

*Mahito NAKAZONO, Sachiko YAMAMOTO, Kazushi MURAKAMI
and Keiko KATODA*

For the advanced welfare service model by Yamaguchi Pre., the establishment details of welfare facilities, management form, contents of maintenance, cost and the effect on public support are examined. In case of the management by social welfare corporation, crop work, help of the volunteer activities and so on are done in addition to the fundamental service with the system which makes area and human resources reflect on the management. With the case of wooden house, there are a few plane changes and main improvement is the equipment renewal, and the effect on assistance is large for the folk association and there are a few self-burdens. Because it becomes full-scale improvement, the interior, fittings and heat insulations construction are necessary in addition to the equipment one, so the initial investment is large in case of steel frame facilities. Because there is no assistance to the steady management expenses with the model project, securing of the facilities cost of operation is difficult, in case of accepting the care insurance un-users, system-making of the human support by talented people training and public subsidy is the subject.

Keywords: *Existent facilities, Renovation, Welfare home and Management*

既存施設, 改修, 福祉施設, 運営

1. 序論

1980年代後半より社会福祉制度改革が進められ、サービス基盤整備に重点を置いた新ゴールドプランの策定(1994)、介護保険法の成立(1997)、さらに介護保険制度を基に在宅福祉に基本を置いたゴールドプラン21(1999)が策定された。同時に地域福祉支援体制の強化を図るため、介護保険制度が導入されるとともに、社会福祉法(2000)が成立し社会福祉事業法等が改正され、(1)利用者の立場に立った社会福祉制度の構築(2)サービスの質の向上(3)社会福祉事業の充実・活性化(4)地域福祉の増進、が柱とされた。さらに改正介護保険法(2006)では予防重視の政策へ転換し、介護予防サービスを提供する地域包括センターの設立や、市町村による地域密着型サービスの開始に伴う小規模多機能型介護事業所等の整備を促進する内容が盛り込まれた^{注1)}。

一方、建築・都市計画分野では、地方都市における人口減少と高齢化の進行、中心市街地における居住世帯と都市機能の郊外流出に伴う空き家・空き店舗の増加等が問題視され、また農村地域においても同様に、過疎化による人口減少と高齢化、空き家の増加、地域コミュニティの衰退等の課題を抱えており、環境負荷低減の観点からも既存ストックや低未利用地の有効活用による人口定住とコミュニティ再生が重要課題として位置付けられている。

こうした社会状況の変化に対応し、既存の福祉施設・公共施設・民家等を活用した地域密着型の総合福祉拠点の整備が開始され、軽

費で開設出来る利点のみでなく、地域に根ざした福祉拠点としての有効性が注目されている。ただし、福祉施設に相応しい既存施設の確保、用途変更に伴う改修費の調達、管理運営費の確保等の切実な課題を抱えているのが実状である。

関連する高齢者福祉施設整備については、入所施設を対象に、利用者の属性や能力に応じた類型化²⁾及び看護・介護業務分析³⁾をもとに施設環境のあり方を考察した研究や、滞在・生活行為と空間の関係分析⁴⁾、空間の設えとの関係を論じた研究⁵⁾や、設計意図、改修計画と利用実態との関係を論じた研究⁶⁾等の成果がこれまでに蓄積されている。近年では、自立高齢者の地域施設の利用実態と活動展開の分析から空間構成の要点を整理した研究⁷⁾や、高齢者通所施設を対象に、利用実態分析と使われ方の類型化を試みた研究⁸⁾、利用者の活動から空間構成の提案を行った研究⁹⁾、利用者の主体的活動を促進する空間のあり方を論じた研究¹⁰⁾等が取り込まれ、さらに民家を活用した小規模多機能型通所施設(宅老所)を対象に、その意義を論じた研究^{11,12)}等の新たな展開がなされている。また地域資産との連携に着目し施設運営特性を把握し、サービス供給体制を検討した研究¹³⁾等がある。

これら建築計画学の既往研究に対し、本研究では建築経済学の視点¹⁴⁻¹⁶⁾から、空き家等の既存建築ストックを活用した福祉施設整備事業の先進的取り組みである、山口県の「総合・循環型福祉サービス推進モデル事業」(以下モデル事業と略称)を対象に、改修事例

* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

** 山口大学大学院理工学研究科 博士後期課程・修士(工学)

*** ㈱竹中工務店 修士(工学)

**** 山口県立大学社会福祉学部 教授・社会学修士

Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

Doctoral Course, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., M. Eng.

Takenaka Corporation, M. Eng.

Prof., Yamaguchi Prefecture Univ., M. Sociology

の施設整備内容と改修コスト及び施設運営の仕組みと利用形態の関係を整理し、使われ方の分析をもとに地域福祉施設としての評価を行う。本論では事例の収集資料とヒアリング調査結果をもとに、施設設立経緯と運営形態及び施設整備内容とコストの関係について、モデル事業の全体像を示しその支援効果について考察を加え、施設毎の整備内容の詳細、施設運営と使われ方からみた空間機能の評価については稿を改めて順次報告する予定である。

2. 総合・循環型福祉サービス推進モデル事業

山口県では、身近な場所で様々なサービスを利用できると共に、地域の中で助け合う仕組みを普及していく目的で、2004年度よりモデル事業を創設実施している。本事業は高齢者・障害者・児童等が身近な地域で多様な福祉サービスを手軽に利用できるよう、空き家等の既存資源を活用した地域福祉の拠点を整備すると共に、住民ボランティア等の参加による運営の仕組みづくりを推進することを目的としている。

事業概要を表1に示すが、事業主体は山口県で、実施主体は市町村・社会福祉協議会・NPO法人等である。「地域密着型総合福祉拠点づくり」として、既存資源を活用した拠点づくりに対し助成を行い、助成対象は介護設備等の設置に必要な改修・設備経費で、事業費に対する助成上限は600万円で、社会福祉法人が事業主体の場合は、県・市町村・事業主体で各々1/3を負担する。事業主体が社会福祉法人以外の場合は、県と市町村が各々1/2を負担するが、助成上限を上回る場合、超過分は事業主体が負担する仕組みである。

また地域住民の協力による運営の仕組みづくりに対しても、初年度60万円、2年度30万円の助成が行われる。さらに運営支援に関しては、県が山口県社会福祉協議会へ委託し、地域密着型福祉施設の拠点づくりと運営に取り組む事業者に対し、専門家の派遣や人材育成支援を行うと共に、事業推進会議を設置し取り組み事例の普及啓発を行う体制が整えられている。

3. 調査概要

モデル事業を適用し福祉施設に再生された全事例(2004年度4例、2005年度3例の計7例)を対象に調査を実施した。ヒアリング調査では、建築の基本情報、事業概要、改修内容等を把握するため(1)建物概要(2)開設経緯(3)事業概要(4)改修内容(5)契約内容について聞き取りを行った。また改修前後の空間構成を把握するため、建築図面資料収集と実測調査により改修前後の施設平面を把握し、現状の家具配置スケッチを行った。調査期間は2005年7月～2007年6月である。施設位置図を図1に、施設及び地域の概要を表2に示す。

事例1,2は共に農村地域に位置し、伝統的農家住宅を再利用した施設、事例3,4は都市部に位置する1970-80年代に建設された木造

表1 モデル事業の概要

事業主体	山口県
実施主体	市町村、社会福祉法人、NPO法人等
実績	7例(平成16年度4例、平成17年度3例)
事業内容	1 既存資源を活用した拠点づくり(施設・設備整備) 事業費上限:600万円(初年度のみ) 例:段差解消、スロープ化、トイレ・浴室改造、介護ベッド購入等 2 地域住民の協力を得た運営のしくみづくり(ボランティア活動推進) 事業費上限:初年度60万円、2年度30万円 例:住民説明会開催、ボランティア経費(研修、保険、実費弁償)等
負担割合	・社会福祉法人が事業主体の場合 県1/3、市町村1/3、事業主体1/3 ・その他の事業主体の場合 県1/2、市町村1/2
運営支援	県(山口県社会福祉協議会へ委託) ①拠点づくり及び運営に取り組む事業者に対する支援(専門家派遣、人材育成) ②事業推進会議の設置、取組事例の普及啓発



図1 施設位置図

独立住宅の活用事例である。一方事例5は旧阿知須町の中心街に位置する町有地を借用し、海上コンテナを再利用して新規に建設された施設である。事例6は長門市日置総合支所敷地内にある鉄骨造2階建て建物の1階部分の車庫の再利用例、事例7は農村地域に立地する、鉄骨造2階建ての農協所有施設の1階部分を改修した施設で、非住宅系施設の再生事例である。

4. 施設の開設経緯と運営形態

4.1 施設の開設経緯

施設の開設経緯を表3に示す。事例1,5は地域の社会福祉協議会により設立された施設である。事例1は下関市社会福祉協議会が運営主体で、同会菊川支部では民家を活用した新たな小規模多機能型福祉施設の開設を計画し、施設に相応しい住宅を探していたところ、空き家状態の農家住宅所有者の了解が得られたことから、使用貸借契約を結び、改修工事及び地域説明会を行いH16.9月に開設された。11月に宿泊・児童の放課後預かりサービス、12月に幼児の預かりサービスを開始し、短期間の間に多機能型福祉施設としての運営体制が整えられた。

事例5の運営主体の阿知須社会福祉協議会は、H3年に有償在宅福祉サービス事業を開始し、H10年に空き家を借り痴呆性高齢者サロンとして宅老所「ほほえみの館」を開設したが、所有者が居住することになりH15年に閉館された。しかし町から活性化の一環として施設開設要請を受け、建設委員会が設立された。町が取得した敷地の借用が可能となり、7台の海上コンテナを再利用し施設建設を開

表2 施設及び地域概要

事例番号	1	2	3	4	5	6	7
施設名	地域共生ホーム「中村さん家」	小地域福祉サービス「えんがわ」	萩民家	フリースペース「和の家」	地域交流施設「元氣ハウス」	ボランティアハウス「たんぼぼ」	八城地区「しあわせサロン」
所在地	下関市菊川町	阿武郡阿武町	萩市土原	山口市秋穂	山口市阿知須	長門市日置	下関市豊北町
建設時期	明治中期	1993	1986	1972	-	不明	1987
構造・階数	木造平屋	木造2階	木造平屋	木造平屋	鉄骨造平屋	鉄骨造2階	鉄骨造2階
建物形式	農家住宅	農家住宅	独立住宅	独立住宅	海上コンテナ	車庫	店舗
延床面積(m ²)	235.16	283.46	175.77	105.3	207.05	124.06	163.62
地域概要							
人口(H17)	8,312	4,101	43,705	7,697	9,031	4,557	11,996
人口増減率(H12-H17)(%)	1.3	-10.0	-5.0	-3.1	2.4	-2.4	-8.6
高齢化率(H12-H17)(%)	23.2-24.7	38.1-42.2	25.0-28.8	26.1-29.3	24.9-26.5	31.4-33.9	33.4-37.6
産業別就業率(H12)1/2/3次(%)	18.4/32.3/49.3	30.2/24.6/45.2	11.2/23.1/65.7	14.9/35.1/50.0	7.9/24.4/67.7	24.8/22.4/52.8	28.0/24.6/47.4

始し、福祉やボランティア活動等の地域交流を目的とした貸スペースとして開設された。

事例 2, 3 は民間の社会福祉法人により設立された施設である。事例 2 は特別養護老人ホームを運営する社会福祉法人が運営主体で、高齢の所有者が同ホームに入所し住宅が空き家となったため、所有者と使用貸借契約を結び、高齢者デイサービスや幼児預かりサービス施設として開設した。また事例 3 も特別養護老人ホームと老人保健施設を運営する社会福祉法人が運営主体で、市所有の空き家の無償借受けが可能となり、ボランティア団体等の活動拠点、老健入所者の在宅復帰訓練や外出支援の場、特養入所者の逆デイサービスの場、障害者の交流の場として開設された。本施設の場合、調査時には実験的利用段階で、その後の本格的な利用実態と運営方法等については改めて調査を行う必要がある。

事例 4, 6, 7 は地域住民団体により設立された施設である。事例 6 の運営主体の日置ボランティア連絡協議会は、S60 年に旧郵便局を利用した給食・配食サービスを開始し、H10 年に空き家を改修した「福祉の家」を開設し活動拠点を移した。しかし場所が手狭であったことから、「手作りホーム準備委員会」を設立し、合併に伴い空き施設となった旧日置町役場庫車の再利用を決定し、開設された。また事例 7 の運営主体の八城地区活性化対策協議会は、「少子・高齢化の著しい地域に元気を取り戻したい」との意向から地域住民により設立された。活動方針等に関する住民アンケートの結果、「住民の集まれる場が欲しい、地域の歴史を残したい」との回答を得たため、地区の生活を支えた農協の空き店舗を活用し、高齢者の生涯現役を目的とした介護予防及び住民の居場所としての施設を開設するため、町に技術支援等の要望を行い、地元老人ホーム運営組織が支援を行うこととなり、H16.1 月に開設された。一方事例 4 は NPO 法人「支えてネットワーク」が運営主体の障害者通所施設で、設立準備として精神障害者を対象とした調査を行い、障害者や引きこもり者は自宅以外に地域での居場所がないことを重視し、法人会員提供の住宅を改修し、精神・身体障害者及び引きこもり者のデイサービス施設として開設された。

4. 2 施設の運営形態

施設の運営形態と提供サービスを表 4 に、また利用登録者数・利用料・スタッフ登録者数を表 5 に示す。介護保険利用施設は事例 1, 2 で、他の施設と比較すると入浴・宿泊サービス等提供サービスが充実しているのが特徴である。事例 1 では高齢者デイサービスは週 7 日間提供され、機能回復訓練・食事・レクリエーション・入浴、農作業や裁縫等の軽作業、宿泊サービス等幅広い^(注 2)。1 日の利用定員 15 名に対し 22 名の登録者があり、その他児童の放課後預かりサービスは 10 名が登録されている。スタッフは 12 名で、ボランティアは有償 12 名、無償 60 名の登録があり、1 日平均 5~6 名が出動している。また事例 2 も施設は週 6 日開館されるが、特に一日のプログラムは設けていないのが特徴で、食事は利用者とスタッフで調理し、体操・レクリエーション・入浴・宿泊サービスや、近隣農地での農作業、しめ縄やわらじ作り等の軽作業も行っている。定員 10 名に対し 20 名の介護保険高齢者の登録があり、非介護保険高齢者は 6 名の登録がある。非介護保険者の利用日には 2 人の専属スタッフが加わるが、通常は 3 名のスタッフが介護を行う。

表 3 施設の開設経緯

事例番号	施設名	開設の経緯
1	中村さん家	2004.5 社会福祉協議会と所有者の間で使用貸借契約締結
		2004.7 改修工事及び地域説明会の開催
		2004.9 地域共生ホーム「中村さん家」開設
		2004.11 宿泊サービス・児童放課後預かりサービス開始
		2004.12 幼児預かりサービス開始
2	えんがわ	2005.12 社会福祉法人と所有者の間で使用貸借契約締結
		2006.2 モデル事業の話を受ける
		2006.3 改修工事を開始
		2006.6 小地域福祉サービス「えんがわ」開設
3	萩民家	2005.6 「萩民家」開設
		NPO 法人が活動拠点として利用開始
		2006.3 事業団老人保健施設が在宅復帰の訓練の場として利用
		2006.6 特養、老健施設で民家活用サービス提供開始
4	和の家	2006.12 認知症介護予防事業を開始
		2004.3 NPO 法人「支えてネットワーク」設立 立ち上げ準備として精神障害者の実態調査アンケート実施
4	和の家	2004.4 フリースペース「和みの家」開設
		1991.4 有償の在宅福祉サービス事業を開始
5	元気ハウス	1998 痴呆性高齢者サロンとして空き家を借り、宅老所を開設
		2003 所有者転居により宅老所閉館
		2003.11 阿知須町から町活性化のため施設開設要請、建築技術者を含めた建設委員会を立ち上げ
		2004 秋 阿知須町から約 2800m ² の敷地を買い取り、その敷地にコンテナを建設することを決定
		2005.5 元気ハウスの建設を開始
		2005.10 地域交流施設「元気ハウス」開設
		1983 日置ボランティア連絡協議会設立
6	たんぼぼ	1985 空き郵便局で給食・配食サービスを開始
		1998 空き家を活用した福祉の家を開設し活動拠点とする
		2003.7 手作りホーム準備委員会を立ち上げ
		2004.10 合併に伴い空き施設となった役場庫車の活用を決定
		2004.12 改修工事を開始
		2005.3 ボランティアハウス「たんぼぼ」開設
7	しあわせサロン	2001.6 少子・高齢化の著しい地域の活性化を目的に、地域住民により八城地区活性化対策協議会を設立
		2001.10 活動方針等に関するアンケートを実施、JA の空き店舗活用を決定
		2003.11 豊北町に技術的支援等の要望、特別養護老人ホーム白滝荘が運営支援を決定
		2003.12 協議会と白滝荘、町福祉課との運営協議を重ね、改修工事を開始
		2004.1 八城地区「しあわせサロン」開設、白滝荘からの逆デイサービス実施

表 4 施設の運営形態と提供サービス

事例番号	施設名	運営形態			福祉関連用途	事業概要								
		運営主体	開館曜日	開館時間		体機能回復訓練	軽作業	レクリエーション	食事	入浴	移送	宿泊		
1	中村さん家	下関市社会福祉協議会 菊川支所	月～日	8:00～ 19:00	高齢者デイサービス 児童放課後預かりサービス 幼児預かりサービス	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2	えんがわ	社会福祉法人 阿知須福祉会	火～日	9:30～ 17:30	高齢者デイサービス 幼児預かりサービス	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3	萩民家	萩市社会福祉事業団	未定	未定	高齢者逆デイサービス ボランティア団体活動 在宅復帰訓練 障害者の交流活動	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4	和の家	NPO 法人支えてネットワーク	火・木・日	8:30～ 17:00	知的・精神障害者 デイサービス 引きこもりフリースペース	-	-	-	-	●	●	●	●	●
5	元気ハウス	阿知須社会福祉協議会	火・金	8:00～ 22:00	高齢者デイサービス ボランティア団体活動 地域集客等活動	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6	たんぼぼ	日置ボランティア連絡協議会	月～金	9:00～ 16:00	高齢者逆デイサービス 障害者預かりサービス 児童放課後預かりサービス 幼児預かりサービス	●	●	●	●	●	●	●	●	●
7	しあわせサロン	八城地区活性化対策協議会	第1・3木	10:00～ 15:00	高齢者逆デイサービス ボランティア団体活動	●	●	●	●	●	●	●	●	●

表 5 利用者・スタッフ登録者数

事例番号	施設名	利用者登録者数				その他サービス登録者数				スタッフ登録者数	
		介護保険高齢者		非介護保険高齢者		児童		幼児		ボランティア	
		定員数	利用料	定員数	利用料	定員数	利用料	定員数	利用料	有償	無償
1	中村さん家	22	介護度(15)による	10	2000円/月	0	500円/時間	12	12	60	
2	えんがわ	20	介護度(10)による	6	100円/時間	0	100円/時間	3	0	10	
4	和の家			21	1000円/年	9	1000円/年			5	0
5	元気ハウス	5	1000円/日					4	2	0	
6	たんぼぼ	12	600円/日	1	600円/日	1	200円/日	0	500円/時間	10	0
7	しあわせサロン	11	500円/日	(15)				1	0	9	

高齢者福祉事業を行う事例5, 6, 7では非介護保険高齢者を受け入れており、事例5では宅老所、ボランティア団体活動や地域集會に利用され、非営利目的利用の場合は無料で一般に施設を提供している。宅老所の提供サービスは軽作業・レクリエーション・給食である。社協が行う在宅福祉サービス事業協会員6名がスタッフ登録され、1日2名のスタッフが勤務する。さらに事例6では、高齢者デイサービスを主体に利用者とともにボランティア活動等が組み込まれており、「ミルクボックスの会」の牛乳パックを利用した椅子作りや、「日置りぼんの会」の絵手紙づくりを手伝う軽作業がある^{註4)}。また障害者・児童幼児の預かりサービスや、協議会活動として鯛焼き店も同時に開設されている。スタッフは介護士や看護師経験者で構成されるが、運営上、現在の利用料収入ではスタッフの人件費が賄えない状況である。

事例7は地域住民団体により運営され、現在11名の非介護保険高齢者が登録され、地域の高齢者と老人ホーム入居者を対象に、体操、利用者とスタッフによる料理、イチゴ狩りやしめ縄作り等の軽作業が行われている^{註3)}。スタッフは主に地域住民の無償ボランティアで構成され、ボランティアも300円/日・人の利用料を支払い、施設使用料(2100円/日)と昼食代を賄う運営形態をとっている。

障害者通所施設の事例4では、知的障害者と引きこもり利用者で利用日を分け週3日間オープンしている。施設を利用者の精神的避難場所として位置付けているため、引きこもり利用者に買い物ツアー等を組む以外生活プログラムは設けず、昼食も利用者が弁当を持参する。年間登録料のみで通常の利用料はなく、現在障害者21名、引こもり9名の登録者がある。スタッフは5名で、給料や施設維持管理費・家賃等はNPO会員の会費や寄付金等により賄われている。

5. 施設の使用貸借・賃貸借契約

各施設の契約内容を表6に示す。事例1は個人所有者と10年間の長期使用貸借契約、事例5も町と10年間の借地契約を締結している。事例4, 6は所有者の個人・長門市と5年間、事例2, 3は所有者の個人・萩市と1年間の短期契約期間を定めている。ただし事例7の場合は賃貸借契約を結んでおらず、施設所有者の農協との覚書により改修の許可を得、施設使用時に利用料を支払っている。いずれの事例も所有者と事業者側に特別な事由がない限り契約更新することを契約内容に含んでいる。また家賃は事例4のみ5000円/月が個人所有者に支払われるが、他の事例では使用貸借契約を所有者と交わし、無料で施設を借用出来ている。このためいずれも改修費の買い取り請求権は認められていない。

施設の原状回復義務については、事例1の場合、「甲は、賃借期間が満了したときは、甲の費用で賃借物件を現状に復し、乙に返還しなければならない。ただし、現状のまま返還することにつき、乙の承諾があったときは、この限りでない」と規定され、事業者が建築物を所有する事例2, 5以外の事例でも、原状回復義務が課されている。しかし条件付の原状回復義務であり、所有者が原状回復を適当でないとして認められた場合、あるいは現状に回復する必要がないと承諾した場合には原状回復を行う必要がない。

さらに事例1では譲渡時措置として「乙は、賃借期間中に賃借物件を第三者に譲渡しようとするときは、あらかじめ甲の同意を得た上、甲が賃借物件をこの契約と同一の条件で使用できるよう措置す

表6 契約方式と内容

事例番号	施設名	契約内容				家賃(円)	買い取り請求権	原状回復義務
		所有者	契約方式	契約期間				
1	中村さん家	個人	普通借家契約	10年	0	無	有	
2	えんがわ	個人	普通借家契約	1年	0	無	無	
3	萩民家	萩市	普通借家契約	1年	0	無	有	
4	和の家	個人	普通借家契約	5年	5000/月	無	有	
5	元気ハウス	社会福祉協議会	-	10年	0	-	-	
6	たんぼぼ	長門市日置町	普通借家契約	5年	0	無	有	
7	しあわせサロン	農業協同組合	-	-	2100/回	-	-	

表7 施設の改修箇所一覧

事例番号	施設名	間取り変更	内装		水廻り		手摺設置	スロープ設置	建具	断熱サッシ	断熱材	腐食部材交換	耐震	外壁
			床	壁	天井	台所								
1	中村さん家	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
2	えんがわ		●				●	●						
3	萩民家		●				●	●						
4	和の家	●	●	●	●	●	●	●			●			●
5	元気ハウス	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●
6	たんぼぼ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●
7	しあわせサロン	●	●	●	●	●	●	●	●	●				

るものとする」と規定されており、運営主体が契約期間中に退去する場合の措置が契約条項として定められている。

6. 施設整備内容とコスト

6.1 施設の改修内容と空間構成

施設の改修箇所一覧を表7に示す。既存木造住宅を改修した4施設(事例1-4)のうち、建築時期の古い事例1で改修箇所が多く、内装・水廻り設備・建具の改修と手摺り・スロープの設置等が行われている。また入浴サービスを行う3施設(事例1, 2, 4)の中で、浴室の改修が行われているのも事例1のみで、他の2例は既存浴室が利用可能であったため改修は行われていない。特に1980-1990年代に建設された事例2, 3ではトイレ・床の改修とスロープの設置が主で、間取りの変更も行われていない。一方非住宅系施設を改修した事例5-7の場合には、共通して間取りの変更、内装、台所・トイレの改修、建具の取替え、手摺りの設置が行われ、2施設で断熱材の充填工事や外壁改修、スロープが設置され、建築時期が比較的新しい木造住宅と比較して改修箇所が多いのが特徴である。

次に施設毎の改修内容の詳細と改修後の空間構成を図2-8に示す。事例1, 2は伝統的農家住宅の改修事例であるが、建築時期の古い事例1では、主に水廻りの改修が大半でプランの変更は少ない(図2)。台所・食事室隣の6畳和室1・2の2間を食堂に改修し調理台と流しを新設している。トイレを新たに4箇所設置し、6畳和室2の収納をトイレ2箇所と洗面所、10畳和室北側のトイレを拡張し児童用トイレと障害者用トイレとし、ドアや木製手摺を新設している。3畳和室3と隣の納戸は浴室・脱衣室に改修し、廊下に洗面器や手摺を設置している。土間玄関ホールは地域ギャラリーとし絵画展示や施設のパンフレット等を置き、利用者や来客の談話室となる。食堂には全員で食事するため食卓を2台置き、職員の休憩場所にもなる。昼食は週5日給食サービスを受け、2日はスタッフと利用者調理を行う。3畳和室1・6畳和室3・8畳和室・4.5畳和室3は機能訓練室で、8畳和室と6畳和室3(写真2)は利用者の居間とし、レクリエーションや体操の場ともなる。4.5畳和室2は事務スペース兼職員所持品置場、3畳和室2は相談室である。10畳和室は本等を備えた障害者・子供の憩いの場で、12.5畳和室は地域交流室として多人

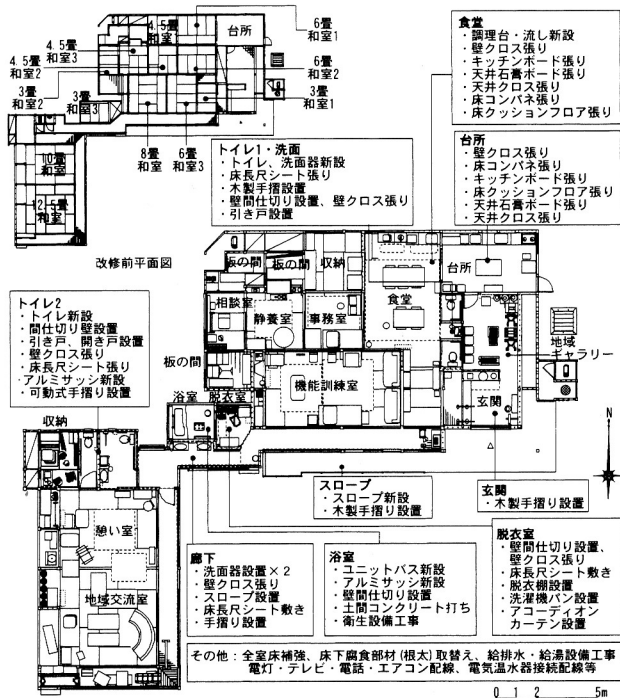


図2 事例1 (中村さん家) 平面図

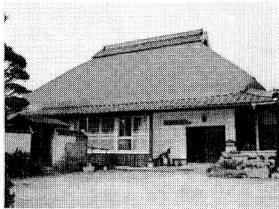


写真1 中村さん家外観



写真2 同機能訓練室

接客や催物の空間として利用され、これら続き間座敷は宿泊サービス時の寝室としても使用される。

一方建築時期が新しい事例2では、廊下と台所の床を張り替え、トイレを水洗化し(図3)、その他プレイルームとして土間の納屋に11㎡程度の板間を設け(写真3,4)、玄関前にスロープを設置している。手摺等は住宅建設時に設置されていたため、介護設備等の改修は行われておらず、事例1と比較すると改修箇所が少ない。6畳和室の4間の続き間が機能訓練室で、利用者とスタッフの生活の場である。6畳和室 3,4 は食事や利用者の体操・レクリエーションの場とし、6畳和室 1,2 にはベッドが置かれ、利用者が自由に昼寝等を行える部屋である。4.5畳洋室は放課後預かりサービス時の子供部屋で、相談室は主に事務室に使用される。

事例3,4は1970-80年代建設の木造住宅の事例で、大規模な改修は行われていない。事例3はトイレの改修が主で、障害者用トイレとするため和式便器と収納間仕切りを撤去し、洋式便器を設置している(図4)。その他玄関前にスロープを設け、玄関に手摺を設置している(写真5)。玄関西側事務室はボランティア団体が利用しており、8畳和室と6畳和室2は間仕切りを取り外し、テレビとテーブルを設け利用者の居間となる(写真6)。6畳洋室にはベッドを設置し睡眠を取れるようにしている。事例4では、北側土間を一部会議室とするため床を板張りに変更し、床・壁・天井に断熱材を充填している。台所も他の部屋と床レベルを揃えるため板張りに変更し、トイレは

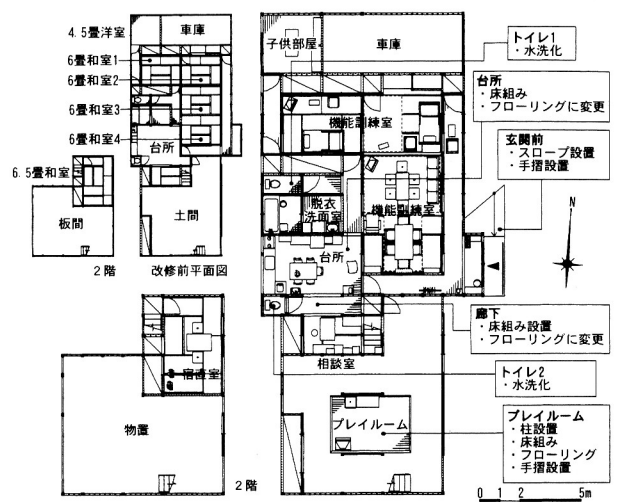


図3 事例2 (えんがわ) 平面図



写真3 えんがわ外観



写真4 同土間プレイルーム

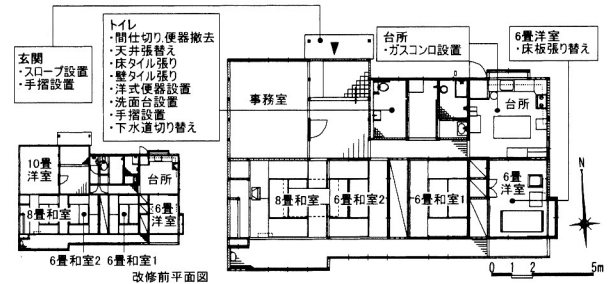


図4 事例3 (萩民家) 平面図



写真5 萩民家外観

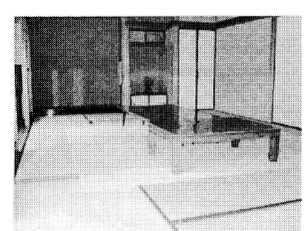


写真6 同続き間座敷

壁等の張替えと同時に断熱材を充填し、洋式便器を設置している(図5)。6畳和室と4畳和室を利用者の主な居場所とし(写真8)、会議室は利用者との相談室とし、宿泊に備えベッドが置かれている。

事例5は海上コンテナ7台で施設が構成され、2台を結合した敷地北側のA棟と西側のB棟、3台を結合したC棟からなる(図6,写真9)。それぞれトイレを1箇所設置し、C棟には車椅子用トイレを設けている。鉄板のコンテナのため各棟にエアコン3台が設けられている。A棟では主に鯛焼きショップが開かれ、調理室と来客用食堂を設けている。B,C棟は同様な空間構成で、板間と10畳和室、16畳和室、簡易台所を設置している。B棟は主に地域集会等に、C

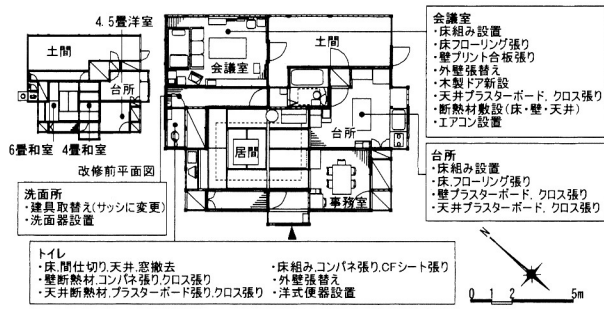


図5 事例4 (和の家) 平面図

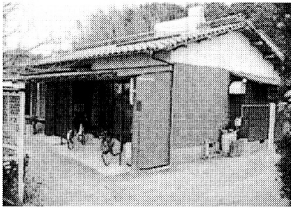


写真7 和の家外観

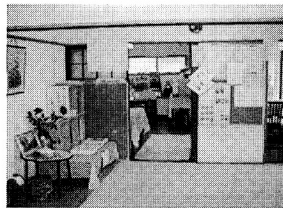


写真8 同居間

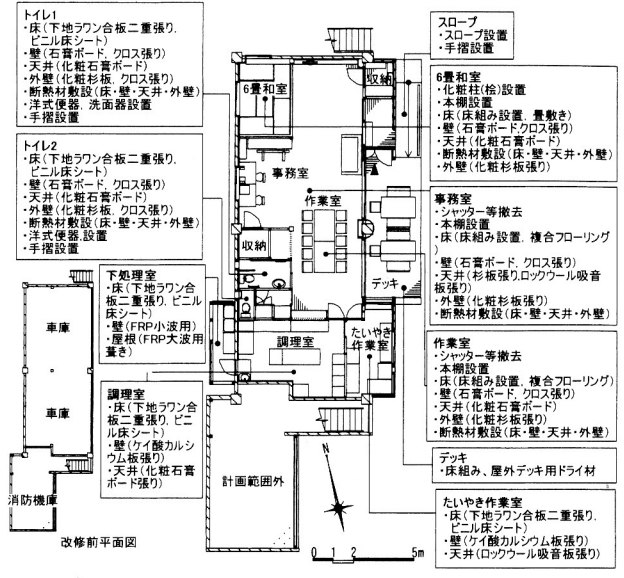


図7 事例6 (たんばぼ) 平面図

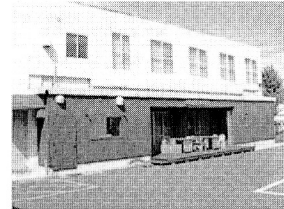


写真11 たんばぼ外観



写真12 同作業室・和室

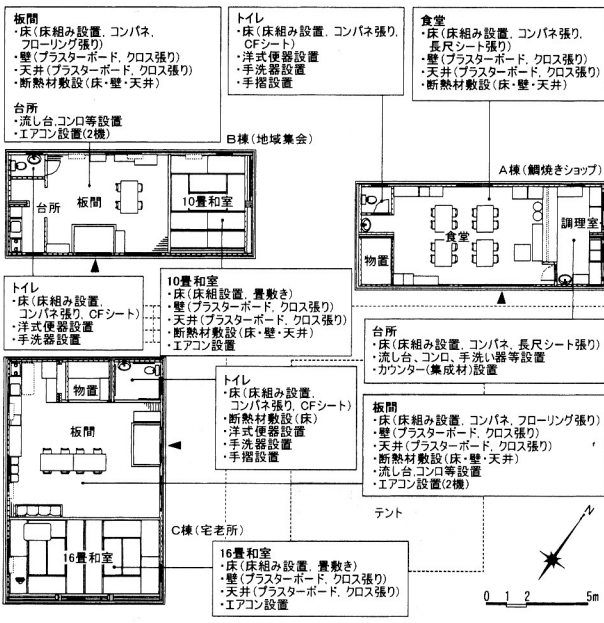


図6 事例5 (元気ハウス) 平面図



写真9 元気ハウス外観

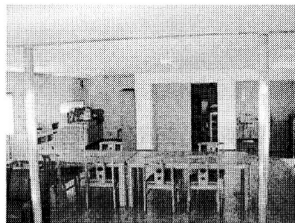


写真10 同C棟板間

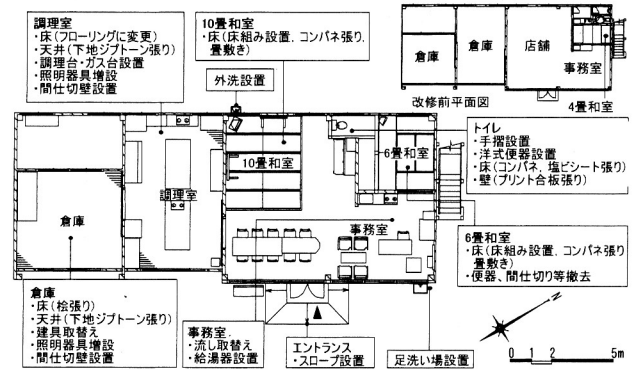


図8 事例7 (しあわせサロン) 平面図

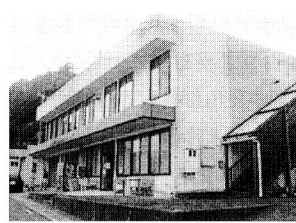


写真13 しあわせサロン外観



写真14 同食堂

棟は宅老所に利用され(写真10)、板間で食事等を行い、和室をレクリエーションや休息の場としている。

また事例6,7は鉄骨造の非住宅系施設を全面改修した事例である。事例6は車庫の改修事例で、床は木根太組みに断熱材を充填し、フローリング仕上げとし、内壁は石膏ボード・クロス張り、外壁は断熱材を充填し化粧杉板仕上げとしている。2階建て建物の1階部分のため、天井は化粧石膏ボード張りのみである。トイレ

は障害者用と一般用の2箇所設けられ、調理室と併せ給排水設備工事が行われている(図7)。利用者の生活拠点となる作業室にテーブルを置きバイタルチェックや昼食の場とし、隣接して屋外デッキを設けている。6畳和室ではボランティア活動等が行われ(写真12)、調理室では高齢者の昼食作り、日置ボランティア連絡協議会の鯛焼き販売のための専用作業室では鯛焼き販売が行われる。事務室は同協議会の事務スペースとして使用される。

表 8 改修工事費内訳

事例番号	施設名	本体工事内訳(千円)													
		仮設工事	解体工事	金属工事	木工事	内外装工事	左官工事	建具工事	電気設備工事	給排水衛生設備工事	雑工事	諸経費	(税込合計)	補助金	運営主体負担額
1	中村さん家	264	441		1,116	701	55	69	575	2,290	175	351	6,038	4,000	2,038
2	えんがわ				214	300			102	1,491		293	2,400	1,600	800
3	萩民家	56	217		393	222	175	96	126	510		326	2,120	1,412	708
4	和の家				1,481				1,079	632			3,192	3,192	0
5	元氣ハウス	610		2,806	2,000	2,310	736	1,667	1,382	1,308		2,846	15,665	4,000	11,665
6	たんぼぼ	124	198	301	1,544	1,413	292	1,446	1,067	3,393	2,039		11,818	3,958	7,860
7	しあわせサロン	80			74	1,310	279	755	243	1,808	30	424	5,000	5,000	0

事例7の施設の改修前は、入口正面が農作物等の販売スペース、西側が倉庫として使用され、4畳和室はスタッフ休憩室で前面を事務空間とし、隣接して流し台が設けられていた。改修工事では入口正面に10畳和室を設け、倉庫部分の床を板張りに変更し天井を張り、調理室としている(図8)。既存のトイレ・給湯室を撤去し、4畳和室を6畳和室に拡張し新たにトイレ(洋式便器・手摺)を設け、入口はスロープに変更し田圃での遊戯等に対応するため屋外に足洗い場を設けている。10畳和室は主に利用者の休息の場とし、前面に食卓を置き食事の場としている(写真14)。事務室は活性化委員会の事務スペースで、倉庫は物置のみでなく餅つき等の地域活動の場ともなる。

6.2 改修コスト

施設の改修費内訳一覧を表8に示す^{注5)}。

(1) 木造住宅系

事例1は空き家期間が長く設備等も古いままで、浴室・便所は別棟にあったため、トイレ4箇所を新設、和室・納戸を浴室・脱衣室に改修し、廊下に洗面器と手摺を設置している。また台所隣の和室2間を食堂に改修している。このため内部改修のための解体工事に44万円、木工事110万円、内外装工事70万円を要し、合併処理浄化槽設置工事を含む給排水衛生設備工事に230万円、また電気容量が不足し配線の取替えも必要であったため、電気設備工事に60万円を要している。改修費総額は604万円で運営主体の社会福祉協議会が1/3を負担している。

一方事例2は1993年築の農家住宅で、浴室・台所等はそのまま使用可能な状態で、建築時に手摺等の設備も設置されていたため、改修は合併処理浄化槽の設置とトイレの水洗化、床の張替え、プレイルームの新設、入り口のスロープ新設程度で済んでいる。従って給排水衛生設備・電気工事に160万円を要しているが、その他は諸経費を含め80万円で総額は240万円と少ない。また事例3も1986年築の木造住宅で建築時期が比較的新しく、障害者用トイレへの改修が主で、その他にはスロープ・手摺設置、洋室の床張替え、台所のコンロ新設が行われている程度である。解体工事24万円、木工事39万円、内外装工事22万円、トイレ改修のための給排水衛生設備工事に51万円、その他諸経費にも33万円を要しているが、既存設備等が利用可能であったため、改修費総額は212万円と比較的少ない^{注6)}。事例2,3共に運営主体が改修費の1/3を負担している。

事例4は1972年築の木造住宅の改修で、北側土間と台所を板張りに変更しており、木工事・内外装工事に148万円、トイレの壁張替えと洋式便器への取替えに63万円、その他電気容量不足と配線取替えのため電気設備工事に108万円を要している。本事例も浴室等は既存設備等が利用可能であったため、改修費総額は319万円と少なく、かつNPO法人の運営のため改修費全額を補助金で賄っている。

このように木造住宅の改修事例では平面の変更は少なく、設備改修を行いそのまま活用する傾向が高い。トイレは全事例で改修され、建設時期の新しい事例2,3以外は台所と内装も全て改修され、給排水衛生設備・電気工事に最も改修費を要し、福祉施設へ用途変更する際の必須項目となることを示す。ただし断熱補強は事例4の会議室・トイレのみで、耐震補強事例はなく事例1の根太腐食部材の交換のみで、改修費の制約等から提供サービスを実施するために不可欠な改修に留まり、断熱・耐震補強は行われていない。

(2) 鉄骨非住宅系

事例5はコンテナ運搬費(諸経費)に210万円を要している。コンテナ改修のため、窓・ドア等の開口部や壁・天井下地造作のための金属工事に280万円、床木工事200万円、内外装工事231万円、建具工事168万円、電気設備工事138万円、給排水衛生設備工事130万円を要し、改修費用総額は1567万円と最も高額である。補助金400万円を除く残額1167万円を運営主体の社会福祉協議会が負担している。

事例6,7は鉄骨造施設の全面改修事例で、事例6では金属工事30万円、木工事154万円、内外装工事141万円、建具工事145万円、電気設備工事に107万円、さらにトイレ2箇所と調理室が新設されているため、給排水衛生設備工事に339万円を要し、雑工事・諸経費204万円を加えると改修費総額は1182万円である。補助金396万円を除く786万円は運営主体のボランティア連絡協議会の負担である。事例7では10畳和室、調理室を新設し、6畳和室・トイレ・スロープ・足洗い場を設ける全面改修のため、内外装工事131万円、建具工事76万円、電気設備工事に24万円、さらにトイレと調理室が新設されているため、給排水衛生設備工事に181万円を要し、雑工事・諸経費45万円を加えると改修費総額は500万円である。地域住民団体が運営主体のため改修費は全額補助金が充当されている。

以上より、鉄骨非住宅系施設改修の場合には、全面改修のため給排水衛生設備工事のみでなく、床・内装・建具工事や電気設備・断熱改修工事等が必要なため、木造住宅の改修事例と比較すると多額の改修費を要しており、モデル事業による補助を考慮しても運営主体の負担が大きい点の特徴である。

7. 結論

本論では既存建築を活用した福祉施設整備事業を対象に、施設の設立経緯と運営形態及び施設整備内容とコストの関係について検討した。得られた知見は以下の通りである。

- 1) 運営主体は社会福祉協議会や社会福祉法人が5例で、高齢者デイサービスとして食事・体操・レクリエーション・入浴・宿泊サービス等の基本的サービスに加え、農作業、イチゴ狩り、しめ縄・わらじ作り等の軽作業、ボランティア活動の手伝い等、地域資源や人的資源を運営に反映させる仕組みが工夫されている。また3施設では幼児児童の預かりサービスも実施されており、小規模多機能型の運営が実現している。
- 2) NPOが運営主体の事例では、会員の会費や寄付金等を運営費に充当し、精神・身体障害者及び引きこもり者のデイサービスが週3日間実施されている。また地域団体が運営主体の事例では、ボランティアと地元老人ホームの運営支援により、施設使用料を支払

う方式で、老人ホーム入所者を含む高齢者サービスが月2日間実施されている。運営費の確保に関しては、介護保険利用の場合以外、利用料のみでは運営費を賄えない事例もみられ施設の安定的な運営に課題を抱えているといえよう。

3) 施設借用の契約方式は従来型の普通借家契約で、契約期間は5年、1年の短期の事例が各2例で、条件付ではあるが原状回復義務も課されている。契約更新を前提としているものの、用途変更のための改修を要することから、事業の継続性を考慮すれば不安定な契約内容である。また契約期間が10年の場合には、契約期間中の譲渡措置として、予め所有者の同意を得て同一の条件で使用できるよう契約条項に定める事例がある。その他、賃貸借契約を結ばず所有者との覚書により改修許可を得、施設使用料を負担する方式も見られた。

4) 木造住宅改修事例では設備更新を中心に改修が行われており、特に給排水衛生設備・電気設備工事が福祉施設へ用途変更する際の必須項目となっている。一方大幅な平面の変更は少なくそのまま使用されており、住宅を福祉施設として活用する場合の特徴と言えよう。ただし、福祉サービスを提供するために必要不可欠な改修が優先され、建物の断熱・耐震補強は重視されていない。

5) 鉄骨非住宅系施設の改修は全面改修となるため、設備工事に加えて内装・建具工事や断熱工事が必要となり、木造住宅の場合と比較すると施設改修のための初期投資が大きく、協議会が運営主体の場合には、改修費補助額(400万円)を考慮しても運営主体の自己負担が大きい結果となっている。

以上、改修費補助事業の支援効果については、協議会や法人の場合、改修費の2/3が補助されるため、改修費を補助上限の600万円以下に抑えることが出来れば自己負担額は200万円以下となり、事業実施が容易となる。事実木造住宅改修事例では改修費総額は600万円から240万円の範囲に収まり、自己負担の軽減が実現している。さらにNPOや地域団体が運営主体となり、改修費の全額補助を受けて福祉施設の開設を実現しており、用途変更に伴う改修費調達に課題を抱えている民間団体にとっては、その効果は大きいものと評価できる。ただし、木造建物の断熱・耐震補強に関しては、対策が講じられていない事例が大半で、公的事業により改修活用する場合の課題として残されている。また鉄骨非住宅系施設改修の場合は改修コストが高額となる場合があるため、対象施設の種類により改修上限額を区分する方法等の検討が望まれる。

最後に、モデル事業では運営の仕組みづくりに初年度60万円、2年度30万円の助成が行われるが、定常的な運営経費に対する補助はなく、スタッフの人件費を含む施設運営費の確保が課題となっている。こうした地域福祉支援体制強化のため、介護保険制度が運用されているとはいえ、介護保険未利用者を受け入れる場合等に関しては、ボランティアを始めとする人材育成による人的支援の仕組みづくりと共に公的補助の検討が課題である。

謝辞

資料収集・訪問調査においては、萩健康福祉センター保健福祉企画室の渡邊治子氏、対象施設の運営責任者の方々の御理解と多大な協力をいただいた。末尾ながら記して謝意を表します。尚、本研究は日本学術振興会科学研究費(平成18-20年度基盤研究B:課題番号

18360294)の助成を受けたものである。

注

注1) 地域福祉制度策定状況調査結果(2005.4.1現在)では、全2,406市町村のうち16年度以前策定済347市町村(14.4%)、17年度策定予定231市町村(9.6%)、18年度以降策定予定825市町村(34.3%)の合計は1,403市町村(58.3%)である。都道府県による市町村地域福祉計画策定ガイドラインは42都道府県(89.4%)で策定済みで、都道府県地域福祉支援計画は41都道府県(87.2%)が策定済み・策定予定である。

注2) 朝9時頃から利用者を迎え食堂でバイタルチェックを行う。入浴、機能回復訓練室でのレクリエーションや自由時間を過ごし、昼食前に体操を行う。昼食後1時間程度昼寝をし、14時頃から午後のレクリエーションとおやつ時間を設け、15時から17時の間に帰宅する。

注3) 10時に送迎サービスにより高齢者の移送を行うが、大半の利用者は自家用車や徒歩により施設に集まる。バイタルチェックを受け、体操の後趣味活動やスタッフと調理を行う。昼食後次回の昼食メニューや活動内容について利用者・スタッフが打ち合わせを行うが、その間老人ホームスタッフと入所高齢者はホームに戻り昼食をとり、再度施設に戻る。体操・おやつの後15時頃帰宅する。

注4) 9時に利用者を出迎えバイタルチェックを行い、趣味の時間や計算ドリルを解く時間を設け、その後日置協議会の活動の手伝いを行う。利用者がボランティアによる昼食準備を手伝う。施設運営時間は16時までだが、昼食終了後帰宅する利用者が大半である。

注5) 事例6,7に関しては、ヒアリング調査からは木工事と内外装工事の明確な区分が不可能であったため共通項目としている。

注6) ただし、この他に雑費として、清掃費、草刈、一般廃棄物処分費に537,000円を要している。

参考文献

- 1) 梁金石、上野淳、箕淳夫:入院・入所の療養生活を送る高齢者の基本的生活行為からみた類型-高齢者の療養環境の適正化に関する研究-、日本建築学会計画系論文集、No.464、pp.77-84、1994.10
- 2) 梁金石、調恒治、上野淳:療養生活を送る高齢者の一日の生活実態とその類型化-高齢者の療養環境の適正化に関する研究-、日本建築学会計画系論文集、No.466、pp.37-46、1994.10
- 3) 梁金石、上野淳、箕淳夫:高齢者療養施設における看護・介護業務分析-高齢者の療養環境の適正化に関する研究-、日本建築学会計画系論文集、No.470、pp.85-93、1995.4
- 4) 山田明子、芦沢由紀、竹宮健司、上野淳:個室型特別養護老人ホームの共用空間における入所者の生活行動に関する考察、日本建築学会計画系論文集、No.546、pp.105-112、2001.8
- 5) 李ヤハン、谷口元:高齢者居住施設における生活単位の一括・分散と教養空間の滞在行為に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.572、pp.25-32、2003.10
- 6) 木多道宏、三浦賢太郎、舟橋國男、鈴木毅:高齢者福祉施設における計画意図と利用実態との関係に関する研究その1・2、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp.377-380、1999.9
- 7) 田中裕基、登張絵夢、上野淳、竹宮健司:自立高齢者の地域生活支援施設のあり方に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.562、pp.165-172、2002.12
- 8) 西野達也、長澤泰:小規模高齢者通所施設の利用実態と空間の使われ方の特性について、日本建築学会計画系論文集、No.581、pp.41-48、2004.7
- 9) 登張絵夢、上野淳、竹宮健司、伊佐地大輔、五十嵐雄介:利用者の活動からみた通所型高齢者施設の空間構成に関する考察、日本建築学会計画系論文集、No.556、pp.161-168、2002.6
- 10) 菅原麻衣子、藍澤 宏、相羽康宏:高齢者の主体的活動の展開からみた通所施設の空間整備、日本建築学会計画系論文集、No.585、pp.39-45、2004.11
- 11) 西野達也、長澤 泰:民家型高齢者通所施設的环境行動的意義に関する事例考察に基づく試論、日本建築学会計画系論文集、No.586、pp.37-42、2004.12
- 12) 松原茂樹他4名:農村地域の宅老所における住まい方の維持・継承について-高齢者福祉施設の民家を活用することと地域密着の意義についてその1、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp.173-174、2006.9
- 13) 北澤大祐他2名:地域資産との連携からみた高齢者介護施設の運営特性に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.602、pp.81-88、2006.4
- 14) 中園真人他2名:改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案、日本建築学会計画系論文集、No.594、pp.147-154、2005.8
- 15) 中園真人他4名:地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性、日本建築学会計画系論文集、No.618、pp.109-116、2007.8
- 16) 中園真人、山本幸子、村上和司:入居者の費用負担による賃貸住宅への民家改修事例、日本建築学会計画系論文集、No.594、pp.147-154、2006.11

(2007年7月10日原稿受理、2007年10月30日採用決定)