

事例①

利便性の良い街中に サ高住とその1階部分に福祉拠点を新設。および隣接する空き店舗を改修しコミュニティ拠点として整備する事業

計画名	商店街の活性化を図りながら多世代・多様な人々の交流を促すコミュニティ拠点計画		
計画場所	〇〇県〇〇〇市 JR〇〇〇駅東口商店街	地公体との連携	〇〇〇市が計画作成者
計画作成者	〇〇〇市 住宅企画課（他関連部署 連名）	拠点施設の整備	新設：サ高住＋高齢者・障害者等生活支援拠点 既存：子育て世帯等のコミュニティ拠点
拠点施設・運営者	社会福祉法人■■■会		
計画エリア戸数	120戸		

計画地周辺の現状と課題

計画地は首都圏近郊のJR〇〇線駅にほど近い商店街の一画にある。近年、高齢化と人口減少が著しく、商店街から活気が消えて久しい。空き店舗も散在し、建物が解体されて空地となった街区も出始めており、地域の高齢者の安定居住に配慮しつつ、コミュニティ再構築のための対策が急がれる。

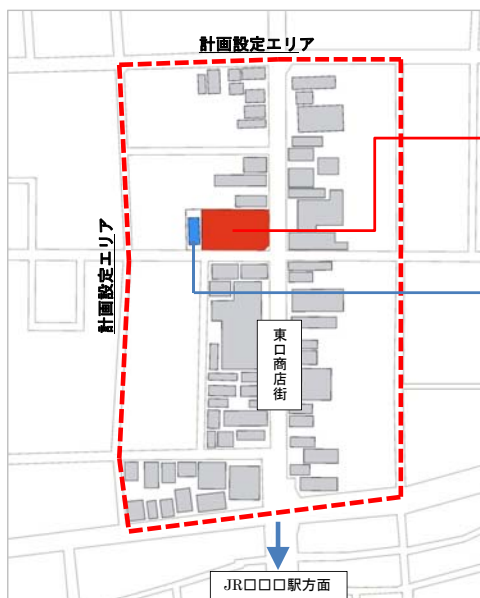
ソフト面の課題

- ・高齢者が健康状態に応じた居住形態を選択できるための環境づくりが必要。
- ・激減している子育て世帯を呼び戻す環境づくりを行い、多世代交流を復活させる。
- ・若者の地域活動への関与を促すため、ボランティア活動の受け皿となるものが必要。
- ・空地となった街区が防犯上の弱点となっているため、その積極活用が求められる。

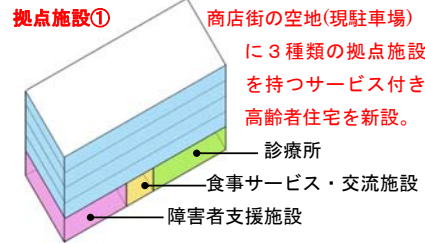
ハード面の課題

- ・本地域周辺では障害者支援の施設が圧倒的に不足しているため〇〇〇市の継続的課題となっている。
- ・空き店舗の放置は地域イメージにマイナスとなるため、その活用への取り組みが求められている。

スマートウェルネス計画の概要



拠点施設①



拠点施設②

隣接する木造2階建ての空き店舗を買取り、1階を学童保育施設に、2階を健康維持施設に改修して活用する。

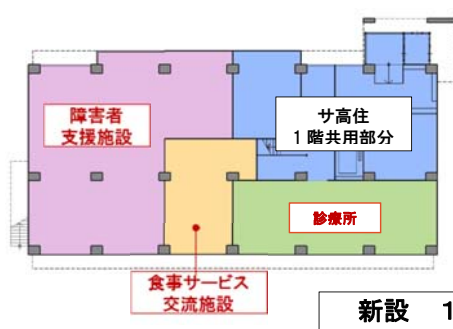
スマートウェルネス計画の方針

社会福祉法人■■■会がサービス付き高齢者住宅を整備しつつ、診療所、障害者就労、交流促進を推進する。空き店舗活用として、学童保育施設を設け多世代の交流を図るとともに、地域住民の健康維持に寄与するものとする。

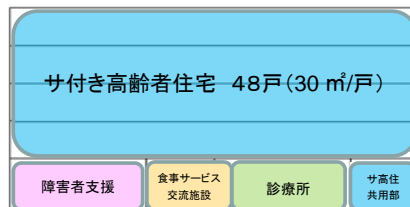
事業プラン

拠点施設を設置する建物の概要 ①			
○敷地面積 996㎡ ○延床面積 2,485㎡ ○既存・新設の別 新設			
○構造・規模 鉄筋コンクリート造5階建 ○住戸数48戸			
拠点施設の種別	用途	床面積	総事業費
高齢者施設	診療所	96㎡	24,650千円
障害者施設	障害者支援施設	206㎡	55,800千円
その他施設	食事サービス・交流施設	56㎡	14,450千円
補助対象外施設	サービス付き高齢者住宅	2,485㎡	

拠点施設を設置する建物の概要 ②			
○敷地面積 200㎡ ○延床面積 165㎡ ○既存・新設の別 既存買収・改修			
○構造・規模 木造2階建 ○築30年・耐震改修予定			
拠点施設の種別	用途	床面積	総事業費
その他施設	健康維持施設	110㎡	11,000千円
子育て施設	学童保育施設	55㎡	4,700千円



新設 1階平面図

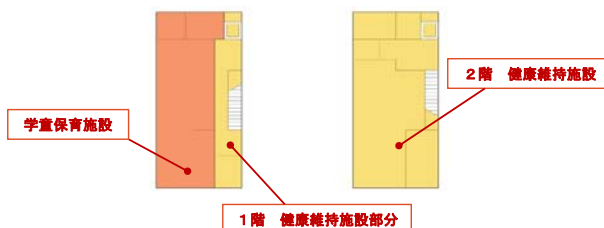


新設 断面イメージ

補助金の計算

(補助率 1/3 限度額 1施設あたり 1000万円)

○診療所	24,650千円/3=	⇒ 8,216千円
○障害者支援施設	55,800千円/3=18,600千円⇒	10,000千円
○食事サービス・交流施設	14,450千円/3=	⇒ 4,816千円
○健康維持施設	11,000千円/3=	⇒ 3,666千円
	※建物取得費 1,000千円を含む	
○学童保育施設	4,700千円/3=	⇒ 1,566千円
	※建物取得費 500千円を含む	
	合 計	28,264千円



空き店舗改修 1階、2階平面図

事例②

集合住宅団地の一部住棟を多世代居住対応型住宅に建替え、その1階部分を拠点施設として活用する事業

計画名	高齢化した団地の再生を図る、多世代・多様な人々の交流を促す中核拠点づくり		
計画場所	〇〇県〇〇市 〇〇〇ニュータウン	地公体との連携	〇〇〇市がスマートウェルネス計画を確認
計画作成者	〇〇県住宅供給公社	拠点施設の区分	新設：一般賃貸住宅 + 高齢者生活支援施設、子育て支援施設
拠点施設・運営者	公募によって決定		
計画エリア戸数	960戸		

スマートウェルネス計画の概要

計画地周辺の現状と課題

計画地は首都圏近郊のJR〇〇〇〇駅から、バスで15分ほどの距離にある住宅団地の一角に位置している。近年、分譲住戸の高齢化が著しく、空き住戸も見られ始めている。地域の高齢者の居住の利便性を図りながら、新たに子育て世代にとっての魅力づくりを実現して、団地再生の足掛かりを作ることが急務である。

ソフト面の課題

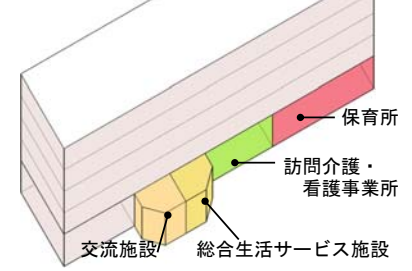
- ・元気なお年寄りだけでなく、介護が必要となった高齢者が安心して住み続けられる環境づくりが必要である。
- ・賃貸住戸は賃料が民間より低く設定されているので、子育て世代に人気があるにもかかわらず、保育所等の施設が不足している。保育サービス待機児童の解消は喫緊の課題である。
- ・団地の施設を活用して多世代の交流を図る。

ハード面の課題

- ・本地域周辺では保育サービス施設が圧倒的に不足していて〇〇〇市の大きな課題となっている。
- ・老朽化が進んだ住棟の建替えを、団地再生のために最も効果のある計画として位置付ける。



住棟を多世代居住対応型に建替え
その1階に拠点施設を
新設する

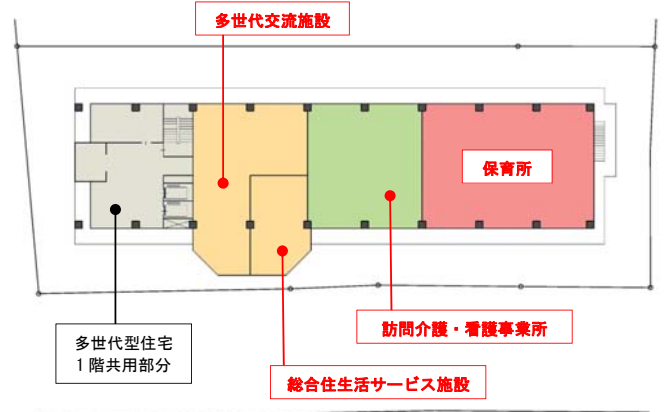


スマートウェルネス計画の方針

〇〇県住宅供給公社が多世代居住対応型住宅を整備しつつ、団地再生の起爆剤となる拠点施設を整備する。各拠点施設の運営は民間事業者によるものとする。
保育所は地域の長年の課題解消に寄与する。

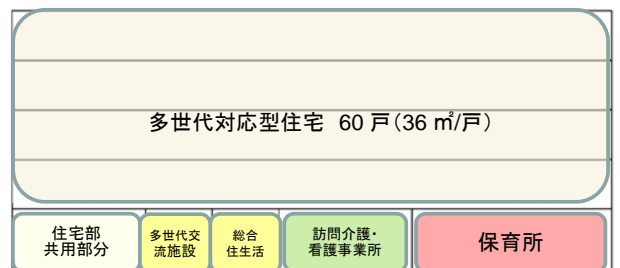
事業プラン

拠点施設を設置する建物の概要			
○敷地面積 1,390㎡ ○延床面積 2,952㎡ ○既存・新設の別 新設			
○構造・規模 鉄筋コンクリート造5階建 ○住戸数 60戸			
拠点施設の種別	用途	床面積	総事業費
その他施設	多世代交流施設	126㎡	30,500千円
高齢者施設	訪問介護・看護事業所	132㎡	31,950千円
子育て支援施設	保育所	198㎡	50,900千円
その他施設	総合住生活サービス施設	52㎡	13,400千円
補助対象外施設	多世代居住対応型住宅	2,444㎡	



建替え住棟 1階平面図

多世代対応型住宅 60戸 (36㎡/戸)



断面イメージ図

補助金の計算

(補助率 1/3 限度額 1施設あたり 1000万円)

○多世代交流施設	30,500千円 / 3 = 10,166千円 ⇒ 10,000千円
○訪問介護・看護事業所	31,950千円 / 3 = 10,650千円 ⇒ 10,000千円
○保育所	50,900千円 / 3 = 16,966千円 ⇒ 10,000千円
○総合住生活サービス施設	13,400千円 / 3 = 4,466千円

合計 34,466千円

事例③

高齢化が進む郊外住宅地において、中心部に位置する商業施設の1階を改修し拠点施設として整備する事業

計画名	△△△町3丁目住宅地活性化のための生活拠点づくり		
計画場所	□□県 ○○市 △△△町3丁目	地公体との連携	○○市 まちづくり課（他関連部署、連名）
計画作成者	△△△3丁目まちづくり協議会	拠点施設の整備	既存：高齢者生活支援施設、障害者支援施設、子育て世帯支援施設、その他施設
拠点施設・運営者	社会福祉法人■●●会		
計画エリア戸数	480戸		

計画地周辺の現状と課題

計画地は首都圏近郊の私鉄駅からバスで10分ほどの距離にある住宅団地の一画である。特に戸建住宅居住者の高齢化が著しく、「まちづくり協議会」が○○市と連携しながら地域再生の手掛かりを模索してきている。最近、中心部の商業施設が撤退することになり、その活用が今後の地域再生に大きく関わる。

ソフト面の課題

- ・賃貸住宅団地と戸建住宅地を結びつける商業施設等が入る中核施設を健全に維持する必要がある。
- ・高齢者や子育て世帯を支援する環境づくりを行い、多世代交流を復活させる。
- ・交流の場となり、若い世代がボランティア活動の拠点として位置付けられる場が必要。
- ・団地全体のシンボルとなる場所が、いきいきとしたイメージを醸し出すものになりたい。

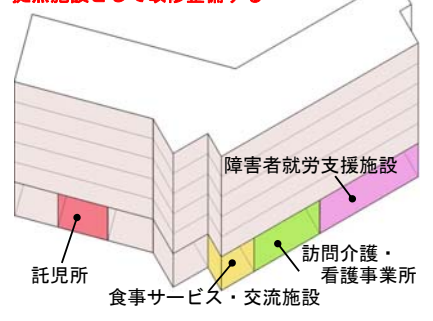
ハード面の課題

- ・本地域周辺では障害者支援の施設が不足していて○○市の重要な課題の一つとなっている。
- ・空き店舗を放置せず、地域にとって今必要とされるものを官民が協力して創り上げることが必要。

スマートウェルネス計画の概要



商業施設が撤退した中心部の共同住宅1階を拠点施設として改修整備する

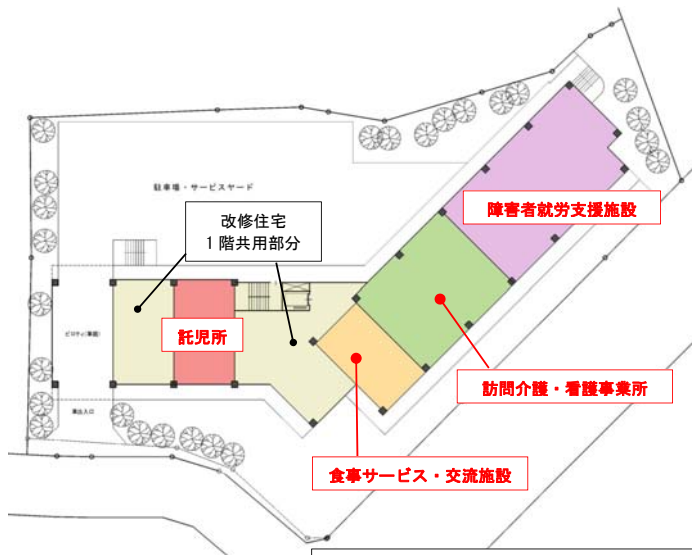


スマートウェルネス計画の方針

社会福祉法人■●●会が拠点施設を整備しつつ、各施設の運営にあたる。○○市とまちづくり協議会は、これらの施設が地域住民の健康維持と増進および街の健全な発展に寄与するものと位置付け、様々な面で協力して行く。

事業プラン

拠点施設を設置する建物の概要			
○敷地面積 1,988㎡ ○延床面積 4,056㎡ ○既存・新設の別 既存改修			
○構造・規模 鉄筋コンクリート造6階建 ○住戸数 50戸			
拠点施設の種別	用途	床面積	総事業費
高齢者施設	訪問介護・看護事業所	126㎡	17,200千円
障害者施設	障害者就労支援施設	180㎡	27,220千円
子育て支援施設	託児所	62㎡	10,300千円
その他施設	食事サービス・交流施設	55㎡	7,500千円
補助対象外施設	既存住戸	3,633㎡	



改修建物 1階平面図

補助金の計算

(補助率 1/3 限度額 1施設あたり 1000万円)

- 訪問介護・看護事業所 17,200千円/3= ⇒ 5,733千円
- 障害者就労支援施設 27,220千円/3= ⇒ 9,073千円
- 託児所 10,300千円/3= ⇒ 3,433千円
- 食事サービス・交流施設 7,500千円/3= ⇒ 2,500千円

合計 20,739千円

既存住戸 50戸 (60㎡/戸)



断面イメージ図

事例④

高齢化の進んだ住宅地の集会施設を拠点施設として改修すると同時に、空き家の再利用を図り地域を活性化させる事業

計画名	(仮称) △△△町●丁目地区再活性化のためのまちづくり		
計画場所	□□県 ○○市 △△△町	地公体との連携	○○市がスマートウェルネス計画を主導
計画作成者	○○市健康福祉課・障害福祉課	拠点施設の整備	既存：障害者支援施設、高齢者生活支援施設、子育て世帯支援施設、その他施設
拠点施設・運営者	社会福祉法人■■会		
計画エリア戸数	130戸		

スマートウェルネス計画の概要

計画地周辺の現状と課題

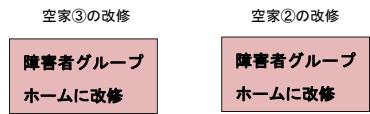
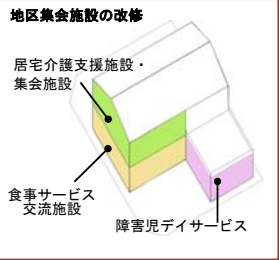
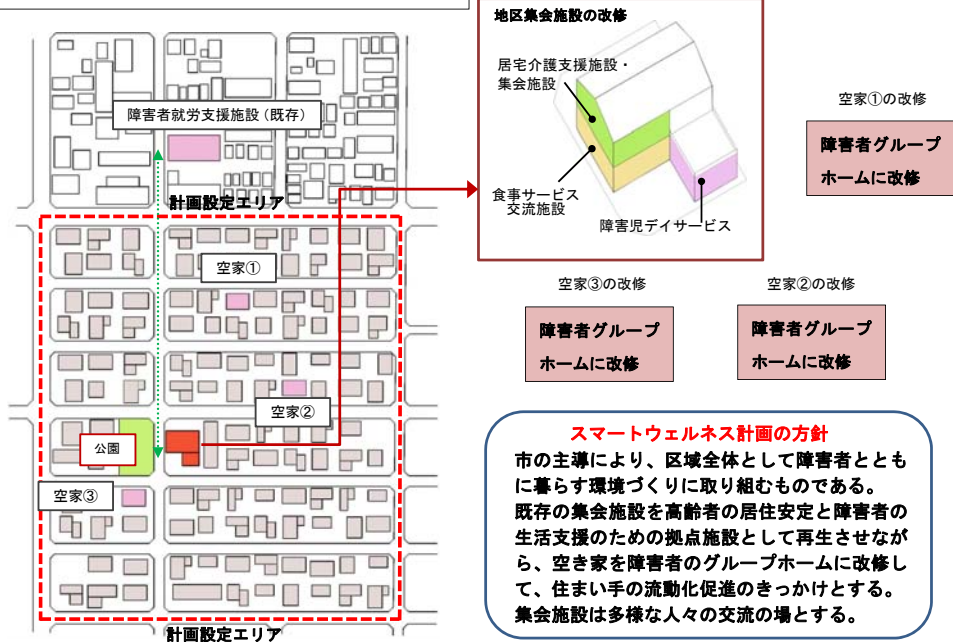
昭和60年代に開発された首都圏近郊の住宅地である。若い世代の流出や一人暮らしの高齢者世帯の増加で街に活気が見られなくなっている。空き家や空地が散見され始めており、街の今後に向けて今何らかの手を打たなければならないという危機感が強い。

ソフト面の課題

- ・居住者の移動が少ない本区域の高齢化率は、約65パーセントに達している、今後の住環境形成における大きな課題となっている。
- ・障害者、高齢者が安心して暮らし続けるために必要な施設やサービスが不足している。
- ・近傍の障害者支援施設との関係を前向きにとらえ、高齢者中心の硬直化した居住環境から、多様な市民が共に支えあって暮らす地域へと脱皮するまちづくりに繋げていきたい。

ハード面の課題

- ・建物の老朽化が進んで、改修・建て替えの時期を迎えている。この時期に次の世代への資産継承が円滑に進む手だてを講ずる必要がある。
- ・地域に暮らす障害者のための生活環境、施設環境の充実が求められている。

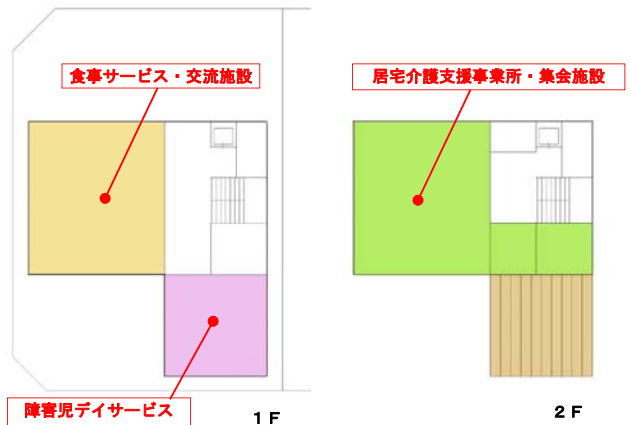


スマートウェルネス計画の方針
市の主導により、区域全体として障害者とともに暮らす環境づくりに取り組むものである。既存の集会施設を高齢者の居住安定と障害者の生活支援のための拠点施設として再生させながら、空き家を障害者のグループホームに改修して、住まい手の流動化促進のきっかけとする。集会施設は多様な人々の交流の場とする。

事業プラン

拠点施設を設置する建物の概要① 既存集会施設の改修			
○敷地面積 350㎡ ○延床面積 288㎡ ○既存・新設の別 既存改修			
○構造・規模 軽量鉄骨造 2階建 ○住戸数 0戸			
拠点施設の種別	用途	床面積	総事業費
高齢者・障害者施設	居宅介護支援事業所+集会施設	90㎡	8,200千円
障害者施設	障害児デイサービス	36㎡	2,700千円
その他施設	食事サービス・交流施設	72㎡	5,450千円

拠点施設を設置する建物の概要② 既存戸建空き家の改修 3棟			
○延床面積 90㎡~120㎡ ○構造・規模 木造 2階建			
拠点施設の種別	用途	改修面積	総事業費
障害者施設	障害者グループホーム	180㎡	13,600千円



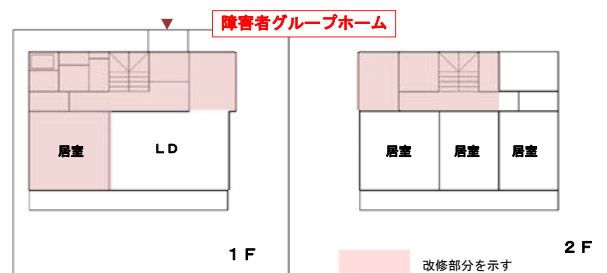
集会施設改修平面図

補助金の計算

(補助率 1/3 限度額 1施設あたり 1000万円)

- 居宅介護支援事業所 8,200千円/3= ⇒ 2,733千円
- 障害児デイサービス 2,700千円/3= ⇒ 900千円
- 食事サービス・交流施設 5,450千円/3= ⇒ 1,816千円
- 障害者グループホーム 13,600千円/3= ⇒ 4,533千円

合計 9,982千円



戸建空き家改修平面図