

武蔵野市吉祥寺東町 1 丁目市有地利活用検討委員会

中間のまとめ

市では、福祉目的で遺贈を受けた吉祥寺東町 1 丁目市有地の利活用について、現在検討委員会を設置し、利活用方法の検討を進めています。

このたび「中間のまとめ」がまとまりましたので、市民の皆様にご報告するとともに、最終報告書作成に向けて、広くご意見を募集します。

■ご意見の提出方法

○電子メール、FAX または郵送のいずれかの方法でご意見をお寄せください。電話ではお受けできませんのでご了承ください。

○ご意見の提出にあたっては、氏名、住所、電話番号をご記入のうえ、ご提出をお願いいたします。

■募集期間

令和 2 年 1 月 20 日（月）～ 2 月 3 日（月）まで（必着）

※ご提出いただいたご意見は、原則公開とさせていただきます。

■宛先・問い合わせ

武蔵野市総合政策部資産活用課

住所：〒180-8777 武蔵野市緑町 2-2-28

電話：0422-60-1973（直通）

FAX: 0422-51-5638

電子メール：SEC-SHISANKATSUYOU@city.musashino.lg.jp

令和 2 年 1 月 20 日

武蔵野市吉祥寺東町 1 丁目市有地利活用検討委員会

目 次

I	吉祥寺東町 1 丁目市有地利活用の基本的な考え方	1
1	吉祥寺東町 1 丁目市有地取得の経緯	1
2	吉祥寺東町 1 丁目市有地の概要	1
3	利活用検討における視点	3
4	これまでの検討経過	4
II	吉祥寺東町 1 丁目市有地を取り巻く状況	7
1	吉祥寺東町地域における要支援・要介護認定率及び独居高齢者率の状況	7
2	吉祥寺東町地域における年少人口割合の状況	7
3	吉祥寺東町地域における公共等の施設の状況	8
III	吉祥寺東町 1 丁目市有地を利用した福祉施設に求められるもの	9
1	第六期長期計画が目指す地域共生社会の実現	9
2	ワークショップ等の提案より導かれた公共・地域課題	11
3	本地に求められる福祉施設コンセプト	13
4	さらに本地において求められる視点	14
IV	吉祥寺東町 1 丁目市有地を利用した福祉施設の目指すもの	18
1	「食」を媒介としたゆるやかな世代間交流の場	18
2	多世代が集う多様な場	21
3	敷居の低い相談の場	23
4	誰もが担い手になれる仕組みづくり	25
V	今後について	28
1	庁内検討委員会の設置の必要性について	28
参考		
	武蔵野市東町 1 丁目市有地利活用検討委員会設置要綱	29
	用語集	31
	委員名簿	32

I 吉祥寺東町 1 丁目市有地利活用の基本的な考え方

1 吉祥寺東町 1 丁目市有地取得の経緯

利活用検討の対象となっている吉祥寺東町 1 丁目市有地（以下、「本地」という。）は、福祉目的で遺贈された土地（旧平井医院跡地）を含む市有地である。

平成 22 年 12 月 5 日、本地において診療所を開業されていた平井澄子氏が逝去され、居宅兼診療所であった土地建物が市に遺贈された。なお、調査の結果、建物は老朽化等により活用できないと判断されたため、平成 29 年 12 月に市で解体工事を実施している。

また、旧平井医院跡地の北側隣接土地について所有者より買い取り要望があり、市は平成 29 年 12 月に購入し、敷地が拡大された。

2 吉祥寺東町 1 丁目市有地の概要

(1) 住居表示

武蔵野市吉祥寺東町 1 丁目 1 2 番

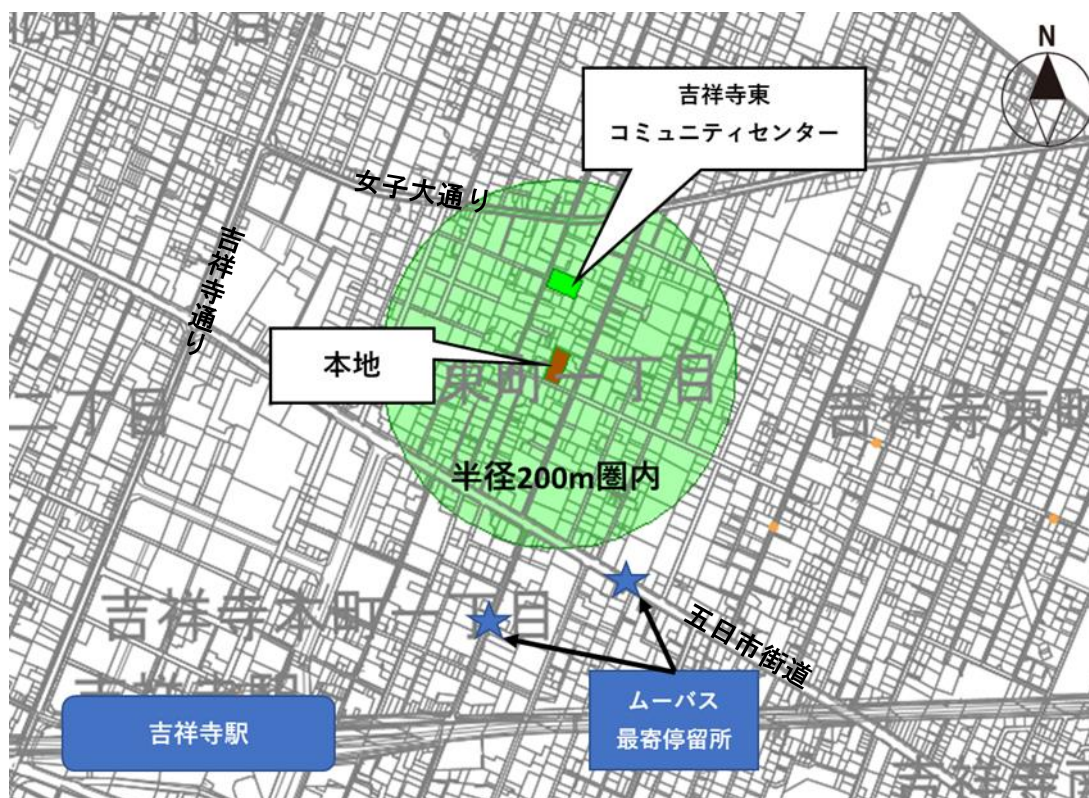
(2) 建築制限等

土地面積	654.87 m ² （道路セットバック部分含む）
用途地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	準防火地域
高度地区	第 1 種高度地区
高さの制限	10m
日影規制	3 時間／2 時間（1.5m）
建ぺい率	50%
容積率	100%
前面道路	現況幅員 3.46m（南側道路）

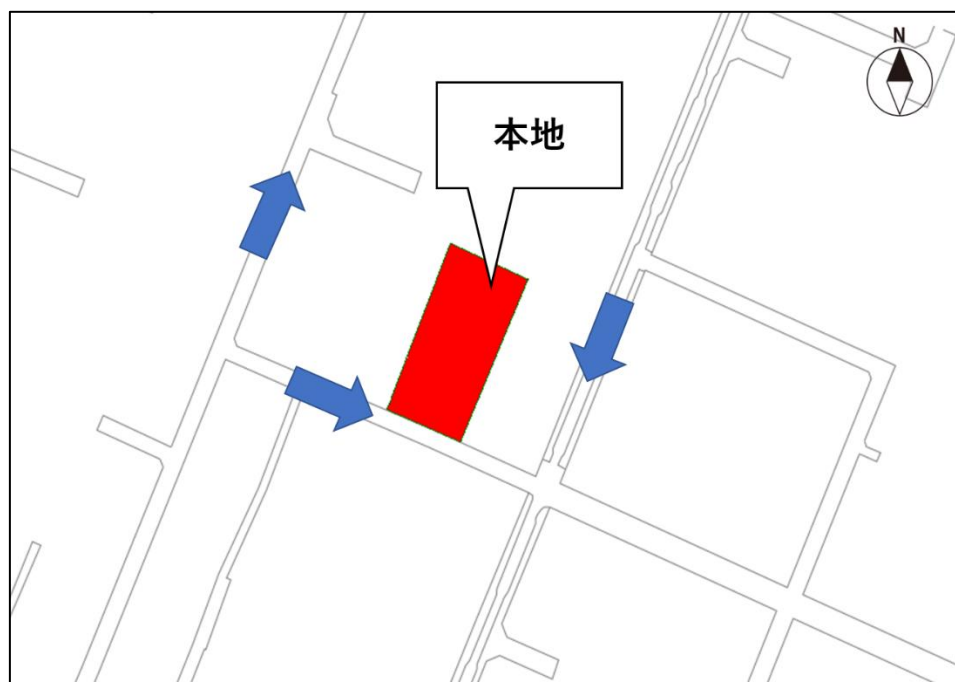
(3) 周辺状況

本地は吉祥寺駅から徒歩8分、ムーバスの最寄り停留所から徒歩4分の閑静な住宅街に位置している。前面道路の幅員が狭く、周辺道路がいずれも一方通行（図表2参照）となっているため、車でのアクセスは不便な敷地となっている。また、本地から200メートル以内の距離に吉祥寺東コミュニティセンターが立地している。

【図表1 周辺地図】



【図表 2 交通規制状況】



3 利活用検討における視点

(1) 福祉目的の利活用

本地は取得の経緯を踏まえ、遺贈者の遺志を尊重した福祉目的の利活用を前提とする。検討にあたっては、福祉を幅広く捉え、敷地の条件や地域特性を踏まえたうえで、本地で解決を目指すべき福祉機能のうち、真に適しているのは何かという視点での検討が重要である。

(2) 周辺環境との調和を考慮した施設配置

武蔵野市は、施設配置にあたっては、第一期基本構想・長期計画以来の三層構造（市全域圏、三駅圏、コミュニティ圏）の考え方に基づき施設配置を行っており、今後も地域の特性やアクセシビリティも考慮しながら施設配置を行っていくことを前提としている。

このような中、本地は閑静な住宅街に位置し、前面道路の状況や交通規制の関係上、市内全域からの利用を想定する市全域圏の施設ではなく、地域の方々が徒歩や自転車で訪れることを想定するコミュニティ圏施設の設置が望ましいと考える。

また、地上2階建て以下とするなど、周辺環境との調和に配慮する必要がある。

(3) 小規模・多機能・複合型の施設によるサービス拡充

第六期長期計画にて、新たな福祉サービス整備の方針として、本市の地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型を基本とし、地域共生社会に対応した多世代型のサービスを提供していくことが示された。

これを踏まえ、本地においては、コンパクトな規模の中に複数機能が組み合わせることで、多様な人々が集まり交流が生まれ、支え合い、居心地よく過ごせる場を目指し、各機能が有機的につながり、相乗効果を発揮する組み合わせを検討する。

4 これまでの検討経過

本地利活用の検討にあたり、検討委員会に先立ってワークショップ、意見交換会、サウディング型市場調査が実施されている。検討委員会においては、これらの検討経過を踏まえて検討を進めた。

(1) ワークショップ

吉祥寺東町在住の市民 30 名を対象に、吉祥寺東コミュニティセンターにて、平成 30 年 10 月から令和元年 5 月にかけて 3 回実施された。本地に求められる機能について、運営のあり方や空間構成、周辺環境への配慮にも触れつつ議論し、誰もが身近で気軽に立ち寄れる場、多世代交流の促進のほか、常設の相談機能を望む声や、在宅介護支援の必要性を訴える声が上がった。

【ワークショップにおける各グループ提案】

- ・多目的スペース
- ・一時預かり（保育）
- ・子どものフリースペース、サロン、多目的スペース
- ・みんなの食堂、キッチン、テンミリオンハウス
- ・大人のプレイルーム、子どものフリースペース、サロン
- ・おしゃべりサロン
- ・暮らしの保健室*₁、マギーズ東京*₂
- ・看護小規模多機能型居宅介護サービス*₃
- ・ショートステイ
- ・トレーニングルーム
- ・診療所
- ・庭の活用（バーベキューなど）、既存樹木の保存等
- ・防災拠点

(2)意見交換会

平成 31 年 3 月 7 日 (木) 19 時より武蔵野公会堂にて行われた。14 名の参加があり、多世代交流や誰もが気軽に立ち寄れる場などワークショップと共通する意見のほか、地域を活動拠点とする新たな担い手発掘の場や動物と触れ合える場などの意見が出た。

【意見交換会にて挙げられた意見】

- ・若い世代や、やる気のある人に開かれた、自由でくつろいだ雰囲気の間
- ・高齢者と子育て世代が一緒に使える間
- ・高齢者が昼間に集まって懇談できるようなサロン
- ・がん、障害、難病の方を含め、専門職のサポートが受けられ、不安に寄り添ってくれる場所
- ・がんとうまく付き合いながら生きていくための、医療機関とは違う「泣ける場所」
- ・ショートステイなど、在宅の看護・介護を支える機能
- ・アニマルセラピーの間
- ・対象者の制限がなく、予約なしで利用できる施設

(3)サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、事業の検討段階で民間事業者と対話を行い、民間活力導入の可能性や市場性の有無を探る調査である。

本地の利活用に関するサウンディング型市場調査は、平成 31 年 1 月 15 日 (火) に実施要領を公表し、平成 31 年 3 月 1 日 (金) から 3 月 12 日 (火) にかけて 5 グループの事業者との対話が実施され、事業採算性を踏まえた活用アイデアが示された。一方課題として、前面道路の狭さや周辺道路の交通規制があることから、利用者の送迎や訪問等で車の使用が必須となる機能の場合、駐車スペースの確保が困難であることや、不便であるといった指摘が挙げられた。

【活用アイデア】

- ・看護小規模多機能型居宅介護サービス
- ・障害者グループホームを中心とした複合施設
- ・地域密着型特別養護老人ホーム (サテライト型)
- ・老人福祉センター (B 型) と看護小規模多機能型居宅介護サービスの複合施設
- ・認知症高齢者グループホーム
- ・福祉作業所を中心とした複合施設

【課題として挙げられた意見】

- ・敷地規模があまり大きくないため、複合施設とした場合は収益施設部分の床面積が圧迫され、事業採算性の確保が難しい
- ・前面道路が狭く、交通規制があるため、車を利用する施設としては使いづらい
- ・近隣に駐車場を確保する場合、地価が高く場所もないため事業採算性にあわない

(4) 市有地利活用検討委員会

平成 30 年度より行ってきた(1)～(3)の検討を基に、令和元年 8 月 16 日に学識経験者、地域委員、一般公募による市民委員、市職員による検討委員会が設置され、市長により委嘱されたものである。

本委員会では、市有地に設置する施設の用途に関する事項や設置する施設の複合化及び多機能化に関する事項のほか、市有地の利活用について市長が必要と認める事項について検討し、市長に報告するものである。

Ⅱ 吉祥寺東町 1 丁目市有地を取り巻く状況

1 吉祥寺東町地域における要支援・要介護認定率及び独居高齢者率の状況

平成 30 年版武蔵野市地域生活環境指標によると、吉祥寺東町地域の老年人口比率は 24.4%であり、市全体の 22.1%を上回っている。一方、要支援・要介護認定率については、市全体 18.3%に対し、1 丁目のみ 20.5%と平均を上回っているが、2～4 丁目は平均を下回る数値となっている。また、独居高齢者率については、市全体 32.3%に対し、30%未満を示している。

なお、要支援・要介護認定率の推計によると、今後認定率増加が想定されている。

2 吉祥寺東町地域における年少人口割合の状況

平成 30 年版武蔵野市地域生活環境指標によると、吉祥寺東町地域の年少人口比率は 9.2%であり、市全体の 11.7%を下回っている。中でも本地が所在する 1 丁目は 6.7%であり、市内で最も低い割合となっている。

【図表 3 年齢階層別人口比率・要支援・要介護認定率・独居高齢者率（平成 30 年版武蔵野市地域生活環境指標より抜粋）】

（平成 30 年 1 月 1 日現在）

	年少人口比率 (15 歳未満)	老年人口比率 (65 歳以上)	要支援・要介護 認定率	独居高齢者率 (※)
市全体	11.7%	22.1%	18.3%	32.3%
吉祥寺東町	9.2%	24.4%	(18.4%)	(26.8%)
1 丁目	6.7%	23.4%	20.5%	29.2%
2 丁目	8.3%	25.1%	17.7%	27.9%
3 丁目	12.0%	24.6%	18.1%	23.9%
4 丁目	10.5%	23.5%	17.3%	25.7%

※独居高齢者率は平成 29 年 1 月 1 日現在の数値を示す

※ () の数字は地域生活環境指標に示されていないが事務局で算出した

【図表 4 要支援・要介護認定率の推計（第 7 期介護保険事業計画より抜粋）】

区分	H31 (2019)	H32 (2020)	H37 (2025)	H52 (2040)
要支援・要介護認定率	20.5%	21.2%	22.9%	23.2%

3 吉祥寺東町地域における公共等の施設の状況

吉祥寺東町地域は、平成 28 年の「岡田さんち」閉所以降、高齢者等の福祉施設の空白地域となっている。また、吉祥寺東町地域は大部分が第一種低層住居専用地域に位置づけられ、公共施設用地として活用できるまとまった敷地の確保が困難であることから、本地の利活用にあたっては、福祉施設の空白の解消を図る視点での検討が必要となる。

子育て支援施設については、近隣に 0 1 2 3 吉祥寺があり、保育施設も複数箇所設置されているため、本地における子育て支援サービスの検討にあたっては、このような近隣施設との重複を避けることを留意すべきである。

そのほかワークショップ等で地域に不足していると指摘されたものとして、医療機関、乳幼児の一時預かり、中高生の居場所が挙げられた。医療機関は特に 3 丁目、4 丁目で少ない状況となっている。また、中高生の居場所としての目的が明確である施設は吉祥寺東町地域には設置されていない。

Ⅲ 吉祥寺東町1丁目市有地を利用した福祉施設に求められるもの

1 第六期長期計画が目指す地域共生社会の実現

本地での福祉機能を検討するにあたっては、ワークショップ等で挙げられた意見をはじめとした地域ニーズに加え、未来への投資を実現していくため、長期的な視点が必要である。第六期長期計画に記載がされた事項を順に掲げ、本地の利活用検討を行う上での重要な視点とする。

(1) 武蔵野市の目指すべき姿と基本目標

武蔵野市の今後10年後の姿を見据えた第六期長期計画では、「誰もが安心して暮らし続けられる 魅力と活力があふれるまち」を10年後の目指すべき姿とし、それを実現するため、以下の5つの基本目標を掲げている。

- ・多様性を認めあう 支え合いのまちづくり
- ・未来ある子どもたちが 希望を持ち健やかに暮らせるまちづくり
- ・コミュニティを育む 市民自治のまちづくり
- ・このまちにつながる誰もが 住み・学び・働き・楽しみ続けられるまちづくり
- ・限りある資源を生かした 持続可能なまちづくり

(2) 重点施策

第六期長期計画期間中に特に重点的に取り組む8つの重点施策を掲げており、その一つ目に、「武蔵野市ならではの地域共生社会の推進」を掲げている。

「全ての市民が、その年齢、状態、国籍にかかわらず、住み慣れた地域で、本人の意思に基づいて安心して生活が続けられるよう、保健、医療、福祉、教育等の地域生活に関わるあらゆる組織及び人が連携した、継続的かつ体系的な支援を行っていく。このことによって、高齢者、障害者をはじめ、全ての人が包摂され、一人ひとりの多様性が認められる、支え合いのまちづくりを推進する。」としている。

(3) 健康・福祉分野における基本施策

基本施策1「まちぐるみの支え合いを実現するための取組み」において、「武蔵野市ならではの互助・共助の取組み」が掲げられ、「支える側と支えられる側という関係を越えて、誰もが地域活動の担い手となるよう、支え合いと活躍の場を広げていく。」といったことや「地域住民による自主的な活動に関する場所の確保や、運営を担う人材の発掘・育成、取組みの周知といった課題への対応を図っていく。」とさ

れている。

また「地域共生社会の実現に向けた取組み」として「誰もがその人に合った支援が受けられるという全世代・全対象型の包括的な支援体制を構築し、地域共生社会の実現に向けた取組みを進める。」とされている。

基本施策5「新しい福祉サービスの整備」では、「本市の地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型を基本として、地域共生社会に対応した多世代型の新たなサービス及び施設を整備する。」といった施設整備に関する事にも言及するとともに「新たなニーズに対応するための福祉サービス再編の検討」として、「公共施設の維持管理及び更新については、真に必要なサービスを持続的に提供できるよう計画に基づき整備を行う。」といったことも記載されている。

(4) 子ども・教育分野における基本施策

基本施策4「子どもの「生きる力」を育む」では、「青少年健全育成事業の充実」が掲げられ、「社会生活を円滑に営むうえでの困難を有する子どもや青年に対して、(略)安心して過ごし、集うことができる地域における多様な居場所についても検討を行う。」とされている。

また、「不登校対策の推進と教育相談の充実」においては、「チャレンジルームの拡充やフリースクールとの連携強化など、多様な学びの場を確保するための検討を行う。」といった記載もされている。

(5) 第六期長期計画から導き出される福祉施設（場）の在り方

上記(1)～(4)に記載した施策等を踏まえ、本市における福祉施設の在り方を以下に整理する。

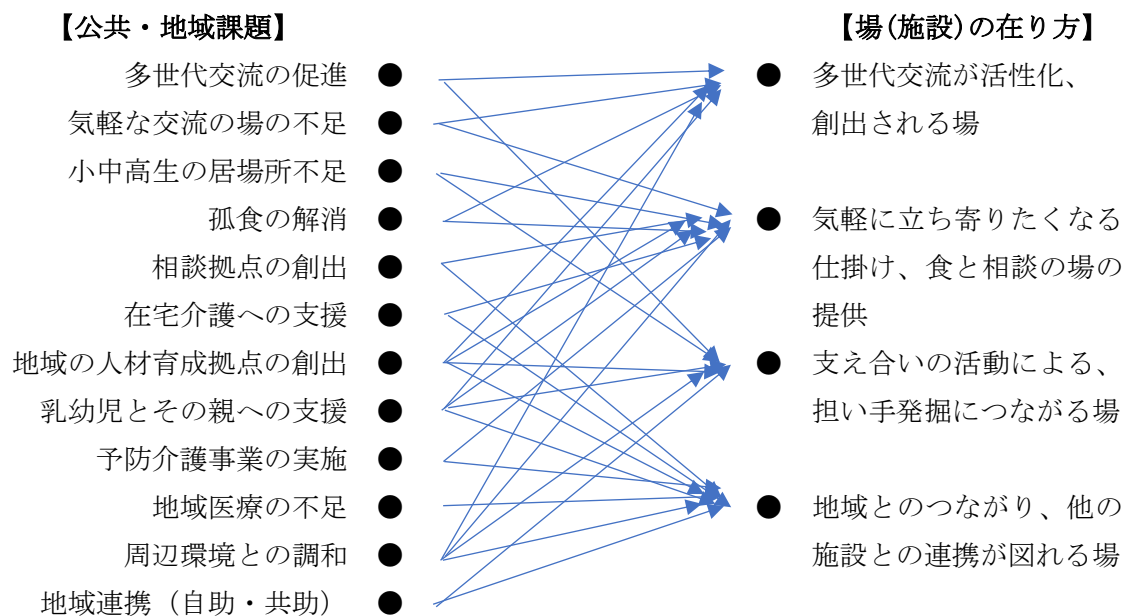
第六期長期計画から導き出される福祉施設（場）の在り方
・（誰もがその人に合った支援が受けられる）地域共生社会実現の場 ・（支え合いと活躍により）誰もが担い手となる人材発掘の場 ・地域住民による自主的な活動をするための場 ・青少年が安心して過ごし、集うことができる地域における多様な居場所、多様な学びの場 ・多世代型の新たなサービスを提供する施設 ・地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型の施設

2 ワークショップ等の提案より導かれた公共・地域課題

本委員会では、ワークショップ等での提案要素から導きだされる公共・地域課題を次のとおり整理した。

【ワークショップ等提案要素】		【導かれた公共・地域課題】
・多目的スペース ・サロン、おしゃべりサロン ・大人のプレールーム	⇒	・多世代交流の促進 ・気軽な交流の場の不足 ・地域の人材育成拠点の創出
・子どものフリースペース	⇒	・小中高生の居場所不足
・みんなの食堂、キッチン	⇒	・孤食の解消
・テンミリオンハウス ・トレーニングルーム	⇒	・予防介護事業の実施
・一時預かり（保育）	⇒	・乳幼児とその親への支援
・暮らしの保健室* ₁ 、 マギーズ東京* ₂	⇒	・相談拠点の創出
・看護小規模多機能型 居宅介護サービス* ₃ ・ショートステイ	⇒	・在宅介護への支援
・診療所	⇒	・地域医療の不足
・庭の活用（バーベキューなど） ・既存樹木の保存等 ・地域防災拠点	⇒	・周辺環境との調和 ・地域との連携（自助・共助）

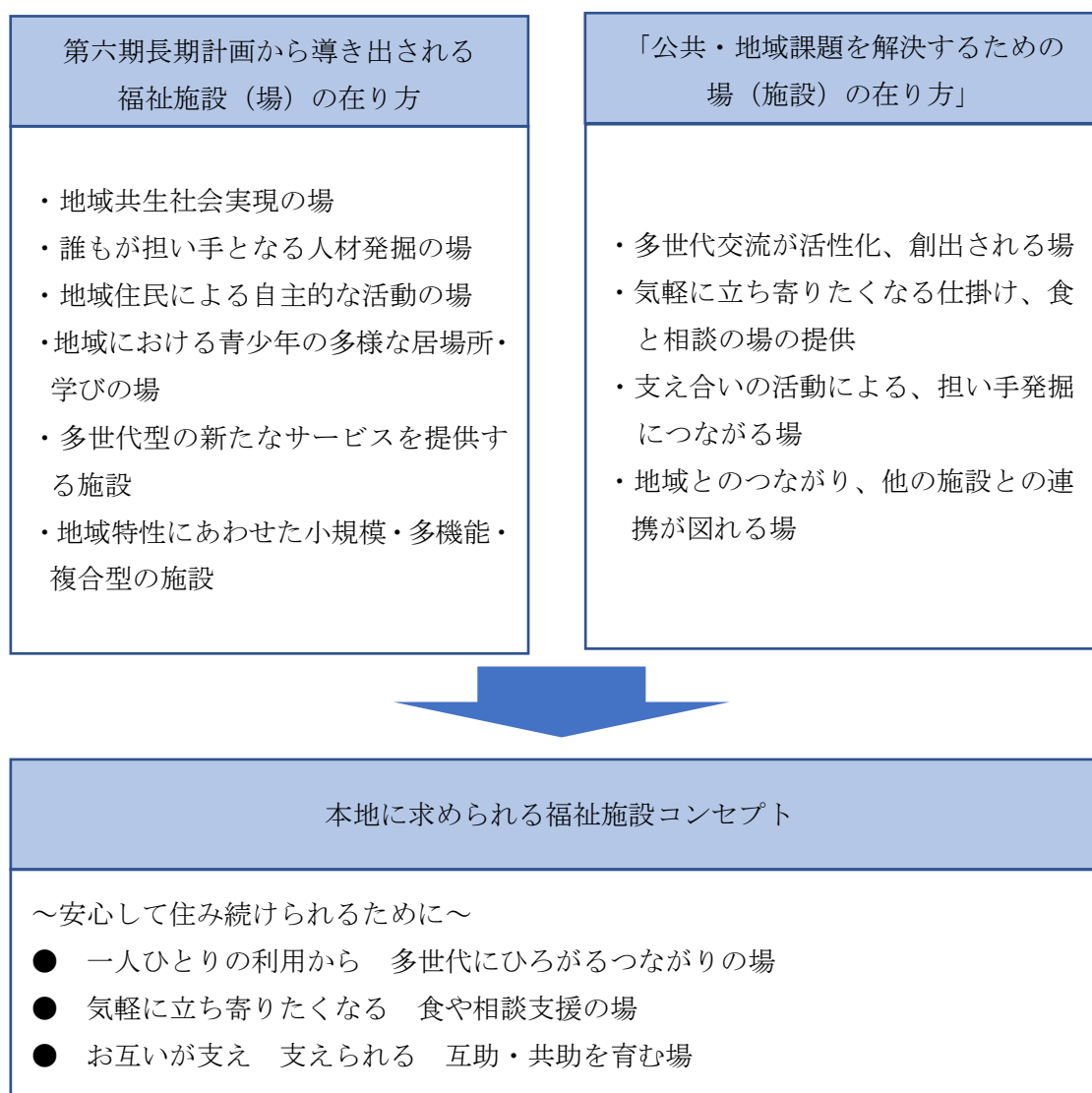
これらを公共・地域課題を解決するための場（施設）の在り方としてまとめ、関連性を整理すると以下のとおりとなる。



3 本地に求められる福祉施設コンセプト

前記1（5）にて掲げた第六期長期計画にて「武蔵野市が目指す福祉施設」と、2にて掲げた「公共・地域課題を解決するための場（施設）の在り方」とを合わせ、本地に求められる「福祉施設コンセプト」としてまとめる。

【図表5 第六期長期計画及びワークショップ等から導き出される施設コンセプト】



4 さらに本地において求められる視点

本委員会は、ワークショップ等における市民の提案及び第六期長期計画を踏まえ、さらに本地に求められる視点について議論を行った。

(1) 外国人や障害者など支援を必要とする人への合理的配慮

第六期長期計画で「国内では在住外国人が増加傾向にあり、本市で生活し、学び、働く外国籍市民も増加している。定住化の傾向から、育児・教育・福祉・防災など多分野での生活支援のためのニーズが生じている。」と、言葉や慣習の壁がある外国籍市民への支援の必要性が明記されている。

障害者への配慮も重要な視点であり、上記の外国人や障害を持った人に加え、高齢者や一時的にけがをした人、病気を患った人、妊婦、ベビーカーを押す人なども含め、支援を必要とする人への合理的配慮により、本地が誰にとっても利用しやすく、活躍のチャンスを生む場となることを期待する。

①情報提供

- ・多様な手段や方法の活用
- ・テキストデータ、AI、絵や写真、多言語、やさしい日本語等

②専門機関への仲介的な役割

- ・本施設だけで問題を解決するのではなく、ニーズに合った専門機関へつなげる連携、ネットワークづくり

③「互助・共助」の担い手としての認識

- ・当事者の声を発信することをサポートする
- ・国際交流セミナーや勉強会の講師などを通じ、本施設の活動への参加

(2) 庭の活用を通じて醸成する互助・共助のしくみ

ワークショップで要望のあった庭の活用におけるバーベキュー設備の設置と災害時のかまど利用は親和性が高い。

バーベキュー設備を設置し、日常の活動に利用を取り入れることで、利用者や地域の結束力が高まり、災害時における互助・共助の取り組みが期待される。

(3) 地域活動の担い手づくり

これまで武蔵野市は互助・共助によって地域の暮らしを支えてきたと評価している。しかしながら、今後の担い手不足も懸念されているところである。これからの人生 100 年時代を見据え、これまでの支える側と支えられる側という関係性を超えて、支えられる側が時には支える側にまわる互助・共助の関係性を構築することが重要である。本施

設の活動に参加し役割を持つことで、帰属意識を生み運営を担う人材の発掘・育成につながっていくことを期待したい。

施設を利用した中高生が、たまたま多世代交流を通じたイベント等の手伝いをしたことでやりがいを見出し、今後のボランティアに関わるきっかけとなっていくといった、施設の複合化による若い人材の育成機会の創出といった効果も考えられる。

(4) 地域のコミュニティセンターとの役割分担・連携

地域コミュニティの創出や、地域活動の拠点としての機能は、既設のコミュニティセンターに委ねるなどの役割分担を整理したうえで、本地にて検討する施設は機能重複がないことが重要である。また、時として本施設での活動をコミュニティセンターへつなげるなど、相互に連携する仕組みの構築ができる場となることを目指す。

(5) 在宅介護支援

在宅介護支援の仕組みとして、看護小規模多機能型居宅介護サービスを本地に設けることについて、ワークショップや本検討委員会において、議論されてきたところである。一方、サウディング型市場調査では本地に設けることについて課題を指摘された。そこで、看護小規模多機能型居宅介護サービスに関する制度、市の位置づけや課題等を次のとおり整理する。

①看護小規模多機能型居宅介護サービスの制度について

退院直後の在宅生活へのスムーズな移行への支援、がん末期等のターミナルケア^{*4}、病状不安定期における在宅生活の継続等の医療ニーズが高い利用者、家族のレスパイトケア^{*5}などに対応するために、利用者宅からの「通い」、利用者宅への「訪問」、「泊まり」などのサービスを組み合わせることにより、多様な療養支援を行うものである。登録定員は29名以下で、通いの定員は18名、宿泊定員は9名までとなっている。

②看護小規模多機能型居宅介護サービスのメリットとデメリット

メリット	デメリット
●複数のサービスを提供し、なじみのスタッフが一体的にケアをするので、安心できる ●中重度の要介護状態で医療ニーズがある利用者の在宅ケアを支えることができる 例) 胃ろうやバルーンカテーテル、在宅酸素などの医療依存度の高い利用	●「通い」「訪問」「泊まり」を一体的に提供していること、登録制であるため、他のサービスや事業者との組み合わせが難しい 例) 別の事業所の訪問介護や通所介護の利用者が、臨時的に「泊まり」だけを利用することができない
	●担当のケアマネジャーを変更しなく

者、末期がんなどを含むターミナルケア ●利用者の状況や家族の状況などに合わせた柔軟な対応が可能である 例) 短時間の通い、家族のレスパイトのために宿泊を利用	てはならないことが多い ●重度の方が多いため、プログラムは一般の通所介護のほうが、活発である ●豊かな経験と高い力量を持ったスタッフが必要。事業所の採算性確保の検討が必要
---	--

③武蔵野市における看護小規模多機能型居宅介護サービスの位置づけについて

平成 30 年 3 月に策定された第 3 期健康福祉総合計画における重点的取組みにおいて「新しい介護・福祉サービスの整備」が掲げられている。当該計画では、今後医療ニーズの高い市民がさらに増えていくと想定される中で、「さらに高まる医療ニーズに対応していくため、在宅の中・重度の要介護者を支える方策として医療機能を併設した小規模多機能型居宅介護（登録定員 24～29 名程度）の整備を推進します。」と明記されているとともに、同じく策定された高齢者福祉計画・第 7 期介護保険事業計画でも、重点的取組み 4 に「中・重度の要介護状態になっても“誰もが住み慣れた地域で生活を継続できる”」ことや、「さらに高まる医療ニーズに対応していくため、従来の施設サービスではなく、居宅サービスとも異なる、医療機能を併設した新しいサービスを整備します。」と明記されている。

武蔵野市の計画として看護小規模多機能型居宅介護の整備の推進を掲げており、積極的な整備を行うとしている中で、市では当面 2 か所の整備を目指すとしていいる。平成 30 年に、関前で「ナースケアたんぼぼの家」が開設され、もう 1 か所については、引き続き整備の推進を図っていくとしている。

④本地で看護小規模多機能型居宅介護サービス事業を行う場合の課題整理

看護小規模多機能型居宅介護サービス事業に要する機能は、デイサービス、ショートステイ、訪問介護により構成されている。

これらのサービスを受けるためには、事前の登録が必要であり、定員は 29 名までとなっている。デイサービスはこの登録者のうち、1 日に利用できる人数が 18 名までとされており、ショートステイは、登録者のうち常時 4～5 名の利用が想定される。

利用者は中重度の要介護状態で医療的ケアを必要とするため、介護用の入浴設備をはじめとした介護・医療ケアに配慮した設備が必要となるほか、デイサービス利用者の送迎用マイクロバス等の駐停車スペースが必要となる。

東京都福祉保健局が平成 30 年に看護小規模多機能型居宅介護サービスを行う事業者に行った調査によると、当該事業だけでは事業採算性の確保が難しく、訪問看護ステーションなどの医療系サービスの併設により事業採算性を確保している実態が報告されている。

本地においても、訪問看護ステーションを併設することが考えられるが、事業採算性を確保するため、より多くの訪問を行うための車両が4～5台必要になるという。

昨年度市が実施したサウンディング型市場調査では、運営事業者より、前面道路の幅員も狭く周辺道路の交通規制があることから送迎の困難さがある事に加え、間口が狭く敷地規模がそれほど大きくないため、敷地内に駐車場を確保する事が困難であることなどが課題であるとの指摘を受けた。また、本地周辺は地代が著しく高い地域であるため、近隣に駐車場を確保することが困難であるといった事も指摘されている。

一方で、新宿区で実際に看護小規模多機能型居宅介護サービス事業を行っている施設を視察したところ、本地と同様、前面道路が狭いにも関わらず、敷地に軽自動車2台を駐車しながらサービスを提供していた。事業者の話によると、近隣に同一医療法人が運営する訪問看護ステーションなどの医療サービス拠点があり、そこと一体的に運営を行っていることにより、事業採算性を確保していることがわかったが、このように、本地で事業を行えるかどうかは、運営事業者に依るところが大きいことが課題である。

⑤本地で検討している多世代交流を目指した福祉施設との親和性について

看護小規模多機能型居宅介護サービスの諸室は事業の特性上、これまで議論されてきた「多世代型の交流福祉施設」として設ける諸室と兼用することができないことから、多世代の交流、接点、融合をどのように見出せるか検討が必要である。

⑥本検討委員会での結論

看護小規模多機能型居宅介護サービスを本地に導入することについて、ワークショップや市民意見として要望があった。今後、更に高齢化率が高まり、居宅介護支援サービスのニーズが高まることは予想に難くない。

このような中、現時点では市内に1か所のみの整備であり市の計画に基づき、残り1か所の整備を市の東部地区で検討していることに注視しながらも、引き続きこうしたサービスが早期に市民に提供されるよう強く望む。

なお、本施設が気軽な健康と暮らしの相談ができる場として機能することにより、医療ニーズや、居宅介護サービスを必要とする家族からの相談を受け、医療機関や適切な関係機関との連携を支援する場としての役割が期待される。

IV 吉祥寺東町1丁目市有地を利用した福祉施設の目指すもの

Ⅲ 3 にてまとめた「本地に求められる福祉施設コンセプト」に、4「さらに本地において求められる視点」で整理した不足している視点を加え、本地で目指す多世代型の交流福祉施設とするための具体的な場のあり方や仕掛け、工夫などを以下に整理する。

1 「食」を媒介としたゆるやかな世代間交流の場

(1) 「食」を楽しむ交流する場

多世代が交流するための媒介として「食」が大きなキーワードとなる。幅広い世代が集まり、居心地よく過ごしつつ自然に交流が生まれる場とするためには、多世代が常に一緒にいるのではなく、普段は別々に活動しながらも、食事の場は共に過ごすような、そうしたゆるやかな交流が望ましい。実際に、テンミリオンハウス「花時計」は、昼食の時だけ高齢者世代と子育て世代が交流し、ほどよい距離感が実現していることが、利用者に好評だという。

しかし、本地は原則として飲食店や店舗を建てることが制限されている地域であるため、子ども食堂やコミュニティ食堂も含め、「食」を提供する場合には検討や工夫が必要である。同様の制限がかかる地域において現に「食」が提供されている事業としては前述の「テンミリオンハウス」が挙げられるが、食事を提供するだけでなく、時には利用者による食事の持ち寄りや、施設のキッチンで自ら調理した食事を楽しむなど新しい仕組みを取り入れることも、食を通じた多世代交流を実現する場のあり方として有効であると考ええる。

さらに、時には外国人が母国の料理を紹介するイベントや、庭を活用したバーベキューイベントなどの開催により、「食」を通じて交流を楽しむ場となることが期待できる。

(2) 「食」を通して豊かで健康な暮らしを育む場

本地における「食」を通じた交流により、「一緒に食べることの楽しさ」を利用者相互で共有することで、孤食の解消や食育につながることを期待される。

孤食とそれに付随する食生活の偏りは、独居の高齢者のみならず、核家族を背景に日中一人で子育てをしている親、共働き家庭により一人で夕食をとる小中高生など、世代を問わず生じている課題である。孤食の解消を図るためには、本地が若年層も含めた多世代に利用しやすい食事の場となることが重要である。例えば、平日の昼は主に高齢

者や乳幼児とその親の利用を想定し、夜は中高生向けに夕食の場を設けるなど、一つの空間を時間によって使い分けることで、スペースを有効活用するとともに、どの世代も気兼ねなく来られる場となることが考えられる。

また、利用者が調理を学び食事を共にする機会を設けることで、改めて「食」の大切さ、楽しさを知り、「食」に対する意識や食事作りへの意欲を高めるきっかけとなることを期待する。

さらに、栄養バランスの良い規則正しい食事は健康につながるという医食同源の考えのもと、医師や栄養士などによる講演や、食事メニューの監修による料理を学ぶ場となることで、健やかな食生活を送ることができ、食生活の改善、生活習慣病の拡大防止、未病改善などの健康増進が期待できる。

(3) 地域への配慮

本地は、閑静な住宅地の中にあり、夜間遅くまでの開所による音や光、臭いなどの問題が懸念されることから、検討中の施設が設置された場合の開設時間には配慮が必要である。

空間デザイン参考事例①

【建物概要】

空き家通りに子ども食堂を作り、人と人との緩やかな「つながり」を結び直すことで、子どもや若者、大人までが集う場所を目指している。

【デザインのポイント】

古い町屋を改修するにあたり、構造体を内部に挿入しながら、既存の構造体は極力活かし、どこか懐かしい雰囲気を残している。高さを抑えた天井が、子どもにとっても安心できる空間づくりの参考となる。



出典：(C) 阿曾実建築設計事務所

空間デザイン参考事例②

【建物概要】

4戸の集合住宅であり、1階に設けられた「広場」には水回りとガスレンジのほか、床暖房が設置されている。

【デザインのポイント】

1階を近所にも開かれた天井高5mの半外部ラウンジ"広場"として、週末のパーティや地域住人の発表会などに利用されている。半屋外の土間空間とすることで、交流しやすく、また、入りたくなる空間づくりの参考となる。



出典：(C) 西田司+中川エリカ/オンデザイン

2 多世代が集う多様な場

(1) 集まりたくなる魅力的な場の仕掛け

地域共生社会の実現や、多世代が集いたくなる場とするためには、利用者を限定しない開放的で入りやすい雰囲気づくりや、外からの視線を集めて呼び込める空間づくりが必要である。

吉祥寺の繁華街に近いという特殊性を反映し、おしゃれな空間とすることや、道路に近いところに魅力的な空間を作り、「この施設は何だろう」と、自然と足が向かうような仕掛けを作ることが、多世代が集まりたくなる場づくりとして有効であると考ええる。

また、大人からの干渉を好まない中高生の居場所としては、外部から直接部屋に入りできるような工夫や、階を分けながらも吹き抜けを介してゆるくつながるといった工夫などが、行ってみたくなる場の仕掛けとして有効であると考ええる。

(2) 多様な空間による居場所をつくる

施設内の空間構成としては、「おおきな部屋」と「ちいさな部屋」を組み合わせ、複数の部屋を同時に使用できるほか、時間軸により利用主体が異なる活動に対応できるようにすることで、多様な居場所をつくる工夫が必要である。

「おおきな部屋」は、目的を持って訪れる人だけでなく「行けば何かあるかもしれない」という期待を持って、気軽に自由に利用できるフリースペースとしての利用を期待したい。

自分達がやりたいことをやる、時にはお茶を飲みながらのおしゃべりサロンや息抜きカフェとして、時には健康体操や自主活動の発表の場など、自由な活動ができる場としての活用が想定される。これらの活動から学ぶ機会を得られることもあるだろう。

通行人の視線を集めて呼び込むために、外から中の様子が見えるような工夫をすることも重要な要素である。

「ちいさな部屋」は、天井の高さを低く抑えることで、落ち着いた空間が創出され、身近な相談や、狭いスペースを好む子どもたちが好む空間が提供できる。

(3) 時間軸による使い分けを工夫する

多世代が利用する施設として欠かせない視点の一つとしては、生活時間帯の違いがあげられる。

地域施設をこの場所に設けたときに、昼間の時間帯に地域で活動を行うことの多い高齢者や子育て中の親子にとっては、日常の生活の一部として昼間の利用が多くなることが想定されるが、高齢者も含め昼間の時間帯に地域外で活動を行っている働く世代にとっては、仕事帰りや休日等の利用が多くなることが想定される。

また、不登校等の課題を抱える中高生は、平日の昼間の利用も想定されるが、食や相談を通じた地域とのつながりを求める中高生は、学校帰りの夕方利用も想定される。

このように、多世代が集う多様な場を創出するためには、同じ空間や室を時間によって使い分ける工夫を検討するとともに、運営時間を変えるなど、管理に柔軟性を持たせる事も検討する必要がある。

空間デザイン参考事例③

【建物概要】

「いわゆる介護施設」のような空間ではなく、木質のカフェのような空間を中央に設けることで、毎日通いたくなる、開放的かつ落ち着く空間も備えた福祉施設を目指している。

【デザインのポイント】

ラウンジを中央に設け、周囲にキッチン、和室等の機能を放射配置する事で適度な距離感で内外を繋いでいる。様々な仕様・規模の部屋を組み合わせることによって、多様な空間による居場所づくりの参考となる。



出典：(C)JDP GOOD DESIGN AWARD <http://www.g-mark.org>

空間デザイン参考事例④

【建物概要】

誰もが使用できる「見える化」された交流型の公共施設であり、外出につながる多様なきっかけや興味をまちなかに設えることで、人が集い、交流する場づくりを目指している。

【デザインのポイント】

長い縁側が、天候に関わらず誰でも気軽に立ち寄れる軒下として常に人で賑わい、「見える」市民活動の場となっている。外から中の様子が窺えることで、視線を集め呼び込める空間づくりの参考となる。



出典：(C)JDP GOOD DESIGN AWARD <http://www.g-mark.org>

3 敷居の低い相談の場

(1) 気軽に健康や暮らしの相談が出来る場

小規模な施設において機能を複合化させる上で重要なことは、フレキシビリティをもった空間、時間軸による使い分けのほか、施設全体が有機的につながる仕掛けである。

健康や暮らしのことなど、身近なことを相談できる場は、年齢、性別、世代を問わず誰にとっても必要なものであり、いつでも予約無しに相談できる場があることは、地域の人々の心の拠り所となる。また、本施設における個々の機能を有機的につなげる役割を担うことも期待される。

本施設での相談機能は、専門家を配置することが重要であり、必要に応じて専門機関や市の相談・支援窓口と連携し、つなぐ役割を担うなど、本施設の核となる機能のひとつである。

さらに、この健康や暮らしの相談は医療との親和性が高い。ワークショップでも、もともとこの場所に地域医療の拠点である診療所があったことから、この場所に地域医療を望む声があったが、いつでも健康や暮らしの相談を受けられることができる体制を整えるためには、本施設に医療等の拠点を設けるか、連携を図れるしくみの検討が不可欠である。

(2) 子育て世代にとっても気軽に相談できる場

本地で目指す子育て世代の利用イメージは、0 1 2 3 吉祥寺や、吉祥寺東コミュニティセンターにて月2回実施している親子ひろばのそれではなく、子育て中の親子や若い世代を地域の重要な資源と捉え、この施設にやって来ることにより、多世代交流が促進され、この場自体が賑やかに活性化する場となることを期待するものである。

若い世代が入りやすい雰囲気づくりに加え、相談機能を常設することで、既にできあがっている子育てグループなどに加わりにくいと感じていた親子にとっても、気軽に訪れることができる施設となる。相談を通して、0 1 2 3 吉祥寺との連携や必要な支援・サービスとつなげてもらうことができ、地域での居場所を見つけるきっかけとなる役割を期待する。

「ゆるやかな交流」「一人ひとりにあった柔軟な子育て」をテーマに、小さくて行きやすい場として子育てひろばの実施も検討の余地がある。

空間デザイン参考事例⑤

【建物概要】

この施設は、がんになった人とその家族や友人など、がんに影響を受けるすべての人が、とまどい孤独なとき、気軽に訪れて、安心して話せたり、また自分の力をとり戻せるサポートも受けることができる無料相談支援の場。

【デザインのポイント】

建築とランドスケープが一体的な環境をつくり、来訪者の不安を軽減するという考え方に基づいて、狭くても解放感が得られ、また、木肌を感じられる温かみのある内部空間となっている。「隣に座って話す距離感」を重視し、人に寄り添う空間が親密な雰囲気を生み出している。お茶を飲みながら気楽に話せる開放的な共有スペースや、天井高を抑えた一人になれるスペースが、気軽に安心して相談できる場として心地よい空間づくりの参考となる。



上記2点 写真提供：認定 NPO 法人マギーズ東京（転載不可）

4 誰もが担い手になれる仕組みづくり

(1) 支援の循環が生まれる場

第六期長期計画でも示されているように、これからの武蔵野市の福祉の在り方として、「支える側と支えられる側という関係を超えて、誰もが担い手となるよう、支え合いと活躍の場を広げていく」ことが重要である。

利用者としてイベント等に参加した者が、次のイベントではボランティアや担い手として活躍するなど、この場所での活動をきっかけに帰属意識が生まれ、地域と繋がっていきけるような、そんな支援の循環の仕組みが出来上がることを期待したい。

それは障害者や外国人であっても同様で、適切な理解と配慮をすることで、本施設での活動を通し主人公としての居場所を見つけていくことができるものとする。

(2) 障害者に対する合理的配慮

障害の特性に応じた対応をするために、バリアフリー、ユニバーサルデザインの視点から物理的配慮や心理的配慮を行うことが大切である。

情報提供や利用手続きについて図や写真を用いるなどの配慮や工夫も重要であり、担い手として施設活動に参加する場合には、施設のルールや慣行を柔軟に変更できるような運営が望ましい。

(3) 外国人との多文化共生

様々な翻訳技術を活用しながら多言語による情報提供を行うことで、多文化に対する理解や交流の機会を設けることができ、これまで地域に関わることでできなかった外国人も来やすい施設となる。

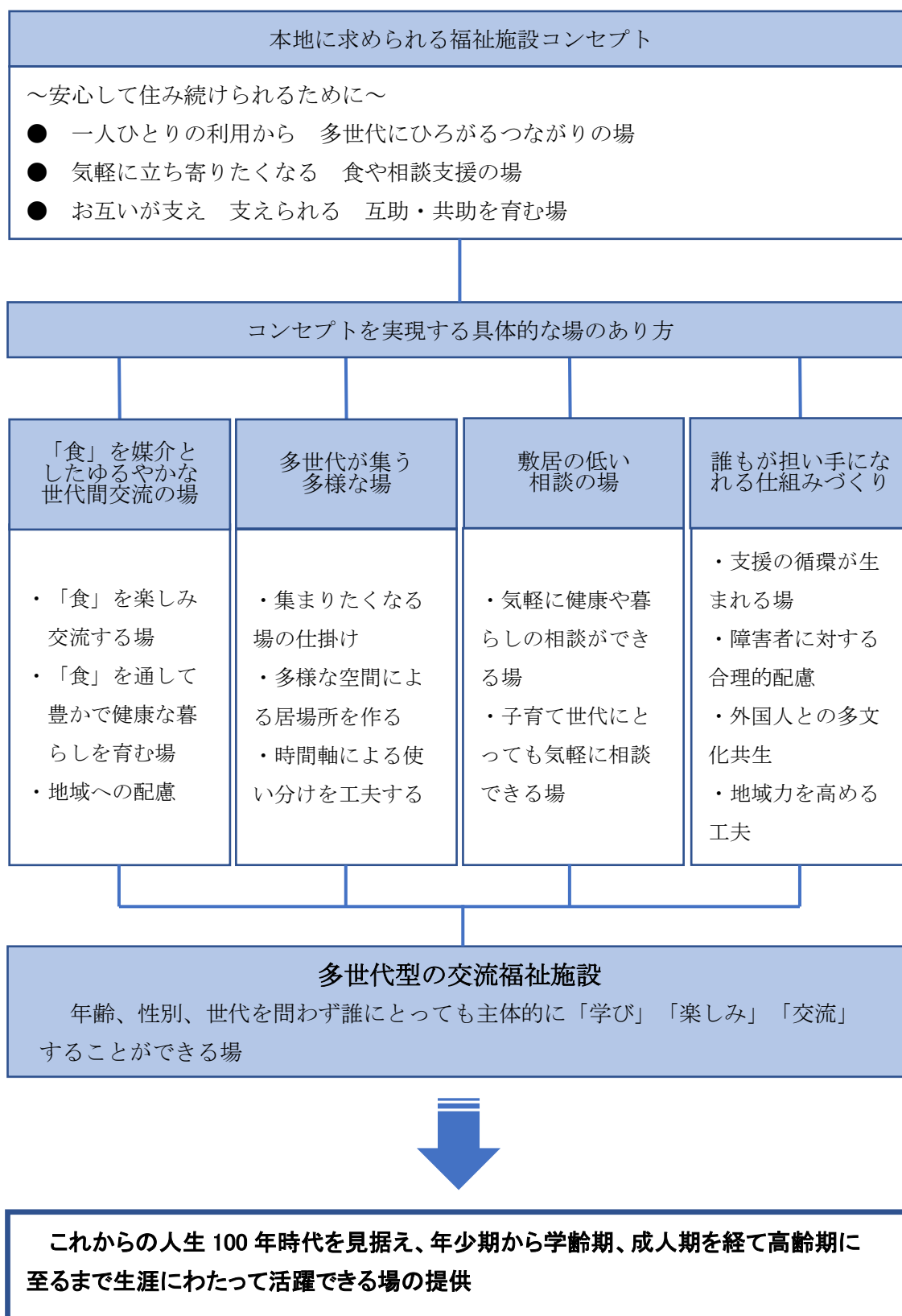
彼らがこの場を居場所として認識することで、外国人同士のネットワークによる利用の拡大も期待できるほか、例えば母国料理をふるまう機会を設けるなどにより地域との交流が生まれ、災害時に孤立する危険性なども大きく減るものとする。

(4) 地域力を高める工夫

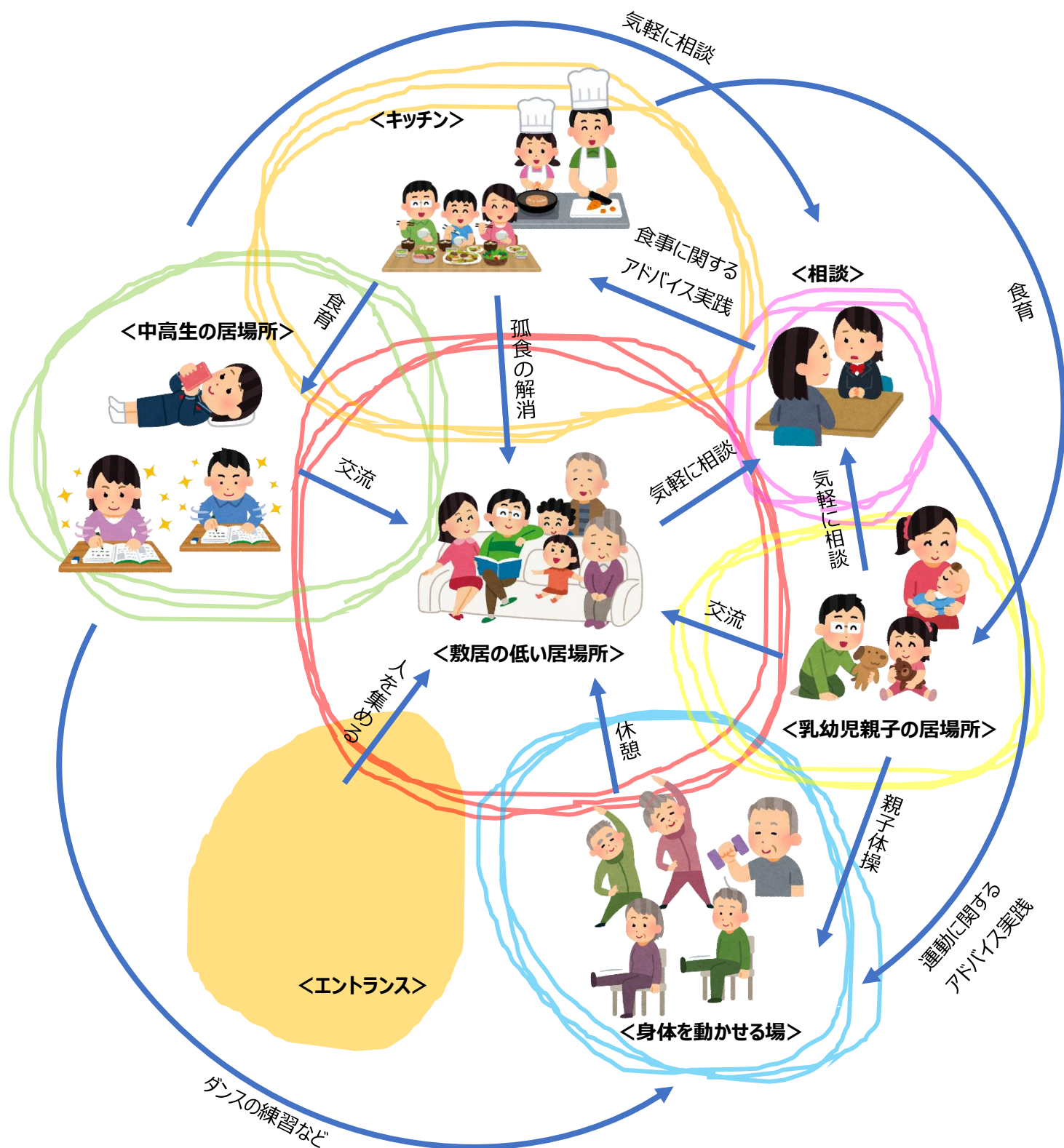
地域力を高めるとするのは、互助・共助の取組みにより地域共生社会の推進がなされることであるとする。

防災・災害時の情報は、多言語とやさしい日本語によって提供することや、庭に日常的に使用もできるバーベキュー装置を設置するなどの工夫を通じ、地域の交流が促進されていくことを期待したい。

【図表6 本地に目指す福祉施設の具体的な場のあり方】



【図表7 多世代の交流型福祉施設を実現するための複合化・多機能化の空間イメージ】



V 今後について

1 庁内検討委員会の設置の必要性について

本地における地域共生社会に対応した多世代型の新たなサービスを提供する福祉施設の設置にあたり、今後、運営主体や手法、建物規模等について深掘りしていく必要がある。

特に、IVで示した「食」を媒介としたゆるやかな世代間交流の場、多世代が集う多様な場、敷居が低い相談の場、誰もが担い手になれる仕組みづくりという4つの具体的な場のあり方を実現するには、手法も含めた運営主体の検討は非常に重要な要素である。

庁内検討委員会においては、市が別途看護小規模多機能型居宅介護サービスの整備を市の東部地区で検討していることに注視しつつ、本地に真に必要な施設を追求していく必要がある。

なお、本地域では今後益々地域医療や在宅介護支援の充実が望まれるところであり、本地がもともと診療所として地域医療を担ってきたことや、地域に医療機関が少なく高齢化率が高いといった地域課題を踏まえると、本地において医療機関との連携の可能性も視野に検討を進めていく必要があるだろう。

庁内でさらなる検討を深め、段階的に地域の声を聴きつつ、地域に愛される施設となることを期待する。

参考

武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 福祉の目的に利用することを条件に遺贈を受けた武蔵野市吉祥寺東町1丁目12番地の市有地（以下「市有地」という。）について、地域に愛される施設を設置するため、武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所管事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討し、その結果を武蔵野市長（以下「市長」という。）に報告する。

- (1) 市有地に設置する施設の用途に関する事項
- (2) 設置する施設の複合化及び多機能化に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市有地の利活用について市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、次に掲げる委員をもって組織し、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験のある者3人以内
- (2) 公募による武蔵野市民
- (3) 吉祥寺東コミュニティ協議会を代表する者
- (4) 東部福祉の会を代表する者
- (5) 総合政策部長
- (6) 健康福祉部長
- (7) 子ども家庭部長

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員長は委員の互選によりこれを定め、副委員長は委員長が委員の中からこれを指名する。

2 委員長は、会務を総括し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集する。

2 委員会が必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(設置期間)

第6条 委員会の設置期間は、この要綱の施行の日から令和2年3月31日までとする。

(報酬)

第7条 委員の報酬は、武蔵野市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和36年2月武蔵野市条例第7号）第5条第1項の規定により、市長が別に定める。

(事務局)

第8条 委員会の事務局は、総合政策部資産活用課に置く。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会について必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、令和元年7月25日から施行する。
- 2 この要綱は、令和2年3月31日限り、その効力を失う。

用語集

No.	用語	説明
*1	暮らしの保健室	病気や介護、日常のちょっとした困りごとなどの相談事業を中心に、ストレッチや手芸などの講座、医療・介護・福祉の専門職の勉強会など幅広い事業を実施し、各分野の連携の場としての機能を備えた施設。相談事業は、対象は限定されず予約も不要のため、いつでも誰でも利用ができるという特徴がある。医療法人から派遣された看護師のスタッフが常駐しているが、かつての利用者が今度はボランティアとして活躍するなど、支援の循環が生まれる場にもなっている。
*2	マギーズ東京	がん患者やその家族を支援する施設。イギリス発祥で、世界に20数箇所のマギーズがあり、日本では豊洲にマギーズ東京がある。臨床心理士や看護師などのプロによるカウンセリングや、栄養、運動の指導など、専門的な支援を受けられるほか、こだわりの空間でただお茶を飲んで一息つくなど、居場所としても利用されている。病院でも家でもなく第二の我が家のような場所で、主にがんに関わる人の精神ケアを目的としている。利用料は無料。事業運営は全て寄付により賄われている。
*3	看護小規模多機能型居宅介護サービス	「小規模多機能型居宅介護」に「訪問看護」を組み合わせたサービスで、デイサービスを中心に、ショートステイや訪問介護、訪問看護を1つの事業所が一体的に提供するサービス。医療ニーズの高い利用者に対応できる。
*4	ターミナルケア	ターミナルケアは、病気で余命わずかの人をはじめ、認知症や老衰の人たちが、人生の残り時間を自分らしく過ごし、満足して最期を迎えられるようにすることを目的に、治療による延命よりも、病気の症状などによる苦痛や不快感を緩和し、精神的な平穏や残された生活の充実を優先させるケアである。
*5	レスパイトケア	「レスパイト (Respite)」とは「小休止」を意味する言葉である。介護にあたる家族が一時的に介護から解放されるよう、代理の機関や公的サービスなどが一時的に高齢者の介護をおこない、家族に休息を取ってもらうようにするための措置をレスパイトケアという。

武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会 委員名簿

区分	氏名	所属等
学識経験者	栗田 充治 ◎	亜細亜大学名誉教授
学識経験者	山井 理恵 ○	明星大学人文学部教授
学識経験者	青木 茂	株式会社青木建築工房代表取締役
吉祥寺東コミュニティ協議会	青木 一郎	代表
東部福祉の会	栃折 暢子	会長
一般公募	中村 靖子	
市（総合政策部）	山本 芳裕	総合政策部長
市（健康福祉部）	森安 東光	健康福祉部長
市（子ども家庭部長）	伊藤 英穂	子ども家庭部長

◎：委員長 ○：副委員長