

<b>事業名称</b>	空き家活用型集落長屋プロジェクト —ONE TEAM で取り組む居住支援のむらづくり—
<b>事業主体名</b>	鹿児島県居住支援協議会
<b>連携先</b>	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター
<b>対象地域</b>	鹿児島県大島郡大和村
<b>事業概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象空き家の物的状態と住環境の把握、改修内容の検討</li> <li>・検討結果の実現化及び他への水平展開検討</li> </ul>
<b>事業の特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を活用した地域共住の拠点（集落長屋）に居住支援サービスを組み合わせる計画</li> <li>・村民協働による住み慣れた地域で生活を最期まで送ることができるような、むらづくりの体制を構築する計画</li> </ul>
<b>成果</b>	「空き家活用型集落長屋プロジェクト 報告書」の作成
<b>成果の公表方法</b>	鹿児島県居住支援協議会の総会・研修会において成果報告
<b>今後の課題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な役割分担や人材確保が課題であるため、住民主体による地域居住と介護の在り方の検討</li> <li>・特養入居者の受け入れ体制づくりや仕組みづくり</li> </ul>

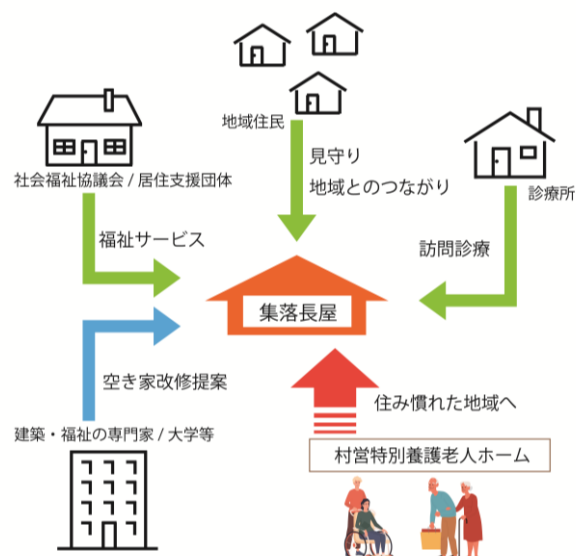
## 1. 事業の背景と目的

本プロジェクトの対象地域とした大和村は、高齢化率 42.5%（令和 2 年）と県内屈指の高さで、今後、高齢者人口は減るものの人口全体の減少が著しいため、20 年後の令 22 年には 53.2%になると予想されています。村内には村営の特別養護老人ホームがありますが、老朽化が進行しており、介護人材の不足とあわせて、将来的に十分な介護サービスが提供できなくなることが懸念されています。また、人口・世帯減少を背景とした空き家が増加する一方、小規模自治体のため住宅流通市場は未成熟で、村民の高齢化・高齢単独化を踏まえた居住支援体制の整備と、増え続ける空き家対策が大きな課題となっています。

このようなことから、本プロジェクトでは、空き家を活用した地域共住の拠点（集落長屋）とその周辺施設に、診療所や社会福祉協議会と連携した居住支援サービスを組み合わせることによって、村民協働（ONE TEAM）による住み慣れた地域で生活を最期まで送ることができるような支え・支えられるむらづくりの体制を構築することを目的とします。

また、本事業により得られた成果は、同様の課題を抱える県下の小規模自治体へ水平展開することも目的としています。

図1 プロジェクトイメージ



## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### ①対象空き家の状況調査・地域資源の発掘



活用対象となる空き家の物的状態や周辺の施設の状況を把握するとともに、診療所や社会福祉協議会、地域住民など居住支援を支える人財等の地域資源の掘り起こしを行いました。

#### ②空き家の改修内容の検討



「集落長屋」への居住予定者（特別養護老人ホーム入所者）を念頭に、見守りや食事提供などの居住支援サービスを提供する事業者・住民組織などの地域資源との連携のあり方を検討しました。

#### ③住民ワークショップの開催



建築・福祉の専門家や大学等と連携し、居住予定者（特別養護老人ホーム入所者）が安心して暮らせる居住空間と居住支援サービスの提供に資する空き家の改修内容について検討しました。

#### ④求められる居住支援サービスと居住支援体制の検討



「集落長屋」への居住予定者（特別養護老人ホーム入所者）を抽出し、求められる介護サービスの検討と地域協働による居住支援サービスの提供体制（診療所や社会福祉協議会、行政、地域住民などの役割分担）とあり方を検討しました。

#### ⑤介護サービス事業における運営コストの検討



空き家改修に係るイニシャルコストと居住支援サービスの提供に係るランニングコストの概算を算出し、改修内容とサービス内容のトライアルアンドエラーを行うなど、過疎地域における住宅市場の展開方向として持続していくための精査を行いました。

#### ⑥検討結果の実現化及び他への水平展開検討

集落長屋の形態と最適な介護サービス選定とその体制や財源等の検討と事業化に向けた課題を整理し、空き家改修計画のブラッシュアップを行いました。

表1 進捗状況表

取組内容	具体的な取組内容	令和3年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
対象空き家の物的状態と住環境の把握、改修内容の検討	①対象空き家の状況調査・地域資源の発掘		■								
	②空き家の改修内容の検討		■	■	■	■					
	③住民ワークショップの開催	○			○		○	○	○		
	④求められる居住支援サービスの検討			■	■						
	④居住支援体制の検討			■	■	■	■				
検討結果の実現化及び他への水平展開検討	⑤介護サービス事業における運営コストの検討			■	■	■	■				
	⑥検討結果の実現化							■	■	■	
	⑥村内他地域への展開検討							■	■	■	
	⑥県内他自治体への展開検討								■	■	

表2 役割分担表

取組内容	具体的な取組内容	担当者(組織名)
対象空き家の物的状態と住環境の把握、改修内容の検討	①対象空き家の状況調査・地域資源の発掘	鹿児島県居住支援協議会、(一財)高齢者住宅財団アドバイザー 社会福祉協議会、大和村
	②空き家の改修内容の検討	(一財)高齢者住宅財団アドバイザー 大学
	③住民ワークショップの開催	鹿児島県居住支援協議会、(一財)高齢者住宅財団アドバイザー 大学、大和村、居住福祉空間研究所
	④求められる居住支援サービスの検討	鹿児島県居住支援協議会、(一財)高齢者住宅財団アドバイザー 社会福祉協議会、大和村
	④居住支援体制の検討	鹿児島県居住支援協議会、(一財)高齢者住宅財団アドバイザー 社会福祉協議会、大和村
	⑤介護サービス事業における運営コストの検討	居住福祉空間研究所
検討結果の実現化及び他への水平展開検討	⑥検討結果の実現化	社会福祉協議会、大和村
	⑥村内他地域への展開検討	鹿児島県居住支援協議会、(一財)高齢者住宅財団アドバイザー 社会福祉協議会、大和村
	⑥県内他自治体への展開検討	鹿児島県居住支援協議会

(2) 事業の取組詳細

①対象空き家の状況調査・地域資源の発掘

計画区域を村内で最も世帯数が多い集落である「大棚・大金久集落」に設定し、地域資源の発掘のため調査を行いました。

さらに、村による利活用が可能であり、また、近隣の村営住宅と一体的利活用が見込める空き家を本プロジェクトの対象空き家として選定しました。

図2 地域資源マップ

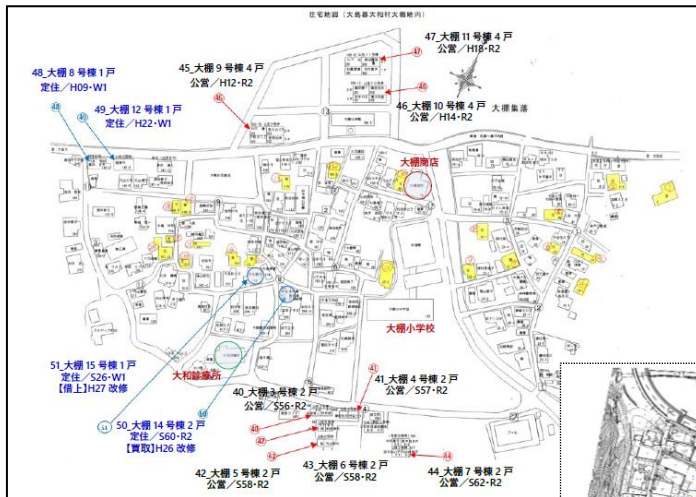
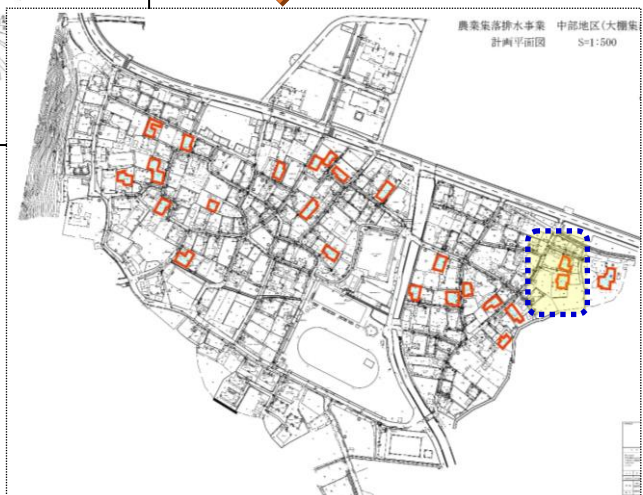


図3 対象空き家マップ



## ②空き家の改修内容の検討

集落長屋の整備イメージを「見える化」する目的で、東北工業大学、京都大学、近畿大学の3大学の協力を得て、改修案の提案・検討を進めました。

図4 対象空き家の敷地図



写真1 対象空き家



図5 東北工業大学(案)



図6 京都大学(案)

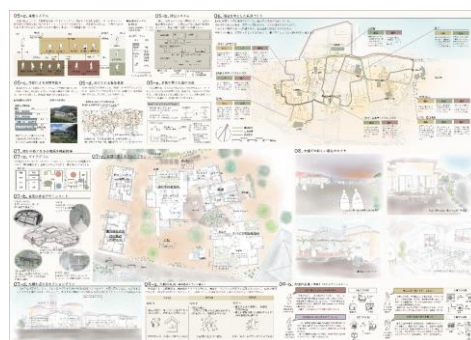


図7 近畿大学(案)



### ③住民ワークショップの開催

地域住民の「集落長屋」への関わりが本プロジェクトの成否を左右することから、空き家改修内容の検討や運営体制の検討などの各場面で、住民ワークショップを開催しました。

改修案の検討にあたっては、大和村役場会議室にて全体打合せを行い、村が課題としている特別養護老人ホームの視察に加え、大和診療所医師からのレクチャーや今回の整備予定地の調査及び計画区域の大棚集落住民との意見交換を行いました。

写真2 大和村役場



写真3 意見交換の様子



意見交換後、現地にてフィールドワーク（現地調査、ヒアリングなど）を行った後、空き家活用計画に向けて具体的な提案について、ワークショップ形式にて議論しました。

今後の建築計画や具体的設計（基本設計・実施設計）における大和村あるいは奄美大島特有の屋根、素材などの計画材料を集めるとともに、空き家周辺の測量調査（※図面に記載無い部分を確認する（道路幅、建物の高さなど））を確認し、今後の集落長屋整備計画に取り入れるべき内容を整理し、大和村へプレゼンテーションを行いました。

写真4 プレゼンテーションの様子



写真5 記録メモ

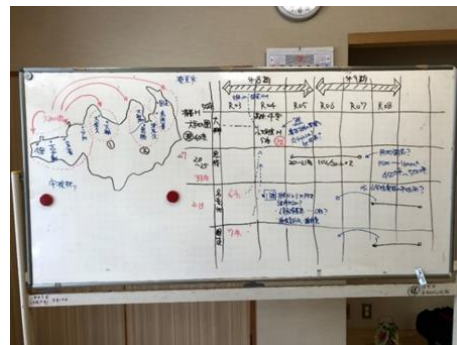


図8 コンペ案をもとにした計画案の作成（たたき台）



図9 コンペ案をもとにした計画案の作成（たたき台）※「ろんち」イメージした安



また、地域住民へ身近な生活圏域におけるサービス拠点の連携イメージの醸成を図るため、「集落長屋協議会」のメンバーによる先進地視察も実施しました。

写真6 いつでどこでん(熊本県山鹿市)



写真7 高齢者賃貸住宅「ろんち」(鹿児島県霧島市)



#### ④求められる居住支援サービスと居住支援体制の検討

事業主体が決まらなると具体のステージに進むことができないことから、事業主体のあり方の問題は、介護サービスの選定にも大きく左右されます。そこで、介護サービスの選定については、「小規模多機能型居宅介護」の検討に加え、比較的専門職の人材を必要としない「生活支援ハウス」の検討も視野に入れ、議論を進めました。

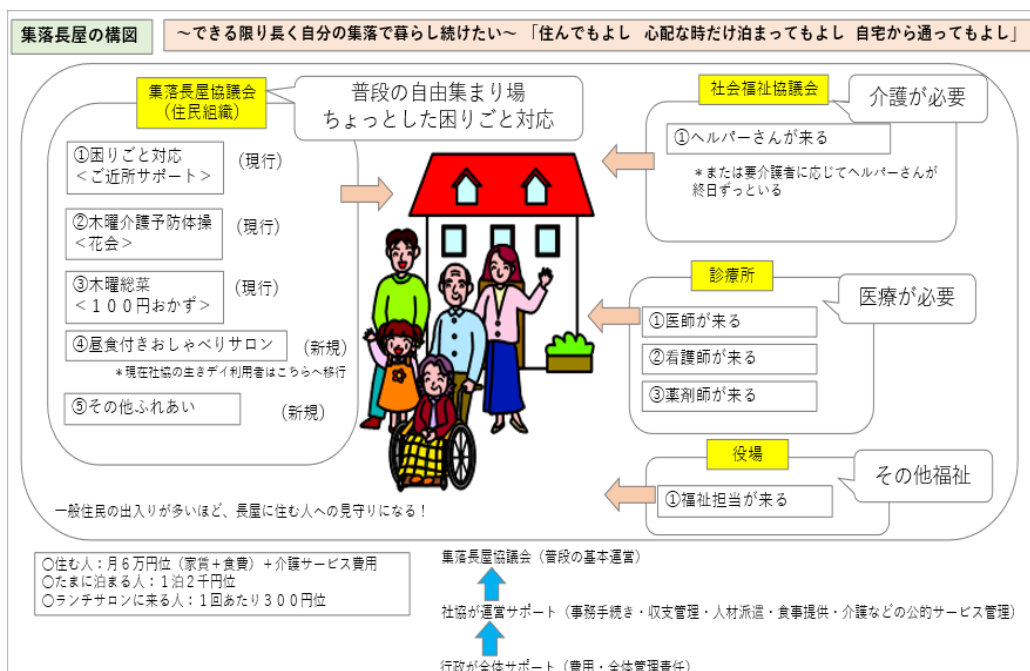
写真8 協議の様子



写真9 記録メモ



図 10 集落長屋のイメージ



### ⑤介護サービス事業における運営コストの検討

特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）とは、常時介護を必要とし、在宅での生活が困難な高齢者に対して、生活全般の介護を提供する施設で、入浴、排泄、食事などの介護、その他の日常生活の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うサービスであり、いわゆる日常生活を線の介護サービスで支援しています。

ここでは、これまで線のサービスで支援している高齢者を、住み慣れた地域に戻すための介護サービスとして、線で支えることが可能であり、かつ可能な限り地域で粘る（支える）ことのできる「小規模多機能型居宅介護」サービスの運営コストについて検討しました。

具体の事業費算出に当たっては、独自で作成したExcelによる計算式に、特別養護老人ホームの入居者リストから想定される要介護度別の登録見込み者（大棚及び大金久集落出身者）の抽出や通い、泊まりの人数等に加え、食事単価の設定、人員配置基準に基づいた職員体制（有資格者含む）などを考慮し、運営コストの算定を行いました。

図 11 シミュレーションの設定

●小規模多機能型居宅介護サービスにおける算定シミュレーションのための諸元

■小規模多機能型居宅介護サービス基本仕様

定員	人数	字編
監事	15	
通い	9	6 max15名
泊まり	5	max 9名

※通いサービスの定員：身体要員の1/2～1/3名  
※泊りサービスの定員：通い要員の1/3～1/2名

食事	単価
朝食	200
昼食	400
夕食	400
おやつ	100
食事計	1,100

泊まり	単価
1泊	1,200

職員体制

1	監事	(※専任要員)
2	居宅介護支援専門員	(※専任要員)
3	介護福祉士	
4	介護福祉士	
5	介護福祉士	(※兼業研修でも配置可能)
6	介護福祉士	(※有資格者がいると可)
7	介護福祉士	
8	看護婦	(※非専勤0.5×2人でも可能)
9	介護員	(※兼業研修でも可能)
10	介護員	(※兼業研修でも可能)

収容体制 収容体制を単位には収容研修で最低10名  
配置 専任研修で対応できる  
訪問 訪問研修1名配置であるが、全職員が行う  
前後 外注（兼業研修）と自事業所の間で研修

職員数	給与月額	給与年額
介護福祉士	236,421	2,837,052
介護福祉士	232,062	2,784,744
介護福祉士	218,614	2,623,368
介護福祉士	208,000	2,496,000
介護福祉士	213,503	2,562,036
介護福祉士	206,796	2,481,552
看護婦	217,044	2,604,528
看護婦	203,695	2,444,340
介護士	195,762	2,349,144
介護士	198,578	2,382,936
介護士	197,223	2,366,676
計	2,627,528	31,528,656

●「小規模多機能型居宅介護」サービスの収益性（収入）の検討

要介護度	人数	平均単価	収入
要介護1	0		0
要介護2	0		0
要介護3	0		0
要介護4	3		3,300

多量収入 平均単価 収入

要介護1	0	0
要介護2	0	0
要介護3	0	0
要介護4	3	3,300
計	3	3,300

少量収入 平均単価 収入

要介護1	0	0
要介護2	0	0
要介護3	0	0
要介護4	3	3,300
計	3	3,300

計 収入 3,300

●「小規模多機能型居宅介護」サービスの収益性（収入）の検討

職員①（出支）若益額②のメニュー（異年齢型型別別）

職員	人数	平均単価	収入
要介護1	0		0
要介護2	0		0
要介護3	0		0
要介護4	3		3,300

多量収入 平均単価 収入

要介護1	0	0
要介護2	0	0
要介護3	0	0
要介護4	3	3,300
計	3	3,300

少量収入 平均単価 収入

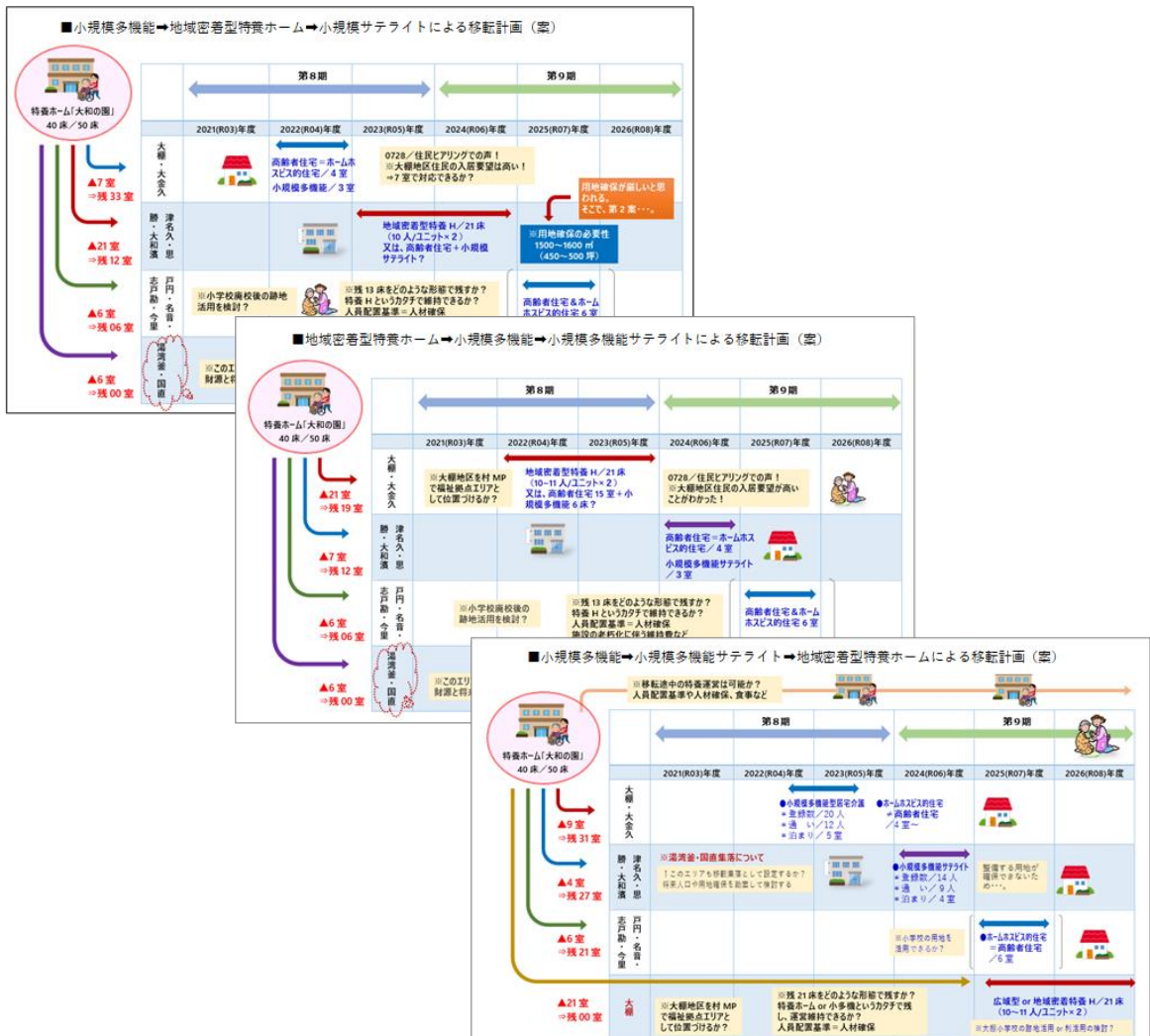
要介護1	0	0
要介護2	0	0
要介護3	0	0
要介護4	3	3,300
計	3	3,300

計 収入 3,300

## ⑥検討結果の実現化及び他への水平展開検討

村内の11の集落は、集落ごとに人口や高齢者数などが異なることから、特別養護老人ホームの移転スケジュールにあたっては、村内集落を4つにグループ化（本プロジェクトにおける仮設定）し、移転計画のスケジュール（案）を検討しました

図12 移転スケジュール(案)





### (3) 成果

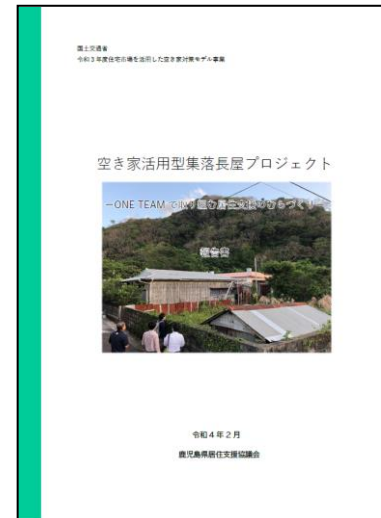
対象となる空き家の活用提案の考え方や、居住支援の担い手の掘り起こしの方法、事業化に向けたコストシミュレーションの考え方など、本プロジェクトの各場面における検討の内容・考え方をとりまとめ、事業スキームや体制構築の方法等を整理し、「空き家活用型集落長屋プロジェクト 報告書」として取りまとめました。

なお、この報告書は、鹿児島県居住支援協議会の総会・研修会において成果報告を行うことで、同様の課題に直面している県下市町村への水平展開を図るほか、本事業の成果発表を通じて全国的な波及を図ります。

図 14 空き家活用型集落長屋プロジェクト(目次)

もくじ (CONTENTS)	
I. 大和村の概況	1
(1) 人口・世帯・高齢者、人口動態	2
(2) 大和村における空き家の現状	4
(3) 大和村まち・ひと・しごと創生総合戦略(一部抜粋)	9
(4) 特別養護老人ホーム(大和の園)の概要	11
(5) 大和村高齢者集合住宅「まほろば憩いの里」の概要	13
(6) 大和村の居住を取り巻く課題と検討の方向	14
II. 大棚集落における生活環境と地域資源の把握、改修内容の検討	17
(1) 対象空き家の状況調査・地域資源の発掘	18
① 計画区域(大棚集落)の地域資源	18
② 対象空き家の選定及び現地調査(図面作成)	21
③ 計画地における法規制等(大棚地区)	30
(2) 対象空き家の改修検討	32
① 学生コンペによる改修計画の検討	32
② 住民ワークショップによる改修案のブラッシュアップ	42
③ コンペ案をもとにした計画案の作成(たたま台)	46
(3) 求められる居住支援サービスと居住支援体制の検討	47
① 介護サービスと事業主体の検討	47
② 集落長屋における介護サービス事業と地域住民による総合事業の検討	50
(4) 介護サービス事業における運営コストと移転スケジュール(案)の検討	53
① 想定される介護サービスの検討及び方向性	53
② 「小規模多機能型居宅介護」サービスと運営コスト	55
③ 「訪問介護」サービスと運営コスト	64
④ 各集落への移転スケジュールの検討(案)	68
④ 施設整備にかかる財源の検討(建設に関する補助金一覧)	70
III. 実現可能性の精査と検討結果のまとめ	71
(1) 集落長屋の形態(介護サービス)や体制、財源等の検討	72
① 介護サービス事業内容の検討	72
② 運営(ソフト面)の課題	74
③ 施設整備(ハード面)の課題	75
(2) 地域で支えるための仕組みづくり	76
(3) 事業化に向けた課題と空き家改修計画のブラッシュアップ	76
～参考資料～	79

図 13 空き家活用型集落長屋プロジェクト(表紙)



## 3. 評価と課題

### (1) 集落長屋の形態(介護サービス)や体制、財源等の検討

今回のプロジェクトを推進していくための基本理念となるのが「地域包括ケアシステム」です。そこで、大棚集落を舞台にしてどのような介護サービス事業を導入するかといった課題を受けて、介護事業内容を整理し、検討しました。

運営(ソフト面)の課題として、介護現場を間近で見ることで介護が自分事として捉えることのできる空間づくりや、自宅と行き来しながら住み慣れた地域(集落)に長く住むための仕組み、介護人材の育成と確保として資格を持っている人の移住や交流の積極的な促進を図ること(村内の地域資源を生かして外部から人を呼び込む仕組み、いわゆる、「観光×福祉」による村独自の施策連携)などが必要になります。

施設整備（ハード面）の課題としては、新しく家を作るのではなく、村に点在している空き家を利用することで、初期費用をおさえることができます。コスト面以外に民家を利用する大きなメリットとして、暮らしの馴染みややすさや民家という空間の安心感があるため、福祉的利活用することの意義は大きいと思われまます。

## (2) 地域で支えるための仕組みづくり

今回のプロジェクトでは、コロナ禍の中、数回にわたるオンラインと現地訪問時のワークショップを行い、プロジェクトに関わる住民を中心に議論を進めました。プロジェクトを進めていく中で様々な有識者に関わってもらうことで、問題・課題を発見（見える化）しながら具体のイメージを共有できました。今回のプロジェクトの舞台である大棚集落では、地域住民を巻き込み、地域住民の支援により、自分たちのできることから始めようとする機運が高まりました。

## (3) 事業化に向けた課題と空き家改修計画のブラッシュアップ

今回のプロジェクトで検討を進めた結果、具体の役割分担や人材確保など、さらに検討が必要な課題が顕在化しています。これについては、引き続き地域住民の意識醸成を含めた詳細の役割分担（体制整備）、人材確保（育成）、財源の確保（予算化）などを図っていく必要があります。また過疎地特有の人材不足を補うために、住民主体による地域居住と介護のあり方を検討し、そして具体的に動き出してみ、現在の特養入居者（重度要介護者）も受け入れられる体制づくりや仕組みを検討していく必要があります。

また、大和村の身の丈に応じた施設整備と地域住民が参画しやすい具体の空き家改修計画を進めていくことが求められます。

## 4. 今後の展開

本事業での取組により、プロジェクトの全体像が周知・理解され、地域全体の気運も高まりました。しかしながら、「集落長屋」の運営主体の確立までには至っておらず、加えて、過疎地特有の人材不足という課題も依然として顕在化しています。

このため、集落長屋の整備に向けた事業費獲得や運営主体の確立とあわせ、ワーケーション等の観光施策と連携し、島外からの介護人材の呼び込みと、その「住まい」としての空き家（地域資源）活用など、「観光×福祉」による村独自の新たな空き家に関する施策展開を検討していきます。

なお、当協議会の研修会等において成果報告を行うとともに、成果である「空き家活用型集落長屋プロジェクト 報告書」を県下市町村及び関係団体等へ配布することで、地域共生社会における空き家活用の手法のひとつとして水平展開を図っていきます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2012年8月		
代表者名	会長 塩田 康一		
連絡先担当者名	新福 剛		
連絡先	住所	〒892-0838	鹿児島県鹿児島市新屋敷16番228号 公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター内
	電話	099-224-4543	
ホームページ	<a href="http://www.kjc.or.jp/wp-content/uploads/2014/09/top.htm">http://www.kjc.or.jp/wp-content/uploads/2014/09/top.htm</a>		