

Ⅲ 再開発による高齢者施設整備事例

大阪府岸和田市・東岸和田駅東地区 ～高付加価値型高齢者向け分譲住宅～

株式会社都市問題経営研究所 村上 顕生
ハynesコーポレーション株式会社
マスタース事業部専任部長 田中 利和

1. 事業の経緯

岸和田市は、大阪市から約25kmの距離にあり、「だんじり」のまちとして知られる泉州地域の中核都市です。

東岸和田駅東地区においても毎年10月には周辺11町の「だんじり」が地区周辺をパレードし、勇壮にかける「やりまわし」が繰り広げられ、この時期、まちは華やかになり活気づきます。

しかしながら、当地区は、大阪都心部と関西国際空港を繋ぐJR阪和線の快速停車駅・東岸和田駅の東側駅前という好立地にもかかわらず、駅前広場や道路、下水道などの都市基盤が未整備で、未接道や不整形な土地も存在し、木造老朽家屋が密集する不健全な土地利用がされている状態でした。

そのため、当地区において再開発を推進することにより、都市基盤の整備ならびに駅前にふさわしい商業や都市交流ゾーンの形成が求められていました。

関西国際空港開港への期待の中、組合施行の市街地再開発事業が企画され、昭和63年に市街地再開発準備組合の設立、平成5年には第一種市街地再開発事業の都市計画決定に至りましたが、バブル経済の崩壊後、地域の床需要が大幅に減退し新たな事業スキームが構築できず長期間、事業が停滞しました。

平成17年に入り、民間デベロッパーから受けた事業提案（事業用定期借地による商業施設開発と分譲マンション事業開発）を事業化の最後の機会と捉え、その実現のために市街地再開発事業から全員同意によらず土地権利変換が可能となる防災街区整備事業へ切り替えて事業化を目指すことになりました。

2. 事業の概要

(1) 東岸和田駅東地区防災街区整備事業の概要
本地区の事業概要は、次のとおりです。

①事業名称

東岸和田駅東地区防災街区整備事業

②施行者名称

東岸和田駅東地区防災街区整備事業組合

③施行区域面積

約2.9ha

④事業目的

道路、駅前広場、防災公園などの都市基盤整備、不燃化建築物群の建設による街区の不燃化に加え、電線共同溝による無電柱化など安全で高質な道路空間の整備を図るとともに、買物や通院、行政サービス、文化交流機能が揃った子供から高齢者までの多様な世代の人々が、便利で安全、安心な住まいや暮らしができる防災性能の高いまちづくりを進める。

⑤防災施設建築物の概要

施行区域は、事業用定期借地による商業施設用地としての個別利用区（A街区）、マンション用地（C街区）、従前権利者等の営業継続のための複合用途施設用地（B街区）の3街区で構成されています。

【B街区】

駅前広場に面するB街区は、高齢者向け分譲マンション棟と商業公益棟で構成されます。

商業公益棟は、店舗業務施設、クリニックモールのほか、東岸和田市民センターが移設され、市民サービス窓口、公民館、図書館機能を有しています。

【C街区】

ファミリー向け分譲マンション130戸。

【防災施設建築物の設計概要】

街区名	B街区	C街区
敷地面積	4,032.97 m ²	3,515.61 m ²
計画概要	(商業公益棟) 1階：店舗・業務 2階：クリニックモール 3～5階：東岸和田 市民センター (住宅棟) 高付加価値型高齢 者向け分譲マンシ ョン100戸	分譲マンション 130戸
構造規模	RC造一部S造 地上13階地下1階	RC造、地上14階
主要用途	店舗事務所、診療 所、公共公益施設、 共同住宅、駐車場	共同住宅、駐車場
延床面積	16,588.59 m ²	14,823.52 m ²
建ぺい率	81%	60%
容積率	299%	322%

⑥個別利用区内の宅地の設計概要

街区名	A街区
街区面積	10,707.84 m ²
計画概要	土地へ権利変換し共同して民間事業者 に定期借地させることを希望する権利 者のために個別利用区を設定する。 事業組合は敷地の整地整序を行い、民間 事業者が商業施設を建設・運営する。 商業施設はスーパーマーケット、ドラッ グストア、金融機関で構成されている。

⑦公共施設の概要

- ・(都)東岸和田駅東停車場線：幅員18m
- ・同上駅前東側交通広場：5,000m²
- ・府道大阪和泉泉南線：幅員8.5m(片側)
- ・(都)東岸和田駅歩行者専用道：幅員8m
- ・(都)東岸和田駅東線：幅員13m
- ・(都)土生公園(防災公園)：約0.11ha
- ・電線共同溝整備：約530m

(2) 高齢者向け分譲住宅の概要

防災施設建築物(B街区)に整備された高齢者向け分譲マンション(マスターズマンション東岸和田駅前)は、参加組合員であるハイネス・西松・泉南生協共同企業体が全戸取得しています。その概要は次のとおりです。

①事業主体など

- ・参加組合員：ハイネス・西松・泉南生協共同企業体
- ・企画販売：ハイネスコーポレーション(株)
- ・運営管理：泉南生活協同組合、(株)ライフ・ワン・サポート、ゴールドライフ、ハイネスコーポレーション(株)

②施設概要

住戸構成および共用施設は、次のとおりです。共用施設のうちサポートステーション、居宅介護支援事業所は、住宅棟1階に配置、レストランや大浴場などは住宅棟最上階13階に配置し、市内の眺望が一望できる。



△ 施行区域全体

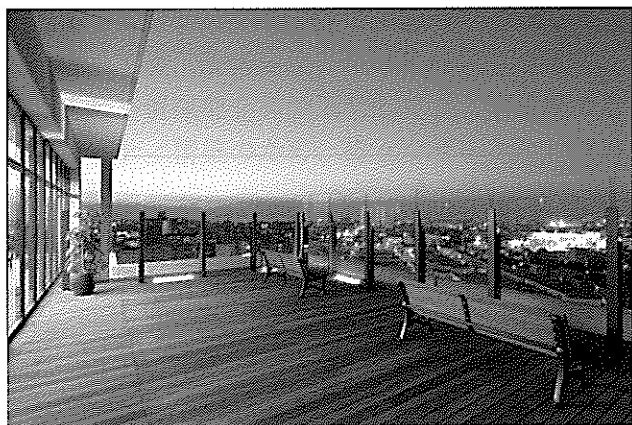


△ 高齢者向け分譲マンションの外観

- ・住戸構成：1 K（30戸）、1 L D K（40戸）、2 L D K（30戸）
- ・共用施設：ロビー、サポートステーション、居宅介護支援事業所、集会室、レストラン、ロビー、厨房、カラオケルーム、カルチャールーム、大浴場、脱衣場、屋上テラスほか



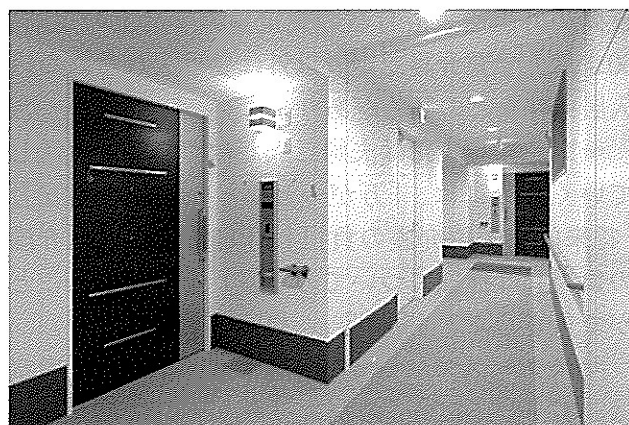
△ レストラン



△ 展望テラス



△ 住戸（リビングダイニング）



△ 内部廊下

3. 施設導入の経緯

先に触れたとおり、平成17年に当事業が大きく転換する機会となった民間デベロッパーからの提案「事業用定期借地による商業施設開発と分譲マンション事業開発」でありましたが、事業用定期借地による商業施設は、A街区において、また分譲マンション事業は、C街区において実現しましたが、駅前に面するB街区については、権利変換を希望する従前権利者やテナントのために事業組合が事業スキームを構築することになりました。

事業採算性の観点から、民間デベロッパーに対してB街区において分譲マンションの積み増しを打診しましたが、当地区の住宅需要からC街区分譲マンション130戸が限界である旨、回答がありました。

そのため、ファミリーマンションとは競合しないと考えられ、その当時はまだ事例としては多くなかった高齢者向け分譲マンションの導入について、ハynesコーポレーション(株)と協議を行い、事業参画いただくことになりました。

4. マスターズマンション東岸和田駅前の特徴

(1) 高齢者向け分譲マンションについて

現在、高齢者向けの住まいとして供給されているものは、「介護付・住宅型有料老人ホーム」、「サービス付高齢者住宅」等の賃貸型と「所有権分譲型高齢者向け分譲マンション」があります。

高額な終身利用権を購入する一部の高級有料老人ホームを除き、一般的な賃貸型の場合、居室面積は18～25㎡、居室キッチンおよび風呂はなし、

夜間の外出や入浴日数の規定等の生活上の規制、60才以上で要介護認定者以外は受け入れられない入居条件などの制約があります。

一方、単身または夫婦二人だけで自宅で生活していくためには、「万が一となった場合の不安」、「将来的な医療介護の負担」、「日常的な老老介護の負担」、「孤独についての不安」を解消することができません。

マスターズマンション東岸和田駅前は、「居室は、37.66～67.26㎡のバス・キッチン付」、「車椅子でも生活可能な間取り」、「分譲マンションであるため通常のマンションと同様、生活上の規制はなし」、「入居制限なし」、「生活支援スタッフ（ヘルパー2級以上の介護有資格者）が24時間365日常駐し、生活上の支援や緊急時に対応」、「居宅介護支援事業所、訪問介護事業所を併設し、介護相談や訪問介護による将来の介護不安の解消」、「365日営業のレストラン（予約制）」、「大浴場利用による心身のリフレッシュ」、「各種教室、サークル活動を通じた新しいコミュニティの創造による孤独の解消」など、自立した高齢者が様々な施

設や運営体制を『必要なときに必要なだけ利用』することにより、『将来の不安が解消され、残された人生を自由に生き生きと楽しむ』ことができる住まいとなっており、マスターズマンションのコンセプトである「自分の終の棲家」と「残された人生の生き方を自分の意志で選択する」ことができる住まいの提供を目指しており、入居者は、要介護認定5まで住まいつづけることができます。

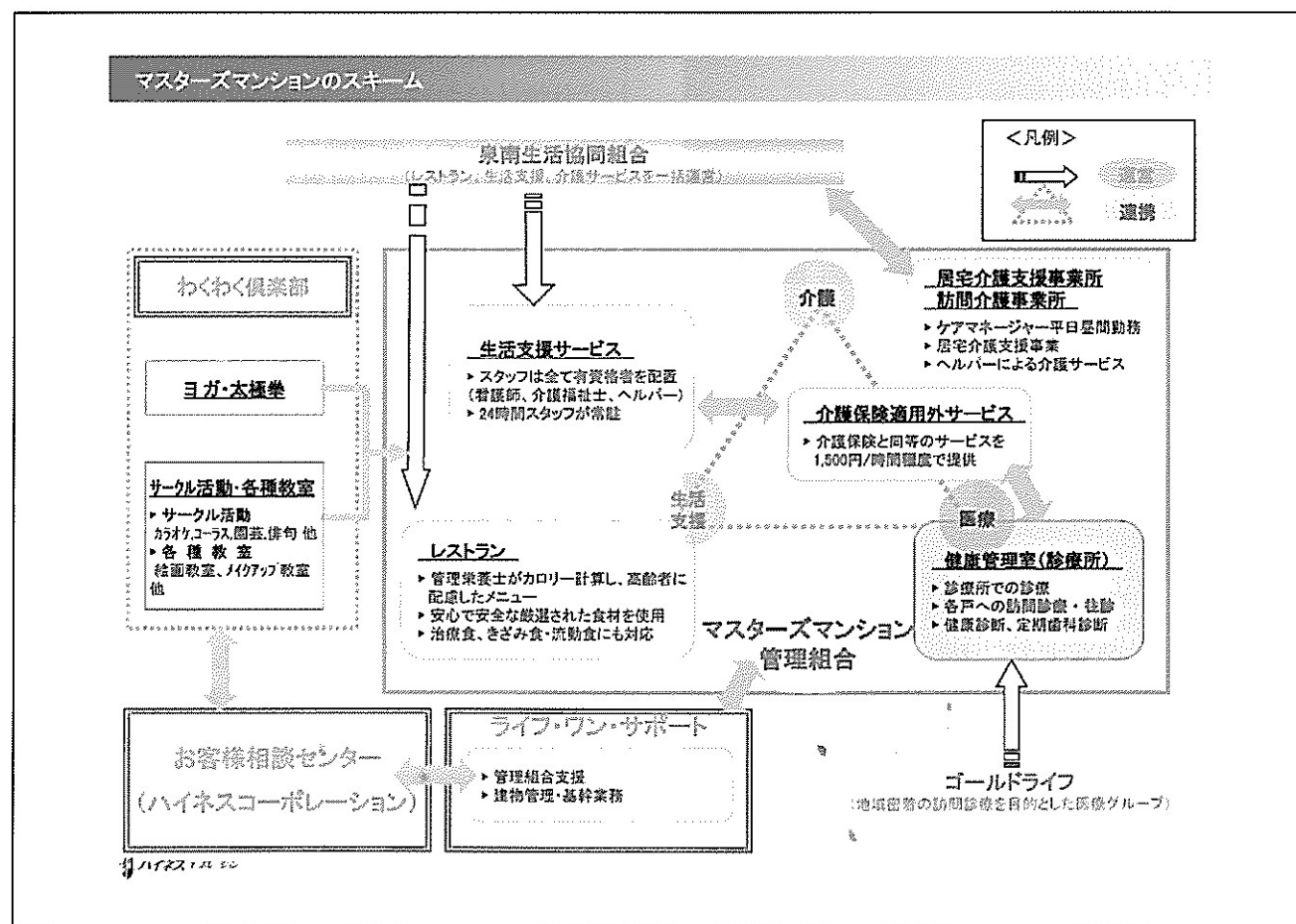
(1) 運営主体の概要および提供するサービス

当マンションの運営管理には、4つの会社及びグループが関与しており、それぞれが連携しながら次のようなサービスを提供しています。

○泉南生協共同組合

食事や生活支援サービス、介護サービスを一括運営しています。

- ・365日24時間、常時2人以上の介護有資格者による緊急対応、有償・無償の生活支援サービスの提供。



- ・居宅介護支援事業所、訪問介護事業所を棟内に開設し、入居者の介護相談、ケアプランの作成、昼夜間の訪問介護サービス。
- ・レストラン運営、365日3食を現地調理方式により提供。
- ・その他介護保険認定外の方、及び介護保険利用限度額を超えた方のために、介護保険と同等のサービスを1500円/時で提供。
- ・なお、生協は生協法により組合員に対するサービスしか提供できないためマンション購入者は入会金を支払い、組合員となります。

○(株)ライフワンサポート

当マンションの管理会社です。

- ・平日昼間管理員を派遣。
- ・建物管理業務、建物管理基幹業務。
- ・管理組合運営支援業務。

○ハynesコーポレーション(株)

- ・事業主、運営事業者、医療介護等についての入居者の不満、改善要求についての窓口、調整。
- ・わくわく倶楽部を開設運営して、入居者間のコミュニティ構築のため、様々なサークルや教室を開設。
- ・従前資産の売却、及び入居者死亡の場合等の当該物件売却斡旋。

○ゴールドライフグループ

地域密着の在宅診療を目指す医療グループで、内科、歯科、鍼灸整体等により構成されている。

- ・緊急時は生活支援スタッフを通じて、24時間連絡可能。
- ・また、当マンションでは、グループ内の内科医が2階クリニックモールで開業している。

(2) 利用上の費用などの概要

当マンションの管理費、修繕積立金、生活支援サービス、レストラン利用料などは、次のとおりです。

タイプ	1K	1LDK	2LDK
面積 (㎡)	37.66 ～39.96	48.98 ～59.88	60.48 ～67.26
戸数 (戸)	30	40	30
サービス 基本料 (円)	26,200	26,200	26,200
管理費 (円)	21,052 ～22,280	27,288 ～33,419	33,726 ～37,505
修繕 積立金 (円)	5,914 ～6,130	7,739 ～9,459	9,565 ～10,640
上記の 費用計 (円)	53,166 ～54,610	61,277 ～69,078	69,491 ～74,734
レストラン 利用料 (円)	朝食：500円/食 昼食：750円/食 夕食：750円/食		

※サービス基本料：生活支援スタッフの人件費

※レストラン：予約制、喫食分のみ支払い

(3) その他運営管理の特徴について

高齢者の住まいとして必要なものは、「共用施設の充実」や「医療・介護・生活支援」というバックアップ機能の整備だけではありません。東岸和田のケースにおいても、ファミリーマンションと異なり広範囲の地域から様々な経歴の方々が購入されています。

このため、これからの残された人生を「楽しく、生き生きと」生活して頂くためには、新しいコミュニティを創造していくことが重要です。そのため、ハynesコーポレーション(株)では、「お客様相談センター」を開設し、入居者の様々なクレームや相談に対応すると共に、「わくわく倶楽部」を開設、講師の選定を含めて様々な教室やサークル活動の支援を行うことにより新たなコミュニティの創造をお手伝いしています。

(4) 入居者について

当マンションの入居者については、特に制限はありません。また、当マンションへの入居前の居住地は、岸和田市をはじめとした南大阪エリアのみならず、大阪市、北摂や兵庫県からの入居もあり、岸和田市はじめ周辺市域からの入居が大半を

占めるC街区ファミリーマンションと比べて、広域からの入居が見られます。

5. 類似施設の展開状況

ハynesコーポレーション(株)が企画、販売担当しているその他の高齢者分譲マンションは、次のとおりです。

マスターズステージ 泉ヶ丘	堺市	270 戸
マスターズマンション ひまわり	堺市	130 戸
ザ・レジデンス芦屋 スイート	芦屋市	500 戸
セントアージュ奈良	奈良市	123 戸

6. 今後のまちづくりと高齢者向け分譲マンションの役割

これからの本格化する高齢化時代において、まちづくりの面でも高齢者に視点をあてざるを得ないと考えています。

特に、大型商業施設の郊外進出により衰退した地方都市の駅前エリアは、車という移動手段を持たず公共交通機関に頼らざるを得ない高齢者にとって今後益々重要性を増してくると考えます。

ハynesコーポレーション(株)が、企画、販売を担当している物件においては最も車保有率の高い物件で34%、当該マンションについては22%に留まっております。

関西地区においては、山に近く、昔から丘陵地で住宅開発がされてきた経過もあり、駅前の通常のファミリーマンションであっても購入者の約半数が高齢者の住替えという例がいくつも見られます。日常の買物や医療サービス、行政サービスが

整ったまちなかへの高齢者の住み替えは、ますます高まるものと思われます。

高齢になっても要介護状態にならず、自立している高齢者の方がはるかに多い状況を踏まえ、と、高齢者の自立を支援する仕組みを「まちづくり」の中に取り入れることが重要であると考えております。

その為のひとつの材料として、「将来的に漠然とした不安を抱えているが、現在は自立していて、残された人生を自由に生き生きと過ごしたい」高齢者を対象とした「マスターズマンション」のような施設の導入も検討されるべきであると考えます。

しかしながら、高齢者向け分譲マンションの販売を通じて延6,000人以上の高齢者の方々と関わってまいりましたが、「長寿社会のなかでまだ経験したことのない永い余命」をどう生きるべきかという「目標」や「生きる指針」を明確に持ち得ていないのではと強く感じております。

私たちの役割は「マスターズマンション」というハードや「ソフト」を提供するだけでなく、高齢者のライフスタイルを幅広い視点で研究し、自分の老後をどう迎えるかということについての「指針」を提示することにより、高齢者の方々に今後の生き方を考えていただくことが必要であると考えています。

その為、ハynesコーポレーション(株)を事務局として特定非営利活動法人「老いの工学研究所」を設立し大阪市の認証を受けました。

執筆担当

1.～3. (株)都市問題経営研究所 村上顕生

4.～6. ハynesコーポレーション(株)

マスターズ事業部専任部長 田中利和