

## 【キーワード】

〔施設種別〕 ■高齢者施設 □障がい者施設 □子ども施設 □住宅  
 〔運営主体〕 □市区町村 ■法人 □NPO □個人 〔補助金〕 □内閣府 ■国土交通省 □厚生労働省  
 〔建物形式〕 □1棟単体型 □複数棟集合型 □団地型 〔建物状況〕 □新築 □増築 □改修 □一部改修 ■既存  
 〔対象者〕 ■高齢者 □障がい者 □子ども □ファミリー ■多世代



写真1. 全体外観 「生涯活躍のまち」に関する取組事例集 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 平成29年3月 より引用

居住者の住まい・活躍の場、医療・介護ケア・交流・移住促進と多様なプログラムが組み込まれたサービス付き高齢者向け住宅。希望者が建物の企画段階からその構想の立案に関わり、住み替え後も「参加型の運営」で住民が運営に関わるとい居住者のアクティビティを前提とし、事業が主体となってプログラム設計、建築設計を行った事例である。

## ■施設情報

所在地：栃木県那須郡那須町大字豊原乙字那須道下  
627-115

施設種別：サービス付き高齢者向け住宅

運営主体：株式会社コミュニティネット

設計：株式会社プラスニューオフィス

敷地面積：9,978.05m<sup>2</sup>

建築面積：3,561.04m<sup>2</sup>

延床面積：3,528.26m<sup>2</sup>

構造・階数：木造主体 地上1階一部2階

総住戸数：70戸

住戸専用面積：33.12～66.25m<sup>2</sup>

運営開始：1期2010年11月

2期2012年1月

## ■運営概要

ゆいま〜る那須の事業化のきっかけは、別荘用地所有事業者から人口減少下での別荘地以外の活用という相談をコミュニティネットが受けたことから始まった。これに対して①「那須プロジェクト実行委員会」の発足、②「地域プロデューサー」の派遣が主に行われた。

①コミュニティネットをはじめ、環境共生を専門とする大学教授、設計者、住まい手代表、障がい者の就労支援事業者等から成る「那須プロジェクト実行委員会」が発足。全体構想や事業化の検討のため、周辺の地域資源

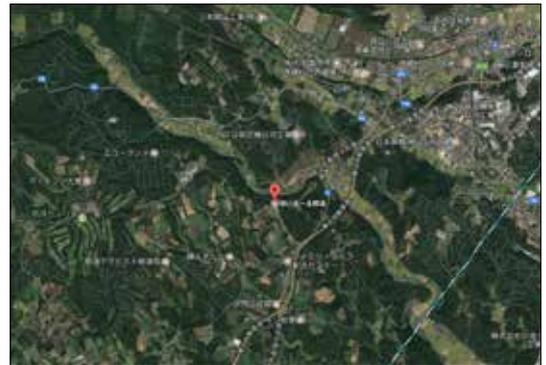


図1. 周辺状況

新白河駅から約5km 南西の那須岳の中山間部に位置する。街の中心部から離れており、敷地周辺には森林ノ牧場などの自然豊かな場所に位置している。



写真2. 住戸土間から中庭

新建築 2012年8月号 228頁より  
住民たちで作り上げられた中庭に住戸が向けられている。住民の交流と相互扶助の創出の場。



写真3. 勾配に沿った住戸と

新白河駅から約5km南西の那須岳の中山間部に位置する。街の中心部から離れており、敷地周辺には森林ノ牧場などの自然豊かな場所に位置している。

参考文献

- 1) 新建築 2012年8月号 226頁～230頁  
参照
- 2) 日本版C C R Cの具現化と「ゆいま～る」の事例 紹介 株式会社コミュニティネット代表取締役  
高橋 英興 2015年7月22日

(既存の医療・介護施設、店舗等)を整理し、その結果を生活マップとして整理した。また平成21年度高齢者居住安定化モデル事業として「那須100年コミュニティ構想」を推しだし、参加型の手法を取った。

②「地域プロデューサー」とは地域の課題を明らかにし、住民・自治体・地元企業等との地域におけるネットワークを確立する役割を担う人物である。地域(人材)の得意分野、課題を住民との話し合いの中で洗い出す、つまり地元ニーズの把握を行う。

この2つを主軸にゆいま～る那須のプログラム設計が進んだ。運営構造では、コミュニティネットを中心として運営されている。地元の医療・介護施設、自営業店舗などと連携を組み、多様なプログラムを介して互いに利益を及ぼし合う協力・支援が行われている。主な収入は「住まい」の家賃である。前述の「参加型」のプロセスを踏みながら、希望者が希望・納得する住まいの設計、メニューの決定等を行っている。



図2. 配置図兼一階平面図 新建築 2012年8月号 230頁より

ゆるやかで密な繋がりを生むため、70世帯でひとつのコミュニティを形成するのではなく、12～18戸ずつのユニットを5つ形成されている。ユニットごとの日常的なコミュニティの形成、全体のコミュニティへと拡がる住まいとなるような配置計画。

## ■居住者層と移住促進

### 入居状況

総居室数：70戸  
 入居者数：78名（一人入居：58名 二人入居：10組  
 20名）  
 入居者男女比：男 19名（25%）女 56名（75%）  
 入居者平均年齢：男 69.6歳 女 71.7歳  
 平均年齢 70.7歳 （2015年3月末）

### 入居前の住所、出身地

関東圏：54名（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉など）  
 関西圏：7名（大阪府、神戸市など）  
 福島県：8名  
 那須町：2名  
 その他：7名（北海道、新潟県、静岡県、岩手県、佐賀県）

居住者の半分以上が関東圏である。平均年齢 70.7歳と後期高齢者に当てはまる方の割合が高い。雇用・生きがいがづくりを主としているゆいま〜る那須では、第二の人生をアクティビティの中で楽しく過ごそうとする、意欲ある移住希望の高齢者の方が多く存在している。ゆいま〜る那須では、希望者が那須での生活を体験してから、住み替えを決断できるように「ゆいま〜る那須倶楽部」というプランが用意されている。

### ■移住のための施策

「ゆいま〜る那須倶楽部」では、ゆいま〜る那須内の定められた居室を、別荘のように週末や長期休暇に利用でき、将来の住み替え先としてお試し暮らしをする等、現在の住まいと那須を行ったり来たりしながら暮らしたいという方が利用できるプランである。入会金・年会費を支払うことで、年間24日までゆいま〜る那須に宿泊することができ、支払った入会金は住み替えを決めた際、入居一時金に充当できる仕組みになっている。

### ■建築計画とプログラム

高齢者のための終の棲家である。個々が住まう70世帯の居室の他に、食堂・図書室・音楽室と共用室やデイルームを併せて設置されている。ゆいま〜る那須が目指したのは、豊かな自然の中で日々の生活を充実し、集まって住むことで生まれる安心感を享受できる「相互扶助」の住まいである。そのため、入居者同士の日常的な会話や趣味などのアクティビティ、居住者

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 募集人数    | 14人                   |
| 入会金・権利金 | 1,080,000円            |
| 年会費     | 54,000円               |
| 宿泊時利用料  | 1,540円/1泊             |
| 契約期間    | 60歳以上 終身<br>60歳未満 15年 |
| 退却期間    | 契約時一括償却               |
| 年間利用日数  | 24日                   |

表1.「ゆいま〜る那須倶楽部」の概要 ゆいま〜る那須ウェブサイトより  
 お試し移住などの二地域居住からはじめ、徐々に居住地点を変えるような移住に即したプラン。



写真 4.A 棟内に設けられたデイルーム 新建築 2012年8月号 230頁より  
 入居者の通所のほか、外部からの通所も可能、運営は地元の介護業者となっている。

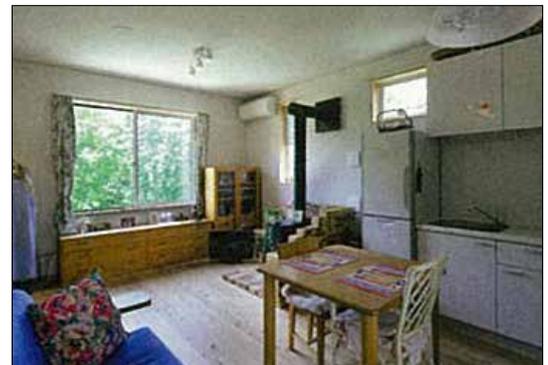


写真 5.D 棟1階住戸 新建築 2012年8月号 230頁より  
 窓から周囲の雑木林が見える。床はすべてバリアフリーとなっている。

がお互いを支え合うことができる場となることを重点に置かれている。

参考文献

1) 日本版C C R Cの具現化と「ゆいま〜る」の事例 紹介 株式会社コミュニティネット代表取締役 高橋 英典 2015年7月22日 参照平成29年11月29年



写真 6. 那須プロジェクト実行委員会の様子 1

事業者、設計者、職員そして「那須 100 年コミュニティ構想」に興味を持った移住、居住者たちが計画段階から参加することで住民たちの移住意識を促進させた。



写真 7. 那須プロジェクト実行委員会の様子 2

コーポラティブ方式で住民も参加しているワークショップを行った。参加型の方式は、事業者も確かなニーズを基に、計画段階から反映する事ができる。

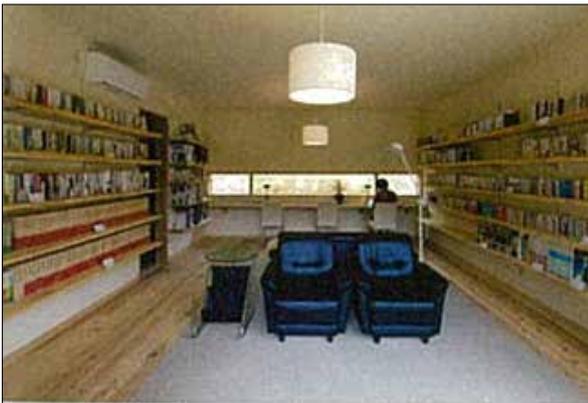


写真 8. B 棟内の図書室

蔵書は入居者の持ち寄りで集められた。「相互扶助」のコンセプトをプロモーションとして実践するため、図書室の利用方式を取り入れた。



写真 9. 住民同士の相互扶助

ゆいま〜る那須の就労支援により、取得した理容師免許をもとに他の住民の散髪を行っている。

写真 6-8 は新建築 2012 年 8 月号 226 頁～ 230 頁より引用

作成者：榎村