

第 部門

地元参加型地域福祉施設整備事業構想に関する実証的研究

—遊休・低利用地域施設の用途転換による整備費用の低廉化—

立命館大学	正会員	春名 攻
西日本電信電話（株）	正会員	藪田 祐子
立命館大学大学院	学生員	○池田 大二郎
東京都		若杉 実穂

1. はじめに

近年、わが国は急速な高齢社会を迎え、「高度化」「多様化」していく高齢者ニーズに対応した効率的な高齢者福祉基盤整備が求められている。一方、地方分権化が進むに伴い、地方都市は都市整備事業の立ち遅れ、財源の減少等の問題が深刻化し、地域の求める事業が好機を逸する場合も多くなっている。このような状況下で、「地域が本当に望むものなら地域の力で整備する」また、「地域が事業参画する」ことが、地域の求める事業が好機を逸することなく整備され、その恩恵を最大限享受できる効率的な実現化に有効であると考えられる。

そこで本研究では、今後の高齢社会に対応すべく、「健康づくり・介護予防等の福祉施策」や「高齢者や地域の人々の趣味や交流の場」といった地域のニーズを満たし、高齢者をはじめとする地域の人々が、元気に安心して日常生活を送ることができる地域の形成を目指すこととした。遊休・低利用地域施設の有効利用、また地域参加による出資・経営というアイデアを用い、リハビリテーション施設や趣味・交流拠点施設、地域活動拠点施設を導入した地域の人々のための地域福祉施設整備事業計画案を策定し、滋賀県草津市を対象とし実証的検討を行った。

2. 地域参加型地域福祉施設整備に関する考察

(1) 地域福祉施設コンセプトに関する検討

快適で安定的な社会とそこでの魅力的な生活環境を創造するため、高齢者をはじめとする地域住民のための望ましい環境づくりを行うことは有意義であると考えられる。また、地域は高齢者をはじめとする住民にとって、長い人生の中で様々な社会的、経済的関係と深く関わる生活の基盤である。したがって、地域における高齢者福祉を充実していかなければならないと考える。そこで、地域住民の生活環境向上のための施策として、福祉機能を有した地域交流拠点施設としての「地域福祉施設」を構想した。

そこでは、退職された方も含め、健康老人の方が元気に若い頃と同じように、楽しみながら日常生活を送れるようにするため、身体機能の低下を防止すること、すなわち健康維持のできる「場」を準備することを考えている。同時に、地域の人々がゆっくり楽しめる趣味・交流の場として、生涯学習教室等の活動が出来る施設も設置しようと考えている。

さらに、市民団体の事務所等、地域活動の拠点としての機能や地域の活動・イベント等の情報を得ることができる地域情報拠点としての機能を兼ね備えることとする。

(2) 地域参加型での事業実施に関する検討

地域福祉施設における事業実施および運営に関しては地域参加型で行うものとする。すなわち、地域住民が事業実施への参加・協力として出資すると共に、事業の構想・計画段階において、意向やニーズを取り入れる形で地域が事業に参画することとする。さらに、地域住民を組織化し、地域企業として事業に参加させることで、地域のニーズにマッチした柔軟な運営ができ、経営の合理化を図ることが出来ると考えられる。

(3) 事業財源不足問題を解決する施設整備実現化のアイデア-遊休・低利用地域施設の利・活用の提案-

本研究では、滋賀県草津市における遊休・低利用の自治会館施設に着目し、地域福祉施設導入に関する事業実現性の検討を行った。

地方自治体の財源が逼迫した現在では、投資による負担の少ない形で施設整備することが求められるため、このような稼働率の低い地域施設を転用し、これから増えるであろう福祉へのニーズに対応する為の福祉施策として、有効活用することは有意義であると考えられる。また、地域保有の財産である遊休地域施設や低利用空間を、地域に受け入れられる形で、且つ地域発展に貢献するような利・活用方策に転換

することで、住民の納得と協力が得られ、合意形成を担保できると考えられる。

本研究の対象地である南笠公民館は地域の自治会館として多大な建設費をかけて建設され、現在ランニングコストとして約 600 万円/年を必要とする。しかしながら、施設利用者は少なく、南笠町の財産区財産で賄われるランニングコスト等が地域の負担となる状況も考えられるため、地域の運営負担を軽減できる意味でも地域福祉施設への活用方策は有効な地域事業であると考えられる。また、既存建築物を活用することによって、用途転換に伴う改修費を必要とするが施設建設費を大幅に削減できるため、その結果、事業の初期投資による地域経営・運営の負担が軽減され、事業リスクも小さくなると考えられる。さらに、高齢者を始めとする地域住民に、多様なサービスを低価格で提供しても十分採算の取れる事業となりうると考えられる。

3. 地域福祉施設整備事業構想に関する実証的検討

(1) 地域福祉施設整備計画モデルの定式化

高齢者を中心とした地域の人々のための地域福祉施設整備を進める上での支援情報の1つとして、ここでは、施設規模に対する満足度を評価尺度とし、これを最大化するモデルを構築した。各施設内容、規模に対する評価を定量的に表現するため、図1に示すような非線形の効用関数を用い、地域福祉施設整備計画モデルを定式化した。

$$\begin{aligned}
 & \text{Max. } U = \alpha_0 (u_1)^{\alpha_1} (u_2)^{\alpha_2} (u_3)^{\alpha_3} \cdots (u_n)^{\alpha_n} \\
 & u_i = \beta_i \ln X_i + \varepsilon_i \\
 & \text{Subject to} \quad U : \text{地域福祉施設に対する総合的な満足度} \\
 & u_i : \text{施設 } i \text{ の規模に対する評価 (重要度)} \\
 & X_i : \text{導入施設 (機能) } i \text{ の整備面積} \\
 & \alpha, \beta, \varepsilon : \text{各種パラメーター} \\
 & A_{\text{outside}} : \text{既存施設の屋外整備可能面積 (敷地面積)} \\
 & A_{\text{inside}} : \text{既存施設内整備可能面積 (延べ床面積)} \\
 & \sum_{i=1}^n X_i \leq A_{\text{outside}} \\
 & \sum_{i=3}^n X_i \leq A_{\text{inside}} \\
 & \sum_{t=1}^T P_t^{y-t+1} \leq 0 \\
 & P_t = H_t + S_t + E_t - M_{\text{all}} + M_{\text{pay-back}} \\
 & S_t = \sum_{i=1}^n C_i^S X_i \quad E_t = \sum_{i=1}^n C_i^E X_i \\
 & \sum_{t=1}^T P_t^{y-t+1} : y \text{ 期における返済金} \\
 & P_t : \text{トータル収支} \\
 & H_t : \text{改修費} \quad S_t : \text{設備整備費} \\
 & E_t : \text{施設維持管理費} \\
 & X_i : \text{導入施設 (機能) } i \text{ の整備面積} \\
 & C_i^S : \text{施設 } i \text{ の1平米あたりの整備費} \\
 & C_i^E : \text{施設 } i \text{ の1平米あたりの運営費} \\
 & M_{\text{all}} : \text{施設利用料収入} \\
 & M_{\text{pay-back}} : \text{返済総額金} \\
 & \text{改修費} \quad H_t = X_{\text{total}} \times C_t^H \\
 & X_{\text{total}} : \text{建物改修面積} \\
 & C_t^H : \text{1平米あたりの改修費用} \\
 & \text{施設利用料収入} \\
 & M_{\text{all}}(t) = M_{\text{pay-back}}(t) + M_{\text{outside}}(t) + M_{\text{inside}}(t) \\
 & \quad + M_{\text{outside}}(t) + M_{\text{inside}}(t) + M_{\text{inside}}(t) \\
 & M_{\text{pay-back}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (和室) の利用料収入} \\
 & M_{\text{outside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (洋室) の利用料収入} \\
 & M_{\text{inside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (多目的ホール) の利用料収入} \\
 & M_{\text{outside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (和室) の利用料収入} \\
 & M_{\text{inside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (洋室) の利用料収入} \\
 & M_{\text{inside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (多目的ホール) の利用料収入} \\
 & M_{\text{inside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (和室) の利用料収入} \\
 & M_{\text{inside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (洋室) の利用料収入} \\
 & M_{\text{inside}}(t) : i \text{ 期での生涯学習教室 (多目的ホール) の利用料収入} \\
 & \text{出資可能額 (資金調達可能額)} \quad M_{\text{outside}} \\
 & M_{\text{outside}} = \sum_{i=1}^n \gamma_i \cdot E_i \cdot m_i^{\text{outside}} \\
 & \gamma_i : \text{カテゴリー } (i, j) \text{ の出資可能率等の割合 (アンケート調査より)} \\
 & m_i^{\text{outside}} : \text{カテゴリー } (i, j) \text{ の平均出資可能額 (アンケート調査より)}
 \end{aligned}$$

図1 地域福祉施設整備計画モデルの定式化

(2) 地域福祉施設の整備計画モデルの適用結果

本研究では、滋賀県草津市における地域福祉施設整備事業構想として、総事業コストを抑制し事業成立性が高く、施設利用者の満足度が最大である施設整備計画を立案することを目指した。各施設の満足度と地域福祉施設の総合満足度は表1に示す通りである。

表1 モデル分析結果(満足度)

	各施設の満足度	各施設の整備面積 (㎡)
運動場	6.052125855	2950
花壇	6.248723528	200
リハビリテーション施設	4.472013375	400
心理面サポート施設	5.067790538	40
地域情報拠点施設	4.086965004	35
和室	5.125131222	51.82343692
洋室	5.524178039	53.58155711
多目的ホール	5.225292878	160
調理室	4.347419809	50.99500598
ラウンジスペース	5.692954035	120
地域の集会所	4.351715301	45

地域福祉施設の総合満足度
5.76721458

各施設の効用を見てみると花壇が最も高く、次いで運動場、ラウンジスペースとなった。逆に効用が最も低かったのは、地域情報拠点施設であり 4.09 という結果となった。このことから、地域の人々は、地域情報拠点としての役割を求めているのではなく、趣味・交流拠点としての役割に重点を置いていることが分かった。

以上の事より、地域の人々との交流を目的とした施設内容があり、かつ趣味に打ち込めるような施設を望む人が多く存在していると言える。

4. おわりに

本研究では「地域が本当に望むものなら地域の力で整備する」という考えの下、地域が運営・経営する地域企業を構想した。さらに、滋賀県草津市における実証的研究を行い、その結果、地域のニーズを満たした地域福祉施設整備構想が提案できたと考える。

< 参考文献 >

- 1) 田村舞:「草津市郊外における遊休地の効果的土地利用を考慮した新しいタイプの高齢者福祉施設整備構想に関する実証的研究」, 立命館大学卒業論文, 2005
- 2) 池田大二郎:「遊休・低利用地域施設の用途転換を考慮した地域参加型福祉施設整備事業構想に関する実証的研究」, 2005
- 3) 久保誠一郎:「遊休溜池活用・住民参加・地域経営を考慮した複合型高齢者福祉施設の構想」, 2005