

# 「生涯活躍のまち・つる」事業計画

---

平成 28 年 3 月

山梨県都留市



## 目 次

序 章 計画概要.....	1
1. 本計画の位置づけ.....	1
2. 本計画のねらい.....	1
3. 本計画の範囲.....	1
4. 本計画の用語.....	1
第1章 「生涯活躍のまち・つる」における項目別取組.....	2
1. 移住者・入居者の確保、移住促進.....	2
(1) 移住者・入居者の確保、移住促進の仕組み.....	2
2. 移住促進にあたっての視点.....	7
(1) 「からだ」の安心の担保.....	7
(2) 「おかね」の安心の担保.....	8
(3) 「こころ」の安心の担保.....	8
3. いつまでも住み続けたいまちづくりの推進（「からだ」の安心担保）.....	11
(1) 都留市の高齢者にかかる現状.....	11
(2) 「生涯活躍のまち・つる」への取組みによる高齢者人口、高齢者福祉施策への影響.....	13
(3) 健康づくりおよび健康増進に向けた共働体制.....	14
(4) 「生涯活躍のまち・つる」と「地域包括ケア」の関係.....	16
(5) 「生涯活躍のまち・つる」におけるケアサービスの提供イメージ.....	17
(6) 継続的・連続的なケアサービスの提供体制を構築する上での課題と施策への展開.....	18
(7) 心身機能を維持・向上させる健康プログラムのあり方.....	21
4. いつまでも住み続けたいまちづくりの推進（「おかね」の安心担保）.....	25
(1) 就労に向けた技能向上機会の充実.....	25
(2) 楽しみながら収入を得るための取組.....	25
5. いつまでも住み続けたいまちづくりの推進（「こころ」の安心担保）.....	26
(1) 大学連携による生涯学習プログラムの提供.....	26
(2) 市をはじめとした教育機関による生涯学習プログラムの提供.....	29
第2章 核となる組織づくり.....	32
1. 「都留市版CCRC構想研究会」.....	32
(1) 民間事業者の参画促進に向けた「都留市版CCRC構想研究会」の立ち上げ.....	32
2. 大学連携のあり方検討と推進.....	33
(1) 大学コンソーシアムつる」における「生涯活躍のまち・つる」推進.....	33
(2) 大学連携のあり方.....	35
(3) 今後の推進に向けて.....	36
第3章 「生涯活躍のまち・つる」の事業計画検討.....	37
1. 下谷雇用促進住宅跡地（単独型居住プロジェクト）.....	38

(1) 施設の現況 .....	38
(2) 単独型居住プロジェクト整備の基本方針 .....	40
(3) 事業計画検討 .....	41
2. 田原地内市有地（複合型居住プロジェクト） .....	49
(1) 計画地の現況 .....	49
(2) 複合型居住プロジェクト整備の基本方針 .....	50
(3) 構想検討 .....	51
第4章 「生涯活躍のまち・つる」の官民連携スキーム検討 .....	56
1. 事業スキームの検討 .....	56
(1) 事業の枠組み整理 .....	56
(2) 官民連携スキーム .....	56
(3) 官民の役割分担 .....	60
2. 募集・選定方法の検討 .....	63
(1) 募集方法 .....	63
(2) 選定方法 .....	67

## 序 章 計画概要

### 1. 本計画の位置づけ

本計画は、今後本市が実施する「生涯活躍のまち・つる」事業において、その基本的考え方をまとめた「都留市版「生涯活躍のまち」基本計画」（以下、「基本計画」という。）の内容を踏まえ、個々の具体的な事業推進にあたっての取組手法をまとめたものである。

本計画は、国が策定した「生涯活躍のまち構想」（平成27年12月11日日本版CCRC構想有識者会議策定）で示された「生涯活躍のまち構想」を推進する地方公共団体が策定する「生涯活躍のまち事業計画（仮称）」として位置付けるものとする。

### 2. 本計画のねらい

本計画においては、今後の具体的な事業実施段階において、基本計画より一段掘り下げた個々の取組のガイドライン的役割を果たすとともに、本市の人的資源・地域資源をどのように活用するか、諸条件をどのように整えていくかの方向性や考え方を示すものである。

なお、今後取組が進捗するにつれ、「生涯活躍のまち」構想を取り巻く関係法の新規制定や、現行法の改正など、諸々の条件が変更される状況も想定されるが、こうした場合においては、速やかに本計画の内容見直しを図り、滞りなく事業進捗が行えるよう取り組むこととする。

### 3. 本計画の範囲

本計画の示す範囲は、エリアとして都留市全域を対象とする。また、取組の範囲については、基本的に本計画に具体的に示す事業群とするが、これ以外においても、民間事業者等における様々な取組が行われることが想定され、こうした民間事業者等が整備・運営する高齢者居住施設については、本市の整備する「ガイドラインあるいは認定制度」に従うことについて、申請があった場合、本市はその事業計画を審査し、その基準を満たす場合に認定を行い、本計画の範囲に含めるものとする。一方、「ガイドラインあるいは認定制度」の適用申請がない施設については、あくまで民間ベースの自由な取組として位置づけ、本計画の範囲には含めない。

### 4. 本計画の用語

本計画においては、

- ・「生涯活躍のまち」に限らず都留市へ移動・定住する者を『移住者』
- ・特定の「生涯活躍のまち」への移住や住み替えをした者や希望する者（主に高齢者）を『入居者』

としている。

「入居」という言葉は、一般的には住宅に入って住まう意で用いられることが多いが、本計画においては、「生涯活躍のまち」における暮らしをはじめるという意味を含むものとして用いている。

## 第1章 「生涯活躍のまち・つる」における項目別取組

この章では、「生涯活躍のまち・つる」を推進するにあたり、項目別にその取組を具体的に示すこととする。

### 1. 移住者・入居者の確保、移住促進

#### (1) 移住者・入居者の確保、移住促進の仕組み

国の『「生涯活躍のまち」構想に関する手引き』においては、入居対象者は、国の「生涯活躍のまち」構想の基本理念を理解した上で、入居希望の意思が明確な者としている。このため、本市においては、東京圏に移住の希望や相談に対応する「生涯活躍のまち移住促進センター」にブースを開設するとともに、市内には「都留市移住・定住相談センター」を設置し、移住元と移住先を線でつなぐことによって、移住者のニーズや意向を詳細に把握する体制を整備している。

また、こうした拠点整備とあわせ、移住イベントへの出展や、個別相談会なども随時実施・開催しており、今後もこうした取組を継続することで本市への移住者や、入居者の確保を進めていくこととする。

#### ① 「生涯活躍のまち移住促進センター」

国内において生涯活躍のまち事業を展開している社会福祉法人等から構成される「生涯活躍のまち推進協議会」が、平成27年10月に「生涯活躍のまち移住促進センター」を東京・八重洲に開設した。同協議会は、国の進める「生涯活躍のまち」構想に関する政策立案への参画や、地方自治体への支援を行っており、この移住促進センターは全国で生涯活躍のまち事業を推進する自治体の魅力を発信し、移住と移住後の豊かな暮らしの実現を支援するための施設となっている。

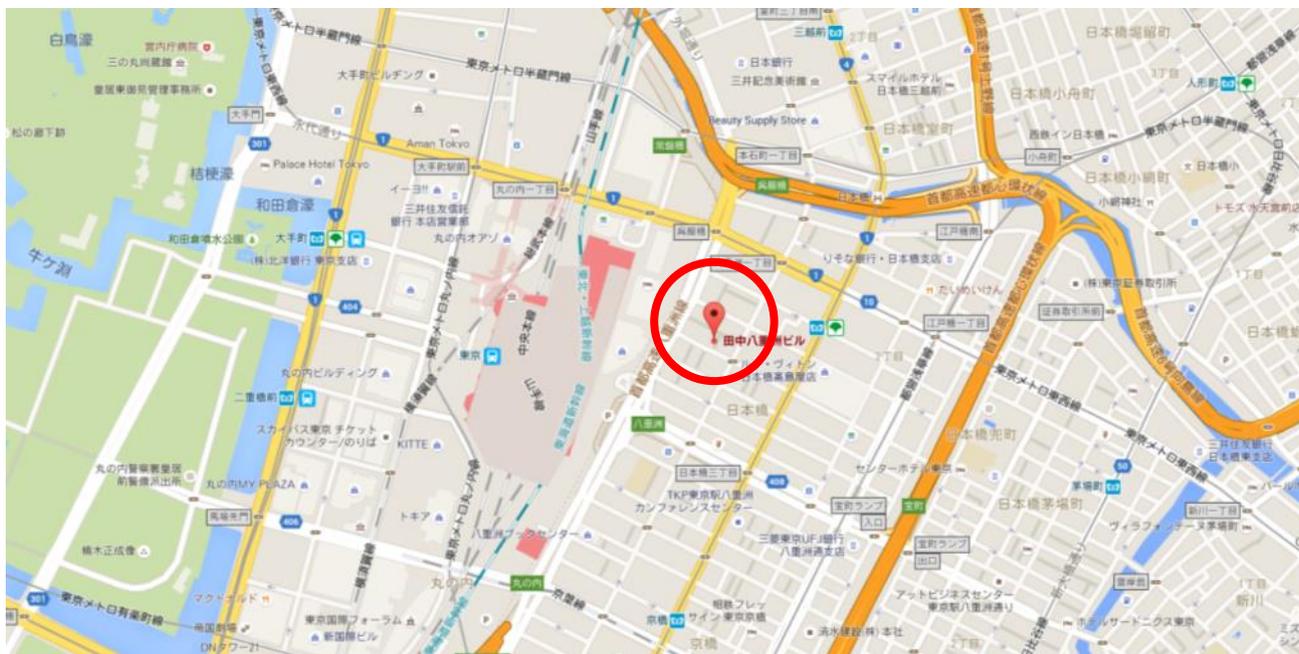


平成27年11月からは、本市も同センターにブースを出展し、東京圏に居住する移住希望者に対して、本市の特長である都留文科大学、平成28年4月開学の健康科学大学看護学部及び山梨県立産業技術短期大学校との連携を図った質の高い生涯学習プログラムの紹介や、豊かな自然環境を活かした暮らし方の提案、「お試し居住」の紹介を積極的に行っている。

住 所：東京都中央区八重洲 1-5-15 田中八重洲ビル5F

開館時間：火～土（10：00～17：30/日・月・祝は休館）

### ■生涯活躍のまち移住促進センター位置図



出展：google map

### ②「都留市移住・定住相談センター」

前述の「生涯活躍のまち移住促進センター」へのブース出展と同時に、移住希望者の意向等をスムーズに都留市へつなげるため、都留市役所に隣接するエコハウス（環境共生型住宅）内に「都留市移住・定住相談センター」を開設した。この移住・定住相談センターは、移住希望者の相談窓口として機能するとともに、



「お試し居住」の拠点的宿泊施設として活用し、移住を検討する方々に対し、地域の魅力を体感するための機会を提供している。

「お試し居住」を実施することにより、移住を検討する方々に対しては次の効果が見込まれる。

- ・体験者の都留市に対するイメージが明確化する
- ・移住をより現実的に考え、具体的な行動に繋がる
- ・都留市への愛着を感じ、事業予定地の視察など、移住に向けた次のステップへと進む

このような、東京圏の拠点である「生涯活躍のまち移住促進センター」と、移住先拠点である「都留市移住・定住相談センター」を中心として、その他移住を支援する機関などとも連携し、移住を検討する方々の要望、希望を踏まえつつ、移住に向けた支援を行っていく。

住 所：山梨県都留市上谷 1-2-3

開館時間：月～金（9：00～17：30/土・日・祝は休館）

#### ■都留市移住・定住相談センター位置図



出展：google map

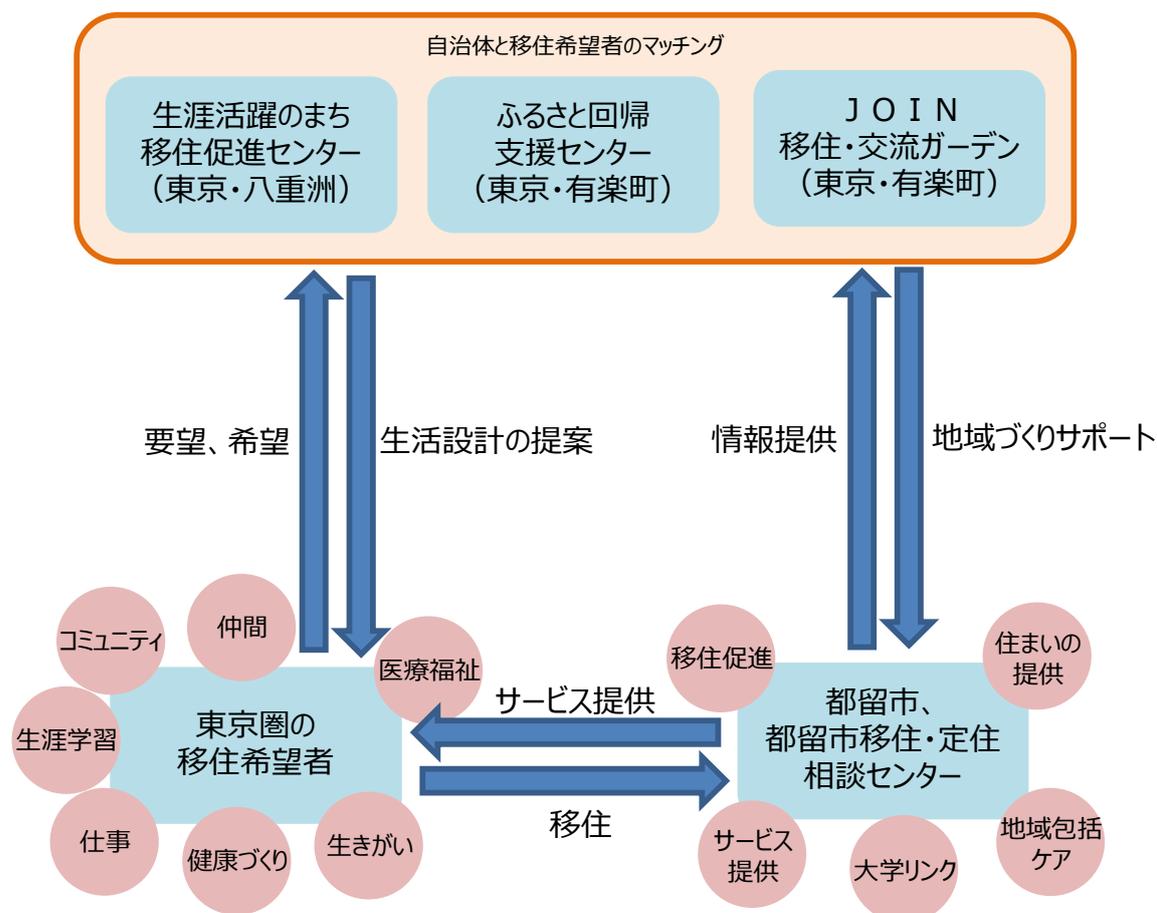
### ③その他移住支援機関との連携

東京都内においては、前述の本市が設置した「生涯活躍のまち移住促進センター」のほか、一般社団法人 移住・交流推進機構が開設する「移住・交流ガーデン」や、認定NPO法人 ふるさと回帰支援センターが開設する「やまなし暮らし支援センター」があり、こうした機関と連携を取り、様々なイベント等への出展を通じ、移住者・入居者の確保を行っていく。

#### ■やまなし暮らし支援センター

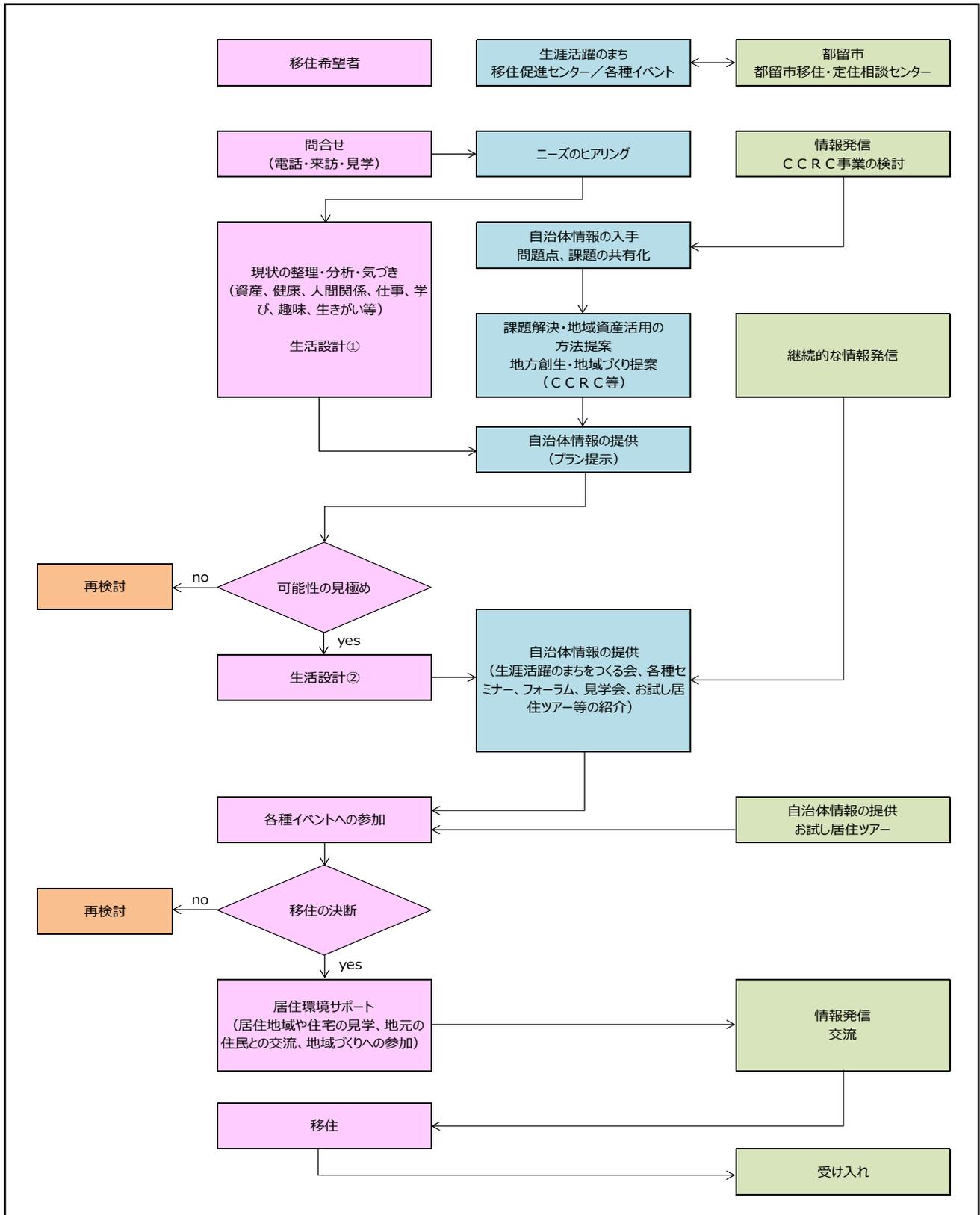


出典：やまなし暮らし支援センターHP



図：移住促進の仕組み

移住希望者の問い合わせから移住受入れに至るまでの各機関における役割分担のイメージは下図の通りである。



図：移住問い合わせから受入れまでの流れと関係機関の役割

## 2. 移住促進にあたっての視点

これまで構築してきた移住促進の仕組みを基盤として、入居・移住希望者に対して「生涯活躍のまち・つる」構想の基本理念を伝え、それを十分に理解、賛同して移住していただくために、移住イベント・相談会への参加を促進し、人間関係を構築するとともに、「お試し居住」体験を推奨していく。

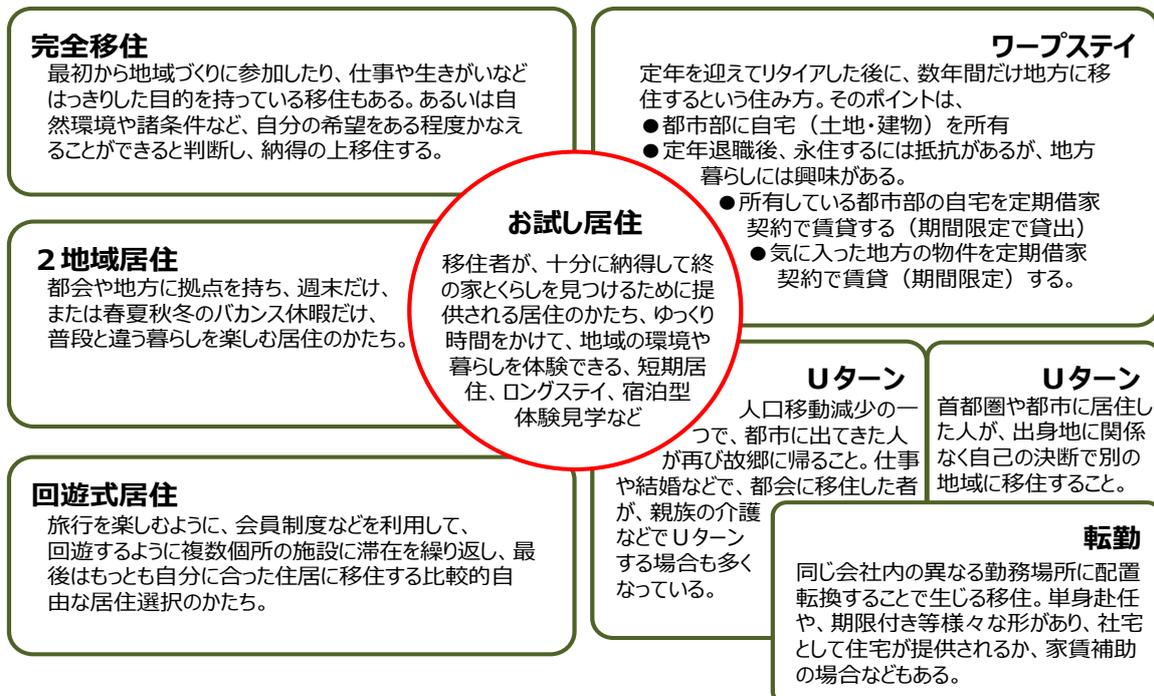
こうしたPRの対象層としては、高齢者のみに限らず、幅広い世代からの移住ニーズを踏まえ、およそ50歳代以上を中心に幅広い年齢層をターゲットとして推進していくこととし、基本計画において示した「からだ」、「おかね」、「こころ」の3つの安心を担保する視点に基づいて本市の魅力を伝えていくことが重要であるといえる。

### (1) 「からだ」の安心の担保

50歳代以上の方の日常生活での悩みごととして、「からだ」の心配事が上位に挙げられている。いつまでもアクティブな生活を送るために、本市には、健康を維持しながら、将来にわたって身体への負担が少ない生活が実現できる環境が整っていることを対象層に示すことが必要である。

#### ○「都心からのアクセスのよさ」

本市は山梨県東部に位置し、都心からわずか90kmというロケーションにある。新宿から電車で80分（JR直接乗り入れもあり）、車で60分という距離の近さは、「移住＝心身ともに大変なエネルギーを伴うもの」というハードルを下げる要素としては非常に大きいものであり、また、多彩な移住のかたち（二地域居住、ワープステイなど）を可能にするものでもある。



図：多様な移住のかたち

### ○「健康づくりの取り組み」

高齢者の大きな関心でもある「健康づくり」の取組にも本市は積極的である。

本市は、平成 27 年 10 月に、都留文科大学、健康科学大学、山梨産業技術短期大学校が連携し、「大学コンソーシアムつる」を設立しており、「生涯活躍のまち・つる」事業に関連する研究事業やプログラム開発などを行っている。

特に健康分野においては、健康科学大学が実施する研究事業との連携による健康寿命の延伸に対する取組や、介護予防事業はもちろん、居場所づくり事業、健康ジムの開設、健康ポイント制度など、本市独自の健康増進事業も提供しており、本市に移り住むことで健康上のメリットが享受できることとなる。

さらに、2つの球場、6つのゴルフ場など、複数あるスポーツ施設を活用した運動や、溪流釣り、登山、歴史探訪などの趣味を活かした余暇活動の充実により、いつまでも健康で活躍できる環境が整っている。

### (2)「おかね」の安心の担保

50歳代以上の方の生活においては、「からだ」の心配事と合わせ、「おかね」の安心の担保が上位に挙げられている。いずれ年金生活者となれば、収入減は限られてくることとなり、それまでのように経済的豊かさを求める生活は難しくならざるを得ない。しかしながら、東京圏から本市へと移住することにより、これらの心配事も解消され、豊かな生活が実現できる。

### ○「都心からのアクセスのよさ」（再掲）

本市は、都心からほど近い距離にあるにもかかわらず、都心と比較して物価も安いとため、生活・居住費も低廉に抑えることが可能であり、可処分所得が増加することとなるため、安心でき、豊かな暮らしを実現することができる。

また、都心で就労を続けたい移住者などに対しては、仕事を変えずに本市へ移住し、従来通り都心へ通勤・通学するという選択肢も提示できる。本市では、遠距離通勤（大月駅を起点に75km以上）される方に毎月1万円、富士急行を利用する場合は5,000円を加算して支給する「快適遠距離通勤補助金」制度を整備しており、こうした点も大きなアピールポイントとなる。

### (3)「こころ」の安心の担保

前述の「からだ」「おかね」の安心に加え、健康ではつらつとした生活を送るためには、「こころ」の安心も担保される必要がある。このため、本市においては「こころ」の安心を担保できる様々な取組が整っていることが挙げられる。

### ○「都心からのアクセスのよさ」（再掲）

本市へ移住する方の大多数は、東京圏在住者をターゲットとしているため、以前の生活基盤のあった場所・地域にもほど近く、例えば、子どもや孫世代が都心に居住している場

合であれば、本市での充実した暮らしと合わせ、いつでも家族に会えるという安心感を得ることもできる。

### ○「健康づくりの取り組み」（再掲）

本市が「生涯活躍のまち・つる」において推進する各種健康プログラムにより、身体の機能維持・向上が見込め、長い期間にわたって健康でアクティブな生活が担保される。これにより、こころの安心が担保されることとなる。

### ○「豊かな自然資源」

本市は都心から非常にアクセスが良い一方で、富士山の湧水ポイントの豊富さやトレッキングで有名な山々が点在するなど、非常に自然資源が豊かなまちでもある。二地域居住などで生活する方にとっては、日常と非日常というほどにコントラストの濃い両地域での生活を経験することとなり、非常に心豊かな生活を送ることが可能となる。

### ○「歴史文化豊かなまち」

かつて本市は山梨県富士北麓・東部地域において、政治・経済の中心地であった。これは、中世に小山田氏が城下町を築いたことにより、江戸時代初期まで城下町として発展した経緯があるためである。毎年9月1日に開催される「八朔祭」では、江戸時代に製作された「飾幕」をまとった「祭屋台」が町内を巡行するほか、将軍家献上のお茶を運搬する「お茶壺道中」の再現など、現在でも様々な歴史的・文化的行事が実施されているとともに、非常に多くの寺社仏閣が残されており、城下町の威勢を誇る面影が綿々と受け継がれている。こうした歴史文化資源の多彩さも、移住者にとっては大きな心の拠りどころとなる。

### ○「学生街のコンパクトシティ」

本市には教員養成を目的とする公立大学法人都留文科大学、山梨県立産業技術短期大学校都留キャンパス（生産技術科、電子技術科）、平成28年4月開学の健康科学大学看護学部の3校が立地する、いわば“学生のまち”である。

なかでも全国から学生が集う都留文科大学は、学生数3,000人強と、都留市の人口の1割を占め、常時まちなかには若者の姿が見られる。このため、移住者にとっては若い世代（学生）と交流し、ともに学ぶ暮らしを送ることができる。

特に、都留文科大学は市民に開かれた大学として運営を行っており、移住者の学びの場であると同時に、高齢者が自らのキャリアを活かした臨時講義を学生に対して行うなど、新たな事業展開も期待される。これは、多世代の移住を促進し、元気な高齢者の受け皿をつくることで、「生涯活躍のまち」を目指す本市の施策に沿ったものである。

また、実践技術者を育成する産業技術短期大学校では、機械操作技術取得や資格取得、パソコン操作から語学講座まで、幅広い能力開発講座を開催しており、これらに参加することにより、自らのスキルとポテンシャルの向上を図ることもできる。こうしたことによ

り、「生きがい」を感じ、アクティブな生活を送るための「こころ」の安心を得ることができる。

### 3. いつまでも住み続けたいまちづくりの推進（「からだ」の安心担保）

前述「2」で示した移住にあたっての3つ視点のうち、高齢化が進む社会にあっては、いつまでも住み続けたいまちであるために、「からだ」の安心の担保が最重要項目と位置づけられる。このため、本市の高齢者を取り巻く現状を把握するとともに、今後本市が取り組むべき内容とその方向性を示すこととする。

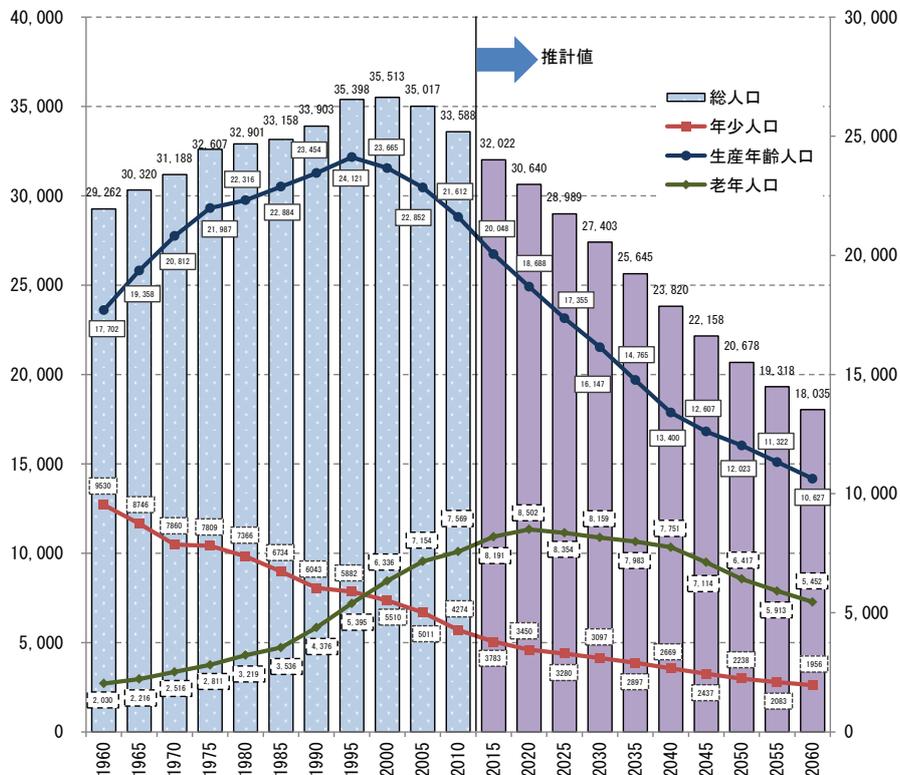
#### （1）都留市の高齢者にかかる現状

##### ①都留市の人口の推移と高齢化の状況

「都留市人口ビジョン」によると、総人口は、平成12（2000）年のピークを境とした減少に今後も歯止めはかからず、現状のまま推移することを仮定すると、平成32（2020）年から平成37（2025）年にかけて、30,000人を切る予想となっている。また、平成62（2050）年を過ぎた頃には20,000人を切り、その後も減少を続けていくこととなる。

3区分別人口を見ると、生産年齢人口は、総人口と比例するように減少を続けている。また、老年人口は、平成22（2010）年以降、推計に入った後も増加を続けるが、平成32（2020）年を境に少しずつ減少し始めることとなる。しかしながら、全体に対しての割合でいうと平成32年以降も増加し、平成47（2035）年の老年人口割合は30%を超えることとなる。その後も老年人口割合は増加するが、平成57年に減少に転じることとなる。一方、年少人口は実数、割合ともに継続して減少を続けていく見込となっている。

#### ■都留市の人口推移と人口推計



出典：都留市人口ビジョン

## ②都留市の要介護（要支援）認定者の状況

平成 27（2015）年度から 29（2017）年度を計画期間とする「第 6 期都留市高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画」では、要介護（要支援）認定者及び認定率は増加し続けており、第 6 期計画期間の最終年度である平成 29（2017）年度では、要介護（要支援）認定者が 1,347 人、認定率は 15.9%に達すると見込まれ、要介護認定者については今後 3 年で 98 人増加することが予想されている。また、平成 37（2025）年度における要介護（要支援）認定者は 1,503 人で、認定率は 17.6%まで上昇すると見込まれる。

なお、本市の平成 26 年度の要介護認定率は 15.0%（平成 27 年 3 月末時点）と全国平均を下回っている状況であり、元気な高齢者の割合が他の地域より高い状況だと考えられる。

### ■要介護（要支援）認定者の推計

単位：人

	第5期 実績値【前期】			第6期 計画値【今期】			将来	
	平成24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	32年度	37年度
要介護(要支援)認定者数(B)	1,182	1,230	1,249	1,279	1,305	1,347	1,440	1,503
要支援1	53	46	46	42	39	40	43	43
要支援2	92	99	99	101	103	106	104	104
要介護1	183	185	188	188	188	190	204	208
要介護2	268	261	266	263	261	261	273	286
要介護3	220	266	271	298	324	353	392	406
要介護4	194	193	197	199	199	200	208	227
要介護5	172	180	182	187	191	198	216	228
高齢者人口(A)	7,745	7,892	8,125	8,252	8,387	8,467	8,610	8,544
認定率(B)/(A)	15.3%	15.6%	15.4%	15.5%	15.6%	15.9%	16.7%	17.6%

\*平成24年度・平成25年度の数値は、国保連合会から提供される各月末の介護度別認定者数を年間で累計し、12ヶ月で割り戻して算出したひと月あたりの平均値  
平成26年度以降の数値は、平成25年度の性別・年齢層別・介護度別の認定率の変化を用いて算出した推計値（少数第1位を四捨五入しているため、合計値と一致していない場合があります。）



出典：第 6 期 都留市高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画

### ③都留市における高齢者福祉関連計画

「第6期都留市高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画」においては、高齢化率の上昇、一人暮らしの高齢者、老齢夫婦世帯、認知症高齢者の増加を踏まえ、本市に応じた地域包括ケアシステムの構築が必要であるとしている。

同計画は基本理念を「健康で はつらつと暮らせるまち」、基本目標を「健やかに暮らせるまち（疾病予防・介護予防・生活支援の推進）」「いきいきと活動し、みんなでささえあうまち（生きがい対策と支えあいの体制づくり）」「安心して介護が受けられるまち（安心介護のサービス充実）」の3つと据え、取組を進めている。「生涯活躍のまち・つる」において、将来的に大きな関わりが出てくるであろう、基本目標の3点目の「安心して介護が受けられるまち」では「地域包括ケアの推進」として以下の4つを示している。

- ①地域支援事業の着実な推進
- ②包括的・継続的マネジメントの強化
- ③適切な要介護（要支援）認定の実施
- ④サービスの質の確保・向上

これらを踏まえ、「生涯活躍のまち・つる」においても今後を見据え、必要な高齢者福祉の充足を図るものとする。

### (2)「生涯活躍のまち・つる」への取組みによる高齢者人口、高齢者福祉施策への影響

「生涯活躍のまち」事業は、これから本市に整備される高齢者居住施設等へシニア層の移住を推奨するものではあるが、現行では社会保険制度における「住所地特例制度<sup>1</sup>」が整備されていることにより、高齢者層が転入することによって本市の国民健康保険事業や介護保険関連財政の悪化、要介護認定率の上昇に直接つながるものではない。

これに加え、移住者としても「生涯活躍」という目的を持って移住される方を主な対象としていることから、「生涯活躍のまち・つる」推進においては、市民がいつまでも元気で健康を保てるよう、シニアを含む市民の健康づくり及び健康増進に重点的に取り組むものである。また、前述のとおり、本市の要介護認定率は全国平均を下回っている状況であり、今後もこうした状況を継続していくため、高齢者の健康維持、増進を図っていく。

しかしながら、元気なシニア層も10年、20年といった時間の経過の中で、ADL<sup>2</sup>の低下等により介護や医療が必要となることから、その支援に向けて自立から看取りまでの継続的なケアの充実も同時に図っていく必要がある。

<sup>1</sup> 住所地特例

被保険者が住所地以外の市区町村に所在する介護保険施設等に入所等をした場合、住所を移す前の市区町村が引き続き保険者となる特例措置

<sup>2</sup> ADL (Activity of daily life)

日常生活を送る上で、必要となる基本的な行動、行為。食事、排せつ、整容、移動や入浴等のこと。

### (3) 健康づくりおよび健康増進に向けた共働体制

「生涯活躍のまち・つる」事業推進においては、市民の健康づくり、健康増進を図るに当たり、市内の健康づくりに関わる主体（市、医師会、歯科医師会、薬剤師会、保健所、民間事業者等）が共働して取り組むことが重要である。以下に主体ごとの役割を示す。

#### ①市：市民の健康管理、保健活動

平成 27 年度に策定した「都留市健康増進計画」に基づき、市民の健康診断（査）事業や予防接種事業など、行政の立場から市民の健康増進に対しての意識を高めていくことが必要である。また、地域包括支援センターにおいては、主に高齢者を対象とした介護に関する総合相談や、支援、介護予防などに取り組み、ADL等の低下を抑制するよう支援する。また、教育委員会の生涯学習課においては、スポーツ振興のセクションが各種スポーツプログラムを展開している。

##### ○主な健康プログラム

###### ・各種スポーツ教室

ヨガ・自彊術など、幅広い年齢層が行える健康運動のような教室を実施し、健康寿命＝寿命を目指す。今後、健康増進プログラムを策定し、さらに内容を充実させていく。

###### ・高齢者健康ポイント事業

いきいきとした生活を高齢になっても続けられるよう、日々の運動や食事などの生活改善や、健康診断の受診、健康講座やスポーツ教室、居場所事業やサロン等に参加した高齢者に「都留市はつらつ健康ポイント手帳」を配布し、その記録をもとにつるポイント店会発行の「わくわくカード」にポイントを付与し、高齢者の健康づくりや介護予防を推進させる。

###### ・高齢者を中心とした三世代交流の「居場所づくり」事業

高齢者が歩いて行ける範囲で気軽に立ち寄ることができる「居場所」を設置し、高齢者の生きがい活動と社会参加を促進する。特に閉じこもりの防止を意識して、実施していく。

#### ②医師会、歯科医師会、薬剤師会：予防医療、医療環境の整備

市と連携し、医療従事機関（者）としての専門的見地から、移住者・入居者を含めた市民一人ひとりの健康づくりの施策を推進する中心的な役割を担う。

#### ③社会福祉協議会・民生委員：日々の安心安全、見守り

高齢者の移住を推進してまちを活性化させることを目的とする「生涯活躍のまち・つる」の大前提として、地域福祉の中心的役割を担う組織として、住民の安心・安全確保に向けての取組体制を整え、推進する。

また、市民の社会参加や福祉サービスの利用支援、見守りネットワークの構築など、現行の公的福祉サービスでは対応できない生活支援サービスの充実などの地域福祉を一層向上させるためのプレイヤーとしての役割も期待されるとともに、ボランティアの育成や窓口としての役割も果たしていく。

#### ④民間の健康関連事業者：運動、食事、レクリエーション等

健康増進については、公的な機関だけでなく、民間事業者の知恵とアイデアを取り込むことが有効である。運動、食事など、生活基盤を支える活動部分について、健康関連事業者のサービスプログラムを活用し、健康づくりに取り組む。

#### ⑤健康科学大学看護学部：見守り、健康維持プログラム等

健康科学大学から近い単独型居住プロジェクトでは、学生用に部屋を用意し、アルバイトとして高齢者の見守り等を行うことなどの取組を進める。これは、大学（学生）にとっても、将来看護師を目指すための実習的な意味合いを持ち、双方にメリットのある取組となる。また、大学の提供プログラムとして、健康寿命、肩こりと腰痛、足元からの健康づくり、アロマセラピー、セルフケア等の講座を設けていくことを検討している。これら講座は、都留文科大学や産業技術短期大学校と同じく、市民であればだれでも受講できる講座として開講される。

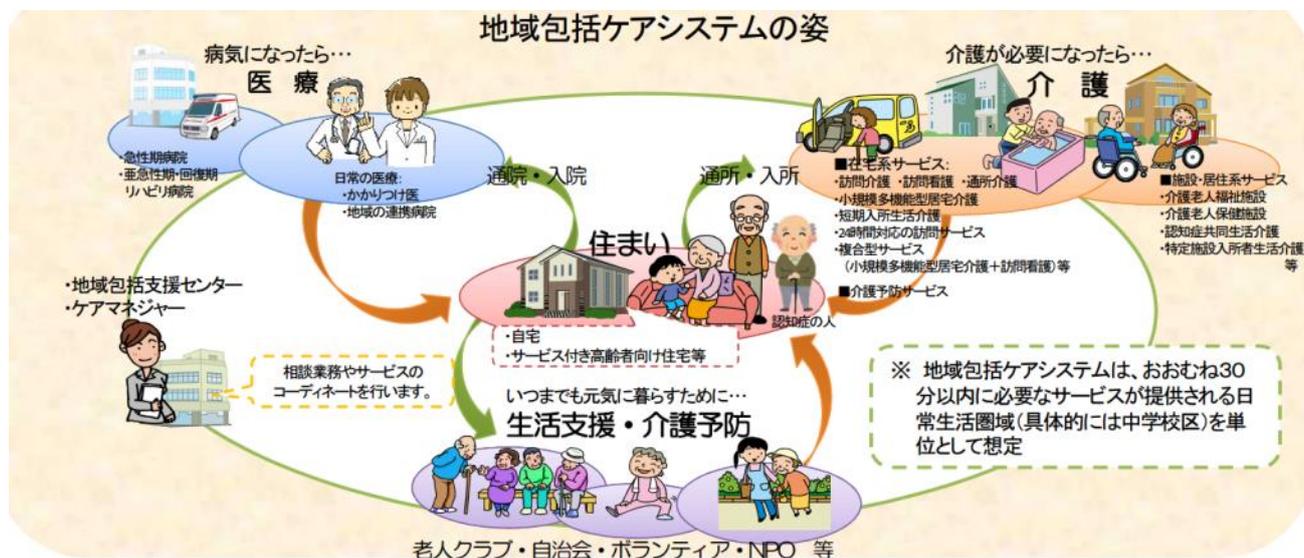
#### (4) 「生涯活躍のまち・つる」と「地域包括ケア」の関係

国は、高齢者が重度な要介護状態になっても、住み馴れた地域で自分らしい暮らしを人生の最終段階まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される「地域包括ケアシステム」の実現を目指している。市においても、第6期介護保険事業計画に基づき、この地域包括ケアシステムの構築を図ることとしており、「都留市地域包括支援センター」は地域の介護ケア等のコーディネーター役として、中核的な役割を担っている。

一方、「生涯活躍のまち・つる」入居者においては、個々人のADLの低下状況等に伴い、生活に支障が生じる時期から、徐々に介護や多様な生活支援サービス提供との関わりが発生することとなる。こうした場合、介護ケア等のコーディネーター役である「都留市地域包括支援センター」との連携が必要となる。

このため、次期（平成30年度～）の介護保険事業計画策定時においては、すでに入居の始まっている「生涯活躍のまち・つる」事業の実情との整合性を図り、生活基盤としてのサービス付き高齢者住宅等を中心に、更なる生活支援・福祉サービス、そして地域の医療機関との連携を通じた介護・医療・予防の仕組みや、様々な生きがいがづくりのためのプログラムなども盛り込んでいく必要があり、市で構築する「地域包括ケアシステム」と連動した「生涯活躍のまち・つる」の実現に向けて取り組んでいく必要がある。

#### ■地域包括ケアシステム<sup>3</sup>の姿



出典：厚生労働省資料

<sup>3</sup> 地域包括ケアシステム

厚生労働省内は健康づくり（健康局）、医療制度（医政局）、介護保険（老健局）と所管が分かれている。

### (5) 「生涯活躍のまち・つる」におけるケアサービスの提供イメージ

元気な時から看取りの時まで、地域社会と関わりながら、できる限り自宅での生活を中心とし、年齢を重ねる上で訪れる心身の変化に合わせた生活支援サービスや介護・医療を享受できるよう、地域の介護事業所や医療機関と協力体制を構築する。

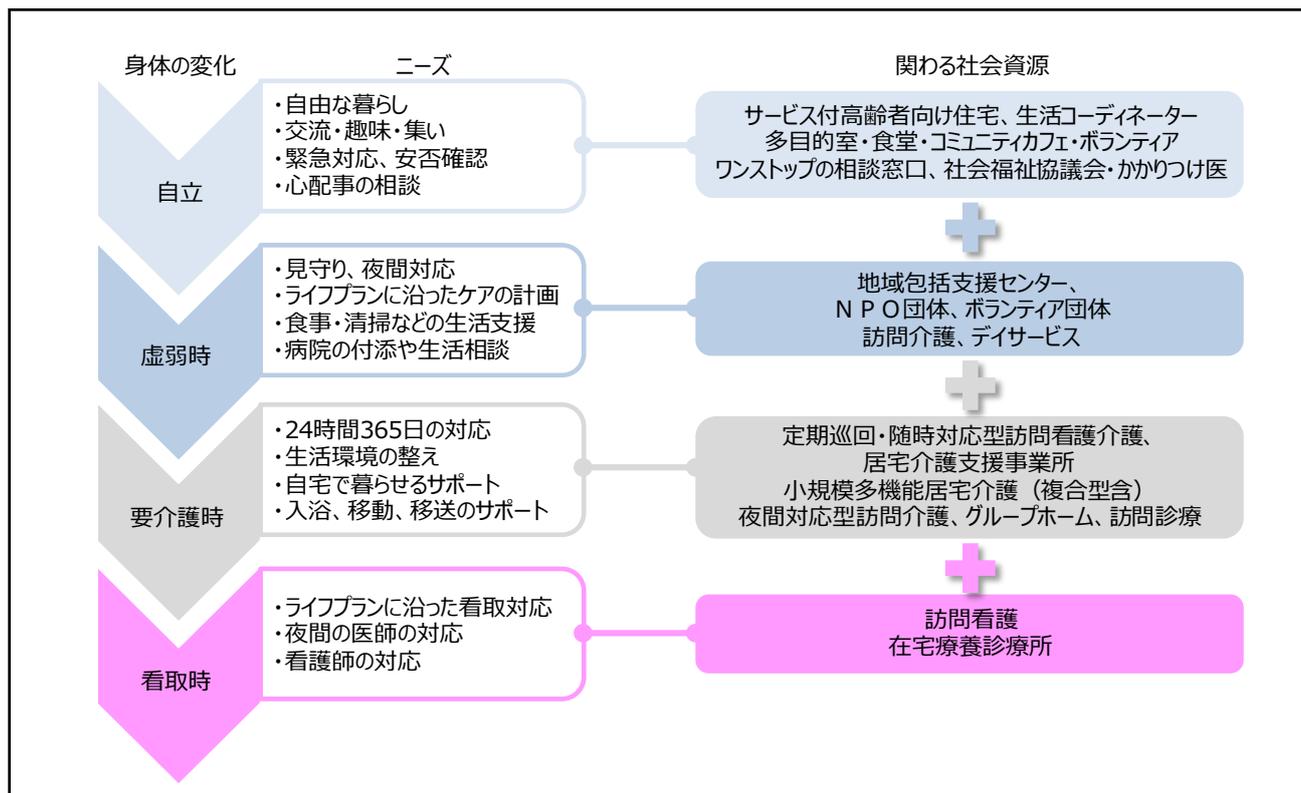
また、傷病等による入院時には、その療養時から在宅復帰、また、その後のケアまで、様々な医療・介護機関が情報を交換しながら、それぞれの状況に適したサービスを、継続的、連続的に提供可能な体制を構築することが必要となる。

このケアサービスシステムにおける、高齢者の身体変化に伴う連続的、継続的なケアモデル案を社会的資源、他職種連携などの観点から次のとおり例示する。

#### ①生涯にわたっての基本的なケアモデル案

地域の中で安心して暮らせるよう、自立の時から看取りまで、生涯にわたって心身の変化に応じて連続的・継続的ケアが受けられる社会資源をつなぐ体制を構築する。

自立時から看取りに向かう時間の経過とともに、本人の活動量が少なくなっていく代わりに、支える側の活動量が増えていくため、関わる社会資源も増えていく仕組みを構築していく。このモデルが、「生涯活躍のまち・つる」のケアモデルのベースとなる。

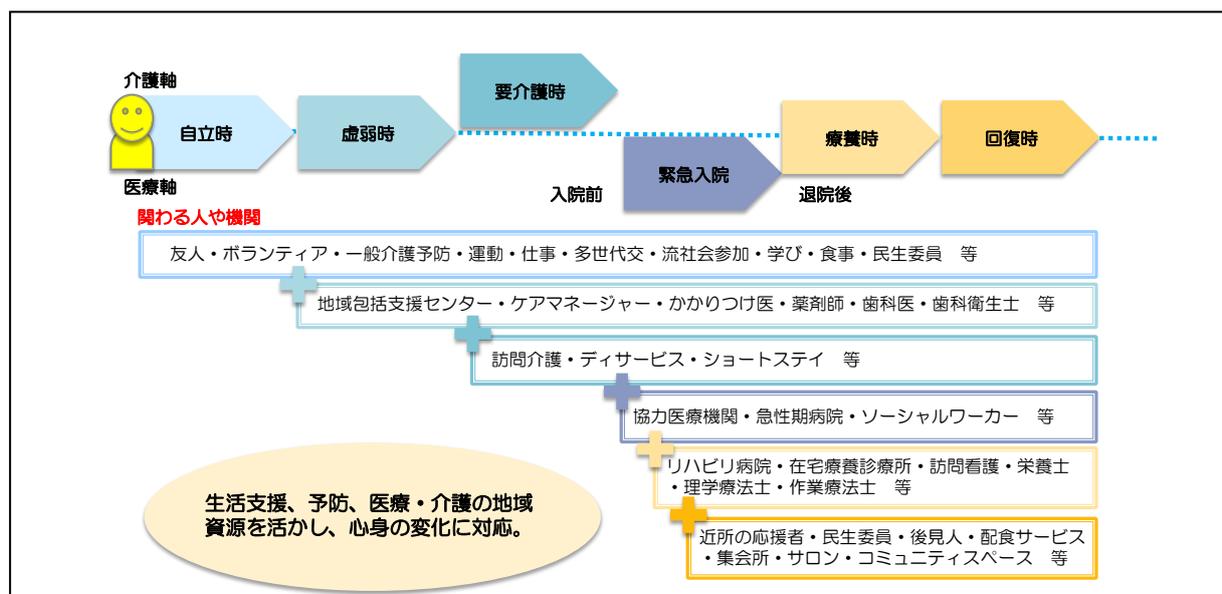


図：社会資源活用による在宅医療・介護の提供体制モデル案

## ②入院から通院など、傷病時に必要なケアモデル案

日々の生活の中で、緊急的な入院、また、通院など、傷病時に対応でき、退院後もその心身の変化に合わせ、連続的・継続的ケアが受けられ、できる限り自宅での暮らしに戻れるよう、医療・介護の連携体制を構築する。

特に高齢者の場合、入院時から退院後にかけての対応によって、その後の在宅生活が継続できるかどうかが大きく変わってくる。在宅生活への復帰と継続のために、多職種が共働して関わる体制が必要である。



図：多職種共働による在宅医療・介護の提供体制モデル案

## (6) 継続的・連続的なケアサービスの提供体制を構築する上での課題と施策への展開

前述のとおり、「第6期都留市高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画」の基本目標の3点目「安心して介護が受けられるまち」では、「地域包括ケアの推進」として、介護を必要とする状態となっても、高齢者が住み慣れた地域での生活を継続するためには、地域内で医療、福祉、保健などの分野の様々なサービスを包括的に受けられる「地域包括ケアシステムの構築」と、高齢化に伴い、今後は医療と介護の両方を必要とする高齢者が増加すると見込まれていることから、「在宅医療と在宅介護の連携強化」を求めている。

今後、こうした高齢者が増加する状況においては、公的福祉サービスの充実と合わせ、これらではカバーできない範囲、つまり地域福祉的な理念に基づく施策を展開する必要も出てくる。

これにはもちろん、地域における住民同士の助け合いなどによる、「公助機能」を強めるための施策展開が必須ではあるが、それでもカバーできない、現行の公的福祉サービス制度の谷間にある問題や、多様なニーズへの対応、複合的な課題について解決していくためには、様々な主体が連携し、実施していく体制を整える必要がある。

こうした中、本市において継続的・連続的なケアサービスの提供体制を構築していく上での必要事項を以下にあげる。

### ①地域ケア会議

医療・介護連携体制構築に向けて、市をあげて関係各者が「生涯活躍のまち・つる」の理念・計画に基づき、事業に取り組むことが重要である。このため、地域ケア会議を開催し、課題や取組方向について検討を重ねる必要がある。また、その推進に向けては、各関係機関をプロデュース・マネジメントする力が求められ、具体的に実行するリーダーの存在が不可欠である。将来のためにも、プロジェクトを進める中で、機会を捉え、リーダーシップを発揮できる人材を発掘、育成していくことが求められる。

### ②住民の自立性・自主性の醸成

「生涯活躍のまち・つる」を推進するなかで、市の機関や社会福祉協議会が担ってきた活動を、“現在の受益者”に限定された関心事から、誰もが“将来の受益者”になることを理解してもらうことで市民一人ひとりの当事者意識を高め、ボランティアの普及、住民主体の活動の輪を広げていくことが必要であり、このため、継続的な啓発事業等を実施していくことが重要である。

### ③活動の有効性、広がり・活性化

高齢者の住み慣れた地域での生活の継続を支援するためには、地域のネットワークが重要な役割を持つ。特に、地域包括支援センターを中心に関係機関と連携することで、ネットワークを活用した適切な対応が可能となることから、社会福祉協議会やボランティアへの支援などを行い、地域におけるネットワークの充実、関係機関との連携強化を図るとともに、各施策の広がりや活性化によるPDCAのサイクルを意識した事業の推進を図る。

### ④健康に対する住民意識の向上

傷病の急性期に対応するという「救急医療」（具合が悪くなったときに初めて医療対応を受ける）に重点を置く考え方でなく、「未然・予防」に重点をおいた考え方を広く市民に啓発し、年齢に伴った適切な健康診断を積極的に促し、市の健康診断の受診者を増やしていく。また、介護予防を含め、市民一人ひとりが将来像を見据えてライフプランをつくる必要があることから、将来的な健康への不安を払しょくし、自身に必要なサービスを予測し、自ら対策することの必要性を市民に呼びかけ、実行してもらう展開まで、市民一人ひとりに向けた活動も取り組む。

### ⑤高齢者医療の充実と、回復期医療・リハビリテーションなど、在宅化に向けたシームレスな医療・介護体制の構築

本市のように人口3万人のまちでは、人口減少により総合医療の更なる充実は望みにくい状況であるが、人口推計などからも把握できるとおり、方向性としては、高齢者医療の充実は不可欠である。このため、総合医療、高度医療は、市の枠を越え、近隣地域と連携することで補完し合い、市内における在宅診療、訪問看護、在宅での看取り体制を充実さ

せていく方策を検討する。また、回復期の受け皿、リハビリ、介護の体制の充実、多業種共働体制を構築する。

#### ⑥医師、看護師、介護従事者の確保

民間においては、医師の高齢化に伴う閉院の危機も現実のものとなりつつある状況下においては、後継者を確保していくことが喫緊の課題となっている。このことは、高齢者の移住促進を図る上でも重要である。特に、在宅医療に関しては、これから重点的に推進しなければならない分野であり、様々な角度から医療従事者養成機関との連携により人材を確保・育成してい必要がある。

また、看護師の確保については、健康科学大学看護学部との連携を深め、充実を図っていくこととし、人材不足が表面化している介護従事者の確保については、人材育成機関の充実とともに、移住者への仕事の供給も視野に入れた強化が図られることが必要である。

#### ⑦今後の方向性

以上のような現状と課題を踏まえ、総合的に「生涯活躍のまち・つる」を推進していく。

こうした中で、「生涯活躍のまち・つる」を先行する単独型居住プロジェクトにおいては、継続的・連続的なケアサービス提供の実現に向けて早急に連携体制構築を図る。

そのため、このプロジェクトにおけるサービス付高齢者向け住宅のオープンに先立ち、各方面との連携を強め、入居開始と同時に連携先との取組を始められるように事業推進をしていかなければならない。

スピード感をもって取り組むためには、サ高住内のデイサービスセンター等でのケア、各種の健康づくり講座等の企画作りを進めていく。また、健康科学大学との調整を早急に図り、学生の入居スペースも用意する中で、見守りなどの業務をアルバイトとして提供するなど、双方にとって価値ある関係性を作ることも考えられる。

## (7) 心身機能を維持・向上させる健康プログラムのあり方

これまで、「生涯活躍のまち・つる」事業を推進するにあたり、「いつまでも住み続けたいまち」の考え方に沿った医療・介護の連携体制の構築を述べてきた。しかしながら、「からだ」の安心の担保のためには、健康維持を行うプログラムを提供する健康増進施設の充実も不可欠である。ここでは心身機能を維持・向上させる設備として最も一般的な「健康ジム」をはじめとして、本市における健康づくりのあり方について検討する。

### ①本市に求められる健康増進と「健康ジム」

「健康ジム」は、健康長寿の実現に向けて、市民に日常的な運動機会を提供しようとするものである。

これまで、「健康は大切」と認識しながらも生活習慣改善などの行動に移すことができなかった若年層や、加齢に伴って介護予防、認知症予防の対策が必要となってくる高齢者層に参加してもらうような動機づけが必要である。これらを整理すると、下記のとおりとなる。

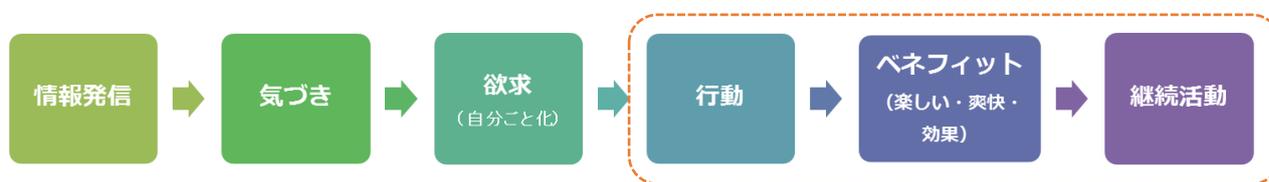
#### ・若年層

課題	生活習慣の改善が課題だが、健康的な行動をしない、できない
動機づけ	ストレス解消の場、自分を変える場としての位置づけ

#### ・高齢者層

課題	加齢に伴って、介護予防、認知症予防の対策を進める必要がある
動機づけ	健康を維持するための場、コミュニケーションの場としての位置づけ

また、人が行動を起こし、かつ継続活動とするには、楽しさ・爽快感や具体的な効果の実感が必要であると言われている。



図：人が行動を起こすまでの流れ

つまり、健康増進施設にトレーニングマシンを設置しただけでは利用者は増えない。また、トレーニングしたいという意識が高くなければ、健康増進施設に足さえ運ばない。市民が誘い合い、楽しく爽快感のある健康づくりができ、「健康ジム」がコミュニティの場となる必要がある。

その点では、健康への意識が高くない人も含めて、楽しげに人が集い、誘い合っ  
て楽しみながら始められるようなプログラムを用意していくことが求められている。

#### (参考) 一般的な健康増進施設のタイプと必要とされる設備、サービス

##### ①健康増進施設のタイプ

- ・トレーニングジム型
- ・サーキットジム型
- ・スタジオ型
- ・プール型
- ・体育館型
- ・グラウンド型（野球、サッカー、陸上競技）
- ・テニスコート型
- ・温浴施設型
- ・上記のものを組み合わせたタイプ

##### ②健康増進施設に必要とされる設備、サービス

###### a. 設備

ロッカールーム、パウダールーム、トイレ、シャワールーム、空調設備、ラウンジ、受付カウンター、管理事務所、器具備品管理ルーム、バイタルデータを測る機器、利用者管理（会員管理）のソフト、駐車場、スタジオの音響、防音設備、トレーニングマシン、トレーニングマシン設置の床の加重対策

###### b. サービス（オペレーション）

利用者管理（会員管理）、設備・マシンのメンテナンス、清掃、空調管理プロモーション、プログラムなどのソフトメンテナンス、安全管理、スタッフ教育

##### ②運営について

「健康ジム」では、若年層、高齢者層など世代ごとに誘い合っ  
て継続的に楽しく参加できるような、魅力的ある運動プログラムの提供が求められる。

それには、企画段階から事業の立ち上げに際し、健康プログラムを提供しながら運営する民間事業者などのノウハウを活用することが有効である。このため、運営面では指定管理者制度による公募を通じた専門事業者への運営委託などが考えられる。

一方で、こうした健康づくりに関する取組についても、地元の雇用拡大、アクティブシニアの活躍の場としていくことを目指す。このため、指定管理者として受託した企業に対しては、地元におけるサービスの品質管理面での雇用創出や、スタッフの募集・育成を行っていくことを指定管理条件とすることも考えられる。また、都留文科大学や健康科学大学の学生などが、スタッフとして活躍できる仕組みを構築していく。

### ③市内複数箇所での「健康ジム」設置や、健康まちづくりのより幅広い展開について

市民全体の健康増進を進めていくためには、居住地から近場で参加しやすいよう、「健康ジム」を複数設置していくことも考えられる。特にスタジオジム型にする場合には、地域住民に利用される交流施設としての展開も可能である。

また、「生涯活躍のまち・つる」の先行拠点として整備する「単独型居住プロジェクト」及び「複合型居住プロジェクト」の地域開放型施設（集会室、食堂等）においても、運動プログラムを提供できるようにしておくことが必要である。

また、このほか、こうした健康増進施設を使用せず、ウォーキング、トレッキング、ランニングなどの自然環境を活用したアウトドアプログラムの展開も並行して検討していく。

さらに、健康増進に向けては、栄養面（食事）、睡眠（休養・リラクゼーション・余暇）も重要であり、こうしたプログラムや関連するビジネス展開を図っていく。「健康ジム」等の複数拠点がそれぞれにテーマをもって特徴的な活動を分担、連携しながら展開していくことが必要である。市内の各所で進める運動プログラムと市内各所で提供される「健康食」メニュー、豊かな自然を背景とした睡眠・リラクゼーション・余暇プログラム等の展開により、健康的な街としての魅力を向上させ、市民の健康増進を多面的に進めていく。

さらに、こうした「健康的な街」としての魅力を市の内外へ発信し、観光客などの移住予備軍を移住へと促し、将来的には市民の仲間入りを果たすという流れを作り出す。

このように「健康ジム」を核として健康増進プログラムを推進することで、下記に示すように移住者・入居者の獲得へと繋げていく。



図：「健康ジム」を含む、幅広い健康増進プログラムの展開イメージ

#### ④市内のスポーツ施設、プログラム

市内には、様々な体育施設が立地しており、市のスポーツプログラムや、スポーツ団体などが活発に活動を行っている。

また、公共の施設以外にも、ゴルフ場が6つ、ボウリング場が1カ所など、様々なスポーツアクティビティが楽しめる。このほか、溪流釣りや、都心からも週末になると多くの登山客が訪れる美しい山々もあり、非常に充実した余暇活動を行うことができる。

#### ○市内の主なスポーツ施設

##### 総合運動公園

楽山球場（野球場）と、陸上競技、サッカー、ラグビーなどを行うことができるやまびこ競技場が整備されている。

##### 市民総合体育館

様々な室内競技を行うことのできる施設。バスケットコート2面がとれる広さがあり、また、空手、剣道などを行える格技場も併設されている。

##### 下谷体育館

様々な室内競技を行うことのできる施設。バスケットコート1面分の広さがある。

##### 住吉球場

野球、ソフトボールが盛んに行われている。

##### 玉川グラウンド

人工芝が整備された、サッカー場。フットサルでは、2面確保ができる。

##### 水沼グラウンド

朝日地区にある野球場。

##### 大輪スポーツ広場

ゲートボール場が9面とれる広さのスポーツ広場。

##### 市営テニスコート

4面分のテニスコート場。市民サークルも盛んに活動している。

##### 市民プール

水泳教室なども実施されている。25m×5コースがとれる。

##### ターゲットバードゴルフ場

ターゲット・バードという日本発祥のスポーツが楽しめるゴルフ場。18ホール分のコースがある。

##### 学校体育施設

各小中学校の体育館・グラウンドが、学校行事のない限り、市民にも開放されている。

#### 4. いつまでも住み続けたいまちづくりの推進（「おかね」の安心担保）

前述「3」で示した「からだ」の安心の担保に続き、生活の基盤となる「おかね」の安心の担保も重要な項目である。このため、この項目では、本市に住むことにより、年金プラスアルファの収入を確保できるような取組について、示すこととする。

##### （1）就労に向けた技能向上機会の充実

県立産業技術短期大学校で実施されている能力開発講座は、毎月実施しており、専門短期コースと、短期コースに分かれ、パソコンの技術習得をはじめ、語学（中国語等）などの講座や、電気工事士技能試験、宅地建物取引主任者等の資格試験に向けた講座なども用意されている。これら講座は実践的なものとして、就労支援事業として位置付けられるものである。これにより、移住者の技術習得による就労の可能性も拡大する。

##### （2）楽しみながら収入を得るための取組

東京圏に暮らす中高年の方々が中山間地への移住に対して求める活動として上位に挙げられる、農業をしたいというニーズに応えるため、今年の秋にオープンする「道の駅つる」において、周辺の農地を活用し、移住者が出品者になれるような仕組みづくりも検討し、具体的な就労に関してのスキームを整える。

また、スキルのある移住者にとっては、大学等教育機関での講師としての活躍や、シルバー人材センターへの登録、ファミリーサポートセンターサービス提供会員など、年金プラスアルファの収入を得る機会が設けられている。

## 5. いつまでも住み続けたいまちづくりの推進（「こころ」の安心担保）

前述「4」で示した「おかね」の安心の担保に続き、心豊かに暮らせる「こころ」の安心の担保も重要な項目である。このため、この項目では、本市に住んで良かったと思える、「生きがい」としての生涯学習プログラムについて、示すこととする。

### （1）大学連携による生涯学習プログラムの提供

本市は、32,000人程度の人口規模でありながら、3つの大学が立地しており、それぞれ「学問研究の府」としての活動のほか、積極的に地域に根差した活動を行っている。

本市では、以前よりこうした大学群による市民対象の講座や地域活動等が展開されており、市民サイドも「大学は市民の学びの場」という認識を強く持っている。

こうしたことから、これまで大学ごとに行ってきた取組を一元化し、「生涯活躍のまち・つる」施設への入居者を含めた市民が享受できる環境整備を進めることにより、「大学連携型生涯活躍のまち」を実現し、きらめくような人生を送れるまちを実現していくものとする。

このため、「生涯活躍のまち・つる」の実現に向けて、「ヒトづくり」（都留文科大学・教育系）、「健康づくり」（健康科学大学・健康系）、「モノづくり」（産業技術短期大学校・技術系）という3大学の特色を活かし、アクティブに生活することを目指すための「目標志向型」のプランを提供する。

#### ①想定される対象

本市では、大学連携による生涯学習や清冽で恵まれた自然環境下での健康増進を特長とすることから、入居者・移住者については、知的好奇心や健康志向が高い高齢者、特に「いつまでも住み続けたいまち」の実現に向けたまちづくりに共に取り組む意向を持った方が中心となることが想定される。このため、本市での活動に参加してもらいながら、多頻度な交流、二地域居住などを経て段階的に移住をすることも考えられる。

また、市内出身者のUターンとともに、学生時代にこの地で暮らした都留文科大学卒業生のNターン<sup>4</sup>にも期待する。

#### ②学びから仲間づくりへ

新たな土地での生活をはじめた場合、その地域に溶け込むきっかけを自分自身で作ることとはなかなか容易ではない。

しかし、身近にある市民サークルやグループに気軽に参加し、第一歩を踏み出すことにより、学びを通し、そこで仲間ができ、グループ学習から持ち回り講師などを経て、本格的に教える側へ、と発展していく環境が、すでに本市では整っている。

本市の場合、この動きは市民間だけでなく、都留文科大学との間でもこの環境が整っており、大学開学（1953年）時より、市民対象の大学主催・学生主催イベントや、聴講生制

<sup>4</sup> Nターン

「Nターン」という言葉に一般定義はありませんが、ここでは、「地方から一度都留へ移住し、その後地元へ一端帰った人が、再び都留市へ移住する」という人の動きをローマ字の形に見立てたものとしています。

度や市民講座、市民と一体となったサークル活動、図書館や体育施設の市民開放など、大学（学生）・市民双方の交流はあらゆる場所で日常的に行われている。このため、「移住者だから」「よそのものだから」といった、新参加者を排除する気風が本市には見られないということも大きな特長である。

### ③大学で提供される市民参加型プログラム等

本市に立地する3大学が提供し、移住してくる方を含めた市民全体に対して提供できるプログラムの代表的なものを紹介する。以下に示す項目は、市内で毎日のように実施されるプログラム、あるいは今後の開催に向け検討されているプログラムであり、これらの活動には多くの市民が参加（受講）、参画（企画・提供）し、活発な交流が行われている。

#### (i) 都留文科大学

##### ○市民向け大学主催事業（受講可能なメニュー）

履修生・聴講生制度をはじめとして、市民が気軽に大学構内で学習できる環境を整え、毎年多くの市民が学生とともに学んでいる。

##### ○学生が関わる市民向け事業（受講だけでなく提供側としても参画もできるメニュー）

学生の企画・立案による催しや市民向けの講座なども多く企画されており、多世代が参加できるプログラムとして広く認知されている。

##### ○市民と交流のある学生サークル等

都留文科大学は開学より地域に開かれた大学であり、学生も自主活動を続けており、学生は入れ替わるものの、例年継続的に市民を巻き込んだサークル活動などを実施している。

##### ○施設利用等（活動の相談・支援場所や学びの拠点）

大学の施設は広く市民にも開放されており、市民も気軽に利用する環境が整っている。

##### ○その他開催に向け検討されているプログラム

「生涯活躍のまち・つる」の推進に伴い、「大学コンソーシアムつる」が設立され、新たなプログラムを検討している。こうした中には、「シニア特別入学制度の創設」や、「お試し入学」など、新しい学びのプログラムが用意されることが想定される。

#### (ii) 山梨県立産業技術短期大学校

##### ○市民向け大学主催事業（受講可能なメニュー）

履修生・聴講生制度をはじめとして、「能力開発講座」といった技術習得に向けた講座を用意している。また、電気工事士技能試験、宅地建物取引主任者資格試験に向けた講座など、就労支援事業として位置付けられる講座も開講されている。

### (iii) 健康科学大学看護学部

健康科学大学については、平成28年4月開校の、具体的な地域貢献事業等は今後の検討課題となっているが、「大学コンソーシアムつる」において検討される生涯学習プログラムの一端を担い、「生涯活躍のまち・つる」事業における大学連携を図っていく。

#### ○市民向け大学主催事業（受講可能なメニュー）

「生涯活躍のまち・つる」施設を研究フィールドとして取り上げ、研究結果を地域に還元する活動や、健康講座、学生による見守りなど、幅広い活動が見込める。

### (iv) 交流・学習拠点

#### ○地域交流研究センター

「地域の大学」としての蓄積をもとに、本格的に地域と向き合い、地域との共同的研究・教育や連携・協力した活動を進めるための拠点として開設されている。地域に根差す活動として、市民を巻き込み、次の活動を行っている。

- ・大学の特色を活かした地域に根ざす活動
- ・フィールド・ミュージアム部門／発達援助部門／暮らしと仕事部門
- ・出会いと交流の場をつくるインターフェイス活動
- ・地域のニーズに応える貢献活動
- ・本学の資源を活かした地域交流プロジェクト

また、学内だけではなく、まちなかの公共施設であるまちづくり交流センターにサテライト施設も開設しており、市民との連携体制の構築に努めており、市民や学生から寄せられる地域活動やボランティア募集などに関する相談窓口としての機能を持っている。

- ・地域を元気にする催しものに対する学生ボランティアの募集
- ・地域や地域住民を対象としたイベントを開催したい大学の学生団体の相談
- ・大学の学生と一緒にイベントを開催したい地域の方々の相談
- ・「暮らしに役立つみんなの広場」などの市民講座で学生講師の紹介
- ・講師となってみたい学生の相談

### ④よりシームレスな学びのために

#### (i) 情報の一元化

本市においては、非常に幅広い生涯学習プログラムを従前より提供しているが、こうした情報発信は、本市であれば市の広報誌やホームページ、公共施設におけるチラシ配布、大学であれば各大学のホームページ、といったように、情報発信元が一元化されていない。

今回、「生涯活躍のまち・つる」事業を推進するにあたり、こうした情報の一元化を図ることとする。手法としては、山梨県民の生涯にわたる自主的・主体的な学習活動支援を目的としたインターネットサービス「やまなしまなびネット」を通じて、すべてのプログラムを紹介できるよう取りまとめていく。

## (ii) プログラムコーディネーターの配置

情報の一元化とあわせ、継続的なプログラムを提供していくためには、各種プログラムをコーディネートできる人材の配置が必要である。

「生涯活躍のまち・つる」事業では、事業の継続性と質を担保していくため、全体をマネジメントする「事業運営法人」を立ち上げることにしている。この「事業運営法人」は、各種「生涯活躍のまちプログラム」（生涯学習・健康増進・技能向上等）の提供や、医療・介護ケアに関する市の機関との連絡調整等を行う法人として設立するものであり、この法人にプログラムコーディネーターを配置し、移住者を含めた市民に対してスムーズなプログラム提供を行っていくこととする。

## ⑤大学の課題解決に向けた活躍

### (i) 心のケア・生活の安心を与える活躍

都留文科大学においては、地方からの学生が多く、大学周辺のアパートに集中して居住していることから、学生間の交流を図りやすい環境となっている。しかしながら、一部にはその輪に溶け込めない学生もおり、「引きこもり」や不登校といった状態に陥る学生もいる。そこで第三者である人生経験豊富な高齢者を「相談員」として活躍いただくことにより、交流が不得手の学生の支援を行うことが可能となる。

### (ii) 就職アドバイザーとしての活躍

移住してくる高齢者の中には、社会人として様々なキャリアを積んだ方々がいる。中には教員OBであったり、大企業の役員や経営者などのキャリアを持った方がいることも想定される。このような方々のアドバイスや企業への紹介をいただくことにより、都留文科大学が課題としている就職率の向上につなげる。

### (iii) 第3のおじいちゃん、おばあちゃんとして活躍

前述のとおり、都留文科大学の学生の9割は大学周辺のアパートへ下宿している。中には、生活していくために必要となる料理や洗濯などの家事が不得手の学生もいる。また、昨今の核家族化の進行により、同世代との交流だけで他世代との交流の経験がない学生もいる。学生にとっては、今後の生活や、教員や社会人としてのキャリア形成に向けて、「第3のおじいちゃん、おばあちゃん」と交流することで、他世代の考え方や生活の知恵を得ることができ、高齢者にとっても小さな「おせっかい」として若い世代と交流することができる。

## (2) 市をはじめとした教育機関による生涯学習プログラムの提供

[施設]

- ・ミュージアム都留：本市の歴史を紹介する博物館。
- ・商家資料館：絹織物のまちとして、江戸時代から隆盛を誇った本市で、大正期に絹問屋を営んでいた商家を資料館としたもの。

- ・尾県郷土資料館：都留市小形山地区にある、明治期の藤村式建築の小学校。
- ・都の杜うぐいすホール：大学の裏山に立地する、森の中の音楽ホール。

#### [事業]

ミュージアム都留において実施される歴史講座や、市民学芸員など、歴史を学ぶための講座から、「都留市ふれあい全国俳句大会」、絵画公募展である「増田誠大賞」など、芸術文化まで、幅広い活動を用意している。また、生涯学習月間行事である「いきいきフェスティバル」の開催や、市民のグループ学習に役立つ「ふれあい講座」など、多岐にわたる事業展開を行っている。

また、中央公民館では非常に多くの市民の趣味サークルが活動をしている。活動の発表の場も用意されており、目標を持った活動を行うことができる。

### ②その他教育施設・催し

#### ○ぴゅあ富士

県立の男女共同参画推進センターとして設置されており、非常に多くの催しが開催されている施設である。相談事業等も豊富に取り揃えられており、生涯学習の提供拠点として大きな役割を担っている。

#### ○市民第九演奏会

毎年年末に行われる、市民による第九演奏会。演奏は都留文科大学の管弦楽団が行い、合唱団は募集による市民で構成される。また、プロのオペラ歌手もゲストに迎え、非常に盛大に年の瀬を迎える。

### ③ボランティア活動等

#### ○協働のまちづくり推進会及び自治会活動への参加促進事業

各地域独自のルールを移住者に理解してもらい、地域への溶け込みを図ることが重要である。はじめは、行政が受け渡し役となって筋道を作り、協働のまちづくり推進会や自治会が開催する地元行事や事業をとおして交流のきっかけを作ることが地域に溶け込みやすい。

#### ○ボランティアセンター事業

都留市社会福祉協議会ではボランティアセンターを開設し、住民のボランティア活動への関心を高めるとともに、活動参加へのきっかけづくりを進めるため、住民への広報・啓発・普及活動、情報の収集・発信・提供、相談・登録・受給調整等コーディネート、各種ボランティア講座・研修会の開催、ボランティア団体の育成・支援、相互交流・ネットワークづくり、福祉教育の推進、地区ボランティアコーディネーターの配置等の活動を行っている。社会福祉協議会が主体として行っているボランティアとして災害救助ボランティア・福祉救援ネットワーク、ふれあい子育てサロン、いこいのひろば、おふくろの知恵袋

交換会などがある。（市民ボランティア団体 88 団体／毎年 4 月 29 日 ボランティアまつりを開催）

#### ○介護支援ボランティアポイント制度

事前に、介護保険ボランティアとして登録したアクティブシニアが特別養護老人ホーム等の介護施設でボランティア活動や、地域の居場所づくり事業等の担い手として活動することに対しポイントを付与し、本人の健康増進や介護予防、社会参加や地域貢献を通じた生きがづくりを促進する。

## 第2章 核となる組織づくり

この章では、「生涯活躍のまち・つる」における事業主体となる事業者の意識醸成と、事業全体のマネジメントを担うこととなる事業運営法人の立ち上げを目的として、平成27年2月に組織した「都留市版CCRC構想研究会」、また、平成27年10月に立ち上げた「大学コンソーシアムつる」における大学連携のあり方を示すこととする。

### 1. 「都留市版CCRC構想研究会」

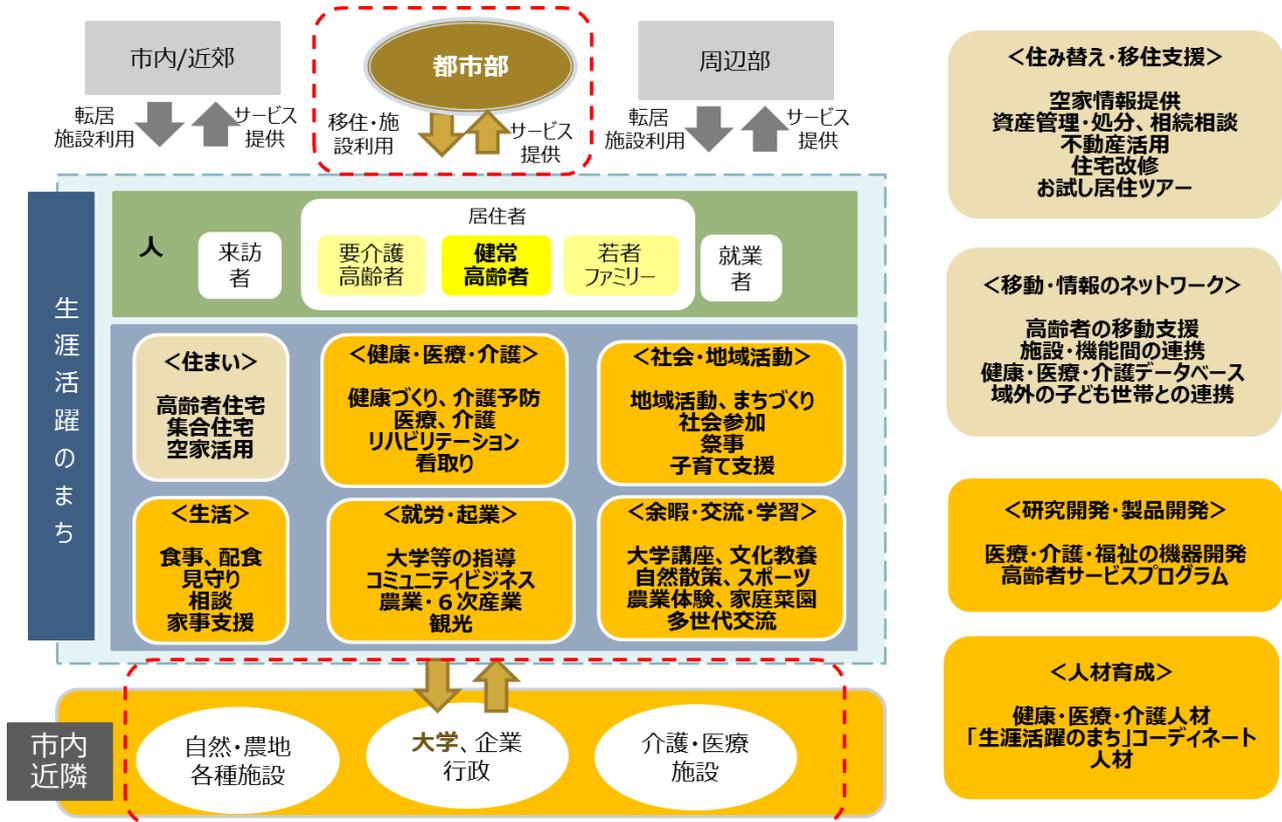
#### (1) 民間事業者の参画促進に向けた「都留市版CCRC構想研究会」の立ち上げ

「生涯活躍のまち・つる」を地域発展に繋げていくには、幅広い分野での地元企業による積極的な取組が求められ、これによる雇用創出、若年層の定住促進も大いに期待される。

そこで、多様なサービスプログラムや拠点となる施設の整備・運営の担い手について市内はじめ県内外から参画を募るべく、「生涯活躍のまち・つる」の目指す姿を共有し、各事業者等のビジネスチャンスとして認識してもらうため、地域金融機関である株式会社山梨中央銀行と本市の共催により、民間事業者等を対象とした研究会を設置している。

これにより本構想に関わる幅広い事業を関係機関・事業者の連携の下に推進し、地域の経済産業の企業、民間団体の振興を図る。

#### ■ 「生涯活躍のまち・つる」にかかるビジネスチャンス



## 2. 大学連携のあり方検討と推進

本市には、都留文科大学、県立産業技術短期大学校に加え、平成 28 年 4 月には健康科学大学看護学部が開校し、市内に 3 つの大学を有することになる。

「生涯活躍のまち・つる」実現に向けては、市内 3 大学との連携による生涯学習プログラムなどの充実は大きな強みとなる。この本市の特長である大学連携のあり方について検討する。

### (1) 大学コンソーシアムつる」における「生涯活躍のまち・つる」推進

平成 27 年 10 月 22 日、公立大学法人都留文科大学・健康科学大学（看護学部）・山梨県立産業技術短期大学校（都留キャンパス）に、特別会員である国立大学法人横浜国立大学（地域実践教育研究センター）・早稲田大学（運動疫学研究室）の 2 校を加え、「大学コンソーシアムつる」を立ち上げた。この「大学コンソーシアムつる」は、都留市と 3 校が、全体的に、あるいは個別的な連携体制を築き、教育研究の高度化・進展化を図り、大学生を含むすべての市民に対し、より価値が高い学修活動の場を提供するとともに、社会の成熟化に伴う学習需要の増大や急激な社会変化に対応するための生涯学習、産官学民の地域交流の推進などを図るものである。また、大学間における相互練磨を行うことにより、各校がより一層特色と魅力のある「選ばれる大学」となることも目指している。

#### ・大学コンソーシアムつるの事業テーマ

「大学コンソーシアムつる」の事業は以下のとおりである。

- (i) 大学等と地域社会との交流及び連携並びに地域貢献に関する事業
- (ii) 大学等相互の教育研究分野における連携に関する事業
- (iii) 大学等と産業界との連携に関する事業
- (iv) 大学等の学生に対する支援事業
- (v) 大学等の広報に関する事業
- (vi) その他、本会の目的を達成するために必要な事業

## ・大学コンソーシアムつるにおける大学連携型「生涯活躍のまち・つる」の推進

大学コンソーシアムつるにおいては、事業テーマ 「(6) その他、本会の目的を達成するために必要な事業」として、下記のように大学連携型「生涯活躍のまち・つる」の推進を掲げている。

都留市が計画している大学連携型「生涯活躍のまち・つる」構想では、大学等が市民の生きがいつくりや社会参加に対し、大きな役割を担うことが期待されている。

「知の拠点」として、また、実践技術者の育成機関として、それぞれの特色を持った知的資源と人的資源を活かした学習プログラムの構築や連携による相乗効果を図る。

具体的な取組案としては、次のようなものが考えられる（再掲あり）。

- ・生涯学習講座(ヒトづくり・生きがいつくり)、介護健康講座(健康づくり)、技術習得講座(モノづくり)の開催
- ・聴講生・研究生制度や社会人入学制度などを活用した授業参加。さらには(仮称)シニア特別入学制度の創設。
- ・オープンキャンパスでのお試し入学
- ・長期休暇期間中の大学施設を活用した有料カルチャースクールの開催
- ・これまでの人生経験を活かし、専門的知識・技能を有する高齢者を講師として活用
- ・同郷会・県人会への参加
- ・学生・留学生との交流(異国間交流・世代間交流・サークル・イベント等)
- ・高齢者を健康・医療に関する研究対象としての活用
- ・図書館・体育施設等の施設利用

【参考】「生涯活躍のまち・つる」の実現による大学等側のメリットは次のとおり。

- ・シニアの経験、人脈をキャリア教育に活用
- ・現役時の就労先を紹介していただき、学生の就職支援に活用
- ・研究フィールドや実習先として高齢者居住施設等を活用
- ・専門的知識を有するシニアを経営スタッフとして活用
- ・(仮称)シニア特別入学制度や聴講生制度による収入増
- ・地域貢献を強くPRでき、大学等のブランディングに貢献

## (2) 大学連携のあり方

3 大学との連携は移住者・入居者を含め、地域住民にとって生涯学習機会とプログラムの充実、健康面での貢献、多世代交流などが期待でき、「生涯活躍のまち・つる」実現に大きなアドバンテージである一方、大学側にとっても教育・研究の充実、地域貢献の実現、さらには知名度の向上等のメリットが期待できる。

### ・生涯学習プログラムの提供

各大学の専門分野（ヒトづくり、健康づくり、モノづくり）を活かした講座、プログラムを実施する。

聴講生・研究生制度、社会人入学制度等を活用した授業参加や、オープンキャンパスでのお試し入学、有料カルチャースクールの開催などの学びを提供する。

### ・専門的技術・技能等を有する高齢者等の講師、キャリア教育指導者としての活用

専門的技術・技能等を有する高齢者等について上記の生涯学習プログラム等の講師や、人生の先輩としての学生のキャリア教育の指導者として採用、活用する。

### ・健康・医療・教育等に関する実証事業

看護、介護や健康指導、生涯学習についての実証研究対象とすることにより、各種のプログラムや機器・ツール、教育訓練手法の開発につなげる。「都留市版CCRC構想研究会」の事業者等との連携も考えられる。

### ・文化施設、体育施設等の施設利用開放

図書館、音楽堂、体育施設の施設利用や、オープンスペースを開放する。

### ・学生・留学生との交流機会の提供

地域との交流イベントや、サークル活動との交流により、多世代交流の機会とする。

### ・教職員や留学生の寮や宿舎等における交流

多世代交流や異国間交流促進方策の一つとして、寮や宿舎等における交流機会を提供する。

### ・就職先としての地元企業の紹介

看護、介護、健康づくりなど、「生涯活躍のまち」に関わる多様な地元企業を就職先として紹介する。インターン受入れなど「都留市版CCRC構想研究会」参加事業者との連携が考えられる。

#### ・学生や教職員OBのNターン支援

かつて都留市で過ごして全国で活躍しているOB人材に対して、「生涯活躍のまち・つる」について情報提供し、Nターンを支援する。

#### ○学生、教職員等の個人単位での連携（ガイダンス、情報提供等で支援）

##### ・地域、コミュニティ活動への参加

市民が行う地域活動に、居住者として、あるいは大学に所属する学生・教職員等として積極的に参加する。

##### ・多世代混住への参加

例えば、健康科学大学看護学部の学生などがサービス付き高齢者住宅に入居し高齢者のサポートを行う役割を持つとともに学生の生活費の軽減を図る。

##### ・健康・医療・教育等に関する「生涯活躍のまち・つる」のまちづくりへの参加

「生涯活躍のまち・つる」実現に向けて展開される様々な事業推進の担い手として、専門知識をもった人材である教職員、学生が積極的に参加する。その一環として「都留市版CCRC構想研究会」等への参加も考えられる。

#### （3）今後の推進に向けて

「大学コンソーシアム・つる」という本市と3大学の連携基盤を活かして大学単位での活動を推進していくとともに、教員・研究室、学生のサークル活動、あるいは一人一人の住民・昼間人口としての学生、教員・職員、留学生など、大学に関わるそれぞれの主体が「生涯活躍のまち・つる」に多様な形で参加できるよう機会を設け、働きかけていく。

そのきっかけの一つとして、本市と株式会社山梨中央銀行が共催し、市内外の関係機関・事業者等が参加している「都留市版CCRC構想研究会」を通じて、大学、教員・職員、学生それぞれの立場での参加について共に協議、検討していくことも考えられる。

また、「生涯活躍のまち・つる」の拠点的事業である下谷地区の単独居住プロジェクトおよび田原地区の複合居住プロジェクト、あるいは「生涯学習プログラム」など個々の分野において大学連携の具体的なあり方について検討していく。

### 第3章 「生涯活躍のまち・つる」の事業計画検討

本市で先行的に事業推進する「下谷雇用促進住宅跡地（単独型居住プロジェクト）（下図：A）」、「田原地内市有地（複合型居住プロジェクト）（下図：B）」について事業化に向けた検討を行う。

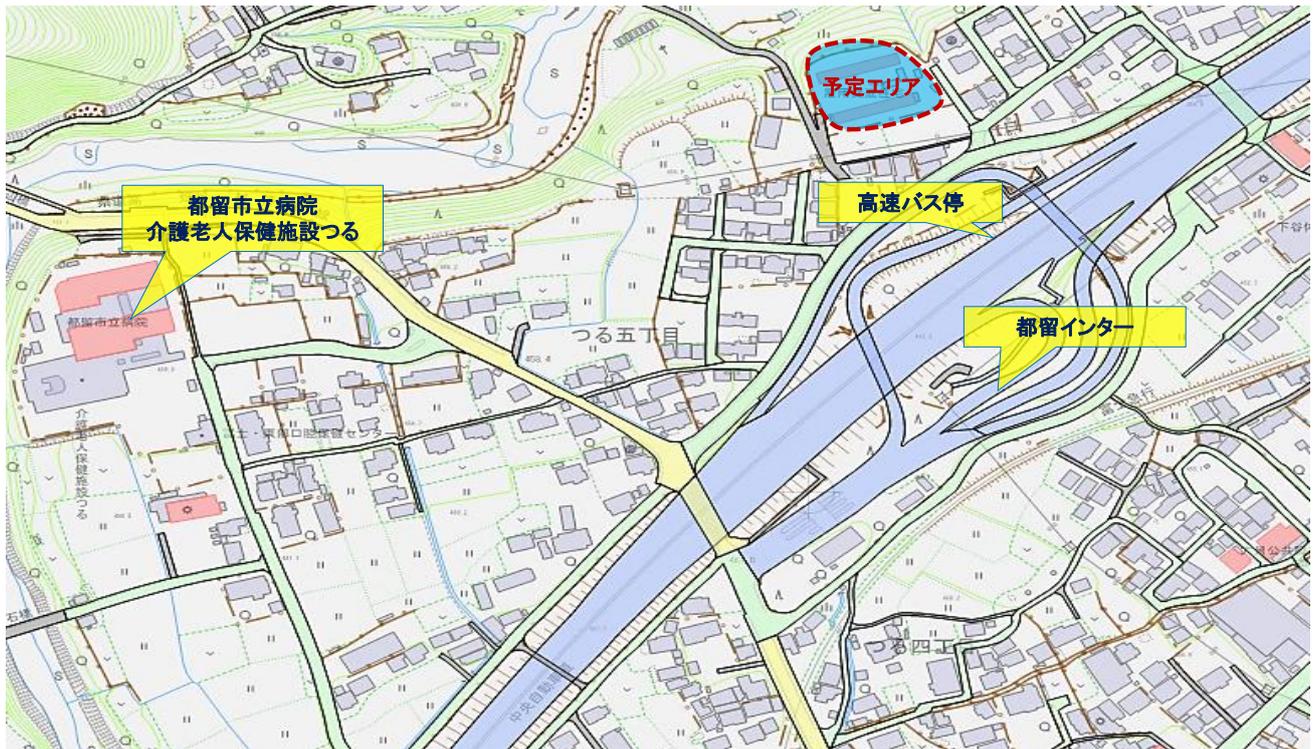


## 1. 下谷雇用促進住宅跡地（単独型居住プロジェクト）

### （1）施設の現況

#### ①立地環境

雇用促進住宅下谷宿舎は、中央自動車道 富士吉田線の都留 I Cから1分の位置にあり、北には桂川が流れ、南に富士山を望める豊かな自然を体感できる立地環境である。また、都留市立病院、介護老人保健施設つるも近傍にある。



## ②施設現状

### a. 概要

- ・所在地：山梨県都留市つる五丁目 10-2
- ・用途地域：第1種住居地域
- ・敷地面積：3,797.99 m<sup>2</sup>
- ・建築年月：1971年（昭和46年）5月
- ・構造規模：鉄筋コンクリート造5階建て1477.48 m<sup>2</sup>×2棟（40戸×2棟）
- ・主要間取：2K（6畳+4.5畳） 33.06 m<sup>2</sup>

### b. 建築物および住戸の状況

#### <建物>

- ・外付け鉄骨ブレースにより耐震補強済み
- ・エレベーター設置なし

#### <室内>

- ・天井高は低め
- ・設備機器の仕様が古く、劣化有
- ・室内に設備配管等がいくつも通されている
- ・間取りはすべて2K



外観



内観



現状間取り図

## (2) 単独型居住プロジェクト整備の基本方針

本市が独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構から購入する「下谷雇用促進住宅」の土地・建物を、公募により選定した事業者により「居抜き物件」として賃貸借し、事業者がサービス付き高齢者向け住宅として改修して事業を展開する。また、既存の雇用促進住宅を安価な額で購入できることから、事業者への賃料をできる限り抑え、中～低所得者層でも入居できる費用モデルを目指す。

なお、入居者や近隣住民の交流を促進してコミュニティ形成を図るため、地域交流の拠点となる施設を新設する。

雇用促進住宅2棟を本市が購入し、公募により選定した事業者により「居抜き物件」として賃貸借し、事業者がサービス付き高齢者向け住宅として改修して、事業を展開する。

項目	内容・考え方
入居者数	雇用促進住宅40戸2棟の80戸を最大整備数とし、一戸あたり1.3人の入居を想定し、100人程度の入居者数を想定する。
事業期間	事業期間は20年以上とする。
市の支援	「ガイドラインあるいは認定制度」に即して事業運営を図ることを前提とし、本市が講じる入居者の確保施策や施設整備等の財政的支援を受けることができる。
その他の機能	地域に開かれた食堂等をはじめとする「地域交流拠点」を併設する。
その他	日常生活に不便をきたしている市内高齢者向けの一定の優先入居枠を設ける。ただし、「生涯活躍のまち」構想の基本理念を十分に理解した上で入居希望の意思が明確な者を入居の条件とする。

### (3) 事業計画検討

当該事業は事業者が既存施設を改修し、事業を展開することになるが、改修のイメージや事業収支試算、事業推進に向けた課題等を示す。

#### ①改修のイメージ

##### a. 全体方針

既存の2K住戸をバリアフリーのサービス付き高齢者向け住宅に改修する。住棟については、階段室側に共用廊下を作り、エレベーターを新設する。住戸については、内部仕上げ、間仕切りも全面撤去の上、改修する。また、地域交流拠点として食堂、交流ホール等については、住棟間に新しい施設を増設する。

##### b. 改修の手法

既存建物を増改築する手法として、増築する部分を既設部分と構造的に一体化する手法と分離する手法があるが、本建物は、耐震改修が行われており、これを最大限生かす意味からも、構造分離型とし、既設の構造躯体には一切手を付けないこととする。そのため、エレベーターと階段を端部に配置した外部廊下を構造的に独立して北側に増設し、1階で南北棟の廊下を連結する形で共用部分を設けることとする。

##### c. 法規上の問題

外廊下を増設すると既設階段は外部階段と見做されなくなる。南北棟を1階で連結して1棟とするので、居室面積が200㎡を超える階の屋内階段幅は120cm以上という令23条が適用される（現況幅員は90cm弱）。

階段の数は各棟1カ所で良い（避難関係は耐火壁で区画すれば別棟とみなす規定があるが、階段幅のような一般規定には無い）。消防法上での二方向避難については、避難器具で対応する。

以上を踏まえ、①避難形式を住戸2戸当たり1カ所の階段室型避難から共用廊下、共用階段型の避難方式に変更する。②既設建物の階段は撤去して、床を新設する。これにより、住戸へのアクセス幅が広がる利点もある。

##### d. 構造上の問題

既設建物と新設基礎とバッティングしないように、新設建物は既設建物から1.0mほど離す。使用性とコスト上の面から、増設する外部廊下の幅を200cmとする。あまり細長いと構造的に成立しなくなるので、端部のみならず場合によっては中間部でも構造フレームを突出させて塔状比を4以下にする。（図参照）

##### e. 増設建物について

建設費を抑えるために、既設建物と新設建物の取り合いは最低限必要な住宅アクセス部分のみ伸縮金物を使用する。屋根も既設にさし掛けとし金物は使わない。既設建物と

新設建物との間のスペースは設備配管を通す。排水時の音が住戸に伝わりにくくなる利点も生じる。

f. 既設建物について

外部仕上げは全面撤去、吹付けまたは塗装仕上げとする。バルコニー手すりも新設する。

内部仕上げ、間仕切りも全面撤去の上、新設とする。サッシも既存枠利用の方法で全部改修し、複層ガラス仕様とする。入口も引き戸を新設する。配管類は建設当時と現在では規格そのものが異なるものが多いので全面的に撤去改修する。現状ではLPGを使用しているが、サ高住では火災予防上オール電化とするので撤去する。

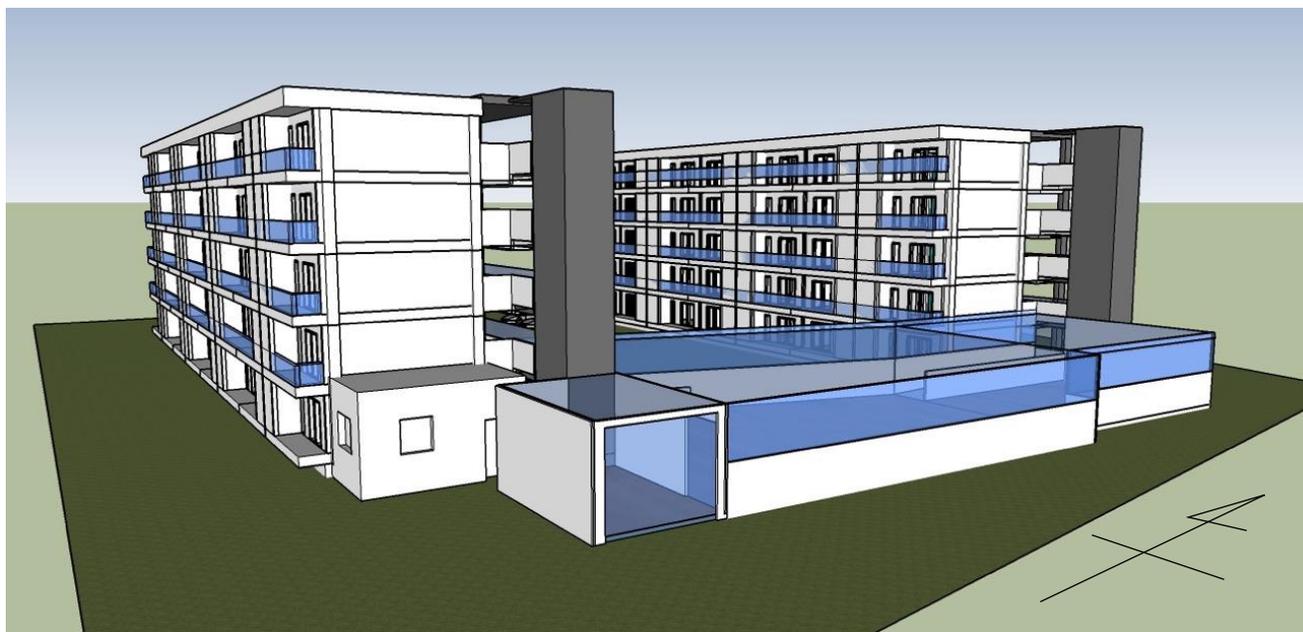
浄化槽が設置されているが、現在は下水道が整備されているため不要となる。内部の機器類を撤去し雨水再利用タンクとして活用する。受水槽は平成9（1997）年に改修されており、問題は無いのでそのまま使用する。コンクリートの中性化試験を行い、今後の建物使用可能期間を推定する。

h. 外観改修イメージ図、改修平面概要図

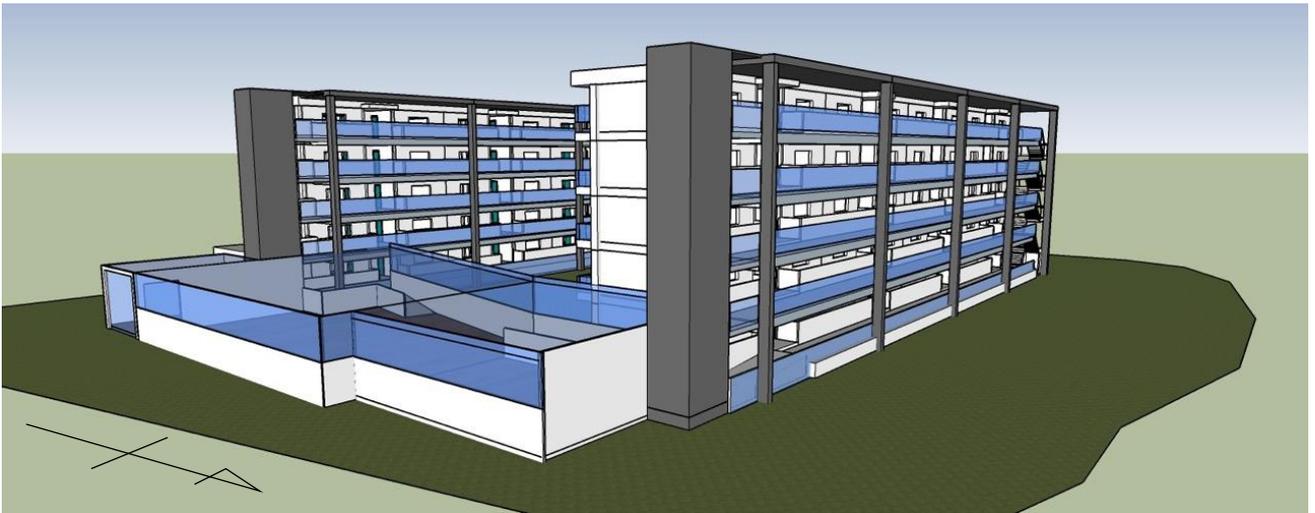
構想段階のものとして、外観改修イメージ図を作成した。

今後、共用部の新設位置や形状等については、車路や利用者の流れ等も考慮し東側または西側に計画するか別途検討を行う必要がある。

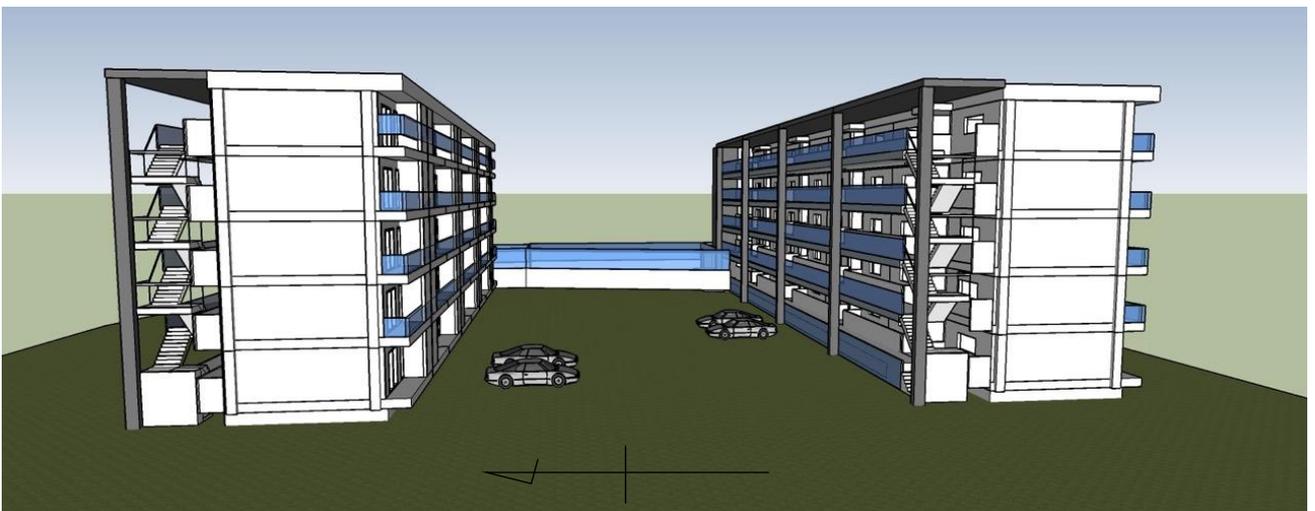
■南東側鳥瞰図



■北東側鳥瞰図



■西側鳥瞰図



※青平屋部分：新設共有スペース



i. その他建築基準法等への対応

○建築後の建築基準法の主要な改正とその対策

昭和 51 (1976) 年 日影規制

規制値を満足させねばならない。現状の敷地で満足できないのならば、北側の市有地を必要なだけ敷地として繰り入れて設定することで対応する。

昭和 56 (1981) 年 新耐震基準

耐震改修により対応済み。

平成 13 (2001) 年 P C B 廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法

P C B 廃棄物の処分を行うことで対応する。

平成 14 (2002) 年 シックハウス対策

現状の仕上材を全面撤去し、現在のシックハウス対応済みの材料で改修することで対応する。

平成 18 (2006) 年 アスベスト対策

石綿等を飛散又は発散させるおそれがない石綿等をあらかじめ添加した建築材料で改修を行い、石綿飛散防止剤を用いて、石綿が添加された建築材料を被覆し、又は添加された石綿を建築材料に固着させることで対応する。

○建築基準法、消防法の規制

サ高住の建築基準法上の用途については、国交省の取り扱い基準では

i) 各専有部分に便所・洗面所・台所を備えているものは、

老人福祉法における有料老人ホームへの該当・非該当にかかわらず  
⇒「共同住宅」

ii) 各専有部分に便所・洗面所はあるが、台所を備えていないもののうち

老人福祉法における有料老人ホームに該当するもの ⇒「老人ホーム」  
老人福祉法における有料老人ホームに該当しないもの ⇒「寄宿舍」  
となっている。

共同住宅、老人ホーム、寄宿舍という用途の違いによる建築基準法の該当条項はそれなりにあるが（容積対象面積、防火規制等）、基本設計を進める際の規制（廊下幅、階段等）については特に差異はない。ただし、老人ホームとみなされると消防法でスプリンクラーの設置義務が生じることになる。今回はできるだけ建設費を抑えたいので、サ高住は共同住宅として計画する。一方、デイサービス、食堂、地域サロン等、老人ホームとせざるを得ない部分も生じることとなるので、そういった部分は建築基準法の用途区画、消防法 8 区画を設けることでスプリンクラー設置範囲を最小限にとどめるように計画する。

j. 概算建設コスト

平成 27 年版建築着工統計調査では山梨県の鉄骨造は 20.6 万円/㎡となっているため、多少建設費の上昇分を考慮して 21.0 万円/㎡とした。

全面解体費は 2.0 万円/㎡、内装撤去費（設備配管撤去費込）は 0.8 万円/㎡程度とした。

これに以下の住居系建物の建設コスト構成を踏まえ、算出する。

・建築工事費	60.0%	(躯体工事費 36.0%、内装工事費 18.0%、設備機器等 6.0%)
・外構工事費	1.5%	
・電気設備工事費	7.5%	
・給排水設備工事費	8.5%	
・空調換気設備工事費	2.5%	
・ELV 設備工事費	0.5%	
・共通仮設費	6.5%	
・現場管理費	6.0%	
・一般管理費	7.0%	計 100.0%

住戸改装部分 2,600 ㎡

2,650 ㎡×97.3 千円=252,980 千円

新築部分 274 ㎡

274 ㎡×164.23 千円=44,999 千円

屋外通路 1,140 ㎡

1,140 ㎡×91.23 千円=104,002 千円

階段撤去 182 ㎡

182 ㎡×20 千円=3,640 千円

エレベーター 2 台

8,000 千円×2 台=16,000 千円

設計監理料 34,641 千円 (建設費の 8%)

造園整備費 11,394 千円

家具備品費 10,000 千円

開発費 42,764 千円 (総事業費の 2%)

以上計 520,420 千円となる。

## ②事業収支試算

上記の5億円超の費用による改修の上、入居者負担が毎月家賃3.0万円、共益費0.5万円、生活サポート費3.0万円の合計6.5万円（食費、光熱水費別）で、建設・運営事業として事業成立が期待できるとみられる。また、今回の試算には補助金等については計上していない。

### (利用料金)

支払い方式	販売方法・価格		備考
	月払方式	一括方式	
敷金	90千円	—	
月額家賃	30千円	—	建設費等から算出したもの。実質は29.99106千円。販売価格は30千円
一括家賃	—	6,942千円	29.99106千円×180月×1.286（上乘せ家賃率=180月以上入居する方の家賃保険分）
共益費	5千円	5千円	
生活サポート費	30千円	30千円	
月額費用負担	65千円	35千円	

### (運営計画諸元)

項目	数値	備考	
募集	充実率	90%	10%の空き室があることを前提とした財務計画（80戸×10%=8戸が空き室、72戸が充実）
	開設前募集達成率	70%	開設前に達成すべき募集戸数率
	初年度募集達成率	30%	初年度に達成すべき募集戸数率
	単身者率	100.0%	総入居者に対する単身者数の割合
	一括利用率	25%	一括払い方式を選択する入居者の割合（72戸×25%=18戸が一括払い、54戸が月払）
	開発費	運営準備費	10,000千円
募集広報費		20,000千円	開設前の募集広報活動費
企画費		15,000千円	企画・調査・申請・財務計画作成業務
什器備品費		10,000千円	施設内の家具備品費
合計		55,000千円	
経年収支	管理人員費	10,800千円	施設長1名、正職員1名、パート1.5名配置（常勤換算）
	セキュリティ費	2千円	一人当たりの緊急通報装置月額費用
	法廷福利比率	18%	人件費に占める福利厚生費率
	事務所経費率	10%	サポート費収入に占める事務所経費比率
	年間施設維持単価	3千円	保守点検、清掃等施設維持にかかる費用の年間単価
	年間水道料単価	10千円	共用部の水道の入居者1人あたりにかかる年間単価
	年間光熱費単価	3千円	共用部の光熱水費の共用面積2㎡あたりにかかる年間単価
	現状回復費	10千円	退去後の居室の現状回復にかかる1㎡あたりの単価

### (運営に係る収益と費用：開設5年後)

開設年度	5年目	内容	
収益	賃貸収益	54戸×29.99106千円×12月（月払）	
	一括収益取り崩し	18戸×29.99106千円×180月×1.286（上乘せ家賃率）÷15年（一括払）	
	管理費共益費収益	72戸×30千円（サポート費）×12月=25,920千円 72戸×5千円（共益費）×12月=4,320千円	
	運用収益	—	
	繰越金の運用収入なし	—	
	合計	58,005千円	
費用	入居者基金	141千円	入居者生活支援制度加入料。新入居者数×200千円（一括払利用者のみ）
	管理人員費	10,800千円	施設長1名、正職員1名、パート1.5名配置（常勤換算）
	セキュリティ費	1,728千円	72戸×セキュリティ費2千円×12月
	事務所経費	2,592千円	管理費収入×事務所経費率（10%）
	光熱水費	4,512千円	共用光熱費=（共用面積+廊下階段面積）×年間光熱費単価 共用水道料=72戸×年間水道料単価
	施設維持費	3,792千円	施設維持費=（共用面積+廊下階段面積）×年間施設維持単価
	募集経費	463千円	新規入居者獲得のための募集活動費（一括払金の3%、月額払いは150千円/戸）
	賃借料	16,765千円	施主への支払い賃料（1,397千円）×12月
	現状回復費	912千円	予想発生空き室戸数×専用平均面積×現状回復費単価/㎡（10千円）
	減価償却費	2,000千円	什器備品の減価償却、耐用年数を5年と仮定。
	合計	43,705千円	
単年度損益	14,300千円		
累積損益	159千円		
単年度利益率	24.65%		
累積利益率	0.06%		

### ③事業推進に向けた課題等

#### 1) 改修費用など初期投資の軽減

低家賃を実現し入居者のコスト負担を抑えるためには、地域住民も含めた利用利便の確保を勘案しつつ改修費用など初期投資を抑えることが必要である。

#### 2) 入居者や地域住民の生活の質を高める運営面の工夫

事業成立には、開設時からの入居率の確保とその後の入居率の維持が重要である。そこで本施設の魅力を高めるため、以下のような運営面の工夫が期待される。

##### (i) 本市での新たな魅力ある暮らしの提案

例えば、清流を活かして健康増進につながる生活を実現する。

- ・川沿いキャンプ・アウトドア活動
- ・ハーブ園・菜園・ガーデニング併設
- ・地産の健康食メニュー



##### (ii) 入居者と地域住民による運営推進

入居者と地域住民が主体となって、住棟間の小さな公園や駐輪場、川沿いのスペースを利用した共用施設やスペースの更なる拡充の可能性を探り、コミュニティ創出拠点として活用していくことも考えられる。

##### (iii) 健康科学大学看護学部等との連携

看護学部学生等に入居者の支援ボランティアとしての協力を依頼する。施設の一面を学生向け住居とすることも考えられる。

##### (iv) 医療、介護施設・事業者との連携の充実

近隣の市立病院や介護事業者との連携強化により、入居者はもとより、例えば、病院退院後の回復期の高齢者の介護の受入れなどのケアを充実させることも考えられる。

## 2. 田原地内市有地（複合型居住プロジェクト）

### （1）計画地の現況

都留文科大学に隣接する田原4丁目地区の市有地（約1ha）が計画地となる。

周辺には、都留文科大学の大学施設や都留市総合運動公園、樂山公園が立地しており、若者の勉学と運動の活動拠点となっている。

また、周辺には商業施設も集積し生活利便が高く、学生向けのアパートが多く建ち並んでいる。



## (2) 複合型居住プロジェクト整備の基本方針

都留文科大学に隣接した約 10,000 m<sup>2</sup>という広大なエリアが確保できることから、景観に配慮しつつ中低層の複数の施設群からなる居住空間とし、一般的な退職者(厚生年金受給世帯)が入居できる費用モデルを基本とする、本市の生涯活躍のまち計画のフラッグシップ的なエリアとして位置づける。

市が保有している土地(一部購入予定)を公募により選定した事業者賃貸借し、事業者がサービス付き高齢者向け住宅等を整備して事業を展開する。第一工区として遊休地エリアを整備し、段階的に総合運動公園エリア(第二工区)へと拡張する。

また、都留文科大学や市街地に隣接したまちなか立地であり、エリア全体として多世代交流等が展開されるよう、都留文科大学や地域との連携が図れる施設の配置も考慮する。

項目	内容・考え方
入居者数	第一工区の将来的な入居者数は約 138 戸で 216 人程度を想定する。なお、第一工区についても移住者の需要動向をみながら段階的に拡張していくこととし、その後第二工区へと移行するものとする。
事業期間	事業期間は 20 年以上とする。
市の支援	「ガイドラインあるいは認定制度」に即して事業運営を図ることを前提とし、本市が講じる入居者の確保施策や施設整備等の財政的支援を受けることができる。
その他の機能	エリア内に食堂やサロンなどの交流拠点、診療所・健康ジム等の運動機能維持拠点、介護サービス事業所等を併設することが望ましい。また、都留文科大学や市街地に隣接したまちなか立地であり、エリア全体として多世代交流等が展開されるよう、都留文科大学や地域との連携が図れる施設の配置も考慮する。
その他	入居者は健康な段階から入居することを基本とするが、数年後に医療・介護ケアが必要となることも想定し、エリア内に介護付き有料老人ホーム等の介護サービスが手厚い施設の併設も検討する。

### (3) 構想検討

上記方針を実現する基本構想として整理する。

#### ①導入機能の方向

本市の生涯活躍のまち計画のフラッグシップ的なエリアとして、高齢者向け住宅供給の拠点とする。

また、都留文科大学の隣接地であることから、大学連携による入居者の生涯学習プログラムや地域交流イベント、各種ワークショップ等の活動の拠点ともしていく。

併せて、大学に関わる外国人、教育関係者、学生などとも交流できるスペースを整備し、多世代交流を推進していく。

上記のように高齢者もアクティブに活動、活躍する舞台とし、こうした生活を求める移住者や市内転居者の受け皿として整備することを基本とするが、市民の高齢化進展も踏まえ、市内の医療・介護ケアの充実に向けて、介護付き有料老人ホーム等の介護サービスが手厚い施設の併設も検討する。



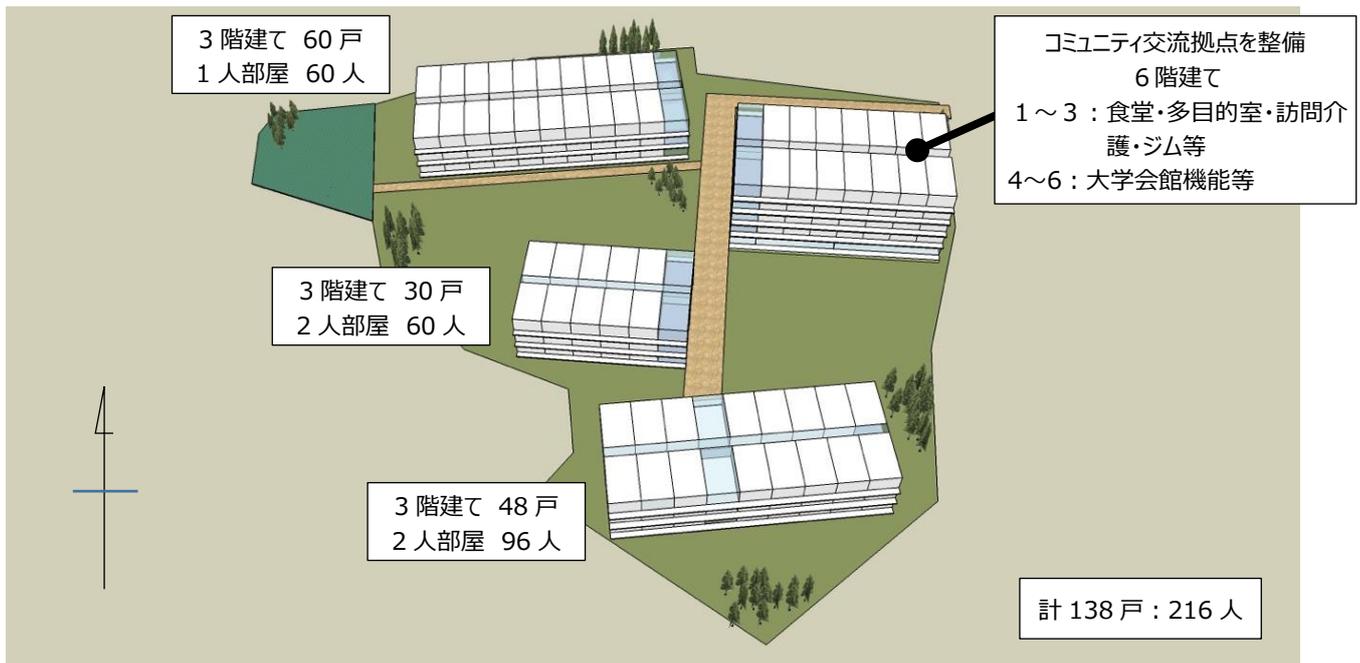
## ②住宅供給戸数について

周辺環境や景観を考慮すると、建物の高さは中低層を中心としたい。これは入居者間の交流を活性化するための配慮でもある。

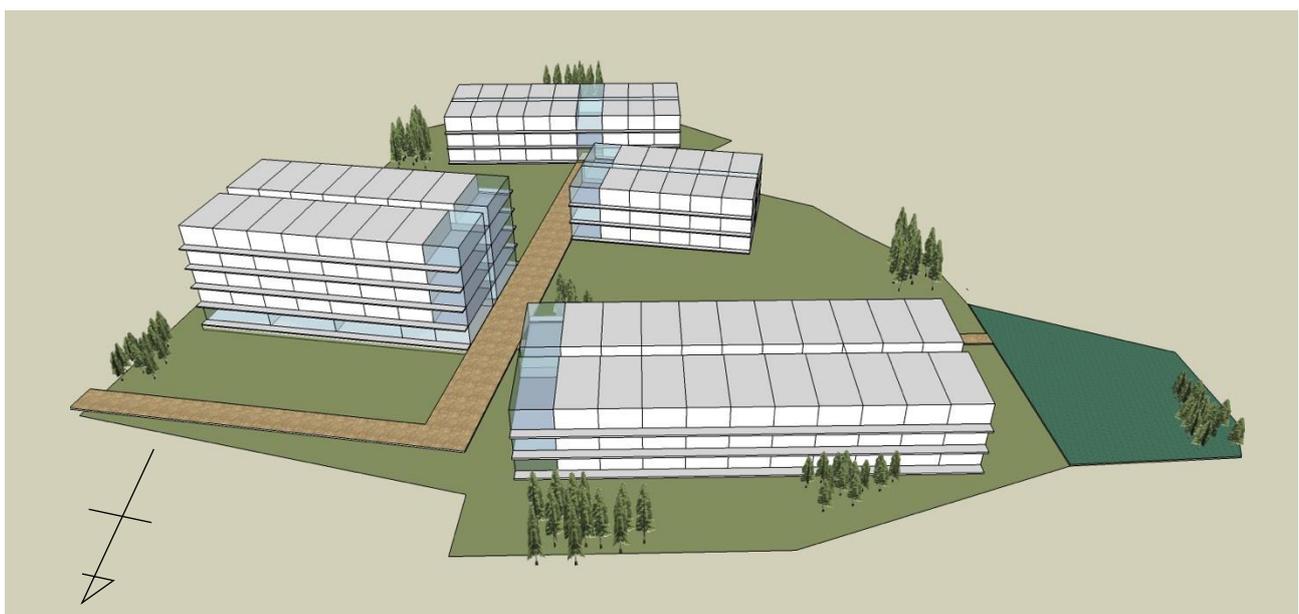
また、平面構想としては、より広く中庭や散策路をとり、敷地周辺にゆとりを持たせることで、より高品質な居住環境を創出することが、本拠点の計画においては重要である。

具体的には、1～2人用の住居が138戸で216人の住宅供給を目指す。需要動向をみながら段階的に整備していくこととする。

### ■南側鳥瞰図



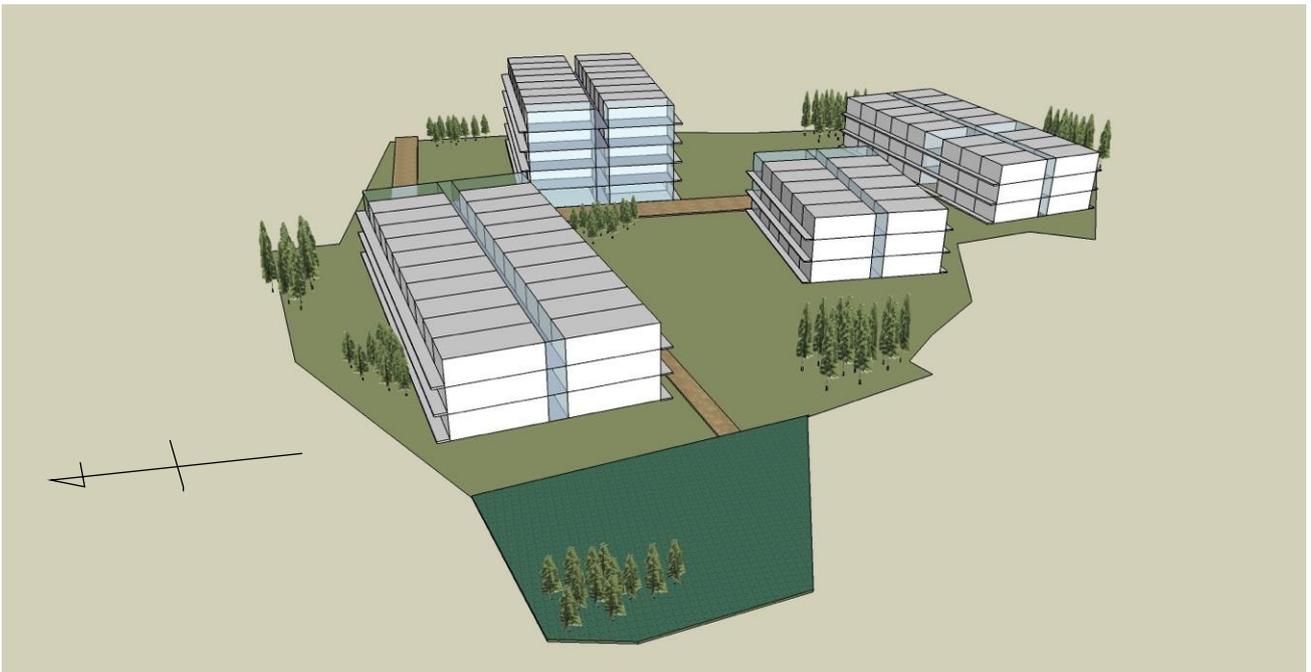
### ■北側鳥瞰図



■ 東側鳥瞰図



■ 西側鳥瞰図



### ③大学連携、多世代交流等の促進に向けて

#### ○敷地内共有スペースの地域開放

大学連携をより促進するために、敷地内の共有スペースを自由に使用できるよう地域に公開する。地域住民に受け入れられ、積極的に利用される施設を目指していく。

将来的には、多世代が生活するための託児スペース、子育てステーション、カフェや小店舗等の開業や、また、本市の清冽な水や自然に恵まれた暮らしのシンボルとして、菜園を多世代交流のコミュニティ創出の場としていくことも考えられる。

#### ○共用スペースの確保を想定した事業計画の検討

敷地内には、食堂や多目的スペース、運動訓練室等様々な共用スペースを設け、地域交流拠点として活用する計画としている。

そのため、一般的なマンション等に比べ賃貸が可能なスペースが狭くなってしまうが、事業計画を立てる段階で、どこまで広い共用スペースを確保することができるか、地域交流拠点としての役割を踏まえつつ、できる限りゆとりと魅力のある施設を計画する必要がある。

また、事業収支を考え、敷地内にいくつかのテナントの誘致を検討することとする。なお、都留文科大学の教員宿泊施設である大学会館が老朽化していることから、その代替施設の整備が喫緊の課題となっている。この課題解決と事業収益の両方を解決することを狙いに、都留文科大学がその一部を貸借するビジネスホテルを併設した地域交流拠点を整備することも想定する。それら経常的収益も盛り込んで無理のない計画の推進を図る。

#### ○大学連携等によるサービス展開例

##### a. 都留文科大学との連携

- ・市民開放型図書館も活用して、「大学コンソーシアムつる」の枠組みで産業技術大学、健康科学大学と連携・共催した生涯学習プログラムを展開する。
- ・都留文科大学音楽棟での音楽（演奏・鑑賞）プログラム。中庭コンサートの開催
- ・都留文科大学国際交流会館で留学生や来賓との交流。
- ・各棟の共用リビング、共用棟スペースを開放し、軽い運動やリハビリ、リラクゼーションにもなるスペースを内外に設け、健康ジムと連携し、健康増進プログラムの拠点のひとつとして地元住民や多世代が交流できる場を創出。

##### b. その他の地域交流等の展開

- ・学び、芸術・文化活動により多世代交流、国際交流をすすめるとともに、市民活動情報、共同アートイベント開催など、生涯学習プログラムを企画する。
- ・将来的に、食堂をミニコンサートホール・ギャラリーとして地域開放し、レッスン室・アトリエ、音響スタジオ、パフォーマンススタジオの貸し出しや地域住民用のカルチャースクール等の事業展開を検討する。

- ・また、芸術・文化活動の一層の発展に向けて、本市近郊や各地の芸術家（音楽、絵画、彫刻、工芸、書道、華道、茶道）と連携し、講師としての招請や移住受入れも行うことも考えられる。
- ・学びから就労支援への展開に向けて、PC設置のスタディルーム、プリント工房などを設置し、若者やシニアの就労・起業支援を進める。
- ・富士急行沿線という立地を生かし、モニュメントや散策もできる庭園や地産のものを使ったテナントを1階に誘致し、富士ビュー特急で来る観光客や沿線住民に対してもイメージアップや来外促進につながる事業展開を企画する。

## 第4章 「生涯活躍のまち・つる」の官民連携スキーム検討

### 1. 事業スキームの検討

#### (1) 事業の枠組み整理

本事業は「単独型居住プロジェクト」において予定している普通財産を事業者に貸し出すストック活用型の連携を想定しており、このスキームの条件については、以下の通りである。

#### ■本事業の前提条件

施設所有者	都留市
施設改修	選定事業者の責任で改修計画を立て実施する。 (事業終了時は原則として、原状復帰とする)
施設運営	選定事業者の責任で入居者募集を行い、入居に係る料金収受により運営を行う(独立採算型)。
事業期間	20年以上
財産区分	普通財産

#### (2) 官民連携スキーム

官民連携(PPP)スキームのうち、本事業で想定される3つのスキームを整理した。

具体的には、「定期借家方式」、「PFI事業方式」、「公共施設等運営権」である。なお、官民連携スキームとしては、このほか、「DBO方式<sup>5</sup>」も考えられるが、本事業では独立採算を前提とするため「DBO方式」は対象外とした。

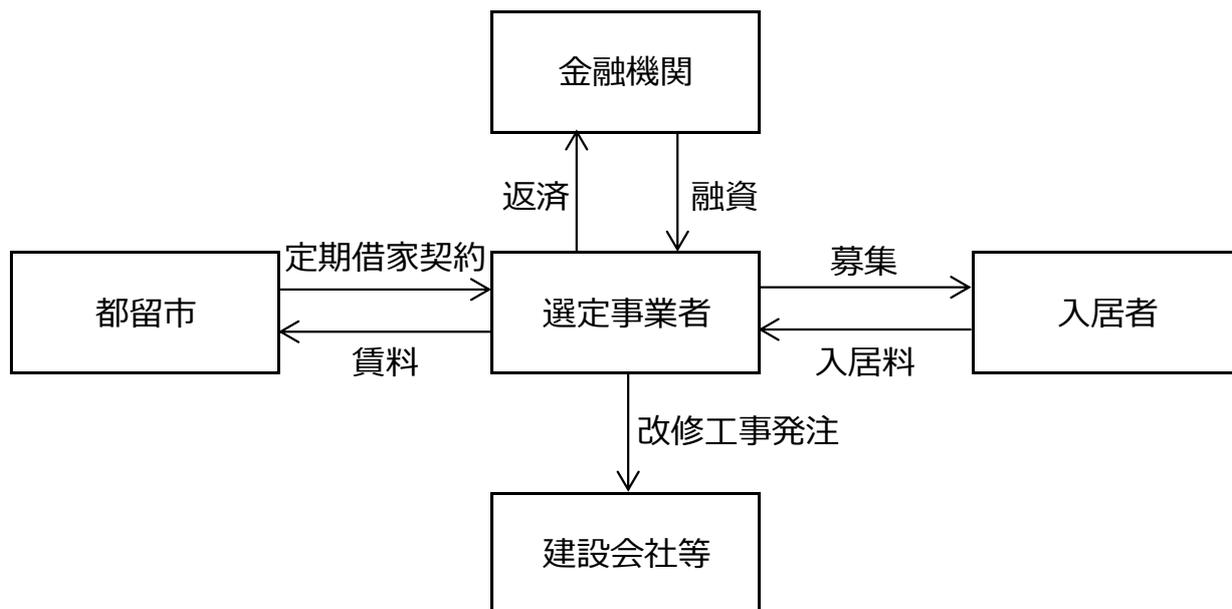
3つのスキームについて、それぞれメリット・デメリットがあるが、「事業者選定の期間が比較的短期間で実施できること」や、「民間事業者の裁量で柔軟な運営ができること」から「定期借家方式」が最も優れていると考えられる。

事業者の公募にあたっては、想定している官民連携スキームに複数の応募者が確保できるか「公共と民間との対話(マーケットサウンディング)」を行っておく必要がある。

<sup>5</sup>DBO方式 (Design Build Operation)

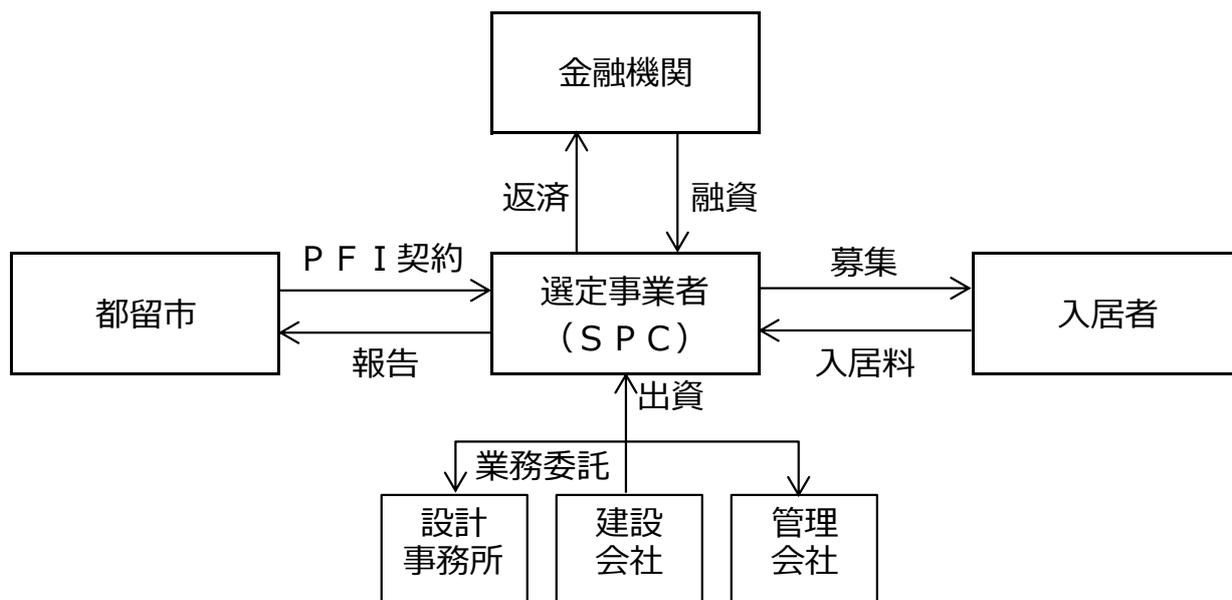
設計、建設、維持管理・運営を一括で発注する手法。民間事業者で資金調達を行うPFI事業とは異なり、自治体が起債等を行って資金調達を行い、建設工事費を支払う。

①定期借家方式



特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、定期借家契約を選定事業者と締結する。</li> <li>・選定事業者は、自らの責任で改修・増築を行い、入居者に供給する。 (増築部分は、寄付とし、固定資産減免)</li> <li>・「都留市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」では、普通財産を無償で貸し付けできる場合（公共団体等による公的利用等）が規定されており、議決を取らない限り民間事業者への貸付の場合には一定の賃料を徴収する必要がある。</li> <li>・施設の増築については、負担付寄付（事業者の資金で建設し、市への建物寄付を条件に施設の使用を無償で認める「負担付き寄附受入れ及び財産無償貸付け」の議決等）の手法を用いる必要がある。</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の公募選定にあたって法定の手続きなどが不要のため、比較的短期間で公募選定が実施しやすい。</li> <li>・市は改修費の負担が不要であり、需要変動等のリスクも負わない。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の事業であるため、原則として市が運営内容について口をはさむことができない。</li> <li>・選定事業者が事業破たんした場合などの扱いを事前に契約に定めないと事業の継続性が担保できない。</li> </ul>

② P F I 事業方式（R O、独立採算型）

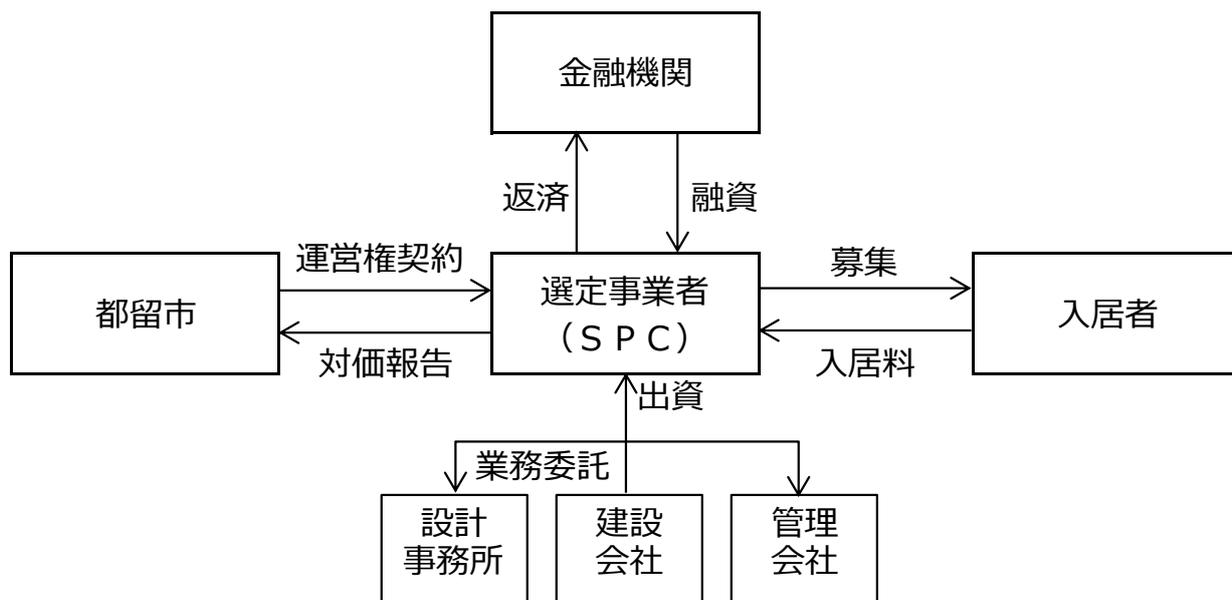


特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>市と選定事業者はPFI事業契約を締結する。</li> <li>独立採算型のPFI事業（RO<sup>6</sup>）として、事業者は自ら資金調達して既存施設の改修・増築を行うとともに施設の維持管理、運営を行い、入居料で借入金を返済する。</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が実施主体の事業となるため、市は事業の実施状況について報告を受けることができる。</li> <li>施設を無償で選定事業者を使用させることができる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法に基づく、公募選定の手続きが必要となるため、実施方針の公表から事業契約締結までに1年半程度必要となる。</li> <li>PFI事業契約に基づいた運営が求められるため、運営事業者の裁量が制限され、柔軟な運営が行いにくい。</li> </ul>

<sup>6</sup> RO (Rehabilitate Operate)

民間事業者にて資金調達を行い、既存の公共施設を改修して、施設の管理運営を行う方式。

### ③公共施設等運営権方式（独立採算型）



特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>市と選定事業者は運営権実施契約を締結する。</li> <li>事業者は自ら資金調達して既存施設の更新を行うとともに施設の維持管理、運営を行い、入居料で借入金を返済する。</li> <li>公共施設等運営権では、施設の増築に関する権限はないため、施設の増築を行う場合には、負担付寄付などの手法を用いる必要がある。</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が実施主体の事業となるため、市は事業の実施状況について報告を受けることができる。</li> <li>施設を無償で選定事業者を使用させることができる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営権のガイドライン等に基づく、公募選定の手続きが必要となるため、実施方針の公表から事業契約締結までに1年半程度必要となる。</li> <li>運営権という全国的にも事例が少ない事業となるため、手続きに専門性が必要となる。</li> <li>運営権実施契約に基づいた運営が求められるため、運営事業者の裁量が制限され、柔軟な運営が行いにくい。</li> <li>施設の増築を行う場合の法的な位置づけ（寄付等）を明確にする必要がある。</li> </ul>

### (3) 官民の役割分担

本事業において想定されるリスクの官民の役割分担について、以下のとおり整理を行った。市が事業者と契約を締結する際には、これらの事項に留意する必要がある。

以下には、「①共通事項」「②改修段階」「③運営段階」「④事業終了時」について、官民のリスク分担を整理した。

#### ①共通事項

リスクの種類	リスク内容	負担者	
		市	選定事業者
構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
法令変更リスク	法制度・許認可・税制度の新設・変更によるもの (本事業に直接の影響を及ぼすもの)	○	
	上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		○
住民対応リスク	施設の設置に起因する住民対応	○	
	事業者の提案内容及び事業者が行う業務に起因する住民対応		○
第三者賠償リスク	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事業期間中の事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
保険リスク	施設の改修段階及び運営段階のリスクをカバーする保険		○
債務不履行リスク	市の事由による事業の中止・延期	○	
	選定事業者の事由による(事業破綻、事業放棄など)事業の中止・延期		○
不可抗力リスク	天災等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止の関するもの	○	△

- ・本事業そのものに関する住民反対運動などが起こり、損害等が発生した場合には、市が負担することになる。
- ・事業者の提案内容に起因する損害等の場合には事業者が負担する必要がある。
- ・市が指示した条件などの事例を除き、原則として第三者への賠償リスクは、選定事業者が負担する必要がある。
- ・大規模地震などの不可抗力による各種損害等は、原則として市が負担することになるが、内容によっては選定事業者も一部負担する必要がある。

## ②改修段階

リスクの種類	リスク内容	負担者	
		市	選定事業者
工事遅延・未完成リスク	市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤りなど）施設の工事の遅延・未完工工事費の増大	○	
	選定事業者の事由による施設の工事の遅延・未完工工事費の増大		○
施設の瑕疵リスク	施設の瑕疵によるもの	○	
施設の増築	市の事由による施設の増築	○	
	上記以外によるもの		○

- ・既存の居住者の退去の遅れ等による工事遅延の損害等は、市が負担する必要がある。
- ・建設工事費単価の高騰による改修費用の増大などは、選定事業者が負担する必要がある。
- ・定期借家を前提とすると、施設に瑕疵があった場合に生じた損害等については、市が負担する必要がある。
- ・施設の増築については、市の指示などによるもの以外は、選定事業者が負担するものとする。

## ③運営段階

リスクの種類	リスク内容	負担者	
		市	選定事業者
事業開始遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延	○	
	選定事業者の事由による事業開始の遅延		○
運営内容変更リスク	市の事由による事業内容の変更（条件規定の変更）	○	
	上記以外によるもの		○
需要リスク	施設の需要に関するもの		○
施設損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	選定事業者の責めによる施設の損傷に関するもの		○
修繕リスク	大規模修繕費の増大	○	
	市の事由による施設の日常の修繕費の増大	○	
	施設にかかる日常の修繕費の増大		○

- ・運営内容の変更による損害等は、市の指示による条件変更などを除き、選定事業者が負担する必要がある。

- ・入居者の減少などの需要変動リスクは、選定事業者が負担する必要がある。
- ・大規模修繕費については、建物所有者である市が負担する必要があるが、日常的な修繕費については、選定事業者が負担する必要がある。

#### ④事業終了時

リスクの種類	リスク内容	負担者	
		市	選定事業者
事業終了時の移管 手続リスク	施設の移管手続に伴う諸費用発生、選定事業者の 清算手続に伴う損益等		○
事業終了時の施設 の状態	事業終了時の施設の原状回復の未達		○

- ・事業終了時に施設の原状回復が条件となるため、それにかかる費用は選定事業者が負担する必要がある。

## 2. 募集・選定方法の検討

### (1) 募集方法

長期事業契約とすることから、公募による事業者の選定を行い、市で定めた「生涯活躍のまち・つる」構想を最も具現化する事業者と契約を締結することが望まれる。

公募の場合には、公募手続きや審査基準などを記載した「募集要項」や事業期間中のリスク等を定めた「事業契約書」、敷地・施設の情報や「生涯活躍のまち・つる」の施設条件等を定めた「要求水準書」などを提示する必要がある。

以下に募集要項の項目例を示す。

#### ■募集要項の項目例

##### I. 事業内容に関する事項

1. 事業名称
2. 事業の実施にあたって
  - (1) 経緯
  - (2) 目的
  - (3) 「生涯活躍のまち・つる」の取組み
  - (4) 本事業に期待すること
3. 対象施設と提案を求める機能
4. 前提条件と事業方式
  - (1) 敷地条件と対象施設
  - (2) 事業方式
5. 事業スケジュール（予定）

##### II. 事業者の募集に関する事項

1. 事業者の募集及び選定
  - (1) 募集方式
  - (2) 事業者の選定
2. 募集スケジュール
3. 応募の手続き
  - (1) 募集要項等の公表
  - (2) 提案内容
  - (3) 提案に係る制限事項
  - (4) 提案書等の提出

### Ⅲ. 応募資格に関する事項

1. 応募者の構成等
2. 応募者の資格要件

### Ⅳ. 提案の選定に関する事項

1. 選定委員会の設置
2. 選定方法
3. 選定結果の公表

### Ⅴ. 提案に関する条件

1. 市と事業者の業務分担
2. 建物の貸付条件
  - (1) 建物の貸付方法等
  - (2) 貸付料
  - (3) 借家権の譲渡・転貸
  - (4) 事業期間中における本施設への制限
  - (5) 事業期間終了時の本施設の取扱い
3. 設計、建設に関する条件
4. 事業実施に係る責任等の分担
  - (1) 公共施設に関する保険

### Ⅵ. その他

1. 本事業者募集の担当窓口

募集要項に定める項目のうち、主な論点となる項目は以下の通りである。

## ①前提条件と事業方式

### 1) 敷地条件と対象施設

対象地の敷地に関する情報（上下水道、電気、ガス、土壌汚染、地下埋設物等）について提供可能な範囲で掲載する。特に、増築等を行う場合には、敷地情報が必要となる。

また、別紙として対象施設の図面等を提示し、劣化度など把握できている範囲で情報開示を行う必要がある。

### 2) 事業方式

市と選定事業者が定期借家契約を締結し、選定事業者は貸付料を支払うものとする。なお、事業者の提案に基づき、市の事前の承諾を得た上で、事業者の負担により既存施設の改修や増築を行うことができる。増築した施設については、建物所有権を市に移管（地方自治法に定める負担付寄付）することとし、事業者は無償で増築した施設を使用することができる。

## ②応募資格に関する事項

### 1) 応募者の構成等

応募者は、幅広い主体が担い手となれるよう、「1者単独」に加えて、「共同事業体」及び「特別目的会社（SPC）」を新たに設立することも可能とする。ただし、その場合には、構成員（出資者）が応募者の資格要件を満たしていることを条件とする。

なお、提案書提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

### 2) 応募者の資格要件

応募者が満たすべき要件は、次の要件を満たしている法人とすることが考えられる。

- (i) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- (ii) 役員等が禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなる者が含まれないこと。
- (iii) 破産法、民事再生法による手続きを行っていないこと。
- (iv) 過去2年間、国税、地方税を滞納していないこと。
- (v) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2項に挙げる暴力団、又はその構成員、もしくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していない者の統制下でないこと。
- (vi) 他に応募している法人と主たる役員が重複していないこと。
- (vii) 過去10年間で賃貸住宅や特別養護老人ホーム等の類似施設での運営実績を持っていること。

### ③建物の貸付条件

#### 1) 建物の貸付方法等

事業者は、定期借家契約締結予定時期（詳細は事業者から提案された時期に基づき、市及び事業者の協議により定める。）に、定期借家契約を市と締結することとする。借家期間は、市が示した期間内（例：建物の耐用年数の上限）で、事業者が提案した期間とする。なお、公正証書作成に要する費用は、事業者が負担することとする。

#### 2) 貸付料

入居者の負担を軽減するため、貸付料は低廉に抑えることが望ましいが、市の歳入への効果についても検討する必要がある。したがって、市は、最低単位貸付料<sup>7</sup>（円／㎡）を提示し、事業者の提案とすることが考えられる。なお、貸付料については、後述のように審査項目の1つとすることが考えられる。

#### 3) 借家権の譲渡・転貸

事業者は、市による事前の書面による承諾を得ることなく、定期借家権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

#### 4) 事業期間中における本施設への制限

やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、市による事前の書面による承諾を要することとする。

#### 5) 事業期間終了時の本施設の取扱い

事業者は、借家期間終了時まで、原状復帰にして市へ返還することとする。市及び事業者は、定期借家契約の延長や終了に際して必要な事項を決定するために、定期借家契約期間終了日の3年前から協議を行う。

---

<sup>7</sup>最低単位貸付料

周辺相場などを基に設定することが考えられる。

## (2) 選定方法

選定方法としては、市の負担はないことからプロポーザル方式とする。市の負担額軽減を重視する場合には、選定事業者が市に払う貸付料を点数化し、価格点をと性能点の総合評価方式により選定する方法も考えられる。

その場合、価格点と性能点の比重については、2：8～3：7などとし、性能点を重視し事業の安定性や入居者満足度を高める事業とすることが重要である。

### ■性能点の評価項目例

	審査基準例
1. 基本事項	
①改修・運営の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本方針は「生涯活躍のまち・つる基本計画」に沿っているか</li> <li>本市に対する中長期的な展望を持っているか</li> <li>本事業の成功に対する熱意が感じられるか</li> </ul>
②実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>応募者の参加資格は満たしているか</li> <li>必要な実績、ノウハウを持つ事業者の体制か</li> <li>責任の所在が明確となっているか</li> <li>地域経済の活性化に資する体制か</li> </ul>
③応募者の財務の健全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>応募者の経営の安定性は問題ないか</li> <li>将来的な民事再生リスク等は想定されるか</li> </ul>
④「生涯活躍のまち」等類似施設の実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>他都市等で「生涯活躍のまち」等の類似施設の実績はあるか</li> <li>類似施設での成功例はあるか</li> </ul>
2. 改修計画に関する提案	
①全体施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設を改修により有効に活用した計画か</li> <li>増築の計画は施設機能として適切な計画か</li> </ul>
②居室計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>個々の居室の計画は、入居意欲を高めるものか</li> <li>コミュニティ形成が促進される配置となっているか</li> </ul>
③ユニバーサルデザインの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>あらゆる人が安全に暮らせるユニバーサルデザインか</li> </ul>
④改修工事の施工方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の施設を活かしながら、改修工事を実施するために必要な方法となっているか</li> </ul>
3. 管理運営に関する提案	
①料金設定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の負担感を高めない料金設定（敷金、月額家賃、共益費、その他サービス料）となっているか</li> <li>将来の物価変動等に配慮した料金見直しの考え方が示されているか</li> </ul>
②入居者誘致に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘致が適切に行える体制が構築されているか</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な誘致方法が示されているか</li> <li>・ターゲットと入居想定数の根拠は示されているか</li> </ul>
③提供サービスの考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の生きがいなどを提供するとともに、急病時の対応方法など具体的な提案となっているか</li> </ul>
④環境負荷の軽減の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然エネルギー（太陽光発電）、ヒートポンプ、断熱性の高い窓・壁などの導入は提案されているか。</li> </ul>
⑤施設修繕の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕は長期安定的に実施される見込みか</li> <li>・予防保全などに配慮した維持管理を行うか</li> </ul>
4. 事業収支	
①事業収支の見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な収支がそれぞれの費目で計上されているか</li> <li>・収入と支出のバランスが確保されているか</li> <li>・収入、支出の算出根拠が明示されているか</li> <li>・市に求める財政支援策の規模は適正か</li> </ul>
②資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修・増築に係る資金調達や運転資金の確保のめどは立っているか</li> <li>・万が一の場合にバックアップサービスの確保などがあるか</li> </ul>

