

男山団地 地域包括ケア複合施設の建設

KSP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
-Re-DANCHI leaflet-

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2016
VOL. 190



はじめに

平成 27 年 11 月、男山地域・地域包括ケア複合施設（YMBT ハウス）がオープンした。

この施設は、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられることを目指した「地域包括ケア」の確立を目的として整備された施設である。

八幡市では、地域包括ケアシステムの構築を目指して、平成 24 年 3 月に「八幡市高齢者健康福祉計画及び介護保険事業計画（平成 24～26 年度）」（第 5 期計画）を策定し、関連施策を推進していた。

また U R 都市機構では、来る超高齢社会において U R 都市機構が果たすべき役割や、U R 団地を活用した地域の医療福祉拠点のあり方が検討されており、Aging in Place を実現する取り組みを総合的に推進していた。

八幡市及び U R 都市機構において、地域包括ケア複合施設にかかる政策的位置づけがなされ、八幡市、U R

都市機構、関西大学の男山まちづくり連携協定の締結をきっかけとして、2014（平成 26）年 2 月から男山地域・地域包括ケア複合施設が計画、建設された。

男山団地の B 地区内の沿道性の高い駐車場用地を U R 都市機構が賃借し、八幡市内の社会福祉法人が建設・運営するというスキームおける、地域包括ケア複合施設基本構想の検討を関西大学が研究プロジェクトとして受託し、八幡市、U R 都市機構、さらに京都府と協働し、計画を推進した。

団地再編プロジェクトは、施設の外観デザイン等について、具体的に関与し、設計段階から設計者との協議を進めた。

本プロジェクトは、建物ボリュームの低減を図るため、外壁塗装色の塗り分けによる分節化を提案し、最終局面では設計者と本プロジェクトとの間で立面図による応答を経て、完成形に至った。

1. 地域包括ケア複合施設

平成27年11月、男山地域・地域包括ケア複合施設（YMBTハウス）がオープンした。

この施設は、平成25年10月25日に締結された「男山地域まちづくり連携協定」の「(2) 多世代が根を張るまちづくりとして、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられることを目指した「地域包括ケア」の確立」「(3) 地域に活力を呼び戻すまちづくりとして、地域及び団体が連携した新しい機能及び活動の導入・確立」をもとに計画が進められた。

2. 地域包括ケア複合施設の位置づけと建設の背景

男山団地の属する2つの中学校圏域における平成26年現在の高齢化率（65歳以上人口が全人口に占める割合）は、いずれも30%近く（男山中学校圏域29.2%、男山第3中学校圏域28.8%）である。これらの数値は、全国平均の25.1%、京都府下全域平均の25.8%を上回り、今後も引き続き高齢化が進展するものと考えられる。

八幡市では、地域包括ケアシステムの構築を目指して、平成24年3月に「八幡市高齢者健康福祉計画及び介護保険事業計画（平成24～26年度）」（第5期計画）を策定し、関連施策を推進してきた。この計画の具体化のため、「地域密着型介護老人福祉施設」「高齢者あんしんサポートハウス」「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」について、整備等の検討が進められた。

一方、UR都市機構では、高齢化の進むUR団地において、今後到来する本格的な少子高齢社会における地域モデルの構築を目指し、高齢者がいつまでも安心して、いきいきと住み続けることのできる住まい・まちづくり（Aging in Place）に取り組んでいる。

その一環として、有識者による「超高齢社会における住まい・コミュニ

ティのあり方検討会」が設置され、超高齢社会におけるUR都市機構が果たすべき役割やUR団地を活用した地域の医療福祉拠点のあり方などが検討され、2014（平成26）年1月に報告書が作成された。

報告書では、UR都市機構は男山団地を高島平団地及び千葉幸町団地とともに、地域の医療福祉拠点としての整備に取り組む候補団地（重点団地）に指定し、Aging in Placeを実現するべく、以下の3つの取り組みを、地方公共団体、自治会等の地域関係者等と連携して総合的に推進することとしている。

- ・医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが一体的に提供される地域包括ケアシステムを高い水準で実現する。
- ・多世代共生のミクストコミュニティの構築や高齢者が生きがいを持って活躍できる環境の整備等を通じて活力ある地域社会の形成を図っていく。
- ・地域に不足している医療福祉機能を、団地の豊かな環境を生かして積極的に誘致することによって、今後高齢化が進む周辺地域を含めた拠点機能の形成を図り、地域におけるセーフティネットの構築や、Aging in Placeの実現に寄与していく。

男山地域での高齢化の進展、地域包括ケア複合施設にかかる八幡市及びUR都市機構での位置づけ、連携協定の締結をきっかけとして、2014（平成26）年2月から男山地域・地域包括ケア複合施設の建設が具体化に向けて動き出した。

男山団地のB地区内の沿道性の高い駐車場用地をUR都市機構が賃貸し、八幡市内の社会福祉法人が建設・運営するというスキームの基本構想検討を大学が研究を受託し、京都府、八幡市、UR都市機構と連携協働して検討した。平成26年度に入り、



図1. 地域包括ケア複合施設 YMBTハウス 位置図

選定された社会福祉法人が施設の設計を開始、住民との調整を経て平成27年1月に工事に着手、同9月に完成した（表紙、図1、図2）。

3. 地域包括ケア複合施設の概要

地域包括ケア複合施設は（図2）、地域包括ケア推進拠点、応型訪問介護看護事業所、高齢者あんしんサポートハウス、地域密着型特別養護老人ホームなど、地域包括ケアを担う施設を複合的に整備したものである。

○地域包括ケア推進拠点

地域包括ケアを地域の中で推進していくため、介護予防事業や地域住民の交流スペースとして活用される多目的室を備えた拠点である。

○応型訪問介護看護事業所

在宅生活を送っている方に日中・夜間を通じて訪問介護（ヘルパー）や訪問看護（看護師）が定期的に巡回する介護保険サービスを実施するための施設である。



図2. 地域包括ケア複合施設・YMBTハウス 外観



図3. 地域包括ケア複合施設・YMBTハウス 平面図

- 高齢者あんしんサポートハウス
要支援や軽介護度の自立生活がやや困難である方、疾病からの回復期にある方が、食事等のサービスを受けながら生活する介護保険施設である。これは利用者の収入に応じた府の助成により、収入が「国民基礎年金」水準であっても入居が可能な施設である。
- 地域密着型特別養護老人ホーム

常に介護が必要な方が入所し、入浴や排泄、食事等の日常生活上の支援や訓練、療養上のサポートを提供する介護保険施設である。この施設では、在宅の方が短期入所し、入浴や排泄食事などの日常生活上の支援や機能訓練、療養上の世話などを提供する介護保険サービスである短期入所生活介護（ショートステイ）に対応する。

4. 地域包括ケア複合施設の諸元

- 緒元（図3）
建築地：京都府八幡市男山石城 1
敷地面積：2,837㎡（仮想敷地範囲）
用途地域：第1種中高層住居専用地域
その他地域：法22条地域、第2種高度地区、宅地、造成工事規制区域
構造：鉄骨造4階建



図4. 地域包括ケア複合施設・YMBTハウス内観

建築面積：約 900㎡
延床面積：約 2,700㎡

○用途 (図4)

1階：地域包括ケア推進拠点および多目的室、ふれあいカフェ、相談室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、調理室

2階：高齢者あんしんサポートハウス (20室)

3・4階：地域密着型特別養護老人ホーム (29室)、屋上庭園

○建築主等

運営者：社会福祉法人若竹福祉会
設計・監理：ゆう建築設計事務所
施工：巖建設

前述の基本構想に引き続き、本研究プロジェクトは施設の計画段階において、施設の建設・運営者である社会福祉法人、施設の設計者、市、UR都市機構、本研究プロジェクトからなる協議会に参加した。工事期間中においても、上記のメンバーに工事施工者が加わった定例会議に参加を続けた。計画段階の協議会、工事段階での定例会議においては、「男山地域まちづくり連携協定」の一員として意見を述べ、必要に応じて調整を行った。

中でも、施設の外観デザインについては、設計段階から設計者との協議を進めた。施設は、男山団地内の住棟と比較して大きなボリュームで

存在せざるを得ず、景観面での配慮が必要となった。高度地区による高さ制限を受けるため建物高さは他の住棟と同程度であった。しかし、他の住棟と比較して平面的に大きいため、団地内にこれまで存在しなかったスケール感を持つ建物となった。

そこで、本研究プロジェクトは、建物ボリュームの低減を図るため、外壁塗装色の塗り分けによる分節化を提案した。3層の小さな建物が建ち並ぶさまを実現すべく、海外の集落での塗り分け事例等具体的なイメージを設計者に提示した。

最終局面では設計者と本研究プロジェクトとの間で立面図による応答を経て、完成形に至った。

5. 本研究プロジェクトの関与について

『男山団地 地域包括ケア複合施設の建設』

執筆：荒木公樹
作成協力：保持尚志 (関西大学大学院博士後期課程)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

発行：2016年3月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)
URL : <http://ksdp.jimbo.com>