

令和7年度 住まい環境整備モデル事業
〔課題設定型・事業者提案型〕

提案内容の概要

事業名称：高齢女性が終身建物賃貸借契約を結び、
任意後見制度も利用できる、
コモンのある住まい

代表提案者：中嶋明子

共同提案者：特定非営利活動法人

都市住宅とまちづくり研究会

株式会社 すばる建設企画

1. これまでの取組

1. 代表提案者（中嶋明子）の実績

- ・NPO法人すみださわやかネット（キラキラ茶屋）の理事長として、築百年超の長屋を改修し、**住民の相談・イベントの場・地域食堂として運営**

2. 共同提案者①（としまち研）の実績

- ・コーポラティブハウスの企画・コーディネートおよび管理支援を2000年から継続しており、**「“ご近所づきあい”のある住まいをみんなで作る**」という思想に基づき18棟を実現。
- ・高齢单身マンション所有者の、**将来的な認知症等による意思表示困難時の資産管理を支援**する具体的な方法について調査研究を実施。

3. 共同提案者②（すばる建設企画）の実績

- ・70歳以上の高齢者が賃借を希望する場合の住居探し及び契約援助を実施。



- ・当該地域は1960年代前後に開発された郊外戸建て住宅地であり、世代交代に伴い**空家が増加**しています。
- ・社会の家族に対する考え方の変化や、医療・社会福祉の発展により、単身世帯が増加しており、**個人が孤立して生活**する世帯が増えています。



- 課題認識：高齢単身者は女性の方が多く、**孤立せずに、人との関わりを豊かに持ち、最期を全うしたい**という強いニーズがある。よって、対象者としては高齢の一人住まいの女性とします。

将来は性別・年齢を問わず我々が提案するシステムの共同住宅に入居できるよう期待します。

3. 提案内容

1. 事業の全体像とポイント

- 私たちは、**終身建物賃貸借契約**と**任意後見制度**が活用できる**コモン（共同空間）**を持った、**施設ではない共同居住を提供します。**
- 入居対象者は**60歳以上の女性**とします。
- 認知症になった場合にも備え、**任意後見制度**を活用し、元気なうちは見守りを、判断能力が低下した場合は財産管理、死後の事務処理や遺言執行を行う体制を整えます。



3. 提案内容

【課題設定型・事業者提案型】

① 庭と一体化したみんなの部屋

② 地域の人にかかれたみんなの庭

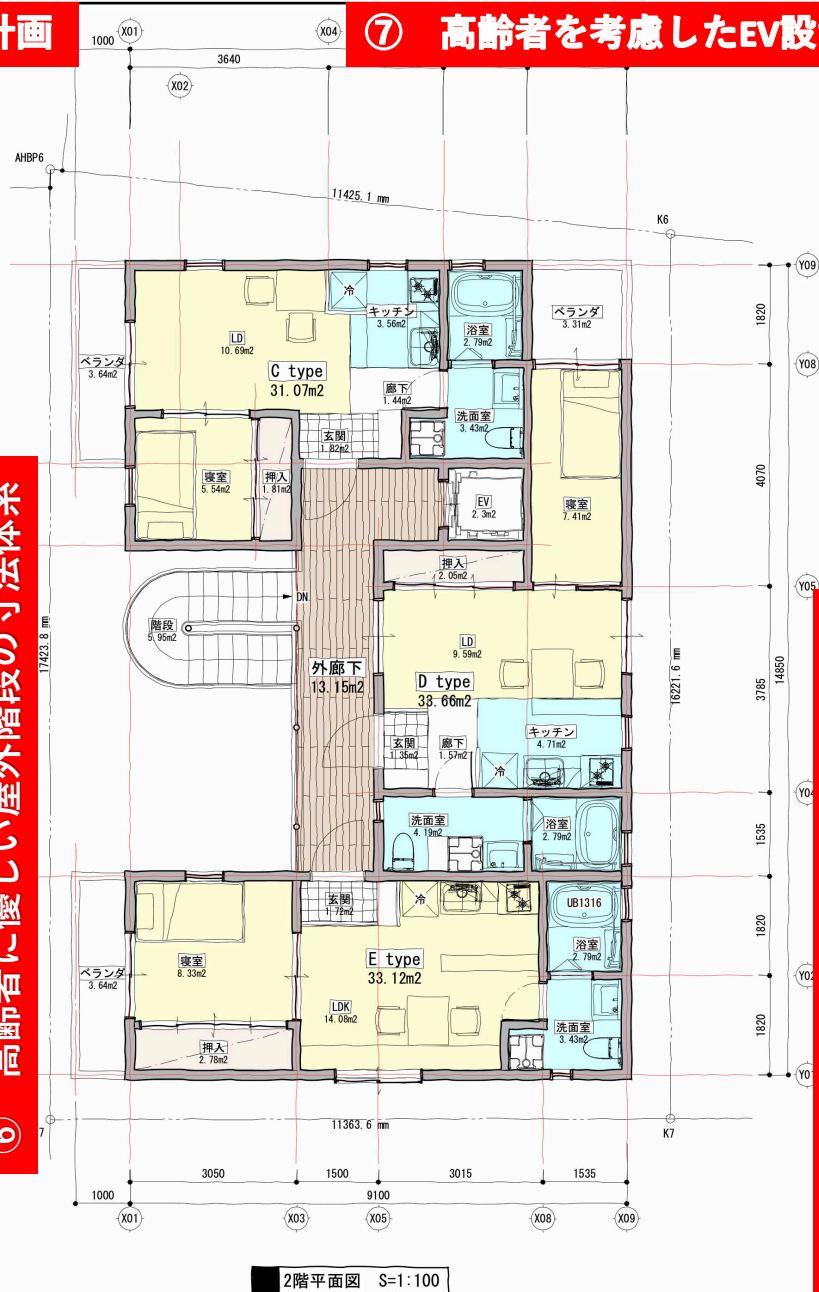
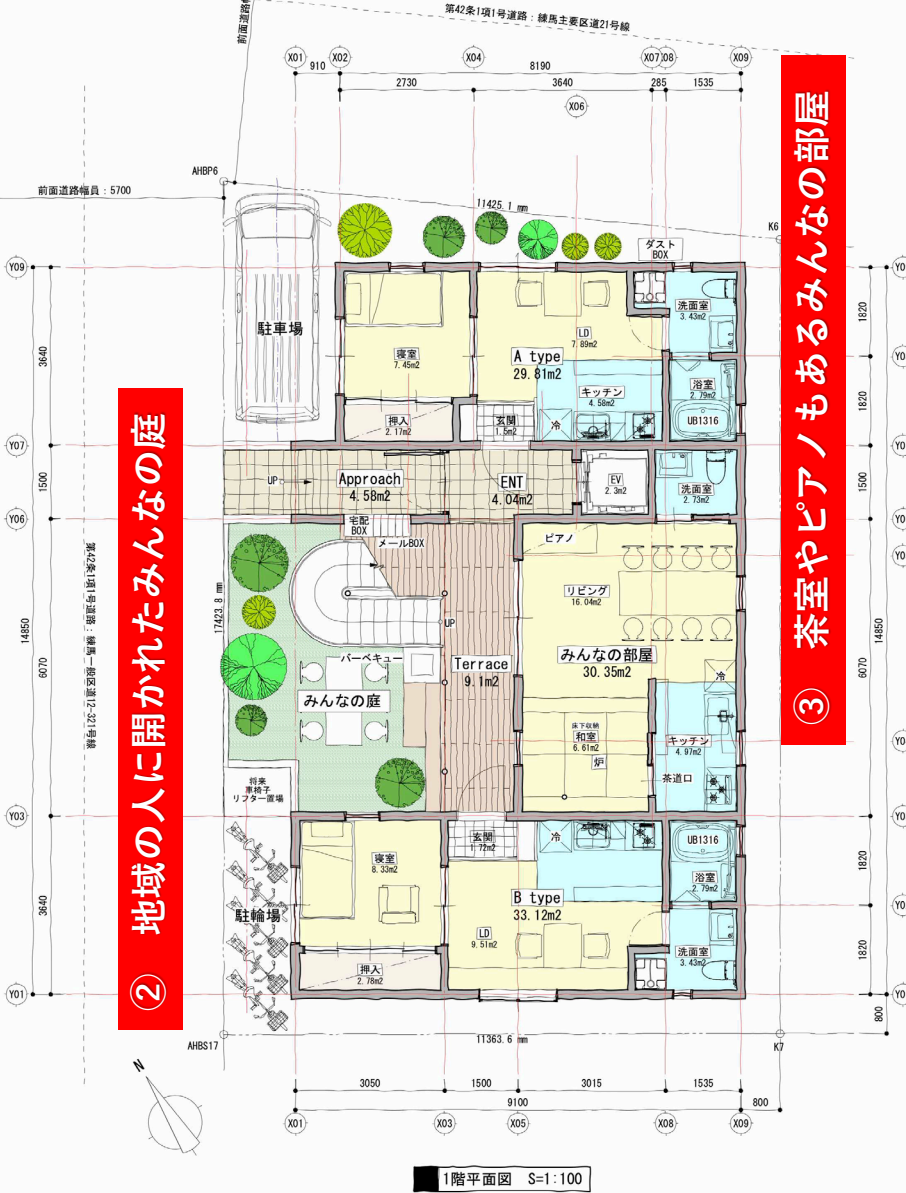
④ 豊富な収納・豊かな水回りの平面計画

③ 茶室やピアノもあるみんなの部屋

⑥ 高齢者に優しい屋外階段の寸法体系

⑦ 高齢者を考慮したEV設置

⑧ 全ての住戸で3面採光を考慮した計画



⑤ 将来を見据えた車椅子対応

⑧ 全ての住戸で3面採光を考慮した計画

4. 期待される効果

1. 本提案事業を通じた事業効果（メリット）

- ・ **高齢期の孤立・孤独を防ぎ、認知症リスクを軽減**し、居住の安定に資する。
- ・ 地域コミュニティの活性化に貢献し、**高齢単身者への見守り**が自然と行われるようになります。
- ・ 煩わしくとも**居住者デモクラシー**を通じて運営に参画することで、入居者同士のトラブル解決や**居住者の認知症予防**につながる効果を持ちます。

2. モデル事業としての波及効果・普及の可能性

- ・ **郊外住宅地の共同住宅モデル**： 今後世代交代が予想される郊外住宅地における戸建て住宅の改修・改築にあたり、**単身世帯の増加に対応した共同住宅のモデル**となります。
- ・ **システムの安定性**： 終身建物賃貸借契約・任意後見制度を利活用することにより、**高齢単身者の居住の安定を確保します**。

5. 検証方法

1. 技術検証：としまち研「人と暮らし部会」が担当

- ・ 終身建物賃貸借契約：高齢期の住まいに関するニーズ調査

→家主の意識調査、募集時の応募者へのアンケート、入居後の意識調査等を実施

- ・ 任意後見制度：入居者の心配事や要望の把握

→入居者に対し、入居時及び適宜にヒヤリングを実施

- ・ コモンスペースの活用：居住者と地域がいかに関交流を図れるか検証

→行政や地域の各種団体、利用者へのヒヤリング。居住者に対する防犯性能や、生活ストレス有無等に関する専門家を交えたヒヤリング。

2. 事業効果の検証方法

- ・ 独自のQOL測定：大学研究室と連携し、継続的な検証を行う。
入居者の入居前と入居後の生活の質（QOL）の変化を測定。

