

福祉コミュニティエリア整備基本構想

(案)

平成27年2月

函館市保健福祉部

目 次

1 基本構想策定の趣旨等	1
(1) 策定の趣旨.....	1
(2) 策定の経過.....	2
(3) 他計画との整合.....	2
2 市民ニーズの把握	4
(1) 調査方法.....	4
(2) 調査結果の概要.....	5
(3) シンポジウムの開催.....	6
3 民間事業者の意向把握	7
(1) 調査方法.....	7
(2) 中間報告までの調査結果の概要.....	8
(3) 中間報告以後の調査結果の概要.....	9
4 計画地の状況	10
(1) 福祉コミュニティエリアの位置と現状.....	10
(2) 福祉コミュニティエリアの周辺環境.....	12
(3) 計画地の設定.....	16
(4) インフラ整備の状況.....	18
(5) 介護保険事業計画における位置付け.....	19
5 整備にあたっての基本方針	20
6 整備・展開が望ましい機能・施設	23
(1) 住まい.....	24
(2) 交流・地域活動支援.....	25
(3) 医療・介護・障がい福祉サービス.....	26
(4) 健康づくり・介護予防・生活支援サービス.....	27
(5) 生活利便施設.....	28

7 土地利用方針	29
(1) 用途地域の変更.....	29
8 公共によるインフラ整備	31
(1) 道路・上下水道.....	31
(2) 多世代交流施設.....	32
9 整備・運営の手法	33
(1) 整備手法.....	33
(2) 段階的整備.....	34
(3) 一体的な運営のためのソフト展開.....	35
10 事業の収支見通し	38
(1) 公共事業費.....	38
(2) 土地の売却収入見込み.....	38
11 今後のスケジュール	39

1 基本構想策定の趣旨等

(1) 策定の趣旨

本市では、全国と同様に「団塊の世代」の高齢化に伴い、急速に高齢化が進行しており、とりわけ75歳以上の人口は、今後20数年間は現状を上回ることが見込まれ、また、障がいのある方も増加傾向にあり、核家族化や地域における交流の希薄化が進むなかで、福祉サービスに対する市民ニーズは多様化、高度化しています。

このため、すべての市民が地域のなかでいきいきと暮らし続けることができるよう、共に支え合い、安心して生活できる地域福祉社会の実現をめざし、地域福祉計画などの各種計画を策定し、これら計画に基づき、福祉サービスの充実をはじめ様々な施策を展開しています。

また、地域福祉社会を実現するには、公的な福祉サービスの充実ばかりでなく、市民やボランティア、企業など地域全体が主体となって支え合うことが必要となっており、さらに、住み慣れた地域で、自分らしく暮らし続けられるよう、住まいや医療、介護、介護予防、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」の構築が求められています。

こうしたなか、本市では、既存市街地のなかで交通アクセスに優れた良好な環境の住宅地にある日吉町4丁目の市営住宅団地跡地を、子どもからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず、安全で安心して快適に住み続けられる住まいをはじめ、在宅の高齢者や障がいのある方などを支援する各種サービスを提供する事業所のほか、在宅での生活が困難な方々のための施設などを整備するとともに、ふれあいや生きがいを持って共に支え合う地域コミュニティを形成することで、地域福祉を实践し、地域包括ケアシステム構築のモデル的なエリアとして整備を進めるため、「福祉コミュニティエリア整備基本構想」を策定するものです。

(2) 策定の経過

福祉コミュニティエリアの整備にあたっては、平成26年2月に市としての基本的な考え方を公表したところですが、このなかで、実現に向けた視点、想定される機能・施設の例および事業実現に向けた課題などを取りまとめたところではあります。

平成26年度には、基本的な考え方に掲げた課題を整理するため、11月に「福祉コミュニティエリア整備基本構想策定に向けた中間報告」を公表し、その後、12月にはシンポジウムを開催したほか、エリア全体の一体的な整備に興味を示した複数の事業者と引き続きヒアリングを重ね、土地利用やインフラ整備について、検討を進めてきたところです。

(3) 他計画との整合

基本構想の策定にあたっては、市で策定している他計画との整合を図ることに留意しました。

主な計画の概要と福祉コミュニティエリアにおける方向性は、次のとおりです。

○ 第3次函館市地域福祉計画（計画期間：平成26～30年度）

地域の人々が安心して暮らせる「共に支え合う社会」の構築をめざし、公的な福祉サービスだけでは十分に対応することができない地域の課題に対応するため、住民・地域・行政の役割分担を示し、それぞれが協力し合いながら解決に向かう仕組みをつくるための計画です。

福祉コミュニティエリアは、地域福祉を实践できるエリアとなることをめざします。

○ 第7次函館市高齢者保健福祉計画・第6期函館市介護保険事業計画（同：平成27～29年度）

高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の構築をめざし、介護保険の施設整備や各サービス量の見込み、各種高齢者福祉サービスの内容、施策の方向などを定め、健康・生きがいづくりの推進や介護保険事業の円滑な運営などに総合的に取り組むための計画です。

福祉コミュニティエリアは、地域包括ケアシステムのモデル的なエリアとなることをめざします。

○ **函館市障がい者基本計画（同：平成18～27年度）、第4期函館市障がい福祉計画（同：平成27～29年度）**

函館市障がい者基本計画は、障害者基本法に基づき、ノーマライゼーションとリハビリテーションの理念のもと、「障がいのある人が自立し、生きがいを持ち、安心して暮らすことのできるまち」の実現をめざし、各種の障がい者施策を推進するための計画です。

また、函館市障がい福祉計画は、「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に基づき、障がい福祉サービス量の見込みとその確保策を定める計画です。

福祉コミュニティエリアは、障がいの有無に関わらず、誰もが安全で安心して快適に生活しやすいユニバーサルデザインに配慮したエリアとなることをめざします。

○ **函館市子ども・子育て支援事業計画（同：平成27～31年度）**

子ども・子育て支援法に基づき、幼児期の学校教育・保育、地域の子ども・子育て支援を総合的に推進するとともに、次世代育成支援対策推進法に基づき、すべての子どもを対象に地域社会全体で次世代育成支援対策に取り組むための計画です。

福祉コミュニティエリアは、子どもからお年寄りまで、多世代が交流できるエリアとなることをめざします。

○ **函館市都市計画マスタープラン（目標年次：平成42年）**

函館市都市計画マスタープランは、都市計画法に基づく土地利用の規制・誘導および都市施設の整備や市街地開発事業などを実施するうえでの基本的な方針です。

福祉コミュニティエリアについては、地区別方針のなかで、コンパクトなまちづくりの趣旨や周辺の住宅地の住環境への影響を踏まえながら、土地利用を検討することとしており、この方針に沿って整備を進めます。

○ **函館市住宅マスタープラン（計画期間：平成25～34年度）**

函館市住宅マスタープランは、住宅施策の指針であり、住生活基本法に規定されている住生活の安定の確保および向上の促進に関する各種施策を策定し、実施するにあたっての基本的方向を示す計画です。

福祉コミュニティエリアでは、高齢者や障がい者が在宅で安心して暮らし、子育て世帯等が安心して子どもを産み育てることができる居住環境となるよう必要な取組みを進めます。

2 市民ニーズの把握

(1) 調査方法

福祉コミュニティエリアに求められる機能や施設、望ましい姿やエリア内への居住意向など、市民のニーズを把握するため、アンケート調査とインタビュー調査を実施しました。

また、市民の具体的なニーズの把握などを目的に、日吉・山の手地区の町会役員、学生を対象に意見交換やアイデアを出していただく場として市民ワークショップを開催しました。

ア 市民アンケート調査

平成26年7月下旬から8月中旬に、住民基本台帳から20歳以上の市民2,000名（日吉・山の手地区1,000名、その他の地区1,000名）を無作為抽出し、調査票を郵送し実施しました。

回収結果

区分	発送数（件）	回収数（件）	回収率
日吉・山の手地区	1,000	397	39.7%
その他の地区	1,000	296	29.6%
計	2,000	693	34.7%

イ 地域住民インタビュー調査

平成26年7月下旬から9月下旬に、日吉・山の手地区に居住する市民を対象として居宅訪問および街頭での聞き取りを実施しました。

調査結果

区分	回答数（件）
日吉・山の手地区	150

ウ 市民ワークショップ

平成26年9月28日に、函館白百合学園中学高等学校において、日吉・山の手地区の住民17名のほか、学生14名の計31名が参加しました。

ワークショップでは、参加者を5グループに分け、「子どもからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず暮らせるまちにあるとよいもの」をテーマに、必要と思う施設や機能、サービスなどについて、自由な発想でアイデア・意見をまとめていただきました。

(2) 調査結果の概要

ア 日吉・山の手地区住民の居住環境に対する満足度等

- ・ 日吉・山の手地区住民の居住環境に対する満足度は、その他の地区と比較した場合、買い物の利便性、医療機関の利用のしやすさ、娯楽施設・交流施設の存在、地域コミュニティの状況について低い状況にありますが、日吉地区では交通の利便性の満足度が高くなっています。
- ・ 今後の住み替えの予定については、築年数の長い住宅に居住している市民が多いことや高齢者として安心した生活を送りたいとの理由から、4割の市民が住み替えの意向を持っており、賃貸集合住宅への入居や一戸建て住宅の建設の志向が高くなっています。

イ 福祉コミュニティエリアについて

- ・ 福祉コミュニティエリアについては、日吉・山の手地区において利便性が低いとされている食品スーパーや交流施設、診療所をはじめ、高齢者などが安心して暮らせる共同住宅、デイサービスなど介護サービスを提供する施設の整備を希望する意見が多く、高齢者の回答が多いことから、身近に医療・介護施設や商業施設があり、病気や介護状態になっても安心して暮らせる住宅や健康づくり・介護予防のための施設・サービスがあることへの期待が高いと考えられます。
- ・ 福祉コミュニティエリアに居住する意向があるかについては、条件付きを含めて約半数の市民が住みたいと回答しており、ニーズの高い各種機能を整備することにより、福祉コミュニティエリアへの居住の可能性は高いと考えられます。

ウ 多世代交流

- ・ 市民ワークショップでは、中・高校生から高齢者まで幅広い層から意見やアイデアが出されましたが、いずれのグループにおいても、子どもからお年寄りまで年齢などに関係なく多世代が交流できる場について関心が非常に高かったこともあり、このエリアにはコミュニティを形成する場の提供が求められています。

(3) シンポジウムの開催

平成26年12月13日に、函館大学において、基調講演やパネルディスカッションを通じて、市民、事業者、行政が「福祉コミュニティ」の構築のために取り組むべき方向を共に考える機会として、「多世代交流を育む福祉コミュニティ形成を目指して」と題したシンポジウムを開催しました。

ア 開催内容

- ・ 報告 「福祉コミュニティエリアについて」

- ・ 第1部 基調講演 「福祉で描くコミュニティデザイン」
石川県金沢市において、豊かな自然に囲まれた約1万坪の敷地に、世代の違いや障がいの有無に関わらず共生でき、地域コミュニティの再生をコンセプトに、障がい児入所施設やサービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅などを整備し、一つのコミュニティとして、「シェア金沢」を運営している社会福祉法人佛子園理事長 雄谷良成氏に講演いただきました。

- ・ 第2部 パネルディスカッション
地域福祉社会の実現や地域包括ケアシステムの実践・研究されている方々によりパネルディスカッションを行っていただきました。
パネラー
雄谷 良成 氏 (社会福祉法人佛子園 理事長)
丸藤 競 氏 (函館市地域交流まちづくりセンター センター長)
丸田 浩一 氏 ((株)日本経済研究所医療福祉部 研究主幹)
河原 岳郎 氏 ((株)北海道二十一世紀総合研究所調査研究部 主任研究員)
コーディネーター
大橋 美幸 氏 (函館大学 准教授)

イ 参加者

120名

3 民間事業者の意向把握

(1) 調査方法

福祉コミュニティエリアでの事業実施の可能性や条件、課題など、民間事業者の意向を把握するため、アンケート調査およびヒアリング調査を実施しました。

ア 事業者アンケート調査

平成26年8月下旬から9月下旬に、市内、道内、道外の医療・介護分野および住宅・その他分野の事業者を対象として調査票を郵送し実施しました。

回収結果

区分	発送数(件)	回収数(件)	回収率
医療・介護分野の事業者	988	223	22.6%
住宅・その他分野の事業者	491	163	33.2%
合計	1,479	386	26.1%

イ 事業者ヒアリング調査

平成26年8月下旬から平成27年1月下旬に、福祉コミュニティエリア整備事業への参入意向に加え、エリア開発に関する意見や業界の動向などを把握するため、市内、道内、道外の事業者に面談によるヒアリング調査を実施しました。

ヒアリング調査数

区分	調査数(件)	中間報告前(件)	中間報告後(件)
医療・介護分野の事業者	9	7	2
住宅・その他分野の事業者	17	12	5
合計	26	19	7

(2) 中間報告までの調査結果の概要

ア 事業実施の可能性

- ・ 首都圏の大手デベロッパーは、東京オリンピック関連や東日本大震災の復興関連の事業が多く、地方の案件に割ける余力がない状況であり、また、中堅事業者が地方中核都市で主要駅前開発などを行っているような状況では、地方郊外部での事業参入は厳しい状況にあると思われます。
- ・ 市内の事業者は、エリア整備の参入意向がありますが、土地が広大なため、単独企業での開発は難しく、一体開発が可能な事業者はなく、複数事業者による場合も、コーディネート役は手が挙がっていない状況にあります。

イ 事業参入条件

- ・ 事業参入を検討するには、市がインフラや土地造成を整備し売却する方針を望む声が多くなっています。
- ・ 商業施設や循環バスなど、エリアに住みたいと思わせるようなインセンティブ・呼び水も重要であり、それに沿った用途地域の変更が求められています。

ウ 望ましい施設や機能

- ・ 特別養護老人ホームの開設意向を持つ事業者がおり、市内には待機者もいることから、積極的な取組みが期待できます。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の開設意向を持つ事業者は多くありますが、市内ではここ数年新設が相次いでおり、居宅サービス併設型の展開が期待されます。
- ・ 介護・福祉だけに特化したエリアとすると、他の住民が入って来にくくなるため、若年層などの視点を取り入れたまちづくりが求められています。
- ・ 住宅街は、桔梗・石川町方面へ広がっており、当エリアでの一戸建て住宅の販売にあたっては、思い切ったインセンティブや他地域との圧倒的な差別化など、特別な魅力の創出が求められています。

(3) 中間報告以後の調査結果の概要

ア 事業実施の可能性

- ・ 商業施設や事務所などの設置が可能であれば、一体開発を単独または複数事業者で行いたいとの意向を持った事業者があります。
- ・ 道内他都市において、宅地造成、ドラッグストア、賃貸マンションのほか、再開発事業を行っている実績があり、6 haであれば単独で開発したいとの意向を持った事業者があります。
- ・ 道外の法人から医療・福祉の事業を実施したいとの打診を受けたものの、福祉コミュニティの観点から、市内の状況を知っている地元事業者が参画すべきと考え、検討を行っている事業者があります。

イ 事業参入条件

- ・ 放射4号線沿いにある当エリアの隣接地に店舗や事務所が建設できるよう計画地を拡げ、都市計画の用途地域の制限を緩和して欲しいとの意見があります。
- ・ 宅地の開発・販売については時間を要するため、一括購入では固定資産税等が負担となることから、土地の売却を工期単位として欲しいとの意見があります。
- ・ 南東部の不整形な土地は、形状からして使いにくいことから、駐車場や広場など、市有地として残すことを検討してはどうかとの意見があります。

ウ 望ましい施設や機能

- ・ 福祉コミュニティというコンセプトを実現させるためのコーディネーターをどのように確保するかという観点が重要と考えられています。

4 計画地の状況

(1) 福祉コミュニティエリアの位置と現状

福祉コミュニティエリアは、市営住宅日吉4丁目団地跡地で、JR函館駅の北東約6kmにあり、函館北高等学校跡地で整備を進めている函館フットボールパークと放射4号線を挟んだ北側に位置しています。

昭和40年代に建設された市営住宅は解体を終え、計画地内には民間の保育園が立地しています。

土地は、北東部の標高が約59m、南西部が約43mと16mの高低差がある緩やかな傾斜地となっており、山の手日吉通や現市道と各区画で段差が生じている場所があることから、周辺の公共工事により発生した約1万 m^3 の盛土材を計画地内に集積しています。

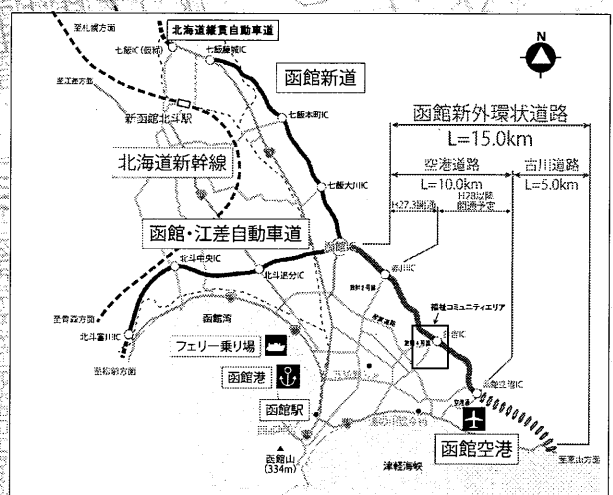
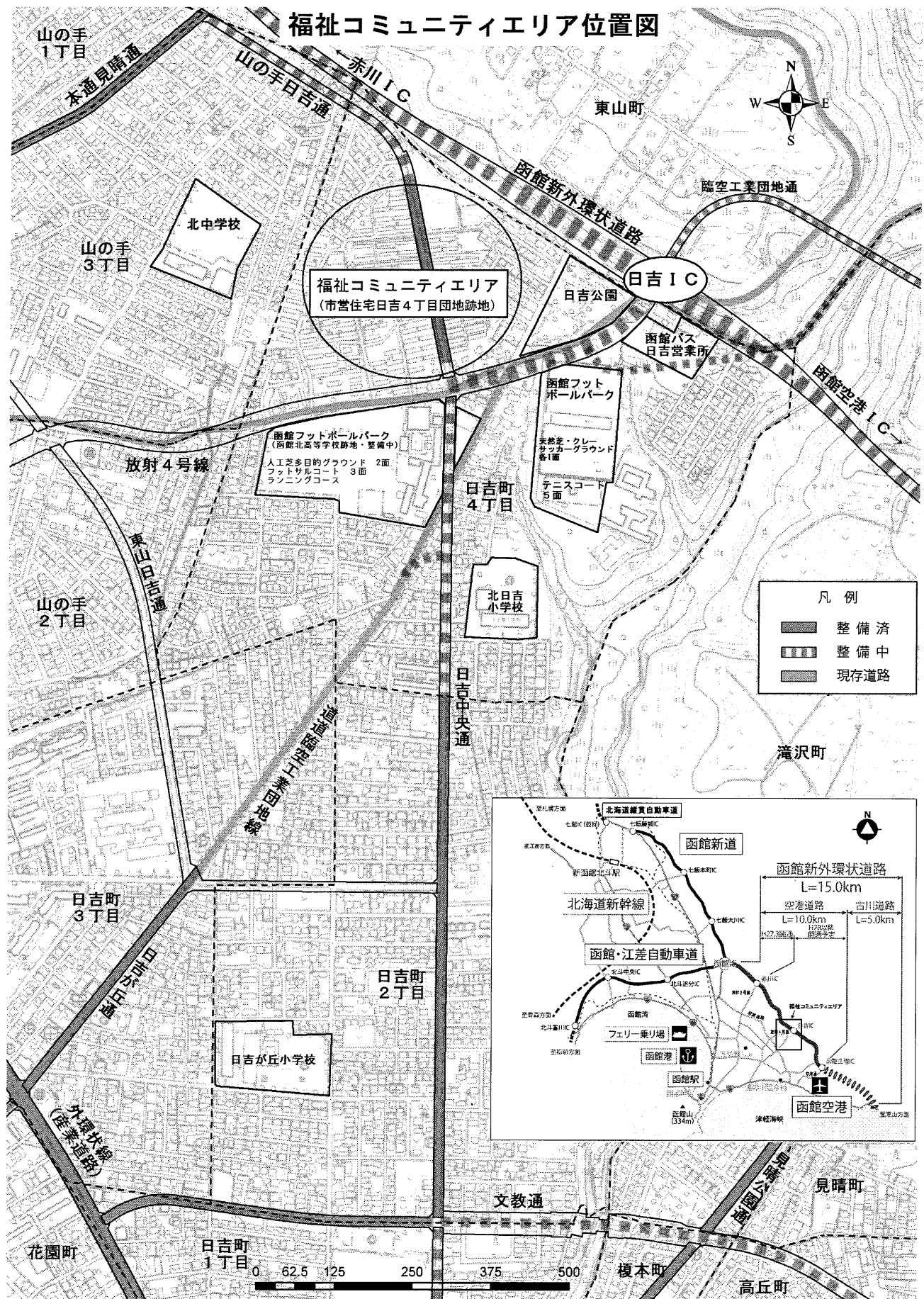
計画地の用途地域は、第一種低層住居専用地域で、エリア周辺は閑静な住宅地となっています。

なお、介護保険事業計画では、住民が日常生活を営んでいる地域として、日常生活圏域を設定しており、平成27年度からの第6期函館市介護保険事業計画における日常生活圏域としては、東央部第1圏域となっています。

計画地の概要	
地番	函館市日吉町4丁目77番124ほか
位置	JR函館駅の北東約6km 函館バス日吉営業所の西約400m 函館新外環状道路日吉IC（整備中）の西約400m

都市計画による用途	
用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50/100
容積率	100/100

福祉コミュニティエリア位置図



(2) 福祉コミュニティエリアの周辺環境

ア 交通アクセス

(7) 道路交通

国道5号函館新道と函館・江差自動車道とを結ぶ函館ICから函館空港ICまでの函館新外環状道路（空港道路）は、現在、国により整備が進められており、平成27年3月には赤川ICまでが開通する予定で、函館空港ICまでの早期完成を要望しています。

計画地の東側約400mには日吉ICが計画されており、函館新外環状道路が供用開始されると日吉ICからは、函館空港までおよそ5分、北海道新幹線新函館北斗駅までは20分程で行き来できるようになり、北海道縦貫自動車道等の高速道路をはじめ、北海道新幹線や函館空港と結ばれることで、北海道内ばかりではなく、道外とのアクセスが充実する地域となります。

また、函館新外環状道路の整備に合わせ、日吉ICとアクセスさせるため、放射4号線や日吉中央通、山の手日吉通、文教通、臨空工業団地通の整備に取り組んでおり、これらの幹線道路の整備が進むことにより、外環状線（産業道路）を中心とした渋滞が解消され、函館駅前や五稜郭といった中心市街地へのアクセス向上も期待される地域です。

(4) 公共交通

計画地の東側約400mには函館バスの日吉営業所があり、計画地に近接するバス停留所からは、函館駅前や五稜郭といった中心市街地や市内各方面に平日の往復で250便程度の路線バスが運行されています。

イ 交流・地域活動施設

(7) 町会館

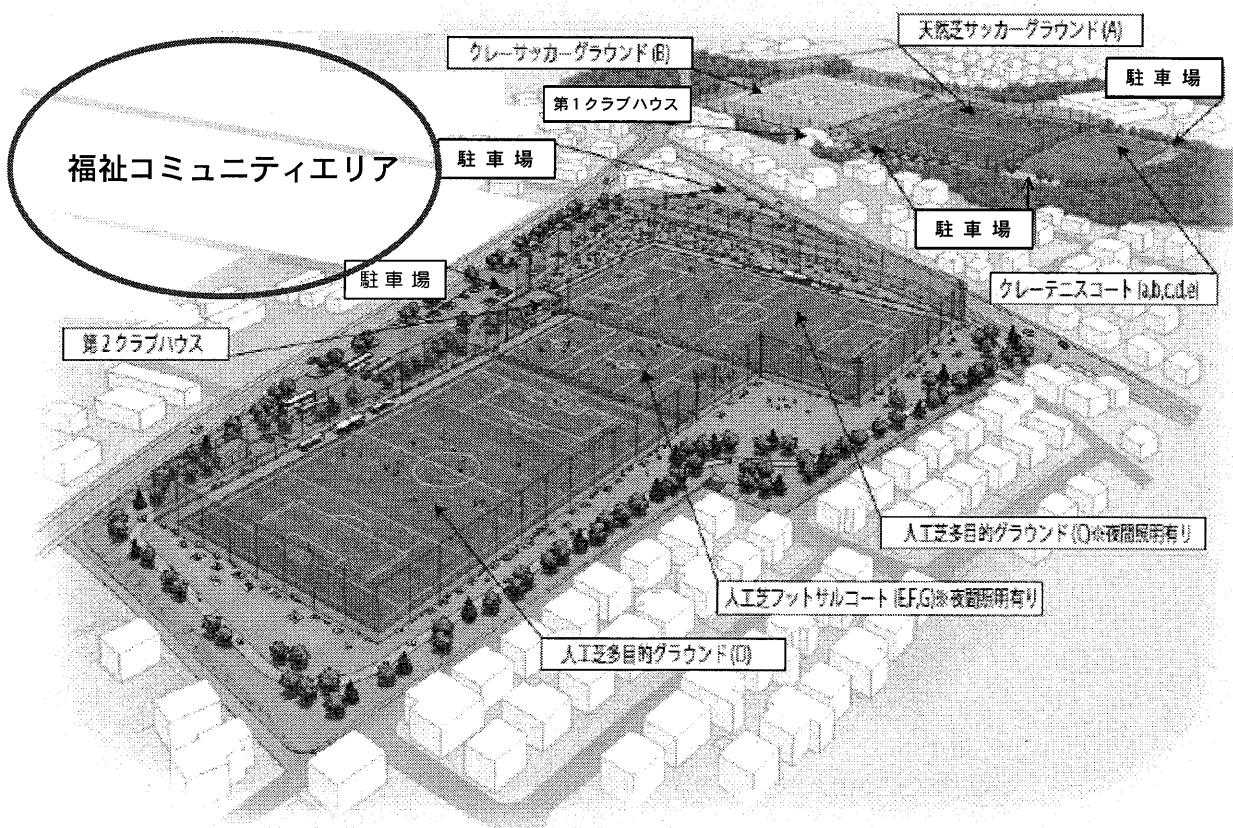
計画地の周辺には6つの町会がありますが、いずれも町会館はなく、最寄りの町会館である山の手町会館までは約800m、日吉地区にある2つの町会館までは約1km離れており、地域住民の交流拠点は十分とはいえない状況となっています。

(4) 公園・スポーツ施設

計画地の東側には近隣公園である日吉公園があるほか、周辺には5つの街区公園があります。

また、すずらんの丘公園パークゴルフ場が東側約1.5kmにあるほか、函館北高等学校跡地で函館フットボールパークの整備を進めており、既存の施設も含め、グラウンド4面、テニスコート5面、フットサルコート3面やランニングコースなどを整備し、平成27年8月にオープンする予定となっています。

函館フットボールパーク施設配置図



ウ 医療・介護・障がい福祉サービス基盤

(7) 医療サービスの現況

日吉町4丁目には病院，診療所，薬局はありませんが，日吉町1丁目から3丁目，山の手1丁目から3丁目には一般診療所が11か所，歯科診療所が6か所，薬局が7か所あります。

診療科目としては，内科，消化器科，泌尿器科，小児科，外科，整形外科，心療内科，精神科，皮膚科，眼科，耳鼻咽喉科，歯科などとなっています。

(4) 介護サービスの現況

日吉町4丁目が含まれる東央部第1圏域には介護サービス事業所が66か所あり，主な介護サービス事業所としては，居宅介護支援が10か所，訪問介護が15か所，通所介護が13か所などとなっています。

また，日吉町4丁目には居宅介護支援が2か所，訪問介護，通所リハビリテーション，短期入所療養介護，認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）および介護老人保健施設がそれぞれ1か所あります。

(ウ) 障がい福祉サービスの現況

日吉町1丁目から4丁目には，障がい福祉サービス事業所はありませんが，山の手1丁目から3丁目には，共同生活援助（グループホーム）が2か所と居宅介護等の訪問系サービスを提供する事業所が1か所，相談支援事業所が1か所あります。

エ 子育て・教育環境

(7) 子育て支援施設

計画地内には函館福ちゃん保育園があり、通常保育のほか、乳児保育、一時預かり、延長保育を実施しています。

また、計画地周辺の子育て支援施設として、保育所ではあすなろ保育園や花園保育園、幼稚園では函館白百合学園幼稚園や花園大谷幼稚園、児童館では山の手児童館や日吉が丘児童館、学童保育所ではポプラクラブや日吉クラブ、日吉が丘小学校内にあかねキッズクラブ日吉があります。

(4) 教育施設

計画地の近隣に市立北日吉小学校と市立北中学校があるほか、計画地周辺には私立の中高一貫の教育機関である函館白百合学園中学高等学校や函館ラ・サール中学校・高等学校があります。

オ 生活便利施設

計画地の中心部から約500mの範囲では、日用生活品の店舗は、南西方向にドラッグストアが1軒、南方向にコンビニエンスストアが2軒ありますが、最も近い生鮮食料品を扱うスーパーは約1km離れており、買い物の利便性は良いとはいえない状況にあります。

市民アンケート調査では、日吉地区住民の買い物の利便性に対する満足度が他の地区に比べて低く、計画地への食品スーパーの出店が期待されています。

(3) 計画地の設定

福祉コミュニティエリア整備に興味を示している複数の民間事業者からは、基本的な考え方で示した市有地である計画地のほかに、事業運営の効果を高めるため、隣接する土地についても活用したいとの意向が示されたことから、土地所有者との協議を進め、計画地の拡大を図ります。

ア 南西部の隣接地

隣接する放射4号線沿道の函館工業高等専門学校教職員住宅敷地（独立行政法人国立高等専門学校機構所有地）については、一部が放射4号線の計画用地になっており、土地処分の意向が示されていることから、より一体的な土地利用を図るため、計画地の拡大に向け、開発事業者を公募するまでに処分方法等の協議を進めます。

また、基本的な考え方の時点の計画地と高専住宅敷地に挟まれた市有地である教職員住宅跡地も計画地に加えます。

なお、道立高等学校教職員住宅敷地（北海道教育庁所有地）については、現時点で財産処分の意向がないことから、現状のまま計画地の対象外とします。

イ 北東部の隣接地

北東部にある北海道所有の2か所の道営住宅跡地（約0.28ha）については、土地処分の意向はあるものの北海道において処分方法等を検討中であることから、現時点では計画地の対象外とし、引き続き協議調整を進めます。

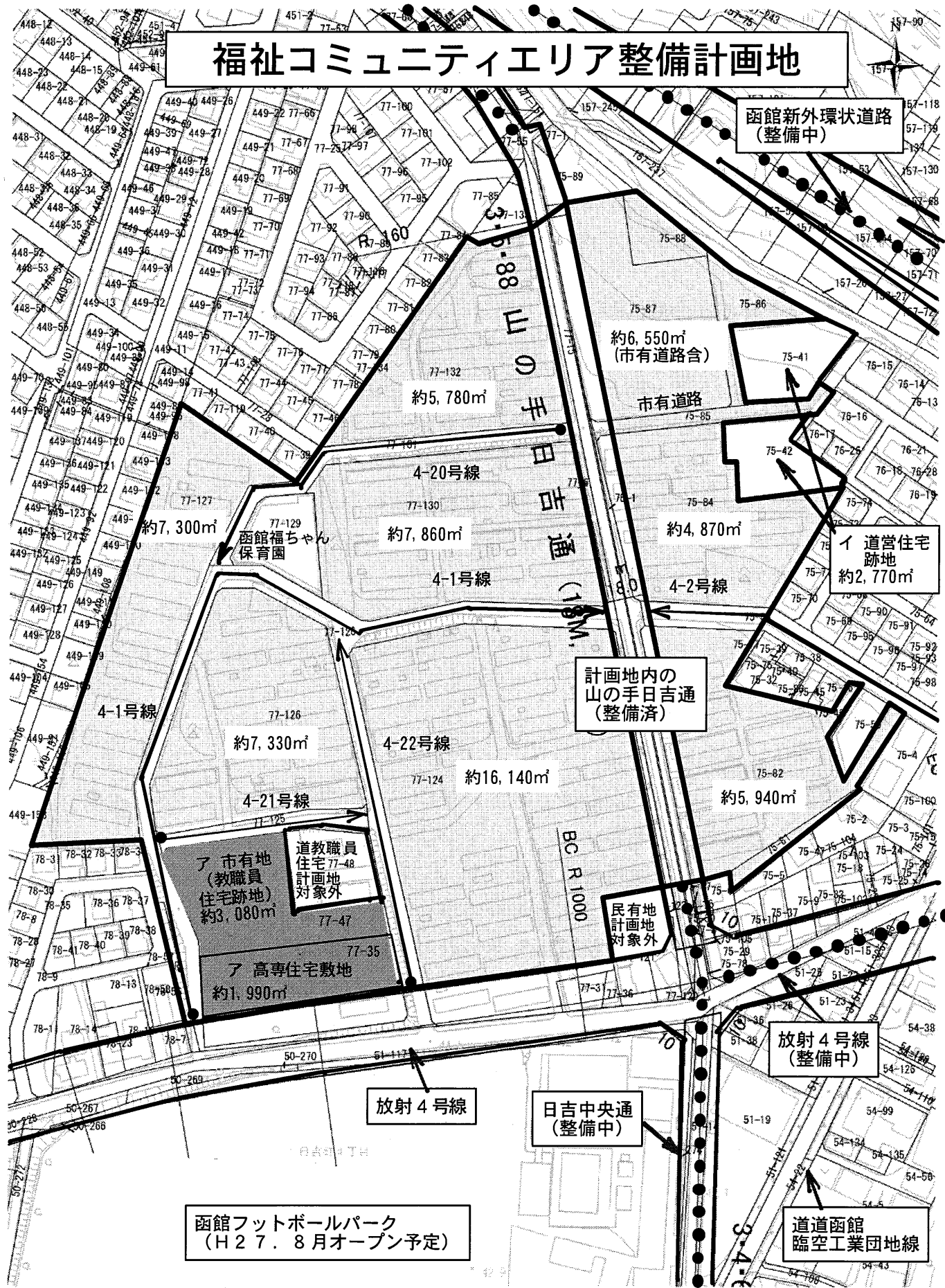
(単位：ha)

区 分		計画地 A	道路等用地 B	利用可能地 A－B
基本的な考え方時点の計画地		7.78	1.61	6.17
南西部の隣接地	高専住宅敷地	0.20	—	0.20
	市有地	0.31	—	0.31
合 計		8.29	1.61	6.68

※ 面積については平成27年度に実施する測量の結果、変更になる可能性がある。

※ 道路等用地には函館福ちゃん保育園敷地を含む。

福祉コミュニティエリア整備計画地



1:1,500



(4) インフラ整備の状況

ア 計画地内の道路の整備状況

計画地内には、市道4路線（幅員5.6～6.5m、延長823m）がありますが、舗装の老朽化が進んでおり、改修が必要な状況にあります。

このほか、未舗装の市有道路が1路線（延長115m）あります。

イ 都市計画道路の整備状況

計画地の南側の放射4号線（幅員31m）については、函館新外環状道路日吉ICのインター線として、山の手日吉通と日吉中央通の交差点までの区間は、事業着手しており、用地買収も進められ、交差点付近は平成28年度の整備が予定されています。

また、計画地を縦断する山の手日吉通（幅員18m）については、道路整備に合わせ上下水道と都市ガスの整備を進めており、平成26年度には計画地内の整備を終えます。

さらに、南側の日吉中央通（幅員16m）については、平成28年度に文教通まで供用を予定していることから、計画地から南北方向への交通アクセスが良好になります。

ウ 上下水道等の整備状況

計画地には、水道管が敷設されていますが、老朽化しており、道路改修に合わせた布設替えが必要です。

下水道については、処理区域外となっており、汚水管・雨水管共に布設されていないため、新たに下水道の整備が必要となります。

また、計画地の雨水は松倉川水系の寺の沢川に接続されることになり、松倉川水系では、新たな施設を整備する際、排出される雨水量を現況と同程度に抑制することが求められていることから、計画地内において雨水流出対策を講じる必要があります。

都市ガスについては、供給区域となっています。

(5) 介護保険事業計画における位置付け

第6期函館市介護保険事業計画において、施設・居住系サービスのうち、平成28、29年度の新規整備6か所223床については、福祉コミュニティエリアへの整備を優先することとしています。

なお、医療ニーズの高い要介護者等の在宅生活の継続を支援する体制を整備するため、複合型サービス事業所の併設を促進することとしています。

第6期函館市介護保険事業計画における福祉コミュニティエリアへの優先整備数

施設種別	施設数	定員数
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	1か所	100人
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 (29人以下特別養護老人ホーム)	1か所	29人
認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム)	2か所	36人
地域密着型特定施設入居者生活介護 (29人以下介護専用型有料老人ホーム等)	2か所	58人
合計	6か所	223人

5 整備にあたっての基本方針

計画地は、交通アクセスに優れた良好な環境の住宅地にあり、子どもからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず、安全で快適に生活しやすいユニバーサルデザインに配慮した福祉コミュニティエリアとして、地域福祉を実践し、地域包括ケアシステムを構築するモデル的なエリアとなるよう整備を進めます。

福祉コミュニティエリアの整備にあたっては、世代を超えた交流や地域活動の充実など、お互いに関心を持って必要に応じ、共に支え合う地域社会を構築し、多世代の交流を促進することが重要であり、そうした仕組みづくりを考慮しつつ、安心して住み続けられる住まいの供給に加え、在宅の高齢者や障がい者などを支援する各種サービスを提供する事業所、さらには在宅での生活が続けられない方々のための施設整備などが必要となります。

このため、単なる施設整備等に止まらず、生活のあり様にまで踏み込んだエリア全体の統一的なコンセプトに基づく新たなまちづくりといった観点が大切です。

こうしたことから、次の3点を福祉コミュニティエリア整備の基本方針とします。

【福祉コミュニティエリア整備の基本方針】

- ◎ ふれあい・生きがいのまちづくり
- ◎ 安全・安心・快適なまちづくり
- ◎ 民間活力を活用したまちづくり

◎ ふれあい・生きがいのまちづくり

共に支え合う地域社会を構築するには、個々人の多様性を理解することが重要であり、日頃から、隣近所、地域活動などを通じた関わり合いを持って暮らすことができる仕組みづくりが求められます。

○ 世代や障がいを超えて誰もが等しくふれあえる仕組みづくり

特定の世代や同じ課題を有する地域住民同士のコミュニティだけではなく、日常生活のなかで世代や障がいを超えて地域住民が自然にふれあえる場をきっかけとして、お互いが顔見知りとなり、理解し合い、さらに支え合い意識の醸成を図ることができる多世代交流型のコミュニティの形成をめざします。

○ ボランティア活動など、一人ひとりが社会の一員として活動できる仕組みづくり

地域住民が持つ様々な知識やスキルと、地域・社会への貢献意識を引き出し、ボランティア活動など、地域の課題を解決する担い手としての活動を促進するための仕組みづくりをめざします。

○ 心身が健康で、いつまでもいきいきと活動できる仕組みづくり

いつまでも心身ともに健康を維持することができるよう、健康づくりや介護予防に係るノウハウを地域住民に提供するなど、いきいきと地域の活動が展開できる仕組みづくりをめざします。

◎ 安全・安心・快適なまちづくり

安全で安心して快適に暮らし続けるには、防災・防犯対策はもとより、一人ひとりの状況に応じた生活の場を選択でき、必要に応じ支援が受けられる体制の構築を図るとともに、通勤・通学や買い物、通院などの利便性の高さのほか、景観への配慮などが求められます。

○ 防災・防犯対策や景観への配慮とユニバーサルデザインの導入

地域住民の生活を維持するセーフティネットを備えるとともに、助け合いの意識醸成を図ることなどにより、防災・防犯対策が図られたまちづくりをめざします。

また、周辺環境と調和の取れた美しいまちづくりに寄与するため、景観に配慮するとともに、高齢者や障がいのある方、子育て世代などすべての住民が安全で安心して快適に生活を送ることができるよう、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりをめざします。

○ 住まいや医療、介護、介護予防、生活支援サービスが一体的に提供される仕組みづくり
住み慣れた地域で、自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステム構築の実現に向けて、生活の基盤となる住まいや医療、介護、介護予防、生活支援サービスを確保するとともに、利用者のニーズに対応するため、サービス提供側が可能な限り情報共有を図り、一体的に提供する仕組みづくりをめざします。

○ 交通環境の向上と生活利便施設の誘導

計画地内および計画地周辺の道路の整備を図り、また、日用品などの買い物が可能な食品スーパーなどの生活利便施設を誘導することにより、通勤・通学や買い物、通院などの利便性の高いまちづくりをめざします。

◎ 民間活力を活用したまちづくり

事業全体をコーディネートすることができる人材やノウハウ、資金力を持つ民間事業者による整備・運営が求められます。

○ 民間主導による統一的なコンセプトに沿った一体的・継続的な事業の実現

「ふれあい・生きがいのまちづくり」、「安全・安心・快適なまちづくり」の実現に向けた統一的なコンセプトにより、全体の事業を一体的に担うことができる民間事業者を中心に福祉コミュニティエリアを整備し、継続的な運営を図ることをめざします。

○ 事業全体をコーディネートできる体制の構築

民間事業者を主体とした住まい、医療・介護サービス、生活利便施設の機能整備に加え、安全で安心して快適にいきいきと暮らし続けるために必要なソフトを、地域住民や町会、NPO法人などとの連携により、創出するためのコーディネートあるいはプロデュースできる人材を確保できる事業者により、福祉コミュニティエリアの事業運営を図ることをめざします。

6 整備・展開が望ましい機能・施設

市民ニーズの把握と民間事業者の意向把握を踏まえ、当エリアにおいて整備・展開が望ましい機能・施設は、次のとおりです。

機能	整備・展開が望ましい施設等
住まい機能	一戸建て住宅，賃貸住宅，集合住宅 有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅 高齢者・障がい者向け共同住宅 独居高齢者向け住宅 移住者向けの住宅 省エネ・高気密など高付加価値型住宅 託児所併設の高齢者住宅など多世代交流型の集合住宅 など
交流・地域活動支援機能	多世代交流施設 花園・菜園 子育て支援拠点 など
医療・介護・障がい福祉サービス機能	【医療サービス】 診療所（在宅療養支援診療所等） 訪問看護 薬局 【介護サービス】 居宅介護支援，通所介護，訪問介護，訪問リハビリテーション 定期巡回・随時対応型訪問介護看護 短期入所生活介護 小規模多機能型居宅介護 複合型サービス 特別養護老人ホーム 認知症高齢者グループホーム 有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅 【障がい福祉サービス】 共同生活援助（グループホーム） 就労移行支援 就労継続支援 など
健康づくり・介護予防・生活支援サービス機能	健康づくりや介護予防のための施設 屋内・屋外で運動ができる場所 健康，介護，子育てなどの相談施設 ひとり暮らし高齢者の見守り 健康管理サービス など
生活利便施設機能	商業施設（食品スーパー，ドラッグストア，コンビニエンスストア） コミュニティカフェ など

(1) 住まい

計画地は、函館バスの日吉営業所が近隣にあり、市内各地域への公共交通によるアクセスが良好であるほか、函館新外環状道路（空港道路）が完成し、日吉ICが供用開始されると、高速道路や北海道新幹線、函館空港へのアクセスが格段に向上され、また、すずらんの丘公園パークゴルフ場とともに、函館フットボールパークがオープンすることで、スポーツ・レクリエーション機能が充実し、魅力的な地域となります。

計画地周辺は、第一種低層住居専用地域で低層住宅の良好な住環境が広がっており、一戸建て住宅をはじめ、賃貸住宅や集合住宅、高齢者・障がい者向け共同住宅のほか、移住者向け住宅などの建設が望まれます。

■住まい機能の整備の方向性の例

項目	内容
住宅の形態	<ul style="list-style-type: none">・ 戸建て住宅だけではなく、集合住宅も想定・ 優良住宅として60坪（200m²）程度の敷地を基本としながら、広さを必要としないひとり暮らし高齢者向けの住宅整備にも配慮・ バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮
留意事項	<ul style="list-style-type: none">・ 多世代型シェアハウスなど新しい形態の集合住宅も想定・ 住宅配置の工夫や、集合住宅においては交流スペースを設置するなど、各世帯のコミュニティ形成を促進する観点にも配慮・ 共同の菜園を整備するなど、地域住民の趣味・生きがいづくりに寄与する機能整備にも配慮・ 生活支援サービスの付加によりサービス付き高齢者向け住宅と同様の機能の提供も想定

(2) 交流・地域活動支援

地域コミュニティの弱体化により、ひとり暮らし高齢者や子育て世代の社会的孤立、ノーマライゼーションの推進などが課題となるなかで、世代や障がいの有無に関わらず、多様な住民の交流を促進する機能を整備し、地域住民における「顔の見える関係づくりの場」、「生きがい・社会参加の場」、「学びの場」、「担い手発掘の場」、「居場所づくりの場」など、地域コミュニティ形成のきっかけとなる場を提供することが求められています。

こうしたなかで、市民アンケート調査においても、地域住民が気軽に利用できる交流施設の整備への期待が高くなっています。

さらに、障がいのある方の自立と社会参加を促進するとともに、ノーマライゼーションを実現する観点から、障がいのある人の就労支援の場を創出したり、地域住民との交流の機会を創出することも望まれます。

■多世代交流を促進するために期待される「場」の機能

場の機能	内 容
顔の見える関係づくりの場	・ 地域で相互に支え合う意識や連帯感の希薄化が課題となるなかで、まずは地域住民がお互いのことを知るきっかけとなる場
生きがい・社会参加の場	・ 多様な地域住民へ自分の趣味などを発信、多世代が共通の趣味・サークル活動の実施、地域活動の担い手として活動するなど、生きがいづくりや社会参加を促進する場
学びの場	・ 楽しみながら様々な分野の知識や教養を身に付けたり、社会経験・人生経験等を活かし自らが教える立場となるなど、「学び」「教える」場
担い手発掘の場	・ 多様な地域住民が集う場が増え、地域住民同士のコミュニケーションが促進されることをきっかけに、地縁団体やNPO法人の会員、生活支援サービス等の担い手を発掘する場
居場所づくりの場	・ 独居高齢者等の閉じこもりを防止したり、高齢者などが自宅以外の自分の居場所を持つことによって、自分一人の時間を持ったり、地域住民との交流のきっかけとなる場

(3) 医療・介護・障がい福祉サービス

計画地において、地域包括ケアシステム構築のモデルをめざすにあたって、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、医療機関と介護サービス事業所、障がい福祉サービス事業所などが連携して、包括的かつ継続的な在宅医療や介護などのサービス提供を行うことが必要です。

ア 医療サービス

医療サービスについては、高齢化等の進行に伴い、切れ目のない在宅医療が求められるところであり、往診や訪問看護等を提供する診療所である在宅療養支援診療所など、介護サービス事業所と連携して医療サービスを提供できる体制の整備が期待されます。

イ 介護サービス

介護サービスについては、重度要介護者の増加が見込まれるなかにあって、地域密着型サービスの整備が期待されます。

また、重度要介護者の増加に加え、より緊急性の高い要介護者や、医療依存度の高い要介護高齢者の受入体制を強化するため、施設・居住系サービスの基盤整備が期待されます。

ウ 障がい福祉サービス

障がい福祉サービスについては、施設入所者の地域移行を促進するため、その受け皿となる共同生活援助（グループホーム）の整備が期待されます。

また、障がいのある方の一般就労を支援するため、就労移行支援や就労継続支援の事業所の整備が望まれます。

(4) 健康づくり・介護予防・生活支援サービス

市民アンケート調査では、健康づくりや介護予防のための施設整備に対する期待が高く、要介護状態にならないよう健康づくりや介護予防、あるいは生活支援サービスが受けられることが、地域包括ケアシステムの実現にとって重要な要素となっており、当エリアでのサービス提供が望まれます。

そのため、事業者は医療機関や介護サービス事業者との連携を図りながら、市民の健康づくりへの意識を高めることにより、サービス利用を促進するための効果的なヘルスプロモーションを実施したり、市民の健康づくりニーズに対応した新たなサービス開発を実現する視点が求められます。

また、生活支援サービスとしては、家事援助や交流サロン、配食、見守り、声かけ、外出支援、安否確認などが想定され、事業者だけではなく、地域福祉の観点から、地域住民やNPO法人、ボランティア団体などがその担い手として役割を果たすことが期待されます。

■健康づくり・介護予防に資する「在宅生活者向け食関連サービス」に対するニーズ

対 象	ニ ー ズ
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独居高齢者なので健康管理と食の面倒をみてほしい。 ・ 健康に気遣ってくれる家族がいない ・ 栄養バランスのとれた美味しい食事がしたい。
慢性疾患患者・退院後の患者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制限食を簡単においしく続けたい。制限食は作るのが面倒。レシピが限られている。 ・ 栄養バランスのとれた美味しい食事がしたい。
健常者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 続けることができる食制限をしたい。 ・ 安心・安全ないい素材・商品の情報を知りたい。 ・ 肥満解消の運動に効果的な食の提供を望む。

■“からだ”の健康維持・増進に資するサービスに対するニーズ

顧 客	ニ ー ズ
医療機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 退院患者の健康ケアを任せられる事業者があるといい。
介護サービス事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重度になる前に気軽に参加できる運動プログラムを提供したい。 ・ 遊び・楽しさの要素を包含した介護予防サービス、リハビリがあればよい。
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・ その時々々の体調に配慮した継続できる運動指導をしてほしい。 ・ お互い切磋琢磨できる仲間がいればいい。
慢性疾患患者・退院後の患者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 退院後の在宅での健康相談をしてほしい。健康に不安はあるが、専門医のいる病院が遠い。 ・ 退院後の健康維持の機会を得たい。
健常者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 続けることができる運動指導を受けたい。 ・ 楽しみながら運動や健康管理ができる場・機会・システムがあればいい。

出典：北海道ヘルスケアサービス創造（一般財団法人 経済産業調査会）

(5) 生活利便施設

市民アンケート調査では、日吉地区住民の買い物の利便性に対する満足度が他の地区に比べて低く、また、福祉コミュニティエリアに期待する施設・機能は、食品スーパーが最も多く、買い物機能の整備が望まれます。

高齢者にとって買い物をする場所が近くにあることは、外出を促進することにも繋がり、閉じこもりの防止や適度な運動といった買い物だけに止まらない二次的な効果も期待されます。

エリア周辺を含めた地域住民の生活利便性を高める施設や機能を整備することにより、エリア内の住民とエリア周辺住民の交流のきっかけづくりになることも期待されます。

7 土地利用方針

(1) 用途地域の変更

計画地は、第一種低層住居専用地域であり、優れた住環境を保全するため、建築物の用途は厳しく制限されており、専用店舗や事務所を建築することはできません。

しかしながら、整備・展開が望ましい機能・施設として、介護や障がい福祉サービスに係る事業所をはじめ、食品スーパーなどの生活利便施設の立地が必要であることから、こうした建物の建築が可能となるよう、幹線道路である放射4号線沿道について、街路整備を前提に、周辺の環境に配慮したうえで、この地域にふさわしい用途地域への変更手続きを進めます。

■用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○:建てられる用途 ×:建てられない用途 ①②③▲:面積,階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅,共同住宅,寄宿舎,下宿	一戸建て住宅,賃貸住区,集合住宅 有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で,非住宅部分の床面積が50平方メートル以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	コミュニティカフェ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗	スーパーマーケット コンビニエンスストア ドラッグストア 薬局	店舗等の床面積が,150平方メートル以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
		店舗等の床面積が,150平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
		店舗等の床面積が,500平方メートルを超え1500平方メートル以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
		店舗等の床面積が,1500平方メートルを超え3000平方メートル以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
		店舗等の床面積が,3000平方メートルを超え10000平方メートル以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
		店舗等の床面積が,10000平方メートルを超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
事務所	訪問看護 居宅介護支援 訪問介護 訪問リハビリテーション 定期巡回・随時対応型訪問 介護看護	事務所等の床面積が,150平方メートル以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
		事務所等の床面積が,150平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が,500平方メートルを超え1500平方メートル以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が,1500平方メートルを超え3000平方メートル以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が,3000平方メートルを超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
その他	花園・菜園		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	診療所 在宅療養支援診療所	公衆浴場,診療所,保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	特別養護老人ホーム 認知症高齢者グループホーム 有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅 通所介護 短期入所生活介護 小規模多機能型居宅介護 複合型サービス 共同生活援助(グループホーム) 就労移行支援 就労継続支援	老人ホーム,福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	多世代交流施設 子育て支援拠点	老人福祉センター,児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600平方メートル以下

8 公共によるインフラ整備

(1) 道路・上下水道

ア 放射4号線

放射4号線（幅員31m）については、日吉ICから山の手日吉通と日吉中央通との交差点までの区間のうち、交差点付近は平成28年度の整備が予定されており、また、計画地と函館フットボールパークに隣接する区間については、福祉コミュニティエリアの整備を推進するため、早期に整備を進めます。

イ 計画地内のインフラ整備

計画地内の市道4路線（幅員5.6～6.5m、延長823m）と上水道は老朽化による再整備が必要なほか、下水道は処理区域外のため新たな整備が必要な状況にあります。

民間事業者の施設整備計画は、概ね現市道に沿った整備計画になるものと想定しており、これらのインフラ整備を民間事業者が実施するには、経費負担が大きく、市として福祉コミュニティエリアの整備を推進する観点から、市で実施することとします。

なお、現市道を除く新たな道路・上下水道のインフラ整備および北東部の市道認定していない未舗装の市有道路の整備については、民間事業者によるものとします。

また、計画地内の雨水流出対策についても民間事業者によるものとします。

(2) 多世代交流施設

多世代が交流し、お互いに顔の見える関係をつくり、理解し合い、生きがいを持って、共に支え合う福祉コミュニティを形成するには、交流の場が必要となりますが、こうした多世代交流施設を整備するにあたっては、その事業手法や規模、運営方法など様々な課題があります。

基本的には、民間活力の活用を前提としつつ、福祉コミュニティを形成するための基盤として、市が整備することも視野に入れて、開発事業者の公募までに方針を定めることとしますが、市が整備する場合には、合併特例債等の活用により財政負担の軽減に努め、平成30年度までの整備をめざします。

なお、建設地については、計画地の南東部の土地が不整形で、開発事業者において利用しにくい場所であることから候補地の一つと考えられますが、計画地の中心に交流施設を配置する考えもあり、今後の検討課題の一つです。

また、第一種低層住居専用地域では、600㎡までの交流施設が建設可能になっています。



9 整備・運営の手法

(1) 整備手法

福祉コミュニティエリアで整備・展開される事業は、住宅をはじめ、多世代交流施設や医療・介護関連施設、商業施設等の生活利便施設など多岐にわたっており、これらの事業運営をすべて担うことができる事業者は想定しにくいことから、複数の事業者が統一的なコンセプトで運営できる体制づくりが重要となります。

そのため、一括で土地を購入する事業者が、複数の事業者を取りまとめるリーダーあるいはコーディネーターの役割を果たすことが望ましいことから、エリア全体の一括売却を基本とします。

その主体としては、資金力のあるデベロッパーや医療・介護分野の事業を手がける法人等が想定されます。

デベロッパーは、土地造成やインフラ整備に係る豊富な実績を有するとともに、医療・介護関連事業者や、商業施設のテナント企業等との幅広いネットワークを生かした事業者誘致が可能であるとともに、土地取得・造成後、①分譲（売却）、②土地リース、③建物リースなど、事業者のニーズに応じた多様な手法による整備が可能であると考えられます。

医療・介護分野の事業を手がける法人、特に同一法人・グループで医療・介護事業の双方を手がけている法人は、地域包括ケアシステム構築の重要な要素となる医療・介護の連携が図りやすいこと、医療・介護の切り口から、健康づくりや介護予防、生活支援サービスの充実が図られる可能性があると考えられます。

こうした主体がリーダーシップをとり、理念の実現に向けたコンセプトを策定し、コンセプトに基づく事業運営が可能な複数の事業者の連携体により、エリア整備を進めることが望ましいと考えます。

(2) 段階的整備

開発事業者のリスク軽減や当エリアの道路整備状況，さらには第6期函館市介護保険事業計画における施設・居住系サービスの施設は，計画期間中の平成29年度末までに開設することが必要であることなどを踏まえ，先行してインフラ整備している山の手日吉通沿いから段階的にエリアを整備することも考えられます。

また，市によるインフラ整備は，民間事業者の施設整備計画との整合を図りながら進めます。

なお，一体的な整備・運営を希望する事業者から，福祉施設，商業施設，住宅と段階的・計画的に整備を進めた場合，土地を一括購入すると土地利用前に固定資産税等の負担が大きくなるため，工期ごとに支払いができないかとの要望もあることから，開発事業者を公募するまでに検討を行います。

(3) 一体的な運営のためのソフト展開

ア 基本的な考え方

福祉コミュニティエリアにおいては、地域福祉や多世代交流を推進する観点から、地域包括ケアシステムの構築に向けたソフトをいかに創出するかが重要となります。

地域包括ケアシステムの構築に向けたソフトの多くは、事業採算性を確保することが難しく、開発事業者だけがその運営主体となることは困難と考えられることから、その担い手として地域住民、地縁団体、NPO法人などの積極的な関わりが期待されます。

そのため、開発事業者は、福祉コミュニティエリアでめざすまちづくりのコンセプトを、地域住民にしっかり伝え、地域住民の意見も取り入れながら、地域住民などが“主体的”にまちづくりに関わってもらうための仕組みをつくるとともに、地域住民などが主体となってソフトを提供するために必要な資源を積極的に提供することで、ソフトの内容の充実や継続性の確保につなげることが求められます。

イ 創出・充実が期待されるソフト

地域包括ケアの推進に寄与する既存の地域資源の現状や施策等を踏まえ、福祉コミュニティエリアにおいて、新たに創出、あるいは、さらなる充実が期待されるソフトとして次のとおり例示します。

(7) 見守り・生活相談

生活支援サービスが必要な高齢者世帯などを対象に、地域住民などが訪問・安否確認をしたり、日常生活における困りごとの相談（生活相談）に対応するものです。

訪問した地域住民等は、日常生活に支障をきたしていたり、サービス利用が必要な高齢者の情報を地域包括支援センターに連絡し、その後の支援に繋げていくことも求められます。

見守りの担い手としては、地域住民だけではなく、周辺の食品スーパーやコンビニエンスストアなど、地域住民との接点がある事業者の参画も考えられます。

(イ) コミュニティカフェ・配食サービス

コミュニティカフェは、地域社会のなかでたまり場や居場所になっている場所の総称で、ほとんどのコミュニティカフェは飲食サービスを提供しています。

地産地消、安全・安心、栄養バランスのとれた食事を提供するとともに、イベントを企画・運営するなど、食とイベントを通じて、多世代が交流し、地域コミュニティ形成のきっかけや、様々なことを学ぶ場などを提供することで、地域住民のたまり場、居場所を提供することが望まれます。

食の提供については、ワンデイシェフのシステムを導入し、日替わりで地域住民がシェフとなるなど、多様な地域住民が担い手として参加する仕組みにより、独居高齢者等に加え、共働き世帯の子どもにとっては、放課後の居場所や夕食を取る場としても有効だと考えられます。

また、カフェの店員などが、生活相談に対応するなど、地域の見守り役としての役割も期待されます。

エリア内で運営する食品スーパーの事業者は、コミュニティカフェで使用する食材を仕入れ値で提供するなど、地域住民にとって利用しやすい価格と、継続的なカフェの運営に貢献することも期待されます。

また、外出することが難しい高齢者等を対象とし、カフェで提供するメニューで弁当をつくり、地域住民の協力を得て、自宅に届ける配食サービスの展開も考えられます。

(ウ) 認知症カフェ

認知症カフェとは、認知症の人と家族、地域住民、専門職等の誰もが参加でき、集う場であり、認知症の人にとっては、自ら活動し、楽しめる場所、家族にとっては、同じ悩みを持つ人と出会う場所、専門職にとっては、認知症患者の体調の把握の場、地域住民にとっては、住民同士としての交流の場や認知症に対する理解を深める場としてのメリットがあります。

カフェを開催する場所としては、整備される介護施設等の交流スペースやコミュニティカフェなどが考えられます。

また、医療・介護施設を運営する法人が、カフェの運営主体となったり、同法人の専門職が積極的にカフェに参加するなどの取組みも期待されます。

(I) 健康づくり人材の育成

本市では、地域に根ざした市民の自主的な健康づくりを推進するため、町会・自治会を単位に、ボランティアとしての「市民健康づくり推進員」や、食生活を通じた健康づくりのボランティア活動を行う「ヘルスマイト」の育成に取り組んでいます。

当エリアでは、地域住民を対象に、こうした活動の推進役となる人材の発掘・育成を図るため、医療・介護施設運営法人の専門職等が、人材育成の研修講座や自主組織等による健康づくり活動に積極的に関わることが期待されます。

(II) 介護予防活動

本市では、高齢者の介護予防に寄与することを目的に、高齢者が介護施設等においてボランティア活動を行い、その実績に応じて付与されたポイントを換金することができる「介護支援ボランティアポイント事業」を実施しており、高齢者が社会参加や地域貢献することを積極的に奨励・支援しています。

当エリアの医療・介護施設等は、こうした高齢者のボランティアを積極的に受け入れることにより、施設が活性化されるほか、地域住民との交流が生まれるなど、介護予防活動が新たな地域づくりのきっかけとなることが期待されます。

(III) 障がい者団体等による製品の販路開拓支援

障がい者の就労支援を促進する観点から、障がい者団体等の生産している農産物や加工食品等の販路開拓が重要な課題となっています。

当エリアにおける商業施設において、障がい者の作った製品等の販売スペースを設置したり、コミュニティカフェや多世代交流施設で販売するなどの支援が期待されます。

また、こうした製品は、障がい者が作ったからではなく、一般製品として売れるものづくりが重要であり、商業施設等のバイヤーなどが商品開発支援に携わる取組みなども期待されます。

10 事業の収支見通し

(1) 公共事業費

放射4号線の計画地に隣接する区間と計画地内の市道整備および当該道路に係る上下水道を市が整備した場合の事業費は、概算で約6億7千万円程度となり、そのうち一般会計の負担額は、約4億6千万円程度となります。

なお、多世代交流施設については、開発事業者の公募までに方針を定めることとしており、現時点では事業費を計上していません。

(単位：百万円)

区分	放射4号線	計画地内市道	計
事業費	270	400	670
一般会計負担額	200	260	460

(2) 土地の売却収入見込み

市から開発事業者への土地売却価格は、民間事業者へのアンケート調査では10,000～11,000円/m²を希望する意見が最も多くなっており、開発事業者の採算ラインとしてはおよそ12,000～14,000円/m²と見込まれますが、売却予定価格は、平成27年度に不動産鑑定を実施し、公募の際、提示します。

なお、多世代交流施設を市が整備する場合は、土地売却に伴う市の収入や将来負担などを踏まえ、総合的に検討します。

(単位：百万円)

売却価格(仮定)	売却面積	売却収入
10,000円/m ² の場合	6.48ha	648
14,000円/m ² の場合	6.48ha	907

※ (売却面積) (利用可能地) (高専敷地)

$$6.48 \text{ ha} = 6.68 \text{ ha} - 0.2 \text{ ha}$$

11 今後のスケジュール

平成27年度には、基本構想に基づき、開発事業者の公募・選定を行うこととしますが、公募にあたっては、事前エントリー制を導入し、エントリーした事業者とヒアリングを重ね、公募条件を整理し、募集要項を作成のうえ、開発事業者の公募・選定を行います。

選定にあたっては、基本構想に沿った提案内容であるとともに、エリア整備・運営の確実性や継続性、さらには土地売却価格も含め、総合的な評価により選定し、選定した開発事業者と協定を締結します。

なお、第6期函館市介護保険事業計画に位置付けた福祉コミュニティエリアへ整備する施設・居住系サービス基盤に係る整備・運営事業者の公募・選定についても、開発事業者の公募・選定に包括して行う予定です。

平成28年度には、開発事業者において、土地造成や建物などの実施設計を行い、土地売買契約後、開発事業者による工事が始まり、市のインフラ整備を含め本格的な工事は、平成29年度からになると見込んでいます。

【エリア整備の全体スケジュール】

