

## 講演レジメ

---

日時	平成20年10月10日(金)19時00分～
場所	東京都立大学同窓会 八雲クラブ
テーマ	NPO法人ほっとコミュニティえどがわの住宅事業「ほっと館」の現状と課題 ー ほっと館の建設と運営を通して考えたことー
講師	露木尚文 (NPO ほっとコミュニティえどがわ理事)

---

### 1. NPOほっとコミュニティえどがわのミッション(使命)と取り組み

- ・自分らしく暮らすことの出来るまちをつくる
- ・4つの事業(高齢者住宅、コミュニティレストラン、サロン、調査研究)

### 2. 私たちが求めてきたこと、これから目指すこと

ー8年間の取り組みを通してー

- ・活動のきっかけ
- ・ふれあい住宅プロジェクト
- ・地域資源の発見
- ・法人格の取得
- ・組織運営体制の確立
- ・資金の調達
- ・ほっと館の建設
- ・運営の安定化に向けた取り組み
- ・多様なネットワークの広がり
- ・みんなの居場所としてのほっと館

### 3. 市民事業として住宅を運営することの意義と課題

#### (意義)

- ・様々な活動の拠点になっている
- ・市民事業のネットワーク拡大の触媒
- ・様々な人の居場所になっている

#### (課題)

- ・組織の運営状況の健全性の確保
- ・将来、この事業をいかに継承していくか
- ・ボランティア中心組織であることの限界

### 4. 意見交換

(問い合わせ先)

NPO法人ほっとコミュニティえどがわ  
〒132-0021 東京都江戸川区中央2-4-18 ほっと館1階  
電話/03-3652-7212 FAX/03-3652-7215  
E-mail/hotcom@nifty.com  
ホームページ/<http://homepage2.nifty.com/hotcommunity/>

## NPO ほっとコミュニティえどがわ 団体概要

- 名称 特定非営利活動法人 ほっとコミュニティえどがわ  
所在 江戸川区中央 2-4-18 ほっと館 1 階  
設立 2002 年 7 月 (2000 年夏ごろに組織された活動体を NPO 法人化)  
会員等 会員 28 名 支える会 67 名  
役員等 理事 7 名 監事 2 名  
事業 (定款に定めているもの)
- 高齢者グループ・ハウスの推進事業  
高齢者グループ・ハウス「ほっと館」の開設と運営
  - 高齢者を中心とした福祉コミュニティ事業  
※さまざまな福祉・コミュニティ活動で地域に多様な関わりをつくります。
    - ・コミュニティレストラン事業
    - ・コミュニティづくり事業 (ほっとサロン等)
  - 子育て支援事業
  - 文化・レクリエーション事業
  - 調査・研究事業  
※高齢者が安心して地域で暮せる住まいの確保のための調査研究を行います。
    - ・事例調査等の事業 (高齢者の住まいに関する調査・研究)
    - ・講演会、セミナー、フォーラムの企画・運営事業
  - 出版などの啓発、宣伝事業
  - 政策に対する提言
  - その他、本会の目的を達成するために必要な事業

### 事業実績

- 高齢者グループ・ハウスほっと館の推進
  - ・2004 年 12 月にほっと館開設。  
(ほっと館の概要)
  - ・敷地面積約 100 坪 (使用貸借)。鉄骨耐火造 3 階建て、延床面積約 170 坪。
  - ・1 階には NPO 事務所、コミュニティレストラン、小児科診療所(テナント)を併設設置。2 階及び 3 階が居住スペース。居住スペースには、計 10 室の個室と、共用のリビング・キッチン・浴室・洗面室を配置。
  - ・日々の暮らしは生活コーディネーターがサポートする。開設してから約 2 年が経過し、居住者同士の関係が深まり、家庭的な団欒の雰囲気が出てきている。
- ほっとマンマの運営
  - ・ほっと館 1 階にコミュニティレストランを運営。月曜日から金曜日の昼夜開店。
  - ・ほっとマンマの閉店日である土曜日曜を利用したイベントを開催。
- ほっとサロンの運営
  - ・ほっとサロンは、区内にお住まいの 60 歳以上で、介護などは必要としないものの外出する機会が少なくなったという方々にお出かけいただくコミュニティづくりの場所。送迎も行う。小学校の空き教室を利用して毎週土曜日に開設。平成 17 年 11 月より 2 クラスを運営し現在の利用登録者数は 50 名。ほっとサロンの昼食はほっと館一階のコミュニティレストランほっとマンマで調理して提供している。江戸川区からの委託事業。介護保険制度の地域密着型サービス。

## 活動の経過

- 2000年～2001（NPOとして設立する以前の活動）
  - ・独身寮を改修して高齢者向け住宅として運営するプロジェクトがきっかけとなり、有志による勉強会が始まる。しかし、このプロジェクトは建物所有者と賃貸条件が折り合わずに頓挫。
  - ・勉強会のメンバーが「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」として、先進事例視察、高齢者コミュニティハウスの基本コンセプトや事業スキームの検討を中心に勉強会を継続。
  - ・ほっと館の敷地提供者が見つかる。
- 2002年
  - ・特定非営利活動法人として設立。（7月）
  - ・延藤安弘先生講演会「集まって住むのは楽しいな」を開催（「NPO たすけあいワーカーズもも」と共催。江戸川区後援）江戸川総合文化センター。参加人数約 200 名。（10月12日）
  - ・ほっと館の基本設計開始。（設計チームを組織）
  - ・「ほっと債（一口5万円の個人借入）」の協力呼びかけ開始。（11月ごろ）
- 2003年
  - ・江戸川区より「ふれあい熟年センター事業」を受託。5月より「ほっとサロン」として運営開始。
  - ・ほっと館建設費確保に奔走。金融機関との交渉苛烈を極める。事業計画とスキームの再検討。
  - ・連続セミナーを開催。（8月から10月にかけて3回）
  - ・ほっと館の建設費の融資、地元の小松川信用金庫が内諾。融資申し込み。（11月21日）
- 2004年
  - ・「ほっとゆうし」（一口100万円の個人借入）協力呼びかけ開始。
  - ・連続学習会「終の住まいを考える」開催。（3月6日、3月27日）
  - ・ほっと館着工。地鎮式開催。（5月28日）
  - ・東京CPBへの融資申し込み。（9月17日申請、10月23日公開審査）
  - ・ほっと館竣工。NPO法人の事務所をほっと館1階に移転。（12月15日）
- 2005年
  - ・ほっと館の見学会を開催。
  - ・取材、視察が相次ぐ。（大学・研究者関係、NPO関連団体、福祉系事業者など）
  - ・ほっとサロン2クラスでの運営開始。
  - ・高齢者のための知っとくセミナー開催（食事、介護保険、お墓と葬儀の話。計3回）
  - ・ほっと館の夜間対応について検討し、同居人(若者)を募集。（2007年6月現在2人の若者が居住）
- 2006年
  - ・リビングルームでのお習字教室が始まる。
  - ・経験豊富なカウンセラーの訪問が定着。
  - ・ほっと館の最初の入居者Mさん逝去。
  - ・連続セミナー「終の住まいをどう選ぶ」の開催。（9月から11月にかけて3回）
  - ・熟年ふれあいセンター事業について、介護保険制度改正に基づき包括支援センターと連携。
  - ・ほっとマンマの秋のイベントの開催。（フオルクローレミニコンサート、林家ぼたん落語会他）
  - ・江戸川総合人生大学他でほっと館の取り組みなどについて講演
- 2007年
  - ・ほっと館の屋上に市民力発電所開設(設置者は環境系NPO)。
  - ・初の男性入居者。
  - ・ほっと館の設備一部改修。
  - ・新規事業の模索。
- 2008年
  - ・ほっとサロン5周年記念事業開催

## 資金調達の経過と課題

①資金調達の経過	<p>① 団体の事業段階と資金調達</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者住宅建設に際して建設資金を多種多様な方法で調達した。</li> <li>・当初は地権者に建物を建ててもらおうつもりだったが、地主さんがお寺だったので、抵当権をつけるのが難しいなどの障害があり、また、将来のことを考えると、建物は運営団体が権利をもっている方が良いという考えもあり、建設費約1億3000万円を自力で調達して建てることになった。</li> <li>・地元の金融機関に相談したのだが、NPO法人への融資は先例がないことなどから融資を受けられなかった。理事の一人が高齢者住宅や施設建設運営のコンサルタントを専門としていたこともあり、事業計画については、かなり緻密なものを用意することが出来たと思う。複数の金融機関と交渉したが、団体としての信用度が弱く、融資には至らなかった。</li> <li>・レストランの設備資金を集めるために「ほっと債」（一口5万円、金利1%をレストランの食事券で返済）をはじめたところ、これが1000万円ほど集まっていた。そして、ほっと債の協力者の中から、大口の融資を引き受けてもよいという方が現れた。建物の建設資金を集めるために「ほっとゆうし」（一口100万円、年利2%）を作った。これらは、あくまでも個人から借り入れる仕組みであり、私募債など公募型の資金調達手法とは異なるものである。お互いに良く知っており、顔が見える相手を対象にして半年ごとに償還することになっている。「ほっと債」と「ほっとゆうし」については、地元の名士やほっと館に関心をもつ学識経験者にも協力いただきたりして、協力者は増えていった。それが考慮されて地元の信金から必要額のうち半額の融資を受けられることになり、ほっと館を建設することができた。</li> <li>・建設、当初は、ほっと館への入居の応募者が予想より少なく、資金繰りは厳しかった。入居者が亡くなったり退去したりすると、入居一時金480万円の返還が必要となり、資金需要が生じた。苦しい時は理事から借りることもあった。建設費の一部として、東京コミュニティパワーバンクという市民ファンドから年利1%で900万円を借り入れていたが、このお金があったことは大きかった。</li> </ul>
(2) 資金調達に関する課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関からの借入金には理事が連帯保証人になっている。今後長期にわたって活動を継続していくには、理事の交代が必要になると思われるが、その場合、連帯保証人も併せてお願いしなければならず、今後の法人を運営を担ってくれる人を見つけるのが難しい。現時点では理事全員が当初のまま留任している。当法人の場合は所有不動産を利用した事業を行っているため、建物がある限り長期にわたって事業を継続していく義務のようなものが生じている。将来この事業を引き継いでいく人材を見つけることが課題になっている。</li> <li>・NPOバンクの融資を利用したことはメリットが大きかった。融資だけではなく経営指導も受け、そのアドバイスや情報提供は、事業運営上参考になった。ワークショップ等にも参加させてもらい、ネットワークが広がっている。</li> <li>・ほっと債、ほっとゆうしは、「互いに顔が見える関係」の人達からの借り入れである。貸しての広がりには限定的である。直接資金を調達する場合において、広く出資を募ることのできる方法があると、市民事業を立ち上げやすくなり良いと考える。出資者を保護しつつ直接資金調達が可能な制度の位置付けがあるとよいと考える。</li> </ul>

## ほっと館の建設のための借入れの内訳

※ほっと館の建設費1億3千万円のうち約9,000万円を借入れている。

区分	金額※	金利・返済方式等	備考
①ほっと債	1,000万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>一口5万円</li> <li>金利1%(年)</li> <li>10年で一括返済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年利1%をコミュニティレストランほっとマンマの食事券で支払う。</li> <li>・ 当初はレストランの設備費を集めるためのものだったが、ほっと館本体の建設費に充てることになった。</li> <li>・ 平成20年3月末の残高約1,270万円。</li> </ul>
②ほっとゆうし	2,200万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>一口100万円</li> <li>金利2%(年)</li> <li>6か月ごと元利均等払いで返済。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ほっと館建設費を集めることを目的にした借入金。</li> <li>・ 平成20年3月末の残高約2,600万円。</li> </ul>
③東京CPB	900万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 金利1%(年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民審査員などによる審査過程を経て実施。</li> <li>・ 東京CPBの初年度の貸付のひとつである。</li> <li>・ 予定通り完済。</li> </ul>
④小松川信用金庫	4,910万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 金利2.375%(当初)</li> <li>・ 15年返済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小松川金融公庫からは貸借の条件として以下が示された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理事全員が連帯保証人になること。</li> <li>・ 当初入居者が6名以上いること。</li> <li>・ 建設費のうち半分は自分達で集めること。等。</li> </ul> </li> <li>※ほっと債、ほっとゆうしへの協力者が多数いたことが、ほっとコミュニティえどがわの信用度が高め金融機関からの融資につながったと考えている。</li> </ul>

※借入額のうち「ほっと債」、「ほっとゆうし」についてはほっと館竣工以降にも増減がある。



## NPOほっとコミュニティえどがわのミッションと取り組み

年を重ねることで、人の心や体にはさまざまな変化が起こります。そうした変化に、時に戸惑い、時に不安をおぼえながらも、誰もが、自分らしく暮らし続けたいと願うことでしょう。2000年4月よりスタートした「介護保険制度」は、「施設介護から在宅介護へ」という流れのなか、住み慣れた住宅で暮らし続けるための多様なサービスを準備することにねらいがあるものです。しかし、在宅での介護においても、高齢者の不安感が完全に払拭出来るわけではなく、また、施設への入所を希望される方は相変わらず多いのが実情です。施設への入所を希望する理由には、「家族が介護に疲れてしまった」、「家族に迷惑をかけたくない」、「身寄りがいない」など、様々な事があると思いますが、他に選択肢が見つからない中で決断することも少なくはないのではないのでしょうか。

「NPO ほっとコミュニティえどがわ」は、このような、自宅か施設かの二者択一に対して、もっと違った、新しいスタイルの高齢者の住まいを地域に創り出すことを使命としています。さまざまな個性や生き方の個人が集まり、お互いの考え方や暮らし方を楽しむことが出来る、地域に開かれたコミュニティ空間をつくりたいと考えています。人や地域との自由な関係を保ちながら、自分らしい暮らし方を続けていきたいという方々を私たちは応援したいと考えています。私たちが提案し、実際に運営している高齢者コミュニティ・ハウス「ほっと館」は、そんな新しいタイプの住まいです。

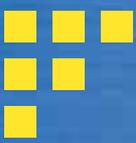
ほっと館がオープンして3年が経過し、ほっと館にお住まいの方々の共同の暮らしの姿が見られるようになってきました。また、ほっと館の玄関前の緑道を散歩される方々、ほっと館1階のコミュニティレストランほっとマンマを利用される方々など、地域には、馴染みの顔が増えてきたように思います。

ほっと館の建設と運営を中心とした7年間の取り組みには、乗り越えなければならない、いくつものハードルがありました。実績の少ない、非営利組織による住宅運営には時として思いもよらぬ障害も発生します。ほっと館での日々の暮らしには大小様々な事件が起こります。それでも私たちがモチベーションを継続し、今まで取り組んで来れたのは、当初に設定したミッション(使命)が明確だったこと、地域に私達を支える資源があったこと、そして、入居者の方々がいたことがその理由だと考えています。

一歩ずつ育ち続けているこの事業を、これからも継続し、さらに展開していきたいと考えています。そのためには、①事業主体として、組織の運営状況の健全性を確保すること、②将来、この事業を引き継いでくれる人材を見つけ育て継承していくこと、③情報発信とPRを進めネットワークを拡大していくこと、④最初に想定したミッションを今後どのように展開していくのか考え続けること、といった課題があります。そして、ほっと館を、本物の「終の住まい」にしていくには、入居者のみなさんや地域のみなさんとの関係性を紡いでいくことが重要だと考えています。

それから、今まで活動してきた中で気付いたことには、私たちと同じような思い、あるいは、考えを持って活動されている組織が思った以上に多いということがあります。同じ目的をもった組織との交流を深め、ミッションの共有を図り、組織相互の協働の機会を増やすことで、より力強く、より幅の広い活動の展開が可能になると思います。

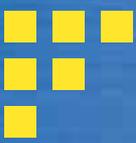
これからも新しい取り組みに挑戦し、いきいきとしたまちづくり、すまいづくり、ネットワークづくりに取り組んでいきたいと考えています。



## NPO法人 ほっとコミュニティえどがわ団体概要

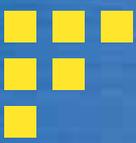
- NPO法人設立 2002年7月
- 会員 29名
- 支える会会員 33名
- 理事7名,監事2名

2008.01現在



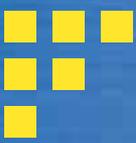
## NPO法人 ほっとコミュニティえどがわの取り組み

- 高齢者グループ・ハウス「ほっと館」の運営
- コミュニティレストラン「ほっとマンマ」の運営
- 熟年ふれあいセンター「ほっとサロン」の運営  
(江戸川区の委託事業)
- 調査・研究事業



# 「ほっと館」のコンセプト

- 自分らしく暮らし続けることのできる住まい
- 人と交わって自立することのできる住まい
- 地域の中で育ちあうことのできる住まい

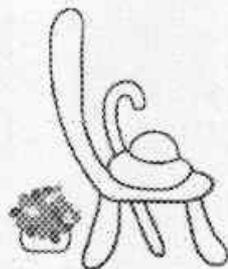


# ほっと館の建築概要

- 区役所から緑道を歩いて5分。近所には公共施設が多く立地
- 敷地は約100坪、土地は使用貸借
- 建物はNPOが所有延べ面積は約170坪
- 3階建て 鉄骨耐火造
- 個室10室＋豊かな共用スペース
- 1階にはコミュニティレストランと診療所
- エコロジーにも配慮

< ほっと館周辺のご案内 >

公共施設や医療機関、公園、商店街などに恵まれた周辺環境の中で、快適な生活をお楽しみください。



京葉道路



緑道を200m  
徒歩約5分

ほっと館  
⑬石橋子どもクリニック  
レストランほっとマンマ

①江戸川区役所

千葉街道 至市川

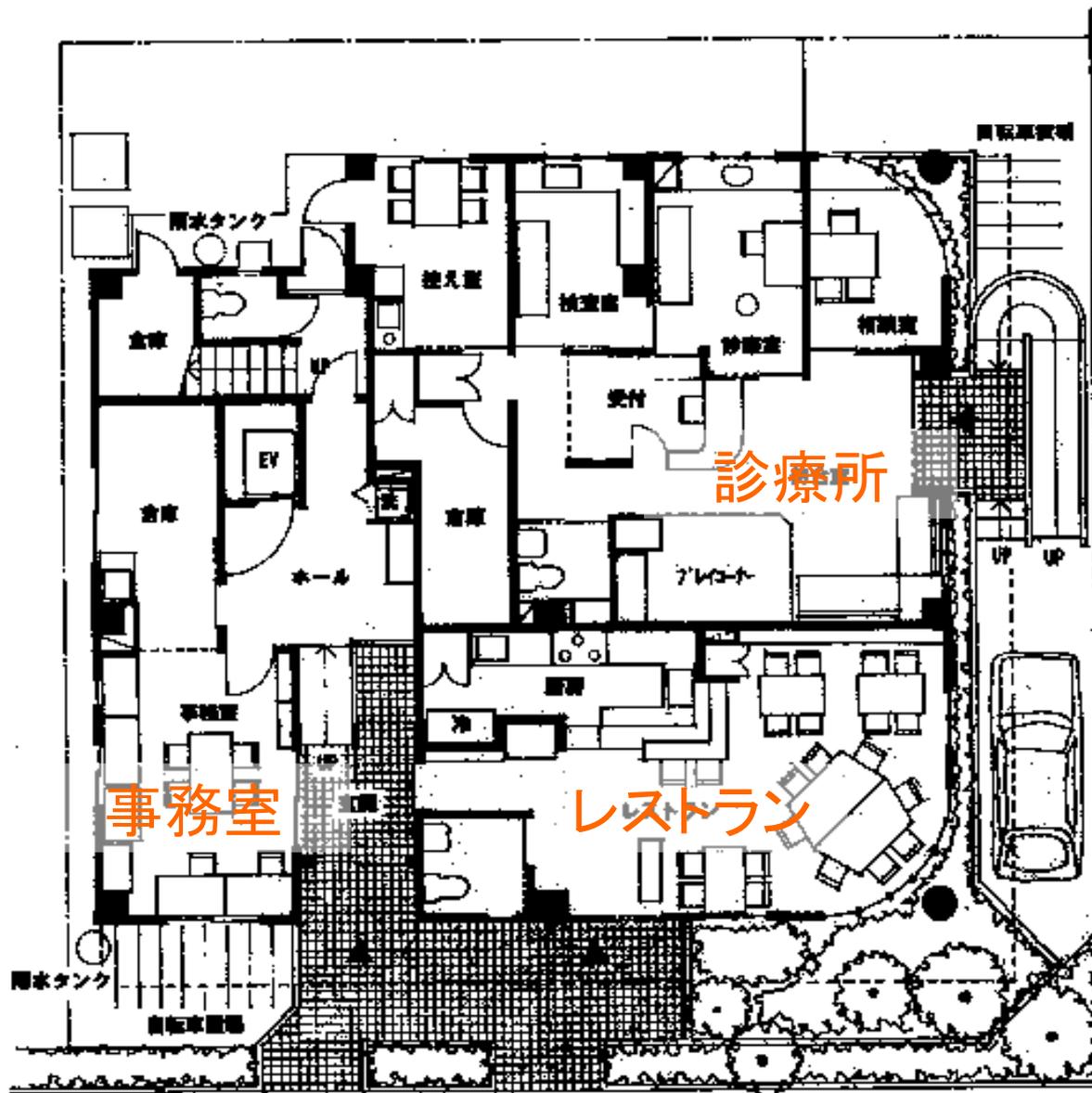
至新小岩

あつま浴泉

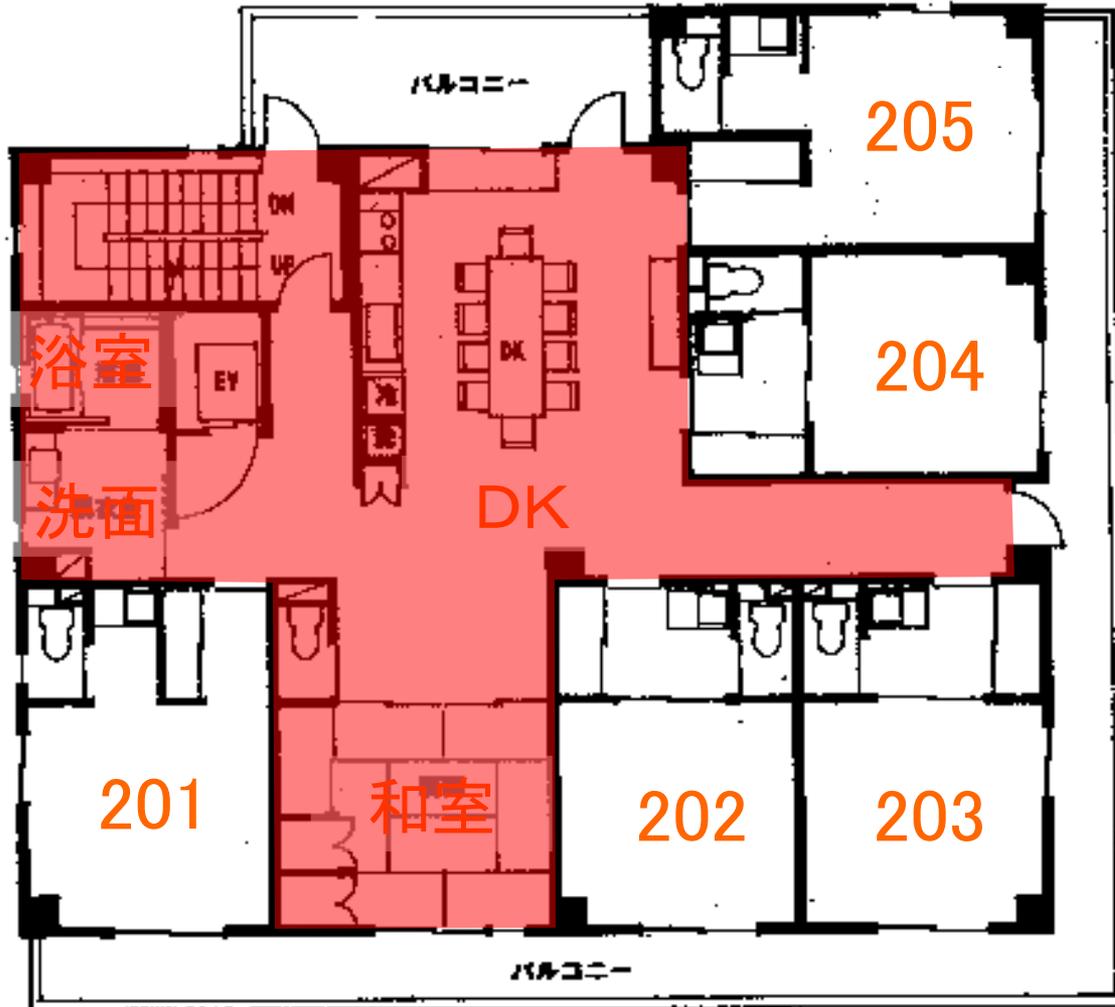
自家製麺のそばや

焼きたて  
パン屋さん  
(消費センター)

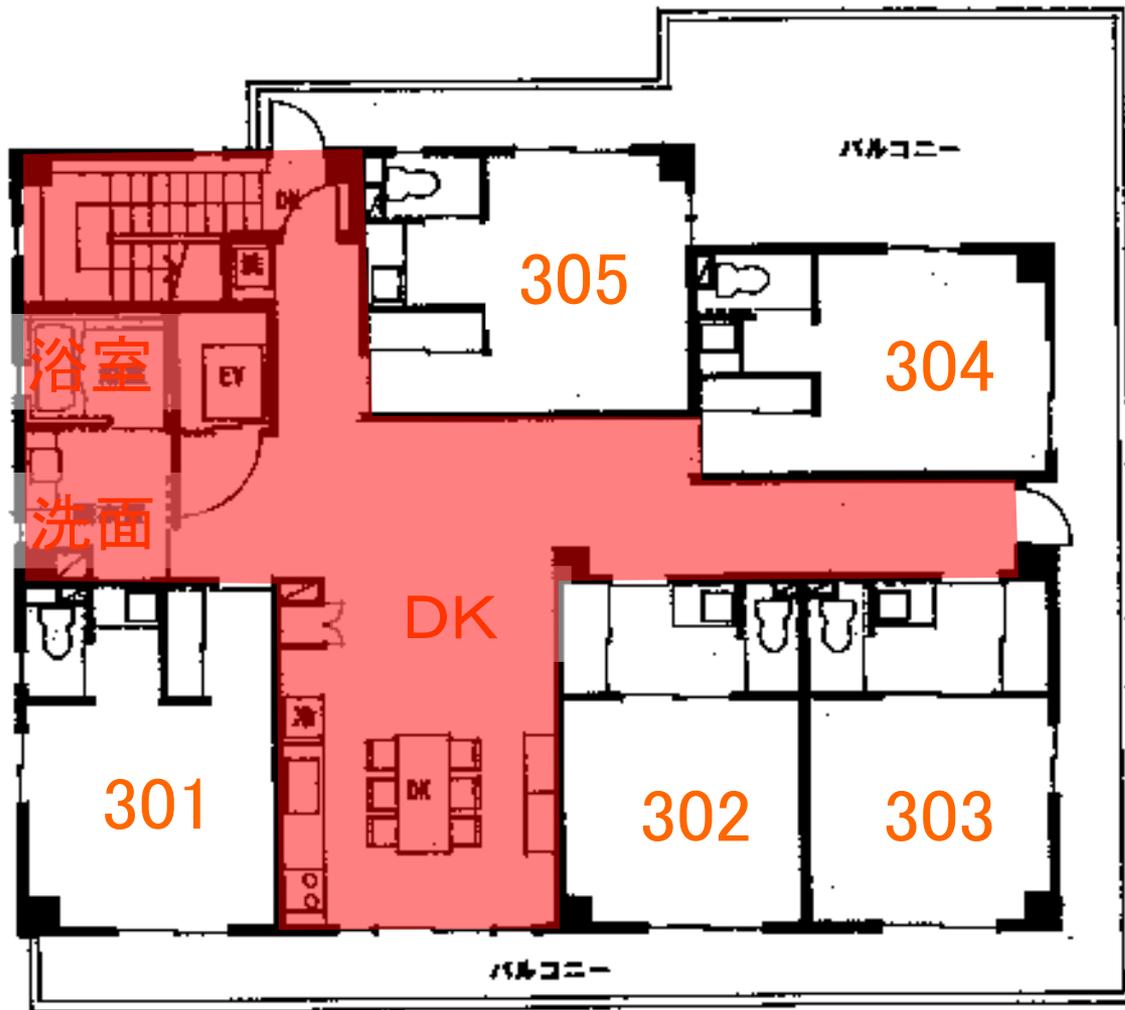
スタッフ押し  
中華料理店



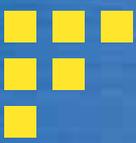
1階平面図



2階平面図



3階平面図

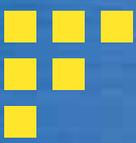


## 利用料(1人利用)

月額		入居一時金	
家賃	68,000円～ 71,000円	入居一時金	480万円
管理費	40,000円	償却期間	10年
備考	年齢別設定・夫婦入居設定有		

# 活動の経過

これまでの足跡



## 活動経過

2000年夏

- ・ 活動開始

2002年7月

- ・ N P O 法人設立

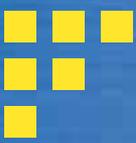
- ・ 建設資金集めに奔走

2003年5月

- ・ ほっとサロン開設

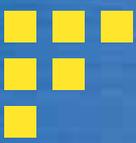
2004年5月

- ・ 高齢者グループ・ハウス  
ほっと館着工



# 2000年

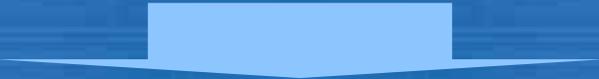
- 在宅介護の現場、高齢者の住まいのニーズ発見
- 男子寮（50室）の再生プロジェクト  
（事業計画を策定。オーナー様と折衝開始。しかし頓挫。）
- “高齢者の住まいをつくる会”として、月1回程度の勉強会を継続



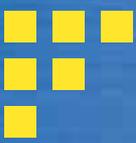
# 取り組みの“きっかけ”

ニーズの第一発見者はホームヘルパー

- 高齢者になって困ること、心配なこと？
- 背景・原因？
- 解決方法は？



“協働の住まい”が有効な解決策だと考えました

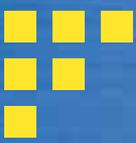


# 高齢になって困ること・心配なこと

- お金（年金は足りるの？ 安定した収入は？）
- 病気（動けなくなる不安）
- 介護（老々介護）
- 孤独感
- 喪失感
- 生活（家事をどうする？）

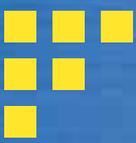
介護保険で  
解決できる  
の？

高齢者の暮  
らしは変わっ  
たの？



## 背景・原因？

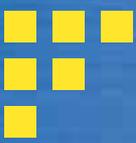
- 家族の絆が弱くなっているのでは？
- 地域力が弱くなっているのでは？
- 国の制度は時流に合っているのか？
- バリアフリー化で住まいの問題全てを解決できるのか？
- 施設介護には限界があるのではないか？
- 生きるための基本的な術を身に付ける必要性・・・



# 解決方法は？

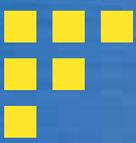
私たちの考えた  
解決方法は  
「ほっと館」

- 自分らしく暮らすことのできるシステム
- 個別ニーズへの対応
- 人とのつながりをつくる
- 地域力を向上      まちとの関係性
- 互いに学び合う機会を拡大



# 2001年

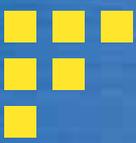
- 自主的な研究会の継続  
(プロトタイプ研究、先進事例視察等)
- 地域の専門家の参加
- 敷地提供者見つかる (100坪の土地)



# 2002年

---

- NPO法人になる（信用を得るために）
- 連続セミナーの開催（意外に好評）
- 「ほっと通信」の発行



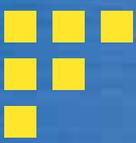
# 2003年

- ほっとサロンの開設（区からの委託事業）
- 高齢者グループハウス「ほっと館」の計画
  - （設計者選びが難航）
- ほっと館の建設費集めに奔走
  - （金融機関との戦い）
- 資金協力の呼びかけ
  - （『ほっと債』と『ほっとゆうし』）
- 診療所の入居と設計変更
- 地元信用金庫が融資に応諾

# ほっと館建設のために想定した

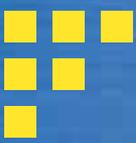
## 資金計画(当初の計画)<sup>“取らぬ狸の皮算用”</sup>東京コミュニティパワー ーバンクから900万円の融資を受ける

総事業費	122,500千円		
資金計画	122,500千円		
	自己資金	38,400千円	入居一時金 (8人)
	借入金	49,100千円	小松川信金庫 金利2.375% 15年返済
	ほっと債	10,000千円	一口5万円 金利1.0% 10年返済
	ほっとゆうし	22,000千円	一口100万円 金利2.0% 15年返済
診療所保証金	3,000千円	5年契約1割償却	



# 2004年

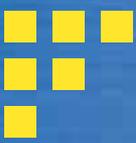
- 設計完了、建築確認
  - 施工会社の選定
  - 着工
  - 竣工・引き渡し・オープン
  - コミュニティレストランの開店
- ※建設と同時並行で入居者募集
- ※近隣住民への対応



# 2005年

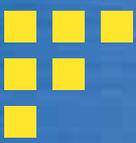
---

- 最初の入居者
- 見学・視察などへの対応
- 入居者探しに奔走



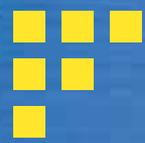
# 2006年

- 新たな入居者
- 多数の見学者
- PR・広報の取り組み
- 地域との関係性を構築
- ほっと館の同居人探し
- 協力者の死
- 入居者とのお別れ



# 2007年

- 太陽光パネル設置
- 初めての男性入居者
- 新規事業の模索



# 2008年

- ほっとサロン5周年

# ほっと館の最近の様子

入居者は現在 4 人 + 3 人。

若者の同居人。

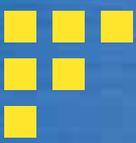
様々なイベント開催。

# ほっとマンマのスペースの有効活用

- 講演会・学習会を開催
- コンサートを開催

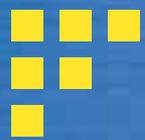
# ほっとサロン

2003年5月17日 ほっとサロン開  
設 利用会員13名でのスタート



# 今後の課題と展望

- PR・情報発信
- ほっと館の入居者の確保
- 財務体質の強化
- ほっと館の夜間の緊急時対応
- 人材の確保
- 新規事業の企画



- これからも、様々な人々との関係性を深めながら、ほっと館のミッションを展開していきたい。