



COCO

Community & Cooperative

No.53

2021年2月27日

発行所 / COCO湘南
〒252-0804 藤沢市湘南台7-32-2
Tel:0466-46-4976
Fax:0466-42-5767
発行者 / 大江守之

COCO湘南のHP

www.cocoshonan.org/



2021年の始まりに際して

NPO法人COCO湘南

理事長 大江守之

昨年2020年は新型コロナウィルスの感染拡大によって日本、そして世界が大きく揺れた1年でした。私たちNPO法人COCO湘南にとっても、COCOたかくらを12月で閉鎖し、COCO湘南台に統合するという大きな変化を経験した年となりました（この経緯は別項で書くことにします）。COCO湘南台の以前からの居住者、COCOたかくらから転居してきた居住者、新しい居住者が集い、ライフサポーターや理事も力を合わせて、グループリビングの仕組みを再確認しつつ、新たな暮らしづくりが始まっています。

これまで何度か書いてきましたが、グループリビングの本質の一つは、集まって住むことによって暮らしをつくるサービスの共同購入をおこない、そのサービスを媒介に居住者一人ひとりの暮らしに緩やかな繋がりを生み出すという点にあります。どのようなサービスをどのような負担で共同購入するかは居住者が話し合って決めるということが基本ですが、居住者の状態の変化や入れ替わりがあるたびに、それをゼロから行うことは実際には困難であり、入居に関心のある人が判断するために必要な条件を明示できないこともあります。標準的なものを決めておきながら、柔軟に調整していくのが現実的な姿だと思います。

共同購入するサービスの授受が行われる場は、基本的に建物内の共用空間です。その共用空間がきちんと機能するように維持管理することが一番ベースにある共同購入サービスで、日常的な清掃、そこで使用する水光熱費の支払い、洗濯スペースに置く洗剤などの消耗品の購入などがこれに当たります。この活動を担うのがライフサポーター（LS）と法人スタッフです。有償ボランティアという位置づけで、神奈川県の最低賃金を目安に活動

の対価を居住者が管理費として負担します。

ここから先のサービスの共同購入をどうするかには選択の幅があります。現在合意ができているのは、月曜日から土曜日までの日中、法人スタッフやLSの誰かが建物内にいるということです。これはNPOによる、居住者間や、居住者と外部との「コミュニケーション支援」であると私は捉えています。これも有償ボランティアです。支援の具体的な内容は、居住者からの要望で行うものもあれば、スタッフやLSがニーズに気づき、話し合いをして実施に移していくものもあります。

さらに「食の支援」という領域があります。コロナウィルス感染防止の観点から、昨年春以降は会食を止め、法人として食事提供は行っていません。これまで希望する居住者に対してLSが配食サービスの手配はしてきました。統合以降、コロナの状況をみながらですが、希望者に対して、有償ボランティアによる簡単な食事づくりを独立会計で試みています。

COCO湘南台への統合によって入居金の保全措置は完全なものとなり、財務の健全性を確保することができました。小さな生活共同体であり事業体であるCOCO湘南台が、居住者、ライフサポーター、法人スタッフ、理事がフラットな関係のなかでそれぞれの考えを出し合いながら、透明性の高い、持続性をもった運営をめざして進みたいと考えています。



～NPO会員の募集～きっと人それぞれに出来る大切な一歩があるはず！

COCO湘南の活動にいろいろなかたちでのご参加とご支援をお待ちしています。

●会員になってくださる方

正会員：個人入会金 ¥5,000（年会費1口 ¥5,000）
団体入会金 ¥10,000（年会費1口 ¥10,000）

賛助会員：個人年会費 ¥2,000（入会金不用）
団体年会費 ¥5,000（入会金不用）

●ご寄付くださる方

COCO湘南の活動の費用など、資金面等で
応援してくださる方

- ★特典 ①会報の送付
- ②サロンコンサートなど行事の案内
- ③ゲストルームの利用

COCOたかくらの閉鎖とCOCO湘南台への統合について

2020年12月にCOCOたかくらの建物を土地所有者に売却しました。それにともない居住者にはCOCO湘南台に転居をお願いし、今後はCOCO湘南台1ヶ所で運営を続けることになりました。

私が理事長を引き継いだ2016年5月以降、理事会では様々な運営上の問題の洗い出しと対応方法の検討を続けてきました。そのなかで明らかになった重要な問題点は、第一に、入居金の保全措置が極めて不十分であること、第二に、たかくらの借地契約がNPOにとって負担の大きいものになっていること、の二点でした。

第一の問題は以下の通りです。居住者は入居金として370万円を支払います。これは当初20年間の均等償却でしたが、2006年以降は10年間に変更になりました。COCO湘南台建設時に、最初の10人の居住者から集めた入居金3,700万円は、家主に対し建設協力金という名目で支払われました。これによって法人は共用部分の専用使用権を得たと理解できます。10人の居住者の居室は家賃7万円で、合計70万円（2018年なればに60万円に改定）が家主に支払われています。共用部分の家賃相当分は、建設協力金によって最初に支払われているので、毎月の家賃はないということです。法人が償却分を共用部分家賃として受け取っているという説明を居住者にはしていましたが、3,700万円の負債が償却によって帳簿上減っているだけで現金収入は期待できません。ただ、実際には居住者の入れ替わりがあるため、新しい居住者の入居金の一部は退去する居住者の未償却分の返却金に充当され、それ以外が法人に現金として残ります。この現金は本来ならば保全し、帳簿上の償却と一致させる必要がありました。運営の不足分にこれが当てられていたのです。

入居金の保全措置が不十分である点はたかくらも同様です。これは第二の問題とも関係します。COCOたかくらは、土地を借り、日本自転車振興会（現在、（財）JKA）からの7,100万円の補助金と入居金3,700万円とを合わせた1億800万円で建物を建設しました。たかくらの家主はNPOですが、月額33万円の地代、さらに修繕積立金5万円と建物固定資産税月割り分2.5万円、合計約40.5万円が支出されます。家賃は月額6万円に設定されており、満室で60万円ですが、開設以来2019年3月までの13年間の平均入居率は85%であ

るため、法人月額平均家賃収入は51万円です。差し引きの家賃収入は約10万円にとどまり、NPOの収入への貢献は小さく、入居金の保全措置も進みませんでした。

結果として、入居金の償却は実際には進まず、2019年4月時点で合計約2,000万円の隠れた負債がある状態でした。たかくらは当初、普通借地契約だったのですが、途中で地代はそのままで定期借地契約に変更になり、建物の所有権に制約がかかる状態になっていました。契約内容は、30年間地代を払い続け、建物の権利は実質的に消滅するということになっており、そうであるならば建物の価値があるうちに土地所有者に売却し、入居金の保全措置を完全なものにするしか選択肢はないと考えました。ただ、この時点では、売却後も一括借上げをして運営は続けるつもりでした。

たかくらは多額の補助金を受けたものであり、売却には（財）JKAの承認が必要です。当然のことながら、これは容易なことではありませんでしたが、結論から言えば、2020年に新型コロナウィルスの影響等もあって居住者が激減し、このままではNPOの経営が破綻するという状況のなかで、認めていただけたということです。また、関係者の努力により、たかくらの建物は障害者グループホームとして活用されることになり、補助金の目的が活きる道筋がついたことも承認にいたった要因の一つだと思います。

COCO湘南台は一つの高齢者共同居住のモデルになり、多くのグループリビングの普及につながりました。しかし、スタート時点での経営計画は、満室を前提とした建物一括借上契約、すべて外部サービス購入に充当される共益費・家政費・食材費、入居金を全て使い償却収入は無というもので、20年間満室が続く想定のもと、事務費はNPOの会費収入のみでまかなうという実現困難なものでした。実際に20年経過した結果は、保全すべき入居金の多額の不足（負債）であり、実質的な経営破綻でした。グループリビングは一定の普及をみましたが、これと同じ経営構造をもつ事例は存在しません。

COCOたかくらの売却が可能となったことで、NPO法人COCO湘南の財務状況は改善し、再スタートを切ることができる地点に立つことができました。今後のテーマは健全な経営状態を維持しつつ、グループリビングの仕組みの良い点を活かしながら、時代に合った新たな高齢者共同居住の姿を模索していくことであると思います。

COCO たかくらから COCO 湘南台への引っ越し終了！

12月14日、15日にCOCOたかくらからCOCO湘南台への引っ越しが行われました。

当日はライフサポートーやワーカーズ・コープおりへぶが手伝いに入りました。

「一人暮らしとは言え、荷物の整理は時間がかかりました」「まだ、十分に片付けができるかもしれません」と居住者の皆さん。1月末時点の片付けの進行状況はさまざまで、引っ越しの大変さが窺えました。お疲れさまでした。



NPO法人COCO湘南の概要

活動の目的 ▶ COCO湘南は、高齢者のためのバリアフリー・グループリビングや高齢者地域活動センターの運営とその関連事業を通じて、高齢者の健康的で文化的な生活を支援し、明るい地域社会づくりに貢献することを目的とします。

活動の種類 ▶ COCO湘南は、目的を達成するために、①福祉の増進を図る活動 ②社会教育の推進を図る活動 ③まちづくりの推進を図る活動等を行います。

事業の種類 ▶ COCO湘南は、①高齢者バリアフリー・グループリビングを開設し、運営する事業 ②高齢者への家事援助、介助並びに介護サービスの事業 ③高齢者のための生涯学習、リクリエーションの事業 ④高齢者の地域連帯を促進し、自立と共生を支援する事業を行います。

事務局 ▶ 住所:藤沢市湘南台 7-32-2 中野 満 電話:0466-46-4976 Fax:0466-42-5767
メール:coco-shonan@jcom.home.ne.jp HP アドレス:<http://www.cocoshonan.org/>

居住者が集まっての食事が再開

12月21日から、週2回の夕食と月1回の昼食を居住者が集まって行うことになりました。新型コロナウイルス感染防止のため、集まっての食事を中止し、お弁当などを各自部屋で食べていましたが、「みんなと一緒に食べる機会が欲しい」との強い要望があり始まりました。

食は栄養を取り健康を維持するだけではなく、楽しみでもあり、また人と人の結びつきを強める手段でもあります。また、一緒に食べる食事は「見守り」、「情報提供・共有」等の役割を同時に担うものです。

一方、一人での食事は高齢者にとって、献立、買い物、調理、後片付けなど様々な行動が必要とされるため、食事が難しくなった高齢者は食事だけではなく日常生活や人との繋がりも困難になり、生活の質を落としてしまう可能性があると言われています。健全な食生活を維持できず、心身の弱くなった高齢者は閉じこもりになりがちで、閉じこもりの予後については、寝たきりや死亡率を高めること、要介護のリスクファクターであること、などが縦断研究の結果から確認されています。

したがって、居住者に安定した食事が提供できることは生活全般の維持・向上につながります。現在はコロナ禍で十分な支援体制になっていませんが、今後、食事について、じっくりとみんなで考えて取り組んでいきたいと思います。



コロナ禍で中止していた
夕食をはじめました。

高齢者グループプリビング普及活動

2020年9月～2021年2月

9月1日～ 新型コロナウイルス感染防止のため一般の見学等中止中。

編集後記

菅首相は目指す社会像として、「自助・共助・公助」を挙げ、その中に特に「まず自助」を打ち出したことで多くの反発をあびました。なぜ、物議を醸したかは「自助・自立」とは「支えを受けずに生きること」ではなく、「安心して生きるために支えをもつこと」と考えられているからです。グループプリビングの理念は「自立と共生」で、「自立」を支えるために「共生」があるのだと思います。西條節子氏は「共生」を居住者間だけではなく、地域まで広げた概念として捉えていました。グループプリビングはこの「共生」をベースに居住者同士やライフサポーター、介護サービス事業者、地域住民、友人、家族など多くの支え手を持ちながら「自立」して暮らす住まい方です。ただ、住民同士の支え合いについて考えてみると、ケアニーズが上がるにつれて介護の要素が強くなり支え合うことが大変になってきます。グループプリビングの定義が「居住者が自分たちの欲しいサービスを共同購入する仕組み」であるとすれば、高齢期の「安心して生きるために支え」を住まいのなかでどのようにサポートに反映させていくか、また、地域との連携でどのような共生の形をつくっていくかを考えることが今後の課題だと思います。(な)

編集者＊大江守之
熊澤淑子
青木静恵
土井原奈津江