

2016 年度 新座ワークショップ

高齢者グループリビングの社会的普及に向けた実践的調査研究

報告書 I

調査研究編

平成 29 年 3 月

NPO 法人暮らしネット・えん
グループリビング運営協議会
慶應義塾大学 SFC 研究所地域協働・ラボ

この報告書は、競輪の補助を受けて作成しました。

<http://ringring-keirin-jp>



RING!RING!
プロジェクト
競輪の補助事業

目次

1. 研究の背景と目的	1
2. 高齢者小規模共同居住の運営者に対する調査	4
関東	
2-1. NPO 法人狛江の家 狛江共生の家	4
2-2. NPO 法人ほっとコミュニティ江戸川 ほっと館	9
2-3. NPO 法人シニアネットワークさがみ シャロームつきみ野	14
2-4. NPO 法人ぐるーぷ藤 ぐるーぷ藤一番館	19
2-5. 医療法人社団つくし会新田クリニック コミュニティホームのがわ	24
2-6. 株式会社ジュウロス グランドホーム・カペナウム	29
2-7. 株式会社暁記念交流基金 ケアタウン小平 いっぷく荘	34
2-8. 株式会社学研ココファン ココファンリビング辻堂	40
関西	
2-9. NPO 法人フェリスモンテ おたっしやハウス	45
2-10. 株式会社ことらいふ ことらいふ嵯峨野	50
2-11. 公益財団法人京都 YWCA 京都 YWCA サラーム	55
3. 高齢者小規模共同居住の潜在的運営者または支援者に対する調査	61
関東	
3-1. NPO 法人楽	61
3-2. 株式会社あおいけあ	63
3-3. 株式会社ぐるんとびー	66
関西	
3-4. 泉北ほっとけないネットワーク・NPO 法人すまいるセンター他	69
3-5. NPO 法人福祉ワーカーズほ〜ぷ	73
3-6. NPO 法人ほのぼのステーション	77
東北	
3-7. NPO 法人おひさまくらぶ	80
4. 高齢者グループリビングの社会的普及に向けて	83
4-1. 土地建物の用意	83
4-2. 運営・経営	84
4-3. 小規模多機能型居宅介護事業を利用した高齢者グループリビングの可能性	88
4-4. おわりに	89

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究のテーマ

「高齢者グループリビングの社会的普及に向けた実践的調査研究」

1-2. 研究の背景

JKA は、「自立と共生」を理念に掲げる COCO 湘南台をモデルに、2005 年度から 2011 年度まで、「高齢者生活共同運営住宅（通称：高齢者生き生きグループリビング）」補助事業を実施し、全国に 16 件の高齢者グループリビングが作られた。これらのグループリビングは、介護保険制度による事業のように法令にもとづく運営規定があるわけではないため、各法人が試行錯誤を行っている。研究者の協力を得て運営実態をみると、順調に推移し良質な暮らしを作っている事業者がある中で、一部には空室に悩む事業者や運営方針を変更する事業者もあった。

JKA 補助事業で作られたグループリビングの運営者を中心に設立されたグループリビング運営協議会において、グループリビングについて継続的に学び合いを進めてきた。その結果、地域に根差したケア事業者が運営するグループリビングは、地域との繋がりを作りながら、居住者が自由に暮らすことができおり、空室率も少なく、地域居住継続を実現できていることが分かってきた。

現在急速に普及しつつあるサービス付き高齢者向け住宅は、生活の質や地域との繋がりが課題となっている。現在の高齢者住宅の現状を踏まえて、高齢者が豊かに暮らすことのできる高齢者住宅とは何かについて問い直し、良質な高齢者住宅の社会的普及の実現に向けた具体策を考えることが求められている。

具体策の一つの回答となりうる高齢者グループリビングは、加齢し身体状況が変化しても地域や一緒に住む仲間との継続的で緩やかな繋がりを可能にし、孤独の解消や生きがいの創出を可能にする。また居住者が購入する生活支援サービスは、居住者の意向に沿って必要なものを選択する仕組みであり、自立を助けるとともに、個人的にも社会的にもコストを下げることを可能性がある。JKA でできたグループリビングはこうした姿をめざして運営しており、これを少しでも多く社会に生み出すことが求められる。

1-3. 研究の目的

サービス付き高齢者向け住宅の制度を利用し、グループリビングをつくるための良質な汎用性のあるモデルを社会に向けて提示することが目的である。

1-4. 研究の方法と内容

- 1) 現在運営されている高齢者小規模共同居住の実態（小規模サ高住、グループリビング、宅老所等）グループリビングやグループリビングに類似した小規模共同居住の運営について、運営システムやサービス提供、地域とのつながり、居住者の実態、などをその変遷を含めて調査する。小規模サ高住は、小規模がゆえに運営が難しいと言われている。この欠点をどのように補完しながら運営して

いるのか、また地域包括ケアシステムの中で生活を支える主要な要素として、有効な役割を果たすためには、地域ケア資源とどのように結びつけばいいのかについて調査する。

以上の研究内容は、以下の調査を通して遂行する。

【対象】 大都市圏等の高齢者の小規模共同居住

【方法】

- ① 文献やHPなどをもとに10か所程度絞り込む
- ② 上記に対してアンケートや半構造化インタビューと資料収集（入居契約書、賃貸契約書、サブリース契約書、サービス委託契約書等、パンフレット等）を行う。

【調査項目】

- ① アンケートにより、法人設立の経緯、事業内容、成立構造、サービス提供、居住者の属性、入退去や要介護度などの実態を把握する。
- ② グループリビングの特徴が現れる食事の提供方法、生活支援、ケアの提供方法、地域とのつながりについてアンケートに基づき半構造化インタビューを行い、地域居住継続や生活の豊かさを作するためにどのような仕組みを作っているかを捉える。
- ③ 開設からの変遷についてインタビューし、変化がある場合はその原因やその後の展開について把握する。

2) 地域密着型ケア事業者の地域の高齢者居住に関する問題意識と今後の展開

グループリビングの運営に適していると考えられる地域密着型ケア事業者に対して、ケア事業を通してみた高齢者の地域居住の実態や課題とこれからの高齢者支援のあり方について意見を聞く。さらに小規模サ高住参入に意欲があるケア事業者に対し、グループリビング運営協議会型の仕組みを説明し、導入の可能性について意見を聞く。

ケア事業者の持つ背景や事業内容は、それぞれ相違があるため、ケア事業者のサ高住の参入条件は異なると考えられる。それぞれの地域密着型のケア事業者がどのような条件であれば、小規模サ高住の参入やグループリビングのソフトの導入が可能なのかについてサービス提供方法、土地建物所有形態、地域との繋がりなどの運営システムや仕組みについて調査する。

【対象】 大都市圏等の地域密着型ケア事業者

【方法】

- ① 大都市圏等の地域密着型ケア事業者を10か所程度選び、半構造化インタビューを行う。

【調査項目】

- ① 法人設立の経緯や事業内容。
- ② 日頃のケア事業を通して考えている高齢者の地域居住の課題（サ高住、地域との連携、地域とのつながり、これからの高齢者支援のあり方等）。
- ③ これまでのケア事業者の経験をもとに考える高齢者が豊かに暮らすことのできる地域と高齢者住

宅とは何か。

- ④ 小規模サ高住の参入の可能性がある場合は、参入条件（土地建物所有形態、運営方法、サービス提供方法、地域との繋がり）、参入への障壁
- ⑤ グループリビングの仕組みの導入の可能性。

3) その他

高齢者住宅の関係者等

1-5. 研究の新規性

グループリビングに取り組む可能性の高い法人の参入条件を明らかにし、具体的な方策を提案する。

1-6. 研究の発展性

- ・グループリビングをつくりたい人が実際に取り組むことへの支援へと発展できる。
- ・現在小規模共同居住を運営している事業者やこれから運営しようと考えている事業者に対して、グループリビングの仕組みを説明することで、グループリビングを啓蒙普及することができる。
- ・グループリビング運営協議会に新たな会員を増やすことができる。

1-7. 調査体制

委員会メンバー（アイウエオ順）

上野 勝代	神戸女子大学 名誉教授
大江 守之	慶應義塾大学総合政策学部 教授
小島 美里	NPO 法人暮らしネット・えん 代表
近兼 路子	慶應義塾大学社会学研究科後期博士課程
土井原 奈津江	慶應義塾大学 SFC 研究所 上席所員
中西 眞弓	神戸山手短期大学生活学科 準教授
林 和秀	NPO 法人暮らしネット・えん
宮野 順子	兵庫県立福祉のまちづくり研究所 研究員

2. 高齢者小規模共同居住等の運営者に対する調査

2-1. NPO 法人狛江共生の家 狛江共生の家

概要

所在地	東京都狛江市駒井町 1-1-2
アクセス	小田急線「狛江」駅、徒歩 15 分（小田急バス 5 分・徒歩 1 分）
母体となる法人が行っている事業	サロン・地域交流スペース・地域の力推進事業・夕食調理提供事業（希望者を対象）
法人の開設時期	2007 年 5 月（NPO 法人認証 2007 年 10 月）
住まいの開設時期	2007 年 9 月
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	25 人・約 1,000 万円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	880.22 m ² ・679.45 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	木造・2 階・新築
居室数（定員）・居室面積	14 室（定員 14 人）・27.74 m ² または 41.35 m ² （2 室）
居室設備	キッチン・洗面台・浴室・トイレ・クロゼット・洗濯機置場・空調機・（有料トランクルーム）
共用部分の部屋等	食堂・台所・トイレ・地域交流スペース
防災設備	火災報知器（すべての居室）・バルコニー（2 階すべての居室）
併設施設	なし
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	敷金 2 か月分（16 万円または 24 万円）・家賃 8 万円または 12 万円・共益費 2.5 万円（管理費、共用部分水道光熱費）・夕食費預り金 2.5 万円・居室内物損賠償保険 700 円
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・日中のみ（夜間の電話相談あり）・365 日
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	自ら実施（コーディネーター）・相談、生活の細々としたことを支援
最も中心的な役割を担う職員	併設事業との兼務（60%・趣味の教室・昼食会）・保有資格：ホームヘルパー
日中の配置人員数*と配置時間	1 人・13:00~19:00
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中の職員の延人数と兼務	4 人・兼務なし
入居条件	65 歳以上・一人暮らし（事情により応相談）
開設時から現在までの居住者数	26 人
現在の居住者の年齢層	70 歳以上 80 歳未満 1 人、80 歳以上 90 歳未満 13 人
現在の居住者の要介護度	要支援（1:1 人、2:1 人）、要介護（1:3 人、2:2 人、3:1 人）

* 最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

2002年に「狛江の高齢者のくらしをよくする会」を発足し、高齢者の「住まい」に関する活動を開始。役員・会員有志を中心に、高齢者のための住宅制度の学習、施設見学、講演会の開催、市民へのアンケート調査などを実施。2006年5月、高齢者向け共同住宅建設の目途が立つ。

2006年7月、「狛江の高齢者のくらしをよくする会」の活動の中から「NPO 狛江共生の家」が発足。NPO法人を設立して地域共生の家の運営を担うことを決定し、法人設立発起人（15名）を中心に具体的な準備を開始。2007年5月、「NPO 法人狛江共生の家」設立発起人会、設立総会を開催し、承認される。同年10月にNPO法人に認証される。一人暮らしの高齢者のくらしのサポートのみならず、「地域共生の家」を拠点に地域の力を高める活動も実行することが設立の趣旨である。

■住まいづくりの経緯

一人暮らしをしている高齢者は、食をはじめとする日常生活の充足ができないことも多く、人的交流・コミュニケーションの不足や断絶、孤独死などの問題も生じている。狛江市でもこうした事態への対応が必要であり、行政や市場ではなく、地域の人びとの協力により非営利活動として取り組むべきと考えた。そこで、一人暮らしの高齢者が自分らしく、安心して住み続けられるグループリビングを運営し、生活・医療・介護相談に応じ、高齢者の自分らしい快適な暮らしの継続をサポートすることにした。

2002年より「狛江の高齢者のくらしをよくする会」の役員・会員有志で高齢者の住まいに関する研究を開始。2006年5月に市内の地主の理解・協力を得て、2006年7月に地域共生の家の運営を担うNPO法人の設立を決定、法人設立発起人15名を中心に準備を開始。地元住民説明会、入居説明会、現地見学会を数回開催し、2007年9月にオープン。

土地建物は、狛江市内の地主より提供（契約期間は6年間、更新料なしで自動更新されている）。「NPO 共生のすまい全国ネット」に貸主とのコーディネートを依頼し、運営および生活支援サポートは「NPO 法人狛江共生の家」が実施、設計・施工・賃貸管理は多摩中央ミサワホームが行うこととした。

■住まいのコンセプト

居住者相互互助のみならず地域との共生を重視している。住まいの特徴として、①一人暮らし高齢者が安心できる地域共生の家、②老人ホームではなく、一人暮らし高齢者の共生住宅です、③狛江市民みんなで立ち上げ、市民が生活をサポートします、④一人暮らしから、共に生きる住まいへを掲げている。

■周辺環境と地域性

狛江市は東京のベッドタウンであり、狛江共生の家周辺も農地が点在する閑静な住宅地域である。近隣にバス停、スーパーマーケットがある。

■運営の変遷

オープン当初は「高齢者専用賃貸住宅」に登録していたが、2011年に同制度がサービス付き高齢者住宅制度に一体化されて後は行政への登録はしていない。現在、東京都、狛江市とも協議しつつ、サービス付き高齢者住宅または他の制度内住宅への移行を検討中である。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

コーディネーターを毎日1人配置（13-19時）し、見守り、日常生活の相談、介護、看護、医療サービスの利用に関する情報提供、アドバイスなどを行っている（夜間でも電話にて相談を受けている）。4人のコーディネーターが居住者の情報を共有するため、毎日連絡表を記入し、毎月1回の会議を開催している。さらに、居住者の高齢化にともない、コーディネーターが介護保険サービス担当者会議、ケースカンファレンスなどに出席するなど、よりきめ細かな相談活動ができるよう努めている。

毎月1回、居住者全員が出席しての「居住者の会」を開き、事務局からの活動・収支報告、NPO法人からのスケジュールなどの確認を行うとともに、居住者からの要望・意見を聞く機会をもっている。

安全と栄養バランスに配慮した夕食を365日提供している。調理は個々人の体調に合わせるよう努め、朝食、昼食に関する相談にも応じている。なお欠食の場合、半額を返金している。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

NPO法人狛江共生の家の事業の一つである「地域の力推進事業」として、サロンで書道教室、折り紙教室および「昼食会」（市の委託事業、週1回）を開いており、居住者間の交流の場となっている（参加は自由意志による）。

年越し、年始め、花見、クリスマスなどの行事、防災訓練などを実施している。また食事の着席場所を固定化しないよう週ごとにくじ引きで決めるなど居住者の良好な関係づくりに努めている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

「地域の力推進事業」としてのサロンでの各種教室、交流活動は、居住者間のみならず地域住民との交流の場となっている。

開設時に内覧会を開き、共生の家のニューズペーパーの配布、居住者との交流会の開催（近隣住民からの提案）などを行ったこともあり、近隣住民とは良好な関係を保っている。

■居住者の状況

狛江市内に子どもが暮らしている関係で入居したという方が半数程度。一人暮らしの不安、子どもに迷惑をかけたくないという動機で入居する人もいる。

80代後半がほとんどで、女性が多数を占めている（男性2人）。要介護者は半数程度（6人）。

居住者の関係については、仲良しグループも形成されており、食事を共にする様子も見受けられる。地域との関係については、町内会に居住者全員が個人として入っており、一つの班を形成。町内の防災訓練に参加する居住者もいる。またスタッフとは、居住者自身が距離感、かかわり方をうまく調整している。

退去については、介護度が上がりより安価な費用の施設への入所、息子宅への転居、入院などが理由として挙げられている。これまでに「狛江共生の家」において2人を看取った。

■スタッフの状況

居住者の相談・見守り・安否確認・食材準備・建物の軽微な維持管理・会計処理などを行うコーディネーターに4人が従事している（1日1人、月7～8日の輪番制）。また、調理スタッフとして22人が登録している（1日2人体制）ほか、栄養士1人に献立づくりと調理指導を依頼している。

コーディネーター、調理スタッフともにリタイアした方が多く、年齢層は相対的に高い。募集については、福祉関係の資格を持っている人で、現在働いていない人の情報を集め声をかけている。

■運営して良かった点と課題

良かった点としては、現場を経験することで、福祉の施策の足りない部分が見えてきたことである。また、人的ネットワークが広がり、地域包括の拠点になる可能性もでてきたし、期待もされている。

今後どのようなカテゴリーの住居とするかについて現在、東京都、狛江市と検討している。基本的にはサービス付き高齢者住宅への移行を検討しているが、常勤者（9-17時）1人の配置、スプリンクラーの設置などの経費の捻出、それにとまなう入居費用の値上げが具体的課題である。

世代交代をどのように図るかも課題の一つである。それにあわせて今後、賃金の改正を行う必要もでてくると予想されることから、経営基盤の強化が重要と考えている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

運営を開始する前に、経営基盤のあり方について勉強する必要がある。一方、過度に採算を迫及するのではなく、事業について積極的に広報し、支えてくれる人を増やしていくことが重要である。

■考察

「狛江共生の家」の運営主体であるNPO法人の特徴は、これまで医療福祉分野での経験はなかったが、地域の高齢者へのサポート事業に積極的に取り組んでいることである。これは同法人の母体が「狛江の高齢者のくらしをよくする会」であることと関係しているといえよう。また、議員経験者、元民生委員などとともに地域での幅広い活動を行っている理事が少なからずおり、東京都や狛江市の行政関係者をはじめ地域に幅広いネットワークを有していることも活動の背景として挙げられる。

具体的な地域活動としては「地域の力推進事業」としてサロンでの各種教室および昼食会（狛江市委託事業）を開催している。これらの事業は、地域の住民と共生の家の居住者をつなぐ役割も果たしている。今回の調査では、こうした地域活動が居住者間の関係に与える影響までは確認できなかったが、グループリビング運営協議会の知見に鑑みれば、居住者間で生じるストレスの緩和にもプラスの効果をもたらしていると考えられる。

また、同法人は、狛江市と協働でのエンディングノートの作成事業の実施、地域包括センターとの協働で認知症介護家族の交流会を開催、地域包括ケアシステムづくりを目的とする調査・研究活動なども行っている。こうした発展的な地域活動は、スタッフおよびボランティアな協力者の確保や、居住者の募集にも資する取り組みといえる。さらに、居住者の高齢化によるコーディネーター業務の複雑化に応じた、スタッフのスキルアップのためにも有効な活動となっている。

財政面について、同法人は土地建物をオーナーから一括借り上げせず、居住者とオーナーが賃貸借契約を結ぶ形式をとっている。このため、空室による財政的リスクも相対的に少ないと考えられる。また、これまで概ね満室状態が維持されている。しかし、2015年度の収支が初めて赤字になったこと、スタッフの世代交代時における労働賃金の値上げの可能性があることなどから、財政の安定化について検討がなされている。今後どのような形で財政基盤の強化をはかるのか、同法人の地域活動の展開と合わせて、引き続き調査し、参考にできればと考える。

(近兼路子)



外観



居間・食堂



キッチン



居室



廊下



浴室・脱衣室

2-2. NPO 法人ほっとコミュニティえどがわ ほっと館

概要

所在地	東京都江戸川区中央 2-4-18
アクセス	JR「新小岩」駅からバス「江戸川区役所前」下車、徒歩5分
母体となる法人が行っている事業	レストラン・不動産事業
法人の開設時期	2002年7月
住まいの開設時期	2004年12月
法人全体の従業員数と年間売上（H27年度）	25人・3613万2000円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	330㎡・563.54㎡
構造・階数・新築または既存改修等	鉄骨・3階・新築
居室数（定員）・居室面積	10室（定員10人）・19㎡
居室設備	キッチン・トイレ・クロゼット
共用部分の部屋等	食堂・居間（2階、3階に各1）・浴室・洗面室・台所・洗濯コーナー・ゲストルーム・地域交流スペース
防災設備	火災報知器・バルコニー（いずれもすべての居室に設置）
併設施設	レストラン・小児科クリニック
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	入居一時金336万円・家賃7万円・管理費4万円
土地建物所有と事業者の関係	事業主体と建物所有者は同一で土地所有者は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・日中のみ・週6日
食事サービス提供者	実施していない
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	自ら実施（生活コーディネーター）・相談、生活の細々としたことを支援
最も中心的な役割を担う職員	併設事業との兼務（およそ80%・介護予防デイサービス）・医療福祉分野での経験20年・保有資格：介護福祉士
日中の配置人員数*と配置時間	2人・9:00～19:00
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中の職員の延人数と兼務	7人・うち兼務4人
入居条件	年齢・性別・身体状況などの制約は特になし
開設時から現在までの居住者数	18人
現在の居住者の年齢層	80歳以上85歳未満1人、85歳以上90歳未満7人、若者2人
現在の居住者の要介護度	要支援1:1人、要介護4:1人

*最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

「生活クラブ生活協同組合」の運動から生まれた、東京を拠点とする任意団体「アビリティクラブたすけあい」(ACT、1992年9月任意団体設立)の会員が自治体ごとの「たすけあいワーカーズコレクティブ」を組織。1996年に「江戸川たすけあいワーカーズもも」(任意団体)が発足、自立援助サービスを開始、2000年にNPO法人となる(2001年より「訪問介護サービス」「障害者・児ホームヘルプ派遣事業」を開始)。空き家となった企業の男子寮の借り手を探しているとの話が同法人協議会に持ち込まれたことを契機に、2000年8月、「本一色ふれあい住宅検討会」を発足するも、男子寮に別の借り手がつき頓挫。2001年、新たに「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」発足。

2001年、他の土地の貸主の登場により、「新しい高齢期の住まいの形」の具体的な事業計画の策定開始。運営形態を特定非営利法人とすることを決定し、2002年7月、「NPO法人ほっとコミュニティえどがわ」を設立。

■住まいづくりの経緯

2000年に開始された「介護保険制度」により、住み慣れた家で暮らし続けるために多様なサービスを受けることが可能となった。しかし、孤立感などサービスだけでは解決されない課題もある。「自分の暮らしのあり方は自分で決める」を大切にしつつ、互いの違いを尊重し支えあう「協働の暮らし方」を地域に提案したいと考えた。2000年8月の男子寮改修プロジェクトのメンバーとして、「NPO法人江戸川たすけあいワーカーズもも」のメンバーに設計士、コンサルタント、不動産業者、税理士、看護師、行政職員などが加わる。同プロジェクト中止後、再出発の形で高齢期の住まい方について検討、2001年、江戸川区内のお寺の土地100坪の無償貸与を提案される。建物のデザインコンセプトをワークショップへの参加者を募り参加型で検討。建物はNPOが建設、所有することに決定。入居者を公募するという条件が付いている公的補助金の活用はせず、疑似私募債の発行(「ほっと債」「ほっとゆうし」)、信用金庫および東京CPB(コミュニティ・パワー・バンク)からの融資により資金を調達した。2004年春に着工、同年12月にオープン。

■住まいのコンセプト

「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」を掲げており、居住者、働く人、集う人みんなでつくり育てていく「協働の住まい」であるとしている。

■周辺環境と地域性

江戸川区北部の住宅街に位置している。近くに区役所、文化センター、図書館などの公共施設、スーパーマーケット、バス停などがある。幅およそ2メートルの区の緑道に面している。

■運営の変遷

特になし。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

マニュアルはなく、居住者が「自分らしく暮らし続ける」ことを重視し、居住者本人の必要に合わせて

た多様なサポートを行っている（例えば、困りごとの相談、居住者間の調整役、入浴時の見守り、病院の付き添い、介護保険をはじめとする公的制度情報収集、提示など）。ただし、至れり尽くせりというものではないため、サポート可能な範囲を入居前に本人や家族に提示している。

生活コーディネーター、事務局、レストランのスタッフなど様々な視点から居住者へのサポートを行っている。また、スタッフ会議を毎月1回開くなど、スタッフ間の情報共有に努めている。

さらに、居住者への情報提供、意向反映方法の一つとして、NPO 法人の事業状況、決算について、毎年総会後、居住者にも報告し、意見を聞く場を設けている。

なお、ボランティアとしてカウンセラーが来館し、居住者の話を聞いてくれている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

入居希望者には、入居までのプロセスとして来館を重ねてもらい、可能であれば「体験宿泊」を勧められている。入居後は、生活コーディネーターが、居住者間の些細な行き違いなどを第三者的な観点で調整を行うよう努めている。

居住者間の交流のため、月2回、リビングにおいて居住者全員集まるで昼食会を開催（食事はスタッフがつかっている）。また、年4回（3、6、9、12月）、「いい汗かいて 美味しいもの食べよう会」を実施している。これは、居住者、居住者の家族、NPO 法人の会員、地域の方などが集まって住居の大掃除を行い、その後、参加者が持ち寄った料理で食事をする会である。

また、2階のリビングで行われているサークル活動、1階のレストラン「ほっとマンマ」でのイベント、江戸川区からの委託運営事業である「ほっとサロン」は、居住者間のつながり形成の場ともなっている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

リビングを「セミパブリックスペース」、レストラン「ほっとマンマ」を「パブリックスペース」と位置づけ、それぞれで地域に開いた集いを開催するなど、居住者と地域とのつながり形成の場となっている。

具体的には、2階のリビングでは習字、健康マージャン、手芸、折り紙などのサークル活動を実施している。また「ほっとマンマ」は、そこで昼食や夕食をとる居住者が地域の人と出会う場となっているのに加え、料理講習会や様々なイベントも開催している。さらに、NPO 法人として江戸川区から委託されているデイサービスを運営しており（会場は学校の教室）、そこに参加する居住者もいる。

■居住者の状況

一人暮らしなどの生活に不安を抱える高齢者が家族や友人の勧めで見学、入居するケース少なくない。開設以来、居住者は延べ18人（うち男性は3人）。80歳代で入居する人が多い。現在の居住者は高齢者については全員女性、要介護者は1人である。各回に1人ずつ、若者（20歳代）が居住している。

2階と3階にそれぞれキッチン、リビングがあり、5人のユニットのような関係が形成されている。居住者は、週1回、レストラン「ほっとマンマ」で食事をとることを自主的に決めるなど、共に時間を過ごすことがある一方、個々人の生活のあり方を相互に尊重しているようである。

地域住民との関係については、例えば積極的に地域の人と会話をしている居住者もいるとのことであり、よい関係にあるといえそうである。また、スタッフについては、居住者と家族との関係の仲介役をつとめることもあることに鑑みれば、信頼関係が築かれていると考えられる。

■スタッフの状況

スタッフは7人おり、50代後半～70代半ばで、全員女性である。

■運営して良かった点と課題

NPO法人の会員と個人からの支援、協力を得て「ほっと館」を開設できたことは自信につながっている。仲間と苦勞して開設したことで、結束力が強まった。

スタッフの体制を整えていくためにはスタッフの生活保障が重要である。人件費をどうするかが今後の課題となっている。そのためにも、借入金を返済することが第一の課題である。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

「ほっと館」では、生活コーディネーターが要となっている。この点は参考になるのではないかな。

高齢者向けの住まいについては、空き家の利用など、多様な選択肢がある方がよい。「ほっと館」の開設からいえることは、理念を共有できる仲間がいることが重要ではないかな。

■考察

「ほっと館」は、空間の配置に特徴がある。大きくは、プライベート、セミパブリック、パブリックという三つの空間を配しており、それぞれ、居室、リビング、コミュニティレストラン「ほっとマンマ」にあたる。まず、パブリックな空間に関し、居住者が建物内からレストランに直接入り、地域の人びととともに昼食や夕食がとれるようになっていくのが特徴である。同レストランで食事をするか否かは居住者の選択に任されているが、少なくとも週1回は食事をしようと居住者が自主的に決めているという。NPO法人ほっとコミュニティ江戸川が建設にあたって意図していたように、同レストランは居住者にとって、地域の中で暮らしていることを実感できる場となっていると考えられる。

セミパブリック空間も独自性がある。居室は2階と3階に各5室で、各階にリビングと大きなキッチンがある。そのため、しばしば各階の居住者は階ごとに比較的まとまっているという。一方、月2回、リビングで居住者全員参加の食事会を開催するなどの配慮がなされており、2階と3階の居住者の結びつきも保たれている。「ほっと館」ではリビングによって居住者の二重の関係が形成されているといえよう。また、同空間はさまざまなサークル活動の場でもあり、地域にも開かれている。さらに、居住者の家族、地域の人びと、法人会員がスタッフ、居住者とともに年4回の大掃除後の食事会がリビングで開催されており、セミパブリック空間は多様な関係を形成する場となっている。

なお、プライベート空間である居室には各階に1人ずつ若者が居住している。多世代であることが高齢の居住者に与える影響について、今後、検討する意義はあると考える。

建設資金については、行政からの支援を受けていない。公的融資の条件であった居住者の公募を避け、入居希望者に何度も訪問してもらうという入居プロセスにこだわったためである。この点からも居住者主体であるとともに内外の他者とのかかわりを重視していることがわかる。疑似私募債と金融機関およびNPOバンクからの融資を組み合わせた資金調達方法は、法人の活動への長年の信頼があってこそ可能であり、一般化は難しいが、今後の調査・研究の課題の一つといえそうである。

(近兼路子)



外観



居間・食堂・キッチン3階



居間・食堂・キッチン2階



居間（和室）



浴室



コミュニティレストラン

2-3. NPO 法人シニアネットワークさがみ シャロームつきみ野

概要

所在地	神奈川県大和市下鶴間 215
アクセス	東急田園都市線 つきみ野駅から 徒歩 15 分
母体となる法人が行っている事業	配食サービス、ミニデイサービス（介護保険外）、福祉有償運送
法人の開設時期	2002 年 6 月
住まいの開設時期	1999 年 7 月
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	30 人・ 990 万円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	あり（非特定）
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	1,269.58 m ² ・980.03 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	鉄骨造・2 階建 新築
居室数（定員）・居室面積	14 室（定員なし）・28.0 m ² （1 戸）40.0 m ² （10 戸）52.0 m ² （3 戸）
居室設備	キッチン・浴室・洗面台・トイレ・クロゼット、トランクルーム
共用部分の部屋等	食堂、居間、厨房、地域交流スペース、トイレ、倉庫、共同玄関
防災設備	火災報知器・バルコニー
併設施設	地域交流スペース、趣味の教室、コミュニティカフェ 配食サービス、福祉有償運送、家事サービス（介護保険外）
入居契約の形態	建物賃貸借方式（オーナーと入居者の直接契約）
支払い方法及びその金額	敷金 60 万円・家賃 8.5 万円・管理費 4.5 万円・光熱費約 1 万円（各戸支払）
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一、運営主体は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・日中のみ（（必要に応じて 24 時間） 週 4 日（必要に応じて 2 日追加）
食事サービス提供者	自ら実施（クックシャローム）
掃除サービス提供者	自ら実施（シルバー人材センター）
その他の生活サービス提供者とサービス内容	移動サービス
最も中心的な役割を担う職員	併設事業との兼務（NPO スタッフとして） 同一法人の業務
日中の配置人員数*と配置時間	1 人・9:00~18:00
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中の職員の延人数と兼務	4 人・うち兼務なし
入居条件	年齢不問、身体自立~要介護度が高くてもヘルプを受けながら、自室内で自立した生活を過ごせる方
開設時から現在までの居住者数	36 人
現在の居住者の年齢層	60~65 歳未満 1 人、70~75 歳未満 1 人、75~80 歳未満 1 人、80~85 歳未満 2 人、 85~90 歳未満 4 人、90 歳~95 歳未満 1 人、95~100 歳未満 1 人
現在の居住者の要介護度	自立 5 人、要介護 1:4 人、要介護 2:2 人、

*最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯、住まいづくりの経緯

1999 年建設当時は、オーナーの個人事業として計画された。これに対し、グループリビングを提案した建築士（現 NPO 理事長 古居みつ子氏）や地域訪問医療を行う医師（西嶋公子氏）、後に介護保険サービス事業をはじめの人などがこの計画に協力した。居住者はオーナーとの賃貸契約を締結する。2002 年にすでに形成されていた人的ネットワークをもとに NPO 法人を設立し、運営を受託することになった。食事提供は、地域の有償ボランティアが担っている。

1997 年 西嶋医師による記念講演会を皮切りに、説明会、懇談会（第 9 回まで実施）した。1999 年 6 月に竣工する。2000 年 1 月には、14 世帯 17 人の入居者が入り、満室となる。

■住まいのコンセプト

自立を基本に、居住者同士の交流と支え合いを目指している。プライバシーを尊重しながらも、自発的な相互交流ができることを願っている。

「老いも若きも、障がいがある人もない人も共に生きられるコミュニティ」を目指している。入居者、ボランティア、地域の方々が渾然一体となって助けたり、助けられたり、喜びや悲しみ、楽しみを共に分かち合う場所「誰が生徒か先生か〜♪」童謡「めだかの学校」にあるように、誰もが人生の師であり生徒でもある関わり方が「シャロームつきみ野」の信条である。

■周辺環境と地域性

緑の自然に囲まれた環境 |

駅までは急な坂道を登らなければならず、高齢の方には大変 | 交通の便が悪い

→ その送迎のために、福祉有償運送が始まった。

■運営の変遷

運営と同時に厨房グループ「クックシャローム」発足

2001 年 薬膳配食サービス開始（月 1 回からはじまり、その後月 3 回）

2002 年 6 月 NPO 法人「シニアネットワークさがみ」設立。運営管理業務の受託開始

2002 年 8 月 移動サービス試行開始

2004 年 大和市パイロット事業助成、大和市社会福祉協議会活動費助成

2007 年 大和市合唱団フェスティバル「シャローム合唱団」参加

（「シャロームつきみ野 10 周年記念誌」2008 年 11 月 参照）

食事づくりは、当初 少人数スタッフ（3 人）による調理体制だったが、その後、月 30 人弱のメンバーによる非固定ローテーション体制。都合の良い時に自由意志で参加する体制に。

食事のテーブルレイアウトは、並列・直列から、皆の顔が見える口の字型に

話し合いの場：運営回+居住者→コーディネーター主催のサロン

緊急対応：昼間 | コーディネーター+事務局スタッフ、夜間 | 隣戸 オーナー

■居住者への適切なサービス提供への配慮

毎月月末には、入居者とスタッフが懇談する「ほのぼのサロン」が行われる。調理部門の責任者から 1 ヶ月の昼夕食の説明が行われる。居住者からの希望「カレーが食べたい」「餃子が食べたい」などのリク

エストも出る。

昼食は居住者数名とスタッフ、ボランティアで食べる。夕食は、居住者全員とオーナー夫婦で食べる。
(2014年調査時、オーナーが代替わりしたと聞く。その後の参加の様子は未調査)

■居住者間のつながりを形成するための配慮

日常的な昼食、夕食の他、NPO 総会、ミュージックセラピー、生花教室、クリスマス会、ミニ・デイほのぼの会などがホールで行われている。

季節ごとの行事としては、春；花見（野点を楽しむ）、夏：NPO 主催の納涼会、秋：避難訓練などをおこなっている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

地域の中学校の職業体験の受け入れ、自治会のコミセンのシニアコンサート、つきみ野近くのお蕎麦屋さんで始まったジャズコンサートに有志で参加するなど地域へ出かける機会が増えた。

ハウス前のミニ菜園には、近所の農家のボランティアが野菜を植え付けてくれる。

■居住者の状況

1999年7月オープン時8世帯11人～14世帯17人 平均年齢80.3歳（2007年当時）女性が多い。

転居理由：最寄り駅までが遠い、常時医療体制が欲しい、重度の認知症で日常生活ができない、娘と同居できるようになったなど。（PPT資料参照）

現在、83.4歳 平均介護度 0.72（2016年今回調査時）

スタッフ、ボランティアとの関係は、「めだかの学校」のような立場差のない関係が築けている。

■スタッフの状況

<食事サービス>

厨房グループの中心になる方は、大和市内で料理教室をしていたかたに声をかける。その後、その料理教室の参加者にも声を掛け、有償ボランティア20名ほどでローテーションを組んでいる。

<配食サービス>

月3回 午後4:30から配達 1食850円

<移動サービス>

登録運転者 4名 登録車両4両（福祉車両を含む）

■運営して良かった点と課題

1.協同居住の安心感には高い満足が得られている。

これは居住者本人だけでなく、本人を取り巻く家族にとっても。精神的なケア、具体的なケア対応にも満足が得られている。

2.「自立」した個の集まりが基本となる

しかし、今の女性高齢者は、「～しなければならない」「要請もないのに手がでてしまう」

3. 年齢によっても異なるニーズ

家事・身体介護が必要になってくるのは80歳以上。70歳代は不安要素が強い。身体介護が必要になっ

てくると、生活拠点移動に対するニーズはつよくなる。

4. 個人経営では難しい運営業務

NPO 法人設立により、これまでより以上に「居住者と運営者」の対等な関係を構築、地域居住者との関わりも濃厚に。

5. コミュニティ・ビジネス（地域の働く場）のひとつとしてグループハウスの運営

前期高齢者、60-65 歳の高齢予備軍の関心が高い。（女性だけでなく男性も）。住まい方と同時に、地域に関心を持ち始めている。

6. もうひとつの「豊かな高齢社会」の実現を-高齢期こそ多様な住まいの実現の可能性がひろがる
高齢予備軍はいまの高齢者群より価値観が多様。

以上の記述は、「シャロームつきみ野 10 周年記念誌」（2008 年 11 月発行 2015.3 宮野入手）および海老沢良吉氏 website (<http://home.g08.itscom.net/ebizuka/hikaku/0711pre.pdf> 比較住宅政策研究会 2007 年 11 月 20 日（火）古居 みつ子氏 報告資料）より引用し

■考察

アンケート調査のみで訪問調査は実現しなかったので、2013 年宮野が訪問したときの様子を含めて考察する。運営の中心を担っているのは、NPO の代表であり設計事務所を営む建築家 古居氏である。自身も居住者である。

住まいづくりのきっかけは、土地所有者 木下氏が古居氏に相談し、古居氏が共同居住形式を提案している。このため、木下氏が建物を建設し、直接賃貸住宅として居住者と契約を結んでいる。当初から地域のネットワークを基盤に、食事提供やホームヘルプの提供などが行われていたが、これを NPO として法人化させている。

専用空間内に浴室、トイレ、キッチンを含み、一般の賃貸住宅として完結しており、これに共用の食堂が付随している。規模も 14 室と少し大きく、少しフォーマルな雰囲気でした。

しかし、居住者、ボランティア、スタッフで結成された合唱団が市のコンクールに参加したり、「シャロームの歌」があったりと、和気藹々と住まわれている様子が伺える。1999 年の開設以来、長くお住いの方も多く、伺った当日も亡くなられた方の祭壇がお部屋に飾られていたり、ここがついこの棲家になった方も多し。歴史ある共同居住の一事例として、もっと学ぶことは沢山あると感じた。

（宮野順子）



外観



食堂



食堂から事務所をみる



厨房



吹き抜けから食堂を見下ろす



居室

2-4. NPO 法人ぐるーぷ藤 ぐるーぷ藤一番館・藤が岡

概要

所在地	神奈川県藤沢市藤が岡 1-4-2
アクセス	小田急線「藤沢駅」、徒歩 11 分
母体となる法人が行っている事業	訪問介護事業所・居宅介護事業所・訪問看護事業所・小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護・レストラン・委託事業
法人の開設時期	2005 年 4 月（「ワーカーズコレクティブ藤」としての特定非営利活動法人の法人格取得は 1999 年 9 月）
住まいの開設時期	2007 年 10 月
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	130 人・3 億 8170 万 2000 円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	あり（住宅型）
敷地面積・延床面積	855 m ² ・1465 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	鉄骨・4 階・新築
居室数（定員）・居室面積	21 室（定員 21 人）・19.06～26.8 m ²
居室設備	ミニキッチン・洗面台・トイレ・クロゼット
共用部分の部屋等	居間・浴室
防災設備	スプリンクラー・火災報知器（いずれもすべての居室に設置）
併設施設	訪問介護事業所・居宅介護事業所・訪問看護事業所・小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護・家事サービス・レストラン
入居契約の形態	利用権方式
支払い方法及びその金額	家賃 17 万 5240 円または 19 万 7150 円・管理費 5 万 4000 円 ※敷金 50 万円
土地建物所有と事業者の関係	事業主体・建物所有者と土地所有者はすべて同一
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・24 時間・365 日
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	自ら実施・生活の細々としたことを支援
最も中心的な役割を担う職員	併設事業との兼務・80～90%（訪問看護事業所）・医療福祉分野での経験 20～25 年・保有資格:介護福祉士/看護師/社会福祉主事
日中の配置人員数*と配置時間	5～6 人・8:30～17:30
夜間の配置人員数と配置時間	2 人・17:30～9:00
日中の職員の延人数と兼務	8 人・うち兼務 8 人
入居条件	65 歳以上
開設時から現在までの居住者数	48 人
現在の居住者の年齢層	75 歳以上 80 歳未満 3 人、80 歳以上 90 歳未満 9 人、90 歳以上 100 歳未満 7 人、100 歳以上 2 人
現在の居住者の要介護度	要支援 1:1 人、要介護（1:5 人、2:2 人、3:6 人、4:4 人、5:2 人）

* 最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

5人の仲間で環境問題、高齢化問題の勉強会を開始。1992年3月、15人で任意団体「ワーカーズコレクティブ藤」を発足し、高齢者への支援、子育ての手伝いなどを行う。99年9月に法人格を取得し「特定非営利活動法人ワーカーズコレクティブ藤」となる。2000年4月に介護保険事業所として居宅介護支援事業、訪問介護事業を開始する。2001年、10周年記念事業として、障がい者福祉などに関する活動を担う「ボランティアすみれ」の発足（2008年「ぐるーぷ藤」より独立）、2003年2月、通所介護事業所「デイハウス藤の花」を開所（～2013年2月）。福祉マンションの設立を実現するため、NPO法人の設立を検討、学習会、説明会を経て2005年4月「NPO法人ぐるーぷ藤」に改組。

■住まいづくりの経緯

地域でのホームヘルプのコーディネーターをする中で、安心して死ぬる場所（“終の住処”）の必要性、障がい者が使えるサービスの少なさや偏見の存在など、利用者のニーズを直接感じていたことから、高齢者、子ども、障がい者まで誰もが住める福祉マンションの開設を目指すこととなった。2004年、ふじさわNPO連絡会を通じ、地域の医師などの専門家や障がいのある人、障がいのある子の母親などに呼びかけ「住まいづくり研究会」を立ち上げる。2006年、『福祉の住まい』試案を発表。

建設資金の調達のため、2005年12月、「ぐるーぷ藤」とは別組織のコミュニティファンド「ふじファンド」を立ち上げる。48人の応募を得て、目標額9000万円を2カ月で達成。

同12月、藤沢団地で活動していた幼児教室「どんぐり園」より、藤沢団地を再開発したURが団地の一角を売り出している、NPO法人も購入可能であるとの情報を得る。コンフォール藤沢自治会、藤沢市などの支援を受け、URより土地の購入にいたる。購入資金は総額約1億7000万円（内訳は「ふじファンド」9900万円、活動への賛同者による融資6000万円、残りは横浜銀行からの借入）。

2006年9月、用地譲渡契約を締結、同年10月に地域説明会を開催。高齢者、障がい者の住まいである福祉マンションを2007年10月に開設。小規模多機能型居宅介護、レストラン、訪問看護事業、総合相談センター事業の拠点ともなる（開設時の事業）。また、1階には幼児教室「どんぐり園」も入る。

■住まいのコンセプト

歳をとっても、障がいがあっても、自分らしく心豊かに安心して暮らしていただける、「終の棲家」となる住まい。高齢者も障がいのある方も、こどもたちや若い方から高齢者までさまざまな世代がお互いに助け合い、支え合って暮らす複合型の住まい。

■周辺環境と地域性

「藤沢団地」を再開発したURの団地群、マンション、一戸建て住宅が広がる閑静な住宅街に位置している。「第一種中高層住居専用地域」に指定された地域にあたり、公園、寺社などの緑地が点在している。高級住宅地である鶴沼地区にも近い。また、行政が福祉活動に協力的である。

■運営の変遷

特になし。2017年5月に、サービス付き高齢者住宅「グループ藤二番館」（藤沢市柄沢、44室）を開設予定である。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

介護者は24時間常駐、掃除・洗濯・食事の配膳・見守りなどの定期的サービス、看護師によるバイタルサインのチェック、健康相談も行っている。食事は希望者には3食提供するが、居宅のミニキッチンで自炊することも可能である。ただし、栄養バランス、見守りの観点から、1日1食は提供される食事をとるようお願いしている。

同法人の看護小規模多機能（1階）、小規模多機能（別の建物）を選択している居住者が半数ほどいる。しかし、居住者はサービスを自由に選択しており、外部のデイサービスに通う方もいる。また、主治医も各自で選択している。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

開設時点において、4階は自己決定できる人、3階は介護の必要な人という振り分けをした。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

「グループ藤一番館」には、高齢者、障がい者など多様な人々が暮らしており、子どもたちをはじめさまざまな人が訪れる。特に、つながりを形成する配慮はしているわけではないが、いわば一つの地域、大きな家族のような関係が形成されている。関係がよいからイベントを開くことができている。

■居住者の状況

同法人スタッフがサポートしていた一人暮らしの高齢者が、介護が必要になったため入居したケース、スタッフが自分の親に入居を勧め、入居に至ったケースなどがある。入居者は近隣の方が多い。

入居者の年齢層は21人中、80歳未満3人、80歳代が9人、90歳以上が9人（うち100歳以上2人）であり、性別については男性が4人となっている。また、要介護認定を受けている人は15人（うち要介護5は2人）である。なお、これまでの入居者の延べ人数は48人で、最初からの入居者は5人程度、看取った方は22人である。

夕飯を共にする、本を回し読みするなど居住者同士の関係はよいといえる。その要因の一つとして、入居費用がある程度高水準な設定となっているため、居住者の生活水準が同程度であることが挙げられよう。3階は介護が必要な居住者が暮らしており、家族同士のつながりもある。

地域住民との関係では、希望者は自治会に入り、様々な行事、避難訓練などに参加している。

■スタッフの状況

有料老人ホームだけの担当という形式ではなく、厨房などと兼務している。法人全体のスタッフは140人（うち男性6人）。平均40歳代であるが、70歳を超えている人も少なくない。

スタッフの離職率は低い。募集は特にしておらず、スタッフが友人を紹介するケース、主婦が働ける場として自主的に応募してくれるケースが多い。

■運営して良かった点と課題

課題は、理念をどう継承するかである。この課題に取り組むため理念を語り継ぐ努力、例えば研修（年130回程度）、自己評価システム、上司との面談などを実施している。また、スタッフ会議、主任ミーティング、管理者ミーティングを定期的実施している。

ヨーロッパに比して日本人は持ち家に固執する傾向がある。日本でも、年を取ったら子どもを頼りに

するのではなく、自分たちで住み替えていこうという意識が育つよう社会に働きかけていきたい。

今後、グループホームの開設、障がい者に特化したグループホームの増設も必要であると考えている。

また、保育園や保育園ショートステイに関する法整備を望む。女性が労働を通し自己実現をするために子どもを預け、その子どもたちが高齢者と触れ合いながら育つという街として考えていけば、形になって行くのではないかと考えている。まずは、スタッフの子どものための保育園をつくりたい。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

売り上げだけを考えると続かない。何のために運営しているか、例えば街づくり、たすけあいなどの立ち位置をしっかりと持つことが重要である。初めに事業ありきではなく、人を支えたいという思いを持って、そのために必要な事業を立ち上げるという順番が大切である。

街、その土地、人が好きであること、行政や人任せにせず、自分たちであれば何ができるかを考え、動くことが重要である。

■考察

「ぐるーぷ藤一番館・藤が岡」の有料老人ホームは、障がい者グループホーム（6人）、看護小規模多機能、地域の総合相談窓口、コミュニティレストラン、および他のNPO法人が運営する幼児教室「どんぐり園」が一つの建物に入っている「福祉マンション」の3、4階にある。住まいのコンセプトにあるように、さまざまな人々が住まい、集う「地域的環境」の建物の中で、高齢者が暮らしていることが第一の特徴といえる。土地および建物を法人が所有する形をとったことで、このような独自性のある住まいを開設することができたといえよう。

その土地の購入および建設資金の調達の方法も特徴的である。銀行などからの融資に加え、コミュニティファンド「ふじファンド」を立ち上げ、NPO法人の会員だけでなく、一般市民にも投資を呼びかけている。市民資本で市民事業を運営したいとの思いが基本にあるが、多額の資金を少人数が出資する形よりリスクが少ないとの観点からもこうした方法を選択したという。同法人は、前身の「ワーカーズコレクティブ藤」を立ち上げたときより、地域で必要とされる高齢者への支援、子育て支援などの助け合い活動を地道に行い、信頼を得てきた。コミュニティファンドによる資金調達は、地域活動に基づく信頼に加え、藤沢市という地域性、NPO法人の役員の属性など、さまざまな要因が合わさり多額の資金を調達できた特殊事例といえる。しかし、地域に根差した活動を行っている組織にとって参考になるといえよう。

この他にも同法人の運営に関し参考になる点がある。一つは、黒字を生む基幹事業の存在である。看護小規模多機能などでの黒字によって、助け合いという当初の理念に基づく事業を支えている。また、女性が自分らしく働ける職場を提供することを重視していることも注目される。子育て中の人など短時間しか働けない人のためには、それに合わせたシフトを組んで、柔軟に対応している。そのことが離職率の低さや人手不足にならない理由であろう。多様な働き方をする140人のスタッフのマネジメントは容易ではないと思われるが、ワークシェアを基本とする職場の提供は地域との共生の観点から参考になるだろう。

(近兼路子)



外観



併設レストラン



事務室



居間



キッチン



浴室

2-5. 医療法人社団つくし会 新田クリニック コミュニティホームのがわ

概要

所在地	東京都小金井市東町 2-31-3
アクセス	J R中央本線東小金井駅下車 徒歩 12 分
母体となる法人が行っている事業	居宅介護支援事業所・通所介護、通所リハビリテーション・訪問看護事業所・認知症グループホーム・有料老人ホーム・認知症対応型通所介護
法人全体の従業員数と年間売上 (H27 年度)	104 人・669,436,000 円
法人の開設時期	1990 年 4 月
住まいの開設時期	2004 年 10 月
サービス付き高齢者住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	あり (介護付き)
敷地面積・延床面積	1474.34 m ² ・1097.37 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	鉄骨造・2 階 (3 階は屋上のみ)・新築
居室戸数・居室面積	14 室・14.25 m ²
居室設備	洗面台・トイレ・クロゼット
共用部分の部屋等	食堂・浴室・洗濯コーナー
防災設備	スプリンクラー・火災報知器・(バルコニーは一階のみのため未設置)
併設施設	2 階に認知症グループホーム
入居契約の形態	利用権方式
支払い方法及びその金額	一時金・敷金 5,000,000 円・家賃 (月) 75,000 (一時金方式)・142,000 (月払い方式) 円・管理費 (月) 37,000 円・水光熱費 (月) 実費按分 (およそ 15,000) 円
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・24 時間・365 日
食事サービス提供者	委託にて実施 (株)パンプキンズコーポレーション)
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	介護スタッフ (日中 3 名、夜勤 1 名)、看護師 (常勤 1 名)、理学療法士 (常勤 1 名)、施設長 (常勤 1 名)
最も中心的な役割を担う職員	有料老人ホームの職員として専従・施設長
日中の配置人員数*と配置時間	6 人 (介護 3・看護 1・理学療法 1・施設長 1)・7:00~20:00
夜間の配置人員数と配置時間	1 人・17:30~9:30
日中の職員の延人数と兼務	6 人・兼務 1 人
入居条件	特定施設入居者生活介護の指定を受けている関係上、概ね 65 歳以上の方。身体状況や要介護度等はホームでの受け入れ態勢や既に入居されている方々とのバランスによる。
開設時から現在までの居住者数	47 人
現在の居住者の年齢層	60 歳以上 65 歳未満:1 人 70 歳以上 75 歳未満:1 人 80 歳以上 85 歳未満:4 人 85 歳以上 90 歳未満:5 人 90 歳以上 95 歳未満:3 人
現在の居住者の要介護度	要支援 2:1 人 要介護 1:1 人 要介護 2:2 人 要介護 3:2 人 要介護 4:5 人 要介護 5:4 人

* 最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

医療法人社団つくし会の代表である新田医師は救命救急センターで医師として働く中で、退院後の生活が成り立たない人や退院できない人たちが多く存在することに疑問を持つようになった。そして、その原因は、病院の外に在宅生活を支える医療が整備されていないからであることに思い至り、国立市に在宅生活を支える診療所、新田クリニックを開院することになった。診療所で数多くの患者と出会い、在宅で何らかの生活支援が必要な人やそれを支える家族の疲弊に直面する中で、医療だけでは地域での在宅生活を支えることができないことを認識した。そして、介護サービスの必要性を感じ宅老所、通所リハビリテーションや認知症グループホームといった地域を支える介護を自らの手で始めることになった。

■住まいづくりの経緯

コミュニティホームのがわは、当初の構想では、介護付き有料老人ホームというケアを内包した施設ではなく、通常の住まい+併設のヘルパーステーションによってケアを提供し、その他の外部のケアサービスも合わせて利用できるような住まいに開設する予定であった。しかし、行政に話を持って行った際にそのような形式は認められず、結果として不本意ではあるものの現在の介護付き有料老人ホームを建設することになった。土地については不動産屋から情報提供があり、代表の新田医師が認知症グループホームを併設したいという思いもあって、今の場所に決めることになった。

入居する人の現実的な負担を考えると、家賃込で入居者の月々の支払は20万程度で抑えたかった。土地と建物を所有するオーナーに支払う賃借料を前提に、経営の維持と入居する人が支払える現実的な負担を考えるとその価格しかなかった。土地と建物を購入するという選択肢も考えられたが、例えば50年後に同様のサービスが行えるかどうかを考えたときに、全体の人口と共に高齢者人口も減少していくことが推測されるため、土地と建物の所有はリスクとなると判断し、所有はせずにオーナーからの借り入れで、サービスだけを運営する経営方法を選択した。代表の新田医師からは建物の造りが「施設みたいだ」と不満もあがったが、建設に関わった事務長の村松氏は限られた予算の中では今の広さや空間の使い方が精一杯であったと考えている。

■住まいのコンセプト

ソフト面では認知症グループホームのように家庭的な環境で地域住民の交流の下、有する能力に応じ自立した日常生活を営むことを目指したホームである。また、医療法人が母体にあり、住み慣れた地域で最期まで医療を受けながら生活できる場にしたいという思いがあるため、毎月の費用を入居者が支払うことのできる価格に抑えながら、重度化にも対応できる設備と人員を整え、医療との連携を行うことで看取りまで行える体制にしている。入居者の健康管理と医療処置は法人の代表でもある新田医師が中心となって日常の診療から終末期の対応を行う。看取りまで対応できる医療支援と自宅と同じように散歩・買い物・趣味活動等、自由気ままな生活や地域社会との関わりを大切にすることをコンセプトとした住まいの場である。

■周辺環境と地域性

コミュニティホームのがわの立地する東町は、小金井市の南東部に位置する地域であり、ホームは閑静な住宅街に存在している。開設時には、近隣住民からの不安や反対の声があったが、一軒一軒説明を

する中で理解を得てきた。町内会としては設置に対しての反対は無く、現在も回覧板を回してくれる等良好な関係を築いている。

■運営の変遷

開設当初は病院から退院して来る方の受け皿として機能することが多く、重度者中心であり、「野戦病院」のような状況であった。しかし、年月とともに顧客がつくようになり、重度者が中心ではあるものの元気な方も入居するようになってきた。また当初は職員の確保が大変であったが、併設のグループホームと協力しながら乗り越え、現在に至っている。食事は当初は職員が作っていたが、重度者への対応に専念するため途中で業者への委託へ変更した。それ以外の基本的なケアの在り方は変更はない。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

定員が14名と介護付き有料老人ホームの中でも小規模であり、そのため、決まったスケジュールをこなすのではなく、日々入居者の希望や状態に合わせて柔軟に対応することができている。入浴の設備も重度化を想定して機械浴と個浴を設置しているため、重度の方でも対応できる体制にしている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

開設当初から主に重度の方が中心となっているため、入居者間のつながりの形成ということは難しいが、比較的元気な方は併設しているグループホームに遊びに行き、調理や散歩に一緒に行くなど、併設のサービスを活用した取り組みを行っている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

認知症という病気を知ってもらい、入居者と地域住民が顔見知りになるために、併設のグループホームと一緒に積極的に地域との交流は行ってきた。地域のお祭りへの参加、保育園や児童館の行事への参加というような参加を通じた交流から、入居者と一緒に近隣のゴミ拾いをしたり、ホームの敷地で餅つきを開催し、地域の方を招待したりするなどの地域への貢献を通じた交流も行っている。近年、周辺地域では、餅つき等の行事を行う人と場が無くなってきていることもあり、特に餅つきは、近隣の方が多く集まる場になってきている。また、法人として認知症カフェを開催しており、コミュニティホームのがわでは入居者が日常的に利用していた近隣の喫茶店の場を借りて開催している。こうした取り組みや日々のケア実践が徐々に地域の人達の信頼を得ることに繋がり、「のがわが近くにある安心」という声を地域の方からかけてもらう機会が増えている。

■居住者の状況

現在は半数以上が小金井市在住の人が中心だが、開設当初は母体の新田クリニックが国立市にあるため国立市の人が多かった。開設当初から重度の方が中心であり、現在も平均介護度が3.8と高く、ほとんどの方が認知症を患っている。医療との連携や支援には力を入れており、医療ニーズの高い人の受け入れも行っている。

■スタッフの状況

有料老人ホームでは施設長と看護師を含めてスタッフの総数が13名、日中は4~6名の配置、夜間は

1人の配置となっている。医療職は看護師と理学療法士が常勤で1名ずつ、他は全て介護職となっている。

■運営して良かった点と課題

小規模であることのメリットは職員と入居している人の関係性だけではなく、入居している人同士の関係性やコミュニティをつくりやすいことではないか。また、大規模になると生活のサポートではなく、流れ作業になりがちになるが、小規模では本人たちのペースで柔軟に対応することが可能になる。「今日は、天気が良いから外に行きたい」、と言えば「じゃあ行こうか」と実現することができる。

一方で小規模であるがゆえに、入居者同士の関係が濃いものになりやすいという側面がある。職員はそうした関係を調整することも役割であるが、その役割を果たすことは簡単ではなく力量が求められる部分でもある。人材の確保が困難である中で、力量のある職員をいかに確保し、また育てていくかが課題であるといえる。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

小規模の施設の経営は難しいため、採算を考えれば規模の大きいものを運営するほうが良い。しかし、自分が住むことを考えると、ここのような小さな住まいの場が良いと考えている。経営の安定のためには、加算を取ることが大切だが、介護保険の加算は人の配置や資格要件が求められるため、その分の職員の確保を考えるとあまり効果が無いと考えている。現実的には職員が様々な仕事をこなし、出来る限りの職種の兼務をすることで、無駄のないマネジメントをすることが必要ではないか。採算性だけを考えて経営を行うと、入居と退居を効率的に回転させることが求められることになる。小規模共同住宅を運営するにあたっては、採算性だけでなく、小規模な環境であることを生かして入居者の意思決定を丁寧に支援することや、地域と積極的に交流することで、地域の方からの信頼を得ることが重要であると考ええる。

■考察

・コミュニティホームのがわは、医療法人社団新田クリニックを母体としたサービス付き高齢者住宅である。東小金井から徒歩15分ほどの閑静な住宅街に存在するこのホームの特徴は、新田医師が、医療や介護が必要になったときに施設に入るのではなく、住み慣れた地域での医療を受けながら暮らし続けられるようにすることを目指したこともあり、重度化や看取りまで対応できる体制を整えた、終の棲家であるということにある。そして、そのような最期までいられる小規模なケア付きの住まいでありながら、一時金500万円を支払うことで月額を支払いを介護保険料込みで20万程度に抑えており、こうした場を富裕層だけでなく中間所得層にも門戸を広げた点も、高齢期の住まいの場の選択肢として意義のあるものと考ええる。共有スペースは食堂兼リビングのみであり、ラウンジや庭等の余裕のある空間があるわけではないが、都心からそれほど遠くない場所で土地・建物の所有をせず、不動産業者からの紹介で土地を見つけ、オーナーへの賃借料を支払いながら価格を比較的安く抑えて運営している状況の中においては質の高い生活の場と言えるのではないだろうか。

・建物の2Fには認知症グループホームを併設している。現在の施設長ももともとはグループホームの職員であった。そうした体制もあり、ケアは認知症グループホームのケアの理念を共有し、玄関には施錠をせず、入居者によってはグループホームの食事作りに参加したり、地域へ出かけてゴミ拾いの活動を

するなど、入居者自身が役割を持ったり、地域での生活者として生きられるような支援を行っている。医療は新田クリニックが母体であり、往診も新田医師が中心に行い、看取りまで支える体制を作り、ケアでは、14名という小規模な生活単位であることを活かして、グループホームの理念を共有しながら、介護度が重くなったとしても生活が続けられるような体制が出来ている。医療と介護の両輪がしっかりと連携できているところが入居者・家族の安心に繋がり、安定した経営に繋がっていると考えられる。こうした体制はそれが医療法人が母体であることで可能となっているのか、医療が母体でなくても可能であるのか、複数の事例から比較検討する必要があるだろう。

(林和秀)



外観



居間・食堂



キッチン



玄関・テラス



廊下



浴室

2-6. 株式会社ジュウロス グランドホーム・カペナウム

概要

所在地	東京都清瀬市中清戸3-389-1
アクセス	西武池袋線 清瀬駅 徒歩15分
母体となる法人が行っている事業	有料老人ホーム・特定施設入居者生活介護
法人全体の従業員数と年間売上（H27年度）	35人・162,000,000円
法人の開設時期	2003年3月23日
住まいの開設時期	2005年2月
サービス付き高齢者住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	あり（介護付き）
敷地面積・延床面積	2,795.47㎡・1,480.99㎡
構造・階数・新築または既存改修等	鉄骨造・3階・新築
居室戸数・居室面積	30室（定員33名）・14.64~40.25㎡
居室設備	洗面台・トイレ（居室によってはキッチン・クロゼット・浴室あり）
共用部分の部屋等	食堂・居間・浴室・洗面室・洗濯室・台所・ゲストルーム・トイレ・地域交流スペース・ラウンジ
防災設備	スプリンクラー・火災報知器・バルコニー（一部居室）
併設施設	なし
入居契約の形態	利用権方式
支払い方法及びその金額	Aプランの場合：一時金・敷金 8,600,000~2,000,000円・家賃（相当額・月）40,000円 管理費（月）124,300円 食費68,190円
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別（事業主体代表が個人で所有）
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・24時間・365日
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	委託にて実施（ダスキン西大泉）
その他の生活サービス提供者とサービス内容	なし
最も中心的な役割を担う職員	有料老人ホームの職員として専従・看護師
日中の配置人員数*と配置時間	11人 8時30分~17時30分
夜間の配置人員数と配置時間	2人 17時~9時30分
日中の職員の延人数と兼務	6~11人 兼務なし
入居条件	自立もしくは要支援、要介護状態にある65歳以上の高齢者
開設時から現在までの居住者数	72人
現在の居住者の年齢層	75歳以上80歳未満：1人 80歳以上85歳未満：4人 85歳以上90歳未満：13人 90歳以上95歳未満：6人 95歳以上100歳未満：2人
現在の居住者の要介護度	要介護1：7人 要介護2：5人 要介護3：3人 要介護4：7人 要介護5：2人

*最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

㈱ジュウロスはその前身を、長年にわたり清瀬市の医療を支えてきた、医療法人ジュウロス会カペナム病院に持つ株式会社である。昭和39年、小林義徳氏がカペナム診療所を清瀬市下宿に開設、その後昭和44年にカペナム病院（東京都で初めてとなる脳卒中専門のリハビリテーション専門病院・58床）を現在の土地で開設することになった。現代表の長島義剛氏は小林氏の娘の配偶者にあたる。外資系のメーカーに勤務していた長島氏も、病院の経営に関わることになったが、当時の病院の経営は、社会的入院への批判等もあり厳しい状況であった。そんな中で、平成11年には療養型病床の指定を受け、翌12年には介護保険の適用を受ける等、経営努力を行っていた。しかしながら、経営の限界を感じていた頃、小林氏が急逝したこともあり、平成15年にカペナム病院を閉院する。同年に㈱ジュウロスを設立し、病院の跡地を利用して介護付き有料老人ホームの建築に着手することとなった。

■住まいづくりの経緯

清瀬市は昭和の初め頃から医療・福祉の集積地、また結核療養の街として知られており、カペナム病院もそうした歴史を背景としたサナトリウムであった。しかし、清瀬市は病院の数は多かったものの、医療では循環器と脳外科の病院、そして介護では、介護付き有料老人ホームが存在していなかった。長島氏をはじめとする病院経営陣は、高齢者医療への取り組みの経験から、高齢者が安心して暮らせる環境整備が急務であり、身体障害や慢性疾患を抱えた高齢者を病人としてとらえるのではなく、ハンディを受け入れた上で日々快適に過ごしていくことを望む生活者としてとらえる視点が大切であることを感じていた。病院経営の限界、義父である小林氏の急逝もあり、疾病の治療を目的とした病院ではなく、自由度の高い環境の中でのより良い高齢者のための施設建設を構想する。そして清瀬市に介護付き有料老人ホームの開設を相談した結果、受け入れられ、平成15年に住まいづくりの取り組みを始めることになった。資金は、カペナム病院の経営によって出来た内部留保があったため、補助金は活用せず、あくまでも病院と個人の資産で賄うこととし、土地は病院を閉院してできる跡地を利用した。広報はホームページを自費で作成するなど、当時としては先駆的であった、インターネットを使った宣伝を積極的に取り入れた。結果としてホームページの効果と医療関係者の口コミによって半年で満床になり、3年目に単年度黒字化を達成することになった。

■住まいのコンセプト

グランドホーム・カペナムは土地の有効活用という視点とは全く異なる視点に基づいて、約840坪の敷地のうち、半分を占める広い庭と豊かな自然に囲まれた低層型の介護付き有料老人ホームである。清瀬市で40有余年続いていたカペナム病院を前身としていることもあり、地域の医療機関との信頼関係を築いている。入居する人が安心して最期まで生活できる医療体制を構築し、看取りにも対応する。そして生活面では、専門の講師による園芸療法や音楽療法などセラピーを取り入れて、様々なアクティビティで高齢期の豊かな生活を提供する。

■周辺環境と地域性

グランドホーム・カペナムが立地する清瀬市中清戸は都市近郊農業が行われている地域である。ホームの近くには「神山公園」や「気象衛星センター」が存在し、カペナム病院の広い土地に建設されていることもあり閑静な環境になっている。ホームの敷地が840坪と広く、さらに庭を広く活用してい

ることもあり近接している建物は少ない。ホームとしては町内会とのつながりは薄く、入居する人によってはセカンドハウスとして利用する場合もある。

■運営の変遷

最初は介護職中心で運営を考えていたが、他のケア施設で働いていた経験者が必ずしも、カペナムでのケアに適応できるということではなかった。例えば、集団処遇に慣れている介護職は、個別ケアをうまく行うことができなかった。入居者を廊下でお風呂の順番待ちをさせて、ベルトコンベアーのように介助することに慣れた職員は、1人ずつ居室まで迎えに行き、1人ずつ入浴介助をすることにうまく適応できない。そのような介護職に何人も出会ったことで、理想のケアを行うためには未経験者を一から教えて育てることが必要であると感じ方針を変えることになった。未経験者を指導するためには、当時はケアの先生は看護師であったため、運営の中心を看護師に据えることになった。現在は看護師を中心に医療と生活の支援ともに質の高いケアを提供できている。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

看取りは開設当初から積極的に取り組んでおり、入居者に対して終の棲家としての安心を提供している。入居の相談の時に初めに看取りの方針の必ず説明をしておき、認知症を罹患している方には、ご本人の心情に配慮しながら、家族に確認を取りながら看取りを行う。看取りを行うために、在宅診療に熱心な岡野内科クリニックと提携し、入居者への日常から終末期までの医療を提供している。認知症ケアにも力を入れており、弄便等の周辺症状のある方も受け入れ、丁寧にケアを行うことで入居後に落ち着かれることもあるなどケアの力を実感している。毎週水曜日は園芸療法と音楽療法を隔週で行い、出来るだけ参加してもらえようとお誘いし日中の活動を楽しめるよう提供している。その他にも庭でとれた果物などを使った料理クラブや講師によるアートセラピー、ボランティアによる絵手紙等のレクリエーション等のアクティビティを積極的に提供している。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

園芸療法や音楽療法、料理クラブや短歌会、アートセラピーなどのアクティビティを通して入居者同士の交流の機会を持ったり、広い庭にはテラス席を置いたり、共用部分を広くとることでのんびりと過ごすことができる空間を設けることで交流の場所を作っている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

近くに保育園があり、勤務している看護師の子供が通っていたことをきっかけに関係が生まれ、今でも子供たちの散歩コースになっている。庭で遊んだり、保育園のためにスペースを確保して向日葵を植えているため見に来たり、催しものがあればホームに遊びに来て、敬老の日やクリスマスには歌を歌ったりしてくれる。隣は中学校なので職場訪問の受け入れをしておき、生徒がボランティアに来てくれる等の子どもたちとの交流を積極的にしている。

また、入居者に短歌をやられている方がおられ、その方から「短歌をやりたい」という希望があった。清瀬市在住の日本短歌協会の名誉理事長の奥様が来て下さり、3年ほど前からホームで白羽短歌会という歌の会を結成し毎月開催してもらえることになった。その繋がりから、清瀬市で初めての歌碑を建立することになり、清瀬市報にも取り上げられることにもなった。町会とのつながりや活動は積極的には

行っておらず、入居者のニーズに耳を傾けた結果のつながりを大切にしている。

■居住者の状況

身寄りの無い方は基本的には受け入れが難しいため、必ず身元引受人を立ててもらっている。看取りまで行っていることもあり、退居＝亡くなるというケースが多い。いつ入居が可能なのかは分からないため、入居者のウェイティングリストを作成することは行わず、その時の「ご縁」を大切にしている。3年目以降満室が続いていることもあって、「カペナウムはいつも満室」というイメージがケアマネジャーに持たれてしまっている状況でもある。入居者は医療関係者や教員をしてきた方が多く、清瀬市からの入居は3割ほどで、口コミにより他県から来る方も多。入居する方の多くは認知症を罹患している等、何らかの介護や医療を必要としている方であり、そうした方々に対応できるように体制を整えている。

■スタッフの状況

中核となっている職員は看護師。日中の人員配置は6～11名。良い人は常時募集しており、代表が必ず面接を行い職員を厳選している。平成17年のオープン当初には17名のスタッフを採用し、そのうちの7名は現在も雇用を継続しており、運営の中核を担っている。現代の運営の中心は看護師。通常の介護サービスの運営は介護士中心だが、質の高いサービスには健康管理と重度化に至る疾患の予防が重要であると考えたこともあり、看護師の力を中心に運営を行っている。

■運営して良かった点と課題

中核となるスタッフが50代～60代になってきており、長く小規模な経営をしているため、次世代の育成が課題となっている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

地域へのマーケティングをしたり、その時に必要なことを考え色々なことをやってきたりしたが、何をやったから安定した経営ができているということは無い。大手のゼネコンは土地の有効活用を重視して、敷地ぎりぎりの大型の施設を提案し、行政も廊下の広さを車いすがすれ違えないような当時の基準で提案してくることもあったが、高齢期の住まいの場をつくるにあたって、今までの高齢者施設や病院のような、手を伸ばせば隣の人に触れてしまうような狭い空間ではなく、ゆったりとした空間は確保したいという思いをもって取り組んできた。そのうえで経営的に成り立つかどうかを考えたときに、30室ということがぎりぎりであり、現在の形になっている。建物や庭のデザインも当時、偶然に知り合うことができた人との「ご縁」で納得のいくものをつくることができた。

ケアの仕事は何よりも「人」が大切である。自分の家族がどのような介護を受けてほしいかを考えれば、言葉遣いや対応はおのずと決まってくるため、ケアに関わる人間は「常識人たれ」ということが大事ではないか。

■考察

・グランドホーム・カペナウムは33名定員の介護付き有料老人ホームである。前身はカペナウム病院という清瀬市において40年の歴史のある、広い敷地に建てられた療養施設であった。建物の特徴として、

モダンな建築と雑誌にも取り上げられた庭園、そしてテラスやラウンジ、地域交流スペース、広くとられた廊下というような経済的、空間的な余裕を感じさせる造りとなっている点が挙げられる。それは、代表が「土地の有効活用とは全く異なる視点」とするように、利益を第一に考えた設計ではなく、あくまで高齢期の住まいの場として理想的だと考える形を現実的な制約の中にありながら実現させたともいえる。現実的な制約の中で実現させるために重要な要素としては二つが考えられ、一つは代表を含めた病院の経営陣の豊かな生活環境の実現への意思と想いであり、もう一つはカペナウム病院という母体があったことによる土地と資金の調達を個人資産で賄うことのできた事実であるだろう。ここから生まれる疑問は、利益重視では無い、「土地の有効活用とは全く異なる視点」を持ちながら、個人資産で賄うことが出来ない場合の現実的な制約の下で生まれる建物や空間をどのように評価するのか、ということである。介護付き有料老人ホームの運営には、土地や建物を借り入れて、事業のみを担う方法もある。賃貸契約を前提とした運営と個人資産を前提とした運営という運営体制の違いがもたらす空間の違いや差はどのようなものであるのか。今後の調査で明らかにしていくとともに、同時にその違いや差をどのように考え、どちらを前提にしていくのかを検討する必要があると考える。

・カペナウム病院が前身であることもあり、ホームでも医療との連携体制がしっかりと構築されている。また、開設当初から看取りには積極的対応ができるように取り組んできたこともあり、入居者本人、家族ともに最後まで安心して生活できる安心感に繋がっていると考えられる。豊かな生活空間と高齢期の終の棲家としての機能を兼ね備えていることが、安定した経営に繋がっているのではないだろうか。

(林和秀)



外観



庭



テラス・地域交流スペース



居間



廊下



ラウンジ



歌碑

2-7. ケアタウン小平 いつぶく荘

概要

所在地	東京都小平市御幸町 131-5
アクセス	JR 中央線 武蔵小金井駅 西武バス「貫井橋」下車徒歩約 3 分
母体となる法人が行っている事業	不動産事業
法人全体の従業員数と年間売上 (H27 年度)	2 人・51,336,000 円
法人の開設時期	2002 年 11 月 27 日
住まいの開設時期	2005 年 10 月
サービス付き高齢者住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	2,645 m ² ・2,117.85 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	鉄筋コンクリート造・3 階・新築
居室戸数・居室面積	21 室 (定員 22 名)・28 m ² (二人部屋は 46 m ²)
居室設備	キッチン・洗面台・トイレ・クロゼット・シャワー室・床暖房
共用部分の部屋等	食堂・居間・浴室・ゲストルーム・トイレ・地域交流スペース・中庭・屋上・周遊路
防災設備	スプリンクラー・火災報知器・緊急通報・バルコニー
併設施設	居宅介護支援事業所・通所介護・訪問看護・配食サービス・地域交流スペース・趣味の教室 (サロン等)・コミュニティカフェ、食堂・診療所 (在宅緩和ケア充実診療所)
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	入居保証金 129400 円・家賃 (月) 75,000 円・管理費 (月) 54,400 円・水光熱費 (月) 管理費に含む
土地建物所有と事業者の関係	事業主体・建物所有者と土地所有者は同一
状況把握、生活相談提供者	実施していない
食事サービス提供者	委託にて実施 (榊みゆき亭)
掃除サービス提供者	委託にて実施 (榊ダスキンヘルスケア)
その他の生活サービス提供者とサービス内容	なし
最も中心的な役割を担う職員	なし
日中の配置人員数*と配置時間	なし
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中の職員の延人数と兼務	なし
入居条件	特になし
開設時から現在までの居住者数	89 人
現在の居住者の年齢層	60 歳以上 65 歳未満: 1 人 70 歳以上 75 歳未満: 1 人 75 歳以上 80 歳未満: 1 人 80 歳以上 85 歳未満: 5 人 85 歳以上 90 歳未満: 4 人 90 歳以上 95 歳未満: 9 人
現在の居住者の要介護度	要支援 1: 6 人 要介護 1: 8 人 要介護 3: 3 人 要介護 4: 1 人

* 最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

いっぷく荘の事業主体である(株)暁記念交流基金の代表取締役の長谷公人氏は2代目にあたる。病院のコーディネーターをしていた現代表の父親である長谷方人氏と桜町病院の山崎章郎医師は、既存のホスピスケアが末期癌患者に限られていること、医療職が主体であること、在宅での支援体制が整備されていないことに対して疑問を抱き、人の尊厳や権利を守り、その人らしい人生を送ることができるように支援することが可能となる場を創ることを構想していた。そうした場を創るための土地購入と建物を建設するためにはまとまった資金が必要であったが、方人氏の父（現代表の祖父）が築いた資産があった。その資産は「社会に還元するように」との遺言もあり、2002年に(株)暁記念交流基金を設立し、購入の資金に充てた。(株)暁記念交流基金の定款にはその目的を「当社は、もし人がその尊厳と人権を脅かされる状態にある時、当社の基金を持ってなしうる危機克服の支援を行う。併せて、危機にないときも人と人とが清しく交流する事のできる日常生活の営為を支援する事を業とし、その為の基金の維持運用と拡充を行う事」と記している。

■住まいづくりの経緯

長谷方人氏と山崎章朗氏は、医療保険制度の下で末期癌患者と家族の支援という狭義の意味合いとして捉えられている日本のホスピスケアの問題点を認識し、ホスピスケアの本来的な意味合いを表現する言葉として、地域社会におけるケアを意味するコミュニティケアを提唱した。山崎氏の提言の中で「コミュニティケアの目標は、いかなる状況下においても、心身の困難に直面している、あらゆる人々の尊厳や権利を可能な限り守ることであり、その人が考える尊厳の中で、その人らしい人生を送ることが出来るように支援することである。また同時に、そのような人々の家族が直面する諸問題に対しても可能な限り支援する事である。」と記されている。近隣地域に根ざしたコミュニティをベースに医療、看護、介護、食事サービスを提供し、在宅療養を望む人々に、疾患の種類を問わず、ホスピスでの経験を活かしたチームケアを提供しその人らしい人生と生活を支える仕組みを作る。そうした長谷氏と山崎氏の構想は、2002年の(株)暁交流記念基金の設立と土地の購入の後、2004年「御幸町プロジェクト」からスタートし、施設の建設工事は、2005年8月に無事竣工を迎えることとなった。同時に、医療や福祉サービスの運営母体となる、「NPO法人コミュニティケアリンク東京」を設立し、「ケアタウン小平」としてサービスを開始する。現在の土地は、当時桜町病院近辺の土地を探していたところ、偶然売りに出ている銀行の保養所の跡地を見つけ購入することになった。

■住まいのコンセプト

基本設計に当たってのコンセプトは、「一人暮らし」「広場」「おいしい食事」「プライバシー」「交流」「新しい家族」である。また、「居住者」はいっぷく荘だけではなく、地域の方も含めている。様々な生活を支える仕組みを内包したケアタウン小平の中で、住居を提供しているのがいっぷく荘である。訪問看護ステーションと居宅介護支援事業所、通所介護事業所はNPO法人コミュニティケアリンク東京が運営し、山崎章朗氏が院長をしているケアタウン小平クリニックが在宅医療支援を行う。そして食事はいっぷく荘を運営している(株)暁記念交流基金の子会社である、「みゆき亭」がいっぷく荘居住者への食事（希望者）や地域への配食サービスを運営している。ケアタウン小平の土地・建物は(株)暁記念交流基金が所有し、それらの事業所にスペースを貸し出しテナント料をもらうという形式をとっている。住居としては、サービス付き高齢者住宅やホスピスというように高齢者や癌という縛りを持たず、年齢や状態に関

係なくあくまで居住できる場を提供したかったという思いから、制度には乗らずに、通常の賃貸住宅で運営している。管理費は植栽や共有空間の掃除、設備のメンテナンス等に使用され、生活相談などの特定の役割を持った人員は確保していない。状況把握や生活相談などのサービスはいつでも荘では提供しておらず、併設事業所による食事提供やサークル活動への参加などを通して行っている。また人によっては介護保険のケアマネジメントを利用する場合もある。併設している NPO 法人コミュニティケアリンク東京は、理事長がケアタウン小平を共同で開設した山崎史郎医師であり、理念を共有しながら一体的なサービス提供が行われている。

■周辺環境と地域性

ケアタウン小平が立地する御幸町は小平市の南東部に位置し、いつでも荘のあるケアタウン小平は隣にゴルフコースの小金井カントリー倶楽部があり、大通りから少し離れた静かな土地に建っている。コンビニエンス・ストアやスーパーまでは徒歩数分。花小金井、武蔵小金井、小平各駅までバスで移動することができ、バス亭は徒歩数分ほどのところにある。文化施設では、「御幸地域センター」「喜平図書館」などは散歩のついでに寄ることができる距離に立地している。

■運営の変遷

医療、看護、介護、食事、住まいの場が一体として連携するために、必要な事業所をケアタウン小平内に設置して、居住者の生活を支える仕組みを作ることは当初から構想し、そのように運営しており、基本的な運営に変化はない。しかし最初はヘルパーステーションをほかの株式会社に委託して併設していたが、訪問介護事業が成り立たなくなり、現在、併設はせず外部のサービスを利用することになっている等、その中のサービスは入れ替わりがあった。また、理学療法士をここ3年で配置するようになり、拡充を進めていくなど、地域での在宅療養生活を支えるための機能は今後も検討を重ねながら、変わる部分もあると思われる。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

いつでも荘の居住者の生活は実働 80 名の無償ボランティアの支援によって支えられている。例えば、昼食の時の話し相手や、サークル活動の開催、居住者の買物の代行等制度の隙間を埋める活動をしている。夜間に支援が必要な場合には、スタッフは常駐していないため、24 時間の訪問看護や訪問介護をそれぞれが利用することで日常生活を支えている。活動しているボランティアは桜町病院のホスピスボランティアの在り方を踏襲し、ケアタウン小平でも経験を生かして同様に取り入れた。ボランティアは年一回の広報での募集と口コミや遺族の方のネットワークで自然と広がっていき、居住者の生活を支えるために欠かせない存在になっている。桜町病院とケアタウン小平の両方に関わっているボランティアも少なくない。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

基本的に強制はしないが、水曜日にコーラス活動、木曜日にヨガ、金曜日に絵画、火曜日に茶話会を開いているため、希望する方は参加していただいている。各活動はボランティアが中心で行っており、そうしたボランティアは併設の NPO 法人がコーディネートしながら運営している。活動に参加する方は女性の方が中心で、教室は地域の方にも開放をしている。強制ではないため、全く参加されない方もい

るが、地域での活動に参加している人やデイサービスを利用している人もいる。また、他に繋がりのない人であっても、食事は決まった時間に食堂で食べるため、他の居住者と顔を合わせたり、ボランティアの方と話をしたりする機会はある。食堂には必ず来なくてはならないわけではないが、配食を行うスタッフがいるため、その際に安否確認やコミュニケーションの機会が確保されている。

また、認知症と診断されたとしても、支援によって一人暮らしが継続できるのであれば、入居を断ったり、退居の要件になったりはしない。契約上、他の居住者に迷惑をかけた場合は、認知症の有無等に関わらず退去の要件になる可能性はある。しかし、例えば見当識障害によって、間違えて他者の居室に入ってしまったたり、昼夜逆転で夜間帯に物音を立ててしまったりするということに関しては、居住者はある程度そうしたことが起こり得ることを理解したうえで居住されるため、「迷惑」とはとらえていない場合が多い。現状、認知症と診断されている人も生活を継続することが出来ている。基本的には入居の段階で、想定されるケースについては説明をしており、同意していただいた人に入居をしてもらっている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

中庭を開放しており、犬の散歩コースであったり、小学生や中学生から大学生まで遊び場として使っていたりと地域の人の活動の場となっている。また、小さな子どもたちのアトリエ、ピアノを設置したスタジオ、リビングスペースを持ったダイニングなどは、サークル活動などを通じて居住者と地域の人々の交流の場にもなっている。年一回お祭りを開催しており、情報は地域の方にも広く発信している。町内会との関わりは、併設の NPO 法人が窓口となっており、子ども会の獅子舞を中庭で披露してもらったり、スタッフが在宅緩和ケアの勉強会を自治会にも発信して行ったりしている。小学校の課外授業での受け入れ等町内会以外との関わりも行っている。

年 1 回ボランティアの募集をしており、多くは自転車圏内程度の地域で生活されている実働 80 名のボランティアが運営や利用者、居住者の生活を支えている。2 割、3 割ほどが遺族の方で 50 代から 70 代の女性を中心として活動している。

■居住者の状況

入居はケアマネジャーやソーシャルワーカーなどからの紹介や、自身で調べて選択するケース等様々ある。元気な方の入居を断ることは無いが、基本的には何らかの医療的処置や生活支援が必要な方が中心に入居している。癌の急性期の方等で短い方は 2、3 カ月で亡くなられたり、終末期にはホスピスに入居したりするケースもあるが、元気な方や慢性疾患の方は年単位で生活を継続される。入居募集の告知はホームページ上のみ。待機者もいるため、順番に声をかけているが、稼働率は 90% 以上で満室であることが多い。小平市近辺で暮らされていた方は半分弱程の割合であり、多くは家族が近くに住んでいて、呼び寄せる形で入居される。男性と女性の比率は女性が 10 に対して男性が 1 程度で女性が多い。認知症と診断されている方も中にはいるが、居住する人には入居の説明の際に、何等かの支援が必要な方が暮らすことがあることを説明し、同意を得た上での入居となっており、理解のある人が多く、支援があれば一人暮らしが出来ている状態であれば生活の継続が可能となっている。

■スタッフの状況

専門のスタッフは置いていない。

■運営して良かった点と課題

課題としては、夜間の認知症の方等への対応である。夜間のデイサービスを拡充するのか、24時間対応のヘルパーを利用するのか等方法は考えられるが、夜間の適切な支援がどのような形になるのかはまだ試行錯誤の段階である。また、家族が入居させることで安心してしまうことがあるが、ケアタウン小平は24時間365日、ケアの目がある施設ではなく住居であるため、どのような生活をするのかということを考えなければならないということをしかりと説明しないといけないが、中々伝わらないこともあり難しいと感じている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

その人の意思を尊重できるようなケアの仕組みやハードの空間を造ってほしい、またそうした支援ができるような環境にすることを意識しなくてはならないのではないかと考える。お金を投じてハードを造って、「どうぞ入居してください」ということではなく、入居するその人が、「ここでどういった暮らしをしたいのか」、ということを考えられるような支援と住まいの場であることが大切。スタッフの中でこうした考え方を共有していることが重要で、そのための教育が必要となる。経営においては利益重視だけではなく、奉仕の精神を持ち、その理念をトップがいかにスタッフに伝えていけるかがポイントだと思う。現在のケアタウン小平では、併設のNPO法人の理事長が主に研修を担当して、ボランティアやスタッフに対して理念を伝えており、そうした日々の積み重ねが大切であると考えている。

■考察

・国が提唱する地域包括ケアシステムで期待されている、生活支援や介護予防におけるボランティアの活用がケアタウン小平の中では、早い段階からすでに行われている。現在、その支援の対象はいっぶく荘の「居住者」が中心になっているが、今後はこうしたボランティアが地域に住む「居住者」への生活支援の担い手へと拡大する可能性を秘めていると考えられる。地域での生活支援を担う存在としてケアタウン小平のボランティアの活用の仕組みを分析することは、高齢期の住まいを支える仕組みづくりを構築するにあたって意義のあるものであろう。

・長谷公人氏は今後の展開については、「人のつながりを大切にしているため、ここと同じような人のつながりが出来るような場所でないか」と話しており、ハード面は造ることができて、ボランティアの活用やケアの理念の共有といったソフト面は一朝一夕にできるものではないことを認識している。ケアタウン小平では長谷公人氏と山崎章朗医師のしっかりとした理念があり、また山崎氏自らがボランティアやスタッフに研修を行い、また桜町病院のホスピスボランティアのノウハウがあって出来上がったものであるともいえる。医療・看護・介護・食事・住まい・地域のボランティアが一体的に連携している、医療連携型の住まいとして先駆的な取り組みは評価できるが、それを広めていく方法論と新たな実践が必要であると考えている。

・24時間365日の居住の場として夜間帯や突発的なケアを求められる時には、どのような支援の在り方が適切なのかということが課題として認識されている。課題の解決には、小規模多機能型居宅介護や24時間対応の訪問サービスと連携して行うなど手段は考えられるが、そうした居住の場におけるケアの仕組みがどのように行われ、どのような利点や課題があるのかということと比較分析する必要があるだろう。

(林和秀)



外観・中庭



図書コーナー



ダイニング・ラウンジ



居室



廊下



浴室



アトリエ

2-8. 株式会社学研ココファン ココファンリビング辻堂

概要

所在地	神奈川県藤沢市辻堂 5-10-30
アクセス	JR 東海道線辻堂駅からバス 2 分「高砂」下車、徒歩すぐ
母体となる法人が行っている事業	訪問介護事業所・居宅介護支援事業所・訪問看護事業所・小規模多機能型居宅介護・認知症グループホーム・有料老人ホーム・配食サービス
法人の開設時期	2000 年 5 月
住まいの開設時期	2009 年 12 月
法人全体の従業員数と年間売上 (H27 年度)	3,000 人・150 億円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	あり
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	1388.48 m ² ・652.56 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	鉄筋コンクリート造・2 階・新築
居室数 (定員)・居室面積	20 室 (定員 20 人)・25~50 m ²
居室設備	キッチン・洗面台・浴室・トイレ・クロゼット
共用部分の部屋等	食堂・居間・浴室・洗濯室・ゲストルーム・トイレ
防災設備	スプリンクラー・火災報知器・バルコニー
併設施設	なし
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	入居に必要な費用 (サポート) 180 万円・家賃 16.8~23.9 万円・管理費 3.05 万円・食費 6 万円 (3 食の場合)
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・24 時間・365 日
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	自ら実施・相談、安否確認、家事サービス
最も中心的な役割を担う職員	住宅の職員として専従
日中の配置人員数*と配置時間	3 人・9:00~18:00
夜間の配置人員数と配置時間	1 人・16:00~9:00
日中の職員の延人数と兼務	4 人・兼務なし
入居条件	60 歳以上、自立・要支援~要介護 2
開設時から現在までの居住者数	45 人
現在の居住者の年齢層	70 歳以上 80 歳未満 3 人、 80 歳以上 90 歳未満 13 人、90 歳以上 4 人
現在の居住者の要介護度	要支援 1: 6 人、要支援 2: 4 人、要介護 1: 3 人

*最も多い時間帯の人数

■法人設立の経緯

2004年7月に株式会社ココファンとして発足。2005年社名を株式会社学研ココファンに変更。高齢者住宅の企画・開発・運営、介護事業所（訪問介護・デイサービス・ショートステイ・小規模多機能・グループホーム・特定施設・居宅介護支援事業所等）を運営。

■住まいのコンセプト

ココファンリビング辻堂は湘南CCRCの自立型として作られた。湘南CCRCの仕組みは、主に藤沢市、平塚氏、横浜市を中心とした湘南エリアにサ高住、グループホームや介護付有料老人ホームなどの自立型、介護型、医療型の高齢者住宅や施設とケアセンターを点在させ、ライフステージごとに移り住みながら持続的なケアを行うことが目的で作られた。現在は全部で27棟、そのうち自立型は7棟である。

■周辺環境と地域性

ココファンリビング辻堂の最寄り駅の辻堂駅は、近年駅前に大型ショッピングモールができて活気のある街になっている。そこから徒歩15分、又はバス5分の場所にココファンリビング辻堂がある。海岸まで10分で海沿いをウォーキングすることができる場所にある。運営者によると湘南地域は、サ高住が多くできていて、現在も他の事業者が150室の大規模なサ高住を計画している。また湘南CCRCの地域の中では特に湘南台地域は、他の事業者を含め規模の大きいサ高住で空室が目立ってきている。

■運営の変遷

ココファンリビング辻堂は以前ユーミーリビング辻堂と呼ばれ㈱ユーミーケアが運営していた。㈱ユーミーケアは、神奈川県中堅ゼネコンが母体となり高齢者向け賃貸住宅をオペレーションする会社であったが事業が本体の基盤事業よりも規模が大きくなり支えていくのが難しくなったため2015年に以前から関係のあった学研ココファンに吸収合併された。ユーミーライフグループのゼネコンでは、学研の高齢者施設の建物を設計、建築をしていた。学研は出版や教育がメインの産業だが10数年前に高齢者事業を立ち上げて高齢者にシフトしていく中で湘南地域において実績があり高齢者住宅やケア事業を持っているユーミーケアと吸収合併することは、多くのメリットがあった。この湘南地域でサ高住だけの展開だった学研ココファンは、合併により介護付有料老人ホームや小規模多機能、訪問看護などの事業をしていたユーミーケアのノウハウを継承することができた。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

ココファンリビング辻堂では外部事業者の訪問介護を利用している。実態的には、自立型のため入居者の訪問介護に携わる時間は多くて1時間で週2回程度しかない。しかし他の事業所は学研ココファンの訪問介護のスタッフが事業所内でサービスを提供している。そこでは原則スタッフが訪問介護員、コンシェルジュ的な役割の2つを持っている。

運営者は、ココファンリビング辻堂も自前でサービスを提供した方が良いと考えていた。その理由は訪問ではなく常駐のスタッフと入居者が関わるほうが把握しやすく、入居者も安心感を持ちやすいからである。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

自立型の事業所では、入居者ミーティングを重視している。入居者ミーティングでは、入居者の要望を聞いたり、世間話をしたり、イベントなどの情報共有をしている。意見を述べる人は2~3人程度で多くはない。

趣味の教室は、体操、切り花など定期的にやっている。体操は椅子に座っている簡単な体操で専門の講師が教える。他の居住者やインストラクターとの交流がメイン。

年末などに大掃除を居住者みんなですることもある。掃除を一緒にやることは一部には好評だが、一方で違和感を覚える家族や居住者もいる。あの人だけが何でやっているのと不満を言う人もいる。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

土地建物のオーナーが近所に住んでいて、囲碁の会を近所の人を含めて10名ぐらいで行っている。

他の事業所では、近くに幼稚園や保育園があるところは住まいに来て運動会の練習をしたり、パン屋がパンを売りに来たりしているところもある。地域との連携は立地した場所の地域資源によって違う。

ココファンリビング辻堂では、月に7~8回、近隣の人と合同で外出に行くツアーや買い物がある。

■居住者の状況

入居を自分の意志で決定した人は4割で、6割は家族の希望で選択している。退院後の住まいとしてではなく、自宅からくる方が多い。食事、火の始末、訪問販売や電話の勧誘などの犯罪を心配して生活するよりも、ある程度の集団生活にはなるけれどもプライバシーが守られた生活の方が安心と考え入居している。介護ではなく独居の生活のリスクを回避するために入居してくる人が多い。20名のうち男性4名で学研ココファン全体でも7.5対2.5ぐらいの割合で女性が多い。また家を残して来られる方が多い。

■スタッフの状況

業界全体で職員の定着率が課題になっているが学研ココファンも例外ではない。志の高い方やモチベーションの高い方が職を離れることを一番避けなければいけないと考えている。幹部スタッフが今年1月から半年かけて全スタッフ全員に面談し、事業所の中で起こっていることを吸い上げている。スタッフが困った時のホットラインをなどつくるなど、1人ひとりの本音をきちんと聞く体制を作った。自立型のココファンリビング辻堂やココファンリビング湘南台ではオープンして8年経っているがオープン時からの職員はほとんど残っている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

50戸というのが損益分岐点なので大企業では小規模共同居住は採算があわないが小規模共同居住のニーズはあると感じている。サ高住ではスタッフとの関係性や距離感が大切。それがなければ自宅にいるのと変わらない。

■考察

学研ココファンは、小規模から大規模の住まいを運営している。湘南 CCRC では、グループリビングに類似した住まいもある。また住み替えを前提に考えられシステムであるため、これらの経験から学ぶことができると考えこの事例を選択した。

湘南 CCRC は、ライフステージに合わせた住み替えを前提に作られたが、実態としては全体的に他の型への転居は少ない。居住者の多くは同じ場所で住み続けることを希望するため、運営者としては出来るだけ希望に沿うようにしている。スタッフにとっては、ライフステージ別に分かれた住まいは知識が少なくても対応できるが、居住者の介護ニーズが高くなると、ケアの支援体制が問題になる。特に自立型では職員は受付業務や食事作りや掃除などの家事を兼務で行うのが主な仕事で介護の専門職ではない。また提供されるサービスも最低限サ高住に必要なものである。自立型で介護ニーズが上がった場合、問題行動のある認知症でなければ外部からケアサービスを受けながら住み続けることができている。運営者によれば自立型は居住者が普段から自立的な生活をしているので、認知症の進行は遅く、介護度もそれほど上がらないという。

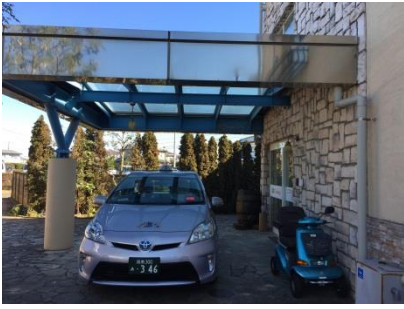
運営者は、小規模の住まいを大規模な住まいと比較すると、小規模は居住者とスタッフの接触が多く家庭的でスタッフが居住者の異変に気がつきやすく、ターミナルケアに関しては、小回りが利き、最期の場としてふさわしいと考えていた。一方で居住者が周りの人に迷惑をかけてしまう場合、小規模だとみえやすく「あの人がいるから出て行く」という人や「介護度の高い人とは住みたくない」という人もいるという。つまり小規模の住まいは、家庭的で緩やかな関係の中での見守り機能が強く、小回りが利くが、一方で人数が少ないがゆえに人間関係が難しいという特徴がある。小規模共同居住の良さを活かしながらデメリットである人間関係の難しさに対応して行くためには、居住者を地域につなぎ、住まいの中だけの関係性ではなく地域の中でのつながりを豊かに支援が大切だと考えられる。

学研ココファンは、今後他の地域の中で湘南 CCRC のようなシステムを導入する計画はない。また小規模の住まいも作らない予定である。サ高住では 50 戸が損益分岐点で、大企業では小規模では採算があわないからである。NPO 法人や志のある民間企業が小規模共同居住を運営する時に採算が合う運営や経営とはどのような仕組みを作ればいだろうか。

学研ココファンは今年 4 月から自立型、介護型のサ高住、介護サービス事業、配食サービス、クリニック、保育園、学習塾、健康教室などの事業を 1 つの建物に併設した地域サービスの複合拠点を各地に展開しようとしている。その中のサ高住では入院をさせないケアを地域の訪問看護や訪問医療を使いながら最期まで必要に応じたサービスを提供できる体制を強化して行く予定である。また介護型と自立型を同じ建物内に階を変えて入れることで転居の問題や介護度の高い人と自立の人との同居の問題を解決しようとしている。

様々な事業を一体的に併設している事例はグループリビングにもある。えんの森は、GH やデイサービス、訪問介護、居宅支援などが同じ敷地内にあり、配食サービスやコミュニティカフェなどもできる地域交流の空間を持っている。グループリビングが他の事業と併設するならば、どのような事業との組み合わせが運営者、居住者、地域住民にとっていいのだろうか。

(土井原奈津江)



外観



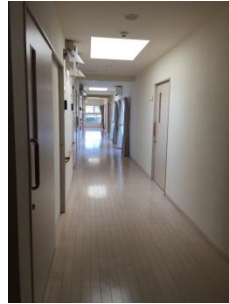
食堂



食堂



玄関・受付



廊下



庭



居間

週間献立表

※食生活指導員(注)一斉巡回指導員(注)

日	朝食	昼食	夕食	デザート
月	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子
火	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子
水	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子
木	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子
金	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子
土	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子
日	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和食(白飯・味噌汁・漬物)	和菓子

※食生活指導員(注)一斉巡回指導員(注)

献立表

2-9. NPO 法人フェリスモンテ おたっしゃハウス

概要

所在地	大阪府大阪市旭区太子橋 1-23-15
アクセス	地下鉄谷町線太子橋今市駅、徒歩 7 分
母体となる法人が行っている事業	訪問介護事業所、居宅介護支援事務所、通所介護・リハビリテーション、配食サービス、福祉有償運送、サロン、家事サービス、コミュニティカフェ・食堂、地域子育て支援拠点事業、認可外保育、障害者総合支援事業（居宅介護、基準該当生活介護）
法人の開設時期	1999 年 9 月
住まいの開設時期	2004 年 9 月（旭区中宮）その後 2011 年旭区太子橋へ移転
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	53 人、187,212,000 円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	あり
敷地面積・延床面積	敷地面積 124.12 m ² 、延床面積 124.12 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	5 階建て、1 階部分 ワンルームマンション 1 階を改築
居室数（定員）・居室面積	居室 7 室（7 人）・10 m ² 未満
居室設備	なし
共用部分の部屋等	LDK、浴室、洗面室、洗濯室、トイレ
防災設備	スプリンクラー
併設施設	コミュニティカフェ・食堂、ワンルームマンション
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	敷金 50 万、家賃 3.5 万、管理費 2.8 万、光熱費 1 万、共用消耗品費 1 万
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一で、事業主体は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施 24 時間、365 日
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	不明
最も中心的な役割を担う職員	併設事業との兼務（10%） ケアマネージャー、ホームヘルパー
日中の配置人員数*と配置時間	4 人、7 時～20 時
夜間の配置人員数と配置時間	1 人、20 時～7 時
日中の職員の延人数と兼務	13 人 うち兼務 13 人
入居条件	約 80 歳、要介護 1
開設時から現在までの居住者数	15 人
現在の居住者の年齢層	80 歳以上 85 歳未満 5 名、85 歳以上 90 歳未満 1 人
現在の居住者の要介護度	要介護 1（2 人）要介護 4（3 人）要介護 5（1 人）

* 最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

山王丸理事長は認知症の父の介護をしていた頃、地域で開催されていた「認知症の家族の介護をするための勉強会」に参加していた。認知症の人が安心して住め、将来自分たちも住めるような場所ができればという思いから、7人の仲間を中心に勉強会や、いろいろな場所の見学を始めた。グループリビングをつくる夢を語っていたとき、当時の事務局長から「まず金がないと信用されない」と言われ、資金を作る必要性を知った。NPOが1999年から作れるようになり、まずNPOを設立して、できることをやっということうことになり、最初はサロン活動や助け合い派遣（お互いの親をみあいつこ）、訪問介護とケアプランという元手のかからない事業から始めた。

■住まいづくりの経緯

資格を取って介護の仕事をする50前後の主婦の仲間が増えて、目標としていたグループリビングを始めるためのお金のめどが立ち、NPO設立から5年後に作った。グループホームも検討したが、ハード面等の要件や運営上の制約があり踏み切れなかった。物件もなかなか見つからず、見つけた物件（もとは工場）の中で、一人暮らしは心細いがある程度身の回りのことができる要介護1程度の人を想定した。古い3階建ての建物を借り、1階にデイサービス、2階にグループハウス（6室）、3階を事務所として作った。エレベーターがなく、当初から介護度が上がったらやっいけないことはわかっていた。7年ほどで移転。現在は、山王丸理事長が鉄筋コンクリートのワンルームマンション（40戸）として平成5年くらいに建て替え所有していた物件の1階を改装し、グループハウスをつくった。6室という規模は同じで、家賃もほぼ変わっていない。現在は上階にも高齢者や障害者が多数暮らす。前の建物から5名全員が移転。現在の住まいに当初から入居する6名の中で2人は亡くなり、新たな人が居住。上階のワンルームマンションを借りながら、ほとんどの時間を1階で過ごす人もいる。全員が要介護状態で介護施設ようになってきている。移転する際にすでに1階をグループリビングという発想ではなくなった。すでに重度な人が多く（要介護4や5）、介護が必要すぎた。

■住まいのコンセプト

介護者が楽をできて、自分も高齢者となった時に入りたいようなものを作りたいかった。グループハウスという名前にしたのは、グループハウスさくらやCOCO湘南台をモデルとして考えた。介護保険制度の中でやろうという発想はなく、使えるものだけ利用しながら、理想と思う形を追求した。

基本的には、最終的な看取りまでをモットーとしている。介護が必要になればお金はかかるけれども介護サービスを組み入れながら最後までみる。本人の意志よりも家族の意思で入居した人が多い。

下宿のしっかりしたおばちゃんがいるところで、仲良く暮らすイメージ。

■周辺環境と地域性

大阪市の東北部にあり、淀川に隣接。戦災による消失を免れた千林地区があり、新旧の低層家屋が密集。古くからの住人が多く、隣近所と何世代も続くつきあいがある。駅から遠い今市商店街はシャッターの閉まった店が多かったが、駅に近い千林商店街は今も活気のあり、高齢者を中心に人通りが多かった。地域の不動産屋さんのおばさんともつきあいが深いため、昔ながらの周旋屋として、住み手や働き手としてフェリスモンテを紹介し、宣伝してくれている。

■運営の変遷

もともとはグループハウスを作りたいという気持ちからスタートしたが、介護が必要な人が多く、介護スタッフが常駐する形となり、グループハウス（自立した高齢者が共同居住する）の形ではなくなった。最後までみるということをモットーとしているので、今は介護施設のようになっている。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

居住者のニーズをよく把握し、制度内外のサービスを提供。プライバシーの確保されない1階ではなく、プライバシーが確保されるワンルーム形式の2-5階への居住も選択でき、寝たきりの人でも上階を選ぶ人もいる。山王丸理事長も隅田事務局長もケアマネージャーであり、必要なサービスをうまく提供していると感じられた。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

朝晩の食事は必ず一緒に取るようにしている。自室で食べたいという人がいたが、「下宿だから食事は一緒に食べるのだ」ということで納得してもらった。動ける人は一緒に食べている。

山王丸理事長が上手に声掛けを行い、居住者間の結束を高めているように見受けられる。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

地域に開かれたレストランを始め、配食や派遣、就労サービスを始め、手広く事業を広げているため、地域にスタッフが出ていくことも多く、また地域から訪れる人も多い。子どもを集めるイベントも定期的に行っており、多世代が訪れる場となっている。

■居住者の状況

家族の勧めでここを選んだひとが多い。すべての人が要介護。要介護5も二人。要介護1の人たちが3人くらい集まって（1階は2人だが上から1人加わって）朝夕の食事を共にして、おしゃべりを楽しんでいる。居住者の結束は強く、入居順をよく覚えていて、先輩後輩のような礼儀を保っている。認知症であれ、介護度が高くても同じである。

■スタッフの状況

自転車を通う人が多く、近所に住んでいるスタッフがほとんど。男性が非常に多い。軽度の障害を持つスタッフや、就業困難な人を積極的に採用し、年齢層は幅広い。派遣の人も雇っている。バングラディッシュの人もいたので、外国人も採用しているようである。

■運営して良かった点と課題

地域づくりができていって、町会でも区役所等でも認めてもらえていることは有難い。それが良かった点。課題は、山王丸理事長自身の限界。いつ辞めるかをずっと考えている。また、法人の限界として、同じ方向を向いているときは突き進んでいるけど、今後この法人の発展する先がまだ見えていない。隅田事務局長は、担い手（スタッフ）の確保や教育、配置が継続的にできるか不安を感じている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

地域との信頼関係を作っていくこと。一緒にやろうと言う仲間がいなければやらないほうがよい。グループリビングという助け合いだけではやっていけない。始めることより継続が難しい。

■考察

- ・最初に理念を持って立ち上がろうとする人に対し、事務局長の果たす役割は大きい。資金の作り方や事業の継続性について、しっかりとした知識を学ぶことはその後の運営に大きな影響を与える。
- ・訪問介護とケアプランという、元手がかからず、高齢者の意向を把握しやすいものからスタートしたこと、軽度の障害者の就労支援をしながら、上手にスタッフの育成を行っていること等が、運営の一つの手法として成功している。
- ・1階に高齢者グループハウス、2階に地域交流施設、2～5階に多用途のワンルームマンションと、多様な選択肢を持ち、多様なニーズに対応している。自分の持ち物であるために、必要に応じて変化させることも可能であるし、家賃が払えなくなった時でも、破たんする危険性が少ない。
- ・配食サービスを地域に展開していることと、不動産屋が地域づくりを担って周旋していることもあり、人脈ができています。保育事業や、中高生の食事会を始め、多世代への働きかけを行い、地域交流を非常に大切にしていることが、非常に地域と密接なつながりを築けている理由と感じられた。
- ・お互いさまで暮らすということは無理であり、権利ばかり要求する人が増えればやっていけない。年とともに人はわがままになる。居住者間のトラブルや、スタッフのやりくりをするうえで、リーダーが不在でもうまく守られるような、一種の決まりを作るべきか悩んでいるようである。
- ・最後まで看るといふ強い姿勢があり、高齢者の最大の不安を払拭している。気に入らなければ出ていくことは可能であるが、追い出される心配がないというのは、高齢者やその家族のニーズをよく反映している。常に寂しさを感じずにすみ、住み続けられる住まいのニーズは高いと思う。
- ・制度に縛られず、上手に生活保護や介護保険などの制度を利用しながら、高齢者だけでなく、障害者や生活保護世帯などの多様なニーズをまとめて解決できるような工夫をしようとしている。
- ・山王丸理事長は、人を集め、人をまとめる力と魅力にあふれていると感じた。隅田事務局長は若く魅力ある人物ではあり、次の世代への世代交代もある程度うまく進めておられるが、やはり山王丸理事長の次を担える人材を確保できるかどうかは最大の悩みであろう。

(中西眞弓)



外観



居間・食堂



廊下奥（居室）



居室



1階正面レストラン



レストラン内部

2-10. 株式会社ことらいふ グループリビング ことらいふ嵯峨野

概要

所在地	京都市右京区太秦中筋町 1-2
アクセス	JR「太秦駅」、徒歩 7 分、市バス「太秦北路町」徒歩 2 分
母体となる法人が行っている事業	なし
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	なし
法人の開設時期	2015 年 10 月
住まいの開設時期	2016 年 5 月
サービス付き高齢者向け住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	敷地面積 491.57 m ² 、延床面積 265 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	木造 2 階建、1992 年新築、2016 年改築
居室数（定員）・居室面積	6 室（定員 6 人）うち 2 室は狭い 13.04~31.32 m ²
居室設備	収納
共用部分の部屋等	LDK、トイレ、洗面、浴室、洗濯室、サンルーム、ゲストルーム、納屋
防災設備	火災報知器
併設施設	なし
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	入居一時金 400 万円（10 年償却：4 室）（2 室は敷金 10 万）・6 名入居して家賃総額 31 万（4 万 1000 円~6 万 8000 円）修繕資金 1 万（4 室）と 5000 円（2 室）光熱費は食材込みで 2 万 2500 円+夏冬増加分を株式会社ことらいふへ支払う
土地建物所有と事業者の関係	1 か月 25 万円で賃貸契約（保守管理はことらいふが行う）オーナーは 6300 万円で土地建物を購入
状況把握、生活相談提供者	実施していない
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	自ら実施
その他の生活サービス提供者とサービス内容	自ら実施（有料ボランティア）・要支援者の生活補助など
最も中心的な役割を担う職員	いない
日中の配置人員数*と配置時間	なし
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中の職員の延人数と兼務	0 人
入居条件	なし
開設時から現在までの居住者数	5 人（来月 1 名増加）
現在の居住者の年齢層	69 歳~79 歳（来月 86 歳が入居予定）
現在の居住者の要介護度	要介護 1（1 名）

*最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

建物オーナーからの一括借り上げの主体として株式会社を設立。代表の増田氏は、生協の仕事を長年続けてきた人物であり、その夫人はグループ居住の研究会を支えてきた人物。現在は管理のみを行っているが、できればサポーター的な役割を担い、少しは収入も得られるものを考えていきたい。

■住まいづくりの経緯

山科区で長年一人暮らしをする柴田さんが、仕事上も知り合いであった野上さんに高齢期の住まい方を相談。野上さんがコーポラティブハウスを手掛ける「もえぎ設計」を紹介。その後もえぎ設計の尽力により勉強会・見学会などを行った。当初は形が見えなかったが、COCO 湘南台を紹介され見学に行き、理想の住まい形を見つけ目標とした。しかし物件探しは難航し、200 くらいの物件を紹介されたが、資金繰りや諸条件が折り合わず 10 年が経過。最初は土地探しを行ったが、適当な物件が皆無であり、空き家を探すようになった。野上さんの知り合いの女医が、売りに出ている良好な物件を、こちらの要望を受けて買い取り、賃貸住宅として提供してくれることとなった。改装費は自分たちで支払うが、改装したものを返却時に元に戻さなくてよいという約束である。

■住まいのコンセプト

共生の中で自立できる住まい。励ましあいながら、仲間と楽しい生活を送る。

プライバシーと自由が共存する住まい。住まいに閉じこもらず、外部とのつながりを持つ住まい。

自立した高齢者が集まって楽しく暮らすイメージであり、必要になれば外部サービスの導入を考える予定。ただ、完全なバリアフリーではない。

■周辺環境と地域性

京都中心からさほど離れておらず、電車・バスの便も良い。周りには必要なインフラが整備されている。低層住宅が立ち並び、路地も多い。町内のつきあいも良い。

■運営の変遷

オーナーから借り上げる主体として株式会社「ことらいふ」を設立。研究会で知り合った増田氏を社長とし、ことらいふ住人の野上さんと柴田さんが専務を務める。ほとんど利益はない。入居者が相談して光熱費を別途集めている（食材込みで 2 万～3 万程度）。できるところまでは、この方式でやっていきたい。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

要介護 1 の入居者一人に対しては、入居者の中で最も若い 69 歳の方が有償ボランティアで対応している。居住者間の助け合いのみで対応している。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

出かけなければ、朝昼晩一緒に食事をしている。ほとんど自分の部屋に閉じこもっていることがない。朝ごはんを作ってくれるのは野上さん。その間に全員で全館の掃除を行っている。夕食は 3 人くらいで交代しながら作っている。皆が自分のできることを担当している。月に 1 回話し合いをしている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

地域とつながっていたいという欲求がある。地藏盆や町内の行事にはできる限り参加し、町内の人々と交流を行っている。暮らしの講座や、うたごえ喫茶での集会を主催。昨年9月より、ことらいふで月に1回の子ども食堂を開催しているが、大変好評で、子ども以外に高齢者がたくさん来訪している。幼稚園の園長を長く務めた野上さんの知り合いが、勉強のために宿泊に来ることもある。地域に会場貸しをすることもある。学習会（就活学習会を行った）もいろいろ行いたい。

■居住者の状況

介護が必要な状況ではないが、一人で暮らすのが心もとないと感じる人が、集まって共同生活を行いながら楽しく暮らしたいと考えて入居。現在は全員が自立生活に支障のない状態。男性を排除しているわけではないが、圧倒的に女性の入居希望者が多く、入居者全員が女性。希望者は多いが、入居に踏み切れない人も多く、69歳～79歳の女性5名（86歳の元気な女性が来月入居予定）が居住。最も若い69歳の人は、その人の子どもを世話したつきあいのあった人。野上さんや柴田さんの人脈で人が集まっている。入居者はとても仲が良く、地域のイベント等も企画しながら生活している。

■スタッフの状況

なし

■運営して良かった点と課題

入居して8か月で、現在入居者間のつきあいも非常に順調であり、理想としてきた住まい方を実現できているという自負があり、満足度が高い。地域交流も意欲的に取り組んでいる。

課題の一つは、野上さんや柴田さんの人脈で人が集まっているが、ポスト野上、ポスト柴田を育てなければならないこと。

最大の課題は経営面。4名からの入居一時金を見込んで改装費を設定した。実際には3名からしか入居一時金をもらえていないため（残り一名は来月入居予定）、野上さんと柴田さんが家賃を1年前払いしている。余剰金がほとんどない状態である。全員入居を前提にやりくりしているため、空き室が出れば赤字になる。また入居一時金は10年で償却するとしているが、10年以内に退去者がいる場合、返還を待ってもらう必要がある。今後、常に満室でなければならず、利益が出るのは、11年目以降に満室が続く場合に限られる。また、実際には、篤志家の協力のもとに成り立っているが、20年たっても元が取れない価格設定になっている。

近隣のネットワークも重要であるが、高齢者の介護が必要になった際に、もっと広いネットワークが必要となることもある。外にもネットワークを広げておく必要がある。共生の暮らしが、依存の暮らしにならないように、外とのネットワークも大切にすべきである。

空き室リスクを回避するためにもウェイティングリストを作っておくことが必要。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

研究会でたくさんの方のことを学んだり話し合ったりしたことがとても良かった。実現するまでに時間がかかってしまったこともあり、研究会で一緒にいたメンバーと一緒に入居したわけではない。研究会にいた人にもぜひこの住み方を勧めたい。

■考察

・電車やバスの利便性が高く、インフラも整備された便利な住宅地にある恵まれた物件を、自分たちの人脈により借り上げ、それぞれの財産を出し合っって理想の住まいを実現し、8か月が経過した。現在居住している5名の満足度は非常に高いと感じられた。しかしながら、現時点でさえ運営は自転車操業状態で、長期的な運営を考えれば金銭的な面で懸念が大きい。

・リーダー的存在の二人が、それぞれの人脈で人を集め、外部との交流を作り出しているが、74歳と76歳の二人がともに高齢化する今後、居住者間の調整役を誰がこなしていくのが問題になってくることがある。現在野上さんに教えを受けにくる支持者等が、次の担い手となるように活動を引き継ぐことができるかどうかのポイントの一つとなるであろう。

・一人暮らしは孤独であり、おしゃべりすることも笑うこともほとんどない。誰かとつながりたい、社会とつながりたいという欲求が強くなる。ことらいふの住まい方は、そうした欲求を満たし、「家族」として暮らすことを基本としている。家事労働もできるところまで自分たちで分担している。現在のように居住メンバーが元気な間は支えあい成り立つが、居住者の自立が困難になると、一部の人の退去後に新たな入居者を見込むことが難しくなることが危惧される。家事労働を自分でできることを条件にすることで、一種の歯止めになるだろうか。

・代表者でもある野上さんが、ご主人と別居して（疎遠ではない）子どもも5人（？）いながら、ここに暮らすことが非常に興味深い。終の棲家としてではなく、地域の交流拠点としての職場のような感覚なのかもしれない。COCO 湘南は、共同居住することで家事労働の共同購入を可能としたが、ことらいふは、共同居住することで、地域交流の場所と仲間を得たような印象を受けた。

・(株) ことらいふ社長の増田氏の妻が、もともとはグループ居住の研究会のリーダー的存在であり、第2、第3のことらいふ運営を模索中とのことであるが、どのようなグループリビングを作ろうと考えておられるのか、事業として取り組むときにどのように変化するのか興味深い。

(中西真弓)



外観



居間・食堂



廊下



サンルーム



居室



浴室

2-11. 公益財団法人京都YWCA 京都YWCA サラーム

概要

所在地	京都府京都市上京区室町通出水上ル近衛町
アクセス	地下鉄烏丸線丸太町駅から 徒歩 8 分
母体となる法人が行っている事業	コミュニティカフェ、留学生寮、自立援助ホーム（18-20 歳女性） ボランティア活動拠点サロン活動、外国人支援、親子支援等
法人の開設時期	1923 年 3 月
住まいの開設時期	2014 年 9 月
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	29 人・6500 万円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	あり（非特定）
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	不明・313.4 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	鉄筋コンクリート造・5 階建のうち 2 階・既存改修 1967 年
居室数（定員）・居室面積	8 室（定員 8 人）・25.36 m ² ~27.50 m ²
居室設備	キッチン・浴室・洗面台・トイレ・クロゼット、緊急通報装置、事務所直結インターホン
共用部分の部屋等	食堂、居間、台所、地域交流スペース
防災設備	スプリンクラー・火災報知器
併設施設	地域交流スペース、趣味の教室、コミュニティカフェ
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	敷金 16 万円・家賃 8 万円・管理費 1 万円（水道料を含む）・生活支援費 2 万円・光熱費約 0.5-1 万円
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者、事業主体は同一
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・24 時間（夜間は緊急通報サービスによる）365 日（直接訪問は週 6 日（日祝を除く）
食事サービス提供者	自ら実施
掃除サービス提供者	委託にて実施（ティエムエス）
その他の生活サービス提供者とサービス内容	
最も中心的な役割を担う職員	併設事業との兼務 50% 同一法人の業務
日中の配置人員数*と配置時間	1~2 人・9:30~17:30
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中の職員の延人数と兼務	2 人・うち兼務 2 人
入居条件	60 歳以上 女性 単身者、京都YWCA サラームの提供するサービス及び外部の介護事業所、医療機関、他のサービスを利用することで、安心安全に生活できる方
開設時から現在までの居住者数	9 人
現在の居住者の年齢層	75~80 歳未満 4 人、80~85 歳未満 1 人、90 歳~1 人
現在の居住者の要介護度	要介護 1:1 人、自立:5 人

* 最も多い時間帯の人数

■法人の設立経緯

京都 YWCA は 1923 年に設立された、女性が中心となって運営する市民団体である。京都市の中心部に位置する建物を拠点に、長年、会員ボランティアがさまざまな活動を行ってきた。1935 年に財団法人化した。1967 年にそれまでの建物を建替え、5 階建ての会館を建設した。建設費は、銀行借り入れの他、募金、会債（会員からの借入）で賄われた。

京都 YWCA は、成人女性による会員制度をとっており、会員が有給職員の補佐を得つつも、さまざまなボランティア活動を主体的に行っている。会員は趣旨に賛同する女性なら誰でもなることができる。活動については会員が主導する活動委員会、事業については職員が実務を担い会員が委員となって事業に進言する事業委員会という委員会制度をとっている。京都 YWCA 全体が委員会制度を通じて会員ボランティアと職員の協働を実現している。公益財団法人として経営責任は理事会が負うが、理事会も常に会員ボランティアとの意思疎通を重視している。

活動は「一人ひとりを大切に」、「共に生きる世界をめざす」という組織全体の理念を共有しつつ、会員から自発的に生まれた活動に沿ってさまざまな委員会を組織し、確立した手順を踏んで運営していく。ボランティアは「お客さん」ではなく主体的に活動内容を決定し、リードしていく。YWCA の委員会制度は、長年蓄積し継承してきた、民主的かつ責任ある運営を担保するためのノウハウに基づく仕組みである。いくつかの活動委員会を束ねて会員活動全体の方針を決めているのがミッション推進活動「運営委員会」である。毎年、次年度計画を立て、定期会員集会にて会員全体で共有するシステムをとっている。

有償職員は 8 名であり、これだけの事業を回すには足りない。どちらかという、会員ボランティアが有償職員を雇っているという位置づけである。意思決定には時間が掛かるが、サラームの運営委員会のメンバーは、代表理事でもあり、円滑な意思疎通を行うことができている。また、改修事業という大きな事業ができたのは、実際にリーダーシップをとる理事がいたことも大きい。

■住まいづくりの経緯

本館建設の 1967 年から 1985 年までの 18 年間、1 階は活動の場としつつ、3 階から 5 階は日本赤十字病院看護婦寮として、2 階はホステルとして利用された。1985 年に看護婦寮の契約が解消されたため、3 階と 5 階を单身女子のための宿舎に改装し、4 階を YMCA 福祉専門学校の寮とした。しかし、2 階のホステル事業は売上伸び悩みから 1989 年に終了し、1996 年には専門学校寮の契約も解消された結果、1999 年には 2 ～ 5 階を 38 室の女子宿舎とした。本館は築 10 年後頃から営繕費がかさみ始め、1986 年の看護婦寮から女子宿舎への改装には大きな費用を投じた。何度か大規模な補修工事に必要に迫られ、1985 ～1994 年の期間は毎年多額の営繕費を要した。2002 年には、近隣の賃貸物件との競合もあり女子宿舎の空き室が増えて、家賃値下げや礼金・更新料廃止を行った。

個人契約の賃貸住宅を運営する中で、居住者は高齢者、学生、外国人研究者、精神的な課題を抱えた方などもいた。単なるワンルームマンションに求められるもの以上のものを居住者は求めていた。外国籍の方を対象とした電話生活相談を 20 年間行ってきたが、DV や離婚、離婚後の子どもの親権などの相談があり、同行通訳を派遣したりしている。そのなかでは、シェルター的な使われ方をしたりもした。

建物の老朽化に伴い、建物改修を検討するとともに、変動する社会の中で市民団体としての進むべき方向を探った。これからの社会に何が求められているかを議論し、組織の基本理念に合致し、かつ市民団体として蓄積した経験やネットワークを活かせる事業を模索した。その結果、2013 年に、「サービス付

き高齢者向け住宅」、「ふれあいの居場所食堂」、「自立援助ホーム」を新事業として実施することとなった。

これを 2013 年度の国土交通省「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業〈先導的事業〉」に提案し、採択された。2014 年 9 月から運営が開始された。

2013 年 6 月に国土交通省の「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業〈先導的事業〉」に応募し、9 月に選定通知を受けた。京都 YWCA は、①住宅及び施設の整備（2014 年）、②技術の検証（2014、2015 年度）、③情報の提供及び普及（2014、2015 年度）に応募して選定された。

資金調達として、銀行融資の他、新事業のための募金（目標 1,000 万円）と会債（目標 1,500 万円、10 万円、無利子、償還期間 5 年または 10 年）を進めた。

■住まいのコンセプト

京都 YWCA では、子どもと親の「育ち」支援、外国籍住民や留学生への支援、平和のため学習・活動などを中心に、子どもから高齢者まで、さらに多様な文化的背景の人々を巻き込んで事業および活動を行っている。また、女子留学生寮を運営し、留学生の日本での生活を支援する活動も行っている。

2009 年からプロジェクトチームを立ち上げ、建物改修および新事業開発のプランづくりに取り組んだ。まず初めに、京都 YWCA という器を通して「私たちはこれから何をしたいか、何をすべきか」を議論した。そこから出てきたビジョンに沿って、どんな事業が可能かを検討する作業を 4 年間かけて行った。そして、以下のテーマを重点とすることを確認した。

- (1) 多文化共生と平和の実現に向けた活動
- (2) 女性と子どものエンパワメント
- (3) 多世代がふれあえる居場所の提供

YWCA の精神を次世代につないでいくという視点から、3 つの事業（高齢者住宅、自立援助ホーム、居場所的食堂）の組み合わせに絞り込んだ。改修資金の借入とその返済のための安定的な収入の確保も考慮した結果、現在の建物利用プランを決めた。

カフェについては、今回はじめて飲食業の許可を取得した。それまでも、月 2 回リサイクル市や年 2 回のバザーの客や売り子のランチを用意してきた。女性の活動支援という中では、食は常に身近にあった。カフェでは、地域の交流や建物内の各フロアの交流機会になればと考えている。

■周辺環境と地域性

サラームが位置する上京区は、御所と西陣と呼ばれる代表的な伝統産業地域を抱える京都の表徴するエリアである。位置する街区は、御所と京都府庁に挟まれており、神社や学校、ホテルなどが立地する。伝統的な町家が残る一方で、非住宅用途の利用が進んでおり、実際に居住する人口は少ない。近隣の町内では、地藏盆や夜回り、体育振興会など結束の強い町内もあるが、ここの地域のマンションはセカンドハウスの方も多く、町内会には入っていない。当法人も入ってください、というアプローチを受けてはいない。

■運営の変遷

開設されて間もないので、運営の変更点はとくにない。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

事業者は、介護保険事業を有さない。居住者は、それぞれの好みに応じて、デイサービスや訪問介護を選んでいる。入居の際も多くが、自身の意思により決定していた。居住者の希望は職員の毎日の訪問等を通じて行われている様子である。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

入居者と会員ボランティアとの交流を目的として、事業開始1ヵ月後に入居者向けオリエンテーションを実施し、京都YWCAについての説明とプログラムへの勧誘を行った。自分であまり調理をしない入居者は、カフェを利用している。カフェはボランティアが働き手となっており、そこで出会う働き手や他の客とのふれあいは自然な形で人々と出会い、言葉を交わす機会となっている。カフェは一般に開放されており、府庁の職員や近隣の香木店の職員なども来ている。直接彼らと話をすることはないが、居住者は朝の訪問時とはことなり、すこしおしゃれをして昼食のカフェに来ており、スタッフだけではない多様な関係性ができている。カフェが休みの日は、居住者同士でランチツアーと称し、近隣のレストランを訪れているようだ。

サラーム運営委員会として、京都の春夏秋冬を味わう交流会を企画・実施した。幸い京都御所が近くにあることから、春は御所でのお花見、夏は中庭での花火、秋は御所での紅葉狩りをそれぞれ食事会と組み合わせて実施した。このプログラムには入居者のほとんどが参加され、入居者とボランティアや職員との良き交流の場となっている。

4、5階に住む留学生との交流に関しては、料理の得意な入居者がリードして、お正月にサラームの共同の居間でお雑煮を食べる会をもった。留学生とはエレベータや会館内でのプログラムで出会うことを通じてふれあう機会も少なくない。

一方、3階の自立援助ホームの入居者は、京都市の若者の就労支援の助成金をもらって、うららかふえで一緒に仕込みをしたことがあった。自立援助ホームの女の子たちは、親と一緒に調理したり、褒められた経験が少ないこともあって、サラームの高齢の居住者が一緒に調理をするなかで、いろいろと教えながら、上手に彼女たちを褒めていた。彼女たちのよい褒められ経験になったようだ。彼女たちも高齢者のことを「知恵袋さん」と呼ぶなど良い機会が提供ができたとおもう。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

サラームを始めるに当たり、入居者を含めた地域の高齢者向けのサービスを提供したいと考え、京都市上京区地域介護予防推進センターに相談したところ、2015年4月よりYWCAの会館の一室で、同センター主催の「健康教室」(月1回午後)と「元健康教室の参加者サークル」(週1回午前、脳トレ、栄養・食事、口腔ケアなど)が始まった。近隣の高齢者が30名近く参加されており、入居者の地域の人との出会いの場と期待される。現在のところサラーム居住者1名が参加されている。

YWCAの近所の商店とはつきあいがある。居住者の様子を知らせてくれたり、顔見知りになっている。

■居住者の状況

2016.7月に発行された高齢者等居住安定化推進事業 事業報告書に記載の居住者像を集計した。プロフィールが掲載されている居住者8名は、すべて女性、平均の入居時年齢82.0歳(73~89歳)、平均要介護度0.92、未婚4名、既婚4名であった。賃貸住宅、持ち家、有料老人ホーム、サービス付き高齢者住

宅での独居からの転居である。YWCAの職員であった2名の他、YWCAの活動への参加者、クリスチャンなど、これまでYWCAと関わりがあった方、クリスチャンの方が多い。京都市内、大阪府、神戸市など関西圏からの転居が多い。大学教員等、高齢女性としては高学歴の方が多い。

入居者が会員ボランティアや職員を招いての自主クリスマス会が2年続けて行われる、YWCAの初夏のバザーで出品するためのエプロンづくりを共同の居間で取り組むなど、入居者発意の自主的なイベントが

行われている。また、ガーデニングや会館を借りてのフルーツ練習など、高齢者が自立して生活を楽しむ様子が伺われる。

■スタッフの状況

YWCAの活動は、すべて有給の職員と無給の会員ボランティアで行われている。意思決定は、事業ごとに委員会が組織され、会員で構成される。職員はその事務局機能を担っている。高齢者住宅の運営は兼務の職員2名で担っている。うららかふえの食事づくりも無給のボランティアによって担われている。これまで、諸先輩方に習い、若手として動いてきたが、振り返れば耐震改修のプロジェクトが始まり10年が経過している。世代交代も視野に入ってきたという。

■運営して良かった点と課題

サラームの特徴は、京都YWCAが主催するさまざまなイベントやボランティア活動、留学生寮など、交流の機会が多いということだ。うららかふえで食事作りのボランティアの方との交流をはじめ、戦争体験を伝える語り手やフルーツの演奏会、あるいはお孫さんのバンドがクリスマス会のイベントに出場して盛り上がり、と実際に能動的に動いてくださっており、その点がパンフレットのキャッチコピーだけで伝えることが難しく残念である。理念を共有できているYWCAの元職員が先導的に自発的に動いてくださっている。いまのところ、自立した居住者の方が多いが、今後経年につれて、支援ニーズが増えていくことが予想される。居住者の方が気に入ってくださっていても、重度の介護ケアニーズに対応できずに居住継続困難になることもあるので、どこまで対応していくのが検討課題である。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

まだ2年間しか経過していない。どのようなグループリビングを目指されるのかによっても異なると思う。事業を検討時、介護もついていないので中途半端な住まいではないか、と議論になったが、入居された方からは概ね好意的な評価を頂いている。YWCAが持つ人的、物理的な資源の中で実現できたことがよかった。今、好評して下さる居住者が今後確実に歳を重ねられた時に、どういうふうに変わっていかれるのかわからない。介護ニーズにどこまで対応していくのが課題なので、考えていきたい。これがすべてではないが、「ともに住まう住まい」のひとつの選択肢として、選択肢がひとつでも増えれば良いと思う。

■考察

インタビュー中、「評価をしていただけないんですか。」という質問を頂いた。「そんな恐れ多いことはしません。」と答えた。ただ確実にいえることは、京都YWCAサラームが、居住者が自律して「ともに住まう暮らし」を実現できていること、運営団体が持続性の確保してきた実績があり今後も期待できる、

という点から、今回調査したなかでも、かなり充実した住まいであったことだ。

母体が介護事業所ではないなかで、他の世代の住まいやボランティア活動と連携しながら、交流支援というケアではない住まいのソフトを提供できていた。自らが直接居住者に提供するのではなく、居住者同士が相互に支援するのを下支えしていた。このことは、グループリビングが「ケアを目的にした集住ではない」という位置づけを明確にするためにとっても重要なことだと思った。

一方、居住者から概ね好評を得ながらも、開設以来の居住者が 2 年間の間で思ったより早くに悪化し亡くなられたりと、加齢の速さも強く感じられていた。週 5 回昼食のみという食事提供頻度が、加齢していく居住者の生活を支えられるのか、という課題も認識されているようだった。

居住者の状態に合わせて、ソフト、ハードを変えていける柔軟さが求められるようだ。母体が介護保険事業ではない事業者ならではの良さを活かしたまま、周辺地域の資源を活かして、長く住んで頂けるものになることを期待したい。

(宮野順子)



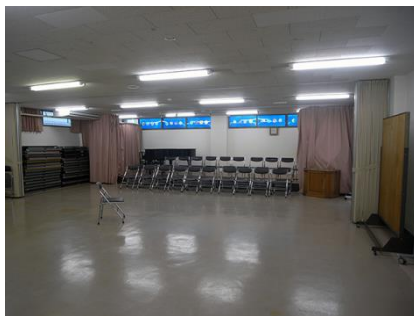
外観



受付



物販コーナー



ホール



サマリア館 (カフェ)



カフェ内部



新設されたカフェへのスロープ



高齢者住宅廊下



居室内

文章中の記述の一部は、公益財団法人 京都 YWCA : 「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業<先導的的事业> 選定事業「多世代・多文化ふれあいコミュニティづくり」事業報告書」2016年7月を参考にしている。

3. 高齢者小規模共同居住の潜在的運営者または支援者に対する調査

3-1. NPO 法人楽

概要

法人所在地	神奈川県川崎市幸区幸町 4-18-8、幸区南加瀬 5-32-8
アクセス	JR 川崎駅下車、徒歩 8 分
法人の開設年月	2004 年 4 月
法人が行っている事業	小規模多機能型居宅介護、サテライト型小規模多機能居宅介護事業、コミュニティカフェ、地域善隣事業
法人全体の従業員数*と年間売上 (H27 年度)	30 人

*非正規を含む

■ 法人の設立経緯

代表の柴田範子氏は、1987 年から 12 年間行政のホームヘルパーとして働き、その後 1994 年から上智社会福祉専門学校で介護・福祉の指導をしていた。その時に学生の巡回実習を通して現場での人に対する対応が雑なことがわかったこと、そして優秀な生徒が実習に行った後、流れ作業的な対応に失望して辞めていくのを見て、介護の現場を自分達が自ら変えていかないと考え 2004 年 4 月に“NPO 法人楽”を立ち上げた。同年 6 月に川崎市幸区幸町に認知症デイサービス“ひつじ雲”を開所し、2006 年小規模多機能型居宅介護事業に変更している。また 2013 年には幸区南加瀬に認知症対応通所介護“くじら雲”を開設し、その後サテライト型小規模多機能居宅介護事業所に変更した。小規模多機能型居宅介護事業に変更した理由は、ショートステイの利用割合が徐々に増え、グループホームや特養などに転居する人が多くなったため、在宅で長く住み続けるようにしたかったからである。現在は地域善隣事業にも取り組んでいる。アパートの中の 4 室を担当するとともに地域善隣事業の補助金で 2015 年からコミュニティカフェを運営している。

■ 地域性

拠点のある場所は、川崎駅から徒歩 10 分で利便性の高い場所であるが、大型ショッピングセンターが駅前にできたため、衰退した商店街の一角にある。高齢化が進み、認知症高齢者も増加している。一人暮らしが多く、経済格差も大きい場所で、周辺は住まいに困っている人が多くアパート等の建替えが進んでいるが、低所得者が移る場所がない。最近はワンルームマンションが増加している。

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

“NPO 法人楽”は、地域善隣事業の担い手になり、低所得者の高齢者等への福祉関係主体となり、不動産関係者と連携して住まいの確保と住まい方の支援を行っている。具体的には、現在アパート 4 室を受け持っている。アパートの改修工事をし、居住者を選び、入居後は居住者に対して生活相談、生活支援を行っている。地域善隣事業の担い手は、まだ始めばかりなのでアパートの一室に実験的に職員を置き、どのような支援が必要なのかを見守りながら考えていく予定である。

■ 小規模高齢者共同住宅への参入の可能性等

“NPO 法人楽”は、自ら土地を購入し建物を建て小規模高齢者共同居住に参入することは今のところ考えていないが不動産事業者が土地建物を用意し委託という形であれば、運営の可能性はある。

■ 考察

“NPO 法人楽”では最初は認知症デイサービスを開設したが、利用者の家族からデイサービスでは最期まで在宅で看取れないという話があったため小規模多機能型居宅介護事業に変更している。小規模多機能型居宅介護事業は、自宅から「通い」のサービスを中心に、「泊まり」、自宅への「訪問」を組み合わせ、まとめて利用することができるサービスで、1人ひとりに合わせ必要な時に必要なサービスを提供できる。また緊急時にも対応が可能である。3つのサービスを顔なじみのスタッフから受けることもできる。ケア事業者が運営主体ではない“COCO 湘南台”のようなグループリビングの居住者が、介護ニーズが上がった時に“ひつじ雲”のような小規模多機能型居宅介護事業のサービスを利用することは、安心につながると考えられる。

高齢者住宅財団の“地域善隣事業の提案”の中にはグループリビング的な共同居住形式の住まいの提案がある。これまでのグループリビング等の共同居住居住形式の知見では、ただ単に一緒に住むだけでは互助的な関係を生むことは難しく、そこには調整者がいて自然なかたちで人間関係を取り持つことや、役割づくりをすることで繋がりが促進されていた。一方で高齢期の身体的問題や高齢化による介護ニーズの増大にも対応していかなければいけない。また低所得・低資産高齢者の方たちは、経済的な問題と共に家族、人とのつながり、身体的にも課題をかかえていることが少なくない。このような支援を円滑に進めていくためには支える福祉関係主体の役割は重要である。柴田氏のように行政や他の関連団体などに広いネットワークを持ち、小規模多機能型居宅介護事業を持つ事業者であれば、必要な時に必要な支援を提供することができる。

代表の柴田氏は川崎市の北部に住んでいたので開設時に幸区には地縁はなく、地域に溶け込むには時間がかかったという。開設当初認知症デイサービスを始めた時は地元の人には集まらなかったが土地建物オーナーの協力と時間をかけて得た信頼で町内との関係性をつくることができた。現在は町内の人々はみんな協力的になっている。運営しているコミュニティカフェでは、地域の高齢者との会話の中で地域の困っている人の情報が耳に入ることもあり支援につなげている。

地縁のない場所で開設する場合は、地域との関係性をつくるには時間がかかるため地道に信頼を重ねていくことが重要である。

今回調査を行ったいくつかの法人では、スタッフが高齢化するとともにスタッフ集めに苦労していたが、“NPO 法人楽”ではそのような問題はなかった。他の事業所で疲弊して辞めたホームヘルパーが非常勤でもいいのでここで働くことを望んで来るという。柴田氏によれば小規模多機能型居宅介護は、じっくり人と関わる仕事なので高齢でもできるため高齢者も雇用している。またできるだけ正規雇用しているのも若い人も入ってきている。柴田氏の人柄と小規模多機能型居宅介護事業の仕事の進め方や正規雇用がスタッフ集めを順調にしていると考えられる。 (土井原奈津江)



ひつじ雲外観

3-2. 株式会社あおいけあ

概要

法人所在地	神奈川県藤沢市亀井野 4-12-93
アクセス	小田急江ノ島線「六会日大前駅」から徒歩 10 分
法人の開設年月	2001 年 3 月
法人が行っている事業	小規模多機能型居宅介護事業所、サテライト、グループホーム
法人全体の従業員数*と年間売上（H27 年度）	38 人

*非正規を含む

■ 法人の設立経緯

代表者の加藤忠相氏は、大学で福祉を学んだ後に特養で 3 年間働いた時にそこでの支配的な介護に納得がいかず、介護職としてしっかりと働ける場所が欲しいと考え“株式会社あおいけあ”を設立した。

■ 地域性

旧藤沢町田街道沿いのかつては農村集落であった場所に位置する。現在はこの付近は住宅地になっており、一戸建てやアパートが多いが畑も残っている。旧藤沢町田街道はやや交通量が多いが道路から入っていくと閑静な住宅街が広がっている。

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

高齢者に限定しているわけではないが小規模多機能の 2 階に 2 室のアパートがあり、現在高齢者が住んでいる。部屋の広さは 6 畳程度、トイレは共用、キッチン小さいのでちゃんとした料理は出来ないが 1 階の小規模多機能で食事をとることもできる。加藤氏によると、ここに住むと地域のグループホームよりも安く暮らすことができる。また現在隣接する敷地に建設中のサテライト型小規模多機能居宅介護事業所の 2 階に 3 室のアパートを併設して、誰が住んでもいい地域交流型アパートにする予定である。家賃は 7 万円。ボランティアを一日一時間したら家賃 4 万円、25 歳以下だったら 3 万円。藤沢市では生活保護の人でも家賃 4 万円で住まうことが可能である。ボランティアをして安くなる分は法人の負担となる。

■ 小規模高齢者共同住宅への参入の可能性等

今のところない。

■ 考察

“あおいけあ”を事例対象に選択した理由は、小規模多機能型居宅介護の運営者ではあるがケアの効率性よりも地域づくりをしながら人間性や当事者性に重点をおいているところが、グループリビングと似た理念を持っていると感じたからである。そのためグループリビングの潜在的運営者、あるいは支援者になることができる事業者であると考えた。

加藤氏は、ケアする人の最終ゴールは『よりよい人間関係の構築』と述べ、利用者の生活状況・性格・職歴など時間をかけて聞き人間関係・信頼関係を構築することを大切にしていた。加藤氏によると小規

模多機能は、自宅での生活の様子を知ることができるのが施設との大きな違いで、利用者の自宅での生活を知り、そこで情報をできるだけ集めることは、その人のためにより良い環境を作ることにつながり、いざという時にすぐに情報の引き出しを開けて適切な支援を提供することができる。そのような支援を行っているため“あおいけあ”にはマニュアルはなく、その人にあったオーダーメイドで支援している。

また加藤氏は「介護はお世話ではなく自立支援」と捉え、高齢者は必要な環境を整えば自立できるという考えを持ち、環境づくりを重視している。「地方の社福の人達が見学に来て利用者が食事作りをしているのを見て「うちの居住者にはできない」と言われたが、それはそのような環境が整っていないからだ」と考えていた。“あおいけあ”では、支援者は性格や相手の得意なこと、そしてこれまでの生活などを知った上でその人だったらできる役割を考えた上で声をかけている。その声かけには特徴がある。例えば、スタッフが料理の得意な人を料理に誘い出し「このこんにゃくはちぎるんですかね」など婉曲に話しかける。これが施設になると「〇〇さんこんにゃくを切ってください」となる。ある大学の調査で動画によりスタッフが利用者に対する会話を解析したところ、婉曲した言い方が多いのが特徴だったという。人との関係性は、相手に対する接し方が大きく影響する。人間関係を構築するためには、このような場でケアする側、ケアされる側の力関係をなくし、普通の人の付き合いとして捉えていく事が大切だと思ふ。

地域づくりについて加藤氏は、「高齢者の社会保障をエンジンにして地域のつながりをつくる。枠からはみ出すことが重要」と述べている。例えば、利用者が事業所内で掃除をしたり、花を植えたりすると自立支援だがそれを外で行えば社会貢献となり、地域の人に喜ばれるので、地域づくりと結びつけて利用者が地域で活躍できるように下支えをしている。また小規模多機能の共用部分は誰が遊びに来てもいいスペースにして地域交流を促進している。さらにママさんスタッフも子供を連れて働きに来てもいいことになっている。

現代の社会では制度からはみだすことは怪我などが起きた場合、事業者の責任が追及される。そのためそれを避けるために高齢者の行動を制限することに繋がっている。行動が制限されると安全はあっても自由がなくなる。そうすると生き甲斐がなくなってしまうだろう。例えば施設では、「自分でお茶をいれると危ないのでスタッフに声をかけてくださいね」となってしまう。お茶を入れる能力はあるのに入れることができない。自立支援にはならないし、飲みたいときに飲めるという自由もなくなってしまう。また持っている能力は使わないと衰えていく。一方でもしお茶を入れることができれば、自分の好きな時間に自由に飲むことができるし、地域交流の中で手伝いもでき、手伝いするとみんなに喜ばれ、人の役に立つこともできるだろう。

加藤氏はリスクについて、人生を豊かにしたいから人はリスクをとる、リスクはなくすものではなく、減らすものだと捉えている。そのためには普段からの法人と本人、その家族との間に信頼関係を作っておくことが大切だと述べた。そのような信頼関係をどのように築いていくかと聞いたところ、家族に対しては「ご家族からのプレゼントのカーディガンをみんなの前で自慢していましたよ」など本人と家族との仲を取り持つような会話をするなど人情の機微に触れるような付き合い方を重ねていくことを大切にしていた。こうした人との付き合い方を心がけていくことで「より良い人間関係の構築」ができるのだろう。こういった人に寄り添いながら信頼関係を作っていく事業は、比較的小規模であるからこそできるのだろう。小規模だからこそ運営者の目が利用者や家族に目が行き届き、リスクを減らすことにつながっていると考えられる。

昨今介護スタッフの離職に悩んでいる事業者が多いなか“あおいけあ”のスタッフは開設後ほとんど

やめていない。「より良い人間関係の構築」はスタッフにとってもやりがいがあり、楽しいものなのだと推察される。加藤氏は「その人の人生の最後までつきあわせてもらって、よかった」と思える体験ができることが介護事業の魅力であると語っている。

加藤氏は、地域づくりにも力を入れている。敷地には加藤氏の自宅と小規模多機能、グループホームが庭を囲んで配置され、敷地の周りの塀は取り払われ、一般の人が敷地を通り抜けられる通路が作られている。運営者の自宅が同じ敷地内に一体的に配置されていることから運営者が積極的に地域づくりに対する熱意が感じられる。

1Fの小規模多機能型居宅介護事業所の横には駄菓子屋、2Fには書道教室があり、子供が集まる環境が作られ、実際子供は頻繁に訪れている。小規模多機能の共用部分は誰が遊びに来てもいいことになっている。2階には2室のアパート(6J)もあり誰でも住んでいいことになっている。運営中の小規模多機能型居宅介護事業所の隣の建設中の建物には1Fにサテライト型小規模多機能居宅介護事業所、コミュニティカフェ、2階には小さな図書室と地域交流型アパート3室ができる予定である。この地域交流型アパートに住むと下階の小規模多機能の利用することで地域の人との交流や食事をとることもできる。

毎年庭などを利用して「流しそうめんの会」「草団子の会」「餅つき会」など地域に開放したイベントが行われ、近隣の住民が300人ぐらい集まっており、地域からも認知されている。

小規模多機能型居宅介護事業の利用者は学校に雑巾を作って届けたり、公園に花を植えたり、掃除をしたり、地域に貢献できるような仕組みがある。

加藤氏に今後の事業展開について尋ねたところ、拡張志向はなく、今後は地域に仲間を作り連携しながらこの藤沢型を普及させたいと考えている。「あおいけあ」は、介護事業において、効率性よりも人間性、当事者性、事業の拡張よりも質の向上や同じ理念を持つ人たちとの連携、このシステムの普及を重視しており、このような事業者が広がって欲しいと思った。

加藤氏は、グループリビングをつくる考えは今のところないが、「あおいけあ」のようなケアや地域づくりを目指した小規模多機能型居宅介護事業の運営者が併設や隣接してグループリビングをつくると、居住者は普段の生活の中で地域交流ができ、いざとなった時安心なケアが受けられるだろう。またケア事業者が運営者ではないグループリビングでは、介護ニーズが高まった時の対応が課題になっているが、このような小規模多機能型居宅介護事業所の近くにグループリビングあれば、ケアが必要になる前から小規模多機能型居宅介護事業所に食事に通い、ボランティアとして参加するなど交流を重ねていき、いざケアが必要になった時は、小規模多機能型居宅介護事業の「通い」「訪問」「泊まり」を利用しながら介護期を過ごすことも考えられる。ケア事業者が運営者ではないグループリビングにとって小規模多機能型居宅介護事業はケアの課題の解決につながる可能性がある。

(土井原奈津江)

3-3. 株式会社ぐるんとびー

概要

法人所在地	神奈川県藤沢市大庭 5682-6 パークサイド駒寄 3-612
アクセス	JR 辻堂駅からバス 11 分二番構保健医療センター下車、徒歩 1 分
法人の開設年月	2014 年 7 月
法人が行っている事業	小規模多機能型居宅介護事業
法人全体の従業員数*と年間売上 (H27 年度)	18 人・7,000 万円

*非正規を含む

■ 法人の設立経緯

代表の菅原氏は、全国訪問ボランティアナースの会“キャンナス”で東北大震災のボランティアコーディネーターの経験を通して、震災時は全ての地域の困りごとの解決や地域をつなぐことをは 1 か所でできたが、平時に戻ると縦割りになってしまいうことに問題意識を持っていた。“あおいけあ”の加藤氏に出会い、“あおいけあ”では「高齢者が社会資源であるという考え」「高齢者と一緒に社会貢献」「支援する、支援されるではなく対等な関係」を小規模多機能型居宅介護事業の中で自然な形で実践していることを知った。さらに小規模多機能型居宅介護事業を利用すれば、介護保険制度でお金をある程度もらいながら相談や地域づくりができることを教わる。

パークサイド駒寄を拠点にした理由は、ある大学生と知り合ったことで、団地から来てくれないかと声がかかったことが契機となった。賃貸団地なので初期費用は、一軒家を借りるよりも安い（初期費用は車などを含めて 1,000 万円）。藤沢市の介護担当者の協力もあり、市長の名前で UR の管理会社に要望書を提出することができ、2015 年 8 月に小規模多機能型居宅介護事業所を開設している。

菅原氏はこの事業を行うまでこの地域に地縁はなかった。菅原氏によれば「僕たちが住んでいる地域をより良くするために、小規模多機能型居宅介護事業を利用したが、小規模多機能型居宅介護事業に拘っているわけではない。他に良い手段が見つかれば小規模多機能型居宅介護事業をやめるかもしれない」と、あくまでも地域づくりが目標でそれに最適な手段を模索しながら運営している。

■ 地域性

UR 都市機構パークサイド駒寄団地は、湘南ライフタウンのなかにある。湘南ライフタウンには大小様々な公園があり閑静な住宅街になっている。パークサイド駒寄団地は築 26 年の賃貸集合住宅で高齢化率 70%である。代表の菅原氏によれば団地の特徴は、かなり閉鎖的で住民間のつながりが薄い。また居住者の中には低所得者もいる。一方で団地なのでしがらみがなく、近年若い世代も入居しており、団地の住民は若い世代を歓迎している。

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

なし。しかし現在団地内に小規模多機能型居宅介護事業の利用者が 4 人転居している。

■ 高齢者小規模共同住宅への参入の可能性等

菅原氏は、将来団地の住戸をシェアハウスにできれば、家賃は 3 万円程度に安く抑えられ、食費は小

規模多機能型居宅介護事業所やコミュニティレストランを利用すれば 1 食 300 円、1 ヶ月 2 万円ぐらいで食事が食べられるため 1 ヶ月の生活費は 8~9 万円にできると語った。今後小規模多機能を拠点にして団地の中で特養のようなことを行うことも可能だと考えている。

■ 考察

菅原氏は家族とともに事業開始を契機に自らこの団地に転居している。数人のスタッフも同じ団地に住んでいる。運営者の菅原氏と数人のスタッフは役員として自治会に参加し、自治会の会議の時はスタッフが議事録をとっている。スタッフは議事録をとることを仕事として行っており、会社が給料を支払っている。つまり会社が団地に対して応援し、地域につながろうとしている。

団地内にある小規模多機能型居宅介護の事業所では音の問題が懸念されるが、それを回避するため、運営者や社員寮などを下階に配置し近隣に配慮している。上階には会社とは関係のない住民が住んでいるが理解がありクレームはでていない。会社としては、事業所内で歌をうたうことはやめている。

事業所には団地の居住者であれば誰が来ても良いことになっている。子供も遊びに来るが最近子供が多くなって困っており、公園の近くに軒家を借りる予定である。菅原氏によると、子供が来ることのメリットは、子供がいると場が明るくなることや高齢者が自然な形で子育てを手伝うことでこれまでの経験が発揮されやすいこと、親も子供から手が離れ助かることである。デメリットは子どもが嫌いな人もいること。補聴器の人や精神疾患の人にとっては子供の声が大きいと難しい。菅原氏は、地域と子供を一緒に育てていきたいと考えていたが、一方でいろいろな理由で子供を育てたくない人もおり、そういう人にとっては子供と一緒にいることはいいことではないため、空間を分けるなどの調整が必要と考えていた。

菅原氏は、最期まで暮らせる地域づくりを目指し、高齢者に対して高齢者の経験や得意なことを思い出させ、やる気と元気につなげるため、地域・コミュニティへ「下支える」「つなぐ」ことを支援している。具体的には、腰と膝が痛く外出ができなかった人に対して、普通っていたフラダンス教室に誘い、友達に久しぶりに会う機会を作る。そこで友人と会って楽しい時間を過ごす。フラダンスの練習をしたら楽しかったので、また通うことになる。最初はスタッフが付き添い、一緒に習うが、そのうち腰痛と膝の痛みが改善したので送迎だけにする。この時専門的なリハビリを入れなくても大丈夫だった。このように利用者を下支えしながら地域につないでいる

小規模多機能型居宅介護事業の利用者 4 人がこの団地に転居し UR と賃貸契約をして住んでいる。その中には重度の障害のある人、認知症の進んだ人などもある。一人は電動車椅子で生活している人で、開き戸の玄関ドアを一人で開けるのは難しいので、外出したい時は事業所に電話をかければ、すぐに飛んでいきサポートをするようにしている。住戸内のセンサーは管理していることになるので極力つけない方針だが、その人がより良く生きるために必要であれば設置する。

現在 1 階に食堂と企業内保育を計画中である。企業内保育は地域の子供も利用できる。菅原氏は今後団地の部屋が空いたら地域に必要な機能を入れたいと語る。自ら住んで地域に積極的に参加するなかで地域と良好な関係性を持ちながら、地域のニーズをつかみ事業を行っている。

今回の調査対象の一部にはスタッフが集まらないことを課題としているところがあったが“ぐるんとびー”ではそのような問題はなかった。特別に募集はしていないがスタッフは自然に集まっているという。自治会から聞いてくる人、保育園のママ友、利用者の家族、仲間内の人、などである。看護師は多すぎて困っているという。賃金は平均的であり、他と比べて良いから多く集まるのではないようだ。ス

スタッフ 32 人中 14 人が小学校までの子どもを持つお母さんである。菅原氏によるとママさんたちは、子供が熱を出した時は交替し休みをとるなど、みんなで協力しながら働いている。また子供を職場に連れてきてても良い仕組みになっている。菅原氏は「スタッフがいかにも楽しく働ける職場にしてくかが僕の仕事」と語る。スタッフが集まるのは、こうした地域のママさんが働きやすい職場であるとともに高齢者を下支えし、やる気と元気につなげる仕事は、スタッフにとってもやりがいや生きがいを感じるからではないだろうか。

団地の中の“ぐるんとびー”のような小規模多機能型介護事業所があれば、それを拠点に団地の居住者が必要に応じ、食事や地域交流、そしてケアを利用しながら暮らし続けることができる。グループリビングのように集中して高齢者が集まって住むのではなく、団地の中に点在して住み、そして地域住民の一人として必要に応じて食事や地域交流に集まり、必要に応じてサービスやケアを購入するという柔軟性に富んだコミュニティリビングの可能性があると考えられる。

(土井原奈津江)



居間・食堂



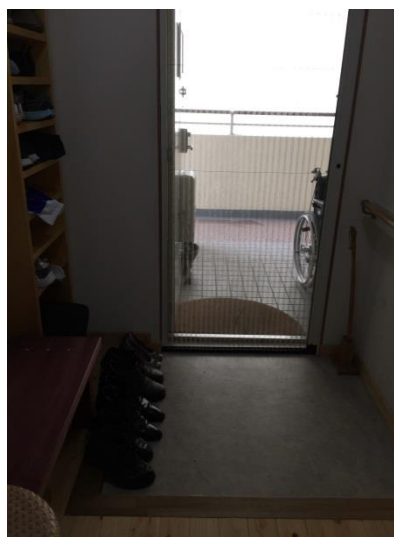
居間



キッチン



玄関



事務室



宿泊室

3-4. 泉北ほっとけないネットワーク・NPO法人 すまいるセンター 他

概要

法人所在地	大阪府堺市南区桃山台 2-3-4 ツインビル桃山
アクセス	泉北高速「泉ヶ丘駅」から徒歩 1 分
法人が行っている事業	戸建て住宅の空き家改修、コミュニティレストラン、配食サービス 府営住宅の空き住戸活用によるサポート付共同住宅（同ネットワーク内 社会福祉法人美木多園による運営）
法人の開設年月	設立 1999 年 2 月 法人取得 2002 年 2 月
住まいの開設時期	2011 年 2 月
法人全体の従業員数*と年間売上（H27 年度）	20 人・2200 万円
サービス付き高齢者向け住宅の登録	なし
有料老人ホームの登録	なし
敷地面積・延床面積	大阪府営住宅一部貸与のため不明
構造・階数・新築または既存改修等	鉄筋コンクリート造・5 階建うち 1~3 階の一部 改修
居室数（定員）・居室面積	12 室（定員 12 人）・18.01~21.41 m ² （1 戸）
居室設備	洗面台・トイレ
共用部分の部屋等	居間、トイレ、浴室
防災設備	火災報知器・バルコニー
併設施設	特になし
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	見守りつき（3,200 円/日、74,000 円/月） 見守りなし（1,800 円/日、42,000 円/月）
土地建物所有と事業者の関係	建物所有者と土地所有者は同一（大阪府）、運営主体（美木多園）は別
状況把握、生活相談提供者	自ら実施・日中のみ（見守りなしの契約の場合）、24 時間（見守りありの場合）
食事サービス提供者	なし 必要に応じて配食サービスを斡旋
掃除サービス提供者	なし 必要に応じて介護保険サービス等を斡旋
その他の生活サービス提供者とサービス内容	リネンレンタル、洗濯サービス、鍋食器類貸出
最も中心的な役割を担う職員	常勤 1 名（本体事業と兼務） 非常勤 3 名
日中の配置人員数*と配置時間*	1 人・9:00~18:00
夜間の配置人員数と配置時間	なし（見守りありの契約があれば、1 人）
日中の職員の延人数と兼務	4 人・うち兼務 1 名
入居条件	60 歳以上
開設時から現在までの居住者数	不明
現在の居住者の年齢層	不明
現在の居住者の要介護度	不明（平均要介護度 0.58（国土交通省事業報告記載））

■法人の設立経緯、住まいづくりの経緯

NPO すまいるセンターの代表は、西上建設の取締役 西上氏により設立されている。介護保険制度が導入が決まり、関連がありそうな地域の 10 事業者（建築、福祉、整骨院、歯科医など）が集まり団体を立ち上げた。西上建設の所有するビルの 1 階、整骨院前に、喫茶コーナーとよろず相談所をはじめた。高齢者にとっては、介護保険は導入されたばかりで使い方も分からなかったし、事業のチャンスがあると考えている事業者にとっても、ユーザーの声を聞く場でもあった。

2000 年中頃から泉北ニュータウンでは、府営住宅の空き家問題が顕在化してきていた。一方で特養の待機待ちが話題になっていた。泉北ニュータウンでも信頼のある社会福祉法人美木多園代表 西尾氏らとこのギャップをなんとかならないか、と話をしていた。大阪市立大学 森 一彦先生に話をしたところ、国土交通省の事業に応募しようということになって、地元自治会も含めた 3 者で応募し当選した。（国土交通省 H22 年度高齢者等居住安定化推進事業）

ここで提案した事業は、徒歩圏内の生活を基本とする近隣住区論を再び顕在化させ、衰退した地区センターにコミュニティ・レストランを設け、空き家の多い府営住宅を高齢者向け住宅に改修する案である。戸建て空き家を改修し、シェアハウスとして提案しているが、現在入居者は決まっていない。

■住まいのコンセプト

泉北ニュータウンでは、土地利用の用途が決まっていて、サービス付き高齢者住宅を建設する土地がない。空き家の多い府営住宅を活用して、高齢者の住まいを作りたいと考えた。本当は介護保険事業のショートステイ等に該当させたかったが、階段アクセスになってしまうので、一般の賃貸住宅としている。階段室型の空き家になった住戸を虫食い状に改修している。1 階の 1 住戸に、浴室と見守りスタッフのいる共用空間としている。住戸内の建具（トイレを含む）にセンサーが付いており、この動きがスタッフの携帯電話で検知されて見守りを行っている。不可解な動きがあれば（夜間遅くに出入りする、あるいは、入室しているはずなのに新たに入室があるなど）様子を見に行く。階段の上下移動が必要になるので、付添に行く。（有料老人ホームの指定を受けないためにも、あくまで人道的介助というスタンスを取っている）

■周辺環境と地域性

泉北ニュータウンは、1965 年に街開きをした関西では千里に次ぐ二番目に大きいニュータウンである。ニュータウンは、近隣住区論を元に、小学校区を中心とする徒歩圏内に生活が完結するよう、商業施設等が計画されていた。しかし、モータリゼーションの発達とともに郊外のショッピングモールで買い物をするようになり、近隣センターの商業施設は衰退した。今残っているのは、美容院、クリーニング店のみで、整骨院と介護保険事業へと機能転換している。駅前には、大阪府が所有する余剰地をどんどん売却し、新しいマンションが立っていて、小中学校のクラスは満員。しかし、駅から離れたバス便となる地域では、小学校のクラスが 1 学年 1 クラス。公的賃貸住宅の空き家は 25%となっている。対象とした槇塚台は毎年人口が減っている地域である。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

必要に応じて、介護保険事業や給食サービス等の斡旋を行っている。ショートステイと説明するとショートステイ的にしか使わなくなってしまう。何をしても、好きにしてもいいんですよ、ということを説

明するのが難しい。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

居住者間のつながりはあまり見られない。以前はあったが、結果トラブルにつながった。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

虫食い状にこの住まいが入っているため、居住者は普通に隣戸の人という関係にあたる。地域自治会にも加入しており、常駐スタッフが地域の人との間を取り持つ役割を担っている。

■居住者の状況

10日～2週間程度の利用を繰り返すハードリピーターの方が5-6名いる。1-2年の長期居住者がこれまでに2名。ハードリピーターの方は、DVの冷却期間用、狭い府営住宅のゲストルーム的な使い方など。長期の方は、老障、老老介護の方。二人で居住できる支援付きの住まいは少ない。稼働率は60%程度、年末年始はゲストルーム利用が増えるので100%だった。徐々に認知されてきている。

■スタッフの状況

社会福祉法人の正規職員1名以外は、団地の居住者の方に非常勤で来てもらっている。もともとの近所付き合いがあり、どのような近所付き合いをこの団地ですべきか知っている。居住者と近隣をつなぐ上で重要である。支援員は、生活のパートナーであったり、家族のように接するひとりであるという感覚を持ってもらいたいとおもっている。新たな家族の一員として紛れ込んで、そのなかでできる支援をしていく。

■運営して良かった点と課題

改修費を補助金でまかなえているので成り立っている。老健での滞在費を参考に家賃を決めている。改修費を回収できるほどの採算は取れていない。しかし、補助金事業では、改修費を多く掛けたが、もう少し小規模の改修でも問題ないことがわかった。ただし、浴室の利用が1日最大6人、満室時は2日に1回という頻度なので、これ以上居室のみを増やすことはできない。もし増やすなら、共同設備とともに整備する必要がある。

団地内では、人々に認知されニーズの掘り起こしはできてきたので、改修を最低限に留める、センシング技術で補い、見守りの人件費を低減するなどすれば、事業採算性はでてくると考えている。

■考察

報告では潜在運営者として扱っているが、実際には高齢者のサポートつき共同住宅を運営している。居住者の共同性は従事しておらず、地域の高齢者の居住継続を目的に整備されている。階段があるため、介護保険事業とはならず、その点からこれまで発掘されてこなかった利用ニーズの住まいとなっている。府営住宅に虫食い状に改修がすすめられた点も、居住者が地域の一員として暮らすことを促進する要素と考えられる。

建具によるセンシングと、12室に対して常勤スタッフ1名という階段ありの住宅としては比較的手厚い支援の住宅は、1日から利用できる「ウィークリーマンションの高齢者版」という説明が的を得ているよ

うに感じた。スタッフの次の方が入るときには「生活感を残さないように！」との心がけなど、住宅というより、ホテルやゲストハウスに近い感覚を覚えた。新たなニーズの発掘という点では興味深い。

(宮野順子)



ニュータウンの様子



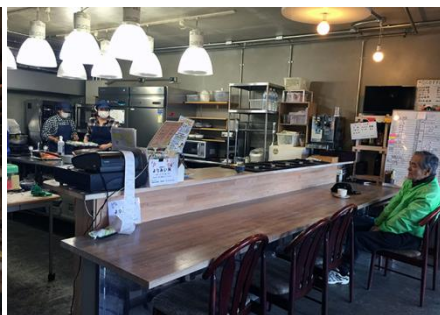
寂れる近隣センター



コミュニティ・レストラン



レストラン内装



レストラン厨房



日替わり店主の居酒屋



支援住宅外観



虫食い状に改修



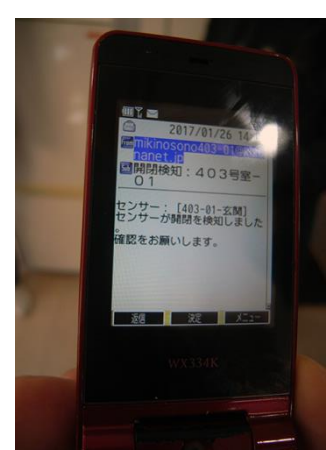
共用空間内部



共用浴室



居室内部



建具センサーが携帯へ

3-5. NPO 法人福祉ワーカーズ ほ〜ぷ

概要

法人所在地	大阪府堺市南区竹城台3丁4番3号
アクセス	泉北高速「泉ヶ丘駅」から徒歩10分
法人の開設年月	設立 1998年5月 法人取得 2004年12月
法人が行っている事業	訪問援助事業（住民参加型たすけあいホームヘルプ）、 介護保険事業（ケアプラン作成・訪問介護・デイサービス） 地域交流事業（ティータイム・歌のサークル・読書会・アロマ教室・ つどい場わっ香・ゆったり会） 子育て支援事業（堺市育児支援ヘルパー派遣事業）
法人全体の従業員数*と年間売上（H27年度）	66人・ 6300万円

*非正規を含む

■ 法人の設立経緯

1997年5月生協エスコープ大阪（旧泉北生協）が3級ホームヘルパー講座を開講。同年12月講座の受講生らが中心となり、南大阪地区に「主婦による新タイプの会員制福祉事業＝福祉ワーカーズ・コレクティブ（W.Co）」が次々に誕生。生協の支援を受け、ワーカーズ・コレクティブ方式（一人ひとりが出資し、経営し、働く非営利の市民事業）で活動を始める。翌年5月7番目の福祉W.Coとして「福祉ワーカーズ・コレクティブ泉ヶ丘ホープ」を設立。地域の方々の「困った」にすぐに対応できるサービスを目指し、介護、家事、産前産後の世話、幼・保育園の送迎、託児などのホームヘルプ事業を開始。生協の片隅に机を借り、当初3年は月2万円の資金援助も受けていた。

2004年にNPO法人化し、堺市南区竹城台に拠点「ほ〜ぷ広場」を構える。翌2005年5月には介護保健事業（訪問介護、居宅介護支援）を開始。2012年7月介護保険指定通所介護事業「デイサービスほ〜ぷ」を開所。それまで行っていた地域交流活動をする場所がなくなったので、翌年2013年徒歩5分のところに、新拠点「ほ〜ぷサロン」を開設。「ほ〜ぷ広場」から法人事務所、居宅介護支援事業、訪問介護事業事務所を移転。地域交流スペースも再開。

介護保険事業がメインで、介護保険外の訪問援助サービス、地域交流事業をおこなっている。NPOの正会員は67名。主に労働を担うメンバー59名で構成されている。残る8名は、デイサービスや会計の仕事をしてきているボランティアである。利用者数は、ケアマネジメント80件、訪問介護が60人、デイサービスが30人、介護保険外の訪問援助サービス10-20人（うち介護保険外のみ単独は10人）、交流事業の利用者がのべ100人（実数80人程度）。

介護保険導入前の訪問援助サービスの利用者は120人を超えていた。介護保険導入により、半数以上が介護保険に切り替わった。今の利用者は、NPOの会員ではなく単に介護保険事業としてサービスを受ける人も多い。利用者は、要支援の方が多い。行政の方針として、身体介護を担わないと事業採算が合わなくなることは見えてきた。ワーカーズのメンバーに聞くと、続けていきたいという意味があったので、今後身体介護を受けられるようにしていく予定である。

働き手がきちんと報酬を得るとというのがワーカーズ・コレクティブの理念なので、20年前から1時間あたり1000円という比較的高い単価で行ってきた。スタッフはみんなヘルパーの資格を所有している。当時、泉北助け合い活動 佐藤秀次さんやネットワークゆうさんが1時間あたり700円で請け負っていた。助け合い活動というイメージではなく、きちんとヘルパー派遣事業としてやっていこうと考えた。ワーカーズ・コレクティブの設立メンバーは、時給ではなく気持ちで動く部分があったが、若い人はやはりきっちりしていて、少しでも単価のよい方へ行ってしまふ。

■ 地域性

泉北ニュータウンは、山を開発してできたニュータウン地域と谷筋のもともとの農村地域が残されている。同じ駅を利用し、どちらも同じ情報が流れているので、人の気質はそれほど変わらない。ただ、谷筋の住宅は、日本家屋で段差も多く、アクセスも急な坂があったりと居住継続困難になるようなもののおおい。泉北ニュータウンのある堺市南区は、他の区と比較して高齢化率が28%（H26）と高い。これは、ニュータウンなので一気に高齢化したという背景がある。空き家が多いことは肌で感じている。土地の用途地域や建築協定、住民の反対などで、福祉用途にうまく転用できない土地も多い。（実際近くの事業者はデイサービスをしたかったが、住民の反対にあい実現しなかった。）

先の調査対象、西上さんなど、各団体と一緒に何かする、というのはそれほどない。ほっとけないネットワークNPO法人すまいるセンターが事務局を担う泉北ニュータウン内の市民団体イベント「みどりの集い」は参加しているが、毎年ではない。オープンガーデンは毎年参加している。だいたい同じ顔ぶれなので、顔見知りではあり、つながってはいる。

■ 日頃のケア事業を通して考えている高齢者の地域居住の課題（公的な制約等、地域とのつながり、高齢者の生活等）。

今年でまちびらき50周年。当時30代で入居された方が、今80代。最期の住まいをどうするかな、と悩んでいる方は多い。本当は住み続けたいんだけど、実際に住み続けられるのか。介護度5になると介護保険では足りない、特養も入れない。

戸建住宅地もそうだが、大阪府の府営住宅も耐震診断の結果、撤去が決まり課題になっている。駅前のUR竹城台も4年以内に撤去が決まっている。一人暮らしの高齢者の方が100人以上住んでいる。この方達はお金がない方が殆ど。年金の範囲（12-13万以内）で住めるところでないといけない。

一方、金銭的な余裕の有る方も、生活環境が自分に適したところと考えている方は多い。実際に駅前のサービス付き高齢者向け住宅に転居してみたけれども、理想と異なることが多い。住み慣れたところで一人一軒家に暮らしていて寂しかったけれども、そういう共同生活になっても、そこでひとりである新たな寂しさがある。

■ これまでのケア事業者の経験をもとに考える高齢者が豊かに暮らすことのできる高齢者住宅とはどのようなものか。

新たに転居して、お友達もできて、というのが理想だが、実際には一人で部屋でずっといる。身体が不自由になって転居された方は、一人では動けない。

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

一度、泉北地域に福祉コーポラティブ住宅建設のプロジェクトが持ち上がった際に、そこのサービスを提供する事業者を担う検討をしたことがある。20 件程度の区分所有コーポラティブで、その 1 階部分に 1 区分所有者として参画する計画だった。しかし、土地購入の意思決定が期限内にできず、計画自体が流れた。このときは、国交省高齢者等居住安定化モデル事業の補助金の申請を考えていた。

■ 今後小規模高齢者共同住宅に参入するとしたら、どのような住宅をつくるか？（その理由も含めて）

地域の空き家を改修して、グループリビングみたいなことを考えられなくはない。実際に、勉強会などを開くと、ほ一ぶさんは作らないのですか、とよく聞かれる。ただし、資金調達面での課題がある。また、居住者が認知症になったときに、いつまで住み続けるのがよいのか、事業者が継続できなくなった時にどうするのか、という質問が呈された。

デイサービスや訪問介護であれば、すぐにやめられるけれども、住まいとなるとやめられない。資金調達面もそうだが、次の担い手をきちんと確保し、事業継続性を確保したうえで、責任を持って取り組みたい。

- 土地建物所有形態
地域の戸建て空き家を借りる。
- 新築・増築・改修等
空き家改修。

■ グループリビングの仕組みの導入の可能性

高齢者のシェアハウスというのはとてもいいと思う。実際、私も友人たちとよくそういう話をする。しかし、ケアマネとして高齢の方を見ていると、家族の状況、病気の状況、それぞれに異なってきて、気持ちも離れてしまう。

介護側の人間なので、できれば最期までの看取りにこだわるという宅老所の側のほうが興味がある。（在宅を支える）小規模多機能事業所を運営することにはかなり迷った。

■ 考察

ヒアリング中、大江先生から、COCO 湘南台は中間所得層、高学歴の層が、自宅で暮らしていても寂しいので、もう一つの暮らし方はないのかというのを模索する中で生まれてきた。そういう観点からすれば、ニュータウンは、グループリビングを実現するポテンシャルは高い方だ、という感想をいただいた。

泉北ニュータウン内でのつながりはそれほどない、としながらも、ほっとけないネットワークの西上氏や泉北まちびらき 50 周年事業など、ニュータウン内での他の事業者の活動の様子などを熟知しており、一定の距離を保ったなかでの重層的なネットワークを感じた。

ケアマネとして、高齢者の住まいの課題に直面する中で、ニーズは感じつつも、実際に運営を考えると、事務局長の中島氏からは、認知症になった居住者の対応、住まいの運営者としての持続性など、グループリビングを運営するに当たっての的を得た質問を得た。これらの問いに、自信をもって応えられるようになれば、グループリビングが普及し、そのときにこそ、継続困難となった事業を取って代わってもらえる他の事業者も存在する、というジレンマを感じた。

（宮野順子）



デイサービスの一軒家



地域交流事業



交流室



地域交流事業の一軒家



交流室



交流室

3-6. NPO 法人ほのぼのステーション

概要

法人所在地	大阪府堺市堺区旭ヶ丘 1-3-23
アクセス	南海堺東駅からバス緑ヶ丘下車徒歩 3 分
法人の開設年月	2002 年 9 月
法人が行っている事業	小規模多機能居宅介護施設、居宅介護（精神障害者、知的障害者、身体障害者、障害児童）地域生活支援、移動支援、地域交流
法人全体の従業員数*と年間売上（H27 年度）	37 人、6785 万円（2016.10 公表データ）

* 非正規を含む

■ 法人の設立経緯

ヘルパーが自分たちの身分保障だけを訴えていたのでは市民の賛同を得られないので、市民のためになることをやっつけよう、自分たちが安心して住み続けられる制度や仕組みを作ろうと、組合活動の中で考えてきたのがほのぼのステーションプラン。後に考えれば、地域包括ケアと同じようなものをもとで考えていた。そのプランを堺市にも提案したが、自分たちでやれと言われ、自分たちでできることから始めようということになった。最初は三国ヶ丘に事務所の提供を受けて、毎週土曜日に集まって街角デイを始めた。100 人以上の仲間の中で核になる 10 人程度でスタート。最初の事務所を出なければならなくなったときに、このままやめてしまうのはもったいないということで、長続きさせるためにも自分たちで家賃を払ってやっていく仕組みの必要性を感じ、NPO を設立した。もともとヘルパー派遣事業を行っていて、ヘルパー派遣としてはベテランだったが、精神障害者のヘルパー事業が始まった際に、まだほかの人たちが参入していない時期（介護保険法の前で措置の時代）から自分たちが率先して手を挙げたため、軌道に乗るのが早かった。

■ 地域性

堺市の全市のヘルパーであり、堺市全土で候補地を探したが、旭ヶ丘にたまたま良い物件を見つけた。旭ヶ丘の中では、地域のつながりがあったわけではない。小規模多機能を初めて 8 年目になるにもかかわらず、地域に溶け込むのが難しい。自治会はバス旅行を行うほど、仲の良い自治会ではあるものの、小規模多機能という事業形態で動いているため、なじみにくいかもしれない。地域の中心メンバーの受け入れはよかったが、中心メンバーは固定的で、高齢化、単身化が進んでいる。花植えの活動を昨年からはじめて、ようやくスタッフが地域の集会などに積極的にかかわりを持つことができるようになってきた。町内会では 65 歳くらいが一番若手で、それ以下の層は働いていて動けていない。

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

もともと堺市役所に勤めていて障害者自立支援法の担当をしていたので、高齢の親と障害のある子どもと一緒に住める家があればいいという考えを持っていた。2006 年に H&C 財団の研究公募に応募したところ、75 万円が支給されたため、小規模多機能プロジェクトを開始することとなった。プロジェクト開始にあたってグループリビング運営にかかわる建築家の宮野さん達を紹介いただいた。住宅については夢のような話だった。小規模多機能だけではプロジェクトに通らないということで、つけ加えたイメ

ージ先行の夢だった。最初は上に住宅があり、下に小規模多機能があるものを考えてはいたが、億単位の物件となり困難と悟った後、手ごろな物件を見つけ、小規模多機能居宅介護施設を作ることとなった。

■ 小規模高齢者共同住宅への参入の可能性等

小川理事長は、小規模多機能は「住む」と「施設」の中間的存在で、社会性をどうつけていくかということに重点を置いていると考えている。「住む」ことは家族と地域の問題であり、地域からの要望が高まった時に、お助け長屋のようなものがきっとできると考えている。自分たちが作るとは考えていない。ただ、障害者（精神障害者）を含めた共生型のものには関心があった。

加藤さんは、住宅のついた小規模多機能を考えたこともあったが、シニアの世代同士で大きなことをすることに無理があると気づいた。自分たちは信頼関係があったとしても、運営していくにつれ、次の世代に引き継がれるかどうかは疑問である。世代交代や、継続を考えれば無理があると分かった。サービスを1階で受けられるスタイルを考えたとしても、そのサービスが気に入らなければ大きなお金は出せない。また、サービス提供者の運営スタイルと、住宅の耐用年数を考えれば、将来が見えない。

一方、加藤さんは自身の家をシェアハウスとして改築している。現在は6室の若者向けとして運営しているが、将来自分が入居できるようにエレベーターを完備している。

■ 考察

- ・65歳以上のスタッフの時間をやりくりすることで、人件費を抑えている。バリバリの世代の10倍のマンパワーを得ることができている。上手に世代交代しながらも、65歳くらいの若手（退職高齢者）の活用をより深めたいと考えている。仕事をしているとより一層輝けるのではないか。退職高齢者がどんどん参入していけるような情報提供が必要ではないか。

- ・高齢になると、自分の健康状況も変化するので常時の助け合いは難しくなる。個人的なつながりとして、強いきずながあれば、多少のことを乗り越えて助け合える。普段からの親しい人をたくさん作っておき、自分の暮らしや要望を知ってもらっておくことが一番大切。できれば少し若い親しい友達が必要。ということは、高齢者集団ではなく、若い世代をどう組み入れるかが重要な課題。

- ・不動産を持て余す人が増えている中で、社福に一括借り上げをしてもらっている人もいる。グループホームが、空き家リスク回避で徐々に増えてきている。その中で、ほのぼののステーションが次の世代の反対にあい、住まいの部分に参入できないのは、経营地盤の継続的な保証がないからかもしれない。

- ・グループリビングの共用部分である食事の部分を住宅の外に出してしまって、このレストランなり、小規模多機能で食事をするということで、アパートのようなものとの関係性を持たせることが可能か。利用者が上階にいて、下階でサービスを行うスタイルと、スタッフが上階にいて下階で小規模多機能を行うスタイルなど。

- ・高齢者など特定の人だけが利用する小規模多機能を行っていても地域になじむことは困難。高齢になって転居してきた人が地域になじむのが困難であることと似ている。新しい住人が自然になじむような自治組織にはなっていない。

- ・いろいろなことが考えられるが、運営できる人がいない。手伝う人はたくさんいるが、核になって運営できる人がいない。やる気のある人は自分で一から作りたい。人の作ったものを引き継ぎたい人は少ないとのこと。次世代のリーダーの育成は、非常に大きな問題となっているが、ある程度形ができたものを、その思い入れとともに受け継ぐことは、より難しいことになっている。 (中西眞弓)



小規模多機能事業所入口



小規模多機能 トイレ



小規模多機能 浴室



小規模多機能 台所



小規模多機能 リビング



2階事務所とヒアリング風景

3-7. NPO 法人おひさまくらぶ

概要

法人所在地	宮城県仙台市泉区高森 7-32-16
アクセス	地下鉄南北線泉中央駅下車、車で 11 分
法人の開設年月	1999 年 5 月
法人が行っている事業	泉パークタウン高森地区：地域密着型通所介護、介護予防通所介護、訪問介護、居宅介護支援、 青葉区赤坂：お泊り（『おひさまの家』）
法人全体の従業員数*と年間売上（H27 年度）	26 人・6000 万円

* 非正規を含む

■ 法人の設立経緯

代表の近藤明美さんは介護保険が始まる前に認知症の舅と暮らすことになった。その時の苦労と同時に福祉サービス、医療の利用によって舅を家で看取ることができた。これらの経験から、たとえ認知症があっても最後まで“ひとりの人”として生活できるようにと介護保険が始まる 1 年前の 1999 年にボランティア型宅老所を開設した。翌年の 2000 年『おひさまくらぶ』は法人格を得て活動を始めた。

■ 地域性

法人の拠点がある泉パークタウンは三菱地所グループが開発した民間では全国最大規模の住宅団地で仙台市のベッドタウンとなっている。景観 100 選にも選ばれた美しい街並みがある。しかし、子どもが団地を出て行き、高齢者だけの住まいが増え、高齢化が進んでいる。

『おひさまの家』のある青葉区赤坂は法人の拠点がある場所から車で 20 分の所にある温泉地付き住宅地として開発された住宅団地にある。

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

1999 年『ディホームおひさまくらぶ』としてボランティア宅老所を泉区泉が丘に始める。当時は昼だけ行っていた。2000 年の介護保険に参入したいと NPO 法人格を得て、4 月から『NPO 法人おひさまくらぶ』の事業所名で「通所介護」と「居宅介護支援」の 2 つの事業を始めた。2000 年 6 月には事業所を現住所の泉区高森に移転。2003 年 6 月高齢者サロン『あがらあいん』を毎週 1 日開始。2006 年 7 月青葉区赤坂で『NPO 法人おひさまくらぶ赤坂』という名称で通所事業を始める。2014 年 5 月『NPO 法人おひさまくらぶ』という名称で訪問介護を立ち上げる。2014 年 6 月『NPO 法人おひさまくらぶ赤坂』を 1 キロほど移転して青葉区高野原で『NPO 法人おひさまクラブ高野原』に名称変更して継続（その後、2015 年 7 月『NPO 法人おひさまくらぶ高野原』を休止し、2017 年廃止にする）。2014 年 6 月より赤坂は『おひさまの家』という住まいとなる。2 年間休止していた『あがらあいん』は 2016 年 11 月仙台のモデル事業として採択され週 1 回木曜日に開所。

■ 小規模高齢者共同住宅への参入の可能性等

グループリビングを設立したい意向はある。2015 年には青葉区高野原の『NPO 法人おひさまくらぶ

高野原』の敷地内にグループリビングを作ろうとして設計図まで作ったが、その年に介護保険制度が変わり事業で赤字を出したことや立地予定の場所が不便なためスタッフが集まらないため中止となった。しかし、今後も設立したい意向はあり、現在運営している『おひさまの家』は介護ニーズが高く寝たきりの人が多いため、その前段階の介護ニーズの軽い人住まいが必要と考えている。また、グループリビングを作るに当たっては、家賃設定や改装を自由にしたいため土地建物を法人で購入し、分散している事業を一つにまとめたいと考えている。

■考察

- ・泉パークタウンは、子どもが団地を出て行き、高齢者夫婦だけの住まいが増え高齢化が進んでいる。しかし介護サービス事業やグループリビング事業を団地内で行うことは、地区計画により、個人住宅以外の用途に制限がかかるためできない状況にある。高齢者が長く住み続けることができる団地にするためには、建築協定を緩和し、介護サービス事業者が活動しやすい環境をつくることが求められる。このことは住宅団地の継続性にもつながると考えられる。
- ・法人事業を1ヶ所にまとめようとしている。介護サービス事業等をグループリビングと同じ建物に統合した事例と分散した事例の運営や経営を比較してみるとよいのではなかろうか。
- ・スタッフを雇用しやすい場所であることが立地選定の条件の1つになっていたことがわかった。
- ・少人数のグループリビングにおいて介護ニーズによって住まいを分けることは、分けない場合とどのように違うのだろうか。介護の合理化はあるが居住者の心象、共同性などはどうだろうか。併設にした場合、しない場合によっても違う結果になるだろう。高齢化が進めば、うまく介護ニーズによって振り分けができない可能性もあるかもしれない。
- ・『おひさまくらぶ』は介護保険ができる前から、認知症の家族の世話、看取りまでを通して行った代表者の近藤さんの経験から、たとえ認知症があっても、“ひとりの人”として暮らせるようにという強い思いから、宅老所や介護事業を始めた18年間の取り組みであった。その間にはめまぐるしく介護を取り巻く制度は変わり、代表は、”制度に振り回されて無駄な経費がかかりました。かなり高額な授業料で“と語る。ここでの経験、なかでもうまくいかなかったケースにおいては、多くの教訓を示している。また、制度が現実に追いついて行っていない事を見事に示していたものでもあった。

■感想

考察というより、調査者個人（上野）の感想を書かしていただきたい。

- ・高齢期の住まいとしてグループリビングは自立している層の居住を考えてきたが、より高齢になった時、虚弱化がすすみ、認知症が現れた時、そして最後の看取りの時、そうした局面にどのようなケアと居住が求められるかの課題を今回の調査で改めて考えさせられた。
- ・地方（といっても仙台は地方中核都市であるが）の住宅事情は都市とやや異なること、それは持ち家層が多く、住宅規模も大きいこと。また、冬場の豪雪（東北では裏日本側）によって、冬場だけの利用ニーズも強いことなどに配慮が求められよう。したがって、グループリビングを求める層のニーズをその土地の条件によって考えることが必要になってくるだろう。
- ・最後に、調査者が特に着目したのは、当初の理念を失わず、一人でも“困った”ことに耳を傾け、高齢者本人の希望に寄り添い、その家族に配慮された対応をし続けてこられた活動姿勢である。これは、近藤さんが味わった苦労や思いの数々と多くの個人や地域そして社会資源を使って最後まで看取ること

ができたという自信やこれまで支えてくださった多くの方がたへの感謝、お礼を示されているのではないかと拝察した。他の事業所では通常受け入れないであろうニーズや人でも他の方に大きな害を与えない限り、受け入れている。そして最後まで看取ってきた。“一人で亡くなるのはさびしいよね”とスタッフが自主的に寝泊まりして最後を見送っている。そのような姿勢が当事者や家族に伝わっているためであろうか、寄付が寄せられ、その寄付を法人は若いスタッフの教育資金に使っている。また、家族向けに配信される”ぽかぽか通信“では取り組み内容やお年寄りの姿がよくわかる。予算は少なく、スタッフは決して多くない中で、これらを遂行するのは大変なことであろう。また、代表自身も事業を始めてから必要な資格を忙しい中次々と取得していた（もちろん、他の事業所でもされた方は多いだろうが）。

以上、こうした内容を単に美談として書きたかったのではない。筆者にとっては居住福祉の原点、福祉の理念を改めて見た思いであったため記した。無論、思いだけでは事業は成立しない。経営の視点も重要であることは言うまでもないが、経済不況の下でシルバービジネスとして注目され、そのために経営のために大規模化する現下だけに、その原点を私たちは忘れてはならないのではなかろうか。同時に、こうした包括ケアを求める志のある小規模共同居住の希望を持つ運営者への制度や経営の在り方を考えさせられた。

(上野勝代)



外観



食堂



居室

< おひさまの家 >



外観 (改装中)



< おひさまくらぶ高森 >



通所介護

4. 高齢者グループリビングの社会的普及に向けて

今回の調査は、高齢者グループリビングを普及させるための方策を探ることを目的に、「高齢者小規模居住等の運営者に対する調査」と「高齢者小規模居住の潜在的運営者または支援者に対する調査」の2種類の調査を行った。

調査対象は、首都圏と関西圏を中心に先進的な事例や注目されている事例を選んだ。「高齢者小規模居住等の運営者に対する調査」では、運営主体の法人格、設立経緯、成立構造、既存事業の種類、持っているネットワーク、そして土地建物所有形態、運営・経営、地域性と居住者層など多種多様な事例を収集できた。

「高齢者小規模居住の潜在的運営者または支援者に対する調査」では、小規模多機能の可能性、土地建物の取得に対する課題とともに団地の空き室利用の可能性をみつけることができた。

各運営者が試行錯誤で作ってきた事業から様々な示唆を得ることができた。これらを通して高齢者グループリビングの普及のために明らかになった知見と課題を整理する。

4-1. 土地建物の用意

高齢者グループリビングをつくる場合、越えなくてはいけない重要なハードルの1つが土地建物の用意である。運営者を対象とする調査から、関東、関西などの土地価格の高い地域の中で、どのように土地建物を用意したのかについてまとめた。

1) 私募債・コミュニティファンド

土地建物を用意するためにはかなり大きな資金が必要になってくる。今回の事例の中では、土地建物取得の資金調達のために、“ほっと館”は、擬似私募債^{*1}や“ぐる一ふ藤”は、コミュニティファンド^{*2}を利用していた。私募債は、引き受け先に対し返済する事が必要なので、安定した既存事業をもっていることや運営者を信頼し、事業に賛同してくれる人がいることが条件となるだろう。コミュニティファンドは、地域での合意形成や共感を広げていく事が必要である。

地域の中で信頼されている地域密着型介護サービス事業者であれば、このような資金調達が考えられる。

2) 不動産所有者とケア事業者の理念共有

“ことらいふ嵯峨野”を運営する“株式会社ことらいふ”は、グループ居住の研究会から始まったので既存事業はなく資金調達も難しいなかで、グループで住みたいと考える人たちの熱意に共感した人が土地建物所有者となり実現した事例である。“株式会社ことらいふ”が土地建物所有者から一括借り上げすることにより実現している。理念に共感した協力者を持ったことで自分達だけでは得られない質の高い建物に住まうことができている。

“ケアタウン小平”は、“株式会社暁記念交流基金”の代表と桜町病院の医院長が、人の尊厳を守り、その人らしい人生を送ることができるよう支援する場を作りたいという思いを共有し実現した。“株式会社暁記念交流基金”が土地を購入し建物を建てている。小平カントリー倶楽部に隣接した恵まれた環境の中に、大手ゼネコンが設計施工した素晴らしい建物が建っている。“ケアタウン小平”の中にある“い

つづく荘”は、高齢者だけに限らない住まいであり、“株式会社暁記念交流基金”が自ら運営者となっている。同じ建物内には桜町病院の医院長が代表をしている“NPO 法人コミュニケアリンク東京”があり、地域に向けて居宅介護支援事業や通所介護、訪問看護などの介護サービス事業や配食サービス、コミュニティカフェ、趣味の教室などの地域交流事業を運営し、その部分は“株式会社暁記念交流基金”から賃貸している。

ハードルは高いが事業の実現のためには、事業や理念に共感した不動産所有者や不動産所有者になってくれる人を探すことも1つの方法である。

3) 空き家、空き室、既存建物の活用

空き家、空き室、既存建物の利用は、新たに建物をつくるよりも事業費を安くすることができ、居住者の家賃も相対的に安くなる。

今回の事例の中で高齢者小規模居住の運営者の中には空き家利用は2カ所あった。

前述したことらいふ嵯峨野は、一戸建ての空き家の利用、“YWCA サラーム”では既存建物を利用して小規模共同居住の住まいを始めている。

高齢者小規模居住の潜在的運営者の”ぐるんとびー”の事例は、集合住宅の空き家利用として参考にできる。“ぐるんとびー”では、築27年のUR団地の賃貸集合住宅の空き室を活用し、小規模多機能を運営しているが、このサービスを受けるために利用者が同じ集合住宅の空き室に転居している。利用者はURとの賃貸契約で入居しているので運営者は直接的に不動産に関与しない。そのため運営者には空き室リスクがないことで運営の安定につながっている。さらに賃貸集合住宅の良い点は、運営者にとっては、地域のニーズを汲み取り新たな事業を始めたい場合は空き室を借り、必要がなくなれば退去するというフレキシブルな運営が可能になる。この例は小規模多機能の例であるが、この形態はグループリビングに置き換えて考えても良いと考えられる。一戸を1人が借りるだけでなくシェアハウスにすることもできる。様々なバリエーションを作り、値段設定の幅を広げることも可能である。運営者は、事業所を借りるだけなので開設資金が少なくてもできる。集合住宅内でグループリビングを運営する場合、行政や集合住宅の持ち主（賃貸住宅の場合はオーナー、分譲住宅の場合は区分所有者・管理組合）の理解を得ることや、自治会との関係をつくること、事業所に関しては近隣に対する音の問題に配慮が必要になるだろう。

“おひさまくらぶ”は、一戸建てと集合住宅からなる大規模団地に本部を置いて事業を行っているが本部付近に点在している既存事業をまとめ、さらに新しい事業としてグループリビングを一体的に作るために空き家を探している。しかし活動地域が計画開発住宅地であるため、地区計画により共同住宅の用途に制限がかかり、土地建物探しに苦労していた。制限がかかる地区では高齢化により空き家が増えている。高齢者が長く住み続けることができる団地にするためには、地区計画を緩和し、介護サービス事業者が活動しやすい環境をつくることが求められる。このことは住宅団地の継続性にもつながると考えられる。

4-2. 運営・経営

今回の事例を運営・経営の側面から整理する。第1に、運営主体の経営の安定性に関わってくる建物の賃貸契約、第2に、居住できる期間や生活の質に関わるケアの付け方やその範囲、第3に、暮らし方、

サービスの方法、経営、地域とのつながり方に影響する事業形態・規模、第4に、豊かな暮らしをつくるために重要な点である居住者や地域とのつながり、の順に述べる。

1) 建物の賃貸契約

住まいの経営について建物の家賃は大きなウェイトを占めているため、経営への影響は大きい。建物の賃貸契約についてどのような取り決めがされているかについて分析した。

“ことらいふ嵯峨野”は、家主から一括借り上げをしており、家主に対して満室の家賃を支払う契約をしている。これは“COCO 湘南台”も同じであるが、空き室がでると赤字になるため常に満室にする努力が必要になる。“COCO 湘南台”の事例は、理念や暮らし方からは学ぶことが多いが、一般的には経営の難しい形態であると言える。居住者が中心となっているところは、なんとか希望を実現したいという思いから、このような事業形態に進む可能性があるが、どこかの段階で安定的な経営に移行する努力が必要になると考えられる。

“学研ココファン”のサ高住やケア事業者が行っているほとんどのグループリビングは収益事業を持っていても8割入れば成り立つように家賃設定をして空室リスクに対応している。入居率から見ても運営の順調なグループリビングでも100%を維持している所はないことから、家賃設定をする時には安全側に設定することが重要である。特に住宅経営以外に収益事業がない場合は、さらに安全側をみる必要があるのではないだろうか。

“狛江共生の家”では土地所有者に希望の建物を建ててもらっているが、一括借り上げはしていない。居住者は直接土地建物所有者と賃貸契約を結び、土地建物所有者が空室リスクを負うことになっている。土地建物所有者が運営法人との協働関係を十分に認識していないと、このような契約は難しいかもしれないが、空室リスクを負わない“狛江共生の家”は、“COCO 湘南台”や“ことらいふ嵯峨野”と比べると経営的なリスクはかなり低い。

2) ケア（広義のケア、生活支援等も含む）

ケアの付け方やその範囲は、居住できる期間や生活の質に関わってくる。今回の調査対象の運営主体の背景は、不動産事業者＋居住者、市民団体、不動産事業者、介護サービス事業者、医療関係者であった。運営主体の背景はケアの付帯のさせ方に大きく影響する。居住者や市民団体が中心の運営主体ではケアはほとんどないか、または少なく、一方では医療関係者は手厚いケアをつけているところが多かった。

“ことらいふ嵯峨野”の運営主体は、不動産事業者＋居住者で、居住者2名が株式会社ことらいふの専務となっており、“COCO 湘南台”と同じく居住者中心と言ってもよいと考えられる。“ことらいふ嵯峨野”の暮らし方は、ケアはなく居住者が掃除、食事づくりを自分達で行っている。現在の居住者は元気なのでこの生活が成立しているが、高齢化に伴い成り立たなくなる可能性がある。この課題に対しては、2つの方法があると考えられる。

1つは、居住期間を一時的な住まいと捉え家事労働ができるまでと限定することである。例えば活動できる期間に仲間と楽しむことを目的に入る人や、退職後一時的に京都の暮らしを楽しみながら過ごしたいという人を居住層として想定することが考えられる。“ことらいふ嵯峨野”の場合は京都だからこそその可能性は高い。この場合、家事労働が出来るまでという抽象的な線を何で判断するか、そして誰がどういう風に転居の話を持ち出すかが課題である。“学研ココファン”の調査では、元気な人の中には介

護ニーズの高い人と一緒に住みたくないという人がいるという話があったが、このような人にとってはこうしたタイプの住まいはニーズがあるだろう。またこの住まいは、介護ニーズが高い人がいないため、雰囲気停滞感はなく、人間関係が上手くいけば、いつまでも活気のある住まいになるだろう。ケア事業所が併設していないので、地域の中の普通の住宅で暮らすことができるスタイルも魅力である。

2 つ目は、転居をできるだけ遅らせる体制をつくることである。“学研ココファン”のインタビューでは、多くの人は転居を好まないという話があり、同じ場所で住み続けたいというニーズは高い。それに対応するためには基礎的な生活支援である食事や掃除を共同購入するとともに個別に生活支援サービスや介護サービスを必要に応じ受けられるように調整していくことが必要になるだろう。

先行研究には、先駆的グループリビングにおいて最初は居住者が家事をこなし、その後共同購入へと移行した事例や、運営主体が介護サービス事業に参入した事例がある。“グループハウスさくら”は、1990年の開設当初、居住者は共用部分の掃除、朝食、夕食を担っていたが、その後、配食を有償ボランティアが担うようにするよう移行した。また運営主体は2000年には自ら認知症デイサービスを始め、その後介護サービス事業も始めている。(宮野 2014, 2015)。一方で1999年に開設した“COCO 湘南台”は、開設当初居住者が当番で半調理品を調理していたが、その後2004年にワーカーズコレクティブに全面的に委託している。これは高齢化して家事労働ができなくなったのではなく、小人数の居住者が分担して家事を行うのは大変で自分達の自由な時間が少なくなったことに不満を持ったのが原因だった(土井原 2015b)。

なおこれまでのグループリビングのケア力を見てみると“えんの森”や“たすけ愛の家”などたすけあい活動から始まった地域密着型ケア事業者が運営しているグループリビングでは、スタッフは専門知識とともに当事者性を持っているので、居住者へ必要な時に必要なサービスを提供することができている。結果的に要介護になった場合の居住期間が長く、居住者の安心感も高い(土井原 2015a)。一方で居住者中心の“COCO 湘南台”は居住者集団が若く元気な時期は、ターミナルケアを行った経験もあるが、高齢化し介護ニーズが上がった場合は他の施設等へ移っている(土井原 2015b)。ケア事業者が運営していないグループリビングでは、居住者が高齢化し介護ニーズが高くなった時の対応が課題である。現在“COCO 湘南台”では、この課題の解決を模索しているところである。運営主体がケア事業者ではない良さを活かしながら、必要な時に必要なサービスを受けるためにはどのような仕組みをつくり、どのようなケア事業者と連携をすれば良いかが課題である。

サービスを後から付加することについて、注意しなければいけない点は、サービス付加による費用の変化は居住者にとって経済的なリスクとなることである。運営主体は入居希望者にサービスの対応と費用が変動することについて十分な説明をすることが必要だろう。また共同購入する場合は、居住者の人数が少ないとサービス費用の一人あたりの分担が大きくなるという点も指摘しておきたい。

さらに入居ニーズは、最期まで暮らし続けたい人や介護度の高い人とは一緒に暮らしたくない人と別れるので、どの時点まで住み続けられるようにするかを明確にすることは、住まいを探している高齢者にとって入居の判断がしやすいと考えられる。

3) 事業形態、規模

グループリビングに他の事業と併設するか、または単独にするか、あるいはどのような規模にするかは、暮らし方や、サービスの方法、経営、地域とのつながり方に影響している。

“おひさまくらぶ”では、点在している事業所を一つにまとめてグループリビングをつくりたいとい

う希望を持っている。その理由は、一つにまとめれば、運営者は各事業を把握しやすいし、兼務も可能で効率的な運営ができるからだった。

“学研ココファン”は、高齢者の住まいを含めた多世代が利用できる事業等を併設した建物を地域の拠点を増やそうとしている。多世代が利用する事業所を併設することで地域のつながりを作ろうと考えていた。

“あおいけあ”は、敷地内に運営者の自宅と小規模多機能型居宅介護事業所、グループホームが庭を囲んで配置され、敷地の周りの塀は取り払われ、一般の人が敷地を通り抜けられる通路が作られている。運営者の自宅が同じ敷地内に一体的に配置されていることから運営者が積極的に事業や地域づくりに取り組む熱意が感じられる。小規模多機能の共用部分は誰が遊びに来てもいいことになっている。また小規模多機能に駄菓子屋や書道教室を併設し、子供達が来る環境を作っている。小規模多機能の2階には誰が住んでもいい2室のアパート(6J)がある。現在建設中の建物には1Fには、小規模多機能サテライトとコミュニティカフェ、2階には小さな図書室と3室のアパートができる予定である。この地域交流型アパートに住むと下階の小規模多機能やコミュニティカフェで地域の人との交流や食事をとることもできる。毎年庭を利用し地域に開放したイベントも行われ、近隣の住民が集まる。このように地域に開放した空間を作り、地域に密接な事業を入れることで多世代の地域交流ができています。

小規模に関しては、“学研ココファン”は湘南 CCRC の経験からは、小規模共同居住はニーズがあると考えていた。小規模であることのメリットは、居住者とスタッフの接触が多く家庭的でスタッフが居住者の異変に気がつきやすいことやターミナルケアに関しては、小回りが利き、最期の場合としてふさわしいと捉えている。一方で居住者が周りの人に迷惑をかけてしまう場合、小規模だとみえやすく「あの人がいるから出て行く」という人や「介護度の高い人とは住みたくない」という人もいるという。つまり小規模の住まいは、家庭的で緩やかな関係の中での見守り機能が強く、小回りが利くが、一方で人数が少ないがゆえに人間関係が難しいという特徴がある。少数であるが故の人間関係の難しさへの解決策は、これまでのグループリビング研究では、居住者を地域につなぎ、住まいの中だけの関係性ではなく地域のつながりを豊かにしていく支援をすることである。

4) 居住者や地域とのつながり

今回の調査では、どの事例も居住者同士や地域とのつながりを作ることを大切に、様々な活動をしていた。地域活動としては、サロンなどの趣味の教室やコミュニティカフェを行っている所が多い。趣味の活動は11件中7件、コミュニティカフェは11件中6件である。またボランティアを通して地域交流を活発化しているところが2件あった。

“YWCA サラーム”の母体である京都 YWCA は、成人女性による会員制度をとっており、会員がさまざまなボランティア活動を主体的に行っている。“YWCA サラーム”には、留学生寮や自立支援ホーム、ボランティア活動拠点、コミュニティカフェが併設されており、運営者はボランティア活動と連携しながら、交流支援を提供している。京都の春夏秋冬を味わう交流会は、入居者とボランティア、職員の交流の場になっている。また隣接しているコミュニティカフェの食事などで居住者同士や地域との緩やかな繋がりができている。居住者間のつながりに関しては、運営者は、運営者自らが手を出すのではなく、居住者同士が相互に支援するのを下支えしている。

“ケアタウン小平”では80人を超える無償ボランティアが昼食時の話し相手やサークル活動を中心に行っている。ボランティアは年1回の募集とロコミ、遺族のネットワークで地域の中に広がって

いる。併設している NPO 法人がボランティアの研修を担当し、理念を伝えコーディネートしている。

こうしたボランティア活動は、居住者の地域との交流を豊かにしている。このようなボランティア組織を事業の中に入れることは、地域交流を活発にする 1 つの方法である。

小規模多機能型居宅介護事業を利用して地域交流をしている事例が 2 件あった。

“あおいけあ”や“ぐるんとびー”では、小規模多機能の制度を使い、介護サービス事業をベースにしつつ、地域の相談や地域交流をしている。小規模多機能の共用部分に高齢者だけではなく誰が来ても良いことにしており、地域のイベントなども行っている。グループリビングの運営者が小規模多機能の運営をしていれば、そこを拠点に地域交流をすることができる可能性がある。

4-3. 小規模多機能型居宅介護事業を利用した高齢者グループリビングの可能性

グループリビングの課題は少人数の住まいであるため狭い人間関係の中で軋轢が生じた場合逃げ場がないことや介護ニーズが高くなった時の対応である。特に介護サービス事業者が運営者でないグループリビングの課題は、介護ニーズが高くなった時にどのように対応すれば普通の暮らしながら住み続けられるかという点にあった。

小規模多機能型居宅介護事業を利用すれば、より長く住み続けることができ、地域とのつながりも長く保つことができるのではないかという仮説は成り立ちうるだろう。

“楽”では、最初認知症デイサービスを開設したが、ショートステイの利用割合が徐々に増え、グループホームや特養などに転居する人が多くなったため、在宅で長く住み続けることができるように小規模多機能に変更し、実際在宅の期間を長くしている。

“あおいけあ”の加藤氏によると、小規模多機能型居宅介護事業は、自宅での生活の様子を知ることができるのが施設との違いで、利用者の自宅での生活を知り、そこでの情報をできるだけ集めることで、いざという時にすぐに情報の引き出しを開けて適切な支援を提供することができるという。そのことから考えると小規模多機能型居宅介護事業を利用すれば、“えんの森”や“たすけ愛の家”に近いケア力がグループリビングにいても得られることになるだろう。また前述したように小規模多機能の地域交流を通して地域のつながりを作ることもできる。

“あおいけあ”では小規模多機能型居宅介護事業所の上にアパートを設け、また“ぐるんとびー”では、小規模多機能型居宅介護事業所のある集合住宅の住戸に居住者が住んでいた。このような形態でグループリビングをすることも可能である。小規模多機能と関わりながら暮らしていけば、地域の中で人間関係を広げることができるし、ケアについても安心が得られるだろう。この場合グループリビングと言うよりもコミュニティリビングと言う方がふさわしいかもしれない。

小規模多機能型居宅介護事業は、運営に自由度があるため、その質も玉石混淆だと考えられる。ケアの効率性よりも人間性や当事者性に重点をおき、地域づくりを目指しているケア事業者は、グループリビングの運営者と同じような理念を持っており、このようなケア事業者が運営する小規模多機能型居宅介護事業所を拠点にしたグループリビングの運営やグループリビングへの支援は、グループリビングの居住者の暮らしを安心して豊かなものにするのではないだろうか。

4-4. おわりに

今回、調査対象とした高齢者小規模共同居住 11 件は、どれもたいへん魅力的なものであった。これらの事例は多様な運営形態を持つものであり、1つの類型にまとめることはできない。各運営者が自分たちの理念のもとに、既存事業との関係、土地や建物の手当て、地域ニーズの把握、社会資源の活用などの組み合わせの中から、それぞれの独自のスタイルを作り出してきたからだろう。これらの住まいが安定的かつ継続的な運営が行われることが望まれる。また小規模共同居住の潜在的運営者 7 件も、地域のニーズを汲みながら様々な活動を展開しており、様々な可能性を感じさせた。特に“あおいけあ”や“ぐるんとびー”が提示し、実践しているケアの考え方やサービスの提供の仕方は、高齢者共同居住を地域に展開する「コミュニティリビング」の展望を与えてくれた。つまり、一つの建物に住むという「グループリビング」を地域に展開することで、住宅経営のリスクの低減やケアニーズの変化への対応というグループリビングの課題を解決する選択肢の一つであると考えられる

この調査は 3 年計画で実施する予定であり、今年度はその 1 年目にあたる。来年度以降は対象事例を全国に広げるとともに、高齢者グループリビングの実現のためのいくつかのモデルを提示することをめざして、調査の視点を明確にしていきたいと考えている。

(土井原奈津江)

注

*1 擬似私募債 取引先の経営者や知人に、発行した社債を買ってもらうことにより資金を調達しようというもので、金融機関から融資をうけられない企業などで、手軽にできる資金調達の手段の1つ。少人数の知人などに対して募集するなど、一定尾制限を設けた私募債であれば、公募債のような必要な手続き、義務が免除され、短期間、停滯路で社債が発行される。ただし制限なく発行できるものではなく、対象は NPO 法人の関係者・支援者に限定したほうが良い。不特定多数から受け入れるのは「出資の受け入れ、預り金及び金利等の取り締まりに関する法律」に反することになる。

(参考 HP : http://acoba-yuushi.jp/?page_id=42)

*2 介護・福祉といった地域内サービスの充実や、NPO やベンチャー企業などへの融資を目的として、自治体や住民からの出資などによって設立された基金のこと。自治体は、コミュニティファンドへの出資を目的として地方債を発行することができ、その場合、返済に必要な費用を地方交付税で賄うことができる。住民はその地方債を購入したり、直接出資することで、コミュニティファンドを支援することができる。

(参考 HP: <http://www.public.or.jp/products/communityfund.html#P004>)

参考文献

宮野 順子 , 高田 光雄 : 2000 年以前に開設されたグループリビングの運営組織の変遷, 日本建築学会大会学術講演梗概集 , pp.225-226 , 2014.9

宮野 順子 , 高田 光雄 : 高齢者グループリビングの居住者の変遷と高齢化の対応—「グループリビングさくら」を通して, 日本建築学会大会学術講演梗概集 , pp.251-252 , 2015.9

土井原奈津江、大江守之 : 高齢者グループリビングの成立構造と社会的普及に関する研究—プロトタイプ COCO 湘南台と普及モデルの比較を通して—, 日本建築学会計画系論文集, 第 714 号, pp.1913-1923, 2015a

土井原奈津江、大江守之 : 高齢者グループリビングの持続的運営に関する研究—先駆的事例 COCO 湘南台の 15 年の経験にもとづく考察—, 日本建築学会計画系論文集, 第 715 号, pp.2071-2079, 2015b

特定非営利活動法人 ACOBA : NPO 向け融資利用ガイドブック, http://acoba-yuushi.jp/?page_id=42, (2017.3.27)

特定非営利活動法人パブリックリソースセンター : コミュニティファンド立ち上げ支援,
<http://www.public.or.jp/products/communityfund.html#P004>, (2017.3.27)

平成 29 年 3 月

公益財団法人 JKA 平成 28 年度公益事業振興補助事業
2016 年度新座ワークショップ
高齢者グループリビングの社会的普及に向けた実践的調査研究報告会

発行 NPO 法人暮らしネット・えん
埼玉県新座市石神 2-1-4