

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Ⅱ

報告会記録編

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



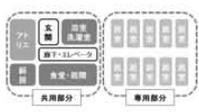
# 目次

1. 調査研究について 土井原奈津江	1
2. 調査報告	
2-1. 調査報告 1 近兼路子	3
NPO 法人狛江の家 狛江共生の家	
NPO 法人ほっとコミュニティ江戸川 ほっと館	
NPO 法人ぐるーぷ藤 ぐるーぷ藤一番館	
2-2. 調査報告 2 林和秀	7
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	
株式会社ジュウロス グランドホーム・カペナウム	
株式会社暁記念交流基金 ケアタウン小平 いっぷく荘	
2-3. 調査報告 3 土井原奈津江	11
株式会社学研ココファン ココファンリビング辻堂	
NPO 法人おひさまくらぶ	
NPO 法人楽	
株式会社あおいけあ	
株式会社ぐるんとびー	
2-4. 調査報告 4 中西真弓	19
NPO 法人 ほのぼのステーション	
NPO 法人フェリスモンテ おたっしやハウス	
株式会社ことらいふ ことらいふ嵯峨野	
2-5. 調査報告 5 宮野順子	26
公益財団法人京都 YWCA 京都 YWCA サラーム	
NPO 法人シニアネットワークさがみ シャロームつきみ野	
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	
NPO 法人福祉ワーカーズほ～ぷ	
3. 空き家などを活用した住宅セーフティネット機能の強化に係る制度について 資料	39
資料 3：新たな住宅セーフティネット制度の枠組み（案）	
資料 4：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する 法律の一部を改正する法律案	
資料 8：既存住宅を活用した共同居住型住宅の居住水準の検討について	
4. ディスカッション 司会 大江守之	43

# 1. 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について

土井原奈津江

### 1-1. 高齢者グループリビングの定義

グループリビング 定義	特徴
「複数の居室と共同生活空間から構成される住宅において、コミュニティの中の様々な資源による食事・清掃・健康維持等に関する基礎的生活サービスを受けながら、高齢者が安心して自立した暮らしを目指す住まい方」	<b>ケア目的でない</b> ケアを効率よく受けることを主目的とした共同居住ではない
	<b>小規模</b> 居住者間の共同性を生み出すために小規模である

### 1-2. グループリビング運営協議会の設立の経緯

公益財団法人JKAは神奈川県にあるCOCO湘南台の暮らしの先進性に着目。2005年度から「高齢者生活共同運営住宅」補助事業を開始。2011年度までに全国で16件のグループリビングが開設。

その後グループリビングは整備されたが、運営について各グループリビングでの試行錯誤が続く。

NPO法人COCO湘南が2008年から3年間、JKA補助事業「全国高齢者生き生きグループリビング支援事業」を実施。

グループリビング運営者の相互支援の必要性が一層認識され、「高齢者生活共同運営住宅」の補助を受けた事業者を中心に、2012年にグループリビング運営協議会を設立。高齢者グループリビングの運営者の相互支援や啓蒙普及活動、研究などを行っている。

まず今日初めて来られた方もいらっしゃると思いますので簡単に高齢者グループリビングの定義とグループリビング運営協議会について説明します。

グループリビングの定義は、複数の居室と共同生活空間から構成される住宅において、コミュニティの中の様々な資源による食事・清掃・健康維持等に関する基礎的生活サービスを受けながら、高齢者が安心して自立した暮らしを目指す住まい方です。

特徴は、ケアを効率よく受けることを主目的とした共同居住ではないこと、居住者間の共同性を生み出すために小規模であることです。

次にグループリビング運営協議会の設立の経緯についてです。公益財団法人 JKA は神奈川県にある COCO 湘南台の暮らしの先進性に着目して 2005 年度から「高齢者生活共同運営住宅」補助事業を開始し、2011 年度までに全国で 16 件のグループリビングが開設しました。その後グループリビングは整備されましたが、運営について各グループリビングでの試行錯誤が続きました。そこで NPO 法人 COCO 湘南が 2008 年から 3 年間、JKA 補助事業「全国高齢者生き生きグループリビング支援事業」を実施しました。

グループリビング運営者の相互支援の必要性が一層認識され、「高齢者生活共同運営住宅」の補助を受けた事業者を中心に、2012 年にグループリビング運営協議会を設立。高齢者グループリビングの運営者の相互支援や啓蒙普及活動、研究などを行っています。

### 2-1. 研究の背景と目的

**背景**  
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。  
グループリビング運営協議会のこれまでの活動から、地域に根拠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、空室率も少なく、地域居住継続を実現している。  
こうした住まいを少しでも多く社会に生み出すことが求められている。

**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。

続いて調査研究についてです。まず背景は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ます。

グループリビング運営協議会のこれまでの活

動から、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しており、空室率も少なく、地域居住継続を実現していることがわかりました。こうした住まいを少しでも多く社会に生み出すことが求められています。

研究の目的は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です。

### 2-2. 研究の方法

1. 現在運営されている先駆的、先進的な高齢者小規模共同居住の運営実態  
(運営システム、サービス提供、地域とのつながり等)  
対象：小規模サ高住、有料老人ホーム、グループリビング等
2. 地域密着型ケア事業者  
(グループリビングの潜在的運営者または支援者)の  
地域の高齢者居住に関する問題意識と今後の展開  
【方法】インタビュー・アンケート・文献等

\*この調査研究は3年計画で行う予定

### 2-3. 研究の対象18ヶ所

都道府県	研究対象
東京都	グループリビング研究会 ことらいふ緑穂野 (京都市) 公団財団法人豊野YWCA サラム (京都市)
千葉県	NPO法人おひさまくらぶ (仙台市)
東京都	NPO法人ほっとコミュニティ江川川 ほっと庵 (江川川区)
東京都	株式会社徳文財団 ケアタウン小平いっぶく荘 (小平市)
東京都	医療法人つくしの会 コミュニティホームのかゆ (小金井市)
東京都	株式会社ジェエロス グランドホーム・カペナム (蒲田市)
東京都	NPO法人錦江共生の家 錦江共生の家 (錦江市)
東京都	NPO法人シニアネットワークさきみ シヤロームつきの野 (町田市)
大阪府	NPO法人フェリスモンテ おたつしゃハウス (大阪市)
大阪府	NPO法人ほのぼのステーション (堺市)
大阪府	NPO法人すまいるセンター (堺市)
大阪府	NPO法人福祉ワークスベース (堺市)
神奈川県	認定NPO法人ぐるーぷ ぐるーぷ第一高館 (藤沢市)
神奈川県	株式会社学研ココファン ココファンリビング社建 (藤沢市)
神奈川県	株式会社おおいけあ (藤沢市)
神奈川県	株式会社ぐるんどびー (藤沢市)
神奈川県	NPO法人美 (川崎市)

\*黒字は高齢者住宅運営者  
\*青字はグループリビングの潜在的運営者  
または支援者

次に研究の方法についてご説明します。大きく 2 つに分けて研究しています。1つは現在運営されている先駆的、先進的な高齢者小規模共同居住の運営実態を運営システム、サービス提供、地域とのつながり等から調査します。もう1つは将来グループリビングの運営者または支援者になる可能性のある地域密着型ケア事業者に対し、現在の事業運営や地域の高齢者居住に関する問題意識と今後の展開について調査します。

調査方法は、各事業所の運営者に対しインタビューやアンケート、文献や資料等の分析で行いました。

研究の対象は18ヶ所で主に首都圏、関西圏です。青字で書いてある部分はグループリビングの潜在的運営者または支援者です。

それではこれらについて調査報告を始めます。

## 2-1. 調査報告 1 近兼路子



### 報告の対象

- NPO法人狛江共生の家  
「狛江共生の家」
- NPO法人ほっとコミュニティえどがわ  
「ほっと館」
- NPO法人ぐるーぶ藤  
「ぐるーぶ藤一番館・藤が岡」

私の報告の対象は三つの小規模の高齢者共同住宅、狛江共生の家、ほっと館、ぐるーぶ藤一番館・藤が岡です。まずそれぞれの概要について述べさせていただきます。

狛江共生の家は、東京都狛江市に開設されています。左の写真が外観です。真ん中の写真が地域交流スペースです。NPO 法人狛江共生の家は「狛江の高齢者の暮らしを良くする会」がベースになっています。高齢者の住まいづくりを始めるため、2007 年に NPO 法人が設立されました。土地建物は狛江市内の地主が提供し、設計、施工、管理に関しては多摩中央ミサワホームが行い、運営及び生活サポートを NPO 法人が実施しています。住まいのコンセプトで注目されるのは、「狛江市民みんなで立ち上げサポートし」、「一人暮らしから共に生きる住まいへ」という点です。

次に、ほっと館は 2004 年東京都江戸川区で開設されました。左の写真が外観、真中が 1 階にあるコミュニティレストランです。NPO 法人ほっとコミュニティ江戸川は 1996 年、「江戸川たすけあいワーカーズもも」の活動が基となっています。2002 年に NPO 法人を設立し、住まいづくりを始められました。土地はお寺から無償提供され、建物を NPO 法人が建設し所有しています。資金は擬似私募債の発行と信用金庫、東京 CTB からの融資で調達されています。住まいのコンセプトとして注目されるのは、「地域の中で育ちあうことのできる住まい」、「居住者、働く人、集う人みんなでつくり育てていく共同の住まい」という点です。

三つ目のぐるーぶ藤一番館・藤が岡は、2007 年、神奈川県藤沢市に開設されました。写真の左が外観、真ん中が幼児教室、右上がコミュニティレストランです。NPO 法人ぐるーぶ藤は 1992 年「ワーカーズコレクティブ藤」の発足から始まっています。2005 年に NPO 法人を設立し、「福祉マンション」づくりをされています。土地、建物ともに NPO 法人が所有しています。資金調達は、法人とは別の組織としてコミュニティファンド「ふじファンド」を立ち上げたほか、個人と銀行からの融資によりなされました。住まいのコンセプトとして、「高齢者も障害のある方も、子供たちや若い方まで様々な世代が互いに助け合う複合型の住まい」とあるという点が注目されます。

### NPO法人狛江共生の家 「狛江共生の家」

- 所在地：東京都狛江市駒井町1-1-2 (小田急線「狛江」駅、徒歩15分) / バス5分・徒歩1分)
- 開設：2007年9月
- 行政への登録：特にしていない (京オープン当初は「高齢者専用賃貸住宅」に登録。)
- 居室数(定員)：12室(12人)
- 入居条件：65歳以上・一人暮らし(事情により応相談)
- 居室：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：食堂・台所・トイレ・地域交流スペース
- 生活支援：コーディネーター(1人、13:00～19:00)が相談、生活の細々としたことを支援

### NPO法人狛江共生の家 「狛江共生の家」



### NPO法人狛江共生の家 「狛江共生の家」

- 法人の設立経緯  
2002年「狛江の高齢者のくらしをよくする会」発足。  
2007年「NPO法人狛江共生の家」設立。
- 住まいづくり  
土地建物：狛江市内の地主より提供(居住者と賃貸借契約、NPO法人も食堂を賃貸借契約)  
運営および生活支援サポート：「NPO法人狛江共生の家」が実施  
設計・施工・賃貸管理：多摩中央ミサワホーム(現在、ミサワホーム多摩)
- 住まいのコンセプト  
①一人暮らし高齢者が安心して暮らせる地域共生の家、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

### NPO法人ほっとコミュニティえどがわ 「ほっと館」

- 所在地：東京都江戸川区中央2-4-18 (R「新小岩」駅、バス「江戸川区役所前」下車・徒歩5分)
- 開設：2004年12月
- 行政への登録：特にしていない
- 居室数(定員)：10室(10人)
- 入居条件：年齢・性別・身体状況などの制約は特になし
- 居室：キッチン・トイレ・クロゼット
- 共用部分：食堂・居間(2階、3階に各1、和室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
- 併設施設：コミュニティカフェ・小児科クリニック
- 生活支援：生活コーディネーター(2人、9:00～19:00)が相談、生活の細々としたことを支援

### NPO法人ほっとコミュニティえどがわ 「ほっと館」



### NPO法人ほっとコミュニティえどがわ 「ほっと館」

- 法人の設立経緯  
1996年「江戸川たすけあいワーカーズもも」(任意団体)発足、2000年(NPO)法人となる。  
2001年「江戸川区に高齢者の住まいをつくる会」発足。  
2002年「NPO法人ほっとコミュニティえどがわ」設立
- 住まいづくり  
土地：お寺から無償貸与  
建物：NPO法人「ほっとコミュニティえどがわ」が建設、所有  
資金調達：種別私募債の発行(「ほっと債」「ほっとゆうし」)、信用金庫および東京CEB(コミュニティ・パワー・バンク)からの融資
- 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」「人と交わり自立することのできる住まい」「地域の中で暮らせることのできる住まい」、居住者、働く人、来訪者みんなで作って行く「協働の住まい」。

### NPO法人ぐるーが藤 「ぐるーが藤一番館・藤が岡」

- 所在地：神奈川県藤沢市藤が岡1-4-2 (小田急線「藤沢駅」、徒歩11分)
- 開設：2007年10月
- 行政への登録：有料老人ホーム(住宅型)
- 居室数(定員)：21室(21人)
- 入居条件：65歳以上
- 居室：ミニキッチン・洗面台・トイレ・クロゼット
- 共用部分：居間・浴室
- 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
- 生活支援：スタッフ(日中5～6人、夜間2人)が掃除・洗濯・食事の配膳・見守りなどの定期的サービスを実施

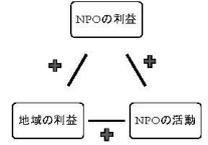
### NPO法人ぐるーが藤 「ぐるーが藤一番館・藤が岡」



### NPO法人ぐるーが藤 「ぐるーが藤一番館・藤が岡」

- 法人の設立経緯  
1992年「ワーカーズコレクティブ藤」発足、99年「特定非営利活動法人ワーカーズコレクティブ藤」。  
2005年「NPO法人ぐるーが藤」に改組
- 住まいづくり  
土地建物：NPO法人が所有(URが売り出した土地を自治会、自治体のサポートを得て購入)  
資金調達：コミュニティファンド「ふじファンド」(NPO法人とは別組織)、個人および銀行からの融資
- 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、子どもたちや若い方から高齢者までさまざまな世代が互いに助け合い、支え合って暮らす複合型の住まいです。  
※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、訪問看護事業、総合相談センター事業の拠点ともなっています。

### NPO法人と地域の関係性：相補



地域の利益とNPO法人の利益が一致し、両方の利益に基づいたNPO法人の活動が実施されている。

この三つの住まいに共通していえるのは、NPO 法人と地域が「相補」の関係にあるということです。NPO 法人の利益と地域の利益が一致しており、両方の利益にもとづいて NPO 法人の活動が実施されている、つまり相補う関係にあると考えました。この図は、高齢者共同住宅と家族、地域コミュニティの概念図です。赤い枠線が高齢者の共同住宅です。そして家族と地域の枠があります。これに「相補」の関係を組み入れたのが次の図です。小規模な高齢者共同住宅が、地域のさまざまなパートナーとの協働に積極的に取り組んでいる。そのことで、高齢者が地域の一員として生き甲斐を持って暮らせる地域システム作りが試みられているといえるのではないのでしょうか。

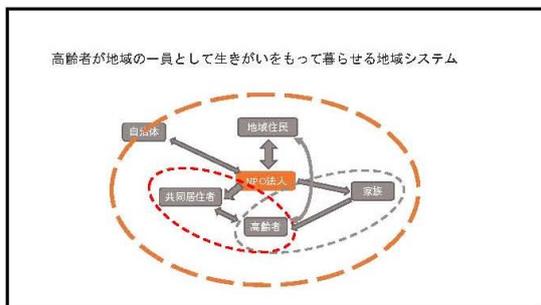
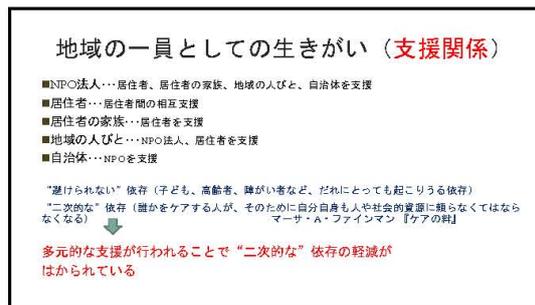
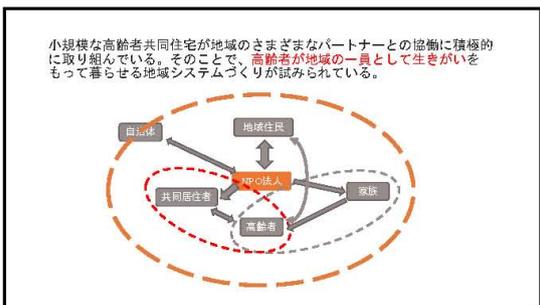
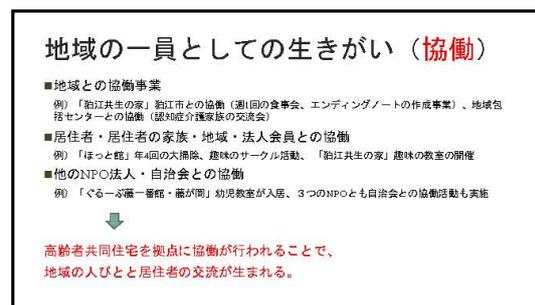
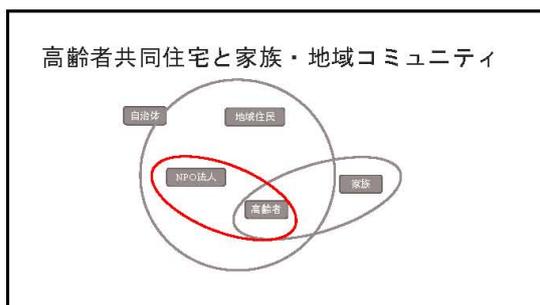
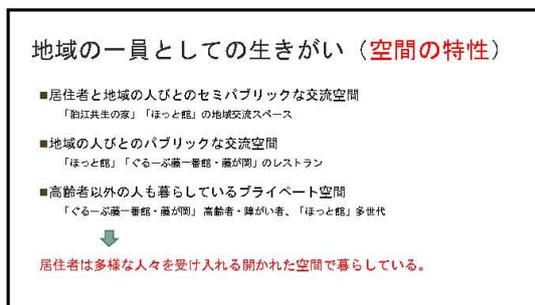
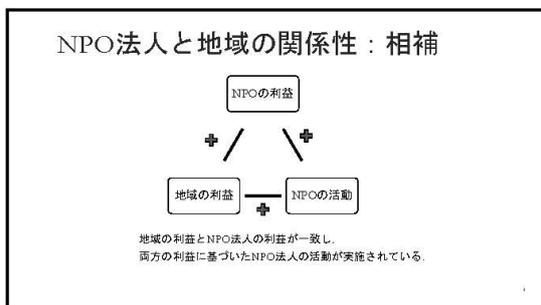
この点について少し具体的に考えていきたいと思います。三つの住まいの空間の特性は、居住者のプライベートな空間とともに、居住者同士が交流するだけでなく居住者と地域の人が交流するセミパブリックな空間、地域の人々のためのパブリックな空間があることです。パブリックな空間は、例えばコミュニティレストランです。また、二つの住まいにはプライベートな空間には高齢者以外の人も暮らしている点に特色があります。そのことで、居住者は多様な人々が受け入れられる、開かれた空間で暮らしているといえるでしょう。

次に協働についてですが、三つの NPO 法人は地域において、さまざまな協働を行っています。地域との協働では、例えば狛江共生の家は狛江市との週一回の食事会やエンディングノートの作成事業を行っています。また、地域包括センターと認知症介護家族の交流会などの協働を行っています。また、ほっと館では居住者の家族、地域、法人会員との協働として、年 4 回、住まいの大掃除を行った後、みんなでおいしいものを食べようという活動をしています。ぐるーぶ藤は、他の NPO 法人や自治会との協働も実施しています。高齢者共同住宅を拠点に、居住者を巻き込んで地域との協働が行われているのです。

最後に、支援関係について触れます。高齢者の共同住宅をめぐり、NPO 法人、居住者、居住者の家族、地域の人びと、自治体などが多元的な支援の関係を形成していることがみえてきます。マーサ・ファインマンというアメリカの法学者が、依存には「避けられない依存」と「二次的な依存」があると述べています。「避けられない依存」とは、子どもや障害者、高齢者などに関係する依存で、誰にとっても起こり得る普遍的な依存です。「二次的な依存」とは誰かをケアする人が自分自身も他者や社会的資源に頼らなければならなくなる、そういう依存です。例えば、家で誰かの介護をしている人が職を失い、経済的困窮に陥り依存状態になるということが挙げられます。地域の中で多元的な支援関係が築かれることによって、この「二次的な依存」の軽減が図られているのではないかと考えられます。そのことで、居住者、居住者の家族、地域の人々、そして NPO 法人のスタッフの方々の暮らしの中に余裕が生まれるのではないかと考えました。

もう一度、先ほど示した図で確認したいと思います。NPO 法人が、地域と「相補」の関係を積極的につくっていく、そういう活動を NPO 法人がすることで、高齢者の共同の住まい、高齢者の家族、地域が外部に開かれていく。各集合体の枠線が実線ではなく点線になっているのは、そのことを示しています。三つの NPO 法人の活動は、高齢者が地域の一員

として生き甲斐を持って暮らせる地域システムが作られる動きを芽生えさせているのではないか、地域と「相補」の関係を高齢者共同住宅の運営団体がつくっていくことが重要ではないかという点を指摘させていただいて私の報告を終わります。



## 2-2. 調査報告 2 林 和秀



私が担当させていただいた3つの事業所の報告をさせていただきます。  
 コミュニティホームのがわとグランドホーム・カペナムは介護保険上では特定施設入居者介護の指定を受け、24時間365日、居住施設内でケアを受けることができる介護付き有料老人ホームです。

一方、ケアタウン小平・いつぶく荘は、賃貸契約を結ぶ通常のアパートです。外部のサービスを併設して入居者の生活を支えています。3つの事業所の特徴と考察の順に発表させていただきます。

まずは、コミュニティホームのがわです。医療法人社団つくし会、地域での在宅医療を支える新田クリニックが母体です。コミュニティホームのがわはJR東小金井駅、多摩川線の新小金井駅から徒歩圏内にある閑静な住宅街にあります。2004年10月開設、建物と土地はオーナーから借りて、内部の事業のみを運営しています。建物の特徴としては1Fに有料老人ホームであるコミュニティホームのがわ、2階に認知症グループホームが併設されています。当初は外部のサービスを併設したサービス付き高齢者住宅にするつもりが、行政



政の認可が下りず、有料老人ホームとして運営することになったとのこと。利用は大体介護保険込で月額 20 万程度になります。

1Fの平面図です。写真は左から廊下、中央のリビング兼食堂、そして居室の様子です。要介護4が5名、要介護5が4名と重度の方の割合が高いです。

食事は民間の業者に委託し、施設内で調理、入浴は個室と機械浴で重度者にも対応できるようにしています。ケアの特徴としては、14名という比較的小規模であること、看取りまで対応できるような医療体制にしていること、2FのGHを資源として交流を持っていること、日中は施設しないケアをしているということがあります。職員は日中4~6名、夜勤者は1名、医療連携として看護職を常勤で1名の他、往診は新田クリニックの新田先生が中心に対応しています。地域とは施設としてもちつきを開催して地域の方を招待したり、2FのGHと一緒に地域へのお祭りに参加したり、地域の喫茶店を使っての認知症カフェを行うなど積極的に地域とのかかわりを持っているとのことでした。

続いて、グランドホーム・カペナウムです。清瀬駅から徒歩15分ほどの自然に囲まれた静かな土地にあります。もともとは当時先駆的だった脳卒中のリハビリ病院であったカペナウム病院の跡地を利用しています。2004年10月に設立、定員33人の介護付き有料老人ホームです。建物・土地は事業主体であるジュウロスを経営している代表が、個人で所有しているものです。特徴としては医療法人が前身であり、医療との関わりが深いということ。こだわりを持って立てたモダンな建築と園芸療法にも利用している、手入れされた広い庭があります。利用は一時金+介護保険込で月額26万程度になります。

敷地を含めた平面図です。玄関に入ると共有スペースがあり廊下も広めに設計されています。2Fにも共有スペースが設置されています。

食事は自施設で調理をし、入浴は、個室と機械浴で重度者にも対応しています。ケアの特徴として、医療職が6割とケアの中心を医療職が担っており、在宅医療に熱心な医者と一緒に看取りにも対応しています。また、園芸療法や音楽療法、アートセラピーなどの専門の資格を持った人を雇うなど、入居者に提供するサービスが充実していることや、入居者発案の短歌会は先生に来ていただいて、雑誌を発行するほど活発に行われています。職員は日中6~11名、夜勤者は二人体制で日々のケアに当たっています。地域とは町内会に入ってということはないまでも、保育園や中学校との交流を持ったり、清瀬市で初めて歌碑を造るなどの活動を通して地域とのつながりを作っています。

株式会社記念交流基金  
ケアタウン小平・いつぶく荘

立地：東京都小平市朝陽町131-5/小金井公園駅の静かな地  
 建物：2005年10月設立/21棟（定員21名）2B1F（二人部屋  
 44㎡）/鉄筋コンクリート造・3階・新築  
 所有：事業主体・建物所有者と土地所有者は同一法人  
 特徴：個人資産 複合施設（ケア施設・訪問看護・診  
 療所・食堂・コミュニティカフェ）NPO・協賛  
 医と協働 住居+コミュニティづくり  
 入居：条件は特に無し。通常のアパートと同じ。

※HPより

入居料礼金129400円 家賃75,000円 管理費54,400円 水光熱費 管理費に含む

株式会社記念交流基金  
ケアタウン小平・いつぶく荘

※HPより

※HPより

※HPより

株式会社記念交流基金  
ケアタウン小平・いつぶく荘

施設：子会社（株式会社ゆめま）に発託  
 入居：併設のデイケアの隣接ビルに隣接  
 ケア：高齢者の権利を尊重。死後も利用できる併設、連携している医療・介護の事業所が提供  
 終末期にも対応 NPOがボランティアを擁護

職員：住居には無し。併設及び外部のサービスを利用  
 地域：併設NPOによる子育て支援 小学校の課外活動  
 ほか、コース監修教室 デイでの英会話教室  
 中庭の開放（散歩・遊び場） ボランティア（定員80名程）の活動

※HPより

考察・得られた知見

①土地・建物の所有と「余裕」

- ・2事業所が運営主体が土地と建物を所有
- 土地・建物を賃貸ではなく所有している（資産がある）ことが、経営の余裕+空間の余裕（例：庭・共有スペースの広さ）に繋がっている
- どちらのモデル（オーナーとの賃貸契約、個人資産を前提とした経営）を広めるのか（広めたいのか）？ また、その「差」をどのように考えるのか？

②重症化と看取りへの対応と安心=安定した経営

- ・3事業所とも、経営は安定、重症の医療や身体障害、看取りへの対応できる体制を確保
- 母体が医療法人、医療との連携が密接であることが共通。最期までいられる安心に繋がっている
- 医療が母体ではない法人の経営連携の在り方はどのようなものか？

③課題としての認知症状態にある人への対応

- ・2事業所は居住系サービス（夜勤設備あり）、外部のサービスで生活を支える場では夜間の対応に課題を認識している。
- 夜間のマンパワーの確保、もしくはリスクや自由への締めや近隣のサポート体制が必要
- 外部のサービスを利用する住まい、における、夜間の認知症状態にある人への対応の工夫や好事例はどのようなものがあるのか？

続いて3つ目、ケアタウン小平・いつぶく荘です。東小金井からバスと徒歩、小金井公園近く、カントリークラブの隣に面した静かな土地にあります。2005年10月に設立、定員は21室の賃貸集合住宅です。土地と建物と住宅の運営、不動産業ですが、は同じで曉記念交流基金が所有しています。特徴としては、個人資産を使って購入したものであるということ、また、併設施設として訪問看護ステーションや終末期に対応した診療所といった医療施設、それにデイサービスや居宅介護支援事業所というケア施設、コミュニティカフェや子育て支援などを運営するNPO法人コミュニティケアリンクさん、運営法人の子会社が運営する配食サービス、が連携して存在していることが特徴的です。もともと「病院で死ぬということ」の山崎先生と法人の代表をされていた方が、終末期にホスピスなど特別な施設に入って医療を受けるのではなく「住み慣れた地域の中で療養を続けられるように」という思いで作られた経緯もあり、医療との関わりは深くなっています。入居の条件は、特になく一般に開放されています。月額の家賃・管理費に3食の食事をつけて20万程度になります。別途介護保険や医療保険を利用した分だけということですが。

中央には、地域の子供たちの遊び場としても開放している空間があり、1Fに併設施設3居住スペース部分である2F、3Fには地域の人にも貸し出している広めの食堂や入居者のための共有スペースがあります。こちらはお部屋にはシャワー室がありますが、共同の浴場が2つあります。

入浴は自立の方は共同の浴場がありますが1Fのデイを利用し機械浴でも対応することができます。ケアの特徴としては、高齢者だけとか病気のあるなしに関わらず利用できる施設にしているということと、運営法人が理念を共有しているため併設施設とは連携が取れており地域の中のサービスを使って終末期まで対応できるようにしていること、そして実

働 80 人という多くのボランティアが関わり、これも NPO がコーディネートし、入居者やデイサービスの利用者などを支援する仕組みを作っているということが特徴的です。職員は居住空間にはいませんが、併設のサービスや NPO、そしてボランティアが活動しています。地域とは、NPO が中心に関わり子育て支援や地域へ開放したヨガやコーラスなどの教室、町内会の行事を開いたり、中庭や敷地地域へ開放するなど積極的に関わっています。

最後に考察と得られた知見です。3 つあります。

一つ目は土地・建物の所有と「余裕」ということです。今回は 2 事業所において運営主体が「土地と建物を所有」していました。土地・建物を賃貸ではなく所有している（資産がある）ことが、経営の余裕+空間の余裕（例：庭・共有スペースの広さ）に繋がっているということが今回の調査では言えます。ここから生まれる検討すべき課題は、どちらのモデル（オーナーとの賃貸契約、個人資産を前提とした経営）を広めるのか（広めたいのか）？ また、その「差」をどのように考えるのか？ ということがあります。

2 つ目は、重度化と看取りへの対応と安心=安定した経営に繋がっているということです。3 事業所とも、経営は安定。重度の疾患や身体障害・看取りへ対応できる体制を確保しており、母体が医療法人、医療との連携が密接であることが共通しています。最期までいられる安心が安定した利用者の確保に繋がっていると考えられます。ここから母体が医療との関わりの少ない法人である場合の医療連携の在り方はどのようなものか？ ということを分析する必要があると考えます

3 つ目は課題としての認知症状態にある人への対応です。2 事業所は夜勤配置のある、居住系サービスでした、一方外部のサービスで生活を支える場では夜間の対応に課題を認識しているということがあります。夜間のマンパワーの確保、もしくはリスクや自由への諦めや近隣のサポート体制が必要であると考えられます。この課題を考えるにあたって、外部のサービスを利用して生活を支える住まい、における、夜間の認知症状態にある人への対応の工夫や好事例はどのようなものがあるのか？ を分析する必要があると考えます。

## 2-3. 調査報告 3 土井原奈津江

新座ワークショップ

2017年3月4日

慶應義塾大学SFC研究所  
土井原奈津江

報告の順番と注目した点					
順番	1	2	3	4	5
分類	高齢者小規模共同居住の運営者				
法人格	株式会社	NPO法人	NPO法人	株式会社	株式会社
法人名	学研ココファン	おひさまくらぶ	楽	あおいけあ	ぐるんとびー
場所	神奈川県横浜市・平塚市・横浜市中心	富山県富山市	神奈川県川崎市幸区	神奈川県横浜市	
事業	サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム・介護サービス事業等	居宅介護支援・訪問介護・デイサービス・在宅所・高齢者サロン等	小規模多機能型居宅介護・サテライト・地域高齢事業・コミュニティカフェ	小規模多機能型居宅介護・サテライト・グループホーム	小規模多機能型居宅介護
注目した点	湘南CCRCの経験	グループリビング運営を考えている事業者	小規模多機能で在宅を支えること地域善隣事業	小規模多機能を開点にした地域づくり	賃貸地の小規模多機能を開点にした地域づくり

最初に報告の順番に注目した点を説明します。「株式会社学研ココファン」では湘南 CCRC の経験、「NPO 法人おひさまくらぶ」ではグループリビング運営を考えている事業者の考えや課題、そして「NPO 法人楽」では地域善隣事業、「株式会社あおいけあ」と「株式会社ぐるんとびー」では小規模多機能を拠点にした地域づくりとケアについてです。

まず初めに「株式会社学研ココファン」の事例では湘南 CCRC の経験から学びたいと思います。湘南 CCRC という仕組みは、もとは「株式会社ユーマーケア」が考えたもので現在は「株式会社学研ココファン」に吸収合併され継承されています。

湘南 CCRC の仕組みは、図にありますように自立型、医療型、介護型の高齢者住宅とケアセンターを湘南エリア内に点在させ、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ました。現在は全部で 27 棟、そのうち自立型は 7 棟あります。自立型は建築計画、定員規模や入居者ミーティングも実施するなどグループリビングと類似しています。

湘南 CCRC の実態について、住み替えに関しては居住者は同じ場所で住み続けることを希望され、会社としてもできるだけ希望に沿うようにしているため全体的に他のタイプへの転居は少ないということでした。また自立型の人への介護型への転居は少なく、転居する場合は半分が医療型への転居になっているそうです。

また自立型の元気な居住者の中には介護度の高い居住者と一緒に生活したくないと言われる方もいる。また住み替えによって認知症がでてくることもあるそうです。

次に「学研ココファン」は大規模な住まいが主流なので小規模の住まいとの比較について聞きました。小規模の住まいは居住者とスタッフと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そうです。一方で居住者が周りの人に迷惑をかけてしまう場合、小規模だと見えやすく、当人の居住が難しくなる一方で「あの人がいるから出て行く」という人もいます。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

### 1-1. 学研ココファン 湘南CCRC

#### 湘南CCRCの仕組み

- 湘南CCRCは、2002年からユーマーケアが行っていた事業。2015年に学研ココファンと合併
- 自立、介護、終末期まで住まいを移り住みながら持続的なケアを行うことが目的
- サ高住を中心に有料老人ホーム、グループホームが湘南エリア（平塚市、茅ヶ崎市、藤沢市、鎌倉市）に点在
- 自立型は建築計画、定員規模や入居者ミーティングを実施するなどグループリビングと類似

湘南エリア  
ライフステージごとの住み替え可能  
27棟（入居者約830人）

### 1-2. 湘南CCRCの経験

調査協力 学研ココファン 湘南事業部 湘南ブロック長 木村隆氏  
(もと株式会社ユーマーケア)

#### 住み替え

- 全体的に他のタイプへの転居は少ない。居住者は同じ場所で住み続けることを希望する
- 自立型の人の介護型への転居は少なく、転居する場合は半分が医療型
- 元気な居住者の中には介護度の高い居住者と一緒に生活したくないという人もいる
- 住み替えによって認知症がでてくることがある

#### スタッフ

- スタッフにとっては、ライフステージ別の住まいは、入居者層のレベルが似ているため、知識が少なくても対応できる

### 1-3. 湘南CCRCの経験

#### 小規模の住まいを大規模な住まいと比較

- 居住者とスタッフとの接触が多く家庭的
- スタッフが居住者の異変に気がつきやすい
- 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
- 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い。本人の居住が難しくなる一方で「あの人がいるから出て行く」という人もでてくる
- 大企業では、小規模は採算があわない

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。

### 1-4. 湘南CCRCの経験

#### 学研ココファンの今後の方針

- 今後は他の地域に湘南CCRCの同様の仕組みや小規模の住まいを新たに作ることはない
- 現在は自立型、介護型の高齢者住宅、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、健康教室などを1つの建物に併設した地域サービスの複合拠点を展開していこうとしている  
(ココファン藤沢SSTなど)

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ことになります。

「学研ココファン」の今後の方針は、今後は他の地域に湘南 CCRC の同様の仕組みや小規模の住まいを新たに作ることはないそうです。大企業だと小規模の住宅は採算が合わないことが理由です。現在は自立型、介護型の高齢者住宅、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、健康教室などを 1 つの建物に併設した地域サービスの複合拠点づくりを展開しています。

次の「NPO 法人おひさまくらぶ」は、グループリビングの運営を考えている事業者です。宮城県仙台市でデイサービス、居宅介護、訪問介護、高齢者サロン、宅老所などをされています。

拠点の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で景観 100 選に選ばれた美しい街並みの特徴です。宅老所は拠点から車で 20 分程度離れた別荘地として開発された青葉区赤坂の住宅団地に位置しています。

「おひさまくらぶ」は、以前青葉区赤坂の宅老所の横の土地を購入しグループリビングを作ろうとしたが中止しています。その理由は、その年に介護保険制度の改正で赤字を出したことで、青葉区赤坂は不便な場所にあり、スタッフが集まらないことでした。

「NPO 法人おひさまくらぶ」は、今後グループリビングをつくりたいという意向を持って

### 2-1. NPO法人おひさまくらぶ

グループリビング運営を考えている事業者

住所 宮城県仙台市  
 事業 泉パークタウン高森地区（1976年竣工の大規模団地）  
 デイサービス、居宅介護支援、訪問介護、  
 ショートステイ、高齢者サロン  
 青葉区赤坂の住宅団地  
 宅老所 <http://www.izumi-parktown.com/>




### 2-3. 青葉区赤坂の住宅団地



以前青葉区赤坂の宅老所の横の土地を購入しグループリビングを作ろうとしたが中止

理由は、その年に介護保険制度の改正で赤字を出したこと、青葉区赤坂は不便な場所にあり、スタッフが集まらないことだった

### 2-4. グループリビング設立の意向と課題

**意向**

- 泉パークタウン高森地区内に分散している全ての事業を1つの建物にまとめたたい
- 土地建物を法人で購入したい
- 介護ニーズの軽い人のためのグループリビングを併設したい

事業を1つの建物にまとめると運営・経営が効率的

家賃設定や改装が自由にできる

宅老所の入居者は介護ニーズが高いため、介護ニーズが軽い人のための住まいが必要

**課題**

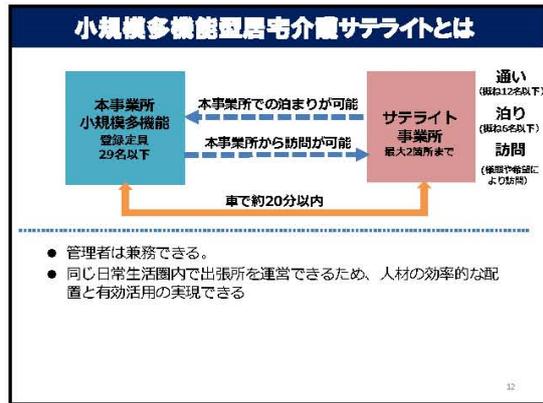
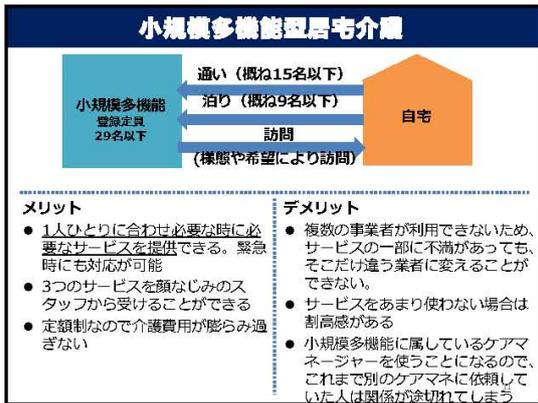
泉パークタウンは、高齢化が進み空き家が増えているが、地区計画により集合住宅は容積率200%の場所に限定。そのような場所では売買物件はほとんどない。

地区計画とは、地域の実情に応じたきめ細やかな街づくりをすすめるためのものなので、高齢化が進み空き家が増えている実態を踏まえ、地区計画を緩和して、介護サービス事業者が活動しやすい環境を作ることは、住宅団地の継続性に繋がるのではないかと考えています。

います。泉パークタウン高森地区内に分散している全ての事業を1つの建物にまとめたたいと考えています。事業を1つの建物にまとめると運営・経営が効率的という理由です。その際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することを希望されています。そして今の宅老所の入居者は介護ニーズが高いため、介護ニーズが軽い人のための住まいを併設することを計画しています。

課題としては、泉パークタウン内は、高齢化が進み空き家が増えています。地区計画により集合住宅は容積率200%の場所に限定されているため売買物件はほとんどないということでした。地区計画とは、地域の実情に応じたきめ細やかな街づくりをすすめるためのものなので、高齢化が進み空き家が増えている実態を踏まえ、地区計画を緩和して、介護サービス事業者が活動しやすい環境を作ることは、住宅団地の継続性に繋がるのではないかと考えました。

これからお話する3つはグループリビングの潜在的運営者またはグループリビングの潜在的支援者になりうるのではないかと考えている小規模多機能の運営者です。まず簡単に小規模多機能型居宅介護の説明をします。小規模多機能型居宅介護とは利用者の自立した日常生活と機能の維持を目的に、利用者の希望に沿って、自宅から「通い」のサービスを中心に、「泊まり」、自宅への「訪問」を組み合わせて、まとめて利用することができるサービスです。



### 3-1. NPO法人楽

**小規模多機能と地域善隣事業で在宅を支える**

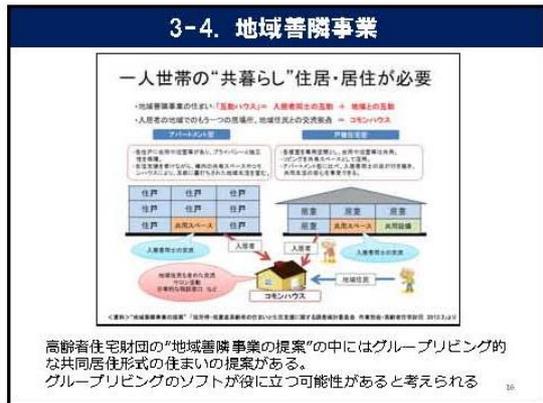
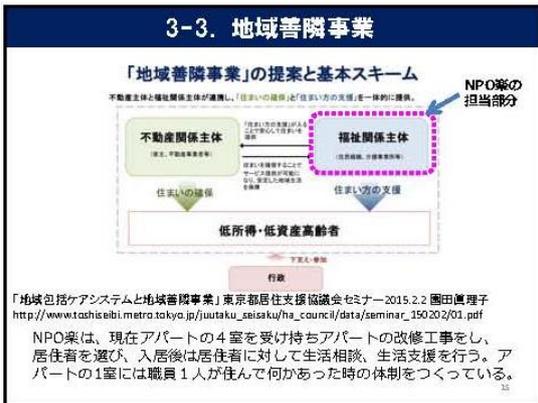
住所 神奈川県川崎市幸区幸町、幸区南加瀬

法人設立 2004年4月

事業 小規模多機能型居宅介護  
ひつじ雲 (定員25人・通い15人・泊まり4人)  
小規模多機能サテライト  
くじら雲 (定員15人・通い9人・泊まり3人)  
地域善隣事業 住宅相談・コミュニティカフェ

運営者 柴田 範子 氏

**小規模多機能の経緯**  
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に変更



小規模多機能型居宅介護の事業者は車で20分以内に2箇所までのサテライトを持つことができます。小規模多機能は、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ます。緊急時にも対応が可能です。そのため小規模多機能と連携することは、ケア事業を持たないグループリビングで課題になっている高齢化と共に高まる介護ニーズへの対応になるのではないかと考えています。

「NPO 法人楽」は小規模多機能型居宅介護と地域善隣事業で在宅を支える事業者です。最初は認知症デイサービスを開設し運営していましたが、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に変更しています。拠点のひつじ雲は、川崎駅から徒歩10分で利便性の高い場所ですが大型ショッピングセンタ

一が駅前のできたため衰退した商店街の一角にあります。一人暮らしが多く経済格差も大きい場所です。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て低所得者が移る場所がないという問題があります。小規模多機能サテライトのくじら雲はここから車で15分の場所にあります。

「NPO 法人楽」の行っている地域善隣事業とは、図にあるように低所得者の高齢者等への住まい・生活支援を不動産関係者と福祉関係主体が連携して住まいの確保と住まい方の支援を行う事業です。「NPO 法人楽」は、ピンクの点線の福祉関係主体となり、住まい方の支援をしています。具体的には、現在アパートの4室を受け持ち、アパートの改修工事をしてし、居住者を選び、入居後は居住者に対して生活相談、生活支援を行います。アパートの1室には職員1人が住み、どのような支援が必要なのかを見守りつつ考えていくということでした。

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ります。グループリビングのソフトが一部役に立つ可能性があると考えられます。しかし低所得者の高齢者等に関しては、単に経済的な問題だけではなく家族、身体、社会とのつながりなど様々な問題を抱えていることも考えられ、「NPO 法人楽」のような問題解決能力や様々なネットワークを持つ運営者が支援者として求められると思います。

次に「株式会社あおいけあ」は、小規模多機能を拠点に地域づくりを行っています。運営者は20代続く地主なので地域との関わりはある程度できていると考えられます。事業所の配置は図のようになっています。運営者の自宅と小規模多機能、グループホームが庭を囲んで隣接しています。敷地の周りの塀を取り払い、一般の人が敷地を通り抜けられる通路が設けられています。小規模多機能の1Fは駄菓子屋、2Fは書道教室。子供が頻繁に遊びに来る環境になっています。小規模多機能の2階は2室のアパート(6J)があり、誰が住んでもよいことになっています。家賃は水光熱費込みで7万円。建設中の建物にも3室のアパートを併設。ボランティアをすれば25歳以下は3万円です。地域に開らくことを意識した配置計画、建築計画と事業計画がされています。運営者の自宅も施設と一体的。運営者が地域のつながりを大切にする気持ちがみとれます。

運営者の加藤氏は、特養に3年間務め、そこでの介護に疑問を持ち、自分のしたい介護をするために会社を興しました。加藤氏の運営方針は、「ケアする人の最終ゴールは『よりよい人間関係の構築』」で、生活状況・性格・職歴など時間をかけて聞き人間関係・信頼関係を構築しようとされています。また「介護はお世話ではなく自立支援」と高齢者は必要な環境が整えば自立できると言われています。「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」ということで、小規模多機能の利用者が外に出て社会貢献をしたり、小規模多機能に地域の人誰でも遊びに来てもいい環境づくりをしたり、ママさんのスタッフは子供を連れてきてもいい、など地域や小規模多機能を介

### 4-1. 株式会社あおいけあ

#### 小規模多機能を拠点に地域づくり

住所 神奈川県藤沢市亀井野  
 事業 小規模多機能型居宅介護  
 ・おたがいさん（29名）  
 ・おたがいさんサテライトいどばた（29名）  
 グループホーム  
 ・結（定員7名）

運営者は20代続く地主で  
 地域との関わりはある程度ある  
 と考えられる



### 4-2. 事業所の配置



- 運営者の自宅と小規模多機能、グループホームが庭を囲んで隣接
- 敷地の周りの塀を取り払い、一般の人が敷地を通り抜けられる通路
- 小規模多機能の1Fは炊事室、2Fは書道教室。子供が頻繁に遊びに来る
- 小規模多機能の2階は2室のアパート（6J）。誰が住んでも構わない。家賃は水光熱費込みで7万円。建設中の建物にも3室のアパートを併設。ポランディアをすれば25歳以下は3万円

地域に開くことを意識した配画計画、建築計画と事業計画  
 運営者の自宅も施設と一体的。運営者の地域のつながりを大切にする気持ちがあてられる

### 4-3. 運営方針

運営者 加藤忠相さん 特長に3年間務めたがそのでの介護に疑問を持ち、自分のしたい介護をするために会社を興す

ケアする人の最終ゴールは「よりよい人間関係の構築」  
 生活状況・性格・職歴など時間をかけて開き人間関係・信頼関係を構築

介護はお世話ではなく自立支援  
 高齢者は必要な環境を整えば自立できる

高齢者の社会保障をエンジンにして地域とのつながりをつくる。枠からはみ出すことが重要  
 高齢者も外に出て社会貢献  
 小規模多機能に地域の人誰でも遊びに来てほしい  
 ママさんのスタッフは子供を連れてきてほしい  
 人生を豊かにしたいからリスクを取る。⇒本人と家族との信頼関係が大切

リスクはなくすものではなく、減らすもの  
 仲間を作り、連携しながら普及させていきたい

事業の拡張志向はない

このような人に寄り添うケアは運営者の目が行き届く比較的小規模な事業者でないといけないのではないだろうか

### 5-1. 株式会社ぐるんとびー

団地の中で小規模多機能を拠点に地域づくり



神奈川県藤沢市大庭  
 湘南ライフタウン  
 湘南大庭地区

して様々な人が交流できる体制をつくっています。「人は人生を豊かにしたいからリスクを取る。リスクはなくすものではなく、減らすもの」と言われたことが印象的でした。既存の施設は、危ないからと必要以上に活動を制限することがありますが、そのことで生きがいを奪い、持っている能力が失われる結果を招いています。加藤氏によると自由に暮らすためにはリスクを覚悟することが必要で、そのためには運営側と本人、家族との信頼関係が大切になるということでした。『よりよい人間関係の構築』は利用者だけではなく家族との関係にもつながってきています。加藤氏は事業の拡張志向はなく、今後は仲間を作り、連携しながらこの藤沢型を普及させていきたいということです。

このような人に寄り添うケアは、運営者の目が行き届くことが必要で、比較的小規模で、事業を分散させるのではなく1つにまとめることが重要なのではないかと考えました。残念ながら加藤さん自身がグループリビングをつくることはないようなのですが、仮に同じような運営の小規模多機能に共用部分のある高齢者用のアパートを併設すれば、地域との関わりが強く、ケアニーズの高まりに対応できるグループリビングになると考えられます。また近くにグループリビングがあれば、ここに通り地域とのつながりを作りつつ、ケアが必要になった場合、小規模多機能の利用者になることも可能です。

次の「株式会社ぐるんとびー」は団地の中で小規模多機能を拠点に地域づくりをしています。場所は神奈川県藤沢市の湘南ライフタウン内の湘南大庭地区にあります。拠点の建物



### 5-3. 小規模多機能型居宅介護にした経緯

運営者の菅原さんは、東北大震災のボランティアコーディネーターの経験から、地域の困りごとの解決や地域をつなぐことを1か所のできる場所が必要だと考えていた

あおいけあを見て、小規模多機能を使えば社会保障として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体制ができることがわかった

団地で事業を行った理由

- ・団地でやらないかと声をかけてくれた人がいた
- ・初期費用が少なくてできる。

初期費用は1000万円程度（車等含）で一軒家を借りるより安くすむ

開設まで運営者の菅原さんはこの地域には地縁はなかった

### 5-4. 地域とのつながり

10F					
9F					
8F					
7F				利用者	
6F	事業所	社員寮			
5F	運送部の寮	社員寮	利用者		
4F	事務所の寮	社員寮		利用者	
3F			利用者		
2F					
1F		食堂	企業内保育を計画中		

団地はかなり閉鎖的。住民間のつながりが少ない。

部屋が空いたら地域に必要な機能を入れていく

地域と良好な関係性を持ち、つながりをつくろうとしている

- ・ 運営者、スタッフの一部が居住し、自治会の役員になったり、会議の議事録をとる手伝いをしている。
- ・ 事務所での音の問題を回避するため、運営者や社員寮などを下階に配置し近隣に配慮
- ・ 4人の利用者が移り住んでいる
- ・ 現在1階に食堂と企業内保育を計画中、将来的にはシェアハウスも団地内につくりたい

- ### 5-5. 具体的活動
- 最期まで暮らせる地域づくり、地域・コミュニティへ「つなぐ」「支える」  
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
  - 介護保険外の事業  
団地内での地域交流・団地の方は自由に参加  
地域交流イベントの実施、アクセサリーづくり、音楽会、飲み会
  - 認知症予防活動  
臨床美術、介護予防・医療セミナーの開催、卓球教室、フィットネス
  - 団地で子どもを育てる  
無料学習指導、子どもの学習支援

は、240世帯・築26年、高齢化率70%のURの賃貸集合住宅です。事業所は2015年8月開設しました。団地の1室に作られた小規模多機能は日本初です。

運営者の菅原氏は、東北大震災のボランティアコーディネーターの経験から、地域の困りごとの解決や地域をつなぐことを1か所のできる場所が必要だと考えていました。先ほどの「あおいけあ」の加藤氏と知り合い、「あおいけあ」の小規模多機能を見て、小規模多機能を使えば社会保障として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体制ができることがわかりました。団地で事業を行った理由は、団地で事業をしないかと声をかけてくれた人がいたこと、初期費用は1000万円程度（車等含）で一軒家を借りるより安くすんだことです。また開設するまで運営者の菅原さんはこの地域には地縁はありませんでした。

現在団地には運営者の菅原氏とご家族、スタッフの一部が居住し、自治会の役員になったり、会議の議事録をとる手伝いをしています。また事務所での音の問題を回避するため、運営者や社員寮などを下階に配置し近隣に配慮しています。4人の利用者がこの団地に移り住んでいます。現在1階に食堂と企業内保育を計画中で将来的にはシェアハウスも団地内につくることを考えていました。

部屋が空いたら地域に必要な機能を入れていく予定で、地域と良好な関係持ち、繋がりを作ろうとしています。賃貸だから可能です。

菅原氏は、最期まで暮らせる地域づくりを目指していました。地域・コミュニティへ「つなぐ」「下支える」ことを支援しています。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ています。具体的には、「昔フラダンスに通っていた人。腰と膝が痛く外出がままならなかった。フラダンス教室に行くと友達がいる。久しぶりに会いたかった。スタッフと一緒に行ってみたら楽しかったのでまた通うことにした。最初はスタッフが付き添い、一緒に習った。そのうち腰痛と膝の痛みが改善した。専門的なりハビリを入れなくても大丈夫だった。今はフラダンス教室への送迎だけになっている」や「1月4回訪問介護がある人。訪問介護の時、その人の友人たちを呼んで焼き肉をしながらお酒を飲む。友人は「朝1回見守りに行くよ」「デイサービスなんかにかかず、家においでよ」と言ってくれた」などの事例があります。このように利用者を下支えして地域の人につないでいました。

それ以外に「ぐるんとびー」では小規模多機能を拠点に団地の人が自由に参加可能な地域交流イベントの実施、アクセサリづくり、音楽会、飲み会、そして認知症予防活動として臨床美術、介護予防・医療セミナーの開催、卓球教室、フィットネス、さらに団地で子どもを育てるための無料学習指導、子どもの学習支援などを行っています。

藤沢市では「あおいけあ」や「ぐるんとびー」のような小規模多機能をベースにした地域づくりに積極的な人間性や当事者性を重視したケア事業者が出現しています。地域とのつながりや当事者性を重視したグループリビングとは共通点があります。ケア事業者が運営していないグループリビングにおいて、居住者の介護ニーズが高くなった時にどのように対応するかが課題となっています。このような小規模多機能と関わりを持つことは、グループリビングの居住者にとって、地域とつながりを持つことができ、いざ介護ニーズが高くなった時に利用者となれば、地域のつながりを保ちつつ必要な時に必要なケアを訪問、通所、泊まりをなじみのスタッフのもとで受けることができるため、介護ニーズの高まりの課題解決につながるのではないかと考えています。

## 2-4. 調査報告 4 中西眞弓



「ほのぼのステーション」と「おたっしやハウス」及び「ことらいふ」の3か所のヒアリング報告をさせていただきます。

まず、「ほのぼのステーション」について報告いたします。

場所は大阪府堺市、仁徳天皇陵などの古墳群のそばで、低層住宅がびっしりと立ち並ぶ中にあります。また、道路からかなり奥まった位置にあります。

もともとは、堺市のヘルパーの組合活動の中、身分保障だけでなく、自分たちが安心して住み続けられる制度や仕組みを自ら作っていこうと考えたことからスタートしています。最初は事務所の提供を受けて街角デイを始め、事務所の退去をきっかけに、継続運営を目指しNPOを立ち上げました。精神障害者のヘルパー派遣事業が幸いして、軌道に乗るのは早かったとのこと。

ヘルパー仲間100名近くの中、特に中心的な10名くらいが主となり、「高齢の親と成人の障害者や知的障害者の子どもと一緒に住める住宅がほとんどない」ことを問題点として考えてきたそうです。2006年にハウジングコミュニティ財団の補助金を受けたこともあり、共生の住まいとして、小規模多機能居宅介護と賃貸住宅を合わせたの住まいづくりを考え、何度か実行を試みたようですが、住まいづくりの実現はしていません。シニア世代で大き

### ほのぼのステーション




ほのぼのステーション旭が丘の家看板

ヒアリング風景(2階事務所にて)

	常勤		非常勤	
	専従	非常勤	専従	非常勤
訪問介護	1	2	3	
小規模多機能	2	10	3	1
合計	3	12	16	1

### ほのぼのステーション




小規模多機能居宅介護事業所 台所

多機能トイレ



浴室

### ほのぼのステーション



小規模多機能居宅介護事業所 リビングダイニング

### フェリスモンテ おたっしやハウス

大阪府大阪市旭区太子権1丁目23-15



な事業を行うことは、次の世代への継続に無理があると感じたとのことで、住まいづくりへの今後の展開も否定的なコメントがありました。

ヘルパーの長年の経験から、ヘルパー、ショート、デイのサービスを組み合わせても在宅を支えることに限界があると感じ、24時間切れ目のないサポートを行うために、現在運営されている小規模多機能に大きな魅力と誇りを持っておられるように感じました。けれども、単価が低く参入する事業所が少ない、またケアマネージャーにメリットが少なく紹介も得られないとのことで赤字が続いているようです。

地域性を見れば、高齢者が役員を長年務めるこの地域の自治会は盛んだけれど、ここを開設してから8年たってもまだなじみにくい。一部の人から花植えの誘いを受けて活動を始め、ようやく地域交流が進んできているのを実感しつつある状況のようです。

従業員数は減少気味であり、人の確保は難しいようです。65歳以上のスタッフの時間をやりくりすることで、バリバリの世代の10倍のパワーを得ています。しかし、手伝う人は多く確保できるものの、中心的に活動しようとする人材の確保は難しい。本当にやる気のある人は一から作りたがり、後継者としての人材確保は何よりも課題となっているようです。

それでは次におたっしやハウスについて報告させていただきます。場所は、大阪市旭区で、北は淀川に隣接しており、低層住宅が立ち並ぶ地域です。古くからの住人が多く、何世代もの付き合いが続いています。商店街の一部はさびれていましたが、駅に近い千林商



商店街は活気があり、高齢者を中心に多くの人が見られました。西には大阪工業大学があり、そのため、学生向けのワンルームマンションとして山王丸理事長が保有していた物件の一部を改築して、現在はグループハウスとしています。

もともと、山王丸さんが父親の介護をしていた際に、どうすれば介護が楽になるか、また自分も住みたいようなものができるかを模索し、勉強会に参加したことがきっかけです。中心的な 7 人程度のメンバーで勉強会や見学を進め、夢を語っていた際に、当時の事務局長から「まず資金がないと信用されない」ことを指摘され、NPO を設立、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るようになったそうです。

50 歳前後の主婦仲間も増え、資金のめども立ち、NPO 設立から 5 年後に、共同住宅運営を始められます。もともとの理想は「グループハウスさくら」や「グループリビング COCO 湘南台」だったということですが、ご自身の親が認知症であったこともあり、グループホームの設置も検討されましたが、ハード面の要件や運営上の制約が多く断念されました。

最初に作られたグループハウスは、工場を改修した物件で、1 階にデイサービス、2 階に 8 室のグループハウス、3 階に事務所という構成でした。一人暮らしは心細いけれど、身の回りのことができる介護度 1 程度の人を想定していたそうですが、エレベーターのない物





物件の所有者が理事長ということで、自由な運営が可能となっていることも大きな特徴です。中高生だけの夕食会や保育事業も展開され、多世代が出入りする地域のたまり場のようになっている点は、非常に好感が持てました。

山王丸理事長は人を集め、人をまとめる魅力にあふれる人物です。ご本人は下宿のおばちゃんがりしていることが大切とおっしゃっていましたが、まさにその通りの方と思いました。このまとめ役を次にバトンタッチするにあたってのこちらも後継者としての人材の確保については、最大の悩みとなっているようです。

それでは3つ目に「ことらいふ」をご紹介します。

場所は、京都市右京区太秦駅から徒歩圏で、バス停も近くです。低層住宅地が立ち並んでおり、京都ならではの路地がたくさんありました。ことらいふは、売却希望の非常に大きな個人住宅を、理事である野上さんの知人が買い取ってくれ、それを賃貸してくれることになったものです。

もともとは、中間里親をしていたもう一人の理事である柴田さんが、長年の一人暮らしから高齢期の住まい方に不安を覚え、中間里親の仲間であった野上さんに相談したことから始まったようです。幼稚園を複数経営する野上さんの人脈で設計業者を紹介してもらい、勉強会や見学会を長年行い、グループリビング COCO 湘南台を目標とし、グループリビング研究会にも参加されたようですが、物件探しが難航し、10年かけてようやく昨年5月に



開設できました。

場所は、京都市右京区太秦駅から徒歩圏で、バス停も近くです。低層住宅地が立ち並んでおり、京都ならではの路地がたくさんありました。ことらいふは、売却希望の非常に大きな個人住宅を、理事である野上さんの知人が買い取ってくれ、それを賃貸してくれることになったものです。

もともとは、中間里親をしていたもう一人の理事である柴田さんが、長年の一人暮らしから高齢期の住まい方に不安を覚え、中間里親の仲間であった野上さんに相談したことから始まったようです。幼稚園を複数経営する野上さんの人脈で設計業者を紹介してもらい、勉強会や見学会を長年行い、グループリビング COCO 湘南台を目標とし、グループリビング研究会にも参加されたようですが、物件探しが難航し、10年かけてようやく昨年5月に開設できました。

完全なバリアフリー住宅への改築はできませんでしたが、ホームエレベーターを設置し、各部屋を独立させ、できる限りの改築は行いました。もともとの住宅が素晴らしく立派な物件で、かなり豪華なしつらえになっています。

狭い2室には若者の入居を考えたようですが、結果としてはすべて高齢者が入居し、1月当時1室だけが未入居でした。

他の一切の事業を行わず、居住者主体でグループリビングを開設した COCO 湘南台に続く、珍しいグループリビングとなっていますが、さらに北欧型コレクティブハウスのような、家事を協働化した住まい方をされている点も特徴的です。

朝食は野上さんが担当、その間に全員で家じゅうの掃除を行い、夕食は交代制で作っています。足の悪い要介護1の人も材料を刻むことを担当しているそうです。毎月話し合いを行い、地域との交流会の企画や、光熱費などの予算のことも話し合いで決めており、居住者以外のスタッフは全くいません。地域交流は積極的に行い、歌声喫茶や子ども食堂を主催し、多くの人を集めているようです。

株式会社ことらいふは、一括借り上げの主体として組織したものであり、開設時から満室でも10年は収入がほとんどない経営であり、1室未入居の現在は、理事の二人に前払い

をしてもらって運営しているとのことで、長期的な経営面に大きな不安があります。

しかしながら、長年の夢であったグループ居住の住まいを実現され 8 か月目にうかがい  
ましたので、居住者の満足度は大変高いと感じました。また長年保育事業を運営してこら  
れた野上さんですが、仲の良い配偶者がいらっしゃることを帰宅後に知り、入居の理由を  
尋ねなかったことを大変悔やんでいます。

ことらいふの住まいが、野上さんの社会的なつながりを得るための、地域交流の拠点づ  
くりのための実験なのだろうか、支え合うということの中には、話し相手がほしいという  
ことの比率が大変高いのではないか、家事労働を社会化しないということも一つの方法と  
して再検討すべきなのではないか、と言ったさまざまなことを考えさせてくれる気がいた  
しました。

## 2-5. 調査報告 5 宮野順子



高齡者小規模共同居住	財団法人 京都YWCA	サービス付き高齢者向け住宅	サラム
<b>設立</b>	1923年3月設立 法人取得 1935年 (財団)		
<b>事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティカフェ</li> <li>・ 留学生寮</li> <li>・ 自立援助ホーム</li> <li>・ ボランティア活動拠点</li> <li>・ サロン活動</li> <li>・ 外国人支援</li> <li>・ 親子支援等</li> </ul>		
<b>法人規模</b>	従業員 29人 年間売上 6500万円		

高齡者小規模共同居住	財団法人 京都YWCA	サービス付き高齢者向け住宅	サラム
1923	京都YWCA 設立		
1935	会館の所有権を得る 財団法人化		
	建物建替 5階建て		
1967	1階: 活動の場		
	2階: ホステル (~1989)		
	3-5階: 看護療養 (~1985) 1999~ 女子宿舎		
1999	2-5階 女子宿舎 大規模補修工事の必要、空き家の増加、改修補修の必要性		
2009	中長期ビジョンプロジェクト発足		
2013	国土交通省 高齢者等居住安定化推進事業 選定		
2014.8	運用開始		



宮野順子です。よろしくお願いします。

まずは、公益財団法人 京都YWCAの サラムです。場所は、京都市内でもとても良い場所。御所の西隣りにあります。1923年に設立された由緒ある団体で、もともとあった建物を改修して、1Fがボランティア活動拠点。2階が高齢者住宅、3階が18-20歳までの児童養護施設を出た子が暮らすための自立援助ホーム、4、5階は留学生寮となっています。



1967年に建てられた建物の耐震改修等を検討する中で、2013年の国交省 高齢者等居住安定化モデル事業に選定され、補助金を得て改修されました。多くの無償ボランティアと数人の有償スタッフで構成される組織です。外観はこんな感じ。

1階の玄関、前には、事務所があり、高齢者住宅の居住者もこの前を歩いて出入りをします。ボランティア組織の活動拠点なので、バザーのコーナーがあったり、大きなホールもあったりします。で、隣接してウィリアムメレルヴォーリズによる洋館をコミュニティカフェとしています。アプローチ用のスロープもあり中はこんな感じ。

高齢者の住まいのほうですが、全部で8室 女性限定です。25平米程度で、お風呂もキッチンもトイレも一通り揃っています。シンプルな廊下で共用部も、別にコミュニティカ

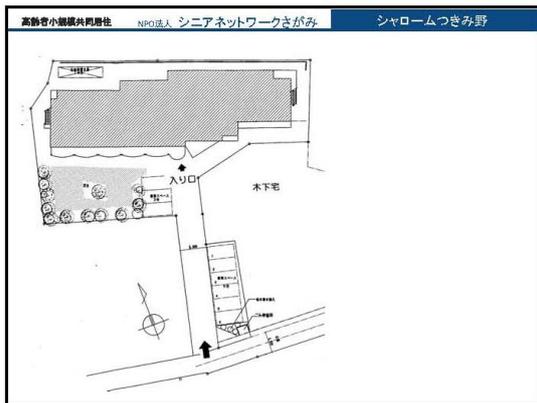




つきは、NPO 法人 シニアネットワークさがみ シャロームつきみ野です。今回は、ヒアリングに伺うことはできなかったのですが、アンケートには応えていただきました。また、2013年に宮野が訪問しているのもので、その時の資料も元に報告します。

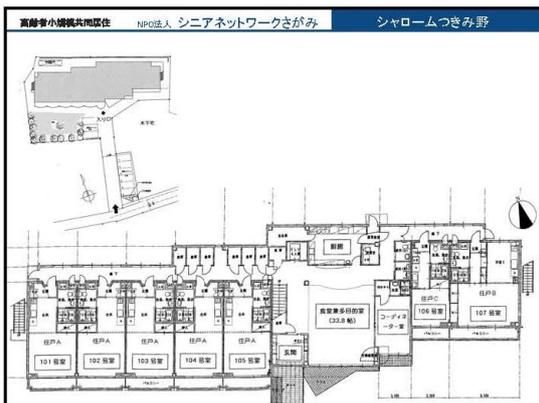
場所は、神奈川県の大和市です。周辺の様子です。農業をしていた地域が、徐々に宅地化しているような地域です。シャロームつきみ野も、もともと農業を営んでいた大家さんの土地に建設されています。旗竿敷地ですこし奥まっています。この木下さんというのが土地と建物のオーナーです。

ここの特色は、居住者はオーナーと直接賃貸借契約を結んでいて、NPOは運営のみを担っています。空室リスクは、土地建物所有者にあります。

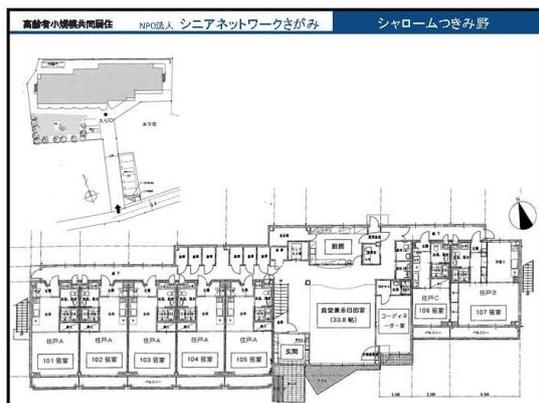


高齡者小規模共同居住	NPO法人 シニアネットワークさがみ	シャロームつきみ野
1997	建築家 古居みつ子氏、医師 西嶋公子氏が土地所有者 木下弘氏と出会い、プロジェクト開始	
1999	建物竣工、厨房グループ「クックシャローム」発足	
2000	1月：満室 6月：ミニデイサービス 開始	
2001	築隣配食サービス 開始（月1回）	
2002	NPO法人「シニアネットワークさがみ」設立 運営管理業務の受託開始	
2002	移動サービス試行開始	

高齡者小規模共同居住	NPO法人 シニアネットワークさがみ	シャロームつきみ野
設立	1999年7月設立 法人取得 2002年6月	
事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者向け賃貸住宅の運営</li> <li>・ 配食サービス</li> <li>・ ミニデイサービス（介護保険外）</li> <li>・ 福祉有償運送</li> </ul>	
法人規模	従業員 30人 年間売上 990万円	



高齡者小規模共同居住	NPO法人 シニアネットワークさがみ	シャロームつきみ野
構造等	鉄骨造 2階建 建設 1999年	
居室数等	14室（住戸なし） 28.00㎡（1戸）、40.00㎡（10戸） 52.00㎡（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	
共用設備	食堂、居間、厨房、トイレ、 地域交流スペース、倉庫	
費用	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	



沿革です。もともと、この地域でいろいろな社会活動で信頼のあった西嶋公子医師と、建築家の古居みつ子氏が、この土地のオーナーと出会いプロジェクトがスタートしました。1997年のことです。

説明会、懇談会を経て、1999年に建物が完成しました。

食事提供を担うボランティアグループ クックシャロームも発足しています。新聞取材も相次ぎ、1年後には満室、介護保険外のミニデイサービスなどもはじめています。

2002年には、これまであった組織を法人化し、土地建物所有者と運営管理業務の委託契約をむすんでいます。



高齢者小規模共同居住 NPO法人 シニアネットワークさがみ シャロームつきみ野	
居住者の年齢階	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 90~95歳未満 1人 95歳~ 1人
居住者の要介護度	自立 5人 要介護1 4人 要介護2 2人
これまでの居住者数	36人
日中の配当人員	1人(兼務 なし)
夜間の配当人員	9:00~18:00 なし

**シャロームつきみ野  
10周年記念誌**

2008年11月29日

編集 高橋あけみ  
作詞 土屋昭代子

5. "シャロームマイハウス"

この歌を聴いて「シャロームの仲間」の優待を受ける事になりました。  
人数分の、ボランティアさん、ボランティアのグループを募集し、ミュージックセッションの準備をお願いします。あはれは高齢者生活の現状、希望を伝える  
して下さる方の声に共感して下さる。

作曲 高橋あけみ  
作詞 土屋昭代子

**シャローム My home**

一、静かな つきみの野 星に流る 大星様  
見渡す限り 小鳥も歌う  
色とりどりの 花に想われ  
シャローム シャローム わが家  
おいしいごはん 誰かおもう  
シャローム シャローム

二、おれおれは 遠くまで 命は響く ロビツ様  
時は流る 時は流る  
命が命の 人の輪に想われ  
シャローム シャローム わが家  
「おれおれ」 「おれおれ」 明日へ響くよ  
シャローム シャローム

三、シャローム シャローム わが家  
かけがえのない 大きな家  
シャローム シャローム  
シャローム My home (マイ ハウス)

NPO の法人自体は、この住宅の運営をメインに、配食サービス、福祉有償運送等を行っています。有償ボランティア 30人 年間売上 990 万円です。

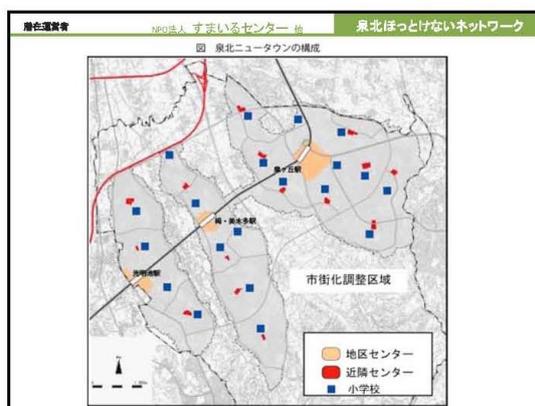
建物は鉄骨造 2階建て 14室あります。40㎡の部屋を中心に 52㎡のものも 3室あり、夫婦世帯も住めます。一応賃貸住宅として完結していて、キッチン風呂トイレ洗面、があります。共用部は、食堂と厨房です。2階分の吹き抜けのある食堂。これが食堂に面したコーディネーター室厨房はこんな感じ。2階の吹き抜けから、食堂を見下ろすとこんな感じ。上には卓球台があります。お部屋の中はこんな感じです。

歴史が長いので、これまでお住まいの方は 36人。ここが終の棲家になったかたも多くいます。

現在のお住まいのかたは、平均年齢 83.4 歳です。2008 年には、10 周年記念誌がつけられていて、その中では地域の多くのボランティアに支えられている様子、居住者もボランティアスタッフも区別のない様子、だーれが生徒か先生か、じゃないですが、めだかの学校に例えられていました。コーラス部も熱心で、シャロームの歌などもあるのが、いぶりたすけあいさんと似ているなあ、と思いました。



潜在運営者	NPO法人 すまいるセンター 他	泉北ほっとけないネットワーク
1965	泉北ニュータウン 入居開始	
1983	社会福祉法人 美木多国 認可	高齢者向け相談業務開始
1999	すまいるセンター 発足	
2009	泉北ほっとけないネットワーク推進協議会 設立	
2010	国土交通省 高齢者等居住安定化推進事業 選定	
2011	2月：高齢者生活支援住宅（賃貸借契約） 5月：榎塚台レストラン オープン	
2013	都市住宅学会賞業績賞	
2014	空き家改修シェアハウス「緑道下の家」竣工	



つぎは、潜在運営者として、泉北ほっとけないネットワークをご紹介します。潜在運営者という扱いですが、高齢者の住宅も運営しているので、これを紹介します。

この活動の中心地は、榎塚台といって、駅から離れた郊外ニュータウンの端の方にあります。

沿革を説明します。代表 西上さんは地元工務店の社長さん 50 代ぐらい。副代表は、地元社会福祉法人の二代目 西尾さん 40 代ぐらい。

介護保険がはじまる少し前に、建築・福祉のほか、整骨院や歯医者さんらも集めて、高齢者向けのよろず相談所をはじめたことが NPO のスタートです。

西上建設の所有のビル テナントの整骨院さんの前のスペースを喫茶コーナーにして行っていました。

この地域は、泉北ニュータウンといって、1960 年台に開発されたニュータウンです。

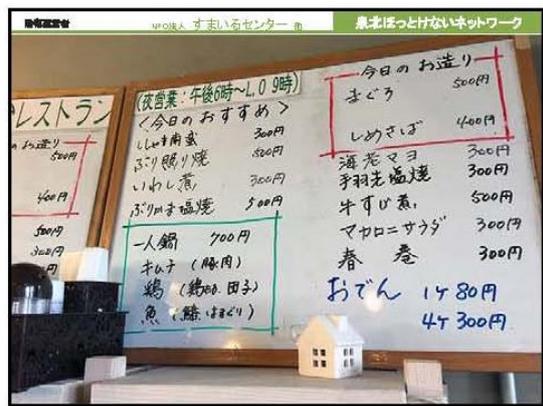


潜在運営者 NPO法人 すまいるセンター 他 泉北ほっとけないネットワーク	
<b>設立</b>	1999年2月設立 法人取得 2002年2月
<b>事業</b>	<p><b>ほっとけないネットワークの事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅の空き家改修</li> <li>コミュニティレストラン</li> <li>配食サービス</li> <li>府営住宅の空き住戸活用によるサポート付共同住宅 (同ネットワーク内 社会福祉法人美木多園による運営)</li> </ul> <p><b>NPOすまいるセンターの事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>喫茶コーナー</li> <li>趣味の会 (ルビックウォーク、パソコン教室、写真講座)</li> <li>まちライブラリー</li> <li>事務局ビルの管理</li> <li>各種イベント・学会参加、事務局運営 (樹原台/ロウインイベント、みどりのつどい、ちよっくらわくわくまつり、泉北リノベーション協議会等)</li> </ul>
<b>法人規模</b>	従業員 20人 年間売上 2200万円



むかしの近隣住区論といって、ひとつの街に小学校と地域センターが一つずつ計画的に作られた街です。もともとは、歩いて暮らせる街を目指していたのですが、車が普及して、みんなが郊外ショッピングセンターに買い物に行くようになると、近隣センターは廃れてしまいました。これは全国的なはなしです。

これが、周辺の様子です。近隣センターで残っているのは、美容院とクリーニング、整骨院、それからデイサービスぐらいです。街も駅前が良いのですが、バス便となる地域は、空き家が多くなりました。で、ニュータウン地域は土地用途が決められているので、高齢者向けの住宅を建設できる土地はありません。で、社会福祉法人さんの特養は待機まちで、



入れる状況ではない。一方、公営住宅は空き家ばかり。

そんなアンバランスを大阪市立大学の森先生に話したら、国交省のモデル事業と一緒に応募しませんか?となった。ここで提案したのは、

- ・ 公営住宅を改修したサポート付きの住宅 と戸建ての空き家改修
- ・ コミュニティ・レストラン

NPO と大学と地元自治体が連携して応募したところに特色があります。

事業の概略としては、こんな感じです。提案のプロジェクトは、歩いて動ける半径 500m圏域内にすべてが収まっています。



滞在運営費 NPO法人 すまいるセンター 後 泉北ほっとけないネットワーク

居室タイプ	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ
1階2日 (昼守付)	3,200円/日	3,200円/日	4,000円/日
ロングステイ (昼守付)	74,000円/月	74,000円/月	86,000円/月
1階2日 (昼守なし)		1,800円/日	2,400円/日
ロングステイ (昼守なし)		42,000円/月	54,000円/月
ディユース (10~17時)	500円/人	500円/人	800円/人

居室タイプ:Aタイプ(28棟18.01~20.19㎡) Bタイプ(28棟18.11~20.19㎡)  
Cタイプ(28棟18.05~21.41㎡)  
上記金額には  
\*個人向け物品、家電等の利用 \*お風呂、共用施設の利用  
\*緊急時の駆けつけ \*入居審査費 \*火熱水費 が含まれます。

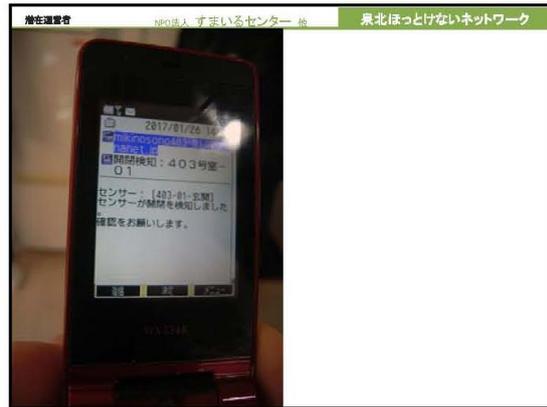


まずは、コミュニティ・レストランです。内装は、大阪市立大学の学生が手がけています。こちらは厨房この地元限定の主婦 担い手となっています。ランチと配食サービスをしています。夜は地域の団塊の世代が、日替わりマスターの居酒屋をしています。これも NPO の外部事業です。サラリーマンをしていた世代が徐々にリタイアして、赤ちょうちんに行けない。本人たちの儲けにはなっていないけど、安くで提供しているので、そこそ人気ようです。

もうひとつは、公営住宅を改修してつくった「高齢者生活支援住宅」です。空き家になった公営住宅を虫食い状に改修しています。看板のかかっているのがその住宅です。

45㎡の住宅を 玄関共用で、ふたつに分けました。面積が限られているので、浴室は1階共用部に設けることになりました。ほんとは、介護保険のショートステイという扱いにしたかったのですが、なにぶん階段室の団地で、バリアフリーではないので、断念したとのことです。で、府営住宅の住宅7戸を改修して、12室の部屋とお風呂とリビングの共用空間にしています。

基本的には、賃貸住宅という扱いです。1日でも賃貸借契約です。1階の共用空間には、社会福祉法人美木多園のスタッフが常駐しています。



基本的には、賃貸住宅という扱いです。1日でも賃貸借契約です。

1階の共用空間には、社会福祉法人美木多園のスタッフが常駐しています。

これがスタッフの常駐場所と居間。で、お風呂。市立大学の設計課題となっているので、おしゃれです。

お部屋の様子。住宅内の建具の開閉にセンサーが付いていて、開け閉めがスタッフの手元に届きます。お住いの方には、給食サービスや介護保険の斡旋はしますけれども、あくまで住宅という扱い。

値段的には、見守りつきで月10万円、見守りなしだと月4万円。見守り付きで、老健の費用負担と変わらないぐらいにしたいという値段設定になっている。

事業採算性は、というと、共用のお風呂が一日入れるのが6人。毎日入らなくてもいいといっても、現在の12戸で1つの共用部が要ることになる。

補助金なしだと、投資した金額を改修するのは難しい。でも、改修には坪100万円かけたが、それほど掛けなくてもよいことが見えてきたと言っていました。

ですので、あとは、職員の配置の割合をどの程度にするか、もう少し見守りを簡素にしていくほうこうで、センシングの技術で補えば、いくつかの空き家を集めてもできるかも、ということは仰っていました。

お住いの方には、給食サービスや介護保険の斡旋はしますけれども、あくまで住宅という扱い。

これまでの利用者は、10日~2週間程度のショートステイを繰り返し使う人が5-6人います。2年ぐらゐすまれる方もいました。今は一人がそういう人です。

稼働率としては、60%程度。階段があるので、これを登れる方ということで、要介護1~2の人に限定されます。これまで長期居住の人は、母娘とか夫婦の老々介護あるいは老障介護。なかなか一緒に住める部屋はないんですね。ショートの使い方としては、退院後の在宅居住のお試し、DV的なもののクールダウン場所として。それから、府営住宅自体が狭いので、年末年始などのゲストルーム的な使われ方もしています。



潜在運営者 NPO法人 福祉ワーカーズ ほーぷ

1997	5月：生協エスコープ大阪が3級ホームヘルパー講座を開講 12月：受講生らが中心となり、ワーカーズ・コレクティブ方式で活動開始
1998	「福祉ワーカーズ・コレクティブ泉ヶ丘ホープ」設立 介護・家事・産前産後の世話、幼・保育園の送迎、託児など
2004	10月 事務所移転（南大竹城台） ほーぷ広場 12月 NPO法人 取得
2005	介護保険指定事業所 登録（訪問介護、居宅介護支援）
2012	デイサービスほーぷ 開始
2013	新拠点 ほーぷサロン 開設

潜在運営者 NPO法人 福祉ワーカーズ ほーぷ

**ワークス・コレクティブ**とは、地域に暮らす人たちが、生活者の視点から、地域に必要な「もの」や「サービス」を市民事業として事業化し、自ら経営と労働を担う、新しい働き方・組織です。その仕事を通して地域が豊かになることを願い、一人ひとりが主体的に働き、仕事する人自身の幸せも求めながら運営しています。

**組織**

- 理事会
- 通所介護事業
- 居宅介護支援事業
- ホームヘルプ事業
- 子育て支援事業
- 地域交流事業

**MAP**

法人事務所・訪問介護・居宅介護支援  
子育て支援・地域交流  
〒590-0105 大阪府堺市南区竹城台3丁4-3  
TEL.072-291-7487  
FAX.072-289-5995  
E-mail:office@h-hope.info

**デイサービス**  
〒590-0105 大阪府堺市南区竹城台3丁10-3  
TEL.072-203-5880  
FAX.072-201-5881  
E-mail:days-hope@h-hope.info



最後は、NPO 福祉ワーカーズ ほーぷです。 潜在運営者としています。さきほどのほっとけないネットワークとおなじ、大阪の泉北ニュータウンに位置しています。

1997年に 生協がホームヘルパー3級の講座を開講し、その受講生が中心となってできた団体です。「ワーカーズ・コレクティブ」といって、生協の共同購入の考え方を働き方にも導入したものです。単なる雇用者ではなく、働き手ひとりひとりが運営にも参画するという働き方です。この生協が後押しして、南大阪にいろいろな福祉ワーカーズコレクティブができたのですが、その7番目のワーカーズ・コレクティブとして、設立されました。介護保険導入前なので、介護、家事、産前産後の世話などを会員同士の助け合い活動として行っています。ちょうど泉北ニュータウンに居住した世代が、子どもの手が離れてきた時期と一致します。その後、NPO 法人資格を取得、訪問介護とデイサービスを中心とした介護保険事業もはじめました。竹城台地区は、規模の多い住宅が多い地区で、空き家を借りて事務所を二拠点で活動しています。



3. 空き家などを活用した住宅セーフティネット機能の強化に係る制度について 資料

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み(案) 資料3

### 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】**
  - 国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
  - 住宅確保要配慮者の範囲
    - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
    - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】** ※指定登録機関による登録も可能とする
  - 登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
  - ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
  - ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウスの圏域等)の基準を設定予定
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】**

### 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

- 都道府県による居住支援法人の指定【法律】**
  - 都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定
- 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】**
- 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付<sup>(※)</sup>の要否を判断するための手続を創設【法律】**

※ 本例、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと
- 居住支援活動への支援措置等【予算】**

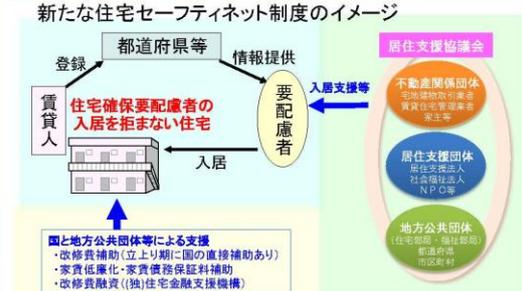
補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国定額(国の直接補助)
- 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化**
  - 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】
    - 一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)
    - ※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか
  - 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

### 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- 登録住宅の改修に対する支援措置**
  - 登録住宅に対する改修費補助【予算】** (補助を受けた住宅は専用住宅化)
 

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3 + 地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり
  - (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】**
- 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】** (専用の住宅として登録された住宅の場合)
 

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2 + 地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	



●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案

資料4

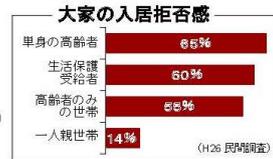
<予算関連法律案>

背景・必要性

○住宅確保要配慮者<sup>\*</sup>の状況

<sup>\*</sup> 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加(うち民間賃貸入居者22万人)
- 若年層の収入はピーク時から1割減(30歳代給与: <H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円(▲12%))
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%(H26: 一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円)
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否



○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



➔ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

法案の概要

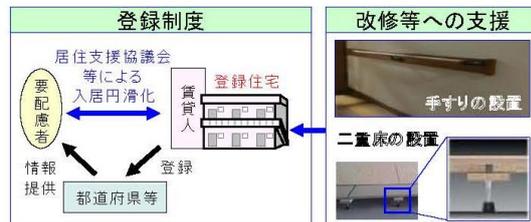
○ 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

〔耐震性能、一定の居住面積 等〕  
※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和  
 ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定



○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

H29予算案

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助



○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付<sup>※</sup>を推進

<sup>※</sup> 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算案

- 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現(KPI) 登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸(年間5万戸相当)(2020年度末)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合 39%(① 669+② 17 = 686市区町村)(2016年11月) ⇒ 80%(①+② ≥ 1393市区町村)(2020年度末)



**基準を検討するにあたっての基本的な条件**

- 住宅全体の面積、専用居室の数、専用居室の面積、共用空間に設ける設備を設定することが必要。
- 具体的な案は以下を基本とすることが考えられる。
  - ・住宅全体の面積は、  
(13~15)㎡ \* N + 10㎡以上 (N:居住人数、N ≥ 2)
  - ・専用居室の数は、1人1室
  - ・専用居室の面積は、9㎡以上  
(造り付け収納がある場合はその面積を含む)
  - ・共用空間に、台所、食事室(団らんでできる場所)、便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所、洗濯室を設ける
  - ・便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所を、概ね居住人数5人につき1箇所程度の割合で設ける

**検討の方向性・留意点**

**1. 対象者の属性の視点**

- 検討すべき対象は幅広いが、喫緊の課題である単身者を対象とする。
  - ・ひとり親等については、事例の蓄積が少ないため今後の課題とする。
- 若年単身者と高齢単身者とは、必要とする専用居室や設備が異なることに配慮すべきである。
- 地域毎に住宅確保要配慮者の実情が異なることに配慮すべきである。

**2. 住宅ストックの視点**

- 長期的にみると将来のストックとなることを鑑みた基準となるよう配慮すべきである。
- 地域毎のストックの実態を踏まえた基準となるよう配慮すべきである。
- 既存のストックを柔軟に運用できる基準となるよう配慮すべきである。

**3. 基準設定にあたっての配慮事項**

- 各地方公共団体において実態を踏まえて、強化又は緩和を可能とすることが望ましい。
- 基準とは別に、配慮すべき事項を示すことが望ましい。
  - ・バリアフリー仕様やフロア毎のトイレ設置等、高齢者向けの配慮事項
  - ・自転車置場やゴミ収集スペース等、住宅敷地内の共用スペースに関する事項
  - ・複数人が同時使用できるか等の使い勝手を踏まえた設備の数に関する事項 等

**4. その他**

- 運営にあたっては以下に配慮して行うことが望ましい。
  - ・住宅の性能や契約内容、生活利便性などに関する適切な情報提供
  - ・入居希望者と住宅とのマッチング
  - ・入居希望者が共同生活に向いているかどうかの適切な判断と対応

#### 4. ディスカッション

司会 大江守之

上野勝代・小島美里・調査報告者一同

大江：非常に多くの事例を聞いていただいて、いろんなものがあって頭の中が混乱されているのではないかと思いますので、これを整理していきたいと思います。最初にまず感想をお聞きしたいと思います。上野先生からいかがでしょうか。

上野：私もこの事例を全部見たわけではなくて今日初めて事例を聞いたものもありますが、1つはまず本当に各地で関わっている方々の意欲というんでしょうか、そういうものを感じたんですね。あと行政の方に言っておきたいことは、JKA がやったような1歩足を踏み出せるような支援があるならば、各地でいろんなかたちでやりたいという方が多くいらっしゃるのではないかと思います。だからCOCO 湘南台がやった本当に素晴らしい実践例、その中からいろんなヒントを受けて、例えば私が住んでいた京都では10年間これを何とかやりたいという人たちがいるわけです。しかしこれをやれないのは資源とか情報が十分ないために本当に探して最後になってやっと一人の篤志家が見つかって2つ目も3つ目も作りたいんだと彼女たちは言っています。私は、おひさまくらぶにも行かせていただいて本当に地域に根ざして、そして地域の住民の人達を生き活きさせるような仕組みをつくりたいという方々が全国にいらっしゃる。今日一番に町田から来られたIさんは80歳で入居希望者で「いろんなところから資料を取り寄せて、どういうところだったら入れるかを調べています。本当に情報集めにくたびれましたが、やっとここに来てこんなところがあるといいなと思いました。いろんな有料老人ホームなどをみると価格が高く、それから食事もいろんなことも全部ワンセットになっていました。私は80歳だけど、もしかしたら急に倒れるかもしれないけど、私も何かしたい。何かしたいけどそれができない。全部そういうのが整った所に入ったら私は死んじゃう」と言われたんですね。今70代とか80代とか元気な方もかなりおられます。自由に自分らしい生活をしていきたい。しかしそういうふうと一緒に住む人がいたら非常にありがたいということを言われた。これはこういうところを求めているいらっしゃる典型的な話だと思って聞きました。私はしばらくデンマークを中心としたシニアの研究をやっているんですが、デンマークではこういう高齢者が一緒に住むと医療費、それから消防だとか警察だとか社会的費用がトータルで安くなります。おまけに今日の説明でもあったと思うのですが入ったことによって楽しくなったら実は元気になってくる。つまり生き活きとした健康年齢の期間が長くなるとういうことで、そのような結果をデンマークの国立研究所は出しています。つまりCOCO 湘南台でグループリビング運営協議会の人達がやってきた経験がもっともっと広まって欲しい。サ高住が本当に建物でいろいろな形で支援があって非常に良いのですが、それと今このグループリビングでやられてきた地域の人と密着し、そして中に入る人が生き生きと暮らせるような仕組みづくりをうまくやることのできるような支援策が改めて求められているなあと感じ

ました。以上が感想です。どうもありがとうございました。

大江：今日どうして18が選ばれたかということですが、全くランダムに選んだわけではないのですが、実際に見てみると結構バラバラで、結果としていろんな要素がありました。私も今回大阪の方に一緒に行かせていただきました。本当にそれぞれ違うなということ強く思いました。それはまず居住地域には、いろいろな特色があり、えんの森がある新座は東京の首都圏郊外で住宅化してきて、あまり基盤整備がなされないまま需要があったために農地を切り開き住宅が広がっていく、そういう風に出来てきました。そして中間所得層が住むという住宅地を背景にしながらこの地域ができています。それから大阪の泉北ニュータウンみたいな計画化住宅地で、あれが作られた当時は、戸建てが較的規模の大きい戸建てが多くできていた。そういう住宅地として割とプレステージが高いなかで作られたてきたが。そこではまた集合住宅で公営住宅があったりと計画する側としては、階層的にもいろんな人が混じってという理想を追いながらやっているんですけど結果的にやってみると階層別の対応の仕方が少し違って、事業者がどういう人を支援していこうかと考えながらやっているの、その活動が地域のなかでも違った層を対象としてやっているんだなという感じがしました。地域と事業の対象になる人達、そういうものがいろんな組み合わせの中にあるんだと。そしてそれぞれ小さい事業体は自分達が見つけた対象を非常に大事にしていくし、その延長上でどういうことができるのかをお考えになるから、たぶん見ている所が事業者によってかなり違う感じがするんですね。それぞれ話を聞くとリアリティがあってそうだなって思うことがあるので、それぞれの見ている所がリアルで興味深いのですが、それぞれ違うなという感じが僕はしていて、要するに高齢者共同居住といっても一体どういうところを目指してやっていくのか。たぶんここにお集まりの方も実際に運営されている方、お住まいの方、研究者、いろんな立場ですが、たぶん目指しているところが全部同じではないと思いますので、たぶんご覧になってここは面白いなと思った所は違うんじゃないかと思うんですね。それをあまり乱暴に1つにまとめるのは難しいと思うので、そういう中で切り口として感じたのは、1つは最初に土井原さんが高齢者グループリビングはケアを目的とした共同居住ではないという定義ということを話してくれましたけどCOCO湘南台のことを考えてみると効率的にケアを受けようとして一緒に住んだわけではなくもっと生活のベースの部分、一緒においしい食事ができるとか、1人じゃなく人の気配があり不安でないとか、基礎的な部分を共有することによって豊かな高齢期、人生を生きようということを目的に始まったんですね。もともとケアを受けることを目的にしない。しかし18年経って実は私は西條さんの後をついでNPO法人COCO湘南の理事長をやっていますが西條さん中心の運営が難しくなってきたということがあります。その象徴的な出来事はNPO法人COCO湘南は1つ目はCOCO湘南台、2つ目はCOCOありまという海老名市にあるもので、3つ目はCOCOたかくらという3つのグループリビングを運営していましたが、2つ目があまりうまくいなくて、土地建物の所有者は西條さんの御親戚ではあったんですが、だからと言って家賃を払わないわけにはいかない。このままや

っていても家賃は払えないなということが段々わかってきて、ここを手放そうということにしました。手放すと言ってもはい御仕舞という訳にはいかないの、後を使ってくださる方を探して、そこに引き渡す形でやめようということにして、法人の中にチームを作り探したんですね。たまたまうまくいまして、海老名市の社会福祉法人で知的障害者のケアをやっているところが障害者グループホームを運営しているんですが、そこが制度改正でスプリンクラー設置工事を数年以内にしなければいけないので、新しいところを探していたんですね。ちょうどそういうニーズに合致したのでその社会福祉法人が入ってくださり1つ切り離れたんですけど、そういうことが起きてくるとなかなか苦しい状況なんですね。このグループリビングの運営の仕方は本当にそれぞれ違って、例えばCOCO湘南台と小島さんのところは全く違う事業構造になっているんですよ。どう違うかっていうとCOCO湘南台は居住者から家賃をもらってそれをそのまま家主に渡すだけなんです。そして生活支援のところもそのままサービス事業者に渡すので基本的には何も残らない事業構造になっています。だから空き室ができた場合、空き室分をNPO法人が負担しなければいけない。常に満室にしなければ成り立たないという事業構造になっているんですね。それがどうして続いてきたかというのは西條さんの力ですね。西條さんの作った住まいに住みたい。西條さんと一緒に理想の住まいに暮らしたい、ということで保っていた。しかしそれがいつまでも続くわけではないですね。そうするともう少し安定した事業の形にしなければいけない。すぐに解散ですとはいかない訳ですから、それをちゃんと続けて、同時に理想とした部分を維持し、もう一方でみなさん加齢してケアが必要になっている所でケアのサービスをどこからどういう形でとっていくか、そういういろんな課題がでてきて、当初のケアを目的としない自由な暮らしが立ち行かない状況になっているんですね。小島さんのところはまた違う事業形態になっていて、ちゃんとお金をやり取りして1つの不動産経営でもあるわけなのでそういう事業がしっかりしている上にちゃんとその生活の食事とか、ベースの部分、それとケアが必要な時、法人の仕組みの中でケアを用意することができる。ケアの用意をどうするか、一方で居住者同士はどのような関係であればいいのかをトータルに考えていかなければいけない。そのことに対してどんな18の事例の中からどんな知恵が得られたかを確認していくことが大事なことかなと思います。もう一度ちょっと発表した方々にそういう点でどういう点が一番大事な点かを短めに話していただけますか。

近兼：地域との連携や共同することでケアに関するいろいろな情報や自治体からのサポートが得られていると感じました。またぐる一ふ藤のほっと館に関しましては、立ち上げのときの資金なんですけど自分達で疑似私募債を発行するような形をとっていました。ぐる一ふ藤に関してはもちろん運営する方たちの私有財産というのはどれだけのものかというのはあるんですけど会員の方からの私募債で集めているのは面白かったなあと感じました。

大江：私は藤沢の大学にいますので理事長の鷲尾さんも存じていますが、元々建てたところ

ろは UR の賃貸団地だったところを立替の時に買ったんですね。UR は信用のない NPO に売ろうとは思わなかったんですが、UR はその決断をして、お金を私募債という形でお金を集めて、足りない部分は横浜銀行から借り入れてやったんですが、非常に事業センスを持っているところです。それから鷺尾さんのご主人が横浜銀行なので金融知識もありました。でも鷺尾さんを信用して何百万を出すという人が結構いたわけです。それは残念ながら COCO 湘南に関しては私募債を集めてやりますというのは非常にリスクが高くてできないのですが鷺尾さんのところはそれができたがそれは一般解ではない。今 2 件目をやっているんですね。地域に密着して高齢者だけじゃなくて様々な精神障害者や子ども等を視野に入れてやっているというところでは非常に力があるところです。それでは次の林さんの事例は医療系というかややケアの部分が強いところですね。

林：先ほど大江先生が言われたようなケアと不動産業をいっしょにやっているところは 1 つありました。ケアタウン小平は、不動産は株式会社、ケアの部分は NPO が分担してやっています。ケアと不動産業を役割分担してやっていくというあり方というのは、どうなのかは、今の時点では私の答えはないのですが。

大江：有料老人ホームはベネッセスタイルケアの有料老人ホームはたくさんありますよね。あれはベネッセ本体が土地を買ってそこに建物を建ててベネッセスタイルケアという会社に貸すんです。もちろん不動産の経営と施設の中身の経営が分離されていて家賃を払う仕組みになっています。大体そういうやり方でやっているんですね。それはやっぱりリスクは資産保有者を持っているというのが普通の形だと思っています。いろんな形でリスクを吸収できる。運営者が運営の仕方だけでそのリスクを負うのは非常に難しいところがあるので、例えばシャロームつきみ野もそうですし、ハードウェアと運営を切り離すのは 1 つのやり方だと思います。ただ小さいところはそうじゃないところもあります。そもそも土地建物を用意する資金を自分で調達できることはなかなかないと思います。だから分離型になっていると思いますが。あと医療型から入ったところは医療の感じがするとか、介護系から入ってきたところとか、それぞれ少し特色があります。私は実際行っていませんが今日来ていただいている小平ケアタウンは非常にすばらしく僕もそこに入って死ぬのがいいかなと思うぐらいのイメージを持っています。でもやっぱりやや特殊解ですよ。一般解にはなかなか近づきにくい。でも私たちは特殊解から学ぶしかないというのがあるので。

土井原：事業構造がどうなっているかというところで土地建物をどのように所有しているのか、賃貸しているか、あるいはサービスをどのようにつくるか、サービスをどの程度社会化して居住者がどの程度自分達の手でやっていくのか、法人の他の事業をグループリビングとどのように組み合わせるのか、そしてそれらを建物に統合していくのか、分離していくのか。あとは地域のつながりに関しては居住者に地域のつながりを作り豊かにしていくだけではなく、あおいけあやぐるんとびーのように小規模多機能を通して地域

全体を良くしていこうとする新しいタイプのものができて興味深く感じました。

小島：私どもは土地所有の形態といいますと、うちは面白いことになっていまして、隣にグループホーム、私どもの事務所そしてデイサービスとケアマネ、訪問介護という所帯がそこに入っていまして借地借家なんです。ここのグループリビングは借地で建物はJKAからかなりのお金をもらっていてうちの所有になっています。ここから歩いて5分のところに民家改修型の小規模多機能があり、そこは買い取りで自己所有になっていて3つのパターンを持っていることになります。期せずしてそうなったのですが、それぞれのメリットデメリットがあります。ここのところ何年も経っていてお金を貸してもらえるようになってきたので隣も買ってみたいよかと思っただけのことだったのですが、よくよく考えると今回調査に加わって数十年先に高齢者はいなくなるので、なんでもかんでも持っていたらいいというものではないことに気づかされました。今回初めていくつかに参加しましたが、大変色々勉強になりました。私は運営者ですので可能性というのはこんなにあったのかと思いました。たまたま私たちはグループリビングという形態をJKAの補助金があり、西條さんとも長年の付き合いがあり作りましたが医療型もあれば宅老型もあり、それをどうやって選択しているのかについて興味がありました。自分自身の人生を考えると、認知症になったらグループホームはいいよねと思っています。そうでなく普通に加齢をしてある年になると要介護になりという普通のパターンにとってはグループリビングはいいと思います。

例えば癌が長期化し、先が見えた時にはケアタウン小平、私は家族がみんな癌で死んでいるのでケアタウン小平が近くにあってよかったと思っただけなんですけど。自分のターミナルというか、人生の行く末がどうなるかわからないという点で選べるだけのものがあつたら、どんなに幸せな超高齢化社会になるかなと思っただけなんです。法人としてはいろんなものは出来ないのですが、そういう面では豊かな経験をさせていただきました。

大江：ちょっとこれまでのところでご発言いただきましょうか。

小島：今日うちの住み込みボランティアの方がいらっしやっています。グループリビングえんの森の皆さんはここに住みながらいろんな活動をしています。住みボラと呼んでいます。どなたか一言お願いします。

大江：住みボラの方、手を挙げてください。

安岡：よくわからなかったのは、この調査自体の根本的に18件をどのように選んだのかがわからなかった。やはり私たちのグループリビングのイメージはケアを目的とする共同住宅ではなく自分達が自立して共生しながらやっていくレベルの共同住宅だと思っていましたが、グループリビングあるいはそれに類する住まい方をしているものはあるんですが、小規模多機能施設の話が出ました。この小規模多機能施設を取り上げたのはどういう意味があるのかがわからなかった。おそらくグループリビングの発展した姿の中でこのような

施設が必要とされるか、小規模多機能を発展させたうえで、グループリビングという住まいがどこかで求められているのかなと想像はするのですがよくわからなかった。

大江：ご質問ありがとうございます。JKA でできた COCO 湘南台をベースにしたグループリビング 16 の運営者のお話を伺った中で 1 つの理想形に近いものを挙げると、えんの森や北海道のいぶりたすけ愛の中に新しいモデルがあると理解したんですね。グループリビングそれ自体は自立と共生の理念をベースに運営されている。しかし COCO 湘南台で起きていることは庭で畑をしたりとか、花を育てたりとか段々されなくなってくるし、最初のころの 10 人の暮らしとだいぶ違ってくるんですね。そして中には重度になってしまう方もいらっしゃる。そういう時にそういう風にケアの部分が必要な時に必要な分だけの確に出せるかということ、このえんの森は出せる状態、いぶりたすけ愛もかなり出せる。ということはグループリビングの良さを活かしながら、これから状態の変化に対応するために、おそらく COCO 湘南台では得られない必要なケアの手が比較的すっと出てくるということだと思うんですよ。そういうすっと出してくれる所というのが今どういうところにあるかというと小規模多機能事業をやっていらっしゃる NPO 法人などの中にそういう力があるのではないかと、その法人がすぐさま住まいを作るとは限らないけれど、そういうところと住まいとの関係に関連付けて考えられるようなモデルを作ればそれはえんの森やいぶりたすけ愛に近いものになっていく可能性があるのではないかと、ということで小規模多機能を選んでいきます。それを具体的に言うとあおいけあという小規模多機能の運営者の加藤さんは NHK のプロフェッショナルで取り上げられています、加藤さんはとても深く考えられており、新しい形のケアのリーダー的な存在だと思います。彼のところは COCO 湘南台と近いんですよ。1 キロぐらいかな。加藤さんと少しお話して、どうやって湘南台との関係を作っていけるかを相談している最中なんですけど、やっぱり COCO 湘南台だけではケアの部分は十分には行かないだろう。でもそれを全面的に有料老人ホームなどの施設にするようなことは目指すのとは違うんですよ。的確にケアの手がすっと出てくるのはどういうところかという問題意識があって、小規模多機能を少し考えてみるということで今回の調査に入れました。他に質問はあるでしょうか。

近藤：私は仙台から参りましたおひさまくらぶと申します。小規模多機能はもともと宅老所がやっていたものを制度にのせたものです。私たちのところも家でずっと暮らしたいんだけど家族に何かあった時とか、介護がとても必要になった時にちょっとだけ手伝ってもらえれば最後まで暮らせるというのが小規模多機能です。だんだん介護力が無くなって 1 週間泊まるようになっていたり、一人になったから毎日泊めてほしいという求めに応じて泊まりの機能を増やしています。先ほど発表の中にあっただけなんですけど、この人が小さすぎてこの人がいるからここにいるのは嫌だという話がありましたがそれがものすごく響いたんです。私たちは泊まりが必要な方を泊めてきたんですけど、それこそ認知症の人の対応はプロ化しているんですけど、まだ認知症ではない人が認知症の方と一緒にごはんを食べる

時にいらいらすることがあり、そこを何とかしたい。自立して住みたいという人もみんな弱くなりますから。こういう時も人に頼んでもいいのね。スタッフにしてもらってもいいのねっというのを少しずつ受け入れていくのが必要なんじゃないかと思っています。私たちは家で暮らすところから入って、暮らせないのでちょっとだけ泊まり、そして毎日泊まるようになり、その後は自立して暮らしせる場所を作りたいと思っています。

地方都市ですから都会のように一人で暮らしてきた人が少なく家族と暮らしている人も多いので家もあるけれども家を売ることができない。主婦だった人はそんなに年金額がない。蓄えがなく年金もない人がたくさんいます。そこで潤沢に運営していくのもちょっと難しい。地域性がある。本当に自立して住んでくれ、家賃を高く設定して住んでもらえるという人はちょっと難しいという地方に住んでいます。

小島：小規模多機能の話なんですけど私はあおいけあだけ一緒に伺わせていただいたんですけど、あっこれかと思ったのがありまして。やはりグループリビングは中間所得層を思い描いて作っているのがほとんどだと思っていますが。私は中間所得層以外の方をどういうふうに支えればいいのか、ずっと考えているんですけど。うちがやれるとは思っていないのですが、あおいけあは小規模多機能の上に 2 つ部屋を貸しているんですね。あれってすごいな。やったねって。そこに住んでいるだけの人達は、誰でもいいって言ってるけど、多分高齢期で認知症が始まった方たちが住むとある程度小規模多機能に泊まるのとは違う形で住まえるのではないかと思いました。私も小規模多機能をずっとやってますので小規模多機能のあり方自体もいろいろあって、とにかく 2 部屋というのに惹かれましたね。そういうやり方を少しずつできていけば、あの部分はプラスアルファの部分として考えていて、たぶんそこでの収益をそんなに考えていない。収益を考えなくてもいい程度にやれるものがあればいいのか、考え方としてできるのかなと思いとて面白かったですね。小規模多機能の中でもいろんな組み合わせがあるというのを知りました。

大江：加藤さんのところは加藤家の所有で展開しているんですね。要するに地主さんなんです。だから割と自由がきくんです。2階にアパートをつけてというようなこともできます。さっき僕が言ったのと逆のことですが完全に所有してしまえば先ほどの大阪の山王丸さんも自由な方でアパートオーナーの顔と、その中で自分が持っているものだから結構自由にやっちゃおうというのがうまく組み合わせてやっているの、そういう意味でオーナーとしてかなり自由度を持つというのも一つのやり方かもしれない。借りちゃうとある種のルールの中でしか運営できなくなるということがありますから持つというプラス面があると思います。

中西：おたっしやはうすところらふの 2 つ、これらはグループハウスとグループリビングという名前がついているんですけども全く対極にあります。おたっしやはうすは生活困窮者から重度の介護者というような方々が住んでいる。先ほどお話がありました山王丸さんの持っているマンションなので非常に自由な使い方をされていまして上階の方に障

害者、いろんな方が住んでいます。高齢者も寝たきりの方も上階に住んでいるということで、プライバシーが必要な方は上にいて、介護度1ぐらいなんだけど下の方が好きという方は下に住んでいる。そんなに介護が必要だとは思えない方とお話しさせていただいたんですけども、それほどプライバシーがなくてもそこに住んでいるのが望みだという人がいました。経営についてはおたっしやはうすの方は、非常に事業展開を大きくされていて配食サービス等を手掛けておられてアンケートでは2億は切っていたんですが以前の報告書では2億以上の売り上げがあるということで相当な事業展開をされています。えんの森で住みボラとおっしゃっていましたが、こちらも上の階に住んでいる方のボランティアがたくさんいて、たくさんの方がボランティアやパートとかいろんな形でかかわっていました。調理には女性が多く、グループハウスには男性が多く関わっていて若い人がたくさんいるのが印象的でした。

ことらいふの方は、大江先生がおっしゃったCOCO湘南台のようにまったく他に事業がなく収入がなく空き室リスクがあるとやっていけない。最初に事業者として考えた時に全くダメなパターンと思ったんですが、けども非常になんか惹かれる部分がありまして、居住者としてみた時に女性が退職して、野上さんはずっと仕事をバリバリやってきた人なんですけど、仕事を退職して残りの人生の拠点が無い。そこで地域と交流がしたいと思った時にそうやって一緒に住むことで地域交流の拠点にしているんじゃないか、とか話し相手がいって1つの家族になっていて家事労働も誰かのために作るから食事を作るけれども一人になったら作らないという人を何人も知っています。一緒に作ることで家事労働を長く続けていけるんじゃないか。やってみないとわからない。もう少し先までみていたいなと感じました。

宮野：私も半分ぐらいは参加させていただきました。先ほどケアをどうつけるか、どこまで対応するかは、非常に大切な視点ですが、小規模多機能とか介護事業所のところは6000万円ぐらいの事業規模になっていて、医療のところは比較にならない金額で、一方で住宅だけというのはシャロームさんとかは1000万円ぐらいというところで、明らかに事業規模が全然違うなと思っています。その中でももちろんケアをどうつけるかは、YWCA サラームでみたように不動産事業としてソフトをどうつけていくか、ここでは留学生との交流や、カフェの運営とか、他のボランティア活動の運営ということで、住宅提供者として箱だけを提供するのではなくて、そこに付随する交流をセットで提供していくところが今グループリビングの提供方法としてはあるのかなと思いました。ケアはどこまで対応できるかは介護事業的にみるととても不安な部分はあるにはあるが、介護事業的な部分を重視してすぎてしまうと今の介護事業所と境目が見つけられなくなるという点でどのあたりで線を引いていくのがいいのかなと思ったところです。

大江：ことらいふというのを中西さんのご紹介で覚えていらっしゃるかと思うのですが行って僕も驚いたのですが、すごく凝った和風の住宅で素晴らしい建物なんです。そこはグ

ループリビングをやりたいと探していて、あるお医者さんがそこを買ってくれて、それを会社に貸してくれ居住者の家賃を集めてオーナーに払っていく。その中で生活のベースになる部分は自分達でやっている。確かに行くとしそうで素晴らしいと思うけど同時に今空き室があって足りない部分は家賃を先払いしていると言う話を聞き、ちょっと無理している部分があって、でも無理してもやりたいというのはあってもいい感じがします。一方で中西さんと同じような感覚を持っていて、ここで持続性がないですよと言うのは失礼だな。そういうことではない部分でやってらっしゃるんだから、そこはそこでどうなっていくのかは見ていかなければいけないのかなと思っています。でもちょっと心配かなというのがあります。COCO 湘南台と同じように自分達でリスクを取っているんだというのを久しぶりに見ました。

上野：京都生協の関係でことらいふそのものの株式会社を取材しまして、そうすると株式会社として割ときっちり本体の方は計算されていて、事業計画も 2 号とか 3 号とか、今度は南区の方で具体的な事例をやっていきたいということでしっかりした計画をされていると思いました。これから追求していくものだと思います。もともとは京都生協という生活協同組合が作ろうとしていることで、今生協は COOP みらいや今具体的に神戸なんかサ高住に乗り出そうとしていて、そのことがケアと住宅を一緒にする、あるいはケアの部分でかなり赤字を出さざるをえないので住宅という 1 か所にそういう人を集めるならば、経営的にもケアの質も高められるのではないかということで、今までの商品を売る購買生協だけではなく、福祉へ一歩足を踏み出そうというふうに変わりつつある途中の段階です。その意味で今行ったようなかたちのサ高住、ケアとドッキングした方法へと進もうとしています。その意味では 1 つの方法としてそういった所を活かしつつどういう風に展開していったらいいのか、ケアの部分で福祉生協と実績をつないでそういうものとドッキングさせたら 1 つの方法として考えられないか。いずれにしても小規模であることは経営的にも大きな問題を抱えていると思います。株式会社の方と話し合う機会があったのでご報告させていただいたという状況です。言われるように経営的にはたいへんです。ただあそこが面白いのはそのうちの居住者の一人は実はかなり生活が苦しいということで、家賃に差をつけてその人が代わりに住みボラのような形で、多くのことをやっているという形で、そういう形の住み方をしているという点では面白い 1 つではないかと思いました。でも本当に経営上はどうなるかこれから見続けて行かなくてはいけないということです。齟齬が出てきたのはそういうことです。

大江：ことらいふの会社というのは 3 人で社長と専務 2 人で、その専務 2 人は居住者なんです。そういう意味では先ほどのオーナーになっているから自分達の自由度があるのですね。土地建物を持ってはいないんですけど、その利用の仕方についての決定権を持っているので自分達で家賃を割り引いたりとか、そういうことを決定できるという部分があると思いました。

小島：一言だけ。グループリビングの運営を始め 5 年経ちました。最初お元気だった方が元気でなくなってしまう状況がおきています。グループホームは 13 年経って今は最初に入られた方が元気で頑張っていたけれども段々落ちてきて亡くなられて、今はまた多少元気な人達が入ってきています。高齢者の住宅は、そういう人たちの繰り返しになっているのですね。だから 20~30 年というスパンで考えないといけないだろうなと思います。

河西：今日の調査の事例で最初に紹介していただいた狛江市の狛江共生の家です。

私どもは地域密着でスタートし、市民が高齢者の問題を考えながら、やっぱり住まいだねと思いついたのが 15 年前です。準備して今 10 年目が半分終わっております。一人で心配だからどこかで面倒見てほしい、誰かと住みたいという方の当時あったイメージは施設なんです。やっぱり自由が欲しい、自分らしい納得した人生を全うしたいという女性が多くなってきています。オーナーは地元の農家です。うちの事業構造はオーナーが土地建物を所有しています。居住者は大家さんと賃貸契約をしています。その他の相談事業や夕食提供は我々 NPO 法人が受け持っています。空き室が出た場合、直接我々の方には共益費や食費の影響はありますけれど何とか頑張っています。家賃のマイナスは大家さんがかぶってくれています。大体 7 掛けぐらいで事業計画をやっていますので、25 年で自己資金を借り入れて作ってくれました。以前の高専賃と言われたものをサ高住や有料老人ホームに分けるため、どちらかにしろと言われていました。有料老人ホームは嫌だと言っています。サ高住にするためにはハード面の若干の改修と人件費を月 10 万円ぐらい上げないといけないということもあって今地元自治体と相談している最中です。私たちは地域で市民が自分達でスタートし、ひとり暮らしになったらどういう風にしてほしいかでスタートしているものですから。一方で今介護保険が地域包括ケアシステムの構築ということで在宅にいて多くの事業者や住民の支えをいただきながら地域で人生を全うできる体制作りに入っていますよね。そことグループリビング、高専賃としてスタートしてきましたが、逆に介護保険の方で地域の支え合いのネットワークがきちんとできていくと在宅でただ集合して住む、1 人ずつ住むよりは一緒にいいねと、そのところで地域密着型というか在宅重視型というか、そっちの方で何とかできるかなというのがあるんですが行政の指導があるものですから、ちょっと方向性を出さなければいけない。私たちは 8 万人の人口の市なんです。割とうちでは居住者の支援と同時に地域住民が参加する毎週 1 回の昼食会とか、認知症の交流会、そういう地域のつながり、町会とのつながりはあるので、これからの人口減と介護保険事業が政府としてどうなっていくかを見すえながら、なんとか自分達の方向性をとろうかなと思っています。1 つは低所得者対策で東京都は建設の方と福祉の方が一緒になって居住支援協議会をスッと作ったんですが、中間所得層のところへはサ高住か有料老人ホームをなさいというだけで、そのために運営の継続が難しくなりそうなんだけどサポートは何もないですね。高齢者のこれからの将来像がどうなるかをあわせながら進めていきたいなと思っていますが、そこは他の自治体では強制していないのですが東京都だけが強い

指導なのでしょうか。

大江:いろいろ自治体によって違います。例えば JKA の補助事業で京都に作られたものは、有料老人ホームにしないためには、食事の提供と住まいを一緒にしてはいけないと言われ、わざわざ別なところで作って持ってくるということに変更せざるをえませんでした。COCO 湘南台や COCO 宮内は神奈川県にあり、以前神奈川県から登録せよということを書いてきたのですが制度改正の時に立ち切れになってしまい言ってこなくなりました。私は今神奈川県住宅懇話会に入っていて、そこでは神奈川県の家みたいなものを作りたいと言っているのですが、そういう中で今はっきりしないのですが、どちらかに登録せよというのは粗悪なものを排除したいからであって、粗悪でなければどちらにも入らなくてもいいというような認定してくれるといいなと言っていますが、そういう事例がいろんなところに出てくればまた違ってくると思います。

大江:これでほぼすべてのプログラムが終わったんですけども、皆さん今日の発表をどういう風に受け止めてくださったのか、またご感想をお聞きしたいところなんですけど、この JKA の事業でやっているのですが今日の発表でお分かりのように、この問題に関心を持つ研究者が関東、関西にいて手当てをしながらここは面白そうだという情報を常に集めているので、そういうところにアクセスしたという感じなんですね。ご関心があってこういうところを見てみたいんだということがありましたら土井原さんのところにお声掛けいただければそのネットワークを使い、こういうところを見ていただければとお伝えできると思いますので、それでは今日は長時間どうもありがとうございました。

小島:時間が 10 分超過してしまいました。皆さま長時間ありがとうございました。今年がこの調査の第 1 年目で、来年は首都圏関西以外のところでやってみようと言っています。3 年目の仕事はどれだけのものになるのか楽しみにしたいと思います。私は運営法人として支えていきたいと思っています。長時間ありがとうございました。



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  
発行 NPO 法人暮らしネット・えん  
埼玉県新座市石神 2-1-4