

現地視察・ヒアリングについて

CONTENTS

	Page
01 在宅老人ホーム事業 SOMPO ケア株式会社	1
02 ゆいま～る高島平 株式会社コミュニティネット	2
03 上郷ネオポリス 大和ハウス工業株式会社	2
04 学研ココファン 株式会社学研ココファン	3
05 サンリスタ諫沼海岸 バナソニックホームズ株式会社	3
06 ユソーレ相武台 神奈川県住宅供給公社	4
07 コンチェラート相武台 神奈川県住宅供給公社	4
08 春日台センターセンター 社会福祉法人愛川壽寿会	5
09 高齢者の住まいに関する相談窓口 一般社団法人高齢者住宅協会	6
10 あおいけあ 株式会社あおいけあ	6
11 ノビシロハウス 株式会社ノビシロハウス	7
12 ハッピーホーム銀翼の森 株式会社銀翼の森	8
13 わかたけの社 社会福祉法人若竹大寿会	9
14 桜美林ガーデンヒルズ 株式会社ナルド	10
15 グランドマストみなまきみらい 相鉄不動産株式会社	11
<u>現地視察・ヒアリングのまとめ</u>	12

事業者：SOMPO ケア株式会社
開設時期：2015(平成 27)年2月

日時：令和4年7月8日(金)

最後まで自宅で 最後まで自分らしく楽しく過ごせるように支援する

苦難から始まった在宅老人ホーム事業

■在宅老人ホーム事業の概要

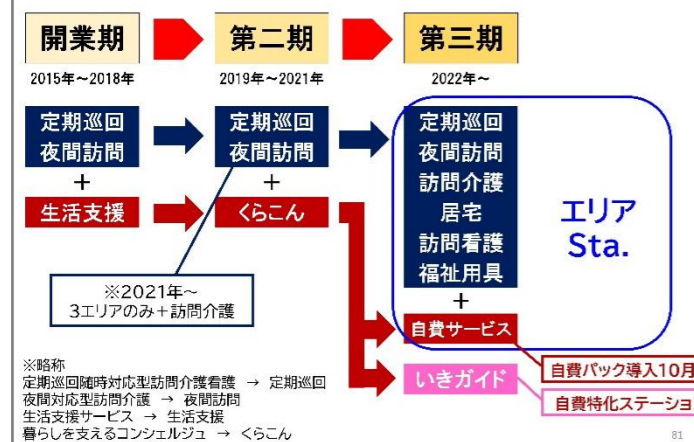
2015(平成 27)年から 2022(令和 4)年現在まで3期構成で在宅老人ホーム事業が展開されてきた。

開業期には要介護者で低所得者層を対象に定期巡回(訪問看護有り)・夜間訪問の介護報酬に保険適用外の生活支援サービスとして2万円を付帯し、収支を確保する予定が、ケアマネの訪問看護や自費の生活支援サービスに対する理解が低く、また、管理者や職員の事業収支モデルへの理解度も低く、訪問看護及び生活支援サービスの利用者が全体の約三分の一に留まり、赤字が累積した。

第2期では、ターゲット顧客層を自立~要介護5の中所得者層へ見直し、拠点集約化、生活支援サービスの「暮らしを支えるコンシェルジュ」の開発等を行い、安定した黒字を確保できるようになった。暮らしを支えるコンシェルジュは、東京都新宿区及び葛飾区の全域、杉並区、世田谷区、大田区及び目黒区の一部地域で展開している。

現在、第3期では、利用者の多様なニーズに対応できるよう数多くのメニューを用意した「いきガイド」や「在宅老人ホーム(エリアステーション)」を展開している。

在宅老人ホーム事業 展開図

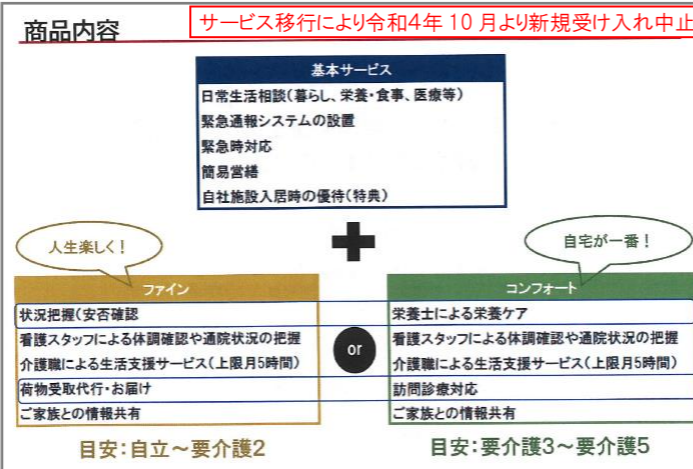


説明資料より抜粋

パッケージ選択から自由なサービス選択へ

■暮らしを支えるコンシェルジュ (新規受け入れ中止)

コンセプトは「ご自宅を施設に!」、老人ホーム同等のサービスを自宅でも受けられるとし、介護福祉士、看護スタッフ、管理栄養士らが生活サポートサービスを提供するもの。自立から要介護5までを対象とし、サービスの月上限時間を5時間と10時間のメニューを介護サービスの有無別で選べる。日常生活相談や緊急時対応等の基本サービスと、ファイン(状況把握等)とコンフォート(管理栄養士による栄養ケア等)のいずれかのパッケージを選ぶプラン設定としている。どちらのプランも定期巡回、夜間訪問は介護サービスとして利用が可能で、介護保険の適用も可能。



説明資料より抜粋

利用者の平均年齢は85歳、男女比4対6、独居が約半数を占め、持ち家が約7割、要介護3~5が約7割と多い。また、生活支援サービスでは、話し相手、外出補助、掃除のニーズが高い。

■いきガイド

2022(令和4)年3月に、いきガイドステーションを三軒茶屋にオープンした。介護保険を利用しない自費に特化した幅広いサービスを提供し、「健康」、「食事」、「ゆしみ」、「見守り」、「つながり」の5つのカテゴリで、生きがいと活力をサポートす

る。いきガイドステーションのライフガイドが相談窓口となり、一人ひとりのプランを作成する。利用したいサービスを選択し、時間ごとに設定された料金メニューが用意されている。利用者は女性が多く、60~70代が多い。SOMPO ケアのサ高住や福祉施設からの利用が約9割で、1割は地域包括支援センター等からの紹介である。



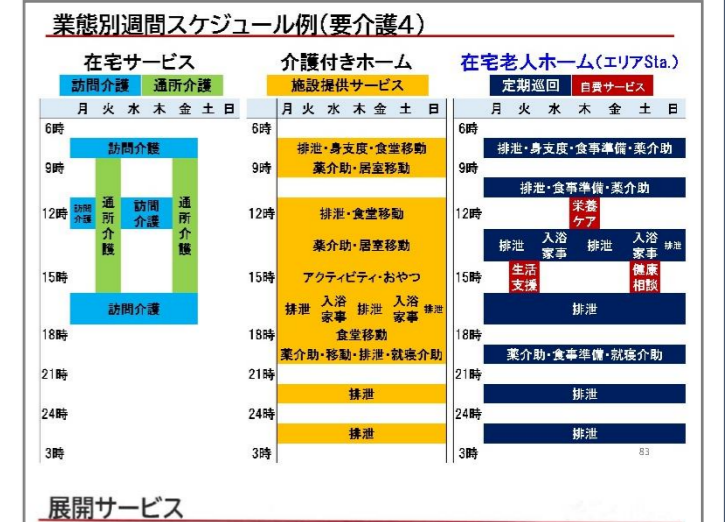
説明資料より抜粋

■在宅老人ホーム (エリアステーション)

2015(平成 27)年に開業した在宅老人ホームは、最後まで自宅に住み続けられるように援助を提供すること等を目的に、24時間365日ケアサービスを提供することができる定期巡回サービスを展開した。しかし、在宅で福祉施設同等のサービスを提供するためには、定期巡回サービスだけでなく、ケアマネや看護師が必要となった。そこで居宅介護支援、訪問看護、訪問介護や夜間訪問の自社資源を集約し、福祉用具や保険適用外サービスを拡充したものを在宅老人ホーム(エリアステーション)として展開する。エリアステーションは、「最後まで自宅で。最後まで自分らしく楽しく過ごせるように支援する」ことを理念としている。要介護4の場合のスケジュール例では、介護保険サービスである定期巡回を利用した場合、施設同等のサー

ビスを在宅で受けることができる。利用者の中には、福祉施設から自宅へ戻り、従前サービスの暮らしを支えるコンシェルジュを利用され、生活を送られる人もいます。また、従前、サービスごとに点在していた拠点が集約されたことにより、利用者が利用しやすくなるとともに、拠点の大型化と駅からの距離を考慮した立地設定によりスタッフの職場環境の改善も図ることができた。また、拠点化により利用サービスが変わっても同じスタッフが継続して利用者へサービスを提供することもできる。

在宅のスタッフは、利用者の自宅へ一人で行き、利用者と一対一の対応になることに抵抗を感じる方がいるため、サ高住スタッフのほうが採用しやすい傾向がある。



在宅事業のフルラインナップ



説明資料より抜粋

■今後の展開

「いきガイド」と「在宅老人ホーム(エリアステーション)」について、東京23区を中心にしながら、都内23区以外にも展開していく。(現在都内11市区に展開している。)

事業者：株式会社コミュニティネット(ゆいま～る高島平) 日時：令和4年7月14日(木) 運営：株式会社コミュニティネット
開設：2014(平成26)年12月 所在地：東京都板橋区高島平2丁目〈都営三田線「新高島平駅」徒歩1分〉

共同住宅の一部を活用した分散型サ高住

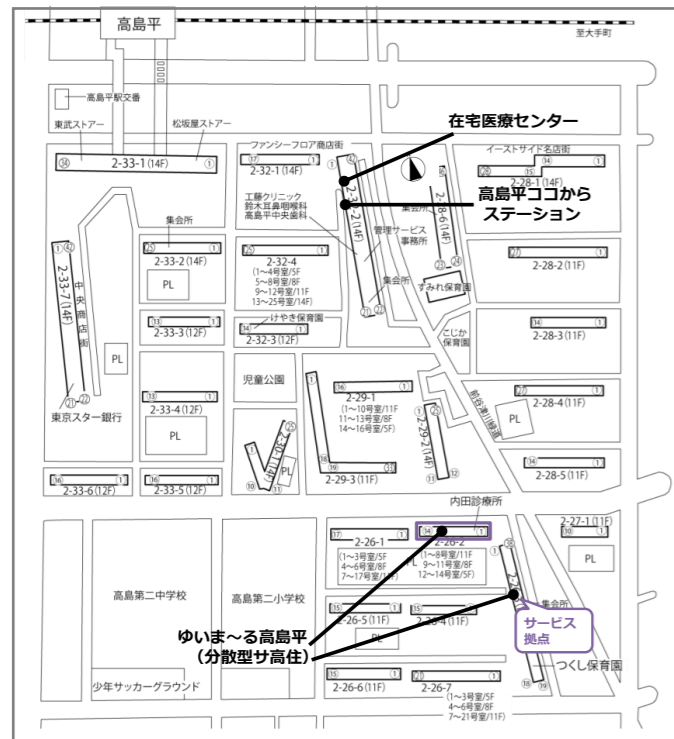
UR 都市機構による高島平団地における地域医療福祉拠点化の取組み

■高島平団地の概要

高島平団地は、昭和46、47年度に管理が開始され、30棟8,287戸のUR都市機構において最大規模の団地である。団地内には、高齢者の相談や交流イベントを実施する生活支援アドバイザーを配置し、在宅医療センター*1、高島平ココからステーション*2等の拠点が設けられている。

*1 地域包括支援センター、訪問看護ステーション、在宅ケアセンター、療養相談室を構え、(公益社団法人)板橋区医師会の在宅部門が集結したもの

*2 カフェ兼医療相談のできる認知症支援のための地域活動拠点で、地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターが運営するもの



説明資料より抜粋

■地域医療福祉拠点化

同団地を含むUR都市機構の賃貸住宅団地においても高齢化が進んでおり、地域包括ケアシステムの構築に資するため、地域の様々な関係者と連携・協力しながら、団地を地域資源として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進、団地を含む地域一体で“多様な世代が生き

生きと暮らし続けられる住まい・まち”《ミクストコミュニティ》の実現を目指している。

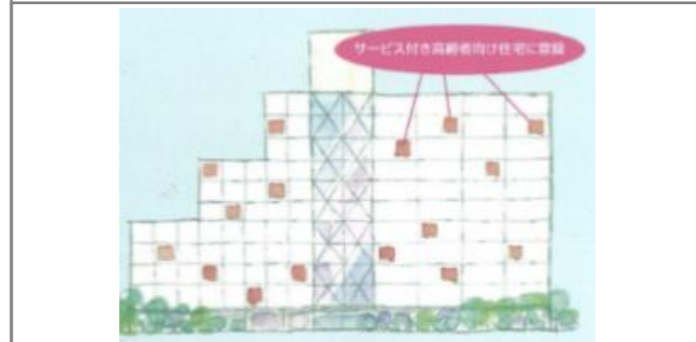
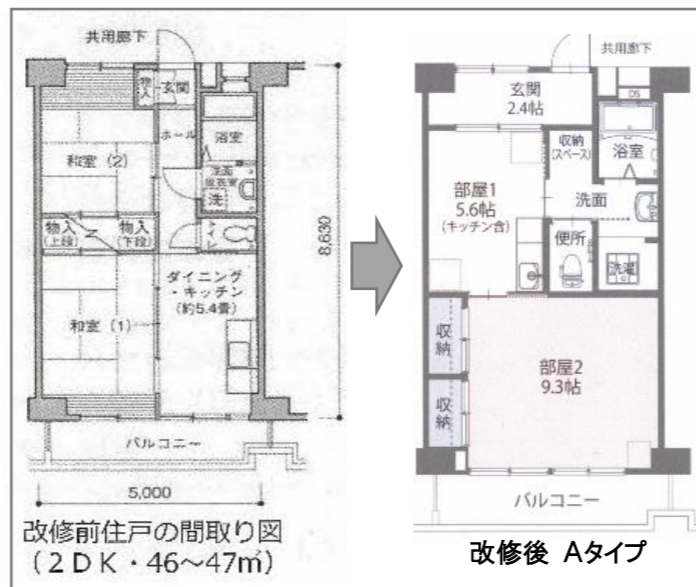
住戸単位のサ高住

■ゆいま～る高島平について

ゆいま～る高島平は、団地内で一定のバリアフリー化が図られた住棟の空き住戸を対象とし、住戸単位で運営事業者がサブリースの形態で分散型のサ高住を運営している。サ高住としての住戸内改修は運営事業者が行い、団地内の賃貸施設にサービス拠点を設け、基本サービス(安否確認、生活相談)が提供されている。

サ高住として、2014(平成26)年12月から開設し、45戸が登録されている。

1DK(2タイプ)と1LDKの3タイプあり、住戸専有面積は42.34~43.51㎡である。



HPより抜粋

事業者：大和ハウス工業株式会社 日時：令和4年7月21日(木)
所在地：横浜市栄区野七里1-30〈JR根岸線「港南台駅」バス約20分〉

戸建ての郊外住宅地で地域内の住み替えを促進し、住まいの選択肢を増やす

戸建て改修の分散型サ高住は適さないと判断

■上郷ネオポリスの概要

首都圏近郊の住環境が整ったベッドタウンというコンセプトのもと、1973(昭和48)年から入居が始まった郊外型住宅団地。現在、約830~840戸の住宅があり、そのうち空き家は十数件、空き地も2、3区画程度と空き家率は低い。用途地域が第一種低層住居専用地域のため、多くは一戸建て住宅で、特別養護老人ホームが2か所、老人福祉センターが1か所ある。大和ハウス工業(株)による2020(令和2)年の調査では、75~79歳人口が最も多く、65歳以上がいる世帯が地域の半数以上を占めている。現在、約6割程度の住宅が、建設以降の大規模修繕や建替えが完了している状況である。



HPより抜粋

■高齢者の住まいについて

大和ハウス工業(株)は、以前に空き家などの一戸建て住宅をサ高住に転用する分散型のサ高住の展開を検討したが、用途地域が第一種低層住居専用地域のため、サ高住運営に必要な「事務所」が用途上整備できないことや、想定される利用者数に対するサービス提供側のスタッフの確保などの費用対効果が悪いこと、サ高住登録で受けられる国交省の補助金を活用しても改修費の負担が大きいこと等から、上郷ネオポリスでは分散型サ高住の整備は適さないと判断した。

そこで大和ハウス工業(株)は、誰もがまちに最期まで暮らせる「サービス付き団地」に行きつく。大

和ハウス工業(株)が考える「サービス付き団地」とは、住宅地全体で様々な在宅福祉サービスを受けられることや、平屋などの低層の住宅や福祉施設への住み替えもできるよう整備された住宅地のことを指し、様々な福祉サービスを自由に選択できる住宅地となることを理想とする。バリアフリー住宅のようなハード面だけでなく、福祉サービスなどのソフト面に需要があることに着目し、今後ますますニーズは高まると想定している。

また、近年は見守りに対してIoT活用の流れがあるが、機械だけではなく、そのエリアで暮らす人同士の「ひと」の見守りが大切だと考えている。

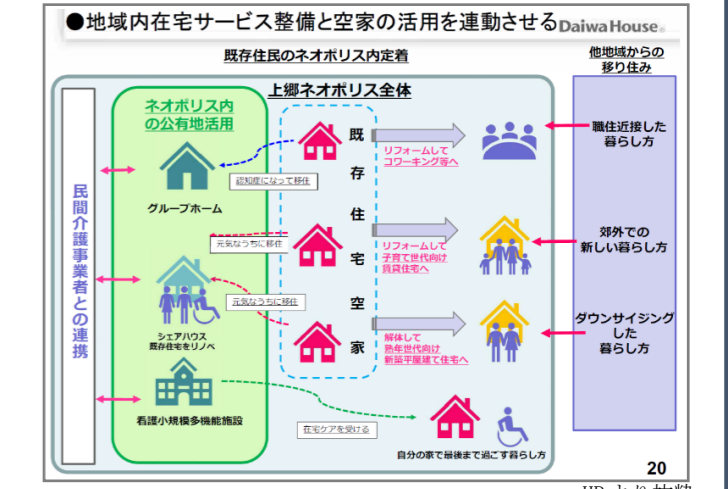
地域内の住み替え循環を促す住宅整備

■今後の展開・その他

ハード面では、住宅を多世代にわたり住み継いでいく持続可能なまちとするため、地域内で住み替えができるよう高齢者向けのバリアフリー平屋住宅の整備をするなど住まいの選択肢を増やしていきたい。

経験上、どこでも、看護付き小規模多機能型居宅介護、小規模多機能型居宅介護及びグループホームの3施設があれば、おおよそ自宅に住み続けるために必要な福祉サービスは満足できると考えている。

上郷ネオポリスで、横浜市と近距離モビリティの実証実験も行った。



HPより抜粋

有料老人ホームに比べ、サ高住は段階的に基準が厳しくなっている

サ高住の設計に対する基準が厳しい

■サービス付き高齢者向け住宅について

(株)学研ココファンの運営するサ高住は基本的に、駅から徒歩 10 分以内に位置しており、**全国の入居率は 95~96%と高く、ニーズがあるため、今後も全国的にサ高住の展開をしていく。**月額費用は 15~20 万円の価格帯を中心としている。全国 180 か所のサ高住のうちデイサービス併設は、50 か所程度で、その内ココファン利用者が 4 割、外部利用者が 6 割となっている。居宅介護支援事業所が併設されているのは、全体の約 3 割で、そのうち 7 割は自社のケアマネジャーをおいていない。

入居者の平均介護度は自立の方を除いて、要介護 2 程度で、食事サービスの利用率は、朝と夜が約 7 割、昼が約 4 割程度である。スタッフについて、夜勤は原則 1 名で、日中はサ高住と兼任で周辺の訪問介護等のサービスに従事することもある。

自治体にもよるが、県外事例として、国交省の補助の適用を受けるための**市町村意見照会で、地域にサ高住が充足しているため、新たに整備しないよう指摘され、補助金制度を受けられず、サ高住の建設を断念することがある。**また、サ高住の運営等指針が制度制定当初から段階的に厳しくなっており、住宅型有料老人ホームのほうが運営しやすいのが実態である。**有料老人ホームに比べ、設計に対する基準も多いと感じている。**

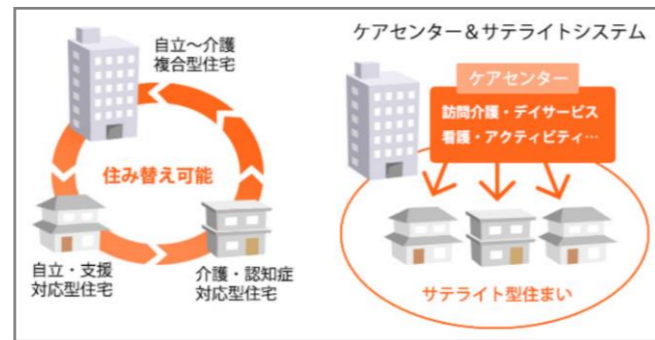
分散型のサ高住も検討したが、状況把握サービスに現状以上のスタッフが必要になるなど、**メリットが少ないため、現時点で展開していく予定はない。**

コロナウイルス感染症の流行を受けた高齢者の住まい方に大きな変化はないが、面会スペースに陰圧装置を置くなど、新たな設備の導入を検討している。

不足している施設・サービスを展開したい

■ココファン湘南 S S T について

サ高住は 12 住戸あり、1 住戸 25 m²で比較的介護度の低い方が集まりやすい傾向がある。S S T 内で住み替えをする事例があり、介護度が低い時期に入居を始め、介護度が上がると S S T 内の特養等に住み替え、空いた住戸に新たに介護度の低い方が入居する流れが自然と発生している。



■学研版地域包括ケアシステムについて

(株)学研ココファンが展開するサ高住を拠点とし、福祉施設、学校、保育、医療・看護などの**学研グループが関わる事業を一体化し、ゆりかごから墓場まで地域の中で暮らし続けられるようサポートを行うシステムで、各エリア内に不足している施設やサービスを今後展開していきたい。**特にクリニックや子育て支援などを併設した複合施設とすることを積極的に展開していきたい。

訪問看護については、事業所を新設するのではなく、既存の施設に入れ込んでいく。



サ高住にこだわらない、IoTを活用した見守り付きシニア向け賃貸住宅という選択肢

基準に縛られない元気なシニア向け賃貸住宅

■サンリスタ鵜沼海岸について

湘南海岸公園まで徒歩約 3 分に位置し、土地は個人所有で、パナソニックホームズ(株)が設計施工とサブリースを行い、賃貸借をしている軽量鉄骨造 3 階建てのシニア向け賃貸住宅である。全 7 住戸のうちの一つにオーナーも暮らしている。**(社福)伸こう福祉会のスタッフがサテライトで健康相談サービスを行っており、その他、エアコンセンサーや動体センサー、緊急通報ボタンによる見守り機能がある。**

入居者は単身が多く、夫婦世帯が 1 割程度、年齢は 70 代後半が多い。入居者の 3 割は自宅を売却し、1 割は自宅をリフォームして貸し出し、半数程度は自宅を持ったまま入居されている。また、入居者の 7 割が近隣エリアからの転居で、3 割は家族等の呼び寄せによる。ここでは、**自立から要介護 2 までは生活することができるが、それ以上の介護度の方の生活は難しい。**入居者の収入に関しては、低所得者層だと賃貸の経営収支が合わないため、ミドル層をターゲットとしており、月額家賃は、113,500 円から 121,500 円(共益費・管理費込)程度である。

サ高住登録については、ハードはもとより運営面で制約が多く、定期報告などの手間もあるため、現時点で登録する予定はない。

サンリスタのようなシニア向け住宅は、一般賃貸

住宅と同程度の家賃が回収できるようになれば、高齢社会で需要が高まっているので、展開していけると考える。

市街地よりも自然豊かな土地のニーズが高まる

■高齢者の住まいについて

シニア向け住宅は、高い家賃設定ができないため、**収支を考慮すると、シニアに限らない一般賃貸住宅を複合させた賃貸住宅が有効である。**

シニア向け賃貸住宅の需要について、海、山、川など自然豊かな地に住みたいといった声が多く、**自然の特徴がある地域は人気がある。**

サ高住は、要介護 3 以上の人も多く入ってくることもあり、少ないスタッフで対応することで事故が多く、事業的にやりにくいところがある。一方で、サ高住の入居者の約 2 割は元気な高齢者であり、その高齢者がサンリスタのようなシニア向け賃貸住宅に住み、その分空いたサ高住に特養待ちの高齢者が暮らすサイクルが理想ではないかと考えている。

家賃補助付きセーフティネット住宅について、共同住宅の一部の住戸で活用することは、住棟内での所得層が異なることとなり、入居者同士の話題が合わないなどコミュニケーションに支障がでることが懸念される。

This complex block contains three parts: 1. A floor plan of a 1R apartment (approx. 18m²) with rooms like '玄関', 'ホール', 'PS', '洗面室', '浴室', 'トイレ', '収納', 'LDK 8.4帖', and '洋室 7.1帖'. 2. A photograph of the apartment's interior, showing a dining table and chairs. 3. A diagram of the IoT monitoring system. It shows an 'エアコン' (air conditioner) with a '無線アダプター' (wireless adapter) and 'ルームセンサー' (room sensor). The system is connected to a '管理センター' (management center) which displays '温度' (temperature), '睡眠状態' (sleep status), and '活動状況' (activity status). A note says 'HP より抜粋' (Excerpt from HP).

- ①24時間365日健康相談が部屋で出来ます。
- ②8時間以上体動の変化があれば、お部屋等にご連絡致します
- ③夏期、夜間において熱中症を出来るだけ防ぐ為に温度管理を致します。
- ④夜間眠れない方、睡眠時間を参考に健康相談を実施致します。

多世代交流拠点整備で地域のニーズに対応

団地課題解決のため多世代交流拠点を整備

■相武台団地について

1965～1968(昭和 40～43)年神奈川県住宅供給公社が開発した。賃貸住宅が11棟446戸、分譲住宅が82棟2,080戸、約4,200人の大規模団地であり、高齢化率は49%で近年は横ばい。賃貸部分の入居率は96.9%と高いものの、人口減少や超少子高齢化が引き起こす**コミュニティの衰退、見守り・介護・医療への対応などの地域課題**を抱える。これらの課題に対応するため、多世代交流拠点であるユソーレ相武台や高齢者支援施設(サ高住)であるコンチェラート相武台の事業に取り組む。



現地撮影

拠点整備は運営費だけでなく施工費負担も課題

■ユソーレ相武台について

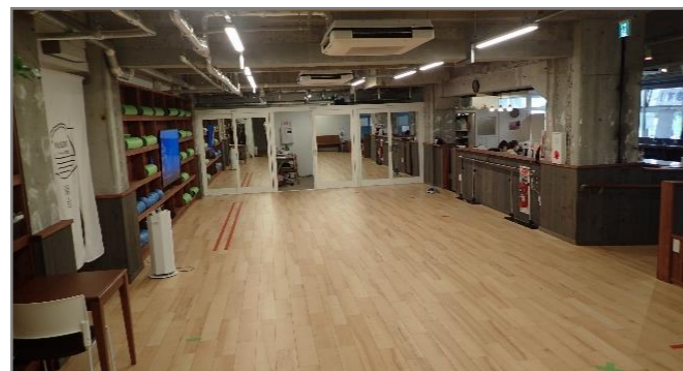
相武台団地の課題である「**コミュニティの衰退**」、「**商店街の空き店舗化**」の解決に向け、**銀行の支店として利用していた建物を活用し、多世代交流拠点のユソーレ相武台が開設された**。施設の中には、デイサービス、ワークショップスペース、カフェスペース、キッズスペースに、温浴(岩盤浴)施設スペースが設けられている。基準緩和通所型デイサービスの事業所としながら、空いている時間帯に健康講座やヨガ教室、各種ワークショップが開かれるなど、**幅広い世代が集まる地域のニーズに対応できる場所**となっている。

また、健康に関する情報を見ることや健康機器で

様々な計測ができる、神奈川県認証の未病センターとしての機能も果たしている。

ユソーレ相武台で活動するチームが近隣の別拠点へ講座に出向くなど、他地域へ広がる活動ができおり、今後も展開していきたい。

相武台団地に限らず、**地域の拠点を整備するためには、運営費だけでなく、建替えや既存建物のフルリノベーションが必要不可欠であり、補助メニューも少なく、施工費の負担が課題**となる。



現地撮影

■グリーンラウンジ・プロジェクトについて

団地活性化を目的に、年を経た団地ならではの魅力である豊かな緑の共有空間を持つエリアや商店街の空き店舗を利用して、ユソーレ相武台の正面にある広場などでイベント活動を一緒にしてくれる協働パートナーを募集した。手を挙げてくれた事業者が多く、現在は自治会や商店街と連携した様々なイベントで盛り上がりを見せている。

広場は、いつも子どもから高齢者まで様々な人で賑わっている。



現地撮影

周辺地域における高齢者支援の拠点となるサ高住

サ高住と地域包括ケアシステムの融合

■コンチェラート相武台について

汚水処理場の跡地に神奈川県住宅供給公社が地上4階建ての施設を新築した。2階から4階を62戸のサ高住、1階を居宅介護支援、訪問介護、在宅療養支援、訪問看護、通所介護、こどもりょういく園、地域交流スペースに整備した複合施設である。2011(平成23)年ころから計画を始めたが、ちょうどその頃に**サ高住の制度化と地域包括ケアシステムが打ち出されたことで、それらをうまく融合しようと考えた**。

運営事業者の選定については、「協定を結ぶこと」、「パートナーとして課題と一緒に向き合えること(協働)」を条件に事前公募をかけ、決定した。

1階の廊下を含めた共用部分は医師や看護師、介護スタッフなどの複数の事業者が自然と混ざり合うスペースになっている。「協働」ということで、地域包括支援センターとの連携企画なども行っている。

サ高住について、男女比は3対7、入居率は90%以上、平均年齢88歳、自立と要支援・要介護比は2対8で、要介護5の入居者もいる。一定の条件はあるものの看取りまで行うことが可能。

団地商店街と連携したマルシェやコンビニエンスストアの移動販売、地域包括支援センターの介護予防体操、相模原市社会福祉協議会のふれあい給食サービス(地域住民への宅食機能)など様々な連携があり、活発な交流が図られている。

共益費と管理費を含めた月額家賃は、143,400円からで、食事や光熱水費、医療費などは別途としている。安全確認は、1日2回以上(6回/日まで無料)の住戸訪問で、日々の変化に早期に対応し、日常の困りごとの相談などを受ける。サ高住の入居者は1階の福祉サービスを利用する者もいれば、外部サービスを利用される者もあり、それぞれに合った施設やサービスを受けられる体制で、外部の介護士等の出入りも多い。

国交省によるサ高住の建設補助金のほか、1階の福祉サービス事業所についても複数の福祉サービスが併設されているモデル事業として打ち出されたため、国から建設費の40%の補助を受けることができた。

1階の福祉サービス事業所等は団地内や周辺地域の方の利用も多く、当初の思惑通り周辺地域における高齢者支援の拠点となっている。

既存ストック活用の分散型サ高住では消防設備設置が課題

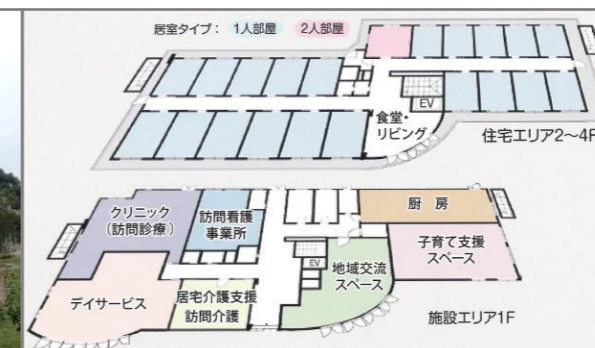
■高齢者の住まいについて

神奈川県住宅供給公社における今後の展開として、高齢者住宅の建築計画は特にないが、**既存の建物の活用やソフト面の充実が重要になってくると考えている**。

既存ストックを活用した分散型サ高住については、**用途が建築基準法や消防法で「住宅」とならない場合があり、消防設備が求められることがハードルと感じている**。



現地撮影



説明資料より抜粋

事業者：社会福祉法人愛川舜寿会
開設：2022(令和4)年3月

日時：令和4年8月30日(火)
所在地：愛甲郡愛川町春日台 3-6-38 (相鉄本線等「海老名駅」バス約30分)

運営：社会福祉法人愛川舜寿会

多世代と福祉が混ざり合う拠点の仕掛け



現地撮影



現地撮影

地域貢献事業としての始まり

■春日台センターセンターについて

神奈川県住宅供給公社の所有地にあったスーパーマーケットが2016(平成28)年に閉店し、当初はスーパーマーケットの再建を検討したが、幹線道路から少し入った敷地では、コンビニでも運営が難しいことがわかり、地域のためになる施設を検討することとなった。地域貢献できる事業を誘致するため、行政や地元自治会等に何度もヒアリングを行い、結果として地域的に需要のある高齢者福祉施設を誘致することとした。その結果、(社福)愛川舜寿会が選定され、小規模多機能居宅介護施設(以下、「小多機」という。)と認知症対応型共同生活介護グループホームの2種類の高齢者福祉施設と生活サポート拠点として、放課後等デイサービス、地域交流スペース、コインランドリー、コロケスタンド等の複合施設が開設された。神奈川県住宅供給公社は土地を貸しており、(社福)愛川舜寿会が事業を行っている。

多世代が集まり、交流する仕掛け

■地域交流スペース等について

地域柄、外国人就労者が多く、日本語や外国語を教え合える場となる「寺子屋」(週に2回はKUMO

ンズルームに貸し部屋が3部屋あり、現在2部屋が契約している。貸し部屋契約者は、月に1回施設での交流イベントを企画運営すると、賃料を1万円安くすることができる。貸し部屋2部屋の契約者には、「清掃委託費」として賃料をもらっている。「賃料」ではなく「清掃委託費」とすることで、清掃を行う障がい者が受け取ることでできる賃金が多少ではあるが、多くなる。

子育て世帯に対しては、例えば、KUMON教室がある日には、夕方子どもを迎えに来た保護者がコロケスタンドに寄ることや送迎時に預けた洗濯物を回収しながら、井戸端会議が開かれたり、多世代が集まり、交流する仕掛けがある。

■福祉サービスについて

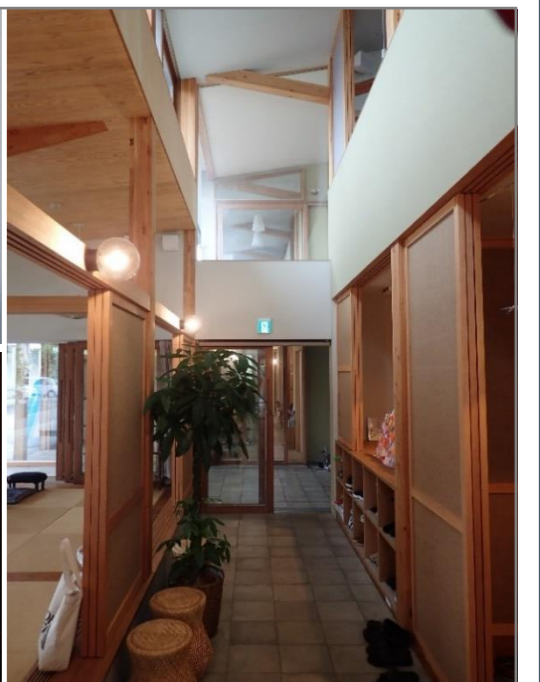
小多機は、宿泊室を整備しており、運営上、宿泊利用者がいないと難しい。また、放課後等デイサービスは、障がいのある児童を対象としている。認知症グループホームは、定員18名(9人1ユニット×2)に対し、現在8名が利用しており、2階部分は使用していない。グループホームは利用が長期となるため、ある程度の人数が入居すれば、経営は比較的安定する。

子どもがグループホームを駆けめぐる仕掛け

■複合用途の地域拠点について

以上のように多様な用途の事業が集合しており、ソフト・ハード共に、線引きをあえて曖昧にすることで、子どもから高齢者までの多世代が活発に交わることができる施設となっている。スタッフや利用者の理解があり、さらに建築的な仕掛けが随所にみられる。土間を介して建物内部が連続しており、大きな開口に、通り抜けた空間、たまり場は、どの世代にとっても居心地がよい。

施設の近隣に幼稚園や小学校があり、施設が子どもたちの帰り道にあるため、多くの子どもで賑わうことができる立地である。ここに訪れる子どもたちは、福祉施設利用の高齢者に見守られている。



現地撮影

N教室として利用)、旧スーパーマーケットの味を受け継いだ「コロケスタンド」、洗濯代行ができる「コインランドリー」といった複合型の地域拠点が整備された。コインランドリーの収支安定のために、近くのゴルフ場のタオル等のまとめ洗いなどを行っている。

就労支援として、コインランドリーでは、洗濯代行サービスを取り込み、就労継続支援A型、コロケスタンドでは、調理・販売を就労継続支援B型としている。

また、小多機の一角では、駄菓子を販売しており、小多機利用者が販売補助をしている。

2階のコモンズルームは誰でも自由に利用することができ、連日子どもたちで賑わう。2階コモ

元気なときに高齢期の住まいを考えることが大切

住まいの未整理は空き家増加につながる

■(一財)高齢者住宅協会の取組について

(一財)高齢者住宅協会では、特に「住まいについて70代までに整理する必要がある」ことを広く周知している。認知症発症や介護が必要になってからでは、住まいの整理ができず、施設や病院に入所し空き家が増えるなど、住宅の循環が滞る。そのため、早い時期から自身の住まいについて、検討してもらうために相談窓口を設けている。相談員は高齢者住宅や在宅介護に精通した人で、研修も行っている。

高齢者の多くが自宅での生活の継続を望み、退職後の期間も長期化する一方で、その住まいは断熱やバリアフリーが十分でない場合や、広くて維持管理が負担になる場合などがあるため、高齢期を迎える前の可能な限り早い段階で、高齢期の住まいや住まい方を選択することが重要であり、中でも自宅の改修は有効な手段として推奨している。

HPより抜粋
安心・安全な住まいを実現
将来に備えたいリフォーム・住み替えはプロに相談しましょう！
可能な限り、今の住まいで暮らし続けたいですか？
今よりもっと便利な暮らし方って？
家族の介護が負担になってきたらどう？
一人暮らしが不安になってきたらどう？
将来の暮らし方のこと、そろそろ専門家に相談してみませんか？
高年齢に起こるあなたと住まいの変化について、エキスパートの相談員が、あなたの思いを受け止めて、早めの備えのことを一緒に考えます。どんなお悩みでもお気軽にご相談ください。
どんな相談員さんがいるの？

HPより抜粋

サ高住と住宅型有料老人ホームは大きく変わらない

■サービス付き高齢者向け住宅について

サ高住は、スタッフが1人で常駐していると、外部の打合せや他のサービス提供で外出することがで

きないため、常駐スタッフは2人以上いないと運営が難しい。また、有料老人ホームに比べ面積基準が厳しい。サ高住の基準が厳しくなっている中、住宅型有料老人ホームはサ高住と似通っており、サ高住には補助金があるが、住宅型有料老人ホームには補助メニューがないものの、事業者として大きな違いはない。

■その他

自治体で総量規制がある介護付有料老人ホームは、100%介護保険収入が入るので、事業者の人気の高い。「訪問診療」は地域によって供給量が違うため、誰でもどこでも訪問診療サービスを受けられるものではないため、早期検討が大切である。

HPより抜粋
人生のやり直しを過ぎたら、そろそろ「将来の暮らし方!」
「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの準備ガイドライン」を
ご自宅のリフォームの時に活用しましょう。
「訪問診療」は地域によって供給量が違うため、誰でもどこでも訪問診療サービスを受けられるものではないため、早期検討が大切である。
「あなたと住まいの健康度」相性診断
1 断熱性能への配慮
2 2階以上の安全確保
3 1階の安全確保
4 自然光の確保
5 自然光の確保
6 自然光の確保
7 自然光の確保
8 自然光の確保

HPより抜粋

小規模多機能型居宅介護があれば自宅を特養化できる

多世代で賑わう福祉施設の仕掛け

■あおいけあについて

グループホームが1棟、小規模多機能型居宅介護(本体事業所)が1棟と小規模多機能型居宅介護のサテライトが2棟の計4棟を運営している。小規模多機能型居宅介護の本体事業所の定員は29人だが、サテライトは別に定員18人とすることが可能となる。元々土地は代表が所有しており、離れがあったところに施設を建設した。

小規模多機能型居宅介護があれば特別養護老人ホームはいらなくなり、自宅が特養化すると考えている。小規模多機能型居宅のサテライト1棟の中に、専用の厨房を設けており、専属のシェフを雇っている。コロナ前は、一般の方もお昼に利用できるようにしていた。地域密着型のため、利用者は市内在住の方に限られ、地域包括支援センターなどから紹介されてくる高齢者が多く、口コミを聞いて県外から移住してくる利用者もいる。

小規模多機能型居宅介護(本体事業所)の2階に習字教室用スペースを設けており、約130人の生徒が日替わりで通っており、夕方になると子どもや保護者で非常に賑わう。子どもたちが施設内を走り回り、入所する高齢者との自然なコミュニケーションが生まれる。また、小規模多機能型居宅介護(サテライト)の2階は、フリースペース1部屋と賃貸スペース3部屋を設けている。賃貸スペースは月額7万円だが、亀井野でボランティア活動すると宣言すれば、4万円にしている。さらに25歳以下であれば、3万円としている。(藤沢市の生活保護の住宅扶助が41,000円であるため。)

設計は、建築士が図面を作成したが、間取りや色彩、材料はあおいけあで考えた。病院や施設で利用の多い単一素材ではなく、色味が異なる木材を使用することやあたたかみのある素材を取り入れている。

利用者の話をよく聞き、利用者に施設内での手伝いや地域活動の協力をしてもらうことで、

利用者の自立心や尊厳を守る。また、利用者の介護度の維持や改善にもつながる。

■その他

男性高齢者の孤食が寿命を縮めるリスクになっていることは研究でも発表されており、高齢期にコミュニティがなくなると、死亡リスクにつながる。「食事、体力、コミュニティ」が重要となる。

認知症も環境次第でコントロールできる。小規模多機能型居宅介護は定額制なので、巡回の回数などの条件もなく柔軟に対応できるため、在宅サービスで看取りまで行うことができる。

最期まで社会保障費を使わず、自分の部屋で亡くなることは本当に素晴らしい。ただし、孤独死にならないよう、見守りが機能すればよい。



現地撮影

事業者：株式会社ノビシロハウス

日時：令和4年11月14日(月)

運営：株式会社ノビシロハウス

開設：2021(令和3)年1月

所在地：藤沢市亀井野 3-4-9 (小田急江ノ島線「六会日大前駅」徒歩約10分)

賃貸住宅で最期まで安心して暮らせるための組み合わせ



現地撮影



現地撮影

学生の家賃負担を高齢者が支える

■一般の人をソーシャルワーカー化する

ノビシロハウスは学生と高齢者を中心とした賃貸住宅である。現在、全8戸満室で、1階の3戸に高齢者、1戸に車いす使用者、2階の2戸に学生(ソーシャルワーカー担当)、1戸に一般世帯、残る1戸は、訪問介護事業所用の部屋として貸し出している。

元々は8戸中2戸のみに学生の入居があった賃貸アパートを他の不動産店から、買って欲しくないかという話があった。隣接の駐車場の敷地を持っていたこともあり、購入した後に全面的にリノベーションを行った。ノビシロハウスは、自立した経営ができることを示すために、補助金などは一切利用しないモデル事業とした。藤沢市はセーフティネットの家賃補助を制度化していないのでそもそも利用できないが、オーナーの負担を削減できるものとして利用できる制度があるとよい。

賃料は**月額7万円と地域内では比較的高く**、ソーシャルワーカーを担う学生は半額の3.5万円としている。これは、**高齢者が学生の家賃の一部を負担するイメージ**ということ。

ソーシャルワーカー担当の学生は、毎月1回のお茶会を企画し、入居する高齢者と交流をすることと、毎朝入居する高齢者へ一声かけるこ

とが条件となっている。今では、自発的に学生と高齢者が一緒にご飯を作って食べるなど、よいコミュニケーションが自然とできている。お茶会の発想は、フランスのアパートで起こった高齢者の孤独死をきっかけに、住民が中庭で食事会交流を行うことで、日常的に声掛けを行うようになった「隣人祭り」から得ている。

車いすを使用する入居者は、初めての一人暮らしで、車いす対応の賃貸物件は少なく、ノビシロハウスに住めてよかったと言っている。

高齢者の見守りとして、IoTを導入しており、ダクトやトイレの配管に自社開発のセンサーを設置し、しばらく利用がない場合は、自宅へ訪問し安否確認を行うが、安否確認が必要になったことは現時点でない。また、集合ポストとごみ捨て場に顔認証機能のカメラを設置した安否確認も行っている。

食事は、各自自炊や、宅食利用など自由であり、少し歩いたところにある、あおいけあ(小多機等施設)の厨房に食材を持ち込み、調理をお願いするなど様々である。

ノビシロハウスは、不動産情報サイトに掲載していない。住宅を探す人は、家賃を絞って検索するため、近隣の賃貸より高いノビシロハウスはスルーされてしまうためである。しかし、口コミや、マスコミなどで情報が広がり、毎月3件程度問合せがある。

ノビシロハウスには医師や看護師がいる

■建物の内包事業について

カフェ及びコインランドリーが併設されており、また、カフェの上階には、**在宅療養支援診療所と在宅看護事業所がある**。現在ノビシロハウスの入居者の契約はないが、お茶会や建物内で顔を合わせているため、**ちょっと調子が悪い時など、簡単に診てもらおうといった関係が形成**されており、在宅での看取りも可能と考えている。

入居する高齢者にカフェでラベル貼り付けなど有償の作業をしてもらっており、コインランドリーを利用して洗濯ものの取入れ、取り出し、たたみ作業などのサービスを有償で行うことも考えている。

新型コロナウイルス感染症の影響もあり、近隣住民は駅前のコーヒーショップなどよりも、住宅地にあるノビシロハウスのカフェを利用することが増え、日々多くの利用者で賑わっている。また、建物全体で「映え」を意識したことで、境川をクロスバイクやロードバイクで走る人たちが、カフェに寄って愛車を見ながらコーヒーを飲み、建物を背景に写真を撮り、その写真が拡散されるといった宣伝効果もある。

■今後の展開・その他について

一般賃貸住宅で一部屋ごとに(株)ノビシロハウスがサブリースをして、入居が拒まれやすい高齢者などの入居を可能にすることもできる。借りたい人がいれば、マッチングをしてサブリースをする。1棟で借りるほうがネット環境等の整備の点でやりやすいが、部屋ごとのサブリースも可能である。

一般の賃貸住宅と違い、**ノビシロハウスのようなコンセプトのある物件は、家賃が下がりにくい**。また、一定のニーズがあるため**空き部屋も出にくいことやカフェやコインランドリー、介護系事業所、駐車場があるため、介護保険に頼った不安定なものにならず、安定した収入につながる**。ノビシロハウスの需要は全国的にあり、**各所から問合せをもらっている**。エリアを問わず**どこでも成り立つものと考えている**。

シングル世帯やヤングケアラー、外国籍などを対象にしたものができないかという問合せもいくつかあるが、今後ヤングケアラーに焦点を当てた事業を展開したいと考えている。

自らノビシロハウスの拡大再生産はしない。組み合わせるもの次第でおもしろいものができるので、そういった新規事業を展開していきたい。



現地撮影

事業者：株式会社銀翼の森
開設：2021(令和3)年1月

日時：令和4年11月15日(火)

運営：株式会社銀翼の森

所在地：横須賀市長沢1-50-8(京急久里浜線「京急長沢駅」徒歩約6分)

既存アパートを活用したサ高住整備の課題

元気な高齢者の施設入所が機能低下を招く

■開設のきっかけについて

代表の丸山氏がサ高住を開設したいと思ったきっかけは、従前に現場ヘルパーや施設・在宅のケアマネ、それらの管理者として働いていた際に、1人で暮らせる元気な高齢者が家族の事情等で施設に入所され、弱っていく姿を見たこと。施設は介護度の重い入所者に合わせた仕様になっていることで、元気な入所者は自分でできることも、施設のルールで介助がつくなどして、弱っていく人が多い。おおよそ60床規模であれば、2、3名は元気な高齢者がいる。そこで、そのような**元気な方向けの居場所をつくりたい**と思い、サ高住開設に至った。



現地撮影

既存アパートからの改修は多くの費用を要する

■整備について

全6戸ある中古賃貸アパートを購入し、サ高住基準に合わせて改修した。6戸のうち、1戸は食堂として利用し、5戸を住宅としている。食事の提供があるため、有料老人ホームに該当し、1階についてはペットの同居が可能である。

現在入居は1戸のみで、4戸が空き室となっている。収支上、4戸が入居状態にならないと赤字にな

らない。

サ高住の物件を探す際には、駅から徒歩圏内であること、住宅街であることを条件に探し、特に既に地域コミュニティが形成されていることを重視したため、新築ではなく、既存アパートを選んだ。また、既存アパートでも施工者が知名度のある大手ハウスメーカーだったことが決め手となった。

しかし、**一般の賃貸アパートをサ高住基準に合わせるための改修はかなりの費用がかかり、家賃を下げられない状況**となっている。業者によっては、改修よりも新築にしたほうがよい、という話も受けたが、生活があるところ、入居者が町内の一住人になれるよう改修を選んだ。サ高住への改修を行うにあたり、既存のアパートをサ高住の基準に合わせることは非常に難しく、頭を悩ませた。改修時には国のサ高住補助金制度を活用した。横須賀市ではセーフティネット住宅の家賃補助制度がないため、今後制度が制定されるとよい。

消防から要介護3以上の入居者がいる場合にはスプリンクラー設備を設置するよう指導をうけている。施設管理者、企業責任として、できるだけ対応したいと思っているが、費用面が課題である。

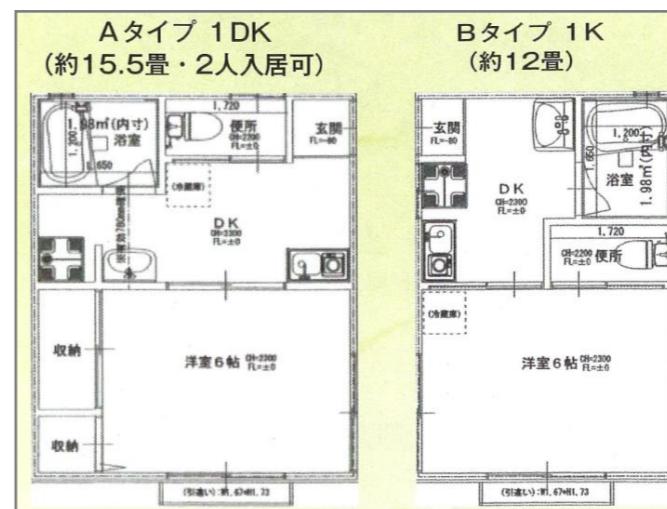
■入居について

住戸は1DKタイプと1Kタイプの2種類あり、サービス費込みで月額168,500円~としている。その他に食事が1日3食の場合、月額32,400円、光熱費等は別途入居者負担となる。

サ高住を開設したときに、2件入居が決まり、1人は、施設ではできない自由な生活を送りたいということで、銀翼の森のことを知り、入居が決まった。もう1人は、施設の空き待ちの間、半年程度、銀翼の森に入居された。

それ以降、**思うように入居は進んでいない。ケアマネなどの紹介する側が、銀翼の森を紹介する材料がない**、他の大手企業のサ高住には、部屋が広く家賃も安いところがあり、**銀翼の森がそこと**

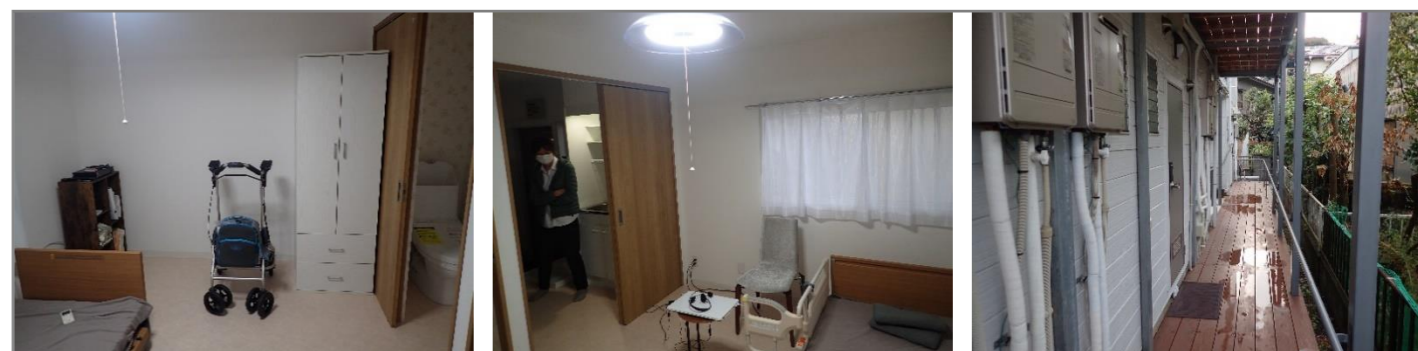
の違いやメリットを説明できないことが進まない入居の理由の一つと考えている。また、利用者側が自由な住まい方ができて、食事も提供され、**見守りもある住まいのイメージがない**ことや、**自宅に住まうこととの違いがわからない**、**住み替えのきっかけがない**こと、**自身の情報発信力の不足**も銀翼の森への住み替えの**足かせ**になっていると考えている。



説明資料抜粋

■食事の提供について

経営上、支出を抑えるとなると、一般的に食費と人件費を抑えるのだが、食費を抑えるには外注にせざるを得ない。しかし、外注の食事になると利用者が飽きてしまい、食欲が落ち、体力が低下する。また、生野菜を食べることも少なくなるので、便秘になり、服用する下剤量が増え、死亡リスクが高まってしまう。利用者の健康を考え、銀翼の森では食事サービスは、入居者の顔を見ながら調整できる自社調理で提供する形をなんとかキープしている状況である。



現地撮影

室内だけでなく外出時の安否確認ができるIoTの活用

■見守りについて

日中は丸山氏の家族二人が交代で常駐している。状況把握は直接部屋へ伺っているが、その他に各住戸に非常用コールの設置や、警備会社と連携した通話ができるGPS付端の所持、ウェアラブルIoTのリストバンドによる体温、心拍数等の把握で**住戸内はもちろん、外出時の非常事態にも備えられる**よう工夫している。

■その他

サ高住は、一般の賃貸住宅と同様、**出入りが自由なので、認知機能が低下した者の対応が難しい**。要介護5で寝たきりの方は、在宅サービスを利用してもらえればサ高住でも生活ができる。

横須賀市は、在宅死の割合が高く、医療と介護の連携がよく取れている。特に在宅医と基幹病院の連携がよく、基本的に在宅で必要があるときのみ入院というシステムが構築されている。

銀翼の森がモデル事業となり、普及すれば、横須賀市内で空き家の賃貸住宅をサ高住基準までいかなくとも、高齢者が住みやすい程度に改修していける。

入居者が高齢になってくるとオーナーが契約更新を迷うことも多いと聞いている。オーナーは入居者が部屋で死亡した場合に、事故物件になることを危惧するが、**往診医師がいれば、事故死扱いにはならない**ため、やり方次第である。

事業者：社会福祉法人若竹大寿会
開設：2014(平成26)年4月

日時：令和4年11月16日(水) 運営：社会福祉法人若竹大寿会
所在地：横浜市青葉区奈良4-6-12(東急こどもの国線「こどもの国駅」徒歩約10分)

大規模多機能の地域福祉拠点と自立型サ高住

都市部で小規模の福祉施設の経営は難しい

■若竹大寿会青葉プロジェクトについて

若竹大寿会青葉プロジェクトとして、サ高住、特養、デイサービス、介護老人保健施設、訪問リハビリテーション、訪問診療所及び訪問介護が整備されている。土地は定期借地で、UR都市機構から借りている。**様々な施設を内包することで、地域へも在宅サービスを提供できる**よう、地域に住まい続けられるように構想している。**これを「大規模多機能」と呼称している。**都市部では、土地、建物、人件費の固定費がかかるため、**小さな規模ではコスト高になってしまうため、大規模施設にしないと経営が成り立たない。**地方では、都心部と違い固定費が抑えられ、人も少ないため施設規模も大きくなくてよい。まちなかに施設が1つあれば、施設の競合が少ないため、多数の利用が見込まれる。**都市部は施設があふれて、効率よくサービスができないため、小規模にする理由がない。施設を大規模にまとめることで、効率のよいサービスを提供できる**とともに、職員の職場環境も安定する。

戸建て風の自立型サ高住のニーズ

■わかたけの杜について

わかたけの杜を計画するにあたり、理事長が事例見学に行った**北欧の施設では、一人当たり70㎡の空間が標準だったことから、生活とはそういうことだ、住まい方を変えるのだ、という方針で、広い戸建て風の集合住宅を建築することとなった。**広い部屋だけにニーズがあるわけではないので、マンションタイプのコンパクトな部屋も用意している。設計事務所は入っているが、事業者側で建物の細部をオーダーしている。建設にあたり、国交省のサ高住補助金を活用した。

マンションタイプは24戸、戸建てタイプは42戸

の住戸がある。**住戸は満室で、空き待ちが発生している。**月額家賃は145,500円から223,500円で別途食事や介護保険利用料などが発生する。

戸建てタイプは、**戸建て感を出すために、小径を挟んで、住戸が独立するよう配置**している。戸建てタイプの**最大の特徴は広さ、次に可動間仕切りと田の字プランによるフレキシブルな間取り**で、それぞれの部屋に入ると、全く違う住戸にいるようである。マンションタイプは、2階建ての計20戸を整備しており、日当たりや独立性を意識した設計になっている。部屋を少しでも広く使えるように、収納を廊下に出している。マンションタイプでも夫婦等家族で使えるように、広い部屋を4室用意している。



HPより抜粋

■入居について

入居者の男女比は、4対6、平均介護度(自立除く)は、マンションタイプが1.89、戸建てタイプが1.82、入居者は家族の呼び寄せが約半数、夫婦世帯は6組で単身が多い。中には介護度の重い入居者もあり、昨年は4名程度看取りを行った。家族は24時間の見守りを望む傾向があり、サ高住から特養への住み替えも数件あった。施設内の訪問介護は半数以上が地域へ出て訪問をしている。また、サ高住入居の半数が外部のケアマネがついている状況である。

■見守りについて

安否確認は職員が対面で行い、現在は、センサーなどのIoTは導入していない。将来的には訪問ではない安否確認もできるよう検討していきたいと考えている。戸建てタイプ棟の1階はペット同居が可能である。

■地域との交流について

地域交流について、サ高住としては活発ではないが、大学生ボランティアとの交流をしたことがある。基本的に入居者は、自立度が高いので、それぞれ自由に外に出て、友人と遊ぶ人もいれば、地域交流をしているひと様々である。

戸建てタイプは入居者同士の近所付き合いもあり、具合が悪い時は向かいの入居者がご飯を運んだりしている。

■課題

認知機能が低下した場合は課題であり、出入りも自由で安全確保ができないため、グループホームに案内することもある。法人内では、**認知症対応型のサ高住を1棟つくりたい**という話もある。入居検討の方からも必ず聞かれることが、「認知症になっても住めますか」という問合せで、「症状による」という回答しかできないのが現状。

■移動サービス・その他

移動サービスとしてこどもの国駅やスーパーマーケットまでの無料シャトルバスを毎日運行している。買い物や映画など出かけやすい街中に立地しないと、出かけるのが面倒になり介護が必要になりやすくなる。都市部で、駅近の商業施設が近くにあるところでは、戸建てタイプは建てられずマンションタイプになってしまう。

わかたけの杜は、センターハウスを中心に「マンションタイプ」と「戸建てタイプ」で構成されています。

いままでの生活をそのままに、自分らしい暮らしを実現できる自由と安らぎの住まいを提供します。

わかたけの杜 - 全体図 -

食事サービス

食べる喜びが日々の元気に繋がります

毎日のお食事をおいしく召し上がっていただくことが健康・長寿につながると考えています。専門の管理栄養士・栄養士・調理師による通常の食に加え、季節感ある多彩なイベント食もご提供しています。

食事サービス イベント食(例)

1. 季節、すし汁、お粥の粥、煮しめ、茶豆、味噌汁、豆乳、お漬物、お菓子

2. 季節、すし汁、お粥の粥、煮しめ、茶豆、味噌汁、豆乳、お漬物、お菓子

3. 季節、すし汁、お粥の粥、煮しめ、茶豆、味噌汁、豆乳、お漬物、お菓子

4. 季節、すし汁、お粥の粥、煮しめ、茶豆、味噌汁、豆乳、お漬物、お菓子

わかたけの杜(戸建てタイプ)

50㎡(1LDK・2DKタイプ)

様々な間取りに変更可能なフリープラン

センターハウス

2階のレストラン

2階のラウンジ

説明資料より抜粋

事業者：株式会社ナルド
開設：2017(平成29)年4月

日時：令和4年11月22日(火) 運営：株式会社ナルド
所在地：東京都町田市小山ヶ丘1-14-1 (JR 横浜線「淵野辺駅」バス約15分)

大学連携型の多世代共生コミュニティと自立型サ高住

高齢者が大学の研究に協力して社会的役割を感じる

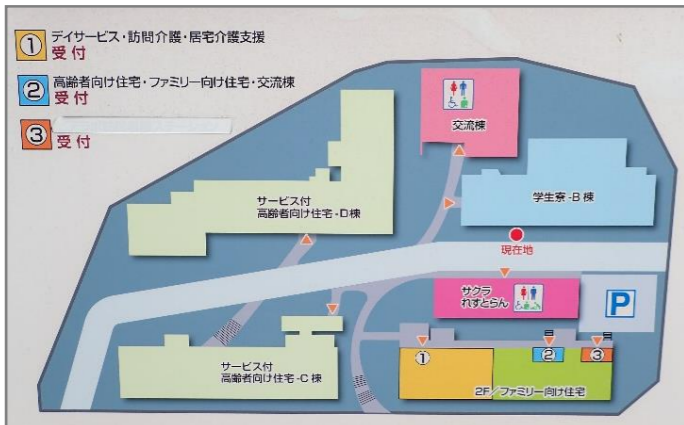
■桜美林ガーデンヒルズについて

敷地内には、サ高住、交流棟、レストラン、学生棟、ファミリー向け一般賃貸住宅、訪問介護ステーション、居宅介護支援事業所があり、**多世代が共生**する。運営は、(株)ナルドで桜美林大学が100%出資する大学の事業会社である。学内のコンビニ運営や制服販売からシニア事業までを受け持つ。

大学が連携したCCRC事業で国内初の取組みとされる。



HPより抜粋



現地撮影

大学連携型だからこそできること

■サービス付き高齢者向け住宅について

食事提供(別棟レストラン)のある有料老人ホーム該当のサ高住。建設には国のサ高住補助金を利用

し、60戸の住戸が存する。入居率は98%前後を推移しており、**空き待ちの状態**が続いている。家賃は、約14万円から約26万円程度で食費・医療費・光熱水費等は別途としている。現在の入居者平均年齢は85歳で、自立から要支援2までが多いが、要介護2の入居もある。入居者は桜美林ガーデンヒルズの近隣に暮らす家族からの呼び寄せが多い。

安否確認は、各住戸の居室にベッドからの転落や転倒を感知し、自動的にスタッフへ緊急通報するセンサーを設置しており、緊急時にはセンサーを介して部屋の様子をスタッフが確認できるシステムである。日中は看護師が常駐しており、入居者の安心感を得ている。



現地撮影

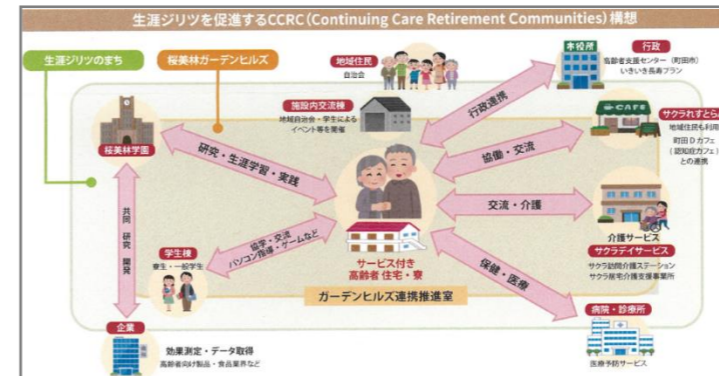
大学連携型のCCRCを打ち出し、入居する高齢者は、幼稚園から大学院までのイベントや授業、ボランティアなどで施設内での多世代との交流があり、「**学び、交流、安心のある暮らし**」をコンセプトにしている。高齢者の様々なデータを取り、大学の研究に活かされることで、高齢者は**役に立っているという社会的な役割を感じる**ことができる。大学の授業参加で、学生とボッチャをしたりコミュニティダンスをしたり、高齢者だけでなく学生にとってもよい刺激となっている。

月1回の茶話会を開催しており、そこでは、運営側と入居者とで率直な意見交換等ができる場となっている。活発な意見交換が行われることで、「施設の入居者」ではなく、「みんなで住んでいる」という意識が強くなる。

CCRCをコンセプトにしつつも、「**終身**」で、**サ高住に暮らすことが難しい高齢者もいる**のも現状である。現時点で、要介護2~3になると、**近くに定期巡回の事業所がないこともあり、施設に移っていく**こともある。**看取りについても課題**で、家族とカンファレンスをして決めるが、サ高住で最期まで暮らし続けることは難しい。

認知機能が低下した者の入居についても、門がなく出入りが自由で、徘徊を止めることができない。有料老人ホームやグループホームに移られた事例もある。

次の課題は「**地域に開かれたものとする**」こと。



説明資料抜粋

■移動サービスについて

移動サービスとして専用のシャトルカーを1日6便運行しており、京王線、横浜線の最寄り駅や病院などを巡回している。また、サ高住のエントランスにタクシー呼び出し端末があり、飛鳥交通グループが無料で設置したもので、ボタン一つでタクシーを手配することができる。病院へ行くときなど利用者は多い。

■交流棟について

健康マージャンができる部屋、体操などができる広い部屋、カラオケができる部屋を用意しており、コロナ前はサ高住入居者に加え、**地域住民も入居者と一緒であれば無料で利用できる**ようにしていた。交流棟の入り口近くでは、週に2回程度、京王移動販売車が来る。

■レストランについて

サ高住入居者で、朝食25人、昼食10人、夕食30人程度が利用している。また、外部から桜美林ガ

デンヒルズのデイサービスを利用の方がレストランで食事をすることもある。その他、学生や地域の方の利用も多い。桜美林大学の**学生のアルバイト先**にもなっている。

現在、地域への配食サービスはしていないが、将来的に展開する可能性はある。

災害時等は学生らで高齢者を支える仕組み

■学生棟について

全31戸満室で、管理費込みで月額家賃は4万円。敷地内に株式会社ナルド職員や高齢者、一般賃貸の入居者などが常にいるため、親からの印象もよい。入居する際に、**災害があったとき等に高齢者のサポートをするよう、本人と親にお願い**をして、理解してもらっている。

学生棟の共用ホールには、ヘルメットや釣り用ベストに防災グッズを備えたもの(オリジナル)を設置している。**夜間に災害があった際はサ高住の夜勤スタッフだけでは人手が足りないため、学生がベストを着て高齢者の安否確認や怪我の応急処置に向かう。**

■ファミリー向け住棟について

元々全8戸整備しており、そのうち2世帯が子育て世帯、2世帯が一般世帯で、その他は学生のシェアハウスになっている。**子育て世帯と一般世帯の4世帯にも、災害時の高齢者へのサポートのお願いを入居時にしている。**

■その他

敷地内に災害時に利用できる井戸を設けている。赤字は減ってきてはいるものの現在も黒字ではない。同じような事業をコンサルとして展開していくか、遊休地をサ高住にするかなどを検討している。不動産は費用がかかるので難しく、今後の展開は模索している。**周辺は比較的新しい戸建て住宅が多く拠点がないため、桜美林ガーデンヒルズを地域の拠点となる場所**にしていきたい。

事業者：相鉄不動産株式会社
開設：2017(平成29)年4月

日時：令和4年11月24日(木)
所在地：横浜市旭区柏町131(相鉄いずみ野線「南万騎が原」徒歩1分)

運営：積水ハウス不動産東京株式会社

アクティブシニア向けのサ高住と多世代居住のまちづくり



説明資料抜粋

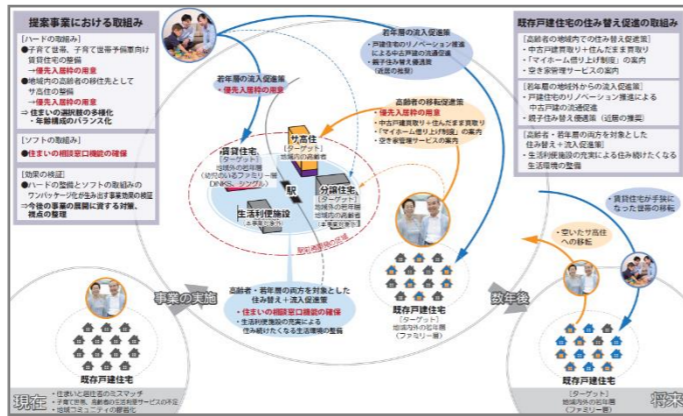
■みなまきみらいプロジェクトについて

相鉄不動産(株)による国交省のスマートウェルネス住宅等推進モデル事業を活用した、住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクトである。住宅地が分譲されてから30~40年経過した南万騎が原駅周辺地域について、登記簿等による実態調査や住民に対するアンケートやインタビューによるニーズ調査を実施し、地域課題を3つあぶりだした。

「住まいと居住者のミスマッチ」に対し、多様な住まいの選択肢の提供・住み替えの促進、「子育て世帯、高齢者の生活利便サービスの不足」に対し、生活利便サービスの充実・住み続けられる環境の創出、「地域コミュニティの膠着化」に対し、多世代によるコミュニティの活性化・高齢者等の生きがいの創出・スマートウェルネスの増進を提案した。

高齢者については、アクティブシニアを対象にハードとソフトの両面でアプローチし、若年層も居住したくなる環境の創出を検討した。そこで計画された施設が、若年層向けの分譲・賃貸マンション、サ高住、住み替え相談ラウンジ(みなまきラボ)、住まいの相談受付カウンター(現在はない)、認可保育園、訪問介護等事業所である。駅前一帯の広い敷地だからこそできるフルラインナップの施設を整備した。これらの事業効果を検証したのちに、相鉄沿線では、当該プロジェクトのノウハウを活用し、ポイントを絞って事業展開している。

住み替え循環について、若年層の賃貸マンションへの流入促進や、高齢者の既存戸建て住宅等からサ高住や分譲マンションへの移転促進として、優先入居枠を設けることや住まいの相談窓口を設置した。しかし、駅前の住宅整備という一般的な事由での相談が多く、住み替え相談窓口が想定した形で機能できなかったが、分譲マンションで親世帯から子世帯への住み替え循環が起こりつつある。



現地撮影

自立型サ高住は今後も展開していく

■グランドマストみなまきみらい(サ高住)について

相鉄不動産(株)が土地・建物を所有し、設計、施工を積水ハウス(株)、運営を積水ハウス不動産東京(株)が行うアクティブシニア向けのサ高住である。全57戸は現在満室。アクティブシニア向けということで、ホテルライクな仕上げで入居要件は60歳以上で自立した生活を送れる者としている。土地柄もともと高所得者が多かったため、ニーズがある。入居者の平均年齢は85.2歳で、単身、夫婦世帯は

44:13、自立から要支援2が56名、要介護1から3が14名であり、要介護3以上になると介護付き有料老人ホームに住み替えることが多い。入居者の介護サービス利用は約45%で、併設するケアセンターを利用する方は1、2名程度と少なく、多くは外部の介護サービスを利用し、その中でもデイサービスの利用が多い状況である。

状況把握については、フロントの生活相談員による対面確認と電話確認を行っている。入居者の些細な変化があった場合や顔色が悪い場合は、声掛けや家族への連絡を行っている。見守り機能として、水量センサーを設置し、寝室・浴室・トイレには緊急コールボタンを整備している。



現地撮影

入居者の多くは南万騎が原近隣の家族からの呼び寄せで、地域内からの住み替えも多い。元気なシニア向けの住宅は、立地が重要で自由な生活を送りやすいよう駅の近くにする必要がある。食事は1階の食堂で朝食と夕食を有料で提供している。

利用率は朝食が3割、夕食が7割程度で、昼食と日曜日は食事の提供をしていない。各住戸もIHコンロを備えた広いキッチンがあるため自炊される方も多。家賃は、共益費やサービス費込みで、月額181,000円から318,000円程度で、食事や水道光熱費等は別途としている。自分でできることは自分で行いながら、外出することで社会とのつながりを持つ。また、建物の断熱性能や室内の段差解消等によりハード面でのリスクを減らすことで健康寿命が延びる支援をしている。

今後もアクティブシニア向けのサ高住を展開していく。

地域による施設・在宅サービス需要量の差

■ケアセンターみなまきみらいについて

社会福祉法人横浜市福祉サービス協会が運営する、居宅介護支援、訪問介護、訪問看護、デイサービス、夜間対応型訪問介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護の6つの在宅介護サービスを備えた事業所である。正規職員のヘルパーが16人おり、人員は豊富で、定期巡回なども効率よく回ることができている。旭区は施設が多く在宅サービスに豊富なメニューが新設されていることを知らない医師が一定数いるため、病院の医師が施設入所を進めることが多い。一方南区などでは、施設が少なく空き待ちの方も多など、地域差が生じている。



現地撮影

現地視察・ヒアリングのまとめ

「自宅に住み続けること」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「高齢者向け賃貸住宅」、「高齢者の住み替え」、「多世代居住のまちづくりと交流拠点」、「高齢者の住まいにおけるIoT等の活用」の6つのポイント

自宅に住み続けること

地域の介護資源を利用することができれば、要介護度が高くても自宅に住み続けることが可能

01 在宅老人ホーム事業／03 上郷ネオポリス／10 あおいけあ／11 ノビシロハウス

在宅介護事業者は、人手不足や経営などに対して課題を抱えながらも、地域に密着したサービスを提供している。これらの介護保険サービスや多様な種類の自費サービスを組み合わせて利用することができれば、施設や病院を終の棲家とせず、自宅に住み続けることができる。

バリアフリー化や良好な温熱環境を備えるための整備やリフォームの促進により、自宅での事故を防ぐ

09 高齢者の住まいに関する相談窓口

元気なときに自宅のバリアフリー化やリフォームをすることで、高齢期での事故のリスクを減らすことができ、自立した生活を送り続けることにつながる。

サービス付き高齢者向け住宅

多くのサービス付き高齢者向け住宅が住宅型有料老人ホームとの大きな違いがない

04 学研ココファン／09 高齢者の住まいに関する相談窓口

多くのサ高住が食事等のサービスを行っており、有料老人ホーム該当となっている。事業者の中でも、サ高住か住宅型有料老人ホームとするかは、大きな違いがないという。また、サ高住の制度が制定されてから、段階的に基準が厳しくなっており、有料老人ホームに比べて必要面積も広く、整備費用の補助を除き、メリットが少なくなっているという声が多かった。運営面に関しては、定期報告などの手間がハードルとなっている。

既存ストック活用や分散型のサービス付き高齢者向け住宅の展開は課題が多い

03 上郷ネオポリス／04 学研ココファン／12 ハッピーホーム銀翼の森

既存ストック活用では、サ高住の基準に合わせた改修が難しく、工事規模が小規模であるほど割高となり、事業者の負担が大きくなる。分散型の難しさは、管理と運営の2点である。共同住宅も一戸建て住宅も同様で、周辺にある程度の利用者がいなければ、常駐スタッフなどの費用対効果が悪い。また、共同住宅では隣接住戸との生活リズムの違いによりトラブルになることもある。

自立型サービス付き高齢者向け住宅の普及

13 わかたけの杜／14 桜美林ガーデンヒルズ／15 グランドマストみなまきみらい

自立型のサ高住は、中所得者層から高所得者層向けが多く、広い部屋の物件にニーズがある。自立型ゆえに駅や商業施設へのアクセスの良さや交通サービスが充実していることが必要で、外出しやすい環境づくりにより、健康寿命の延伸が図れる。ただし、出入りが自由であることで、認知機能が低下した高齢者への対応が課題として挙げられる。また、最寄り駅や商業施設などへの移動サービスとして、事業者による巡回バスの提供やタクシー会社によるタクシーの呼び出し端末の設置など、高齢者のニーズに対応した取り組みがある。

周辺地域に開かれた介護や医療サービス事業所などを併設することで地域の福祉拠点となる

02 ゆいま～高島平／04 学研ココファン／07 コンチャレート相武台／13 わかたけの杜／15 グランドマストみなまきみらい

サ高住は賃貸住宅であるため、それだけで拠点にはならないが、周辺地域に利用者が多い介護や医療サービス事業所を併設することで、地域の福祉拠点となり、サ高住入居者の安心感にもなる。

高齢者向け賃貸住宅

制度に縛られない多様な高齢者向け賃貸住宅の展開

03 上郷ネオポリス／05 サンリスタ鶴沼海岸／11 ノビシロハウス

サ高住や有料老人ホームなどの一定の基準がある住宅や施設ではなく、バリアフリー化はもちろん、IoT等を活用した見守り機能をもった元気な高齢者向けの賃貸住宅が様々な企業で展開されている。駅に近いものや商業施設に近いもの、海に近いものなど立地に付加価値があるものは、高齢者にとって自由な住まい方ができるため入居率が高く、一定のニーズがある。

認知症がある方や介護度の高い高齢者の入居が難しい

05 サンリスタ鶴沼海岸

自立型のサ高住にも共通しているが、認知機能が低下すると、一般の賃貸住宅での生活は難しい。また、入居中に介護度が高くなり、地域に介護資源も乏しい場合、施設等に移る必要がある。

入居を高齢者に限定しないことで自主的な支援や見守り機能がはたらく

11 ノビシロハウス／14 桜美林ガーデンヒルズ

入居を高齢者に限定せず、学生や子育て世帯など、多様な世代の入居があり、事業者等の工夫により、学生が高齢者を日常的に見守る存在となったり、災害時に高齢者を支援するなど、それぞれが役割を持つことで、自然な交流がうまれる。

高齢者の住み替え

高齢期の住まいについて早期に検討することが重要

09 高齢者の住まいに関する相談窓口

認知機能の低下や介護が必要になってからでは、住まいの整理ができず、そのまま施設や病院に入所し、空き家が増加するという悪循環が起こる。いかに早期のうちに将来の住まいについて、住み替えや改修、今いる地域にどれほどの介護資源があるのかを含め検討することが重要である。

住み替えにより住宅循環を発生させる仕組み

03 上郷ネオポリス／04 学研ココファン／15 グランドマストみなまきみらい

高齢者のサ高住やバリアフリー住宅への住み替えや施設入所が、住宅を空き家にすることがある。そこを踏まえた地域的なプロジェクトで、子育て世帯と高齢者との間で、まだ課題は多いものの住宅の循環が起こりつつあることがわかった。

多世代居住のまちづくりと交流拠点

多世代が地域に暮らし、高齢者の見守りや子育て支援など相互に支え合い、交流することの重要性

06 ユソーレ相武台／08 春日台センターセンター／10 あおいけあ／14 桜美林ガーデンヒルズ／15 グランドマストみなまきみらい

多世代居住のまちづくりにより、高齢者や子どもの見守り、支援を仕掛けることができる。限られた介護資源を利用するだけでなく、地域でできることを促進することが今後一層必要となる。

高齢者の住まいにおけるIoT等の活用

IoT等の活用によるサ高住等の見守りスタッフの人手不足解消と事故防止への寄与

05 サンリスタ鶴沼海岸／11 ノビシロハウス／12 ハッピーホーム銀翼の森／14 桜美林ガーデンヒルズ／15 グランドマストみなまきみらい

多くの事業者でIoTを活用した様々な見守りを行っていた。IoT導入によりスタッフの業務負担軽減ができ、効率よく24時間の見守りができるという安心感もある。その他に、住宅の外でも利用できるデバイスもあり、体調データをスタッフに共有ができ、体調不良による事故のリスクを減らすことができる。