

フォローアップ調査 結果報告

「平成 21 年度高齢者居住安定化モデル事業」において選定された事業のうち、以下の事業について、現地訪問によるフォローアップ調査（以下「調査」という）を実施した。

（1）調査対象事業

平成 22 年 11 月時点で竣工・入居開始済みの事業のうち、本調査は以下の事業を対象に実施した。

	事業名	代表提案者
1	那須 100 年コミュニティ	株式会社コミュニティネット
2	高齢者人工透析医療支援賃貸住宅の整備	広域医療法人社団 39 会
3	医療ケア付き介護普及拠点整備を核とする要介護者の居住安定化支援事業	NPO 法人あい
4	グループリビング老いてからの住まい 24 時間見守付の介護予防住宅	NPO 法人友一友
5	スーパの冷めない距離での安心生活と地域共生ケア	有限会社親和会
6	安価・安心・安全の高齢者専用賃貸住宅の提供	医療法人社団清和会
7	住み慣れた地域での共生・協働の暮らし	社会福祉法人山陵会

（2）調査方法

現地に赴き、事業者に対するヒアリング及び関係資料の収集により現況把握を行った。提案内容等について事業実施前後で比較し、今後の課題について考察を加えた。

(3) 調査結果

本調査を通して、調査対象事業に共通して見られた特徴及び課題は以下のとおりである。

共通した特徴

- 比較的低廉な家賃設定により、課題をもつ高齢対象者に対して安定した居住環境を提供していること。
- 地域とのつながりを意識してイベント等を開催し、入居者とともに地域全体のコミュニティ形成に、積極的に取り組んでいること。
- 課題意識を明確に持ち、解決するためにこれまででない住宅やサービスの提供を行っていること（在宅人工透析賃貸住宅、医療的ケア付き介護普及拠点整備等）。

共通した課題

- ケアやサービスと住宅の連携がうまく機能している事業が多かった。しかし、主な入居対象者を自立した高齢者としている事業では、今後、居住者が重度要介護状態となった場合や看取りまでの対応をどのように整えていくかについて、地域の医療・福祉サービスと連携を図りながら、検討していく必要があるだろう。
- 事業によっては、技術の検証により事業の効果の評価を行うこととなっているが、必ずしも計画どおりに検証が進んでいない事業が散見された。事業者は、事業計画に従って的確に検証を遂行し、その結果を広く公表していく必要があるだろう。
- 平成 23 年度より、「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業」の一般部門として、引き続き先導的な提案に対して補助事業を実施する。高齢者だけでなく、障害者や子育て世帯など多様な世代の居住の安定化に資する提案に期待をしたい。

参考資料 1. フォローアップ調査リスト

	事業名 (施設名)	調査実施日	場所	調査実施者
1	那須 100 年コミュニティ (ゆいまーる那須)	平成 23 年 1 月 23 日	栃木県 那須町	定行委員、大月委員 (事務局：廣瀬、瀨沼、伊丹、大場)
2	高齢者人工透析医療支援賃貸住宅の整備 (透析支援施設マリア)	平成 23 年 1 月 18 日	千葉県 松戸市	中川委員 (事務局：後藤、廣瀬、瀨沼、鹿島、大場)
3	医療ケア付き介護普及拠点整備を核とする要介護者の居住安定化支援事業 (あいの実)	平成 23 年 1 月 26 日	東京都 武蔵村山市	中川委員、大月委員 (事務局：瀨沼、鹿島、大場)
4	グループリビング老いてからの住まい 24 時間見守付の介護予防住宅 (友-友の家)	平成 22 年 11 月 18 日	大阪府 吹田市	高橋委員長、井上委員 (事務局：廣瀬、瀨沼、鹿島、太田)
5	スーパの冷めない距離での安心生活と地域共生ケア (もくれんの家)	平成 22 年 12 月 9 日	兵庫県 相生市	高橋委員長、井上委員 (事務局：瀨沼、伊丹、太田)
6	安価・安心・安全の高齢者専用賃貸住宅の提供 (美の浜コート)	平成 22 年 12 月 10 日	岡山県 笠岡市	(事務局：廣瀬、瀨沼、伊丹、太田)
7	住み慣れた地域での共生・協働の暮らし (隠居長屋ろんち)	平成 23 年 1 月 29 日	鹿児島県 霧島市	井上委員、大月委員 (事務局：廣瀬、瀨沼、鹿島、太田)

参考資料 2. 調査結果 <事業別>

(1) 那須100年コミュニティ

- 事業者：株式会社コミュニティネット、社団法人コミュニティネットワーク協会
+NEW OFFICE 一級建築士事務所 近藤創順建築設計事務所
- 種 別：新築、技術の検証、情報提供及び普及
- 場 所：栃木県那須郡那須町

1) 事業の背景

少子・高齢化と過疎化の進む中山間地域では、かつてのコミュニティが希薄になり、介護や教育といったコミュニティの担っていた機能がうまく働かなくなっている。自然豊かな地方で、地域コミュニティに根ざし豊かな生活を送りたい高齢者を対象に、「地域特性」「地域における社会資源」「地域の人材」等を活用しながら、子どもも高齢者も共に豊かに暮らせる地域であり続けるための必要な機能を構築することで、コミュニティを創出し、地域を再生することが望まれていると考えられる。

また、高齢者の生活だけでなく、子育てから介護まで、そこに住まう人々の問題を生活全体として考え、世代を超えて共に支え合う仕組みを地域と一緒に作り上げる取り組みが必要であり、「多くの人々が真に自分らしく生きられる安心と信頼のある暮らし」、「人と人とのつながりがある生活」、「医療・福祉・教育などの多機能をもつ居場所」を掲げ、それらが持続していく仕組みを持つ地域を「100年コミュニティ」としてつくり上げていくことが最終的な目標である。そのためⅠ期からⅢ期まで段階的な整備を今後行い、コミュニティを醸成していく予定である。なお、平成21年度モデル事業はⅠ期となる。

2) 事業の概要

本プロジェクトは栃木県那須町を計画地とし、自然に囲まれながら共生の住まい方をつくりあげるとともに、安心システムとしての地域包括ケア・仕事など多面的な事業を創設していく。最後まで自分らしく生きられる場所としての住宅とコミュニティ拠点を整備し、地域住民や事業者との連携はもとより、酪農などを実践している農家等とともに多面的な連携を図りながら、地方再生のモデルとなることも目指す。

入居者としては、自立した生活を送れる高齢者だけでなく、介護が必要な高齢者も対象としている。地価や物価の高い都市部を離れ、自然豊かな地域で地域コミュニティに根ざした豊かな生活を送りたい、自立した生活を送れる高齢者層等をイメージしている。都市部を離れることで資金的にも余裕ができ、人と人との豊かな繋がりの中で暮らすことにより安心感が得られる。また、農業など生活に密着した仕事をしながら生活を送り

たいというニーズは高く、過疎化が進む地方都市や農村地域の活性化を実現するモデルとなることを目指す。

3) 事業実施の状況

【施設概要】

種別	木造平屋建（新築）
敷地面積	9,978.05 m ²
建築面積	750.97 m ²
延べ面積	809.83 m ²
住戸タイプ	Aタイプ：33.12 m ² ×12戸 Bタイプ：46.73 m ² ×4戸 Cタイプ：66.25 m ² ×1戸 シェアルーム：43.98 m ² ×1室 計 18 戸
住戸	玄関（縁側土間）、キッチン、浴室、洗面トイレ、収納、緊急通報装置、自動火災報知機
共用部分	エレベーター 1 基、屋外階段 2 カ所、共用棟、スロープ、ウッドデッキ
入居時負担額	1,148 万円～2,451 万円（家賃一括前払金）
家賃	－
管理費	8,000 円/月
食費（3食利用）	45,000 円/月
サービス費	30,000 円～49,000 円/月
月額負担計	83,000 円～102,000 円
入居率	100%
入居者平均年齢	70 歳
平均要介護度	0.33
事業費	約 2 億 6 千万円 土地購入費：約 2 千万円 建築工事費：約 2 億円 設計監理費：約 2 千万円 その他経費：約 2 千万円
補助金	約 1,700 万円（第 I 期 D 棟部分）

【事業実施の特徴】

① 参加型設計手法

ゆいまーる那須では参加型の設計手法を取り入れ、入居希望者とのワークショップによって入居者と共同で事業を進めてきた点に特徴があり、入居希望者は全国から集まった。

【ワークショップの効果】

- ・基本設計段階から入居希望者の意見・希望を聞き、納得のいくまで議論した。
- ・基本設計段階から参加しているため、各入居希望者が、細かな点まで納得した住戸に暮らすことができた。(住戸の位置、住戸内からの眺望、所有の家具のレイアウトまで考慮した間取りの設計、入居金の合意等)
- ・入居前から、ワークショップによって入居者間の関係が構築でき、スムーズに入居できた。

調査時点、第Ⅰ期入居者 19 名（平均年齢 70 歳、16 名が自立高齢者）、入居率 100%（18 戸/18 戸）である。入居者へのヒアリングによると、東京等から移住してきたが、ゆいまーる那須の住居と暮らしに満足している様子であった。

② 地域コミュニティの再生

元々本事業地区は別荘地であったが、現在、別荘地の高齢化が問題となっている。ゆいまーる那須主催で、「那須の暮らしを考える会」を立ち上げ、地域での高齢期の過ごし方等を検討し、地域住民との交流を持つ場を設けている。また、近接する中学校、高校との共同イベントや企業との連携も行っている。

4) 今後の課題

① 多世代交流の試み

第一期が完成・入居し、今後第三期まで事業を段階的に行う予定であるが、事業の背景で課題として認識されているように、子育てから介護までの多世代交流を含めた地域の再生をどのように行っていくのか注目される。現に家族関係に問題のある方からの入居希望もあるとのことであった。「家族の再生の場ともなるような場ともしたい」と事業者は語っており、そのような取り組みにも今後期待したい。

② 入居者の介護重度化への対応

現在の入居対象者は、60 歳以上であること（60 歳以上の方と同居する配偶者は 60 歳未満でも可）としており、調査時点で自立高齢者が多い。入居者の介護状態が重度化した場合の対応について、事業者にヒアリングしたところ、終の棲家として居住継続は可能なようにしたいと考えているとのこと。地域には、長年在宅医療を行う認知症専門の

医師もいる。また、入居者が病院に入院しても退院後ゆいまーる那須に戻ってこれるように、退院時のケアカンファレンスにゆいまーるの施設長も参加し、看取りまで在宅可能としたいとのことである。今後、介護状態が重度化した居住者が増えた場合に、地域の医療・介護資源とのネットワークを構築しながら、安心して居住継続できる環境づくりが期待される。

●那須プロジェクトの全体像（約10万坪）とコア施設エリア（約3000坪）



●第一期（D棟）部分拡大図（平屋建て+2階建）



●外観写真

【道路から（東南方向から）】



【中庭：東側から】



【中庭：西側から】



【2階の外廊下から】



【居室】



●第I期（D棟）住戸平面図



(2) 高齢者人工透析医療支援賃貸住宅の整備

- 事業者：医療法人社団 39会
- 種別：新築、技術の検証
- 場所：千葉県松戸市

1) 事業の背景

近年、高齢人工透析受療者の急増、医師不足、採算性悪化による透析診療施設閉鎖・廃止の増加、有料老人ホーム等における透析医療者受け入れ問題などが社会問題化され始めている。高齢透析受療者が安心して居住でき、社会復帰支援も視野に入れたサービスの提供が求められている。

2) 事業の概要

上記のような背景から、本事業では、①療養型病床に入院する高齢透析受療者に対して容易に専門治療が受けられる賃貸住宅の供給、②在宅透析を実現することで高齢透析受療者の社会復帰支援を促進、③入居者不足の有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅に対し、入居者を特化すること等による専門的付加価値を高めたモデル事業を提示し、需給ミスマッチを減少、の3つを実現する。

3) 事業実施の状況

【施設概要】

種別	鉄筋コンクリート造3階建（新築）
敷地面積	2,512.27 m ²
延べ面積	2,311.03 m ²
住戸タイプ	1階：34.02 m ² ×1戸、36.58 m ² ×1戸 2階：34.02 m ² ×1戸、24.19 m ² ×1戸、23.87 m ² ×1戸 19.17 m ² ×2戸、18.82 m ² ×2戸、18.29 m ² ×20戸 3階：34.02 m ² ×1戸、24.19 m ² ×1戸、23.87 m ² ×1戸、18.29 m ² ×21戸 計 53戸
住戸	玄関、浴室、洗面トイレ、収納、緊急通報装置、エアコン 在宅人工透析可能
共用部分	食堂（ラウンジ）、浴室、洗濯場所、簡易キッチン、エレベーター
入居時負担額	92,000円～360,000円（敷金・礼金）
家賃	46,000円～180,000円/月
管理費	22,000円～69,000円/月
食費	—
サービス費	12,000円/月
月額負担計	80,000円～261,000円

入居率	13.2%
入居者平均年齢	66.2 歳
平均要介護度	1.79
事業費	約 1 億 4590 万円 建築工事費（改修費）：4,917 万円 その他（主に RO 装置にかかる費用）：9,642 万円
補助金	約 9,920 万円

【事業実施の特徴】

① 専門的付加価値を高めた高齢者専用賃貸住宅を実現

人工透析とは、腎不全により働かなくなった腎臓の代わりに人工腎臓（ダイアライザー）と透析液を用いて老廃物を取り除く治療である。本事業では、極限まで浄化した水（RO水）を用い、最新のオンラインHDF（濾過透析）を全入居者に居室で受療できる環境が整えられている住宅を整備した。

② 低所得者も入居可能な高齢者専用賃貸住宅を実現

人工透析受療者は、現状では就労に制限がかかるため、生活保護受給者も多い。そのため、当事業では生活保護受給者でも入居可能な家賃設定を実現している（ベーシックタイプ：約 18 m²、管理費込みで家賃月額 8 万円）。

また、人工透析にかかる入居者の負担額は 0 円～1 万円/月程度（所得に応じた負担）となっている。透析クリニックと比べると通院の交通費がかからないことや、RO水をどれだけ利用しても水道代は定額であるため、安心して治療を受けることが可能である。

4) 今後の課題

① 入居率のアップ

調査時点で、入居者 8 名（うち 5 名が透析利用者）、入居率 13.2%（7 戸/53 戸）と低い水準に留まっている。入居者の平均要介護度は 1.797 である。在宅での人工透析が世間で認知されておらず、当該物件の PR 活動もうまく進められていない。

適合高専賃でないため、生活支援サービスは外部の事業所の紹介のみを行っている。サービス付きでない入居者も魅力を感じないのではないかと事業者は感じている。

低所得者でも居住可能なように低廉な家賃設定を行ったが、医療法人で不動産に関する知見に乏しかったため、相場観を理解しておらず、その結果、「安い＝施設としてよくない」、「家族として安い施設に入れていると周囲から言われるのも気になる」という声も聞くという。家賃設定により、入居者が集まりにくい点にも苦勞しているとのことである。入居率が上がらないと経営にも影響するため、広範な PR 活動や周知の方法の検討が必要であろう。

② 就労支援の検証

調査時点で、入居者で重度の身体障害をもっている方が多く、就労支援を行えない状

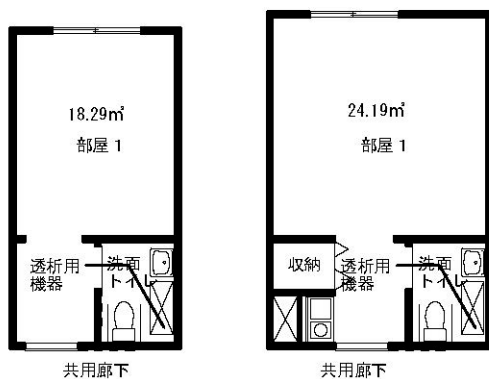
況とのことである。今後の入居者の状況によって平成 23 年度には、就労支援の検証をスタートできることを望みたい。



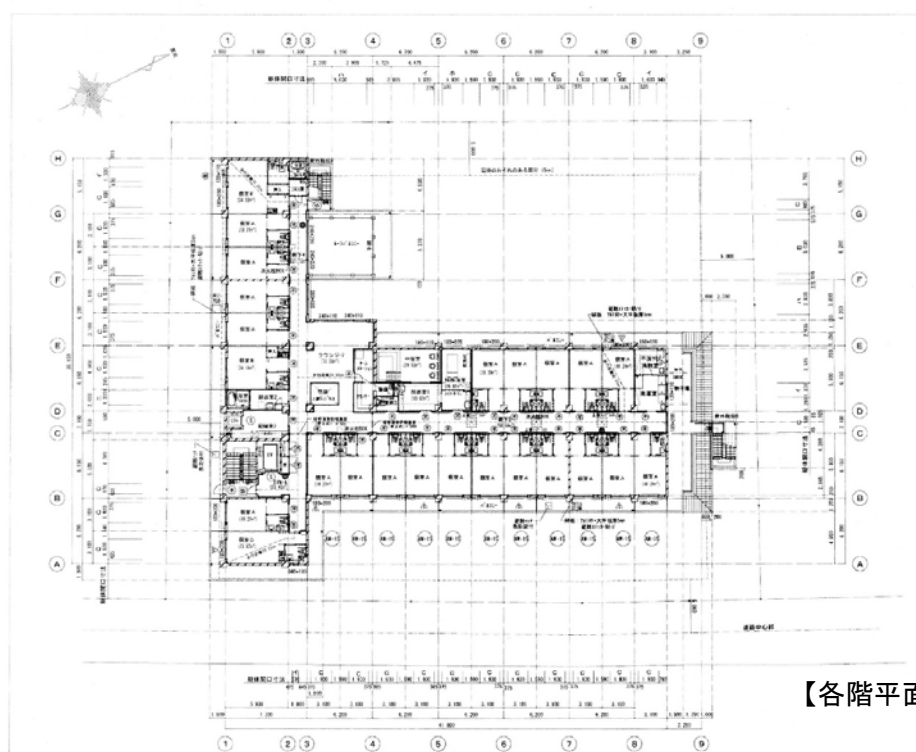
【施設外観】



【居室と人工透析装置】



【住戸平面図】



【各階平面図（3階）】

(3) 医療的ケア付き介護普及拠点整備を核とする要介護者の居住安定化支援事業

- 事業者：NPO法人あい
- 種別：新築、改修、技術の検証、情報提供及び普及
- 場所：東京都武蔵村山市

1) 事業の背景

本事業の対象とする高齢者は、第一に医療的ケアの必要な重度・最重度要介護の高齢者、第二に要介護度の低い地域の高齢者である。高齢化の進展と共に要介護認定者は増加し、重度の要介護者も年々増加している。そして「病院・施設から在宅へ」の流れの中で、重度・最重度の介護は家族に委ねられている。吸引や経管栄養などの医療的ケアを要する介護の場合、緊急時の痰の吸引を除き医師、看護師、家族にしか医療的ケアを許されず、医療的ケアと介護を行う家族の負担は、睡眠すら満足に取れないなど過酷を極め、介護する家族の高齢化も進む中で共倒れの危険が高まっており、一刻も早く介護職が医療的ケアを行える体制整備が求められている。

こうした背景から、事業主体であるNPOは、コンバージョンによる有料老人ホームの整備を進めており、低廉な家賃による「終の住まい」を提供している。こうした住まいづくりに加え、入居者及び地域高齢者の要介護度上昇の予防、孤立化の予防、更には高齢化で失われがちな地域コミュニティの活力回復などを、第二の“予防的課題”と考えている。

2) 事業の概要

元病院であった建物のコンバージョンによる改修整備を軸として事業が進められた。事業の内容は以下の3つとなる。

①医療的ケアまで踏み込んだ「在宅」介護－医療的ケア付介護普及ステーション

- ・介護と看護の密接な連携による医療的ケアまで踏み込んだ、介護の地域の実践活動拠点としてのハード施設整備と事業運営を行う。
- ・社会的需要の高い医療的ケア付介護を広く社会へ普及啓発するための研修、技術指導プログラムを実施する。

②農作業を通したリハビリ療法と介護予防－緑農型リハビリステーション

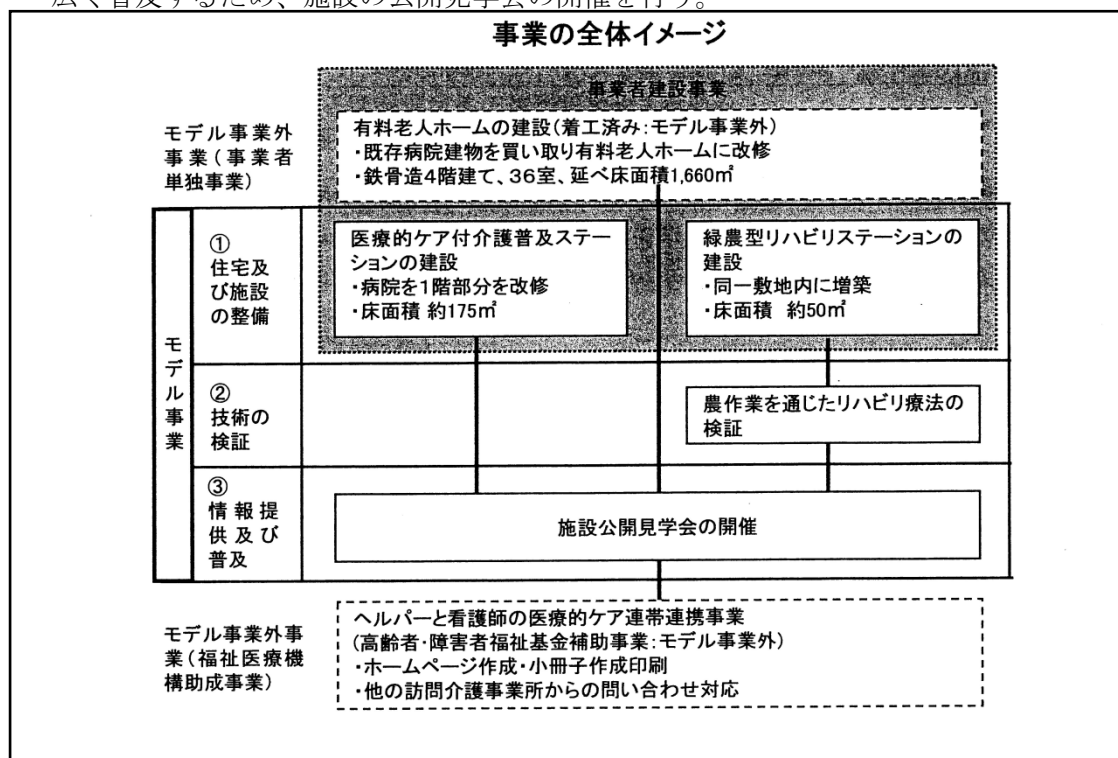
- ・「病院・施設から在宅へ」という流れの中で重要なリハビリ療法と介護予防手法を、農作業を通して行う社会実験の試みと、その拠点となるハード施設整備を行う。
- ・認知症ケアで行われる園芸療養を発展させ、農業体験から収穫した作物の調理、賞味まで行うことでの効果を検証し、また対象を有料老人ホームの入居者だけに

留めず、地域の高齢者や子育て世代まで取り込むことで、地域コミュニティの活性化を図る。

③低廉な高齢者住宅の供給－有料老人ホーム

- ・病院からのコンバージョンにより非営利団体ならではの中低所得者でも入居可能な低廉な有料老人ホームを供給する。

また、これら3つの事業を柱とした総合的な高齢者居住安定化事業の実践を社会に広く普及するため、施設の公開見学会の開催を行う。



3) 事業実施の状況

【施設概要】(1. 医療的ケア付き介護普及ステーション): 1階部分

種別	鉄筋造4階建(改修)
延べ面積	529.17㎡(今回補助対象部分床面積175㎡)
改修部分	介護保険指定訪問介護事業所:13.45㎡,障害者居宅介護事業所:11.80㎡ 研修室:64.23㎡ 浴室:48.62㎡ トイレ:6.90㎡ 玄関:19.89㎡ 連絡用通路:10.09㎡
改修部分の室内設備等	研修室:エアコン3台、キッチン、理美容設備1台、給茶器1台 浴室:エアコン1台、床暖房1台、天井走行リフト、特殊浴槽1台 ユニットバス1616 1台 据付浴槽200×200 1台
事業費	約6,200万円 建築工事費(改修費):6,050万円

	設計費：約 150 万円
補助金	約 2,100 万円

【施設概要】（2. 緑農型リハビリステーション：新築 1階部分が補助対象）

種別	木造 2階建（新築）
延べ面積	80.74 m ² （今回補助対象部分床面積 27.62 m ² ）
新築部分	1階コミュニティルーム 2階管理人用住宅（補助対象外）
新築部分の 室内設備等	1階部分：エアコン、暖炉、キッチン、トイレ、浴室
事業費	約 1,560 万円 建築工事費（改修費）：120 万円 設計費：約 1,440 万円
補助金	約 220 万円

【事業実施の特徴】

① 医療的ケア付き介護普及ステーションの建設

医師の指導の下、ヘルパーが看護師と連携し、医療的ケアの認定を受け、吸引・経管栄養をより安全に提供できる体制が整っている。医療的ケアとは、たんの吸引、経管栄養（鼻腔・胃ろう・腸ろう）、導尿等である。具体的には以下の3点である。

【医療的ケア付介護普及の取り組み】

- ・ヘルパーに対する医療知識と医療ケアの実地訓練
看護師、介護福祉士が指導し、プリント・ビデオによる学習と人体模型を用いた吸引・経管栄養等の実地訓練を実施。
- ・ヘルパーと医師・看護師との連携
訓練終了後、ヘルパーが医師と看護師の指導の下、さらに実地訓練をし、医師から医療的ケア認定を受領。
- ・ヘルパー事業所がヘルパーに対して医療的ケアを行う場合の賠償責任保険を確立。

医療的ケアの研修については、無料であり、地域のヘルパーが受講している。NPO法人あい内では約 180 名のヘルパーの内、約 110 名程度が受講している。

② 緑農型リハビリの実施とステーションの建設

施設の前面に畑があり、4名程度（有料老人ホーム入所者、近所の主婦）が参加している。営農指導は施設職員が行っている。

緑農型リハビリの実施のために、管理人室（2階）と緑農型リハビリ参加者の交流の場（1階）を兼ねたステーションを建設（新築・補助対象）している。老人ホーム入所者、緑農型リハビリ参加者が団らんの場を過ごすことができ、近所の子供が来る

と高齢者も喜んでいるようである。

4) 今後の課題

事業者のヒアリング調査からは、緑農型リハビリには、介護予防に一定の効果や、有料老人ホーム入居者と地域とのつながりが育っていることが伺える。今後は、緑農型リハビリの参加者を増やし、地域コミュニティの活動の一環となることに期待する。それと同時に、技術の検証で「農作業のリハビリ療法の検証」が挙げられているので、リハビリ療法の具体的な効果について事業者は評価検証をすることが必要であろう。



【畑と有料老人ホーム（手前）、リハビリステーション（奥）】



【医療的ケア部分の浴室】

(4) グループリビング老いてからの住まい24時間見守り付介護予防住宅

- 事業者：NPO法人友一友
- 種別：新築
- 場所：大阪府吹田市

1) 事業の背景

千里ニュータウンは、高齢化が進み、高齢化に対応したまちづくりを検討する時期に差しかかっている。高齢者の居住を考えると、高齢者が衰えきってから施設を造っても間に合わず、現状では豊かな暮らしの場は保障されていない状況となっている。また、有料老人ホームや介護保険の介護付老人ホームであっても、特に高額所得者や生活困窮者以外の福祉は後回しとなっているのが現状である。

千里ニュータウンは、多様な所得層がおり、公社、公営、URと戸建住宅が混在し、それが1小学校区になっている。府営住宅は老朽化が進み、公社住宅は建て替えられつつある。建て替え後の家賃が上昇することが予想され、今後、年金受給層等の戻り入居は困難になっていくことが考えられる。

介護予防を目的とし、年金で支払える程の金額で入居できる“見守り付の賃貸住宅”、“介護予防住宅”の建設が重要な課題となっている。

2) 事業の概要

本事業は、こうした課題に対応して、“サービスを受ける立場の者（地域住民）がつくる住まい”の実現を図る。今後社会的ニーズが高まる「老いてからの住まい」づくりの大きな経験を示していくことを考えており、また、グループリビングに集積する外部サービスの質というものを新たな物差しとして、既存の介護サービスを検証する地域拠点とする。

3) 事業実施の状況

【施設概要】

種別	木造2階建
敷地面積	364.92 m ²
延べ面積	318.28 m ²
住戸タイプ	16 m ² ×9戸 計9戸
住戸	ミニキッチン・トイレ（ウォシュレット付）・洗面・スプリンクラー テレビ・電話・インターネットの引込装置・緊急通報装置

共用部分	1階：玄関ホール、ゲストルーム、浴室、洗面、キッチン 2階：リビングルーム：28.35 m ² 、浴室、洗面、洗濯場、キッチン
入居時負担額	2,800,000 円（入居一時金）
家賃	50,000 円/月
管理費	17,000 円/月
食費（3食利用）	33,000 円/月
サービス費	50,800 円/月
月額負担計	150,800 円
入居率	88.8%
入居者平均年齢	83.7 歳
平均要介護度	0.96
事業費	約 8,640 万円 建築工事費：約 8,400 万円 設計監理費：約 240 万円
補助金	約 740 万円

【事業実施の特徴】

① 24時間見守り付きのグループリビング

友一友の家には、スタッフが日中2名常駐している。また事業者の本部事務所（徒歩8分程度）から、看護師、栄養士、ケアマネジャー、生活相談員、登録ボランティアが、入居者の日常生活のお困りごとやケアに24時間対応できる体制をとっている。

入居者は、介護保険を利用してデイサービス等のケアを利用する一方で、事業者が発行母体となっている地域通貨「いっぽ」も使って、ボランティア等から介護保険外で日常生活の不便・不安等への生活支援サービスを受けることもでき、事業者の資源を最大限活用し、24時間見守りサービス提供を可能としている。なお、地域通貨「いっぽ」は吹田市の協力店で商品やサービスの対価として利用できる。

4) 今後の課題

① 入居者どうしの相互扶助

調査時点は、入居開始後半年程度であり、入居者はお互いに尊重し合って暮らしているとのことである。事業者の狙いとしては、グループリビングにより、入居者同士が個性、ハンディ、能力の違いによって、刺激し合い、ケアし合う関係となる居場所づくりを目指しているが、今後のグループリビングの運営によって、入居者がケア仲間となるように導く相互扶助の関係構築の工夫が望まれる。

② 重度要介護者から終の棲家への対応

調査時点では、自立から比較的軽度の要介護者を受け入れているが、いずれ入居者の介護度も重度化してくる。介護予防住宅というコンセプトではあるものの、事業者では、

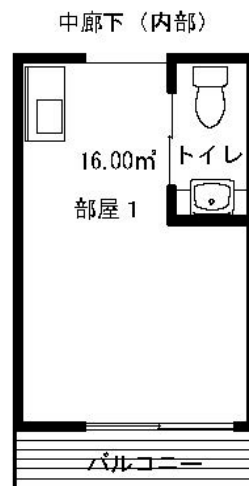
終の棲家として最期まで暮らして看取ることのできる場でありたいと考えている。重度の要介護から看取りまでのサービス提供の在り方や、その際の相互扶助の関係については、地域通貨「いっぽ」などの活用が可能なのか、地域の医療・介護資源との連携も今後の課題と考えられる。



【外観】



【居室】



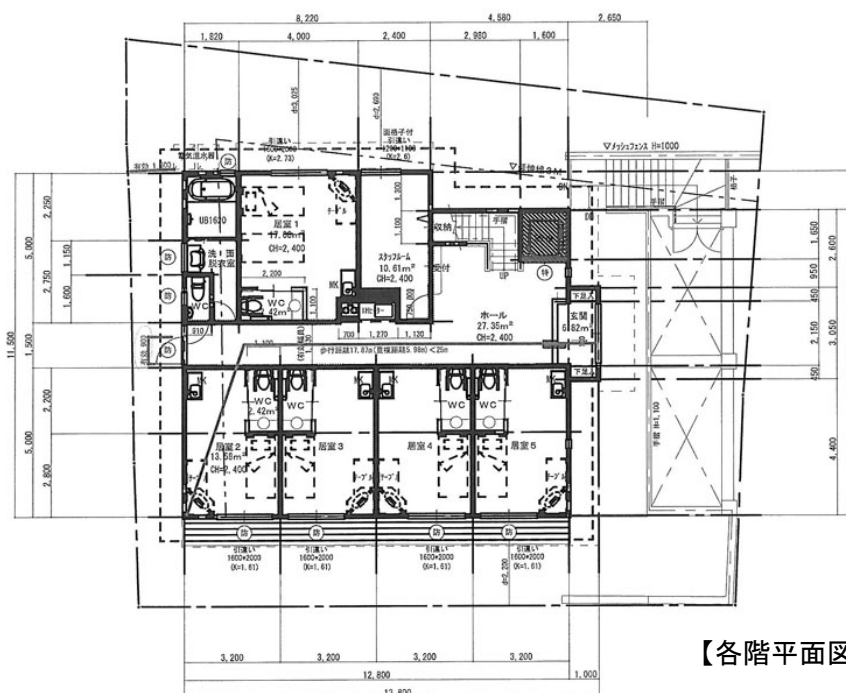
【居室平面図】



【浴室】



【共同のダイニングキッチン】



(5) スープの冷めない距離での安心生活と地域共生ケア

- 事業者：有限会社親和会
- 種別：改修
- 場所：兵庫県相生市

1) 事業の背景

兵庫県相生市は、兵庫県南西部に位置する都市である。平成21年末の住民基本台帳によれば、人口31,597人、世帯数12,937世帯である。平成17年の国勢調査によると、65歳以上人口は、市全体で8,235人（高齢化率25.4%）となっており、年々高齢化が進んでいる状況である。

石川島播磨重工業株式会社（現株式会社IHI）の造船所があり、下請けも含めた企業の労働者が多く暮らしているが、退職した後も当地に住み続ける世帯が主に、高齢となっている状況と考えられる。子供世帯は、東京や大阪等に就職で出たまま、戻ってこないケースも多いため、高齢者のみを取り残された世帯も多い。市街地は斜面地にも広がり、車いすが利用できない急傾斜地に暮らしている住民もいる。また、近年空家も市街地には増加し、地域での居住継続や地域の活性化が課題となっている。

2) 事業の概要

JR相生駅から車で約10分程（直線距離で約2.4km）の大谷町に、高齢者向け賃貸住宅「もくれんの家」（改修・補助対象）と、提案事業者親和会が経営する小規模多機能型居宅介護「さくらホーム おおの家」（以下、「おおの家」という）がある。

2008年11月に「おおの家」は小規模多機能居宅介護事業所として開設された。提案事業者親和会の羽田富美江代表の実家でもある。2009年には、「おおの家」にデイサービス及び居宅介護支援事業所も併設した。

「おおの家」と「もくれんの家」は、道路一筋約50mの距離関係（文字どおり「スープの冷めない距離」）にある。空家の改修により高齢者向け賃貸住宅として整備している。



【もくれんの家外観】



【おおの家外観】

3) 事業実施の状況

【施設の概要】

種別	木造平屋建
敷地面積	326.52 m ²
延べ面積	96.68 m ²
住戸タイプ	11.62 m ² ×4戸 計4戸
住戸	押入またはクローゼット、エアコン、緊急通報装置（おおの家へ連絡）
共用部分	玄関ホール、浴室、ダイニングキッチン、トイレ
入居時負担額	35,000 円（敷金）
家賃	35,000 円/月
管理費	—
食費（3食利用）	39,000 円/月
サービス費	—
月額負担計	74,000 円
入居率	75%
入居者平均年齢	71 歳
平均要介護度	2.6
事業費	約 1,880 万円 土地建物代：約 850 万円 建築工事費（改修）：約 1,030 万円
補助金	約 670 万円

【事業実施の特徴】

① 小規模多機能居宅介護（ケア拠点）と高齢者住宅の改修

「もくれんの家」は元々空家だった土地建物を事業者が買い取り、改修整備している。改修の内容は、主として屋外空間やスロープ、ウッドデッキの設置等であり、住戸内は一部分（耐震補強、緊急通報装置、クローゼット）を除き、ほとんど元の住宅の仕様を留めている。住宅の間（11.62 m²）をそれぞれ居室として賃貸しているが、各居室は襖と欄間で仕切られた程度であり、入居者同士の気配が感じとれる。キッチン、リビング、トイレは共同だが改修されておらず、玄関土間の段差解消も行われていない。また、「もくれんの家」には見守りサービスの人員等は常駐していない。

このように、「もくれんの家」の建物内が簡素な改修にも関わらず安心して暮らせるのは、「おおの家」が至近距離にあるため、職員訪問、配食サービス、見守りサービスを行っており、何かあればすぐに職員が駆けつけられる体制が整えられているからである。また、入居者は、入浴も「おおの家」の浴室を利用している。小規模多機能居宅介護がケアの拠点として機能すれば、地域の高齢者住宅は簡素であっても安心した居住継続が可能なことを示唆していると考えられる。

なお、追加ヒアリング時点で、居住者の一人がもくれんの家で息を引取られた。亡くなる前日まで、自立して生活し「おおの家」を利用していたとのことであった。小規模多機能の支援により、最後まで自分らしく暮らすことができた事例である。

② 空家活用と地域の活性化

「もくれんの家」の庭は、コミュニティスペースとして開放されている。「おおの家」が開催する地域イベントもこのコミュニティスペースで定期的に行われており、「もくれんの家」居住者や「おおの家」利用者と地域住民の交流の場ともなっている。空家を活用し、地域の活性化に取り組んでいる。

4) 今後の課題

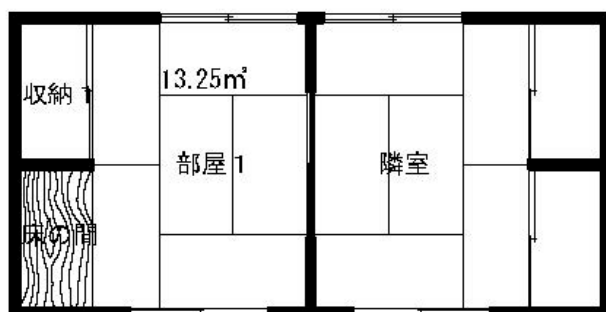
周辺にはまだ同様の空家が残されており、事業者も更に空家を改修した高齢者向け住宅の整備を進めたい意向であった。小規模多機能居宅介護をケアの拠点として、空家を活用した高齢者の居住の安定化と地域交流の活性化を図る取り組みが今後も推進されることが期待される。



【もくれんの家 居室】



【庭のコミュニティスペース】



【居室平面図】

広縁

(6) 安価・安心・安全の高齢者専用賃貸住宅の提供

- 事業者：医療法人社団清和会
- 種 別：改修
- 場 所：岡山県笠岡市

1) 事業の背景

岡山県笠岡市は、岡山県南西部に位置し、西は広島県福山市と隣接している。瀬戸内海に面し、市域には離島も有する。平成 21 年度末の住民基本台帳によれば、人口 54,728 人、世帯数 22,478 世帯、高齢化率は 29.8%である。平成 17 年の国勢調査によると、65 歳以上人口は、市全体で 16,154 人（高齢化率 28.2%）となっており、年々高齢化が進んでいる状況である。

高齢者人口の増加の一方で、老人福祉施設については、入所までの待機が生じるなどの事態が発生している。また、高齢者の多くは介護が必要な状態になっても可能な限り自宅に住みたいと思っているが、現在の住宅に住み続けることは、医療面、生活面での不安が大きいことも指摘されている。

2) 事業の概要

医療機関と直結した医療・介護サービスを提供するため医療施設近接に高齢者専用賃貸住宅「美の浜コート」を整備する事業である。なお、住宅については、既存の共同住宅を改修、整備する。

また、ITシステムを活用して、入居者のバイタルデータを清和会が経営する笠岡第一病院に送信したり、緊急通報装置による緊急対応を行うなど、医療機関及び訪問看護、訪問介護、通所介護事業所等と共同住宅の連携を行い、高齢者が安心して生活できる住居を提供する事業である。

美の浜コートから約 1.2 kmに笠岡第一病院が位置し、住宅居住者と医療機関の連携が行われている。なお、同病院は、訪問看護、通所リハビリテーションを行う付帯施設（瀬戸いこい苑）を有しており、医療と併せて高齢者の健康状態に応じたケアを実施可能なものとしている。

3) 事業実施の状況

【施設の概要】

種別	RC造4階建(改修)
敷地面積	2,431.47 m ²
延べ面積	1,168.40 m ²
住戸タイプ	A室：21.65 m ² ×5戸、B室：26.75 m ² ×6戸 計11戸
住戸	A室：ダイニングキッチン、洗面台、トイレ(ウォシュレット付) 浴室、脱衣室、洋室(9.91 m ²) B室：ダイニングキッチン、洗面台、トイレ(ウォシュレット付) シャワー室、洋室2部屋(9.96 m ² +9.69 m ²)
共用部分	エレベーター、玄関(2戸の一部共用部分)、管理人室、 入居者用駐車場(11台)、屋外避難階段
入居時負担額	110,000円～120,000円(敷金)
家賃	55,000円～60,000円/月
管理費	5,000円
食費(3食利用)	—
サービス費	—
月額負担計	60,000円～65,000円
入居率	18.2%
入居者平均年齢	71歳
平均要介護度	0.1
事業費	約1億7,645万円 土地購入費：約7,200万円 建築工事費(改修)：約5,030万円 設計監理費：約410万円 その他：約5,000万円
補助金	約2,340万円

【事業実施の特徴】

① ITシステムを活用した高齢者専用賃貸住宅

ITシステムはモニター画面付きで入居者と医療社団法人の職員とで双方向のやり取りが可能であり、平日の朝8時30分頃のコールで安否を確認している。血圧計も備え付けられており、血圧の測定データも送信される。

医療社団法人の運営ではあるが、医療・介護・配食・生活支援サービスについては、提供事業所と入居者の直接契約により提供している。

4) 今後の課題

調査時点では入居率が低い(18.2%、2戸/11戸)。ITシステムを導入しているが、

管理人が常駐していない。入居希望者もITシステムだけでは、緊急時の対応を行ってもらえるのに不安を感じ、入居を諦めるケースも多い。医療法人社団による経営でも、ITシステムのみでの見守りサービスでは、入居者の安心感が得られにくいことが伺える。今後、管理人を常駐させる方向で検討するとのことであった。

3～4Fは病院の職員寮となっているために、緊急対応は職員との連携も検討として考えられる。

また、調査時点の入居者3名のうち2名は自立高齢者であるが、入居者が重度要介護状態に移行したときの対応を検討しておく必要があるだろう。

町内会等への加入はしておらず、今後入居者と地域とのつながりを持たせる工夫にも期待したい。



【美の浜コート外観写真】



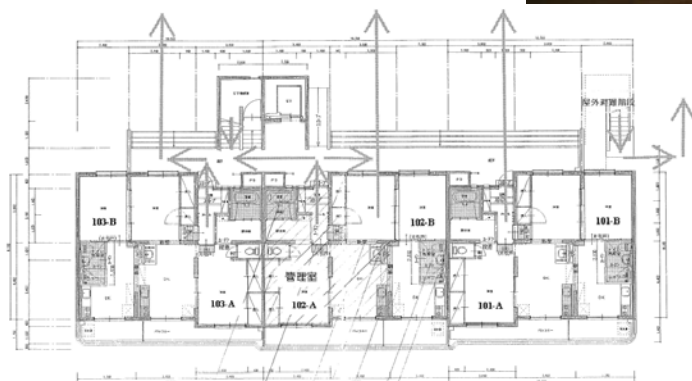
【居室平面図】



【IT連絡システム】



【キッチンとダイニング】



【各階平面図（1階）】

(7) 住み慣れた地域での共生・協働の暮らし

- 事業者：社会福祉法人山陵会
- 種 別：新築、技術の検証、情報提供及び普及
- 場 所：鹿児島県霧島市

1) 事業の背景

鹿児島県は農業県であり、特に今回対象とする地域は小規模零細農家が大部分を占める。戦後の高度経済成長時代に多くの若者が集団就職で都会に移ったが、残された親たちが現在では80～90歳代になり、一人住まいあるいは夫婦のみの高齢者のみ世帯が増加している。また、この地域の高齢者の住宅の多くは老朽化しており、空き家になっても再利用しにくい状況にある。空き家ができたことで過疎化が進み、隣近所との関係も希薄になっている。地域の福祉政策として、鹿児島県では特別養護老人ホームの施設整備が行われているが、要介護度中等度から重度の受け入れ先であり、どの施設も待機者が多く、入居系の施設は重度用となりつつある。在宅サービスを利用するにしても、ホームヘルパーや医師の移動距離が長いことから介護・医療の非効率化を生み、十分なサービスを利用できない現状にある。

このように、比較的要介護度が軽いため施設入所は困難でありながら、支援が必要な軽度者、かつ低所得者の方々の居住環境、介護環境は悪化しており、さらに認知症や身体状況の悪化を招く恐れがあり、こうした高齢者へのサービスの提供が急務となっている。

2) 事業の概要

本事業では、自立している高齢者や要介護度が軽度の高齢者で、低所得の方でも安心して入居することが可能な住宅、施設の整備を行う。介護や医療の必要が生じた場合には、同敷地内の24時間在宅支援診療所や、在宅介護サービス事業所によるサポートサービスを提供できるようにする。

また、長屋形式の全室個室とし、個人のプライバシーを確保しつつ、同施設内の住人同士、また地域の方々の交流が常にとれる環境を整備し、認知症の周辺症状である孤立感、寂しさ、将来への不安感等の軽減も図る施設整備を行う。

具体的な整備計画としては、例えば食堂ホールを施設居住者のみならず、地域の方々もいつでも気軽に立ち寄ることのできるスペースとする。また、設計段階から地域住民の参加を得ることで、住居から自分たちで作り上げ、地域を育てるための施設としての工夫を図る。さらに、多世代交流を目的として、老若男女がかかわることができるテーマを設定し、人と人がつながる共生・協働の暮らしの提案を行う。

施設名は、地区の集落名をとって隠居長屋「ろんち」としている。

3) 事業実施の状況

【施設の概要】

種別	木造平屋建（新築）
敷地面積	628.47 m ²
延べ面積	307.35 m ²
住戸タイプ	Aタイプ：18.05 m ² ×8戸、Bタイプ：29.59 m ² ×1戸 計9戸
住戸	個室6畳、トイレ、ミニキッチン、押入、冷暖房、火災報知機
共用部分	食堂・厨房、浴室、洗濯機、ウッドデッキ、スロープ、円形パーゴラ 囲炉裏、カマド
入居時負担額	30,000円（預かり金）
家賃	0～25,000円/月（本人所得に応じた賃料設定）
管理費	10,000円/月
食費	昼食提供1食200円
月額負担計	0～35,000円
入居率	90%
入居者平均年齢	79歳
平均要介護度	1.68
事業費	約5,880万円 建築工事費：約5,610万円 設計監理費：約270万円
補助金	約530万円

【事業実施の特徴】

① 生活圏を移動することなく居住継続できる住宅

住宅は平屋の長屋形式で、食堂・浴室等は共同の設備となっている。居住者同士の交流を図れるように長屋形式としており、入居者が隣どうしで声を掛け合うなどの光景も見られる。食堂での食事は火・木・土に提供しており、その他の日は、要介護度に応じて、自立者は自炊したり、介護保険利用でヘルパーによる支援を受ける人もいるとのことである。

社会福祉法人山陵会の理事長は、地域の在宅医療にも熱心に取り組んでいる医師であり、隣接して在宅支援診療所を運営しており、医療連携も行っている。入居者には24時間365日の対応が可能である。

家賃も入居者の所得に応じて0～2.5万円の負担（別途共益費1万円）で入居が可能となっている。

調査実施時点の入居者9名の内、地域の旧溝辺町地区からの入居が7名と多く、地域での生活圏を移動することなく、低廉な家賃での安心した居住継続が可能となっている。

② 交流イベント等による介護予防と地域の活性化

毎週土曜日に入居者と地域の住民が集まり、季節に応じたイベントや近所でとれた野菜等の市を開催している。長屋に囲まれた広場には、直径9mの円形のパーゴラを設置し、パーゴラ内には囲炉裏やかまどを整備している。調査実施日には、交流イベントが開催されており、入居者や地域の高齢者の集いの場となって賑わっていた。その他にも、理事長の畑で、入居者がさつまいもや蕎麦等を栽培し、収穫も行っている。町内会組織や地域のつながりが、高齢化・過疎化とともに衰退しており、このようなイベントが、独居高齢者の認知症・うつ予防と同時に、地域コミュニティの再生に寄与していることが伺える。

4) 今後の課題

地域の集落ごとにコミュニティを移転することなく、高齢者が安心して居住継続できるように、今後も同様の取り組みが期待される。

平成22年度は、ろんちの入居者と介護老人福祉施設入居者との要介護度、日常生活自立度、認知症自立度等の比較検証や、地域ケアネットワーク（在宅療養支援診療所、在宅介護サービス、地域、行政等）の検証が行われる。



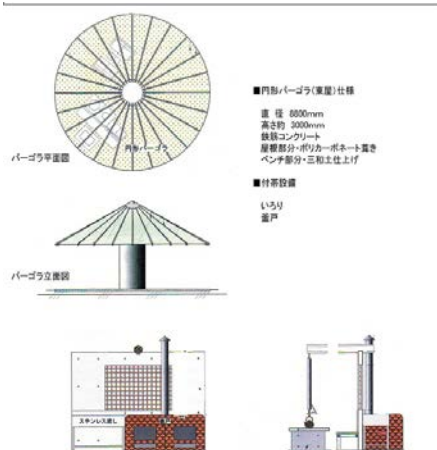
【ろんち外観】



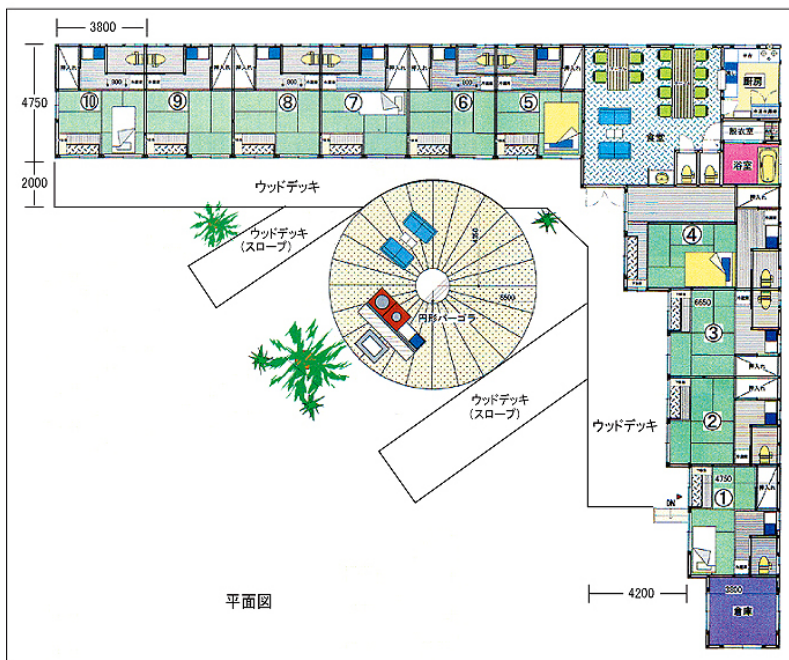
東立面図



南立面図



【パーゴラ】



【立面図・平面図】



【居室】



【居室平面図】



【食堂】



【共同浴室】



【パーゴラ】



【土曜のバザーの参加者の皆さん（パーゴラ内）】