

FOR YOUR GOOD SENIOR LIFE

# いい住まい いいシニアライフ

財団ニュース

2008年7月11日

Vol.85



財団法人 高齢者住宅財団  
Foundation for Senior Citizens' Housing

〒104-0032  
東京都中央区八丁堀2丁目20番9号  
京橋第八長岡ビル4F  
TEL 03-3206-6437 FAX 03-3206-5256

## 安心と信頼の構図「高齢者住宅の近未来」

第2回 高齢者の居住とサービスを巡る20年史—高齢者住宅

明治大学理工学部建築学科准教授 工学博士・一级建築士 國田眞理子

## 高齢者居住施設のケア環境のあり方

第6回 「環境の公共性」について考える

実践女子大学 生活科学部 准教授 橋 弘志

## REPORT

「有料老人ホームに地殻変動——住宅型が特定施設（介護付）に追いつく」

日本経済新聞社 編集委員 浅川 澄一

## REPORT

激増時代に終焉を告げた認知症高齢者グループホームの現在地

介護保険施行8年目の認知症高齢者グループホーム開設動向

(有)ハヤカワプランニング 代表 早川 浩士 (経営コンサルタント)

## デンマークの高齢者住宅と地域居住

第7回 Aging in Place (地域居住)、「住まいとケアの分離」から見たオランダ

関西学院大学研究員 松岡事務所代表 松岡 洋子

## 『バリアフリー談義Ⅸ』

子育てが楽しくなる住まい（その1）

一級建築士事務所シニアクラブ 所長 吉田 誠治

## スウェーデンの高齢者ケアーその光と陰を追ってー

第21回 インドネシア看護・介護労働候補者の受け入れ問題

東京経済大学 現代法学部 教授 西下 彰俊

## 神戸発！阪神淡路大震災後の高齢者の住まいと暮らし、そして支援

第12回 シルバーハウジング入居者の声

神戸片山コレクティブ住宅 会長 近江 弘子  
神戸大倉山住宅コレクティブハウジング 代表 岩崎 洋三  
フレール浜山自治会 副自治会長 梅谷 香苗

## 医療・介護から地域へ

第6回 高齢者住宅の新しいカテゴリー

コスモプラン株式会社 代表取締役 水野 直樹

## 北海道“げんき”レポート 番外編6

ハンガリー訪問記 その3

帯広市 大沼 敦朗

## NEWS

高齢者円滑入居賃貸住宅登録住宅の概要—平成20年3月末状況—

(財)高齢者住宅財団 支援業務部

シルバーハウジング・プロジェクト管理開始団地一覧（平成20年3月現在）



オランダの高齢者住宅（松岡洋子撮影）

## 第6回 高齢者住宅の新しいカテゴリー

コスモプラン株式会社 代表取締役 水野 直樹

### これからの高齢者の住まいは?

図-1は、厚生労働省・総務省が公表している地域別の介護施設整備状況と高齢化予想だ(筆者が地域別に編集した)。これによると、介護施設の需給バランスに矛盾がある事が分かる。つまり高齢者の受け入れ施設(介護3施設)は地方に多

く、都市部に少ないことが分かる。さらに、2025年までの予想は、都市部の高齢者人口が急増するということだ。

また、今後の社会状況を考慮し、図-2を見た場合、医療・介護を必要とする高齢者の多くは「施設でも自宅でもない新しいカテゴリーの住まい」で生活することが想定される。これまで有料老人

ホーム等の一部の富裕層を中心とした施設はあったが、今後は一般アパート並みの賃貸で入居でき、住み替え可能な「高齢者の住まい」が大量に必要になる。

最近、筆者のもとにも医療法人等から、このような「高齢者の住まい」の設計依頼が増えてきた。以下に最近の事例を3事例紹介する。

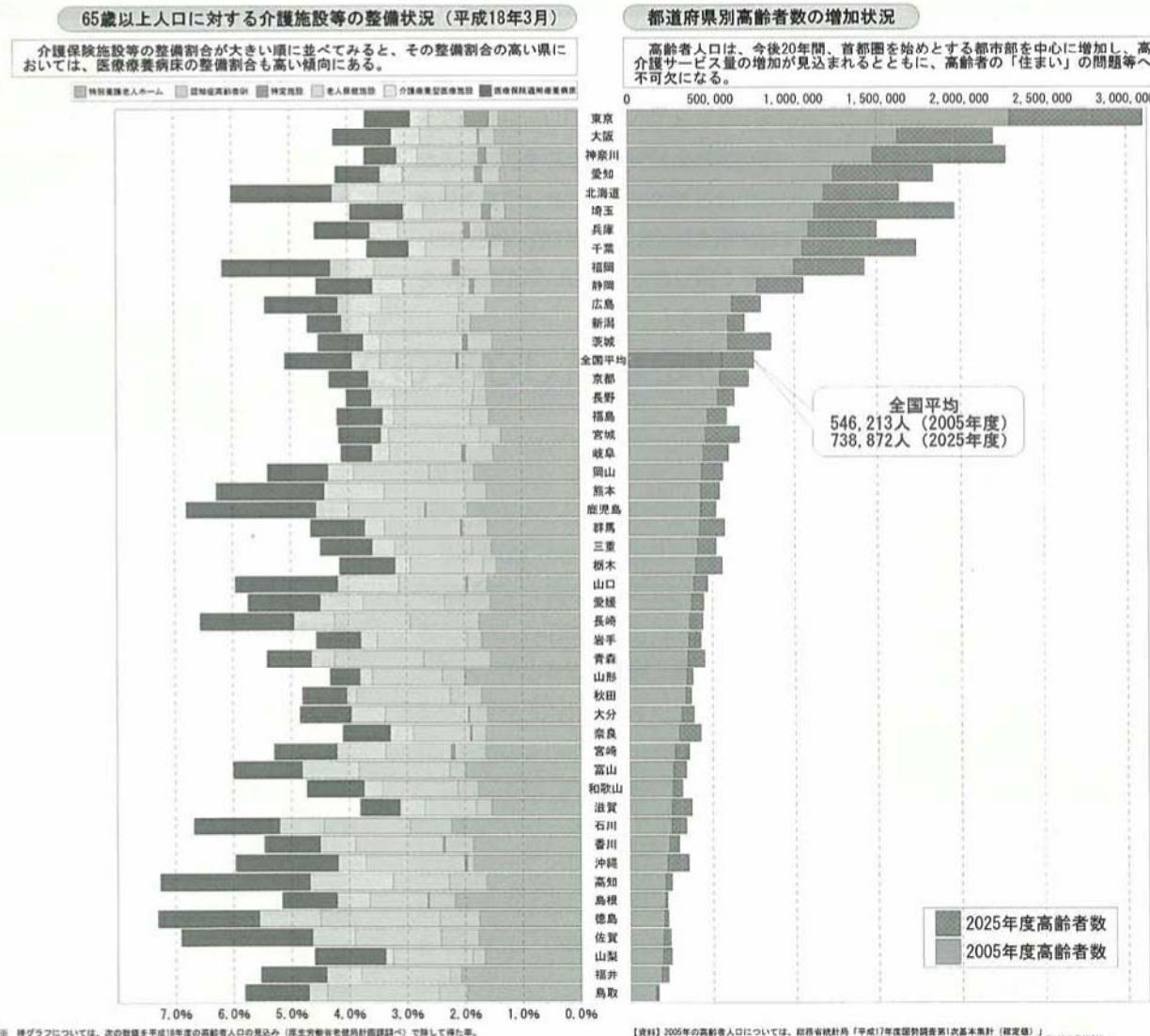


図-1 都道府県別介護施設等の整備状況と高齢化予測

## 第6回 高齢者住宅の新しいカテゴリー

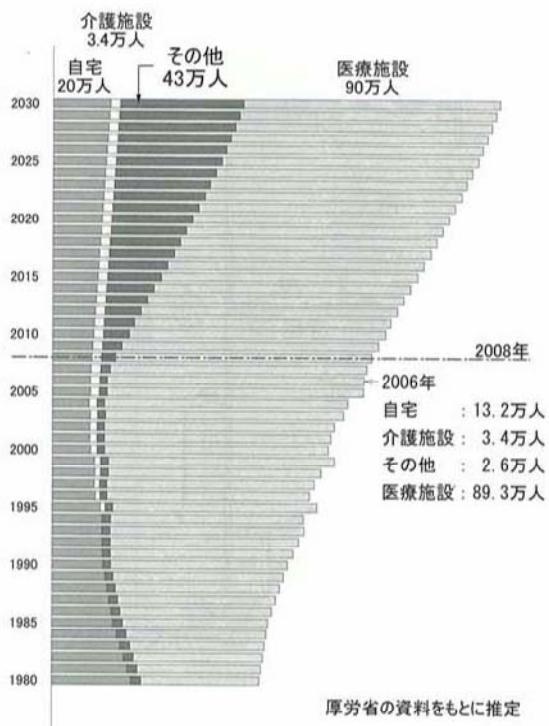
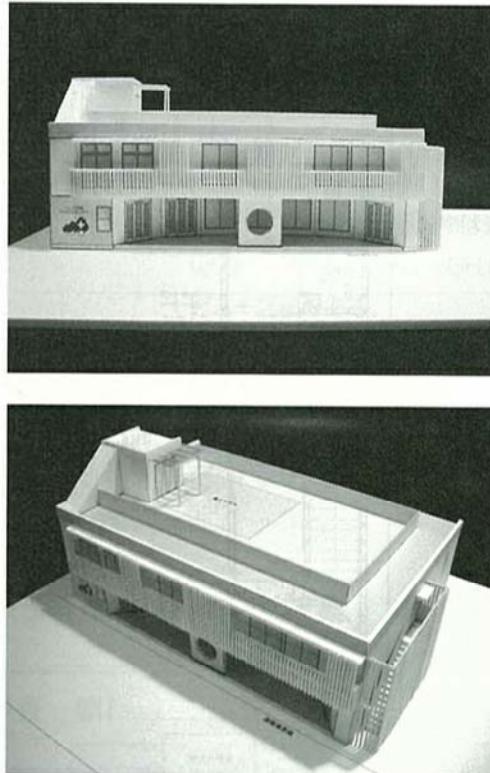


図-2 看取り場所の予想



事例(A)の模型

## 医療法人が作る適合高専賃

## A:都市部における事例

図-3は、首都圏で人口約120万人(人口増加地域)の地域に建築中の建物だ。運営母体は近接クリニックで内科・整形・小児科を標榜する言わば「都市における医療の高速艇」で、建物は通所リハビリテーション+適合高齢者専用賃貸住宅で08年9月に開設予定である。特色は、①土地建物を所有しない。②女性専用。③自立型対応である。

建物の概要は、1階に通所リハビリテーションとリラクゼーションルーム(自主事業)、2階に適合高専賃(9室)である。既存診療所と公道をはさんで約30mの距離なので、新設の通所リハビ

リテーションには診療所の併設はしていない。

周辺地域に既に有料老人ホーム等が多数ある、いわば「首都圏の介護施設激戦地区」であるため、よほど特色を出さないと勝ち残れないだろうという考えもあり「女性専用」とした。結果的に浴室も一箇所で済んだ(現在、適合高専賃の場合、行政の多くは男女別の浴室を指導しているので複数の浴室を必要とすることになる)。また、自立型の入居者を予定しているので、それに適した建物の仕様になる予定だ。木造2階建・延床面積150坪・総工費1億円・適合高専賃合計9戸(18m<sup>2</sup>/戸・キッチントイレ付き)である。

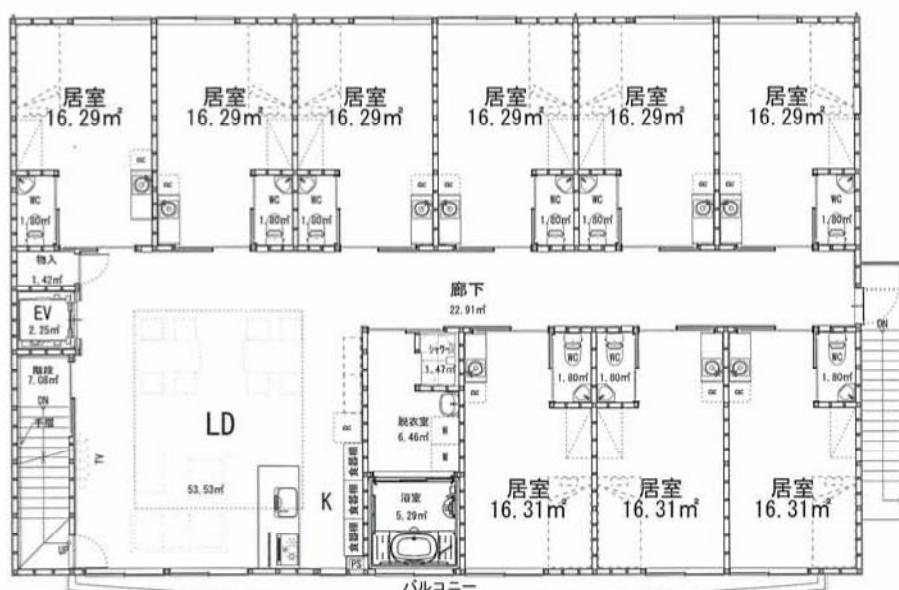
空調負荷の低減と環境対策として、屋上緑化をする。利用者は屋上にエレベー

ターで上がることができ、屋上デッキで園芸等を楽しめる工夫をした。何と言つても、近接して運営母体のクリニックがあるので安心である。利用料金は約17~18万/月(家賃・管理費・水光熱費・食費)の予定である。

噂を聞き、既に問い合わせが来ていると聞く。信頼できる医師が運営する「医療併設の集合住宅」に人気があるようだ。地主で建築主の男性が入れないので残念がっていたが、次は「男性専用」を作れば良いし、加齢と共に手厚い介護が必要になってくる利用者には、「重介護専用」を作れば良いと筆者は思っている。



1階 通所リハビリテーション  
＋リラクゼーションルーム



2階 適合高齢者専用賃貸住宅（9戸）

図-3-1 都市部における適合高専賃の事例 (A)

## 第6回 高齢者住宅の新しいカテゴリー

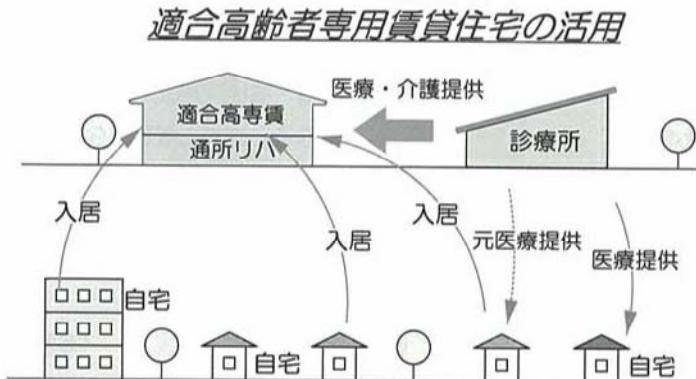


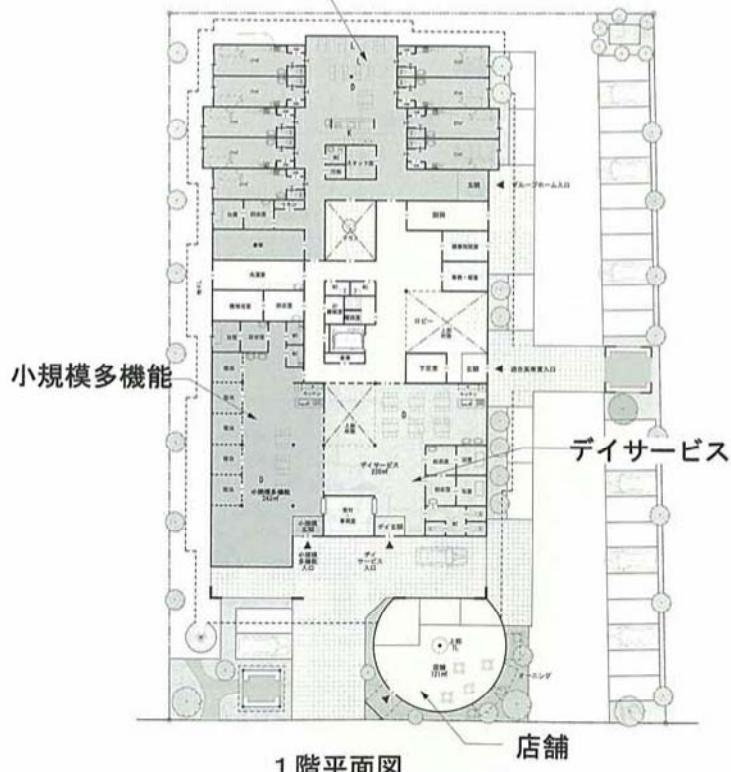
図-3-2

**B：地方都市における事例**

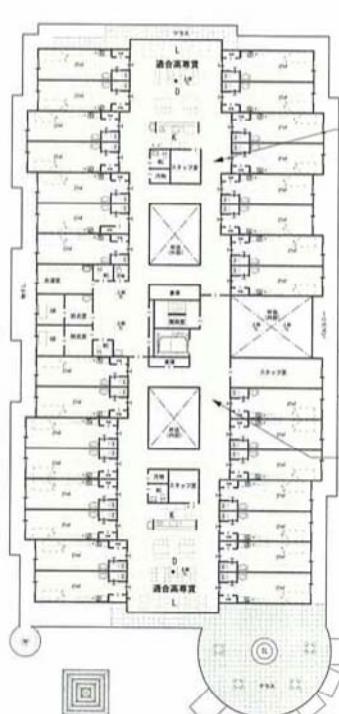
図-4は、地方都市で人口約6万人（人口減少地域）に計画中の建物だ。運営母体は地元の総合病院（療養病床約100床+リハビリテーション）+老健約70床+介護事業等で、計画建物は適合高専賃（30室）+小規模多機能+GH+デイサービス+店舗である。

特色は、①遊休土地を利用。②複合型。③中重度介護型である。

法人は、すでに長期にわたり地元で医

**適合高専賃+GH+小規模多機能+デイサービス+店舗案****グループホーム**

1階平面図

**適合高専賃**

2階平面図 (30室)

図-4 地方都市における事例 (B)

療・介護を展開しており、関連事業として特養を運営している。いわば、「地方都市における医療・介護の母船」だ。療養病床転換、外来分離、介護事業の合理化等さまざまな問題を勘案しながらの計画だ。土地資本を所有する強みと、地域における知名度を生かし大規模複合型施設を計画している。

中重度介護要求に耐えられるような建築とするが、入居者が退屈しないように、地域との関連や人々のつながりを大切にし、生活の自然な継続を意識する建物を計画する。

#### C：病院敷地内における事例

図-6は、地方中核都市にある総合病院（外来+療養病棟+通所リハビリ+デイサービス+GH）を同一敷地内で展開している医療法人の敷地内に計画中の建築だ。

特色は、①外来分離。②療養病床転換及び老健の在宅復帰に関わる高専賃。③既存の施設を有機的につなぐ建築、である。

この場合、医療ニーズが高い利用者用の高専賃になる。既存病院と接続通路でつなぐことで、外来患者の検査等は母体の病院で行うことも可能になり新規設備投資を軽減できる。また、通所リハビリテーション事業の強化も可能になる。さらに、隣接の既存GHには小規模多機能を接続することで、夜勤職員の兼務也可能になり、さらに夜勤自宅待機職員も高専賃内部に待機することも可能だ。

A・B・C 3つの事例における共通点は、  
①適合高専賃を絡めた複合施設である。  
②安価な家賃で入居・住み替え可能な住

宅である。

③各法人の得意分野を生かした計画である。

逆に相違点は、

- ①所有形態が違う。
  - ②規模が違う。
  - ③地域との係わり合いが違う。
- の3点である。

域でそこに生活する人々が自助努力で生きる時代だ。特に地域に密接に関わる医療・福祉関連法人の今後の動向は重要なとなる。確かに厳しくなる制度改定の中、明るい話題などどこにも無い。しかし、各法人とも今後は「医療・介護から地域へ」と地域貢献していただきたい。必ず活路があるはずだ。

（6回連載終わり）

#### 高齢者の新しい住まい

「施設でも自宅でもない新しいカテゴリーの住まい」に住む住民の多くは、「団塊の世代」になることと今後の「社会保障の変革」を考慮すると、これからの中高齢者の住まいは大変重要な位置付けになる。ここに挙げた3事例を見ると、同じ高専賃という用途が全てに関連しているが、その内容はそれぞれ全く違う。筆者はこの違いが実は重要なことを見る。

これまでの医療・福祉・まちづくりは「制度」のもとに全国一律の基準で推し進められてきたが、今後はそれぞれの地

#### 施設をつなぐ

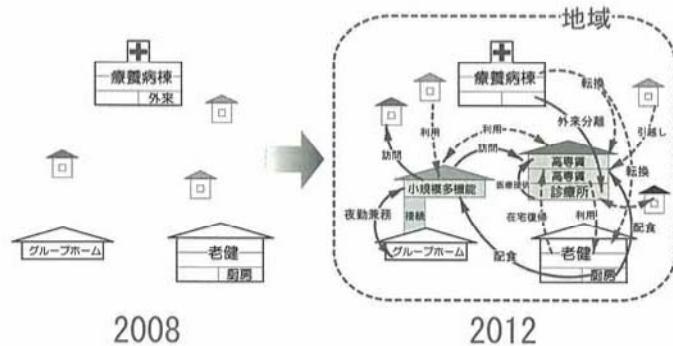


図-5

## 第6回 高齢者住宅の新しいカテゴリー

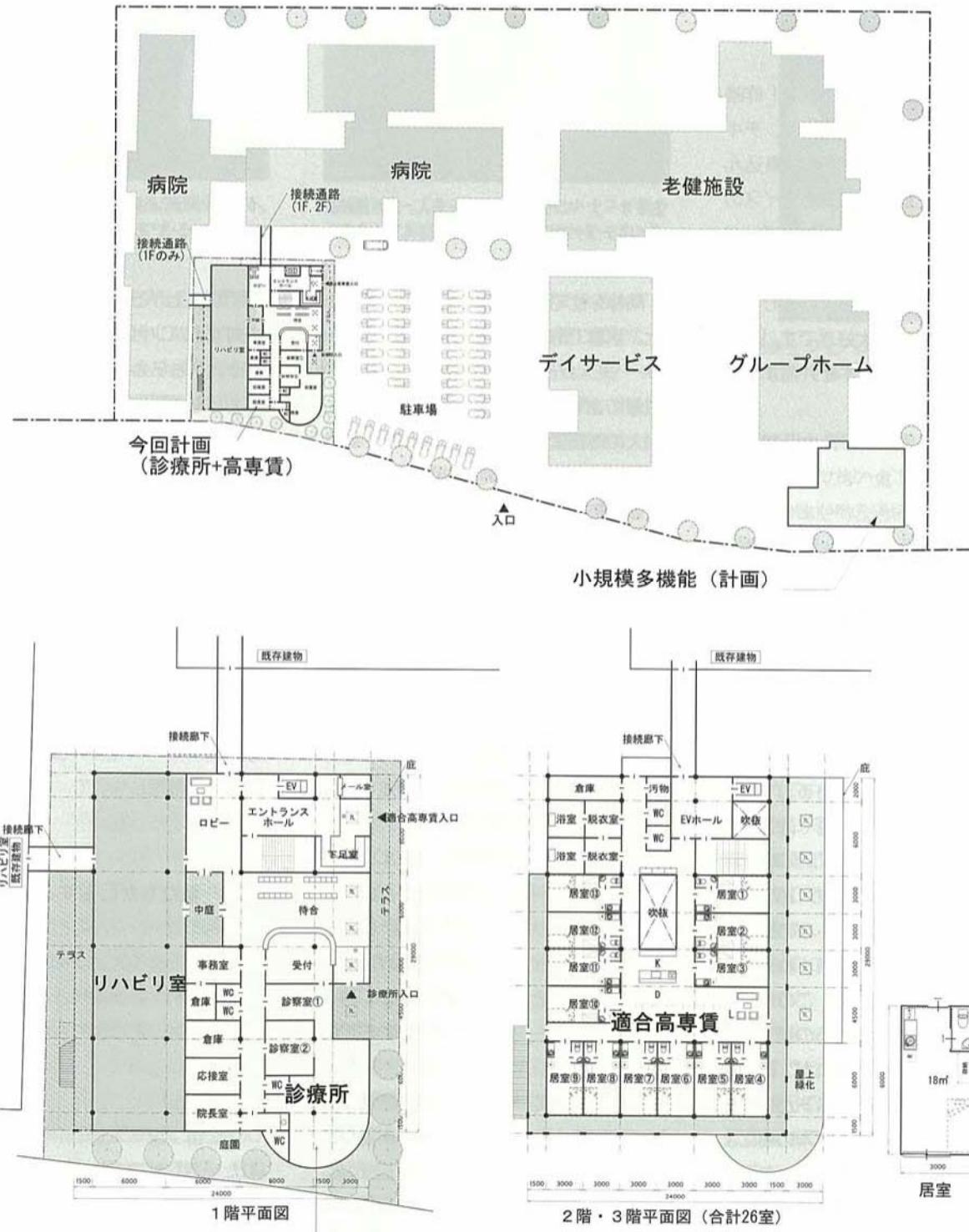


図-6 病院敷地内における事例 (C)