

# いい住まい いいシニアライフ



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1回 高齢者の居住とサービスを巡る20年史—高齢者の居住施設—

明治大学理工学部建築学科 准教授/工学博士・一級建築士 岡田 義理子

## Report

在宅・長寿の我がまちづくり—安心とほほえみへのアプローチ—

財団土技術研究センター研究第一部 上席主任研究員 沼尻 恵子

## 医療・介護から地域へ

第2回 「総合ケアセンター構想」その後

コスモプラン株式会社 代表取締役 水野 直樹

## 「バリアフリー談話Ⅴ」

知的障害のバリアフリー

一級建築士事務所シニアクラブ 所長 / 社会福祉法人年長者の里 住環境改善室 室長 吉田 誠治

## 高齢者居住の現場訪問①

地域に根ざす療養病床

ユニ・チャーム メンリック株式会社 岩下由美子

## 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10回 震災復興公営コレクティブ住宅の事業推進を応援して

石東・都市環境研究室/コレクティブハウジング事業推進応援団 石東 直子

## 韓国における高齢者住宅・福祉事情

第10回 韓国における高齢者居住支援計画のあらまし

韓国 済州大学建築学部 教授 金 泰一

## 高齢者居住施設のケア環境のあり方

第3回 「生活のかたち」を考える

実践女子大学生生活科学部 准教授 橋 弘志

## 賛助会員（法人会員）のご紹介 第17回

株式会社英貴

## 特集 平成19年度高齢者住宅担当者研修会（前編）

1. 厚生労働省における高齢者福祉施策の最新動向

厚生労働省老健局監理課 課長補佐 谷山 拓也

2. 北海道における高齢者住宅施策「ユニバーサルデザインの取り組み」

北海道建設部住宅局住宅課 主幹 鈴木 大智

## 北海道「びんぎ」レポート 番外編5

チェコ訪問記 その1

帯広市 大沼 敦朗



運営住宅構想団地（平成19年度高齢者住宅担当者研修会）

## 第2回「総合ケアセンター榛名荘」その後

コスモプラン株式会社 代表取締役 水野直樹

前回は「総合ケアセンター榛名荘」について紹介したが、その後、法人はさらにその第2弾として、まちなか介護を推し進める。今度は、合併で空きビルになったJA所有の事務所ビルをコンバージョンした「元気アップ倶楽部はるな」という施設である。その内容は前号に高齢者住宅財団の落合明美課長による紹介が掲載されているので、重複する部分もあるが再度紹介する。

### まちなか介護 第2弾、JA支店コンバージョン

JA所有の土地建物を賃貸で借り内部を改修して高齢者賃貸住宅（5戸）・健康増進センター・鍼灸マッサージ・法人事務所が入る複合施設で、総合ケアセンターからは徒歩5分にある。高齢者住宅は既に満室になり順調のようで、2階の健康増進センターは今後の目玉である。ここではアニマルセラピーも行っていて、今後さらに10戸程度の高齢者住宅増設も計画している。

今回の工事は前回よりもかなり少ない投資額で完成した。コストを抑えるため



図-1 元気アップ倶楽部榛名荘パース

に一般に普及している住宅建材をなるべく多用し、設備的にはライニング配管等で床上配管にした。(図-1・2)

### 総合ケアセンター榛名荘の経営

ところで第1弾で産みの苦しみの結果誕生した総合ケアセンター榛名荘は、その後グループホーム等は順調に稼働したが、他の分野、特に小規模多機能施設・

高齢者住宅は利用者獲得に苦戦を強いられ、想定はしていたが、設計に携わった者として気になるところなので、他の要件を装って頻繁に探りを入れていたが、電話の向こうで話す担当者の声は予想以上に暗かった。

何とか一日でも早く軌道に乗せてもらいたかった。



訪問営業で得られた貴重な地域情報が記された地図



訪問スケジュールがびっしりと記された営業日誌

## 第2回「総合ケアセンター様名荘」その後

## 営業活動 小規模多機能施設

法人は社長が以前在籍していた銀行での営業方針を実行し始めていた。母体が財団法人で医療機関であることなど気にもせずに民間法人として地域へ進出した。これはMS法人の成せる技である。住宅地図を張り合わせ、徹底的にローラー作戦で訪問営業を行う。紐靴スニーカーを履く、何故なら訪問先の玄関で上

がってくれと言われても、脱ぎづらい靴なら上がって時間を消耗するより多くの顧客を何回も回ることが出来るのだ。そして、一軒一軒の情報を丹念に地図に赤いボールペンで書き入れ、地図は細い文字の情報で埋め尽くされモザイク模様になり、貴重な地域情報になった。聞くとところによると延べ3,000軒、累積10,000軒を訪問しているとか。努力が序々に効いてくる。またこの事によって

地域住民には小規模多機能施設とは何かということが自然に知れ渡ったようだ。この事だけでも厚生労働省から功労賞を受けても良いのではと思った。

小規模多機能施設は経営を軌道に乗せるのに時間を要すると聞いていたが、結果的に半年足らずで軌道に乗せたようだ。現在、登録20名、平均介護度2.6と聞いている。地道な営業が大切であることを証明している。

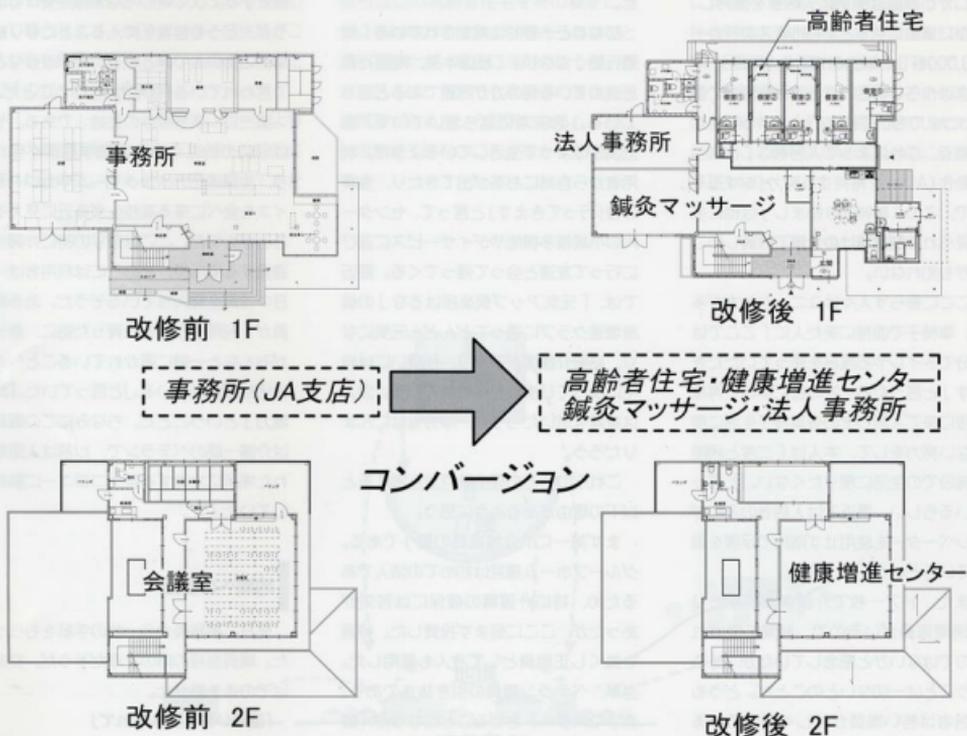


図-2 コンバージョン前後の平面図

## 制度外事業 高齢者賃貸住宅

総合ケアセンター棟名荘には高齢者賃貸住宅(8世帯)が入っているが、アパートすらない地域に高齢者専用の賃貸住宅などに入居する人がいるのかと最大の不安があった。というのも7年前程、院長の発案で病院から自宅への中間施設としてアパートを作った経緯があったがその時は失敗したようだ。院長の発案は早すぎたのかも知れない。

しかし今回は順調に入居者を獲得し、早々に満室になった。「紐靴スニーカーで3,000軒」の威力は凄いなと思った。待機者は作らないとのことで、入居者には「いつまでもいて欲しい」という願いを込める。これによって入居者は「日常生活動作(ADL)を維持する努力」をするようで、この「精神的な励まし」は他に多く見られる**制度漬けの介護**では難しいのかも知れない。

ここに暮らす人々はユニークな方が多い。車椅子で面接に来た人に「ここでは自分でトイレやお風呂を使わせていただきます」と言ったら、次の日に歩いて再度面接に来て入居しその後車椅子生活に戻らない努力をして、本人は「二度と病院や施設での生活に戻りたくない。」と言っているらしい。最近では入居者の多くがエレベーターを使用せず階段で足腰を鍛えているという。

また、ドア一枚で介護事業所があり24時間職員がいるので、頻繁に呼ばれるのではないかと懸念していたが、そういうことは一切ないとのことだ。どうも入居者は若い職員が忙しく働いていると、仕事の邪魔をしてはいけないと思いを掛けなければ、逆に暇そうにして

いると声を掛けてくるとのことだ。

## 何かが違うグループホーム

私自身、グループホームの設計は今回で合計7ユニット手がけ、各地のグループホームも多数見学に行っているが、標名ケアセンターのそれは訪ねてみるとどこかが違う、この分野に詳しいハヤカワプランニングの早川浩士氏もこのグループホームについて同じことを言っている。

訪ねると一般的に規定されている「問題行動」がない。(私は本来、問題行動と決めている側の方が問題であると思っている。)皆非常に落ち着いていて、自己決定によって生活しているようだ。利用者から自然にお茶が出てきたり、食事の後「行ってきます」と言って、センター内の小規模多機能やデイサービスに遊びに行くと友達と会って帰ってくる。最近では、「元気アップ倶楽部はるな」の健康増進クラブに通ってどんどん元気になり、結果介護度が下がり、仕舞いには自宅に戻ってしまう利用者までいる。法人は複雑な思いだろうが、厚労省はしんまりだろう。

これらのことの理由は何かと考えると以下の理由があるように思う。

まず第一に「介護職員の質」である。グループホーム運営は初めての法人であるため、特に介護職の確保には苦労があったが、ここに悩まず投資した。待遇を良くし正職員として8人も雇用した。当然、ベテラン職員の引き抜きである。赤字でスタートさせることになるが、「最初に介護の質の高さを見てもらうことが地域へのアピールになる。」「そのことが

以後の介護事業への理解になり、ついでには地域貢献になり長期的に見て法人のメリットになる。」であった。力強い説明に脱帽した。これは「介護の地域デビュー」に必要なことかもしれない。

第二に建築的には「コンバージョン」が良かったのではないかなと思う。既存の建物をなるべく再利用するため、設計上「無理」が多分にある。この「無理」が効を奏するわけだ。設計者としてあまり語りたくないが、真っ白な紙の上に自由に設計するより、いろいろな制限を受けるほうが、どうも自我を抑えることになり結果的に良いのではと思う。民家改修などで言われている「**住宅力**」ということだ。

第三に「まちなかの立地」である。やはり目の前に小学生の通学風景を見たり、放課後にアイスクリームやカレーライスを食べに来る高校生が身近に見えることが大切だ。ここは祭りの時に神輿が通る場所で、その日には利用者は一日中神輿を見入っているようだ。ある職員が「利用者生まれ育った街に、自分がみんなと一緒に置かれていることへの安堵感が表れている。」と言っていた。「**地域力**」ということだ。ちなみにこの職員は介護一筋のベテランで、以前は人里離れた場所に立地する巨大コロニーに勤務していた人だ。

## 地域への愛着

先日、事務長から一枚の手紙をもらった。職員面接の際の文章だそうだ。文章はそのまま載せた。

### 「温かい絆に支えられて」

住み慣れた地から未知の地へ転居して私が強く感じたのは、「温かく迎えてく

## 第2回「総合ケアセンター棟名荘」その後

## 医療・介護から地域へ

図-3を見ていただきたい。見方は縦軸が厚生労働省、横軸が国土交通省が政策誘導していることだ。戦後の日本はイラストの矢印がそれぞれ逆向きだったともいえる。ここに来て、厚生省は「療養病床の転換」、国交省は「中心市街地活性化」を推進しているわけで、両者の利害は「地域ケア」という言葉に帰結されることになる。この事の詳細は次回以降にするが、旧棟名町（現在高崎市）における旧棟名荘と旧棟名厚生会の取り組みは、「医療・介護から地域へ」そして「制度への決別」を密かに宣言しているように感じられる。日本地図を見ていただきたい、ここは日本のほぼ真ん中に位置する「日本のヘソ」だ。

地域に貢献しようと決意したらしいが、私は大変感動した。特に「ケアセンターの住民」と言っていることには、普段「施設の利用者」と平気で使っている自分が恥ずかしくなった。

高齢者の入居については皆様々な理由があり地域の置かれている状況があぶりだされる。簡単には語れないが、総じて言うならば高齢者の置かれている家庭環境と地域環境、いわゆる社会環境が要因にあるようだ。家族がいても、独居でも彼らはこの高齢者住宅を終の棲家にする。私は地方ではあまり考えられないと思っていたが、意外に深刻のようだ。反対に言えば、地方でも高齢者の集住施設は需要が有るという証明になる。さらに制度事業ではないことが確かな証明になる。

れる人・温かく送り出してくれる人がいて、みんなが一緒に安心して暮らせる」ことの大切さでした。未知の地ですべてが初めての私の支えになったのは、家族の温もり・友人の励ましそして地域の人々でした。私は今、周りの人々とともに安心して暮らし、元気に精一杯生きています。人と人のつながり・人と地域のつながりを大切に、この貴重な経験を業務に生かします。新施設の総合ケアセンターも一つの地域と考えます。この地域には仲間を温かく迎え・送りだしてくれる人々がいるので、みんな安心して暮らせます。ケアセンターの住民がこれからも毎日安心して楽しく過ごしていたくのが、私の役割です。

一職員のレポートより

この職員は生まれ育った地域を一時的に離れた時の思いをもとに、現在戻ってきた

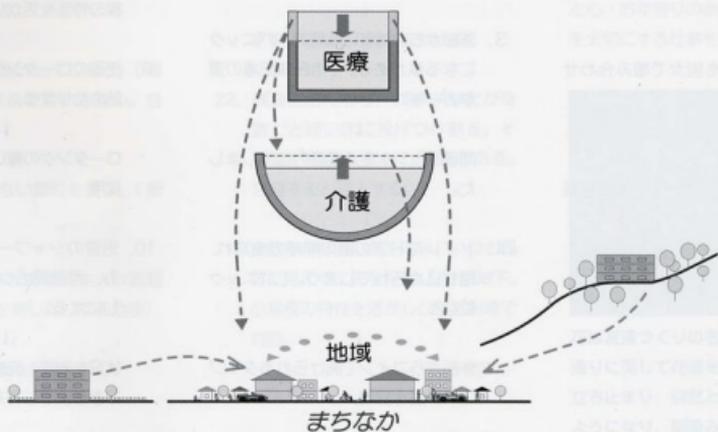


図-3 医療・介護から地域へ