

2017 年度 川崎ワークショップ

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 I

調査研究編

平成 30 年 4 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

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. 研究の背景と目的 | 3 |
| 2. 高齢者小規模共同居住の運営者に対する調査 | 6 |
| 2-1. NPO 法人介護サービスさくら ゆめみぐさ | 6 |
| 2-2. NPO 法人川崎北部グループリビング COCO せせらぎ | 10 |
| 2-3. 運営委員会（非法人） おでんせ中の島 | 14 |
| 2-4. 社会福祉法人地域でくらす会 グループリビングかなで | 18 |
| 2-5. オリックス・リビング株式会社 グッドタイムリビング なかもず | 22 |
| 2-6. 共同住まい研究会来夢 わかば館 夢の森 | 26 |
| 2-7. 音更町 ふれあい住宅 | 31 |
| 2-8. 株式会社グリーンハーツ ルピナス | 34 |
| 2-9. 有限会社荻窪不動産 荻窪家族レジデンス | 38 |
| 2-10. NPO 法人暮らしネット・えん グループリビングえんの森 | 42 |
| 2-11. 株式会社コミュニティネット ゆいま〜る厚沢部 | 45 |
| 2-12. 株式会社コミュニティネット ゆいま〜る高島平 | 49 |
| 2-13. 株式会社コミュニティネット | 53 |
| 3. 高齢者小規模共同居住の潜在的運営者に対する調査 | 59 |
| 3-1. NPO 法人秋桜舎 コスモスの家 | 59 |

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究のテーマ

「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」

1-2. 研究の背景

JKA は、「自立と共生」を理念に掲げる COCO 湘南台をモデルに、2005 年度から 2011 年度まで、「高齢者生活共同運営住宅（通称：高齢者生き生きグループリビング）」補助事業を実施し、全国に 16 件の高齢者グループリビングが作られた。これらのグループリビングは、介護保険制度による事業のように法令にもとづく運営規定があるわけではないため、各法人が試行錯誤を行っている。研究者の協力を得て運営実態をみてみると、順調に推移し良質な暮らしを作っている事業者がある中で、一部には空室に悩む事業者や運営方針を変更する事業者もあった。

JKA 補助事業で作られたグループリビングの運営者を中心に設立されたグループリビング運営協議会において、グループリビングについて継続的に学び合いを進めてきた。その結果、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できていることが分かってきた。

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。現在の高齢者住宅の現状を踏まえて、高齢者が豊かに暮らすことのできる高齢者住宅とは何かについて問い直し、良質な高齢者住宅の社会的普及の実現に向けた具体策を考えることが求められている。

具体策の一つの回答となりうる高齢者グループリビングは、加齢し身体状況が変化しても地域や一緒に住む仲間との継続的で緩やかな繋がりを可能にし、孤独の解消や生きがいの創出を可能にする。また居住者が購入する生活支援サービスは、居住者の意向に沿って必要なものを選択する仕組みであり、自立を助けるとともに、個人的にも社会的にもコストを下げることを可能性がある。JKA でできたグループリビングはこうした姿をめざして運営しており、これを少しでも多く社会に生み出すことが求められる。

1-3. 研究の目的

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。

1-4. 研究の方法と内容

- 1) 現在運営されている高齢者小規模共同居住の実態（小規模サ高住、グループリビング、宅老所等）
グループリビングやグループリビングに類似した小規模共同居住の運営について、運営システムやサービス提供、地域とのつながり、居住者の実態、などをその変遷を含めて調査する。小規模サ高住は、小規模がゆえに運営が難しいと言われている。この欠点をどのように補完しながら運営しているのか、また地域包括ケアシステムの中で生活を支える主要な要素として、有効な役割を果たすためには、地域ケア資源とどのように結びつけばいいのかについて調査する。
以上の研究内容は、以下の調査を通して遂行する。

【対象】大都市圏等の高齢者の小規模共同居住

【方法】

- ① 文献やHPなどをもとに10か所程度絞り込む
- ② 上記に対してアンケートや半構造化インタビューと資料収集（入居契約書、賃貸契約書、サブリース契約書、サービス委託契約書等、パンフレット等）を行う。

【調査項目】

- ① アンケートにより、法人設立の経緯、事業内容、成立構造、サービス提供、居住者の属性、入退去や要介護度などの実態を把握する。
- ② グループリビングの特徴が現れる食事の提供方法、生活支援、ケアの提供方法、地域とのつながりについてアンケートに基づき半構造化インタビューを行い、地域居住継続や生活の豊かさを作るためにどのような仕組みを作っているかを捉える。
- ③ 開設からの変遷についてインタビューし、変化がある場合はその原因やその後の展開について把握する。

2) 地域密着型ケア事業者の地域の高齢者居住に関する問題意識と今後の展開

グループリビングの運営に適していると考えられる地域密着型ケア事業者に対して、ケア事業を通してみた高齢者の地域居住の実態や課題とこれからの高齢者支援のあり方について意見を聞く。さらに小規模サ高住参入に意欲があるケア事業者に対し、グループリビング運営協議会型の仕組みを説明し、導入の可能性について意見を聞く。

ケア事業者の持つ背景や事業内容は、それぞれ相違があるため、ケア事業者のサ高住の参入条件は異なると考えられる。それぞれの地域密着型のケア事業者がどのような条件であれば、小規模サ高住の参入やグループリビングのソフトの導入が可能なのかについてサービス提供方法、土地建物所有形態、地域との繋がりなどの運営システムや仕組みについて調査する。

【対象】大都市圏等の地域密着型ケア事業者

【方法】

- ① 大都市圏等の地域密着型ケア事業者を10か所程度選び、半構造化インタビューを行う。

【調査項目】

- ① 法人設立の経緯や事業内容。
- ② 日頃のケア事業を通して考えている高齢者の地域居住の課題（サ高住、地域との連携、地域とのつながり、これからの高齢者支援のあり方等）。
- ③ これまでのケア事業者の経験をもとに考える高齢者が豊かに暮らすことのできる地域と高齢者住宅とは何か。
- ④ 小規模サ高住の参入の可能性がある場合は、参入条件（土地建物所有形態、運営方法、サービス提供方法、地域との繋がり）、参入への障壁
- ⑤ グループリビングの仕組みの導入の可能性。

3) その他

高齢者住宅の関係者等

1-5. 研究の新規性

グループリビングに取り組む可能性の高い法人の参入条件を明らかにし、具体的な方策を提案する。

1-6. 研究の発展性

- ・グループリビングをつくりたい人が実際に取り組むことへの支援へと発展できる。
- ・現在小規模共同居住を運営している事業者やこれから運営しようと考えている事業者に対して、グループリビングの仕組みを説明することで、グループリビングを啓蒙普及することができる。
- ・グループリビング運営協議会に新たな会員を増やすことができる。

1-7. 調査体制

委員会メンバー（アイウエオ順）

| | |
|---------|----------------------------------|
| 上野 勝代 | 神戸女子大学 名誉教授 |
| 大江 守之 | NPO 法人 COCO 湘南 理事長／慶應義塾大学 名誉教授 |
| 小島 美里 | NPO 法人暮らしネット・えん 代表理事 |
| 近兼 路子 | 慶應義塾大学社会学研究科後期博士課程 |
| 土井原 奈津江 | 慶應義塾大学 SFC 研究所 上席所員 |
| 中西 眞弓 | 神戸山手短期大学生活学科 准教授 |
| 林 和秀 | NPO 法人暮らしネット・えん 職員／立教大学大学院後期博士課程 |
| 宮野 順子 | 京都光華女子大学短期大学部 講師 |

2. 高齢者小規模共同居住等の運営者に対する調査

2-1. NPO 法人介護サービスさくら ゆめみぐさ

概要

| | |
|------------------------|---|
| 所在地 | 愛知県名古屋市名東区高針荒田 1011 |
| アクセス | 名古屋市営地下鉄「星ヶ丘駅」からバス 7 分「西山本通三丁目」下車、徒歩 7 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 訪問介護事業所、居宅介護事業所、通所介護・通所リハビリテーション、小規模多機能型居宅介護、認知症グループホーム |
| 法人の開設時期 | 1988 年 1 月設立、2000 年 8 月 NPO 法人認証 |
| 住まいの開設時期 | 2011 年 10 月 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H28 年度） | 214 人・536,942 千円 |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | あり |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 1106.18 m ² ・1417.8 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 鉄骨造・3 階・新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 15 室・18.75 m ² |
| 居室設備 | ミニキッチン・トイレ・クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂・居間・浴室・台所・洗濯コーナー・ゲストルーム・トイレ・地域交流スペース |
| 防災設備 | スプリンクラー・火災報知器・バルコニー |
| 併設施設 | 小規模多機能型居宅介護・認知症グループホーム・配食サービス・福祉有償運送・家事サービス（介護保険外）・地域交流スペース・趣味の教室 |
| 入居契約の形態 | 建物賃貸借方式 |
| 利用料 | 入居一時金 24 万円・家賃 8 万円・食事 4.74 万円・管理費 2.057 万円・水道光熱費 1.0285 万円・家政労働費 1.0285 万円 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施・日中のみ・365 日 |
| 食事サービス提供者 | 委託にて実施（株式会社名西フーズ） |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | — |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 併設事業との兼務（20%）・福祉有償運送および事務職員・介護福祉士およびホームヘルパー（2 級以上） |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 5 人・9:00～17:30 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | なし |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 5 人・兼務 5 人 |
| 入居条件 | 60 歳以上・自立・支援 1～支援 3 |
| 現在の居住者の年齢層 | 80 歳以上 90 歳未満 9 人、90 歳以上 4 人 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要支援 1：2 人、要支援 2：2 人、要介護 1：8 人、要介護 2：1 人 |

■法人の設立経緯

住み慣れた街で安心して暮らし続けるためには介護のプロが必要と考え、高等技術専門校のヘルパー科を修了した。しかし、当時はその技術を活かす受け皿がなかったため、他の研修生とともに1988年8月に有償ボランティアムライ介護サービスを設立し、地域密着の活動を開始した。1991年8月、介護サービスさくらに改名し、2000年8月にNPO法人の認証を得た。

■住まいづくりの経緯

厚生年金に少し足せば入居できる高齢者の安心・安全の住まいをつくりたいと考えた。建築業者の仲介により、土地建物のオーナーと建物の一括借上げ契約を結び、2011年10月、「優しい時間が流れる居場所」づくりを目指す複合施設「さくら一番館」をオープンさせた。サービス付き高齢者向け住宅「ゆめみぐさ」（高齢者専用賃貸住宅からの変更）は、小規模多機能ホーム、グループホームとともに同館内に入っている。オープン時にサ高住とグループホームを合わせて7割が埋まり運営は楽になった。

補助金については、名古屋市から小規模多機能およびグループホームに準備金を得た。これはオープンまでのスタッフの教育費などに活用した。

■住まいのコンセプト

法人としてのモットーは「助け合う、学び合う、育ち合う」である。この理念のもので「ゆめみぐさ」も開設されている。高齢者一人ひとりの生き方を大切にし、安心して充実した人生を送ることができる住まいを目指している。そのために、居住空間については間取り、電灯をはじめ細部にまでこだわり、居住者が他者と交流しながら快適に過ごせる住まいづくりに努めている。

■周辺環境と地域性

周囲は閑静な新興住宅地である。比較的富裕層が多く、施設の利用には積極的ではない居住者も少なくない（とりわけ男性高齢者）とのことである。

■運営の変遷

名古屋市よりサ高住は住宅型有料老人ホームとして扱うとの通達があり、次の点の変更を求められている。①夜間有人体制の構築（経営課題として検討中）。②サ高住用の専用電話番号（従来はさくら一番館代表番号のみ）の設置（設置完了）。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

医療体制について病院との提携を結んでおり、居住者の安心をサポートしている。介護が必要な場合、同法人には研修を受けた介護スタッフがいるが、ケアマネージャー、介護事業所などの選択は居住者に自由がある。

自立が原則ではあるが、看取りまで行うつもりである。各戸のベッドとトイレ、共同の浴室・トイレに緊急通報システムを設置しており、緊急事態には事務所が対応することになっている。

また居住者へのサービスは、平等を意識しながら行っている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

参加は任意であるが、ラジオ体操の実施、食事以外に3時のお茶の時間を設ける（お茶菓子は法人が

持ち出して用意)など居住者が集う時間を設けている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

館内(1階)に多目的スペースを置いている。同空間は居住者が地域と交流する場ともなっている。例えば、近隣の保育園児との交流、書道、陶芸などの趣味を通しての交流などである。

■居住者の状況

入居の動機はさまざまであるが、一人暮らしをしている本人や家族が心配して入居した人が少なくない。本人が納得して入居することが原則である。このため、契約書は本人に書いてもらっている。「さくら一番館」の小規模多機能の利用者がサ高住「ゆめみぐさ」に入居したケースもある。

居住者の性別は現在、男性1人、女性12人である。年齢層は80歳以上が15人(うち90歳以上が5人)と高い。介護ニーズについては要介護1が8人、要介護2が3人である。ターミナルケアがある施設や24時間の見守りが必要となりグループホームに移るなど、居住者の入退居の動きは多いといえる。

居住者の中にグループができることについては、しかたがないと考えている。

■スタッフの状況

日中の配置人数は5人である。併設事業との兼務者もおり、ケアマネージャーや介護福祉士の資格の取得などスタッフのキャリアアップを支援している。

新規スタッフは、スタッフが知人に声をかけて集めてくれている。地域には定年退職したが、「何かやりたい」という人が少なくない。そうした人たちに情報を発信し、関わってもらおうとしている。

■運営して良かった点と課題

地域に多様な選択肢があることは重要である。運営者が仕事から学ぶことは多い。人生のプロセスを学ぶ機会にもなっている。また、仲間がいることも喜びである。

課題は、政府の今後の法改正にどう対応していくかである。例えば、サ高住は有料老人ホームと同等の体制(夜間の人員配置等)が求められるようになっており、そのための経費負担が大きくなる。この点について現在検討中である。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

小規模共同住宅は赤字運営になりやすい。赤字を出す事業体とならないよう運営の工夫が必要である。住宅のみの単独運営は難しいため、グループホームなど他の事業との複合型の運営が望ましいと考える。NPO法人は全体として世代交代の時期にきている。次世代に運営を引き受けてもらえるような体制づくりが重要である。

また、居住者およびその家族はいつまで住み続けられるのかという心配を抱えている。看取りについてどうするかを検討しておく必要がある。

■考察

NPO法人介護サービスさくらが運営するサービス付き高齢者向け住宅「ゆめみぐさ」は、住み慣れた街で安心して暮らし続けるために必要な、プロとしての介護を含めたサービスの提供の一環として開設された。同法人が行っている事業はサ高住のほかに、くらし助け合いサービス、訪問介護サービス、グ

ループホーム、デイサービス、小規模多機能サービス、子育て支援、障がい福祉サービスなどである。また、福祉施設の指定管理や高齢者向け改善住宅の巡回など行政と連携した事業も行っており、名古屋市および日進市（名古屋市に隣接）内の広域で地域密着型の幅広い福祉事業を行っている。こうした複合型の事業運営により、赤字経営となりやすい小規模型サ高住の経営も成り立っているとのことである。

複合型の事業を展開していることは、経営面以外にもサ高住の運営にメリットをもたらしているようである。例えば、小規模多機能利用者がサ高住に入居、夫婦がサ高住（3階）とグループホーム（2階）に分かれて入居、24時間の見守りが必要になった居住者がグループホームに移動など居住者のニーズに寄り添ったサービスの提供が可能となっている。サ高住でいつまで暮らし続けられるのかという不安をもつ居住者およびその家族にとっては、安心を得ることができる事業のありかたといえよう。

現在、NPO法人、社会福祉法人、企業などさまざまな組織が福祉関連事業を行っており、小規模な事業体は厳しい運営を迫られている。複合型事業のデメリットがあるとすれば、スタッフの確保も含め他の事業体との競争に巻き込まれやすい点ではないだろうか。同法人は、地域の人びとや行政との連携、スタッフの質を高めることを積極的に進めることで、選ばれる事業体であろうとしている。

同法人は、多様な活動を有償ボランティアとして行ってきたが、企業経験者の運営への参加や運営者としての勉強会の実施などにより、総務、労務などを含めた体制を整えてきた。今後、経営基盤の弱い福祉事業所の引き受け手となる次世代の減少が予想される。また課題として挙げられているように、今後も経営のインパクトが大きい福祉関連の法改正が行われる可能性もある。こうした点から、小規模高齢者共同居住の運営においては組織としての体制強化が必須であるとの指摘は重要である。

（近兼 路子）



外観



玄関ホール



居室



共用リビング



洗濯コーナー

2-2. NPO 法人川崎北部グループリビング COCO せせらぎ

概要

| | |
|------------------------|---|
| 所在地 | 神奈川県川崎市高津区明津 27-1 |
| アクセス | JR 線「武蔵新城駅」徒歩 20 分、東急線「元住吉駅」徒歩 15 分、バス停「明津」徒歩 5 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 家事サービス・地域交流スペース |
| 法人の開設時期 | 2013 年 8 月 |
| 住まいの開設時期 | 2014 年 7 月 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H28 年度） | 6 人・— |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 315.68 m ² ・499.18 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 鉄骨・3 階・新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 10 室・22.68 m ² |
| 居室設備 | ミニキッチン・洗面台・トイレ・クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂・浴室・台所・洗濯室・ゲストルーム・トイレ・地域交流スペース |
| 防災設備 | 火災報知器（一部に設置）・バルコニー |
| 併設施設 | 趣味の教室、コミュニティカフェ |
| 入居契約の形態 | 建物賃貸借方式 |
| 利用料 | 入居一時金 300 万円・家賃 7 万円・食事 2.1 万円・共益費 6.4 万円 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施・日中のみ・365 日 |
| 食事サービス提供者 | 自ら実施 |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | 自ら実施（ライフサポーター）・生活の細々としたことを支援 |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 住宅の職員として専従 |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 1 人・13:00～17:00 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | なし |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 1 人・兼務なし |
| 入居条件 | 60 歳以上（要相談） |
| 現在の居住者の年齢層 | 60 歳以上 70 歳未満 2 人、70 歳以上 80 歳未満 4 人、80 歳以上 90 歳未満 2 人 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要介護 1:1 人 |

■法人の設立経緯

高齢化が進む日本における高齢者の暮らし方として、グループリビングの運営に関心を持つ一般市民15人程度で勉強会を開始し、10人の運営委員会を立ち上げた。グループリビングの開設が現実のものとなる中、社会的信用を高めるためにも運営組織はNPO法人であることが最適と考えた。2013年8月、NPO法人の認証を受ける。

■住まいづくりの経緯

グループリビングの開設に向けて土地建物の提供者を探しはじめて半年ほど経た頃、偶然、現在のオーナーに出会う。駐車場であった土地にグループリビングを建築することを引き受けてくれることとなった。資金はオーナーが調達（借入も含む）し、2013年12月着工、2014年3月上棟式を経て同年7月に開設した。食事、清掃サービスの提供は、近隣住民の有償ボランティアに依っており、給与ではなく請負のかたちをとっている。

■住まいのコンセプト

「自立と共生」の一生過ごせる住まいがコンセプトである。自分の事は最後まで自分で決めようと思っている（自立）仲間と、話し合いにより日常生活のルールを決め、相互に尊敬といたわり、助け合いの心を持って共に生活する（共生）、自由で豊かな暮らしを目指している。

■周辺環境と地域性

周辺は住宅地であり、公園、小学校、中学校などが徒歩圏にある。建物の前は江川せせらぎ遊歩道となっており、自然環境にも恵まれている。また、遊歩道沿いでひな祭り、灯籠流し、町内会の催しなどのイベントが行われる。

■運営の変遷

当初、土地建物のオーナーから一括借上げをしていたが、開設から3カ月後に協議の上、賃貸に変更した。入居者はオーナーと賃貸契約し、運営はNPOが実施する（空き室リスクをオーナーが負う）かたちとなった。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

食事、共用部分のサービスを提供している。また、日常の困りごとを相談できるライフサポーターを配置している。

日常生活ルールは居住者が決定することになっている。月1回開いている入居者会議にライフサポーターが参加し、居住者の意見を聞き、対応に努めている。また、スタッフ会議も月1回開催している。

居住者の安心のため、地域包括支援センターとの連携など医療・保険・福祉関係などのネットワークを構築している。必要であれば、手術の保証人、立会人も運営者が引き受けることにしている。さらに、終の住まいの選択肢になるようなネットワークづくりに努めている（葬儀の実施、行政書士への死後事務の依頼など）。また、緊急コールシステム（浴室・トイレ・個室）を設置している。なお、安全のため数名での入浴を原則としていたが、居住者の要望により取りやめた。

居住者の経済的安心をサポートするために、居住者個人が支出見通しを立てるためのひな型を作成し、提供している。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

居住者が協力して野菜づくりができる「せせらぎ菜園」（家庭菜園）をつくっている。

居住者が集う夕食に運営委員も参加し、居住者間の潤滑油の役割を果たすよう努めている。また、夕食後に歌を歌うことを提案したことで、居住者が食事の最期まで食堂に残るようになった。

2017年2月から月1回、入居者会議を開いている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

1階にあるサロンが福祉制度に詳しい人たちの連携の場となるよう、親子カフェ、「せせらぎカフェ」公園体操（地域包括支援センターのアドバイス）などを開催している。今後、映画の会、子ども食堂も計画している。居住者も自身の職業経験を活かして親子カフェで来訪者の相談を受けるなど、活躍してくれている。

「せせらぎ菜園」での野菜づくりに地域のボランティアに参加してもらっている。

■居住者の状況

入居理由としては、元の住居の近隣では暮らしたくない（「施設」に入居したと思われたくない）、子どものため（迷惑をかけたくない）などが挙げられる。

現在の入居者は60歳以上70歳未満1人、70歳以上80歳未満4人、80歳以上90歳未満2人であり、全員女性である（うち要介護1と認定された方が1人）。

入居当初は男性2人、女性3人であったが、男性2人が短期間で退居して以降は女性のみとなっていた。当初の男性と女性の居住者はあまり良い関係であったとはいえなかった。近く60代の男性が入居予定である。

ライフサポーターによる車での移動サポートに対し、入居者側から費用負担を申し出てくれたなどのエピソードに鑑みて、居住者とスタッフの関係は概ね良好といえるのではないかと。

■スタッフの状況

ライフサポーターが2人（うち1人は事務局長兼務）、食事づくりおよび共用部の清掃スタッフが5人（60代後半）である。上棟式の際にオーナーが餅まきをし、近隣の方が集まってくれたことがスタッフ募集に好影響を与えた。パンフレット、ホームページなどでボランティアを募集している。

■運営して良かった点と課題

施設とは異なる高齢者の住まい方の選択肢が増えたことは良かったと考えている。

グループリビングという暮らし方の社会的認知度がまだ低く、効果的な広報が課題である（最近、徐々に認知されるようになってきたが）。当初、入居者がなかなか増えなかったのはこの点が要因と考えている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

最初に、運営のための組織づくりをすることが重要である。個人での運営は難しいのではないかと。また、誰が引き継いでもスムーズな運営ができるような体制をつくるのが大切である。

■考察

今後の運営課題として後継者を挙げる小規模高齢者住宅の運営主体は少なくない。その中、誰が引き継いでもスムーズな運営ができる体制づくり、組織づくりが強調されたことは重要であろう。体制づくりのベースには、運営委員、スタッフ、居住者、土地建物のオーナーは平等な関係にあり、みんなで運営していこうとの認識の共有があると考えられる。運営委員会の代表理事は、そのことを折に触れて関係者に伝えるようにしている旨述べている。

開設初期に入居者が5人という状態が続く中、当初の一括借上げからオーナーと居住者が賃貸契約を結ぶかたちに変更できたことは、グループリビングの継続の観点から重要なポイントであったといえよう。オーナーが空室リスクを負う形の変更が可能となった要因のひとつには、オーナーにグループリビングの運営の一翼を担っているとの意識を持っていただいていることがあると思われる。

スタッフに対して運営収支を開示していることは、運営に平等にかかわってほしいとの思いの表明といえよう。そのことで、請負費の金額、食材の提供などスタッフの協力を得ることができ、経費面でとりわけ運営が苦しかった開設当初の時期を乗り切れたのではないかと推察される。

居住者については、2017年2月から月1回の入居者会議を開いている。発言力の差があるなど難しい面もあるとのことだが、自分たちの生活をともにつくるという居住者意識を育む試みといえよう。

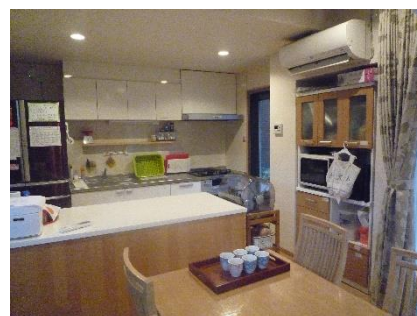
また、NPO法人川崎北部グループリビングは、福祉制度に詳しい人びとの「連携」をキーワードとして、1階にあるサロンを拠点に地域とのつながりの構築に努めている。そこでは親子カフェ（育児相談、シングルマザーへのサポート）、せせらぎカフェ（高齢者を対象）の開催、作業所からのケーキ購入・販売、「公園体操」などを実施している。こうした地域への積極的な貢献により、正会員、賛助会員も増えている。さらに、以前の職業を活かし居住者が親子カフェでの子育て相談に応じるなど、居住者が活躍する場ともなっている。同法人は居住者が希望すれば最後まで暮らせる住まいづくりを目指している。福祉事業の基盤をもたない中で居住者のケアのニーズの高まりに応えるためにも、福祉分野での連携、地域とのつながりを強めておくことは重要である。（近兼 路子）



外観



サロン



キッチン・食堂



居室



洗濯コーナー



浴室（小）

2-3. 運営委員会（非法人） おでんせ中の島

概要

| | |
|------------------------|---|
| 所在地 | 神奈川県川崎市多摩区布田 24-25 |
| アクセス | JR 南武線「中之島駅」、徒歩 7 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 家事サービス・コミュニティカフェ・地域交流スペース |
| 法人の開設時期 | 2014 年春 |
| 住まいの開設時期 | 2015 年 11 月 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H28 年度） | 10 人・1340 万円 |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 696.63 m ² ・482 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 木造・2 階・新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 10 室・27.54 m ² |
| 居室設備 | ミニキッチン・洗面台・浴室・トイレ・クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂・台所・洗濯室・トイレ・地域交流スペース |
| 防災設備 | 火災報知器・緊急通報 |
| 併設施設 | 地域交流スペース |
| 入居契約の形態 | 建物賃貸借方式 |
| 利用料 | 入居一時金 100 万円・家賃 6.5 万円・食事 2.5 万円・共益費 5 万円 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施と一部委託を併用（地域包括支援センター 多摩川の里） |
| 食事サービス提供者 | 自ら実施（食事スタッフ） |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施（清掃スタッフ） |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | 自ら実施（オーナー兼運営委員でもある居住者が主に生活サポートを提供） |
| 最も中心的な役割を担う職員 | — |
| 日中の配置人員数と配置時間 | — |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | — |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 8 人（食事スタッフ 4 人、掃除スタッフ 3 人）・兼務なし |
| 入居条件 | 原則 60 歳以上 |
| 現在の居住者の年齢層 | 70 歳以上 80 歳未満 4 人、80 歳以上 90 歳未満 6 人 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要支援 2 : 1 人 |

■法人の設立経緯

グループリビングを運営している知人（COCO せせらぎ）の勧めにより、グループリビングの開設を決意し、いろいろとみてまわった。法人化はせず、助産院を経営してきた経験を活かして個人経営のかたちとし、運営委員会（代表者は土地建物のオーナーが務める）を立ち上げ、委員で役割を分担することにした。

■住まいづくりの経緯

開設準備は4年程度かけて行った。2014年春に土地をオーナー個人の出資（若干の借入金有）により購入し、建物は助産院を設計してくれた設計士の方にお願ひし、運営委員の協議を経て2015年11月に開設した。補助金の活用はしていない。

■住まいのコンセプト

「自分で決める安心な暮らし」がコンセプトである。自分のことは自分で決め、入居者が相互のプライバシーを尊重し、かつ協力しながら、自由に楽しく暮らすことを目指している。また、暮らしの安心を支えるためのボランティアスタッフ、医療・介護のネットワークの構築などにより、終末まで暮らせる住まいづくりに努めている。

■周辺環境と地域性

近隣には小学校、保育園があり、果樹園、畑などが散見される閑静な住宅地である。中野島駅、スーパーマーケットが徒歩圏内にあり、利便性が高い住環境といえる。

■運営の変遷

現在まで特に変更点はない。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

基本的なサービスの提供は、食事づくり（毎夕食）、共用部分の清掃である。

コンセプトに挙げられているように、居住者には自己選択、自己決定する自由があることが前提とされている。入居者会議は開催されていないが、居住者が毎日共にする夕食の際に、さまざまな話をする中で情報提供、情報共有がなされている。また、オーナー兼運営委員会代表が居住者でもあることから、居住者のニーズを把握しやすいといえる。

居住者が最後までここで暮らすことができるかたちを目指している。居住者の安心のため、医療・介護のネットワークを築いている。緊急コールシステム（居室ブロックごと）も設置している。また、看護師資格を有しているオーナーの妻（居住者）が、専門家として無償で24時間、居住者のサポートを行っている。

住居の特色としては、ペットとともに暮らせるゾーンを設けていることである。建物の中でペット可／不可のスペースを分けることで、居住者の選択肢が広がっている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

毎日、居住者全員で夕食を共にしており、夕食後の麻雀や句会をはじめ様々な趣味の会を開いている。敷地内にある家庭菜園と花壇も、直接／間接的に居住者のつながりの形成に役立っている。また、年2

回、旅行を企画、実施している。

なお、入居希望者への入居者面接を重視している点は、居住者関係の良好さの一助となっているようである。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

敷地のすぐ裏に市民農園があり、近隣との結びつきが促進される環境にある。また子育て支援を目的とする NPO 法人「ままとんきっず」が別棟に入っていることも、居住者が地域とのつながりをつくる一助となっていると思われる。

自治体との関係構築に取り組み始めており、例えば、多摩区まちづくり協議会で発表するなどしている。また地域包括支援センターとの連携も検討している。

■居住者の状況

入居者は開設後 2 カ月で 4 人であった。9 人目が入居したのは 2017 年になってからである。入居の動機としては、子ども、きょうだいの勧め、既に居住していた知人の誘いなどが挙げられる。オーナー夫妻も居住者である。

居住者は全員が 70 歳以上であり、うち 80 歳以上が 6 人と、比較的高いといえる。要介護認定を受けている居住者は現在のところいない。居住者のうち男性は 3 人である。入居者は職業を持ち、自立度が高い生活をしてきた人が多く、居住者相互に程よい距離を保ち生活している。

■スタッフの状況

運営委員会メンバーの会議を月 1 回開催しており、事務処理は運営委員会メンバーが役割を担っている。また、食事スタッフ 4 人、掃除スタッフ 3 人の体制をとっている。調理、共用部分の清掃スタッフは近隣にチラシを配布し募集した。現在のところ募集に特段の問題はない。

■運営して良かった点と課題

運営してみて、グループリビングという暮らし方は、安心して、他の居住者との程よい距離を保つことが可能な暮らし方であると実感している。

課題は、次世代にどのように継承するかである。個人の後継者に委ねる、個人経営を法人経営に変更する、既存の法人に委託するなど考慮中である。

また、家主としてグループリビングに居住し続けることの良否について検討中である。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

立ち上げ、運営は大変だが、こうした住まい方が増えるとよいと思っている。10 人の居住者が集まらなければ運営が成り立たないような制度設計はすべきでない。また、法人を立ち上げるにあたっては、後継者について早い段階で考えておいた方がよいだろう。

■考察

土地建物を所有するオーナーの個人経営であるが、現在のところ空室リスクを負っても資金面の問題はあまりないとのことである。居室が満室にならなくても開設時の借入金の返済も含めて運営資金に支障がない資金計画は、今後グループリビングを開設しようとしている人にとり参考となろう。経営面で注目される点として、おでんせ中の島は、入居者募集の広報活動（ウェブサイトの開設はしていない）に比して入居者の集まりがよいことが挙げられる。居住者による知人への紹介など、いわゆる居住者の口コミの影響が大きいようである。交通、買い物の便、周辺環境の良さなど住環境に要因があると思われるが、他の事例との比較など今後詳細に分析する必要がある。

オーナーは運営委員会代表であるだけでなく居住者でもある。メリットとしては、より細やかな居住者の状況把握が可能となり、居住者の問題に迅速に対応できることである。そのため居住者は、質の高いサービスを受けることができる。これは、居住者の定着という観点からも評価される点であろう。

一方、課題としては、日常生活においても、オーナー夫妻の負担が大きい点である。とりわけ、居住者への生活サポートでは、看護師免許を有しているオーナーの妻に依存するところが大きい。現在の居住者の年齢層は比較的高く、今後ケアのニーズが高まることが予想される。次世代への継承に関連して地域包括支援センターをはじめ自治体との連携など体制づくりが急がれる。なお、自治体との連携については多摩区まちづくり協議会で、おでんせ中の島について発表する（2017年11月14日）など取り組みは始めている。

大きな課題として挙げられたのは、次世代への継承である。運営についてはオーナーが個人経営の経験があり、運営委員会も機能している。しかし、次世代への継承は委員会代表でもあるオーナーが取り組むべき問題とされているようである。運営が非法人であることは柔軟な運営が可能である反面、中心人物の役割負担が大きくなるのが課題といえるのではないかと。今後、グループリビングの普及に向けては、個人経営の小規模高齢者住宅の可能性、課題についても調査研究を深める必要がある。

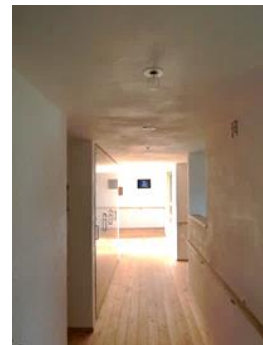
(近兼 路子)



外観



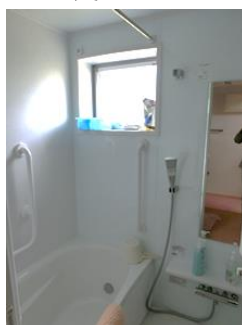
食堂・キッチン



廊下



居室（趣味の教室として使用中）



浴室（居室内）



家庭菜園

2-4. 社会福祉法人地域でくらす会 グループリビングかなで

概要

| | |
|-----------------------|---|
| 所在地 | 鳥取県鳥取市行徳3丁目734番地 |
| アクセス | JR「鳥取」駅徒歩20分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 訪問介護事業所、居宅介護支援事務所、通所介護・通所リハビリテーション、小規模多機能型居宅介護、認知症グループホーム、認知症対応型通所介護（地域でくらす会） |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H27年度） | 150人 5億5,976万円（地域でくらす会） |
| 法人の開設時期 | 1999年（地域でくらす会） |
| 住まいの開設時期 | 2014年4月 |
| サービス付き高齢者向け住宅の登録 | サービス付き高齢者向け住宅（非特定） |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 敷地面積730.69㎡、延床面積436.22㎡ |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 木造、2階建て、新築 |
| 居室数（定員）・居室面積 | 11室（定員13人）18㎡、23.85㎡、47.3㎡の3種 |
| 居室設備 | 洗面台、トイレ、クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂兼居間兼地域交流スペース、浴室、選択室、台所、トイレ |
| 防災設備 | スプリンクラー、火災報知器 |
| 併設施設 | 別棟に認知症対応型通所介護 |
| 入居契約の形態 | 建物の賃貸借方式 |
| 支払い方法及びその金額 | 敷金10万、家賃50000円、食費32400円、光熱費15000円生活支援費15000円、介助サービス費21000円 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 事業主体・建物所有者・土地所有者はすべて同一（南住宅） |
| 状況把握、生活相談提供者 | （地域でくらす会へ）委託にて実施 |
| 食事サービス提供者 | （地域でくらす会へ）委託にて実施 |
| 掃除サービス提供者 | （地域でくらす会へ）委託にて実施 |
| その他の生活サービス提供者とサービス内容 | （地域でくらす会へ）委託にて実施 生活介助他 |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 認知症対応型通所介護と兼務 介護福祉士 |
| 日中の配置人員数*と配置時間 | 2人 7時30分～16時30分 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | 1人 16時30分～10時30分 |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 1～2人 兼務なし |
| 入居条件 | 単身高齢者または高齢者と同居者（配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている者/特別な理由のある者） |
| 開設時から現在までの居住者数 | 13人 |
| 現在の居住者の年齢層 | 80歳以上85歳未満2人、85歳以上90歳未満3人、90歳以上95歳未満5人、95歳以上100歳未満1人 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要介護1（3人）要介護2（1人）要介護3（4人）要介護4（1人）要介護5（2人） |

* 運営主体は有限会社南住宅

■法人の設立経緯

平成8年に大手の福祉法人をやめて現在の井上理事長を含む3人でデイサービスなどを行う宅老所を始めた。平成10年からは鳥取市の公的デイサービスとして補助を受けるようになり、鳥取市からの助言により、介護保険の始まる前の平成11年に社会福祉法人格を取得した。

■住まいづくりの経緯

隣でデイサービスを平成12年頃から行ってきた。認知症対応で、かなり重度の方を対象に小規模多機能やデイサービスで対応してきたが、終の棲家がないと、最後の対応ができなくなってきた。グループホームより、もう少し自由度の高い、社会資源と自由につながるものが欲しいと感じてきた。終の棲家が必要と思ったきっかけは、小規模多機能では仮住まいであり、ずっと泊まるわけにはいかない。早くかかわって、なるべく最後まで見てあげたいという気持ちから、こういう住まいが必要と感じた。小規模にした理由は、採算面から考察した結果である。設置主体である南住宅が利用者と賃貸契約を結び、生活支援サービスを社会福祉法人地域（まち）で暮らす会が請け負っている。

■住まいのコンセプト

特別な処置が必要な人ではなく、一般的に老化によって介護が必要になる人についての終の棲家が必要と考え、その受け皿を作ろうと思った。南住宅が、住宅を地域に開放するという地域で暮らす会のコンセプトに共感した。高齢者の支援からスタートしているので、元気な方というグループリビングの考え方ではなく、サ高住をグループリビング的に考えたものである。

■周辺環境と地域性

地域になじむもの考えたことから小規模なものになった。大きなものを作れば、地域になじみにくい。地域の人にも違和感なくなじめるもの考えた。鳥取駅から徒歩20分の場所にあるが、鳥取は全域で車社会であり、車が乗れなくなる人が介護を求めることが多い。

■運営の変遷

大家さんがいることで、サービスと住まいを分けて考えられる。それぞれの立場にメリットがあり、利用者も居心地よく過ごせている。入居者は、サービスを限定的に使う必要はないが、だんだんシェアが増えてきている。サ高住だけではどうしても赤字になるので、社会福祉事業でないところで支援をやっていくには、法人の規模と公益事業と社会福祉事業のバランスが必要と思う。拡大していくという考えにはなく、経営のバランスが大切と思っている。特に人件費が採算取れない。開設して以来ずっと満室であり、ウェイティングリストも作成している。入居希望は多いが、規模を拡大するのは難しい。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

最初から介護サービス込みのスタイルで考えてきた。認知症対応のサービスをずっと行ってきたので、カギと薬に頼る支援はしないと決めている。カギをかけるかどうかは、考え方の違いによるものだと思う。住まいなので、カギをかけることはしない。本当に忙しい時に外に出ていく入居者を見ると、カギをかけたいと思うこともあったけど、それはしないと決めている。線路を歩いていたり、池のところに行っていたこともあるけど、今のところは大きな事故なくやっている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

スタッフがうまく仲をとりもっている。仲裁ばかりしている。初めはまとまりがないが、だんだん角が取れて丸くなっている。認知症が進んで、ほかの人の部屋に入ってトラブルになることもあるが、お互い覚えてないみたいなので、それ以後問題にならずに済んでいる。1階は比較的元気な方、2階はある程度認知症が進行してもOKにしている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

営業許可を取って喫茶店をするわけではないが、来られた方にカンパをお願いしてコーヒーを出すような形式でカフェ的なものを開いている。コーヒーと手作りケーキを提供して、カンパという形でお金をいただく。近隣の高齢者の方に定例会を開く場としても提供し、カンパをさせていただいたりしている。本を置いて、家のリビングのような雰囲気の空間であり、1~2か月に一回はそこでイベントも行っている。14~5人の地域の方が訪ねてくる。公民館よりも使いやすいと評判である。

■居住者の状況

女性が9名、男性が2名（うち1組は夫婦）。出入りが少ない。年に一人くらい亡くなる人がいるくらい。認知の進んでいる方も多いのでトラブルも多いが、それが励みになることもあり、楽しく過ごしている。日中はデイサービスや小規模多機能に出ることが多いが、夕方には全員そろって食事をしているし、週に3日はここに残っているし、平日も交代では残っている。食事は実食分のみ請求している。

■スタッフの状況

開設当初より介護の必要な人がいたため夜勤は一人常駐している。ベテラン男性スタッフが夜勤をよくしてくれている。全体的なスタッフの確保は結構大変だったが、やっと落ち着いてきた。職場の中でも多様な働き方を認めていかないと継続性が見込めないことが分かった。スタッフは女性が多いが、最近男性希望者がとても増えた。サ高住が増えて、スタッフの奪い合いになり、職員の確保が非常に困難になってきている。ボランティアは10名くらい。特にこうしてくださいというより、勝手にきている。60代以上の女性が多い。草取りやピザ焼き、野菜市の面倒まで見てくれている人もいる。

■運営して良かった点と課題

この仕事をして、感謝されることがほとんどになった。本人にも家族にも喜ばれ、それが嬉しい。

現在まだ若い世代が運営しているので、次の世代の育成についてあまり切迫していないが、人の回転が激しく現場で落ち着けない状況であり、指導者の育成について危惧を感じている。60歳、65歳の二人と40代の竹本氏が一緒に頑張っているがその下の世代にはこれといった人が育っていないことが課題。

竹本氏の母親が一時ここに入居を検討したが実現しなかった。その時、コミュニティが出来上がったところに後から入ってくるのは難しいのだと実感した。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

スタッフの確保が非常に難しい。人を育てていくことが求められているように思われる。

また採算が合わないことを理解することも大切。住まいにお金をかけれるという発想は持たない。たくさん収益が出なくてもいいが、継続できるだけの支援は欲しい。

ケア論としては、どこで役割を設けるかを考える。元気な人だけ集める、ケアの必要な人を支えるな

ど割り切るのではなく、元気な時から最後まで長く暮らすことを考えるなら、いろんな仕組みを自分たちの中で構築する。住まいを取り巻く関係性をうまく構築していくことが問われている。また閉じた中では仲良くやっていけないので、構成メンバーに責任を持たせるのではなく、外とつながりを持たせて、ぼけた人がいても受け入れていけるようにしていくことが大切。入居するまでの過程や入居してからの過程に大きな仕掛けが必要と思っている。

■考察

開放的で居心地の良い建物の中で、サービスを提供する「地域（まち）で暮らす会」と建物を提供する南住宅の双方が、高齢者を温かく迎え入れてくれるとても居心地のよい住まいである。双方ともに非常に人当たりの良い人柄で、入居者や家族とも愛情をもって接しておられるのがよく伝わってきた。経営は、継続が可能な程度には順調であり、ほとんど宣伝をしていないにもかかわらず、入居希望者は多い。

グループリビングという名称ではあるものの、介護を前提とした住まいであり、鳥取の地域性を考慮し、ある程度までは自宅で過ごすものの、それが行き詰った高齢者の受け皿を目指したものとなっている。認知症高齢者のケアを長く行ってきた経験から、認知症の高齢者をできるだけ自然に受け入れるような、意識と愛情をもって接していることが印象に残った。一人一人が本当に希望する看取りを実現することにも注力しており、入居者だけでなく、家族とのつながりが強いことも特徴だと思われる。

サービス提供者と住宅提供者、入居者がそれぞれの立場で話し合いを持つことが重要と考え、また地域でくらすという法人名からもうかがえるように地域とのつながりを非常に重視している点が特徴である。住まいに全くかわりがない人が気軽に入ってこれるような仕掛けや仕組みを考えることが非常に重要であることを教えてくれる。

ここはサ高住とグループホームの中間を狙ったものだという。竹本氏が述べておられたが、コンセプトを明確にすることはとても大切だと思う。（中西 眞弓）



外観



玄関



LDK



2階アルコーブのスタッフの机



居室



浴室

2-5. オリックス・リビング株式会社 グッドタイム リビング なかもず

概要

| | |
|------------------------|---|
| 所在地 | 大阪府堺市北区 金岡町 1423 番 77 |
| アクセス | 南海電鉄「白鷺」駅徒歩 5 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 有料老人ホーム等運営 生活関連サービス・介護サービス提供 訪問介護事業所を内包 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度） | 2 兆 3,692 億円(2016 年 3 月/米国 SEC オリックスグループ連結ベース) 1,721 名（非常勤含む・2017 年 2 月現在） |
| 法人の開設時期 | 2005 年 4 月 |
| 住まいの開設時期 | 2015 年 6 月 |
| サービス付き高齢者向け住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | あり |
| 敷地面積・延床面積 | 敷地面積 2,965.46m ² 、延床面積 6,192.14m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | RC 造 地上 5 階建て 新築 |
| 居室数（定員）・居室面積 | 68 室（定員 69 名）20.15m ² ～41.22m ² |
| 居室設備 | トイレ、洗面化粧台 ベッド、エアコン（二人用 1 室のみ浴室・ミニキッチン） |
| 共用部分の部屋等 | レストラン、リビングダイニング、クラブサロン、ビューティーサロン、浴室（フロアにより機械浴を多めに置く） |
| 防災設備 | |
| 併設施設 | 大学生マンション 病院 |
| 入居契約の形態 | 利用権方式 |
| 支払い方法及びその金額 | 入居一時金 790 万（80 歳以上）1063 万(80 歳以下)、月額 20 万（内訳：家賃 5 万、管理費 9 万、食費 6 万） |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 親会社「オリックス不動産」所有 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施 |
| 食事サービス提供者 | 自ら実施 1 階のレストランで提供 |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とサービス内容 | 自ら実施 |
| 最も中心的な役割を担う職員 | |
| 日中の配置人員数*と配置時間 | 日によるが介護職員だけで 10 名以上 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | 2 人 |
| 日中の職員の延人数と兼務 | |
| 入居条件 | 概ね 65 歳以上 入居時 自立・要支援・要介護 |
| 開設時から現在までの居住者数 | 現在満室 |
| 現在の居住者の年齢層 | 平均年齢 85 歳前後 |
| 現在の居住者の要介護度 | 平均介護度 2～3 |

■法人の設立経緯

オリックス不動産が東京（関東）に複合開発のマンションを作ろうという計画があった際に、高齢者施設や病院も一緒に作るかどうかで議論があった。高齢者施設を作ることには当初とまどいもあったが、進めることに決定した後は思いのほか好評であった。ただ、こちらのイメージや考え方を持って高齢者施設のサービスに入ってもらい運営会社がなかなか見つからなかった。それならサービスから開発まで一つの会社でやろうということで、オリックスリビングという会社を設立した。

■住まいづくりの経緯

URの団地であったため、URから「少子高齢化社会に資するもの」というお題をいただき、それに基づく計画として学生マンションとの併設を考えた。当初学生マンションは学生マンション、老人ホームは老人ホームと、全く切り離したものと考えていた。高齢者にとっても、学生との生活は騒々しく違和感があると思われるし、学生にとっても認知症の高齢者が徘徊したりするとなると敬遠するだろうから。しかし、オープンが近づくにつれ、せっかく同じところに建っていて、オリックスリビングとしてもほかにないものなので交流などできないかと考えるようになった。

■住まいのコンセプト

終の棲家としての安心感を与え、新しい人生の住まいとして、自宅の雰囲気とワンランク上の住み心地が得られるように配慮している。街中の暮らし、駅近物件をモットーとしている。中小企業の社長さんクラスをターゲットとしている。

■周辺環境と地域性

南海電鉄「白鷺」駅に近い一帯は、UR団地の跡地を開発したものであり、比較的年代の新しい戸建て住宅が立ち並び、集合住宅とバランスよく配置された、落ち着いた住宅地である。地下鉄御堂筋線からも徒歩10分に位置し、大阪中心部へのアクセスも良好となっている。

■運営の変遷

法人設立から10年たって介護度は上がってきている。長生きの方も多く活動量は落ちてきているが、亡くなられてまた元気な方が入ってきたりしていて、それなりに保たれている。有料老人ホームの形態を変えていこうという予定はないが、お元気な方のサ高住に近い形のを併設するようなものも考えている。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

居住者へは、サービスや学生との交流、イベントなどをその都度連絡し、希望に沿ったものへの参加を促している。また介護が必要な高齢者には、それぞれ個別にケアを提供し、介護サービスを受けてもらっている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

居住者間のコミュニケーションは、クラブ（有料のものが多い）が主である。各自の希望に沿ったメニューが用意されているので、自主的にクラブに参加してもらっている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

元気な高齢者は外に出ることもあるが、介護度が高い人は中で過ごすことが多い。地域の自治会とつながり、ハロウィーンの際に子どもたちが訪ねてきたりすることはある。

■居住者の状況

泉北から堺周辺の方がほとんどであるが、昔ここに住んでいた人や、ここにつながるのあった人などが多い。他のところでは7:3で女性が多いのだが、ここは半々まではいかないが比較的男性が多い。ご夫婦の入居もあるが、別々の部屋に住まれたり、一つを荷物部屋にして一緒に住んでいる人もいる。介護が必要になってきたときに、一人ずつの部屋を求められることが多く、以前は2人部屋を作っていたが現在は一人ずつを勧めている。隣同士の部屋の人もいればフロアも分けることを希望する人もいる。日中はそれぞれ過ごして、ごはんの時だけ一緒に食べる夫婦もいる。介護度の高い人には日中に訪問し、様子を見たりしている。

■スタッフの状況

3-40名くらいいる。スタッフの年齢は、上は40代-50代もいるが、20代前半も多い。日によるが介護職員だけでも10名近くはいる。日勤1人、早番1人、遅番で2-3人、夜勤が2人など。住宅型有料老人ホームであり、訪問介護方式を採用しているので、訪問介護事業所のスタッフが各部屋を訪問している。若いスタッフも多いので、交流した学生と同級生であったりすることもある。学生との交流に対してスタッフも楽しく対応している。2年近くかけて満室にしていくのは、スタッフの教育にも時間をかけたいためでもあり、スタッフ確保は課題ではある。

■運営して良かった点と課題

他のところ(同社グループの運営している他の有料老人ホーム)との違いとして、学生マンションが併設していることが特色であり、他に比べて交流が少し多いというところが、他からもうらやましいと言われたりする。他でやっていないことをするため、負担もあるが、楽しみながらできている。ちょうどいい大学が近くにあり、条件が整っていた。このような条件が整えばぜひ今後ほかの物件でも対応したいが、それを中心に探すということはない。街中に大学が少なくなっていて条件が難しくなっている。ただ、他の物件が2年近くかけて満室にしていくスタイルであるのに対し、他よりも人気が高く満室になるのが速かった。

学生との取り組みは、担当者としてもとても良かった。学生から得られるものも多い。学生にお世話になっているので、学生の就活アドバイス(履歴書文章チェック)など、こちらからも学生に還元できている。もう少し学生との交流を盛り上げていきたい。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

特になし。

■考察

高級感のある有料老人ホームであり、エントランスから細部までホテル仕様となっている。必要以上には居住者に干渉せず、居住者の気の向くままに生活してもらうことをモットーにしている。老人ホームスタッフというイメージの全くない、ホテル従業員のような制服を着たスタッフは平均年齢が若く、高齢のスタッフをほとんど見かけなかった。エントランスは、入館はできるが外出は声をかけないと鍵がかかっている。食事もレストランで食べるため、それほど居住者の交流が盛んなわけではないようである。居住者間コミュニケーションは有料のものも含む「クラブ」が主とのことであった。定期的に講師を呼んで無料実施のイベントも行っている。

若いスタッフが細やかに声をかけ、居住者の世話を焼く姿が見られた。入居者にとって、大学生に近いスタッフに囲まれて生活しているため、特に大学生との共同居住に関しての要望は強いものではないようである。しかし、学生とのイベントには比較的多くの入居者が参加している上に、スタッフがとても生き生きとしているようであり、スタッフ自身が非常に交流を楽しんでいるようにも見えた。

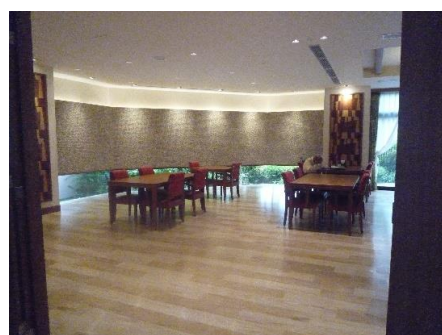
高齢者の住まいと学生マンションが併設していることに対して、周囲の期待は大きいものの、そのメリットが十分に生かし切れているとは言えない状況である。高齢者向けの有料老人ホームは高級なものであるが、学生向けマンションは手ごろな値段であり、設備に対する費用の安さからとても人気の高い物件となっている。今後も学生マンション併設のメリットを生かすことのできるような大掛かりなイベントや仕組みを模索するつもりはなく、ささやかな交流の継続のみを検討しているのは少し残念である。しかし、学生と高齢者が同じ建物内に行き来可能な近さに居住していても、その双方が満足できる交流を行うことは非常に難しいのだと感じた。(中西 眞弓)



外観



レストラン入口



レストラン



クラブの部屋 (2室)



廊下



居室 (パンフレットより転載)

2-6. 共同住まい研究会来夢 わかば館 夢の森

概要

| | |
|-------------------------|---|
| 所在地 | 北海道小樽市稲穂 3-1-9 |
| アクセス | JR 函館本線「小樽駅」、徒歩 5 分 |
| 母体となる法人等が行っている事業 | 地域交流事業(サロン事業・手仕事工房、各種教室、読書室、マイシヨップ事業、各種相談) |
| 研究会の開設時期 | 2011 年 4 月 |
| 住まいの開設時期 | 2013 年 8 月 |
| 法人全体の従業員数と年間売上 (H24 年度) | 2 人・240 万円 |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 160 m ² ・165 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 木造・2 階・既存改修 |
| 居室戸数・居室面積 | 4 室・16.5 m ² |
| 居室設備 | クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂・居間・浴室・洗面・洗濯・台所・ゲストルーム・トイレ 地域交流スペース |
| 防災設備 | 火災報知器 (すべての居室に設置) |
| 併設施設 | なし |
| 入居契約の形態 | 建物賃貸借方式 |
| 支払方法及びその金額 (開設時) | 入居一時金 20 万円・家賃 3 万円・食事 3 万円・管理費 1.5 万円・ 水光熱費 1.5 万円 生活支援費 5 千円 暖房費 6 千円 (11~4 月) |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 建物所有者・土地所有者・事業主体は同一 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施 |
| 食事サービス提供者 | 自ら実施 |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | 自ら実施 |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 併設事業と兼務 |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 1 人 6 時~18 時 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | 1 人 18 時~6 時 |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 1 人・地域交流事業と兼務 50% |
| 入居条件 | 60~80 歳代の独身女性で自立状態にあり、階段昇降ができる人 |
| 開設時から現在までの居住者数 | 4 人 |
| 現在の居住者の年齢層 | 70 歳以上 80 歳未満 2 人、80 歳以上 90 歳未満 1 人、 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要支援 3 : 1 人 |

■研究会の設立経緯

運営者である若西カナ子さんは、2005年から「小樽市高齢者懇談会杜のつどい」（会員750人・各種教室・講座等を開催）で高齢期の生活について様々な勉強会を続けた。2011年3月に北海道登別市の「たすけ愛の家」を見学し、翌月の2011年4月から、若西さんが中心になって講座「共同の住まい研究会」をスタートさせ、高齢化の課題の中で一番重要な住まいについての話し合いを深めた。

■住まいづくりの経緯（動機、開設メンバー、開設までの期間、土地建物やサービスの調達、補助金の活用等）

講座「共同の住まい研究会」の話し合いの結果、「共同で住まうことを実現させる」ことを目標とした。2012年に「街中で歩いて用が足せる範囲にある中古住宅」という課題をクリアする物件を見つけ、若西さんが購入し、実験第1号として「わかば館」と名付け、2013年8月にオープンした。開設時の研究会の役員は10人で全て「杜のつどい」のメンバー。

建物は住宅の空き家利用で、土地建物購入費800万円、改修費800万円である。登記や税金、決算申告を考えると一人の名義が都合がよいと考え、若西さんの個人名義で購入。リホームは借入金で行った。

■住まいのコンセプト

- ・仲間づくりで孤立・孤独を防止し、安心安全の暮らしを実現する。
- ・毎日の生活に目標を持ち、生き生きとした暮らしを実現する。
- ・できることをして社会に貢献し、たすけあいの暮らしを実現する。

■周辺環境と地域性

小樽駅から5分の立地。付近には、銀行、商店街、飲食店、ホテルなどもあり、利便性が良い。

■運営の変遷

月額費用9万円だが頂き物や菜園での自給野菜があるため食費の半額ぐらいが戻り、実質7.5万円で生活でき、冬季は暖房費6000円を加算しても10万円以内に収めることを実現。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

食事を一緒に作り一緒に食べる。特に夕食後は会話を含めテレビを見たりしながらの時間を持つ。時間は、朝食は7時、昼食は12時、夕食は6時と決め、誕生日には特別献立やプレゼントをする。ゴミ出しや掃除など日常の雑用を分担するが、いずれも自発的に行い、できない時はできる人がするという緩い役割分担。また、春から秋の間は庭の作業も自発的作業。各々の考えや行動はついて特に配慮しているという感覚ではない。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

1階の地域交流スペースでは月曜日から土曜日まで各種教室や食堂が朝10時から夕方4時まで行われている。現在のわかば館での地域交流活動は、主にサロン事業、各種教室、相談、花畑づくりがある。これらの活動は「杜のつどい」のメンバーが協力しているため、月曜日から土曜日までの日中は人の出入りもあり、小規模の建物ではあるが地域に開放され、風通しの良い住まいになっている。

サロン事業では、食堂を開き、地産地消の健康な食事を提供している。小樽市のイベント「雪あかり

の路」のある時期にはボランティア食堂を行っている。毎週金・土曜日（11時～16時）の営業で年間1150人の利用がある。

月曜日に、着付け教室、和裁教室、習字教室、編み物教室を午前、午後に分けて行っている。年間500人が参加している。また手しごと工房来夢は、着物などのリメイクの教室で毎週火、水、木曜日に開催され、年間1200人が参加している。この活動に関しては、市から助成金7万円を得て行い、不足する5万円は他の寄付金で対応している。地域活動経験が長いので助成金を得るノウハウも持っている。

相談に関しては、地域住民に向けて行っている。

わかば館の隣地を借りて居住者や地域住民とともに花畑や野菜を作り、小樽市から奨励賞をもらっている。

居住者は地域交流の教室に参加するとともに、食堂やイベント、庭仕事などを手伝えることで地域とのつながりを作ることができる。地域交流の年間の参加者は2650人で、その内訳は「杜のつどい」の会員とその他の人が半々である。

■居住者の状況（入居の動機、年齢層、性別、介護ニーズ、他の居住者、地域住民、スタッフとの関係性、退去状況等）

最初に入居したAさんは、わかば館のスタートの新聞記事を読み、理想の暮らしだと、自宅を売り引越してきた。階段の昇降ができなくなった時、最後までここには住めないと判断し、ケアハウスに申し込み、7か月後、迷いながらもケアハウスに転居した。

入居3年目になる86歳のBさんはケアマネージャーからの紹介で入居した。生活保護を受けアパートで暮らしていたが独居が難しい状況になり、自由に出歩ける場所にある住まいを探していた。週2回デイサービス以外の日は毎日のように駅前スーパーのたまり場で仲間と顔を合わせる日課になっている。自分の名前が書けるため悪徳商法のターゲットにもなった。周りの人が気を使うことも多いが、工房や食堂のお客さんとも仲良くしていて「誰かの役に立ちたい」というのが口癖。現在介護度3になり、日時がわからない、物が見つからないなどの状態が見受けられサポートが必要。ケアマネージャーが介護プランをたて、金銭管理は娘が行っている。

Cさんは隣町に住んでいた。ご主人を亡くし独り暮らしをしていたが、家を人に貸し入居した。70代で元気なので生活の拠点を移しても以前と変わらず趣味や活動を継続し、ボランティアや娘や孫のお助けマンで飛び回っている。B子さんとの関係も良好で頼りにされている。

■スタッフの状況

運営者の若西さんが一緒に住みながら生活サポートを行っている。地域交流は、「杜のつどい」のメンバー10人が協力している。内訳は食堂3人、手しごと工房4人、各種教室3人である。

■運営して良かった点と課題

運営して5年になるが、よかった点は、地域の中に溶け込んで無理がないと感じる点にある。それは住まいだけでなく各種活動の評価によるところも大きいと感じる。助け合いの活動もかなりの頻度で相談や援助の要望があり、今後の役割を組織化しなければと思うが課題は大きい。

最初に自分たちの老後の住まいを考えていた仲間からの入居は、まだ早いとか荷物がまだ片付かないといった理由で断られた。頭でこんなのがいいね、とは言ってもいざどうぞと言われると実行はできないという現実があった。世間体や見栄もあると感じた。最近体調を崩し一人での生活が大変になり、面

倒を見てほしいと言われますが動けるうちは独居がいいと思う人がほとんどである。そのため目標に掲げた「自立した人たちが助け合い自己実現を図る」という言葉はスローガンであって実現を望んではいけないのだと弱気になっている。この建物がいいね、買おうとは声をかけても、お金を出すという人はいなかった。

グループホームには該当せず、しかしサポートが必要な時期の生活施設がない、いわば自立の危うい人の受け皿がない。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

誰でも自分の安心も考えて自宅に何人かを受け入れ、この住まいのスタイルを実行できれば、金銭的メリットを含めて高齢者の問題のいくつかは解決できる。「公的な施設は作らない、サ高住で対応してもらおう」という政府の目論見が、高齢者の急増には対応できなくて、金銭的にも無理のある高齢者にとってみれば、すでにある中古住宅や空き家を活用する私的な住まいこそ注目し活用しなければならない時になっている。

グループリビングには、住まいだけではなく、地域と交流ができる場所をつくり、周囲の一人暮らしの人にも目や気持ちを向けながら「お互いに見守りながら助け合える環境」と「社会参加ができる環境」を用意することが重要である。

■考察

運営者である若西カナ子さんの活動の原点は、2005年から始まった「小樽市高齢者懇談会杜のつどい」である。「杜のつどい」は高齢化が加速するなか、「給付型高齢福祉」から「参加型高齢福祉」への移行を目指して、高齢者が自ら経験や蓄積してきた知恵を活かす機会や場所を提供することで、「生きがい」を与え、同時にまちなかでの「にぎわい空間の創出」と「地域コミュニティの再生」を目的に作られた。趣味の教室や講座、研究会などを行っており、現在の会員数は約 750 人と多い。活動内容は、運営者側が内容を決めるのではなく、参加する人たちが自分たちのしたい事を話し合い、自主運営している。こうした団体はベースに共同性があると考えられる。

「わかば館」は建物の規模こそ、小規模であるが、居住者は、「杜のつどい」のネットワークをベースに地域との広いつながりの中で生活している。居住者も住まいや地域の活動に加わり、自分のできる範囲でサポートをしている。

中心人物の若西さんは、「杜のつどいには、助けてほしい時に助けてくれる仲間がいる」と述べられたことから、「杜のつどい」のネットワークは若西さんの安心感につながっている。その言葉通り、「杜のつどい」のメンバーが、わかば館の協力者や参加者になっている。わかば館の運営者は若西さん 1 人だが、頼りになる仲間の存在がわかば館を支えている。（土井原奈津江）



外観



居間・食堂



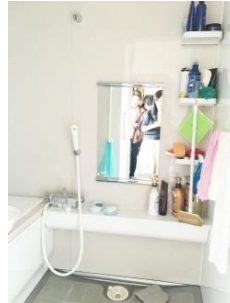
居間・食堂



キッチン



居室



浴室



手しごと工房



手しごと工房来夢



手しごと工房来夢



庭

2-7. 音更町 ふれあい住宅

概要

| | |
|------------------------|---|
| 所在地 | 北海道河東郡音更町新通 10-1 |
| アクセス | JR 根室本線「帯広駅」、車 24 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 地方自治体（北海道音更町役場） |
| 法人の開設時期 | — |
| 住まいの開設時期 | 1990 年 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H28 年度） | — |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 延床面積 412 ㎡×2 棟・延床面積 468.㎡×2 棟 |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | RC 造、セラミックブロック造 2 階・新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 4 室×4 棟・1DK34.6 ㎡～37.9 ㎡ |
| 居室設備 | キッチン・洗面台・浴室・トイレ・クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 台所・トイレ・コモンスペース |
| 防災設備 | 火災報知器・バルコニー（すべての居室に設置） |
| 併設施設 | なし |
| 入居契約の形態 | 利用権方式 |
| 支払方法及びその金額（高齢者） | 入居一時金 家賃の 2 ヶ月分・家賃 0.99 万円円～1.17 万円 水光熱費 実費 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 建物所有者と土地所有者は同一で事業主体は別 |
| 状況把握、生活相談提供者 | なし |
| 食事サービス提供者 | なし |
| 掃除サービス提供者 | なし（1F の共用部分の掃除は、高齢者が当番制で行っている） |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | なし |
| 最も中心的な役割を担う職員 | なし |
| 日中の配置人員数と配置時間 | — |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | — |
| 日中の職員の延人数と兼務 | — |
| 入居条件 | （高齢者）町内に居住する概ね 60 歳以上の単身女性で、公営住宅の入居基準に適合し、自立して日常生活を営むことのできる者（女性限定）、（学生）帯広大谷短期大学在籍 |
| 開設時から現在までの居住者数 | 不明 |
| 現在の居住者の年齢層 | 60 歳以上 70 歳未満 2 人 70 歳以上 80 歳未満 8 人、80 歳以上 90 歳未満 6 人、 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要介護 1：2 人 |

■住まいづくりの経緯（動機、開設メンバー、開設までの期間、土地建物やサービスの調達、補助金の活用等）

昭和 63 年に帯広大谷短期大学が音更町にキャンパスを移転し、新たに介護福祉専攻が開設され、福祉を志す若者が多く町内に居住することになったため、建設された。

■住まいのコンセプト

高齢者と若者が同じ屋根の下で生活することで高齢者の孤独感の解消を図り、若者は高齢者が長年培ってきた知識や経験を学びながら、互いに助け合い、ふれあいを深めていくことが目的。

■周辺環境と地域性

周辺は閑静な住宅地や音更労働福祉会館、消防会館などの公共施設が多い。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

開設当初は、交流に積極的な高齢者が中心になって、頻繁に食事会を行うなど、学生とつながりができていた。当時は、卒業してからも高齢者を訪ねてくる姿が見られた。しかし最近の学生はアルバイトが忙しく交流の時間がなく、住宅内でのつながりはない。挨拶を交わす程度の関係性である。交流のためのコモンスペースがエントランスの横にあるが、あまり利用されていない。また地域柄、雪かきが必要になるが、朝、雪が積もっても学生が雪かきをしないことが高齢者の不満になっていた。

開設当初は社会福祉学科の学生の中から抽選で決めていたが、現在は、学生の 9 割が帯広市出身であること、福祉を目指す学生の減少で、社会福祉学以外の学生も入居している。大学は学生に入居の際、ガイダンスを行い、この住宅の目的を伝えている。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

サービス提供はなし。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

同居の短大生の卒業時に居住者と大学関係者、役場主催でお別れ会を毎年行っている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

特になし。

■居住者の状況（入居の動機、年齢層、性別、介護ニーズ、他の居住者、地域住民、スタッフとの関係性、退去状況等）

4 棟の居住者は全員女性 60 代 2 人、70 代 8 人、80 代 6 人、要介護度認定は要介護 1 が 2 人である。

■スタッフの状況

公営住宅であるため、スタッフはいない。

■運営して良かった点と課題

居住者間のふれあいが無いのが課題。

■考察

ふれあい住宅は、高齢者と学生の世代間交流をテーマに作られたが、今回のインタビューした棟では、10数年前は食事会をするなど、世代間交流が活発に行われ、卒業後も訪ねてきた若者もいたが、高齢者と学生は挨拶程度のつきあいであった。高齢者は10年～14年間住み続けており、高齢化によって学生の短期間での入れ替わりの変化に対応できない状況があると考えられる。高齢者間では同じ棟内で見守り、食事のお裾分け、買い物の代行などをしており、支え合っていた。しかし同じ敷地内の他の棟の高齢者とは面識を持っておらず、地域とのつながりは、薄い状態であった。

高齢化した居住者達が自分達で世代間交流や地域交流を継続することは難しいと考えられる。地域ボランティアなどを入れてコモンスペースを利用したイベントや趣味の教室などを開き、居住者間や地域とのつながりをつくることは一案として考えられる。

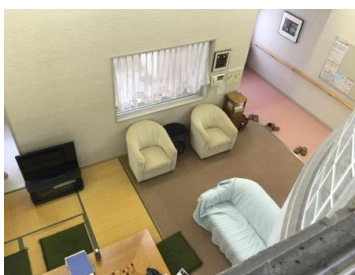
住まいでの居住者の役割が課題になっていた。緩やかな共同性のためには、負担にならない役割を持つことが大切だが、雪かきは高齢者、学生にとって大きな負担である。高齢者は、学生が雪かきに参加しないことに不満を持っていた。役割を果たすことでお互いの関係性が良好になることも考えられるが、逆にその役割を担わないことで、その関係性を悪くしていた。役割に関しては、高齢者と学生の間に入る第3者の調整者をおき、それぞれの意向を汲みながら無理のない役割を決めていく必要があるのではないだろうか。高齢者は徐々に高齢化し足腰が弱ってくるため、雪かきは危険を伴う。居住者が担う役割の範囲を住み手の属性を考慮し、柔軟にサービスに置き換えることも必要だと考えられる。(土井原奈津江)



外観



玄関



コモンスペース



コモンスペース



廊下



住宅内部（洋室）



住宅内部（和室）

* 洋室内部の写真は、音更町「ふれあい住宅」パンフレットから転載しました。

2-8. 株式会社グリーンハーツ グループリビング ルピナス（2009年～2015年）

概要

| | |
|------------------------|--|
| 所在地 | 横浜市保土ヶ谷区星川 3-21-14 |
| アクセス | 相模鉄道本線「星川駅」、徒歩 11 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 地域交流事業 |
| 法人の開設時期 | 2007 年 10 月 |
| 住まいの開設時期 | 2009 年 4 月（2015 年にグループリビングからコレクティブハウスに変更） |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H24 年度） | 2 人・1090 万円 |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 420 m ² ・518.21 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | RC 造・3 階・新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 10 室（34.7 m ² ・7 戸、29.1 m ² ・3 戸） |
| 居室設備 | キッチン・洗面台・浴室・洗濯・トイレ・クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂・居間・浴室・台所・トイレ 地域交流スペース |
| 防災設備 | 火災報知器・バルコニー（すべての居室に設置） |
| 併設施設 | なし |
| 入居契約の形態 | 建物賃貸借方式 |
| 支払方法及びその金額（開設時） | 礼金 家賃 2 ヶ月分、敷金家賃 2 ヶ月（5 年契約の場合）・家賃 8.4～10.2 万円・食事 3.4 万円・管理費 1.5 万円等 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 事業主体・建物所有者は同一、土地所有者は別 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施 |
| 食事サービス提供者 | 委託にて実施 |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | 自ら実施 |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 運営者 |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 不定期 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | — |
| 日中の職員の延人数と兼務 | — |
| 入居条件 | おおむね日常生活を自立して営むことができる方 |
| 開設時から現在までの居住者数 | 11 人 |
| 現在の居住者の年齢層 | 60 歳以上 70 歳未満 2 人、70 歳以上 80 歳未満 4 人、80 歳以上 90 歳未満 1、 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要支援 1：2 人、要介護 3：1 人 |

■法人の設立経緯

グループリビング ルピナスを作るため 2007 年に設立。

■住まいづくりの経緯（動機、開設メンバー、開設までの期間、土地建物やサービスの調達、補助金の活用等）

運営者は遺産相続問題が生じたことで、親の土地に建物を建て賃貸経営をすることにした。実家は賃貸アパートを運営していたが、年数が経つにつれ居住者の質が落ちた経験があったため、付加価値があり、年数が経っても居住ニーズが継続する住まいをつくることを考えた。知り合いに建築設計会社を紹介され、グループリビングを勧められた。グループリビングをつくるにあたって他のグループリビングの見学はしなかった。COCO 湘南台に見学に行こうとしたが、当時予約が半年後だったため、見学はできなかった。

■住まいのコンセプト

新しい住まい方の提案。比較的健康的な高齢者やその家族が住み、お互い知らない者同士“共同で生活”することを目指した。

■周辺環境と地域性

星川駅から 10 分の立地。駅付近には、大型スーパー、商店街、区役所などもあり、利便性が良い。線路沿いは親水公園、また建物の裏には保土ヶ谷公園があり、自然環境も整っている。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

2009 年 4 月にグループリビングを開設し入居者も入ったが、その後、空室ができたことで、2015 年にコレクティブハウジング社のもと、コレクティブハウスに変更した。2017 年 12 月時点で親族以外の入居者は 1 人であり、コレクティブハウジング社が入居者募集に取り組んでいるところである。

■居住者への適切なサービス提供への配慮（グループリビング運営時）

ミーティングでは、居住者の意志を尊重し、「私は大家だけど、皆さんが生活を考えてください」と伝えていた。居住者全員は、「お互い知らない者同士“共同で生活”することを目指す」というコンセプトに同意して入居していたが居住者から意見は出なかった。

■居住者間のつながりを形成するための配慮（グループリビング運営時）

居住者は、一緒に夕食をしていたが、あまり会話がなかった。たまにオーナー夫婦が、食事に参加し、話のきっかけを作った。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮（グループリビング運営時）

地域に開放したいという気持ちは持っていたが、親の介護があり、オーナー一人で地域交流をすることは難しかった。オーナーは、地域活動団体、社協などにも声をかけて協力を依頼したが、理解を得られず協力体制を築けなかったため、地域交流スペースは、あまり利用されなかった。しかし、その後、地域に向けて園芸療法の活動を始めたら、市民活動センターや社協などの協力が得られるようになる。

■居住者の状況（入居の動機、年齢層、性別、介護ニーズ、他の居住者、地域住民、スタッフとの関係性、退去状況等）（グループリビング運営時）

オーナー自身の親や夫の親、娘夫婦が住むなど、一部家族で利用していた。グループリビング時代に住んだ居住者は11人である。単身高齢者や3人家族が住んでいた。単身高齢者は治療等が必要になって退去。3人家族は夫が亡くなり、家賃を払うことが難しくなり退去。

■スタッフの状況（グループリビング運営時）

オーナーが状況把握と生活相談を不定期に行うとともに、共用部分の掃除も行う。
食事作りは委託（1人）。

■運営して良かった点と課題（グループリビング運営時）

入居者が集まらなかったのが課題。グループリビングという住まいが認知されていない。家族が見学に来ないで入居を決めた親の入居をとめるケースがあった。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

一般の人は自分の部屋の㎡数で家賃を考えるため、共用部分の家賃を認識しない。屋上庭園やエレベーターがあることで建設費は高くなっているが、共用部分の家賃を考えていない。また部屋の大きさは、戸建ての人が入ってくるため、ある程度荷物を置けるように、35㎡の住戸にしたが浴室やトイレが大きく作られているので、同じ面積の部屋と比べると居住できる部分は狭く感じる。浴室はCOCO湘南台のように共用部分を出せばよかったかもしれない。何をシェアするかを考え、事業バランスを考えながら事業計画、建築計画が必要である。事業計画については、全くの素人が大きな事業を始めるにあたり、信頼できるコーディネーター、設計者、経理会社と組んで進めていたとは思っているが、リーマンショック以降の景気の変動やその後の長い閉塞感も予測できず家賃設定や居室の広さ、設備機器等々を今考えると、当時と現在ではニーズの差があった。

設立してから、母の介護に加え、義母の介護、家族の病気などが相次ぎ、母たちの介護度も進み、その対応と雑務に翻弄され、ルピナスの運営に時間を多くとれなかった。当時、地域活動団体、市民活動センター、社会福祉協議会などにコミュニティカフェを作りたいと相談に行ったがコミュニティカフェという言葉もまだあまり一般的でなかったため関心を持つ人がいなかった。また地域交流の実績がないため、どこに支援を頼むか、一緒に交流活動をする人達をどうやって探せば良いのかがわからないことが多かった。母が施設に入り、少し時間が取れる様になり、園芸療法の活動を地域での福祉に、と思い友人とグループを作った。本当にやっとな動ける、という思いだった。介護予防、子育て支援などに園芸療法を応用して、植物から元気をもらおうよ！という趣旨で様々な園芸、植物を使ったクラフトのワークショップを開いている。現在ではその活動が周知され、市民活動センター、社協、ケアプラザ、区の地域振興課など、相談すればいろいろご意見や協力をしてくださる方々とも繋がりができた。

コレクティブハウスに移行してルピナスに関心を持ってくださる方の年齢層もぐっと若くなり、ルピナスを使ってくださる方も増えた。まだまだ軌道に乗っていない。グループリビングにせよ、コレクティブハウスにせよ、新しい形の住まい方を多くの方に周知して貰うのはたいへんである。

■考察

土地建物オーナーである運営者が一人でグループリビングを開始し、継続的なサービス体制や地域とのつながりを作れなかった経緯がある。地域の人に関わることができる体制があると、運営者の負担が少なく地域に開かれた風通しの良い住まいになったと考えられる。入居してくる居住者は、知らない人同士の関係性であるが、共同の生活に同意してきた人達だったので、居住者が一緒になって楽しめる趣味やイベントが頻繁にあったらよかったのかもしれない。趣味の教室、イベントなどの地域交流も、運営者一人だけで行うのは負担が重いため、サポートしてくれる地域のネットワークが必要である。しかし運営者は、地域活動団体、社協などにも声をかけて協力を依頼したが、理解を得られず協力体制を築けなかったがその後園芸療法で活動を始めると市民活動センターや社協などの協力が得られるようになった経緯がある。地域では実績を持たない個人が地域交流事業に参入することの難しさがあるようだ。現在ルピナスはコレクティブハウスに変わり、NPO法人コレクティブハウジング社が協力しているので、外部とのつながりができた。住まいは地域に開かれ、運営者の負担は軽くなっていると考えられる。

建築的な観点でみると、共用空間に屋上庭園があるのが特徴である。しかし実態として居住者はあまり屋上庭園を利用していなかった。屋上庭園などの共用空間は生活に豊かさを感じさせるものだが、その分建設費が高くなり、家賃や共益費も高くなる。共用部分は利用しなくても、その費用負担が居住者にかかってくる。運営者が述べているように、一般の人は共用部分の面積や仕様が家賃に反映されるという意識は薄いと考えられる。

居室はこれまで調査したグループリビングと比較すると広く 35㎡であった。居室にはキッチン、浴室、洗濯があり、1つの居室の中で生活が完結する形となっている。キッチン、浴室、洗濯等の各機能を共用部分、専用部分のどちらに置くかの機能分担は、様々なバリエーションがあるが、居室の広さや機能分担は、居住者の生活ニーズとともに家賃などの経済的なニーズを把握しながら考えていくことが必要である。建物の規模、共用空間の内容、個人空間と共用空間の機能分担、部屋の広さ、仕様など、建築計画に関わる部分は経営・運営に大きく影響する。事業バランスを考えながら事業計画、建築計画、家賃設定を行うことが求められる。(土井原奈津江)



外観



居間・食堂（地域交流スペース）



キッチン



屋上庭園



トイレ・洗面



浴室（居室内）



居室

2-9. 有限会社荻窪不動産 荻窪家族レジデンス

概要

| | |
|----------------------|--|
| 所在地 | 東京都杉並区荻窪 4 丁目 24-18 |
| アクセス | JR 中央線「荻窪駅」徒歩 7 分 丸の内線「荻窪駅」徒歩 7 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | なし |
| 法人全体の従業員数と年間売上 | — |
| 法人の開設時期 | — |
| 住まいの開設時期 | 2015 年 4 月 |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 敷地面積：619.21 m ² 延べ床面積：765.10 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 鉄筋コンクリート造 3 階建 新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 14 戸 各居室 25.0~25.52 m ² |
| 居室設備 | エアコン、ミニキッチン、シャワー、シャワートイレ、収納、洗面器、他 |
| 共用部分の部屋等 | プライベートラウンジ（キッチン付）、ホール&ルーフテラス（2ヶ所）、屋上浴室（2個）、洗濯室（洗濯機 3 台、屋外洗濯機 1 台）、屋上ガーデン&ウッドデッキ、EV（4 人乗）、等 |
| 防災設備 | 火災報知器・緊急通報 |
| 併設施設 | 地域に開いたアトリエやラウンジ、集会室などからなるパブリックスペース |
| 入居契約の形態 | 建物質貸借方式 |
| 支払い方法及びその金額 | 敷金：月額賃料の 2 ヶ月分（ペット飼育の場合 3 か月） 礼金：無賃料：128,000 円~156,000 円/月額（共用部分込み） |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 事業主体・建物所有者と土地所有者は同一 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施（状況に応じて） |
| 食事サービス提供者 | なし |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とサービス内容 | 自ら実施（状況に応じて） |
| 最も中心的な役割を担う職員 | なし |
| 日中の配置人員数と配置時間 | なし |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | なし |
| 日中の職員の延人数と兼務 | なし |
| 入居条件 | 特になし |
| 開設時から現在までの居住者数 | 4 名+SOHO・2 部屋 |
| 現在の居住者の年齢層 | 90 代・1 名 80 代・2 名 60 代・1 名 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要支援 2・1 名 要介護 3・1 名 |

■法人の設立経緯

オーナーの瑠璃川正子氏の父親が有限会社荻窪不動産を設立し、所有していた土地建物を法人所有の不動産として賃貸業を行っていた。

■住まいづくりの経緯

荻窪家族レジデンスはオーナーの瑠璃川正子氏の両親が住んでいたアパートの跡地に建てられている。両親から土地を受け継ぐことが決まっていた瑠璃川氏は、建物の老朽化もあり、今後どのようにするかを漠然と考えていた。両親の介護の経験から、両親のように自費のサービスでは賄えないことを実感し、社会保険の医療や介護サービスが縮小されていく中で、高齢になってもどうにか最後まで暮らしていける場を創りたいと構想するようになる。また、両親の介護を通して、ご近所を中心に、ちょっとしたことを助けてくれるようなつながりが大切なことであることを強く感じていた瑠璃川氏は、そうしたつながりが生まれるような住まいづくりを考えていくようになった。想いを形にしていく為に、2005年ごろから、高齢者の住まいへの見学や、市民大学や勉強会などに参加し、地域での介護、子育て、地域づくりなどを学ぶ中で、建築家や研究者など様々なつながりが出来ていく。そして、2年ほど、そうした仲間や地域の方を呼んでの意見交換やワークショップなど繰り返しを行い、高齢者だけが暮らす住まいではない、多世代で地域と力のやり取りをしながら年を重ねていける住まい「荻窪家族レジデンス」の構想が生まれ、2015年の開設を迎えた。

■住まいのコンセプト

地域の人が集う工房・ラウンジ・集会室などの共用スペースを持った賃貸住宅。「公的な与える介護サービスではなく、お互いに助け合えるような介護」「受け身ではなく、自分で出来ることは自分でする福祉」「終の棲家ではなく、まだまだ未来がある、やりたいことはほとんどやる前向きな生活」「地域に開いた施設で、地域の方も利用する、地域の人達と居住者が一緒に活動する」「ルールが先にあるのではなく居住者や協力者が使いながらルールをつくっていく」などをコンセプトに、住む人・使う人・地域の人みんなまで考え、つくっていく暮らしを提案している。

■周辺環境と地域性

JR・東京メトロ丸の内線荻窪駅（東京都杉並区）から徒歩7分のこのエリアは杉並区の中でも比較的早く、世代交代の進む閑静な住宅街で、高齢者のみ、特に一人暮らしの割合が増加傾向にある地域である。高齢の住民には近所とのほど良い距離感を重視する人が多く、敬老会館などの施設を利用する人は多くない。

■運営の変遷

構想時からの希望は多世代型の賃貸住宅であるが、開設2年ほど経つ中で、若者の入居は思うようにならず難しいということが分かってきた。学生同士などで一部屋をシェアしても良いと宣伝しているが、親の反対があるなどの理由から若い世代の入居者は集まっていない。また、現在の料金設定では高齢者向けになっているとも感じている。現在は軽度の障害がある人とコンタクトもあり、今後はよりさまざまな方へ入居の門戸を広げていくことを模索している。

■居住者への適切なサービス提供への配慮

オーナーの瑠璃川氏夫妻は建物 3F に入居し共に暮らしている。屋上浴室やラウンジなどの掃除は主にオーナーの瑠璃川氏が行っている。また、高齢の方のエアコンや換気扇の掃除や介護が必要で身寄りの無い方に対しては、毎日の安否確認や朝ごはんの声掛けなどの簡単なサポートを行っている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

住宅で食事を提供はしていないため、毎朝 7:30 から、1F のパブリックスペースで任意参加の朝の集いを開催している。また、共用部分で行われる各種の行事には居住者の参加は自由となっている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

開設前から隣人祭りと称して、建物に使われるタイルづくりのワークショップや地域の方への説明会を兼ねてフリーマーケットを開催するなどをしてきた。隣人祭りとは、1999 年のフランスで起きた、同じアパートに暮らしていた「お年寄りの女性の孤独死」をきっかけに、住民たちが建物の中庭に集まり、交流のための食事会をはじめたことを由来とする活動である。また開設後も地域に解放されたパブリックスペースは「百人力サロン」と銘打ち、住人も地域の人々も、豊かに歳を重ねていく為の場として多様な取り組みを展開している。この運営は、瑠璃川氏の想いに賛同したプロジェクトメンバーがボランティアで行う。サロンの管理人として活躍する「番頭さん」は近所の高齢男性らが、サロンで行われている「百人力食堂」や「裏百人力食堂」では地域内外の管理栄養士や料理愛好家が、「荻窪暮らしの保健室」には理学療法士や社会福祉士などの専門職に加え地元の主婦がお茶出しなどで関わり、新たな荻窪の「居場所」となるような仕掛けをしている。

■居住者の状況

現在の居住者は 4 名であり、そこにオーナー夫妻及び SOHO で賃貸契約をしている 2 つの事業者という構成である。居住者は高齢者が中心、うち 2 名は要介護 3 及び要支援 1 の方である。入居者は主に人伝えに荻窪家族を知ってここに来た人や、新聞に載っていたのを観て来た人が中心となっている。

■スタッフの状況

スタッフはおらず、3F にオーナー夫妻の住居がある。地域に開放されているコミュニティースペースでは「番頭さん」と呼ばれるボランティアスタッフが入れ替わりで管理を行っている。

■運営して良かった点と課題

開設前から様々な人と関わる中で一緒に荻窪家族を創る仲間が出来ていった。瑠璃川氏は「私は一畳くらいのただの絨毯を持っていたが、色々な人が私の思いに賛同してくださり、それが魔法の絨毯になった。」と人と人のつながりの力を実感している。

一方で、「開設前から満室になるのは時間がかかるとは聞いていたが、本格的に入居のアピールが出来ないほど取材への対応やサロンの活動を軌道に乗せていくことに時間がとられていた」と話す。入居者がまだ多くは無いため、今後は入居の宣伝に力を入れていく予定だが、宣伝の方法と居住者の確保が課題となっている。

■考察

荻窪家族レジデンスは、瑠璃川氏という一人の主婦が両親から受け継いだ土地を、お金だけじゃない価値を持つ場として活用したい、という想いから始まった住まいの形である。そうした想いに、研究者や建築家などの専門家や地域住民、学生等様々な人が賛同し、集まり、話し合いの場を持ちながら今の形が出来上がった。住む人・使う人・地域の人みんな考え、つくっていく暮らしをコンセプトに、居住者と地域の人を中心に多種多様な人が集まり、力を発揮できるような仕掛けを続けており、ボランティアによって運営される会員制コモンスペースの「百人力サロン」では毎月様々なイベントが継続して開催されている。荻窪家族レジデンスは、居住者、地域住民軸に、活動に共感する人達を含めたつながりを創り、そのつながりを継続するための仕掛けを開設前から現在まで行っている点が特徴的である。まずは、開設前からの隣人祭りや繰り返し行われた意見交換やワークショップを通して参加型の住まいづくりを行ってきた。そして、開設後も百人力サロンメンバーや居住者、ご近所さんたちが主体的に関わってもらえるように考えて運営しているとのことである。また、毎月、「ふらっとカフェ」や「チョコっと塾」を開催し、継続した多世代が集う場を設けることで、関係性の継続や新しい方が入ってもらえるようにしている。こうした仕掛けは、①主体的にかかわることで生まれる、居住者、地域住民にとっての「居場所」、「生きがい」や「役割」、②居住者も含めた地域に住む人たちの家庭・仕事以外での希薄なつながりの再構築、③誰かの生活に支援が必要になったときの、多世代・多様なつながりが持つ力の活用、に繋がり、インフォーマルな支援の仕組みが構築される可能性がある。

しかしながら、開設は2015年だが、現在の居住者はオーナー夫妻合わせて6名+SOHOとして事務所利用している事業者が2組であり、現在のインフォーマルなサポートは主としてオーナー夫妻が担っている。そのため、現状では実際に支援の仕組みが居住者に対してどのように機能するかどうかの評価はできないため、継続して取り組みに注目していく必要がある。小規模共同居住の場では居住者一人一人の力が重要であり、居住者によってさまざまな変化が期待される。一方で価格設定の変更を含めて、どの世代のどのようなニーズをターゲットにして、居住者をどのように確保するのかは瑠璃川氏も課題として認識しており、多世代共同居住の経営を安定させていくことの困難さも明らかになった。

(林 和秀)



外観



1F ラウンジ



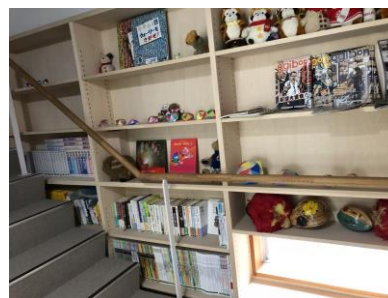
共用部



居室



浴室



共用部階段

2-10. NPO 法人暮らしネット・えん えんの森

概要

| | |
|------------------------|--|
| 所在地 | 新座市石神 2-1-32 |
| アクセス | 西武池袋線ひばりが丘駅からバス 10 分 |
| 母体となる法人が行っている事業 | 訪問介護・居宅介護・認知症グループホーム・認知症デイサービス・小規模多機能型介護・配食サービス・認知症カフェ、誰でも食堂、研修事業等 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度） | 314,160,884 円 |
| 法人の開設時期 | 2003 年 4 月 |
| 住まいの開設時期 | 2011 年 9 月 |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 947.66 m ² 596.94 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 木造・2 階・新築 |
| 居室戸数・居室面積 | 10 室・26.5 m ² |
| 居室設備 | ミニキッチン・洗面台・トイレ・クロゼット |
| 共用部分の部屋等 | 食堂・居間・浴室・台所・洗濯コーナー・ゲストルーム・トイレ・アトリエ（地域交流スペース） |
| 防災設備 | 自動火災報知器・スプリンクラー・バルコニー |
| 併設施設 | 同建物内に調理部門。隣接地に認知症グループホーム、認知症デイサービス、訪問介護、居宅介護支援 |
| 入居契約の形態 | 建物賃貸借方式 |
| 利用料 | 入居一時金 300 万円（10 年償却）・家賃 7 万円・食事 1.8 万円・共益費 2 万円・家政費 2 万円 |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 事業主体・建物所有者は同一、土地所有者は別 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施・日中のみ・365 日 |
| 食事サービス提供者 | 法人調理部門 |
| 掃除サービス提供者 | 委託にて実施（シルバー人材センター） |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | 自ら実施・生活支援（電球の取替え等） |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 法人事務局職員が兼務 |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 2 人・9:00～18:00 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | なし |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 4 人兼務 |
| 入居条件 | 60 歳以上 |
| 現在の居住者の年齢層 | 60 歳以上 70 歳未満 2 人、70 歳以上 80 歳未満 3 人、80 歳以上 90 歳未満 2 人、90 歳以上 3 人 |
| 現在の居住者の要介護度 | 要支援 2: 2 人、要介護 1:1 人、要介護 2:1 人 |

■法人の設立経緯

1990年代始めに全身性障がい者の介助ボランティアグループとしてスタート。1996年医療機関の在宅介護部門となり、訪問介護、認知症デイサービスを担当。2003年にNPOを開設し現在に至る。地域密着型介護系NPOとして活動。

■住まいづくりの経緯（動機、開設メンバー、開設までの期間、土地建物やサービスの調達、補助金の活用等）

「障害があっても、高齢になっても地域で共に」が法人のコンセプトで、理念達成には介護サービスだけではなく高齢期の住まいが必要と考えた。法人理事、会員で設立検討委員会を作り計画立案にあたった。土地は法人事務所グループホームの隣接地が同じ地主所有。JKA補助金を受けて建設。委員会発足から開設まで約3年。

■住まいのコンセプト

COCO 湘南台にならない『高齢期の自立と共生の住まい』。老人ホームではない高齢期の共同住居。

■周辺環境と地域性

都心から20km圏内の住宅都市。最寄り駅までバスで10分程度（バス停まで徒歩7分程度）。住宅地にあるが、グループリビング建物の前は林で自然環境に恵まれている。医療施設は徒歩5,6分圏内に総合病院が二つ。徒歩3分程度にコンビニが2件、10分程度の範囲にスーパー、ドラッグストア、郵便局などがあるが、高齢者には少々遠い。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

なし

■居住者への適切なサービス提供への配慮（情報提供、自己選択、意向反映等）

生活に関わる細かな支援と情報提供は法人事務局。要介護・要支援状態になったら法人ケアマネジャーを中心に支援。食事提供は夕食のみが原則だが、必要があれば、昼食は法人配食サービス、朝食はグループホームから提供可能。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

月1回の居住者自治会を開催。居住者同士が互いに支え見守りあえる体制をつくってきた。救急対応は居住者同士で行える部分は行い、その後事務局が関わるようにしている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

リビングルームでの催しへ参加を促す（地域の体操教室や認知症カフェ、誰でも食堂など）。また、居住者が中心になって音楽サークルを結成、地域からの参加が増えている。

■居住者の状況（入居の動機、年齢層、性別、介護ニーズ、他の居住者、地域住民、スタッフとの関係性、退去状況等）

開設当初はグループリビング検討委員会参加者が4名入居された。また、その後も法人関係者の家族や近隣からの紹介での入居者が大多数。新座市在住・在職者（退職も含め）が多い。遠方からの入居は

なし。そのため、これまでの人間関係（友人、趣味の仲間など）などが継続している。入居の動機はいくつかある。独身者はリタイア期に入居（仕事を少しずつ続けて退職にいたった人、まだ現役の人など）。高齢期になって自宅が住み難くなって、一人暮らしが不安になって入居など。

■スタッフの状況（住宅に関わるスタッフの人数、スタッフ募集等、年齢層等）

法人事務局4名が分担して担当。年齢層は40代から60代まで。

■運営して良かった点と課題

「地域で暮らし続ける」ためには、安心できるリロケーション先が地域に必要、その役割を果たしている。高齢者・障害者介護が中心の法人なので、要介護になったときの対応が可能。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

居住者は高齢期で病気や要介護状態になる可能性が高い。入居者が安定して暮らし続けられる、不安にならないよう備える必要がある。（小島 美里）



外観



玄関



居室



リビングでの認知症カフェ



リビング



アトリエ（会議室）

2-11. 株式会社コミュニティネット ゆいま～る厚沢部

概要

| | |
|------------------------|--|
| 所在地 | 北海道檜山郡厚沢部町新町 115 |
| アクセス | 車で、函館から 90 分（約 57 km）、札幌から 4.5 時間（約 240 km） |
| 母体となる法人が行っている事業 | 地域再生コンサルティング、有料老人ホーム・サ高住の運営等 |
| 法人の開設時期 | 2000 年 5 月 |
| 住まいの開設時期 | 2013 年 5 月 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度） | 222 名、1,479,277 千円（2016 年度） |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | なし |
| 有料老人ホームの登録 | あり |
| 敷地面積・延床面積 | 2842.81 m ² ・1310.09 m ² |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | 木造一部 RC 造 平屋建て一部 2 階建て |
| 居室戸数・居室面積 | 20 室・20.28 m ² |
| 居室設備 | 洗面台・トイレ・収納スペース |
| 共用部分の部屋等 | 居間（兼機能訓練室）・食堂・台所・浴室・洗濯室・トイレ・事務所・ギャラリー・機能訓練室・相談室・スタッフルーム |
| 防災設備 | 消火器・自動火災報知設備・火災通報設備・スプリンクラー・防火責任者・防災計画 |
| 併設施設 | ゆいま～る食堂（別会社の運営） グループホーム・デイサービス（渡り廊下で接続・別会社の運営） |
| 入居契約の形態 | 利用権方式・月払い方式 |
| 利用料 | 家賃 2 万円・敷金 4 万円・管理費 4.6 万円・食費 46,290 円・光熱水費 15,430 円（10 月～4 月は 21,600 円） |
| 土地建物所有と事業者の関係 | 土地賃借（町から）・建物所有 |
| 状況把握、生活相談提供者 | 自ら実施・24 時間・365 日 |
| 食事サービス提供者 | 自ら実施 |
| 掃除サービス提供者 | 自ら実施 |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | 標準的な介護型有料老人ホームと同等 |
| 最も中心的な役割を担う職員 | 管理者 |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 3:1 以上（2017 年 7 月 1 日現在は 2:1）9:30～17:30 |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | 1 名（17:30～9:30） |
| 日中の職員の延人数と兼務 | 職員総数は 22 名（非常勤職員は介護職 6 名と調理員 2 名） |
| 入居条件 | 60 歳以上 |
| 現在の居住者の年齢層 | 65 歳未満 0 人、65 歳以上 75 歳未満 2 人、75 歳以上 85 歳未満 5 人、85 歳以上 12 人（2017 年 7 月 1 日現在、以下の要介護も同様） |
| 現在の居住者の要介護度 | 自立 0、要支援 1: 2 人、要支援 2: 5 人、要介護 1: 10 人、要介護 2: 1 人、要介護 3: 1 人、要介護 4: 0 人、要介護 5: 1 人 |

■法人の設立経緯

(株) コミュニティネットは、社長の高橋英與氏が1987年に自ら立ち上げた(株) 生活科学運営を後進にゆずり、2006年に設立した企業である。高橋氏はホームページのなかで、(株) コミュニティネットは「高齢者住宅《ゆいま〜るシリーズ》の開発や入居相談、運営をひとつの「入り口」としながら、医療や介護のセーフティネットのある暮らしや、子どもも、障がい者も、若者も、多世代が共生する自立的コミュニティづくりを進め、この国が直面する課題を解決し、世の中に貢献することを目指しています」と述べている。

■住まいづくりの経緯（動機、開設メンバー、開設までの期間、土地建物やサービスの調達、補助金の活用等）

厚沢部町は、2009年に素敵な過疎の町づくり基本条例を制定し、同年、町が100%出資した素敵な町づくり株式会社を発足させた。この会社の業務の一環として、医療・福祉・介護の総合的地域ケアシステムの構築に向けて、開設の3年前から住民参加のワークショップを開催し、ニーズを調査した。その結果、地域ケアシステムを担う施設を、町民のたまり場の機能をもつ「コミュニティの拠点」としての位置づけ、町役場に隣接する町立厚沢部高校跡地に、有料老人ホーム、認知高齢者グループホーム、デイサービス、誰でもが使える食堂の複合施設を整備することになった。

施設整備にあたっては、農林水産省(林野庁)による「森林・林業・木材産業づくり交付金」約1億円、町からの「介護付有料老人ホーム入居者支援対策事業に係る補助金」約1億円の補助を受け、有料老人ホーム「ゆいま〜る厚沢部」の家賃を2万円に設定することができた。有料老人ホームの建物は(株) コミュニティネットの所有である。

■住まいのコンセプト

介護型有料老人ホームではあるが、定員20名と小規模であること、林野庁の補助金を使って木材をふんだんに取り入れただけあって、建物内は居室を含めて木の温かみにあふれていることから、「住まい」であることを強く感じさせる。また、入り口を入ると、事務室前にギャラリー空間があり、その奥に地域の人が誰でも利用できる「ゆいま〜る食堂」があることもあって、地域の人々との交流を容易に行うことができる。

■周辺環境と地域性

厚沢部町は人口4,049人(2015年国勢調査)の小さな町であるが、その町の中心部に立地している。周辺には、道路を挟んで町役場があり、さらに隣接地には、緑の芝部が広がるパークゴルフ場、町民プール、小学校が立地している。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

開設して以降、大きな運営の変遷はない。

■居住者への適切なサービス提供への配慮（情報提供、自己選択、意向反映等）

「自分らしく、自宅と同じように暮らしてほしい」とハウス長の赤石さんが語るように、居住者が持ち込んだ絵が廊下に飾られていたり、本人ができることはまかせるようにしていたり、画一的な運営にならないように心がけられている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

入居者は町民中心であり、人口 4,000 人あまりの小さな町であることもあり、居住者間には町というコミュニティの一員であるという共通の意識がある。居住者間のつながりの具体例を、ブログで紹介されたものからピックアップすると、スタッフを含む居住者の話し合いのなかから歌をうたうことの提案があり、スタッフや元小学校教師の入居者がピアノをひいたりしながら、週に 1~2 回ほど「音楽の時間」をもっていること、十五夜のおきにお団子づくり、おやつづくり、郷土料理づくりなど、皆でつくって一緒に食べる楽しみの機会もつことなども積極的に行われている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

ギャラリーとゆいま〜る食堂という地域の人びとが自由に使える空間を備えているために、日常的に地域のこどもがギャラリーで読書をしたり、勉強をしたりという光景がみられる。また、ギャラリーでは、プロの演奏家やボランティアのバンドによる演奏会が時々行われ、地域の人びとも参加して楽しんでいる。開設後 3 年目の 2016 年から夏まつりを開催するようになり、地域交流のイベントになっている。

■居住者の状況（入居の動機、年齢層、性別、介護ニーズ、他の居住者、地域住民、スタッフとの関係性、退去状況等）

2017 年 7 月 1 日、20 名の定員に対して 19 名が居住している。性別は男性が 4 名、女性が 15 名で、年齢は 85 歳以上が 12 名と多く、次いで 75 歳以上 85 歳未満が 5 名、65 歳以上 75 歳未満が 2 名となっている。要介護度は、要支援 1 が 2 名、要支援 2 が 3 名、要介護 1 が 10 名、要介護 2 が 1 名、要介護 4 が 2 名、要介護 5 が 1 名であり、要介護度の低い居住者が多い。2013 年春の開設以降、居住者間をつなぐ活動や居住者と地域の人びとをつなぐ活動が活発な背景の一つは、居住者の要介護度が全般に高いことにあると考えられる。

■スタッフの状況（住宅に関わるスタッフの人数、スタッフ募集等、年齢層等）

職員は 22 名で、介護職員が 12 名（常勤 6 名、非常勤 6 名）、調理員 3 名（常勤 1 名、非常勤 2 名）、それ以外の 7 名はすべて常勤である。22 名のうち 7 名は町内での雇用であり、近隣自治体在住者や U ターン者も 3 名いる。地域での雇用創出に貢献している。

■運営して良かった点と課題

2015 年 7 月号の「田舎暮らしの本」に掲載された「ゆいま〜る厚沢部」の紹介記事によれば、ここに住むようになって、以前は自分で食事ができなかった人が、みなが美味しそうに食事をしているのを見て、徐々に自ら食事を口に運ぶようになっていたり、車椅子を押してもらっていた人が自分で車輪を回すようになっていたり、要介護度の平均が 2.7 から 1.6 に下がったという。また、2014 年 12 月には、初めての看取りが行われた。

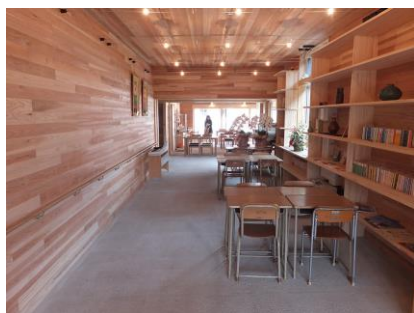
■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

厚沢部町のような過疎的な状況にある町村において、小規模の有料老人ホームを民間企業と協力して経営することは、地域包括ケアシステムを構築する一要素としてありうるケースだと思われる。詳しくは次項で述べる。

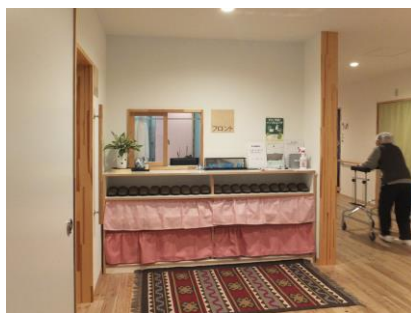
■考察

ゆいまーる厚沢部（「ゆいまーる厚沢部」と表記が正しいが簡略化して記述する）は、いくつかの固有の条件のもとで成立した高齢者の住まいである。ゆいまーる厚沢部を運営する（株）コミュニティネットは、「ゆいまーる」シリーズを全国 11ヶ所（サ高住と有料老人ホームを擁する「ゆいまーる中沢」を 2ヶ所とカウント）で展開しているが、基本はサービス付き高齢者向け住宅として整備しており、有料老人ホームは厚沢部を含めて 3ヶ所と少なく、介護付は厚沢部のみである（他の 2ヶ所は住宅型）。このことからみて、厚沢部はコミュニティネットとしても例外的なタイプである。また、ゆいまーるシリーズは、ほとんどが大都市圏に立地しており、厚沢部は那須とともに例外に当たる。那須は、別荘地の人口流出をくい止めてほしいという地元のニーズを汲んで事業化されたものであり、厚沢部とは異なる成立条件を有している。つまり、過疎地域に地域外からの入居を前提とせずに整備されたのは厚沢部のみであると言ってよい。

コミュニティネットの例外的な取り組みを可能にしたのは、渋田正巳厚沢部町長と高橋英興社長との出会いが契機となり、複数の補助金を活用して、入居費用を抑制するスキームの構築にあると考えられる。このスキームは今後の展開も含んでおり、50人の居住者を見込むサービス付き高齢者向け住宅の整備が進められている。この住宅建設には、内閣府の地方創成推進交付金の一部が投入されることになっている。この交付金は日本版 CCRC 構想から発展した「生涯活躍のまち」関連のものであり、サ高住の整備は町外からの移住を促進する位置づけがなされている。しかし、厚沢部町の人口は 2010年の 4,409人から 2015年の 4,049人に 360人減少しており、最新の社人研推計によれば、2025年には 3,204人、2035年には 2,464人へと減少すると見通されている。コミュニティネットは、「生涯活躍のまち」の推進を柱にすえており、今後は地方圏での「ゆいまーる」シリーズの展開に一層注力すると考えられ、厚沢部での試みが他地域に活かされる可能性はある。その意味では、厚沢部での取り組みは重要な試金石になるものであり、今後の動向に注目したい。（大江守之）



ギャラリー



フロント



リビングダイニング



外観



居室



食堂

*写真は㈱コミュニティネットのHPから転載しました。 <http://yui-marl.jp/assabu/photo/>

2-12. 株式会社コミュニティネット ゆいま～る高島平

概要

| | |
|------------------------|--|
| 所在地 | 東京都板橋区高島平 2 丁目 26 街区 2 号棟 |
| アクセス | 都営三田線高島平駅より徒歩 11 分（約 840m） |
| 母体となる法人が行っている事業 | 地域再生コンサルティング、有料老人ホーム・サ高住の運営等 |
| 法人の開設時期 | 2000 年 5 月 |
| 住まいの開設時期 | 2014 年 12 月 |
| 法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度） | 222 名、1,479,277 千円（2016 年度） |
| サービス付き高齢者住宅の登録 | あり |
| 有料老人ホームの登録 | なし |
| 敷地面積・延床面積 | 5,059.42 ㎡（UR 賃貸住宅を含む）・7,577.73 ㎡（同左） |
| 構造・階数・新築または既存改修等 | RC 造（耐震改修済み）、11 階建、共同住宅の一部 |
| 居室戸数・居室面積 | 42 戸、42.34 ㎡～43.51 ㎡（1DK/1LDK） |
| 居室設備 | 台所、給湯器、トイレ、洗面所、浴室、緊急通報装置（モバイル型） |
| 共用部分の部屋等 | － |
| 防災設備 | 消火器・自動火災報知設備（UR 賃貸住宅を含む） |
| 併設施設 | フロント（住戸のある住棟に隣接する住棟の 1 階） |
| 入居契約の形態 | 家賃一括前払い方式、一部前払い方式と月払い方式の併用、全額月払い方式 |
| 利用料 | 家賃 93,000～98,100 円、敷金 2 ヶ月分、共益費 3,600 円（UR へ）、生活支援サービス 36,000 円（1 人入居）、54,000 円（2 人入居） |
| 土地建物所有と事業者の関係 | UR が所有する賃貸住宅の住戸を 20 年間の定借 |
| 状況把握、生活相談提供者 | フロントスタッフ（9～18 時：毎朝提示に安否確認）・365 日 |
| 食事サービス提供者 | － |
| 掃除サービス提供者 | － |
| その他の生活サービス提供者とその内容 | － |
| 最も中心的な役割を担う職員 | フロントスタッフ |
| 日中の配置人員数と配置時間 | 管理者 1 名、生活コーディネーター 1 名（9 時～18 時） |
| 夜間の配置人員数と配置時間 | セコムが緊急通報対応（18 時～9 時） |
| 日中の職員の延人数と兼務 | － |
| 入居条件 | 60 歳以上の高齢者または介護認定を受けた 60 歳未満の者 |
| 現在の居住者の年齢層 | － |
| 現在の居住者の要介護度 | － |

■法人の設立経緯

(株) コミュニティネットは、社長の高橋英與氏が1987年に自ら立ち上げた(株) 生活科学運営を後進にゆずり、2006年に設立した企業である。高橋氏はホームページのなかで、(株) コミュニティネットは「高齢者住宅《ゆいま〜るシリーズ》の開発や入居相談、運営をひとつの「入り口」としながら、医療や介護のセーフティネットのある暮らしや、子どもも、障がい者も、若者も、多世代が共生する自立的コミュニティづくりを進め、この国が直面する課題を解決し、世の中に貢献することを目指しています」と述べている。

■住まいづくりの経緯（動機、開設メンバー、開設までの期間、土地建物やサービスの調達、補助金の活用等）

URの賃貸住宅の空き室を利用して分散型サ高住を運営するという考え方にもとづいて整備を進めた。高島平団地は、都営地下鉄の高島平駅および新高島平駅の徒歩圏に立地する、生活利便施設が充実した高層集合住宅団地である。ゆいまーの高島平の住戸がある26街区2号棟は高島平駅から徒歩10分の位置にあり、11階建て耐震改修済みの住棟全体121戸のうち約3分の1に当たる42戸がサ高住に転換されている。

(株) コミュニティネットが、URから20年間の定期建物賃貸借契約で空き住戸を借り受け、戸当たり500万円程度の費用をかけてリフォームし、それを入居者にサブレントしている。もともとファミリー向けの2DKであった住戸を1DKや1LDKのバリアフリー住戸に改修しているが、玄関のたたきと室内の間に段差を設け（玄関たたき以外は床上げをして）、室内の配管を床下に収めている。これが可能になったのは、この住棟の天井高に余裕があったため、どの住棟でもこうした改修ができるわけではない。

■住まいのコンセプト

UR賃貸住宅の住戸を単身や夫婦の高齢者が住みやすいように改修したサ高住であるため、居住者が共同して使用する共用空間（リビング、ダイニング、浴室等）を各住戸と直接繋がる形で持たない形式である。個々の居室と共用空間が一体となって高齢者の住まいが成立するという、従来当たり前と考えられてきたコンセプトとは全く異なるスタイルで、高齢者の居住ニーズを受け止めることができることを明確に示したものと言える。共用空間は独立して設置されており、基本的にスタッフとフェーストゥフェースの接触ができるオフィスをベースとする集会機能を持つ共用空間である。

■周辺環境と地域性

上述したように、分散型サ高住が配置されている住棟は駅の徒歩圏であり、駅から幹線道路を渡って団地内に入ると、高層住棟の低層階にスーパーマーケットなどの生活利便施設が集積しており、買い物や飲食に関する利便性は高い。また、高島平団地はスーパーブロック形式で設計されており、1ブロック内は複数の高層住棟で囲まれる内側に緑の空間と歩行者専用道が配置されている。サ高住居住者が隣の糖にあるフロントにアクセスする際には、一度屋外に出なければならないが、この歩行者専用道を利用するので、安全かつ快適である。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

2014年12月に第1期30戸の供給を開始し、その後、2016年4月に第2期5戸、2017年3月に第3

期7戸を供給し、全体で42戸となっている。

■居住者への適切なサービス提供への配慮（情報提供、自己選択、意向反映等）

入居者に対する「生活支援サービス提供重要事項説明書」によれば、提供するサービスは以下のようになっている。①状況把握：毎朝定刻にモバイル端末機を用いた安否確認を行う。②緊急時対応：日中は、モバイル型緊急通報機器からの発信により、コールセンター経由でスタッフが迅速に駆けつける。救急車の手配、かかりつけ医・家族等への連絡を必要に応じて行う。夜間はセコムスタッフが駆けつける。③生活相談：日常的な相談にのる。専門家の紹介も行う。このほか、電球の交換等のサポートから、本人の希望によっては看取り・葬儀まで対応する。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

フロントは、キッチンやテーブルを備え、15人程度が集まれるコミュニティ・スペースになっている。ここで2ヶ月に1度定例会を行っている。また、「完成期医療福祉部会」という長寿を全うするための勉強会も開催している。入居者が発案して、抹茶の会を開いたり、歌を一緒に歌うサークルが作られたりしている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

重要事項説明には、「地域コミュニティサポート」の項目があり、地域プロデューサーによる地域イベントなどの企画をサポートするとある。ゆいまーる高島平の場合には、地域の側に既に様々な活動があるので、そこに地域の居住者の一人として参加するという機会の方が多く存在すると思われる。

■居住者の状況（入居の動機、年齢層、性別、介護ニーズ、他の居住者、地域住民、スタッフとの関係性、退去状況等）

2017年12月現在で42戸中39戸が稼働している。居住者の年齢分布や介護ニーズは公表されていない。

■スタッフの状況（住宅に関わるスタッフの人数、スタッフ募集等、年齢層等）

スタッフは合計6名で、昼間の時間帯は常時2名は勤務している状態をつくっている。

■運営して良かった点と課題

HPに4人の居住者のインタビューが掲載されている。男性2人、女性2人。ここから見えてくるこの住まいの良さは以下のようなことだと思われる。見守りは必要だが、自分の好きなことをして好きなものを食べて暮らしたいという一人暮らしの高齢者にとって、他の居住者との交流を特に望まなければそれが可能であること。一般的な高齢者の住まいは、居室と共用スペースから構成されるものであり、居住者同士の接触が頻繁に生じる。もちろん、このことが孤独を緩和し、安心感を高めることにつながるが、女性の数が圧倒的に多いこうした住まいのなかで、居心地が悪い思いをしている男性高齢者にとっては、ゆいまーる高島平は快適で安心を得られる住まいになっている。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

このビジネスモデルは、URの他の団地や地方住宅供給公社の集合住宅の他、分譲マンションなどにも

展開が可能であると考えられる。さらに、民間賃貸住宅、郊外の戸建住宅地などにも応用できる可能性がある。

■考察

(株) コミュニティネットは、UR と協働してゆいまーる高島平で初めて試みた分散型サ高住を全国で 10 ヶ所程度まで展開しようと考えている。高島平に続く第 2 弾は、名古屋市にある愛知県住宅供給公社の大曽根併存住宅のなかの 70 戸（第 1 期 40 戸、第 2 期 30 戸）と、高島平の約 2 倍の規模になっている。これに応じて、コミュニティ・スペースも大きくとっており、1,000 ㎡のスーパーの跡地を利用して、周辺住民もともに利用できるレストラン、文化教室などが入ることになっている。

高齢者の共同居住は、通常 1 棟の建物の中に、居室と共用空間が整備される。共用空間は生活のどの部分を共同化するかによって仕様が異なる。たとえば、浴室を居室にとれば共用空間には必要がなくなる。生活に必要なものをすべて居室内に装備してしまえば、それは「住戸」となり、共用空間は廊下やロビーだけで足りてしまう。高齢者マンションの一部はこのタイプである。それでは共同で住む意味がないと考えるときに、どの生活行為を共用空間で受け止めるかの検討が必要になる。この検討は、実は多くの部分がコストによって占められているのが現実である。究極の形は、居室は狭い空間のみで、水廻りは全く装備されないタイプになる。

ゆいまーる高島平は、既存の UR の賃貸住宅の住棟内にある住戸を改修し、そこに入居する個人の安否確認と相談対応をミニマムのサービスとするという、共同性を最小限に近い形にした住まいのスタイルであり、これが事業的に成功した（あるいは、しつつある）ことは、新しい市場の可能性を提示してみせたことになる。とくに様々な機能が集積した都市の内部であれば、買い物、飲食、医療サービス、趣味、スポーツなど、様々な機能を選択的に利用できる。あとはベースになる安心感を保障するサービスがあればよいという考え方で、その費用を高島平では月額 36,000 円に設定している。40 人の入居者がいるとして月額 144 万円で、「フロント」と呼ばれる空間と人件費等をまかなうモデルである。これには様々な展開の可能性があると考えられる。（大江 守之）



外観



キッチン・ダイニング



玄関

*写真は(株)コミュニティネットのHPから転載しました。 <http://yui-marl.jp/takashimadaira/photo/>

2-13. 株式会社 コミュニティネット

概要

| | |
|---------------|--|
| 所在地 | 東京都千代田区有楽町 1-7-1 有楽町電機ビル南館 5 階 |
| アクセス | 東京メトロ有楽町線「有楽町駅」下車徒歩 3 分 |
| 会社の設立年 | 1998 年 6 月 |
| | ① 生活環境づくり・地域再生のための研究、立案、開発事業と運営支援及びコンサルタント事業 ② 生活環境・都市再生に関する講演会、シンポジウム、セミナー等開催 ③ 地域再生や生活環境に関する市場調査、宣伝及び広告業 ④ 地域再生や街づくり推進事業と公益・非営利団体活動支援及び協働事業 ⑤ 地域再生、まちづくり及び福祉関連の人材の教育・紹介及び斡旋 ⑥ 有料老人ホーム及び共同住宅の企画及び運営 ⑦ 介護保険法によるサービス事業 ⑧ 介護保険外高齢者向け事業及び福祉に関するサービス事業 ⑨ 有料老人ホームや共同住宅の募集に関する代理業務 ⑩ 海外における高齢者住宅事業展開コンサルタント事業 |
| 全体の従業員数*と年間売上 | 222 名（パートを含む） 1479277 千円(2016 年度) |

*非正規を含む

■ 会社設立の経緯（著書、ホームページ、ヒアリング調査より要約）

社長の高橋英與氏は建築設計事務所勤務後、連空間設計を設立しコーポラティブハウスづくりを手掛け、1983 年には任意団体生活科学研究所、1987 年（株）生活科学研究所（現：（株）生活科学運営）を設立し、高齢者住宅や有料老人ホームづくりに本格的に携わる。2003 年に社団法人コミュニティネットワーク協会理事に就任し、2005 年（株）生活科学運営を若手に移行し名誉顧問となり、2006 年に株式会社コミュニティネットの代表取締役就任した。同氏はそれまでは手作りの高齢者住宅をつくってきたが、それでは社会全体に広がるには時間がかかるので、直接運営に関わるのではなく、ノウハウの提供やコンサルティング、資金の供与などに仕事を特化していかなくてはと考えた。また、コミュニティネットワーク協会の理事として活動していた時に、医療や介護の事業者の相談に乗ることが多くなり、ほとんどの事業者がマーケティングと商品開発をしていなかったことを知り、モデル事業として、10ヶ所事業化するために株式会社コミュニティネットを立ち上げた。その事業が高齢者住宅“ゆいま〜る”シリーズである。

■ 住まいづくりの経緯（ホームページの公表データ参照）

“ゆいま〜る”シリーズ 10ヶ所の高齢者住宅開設時期と立地は次のとおりである。

- ・ ゆいま〜る伊川谷（兵庫県神戸市：2009 年 10 月オープン）
- ・ ゆいま〜る那須（栃木県那須郡：1 期 2010 年 11 月開設、2 期 2012 年 1 月オープン）
- ・ ゆいま〜る多摩平の森（東京都日野市：2011 年 10 月オープン）
- ・ ゆいま〜る聖ヶ丘（東京都多摩市：2011 年 12 月オープン）

- ・ゆいま〜る拜島（東京都福生市：2013年3月オープン）
- ・ゆいま〜る中沢（東京都多摩市：2013年3月オープン）
- ・ゆいま〜る厚沢部（北海道檜山郡厚沢部町：2013年5月オープン）
- ・ゆいま〜る高島平（東京都板橋区：2014年12月オープン）
- ・ゆいま〜る福（大阪市西淀川区：2016年10月オープン）
- ・ゆいま〜る大曽根（名古屋市北区：2017年9月オープン）

■ これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経緯

社長の高橋氏は（株）生活科学研究所の代表時代の1980年代から高齢者向けコーポラティブ住宅や手作りの自立型の高齢者共同住宅（ライフハウス）や介護型高齢者住宅（シニアハウス）の計23事業の企画・建設・運営を行い、すべてほぼ満室の運営実績がある。同時に、多世代や医療や介護を組み込んだ「日暮里コミュニティ」や高齢者の地方移住型の「ライフハウス友だち村」などの事例も手掛けてきた。

■ 住まいのコンセプト（ホームページの公表データより整理）

高齢者住宅“ゆいま〜る”シリーズの“ゆいま〜る”とは、沖縄の言葉で、「助け合い」を意味しており、直接の意味は、ゆい(結い)=協働、ま〜る=順番。高齢になっても地域とつながり、入居者同士が交流し、支え合いながら自分らしい暮らしを続けるというコミュニティネットワーク協会が目指している暮らし方・生き方を表す言葉と考え、名づけられたという。

“ゆいま〜る”が目指す、住まいのコンセプトは3つある。一つは「施設」ではなく、「生活としての住まい」。二つ目には、安心して最後まで暮らせる仕組みプラス医療と介護の連携。三つ目に居住者主体のハウスづくり、ともに育むコミュニティである。

「生活としての住まい」としては部屋の広さとプライバシーを確保するために、独立した居室・キッチン・浴室などを備えている。

安心して最後まで暮らせる仕組みとは、生活コーディネーターが居住者の安否確認、生活相談にのるほか、必要に応じて入退院時の付き添い、入院中の着替え等のお届け、体調不良時の往診ヘルパーの手配、介護のサポート（ケアマネジャーと連携し、適切に介護サービスが受けられるためのコーディネートなど）を行っている。また、365日の生活支援サポート体制があり、各居室には緊急通報システムが完備。日中はもちろん、夜間の急変時にもスタッフがかけつけるしくみになっており、居住者が安心して暮らせるよう、日常の見守りと緊急時のサポート体制を組んでいるとのこと。また、入居後すぐにライフプランを作成することになるが、将来、意志を表明できなくなった時などに、このライフプランの内容に沿ってサポートし、介護を提供する地域の事業所や、在宅診療の医療機関等と連携し、本人の意向に沿った「完成期」（死は人生の終わりではなく人生の完成であるにとらえている）のサポート、つまり最後まで住み続けることは可能な体制をとっている。

三番目の居住者主体のハウスづくり、ともに育むコミュニティとしては、居住者同士が助け合い、支えあい、地域社会ともつながりを持ちながら、仕事をしたり、趣味を楽しんだり自分らしく暮らせるよう「ゆいま〜る食堂」はハウス内だけでなく、地域にも開放されており、住民同士が交流したり、趣味を楽しんだりするコミュニティスペースにもなっているとのことである。

■ ゆいま～るの種類（ホームページ、事前資料より）

〔団地再生型〕

〈ゆいま～る高島平〉・・・築40年のUR既存団地に点在する空き家を活用したサ高住と店舗1つを改修し、スタッフ常駐のフロントを整備。

〈ゆいま～る多摩平の森〉・・・築50年のUR団地を一棟まるごとリノベーション。若者向けシェアハウス、菜園付きファミリー向け住宅が隣接。小規模多機能併設。

〈ゆいま～る大曽根〉・・・分散型サ高住。

〈ゆいま～る聖ヶ丘〉・・・専任スタッフがいる住宅型有料老人ホームと社会医療法人運営の小規模多機能、グループホーム併設。

〈ゆいま～る中沢〉・・・サ高住、有料ショートステイ、クリニック、訪問看護ステーション、小規模多機能、グループホーム併設。

〔駅前再開発型〕

〈ゆいま～る拝島〉・・・サ高住。外部サービス利用型特定施設入居者生活介護。

〈ゆいま～る福〉・・・サ高住。

〈ゆいま～る伊川谷〉・・・サ高住、小規模多機能併設。

〔過疎地再生・環境共生型〕

〈ゆいま～る厚沢部〉・・・介護付有料老人ホーム、グループホームとデイサービス併設。

〈ゆいま～る那須〉・・・サ高住、デイサービス併設。

■ 事業を進めていく上でのポイント（事前にいただいた資料より）

- ① 介護保険に頼らない経営で地域包括ケアの実現
- ② 民間の活用、国・自治体、有識者との連携
- ③ マーケティング・商品開発は参加型アプローチで行う。
- ④ 地域プロデューサーの育成のために養成講座を開く
地域プロデューサーとは地域にある「ひと・もの・かね」などの資源をつないで、未来図を描き、自らリーダーとなって地域をデザインしていく、地域づくりのスペシャリスト
- ⑤ 入居募集には高齢者住宅情報センター、連携や生涯活躍のまち移住促進センターと連携する
- ⑥ 参加型のある暮らし：雇用の創出、生きがいつくり
例えば、ゆいま～る那須ではハウス内での仕事（生活コーディネーター、食堂、送迎、元の職業を活かした仕事の入居者や地元住民の採用）、ハウスでの役割（部会として農部会、グリー部会、図書部会、広報部会などがある）。
- ⑦ ケアの安心では、一元型地域包括ケアの構築、ワンストップ窓口での対応に努める。
地域包括ケアの拠点とサテライトの機能整備・・・地域資源の空き家を活かし、住まいを整備。
- ⑧ サービス拠点のサービスを受けながら最後まで生活を可能にすることで、地域住民の定住を促進することになる。
- ⑨ 自立の時から看取りまでの連続的・継続的ケアが受けられる体制を整えることで、ケアの安心を確保している。
- ⑩ 多世代、子ども・女性・障がい者との共生をコミュニティづくりを通してはかる。

■ 地域の課題解決をはかる（事前に頂いた資料より抜粋）

コミュニティネットの経営の軸には超少子高齢社会におけるさまざまな社会課題を「事業化」で解決することを目指している点に特徴がある。「ゆいま〜る」の展開によって地域の課題解決をどのようにはかろうとしたのであろうか。

例えば、「介護保険支出の急激な拡大と年金支給額の減少」に対しては、

- ① 元気な高齢者の雇用と生きがいづくり⇒ 各ゆいま〜る
- ② 施設や高齢者住宅への転居で介護度の改善⇒ ゆいま〜る厚沢部
- ③ 特養待機者の特養を新設しないでゼロにする ⇒ ゆいま〜る厚沢部、雫石町企画での試み
- ④ 大学との連携のカレッジリンク ⇒ 町田市での桜美林大学との連携（東京都）
- ⑤ 病院の再生 ⇒ 吉賀町の取り組み

「空き家対策、団地の高齢化対策」に対しては、

- ① 団地の空き家と空地を活用しての団地再生⇒ ゆいま〜る高島平、多摩平の森、聖ヶ丘（東京都）
- ② 一戸建ての空き家の拠点化（地域包括）⇒ 世田谷区での試み（東京都）
- ③ 低価格の高齢者住宅の提供（空室のシェアハウスとしての活用）
⇒ 八王子市・世田谷区での試み（東京都）

「人材不足対策」に対しては、

- ① 地域プロデューサーの養成と活躍 ⇒ 各ゆいま〜る、養成講座
- ② 廃校を活用しての人材育成の場づくり⇒ ゆいま〜る厚沢部での試み

「地域に住み続けられる仕組みの構築」に対しては、

- ① 地域包括ケアシステムの構築（ケアと住宅を分ける）⇒ ゆいま〜る高島平の試み
- ② 医療連携 ⇒ ゆいま〜る聖ヶ丘・中沢、多摩マイライフ包括支援協議会の試み（東京都）
- ③ 家賃の低価格化、空き家活用 ⇒ ゆいま〜る厚沢部町で家賃2万円を実現
- ④ 自宅に住み続けられる仕組み ⇒ ゆいま〜る倶楽部

「地方の人口減少と過疎化対策」に対して

- ① 都市から地方・農村への移住 ⇒ ゆいま〜る那須（栃木県）
- ② 農村の雇用の拡大 ⇒ ゆいま〜る那須、厚沢部（北海道）
- ③ 廃校を活用しての人材育成の場づくり ⇒ ゆいま〜る厚沢部の試み
- ④ 学校の再生 ⇒ 吉賀町の取り組み（島根県）

となっている。

■ 高齢者共同住宅をつくり続けている理由

高橋氏は著者「コミュニティ革命」（2015年1月、彩流社発行）の中で次のように述べている。

「ぼくはシニアハウス（高齢者住宅のこと）の運営を通して、老人や子ども、障がい者などの社会的弱者が生き生きと暮らす世の中を作っていきたいという思いを強くしていったからです。子ども、若者、障がい者、高齢者と、どんな世代にもケアは必要でしょう。それは身体的、精神的な病気の治療であったり、子育て支援であったり、さまざまです。高齢者にとってやさしい社会は、子どもにも、子育て中の親にも、障がい者にも、若者にも、あらゆる世代にとってやさしい社会に違いないのですから」と。（同書 52 頁）。また、今後高齢者の増加とともに要介護認定者の数も増え介護保険の制度が立ちゆかなくなる事態になると、最悪の場合、要介護の高齢者を受け入れる先がなくなってしまうことが起きる。その時に考えねばならないのは『要介護になったときにどうするか』だけでなく、『そうならないためにど

うするか』ということなのです。元気なうちにみんなで集まって、支え合い、生きがいを見つけたりすることが寝たきりや認知症に対する予防となる――これはぼくが35年にわたって高齢者向け住宅の運営をやってきた経験から得た結論であり、同時に介護保険を支える役割を果たすことになるでしょう。だから、ぼくは自立型の高齢者向け住宅を全国に展開したいと考えました」と。(同上 56 頁)

■ 小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス（11月17日訪問時のヒアリング調査より）

自立型のグループリビングと小規模多機能との連携が最低限必要。理想を言えば、地域の中に自立メインのグループリビング、介護メインのグループリビング、そして認知症のグループホーム、共有の在宅サービスやお風呂、デイサービスも生きがい中心やリハビリ専門のデイサービスなどがあればいいが、それには時間がかかるので、最低限として、小規模多機能があれば、なんとか対応できる。

サ高住は使い勝手が良いので使われているが、ケア支援がないと成り立たない。

また、サ高住は24時間のスタッフを入れないといけないので、小規模の場合経営が大変と聞くが、これは例えば、住宅とケアの分離や障がい者の就労事業を組み込むなど経営上の工夫で対応したらどうだろうか。

■ 感想

私が高橋社長を知ったのは、1980年代の半ばに生活科学研究所が名古屋市内に建てたシニアたちによる共同住宅レジデンス大松を見学した時であった。そこは町なかの便利な場所にあり、室内は居住者の好みに合わせて設計されており、好きな家具が置かれ、窓からは屋外の通りや街の様子、人々の動きがよく見えた。1階には食堂や雑貨屋があり、入居者の職場であり、地域の人も気軽に食堂に立ち寄れた。2階には保健士さんの部屋、4階には図書コーナーがあった。その当時、他の高齢者施設の建物や住宅を見てきてただけに、このレジデンス大松での高齢期の暮らし方や住宅の設計は私に大きなショックを与えた。また、設計者の名称が建築事務所ではなく、“生活科学研究所”というのも見学前には不可解に思えたが、見学後にはハードの建物だけでなく、居住者の生活、コミュニティなどのソフトを大事に考えるという哲学が名前に込められていたことがわかった。このことは、入居前に居住者との勉強会を丁寧につみ重ねられていた面にも表れていた。当時の高齢者施設や有料ケア付きマンションはすでに出来上がった施設や住宅を選ぶことはできても、入居者同士の話し合いは見られなかった。私は設計者の高橋氏の仕事にその後も注視してきた。その後大阪に設立された自立型や介護型の高齢者住宅を研究室の学生さんと調査したが、そこには、生活コーディネーターが配置されており、生活支援や相談そして医療との連携もできていた。高齢期に抱える不安、高齢居住者の意見やニーズをくみ取り、入居者同士、そして地域に溶け込んだコミュニティを重要と考え進化した姿がそこに見られた。氏はシニアにとっての **well-being** とは何かを考え、追求し続けてきた日本では先駆的な設計、企画者の一人であった。

今回のヒアリングの中で、高橋氏は高齢者住宅の設計の基本理念は現在でも当時と変わらないと語っている。確かに、ゆいま〜るシリーズは設計規模や立地などは異なっているけれども生活科学研究所時代のコンセプトを受け継いでいるように見える。そしてさらに進化していた。具体的には筆者が以前の事例で課題と思った点が克服されたように見える。その課題とは、①住宅の質はよくても、入居金は高いので入居者は中産階級以上の人々に限られていたこと。②入居後かなりたつと入居者の入れ替えが起こり、コミュニティがうまくいかないケースがみられること。である。これらの問題に対して、①についてはサ高住のシステムや空き家利用、また自治体や国の各種助成金を利用することによってリーズナブルな価格設定を実現できていた。また、②の時間経過とともに入居者の生活が変化しニーズも変わること

に対しては、地元や自治体とのネットワークをたくさんつくることで解決できたことも多いのではと自省を込めて「僕はもう一度できるならばあの当初の事例に関わりたい」と沈痛な面持ちで語られたのが印象に残る。高齢期には健康が変化し、入居者たちの生活課題やコミュニティの課題を解決するためには地域の社会資源との”連携“、ネットワークが重要であることを改めて私は学んだ。

最後に、グループリビングに入居し、支え合い、バランスの良い食生活、仲間との会話、一人暮らしの不安がやわらぐならば、健康状態はよくなり、健康寿命が延びるのでないかという仮説を私がかねてから持っていたが、データとしての立証は難しかった。ところが今回先述したように、著書の中で高橋氏は35年の経験知からその効果があると首肯されていた。また、ゆいま〜る厚沢部では、入居後8ヶ月後には入居者の半数近く介護度が下がった結果が示されていた。その背景としては、医療や施設に社会的入院の形で長く入院されていた方が普通の生活の場に戻ったことで起こった影響もあると高橋氏は説明されたが、いづれにしても、私はこれまで小規模ゆえにグループリビングの評価をエビデンスの形で示せなかっただけに、この結果は注目に値されよう。

現在、株式会社コミュニティネットは地方創生に結びついた日本版 CCRC 事業展開に力を入れようとされている。これについては、今回ここでは省略した。(上野 勝代)

3. 高齢者小規模共同居住の潜在的運営者に対する調査

3-1. NPO 法人秋桜舎 コスモスの家

概要

| | |
|-------------------------|--|
| 法人所在地 | 川崎市多摩区三田 2-5-3 |
| アクセス | 小田急小田原線「生田」駅から徒歩 8 分 |
| 法人の開設時期 | 1989 年 10 月 |
| 法人が行っている事業 | 介護保険事業：居宅介護支援、通所介護、訪問介護 川崎市委託事業：介護予防事業 川崎市認定事業：保育園 法人独自事業：高齢者サロン、配食サービス、ふれあいセンター、地域大学、その他 |
| 法人全体の従業員数※と年間売上（H27 年度） | 78 人、117,489,199 円 |

※非正規を含む

■法人の設立経緯

代表の渡辺ひろみ氏は 1966 年に多摩区三田地域に移り住んだ。1980 年代から、三田地域でも核家族化が進行し、親の介護問題が表面化してきていたこともあり、訪問看護師の友人とともに、勉強会を定期的に開催、語り合いや情報交換を行っていた。こうした活動の中で、①在宅介護は家族の気持ちだけで担えるものではなく、社会的に取り組むべき。②ひとり暮らしで寝たきりや認知症になっても、残る機能を維持し、健やかに暮らせる環境が大切。③保健と福祉をつなぐ実践活動無しに高齢者問題は解決できない、ということ認識していった。団地でひとり暮らしになった 70 歳の女性の「一番怖いのは孤独」という言葉に主婦たちが動き出し、1989 年 10 月「コスモスの会」（コスモスの家の前身）がスタートした。主婦たち 5、6 人で当初は団地の集会所を使って、お年寄り 10 名ほどが利用するボランティア活動だったが、翌年には小さな一軒家を借りて「コスモスの家」として、ミニ・デイケアの自主運営を始めることになった。ボランティアによる自主運営でやるべきことと社会的に必要な部分を切り分けて考えていく中で、市の補助を獲得し、その後も活動を継続。1999 年 10 月には NPO 法人秋桜舎を設立し、介護保険事業や三田地域のまちづくりを本格的にスタートしていった。

■地域性

コスモスの家が主に活動している地域は、小田急線生田駅から徒歩 10 分ほどの丘にある西三田の町である。丘陵地帯であるため、坂や段差が多い。西三田団地（1108 世帯）、レイディアントシティ向ヶ丘遊園（760 世帯）、明治大学生田校舎、生田浄水場が地域の大部分を占め、その他は一戸建てや小規模マンションが立ち並ぶ。昭和 40 年代に西三田団地の分譲が開始され、当時は中学校と数件の商店のみの何もない街だったという。その後は三田の住民たちが要望を集め、行政に陳情を繰り返す中で保育園から高齢者関連施設まで揃う地域となった。西三田団地は高齢化率が 40%を超えている。

■これまでの高齢者住宅の開設に向けての活動や運営の経験

コスモスの家は介護保険事業の他、三田地域のまちづくりに関わり続けている。地域課題の具体的な解決のために、介護保険開始前からミニ・デイケアや配食サービス、介護保険制度移行は居宅介護支援、

通所介護、訪問介護を、2012年には保育園の運営を行っている・また、住民の自治や連帯を支援する事業として生涯学習の場としての地域大学やまちづくりのための大学と協働での地域調査を行ってきた。西三田団地など住まいの場が近くにあり、かつ高齢化という課題を目の前にしている中で、自らが高齢者住宅の開設をするのではなく、三田地域で暮らしている人達の生活を支える活動を行ってきた。

■小規模高齢者共同住宅への参入の可能性

代表の渡辺氏は、三田地域には高齢の単身世帯が多い西三田団地をはじめとして、有料老人ホーム等もあり、社会資源としての住まいの場が充分存在しているとの認識である。団地やマンション、一戸建て等それぞれの住み慣れた自宅があり、コスモスの家も含め地域にある保健・医療・福祉事業者が連携すれば、可能な限り在宅生活を支えることはできると考えている。そのため、自らが小規模高齢者協同住宅への参入をすることは考えていない。

■考察

コスモスの家は1966年に三田地域に移り住んだ渡辺代表や地域に住む主婦たちが、地域の課題を自らが見つけ、顔の見える関係の中でのお年寄りの孤立への不安、という問題からその解決に向けて試行錯誤を始めたことに始まる。1989年のボランティア活動から数えて、28年もの歴史を三田地域で紡いできた。高齢期の共同居住という住まいにおいて、いずれ必要とされてくるのは適切な介護や医療が受けられる仕組みである。コスモスの家は介護保険事業の他、保育園や生涯学習や地域課題調査等のまちづくりにも取り組んできた。さらに代表の渡辺氏は、インタビューにおいて「今ある社会資源が手を取り合えば、この地域では地域包括ケアができる」と話す。コスモスの家は、住まいでの暮らしを支える土台ともいえる、ケアのネットワークの構築やインフォーマルなサービスの担い手の育成を、実践の中で行ってきた存在である。高齢期の共同居住の場も必ずどこかの地域に立地しており、住まう人はその地域の人間となる。地域でのケアを担い、地域のケアのネットワークを紡ぎ、住民相互の助け合いの関係を構築するコスモスの家のような地域に根差した存在があり、高齢期の住まいの場が、そうした存在と連携をとること。高齢期の住まいの運営者がその役割を担うことで、居住者が適切な介護と医療が受けられる仕組みが確保されるのではないだろうか。高齢期の住まいの場を考える視点として、住まいの場におけるケアの提供は重要なものである。住まいの場とコスモスの家のような存在との連携の実際はどのようなものであるのか、調査が必要であると考えます。(林 和秀)



事務局建物前



事業所前

平成 30 年 4 月

公益財団法人 JKA 平成 29 年度公益事業振興補助事業
2017 年度川崎ワークショップ
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 1 調査研究編

発行 NPO 法人暮らしネット・えん
埼玉県新座市石神 2-1-4