

2018 年度

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Ⅱ

シンポジウム・調査報告編

令和元年 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

I. 川崎シンポジウム

基調講演

クオリティ・オブ・デス&ダイイングからみたグループリビングで暮らすということ	4
--	---

セクションⅠ 高齢者グループリビングと共同性*

グループリビングを支える共同性-さくらと法隆寺の事例から	9
グループリビングを核としたコミュニティ形成	12
—COCO 宮内の運営主体の事例研究を通して	

セクションⅡ 高齢者グループリビングの居住とケア

高齢者生活とグループリビングの課題—ケアと自己実現の欲求に関する一考察—	17
高齢者シェア居住の居住者相互のケアと運営	21
高齢者グループリビングにおける、最期までの居住保障の実態と要件(1)	23

II. 調査報告

(株) はっぴー はっぴーの家ろっけん	27
(株) シルバーウッド銀木屋	31
NPO 法人グループリビング川崎 COCO 宮内	35
(株) コミュニティネット ゆいまーる神南	39
(株) コミュニティネット ゆいまーる大曾根	43

* 井上肇氏、星川光子氏の講演は報告書Ⅰに記載しています。

I 川崎シンポジウム

基調講演

クオリティ・オブ・デス&ダイイングからみた ーグループリビングで暮らすということー 上智大学総合人間科学部教授 栃本一三郎

クオリティ・オブ・デス&ダイイングからみた ーグループリビングで暮らすということー 『幸福に死にたい』その条件

上智大学総合人間科学部
栃本一三郎

1

大きな前提 その1

2

『インクルージョン＝包摂に関
する解釈と構成ー社会学的
視点からのヨーロッパにおけ
る社会政策の変貌ー』
2010年

インクルージョン政策は分裂
社会、失業の問題、地域の雇
用や就労、働く(必ずしも賃金
という意味だけではない)とい
うこと、地域再生や地域の問
題、そして地域の持続可能性
などを含んだものである。



3

大きな前提 その2

4

介護サービスだけあれば安心した暮らしができるか？

- 日本の社会は大きく変化している。
- 単なる高齢化・少子化社会ではなく、根本問題は人口減少社会に急激に移行しているということ(スピードとボリューム)
地域社会の存続→消滅や存続が難しくなり村や集落が消滅しかねない。
お墓が維持できない→お寺さんからいえば檀家が減少→廃寺や共同墓に隣近所が空き家になっていく、ぼつぼつと更地になったり、空き家というよりも家にものを置いたうえで住んでいない家が増えている。
徐々に、家屋(一戸建てやマンション)の資産価値が下がっていく、ないし無くなっていく
- 家族のサイズが小さくなっている。
しかも、近居や隣居、同居率が下がりが続け身近にすぐ相談できる、また来てくれる家族が少なくなっている(仕事をもちすぐに対応できないこともある)、高齢夫婦世帯、高齢独居世帯、。、障害者と同居する高齢世帯の割合が増加している。
- 周囲も家も高齢化、ないし子育てと仕事の両立

5

そもそも、介護保険によるサービスは家族の存在を前提としている

それは何も日本だけに限ったことではない
(非常に蔓延するジャーナリストや学者の議論は浅薄で知識が無い)

介護の社会化という言葉が使われるが.....
*それは限定的な意味である。

大切なのは
「ソーシャルキャピタル」と「助け合ふ力」と
地域ごとの自分たちで作り上げる「地域包括ケアシステム」
(分権的、多面的、参加型社会と政策形成)

- ①保険サービスには入らないサービス(家族によるインフォーマルサービスを含む)や有料の身元保証人及び高齢者支援サービスといった形で提供されることが必要な時代となる。
- ②家族ではない疑似家族やともに住む同居ということが代替として、ないしはあたらしい形として求められる

6

分権的で多元的な参加型社会を作るための条件
(分権的で多元的な自発的集団を作るための条件)

参加の実現と社会の意思決定を多様な形、従来の形ではない形で進めて合意を形成していくということが重要。分権的な社会は多元的社会と結びついて初めて意味があり、参加型社会となることで結果的に多様性が確保される。一元化、一元的な社会は極めて脆弱な社会と変動に弱い社会となる。創造性に欠ける社会でもある。

7

これをミクロで見えていくと
一人一人が

一つの色に染め上げたり、考えや思いを一つにしてしまうのではなく、多様な形、意思決定の仕方を変えていくことが大切。違いがあって当たり前。

多様な思いや考え、経験を持った人を許容して、応分に共に暮らしていくのが包摂ということ。一元的な集団は強そうに見えて極めて脆弱。固定的で創造性に欠ける集団でもある。発見もない。

8

これをサービス論見えていくと

一方的にサービスを提供する側とサービスを受ける方という一方的な関係性ではないサービス論となる
コプロダクトとプロコンシューム(トフラー)
お互いに作るサービスやケア、医療でも同様になっている。

9



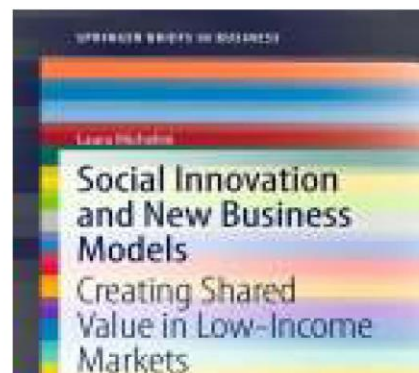
10

幾つかのコメント・留意点

5. Creating shared value in low-income Marketの意味。

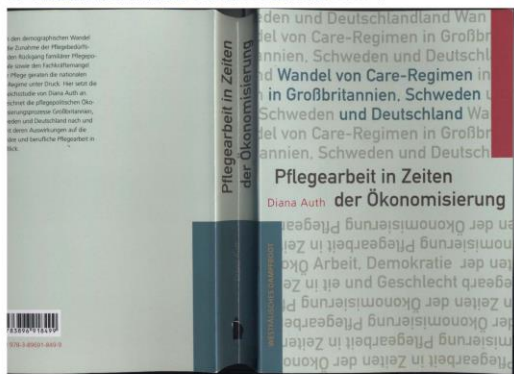
* スウェーデンのようにソフトなファシズムというような社会は目指さない。全体社会でシェアバリュという考えは危険

11



12

『経済主義(市場主義)化する中での介護労働』—スウェーデン・イングランド・ドイツの稠密な比較と対応策を含めた大部500頁の文献 2017年



幸福を増進する要素とかなり時間をかけての最終点にいたるまでの要素

幸福尺度・指数化、行動経済学、死にゆく人にとっての生活の質

13

14

QOLとQuality of Death and Dyingということ

生活の質や幸福度は何によって決まるか？

マイナス要因の除去(心理的不安、経済的不如意、不健康、制度に対する不信、不平等コンフリクト)

心がけ。お花箱の例。 覚悟。

プラスに働く要素 参加 パートナリシップ やりがいや知足 有用感(幸福増進要因。実証済み)

基盤: 空間設計と自然

基盤: 社会保障制度のコアの部分の充実と安定性

(社会保障がしっかりしていないで、ボランティアや地域の共助、互助でそれを補おうとしても代替は出来ない。地域には様々な形があり、一部の成功事例を普遍化することや他地域で同じように進めるということは実態を知らず、幻想を与えてかねない。地域で皆で頑張ればなんとかなるというのは幻想。社会保障の削減や抑制は結果的に財務省や規制改革会議、恵まれた人たちが結果的に優遇する、格差拡大路線であり安心・安全の社会は作れない。分断社会となる可能性が高い。その意味で「地域力強化」の検討会報告は十分で、市民派や地域福祉学者、ソーシャルワーク関係者は評価しているが、そもそもソーシャルワークの専門機能について一部しかとりあげていない)

Quality of death and dyingでは何が重要か？

順列(構成と順位)が異なってくる。例えば経済的な要素は下がる。幸福指数のそれぞれが上げれば全体が上がるわけではない。生きがいや趣味、嗜好的なことは従来要支援や軽度の要介護状態に方に対するものと思われるがそうではない。要介護5でも同様である。

専門家によるチーム医療だけでは質は維持できない(別紙参照)

亡くなられたアナウンサーの場合を考えよう。

(現厚労省生活困窮者自立支援企画調整官(教え子)の博士論文)

15

16

死にゆく過程で何を大切にしていけるか？

何をひきずって、重いものを持って歩くのか？

いろいろなものに囲まれてもたくさんのものを持っていたてもあの世には持っていけません。

良い経験はこころの中の貯金箱(長期記憶)

断捨離から見たグループリビング

『幸福に死にたい』その条件

地域で助け合う力で構築していく地域包括ケアシステム

キーワード

(「ソーシャルキャピタル」・「助け合う力」・「地域包括ケアシステム」)

幸福の資本・幸福地域の資本

人的資本・社会関係資本・文化資本・金融資本

* 金融資本だけでは幸せにならないし、幸福地域とはならない。

4つの資本について、投資し、利益を出す、資本調達と資産運用がなければ動かない。

(参考 橋玲『幸福の資本論』*ただし、橋木氏の本の組み立てには、『文化資本』を資本に入れていない。ブルデューの三つの資本から橋本は文化資本の重要性を厚労省社会保障審議会生活保護基準部会で指摘している通り、文化資本や社会関係形成なしに自立はありえないと考え加えて考えている)

17

18

幾つかのコメント・留意点

8. 介護保険給付で出来ることとできないこと

介護保険サービスは家族というものを前提としている(ヨーロッパでもそうです)。また、法定サービスが最もよく機能するためにも保険外サービスが重要。たとえば…… →

19

①. 在宅での看取り研究(老健事業)

『高齢者単独世帯等の看取り、介護の在り方に関する調査研究事業』

本来は、いわゆる『自宅』における見取りと保険外を含めた生活支援サービスが在宅限界を引き上げるポイントであり、かつ地域包括ケアにとって極めて重要な要素であらざるべきであるが……。

現在極めて問題の多いサービス付き高齢者住宅と有料老人ホームで生活をされている高齢単独「世帯」に対して調査を行う。

‘そもそも住宅として考えた時に、住宅性能として最低限の水準を確保しているのか？たとえば生活保護受給者の場合……健康的で文化的な最低限の生活を営む……’

20

- ② 消費者委員会の建議による問題意識と、顕在化しつつある我が国の極めて重要な問題(意志決定支援、看取り、財産処分、課題がありすぎる現行の成年後見制度(現在見直し中))

『身元保証人制度および高齢者の生活視線サービスについての研究』

建議では、国土交通省・消費者庁・厚労省に対して対応を考えるように、また実態を明らかにするとともに消費者の理解が進むような手引き等の作成を要請。

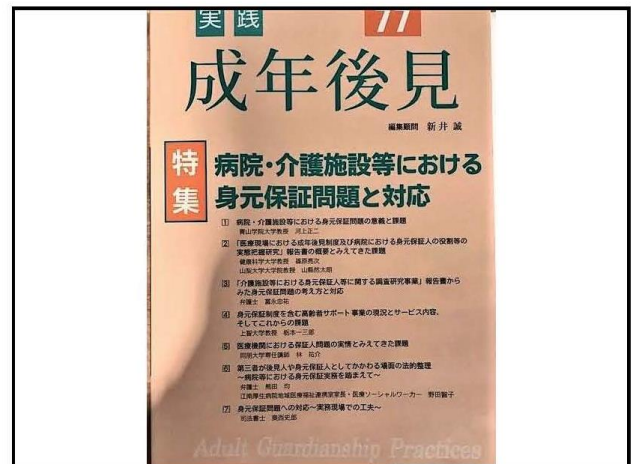
経済的にいわゆる低階層や生保層の問題化といえそうではなく、経済水準とは無関係に必要性がある。

身近に(同居、隣居、近居、遠くても国内で来れる)家族(子供や孫、近い親戚)いることが実は前提となっている場合が多い(そうでない場合は大変な手間がかかる)。

法定サービス以外は従来、インフォーマルや家族・近隣、ボランティア、助け合い、NPO企業等が担う、ないし期待するとしたが、これらはある意味保険外サービスとして受け止める、ないし整理することも可能(→イギリスの供給多元論やインフォーマルセクターを後に加えたことなどを考えるならば)

そうすると介護保険は保険外のようなサービスや条件を基盤として、ないし条件を前提としているということになる。ソーシャルキャピタルも同様である。

21



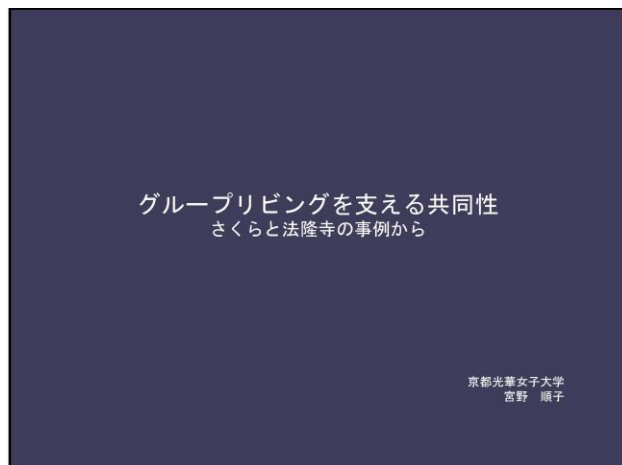
22

セクションⅠ

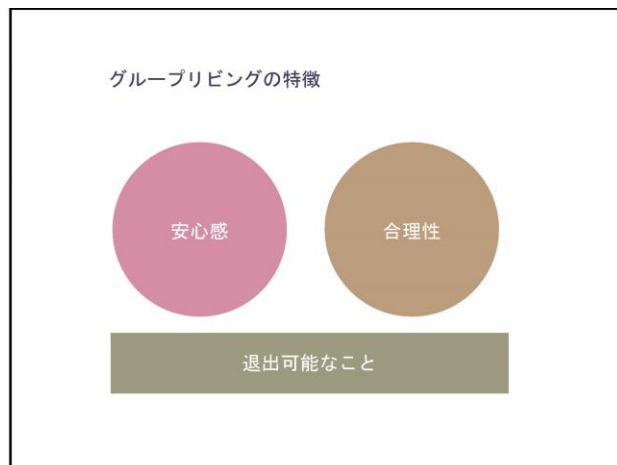
グループリビングの居住者は「つながり」の持つ暖かさや安心感とともに、共同居住の合理性を求め入居し、入居後は共用空間で一緒に食事やミーティングを行いながら、緩やかなルールのもとで暮らしています。このようにグループリビングは、「人とのつながり」、「話し合い」、「活動・行動を共にすること」、「費用・サービス・空間等をシェアすること」、「生活上のルール」などの幅広い共同性を持っています。一方、グループリビングを作ることで集まった運営者・居住者・スタッフ・ボランティアは活動を通して、人との「つながり」に新たな価値を見出しています。つまり、共同性が生まれる範囲は居住者同士だけではなく、グループリビングを支えることを契機として地域コミュニティにも広がっています。これらのことから グループリビングは多層的な共同性を生み出す住まいであるといえます。セクション1では、グループリビングの共同性をテーマに講演を行いました。

グループリビングを支える共同性-さくらと法隆寺の事例から

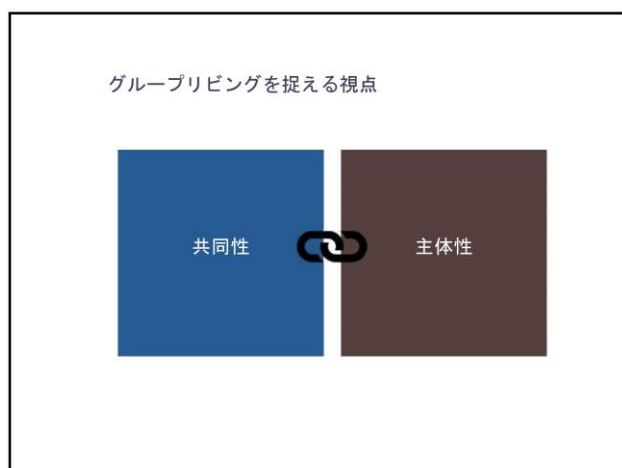
京都光華女子大学短期大学部 講師 宮野順子



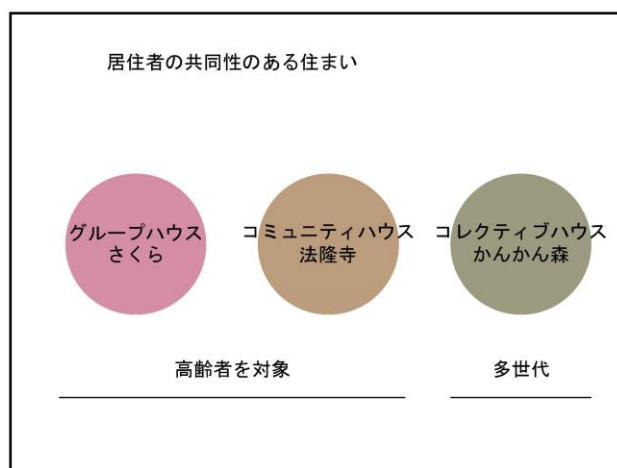
1



2



3



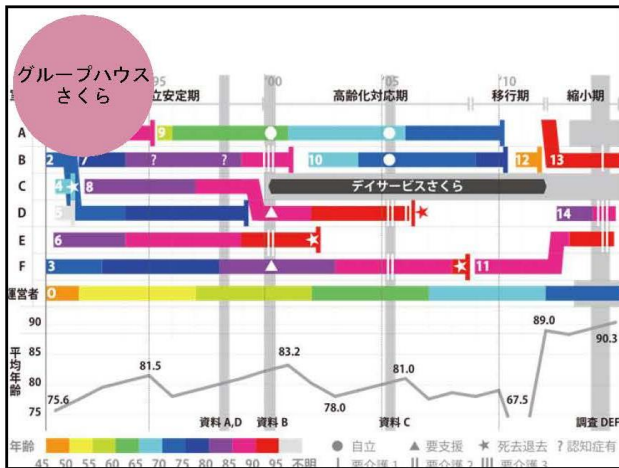
4



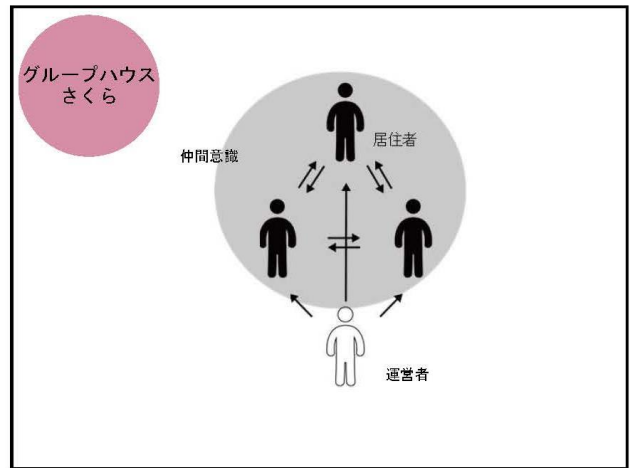
5



6



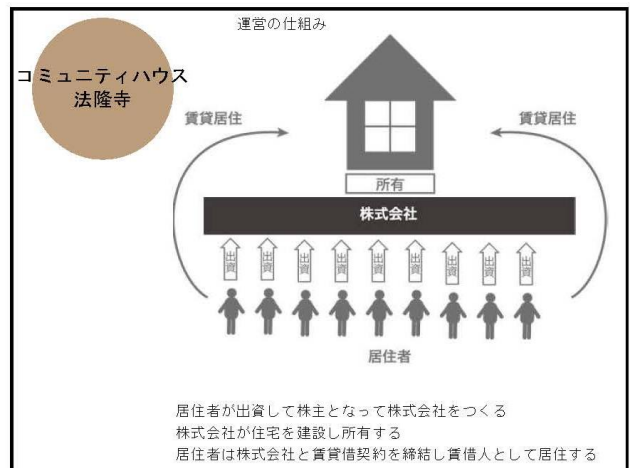
7



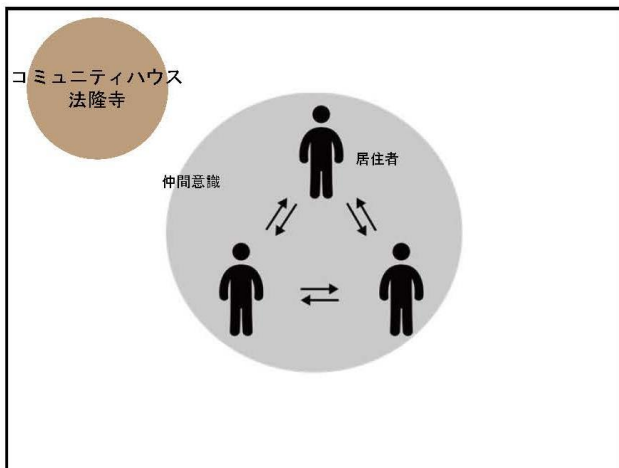
8



9



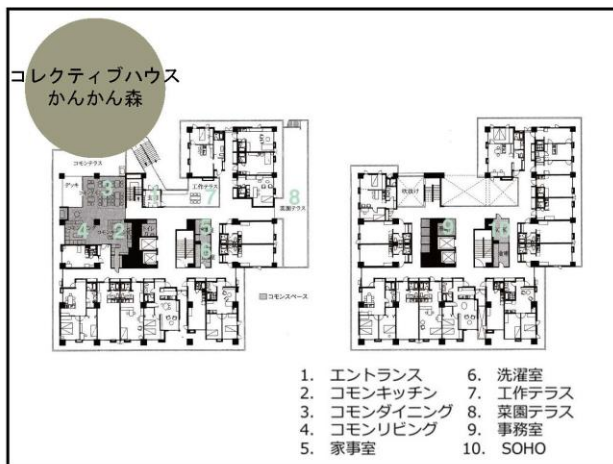
10



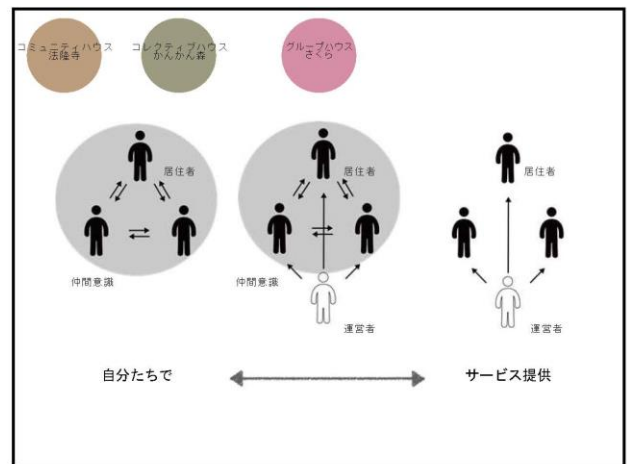
11



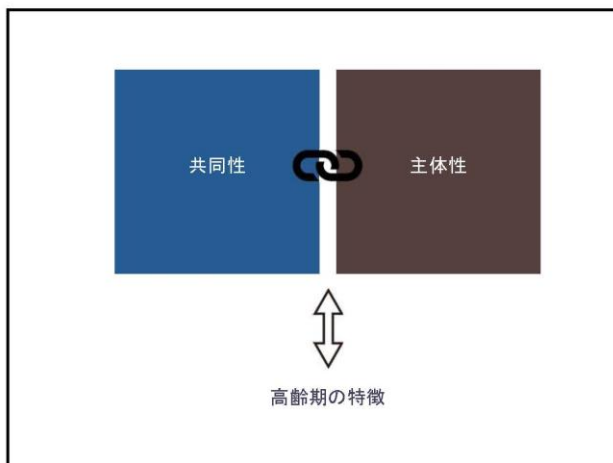
12



13



14



15

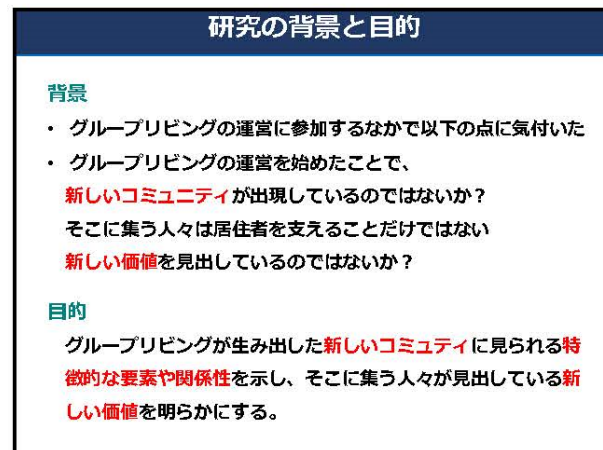


16

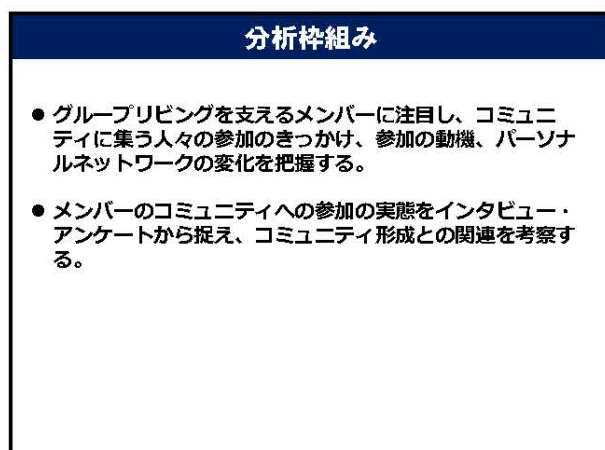
グループリビングを核としたコミュニティ形成—COCO 宮内の運営主体の事例研究を通して—
慶應義塾大学 SFC 研究所 土井原奈津江



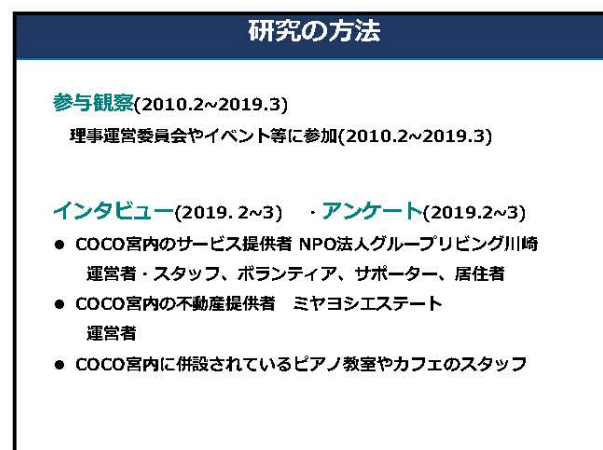
1



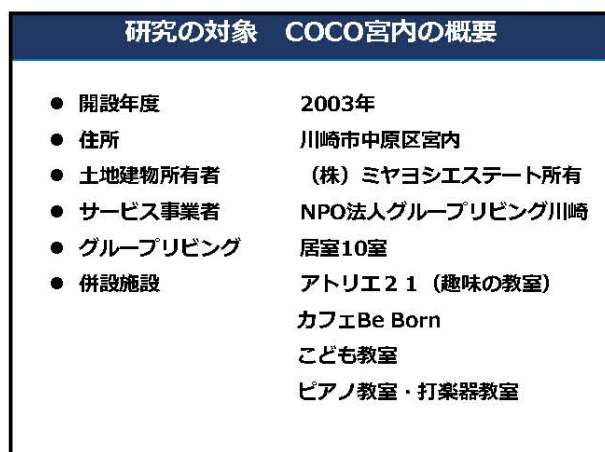
2



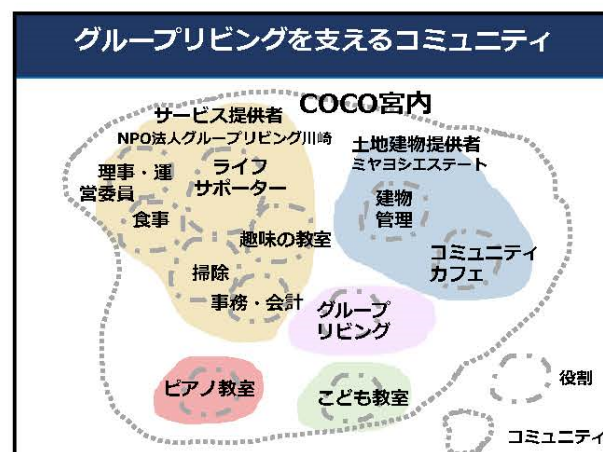
3



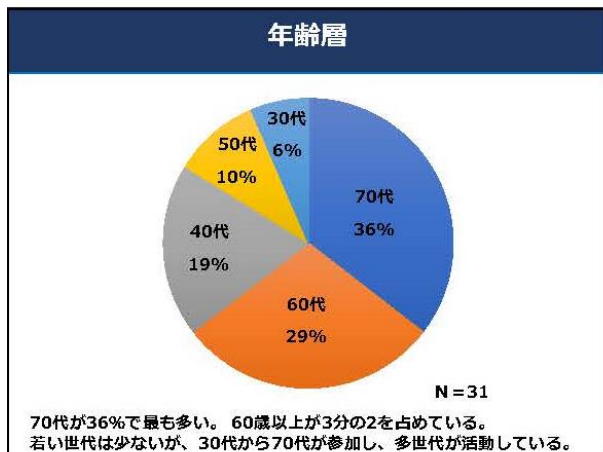
4



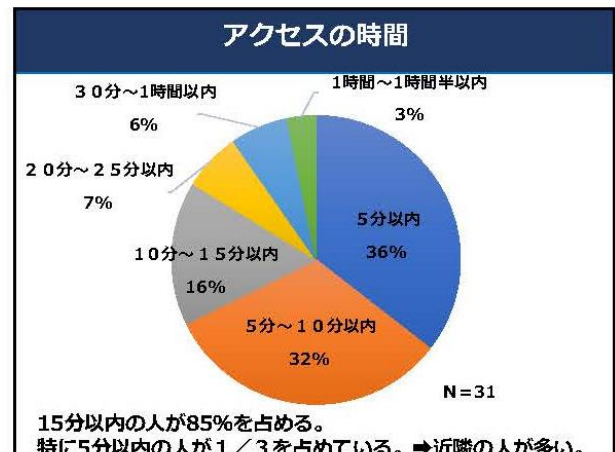
5



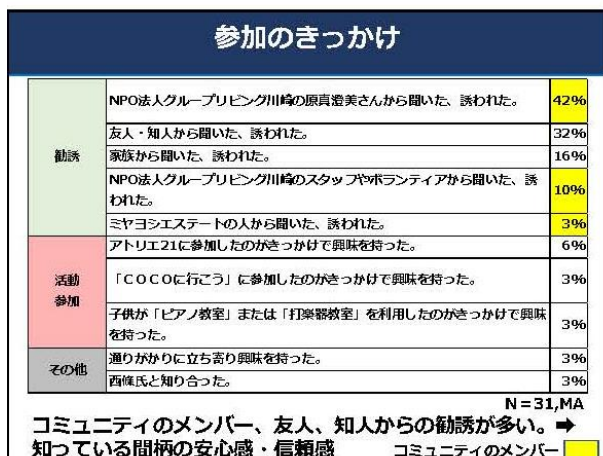
6



7



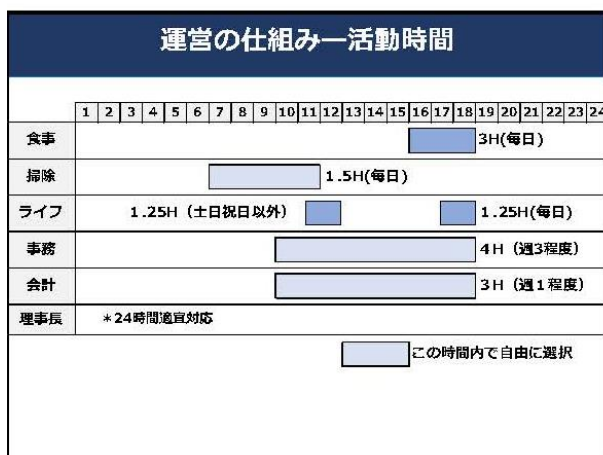
8



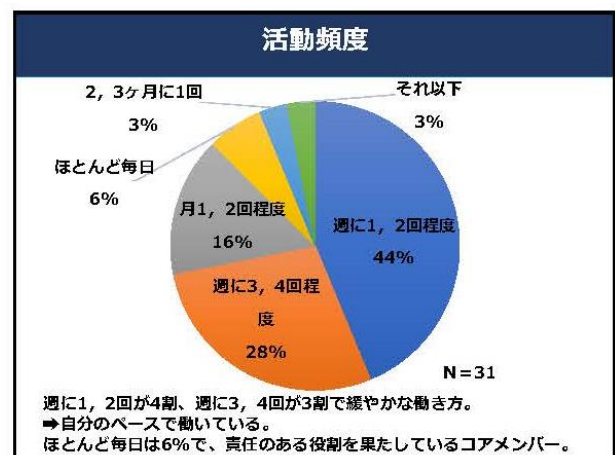
9



10



11



12

運営の仕組み—自分のペース・高齢者

家庭を犠牲にしないで、自分のペースで働くことができる。(40代 女性 子育て中)

自分のペースにあった柔軟な活動体制。

→食事6人、掃除7人、ライフサポーター6人で交代制。
体調が悪くなったら日数を減らしたり、交代ができる。

腰を悪くしたので、食事作りの日数を減らした。
この歳で働けるのは嬉しい。
(78歳 食事 自宅徒歩5分)

家が近い人が多い。

→より高齢になっても働くことができる。

13

運営者の配慮—安心して働ける環境

原さんは私たちに対して強制することがない。
「こう思うんだけど」と言えば聞いてくれる。
「間違った」と言っても責められることはない。
(60代 ライフ)

運営者はみんなが安心して働くことができる環境を用意。

強制せず、メンバーの意向を聞くことで

メンバーの自発性を促している。

14

新しい価値—相談できる人・異世代交流

居住者のお話を傾聴するために来ているのに、逆に私の話を聞いてもらい励ましてもらうこともある。(50代 傾聴)

理事長に両親の問題で相談にのってもらった。
(40代 掃除)

個人的な悩みを相談できる友人・知人が増えた。72%

異なる世代の人との交流が増えた。61%

15

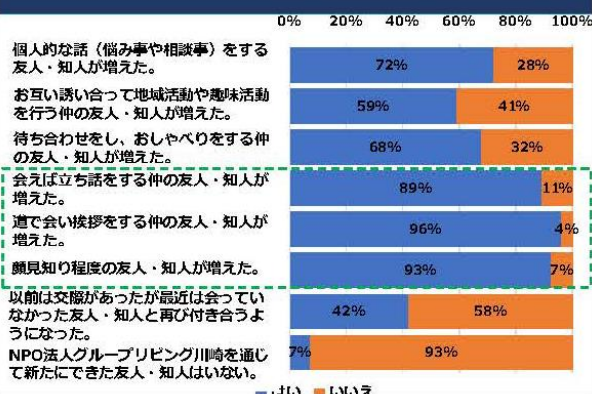
新しい価値—地域のつながり

近隣に友人がいなかった。
食事作りやコーラスに参加したら友人ができた。
その友人が老人会に誘ってくれて、
近所に友人が増えた。(70代 食事)

グループリビングによってつくられたつながりを通して
地域的なつながりが増えている。

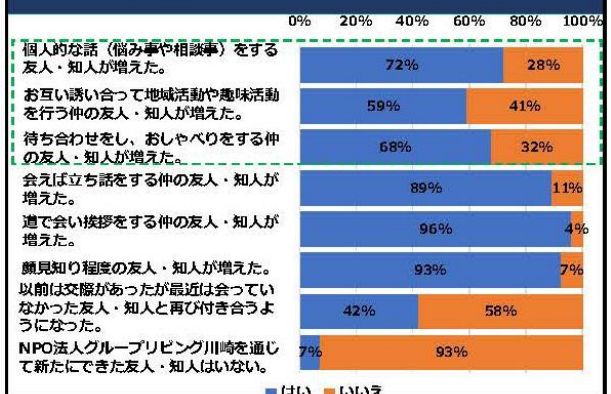
16

新しい価値—パーソナルネットワーク

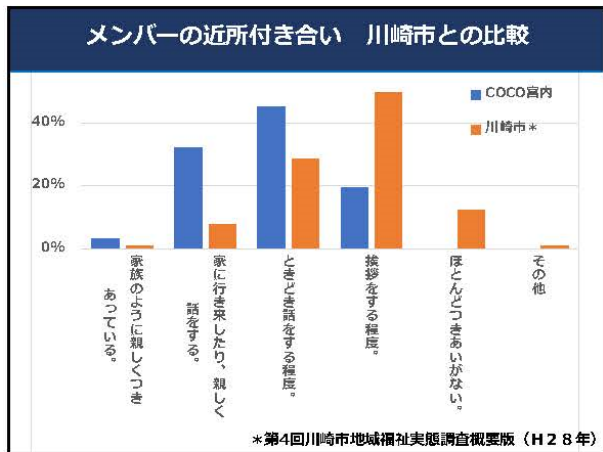


17

新しい価値—パーソナルネットワーク



18



19

新しい価値—助け合い・生きがい

右手が不自由な居住者Nさんが左手でピアノを習いたいと希望された。理事のIさんに相談したら「私が教えるわ」と言ってくれた。（60代 ライフ）

コミュニティの中に困っている人がいたら、自分のできる範囲で**助けたい**。73%

Nさんは脳梗塞で不自由になられたため、ネガティブな発言が多かった。ピアノを始めてから元気になられたので嬉しい。（60代 ライフ）

ここでの活動を通して**生きがい**を感じる。42%

20

新しい価値—仲間意識・楽しさ

ここでは気兼ねなく初めての人でもすぐ打ち解けてしゃべれる。同じ活動をしているという安心感がある。（50代 傾聴ボランティア）

コミュニティの中の人達に**仲間意識**をもっている。48%
ここにくると**楽しい**。52%

21

新しい価値—スキルを活かせる・自分を磨ける

傾聴ボランティアの資格を役だてたいと考え、夕食の時に来て居住者とお話しています。（50代 傾聴）

家で一度練習してから、居住者に料理をだしています。（50代 食事）

自分を磨く場になっている。35%

22

まとめ

グループリビングの運営を始めたことで、単に働くだけではなく、これまで地域に存在しなかったつながりがつくられている。

運営者は、集う人のニーズをうまくサポートし、参加しやすい運営の仕組みを用意し、役割を強制せずメンバーの自発性を促進している。

このような体制に加え、メンバーが同じ目的を持ち働くことで、コミュニティや地域での人とのつながり、仲間意識、楽しさ、生きがい、助け合い、自分を磨く場という新しい価値をつくっている。これがコミュニティの魅力となっている。

23

セクションⅡ 高齢者グループリビングの居住とケア

ケアが目的の住まいではないグループリビングにおける居住継続の可能性や限界について考えます。介護ニーズが高くなっても生活の質を維持し、人とのつながりのある豊かな生活を可能にするためには、運営者、居住者自身、その家族、サービス事業者、地域に何が求められるのか。グループリビングの居住とケアの実態、可能性、今後の展開などをテーマに講演を行いました。

高齢者生活とグループリビングの課題—ケアと自己実現の欲求に関する一考察—

中西 眞弓

グループ居住とケア

- グループリビングの先駆けであるCOCO湘南台は、自立した生活を行いながら、必要に応じて生活を合理化し、生活の中に役割を設けるとともに、多くの人とのコミュニケーションを図ることにより、健康寿命を延ばすことを目的とした住まいである
- COCO湘南台では、ケアのことを考えなかったわけではないが、なんでも自前で揃えると、閉鎖的になるし、運営も難しくなると考え、地域と社会的資源とのネットワークを作り、生活を支えるサポートシステムの構築をめざした



- 福祉系の事業を幅広く展開している法人がグループ居住の運営者となることが多い
- 介護が必要になっても住み続けられる安心感を与えてくれるものが多い

表1 高齢者小規模共同居住の運営状況

	所在地	母体	母体となる法人の事業	住宅開設時期	日中の職員数	夜間の職員数	居室数	入居者	要支援、要介護数(人)	サ高住	有料老人ホーム
A	東京都	NPO法人	サロン・地域交流スペース・地域の力推進事業・夕食調理提供事業	2007年9月	1人	0人	14	14	要支援2、要介護6		
B	東京都	NPO法人	レストラン・不動産事業	2004年12月	2人	0人	10	8+2	要支援1、要介護1		
C	神奈川	NPO法人	配食サービス、ミニデイサービス(介護保険外)、福祉有償運送	1999年7月	1人	0人	14	11	要介護6	登録	
D	神奈川	NPO法人	訪問介護事業所・居宅介護事業所・訪問看護事業所・小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護・レストラン・委託事業	2007年10月	5-6人	2人	21	21	要支援1、要介護19		登録
E	東京都	医療法人	居宅介護支援事業所・通所介護・通所リハビリテーション・訪問看護事務所・認知症グループホーム・有料老人ホーム・認知症対応型通所介護	2004年10月	6人	1人	14	14	要支援1、要介護13		登録(介護付)
F	東京都	株式会社	有料老人ホーム・特定施設入居者生活介護	2005年2月	11人	2人	30	26	要介護24		登録(介護付)
G	東京都	株式会社	不動産事業 但し、訪問看護ステーションと居宅介護事業所、通所介護事業所をNPO法人が運営し、理解者である院長のクリニックが在宅医療支援を行う	2005年10月	0人	0人	21	21	要支援6、要介護12		
H	神奈川	株式会社	訪問介護事業所・居宅介護支援事業所・訪問看護事業所・小規模多機能型居宅介護・認知症グループホーム、有料老人ホーム、配食サービス	2009年12月	3人	1人	20	20	要支援10、要介護3	登録	
I	大阪府	NPO法人	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、通所介護・リハビリテーション、配食サービス、コミュニティカフェ、食堂、地域子育て支援拠点事業、認可外保育、障害者総合支援事業	2004年9月(2011年)	4人	1人	7	6	要介護6		登録
J	京都府	株式会社	なし	2016年3月	0人	0人	6	5	要介護1		
K	京都府	公益財団法人	コミュニティカフェ、留学生寮、自立支援ホーム、ボランティア活動拠点サロン活動、外国人支援、親子支援等	2014年9月	1-2人	0人	8	6	要介護1	登録	
L	愛知県	NPO法人	訪問介護事業所、居宅介護事業所、通所介護・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	2011年10月	5人	0人	15	13	要支援4、要介護9	登録	
M	神奈川	NPO法人	家事サービス、地域交流スペース	2014年7月	1人	0人	10	6	要介護1		
N	神奈川	運営委員会	家事サービス、コミュニティカフェ、地域交流スペース	2015年11月	0人	0人	10	10	要支援2		
O	鳥取県	社会福祉法	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、通所介護・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、認知症対応型居宅介護	2014年4月	2人	1人	13	13	要介護12	登録	
P	大阪府	株式会社	有料老人ホーム、生活関連サービス・介護サービス提供、訪問介護事業所	2015年6月	10人~	2人	69	69	平均介護度介護2-3		登録
Q	北海道	研究会	地域交流事業	2013年8月	1人	1人	4	3	要支援1		
R	北海道	地方自治体	地方自治	1990年	0人	0人	16	16	要介護2		
S	神奈川	株式会社	地域交流事業	2009-2015年	0人	0人	10	7	要支援2、要介護1		
T	東京都	有限会社	なし	2015年4月	0人	0人	14	4	要支援1、要介護1		
U	埼玉県	NPO法人	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・小規模多機能型居宅介護・配食サービス・認知症カフェ・誰でも食堂・研修事業等	2011年9月	2人	0人	10	10	要支援2、要介護2		
V	北海道	株式会社	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	2013年5月	7-10人	1人	20	19	要支援2、要介護18		登録

ケアつきグループ居住のメリットとデメリット

メリット

- 介護が必要になっても住み続けられる
- スタッフが多く、安心感が高い
- 経営面での収支がとりやすく、入居希望者も得やすい

デメリット

- 要介護者はかりが入居しがちになる
- 入居者同士の交流が難しくなる



若いスタッフがたくさんいることで、多世代交流が実現しやすい



自由で主体的なグループリビングの良さがなくなりかねない

多世代居住と多世代交流

- ・ ことらいふ ——— 開設当初、若者との共同居住を計画（入居に至らず）
- ・ ホットコミュニティ・えどがわ ——— 成り行きから若者と共同居住（継続性は不明）
- ・ グッドタイムリビング・なかもず ——— 学生マンションと有料老人ホームを同一建物に併設（ただし、自然な交流はない）
- ・ 銀木屋 ——— サ高住の1階リビングをコミュニティスペースとして時間により開放（子どもが多い）
- ・ はっぴーの家ろっけん ——— 一日中コミュニティリビングに多様な人が来訪 子どもも若者も多い

銀木屋

銀木屋外観



銀木屋駄菓子屋の裏側



はっぴーの家ろっけん

リビング



多世代交流の魅力と懸念

メリット

- ・ 幅広い年代層との交流は自然
- ・ 高齢者だけの生活と違い、喪失感を感じにくい
- ・ 若い人の声を聴くだけで明るい気分になる

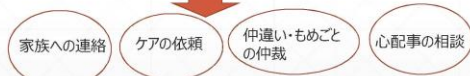
デメリット

- ・ 騒がしい
- ・ けがをさせたり、させられたりしやすい
- ・ ウイルスなどが持ち込まれやすい

↓
スタッフにとっても働き甲斐があり、スタッフを集めやすい結果になっている

ライフサポーターの必要性

高齢者にとって、「ケア」については最大の関心事である
→ いつ突然介護が必要になるかわからない
グループ居住をするうえで、高齢者同士が仲良くやっていたりけるかは不安
→ 長年の習慣や考え方は変えにくい



ただし、日常生活のサポートについては十分検討し、明確に規定する必要がある

分散型高齢者住宅

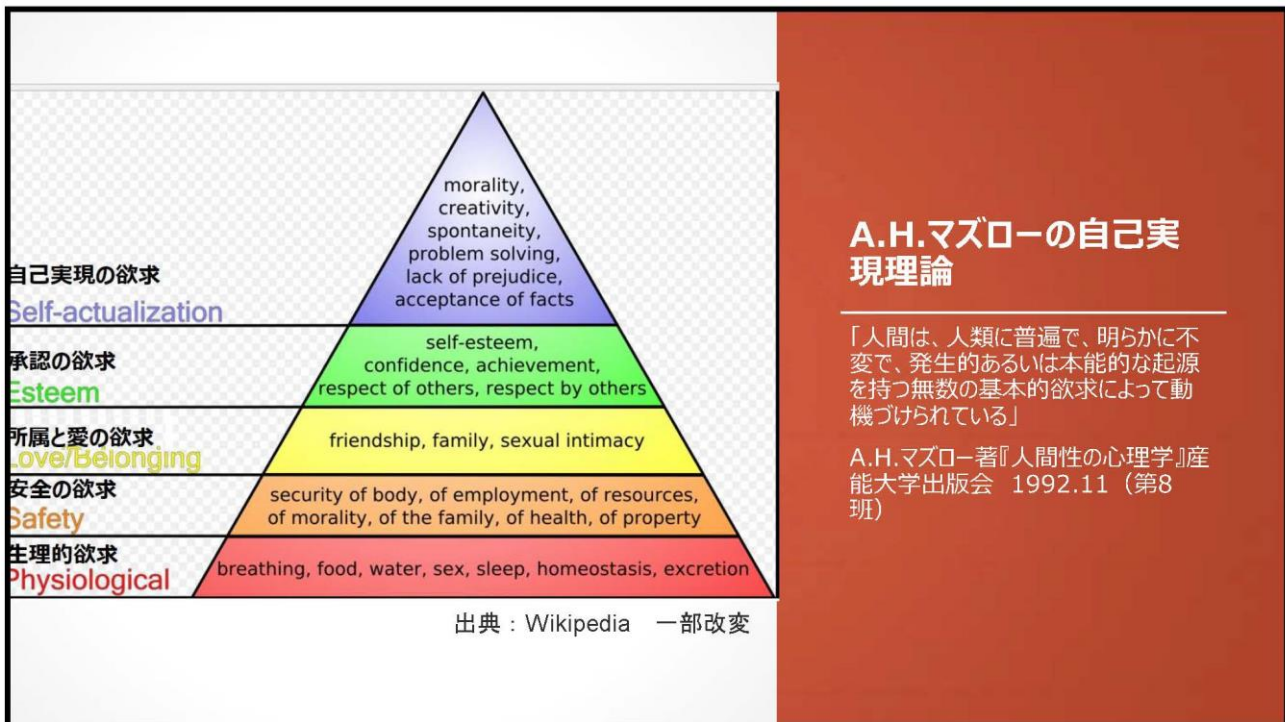
名称	所在地	開設時期	建物所有者	建物の構造	高齢者住戸	広さ
ゆいま～る 高島平	東京都	2014年12月	公社	RC造11階建て	42戸	42.34㎡～43.51㎡
ゆいま～る 大曽根	愛知県	2017年10月	公社	RC造11階建て	70戸	49.95㎡
ゆいま～る 神南	愛知県	2018年11月	株式会社	RC造14階建て	37戸+33戸予定	62.52㎡

長所

既存の空き家を活用
多世代居住
自由で気楽な暮らし
バリアフリー住宅
いつでも相談に乗ってくれるスタッフ常駐

短所

入居者同士のつながりは希薄
家事はあまり合理化されない
グループ居住の魅力は少ない



ゆいま～る那須

魅力
その4

働きながら暮らす

「ゆいま～る那須での暮らしを楽しみながら、仕事もしていきたい」、「いくつになっても社会とつながっていたい」、「地域の方々と共にコミュニティをつくりたい」——こんな思いを大事にしています。

たとえば、週に2回食堂の昼食に出る蕎麦を打つ人、そしてそれに添える天麩羅を揚げる人も居住者です。送迎車も、居住者が運転しています。またボランティアで、花と緑の部会での庭の整備、食事の片付け、隣接する森林/牧場の牛のえさやりなども居住者が担っています。

そして、「ま～る券」というハウス内通貨が流通しています。居住者同士でして欲しいことと出来ることを出してもらい、ま～る券を介してサービスを受けたり受けたりする仕組みです。食堂では食券として使えます。たとえば家員の組み立て、掃除などを頼む場合にも使え、どのま～る券を何枚返すかは原則的にサービスする側と受ける側の相対で決めます。

半づくりのお料理

ゆいま～る那須HPより転載

銀木犀

銀木犀外観



銀木犀駄菓子屋の裏側



個々セブン

- ・兵庫県で高齢者7名が同じマンションを購入し近居生活
- ・月1回の土曜サロンを企画運営し、地域の人たちとつながる
- ・入居後10年を経過し、1人退去、1人はあまり参加できず
- ・それぞれが仕事を持ち、節度ある交流をしている



介護や将来のことに多少の不安はあるものの、
現在の生き生きとした暮らし方は素晴らしいと感じる

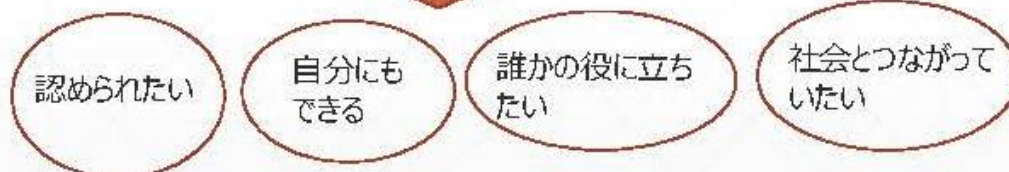
これからのグループリビング

高齢者にとって、「ケア」については最大の関心事である

→ しかし、ケアのことだけを考えて生きるのはむなしい

自分の居場所がほしい

→ 住まいや仲間がほしい



社会生活の中で、自分の希望する仕事や役割を得ること、
そしてそれに対して報酬を得ることが大切

高齢者シェア居住の居住者相互のケアと運営

慶応義塾大学大学院社会学研究科後期博士課程 近兼路子

高齢者シェア居住の 居住者相互のケアと運営者

慶応義塾大学大学院社会学研究科
後期博士課程 近兼路子

報告の内容

- 1 研究の背景と目的
- 2 先行研究と分析の視角
- 3 分析と考察
- 4 結論

1

1-1 研究の背景と目的：背景

高齢期の住まいとケアが社会問題化

- ・ケア資源として信頼性が高い家族のケア資源の減少、
- ・老人ホームやサ高住などでの市場からのケアの購入⇒コストの問題
(⇒家族に迷惑がかかる) (近兼 2019)

⇒ グループリビングをはじめとする高齢者シェア居住における
制度化されていない新しいケアの試み、

⇒ **居住者相互のケア** (近兼2018)

* 高齢者シェア居住：比較的健康な高齢者が「自立と共生」を理念や目標に掲げ、
10人程度の少人数で暮らすスタイル、

* ケア：「他者の福祉の実現のために、他者の様々なニーズを充足する行為および対応」、
介護・介助のみならず気づかいや配慮なども含む (稲葉2013)。

2

1-2 研究の背景と目的：目的

- ・目的：居住者と運営者の関係について、ケアに注目して検討。
* 運営者主体のシェア居住 (土井原・大江 2015) を対象 (cf. 居住者主体)。

- ・結論：運営者と居住者は、新しいケア (= 居住者相互のケア)
を共同で実践している。

3

2-1 居住者相互のケアの特徴

- ・高齢期の心身の制約

日常生活：気づかい、荷物運びの手伝いなど軽度的手段的ケア
緊急時：災害、急病時の連絡など初動にかかわる対応

- ・自立の重視／相互のプライバシーの尊重

どこまでケアを供与するか／受け取るかで葛藤が生じる、

(近兼 2018)

⇒ 「できれば避けたい負担」 (上野2011)

⇒ 地域のケア資源、家族のケア、専門家のケアで補完

⇒ 居住者のケアへの運営者の関わりは？

4

2-2 ケアに関する運営者の役割

- ・居住者の自立した生活の維持に配慮しニーズの把握に努め、ケアの提供の責任を持つ、地域との多様な交流の場を用意する (土井原・大江 2015)。

- ・居住者の心身の変化を見据えて、居住者とともに、地域の医療・介護機関やケア資源となる地域住民とのネットワークをつくる (林 2018)。

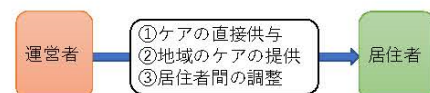
- ・居住者から表明される意思を尊重し、居住者と対等な立場で運営、居住者間の調整役割も果たす (宮野・高田2016)。

- ・居住者の心身の健康の問題に運営者がどこまで責任を持つべきかを検討すべき (宮野2018)。

5

2-3 分析の視角と対象

運営者と居住者のケア関係



⇒ 分析の視角：居住者は運営者のケアをどのようにとらえているか？

運営者のケアと居住者相互のケアとの関わりは？

⇒ 分析対象：居住者の、運営者のケアに関する語り

6

3-1 ケアの直接供与： ケアの補完に対する安心感

・Aさん：〈居住者のひとり〉が食事中にぼろっと箸落として眠りはったんです……ひょっとしたら頭の方が、脳梗塞でも起こしたかわかれへん思て……「救急車呼ぼうか」「勝手に呼んだらあかんわ」〈と〉言ったりして、理事長さんどこへ誰か電話した、それで、理事長さんが来てくれはって、

・Bさん：ここまではわれわれが他人でもできるけど、これ以上はやはり、お医者さんか何かに世話しなきゃなんないと思えば〈運営者〉にすぐ相談して、〈運営者〉が判断してやってくれる、だから安心です。

⇒ 居住者の個人情報を把握し、外部のケア資源に適切につないでくれること（＝居住者相互のケアの補完）への安心感。

7

3-2 地域のケアの提供（1）：感謝

・Cさん：〈共用部分の〉お掃除とかみんな、入ってきたときはしてたんですけどね……今ではヘルパーさんが全部お掃除とかも週1でね、してもらってるんですよ、〈居住者が〉それぞれ費用出し合ってね、そういう世話も全部〈運営者が〉仕切ってくれてるんで……そういう手配がバツと（してくれてる）。

・Dさん：具合悪くなっても頭痛くても何でも見回ってくれるしね、手伝ってくれるし、本当にここは看護婦さんとかそういうものはいないけども、本当にいいところです、私はつくづく感謝しています。

⇒ ニーズに沿ったケアの提供責任が果たされていることに感謝。

8

3-2 地域のケアの提供（2）： 間接的な居住者相互のケア

・Eさん：スタッフは半分以上はね、私がね、煙たいと思いますよ、私はね、ずけずけ言うんですよ、「ちょっと、ここ汚い」とか、

・Fさん：私は固いものが好きなので（すが）、ご飯とかおかずとか柔らかめです、でも食べれないわけじゃないですから、おいしくいただいています、もし固いものが食べたかったら自分で調達すればすむことですから

⇒ 主体的に地域のケアの活用に関与、間接的に居住者相互のケア（配慮）が行われている。

9

3-3 居住者間の調整（1）： 相談も居住者相互のケアのうち

・Gさん：〈運営者に〉相談事ができますでしょう……直接に、嫌なことがあったら、どういうふうによ手にも言われると傷つく場合があるじゃないですか……言ってしまったらもうおしまいだから、

・Hさん：やっぱり苦情が行くでしょうね、大屋さん〈運営者〉にね……私たちは同じ、上下関係なくて、みんな平等で横の関係だから、あなた出て行ってとかは言えないわけですよ、

⇒ 運営者への相談も他の居住者へのケア（配慮）

10

3-3 居住者間の調整（2）： ケアの雰囲気醸成

・Iさん：これが円滑に回ってるの……団体生活、これは難しい……言いたいこと言ったらわやでしょう、人生経験ある人ばっかりだからね、それが一つもない、〈運営者〉を中心にして、もう肅々と進んでる、ちょっと、こういうのないの、

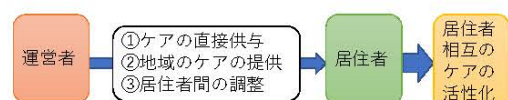
・Gさん：まとめ役は必要じゃないですか……個々ではあるけれども集団でしょう……「お花見に行きましょう」と言われたら「自分では行きたくないけど、みんなが行くからじゃあ行こうか」とか……少々のは自分では辛抱して合わせましょうかっていう協調性みたいなものが出てくるんじゃないですか、いいことです……それがないといかみ合うばっかりになっちゃうじゃない、激衝地帯っていうかな、

⇒ 運営者による調整が、居住者集団における居住者相互のケア（気づかいや配慮）の雰囲気醸成している。

11

4 結論

居住者は、運営者が提供するケアを、相互のケアを活性化させる資源として活用、⇒修正：運営者と居住者のケア関係



⇒ 運営者のケアの提供が居住者相互のケアを促進。
⇒ 運営者と居住者は、新しいケア（＝居住者相互のケア）を共同で実践している。

12

高齢者グループリビングにおける、最期までの居住保障の実態と要件(1)

NPO 法人暮らしネット・えん職員・立教大学コミュニティ福祉学後期博士課程 林 和義

高齢者グループリビングにおける、 最期までの居住保障の実態と要件 －看取りと認知症－

暮らしネットえん・職員
立教大学コミュニティ福祉学後期博士課程
林 和義

1

2016年度の調査から

①重度化と看取りへの運営側の対応が安定した経営に繋がっている

②24時間の介護サービスが無い住まいにおいては、認知症状態にある人への対応が課題として存在することが考察された

2

2017年度の調査から

地域に根差した活動に取り組みつつも24時間の介護サービスが存在しない共同居住の場と、居住の場は持たないが、地域に根差した包括的な介護事業に取り組んできたNPO法人のインタビューを通して、共同居住の場と地域居住を支える介護サービス等が連携することによって、グループリビングのように内部にケアサービスを持たない住まいにおけるケアと医療の問題を解決する可能性が示唆された。

3

研究目的

高齢期において多くの人が必要になるとされるケアと医療の問題、及び居住者が認知症状態になった場合におけるサポートの在り方に焦点をあて、プロジェクトで行った調査の分析とアンケートによる実態調査を通して、グループリビングが、人生の最期までの居住として機能するための要件とは何かを明らかにすることを目的とする。

4

研究方法

[1]. 2016年度及び2017年度「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」を資料とし、調査対象である大都市圏の高齢者小規模共同居住の運営者（2016年度11か所、2017年度12か所）が認知症の人に対する支援を含め、ケアと医療をどのように提供しているのか、また何を課題にしているのかを明らかにする。

[2]. 2019年1月～2月に行った、JKA補助受託事業者へのアンケート調査により、居住者に対する、ケアの提供体制・医療の提供体制・認知症状態になった場合の日常の対応状況・退居支援の実態を明らかにし、最期までの居住支援に必要な要件について考察する。

5

研究(1)-報告書から－

分析対象(1)：2016、2017年の調査地では、有料老人ホームを指定していない住まい（n=17/23）

運営年数 10年以上 4 5～9年 4 5年未満 9

平均定員 17名程度（4～42とばらつきあり）

要介護者人数 全員 1 2/3程度 2 半数程度 2

1～2人 10 要支援のみ 1 不明 1

6

研究(1)-報告書から-認知症への対応-

詳細は不明だが、認知症に対応している、また対応可能であるとの記述があるものは **6**

運営年数はそれぞれ

いずれも、介護保険事業「あり」（関連法人含む）

状況把握・生活相談提供に関しては、必ずしも24時間対応をしてはいないが、認知症GHの併設や、関連法人が介護保険サービスを行っているところが多い

7

研究(1)-報告書から-看取り-

詳細は不明だが、看取りについて記述があるものは **3**

いずれも運営年数は**10年以上**

介護保険事業の運営は 「あり」が**1**・「なし」が**2**

状況把握・生活相談提供者は自ら実施（24時間・365日）が**2**。もう一つは、配置はないが、関連法人が居宅介護支援事業所やクリニックを運営しており一体的なサポート体制がある

8

研究(2)-アンケートから-

分析対象 JKA補助受託運営者（n=8/11） サ高住0

運営年数 15年以上 **2** 10年以上 **2**
5～9年 **3** 5年未満 **1**

平均定員 **9.75名**

要介護者人数 平均**2.5人**（1～5人） 軽度中心

認知症の方 平均**2.1人**（0～5人） 診断なしも含む

入居の方針 要介護の方も受け入れる **7** 要支援まで **1**

9

研究2-アンケートから-認知症への対応-

全ての運営者で認知症に対応しており、対応可能と回答

対応可能のうち、看取りまで対応する **1** 看取りまで予定 **1**

他施設へ退居支援をする **4** 無回答 **2**

認知症による退居や親族が引き取るなどのケースはあり、その時の周辺症状など個別の状況が大きく影響する

対応可能かどうかの回答には、介護保険事業の有無は関係ないが、看取りまで対応する（予定含む）ところは、関連法人での介護保険事業を行っている。介護保険事業を行っていない他施設への退居支援を行うところもある。

10

研究(2)-アンケートから-看取り-

看取りの経験「あり」は**4**（看取り人数**2人-3** **7人-1**）

運営年数は 15年以上 **1** 10年以上 **2** 5～9年 **1**

介護保険事業の運営は 「あり」が**2**・「なし」が**2**

最も利用する医療機関は 隣接 **1** 徒歩15分 **2** その他 **1**

介護サービス事業者との連携 **2**

医療機関との連携 **3**

マニュアルを定めている **0**

居住者と話し合っている **1**

11

まとめ

・認知症への対応は、基本的には対応するところが多いが、その時の状況によって対応が異なるケースが多く、その時の対応が可能かどうかは、介護事業との密な連携の有無は関係ない

・積極的に認知症に対応する場合は、その覚悟と介護事業所との密な連携（母体法人による運営が多い）が必要

・看取りは、運営年数が大きく影響、マニュアル作成や話し合いはしていない関係性の中で行われていることが示唆される

・看取りは介護事業の有無は関係ないが、地域の資源とのつながりは必要

・どちらも、状況把握・生活相談提供者の存在が重要

12

考察 最期までの居住保障の要件

①最期まで住み続けられる場にするという、運営者側の覚悟と関係性の醸成

②地域の医療・福祉サービスとのつながり（自前・連携による調達問わず。サービスの調達だけ見れば自前の方がハードルが低いと考えられる）

③生活支援コーディネーターとして機能する存在（ノウハウが属人的・地域交流事業や地域組織での活動等、年月を要する）

★最後まで居住保障をしなくとも、認知症になったとしても、次の場に移ることになったとしても、適切なサポートが受けられるということがあるということが安心につながる

13

展望

居住者の生活の相談援助や、細かなサポート、地域のサービスとの連携体制の構築などを行うコーディネーターの存在が、ケアや看取りに対して大きな影響を与える

コーディネーターとしての役割を運営者が担っているケースも多く、負担や責任(居住者の人生を背負う)が大きい。多くの運営者が次世代への継承を課題と感じている。

グループリビングでのコーディネーターのあり方や機能を明らかにすることが大切ではないか。

14

Ⅱ 調査報告

(株) はっぴー はっぴーの家ろっけん

所在地	神戸市長田区二葉町 1 - 1
アクセス	JR 新長田駅 地下鉄長田駅から徒歩 12 分
母体となる法人が行っている事業	福祉事業
法人全体の従業員数と年間売上 (H27 年度)	
法人の開設時期	
住まいの開設時期	2017 年 3 月
法人全体の従業員数と年間売上 (H27 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	
構造・階数・新築または既存改修等	
居室戸数・居室面積	44 室
居室設備	トイレ
共用部分の部屋等	キッチン・リビングダイニング兼地域交流室・浴室・トイレ・図書室
防災設備	
併設施設	なし
入居契約の形態	賃貸契約
支払い方法及びその金額	105000 円+40000 円 (3 食)
土地建物所有と事業者の関係	事業者が所有
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
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	
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	10 人程度
夜間の配置人員数と配置時間	1 人
日中の職員の延人数と兼務	延べ 40 人程度
入居条件	特になし
開設時から現在までの居住者数	
現在の居住者の年齢層	70～100
現在の居住者の要介護度	

■法人の設立経緯

10 年くらい前に起業し、手がけたことは様々であるが、何をやるかではなく誰がやるかが大事になって、認められるようになった。お金はほとんど借入であるが、事業計画がしっかりとしていると銀行も貸してくれる。一つの事業で成り立たないことでも複合型であればうまくいくこともある。NPO や社会福祉法人としてではなく、株式会社として行うことに意義を感じている。社会問題に対して、きちんと利益の出る形で対処したいという思いと、柔軟な対応がしづらくなるというのが理由である。

不動産関係の法人は 6 年くらい前、福祉事業を 3~4 年ほど前に作った。(株) はッピーは福祉事業のために作った法人であり、さらに看護、介護それぞれを独立させようかと思っている。若い人にトップになってもらいホールディングスにしていきたい。

■住まいづくりの経緯

震災の被害の激しい街でほとんど焼けてしまった。介護がしたいというよりは、残った建物、特に空き家を何とかしたいと思って、リノベーションや古い建物の活用の仕事をしてきた。リノベーションは若い人が中心だったが、その対象を少し広げていこうという活動をこの 4-5 年行っている。きっかけとしては、祖父母の介護と自身の子育てが重なったことである。自分自身は大家族で暮らした経験があったが、お互いに支えあうことができて非常に暮らしやすかった。それを世の中に仕組みとして作ってみようと思った。ハード面よりもソフト面に時間をかけ、1 年半くらいかけてヒアリングしてワークショップを行い、構想を練ってきた。

■住まいのコンセプト

介護施設のつもりではなく、多世代が交流できるリビングがあって、そこにおじいちゃんおばあちゃんが住んでいるというシェアハウスのイメージである。ただ、高齢者が住み続けるためには介護と医療が必要だから、それを自社でやろうと思った。

■周辺環境と地域性

長田は阪神大震災でほとんどが焼失した。震災が起こったとき小学 3 年生であった。震災の記憶は鮮明で、その後町は復興して建物が建っていくが人は帰ってこず、町が暗くなった。建物をつくり、イベントをするだけでは本当に人は帰ってこないという憤りがあり、どうしなければならないかを考えてきた。

若いから若い人の考えには共感しやすいが、高齢者などの気持ちを理解するために、積極的にそういうひとと関りを持つようにしている。よそ者、若者という言葉をよく聞くと、これからこの地域も人口減少していき、地域だけではうまくいかないことが多くなっていく。今までネガティブにとらえていた部分、外国人が多く、ガラがわるいと言われていた部分を、ポジティブにとらえていく。人の意識を変える必要はなく、共感する人を増やしていくように心がけている。また、地域概念は小学校区画を考えている。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

ソフト面の取り組みが主である。きれいに貸すというだけでは、解決しない問題が空き家の問題には多い。使い方や、どんな人にどう使ってもらおうのかを探さないといけないし、そもそももっと聞かなければいけない話がいっぱいある。

明石にある空テナントを町の人 300 人くらいと一年くらいかけてリノベーションし、そこにレンタルスペース・コミュニティスペース・医療事業所・介護事業所がある複合型の空き家再生を行ったり、DIY

したちょっとおしゃれな空き家に関わったり、その地域でできることを大事に考えて活動をしてきた。長田地域はダイバーシティみたいな町なのでこういう風にしてみようと思った。この夏ごろから宅建業を含めた不動産業も行う予定である。

運営はほとんど借り入れによる。ここもシェアハウス事業、医療事業、介護事業の 3 つの売り上げで収支が回るようにしている。医療は、ここに住む高齢者が最後まで暮らすために必要だと思ったから。

■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）

現在の介護はケアマネージャーが自分の方針に合うところを紹介することが多く、ユーザーが自分自身の好みで選択できないのは異常だと思う。ここでは居住者の希望によって生活できるようにしている。食事は 3 食ともここで食べれば月 4 万で契約できるが、それも自由である。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

オーナー自身が入居者と話し合い、入居の可否を判断しているので、オーナーとの結びつきが強いように思われる。居住者間は、直接つながりがあるかどうかは不明であるが、居住者とオーナーやスタッフとのつながりはあり、居住者が孤立することはないように感じられる。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

地域に開かれたリビングがあり、四六時中子どもや若者、外国人など幅広い世代の人が訪れ自由に暮らしている。その中に、高齢者は自由に参加するような生活である。来たいときに来て、部屋に帰りたいときは部屋で過ごす。

■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）

一般の人で、他を探したけれど、ここしかないという人に暮らしてほしい。要介護の人が多く、終末期の人もある。

■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）

10 人くらいで、全体では 40 人くらいで、電車通っている。夜勤は 1 人。子連れ出勤、子連れ勤務 OK のため、それを目当ての人もいる。ほとんどが若いスタッフであり、ワークショップなどで募集しなくても集まってくる。採用コストは全くかかっていない。

■運営して良かった点と課題

自分自身が成長した瞬間は、人と会った時しかない。自分の子どもが成長するためには、たくさんの人と会う生活が大切だと思った。子どもだけでなく、自分たちにも、高齢者にとっても良いと思う。子ども食堂のようにカテゴライズすると、参加できない人が出てくる。本当に参加したい人が参加できるようにしていきたい。看板をつけていないのも、カテゴライズされるのが嫌だからである。飲み屋と思っても、デイサービスと思っても、遊びに来るところでも良い。高齢者には住むところの選択肢を増やしたい。

■考察

高齢者のシェアハウスと言いながら、看板は出ていないし、1階のとにかく広いリビングには、高齢者が居住していることも全く感じられない雰囲気がある。シェアオフィスのようにここで仕事をする人や、シェアキッチンを利用する共働き世帯、飲み屋のように集まってくる人など、近所の人が毎日訪ねてくるような、他にはない高齢者の住宅を運営している。少子高齢社会の中で、ネガティブなものをポジティブに変えていくために何が必要かを常に考えているというオーナーは、柔軟な思考の持ち主で、この町特有の多様性を受け入れる文化の中で、多様な人とともに、高齢者も子どもも暮らしやすい住まいを提供したいと考えている。赤ちゃんをオーナーの子どもに預けたり、子どもを背負ったまま介護をするスタッフもあり、働き方も斬新である。

子どもが大勢いることで、外からウィルスを運んで来たり、高齢者にけがをさせたりする等の心配があることは承知の上で、そうしたリスクがあってもここに暮らしたいという高齢者の居場所づくりを考えている。そして、高齢者はこうでなければならないという既成概念のもとに、高齢者の選択肢が非常に少なくなっていることを懸念している。多世代交流には、子どもにとっても高齢者にとっても非常に魅力があることを教えてくれる。

ただオーナーは、この街だからこの形で運営をしようと思ったが、他の街だったら違う形のものがいいのではないかと述べており、この運営方法が、どんな場所でも同じように成り立つものとは考えていない。

また、違う意見の人の考えを変えさせるというのは傲慢であり、そうした考えを持ってはいない。同じ考えの人を増やしたいという言葉が印象的であり、高齢者住宅における考え方にも通じるものがあると感じた。



外観



リビング兼コミュニティスペース



リビングの卓球台を囲む



居室 A



居室 B



居室会のリビング



1F 図書館

(株) シルバーウッド 銀木犀

所在地	千葉県浦安市富士見 4 丁目 3-1
アクセス	JR 京葉線舞浜駅徒歩 23 分 東京ベイシティバス 6 分 富士見 3 丁目下車
母体となる法人が行っている事業	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、認知症グループホーム、地域交流スペース、不動産事業
法人全体の従業員数と年間売上 (H27 年度)	300 人
法人の開設時期	2000 年
住まいの開設時期	2017 年 1 月
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	敷地面積 1048.33 m ² 、延床面積 1594.62 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	新築
居室戸数・居室面積	42 室 (定員 44 人)、18.15~27.2 m ²
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・居間、浴室、洗面台、洗濯室、台所、地域交流スペース
防災設備	スプリンクラー・火災報知器
併設施設	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、地域交流スペース、コミュニティカフェ・食堂、駄菓子屋
入居契約の形態	建物賃貸借方式
支払い方法及びその金額	家賃 118,000 円、食費 55,000 円、水光熱費 25,000 円、生活支援費 35,000 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 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サービス内容	
最も中心的な役割を担う職員	併設業務との兼務 (50%)
日中の配置人員数と配置時間	1 人 9 時から 18 時
夜間の配置人員数と配置時間	1 人 17 時から 9 時
日中の職員の延人数と兼務	4~5 人 (うち兼務 4~5 人)
入居条件	65 歳以上
開設時から現在までの居住者数	59 人
現在の居住者の年齢層	70 歳以上 100 歳未満
現在の居住者の要介護度	要支援 1 (2 人) 要支援 2 (1 人) 要介護 1 (24 人) 要介護 2 (24 人) 要介護 3 (9 人) 要介護 4 (2 人) 要介護 5 (2 人)

■法人の設立経緯

2000年に法人を設立。もともとはスチールパネル工法のパネル販売と組み立てを行っていた。7-8年位前から自社で設計・建築全般に行っている。7年位前からサ高住の鎌ヶ谷の事業所がオープンした。

■住まいづくりの経緯

社長が自分自身の入りたくなるようなサ高住を国内に探してみたが見つからず、北欧に視察に行き、住みたくなるようなものを作ろうと思ったらしい。特に建物にはこだわりがあり、すべて床や内装の一部がヒノキの木であることや、壁が白、アーチ状の開口部などが共通した特徴になっている。

■住まいのコンセプト

それぞれの職員がいつか自分たちも暮らしてみたいと思えるような安住の棲家、まるで自宅にいるような自由な生活を入居者と一緒にほぐめる場を目指している。浦安は特に建物にもこだわりがあり、真四角の建物ではなく、雁行型であるため、各部屋に2面の窓がとれるメリットや、廊下が単調にならず味わいがある。

■周辺環境と地域性

戸建て住宅が多く落ち着いた街並みである。建物の建築前は、サ高住ができることに反発もあったと聞かすが、開設後には地域の人とのトラブルは一切ない。緑地帯が散歩道となっており、商店も近くにあり、ぶらぶらするのに困らない場所である。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

西新井、浦安以降、鎌ヶ谷富岡、柏、八千代は設計段階から駄菓子屋を組み入れているが、3事業所は後で駄菓子屋を作った。現在は9か所のサ高住の中で東砂の事業所以外8か所にはすべてに駄菓子屋がある。最初の設計段階から駄菓子屋を作ったものと、後付けで作ったものの違いは大きい。土足でアプローチできるかどうか、サ高住の事務所と駄菓子屋の位置関係など、事業所ごとに違いがあり、その中でも浦安の位置関係が一番良いように思われる。駄菓子屋があることで、入居者にも役割を与えられることが最初のきっかけと聞いている。駄菓子屋に子どもは平日150人くらい常時来ている。子どもが入れる時間は、駄菓子屋の開店に合わせ10時-11時半、13時-17時まで。自転車等で通って集まってくる。

■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）

入居時に、最後はどうしてほしいとか、延命はどうしたいかなどの意向確認シートにより意向を確認している。9割近い人が延命は希望されない。一年から一年弱で定期的に更新しているが、内容に変更があった場合は申し出により変更できる。

必要以上に手を出すようなサービスはしない。食器の片づけ等も居住者ができるだけ自分で行っている。できないことは行うが、できることには制限をしない。認知症でも外に自由に出でいかせる。ただ、後ろをついていき、困ったときに声をかけて連れて帰るようにしている。お金をいくらでも出すから、何もかもしてほしいという人にはここは向かない。お風呂も掃除も洗濯もすべて自分で行うことが基本であり、できない人は介護保険を利用して行ったりしている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

入居者同士の関係はとても大切なものであるが、ここでは自然発生的に入居者間のコミュニケーションが取れている。スタッフは困っている人には対応するが、あまり手を出さないようにしている。

月に2回のドラムサークル（音楽療法）と、週に1回の懐メロ体操（職員）、月に1回脳トレ体操（ボランティア）、月に1回折り紙は固定プログラム、他はその時々におこなうプログラム（フラダンス、歌）がある。参加は自由で一切強制はしない。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

駄菓子屋はサ高住オープン前から開店しており、そのためか、平日でもどんなに少なく見積もっても100人以上、200人程度の人が訪ねてくる。地域性もあるが、駄菓子屋を開いていることが一番人を引き付ける効果がある。子どもが最初に来るようになり、その子どもが親を連れてくるようになる。オープンして3か月くらいは、何屋かわからずに入ってくる人も多かった。地域の人がとても入りやすい雰囲気がある。ただ地域の人が大勢いるからといって、入居者とそこまで交流はない。子ども好きな人はおりてきて、子どもに話しかける人もいる。年に一度はお祭りを行っている。ダンス教室も毎週開いているので、ダンス教室に来ている人が交流を広めることもある。食堂は11月オープンだが、非常に人気が高く、売り切れで断ることも多い。お子様ランチをしているのもここだけである。

地域交流は特色ではあるが、それ以上の拡大については負担との兼ね合いである。今のところ、喫茶（お茶はすべて出しているが、ケーキ等の食べ物）について検討中。もう少し人を呼ぶことになるかもしれない。運営の手間や、厨房スタッフの人数で行える範囲では、地域交流を続けていきたい。

■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）

平均年齢86.8歳くらい。71歳から99歳まで。99歳は2人いる。平均介護度が1.6くらいなので、介護1か介護2の人が多い。介護4－5が1割ほど。事務所に訪問介護事業所と居宅介護事業所が併設されているので、介護が必要な人は介護保険を使って必要な介護を受けている。男女比は7対3で女性が多い。以外に男性も多い。仕事をしている人はいない。認知症的な人はMCIも含めると8割くらい。それが入居理由になることも多い。ただ、それで問題はあまり起こっていない。

ご家族が最初に見学に来ることが多い。遠方というより地元、または家族が呼び寄せる場合が多い。

■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）

介護職員が非常勤も入れて13名くらい、ケアマネージャー、歯科衛生士、事務員、サービス提供者、厨房スタッフ等、全員で25名くらい。職員不足が問題になることは多いが、ここはそれほど困っていない。メディアの影響も大きいと思うが、支援方法がここは特徴があり、手を出しすぎない支援に共感してくれる職員がきてくれる。

また地域の人や子どもたちが、スタッフの責任感ややる気に影響を与えている。

■運営して良かった点と課題

食堂をやりたいと言い出したのは麓所長（東砂の事業所の時）だが、地域の人からレストランと間違われて入ってこようとした人が多かったことがきっかけである。食堂をすることで、宣伝になるとともに、家族と一緒に食事をする機会を提供できるのではないかと考えた。入居者にも一緒にご飯を食べること

に喜びがあると感じた。喫茶も同様に、入居者と家族と一緒に食べられるのではないかと考える。

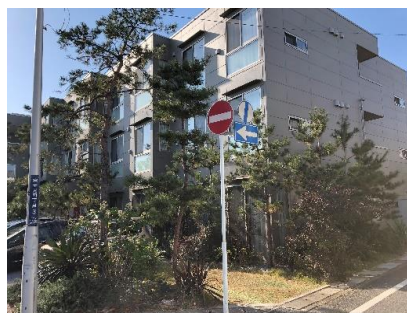
■考察

建物の素晴らしさが居住者にとって大変居心地の良さを与えてくれることを感じさせる。もともと不動産業を本業とされてきただけに、建物のデザインや材質に対するこだわりがあり、温かみがあり居心地の良い空間である。

一方で、「認知症の理解を深めていかないと、スタッフが足りない状況がいつか来る。その時に地域で支えることが必要になる。地域の人にも認知症のことをわかってもらうことで、それが可能になる。」という認識のもと、認知症のVR体験などを行うとともに、認知症になっても安心して暮らせるノウハウを蓄積させている。

駄菓子屋のある住まいは銀木犀の特徴であり、もともとは入居者の役割づくりが原点というが、店番をしている高齢者は限られており、また報酬はない。駄菓子屋があることで、地域交流が活性化していること、またそれによりスタッフが非常に励みになっていることの方に、より大きなメリットを感じる。しかし入居者にとっても、子どもや若い世代といつでも交流を可能にしてくれる空間を評価していると思われる。高齢者専用の住宅というイメージからは程遠い、街の素敵なレストランのようなリビングには、入居者の家族が訪ねやすいという。

イベントで地域の人と交流するのではなく、地域の人へ自然な形で居場所を提供している。認知症の高齢者を受け入れてくれる環境づくりの一つとして、地域交流をより大切にしているのかもしれない。



外観



玄関前



駄菓子屋



リビング



リビング脇の図書コーナー



居室

NPO 法人グループリビング川崎 COCO 宮内

概要 (2019. 9)

所在地	神奈川県川崎市中原区宮内 2 - 15 - 15
アクセス	東急東横線武蔵小杉駅よりバス徒歩 2 ～ 3 分
母体となる法人が行っている事業	生活支援サービス・地域交流
法人の開設時期	2003 年 12 月
住まいの開設時期	2003 年 10 月
ボランティア人数と年間売上 (H29 年度)	30 人 法人としての売り上げはなし
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	600 m ² ・909 m ²
構造・階数・新築または既存改修等	RC・3 階・新築
居室戸数・居室面積	10 室・24.89 m ² 、25.76 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・ゲストルーム・トイレ・地域交流スペース・テラス
防災設備	火災報知器 (一部に設置)・バルコニー・避難階段
併設施設	趣味の教室、コミュニティカフェ、学童保育、ピアノ・パーカッション教室、デイサービス、訪問介護ステーション
入居契約の形態	建物賃貸借方式
利用料	①入居一時金 45 万円・家賃 9 万円 ②入居一時金 225 万円・家賃 8 万円 ③入居一時金 450 万円・家賃 7 万円 【共通】食事 3 万円・共益費 2 万円、家事契約費 3 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スタッフ	住宅の職員として専従
日中の配置人員数と配置時間	9:00～19:00
夜間の配置人員数と配置時間	なし
日中のスタッフの延人数と兼務	4 人・兼務あり
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 1 人、70 歳以上 80 歳未満 4 人、80 歳以上 90 歳未満 2 人、90 歳以上 2 人
現在の居住者の要介護度	要介護Ⅱ: 1 人、要介護Ⅰ: 1 人、要支援: 5 人

■法人の設立経緯・住まいづくりの経緯

グループリビング COCO 宮内の運営は、グループリビングの建物を賃貸借している有限会社 M とグループリビングのマネジメントとサービスを行う NPO 法人 K が協力して行っている。有限会社 M と NPO 法人 K の代表は先祖から受け継いだ土地を社会貢献的な意味を込めて地域のために使いたいと建物の用途について模索していたところ、知人からグループリビング COCO 湘南台の話を聞き、その理念に感銘を受け、COCO 湘南台に学び、西條節子氏の指導を受けながら 2001 年 5 月に実施に向けて研究会を立ち上げた。2 年間の研究会の後、2003 年 10 月に COCO 宮内がつくられた。

■住まいのコンセプト（COCO）宮内の説明文から引用）

- ・ COCO とは、
Community 地域（地域社会とかかわり生きる）
Cooperative 協同（力を合わせ共同して生活していく）
- ・ 地域で共同する意味合い

人は幸福、心地よさを求め生きる。それを求めるとき、一人でなく、自分を取り巻く人達とそれぞれの得意を出し合って、喜びを分かち合い悲しみをなぐさめあって幸福、心地よさを得ていく。

もちろん、住む人・支える人、同じラインの立ち位置で。

自主的に自分ができることを提供することで、する人、受ける人双方で喜びが生まれる。喜びは感謝になり、提供してくれた人と同じ様に提供していきたいと思うようになる。

■周辺環境と地域性

COCO 宮内は神奈川県川崎市中原区の武蔵小杉からバスで 10 分、徒歩 3 分の場所にあり、付近は閑静な住宅地になっている。近隣には郵便局、スーパー、コンビニ、医院、信用金庫があり、生活には困らない利便性の高い場所である。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

2004 年 サポーターを増やし、仕事を分担した。
運営者にかかる負担が少なくなり、運営が順調になった。

2009 年 契約書を変更
賃貸借契約とサービス契約を切り離した。

2017 年 入居一時金を変更
入居促進のため、3 パターンの入居金を選択できるようにした。

■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）

日常生活の中で、昼食はライフサポーターと一緒に食事をとり、見守りとともに話し相手となり情報提供の場になっている。必要な場合は夕食の前などに情報提供をすることがある。

居住者の自己選択、意向反映を尊重している。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

夕食は居住者が一緒に食べることになっている。夕食の時間は傾聴の人が入る場合もあり、居住者間の会話を促進している。また、新年会・クリスマス会が毎年、入居者間懇談会・食事会・映画会・防災訓練などが定期的に行われている。新しい入居者が入ったときは歓迎会を行っている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

- ・COCO 湘南型グループリビングを特徴づけるアトリエと呼ばれる地域に開放されたスペースがあり、趣味の教室が行われている。趣味の教室は年間 2500 人の参加があり、居住者は自分で選択し積極的に趣味の教室に参加している。
- ・コミュニティカフェが併設されており、平日日中にランチやお茶を提供している。居住者は、ランチは地域に開放されたコミュニティカフェで一般客とともに食べている。
- ・地域住民の参加もある敬老会やお茶会などの行事が毎年開催され居住者も参加している。サポートメンバーの多くは近隣住民である。

■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）

- ・入居の動機は人によって様々である。病気を機に入居した人、有料老人ホームの管理下に置かれる生活が嫌で入居した人、静かで自由な環境を求めてきた人等。
- ・年齢層は 60 代から 90 代と幅広い。性別は居住者 9 人のうち 8 人が女性である。
- ・介護ニーズは、要介護Ⅱが 1 人、要介護Ⅰが 1 人、要支援が 5 人で、それほど高くはない。
- ・運営者は、運営者、スタッフ、地域住民、居住者の対等な関係性を目指している。
- ・専門のケアがない住まいであるため、認知症がひどくなったり、介護度が高くなると、地域の信頼できる施設を紹介している。

■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）

- ・食事作り、掃除、ライフサポート、趣味の教室、地域交流、会計・事務、理事会などに関わる人は約 40 人。
- ・スタッフの多くは運営者やメンバーのロコミで集まっている。
- ・年齢層は 30 代から 70 代と幅広い。

■運営して良かった点と課題

運営して良かった点は、17 年経過して感じる事は、この取り組みにより仲間との充実した日々が得られている。そしてこれは生きがいにつながっている。

課題は、どんなにシステムを完全にしても、生身で全体をまとめていく人が必要。

その人材を得るためには意志のある人を生み出すように活動していく事が大切。

■小規模共同居住を運営しようとする人へのアドバイス

住んでいる人の生活を共に考えていくその覚悟があるかどうかである。

■考察

グループリビングは居住者が自由で安心感のある暮らしを実現するとともに地域交流を豊かにすることを目指している。そして、多くのグループリビングに地域交流を促進するために地域交流スペースがつけられた。COCO 宮内も同様に地域交流スペースを拠点に趣味の教室等を活発に行っている。

私は、地域のつながりは、その地域交流スペースに来た地域住民と居住者が趣味などを通してつくるのだらうと考えていた。もちろん、実際に趣味の教室やイベントなどでつながりは生まれている。一方で、グループリビングを支える働き手が地域のつながりをつくるという視点で考えたことはなかった。しかし、2018年度に行ったCOCO 宮内の研究では、働き手につながりができ、その関係性は地域交流に参加している住民よりも強く、それが地域コミュニティのレイヤーの1つになっていることが捉えられた。

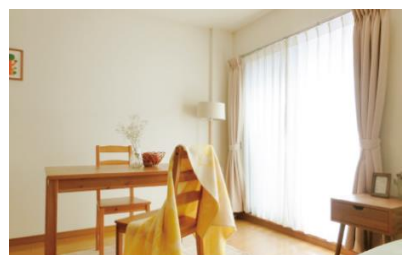
COCO 宮内の居住者には、近隣の人はいない。地域になじみのない入居したての人達は、他の居住者や近隣地域からやってくる働き手のネットワークの中で地域になじんでいると思われる。運営者は、運営者、働き手、居住者が対等な関係性を持つことをベースにしている。それが関係していると思われるが、居住者が働き手を誘って散歩や山登りなどに行くことが自然に行われていた。また、働き手は人数が多くシフト制なので毎日様々な働き手が住まいに出入りしている。そのようなシステムの中で、居住者は自分の話しやすい働き手を見つけておしゃべりをしたり、相談などを行っているが、逆に居住者が働き手の相談に乗ったり、働き手を励ましたりすることもあるという。居住者が施設にはない普通の暮らしができているのは、働き手がグループリビングの中に地域を運んでいるからだと考えられる。



外観



玄関



居室



ダイニング・キッチン



テラス



和室（お茶会）



消防訓練



アトリエ（作品展示）

(株) コミュニティネット ゆいまーる神南

所在地	愛知県名古屋市港区木場町 6-18
アクセス	名古屋電鉄常滑線 道德駅から徒歩 15 分 (1200m) 市営バス 南陽通五丁目バス停から徒歩 3 分 (240m)
母体となる法人が行っている事業	有料老人ホーム及び共同住宅の企画及び運営等
法人全体の従業員数と年間売上 (2017 年度)	220 人、1,373,907 千円
法人の開設時期	1998 年 (平成 10 年) 6 月 24 日
住まいの開設時期	2018 年 11 月
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	－
構造・階数・新築または既存改修等	RC 造・14 階建の共同住宅の一部、既存改修
居室戸数・居室面積	第一期 17 戸・第 2 期 20 戸・65.52 ㎡
居室設備	台所、洗面所、浴室、トイレ、クロゼット、緊急通報装置
共用部分の部屋等	－
防災設備	火災報知器
併設施設	フロント、コミュニティスペース “わらわら広場”
入居契約の形態	賃貸方式
支払い方法及びその金額	(毎月払いの場合) 入居時敷金・家賃 2 か月分、家賃 63,000 円～79,200 円、生活サポート費・一人の場合 35,000 円、二人の場合 42,000 円 (消費税抜き) * 家賃一括払いもあり (18 年均等償却)
土地建物所有と事業者の関係	ビレッジハウスが所有する住戸を 30 年間の定借
状況把握、生活相談提供者	自ら実施
食事サービス提供者	実施していない
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	
日中の配置人員数と配置時間	2 人程度、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	2 人
入居条件	入居時は自立
開設時から現在までの居住者数	3 人
現在の居住者の年齢層	70～75 歳
現在の居住者の要介護度	要支援 1 1 人

■法人の設立経緯

(株) コミュニティネットは、前社長の高橋英與氏が 2006 年に設立した企業である。高橋氏は 1987 年に (株) 生活科学運営を立ち上げたが、これを売却して新たな事業に取り組んだ。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

(株) コミュニティネットは、東京都において UR 賃貸住宅の空き室を利用した「分散型サ高住」という新しい形態のサ高住「ゆいまーる高島平」の運営に取り組んだ(住棟全体 121 戸のうち最終的に 42 戸)。この経験をもとに、名古屋で取り組んだ 2 例目(全体では 3 例目)の分散型サ高住が「ゆいまーる神南」である。なお、名古屋の 1 例目は引き続き紹介する「ゆいまーる大曽根」である。

■住まいのコンセプト

「最期まで自分らしい暮らし」、「広いお部屋で、のびのび暮らす」などのキャッチフレーズが使われており、60 ㎡以上 8 万円未満という費用で住める点が特徴の一つである。分散型サ高住であるため、いろんな世代と一緒に普通の感覚で暮らせる。また、200 ㎡もの広さを持つコミュニティスペース“わらわら広場”で居住者間の交流を行うことができる。

■周辺環境と地域性

徒歩 3 分以内に、スーパー、コンビニ、スポーツジム、温泉施設があり、とお兼内には喫茶やレストラン等が多数ある利便性の高い立地。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

2018 年 11 月に 17 戸が第 1 期としてオープンし、2019 年 4 月に 20 戸が第 2 期オープンの予定となっている。

■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）

地域のサービスを活用して、自分らしい暮らしをできるだけ継続できるようにしている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

朝 9 : 30 ラジオ体操を行いその後、お茶のみ。

健康マージャンは男性が優しく教えている。一緒に雀荘にも行く。

ニットカフェ、絵手紙の会など、好きなもので集まっている。

運営側はやりたいことを聞きながら、そのような場をつくるようにしている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

高齢者限定の住まいではなく、集合住宅に分散されているため、多世代の中で暮らすことができる環境にある。

■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）

年齢層は70～75歳で入居時は原則として自立が条件である。まだオープンして間がなく、統計的なデータは得られていないが、大曽根と同様の傾向であるとすれば、一人暮らしが85%程度、男女比は1対4程度になると考えられる。

■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）

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

前年度に紹介した分散型サ高住「ゆいまーる高島平」が好評であったことを踏まえて、大規模住棟で空き室が一定程度発生しやすい状況にある公的性格をもつ賃貸住宅を定借で借り上げ、リフォームを行って、サ高住（見守り・相談サービス付き）で貸し出すというビジネスモデル。独立した住戸とフロントスタッフとの関係、コミュニティスペースにおける居住者間（ときには居住者以外の人々との）コミュニケーションから生まれる独立した暮らしと安心感を評価する人たちが選択している。

■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にとって3つめの分散型サ高住である「ゆいまーる神南」は、先行する2例とは異なる点がある。一つは、分散型サ高住が入っている住棟「ビレッジハウス木場タワー」が旧雇用促進住宅であり、現在は民間が所有する建物である点である。これに対し、「ゆいまーる高島平」はURの賃貸住宅、「ゆいまーる大曽根」は愛知県住宅供給公社の賃貸住宅内の住戸の定借であり、いずれも公的賃貸住宅の一部を利用したものである。旧雇用促進住宅は、ソフトバンクグループの投資会社フォートレス・インベストメント・グループ傘下の全国民間賃貸サービス合同会社が、入札にかけられた3,000棟弱全てを取得し、ビレッジハウス・マネジメント会社が運営を行っている。年齢・職業・国籍を問わず入居できる低価格賃貸住宅を特徴としており、全国各地で管理運営する住戸の一部をセーフティネット住宅として登録するなど、住宅確保要配慮者の受け皿にもなろうとしている。こうした住宅経営の方向性が(株)コミュニティネットの方向性と合致したことで「ゆいまーる神南」が誕生したと言えるだろう。ビレッジハウスは、管理戸数が10万戸以上と膨大であることから、今後も分散型サ高住を受け入れていく可能性がある。

「ゆいまーる神南」の特徴の2つめは、先行する2つの分散型サ高住と同様のリフォームを行ったタイプSだけでなく、リフォームのコストを抑えたタイプJを初めて供給したことである。「ゆいまーる高島平」と「ゆいまーる大曽根」では、住戸全体を床上げして完全バリアフリー化を行っているが、タイプJは床上げを行わず、間仕切り変更も最小限にして和室も残している。これによって、同一面積の住戸の家賃は、タイプSが7万7,700円～7万9,500円であるのに対し、タイプJでは6万3,000円～6万4,200円に設定できている。これは定借の賃料が、先行する2例よりも低く契約できているためではないかと推測されるが、これによって新しい需要層を開拓できたのかが注目される。



外観



コミュニティスペース (イメージ図)



タイプJ (リフォーム少) の隣接する居室



タイプS (リフォーム多) のLDK

* 外観とコミュニティスペースの写真・イメージ図は (株) コミュニティネットのHP から転載。 <https://yui-marl.jp/jinnan/>

(株) コミュニティネット ゆいまーる大曾根

所在地	愛知県名古屋市北区山田二丁目 11 番 62 号
アクセス	JR 中央線大曾根駅から徒歩 15 分 地下鉄名城線平安通駅から徒歩 10 分
母体となる法人が行っている事業	有料老人ホーム及び共同住宅の企画及び運営等
法人全体の従業員数と年間売上（H27 年度）	220 人・1,373,907 千円
法人の開設時期	1998 年（平成 10 年）6 月 24 日
住まいの開設時期	2017 年 10 月
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	－
構造・階数・新築または既存改修等	SRC 造・11 階建・既存改修
居室戸数・居室面積	70 戸・49.95 ㎡
居室設備	キッチン・洗面台・浴室・トイレ・クロゼット、緊急通報装置
共用部分の部屋等	－
防災設備	火災報知器
併設施設	フロント
入居契約の形態	定期建物賃貸方式
支払い方法及びその金額	入居時敷金 家賃 2 か月分・家賃 63,600 円～77,700 円・ 生活支援費 一人の場合 35,000 円、二人の場合 42,000 円（消費税抜き）
土地建物所有と事業者の関係	愛知県住宅供給公社所有の住宅を 20 年間の定借
状況把握、生活相談提供者	自ら実施
食事サービス提供者	実施していない
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	
日中の配置人員数と配置時間	2 人程度・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	2 人
入居条件	入居時は自立が望ましい
開設時から現在までの居住者数	－
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、前社長の高橋英與氏が 2006 年に設立した企業である。高橋氏は 1987 年に (株) 生活科学運営を立ち上げたが、これを売却して新たな事業に取り組んだ。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

(株) コミュニティネットは、愛知県住宅供給公社から、11 階建の賃貸住宅 2 棟（合計 240 戸）が並立し、その間に平屋建の約 1,000 m²のスーパーがテナントとして入るという形式の建物に関して、スーパーが撤退した後の利用について相談を受けた。賃貸住宅部分には空き住戸も少なくなかったため、UR 賃貸住宅の空き室を利用した分散型サ高住「ゆいま〜る高島平」の経験を活かして、同様の分散型サ高住供給とその居住者および地域の既存の居住者が利用できるコミュニティの場をつくることを考えた。

コミュニティの場づくりは、上記のコンセプトを実現するための研究会を開催するなかで、NPO 法人 わっぱの会が手をあげてくれた。わっぱの会は、障害者支援に幅広く取り組んできた実績があり、名古屋近郊の津島市で「資源カフェ」の活動を行っていた。この活動をベースに、大曽根の居住者のニーズ把握も踏まえながら展開したのが「ソーネ OZONE」である。ここには、リサイクルのための資源回収場所やパンの販売、カフェ、セミナーホールなどが作られ、居心地のよい空間になっている。

■住まいのコンセプト

「子どもから高齢者まで、障がいがあっても最後まで暮らせるまちづくり」をコンセプトにしている。分散型サ高住の住戸仕様は高島平などと同様であるが、「ソーネ OZONE」があることによって、他にはない様々な参加の機会が得られる点に特徴があり、コンセプトの実現を可能にしている。

■周辺環境と地域性

名古屋中心部には 30 分以内でアクセスできる。徒歩 10 分（636m）の地下鉄名城線平安通駅から栄駅へは 10 分、徒歩 12 分（936m）の JR 中央本線「大曽根駅」から「名古屋駅」までは 12 分と利便性に優れている。また、周辺は住宅地であるが、様々な便利施設に恵まれている。

■運営の変遷（運営の変更点とその理由等）

並列する 2 棟計 240 戸の住宅のうち、第 1 期として 2017 年 9 月に 40 戸をオープンさせ、さらに 2018 年 7 月に第 2 期工事で 30 戸をオープンさせた。

■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）

地域のサービスを活用して、自分らしい暮らしをできるだけ継続できるようにしている。

■居住者間のつながりを形成するための配慮

フロントのスタッフと生活コーディネーターがベーシックな役割を果たしているが、「ソーネ OZONE」

があることによって、居住者間だけでなく、地域の人々との交流を可能にする機能が備わっている。

■居住者と地域とのつながりを形成するための配慮

「ソーネ OZONE」がその役割を果たしている。

■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）

年齢層は 70 代後半が最も多く、一人暮らしが 85%程度、男女比は 1 対 4 程度である。

■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）

昼間の時間帯は常時 2 名が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 の居住者インタビューのなかに、ゆいまーる大曽根だからこそできる暮らし方の事例がある。女性の一人暮らしの事例で、その方は入居してから、ソーネ OZONE のなかにあるソーネカフェのキッチンのスタッフ募集に応募し、週に 3 日働いている。ゆいまーる高島平の記事を読んで、名古屋にもこんな住まいがあるといいなと思っていたところ、ゆいまーる大曽根ができたことから、子どもが独立して夫婦でくらしていた戸建から転居した。といっても、現在はまだ夫が戸建で暮らしていて、週に 3 日そこに通っている状態だという。この事例は、ソーネ OZONE と一体となったサ高住供給を実現できたことによって生まれたものだと考えられる。その意味で、運営者の期待した形の暮らしが実際に実現されている好例であると言える。

愛知県住宅供給公社が運営する賃貸住宅は 1975 年の建設であり、45 年が経過している。このため、（株）コミュニティネットが締結している定期借家契約の期間は 20 年となっており、その後のことは不確定である。おそらく 10 年程度が経過したところで、供給公社が建物を長寿命化させる方針とるのか、建替えか、あるいは廃止かといった方向性が見えてくるだろう。それに応じて、定借の契約の延長か終了かも見えてくることになるだろう。

■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

現在、(株)コミュニティネットが運営する分散型サ高住は3ヶ所ある。分散型サ高住の住戸を内包する大規模集合住宅の所有者は、UR、地方住宅供給公社、旧雇用促進住宅の譲渡を受けた民間企業とそれぞれ異なるが、コミュニティネットは各住戸を定借で借り受け、バリアフリー改修を行い、フロントを置いて日中の見守り・相談サービスを提供（夜間はセコムが緊急対応）するというサービスをつけて貸し出すという仕組みは共通している。異なるのは、サ高住入居者と地域コミュニティを結びつけるスタイルである。別の言い方をすれば、共同性のベースをどのような空間を前提に、どのような運営方式でつくりあげるかに関してバリエーションがあるということである。

高島平と神南は、(株)コミュニティネットが運営するコミュニティ・スペースがある。高島平はフロントと連続した空間であり、多目的スペースという位置づけである。神南はフロントに近いが別の区画として用意され、面積も200㎡と大きく、集会室、小集会室、防音設備のある娛樂室、ウッドテラスなどがある。神南は高島平よりも多種類の活動を受け止めることができるが、活動をコーディネートする人材が必要になる可能性がある。調査時点では内装工事中であり、2019年4月末に完成の予定である。今後、どのような仕組みで運営されていくかが注目される。

大曽根はこれらとは異なり、(株)コミュニティネットが直接運営する形ではないコミュニティスペース「ソーネ OZONE」がある。経緯の項目で述べたように、これを運営するのはNPO法人わっぱの会である。わっぱの会のように実績と実力を有する運営者が登場したことによって、分散型サ高住はその魅力を大きく高めたと言えるだろう。ただこれは偶然ではなく、(株)コミュニティネットがスーパー撤退後の空間利用に関して住宅供給公社から相談を受け、研究会を組織して様々な可能性を探るという行動をとったからこそ実現できたと考えられる。ここに大きなヒントがある。

■写真



外観



LDK



ソーネカフェ



ソーネカフェの食事



ソーネカフェで働く居住者

*LDKの写真以外は(株)コミュニティネットのHPから転載しました。 <https://yui-mar1.jp/ozone/>

令和元年 9 月

公益財団法人 JKA 平成 30 年度公益事業振興補助事業
2018 年度
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Ⅱ シンポジウム・調査報告編

発行 NPO 法人暮らしネット・えん
埼玉県新座市石神 2-1-4