

豊能町 高齢者住宅開発プロジェクト 検討報告書

平成 25 年 4 月

豊能町 高齢者住宅開発プロジェクト

目次

第1章	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	3
第2章	プロジェクトから見えてきた高齢者住宅の必要性・・	4
第3章	アンケートから見えてきた高齢者住宅の必要性・・	5
	① 回答者 基本データ	
	② アンケートデータの分析結果	
	③ アンケートから見えてきたもの	
第4章	豊能町に求められる高齢者住宅とは・・・・・・・・	8
	① 私たちの考える高齢者住宅の基本的イメージ	
	② 豊能町ならではの具体的な高齢者住宅のイメージ	
第5章	施設整備の方法や試算及び検討・・・・・・・・	13
	① 当初は空き家の改修整備を検討	
	② 新築整備での検討	
	③ 家賃や入居金などの設定について	
第6章	高齢者住宅整備の実現に向けて・・・・・・・・	15
	① 建物全体のイメージ	
	② 居室のイメージ	
	③ 整備に至るまでの今後の道のり	
第7章	本プロジェクトの活動報告・・・・・・・・	18
第8章	最後に・・・・・・・・	20

第1章 はじめに

「福祉」をテーマに、地域住民と福祉職員との対話を広げようという取り組みが、豊能町で平成22年1月に始まりました。本報告書の作成を進めた高齢者住宅開発プロジェクトも、この福祉カフェから派生した活動です。福祉カフェでの議論を発展すべく、企画実践型のプロジェクトとして、本プロジェクトが生まれるに至りました。福祉カフェの参加者から寄せられた「思いや議論だけでは駄目で、実践が伴わなければならない！」との声が、このプロジェクトの原動力となっています。プロジェクトの中での検討会では、地域住民と福祉職員が様々な自己の経験を通じた対話を重ねながら、いつまでも安心して、豊能町内の高齢者が暮らせるための方策を考え抜きました。本プロジェクトの活動目的を以下に記載いたします。

本プロジェクトの活動目的

- ①平成25年3月を目途に、地域で必要な高齢者住宅像を明示すること
『高齢者住宅開発プロジェクトの検討報告書』の作成
- ②高齢者住宅の必要性を啓発する活動の実施
アンケートの実施、報告書の配布および周知
- ③その他、高齢者住宅開発に関する情報交換
高齢者住宅の先進事例の紹介、新たなアイデアなど

この「高齢者住宅開発プロジェクト報告書」は、全9回のプロジェクト活動と、福祉カフェ参加者への問いかけを通して作成されました。介護保険制度やその他の福祉制度をベースに考えるのではなく、地域住民や福祉職員が日ごろに感じる困り事や不安といった高齢者の暮らしの目線から、「どのようにすれば、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるか？」という問いを立てながら進めてきました。そこで見えてきた結論は、「高齢者住宅」の必要性の再確認でした。本プロジェクトの議論で見えてきた「誰もが住み慣れた自宅でいつまでも暮らし続けるためにはどうすれば良いか？」という問いへの答えについて、ここにご報告いたします。

豊能町 高齢者住宅開発プロジェクト メンバー一同
(順不同・敬称略)

稲葉稔彦 金星孝祐希 金星玖見 中井幸子 工藤富子 阿山幸恵 福富悦
小林修 井口仁 尻操 前川幸子 武内貴代 牧野美和 吉本慶史 橋本優馬 園田裕紹

第2章 プロジェクトから見えてきた高齢者住宅の必要性

誰もが住み慣れた自宅でいつまでも暮らしたいと考えています。しかし、この事の大切さや難しさを普段から意識している方は、ほんの僅かではないでしょうか？それは自宅で暮らし続けられることを、私たちが当たり前のように思い込んでいるからでしょう。しかし現実には、住み慣れた家を離れることは、決して希な事ではありません。プロジェクトの議論の中でも、地域で暮らし続ける事を望んでおられながらも、地域を離れざるを得なくなった方々の事例が寄せられました。寄せられた事例とは、表1のようなものでした。

表1 地域を離れざるを得なかった事例

Aさん	独り暮らしのAさん、脳梗塞で倒れたものの、幸いにも手足に軽いしびれが残る程度で今まで通りに生活が出来るので、住み慣れた家に戻りたい。しかし、町外居住の息子さんは発作がまたいつ起こるか心配なので、母を説得し息子さんの家で同居することにした。住み慣れた町内に介護サービス付き住宅があれば・・・。
Bさん	配偶者を亡くし、一人暮らしとなったBさんは先行きに不安を感じ転居することになった。友達がいる地域での暮らしを望んでいたが、町外の有料老人ホームで暮らす事になった。豊能町に有料老人ホームがあることを強く望んでおられた。
Cさん	医者知らずの元気者のCさん、老人会活動も活発にしておられたが、関西在住の息子さん一家が九州へ転勤引っ越しとなった。Cさんは今まで通りの独り暮らしを主張されたが、息子さんが80歳を越えられたCさんの将来が心配で、「言うことを聞かないなら、もう知らん。一緒に来ないなら面倒は見れん。勝手にせよ」と怒ってしまい、Cさん泣く泣く町を離れて行った。もしサービス付き高齢者住宅があれば・・・。

本プロジェクトでは、これらの事例から、高齢者にとって地域で暮らし続ける事を阻害している要因が、どのようなものかを考えるようになりました。それは、「何かあった時にどうしよう」といった不安や孤独感です。これらの不安や孤独感を解消するには、人と人とのつながりが、いかに身近にあるかにかかっています。例えば、体調が少し悪い時に、何気に相談できる人や、顔色を見て体調の安否を気遣ってくれる人のことです。

家族とまではいかないまでも、お互いに支え合い気遣いあえる仲間がいれば、家族や自分自身の不安や孤独感が和らぐように思います。実際にこの仲間の存在は、これまでのそれぞれの方々が築いてこられた財産だと言えます。地域に埋め込まれた「人と人とのつながり」という財産を、上手く取り込める施設として、本プロジェクトでは、高齢者住宅の必要性を感じるようになりました。

第3章 アンケートから見えてきた高齢者住宅の必要性

平成24年7月の祥雲館カフェでのプロジェクトの中間報告とともに、地域住民の地域で暮らし続ける事についてのアンケートを実施しました。本アンケートは、単なるマーケティング活動ではなく、高齢者が地域で暮らし続ける場の大切さについて、皆が考え、その思いを共有することも目的の一つとして加えて実施しました。今回のアンケートの500件近い回答数からも、改めて高齢者住宅への住民の関心の大きさを感じました。主なアンケート分析結果をこの章では紹介したいと思います。

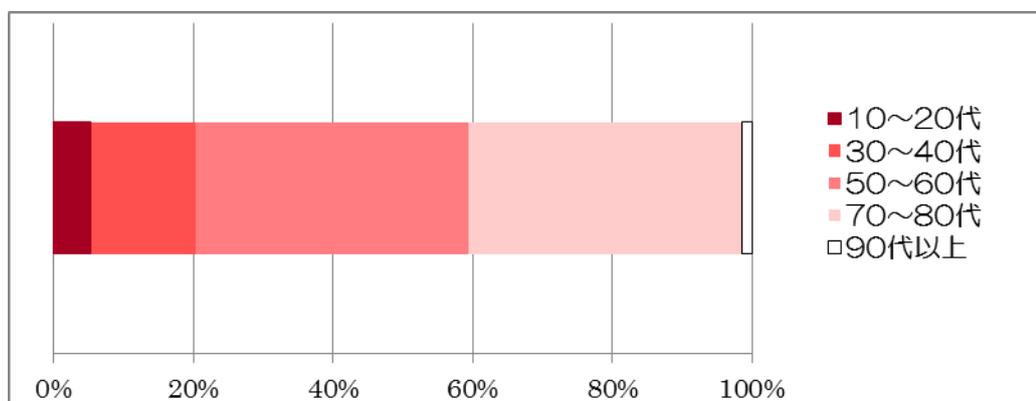
①回答者 基本データ

アンケート回答総数

男性	165
女性	301
無回答	7
合計（総数）	473

回答者 年代層

10～20代	5.3%
30～40代	14.8%
50～60代	38.9%
70～80代	38.9%
90代以上	1.5%
無回答	0.6%



※有効回答からグラフを作成

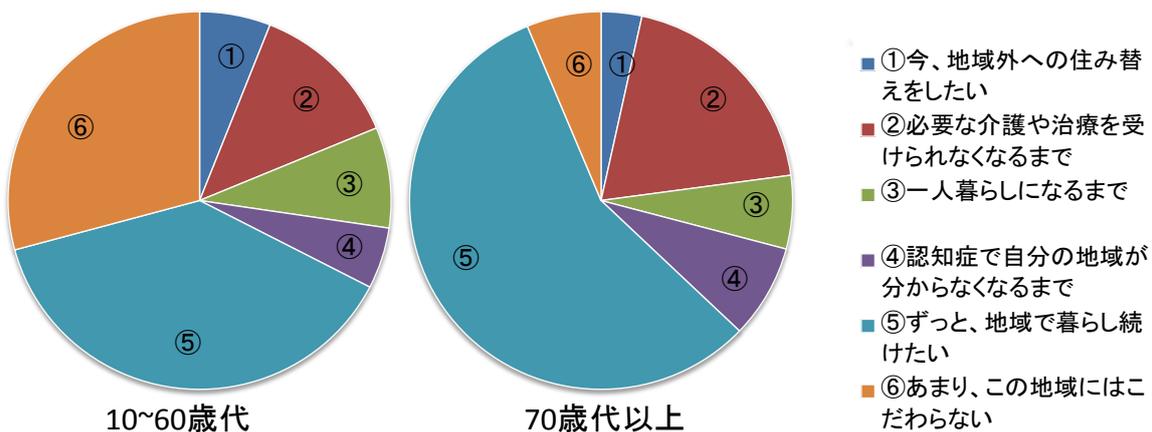
②アンケートデータの分析結果

地域で暮らし続けることへの思いは、世代間で大きなギャップがある

有効回答の概ね75%の方々が、地域で暮らし続ける事を望まれている一方、25%の方々は、暮らす地域にこだわらないという回答でした。下のグラフでは、年齢層が上がるにつれて、急激に地域で暮らし続ける事を希望される方が増える事を示しています。これらの世代間のギャップは、世代間の思いの違いを相互に理解し合う事への大きな障壁を意味します。「皆が地域で暮らし続ける事を支え合うまちづくり」に向けての大きな課題と考えます。

このデータは地域で暮らし続ける事を望む思いを、世代間で共有する必要があることを示しています。高齢者は、自分の暮らす場についての意志を、周囲の家族に早めにかつ明確に伝えておく必要があると言えます。高齢者住宅への早めの住み替えの要望も、このような意志の表れとも考えられます。

いつまで地域で暮らすことを希望しますか？



高齢者住宅整備は、豊能町で強く求められている

今回のアンケートの集計数は、目標値の333件を大幅に超える結果となりました。これは、ひとえに地域住民の中で、高齢者住宅に関する関心の高さを如実に示すものと考えられます。また、今すぐ住み替えを検討されている方が473名中22名の方がおられ、地域住民にとって、高齢者住宅が豊能町内に存在しないことは喫緊の切実な問題であることがわかりました。今回のアンケートは簡易なものではありますが、「地域で暮らし続ける場」の構築にとって、高齢者住宅は必要不可欠なものであることが明らかとなりました。

高齢者住宅の利用に至る理由は、人によってバラバラである

高齢者住宅を利用するに至る理由についての設問の答えは、どの回答についても大きく偏ることなく、一様に分布する傾向が見られました。これらのことから、高齢者住宅についての整備は、様々な利用者の利用目的（配偶者の介護、一人暮らし、早めの住み替えなど）に耐えうる多目的なものにすることが求められている事がわかりました。

また、高齢者住宅に住む形式については、大きな額を入居一時金として支払う方式ではなく、月々の支払となる賃貸方式を求める声が大いことが分かりました。低予算を求める声が大勢を占める一方で、高齢者住宅に高い機能を求めることを理由に、ある程度の負担を覚悟される声も一定数ありました。

社会や地域との関係性を保てる機能が、高齢者住宅には必須

高齢者住宅に求められる機能として、圧倒的に「日用品の買い物ができる場」を求める声が大きかったと言えます。これは、介護が必要になっても、社会や地域とのつながりを大切にしたいという思いから来るものだと考えます。自由記述の欄には、「家族」とのつながりについても、高齢者住宅の機能に加えることを求める声もありました。

男性の回答では、女性の回答と比べて、社会へのつながりよりも、住む部屋の機能を重視する傾向がみられました。このことから、男性高齢者が部屋に閉じこもらず、社会とつながり続けられるような工夫が、高齢者住宅には必要と考えます。

高齢者住宅に求める機能（全体）

1位	①日用品の買い物をできる場所が近い
2位	⑤かかりつけの病院が近い
3位	⑧住む部屋が充実している

かかりつけ医や介護事業所との距離が現実的な問題

60歳以下の世代の地域住民が高齢者住宅に求める機能には、「医療」を求める声が大きかった一方で、70代以上の高齢者では、「介護事業所」を自宅の近隣に求める声が大い事が明確となりました。近隣の介護事業所の存在が、高齢者に地域で暮らし続ける安心感を与えていると言われています。このことから、介護の場が地域から隔離された場所にあるのではなく、住宅地内での立地といった地域に根ざしたものであるべきことが伺えました。

高齢者住宅に求める機能

	10～60歳代	70歳代以上
1位	①日用品の買い物をできる場所が近い	①日用品の買い物をできる場所が近い
2位	⑤かかりつけの病院が近い	⑤かかりつけの病院が近い
3位	⑧住む部屋が充実している	②介護サービスの事業所が近い

③アンケートから見てきたもの

今回のアンケートは簡易なものではありますが、「地域で暮らし続ける場」の構築にとって、高齢者住宅は必要不可欠なものであることが明らかとなりました。また、地域で高齢者が暮らし続けるためには、介護サービスの提供だけではどうにもならない部分があり、人と人とのつながりや気に掛け合える仲間の存在が重要であることがわかりました。

第4章 豊能町に求められる高齢者住宅とは

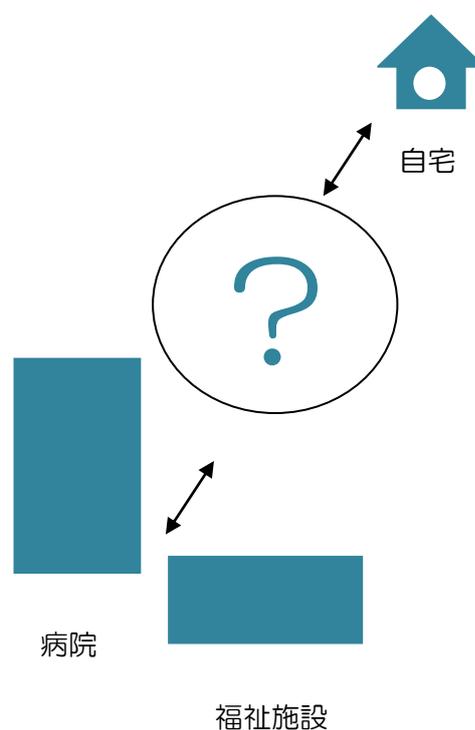
自宅から離れざるを得なかった事例やアンケートの回答と真剣に向き合い考えた際に、ひとつの暮らし方のイメージが見えてきました。それは、地域の高齢者同士が支え合って暮らせる場としての「長屋」のようなところがあれば、この豊能町の高齢者が、より住み慣れた場所で暮らし続ける事を可能にするのではないかという考えです。そこで過去の日本のあちこちでよく見受けられた「長屋」の良さをヒントに、高齢者住宅のイメージを広げていきました。

①私たちの考える高齢者住宅の基本的イメージ

高齢者住宅とは、地域の高齢者が地域の中で、皆が支え合って暮らし続けることを目的とした、高齢者用の『長屋』をイメージしています。この住宅では、一般的な住宅よりも緊急通報装置の設置や段差解消やトイレや浴室を広くするなどの工夫によって、高齢者が、自立した生活を維持しやすく、介護も受けやすい構造になっているものです。

介護や医療が大幅に必要になり、自宅で暮らし続ける事が困難になった際に、自宅と施設や病院との中間の住宅群として機能します。また、友達と近隣で暮らすことや、老老介護世帯のサポートも可能になるかもしれません。

本検討会での『長屋』とは、玄関やトイレなどが、共同のものではなく、それぞれの方々のプライベートが尊重されつつ、それでいて周囲との交流が進みやすくなるような工夫（リビングや菜園スペースなど）がなされた住宅群です。



②豊能町ならではの具体的な高齢者住宅のイメージ

本プロジェクトでは、地域住民や介護の現場を携わる者の手によって、「豊能町らしい高齢者住宅」を作りたいと思うようになりました。その上で、次の4つの視点から考えることとしました。

豊能町住民の特徴から考える

豊能町独自の高齢者住宅を考えるに際して、「豊能町の住民の特徴とは？」という問いについて、プロジェクトで検討しました。この問いに対するプロジェクトメンバーからのコメントをまとめたものが表2です。そこで見てきたものは、住民の個々の意識が高く、地域住民が自立的に行動しようとする風土が豊能町にあることが浮かび上がりました。

これらの個々の住民の嗜好（芸術・音楽・速読・学問・詩吟・マージャン）を尊重するためには、広めの居室スペースは必要不可欠であると考えられます。また、アンケートで高齢者住宅の入居理由や活用方法も様々だったことから、同様の結論が導かれます。

表2 プロジェクトメンバーからあがった豊能町住民のイメージ

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・マイホーム志向の方が多い・サラリーマンの町とも言えるのではないか？・知識の向上を目指す人が多い・向上心が豊富な町（芸術・音楽・速読・学問・詩吟・マージャンなど）・西公民館・中央公民館の文化活動が活性化している・スポーツに熱心な人が多い |
|---|

地域で暮らし続けたい理由から考える

プロジェクトでは、地域で暮らし続けたい理由についても、着目しながら検討しました。この理由の多くは、暮らしている地域への愛着感と言えます。この愛着感は周囲の人とのつながりや物とのつながりの中で醸成されています。例えば、自分の子どもが通った保育園や学校などからは、無意識であっても安心感や自身の存在価値を確かめる力があると言えないでしょうか。スーパーで買い物をしていると知人に出会うという出来事が、普段は無価値に思えても、いざ自分がこの地域で暮らせなくなる事を意識すると、とたんに出会えた事に喜びを感じるのもこの愛着感が意識化されたことによると考えられます。

これらのことから、地域の人や物は思い出の宝庫とも言えるでしょう。そのため、入居される高齢者の外出を促進する工夫が重要です。住宅の近隣にバス停などがあることも望まれますし、独自の巡回バスのようなものが必要とも考えられます。容易にアクセス可能になることが求められる場所として、公民館やスーパー、シートス、ユーベルホール、図書館などが考えられました。また、人や物とのつながりを大切に考えれば、巡回バスの車窓からは、桜並木や学校等も見える事が必要でしょう。無意識であったとしても人や物とのつながりが、高齢者の孤独感を和らげ、安心感を与えてくれる重要な要素だと考えます。これらを結ぶ工夫こそが高齢者住宅には必要であると考えます。

利用される方々からのイメージから考える

介護が必要ない高齢者から、介護が必要な高齢者までが入居できる施設こそが、地域で暮らし続ける事を可能にする住宅像であると言えます。この事からも、自立した生活が営みやすいようにバリアフリーを徹底することや、トイレや浴室など介護を受けやすいように工夫すべきと言えます。様々な利用に耐えうる想定で進めて行くべきと考えます。表3は、利用別に想定されるイメージをまとめたものとなります。

表3 利用のタイプ別による高齢者住宅での生活イメージ

利用のタイプ	生活イメージの例
自立型	自由に外出できることから、路線バスや施設の巡回バスを活用し、今まで通り公民館や図書館へ通う。買い物にも定期的に通う。食事は自炊するが、昼食のみ共同の食堂で食べる。介護が必要な隣人の定期的な見守りをしてくれている。自宅を引き払い、持物のほとんどを処分し、思い出に残る品のみを部屋の調度品として飾っている。
配偶者の介護型	50㎡の居室（二人部屋）で生活する。介護が必要な夫は、普段は週4日程、デイサービスに通いながら、夜間の排泄の介護は、外部のヘルパーサービスも選択できる。食事は妻の体調次第で、3食とも共同食堂で食べる場合もあれば、全て自炊する場合もある。居室には遠方の家族が泊まれるスペースがある。今後の夫の状態によっては契約を解約し、妻が自宅に帰り、介護が必要な夫は施設入所する事も検討している。一時的な生活スタイルとして選択している。
要介護型	自己決定ができるため、近隣の家族に引き取られるのではなく、地域での高齢者住宅での生活を選ぶ。定期巡回と随時対応型ヘルパーサービスを活用し家事援助を受けている。心疾患や転倒のリスクがあるため、緊急コールの機器は命綱そのものである。誰かとながっていたいという希望や本人も遠方の家族も孤独死を避けたいという思いから、自宅よりも高齢者住宅での生活を選んだ。自宅は、残しながら、高齢者住宅でのターミナルケアを希望している。
認知症型	<p>初期の認知症がありながら、これまでの高齢者住宅での暮らしが長かったため、部屋や周囲の人間関係の見当識は保っている。周囲の利用者とのトラブルも時折ありながらも、何とか見守られながら、暮らす事ができている。毎日、認知症デイサービスに通い、夜間は併設の介護事業所からの定期巡回のサポートを受けて暮らせている。朝食と夕食については、ヘルパーの家事援助を受ける。</p> <p>家族が近隣に住んでおり、適度な距離感を保つ事ができることに、大変喜んでいる。しかし、必要な介護サービスがかさみ介護保険の限度額を超えるため、大きな自費負担が発生している。</p>
セカンドハウス型	子どもがおらず妻にも先立たれ、将来の介護が必要になる事を見据えて、別荘的に利用している。月のうちの半分程度を高齢者住宅で暮らしている。高齢者住宅で開催される2週間に1回の全員での昼食パーティーや定期的で開催されるイベントには、必ず参加するようにしている。食事や洗濯のサービスは、気が向いた時や体調が悪い時に利用する。部屋には調度品が並び、趣味の部屋となっている。友人を招く際も、自宅より高齢者住宅に招くようになった。

他の高齢者住宅から考える

プロジェクトメンバーから、新聞折り込みチラシで入る高齢者住宅情報をまとめたもの（表4）を提供頂きました。これを参考に他の高齢者住宅との比較検討を進めました。この表4を見れば、価格帯も建物のグレード、サービスにおいても千差万別であることがわかりました。豊能町の地域住民のイメージから、決して華美なものではなく、機能的に便利で合理的なものが好まれるのではないかとこの意見がありました。

高齢者住宅への住み替えが、豪華できらびやかな生活の門出ではなく、これまでの生活（趣味や友達関係や家族関係）の継続がしやすくなる工夫を重ねる必要があります。これらの生活継続を可能にするためには、交通の便などの配慮やセキュリティと外出のしやすさの兼ね合いを検討する必要があります。

表4

マスメディアに見られる高齢者住宅

稲葉稔彦(2012/7月改訂)

名前	所在地	型式	対象者	入居一時金	月額利用料	備考
ナーブ サザンクロス	淡路市志筑	住宅型有料 老人ホーム	医療依存度高い、認知症 重度要介護、自立	基本プラン 406万円 5年間で償却	20.6万円 家賃、管理費、 食費込	鉄筋コンクリート、7階建 居室 23.20㎡
スーパー コート 川西加茂	川西市 加茂	有料老人 ホーム	要支援1～2 要介護1～5	30万円	145,000円 1日3食、 食事込み	鉄筋コンクリート、4階建 居室 18.00㎡
マスターズ マンション ひまわり	堺市堺区 北安井町 南海高野線 堺東駅より 徒歩12分	生協の 高齢者向け 分譲マンション	年齢、入居人数、介護度 などの入居制限なし	2,690万円 ～ 4,440万円	医療・介護・ 食事・生活支援サービス付き	1DK～2LDK 46.28～64.15㎡ 鉄筋コンクリート
ケア・キューブ 寝屋川駅前	寝屋川市 平池町 京阪本線 寝屋川市駅 徒歩7分	住宅型有料 老人ホーム	要介護1～5 病院を退院する 人の弱い方、 寝たきりの方、 認知症の方、	入居契約 時 敷金10 万円	月額利用料 136,950円	鉄骨4階建て 居室 18.19㎡

マスメディアに見られる高齢者住宅

稲葉稔彦（2012/7月改訂）

名前	所在地	型式	対象者	入居一時金	月額利用料	備考
クラブアン クラージュ 御影	神戸市灘区 土山町	サービス付 高齢者住宅	入居時満60 歳以上、自立生 活可能者、要身 元引受人	前払賃料 2,660万 円～	87,150円税 込食事、水道 光熱費別	鉄筋コンクリ ート、居室282戸 51.5～133.6 ㎡ 365日24時間 看護師見守り
あい・さくら ホーム	尼崎市田能	サービス付 高齢者住宅	要介護者	不要	家賃67,000 ～ 管理費3.5万 円	鉄筋コンクリ ート、6階建 居室19.84～ 21.83㎡
ザ・レジデ ンス 神戸舞子	神戸市垂水 区 海岸通 JR神戸線 垂水駅より 徒歩15分	介護付き 有料老人 ホーム	80歳以上の要 支援 要介護、単身の 方 (入居時自立)	入居一時 金 954万円	管理費 92,400円 介護サービ ス 費 10,500円 3食56,700 円	RC造、地上5階 建 総室数265室 15.00～24.00 ㎡
サンピナス 宝塚	宝塚市 花屋敷 つつじが丘	介護付き 有料老人 ホーム	満60歳以上 自分で身の回 りことが 出来る人	問いわ せ 0120-3 0-1387		鉄筋コンクリ ート、 3階建 総居室数88室 52.92～78.66 ㎡
大阪 ゆうゆうの 里	守口市河原 町 京阪守口市 駅 より160 m	介護付き 有料老人 ホーム	入居時満60 歳以上、 自立生活可能 者、 要身元引受人	29.3㎡ 1K 3,377万 円～ 68.1㎡ 2LDK 6,921万 円	管理費 66,960円 食費(3食) 2,040円	鉄筋コンクリ ート、12階建 171戸

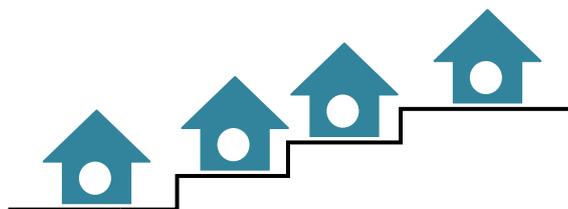
第5章 施設整備の方法や試算及び検討

①当初は空き家の改修整備を検討

本プロジェクトでは、高齢者住宅を整備するにあたって、当初、地域の空き家を活用することを検討しました。しかし、一軒一軒の家が段差のある土地に立っている事からも、容易にバリアフリーでの連結は難しいことが分かりました。また、建物の改修整備コストと新築整備コストでは、どうしても改修整備のコストの方が割高となりました。

加えて、高齢者住宅の住人同士が支え合う関係をつくるためにも、一定の規模の土地（250坪程度）が必要と積算されました。その事から考えれば、60坪の家を連続で4区画以上確保する必要があります。これは、豊能町内の住宅事情から考えれば、4連棟の空き家の確保は、現実的でないと判断しました。

これらのことから、空き家の改修の高齢者住宅を整備するという方法は、非常に困難である事も分かりました。空き家の改修型の高齢者住宅は、地域住民の仲間同士で暮らすというルームシェア的なものでは可能です。しかし、高齢者が長年暮らす場であることを考えれば耐用年数の長いものを準備すべきです。玄関やキッチンが独立している「長屋」をイメージした計画では、新築整備しかないと本プロジェクトでは判断しました。



②新築整備での検討

まず、高齢者住宅の新築整備のための250坪程度の土地を探す事を進めました。本プロジェクトでは、メンバーがバスによって、豊能町内での候補地の視察に回りました。実際に、豊能町で250坪程度の土地を確保することは、非常に厳しく、数か所の候補地が見つかるだけに留まりました。

町内の候補地が少ないため、箕面森町の土地情報も参考にしながら検討しました。箕面森町は、現在開発中であるため、連続した土地の確保もしやすく、豊能町からも非常に近隣である事から、プロジェクトメンバーからの感想も特に大きな違和感はありませんでした。しかし、土地の勾配がきつく、実際に歩いてみると高齢者にとっては、必ずしも移動がしやすいものとは言えないというのが実感でした。ただ、道路のバリアフリー化や歩道の整備が進んでおり、高齢者住宅に共用の電動カートのようなものがあれば、比較的容易に移動が可能になるのではないかというアイデアも出されました。ただし、プロジェクトメンバーからは、豊能町内での施設整備が可能であれば、そちらを優先すべきとの意見が多く上がりました。



③家賃や入居金などの設定について

家賃や入居金の検討のため、簡易の整備シミュレーションを、本プロジェクトでは行いました。施設整備を実際に進めるに至った場合の家賃についても検討されました。価格を左右するのは居室部分の充実というよりも、共同生活部分の充実度合いによって価格が影響している事がわかりました。家賃に関しては、安価であるに越したことはないものの、居室だけを確保するだけではなく、一定の共用部分を充実しなければ、高齢者住宅の住人同士での交流や支え合いは進みません。検討の結果、家賃を介護保険料や医療費などの負担も含めて、月額20万円程度（表5参照）が妥当ではないかとの意見が出されました。また、数百万円単位の入居金ではなく、家賃の3ヶ月程度の入居金設定が妥当との意見が出ました。

表5 プロジェクトで話し合われた利用料の例（1か月分の概算）

住居のためのコスト （固定費）	金額	生活のためのコスト （変動費）	金額
家賃	70000円	介護保険一部負担	19480円
管理・共益費	25000円	食費（30日分）	45000円
基本サービス費	35000円	水道光熱費・医療費	14000円
固定費 合計（A）	130000円	変動費 合計（B）	78480円
		総合計（A+B）	208480円

※介護保険の一部負担額は、要介護度2（7段階の中間）の限度額として計算

具体的な利用イメージ（10ページの第4章②の表3を参照）から考えれば、利用のタイプごとに、下表（表6）のような利用料がかかる事がわかりました。しかし、「認知症型」の月額コストについては、保険外の自費の利用料が生じる可能性が高く、その点の金額は明確にできませんでした。また、夫婦での入居金額や形態についてまで、本プロジェクトで具体的な検討できませんでした。そのため、「配偶者の介護型」の価格設定は不明としました。

また、この利用料の算出に際しては、それぞれの居室の水道光熱費や医療費を除くこととしました。これらは、利用者個々に差があるため、ベースとなる利用料の算定に努めました。

表6 想定される月額の利用料のタイプ別利用料（水道光熱費と医療費除く）

利用のタイプ	想定されるコスト	備考
自立型	130000円	三食自炊、介護・医療の利用がなしと想定。
要介護型	194480円	介護度2として想定。
認知症型	210830+ α 円	介護度5として。自費分(α)は想定なし。
セカンドハウス型	145000円	15日の利用で、食事は10日利用と想定。

※水道光熱費および医療費は、個々によって差が大きい事から、算定されていない。

第6章 高齢者住宅整備の実現に向けて

高齢者住宅の整備を実現するにあたっては、「建物全体のイメージ」や「居室のイメージ」をさらに明確にする必要があります。加えて、「整備に至るまでの今後の道のり（整備スケジュール）」についても、本報告書の中で示す必要があります。本プロジェクトでは、この点についても検討しました。まだまだ不確実な内容ですが、検討内容の一端を紹介します。

①建物全体のイメージ

結論から言えば、高齢者住宅の室数は、20名規模が妥当だと考えます。平成25年1月時点での全国でのサービス付き高齢者住宅数は93911戸であり、日本の人口は約12750万人であることから、人口1000人あたりでは、0.74戸のサービス付き高齢者住宅が整備されています。この全国平均としての整備状況と、豊能町の人口規模（平成25年1月時点の22243人）から考えれば、必要数は16.4戸であることが分かりました。（表7）

表7 整備状況と人口からの試算

平成25年1月時点	人口	高齢者住宅戸数	人口千人あたりの整備戸数
全国の整備状況	12750万人	93911戸	0.74戸/千人
豊能町での換算	22243人	16.4戸	0.74戸/千人

※ 試算

しかし、現実的には20名以下のサービス付き高齢者住宅は小規模過ぎて、採算性は厳しいと言われています。そのため、家賃が高めになることが避けられません。そこで将来の高齢化をもにらみ、概ね20名規模の戸数が適当であると考えます。

また、高齢者住宅にどのような住人への支援機能を持たせるかも重要です。アンケート結果でも示されたように、高齢者住宅の住人への安心感の確保のためには、小規模な介護事業所が近隣にあることが必要です。この小規模介護事業所の存在によって、住人への夜間の緊急対応を容易にしたり、認知症高齢者が暮らし続ける可能性を広げたり、ターミナルケア（看取り）を進めたりすることも可能ではないかと考えます。

建物の概要

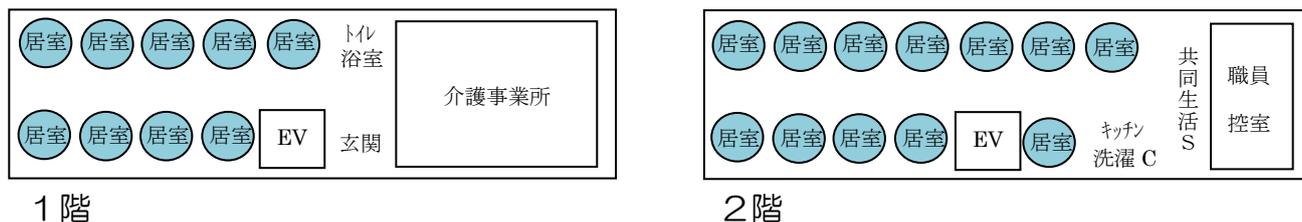
定員・・・20名程度

対象者・・・高齢者のみ

建物の規模・・・800㎡程度（概ね2階建て）

付属事業・・・小規模な介護事業所

レイアウト

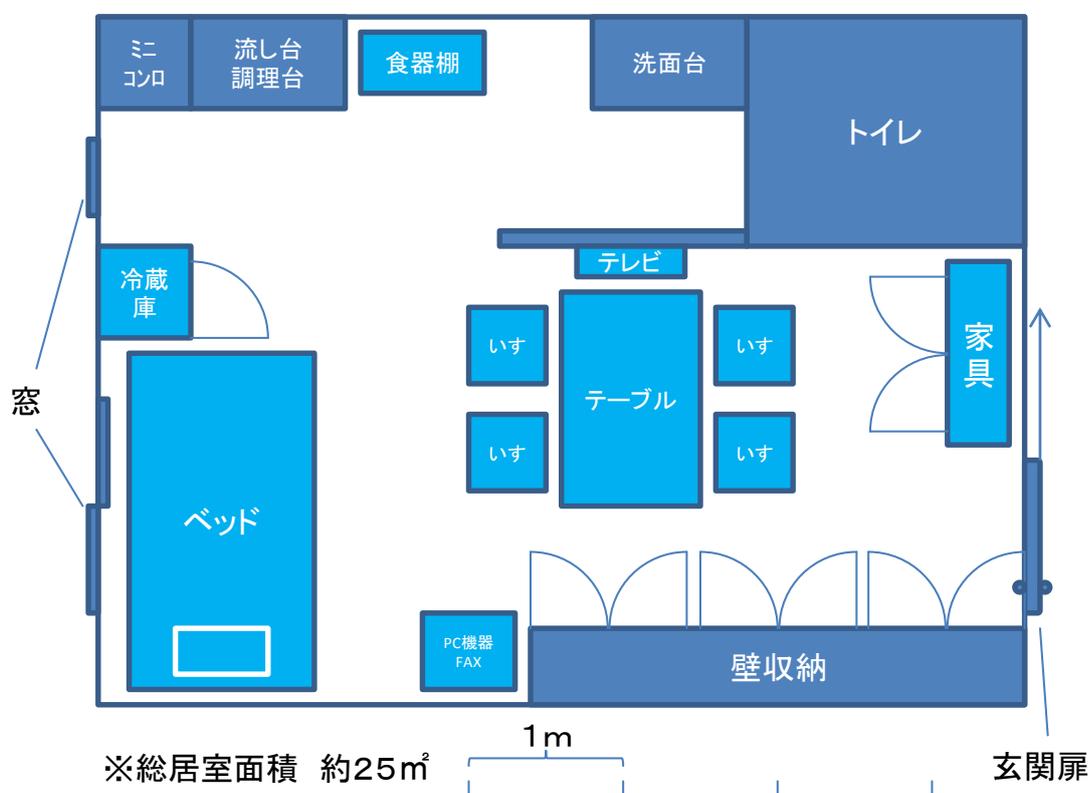


②居室のイメージ

居室のサイズは、豊能町の住民の特性からも、広めの25㎡のタイプを多く設けるべきと考えます。また、具体的な居室のレイアウト案を作成してみました。トイレは車椅子で入れるような大きなスペースのものとししました。また、ミニキッチンを設置することで、簡単な自炊も可能となります。加えて、大きな壁収納を設ける事で、自宅を引き払った方が荷物を持ちこめるようにする配慮も必要だと考えました。壁収納があることで、スペースの有効活用とともに、居室全体がすっきりした空間になるのではないかと意見もありました。

加えて、浴室は使用頻度や管理のわずらわしさや家賃を切り詰める面から、共用する方がよいとの結論に至り、各居室には設けないこととしました。また、火災への対策として、スプリンクラーの設置や熱源をオール電化とする事も当然として求められます。

考えられる居室のレイアウトの一例



③整備に至るまでの今後の道のり

施設整備までのスケジュールについても、簡易予測として示します。補助金申請や設計期間、建築確認申請事務や建設の工期を考えれば、1年以上の期間を要する事がわかりました。地域のニーズにこたえるためにも、土地の確保が最も急がねばならないことだと言えます。しかし、この高齢者住宅は、法的には市街化区域のみにしか整備できません。このことは、市街化区域にまとまった土地が極めて少ない豊能町では、整備を進める上での大きなハードルとなります。この土地の確保の困難さには、開発を目指す一事業者のみならず、町をあげて解決を目指していく必要を感じました。

また、アンケートにもあったように早急な整備を望む方が現におられる以上、スケジュールはできるだけ前倒して進めて行く必要があります。その意味で、今後の事業化に向けての作業は、スピード感が求められます。さらに、高齢者住宅への整備補助は、利用される方々の家賃を下げる上で重要です。この整備補助制度が期限切れで無くなる前に、何としても整備計画が進むように持っていかなければなりません。

さらに加えるなら、高齢者住宅単体のみの運営では、高齢者が「地域で暮らし続ける」ことを保障するには、機能不足と言わざるを得ないでしょう。単体の整備に留まらず、この高齢者住宅に住まう方々を支えるための小規模介護事業所や夜間に随時に対応できる訪問介護の整備などが町内に必要だと考えます。

土地取得からの整備スケジュール（簡易予測）

所要月数	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14月以降
仮定月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	平成26年9月
土地取得	■														
設計 建築確認等 入札		■	■	■	■	■	■	■							
補助金申請			■	■	■	■	決定							報告	
工事									■	■	■	■	■	■	■
開設届														■	
入居															■

※仮定月とは、平成25年7月に土地を取得したと仮定した場合の予測

※平成25年度の補助金申請は、平成25年5月から平成26年1月までの受付（平成24年度実績から予測）

※スケジュール予測は、諸工程がスムーズに進んだ場合であり、さらに時間を要する可能性は高いと思われる。

高齢者住宅整備の実現に向けて具体策を本章で示せたことをもって、本プロジェクトでの検討報告は締めくくりたいと思います。繰り返しになりますが、整備にこぎつけるための解決すべき課題は、「土地の確保・スピード感・連携する介護事業の整備」の3点です。今後、この検討会の「地域で暮らし続けることを大切にしたい」という理念が地域に広がることによって、この検討内容が具現化していくことを切に願います。

第7章 本プロジェクトの活動報告

	活動実績（4月以降は活動予定）
5月	<p>○第1回 検討会（5月22日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ケア付き高齢者住宅の整理メモの確認 ・実際の物件情報の確認 ・介護保険サービスの活用について ・住民に望まれる高齢者住宅とは ・高齢者住宅の概念の整理 ・進めるに当たっての制約要因 ・地域住民と共に進める意義
6月	<p>○第2回 検討会（6月26日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各参加者からの高齢者住宅のイメージについて ・祥雲館カフェ（高齢者住宅編）について
7月	<p>○祥雲館カフェでの発表の実施</p> <p>○第3回 検討会（7月12日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの経過と今後の予定について ・配布アンケートの作成について ・祥雲館カフェ（高齢者住宅編）について
8月	○アンケートの集計作業
9月	<p>○第4回 検討会実施（9月14日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・カフェでの発表に至るまでの振り返りについて ・前回の祥雲館カフェの振り返りについて ・高齢者住宅に関するアンケート結果について ・今後のこのプロジェクトの活動の方向性について

10月	<p>○第5回 検討会の実施（10月23日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅に関するアンケート結果（自由記述部分）について ・今後の本プロジェクト活動の計画について ・事業の基本プラン案について ・『地域で暮らす場』に関するアンケート結果 最終報告 ・施設整備の試算表による家賃等の検討① ・整備候補地の巡回視察（豊能町・箕面森町）
12月	<p>○第6回 検討会の実施（12月7日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備の試算表による家賃等の検討② ・付加されるべき機能と活性化の方法について ・高齢者住宅開発プロジェクトの検討報告書（案）の確認
2月	<p>○第7回 検討会の実施（2月14日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅開発プロジェクトの検討報告書の策定 ・祥雲館カフェの発表内容の検討 ・施設整備案についての意見交換
3月	<p>○第8回 検討会の実施（3月14日）</p> <p><u>主な検討内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅開発プロジェクトの検討報告書の策定 ・祥雲館カフェの発表内容の検討 ・家賃についての検討
4月 (予定)	<p>○祥雲館カフェ検討内容の報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・祥雲館カフェにて、検討報告書の発表 ・プロジェクト検討報告書をHPにて掲載 <p>○高齢者住宅開発プロジェクトの解散</p>
5月 以降	<p>○高齢者住宅整備企画の開始 （検討会の報告書の内容を受けて、祥雲館の経営企画室を中心に、高齢者住宅開発の企画を進める。）</p>

第8章 最後に

『高齢者住宅開発プロジェクトに係って』

ときわ台 稲葉 稔彦

住み慣れた地域で高齢者が安心して生活をするには、衣食住の三条件が満たされている必要がある。「衣」はゆとりある日常生活を送れるだけの資金的余裕、「食」は心身ともに健康であること、「住」は安心して住める住環境が基本的要件となろう。高齢者にふさわしい住宅といっても、住環境に対する考え方は個人個人異なって当然であり画一化するのは難しい。

高齢者住宅開発プロジェクトチームに参加、今までの討議結果、自分なりに次のような「サービス付き高齢者住宅」の実現を望みたい。

- ☆25㎡以上のバリアフリー居室、台所、トイレ洗面、収納場所つき
- ☆共同食堂・共同浴室つき
- ☆食事・生活支援サービスはオプション形式
- ☆24時間安否確認と生活相談できる安心見守りサービス（緊急コールボタン）
- ☆町内公共施設、医院、能勢電車（妙見口駅、ときわ台駅、光風台駅）、スーパーなどへの有料送迎サービス
- ☆自立可能入居者の自由保証
（要介護：自己責任、介護保険サービスや保険外サービス利用オプション形式）
- ☆家賃（共益費込） 約10万円/月、
- ☆入居保証金必要なら取ればいい（10～20万円）

『高齢者住宅プロジェクトに入らせて頂いて』

光風台 金星 孝祐希

高齢者住宅プロジェクトに入れて頂き数回の会合をする中で、その時に聞いたデータは、「豊能町にずっと住みたい」と思われる方が、59.6%と非常に高いことが分かりました。しかも、豊能町全体で見ても高齢者の割合が高く、子どもの声を聞くことがないのが私たちの現実です。

そんな中で、体調不良等で豊能町から出て介護施設に入らされたことや、高齢者の介護の貴重な体験をしたことを聞かされました。重い口を開いて話して下さったことを聞くにつけ、一日も早く高齢者住宅を作らなくてはと強く思いました。プロジェクトの会合では、一日でも早く高齢者住宅が作れるように皆様から頂いたお声を代弁させていただきました。実際の

建設では、華美なものはやめて、生活される方々が住みやすい設計にして、皆様に喜ばれる高齢者住宅を目指すことが大切だと痛感します。

高齢者住宅開発プロジェクトの検討会では、全員がひとつになって、話し合いも白熱して真剣な対話で、時間の過ぎるのも忘れて意見交換が続きました。いろいろな意見・体験などの多くの話を分かりやすく、早く高齢者住宅が出来るように、チームがまとめていただきました。いよいよ私たちが目指していたものが形（かたち）になろうとしています。これはプロジェクトメンバーや、豊能町民の方々、幅広いお声を頂いた方々、アンケートにご協力いただいた方々から暖かいご理解をいただき、後押ししていただいた賜物です。大変、ありがとうございました。

『感謝と寂しさ 夢の実現へ』

祥雲館 園田裕紹

私にとって、とても楽しかったプロジェクトでした。高齢者住宅を考えることは、人それぞれの人生哲学や将来への不安についても、議論する事になります。人生の最期をどう締めくくるのかの考えは、人によって千差万別で、普段の会話にはない深い深い議論がこのプロジェクトではなされました。お互いが立場や考え方の違いを認め合いつつ、ユーモアも交えながら対話を重ねられる地域住民の方々の姿には、大変感銘を受けました。繰り返しになりますが、本当にこのプロジェクトは楽しく、私にとって貴重な場でした。その分、本プロジェクトをこの4月で解散することを考えると、とても寂しい気持ちになります。

今後、このプロジェクトでなされた議論を念頭において、祥雲館の経営企画の担当者として、実現に向けて最大限の努力を図りたいと思います。たぶん、高齢者住宅整備の実現のためには、予想もつかない多くの困難が、この先にはあるかと思っています。しかし、今回のプロジェクトメンバーの方々が検討会でなされていた「相手の立場や考え方の違いを認め合いつつ、ユーモアも交えて対話する姿勢」を、私が受け継ぎ貫く事で乗り越えられるのではないかと感じています。それが、この本プロジェクトで私が得た財産だと思っています。

本プロジェクトのメンバーをはじめ祥雲館カフェの参加者といった豊能町の地域住民の方々のお力添えを頂き、何とか報告書をまとめるに至りました。大変感謝しております。ありがとうございました。

編集責任者 問合せ先

社会福祉法人 桃林会 祥雲館

経営企画室 園田裕紹

電話 072-733-2301