

# 高齢者住宅を中心にした、 コミュニティのある暮らし

～ 高齢者住宅の現状と実例 ～



社団法人コミュニティネットワーク協会

高齢者住宅情報センター 2012年8月23日

センター長 米沢なな子

## 社団法人コミュニティネットワーク協会の取り組み

社団法人コミュニティネットワーク協会 とは

### < 発足 >

神戸で在宅医療に取り組んできた医療チームが中心になって、  
阪神淡路大震災の復興を機に、1999年設立(総務省認可)

### < 主旨 >

地域住民・自治体・企業と連携して、一人ひとりの個性あるライフ  
スタイルを尊重し、相互に支えあい、豊かなコミュニティ社会の  
形成を目指す。

### < 主な事業内容 >

- 1 調査・研究 : 住民自治に基づくコミュニティづくりを具体的に探求するための  
調査・研究。(事例:コミュニティファンド)
- 2 ネットワークの構築: コミュニティづくりを推進するための事業を開発し、事業の運営組  
織のネットワーク化など。
- 3 コミュニティの創生: 多世代・共生のコミュニティ創生、コミュニティの交流の場  
コミュニティの拠点づくりを支援
- 4 人材の育成 : コミュニティ事業の指導者、組織者、協力者などの人材を育成  
(地域プロデューサー育成)
- 5 普及・啓発・広報 : 「暮らしと住まいの情報センター」の常設。セミナー・フォーラム  
などの開催。



神代尚芳会長

今年重点的に取り組んでいること

生活者が住み慣れた地域で自分らしく暮らせるコミュニティの構築

コミュニティを育むためには「人、物、金、情報(システム含む)」の構造を  
専門家を活用しながら生活者と共に創造していくことが重要と考えています。

- 完成期医療福祉の実践
- 地域プロデューサーの育成
- コミュニティファンドの普及
- 「100年コミュニティ」構想

3

高齢者住宅情報センターの活動

高齢者住宅の情報提供  
高齢者住宅の個別相談・紹介  
高齢者住宅のセミナー  
高齢者住宅の見学会



高齢者住宅情報センター大阪



高齢者住宅情報センター東京

4



有料老人ホームの選び方  
高齢者住宅の種類と費用  
介護保険セミナー  
後見人セミナー

入居者のホッペを  
聞く会  
おしゃべりカフェ



5

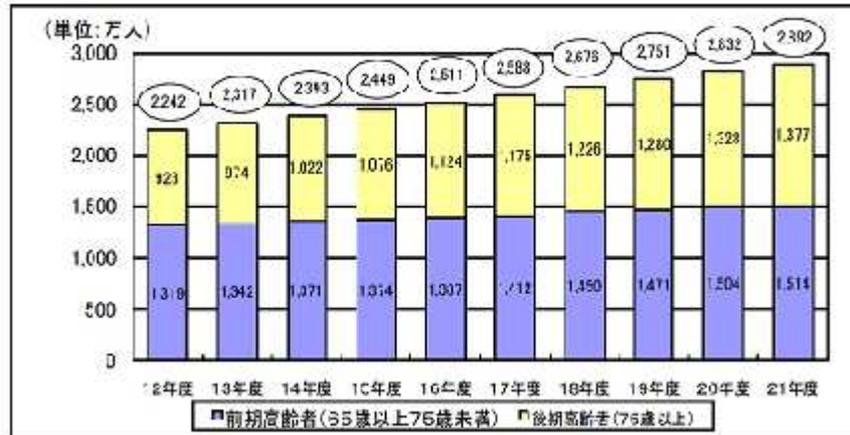
高齢者住宅情報センター主催  
の高齢者住宅見学会



6

1 第1号被検査者数

(21年3月末現在) (22年3月末現在)  
 2,832万人 ⇒ 2,892万人(対前年度60万人増、2.1%増)

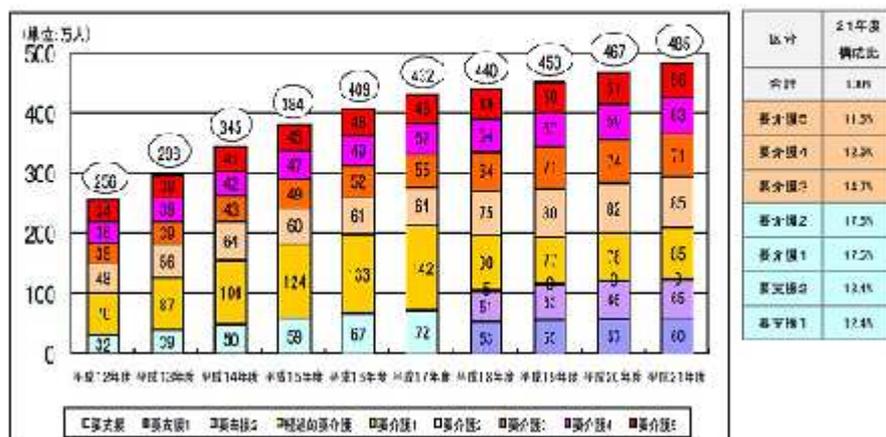


2010年では約2,900万人から2020年には約3,600万人に増加。  
 特に75歳以上は約1,400万人から約1,900万人に急増

厚生労働省:平成21年度介護保険事業状況報告より 7

2 要介護(要支援)認定者数

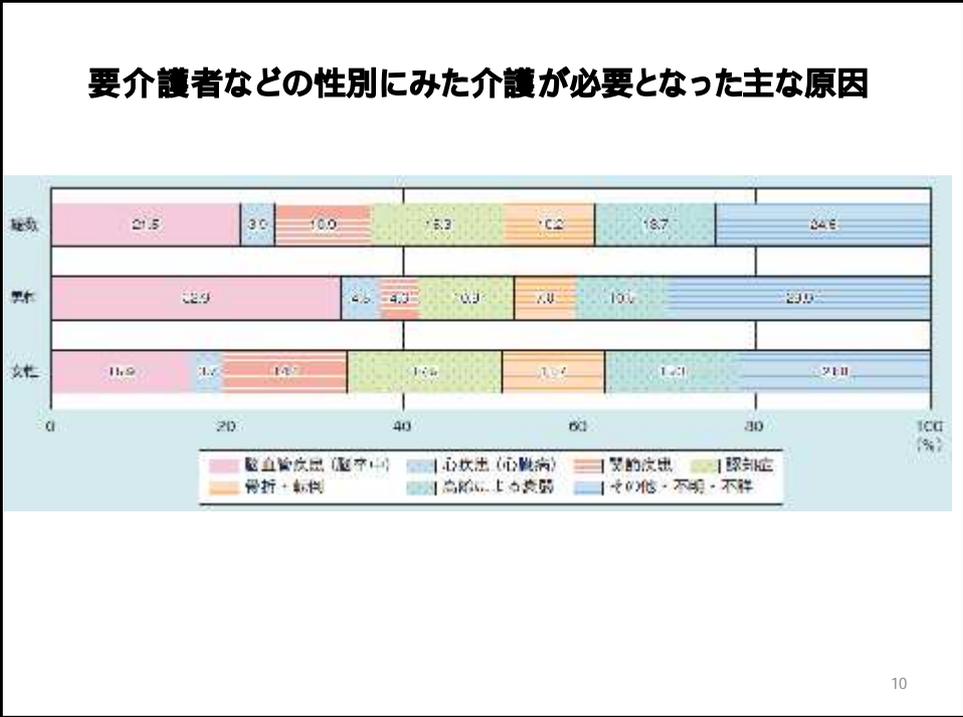
(21年3月末現在) (22年3月末現在)  
 467万人 ⇒ 485万人(対前年度17万人増、3.7%増)



厚生労働省:平成21年度介護保険事業状況報告より

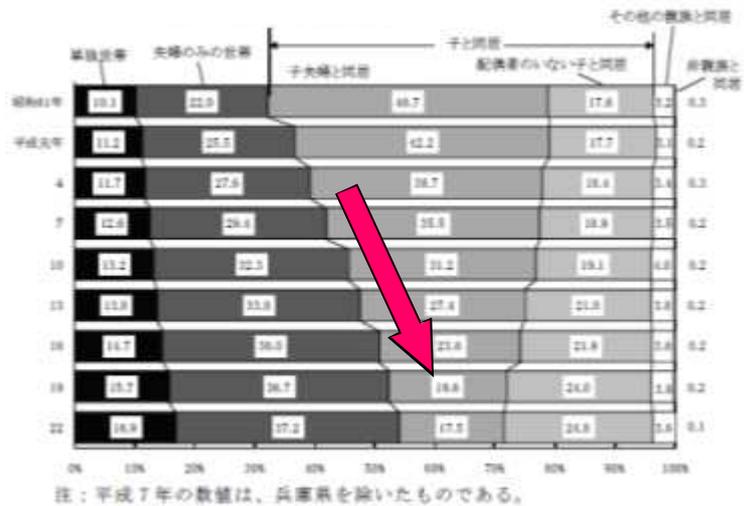


9



10

## 家族形態別にみた ＜65才以上の者の構成割合の年次推移＞



出所：厚労省「平成22年国民生活基礎調査」

11

## 老後を誰と何処でどう過ごすか。

- 男女とも寿命が長くなっている。
- 介護が必要になった時にどこで誰に受けるか。
- どこでどんな風に最期を迎えるのか。  
(胃ろうや延命治療を望むのか)

### 子どもに迷惑をかけないためには・・・

- 生前整理をする。(荷物の整理)
- 遺言書を作成しておく
- 葬儀やお墓のことを考えておく

12

## 住み替えを考えるきっかけ

### 家族状況

子供がいない夫婦、一人暮らし→おひとりさまの増加  
 老夫婦世帯・独居→日々の不安、食事に困る  
 子供が遠方に住む→迷惑をかけたくない  
 娘がいると勝ち組？

### 身体的状況

持病がある。大病をした。介護が必要になった

### 地域の環境

自宅が老朽化した・庭の手入れ→持ち家率は高い  
 生活に不便(駅から遠い、坂道、買い物に不便)  
 震災などを体験して不安になった

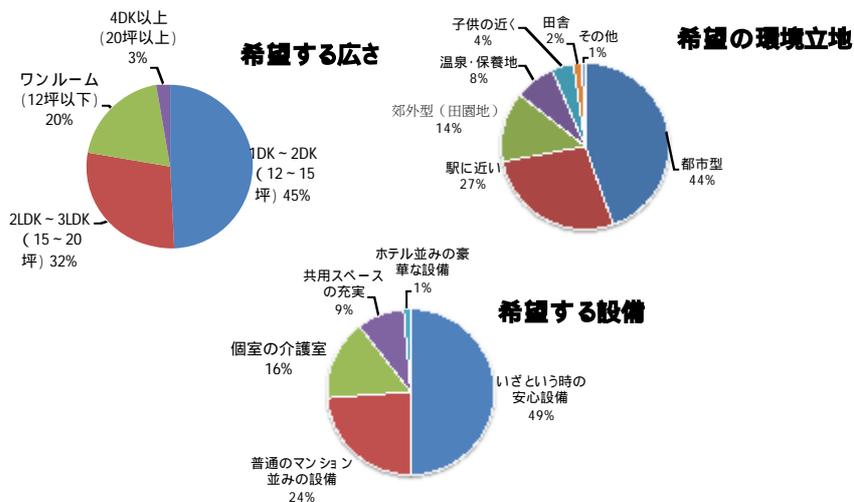
**人間関係** 会話、交流がない。

**嗜好の変化** 田舎暮らしをしたい  
 都会暮らしをしたい

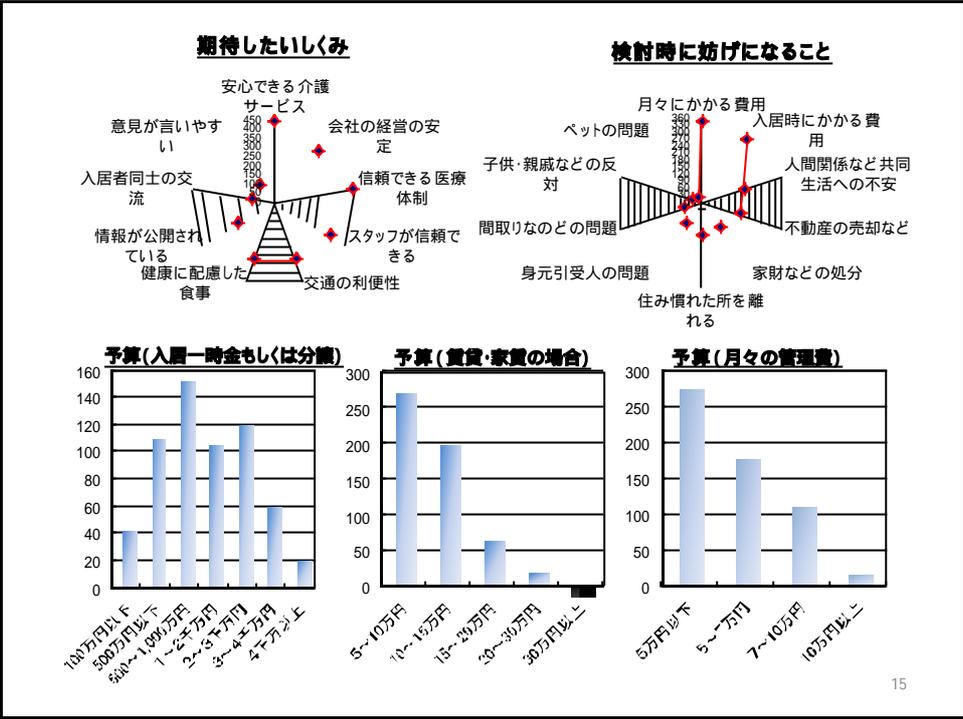
13

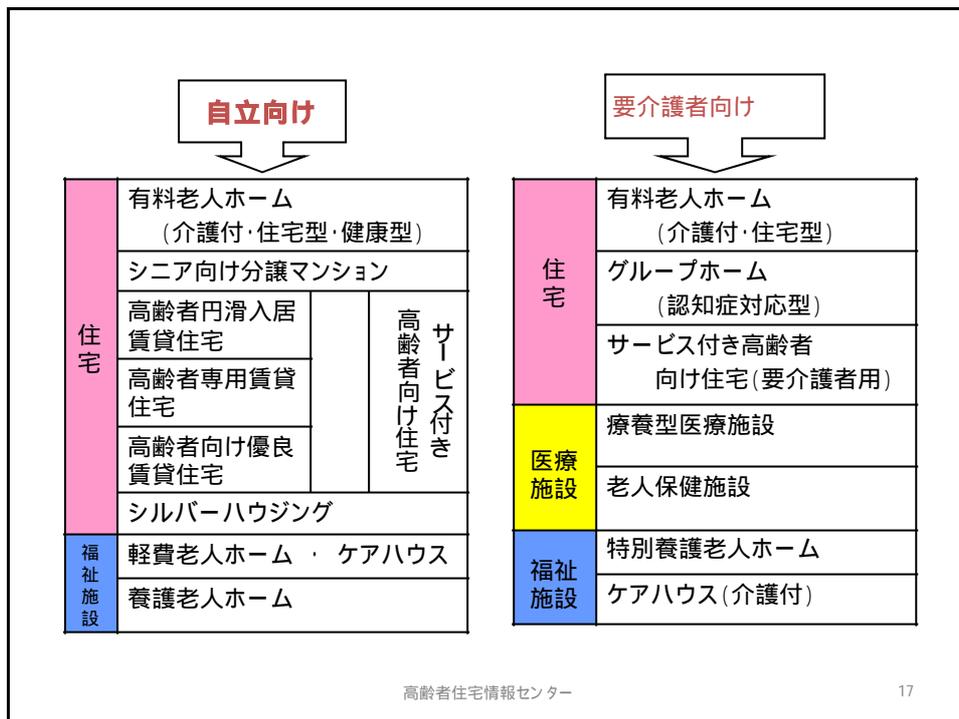
## 第4～11回高齢者住宅情報センターフォーラムアンケート結果 高齢者住宅情報センター大阪

アンケート回答者:1036名



14

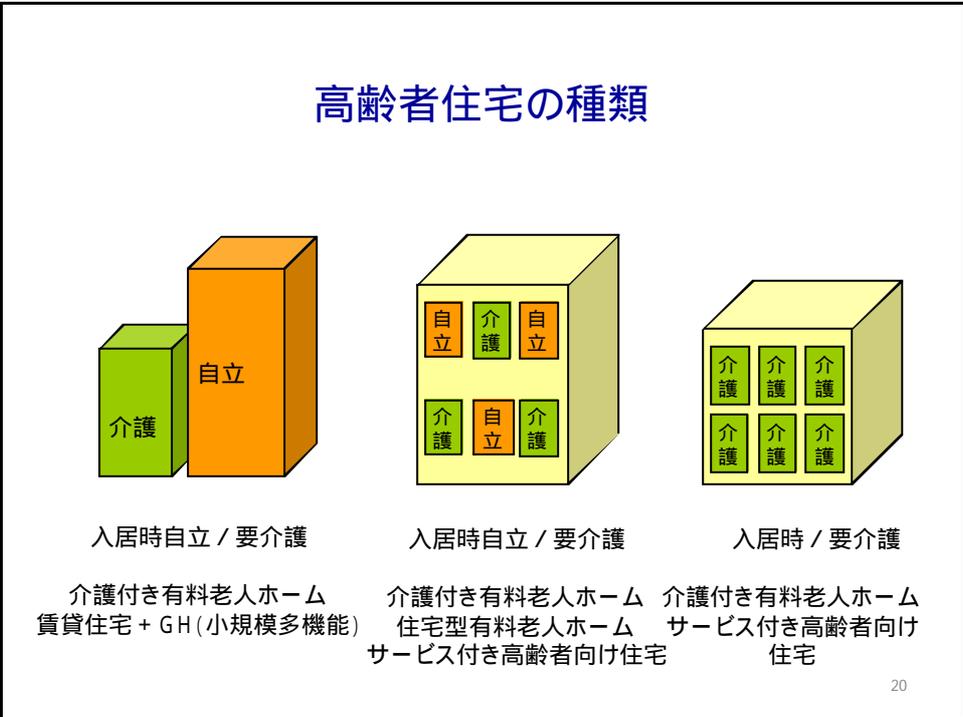
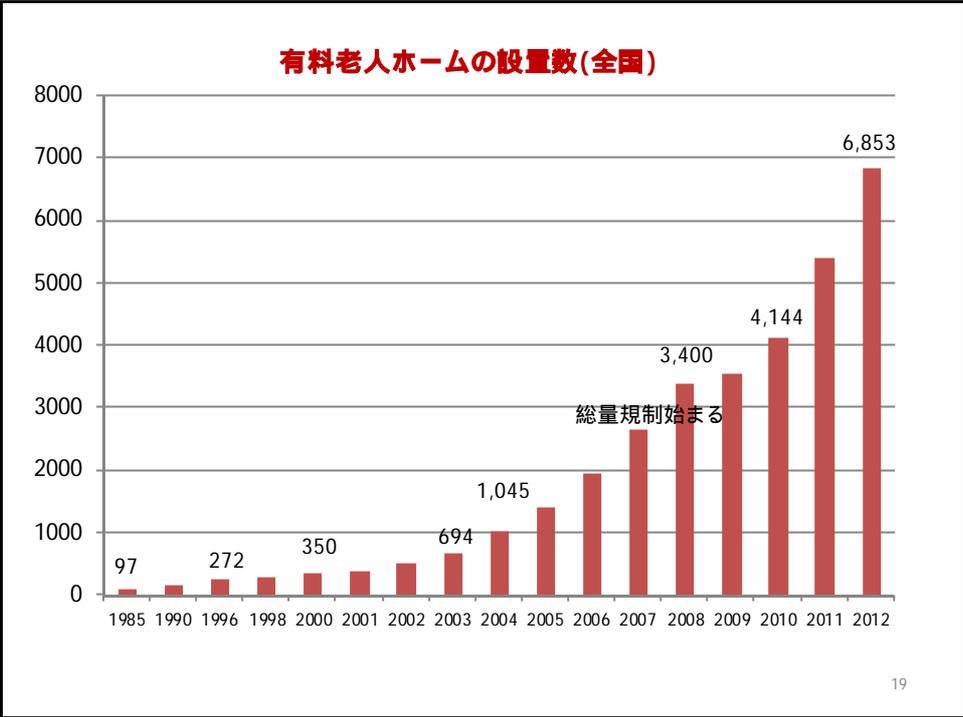




### 高齢者住宅・施設供給数 (2012/04)

施設タイプ	ホーム数	うち地域密着型	要介護者向け・居室数	うち地域密着型	自立向け・居室数	居室数 計
1 介護付き有料老人ホーム	3,048	152	145,886	3,438	24,353	170,019
2 住宅型有料老人ホーム	3,870		88,254		6,856	94,910
3 健康型有料老人ホーム	22				983	983
4 無介護型有料老人ホーム	174		3,511		2,907	6,418
5 分譲型ケア付きマンション	58				9,557	9,557
6 サービス付き高齢者向け住宅	1,045	8	25,987	108	9,415	35,402
7 シルバーハウジング	858				22,726	22,726
8 軽費老人ホーム・A型	219		221		12,844	12,865
9 軽費老人ホーム・B型	27				1,250	1,250
10 ケアハウス	1,922	36	18,398	867	58,191	76,589
11 生活支援ハウス	578				7,071	7,071
12 養護老人ホーム	955		26,648		39,236	65,884
13 グループホーム	11,314		165,747			165,747
14 介護老人福祉施設	7,151	710	478,831	18,568		478,831
15 介護老人保健施設	3,837		343,358			343,358
16 介護療養型医療施設	1,874		88,190			88,190
<b>全国合計</b>	<b>36,953</b>	<b>906</b>	<b>1,384,811</b>	<b>22,981</b>	<b>194,989</b>	<b>1,579,800</b>

タムラプランニング&オペレーティング調べ



## サービス付き高齢者向け住宅とは

項目	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅						
所管	厚生労働省	国土交通省・厚生労働省						
根拠法	老人福祉法(都道府県に届出)	高齢者住まい法(都道府県に登録)						
権利形態	利用権が主流	賃借権(利用権も登録可)						
基準	設計設備等	個室(介護居室は13㎡以上) 日照、採光、換気等の保健衛生に十分配慮し、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できる設計。						
	サービス	次のいずれかのサービスを提供 介護・食事・家事・健康管理						
備考	開設には都道府県への届出が必要(老人福祉法第29条の届出) 設置運営指導指針を満たすことが条件(契約内容や職員配置など)	<table border="1"> <tr> <td>登録しない</td> <td>登録する</td> </tr> <tr> <td>↓</td> <td>↓</td> </tr> <tr> <td>有料老人ホームの届出義務</td> <td>サービス付き高齢者向け住宅</td> </tr> </table>	登録しない	登録する	↓	↓	有料老人ホームの届出義務	サービス付き高齢者向け住宅
	登録しない	登録する						
	↓	↓						
有料老人ホームの届出義務	サービス付き高齢者向け住宅							
基準を満たせば、サ高住の登録可能 登録すれば、老人福祉法第29条の届出義務は免除される	→							

高齢者住宅情報センター

21

## 社団が目指す100年コミュニティ

自分らしい暮らし

～完成期医療福祉の実現～

提供型の「医療・介護・死」から  
自分の意思と選択へ、

多世代で暮らす、交流する暮らし

知恵・文化の継承、  
共に学ぶ、支え合う、

社会と関わり合い続けられる暮らし

地域に役割がある、  
小さくても様々な仕事がある、

地域ケアシステムの構築と実現

22

## ゆいま～る伊川谷(サービス付き高齢者向け住宅申請中)

神戸市第一号終身建物賃貸契約



西側に14階と東側に7階建て  
目の前は地下鉄の駅



1階は小規模多機能住宅介護と  
訪問看護、介護の事業所

23

## ゆいま～る伊川谷の歩み:入居者とスタッフでつくる参加型の終の棲家



左:2007年に開催された初めての  
土地見学会

下:設計士による住戸プラン説明会

下左:伊川谷で採れる野菜を皆さん  
に説明



24



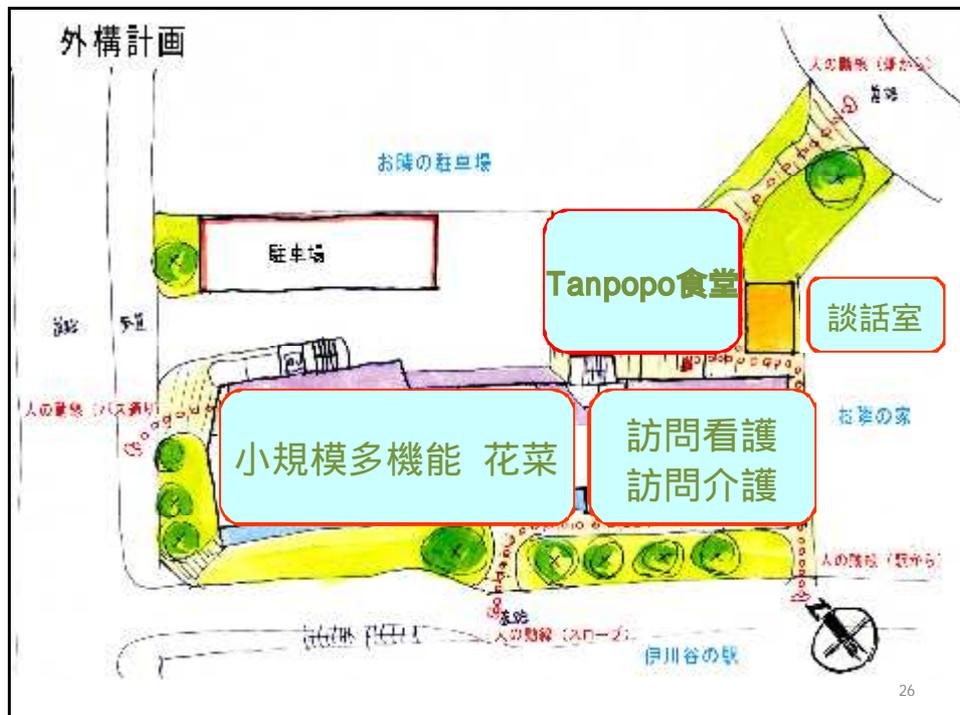
上: 2カ月ごとに開催された  
入居者懇談会

上右: 設計部会では居室内  
の使用説明や色の選択も

右: 「神代医師を囲む会」では  
医療や終末期についての  
話し合い

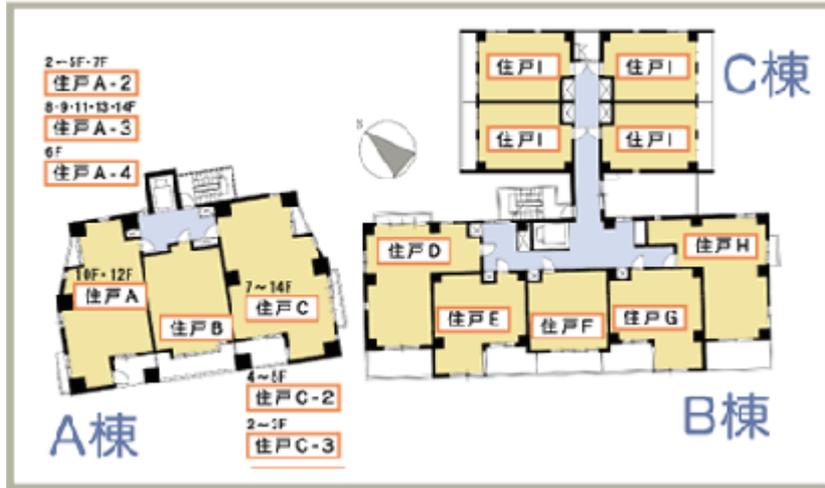


25



26

## 住戸配置図



前払い一括家賃: 1,298万円 ~ 3,428万円  
居室面積: 28.98㎡ ~ 66.46㎡

管理費 一人 55,000円  
二人 82,500円

## 介護

しょうきぼ たきのう はな  
**小規模多機能 花菜**

「通い」「泊まり」「訪問」サービス  
24時間 365日のサポート

✖ このイメージは、現在表示できません。

## 食

✖ このイメージは、現在表示できません。

地産地消(毎週、野菜販売あり)  
予約なしでお好きな時に!

✖ このイメージは、現在表示できません。

✖ このイメージは、現在表示できません。

## 談話室

処分に困る声が多い本をご寄贈いただき、地域の図書館に、  
地域との交流の場



## 談話室・ホール



## 共用スペース

コミュニティレストラン  
ゆいま～る食堂



書架のある談話室



入居者の要望で  
雨水タンクを設置



多目的ホール



31

7 / 30 現在

契約  
状況

戸数 75戸  
契約者数 72 (予約1戸)

住まい方

夫婦 16件  
親子 1件  
姉妹 5組(うち、2件同居)  
男性独居 3件  
女性独居 51件(同居以外の姉妹6名含む)

年齢  
内訳

合計 91名(男性19名 女性72名)

平均 76.2才

	男	女
60～70才	4	15
71～80才	11	39
81～90才	3	16
91～95才	1	2

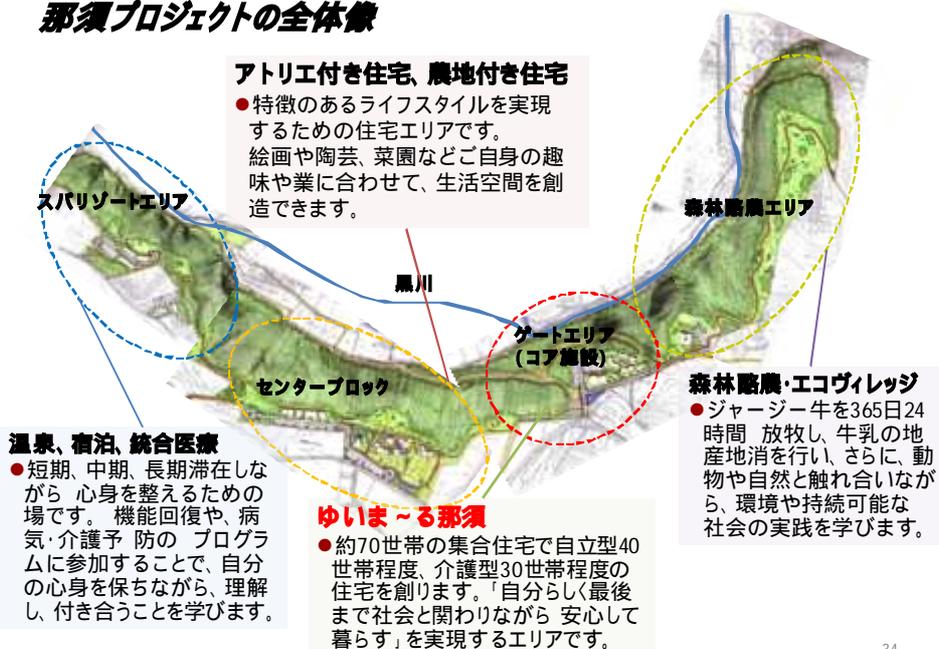
## ゆいま～る那須(サービス付き高齢者向け住宅)・栃木県



中庭から



## 那須プロジェクトの全体像



## ゆいま～る那須の全景



35



吹き抜けの食堂と  
ワーカーズ運営の売店  
食堂の隣りは<あい・デイサービ  
スセンター那須>

36



【 ゆいま〜る那須 の間取り例 】

Aタイプ  
33.12㎡ (10.02坪)

1,160万円



【入居一時金】 33.12㎡ ~ 66.25㎡  
1,160万円 ~ 2,419万円



39

サービス付き高齢者向け住宅(申請中)/コミュニティハウス

ゆいま〜る多摩平の森



## 団地を再生する新しい試み

### ～ ルネッサンス計画2 ～

昭和30年代の団地を再生、活用するUR都市機構の事業です。

民間事業者3社が公募で選ばれ  
ゆいま～る多摩平の森は、20年間  
UR都市機構より建物を借受け高齢  
者住宅の運営を行います。



「ルネッサンス計画1」では  
東京都久留米市のひばりが  
丘団地で、エレベーターや駆  
体改築に関する建物の実験  
が行われました。

## 3社の内容

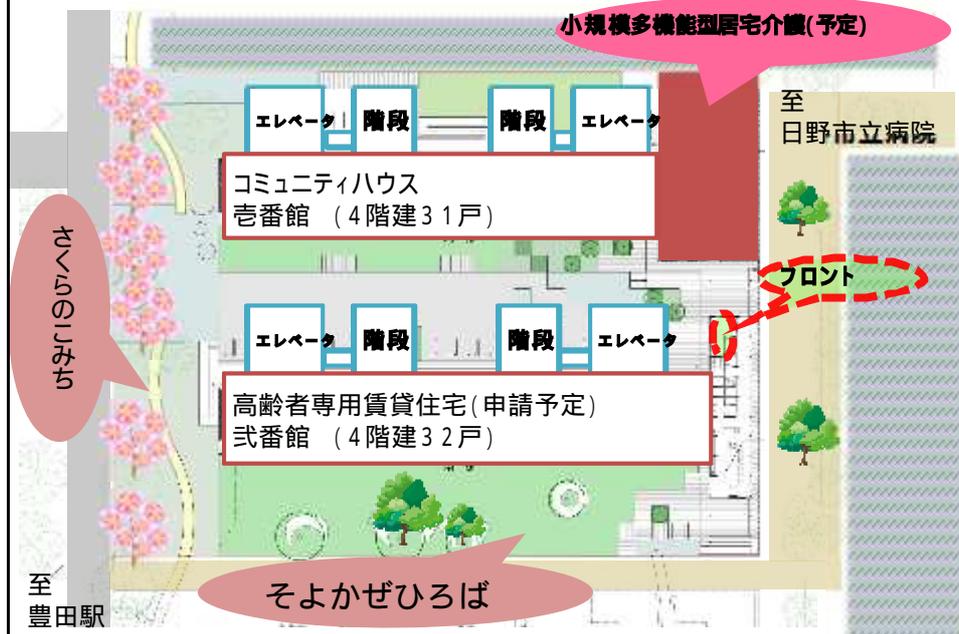


団地型シェアハウス  
りえんと多摩平  
若い社会人  
近隣に通う学生  
東電不動産(株)

農園付集合住宅  
AURA237多摩平の森  
アクティブシニア  
子育てカップル  
たなべ物産(株)

ゆいま～る多摩平の森  
高齢者専用賃貸住宅(申請予  
コミュニティハウス  
(株)コミュニティネット

## 小規模多機能型居宅介護(予定)を併設



## いざという時に頼れる協力医

みなみだいら  
\*南平山の上クリニック

(内科、消化器科、心療内科、外科)

日野市内で唯一、在宅診療を行っています  
心の痛みから、からだの痛みまで病を癒す  
お手伝いをしたいをモットーにされています。



院長 八幡憲喜さん

## 介護が必要になった時の不安を解消

24時間365日対応可能な  
「日野福祉サービス訪問介護  
事業所」との連携で夜間の訪問  
介護も安心して受けられます。



## 小規模多機能型居宅介護 ぐり～んはあと

「通い」「泊まり」「訪問」サービス  
24時間 365日のサポート

ゆいま～る多摩平の森に住みながら、介護サービスを受け、住み続けられる仕組みです。



## いつまでも社会と繋がりを持つ

地元の福祉資源・人々と連携し、最後まで自分らしく暮らせる環境を整えます。



## 居室について(全室42.31㎡)

### Cタイプ 1K



## 家賃について

【入居時】家賃一括前払い

開設時 60歳～75歳以下 (15年償却)

970万円 ～ 2,280万円

開設時 75歳以上 (10年償却)

720万円 ～ 1,590万円

開設時 85歳以上 (7年償却)

560万円 ～ 1,180万円



シェアハウスの若い人達と一緒に餅つき大会

▶ ゆいま ~ る食堂と図書コーナー



**若い人達多世代の  
交流がいろいろ  
企画されている。**



## ゆいま～る聖ヶ丘

京王・小田急線「永山」駅からバスで10分。  
 新宿まで約30分のアクセス。  
 医療法人天翁会と、医療・介護の連携。



ハウスのすぐ側には図書館、スーパー、商店街があり。  
 緑の豊かな、落ち着いた住宅街。

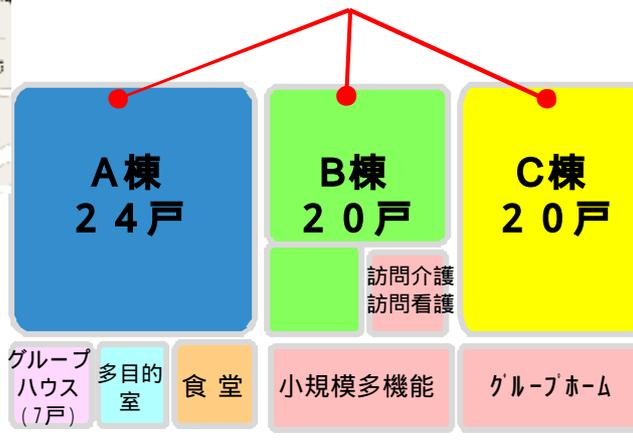
。

### ゆいま～る聖ヶ丘 事業の概要



計画地

#### 住宅型有料老人ホーム 64戸



4階建て

## 協力医「医療法人財団 天翁会」の30年の実績

- ・新天本病院
- ・あいクリニック
- ・あい介護老人保健施設
- ・あい訪問看護ステーション
- ・あいグループホーム
- ・多摩市中部地域包括支援センター
- ・あいクリニック平尾
- ・あい訪問看護ステーション平尾
- ・あいケアプランセンターいなぎ
- ・多摩市桜ヶ丘いきがいデイサービスセンター



天翁会 新天本病院



天翁会 あいクリニック

## 【ゆいま〜る聖ヶ丘】の間取り例

B棟 205号室

1LDK

42.84㎡ (12.96坪)

2,294万円



【入居一時金】 26.93㎡(1R) ~ 66.84㎡(2LDK)

管理費 一人 55,000円 1,298万円 ~ 3,680万円



ゆいま～る食堂はNPO法人  
草むらの会が運営  
地元の野菜中心のメニュー  
で定食は連日完売の人気  
地域の常連客も。  
食堂ではコンサートやセミ  
ナーも開催。

55

### あい小規模多機能施設 かりん



### あいグループホーム どんぐり

56



**ハウス内の入居者の活動**



57