

小学校を改造した都市型住まい ハードは行政、運営は民間法人に

ヘルスケアタウンにしおおい ●東京都品川区 社会福祉法人こうほうえん

2009年にオープンした「ヘルスケアタウンにしおおい」は、高齢者向け住宅に保育所や元気な高齢者の活動拠点が併設した建物。かつての小学校を再利用し、社会福祉法人こうほうえんが敷地や建物を品川区から借りて運営しています。入居の条件は、60歳以上の品川区民で、介護認定を受けていること。特定施設の指定も受け、介護度が重くても住み続けることが可能です。サービス付き高齢者住宅の先進事例ともいえる「ケアホーム西大井こうほうえん」を訪ねました。（編集部）



ヘルスケアタウンにしおおい事務長の志村勇一さん

JR西大井駅から徒歩5分。大通りから一步入った閑静な住宅街に「ヘルスケアタウンにしおおい」の敷地に近づくと、子供たちの歓声が聞こえてくる。広いグラウンドに3階建ての建物がL字型に隣接している。南向きの大きめの窓が印象的だ。敷地内には体育館もあり、今にもチャイムの音が聞こえてきそう。「ここはもともと、大正時代に創立された区立小学校だったんですよ」と教えてくれたのは、社会福祉法人こうほうえんの志村勇一さん。以前小学校だった建物を改造して、品川区が高齢者向け住宅を併設した複合型施設として蘇らせたのだ。

区は2007年、ここを高齢者向け住宅と保育所、元気な高齢者の活動施設と介護予防拠点が併設した複合施設として再利用することを計画し、運営事業者を公募。鳥取を拠点に、保育所を併設した有料老人ホームなどの運営実績を持つこうほうえんが選ばれた。「これまで培ったノウハウを活かし、住宅であり介護施設という、全く新しい施設の運営にチャレンジしたいと思ったんです。土地や建物の貸与など、区からの様々な支援も魅力でした」と志村さん。



笑顔が絶えない、入居者のための「家」

建物は3階建てで、1階が介護予防拠点と認可保育園。2階と3階が高齢者向け住宅で「ケアホーム西大井こうほう

えん」。42戸のうち、32㎡の個室が26室で最多のタイプだ。教室を改造した個室にはキッチン、トイレ、収納スペースを配している。もちろん、車いすでの生活も十分可能な広さだ。6室ある二人部屋には、夫婦や親子が入居している。学校らしく廊下は最長で60mもあり、南向きの大きな窓を活かした内装とあいまって開放感がある。

「ケアホーム西大井こうほうえん」は、一定の基準を満たした適合高専賃であり、介護保険の特定施設の指定を受けている。共用スペースには大きな機械浴室も備える「特定施設」ではあるけれど、ドアの前に表札と呼び鈴、ポストがあり、施設ではなくあくまでも住まい。入り口から先はそれぞれの「家」なのだ。独立した住まいでありながら、介護度が重くなくても暮らし続けられる、介護の安心も備えているのが最大の特徴といえる。介護保険の認定を受けている人が入居対象で、要支援1、2の軽度の人でも入居できるのが特別養護老人ホームとは異なる点だ。入居者は区が決定し、現在の入居者の平均年齢は86歳、平均要介護度は2.3となっている。

「近隣の方が住み替えられることも少なくありません。犬の散歩がてら、入居しているお母さんに会いに来る娘さんもいれば、毎日奥さんを訪ねてくる旦那さんもいます。この卒業生もいらっしやるんですよ」と志村さん。1階の保育所や元気な高齢者活動施設との交流も盛んとのことで、「保育所からは毎月の行事に招待されるほか、誕生日を祝ってくれることもあります。元気な声の絶えない場所ですよ」と嬉しそうだ。

スタッフは介護士24人、看護師4人、理学療法士1人。



1階は保育所、2・3階が高齢者向け住宅。夏には芝生で水遊びをする子供のにぎやかな声が聞こえる 各階にはキッチンを備えた共同生活室。くつろぐ入居者

介護士は担当する入居者が決まっており、夜勤者は各フロアに一人ずつ、24時間常駐している。各部屋には緊急通報装置が設置されており、体調が急変しても対応可能だ。「介護士の配置基準は3対1ですが、よりきめ細かいサービスを提供するという方針で、2対1としています」

建物内を見学させて頂いたら、スタッフと歩行訓練をする女性とすれ違った。「こんな風に理学療法士がリハビリ訓練をすることで、食欲も出るし、歩くことで排泄の自立もつながります」と志村さん。

だが、法人独自の質の高い手厚いケアにより介護度が下がっても報酬には反映されない。理想のケア付き住まいは、現状の制度の中ではまだまだ難しいのが現実でもある。



入居者は厚生年金受給者を想定

JR西大井駅から徒歩5分でありながら、閑静な住宅街の一等地にある。にもかかわらず、21㎡の部屋で家賃は8万円と破格だ。しかも、家賃補助のある「高齢者優良賃貸住宅」でもあるので、所得に応じて家賃助成が最大で2万5,600円受けられる。さらに品川区の助成に基づき、部屋の規模により最大5万円の家賃助成が上乗せされる。

だがこうした充実した助成があっても、介護保険の1割負担、家賃、共益費のほか、緊急対応などの基本サービス、保険外の生活支援サービス、食費の支払いが必要で、志村さんによると、1カ月あたりの入居者負担額は、最も家賃が低い部屋でも15万円程度はかかるという。また、入居時には敷金として家賃の3カ月分を支払うので、負担は決して少なくない。

とはいえ、入居一時金として数千万円もするような介護

付き有料老人ホームがあるような都内で、破格の価格設定。志村さんは「計画した品川区からは、入居対象者は中堅所得層の厚生年金受給者を想定していると聞いています」と話す。行政の関与があって初めて可能になったといえる。開設時には、42戸に対し150人もの応募があったのもうなずける。

もともと品川区は、高齢者向けの住宅供給にも力を入れてきた自治体だ。来年6月には、食事や入浴などの生活支援と24時間体制の見守りサービスを提供できる都内初の区立高齢者住宅の開設も予定している。「区内の特養の入居待ちは約600人ほど。今後、団塊世代が高齢期を迎えることを考えると、特養だけでなく住宅からの対応も必要と考えました」と、品川区高齢者いきがい課課長の間部雅之さん。認定を受けていない8割の高齢者も視野に入れている。

世代交代等を目的に高齢者の住み替えも進める。現在、都営住宅入居者の3割が高齢者という八潮地区では、不動産会社に委託し「住み替え相談センター」を開設。成年後見制度を利用した相談や情報提供も行っている。

ケアホーム 西大井こうほうえん

概要	住所：東京都品川区西大井2-5-21 事業主体：社会福祉法人こうほうえん 戸数：42戸 タイプ：ワンルーム～2LDK 専有面積：20.68㎡～37.89㎡
費用	入居時費用：家賃3カ月分（敷金） 月額費用：家賃……………8万～10万円 共益費……………3万円 基本サービス料 3万円（緊急通報、安否確認等） 食費……………5万1,000円
併設施設	キッズタウンにしおおい（認可保育園）、 西大井いきいきセンター（高齢者活動拠点、介護予防拠点）