

話題提供

# わがままハウス山吹

～支援付き共生すまい山吹～  
～空きペンションのイノベーション～  
～多機能型シェアハウス～

2021年3月10日  
一般社団法人だんだん会理事長  
宮崎和加子

# 本日の報告（話題提供）

## ① 地域特性と課題

## ② 事業内容

空間づくりの工夫  
運営の工夫

入居者の特徴

## ③ 取り組みの成果と課題

# 山梨県北杜市の概要 (平成30年1月1日現在)

## 山梨県北西部に位置

(八ヶ岳南麓地域、塩川釜無川流域地域)

人口 47,574人

(65歳以上人口 17,556人)

高齢化率 36.9%

※(全国平均) 26.0%(平成26年9月)

## <年齢別高齢者人口>

前期高齢者(74歳以下) 8,731人(49.7%)

後期高齢者 8,825人(50.3%)

面積 602.89km<sup>2</sup>

(在宅死亡率 11.0%)



首都圏から近く、別荘・移住者が多い地域

# 一般社団法人 **だんだん会**

当法人は、加齢や病気・障害があっても、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられる地域づくりをめざし、また、人権を尊重した良質な医療と看護・介護・福祉を実現するために、地域住民と力を合わせ住民の保健福祉の向上に寄与することを目的とする。

また、人々が豊かな自然環境の中で、心身健康に幸福を実感して生きることができることに寄与することを目的とする。

# 一般社団法人だんだん会の理念

## ◆ 営利を目的としない

医療・介護・福祉は営利を目的とせず、しかし事業継続できるような経営を安定できるように運営することが重要であると考えます。そのことを実現するためには「一般社団法人」は適していると考え、良質な事業運営・サービス提供を目指していきます。

## ◆ 地域住民とともに、地域に役立つ医療・介護・福祉をていねいに実践していく

“地域住民とともに”を基本とし、住民視線で地域活動の居場所作りも実施します

## ◆ 誰でもが利用しやすいような配慮

生活保護の方、また経済的理由で利用できないということがないように、法人として種々の案を講じ、誰でもが利用しやすいように運営します。

**地域に求められる  
たくましく優れたフロの  
看護介護集団づくり**

**住民が主体的に  
自分の“まちづくり”を**

# 主な事業 ～実施・計画している主な事業～

## <収益事業>

- ◆2017年4月 「**グループホームわいわい白州**」(認知症高齢者グループホーム)  
木造2階建 2ユニット(入居定員18名)
- ◆2017年2月 「**地域看護センターあんあん**」(訪問看護ステーション)  
重度者・終末期・小児・・・なんでも受け入れます  
・安心して人生の最期まで家・地域で住み続けられるように
- ◆2017年10月 「**定期巡回てくてく24**」(定期巡回サービス)  
看護強化タイプ  
看護と介護が一体的に運営 重度・医療ニーズの高い方、終末期ケアなんでも
- ◆2020年7月 「**オレンジデイほかほか**」(認知症対応型通所介護事業・単独型)

## <多機能型シェアハウス事業>

- ◆2019年4月 「**わがままハウス山吹**」 市民との共同事業  
(国土交通省「スマートウエルネス住宅等推進モデル事業」補助選定事業)

## <地域共生事業>

- ◆2017年4月 『**オレンジサロン白州・長坂・こぶち**』(認知症カフェ)  
3カ所、4グループ  
市民主体サロン「私の茶の間」支援

# わがままハウス山吹

入居者・利用者が“自分らしく”“自由に”“わがまま”に暮らしていただく、「多機能型シェアハウス」

- ①わたしの茶の間山吹（住民主体型サロン）
- ②見守りつきハウス山吹（見守りつき住宅）
- ③別荘ホスピス山吹（重度者ケアハウス）

- 特徴**
- ◆「支援付き共生すまい」にすること  
多様なニーズに対応するシェアハウス
  - ◆医療・看護・介護サービスは、プロのチーム集団  
在宅ケアのプロ集団と地域住民のコラボネーション
  - ◆地域住民が主体となって創設・運営を行っていくこと  
運営は、「住みよい共生すまい作り地域会議」

国土交通省「スマートウェルネス住宅推進モデル事業」の補助金対象

# ①-1 地域特性と課題

- ① **空き家率日本一**（山梨県）で、**ペンションの開鎖・売却**予定が多い
- ② **都会からの移住者が多い**地域で、地縁・血縁が少ない住民が多い
- ③ **人生の最期までこの地域で過ごしたい**と希望しても実現できず、やむを得ず身内のいる地域に転居している高齢者が少なくない現状がある。また、**在宅での終末期生活を支えるサービスが少ない**。
- ④ 医療ニーズの高い病人・要介護者のショートステイの受け皿が少ない。
- ⑤ 要介護状態への不安、人生の終末期の居場所とケア内容についての不安のある人が多い。
- ⑥ **地域貢献する意思のある住民が多い**が、主体的に力を発揮する機会・場・方法が少ない。

## ①-2 地域特性と課題

### 『ハケ岳根っこの会』との出会い

#### ハケ岳根っこの会の想い

「ハケ岳根っこの会」は、現在5人の陽気な仲間です。それぞれが長く務めた仕事を終えたい、仕事を少し減らして、北杜市に移り住みました。

私たちはここで最期まで暮らし続けるためには何が必要なのか、自分らしく生きるには何を準備しておけば良いのかを話し合いました。超高齢社会の当事者として、余力のある今、誰かの役に立ちたいと思い「根っこの会」を立ち上げました。山梨県に根付く「無尽」のように、多くの人と根っこでつながり、支え合えるような会を目指しています。

「わがままハウス山吹」が、この地域の人たちにとって、支え合いながら共に生きる心地の良い居場所であり続けるために、私たちが微力ながらお手伝いをしたいと思います。

## ①-3 地域特性と課題 合意・目標

高齢の一人暮らしでも  
ある程度の要介護状態でも  
人生の終末期でも

**住み続けられる**

**家のような居場所・建物を作ろう！**

# 解決方法における先導性・創意工夫点

1. つながりを重視した  
「支援付き共生すまい」にすること
2. 地域住民が主体となって  
創設・運営を行っていくこと
3. 在宅ケアのプロ集団と地域住民の  
コラボレーション

## ②-1 事業内容 空間づくりの工夫

＜支援付き共生すまい山吹の建物の4つのモットー＞

### ①居心地の良い空間

個室にいても、リビング・テラスでもさわやかな風が通り、近隣の林を散歩する人たちを身近に感じ、美味しい料理の匂いに誘われる居心地のいい空間。ガラス張りの林の中の入浴。

### ②つながりが作りやすい

広すぎない集う場所があちこちに。バーベキュー設備、燻製作り設備、お日様たっぷりのテラスなどがある。いっしょに散歩する道、いっしょに買い物をする店も近くにある。

### ③自立支援

自分で、あるいは自分たちで日常生活を送ることができるような工夫をしている。（いわゆる自立支援）例えば、台所（一般家庭と同様の配置・備品・物品）、お風呂（広すぎず、危なくない工夫）、洗濯場の設置など。

### ④開放的

家にこもりきりになるのではなく、“出かけられやすく” “入りやすい” 家になるような開放的な造り。窓が多く、玄関はもちろん、リビング・テラスが開放的な造り。

## ②-2 事業内容 空間づくりの工夫

- ① エレベーター設置
- ② スプリンクラーの設置
- ③ 2階の中央に、いい景色が見え(北岳が見える)明るくちょっとしたおしゃべりができる談話コーナーを設置する。
- ④ トイレや洗面所の改築(自立支援・高齢者が使いやすく)
- ⑤ バリアフリー化 玄関などの段差をなくす
- ⑥ リビングを床暖房にする
- ⑦ 台所の改築 共同生活しやすいように改築

改築の費用は、計画よりも増額となり、合計47,000,000円(税込み)

補助金 18,384,000円

床面積:397.22㎡



























中国幻想  
吴冠中

















# ②事業内容

運営の工夫

## 『寄り添いスタッフ』の創設と役割

1. 利用者の側に立って、市民（家族・近隣）の視点から、身近にいて支援する
2. 介護ではなく、「生活支援」・「生きること支援」を重視した支援をする
3. 「孤立せず」、「つながりを無理強いしない」生き方支援をする
4. 介護職員・医療系職員との連携・橋渡しの役割を果たす
5. ご自分らしく生き生きすることを大胆に支援する

寄り添いスタッフ

# 業 務 基 準

Ver. 1-2    2019年4月9日



一般社団法人だんだん会

**わがままハウス山吹**

# 「住みよい共生すまい作り地域会議」開催

根っこの会

医療関係者

介護事業者

地域住民代表

当法人関係者

など**13名**の参加





わがままハウス山吹

# ほっこりミーティング

わがままハウス山吹に入居していらっしゃる方のお話合いです。  
暮らしやすく、さらに居心地がいい家になるようにみなさんと、  
“ほっこり”とお話合いしましょう！

ズバリ！一言でいうと、『入居者同士の話し合い』

## ほっこりミーティング

- ・「お世話してもらえる家」で、「ありがとう」しか言う機会がなく、家の決まりに従うというお世話になる立場ではなく、自分たちが主役の『シェアハウス(家)』を作ろう！
- ・伸び伸びとわがママが言える・わがママに暮らせるシェアハウスを作ろう！
- ・改善点を出し合って、自分たちで実現していくシェアハウスを！
- ・みんなの意見をまとめてホーム長(だんだん会)に提案していこう！



# ②事業内容

## ①サロン活動

- ・わたしの茶の間山吹 (住民主体型サロン)
- ・オレンジサロンこぶち (認知症カフェ)

## ②入居 (長期・短期) 見守りつき住宅

- ・一人暮らしが不安な要支援者・要介護者・虚弱高齢者
- ・我が家のような雰囲気の家でのショートステイ
- ・要支援の両親の呼び寄せ
- ・施設入所の待機中の方など

## ③別荘ホスピス (重症者ケアハウス)

ターミナル期の方、重度の医療ニーズのある方など  
看取りも行います

## Q & A

- Q1 年齢制限はありますか？ A: ありません。0歳～100歳以上でもOK
- Q2 要介護認定は必要ですか？ A: 必要ありません。要介護度がなくてもOK
- Q3 病気の種類・程度は？ A: 問いません。重度の方でもOK
- Q4 北杜市に住民票がなくてもいいか？ A: 住民票がなくてもOK
- Q5 1部屋を2人で利用してもいいか？ A: 可能です。ただし利用料は別途規定
- Q6 短期利用でもいいんですか A: 可能です。一日でもOK
- Q7 家具の持ち込みはいいか？ A: 可能です。貸し出し用家具もあり 要相談
- Q8 ADL(日常生活動作)はどの程度の人ですか？

A: 食事・・・自分で食べられなくてもOK。簡単な治療食でもOK

排泄・・・失禁でもOK トイレ介助でもOK

入浴・・・介助が必要でもOK

移動・・・車いす移動でもOK

会話・・・会話ができない人でも不可能ではないが、要相談

## 入居困難な方

夜間帯、一人で過ごせない方(夜間、見守りが必要な方)

随時の医療的ケアが必要な方(吸引など)

重度の認知症の方

その他、共同生活に適さない方など

入居後、このような状態になった場合は、相談の上、退去対象となります。

# ②事業内容

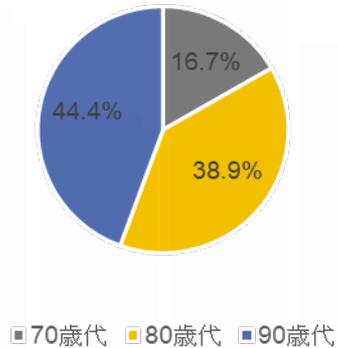
## 入居者の特徴

入居者数			
	入居(短期以外)	短期入居	合計
入居者数	18	7	25

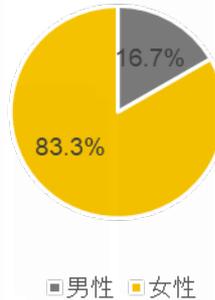
入居・退去状況			
	入居者数	退去者数	入居者実数
2019.4	4	0	4
5	2	1	6
6	0	0	5
7	1	1	6
8	1	1	7
9	2	1	7
10	2	0	8
11	2	1	10
12	2	0	11
2020.1	0	0	11
2	0	0	11
3	0	2	11
4	0	0	9
5	2	0	11
6	0	0	11
7	0	0	11
8	0	0	11
9	0	0	11
合計	18	7	

# 入居者の概要

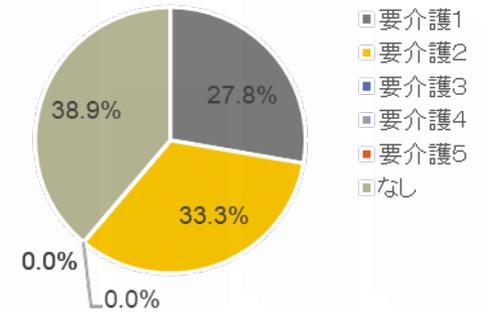
年齢別入居者の割合



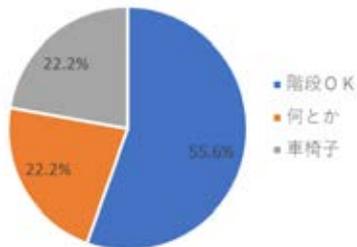
男女別入居者の割合



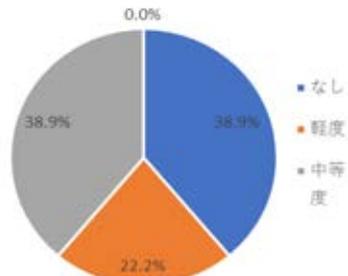
要介護度別利用者の割合



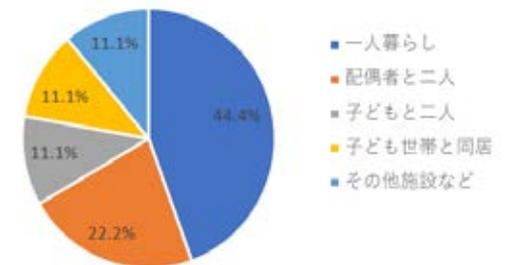
歩行状態



認知症の有無

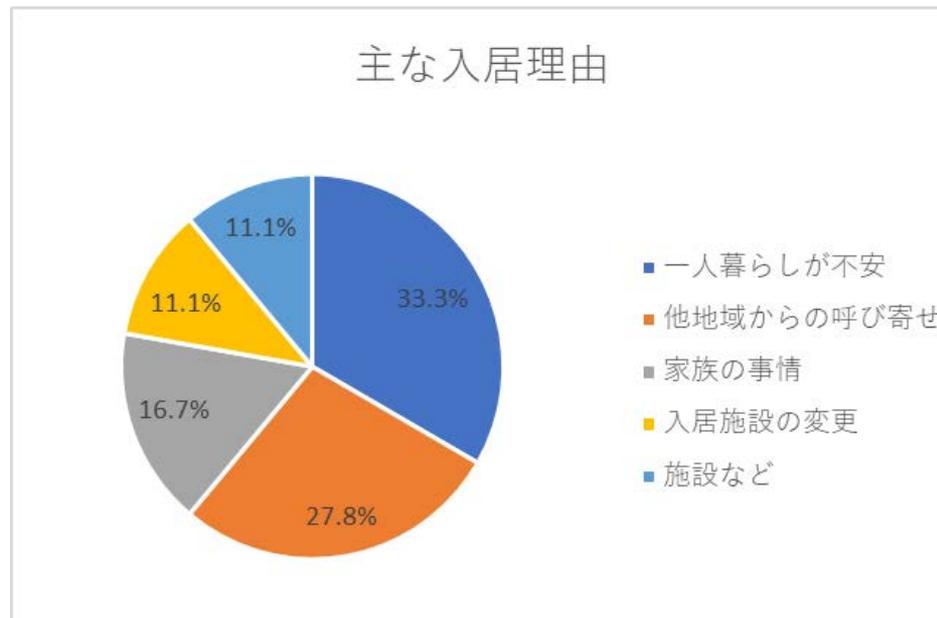


入居前の家族状況



# 入居理由 18名

主な入居理由	入居者数	割合
一人暮らしが不安	6	33.3%
他地域からの呼び寄せ	5	27.8%
家族の事情	3	16.7%
入居施設の変更	2	11.1%
その他	2	11.1%

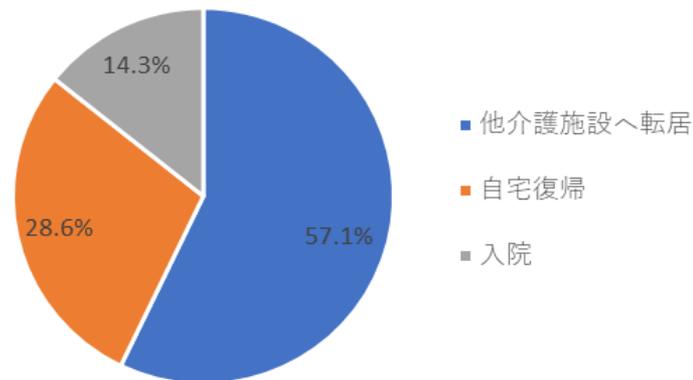


# 退居者数と退居理由 7名

主な退去理由と入居期間 (退去者数 7名)

	入居者数	割合	入居期間
他介護施設へ転居	4	57.1%	約3ヵ月
自宅復帰	2	28.6%	1.5ヵ月 7ヵ月
入院	1	14.3%	4日

主な退去理由



# 経営状況

大まかな収支構造		
(入居者10人の場合)		
	項目	金額
収入	居室利用料	650,000
	管理費	300,000
	寄り添い費	500,000
	食費	300,000
	その他	15,000
	合計	1,765,000
支出	一般経費	1,100,000
	人件費	500,000
	合計	1,600,000

重要事項説明書別添 I		入居 利用料一覧		20190301
基本料金				
	種類	月額(長期入居)	日額(短期利用)	備考
1	居室利用料 (家賃)	50,000円(2部屋) 70,000円(5部屋) 80,000円(3部屋) 100,000円(1部屋)	5,000円(2部屋) 7,000円(5部屋) 8,000円(3部屋) 10,000円(1部屋)	・部屋の広さや環境による料金設定(※1参照) ・減免規定あり (低所得の方でも利用できるような配慮あり)
2	管理費	1人 30,000円	2,000円	・共有スペースの維持管理 ・エレベーターの保守管理 ・共有自動車の維持・管理費(1台) ・水光熱費 ・共有スペースの消耗品 ・修繕費など
3	寄り添いサービス	1人 50,000円	2,000円	※2参照 (サービス内容)
4	入居一時金	一律20万円 (返金なし)	なし	・減免規定あり (低所得の方でも利用できるような配慮) ・寄付金募集あり(運営のため)
オプションサービス料				
	サービスの概要	概算月額 (長期入居)	概算日額 (短期利用)	提供形態
1	食事支援サービス	3食利用した場合 1か月45,000円	3食利用した場合 1日1,500円	朝400円、昼500円、夜600円 ・キッチンで調理することも可能です。 (食材費込み) ・コーヒー・おやつなど含む
2	外出支援	1時間1,200円	1時間1,200円	・自動車での外出同行支援 ・受診同行散歩同行など
3	家事支援・生活支援・相談	居室の清掃・ 整理整頓 月5,000円	居室の清掃・ 整理整頓 1日300円	・居室の清掃・整理整頓 ・洗濯 ・買い物など
4	健康の維持・増進	1回の訪問相談 5,000円	1回の訪問相談 5,000円	・月1回の看護師による健康管理・相談
利用料の概算				
		月額利用料	一日利用額	
	居室利用料	50,000円～	5,000円～	
	管理料	30,000	2,000	
	寄り添いサービス料	50,000円～	2,000円～	
	その他 介護・医療費	利用に応じて	利用に応じて	
	<b>合計</b>	<b>130,000円～</b>	<b>13,000円～</b>	



### ③ 取り組みの成果と課題

#### < 全体的に >

生活支援が必要な方の新しい暮らしの場として『支援付き共生すまい』が有効で、多様な高齢期のライフスタイルを支えるモデルになりました。

移住ブームの中で都市近郊の空きペンションを活用した小規模で家庭的なシェアハウスで、地域住民の「寄り添いスタッフ」と外部サービスとしての介護スタッフがいっしょになって支援する方式や、入居者同士が主体的にかかわりあって生活することの実現のための『ほっこりミーティング』などの会議のあり方も今後の運営の参考となるでしょう。

“住み慣れた地域・家”ではなく、“住みたい地域・居場所”になるような地域作りが求められているのではないだろうか。

## <建物について>

### 1. 既存ペンションの改修の良さ

#### ・新築にはない味のある空間

ペンションならではの風光明媚な風景を活かすため、天窓が良い感じに各居室のアクセントになり、空間的な魅力を出しています。2階部分を談話スペースに改築し窓を広く取り、遠方の山を望む景色がきれいに見えるようにしたので、入居者同士が2階でくつろいで団らんすることができるようになりました。また、浴室ももともとの露天風呂風に三面をガラス張りになっているのを生かし、森に面しており、景色を眺めながら入浴できるようになっています。

#### ・古民具などの活用で落ち着いたリッチな居心地

地域住民や職員、友人・知人の寄贈の、新品ではない上等の古民具・食器・高級家具などが家の中のいたるところに置かれ、さらに使用されていることで、懐かしさやゆとりを感じることができる居心地の良い空間となりました。

見学に来た多くの方が「まあ、なんて落ち着いた雰囲気です。リッチな気分で暮らせるところでしょう！」と言ってくれます。

#### ・小規模な建物の良さ

建物の造りや間取りなど、1戸建ての家の少し大きいサイズのようなので、入居者同士が部屋行き来があったり、いっしょに台所で作業したりとシェアハウスとして暮らしやすい建物となっているようです。入居者が“自分の家”“自分たちの家”という意識をもっていることが頻繁に見受けられます。

## 2. 改修の問題・課題

築29年のペンションを改修したが、元建物の老朽が思ったより激しく、当初は3,000万円を見込んでいた改修だが、実際は4,700万円かかりました。また設備的な面で、開設後新しく取り換えた箇所は問題ないのですが、既存部分に問題が出る等、改修工事後の問題も生じています。事業開始後、予想以上の修繕費がかかっています。

<運営について>

## 1. 実践してわかったこと・成果

- (1) “支援付き共生すまい”に需要があるということ
- (2) “つながり”を重視した共同生活住居の必要性
- (3) 要介護の人とそうでない人が共にかかわり合って暮らすことができること
- (4) “寄り添いスタッフ”という市民の活躍の場
- (5) ハヶ岳根っこの会とのだんだん会の協働

## 2. 今後の検討課題

- (1) 夜間体制について
- (2) わがままハウス山吹での看取り
- (3) 別荘ホスピスは、終末期を過ごす選択肢の一つ
- (4) 寄り添いスタッフと介護スタッフ(てくてく職員)の連携
- (5) 入居者同士の良好な関係性の維持