

# 「支援付き共生すまい山吹」創設運営事業 ～空きペンションのイノベーション～

代表提案者 一般社団法人だんだん会／ 共同提案者 ハケ岳根っこの会  
対象地域 山梨県北杜市 選定年度 2018 年度

## 1. 提案概要等

- ・高原観光地として発展してきた山梨県北杜市では、ペンションの閉鎖・売却により空き家が多くある。一方、首都圏からの移住のニーズも多いが、人生の最終期までこの地域で住み続けるために必要なサービスや住まいは必ずしも多くあるとはいえない。特に医療ニーズの高い方、要介護者のショートステイ等の受け皿が少ない。
- ・代表提案者の宮崎氏は一般社団法人全国訪問看護事業協会事務局長を退任後、山梨県北杜市に移住し、「地域の人びとが自分らしい暮らしの最期を迎える上で、地域に不足する介護関連サービスの構築」を目指すため、2016 年 1 月一般社団法人だんだん会を設立。これまでも自立支援中心の認知症グループホームの開設や定期巡回・随時対応型訪問介護看護の事業所を展開してきた。



写真

上：わがままハウス山吹外観  
下：エントランスのデッキと表札



- ・平成 30 年度モデル事業選定後、2019 年 2 月末、これまでの北杜市で高齢者が住み続けるための取組の一環として、空きペンションを改修し、高齢者が在宅で元気な時期から終末期まで、住み慣れた地域で住み続けるための多機能型シェアハウスを創設。平成 30 年度モデル事業選定後、3 回の内覧会を通じて、入居希望者を募集し、2019 年 4 月「わがままハウス山吹」を開設した。

## 2. 提案事業の取組内容

### (1) 支援付き共生すまい山吹「わがままハウス山吹」

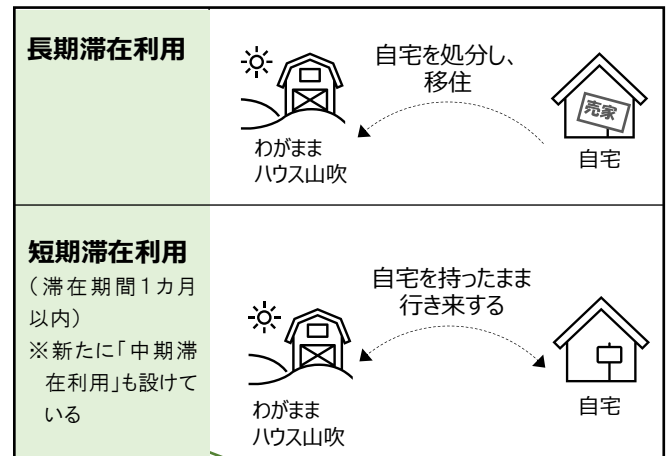
#### ① 住まいのコンセプト・入居要件等

- ・高齢者が自宅で、ひとりで住むのが不安であるならば、皆で集まって、支え合って暮らせばよい。また入居者も事業者も皆でわがままを言いながら暮らせる住まいが出来ればよい。「わがままハウス山吹」のコンセプトは、モデル事業の提案段階からあった。

・こうした「わがままハウス山吹」を実現させるためには、様々な高齢者が集まり住み、コミュニティが偏らないことが重要である。そのため、入居募集要件には、年齢、要介護認定、病気の種類、住民票の有無、家具の持ち込み、ADL の状態、入居世帯数等、制約は設けていない。ただし共同生活が前提なため、入居段階で共同生活が難しいという方には、その旨を説明し、お断りさせていただいている。

・また「わがままハウス山吹」を様々な方法で活用してもらうために、「長期滞在利用＝自宅を処分し、移住を目的に引っ越してくる人等」「短期滞在利用＝自宅を持ったまま別荘的に利用する人、ショートステイのように利用する人等」のバリエーションを設けている。実際に入居者募集を行ったところ、「短期滞在利用」には、1～2日間、1～2週間、あるいは数か月間（季節の良い春等の別荘的な利用）等、幅があることがわかった。そのため、さらに「中期滞在利用」を加えることになった。

図 入居者のバリエーション設定



ヒアリング時点（2019年12月）  
 長期滞在者＝10名、中期滞在者＝1名、短期滞在者＝10名  
 入居者の7割が北杜市民（詳細は3.(1)入居状況を参照）

## ②入居者の日常生活そのものをサポートする「寄り添いサービス」

・「寄り添いサービス」は、本モデル事業「わがままハウス山吹」の創設にあわせて、編み出した新しいサービスであり、他に類のないサービスである。

### ●介護職でない、一般市民である「寄り添いスタッフ」

#### ○「寄り添いサービス」の誕生まで

・これまでに様々な高齢者の意見を聴いた経緯から、現在の高齢者向け住まいや施設では利用者ニーズが十分に満たされず、これらのニーズを踏まえた新たな高齢者向け住まいが求められている。従来の高齢者向け住まいでは、入居後の生活の制約が多い。またスタッフは介護職を兼ねる場合が多いが、高齢者には介護サービスありきでサポートされることが苦手だという意見も多い。このような高齢者には、自由な生活を過ごしながら、かつ生活に寄り添ってくれる人が必要と認識。また、寄り添ってくれる人は、家族や近所の住民のような存在であることが高齢者にとって一番心地よい。そこで介護サービスではなく、高齢者の身近で生活そのものをサポートすることが「寄り添いサービス」であり、そのために配置したのが「寄り添いスタッフ」である。

#### ○「寄り添いスタッフ」の主な役割

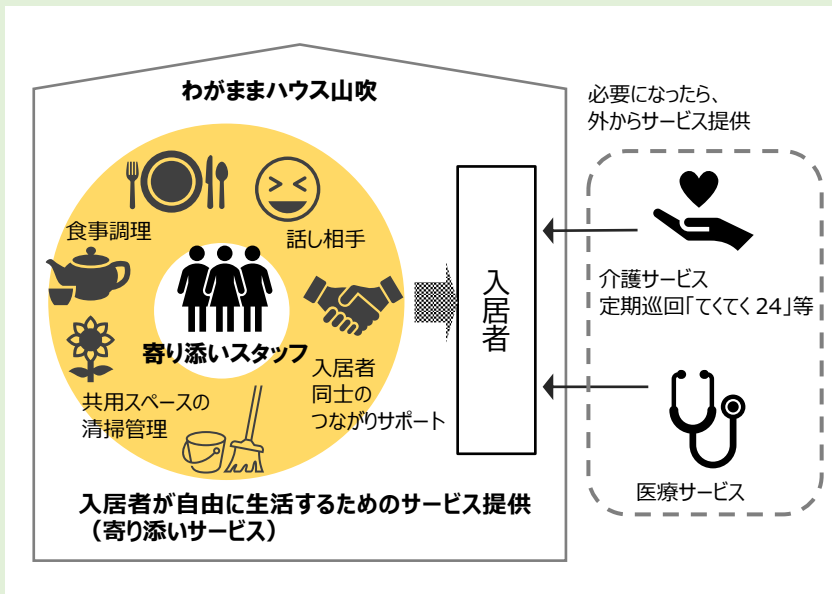
・共用スペースの清掃・管理、食事調理、朝夕の挨拶、話し相手、さらに入居者同士のつながりをサポートすることである。特にこの入居者同士のつながりの支援が重要と考える。入居者がひとりで孤立しないか、そうかと言って無理強いしないように距離をおきながらサポートすること。人が集まると、喧嘩したり、仲間外れになったりしがちだが、そうした高齢者同士の生活そのものをサポートする。

### ○「寄り添いスタッフ」は一般市民

- ・「寄り添いスタッフ」は、一般市民であるが、近所のおばさんで良い訳ではない。人の繋がり、人権やプライバシーの尊重等、しっかり守りごとができる素養がある人でなくてはならない。共同提案者の住民組織「八ヶ岳根っこの会」にはスタッフとしても手伝ってもらいながら、「寄り添いスタッフ」を公募でなく、基本口コミで増やしている。「寄り添いスタッフ」の数は、現在女性 10 名。これまで仕事をしてきた人や、してこなかった人、まったく介護とは関係ない仕事をしてきた人、介護の仕事をしてきた人等様々である。年齢は 50~70 代が多い。また、「寄り添いスタッフ」は介護サービスを行わないが、環境整備、人とのコミュニケーション等、オールマイティに仕事ができる人が担当している。

### ○「寄り添いサービス」の提供にあたって 図 わがままハウス山吹 サービスの考え方

- ・「寄り添いスタッフ」と一緒に何回も話し合いや勉強会を開き、検討を実施している。体系的なサービスを提供するため、寄り添いスタッフの役割、勤務体制、サービス提供基準等細かく業務基準を寄り添いスタッフと共に作成し、実践して見直し、さらに工夫して実践を繰り返している。



### ○「寄り添いサービス」の利用料

- ・月額 5 万円。決して安価ではないが、「わがままハウス山吹」には必要不可欠な存在である。朝 8 時から

夜 20 時までの時間帯を、8 時~14 時までと 14 時~20 時までの 2 シフト制にしている。20 時以降の夜間は常駐職員がいないため、緊急コールで対応している。

### ③地域の介護・医療サービスの利用

- ・「わがままハウス山吹」は在宅であり、入居者が介護や医療が必要になった際、外から介護・医療サービスが提供されるようにしている。定期的に「住みよい共生すまいづくり地域会議」を開催（当法人、住民ボランティア団体「八ヶ岳根っこの会」、医師や学識経験者等で組織）、地域との連携を深めている。こうした会議の情報を踏まえ、将来高齢者の生活に安心感を与える環境づくりを行っており、医療・看護・介護サービスを紹介し、入居者に選択してもらう方法としている。
- ・現在、入居者の内、介護サービスの利用は 3 名で、当該法人の定期巡回随時対応型訪問介護看護「てくてく 24」を利用している。
- ・定期巡回の介護職員は、「わがままハウス山吹」に 1 日数回訪問介護サービスを提供するが、現在利用者が 3 名いるため、「てくてく 24」の介護職員一人が、朝から夕方まで「わがままハウス山吹」に滞在し、サービスを提供している。結果として、「わがままハウス山吹」内には、「寄り添いスタッフ」とは別の介護職員が一人常駐している状況となっている。
- ・医療についても、往診やホスピス対応もできる医師を紹介し、必要な時には看護師も訪問する。リハビリを希望する入居者がいれば、リハビリ時にも医師の指示があり、理学療法士が訪問する。

## 【参考】わがままハウス山吹 入居者の生活スタイル（例）

出所：法人の定期刊行物「だんだん便り」第25号（2019年11月10日）掲載内容を加工

- 長い間、薬剤師として勤務されてきた82歳。ずっと生活習慣で飲酒を続けてきたそうです。“山吹”にいられてからも「アルコールがなくなっちゃ私の人生じゃない！」と、毎日夕食後のビールを楽しまれてきました。ところが近頃「なんだかこの頃のまなくて済むようになったのよね・・・」とおっしゃるのです。
- 二世帯住居にご家族と暮らされている98歳。現在自宅リフォーム中とのことで、週3回“山吹”にいらしゃいます。「工事の音がうるさくてね、うかうか寝てられないのよ。ここは私の避難所なのよ。リフォームが終わるまでと思っていたけど、冬の寒い間はずっとここ居ようかしら。暖かいし、お食事もおいしいし、、、何より皆さんとおしゃべりできるもの。」見事にご自身の意思で決定されています。
- 70代半ばの元美容師さん。「体を動かしたい！」と朝に夕に散歩に出かけます。ある雨の日「運動がしなくなった！」「バトミントンやる！！」と玄関ホールでバトミントン。他の皆さんも寄ってきて「ほお～」感心され、椅子に座ったまま参加される方も。元美容師さん、時折“山吹”でカットのボランティアをされています。



### ④ 既存建物改修の概要と工夫

写真出所：「だんだん便り」第24号（2019年10月10日）

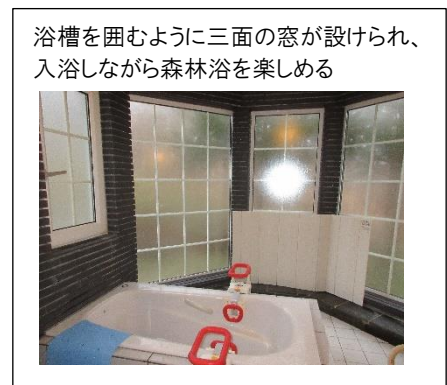
#### ● 既存建物を改修するリスクと良さ

- ・「わがままハウス山吹」は既存のペンションを改修したが、元建物の老朽が激しく、当初は3,000万円を見込んでいた改修だが、実際は4,700万円かかった。改修案件の場合、実際に工事をしてみなくてはわからない部分も多い。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る。改修物件は様々見えないリスクが多い。
- ・しかし既存建物を改修することで、新築にはない味のある空間ができた。建物の2階の大きな室に壁で間仕切りをして、居室を二つに分けているが、大きな間取り変更はしていない。元のペンションはかなりゆったりとした空間であるため、廊下幅や階段幅も当時のままとした。またペンションならではの風光明媚な風景を活かすため、居室の壁に新たに窓を設ける等の工夫はしたが、元のペンションの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ると考えている。玄関の入口部分は大きな吹き抜け空間であったが、床を貼り、2階部分を談話スペースにしている。談話スペースに窓を広く取り、遠方の山を望む景色がきれいに見えるようにした。また、浴室も露天風呂風に三面をガラス張りにしている（浴室は森に面しており、景色を眺めながら入浴できるようになっている）。

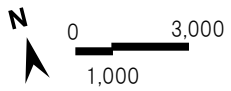
#### ● 設備工事と行政協議

- ・設備機器関連は、かなり手を加えた。スプリンクラーを全室に設置、2階へのエレベーターを新設。標高1,000mに立地するため、高冷地仕様のエアコンを全室に設置している。脱衣室には、ヒートショック対応を考慮し床暖房を設置。また、浴室とトイレは車いす対応のため、バリアフリーにしている。
- ・当初、福祉部局から有料老人ホームと間違われたが、担当部局、住宅関連部局と調整した。過半範囲を超える改修工事でなかったため、建築確認申請は必要なく、自治体の消防部局からの指導も特段なかったが、スプリンクラーの設置は重要と認識し、自主的に全室に設置した。

・ 図 わがままハウス 山吹 平面図と居室写真（1階）



建物内に二つの交流スペースがある。「プレイルーム」は住民主体型サロン「わたしの茶の間山吹」も開催される場、「食堂・リビング」は住民同士と寄り添いスタッフの交流の場。  
 室には暖炉や高い天井の大きな窓等、元のペンションの雰囲気を残している。



平面図：だんだん会提供図面に、現地視察で把握した情報を加工し、評価事務局で作成  
 写真：事業フォローアップ調査（2019.12.11）撮影

図 わがままハウス 山吹 平面図と居室写真（2階）



いずれの居室も窓が複数設けられ、明るく周辺の自然を身近に感じられる。幾つかの居室には天窓があり、居室にいながら夜、星を見上げられる。ペンションならではの良さを残している。②



談話コーナーにも窓が設けられ、山々を遠望できる。③



共用のトイレと洗面所 ④



## (2) サロン「わたしの茶の間山吹」(住民主体型サロン)

- ・「わがままハウス山吹」の1階のサロンスペースで、共同提案者「八ヶ岳根っこ会」が中心になり、サロン活動「わたしの茶の間山吹」を開催。その他の同じサロンスペースで、法人理事中島氏の声掛けによる市民ボランティアの協力による「オレンジサロン(認知症カフェ)」も開催している。サロンスペースを少しでも地域に開放することで、周辺住民に「わがままハウス山吹」を知ってもらうことや、住宅内に他人の目が入ることが重要と考えている。

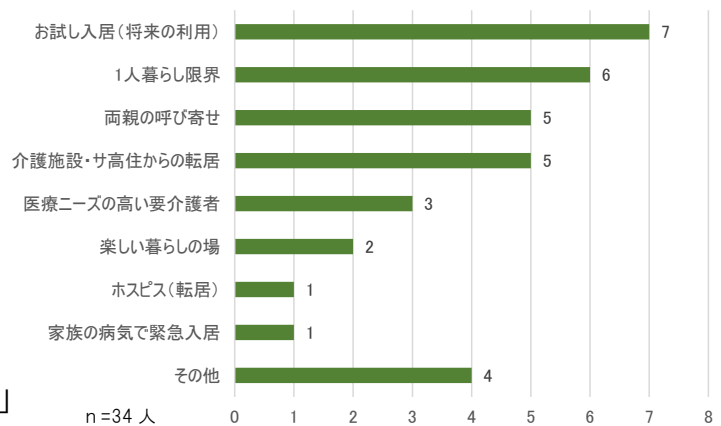
## 3. 事業効果等

### (1) 入居状況

#### ① 内覧会の来客状況

- ・「わがままハウス山吹」開設前から行った内覧会の来客者は約200名。内、入居検討を目的に来られた方は34名で、その主な理由は、「(将来の利用を想定した)お試し入居」「1人暮らしの限界」「両親の呼び寄せ」「介護施設やサービス付き高齢者向け住宅からの転居」。入居相談に来て実際に入居された方は16名。入居されなかった方の理由は「夜間常駐スタッフがいないことに不安を感じたこと」「料金設定が高いこと」があげられる。

グラフ 来客者意向調査(質問「入居相談の主な内容」)



出所:「だんだん便り」第24号(2019年10月10日)  
「来客者の状況」のデータをもとにグラフに加工

#### ② 入居者属性

##### ● 入居者数等

- ・2019年4月の開設時、入居者数6名。2019年12月現在、入居者は合計総数21名、11室満室。入居者の約7割が北杜市民である。以前から当該地域に地縁があった人か、この地域に住む子世帯による呼び寄せの人が多く、入居者には他の高齢者向け住まい・施設から移転してきた人も多く、これまで過ごした高齢者向け住まい・施設における生活の制約等を住み替えた要因にあげるとともに、「寄り添いスタッフ」の人的なレベルの高さ、資質・人柄を評価する人が多い。
- ・入居者の年齢構成は、偏ることなく70代、80代、90代に分かれている。ただし年齢により喫食量が異なるため、調理は一苦勞である。性別は、長期入居は女性だけ、短期入居には男性も結構いる。要介護認定状況は、介護認定を受けていない人が半分、残り半分は要介護1、2が多い。夜間常駐スタッフを配置していないため、重度の方は受け入れていない。

##### ● 長期滞在・中期滞在利用者の属性

- ・入居者の滞在利用期間は、長期滞在10名、中期滞在1名、短期滞在10名。特に短期滞在者の属性は様々である。ある方はひとり暮らしで、病院から退院後、単身で自宅において生活することが不安なため一時的に入居、ある方は同居の子供が出張で家を空けるため、一時的に入居等。また同居家族が介護状態にあり、介護疲れで、同居家族をショートステイに預ける代わりに、自宅にヘルパーを依頼し、2泊3日のレスパイトのため入居する者等もいる。ペンションを改修した建物の魅力や周辺眺望が癒し効果になり、また寄り添いスタッフや入居者同士の交流もリフレッシュ効果になる。様々な属性の高齢者に「わがままハウス山吹」は対応している。

## (2) 提案時には想定していなかったが、事業実施し発見・把握できたこと

- ・当初の想定以上に、「高齢者が住み替えてくる」のはハードルが高いことが認識できた。当初は東京から引っ越してきた地縁のない人も住まいとして選択されることも想定していたが、実際には、地域に子世帯等の家族がいることや、以前に北杜市に移住し、生活してきた経験がある人など、何らかの地縁がある人が圧倒的に多い。
- ・さらに、入居希望者で入居されなかった人の意見を聞く「夜間常駐スタッフがいないこと」に不安を感じる方が多く、これも高齢者の住み替えのハードルと思う。ただし、基本的には「在宅」であるため、誰もいない時間は確実に生じるため、このことは入居者には丁寧に説明し、理解してもらうようにしている。一方で台風の被害等、我々が必要と思うときは何らかに対応するし、それでも我々が不安と思えば必要性が出てくることがあれば対応を考え、また、末期や看取り対応で、どうしても夜間対応が必要な入居者に対しては、個別に費用を負担してもらうトッピング方式は提供できるように体制を取る方針である。

## (3) 自治体との連携状況

- ・2016年1月一般社団法人だんだん会を設立し、その後認知症グループホームの開設、訪問看護ステーションの立ち上げを通じてその都度行政と関わりを持って来た。「定期巡回・随時対応型訪問介護看護てくてく24」では、地域密着サービスであるため、運営内容についても市と協議してきた。今回の「わがままハウス山吹」についても、国の補助事業であるため、提案の早いうちから、市とも話をし、理解してもらった。これまで事業を進める中、協議を積み重ねてきた経緯もあり、だんだん会のやろうとしていることを理解してもらってきていること、また市としても、住まいに関して様々な困りごとを認識しており、ひとつでも選択肢が増えることで利用できる方がいることが良いことと評価してもらったと思う。

## (4) 事業効果等の情報発信の状況

- ・これまでの事業成果は、提案の通り、ホームページ、当法人の定期刊行物「だんだん便り」で公開している。その他看護協会の機関誌等に様々な補助事業の成果を発表している。開設から1年経過したので、シンポジウムや講演会で成果を発表し、報告書の作成も行う予定である。

## 4. 評価委員会で評価された内容に対する取組状況

本提案に対する評価委員会の評価内容は下記の通り（平成30年度評価報告書より）。

在宅看護・介護や認知症ケアに先進的に取り組んできた提案者が、元ペンションを地域での看取りも可能となる見守り住宅等として福祉的に活用する取り組み。近年の移住ブーム及び推進の動きを背景として、都市近郊の別荘地などの問題を的確に捉えた現実的な提案をしている点や、首都圏の多様な高齢期のライフスタイルを支えるモデルになりえる点を評価した。

評価委員会で評価された内容に対する取組状況について、下記の回答をいただいた。



### ●地方都市での新しい高齢者の住まいの新しい選択肢づくり

- ・開設から1年しか経過していないが、評価委員会でいただいた評価について、実現しつつあると思う。
- ・「高齢者の住まいの選択肢が少ない」ことは、地方都市では切迫した問題である。地域に民間アパートもそれほど多くなく、高齢者の受入も拒まれることも多く、市営住宅も高齢者に積極的に賃借することは少ない。市住宅課も我々の提案事業に対して、高齢者が少しでも安心できる住まいを提供できる、新しい選択肢が増えることに期待している。

### ●今後の多様な高齢期のライフスタイルを支える高齢者向け住まいづくり

- ・見学者や利用者からも「わがままハウス山吹」が目指す、新しい高齢者向け住まいに共感してもらっている。東京に自宅をもっている高齢者が見学に来るが、「わがままハウス山吹」よりワングレード高い建物をつくってほしいとのニーズがある。具体的には自室の面積がもう少し広く、トイレと風呂までなくてもシャワー程度が欲しいとの要望である。建物的にはサービス付き高齢者向け住宅のようなものかもしれない。また、サービスとしては、一般のサービス付き高齢者向け住宅が提供する安否確認と見守りしかないものでなく、「わがままハウス山吹」のような「寄り添いサービス」があると良いという意見が複数ある。首都圏の自宅に一人で暮らす高齢者は、人と密な関係は嫌だが、人の声が聞こえるくらいの距離感があるところにいたい、誰かとコミュニケーションができ、もう少し生活に色を持ちたいという要望がある。こうした高齢者と他の人を繋ぐ役割や、苦情を聞いてくれる人的サービスが求められているのである。
- ・特に70代の高齢者は不安を感じている。見守りや安否確認等、これまで介護保険や住宅施策で講じられてきた内容は、高齢者の生存の保障に過ぎなく、もう少し本人の人間性にかかわる内容が求められていると思う。「わがままハウス山吹」の取組が、今後の多様な高齢期のライフスタイルを支える住まいのモデルのひとつになればよいと考える。

## 5. 同様な提案でモデル事業を検討される提案者に対して参考となる知見

### ●高齢者の生活を豊かにするため、住まいの空間の質にこだわる

- ・建物をどのようにつくるかは重要な視点である。従来のハウスメーカー的な発想で住まいをつくると、低廉で空間の魅力のないものができる可能性があると感じている。そうした住まいづくり方に、飽き飽きしている高齢者も多いと思う。「わがままハウス山吹」では、古い建物を使い、家具も古いものを有効に活用している。今回、家具や食器などは、当該取組に賛同してくれる方の調度品等を寄付して頂いたこともあり、非常に質の高いものを使用させてもらっている。建物ストックを活用し、オンリーワンの家庭的なものできた。ペンションのリノベーションはちょうど良いスケールであったと思う。綺麗で新しい高齢者向け住まいは豪華だが、自分の豪華さとは異なる。

### ●高齢者同士が暮らしやすい規模の住まいの計画

- ・「高齢者住まい」のサイズ（定員）についても、一定程度適切なサイズがあるのではないかと感じている。「わがままハウス山吹」の場合は、最初に建物ありきで事業を進めてきたため、住宅のサイズに併せた運営をしてきたが、「寄り添いスタッフ」の配置人数との関係性を考えると10人が一つの単位ではないと感じる。
- ・居住者が3～4人だと人間関係が固定化し、閉塞感が出てくると共に、スタッフの体制が整わない。入居者同士の距離感が保たれ、スタッフの目が届くということであれば、10人程度のサイズが良いのではと考える。逆にこれ以上のサイズになるとスタッフの目が届きにくくなるだろう。