

平成26年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業採択 応募提案事業名

フローレンスガーデンプロジェクト

代表提案者：社会福祉法人太陽会
法人・団体等の住所：千葉県館山市

提案の概要

看護学生寮として利用している建物の1階部分を高齢者向け住宅に改修し、様々な生活支援を展開する。

高齢者の健康で幸せな生活にとって必要条件是衣食住と排泄の確保であり、十分条件は他者とのつながりの中での「居場所」の確保である。当住宅のテニスコート1面程度の空間を快適な場所に設え、入居者と看護学生の交流の場とし、世代を超えたコミュニティを構築する。また、近隣の医療・福祉機関と連携し、医療、介護、福祉関係者など高齢化社会への対応に興味をもつ人たち、地域の人たちも参加する活動を展開していく。この環境は、学生が看護について自ら考え、視野を広げる機会を提供する。また、本事業は、今後の安房地域のまちづくりの基礎となるモデルを構築するという意義も有する。

提案の背景や当時の課題認識

国政調査によれば、2010年の館山市の総人口は4万9,290人、65歳以上の人口は1万5,475人、65歳以上の単身者数は2,900人であり、高齢化率、高齢者の独居率ともに全国より高い。現在日本は、少子化により生産年齢人口が減少し、財政が悪化していくなか、どのようにして高齢者、とりわけ独居高齢者の生活を支えていくかという課題に直面している。これまでケアシステムの中心には病院が置かれてきたが、加齢に伴う心身の変化や生活の質の低下に対する医学モデルの限界は明らかである。提案者を含む亀田総合病院グループ(以下、亀田グループという)は、地域包括ケアを、医療、介護を含んだ生活全般の質を高めるための支援ととらえ、あらゆる相談ができるワンストップの生活相談をその中心に置くことで、次代のケアシステムを構築し、この課題に対応しようとしている。本事業は、独居高齢者を対象に、ワンストップの生活相談付き住宅を提供し、その実証モデルを構築する。

選定時評価

独居高齢者を対象に、相談体制の整った高齢者向けの住宅を提供する事業である。行政との連携により地域包括ケア体制の構築にも寄与し、評価できる提案である。



ソーシャルワーカーが相談サポート 高齢者と看護学生の共生住宅にみる成果

社会福祉法人太陽会 安房地域医療センター 安房地域総合相談センター
センター長 香田道丸さん

先進的な取り組みが注目される亀田グループを母体とする社会福祉法人太陽会。同法人が運営する「フローレンスガーデンハイツ」には高齢者と看護学生が入居し、ソーシャルワーカーによる相談サポートも行われている。入居状況はまだ厳しいものの、多世代交流や相談サービスの面では他にない成果を上げており、今後が期待される。

独自に「安房10万人計画」を策定

——はじめに、太陽会の母体である亀田病院の概要をお聞きたいと思います。

香田 千葉県鴨川市の亀田メディカルセンターには系列病院が集中していますが、その中核的存在となっているのが亀田総合病院です。亀田総合病院は一般865床（うち、開放病床30床）、精神52床の病床数と34の診療科を有し、千葉県南部の基幹病院としての役割を果たしています。亀田総合病院の特徴は顧客サービスを徹底しているところで、患者様とご家族の要望にできる限り応えています。それが他の病院との違いですね。

亀田総合病院は急性期病院かつ3次救急病院ですが、同時に地域病院でもあります。難しいのは過疎化・高齢化への対応で、11～12年前の外房は救急医療体制が崩壊していました。

病院が次々と潰れる中、館山市にある病院も破綻し、その後を引き継いでほしいという話が持ち込まれました。当時は亀田総合病院にも他を助けている余裕はなかったんですが、2次救急が潰れれば3次救急にしわ寄せがくるということで、引き受けた経緯があります。

——それが今の「安房地域医療センター」ですね。

香田 そうです。前の病院が半官半民だったため、受け皿は完全な民間病院でなく、社会福祉法人のほうがいいということで、太陽会が経営を引き継ぐことになりました。

——お話を聞くと、房総でも過疎化が進んでいるようですが……。

香田 人口流出に歯止めが掛からない状況に対しては、かなり危機感がありました。人口が減れば患者数も減り、病院が破綻する。病院がなくなれば、ますます人がいなくなり、ゴースタウン化が進む。まさに悪循環です。

そういう現状を市に訴えても、財政難を理由に動こうとしないので、当法人で独自に「安房10万人計画」を策定しました。日本版CCRC構想に近く、人口流出を食い止め、他からも人が集まるようなまちづくりをしようという計画です。



千葉県鴨川市の亀田メディカルセンター（公式HPより）

安心のワンストップ相談サービス

——モデル事業に採択された「フローレンスガーデンプロジェクト」はそこから生まれたわけですね。

香田 高齢者が最後まで安心して暮らせる環境があれば、首都圏に住む人をこちらへ呼び込むことができ、「安房10万人計画」が前進します。プロジェクトの中心ともいえる「フローレンスガーデンハイツ」は、高齢者と看護学生の共同住宅で、もともとは半導体メーカーの独身寮でした。それをリノベーションしたため、居室は小さめですが、2棟全体では88戸あり、2号館の1階部分が高齢者向け住宅になっています。高齢者向けの部屋は13戸しかありませんが、まずはパイロットスタディとしてやってみようということでスタートしました。

入居金は30万円で、冷蔵庫など入居時に必要なものを揃える支度金と位置付けています。最大の特徴は、担当のソーシャルワーカーが24時間いつでも相談に応える「ワンストップ相談サービス」で、家賃とは別に契約していただきます。ですので、契約形態は「家賃（月5万円）+ワンストップ相談サービス（月2万円）」という形になります。

——「ワンストップ相談サービス」の詳細は？

香田 このサービスは担当制。1人の入居者さんに対して1人の担当者がつきます。担当として相談業務にあたるのは、社会福祉士の資格を持つ病院のソーシャルワーカーです。



中庭広場（春になると草花が美しい）

担当者は入居者さんが気楽に何でも話せるような関係を築いているので、一度担当が決まったら、次々に替えないようにしています。もちろん、「担当を替えて」といわれたら替えますが、今のところそういう話はありません。最初の見学では立ち入ったことは聞きませんが、入居の意思を示した方には面接の場を設け、詳しいお話を聞いています。そのうえで、お受けできるかどうかを判断し、契約を交わします。

居住支援には「想像力」が求められる

——具体的な相談体制はどうなっていますか。

香田 相談センターは安房地域医療センターの中にあり、ソーシャルワーカーは6名です。そのうち1人は新人なので、現在は5名のスタッフが入居されている5名を1人ずつ担当している形になります。担当者は月に2回は入居者さんを訪問して、話を聞いたり、相談に乗ったりしています。また、入居者さんにはいつでもつながる電話番号をお教えしているので、電話は24時間対応です。複数のスタッフが携帯電話を交代で持つことによって、電話がつかない時間をなくしています。

——相談はどんな内容が多いですか。

香田 相談内容は病気や家族の悩みから相続問題まで様々です。高齢者の場合、お墓の心配をしていることも多いので、担当者が一緒にお墓を探したケースもあります。

その他には、公的サービスを頼むケースも多いですね。入居者さんにはソーシャルワーカーだけでなく、ケアマネジャーもついていることが多いので、介護保険でできることはケアマネジャーに、それ以外のことはこちらで受け持っています。



写真右：居室ベッドルーム 左上：トイレ 左下：バスルーム



——居住支援の重要性が高まる中で、ソーシャルワーカーの住まいに対する考えは変わってきましたか。

香田 大事なのは、退院後の生活をイメージして次につなげていくこと。それには経験値が必要です。経験値が低いと、「退院したら車いすが必要」と決めつけたりしますが、車いすが家に入らないこともあります。家に手すりをつけるにしても、退院が決まってから工事をして間にも合いません。つまり、その人がどういう状態で退院していくのかを想像し、退院日までに安心して帰れるような状態を作っておくことが大事です。そういうことをイメージする想像力がソーシャルワーカーには常に求められます。

防災訓練で高齢者の手を取る看護学生

——高齢者と看護学生の交流についても伺いたいんですが、看護学校自体も太陽会が運営されているわけですね。

香田 そうです。太陽会では館山市に安房医療福祉専門学校を開設し、看護師の養成に努めています。看護学科は3年課程で、1学年の定員は40名です。学生の中には遠方の出身者もいるため、入寮希望が多く、オープンキャンパスでも寮があることを案内しています。寮費は月4万円です。どこの病院でも、看護師の確保は

喫緊の課題になっていますが、亀田グループには、亀田医療大学や亀田医療技術専門学校もあり、医療者の育成には力を入れています。

——男子の看護学生も意外と多いんですね。

香田 男子学生が多いのは当法人の学校の特徴でもあります。1学年に7、8人はいますね。定員40人に対して2割程度は男子です。

——「フローレンスガーデンハイツ」のことを看護学生にはどう伝えていますか。

香田 学生に対しては、オープンキャンパスや入学式で「フローレンスガーデンハイツ」の案内をしています。高齢者との交流は義務ではないので、学生には「楽しい居場所の仲間」としてのおつき合いを勧めています。たとえば、年2回の防災訓練は合同で行っているので、「避難の際にはお年寄りを気に掛けてね」といっています。入居者さんのほうは「自分の命は自分で守る」といっていますが、実際の訓練では学生が「大丈夫ですか」と声掛けしたり、お年寄りと手をつないだり、微笑ましい光景が見られました。火災報知機の誤報があったときも学生が助けてくれましたし、いい関係が生まれていると思います。



写真上:看護学生との交流をおさめたアルバム
下:「フローレンスガーデンハイツ」看護学生寮側

自由な暮らしという賃貸住宅の意義

——3年目になっても入居者が5名という状況に関しては、どう分析されていますか。

香田 問い合わせ自体は多く、見学も毎月1～2組は来ています。それが入居に結びつかない原因は、やはり居室が狭いことではないかと考えています。

他には特に厳しい条件などありません。ただ、自分でトイレに行けるというのは前提になります。たとえば入居者さんが重い癌になった場合は、訪問看護などのサービスを使って、ここで看取りしようということは当初から想定していました。ここでの生活が気に入っていて、最期の時間をここで過ごしたいという方については、あらゆるサービスを使って対応しようと思います。

しかし、最初から介護が必要な方については、ここはアパートなのでお受けできないということをお伝えしています。介護保険というのは、手間とコストがかけられる問題には有効なんですよ。例えばトイレの問題にしても、おむつになってしまえば介護保険が適用できます。しかし、「今、ちょっとトイレに行きたいから連れてって」というのは無理です。そう考えると、自分でトイレに行けるというのは重要ですね。

——まだ厳しい面もありますが、今後についてはどうお考えですか。

香田 料金を低く抑えるには今の広さが限界ですが、所得の低い方であれば、同じ料金で食事付きのケアハウスに入れます。しかし、ケアハウスはあくまでも「施設」ですから、外出などは制限されます。

その点、ここは「賃貸住宅」であり、入居者さんの自由な暮らしを大事にしています。いくつかの施設を回った後、「やっぱり自由がいい」とここへ戻ってくる方もいました。しかも、心配事があったら専門家に相談できるという安心感もあります。都会にも独りの生活に不安を抱えている高齢者はたくさんいるので、そういう方にこちらへ来ていただいて、楽しく暮らしていただきたいと思います。

入居者の異変を救った学生を表彰

——高齢者と看護学生の交流で他に気づいたことは？

香田 住んでいる人全員で仲がいいというよりは、個別に濃いつながりが見られます。遅くまで勉強している学生に夜食を差し入れたり、合格祈願で神社に行ったりする人もいます。中には学生に感化され、掃除のアルバイトを始めた人もいました。

また、あるとき入居者さんが外出中の転倒で骨折してしまったんですが、部屋でうずくまっているのを別の入居者さんが発見し、仲のいい学生を呼びに行きました。その学生が救急に連絡し、入居者さんの支度を済ませたため、病院へスムーズに運ぶことができました。しかし、普通のアパートなら、誰も異変に気付かなかったでしょう。こういうつながりは大事にしなければと思ったので、入居者さんを助けた学生に対しては、表彰を行いました。

現地調査レポート

フローレンスガーデンハイツ

高齢者向け賃貸住宅

運営事業者: 社会福祉法人太陽会

所在地: 千葉県館山市山本15



東京都心から車で2時間ほどの距離にある千葉県館山市。青い海と菜の花で知られる館山はリゾート地としても人気だが、水質の高い水が豊富で精密部品の製造に向いているため、電子機器の工場なども多かったという。

社会福祉法人太陽会が運営する「フローレンスガーデンハイツ」も、以前は半導体メーカーの独身寮だったが、廃寮にともなって建物をリノベーションし、共同住宅に再生させた。入居しているのは、高齢者と看護学生という年齢も属性も違う人たちだ。

建物は木造3階建て、敷地には2つの棟が並んで建っている。そのうち2号館の1階部分が高齢者向け住宅になっており、それ以外は看護学生寮として使われている。各階には部屋が

15戸（高齢者向け住宅のみ13戸）あり、2棟で全88戸ある。

「1戸あたりの床面積は20㎡と居室が狭いのが難点で、高齢者向け住宅は5戸しか埋まっていません。それに対して、看護学生寮はほぼ満室なので、学生は狭さに不便を感じていないようです。2つの棟の間はテニスコートほどの広さで、元は駐車場でしたが、今は中庭になっています。中庭には芝生がはられているので、春になると緑がきれいです。さらに、私たちが近所の農家さんから土をもらってきて、花壇をつくりました。入居者さんの中には花が好きな方もいるので、そこに自分で買ってきた花を植えています」（前出・香田センター長）

中庭には小さな池もつくられているが、池に



写真左: 中庭 右上: 職員が手作りした花壇 右下: メダカの池



はメダカがすんでいるため、入居者の女性が餌をあげている。ここに住む高齢者はそれぞれ、日常の中で土や生き物にふれる環境を楽しんでいるようだ。

2号館の中庭に面した部分にはウッドデッキが設置されており、入居者はそこから出入りしている。建物の裏には玄関もあるが、段差が高いため、なるべく使わないようにしているそうだ。住戸内には、トイレやバスなどの基本設備だけでなく、ベッドやテーブルなどの家具も設置されている。

「最初は部屋だけを貸す予定でしたが、部屋に合う家具をそろえるのは、高齢者にとって、かなりの重労働だということが分かりました。そのため、ベッド、テーブル、いす、冷蔵庫、キッチンテーブルは前もって用意することにしました。その分の費用は入居金でまかっています。キッチンテーブルを用意したのは、キッチンが小さくて、まな板や炊飯器を置くスペースがないからです。ここまでが標準装備で、他の家具については、必要に応じて購入の相談にのっています」(香田センター長)

居室にあるトイレも最初はまだ小さかったため、隣り合わせの収納を削って、トイレの中を広げた。その分、収納が狭くなったが、車いすになってもトイレが使えることを優先した。しかし、洗濯機を置くスペースは確保できず、共同利用の洗濯室を設けている。

また、「ライフリズムサポートセンサー」が設置されているのも特徴の一つだ。入居者の動き



写真左：中庭に面したウッドデッキ 右上：居室クローゼット
右中：居室 右下：ライフリズムサポートセンサー

がないと、センサーが感知して、警備会社へ通報が行く仕組みになっている。火災報知機が鳴ったり、災害が起きたりしたときは警備会社が駆けつける体制になっているが、居室内ではストーブなどの火器を使わないというのが基本ルールだ。居室に仏壇を備える場合も、お線香は電池式のものにしてもらっている。

「ここは全館的に老朽化していたので、オープンした頃は火災報知機のトラブルで誤報が頻



写真上:もともとは食堂だった多目的室 左下:二間続きの元管理人室、洋室にはテーブルといすを置き、相談室として活用。 右下:二間続きのうちの和室

発しました。そういうときも、私たち職員や警備会社が駆けつけていましたが、学生たちもお年寄りを気遣って、念のため避難させてくれました。その後、火災報知機は全て新しいものに変えましたが、お年寄りを気に掛けてくれた学生たちには感謝しています」(香田センター長)

2号館1階には独身寮の管理人室だった部屋もあり、そこは事務室になっている。その部屋には和室と洋室があるが、洋室にはテーブルと椅子を置き、入居者からの相談や入居希望者の面接などに使っている。

敷地内には独身寮の食堂だった建物もあり、現在は多目的室になっている。キッチン部分は全面的にリフォームしたため、きれいで機

能的だ。運営側としては、そこで高齢者が煮物を教えたり、住民同士の交流に使ってほしいと思っていたが、実際には学生が受験勉強に使うことが多い。

「これらの部屋は交流室です。新入生の歓迎会やクリスマスなどの季節行事にも使っています。病院の看護部長がお茶をたててくれたこともありました。そういうときにお年寄りが学生と一緒に参加することで、交流を深めています」(香田センター長)

目下の課題は高齢者の入居が進んでいないことだが、その原因が居室の狭さにあるのは確かだろう。元管理人室だった部屋は二間続きで、他の部屋より広いため、見学者から「こっちのほうがいい」といわれることもあるそうだ。

「見学に来た方から『これじゃ荷物が入りきらない』といわれるので、狭い部屋をどう使うかということについても、相談員と一緒に考えています。入居希望者の中には、前の家にあつたものを全部持ってきて

て、『ここじゃ入りきらない』という方もいますが、施設や病院でも全部入れるのは不可能です。そう考えると、自分の荷物を少しずつサイズダウンしていき、いざというときに備えることも大切です。それも一つの“終活”でしょう。お年寄りの住まいの支援をするには、経験と知識が必要なので、私たち職員もソーシャルワーカーとしての感度を常に磨いています」(香田センター長)

フローレンスガーデンハイツ 基本データ

住宅・施設の形態	高齢者向け賃貸住宅	家賃	50,000 円
敷地面積	1,326.58㎡	入居金	300,000 円
延床面積	1,132.55㎡	ワンストップ相談サービス	20,000 円
構造・階数	木造 3 階建（1 階部分が高齢者向け住宅）	食費	—
住戸面積・住戸数	21.22㎡・13 戸	入居状況	5 室
住戸内設備	浴室、トイレ、ミニキッチン、収納	平均年齢	79 歳
共同利用設備	多目的室	平均要介護度	1.27
管理開始年月日	平成 27 年 6 月	スタッフ体制	ソーシャルワーカー 6 名

COMMENT

入居者 Aさん（86歳 女性）

私はオープンから2番目に入居したので、ここへ来て4年目です。他の施設も見ましたが、見学に行った老人ホームは窮屈な感じがして、いやでした。

ここは部屋がこじんまりしていて暮らしやすいし、自由も利くので、気に入っています。不安は全然ありません。最初に担当になった方がじっくり相談を受けてくれたり、日常の他愛ないことも聞いてくれたので、信頼関係が生まれました。お墓を探していたときも担当の方が墓地まで付き添ってくれて、実家と同じ宗派の墓地を見つけることができました。

ここから歩いて10分ぐらいところに農協があるので、週2回ほど買い物に行きます。食後に薬を飲んでいるので、できるだけ3食きちんと食べています。食事は出してもらったほうが楽ですが、体を動かして自分でつくったほうが健康にはいいと思います。

ここでの行事にはよく参加します。集まりでは学生さんたちと話しをしたり、職員の方とクイズなどで遊んだりします。“終活”ももう終わりましたし、私はここが終の棲家と思っているので、好きなようにさせてもらっています。



評価委員会委員 COMMENT

中川雅之（日本大学経済学部教授）

社会資源（看護学生や、ソーシャルワーカー）を活用する実験的な試みは非常に重要と思います。

ただし、高齢者向け住宅の入居が想定より進んでいないのが課題です。

入居者の獲得に向けて、高齢者の多様なニーズに沿うサービス提供を期待しています。



その他施設 ウオッチ



2次救急病院 安房地域医療センター

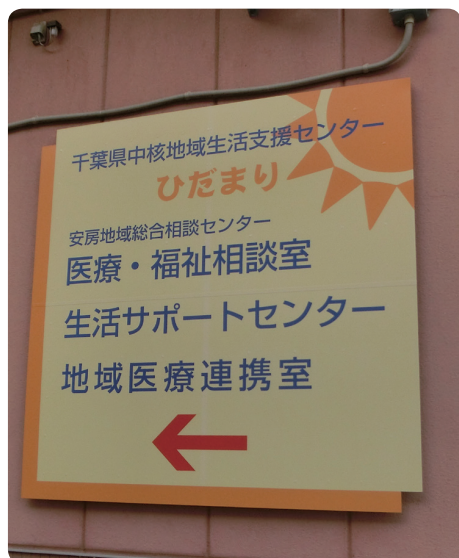
社会福祉法人太陽会が運営する安房地域医療センターは、千葉県館山市にある2次救急病院だ。地域密着型の病院として、急性期医療からリハビリテーション、健診事業まで行っており、安房地域総合相談センターの事務局も同医療センターの中にある。

同医療センターから「フローレンスガーデンハイツ」までは車で5分ほどの距離にあり、ワンストップ相談サービスを担う職員もふだんはここに常駐している。

写真を撮影することはできなかったが、病院内には北米型（ER型）救急室も備わっており、まるでアメリカドラマのようだった。



外観



看板



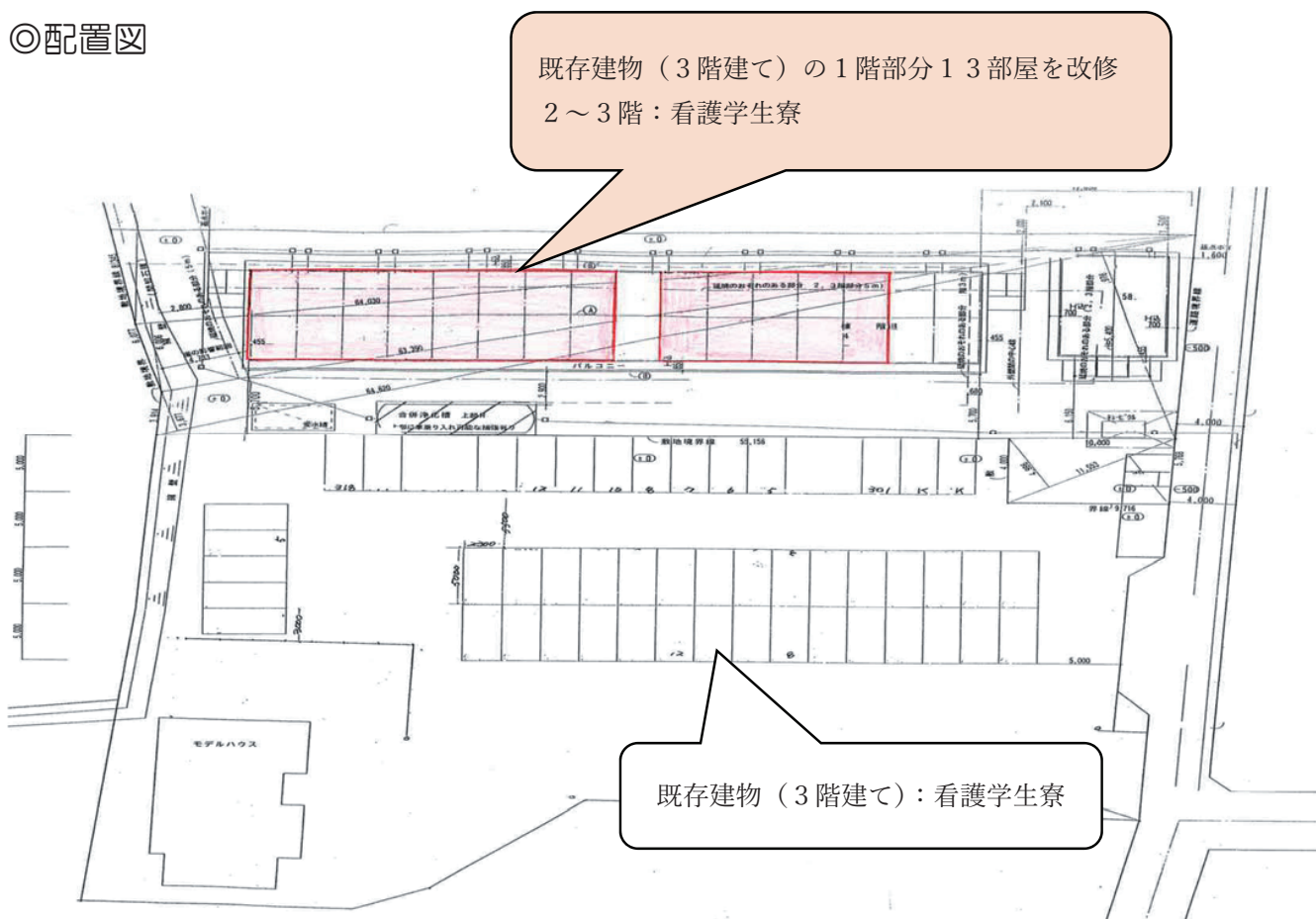
健康診断部



安房地域総合相談センター 入口

●資料 フローレンスガーデンハイツ

◎配置図



◎高齢者向け賃貸住宅

