

9. 在宅療養の場はさまざまに変わる

B. 「ケアタウン小平いつぶく荘」の取り組み

長谷 方人*

(*有限会社 暁記念交流基金／ケアタウン小平開設者)

はじめに

介護保険がスタートした2000年頃、間違いなく1人暮らし高齢者の療養相談が増加していた。2013年の現在、高齢の1人暮らしが4割を超えるのではないかと推計される2030年からの日本社会の諸問題が取り上げられている。

2002年から計画し、2005年9月に開設した「ケアタウン小平」の建物は2045年までの40年償却で計画された。これから30年以上先まで、その時々でここで共同体を形成しながら地域に根差して看取りまで可能とする生活の場として、在宅療養にも対応していけると考えている。

建物としてのケアタウン小平

いつぶく荘は、ケアタウン小平の2、3階部にある賃貸ワンルームアパートである。建物仕様のあらましを表1に示す。敷地および建物全体概要は図1の通りである。

いつぶく荘のねらい

退院や退所後の、あるいは入院や入所ではない家での生活継続を検討する時、「安心して生活を続けられる居場所を確保したい」という当人の願いがある。まず、それに応えるものでなければならない。また、療養や十分な休息、あるいは日常の支援が求められる理由は病気だけではない。人間関係や家族関係の崩壊による「居場所喪失」、障がいなどによる諸問題もその人自身の存在意味への不信を呼ぶ。

これらの居場所探して、「1人暮らしを続けた

表1 いつぶく荘の建物仕様

〔名称〕	ケアタウン小平
〔開設〕	2005年9月
〔開設者〕	有限会社暁記念交流基金
〔所在地〕	東京都小平市御幸町131-5
〔敷地面積〕	2,645.08m ² (建蔽率：40%，容積率：80%，一種住専低層地域)
〔構造・設備〕	鉄筋コンクリート造，耐震構造25%向上，地上3階建て(屋上緑化)，スプリンクラー全室設置，エレベーター1基，井戸水利用灌水ほか防災用貯水槽(約10トン備蓄)設置，緊急通報設備(警備会社)，共同浴室2室
〔延床面積〕	2,117.82m ² ，内共用部含む住居部(いつぶく荘)1085.86m ² (2階578.43m ² 3階507.43m ²)，居室面積28m ² (1人用)+4m ² バルコニー付き，46m ² (2人用)+8m ² バルコニー付き，戸数21戸(1人用20戸，2人用1戸)
〔仕様〕	一部浮床構造(廊下はタイルカーペット敷き，室内はくり無垢材フローリング)，天然木壁・月桃紙壁紙仕上げ，玄関は鉄扉吊引き戸。トイレ，ユニットシャワー，ミニキッチン，エアコン，電気床暖房設備。
〔注〕	消防署からは福祉施設として防火指導。税務署からは賃貸住宅として課税)

い」，あるいは「1人暮らししかできない」という場合に、「かけがえのないその人の人生としての孤独」が尊重され，しかし孤立せずどうやって暮らしを継続していくかが問題になる。この問題解決に際し，置き去りや排除されていないと感じられ，時に「自分は大切にされている」と実感できる空間と生活の場の提供が，いつぶく荘のねらいである。

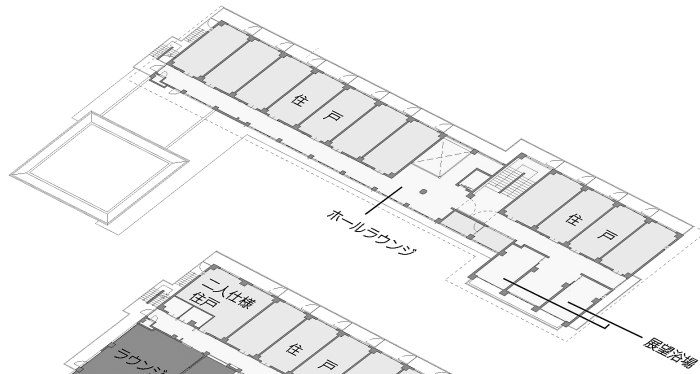
開設にあたってのコンセプト

1. 生活の場の選択肢

いつぶく荘は，活動性の向上を目標とせず，ま

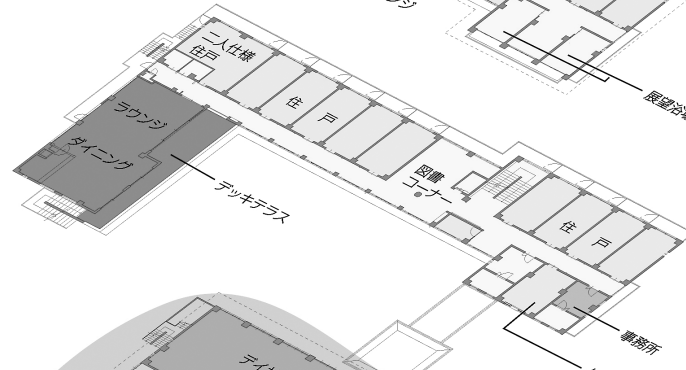
3F

住戸 (11 室)
展望浴室
ホールラウンジ
休憩コーナー



2F

住戸 (10 室)
2人暮らし仕様住戸
ゲストルーム
図書コーナー
ダイニング
ラウンジ
テラス
図書コーナー
事務所



1F

診療所
訪問看護ステーション
デイサービスセンター
スタジオ
アトリエ
ロッカー室
ボランティア室
厨房
広場

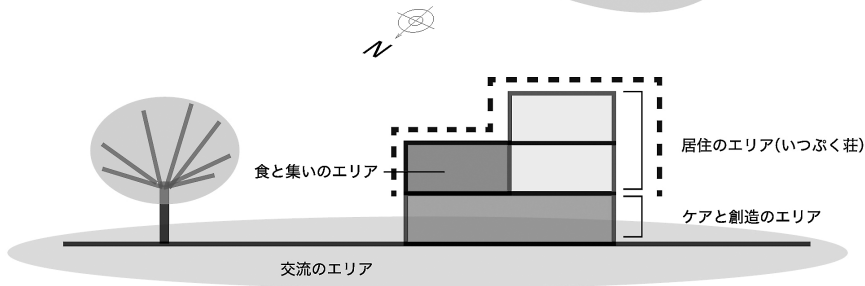
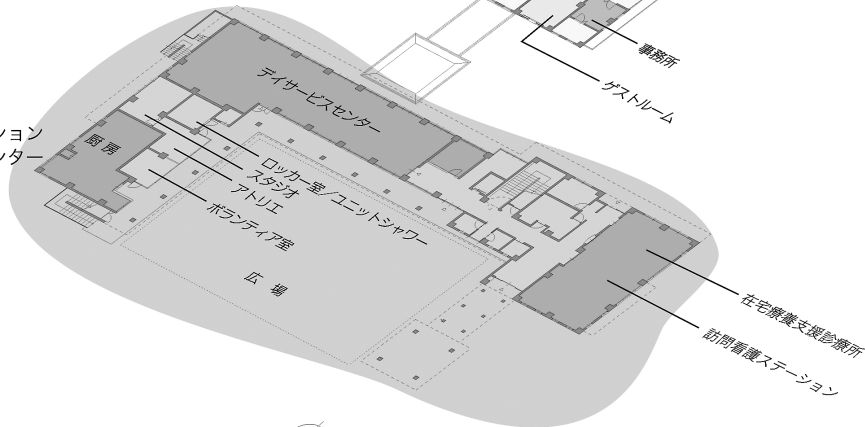


図1 いつぶく荘の見取り図

ず休息を第一にした生活が保証される住まいの選択肢であり、休息のうえその人が求める QOL (quality of life) 向上や QOD (quality of death) 実現のための支援やサービスを可能にする共同住宅である。

2. 自由と責任

選択肢であるから、選択の自由が尊重されなければならない。一方、貸主・借主双方に責任が伴

うことはいうまでもない。ケアタウン小平の在り様を事前に理解していただいたうえで、できるだけ自立・自律して生活したいという借主の要望に対して、貸主として行動管理はしない。壊す、燃やす、争うといった激しい対立は嫌うが、のびのびと暮らせる共同体でありたい。

3. 共同体と対等な契約関係

排除しないという共同体の特性に照らして、一

法的な排除や優位にならない対等な契約関係を基礎とする。

居住・生活空間・サービス利用の実際

1. 契約

いつぶく荘は、有限会社暁記念交流基金が貸主の期間2年で自動延長とする賃貸借契約で利用される。借主は入居者本人が原則だが、本人が自分以外に借主を設定したい時は、その人（多くは本人の家族）が借主となり、特約として「また貸し」を認めている。保証人は、必ずしも要求していない。契約の根幹は信頼なので、互いの信頼関係が壊れた場合は契約を解除することがありうるが、これまでのところ、家賃滞納などの争いごとで途中解約になったことはない。

2. 料金・募集と入居申し込みなど

家賃は75,000円（1人用）、129,000円（2人用）である。共益費は、52,700円（光熱水費、建物設備維持管理・利用料など含む、1人用）、90,600円（光熱水費、建物設備維持管理・利用料などを含む、2人用）となっている。

入居者募集に当たっての情報提供は、おもにホームページ（<http://www.ippukuso.net/>あるいは<http://www.akatsuki-kinen.net/>）から行っている。この1年でのホームページ閲覧回数は10万回、アクセスしているパソコンは約1万3千台であり、不動産仲業者への委託などはしていない。入居相談を面談で行い申込用紙を渡し、後日郵送で申込書を受取っている。

2012年11月現在で開設以来通算の入居申込数は112人、退居者は34人、入居申込キャンセルが25人、音信不通者が4人、常時20数名の入居待機者がある。ただし、将来入居したいという待機者が多く「空き次第すぐに入居したい」という待機者がまったくいないという時もあった。入居は申込み受付順ではなく、ここでのサービスなどをこれまで以上に利用することで1人暮らしを続けたいという希望者から入居される。入居者年齢は40歳代から90歳代まで幅広く、女性が圧倒的に多い。相談から入居契約まで2週間という事例

があり、18カ月待機されたのちキャンセルされた事例もある。年間の空室率は0.5%、退居者のうちここで最後まで看取られた方は35%、入院が約15%、転居が約50%である。

入居者の介護度は自立から要介護5まであり、必要としている医療、看護、介護、食事などのサービスは各自に在宅サービスとして計画提供され、サービスへの対価支払は公的保障制度と自費負担によっている。

7年間の実績から見えてきた問題

これまでの取り組みで、入居された方々から賃貸ワンルームアパートだという理由で療養の場としてふさわしくないという苦情は届いていない。空間プロデュースが有効でファシリティの維持管理を的確に行い、老朽化による危険を回避できれば、いつぶく荘は1人暮らしを支え、看取りまで可能にする住環境の選択肢としては及第点と考えている。また、これまで家族のない1人暮らしの居住者が「ここで最後まで暮らしたい」と望まれた時、貸主としてそれを断ったことはないし、これからも断る理由はない。

一方、数々の解決しなければならない問題もある。たとえば、生活保護費受給者にも利用してもらええる仕組み、身寄りのない認知症や治療不可能な方々への親身な理解による看取りまでのパーソナルなアシストを含めた支援のためにさまざまな力を結集していくことなど、多方面にわたる人材の育成と尊敬し合える地域のチームが必要だと考えられる。

おわりに

ケアタウン小平いつぶく荘は、今後も「ここがあつて良かった」と認められ、「安楽な療養生活もできた」と言ってもらえるようでありたい。基盤事業者としては、ここの基幹事業者との協働に基づいてミスマッチを避け、より強靱でしなやかに利用してもらええる具体的な支援を考え、実行していきたい。