

## CCRC事例の概要

聖籠町生涯活躍のまち構想に関する調査報告書に記載されているCCRC事例の概要を抜粋した。

ここで、CCRCとは、Continuing Care Retirement Communityの略であり、窪田委員は、その概念を「継続したケアを提供する高齢者のコミュニティ」としている。

### (1) CCRC事例1「ゆいまーる那須」

#### 【事例概要】

- ・別荘地として知られる栃木県那須町に立地する、70戸のサービス付き高齢者向け住宅。
- ・地域再生、まちづくり、高齢者向け住宅の開発を行う(株)コミュニティネットが建設・運営

#### 【参考になるポイント】

- ・入居希望者が事前に話し合い、建物設計や運営方法を決定しながら実現した「終の棲家」。
- ・入居者がスキルに応じて調理・理髪などの仕事を担当し、入居者が働ける仕組みを創設。



#### ■施設概要

1. 所在地	・栃木県那須郡那須町大字豊原乙 627-115
2. 運営事業者	・株式会社コミュニティネット
3. 施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 9,978 m<sup>2</sup> (別荘地)</li> <li>・延床面積 3,528 m<sup>2</sup></li> <li>戸数 2010年11月第一期(18戸)、2012年1月第二期(52戸) (サービス付き高齢者向け住宅)</li> <li>・居室面積 33.12 m<sup>2</sup>~66.25 m<sup>2</sup></li> </ul>
4. 導入施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レストラン:「ゆいまーる食堂」(予約制)</li> <li>・図書室、音楽室、自由室等</li> </ul>
5. 入居要件	・60歳以上
6. サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活相談サービスの提供 事業者自らが共用棟で提供(365日、24時間対応)</li> <li>・食事の提供</li> </ul>

	<p>事業者自らが提供（365日、厨房で調理）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>洗濯清掃等の家事サービスの提供</li> </ul> <p>事業者自らが提供（365日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>健康管理サービスの提供</li> </ul> <p>事業者自らが健康相談、通院等の付添いを実施（365日対応）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>メディカルサポート協力機関</li> </ul> <p>ニューロクリニック（居宅療養管理指導、緊急時の対応等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ケアサポート</li> </ul> <p>あい・デイサービスセンター那須（食堂棟に併設、通所介護）</p> <p>テナントとして入居、福島県郡山市のワンランド株式会社が運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>移動販売</li> </ul> <p>食堂にて移動販売を開催</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>送迎サービス</li> </ul> <p>1日4便通院や買物に向けてワゴン車を運行</p>
7. アクティビティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化活動</li> </ul> <p>書道、体操、ピアノ教室、コンサート、映画会、講演会、絵手紙、ガーデニング、料理教室など</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ワーカーズ・コレクティブ</li> </ul> <p>居住者と地域住民が出資するワーカーズ・コレクティブが、入居者の手作り品、地域住民が製造する調味料などを販売コーナーで販売。入居者の仕事と生きがいに取り組む</p>
8. 入居者の生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活：様々な文化活動を展開（外部講師による指導）</li> <li>外出先：白河市中心街への買物、通院、図書館利用など</li> <li>訪問頻度：夏場は家族が訪問してくる人もいる。</li> <li>入居待機：現在、約9割程度の入居状況</li> <li>看取り：訪問介護、訪問看護、訪問診療を使用し、最期まで「ゆいまーる那須」で生活が可能。ただし、重度の認知症で徘徊となると入居は困難。また、訪問看護で対応できない医療が必要となる場合には入院治療となる。地域で24時間の巡回介護がまだないため、24時間の巡回介護が必要となる場合は入居が困難になる。ただし、家政婦を利用して対応するケースもある。</li> </ul>

### ■施設運営状況

1. 建設コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地確保：地主から（株）コミュニティネットが購入</li> <li>建設費：土地購入費を含め、総事業費は約11億円</li> </ul> <p>現在、地価や建設費が上昇し11億円では建設できない可能性あり</p>
2. 連携状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療介護：医療面は、ニューロクリニック（福島県西白河郡西郷村）と連携</li> </ul> <p>介護面は、敷地内に併設（食堂棟と外廊下で連絡）する「あい・デイサ</p>

	サービスセンター那須」(定員 10 名、テナントとして入居) と連携
3. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PR方法：一般社団法人コミュニティーネットワーク協会の「高齢者住宅情報センター」は、東京と大阪に窓口を持ち、「終の住まい」を考える人々を会員組織にしている。構想段階から会員に対してダイレクトメールを送り、計画地の見学会を開催している。</li> <li>・参加型：構想段階から見学会、現地合宿(外部講師による研修)を行い、入居希望者を集めて「ゆいまーる那須友の会」をスタートさせている。入居希望者には設計部会、食部会など参加してもらい、住まいや食事のあり方を検討して具体化している。</li> <li>・建築設計：建築設計事務所の選定では、コンペを開催している。全国から 84 件の提案を集め、その中の最優秀作品を提案した建築設計事務所に依頼している。</li> </ul>

(ホームページ、サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス、「日本版 CCRC の具現化と「ゆいまーる」の事例紹介(株式会社コミュニティーネット)」、視察等より作成)

## (2) CCRC事例2 「シェア金沢」

### 【事例概要】

- ・シェア金沢は、金沢市郊外の 11,000 坪の敷地に、児童入所施設、サービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅、食堂、売店、テナント、温泉など多機能を導入した多世代共生の「まち」。
- ・戦後、戦災孤児を預かり、児童を養護するために設立した社会福祉法人佛子園が建設・運営。

### 【参考になるポイント】

- ・近隣住民や子供達が、入浴、食事、散歩、遊び場として気軽に立ち寄る、地域開放型の施設。
- ・入居者である高齢者・学生に、共同売店の出資と運営を義務付け。「まち」の運営を分担。
- ・学生向け住宅の賃料は月 3 万円と低額。その代わりに月 30 時間の子供見守り、高齢者の話し相手、レストランのレジ打ちチラシのデザイン等のボランティア活動を義務付け。



### ■施設概要

1. 所在地	・石川県金沢市若松町セ 104 番 1
2. 運営事業者	・社会福祉法人佛子園（創設者は住職であり、戦後戦災孤児を預かり、白山市において児童養護施設の運営のため社会福祉法人を 1965 年に設立）
3. 施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積：11,000 坪（約 36,000 m<sup>2</sup>） かつては国立療養所金沢若松病院（サナトリウム）があった場所に、白山市から移転。</li> <li>・入居施設： <ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付高齢者向け住宅：32 戸（居室面積 40.08 m<sup>2</sup>～43.74 m<sup>2</sup>）</li> <li>・学生向け住宅：6 戸（月 3 万円、月 30 時間の子供見守り、高齢者の話し相手、レストランのレジ打ち等のボランティア活動が必要）</li> <li>・アトリエ付き学生向け住宅 2 戸（キャンピングトレーラー） （月 3 万円、月 30 時間の子供見守り、高齢者の話し相手、レストランのレジ打ち等のボランティア活動が必要）</li> <li>・児童入所施設（障害を持つ児童が 3 つの建物で生活）</li> </ul> </li> </ul>
4. 導入施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>①ミッドタウン <ul style="list-style-type: none"> <li>・児童入所施設（障害特性、生活年齢等に応じた知的障害児の小規模ケア施設）</li> <li>・産前・産後ケア金沢「子育て応援 1, 2, SUN」（不妊相談や育児相談等を実施）</li> </ul> </li> <li>②サウス地区（管理事務所併設）</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天然温泉（日帰り温泉施設、入居者と町内住民は無料、一般客は 400 円で利用できる天然温泉）</li> <li>・ニューももや（飲食店）</li> <li>・高齢者デイサービス、訪問介護</li> <li>・ギャラリー（無料で開放している、地域との交流スペース。視察の説明会場）</li> </ul> <p>③イースト地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・児童入所施設（障害特性、生活年齢等に応じた知的障害児の小規模ケア施設）</li> <li>・児童発達支援センター「S ベランダ」（放課後、児童に対して運動などを通じたデイサービスを提供）</li> <li>・地域スポーツシステム研究所（スポーツ教室、障害児教育、フットサル事業を展開）</li> <li>・NPO 法人ガイア自然学校（自然体験を通じた心の教育を実践。自然体験を中心とした学童保育も担当。）</li> <li>・クリーニング&amp;コインランドリー</li> <li>・全天候グラウンド、バックヤード</li> </ul> <p>③ノース地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日用品生活雑貨「若松共同売店」（入居者の高齢者や学生が 5,000 円を出資することが義務付けられている。入居者が時間をシェアしてスタッフとして企画・運営する店舗）</li> <li>・ボディケア&amp;からだ塾「金澤東山ゆらり」（ボディケアサロン）</li> <li>・ブータンセレクトショップ（ブータン王室ゆかりのタラヤナ財団との連携で運営するセレクトショップ）</li> <li>・加藤キッチンスタジオ（料理教室）</li> <li>・グルーヴィ（デザイン事業所）</li> <li>・MOCK（カフェ&amp;バー、ライブ演奏）</li> </ul> <p>④ウエスト地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウクレレパイナ金沢（ウクレレ教室、ウクレレ倶楽部）</li> <li>・ドッグラン（地域の住民が利用して交流が生まれるよう設置）</li> <li>・アルパカ牧場（地域の子供たちが集まるよう設置）</li> <li>・農園（入居者による野菜作りと収穫した野菜の販売）</li> </ul>
5. 入居要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 60 歳以上</li> </ul>
6. サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活相談サービスの提供 事業者自らが提供（365 日、24 時間対応）</li> <li>・ 食事の提供 事業者自らが提供（365 日、厨房で調理）</li> <li>・ 洗濯清掃等の家事サービスの提供 テナントとしてクリーニング店が入居</li> <li>・ 健康管理サービスの提供 毎日職員が入居者の安否確認を実施、高齢者デイサービスで血圧等を測定</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアサポート 敷地内にデイサービス施設が入居</li> </ul>
7. アクティビティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化活動 入居者自らが料理教室などの趣味の講座を企画・運営している。敷地内に農地があり、野菜づくりなども実施。また、入居者は敷地内の天然温泉を無料で利用できる。</li> </ul>
8. 入居者の生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活：敷地内の共同売店のスタッフとして働くなど、仕事を分担して施設運営にも参加。様々な趣味のプログラムに参加</li> </ul>

### ■施設運営状況

1. 建設コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地確保：旧国立病院機構金沢若松病院跡地を取得</li> <li>・建設費：約 17 億円</li> <li>・テナント料：無料。ただし、テナントの特徴を活かして、シェア金沢の運営をサポートしている。</li> </ul>
2. 連携状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療介護：敷地内のデイサービス（通所介護）</li> </ul>
3. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PR方法：新聞折込広告を一度だけ実施。その他PR方法はホームページのみ。</li> </ul>

(ホームページ、サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス、訪問ヒアリング等から作成)

### (3) CCRC事例「オークフィールド八幡平」

#### 【事例概要】

- ・岩手県八幡平市の丘陵地にある、洗礼されたデザインのサービス付き高齢者向け住宅（32戸）。
- ・株式会社アーベイン・ケア・クリエイティブが建設・運営。

#### 【参考になるポイント】

- ・運営会社の母体は、社会福祉法人みちのく協会。同法人は、隣接地で特別養護老人ホーム、ケアハウスを運営。東八幡平病院も近接し、介護・医療面のサポートが充実。
- ・岩手県立大学社会福祉学部の宮城好郎教授と連携し、大学とスカイプでつなぎ、生涯学習を実施。



▲レストラン・管理棟



▲入居者用住棟

#### ■施設概要

1. 所在地	・岩手県八幡平市松尾寄木 11-20
2. 運営事業者	・株式会社アーベイン・ケア・クリエイティブ
3. 施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積：約 9,800 m<sup>2</sup>（農業振興地域（耕作放棄地）を用途変更） 社会福祉法人みちのく協会が運営する特別養護老人ホーム隣接地 徒歩数分に東八幡平病院が立地</li> <li>・延床面積：約 1,390 m<sup>2</sup></li> <li>・戸数 32 戸（第一期計画分、サービス付き高齢者向け住宅）</li> <li>・居室面積 25.6 m<sup>2</sup>（デッキ、バス・トイレ、ミニキッチン、エアコン、無線LAN）</li> </ul>
4. 導入施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レストラン 86 m<sup>2</sup>：「オークテラス」予約制でランチ営業（受託事業者）</li> <li>・ラウンジ 45 m<sup>2</sup>、シェア農園約 560 m<sup>2</sup></li> </ul>
5. 入居要件	・60 歳以上
6. サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活相談サービスの提供 株式会社アーベイン・ケア・クリエイティブが直接担当。職員が夜間も 1 名常駐し 24 時間対応。（365 日）</li> <li>・食事の提供 委託し北海道フジフードサービス株式会社が提供（365 日、厨房で調理） 調理担当 1 名は直接アーベインが雇用。（安比グランドホテルから転職） 敷地内のシェア農園で収穫できた野菜を活用。 予約をすれば一般客にもランチコースを提供</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>洗濯清掃等の家事サービスの提供 事業者自らが提供（365日）</li> <li>ケアサポート 社会福祉法人みちのく協会が運営する介護事業所がサポート。 （ケアプラン作成）富士見荘指定居宅介護支援事業所 （訪問介護）富士見荘指定訪問介護事業所 関連事業所：特別養護老人ホーム富士見荘、ケアハウスアーベイン八幡平 松尾デイサービスセンター、地域密着型介護福祉施設はらからの里</li> <li>メディカルサポート協力機関 一般財団法人みちのく愛隣協会 東八幡平病院（緊急時対応、健康管理等） 上記協会と社会福祉法人みちのく協会は「兄弟関係」 （リハビリテーション科、内科、小児科、神経内科、外科、整形外科、脳神経外科、皮膚科、放射線科、歯科、心臓血管外科 ※歯科は原則予約制）</li> </ul>
7. アクティビティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業：シェア農園（約560㎡）、近隣農家による技術支援、地産地消 入居者は無料で農園を利用</li> <li>生涯学習：遠隔講義、大学連携、シニアカレッジ、キャリア教育</li> <li>芸術文化：アートイベントの開催・支援、入居者によるアート講座、入居者の作品制作・展示・販売</li> </ul>
8. 入居者の生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活：5割の入居者が自ら自動車を運転。</li> <li>外出先：近隣の温泉、盛岡への買物、施設周辺の散歩などで外出。</li> <li>訪問頻度：月1～2回程度、家族や友人が訪問。</li> <li>入居待機：なし</li> <li>看取り：最後まで入居可能 隣接する特別擁護老人ホームのショートステイで受け入れが可能。</li> </ul>

## ■施設運営状況

1. 建設コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地確保：1千円/坪。上水道あり、下水道はなく浄化槽を利用。 施設前まで、温泉の導入管が敷設済み。しかし、資金難から温浴施設は整備できない状況。</li> <li>建設費：70万円/坪。東日本大震災の影響で、建設費が高騰し事業化が遅れる。 桑原建築事務所がローコストでモダンながら温かみある空間を設計。</li> <li>その他：県や市の支援策は活用していない。</li> </ul>
2. 連携状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療介護：医療は、徒歩数分に立地する東八幡平病院と連携 介護は、社会福祉法人みちのく協会が運営する施設や介護事業者と連携 上記病院と上記社会福祉法人は源が一緒であり連携が密接</li> <li>農園：利用料金は無料。農作業の楽しさを重視。 農業ベンチャー企業（マイファーム西辻社長）がアドバイスで協力。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生涯学習：岩手県立大学社会福祉学部の宮城好郎教授と連携し、施設と大学をスカイプでつなぎ、生涯学習を実施。ただし、教授は、長期的な視点に立ち、入居者との交流のあり方から検討。</li> <li>・芸術文化：いわてアートプロジェクトと連携させて、周辺の空き別荘を活用し、芸術家の滞在と関連させる取組み検討中。</li> </ul>
3. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PR方法：施設公式サイトを使用したPRと、「みんなの介護」サイトへの広告掲載でPR。ただし、口コミの効果が大きい。</li> </ul>

(ホームページ、サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス、訪問インタビュー調査より作成)





▲レストラン（食堂）



▲2階ラウンジ



▲住棟内部



▲居室



▲外観



▲入居者朗読会（背後は特別養護老人ホーム）

#### (4) CCRC事例4「わかたけの杜」

##### 【事例概要】

- ・横浜市郊外に立地する、66戸のサービス付き高齢者向け住宅。居室面積50㎡のゆとりある戸建てタイプを備えている。社会福祉法人若竹大寿会が建設・運営。

##### 【参考になるポイント】

- ・夜間対応訪問介護、定期巡回随時対応型訪問介護の事業所、診療所が併設しており、介護や医療面が充実。夜間や緊急時もサポートできる地域包括ケアの拠点。近隣の高齢者へもサービス提供。
- ・独立行政法人都市再生機構からの借地により、横浜市青葉区にありながらリーズナブルな賃料で良質なサービスを提供。公的機関が土地を提供することで、賃料の抑制を実現。



##### ■施設概要

1. 所在地	・神奈川県横浜市青葉区奈良 4-6-12
2. 運営事業者	・社会福祉法人若竹大寿会
3. 施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積：47,000㎡</li> <li>・延床面積：3,788㎡</li> <li>・戸数66戸（サービス付き高齢者向け住宅）</li> <li>・居室面積 戸建てタイプ50㎡、クリニック併設タイプ20㎡、40㎡</li> </ul>
4. 導入施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂53㎡、図書ラウンジ48.78㎡、喫茶コーナー16.13㎡</li> <li>・わかたけの杜訪問介護事業所（訪問介護、介護予防訪問介護）</li> <li>・わかたけナイトケアステーション青葉（夜間対応訪問介護）</li> <li>・わかたけ24ケアステーション青葉（定期巡回随時対応型訪問介護）</li> <li>・サンメディカルクリニック青葉（内科、循環器内科、呼吸器内科）</li> <li>・在宅療養支援ステーション楓の風横浜青葉（訪問看護）</li> </ul>
5. 入居要件	・60歳以上
6. サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活相談サービスの提供 事業者自らがセンターハウスで提供（365日、24時間対応）</li> <li>・食事の提供 委託により株式会社レパトスが提供（365日、厨房で調理）</li> <li>・健康管理サービスの提供</li> </ul>

	<p>事業者自らがセンターハウスで健康相談、血圧測定等を実施（365日対応）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアサポート（併設事業者） <ul style="list-style-type: none"> <li>わかたけの杜訪問介護事業所（訪問介護、介護予防訪問介護）</li> <li>わかたけナイトケアステーション青葉（夜間対応訪問介護）</li> <li>わかたけ24ケアステーション青葉（定期巡回随時対応型訪問介護）</li> </ul> </li> <li>・メディカルサポート（併設事業者） <ul style="list-style-type: none"> <li>サンメディカルクリニック青葉（在宅療養支援診療所）</li> <li>在宅療養支援ステーション楓の風横浜青葉（訪問看護）</li> </ul> </li> <li>・介護老人福祉施設わかたけ青葉 <ul style="list-style-type: none"> <li>同社会福祉法人が運営するユニット型個室の特別養護老人ホームが隣接。わかたけの杜の入居者に対して、デイサービスやショートステイを提供</li> </ul> </li> <li>・介護老人福祉施設リハリゾート青葉 <ul style="list-style-type: none"> <li>同社会福祉法人が運営する介護老人保健施設が隣接。わかたけの杜の入居者に対して、デイケアサービス、ショートステイ、訪問リハビリを提供</li> </ul> </li> </ul>
7. アクティビティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・送迎サービス <ul style="list-style-type: none"> <li>施設と駅・スーパーを往復する無料シャトルバスを1日4便運行</li> </ul> </li> </ul>
8. 入居者の生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看取り：最後まで入居可能 <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する特別擁護老人ホームのショートステイで受け入れが可能。</li> </ul> </li> </ul>

### ■施設運営状況

1. 建設コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地確保：独立行政法人都市再生機構からの借地（事業コンペで採択）</li> <li>・建設費：約12億円</li> <li>・建設単価：約100万円/坪</li> </ul>
2. 連携状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療介護：敷地内に24時間対応の在宅療養支援診療所がテナントして入居。入居者、地域住民をサポート</li> </ul>
3. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PR方法：口コミでPR</li> </ul>

（ホームページ、サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス、訪問インタビュー調査より作成）



▲居室



▲駐車場側外観



▲住棟外観



▲食堂