高齢者住宅の運営と地域価値創造について

株式会社不動産中央情報センター　執行役員　シニアライフ事業部部長　加治 英則

弊社は、地域および管理している賃貸マンションオーナーの高齢化に対応するべく、昭和63年７月にシニア向けマンションの先駆けとして、総戸数128戸の『ゆうゆう壱番館』を開設しました。途中、法改正に伴い「住宅型有料老人ホーム」として登録し、現在に至ります。

ゆうゆう壱番館のコンセプト

ゆうゆう壱番館は弊社の創業社長が建設を計画するまでに、全国各地の施設を見学するなかで、孤立しがちな高齢者住宅を少しでも活性化していくために、館に存在価値を持たせることが必要だと感じました。それは「地域の方との交流の場」「若い人との交流の場」「災害時のセーフティゾーン」という３つの存在価値でした。開館時より介護・医療目線ではなく、「住まい」として生活をしていくなかで、将来への不安を取り除き、介護等の不安を予防していく「環境」や「仕組み」を運営の中で工夫しています。そして入館者が介護に向かわず、生涯現役として楽しく生き甲斐を持ち、心と身体が健康であり続けられる生活を送っていただけるように運営を心がけています。

自立した高齢者の住み替え

多くの高齢者住宅は「施設」と言われるように、介護サービスを中心とした運営ですので、入居対象者は日常生活に何かしらのサポートが必要なため、「必然的」に施設へ住み替えを決断されます。対してゆうゆう壱番館の入居条件は、「60歳以上で、自立した生活ができる方」であり、「お元気な方」は高齢住宅（施設）に住むことには少なからず抵抗があるかも知れません。「まだ自分で身の回りのことができるので、住み替えは先で検討したい。将来、生活に支障が出てきたら転居を検討しよう。」というのが本音でしょう。自立した高齢者の住み替えが難しい（進まない）理由です。

では、何故「自立者向けの高齢者住宅」が必要なのでしょうか。それは「健康寿命」を延伸し、健やかな日常を少しでも長く継続させ、今後の生活を不安なく過ごすためです。

また、住み慣れた家が「住みやすい家」とは限りません。立地の不便さや室内段差の危険、設備の老朽化、その解決のための資金など、経年により環境や状況は変化していきます。

自立生活に支障が出てきてから住み替えを検討することは、その時点では気力・体力も低下し、時間的余裕のない状況ではいま空いている「介護施設」などの選択肢しかなくな

ってしまいます。しかし「早めの住み替え」が良いと分かっていても、現実は今の自宅でギリギリまで・・・という方が多くいらっしゃいます。それでも決断していただけるような「魅力」が運営側に必要となります。

ゆうゆう壱番館　全景

ゆったりとした室内（モデルルーム）

３つの存在価値

その魅力の根幹となるのが冒頭の３つの存在価値です。一般的に高齢者住宅（施設を含む）はこれまで郊外型の不便な立地、閉鎖的で地域と交流がないといったイメージが先行しています。

当館の立地は北九州市でも有数のベットタウンとして発展し、買い物や交通至便な場所にあります。今ではその住宅地も40年前後経過しているので、徐々に高齢者世帯も増えてきていますが、まずは当館の本当の魅力を地域の皆さんに知っていただくことが重要だと考えました。

■地域交流の場

入館者の健康つくりと活性化のために始めた、多種多彩なイベントやカルチャーサークルは地域の方が参加できるようにしました。魅力あるイベントにするため、本格的なプロの音楽家のコンサートや真打の寄席、専門家による生涯学習講座の開催、地域の方が趣味の作品を展示できるリレーギャラリー、地域のお店が出店する文化祭の開催など、地域交流を積極的にすすめてきました。特に毎月開催するコンサートは、入館者や地域の方が“聴きたい”と思っていただくために、プロの演奏家に依頼しました。無償でという訳にはいきませんので、地元の企業約70社から協賛金を集め、協賛企業も参加して楽しめるように工夫し、毎回100名超のお客様が参加するイベントとなりました。

このような地域活動が評価され、北九州市の地方創生の推進にあたり、アクティブシニアの定住・移住の推進や社会活動の積極的な参加、継続的な医療・介護が受けられるためのまちづくりとして、2018年に「北九州市版（CCRC）生涯活躍のまち」のモデルエリアにおいて、北九州市とゆうゆう壱番館が連携して具体的な検討を進めていくことが決定されました。

さらにSDGｓ活動参加企業として、地域の「健康つくりの場の提供」のため敷地内のテニスコートを地域へ開放し、健康体操も定期的に開催しています。また、館内の空きスペースを有効活用し、入館者や地域の方が利用できる「レンタルスペース」の貸し出しを始

めました。これにより地域の方が物品販売、椅子ヨガ教室、携帯電話利用相談所などとして利用され、さらに、入館者が持ち前のスキルを活かして英語塾を始めるなど「生涯活躍の場」となっています。

このように、地域の方に来館していただき、認知機会を多く作ること、そして高齢者が住み替えにより、健康寿命を伸ばす機会を創出し積極的な社会参加ができる運営を目指しています。

地域の方が参加するフロアーコンサート風景

地域の方も参加できる寄席

■若い人との交流の場

館で若い人との交流が始まると、そのご家族を含め地域の方も当館に関心を持つようになります。若い人にとっては当館が社会勉強の場や、社会貢献の場でもあります。

まずは近隣幼稚園の事例です。毎年、ひな祭りの時期に園児がお雛様の歌を唄いに来訪してくれます。ひな壇が飾られているロビーは、数十人の園児とその親御様で溢れます。

近隣小学校の事例では、その小学校は授業の一環で「地域を探検」する課外授業があり、その「探検コース」の中に館を入れてくださり、4～5人1チームで探検に来てくれます。5チームくらいが探検しに来て、スタッフと一緒に館内を散策します。

近隣中学校の事例では、ブラスバンド部が館の文化祭で演奏をし、1日限りの開催ですが地域から500名超は来場していただいています。

高校は少し遠方からですが、合唱部がクリスマス聖歌を披露しに来てくれます。

このように1年を通して定期的な交流を継続することで、地域の若い人たちが成長するまでに、何度となく来館する機会が作れるといいなと思っています。

最後に大学生との交流ですが、2020年4月から女子大学生2名が、館内の2LDKの1室にシェアルームで暮らし始めました。先述のCCRCの関係から、北九州市役所　企画調整局　地方創生推進室と連携し、最寄りの北九州市立大学　地域創生学群に提案をして実現したものです。同大学では地域活動を日常の授業として取り入れており、大学生と高齢者住宅とのコラボレーションによる相乗効果を試してみたいと思い、大学に快諾していただきました。さらに大学が新入生に対して入居募集をし、学群長自ら入居選定の面接をしていただいたのです。

入居早々、かの新型コロナウイルス感染症が全国に猛威を振るう時期と重なり、交流活動自体は自粛を余儀なくされました。ようやく2021年12月から、大学協力のもと入居の学生を中心に、「高齢者の居場所作り」企画が始まりました。月に1回程度、学生たちが館内イベント（クイズ大会、人生経験発表会、

スマホ教室など）を主催し、まさに学生と高齢者が交流する場が始まりました。

若い人との交流は、入館者（高齢者）にとって孫、ひ孫世代にあたる年代ですが、活力の源になることは間違いありません。入館者が自らの体験談を楽しそうに話し、若者が真剣に聞き学ぶ機会ができたことは本当に良かったと思いますし、コロナ禍の後は地域の高齢者も一緒に参加していただきたいと思います。

文化祭にて近隣中学校のブラスバンド部演奏

大学生との交流会

■災害時のセーフティゾーン

128世帯の高齢者住宅の運営者として、地震・台風などが直撃したような災害時は、限られたスタッフで入館者の対応に専念することが必然となります。これまでは、災害ベンダー（災害などの停電時に無料で使用できる飲料自動販売機）やAEDの設置場所としてしか活動はできていませんでした。

しかし館内では定期的に火災時の避難訓練を行い、災害時の停電・断水対策は着々とマニュアル化を整備していたこともあり、地域に多少なり貢献できないものかと、北九州市がスタートした『SDGｓ防災サポート企業』に登録いたしました。防災サポートでは、地域の集合マンションや団地などこれから必要な防災対策について、民間企業の防災対策を活かそうとする試みで、当館のこれまでのノウハウがお役に立てればと考えました。

そこで『ゆうゆう壱番館の防災セミナー』を開催したところ、隣接の町内会防災委員が参加されました。その町内会では災害時の備蓄対策は万全でしたが、集会所がなく、最寄りに適切な避難所がないとのことでした。ゆうゆう壱番館には、トイレ・キッチン・空調のある貸出し用の「レンタルスペース」があるので、緊急時の避難場所として町内会にお貸しし活用できないかと、令和４年１月より協議をしていくことが決まりました。町内会も大変喜んでいただき、災害時にはお互いに協力することができればと考えています。

これら３つの存在価値は、まさに地域と高齢者住宅の共創により地域価値を向上させ、より住みやすい環境にしていくことが目標です。

まだまだ元気で生活していく気力や体力がある状態で、あえて新しい住まいに住み替えるためには「魅力」がなければなりません。買い物、交通至便は確かに便利ですが、それだけでは住み替えを促す要因にはなりません。先述の「早めの住み替えを促す魅力」とは、将来の介護や１人暮らしでの不安、災害による生活上の不安を解消できる魅力とともに、「地域」も魅力の大きな要因となります。

お元気な方がその地域に住み替えながら

も、住み慣れた我が家のように活き活きと生活していくために、「人と地域のつながり」のある環境を共に創り出していきたいと考えております。