

## 医療・介護、 24時間見守りのある 医療強化型サ高住 が誕生

建築コスト削減と工期短縮を実現する自社開発のスチールパネル工法で高品質のサービス付き高齢者向け住宅「銀木犀<鎌ヶ谷>」を11年7月に開設した(株)シルバーウッドは、第2弾として訪問看護等を併設する医療強化型サ高住「銀木犀<市川>」をオープンした。

## CLOSE UP

Senior Life Designing

銀木犀<市川>  
Ginmokusei ICHIKAWA

(株)シルバーウッド



## 高齢者住宅ケアに新風 医療的ケア、心のケアを実践

1. 無垢のナラのフローリング、奥のスタンドグラスが食堂全体を温かな雰囲気包み込む。イスとテーブルは日本人職人の手づくり 2. 多目的スペースとしても活用できるエントランスラウンジ。光り輝く天使の羽の電球が奥へいざない楽しさを演出する 3. 総戸数40戸の「銀木屋<市川>」の外観 4. 門扉から玄関へのアプローチガーデン 5. 冬には暖炉に火が入る 6. さまざまなアート作品が五感を刺激する食堂

### 終末期ケア、看取り対応力を強化 「支える医療」「心のケア」を重視

医療法人や社会福祉法人、民間介護事業者向けに住宅・施設の企画・開発、構造躯体等を提供してきた㈱シルバード（千葉県浦安市）は「医療強化型」のサービス付き高齢者向け住宅「銀木屋八市川V」を12年10月13日、千葉県市川市に開設した。同社にとって、銀木屋八鎌ヶ谷V（千葉県鎌ヶ谷市、総戸数53戸）に次ぐ2棟めの直轄運営のサ高住となる。場所はJR武蔵野線「船橋法典」駅から徒歩8分。京葉道路原木IC出口から「中山競馬場入口」方面へ3・5kmに立地。

「医療強化型」とある通り、運営コンセプトは「24時間365日介護職員が常駐し、24時間医師が対応する在宅療養支援診療所が連携、訪問看護ステーションを併設して介護・看護・医療をシームレスに提供、医療的ケアが必要な高齢者を支える住環境を提供する」（同社代表取締役・下河原忠道氏）。

ハード・ソフトの設えもこれに沿って、入念に構築された。入居対象者は、①退院後の住まいを探している、②自宅での介護や看取りが困難、③寝たきりや認知症、④疾病を抱えていてもプ



8



9



7



10



11



12



13

## 1人暮らしの女性が 住みたい家。檜フロー リングが温もりを演出

7. ベッドサイドには24時間スタッフが携帯するPHSに繋がるナースコール 8. 入居者のプライバシーを守るため、介護士と1対1での入浴を基本とする浴室 9. 介護度の重い入居者にも対応する特別機械浴槽も完備 10. 2人用の居室(27.73㎡) 11. 入居者や家族、職員を癒すビルグリムム 12. 3階の「みんなの部屋」やがてイスとテーブルが置かれ、楽しい話の場となる 13. 各階に設けられた洗濯室

介護・看護・医療が無理なく融合した新しいタイプのサ高住の誕生だが、価格設定は別表のように入居金ゼロでリーズナブルな点が特徴である。

SE

施設概要は別表の通りで「医療強化型といっても特別なことはしていない」そうだが「心のケアを重視する象徴としてビルグリムルーム(祈りの部屋)を設けました」という。動線や居住空間も工夫した。門扉からアプローチガーデン、玄関、受付から食堂に向かう廊下にさまざまなアート作品や造形を配し、1階はナラ材フロアリング、2階は檜材フロアリング、居室にも同じフロアリングを採用するなど、温かく落ち着いた空間構成とした。夜間・緊急時対応、代理オーダー、アクティビティ、掃除洗濯、生活・健康相談など通常のサービス体制も整備、安否の日々を約束した。

プライベートな個室で生活したいと希望する方など、従来の高齢者住宅では受け入れにくかった人たち。終末期ケアや看取りに向けた対応力を強化し、「入居者と家族が何を望み、期待するかを見極め、生の延長にある死をどのように迎えるか、そのプロセスを重視したケアマネジメントを行います」と下河原社長。



建物の入口を彩る門扉



年を重ねて輝いている入居者から連想した「輝く白い老木」をモチーフにしたピルグリムルームのステンドグラス

## INTERVIEW

### 「医療的ケア」が必要な高齢者を最期まで支える 五感を刺激する空間で「心のケア」を実践します

(株)シルバーウッド  
代表取締役  
下河原忠道氏



——「銀木屋（市川）」は2棟めとなりますが、振り返ってみていかがですか？

下河原●昨年7月に銀木屋<鎌ヶ谷>を開設して、約1年が経過しましたが、私たちの予測通り「医療的ケア」を必要とする入居者はふえています。銀木屋<市川>に訪問看護ステーションを上げた理由は、疾病が悪化して継続的な医療的ケアが必要になった入居者は退居せざるをえないという従来のサ高住の常識を覆したいと考えたからです。現実には銀木屋で最期を迎えたいというご要望は数多くあり、それを形にすることでした。鎌ヶ谷では3名の方の看取りをホーム内にて行ないました。職員は初めての経験でしたが、よくやってくれて、ご家族からも感謝していただきました。医療的ケアを必要とする入居者をサ高住でケアするには、在宅療養支援診療所の医師の定期的往診と予防医学の実践、さらに訪問看護ステーションの役割が大きい。医療に強い看護師が日中常駐し、介護職員とも情報共有できるかどうかは、大変重要なポイントです。

——<市川>の予約状況はいかがですか？

下河原●開設前に10名の入居予約をいただいています。医療機関からのご紹介が多く、平均介護度は3~4です。継続的な医療的ケアが必要な方々ですが、病院ではない、アットホームな自宅で最期まで自分らしく暮らしたいと考える高齢者は少なくありません。私たちはその願いに応えたい。医療的ケアが必要な方でもサ高

住で今まで通りの生活ができる時代がもうきていると思います。在宅医療・療養とはそれぞれの専門職が知識・経験を総動員し、連携し、当事者およびご家族の生活を支えること。私は銀木屋に入居された方々が最期まで自分らしく生きるお手伝いをさせていただきたい。これが本音です。鎌ヶ谷では満室で待機者も10数名おられますから、私たちの方向性は外していないと思います。

——<市川>の特徴については？

下河原●病院を退院してご家族と一緒にやって来られた高齢者に「とうとう施設に入れられる」と思わせるのを避けたかった。そこでハードの持つ力を最大限活用しました。白い建物、手づくりのロートアイアンによる門扉を入ると、木々や花々が咲き乱れるアプローチガーデン、玄関に1歩入るとさまざまなアート作品がお迎えする。天使のような廊下の照明に導かれてさらに奥へと進み、食堂まで来られたとき、「ここなら住んでみてもいいかな」と心のストレスから開放される、そういう思いを空間設計に込めました。食堂照明のガラス玉は、ロウソクが浮遊しているイメージ、冬には暖炉で体感温度をやわらかく上げ、さらに音楽や香りによるケアも取られます。医療的ケアが必要な方にとって、ここは病気と共に生活し静かにゆったりと生きる場所ですから、「心のケア」が非常に重要です。入居者やご家族、そして職員にも癒しの効果をもたらす部屋としての

ピルグリムルームは、その具体的な象徴です。英国のホスピスケアの第1号者、シシリー・ソンドース氏（医学博士）が創立した「聖クリストファー・ホスピス」をヒントに日本人向けにアレンジしました。大きなステンドグラスは、門扉と同じ「輝く白い老木」をイメージし日本人の職人が制作しています。ソンドース氏は、末期患者に対してキュア（治療）で対応する「戦う医療」から、痛みだけを取り去り自然な死を迎える「支える医療」に転換することを唱え、実践した方です。日本はこれから多死時代を迎えます。自分が気に入った住宅で自分らしく暮らし、家族や心が通じ合う職員に囲まれ安心して死を迎える、そういう高齢者住宅が日本にも必要な時代です。

<市川>の建物は全体に「1人暮らしの女性が住みたい家」をイメージしました。鎌ヶ谷の経験からも入居者の8割近くは女性なのでインテリアも細部にいたるまで女性の感性を意識しました。運営面では「心のケア」を重視したアロママッサージや、いずれ臨床心理士も採用して、安心して何でも話せる場の空気を創上げていく方針です。

——人材育成と今後の開発計画は？

下河原●今後も増加の一途をたどる認知症という病に対する正しい知識を共有するため、本年12月に開設予定の銀木屋<川崎>（グループホーム）の3階に大型研修ルームを開設し、鎌ヶ谷、市川、これから開設するサ高住のスタッフも含めた研修の場とします。また、社内キャリアパスシステムを導入し、定期的な勉強会を開催し、職員全体の知識・技術レベルアップを図ります。今後の開発計画は、千葉県内で計4棟を来年度中に開設予定です。当面は5年間計画で20棟ほど開設できればと考えています。

## VOICE

### 住まれる方に気持ちよく過ごしてもらうために家族が訪ねてきやすいように



(株)シルバーウッド  
デザイン担当  
一級建築士  
堺 万佑子氏

「アートの力を高齢者住宅で活かしたい」という代表の考えのもと、さまざまなテイストの作品が映えるように、白を基調とした内装にしています。入居者だけでなく、ここを訪れるご家族にも、ギャラリーに来たようにアートを楽しんでほしいと思っています。銀木犀の施設同士でアート作品を入れ替えたり、インテリアを変えたりと、新鮮な空気をいれていく予定です。

室内だけでなく、ここに暮らす方が外の空気や緑、季節の移ろいに触れらるように、自由に玄関からアプローチガーデンに出られるようにしています。

高齢者住宅と一目でわかるような外観ではなく、この門の向こうはどうなっているの

だろうと、ワクワクして自ら入ってみたいくなるように考えています。

スチールパネル工法の弱点と思われる食堂の大空間も銀木犀<鎌ヶ谷>同様に構造体を感じさせない工夫をしています。

心のケアへの試みとなるビルグリムルームがどのような効果をもたらすのか楽しんでいます。



## VOICE

### 建設コストの削減や建物の減価償却期間の短縮で節税効果を発揮



(株)シルバーウッド  
開発担当  
関根 守氏

サービス付き高齢者向け住宅の整備事業として補助金の交付が始まってから、開発スピードが全体に加速して来ました。

今後も開発のスピードはあがっていきますが、建設工事の受注は消費税増税の煽りを受けることになると思います。

いままでは、重量鉄骨造やRC造で事業提案が出来た計画も、家賃の増額が困難なサービス付き高齢者向け住宅の建設では、工事費の削減が求められます。

そこで、今回の計画のようにスチールパネル工法【当社認定工法】の採用により、建設コストの削減や建物の減価償却期間が19年になることで生まれる節税効果を活かした事業提案が期待出来るものとして考え

ています。

今年の12月には銀木犀<川崎>グループホームがオープンします。

その後も数多くの銀木犀がオープンしていく事で、スチールパネル工法の実用性を示していきたいと思っています。



## ARCHITECTURE

### サービス付き高齢者向け住宅のコスト削減、高品質・低価格化を実現するスチールパネル工法とは

高齢者住宅・施設等の企画・開発で先行する(株)シルバーウッド(千葉県浦安市)は、40年以上の歴史をもつ鉄鋼販売事業をベースに7年間かけてスチールパネル工法を開発。国土交通省が設けた鉄骨構造の技術基準として告示された薄板軽量形鋼板をベースとし、各種の国交省大臣認定・特許を取得している。板厚1.0mm~2.2mmの鋼板を角型やC型の形鋼材に成形し、外壁、床、屋根などの主要鋼材としてパネル化。強靱なビス、ボルト、ジョイント金物で一体化した大型パネル構造を特徴とする。構造材が面で形成されるモノコック構造のため、強い耐震性・耐火性・断熱性・遮音性を有し、



環境負荷軽減にも威力を発揮する。

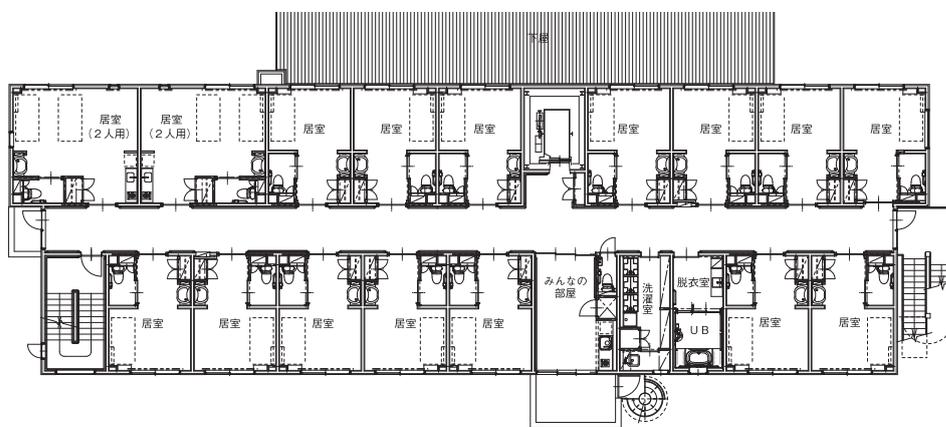
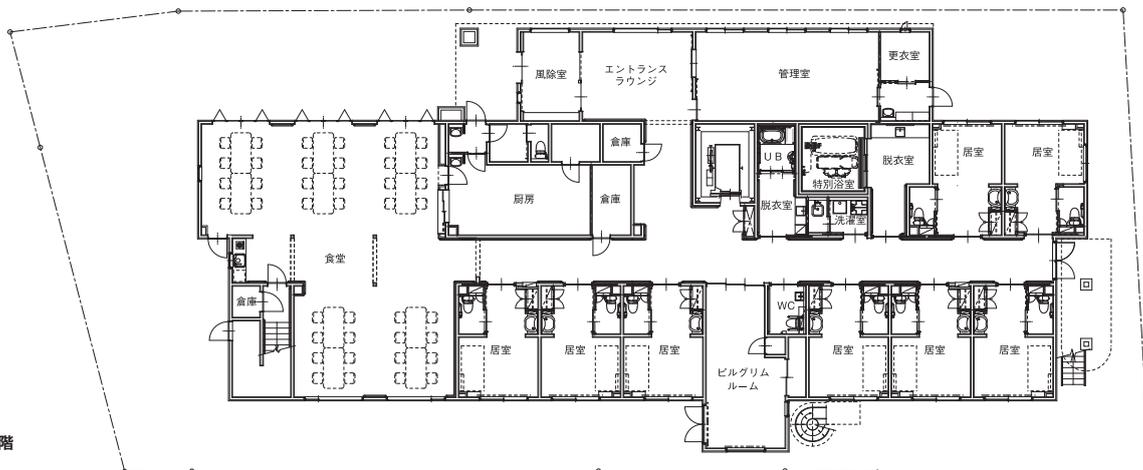
建築費の約15%を占める構造躯体費用のコストダウンと工期短縮を同時に実現するこの工法は、高品質・高性能、かつ建築コスト削減→家賃の低価格化を達成することから、60万戸まで拡充するサービス付き高齢者向け住宅マーケットにおいて高い評価と信頼を得ている。

同社は自ら実践して高品質・低コストを証明しているが、サービス付き高齢者向け住宅の先駆けである(株)学研コソファンをはじめ、有数の企業、医療法人、社会福祉法人のサービス付き高齢者向け住宅の企画・開発・施工にも実績を積み重ねている。



# CLOSE UP | 銀木屋<市川> Ginmokusei ICHIKAWA

フロア平面図



施設概要

名称	銀木屋<市川>
類型	サービス付き高齢者向け住宅
所在地	千葉県市川市北方町 4-1876
開設年月日	2012年10月13日
事業主体	(株)シルバーウッド
運営主体	(株)シルバーウッド
敷地面積	968.45㎡
延床面積	1481.78㎡
構造・規模	薄板軽量形鋼造(スチールパネル工法)・地上3階建て
総戸数	40戸(1人用36室、2人用4室)
居室面積	1人部屋 18.49㎡、2人部屋 27.73㎡
居室設備	温水洗浄・暖房便座付トイレ、洗面・クローゼット、エアコン、緊急通報ボタン(スタッフコール)、スプリンクラー設備、固定電話設置可能(2人部屋にはミニキッチン設置)
共用施設	食堂・談話室、ビルグリムルーム(祈りの部屋)、介護浴室、特別浴室、洗濯室、キッチン、緊急通報システム、スプリンクラー設備、エレベーター
土地・建物	賃借(開設時から20年、その後3年毎更新)
併設施設	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 訪問看護事業所(2013年1月併設予定)
設計・施工	(株)シルバーウッド

料金設定

入居時費用	0円(敷金、礼金、手数料等なし)
月額費用	Aタイプ 16万6,250円 Bタイプ 16万8,250円 Cタイプ 17万0,250円

立地図



月額費用

2人部屋	29万3,500円
家賃	Aタイプ6万7,000円 Bタイプ6万9,000円 Cタイプ7万1,000円 2人部屋10万0,000円
生活支援サービス費	2万8,000円
共益費	2万4,000円
食費	4万7,250円(1カ月30日・3食喫食の場合、別途契約)

介護費用

併設訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、訪問看護事業所、介護保険費用1割負担で利用可。別途契約。医療費、消耗品(おむつ等)別途費用。

銀木屋<市川>の医療的ケア(入居者の疾病イメージ)

疾病名称	胃ろう、インシュリン、バルンカテーテル、在宅酸素、透析、吸引(日中時間帯のみ)、ストマ、器官切開、認知症、褥瘡
------	---

※事前に要面談。状況により断る場合もあり、別途料金が必要な場合もある。