

SHIN CLUB 156

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



「アイエスコート西麻布」 撮影：アック東京

今月のトーク/monthly talk

求められる高齢者の住宅

日本では急速な高齢化に向けて、介護保険などの社会保障費の抑制が緊急課題となっています。高齢者の子供との同居率は下がる一方、特別養護老人ホーム（特養）や有料老人ホームへの入居待ちの数が増えており、一人暮らしのお年寄りが、安心して生活できる住まいの供給が追いついていません。

住みなれた町で高齢者が適切な介護・医療サービスを受けられるように厚生労働省はこれまでのような大規模の介護施設の新設を控え、（2006年から総量規制を実施）特養なみのサービスを自宅でいながらにして受けられる「地域包括ケアシステム」の導入を進めています。

特に、地価の高い都心では、100床前後の特養から定員29人以下の「小規模特別養護老人ホーム」、また定員25人までで、通所・訪問介護、短期入所生活介護などのサービスを提供する「小規模多機能型居宅介護施設」や「通所介護（デイ）サービスセンター」を増やしています。

中でも、今月ご紹介する、『アイエスコート西麻布』は、「サービス付き高齢者向け住宅」といって、高齢者の安否確認と生活相談サービス、医療サービスを提供し、25㎡という基準居室面積よりゆとりのある（30.04㎡～51.04㎡）高齢者専用の集合住宅です。

自宅で介護やサービスを受けるといっても、高齢者の良好な居住環境を備えた住宅は、一般にはなかなかありません。北欧諸国などと違って、高齢者専用住宅はまだ不足しています。そのため、要介護度の低い高齢者も特養の申込者となっているケースも見られます。政府は高齢者

のための住宅供給を促進するために、「高齢者住まい法」を平成23年より改正して、それまで3つあった賃貸住宅制度を「サービス付き高齢者向け住宅」に1本化し、スピードアップを図ることになりました。認可要件や申請事項の簡便化をはかり、下記のような事業支援を行っています。（※）

- | | |
|-----------|--|
| 予算（建設費補助） | ：建築費の1/10または上限100万円／戸の低い方
改修費の1/3または上限100万円／戸の低い方 |
| 所得税・法人税 | ：5年間 割り増し償却40%（耐用年数35年未満） |
| 固定資産税 | ：5年間税額を2/3減額 |
| 不動産取得税 | ：（家屋）課税標準から1,200万円控除／戸
（土地）家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額 |
| 融資 | ：住宅支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和
家賃前払金について民間金融機関のリバースモーゲージを
住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加 |

良質の住まいがあってこそ、初めて充実した介護サービスを受けることが出来ます。さまざまな段階を想定し、より柔軟な住宅支援の制度が整うように、皆で考えていきたいものです。

※詳細は、東京都の「サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度」、または「一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会」のHPをご覧ください。

アイエスコート西麻布



充実したセキュリティ、サポートを備えた 都心型高齢者向けサービス付き賃貸住宅

昔、筈町と呼ばれたこの地域は、川が流れ、緑豊かな落ち着いた地域でした。有栖川公園や筈公園などでも緑があふれ、近隣には各国の大使館、高級マンションが建ち並びます。

建物への入口となる私道は、明るい茶系のインターロッキングブロックで舗装、雨水がしみこみやすいよう配慮されています。

Hの字型に配置された建物は、外壁にコンクリート打放し、一部アルミフレームガラスパネルを採用、高齢者施設とは見えない洗練されたフォルムを生み出しています。

中央の屋外直通階段の右側がエントランス、その右手が管理室となっており、スタッフが常駐するスペース、生活相談を行うスペースとして機能します。

各居室は、一人あるいは夫婦での入居を想定し、床面積も原則 25 m²以上という設備基準よりゆとりがあり (30.04 m² ~ 51.04 m²)、扉の間口も 80cm 以上と普通より広めにとられています。

1階から3階までは賃貸戸、4階はオーナー邸となっています。総合警備保障 ALSOK の「見守りサービス」のシステムを導入、24 時間体制で、高齢者の安否確認や緊急時の対応サービスを行います。

また、提携クリニックと医療サービスの連携を行い、週 1 回、各戸への訪問診療、年 1 回の定期健康診断も実施しています。(編集部まとめ)

お問い合わせは、<http://www.iscourt.com>
電話：03-3479-5776 まで

所在地：港区西麻布 3-8-19

交通：東京メトロ日比谷線広尾駅徒歩 6 分

構造：RC 造

規模：地上 4 階

用途：共同住宅

総戸数：14 戸

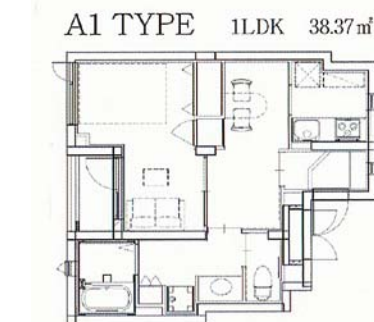
設計・監理：西田研三 / テスタ・アソシエイツ

貸主：アイアンドエス

竣工：2013 年 1 月

施工担当：岩本、村田、貞弘

撮影：アック東京



代表的間取はプラン A から D まで 4 タイプ
30.04 m² ~ 51.04 m²

家賃：181,700 円 ~ 308,600 円 / 月

入居時費用 (敷金)：月額賃料 6 か月分
(退去時全額返還)

生活支援サービス料：45,000 円 / 月



①外観②エントランス。インターフォンで中に入った共用廊下の手前左側にスタッフルームの大きな受付窓がある③1階 A1 タイプ。LDK からバルコニー方向を臨む。全戸バリアフリーで車椅子にも対応④3階 C1 タイプ 304 号室 LDK。隣接するマンションの庭の緑が窓を彩り、プライバシーにも配慮⑤2階 A2 タイプ LDK⑥同じく 2 階 A2 タイプのスタイリッシュな化粧台とバスルーム⑦3階 D タイプより私道を挟んだ東側の棟を臨む。はるか向こうに六本木ヒルズが見える

地域のユートピアをつくりたい

有限会社アイアンドエス代表取締役 佐藤弘史



佐藤氏が15年前に作った、隣のビルの地下1階にある卓球場「卓愛会館」。近所のご婦人たちが、楽しそうに練習していた

Hiroshi Sato

今月は「アイエスコート西麻布」のオーナー、佐藤弘史氏をお迎えしました。前頁でもご紹介したとおり、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅」は、日本ではまだ新しい施設です。個人が自宅の敷地に建てられて運営を開始されたのは、港区では初めてとのこと。佐藤様のお話を伺いました。

一麻布の北条坂に近い、都心でも一等地のこのあたりに、あえて高齢者向け賃貸住宅を建てようと思われたのはなぜですか。

佐藤：私はここで、生まれて育ちました。60歳すぎて、何か地域に貢献しなくてはという気持ちがあったのですが、この近くにある「光輝クリニック」の医師と何か一緒にできたらいいという話になったんですね。

彼、土屋輝昌君は、九段高校の卓球部の後輩で、以前からこの地域の、例えば高層マンションに一人住まいされているような高齢者の方たちを、「いざというときどうやって助けるのか」ということを常々考えてきた人です。そして、「アイエスコート」とときを同じくして、南青山に土地を取得し、要介護状態の高齢者ための病院を建設することにしました。半年後に完成予定です。私は、木造の自宅があったこの敷地に、本格的な介護が必要になる前の段階の人たちを、お世話させてもらう住宅を建てようということになったのです。

一同窓生の見事な連携プレイですね。

佐藤：港区では、老人ホームへの入居待ちが400人と聞いています。特に、都心で、とりあえず介護は必要ではないけれど、生活の補助が必要な方々が安心して暮らせる、このような住宅が緊急に必要なになっています。

一建物の耐震性、防火性も高く、設計も都会的なデザインですね。警備会社のセキュリティシステムが行き届いていて、「外出」か「在宅」が管理室ですぐわかるのが安心です。

佐藤：私もびっくりしたんですが、今の警備システムはすごいですね。水の流れて判断するんです。入居者が外出から戻って、12時間水が流れないと、ALSOKに通報されてすぐにガードマンがやってきます。今、人間は、生活の中で、12時間以上水を流さないことは、ほぼ無いのです。

このマンションでは、朝の9時から夕方6時まで、ヘルパーが駐在して、入居者のいろいろなご要望に対応します。

一買い物の付き添いとか、そういうこともですか。公的介護支援サービスのようなものですか。

佐藤：もちろん、公的な在宅支援もここで受けられますが、買い物の付き添



佐藤弘史氏

撮影：アック東京

いなどは、前日までに予約していただくに対応できます。また、食事もここでは作りませんが、オプションでお弁当の配送を1食から承っています。

一お医者さんが毎週来てくださって、診てくださるというのもいいですね。自宅で暮らしていても、元気な方だとまったく病院に行ってくれなかったり、健康診断も受けてくれなかったりということがあります。

佐藤：有無を言わず、というのがいいんです。毎週、お医者さんが来てしまうんだから（笑）。

一番いい点は、こういう施設だと、前払い入居金を何千万円と取るところが少なくないのですが、それが無いということです。以前から、不明瞭で良くないと思っていました。何千万円も払った上に、毎月のランニングコストが30万円もかかる。それで、万一すぐに亡くなってしまったら、その入居金はどうなるのでしょうか。それに対して、うちは非常に入りやすい住宅です。普通の賃貸契約です。敷金だけで、それは退去時にお返しするものです。

一そうですね。先ほど、入居者のご家族の方にお会いしましたが、この近くにお住まいとのことで、「何かあったときに遠くにいる両親をすぐには引き取れないし、近くにいい建物ができ良かった」と話されていました。今後は、クリニックとの連携で、ニーズも増えていきそうですね。

佐藤：さらにこの建物の特色をあげるのならば、隣が幼稚園ということですね。お年よりは子供と話す若返る、元気になるといいますからね。

それから、入居者のためのイベントをいろいろと計画しています。建物前の道で、産地直生の生鮮食品のバザーをやろうとか、演奏会、スポーツもいいですね。私の得意は卓球ですけど。実は、隣の自宅マンションの地下はすでに卓球場になっていて、卓球ができるんですよ。「卓愛会館」と言って、15年前、私が脱サラをして作った最初の夢の実現です。

一10数年前から夢に向けて着々と努力されているんですね。都心で資産をお持ちの方が、このように地域に役立つ利用方法を実践されることは、本当にありがたいことです。

佐藤：港区の行政の方にも、積極的に支援いただきました。個人で港区でやるのは私が初めてです。失敗しないで欲しいということですね。がんばります。

一本日は、ありがとうございました。



「アイエスコート西麻布」の玄関前で、統括マネージャーの鈴木秀一氏とスタッフのヘルパーの方と記念写真

「クリニックとの連携で地域の役に立ちたいですね」

佐藤弘史

1946年 東京生まれ

港区立筈小学校、同高陵中学校と地元の学校を卒業。

オーナーからひとこと

「都立九段高校で卓球をはじめ、青山学院大学で卓球に目覚め、現在も生涯スポーツとして、卓球を続けています。今回は、少しでも地元のお役に立てればと『都心型サービス付き高齢者向け住宅』を作ることになりました」

「大規模マンションのエントランス改修工事」

築 29 年のマンションのエントランスを改修しました。既存の壁や天井、床タイル、照明を変更、ポストなども新しくなりました。

before



シンプルなタイルの床と吹付けの壁、郵便ポスト入口の間の壁に設置された掲示板



ロビーから見た、前庭の植栽と設置されていた簡単な椅子



ロビー正面の装飾照明のコーナー。間接照明が、植物を照らし出していた

所在地：中央区
構造：SRC造
規模：地上 13 階
用途：事務所・住宅
総戸数：200 戸
改修設計：牧野令
担当：柴田
撮影：編集部

after



エントランスホールの床タイル貼替え、壁は石に貼替え、ポストコーナー入口壁はダイノック仕上げに



ロビー、天井照明取替え、壁は石に貼替え、床タイル貼替え、新たにソファセットを置き、居住者がよりくつろいでコミュニケーションをとれる空間に



ロビー正面のコーナーは和紙のようなシンプルなブラケット照明にし、壁のモザイクタイルも際立っている



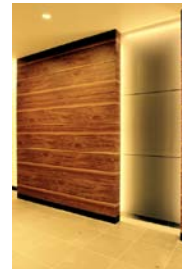
ポスト取替え



エントランスからロビーへの入口脇にあるインターホンに物置台を作成



EV ホールの壁は左側を石貼りに、右側をダイノック仕上げにし、左側の集会室へのドアはSD 引き戸に取替えた



ダイノックの壁の裏に間接照明を配し、間のアルミパネルを掲示板としている



アプローチの床タイル貼替え、花壇の立上げ、笠木貼替え、入口を自動ドアに取替え、軒天に祭のちょうちん用コンセント設置

豊かな緑の前庭の景色を損なうことなく、30 年近くたった建物の壁や床、ポストなどのデザインを新しくしたことで、雰囲気もよくなり、また木目調仕上げの壁や石といった、内装の自然素材の味わいが温かみと格調を加えています。ソファが入ったロビーでは、小さなお子様から高齢者の方まで、入居者の方々がちょっとした休憩や待ち合わせに、自由に使っていらっしゃる様子が印象的でした。

やはり、意匠設計でグレードアップしたリノベーションは、建物の資産価値をあげる効果が期待できるのではないのでしょうか。

「(仮称) 駒沢公園テラス」上棟式 2013年 1月26日



17 世帯のコラボティブ住宅、いよいよ完成間近です。

所在地：世田谷区
構造：RC 造
規模：地下 1 階、地上 3 階
用途：長屋・共同住宅
プロデュース：アーキネット
設計：千葉学建築計画事務所
完成予定：2013 年 5 月

「(仮称) グラシェ神宮前5丁目計画」

地鎮祭
2013年 2月 7日



スイーツとアイスクリームのお店です。

所在地：渋谷区
構造：S 造
規模：地上 3 階
用途：店舗
設計：アカンプリッシュ+エムデザイン オフィス
完成予定：2013 年 6 月

編集後記

・全国の高齢者数に対する、高齢者住宅の定員数の割合は、日本では 0.9%(2005)です。デンマークは 8.1%(2006)、アメリカでも 2.2%(2000)です。国交省は 2020 年までに、3 ~ 5%にする予定です。

※社会保障国民会議サービス保障（医療・介護・福祉）分科会（第 8 回）資料より

(株)辰 通信 Vol.156 発行日 2013年 3月11日 編集人：松村典子 発行人：森村和男
東京都渋谷区渋谷3-8-10 TEL:03-3486-1570 FAX:03-3486-1450 E-mail : daihyo@esna.co.jp URL :http://www.esna.co.jp