

## 【キーワード】

〔施設種別〕 ■高齢者施設 □障がい者施設 □子ども施設 □住宅 ( )  
 〔運営主体〕 □市区町村 ■法人 □NPO □個人 (補助金) □内閣府 □国土交通省 □厚生労働省 ( )  
 〔建物形式〕 ■1棟単体型 □複数棟集合型 □団地型 (建物状況) □新築 □増築 □改修 □一部改修 ■既存  
 〔対象者〕 ■高齢者 □障がい者 □子ども □ファミリー □多世代



写真1. 外観写真

サービス付き高齢者向け住宅と住宅型有料老人ホーム、有料ショートステイ、食堂等が併設しており、自身で望む暮らしを実現できる。医療・介護が必要になったときも、必要なサービスを受けながら住み続けられる終の棲家として計画された。クリニックや訪問看護ステーション等の充実した医療・介護の連携による、多摩地域の医療・介護の拠点、地域の活動拠点を目指している。

## ■施設情報

所在地：東京都多摩市中沢 2-5-3

施設種別：サービス付き高齢者向け住宅

住宅型有料老人ホーム

有料ショートステイ

運営主体：株式会社コミュニティネット

設計：大和ハウス工業株式会社

構造・階数：RC造 地上7階建（一部4階建）

開設年：2013年3月24日

戸数：サービス付き高齢者向け住宅（57戸）

住宅型有料老人ホーム（23戸）

有料ショートステイ（3戸）

見学者：八角隆介，他

見学日：2016.11.01



図1. 周辺状況（国土地理院より引用）

周辺は徒歩5分圏内に複数病院がある。目の前に多摩市のミニバスのバス停、徒歩二分で多摩南部地域病院のバス停がある。



写真2. ハウス内部の様子

写真にあるような家具がモデルルームなので置かれている。部屋の中にはトイレ、浴室、洗面台、キッチンなどの生活に必要なものはそろっている。

## ■運営概要

ゆいま〜る中沢は多摩ニュータウンの医療福祉ゾーンに立地している。多摩ニュータウンの高齢化を受けての団地再生事業の一環として、多摩ニュータウン地域の介護・医療の拠点としての役割を期待され、建設された。介護が必要になってから暮らし始める「施設」ではなく、自身が元気な内に移り住み、自分らしい生活を続けるた



写真3. 個室内のキッチン

冷蔵庫やコンロなどのキッチン家具はもちろん、収納スペースが広くとられている。

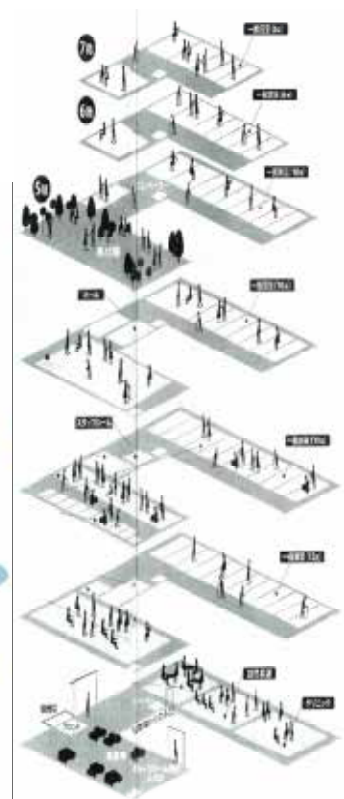


写真4. 住宅型有料老人ホームの介護のための浴室

入居者が浴槽から出入りしやすいように手前側が低くなっている。

めの「住宅」として生活していくために開設された。入居後に自身の「ライフプラン」を記入し、意思の疎通が難しくなった時などに「ライフプラン」に沿ってサービスを続けていく仕組みである。施設内にはクリニック、訪問看護ステーション、グループホーム、小規模多機能、有料ショートステイが内設されており、医療や介護が必要となった時に必要な対応がしやすいよう複合的な計画がなされた。これらの併設施設は、地域の医療拠点となっており、施設外の人々も利用できる。また、施設周辺には、「多摩南部地域病院」や「あい介護老人保健施設」、「天翁会新天本病院」等の医療施設がある。

居住者同士、周辺地域との交流を大切にしており、積極的に交流の場づくりを行っている。「ゆいま～る食堂」は磁場の食材を使用したヘルシーな料理を居住者、地域の人々に提供する場であるが、地域の人たちとの交流の場としても活用され、セミナーや勉強会、コンサートなども行っている。また、複数ある多目的室などは申請を行えば入居者以外も利用することが可能である。



左：「ゆいま～る中沢」全体イメージ 右：各階平面図（参考資料：ゆいま～る中沢パンフレット）

2棟に別れており、A棟の1階はクリニック等の医療施設、2階以上からは居住スペースとねっている。B棟は多目的室やホール、屋上庭園といったコミュニティスペースが多く配置されている。

## ■施設内部の状況

「ゆいま～る中沢」の個人が暮らす個室には、個人のプライバシーを確保できる広さの居室、キッチン、浴室、洗面台、トイレ、収納スペースといった生活に欠かせない機能・設備が充実している。住居へつながる廊下には、入居者が歩き疲れてもいいように、また住戸前等での交流を期待して、近距離で椅子が置かれている。廊下の他に、住居内の玄関にも座れる空間を確保している。

もともとさら地だった場所に新たに建設することとなったため計画の自由度が高かった。そこで、入居予定の方々とディスカッションを繰り返し、最低でも 39 m<sup>2</sup> の住居面積を確保した。住居内の問題として収納スペースが高いところにあることが取り上げられる。高齢者にとって自分の身長より高い場所にあるものを取ろうとすることは非常に難しいので改善が必要とされる。個室以外にはゆいま～る食堂、本棚の置いてある多目的室「からきだの丘」、共有リビングと和室のある多目的室「たまの道」、共有スペース、屋上庭園といった施設がある。

「ゆいま～る食堂」は地域開放型の食堂であり、予約なしでも健康に良いバランスある食事が楽しめる。施設内にあるクリニックを利用する方がそのまま食堂を利用するが、他の地域住民にはまだあまり利用されていないので、地域における拠点としての役割を果たす視点からは利用の促進が課題となっている。

5階には屋上庭園があり、植栽や野菜を育てている。植栽の水やりや世話も、好きな方にかかわっていただき入居者参加型でつくっていく憩いの場となっている。また、花壇の高さは、車いすを利用する方に合わせた高さにすることで、触れ合える方の幅を広げる。花壇の周りに座れるデッキを作り、休憩スペースを確保する。

「グループホーム中沢」(住宅型有料老人ホーム)内には広々としたリビングルームがあり、訪ねてきた友人や家族との団らんを楽しむことができる。また、グループハウスの中心に洗濯機やスタッフルームを配置しており、動線を短縮している。



写真5. 住宅型有料老人ホームの共用廊下

廊下の両側に手すりを設置し入居者が転倒しにくいようになっている。



写真6. 多目的室「からきだの丘」

入居者から頂いた本、ゆいま～るで購入した本が並んでいる。本の管理は入居者で構成された委員会が行っている。



写真7. 屋上庭園

ここに植えられている緑や花は入居者で構成されたサークルが管理している。また、小さめではあるが畑もある。



## 見学時のヒアリング (2016/11/1)

### ●多目的室でのイベント運営について

多目的室「からきだの丘」,「たまの道」では歌声サークルやちぎり絵,体操,月1で開く居酒屋といったようなさまざまなイベントを行っている。それらを運営しているのは入居者である。多目的室を利用するのは主に入居者であり,地域の人々と一緒に楽しみたいがセキュリティ上の観点から今後どのように地域開放するかが課題である。

### ●多摩地域に建てた理由について

1965 年頃,高度経済成長期に東京都市圏への人口・産業が一極集中し,住宅難と郊外地域の都市へのスプロール化が問題となっていた。それを解消するために多摩丘陵に計画的住宅市街地(多摩ニュータウン)を建設し,現在では世帯数 9.5 万,人口 22.4 万人が住む都市として成長している。一方,多摩地域は高齢化が進んできており,できるだけ今まで住んでいた地域の近くで住みたい方のために「ゆいま〜る中沢」を建てた。周辺に医療関係の建物が多くあり医療の拠点にはなっているが,地域の方々の拠点となるために今後どう地域連携を行っていくかが重要である。

### ●入居者の方々の生活について

入居者の主な交通手段はミニバスであり,多摩市のミニバス(シルバーパスで無料)のバス停が目の前にあり1時間に1本,徒歩二分で多摩南部地域病院のバス停があり,10分おきくらいにバスが来る。

現時点では入居者のほとんどが自炊をしており,週1の移動販売や生協で食材を購入しているが,スーパーが近くにあればという意見が少々出ている。

### ●設計の際に配慮した点

共用スペース(食堂)の家具配置は,机間を広くとっており車いすの方でも移動がしやすいように工夫されている。また,掃除がしやすいように,椅子には車輪がついており,椅子を机に引っ掛ける機能がついている。

(作成者:東京電機大学 横山拓海,2020.11)