

介護ベンチャー 奮闘伝

「いつかは介護事業もやってみたい」
高齢者住宅に強い設計事務所から運営会社に
住宅作りに携わってきた経験生かし心地いい空間を作る



シルバーウッド
下河原忠道社長 (40歳)

Profile
1971年東京都生まれ。明治大学付属中野高等学校卒業後、父親が経営する京浜シャーリング(鉄板加工コイルセンター)入社。鋼板加工の営業を経て、販路拡大を狙い、単身渡米。米国式スチールフレミング工法の技術を学ぶ。帰国後、スチールパネル工法の開発販売を展開。

イスやテーブルは家具職人に特別発注。月に1回、代官山のカリスマ美容師が出張散髪。

お酒は飲んでもOK。家族は24時間面会自由。スタッフの制服は無印良品の白いシャツにチノパン。

2011年7月24日にオープンしたばかりの「銀木屋」は、既存の高齢者住宅では当たり前だったことをなくし、「あったらいいな」を随所に取り入れた高専賃だ。ゆえに難しい仕事に果敢に取り組み運営会社の姿があるかといえればそれは少し違う。ごく自然に、「自分の親が住むならどうあって欲しいか」を考えながら、ひとつずつ作り上げて行つた建物なのだ。



家具職人に特別発注して製作したあたたかみのある家具
どれもここにしかない一品だ

運営会社の社名は、シルバーウッド。千葉県浦安市に本社を置く設計事務所。「スチールパネル工法」と呼ばれる特許技術を持つ構造躯体メーカーの顔も持つ。高齢者住宅・施設の企画・設計に強く、これまで手掛けた物件は30を超える。しかし、設計後の運営まで行うのは今回の「銀木屋」が初めてだ。下河原忠道社長は、抱負を語った。

「これまでの経験があるから高齢者住宅運営の成功論理はイメージできていると思います。今のところ銀木屋の完成度は50%くらい。少しずつ完成形に近づけていきたい」。

オープン後も、毎日「銀木屋」に足を運ぶ下河原社長。自身の描く理想と現場の常識の間にある溝を埋める奮闘の日々だ。現場を任せる施設長や職員が感じている「当たり前」とぶつかってしまふことも多いこともある。

例えば、こんなことがあった。ある入居者の誕生日に合わせ誕生会が企画された。その日、下河原社長は食事をする1階のリビングルームに行つて愕然とした。「●●さん、お誕生日おめでとう」と書かれた大きな紙に、おそ

らくスタッフがせつせつと作つたと思われるリボンや花の飾り付け。高齢者施設ではよく見られる光景のようだが、その子供じみたやり方に「これで本当に嬉しいと思うのだから」と疑問が沸き上がった。施設長に聞いたところ、帰ってきた言葉は「よそでは普通のこと」。

その貼り紙を見た主役の入居者は恥ずかしさからか、体調不良を理由にリビングルームに出てくることはなかったという。下河原社長はスタッフに言った。「自分がされたつて嫌。こっそりケーキを渡すサプライズの方がきっと嬉しいはず。他でやっているからというの理由はならない」。

うだ。「運営者側の都合ではなく、入居者の気持ちになることが大切だと改めて感じました」と下河原社長は振り返る。

「銀木屋」には施設時間の決まりはない。入居者が夜、「風に当たりたい」と言えば共にベランダへ出て夜風に当たる。一般的に、昼3時と決まっているおやつ時間も「だいたい3時くらい」「好きな時間に降りてきて」という配慮からだ。

「運営上の手間を省くことが優先されたやり方では喜んでもらえない」。そんな当たり前のことが、実際には軽視されてきた現実があると感じた。

最近新たに始めた取り組みは、部屋別の郵便受けを作ること。1階の玄関脇に設ける予定だ。

「ご自宅にいらつしたときは毎日見に行つていた郵便受け。その習慣が



(上) リビングルームの床は無垢のフローリング、壁は白い塗装で仕上げられている
(左) 入居者が集うスペース各フロアに設けられている

なくなつてさびしいという入居者の方の話を聞き作ることを決めました。家で暮らしていた時の感覚を思い出してもらえたら嬉しい。入居者の方が何を望んでいるか、答えは常にここにあります」。

**建設費を抑えたことで
家賃は6万5000円に**

「銀木屋」は3階建て全53戸の物件で、現在16人が暮らしている。内見者の入居率はほぼ100%。オープンから4カ月後の11月には満室となる予定だ。入居率が高い理由は建物にもある。

「ひのきを使った無垢のフローリングや塗装仕上げの壁が、住み手の気持ちと和らげてくれます。照明や家具、食器棚、ソファなどもすべて一つ一つ見にいって決めました」。

例えばリビングに設置されたカーテンは、エアコンや外からの風でふんわりと揺れるよう、軽くて薄い素材のものを選んだ。窓にかかるカーテンは、室内を広く見せる効果のある縞模様をオーダーで。何気なく置いた旅行用の古びたトランクケースはちょっとした遊び心から。

「トイレ」や「浴室」「備品庫」「スタッフルーム」などの扉にはそれらを表す事務的な表札はない。それと分かるようなイラストが手作りの刺しゅうで飾られている。

「入居者の方は1日のほとんどをこの建物の中で過ごします。ふとしたところに笑いや安心感がある建物の方がい

い。おそらく人が心地よいと思うのは理屈ではなくて感覚。質感や雰囲気でもなく、なんとなくいい」と思ってもらえるためには細かい部分にも気を遣うことが大切なんだと思います」。

人が気付かないようなところ、例えばイスを引く時の持ち手の部分、何気なく聞こえてくる音楽、照明の色などにあえてこだわった。また玄関の扉に使用しているガラスには、「松本ステインドグラス」を使用した。「ガラス2枚で160万円するほど高価なもの。ですが、建物の先になにかワクワクする空間があるのではと思わせてくれる素材です」。

こういった内装や家具に掛ける費用は基本的に運営会社側が負担する。かかったコスト、およそ2000万円は、シルバーウッドの本業の儲けで補った。家賃は6万5000円。生活支援サービスや食費を合わせても月額費用は15万6250円、15万9250円。入居一時金は不要だ。

「よく既存の運営会社の方たちが素人に運営をして欲しくない、と語る言葉を耳にします。けれどもこうやって私たちでもできました。むしろ住宅・建設業出身だからできたことも多い。運営事業には住宅づくりの技術や腕を持った企業にこそもっと参入して欲しいと思います。それほどに建物の持つ力は大いなのです」。

**「胃ろう患者」受け入れ可能な
高齢者住宅の運営にも着手**

「銀木屋」は、遊休地を持つ地主Aさんが、土地を提供し建物の建設費用を負担して建設された建物だ。建設費用はおよそ3億5000万円。坪単価は52万円と相場と比較すると格段に安い。構造はシルバーウッドが開発した「スチールパネル工法」を採用。この工法が建設コストの大幅な引き下げに貢献した。当初、別の運営会社が運営を行うつもりで計画は進行していたが、企画・設計を任されていたシルバーウッドにAさんが「やってみないか」と声をかけた。以前から「いつかは運営もしたい」と考えていた下河原社長は迷うことなく二つ返事で引き受けた。これまで設計してきた高齢者住宅は完成後すべて訪問し、入居状況を分析してきた。どういった建物が喜ばれるかは肌で感じ取っていた。

「運営者になってみて初めて気づいたことも多くあります。例えば更衣室の広さや倉庫の位置など。次回以降はこういうことも設計に生かせるはず」とはやくも「次」を見ている。

来年には立て続けに3棟の物件がオープンする。そのなかのひとつ、千葉県花見川で建設する建物は、「胃ろう患者」専用の高齢者住宅となる予定だ。「次回以降の物件は銀木屋とは全く異なる予定だ。その土地、入居者の対象、要望に合わせてさまざまな運営方法を作り上げて行きたいと思っています。運営する側の都合で「できない」は言わない。それが私たちの変わらない想いです」。

「銀木屋」の表玄関

