

ターミナルケアまで対応する  
リスト・高品質のモデル住室

銀木屋（鎌ヶ谷）  
シルバーウッド

サービス付き高齢者向け住宅の

建築コスト削減と高品質な住まいづくり、デザイン性を同時に実現する工法として近年、高専賃や高齢者施設づくりを進めている医療法人、社会福祉法人、ハウスメーカーなどから評価を高めている(株)シルバーウッド(千葉県浦安市)が開発したスチールパネル工法=薄板軽量形鋼造――。自ら開発したこの工法をベースに企画・設計・施工・運営まで一貫して行ない、実現に漕ぎ着けたのがサービス付き高齢者向け住宅(適合高専賃+サービス付き高齢者向け住宅登録申請中)「銀木屋」(鎌ヶ谷市)

徒歩18分。周辺にはスーパーほか商店もあり生活利便性は良好だ。自社で運営する訪問介護事業所と居宅介護支援事業所を併設しており、居住者の介護ニーズに対応する。隣接地には別法人による診療所がある。

(施設概要参照)で、同社にとつて第1号の高齢者住宅であり、一般ユーザーに向けた最初の商品でもある。

同社は40年を超える鉄鋼加工販売事業をバックとする先進工法を7年間ほどかけて開発し、国土交通省が設けた鉄骨構造の技術基準をクリア、高い耐火性と耐震性、さらに耐久性、遮音性、断熱性をもつ素材を完成したものだ。その結果、銀木犀（鎌ヶ谷）は総戸数53戸だが、工期は4か月しかからず、建築費は坪単価50万円台というコスト削減を実現している。それに伴い価格設定を、入居時費用（敷金・礼金・手数料）はゼロ、月額費用15万6250円（Aタイプ）としている。

ークから輸入した華やかな照明をあしらっている。居室（面積18・49m<sup>2</sup>）は1階に9戸、2階と3階にそれぞれ22戸を配している（別図）。共用施設は食堂・談話室（各階）、介護浴室ほかとなつていて（施設概要参照）。

このような低コスト・低価格と柔軟なデザイン性、住み心地などから、サービス付き高齢者向け住宅の「素材」としても注目されているのである。

A wide-angle photograph of a spacious, modern room with light-colored wooden floors and walls. The ceiling is white with recessed lighting and a central air conditioning unit. On the left, there's a long table with several chairs. In the center-right, there are more tables and chairs arranged in rows. A wheelchair is parked in the lower right foreground. Large windows on the right side provide natural light.



低価格・高品質なサービス付き高齢者向け住宅「銀木犀〈鎌ヶ谷〉」

いとのことで、中間は少ない。男女比は7対3で女性が多く、平均年齢は32・5歳となつてゐる。

生活支援サービスも万全  
ターミナルケアにも対応

徒歩18分。周辺にはスーパーほか商店もあり生活利便性は良好だ。自社で運営する訪問介護事業所と居宅介護支援事業所を併設しており、居住者の介護ニーズに対応する。隣接地には別法人による診療所がある。

11年7月に入居を開始したが、入居率について同社代表取締役・下河原史道氏は、「開設4カ月で満室（契約ベース）になりました」と幸先のよいスタッフと入居者とのコムニケーションづくりに時間を費やしており、半年ほどかけて徐々に入居していただき、満室とする計画です」とのことだ。

建物や居室の雰囲気、過ごしやすい  
共用施設、医療と介護、生活支援サービ  
ス体制などから、「見学に来られた方の  
ほぼ90%がその場で成約となります」  
と自信をのぞかせる。その理由につい  
て、設計・デザインや運営面からもサポー  
トしている同社・一級建築士の堺万佑子  
氏は、「空気感とでもいいま  
しょうか、花があり、オブジェがさ  
れる全体の雰囲気ではないかと思いま  
す」と話す。クリスマスには近所のど  
もたちや音楽家（サックス奏者）、

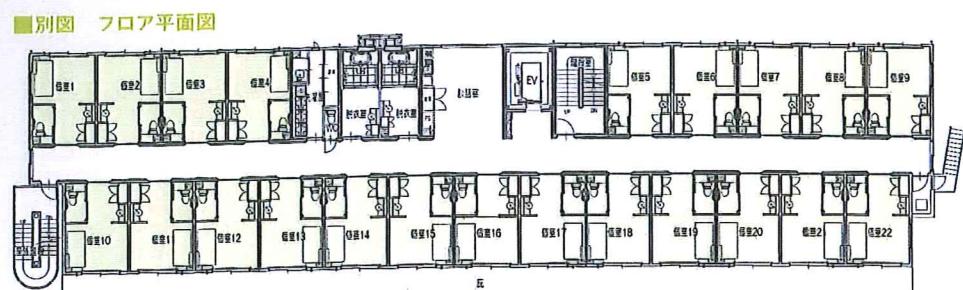
銀木犀の入居要件は、①自宅での介護が困難な人、②一人暮らしで将来が不安な人、③病院を退院後の住まいを探している人、④特養・老健への入居待ちの人、④寝たきりや認知症の人、⑤プライベートの時間を大切にして個室で生活したい人、⑥バリアフリーでないため、自宅での生活が困難な人としており、重度の要介護者から健常者まで幅広い。実際の入居者は、要介護度5、4と1、2、要支援の方が多く、といふ。

ク代  
の環境変化による身体や精神状態についての相談)で構成されている。

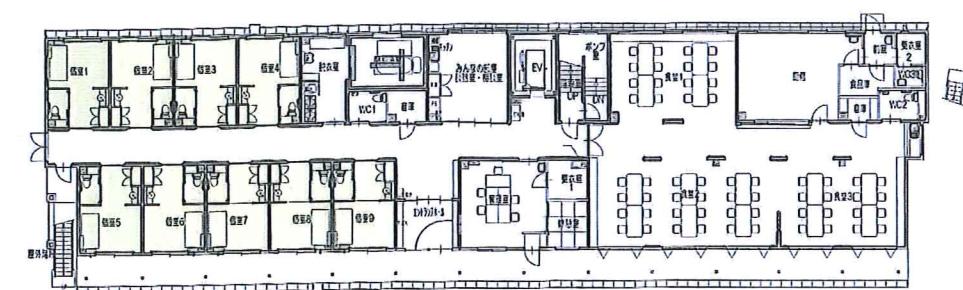
食事については、3食を大食堂で提供している。運営・調理は専門業者に委託しているが、「毎日厳しく検査定して、よりよい品質を保つ必要があるため、委託契約は1年としています」と下河原社長。入居者と運営事業者である同社が満足しなければ契約は1年で打ち切りとなる。

介護については、介護スタッフが24時間常駐しており、各居室、トイ

会社概要	
社名	(株)シルバーウッド
所在地	千葉県浦安市鉄鋼通り1-2-11
代表者	代表取締役 下河原 忠道
設立	2000年12月11日
資本金	1000万円
関連会社	(株)京江シャーリング (株)朋江コープレーション
事業内容	薄板軽量形鋼造の構造設計、構造 パネルの製作、販売、施工管理、 高齢者住宅・施設の企画・開発・ 運営



2F



1F

施設概要	
名称	サービス付き高齢者向け住宅 銀木犀(鎌ヶ谷)
類型	サービス付き高齢者向け住宅(適合高専賃)
事業主体	(株)シルバーウッド
所在地	千葉県鎌ヶ谷市南鎌ヶ谷1丁目5-28
敷地面積	1,279.56m <sup>2</sup>
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
延床面積	1,808.60m <sup>2</sup>
総戸数	53戸
居室面積	18.49m <sup>2</sup>
共用施設	食堂/談話室(各階)/介護浴室/特別浴室/洗濯室/キッチン/緊急通報装置システム/スプリンクラー設備/エレベーター/ハーフ園/テラス/庭
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
付帯施設	訪問介護事業所/居宅介護支援事業所
協力医療機関	社会医療法人社団木下会 鎌ヶ谷総合病院

料金設定	
入居時費用	0円(敷金・礼金・手数料等なし)
Aタイプ(北向き)	15万6,250円(税込)
Bタイプ(南向き)	15万9,250円(税込)
内訳(Aタイプの居室の場合)	
家賃	6万5,000円
生活支援サービス費	2万1,000円
共益費	2万3,000円(居室・共用部分の水光熱費)
食費	4万7,250円(朝食・昼食・夕食喫食の場合、別途契約)
介護費用	併設訪問介護事業所利用可、介護保険自己負担額(1割)別途契約。医療費、消耗品(おむつ等)別途費用。

どを入居者に実践し、家族の反応も上々だという。予防医療を行なうことで病気を未然に防ぎ、毎日健康でごんを食べられ、生き生きと過ごす期間は長く、病気療養の期間は短く、銀木犀でゆっくりと最期を迎えることを目指すものだ。その究極に「びんびんこ

ろり」がある。このような考え方のヒントとして、下河原社長は夕張市の医療法人財団夕張希望の杜・夕張市立診療所院長の村上智彦氏の活動をあげた。周知のとおり、夕張市は財政破綻して以来再建中で診療所経営も容易ではないが、村上医師により建て直しが進

んでいる。在宅療養支援診療所として在宅医療・看護・リハビリ・歯科治療・栄養指導などを行ない「PPKの会」(びんびんこりの会)を主宰する。

このような村上医師の活動と『最期を迎える場所』づくりの考え方が合致することによって、地域における高齢者ケアは一段と充実することになる。銀木犀が目指す大きな方向性でもあるという。

こうした流れを受けて、今年8月に千葉県市川市に開設する同社の直営第2棟めの住宅(40戸)は、医療サービス、介護サービス付きとする。さらに第3

橋市)と提携し、在宅医療をカバーするだけにとどまらず、ターミナルケア(終末期ケア・看取り)までを視野に入れた取組みを開始している。

在支診は、06年の医療法改正で創設され、24時間体制で往診、訪問看護を実施し在宅での看取りや慢性期疾患の診療に従事する診療所。つまり、銀木犀は重度の要介護者の受け皿としての機能も備えているのだ。これについて下河原社長は、「高齢者にとっては医療施設が近くにあるより、在支診など24時間対応する医師が身近にいることが重要であると思います。日常的な診療や予防医療を含めて日ごろからお付き合いを密にしておくことで、万一の際はもとより、ターミナルケアが必要になった場合にもスムーズな対応が可能になるからです」と話す。

その場合の留意点として、下河原社長は、①運営事業者が主導権をもち、医師を見分ける眼をもつこと、②医療の質についてチェックを怠らないこと、

この点、銀木犀の先行性は明らかだが、下河原社長は開設3ヶ月めに行なったターミナルケアが重度対応、医療サービス重視の転換点であったことを明かした。「銀木犀で初めて行なった看取りでした。末期がんの方でした私が自ら乗り出して医師や訪問看護ステーションとの連携、ご家族との対応など24時間の連携体制を組み、医師・看護師のサポートも得て、おだやかな最期を迎えていただくことができました」とのことだ。

スタッフもこの経験によって、重度者対応への自信をさらに深めたとのことで、その後コンセプトの強化が行なわれた。「当初は『寄り添う介護』をコンセプトとしていましたが、それだけではなく、『看取りへの対応』を加えました」という。高齢者の死亡者数は2040年ころには現在の1・5倍、約166万人(06年約108万人、人口

分に対応できる介護・看護サービス体制を整備しているといえる。

医療面では、協力医療機関として鎌ヶ谷総合病院と連携しているほか、銀木犀から車で10分の在宅療養支援診療所(在支診)「ふたわ診療所」(千葉県船

③地域に愛される医師、予防医療にも熱心な医師、などをあげた。さらに在支診との連携は、医療サービスと介護ケ谷総合病院と連携を容易にする点で積極的な推進策を講すべきだという。

### 運営3ヶ月めに看取りケア、医療サービス重視型へ転換

動態統計(日本の将来人口推計)に達すると推計されており、サービス付き高齢者向け住宅にあっても、重度者対応へ看取りへの対応は重要なテーマとなってくることを踏まえたものだ。

「要は高齢者の死ぬ場所が病院だけではなく、高齢者住宅でも安らかな最期を迎えることができるよう体制整備が必要にならなければなりません。そこで、私は『最期を迎える場所をつくる』ことを経営方針の一つに加えました」と、下河原社長。

運営方針も当然のことながら変化してきており、現在の入居者とその家族に対しても、どこで最期を迎えたいか、延命治療のあり方などについて一人ひとり、ご家族を含め、話し合いをする機会を設けている段階だという。「それぞれに考え方は異なるでしょうし、状況によっても考え方は変わっていくものです。尊厳死の法制化の話しが出ていますが、人の死期は法律や医師が決めるものではないと考えています」とのことだ。

一方、予防医療にも注力しており、健康診断、訪問予防医療、口腔ケアなどに力を入れ、『PPK』を運営目標に



キッチンを備えた3階の「みんなの部屋」、入居者や家族が集う



応接室、談話室となる1階の「みんなの部屋」