

REPORT III

NPOが支える高齢者住宅

- 地域資源を活用したコミュニティ形成に向けて -

社会研究部門 土堤内 昭雄

はじめに

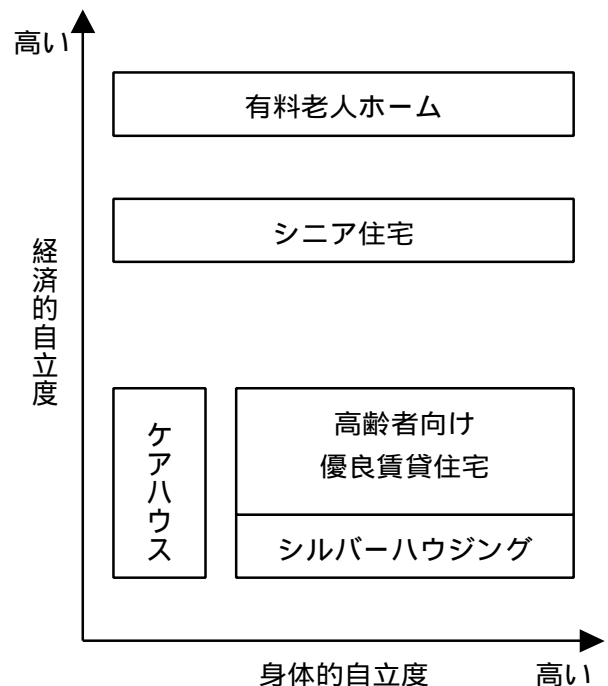
高齢期を安全に安心して暮らすために、これまでシルバーハウジング、ケアハウス、シニア住宅、有料老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅など諸制度のもとに高齢者住宅が整備されてきた。高齢者住宅は、バリアフリー化された居住空間に介護サービスや生活支援サービスを付加した高齢単独世帯や高齢夫婦のみ世帯等が暮らす集合住宅だ。制度による違いもあるが、付加サービスの内容と提供方法で様々な高齢者住宅が供給されている。

2000年4月に公的介護保険制度が導入され、高齢者住宅は大きな転換期を迎えた。これまで高齢者住宅は介護機能をはじめ様々な生活支援機能を内包化することでその付加価値を高めてきたが、高齢者が介護保険制度による介護サービスを利用できるようになり、付加サービスの供給方法は一変した。

また、安全な住まいという点では、「平成7年長寿社会対応住宅設計指針」に基づくバリアフリー住宅が増え、ハード面の高齢化対応は着実に進んでいる一方、安心して暮らすためのソフトインフラとも言えるコミュニティの形成が重要課題となっている。

今後、超高齢社会を迎え、地域資源を活用したコミュニティケアにより介護に要する社会コストの低減が求められる中、地域の福祉資源を活用しながらコミュニティの形成を図る高齢者住宅の展開が見られる。ここではそのような高齢者住宅を巡る新たな動きを紹介する。

図表 - 1 高齢者住宅マップ



(資料) ニッセイ基礎研究所

1. 高齢者住宅を巡る社会環境変化

(1) 公的介護保険制度の実施

高齢期を安心して暮らすために、有料老人ホームのように介護機能を内部化してきた重装備型の高齢者住宅がある。しかし、それは介護サービスの需要と供給が施設内で自己完結するために、要介護発生リスクを事業者が負うことになり入居者の経済的負担は大きくなる。また、介護発生リスクを低減するために経済規模を求め施設はどうしても大きくならざるを得ない。

一方、緊急時対応程度の軽装備化されたシルバーハウジングなどでは、従来、要介護となるとその程度によっては在宅サービスが不十分なために高齢福祉施設に移る必要があった。

しかし、公的介護保険が導入され、外部から介護サービスを自由に選択・利用できるようになると、これまで一層の安心を買うために高負担とならざるを得なかった重装備型の高齢者住宅は、介護機能を外部化することが容易になり、介護に伴う事業リスクが低減し、入居費用等も大きく軽減できることになる。

また、軽装備型の高齢者住宅は、要介護時にも介護保険によりあまり大きな負担なく一定の水準の介護サービスや生活支援サービスを在宅で手に入れることができるようになった。

(2) 高齢者層の拡大

高齢化が進展し高齢者人口が増えると、元気高齢者も要介護高齢者も双方が増大する。そして長寿命化により元気高齢者の中でも、人生の最期には介護が必要な状況を迎える人が増える。即ち、誰もが人生の一時期に介護を要する時代となる。このように介護が普遍的な状況となった現在、高齢期を安全に安心して暮らすことのできる高齢者住宅の供給は、一部の富裕

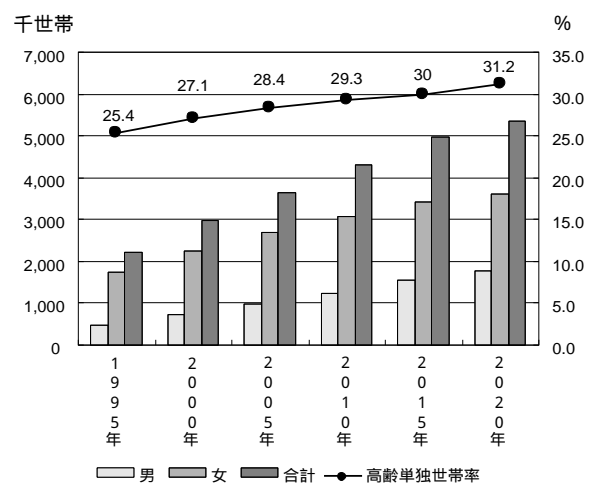
層や低所得層向けでは不十分であり、中間所得層に対する多様なメニューが求められる。

バブル経済の崩壊以降、産業構造の転換や企業のリストラにより多くの遊休不動産が発生した。このような遊休地や遊休施設、特に企業の社員寮等を再利用した高齢者住宅が近年多く見られるようになった。既存建物を活用することで初期コストを低減し、これまでの高額の終身利用権方式ではなく、数百万円程度の入居一時金による賃貸方式の高齢者住宅が供給され始めている。その結果、中間所得層にも入居可能な高齢者住宅の選択肢が拡がりつつある。

(3) 高齢単身世帯の増加

今後の世帯構造の変化をみると、高齢単独世帯や夫婦のみ世帯の増加が伺われる。特に都市部を中心に親子同居は減少し、長寿命化と相俟って高齢単独世帯が一層増加することが分かる(図表-2)

図表-2 高齢単独世帯数とその比率の推移



(資料) 人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」より作成

一方で地域コミュニティの衰退が進行しつつある。単身高齢者が自立生活支援サービスや在宅介護サービスを利用しながら安心して暮らすために、血縁によらない集合居住という新たな高齢者住宅が現れている。緊急通報装置といったハードの対応だけではなく、居住者同士や地域住民とのコミュニティを形成することにより暮らしの安心感を創造しようとするものだ。そしてそれは同時に入居者ばかりではなく地域住民との関係や地域の福祉資源を活用するといった点で新たな高齢者住宅のあり方を示している。

2. 今後の高齢者住宅の展開

わが国の高齢化率は年々高まり、95年には14%を超えて高齢社会に突入した。高齢福祉施策と高齢化との関係を見ると、概ね高齢化率7%の高齢化社会までは家族による在宅介護が中心になり、それから14%の高齢社会を迎えるまでが施設介護、それ以上になると介護の社会化が進み、在宅社会介護の時代となる(図表-3)

しかし、わが国は急速に高齢化が進展したた

めに施設介護の時代に十分な高齢福祉施設の整備が行なわれておらず、今後は施設福祉および在宅福祉の双方の基盤整備を行なう必要がある。そして在宅福祉の受け皿となる住宅整備と福祉機能の連携のために一層まちづくりの視点が重要となる。

今後さらに高齢化が進展すると、介護の社会コストを低減するために施設介護や在宅介護を統合し、地域の介護資源を活かしたコミュニティ介護が求められる。そこでそのような動きを先取りしたNPOによる地域資源活用型の高齢者住宅の最新事例を紹介する。

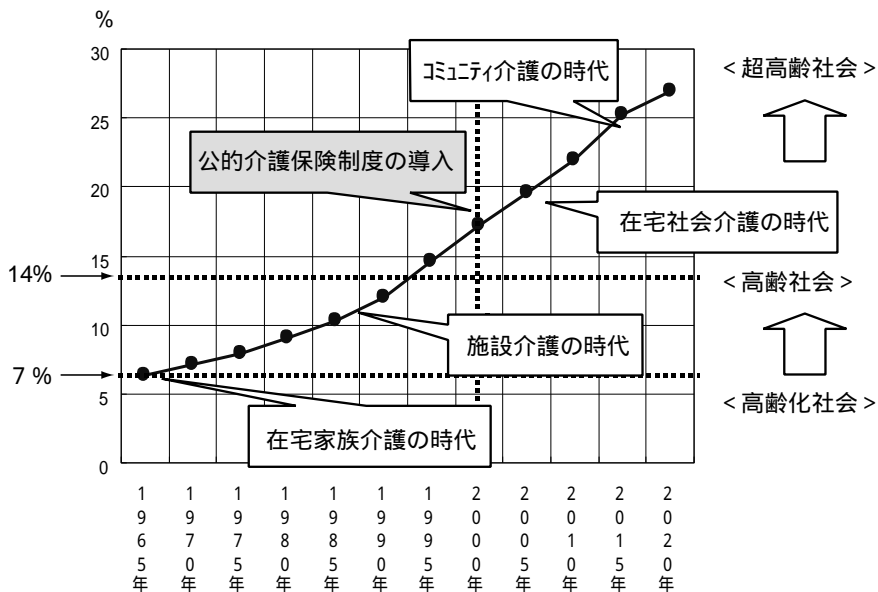
3. 地域資源を活用する高齢者住宅の事例

(1) ケア付き住宅(神奈川県厚木市)

概要

NPO法人が運営する38室からなる4階建てのケア付き住宅で、24時間スタッフが常駐し緊急時対応を行う。建物は自動車メーカーの系列会社の既存独身寮を約1億円かけて改修し、10年契約で賃借している。入居金は300万円、家

図表-3 高齢化率の推移と介護施策



(資料) 人口問題研究所「日本の将来人口の推計」より作成

賃3.5万円、管理費9万円、食費5.6万円で月額合計18.1万円。居室は約9畳で、各階に共用の居間、トイレ、風呂があり、1階に食堂と大浴場がある。入居者の8割以上は要介護認定を受けている。

特徴

このケア付き住宅は、地域の事情に詳しいNPO法人が運営している。設立と同時にワーカーズ・コレクティブを立ち上げ、入居者への食事の提供やその他生活支援サービスを行っている。また別のワーカーズ・コレクティブはヘルパーの派遣等の介護サービスを行う。

入居者は自室の内装を自己負担で自由に変更することができる。介護サービスは運営するNPO法人からの情報をもとに自ら選択する事業者の介護サービスを利用し、さらに必要な生活支援サービスはワーカーズが対応するなど入居者の自由度は高い。

1階にはNPO法人が運営するデイサービスセンターを併設しており、入居者10名と地域の高齢者5名が利用するなど地域開放型の高齢者住宅だ。そして地域に根付いた多くのワーカーズ・コレクティブを活用し、地域資源を活かしながら新たなコミュニティを形成するなど、NPO法人ならではの地域密着型の運営を行っている。NPO法人格を取得することにより土地・建物の所有企業との賃貸借契約も円滑に行えた。

課題

既存建物を利用することにより入居金の低減が実現しているが、既存建物故の制約があることも事実だ。たとえば入居者が生活全体をパッケージで介護サービスが受けられる「特定施設入所者生活事業」の指定を受けることは、廊下幅などの建築条件やその他設備条件から困難だ。また、2階にショートステイ用の部屋があ

るが、物理的な基準を満たさないために介護保険の対象とはならない。

(2) 高齢者向け優良賃貸住宅

(東京都東久留米市)

概要

これは東京都の高齢者向け優良賃貸住宅第1号であり、2DK11戸、1DK11戸の計22戸。入居金はなく、家賃は8.1~12.5万円、共益費は1万円、緊急時対応や健康・生活相談などの基礎サービス費は1万円だ。入居者には所得に応じて家賃補助がある。居室は1DKでも40㎡近くあり、浴室も大きい。ミニキッチンを備えた共用のコミュニティ室やサークル活動室がある。土地・建物は地元の民間地主所有で、建物管理は民間の不動産会社だが、生活支援サービスは地元の福祉NPOが供給している。

特徴

地域でミニデイサービスを行っているNPOが入居者の生活支援サービスやフロントサービス、アクティビティサービスを行っている。緊急時対応サービスは地元タクシー会社と提携することで低コスト化を図っている。隣接地には社会福祉法人が運営するグループホームがあり、将来的にはコミュニティ室を使って交流を図ることを考えている。

課題

高齢者向け優良賃貸住宅の付加サービスは、緊急時対応や健康相談程度であり、要介護時には、介護サービスや生活支援サービスが適切に供給されないと在宅生活を継続することは難しい。ここでは管理会社主催の運営懇談会でサービス供給者として地域の状況に詳しいNPOが、いかに高齢者住宅全般の運営に関わり、サービスコーディネート機能を発揮していくかが鍵となる。

(3) グループリビング(神奈川県藤沢市)

概要

10名の高齢者が集住するこのグループリビングは、入居金は370万円、月額費用は13.6万円(食費3万円、家賃7万円、共益費1.6万円、家事支援費2万円)である。建物は木造2階建ての500㎡弱で、共用部には大小の浴室や食堂兼居間、洗濯室、ゲストルーム、ホームエレベーターがある。居室はトイレ、洗面台、ミニキッチンを備えた15畳だ。運営はNPO法人で、土地・建物は民間地主から20年間賃借している。

特徴

入居者個人のプライバシーを尊重しつつも元気なうちはみんなで助け合って共同生活を営み、必要な部分を地域のワーカーズ・コレクティブの生活支援サービスを利用している。10名程度のグループリビングの規模は、入居者間のコミュニティも作りやすく、外部サービスを利用するときの経済性も働く。ワーカーズは週3回共用部の清掃と毎夕食の配膳・片付けを行い、別のワーカーズが毎日の昼と夜の配食サービスを行う。その他入居者の個々のニーズに応じて生活支援サービスを受けることも可能だ。

NPO法人は、入居者の意向を聞きながら入居者のための生活支援や医療・介護支援のためのサービスコーディネートを行い、直接サービス提供を行うものではない。生活支援サービスを内部化すると入居者の選択枝が狭くなるので、できる限り地域の資源を活用している。

2階に食堂を設けたことにより入居者同士の交流も自然に行うことができ、リビングルームで行う年2回のサロンコンサートは周辺住民にも来てもらい地域との交流も図っている。

各室内にはトイレと洗面台があるので、部屋の外はパブリック扱いとなる。したがって食事やリビングルームに出てくるときはみなきちん

と着替えることになり、生活にけじめがつく。

課題

高齢者は在室時間が長くなるのでやはり日当たりは重要であり、全室南面としたかった。また、共同生活をしながらプライバシーを守るためには入居者同士の価値観の共有化が必要で、それに沿ったルール作りが求められる。

(4) コレクティブハウジング・グループハウス

(兵庫県神戸市)

概要

1階がグループハウス、2階3階がコレクティブハウジング5世帯が入居している定期借地権付き分譲住宅である。1階のグループハウスで暮らす4名は、阪神淡路大震災の同じ地域型仮設住宅の入居者であり、その人間関係を維持したまま新たな住宅に転居した。1階部分の所有と運営はNPO法人であり、基礎サービスとして24時間の緊急時対応や健康相談、共用部の清掃を行い、選択サービスでは家事(洗濯、掃除、買物等)サービスや移動・送迎、介護等のサービスを行う。

特徴

震災復興が進む中、仮設住宅の高齢者が新たな復興住宅に入居しても、それまでの人間関係が失われて、孤独死するなど大きな社会問題となった。そこで生活の連続性を維持するために既存の人間関係を継続して作ったグループハウスだ。

NPO法人が地域の社会福祉法人と連携し、住民の生活支援サービスを提供している。週に1回のミニデイサービスも実施しており、コレクティブハウジングの入居者や地域の高齢者も利用している。このNPOの理事長は以前の仮設住宅の生活援助員であり、援助員同士のネットワークも活かされている。

図表 - 4 地域資源活用型の高齢者住宅事例の概要

住宅名	所在地	事業主体	運営主体	サービス主体	延床面積	戸数	住戸面積	入居金	家賃
ケア付き住宅	神奈川県厚木市	民間企業	NPO法人	ワーカーズ		38戸		300万円	18.1万円
高齢者向け優良賃貸住宅	東京都東久留米市	民間地主	民間企業	NPO他	1,237 m ²	22戸	37~57 m ²	なし	7~11.6万円
グループリビング	神奈川県藤沢市	民間地主	NPO法人	ワーカーズ	484 m ²	10戸	25 m ²	370万円	13.6万円
コレクティブハウジング・グループハウス	兵庫県神戸市	民間地主	NPO法人	NPO、社会福祉法人	474 m ²	14戸	20~23 m ²		

(資料) ニッセイ基礎研究所

課題

コレクティブハウジングは分譲されているために、入居者の死亡等により相続が発生した場合、建物全体のコンセプトを維持していくことが困難だ。対応としてNPO法人で買い取って賃貸やショートステイに利用することなども想定している。

おわりに

これまで4つの地域資源を活かした高齢者住宅を見てきたが、共通点として地域の事情に通じたNPOの存在とそのコーディネート機能がある。地域資源を活用するためには、まず地域にどのような人的・物的資源があるかを把握することが不可欠であり、同時に入居者のニーズに合わせて的確にサービスをコーディネートすることが重要だ。地域に根付いたNPOは単なるサービス提供者としてだけでなく、居住者のニーズを把握しサービスをコーディネートする高齢者住宅の運営者として非常に重要な役割を果たしているのである。

介護保険が導入され、一般の住宅でも介護サービスを受けることが可能となり、高齢者住宅の意義はもはや介護機能を有することだけでは

ない。むしろ介護保険の対象とはならない様々な生活支援サービスをコーディネートして、高齢者のいかなる加齢状態に対しても安心して暮らせる生活の継続性を保証することが重要だ。

介護保険の導入により介護サービスの需給関係は施設ごとに完結した状態からオープンなシステムになった。高齢者住宅は、地域に内包された介護機能や生活支援機能とネットワーク化されることにより、地域に点在しながら地域に開かれた高齢者の交流拠点となることが可能だ。高齢化が普遍化し、人々が住み慣れた地域の中で暮らし続けるためには、NPO等が高齢者住宅を核に地域資源を活用しながらコミュニティを形成していくことが、超高齢社会における福祉インフラ整備と言えるのではないだろうか。