

高齢者のための住まいづくりの現状と課題

米野 史健

少子高齢化が進むなかで、高齢者のみで暮らす世帯、特に高齢単身世帯が増加している。このような高齢者の生活を支えるには、住まいを提供し保障するための「住宅サービス」と、身体能力が低下した状態での暮らしを助ける「介護サービス」、および両者の「すき間」を埋める多様な形の「生活支援サービス」が必要となる。このようなサービスの提供の仕方として「高齢者住宅」「高齢者入居支援」を取り上げ、その仕組みや取り組みの状況を紹介するとともに、「生活支援サービス」に着目して事例調査に基づく支援の実態と課題を説明する。これらの実態を踏まえれば、取り組み間での「横」の連携を進めて、住まいと暮らしの問題を総合的にマネジメントする仕組みが課題であるといえる。

キーワード：高齢者、住宅、介護、生活支援、高齢者住宅、入居支援

1. はじめに

平成22年の国勢調査によれば、一般に高齢者とされる65歳以上の人口は2,924万6千人となり、総人口に占める割合（高齢化率）は23.0%である。将来推計でも高齢者は2042年に3,863万人のピークを迎えるまで増え続けるとされ、一方で総人口は減少するため、高齢化率は2055年には40.5%に達するとされている。

このように高齢化が進むなかで、高齢者が安心して暮らせる住まいをつくることは重要な課題である。高齢が進んで自立した生活が難しくなっていく高齢者の場合には、住むための器としての「住宅」があればよいわけではなく、生活を支えるためのさまざまな支援なども含めた形での、良好な「居住」の環境整備が必要であり、ハード・ソフト両面を合わせた対応が求められる。

本稿では、このような観点から、高齢者の住まいの現状と、住まいづくりの実態と課題について概略的に紹介したうえで、今後必要となる対応について考えてみたい。

2. 高齢者の住まいの現状

今日の高齢者がどんな住まいで暮らしているのか、現状を見る。住宅や居住状況に関する全国調査である「住宅・土地統計調査」の2008年の結果によれば、65歳以上の高齢者がいる普通世帯（住居と生計をともにしている世帯）は1,824万世帯で世帯全体の

36.6%を占めており、既に2.7世帯に1世帯は高齢者がいることとなる。

世帯の種類でみると、高齢者が一人で暮らす「高齢単身世帯」が413.9万世帯、夫婦ともまたはいずれか一方が高齢者の「高齢者のいる夫婦世帯」が514.1万世帯、高齢者とそれ以外がともに暮らす「高齢者のいるその他の世帯」が896.2万世帯である。家族等と同居する高齢者が最も多いが、近年は高齢者のみの世帯、特に高齢単身世帯が増えている。図1で25年間の変化を見ると、高齢者のいる世帯全体は1983年の2.1倍なのに対し、高齢単身世帯は4.2倍になっている。

生活上の問題が特に大きい単身の高齢者の住まいの特徴を見るため、最新の調査での住宅の建て方と所有の関係について、高齢者がいる他の世帯と比較したのが図2である。建て方では、その他の世帯＝親族等との同居では「一戸建」の割合が87.4%と高いが、高齢単身世帯では一戸建は59.9%と少なく、「共同住

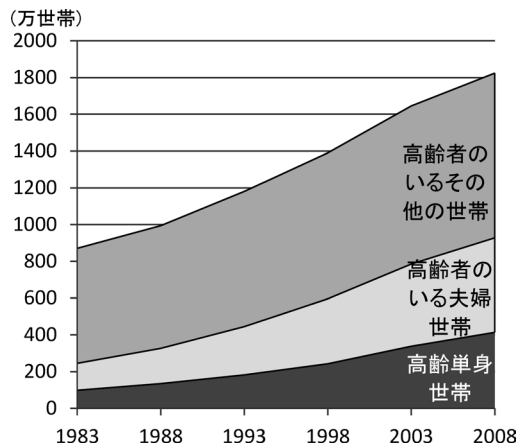


図1 高齢者のいる普通世帯の種類別の世帯数

め の ふみたけ
独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ
〒305-0802 茨城県つくば市立原1

宅」の割合が34.9%と高い。所有の関係では、その他の世帯では「持ち家」が9割を占めるが、高齢単身世帯では持ち家は64.8%と低く、公的借家（県営・市営の住宅や都市再生機構・住宅供給公社などの借家）が12.7%，民営の借家が計21.2%と多い。

高齢単身世帯の特徴として、高齢者のいるその他の世帯だけでなく、高齢者のいる夫婦世帯と比べても、一戸建の持ち家が少なく、賃貸の共同住宅が多いとのデータからすれば、高齢者が配偶者を失うなどして単身で暮らすようになると、それまで住んでいた一戸建の持ち家を離れるという状況が想定されよう。郊外の便の良い場所にある一戸建を離れて街中の賃貸住宅に移るとか、持ち家を処分して老後の生活資金を得たうえで賃貸住宅に住む、といった状況である。

一方で、高齢単身世帯であっても、6割程の人は持ち家の一戸建に住んでいるわけである。この住宅は家族で住んでいた頃と同じだろうから、以前3~4人で暮らしていた所に1人でいるわけで、広い家を持って余して掃除や管理が行き届かない状況も想定されよう。また、先にも書いたように、戸建て持ち家は都心や駅から比較的離れた郊外部にあることが多いから、日々の買い物や通院などが不便な状況も考えられる。

ここで示した住宅・土地統計調査以外の調査研究でも前述したような傾向は見られており、今日の高齢者の住まいの特徴としては次の点が挙げられるだろう。

- ①親族等と同居する高齢者が依然として多いが、近年は高齢者のみ夫婦や単身高齢者の世帯が増えている。
- ②単身になって、生活上の不便がありつつも、そのまま元の戸建て持ち家に住み続ける人が過半を占める。
- ③一方で、単身になると、元々住んでいた戸建て持ち家を離れて、賃貸の集合住宅に移る層が増えている。

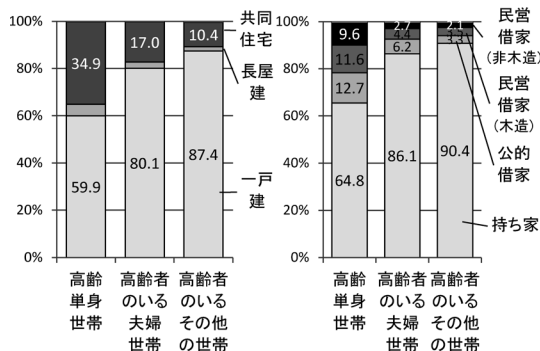


図2 高齢者のいる世帯の住宅の建て方(左)と所有の関係(右)

3. 高齢者の住まいと暮らしの支援

このような高齢者の状況に対し、どのような支援の取り組みがなされているのだろうか。先に述べたように、高齢者の生活を支えるには、住まう空間としてのハード面の提供・確保と、暮らしを助けるソフト面の支援とが必要であり、住宅側と福祉側の両方からの取り組みが見られる。これらの関係を概念的に整理したのが図3である。

住宅側からは、高齢者に適した住環境の住まいを提供し保障するための「住宅サービス」が、新規の住宅供給や既存の住宅の改修などの形で行われる。福祉側からは、身体能力が低下した高齢者の暮らしを助ける「介護サービス」が、主として介護保険の仕組みによって提供される。この介護サービスは、身体機能の低下が一定程度進み、要支援・要介護といった判定がなされないと利用できないが、そこまで至らない段階でもちょっとした家事の援助などがほしい場合もある。また、身体的には健康で、住宅で自立して暮らせる高齢者でも、万が一の時の安心のために見守ってほしい部分もある。そのような住宅・福祉の「すき間」を埋めるべく、多様な「生活支援サービス」を提供する取り組みも見られ、近年はこの部分に関心が持たれている。

これらの対象となる高齢者が、既に住宅を有していれば、そこにサービスを提供すればよい。そのような形の「在宅生活支援」としては、介護サービスで介護保険による訪問介護が行われているし、生活支援サービスは、市町村や地域の自治会・NPOなどによって、見守りや助け合い活動などが行われており、全国各地で多様な取り組みがなされている。

しかし、全国的な制度である介護保険はともかく、生活支援サービスは取り組まれていない地域があり、必ずしも提供されるわけではない。また、住宅が狭

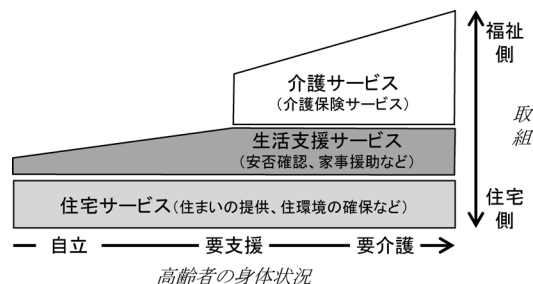


図3 高齢者の生活を支えるサービス提供の概念図

かったり古かったりすれば、室内での移動や設備の利用で困難が多くなるし、バリアフリーなどの改修を行うのが難しい場合もある。さらに、住まいには問題がなくても、住んでいる地域に高低差があったり交通の便が悪かったりすれば、日常生活に支障も出てくる。

こう考えれば、住宅・生活支援・介護のサービスが整備されている「高齢者住宅」へと移り住むことが、高齢期に安心して暮らすための有効な対応策となる。政策としても、要介護状態になる前に早めに住み替えることが必要、とされている[1]。第2章でみられた、持ち家戸建てから賃貸の集合住宅に移る層には、このような高齢者住宅への移転が一定程度含まれていると考えられる。

移り住む場合には、高齢者住宅とまではいかななくても、より暮らしやすい地域や、生活支援や介護のサービスが受けやすい地域へ移転することも、対応策となるだろう。その際には、高齢期の生活には何かと費用がかかることからすれば、購入よりは賃貸する方が多くなると思われるが、賃貸住宅の家主は身体能力が低下して問題が起きやすくなる高齢者の受け入れを拒みがちであり、住まいの確保が難しい場合も多い。この問題に対しては、高齢者でも入居できる物件の確保と選択を助けるとともに、入居後に安否確認などの生活支援サービスを行うことで家主の不安を取り除く、「高齢者入居支援」の取り組みが行われている。

以上のように、高齢者の住まいと暮らしに関する取り組みとしては、「在宅生活支援」「高齢者住宅」「高齢者入居支援」などが見られるが、以降では住宅サービスの部分を含んだ取り組みである「高齢者住宅」「高齢者入居支援」を取り上げて、仕組みや運営の実態を見てみる。

4. 高齢者住宅の実態と課題

4.1 高齢者住宅の種類

高齢者住宅は、一般の住宅と高齢者施設の中間に位置づけられるものであるが、その種類は多様であり、住宅行政と福祉行政のそれぞれでさまざまな仕組みが存在する。そのため全体の整理は難しいのだが、主なものの概要を示したのが表1である。上側が主に住宅側からの取り組み、下側が福祉側の取り組みであり、上のほうがより住宅に近く、下にいくほど施設に近い形となる。

福祉側から見ると、老人保健施設や特別養護老人ホームなどの施設よりも住宅に近いものが、「居住施

表1 高齢者が居住する住宅・施設の種類の種類

種類	住宅・施設の名称		概要	サービス	
				生活支援	介護
賃貸住宅	シルバーハウジング		LSA（ライフサポートアドバイザー：生活援助員）が支援を行う公営住宅	○	—
	サービス付き高齢者向け住宅		安否確認・生活相談等の支援サービスが提供される賃貸住宅	○	△
	↑ 一本化	高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅	—	—
		高齢者専用賃貸住宅	専ら高齢者を受け入れる賃貸住宅	○	△
高齢者向け優良賃貸住宅		良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅	○	△	
居住施設	有料老人ホーム	住宅型	介護サービスは施設では原則提供されず、外部のを個別に用いる	○	—
		介護付	介護サービスを施設スタッフまたは外部委託事業者が一括的に提供	○	○
	軽費老人ホーム（ケアホーム）		低所得者に無料または低額で居室と支援を提供	○	—
	認知症高齢者グループホーム		認知症高齢者が少人数で介護や支援を受けて共同生活	○	○

【凡例】 ○：提供あり、—：提供なし（必要なら個別に事業者と契約）、△：提供あり・なしの両方あり

設」と位置づけられる。いずれでも生活支援が提供されるが、介護の提供の仕方が異なる。総じて言えば、少数単位での介護が前提の「認知症高齢者グループホーム」、必要な際に施設内で介護が受けられるのが「介護付有料老人ホーム」、介護は外部の訪問介護などを個別に受けるのが「住宅型有料老人ホーム」である。

住宅側では、バリアフリー化された公営住宅で生活支援を提供する「シルバーハウジング」が、1987年に開始されている。その後は民間住宅を活用する政策がとられ、高齢者への配慮がなされた住宅の整備への補助などを行う「高齢者向け優良賃貸住宅」が1998年に制度化され、2001年制定の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）に基づいて、「高齢者円滑入居賃貸住宅」および「高齢者専用賃貸住宅」の物件情報を登録し公開する仕組みが設けられた。この3種類の住宅は、2011年の同法改正で「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化されている。

これらの住宅では、安否確認や相談などの生活支援が行われるが、介護の提供は必ずしも前提とはされていない。しかし一定の要件を満たすものでは、介護保険に基づく介護サービスを行う特定施設として認められるので、介護を提供するものも含まれる形となる。

4.2 高齢者住宅における生活支援の実態

高齢者住宅でのサービスはどのように提供されているのか、生活支援に着目して実態を見る。筆者らの調査研究[2]の中で、高齢者専用賃貸住宅（以降「高専賃」と表記）と住宅型有料老人ホーム（同「住宅型有料」）を対象に実施した全国アンケートの結果を紹介する。

(1) 高齢者住宅の施設および入居者の状況

回答の得られた高専賃93件、住宅型有料43件の計136件の高齢者住宅の平均管理戸数は33.5戸で、全体の75.6%が単身世帯向けの住戸、標準的な住戸の面積は平均で25.11 m²である。住戸内の設備としては、緊急通報装置や洗面台・トイレは8割以上の物件で設置され、キッチンや収納があるのは6割程度、シャワーを含む風呂付きは半分程である。共用の施設としては、食堂とエレベーターは8割以上の建物で、ラウンジ・居間や浴室は7割程で設置されている。このように、住戸は比較的狭くて設備も抑えられているが、その分共用の施設を使って暮らす形となっている。

家賃は平均6.46万円/月で、これに共益費や管理費(平均2.66万円)、生活支援サービス費などのその他費用(1.79万円)を足した支払総額の平均は10.79万円/月である。その他、約4割の物件で「入居一時金」「礼金」などが必要とされ、金額は平均54.0万円である。

入居者の平均年齢は図4のとおりで、最低65歳～最高92歳、全体の単純平均は82.43歳である。先に高齢者住宅への早めの住み替えが必要と述べたが、実際は高い年齢で入居している様子が見える。各住宅の平均要介護度(自立も含む)を計算すると、平均要介護度0の全員自立が4.3%、一般に軽度とされる1.5以下が41.8%、介護が不可欠とみられる1.5～2.5が33.1%であり、介護サービスが必要な物件が多い。

このようなニーズに対応する形で、介護サービスを提供する施設が、高齢者住宅と同じ建物に併設されている、または同じ敷地内や近接地にある場合が多い(図5)。特に、訪問介護事業所(ホームヘルパーが住宅を訪問して介護を行う)・居宅介護支援事業所(介護の計画=ケアプランを立て介護事業所との連絡調整を行う)・通所サービス(デイサービス:居宅から通って介護を受ける)の3種類は、併設が5割程、敷地内・近接地が7割程と多い。これらの介護サービス提供施設の多くは、高齢者住宅と同じ事業者が運営している。

(2) 生活支援サービスの提供状況

高齢者住宅の事例に基づけば、提供される生活支援サービスには表2に挙げる①～⑱のような項目がみられる。②安否確認および異常があった際の対応(①)から、介護としても実施される④～⑪の援助を介護保険外で行う対応、食堂などでの食事提供(⑥)、室内

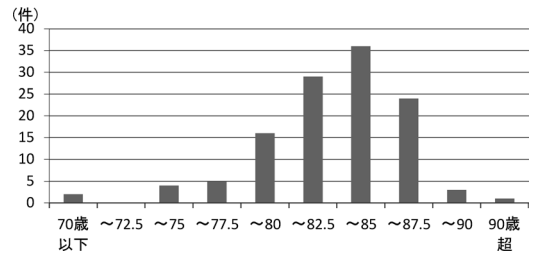


図4 入居者の平均年齢の度数分布

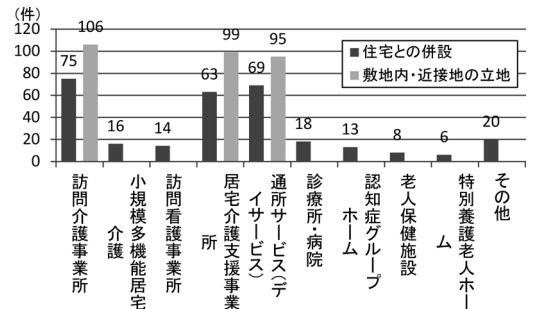


図5 高齢者住宅と介護サービス提供施設との関係

の管球交換・家具移動などの⑫住宅内の機器対応等、入居者全体に行われる⑬各種情報の提供(掲示・チラシ配布など)や⑭交流支援(イベント・趣味活動など)、個人の生活により踏み込む⑰支払代行・金銭管理や⑱公的機関等の手続き支援(相談・助言・代筆など)まで、多岐にわたる。

これら支援の提供有無(提供あり/提供可能だが実績なし/提供なし)をアンケートで聞くと、提供率(提供あり+実績なしの割合)が9割以上なのは、①緊急時の対応、②見守り・安否確認、⑥食事サービス、⑫住宅内の機器対応等、⑮外部への連絡・調整(介護事業所・地域包括・病院など)の五つであり、これらは基本のサービスといえる。

提供率が8割以上の項目のうち、⑧服薬管理・確認、⑨買い物代行、⑩軽度認知症者への声かけ、⑪ゴミ出し代行では、提供率に比べ実施率(提供ありの割合)は低く、実際にはそれほど使われていない様子が見られる。これは、当該のサービスを使わなくても自分のできる、自立した高齢者が多いためと考えられる。

これらの生活支援サービスは、高齢者住宅を運営する事業者(住宅事業者)自身が提供する場合が多い。表2より住宅事業者自らが行う率が特に高いものを見ると、③各種情報の提供、⑫住宅内の機器対応等、⑭交流支援といった住宅の管理人が行うような項目と、

表2 生活支援サービスの提供状況

生活支援サービスの項目	提供の有無		サービスの提供者					
	提供率	実施率	住宅事業者	併設事業所	訪問介護事業所	委託事業者	その他	
①緊急時の対応	99.2%	96.9%	58.0%	15.2%	18.8%	6.5%	1.4%	
②見守り・安否確認	97.7%	95.4%	49.0%	18.6%	27.5%	2.0%	2.9%	
③各種情報の提供	86.5%	83.3%	76.5%	14.7%	6.9%	0.0%	2.0%	
介護保険外の対応	④家事援助	73.4%	60.5%	43.8%	18.8%	31.3%	3.8%	2.5%
	⑤外出付き添い	80.6%	73.4%	44.6%	17.4%	18.5%	17.4%	2.2%
	⑥食事サービス	91.3%	84.3%	45.9%	17.4%	14.7%	19.3%	2.8%
	⑦身体介護・看護	76.6%	66.9%	31.1%	16.5%	35.0%	13.6%	3.9%
	⑧服薬管理・確認	84.0%	75.2%	65.3%	13.3%	20.4%	1.0%	0.0%
	⑨買い物代行	84.1%	73.0%	56.3%	15.6%	25.0%	1.0%	2.1%
	⑩軽度認知症声かけ	81.5%	76.6%	55.5%	20.0%	21.8%	1.8%	0.9%
	⑪ゴミ出し代行	82.4%	74.4%	60.0%	13.0%	23.0%	4.0%	0.0%
	⑫住宅内の機器対応等	92.3%	87.7%	70.5%	13.1%	13.1%	1.6%	1.6%
	⑬健康維持・管理	85.8%	83.5%	54.0%	24.8%	17.7%	0.9%	2.7%
⑭交流支援	88.1%	82.5%	69.1%	13.6%	10.9%	3.6%	2.7%	
⑮外部への連絡・調整	91.3%	89.0%	58.3%	21.7%	17.5%	1.7%	0.8%	
⑯入院時の生活支援	76.4%	69.3%	61.2%	15.3%	22.4%	1.0%	0.0%	
⑰支払代行・金銭管理	63.0%	55.1%	76.4%	15.3%	6.9%	0.0%	1.4%	
⑱公的機関等の手続き支援	73.6%	58.4%	70.9%	21.5%	3.8%	1.3%	2.5%	
⑲駅・病院等への送迎	69.0%	63.5%	64.7%	17.6%	11.8%	2.4%	3.5%	
[凡例] ■：90%以上, ▨：80%以上, ▩：70%以上, ▪：60%以上								

⑰支払代行・金銭管理, ⑱公的機関等の手続き支援, ⑧服薬管理・確認という個々人が対象の項目に分かれる。前者は住宅管理業務の延長で実施できること、後者は利用が少数の特定個人に限られ外部に依頼しにくいことから、自前で対応していると考えられる。

住宅事業者以外が行う割合が高い項目は、⑦身体介護・看護, ④家事援助, ⑤外出付き添い, ⑥食事サービスとなっており、専門的な能力や経験を要するものは外部に委託される傾向が見られる。その際の委託先では、⑥食事サービスは「業者への委託により提供」(委託事業者)の割合が高いが、その他の⑦④⑤では入居者へ訪問介護を行う事業所(訪問介護事業所)が中心であり、介護保険のサービスと合わせての提供が多いとみられる。

なお最も基本的なサービスの、深夜の①緊急時の対応は、住宅内の常駐職員(全物件の69.1%)併設・近隣施設の職員(41.2%)警備会社(15.4%)が行う、②見守り・安否確認は、定期巡回・連絡(70.6%)日常生活内での目視(66.9%)センサー等の機械(47.8%)で行うとの回答で、住宅内の職員が多くを担っている。

(3) 生活支援サービスを提供する仕組み

(2)の状況からは、専門的なものや介護サービスと一体的に行われるもの以外は、住宅事業者が自前の職

員で実施する傾向が見られた。そこで住宅内の職員の状況を見ると、平日昼間の職員総数は平均7.8人で、全体での1戸あたりの職員数は0.21人となる。担当業務別では、受付・事務(平均1.12人)生活支援サービス(1.97人)介護保険サービス(2.6人)調理(1.22人)が多い。生活支援サービスの担当者は戸あたり0.05人の計算だが、表3に示すように8割以上が事務・清掃・介護などの他業務を兼務している。

ここで着目すべきは「介護」との兼務で、53件(全物件の39.0%)で介護サービスと生活支援サービスが兼務されている。この状況は介護保険の訪問介護に関する別の設問でも見られ、住宅内で介護を行う訪問介護事業所の職員が、空き時間に介護保険外の生活支援サービスを実施しているのは、有償・無償合わせて計60件(全物件の44.1%)となっている。これより高齢者住宅の生活支援サービスは、介護サービスと一体で実施することで、提供できている面があるといえる。

また、生活支援サービスの採算状況に関しては、図6左側に示すとおり、一定の「利益あり」15件、赤字でも黒字でもない「とんとん」36件であり、一応採算がとれているのは計40.1%である。一方で「やや赤字」39件「大幅赤字」27件は計52.0%となっており、赤字の物件のほうが多い。

生活支援サービスが赤字の物件で、赤字分をどう穴

表3 生活支援職員と訪問介護職員の兼務状況

	生活支援提供職員の兼務									訪問介護職員の空き時間の保険外サービス				
	実施有無		兼務の内容 (複数回答)							実施なし	実施あり			不明
	なし	あり	受付	事務	介護	厨房	配膳	清掃	その他		有償	無償	両方	
件数	22	106	28	85	53	7	36	53	4	21	34	21	5	1
割合%	17.2	82.8	26.4	80.2	50.0	6.6	34.0	50.0	3.8	25.6	41.5	25.6	6.1	1.2

* 網掛けは「実施あり」106件に対する割合

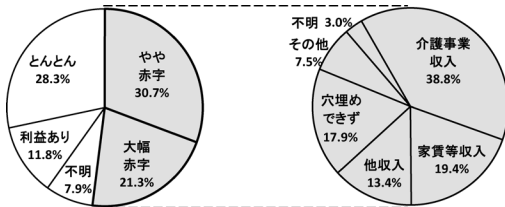


図6 生活支援サービス事業の収支と赤字の補填方法

埋め(補填)しているかを図6右側に示すが、同一事業者が行う介護事業収入の割合が最も高く、ここでも生活支援事業と介護事業の実質的な一体化が見られる。家賃等収入やその他の関連事業の収入を合わせれば、計71.6%が別枠の収入で補填を行っている。

つまり、生活支援サービスは人員的にも採算的にもそれ単独では提供しえず、住宅サービスや介護サービスと一体的に実施し、前者の管理業務や家賃収入、後者の訪問介護等や介護保険収入と合わせることで成り立つと言える。このように対応できるのは、介護施設が高齢者住宅に併設・隣接しており人員のやりくりがしやすい、高齢者住宅と介護施設の運営が同じ事業者である、高齢者住宅内に介護の対象者が複数いて内部での時間調整が可能、などが理由に挙げられよう。

5. 高齢者入居支援の実態と課題

5.1 高齢者入居支援の取り組み状況

住宅を借りたいが物件探しや入居後の单身生活が心配な高齢者と、貸した後のトラブルを危惧する賃貸人(家主)の、双方の不安を解消するため、入居前の物件探しなどの支援と入居後の見守りなどを総合的に行うものであり、仕組みは図7のように整理できる。

入居前の支援では、賃貸住宅への入居を希望する高齢者の相談を受けて、行政やNPOなどの支援団体が情報提供や助言を行う。あわせて協力する不動産業者が、条件を満たしており入居可能な物件の情報を提供する。物件を下見して入居を決め家主との交渉や賃貸

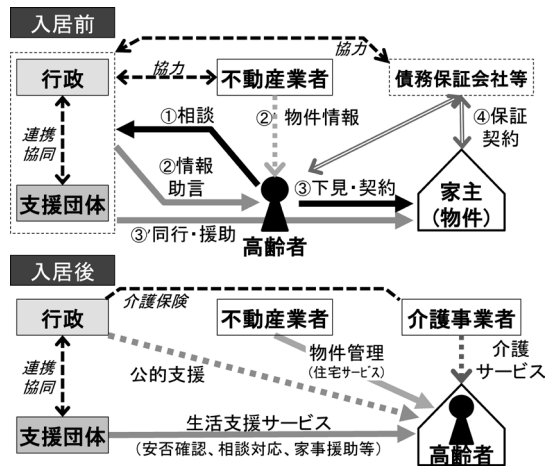


図7 高齢者入居支援の仕組みの概念図

契約を行う際には、支援団体が同行したり手続きの援助などを行う。契約の際に保証人が得られない場合は、債務保証会社等との間をつないで保証契約を結ぶようにする。

入居後の支援では、不動産業者が行う物件の維持管理のほかに、支援団体が定期的な安否確認を行って安心を確保するとともに、相談対応や要望に応じた家事援助なども含めた、生活支援サービスを実施する。行政とも連携する形で公的な支援の仕組みも合わせて活用される。介護が必要な場合には、別途介護保険を用いて介護事業者からのサービスを受ける。

このような支援の実施の仕方はさまざまであり、先行的取り組みの川崎市「居住支援制度」(2000年～)や横浜市「民間住宅あんしん入居事業」(2004年～)では、自治体や外郭団体の窓口が相談対応を行い、協力不動産店の物件斡旋と指定保証会社の家賃保証に重点が置かれる。国土交通省「あんしん賃貸支援事業」(2006～2010年)では、都道府県単位での物件のデータベース化と協力不動産店の登録のほか、市町村ごとに登録されたNPO・社会福祉法人等の支援団体

による入居前の援助と入居後の生活支援が行われる。世田谷区「住まいサポートセンター」による事業(2007年～)では、入居前の相談・情報提供や入居後の緊急時対応は行政の住宅部署が、安否確認などの生活支援は委託されたNPOが実施する形である。

民間の取り組みとしては、不動産会社が母体の支援団体によるものが多く見られ、入居前の相談・物件情報提供を中心とした活動(合同会社Be [札幌市]、高齢者賃貸住宅入居支援センター [京都市] など)のほか、入居後の見守り・援助まで含めた一括的な支援(介護賃貸住宅NPOセンター [福岡市]、住宅支援びんごNPOセンター [広島県福山市] など)も見られる。また、高齢者の互助的な団体が物件情報提供などの入居前支援を行うもの(シーズネット [札幌市])もある。

5.2 高齢者入居支援で行われる活動の実態

入居支援の内容や運営の実態について、筆者が調査した介護賃貸住宅NPOセンター(福岡市)の取り組みを紹介する[3]。この団体は、地元不動産会社が設立した特定非営利活動法人である。高齢者を中心に相談を受けて物件を紹介したあと、入居希望の住戸をNPOが家主から借り上げて転貸する方式をとる。高齢者にとっては、転貸の形をとることで入居時の保証人確保などの課題が解決されるとともに、入居中はNPOによる見守りなどの各種援助が行われるので安心して暮らせる。家主としても、入居者への対応は直接の貸主となるNPOが行うので、安心して貸せる仕組みである。最初の入居事例は2003年3月で、以降7年間で計178件の実績を持つ。

このうち近年に入居前支援を行った21件、最近入居後支援が終了した20件について、支援の内容と要する時間を記録・集計した。対象者の平均年齢は66.7歳であり、入居後の支援では表4に示すような項目がみられた。a. 安否等の定期確認と住宅管理として行われる、b. 住宅設備等対応の「基本的支援」を中心に、個々人の状況やニーズに応じたc~hの「個別の生活支援」、安否確認で問題があった際などのi, jの「トラブル対応」が行われ、その他ホームレスからの自立事例を含むこと(13件)からk. 金銭管理の支援も行われていた。

これらの対応に要した時間を項目ごとに集計し、支援を実施した期間1カ月当たりに換算して全体の平均をとったのが図8である。支援対応の平均は月当たり2.65回・72.7分で、項目別ではa. 定期確認が1.14

表4 NPOによる入居後支援の項目と内容

項目	内容	
基本的支援	a. 定期確認	・乳製品の配達による安否確認(週1~2回) ・行政のサービス(電話安否確認、緊急通報システム)の導入 ・スタッフによる定期訪問、電話連絡 ・当人の定期的来所
	b. 住宅設備等対応	・住宅に付随する設備の不具合やトラブルへの対処(排水不良、風呂・エアコン等故障、雨漏り、扉不具合等)
個別の生活支援	c. 家具・家電対応	・使い方の説明 ・設置の手伝い(家具組立て、家電の配線) ・不具合への対処(テレビの受信調整、電球等の交換など)
	d. 生活用品支援	・家具や生活用品の代理購入、貸し出し、差し入れ、配達(棚、コンロ、ストーブ、布団、食器、蛍光灯、食料品など)
	e. 手続き・同行	・公的機関の手続(生活保護、年金、介護認定など) ・銀行の手続(口座開設、公共料金引落とし、振込)
	f. 健康相談・対応	・体調不良等の相談 ・病院や介護事業者の紹介 ・通院時の同行 ・入院時の援助、見舞い
	g. 関係者協議	・関係者(親族、介護事業者、ケアマネジャー、ケースワーカー、民生委員、社会福祉協議会など)との連絡調整、会議参加
	h. その他生活支援	・盗難・紛失物の捜索や届出 ・荷物の送付方法の説明 ・荷物の移動支援、一時預かり ・手紙や書類の代読・返信
トラブル対応	i. 生活トラブル対応	・近隣住民とのトラブル(騒音、水漏れ) ・豪雨による浸水 ・金銭の紛失・盗難 ・警察による保護・拘留など
	j. 緊急時対応	・安否確認で異常が見つかった場合、訪問して状況を確認 ・倒れていた場合の病院への搬送、入院などの手配 ・室内で転倒し動けなくなった際の援助 ・火災発生への対処
k. 金銭管理の支援	・社会福祉協議会の金銭管理の支援 ・金銭状況の定期的確認 ・亡くなった際の相談や一時立て替え ・引き出しなどの支援	

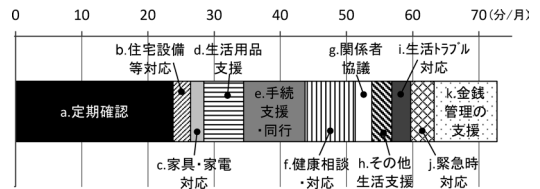


図8 NPOによる入居後支援の1カ月当たりの平均実施時間

回・23.8分で最も多く、ついでk. 金銭管理の支援が0.77回・9.5分である。個別の生活支援では、e. 手続き支援・同行、f. 健康相談・対応、d. 生活用品支援の三つが回数・時間とも上位を占める。対応1回当たり要する時間では、j. 緊急時対応(77.6分/回)、f. 健康相談・対応(68.3分/回)となっており、健康や安全関連には時間がかかっている。

対象者別に見ると、支援の回数は0.2~16.0回/月、時間は1.7~276.4分/月と幅広く、個人差が大きい。

回数・時間が大きい事例では、d.生活用品支援やf.健康相談・対応などの個別の生活支援で該当項目が多くみられ、さらにk.金銭管理の支援がある事例は平均4.75回/月・137.4分/月と対応量が大きい。一方で回数・時間が小さい事例では、入居直後にd.生活用品支援やe.手続き支援・同行が行われるが、その後はa.定期確認中心の対応である。また、親族・知人や介護保険のヘルパーなどが定期的に関わる事例は、平均0.71回/月・13.3分/月とNPOによる支援量は少ない。

このような生活支援は主に常勤職員2名で対応しており、物件探し・契約手続きなどの入居前支援と合わせて担うため、要する労力は大きい。入居物件は福岡市内に広く分布しており、事務所から徒歩圏内の物件は8件で平均移動時間は5.9分、その他の物件への交通手段は車で平均移動時間は20.2分であり、定期訪問等で物件を回るのにも時間を要する。そのため、113件の支援案件（2010年3月時点）以上の対応は困難であるという。

活動費用に関しては、転賃の契約で元の住宅の家賃に入居後支援費用として5千円程度を上乗せした額を家賃として支払う形としているが、この額では到底足りず、職員の人件費や諸経費の多くを母体の不動産会社が負担・援助して成り立っている状況である。

6. 高齢者居住のマネジメントのあり方

以上の高齢者住宅と高齢者入居支援での取り組みを整理すると、図9のようにまとめられる。高齢者住宅では、集まって住むこと＝集住のメリットを活かし、住宅サービス側の職員が兼務することで、生活支援サービスを提供していた。また、住宅に併設・近接する施設が提供する介護サービスと一体的に実施すること、および介護保険事業の収入で赤字を補填することで、生活支援サービスの提供が可能となっていた。高齢者入居支援では、不動産業者や行政の住宅部署などの、住宅サービス部門による取り組みおよび費用負担で生活支援が行われていた。しかしいずれもまだ課題は多く、生活支援サービスの安定的な提供が難しい面も見られた。

また、本稿では詳しく述べなかったが、在宅生活支援では、地域での見守りや助け合い活動の取り組みがあり、地域での医療・介護と生活支援などの取り組み

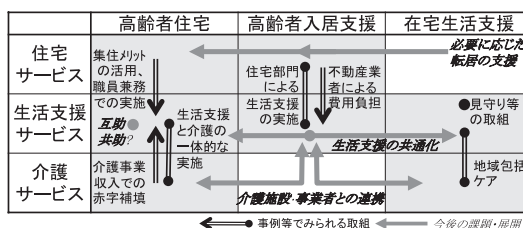


図9 高齢者の住まいづくりの取組の見取り図

を包括的に行い適切で切れ目のないサービス提供を目指す「地域包括ケア」という発想での取り組みも見られている。

これらの住まいづくりの取り組みを全体としてみると、今後は取り組み間での「横」の連携が必要になると思われる。例えば、生活支援サービスの実施体制を、高齢者住宅内や入居支援を行う賃貸住宅に限定するのではなく、在宅生活支援の取り組みとも合わせて共通・一体で整備することや、高齢者入居支援における生活支援・介護サービスの提供の部分で、高齢者住宅に併設される介護施設や、在宅介護を行う事業者との連携をより高めるなどが求められる。また、在宅では生活が難しくなった高齢者を、高齢者住宅や高齢者入居支援の流れに乗せて転居を促すことも必要となる。在宅生活支援での地域での助け合い活動などを踏まえれば、高齢者住宅や高齢者入居支援での生活支援サービスも、高齢者が一方的に支援を受けるのではなく、互助・共助の形で助け合う仕組みなども考えられるだろう。

このような発想も含めて、高齢者の住まいと暮らしの問題をどう総合的にマネジメントするか、そして必要な個々のサービスはどのようにすれば適切にオペレーションできるのかを、考えることが課題と言える。

参考文献

- [1] 厚生労働省高齢者介護研究会、「2015年の高齢者介護～高齢者の尊厳を支えるケアの確立に向けて～」、2003.
- [2] 三浦 研、佐藤由美、米野史健、「住宅と福祉の『すき間』を埋める新たな居住支援の検討—高齢期の安心居住に向けた住宅管理サービスの事業モデル」、『住宅総合研究財団2011年度研究論文集』、2012.
- [3] 米野史健、五十嵐敦子、「民間賃貸住宅における高齢者等を対象とした居住支援の特徴と効果—特定非営利活動法人が福岡市で実施する居住支援活動の事例より」、『日本建築学会計画系論文報告集』、661, 663–671, 2011.