

## 高齢者の地域での暮らしを支える住宅とは ～サービス付き高齢者向け住宅、多世代共同住宅からの学び～

長倉 真寿美（福祉学科教員）

### 1. はじめに

私がこれまで研究テーマとしてきたのが、「高齢者が出来るだけ住み慣れた地域、家庭で生活できるような地域ケアシステムの構造及び構成要素」を明らかにするということです。調査を進めていく中で、介護保険の居宅サービスの利用水準が高い市区町村であっても、施設入所の希望が依然として多いということを知りにつけ、出来るだけ住み慣れた地域、家庭で生活するためには、それを可能にする住宅を整備することが重要であるということを実感しました。

そこで、2018年度に研究休暇を頂き、住宅の質を確保するために、都道府県が立ち入り検査や指示等の指導監督ができる「サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）の現状と課題」を中心に研究することにしました。イギリスのサ高住にヒアリング調査をする機会も得たので、日本とイギリスの事例を基に考察したことを述べたいと思います。また、様々な世代がそれぞれの役割を持ちながら共生する、社会福祉法人あいち太陽の杜が運営している多世代共同住宅「ぼちぼち長屋」の取組みについても訪問調査をしたので、そこから得た情報からも、高齢者の地域での暮らしを支えるための住宅について記述したいと思います。

### 2. サ高住

サ高住の登録基準は、住宅に関しては、規模が原則25㎡以上あり、廊下幅・段差解消・手すり設置などのバリアフリー基準を満たすことが求められます。設置主体の限定はありませんが、営利法人が中心で、入居対象者は、60歳以上の夫婦世帯、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の人です。訪問調査先は、下記の6か所です。

#### （1）独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）を改修・賃貸

- ・ゆいま～る高島平（東京都板橋区高島平：運営管理・サービス提供（「状況把握サービス・生活相談サービス」以下同じ）「(株)コミュニティネット」）
- ・日生オアシスひばりが丘（東京都西東京市：運営管理・サービス提供・介護サービス提供・薬配・服薬指導「(株)日本生命科学研究所」、医療連携「ひばり

が丘てらむらクリニック」)

## (2) 東京都住宅供給公社(「J K K」)を改修・賃貸

- ・コーシャハイム千歳烏山(東京都世田谷区烏山:貸主・管理運営「東京建物不動産販売(株)」、サービス提供・介護連携「(株)やさしい手」、医療・看護提供「医療法人社団はなまる会」)
- ・コーシャハイム平尾(東京都稲城市平尾:貸主・運営管理「東京建物シニアライフサポート(株)」、サービス提供・介護連携「(株)やさしい手」、医療連携「社会医療法人河北医療財団」)

## (3) 新築

- ・ココファン藤沢SST(神奈川県藤沢市:運営・管理・サービス提供・看護・介護サービス提供「(株)学研ホールディングス」、医療連携「山内病院付属 藤沢スマートタウンクリニック」、調剤薬局「アイン薬局」)

## (4) 行政がアパートを購入

- ・Holden Point Sheltered Housing(イギリス ロンドン ニューアームロンドン自治区 ストラスフォート地区:運営管理・サービス提供「ストラスフォート地区」)

これらのサ高住は、マンション・アパート形式になっているので、入居者が自分のペースで暮らせます。それと同時に、サ高住は必ず入居者の状況把握、生活相談サービスが提供されるため、独居や老夫婦の入居者が安心感を持つことが出来ます。また上述のように、ほとんどは医療・福祉サービスの事業者が隣接しているため、要介護状態になった際の体制も整備されていると言えます。連携機関が隣接していない、ゆいまーの高島平は、近隣に病院、介護保険の居宅サービス事業所があるため、問題はないということでした。Holden Point Sheltered Housingも、イギリスではかかりつけ医がそれぞれの人について訪問してくれることと、介護サービスも外部から受けることが可能になっており、隣接していないことは問題になっていません。

また、上述の日本のサ高住は、入居者を対象にしたサービス提供のみではなく、地域住民も参加可能なイベントの開催等、地域交流を積極的に行っています。コーシャハイム千歳烏山、コーシャハイム平尾では、コミュニティレストランやコミュニティルームを設けてサ高住が地域の一部として機能するような仕組みをとっています。Holden Point Sheltered Housingの住民と地域住民との繋がりについて質問すると、ここには80世帯が住んでおり、これがひとつのコミュニティになっているので、同じ年代や趣味の合う人同士でコンピュータやヨガなどのアクティビティを行ったり、スナックを食べるなど交流をしているということでした。

た。

さらに大規模な取組みで誕生したのがココファン藤沢SSTで、「FujisawaSST（ふじさわサスティナブルスマートタウン）」（以下「FujisawaSST」）の、一部に位置づけられています。東京ドーム4個分のパナソニックの工場跡地にサ高住が入っている健康・福祉・教育施設をはじめ、商業施設や、集合住宅、集会所、戸建住宅、次世代物流センター、アーバンデザイン・センター（コミュニティ・カフェ、キッチン、プレゼンテーションルーム）を配した安全や環境に配慮し、人と人、人と街が繋がれる、100年先も「生きるエネルギー」がうまれる街を目指して2022年をめどに完成予定になっています（図）。

図 FujisawaSST 概要



出所：(株)学研ココファンホールディングス ココファン藤沢SST提供資料

この事業の協議会として関わっている企業は、(株)学研ココファンホールディングス以外にも19社、藤沢市もアドバイザーを務めるなど、大掛かりなものになっています。最初から街全体を設計・構築していくことは、国土交通省が今後の方針として挙げているように「サービス付き高齢者向け住宅を単なる住まいではなく、『地域包括ケア』を担う存在として捉え、街づくり全体の中で位置づける」<sup>1)</sup>ことと軌を一にしており、機能性が高い街づくりが可能だと考えられます。

ただし、そこに住む人達が地域の一員としてコミュニティのイベントに自ら積極的に参加したり、世代に関わらず挨拶や声かけをするようなコミュニティケアの素地を作っていくことが必須です。ハードがいくら素晴らしいものであっても、自分が必要とするサービスを楽しむだけで、コミュニティ維持のために必要な

ことは誰かがやってくれるだろうという傍観者ばかりでは、全く効果が期待できないからです。FujisawaSSTのように多くの企業が連携し、行政も巻き込んで、広い用地や多額の費用を用意できるプロジェクトは簡単には出来ないことなので、街づくりのハードを整備しながら、「多世代交流」（交流ホールで日常的な交流が生まれるきっかけとなるようなイベントの実施）、「コミュニティケアの風土醸成」（コミュニティケア構築に向けて、住む人、働く人全員が認知症サポーターとなることを推進）、「ヘルスケア教育の発信」（未病センターを設置し、月1回、健康関連のイベント・講座などを開催）をするなどのソフト面の取組みも行っているのです。高齢者だけでなく、様々な世代が安心・安全な環境で、健やかに人と触れ合いながら暮らせる街づくりが可能になるのか、今後も経年で調査をしたいと考えています。

課題としては、事例として挙げたところは、公共交通機関や医療機関、商店などへのアクセスが良いのですが、国土交通省の調査によると、必ずしもアクセスが良くないところもあります。外出するのが億劫になると引きこもり、ひいては、心身の変調へと繋がっていく危険性が高くなります。従って、サ高住を計画する段階での立地や周辺環境の改善の可能性については慎重に検討する必要があります。

また、サ高住で生活するためにかかる費用も課題として挙げられます。国土交通省が公表しているデータでは、大都市圏でのサ高住の家賃、共益費、サービス費の平均額は11.9万円<sup>②</sup>ですが、前述の事例はそれより高いです。ただし、Holden Point Sheltered Housingはあまりお金のある人は住んでいないとのことで、入居者の95%が、「働いているか、収入があるか」等で決める、「Housing Benefit」（住宅手当）という補助金を使っていました。本文では事例として挙げていませんが、(株)日本生命科学研究所が所有している和光市のサ高住には生活保護受給者が住んでいるとのことでしたが、他では生活保護を受けている方の居住は難しいと伺いました。

厚生労働省が発表した生活保護の被保護者調査（2017年度（月次調査確定値））によると、高齢者世帯の被保護世帯は、864,714世帯で、全被保護世帯の約53%を占めています。国土交通省では、「住宅確保要配慮者<sup>③</sup>の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」「登録住宅の改修や入居者への経済的な支援」「住宅確保要配慮者に対する居住支援」を柱にした、新たな住宅セーフティネット制度を2017年10月からスタートしています。しかし、住宅の登録基準にバリアフリーの記述がなく<sup>④</sup>、登録住宅の改修への経済的な支援はあるものの、実際に高齢者や障害者にとって住みやすい住宅になるかどうかの懸念が残ります。従って、住宅の登録基準に、バリアフリーの規定を設けることが必要だと思います。

### 3. 多世代共同住宅

様々な世代が共に支え合いながら暮らすことを目指している、ぼちぼち長屋（愛知県長久手市：運営管理・介護サービス提供「社会福祉法人愛知たいようの杜」）に訪問調査をしました。

建物は寄宿舎として市に届けていますが、一軒屋に個室がたくさんあり、風呂、トイレ、キッチン、洗濯機が共同（一部の部屋はキッチン、ユニットバス・トイレ付）になっており、シェアハウスをイメージすると分かりやすいと思います。土地を所有し、建物を建てた大家さんがおり、社会福祉法人愛知たいようの杜が借りているという形です。1階に13室、2階に異世代が住むことを想定した家族部屋が1室、キッチン、ユニットバス・トイレ付の部屋が1室、社会福祉法人愛知たいようの杜が経営しているヘルパーステーションひだまりがあります（写真）。

入居の条件は、おおむね要介護度2以上、徘徊しない、共同生活に馴染める、常時医療行為を必要としない人となっており、現状では、住人の要介護度の平均は4程度で、介護保険が使える、ひだまりや、同じ敷地内にあるデイサービスのサービスを利用したり、社会福祉法人愛知たいようの杜に所属している、ぼちぼち長屋のスタッフのケアを受けながら暮らしています。本人の希望があれば、最期まで暮らすことが可能になっているとのことでした。家族部屋には、訪問調査時には60代のご夫婦が住まわれており、多世代同居とは言えませんが、その前は、夫の海外出張が多く、幼児を育てているので誰か傍にいと安心するというご家

写真 ぼちぼち長屋玄関付近



出所：筆者撮影（2019年3月18日）



族が住んでおられ、多世代同居が実現していました。

地域との交流は盛んで、地域の方が習字、三味線などの会に使うスペースを提供したり、秋祭り、子供会の廃品回収への参加等を行っており、様々な人達が自由に出入りできるようになっています。

居住にかかる費用は、敷金及び礼金がそれぞれ155,000円、家賃が65,000円、運営費が50,000円、食費が40,000円で、生活保護を受けている人はいないとのことでした。介護サービスは介護保険が使えますが、それ以外はスタッフのケア等にかかる費用もあるので、共同住宅は安く済むという一般的な考え方はここでは当てはまらないと分かりました。

実際にヒアリングをしたり、中を見せてもらったりして感じたのは、常に誰かが傍にいて見守られている安心感や、人の気配や生活音が気にならない、むしろそれが安心に繋がる人には向いているということでした。前述のサ高住の部屋は完全に独立しているので、ひとりで居たい時にはひとりで静かに過ごし、誰かと話したいときには共有スペースへ出てくるという生活なので、どのような暮らしがしたいかによって決められる、選択肢があることは良いことだと感じました。

#### 4. おわりに

高齢者の単身世帯や夫婦二人暮らしが増える中、本人達が最も気にしているのは、転倒や急病等で助けが必要になったときにどうすればよいかということだと思います。勿論自宅に住みながら、民間企業と契約して、ペンダント形式の緊急通報ボタンを押して異常を知らせるシステムや一定時間人の動きを感知しないと、異常信号を送信するシステムなど、様々なものが開発、使用されています。これに加え、介護保険のサービスを使っていれば、見守りの機能とも言えます。

しかしそれ以外にも、個人のプライバシーが確保され、バリアフリーの部屋で自由に生活しながら、状況把握サービス、生活相談サービスが常時受けられる、また、入居者や地域の人達と交流したければ、そのための場所や機会も提供されるという点では、サ高住は日々自分なりのペースでの生活を望む人にとっては良い選択肢だと考えられます。ただし、部屋の仕様や有料オプションも含めて何をどう選ぶかによってかかる費用も違ってくるため、どのような生活をするかは、個人の価値観や何よりも経済力が大きな影響を与えます。そのための準備を早いうちからすることが望ましいのですが、日々の生活に追われ、歳をとったときの生活についての不安が漠然としたものであるうちは、老後の準備を行動に移す人は少ないと思います。これを解決するためには、身近に高齢者が居て、老いによって起こる変化やそれに対応するために必要なことを学ぶ機会があると良いと考え

られます。例えば、コーシャハイム千歳烏山の多世代共生を目指した11号棟では、ご近所さんとの付き合いの中からそれらを学ぶことも可能ですし、重度の介護が必要になれば棟を移ることも可能です。

多世代共同住宅は、世代を超えて寄り添って暮らすということに魅力や楽しさを感じ、常に傍に誰かがいる、人の気配や物音がするということが安心な人には向いていると思いますが、正直、筆者自身は合わないと感じました。しかし様々な選択肢があることは良いことで、このような取組みも評価に値すると思います。

最後に、今回の研究休暇では、ここで記述した他にも、イギリスの医療制度やホスピスの取組みについてヒアリング調査をしたり、認知症サポーター及び認知症サポーターを養成するキャラバンメイトになるための研修も受けました。様々な学びを今後の研究に生かすとともに、このような機会を与えて下さった立教大学コミュニティ福祉学部の教職員の皆様にここで感謝の意をお伝えしたいと思います。

- (1) 国土交通省住宅局安心居住推進課「サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題」  
2018年1月31日、P 12。
- (2) 国土交通省住宅局安心居住推進課「サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題」  
2018年1月31日、P 6。
- (3) 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯。
- (4) 国土交通省HP  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)  
(2019年8月30日アクセス)