

福祉先進都市・東京の実現に向けた地域包括ケアシステムの
在り方検討会議

地域包括ケアの基盤としての住まい



2015.9.15

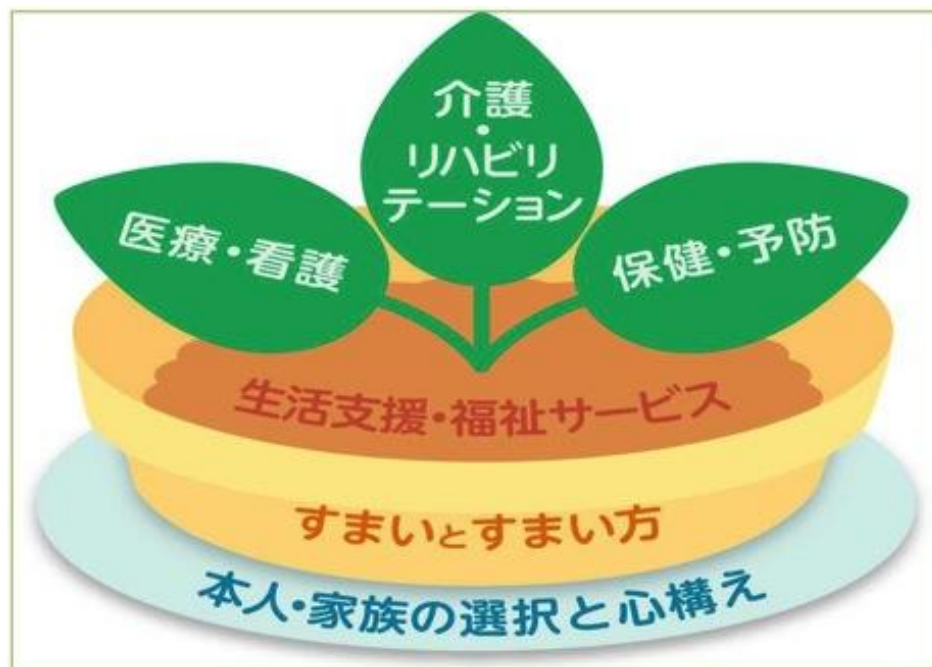
園田真理子（明治大学）

- 1.基本コンセプト
- 2.地域の固有性・多様性の理解
- 3.エリアマネージメント
- 4.居住の場の選択
- 5.サービス付き高齢者向け住宅等
- 6.地域善隣事業

1. 基本コンセプト

地域包括ケアシステムの概念図

- 地域包括ケアシステムの5つの構成要素(住まい・医療・介護・予防・生活支援)をより詳しく、またこれらの要素が互いに連携しながら有機的な関係を担っていることを図示したものです。
- 地域における生活の基盤となる「**住まい**」「**生活支援**」をそれぞれ、**植木鉢**、**土**と捉え、専門的なサービスである「**医療**」「**介護**」「**予防**」を植物と捉えています。
- **植木鉢・土のないところに植物を植えても育たないのと同様に、地域包括ケアシステムでは、高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた「住まい」が提供され、その住まいにおいて安定した日常生活を送るための「生活支援・福祉サービス」があることが基本的な要素となります。**そのような養分を含んだ土があればこそ初めて、専門職による「**医療・看護**」「**介護・リハビリテーション**」「**保健・予防**」が効果的な役目を果たすものと考えられます。

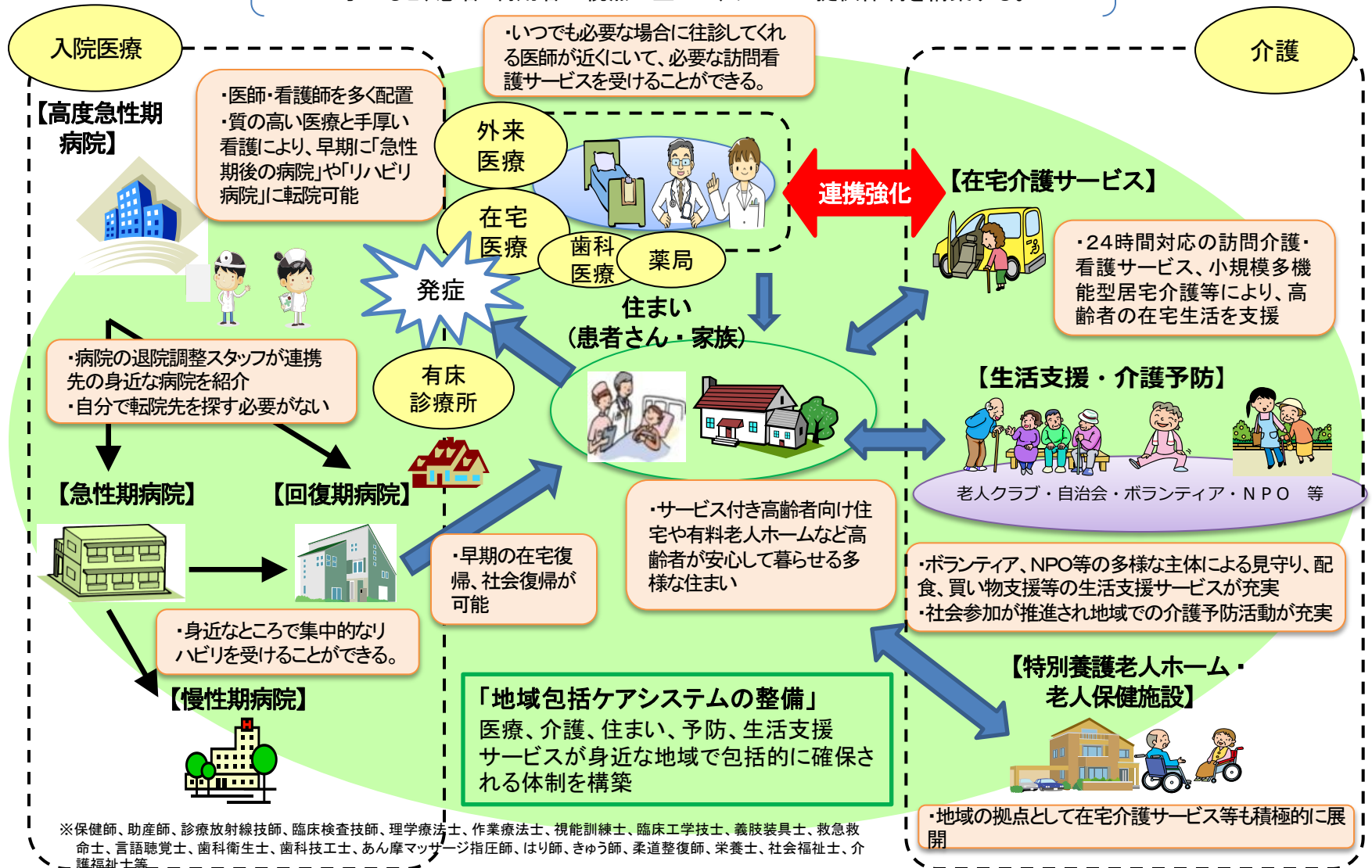


1. 基本コンセプト

資料:厚労省

医療・介護サービスの提供体制改革後の姿（サービス提供体制から）

医師、歯科医師、薬剤師、看護師、介護支援専門員その他の専門職^(※)の積極的な関与のもと、患者・利用者の視点に立って、サービス提供体制を構築する。



1. 基本コンセプト

「地域包括ケアシステム」と「住まい」との関係

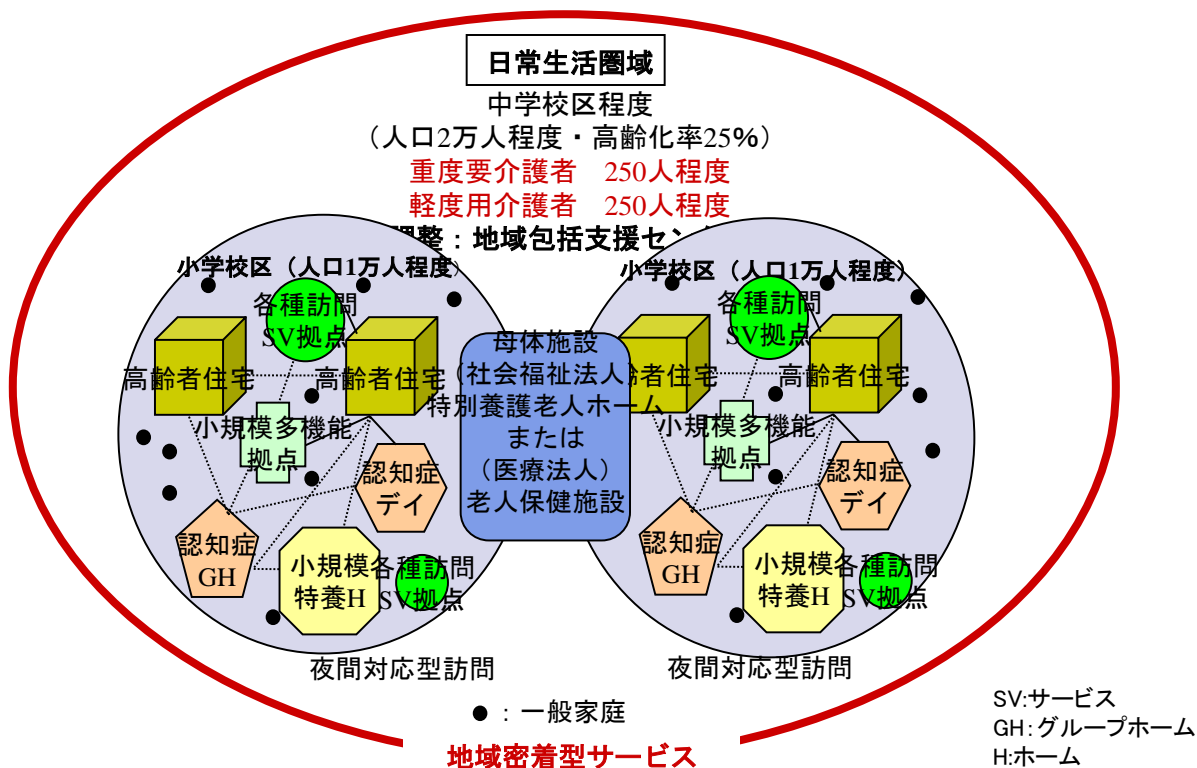
前提条件：適切な住まいの確保（所与の条件・・・??）



+

地域包括ケアシステム

高齢化率 25%: 1中学校区2万人で 500人の要介護高齢者を支える仕組み
高齢化率 30%: 同上 600人の要介護高齢者を支える仕組み



1. 基本コンセプト

「施設ケア」から「地域ケア」へ

施設ケア

ケア集積・建物型
Aging in Building
Care in Building
規模の経済

20世紀

21世紀

地域ケア

ケアネットワーク・面型
Aging in Place
Care in Community
範囲の経済(距離の経済)

虚弱者
居住施設

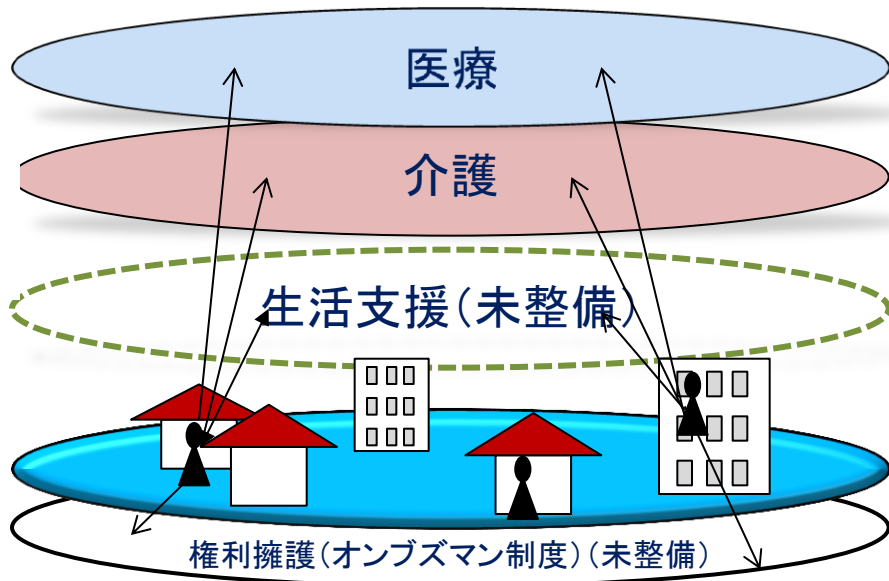
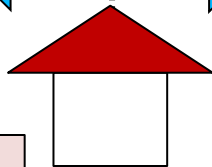
要介護者
居住施設

医療

生活支援

介護

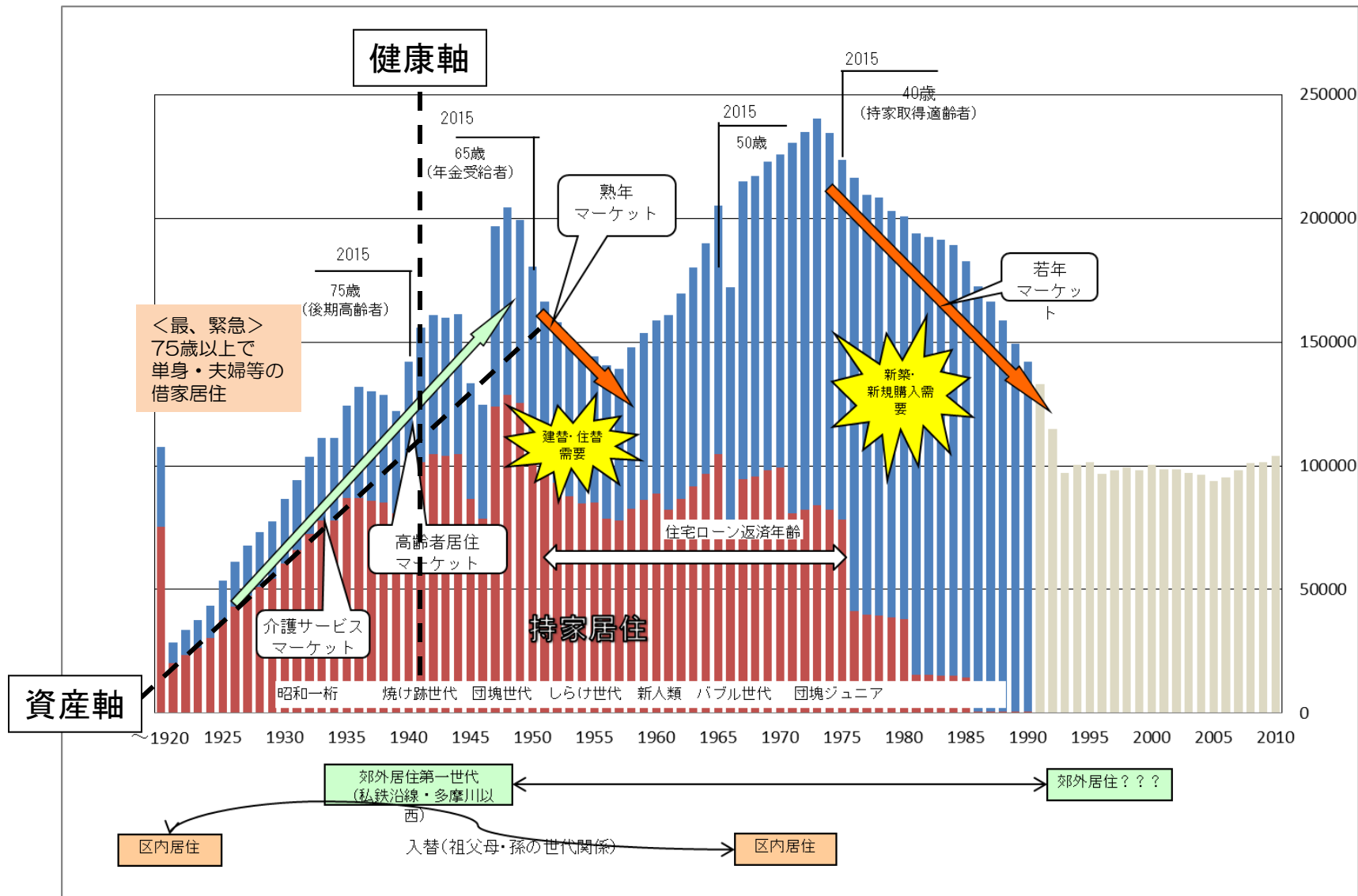
<集合居住の規模>
30戸以上 30戸未満
30室以上 30室以上



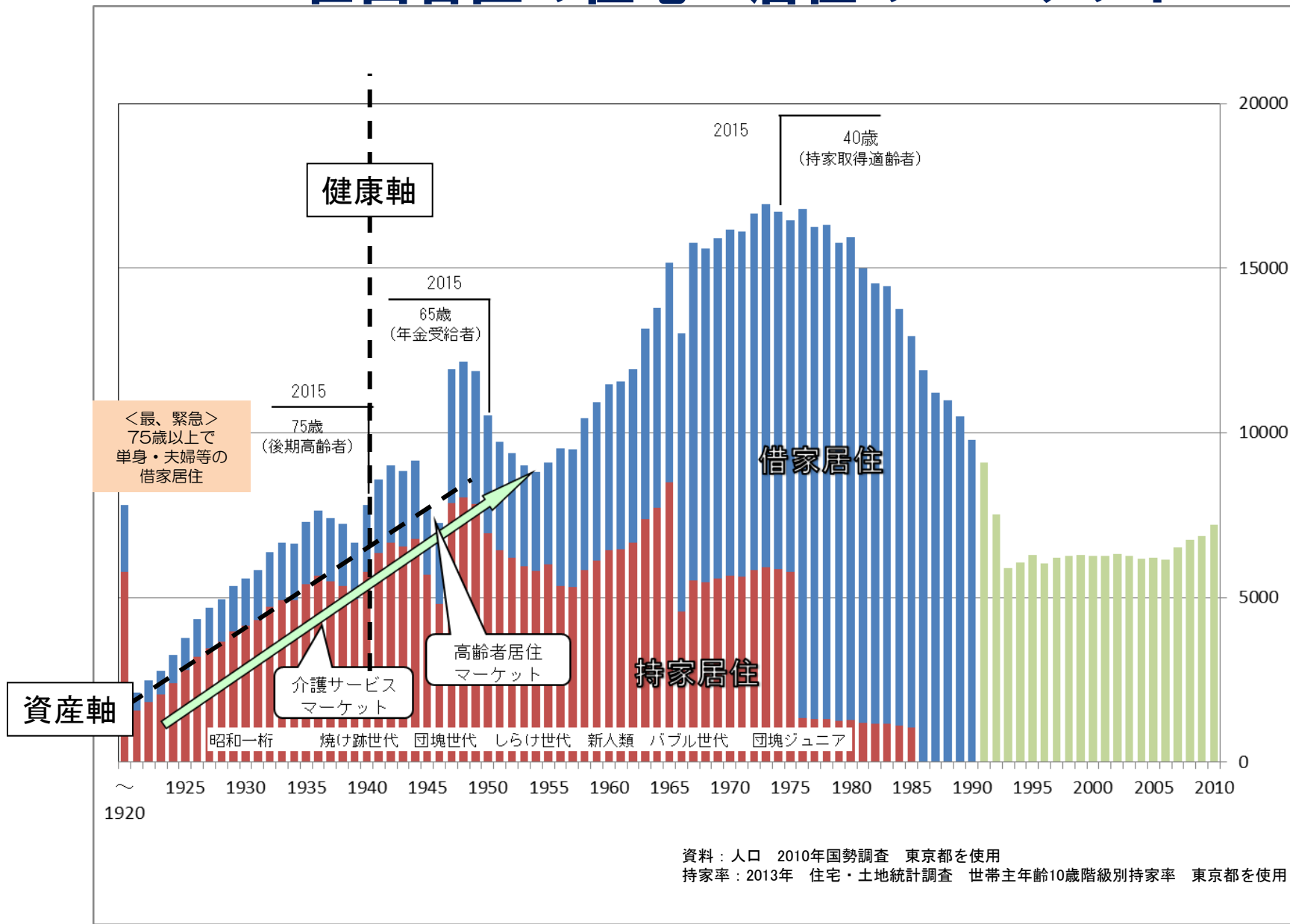
- ◆ 富裕ビジネス(民間CCRC)
- ◆ 施設ビジネス(社福・医療法人)
- ◆ 貧困ビジネス(民間たまゆら型)

- ◆ 都市経営ビジネスが鍵(日本:???)
Cf. 欧州:市町村(コミューン)
米国:ゲイティッド・コミュニティ(→自治体)

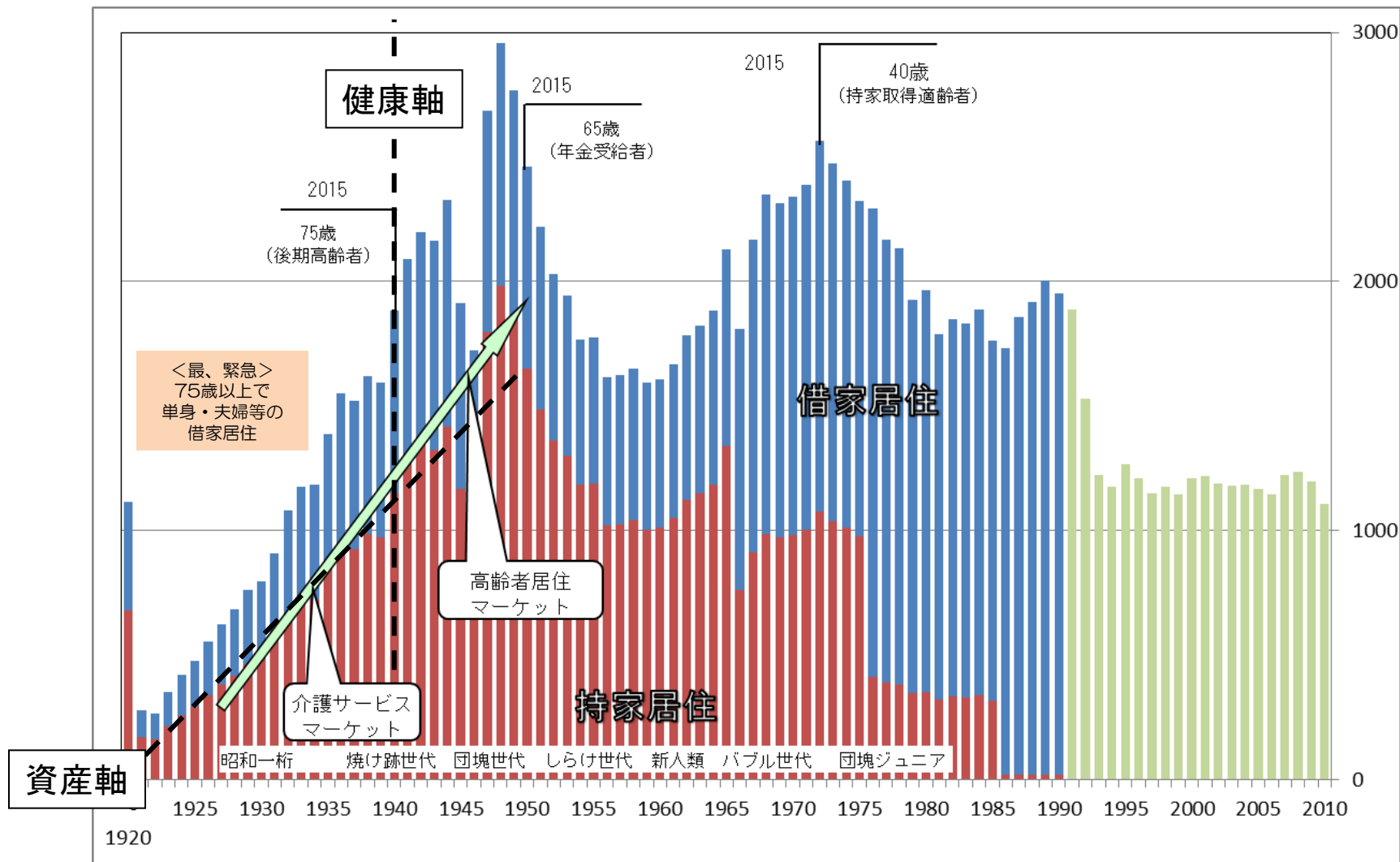
東京都全体の住宅・居住のマーケット



世田谷区の住宅・居住のマーケット



多摩市の住宅・居住のマーケット



3. エリアマネージメント: 地域の持続・再生と互助の醸成

エリアマネージメント 地域をマネジメントする主体は誰か

	行政	民間
目標	「安心」の提供	「信頼」の提供
手法	立地規制と計画経済	囲込みと量の確保
問題点	<ul style="list-style-type: none">・ 非効率・ 非競争・ 変化に鈍重	<ul style="list-style-type: none">・ ノンプロフィット・ 非採算 <p><i>ディベロッパー、ハウスメーカーは売り逃げ、建て逃げしてきた</i></p>



第三の主体の創造

民間系ベ ×?
UR、公社 △?
電鉄会社 ○?
民間では担えない?

3. エリアマネジメント: 地域の持続・再生と互助の醸成

エリアマネジメントの処方箋

実は、郊外住宅地は「自然発生的リタイアメントコミュニティ」

大都市の郊外住宅地の市民

- ・「自然発生的リタイアメントコミュニティ」のメンバーに
- ・成熟期、引退期、老後期を生き生きと安心して過ごしたい
- ・暇を持て余すよりも、「役割」を持ちたい



第三の主体の創造

市民、市民、市民



市民主体の非営利組織

企業主体の非営利組織



民間企業、企業、企業

◆第三の主体の事例

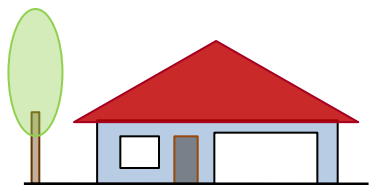
Business Improvement District (BID)

Home-Owners Association (HOA)

Non-profit Organization (NPO)

民間住宅企業

- ・落下傘ビジネス(テレビコマーシャル、インターネット)の限界
- ・即地ビジネス(前線基地、ワンストップ、親密性)の可能性



街の拠点: グラン・クラブハウス

自らの“資産価値”の維持、向上のために

- 運命共同体にする→共有財産を持たせる
- リスクテイクさせる→出資させる
- セルフマネジメント→自治

エリアマネージメントの処方箋 Community Business ≡ 資産価値の維持と向上

コミュニティ形成の機会となる場の創造

- 公用地の逆移管
- 住民共同出資のクラブハウス建設→運命共同体へ
 - ◆ ワンストップ型のサービス拠点→フロント・デスク
 - ◆ 複数のサービス事業を運営するコミュニティ密着型の主体

コミュニティ・ビジネスの創造

- 一定収入が得られる継続的事業（住環境保全・介護・子育て・・・）
- 運営費用は年会費を基本（戸建て住宅地での管理組合形成）
- 常勤職員は地域住民のシニア層等を活用（地元での雇用機会の創出）

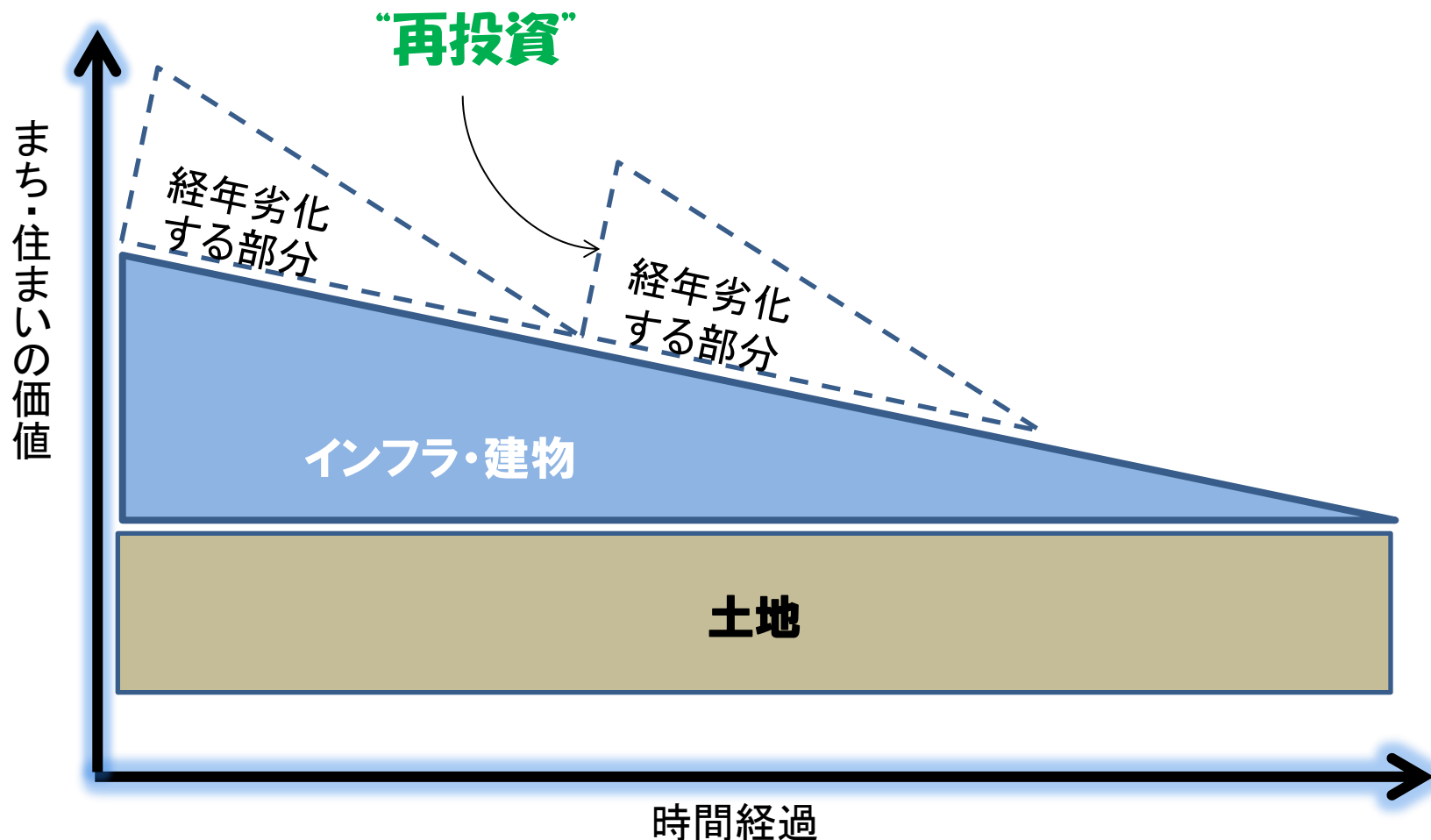
住民の互助力（ソーシャル・キャピタル）の醸成

- 楽しみ集まる場の提供
- 様々なサポート・サービス、コンシェルジュ的機能
- 住宅、住環境の質的向上→ヴィンテージ化、ブランディング化

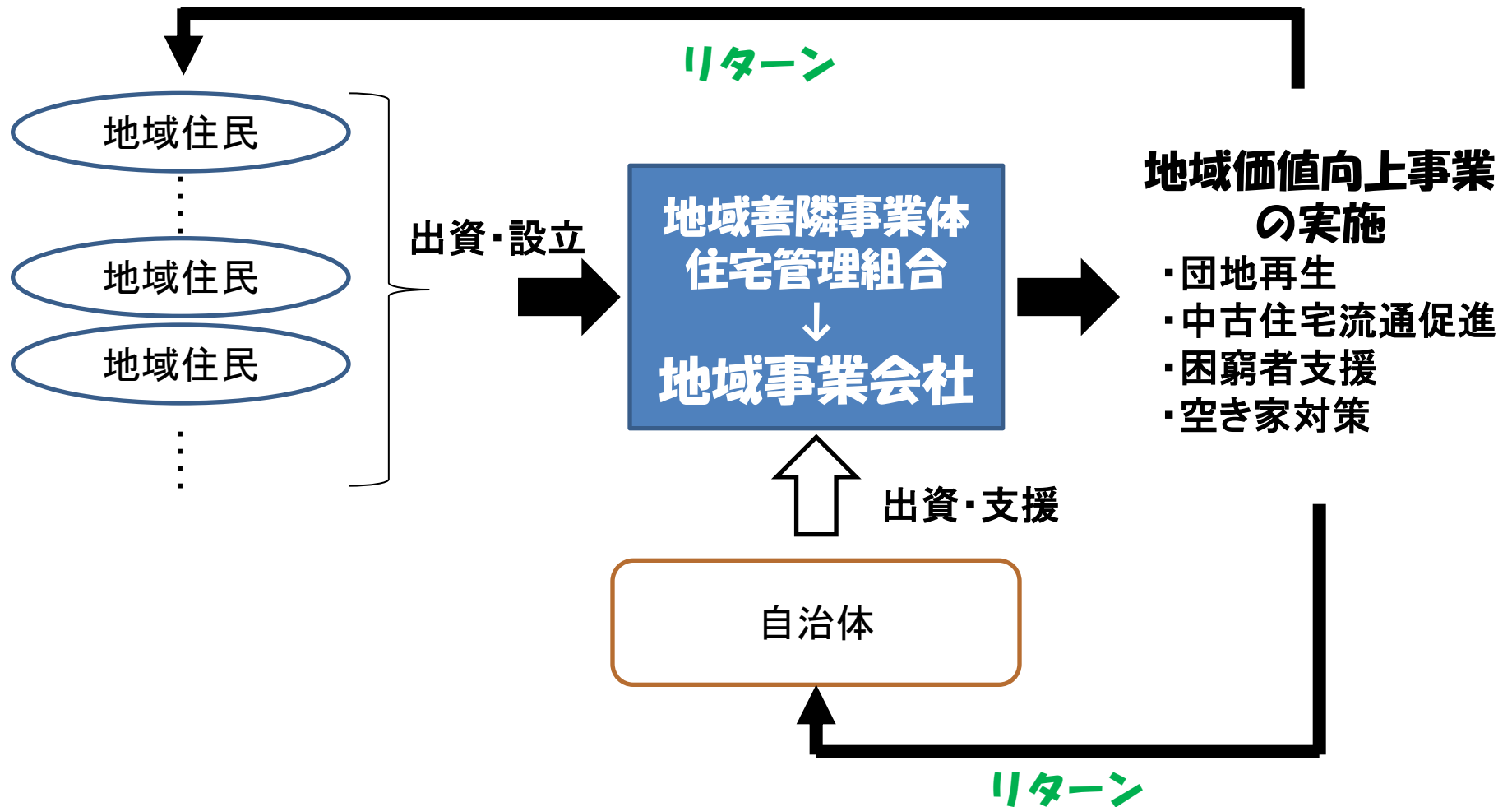


これができないと、地域の衰退に直結
郊外沈没

まち・住まいの持続と再生に向けて “再投資”が必要

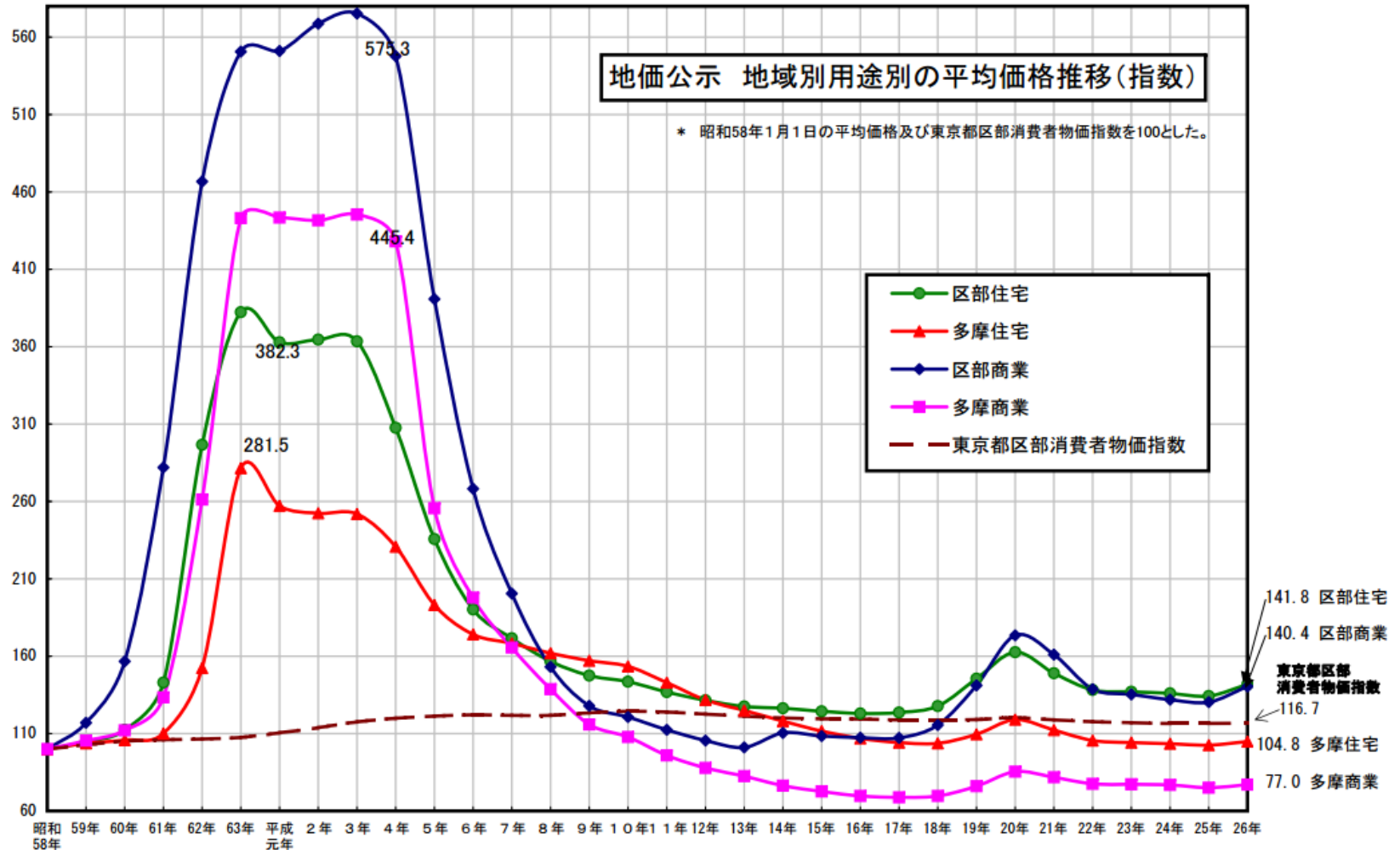


まち・住まいの持続と再生に向けて 再投資する“主体”が必要



3. エリアマネージメント：地域の持続・再生と互助の醸成

まち・住まいの持続と再生に失敗すると・・・
一層の資産デフレ⇒固定資産税等減⇒自治体経営の逼迫



資料：東京都財務局 <http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kijyunti/26kouji/09koujikakakusui.pdf>

4. 居住の場の選択: 自助努力・自己選択

シニア層の自己投資・未来投資の喚起・リスク・テイク 気づいてもらうこと……自己選択・自己決定

Q1. 1981年以降に建築された住宅ですか？

no

まず、耐震診断を受けましょう！
不具合があれば、耐震補強工事を
バリアフリー化、省エネ対応もあわせて

yes

Q2. 現在の居住地は年をとっても住みやすいと思いますか？

no

住替えも重要な選択肢の一つです！
老後に備えて“早めの引っ越し”を

yes

Q3. 住宅はバリアフリーになっていますか？

no

老後に備えたバリアフリーは重要です！
省エネ対応もあわせて

yes

Q4. 住宅の温熱環境や省エネに問題はないですか？

no

温熱環境で居心地が変わります！
省エネ対応で費用も節約

YES

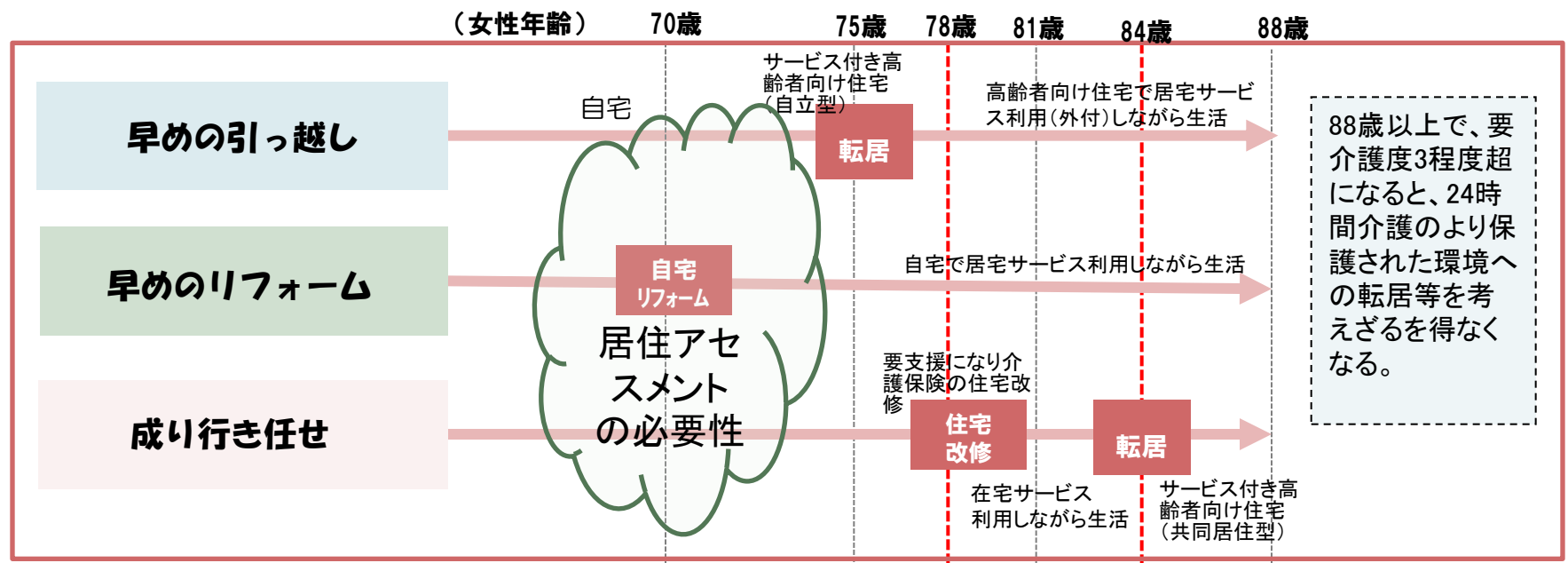
Happy !!

リフォームか建て替えを

住み替えを

4. 居住の場の選択: 自助努力・自己選択

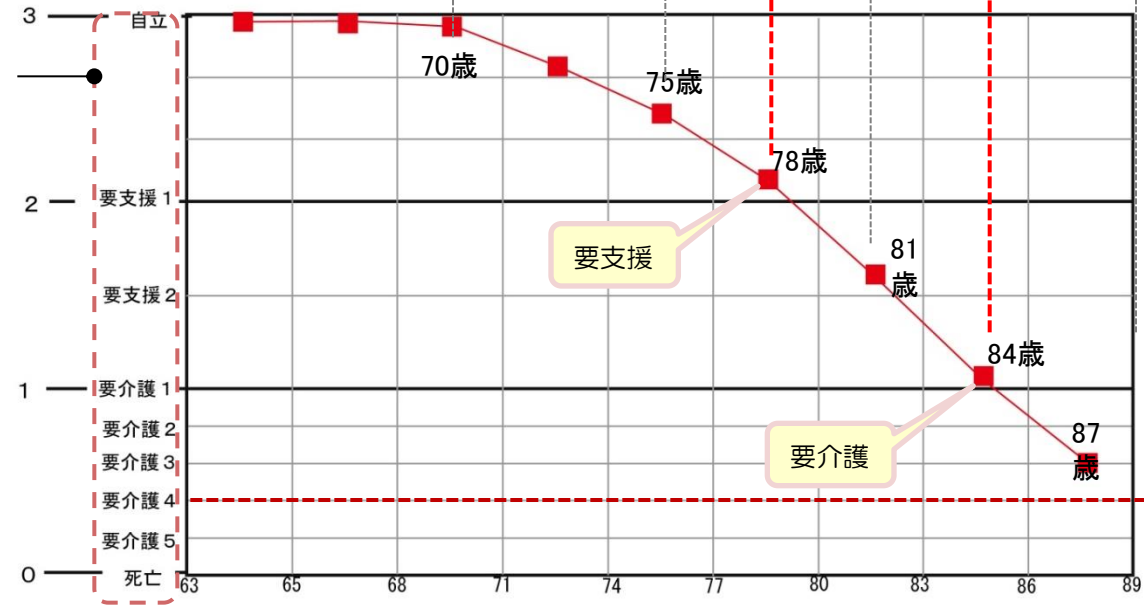
老後(虚弱後)の「居住の場の選択」のための「居住アセスメント」の必要性



コスト試算のため、「健康弱体化」の目盛を設定。

秋山弘子氏の研究に基づく、女性の加齢の進展プロセスを元に作成

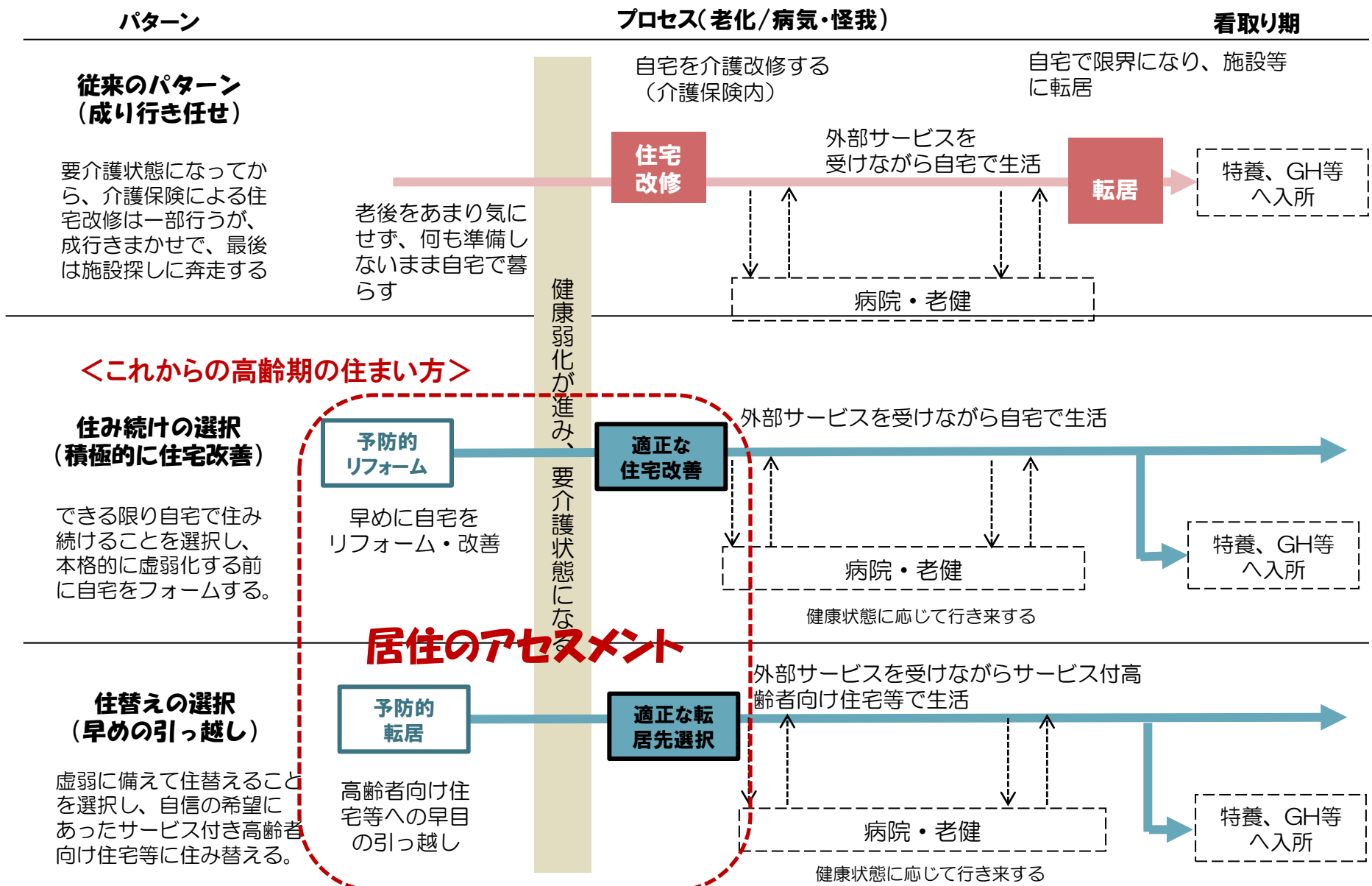
(出所: *『長寿時代の科学と社会の構想』「科学」岩波書店2010年1月)



要介護3程度超でより保護された環境へ

4. 居住の場の選択: 自助努力・自己選択

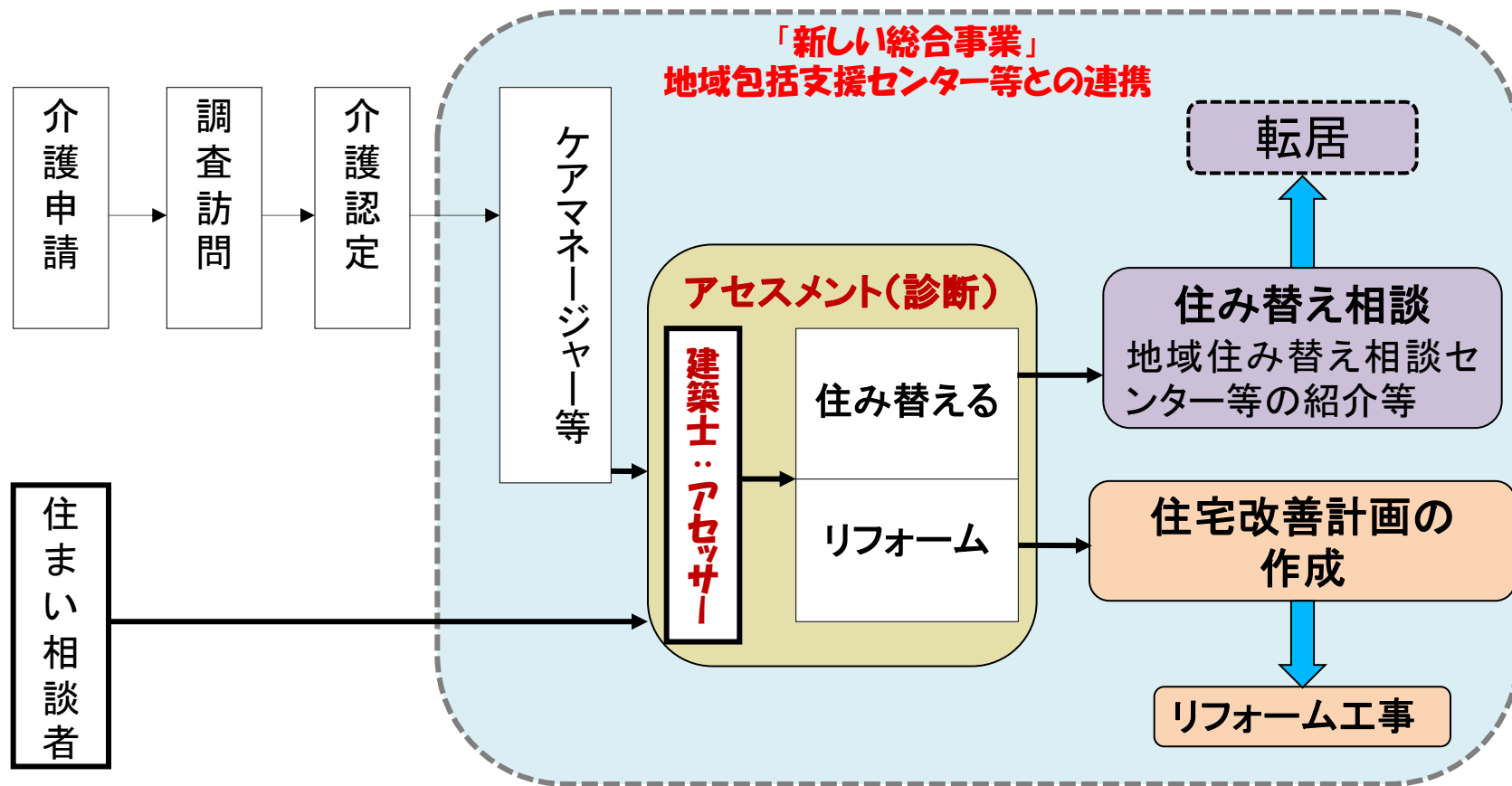
加齢の進展と居住の場の選択肢



「高齢早期における住宅改善の効果分析基礎調査」高齢者住宅推進機構での園田作成図を一部改変

地域の住まい専門人材としての 「建築士」の活用を図る

高齢者の在宅環境の整備を図るための仕組みが必要!!



地域高齢者居住アセスメント事業

「サービス付き高齢者向け住宅」の登場

2011年10月開始→わずか4年間で18万戸へ
(内、東京都265棟・10,106戸 2015.8現在の登録数)

[国土交通省所管]

「高齢者円滑入居賃貸住宅」の登録

「高齢者専用賃貸住宅」の登録

「高齢者向け優良賃貸住宅」の認定

[国土交通省・厚生労働省共管]

「サービス付き高齢者向け住宅」
登録制度

- 住宅に関する基準■
- サービスに関する基準■
- 契約に関する基準■

建設補助
100万円/戸

住宅金融
支援機構
融資

「サービス付き高齢者向け住宅」の直面する課題

一部は、生活保護世帯等の困り込み型住宅に……

奇妙な事業スキーム：**地家主の相続税対策、土地活用……**

中コスト・中負担・中ペネフィットの解答のはずだったのに……

<十分条件>

医療

医療保険給付

介護

介護保険出来高給付or定額給付(特定施設のみ)

食事

民々契約

食費 4.5万円/人・月
見守り費 常時3万円/戸・月

見守り: **固定費**

家賃 5~15万円程度/戸・月

<必要条件>

建物: 固定費

国交省補助(新築1/10、改修1/3 上限100万円/戸)

土地

原則、借地(新規購入の場合は相当にコストが嵩む)

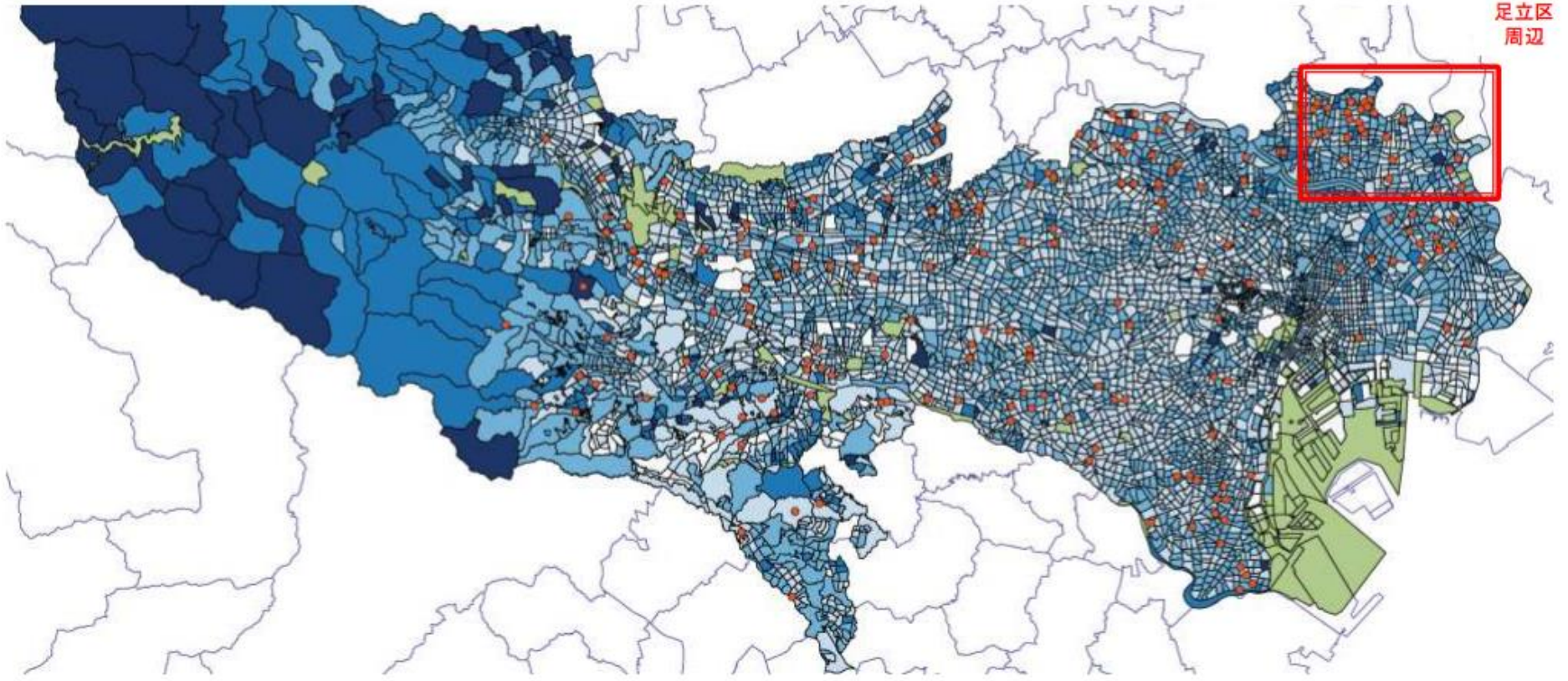
建設コスト1000万円/戸 <新築・25㎡/戸>

地価の安い、不便なところに立地

東京都におけるサービス付き高齢者向け住宅の立地状況

○ 町丁目別高齢化率と、サービス付き高齢者向け住宅の立地 【東京都】

平成26年6月末時点

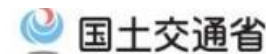


資料: 国土交通省住宅局 <http://www.mlit.go.jp/common/001060545.pdf>

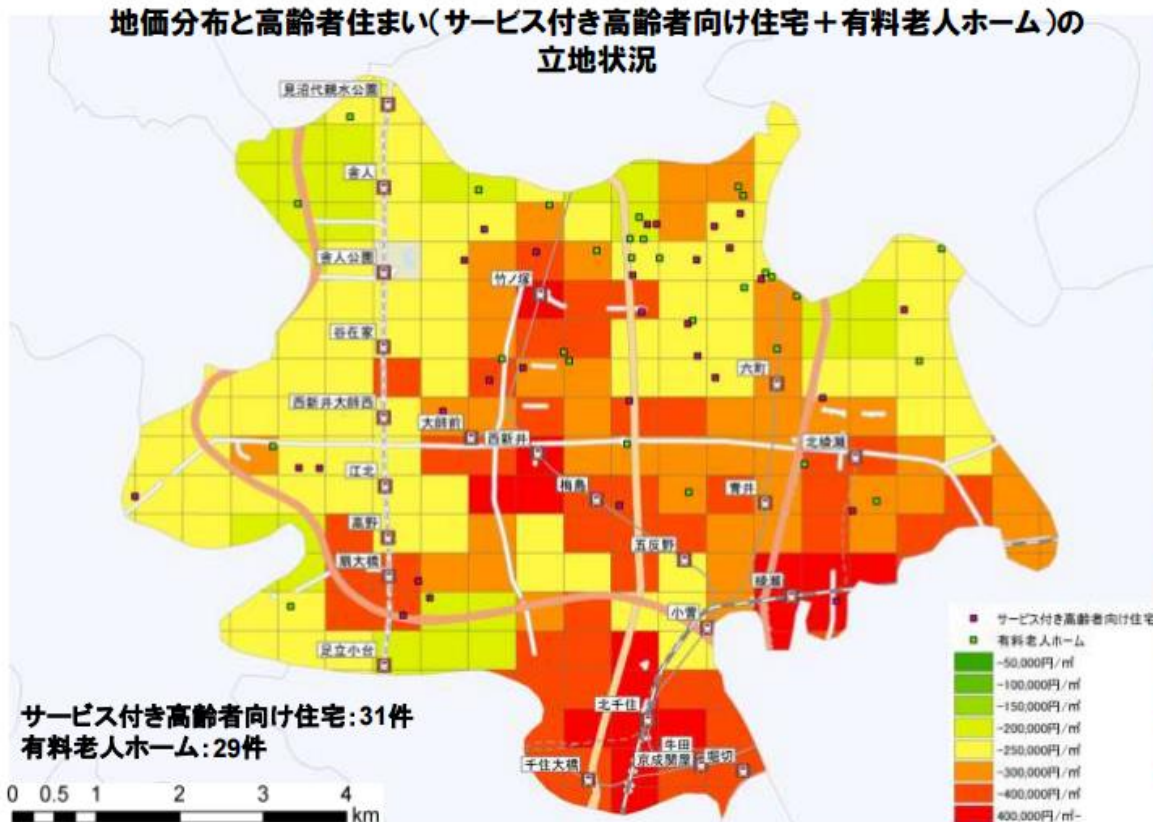
的確な立地のマネジメントが必要

地域包括ケアシステムとの関係整理が重要

(参考)地価との関係(東京都足立区)



■ 東京都足立区において、サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームは、200,000～250,000円/m²の価格帯地域に最も多く分布。



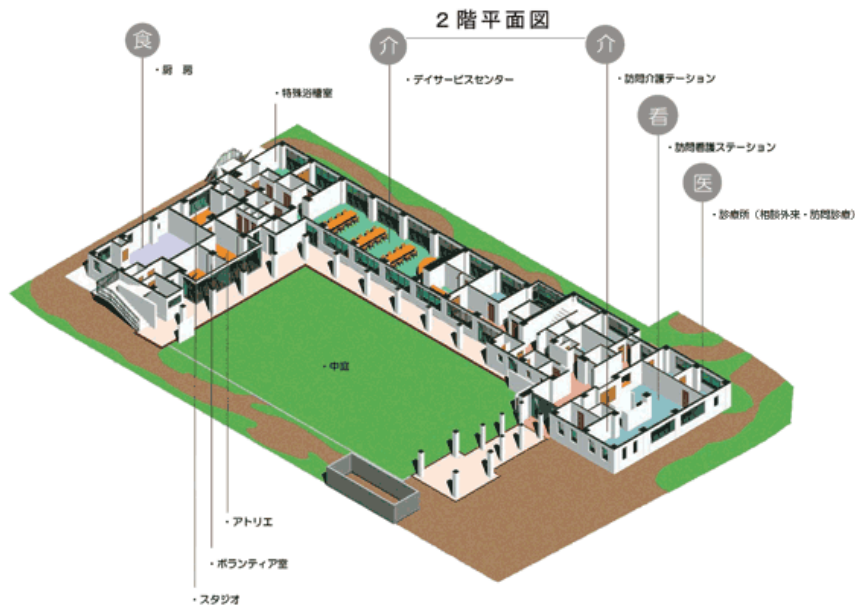
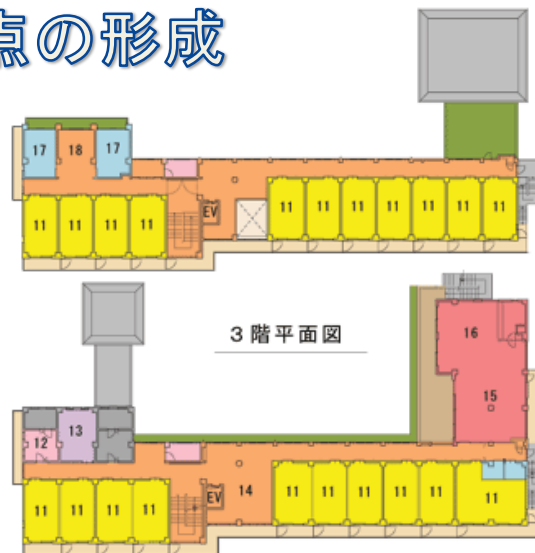
価格帯	【住宅地区+商業地区】 地価別施設数(軒)	
	東京都足立区	
	サービス付き 高齢者向け 住宅	有料老人 ホーム
50,000円/m ² 以下	0	0
50,000～ 100,000円/m ²	0	0
100,000～ 150,000円/m ²	0	0
150,000～ 200,000円/m ²	3	4
200,000～ 250,000円/m ²	15	11
250,000～ 300,000円/m ²	4	11
300,000～ 400,000円/m²	8	3
400,000円/m ² 超	1	0

足立区の平均値 (304,037円/m²)

注)表中の黒枠は平均的な価格帯

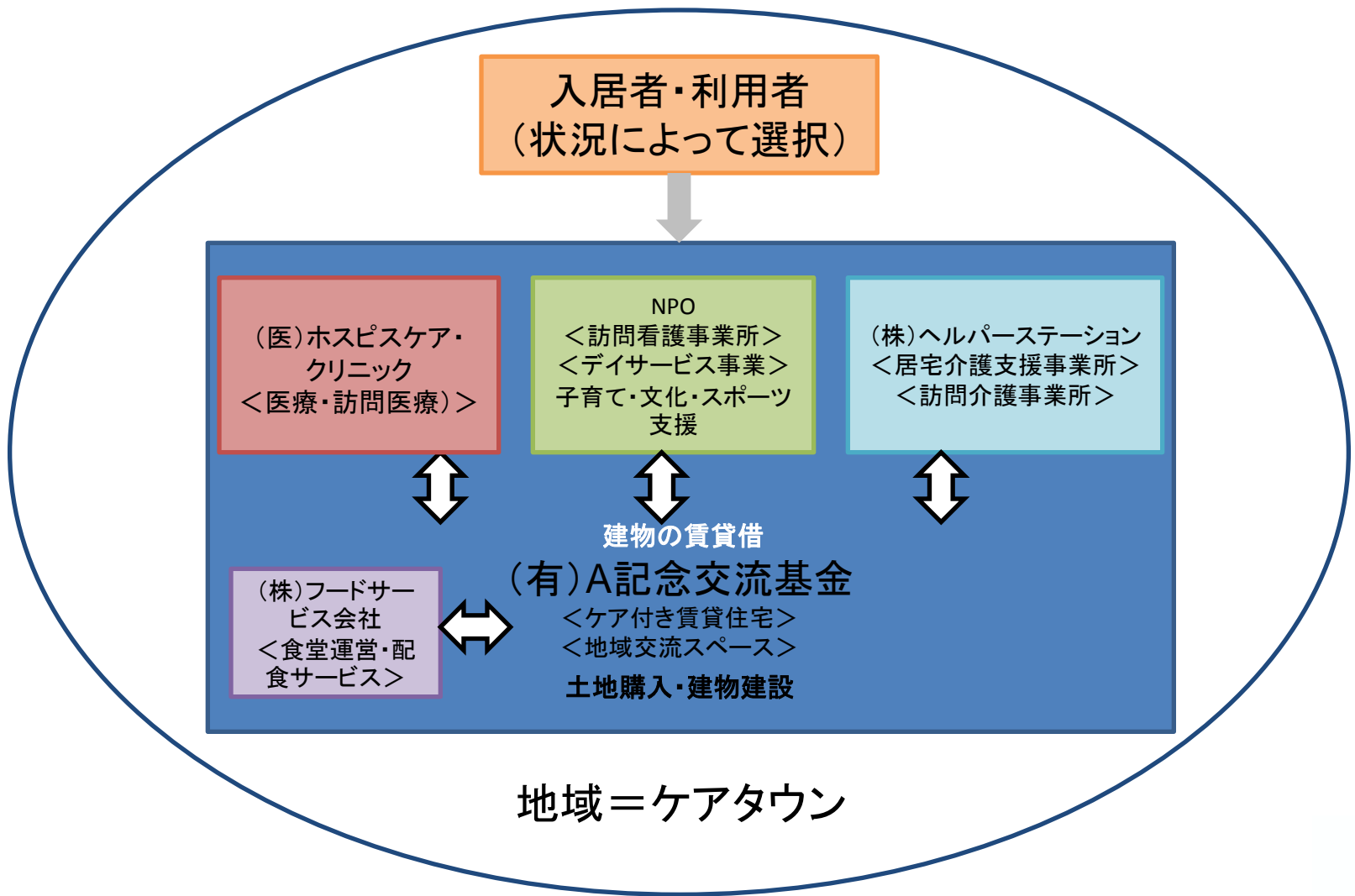
＜参考＞地域のホスピス・ケアと賃貸住宅の複合事例

双方向の地域拠点の形成

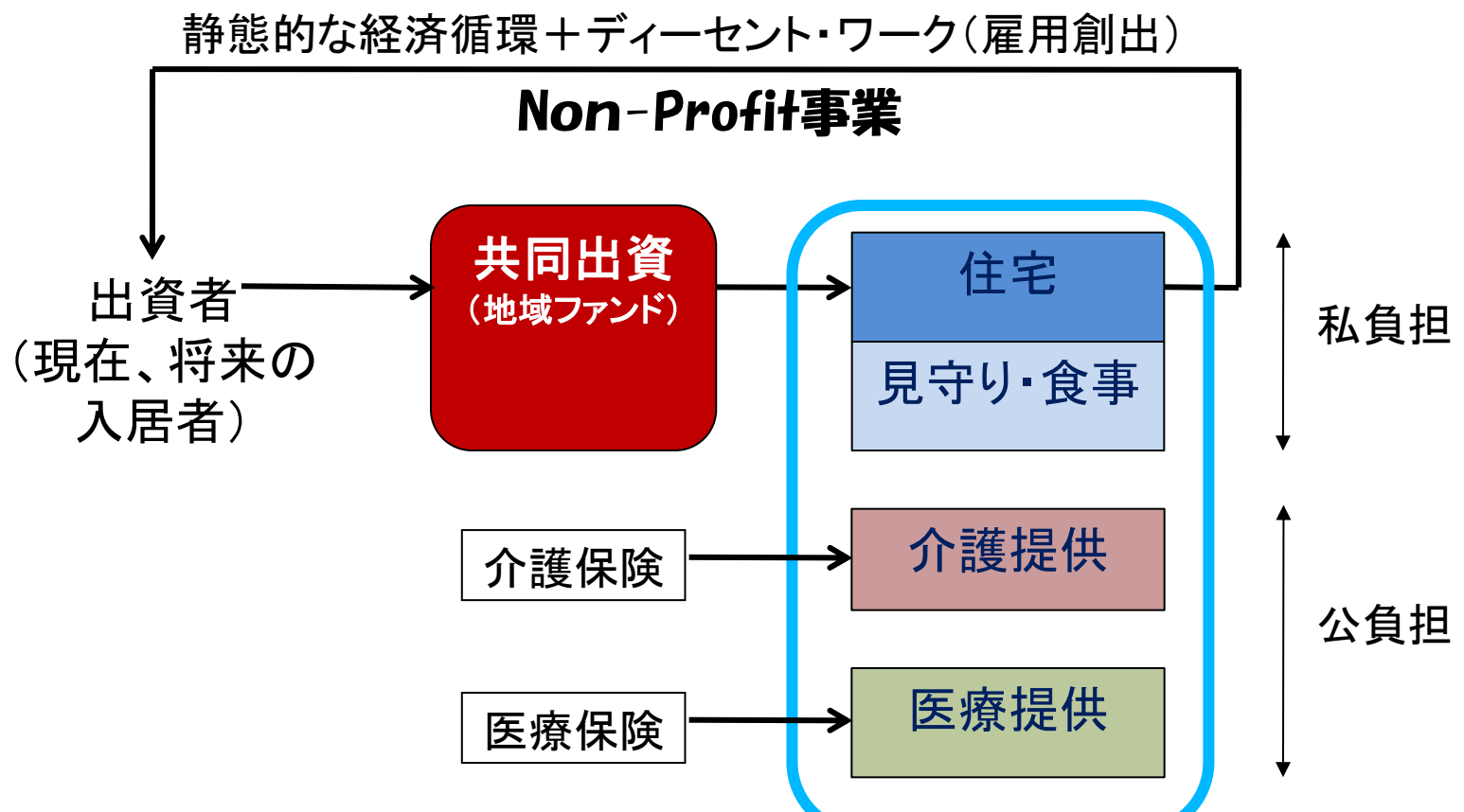


<参考> 事業の仕組み

地域資本・資源の持ちよりによる複合事業

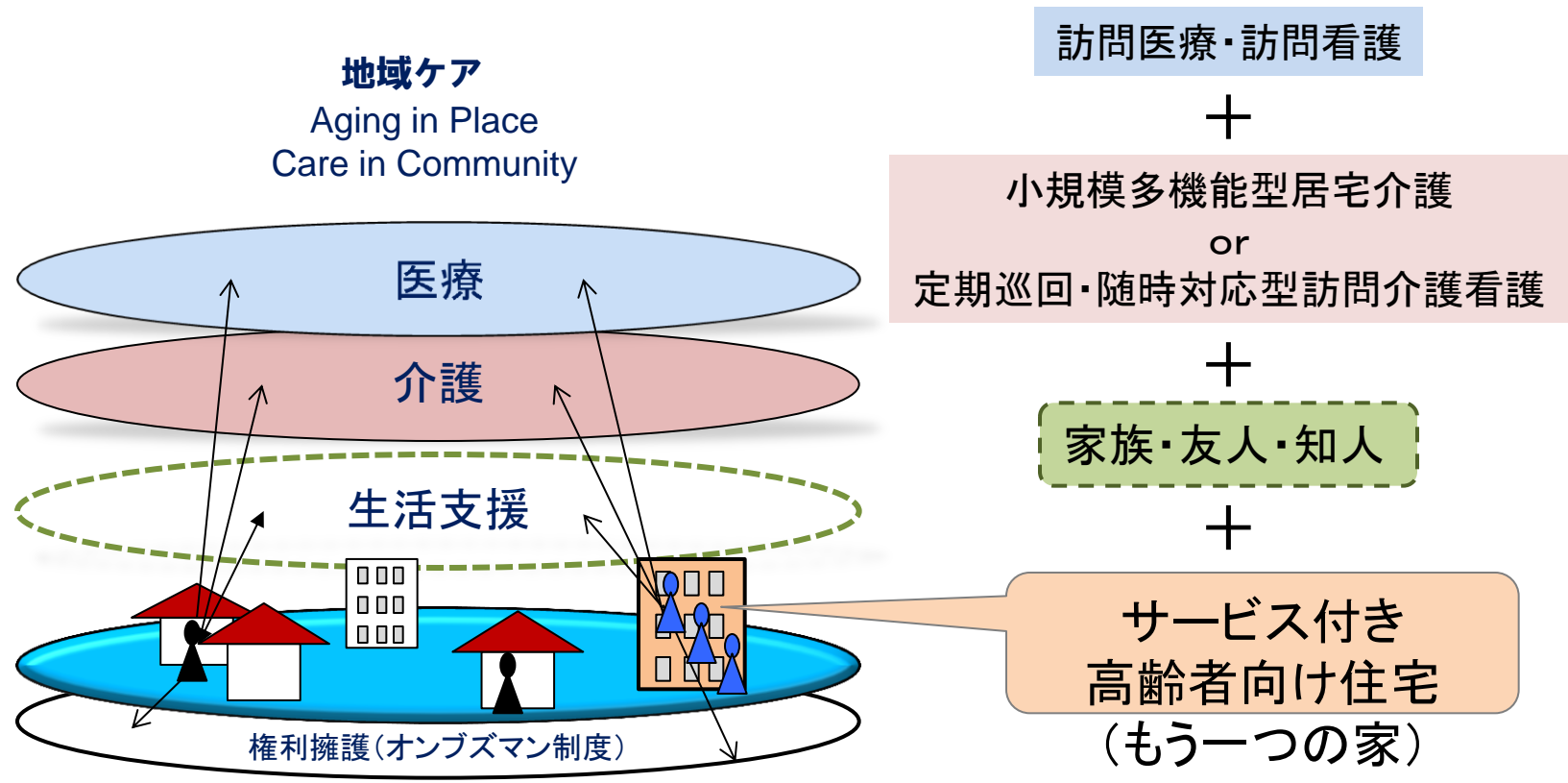


「高齢者住宅≒非営利事業」 事業スキームの確立が必要



地域包括ケアシステムを構成するためのパーツ ⇔ 高齢者住宅

地域で最後まで過ごせる環境の実現 「看取り・看取られる」環境



地域善隣事業

～よき隣人どうしが力を出し合い、
最後まで住み続けられる地域づくり～

日本版 CDC:Community Development Corporation

低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会作業部会より

「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究」、高齢者住宅財団、2014.3
http://www.koujuuzai.or.jp/html/page01_03_01.htm

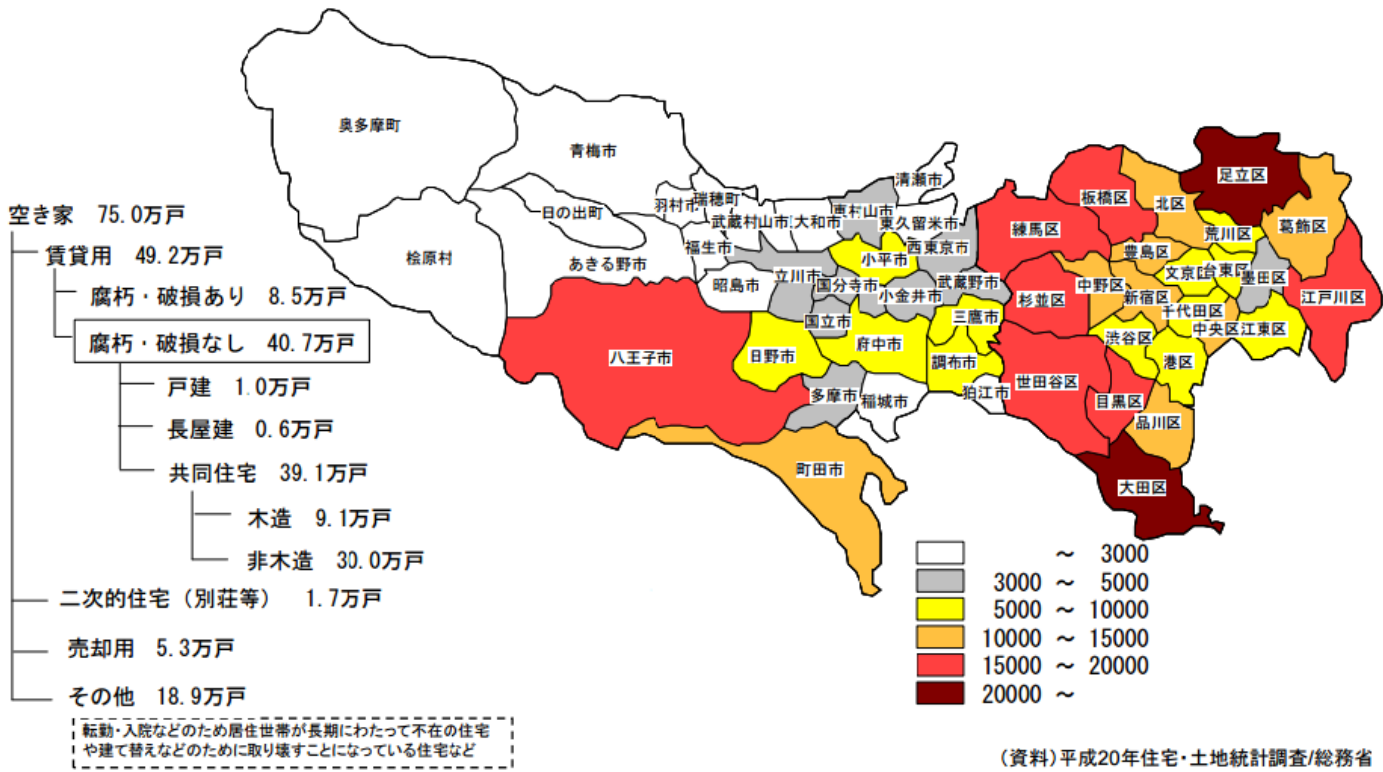
低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業について<http://www.koujuuzai.or.jp/pdf/2014030503.pdf>

急増する生活困窮者⇔溢れるほど存在する空き家

要は、問題解決に乗り出すか、否かの問題

東京の空き家の実態

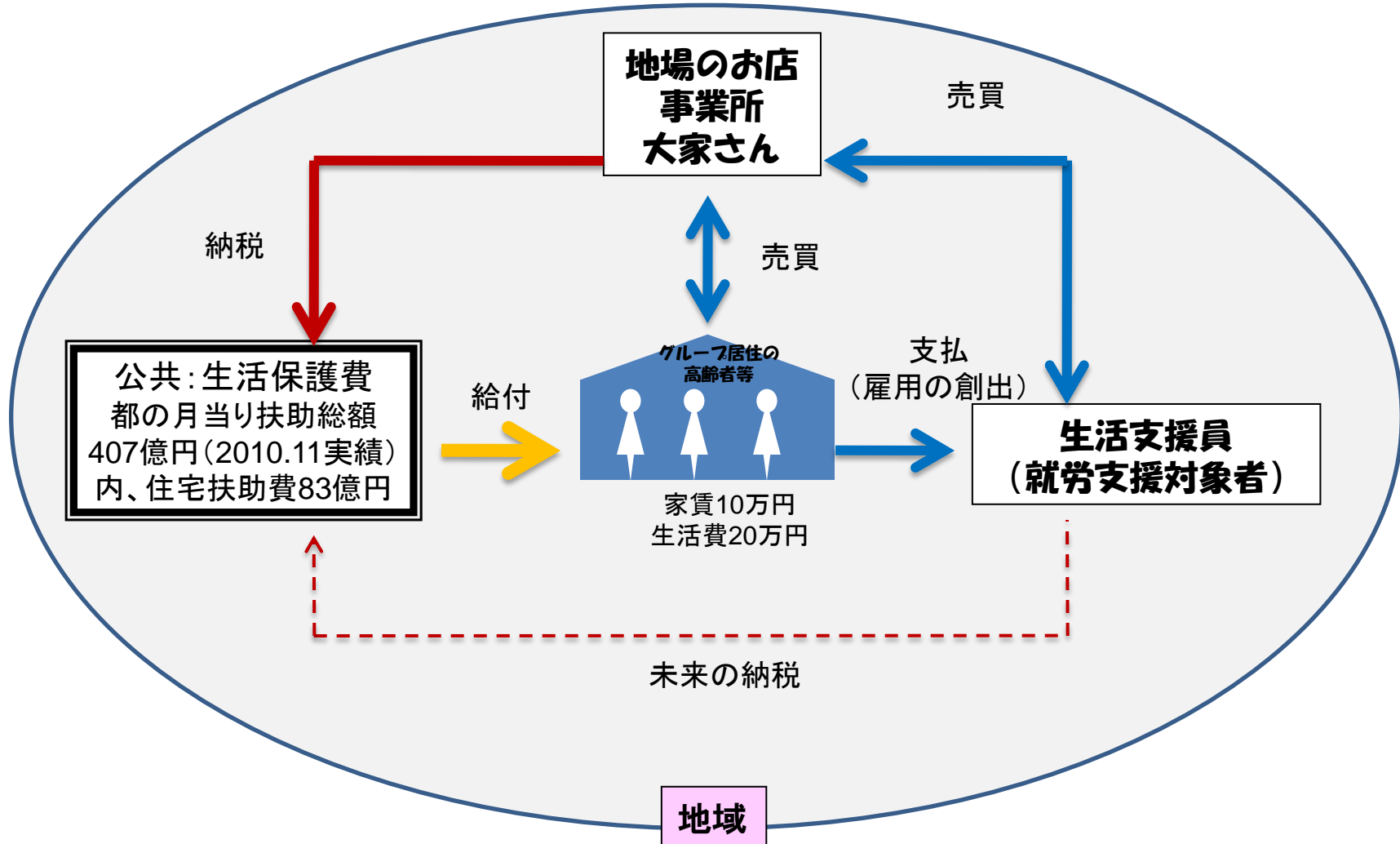
- 都内の活用可能な賃貸用の空き家
 - ◇平成20年の東京都の空き家総数75.0万戸のうち、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の賃貸用の空き家数は40.7万戸。
 - ◇活用可能な賃貸用の空き家は周辺区に多い。



「地域・グループ居住」による「地域経済」の活性化

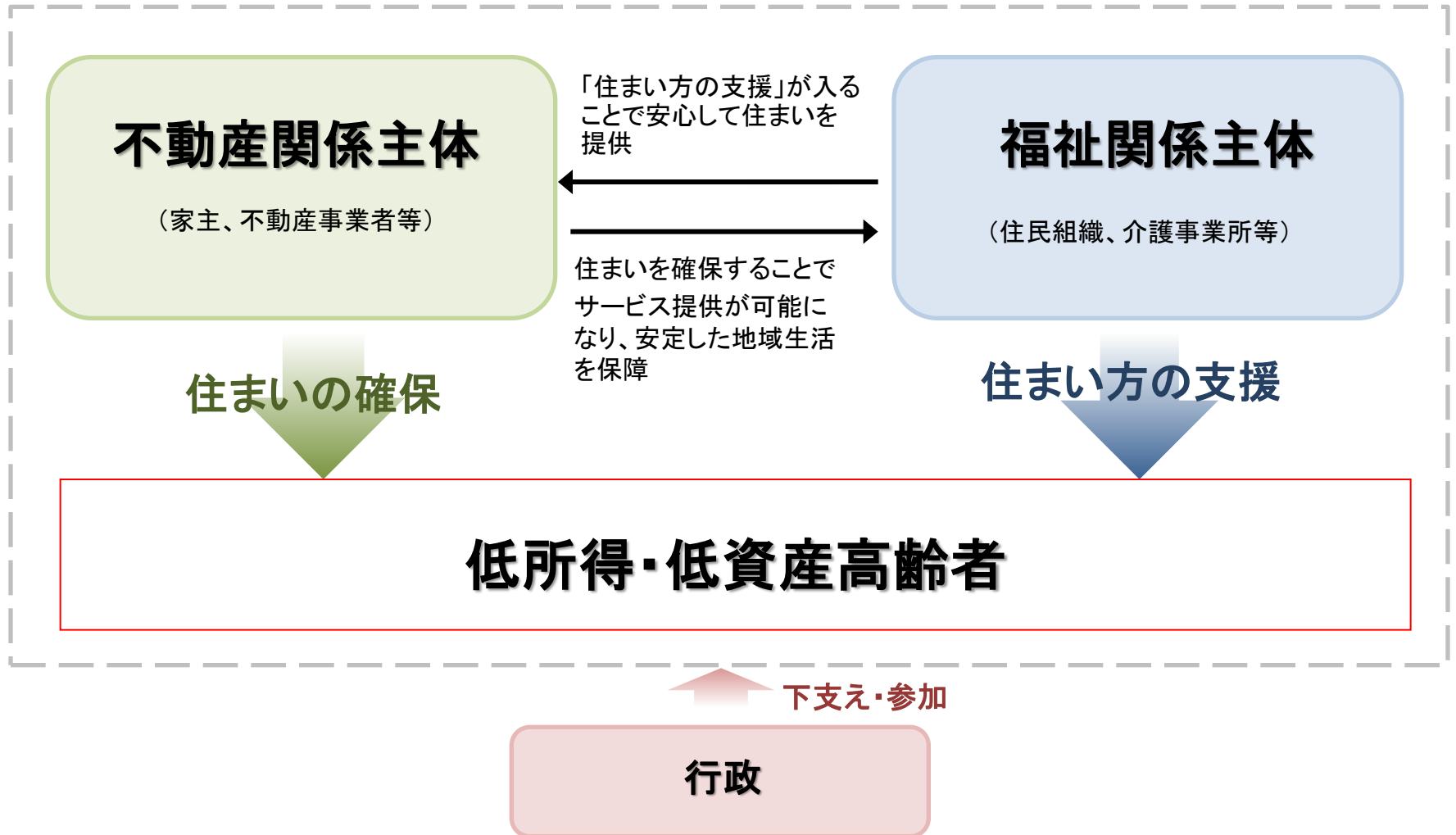
生活保護費の投下が地域の経済循環を創出する！

地域に「関係資本(ダム)」が蓄積されないかぎり、生活保護費等は、砂に水を撒いているような行為



「地域善隣事業」の基本スキーム

不動産主体と福祉関係主体が連携し、「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供。



6. 地域善隣事業

**入居後の高齢者のサポート（住まい方支援）を提供
→家主の安心を保障し、高齢者等の地域での安定的な居住継続を実現**

家主サポートを行う事業者(管理会社機能)



見守り・生活支援を行う事業者(社会福祉法人、NPO法人等)



- 家賃債務保証
- 残存物置の片づけ
- 入居者間・近隣トラブル

保証

高齢者等

提供

- 見守り支援
 - ・訪問員による安否確認
 - ・食事の調達 等

繋ぐ

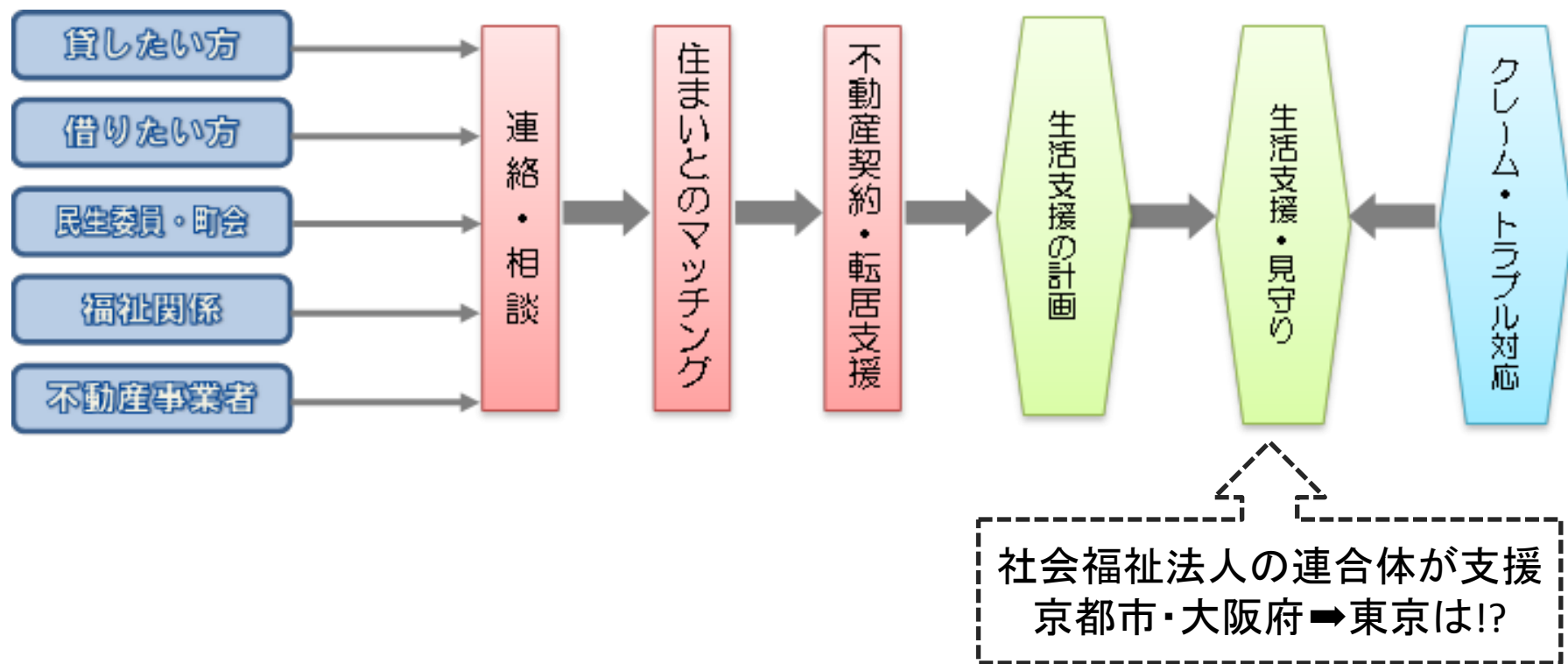
家主の安心感

- 地域との関係づくり
 - ・リビングサロンの開設 など

入居者の生活の安定



不動産事業者＋生活支援主体 新しいビジネスモデルの可能性



実現に向けて…… 「互助ハウス」の基本的考え方

- ・地域善隣事業の住まい: 「互助ハウス」= 入居者同士の互助 + 地域との互助
- ・入居者の地域でのもう一つの居場所、地域住民との交流拠点 = コモンハウス

アパートメント型

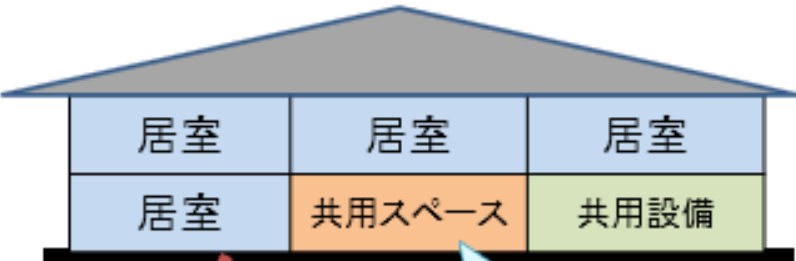
- ・各住戸に台所や浴室等があり、プライバシーと独立性を保障。
- ・生活支援を受けながら、棟内の共有スペースやコモンハウスにより、互助に裏打ちされた地域生活を営む。



入居者同士の交流

戸建住宅型

- ・各居室を専用空間とし、台所や浴室等は共用。
- ・リビングを共有スペースとして活用。
- ・アパートメント型に比べ、入居者同士の目が行き届き、共同生活の安心を享受できる。



入居者同士の交流

地域住民も含めた交流
サロン活動
日常的な相談窓口 など

入居者

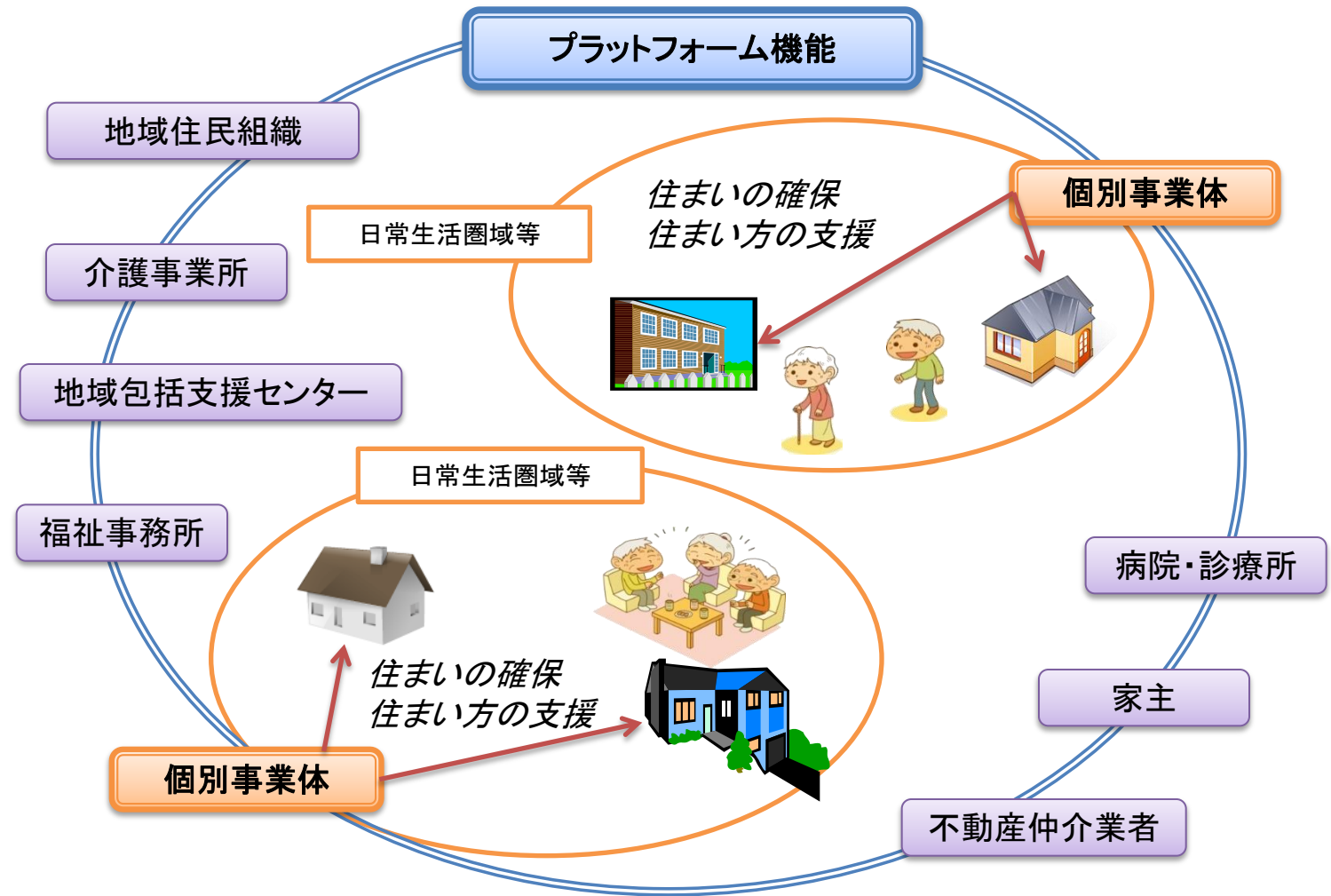
入居者

地域住民

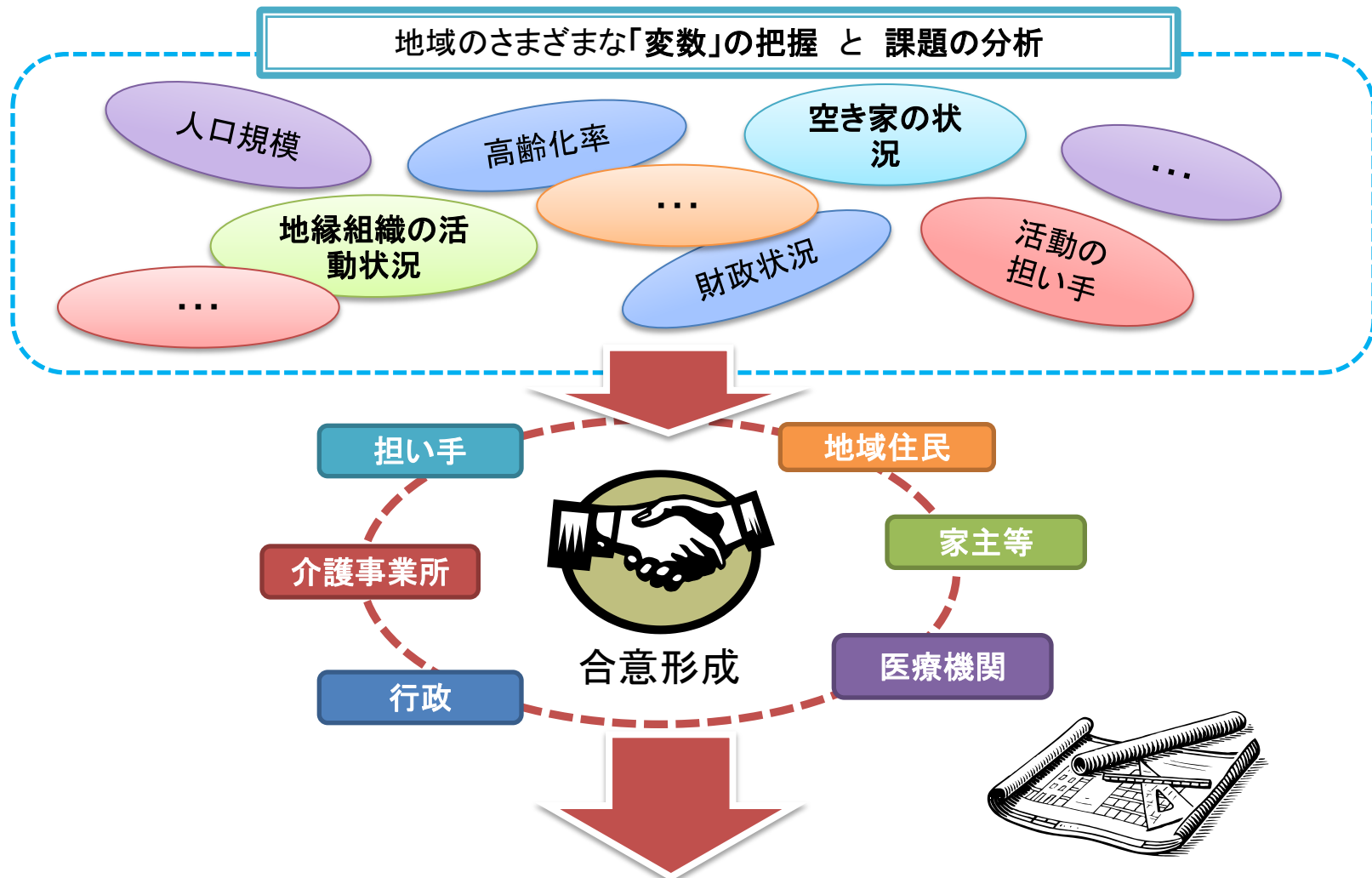


実現に向けて…… プラットフォームの構築

居住支援協議会 + 社会福祉協議会 ⇒ 地域プラットフォームへ



実現に向けて…… 地域を耕す



地域独自の新しい可能性と未来!!

「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会作業部会」による図を一部改変