

～居住者の視点から・高齢者～

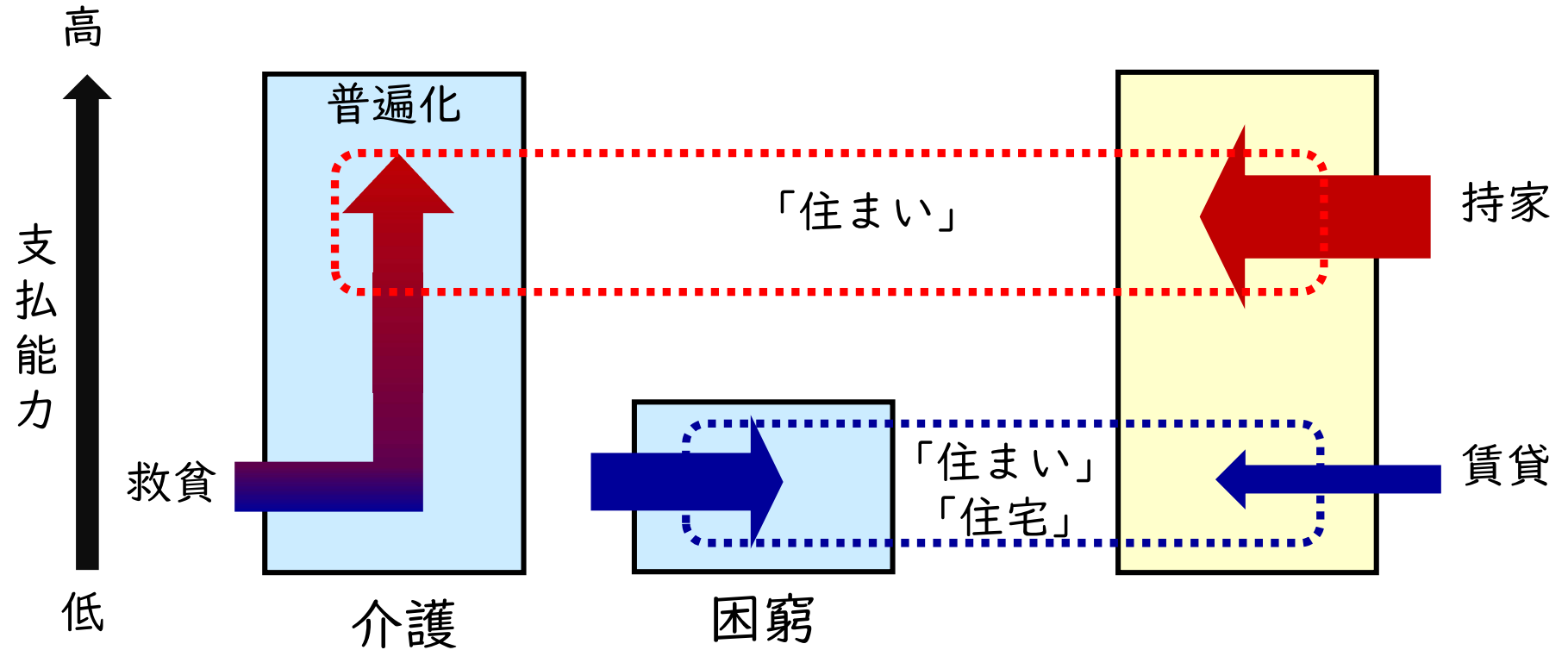
1. 基本の概念
2. サービス付き高齢者向け住宅
3. 公的賃貸住宅
4. 民間賃貸住宅（居住支援）
5. 地域の活動拠点

2020.1.16

井上由起子（日本社会事業大学 専門職大学院）



高齢者分野：介護と困窮

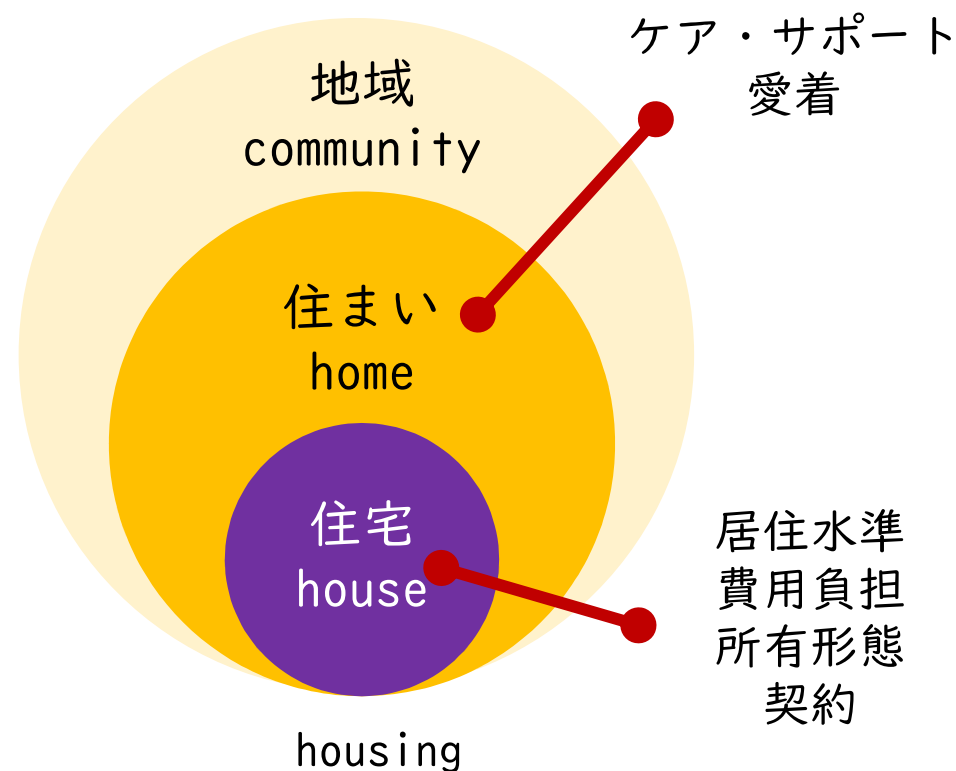


無償からアフォーダブルへの世界
「要る」

自助が基本の世界
「要る」 + 「欲しい」

福祉における住まいの位置づけ

地域包括ケアシステム



2

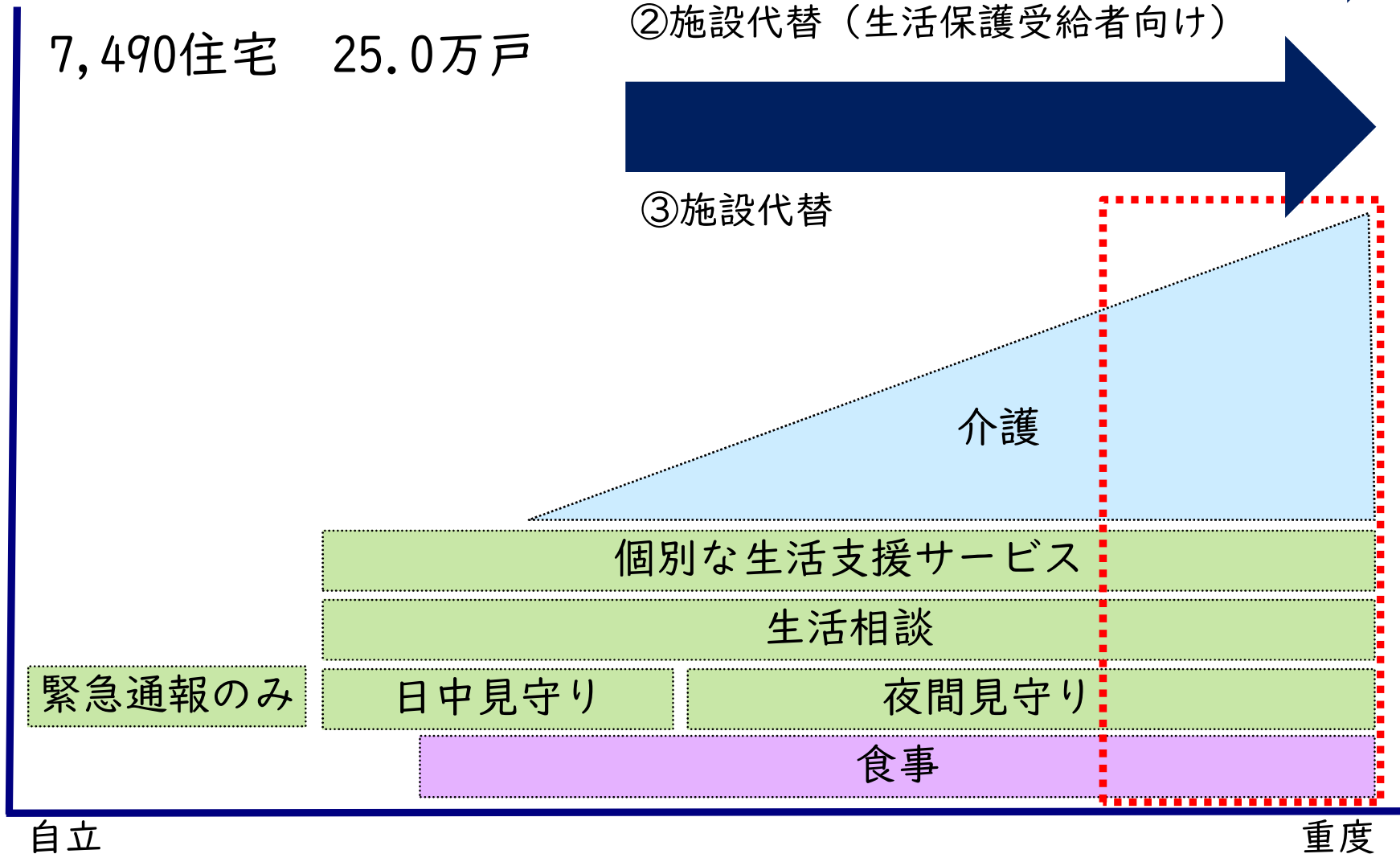
サービス付き高齢者向け住宅

①（進取性に富む）早めの引っ越し

②施設代替（生活保護受給者向け）

③施設代替

7,490住宅 25.0万戸



2

サ付きの費用負担

	家賃	サ付き住宅費用 (家賃+共益費+基本 サービス費+食費)	最低生活費 (左+36,264円)
全国平均	57,232円	134,349円	170,613円
東京	100,071円	194,320円	230,584円
埼玉・千葉・神奈川	76,269円	168,758円	205,022円
上記以外の政令市・中核市	57,080円	135,498円	171,762円
その他	48,859円	119,898円	156,162円

36,264円の詳細

第5期介護保険料の全国平均4,972円

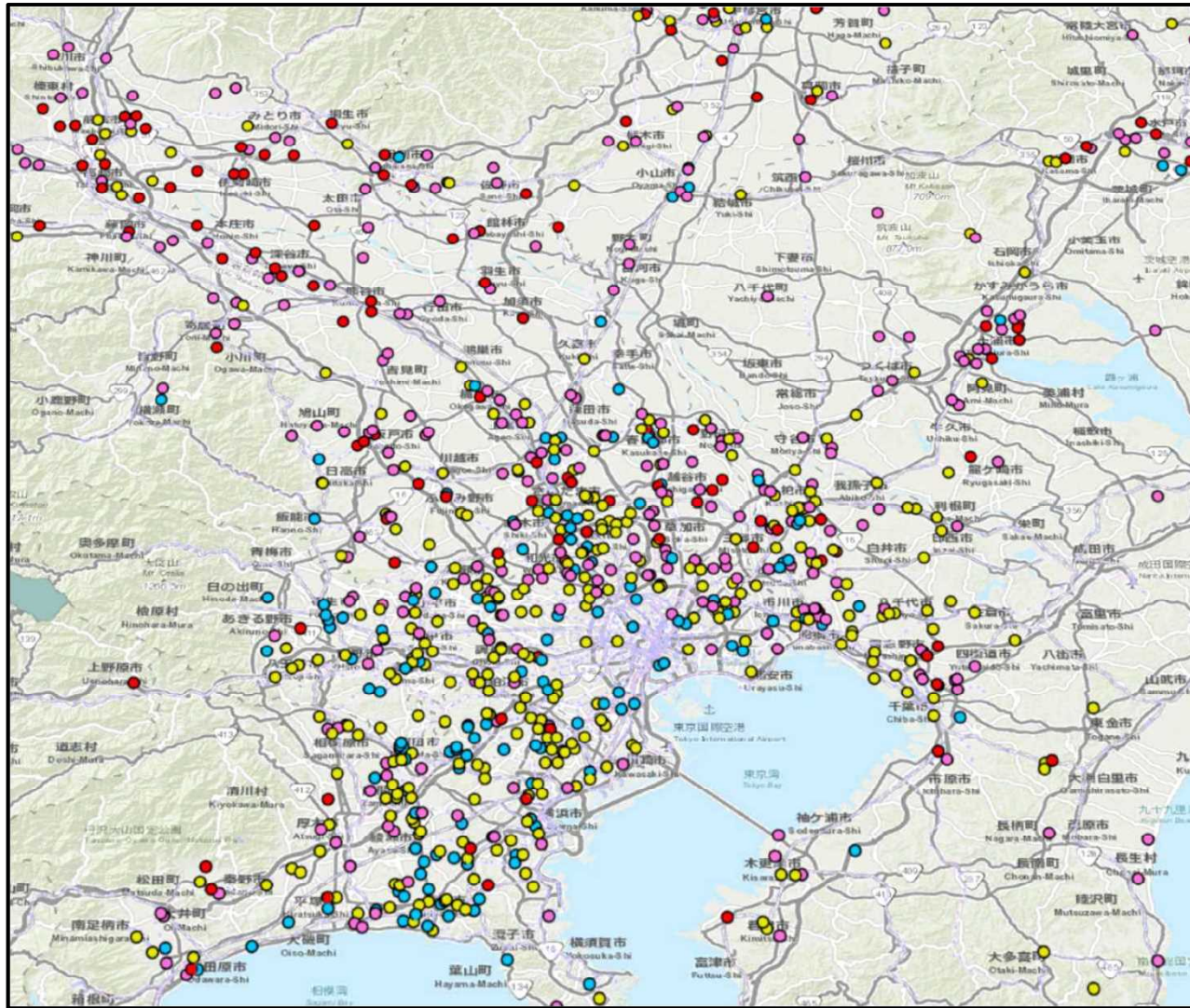
後期高齢者医療制度の保険料2013年度見込値5,562円

サ高住の平均要介護度1.8を踏まえ要介護2における支給限度額の1割19,480円

75歳以上の医療費の患者負担額平均6,250円。

2

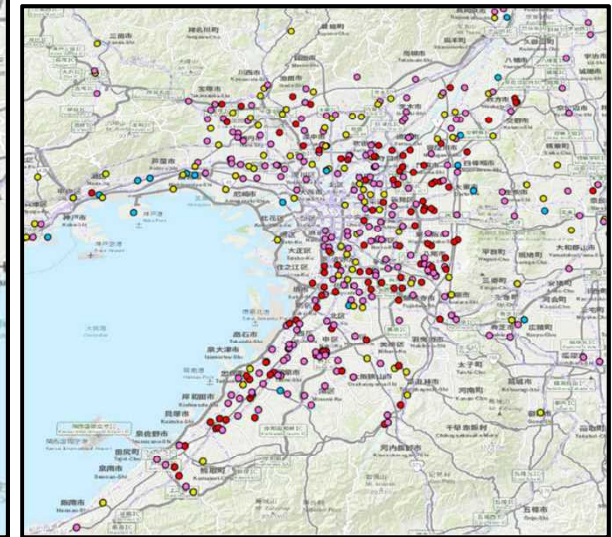
サービス付きの地域分布



	総計
無記入	408(12.5%)
平均要介護度 -1	388(11.9%)
平均要介護度 1-2	960(29.4%)
平均要介護度 2-3	1139(34.9%)
平均要介護度 3-	366(11.2%)
総計	3261(100%)

自立：0、要支援：0.375として加重平均

10km

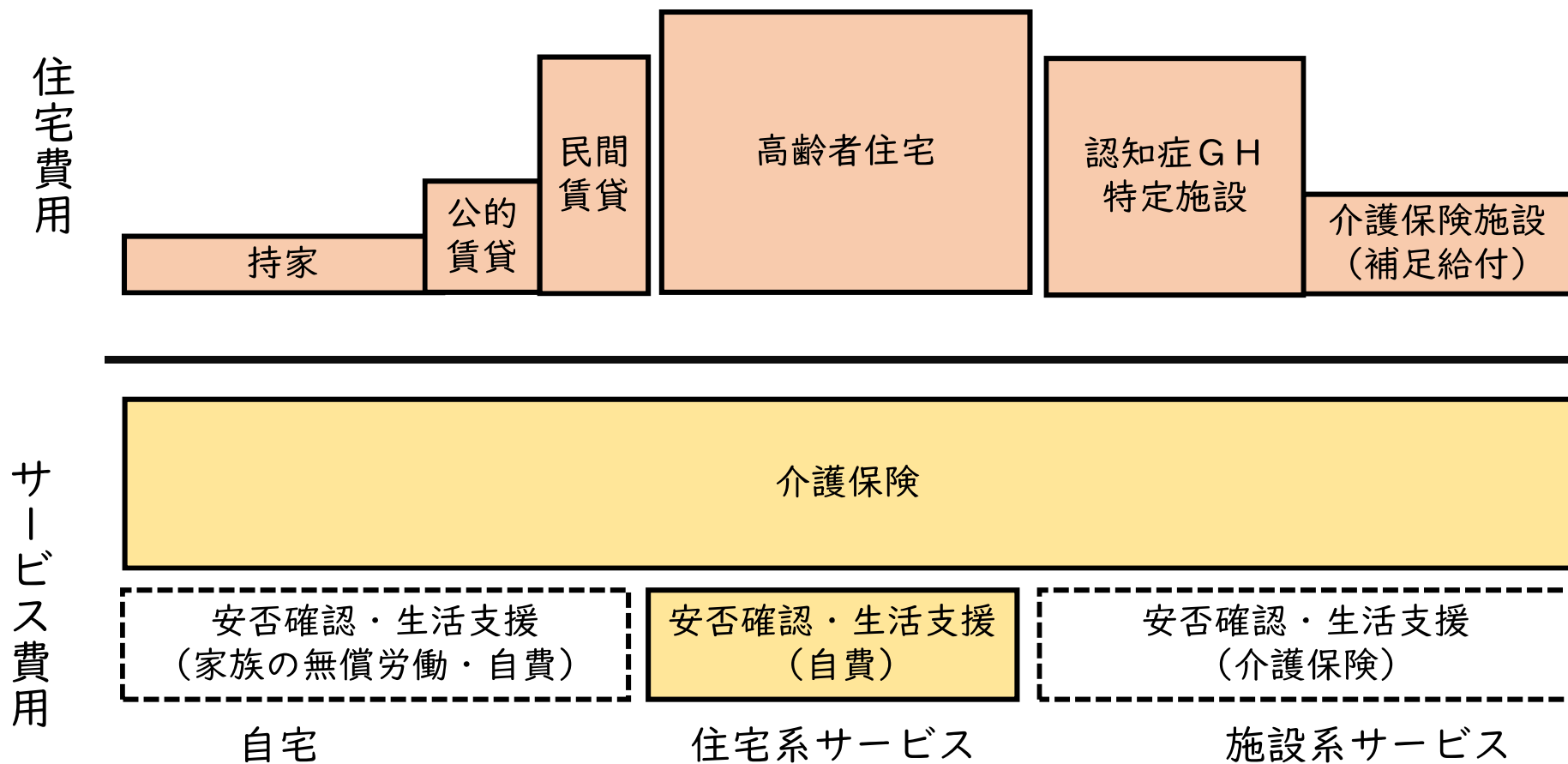


サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム運営情報より分析

高齢者住宅協会：令和元年度 サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会第2 回基本問題WG資料（京都大学三浦研研究室 口羽雄太）

2

自宅・サ付き・施設の費用負担



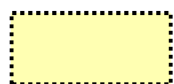
サ付きの基本サービス費（安否確認と生活支援）：3～5万/月

2

住まい事業と介護保険事業のモデル

モデルA+モデルC=15.4%(2013)

モデルA	モデルB	モデルC	モデルD
<p>委託契約</p>			<p>委託契約</p>
<p>臨床的統合が難しい 基本サービスが高額</p>	<p>臨床的統合が難しい 基本サービスが高額</p>	<p>臨床的統合が容易 住宅事業単体で利益 住居とケアの分離 が明確</p>	<p>臨床的統合が容易 住宅とサービスを合算 して利益を確保する</p>



資本関係もしくは委託契約もしくは業務提携の関係。
居宅介護支援事業所はこの図のなかでは取り扱っていない。

2

サ付き・有料の紹介事業者の質の担保

● 紹介事業者の特徴

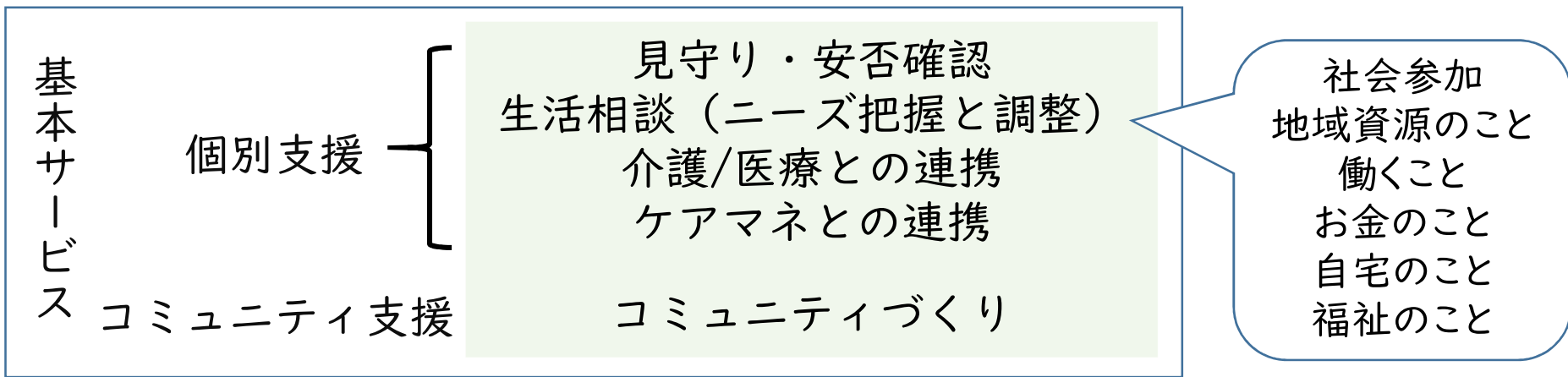
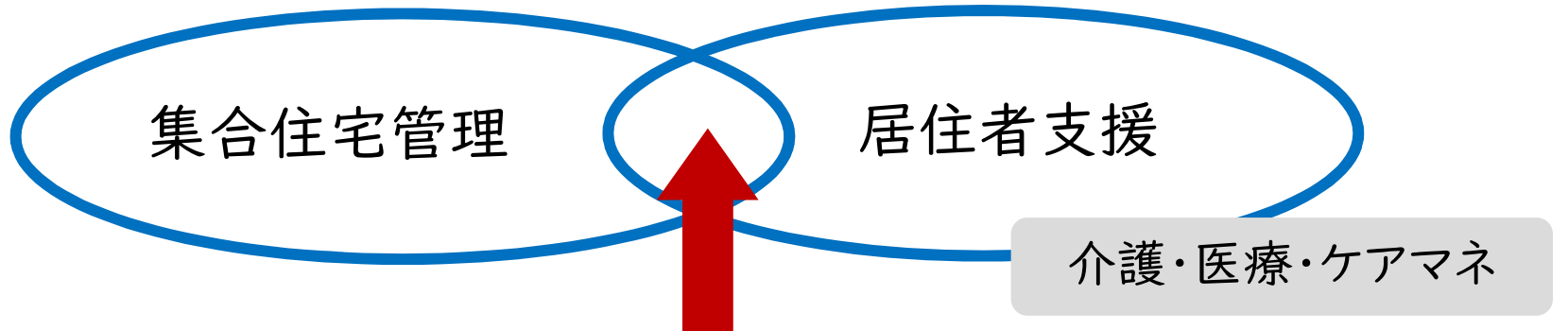
- ・ サ付き・有料が紹介料を支払う（居住者負担なし）
- ・ ケアマネ、MSWへの営業、
- ・ エンドユーザー向けの紹介センター
- ・ 宅地建物取引業の対象外明確化（経産省 2017年）
- ・ 行政による直接的な関与の難しさ

● 紹介事業者のあり方検討会

- ・ 不適切な運用への懸念
（高額手数料、相談員の質、運営の不透明）
- ・ 大手のサ付き事業者による検討会（2013、2018）

2

サ付きの住宅スタッフの位置づけ



+

別途個別契約

生活支援+上乘せ介護

基本サービスをサ付き周辺の一般在宅にサービス展開

介護保険の在宅サービスで特養の手前まで住み続ける仕組みが整った時、サ付きの価値は居住者のメンバーシップに基づくコミュニティとなる

3

公的賃貸住宅の高齢化対応

対象：都道府県・指定都市・中核市・特別区の公営住宅所管課、UR都市機構、地方住宅供給公社。配布322団体、回答230団体、回答率71.1%

高齢居住者への見守り等 生活支援の実施状況	対象団地 あり	対象団地 なし	N.A.
住宅管理を行う職員が、 業務として規定していないが実施	17.4%	62.6%	20.0%
住宅管理を行う職員が、 管理業務の一環・延長として実施	30.4%	54.4%	15.2%
見守り等を行う職員を別途雇用し 複数の団地を巡回して実施	4.3%	73.5%	22.2%
見守り等を行う職員を別途雇用し 団地内の拠点に常駐して実施	3.0%	72.2%	24.8%

支援内容：単身世帯・要介護者の把握、緊急時の駆け付けと対応、自治会長・キーパーソンの把握、保健医療福祉資源の把握、集会所の提供、対面による安否確認（頻度は少ない）

高齢者住宅財団：高齢者の見守り等の支援のあり方と人材育成にかかわる調査研究事業（令和元年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金事業）：分析中のため速報値です。

3

公営住宅の高齢化対応

東京都

巡回管理人
制度

- ・ 配置：都内16窓口センターに91名の巡回管理人
- ・ 対象：窓口来所が難しく訪問を希望する高齢世帯
- ・ 頻度：2か月に1回住戸訪問（本人負担なし）
：一人の巡回管理人で約200名を担当
- ・ 本来：住宅に限定した相談（書類提出等）
- ・ 実態：居住者の生活全般の変化に気づく存在
：地域包括、社協、行政などへのつなぎ
：自宅まで訪問してくれる安心感と距離感
：とはいえ財政的裏付けなし、2月に1回

サ付の住宅スタッフ
集合住宅の管理人業務
公営住宅の巡回管理人制度
いずれの手だてもない戸建て

3

いわゆる「地域での見守り」

<個別対応を通じて>

<社交を通じて>

福祉専門職

専門的な見守り

- ・認知症や虐待など困難を抱える人に対して
- ・地域包括支援センター等の専門機関が対応

巡回管理人

担当による見守り

- ・定期的な安否確認等が必要な人に対して
- ・民生委員やボランティアが担当を決めて対応

一般の管理人

緩やかな見守り

- ・広く地域住民に対して
- ・住民や事業者が日常のなかで気づき、専門機関へ

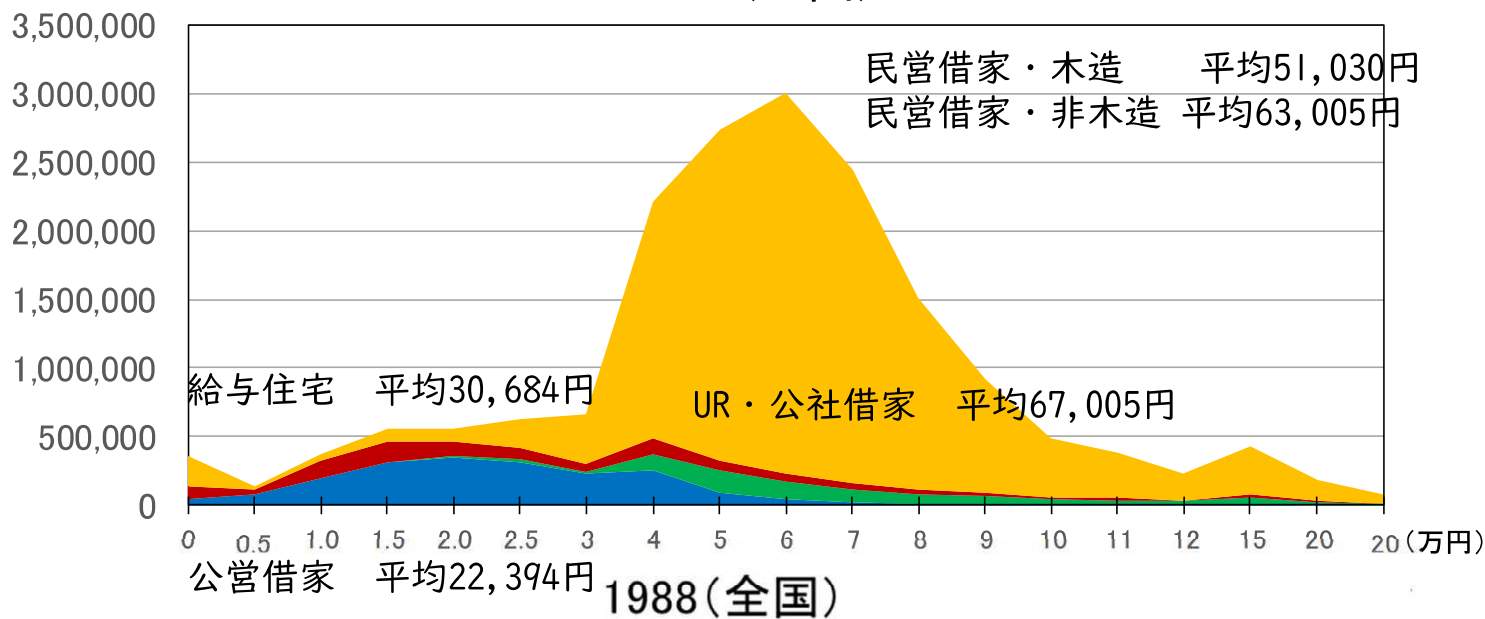
まちの居場所

居場所の特性
(オープン時間)
(人の配置)
(公共性の有無)
(お金の巡り)
(付属機能)

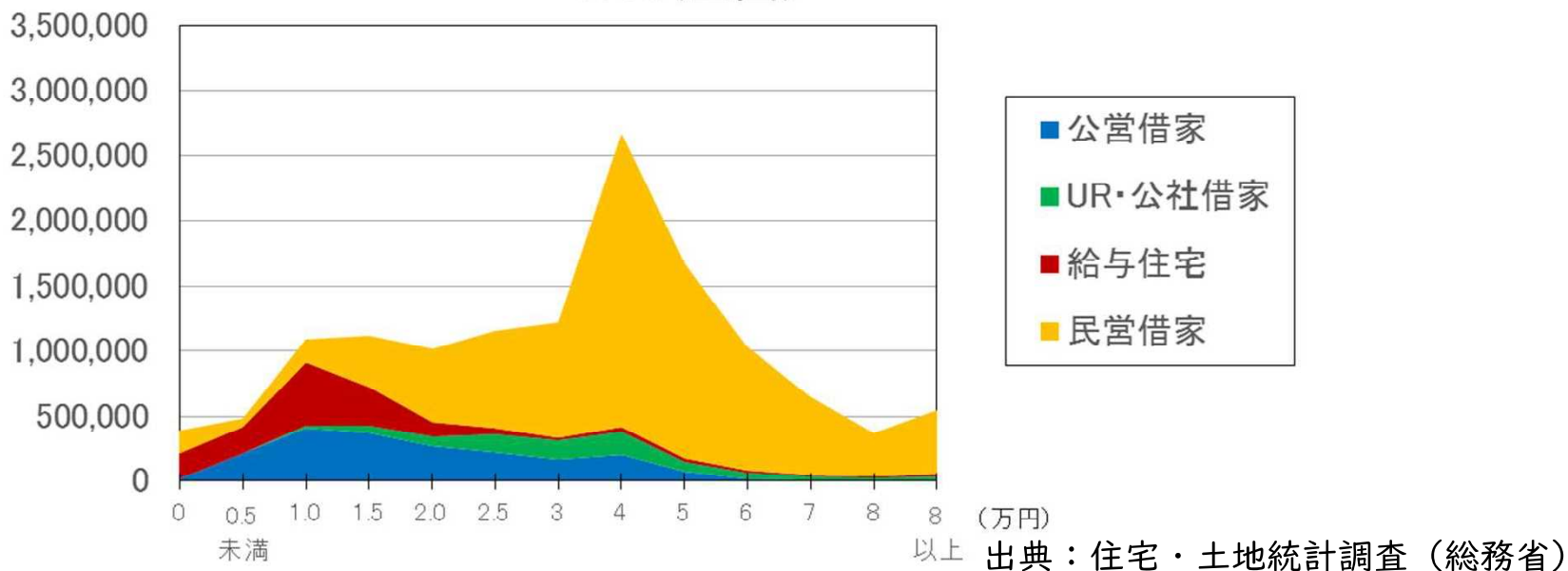
4

賃貸住宅：家賃分布 1988と2013

2013(全国)



1988(全国)



4

賃貸住宅：単身化と持家率

住宅・土地統計調査によれば持家率は概ね60%で推移
 高齢者の持家率は80%超で、彼らのボリュームが増えているのに60%で均衡しているのは何故？

①若年層の持家率の低下

②単身世帯の増加と彼らの低い持家率

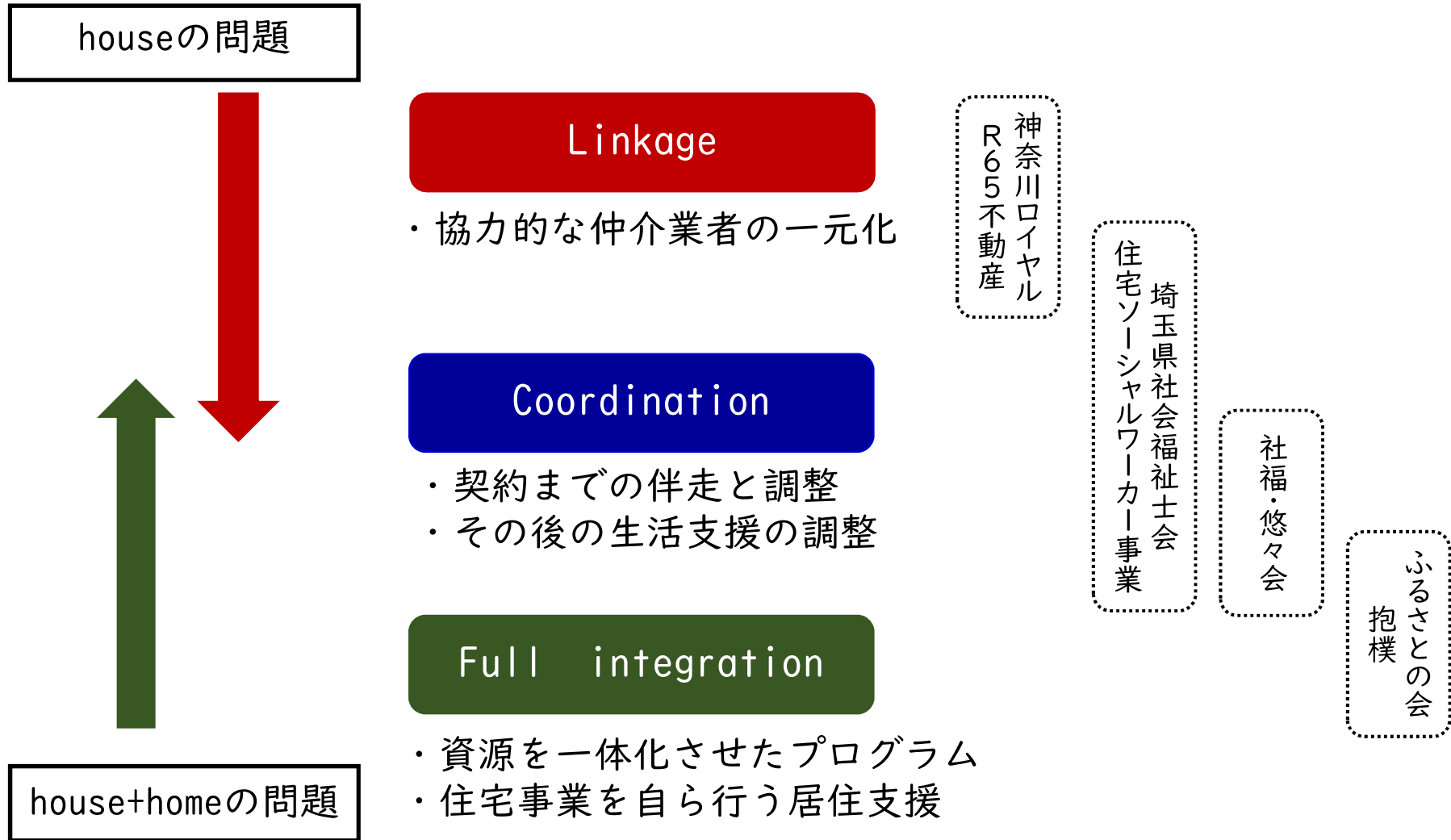
	持ち家		公営住宅		UR・公社住宅		民営借家	
	親族世帯	単身世帯	親族世帯	単身世帯	親族世帯	単身世帯	親族世帯	単身世帯
全世帯平均	76.4	35.5	3.4	4.6	1.3	2.2	17.2	48.6
35～44歳	62.8	17.7	3.8	1.3	1.2	1.2	28.9	73.5
45～54歳	76.5	31.2	3.3	3.1	1.3	2.2	17.1	57.2
55～64歳	85.3	46.9	2.8	6.3	1.0	2.0	9.9	41.3
65～74歳	88.2	59.2	3.2	9.1	1.5	3.1	7.0	27.7
75歳以上	88.8	71.3	3.8	8.3	1.0	1.5	5.7	16.9

出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より筆者作成。

4

居住支援の全体像：支援の必要度

不動産仲介業者による支援。地域の一般住宅から転居。



福祉専門職による支援。複雑な課題を抱える生活困窮。病院等からの地域移行。

5

地域の活動拠点の重要性

地域施設

小さな
経済
(贈与)
(交換)

+

活動拠点

+

福祉
介護
医療

+

社会的処方
就労・社会参加・役割
生活支援の担い手育成・事業化
○ care by the community
(× care in the community)

住宅

住まい

特別な住居

戸建て

民間集
合住宅

公的
賃貸

入居を拒まない
賃貸住宅

サ付き

GH
施設

住宅管理人+見守り・安否確認・つなぎ役

賃貸住宅契約の保証機能：身元引受人など

5

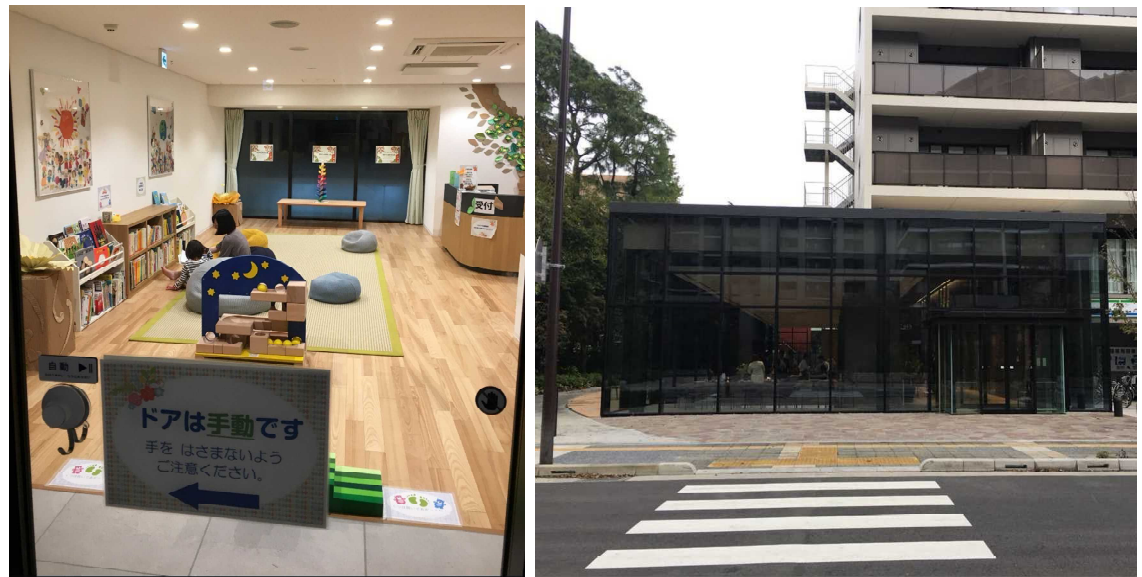
活動拠点に求められる機能

- 支援を必要とする人の発見（身近な住民）
- 相談（福祉専門職）
- 健康（体操、食事、趣味講座）
- 社会参加（担い手育成、小銭&就労、役割）
- 共生意識（共感と利他）

5

民間分譲＋サ付き：活動拠点の地域開放

自立向けサ付きの食堂機能の開放＋アクティビティ
共益費による居住者負担＋地域住民の安価な利用料
Public Commonな空間の実現（日本では珍しい）



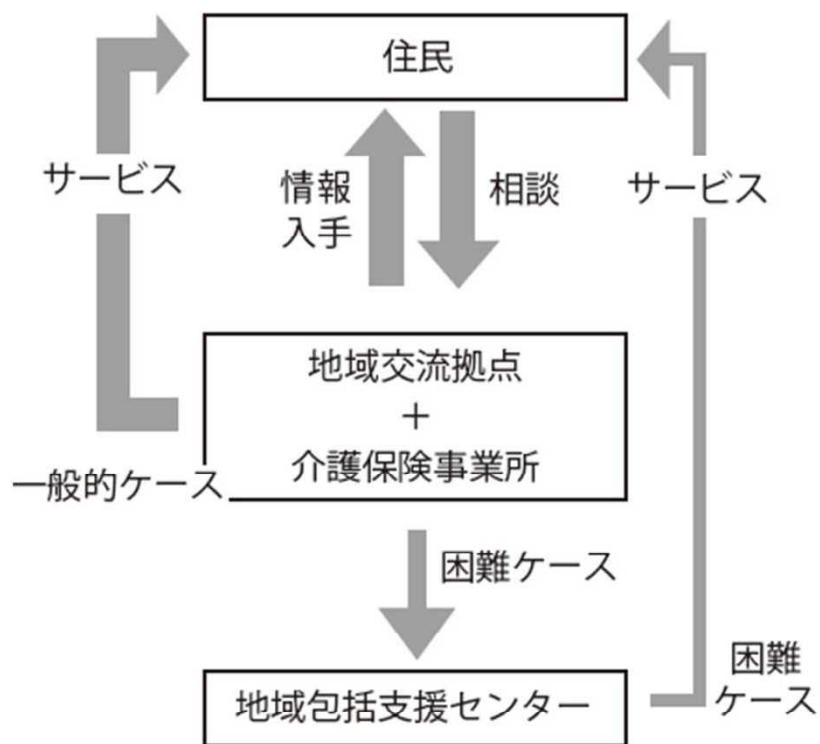
江古田の杜

都市部では活動拠点の確保が課題

5

大牟田市営住宅：活動拠点とサービス拠点

小規模多機能等に地域交流拠点併設義務化
 市内23小学校区に37か所
 身近な相談窓口（地域包括との役割分担）



5

住宅給付と住まい支援

