

# 高齢者の自立生活を支援する居住環境・地区のあり方に関する研究

—高齢者の近隣居住支援に必要な計画の構築と提案—

## Development of Supportive Housing and Community Environments for the Independent Living of the Elderly

—Proposals toward the Implementation of a Housing and Community Environment to Support Aging in Place—

絹川麻理 室崎千重 北川博巳

KINUKAWA Mari, MUROSAKI Chie, KITAGAWA Hiroshi

### キーワード：

高齢者の居住継続、民間主導の小規模居住環境整備、グループリビング、支援環境、地区環境

### Keywords:

Aging in Place, Private-sector-led small scale housing development, Group living, Support Environment, Community Environment

### Abstract:

This study captured the state of necessity to develop housing environment among the living needs and the challenges for the development of private-sector-led small scale housing to consider proposals toward the implementation of a housing and community environment to support aging in place.

Questionnaire surveys and interviews were conducted in two comparative aging communities in a suburb and in a city. The needs in daily life to enhance community welfare were indicated by the questionnaire surveys. The interviews about the business cases of group livings for the aged defined challenges in their business process.

These results led to the approaches toward the implementation of a housing and community development business to support aging in place.

### 1 はじめに

県内の老年人口は急増中であり、単身世帯などの高齢者の自立生活に向けた対応が課題となっている。住み慣れた地区や自宅で住み続けたいとする高齢者の居住ニーズと在宅生活継続への福祉政策的シフトも背景に、「新しい住まい方」に関する政策提案が求められている。一例として民間組織が運営する小規模なグループリビング（以下、GL）などの共同の住まいがみられるが、全国でもまだ展開事例が少ない。事業展開にむけた情報が乏しいこと、また、住み慣れた地区における自立生活を支援するためには、新たな形態の住まいのみならず、近隣住民同士の助け合いを含む支援の体制、地区環境の整備が課題となっているためと考えられる。

本研究では、高齢者の居住ニーズと合致した住まいと地区環境、運営・支援環境の実現普及を目指して、高齢者の自立生活を支援する「新しい住まい方」の展開促進にむけた推奨的指針の構築を行うことを目的とする。平成22年度は、中間報告として、高齢者が抱える生活上のニーズにおける居住環境整備の必要性の様相をとらえ、「新しい住まい方」事業の実施と運営における課題の整理を行う。

### 2 研究の対象と調査の概要

#### 2.1 対象の地区と事業

相生市上町地区と同地区で展開されている高齢者

表1 対象事業の概要  
Tab.1 Outlines of Business Cases

|      | 事業①(相生市上町地区)                                                                                                                      | 事業②(京都市東山区)                                                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業名  | スーパのさめない距離での安心生活と地域共生ケア                                                                                                           | 地域の高齢者と共につくる地域資源活用ネットワーク付き都市型グループリビング                                                                                    |
| 事業者  | 有限会社S                                                                                                                             | NPO法人H                                                                                                                   |
| 概要   | 介護事業者が地域のケア拠点である自社の小規模多機能事業所から至近エリアにある空き家を改修し、近隣の医院等と連携しつつ、高齢者の住まいを整備するもの。現在は自宅で住まうことが難しい高齢者の在宅生活への移行を支援するハーフウェイハウスのような住まいを目指している | 会食事業を行うNPO法人が、大都市市街地において法人会員や地域の高齢者所有の土地・建物を活用し、グループリビングを供給するもの。地域のボランティアグループとネットワークを構築し、生活支援を提供するもの。共生による自立生活の継続を目指している |
| 開設時期 | 2010年2月                                                                                                                           | 2011年9月(予定)                                                                                                              |

表2 調査の概要  
Tab.2 Outlines of Surveys

|     | ①アンケート調査                                         | ②アンケート調査                              |
|-----|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 対象  | 相生市上町の住民 508名                                    | 京都市東山区NPO法人Hの会員60名<br>周辺地域の住人20名      |
| 方法  | 自治会長を通して配布、回収                                    | NPO法人理事を通して配布、回収                      |
| 回答率 | 83% (424名)                                       | 92.5% (74名)                           |
| 時期  | 2010年12月～2011年1月                                 | 2010年12月～2011年1月                      |
|     | ③聞き取り調査                                          | ④事業開始活動の経過観察<br>⑤聞き取り調査               |
| 対象  | 相生市の対象事業①の事業者である有限会社                             | 京都市東山区の対象事業②の事業者であるNPO法人              |
| 内容  | 事業化と開始後の運営に係る課題<br>今後の事業計画                       | a 事業化活動の経過観察<br>b 事業化に係る課題<br>今後の事業計画 |
| 時期  | 2010年1月：開始直前<br>2010年6月：開始直後<br>2011年1月：開始後10ヵ月後 | a 2009年12月～月次事業計画会議に出席<br>b 2011年1月   |

住宅事業を対象とする。(表1)

相生市は、県下41市町村別では9位(28.5%)の高齢化率を示し、高齢過疎化が進んでいる。上町地区はすでに35%の高齢化率を示し、地区における高齢者の居住継続が大きな課題となっている。本事業は福祉事業者によるもので平成22年に開始された。<sup>注1</sup>また、地域性や地域資源などの環境差を加味した考察を進めるため、都市部で同じく高齢化人口減少化が進む京都市東山区ならびに同区で平成23年度に開設されるGL事業<sup>注1</sup>を比較対象とした。比較対象については、差が認められた結果のみを記述する。

## 2.2 アンケート調査の概要

生活上のニーズにおける居住環境整備の必要性をとらえる目的で、地区住民を対象にアンケート調査を行った。回収率は83%(n=424)であった。(表2)

回答者の平均年齢は67.5才であった。男女構成比は女性が58%であり多い。(図1)高齢者の回答者(65才～)が約6割を占め、前期高齢者(65～74才)が29%、後期高齢者(75才～)が28%でありほぼ同数である。以上の回答者属性には、上町・東山に大差は認められなかった。独居率は27%であり、配偶者との2人暮らしは31%であった。親との2人暮らしは10%であった。両地区ともに多世代同居が少ない現状にある。東山では、後期高齢者の独居が顕著であり、親と2人暮らしはみられなかった。

## 2.3 聞き取り調査の概要

「新しい住まい方」事業の展開における課題をとらえる目的で、事業者への聞き取り調査を行った。事業①には、事業化と事業開始後の運営に係る課題と今後の事業計画にむけた課題について、事業開始直前、直後、10ヵ月後に実施した。(表1、2)

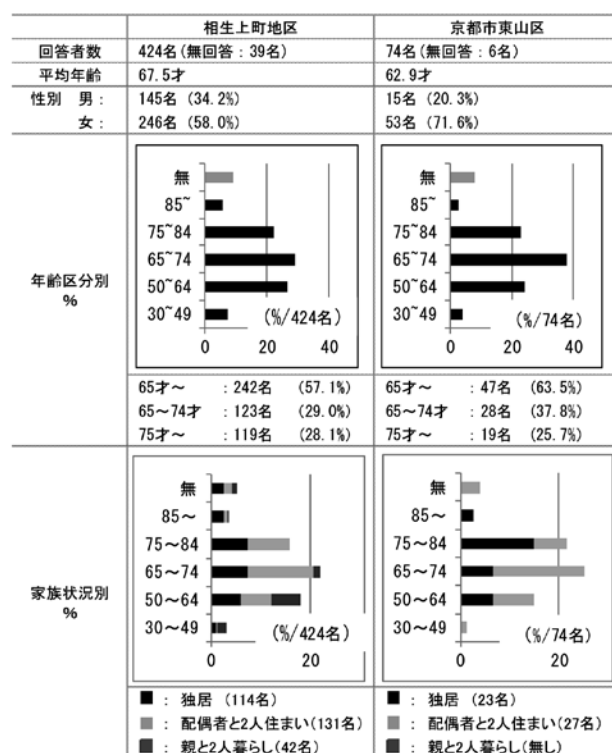


図1 アンケート調査の回答者の属性  
Fig.1 Respondents of Questionnaire Surveys

## 3 生活上のニーズからみる居住環境整備のあり方

### 3.1 生活上の不安と困難

「日ごろの生活で不安に思うこと・困難だと感じていること」として、緊急時の対処(38%)、防犯・防災(25%)、家屋の維持・管理(24%)、介護・看護(23%)、健康・生きがいづくり(22%)の5項目の回答が多く出された<sup>注2</sup>。(図2)東山でも、緊急時の対処、防犯・防災、家屋の維持・管理があげられた。

以上の5項目に対する回答を年齢区分別でみると、緊急時の対処を除く4項目について回答が多

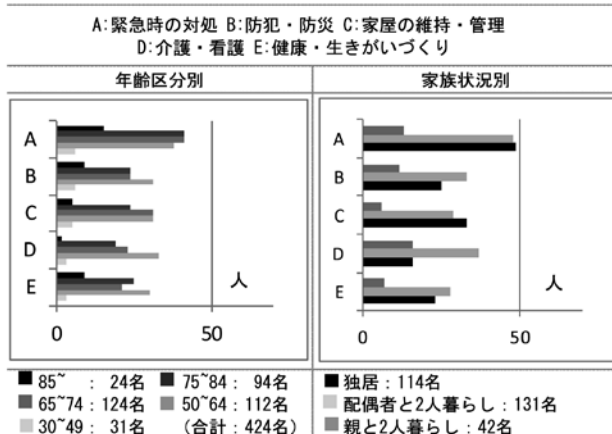


図2 生活上の不安と困難 (相生市上町)  
Fig.2 Anxiety and Difficulty in Daily Life

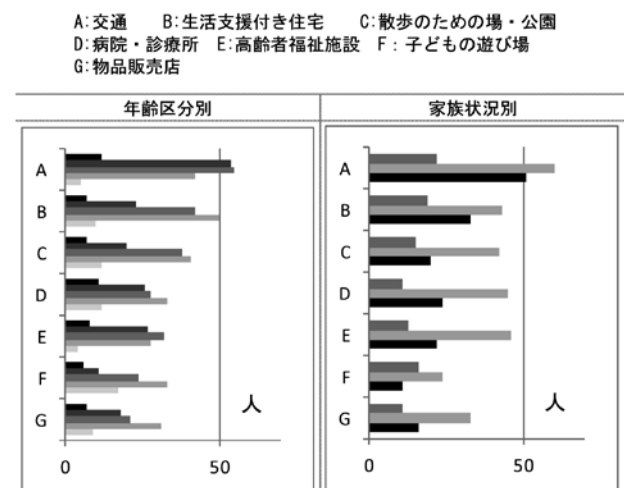
かったのは高齢期前の50~64才であった。緊急時の対処は、65~74才・75~84才の回答数が多く、同項目に対する高齢者の不安・困難を把握できる。また、65~74才は、家屋の維持・管理についても多く回答していた。東山では、5項目について、65~74才の回答が多くみられた。緊急時の対処については、75~84才の回答も多かった。

家族状況別では、独居回答者は、緊急時の対処、家屋の維持・管理に対して多く回答していた。親と2人暮らしの回答者は、介護・看護、防犯・防災を多くあげており、配偶者と2人暮らしは、健康・生きがいがづくりに多く回答していた。

### 3.2 必要な物理的環境整備

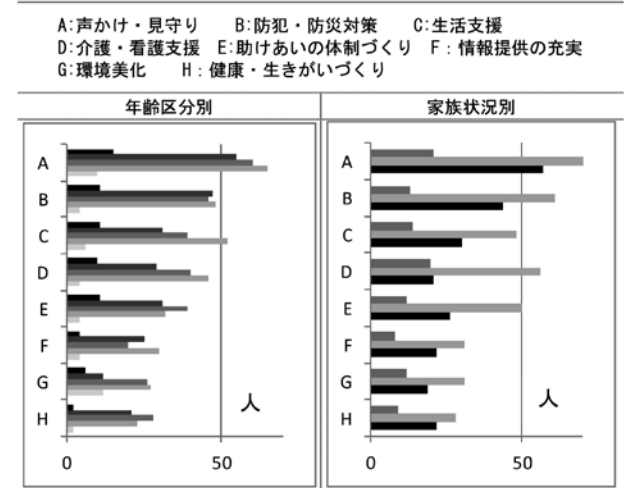
「地区を住みやすくするために必要だと思う場所・施設」として、交通施設 (44%)、生活支援付き住宅 (34%)、散歩のための場・公園 (30%)、病院・診療所 (29%)、高齢者福祉施設 (27%)、子どもの遊び場 (24%)、物品販売店 (23%) の7項目の回答が多かった<sup>注2</sup>。(図3)東山では、住民が集える場、高齢者福祉施設、文化施設、公衆トイレ、生活支援付き住宅、教育・文化施設、病院・診療所、子どもの遊び場、物品販売店の順であげられていた。地域性や地域資源の整備の違いにより差が示されたと考えられる。一方で、両地区で、生活支援付き住宅、高齢者福祉施設、病院・診療所、子どもの遊び場、物品販売店が共通してあげられており、高齢者の居住安定のための物理的整備と若い世代のための環境整備が求められていることが把握できた。

以上の7項目に対する回答を年齢区分別でみると、交通施設と高齢者福祉施設は、65~74才・75~84才の回答が多く、高齢者に求められていることが把握できた。その他の5項目では50~64才の回答が多い結果であった。家族状況別では、配偶者と2人



凡例： 図2と同じ

図3 必要な物理的環境 (相生市上町)  
Fig.3 Necessary Facility and Place



凡例： 図2と同じ

図4 必要な活動 (相生市上町)  
Fig.4 Necessary Activity

暮らしの回答者がすべての項目において最も多く回答していた。交通は、独居による回答も多くみられた。

### 3.3 必要な活動

「地区を住みやすくするために必要だと思う活動」として、高齢者の声かけ・見守り (53%)、防犯・防災対策 (41%)、高齢者の生活支援 (36%)、介護・看護支援 (34%)、助けあいの体制づくり (30%)、情報提供の充実 (22%)、環境美化、健康・生きがいがづくり (21%) の8項目の回答が多かった<sup>注2</sup>。(図4)東山では、高齢者の声かけ・見守り、助けあいの体制づくり、高齢者の生活支援、交通安全対策、防犯・防災対策、介護・看護支援、相談機能の充実、

子育て支援、情報提供の充実、子どもの安全の見守り、地域活動の人材育成、環境美化、健康・生きがいづくり、雇用機会の創出、教育の充実、地域イベントの16項目の回答が多かった。両地区ともに、安全の見守り、生活支援、介護・看護支援が上位にみられたことから、高齢者に関わる活動が求められていることが把握できる。その他、防犯・防災対策、助け合いの体制づくりも上位にあげられていた。

以上の8項目に対する回答を年齢区分別でみると、高齢者の安全の声かけ・見守り、防犯・防災対策は50～64才・65～74才・75～84才が大差なく共通して必要だと感じている。高齢者の生活支援、介護・看護支援、情報提供の充実に関しては、50～64才が最も多く回答していた。助け合いの体制づくり、健康・生きがいづくりは、65～74才の回答が多かった。環境美化については、50～64才・65～74才の回答がほぼ同数であった。家族状況別では、介護・看護支援・助け合いの体制づくりに、配偶者と2人暮らしによる回答が多かった。

### 3.4 地域福祉の向上に関する意識

「だれもが安心して暮らせるようになること」を地域福祉の向上と定義し、住民の意向を確認した。最も多かったのは、居住地区の地域福祉の向上のためには「住民・福祉関係者・行政が地区の課題を知り、連携して対応するのがよい」というもので44%が回答した。次位は、「地区の住民が積極的に互いに支えあうのがよい」で24%という結果であった。(図5上左図)

「連携対応」の回答者の内訳を年齢区分別回答者数に対する割合で示したのが図5の上右図である。30～49才・50～64才では約60%が「連携対応」が必要としていた。「住民同士の助け合い」に対する考えとして、55%の回答者が、住民が主に対応できる内容については「助け合うのがよい」とした。(図5下左図) その内容として、「高齢者の見守り・声かけ」、「災害時の助け合い」、ゴミだし・買い物などの「高齢者の生活支援」の順に、それぞれ50%、46%、24%の回答者が回答した。

### 3.5 生活上のニーズへの対応における居住環境整備の項目

高齢者の自立生活の支援には、安心・安全（緊急時の対処、防犯・防災に関する不安や困難への対応）と健康（介護・看護、健康・生きがいづくり）を核とした生活の環境や仕組みづくり、また、生活の器である住まいの維持・管理への対応が必要であることが把握できた。(図6)

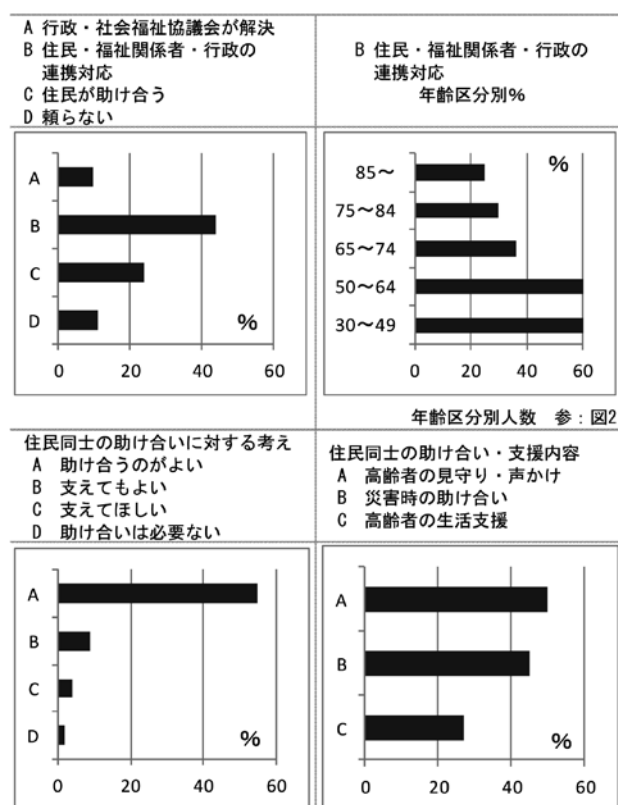


図5 地域福祉に対する考え（相生市上町）  
Fig.5 Opinion on Community Welfare

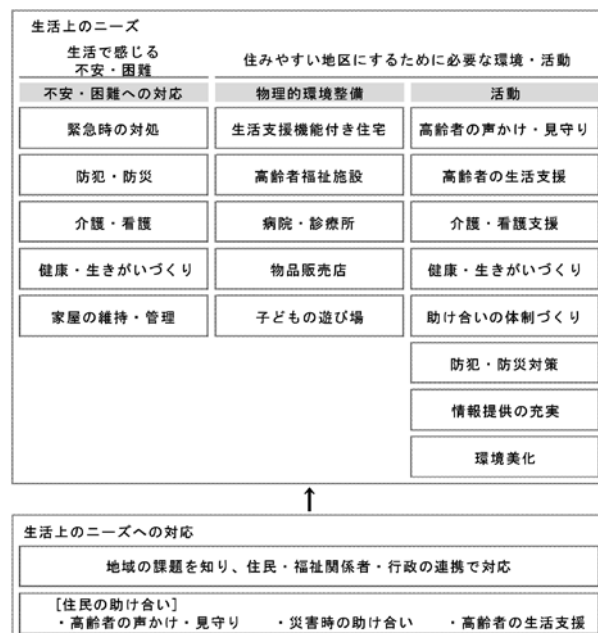


図6 地域福祉の向上にむけた生活上のニーズ  
Fig.6 Needs in Life to Enhance Community Welfare

現在住んでいる地区をより住みやすくするためには、高齢者（生活支援機能付き住宅、高齢者福祉施設、病院、物品販売店）と若い世代（子どもの遊び場）のための物理的環境の整備が求められている。また、地区居住を支援する活動として、高齢者の生

活に関わる活動（声かけ・見守り、生活支援、介護・看護支援、健康・生きがいがづくり）などが求められている。

物理的環境整備については、対象2地区に共通する5項目を図6ではまとめているが、その他では、交通施設、散歩のための場・公園、住民が集える場、教育や趣味のための文化施設、公衆トイレもあげられていた。アンケート調査の回答者の約6割が高齢者であったが、高齢者のための安心・安全の生活の環境や仕組みづくりを核としながらも、住み慣れた地区で社会的な関わりを保ちながら暮らしていくための施設や場所、そして、若い世代のための環境整備が求められていた。また、生活上の不安・困難の内容、そして、暮らしやすい地区にするために必要な物理的環境と活動の項目は、関連性をもって示されていた。詳細な分析は今後の課題とする。

#### 4 「新しい住まい方」事業の実施と運営における課題

対象事業①は、現在自宅での居住継続が難しい高齢者の在宅生活への移行を支援するハーフウェイハウスの住まいを目指している。（表1）介護保険事業者である有限会社が事業主体である。事業①に先駆けて、母体事業である小規模宅機能居宅介護事業とデイサービス事業を地区で開始した。

表3に事業①の計画、運営、今後の展開にむけた

課題と課題への対応をまとめた。

計画段階における課題として、「事業①の追加による業務増加に対するスタッフの理解獲得」が最初にあげられた。これに関わるものとして、「支援体制づくり①」も課題とされた。これらに対しては、入居者の緊急時の対処を助ける緊急通報システムの導入と支援の内容と方法を明確にした体制づくりで対応した。「土地・家屋の確保」は、資金の確保、利用できる土地・家屋を近隣でみつけることがあげられた。これには、建設助成金の確保と地域住民からの情報入手により対応していた。「事業の周知」に対しては、ケアマネージャー連絡会を利用して事業説明を行った。

事業開始後の運営段階においては、「対象とする入居者の拡大」があげられた。当初は、地区の自立高齢者の居住継続を目指して地区住民を対象としたが、ケアマネから地区外にも施設入所も自宅での生活継続もむずかしく「事業①の利用が必要な人」に対する利用許可の要請を受け、地区外からも入居を受け入れた。また、地区高齢者の10日間のみ利用などショートステイとして必要ベースの利用も受け入れることにした。これにより、「事業コンセプトの転換」の必要があったが、利用増加につながり、「空き室への対応」も兼ねることができた。

事業計画段階であげられた支援体制づくり①の延長として、地区で支援を必要とする在宅高齢者への「支援事業づくり①」もこの時期に行われている。

表3 事業①の実施過程と課題  
Tab.3 Process of Actualization of the Business Case ① and Challenges

| 時期    | 状況                               | 課題                                                                     | 課題への対応                                                                                                                                                                                   |
|-------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開始前   | 2008.11<br>母体事業の開設               | 対象とする利用者の拡大                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>●「利用が必要な人」についてケアマネ等との連携で情報を取得</li> <li>●利用者を増やして、地区を活気づけて、認知を獲得</li> <li>●利用者を歩いて送迎することで、地域住民との関わりを持ち、認知を獲得</li> </ul>                            |
| 事業計画  | 2009.春<br>事業①の発想                 | 事業化に対するスタッフの理解                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲一話し合いによりスタッフの理解を獲得(支援体制づくり①により獲得。<br/>(業務増加による負担感を解決)</li> </ul>                                                                                 |
|       | 支援体制づくり                          | 支援体制づくり①                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>●スタッフを中心とした支援体制づくり①</li> <li>緊急時の対応：電話回線を利用した緊急通報の仕組みを設定した食事：母体事業で作って運ぶ見守り：配食時にする家事支援：支援事業づくり②で対応</li> </ul>                                      |
|       | 2009.夏<br>土地・家屋の確保               | 候補地探し                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●資金面で候補地を断念。その後、地域住民から別の候補地の情報を取得</li> </ul>                                                                                                      |
|       | 事業収支の計画                          | 入居者負担額の決定と事業収支の計画                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●事業者である有限会社Sが計画(母体事業のスタッフが支援体制の中心となることで人件費を節約)</li> </ul>                                                                                         |
|       | 2009.09<br>建設助成金の獲得              | 事業化のための資金づくり                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>●建設助成金を申請。採択され事業費の一部を確保(2009.11)</li> </ul>                                                                                                       |
| 事業運営  | 2010.02<br>事業①の周知                | 事業についての説明・周知                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>●ケアマネ連絡会を利用し本事業を説明</li> <li>▲地区住民への説明・周知</li> </ul>                                                                                               |
|       | 2010.03<br>事業①の開始                | 対象とする入居者の拡大<br>空き室への対応<br>事業コンセプトの転換                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●「利用が必要な人」についてケアマネ等との連携で情報を取得</li> <li>●1室は地域住民のショート利用に対応</li> <li>●「身体的レベルが自立の人の終の棲家」からコンセプトに柔軟性をもたせて、「利用が必要な人のための半自立的な家、家へ帰るための家」に転換</li> </ul> |
|       | 2010.06<br>支援体制の強化               | 支援事業づくり①<br>(ニコニコワゴンサービス：30分500円)<br>支援事業づくり②<br>(ニコニコクラブ：介護予防・社会参加の会) | <ul style="list-style-type: none"> <li>●職員による事業の企画、運営でモチベーションを維持</li> <li>●支援を別事業とすることで、支援利用者を拡大し、支援体制づくり①に付加した支援を実施</li> </ul>                                                          |
| 今後の展開 | 2010.06<br>支援体制の強化(地域支援の活動の促進)   | ニコニコワゴンサービスの地域展開(介護保険事業がカバーしないところを補う生活支援サービス)                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲地区のニーズを知る</li> </ul>                                                                                                                             |
|       | 支援の体制づくり                         | 支援体制づくり②<br>(地域のリタイヤした方々を募る)                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲60・70代の人を募り、連携体制をつくる</li> <li>▲地区の人のつながりを知る、作る</li> </ul>                                                                                        |
|       | 地区に必要な住宅・施設・サービスを実施するための、面的な事業実施 | 拠点づくり<br>土地・家屋の確保                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●自治会や民間団体との連携で「地域地区に求められているもの」の情報収集をする</li> <li>▲利用できる土地・家屋の情報を収集する</li> <li>▲家屋を利用できる状態にする(荷物の整理など)</li> <li>▲近隣に土地・家屋をみつける</li> </ul>           |
|       |                                  | 人材確保                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲若い人を地区に呼び込む(仕事づくり、住まいづくり)</li> </ul>                                                                                                             |

● 実施された対応 ▲ 課題となっている対応

これにより、将来的に支援人員と活動の拡充が見込め、事業①の入居者を含む地区高齢者の生活支援につなげることが計画されている。また、支援体制づくり①を強化することにもつながり、事業①に係る課題に対応していることになる。あわせて、介護予防や社会参加を目的とした支援事業づくり②も行い、地区高齢者への支援機能の強化を行っている。

今後の事業展開にむけた課題としては、「支援事業①②の地区における展開拡充」があげられた。これには「地区のニーズを知る」ことが必要である。母体施設の運営推進会議やケアマネ連絡会とのつながりで情報を得ることがある。しかし、住民の利用ニーズを直接知ることが課題として残っている。若い世代人数が減少する同地区で、「人材の確保」は大きな課題である。リタイヤした60代・70代の社会参加の仕組みをつくり、その力を活用した「支援体制づくり②」も課題となっている。また、住まいを用意するなど「若い人を地区に呼び込む」仕掛けづくりも今後の課題として認識されている。

事業者は、高齢過疎化する同地区で、必要とされる住宅・施設・サービスを提供する複数のサテライト拠点をつくることにより地区高齢者の居住継続支援を行う計画である。そのためには、さらなる「土地・家屋の確保」が課題となっている。地区には空家が多く存在し治安上・安全上対処することが必要であり利用が望まれるが、利用できるもの、また、利用できる状態のものを確保することが課題となっている。

## 5 まとめ

住み慣れた地区における高齢者の自立生活を支援するには、住民が抱える生活上のニーズの関連性をとらえ、物理的環境整備をニーズへの対応の一部として、面的に居住環境整備を行うことが必要である。

### [生活上のニーズへの対応]

- ①安心・安全と健康を核とした生活環境や住まいづくり、現在の住まいの維持・管理への対応が求められている。
- ②生活支援機能付き住宅、高齢者福祉施設、病院・診療所、物品販売店、子どもの遊び場など、高齢者と若い世代のための物理的環境整備が求められている。
- ③必要な活動として、声かけ・見守りや生活支援など高齢者に関わる活動、健康・生きがいつくり、助け合いの体制づくりが求められている。

- ④地域福祉の向上にむけて、生活上のニーズについて「住民・福祉事業者・行政」の連携による対応が求められている。また、住民が主となり対応できることは、住民同士が助け合うのがよいという意見が多かった。

### [[新しい住まい方] 事業展開へのアプローチ]

- ・土地・家屋の確保と財政面に対して、地域と行政からの支援が必要である。生活上のニーズとしてあげられた「家屋の維持・管理」への要請にうまく対応するシステムづくり、利用できる土地・家屋の情報提供、地主・家主とのつながりづくり、建設資金や利用者確保のための家賃や光熱費等住まいに関わる費用補助などが考えられる。
- ・緊急時の対応、食事、見守り、家事支援を軸とした生活支援の体制づくりが重要である。方法の明確化と支援に関わる人員の確保が必要となる。
- ・支援人員の確保には、リタイヤした地区住民の社会参加につながる支援体制づくりも考えられる。ソーシャルキャピタルづくりも含んだ居住環境整備が必要である。これは、ニーズである「助け合いの体制づくり」につながる。また、若い世代の参加を得るために、空家を利用した住まいの提供などの方策も考えられる。
- ・地区住民の支援活動に入居者の支援を組み込む事業づくりを行う。職員を核としながらも、フレキシブルに支援活動を行うことで、人員面・採算面で担保ができる。地域福祉を実現するまちづくりにもつながると考えられる。
- ・福祉関係者や事業者、自治会、地域団体との連携による情報交換を行い、事業に対する認知を得る、地区のニーズを知って事業の展開を考える、「利用が必要な人」の情報を得ることで事業の円滑化を図る。
- ・住民・福祉事業者・行政の連携について、具体的な方策を検討し、仕組みづくりを行う。

## 参考文献

- 1) 佐々木伸子、「グループリビングのシステムを活用した高齢者向け優良賃貸住宅の展開方策」、科学研究費補助金研究成果報告書、2008年3月31日

## 註

- 1) 対象とした2事業は国土交通省の「高齢者等居住安定化推進事業」の先導的事业として採択された。
- 2) 20% (85票/424表) 以上の回答がみられたものを指す。