

第2部 “福祉長屋” コミュニティハイツについて…

地域貢献型多世代賃貸住宅

NPOが主体となる地域コミュニティ形成と、地域の“元気社会”を目指して…



特定非営利活動法人

市民福祉団体全国協議会



コミュニティサポートコンソーシアム合同会社

Community Support Consortium co.,ltd

はじめに ~新「ご近所」登場~

市民福祉団体全国協議会と

コミュニティサポートコンソーシアム合同会社は

地域のNPOと連携し

高齢者・子育て世帯が安心して居住できる

地域貢献型事業

“福祉長屋”コミュニティハイツプロジェクトを推進しています。

毎朝電話

東京都東久留米市の賃貸マンション。独り暮らしの北川誠次さん(仮名、八十二歳)宅には、毎朝九時前後に「お変わりありませんか」という

東久留米の場合、全十五戸の一部が高齢者の優先枠になっており、現在は五人が入居している。入居者は家賃と管理費(月十三万円)のほか、生活支援サービスの利用料として月一万円を支払う。

電話がかかってくる。マンションの一室に事務所を構える介護事業者・NPO法人「ゆいまある」で、高齢者の生活支援を担当する女性からだ。独り暮らしの高齢者でも安心して暮らせるこのようなマンションを、首都圏の各地で展開しようという計画が進んでいる。手がけているのは、不動産管理会社・コミュニティハウスコーポレーションと、NPO法人「市民福祉団体全国協議会」。東久留米が第一号で、隣接する清瀬市で第二号ができたばかりだ。



交流の機会

「ゆいまある」のスタッフは、室内でのトラブル処理などの支援サービス以外にも、「ご近所」にあたる高齢者と様々な交流の機会を持っている。事務所が入居者やスタッフらが一緒に昼食をとることもあるほか、誘い合って買い物に出かけることも。妻を亡くして今年一月から入居している北川さんは、「以前住んでいた自宅の周りは坂だらけで、出かけるのも一仕事だった。ここは、助けてくれる人もいて安心」と話す。



有料ホーム含めた様々な選択肢が必要な高齢者からの住まいの相談を受けている「シニアライフ情報センター」の池田敏史子代表によると、有料老人ホームに入った人は、一か月もすると「やっぱり自宅がいい」と言い出すそうだ。食事や入浴の時間が決まっているなど、管理されることが苦痛になるといえる。それでもホームに入るのは、「もし突然倒れたら」といった不安があるからだろう。

- 「日暮里コミュニティ」
▼コレクティブハウス「かんかん森」
NPOコレクティブハウジング社
03・5911・6971
- ▼有料老人ホーム
コミュニティハウスプラザ
0120・001318
- NPO法人「ゆいまある」
0424・79・2320
- コミュニティハウスコーポレーション
03・5468・6011
- シニアライフ情報センター
03・5350・8491

今回取材した二例は、自宅と同じような自由を確保しながら、一定の安心を手に入れられる住まいだ。ポイントには、昔ながらの「ご近所」機能だ。こうした機能を高める一方で、有料老人ホームを整備するなど、様々な選択肢を選べるようにすることが、これからの高齢者の住まいには大事だと思つた。

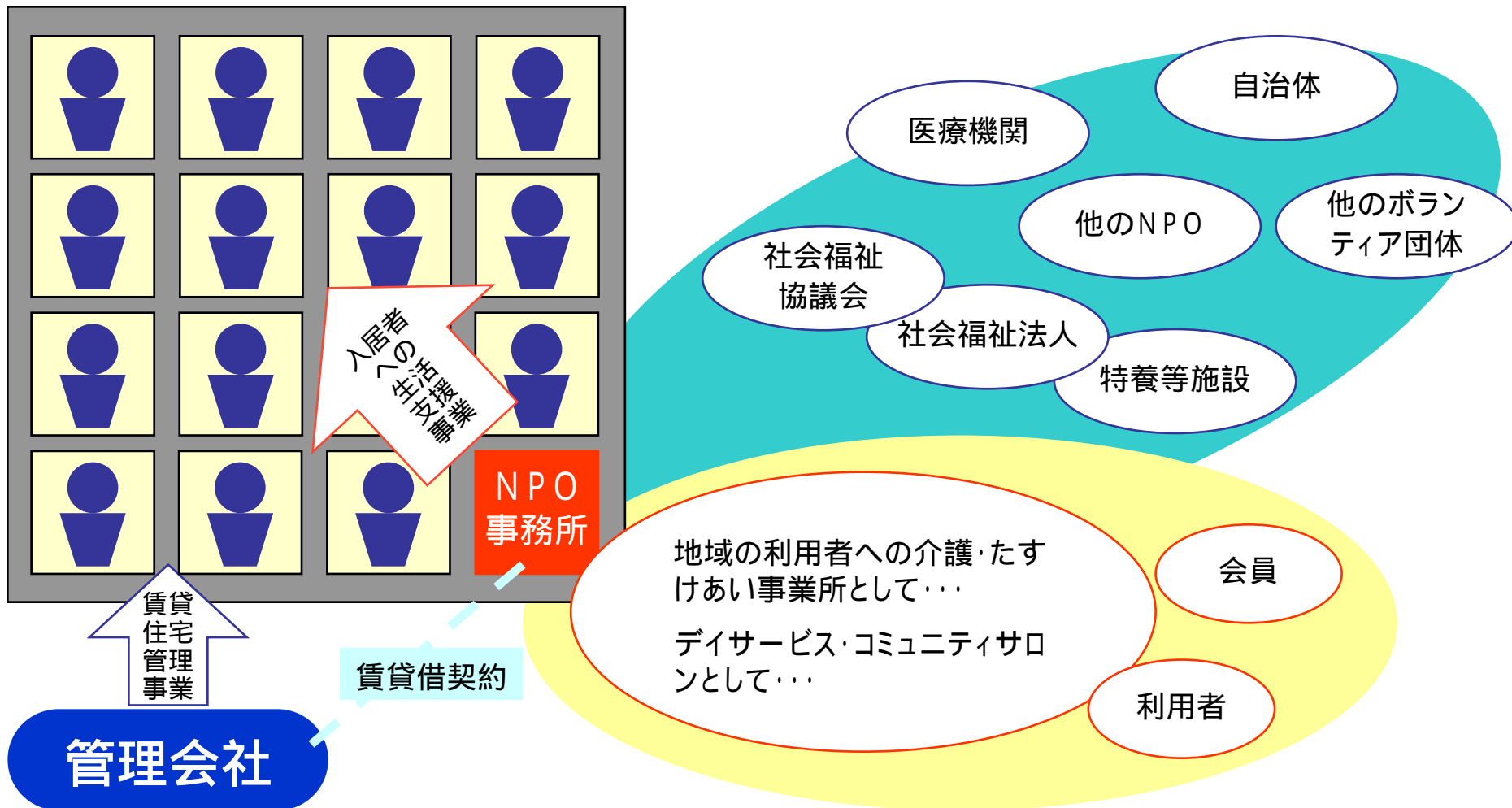
事業の概要

基本的なしくみ

地域のNPOが入居して、高齢者・子育て世代入居者を支援するのがコミュニティハイツのしくみです。NPOは単に入居者のためだけに事務所を構えるのではなく、地域の活動拠点として運用します。これが、リーズナブルな入居者費用と地域資源を活かしたバックアップ体制をうみます。

【コミュニティハイツ】

【NPOの地域ネットワーク】



事業の概要

建物の基本的構図

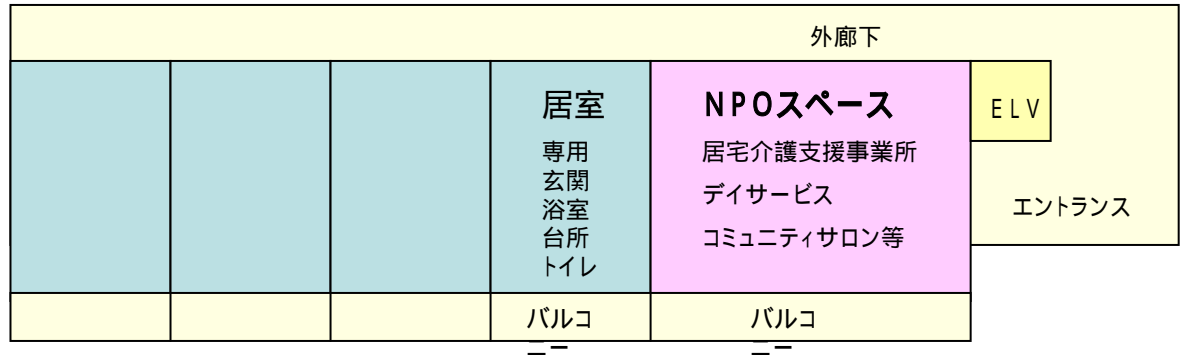
NPO使用スペース

- ・賃貸借契約を締結します。
- ・NPOの活動内容により、使用目的は違ってきます。
- ・ヘルパーステーション、ミニデイ地域に開かれたサロン、託児保育スペースなど
- ・面積は使用目的により異なりますが60㎡から130㎡程度で、支払賃料(NPO)と活動内容によって決まります。

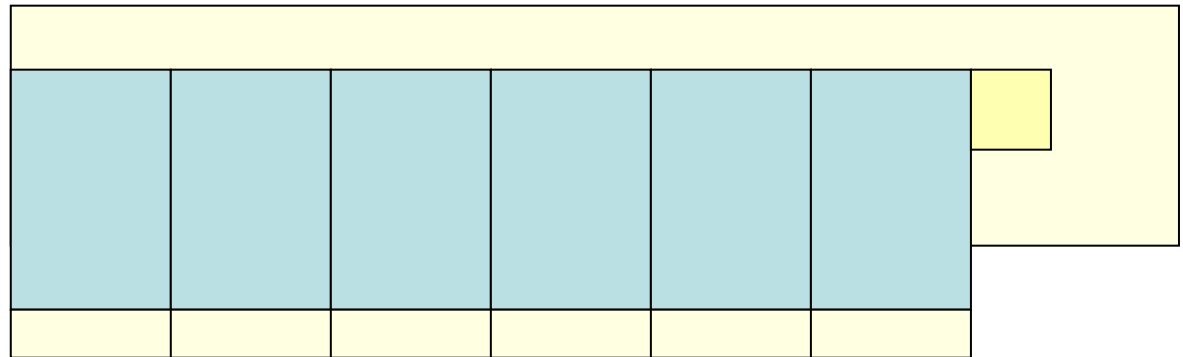
居室

- ・一般の賃貸住宅同様に専用の玄関
- ・浴室・トイレ・台所等があります。
- ・面積は需要から考えると、最低 1LDK (40㎡)から3LDK (65㎡)まで、**最多需要は2LDK (50㎡)**で。
- ・室内は**最低限のバリアフリー**で玄関、トイレ、浴室の手すり設置とスイッチ、コンセント類の設置高さに配慮します。また、高齢者の方は入居後に必要な範囲でバリアフリー工事ができます。・高齢者専用住宅ではありません。多世代の方が混在して、入居します。

1階



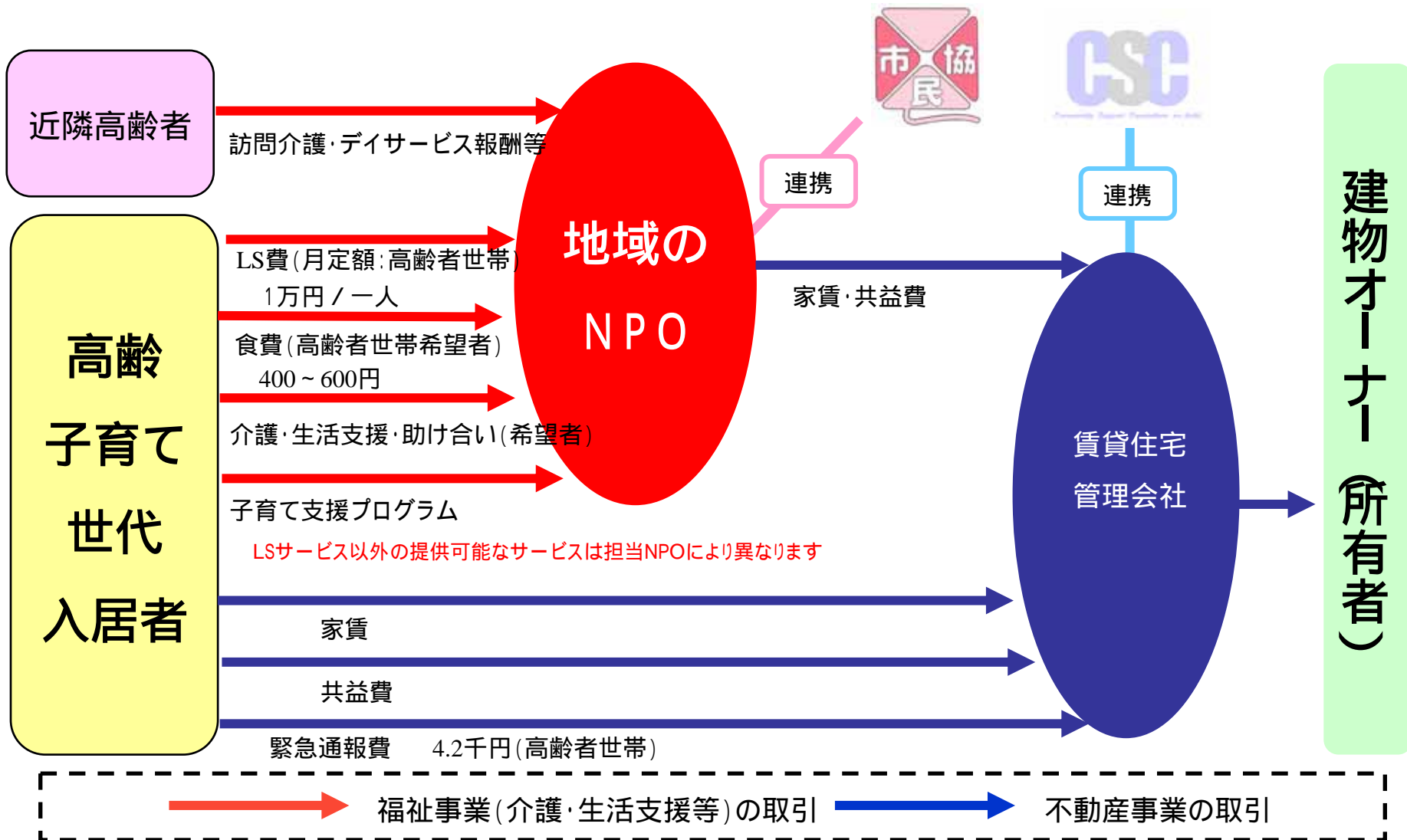
2階～



事業の概要

契約取引のフロー (福祉事業と不動産事業の分離)

コミュニテハイツ事業は、介護・たすけあい・生活支援事業の(福祉)取引と、賃貸借契約・不動産事業の取引を分離しています。これにより、「NPOは不動産事業の…」「不動産企業は福祉事業の…」の法的・経済的リスクを負いません。



事業の概要

入居者ターゲット: 高齢者世帯

「2番目に困っている人」がコミュニティハイツ入居者のコアターゲットです。

	経済的事情		身体的事情		親族・世帯の事情	
	ケース【構成比】	適した住居例	ケース	適した住居例	ケース	適した住居例
恵まれて いる人	貯蓄(現金) 3000万円以上 【29.9%】 年収(含年金等) 700万円以上 【7%】	高級有料老人 ホーム 	前期高齢者 健康そのもの。 将来にわたり不安 がない。	通常のマンシ ョン戸建て 	子や孫との同居	自宅住居 子の住居
二番めに 困っている人	貯蓄 1200万～3000万円 【36.1%】 年収 300万～700万円 【30.9%】	「高くて良い」 「悪く(狭く)て 安い」の二極化で、 適した住環境・ サービスが供給 不足	パートタイムの 介護があれば 暮らせる。 今は健康だが将 来のことを考えると 不安。	「手厚い介護」 「ケア無し」の 二極化で、 適した住環境・ サービスが供給 不足	連帯保証人にな る親族がいる。 近隣に子や孫が いる。 夫婦世帯 高齢者+未婚の 子世帯	「高齢者専用」 「一般賃貸住宅」 の二極化で、 多様な事情に対 応した住環境・ サービスが供給 不足
一番困っ ている人	貯蓄 1200万円未満 【30%】 年収 300万円未満 【62.1%】	ケアハウス シルバーピア等 公的住宅 特別養護老人 ホーム等(要介護 者)	フルタイムの介護 もしくは看護が必 要。	介護付老人 ホーム 特別養護老人 ホーム 老人保健施設	連帯保証人にな る親族がいない。	高級有料老人 ホーム ケアハウス シルバーピア等 公的住宅 特別養護老人 ホーム等
参考データ	65歳以上世帯の平均貯蓄 2739万円 出所:総務省「貯蓄動向調査」 (平成12年) 同・上欄世帯構成比 65歳以上世帯の平均所得 328.9万円 出所:厚生労働省「国民生活基礎調査」(平 成12年) 同・上欄世帯構成比 高齢者夫婦世帯平均不動産資産額 4250.6万円 出所:総務省「全国消費実態調査」 (平成11年)		主な介護者の介護時間 「必要な時に手をかす程度」 34.7% 出所:厚生労働省「介護サービス世帯調査」 (平成12年) 75歳～84歳の健康についての意識 「良い」男 13.2% 女 9.6% 「まあ良い」男 15.5% 女 14.5% 「ふつう」男 42.4% 女 44.5% 「あまり良くない」男 21.3% 女 23.8% 「良くない」男 3.1% 女 3.3% 出所:厚生省「国民生活基礎調査」(平成10 年)		65歳以上の者のいる世帯構成 「三世帯世帯」 26.5% 「親と未婚の子のみの世帯」 14.5% 「夫婦のみの世帯」 27.1% 「単独世帯」 19.7% 「その他(友人と同居等)」 12.3% 出所:厚生労働省「国民生活基礎調査」(平 成12年)	

コミュニティハイツはその入居者ターゲットを概ね各事情の30%の高齢者にセグメントしています。

ただしこの30%は適した住環境が供給されてないターゲットです。最適な住サービスが少ないため現状不必要な過剰サービスを受ける老人ホームを選択したり、収入は十分なのに老朽化した公営住宅に住み続けたりしています。

今後コミュニティハイツのような居住形態が認知され、信頼されれば、供給が未整備な需要層であるがゆえに、大きな市場に発展していく可能性があります。

事業の概要

コミュニティハイツの用途と運用について

土地有効活用としての新築事業(A型)に加え、既存の賃貸住宅を活用する(B型)介護・生活支援型(高齢者世帯)子育て支援型(若年・母子家庭世帯)医療連携型があります。

介護・生活支援型

デイサービス、居宅介護支援事業所
小規模多機能、コミュニティサロン等

子育て支援型

ファミリーサポートセンター、託児・保育
コミュニティサロン等

医療連携型

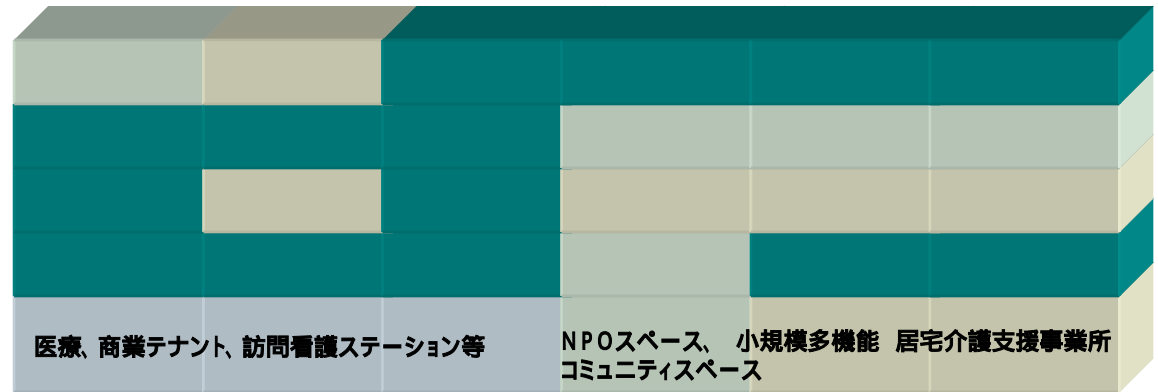
クリニック、リハビリ、訪問看護ステーション等

【複合プラン例】

一般世帯

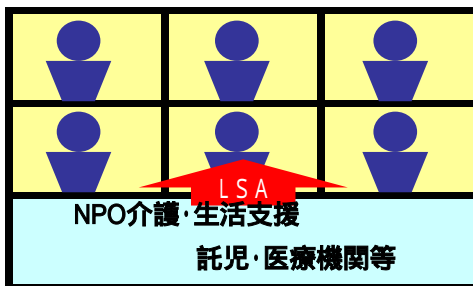
高齢者世帯

子育て世帯



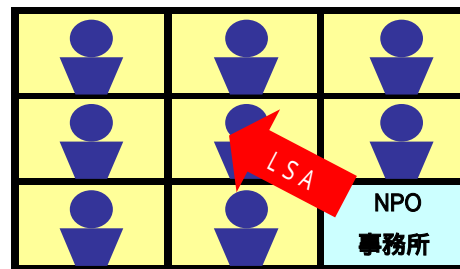
新築ならばより効率的なNPOスペースを設けることができるので30年先までも競争力のある事業を検討できます

A型



コミュニティハイツとして新築された賃貸住宅です。一階にデイサービス・居宅、介護支援事業所・子育て支援スペース・託児・訪問看護ステーション・医療機関、商業施設等の機能を設置します。

B型



既存の賃貸住宅です。棟内の一室に福祉系NPOが事務所を構え、生活支援サービス、介護サービス、子育て支援サービスを提供します。エレベーターは必要です。

事業の概要

コミュニティハイツは協働事業・・・

コミュニティハイツ事業は、地域の方たちの協働事業で成り立っています。

土地と建物所有者のオーナーさん、建物を管理する不動産管理会社、LSサービスを担当するNPO、住民となる入居者共通することは、「地域」ということです。その地域で長年暮らしているオーナーさん、その地域の不動産を管理運営している不動産会社、その地域で介護・たすけあい活動をしているNPO、その地域の住民となる入居者……

「地域コミュニティの拠点……」と成りえる貢献型事業です。

オーナー

土地の有効活用、相続税対策を目的に不動産事業を行います。借入金にて建物を建築するのが一般的です。最近では、**有料老人ホーム・高齢者専用住宅等の提案をされることが多いのですが、建てた建物は特殊化(高齢者ビジネス)してしまいます。多額の借入れをするのはオーナーさんです。**満室で運営できればいいことはありませんが、殆どの建物は入居率40%～60%と聞きます。**時代の変化、入居者の需要等リスクに対応できる計画が必要です。高齢者に限定した事業は後戻りできません。**バブル期の寮・社宅事業も今では衰退し、空家のままになっている建物がたくさんあります。

不動産管理会社

賃貸住宅の運営管理をオーナーさんから委託され、入居者の募集・契約、建物の清掃・点検等を行います。オーナーさんから、**満室で運営することを求められています。**最近の賃貸住宅市場は、分譲物件の低価格化、供給過多等により厳しい状況となっています。管理会社としても、高齢者の入居市場は注目されており、力を入れています。とは言え、**高齢者の募集方法、サポート体制についてのノウハウはありません。**高齢者特定優良賃貸住宅(高優良)の運営管理もしていますが、「**はこもの住宅**」では入居率もよくありません。

NPO

高齢入居者の「もしものとき……」、子育て世代の「相談相手……」として、重要な役割を担います。**市民協ではコミュニティハイツにおけるNPOの存在を“良き隣人……”と考えています。**本人・ご家族にとってNPOが同じ棟内にいる安心感があります。オーナーさん、不動産管理会社にとっても、サポートノウハウを持つNPOは事業成立の基軸となります。ここで**重要なのは不動産事業に係わらず、福祉事業を行うという点です。**最近、高専賃の借上げをNPOに提案することも少なくありません。提案方法も様々ですが、不動産事業に関与することは**大きなリスク**となります。

入居者

高齢者が専用住宅を好まない割合は88%との調査もあります。市民協は高齢者専用住宅に見受けられる個室(部屋:1K/1DK)ではなく、普通の住宅でなければ……と考えています。いろいろな世代の方がいて、いろいろなライフスタイルがある、老人ホームのように管理されず、多世代と交流し、室内はキッチン・浴室・適度な広さがある普通の住宅……住まいの大切さは守りたいと考えています。地域の社会資源・情報等に精通しているNPOが身近にいることが、入居者にとっての付加価値にもなります。