

第2章 低所得者を対象とした 高齢者向け住宅事業の実態調査

2-1 調査概要

(1) 調査目的

高齢者福祉の制度上、低所得高齢者を対象とした居住施設としては養護老人ホームや都市型軽費老人ホームがある。また近年、住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅（旧高齢者専用賃貸住宅）等において、低額な利用料設定の高齢者向けの住まいが整備されてきている。

今回の調査では、こうした低所得高齢者を対象とした高齢者向けの住宅事業を対象に、事業者の様々な創意工夫があることを明らかにするとともに、事業実施上の課題点を浮き彫りにし、今後の福祉・住宅政策の参考に資するものとするを目的としている。

(2) 調査対象

「養護老人ホーム」「都市型軽費老人ホーム」といった制度上、低所得者を対象としている施設と、「有料老人ホーム」「サービス付き高齢者向け住宅（旧高齢者専用賃貸住宅）」といった生活支援サービスの付いた高齢者向けの住宅のうち、家賃を住宅扶助の上限に設定しているものを対象とした。さらに、これら制度には位置づけられないが、低所得高齢者を対象に何らかの生活支援サービスの付いた住まいを提供している事例も対象としている。

また、路上生活者等の自立生活支援が行われている無料低額宿泊所において利用者の高齢化が進んでいる実態があるため、今回の調査対象とした。

事業者には、事前に研究調査の趣旨・調査内容を伝え、本調査への協力確認を得た上で行った。

調査を実施した対象は15事業者。（次ページ調査対象一覧を参照） ※（内、本報告書への掲載辞退の申し出1件を除く、14事業者を掲載している。）

(3) 調査方法

現地を訪問し、管理者等へのヒアリング調査を行った。

■調査対象一覧

	名 称	種 別	所在地	運営事業者
1	養護老人ホーム日の基青老閣	養護	東京都 北区	社会福祉法人 日の基社会事業団
2	あやせコミュニティパーク 都市型軽費老人ホーム 茂ホーム	都市型軽費	東京都 足立区	社会福祉法人 長寿村
3	都市型軽費老人ホーム ケアハウス赤堤	都市型軽費	東京都 世田谷区	株式会社ココチケア
4	介護付有料老人ホーム ほのぼの山の手通	介護付有老 (特定施設)	北海道 札幌市西区	有限会社 ほのぼの月寒
5	住宅型有料老人ホーム まりも神沢の森	住宅型有老	群馬県 前橋市	株式会社まりも
6	ナーシングホームあい	住宅型有老 高専賃	群馬県 高崎市	有限会社コスモス
7	適合高齢者専用賃貸住宅 ハピネス	高専賃	熊本県 熊本市	NPO法人 いきいきネットワーク・ハピネス
8	アイビスコート ～まちづくりエンアパートメント～	高専賃	大阪府 大阪市西成区	社会福祉法人 ヒューマンライツ福祉協会
9	高齢者住宅ケアグラウンド円山	高専賃	北海道 札幌市北区	有限会社 時館
10	共同住宅 さんりん舎	賃貸住宅	北海道 札幌市北区	有限会社 すぎぶちプランニング
11	共生協働住宅 支心	賃貸住宅	北海道 札幌市北区	有限会社 支心
12	ぼちぼち長屋	寄宿舍	愛知県 長久手市	特定非営利活動法人 ぼちぼち長屋
13	自立生活援助ホーム抱撲館 下関	無料低額 宿泊所	山口県 下関市	特定非営利活動法人 北九州市ホームレス支援機構
14	抱撲館 福岡	無料低額 宿泊所	福岡県 福岡市東区	社会福祉法人 グリーンコープ

■調査対象の特徴

	名 称	特 徴
1	日の基青老閣	介護保険制度施行後、福祉施設・サービスの多くが“契約”方式に移行した中で、“措置”施設としての位置づけが残る養護老人ホーム。都内の経済的困窮者や家庭環境に問題のある高齢者の受け皿となっている。
2	あやせコミュニティパーク	足立区に立地する、高専賃、グループホーム、居宅サービス事業所、クリニックの複合施設に併設された都市型軽費老人ホーム。東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業となっている。
3	ケアハウス赤堤	世田谷区に立地する、株式会社の運営による都市型軽費老人ホーム。併設は訪問介護と居宅介護支援事業所。
4	ほのぼの山の手通	低所得者でも利用できる施設を目指して始められた、介護付有料老人ホーム。学生寮の改修物件。札幌市西区に立地。
5	まりも神沢の森	群馬県前橋市に立地する、要介護者を対象とした住宅型有料老人ホーム。食費込みで月額9万円を切る利用料設定。生活保護受給者に対しては更なる家賃減免もしている。
6	ナーシングホーム あい	群馬県高崎市に立地する店舗改修物件。在宅での生活に困難のある医療ニーズの高い高齢者の受け皿となっている住宅型有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅の合築施設。訪問看護ステーションとデイサービスを併設。
7	ハピネス	熊本市に立地する、マンション改修型の高齢者専用賃貸住宅。家賃を住宅扶助上限額に設定していながらも、居室面積は30㎡程度と広い。
8	アイビスコート	大阪市西成区のまちづくりの活動から生まれた住宅。高専賃、共同住宅、グループホーム、居宅サービス事業所の他に就労の場と交流の場を併設している。国土交通省の高齢者等居住安定化推進事業の選定事業。
9	ケアグラウンド 円山	札幌市北区の市場の跡地に整備された高専賃。グループホームと小規模多機能型居宅介護、市場を併設する。市内でも比較的富裕層が暮らす地域で、利用料設定も低所得者向けではない。
10	さんりん舎	札幌市北区に立地する、古い学生向けの木賃アパートを改修した物件。高齢者だけでなく若年層の障害者も受け入れる共同住宅（一般賃貸住宅）。様々な生活課題に対応し、看取りまで行う。
11	支心	札幌市北区に立地する、法人代表の自宅を建て替え、小規模多機能＋共同住宅＋自宅の合築とした物件。高齢者だけでなく若年層の障害者も受け入れている。代表の自宅であるため、住み込みで支援をしている形。地域の福祉活動を支える地域資源として積極的に活動している。
12	ぼちぼち長屋	愛知県長久手市に立地。高齢者向け住宅に単身OLと子供の居る家族を対象とした住戸が併設された寄宿舎。訪問介護事業所とデイサービス、地域交流施設を併設している。母体法人は社会福祉法人愛知たいようの杜、法人代表は現在の長久手市長。
13	抱撲館 下関	山口県下関市に立地する船員向け旅館を改修した無料低額宿泊所。運営はNPO法人北九州ホームレス支援機構で、ホームレスの地域での自立支援のための通過型施設ではあるが、利用者の多くは高齢者であり、終の棲家としての役割も果たしている。
14	抱撲館 福岡	福岡市東区に立地する、社会福祉法人グリーンコープによる無料低額宿泊所。北九州ホームレス支援機構との協働で、ホームレスの地域での自立生活支援のための通過型施設。60歳以上が約4割と、下関に比べ若い層が多く、通過型施設として機能している。

(4) 調査内容

以下の5点を中心にヒアリングを行った。

- ・住宅事業の実施状況
- ・低所得者への対応
- ・低価格化するための工夫・低価格化の限界点・影響
- ・貧困ビジネスとの違い
- ・事業実施上の課題・障壁

今回の15事例は、低所得者を対象としているということは共通しているものの、法人種別、施設種別、補助金の有無や費用体系、対応ニーズ、提供サービスの内容、施設の基準などが異なっている。

調査においては、各事業対象の特徴を踏まえ、注力している事項についてより詳細にヒアリングを行っている。

①住宅事業の実施状況

実施している事業の全体像を把握するため、事業参入への経緯（法人概要、参入経緯等）、施設・サービスの概要（施設のコンセプト、施設・サービスの内容、利用料等）、利用者の状況（入居者・家族の状況、従前の生活、退居先等）、職員の状況（職員配置、求められるスキル、採用・教育等）、地域との連携・協力（行政・医療機関、地域住民との連携・協力等）について聞いている。

②低所得者への対応

入居している低所得者の年金・生活保護の需給状況、低所得者への対応状況（利用料設定、サービス提供上の特徴・留意点等）について聞いている。

また、低所得の入居者の従前暮らしていた地域における低所得高齢者の状況や支援へのニーズについても聞いている。

特に制度的に低所得者を対象とした事業（養護老人ホームや無料低額宿泊所）を実施している事業者に対し、入居者の背景や置かれている状況、実施している支援の特徴等について詳しく聞いている。

③低価格化するための工夫・低価格化の限界点・影響

どのように低価格化を実現しているのか、初期投資の部分とランニングの部分それぞれについて聞いた。

またどこまで低価格化は可能か、そして事業を安全に・安定的に継続していく上での影響や低価格化したことによるメリット・デメリットについて聞いている。

④貧困ビジネスとの違い

貧困ビジネスとは、「貧困層をターゲットにしている、かつ貧困からの脱却に資することなく、貧困を固定化するビジネス」と定義されている[※]。若年層の場合には、貧困層からの脱却の支援として就労支援が行われるが、高齢者・要介護者の場合には就労により所得を獲得し自

立する、ということは難しい。低所得高齢者を対象に行う住宅事業において、行われている事業が貧困ビジネスではないという指標をどこに置くべきか、という問題意識より各ヒアリング対象の事業者に聞いている。

※貧困ビジネスの概念は、ホームレス支援や貧困問題に取り組むNPO法人『自立サポートセンター・もやい』の事務局長を務める湯浅誠氏により提唱されたもの。

⑤事業実施上の課題・障壁

住まいとしての課題、居住支援を行う上での課題、その他事業を行っていく上での課題について聞いている。

その他

その他、今後の事業展開についても聞いている。

また、ぼちぼち長屋の事例では、法人代表のこれまでの取り組みから、相互扶助活動や外部の人を入れていくポイント、まちづくり・地域づくりに向けた考え方などについて聞いている。