

エイジング・イン・プレイス(高齢者の地域居住)  
に資する生活支援に関する調査研究

2021 年 10 月

国土交通省国土交通政策研究所

研究官 石井義之

研究官 伊藤夏樹

主任研究官 梶原ちえみ

前主任研究官 橋本裕樹

元主任研究官 上田章紘

前主任研究官 土屋依子



## 要旨

高齢者の多くは、住み慣れた自宅・地域に住み続けたいと願っており、できる限りそうした願いに応えられる地域づくりが求められる。そのためには医療や介護などの制度以外にも、外出支援や日常生活を支援する仕組みが必要であるが、昨今では外出・買物が困難な地域が拡大するなど、地域での居住を継続することは容易ではない。本調査研究は、そうした困難を解決し、高齢者の地域での生活を地域コミュニティで支える新たな手法を検討するため、住民のニーズ等について調査を行うとともに、高齢者の生活に資する取組を先進的に行っている事例について調査することにより、エイジング・イン・プレイスの実現に向けた取組のあり方について検討する。調査にあたっては、米国政府との共同研究によって得た米国の知見についても参考にした。

住民ニーズの調査のうち、外出や買物支援については、出歩く意欲が出るきっかけ・場所や人との交流が重要であることが明らかになった。また、外出・買い物・日常生活等について多くの高齢者から不安の声や支援サービスの必要性を示す意見が寄せられた。住民との議論においては、困り事を解決する手段や担い手について話し合うことができ、地域の課題を認識し、話し合いの場を共有することで新たな取組につながる可能性が示された。

事例調査においては、住民主体の取組のほか、「自ら稼ぐ」仕組みを備えた高齢者支援の取組が見いだすことができた。

米国においても、会費や寄付金で運営される会員制の高齢者支援サービスや、高齢者が集住する団地での包括的なサービス提供がなされており、その取組や資金確保の仕組みは日本でも参考になると考えられる。

## Abstract

As most of the elderly people want to continue living in their own homes and communities where they are accustomed to living, we need to create communities that can fulfill their needs as much as possible. For that purpose, apart from medical and nursing-care systems, we need to prepare a system to support the elderly to go out more easily or do their daily housekeepings with less difficulties. However, as more and more shops and related facilities are closing down recently, it has become difficult to continue living in those areas. The aim of this research is to examine how to encourage this aging-in-place by investigating the resident's needs so that we can solve such local problems and create a new approach to support the lives of the elderly under the initiatives of the local communities. Also, we have looked into some specific cases of advanced initiatives to serve the needs of the elderly. We have also referred to information and findings of the similar US cases which we obtained through the joint research with the US government.

What became evident through the implementation of the surveys on residents' needs was that the elderly needed specific purposes or motivations to go out of their houses, some attractive places to visit, or someone to interact with. At the same time, we discovered that they feel anxious about their daily lives or going out for shoppings, etc. and that there was a strong demand for various support services. In the discussions with the residents, we were able to discuss how and by whom such problems should be solved. Sharing the local issues and having discussions among the related parties may lead to creation of a new initiative. In case studies, we have discovered that there could be some efforts to support the elderly in "a profitable way", as well as voluntary efforts by the residents. In the US, there are membership-based support services for the elderly run by membership-fees and donations, and some comprehensive services offered in housing complexes with high rate of aged residents. Knowledge on how they are organized and fund-raised may give us some insights for the similar cases in Japan.

# 目 次

序章 調査研究の目的と概要 .....	1
第1節 調査研究の目的 .....	1
第2節 調査研究の内容 .....	1
第3節 エイジング・イン・プレイスの実現に向けた課題 .....	3
<b>第1部 日本における高齢者サービス</b>	
<b>第1章 国内の高齢者支援サービスに関するアンケート調査</b>	
～移動販売の利用を中心に～ .....	7
第1節 アンケート調査の目的と概要 .....	7
第2節 アンケート調査の実施方法 .....	7
第3節 アンケート調査の結果 .....	8
第1項 移動販売の利用状況 .....	9
第2項 健康状態と移動販売の利用 .....	11
第3項 日頃の移動手段と移動販売の利用 .....	12
第4項 地域活動への参加と移動販売の利用 .....	12
第5項 移動販売を使う理由、移動販売の感想等 .....	13
第6項 買物先に関する今後の意向 .....	15
第4節 小括 .....	15
<b>第2章 高齢者の外出支援サービスに関する検討 .....</b>	<b>17</b>
第1節 外出支援サービスに関するニーズ調査の概要 .....	17
第2節 調査対象地域 .....	17
第3節 出歩き促進に関する実証実験 .....	17
第4節 出歩きに関するアンケート調査 .....	18
第1項 調査の内容 .....	18
第2項 調査の方法 .....	18
第3項 調査の結果 .....	18
第5節 アンケート調査を用いた分析 .....	24
第1項 どのような方が出歩きの際に困っているのか .....	24
第2項 出歩きのきっかけとなる場所づくり .....	26
第6節 まとめ .....	28
<b>第3章 高齢者支援サービスの展開に向けた実装研究 .....</b>	<b>30</b>
第1節 高齢者支援サービスに関するニーズ調査の概要 .....	30
第1項 調査対象地の選定 .....	30
第2項 調査地の概要 .....	30
第3項 調査方法 .....	31
第4項 アンケート調査票の設計及び基本的な考え方 .....	31
第2節 X団地におけるニーズ調査 .....	34
第1項 アンケート調査の概要 .....	34

第2項	アンケート調査結果	34
第3項	住民ヒアリングの結果	43
第3節	Y団地におけるニーズ調査	44
第1項	アンケート調査の概要	44
第2項	アンケート調査結果	44
第3項	住民ヒアリング概要及び結果	52
第4節	ニーズ調査結果の整理	53
<b>第4章</b>	<b>地域におけるサービスの展開に向けた検討</b>	<b>54</b>
第1節	X団地における検討	54
第1項	検討会の概要	54
第2項	生活支援サービス実装に向けた具体的な取組及び実施体制の検討	54
第3項	実装に向けた取組の概要	57
第2節	Y団地における検討	63
第1項	検討会の概要	63
第2項	生活支援サービス実装に向けた具体的な取組及び実施体制の検討	63
第3項	実装に向けた取組の概要	66
第3節	小括	68
<b>第5章</b>	<b>エイジング・イン・プレイスに資する生活支援の実装に関する調査とりまとめ</b>	<b>71</b>
第1節	生活支援サービスに関するニーズについて	71
第2節	地域におけるサービスの展開に向けた検討について	72
第3節	サービス実装等の効果について	74
第4節	生活支援サービスの横展開に向けた総括	75
<b>第6章</b>	<b>住民主体の活動の先進的事例</b>	<b>76</b>
第1節	住民主体の住民支援活動の事例	76
第2節	高齢者を支える持続的取組の事例	88
<b>第2部</b>	<b>アメリカにおける高齢者のすまいと生活支援</b>	
<b>第1章</b>	<b>アメリカの住宅に関する事情・制度に関する調査ならびに日本との比較分析</b>	<b>109</b>
第1節	人口の年齢構成と将来の見通し	109
第2節	住宅の規模	111
第3節	住宅の建築年代	112
第4節	住宅の所有形態	115
第5節	住宅価格	115
第6節	住居費が家計支出に占める割合	117
第7節	住宅政策および住宅に関する公的機関からの支援	118
<b>第2章</b>	<b>アメリカにおける高齢者の住まいの状況</b>	<b>121</b>
第1節	高齢者の住まいに関する連邦による規制の概要	121
第2節	アシステッドリビング・ナーシングホーム等の状況	125
第3節	NORC (Naturally Occurring Retirement Community) 等の状況	136
第1項	特徴	136
第2項	事例紹介	138

第4節	CCRC (Continuing Care Retirement Community) 等の状況 .....	142
第5節	アメリカの高齢期の住替えの状況.....	145
第6節	アメリカ住宅都市開発省 (HUD) の業務内容 .....	152
第1項	HUD の担当業務.....	152
第2項	HUD 以外が担当する業務.....	154
終章	まとめ .....	157

# 序章 調査研究の目的と概要

## 第1節 調査研究の目的

わが国では、高齢化が進行している中、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立して暮らし続けることができるような住まいや社会保障、地域づくりのあり方が求められている。

こうした状況は、高齢化の開始時期やスピードこそ差はあれ、海外の多くの国でも生じており、各国で取組が進められている。

高齢者の地域での居住を支える取組には、公的な制度が担う医療・介護の他にも、民間の営利・非営利セクターが担う日常生活に関わるサービスや、地域の住民の互助により行われる日常生活支援などがある。この中で、本調査研究の対象とする高齢者支援サービスは、主に行政以外が関わる日常生活の支援サービスである。

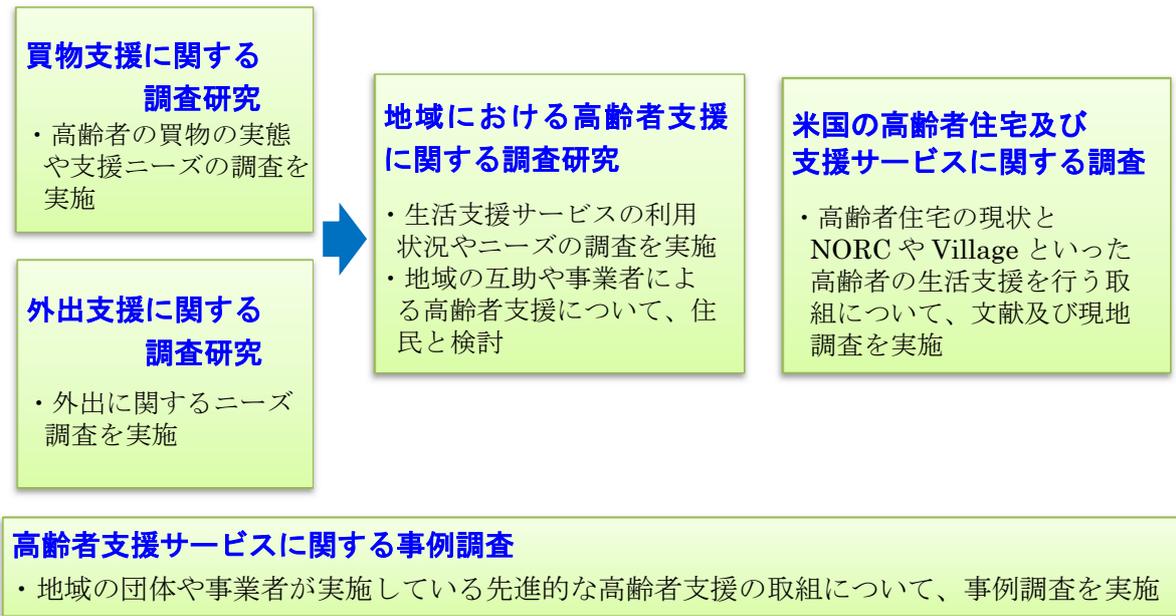
本調査研究では、国内の高齢者支援サービスの利用状況を把握するため、移動販売や外出支援に関する住民アンケート調査を行った。次いで、行政予算に極力頼らない持続可能な高齢者支援サービスモデルの構築を目的として、今後高齢者の急激な増加が見込まれる都市郊外部を対象に、住民や関係機関（自治体、地域包括支援センター、住宅管理者等）と連携しながら、高齢者支援サービスに関するニーズを把握した上で、それらのニーズを踏まえたサービスの展開を目指すとともに、サービスの持続的展開に関する課題等の把握を試みた。

更には、諸外国のうち、米国を調査対象国として、住宅事情の状況を調査・整理するとともに、我が国との比較・検討を通じて、分析を行った。これは、2017年に米国住宅・都市開発省との間でエイジング・イン・プレイスに関する日米共同研究の協力覚書を締結したことをきっかけに、現地の事情を調査してきたことが契機になっている。このことにより、アメリカの現行の制度や取組の中から、今後我が国の高齢者住宅に関する課題解決に資する知見を獲得し、エイジング・イン・プレイスの実現に資することを目的として実施したものである。

## 第2節 調査研究の内容

調査研究の内容は、次の①～⑦である。なお、研究全体のフローを図0-1に示す。

図 0-1 研究全体の流れ



#### ①高齢者支援サービスの利用状況に関するアンケート調査

日本国内で実施されている移動販売等の高齢者向け生活支援サービス（民間事業者によるもの）に関して、今後高齢者の急増が予測される大都市郊外等における住民ニーズや事業効果等を把握するため、東京都の2つの住宅団地を調査対象地区として、移動販売サービスの利用者や、調査対象地区に居住する住民を対象とするアンケート調査を実施し、その結果を集計した。

なお、アンケート調査は、書面を手交または各戸へのポスティングによって調査票を配布し、郵送にて回収する方法をとった。

#### ②外出支援に関するアンケート調査

高齢者の外出の現状及び外出に際しての支援ニーズについて、今後高齢者が急増し、外出支援のニーズの高まりが予想される集合住宅団地の住民を対象にアンケート調査を行い、結果を集計した。

なお、アンケート調査は書面を各戸にポスティングし、郵送で回収した。

#### ③高齢者支援サービスに関するニーズ調査の実施

都市郊外の住宅団地で、高齢者が多い地域あるいは今後高齢者の急増が予測される地域のうち、地域の互助等による高齢者向け生活支援サービスが現段階で行われていない箇所（2箇所）を選定した上で、当該地域の住民を対象に、生活支援サービスに関するニーズ調査（アンケート調査及びヒアリング調査）を実施した。このうち、アンケート調査については、調査結果を基に高齢者支援サービスに係る課題等を整理した。

#### ④地域におけるサービスの展開に向けた検討

調査を行った箇所において、住民（自治会、住民有志等。地域事情による。）や市町村、地域包括支援センター、住宅管理者とともに、生活支援サービスの実装に向けた検討会を実施した。また、検討にあたっては、③で把握した地域住民のニーズ

の他、検討会等を通じて得られたニーズ等も整理した上で、これらのニーズと既存の生活支援サービスとのマッチングを図りながら進行した。

#### ⑤文献等による事例の調査

既に高齢者支援サービスが実施されている地域の状況（事業者等による実施状況、利用状況、地域コミュニティの活動状況、サービス展開の課題等）について、文献や現地調査等により調査を行った。

以上の国内調査に加え、アメリカの事情についても文献・現地調査を行った。

#### ⑥アメリカの住宅に関する事情・制度に関する調査ならびに日本との比較分析

アメリカにおける住宅の事情（面積、持家・賃貸、費用負担の状況等）及び住宅に関する公的機関からの提供・補助などの制度について、文献調査、および有識者へのヒアリング調査を通じて把握を行った。

その上で、日米の状況を比較分析した。

#### ⑦アメリカにおける高齢者の住まいの状況に関する調査

アメリカの高齢者の住まいに関する状況のうち、(1)アシステッドリビング・ナーシングホーム等の状況（制度、戸数、費用、入居者層等）、(2)NORC（Naturally Occurring Retirement Community）等の状況、(3)CCRC（Continuing Care Retirement Community）の状況、(4)アメリカの高齢期の住替えの状況、(5)アメリカ住宅都市開発省（HUD）の業務内容等について、国内および海外の文献調査、および国内有識者へのヒアリング調査を通じて把握・整理した。NORC等については、現地調査によって状況を把握した。

なお当研究所では、高齢者の住まいや支援サービスの調査研究と同時に、移動を支える旅客運送サービスに関する調査研究も行った。その結果については、国土交通政策研究第152号及び第156号で報告している。

### 第3節 エイジング・イン・プレースの実現に向けた課題

本研究で取り扱う「エイジング・イン・プレース」について松岡(2011)は、「施設」の反対概念として生まれたものであり、「慣れ親しんだ環境で年を重ねていく」ということで、日本では「住み慣れた地域で、自分らしく（その人らしく）最期まで」と表現されている。」としている。そもそも、エイジング・イン・プレースという概念は「施設において高齢者がプライバシーや自立、自己決定能力を奪われていることを反省するところからスタートしている」（松岡，2011）という。学術的な意味において、高齢者が自己決定に基づき自立して生活することを支援していくことが求められているといえる。

一方、実際の高齢者がどのように生活することを要望しているのかをみてみたい。わが国においては様々な調査が行われているが、高齢者の多くは自宅に住み続けることを希望している。例えば、平成30年（2018年）に内閣府が行った「高齢者の住宅と生活環境に関する調査」によると、9割を超える高齢者が「現在お住まいの地域に住み続ける予定」と回答している。また、平成24年（2012年）の内閣府調査「高齢者の健康に関する意識調査」によると、「もし仮に、あなたの身体が虚弱になって、日常生活を送る上で、排泄等

の介護が必要になった場合」でも、回答者の約 35%は「自宅で介護してほしい」と回答している。

政策においても、高齢者社会白書で「多くの人は自宅で最期を迎えることを望んでいる」（内閣府, 2013）と先の調査結果などを踏まえた言及があるばかりでなく、平成 28 年（2016 年）3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」を目標の 1 つに掲げ、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現することとされている。また、2000 年にスタートした介護保険制度は、高齢者を支える重要な制度であるが、2005 年の介護保険法改正では地域密着型サービスが創設されるなど、エイジング・イン・プレイスを支える制度の基本が整えられた（松岡, 2011）。

上記のような概念的な要求・高齢者の意向及び政策展開を踏まえ、高齢者が住み続けられることのできる地域づくりの推進が求められるところである。住まいについては、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度や住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業など、住宅セーフティネットの充実が推進されている。また、医療・介護・予防・住まい・生活支援について、一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を 2025 年までに実現することが掲げられているところである。このうち、生活支援については介護保険および関連制度の中で賄われるものも少なくないが、それ以外の事業者等による支援が必要なものもある。更に、互助についても求められているところであり、『地域包括ケアシステムの構築における今後の検討のための論点』の中で「とりわけ、都市部では、意識的に『互助』の強化を行わなければ、強い『互助』を期待できない（地域包括ケア研究会, 2013）」とされている。こうした互助の取組については、既に行われている事例も少なくないが、地域によってその実施状況は異なっている。地域の事情に応じた内容・手法で実施されることが望ましいと考えられる。

本研究では、普段の生活を支える買い物や移動・外出、日常の家事などを支える生活支援について、地域においてどのように進めていくかを検討した。これらについて、薬師寺ほか(2013)では、住民アンケート等を行って買い物の困難性を分析しているが、従来から言われている中山間地域等のみならず、都市郊外の住宅団地においても自家用車を持たない人を中心に買い物の不便が感じられていることが明らかにされており、特に高齢者については支援が必要であると考えられる。また、移動支援についても既に多くの取組がなされているところであるが、住民主体の取組はリスクが大きく敬遠されることが多いことや、従来型の交通政策では困難が多いことなどが指摘されている（清水, 2018）。更には、日常生活を支援する互助の取組については、日常生活支援総合事業として位置づけることができるようになったところであるが、取組について参加者の巻き込みや定着、周知について課題になっている（永田ほか, 2019）。以上のように、こうした生活支援については従来とは異なる主体の参加や、負担の持ち方に関する検討が必要であると考えられる。

本編では、住民へのアンケート調査や事例の検討、米国における高齢者支援のあり方を参考にしながら、新たな主体や費用等の負担について検討していくこととする。

#### 【参考文献】

地域包括ケア研究会 (2013): 地域包括ケアシステムの構築における今後の検討のための論点. 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング. 32pp.

- 松岡洋子(2011) : エイジング・イン・プレイス (地域居住) と高齢者住宅 日本とデンマークの実証的比較研究. 新評論. 358pp.
- 永田志津子・林美枝子(2019) : 住民意識から見る総合事業における高齢者支援の課題 : 北海道における女性団体の調査から, 札幌大谷大学社会学部論集, (7), 143-162.
- 清水弘子(2018) : 福祉分野における移動支援と様々な制度ー住民参加でつくる地域交通 神奈川の事例を中心にー, 農村計画学会誌, 37(3), 280-283.
- 薬師寺哲郎・高橋克也・田中耕市(2013) : 住民意識からみた食料品アクセス問題ー食料品の買い物における不便や苦勞の要因ー, 農業経済研究, 85(2), 45-60.

# 第 I 部

## 日本における 高齢者支援サービス

# 第1章 国内の高齢者支援サービスに関するアンケート調査 ～移動販売の利用を中心に～

## 第1節 アンケート調査の目的と概要

日本国内で実施されている移動販売等の高齢者支援サービス（民間事業者によるもの）に関して、今後高齢者の急増が予測される大都市郊外等における住民ニーズや事業効果等を把握するため、下記に示すように、東京都内の2つの住宅団地を調査対象地区として、移動販売サービスの利用者や、調査対象地区に居住する住民を対象とするアンケート調査を実施し、その結果を集計した。

## 第2節 アンケート調査の実施方法

アンケート調査を実施した地域の概要や調査の実施方法は、下表の通りである。

表 1-1 アンケート調査の実施方法

調査対象地区	A 団地	B 団地
位置	私鉄駅から約 1.2km	私鉄駅から約 2.3km
団地の概要	低層の戸建・分譲による住宅団地。地区計画（A 団地地区計画）の対象地区となっている。	旧住宅・都市整備公団により開発され、1980 年代に入居が開始された高層の住宅団地。本調査では、B 団地のうち、移動販売者が停車する場所に近い UR 都市機構の賃貸の住棟を調査対象とした。
世帯数	約 340 世帯	約 160 世帯
調査期間	2019 年 2 月 2 日～2 月 18 日	2019 年 2 月 12 日～2 月 22 日
調査票の種類	A 団地、B 団地のそれぞれの地区について、「移動販売車を利用したことがある方用」と「移動販売車を利用したことがない方用」の 2 種類の調査票を用いた。したがって、調査全体では 2 地区×2 種類の計 4 種類の調査票を用いている。	
調査対象者及び調査票の配布方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地区の各住戸に、「移動販売車を利用したことがある方用」「移動販売車を利用したことがない方用」の 2 種類の調査票をポスティングした。</li> <li>移動販売車が対象地区における販売を実施する日時に、移動販売を利用してきた買い物客に「移動販売車を利用したことがある方用」の調査票を直接配布した。</li> </ul>	
調査票の回収方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査票のポスティング・配布の際に同封した返信用封筒を用いて、郵送による回収を行った。</li> </ul>	

図 1-1 写真 左:A 団地、右:B 団地(写真:国政研研究官)



### 第3節 アンケート調査の結果

アンケート調査の回収結果は、下表の通りである。

表 1-2 アンケート調査の回収数

調査対象地区	A 団地	B 団地	合計
調査票の配布数	377 人	367 人	744 人
回収数（移動販売車を利用したことがある方用）	45 人	37 人	82 人
回収数（移動販売車を利用したことがない方用）	124 人	75 人	199 人
合計回収数	169 人	112 人	281 人
回収率	44.8%	30.5%	37.8%

表 1-3 アンケート調査の内容

	質問項目
属性	性別、年齢、住居の状況、同居の家族、現在の仕事、医療機関の受診状況、健康状態、住居の階数、要介護認定、自動車運転・免許保有の状況、自転車の利用状況
外出関連	連続して歩くことができる時間、外出頻度、外出に関する不満
人とのつながり、地域活動	友人・知人と会う頻度、困ったときの相談相手、地域活動に参加する頻度
買物、移動販売に関すること	よく利用する店舗までの移動手段・所要時間、普段の買物の方法、移動販売を利用する（しない）理由、移動販売の利用頻度、移動販売で購入する商品、移動販売を利用するようになったきっかけ、移動販売に対する希望、移動販売会場までの所要時間、移動販売に対する感想、今後希望する買物の方法、インターネット通販の利用希望、その他の生活支援サービスの利用希望

郵便で返送していただいた調査票について、締切までに到着した全ての調査票について有効回答とし、集計・分析を行った。移動販売利用者・非利用者の特性・移動販売に関するニーズなど、アンケート調査結果の概要について以下に述べる。

### 第1項 移動販売の利用状況

各団地における移動販売の利用状況を表 1-4 に示す。両団地ともに回答者の約 3 割が利用していた。これを性別・年齢別・世帯構成別で集計したものを図 1-2～1-5 に示す。性別では、男性よりも女性の方が利用したことのある人の割合が高い（図 1-2）。また、移動販売の利用者の内訳を男女別に見ると、両団地とも男性の割合は約 2 割、女性が約 8 割で、大多数を女性が占めている（図 1-3）。移動販売の利用の有無を年齢別にみると、幅広い層が利用しているが、傾向としては、年齢が高いほど利用率が上がっている（図 1-4）。更に世帯構成別では、A 団地においては一人暮らしの人では 45%が移動販売を利用したことがあり、家族と同居している人に比べて割合が相当程度高いが、B 団地においては同様の傾向はみられず、むしろ一人暮らしの人の利用率は低かった（図 1-5）。

表 1-4 移動販売の利用の有無

調査対象地区	A 団地	B 団地	両団地計
移動販売を利用したことあり	45 人 (27%)	37 人 (33%)	82 人 (29%)
移動販売車を利用したことなし	124 人 (73%)	75 人 (67%)	199 人 (71%)
合計	169 人	112 人	281 人

図 1-2 男女別の移動販売の利用の有無

(注: 無回答があるため、合計は回答者数と一致しない)

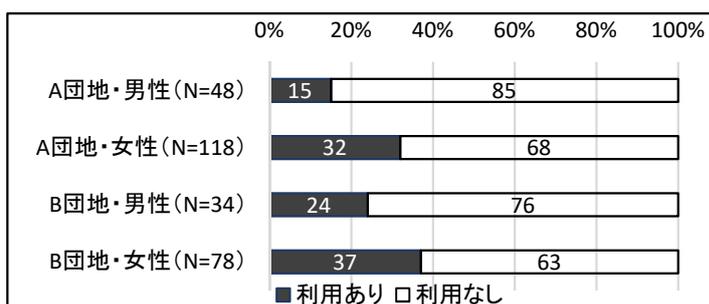


図 1-3 移動販売利用者の男女別割合  
(左:A 団地(N=45)、右:B 団地(N=37))

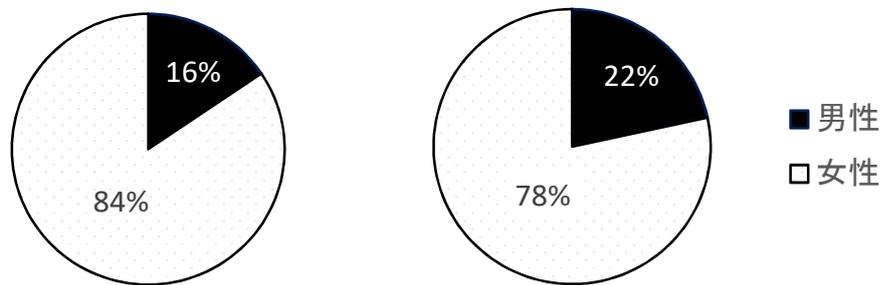


図 1-4 年齢別に見た移動販売利用の有無  
(左:A 団地、右:B 団地)

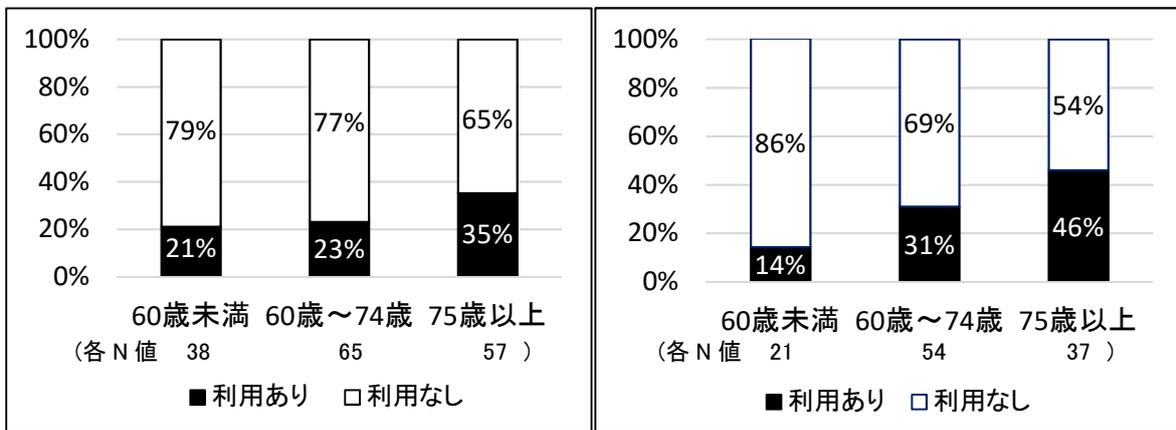
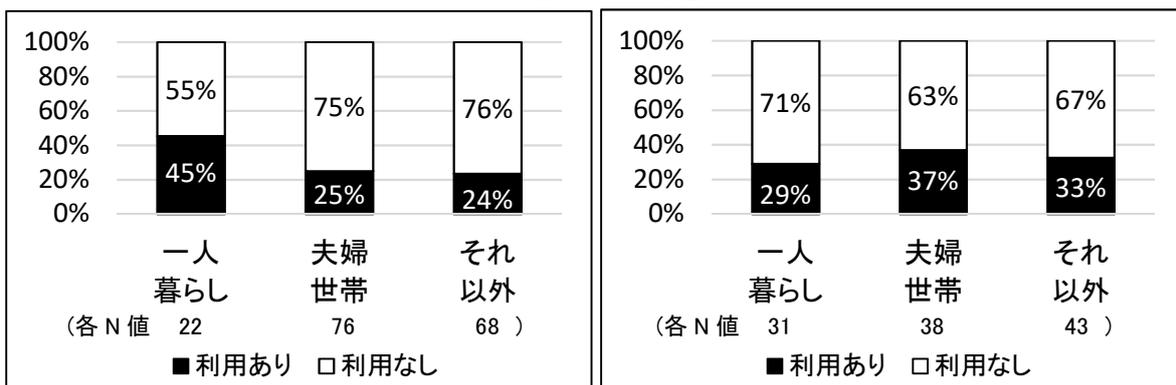


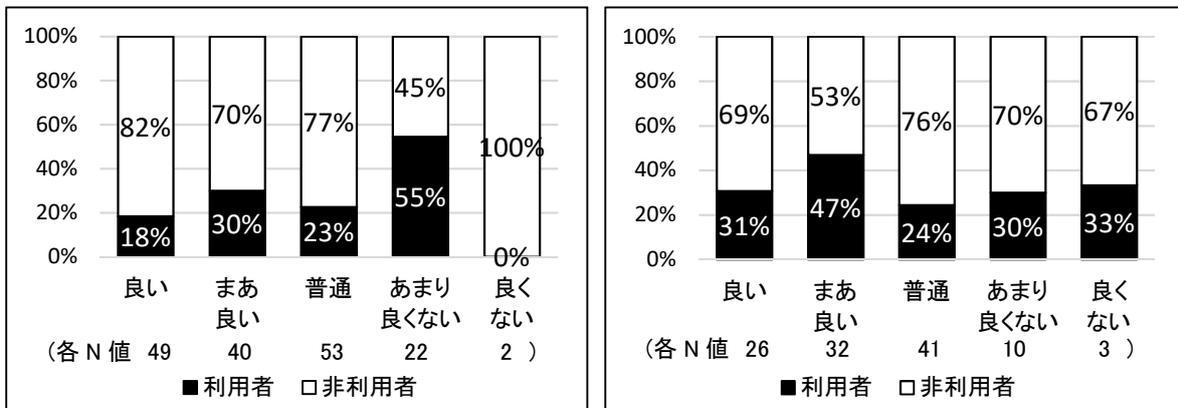
図 1-5 世帯構成別に見た移動販売の利用の有無  
(左:A 団地、右:B 団地)



## 第2項 健康状態と移動販売の利用

健康状態と移動販売の利用状況の関連について、図 1-6 に示す。なお、ここでの健康状態とは、「ご自身の現在の健康状態」（以下「主観的健康状態」という。）について回答いただいたものである。その結果、A 団地においては主観的健康状態の良い人に比べて「あまり良くない」と答えた人の移動販売利用率が高く、半数以上の人々が移動販売を使ったことがあると回答した。一方、B 団地では主観的健康状態が「まあ良い」と答えた人の約半数が移動販売を利用したことがあると回答し、その他の健康状態の人に比べて利用者の割合が高かった。この理由としては、例えば後述する「第 5 項 移動販売を使う理由、移動販売の感想等」に示すように、移動販売を使う理由が A 団地と B 団地で異なっており、両団地で住民が求めている移動販売のあり方が異なり、このことが利用者層の健康状態の違いにも現れている可能性があると考えられる。

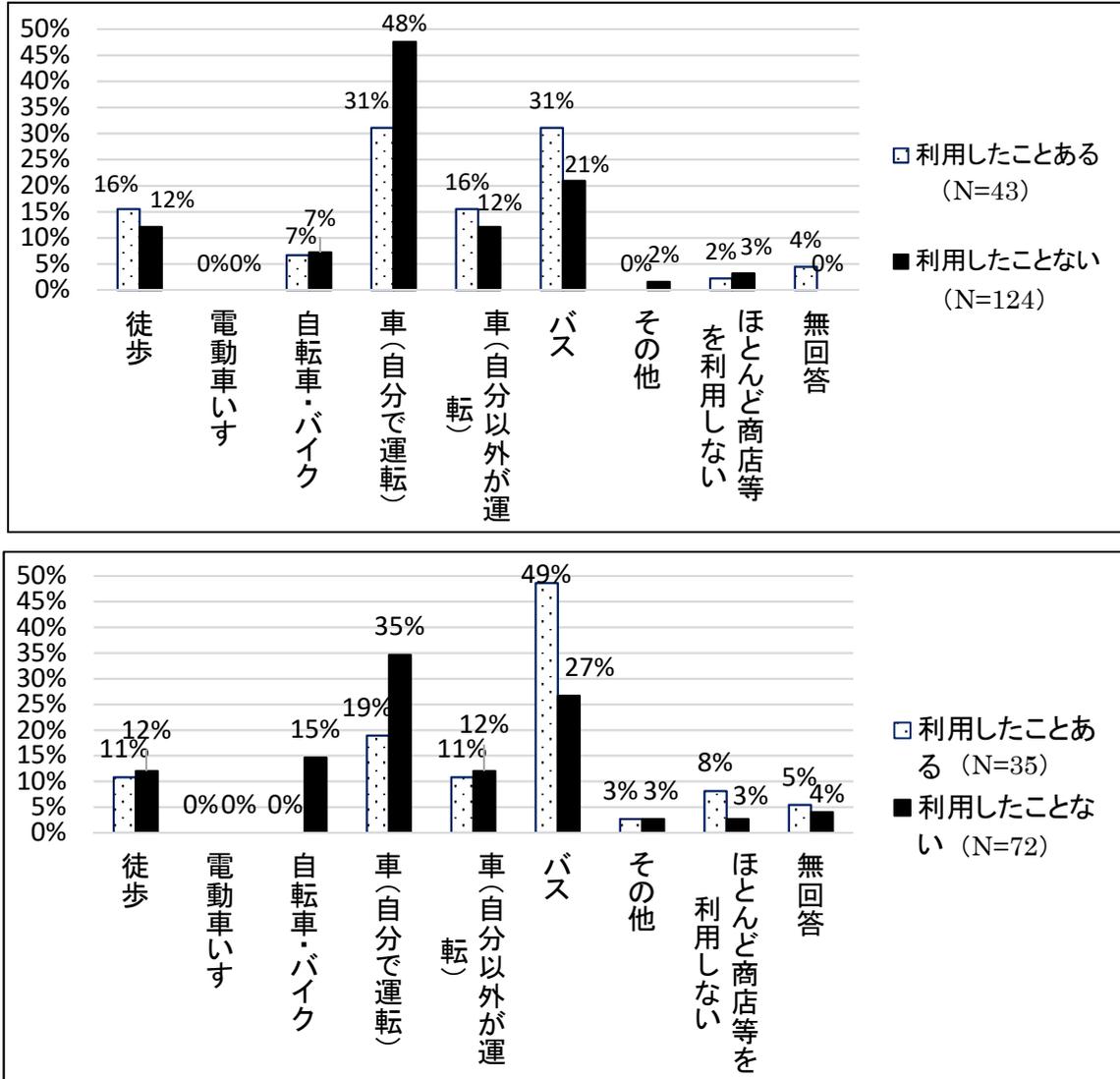
図 1-6 主観的健康状態別に見た移動販売の利用の有無  
(左:A団地、右:B団地)



### 第3項 日頃の移動手段と移動販売の利用

移動販売の利用の有無と日頃の移動手段との関連について、図 1-7 に示す。A 団地、B 団地ともに、移動販売を利用していない人は、利用している人に比べて、「車（自分で運転）」の割合が高い一方、バス移動の割合が低いことから、一人で近隣のスーパー・商店等に出かけることが可能な人は、移動販売を利用しない傾向にあることが考えられる。

図 1-7 移動販売利用の有無別の日頃の移動手段(上:A 団地、下:B 団地)

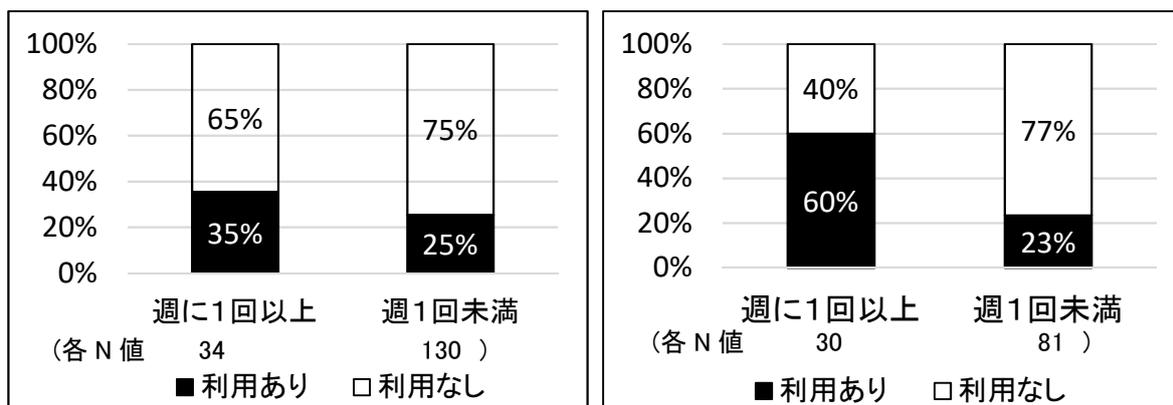


### 第4項 地域活動への参加と移動販売の利用

趣味活動やボランティア等の地域活動への参加頻度と、移動販売の利用との関連について図 1-8 に示す。A 団地・B 団地で割合に差はあるものの、地域活動に週 1 回以上参加している人は、それ未満の参加頻度の人に比べて、移動販売を利用している人の割合が比較的高い傾向にあることがわかった。

このことは、日頃から地域活動に参加するなど、地域コミュニティとの関わりを持つ人ほど移動販売を利用している可能性があることを示すものと考えられる。

図 1-8 地域活動への参加頻度別に見た移動販売利用者の割合  
(左:A団地、右:B団地)



### 第5項 移動販売を使う理由、移動販売の感想等

移動販売を使う理由について集計した結果を図 1-9 に示す。A 団地では、「行きやすいところにスーパーがない」や「行きやすいところにスーパーはあるが買物に不都合」に加え、「移動販売に欲しいものがある」が約 3 割に上った。一方、B 団地では、「行きやすいところにスーパーや商店がない」が 6 割超の人に挙げられ、理由として最も多かった。更に、「移動販売に来る知り合い等と会える」や「地域の人と知り合うきっかけになる」も 2 割以上の人を選んでおり、一部の住民にとっては、移動販売の場が住民同士のコミュニケーションの機会になっていると考えられる。

次に、移動販売を利用して感じていることについて、集計結果を図 1-10 に示す。「便利に買物できるようになった」と回答した人の割合が、A 団地で 42%、B 団地で 27% であり、移動販売により利便性の向上を感じる人が一定程度存在することがわかる。また、「地域の方と話す機会が増えた」と回答した人の割合が A 団地で 24%、B 団地で 35% である。B 団地においては「地域の方を見守る気持ちができる」と回答した人の割合が 27%であった。

更に、移動販売に望むことについて、集計結果を図 1-11 に示す。「より多くの商品を購入できるようにしてほしい」が両団地とも 5 割程度を占め、B 団地では「販売回数を増やして欲しい」が約 5 割となった。一方で「現状で満足」も約 3 割を占めていた。

以上のことから、移動販売は単に買物の不便を補うだけでなく、地域住民の交流や声かけの場所として「井戸端会議」的に利用されていることが考えられる。

図 1-9 移動販売を利用する理由(複数回答)

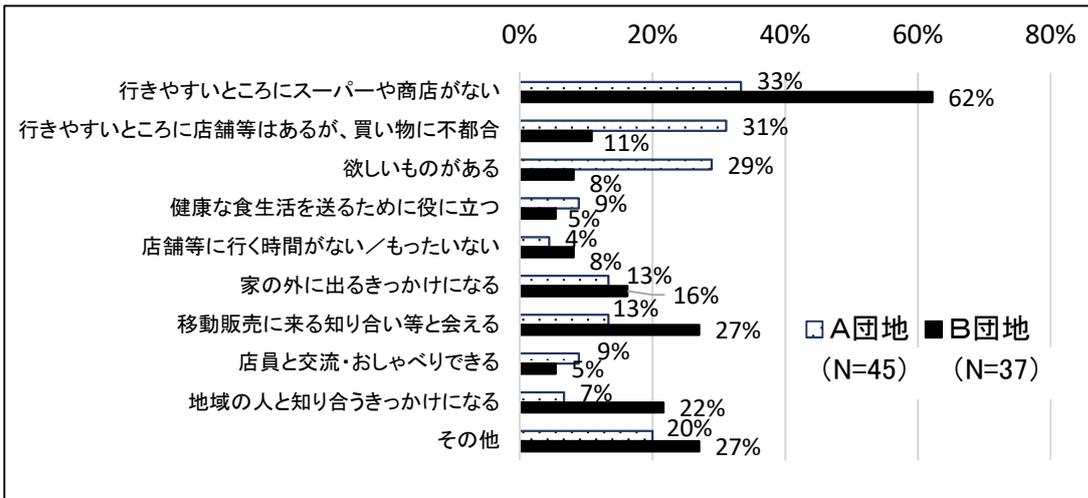


図 1-10 移動販売を利用して感じたこと(複数回答)

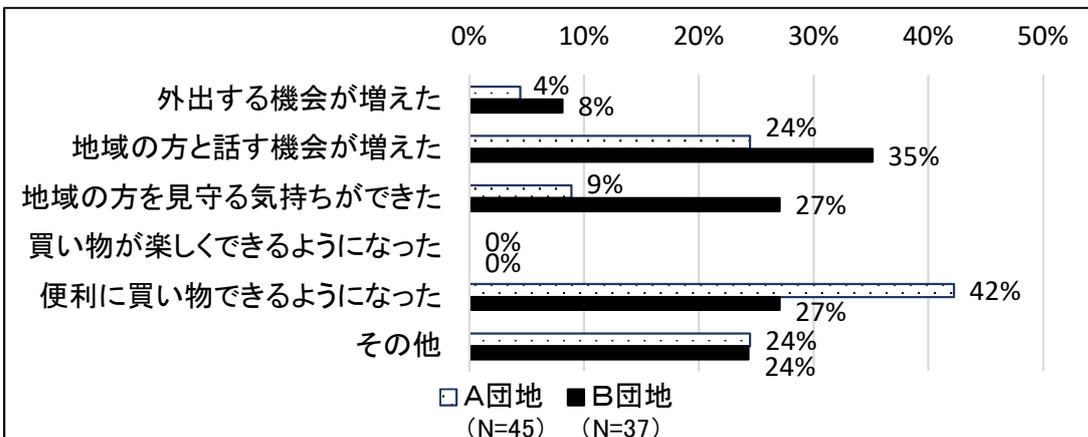
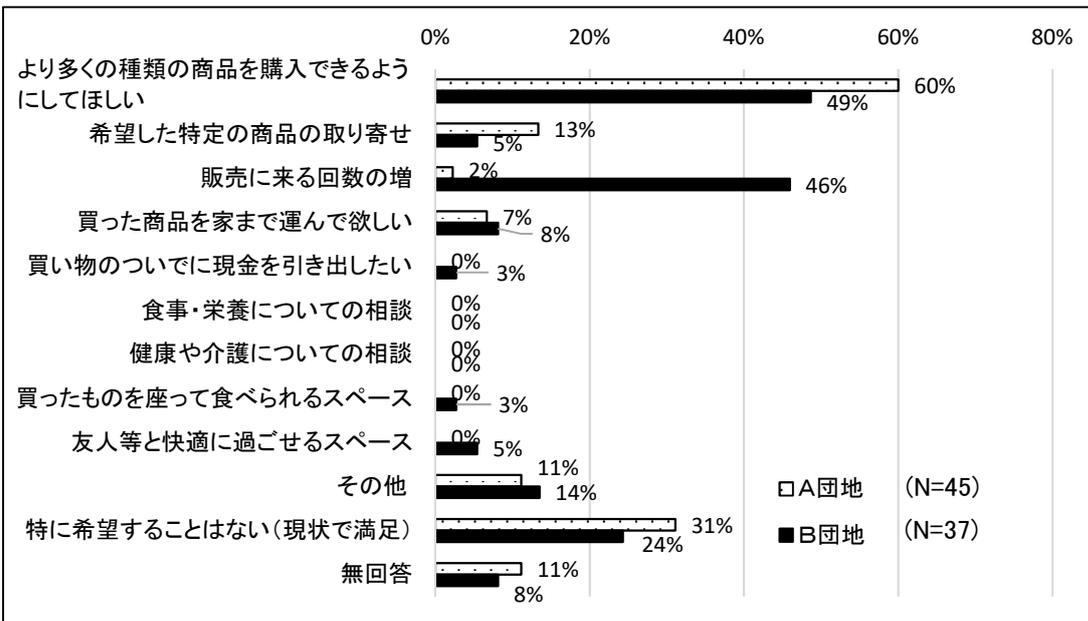


図 1-11 今後の移動販売に望むこと(複数回答)

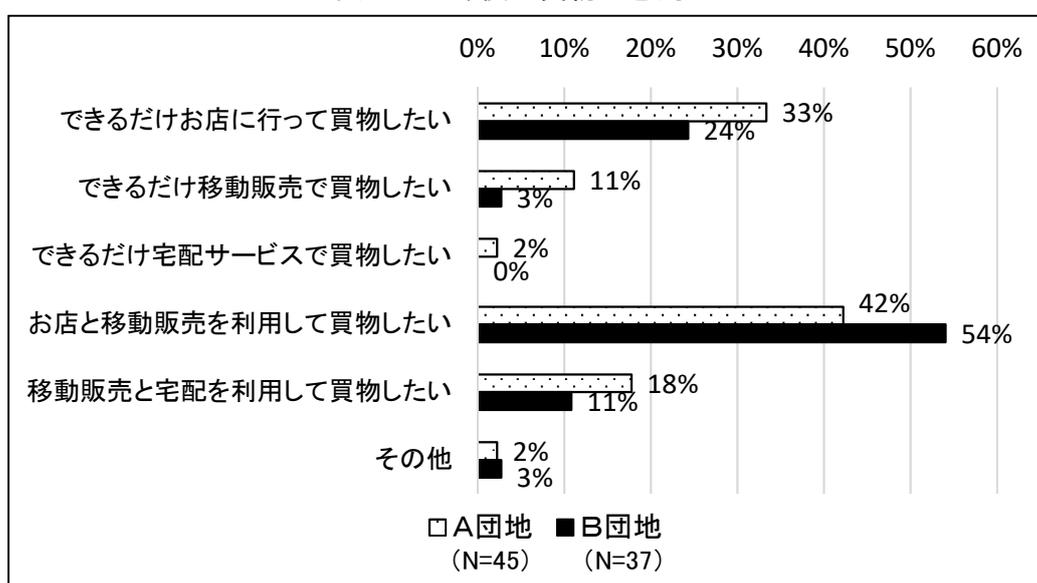


## 第6項 買物先に関する今後の意向

移動販売を利用したことのある人が、今後どのように買物したいかについて、集計結果を図 1-12 に示す。両団地とも「お店と移動販売を利用して買物したい」が最も多く、次いで「できるだけお店に行って買物したい」が多かった。更に「移動販売と宅配を利用して買物したい」が続いた。

これらのことから、移動販売を利用しながらも、お店でも買物したい人が多数いることが明らかになった。一般の店舗と移動販売の違いとして、自分の行きたいときに行けること、品揃えの多様さなどが考えられるが、こうした点は住民にも望まれているようである。また、便利だと考えられる宅配サービスについては、そのみで買物をすすめたいという人はほとんどおらず、自由に多様な買物ができる買物先の『選択肢の豊富さ』が求められているものと考えられる。

図 1-12 今後の買物の意向



## 第4節 小括

本章では、アンケート調査の結果について述べた。調査の結果をまとめると次のとおりである。

- ・移動販売の利用者は 回答者の約 3 割 であり、女性の方が利用したことのある人の割合が高く、年齢別では幅広い層が利用しているが、年齢が高いほど利用率が上がっていた。また、世帯構成別では、A 団地においては一人暮らしの人の利用が多かったが、B 団地においては同様の傾向はみられなかった。
- ・A 団地においては 主観的健康状態の良い人に比べて「あまり良くない」と答えた人の移動販売利用率が高かった。一方、B 団地では主観的健康状態が「まあ良い」と答えた人の約半数が移動販売を利用したことがあると回答していた。

(以下、両団地に共通)

- ・移動販売を利用しない人は利用している人と比べて、日頃の移動手段として車（自分で運転）と回答した人の割合が高い一方、バスを利用している人の割合が低い。
- ・地域活動に週 1 回以上の頻度で参加する人は、それ未満の頻度の人と比べて、移動販

売を利用する割合が高い。

- 移動販売の利用者からは、住民と話す機会が増えたといった回答がみられ、移動販売は単に買物の不便を補うだけでなく、地域住民の交流の場所として利用されていることが考えられる。
- 移動販売を利用しているも、今後の買物の手段としてはお店でも買物したいという人が、移動販売と併用したい人もあわせて多数になった。また、宅配サービスのみで買物をすませたいという人はほとんどいなかった。

アンケート調査では以上のような結果となったが、移動販売の利便性向上に向けて、例えば具体的にどのような商品を購入したいかなどの詳細なニーズについては、アンケート調査で十分に把握することが難しい側面もある。また、移動販売の利用状況等について、両団地で結果に違いが出たが、団地形態の違い（戸建て住宅、集合住宅）や、地域周辺の店舗立地状況なども異なることから、本アンケート調査の結果のみではその要因を一般化して分析することは難しい。

## 第2章 高齢者の外出支援サービスに関する検討

### 第1節 外出支援サービスに関するニーズ調査の概要

高齢者が地域で安心して暮らし続けるために、医療や福祉・住まい・生きがいなどに関し、幅広い支援の取組が行われている。そうした支援の中でも、出歩きに関するものも重要な取組の一つである。住まいから外に出ることは、買物や医療機関への受診、金融機関での年金受け取りなどのために必要であり、出歩きが困難になれば、生活の上でも困難なことが多く発生するものと思われる。

そこで、本研究では事業者により行うこととなった出歩き促進の実証実験との協働プロジェクトとして、出歩きに関する調査研究を行い、どのような出歩きに関するニーズがあるかを探ることを試みた。

### 第2節 調査対象地域

本研究の対象地域は、大都市郊外にある集合住宅団地である。団地内は大部分が歩車分離となっており、歩行者は自動車による事故に巻き込まれる心配は少ない一方、歩道と車道は高低差をつけることで分離されているため、バス停を利用して路線バスに乗車する時などには、階段の昇降が必要な場合が多い。また、丘陵地に設けられた団地であるため、坂道も少なくないという特徴をもっている。なお、対象地域の高齢化率は 32.5%であり、この地域の所在する市全体の高齢化率 27.5%と比べて 5 ポイントほど高かった。(2017年10月1日現在。調査対象市のホームページによる)。

図 2-1 写真 調査対象地域のイメージ(写真:国政研研究官)  
団地内には階段もある。歩車分離は進んでいる。



### 第3節 出歩き促進に関する実証実験

ここで、出歩き促進に関する実証実験について説明しておく。実験は、2017年10月に行われた。週2日、各日午前午後の各1回ずつ設定され(全16回。ただし、うち2回は応募者少数などで中止)、39人(複数回参加の方がおり、延べ48人)の住民が参加した。

この実験では、買い物などに出歩きたくても一人ではそれが難しい高齢者を対象に、移動手段などを提供することで出歩きを支援した。具体的には、参加者は地域内に数か所設定した集合場所まで自力で出向き、集合場所からは主催者が用意した車両によってイベント会場まで移動した。(ただし、集合場所まで自力で移動することが困難な参加者につい

ては、自宅から「付き添い役」が誘導することもあった。)そして、イベント会場では、地域内の医療機関や薬局等の協力のもと、血管年齢の測定や栄養に関する講話など、高齢者にとって関心のある内容の講座などが行われた。その後に設けられた30分～1時間程度の自由時間には、会場近辺のスーパーマーケット・百貨店などまで「付き添い役」と一緒に行くことができ、普段とは違った買い物や、お店での飲食が可能であった。帰りは、再度主催者の車両に乗り、自宅近くまで送り届けた。

参加者への聞き取りによると、「新しい人とお話ができ楽しかった」、「付き添いというよりは皆とお話しをしながらワイワイ楽しく行動する事が嬉しかったし、良かった」などという前向きな感想が聞かれ、こうした出歩き促進は意義のあるものであることがわかった。

なお、この取組は実証実験として実施したため、参加者からは費用を徴収せず、介護保険などの公的な仕組みを活用せずに事業が行われた(費用は、すべて主催者側の事業者が負担)。

## 第4節 出歩きに関するアンケート調査

第3節で述べた実証実験に併せ、出歩きに関するアンケート調査を実施した。内容等は次のとおり。

### 第1項 調査の内容

出歩き促進の取組の検討に資するよう、出歩きに関する現状や意識、ニーズを中心に、その他の生活支援についてのニーズも含めて質問した。

質問項目としては、現在の出歩きの頻度や行き先、出歩きを妨げているものが何か、出歩きに支援を求めているか、どのようなところに行きたいか、などを伺った。また、地域の中にどのような場所がほしいか、どのような生活支援を利用したいか、についても伺い、地域での生活支援ニーズの確認を試みた。

### 第2項 調査の方法

調査は、自記式のアンケートにより実施した。2017年10月に、対象地域の2,250世帯に調査票を投函し、65歳以上の住民にのみ、回答を記入の上、11月末までに郵便で返送してもらうように依頼した。その結果、908件の回答があり、そのすべてを有効回答として集計を行った。

### 第3項 調査の結果

#### (1)回答者の属性

性別・年齢などの回答者の属性に関する質問のうち、主な結果を図2-2～図2-4に図示した。回答者のうち男性は約4割、女性が約6割であった。年齢別では、65～74歳が約4割、75歳以上のいわゆる後期高齢者が約6割であり、市ホームページによるこの地域全体の割合(75歳以上が46%)と比較すると、後期高齢者からやや多く回答をいただいているという結果となった。また、家族構成では、単独世帯(一人暮らし)が4割以上を占め、夫婦のみ世帯が4割となっており、多世代で居住している世帯は少なかった。

図 2-2 アンケート回答者の性別割合 (N=905)

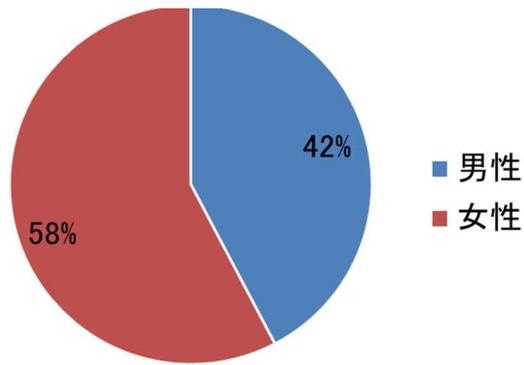


図 2-3 アンケート回答者の年齢別割合 (N=903)

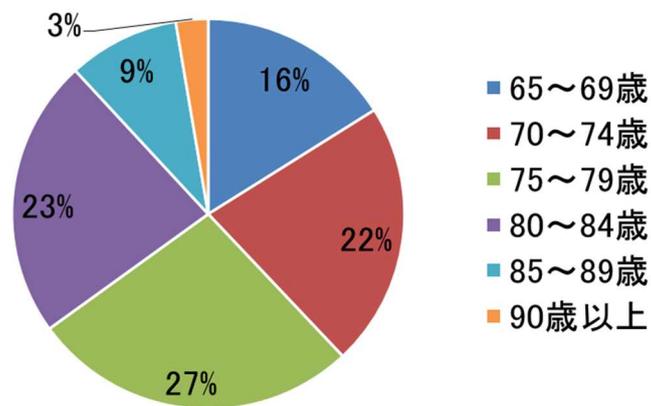
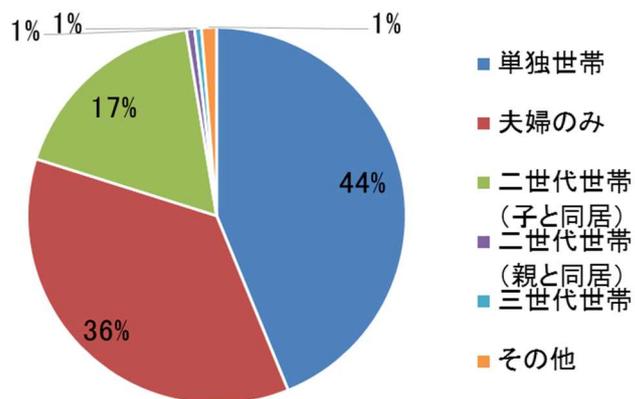


図 2-4 アンケート回答者の世帯構成 (N=863)



## (2) 出歩きに関する調査結果

本研究では、出歩き促進に資する住民のニーズを把握するため、出歩きに関する状況や意識などを質問した。その結果を図 2-5～図 2-7 に示す。

まず、出歩きの頻度について質問した。この場合の出歩きは、近所での買い物、通院、サークル活動などを例示し、内容を問わないものとした。その結果、「ほぼ毎日」が約 6 割、「2～3日に一度」が約 3 割にのぼり、大部分の方は日常的に外に出歩いていることが示された。

次に、出歩きの手段については、「食料品などの日ごろの買い物にお出かけのとき」と指定した上で、最も利用するものについて伺った。最も多かったのは「バス」で、半数程度の方が普段の買い物の際にバスを利用して出かけていることが明らかになった。次いで「徒歩のみ」、「自家用車」、「自転車」の順となった。

日ごろの買物について、買い物先まで歩くことが大変と感ずるかどうかが尋ねた。「あまり大変でない」と「まったく大変でない」を合わせて大変と感ずていない人が 3 分の 1 程度だった一方で、「すごく大変」と「やや大変」を合わせ大変と感ずている人も 3 分の 1 程度であった。

図 2-5 出歩きの頻度(N=865)

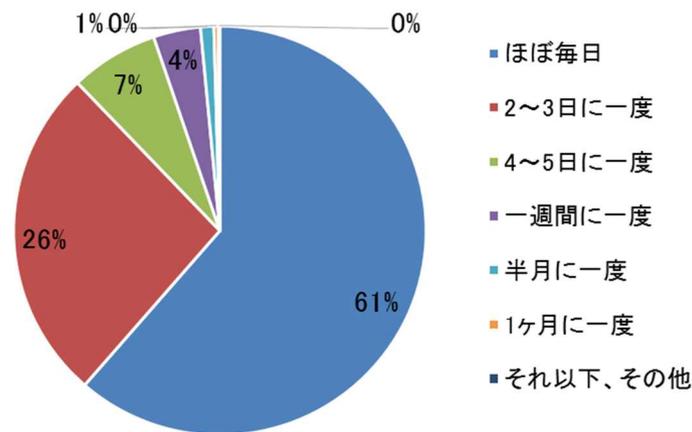


図 2-6 買物の際の交通手段(N=833)

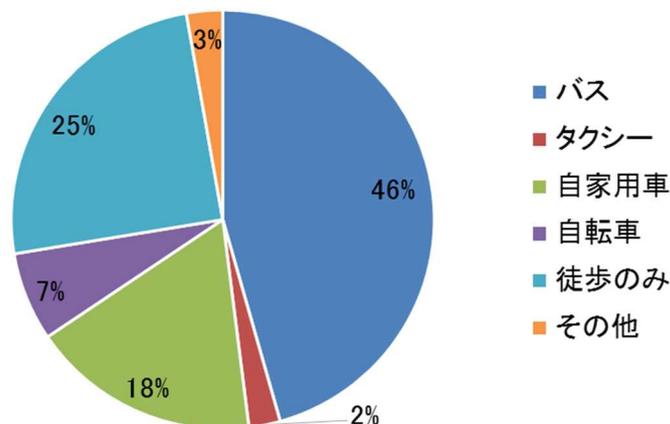
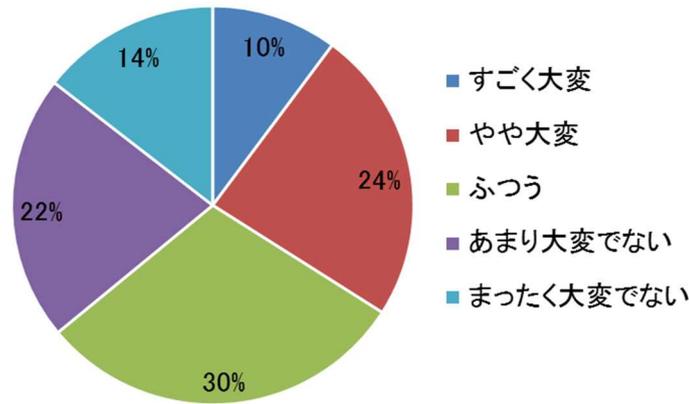


図 2-7 日ごろ買物先まで歩くことの大変さ(N=858)



(3) 出歩き促進の支援に関すること

第3節に述べたような出歩き支援があることで、以前よりも積極的に出歩こうと考えるかどうか、について尋ねた(図2-8)。「とてもそう思う」と「ややそう思う」を合わせて約4割であった。更に、「あまりそう思わない」、「まったくそう思わない」と回答した方に、どのような理由でそう思わないのかも尋ねた(図2-9)。最も多かったのは「行きたいと思うところがない」で、次いで「その他」、「出かけると疲れてしまう」、「とにかく意欲がわかない」であった。「その他」の自由記載欄の中には、「人に迷惑をかけたくない」、「目的があれば何とかなる」といった記載がみられ、出かけたいたいと思わない理由は、身体的な理由よりも「出かける意欲」に関わる部分が多いことが明らかとなった。

また、出歩き促進の取組にどの程度の費用を払う意向があるか、調査対象地域から数キロ離れた市役所までと仮定して尋ねた(図2-10)。その結果、最も多かった回答が301円以上500円以下であった。次いで501円以上1000円以下であり、このように出歩きを支援する取組については、必要があれば一定の出費を厭わない人が少なくないことがわかった。

図 2-8 出歩き支援によって積極的に出歩くか(N=737)

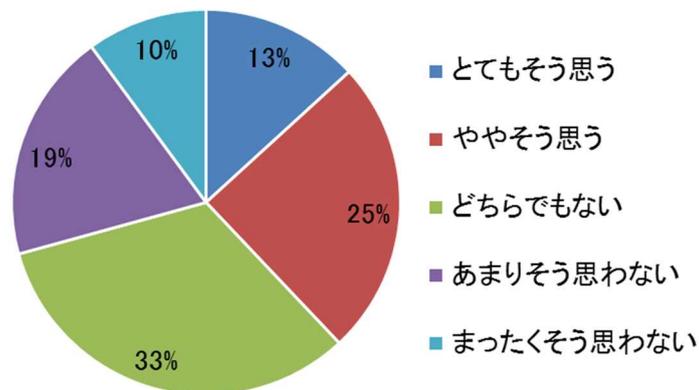


図 2-9 支援があっても出歩きに積極的にならない理由 (N=216、複数回答可)

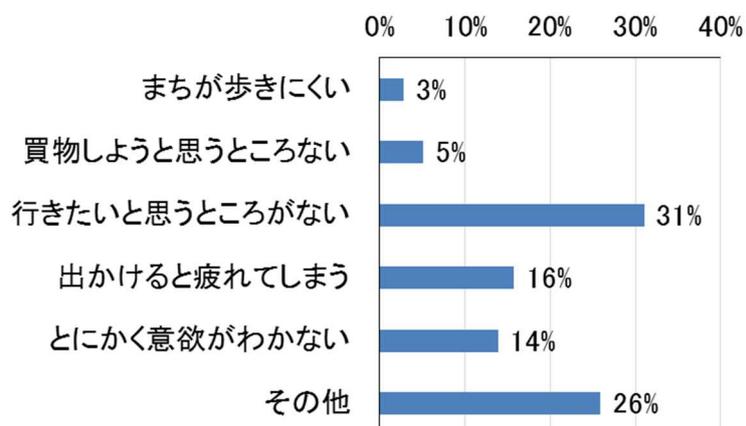
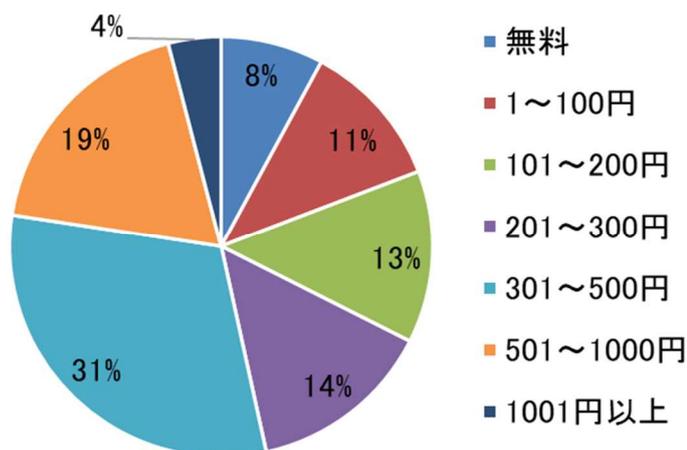


図 2-10 出歩き促進の取組に支払える値段 (N=496)



#### (4) 地域活動や地域の居場所に関すること

出歩き促進に関連して、日ごろの地域活動への参加状況についてや、地域の中で利用したことのある場所についても質問した (図 2-11・2-12)。

地域で行われている活動への参加状況は、「参加していない」が最も多く、回答者の半数以上は地域での活動に参加していなかった。参加している中で最も多かったのは「体操やウォーキングなど運動に関する教室やサークル」で、次いで「趣味のサークル (手芸や編み物、将棋・囲碁など)」、「ボランティア」との回答が多かった。

また、地域の中にある施設で利用したことのあるものを尋ねた質問では、「団地の集会所」が約 3 割、「地域にあるコミュニティ食堂やカフェ」が約 2 割、「地域包括支援センター」が約 1 割の方が利用していた。

更に、これらについての今後の参加・利用の希望についても尋ねた (図 2-13・2-14)。地域で行われている活動については、「体操やウォーキングなど運動に関する教室やサークル」の参加希望が最も多く約 4 割の方が選択した。次いで「参加するつもりはない」が約 3 割で続き、以下「趣味のサークル (手芸や編み物、将棋・囲碁など)」、「料理・楽

養に関する教室やサークル」、「ボランティア」の順であった。

「地域に気軽に立ち寄ったり集まったりする場所として、どのようなところがあると良いと思いますか。」という質問についての回答では、「生活上のどんなことでも相談に乗ってくれる相談窓口」が最も多く、「住民などが集まって交流のできるカフェ（サロン・喫茶）」と「仲間で集まり、自由に趣味活動のできる場所」が続き、以下、「家事サービスなどを相談・依頼できる窓口」、「個人で自由に読書や勉強ができる場所」についての希望が多かった。

図 2-11 現在参加している地域の活動(N=822、複数回答可)

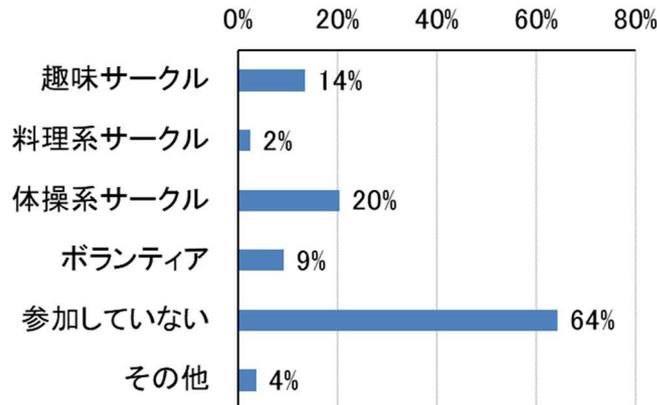


図 2-12 利用したことのある地域の施設(N=908、複数回答可)

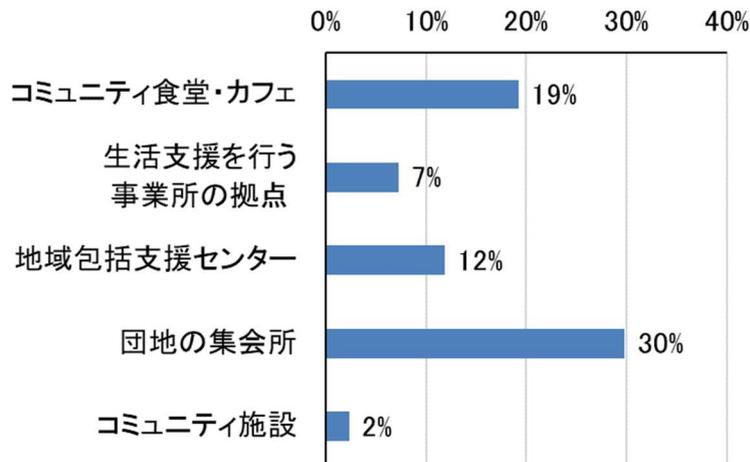


図 2-13 参加してみたい地域の活動(N=771、複数回答可)

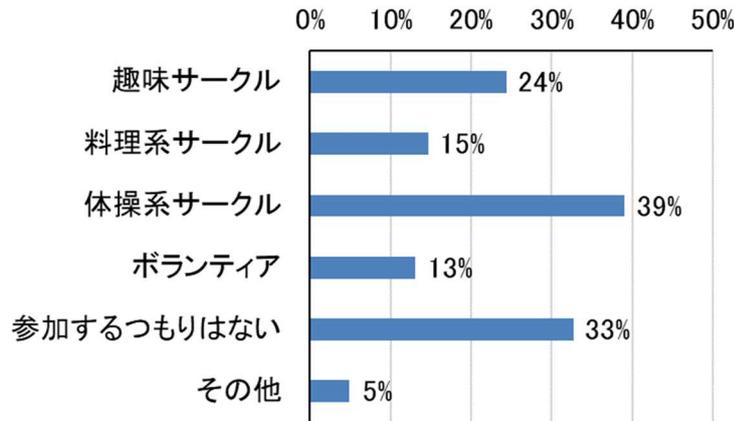
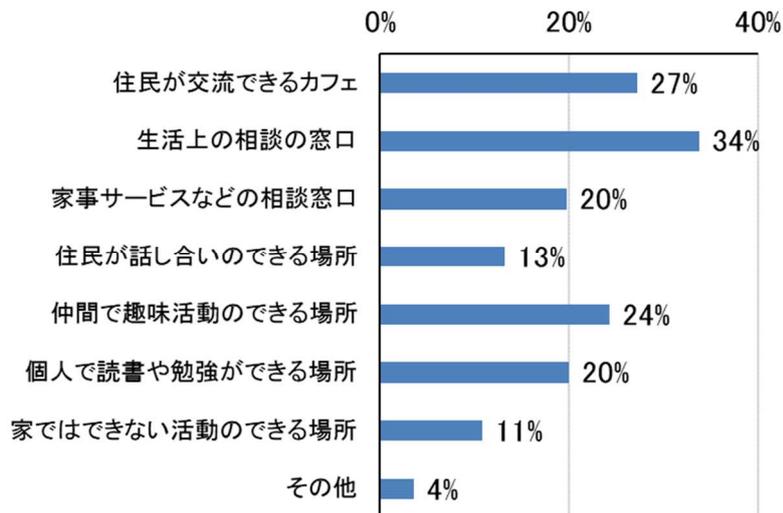


図 2-14 地域にあったら良いと思う場所(N=908、複数回答可)



## 第5節 アンケート調査を用いた分析

本節では、アンケート調査の結果についてクロス集計等を行うことで、いくつかの視点で出歩き促進施策の検討材料を提示する。

### 第1項 どのような方が出歩きの際に困っているのか

高齢になるほど身体機能が低下し、出歩きの際にも困難が生じると考えられることから（もちろん個人差はある）、年齢別に出歩きの状況等を分析した。その結果を図 2-15～図 2-18 に示す。

まず、出歩く頻度は、年齢が上がるほど低下している。特に、80歳以上になると大幅に低下しており、「一週間に一度」以下という回答者も少なくない。次に、手段についてみると、74歳までは「自家用車」の割合が4分の1程度を占めており、「徒歩のみ」も更に

多い3分の1程度を占めた。しかし、75歳以上では「自家用車」や「徒歩のみ」は減少し、「バス」が半数以上となる。このことに関連し、自動車免許を持っていたが返納したという人が、75歳以上で25.7%との回答を得ており、高齢となって何らかの事情で免許を返納した人が、他の交通手段に移行していることが考えられる。更に、日ごろの買物を大変と感じているか、との問いについて、65～74歳と75～79歳では大きな変化はないが、80歳以上になると大変と回答した人の割合が大きくなった。その理由にあたる「外出する際の困り事」について、80歳以上では「特に困っていない」の回答者の割合が大きく減り、「住棟の階段」や「街路の階段」という回答が増加している。

図 2-15 年齢別・出歩きの頻度

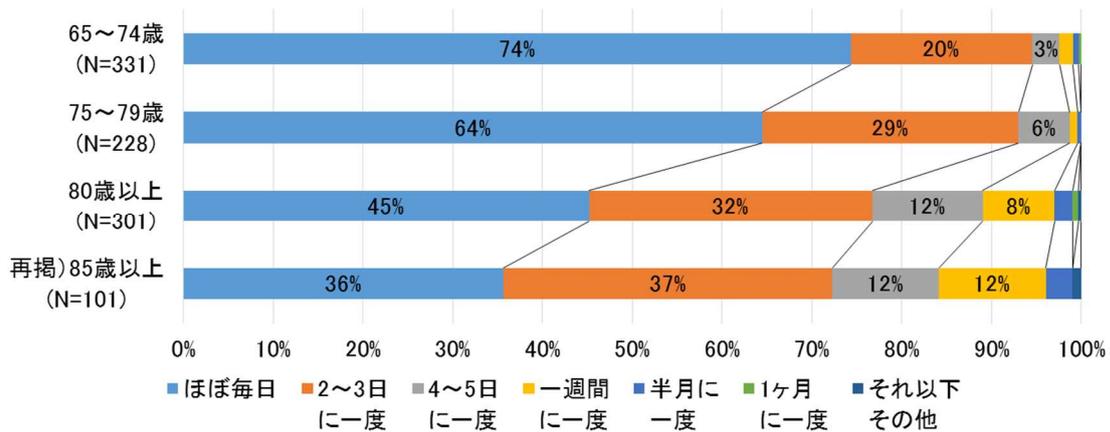


図 2-16 年齢別・出歩きの手段

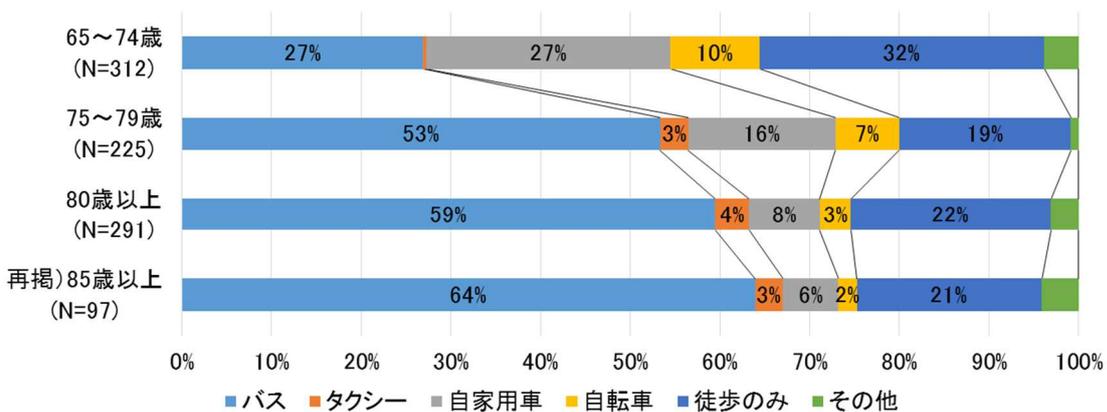


図 2-17 年齢別・日ごろの買い物の大変さ

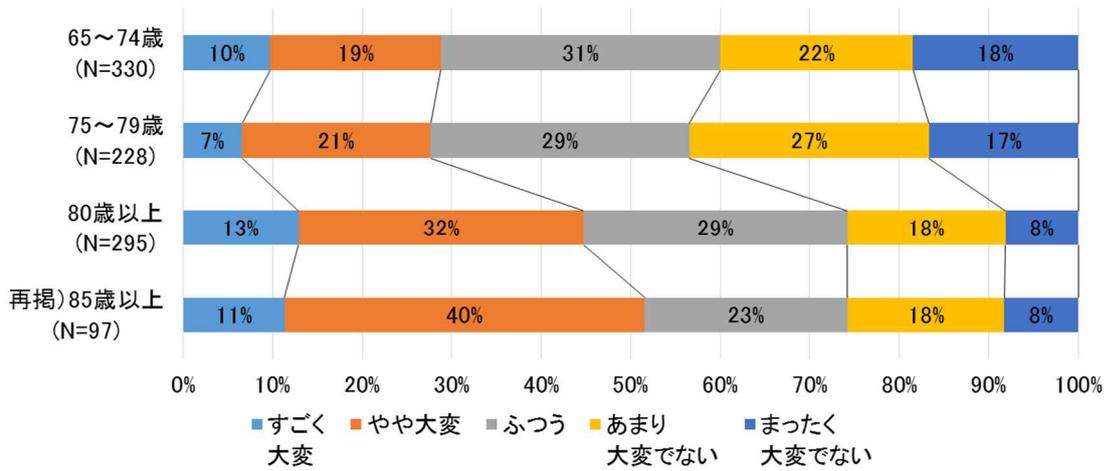
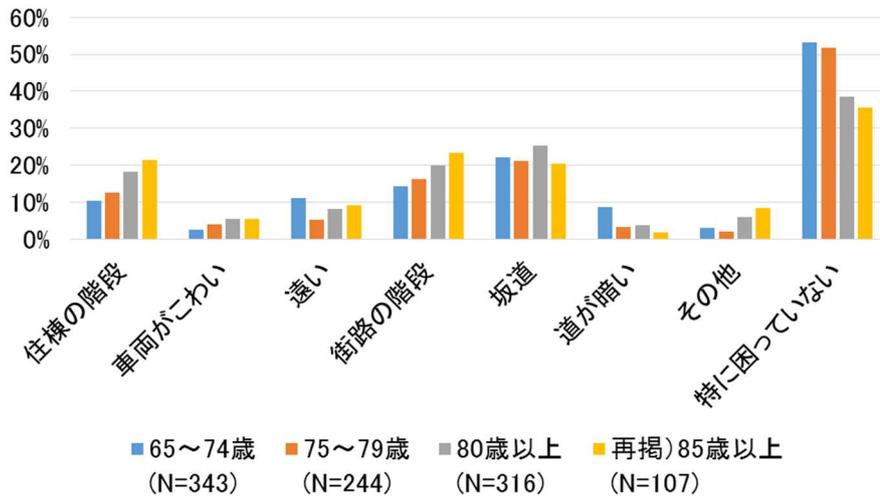


図 2-18 年齢別・外出の際の困りごと(複数回答可)



## 第2項 出歩きのきっかけとなる場所づくり

第4節で述べたとおり、今回行ったような出歩きに関する促進策があっても、出歩きに前向きにならない人は多い。その理由として、「行きたいと思う場所がない」という回答が多かったことについて検討する。

地域にあったら気軽に立ち寄りたい場所を尋ねた質問に対する回答を出歩きの頻度に応じて分析した結果を図 2-19 に示す。回答者全体では、「生活上のどんなことでも相談に乗ってくれる相談窓口」が最も多く、次いで「住民などが集まって交流のできるカフェ(サロン・喫茶)」、「仲間が集まり、自由に趣味活動のできる場所」との回答が多かった。このうち、出歩きの少ない人(出歩く頻度が4～5日に1回以下の人)の回答をまとめたところ、最も多かったのは「生活上のどんなことでも相談に乗ってくれる相談窓口」で全

体と同様であったが、次に多かったのは「住民などが集まって交流のできるカフェ（サロン・喫茶）」と「家事サービスなどを相談・依頼できる窓口」であった。つまり、仲間や他の住民と集まることのニーズが下がり、相対的に相談窓口の回答割合が高くなっている。また、現在参加している地域活動について尋ねた質問の結果（図 2-20）では、出歩きが少ない人では「参加していない」の回答が 8 割にのぼった。特に、「運動に関する教室やサークル」に注目すると、出歩きが多い人は 2 割程度の回答者が参加しているが、出歩きが少ない人は 1 割に満たない参加率になっている。

ところが、今後参加してみたい地域活動について尋ねた結果（図 2-21）をみると、出歩きが少ない人についても、「参加するつもりはない」が半数程度で、「運動に関する教室やサークル」の回答が 15%ほどになる。ほかの教室・サークルについても、実際の参加状況よりも改善がみられる。

これらのことから、出歩きを促すポイントとしては、気軽に相談できる場所を設けることや、参加したくなる地域での活動の機会を増やし、出歩きの少ない人向けに周知することであると考えられる。出歩くことの少ない人は、他の人からの口コミ情報の入手機会や、地域の街角や店舗に掲示されている行事案内などを見る機会も少なくなることから、こうした人向けに何らかの方法で地域の活動などの情報を提供できることが必要である。

図 2-19 気軽に立ち寄りたい場所(複数回答可)

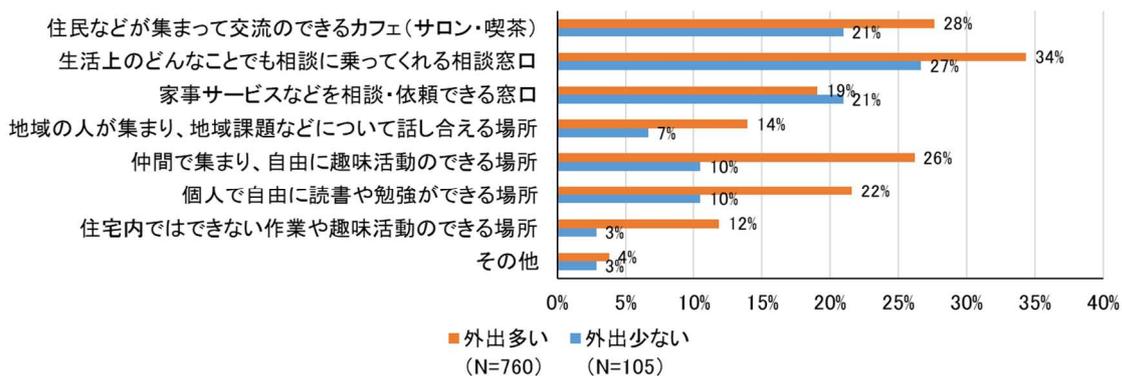


図 2-20 参加している地域の活動(複数回答可)

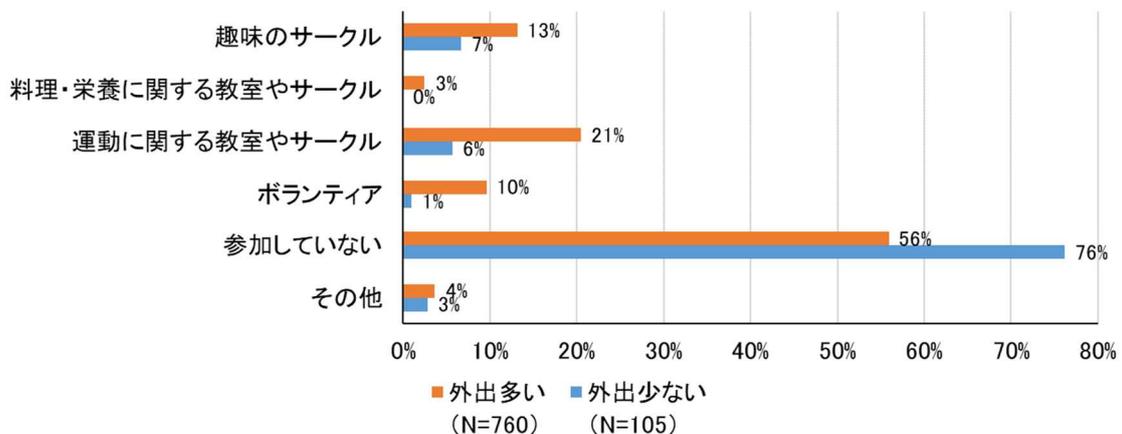
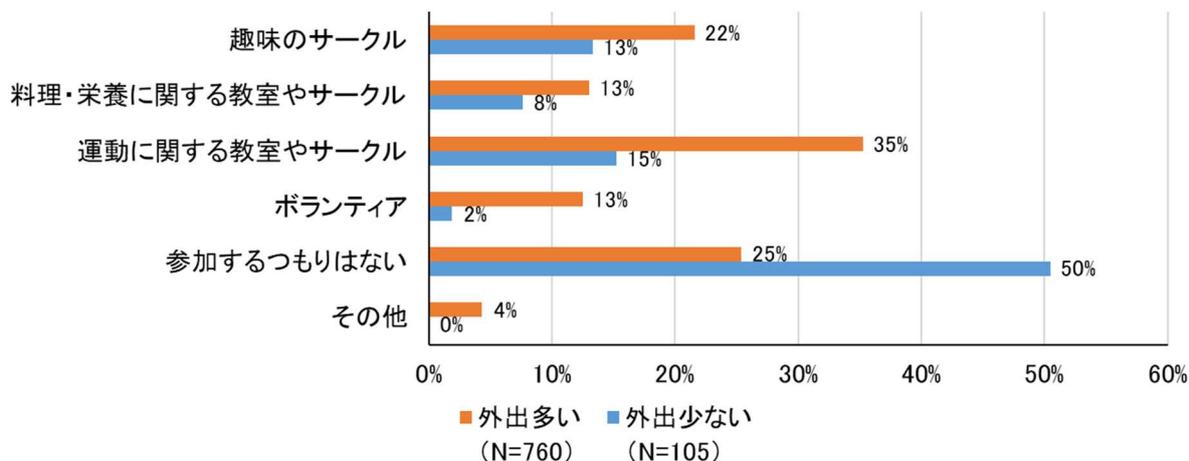


図 2-21 参加を希望する地域の活動(複数回答可)



## 第6節 まとめ

郊外の団地に住まう高齢者の出歩きの状況等について、本調査では次のことを明らかにすることができた。

まず、現在の出歩きに関する状況については、次の点である。

- ・大半の方は毎日または2・3日に一度出歩いており、普段の買い物の際に「バス」を利用している人が最も多く、日常的に公共交通機関で出かけている人が多数である。
- ・日ごろの買物先まで歩くことについて、大変と感じていない人が3分の1である一方、同程度の方が大変だと感じている。
- ・出歩きの頻度は、年齢が上がるほど低下するが、特に80歳以上になると大幅に低下する。また、75歳以上では自動車免許を返納し、バスなどの交通手段に移行している人も多いと考えられる。
- ・80歳以上になると買物を大変と回答する人が増加し、困りごととして階段を挙げる人が多くなる。

次に、そのような支援について検討するため、出歩き促進の取組について以下の点を明らかにした。

- ・支援があることで、以前よりも積極的に出歩こうと考える人も多いが、そう思わない人も一定数おり、そうした方の意見として、行きたいと思うところがない、意欲がわからない、といった出歩くに関する意欲に関わる要因が多く回答された。
- ・出歩きの支援については、一定の負担があったとしても利用すると回答した人が少ない。

このような点からは、移動手段に関する支援とともに、出かけるきっかけづくりも必要であると言える。

そこで、出かけるきっかけとなり得る地域活動への参加状況や、地域で気軽に立ち寄りやすい場所についての調査も行い、次のような結果を得た。

- ・地域での活動については、参加していない方が6割超であり、特に出歩きの少ない

人は参加していない人が多い。

- ・そうした活動への今後の参加希望について、運動に関する教室などを筆頭に希望する人が多く、参加するつもりはない人は3割程度である。出歩きの少ない人でも、半数程度の人は何らかに参加したいと答えている。
- ・地域で気軽に立ち寄りたい場所として、生活上の相談窓口や住民同士の交流ができるカフェ、仲間で活動のできる場所が挙げられた。出歩きの少ない人では、人と集まる場所のニーズが下がり、相談窓口の相談窓口を求める割合が高くなる。

本調査から明らかになったニーズ等は以上であるが、アンケート調査の回答者は比較的元気な人たちであり、介護や支援が必要な人からの回答が少ない可能性があることに留意する必要がある。望んでいても地域活動に参加することが困難な人や、人が集まる場所に行くことができない人も多い。そうした人のニーズも把握し、支える仕組みを整えることも求められる。

## 第3章 高齢者支援サービスの展開に向けた実装研究

### 第1節 高齢者支援サービスに関するニーズ調査の概要

#### 第1項 調査対象地の選定

調査対象地は、大都市郊外の住宅団地で、高齢者が多い地域あるいは今後高齢者の急増が予測される地域のうち、地域の互助等による高齢者支援サービスが現時点で行われていない X 団地と Y 団地を抽出することとした。その他、抽出の理由は表 3-1 のとおりである。

表 3-1 調査対象地の選定理由

調査対象地	選定理由
X 団地	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域の互助による生活支援サービスが現段階で行われていない</li><li>・自治会活動が活発</li><li>・市や大学との連携の可能性あり</li></ul>
Y 団地	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域の互助による生活支援サービスが現段階で行われていない</li><li>・自治会活動は活発とは言えないが、市が状況是正に向けた検討会を開催予定</li><li>・なお、Y 団地と生活圏を同じくする近隣の団地と合わせて調査対象地とする</li></ul>

#### 第2項 調査地の概要

##### 1) X 団地の概要

X 団地は民間事業者の開発による住宅団地である。1980 年に造成されたもので、周辺の民間開発のなかでは面積、区画数ともに最大であった。現在は、団地内のスーパーは撤退しており、商店街については少数の店舗のみ営業している。

民間開発の団地造成から 40 年以上が経過し、住宅団地の第一世代が一気に高齢化することで、高齢化率が非常に高くなっている。過去 5 年間（2019 年 4 月 1 日、2014 年 4 月 1 日）の高齢化率の変遷をみると、約 13 ポイント上昇している。

表 3-2 調査対象地(X団地)の年齢層別人口分布

	年少 人口割合	生産年齢 人口割合	高齢化率
2019年4月1日の状況	8.1%	41.9%	50.0%
2014年4月1日の状況	8.7%	53.9%	37.4%

##### 2) Y 団地の概要

Y 団地は集合住宅団地（戸建て住宅、タウンハウスを含む）で、大規模ニュータウン事業として開発され、1976 年に分譲を開始している。小規模スーパーが撤退し、商店街は営業店舗が少なくシャッター店舗が目立つ。

X 団地と同様に、分譲開始から 40 年以上経過し、分譲開始直後から住む住民の高齢化が急激に進み、高齢化率が非常に高い人口構成となっている。また、過去 5 年間（2019 年 3 月末、2014 年 3 月末）の高齢化率の変遷をみると、約 7 ポイント近く上昇している。

表 3-3 調査対象地(Y 団地)の年齢層別人口分布

	年少 人口割合	生産年齢 人口割合	高齢化率
2019.3月末の状況	10.2%	52.4%	37.4%
2014.3月末の状況	11.3%	57.8%	30.9%

### 第3項 調査方法

調査対象地として選定した 2 か所の団地について、地域住民を対象に、生活支援サービスに関するニーズ調査（アンケート調査とヒアリング調査）を実施した。

アンケート調査については、調査対象地に住む 65 歳以上の高齢者を対象として実施し、アンケート調査を補完するため、地域の実情をよく把握している民生委員や若い世代といった方々も含め、住民へのヒアリング調査を実施した。

### 第4項 アンケート調査票の設計及び基本的な考え方

アンケート調査は、高齢者支援サービスに係る課題を抽出・整理することを念頭に、現状（①回答者属性、②健康状態、③住宅、④日頃の生活）とニーズ（⑤生活支援サービス）、地域活動・生活支援サービスの参加意向（⑥地域活動への参加、⑦地域の間人関係）が調査できる設問を設定した。

図 3-1 写真 X 団地(写真: 国政研研究官)



図 3-2 写真 Y 団地(写真: 国政研研究官)



表 3-4 アンケート調査票の項目(1/2)

区分	No.	設問項目
① 回答者属性について	問1	・性別、年齢
	問2	・家族構成
	問3	・就業状況
	問4	・居住年数
	問5	・自動車の運転、免許返納
	問6	・外出頻度
② 健康状態について	問7	・健康状態（良い、普通、良くない等） ・「良くない」と回答した場合のみ、日常生活（公共交通での移動、読書等）の可否を質問
	問8	・要介護認定状況
③ 住宅について	問9	・住宅形態、住宅階数等（Y団地のみ） ・築年数 ・断熱構造 ・今後の住宅意向（改修せず住み続ける、特養老人ホーム等に入居する等） ・持ち家の活用意向（家族に譲る、売却する等）
④ 日頃の生活について	問10	・食料品等の買物担当者
	問11	・食料品等の買物の移動手段、所要時間
	問12	・食料品等の買物場所、買物頻度
	問13	・できること、できないこと（買物、庭の手入れ、高所作業、地域活動への参加等） ・「できない」場合は、何年前からできないか質問
	問14	・困っていることや手伝ってほしいこと（自由記述）

表 3-4 アンケート調査票の項目(2/2)

区分	No.	設問項目
⑤ 生活支援サービスについて	問15	・生活支援サービスの必要性(移動販売、家事支援)
	問16	・現在の生活で困っていること(買物、庭の手入れ、高所作業、公共機関への移動等) ・1つでも「困っていること」がある場合は、あるとよい生活支援サービスを質問(買物支援、庭の手入れ、高所作業、公共機関への同行等) ・生活支援サービスを利用したいタイミング(普段から、体調が悪いとき、介護が必要な時等)
	問17	・特に予定がないときに気軽に行ける場所(地域内外、箇所数)
	問18	・特に予定がないときに気軽に行ける場所(自由記述)
⑥ 地域活動への参加について	問19	・自治会加入状況 ・「自治体に加入していない」場合は、自治体への加入意向を質問
	問20	・地域活動参加状況(自治会活動、お祭り、ボランティア活動等)
	問21	・地域活動への参加意向(自治会活動、お祭り、ボランティア活動等へ)
	問22	・問21の設問で「参加したくない」場合は、参加したくない理由を質問(時間に余裕がない、参加したい活動がない、体力に自信がない等)
⑦ 地域の間関係について	問23	・友人、知人と会う頻度 ・困ったときに相談、手助けしてくれる人(同居人、家族、友人等) ・困っている人に対する意向(知っている人ならば助けたい、誰でも助けたい、助けたいと思わない)
⑧ 住む地域について	問24	・地域への愛着 ・地域住民への信頼 ・行政への信頼
⑨ その他	問25	・国土交通政策研究所の取組への興味(自由記述)

## 第2節 X団地におけるニーズ調査

### 第1項 アンケート調査の概要

アンケートは、1世帯あたり2部で全世帯1,312戸に投函。そのうち65歳以上の対象者に、無記名で記入してもらい、記入後は受取人払い郵便の封筒に入れて返信をもらう形とした。

アンケートは744人から返信があった。65歳以上の人口は1,445人※であり、回収率51.3%となった。  
 ※ 市オープンデータより（2019年4月1日時点）

表 3-5 X団地 アンケート調査概要

調査期間	2019年10月23日（水）～2019年11月8日（金）
配布数	2,624通（1,312世帯）※空き家を除く全世帯に配布
回収数	775通
（有効回収数）	744通
回収率	51.5%

### 第2項 アンケート調査結果

#### ①回答者属性

回答者の概要を把握するため、性別・年齢、家族構成、就業状況、居住年数、外出頻度等について回答していただいた。調査結果は以下のとおり。

図 3-3 【性別・年齢（問1）】

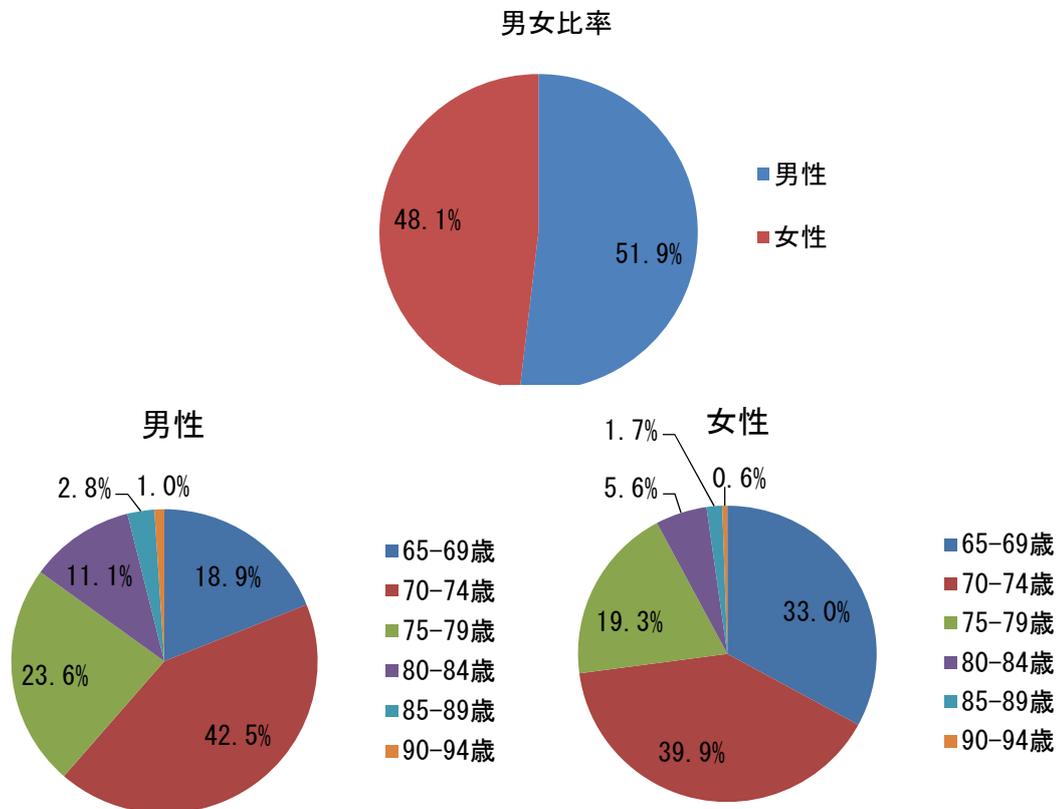


図 3-4 【家族構成（問 2）】

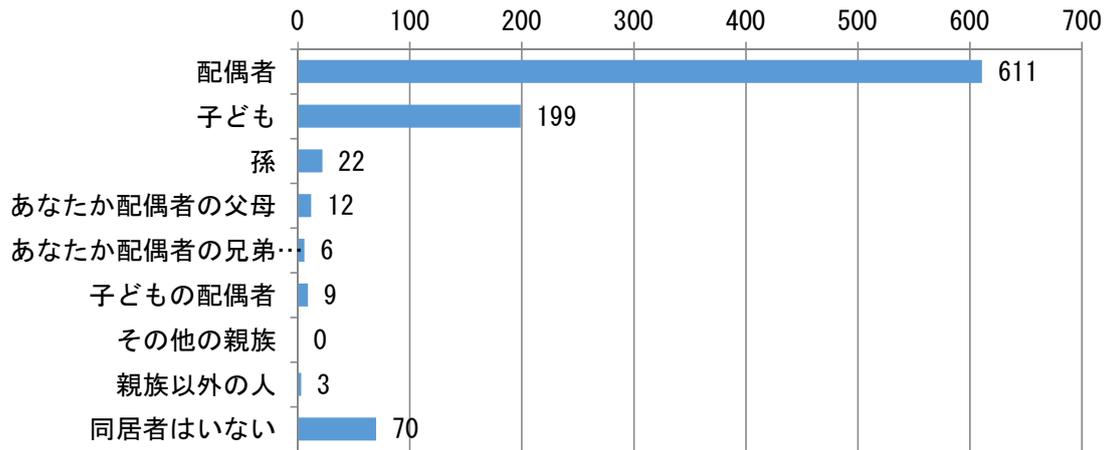


図 3-5 【就業状況（問 3）】

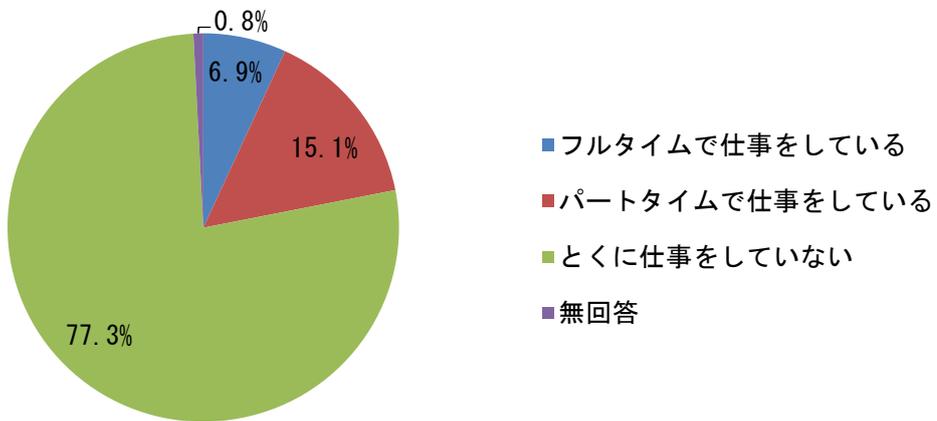


図 3-6 【居住年数（問 4）】

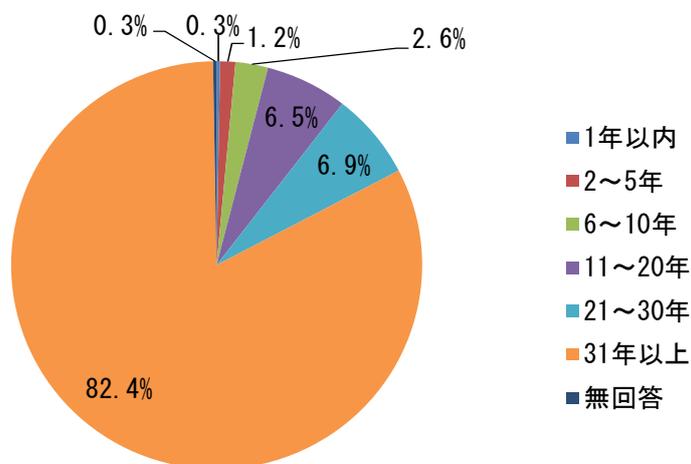
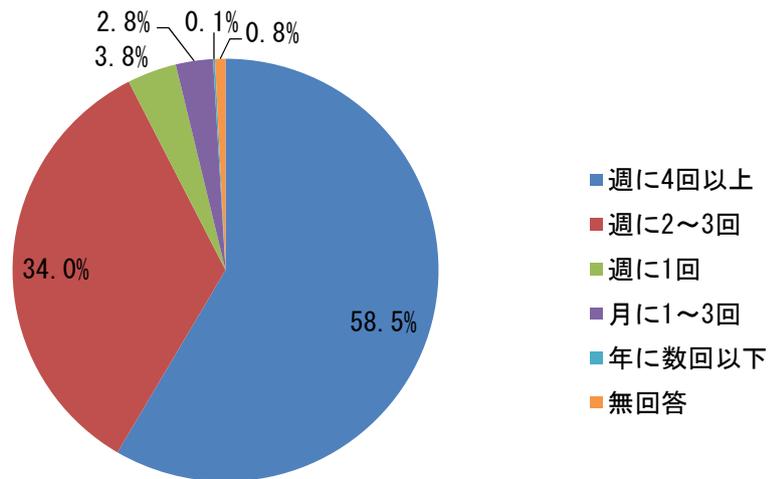


図 3-7 【外出頻度（問 6）】



② 日頃の生活について

日頃の生活では各項目とも 75%~95%が「できる」と回答している。「できない」と回答があったもので割合が高いのは、「換気扇、クーラーなど高い所の清掃」が 17.5%、「電球の交換」が 12.9%、「地域活動への参加」が 12.6%などである。できないことは、高齢化による体力低下のほか、危険回避によるものと推察できる。

買い物や料理、掃除等については、「できる」の割合が約 9 割と非常に高く、アンケート回答時点では困っていない方が多い。

また、「日頃の生活で、困っていることや手伝ってほしいこと」の自由記述では上記設問内容のような、「庭の手入れ、草取り」や「掃除、洗濯」、「日用品の買物」、「高所作業」等が挙げられている。その他、「移動」や「老々介護・独居の不安」等が挙げられている。また、現状は困っていないものの、将来を懸念する意見も挙げられた。自由記述の主要意見（自由記述の中で複数意見があったもの）は下記のとおり。

図 3-8 【日頃の生活でできること、できないこと（問 13）】

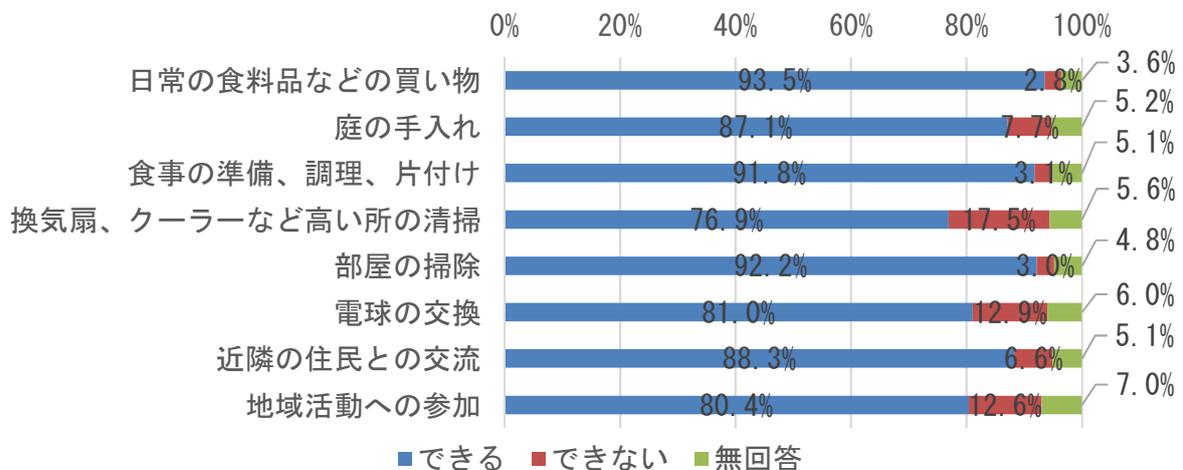


表 3-6【日頃の生活で困っていること・手伝ってほしいこと（問 14）】

区分	主要意見
設問記載項目	・ 日常の食料品などの買い物（近くに店舗がない、少ない）
	・ 庭の草刈り、芝刈り
	・ 高所作業（清掃等）
	・ 地域活動への参加：側溝（U字溝）や街路樹、自治会の班長（輪番制）など地域活動（非協力者や無関心者の存在、自身が体力的につらい）
その他困りごと・懸念事項	・ ごみ出しや重い荷物を運ぶこと
	・ 近隣とコミュニケーションが取れない
	・ 交通移動手段＝車がないと移動できない、公共交通機関の便数や路線が不便
	・ 防災無線が聞き取れない（昨年台風時）
	・ 指定避難所まで移動できない
	・ 野良猫やその糞
	・ 老朽化した住宅の修繕
	・ 電話や訪問による強引な勧誘
	・ 空き家放置による環境悪化
	・ 留守の時の家の見守り
	・ 同居者の生活困窮
	・ 老々介護
	・ 独居であることによる不安
	・ 高齢者社会保障費の負担増、年金減額による生活困窮
・ 将来への健康、生活の不安	

### ③生活支援サービスについて

生活支援サービスの必要性については、「移動販売」が 89.1%、「家事支援」が 62.8% といずれも半数以上が必要としており、特に移動販売については約 9 割の方が必要としている。一方で、「日常の食料品などの買い物」については、「困っている」が 2.7% と非常に低くなっている。

現在の生活で困っていることについては、困っている割合が比較的高いものとして、「換気扇、クーラーなど高い所の清掃（13.2%）」、「庭の手入れ（10.6%）」と、多いものでも約 10% と、他はほぼ困っていない。「困っている」と回答した方に、生活支援サービスとして何が必要かをお聞きしたが、「換気扇、クーラー清掃（77 件）」、「庭や外構のお手入れ（66 件）」、「病院への送迎（37 件）」、「電球交換など軽作業（33 件）」と続いた。

庭の手入れは一戸建住宅の X 団地ならではの特性といえるが、買い物支援や買い物代行、食事の調理サービスなど、その他サービスの需要は高くない。

また、生活支援サービスを利用したいタイミングについては、「介護が必要な時（503 件）」が最も多く、次に「体調が悪い時（221 件）」であり、「普段から利用したい（34 件）」方は非常に少ない。

図 3-9 【生活支援サービスの必要性（問 15）】

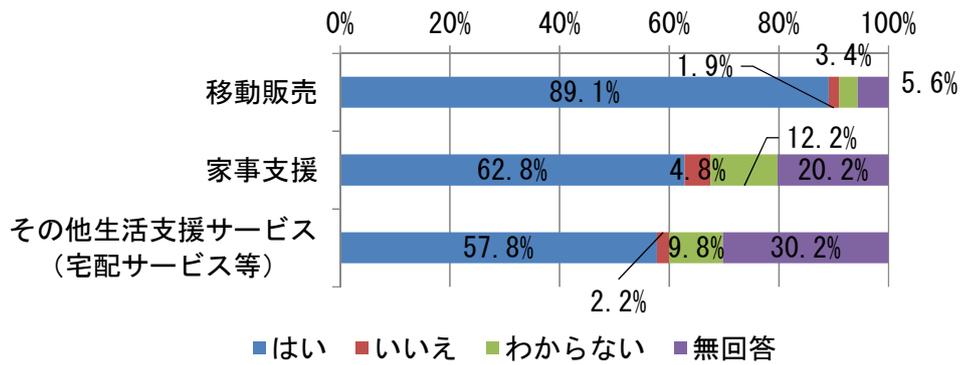


図 3-10 【日常生活の困りごと（問 16-1）】

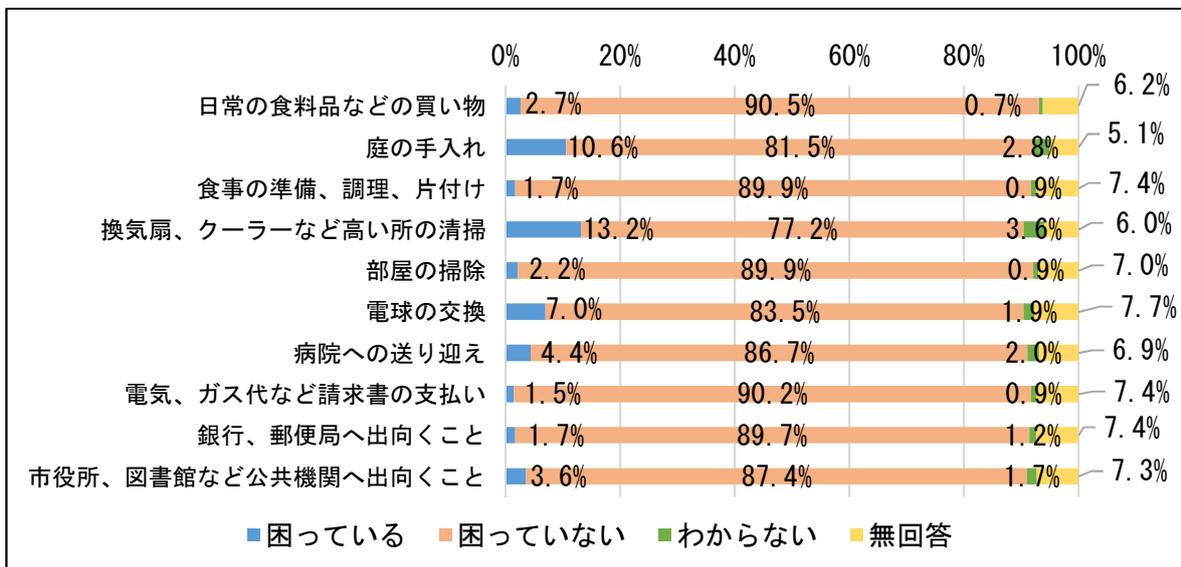


図 3-11 【生活支援サービスとしてあると良いサービス（問 16-2）】

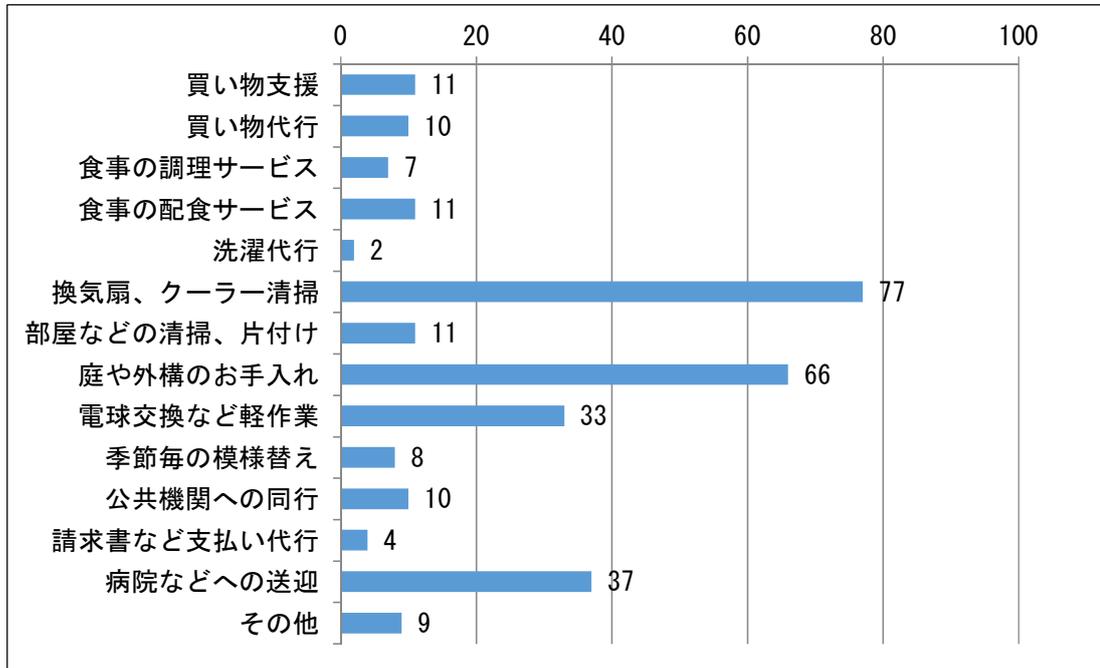
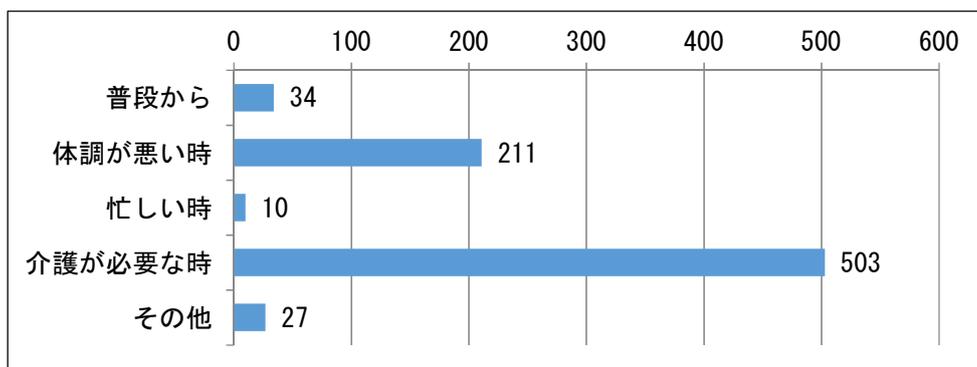


図 3-12 【生活支援サービスの利用タイミング（問 16-3）】



#### ④特に予定がないときに気軽に行ける場所について

特に予定がないときに気軽に行ける場所については、「そのような場所はとくにない（33.2%）」が最も多く、「X 団地の中にある」が約 30%、「X 団地の外にある」が約 50% となっている。（「地域内外にある」をダブルカウントしている。）

「特に予定がないときに気軽に行ける場所」の自由記述をみても、大型商業施設、スーパー、ホームセンター、JA などの直売所、書店やコンビニ等「買い物」、レストラン、カフェ、居酒屋等「飲食店」、映画館、カラオケ、パチンコ等「娯楽施設」、スポーツクラブ、プール、ジム、ゴルフ、体育館等「スポーツ施設」など、X 団地外にある買物施設や娯楽施設、スポーツ施設を挙げる方が多い。一方で、図書館等の生涯学習施設や団地内の公会堂（ふれあいサロン）やテニスコートやソフトボールができるグラウンド等身近な場も多くの方に利用されている。

「生活支援サービス」として「特に予定がないときに気軽に行ける場所の要不要」については、「X 団地の中に欲しい（45.3%）」、「X 団地の外に欲しい（29.8%）」と、「X 団地の外に多い」という現状とは異なり、X 団地内に望まれている。

図 3-13 【特に予定がないときに気軽に行ける場所（問 17-1）】

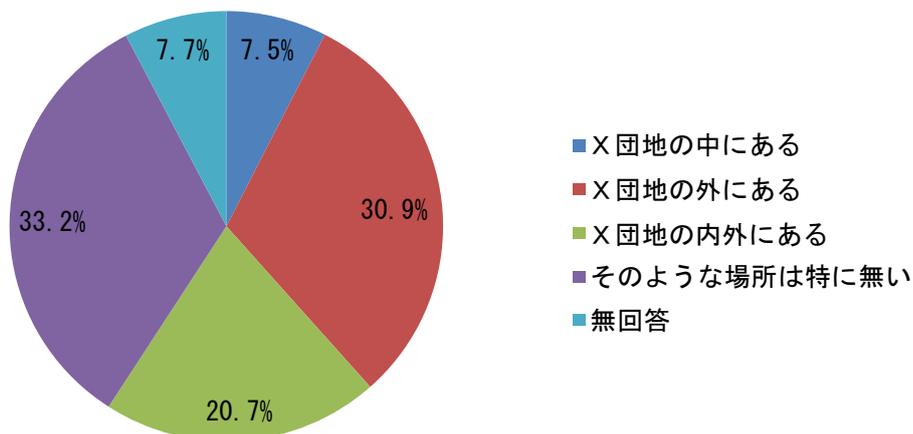
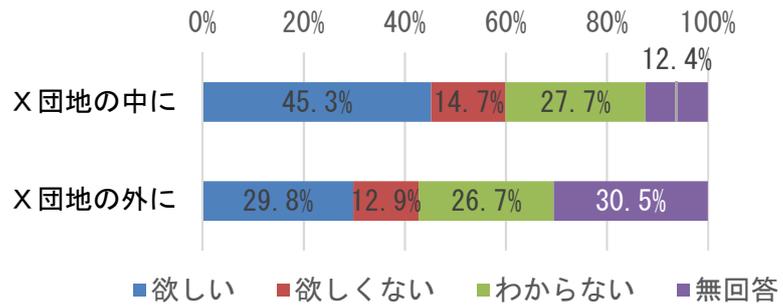


表 3-7 【特に予定がないときに気軽に行ける場所（自由記述）（問 17-2）】

主要意見
・ 買い物施設（大型商業施設、スーパー、ホームセンター、直売所、書店、コンビニ等）
・ 飲食店舗（レストラン、カフェ、居酒屋等）
・ 娯楽施設（映画館、カラオケ、パチンコ等）
・ スポーツ施設（スポーツクラブ、プール、ジム、ゴルフ、体育館等）
・ 公園施設（近隣公園、総合公園、運動公園等）
・ 散歩・サイクリング場所（〇〇自然の森、〇〇の森、沼、川等）
・ リラクゼーション施設（スーパー銭湯、温泉等）
・ 生涯学習施設（図書館、生涯学習センター、交流センター等）
・ 老人福祉センター
・ 団地内施設（自治会公会堂、テニスコート、グラウンド、広場等）
・ 文化・芸術鑑賞施設（美術館、ホール、博物館等）
・ サロン（ふれあいサロン等）
・ 自宅以外の住宅（家族・親族の家、友人の家）
・ 習い事・サークルの活動場所（太極拳、ヨガ、炭焼き、ボランティア活動等）

図 3-14 【「生活支援サービス」として特に予定がないときに気軽に行ける場所の要不要】



⑤地域での人間関係について

困っている人に対し、「知っている人ならば助けたい (61.2%)」という回答が多いが、「友人・知人と会う頻度」については、約 60%が「週に 1 回」以下の頻度である。一方で、「困ったときに相談手助けしてくれる人」は約 60%が家族であり、自分が困った際には「友人・知人」をあまり頼りにしていないことが想定される。ただし、「知っている人ならば助けたい (61.2%)」、「誰でも助けたい (20.7%)」と約 80%の回答者が他人を助けたいと回答している。

図 3-15 【友人・知人と会う頻度 (問 23 (1))】

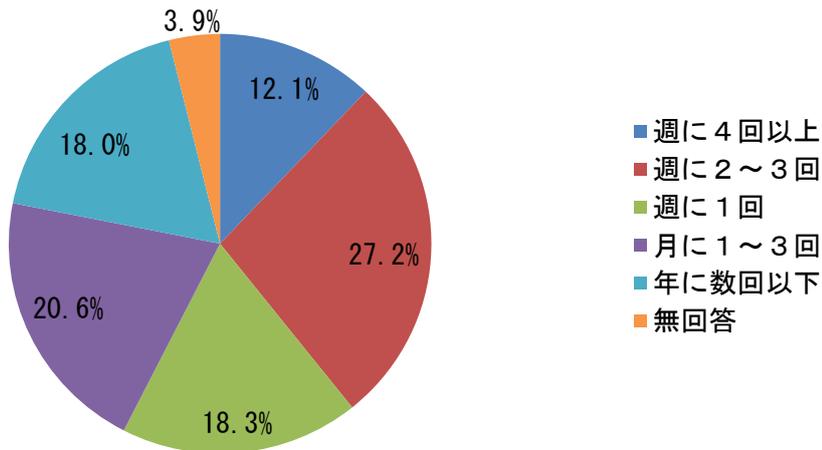


図 3-16 【困ったときに相談・手助けしてくれる人（問 23（2））】

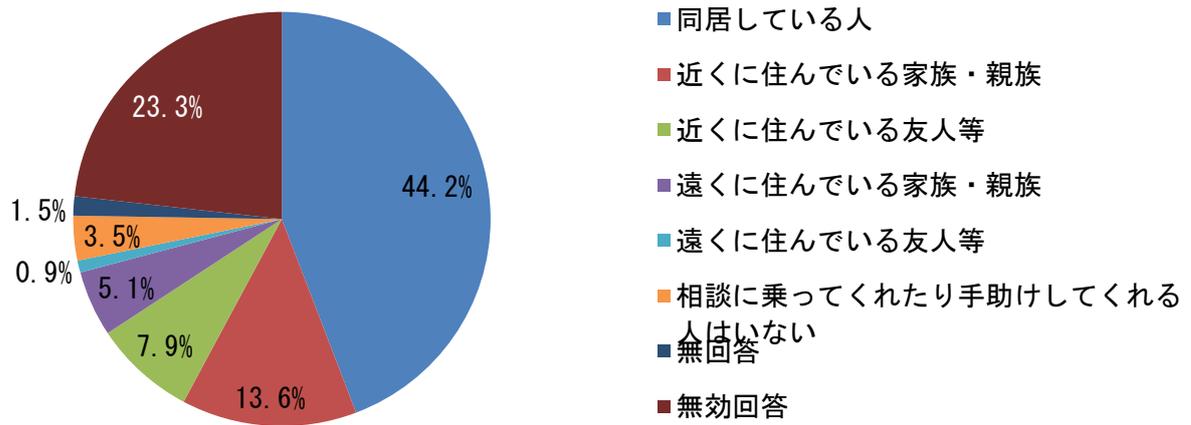
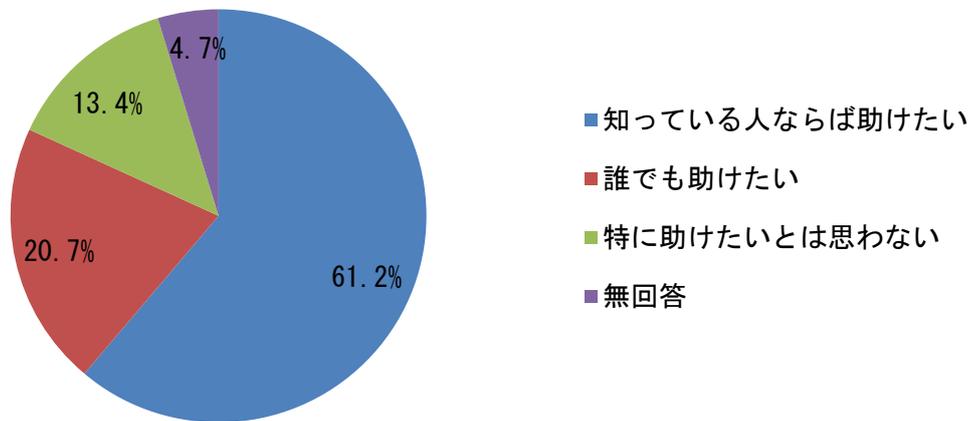


図 3-17 【困っている人に対する意向（問 23（3））】



### 第3項 住民ヒアリングの結果

民生委員 5名及び団地内に所在する小学校の PTA 役員を対象にヒアリングを行った。結果は次のとおりである。

表 3-8 住民ヒアリング結果

対象者	ヒアリング内容
民生委員	<ul style="list-style-type: none"><li>・自治会の意義や生活慣習等若い世代との価値観の相違から、コミュニケーションがとりづらい</li><li>・若い世代でも夏まつりなどのイベントへは積極的に参加する</li><li>・関心をもってもらっている若い世代の方たちに、時間と場所の設定次第で、世代間交流は可能</li><li>・「顔の見える関係」の構築が大切</li></ul>
PTA 役員	<ul style="list-style-type: none"><li>・70 歳代の自治会などの既存のコミュニティは、団結が強く、一生懸命で尊敬の対象である</li><li>・活動が熱心な面、外部から気軽に声をかけづらい</li><li>・団地内の街区によって、自治会への加入率や活動への参加等意向住民の特性が違う</li><li>・若い世代がかかわる地域コミュニティ（PTA、団地内の子供会等）では、輪番など義務化している要因の一つ</li><li>・若い人が集える場所が無いことが、同世代だけでなく世代間のコミュニケーションを困難にしている</li><li>・世代間交流を図るうえで、自転車や徒歩で気軽に行けるお店があると良い</li></ul>

### 第3節 Y団地におけるニーズ調査

#### 第1項 アンケート調査の概要

アンケート対象者は、前述のとおり、65歳以上の高齢者である。配布数は1世帯2通、合計1,300世帯(2,600通)とし、これは団地内の世帯数をカバーしていない(全戸配付ができない)ことから、住棟を無作為に抽出し、アンケート調査票を配布した。このような抽出式の調査方法であることから、アンケート調査票の配付世帯における高齢者数(回答者の母数)が不明であるため、有効回収率は算出できない点に留意する必要がある。

アンケート調査概要は以下のとおり。

表 3-9 Y団地 アンケート調査概要

調査期間	2019年10月8日(火)～2019年10月25日(金)
配布数	2,600通(1,300世帯)
回収数	602通
(有効回収数)	596通

#### 第2項 アンケート調査結果

##### ①回答者属性

回答者の概要を把握するため、性別・年齢、家族構成、就業状況、居住年数、外出頻度等について回答していただいた。調査結果は以下のとおり。

図 3-18 【性別・年齢(問1)】

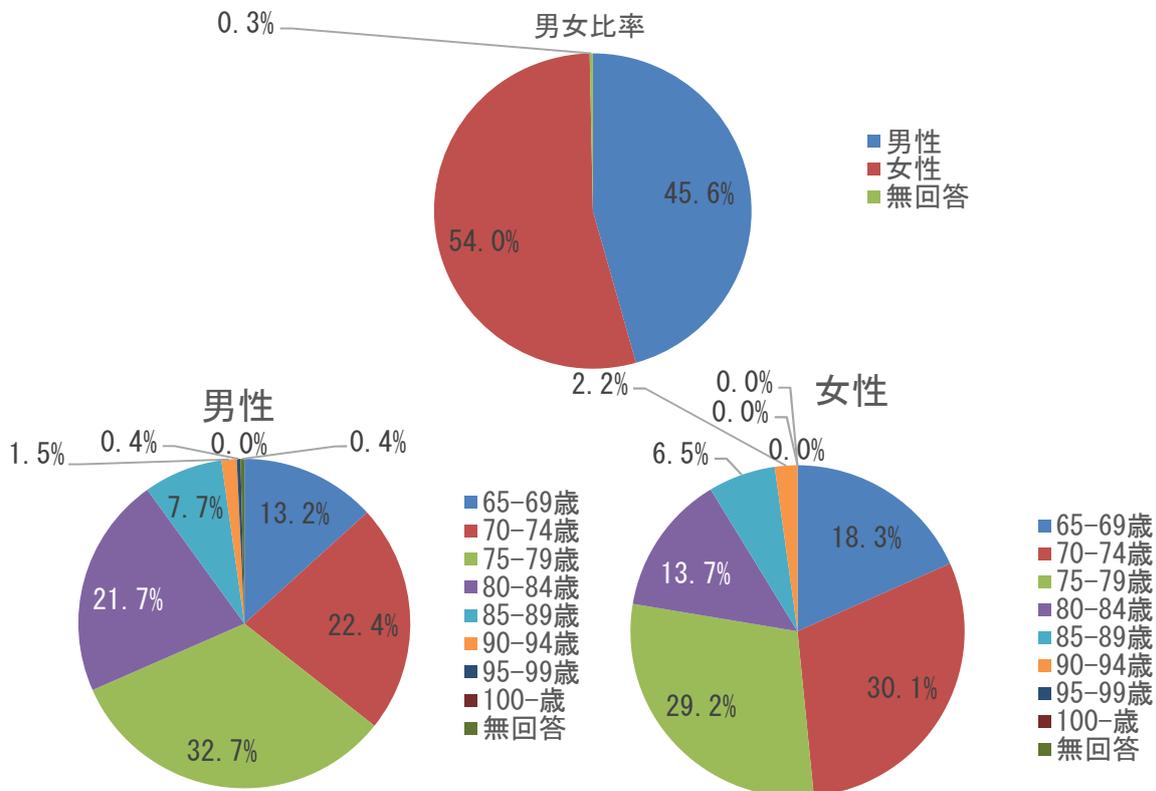


図 3-19 【家族構成（問 2）】

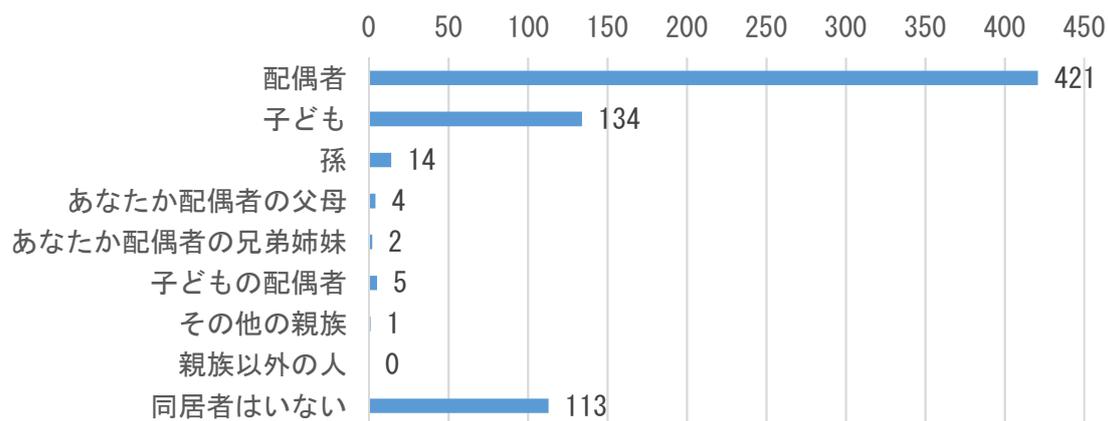


図 3-20 【就業状況（問 3）】

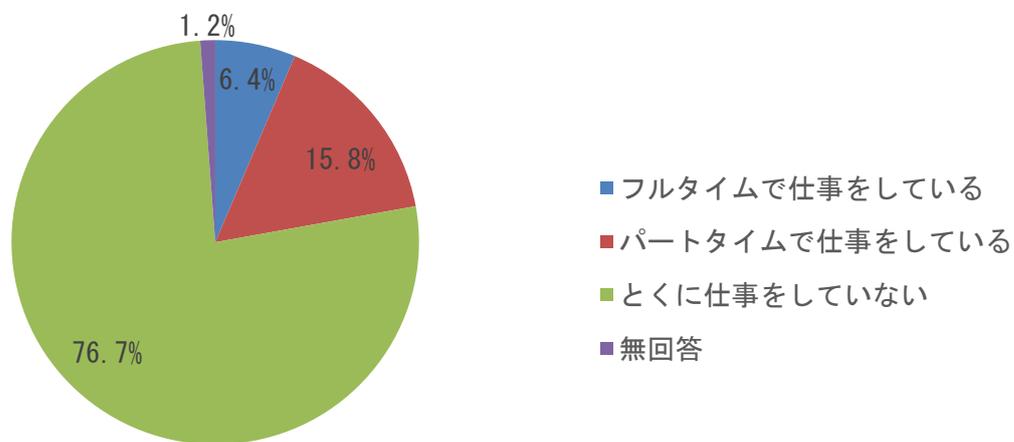


図 3-21 【居住年数（問 4）】

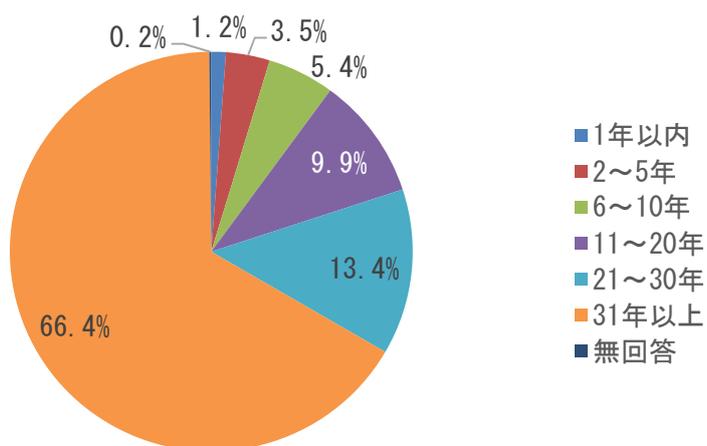
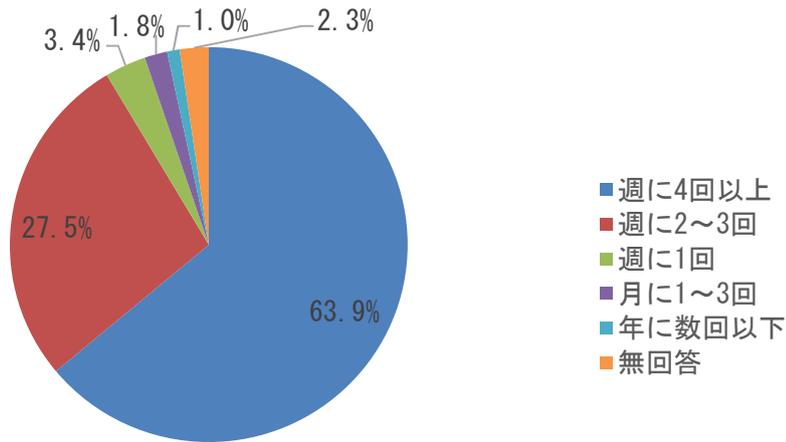


図 3-22 【外出頻度（問6）】



②日頃の生活について

日常生活のうち、「できない」と回答された割合が高かったものは「庭の手入れ（11.7%）」と「換気扇、クーラーなど高いところの清掃（23.7%）」、「近隣住民との交流」（15.4%）、「地域活動への参加（16.8%）」である。「庭の手入れ」、「換気扇、クーラーなど高いところの清掃」については、高齢化による体力低下のほか、危険回避によるものと推察できる。

「自治会活動や地域活動への参加意向」についてお伺いした設問の回答結果をみると、自治会活動等に「あまり参加していない」、「全く参加していない」と回答した回答者のうち、「ぜひ参加したい」、「できるだけ参加したい」と回答した割合は約3割~4割と低い割合となっている。

図 3-23 【日頃の生活でできること、できないこと（問13）】

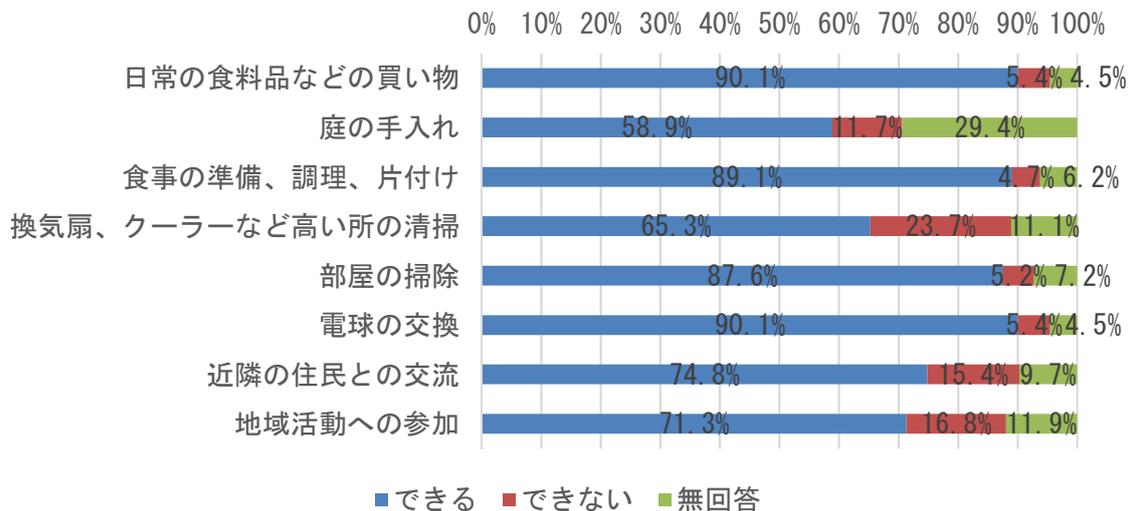
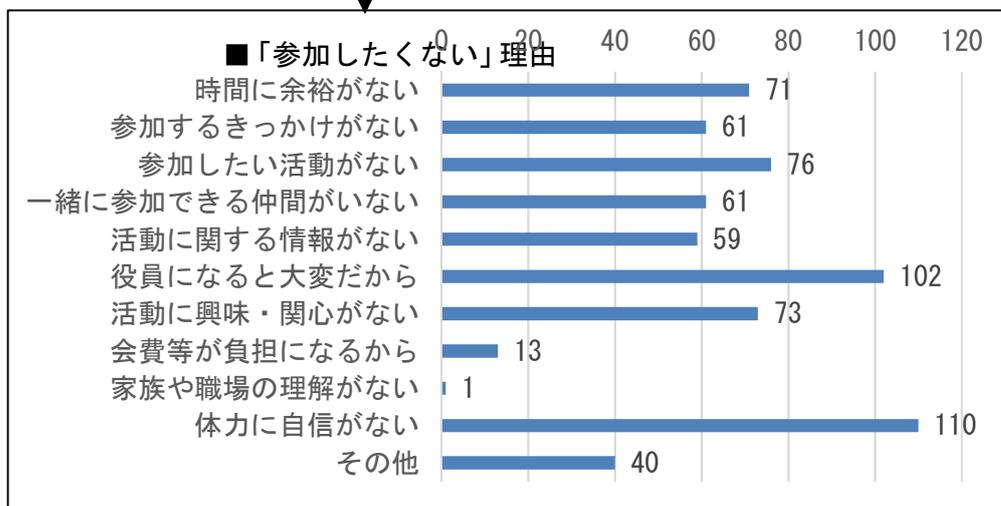
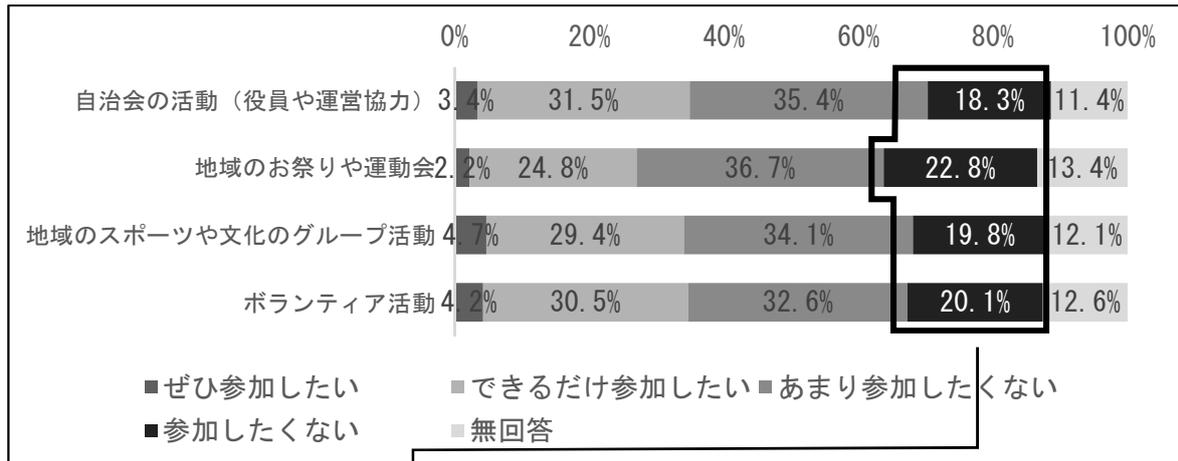


図 3-24 【参考：自治会活動への参加意向等（問 21、問 22）】



買い物や料理、掃除等については、「できる」の割合が約9割と非常に高く、アンケート回答時点では困っていない方が多い。

また、「日頃の生活で、困っていることや手伝ってほしいこと」の自由記述では上記設問内容のような、「庭の手入れ、草取り」や「掃除、洗濯」、「日用品の買物」、「高所作業」等が挙げられている。その他、「バスの便数不足、利便性が悪い」や「体力低下・体調不良による日常生活全般」、「階段の上り下り」が挙げられている。現状は困っていないものの、将来を懸念する意見も挙げられた。自由記述の主要意見（自由記述の中で複数意見があったもの）は下記のとおり。

表 3-10 【日頃の生活でできること、できないこと（問 14）】

区分	主要意見
設問記載項目	・日用品の買物に困る（近くにコンビニ等が欲しい）
	・庭の手入れ、草取り
	・掃除、洗濯
	・バスの便数が少ない、利便性が悪い（バス停まで遠い、ステップが高い）
	・高所作業（電球交換、エアコン掃除等）が困難

	・ 食事の準備
その他困りごと・懸念事項	・ 何年後、できなくなった時が不安
	・ 体力低下、体調不良（足腰、目等）による、日常生活全般（階段の上り下り、掃除、買い物、重いものの移動）が大変
	・ 気軽にお願いできる人が欲しい（お金を払ってでも）
	・ 階段の上り下りが大変、エレベーターが欲しい
	・ 重い物の運搬（ゴミ出し、大型家具の搬出・廃棄、買い物荷物の宅配等）

### ③生活支援サービスについて

生活支援サービスの必要性については、「移動販売」が70.3%、「家事支援」が59.2%と、半数以上が必要としており、生活支援サービスを不要と考えている方は10%以下である。

また、「日常生活の困りごと」で「困っている」と回答した方に対し、「生活支援サービスとしてあると良いサービス」をお聞きしたが、前述の「高所作業（換気扇、クーラーの清掃・電球交換）」が最も多く、その他サービスの需要は10%以下である。

生活支援サービスを利用したいタイミングについては、「体調が悪い時（165件）」と「介護が必要な時（362件）」が多く、「普段から利用したい（41件）」方は非常に少ない。

図 3-25 【生活支援サービスの必要性（問 15）】

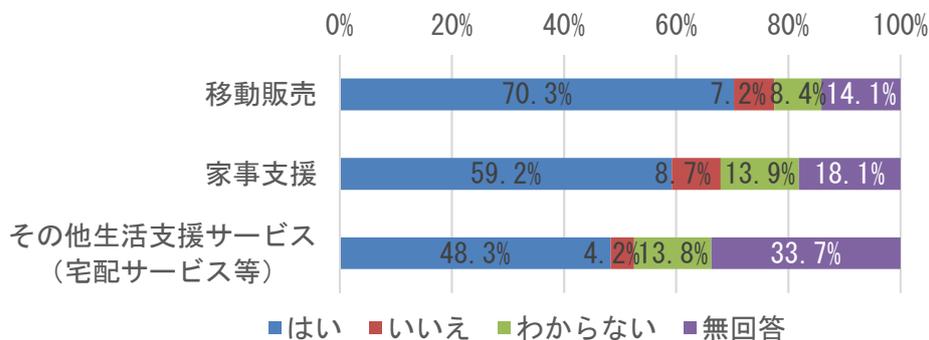


図 3-26 【日常生活の困りごと（問 16-1）】

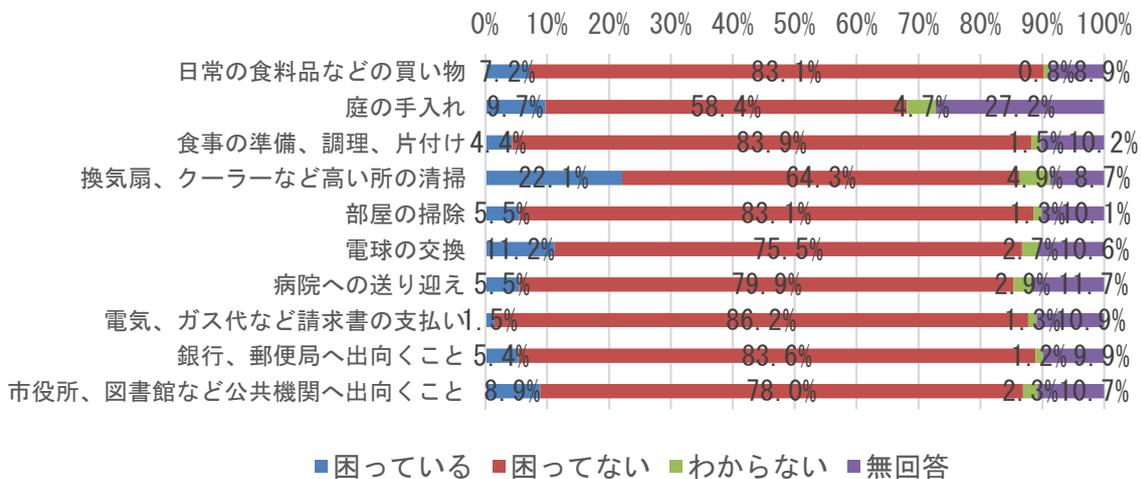


図 3-27 【生活支援サービスとしてあると良いサービス（問 16-2）】

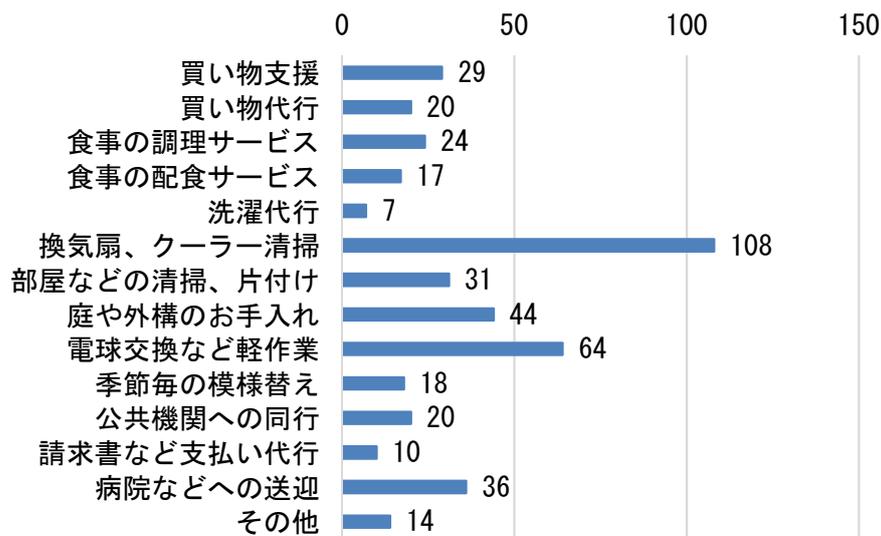
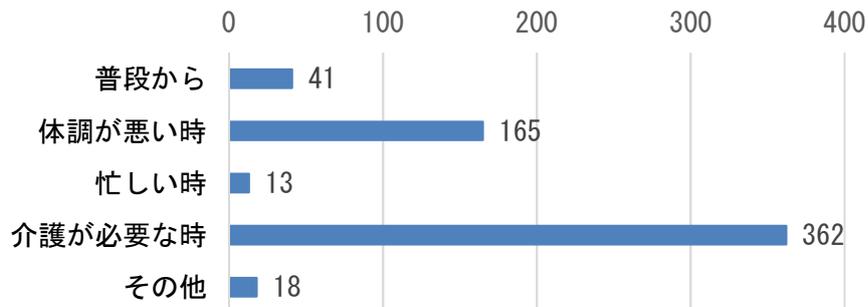


図 3-28 【生活支援サービスの利用タイミング（問 16-3）】



#### ④特に予定がないときに気軽に行ける場所について

特に予定がないときに気軽に行ける場所については、「そのような場所はとくにない（41.4%）」が最も多く、「Y 団地の中にある」が約 20%、「Y 団地の外にある」が約 40%となっている。

「特に予定がないときに気軽に行ける場所」の自由記述をみても、Y 団地外にある買物施設や娯楽施設、スポーツ施設を挙げる方が多い。一方で、Y 団地内にある公園、遊歩道等を「特に予定がないときに気軽に行ける場所」として挙げられる方も多い。

「生活支援サービス」として特に予定がないときに気軽に行ける場所の要不要については、「Y 団地の中に欲しい（45.6%）」、「Y 団地の外に欲しい（21.3%）」と、「Y 団地外に多い」という現状とは異なり、Y 団地内に望まれている。

図 3-29 【特に予定がないときに気軽に行ける場所（問 17-1）】

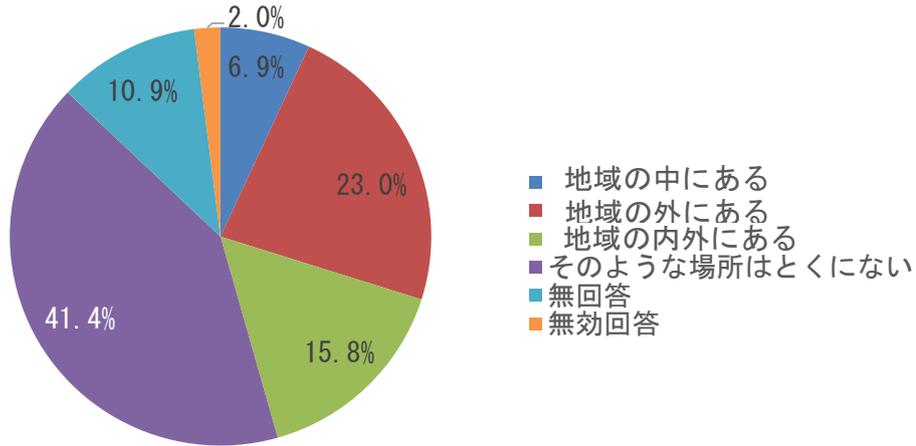
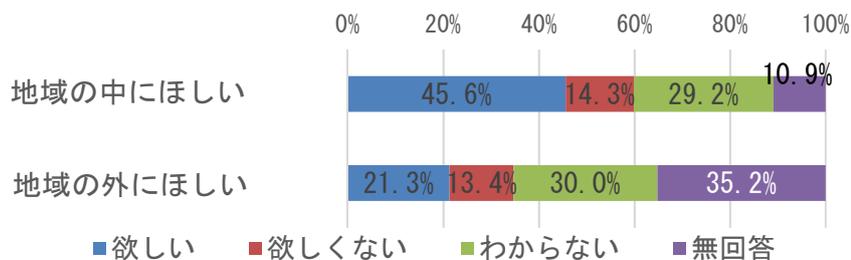


表 3-11 【特に予定がないときに気軽に行ける場所（自由記述）（問 17-2）】

主要意見
・ 図書館、本屋
・ 買物施設（大規模商業施設、コンビニ、スーパー、ホームセンター 等）
・ 映画館、美術館、博物館
・ 市民センター
・ 散歩（公園、遊歩道）
・ コミュニティ施設（サロン、お茶会、囲碁、体操 等）
・ 公園
・ スポーツ施設（スポーツクラブ、プール、ジム、ゴルフ等）
・ 最寄りの駅前
・ 友人宅、親族宅（子供、兄弟）
・ 食事（ランチ、レストラン、食事会）
・ 習い事（ヨガ、声楽 等）
・ 喫茶店
・ 相談室
・ カラオケ（スナック）
・ 遊技場（パチンコ、競馬、競艇）

図 3-30 【「生活支援サービス」として特に予定がないときに気軽に行ける場所の要不要】



### ⑤地域での人間関係について

困っている人に対し、「知っている人ならば助けたい（55.9%）」という回答が多いが、「友人・知人と会う頻度」については、約60%が「週に1回」以下の頻度である。一方で、「困ったときに相談手助けしてくれる人」は約70%が家族であり、自分が困った際には「友人・知人」をあまり頼りにしていないことが想定される。ただし、「知っている人ならば助けたい」、「誰でも助けたい（19.8%）」と約75%の回答者が他人を助けたいと回答している。

図 3-31 【友人・知人と会う頻度（問 23（1））】

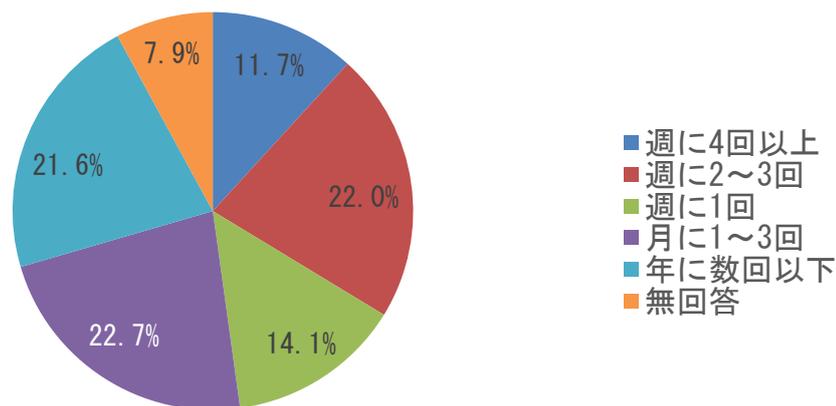


図 3-32 【困ったときに相談・手助けしてくれる人（問 23（2））】

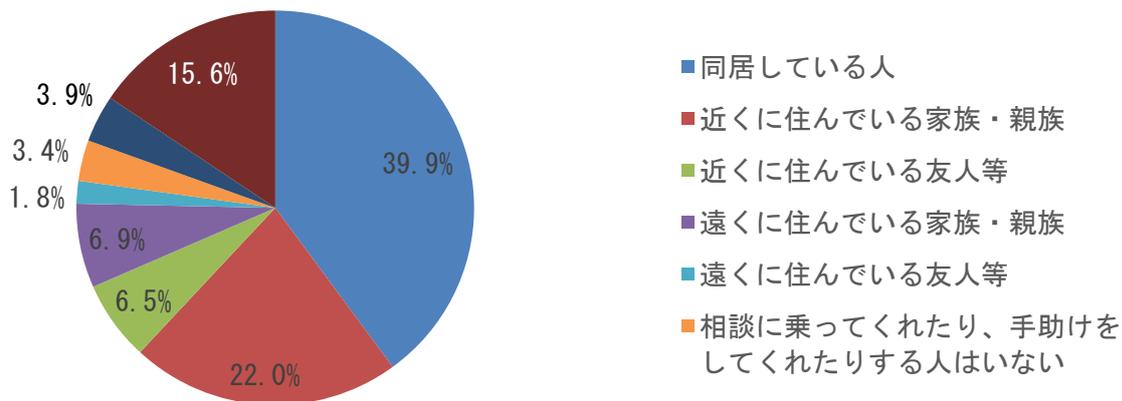
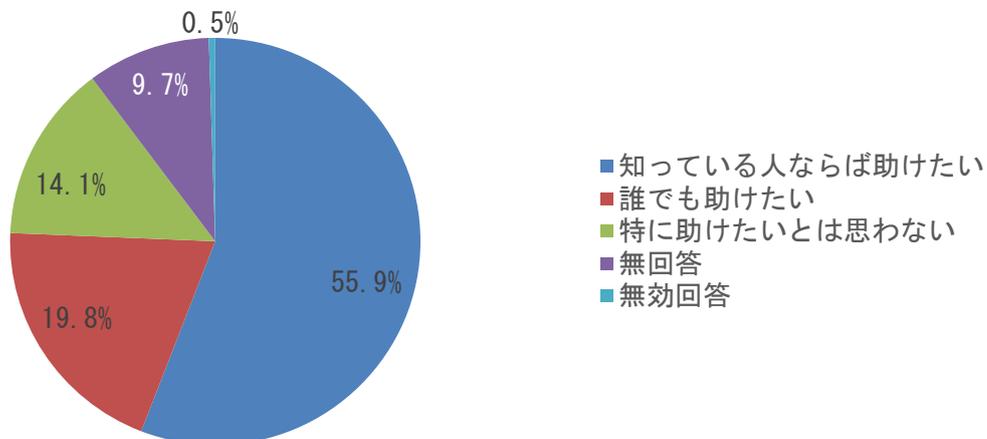


図 3-33 【困っている人に対する意向（問 23（3））】



### 第3項 住民ヒアリング概要及び結果

団地内の高齢者見守り相談室において、利用者及び相談室スタッフを対象にヒアリング調査を行った。

表 3-12 ヒアリング結果

項目	ヒアリング内容
困っていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買物に困っている</li> <li>・買物には「みんな」困っている（相談室スタッフ）</li> <li>・車がない人は移動が不便</li> <li>・団地外のスーパーに行く際、バスの便が少ない</li> <li>・坂道や階段が多い</li> <li>・ネコ問題</li> <li>・街路樹が伸びすぎて、眺望が悪くなった（富士山が見えなくなった）</li> <li>・近隣トラブル（騒音など）でケンカも発生している</li> <li>・駐車場の位置が住民中心で考えられていない</li> </ul>
欲しいもの・こと	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買物する場所</li> <li>・集まって話もできる飲食店</li> <li>・（近隣の駅前）のようなもの（商店街のスーパーの一角でサロン）</li> <li>・住民が歩いて集まれる場所</li> <li>・多世代の人が交流できるイベント</li> <li>・商店街のシャッターの前で良いので、ちょっとした手芸品を売るところ</li> <li>・主婦が集まってパンを作って売る店</li> </ul>
買物に関連する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄りの市街地（スーパー）までバス</li> <li>・スーパーまでバスで行き、イトインで楽しんでくる</li> <li>・多少遠いスーパーでも、おしゃべりしながらなら歩いて行ける</li> <li>・あるスーパーは買ったものの配達をしてくれない</li> <li>・隣町まで行くこともある。スーパーには人それぞれ好みがある</li> <li>・移動販売は買いたいものがあるときとないときがある</li> <li>・以前あったスーパーは「間に合わせ」程度だった</li> <li>・スーパーは活気がないと人が集まらない。その点では以前の最寄りの市街地は活気があったし、商店街にあったスーパーはそうではなかった</li> <li>・平成の初め頃は、まだスーパーに「それなりに」客はいた</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「おしゃべり」が楽しい</li> <li>・商店街とその駐車場の道路との接続が悪いことも、店が入らない原因のようだ</li> <li>・「食」は大事だと思うがしっかりしていない人が多い。地域でそうした人の食を支える必要があると思う</li> <li>・以前は商店街が怖い場所だった</li> <li>・商店街は広大なスペースがあるのだからイベントができるのではないか</li> <li>・シャッターを下ろしている店を使って、小さな店や働く場所もできるのでは</li> <li>・自治会は堅苦しいので、「ふれあいの会」などでも良いのではないか</li> <li>・商店街には高校生はあまり入ってこない。小中学生は通る</li> <li>・公園は親子連れや若い子の集まる場所になっている。公園はよい</li> </ul>

## 第4節 ニーズ調査結果の整理

生活支援サービスに関するニーズについて、アンケート結果とヒアリング結果を以下のように整理した。

### ①日常生活について

アンケート結果から、両団地に共通していることは、日常生活においてできないことはほとんどなく、現状は困っていること・できないことは少ない。ただし、クーラー・換気扇の清掃、電球交換等の高所作業や庭の手入れについては、できない・困っている割合が他の項目に比べて高い。これは、危険を伴う作業であることや手間がかかることであり、高齢化に伴い徐々にできなくなっていくものと推察される。

現状、困っていること・できないことは少ないが、困っていること・手伝ってほしいことの自由記述には将来を心配する意見が多数みられたことから、高齢化し、日常生活ができなくなった時を見据えた生活支援サービスを考える必要がある。その際、高齢化し、日常生活ができなくなった時のイメージを持ってもらうことが重要であり、福祉に関するセミナー等により、高齢化した時の生活イメージを示す必要がある。

### ②生活支援サービスのニーズについて

移動販売、家事支援の生活支援サービスは両団地とも約5割～9割必要とされており、特にX団地においては、移動販売が約9割に必要とされている。あるとよい生活支援サービスについては、上記の困っていること・できないことで多く挙げられた高所作業や庭の手入れが望まれている。

「特に予定がないときに気軽に行ける場所」については、両団地とも「地域外にある」と回答した方が多い。一方で、生活支援サービスとして「特に予定がないときに気軽に行ける場所」については、地域の中に求めている人が約半数を占めており、地域内の「特に予定がないときに気軽に行ける場所」を拡充、もしくは、既存のサロン等の存在を周知する必要がある。

### ③地域とのかかわりについて

両団地とも、困っている人を助けたいという意向はあるものの、自分が困ったときに頼りにしているのは家族であり、「自分は助けたい」が「自分は助けられたくない」といったミスマッチが生じている。生活支援サービスの実装を検討するうえで、このミスマッチをどう是正していくか、検討が必要である。

## 第4章 地域におけるサービスの展開に向けた検討

### 第1節 X団地における検討

#### 第1項 検討会の概要

本調査においては、アンケート調査や自治会、住民有志等からヒアリング調査によるサービスのニーズ把握を進めながら、生活支援サービスの実装に向けた検討会を開催した。

検討会は団地住民参加によるワークショップ（以下WS）形式で行った。

検討会では、住民が主体となりながらも、オブザーバーとして市役所、地域包括支援センター、民間事業者等も加わり、実現可能性な高齢者支援サービスのあり方についてアイデアを出し合い、回を重ねるごとに方向性を絞り込むとともに、既存の生活支援サービスとのマッチングを図った。

表 4-1 X団地 検討会概要

回次	主なテーマ（進行目標）
1	・趣旨説明 ・自己紹介 ・地域の魅力と課題について
2	・アンケート調査中間報告 ・地域の課題の共有化 ・課題解決の方向性と地域資源のマッチング
3	・アンケート調査結果報告 ・課題に対し、住民・事業者・行政の役割を検討
4	・地域資源と課題とをマッチングさせるために考えられる実装に向けた具体的な方向性について検討

#### 第2項 生活支援サービス実装に向けた具体的な取組及び実施体制の検討

##### 1) 既存の生活支援サービス等の整理

X 団地では、自治体活動が活発であり、レクリエーションの実施や見守り・見回り活動が盛んにおこなわれている。加えて、NPO により X 団地を含む地域では送迎サービスが実施されている等、生活支援サービス実装にあたっては、既存サービスとの連携の可能性が高いと考えられる。

##### 2) WS 検討内容の整理

9 月から 12 月にかけて 4 回行った検討会は、回ごとに地域資源と課題のマッチングに向け話し合いを行った。

検討会では、まず課題が何かをワークショップ（WS）形式であげてもらい、共有化を目指した。それを整理し、広い視点から自由なアイデア出しを行い、実装に向けた具体的な取組を絞りこむこととした。

各回 WS にて検討した内容の整理結果及び検討過程で提案された生活支援サービス実装に関する課題・実現可能性は下記のとおり。

表 4-2 各回 WS の検討内容の整理

検討内容	キーワード	課題内容
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移動、買い物、交通問題</li> <li>・空き家、老朽化、住環境悪化</li> <li>・高齢化、人口減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移動販売サービスを実施しているが、販売場所まで歩いていけない高齢者もいる</li> <li>・将来的に買い物や病院等への移動手段に不安がある</li> <li>・空き家や老朽化住宅が多く、周辺環境が悪化している</li> <li>・優れた水辺景観などまちの魅力が活かされていない</li> <li>・活発なコミュニティ活動があるが、高齢化による活動停滞への不安がある</li> </ul>
できること・やりたいこと	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物支援 ⇒移動販売サービスについて販売員の負担軽減のための住民による支援 ⇒販売場所まで行けない方のための支援ボランティアの立ち上げ</li> <li>・移動、交通問題の支援 ⇒送迎を担うボランティアへの参加</li> <li>・空き家対策とリノベーション ⇒放置された空き家について、地域の課題として民間事業者も巻き込み検討 ⇒地域の魅力を高め、若い世代を呼び込む方策</li> <li>・世代間交流 ⇒既存の地域活動が一定のメンバーに集中した結果、頼めばやってくれるという一方向の関係となり、負担が一定メンバーに集中 ⇒その関係性が、外から見えず、若い世代に伝わっていない ⇒若い世代の関心があるイベントを通し、顔の見える関係を目指す</li> <li>・防犯、防災活動 ⇒ハザードマップが分かりづらい、地域内の危険箇所を知りたい</li> <li>・気軽に集まれる場がほしい ⇒近くにお店がないので、<u>気軽に集まれる場を作りたい</u></li> </ul>	
生活支援サービス実装に向けた検討内容	取組	・地域課題解決のための新たな場や組織づくり
	目的	・地域の課題解決やサポート、つながりを作る。
	具体内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で困っていること、助けを必要とすることについて、<u>気軽に相談できる場や仕組みづくり</u></li> <li>・行政や自治会など既存の組織を超えた、<u>活動の受け皿となる組織</u></li> <li>・助けを必要としている人が、率先して言える環境、仕組みづくり</li> </ul>
	協力先	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者</li> <li>・市</li> </ul>

表 4-3 検討した生活支援サービスの課題等と実現可能性

生活支援サービス	課題等	対応案（実現可能性）
移動販売支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費など営業面から採算ベースで黒字にならない。人材確保も難しい</li> <li>・使用している車両が2t車のため、駐車スペースが公民館など公的な機関の場所に限定されている</li> <li>・移動販売の停留所まで歩けない高齢者もいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・採算性や販売員不足（人材確保）が課題となっているため、自治会や行政の手助けなど、地域からの互助を検討する</li> <li>・販売場所まで行けない方に対しての送迎や車両を軽トラックに変え、個人宅前での販売する</li> </ul> <p>⇒移動販売サービスは、1地区だけを回っているわけではないため、当該団地のみ車両を変更することは困難であることに留意が必要</p>
買い物や通院などの交通支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・送迎のニーズは多いが、サービス提供側の人手不足が課題</li> <li>・事故が起きた場合の責任問題に不安がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス提供側の年齢制限（75歳まで）を設けサービスの質を維持する</li> </ul> <p>⇒サービス提供者が高齢者のみだと、最終的に人手不足となるため、若い世代の協力を得ることも重要</p>
サードプレイスとなる居場所づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点とする場所がない</li> <li>・居場所をつくる組織がない</li> <li>・住民活動と民間事業者が連携できていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存コミュニティ（自治会等）と連携した上で、新たな組織の組成を検討する</li> </ul> <p>⇒組織の組成にあたっては、市まちづくり団体活動支援事業を活用する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者とマッチングする場を設定する</li> </ul> <p>⇒民間事業者にとっても利益を得る機会となるような事業スキームの検討が必要</p>
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の課題や困ったことについて話し合う場や組織が必要</li> <li>・活動資金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の課題を話し合い、解決するための既存組織の枠を超えた場所や組織をつくる</li> <li>・民間事業者（不動産業）の事務所のリビングを試験的に居場所づくりの場とすることを視野に入れた検討を進める</li> </ul>

### 3)生活支援サービス実装に向けた具体的な取組

WS の議論では、生活支援サービスを実施する際に上記のような課題が挙げられたが、高齢者にとって必要な生活支援サービスを充実させるためには、若い世代をはじめ様々な世代をカバーする新たなまちづくり団体が、設立されることが望ましい。そこで、試行的に「気軽に集まれる場所（気軽なお茶会）」を実施することとした。

「気軽なお茶会」の実施は全 2 回実施することとし、第 1 回目は団地の公会堂で、第 2 回は団地内の住宅事業者と連携し、事業者の事務所で実施することとした。また、くつろいで話ができるよう、茶話会のコーヒーは、市内のコーヒー専門店に出張してもらい提供した。

## 第3項 実装に向けた取組の概要

### 1) WS を踏まえたサービス実装に向けた留意点

X 団地では、自治会等地域住民をはじめ、民間事業者や地域で活動する NPO が積極的に WS に参加し、具体的な生活支援サービスの試行に向けて建設的な検討が進められたが、地域全体としては、具体的な生活支援サービスを実施（試行）するまでに至らなかった。しかし、WS の開催を通じて、地域の課題や対応策の方向性は共有できており、今後さらに議論を重ね、対応策の具体化を図るとともに、民間事業者、既存 NPO 等の生活支援の担い手とのマッチングを行うことでサービスの実装が可能と考えられる。

限られた期間の中で生活支援サービスの実装を目指す観点から、本 WS を通じて得られた留意点について以下にまとめる。

表 4-4 限られた期間の中で生活支援サービスの実装を目指すための留意点

区分	留意点
WS の運営	・地域課題の把握と共有までで終わった ⇒より多様な世代まで含めた課題の共有化を行う
	・継続的に民間事業者とのマッチンを行えるコーディネーターの不在 ⇒非営利の地域住民と利益が必要な民間事業者の双方をまとめるコーディネーターを呼び込む
	・時間が足りない ・若い世代が参加できる日程になっていない ⇒WS の開催日時を若い世代も参加できるように配慮する
担い手	・活動目標が明確になっていない ⇒地域課題を解決するための行動目標を明確にする 他地域の成功事例を示す
	・活動の受け皿となる組織がない ⇒若い世代が参加したいと思えるよう WS の視点を変え、検討体制を再考する
困っている人	・ニーズをすくい上げる場がない ・担い手のできることと困っている人のニーズが合わない ⇒ニーズを把握するための場の設置を継続的に行える体制を整える

## 2) サービス実装に向けた取組

前述のとおり、実装実験には至らなかったものの、アンケート調査によるニーズの把握、ワークショップやヒアリングなどの検討を通して高齢者支援サービスとして、商店など気軽に集える場（サードプレイス）を立ち上げること、支援サービスの担い手となる若い世代の呼び込むこと、民間業者のサービスを活用し行政や住民がそれをサポートすることなどで認識が一致した。

「気軽なお茶会」は、生活支援サービスを実施・検討するまちづくり団体を設立するための一歩として開催した。自治会以外にそれらを実装するためのまちづくり団体の設立が実装を具現化するための目標となった。

### 3) アンケート結果概要

お茶会の実施にあわせて、参加者に対し以下のような項目によるアンケート調査とヒアリングを行った。

アンケート調査は、2回とも同様の内容で行い、どちらか一方で回答してもらった。

回答者の年齢構成は、65歳以上が87.6%を占めた。今回の告知用チラシをX団地全戸に配布したことから、平日であるにもかかわらず、3.3%ながら若い世代の参加があり、貴重な声を拾うことができた。

お茶会の開催については、「良い」「まあ良い」と好意的評価が71.9%あった。また、「気軽に集える場」としての雰囲気については、「良い」「まあ良い」が全体の75%を占めた。

ただ、開催時間帯は、「良い」「まあ良い」を合わせて68.8%あったが、「あまり良くない」が9.4%あった。

生活支援サービスを持続的に続けるために、移動販売やごみ出しなどの住民による支援の担い手になれるか？との問に対しては、59.4%が「はい」と回答した。また、新たにまちづくり団体を立ち上げるとしたら関わられるかについては、「はい」が40.6%だった。

具体的に気軽に集まれる場としてどんな店が欲しいかという問に対し、カフェや飲食店(25.5%)、食料品店(15.2%)、雑貨店と介護ステーションがそれぞれ(11.5%)が高得点となった。

表 4-5 気軽なお茶会 アンケート項目

大項目	問番号	項目
属性	問 1	性別、年齢
気軽なお茶会 について	問 2-1	全体の印象（良い、普通、良くない等）
	問 2-2	会場の雰囲気（良い、普通、良くない等）
	問 2-3	開催時間帯（良い、普通、良くない等）
	問 2-4	その他（自由記述）
意思	問 3-1	ボランティアとしての担い手になる意向
	問 3-2	新たな団体への参加意向
	問 3-3	気軽に集える場所（食料品店／雑貨店／カフェ・飲食店／美容院・理髪店／書店／フラワーショップ／ギャラリー／介護ステーション）（3つを選択）
	問 3-4	永く住み続けるために（自由記述）

図 4-1 【性別・年齢（問 1）】

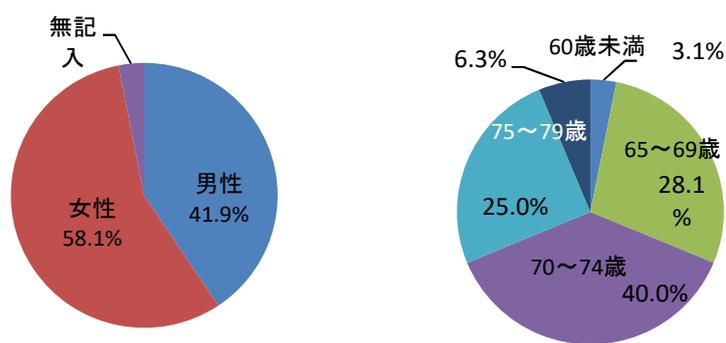


図 4-2 【午後の気軽な茶話会について（問 2）】

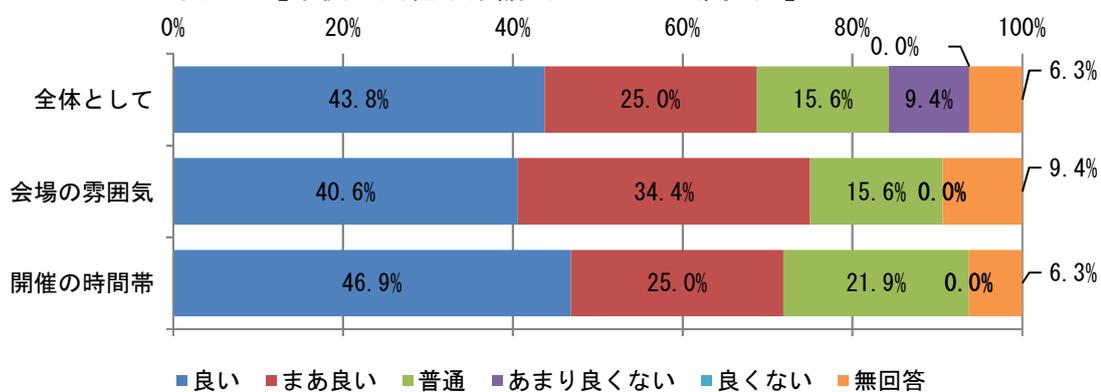


図 4-3 【ボランティア参加意向（問 3-1）】

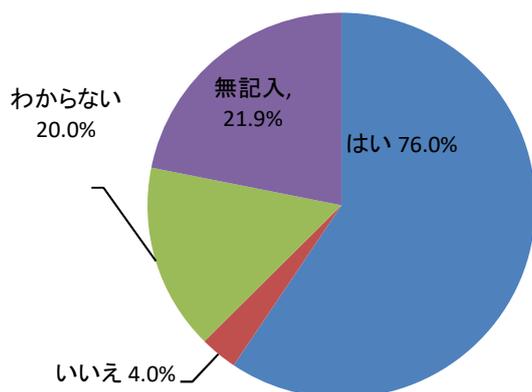


図 4-4 【新たなまちづくり団体への参加意向（問 3-2）】

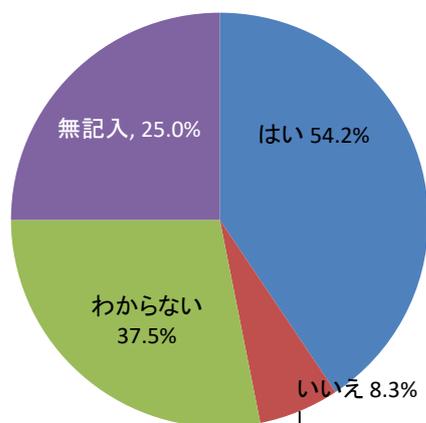
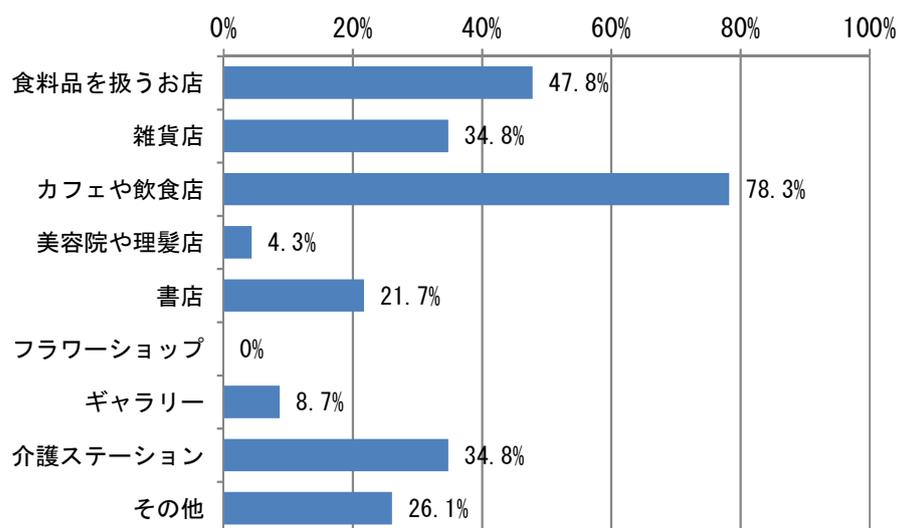


図 4-5 【あったらいいと思うお店（3つを選ぶ）（問 3-2）】



【その他（自由記載欄）】

- ・いくつかの要素を組み合わせ、まずは月1回のイベントを実施
  - ・継続的な茶話会とするための仕組み
- など

#### 4) 効果検証及び持続的展開に向けた課題整理

「午後の気軽な茶話会」を実施したことによる、「効果」と「持続的展開に向けた課題」は以下のとおり。

表 4-6 効果検証及び持続的展開に向けた課題整理

効果	持続的展開に向けた課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公会堂という場が、コーヒーと音楽により、寛げる場としたことで、そこで交わされる会話が 많아 なった。</li> <li>・「気軽な」「コーヒー」のコンセプトで、若い世代が参加した</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時的なイベントにならないよう、新たな組織立ち上げと、その支援のためのコーディネートができることよい。</li> <li>・若い世代の参加を増加させるため、より魅力的な場づくり、取組があるとよい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・日頃の企業オフィスが、一時的にカフェ空間となったことで、地域住民が集まることのできるオープンな場となった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業の業務と地域に開いたカフェ空間とをどう両立させるかが検討できるとよい。</li> <li>・カフェを持続的に運営する団体（民間事業者・NPO等）があるとよい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市まちづくり団体活動支援事業を視野にまちづくり団体を立ち上げてみようという動きが出た</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・持続できる運営方法には、既存のコミュニティだけでなく、民間事業者のノウハウを活かされるとよい。</li> </ul>

## 第2節 Y団地における検討

### 第1項 検討会の概要

Y団地では、サービス展開に向けた検討会として、市及び市社会福祉協議会と連携し、「まちづくりミーティング」（以下WS）を開催した。WSは福祉分野の他、公園や遊歩道整備を検討する「ハード」分野と空き店舗・空き家活用や情報発信等の幅広い分野を検討する「その他」分野の3分野で検討を進めた。

Y団地に住む住民に対して回覧板等によりWSを周知し、公募により参加者を募集した。なお、既に地域で活動する団体については、別途周知・回覧を依頼し、参加者を募集した。

WSは全4回開催した。主な議論テーマ等は下記のとおり。

表 4-7 Y団地 検討会概要

回次	主なテーマ（進行目標）
1	・趣旨説明 ・地域の課題、資源の把握
2	・地域の課題の整理（アンケート調査の深掘） ・まちの目標像について
3	・アンケート調査結果 ・具体的な取組の方向性
4	・地域の資源と課題のマッチングとりまとめ ・実証実験の試行内容の決定

### 第2項 生活支援サービス実装に向けた具体的な取組及び実施体制の検討

#### 1) 既存の生活支援サービスの整理

Y団地では商店街の食料品店が電球交換や家具移動、来客者の見守り等の生活支援サービスを実施しているほか、NPO 団体が軽食を提供するスペースを設けている。

#### 2) WS 検討内容の整理

各回WSにて検討した内容の整理結果及び検討過程で提案された生活支援サービス実装に関する課題・実現可能性は下記のとおり。検討過程では実装実験として「地域食堂・サロン」や「助け合い活動」、「空き店舗・空き家活用」等が挙げられた。

表 4-8 各回 WS の検討内容の整理

検討内容	1 班		2 班	
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移動、交通問題</li> <li>・空き店舗・空き家</li> <li>・高齢化、人口減少</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店が少ない</li> <li>・地域のコアとなる場がない</li> <li>・高齢化、少子化</li> </ul>	
できること・やりたいこと	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>電球交換、自転車の修理等</u>はできる</li> <li>⇒先進事例（互助、助け合い活動）に興味</li> <li>・月一の朝市など商店街との協働事業、集客イベント等をやりたい</li> <li>・以前、個人的に<u>地域食堂</u>をやりたいと考えていた</li> <li>⇒WS の機会を活用し、検討していきたい</li> <li>⇒地域食堂の先進事例を参考にしたい</li> <li>・公園を活用したイベントをやりたい（コンサートライブ、アスレチック等）</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>話相手、家事支援（掃除、料理）、送迎等</u>はできる</li> <li>⇒先進事例のような活動ができないか</li> <li>・<u>困っている人への支援組織の創設や自宅サロン・カフェ</u>をやりたい</li> <li>⇒自宅サロン・カフェを互助、助け合い活動と併せて検討できないか</li> </ul>	
生活支援サービス実装に向けた検討内容	取組	生活支援（日常生活）	取組	・楽しい事、人が集まれるイベント
	目的	・困り事（日常生活）のサポート、解決	目的	・地域のつながり、拠点づくり ・困っている人と手助けできる人のマッチング
	具体内容	電気の相談（修理）、ゴミ出し、自転車の修理、買い物支援、お裁縫（ボタン付け、すそ上げ等）、子供に遊びを教える	具体内容	・楽しく集まれるイベント（マルシェ、男性が参加しやすいもの等） ・困りごとの相談会 ⇒これらをやすることで地域の信頼関係をつくり、助け合い活動へ
	協力先	・既存の NPO 法人 ・「何か」をできる人	協力先	・見守り相談室 ・住宅管理者・民間事業者 ・市 ・市社会福祉協議会 等

表 4-9 検討した生活支援サービスの課題等と実現可能性

生活支援サービス	課題等	課題対応（実現可能性）
地域食堂・サロン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点とする場所がない</li> <li>・空き店舗、空き家の賃料が高い</li> <li>・担い手が不足している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に地域の場として活用されており、軽食等を提供している既存のNPOの活動を拡充することで実現可能性がある(NPOの思想にも反しない)</li> <li>・団地をフィールドに活動する近隣の大学と連携することで担い手を確保・育成できる可能性がある</li> </ul>
助け合い活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・困っている人と手助けできる人を把握できない</li> <li>・困っている人と手助けできる人が、マッチングする場がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WSにて助け合い活動に取組みたい人(手助けできる人)と手助けできる人と困っている人がマッチングする場所(NPOの拠点)が個人間でマッチング。この取組が拡充・波及することで助け合い活動が広まる可能性がある</li> </ul>
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活支援サービスを実施する際の基盤となる組織がない(人手不足)</li> <li>・活動に資金が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WSの検討体制を継続することで、これらの新たな取組を実施する母体(組織)に成長する可能性がある</li> <li>・「無償のお助けサービス」ではなく、サービスを有償化し、運営資金を確保するスキームを検討することで、持続的な活動資金の確保が可能となる</li> <li>・市や財団法人等の補助金を活用することで資金が調達できる</li> <li>・事業者と連携することで、人手不足を解消し地域に必要なサービスを実施できるとともに、事業者にとっても利益を得る機会となる</li> </ul>

### 3) 生活支援サービス実装に向けた具体的な取組

WS の議論では、生活支援サービスを実施する際に上記のような課題が挙げられたが、最も必要とされたのは「生活支援サービスを実施する組織」であり、WS にて検討した生活支援サービスを実装するため、全 4 回の WS の後に有志を募り、生活支援サービスの実装に向けた検討を行うための「母体」として、「(仮称) Y 団地地域住民懇談会」を立ち上げた。WS は地元自治体の一定の関与のもと進められたが、「(仮称) Y 団地地域住民懇談会」については、地域住民主導の検討会として、WS の検討結果もふまえて、具体的な生活支援サービスの実装について引き続き検討していくこととなった。

### 第3項 実装に向けた取組の概要

#### 1) WS を踏まえたサービス実装に向けた留意点

Y 団地では、個人間(住民と地域で活動する NPO)では場所とサービス提供者がマッチングし、具体的な生活支援サービス実装へと進もうとしているが、地域全体では、WS 実施期間中に具体的な生活支援サービスを実施するまでに至らなかった。

限られた期間の中で生活支援サービスの実装を目指す観点から、本 WS を通じて得られた留意点について以下にまとめる。

表 4-10 限られた期間の中で生活支援サービスの実装を目指すための留意点

区分	留意点
WS の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主導的に動ける人材が見つからない ⇒WS 参加者の人選について、意欲のある人材を参加させる(既に地域で活動する方や生活支援サービスに係る民間事業者等)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者とのマッチングができない ⇒高齢者が使うお店や高齢化により(歩いていきづらい等)売り上げが落ちたお店等を WS の場に参加させる</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 時間が足りない ⇒WS 参加者の人選について、意欲のある人材を参加させる(既に地域で活動する方や生活支援サービスに係る民間事業者等)</li> </ul>
担い手	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金がない ⇒補助金があることを説明する ⇒収益を上げながら活動する成功事例を示す</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活動の基盤となる組織がない ⇒WS の延長として検討体制を継続し、組織化する</li> </ul>
困っている人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ニーズを把握できない(する場がない)</li> <li>・ 担い手のできることと困っている人のニーズが合わない ⇒ニーズ把握・マッチングするための場所の設置やイベントを開催する</li> </ul>

## 2) 実装実験に向けた取組

前述のとおり、実装実験には至らなかったものの、WSでの検討を経て、実装実験を実施する母体（「（仮称）Y団地地域住民懇談会」）ができた。「（仮称）Y団地地域住民懇談会」は全4回のWSの延長戦として開催する。WSと大きく異なる点は、「地域主導であること（行政主導からの転換）」である。参加者構成は、WS参加者に加え、WSに参加していない新規参加者も少数みられた。

「（仮称）Y団地地域住民懇談会」は生活支援サービスを含む地域活性化について議論する場で、WSのグループを踏まえ、「福祉PT」と「商店街イベントPT」、「情報発信PT」等に細分化される（PT：プロジェクトチーム）。各PTにおいては、WSで検討した各取組を実行することを目的として議論が進められることになっている。

### ※第1回（仮称）Y団地地域住民懇談会

住民及び行政・社会福祉協議会職員などの出席で開催された。

懇談会の趣旨説明及び目標の共有化を目的に行われ、福祉PTでは、現状の課題（互助、移動支援）を整理した。

## 3) 効果検証及び持続的展開に向けた課題整理

生活支援サービスを実施する「母体」ができたことによる、「効果」と「持続的展開に向けた課題」は以下のとおり。

表 4-11 効果検証及び持続的展開に向けた課題整理

効果	持続的展開に向けた課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民が自らの意思で「（仮称）Y団地地域住民懇談会」に参加したことで、各種取組の実現に向けた検討体制が構築された。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時的な集会にならないよう、住民のみで検討が進められるまでは、ファシリテーター等による介入、補助があるとよい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・WSに参加していない住民が新規に参加する等、地域での取り組みや活動に興味をもった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同様に、「（仮称）Y団地地域住民懇談会」開催時以外でも参加者間で連絡をとるツール（メール、LINE等）を活用し、PT会の内容を検討する必要がある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・主導するキーマン、拠点となる場所が見えてきた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者や既存NPO等と連携を図り、取組に係るネットワークを構築するとよい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・WSに引き続き、市社会福祉協議会がファシリテーターとして参加する等、継続的に支援する体制ができた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主導的な住民と市社会福祉協議会所管団体、行政とのマッチングの支援等、引き続き他団体と調整できるとよい。</li> <li>・市社会福祉協議会所管の他地域に同様な取組を波及できるとよい。</li> </ul>

## 第3節 小括

地域におけるサービスの展開に向けた検討について、WS の検討体制と WS にて検討した生活支援サービス実装に関する課題を以下のとおり整理した。

### 第1項 生活支援サービス実装に向けた検討体制

X 団地の WS では、民間事業者がオブザーバーとして参加し、民間事業者との連携の可能性を検討する等、積極的な議論があったことは有益であった。一方で、社会福祉協議会や行政がオブザーバーとして参画していたものの、公的な支援体制が若干弱かったこと、また、住民参加者については、開催日が平日の日中だったためか、自治会等の役職に就く方が多く、若い世代の参加がなかったことが今後の改善点として挙げられる。

Y 団地の WS は、行政主導であり、公的な支援体制が充実していた。加えて、社会福祉協議会もオブザーバーとして参加しており、地域福祉の目線に立った検討がなされた。住民参加者についても、自治会や既存の活動団体の他、比較的若い世代も参加しており、多世代の意見を踏まえた検討が進められた。一方で、他団体（民間事業者、NPO）との連携に向けた積極的な議論が少なかったことが今後の改善点として挙げられる。

両団地とも、生活支援サービスの実装に向けた WS であるならば、やる気のある、能力がある住民を参加させる等、実装を見据えた参加者の構成を考慮する必要がある。

### 第2項 実装に向けた課題

X 団地では、自治会等の取組が活発であるが、一定の住民のみが主導する活動であるため、生活支援サービスの実装にあたっては、多様な世代（特に若い世代）、多様な層（民間事業者、行政、住民）が参加できる場づくりが必要である。また、地域にとって課題解決のために共通の中・長期的な目標を設定しながらも、まずは身近なところから今すぐできる小さな活動を目指すことが重要である。

Y 団地では、地域で活動する団体間の連携がなされておらず、また、活動も小規模であり、担い手となる住民、団体を見いだせていないことから、検討会等の議論の場を延長し、生活支援サービス等を実施・検討する組織・体制作りが必要であった。WS においては、「手助けできる人」とマッチングする場を提供する団体が WS 内でマッチングしており、こうした一部の住民の取組が拡充・波及することで助け合い活動が広まっていく可能性がある。

両団地で検討した生活支援サービス実装における課題は、以下のとおり。

表 4-12 生活支援サービスの実装に向けた課題

生活支援サービス	課題等
移動販売支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費など営業面から採算ベースで黒字にならない</li> <li>・移動販売車の駐車スペースが限定される</li> <li>・移動販売の停留所まで歩けない高齢者もいる</li> </ul>
移動支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・送迎のニーズは多いが、サービス提供側の人手が不足している</li> <li>・事故が起きた場合の責任問題に不安がある</li> </ul>
地域食堂・サロン、サードプレイス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点とする場所がない</li> <li>・空き店舗、空き家の賃料が高い</li> <li>・担い手が不足し、若い世代が入りづらい</li> <li>・住民活動と民間事業とのマッチング</li> </ul>
助け合い活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・困っている人と手助けできる人を把握できない、マッチングする場がない</li> </ul>
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活支援サービスを実施する際の基盤となる組織がない</li> <li>・活動に資金が必要</li> </ul>

### 第3項 実装に向けた取組の効果について

X 団地では、気軽集える場所づくりを行い、公会堂及び住宅事業者の事務所にて「気軽なお茶会」を試行した。その効果として、以下の点が挙げられる。

- ・公会堂という場が、コーヒーと音楽により、寛げる場となり、そこで交わされる会話が 많아 なった。
- ・「気軽な」、「コーヒー」のコンセプトが受け入れられ、若い世代が参加した。
- ・企業オフィスが、一時的にカフェ空間となったことで、地域住民が集まれるオープンな場となった。
- ・市の支援（まちづくり団体活動支援事業）を受け、まちづくり団体を立ち上げてみようという動きがあった。

Y 団地では、WS の延長として地域主導の懇談会を開催し、生活支援サービスを検討・実施する母体ができる。懇談会を開催した効果として、以下の点が挙げられる。

- ・住民が自らの意思で懇談会に参加したことで、各種取組を実施する母体ができる。
- ・WS に参加していない住民が新規に参加する等、地域での取り組みや活動に興味をもった。
- ・主導するキーマン、拠点となる場所が見えてきた。
- ・WS に引き続き、市社会福祉協議会が継続的に支援する体制ができた。

### 第4項 実装後の持続的展開に向けた課題

X 団地での「気軽なお茶会」については、参加者の評価が高かったことから、取組の継続が期待される。また、若い世代が参加したことや民間事業者と連携し場が提供されたことは大きな効果であり、持続的な展開に向けて、より若い世代が参加しやすいような場づくりや企業の業務と地域に開いたカフェ空間をどう両立させるかが課題である。

Y 団地での懇談会の開催、生活支援サービスを実施・検討する母体ができることについては、地域主導で検討が進むまでは行政等の補助が必要である。また、WS に引き続き、

市社会福祉協議会がファシリテーターとして参加し、経験を積んだことで、今後、Y団地以外の地域でも、同様のWS等が円滑に進み、上記のような取り組みが波及していくことが望まれる。

両団地ともに、一時的なイベント・集まりにならないように、取組を運営する組織の立ち上げやその支援のためのコーディネートが求められる。また、民間事業者やNPO等の他団体との連携によるネットワークの構築及び他団体のノウハウが活用できるとよい。その際には、地域における活動を支援している中間支援団体のような組織の活用等も有効な手段と考えられる。

## 第5章 エイジング・イン・プレイスに資する生活支援の実装に関する調査とりまとめ

本章では、第3章・第4章の調査結果について、ニーズや検討体制などに分けて整理を行った。

### 第1節 生活支援サービスに関するニーズについて

本章では、生活支援サービスに関するニーズについて、アンケート結果やヒアリング結果を踏まえて次のように整理した。

表 5-1 生活支援サービスのニーズについて

区分	内容
① 日常生活について	・日常生活においてできないことはほとんどなく、現状は困っていること・できないことは少ない。ただし、クーラー・換気扇の清掃、電球交換等の高所作業や庭の手入れについては、できない・困っている割合が他の項目に比べて高い。
	・現状、困っていること・できないことは少ないが、困っていること・手伝ってほしいことの自由記述には将来を心配する意見が多数みられたことから、高齢化し、日常生活ができなくなった時を見据えた生活支援サービスを考える必要がある。
	・高齢化し、日常生活ができなくなった時のイメージを持ってもらうことが重要であり、福祉に関するセミナー等により、高齢化した時の生活イメージを示す必要がある。
② 生活支援サービスのニーズについて	・移動販売、家事支援の生活支援サービスは、約5割～9割必要とされており、特にX団地においては、移動販売が約9割に必要とされている。
	・あるとよい生活支援サービスについては、上記の困っていること・できないことで多く挙げられた高所作業や庭の手入れが望まれている。
	・「特に予定がないときに気軽に行ける場所」については、両団地とも「地域外にある」と回答した方が多い。
	・生活支援サービスとして「特に予定がないときに気軽に行ける場所」については、地域の中に求めている人が約半数を占めており、地域内の「特に予定がないときに気軽に行ける場所」を拡充、もしくは、既存のサロン等の存在を周知する必要がある。
③ 地域とのかかわりについて	・両団地とも、困っている人を助けたいという意向はあるものの、自分が困ったときに頼りにしているのは家族であり、「自分は助けたい」が「自分は助けられたくない」といったミスマッチが生じている。
	・生活支援サービスの実装を検討するうえで、このミスマッチをどう是正していくか、検討が必要である。

## 第2節 地域におけるサービスの展開に向けた検討について

地域におけるサービスの展開に向けた検討について、WSの検討体制やWSにて検討した生活支援サービス実装に関する課題を踏まえ、次のように整理した。

表 5-2 地域におけるサービスの展開に向けた検討について(1/2)

区分	内容	
①生活支援サービス実装に向けた検討体制	X 団地	・民間事業者がオブザーバーとして参加し、民間事業者との連携の可能性を検討する等、積極的な議論があったことは有益であった。
		・公的な支援体制が若干弱かったこと、また、住民参加者については、開催日が平日の日中だったためか、自治会等の役職に就く方が多く、若い世代の参加がなかったことが今後の改善点として挙げられる。
	Y 団地	・WSは、行政主導であり、公的な支援体制が充実していた。加えて、社会福祉協議会もオブザーバーとして参加しており、地域福祉の目線に立った検討がなされた。
		・住民参加者については、自治会や既存の活動団体の他、比較的若い世代も参加しており、多世代の意見を踏まえた検討が進められたが、他団体（民間事業者、NPO）との連携に向けた積極的な議論が少なかったことが今後の改善点として挙げられる。
共通	・両団地とも、生活支援サービスの実装に向けたWSであるならば、やる気のある、能力がある住民を参加させる等、実装を見据えた参加者の構成を考慮する必要がある。	
③ 実装に向けた課題	X 団地	・自治会等の取組が活発であるが、一定の住民のみが主導する活動であるため、生活支援サービスの実装にあたっては、多様な世代（特に若い世代）、多様な層（民間事業者、行政、住民）が参加できる場づくりが必要である。
		・地域にとって課題解決のために共通の中・長期的な目標を設定しながらも、まずは身近なところから今すぐできる小さな活動を目指すことが重要である。
	Y 団地	・担い手となる住民、団体を見いだせなかったことから、検討会等の議論の場を延長し、生活支援サービス等を実施・検討する組織・体制作りが必要であった。
		・WSにおいては、「手助けできる人」とマッチングする場を提供する団体がWS内でマッチングしており、こうした一部の住民の取組が拡充・波及することで助け合い活動が広まっていく可能性がある。

表 5-2 地域におけるサービスの展開に向けた検討について(2/2)

区分	内容	
④ 検討した生活支援サービス実装に向けた課題	移動販売支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人件費など営業面から採算ベースで黒字にならない</li> <li>・ 移動販売車の駐車スペースが限定される</li> <li>・ 移動販売の停留所まで歩けない高齢者もいる</li> </ul>
	移動支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 送迎のニーズは多いが、サービス提供側の人手が不足している</li> <li>・ 事故が起きた場合の責任問題に不安がある</li> </ul>
	地域食堂・サロン、サークル、サードプレイス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 拠点とする場所がない</li> <li>・ 空き店舗、空き家の賃料が高い</li> <li>・ 担い手が不足し、若い世代が入りづらい</li> <li>・ 住民活動と民間事業とのマッチング</li> </ul>
	助け合い活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 困っている人と手助けできる人を把握できない、マッチングする場がない</li> </ul>
	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活支援サービスを実施する際の基盤となる組織がない</li> <li>・ 活動に資金が必要</li> </ul>

### 第3節 サービス実装等の効果について

生活支援サービス実装等の効果について、X団地での「気軽なお茶会」の試行結果とY団地での「地域主導の懇談会（生活支援サービスを検討、実施する母体）」の開催結果を踏まえて次のように整理した。

表 5-3 サービス実装等の効果について

区分	内容	
① 実装実験等における効果について	X 団地 気軽なお茶会	・公会堂という場が、コーヒーと音楽により、寛げる場となり、そこで交わされる会話が 많아 なった。
		・「気軽な」、「コーヒー」のコンセプトが受け入れられ、若い世代が参加した。
		・企業オフィスが、一時的にカフェ空間となったことで、地域住民が集まれるオープンな場となった。
		・市の支援（まちづくり団体活動支援事業）を受け、まちづくり団体を立ち上げてみようという動きがあった。
Y 団地 地域主導の懇談会	・住民が自らの意思で懇談会に参加したことで、各種取組を実施する母体ができる。	
	・WSに参加していない住民が新規に参加する等、地域での取り組みや活動に興味をもった。	
	・主導するキーマン、拠点となる場所が見えてきた。	
	・WSに引き続き、市社会福祉協議会が継続的に支援する体制ができる。	
② 持続的展開に向けた課題	X 団地	・「気軽なお茶会」については、参加者の評価が高かったことから、取組の継続が期待される。
		・また、若い世代が参加したことや民間事業者と連携し場が提供されたことは大きな効果であり、持続的な展開に向けて、より若い世代が参加しやすいような場づくりや企業の業務と地域に開いたカフェ空間をどう両立させるかが課題である。
	Y 団地	・生活支援サービスを実施・検討する母体ができることについては、地域主導で検討が進むまでは行政等の補助が必要である。
		・WSに引き続き、市社会福祉協議会がファシリテーターとして参加し、経験を積んだことで、今後、Y 団地以外の地域でも、同様のWS等が円滑に進み、上記のような取組が波及していくとよい。
	共通	・一時的なイベント・集まりにならないように、取組を運営する組織の立ち上げやその支援のためのコーディネートが求められる。
		・民間事業者やNPO等の他団体との連携によるネットワークの構築及び他団体のノウハウが活用できるとよい。

## 第4節 生活支援サービスの横展開に向けた総括

X団地とY団地において、生活支援の実装に向けてニーズ調査（アンケート、ヒアリング）や検討会等を実施した。実施した取組の中で、生活支援サービスの横展開に向けて、有効であった視点や手法と検討会・実装実験の進め方を整理した。

表 5-4 生活支援サービスの横展開に向けた総括

区分	内容
① 生活支援サービスの横展開に向けた視点・手法	・生活支援サービスの実装に向けたWSであるならば、やる気のある、能力がある住民を参加させる等、実装を見据えた参加者の構成を考慮することが重要
	・高齢化し、日常生活ができなくなった時のイメージを持ってもらうことが重要であり、福祉に関するセミナー等により、高齢化した時の生活イメージを示すことが必要
	・困っている人を助けたいという意向はあるものの、自分が困ったときに頼りにしているのは家族であり、「自分は助けたい」が「自分は助けられたくない」といったミスマッチが生じている。生活支援サービスの実装を検討するうえで、このミスマッチをどう是正していくか、検討が必要
② 検討会・実装実験の進め方	・社会福祉協議会が生活支援サービスの検討に関わることで、より地域の福祉に根差した検討が可能
	・一時的なイベント・集まりにならないように、取組を運営する組織の立ち上げやその支援のためのコーディネートが必要
	・民間事業者やNPO等の他団体との連携によるネットワークの構築及び他団体のノウハウが活用できることが重要

## 第6章 住民主体の活動の先進的事例

### 第1節 住民主体の住民支援活動の事例

地域において住民が主体となってアンケート調査等で得たニーズに対応する取り組みや検討会で議論された具体的な取組と同様なサービスを実装している地域について、文献等により事例を収集した。収集した事例は「互助、サロン（通いの場）、新たな住民の巻き込み・男性の社会参加」の3項目である。収集した事例は下記のとおり。

表 6-1 互助に関する事例

地域名	事例名称・実施主体	課題	活動
阪南市 箱の浦団地	箱の浦自治会まちづくり協議会	交通の便が悪く、高齢化に伴い買い物等が困難になり、生活に不安	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家をサロン化</li> <li>・2015年より新たな空家を食堂に</li> <li>・朝市の誘致（週1）</li> </ul> ⇒2014年より生協の移動販売も <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災意識啓発</li> <li>・子育て支援</li> <li>・日常生活支援（有償）</li> </ul>
阪南市 舞校区	舞校区高齢者支え合い活動 MSS(舞シニアサポート) (舞校区福祉委員会)	高齢化に伴い、移動や買い物が困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物や通院等の移送支援</li> <li>・清掃、ごみ捨て、草刈、電球交換、話相手などの家事支援</li> </ul>

表 6-2 サロン(通いの場)に関する事例

地域名	事例名称・実施主体	課題	活動
新潟市	実家の茶の間・紫竹（新潟市、実家の茶の間）	高齢者が多い地域では、ちょっとした困りごとが簡単に頼めず解決しないことが、住み続けられない原因	「実家の茶の間・紫竹」（基幹型地域包括ケア推進モデルハウス） <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰でも気軽に利用し集まれる場を提供することにより、地域の支え合いの関係の構築する</li> <li>・助け合い「お互いさま・新潟」</li> </ul>

表 6-3 新たな住民の巻き込み・男性の社会参加に関する事例

地域名	事例名称・実施主体	課題	活動
豊中市	豊中あぐり（豊中市社会福祉協議会）	女性に比べ高齢男性の社会参加が少ない	都市型農園の活動を通し、高齢男性の社会参加を促す。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊中あぐり塾</li> <li>・野菜の販売や子供食堂への提供</li> <li>・親子農業体験の企画</li> <li>・ボランティアの勉強会</li> </ul>

# 1 住民有志が課題解決に立ち上がり、互助の取組へ

## 【阪南市 箱の浦団地】

### (1) 地域概要

箱の浦地域は、約 50 年前に開発された一戸建ての住宅団地で、約 820 世帯、人口は約 1,900 人である。交通の便が悪く、最寄り駅まで 2km 超、市の中心部（市役所・病院等）まで約 7km であり、かつ、団地内には 1 店舗のコンビニのみと、買物困難地域である。

### (2) 取組に至った経緯・課題

高齢者夫婦のどちらか一方がなくなると、一人住まいの侘しきや交通の不便さから、交通の便利なところや子供のところへ転居する人が少しずつ出始めた。また、定年退職者は、散歩やテレビのお守りをする事が多く、高齢者から孤独が不安だという声が聞こえてくるようになり、高齢者の親睦と交流の場が求められるようになったが、自治会役員や班長は毎年交代するため、継続した事業が困難であった。

そこで、高齢化が急速に進む中、「いつまでも住み続けられることができる箱の浦に」していくために、2012 年 6 月に自治会役員経験者・民生委員・校区福祉委員会・ボランティア活動経験者や有志が集まり、「箱の浦自治会まちづくり協議会（以下、「協議会」。）」を設立した。

表 6-4 活動経過

年	月	主な活動	概要
2012年	6月	協議会結成 住民センターでサロン開設	高齢者の居場所、100円コーヒー
	11月	サロンの駐車場で「朝市」開始	毎週土曜日に鮮魚・野菜等を販売
2013年	3月	「のびのびクラブ」活動開始	子どもの遊び場
	5月	「お助け隊」活動開始	高齢者の日常生活上の困りごとを解決
2014年	4月	「再生資源回収」開始	財源確保のため、新聞・雑誌・アルミ缶を回収
		「会員制送迎便」開始	通勤・通学者のための送迎（10人乗りワゴン車）、利用減少により赤字化、2018年3月で運休
2015年	5月	「シニアランチハウス」オープン	高齢者の昼食会
2017年	3月	「子どもサロン」オープン	子どもの居場所
	8月	「モーニングサロン」オープン	高齢者の居場所、200円モーニング
2018年	9月	「らくらくクラブ」開始	高齢者の送迎（団地内・最寄り駅・スーパー）

### (3) 取組内容 (互助)

高齢化の中、これまで高齢者自身が行っていた草刈・植木の剪定、家具の移動・処分ができなくなっていることをうけ、高齢者の日常生活上の困りごとを解決するための「お助け隊」活動を2013年5月より開始した。

お助け隊は、依頼者（助けを求める高齢者）からの困りごとの依頼に対し、有償ボランティア（元気のある高齢者等）が費用を見積り、依頼者と担当者と金額の合意ができれば仕事を行う仕組みとなっている。依頼者にとっては、「安価で依頼できる」、「近所の知っている人が作業してくれて安心できる」、有償ボランティアにとっては、「作業の手間賃がもらえる」、「活躍の場が得られる」といった、WIN-WINの関係が構築されている。

図 6-1 お助け隊スキーム



具体的には、下表のような互助活動が実施されており、2015年度は46件、2016年度は52件、2017年度には47件の互助活動が実施されている。

- |          |          |          |            |
|----------|----------|----------|------------|
| ・庭の草刈    | ・植木の剪定   | ・空地の草刈   | ・自転車のパンク修理 |
| ・網戸の張替え  | ・障子の張替え  | ・電球交換    | ・ハサミ・包丁砥ぎ  |
| ・大型家具の移動 | ・物置の解体   | ・植木の水やり  | ・浴室の手すり設置  |
| ・換気扇の掃除  | ・ガラス戸の掃除 | ・小型物置の設置 | ・家庭菜園の土耕し  |
| ・粗大ゴミ出し  | ・雨戸の修理   | ・雨樋の修理   | ・引越し荷物整理等  |

#### 【参考資料】

- 1) 一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団：2016年度「住まいとコミュニティづくり活動助成」助成対象中間報告 箱の浦自治会まちづくり協議会  
<http://www.hc-zaidan.or.jp/pdf/report/2401/07.pdf>
- 2) 箱の浦自治会まちづくり協議会：私たちのまちづくり；行政に頼らず「箱の浦のことは、箱の浦で解決する」
- 3) 箱の浦自治会まちづくり協議会：活動報告（2018年12月5日）

写真 左：子どもサロン、右：シニアランチハウス  
(写真：国政研研究官)



## 2 学区福祉委員会がニーズ調査と話し合いを重ねて 互助など多様な活動を実現

### 【阪南市 舞校区】

#### (1) 地域概要

阪南市は難波から特急で約 40 分、海と山に囲まれた自然豊かな人口約 55,000 人の市である。市内には 12 の小学校区があり、小学校区ごとに福祉委員会が設置されている。舞校区は、40 年以上前に南海団地として開発された、3,542 世帯、人口 7,714 人（2018 年 3 月末日現在）の急な坂道が多い地域で、高齢化率が年々上昇していることから、高齢者や障害者にとって移動や買い物が深刻な問題となっている。

#### (2) 取組に至った経緯・課題

阪南市では、買い物要支援者分布マップ、事業者アンケート、校区（地区）福祉委員会活動アンケートの結果から、平成 26 年に舞校区、波太校区、箱作校区の 3 校区を買い物支援のモデル地域に選定し、現状把握や取り組みの検討を行っていくことを決定した。

舞校区ではモデル校区の決定を受け、舞校区福祉委員会が中心となり、買い物困難者の調査に取り組み、聞き取りアンケートを実施した結果、生活の困りごとなどの課題が見えてきた。そして平成 28 年には、より詳しく困りごとの内容や料金などについてアンケート・聞き取りを実施した。こうした調査結果を受け、毎週木曜に生活支援会議を実施し「どのような活動ができるか」「自分達の地域に必要なことは何か」を話し合った。

生活支援会議での話し合いに基づき、舞校区福祉委員会が中心となり、2018 年 1 月より、舞校区高齢者支え合い活動 MSS（舞シニアサポート）を開始した。

表 6-5 活動経過

年	月	主な活動	概要
2014	6 月	福祉委員会役員会	社会福祉協議会より「買い物支援モデル地域」の主旨説明
	7 月 ～12 月	福祉委員会運営委員会等	校区としての取り組み実施のあり方を協議 アンケートの実施、分析
2015	1 月	福祉委員会運営委員会等	アンケート集計、分析結果の報告、意見交換
		校区福祉委員会・民生児童委員合同会議	校区福祉委員と民生児童委員が合同で協議
		買い物支援のための検討会議	地域の二つの商店、校区福祉委員、民生児童委員、社会福祉協議会の四者で買い物支援策の協議
2016		アンケート・聞き取りの実施	2014 年のアンケート結果による課題に対し、より詳しく実施
		生活支援会議の実施	毎週木曜日に福祉委員、民生委員、あたごプラザ、自治会などで実施
2017		生活支援会議の実施	11 月より週 1 回を月 2 回の開催に変更
2018	1 月	MSS（舞シニアサポート）を開始	一人暮らしの方などを対象に、登録ボランティアと協働しながら、生活の困りごとのお手伝いを開始。

2019	3月	ささえ舞(my)カフェの開催	認知症の関係者が集まり一緒に考える場を提供
------	----	----------------	-----------------------

### (3) 取組内容 (互助)

訪問型サービス B として 2018 年 1 月からスタートした舞校区高齢者支え合い活動 MSS (舞シニアサポート) は、一人暮らしの方などを対象に、舞校区福祉委員会が登録ボランティアと協働しながら、生活の困りごとのお手伝いをしている。

本活動を通じて現在困っている人の助けになるだけでなく、同時に今困っていなくとも「この活動があることで舞に住み続けられる。」「安心して暮らせる。」と思ってもらえること、また、支援者にはボランティア活動を「自分の喜び」としてとらえ、長く関わってもらうことを目標としている。

具体的には、下表のような互助活動が実施されており、2018 年度は移送支援 281 件、家事支援等 84 件の互助活動が実施された。

表 6-6 互助活動

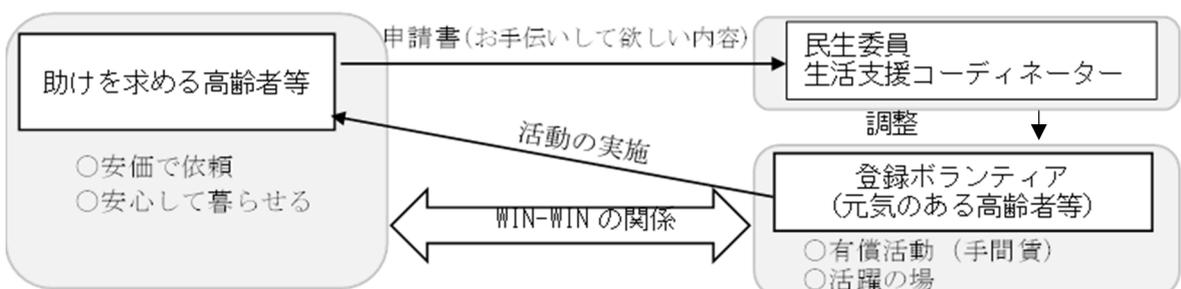
移送支援	・買い物	・通院	・その他
家事支援	・お話相手	・電球交換	・ごみ捨て・廃棄
	・布団干し	・風呂、トイレなどの掃除	・庭の草抜き
	・窓、網戸、換気扇、エアコンの掃除		

舞シニアサポート (MSS) の概要は以下のとおり。

表 6-7 MSS 概要

対象者	・ひとり暮らしの高齢者、安心ダイヤル A または B に登録されている方、要支援 1・要支援 2 または総合事業対象者 ・身体障がい者、要介護認定者 (※いずれも専門職との支援会議にて住民による支援が可能か判断のうえで)
ボランティア・スタッフの登録と対価	ボランティアは、事前登録制 (属性とスキルの登録) として、サービス提供者に原則として対価を支払う。(実働時間に関わらず、1 回につき半日としてカウントし、1000 円を報酬とする。) 利用者負担は、250 円/30 分程度となる。
活動の現状	2019 年 3 月現在、MSS の利用 (登録者数) は 134 人、ボランティア数は 50 人となっており、円滑に運営するため、月に 1 回 MSS 部会を開き、運営や課題について共有・協議している。

図 6-2 MSS スキーム



## 【参考資料】

- 1) 大阪ええまちプロジェクト HP：生活支援コーディネーターの役割とは？（阪南市の事例紹介）  
<https://eemachi.pref.osaka.lg.jp/2018/11/1234/>
- 2) 阪南市社会福祉協議会 HP：阪南市社協ブログ/校区福祉委員会
- 3) 阪南市社会福祉協議会 HP：まちなかサロン・まちなかカフェ 実施一覧  
<https://www.hannanshi-shakyo.jp/download/salon&safe.pdf>
- 4) 阪南市社会福祉協議会：まちなかサロン・まちなかカフェパンフレット（手引き編）
- 5) 阪南市社会福祉協議会：ささえ舞(my)カフェ 2019/3/23 in あたごプラザ
- 6) 舞校区福祉委員会：舞校区福祉委員会の取り組みについて（2019年10月24日）
- 7) 阪南市 HP：阪南市買い物支援プロジェクトチーム報告書  
<http://www.city.hannan.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/17/kaimonophoukokusyo.pdf>

写真 左：活動の拠点(あたごプラザ)、右：住民主体で話し合い  
(写真：阪南市社会福祉協議会提供)



### 3 支え合いの拠点・地域の共生の居場所

#### 【新潟市 実家の茶の間】

##### (1) 地域概要

新潟市は古くから「みなとまち」として栄え、1889年の市制施行以来、近隣市町村との合併によって人口約81万となり、2007年4月1日には13市町村を編入し、8区からなる本州日本海側初の政令指定都市として新たなスタートを切った。そのため若い人や様々な世代が住む地域もあれば、高齢者夫婦・単独の世帯が多い地区もある。高齢者が多い地域では、簡単に人にものを頼めないから日常のちょっとした困りごとが解決できず、それが住み続けられない一因となっている。高齢化率は上昇し、2025年には30%を超えると推計されている。

##### (2) 取組に至った経緯・課題

義理の両親の介護のため、新潟に戻っていた河田氏は、介護制度を補う部分を提供していきたいとの思いから、新潟市内に事務所を借り、「市民相互の助け合い」を合言葉に有償の助け合い活動「まごころヘルプ」を1990年にスタートさせた。事務所には活動する会員が出入りしていたが、当番日だけでなく、次第に時間があれば顔を出すようになり、自宅でヘルプを受けていた高齢者もやって来るようになった。こうして事務所が、地域の様々な人が集う場所になっていき、河田氏はそこにいる人たちがお互いに気遣いし合ったり、助け合ったりしているのを見て、こうした場所の大切さを痛感した。また、人は集まると助け合うもので、人が集まる場所がたくさんあれば、親戚・縁者がいない人でも、支え合いの中で生きていけるまちができると思った。そこで1992年の市の福祉公社立ち上げに際し、中心的な事業として有償助け合いが組み入れられることになったときに、事務所の一部を“居場所”とすることを認められた。その後「地域の茶の間」「うちの実家」の運営を経て、2014年には新潟市と協働運営協定書を交わし、市の「地域包括ケア推進モデルハウス」として「実家の茶の間・紫竹」を開設した。

表 6-8 活動経過

年	月	主な活動	概要
1990		「まごころヘルプ」設立	会員制で有償による市民相互の助け合いの住民参加型の在宅福祉サービス
1997	7月～	「地域の茶の間」開催	自治会館を借り、毎月1回第3日曜日に誰もが気軽に参加できる「地域の茶の間」を開催
2001 2003	3月 3月	「うちの実家」設立 空き家を借りて整備	発展的に「地域の茶の間」を解消し、「うちの実家」を任意団体として設立。40坪の空き家を活用した宿泊もできる常設型の居場所として整備
2014		「実家の茶の間・紫竹」開設	新潟市と協働運営協定書を交わし、市の「地域包括ケア推進モデルハウス」として運営

##### (3) 取組内容 (サロン)

新潟市には、子どもからお年寄りまで、市民一人ひとりが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちの実現を目指し、「地域の茶の間」などの支え合いの仕組みづくりを進めていくための拠点として「地域包括ケア推進モデルハウス」が9カ所ある。実家の茶の間・紫竹は「基幹型」という位置付けで、「地域の茶の間」創設者である河田氏のノウハウを継承・普及させていく新潟市の地域包括ケアシステム構築の要となっている。河田氏（支え合いのしくみづくりアドバイザー）が代表を務める任意団体「実家の茶の間」と市との協働運営で「実家の茶の間・紫竹」を開設している。

市が2階建ての民家を借りて2014年10月18日に開所して以降、月曜・水曜の週2回、10時から16時まで開催し、利用料300円、昼食代300円で高齢者のみならず誰でも利用できる住民主体の通いの場となっている。ただし政治行為、宗教活動、販売行為は禁止。行く場所・居られる場所があってそこで人と知り合える、人の役に立てることが分かれば高齢者でも元気になれる。「実家の茶の間・紫竹」での出会いを通じて、「困ったときは、助けて!」と言い合えるような地域の支え合いの関係を築くこと、人と人が知り合うことによって、お互いの不自由に気づき、距離感を学び、「お互い様」と助け合いのある地域づくりにつなげることを目指している。地域の助け合い・支え合いによる生活支援は、住み慣れた地域で最期まで暮らしたいという希望をかなえることにつながる。実家の茶の間・紫竹の概要は以下のとおり。

表 6-9 実家の茶の間・紫竹の概要

開催日時	・毎週月曜と水曜日の午前10時から午後4時まで（祝祭日も開催）
対象者	・高齢者だけでなく、子ども、若者、障がいの有無を問わず全ての市民
参加費等	・300円（お茶・茶菓代）、お昼を食べる方は別途300円 ・中学生以下無料 ・東区紫竹以外の方は、賛助会費年2,000円（任意）（駐車場借上費にあてている） ・参加者は日平均20～40人
活動の現状	・こころやからだ、くらしの相談：毎月第3月曜日には、保健師・看護師による健康相談、毎月第2水曜日には、作業療法士による日頃の生活の困りごとなどに関する相談を行っている。 ・サービスの提供ではなく、“場”を提供しており、決まったプログラムは無く、2時のラジオ体操以外は何をしても良く、何もしなくても良い。 （自発性、自己決定）

利用者が自発的に行っている事例は以下のとおり。

- ・習字                      ・裁縫                      ・お手玉                      ・持ち込みバザー                      ・おしゃべり
- ・織り機                      ・百人一首                      ・ジェンガ                      ・庭仕事                      ・昼寝
- ・ミシン                      ・将棋、囲碁、麻雀                      ・ビー玉ゲーム                      ・大工仕事                      ・絵本・本
- ・トランプ                      ・絵                      ・おもちゃ

#### 【参考資料】

- 1)新潟市HP：「実家の茶の間・紫竹」（基幹型地域包括ケア推進モデルハウス）  
<https://www.city.niigata.lg.jp/iryu/korei/chiikihokatsucare/jikkanocyanoma.html>
- 2)日経BP 総研(新公民連携最前線)：有償で支えあう「茶の間」、行政と連携して高齢者の居場所を  
<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/434167/010900138/?P=1>



写真

左上:実家の茶の間 建物

左下:実家の茶の間 部屋

右下:ものづくりの様子

(写真:河田氏提供)



## 4 男性の社会参加を促し、地域を元気に！

### 【豊中めぐり】

#### (1) 地域概要

豊中市は、大阪府北西部に位置して大阪国際空港の玄関口ともなっている、面積 36.6 km<sup>2</sup> の「緑豊かな生活文化創造都市」を標榜する人口 40 万の住宅都市であり、2012 年中核市となった。大阪国際空港の東側から千里丘陵にかけて位置し、市内の交通は阪急電鉄やモノレール、バスがあり、交通網が充実している。

高齢化率は、2012 年から 2017 年の 5 年で、22.7%から 25.4%となっており、増加傾向にある。

#### (2) 取組に至った経緯・課題

人と人とのつながりが薄くなった地域社会を結び直すには世代を超えて男女を問わず社会に参加することが求められているが、多くの女性は福祉活動やボランティア活動を通じて社会参加しているのに比べ、特に高齢男性の地域貢献という名の社会参加が遅れている事が課題となっている。

趣味を活かした文化学習活動や食事会や配食サービスなど女性を中心にした地域活動に参加することに男性たちは戸惑っていた。そこで、豊中市では「食」を通じたまちづくり活動はできないだろうかと考え、空地を畑にかえる、農地で食材を生産する、野菜など食材を食事会や食事サービスに提供するなどの仕事なら男性高齢者も参加し易く、生き甲斐づくりに適しているのではないかと考えていた。

こうした状況のなか、豊中市社会福祉協議会 福祉推進室長の「定年後の男性の福祉活動」に関する講演に感動された岡町の土地所有者からの善意で「地域の福祉に役立ててほしい」と、約 370 平方メートルの土地の無償貸し出しの申し出が社会福祉協議会にあった。

その後、地域住民への説明を経て、砂利だった空き地を整え、2016 年 4 月 23 日に都市型農園をスタートした。

表 6-10 活動経過

年	月	主な活動	概要
2015	11	土地の無償での貸し出し申出	岡町の土地所有者から善意で「地域の福祉に役立ててほしい」と、約 370 平方メートルの土地の無償での貸し出しの申し出が、社会福祉協議会にあった。
2016	3	地域住民への説明	地域住民への説明会を開催し、近隣の心配に対応すべく、都市のスタイリッシュでおしゃれな菜園を目指す。
	4	土地の整備	農園の開墾、畝づくり、土作り、周辺環境の整備
	4	「岡町菜園」開園	オープンセレモニーとして会館宣言・看板の取り付け・苗植え式。
2017	6	「原田菜園」開園	・オープニングセレモニーとして田植えの実施。豊中市長も参加 ・豊中市を通じて伊丹空港の管理会社が所有していた土地を豊中市社会福祉協議会が無償で借り受けた土地を利用

2018	3	「千里ガーデン」開園	千里中央にある「ライフ&シニアハウス千里中央」という有料老人ホームの4階部分にある緑化スペースを活用
2019	4	「岡町第二菜園」開園	岡町菜園の南側50メートルくらいの所に新しく土地の提供を受けオープン

### (3) 取組内容（男性の社会参加）

#### ①「豊中あぐり」の運営体制

豊中あぐりは、都市型農園（岡町菜園、原町菜園、千里ガーデン、岡町第二菜園）を拠点に、定年退職後などの男性を中心に、農作業を通じて人とのつながりの大切さを理解してもらうとともに、ボランティア精神を育み、地域福祉の新たな担い手になってもらうことを目的としている。

実施主体は、豊中市社会福祉協議会であるが、組織内に豊中あぐりプロジェクト運営委員会を組織している。運営委員会には、この取り組みを推進していくための学識経験者に加え、老人クラブなどの高齢者団体、活動する周辺地域の民生委員、校区福祉委員会の会長、地元住民代表のボランティア、環境関連のNPO、販売や商品化を見越した小売り商業団体連合会、活動の代表者が参画している。

運営委員会の下に、実際に活動に参加している会員で構成される実行委員会が毎月一回開催されている。実行委員会では、運営委員会で決定された方針に従い、毎日の水やり当番、活動日の作業内容、行事の準備、菜園の管理、など方針を具体化している。

#### ②豊中あぐり塾

会員制として運営しており、塾生は春と秋に豊中市で募集された60歳以上の男性で構成されている。受講生は、5月から7月にかけて野菜の育て方を学び野菜づくりをしながら、地域の福祉やボランティア活動についても学んでいく。

- ・開講：春講座は5月と秋講座は9月から始まり7～8講座
- ・講義内容：地域福祉と野菜の勉強会

#### ③野菜の販売や子供食堂への提供

生活情報センターくらし館・原田校区「遊友」での朝市・移動販売マルシェ号にて地産地消のイベント等を行い、野菜販売を行っている。また子供食堂への野菜の提供も行っている。

#### ③ 親子農業体験の企画

2019年3月30日を第一回目、月1回の開催とし、子供たちが自ら考え、企画し親子で地域の方々と一緒に農業体験を行った。

- ・第1回目 親子説明会&種まき作業
- ・第2回目 農作業&こどもボランティア講座
- ・第3回目 農作業&グループワーク
- ・第4回目 収穫&こども朝市
- ・第5回目 収穫パーティー

#### ⑤ボランティアの勉強会

車椅子の操作方法やアイマスク体験などのボランティアのための勉強会を開催。

## 【参考資料】

1) 豊中あぐり HP

<http://www.toyonaka-shakyo-vc.org/aguri0522/index.html>

2) NHK 地域づくりアーカイブス :

・ まちなかに現れた農園「豊中あぐり塾」の挑戦！

<https://www.nhk.or.jp/chiiki-blog/300/250062.html>

・ 動き始めたチーム～地域の期待に応えて広がる「あぐり塾」の活動

<https://www.nhk.or.jp/chiiki-blog/300/280906.html>

・ 3つめのあぐり農園が空中に誕生！

<https://www.nhk.or.jp/chiiki-blog/300/299914.html>

3) 豊中市社会福祉協議会資料：地域共生ホーム 豊中あぐりプラス「和居輪居」



写真上：豊中あぐり(岡町菜園)

写真下：菜園の近くにある「和居輪居」は地域共生の拠点となっている

(写真：国政研 研究官)

## 第2節 高齢者を支える持続的取組の事例

まち・地域において持続的に高齢者を支える取組が展開されるために取組の事業ポートフォリオを設計し、無償ボランティアや行政からの補助金のみに依存しないモデルと考えられる事例について、ヒアリング（オンライン会議または電話）等により取組の詳細を聞き取った。収集した事例は下記のとおり。

表 6-11 持続的取組の事例

No.	事例名	組織形態	取組分野	取組概要
1	ソーネ OZONE	NPO 法人	多世代交流、生活支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の高齢化と空き住戸の増加が進む名古屋市の大曾根住宅（4棟、全480戸の公営団地）で2017年に団地の一部がサ高住として改装。さらに2018年にコミュニティ再生の拠点として子どもからお年寄りの住まいと交流、生きがい生まれる場を設けようと複合型施設「ソーネ OZONE」が開設。</li> <li>身元保証、生活支援、財産管理、死後事務等に対応するソーネそうだんのほか、資源買取センター（ソーネしげん）、ソーネカフェ等の運営のほか子ども食堂等居場所づくりにも取り組んでいる。</li> </ul>
2	洛西福祉ネットワーク	NPO 法人	生活支援、生きがいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化や若年世代の減少に伴うまちの活力の低下やコミュニティの崩壊等様々な問題を抱える洛西ニュータウンで住民のコミュニティ活動の拠点整備や、高齢者や障害者の生活を支える生きがいづくり・居場所づくりを開始。</li> <li>主な取組内容は7つ。①居場所づくり事業（高齢者等の居場所となるカフェ運営、買物取次サービスや移動販売、マルシェ等）、②生きがいづくり事業（短歌・俳句、英会話、ピアノ等の同好会）、③家事援助事業（庭木の剪定、掃除等の有償支援）、④困りごと生活相談事業（高齢者等の日常生活全般に関する相談）、⑤セミナー・講演事業（健康・生活等に役立つセミナー・講演会）、⑥交流会（地域密着型交流・相談の場）、⑦介護事業（介護保険に基づく第1号訪問事業）を実施。</li> </ul>
3	フキデチョウ文庫	一般社団法人	居場所づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域資源としての社会福祉施設の運営を目指し、世代を問わず愛好者がおり地域とつながるコンテンツとして最適な本を軸とした福祉施設の開所を構想し岩手大学等と連携し開設。高齢者の通所介護と障害</li> </ul>

No.	事例名	組織形態	取組分野	取組概要
				<p>者の自立支援施設、および図書室が一体となった活動を展開。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•2階建ての1階が障害者の自立支援フロア、2階が高齢者の通所介護フロアだが、区分けは厳密ではなく、通所介護を利用する高齢者も1階や2階を行き来する。階を問わず、至る所に本が収納されており、どのフロア・どの場所でも自由に本を読むことができる。そのほか子ども食堂を開設しているほか、県からの補助を受け、子どもの相談支援事業も実施。</li> </ul>
4	BABAlab さいたま工房	合同会社	居場所づくり、 生きがいくくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>•都市で孤独に暮らす高齢者がいつまでも楽しく働くことができ、人とつながれる場所を提供することを目的に開設。高齢者の雇用創出のほか、子連れ出勤の母親の参画を促すことで多世代交流の場を提供。</li> <li>•運営主体のシゴトラボ合同会社はBABAlabさいたま工房の運営で蓄積した知見やノウハウを活用し、さいたま市からの受託事業の展開等により事業の拡大を行っている。</li> </ul>
5	みんなで支えるライフサポートサービス iki-iki	合同会社	生活支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>•高齢者に対する日常生活上のサポートの必要性や需要の高まりと働き手・人手不足の深刻化を解決するために合同会社 iki-iki が高齢者と地域住民のマッチングサービスを開始。</li> <li>•ソーシャルメイトとして登録した地元住民と困りごとを抱えた高齢者が iki-iki を通じてマッチングされる。</li> <li>•支援の内容は、①家事代行（清掃代行、重いモノの運搬、照明交換、草むしり、家具の組立、部屋の整理、家電の設置等）、②付き添い（病院付き添い、買い物同行・代行、ペットの散歩同行・代行、病院・薬局の順番待ち）、③学習・娯楽（PC・スマホのレクチャー）等。サービス料金は1500円/1時間で、30分を過ぎるごとに750円が加算される。料金のうちソーシャルメイトへの基本報酬が1200円/1時間（延長報酬が600円/1時間）であり、残り300円/1時間が iki-iki に配分。</li> </ul>
6	ネコサポステーション	株式会社	生活支援、利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>•ヤマト運輸(株)が高齢化の進む多摩ニュータウン永山団地及び貝取団地にて①住民の暮らしの利便性向上、②子育て世帯等若年層の流入促進、③多世代がつながるコミ</li> </ul>

No.	事例名	組織形態	取組分野	取組概要
				<p>ユニティ形成の促進により、多摩ニュータウンという成熟した街をより魅力的なものにすることを目指して開始。現在は多摩エリアのほか松戸市でも展開。</p> <p>•取組は大きく5つ。①コミュニティ拠点（宅配ロッカーの設置、買物代行の受付）、②一括配送（自社宅急便だけではなく他の宅配事業者の荷物も集約し一括配送）、③買物代行（地域の小売店に代わって、注文を受け付けて自宅まで配送）、④お買物便（地域の小売店から自宅まで購入品を当日中に配送）、⑤家事サポート・お元気確認（掃除や電球交換、家具の組み立て等の家事サポートサービス）、そのほか拠点の受付や一括配送のスタッフとして多摩エリアの住民を積極採用し地域での雇用創出にも取り組んでいる。</p>

# 1 民間主体のコミュニティ再生の取組と

## 資源回収などによる収入確保の努力



写真：  
ソーネ OZONE ホームページ

### 【ソーネ OZONE】

#### (1) 地域概要

名古屋市北区の大曾根住宅は、区の東端にある公社住宅である。近隣にはJR・名鉄・市営地下鉄の乗り入れるターミナル駅や、スポーツや大規模なイベントが行われるバンテリンドームナゴヤが位置している。周辺には主に住宅地であり、近接する市住宅供給公社の上飯田南団地を含めた集合住宅のほか、戸建ての住宅も多い。

大曾根住宅・大曾根併存住宅は愛知県供給公社が提供する公社賃貸住宅であり、11階建ての4棟・全480戸で構成されている。

2021年3月現在、名古屋市北区の高齢化率は28.8%となっている。

#### (2) 取組に至った経緯・課題

住民の高齢化に伴い空き住戸が増加していることから、県住宅供給公社では2017年に団地の一部をサービス付き高齢者向け住宅として改装するなど、高齢化や住民減少に対する取組を行ってきた。2018年、コミュニティ再生の拠点として、子どもから高齢者の住まいと交流、生きがい生まれる場を設けようと複合型施設を設けることになった。

その運営者として、以前から名古屋市北区を中心に活動を続けてきたNPO法人わっぱの会が選ばれることとなった。わっぱの会は、誰もが障害のある人ない人誰だれもが「働くこと」「生活すること」を結びつけ、地域社会の中で共に生きていけるように、共働と共生の拠点として共働事業所、共同生活体をつくっている団体である。

その理念と同様、大曾根住宅のコミュニティ再生拠点においても、誰もがいつの間にか集まってしまい、自然につながってしまう場所、そんな「ごちゃまぜの交流の場」を目指して、「ソーネおおぞね」が生まれた。

#### (3) 取組内容

「パンとみんなとしげんカフェ」をコンセプトに、「ソーネしげん」、「ソーネカフェ」、「ソーネショップ」、「ソーネそうだん」、「ソーネホール」など5つの機能を備えた複合施設を大曾根住宅の1階部分で運営している。

具体的な事業内容は次のとおりである。

- ・ソーネしげん：資源買取センター。地域住民の家庭から出た資源を買い取り、ポイントと交換する。
- ・ソーネカフェ：上記ポイントが利用可能なカフェレストラン。上階のサ高住入居者も日常的に利用している。
- ・ソーネショップ：上記ポイントが利用可能なショップ。パン、有機野菜、愛知の特産品などを販売している。
- ・ソーネそうだん：「地域の駆け込み寺」として、住まいの相談・居住支援を中心に身元保証、生活支援、財産管理、死後事務などの対応を行っている。
- ・ソーネホール：会員制のレンタルスペースで、各種講座や会合、地域のイベントや発表会などに利用可能である。

#### （４）資金の確保方法

収入の約 7 割は名古屋市からの補助金である。回収した資源のリサイクル等で得られる収入が全体の約 1 割ほどになっており、残りは法人の別部門からの繰り入れで補う仕組みになっている。

なお、支出については半額程度が職員の賃金、約 13%が障害のある利用者の工賃となっており、6 割強が人件費である。また、約 17%は施設の賃借料として支払われている。

運営主体の NPO 法人わっばの会では製パン事業を展開しており、2019 年度の法人全体の収益のうち約 6 割を占める主要な収入源となっている。ソーネ OZONE においてもパン販売を行っており、リサイクル事業と並ぶ収入源となっている可能性がある。

#### （５）コロナの影響と新たな取組

2020 年 4 月の緊急事態宣言では、「ソーネホール」が閉鎖、「ソーネカフェ」は短縮営業となった一方、「ソーネしげん」、「ソーネ相談」に大きな変化はなかった。2021 年 1 月の緊急事態宣言では、カフェの利用者が大きく減少し、ホールの利用者はやや減少となった。事業全体の収益も想定を下回っている。

新型コロナウイルス流行以前、週 1 回の定休日にはこども食堂を開いていた（子供に限らず大人も高齢者も利用できる）。しかし、コロナで食堂を開けないため、現在は弁当の配食に切り替えている。当初は 1 回 100 食の見込みで準備していたが、想定外にニーズがあり現在は 300 食の配布に拡大している。

#### （６）今後の課題

運営団体としては、収益の改善のため、移動販売・宅配事業・片付け事業など、地域に積極的に働きかける事業の展開が必要と考えている。片付けについては、「ソーネそうだん」で高齢者からも相談を多く受けており、片付け支援を行うとともに、売れる物があれば買い取ってリサイクルショップで売るという仕組みを検討している。

また、「ソーネホール」において場所の提供だけでなく収益を上げるための自主企画・イベント等の取組や、コロナ禍で飲食が減益となっているため、地域での配食サービスの展開も検討されている。

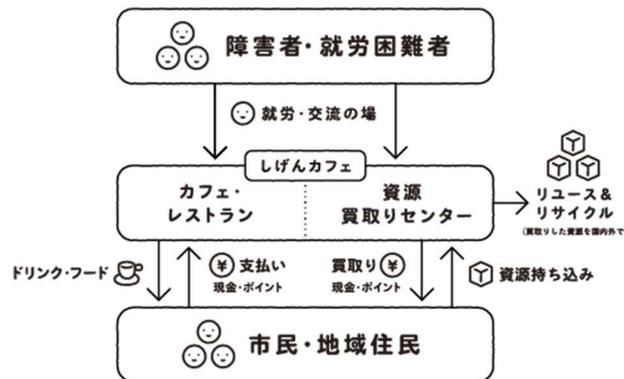
### (7) 取組の評価(所感)

多様な分野横断型の施設として、コミュニティ再生の一助となる施設になっている。地域で以前から活動していた法人が運営することで、安定感を保つことができている。

社会的課題の解決そのものでのマネタイズを目指しており、事業収支を均衡させることができれば、より安定的な事業展開が可能と考えられるが、立ち上げからほどなくコロナ禍が襲ったこともあり、現状では運営法人の収益源である他事業からの利益を充当している。このような利益充当も事業展開のあり方の一つであるが、各事業の収益の状況に応じてポートフォリオのバランスを見直していくことが重要になる。

施設は公社住宅の1階を活用し、高齢者や障がいのある人、親子など様々な住民が利用・交流できる場として開設されたものであり、地域の拠点としての機能を有している。多くの住民に利用されることで、その機能がより発揮されるものと思われる。

図 6-3 ソーネ OZONE の仕組み(ソーネ OZONE ホームページより)



(2021年2月取材、10月に補足)

#### 【参考資料】

1) 株式会社高齢者住宅新聞社

[https://www.koureisha-jutaku.com/newspaper/synthesis/20200805%E3%83%BB12\\_44\\_1/](https://www.koureisha-jutaku.com/newspaper/synthesis/20200805%E3%83%BB12_44_1/)

2) NPO 法人わっぱの会

<https://www.wappa-no-kai.jp/finance/>

## 2 住民による草の根の居場所づくりの取組と

### 空き店舗活用による地域再活性化



写真 左：買物支援の様子、右：マルシェの様子（写真 洛西福祉ネットワーク提供）

## 【洛西福祉ネットワーク】

### （１）地域概要

洛西福祉ネットワークが活動する洛西ニュータウンは、京都市西京区の丘陵地に開発された住宅団地である。住宅難の解消、乱開発の防止、秩序ある住宅地の供給を目的に、京都で初めて大規模計画住宅団地として開発された 260 ヘクタールの広大なまちであり、豊かな緑の中で勾配屋根の低層住宅や中高層住宅等がゆとりを持って建ち並び、その中に約 3 万人の住民が生活している<sup>1</sup>。京都市中心部へは直通するバスで約 1 時間、最寄り駅である阪急桂駅まで 25 分のところにある。

ニュータウンの住宅は分譲・賃貸、集合・戸建てといった多様なものが混在している。また、ニュータウン中心部にはセンター機能が設けられており、区役所支所や図書館などの公共施設のほか、大型商業施設やホテルなどが立地している。

なお、地域内の住民の高齢化率は 43.5%<sup>2</sup>である。

### （２）取組に至った経緯・課題

洛西ニュータウンでは、高齢者の急激な増加、少子化による若年世代の減少に伴うまちの活力の低下やコミュニティの崩壊など様々な問題が顕在していた。そのため、住民のコミュニティ活動の拠点整備や、高齢者や障害者の生活を支える生きがづくり・居場所づくりを進めることとなり、活動が始められた。

立ち上げの際には、以前から地域の課題に取り組んでいた住民有志と、活動に協力していたニュータウン近隣の大学教員などが中心メンバーとなった。

<sup>1</sup> 京都市西京区ホームページ：2021 年 9 月 27 日最終閲覧

<https://www.city.kyoto.lg.jp/nisikyo/page/0000152248.html>

<sup>2</sup> 2021 年 7 月 1 日現在の住民基本台帳人口。京都市ホームページを 2021 年 9 月 27 日最終閲覧

<https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Population/Juki/>

### (3) 取組内容

団地内にあった空き店舗を有料で借用し、事務所兼わくわくサロンをカフェとして利用している。ここを会場にした「居場所づくり事業」と「生きがづくり事業」が当初から行われている事業である。そのほか、「家事援助事業」、「困りごと生活相談事業」、「セミナー・講演事業」、「交流会」が行われている。更には、介護予防生活支援サービス事業の第1号訪問事業として、高齢者の訪問も行っている。

具体的な事業内容は次のとおりである。

- ・居場所づくり事業：高齢者等の居場所となるカフェを運営。買物取り次ぎサービス、移動販売の地域拠点探し支援や年1回のマルシェ開催等を実施。
- ・生きがづくり事業：短歌・俳句、英会話、ピアノ等の同好会を開催。
- ・家事援助事業：庭木の剪定、掃除等を有償で行う家事援助サービスを提供。
- ・困りごと生活相談事業：高齢者等の日常生活全般に関する会を開催。
- ・交流会：地域密着型の交流・相談の場の提供。
- ・介護事業：介護保険（介護予防生活支援サービス事業）の第1号訪問事業

このほか、買物支援として近隣地域で生産された野菜の朝市を行っており、好評を博している。

### (4) 資金の確保方法

収入の約6割が事業収益、残りのほとんどが会費や寄付金、助成金となっている。京都市（西京区）からの補助金も活用している。カフェの飲食費やサロンを団体利用に貸し出した際の利用料も収入の一部であるが、事業単位での収支はマイナスとなっており、それを寄付金等で補う形である。

### (5) コロナの影響と新たな取組

新型コロナの流行拡大に伴い、「居場所づくり事業」や「生きがづくり事業」を停止しており、収益がない状態である。一方、コロナ禍の中での新たな取組として2021年1月から3月まで、洛西ケーブルビジョンの放送網を活用し、介護保険や相談に関する情報発信、地域の有名人の紹介、体操・歌などの放送を1日2回行った。

### (6) 今後の課題

運営主体へのヒアリングによると、「生きがづくり事業」を除き基本的には収支がマイナスであり、会費・助成金・寄付金等で賄っている状態であるという。また、施設の賃借料が負担になっているということであり、拠点の移転なども含め検討しているが、結論が出ていない。また、行政からの補助金が期限付きであることから、今後どのようにするかも検討課題の一つである。

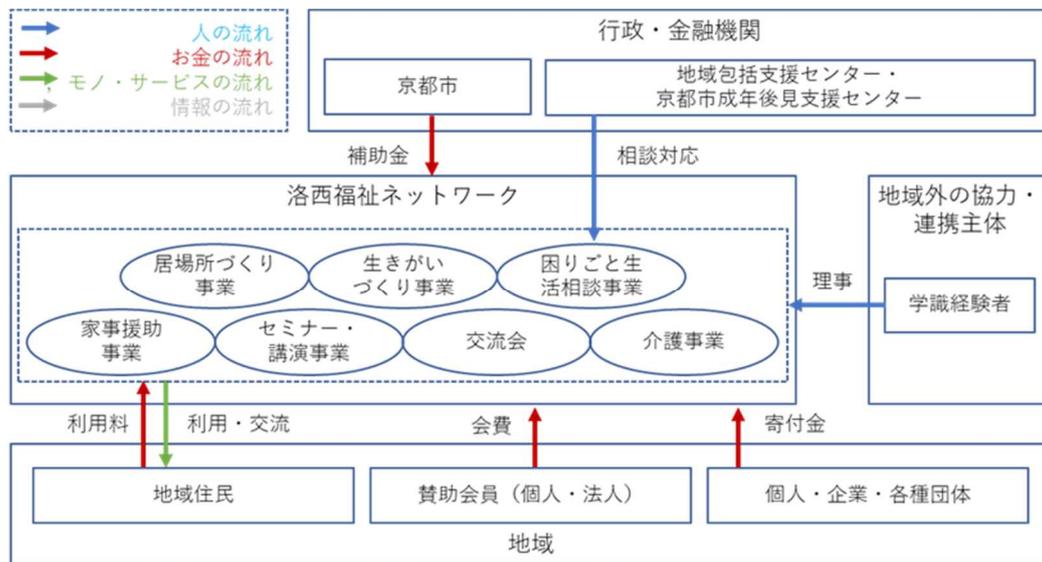
更には、現在中心になって活動している方々の後継者を見つけていく必要があることも現状の課題になっている。

### (7) 取組の評価

住民主体で生活支援拠点を立ち上げ、多様な取組を行いながら運営を継続している。事業費の不足を会費等で賄っている点についても、会員参加で運営していく一つの形として考えることができる。事業収入・会費・行政の補助金などをバランス良く収入としていくことが重要である。

取組の内容については、居場所づくりや住民の互助などが中心であり、今後より高齢化が進展する地域においては不可欠なものである。後継者の確保が課題とされているが、世代間交流の活動や学生との交流を深めることにより、若い世代からも活動の担い手を発掘するとともに、取組の必要性を住民に改めて理解してもらうことが重要だと考えられる。

図 6-4 取組の全体イメージ  
(洛西福祉ネットワークホームページを基に作成)



(2021年2月取材、10月に補足)

#### 【参考資料】

- 1) NPO 法人 洛西福祉ネットワーク「わくわく通信 14号 (2020.10)」  
[http://rakusai-fukusinet.life.coocan.jp/20201026\\_tuusinn14.pdf](http://rakusai-fukusinet.life.coocan.jp/20201026_tuusinn14.pdf)
- 2) 内閣府 NPO 法人ポータルサイト  
<https://www.npo-homepage.go.jp/npoportal/detail/112000833>

## 3 高齢者の通所介護と図書館が一体となり

### 誰もが使える居場所に

#### 【フキデチョウ文庫】

##### (1) 地域概要

盛岡市中心部の住宅・商業が混在する地区に設置された高齢者の通所介護施設・障害者の自立支援施設である。近くには県庁・市役所などのある官庁街に加え、アーケードのある商店街もある市街地に位置する。盛岡市は古くからの城下町であり、当施設のフキデチョウも職人の町「葺手町」に由来している。

盛岡市の人口は約 29 万 2 千人で、平成 25 年に 30 万を超えたのをピークに減少しており、高齢化率は約 28.2%であり、日本全国と同じ程度である。

##### (2) 取組に至った経緯・課題

この施設（居場所）を運営する一般社団法人しあわせ計画舎の代表が、有料老人ホームや通所介護事業所等での勤務経験から、従来型とは異なる、地域に開かれた介護施設を街中で展開したいと考えていた。

2013 年に盛岡市で開催された本に関するイベントのトークセッションで地域の図書室と介護事業所を融合のイメージができ、地域住民のアイデアを取り入れながら取組を開始したものである。

##### (3) 取組内容

高齢者の通所介護と障害者の自立支援施設、および図書室が一体となった活動を展開している。盛岡市の助成金事業として「子どもの居場所づくり」事業も行っている。高齢者の通所介護と障害者の自立支援施設、「子どもの居場所づくり」事業は公的な取組であるが、図書室については地域の人たちが誰でも自由に無料で利用できる、純粋に民間の取組である。

フキデチョウ文庫の建物は 2 階建てで、大まかには、1 階が障害者の自立支援を行うフロア、2 階が高齢者の通所介護を行うフロア（ホールや活動スペース）である。ただし、その区分けはそれほど厳密ではなく、フロアに関係なく活動することも多い。また、通所介護の入浴で用いる風呂は 1 階に設定しているため、通所介護を利用する高齢者も 1 階や 2 階を行き来することになる。ここを来訪する利用者は、あまりフロアを気にせずに利用している。1 階、2 階を問わず、至る所に本が収納されており、どのフロア・どの場所でも自由に本を読むことができる。

##### (4) 資金の確保方法

高齢者向けの介護保険サービス等については、介護保険料・公費による収入と、制度の枠組みに則した自己負担額がある。図書室等の利用については、原則として、利用者の負担はない。この場所を利用して他の団体がイベントを実施するようなケースについても、費用負担は発生しない（無料で貸出）。他の団体が講師を招いて勉強会を開催するようなケ

ースでは、(資料作成や講師の交通費などの)実費程度を徴収するのは認めている(営利目的の会費徴収等は認めていない)。

盛岡市の「子どもの居場所づくり」事業の助成金の金額について、定時の時間内における対応分として年間 235 万円、時間外における対応分として年間 30 万円の助成金を受けている。

#### (5) コロナの影響と新たな取組

新型コロナウイルス感染症流行により、通所介護・障害者支援施設の利用者が減少しており、収入は前年比で 36%減となっている。その一方、コロナウイルスにより各家庭の生活状況が悪化したことで、相談支援業務の相談内容が深刻化し、相談件数も増加していることから業務負荷が増大している。更に、岩手県「子どもの居場所づくり」事業としての補助金が 2020 年度で終了しており、自主事業として相談業務を行っているため財務的にも自己負担が増加している。

図書室の利用者はほとんど減少していない(コロナウイルスの流行前の 1 日の利用者は 10~15 名程)。図書室は高齢者の利用スペース区分けされており、感染対策には細心の注意を払っている。

社会情勢が変化したことで従来は相談に来なかった層の相談者が増えている。他の相談支援団体でも同様に相談件数が増えており、支援団体同士の連携で増加する相談者に対応しようとしている。

#### (6) 今後の課題

通所介護施設としては類を見ない取組だったことから、当初は福祉施設の利用者が少数にとどまっていたが、開設から半年経過以降、徐々にケアマネージャーにも浸透して利用者が増加した。ただしコロナ禍で利用者は減少しており、収入確保が課題になっている。

#### (7) 取組の評価

誰もが出入りできる「居場所」となり得る図書室と福祉施設の組み合わせは斬新であり、施設を地域に開くことは図書室利用者と施設利用者の交流のみならず、相互理解などにも役立つ有意義な取組と考えられる。費用面では、福祉施設運営には介護保険など制度に応じた収入があるため、安定した運営が可能である(ただしコロナ禍において収入減となっている)。補助金が終了し、自主事業として実施している相談業務が負担になってきているということで、外部との連携等による負担軽減が課題になっている。

「子どもの居場所」は大きな社会課題になっていることから、こうした取組を援助する仕組みも必要だと考えられる。

(2021 年 2 月取材、10 月に補足)

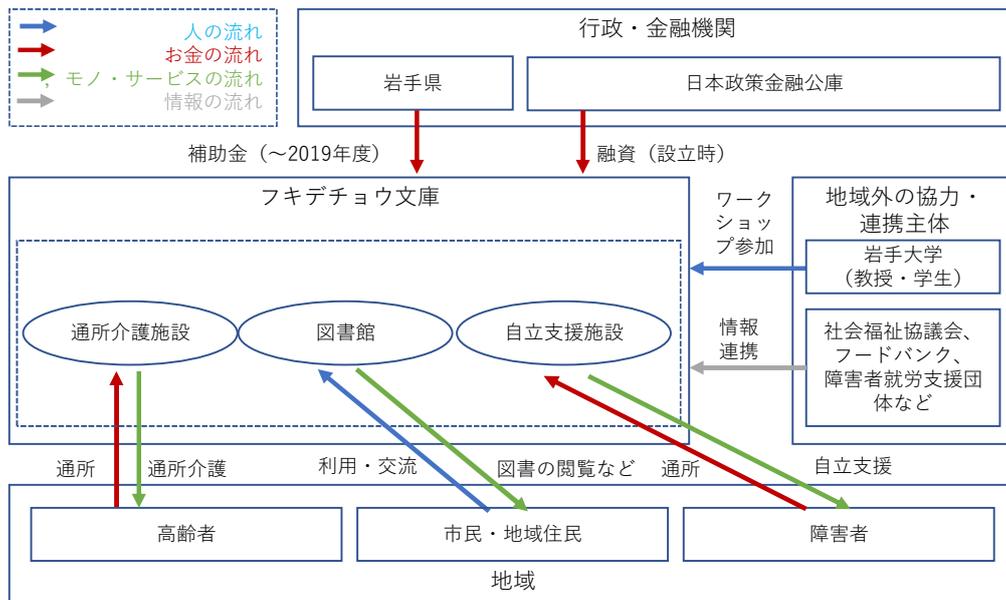
#### 【参考資料】

- 1) 地方独立行政法人 東京都健康長寿医療センター

「官民共同による地域の実情に応じた特徴的な通いの場等の立ち上げに関する調査研究事業報告書」

[https://www.tmgig.jp/research/info/cms\\_upload/519c009723d80d79201664bfa71c5108\\_1.pdf](https://www.tmgig.jp/research/info/cms_upload/519c009723d80d79201664bfa71c5108_1.pdf)

図 6-5 取組の全体イメージ  
 (東京都健康長寿医療センター資料を参考に作成)



## 4 働きながら高齢者同士・多世代の交流が進む

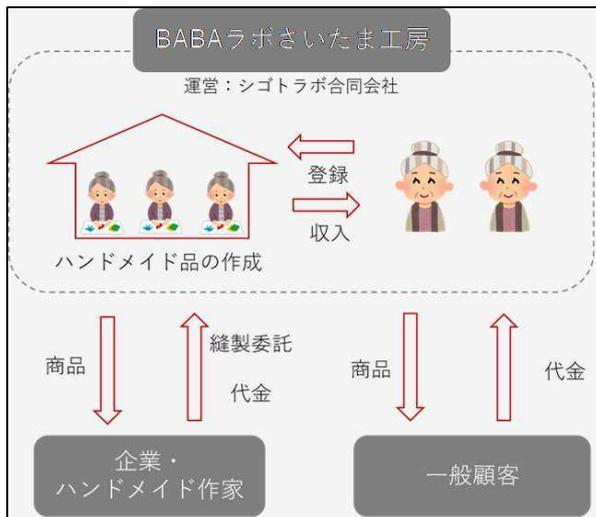


図 6-6: 取組のイメージ  
(BABA lab さいたま工房ホームページを参考に作成)

### 【BABA lab (ばばらぼ) さいたま工房】

#### (1) 地域概要

工房はさいたま市南区の住宅街にある。周辺は戸建ての住宅が多いが、集合住宅も沿線を中心に少なくない。JR 埼京線及び武蔵野線の駅が近隣にあり利便性が高いためか、工房の所在地の南区鹿手袋(1~7丁目)は現在でも人口が増加し続けており、高齢化率も低い。

#### (2) 取組に至った経緯・課題

都市で孤独に暮らす高齢者がいつまでも楽しく働くことができ、人とつながれる場所を提供することを目的に開設された。高齢者の雇用創出のほか、子連れ出勤の母親の参画を促すことで多世代交流の場を提供することを目指している。

#### (3) 取組内容

一軒家の空き家を工房として利用している。近隣の住民が製作スタッフとして登録し、布製品等の裁縫を行っている。登録しているのは、40代~90代までの約50人の女性である(2020年現在)。そのほかwebサイト担当、デザイナースタッフなども在籍している。高齢者の雇用の創出につながっているほか、子連れ出勤の母親の参画を促すことで多世代交流の場を提供している。

製作スタッフには製作量に応じて工賃が支払われるが、作業量はスタッフの裁量で決められる。作業一つの工賃は5円~600円に設定され、一か月あたりの工賃は500円~5万円と製作スタッフによって異なる。商品は企業やハンドメイド作家の依頼を受けたものと、オンラインショップで販売される一般向けのものがある。具体的には次のような事業を行っている。

##### 【事業内容】

##### ① 縫製作業(ミシン・刺繍など)

布製品を中心に、製品の縫製作業を行う。オリジナル製品の縫製のほか、ハンドメイ

ド作家の縫製委託を受ける。

#### ②ノベルティグッズの製作

主に企業のノベルティグッズの製作などを請け負う。

#### ③手芸教室・イベントの開催

工房で働く方が「先生」になり、裁縫の基本や編み物を教える手芸教室を実施。その他にも地域に住んでいるインストラクターを招いてヨガ教室・ウォーキング教室・マッサージなど、健康のためのイベントも定期的に開催。

工房のほかに、さいたま市シニアユニバーシティ事業や講座などを市から受託しているが、これには工房で蓄積したノウハウや知見、ネットワークが活用されている。

### （４）資金の確保方法

工房で製作された商品のオンライン販売および企業・ハンドメイド作家からの縫製委託が収入源の一つである。また、運営主体のシゴトラボ合同会社では BABA lab 運営の知見を活かし自治体・官公庁からコミュニティビジネス・生涯学習関連の業務を受託しているほか、事業を通じて形成したシニア団体とのネットワークを活用し、高齢者を対象としたマーケティング調査を企業から受託しており、BABA lab 事業で蓄積した知見、ネットワークを活かした受託業務からも収入を得ている。

### （５）コロナの影響と新たな取組

工房に集まるスタッフの数を制限せざるを得ない状況となり、受託業務量を減少させずに対応するため自宅でも作業を行ってもらうことにした。

また、親族間でも交流が難しくなったこともあり、孫育てグッズが売れなくなるなど、ニーズの変化も生じた。更には、工房に出てきて仕事をすることができなくなり、精神的にダメージを受けた人も出た。

コロナの影響を踏まえ、今後は物づくりというテーマ以外でも各人の興味に合った、小さいコミュニティをいくつか作っていく方向を検討している。

### （６）今後の課題

工房の事業については、単体で事業費・管理費がまかなえる自立した事業になっており、今後は他事業の収益を拡大している段階だが、現状は自治体からの受託事業が占める割合が大きく、この構造を変えて行く必要があると運営者は認識している。ただし事業の適正規模を維持するため、これ以上の事業拡大は考えていないという。

### （７）取組の評価

高齢者の生きがいづくりはよく見られる取組であるが、雇用につなげていることや多世代がともに働くことができているのは貴重な事例である。商品についてオリジナル商品だけでなく受託製作も行っているほか、調査業務などこれまで工房の事業で蓄積した知見などを生かした業務を行うことで、幅広い収入源を確保している。

コロナ禍で働けなくなったことでダメージを受けた利用者がいたことでわかるように、こうした場所への参画は精神面に良い効果となっている。「居場所」があり、「役割」を得ることが重要であり、BABA lab の取組は高齢者だけでなく若い世代にもそのような機会

を与えてくれている例となっている。

(2021年2月取材、10月に補足)

**【参考資料】**

- 1) BABAlab さいたま工房ホームページ  
<http://babasaitama.com/>
- 2) BABAlab ホームページ  
<http://baba-lab.shop-pro.jp/>
- 3) BABAlab オンラインショップ  
<http://baba-lab.shop-pro.jp/>
- 4) シゴトラボ合同会社ホームページ  
[https://www.jibun-lab.com/pages/3576743/page\\_202002111740](https://www.jibun-lab.com/pages/3576743/page_202002111740)
- 5) eiicon company 「AUBA」 ホームページ  
<https://auba.eiicon.net/projects/8227>

## 5 高齢者の助け合いを支援する企業



写真 左：事業ホームページ、右：作業の様子（ライフサポートサービス iki-iki 提供）

### 【みんなで支えるライフサポートサービス iki-iki】

#### （1）地域概要

最初に取り組を開始したのは神奈川県藤沢市であった。次いでフランチャイズ展開をすることとなり、一般社団法人グッドウェルスとの業務提携によって京都市でサービスを提供することとなった。現在は、東京都・神奈川県を中心に全国 30 以上の市区に拡大しており、更なる広がりに向けた取組を行っている。

#### （2）取組に至った経緯・課題

高齢化社会の進行にともない、高齢者に対する日常生活上のサポートの必要性や需要は今後より高まる一方であり、働き手・人手不足の状況はより一層深刻になると考えられる。そこで、iki-iki は、この 2 つの大きな社会課題の同時解決に寄与するサービスとして事業を開始した。

#### （3）取組内容

「ソーシャルメイト」として登録した地元住民と困りごとを抱えた利用者を iki-iki を通じてマッチングを行っている。それにより、高齢者など利用者からの簡単なサポートの要望に対し、時間やスケジュールに余裕がある・融通が利くソーシャルメイトができるだけ早くサポートを行うようにしている。

サポートの例としては次のようなものがある。

##### ①家事代行

- ・清掃代行、重いモノの運搬、照明交換、草むしり、家具の組立、部屋の整理、家電の設置など

##### ②付き添い

- ・病院への付き添い、買い物同行・代行、ペットの散歩同行・代行、病院・薬局の順番待ち

##### ③学習・娯楽

- ・PC・スマホのレクチャー、ゲームの相手（将棋など）、本の朗読・傾聴（話し相手など）

ソーシャルメイトが30人集まれば事業として成立するだろうという見込みで開始したが、口コミやメディアへの露出等の効果も踏まえ、登録者は現在約50人となっている。

新たに付加サービスとして、困りごとのサポートの他にも、日々の生活においてお得なサービスを受けられることになっている。これにより、フランチャイズ事業者としても、付加サービスのメニューとして自社事業・サービス内容を掲載できることになり、認知や利用促進が可能となる。

#### （４）資金の確保方法

サービス利用者からの料金収入が資金源になっている。ソーシャルメイトによるサービス料金は1,500円/1時間であり、30分を過ぎるごとに750円が加算される。その料金のうちソーシャルメイトへの基本報酬が1,200円/1時間（延長報酬は600円/1時間）で、残り300円/1時間がiki-ikiに配分される仕組みになっている。なお、月4回まで利用できる月額5,600円のコースも設けている。

ソーシャルメイトの採用の際、「助け合いサービス」のコンセプトへの賛同及び地域への貢献意識を重視しており、特段のスキルを要求しないため低価格でのサービス提供が可能となっている。

フランチャイズ展開する中で料金体系は統一されており、社会貢献ではあるがボランティアではないことや、サービスの質は当初展開の藤沢市と同程度の内容にすると行った基本的な考え方は共通させている。

#### （５）コロナの影響と新たな取組

サービスの開始直後に新型コロナが流行拡大したため、本格的な活動が停止してしまっただけでなく半年ほどが経過してしまっただけでなく、

#### （６）今後の課題

認知度が課題になっている。サービスに関する説明を行うことができれば、良い仕組みだと理解してもらえらるが、知られていない状態では登録者・利用者はもちろん、フランチャイジーの増加につながらない。利用者の口コミなどを活用して、認知度を高める必要がある。

#### （７）取組の評価

住民相互の助け合いの仕組みが増えているが、その仲介・マッチングは住民にとって重荷になっていることもあり、誰が担うかが課題になっている。この取組はそれを第三者である会社が引き受けている事例である。マッチングの手間を担うとともに、住民だけで行う取組に比べて広い範囲でサービスの受け手・提供側を融通することが可能にもなり得る。また、それまで地域との関わりが薄かった人にとっても利用しやすい仕組みと考えられ、地域参加の入口になる可能性もある。

低価格であり、1件あたりの会社側の利益も少ないことから、持続可能な仕組みづくりの工夫が求められる。

(2021年2月取材、10月に補足)

**【参考資料】**

- 1) 合同会社 iki-iki 「ソーシャルメイト」  
<https://www.iki-iki-life.jp/entry>
- 2) 合同会社 iki-iki 「強み」  
<https://www.iki-iki-life.jp/strong-point?lang=ja>

## 6 地域の多様なサービスの拠点



写真 ネコサポステーション  
(写真：国政研研究官)

### 【ネコサポステーション】

#### (1) 地域概要

ネコサポステーションは2021年9月現在、東京都多摩市に3か所、千葉県松戸市に2か所、神奈川県藤沢市に1か所設置されているヤマト運輸株式会社の地域サービス拠点である。最初に設置されたのは多摩市の住宅団地内の2か所であり、その後永山駅近くの商業施設内にも1か所設けられた。本稿では多摩市の事例を中心に紹介する。

多摩市は大規模住宅団地である多摩ニュータウンを広く含む市域をもつ。UR都市機構や東京都住宅供給公社の賃貸住宅に加え、分譲住宅も混在している。ニュータウン内には数か所の商店街が配置されているが、各商店街では空き店舗もみられる。ネコサポステーションのうち、いち早く開設された2か所はそうした商店の店舗部分を使用している。また、後発の1件は駅直結の商業ビル内に開設されている。

#### (2) 取組に至った経緯・課題

地域に住む住民のために、継続的なビジネスの取組の一つとして開始したものである。

#### (3) 取組内容

ヤマトグループが団地内に設ける拠点を活用し、居住者の暮らしをより便利、快適、安心にするサービスを提供している。

具体的な事業内容は次のとおりである。

- ①コミュニティ拠点：宅配ロッカーの設置、買物代行の受付などを行う。また、イベントの開催や地域住民の交流の場の提供にもなっている。
- ②一括配送：ヤマト運輸が自社の宅急便だけではなく他の宅配事業者の荷物も集約し一括配送している。
- ③お買物代行：地域の小売店に代わってヤマト運輸が注文を受け付け、商品を手配・回収して自宅まで配送する。
- ④お買物便：利用者が地域の小売店で購入した商品を、自宅まで当日中に配送するサービスを行っている。
- ⑤家事サポート・お元気確認：掃除や電球交換、家具の組立などの家事サポートサー

ビ スを提供している。

⑥地域住民の活躍：拠点の受付や一括配送のスタッフとして多摩エリアの住民を積極採用している。

#### (4) 資金の確保方法

利用者の支払う料金やサービス提供を行う他の事業者への取次手数料などが収入源となっている。利用者が支払う料金の例としては、部屋の掃除が1回1部屋1,500円、家具の移動は6,000円などとなっている。また、24時間内に点灯／消灯の動きがない場合に電球が自動的に異常を検知する高齢者の見守りサービス（あんしんハローライト）も行っている（月額980円）。その他、買物サービスの利用料、イベントの参加料などの収入もある。

#### (5) コロナの影響と新たな取組

コロナ禍により来店される方の減少が大きく、対面でのイベントは中止となった。一方で、創作関連や手話等のオンラインイベントを開始したほか、以前から実施していた買物サービスやエアコンクリーニングサービスの利用者の増加がみられた。上述の高齢者の見守りサービスも感染拡大により、外出の自粛、コミュニティの希薄化、高齢者の孤立が加速し、重要性がさらに高まり、契約者も増加している。また、テナント等事業者向けにコロナ対策パーテーションの設置も実施した。

#### (6) 今後の課題

(5) で述べたように、コロナ禍での来店客の減少や対面でのコミュニケーションができなくなっていることが課題である。

#### (7) 取組の評価

買物の支援や家事サポートなどのサービスを、顔の見える窓口で相談・依頼できることは、そうしたサービスの新規利用の際の不安を取り除けるメリットがあると考えられる。これまで家事サポートなどを利用したことのない人にとっては、良い契機になっているだろう。また、高齢者などの住民が気楽に立ち寄れる場所ともなっていることも、一人暮らしなどで不安を抱える人が増える状況において、喜ばれる取組であると思われる。

(2021年2月取材、10月に補足)

#### 【参考資料】

- 1) ヤマトホールディングス株式会社  
[https://www.yamato-hd.co.jp/news/h28/h28\\_07\\_01news.html](https://www.yamato-hd.co.jp/news/h28/h28_07_01news.html)
- 2) ヤマト運輸株式会社「ネコサポ」  
<https://nekosapo.kuronekoyamato.co.jp/tama/>

## 第Ⅱ部

# アメリカにおける 高齢者のすまい と生活支援

# 第1章 アメリカの住宅に関する事情・制度に関する調査ならびに 日本との比較分析

## 第1節 人口の年齢構成と将来の見通し

日本では、終戦直後のベビーブーム（1947～49年）の直後から出生率は急激に低下し、1957年には、すでに合計特殊出生率（TFR）が人口置換水準（長期的に人口が増加も減少もしない水準）に近い2.04となった。その後、TFRは横ばいとなったものの、1970年代後半からは再び低下をはじめ、1990年代には1.5を下回り、世界的にもきわめて低い水準となった。

これに対しアメリカでは、1950年代にベビーブームのピークを迎えた後、TFRは低下したものの、1970年代半ばからは上昇に転じ、1990年には2.08となった。その後は、再び2010年代からは低下をはじめ、2016年には1.82となったものの、それでも日本よりは高率を維持している。

日本では、長期にわたる低い出生率を背景に、2008年に人口のピークを迎えた後は減少に転じた。国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計では、人口減少スピードは、今後さらに加速すると予測されている。また、ベビーブーム期に生まれた世代が2020年代前半には75歳以上の後期高齢者となることから、2025年までに75歳以上人口の急増が見込まれている。

これに対し、アメリカは、上記のような日本に比して高い出生率に加え、国際人口移動による流入も多いことから、今後も長期にわたって人口の増加が見込まれている。US Census Bureauによる2017年の将来人口推計では、2016年現在の人口が3.23億人であるのに対し、2040年には3.74億人（2016年の115.6%）、2060年には

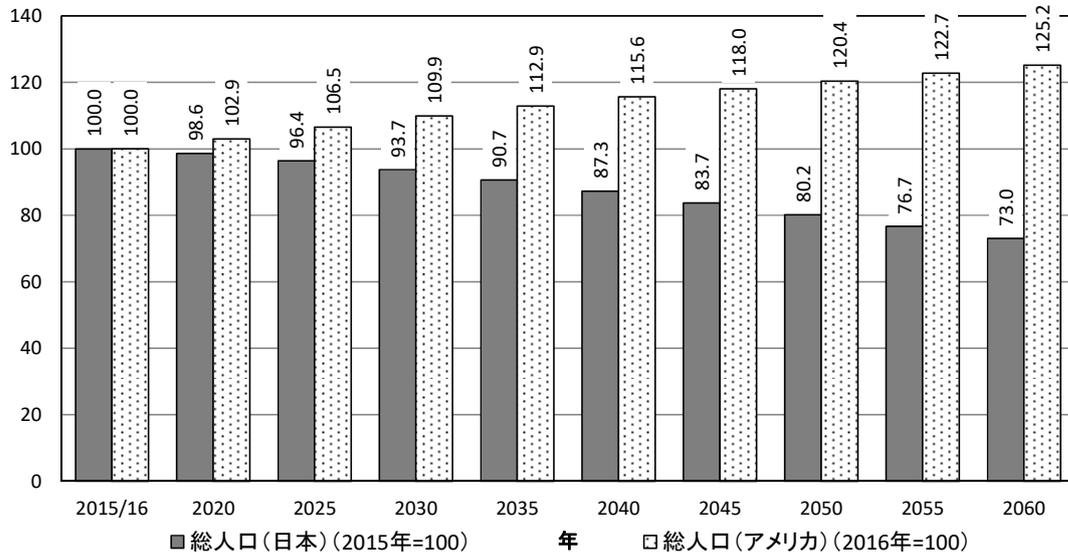
表 2-1-1 主要国の合計特殊出生率の推移

年次	日本	ホンコン	韓国	カナダ	アメリカ	ベルギー	デンマーク	フランス	ドイツ
1950	3.65	...	...	3.37	3.02	2.35	2.58	2.90	...
1955	2.37	...	...	3.74	3.51	2.39	2.58	2.68	...
1960	2.00	...	6.00	3.80	3.64	2.53	2.54	2.70	2.37 E
1965	2.14	...	...	3.11	2.92	2.60	2.60	2.82	2.50 E
1970	2.13	3.29	4.50	2.26	2.44	2.24	1.97	2.47	2.03 E
1975	1.91	2.75	3.30	1.83	1.80	1.74	1.93	1.96	1.48 E
1980	1.75	2.06	2.70	1.71	1.84	1.69	1.54	1.99	1.56 E
1985	1.76	1.47	1.70	1.65	1.84	1.51 E	1.45	1.81	1.37 E
1990	1.54	1.21	1.59	1.83	2.08 U	1.62 E	1.67	1.78	1.45 E
1995	1.42	1.15	1.64	1.64	2.02	1.56 E	1.81	1.70	1.25
2000	1.36	1.04	1.47	1.49	2.06	1.66 E	1.77	1.88	1.38
2005	1.26	0.96	1.08	1.54	2.05	1.76 S	1.80	1.92	1.34
2006	1.32	0.98	1.12	1.59	2.10	1.80 S	1.85	1.98	1.33
2007	1.34	1.02	1.25	1.66	2.12	1.81	1.85	1.96	1.37
2008	1.37	1.06	1.19	1.68	2.09	1.86 S	1.89	2.00	1.38
2009	1.37	1.06	1.15	1.67	2.00	1.84 S	1.84	1.99 S	1.36 S
2010	1.39	1.13	1.23	1.63 C	1.93	1.85	1.88	2.02	1.39
2011	1.39	1.20	1.24	1.61 C	1.89	1.81	1.76	2.00	1.36
2012	1.41	1.29	1.30	1.61 C	1.88	1.79 S	1.73	1.99	1.41 S
2013	1.43	1.13	1.19	1.59 C	1.86	1.75 S	1.67 S	1.97	1.42 S
2014	1.42	1.24	1.21	1.58 C	1.86	1.74 S	1.69 S	1.97	1.47 S
2015	1.45	1.20	1.24	1.56	1.84 U	1.70 S	1.71 S	1.92	1.50 S
2016	1.44	1.21	1.17 K	1.54	1.82	1.68 S	1.79	1.89	1.60 S*
2017	1.43	1.13	1.05 K	1.49 C	...	...	...	...	...

出典： 国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集(2019)より抜粋

4.04 億人（2016 年の 125.2%）となると予測されている。また、高齢化率は長期的に上昇するものの、水準・今後の伸び幅ともに、日本よりも小さくなっている。

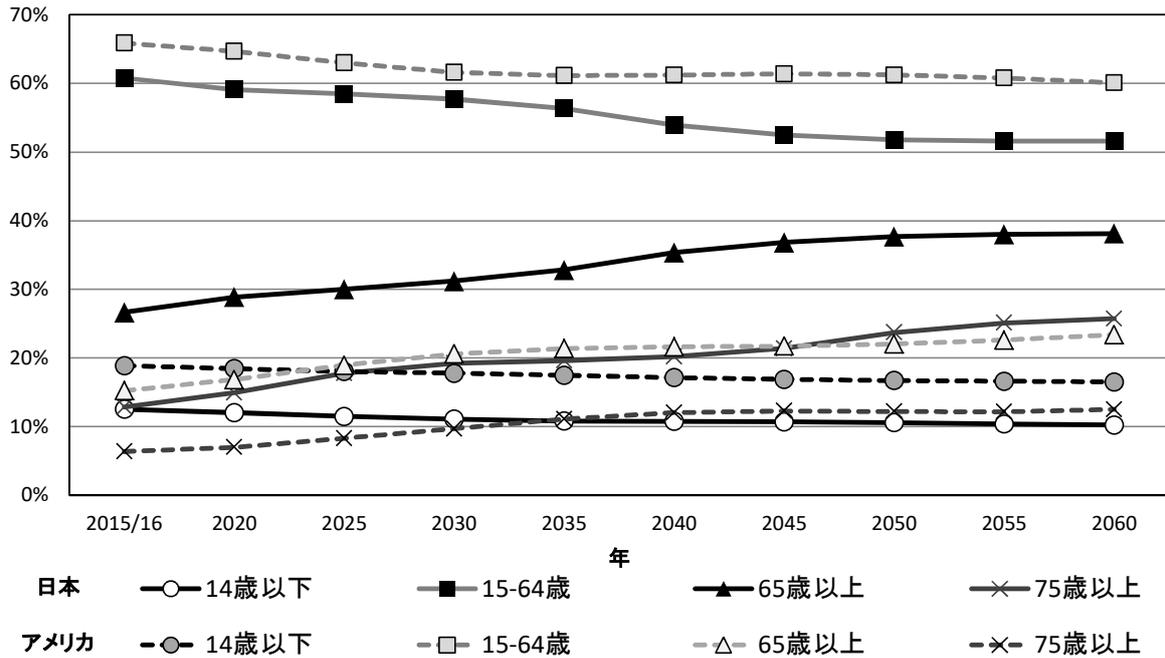
図 2-1-1 将来における総人口の推移(日本:2015 年=100、アメリカ:2016 年=100)



出典： 日本… 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成 29 年推計)」による中位推計  
 アメリカ… US Census Bureau 2017 National Population Projection Tables<sup>3</sup>

<sup>3</sup> <https://www.census.gov/data/tables/2017/demo/popproj/2017-summary-tables.html>

図 2-1-2 将来における年齢階層別の人口構成割合



出典： 日本… 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成 29 年推計)」による中位推計  
 アメリカ… US Census Bureau 2017 National Population Projection Tables<sup>4</sup>

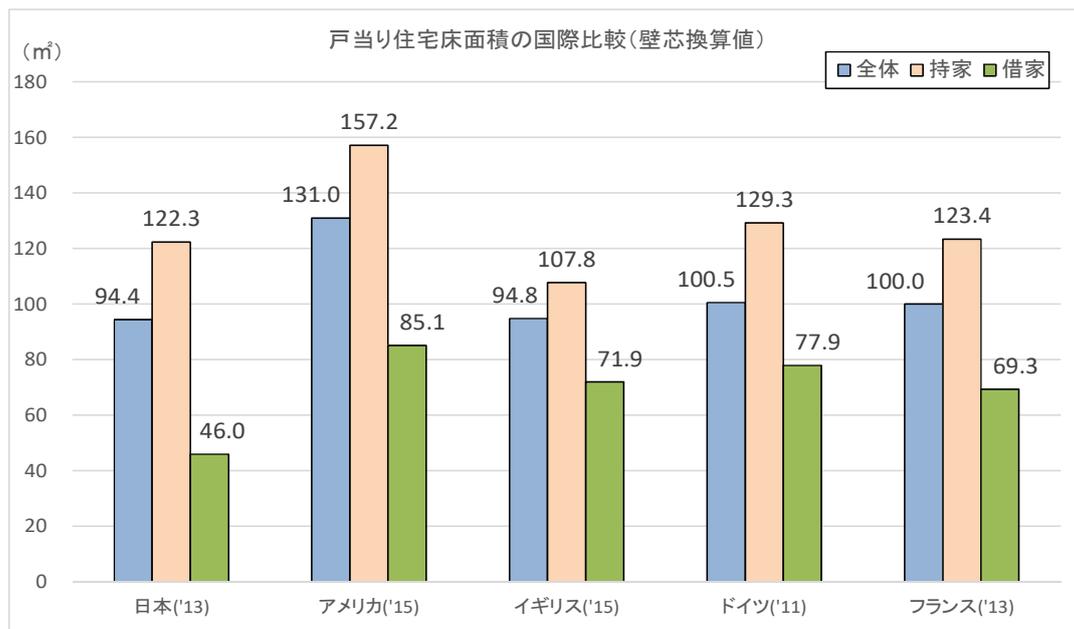
## 第2節 住宅の規模

国土交通省「平成 29 年度住宅経済関連データ」によれば、戸当たり住宅床面積、及び 1 人当たり住宅床面積は、日米英独仏の 5ヶ国の中で、アメリカが突出して広く、日本はイギリス・ドイツ・フランスよりもわずかに小さい。

これを、持ち家と借家の別にみると、日本は持ち家と比した借家の戸当たり床面積が、日米英独仏の 5ヶ国の中で突出して小さい。日本は、この 5ヶ国の中で、持ち家と借家との面積規模の差がきわめて大きい国であるといえる。

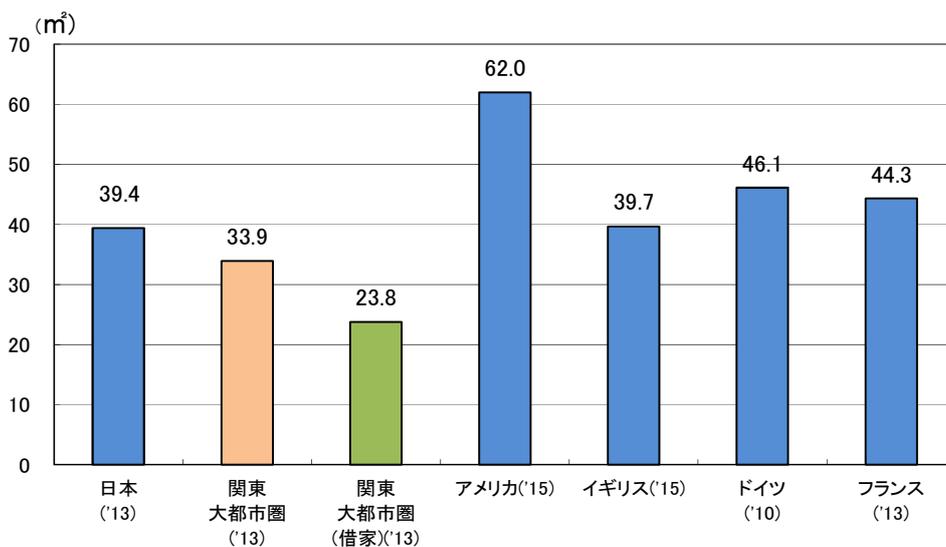
<sup>4</sup> <https://www.census.gov/data/tables/2017/demo/popproj/2017-summary-tables.html>

図 2-1-3 戸当たり住宅床面積の国際比較(壁芯換算値)



出典:国土交通省 平成 29 年度住宅経済関連データ

図 2-1-4 一人当たり住宅床面積の国際比較(壁芯換算値)



出典:国土交通省 平成 29 年度住宅経済関連データ

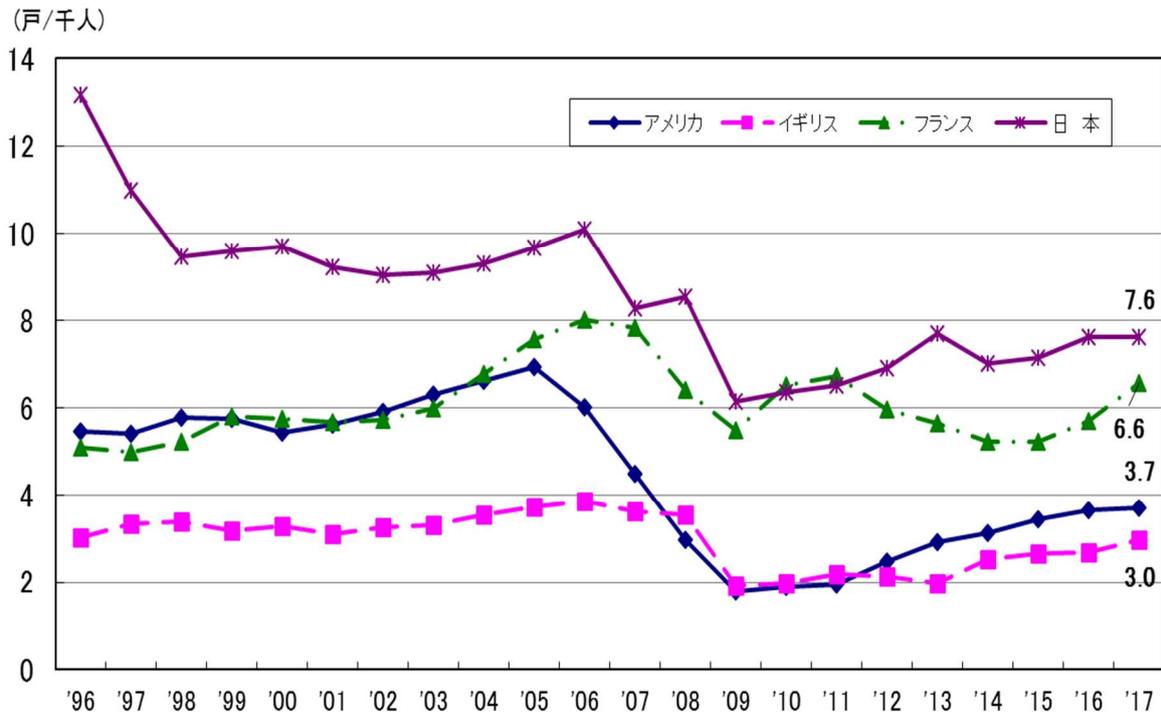
### 第3節 住宅の建築年代

国土交通省「平成 29 年度住宅経済関連データ」によれば、日本は、アメリカ・イギリス・フランスに比べ、長期にわたり人口当たりの住宅建設戸数が多い。一方、滅失住宅の平均築後年数は、アメリカやイギリスの半分に満たない。

また、アメリカは、日本に比べて建築年代の古い住宅が多く、1979年以前の建築で60%を超える。

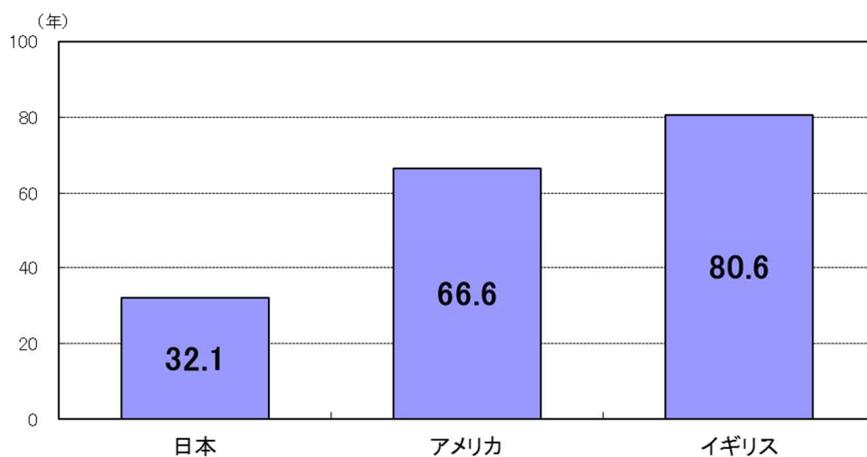
日本は、アメリカ等の他国と比べ、住宅の使用年数が短いため、その分多数の住宅を建設しているものと考えられる。

図 2-1-5 人口千人当たりの新設住宅着工戸数



出典：国土交通省 平成 29 年度住宅経済関連データ

図 2-1-6 滅失住宅の平均築後年数



出典：国土交通省 平成 29 年度住宅経済関連データ

図 2-1-7 建築年代別の住宅戸数割合

建築年代	日本	建築年代	アメリカ
～1950	3.4%	～1949	20.0%
1951～1960	1.9%	1950～1959	10.3%
1961～1970	6.9%	1960～1969	11.5%
1971～1980	17.4%	1970～1979	18.6%
1981～1990	20.1%	1980～1989	12.6%
1991～1995	11.2%	1990～1994	5.4%
1996～2000	11.8%	1995～1999	6.9%
2001～2005	11.4%	2000～2004	7.0%
2006～2010	11.4%	2005～2009	6.0%
2011～	4.4%	2010～	1.8%
合計	100.0%	合計	100.00%

出典：日本…2013年住宅・土地統計調査

アメリカ… American Housing Survey

## 第4節 住宅の所有形態

国土交通省「平成 29 年度住宅経済関連データ」によれば、日本・アメリカともに持ち家比率は 60%強であり、ほぼ同水準である。公的借家が占める割合は日本・アメリカともに 5%前後であり、イギリスやフランスに比べ割合が小さい。

表 2-1-2 所有形態別の住宅ストック数

	総計	持家	借家	借家			
				民営借家	公的借家 (※)	公的借家 I	公的借家 II
日本 (2013)	100.0% 52,102	61.7% 32,166	35.5% 18,519	28.0% 14,583	5.4% 2,814	3.8% 1,959	1.6% 856
アメリカ (2015)	100.0% 118,290	62.8% 74,299	37.2% 43,991	32.5% 38,432	4.7% 5,559	1.7% 2,069	3.0% 3,490
イギリス (2015)	100.0% 22,456	63.7% 14,296	36.3% 8,152	19.0% 4,264	17.3% 3,888	7.1% 1,594	10.3% 2,302
ドイツ (2010)	100.0% 36,089	45.7% 16,494	54.3% 19,595	—	—	—	—
フランス (2013)	100.0% 28,060	57.9% 16,250	37.1% 10,419	20.7% 5,812	16.4% 4,607	—	—

※公的借家・・・各国統計におけるいわゆる「公的借家」の数であり、原則として公的主体が所有・管理する借家をいう。なお、「公的主体」の範囲は、通常、地方公共団体、公益法人であるが、ドイツ、フランスの場合は組合、株式会社も含まれている。

- ・アメリカ... I = 公共住宅、II = 連邦（家賃）助成住宅 原典）2015 American Housing Survey
- ・イギリス... I = 公営住宅、II = 住宅協会 原典）English Housing Survey Statistical datasets
- ・ドイツ... 原典）Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch Deutschland und Internationales 2012
- ・フランス... 総計にその他を含む 原典）Insee , enquête logement 2013
- ・日本... ・ I = 公営住宅、II = 都市再生機構・公社の借家 原典）2013 年住宅・土地統計調査  
※日本の総計には所有関係不詳を含む。日本の借家は給与住宅も含む。

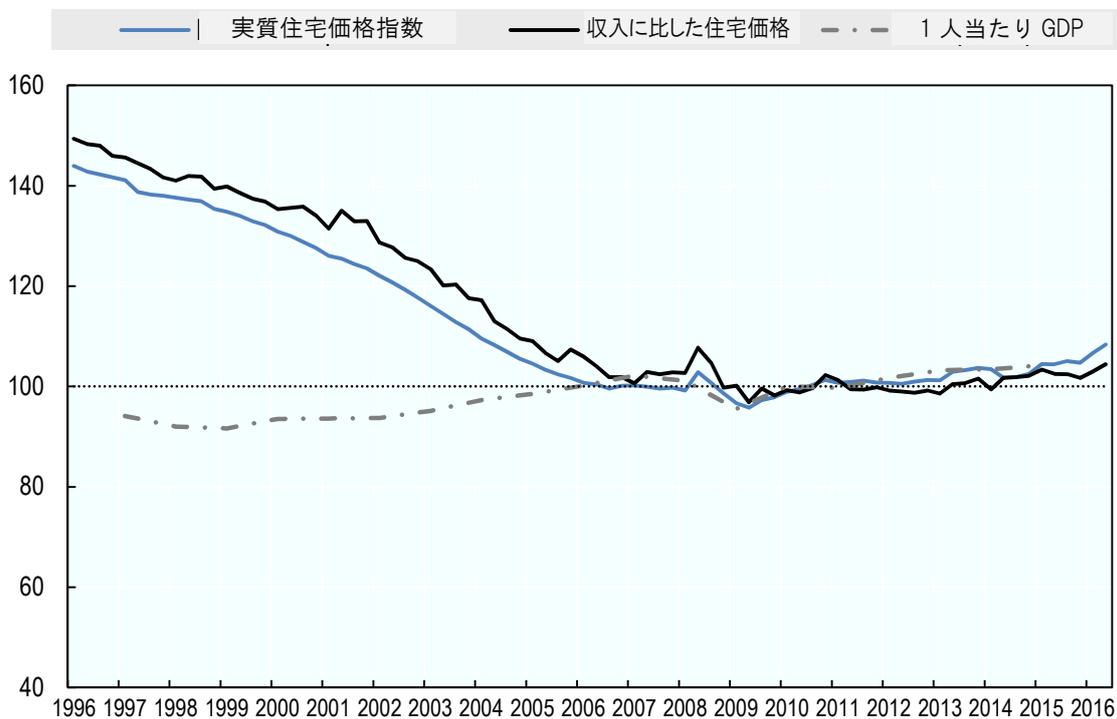
出典：国土交通省 平成 29 年度住宅経済関連データ

## 第5節 住宅価格

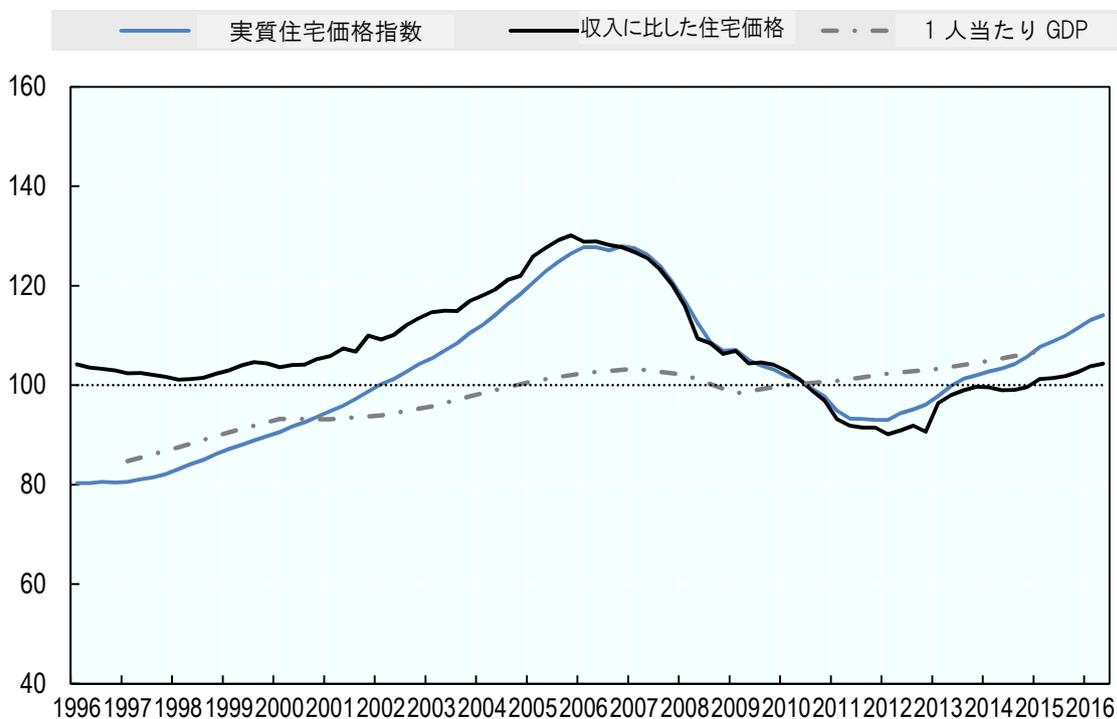
日本の住宅価格は、バブル崩壊以降、2006 年頃まで下落が続き、その後は横ばいが続いている。これに対し、アメリカは住宅バブルがピークを迎えた 2006 年以降に大幅な下落を見たが、2012 年以降に再び上昇に転じている。

図 2-1-8 住宅価格の推移(2010年=100)

<日本>



<アメリカ>



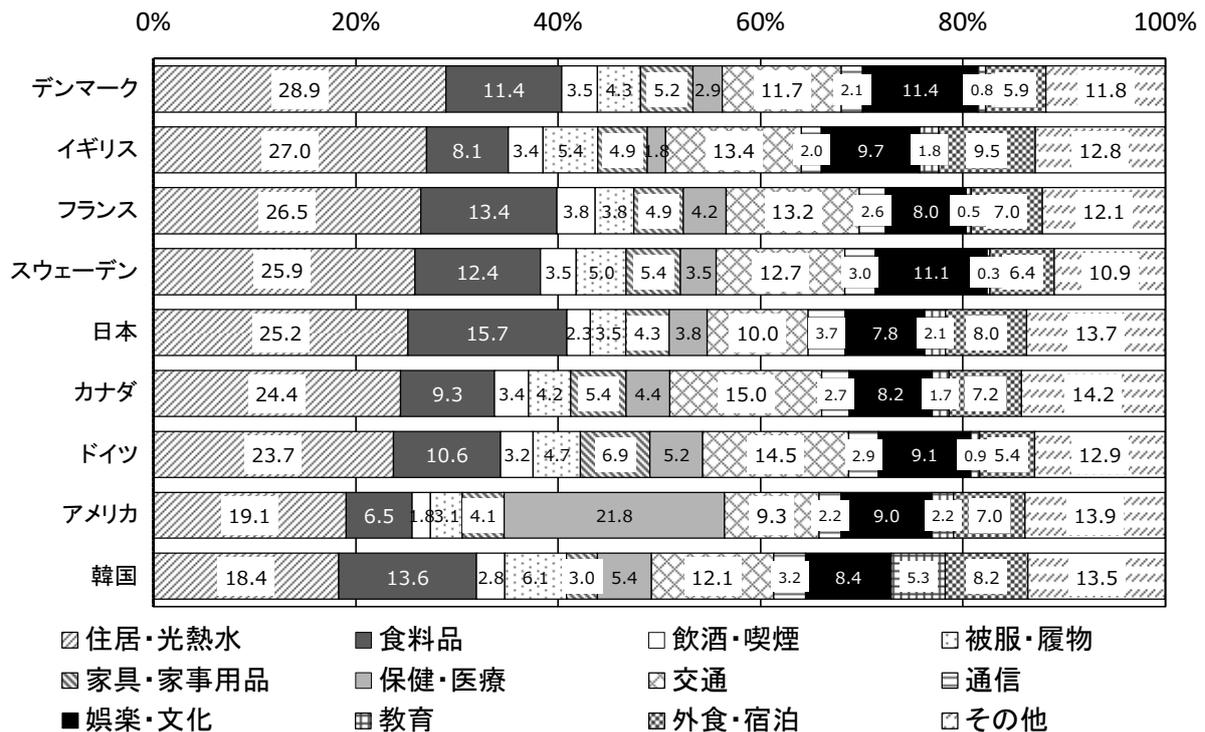
出典: OECD Affordable Housing Database(2014年)

## 第6節 住居費が家計支出に占める割合

光熱水費との区分ができないものの、持ち家の帰属家賃を含む住居・光熱水費が家計支出に占める割合は、日本が25.2%であるのに対し、アメリカは19.1%とやや小さい。

主要国間で比べると、日本は食料品が家計支出全体に占める割合が多い傾向にある一方、アメリカは保健・医療が家計支出全体に占める割合がきわめて大きく、これが他の費目を圧迫している可能性が高い。

図 2-1-9 家計支出の構成(2016年)



※住居・光熱水には持ち家の帰属家賃を含む。

出典: OECD Annual National Accounts

## 第7節 住宅政策および住宅に関する公的機関からの支援

表 2-1-3 日米の住宅政策の比較

	アメリカ	日本
持家奨励施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ローン金利の税額控除</li> <li>・住宅ローンの債務保証</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ローン残高（一部）の税額控除</li> <li>・財形住宅貯蓄制度</li> <li>・財形持家転貸融資</li> </ul>
公的賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅・公共住宅の整備</li> <li>・HOPEVI（公的賃貸住宅と同敷地に市場家賃の賃貸住宅、分譲住宅を導入）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅・公共住宅の整備</li> </ul>
高年齢向け施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Section 202</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シルバーハウジング・プロジェクト</li> </ul>
賃貸住宅居住者への家賃補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Section 8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅の家賃軽減措置</li> <li>・生活保護における住宅扶助</li> <li>・離職者住宅支援給付金</li> </ul>
民間資金を活用した間接的な低所得者向け住宅整備の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・LIHTC</li> <li>・コミュニティ開発包括補助金</li> <li>・HOME プログラム</li> <li>・コミュニティ再投資法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな住宅セーフティネット制度</li> </ul>

日本の住宅政策は、住宅ローン等からの借入金等の年末残高の一部を所得税額から控除する「住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）」に加え、勤労者財産形成促進制度により、企業の福利厚生として勤労者の住宅購入資金形成や、借入による住宅購入を促進してきた。

一方、賃貸居住者向けの施策としては、公的賃貸住宅（公営住宅・公共住宅）の供給と家賃低廉化措置が挙げられる。

アメリカの住宅政策に関しては、日本と同様に、住宅税制による高水準な租税優遇措置が高い持家比率を支えてきたと指摘されている<sup>5</sup>。

また、連邦住宅局（FHA; Federal Housing Administration）や政府後援企業（GSE; Government Sponsored Enterprises）による債務保証制度も充実している。FHAによる債務保証が受けられる住宅ローンはFHA loanと呼ばれ、多額の頭金が用意できない購入者でも借入れを行うことができる。また、GSEが購入した住宅ローン債権を利用して不動産担保証券（MBS）を組成し、投資家に売却するという仕組みにより、住宅ローンの供給を促進してきた<sup>6</sup>。

<sup>5</sup> 岡田徹太郎 2015 アメリカ住宅・コミュニティ開発政策の財政学的位置づけに関する研究 「香川大学経済論叢」第87巻第3・4号 pp469-498

<sup>6</sup> 奥谷貴彦 2011 米国の住宅金融市場改革 「大和総研調査季報 2011年 秋季号 Vol.4」 pp132-45

賃貸居住者向けの支援策としては、①公的賃貸住宅の供給、②賃貸住宅居住者への家賃補助、③民間資金を活用した間接的な低所得者向け住宅整備の促進—の大きく3つに分けられる。

公的賃貸住宅の供給については、1929年の世界大恐慌後のニューディール政策時に形成された連邦住宅法（Housing Act of 1934）による公共事業投資促進、1937年に制定された新たな連邦住宅法（Housing Act of 1937）によるアメリカ住宅公団（USHA; US housing Authority）の設立により、全米で公的賃貸住宅の建設が進められてきた。一方で、公的賃貸住宅が低所得者層を一箇所に集めて住ませたことで荒廃し、社会問題化したことの反省から、1992年にHOPEVI（Housing Opportunities for People Everywhere）と呼ばれる再開発施策が創設された。HOPEVIは様々な所得階層や世帯形態、世代が共存するコミュニティ形成を目指し、公的賃貸住宅に市場家賃の賃貸住宅、分譲住宅を導入している。

また、低所得の高齢者に対してバリアフリー化された安全な住宅を提供するSection202と呼ばれる高齢者専用住宅も整備され、アメリカ住宅都市開発省（HUD; United States Department of Housing and Urban Development）の管理下に置かれている。HUDは2000年にサービス・コーディネーター制を導入して外部の介護事業者等との連携を強化し、2002年には一部住宅をアシステッドリビング化するなど、住み慣れた住居に継続して住み続けるエイジング・イン・プレイスの方針を明確にしている<sup>7</sup>。同様の施策は日本でもシルバーハウジング・プロジェクトとして実施されており、手すりの設置や段差の解消、緊急通報システムなど、高齢者や障害者の生活に配慮した住宅設備に加え、日常の生活指導や安否確認といった生活支援サービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置している<sup>8</sup>。

一方、賃貸住宅居住者への家賃補助はSection 8（Section 8 Housing Choice Voucher Program）と呼ばれ、一定の基準を満たす低所得者に対し、家賃支払いに使用できるバウチャーを支給するものである。バウチャーはすべての民間賃貸住宅に使用できるのではなく、HUDと地域の基準に適合した、リーズナブルな家賃の住宅でなければならない<sup>9</sup>。

かつてのアメリカの住宅政策においては、これらの連邦政府による直接的な支援が中心的な施策であったが、1973年発足の共和党ニクソン政権における住宅政策の転換をきっかけに縮小されていった<sup>10</sup>。1995年には公共住宅の新規開発に対する連邦政府予算が廃止され<sup>11</sup>、Section202についても物価上昇を考慮すると予算額は大幅に減少している<sup>12</sup>。

---

<sup>7</sup> クルーム洋子 2008 アメリカの高齢者住宅とケアの実情 「海外社会保障研究 Autumn 2008 No164」 pp66-74

<sup>8</sup> 高齢者住宅財団 「シルバーハウジング・プロジェクトとは」 [http://www.koujuuzai.or.jp/useful\\_info/lisa/](http://www.koujuuzai.or.jp/useful_info/lisa/)（最終閲覧日：2019年3月11日）

<sup>9</sup> 海老塚良吉 2011 アメリカとイギリスの家賃補助政策 「東京経大会誌 第269号」 pp97-123

<sup>10</sup> 自治体国際化協会 2006 米国の住宅政策 「CLAIR REPORT NUMBER 292 (Sep 26, 2006)」

<sup>11</sup> 同上

<sup>12</sup> クルーム洋子 2008 アメリカの高齢者住宅とケアの実情 「海外社会保障研究 Autumn 2008 No164」 pp66-74

こうした中で存在感を増していったのが、③民間資金を活用した間接的な低所得者向け住宅整備の促進である。代表的な施策が低所得者住宅投資減税（LIHTC; Low Income Housing Tax Credit）で、これは低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対し、10年間の税額控除を認めるものである。LIHTCの最大の特徴は、住宅の建設者（建設業者と福祉関係者によるパートナーシップが組まれる場合が多い）が、税額控除の権利を投資家に転売して、住宅建設資金を調達できることにある<sup>13</sup>。

家賃補助である Section 8 が住宅の需要を増やす効果をもたらす政策である一方、住宅の整備や整備促進策である公的住宅や LIHTC は住宅の供給を増やすものである。このために、Section 8 が効果を上げやすい地域と、公的住宅供給や LIHTC が効果を上げやすい地域とは異なる。すなわち、住宅が足りない地域（ホノルル、サンフランシスコベイエリアなど）では供給を増やす施策が効果的だが、家余りが発生している地域（カンザスなど）では、需要を増やす施策が効果的である。ただ、全体で見ると空き家が出ている地域でも、シニア向けの住まいは不足していることが多いなど、類型ごとに見ると供給を増やす必要があるケースがあり、その場合は LIHTC が有効である。

その他にも、コミュニティ開発包括補助金（CDBG; Community Development Block Grant）や HOME プログラム（HOME Investment Partnerships Program）といった低中所得者向けのコミュニティや住宅開発のため（HOME プログラムは住宅に特化）の補助金制度や、様々な所得階層への投融資を民間金融機関の社会的責任として規定したコミュニティ再投資法（CRA; Community Redevelopment Act）制定といった施策を通じて、低所得者向けコミュニティの民間開発を促している。

ただし、2018年の低所得者向け住宅の供給レベルは1980年代の水準にまで落ちており<sup>14</sup>、低所得者向け住宅のニーズが充足されているとは言い難い状況である。さらに、低所得者向けの集合住宅は NIMBY<sup>15</sup>化しやすく、HUD もかなりこれを問題視している。一方、低所得者向け住宅でも持家の場合は戸建てが多く、集合住宅のように NIMBY 化するのを防げるという利点もあることから、低所得者向けに持家を供給する施策が好まれやすい。

---

<sup>13</sup> 三井住友トラスト基礎研究所 2019 「海外におけるヘルスケアリートに関する調査研究報告書」

<sup>14</sup> Joint Center for Housing Studies of Harvard University, “The State of the Nation’s Housing 2018”, 2018.

<sup>15</sup> Not in My Back Yard、社会的に必要であることは認めるが自身の近所には設けたくない、という感情や態度のこと。日本では、ごみ処理施設や葬祭施設が典型である。

## 第2章 アメリカにおける高齢者の住まいの状況

### 第1節 高齢者の住まいに関する連邦による規制の概要

#### 1) 連邦政府による規制

連邦政府機関としては、保健社会福祉省（Department of Health and Human Services: HHS）が主にサービス内容を対象に、住宅都市開発省（Department of Housing and Urban Development: HUD）が主に住宅設備を対象にして、介護施設を含む高齢者向け住宅に対する規制にあたっている。

この内、HUDによる規制は、事業者に対する支援の受給条件によるものが挙げられる。具体的には、連邦住宅局（Federal Housing Administration: FHA）<sup>16</sup>が、居住型介護施設（Residential Care Facilities）に対して、「Section 232」と呼ばれるモーゲージ担保保証（mortgage insurance：ローン保証）を提供している。この保証制度は、施設の購入や新築、借入金の借り換えや経営の再建に必要な資金の融資を受ける際に連邦政府の保証を受けられるもので、この保証の受給条件として、施設に一定の水準（以下図表参照）を課すことにより、規制を行っている<sup>17</sup>。

同保証制度は、事業者が万一債務不履行に陥った場合に、借入金を弁済するというリスク保証を行うもので、金融機関の貸し付けリスクを軽減することを意図した制度である。この制度を利用する事業者は、金銭面における保証リスクを審査されるとともに、以下のような施設の基準を満たしていなければ保証を受けられない。保証を受けようとする全ての事業者が満たすべき条件に加え、以下表に記したようなナーシングホーム、アシステッドリビング、食事・ケア付き施設（board and care facility）<sup>18</sup>といった種類毎に満たすべき条件が決められている<sup>19</sup>。

---

<sup>16</sup> HUD住宅局（Office of Housing）が管轄（oversee）する政府機関ではあるが、FHA自体は運用する住宅ローン保証プログラムの利益によって運営されており、政府予算は受けていない。

[https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/fhahistory](https://www.hud.gov/program_offices/housing/fhahistory); [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/hsgabout](https://www.hud.gov/program_offices/housing/hsgabout)

<sup>17</sup> [https://www.hud.gov/federal\\_housing\\_administration/healthcare\\_facilities](https://www.hud.gov/federal_housing_administration/healthcare_facilities)

<sup>18</sup> 連邦社会保障法では「2人以上の親族関係にない成人が居住し、①登録・認定看護師による（が監督する）看護や②日常生活動作の補助を提供する施設」と定義される。

[https://www.ssa.gov/OP\\_Home/ssact/title19/1903.htm](https://www.ssa.gov/OP_Home/ssact/title19/1903.htm)

<sup>19</sup> 全ての施設が満たすべき条件については、以下資料 P48～60「2.5 General Section 232 Requirements」を参照されたい。 HUD (2017) “A HUD Handbook For Program Participants and HUD Staff on Healthcare Mortgage Insurance Program Section 232 of the National Housing Act” <https://www.hud.gov/sites/documents/42321HSGH.PDF>

表 2-2-1 連邦住宅局によるローン保証 (Section 232) 受給条件である各種施設に対する水準

規制項目	ナーシングホーム	アシステッドリビング	食事・ケア付き施設
入居者の年齢制限	規定無し	62 歳以上	規定無し
施設に対する免許	州の認可・監査が必要* 連邦 HHS の高度看護 付きナーシングホーム の定義に適合すること	州の認可・監査が必要*	認可・監査は不要 ただし、州の食事・ケ ア付き施設の定義に適 合すること**
自治体に対する認証	規定無し	規定無し	連邦社会保証法 (Social Security Act) に基づき施設所在地の 州政府の認証を受ける こと <sup>20</sup>
インディペンデント リビング用居住ユニ ット	全ユニット数の 25%を 超えてはならない	全ユニット数の 25%を 超えてはならない	全ユニット数の 25% を超えてはならない
浴室	規定無し	入居者 4 名に対し 1 室	入居者 4 名に対し 1 室
ユニット/ベッド数	最低 20 床	最低 20 床	最低 20 床
食事	提供すること	毎日 3 食提供。入居者 は最低 1 食を食すこと	毎日 3 食提供。入居者 は最低 1 食を食すこと
共用の食事スペース	規定無し	必要	必要
継続的な見守り (24 時間体制)	必要	必要	必要
日常生活動作 (activities of daily living) の補助	入居者は 3 種類以上の 日常動作について補助 を必要とすること	入居者は 3 種類以上の 日常動作について補助 を必要とすること	規定無し

\* 施設所在地の州に認可・監査の制度が無い場合は、市町村等、適当な行政区分の制度に従う。

\*\* 施設所在地の州に定義が無い場合は、本表内の規定に沿うこと。

出典: HUD 資料<sup>21</sup>を参考に作成

<sup>20</sup> 連邦社会保障法 第 1616 条 (c) 項は、社会保障制度の受益者が多く居住する食事・ケア付き施設などに対する基準の設定・維持・施行を各州政府に課しており、規定を満たす州は連邦政府より認証を受ける。

同法原文: [https://www.ssa.gov/OP\\_Home/ssact/title16b/1616.htm](https://www.ssa.gov/OP_Home/ssact/title16b/1616.htm); 認証を受けた州の一覧:

[https://www.hud.gov/federal\\_housing\\_administration/healthcare\\_facilities/residential\\_care/keysamendment](https://www.hud.gov/federal_housing_administration/healthcare_facilities/residential_care/keysamendment)

<sup>21</sup> [https://www.hud.gov/federal\\_housing\\_administration/healthcare\\_facilities/residential\\_care/programreqs](https://www.hud.gov/federal_housing_administration/healthcare_facilities/residential_care/programreqs)

### 保健社会福祉省（HHS）による公的医療保険を通じた規制

HHS では、主に高齢者向け住宅で提供されるサービスの内容について規制している。具体例としては、HHS 内のメディケア・メディケイドサービスセンター（Centers for Medicare and Medicaid Services: CMS）による規制がある。CMS は、公的医療保険であるメディケア（Medicare）<sup>22</sup>およびメディケイド（Medicaid）<sup>23</sup>を管轄する組織で、これらの保険制度から費用の償還を受ける医療提供者（介護施設を含む）に対し、償還を受けるために満たさなければならない基準を定めている。最初の基準は 1989 年に発表されたものであるが、ここ数十年の介護サービスやその安全性に関する進歩を反映して、2016 年 11 月から改正版が施行されている。この基準では、介護施設に関しては、入居者が一定以上のサービスを受けられるよう、生活環境をはじめ、医療や看護、リハビリテーション、食事や栄養等に関しても条件を示している。また CMS は、公的医療保険から償還を受けるための認証を受けた施設に、入居者全員の状態を Minimum Data Set（MDS）というアセスメントツールを用いて評価し、その結果を提出することを義務付けている。このデータは、保険の償還制度において活用されるほか、施設ごとに結果がオンライン上に公開されるため、今後入居を考えている人にとっても利用可能な情報となる<sup>24</sup>。

## 2) 州政府による規制

アメリカ各州の政府は、介護施設を含む様々な高齢者向け住宅に対して認証や免許の発行を行う役割を担っている。上述のような連邦政府による規制に加えて、連邦政府よりも厳しい追加規制をしている州もある。また、上記の HUD による規制にみられるように、各州政府による認可・監査を前提とする、あるいは、州の方針に準ずる形で、連邦政府の規制が規定・施行されている側面もみられる。更に、公的医療保険のうちメディケイドは州政府が運営していることから、メディケイドによる償還を受ける施設に対して基準を設けている例もみられる。

認証や免許の種類や定義も州によって様々で、例えば同じアシステッドリビング（assisted living）という名称であっても、それぞれ定義が異なっている場合がある。各州は、基本的なサービス、スタッフの教育・訓練、提供する医療の質などを認証や免許発行の条件として定めているほか、サービス内容やスタッフの配置状況についての公開を各施設に義務付けている州もある。特に、スタッフがどの程度医療行為をサポートするかに関しては、州によってばらつきがあり、認知症患者を受け入れる施設については特別な免許を発行する場合もある<sup>25</sup>。

<sup>22</sup> 高齢者・障害者向け。連邦政府が運営する。

<sup>23</sup> 低所得者向け。連邦政府の定める基準に沿って各州政府が運営する。

<sup>24</sup> <https://www.cms.gov/Medicare/Provider-Enrollment-and-Certification/GuidanceforLawsAndRegulations/Nursing-Homes.html>; <https://www.hhs.gov/civil-rights/for-individuals/special-topics/community-living-and-olmstead/mds-guidance-bulletin/index.html>; <https://downloads.cms.gov/files/1-MDS-30-RAI-Manual-v1-16-October-1-2018.pdf>; <https://www.medicare.gov/nursinghomecompare/search.html?>

<sup>25</sup> <https://aspe.hhs.gov/basic-report/compendium-residential-care-and-assisted-living-regulations-and-policy-2015-edition#states>

ニューヨーク州では、保健省（Department of Health）が、5名以上の入居者のいる介護施設を対象に、ケアのレベルが低い方から順に、Adult Homes、Enriched Housing Program および Assisted Living Residences という3種類の免許を発行している。このうち前者の2つは似ている区分であるが、Enriched Housing Program には個室を提供する義務があり、食事も最低1日に1食の提供でよい<sup>26</sup>という違いがある。また、Assisted Living の中でも、認知症患者のサポートが可能な施設に対する Special Needs Assisted Living や、日常的な移動の難しい入居者を受け入れる施設に対する Enhanced Assisted Living という上級の認証も行っており、これらの基準ではスタッフの教育や人員配置に関してより厳しい条件が求められている<sup>27</sup>。

一方マサチューセッツ州では、介護施設の認証カテゴリーは基本的に Assisted Living Residences のみであるが、認知機能障害など、より特別なニーズを持った入居者を受け入れるための施設として Special Care Residence というものも存在する。州政府の Executive Office of Elder Affairs（EOEA）がこの業務にあたり、メディケイドの実施に関する詳細を示したメディケイド実施計画（Medicaid State Plan）に則って運営がなされている<sup>28</sup>。

---

<sup>26</sup> 米国の州の多くが、認可・認証する施設に対し1日3食の食事の提供を義務付けている。ニューヨーク州の Enriched Housing Program は例外の一つ。 参照「Food Service and Dietary Provisions」：

<https://aspe.hhs.gov/basic-report/compendium-residential-care-and-assisted-living-regulations-and-policy-2015-edition#overview>

<sup>27</sup> <https://aspe.hhs.gov/pdf-report/compendium-residential-care-and-assisted-living-regulations-and-policy-2015-edition-new-york-profile>

<sup>28</sup> <https://aspe.hhs.gov/pdf-report/compendium-residential-care-and-assisted-living-regulations-and-policy-2015-edition-massachusetts-profile>

## 第2節 アシステッドリビング・ナーシングホーム等の状況

本節では、以下4種類の高齢者向け住宅について、アメリカでの特徴をまとめる。

- アシステッドリビング
- ナーシングホーム
- シニアコハウジング
- 公共住宅

### 1) サービス内容

#### アシステッドリビング (Assisted Living)

家事、洗濯、移動、服薬管理並びにエクササイズ及び交流プログラムなどの非医療サービス、パーソナルケアなどの支援サービスを提供する介護付き住宅である<sup>29</sup>。日常的なケアを必要とするが、ナーシングホームで受けられるほどのサービス（特に看護・医療サービス）は必要としない、比較的自立して生活したい・生活できる高齢者を対象としている。居住者の数は通常25人から120人以上の規模までのものが存在する<sup>30</sup>。

アシステッドリビングでは、いくらかの基本的なサービスは標準的に提供されるが、一定以上のサービスが必要な場合には、居住者が費用を別途負担することになる。居住者は自らのアパートまたは部屋に居住するが、この他に、他の居住者との共有スペースも存在する。提供されるサービスには、家事援助、パーソナルケア、集団生活に関するケア、食事及びケア、在宅ケア、介護ケア、高度ケア、退職者コミュニティ、介護用住居、大人向け住居、退職者向け住居、高度サービス付き住居の提供などがある<sup>31</sup>。こうしたサービスには、1日の食事3食、パーソナルケア、服薬指導、家事及び洗濯サービス、24時間の監視体制、セキュリティ設備及び宿直スタッフ、社会活動及びレクリエーション活動などが含まれる<sup>32</sup>。

#### ナーシングホーム (Nursing Home)

多くの場合アシステッドリビングで提供される以上の看護・医療サービスが提供されているのが特徴の居住型介護施設である。慢性的な疾患や日常生活に支障をきたすような病気を抱える者や認知機能障害を持つ者も入居可能であるところもある<sup>33</sup>。社会保障制度

---

<sup>29</sup> <https://www.payingforseniorcare.com/longtermcare/paying-for-assisted-living.html>

<sup>30</sup> <https://www.nia.nih.gov/health/residential-facilities-assisted-living-and-nursing-homes;>

<https://www.metlife.com/assets/cao/mmi/publications/studies/2011/mmi-market-survey-nursing-home-assisted-living-adult-day-services-costs.pdf>

<sup>31</sup> <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/old-learn/health/the-metlife-market-survey-of-nursing-home-assisted-living-adult-day-services-and-home-care-costs-2011-aarp.pdf>

<sup>32</sup> <https://www.nia.nih.gov/health/residential-facilities-assisted-living-and-nursing-homes>

<sup>33</sup> <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/old-learn/health/the-metlife-market-survey-of-nursing-home-assisted-living-adult-day-services-and-home-care-costs-2011-aarp.pdf>

が確立された後の 1930 年代に増加した最も古い高齢者介護の形であるが、提供されるケアの質が問題視されるようになった 1980 年代以降、厳しい連邦規則に基づく全米共通の資格が必要となっている（各ナーシングホームの審査・取り締まりは各州政府が実施）

34。

ナーシングホームで提供される主なサービスには、居室及び食事、介護・看護、服薬管理、パーソナルケア並びに社会活動及びレクリエーション活動といったものがある<sup>35</sup>。その内容は健康医療サービスやパーソナルサービスまで幅広く、24 時間の看護体制、1 日 3 度の食事、日常生活の支援などが含まれる。提供されるリハビリテーションサービスには理学療法、作業療法及び言語療法などがある。ナーシングホームでは、病院から退院後短期間滞在するだけの利用者もいるが、恒常的なケアや監視を必要とすることを理由として常住している者も多い<sup>36</sup>。

### シニア＝コハウジング (Senior Co-Housing)

コハウジングは、共通スペースとその周りに集められた個人住宅からなるコミュニティに賛同する会員が自発的に形成する居住形態である。各戸には個人用の台所を含む通常の生活設備が備えられている。屋内共有スペースは、料理、食事、洗濯などの家事やレクリエーション向けの設備を持つ建物であることが多い。屋外共有スペースには、駐車場、散策路、庭園などが含まれる。その他大工道具や芝刈り機など住民が共同利用するものが備えられている<sup>37</sup>。本稿では、特に高齢者向けに形成されているものを扱う。2017 年時点で 13 件が形成されているのみの比較的新しい動きであるため、定義は確立されていないが、上記の屋内共有スペースに介助者（家族・友人など）の宿泊スペースを設けているなどの特徴がみられる<sup>38</sup>。

コハウジングでは各世帯はそれぞれ独立した所得を持ちそれぞれ生活を営むが、コミュニティの住民は地域の活動や共有スペースの管理を共同で計画し運営する。共同で行われる活動には、定期的な食事会、会合及び共同作業などがある。パーティーやゲーム、映画鑑賞などのイベントもある。

### 公共住宅 (Public Housing)

低所得世帯、高齢者、障害者を持つ世帯に対し、適度な価格で安全な賃貸住宅を提供することを目的とした、政府の支援を受けた住宅である。公営住宅の他、受給者が住宅の確保に自由に使えるバウチャーを発行したり（入居者ベース）、税額控除を受けた民間事

---

<sup>34</sup> <https://www.metlife.com/assets/cao/mmi/publications/studies/2011/mmi-market-survey-nursing-home-assisted-living-adult-day-services-costs.pdf>

<sup>35</sup> <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/old-learn/health/the-metlife-market-survey-of-nursing-home-assisted-living-adult-day-services-and-home-care-costs-2011-aarp.pdf>

<sup>36</sup> <https://www.nia.nih.gov/health/residential-facilities-assisted-living-and-nursing-homes>

<sup>37</sup> [https://www.cohousing.org/what\\_is\\_cohousing](https://www.cohousing.org/what_is_cohousing); [https://www.cohousing.org/senior\\_community\\_list](https://www.cohousing.org/senior_community_list)

<sup>38</sup> [https://www.aarp.org/home-garden/housing/info-01-2011/elder\\_cohousing.html](https://www.aarp.org/home-garden/housing/info-01-2011/elder_cohousing.html)

業者が開発・運営したり（住宅ベース）することで確保されるアフォードブル住宅があり、近年は特に後者に重点が置かれている。一戸建てから高層アパートまで様々なタイプの住宅が提供されている<sup>39</sup>。公営住宅については、連邦政府や州政府が直接所有・運営するものの他、各州政府の憲章に従って独立した非営利組織として運営される各地の公共住宅局（Public Housing Authorities : PHA）が開発・運営するものもある。

公共住宅の入居者が直接申請を行うものではないが、HUD は入居者の就業や社会復帰を促進することを目的としたプログラムを用意している。PHA や居住者加盟団体などが申し込みを行うものの1つである「居住者機会・自立助成プログラム（Resident Opportunities and Self Sufficiency Grant Program: ROSS）」では、公共住宅の入居者のニーズを把握しコミュニティにあるリソースをコーディネートする「サービスコーディネーター」を雇用する資金を助成している。「サービスコーディネーター」には入居者の所得を増やし経済的自立を促すために入居者を支援することなどが期待されている。また高齢者に関連したコーディネーターを雇用する資金を助成する「高齢者・障害者サービスコーディネータープログラム（Elderly/Disabled Service Coordinator Program）」は、コーディネーターが高齢者や障害者に対する支援サービスを手配することで高齢者が高価なアシステッドリビング施設に移る必要をなくし、安価な公共住宅に居住し続けることができるようにしようとするものである<sup>40</sup>。

## 2) 入居者層（健康状態、年齢等）

保健社会福祉省（HHS）傘下の国立保健統計局（National Center for Health Statistics）が実施した調査に基づきそれぞれの介護施設（long term care facilities）における利用者数とその年齢層を示したのが以下の図である（図 2-2-1）<sup>41</sup>。なお、ここで介護施設は政府の規制下にある有料の施設に限定されている。

これによると、2014年には65歳以上の高齢者120万人がナーシングホームに居住していた。アシステッドリビングなどを含む居住型ケアコミュニティ（Residential care communities）の65歳以上の居住者の数は78万人であった。この2つのタイプの施設においては年齢別では85歳以上の居住者の割合が最も高かった。これに対し、2014年のデイケアサービス（Adult day centers）の利用者数は28万人だった。うち3分の2が65歳以上の高齢者だった。在宅ケアサービス（Home health agencies）については、2013年には約500万人が利用した。75歳以上84歳未満の利用者が最大の割合を占め約150万人に上った。65歳以上74歳未満及び85歳以上の利用者数はほぼ同じ130万人だった。さらに、2013年のホスピスケアの利用者数は130万人に上った。そのうち約半数の63万人が85歳以上だった。

---

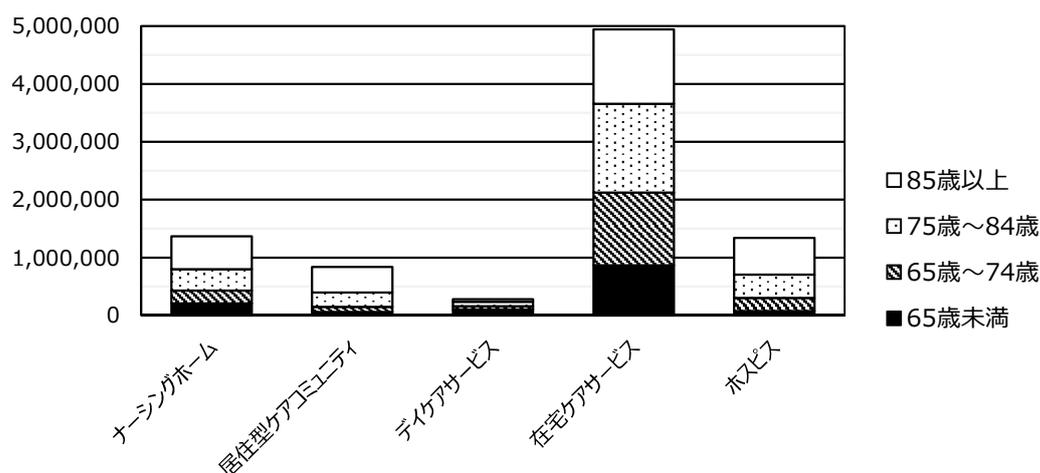
<sup>39</sup> <https://www.huduser.gov/portal/datasets/assths.html>; [https://www.hud.gov/topics/rental\\_assistance/phprog](https://www.hud.gov/topics/rental_assistance/phprog)

<sup>40</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/public\\_indian\\_housing/programs/ph/ross/about](https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/ross/about)

<sup>41</sup> Federal Interagency Forum on Aging-Related Statistics. Older Americans 2016: Key Indicators of Well-Being. Federal Interagency Forum on Aging-Related Statistics. Washington, DC: U.S. Government Printing Office. August 2016.

以下より、報告書及びデータをダウンロードできる。 <https://agingstats.gov/data.html>

図 2-2-1 長期ケアサービスの利用者数と年齢層(2013 年～2014 年)



出典: 高齢化関連統計に関する連邦機関横断フォーラムの報告書<sup>42</sup>を参考に作成

注) 複数のサービスを利用する高齢者もいる。通所型デイケアサービス、ナーシングホーム、介護付き生活施設・コミュニティは、2014 年時点の全利用者数を、在宅医療・介護サービスおよびホスピスについては、2013 年時点の Medicare 受給者の利用状況を推定したもの。年齢毎の人数は、各施設分類の利用者の年齢別割合(図参照)から算出したもの。

各施設における入居者の健康状態について示したのが次の図である<sup>43</sup>。同図はアルツハイマー型などの認知症、鬱病、糖尿病の 3 つについて各施設における入居者に占める割合を示したものである。それによると、アルツハイマー型などの認知症患者の割合が最も高いのはナーシングホームで 50.4%となっている。次いで高いのがホスピスの 44.7%、居住型ケアコミュニティの 39.6%である。一方最も低いのがデイケアサービスで 29.9%となっている。これは看護の必要度の高さを反映していると見られる。鬱病患者の割合が最も高いのはナーシングホームで 48.7%、次いで高いのが在宅ケアサービスの 37.9%である。最も低いのがホスピス及び居住型ケアコミュニティでそれぞれ 22.9%と 23.2%となっている。糖尿病については在宅ケアが 45.2%と高く、ナーシングホームが 32.4%、デイケアサービスが 29.7%と続いている。

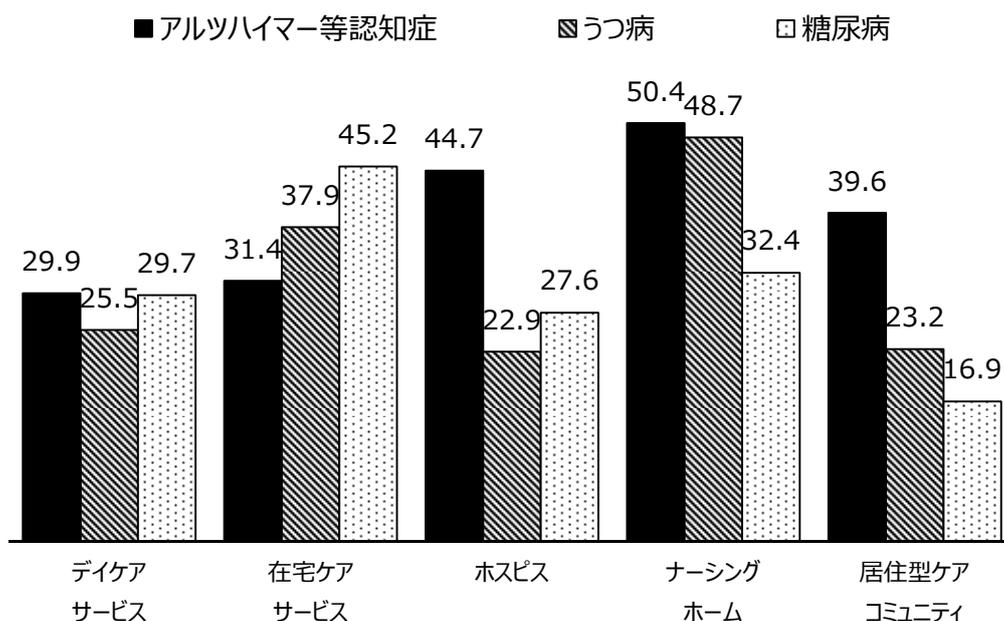
<sup>42</sup> 同上。報告書「Health Care」の章、「INDICATOR 38: Long-Term Care Providers」参照。

<https://agingstats.gov/data.html>

<sup>43</sup> National Center for Health Statistics (2016) “Long-term care providers and services users in the United States: Data from the National Study of Long-Term Care Providers, 2013–2014.”

[https://www.cdc.gov/nchs/data/series/sr\\_03/sr03\\_038.pdf](https://www.cdc.gov/nchs/data/series/sr_03/sr03_038.pdf)

図 2-2-2 入居者の健康状態 (2013 年～2014 年)



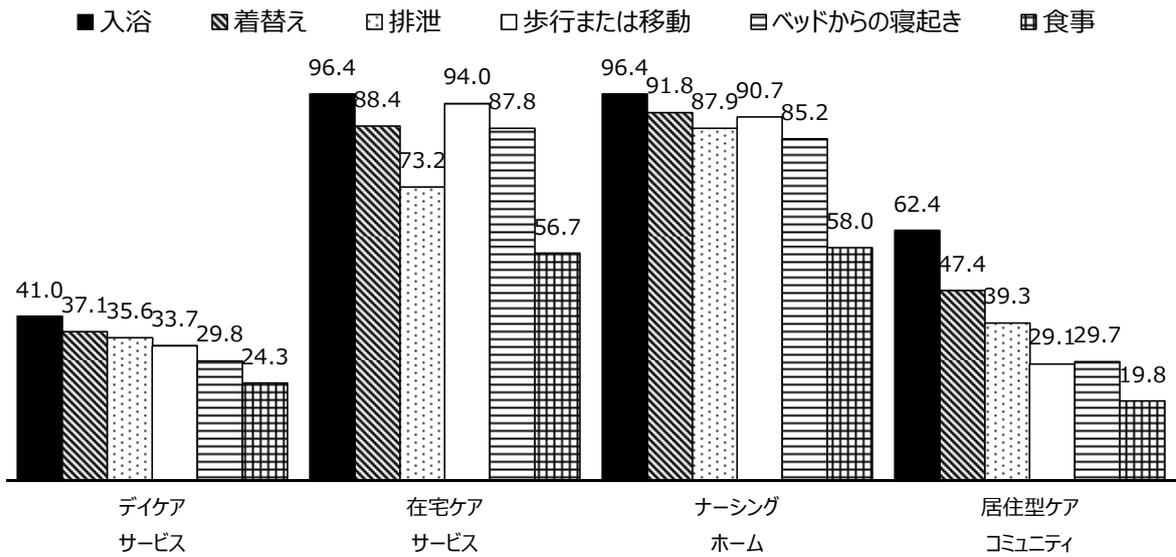
注) 通所型デイケアサービス、ナーシングホーム、介護付き生活施設・コミュニティは、2014 年時点の全利用者数を基に、在宅医療・介護サービスおよびホスピスについては、2013 年時点の Medicare 受給者の利用状況を基に算出している。

出典:アメリカ保健社会福祉省作成の図<sup>44</sup>を抜粋

入居者が必要とする日常生活におけるケアの内容について、施設の種類ごとにその割合を示したのが以下の図である(図 2-2-3)。それによると、全般としてナーシングホーム、在宅ケアサービスにおいてケアを必要とする患者の割合が高いことがわかる。ナーシングホームにおいては食事を除き、入浴、着替え、排泄、歩行または移動、ベッドからの寝起きのいずれにおいても介助を必要とする入居者の割合が 80%を超えている。在宅ケアについても、トイレ介助(73.2%)と食事介助(56.7%)を除き 80%を上回っている。一方居住型ケアコミュニティでは入浴が高い(62.4%)のを除き、他の介助はいずれも 50%を下回っている。食事介助を必要とする者の割合は 20%弱にすぎない。デイケアサービスも同様で最も高い入浴で 41.0%、最も低い食事介助が 24.3%となっている。

<sup>44</sup> 同上。報告書 P40 「Figure 26. Percentage of long-term care services users with a diagnosis of Alzheimer's disease or other dementias, depression, and diabetes, by sector: United States, 2013 and 2014」および P105 「Table 4. Long-term care services users, by selected characteristics and sector: United States, 2013–2014」参照。

図 2-2-3 ケアを必要とする入居者の割合 (2013 年～2014 年)



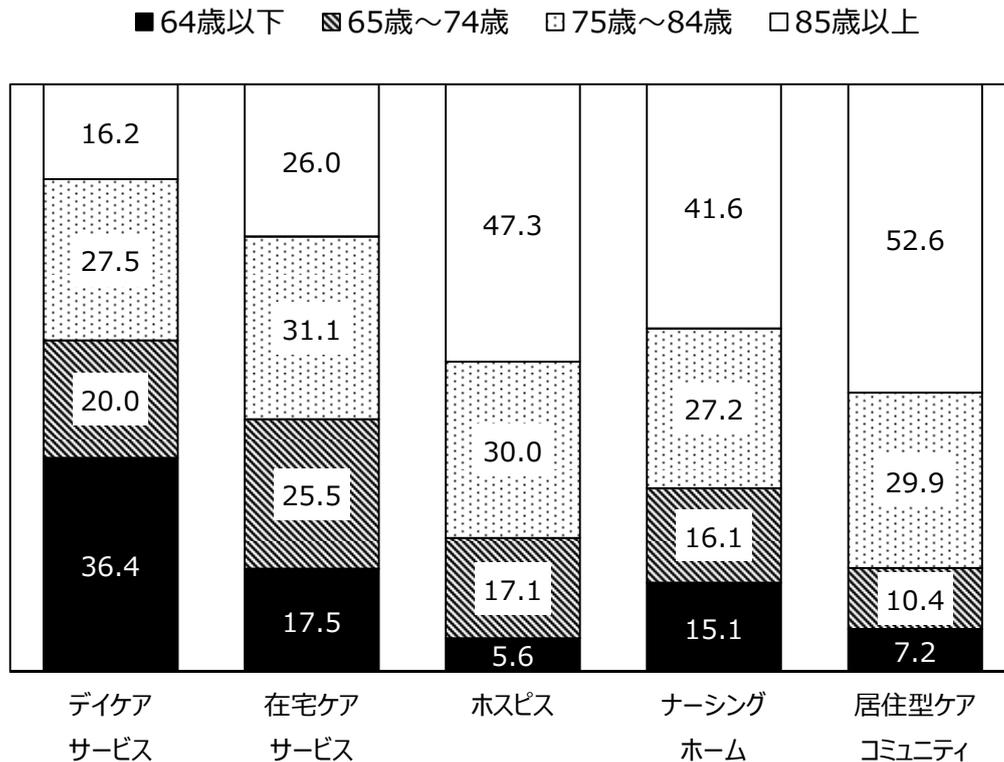
注) 通所型デイケアサービス、ナーシングホーム、介護付き生活施設・コミュニティは、2014 年時点の全利用者数を基に、在宅医療・介護サービスおよびホスピスについては、2013 年時点の Medicare 受給者の利用状況を基に算出している。

出典:アメリカ保健社会福祉省作成の図<sup>45</sup>を抜粋

<sup>45</sup> 同上。報告書 P41 「Figure 27. Percentage of long-term care services users needing any assistance with activities of daily living, by sector and activity: United States, 2013 and 2014」 および P105 「Table 4. Long-term care services users, by selected characteristics and sector: United States, 2013–2014」 参照。

各施設の入居者の年齢分布を見ると、65歳以上の入居者の割合が最も高いのはホスピスである（94.4%）。それに次ぐのが居住型ケアコミュニティで92.9%とホスピスに迫る割合となっている。ナーシングホーム（84.9%）、在宅ケアサービス（82.6%）、デイケアサービス（63.7%）がそれに続いている。85歳以上の入居者の割合は居住型ケアコミュニティが最も高く入居者の半数を超えている（図2-2-4）。

図2-2-4 入居者の施設別年齢分布(2013年～2014年)



注) 通所型デイケアサービス、ナーシングホーム、介護付き生活施設・コミュニティは、2014年時点の全利用者数を基に、在宅医療・介護サービスおよびホスピスについては、2013年時点のMedicare受給者の利用状況を基に算出している。

出典:アメリカ保健社会福祉省作成の図<sup>46</sup>を抜粋

なお、公共住宅の入居者については、HUDの2017年のデータによると、世帯主（あるいはその配偶者）が62歳以上の世帯は全体の35%を占めたが、85歳以上は4%に留まった。所得階層別にみると、入居する世帯のうち最も多かったのが年間所得5,000ドル以上9,999ドル以下で31%だった。次いで20,000ドル以上が23%、1万ドルから1万4,999ドルが22%、1万5,000ドルから1万9,999ドルが13%、4,999ドル以下が

<sup>46</sup> 同上。報告書P36「Figure 22. Percent distribution of long-term care services users, by sector and age group: United States, 2013 and 2014」およびP105「Table 4. Long-term care services users, by selected characteristics and sector: United States, 2013–2014」参照。

12%となっており、低所得世帯の割合が高い。また、家計を主に社会扶助に依存する世帯の割合は4%だった。一方賃金を主な収入源とする世帯の割合は30%に上った。各地域の所得中央値の50%未満の所得しか得ていない貧困世帯は入居者全体の90%だった。30%未満の極度に低所得な世帯は全体の71%に上った<sup>47</sup>。

### 3) 戸数および過不足、今後の伸び

現在供給されている施設の数については前述の区分に基づく統計は特定できていないが、国立保健統計局（National Center for Health Statistics）が全米で行った別の区分に基づく調査によると、2014年時点で約6万の長期ケアサービスの事業者<sup>48</sup>が900万人にサービスを提供している。その内訳は、デイケアサービスが4,800、在宅ケアが1万2,400、ホスピスが4,000、ナーシングホームが1万5,600、居住型ケアコミュニティが3万200となっている。一方そのベッド数は、デイケアサービスが28万9,400、ナーシングホームが166万3,300、居住型ケアコミュニティが100万である<sup>49</sup>。

非営利組織（NGO）が運営する高齢者向け住宅に限った数字を見ると<sup>50</sup>（図2-2-5）、2000年から2015年にかけてインディペンデントリビング（IL）の供給戸数は年率3.7%で増加し、2000年に7万戸弱だった総戸数は2015年には11万戸弱に達した<sup>51</sup>。アシステッドリビング（AL）の伸び率は年率4.7%で戸数は同時期に2万戸強から4万戸強に増加した。ナーシングホーム（NCB）の伸びは最も小さく年率では1.1%の増加にとどまった。供給戸数は6万戸から約7万戸まで増加したことがわかる<sup>52</sup>。

---

<sup>47</sup> 以下よりデータを抽出。 <https://www.huduser.gov/portal/datasets/assths.html>

<sup>48</sup> ここには有料サービスを提供する事業者で連邦政府及び州政府の規制の対象となっているもののみ含まれる。

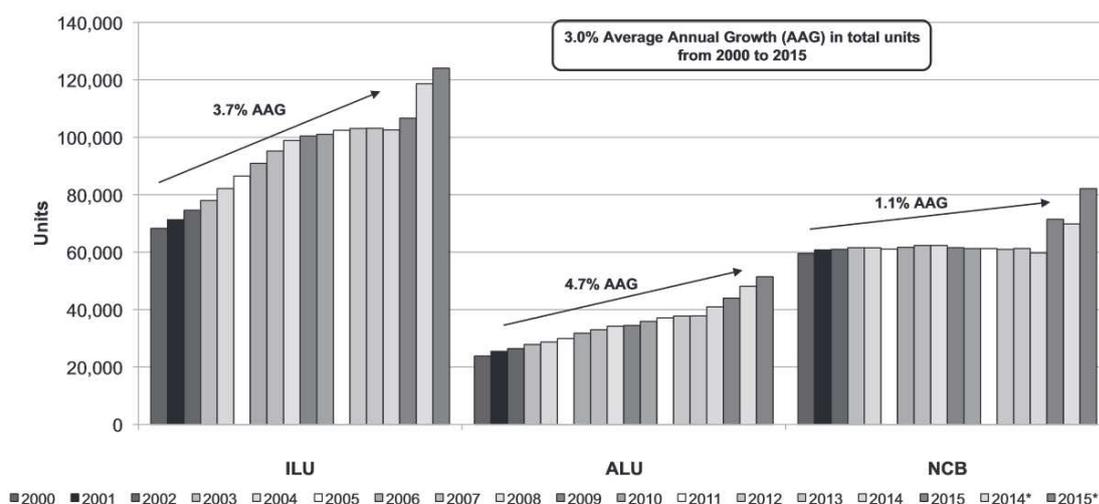
<sup>49</sup> [https://www.cdc.gov/nchs/data/series/sr\\_03/sr03\\_038.pdf](https://www.cdc.gov/nchs/data/series/sr_03/sr03_038.pdf)

<sup>50</sup> 高齢者住宅を2カ所以上所有かつ運営するNGOの内、戸数上位150組織のみを集計したもの。政府が助成するアフォーダブル住宅は含まない。2014年と2015年が二重に掲載されているのは2014年に集計対象が上位100から150に変更されたため。変更前と変更後の数字を掲載している。本稿記述は変更前の数字によった。

<sup>51</sup> 高齢者住宅のうち、インディペンデントリビング（自立型高齢者住宅）は、比較的自立度の高い居住者向け住宅、アシステッドリビング（支援型高齢者住宅）は支援があれば自立生活可能な居住者向け住宅で、自立を最大限助けるためのサービスが提供される。

<sup>52</sup> LeadingAge & Ziegler (2016) “LeadingAge Ziegler 150. The nation’s 150 largest not-for-profit multi-site senior living organizations.” [https://www.ziegler.com/z-media/3215/2016-leadingage-ziegler-150-publication\\_final.pdf](https://www.ziegler.com/z-media/3215/2016-leadingage-ziegler-150-publication_final.pdf)

図 2-2-5 NGO が運営する高齢者向け住宅の供給戸数



出典: 非営利事業者業界団体 LeadingAge および保険業者 Ziegler の報告書<sup>53</sup>より抜粋

シニアコハウジングの形成を支援する非営利組織、アメリカコハウジング協会 (Cohousing Association of the United States) によると、2017年現在、コミュニティの形成及び建設を完了したシニアコハウジングの数は全米で148カ所、建設中が17カ所、コミュニティを形成中のシニアコハウジングの数は140カ所となっている<sup>54</sup>。

政府が助成する公共住宅については、2017年時点の供給数は104万888戸となっている。2012年に比べ10%減少した。入居率は95%で申し込みから入居までの平均待機期間は18カ月となっている。2012年の平均待機期間は13カ月であることから待機期間は長くなっており需要が増加したものと考えられる<sup>55</sup>。例えば、ボストンの公共住宅を管理する Boston Housing Authority (BHA) の統計を見ると、BHAは毎年約1万件の入居申請を処理し、現在4万世帯が待機状態となっているという<sup>56</sup>。BHAでは、2015年7月～2016年6月の1年間で、公営住宅への入居申請約3万5,000件の内約1,000件、アフォーダブル住宅への入居申請約1万2,000件の内約720件を入居させており、倍率はそれぞれ35倍と17倍となっている。

高齢者サービスに関連する雇用の動向からは今後同産業に対する需要は大きく増加すると予想される。老人ホームや高齢者介護事業などを行う民間企業の業界団体、Argentumが連邦労働統計局(BLS)のデータに基づき算出した数字によると、2001年から2014年にかけて同産業での雇用は34万6,000人増加した。率にして68%増で経済

<sup>53</sup> 同上。P6「4-1h UNIT TYPE COMPARISON, BY UNITS, 2000 THROUGH 2015 FOR 2016 LZ 150」参照。

<sup>54</sup> <https://www.cohousing.org/directory>

<sup>55</sup> 以下よりデータを抽出。 <https://www.huduser.gov/portal/datasets/assthsq.html>

<sup>56</sup> <http://www.bostonhousing.org/en/For-Applicants/What-is-BHA-Housing/Housing-Availability.aspx>

全体における雇用の伸びを上回っている。年率では平均 4.1%の増加だった<sup>57</sup>。一方今後については、2025 年までにさらに 34 万 7,000 人の雇用が生まれ産業全体の雇用者数は 1,100 万人を超えると予想している。同期間に退職者が 90 万人発生することから、新たに生まれる雇用は計 120 万人以上に達するとの見通しを示している<sup>58</sup>。またカリフォルニア大学サンフランシスコ校の研究者が 2014 年のデータに基づき行った研究によると、今後 10 年間に在宅ケアで 60%、居住型ケアコミュニティで 30%、ナーシングケア施設で 20%の人員の増加が必要になると予想されている<sup>59</sup>。

#### 4) 公的な補助や費用負担

アメリカにおいては、日本のような介護保険制度は確立されていないものの、連邦政府の予算で州政府が運営し、主に低所得者を対象とする公的医療保険メディケイド

(Medicaid) の各プログラムで一部補てんされつつある。このため、医療サービスを提供しないアシステッドリビングの居住者であっても、一定条件を満たせば介護サービスに対する公的な助成を受けることができる場合もある。

また、メディケイドでは、連邦法である社会保障法のセクション 1915 の「在宅・在コミュニティ医療 (Home and Community Based Services: HCBS)」支援制度などに基づき州政府が連邦補助金を受けつつもプログラムの設計や運用において大きな柔軟性を得ることができるようになっており、それぞれの州が自ら決定を行っている<sup>60</sup>。実施状況は州ごとに異なるがその数は増加しており将来的には全国的に利用が可能になると見られている。その他、州保険プランによるパーソナルケア (State Plan Personal Care) またはパーソナル支援サービス (Personal Assistance Services) と呼ばれるメディケイドプログラムがある。これらのプログラムはメディケイドの受給対象者のパーソナルケアの費用を負担しアシステッドリビングコミュニティにおいてケアを受けることを可能とするものである<sup>61</sup>。

州政府の助成するアシステッドリビングの支援サービスは増えているが、その背景にはアシステッドリビングでは高度なケアを提供するナーシングホームに比べ政府が負担するコストが少なくすむという事情がある。2019 年時点でメディケイド がアシステッドリビングの費用を負担する州の数は 44 州及びコロンビア特別区となっている。ただし州により実施条件は大きく異なっており、メディケイドの負担対象をパーソナルケアサービスに限ったり、小規模のケアハウスまたはその逆に 12 人以上の入居者を持つ施設に限定したりしている州もある。メディケイドが直接住居費を負担することはないが、住居費の上限を設けたり、メディケイドの対象者に対しメディケイド以外の助成措置を行ったりし

---

<sup>57</sup> 全産業における増加率は年率 0.4%。

<sup>58</sup> <https://www.argentum.org/images/Argentum2025.pdf>

<sup>59</sup> <https://www.argentum.org/images/Argentum2025.pdf>

<sup>60</sup> [https://sgul.repo.nii.ac.jp/?action=pages\\_view\\_main&active\\_action=repository\\_view\\_main\\_item\\_detail&item\\_id=327&itemno=1&page\\_id=13&block\\_id=21](https://sgul.repo.nii.ac.jp/?action=pages_view_main&active_action=repository_view_main_item_detail&item_id=327&itemno=1&page_id=13&block_id=21)

<sup>61</sup> <https://www.payingforseniorcare.com/longtermcare/paying-for-assisted-living.html>

ているところもある。なお、その他、退役軍人のアシステッドリビングに対する支援・介護手当 (Aid and Attendance Benefit) と呼ばれる年金型の助成措置もある。

これに対し、連邦政府が運用し、主に高齢者を対象とする公的医療保険メディケアでは、ナーシングホーム等で受けられる介護・医療サービスの一部を補てんしている。ただし、メディケアはあくまで長期介護 (long term care) を助成するものではなく、有期の高度看護を対象としており、入居から 20 日間は 100%、次の 8 日間は 80% を負担する。なお、メディケアの追加保険プランの加入者は残りの 20% の支払いも受けることができるが、追加保険プラン加入の有無に関わらず 100 日以降の看護費をメディケアが負担することはない。この他、ナーシングホームに対する支払いは税額控除の対象となっており、これも入居者にとっては支援となる。2018 年のナーシングホームの費用は全米平均で日額 235 ドルである。南東部及び中西部は最も低額である一方、アラスカ州とハワイ州を除くと北東部及びニューイングランドが最も高い<sup>62</sup>。

公共住宅では、特に住宅ベースのアフォーダブル住宅において、所得に基づく家賃補助が行われている。家賃は各世帯の年間所得から控除対象額を除いた金額に基づき算出される。各世帯の扶養者 1 人当たり 480 ドル、高齢世帯または障害者は 400 ドル及び高齢者または障害者を世帯主とする世帯の医療費が控除の対象となる。年間所得には各世帯の 18 歳以上の成人の所得がすべて含まれる。このうえで、各世帯が負担する家賃は以下の金額のうち最も多い金額となる<sup>63</sup>。

- ① 控除対象額を除いた月当たり所得の 30%
- ② 月当たり所得の 10%
- ③ 社会扶助により減額された家賃
- ④ 最低家賃支払い額の 25 ドルから最大 50 ドルまでの間の金額

---

<sup>62</sup> <https://www.payingforseniorcare.com/longtermcare/paying-for-nursing-homes.html>

<sup>63</sup> [https://www.hud.gov/topics/rental\\_assistance/phprog](https://www.hud.gov/topics/rental_assistance/phprog)

## 第3節 NORC (Naturally Occurring Retirement Community)等の状況

### 第1項 特徴

ここでは、主に Naturally Occurring Retirement Community (NORC) や Village と分類される高齢者コミュニティについて、アメリカでの特徴・状況をまとめる。

#### 1) サービス内容

##### NORC

本来は、ある地域の住民が一定の地域にとどまり年齢を重ねる一方で若者がそこから移出し、さらに高齢者が移入することによって自然発生的に形成されたコミュニティに対して与えられた名称であるが、現在では NORC という言葉はむしろそうした人口学的な意味合いからではなく提供されるサービスなどをとらえて使用されるようになってきている<sup>64</sup>。一方連邦政府はアメリカ高齢者法 (Older Americans Act) の中で NORC を世帯主の40%が高齢者であるコミュニティと定義している<sup>65</sup>。

NORC は大きく垂直型 NORC (Vertical NORC)、水平型 NORC (Horizontal NORC) 及び農村地域の地域型 NORC と分けることができる。垂直型は大型アパートなど複数の居住ユニットで形成されたものである。一方水平型は隣接する一世代または二世代住宅からなるコミュニティを1居住ユニットとして形成されたものを指す。地域型は一世代または二世代住宅からなるが地理的に広い範囲を対象としている<sup>66</sup>。NORC に居住する高齢者の割合は10%台から30%台まで各調査結果により大きく異なっている<sup>67</sup>。

NORC で提供されるサービスには社会的活動に関連したサービス及び健康に関連したサービスがある。具体的には、ケースマネジメント、緊急ホームケア及び一般的なホームケア、輸送サービス、メンタルヘルス、食事などに関連したサービスなどが含まれる<sup>68</sup>。「Aging in place」を促すためのそうしたサービスを通して入居者を支援するためのプログラムを実施する NORC は「支援サービスプログラム NORC」(NORC Supportive Services Programs: NORC SSPs) と呼ばれており、入居者に対するサービスやプログラムの内容は個々が抱える障害や経済状況ではなく年齢と居住場所に応じて提供される<sup>69</sup>。居住者はコアとなるサービスに加え、デイケアサービス、輸送、法律・財務相談、心理カウンセリングなどを個人的に加えることができる<sup>70</sup>。

##### ビレッジ (Village)

---

<sup>64</sup> [https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory\\_10-20-17v2.pdf](https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory_10-20-17v2.pdf)

<sup>65</sup> <https://doi.org/10.1093/geronb/gbu077>

<sup>66</sup> [https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory\\_10-20-17v2.pdf](https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory_10-20-17v2.pdf)

<sup>67</sup> <https://www.nextavenue.org/norcs-some-best-retirement-communities-occur-naturally/>

<sup>68</sup> [https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory\\_10-20-17v2.pdf](https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory_10-20-17v2.pdf)

<sup>69</sup> [https://www.chcs.org/media/LTSS\\_Innovations.pdf](https://www.chcs.org/media/LTSS_Innovations.pdf)

<sup>70</sup> <https://www.nextavenue.org/norcs-some-best-retirement-communities-occur-naturally/>

自発的に形成された会員制のコミュニティである。コミュニティのメンバーが相互扶助を目的として立ち上げたネットワークから形成されるが、組織化があまり進んでいないところがある一方、有給の職員を持つ正規の非営利組織となっているコミュニティもある<sup>71</sup>。

ビレッジで提供されるサービスには主に、①既存のコミュニティサービスの紹介や情報提供サービス、②生活支援、③コミュニティによるイベントがある<sup>72</sup>。①はコミュニティへの加入者に対し情報を提供するものである。②は加入者のエイジングを支援し緩和するサービスで、輸送サービス、家屋のメンテナンス及びパーソナルケアなどがある。③は社会的な孤立を避け社会とのつながりを維持する機会を増やすために加入者が社会的に活動する機会を頻繁に提供するものである。ここにはサークル活動、文化イベント及びウェルネスプログラムなどが含まれる<sup>73</sup>。

## 2) 入居者層(健康状態、年齢等)

NORC は、もともと自然発生的に高齢者が多く住むようになった地域を指す概念であることからわかるように、当該住宅・地域に若年期から住んでいる高齢者、または以前居住していた住居に引き続き住むことができなかった低所得の高齢者が多い。

ビレッジについては、有給職員やボランティアスタッフなどがサービスを提供する「コンシェルジュ」タイプの会員は比較的健康で高所得の高齢者である。住民の相互扶助を基本とする「ボランティア」タイプのビレッジの会員は相互扶助を提供する能力と意志を持つ高齢者が多い<sup>74</sup>。

## 3) 整備状況、戸数および過不足

2010年時点で NORC は全米に約 300 ある<sup>75</sup>。Village については各地の Village が加盟する相互協力団体の非営利組織、Village-to-Village Network によると、2019年現在、全米で既に 233 の Village が開設されており、89 が開設準備中となっている<sup>76</sup>。

---

<sup>71</sup> [https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory\\_10-20-17v2.pdf](https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory_10-20-17v2.pdf)

<sup>72</sup> [https://mahealthyagingcollaborative.org/wp-content/uploads/2017/12/Village\\_directory\\_10202017.pdf](https://mahealthyagingcollaborative.org/wp-content/uploads/2017/12/Village_directory_10202017.pdf)

<sup>73</sup> [https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory\\_10-20-17v2.pdf](https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory_10-20-17v2.pdf)

<sup>74</sup> [https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory\\_10-20-17v2.pdf](https://www.mass.gov/files/documents/2018/07/09/Village%20directory_10-20-17v2.pdf)

<sup>75</sup> [http://www.nasquad.org/sites/nasquad/files/hcbs/files/189/9447/LTSS\\_Innovations.pdf](http://www.nasquad.org/sites/nasquad/files/hcbs/files/189/9447/LTSS_Innovations.pdf)

<sup>76</sup> [https://www.vtvnetwork.org/content.aspx?page\\_id=1905&club\\_id=691012](https://www.vtvnetwork.org/content.aspx?page_id=1905&club_id=691012)

同団体に加盟していない Village を含む。

#### 4) 公的な補助や費用負担

NORC の入居者は、医療・介護サービスを受ける際にメディケアやメディケイドの支援を受けることができる場合がある<sup>77</sup>。また、一部の NORC は政府や慈善団体などを含む様々な団体から助成を受けており、入居者の負担が少なく済むところもある<sup>78</sup>。

また、公的な補助とはいえなくとも、入居者が予算を持ち寄って費用負担を実現している場合もある。たとえば、ビレッジは会費及び寄付金によって運営されているが、他のメンバーの会費・寄付金によって低所得世帯に対する会費の減額を実現しているところもある<sup>79</sup>。

### 第2項 事例紹介

本調査では、大都市部の事例を対象とし、文献調査及び現地におけるヒアリング調査を行った。

本章では、以下表の通り選出した各施設について、基礎情報を示す。

分類	州	名称
NORC	ニューヨーク州	Henry Street Settlement
NORC	カリフォルニア州	Park La Brea NORC
Village	ワシントン D.C.	Capitol Hill Village
Village	マサチューセッツ州	Beacon Hill Village

#### 1) Henry Street Settlement

所在地	Manhattan, NEW YORK, NY
設立の経緯	ニューヨークマンハッタンのローワーイーストサイドにある集合住宅 Vladeck Houses でサービスを行っている。公共住宅にできた NORC としては最初のもので、1994 年にサービスを開始している。
特徴	長い歴史を持ち、高齢者サービスだけでなく多様な住民支援を行う NPO 法人である Henry Street Settlement によって運営されている NORC である。住宅団地内に事務所やシニアセンターが設置されている。ニューヨーク市・州から資金助成を受けているほか、民間の基金からも助成を受けている。
提供されるサービス内容	60 歳以上の住民を対象にソーシャルワークを行うほか、ケースマネジメント・ナーシングプログラムなどにより、様々な活動や支援プログラムにつないでいる。シニアセンターの利用を促すこともある。

<sup>77</sup> [http://www.nasquad.org/sites/nasquad/files/hcbs/files/189/9447/LTSS\\_Innovations.pdf](http://www.nasquad.org/sites/nasquad/files/hcbs/files/189/9447/LTSS_Innovations.pdf)

<sup>78</sup> [https://www.chcs.org/media/LTSS\\_Innovations.pdf](https://www.chcs.org/media/LTSS_Innovations.pdf)

<sup>79</sup> [http://www.nasquad.org/sites/nasquad/files/hcbs/files/189/9447/LTSS\\_Innovations.pdf](http://www.nasquad.org/sites/nasquad/files/hcbs/files/189/9447/LTSS_Innovations.pdf)

	<p>サービスとしては、食事支援・買い物支援や医療機関への同行、その他コミュニティでの活動などがある。なお、家の中の電球交換などの小修繕等については、ここでは行われていない（公営住宅であるため、ハウスマネージャーに委ねられる）。</p> <p>シニアセンターでは、40にもわたるプログラムが行われている。ヨガ、太極拳やダンスのような運動のほか、手芸、ドライフラワーやアートなどの文化系の活動、ビンゴやカラオケなどの娯楽活動、血圧の測定などの健康管理のプログラムが行われる。土曜日を除く毎日、食事も安価で提供されている。</p> <p>これらのサービスについて各プログラムのディレクターが企画・運営しているほか、ソーシャルワーカーがシニアセンターへのつなぎを行うなど、法人内の多職種がチームで利用者へのサービス提供の調整等に取り組んでいる。</p>
--	---

## 2) Parl La Brea NORC

<b>所在地</b>	Los Angeles, CA
<b>設立の経緯</b>	Park La Brea は、ロスアンゼルス西部に位置する約 160 エーカーの土地に、4200 戸の高層集合住宅と低層のガーデンアパートを構える大規模な住宅地である。2003 年、JFS-LA（ユダヤ協会 LA 支部）が連邦政府からの補助を受けて NORC を設けた。
<b>特徴</b>	敷地内にアクティビティセンターや劇場が設けられており、運動や映像鑑賞などの経験を高齢者に提供している。なお、NORC の活動等に使用する施設やオフィスは、住宅管理会社から提供してもらっている。LA 最大級の医療機関や LA 市高齢者局とパートナーシップを組んでいる。
<b>提供されるサービス内容</b>	<p>&lt;各種プログラム・機会の提供&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・シアター、劇場を活用し、ピアニストやオーケストラを招いたコンサートを開催している。またドキュメンタリーの上映も行われる。</li> <li>・アクティビティセンターにおける様々なクラス     フィットネス・ヨガ     アート教室 等</li> <li>・いろいろな理由をつけた食事会により、住民が社会的にコミュニティに関われるように配慮等</li> <li>・ソーシャルワーカーによるケースマネジメントを行い、地域のリソースに結びつけている。</li> <li>・孤独な高齢者には、ボランティアにより週に一回電話による声掛け、話し相手になる取組</li> </ul>

### 3) Capitol Hill Village

所在地	Washington D.C.
設立の経緯	Beacon Hill Village (後述) の設立に啓発されたメンバーによって 2007 年に設立された。
特徴	ワシントン D.C.の南東部に位置するキャピトルヒルで活動するビレッジである。米国で 2 番目に古い Village で、2007 年に設立された。どう高齢化に対応するか。立ち上げに関わった人たちは、幼稚園や小学校などでスポーツの振興に関わっており、連邦政府の職員だった人や、各種の権利（市民権）運動に参加してきた人たちで、そこからコミュニティの活動に、という自然な流れだった。
設置主体・運営主体	Capitol Hill Village (非営利組織)
提供されるサービス内容	<p>・ 5 つのプログラム</p> <p>特に高齢化に伴うネガティブ（虚弱や疎外感、認知症など）をなるべく防ごうというものである。</p> <p>① Social Program 一番大きな量を占める。 瞑想や太極拳、映画鑑賞などが行われる。基本的に高齢者自身が企画し、事務局や広報や名簿の管理を行う。年間 500 回ほど。</p> <p>② Education Program 健康（認知症に対する理解など）、時事問題、テクノロジーがテーマ。年間 60-100 回。</p> <p>③ Volunteer Program 活動の中で中核的なもの。受ける側は 300 人ほどがいる。雪かきや家具の移動、IT や買物同行などをしてもらう。また、保育園や学校、博物館の学芸員的な役割や図書館で手伝う。</p> <p>④ 陳情活動 地域の問題意識を話し合う。家にもものが入らなくなったり、といったことをコミュニティで話し合い、それを市などに申し入れる。 シニアのニーズなどの研究・調査も行う。</p> <p>⑤ Care Service 個人的に短・長期のリハビリを行う。20%の人が利用している（情報提供のみの人を含む） 2 人のソーシャルワーカーを使うことができ、情報が欲しいときも使える。</p>
会費	Regular Membership については、個人年会費 625 ドル、家族年会費 925 ドル。低所得者は所得に応じて会費が軽減されている。
公的補助・費用負担の有無	団体の運営に際し、公的な補助は受けていない。運営費用は個人の会費のほか、個人・企業からの寄付によるもので大半を占めている。

#### 4) Beacon Hill Village

所在地	Boston, MA
設立の経緯	1999年に数名から始まった草の根組織で2002年に最初のメンバーを迎えた。現在では約400名が会員となっている。全米初のVillageとされる。
特徴	会費と寄付金で運営される非営利組織で、有給スタッフ、支援団体、ボランティアなどの支援を受けながらも、重要事項の決定などは会員同士で運営することを基本的な姿勢としている。 サービス提供地域はBack Bay、Beacon Hillなどを含むボストン市中心部としているが、エリア外であっても参加を拒むことはない。
設置主体・運営主体	Beacon Hill Village (非営利組織)
提供されるサービス内容	<p>&lt;医療・健康サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・服薬管理</li> <li>・在宅看護の割引サービス</li> <li>・在宅看護サービス事業者の優先的な紹介</li> <li>・マサチューセッツ総合病院(MGH)の医療関係者リストの利用</li> <li>・ケアマネージャーの紹介、病院への付き添い者の紹介</li> <li>・健康維持プログラムの割引サービス</li> <li>・運動ジムの割引会員制度</li> <li>・トレーナーとのウォーキング及びエクササイズ講座</li> <li>・専門家による健康セミナー</li> <li>・ヨガ、体操及び筋力トレーニング講座</li> <li>・鍼灸師及びマッサージ師の紹介</li> <li>・メディケアが負担しない処方薬割引カード</li> </ul> <p>&lt;生活支援サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食事の配達・調理・配達</li> <li>・掃除</li> <li>・犬の散歩</li> <li>・電気機器の管理</li> <li>・移動サービス(週1回の買い物、リムジン及びタクシー割引、病院から帰宅する際の付き添い、タクシー用クーポン券)</li> <li>・コンシェルジュサービス(犬の散歩、配管工事、針治療などを安価で提供する事業者の紹介、自宅または屋外におけるボランティアの紹介)</li> </ul> <p>&lt;各種プログラム、機会の提供&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食事会やカクテルパーティーなど人との交流機会の提供</li> <li>・交流及び文化プログラム(旅行、映画、昼食会及びパーティー等)</li> <li>・ボストンの著名人との交流</li> <li>・サークル活動(旅行、ブリッジ、政治、観劇、映画)</li> <li>・ボランティア活動</li> <li>・周辺のレストランの割引サービス。</li> </ul>
会費	年間会費は個人会員が675ドル、家族会員975ドル。

公的補助・費用負担の有無	低所得者に対する割引制度があり、年間所得が6万9,000ドル未満の家族会員、または6万400ドル未満の60才以上の個人会員については割引制度があり、個人会員が110ドル、家族会員が160ドルとなっている
--------------	---

## 第4節 CCRC(Continuing Care Retirement Community)等の状況

本節では、CCRCについて、アメリカでの特徴・状況をまとめる。

### 1) サービス内容

CCRCは通常、自立して生活できる高齢者向けの住宅や、生活支援をある程度必要とする高齢者向けのアパート、さらに生活全般にケアを必要とする高齢者向けのナーシングホームが一箇所に立地しサービスが提供されるコミュニティである。入居者は健康状態や症状の進行に合わせて同じCCRC内の別のアパートやタイプの異なる住宅に移ることができる。そのため多くの入居者は残りの人生全体をそこで過ごすことを想定し入居することが多い<sup>80</sup>。

CCRCの定義や取り締まりは州毎に異なるが、例えばマサチューセッツ州法ではCCRCを以下の条件で定義している<sup>81</sup>。

- 看護サービス、医療サービス、その他の健康関連サービスと共に宿泊施設を提供していること（但し宿泊施設が同じ場所にある必要はない）、
- CCRCとの契約期間は終身または1年以上であること
- 入居者が宿泊施設、医療及びその他の健康関連サービスにかかる費用または申込料を定期的にCCRCに支払う他、入居費も負担していること

契約形態については大きく次の3つにわけることができる<sup>82</sup>。

- **生涯ケアまたは拡大契約型 (Life care or extended contract)**  
最も高額な契約形態でアシステッドリビング、医療サービス及び高度看護ケアを追加料金なしで入居期間中利用することができる。
- **修正契約型 (Modified contract)**  
定期的に更新する有期契約内で一定のサービスを提供する。

<sup>80</sup> <https://www.mass.gov/files/documents/2017/10/05/ccrc-guide.pdf>

<sup>81</sup> 同州ではCCRCの設立にあたり担当部局に書類を提出する必要がある他、アシステッドリビング向けの住宅またはナーシングホームを有するCCRCはそれぞれの担当部局に法規制を満たしていることを示す書類を提出する必要がある。

<sup>82</sup> <https://www.aarp.org/caregiving/basics/info-2017/continuing-care-retirement-communities.html>  
<https://www.seniorliving.org/lifestyles/ccrc/>

- **随時支払い型 (Fee-for-service contract)**

アシステッドリビング及び高度看護について時価で支払う。入居費は低額であることが多いが、長期的には入居費及び月額の利用料を上回る支払い額となることがある

入居形態も分譲から賃貸まで様々で、分譲については CCRC によっては入居者が不動産協同組合に加入し、個々の居住ユニットではなくコミュニティ全体の一部を所有する形をとっているところもある<sup>83</sup>。

また、近年では自分の家に住み続けながら、将来的な介護リスクに備えて CCRC の会員になれる「壁のない CCRC (CCRC without walls)」という形態が広がりつつある。<sup>84</sup>従来の CCRC では入居時に健康でなくてはならず、入居のタイミングを取るのが難しかったが、without wall ではその心配がない。高齢者にとってはリスク担保になり、CCRC の施設利用やアクティビティ参加が可能になるというメリットがある。

CCRC は住居の他、看護及びその他のヘルスケアサービス、食事（通常はコミュニティの食堂・レストラン）、家事、緊急ケア、パーソナルケア、レクリエーション及び社会的交流プログラム、24 時間警備、家屋及び屋外の施設のメンテナンスなどを提供している。サービスの内容は CCRC により大きく異なる。CCRC ではサービスの内容や程度については入居者がインディペンデントリビング、アシステッドリビング、リハビリ・看護施設のいずれに居住するかによって決まることが多い。

## 2) 入居者層(健康状態、年齢等)

CCRC の入居費及び家賃は高額であることから、入居者の多くは高所得者層に属する。2009 年に発表されたボストンカレッジの研究者による複数の個票調査に基づく研究によると、CCRC の入居者の所得はインディペンデントリビングやアシステッドリビングのコミュニティへの入居者の所得を大きく上回っていた。インディペンデントリビングとアシステッドリビングの居住者の年間平均所得は 2 万 2,000 ドルとほぼ同じ水準だったが、CCRC の居住者は 4 万 5,000 ドルとほぼ 2 倍となっている<sup>85</sup>。

## 3) 整備状況、戸数および過不足

2009 年時点で 48 州とワシントン特別区に合わせて約 1,900 の CCRC が存在していた。ペンシルベニア州、オハイオ州、カリフォルニア州、イリノイ州、テキサス州、カンサス州、アイオワ州、ノースカロライナ州の順に多くなっている<sup>86</sup>。

---

<sup>83</sup> <https://www.mass.gov/files/documents/2017/10/05/ccrc-guide.pdf>

<sup>84</sup> <https://seniorhousingnews.com/2012/10/31/developing-a-ccrc-without-walls-model-a-brilliant-move-with-few-disadvantages/>

<sup>85</sup> <https://dlib.bc.edu/islandora/object/bc-ir:104898/datastream/PDF/view>

<sup>86</sup> <https://www.leadingagect.org/assets/documents/AAHSA%20CCRC%20Consumer%20Booklet.pdf>

#### 4) 公的な補助や費用負担

CCRC は都市部の住宅を購入する費用に匹敵するような高額の入居費を必要とするところが多い。契約の内容によっては入居費の一部が返金されることもある<sup>87</sup>。居住者は提供されるサービスに対し費用を月極めで支払う。その額は通常 2,000 ドルから 6,000 ドルの範囲内である。金額の大きさは CCRC の規模、施設及び契約の内容による<sup>88</sup>。

コミュニティによっては通常の料金の一部に長期的なケアに対する保険料が含まれているところや、入居者に自前で別途保険に加入するよう要求されることもある。また入居先がインディペンデントリビング向けの住宅かナーシングホームのいずれであっても毎月の料金が変わらないコミュニティがある一方で、インディペンデントリビング、アシステッドリビング及び高度看護サービスのそれぞれで料金が異なることもある。

通常 CCRC ではサービスの内容によって異なる料金を徴収している他、加齢によるサービスの水準の変化に応じて月極めの料金を変更している。一方では看護ケアの施設の利用を特定の数日間だけ保証するため部分的に前金を収めるようにしてそれ以上の期間については居住者が別途全額を負担するシステムを採用している CCRC もある。またケアやサービスが利用できることのみを保証しサービスの利用の都度支払いを行う施設もある。

公的医療保険であるメディケアとの関係については、まずメディケアによる支払いの対象となるには CCRC 内で入居者が利用する高度看護施設がメディケアの認定施設となっていることが必要である。メディケアは患者が医師の訪問診療を受けたり入院したりしていない限りは、入居者がインディペンデントリビングやアシステッドリビングなどいずれのサービスの対象となっているのかは関知しない。CCRC 内で利用する医療施設がメディケアの認定を受けていない場合には、患者が CCRC との契約に従い費用を負担することになる<sup>89</sup>。

---

<sup>87</sup> 退去時における入居費の返金については、例えばマサチューセッツ州法では、入居期間の長さに応じて 1 カ月あたり入居費の 1% 以上に相当する金額を引いただけの額が返金されるよう定められている。CCRC によっては減額分の上限を設け退去者が入居費の一定以上の割合の金額を受け取れるよう保証しているところもある。 (<https://www.mass.gov/files/documents/2017/10/05/ccrc-guide.pdf>)

<sup>88</sup> <https://www.mass.gov/files/documents/2017/10/05/ccrc-guide.pdf>

<sup>89</sup> <https://www.mylifesite.net/blog/post/medicare-continuing-care-retirement-communities-ccrcs/>

## 第5節 アメリカの高齢期の住替えの状況

### 1) 頻度

アメリカにおいて高齢者が住替えをする頻度を、2017年度アメリカの国勢調査の結果より推定した<sup>90</sup>。各世帯主の世代における、過去2年に引越しをした世帯数<sup>91</sup>を全世帯数で割り、その割合を算出したところ、若年世帯ほど引越しをする割合が高く、高齢世帯になるほど引越しをしなくなる傾向が認められた。ただ、55～64歳の世帯でも18.0%、75歳以上の世帯においても10.7%と、およそ5～10世帯に1世帯は引越しをしていることがうかがわれる。

表 2-2-2 世帯主の年齢別世帯数と引越し頻度(2017年)

(単位：千世帯)

年齢	世帯数	過去2年に引越しをした世帯数	割合
25歳未満	6,239	3,592	57.6%
25～29歳	9,548	5,324	55.8%
30～34歳	10,560	4,631	43.9%
35～44歳	21,500	7,157	33.3%
45～54歳	22,808	5,530	24.2%
55～64歳	23,770	4,280	18.0%
65～74歳	18,243	2,317	12.7%
75歳以上	13,555	1,451	10.7%

出典：アメリカ国勢局のデータを基に作成

### 2) 市場状況

連邦政府国勢調査局による American Housing Survey (AHS) は、年齢層ごとに引越しをする理由について調査している。一戸建てに住替えをした54歳以下の世帯では「より広い住居を求めて」という理由の割合が、それ以上の世代よりも高かったのに対して、55歳以上の世帯では「より価格の安い住宅を求めて」という理由を答える割合が高い傾向にある。

<sup>90</sup> 以下ウェブサイトより「Table HH-3」をダウンロード。 <https://www.census.gov/data/tables/time-series/demo/families/households.html>; 以下の「American Housing Survey」のサイトから、「Housing Migration」のデータをダウンロード。 <https://www.census.gov/data/data-tools/ahs-table-creator.html>

<sup>91</sup> ここでは、過去2年間に1人以上の世帯構成者が引っ越してきた後の最終的な世帯の数と世帯主の年齢を数えている。このため、複数の世帯が融合して1世帯となった場合は1世帯と数えられ、外国へ引っ越した世帯や世帯主の死去による世帯の消失などは含まれない。以下リンク先「Household moves and formation.」参照。 <https://www2.census.gov/programs-surveys/ahs/2017/2017%20AHS%20Definitions.pdf#>

表 2-2-3 世帯主の年齢別一戸建てに引越した理由(2009 年)

	世帯主の年齢					
	55 歳未満		55 歳以上			
	45 歳未満	45~54 歳	55~64 歳	65~74 歳	75 歳以上	55 歳以上
	%					
家族または個人的な理由	7.0	10.5	15.7	21.5	38.6	19.7
より上質な住居を求めて	11.5	13.1	10.5	9.5	6.0	9.7
より広い住居を求めて	18.1	10.4	10.0	7.5	0.0	8.3
婚姻状態の変化により	6.3	8.1	5.0	1.8	10.6	4.8
自分の家庭を持ったため	14.8	9.4	4.3	2.8	1.7	3.7
転職のため	10.4	11.0	10.6	4.6	3.0	8.3
より価格の安い住宅を求めて	3.7	4.4	6.3	6.0	4.3	6.0
所有者又は賃借人の状況の変化により	10.5	7.8	7.8	4.4	0.0	6.1
より職場又は学校に近い住宅を求めて	9.1	6.4	3.2	2.8	3.8	3.2
経済的又は雇用状況に関連した理由	3.5	5.5	3.8	5.8	1.2	4.0
企業又は個人の要望により	1.6	2.3	2.0	1.7	4.2	2.2
災害等により以前の住居を失ったため	0.5	0.6	0.8	3.5	0.0	1.4
政府に強制されて	0.8	0.2	0.7	0.6	0.0	0.6
その他	15.8	19.9	26.3	32.7	32.2	28.5

出典: MetLife Mature Market Institute 報告書掲載表をみずほ情報総研株式会社翻訳

また、一戸建てのほか、集合住宅や 55 歳以上等の年齢制限があるコミュニティへの住替えを選ぶ人もいるが、それぞれを選択する人には特定の傾向があることがわかっている。例えば、2 人世帯は一戸建てを選び、1 人世帯は集合住宅を選ぶ割合が高い。

年齢制限のある賃貸への入居は「友人や家族と近いから」という理由で選ばれることが多く、85 歳以上の高齢者の割合も高くなる傾向があった。また女性の 1 人世帯は、集合住宅や年齢制限付き賃貸住宅を選ぶ傾向にある<sup>92</sup>。

<sup>92</sup> <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/old-learn/housing/Housing-Trends-Update-for-the-55+-Market-2011-AARP.pdf>

表 2-2-4 コミュニティを選んだ理由(55 歳以上のコミュニティに引っ越した人)(2009 年)

	年齢要件を満たした 活動的な成人向け	その他の 55 歳以上が 独占するコミュニティ	年齢制限のある賃貸
	%		
デザインや外見が気に入ったから	33.5	31.9	19.6
友人や家族と近いから	23.4	21.5	37.4
居住ユニットが気に入ったから	22.3	28.8	15.6
職場に近いから	11.8	10.7	3.1
余暇活動ができる場所と近いから	10.6	11.6	9.2
公共交通機関を利用しやすいから	6.1	2.1	8.2
その他公共サービスがあるから	3.2	2.7	9.4
良い学校があるから	0.4	2.7	0.3
その他	27.8	25.5	29.5

出典:MetLife Mature Market Institute 報告書掲載表を翻訳

表 2-2-5 55 歳以上のコミュニティに引っ越した年齢(2009 年)

	年齢要件を満たした 活動的な成人向け	その他の 55 歳以上が 独占するコミュニティ	年齢制限のある賃貸
	%		
55 歳未満	2.1	10.7	0.6
55-59 歳	16.1	26.4	5.4
60-64 歳	7.6	26.4	13.7
65-69 歳	29.6	16.5	14.3
70-74 歳	9.5	5.9	10.5
75-79 歳	16.3	10.0	17.0
80-84 歳	8.3	0.6	15.8
85 歳以上	10.4	3.7	22.8

出典:MetLife Mature Market Institute 報告書掲載表を翻訳

また、民間業界団体の National Association of Home Builders (NAHB) による建設業者への景況感の聞き取りを元にした、55 歳以上を対象とした住宅市場の指数「55+ Housing Market Index」は、近年上昇傾向にある。この指標は 50 を超えると、景況感が良いと回答した建設業者の数が悪いと回答した数を上回っていることを示し、賃貸の集合住宅は 2013 年から、持家についても一戸建ては 2014 年から分譲集合住宅は 2017 年から、安定してこの水準を超えている。高齢者向け市場に限らず、アメリカの住宅市場は 2008 年の経済危機の影響を大きく受けたが、現在は市場が回復していることがうかがわれる。また、高齢者の住宅のみを対象にしたものではないが、住宅リフォーム業者への聞

き取りを元にした「Remodeling Market Index」も 2013 年頃から常時 50 を超えており、リフォーム業界も活気がある状況と言える<sup>93</sup>。

アメリカでは、現在の住居に住み続けたいという高齢者の割合はおよそ 9 割に上るため、その意味でもリフォームの需要は高いと考えられる。段差をなくしたり、手すりをつけるといったような基本的なリフォームのほか、腰をかがめなくても物に手が届くようなキッチンのデザインにしたり、防犯のためにライトを設置するなどの工夫も行われている。浴室での移動に不安を持っている高齢者は多いため、手すりをつけるなどの簡単なリフォームで済ませる場合もあるが、バスタブを踏み越えるような危険な動作を減らすため、より大きな金額をかけて段差のないシャワールームに作り替えてしまうケースもある。高齢者の転倒による骨折が、その後の生活に重大な支障を与えるため、住宅リフォームによってその危険性を少しでも低くすることが求められている<sup>94</sup>。

### 3) 高齢者向け住宅に関する法律・規制・ガイドラインの状況

アシステッドリビングや CCRC といった高齢者向けのケア付き住宅に関する規制の策定は、州政府の役割となっている。このため、連邦政府の各機関は、各州政府による規制について監視、情報収集、および公開する役目を担っている。

例えば、保健社会福祉省（HHS）は、各州がどのような施設にどのような免許を与えて運営を管理しているのか、どのような水準のサービスや医療を提供しているのか、スタッフにどのようなトレーニングを実施しているかなどの情報を収集している。また、公的医療保険メディケイドの予算の支出形態が州ごとに異なっているが、これによってサービスにどのような違いが出るのかなどについてもまとめ、公開している<sup>95</sup>。

このほか、アメリカ会計検査院（Government Accountability Office : GAO）の事例調査報告書によれば、各種住宅への入居を検討している人たちが必要な情報（スタッフのレベルや資格、入居費用など）を手に入れられるようにするための様々な取り組みが行われている。例えばフロリダ州では、ウェブサイト上ですべての施設に関して入居費用などについての情報を入手できるようになっている。またテキサス州では、各施設のサービス、費用、ポリシーなどを比較できるよう、各施設にこれらの情報を公開するよう義務付けている<sup>96</sup>。

---

<sup>93</sup> <https://www.nahb.org/en/research/housing-economics/housing-indexes/55-plus-housing-market-index.aspx>;  
<https://www.nahb.org/en/research/housing-economics/housing-indexes/remodeling-market-index.aspx>

<sup>94</sup> <https://www.nytimes.com/2016/12/30/realestate/home-renovation-for-the-elderly.html>;  
<https://www.aginginplace.org/home-modifications/>

<sup>95</sup> <https://aspe.hhs.gov/system/files/pdf/110391/15alcom.pdf>; <https://aspe.hhs.gov/basic-report/compendium-residential-care-and-assisted-living-regulations-and-policy-2015-edition#public>

<sup>96</sup> ASSISTED LIVING: Examples of State Efforts to Improve Consumer Protections (GAO-04-684: Apr 30, 2004). <https://www.gao.gov/products/GAO-04-684>; OLDER AMERICANS: Continuing Care Retirement

なお、常に新たな形態が生まれている高齢者住宅市場では、比較的新しい形態の住宅について、州によって住宅に対する規制や入居者の保護に関する法律に違いがあり、こうした分野においては消費者や事業者が自ら基準を策定している例も少なくない。CCRC を例にとると、CCRC 入居者の権利保護団体である **National Continuing Care Residents Association (NaCCRA)** は、ほとんどの州で入居者の権利保護のための十分な規制がなされていないと考えており、規制案の作成を行うほか、CCRC の会計システムの妥当性やガバナンスについても提言を行っている<sup>97</sup>。

その他の民間団体の中には、高齢者の住宅や住み替えに関する専門家育成を図るため、認定資格を与えている団体もある。不動産業者の業界団体である **National Association of Realtors** は、高齢者向けの住宅に関する法律、ローン、保険制度などを熟知した人材として「**Seniors Real Estate Specialist (SRES)**」という資格の認定を行っている。また、高齢者の住み替えを専門に扱う業界団体 **National Association of Senior Move Manager** は、高齢者の引越しについて安全性や倫理について教育を受けたメンバーに **Senior Move Manager** という資格を授与し、高齢者の引越しに関連した負担軽減に貢献できる人材育成を目指した活動を行っている<sup>98</sup>。

なお、住み替えの他、住居のリフォームについては HUD FHA の提供する住宅資産転換融資制度 (**Home Equity Conversion Mortgages : HECM**) という制度を通じた介入がみられる。同制度は、アメリカ政府による唯一のリバースモーゲージローン保証制度である。この制度は、FHA の承認した金融機関を通してしか利用することができない。対象は 62 歳以上の高齢者で、利用者には保証の条件として、居住性や安全性を改善するための修繕を行うことを課しており、修繕費用が融資額の 15% を超えない場合には保証をしない場合がある。この規制の目的は、年を重ねるごとにどのような住環境が必要となるのかを、利用者に考えてもらうことにあり、さらにその修繕や改修がこの制度による借入によってまかなえるものなのかをよく考えてもらうという意図がある<sup>99</sup>。

---

Communities Can Provide Benefits, but Not Without Some Risk (GAO-10-611: Jun 21, 2010).

<https://www.gao.gov/products/GAO-10-611>

<sup>97</sup> <https://www.naccra.com/content.aspx?sl=1096867701>

<sup>98</sup> <http://seniorsrealestate.com>; <https://www.nasmm.org/index.cfm>

<sup>99</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome;](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome;)  
<https://www.hud.gov/sites/documents/76101HSGH.PDF>

#### 4) 高齢者向け住宅に関する公的支援の状況

高齢者向け住宅に関する連邦政府機関による公的支援は、前述の section 8、section202 の他にも、メディケイドによる自宅のリフォーム費用やケア費用の補助、HUD による高齢者向けの住宅ローン債務保証、農務省による修繕・リフォーム費用補助等がある。

なお、州政府や地方自治体と連邦政府の連携については、以下の例でも特に州政府が運用するメディケイドを通じたものについては州の関与が大きいと考えられる。しかし、ここまで述べてきた通り、州政府や地方自治体による取り組みは様々で、その密度も一定ではない。

##### メディケイド Home and Community-Based Services Waiver<sup>100</sup>

根拠法	1915 Waiver
利用対象者の条件	州ごとに年齢等の条件を定めている
入居形態	持家
費用負担の方式	自宅のリフォームなど
費用負担の仕組み	費用負担
規模	480 億ドル(2016 年度)

##### メディケイド Money Follows the Person Program<sup>101</sup>

根拠法	Affordable Care Act
利用対象者の条件	ケア施設から自宅やコミュニティに戻りたい高齢者
入居形態	指定無し
費用負担の方式	自宅でのケア等に関する費用負担等
費用負担の仕組み	費用負担
規模	利用者数 11,661 人 (2015 年度)

##### HUD 住宅資産転換融資制度 (Home Equity Conversion Mortgage: HECM) <sup>102</sup>

根拠法	National Housing Act
利用対象者の条件	自宅を持つ 62 歳以上の高齢者
入居形態	持家
費用負担の方式	生活費の融資
費用負担の仕組み	ローン保証
規模	48,359 件 (2018 年度)

<sup>100</sup> <https://www.medicaid.gov/medicaid/hcbs/authorities/1915-c/index.html>;  
<https://www.medicaid.gov/medicaid/ltss/downloads/reports-and-evaluations/1915c-expenditures-fy2016.pdf>

<sup>101</sup> <https://www.medicaid.gov/medicaid/ltss/downloads/money-follows-the-person/mfp-2015-annual-report.pdf>

<sup>102</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome);  
<https://www.hud.gov/sites/documents/42351C1HSGH.PDF>;  
<https://www.nrmlaonline.org/2018/01/24/annual-hecm-endorsement-chart>

**農務省 Single Family Housing Repair Loans and Grants<sup>103</sup>**

根拠法	Section 504
利用対象者の条件	62 歳以上の低所得者（収入が地域の中央値の 50%未満）
入居形態	持家
費用負担の方式	自宅修繕にかかる費用や住宅内の危険除去
費用負担の仕組み	費用負担またはローン
規模	情報なし

---

<sup>103</sup> <https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-repair-loans-grants>

## 第6節 アメリカ住宅都市開発省(HUD)の業務内容

本節では、前述の政府機関による高齢者住宅の規制に加え、高齢者住宅に関わる政策（整備・開発・利用の支援など）を、HUDを中心に、各機関の役割分担別に以下に示す。

### 第1項 HUDの担当業務

HUD内の数ある部署<sup>104</sup>の中でも、特に大きな業務・予算を抱えるのが Office of Housing<sup>105</sup>である。この長にあたる HUD 次官補（住宅担当）は、連邦住宅局（FHA）局長も兼任する<sup>106</sup>。住宅ローン保証機関である FHA に対し、Office of Housing は FHA が保証する住宅ローンの審査や、先述の貸付先に対する条件の取り締まりなどを担当して、FHA の業務を監督している。また、HUD が運用する公共住宅（家賃支援などを通じたアフォーダブル住宅を含む）は、Office of Public and Indian Housing<sup>107</sup>が管轄している。

以下では、主にこれらの部署が担当する HUD の業務について述べる。

なお、Office of Housing には更に、以下 5 分野を担当する副次官補が置かれ、特に上から 3 種類が、FHA による異なる住宅を対象としたローン保証を監督する業務にあっている。

- Single Family Housing - 一世帯住宅対象のローン保証を監督
- Multifamily Housing - 集合住宅対象のローン保証を監督
- Healthcare Programs - 保健施設プログラム対象のローン保証を監督
- Regulatory Programs - 消費者保護を目的とした住宅市場規制を実施
- Housing Counseling - 住宅購入者等を対象とした住宅カウンセリングを運営

#### 1) 施設の開発者・運用者に対する支援

HUD Office of Housing が管轄する連邦住宅局（FHA）は、各種住宅ローンの保証制度を提供しており、特に高齢者・障害者の介護施設事業者の新設や経営のサポートに特化したもの（通称 Section 232）もある。

1959 年より運用されている Section 232 によって、FHA はこれまで 8,600 件以上の保証を行っており、2018 年度は、318 件の申請を対象に、総額約 37 億ドルの保証を行っている。この保証業務を監督しているのは、HUD Office of Housing の Healthcare Programs 部門の 2 部署の一つ、Office of Residential Care Facility（ORCF）という部

---

<sup>104</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices](https://www.hud.gov/program_offices)

<sup>105</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/hsgabout](https://www.hud.gov/program_offices/housing/hsgabout)

<sup>106</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/dirhousi#ashfhc](https://www.hud.gov/program_offices/housing/dirhousi#ashfhc)

<sup>107</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/public\\_indian\\_housing](https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing)

署<sup>108</sup>で、融資を受けようとする介護施設に対して、ハード面において一定の条件を課しているほか、融資リスクについても判断を行う。また ORCF は、融資をしようとしている金融機関に対しても、本制度を運用していくのにふさわしいかどうか審査を行っており、金融機関はこの審査を通過し、承認を得なければならない。承認後も、ORCF は金融機関に対して、業務やサービスの質を改善するためのフィードバックを行っている。さらに、モニタリングや査察も実施し、適正に運用していない金融機関には警告を与えたり、承認を取り消したりする場合もある<sup>109</sup>。

なお、FHA は Section 232 以外にも様々な住宅の建設・改築案件に対する保証を行っている。高齢者が入居し得る住宅を対象とする主なものを以下に挙げる（全て Office of Housing の Multifamily Housing 部門が担当する）。

まず、賃貸住宅や集合住宅を対象としたローン保証（通称 Section 221(d)(4)）が挙げられる。主に中所得世帯、高齢世帯、障害者のいる世帯の住宅確保を意図したものであるが、制限は無く、誰でも入居できる。この制度では、5 世帯以上が入居できる集合住宅の建設や改修にかかる費用が保証の対象で、2015 年度には、192 件の申請について、約 29 億ドルの保証を提供している<sup>110</sup>。

また、同様の賃貸住宅の建設や改修を対象としたローン保証制度で、62 歳以上の高齢者または障害者に入居者を限定したもの（通称 Section 231）もある。8 世帯以上が入居できる集合住宅が対象とする。ただし、2015 年度の申請数 2 件のみ（2,410 万ドルについて保証）で、同様の住宅形態であれば Section 221(d)(4)が利用されることが多いようである<sup>111</sup>。

さらに、非営利の団体に対して、低所得の高齢者世帯が入居するためのアフォーダブル住宅の建設や改修にかかる費用を、利子無しの前金支給で補助する Section 202 という制度がある。完成した住宅が極度に低所得の高齢者によって 40 年間活用されれば、前金の返還を免除する。また、入居者の支払い得る家賃と、事業者が申請し HUD が承認する運営コストの差額を HUD が支援する家賃援助も同時に提供する。受給の条件は、当該地域の世帯収入の中央値の 50%を超えない所得を持つ 62 歳以上の個人が最低 1 人入居することで、他の入居者は高齢者でなくても良い。2009 年の時点で、8,000 施設を支援し、およそ 263,000 世帯に住宅を供給している<sup>112</sup>。

---

<sup>108</sup> もう一方は、病院の建設等へのローン保証を担当する Office of Hospital Facilities (OHF)。

<sup>109</sup> [https://www.hud.gov/federal\\_housing\\_administration/healthcare\\_facilities](https://www.hud.gov/federal_housing_administration/healthcare_facilities);  
[https://www.hud.gov/federal\\_housing\\_administration/healthcare\\_facilities/residential\\_care](https://www.hud.gov/federal_housing_administration/healthcare_facilities/residential_care);  
<https://www.hud.gov/sites/documents/42321HSGH.PDF>

<sup>110</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/mfh/progdesc/rentcoopshg221d3n4](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/progdesc/rentcoopshg221d3n4)

<sup>111</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/mfh/progdesc/progsec231](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/progdesc/progsec231)

<sup>112</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/mfh/progdesc/eld202](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/progdesc/eld202)

なお、集合住宅の保有者（民間・非営利）が、通常の居住ユニットの全てあるいは一部を Assisted Living Facility や Service-Enriched Housing といった HUD や州政府の基準に合う形に改修しようとするときに、費用を補助する Assisted Living Conversion Program という制度も HUD は提供している<sup>113</sup>。

## 2) 高齢者に対する支援

ここまで紹介してきた、住宅の開発者・運用者を対象とした制度に加え、住宅に居住する高齢者が受けられる支援も HUD は提供している。

まず、FHA が提供するローン保証の中には、持ち家所有者である高齢者世帯を対象とする、住宅資産転換融資制度（HECM）がある。これは持ち家を担保にして高齢者世帯に収入を与えるリバースモーゲージローン制度で、融資の基本的な条件は、62 歳以上であること、住宅取得にかかる費用を払い終えているか、ほぼ払い終えていること、担保となる家屋で実際に生活をしていること、などである。融資可能な額は、申請者の年齢や、申請時の金利、担保となる住宅の価値などによって異なる。また、融資額との差額を現金で払うことができれば、新しい住居の購入に充てることも可能である<sup>114</sup>。

また、Office of Public and Indian Housing が管轄する公共住宅プログラムの一つ、Housing choice voucher program（通称 section 8）は、高齢者を含めた低所得世帯に対して、世帯に見合った賃料の安全で清潔な民営の住居を探し、家賃の補助を提供する制度である。この制度に基づいたサービスは、各地域に置かれ HUD が財政的な支出をしている Public housing agencies（PHA）によって提供されている。受給するには、年収や家族の数、地域住民の年収の中央値の 50% を超えないなどの条件がある。また PHA は、Voucher の 75% を地域住民の年収中央値の 30% を超えない世帯に与えなければならないなどの制約もある。受給世帯は、月収の 30% を住宅の所有者に家賃として収めればよく、残りを PHA が補填する仕組みとなっている<sup>115</sup>。

このほかにも HUD の公共住宅プログラムは、高齢者に対して公営住宅の提供も行っている。ただし、低所得者や障害者に対しても同じ制度を利用して住宅提供を行っており、入居条件として所得制限が設けられている<sup>116</sup>。

## 第2項 HUD 以外が担当する業務

### 1) 保健社会福祉省(HHS)

施設への投資を促進する施策を行う HUD とは対照的に、HHS は公的医療保険が適用される介護サービスを対象とした施策を主に実施している。

---

<sup>113</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/mfh/progdsc/alcp](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/progdsc/alcp)

<sup>114</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome)

<sup>115</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/public\\_indian\\_housing/programs/hcv/about/fact\\_sheet](https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/about/fact_sheet)

<sup>116</sup> [https://www.hud.gov/topics/rental\\_assistance/phprog](https://www.hud.gov/topics/rental_assistance/phprog)

例えば、アメリカ連邦政府の公的医療保険は、メディケア・メディケイドサービスセンター（CMS）が運用している。この内、DHHS 予算で各州政府が運営するメディケイドは、低所得者向けの医療保険の提供以外に、介護関連（long-term services and supports）の事業にも支出をしており、その内容は大きく2つに分けられる。1つは、介護施設におけるサービス（institutional service）を充実させるための施設への償還である。この償還を受ける条件として、各介護施設に対しては一定以上の条件を課している。メディケイドからのもう1つの支出は、自宅や居住地域におけるケア（home- and community-based services）を充実させるための予算である。デイケアや自宅への食事の配達サービス、住宅の改修費用などを補助することで、高齢者が自宅で過ごせるような環境の整備を行っている<sup>117</sup>。

CMS の他にも、例えば DHHS 傘下のコミュニティ生活局（Administration for Community Living: ACL）は、住居を含め、高齢者の生活全般についての情報提供サイトを運営している。また、介護施設の入居者への虐待やネグレクトの防止策として、介護オンブズマン制度の運用も行っている。この制度は、アメリカ高齢者法（Older Americans Act）に基づいたもので、入居者の人権や安全を確保するために重要な役割を果たしている<sup>118</sup>。

## 2) 州政府・地方自治体

アメリカ各州の政府は、メディケアからの償還を受けようとする介護施設に対して認証や免許の発行を行う役割がある。このほかにもそれぞれの州独自の取り組みとして、様々な施策を実施している。

ニューヨーク州政府の Office for Aging は、高齢者が自立した生活を営めるよう適切なサービスを提供することを目的とした部署で、州各地 59 箇所のローカルオフィスをもっている。住民は近くのオフィスで住宅や保険についての情報提供を受けることができるほか、アフォードブル住宅のリストも提供するなど、高齢者が地域で快適に暮らすための手助けをしている<sup>119</sup>。

マサチューセッツ州では、Executive Office of Elder Affairs が主に高齢者の住宅に関するサポート業務を行っている。また、Supportive Housing Coordinator や Congregate Housing Coordinator といった役職を配置し、入居希望者に向けた情報提供やサポートを提供している。なお、ここでの Supportive housing とは、高齢者および障害者のためのケアを提供する住宅のことである。これに対し、Congregate Housing とは共用部のある

---

<sup>117</sup> <https://www.medicaid.gov/medicaid/ltss/downloads/reports-and-evaluations/ltss expenditures2016.pdf>; <https://www.cms.gov/Outreach-and-Education/American-Indian-Alaska-Native/AIAN/LTSS-TA-Center/info/hcbs.html>

<sup>118</sup> <https://eldercare.acl.gov/Public/Index.aspx>; <https://acl.gov/programs/protecting-rights-and-preventing-abuse/long-term-care-ombudsman-program>

<sup>119</sup> <https://aging.ny.gov/nysofa/aboutnysofa.cfm>; <https://aging.ny.gov/HousingResources/Index.cfm>

シェアハウスのような形態で、24時間体制のケアを必要としない高齢者や障害者向けの共同住宅のことである<sup>120</sup>。

地方自治体レベルでも高齢者の住宅に関する様々な取り組みを行っており、ニューヨーク市では、**New York City Housing Authority** が公共住宅の斡旋・提供や連邦 HUD の **Section 8** の運用に関わる業務を行うほか、低所得であったり障害を持っていたりする高齢者のために住宅に関するサポートも行っている<sup>121</sup>。また、住宅の一部を提供したい住宅所有者と部屋を探している高齢者をマッチングさせる、ホーム・シェアリングという試みも支援している<sup>122</sup>。さらにニューヨーク市では、条例に基づいて、賃貸住宅などの所有者に対して、床の材質、手すりの設置、ドアの構造など、高齢者のための住宅設計の具体的なガイドラインを制定している<sup>123</sup>。

ボストン市でも **Boston Housing Authority** が公共住宅や連邦 HUD の **Section 8** の運用に関わる業務を行っている<sup>124</sup>。住宅の購入をサポートする部署である **Boston Home Center** は、**Senior Home Repair** というプログラムを提供しており、高齢者のいる住宅の改修費用に対する無利子のローンを提供している<sup>125</sup>。また、寒冷地ならではの施策として、市長主導で行われている **Seniors Save Program** では、高齢者のいる世帯に対して暖房設備の設置に関する費用を補助する取り組みもなされている<sup>126</sup>。

### 3) その他

農務省 (USDA) も農村部開発 (**Rural Development**) 業務の一環として、農村部住宅サービス (**Rural Housing Service**) を提供している。高齢者関係では、地方在住の低所得者や高齢者 (62 歳以上) を対象にした、賃貸住宅に入居するための資金補助を行っている<sup>127</sup>。

---

<sup>120</sup> <https://www.mass.gov/service-details/supportive-housing-eligibility>; <https://www.mass.gov/service-details/congregate-housing-eligibility>

<sup>121</sup> <https://www1.nyc.gov/site/nycha/index.page>

<sup>122</sup> <https://www1.nyc.gov/nyc-resources/service/1871/housing-options-for-seniors>

<sup>123</sup> <https://www1.nyc.gov/assets/dfta/downloads/pdf/publications/AIPGuide2016.pdf>

<sup>124</sup> <https://www.bostonhousing.org/en/Home.aspx>

<sup>125</sup> <https://www.boston.gov/departments/neighborhood-development/how-apply-senior-home-repair>

<sup>126</sup> <https://www.boston.gov/departments/neighborhood-development/how-join-seniors-save-program>

<sup>127</sup> <https://www.rd.usda.gov/programs-services/multi-family-housing-direct-loans>

## 終章 まとめ

本研究では、エイジング・イン・プレイス（高齢者地域居住）の実現に向けた方策を検討してきた。多くの人が自らの望む地域で人生を全うできるエイジング・イン・プレイスを推進するためには、次の諸条件があげられる。

- ・高齢期になっても安心して居住できる住まいの確保
- ・身体等に衰え・変化が起こっても、適切な医療や介護が受けられる制度とその適用
- ・高齢になって困難が出てくる日常生活上の場面で適切な援助等が受けられること

上記のうち、住まいの確保については、高齢者が住宅の確保で不利にならないようにすること、高齢者が住みやすいユニバーサルデザインの住宅を見つけやすくすることなどが制度として実施されている。また、適切な医療や介護については、健康保険・介護保険の各制度の充実や、地域によって違いはあるが医療・介護の連携が進むことで、本人や家族の望むケアが受けられるような努力が続けられている。一方、日常生活上の困難に関する支援については、互助の仕組みが日常生活支援総合事業で位置づけられ推進されているところではあるが、どの地域でも実施されているわけではなく、まだ発展途上にあるといえる。ただし、移動販売や外出支援などの買い物等に関する支援のほか、電球交換や高所作業に代表されるような日常生活に関する支援については、近年事業者等も進出しており、工夫次第では高齢者の日常生活支援は急速な発展も期待できる。これは、利用者側に有益であるだけでなく、事業者にとって大きなマーケットとして有望なものになるだろう。

本研究では、こうしたことを踏まえて、高齢者の日常生活を困難にしていること・望まれているサービスを明らかにするとともに、今後のサービス展開の形を検討した。とりわけ、サービス展開については住民主体の取組がどのように成り立つのかをテーマに、現地での取組も行った。これは、住民主体の取組として日常生活の支援サービスを検討することで、買い物を含めた家事支援のようなものにとどまらず、住宅の管理や空き家問題など、幅広く高齢者の抱える課題を話し合うことを目的として行ったものである。

アンケート調査においては、移動・買い物・日常生活等について多くの高齢者から不安の声や支援サービスの必要性を示す意見が寄せられた。しかしながら、現段階で大変困難を抱えているというよりも、今後が不安である、あるいは自分よりも高齢の人が心配、といった意見が多くみられた。また、困っている人がいたら助けたいという意見も多かった一方で、自分が困っている時に助けてくれる人としては家族が多く、近隣の住民等を選んだ人が少なかった。これらのことから、日常生活の支援については必要であると認識しているものの、自分事として考えることができているのではないかと推測された。

住宅団地において実施したワークショップにおいては、上記のアンケート調査の結果を踏まえて住民から意欲的な意見が多く聞かれた。困り事を解決するにはどのようにすればよいのか、誰を巻き込めば実現できるのか、などと前向きな話し合いとなった。このように、地域の課題を認識するとともに、話し合いの場を共有することで新たな取組につながる可能性が示されたところである。しかしながら、今後の実践について検討を本格化させようとした矢先、コロナ禍のために話し合いが開催しにくい状況になったのは残念なところである。

事例調査においては、住民主体の取組のほか、「自ら稼ぐ」仕組みを備えた高齢者支援の取組を挙げた。多くの活動には出費が付き物であり、活動を継続的に行うには財源の確保は重要である。NPO や事業者が新たな取組・事業として展開しているものや、多分野の

取組をミックスして費用面で工夫しているなど、様々な形の事例があった。今後も高齢者支援の必要性は高まることから、担い手や手法が幅広くなっていくことは望ましいことである。

同時に行ってきた米国の事例調査については、これまで日本における紹介が少なかった NORC や Village を中心に行ってきた。NORC は高齢者が集住する地域における包括的な支援サービスプログラム、Village は会員制の支援サービスで小旅行やスポーツなどの娯楽系サービスを含むことが多い支援プログラムであった。特に、Village については会費や企業・個人からの寄付等を主な財源としていることが多く、日本にはこれまでにない取組ではないかと思われる。住民の発意で始められる住民主体の取組であることに加え、会員は会費を払いながら、サービスを受ける人も、他の高齢者の支援に回る人もおり、日本とは異なる互助のシステムである。日本の事例でも述べたとおり住民主体の取組が重要であることに加え、昨今、クラウドファンディングやソーシャルインパクトボンドなど新たな資金確保の仕組みが出てきている現状を鑑みても、注目すべき高齢者支援のあり方であろう。

以上、高齢者を支える地域のあり方について、新たな支えあいのあり方が求められるとともに、自立した運営についても事例を見てきた。今後、高齢者支援ならずとも、地域を住民自らが運営することが推進されていくことを見据え、新しい住民相互支援のあり方を検討していくことが必要だと考えられる。

## 謝辞

本調査を進める上で、大友康博氏（認定 NPO 法人大阪 NPO センター事務局長）、岡田徹太郎氏（香川大学経済学部教授）、後藤純氏（東海大学工学部准教授）、服部真治氏（医療研究機構主席研究員）、樋野公宏氏（東京大学大学院工学系研究科准教授）（五十音順）の 5 人の有識者から調査研究の方法や検討について有益なご助言をいただいた。クルーム洋子氏（リサーチコンサルタント）からはアメリカの高齢者住宅事情について詳細に伺った。米国住宅都市開発省の皆様には、現地での調査に同行していただいた。また、各種調査においては対象地域住民、活動団体、自治体、社会福祉協議会などの皆様にご協力いただいた。ここに記して感謝の意を表したい。