

アメリカ合衆国住宅都市開発省(HUD)との共同研究に向けて

～キックオフ会議と視察記録～

主任研究官 上田 章紘

研究官 石井 義之

1. はじめに

国土交通政策研究所では、米国の住宅都市開発省などと共同で、エイジング・イン・プレイス（高齢者地域居住）について今後数年間にわたって研究することとしている。このたび、この共同研究に関するキックオフイベントがワシントン D.C. で開催されることとなり、当研究所からは所長以下 3 名が訪米し、イベントに参加した。

本稿では、キックオフイベントの概要と、併せて実施したワシントン D.C. における高齢者住宅等の視察について述べる。

2. キックオフイベント

平成 29 年 2 月 15 日、ワシントン D.C. の住宅都市開発省 BROOKE-MONDALE 講堂に日米の関係者が集まり、共同研究のスタートを飾るイベントが開催された。

最初に、米国のジニーメイ（政府抵当金庫）の Nancy Corsiglia 総裁代理と、駐米日本国大使館の鈴木公使から挨拶があり、高齢化とそれに対応するエイジング・イン・プレイスの取組は共通の課題であり、お互いに学び、革新的な解決策が期待されることが両者から述べられた。また、国土交通政策研究所の佐々木所長も、相互に情報交換を行い、研究をスタートさせたいと挨拶した。

続いて、米国の研究者による基調講演と、日本側の出席者により高齢化の状況やそれに対応した取組についての発表が行われた。

(1) 基調講演①

まず、ハーバード大学住宅研究センターの Molinsky 主任研究員により、米国の高齢化の状況と、それに起因する住宅供給に関する問題点についての研究成果が報告された。

高齢化については、日米共通の課題であり、様々な問題が発生すると考えられている。その一つとして、住宅に関わる問題が挙げられ、自宅に住み続けたいと考える高齢者は多いが、自分ではできないことが増えることから日常生活の支援が求められる。また、高齢になり所得が減少することにより、所得のうち住居に関連する支出の割合が急増するため、健康・医療といったことにも費用がかけられなくなったり、低所得者や受けられる社会保障の薄い高齢者は生活レベルを維持できない状況になってしまう可能性がある。更に、住居のハード面では、米国では住宅のバリアフリーがあまり進んでおらず、

玄関のステップなどの課題もある。

以上のことを踏まえ、次のような点が結論・提言として述べられた。1 点は、住宅のバリアフリー化を推進するために、リノベーションの際に家主等に補助金やインセンティブを与えることである。また、暮らし続けているコミュニティは重要であり、都市部の集約化などにあたり、仮にその家に住み続けることが難しいような場合でも、同じコミュニティに残れるようにすることが大切である。更には、高齢者が自宅で快適に暮らし続けるためには日常生活等におけるサポートが必要であることなどが挙げられた。

(2) 基調講演②

次に、Bipartisan Policy center の Dennis Shea 氏から、米国の住宅制度に関するいくつかの視点からの研究について報告された。

米国では、2008 年のリーマンショックの影響もあり、より安価で維持可能な住宅が求められている。また、多くの高齢者は現在の住居に住み続けたいと考えている。その一方、高齢者は何かしらの慢性疾病を有していることが多く、住宅のバリアフリーの不備等により、自宅で過ごすことのできない高齢者もいる。更に、居住ということに関して十分なお金を持っていない高齢者も多いことから、アフォーダブルな住宅の提供や、基本的な生活の支援というのは重要な問題である。

「医療ケアと住宅」という視点でみると、住居は生活の基盤となる重要なものであるが、超低所得者に提供できる住宅が不足していることが指摘された。また、収入の多くを住居に使い、医療ケアなどに費用をかけられなくなるという問題についても Molinsky 氏と同様に言及された。

低所得という観点からは、米国全体ではホームレスの人は減少しているものの、高齢者のホームレスについては改善されておらず、国家戦略としてホームレス対策に取り組むべきとの指摘がなされた。また、低所得者層、特に高齢者に住宅を提供する場合には税を軽減するなど、減税によって住宅問題の改善を図る手法も提案された。

(3) 日本側の状況報告

都市再生機構ウェルフェア総合戦略部の太田部長、住宅金融支援機構調査部の小林部長及び国土交通政策研究所の佐々木所長により、高齢者の居住に関する日本の状況や各々の具体的施策について報告された。

当研究所の佐々木所長からは、日本におけるエイジング・イン・プレイスの取組の必要性について、わが国では少子高齢化が進行しており社会保障費等の増加により財政が圧迫されていること、多くの高齢者は住み慣れた地域で住み続けることを望んでいることから、高齢者が地域での生活を継続できるよう支えるべきと述べた。また、その取組は行政の施策だけでなく、地域や民間企業の参入を促し、企業が収益をあげることもでき、高齢者の利便性も高まる仕組みとして、行政・民間企業・社会的企業が協働していく必要があるとした。更に、今後民間企業等とも連携し、このような仕組みの社会実験



写真 左：講演する国政研・佐々木所長（右側）と都市再生機構・太田部長
右：挨拶する鈴木公使

を行う予定であること、そしてこの実験の成果等を今回の日米の共同研究での成果とし、両国のエイジング・イン・プレイスに役立てたいと決意表明した。

その後、都市再生機構の太田部長から、同機構が管理する団地で行っているエイジング・イン・プレイスの具体的事例について紹介された。住宅金融支援機構の小林部長からは、高齢者の安定した居住確保のための金融・経済的な課題と対策について発表が行われた。

3. 視察

キックオフイベントに先駆けて、米国におけるエイジング・イン・プレイスの取組を知るため、施設等の視察を行った。

(1) Washington Center for the Aging

ワシントン D.C. 郊外にあるナーシングホーム¹で、NPO である Stoddard Baptist Home 財団が運営している。この施設は、ワシントン D.C. 政府がリノベーションを施した施設を、リースして使用しているものである。建物は、慈善家が高齢者のために寄付したものをワシントン D.C. 政府が買い取っている。

入居者は 400 人ほどで、その多くは米国の保険制度であるメディケイド²の対象となっている低所得層である。その他、メディケア³の対象者や、民間保険の加入者も入居している。Skilled Nursing と呼ばれる米国の施設基準に適合しており、そのため運営費

¹ 重度の介護・看護やリハビリを必要とする人のための施設。高齢者専用の施設ではないが、入所者の 88%が 65 歳以上の高齢者と報告されている（クルーム，2008）。

² 子どもがいる、補足的所得保障を受けている高齢者や障害者であるなど一定の条件を満たす低所得者に公的医療扶助を行う制度。通常の医療サービス意外に、長期ケア（介護）もカバーする。州・連邦で 3,806 億ドル（2008 年）を支出している（厚生労働省，2011）

³ 連邦保健・福祉省が運営する公的医療保険制度。65 歳以上の者、障害年金受給者、慢性腎臓病患者等を対象としている。現役労働者の社会保障税、加入者の保険料、連邦政府の一般財源により賄われている（厚生労働省，2011）。



写真

左上：Washington Center for the Aging
外観

右上：Collington Continuing Care
Retirement Community 外観

右下：Collington Continuing Care
Retirement Community の食堂



用の多くはメディケイド・メディケアから受給することができる。

施設では、医療やソーシャルワークなどを利用者のニーズに応じて提供しており、行政とも連携していくことが重要と考えているということであった。財団の幹部によると、今後もアフォーダブルな施設として運営していきたいという。

(2) Collington Continuing Care Retirement Community

こちらは富裕層向けの CCRC (Continuing Care Retirement Community)⁴で、ワシントン D.C. 東部の郊外 (所在地はメリーランド州) に位置している。入居者は約 500 人で、アメリカ全土から集まっているということであり、医療サービスや趣味を住民同士で共有できる環境となっている。施設側は入居者 (住民) をパートナーと考えており、入居者側も住民として一般に地域で行われるような活動を行ったりもしている。

入居者には、独立型・多少の支援の必要な人・高度の介護が必要な人の 3 段階の人がおり、施設の中で医療やヘルスケアを受けることもできる。

敷地内は居住用のアパートメントや戸建ての住宅のほか、サービス施設が集まったコミュニティセンターが設置されている。センターにはダイニングルームやラウンジ、バーなどが設けられており、ダイニングルームでは、視察時には入居者が少し早めの豪華

⁴ 高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生涯学習や社会活動等に参加するような共同体 (まち・ひと・しごと創生本部, 2015)。

な夕食を楽しんでいた。更に、図書室や趣味の芸術を楽しむ部屋があるほか、室内プールやフィットネスジムも設置されていて、老後の余暇を楽しむには十分な施設と言えるだろう。生涯学習として、提携している大学の講座を受講できる仕組みも整っている。また、入居者のグループ活動もあり、例えばガーデニングを楽しんだり、ダイニングのテーブルに生花を配したりといったことも行われている。

入居者は、入居費等を支払うほかに各サービスを有料で購入するシステムとなっている。また、終末期については医療的なケアや看取りなどに外部のサービスを利用することも可能である。

なお、施設は郊外の独立した敷地内に設けられており、入口にはゲートも設置されているなど、施設単独のコミュニティが築かれていると考えられる。

(3) 2905 11th Street Assisted Living Facility

ワシントン D.C. 北部のアシステッドリビング⁵である。ここは、完全な独居は困難と考えられるものの、ナーシングホーム（施設）に入居するには至らない程度の身体状況で、低所得の高齢者・障害者が入居している。具体的には、軽度の認知症等により服薬や食事の際に多少の支援が必要、という程度の人とのことで、ADL（Activity of Daily Living：日常生活動作）のレベルで決定しているそうである。入居者は70代程度の女性を中心となっている。運営の財源は連邦政府からの補助金のほか、低所得者への連邦政府のメディケイドからの支出等でまかなわれており、入居者の負担については、収入があった場合はワシントン D.C. 住宅公社に一定額を支払い、施設からお小遣いとして月100ドルが支払われる、といった形になっている。

建物は以前アパートとして使用されていたものだが、火災に遭い、改装した際に増築した上でアシステッドリビングとした。14戸入居できるようになっており、部屋は2K程度でトイレ等が付属している。建物入口付近にスタッフルームとコミュニティルームが設けられ、入居者はコミュニティルームで食事を摂るようになっている。更に、居住エリアにはラウンジや医師の待機スペースが設置されており、入居者は居室周辺でくつろいだり、医師に相談事ができるようになっている。

入居者に行われているサービスとしては、1日3回の食事とおやつのほか、医師による相談等や服薬支援、アクティビティ（料理や手芸、音楽など）の提供がなされている。17人のスタッフが3交代制で24時間常駐しており、緊急の際にもサービスを行えるようにしている（スタッフは全員何らかの医療に関する資格を持っている）。

なお、このアシステッドリビングの取組はワシントン D.C. の住宅公社としては初めてのものであり、パイロット事業として運営されている。

⁵ 高齢者のための新しいタイプのケア付き住宅を意味する用語として使われているが、明確な定義が確立されていない。設備は、バス・トイレ付きの個室を主としたプライベートな部分と、食堂、居間、活動室などのパブリック・スペースを備えることが基本となっている（クルーム、2008）。



写真

左：2905 11th Street Assisted Living Facility 外観

右：LeDroit Senior 外観

(4) LeDroit Senior

ワシントン D.C. の古くから開けた郊外である LeDroit Park Historic District にある住宅であり、こちらもワシントン D.C. の住宅公社が所有・管理している高齢者及び障害者向けの 6 階建ての建物である⁶。居住にあたっては収入の制限もあり、地域の間世帯収入の 80%以下の者に限られているが、実際にはもっと低収入の住民が多いようである。住民は自身で収入の 30%相当を支払い、不足する家賃は連邦からの補助金が充てられる。

訪問した建物は 106 室からなり、基本的には各住居はワンベッドルームで、稼働率は 100%近いということである。これは、住宅の立地が良く、価格も適正であることから人気が高いためのようである。建物玄関には 24 時間常駐の警備員がいるほか、建物内にはランドリールームやコミュニティルームも設置されており、ランドリーは有料だが自由に使うことができる。また、住民のアクティビティーも行われている。このような環境のせいもあるのか、住民はこちらも女性が多い模様である。コミュニティによる活動



写真

Arthur Capper Senior 外観

⁶ 米国の住宅・都市開発省での高齢者の定義は 62 歳以上となっている。

としては、住民による委員会も設置されており、住宅等に関する共通の課題やアクティビティーについて活発に話し合いが行われている。

(5) Arthur Capper Senior

こちらは高齢者を対象にした公共住宅である。建築費用は、複数の企業がパートナーシップを結び負担している。これらの企業には、税金の控除を受けることができるというメリットがある。維持管理も民間企業が行っているが、その費用については住宅公社から補助が出されている。

他の住宅でも見られたが、住民が集まるコミュニティルームがあり、訪問した際には入居者がアクティビティーを行っていた。この場所では、住民が集まって昼食も摂ることのであった。なお、介護等のケアが必要となった場合には、各自で保険制度等を利用してケアを受けることになる。

近隣は大リーグの試合も行われる球場があり、近年整備が進んでいる地域で、交通機関や買物などの利便性も高い。視察した 162 戸からなる建物の他にも、住宅の整備が行われていた。

(6) Capitol Hill Village

Village とはコミュニティベースの NPO であり、この Capitol Hill Village は地域に居住する住民を対象として米国内でも早い時期に設立されたもので、地域運営のために多様な活動を行っている。この Village では、特に高齢化に伴う影響を予防するための 5 つのプログラムを行っている。

一番大きなウェイトを占めるのは、太極拳や映画鑑賞などの Social Program であり、年間 500 件ほどが行われている。基本的には、高齢者自身で企画・運営している。

もう一つの中核的活動としては Volunteer Program があり、雪かきや家具の移動、買物への同行等を援助している。300 人ほどの高齢者が利用しており、事務局が援助を必要としている住民等に声をかけ、支援につなげている。

そのほか、健康問題等に関する教育プログラム、地域の問題意識を話し合い、行政等に申し入れる陳情活動、ソーシャルワーカー等を派遣するケアサービスも行っている。

事業費は会員料収入や寄付金、財団・政府からの補助金で賄われており、職員は有給のスタッフだけで 6 人が雇用され、その他にもボランティアの活動も活発ということであった。特徴的なのは、50 人ほどいるという「ワイズガイ」の存在で、得意分野を持ち積極的に活動する男性にスタッフが声をかけ、問題解決につながる企画やその運営に関与してもらっているということであった。男性の地域活動参加を促す手法として、注目に値すべきものと思われた。

4. まとめ

今回のシンポジウム及び視察においては、米国のエイジング・イン・プレイスの取組の

一端を垣間見ることができ、日本側からも施策や今後検討していく取組の一部を紹介した。今後、日米共同で研究していく予定だが、まずは双方の問題点を共有し合い、必要な取組を議論していくことになる。

研究の状況については、本誌において引き続き報告していく予定であるので、随時ご覧いただきたい。

参考文献

厚生労働省（2012）『2010～2011年海外情勢報告』厚生労働省大臣官房国際課（厚生労働省ホームページ。最終閲覧 2017.4.5）

クルーム洋子（2008）「アメリカの高齢者住宅とケアの実情」国立社会保障・人口問題研究所『海外社会保障研究』164号

まち・ひと・しごと創生本部（2015）『日本版CCRC構想を巡る状況』日本版CCRC構想有識者会議（第1回）資料（まち・ひと・しごと創生本部ホームページ。最終閲覧 2017.4.5）

