

〈農ある暮らしを楽しむ 「サービス付き高齢者住宅」〉 普及・促進の取り組み

(財)都市農地活用支援センター

1. 取り組みの背景

(1) 求められる「サービス付き 高齢者住宅」の供給

「国土交通省成長戦略」(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)は、住宅・都市分野での優先的に実施すべき事項として、急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保を掲げ、戦略目標として2020年をめどに高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を現在の0.9%から欧米並み(3~5%)にすることをしています。

この目標を達成するために、年間の新規供給戸数を現在の1万5000戸(推計)の4倍にあたる6万戸に増加させる必要があります。

施策の急がれる背景となっているのは次のような事情です。

① 団塊の世代が高齢者に加わるなかで、高齢者が増加し、今後10年間で75歳以上の高齢者が約1400万人から約1900万人に急増すること。

特に、同居家族がいることが在宅介護の前提であるにもかかわらず、高齢者単身・夫婦世帯がすでに全体の約

2/3を占める状況となっており、その数が約1000万世帯から1250万世帯に増加すること。

② 同居家族の代わりとなる生活サービスが受けられる住宅が少ないことから、本来高齢者住宅で対応可能な要介護度の低い高齢者も特別養護老人ホーム等の介護保険施設の申込者となっていること。

国土交通省が新たに供給を図ろうとしているのは、こうした家族に代わるサービス(見守り、生活相談等)を提供する高齢者向き住宅です。

(2) 農家に求められる新たな資産活用

都市農家の大半は農地の一部を宅地転用し、アパートや駐車場等として資産活用することで多額の税負担に対応しており、それが都市農地保全の支えにもなってきました。

しかし、人口、特に若年世代の人口の急激な減少に伴い、郊外部を中心にアパートの空室や駐車場の空区画の増加が目立つようになっており、これらに代わる資産活用の方途が求められています。新しい方途は、将来に向けて需

要が長期的に安定しており、農家を取り組むことのできる規模・方法でリスクの小さいものでなければならず、社会や地域に貢献するサービス付高齢者住宅は大変有望なものと考えられます。

(3) 「農ある暮らし」の提供

先に本書編纂のねらいで述べたように、「農」は高齢者に趣味的な楽しみをもたらすだけでなく、「社会とのつながりや人間関係を持ちたい」「意欲や生きがいを持ちたい」という欲求に応え、高齢者が地域や社会から孤立することなく、生きがいを持って日々健康に豊かなシニアライフを送るうえで大きな役割を果たすものです。そして、それは介護や医療への社会的な負担の軽減という恩恵をもたらします。

郊外部等で農地や農業が身近に存在する立地条件を活かして、耕作・栽培のための空間を確保するとともに、利用者がその身体条件等に応じて「農ある暮らし」を楽しむことのできる環境を整備するならば、都心部の便利さとは違った魅力のある高齢者の住まい作りが可能となります。

2. 〈農ある暮らしを楽しむ 「サービス付き高齢者 住宅」〉のイメージ

(1) 農家の資産活用としての賃貸住宅

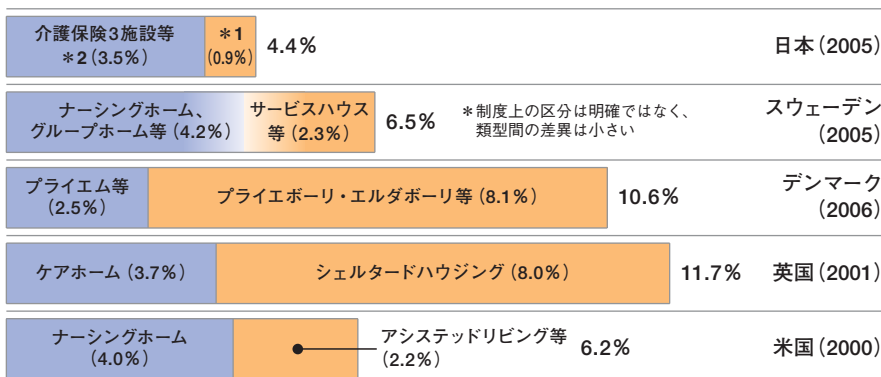
農家が自らの所有地に賃貸住宅を建設することにより、不動産事業としての規模を抑制し、家主、入居者双方にとってリスクの少ないリーズナブルな賃料の賃貸住宅として計画することとします。なお、住宅経営は直営または事業者への一括サブリースとなります。

敷地は、農地を転用することも考えられますが、宅地化している低未利用地の活用が一般的であり、その場合、既存のアパートの改修によることも可能です。

(2) 地域密着型のコンパクトな施設

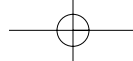
高額な一時金が必要な有料老人ホームと異なり、地域居住者やその縁故者等

■ 図 — 各国の高齢者の居住状況(定員の比率)
全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



*1: シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム、経費老人ホーム

*2: 介護保険3施設およびグループホーム 資料: 社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)



農家が建設する小規模高専賃

高齢者の
農や園芸の
楽しみ方

左●「育てる、楽しむ」農家の指導のもと、地域の人々や学童等と農を通じた交流 中左●「軽作業を楽しむ、探る、使う」施設管理者、NPO、地域ボランティアのサポートで、農や緑を楽しむ 右(2点)●「みのりや生育を楽しむ、癒し、季節を感じる」専門家、コーディネーター(園芸療法士)の作成した園芸プログラムに沿って、ハーブや草花、果実の生育を楽しむ

を主たる対象とした地域密着型の顧客確保が可能となります。

施設の一部にテナントとして介護・医療施設を取り込むことも考えられますが、基本的には賃貸住宅部分での経営採算が成り立つ計画とすべきです。

そのため、建物設計に当たっては構造・部材の選定やコンパクトな設計を心掛けるほか、助成金を導入する等によりコストの抑制に留意する必要があります。

(3) 生活支援サービスの提供

生活支援サービスとは、在宅介護の前提となっている同居家族による基礎的な生活支援(安否確認、生活相談、食事提供、清掃・洗濯等)を指しますが、ここではその内最低限必要とされる安否確認、生活相談を主として提供することを想定しています。

農家の資産活用として、小規模な賃貸住宅を建てた場合、こうした生活支援サービスを提供する事業者との連携、コスト負担の抑制方法等について工夫が必要となります。

(4) 「農ある暮らし」の空間・環境

空間的には建物敷地内のスペースを菜園等として使うケースが多いと考えら

れますが、農家の協力が得られれば近接の農地を活用することも考えられます。また、利用者がその身体状況に応じて農を楽しむことのできる環境を整備するための園芸療法等の方法や体験農園と連携する等のシステムを考える必要があります。

介護型の場合は、園芸療法士やサポートスタッフの協力が必要と考えられますし、自立型であっても利用者のコミュニケーションやルールづくりのためのコーディネーターがいれば、よりスムーズな運営が可能となります。

(5) センターの役割

(財)都市農地活用支援センターはこの「農を楽しむサービス付高齢者住宅」を普及・促進するため、具体の地区でモデル事業の推進に取り組みたいと考えています。

① 都市農家のニーズの把握

首都圏の都市農家を中心に、アンケート等により「農を楽しむサービス付高齢者住宅」についてのニーズ把握を行い取り組みに反映させるとともに、モデル事業候補地を選定します。

② 生活支援サービス提供システム

「農を楽しむサービス付高齢者住宅」が一般のアパートと最も異なっている

点は生活支援サービスの提供を行うということです。

目指している比較的小規模な建物の場合、複数施設のグルーピングやコスト抑制につながる人材の確保等が必要と考えられ、その仕組みを検討するとともに、その場合センターがどのような役割を担うかについてもモデル事業のなかで検討します。

③ アグリライフ・サポート事業(ALS・仮称) 賃貸住宅の場合、管理体制が明確になっている有料老人ホームや特別養護老人ホームと異なり、初期に利用者のコミュニケーションやルールづくりを行うことが重要です。

また、地域のNPO等の協力を得ることで多世代交流などさまざまな仕組みを導入できる可能性もあります。その場合、コーディネーターや専門家の協力でスムーズな運営が可能となります。

このほか、菜園等に必要施設整備を含め、センターが行う支援事業(アグリライフ・サポート事業(仮称))の内容についてモデル事業のなかで検討します。

本内容について、お問い合わせ等ございましたら下記宛ご連絡・ご相談下さい。
(財)都市農地活用支援センター TEL.03-3225-4423
佐藤 啓二 sato@tosinouti.or.jp
橋本千代司 hashimoto@tosinouti.or.jp

