

# 農を楽しむ サービス付き高齢者向け賃貸住宅 モデルプロジェクトと普及・促進の取り組み

財団法人 都市農地活用支援センター 計画部長 橋本 千代司

## 取り組みの背景

### 1. サービス付き高齢者向け住宅制度の創設とその背景

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しております。介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要であるにもかかわらず、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れています。このような我が国の現状を打破するため、国土交通省は、諸外国に比べ、高齢者住宅が不足しているとして、2020年までにサービス付き住宅の割合を欧米並み3～5%に高めるための主要施策として、「サービス付き高齢者向け住宅」を2011年11月にスタートさせました。サービス付き高齢者向け住宅の供給促進については政府の新成長戦略にも盛り込まれており、今後10年間で60万戸を目標に整備する方針を示しています。

### 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

	施設系	住宅系	計
日本 (2005)	3.5%	0.9%	計 4.4%
デンマーク (2006)	2.5%	8.1%	計 10.7%
英国 (2001)	3.7%	8.0%	計 11.7%
米国 (2000)	4.0%	2.2%	計 6.2%

2020年までに3～5%に (国交省成長戦略)

施策を急いでいる背景には、高齢者人口の増加と高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加が挙げられます。

- ①今後10年間 (2010年⇒2020) は高齢者人口は約2,900万人から約3,600万人に増加
- 高齢者単身・夫婦のみ世帯が約1000万世帯から1250万世帯に急激な増加

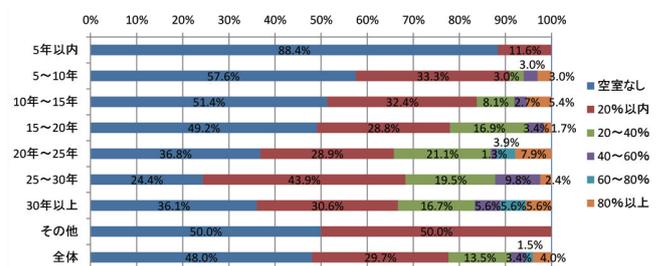
- ②同居家族の代わりとなる生活サービスが受けられる住宅が少ないこと

本来同居家族がいれば可能な在宅での介護も特別養護老人ホーム等の介護施設への入居申込となって現れ、待機者の増加を招いている。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け住宅が求められています。

### 2. 農家への新たな資産活用の提案

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土地資産活用により、多額の税負担に対応しており、そのことで都市農地の保全の支えになってきました。しかし、近年の少子高齢化に伴う若年世代の減少により築年20年以上の物件では、空室率が15%を越える物件が5割前後と、これらに代わる新たな将来性のある資産活用がもとめられています。

農家アパート 築年数/物件ごとの空室率



出典：H24.11 住宅リフォーム・紛争処理支援センター調査報告

## 研究会による「農を楽しむ サービス付き高齢者賃貸住宅」の検討

「農」は高齢者に趣味としての楽しみをもたらすだけでなく、社会とのつながりや生きがいを持って健康で豊かに暮らすうえで大きな役割を果たし、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。

「農を楽しむ サービス付き高齢者向け賃貸住宅」は、このような状況において大きな効果をもたらすと考えられ、財団法人都市農地活用支援センターは、これを実現するため平成23年8月に、座長 三浦研氏（国土交通省委員会委員）、東京都都市整備局、UR都市再生機構及び東京都農住都市支援センターをメンバーとする研究会を設置し検討を重ねてきました。

そして、「農を楽しむ サービス付き高齢者向け賃貸住宅」の需要が長期的に見込まれ、大きな土地所有者でなくても、農家が取組むことのできる規模と方法でリスクの少なくかつ地域にも貢献する有望なものとして、これを実現し、その供給を促進するため実際にモデルプロジェクトを提案することとしました。

## 「農を楽しむ サービス付き高齢者賃貸住宅」モデルプロジェクト

### (1) 提案する理念

普通の高齢者・誰でもが負担できるリーズナブルな費用で、安心と、自然を友とする豊かなセカンドライフを可能にするサービス付き高齢者向け住宅を基本理念としています。

- ・農ある暮らしを楽しむ



農家の所有地に賃貸住宅の建設と農業体験農園を併設し、入居者に農ある暮らしを提供します。

- ・安否確認・緊急対応と生活相談サービス付き。いざという時にはヘルパーや警備会社の職員が駆けつけてくれます。（生活相談と見守りの確保）
- ・農を介して仲間との交流を楽しむことができます。
- ・自由な生活を楽しむことができます。
- ・普通の高齢者・誰でもが負担できるリーズナブルな費用で入居できます。

### (2) 農家の資産活用としての賃貸住宅

#### 1) 農家にとってのメリット

農家の所有地にサービス付き高齢者向け賃貸住宅と農業体験農園を併設運営することにより、農家にとって以下のようなメリットが考えられます。

- ・一般的な農家（3～5反、20戸～30戸程度）での建設・経営も可能です
- ・新規建設でなく、既存のアパートのリフォームによる計画も可能です。

当センターは、手作りの計画支援や国庫補助制度の活用等により、既存アパートのリフォームによる「サービス付き高齢者向け賃貸住宅」の支援を提案します。

- ・超高齢社会を迎え入居者増大が見込まれるため、空室リスクが少なく済みます

前述したように、若年世帯の減少と、都心回帰傾向が強まる中、若者向けの単身住宅等は年数の経過とともに空室が増加し、経営が圧迫されているのが現状です。

- ・体験農園経営と結び付けて経営することにより、前述したように農地の保全も可能です。
- ・農家自身が自らそのサービス提供主体となる場合は、その収入を見込むことが出来ます。農家自身が必須サービスの提供主体となり、サービス付き高齢者向け賃貸住宅収入の他に収入につなげることも可能です。

#### 2) 「農を楽しむ」ことについて

当センターのモデルは、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に入居してもらうことに加えて、農を楽しむながら住宅近接する生産緑地等を活用することにより、農との触れ合いや仲間との交流により入居者の豊かな生活を実現することを目標としています。

その際、併せて入居者以外の利用者も取り込むことにより体験農園方式の農業経営を取り入れることができれば農家の経営の一助となり、都市農地の保全にもつながり、J Aグループ等と協力し積極的に支援したいと考えています。

### (3) モデルプランの概要

#### 1) 建物計画

- 敷地規模：2,500㎡程度  
(建物敷地1,500㎡ + 農園1,000㎡)
- 建物：鉄骨造2F
- 延床面積1,160㎡ E V付  
(部屋の広さ 26㎡ 18戸、40㎡ 7戸)

#### 2) 上記計画で都内近郊を想定して事業試算

- 概算事業費：240,000千円程度
- 農家地権者の収益予想・税引き前余剰金  
4～5百万円/年

#### 3) 入居者の生活

下図の通り、体験農園での農作業で仲間との交流を楽しみながら、普通の高齢者誰もが、自由な生活を楽しむ事の出来る空間を具体的にイメージしています。

又、誰もが負担できるリーズナブルな費用で入居できることを想定しています。

市場家賃を勘案し上記の試算によると家賃等は、77,000円/月（必須サービス、アグリライフサポート含む）となり、例えば食費・介護・医療費を含んで、合計が凡そ14.5万円程度/月となります。これは都内の平均年金受取額16.8万円/月以内に収まります。

### (4) 住宅支援サービスの提供

必須サービス（安否確認、生活相談）については、当センターのコーディネートにより地域の介護・看護・福祉の専門家グループ等との連携・協力により体制の構築をします。

必須サービスの提供は警備保障会社との協力・分担により、ヘルパー2級の資格保有者であれば特別な経験がなくても対応可能ですので、もしも、農家自身が自らそのサービス提供主体となることを希望する場合は、その収入を見込むことが出来ます。希望によっては、農家自身が必須サービスの提供主体となることも可能としており、前述のようなサービス付き高齢者向け賃貸住宅収入の他に収入につなげることも可能となります。

更に、ご自宅に近いこのサービス付き高齢者住宅に農家自身の高齢者のご家族が入居することも考えられます。

#### ■農を楽しむサービス付き高齢者賃貸住宅

配置図兼1階平面図

#### モデル住棟プラン

2階

土間のある談話コーナーで収穫パーティ

近隣とのコミュニケーション

花のあふれるウッドテラス

バルコニーで楽しむ緑のカーテン

談話スペースとつながる半屋外のテントスペース

自然を感じ屋外生活を楽しむ四阿

住まいに隣接した体験農園地域の方も入園可能

## (5) アグリライフ・サポート事業

農家の資産活用として小規模な賃貸住宅を建てた場合、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。

アグリライフ・サポート事業は、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視野に入れ、コーディネーターや専門家の協力でスムーズな運営を目指すものです。このことによりコスト抑制につながる人材の確保等が可能と考えられ、その仕組みを検討するとともに、この他、菜園等に必要な施設整備を含め、センターが行う支援

事業〈アグリライフ・サポート事業〉の内容についてモデル事業のなかで検討を予定しております。

当事業につきましては、平成24年10月より、JAを通じたパートナー（農家）の募集を始め、この平成25年2月には、センターホームページに『農を楽しむサービス付高齢者向け賃貸住宅』のページを新設しました。ご覧ください。（<http://www.tosinouti.or.jp/house.html>）

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.03-5823-4830  
soudan@tosinouti.or.jp