

事業  
テーマ

課題設定型

- 2) 効果的に見守る高齢者向けの住宅の整備
- 4) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備

実施  
場所

東京都  
目黒区

事業  
内容

住宅整備

技術検証

情報提供  
普及

## 事業の背景・経緯

- 高齢化が進展するが、高齢者が安心・安全に住み続けることが難しいのが実情
- 若年の子育て世帯、特にひとり親世帯においては、都心部では高額な家賃相場のため、低廉な住まいの確保が課題

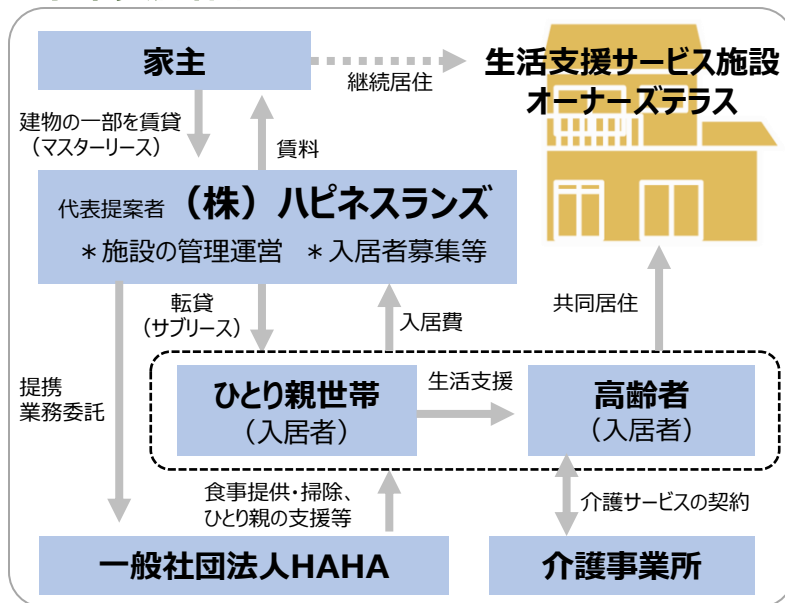
## 提案事業の内容

- シェアハウスを運営する事業者が、高齢者の所有する戸建住宅の空き部屋をひとり親世帯向けのシェアハウスに改修。
- 高齢者は、自宅に住み続けながら、保有の住宅資産を運用。
- シングルマザーは、都心部で低廉な家賃の住まいの確保、住宅内の軽微なサポートを行うことでさらに家賃を軽減化。
- 多様な世帯が、それぞれのライフステージに応じた入居ニーズを満たせる社会の確立を目指す。

## 期待される効果

高齢者の自宅活用による住み慣れた地域での居住継続と、ひとり親世帯の比較的低廉な家賃での都心居住と居住者等による緩やかな子育て支援。

## 事業実施体制

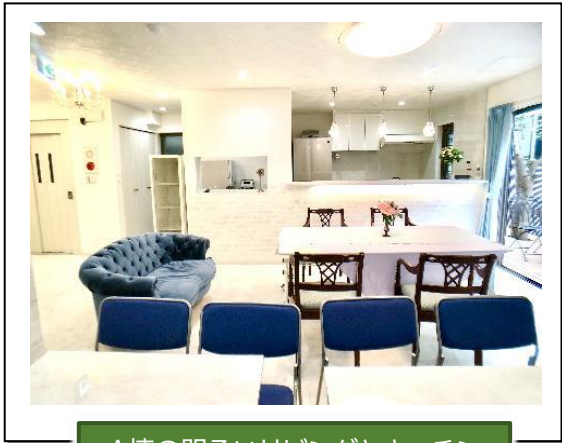


住宅の整備(改修)



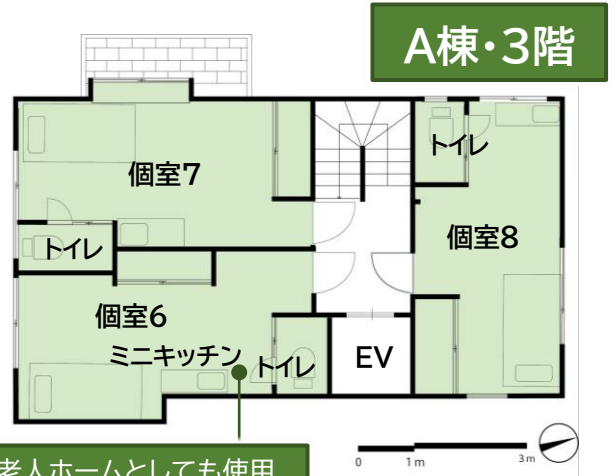
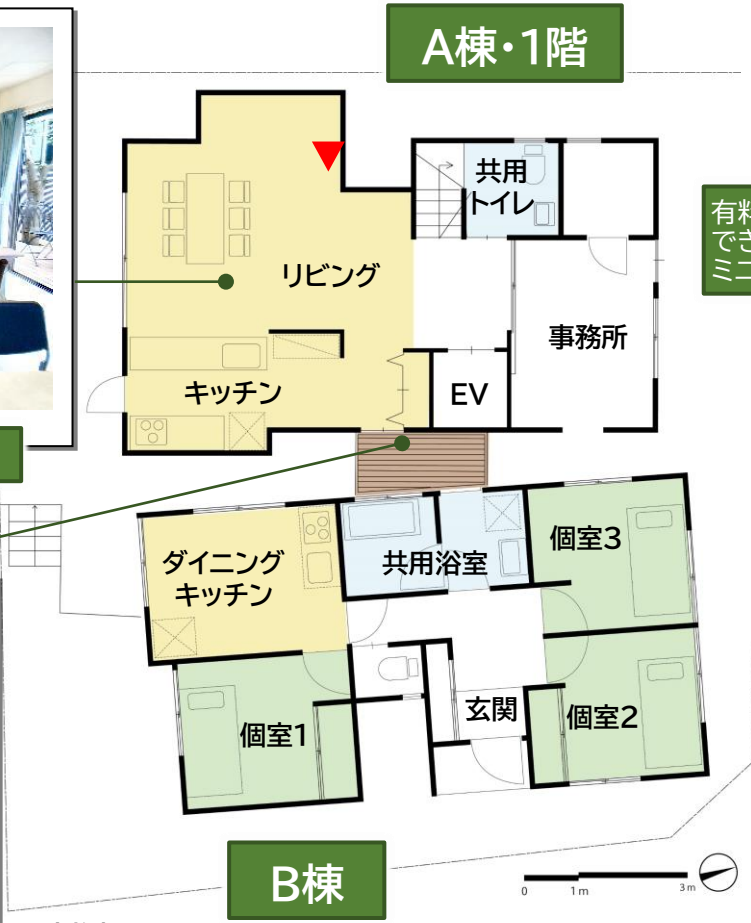
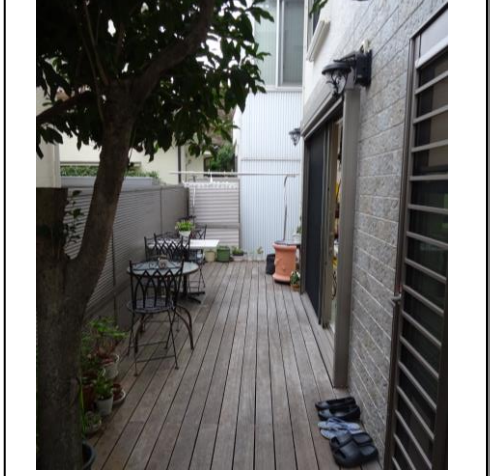
# ハード整備の工夫・ポイント

- 持家を改修し、8世帯のシェアハウスを整備
- A棟は高齢者向け住宅=5戸、B棟はひとり親世帯向け住宅=3戸
- 共用空間を充実させ、各個室に必要な設備を整備。



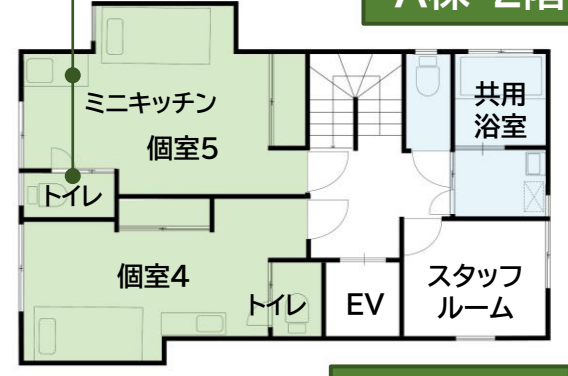
A棟の明るいリビングとキッチン

A棟とB棟を結ぶ渡り廊下を新設



有料老人ホームとしても使用できるように、個室にトイレとミニキッチンを設置

A棟・2階



改修した個室



## 建物概要

形式	住宅
棟数・戸数	2棟・8戸 (A棟=3階建・5戸 B棟=3階建ての1階部分・3戸)
敷地面積/延床面積	212.68㎡/331.54㎡
建築年	-

## ソフトの取組の工夫・ポイント

- 常駐のスタッフと入居する子育て世帯と協働で、入居者(高齢者や子育て世帯)の生活支援サービスを提供
- ひとり親世帯は、生活支援サービスを提供することを条件に低廉な家賃設定
- ひとり親世帯の子どもが一人になる場合があっても、入居の高齢者や他の子育て世帯の共助で、安心できる子育て環境を確保

### <高齢者とひとり親世帯が共同居住事業の枠組み>

- ひとり親世帯が家事支援等、住宅内の仕事を従事することで、家賃を抑える仕組みを構築(高齢者が家賃を補填)
- 高齢者とひとり親世帯が相互見守り、生活を援助しやすい環境を整備

住宅の種類	戸数	月額
高齢者向け住宅	6戸	27万円 (個室+共用部の賃料+家事・食材費)
ひとり親世帯向け住宅	3戸	7万円(個室の賃料)※

※契約に週2回の食事提供・片付けを行うことで家賃減免が要件に含まれている。周辺の家賃相場より1万円程度安く設定

### 高齢者同士のトラブル防止策

- ①「自立と互助」というグループリビングの精神を他の既存グループリビングで研修し、自治意識を高めている。
- ②体験入居でトラブルを起こしやすい価値観の方は入居をお断りしている。
- ③施設内で行われる趣味講座やサロン活動を通して、入居者同士が兄弟姉妹のような仲間意識を育てている。
- ④月1回の住人会議で、問題や生活改善についてみんなで知恵を絞っている。

### 施設運営の概要

サービス提供	【ひとり親世帯向き】 平日の夕食提供/残業時の保育園お迎えサービス/ベビーシットング ※週3回の夕食後の片づけ、共用部の清掃、備品の買い出し等の家事分担が必要 【高齢者世帯向き】 食事提供/共用部分(風呂・共同トイレ・リビング)の清掃 /サロンの開催・趣味講座の提供/病院送迎/買い物同行/散歩同行/その他介護サービス全般(訪問介護事業と契約した場合のみ)
その他サービス	●共用リビングでのサロンの開催・利用状況 毎週3回以上開催 認知症カフェ(コミュニティカフェ)毎月第3水曜日午後開催 ●IoT 端末の見守り支援 施設内共用部:3か所(リビング) 認知症や病状の具合により必要とされる場合の個室設置:現在1か所 ※基本はご家族のご希望を重視し対応
スタッフの配置	●職員数(非常勤含む) 施設長1名/看護師1名/住み込みスタッフ1名(シニア5名) /生活相談員1名/管理栄養士1名

～運営してわかった、想定外の出来事～

～入居者の年齢の違いによるトイレの利用頻度等の違い

- 高齢者は夜間のトイレ頻度が多く、若者の世帯にとって、夜間の生活音の問題に繋がりがやすい。またトイレの清掃は若年世帯ばかりになりがちで、問題に転じやすい。

～母子入居者

- 母子世帯の入居時期は、学年末の3月の時期、夏休みの時期に集中するため、空き家リスクを勘案し、母子世帯にはその時期の入退去を条件にしているが、母子世帯の事情で契約が守れなかったことも生じている。
- 生活支援サービスの提供に従事すること条件に家賃を低廉化しているが、中にはサービス提供を怠る者おり、協議の末、退去してもらった。

## 事業効果の検証

### コミュニティ面

#### 【メリット】

- 多世代による相互の関係性のある生活が実現でき、特に高齢者が家賃負担し、ひとり親世帯を助けていることは、高齢者の自己肯定感に繋がっている。

#### 【デメリット】

- 互いに干渉し過ぎると、トラブルに繋がるため、シェアハウスの社会的ルールづくり、生活リズムを適度にずらす等を工夫。
- 母子は精神面の不安、シニアは体調面の不安等リスクが異なり、スタッフの負担も大きい。
- ひとり親世帯が家賃減免に代わる家事援助の実施をキャンセルしがちで、呼び掛けを徹底している。

### 事業収支面

#### 【高齢者のバランス】

- 事業収支的には、高齢者の枠を増やした方が成立しやすい。
- 自立高齢者だけでは収支が取れず、一定の要介護認定者を対象とする介護保険収入があることが望ましい。
- ただし、事業収支だけをみていると、単なる有料老人ホームになってしまうので、低利益率も覚悟のうえで、施設内のホスピタリティ向上の為に若者支援、ひとり親支援を心掛けている。

#### 【ひとり親世帯のバランス】

- 現行以上の入居世帯数は、事業的に厳しい。

### 事業を通して適切な世帯構成の適正バランスを見極めることができた

#### 【黄金律】

- A棟:高齢者 3~5人(上限)+住み込みスタッフ1人
- B棟:ひとり親(母子家庭) 2~3組(+独身女性 1人でもよい)

#### 【適正バランスとその他の配慮等】

- ひとり親は3組ほどが適切だが2人いればなんとか助け合える。ただその場合、2組の相性には十分な配慮が必要である。
- A棟とB棟の距離感はジェネレーションギャップからくる問題に配慮して、階層を分けたり、別棟にするなど、リビングのみを共用空間にするなどの配慮が必要である。

#### 【適正バランス確保のために】

- 建坪150㎡・土地100坪程度の物件での事業実施が理想  
\*賃貸入居を考えると、事業展開は首都圏や都心部が望ましい。  
\*一方、都心部で当該物件の規模の高齢者の持家を探すに限られる。
- 事業スキームを横展開するため、他の建設会社やハウスメーカー、不動産会社と連携し、都心部の色々な持家で試行。

【横展開の事例】 オーナーズテラス自由が丘Ⅱ @ハイツラム  
(「令和4年度 事業者交流会」資料参照)

## 評価委員からのコメント

- 後期高齢者が増える中、高齢者保有の住宅資産を活用し、子育て世帯等の住まいを供給する仕組みは新しい次世代の試みである。
- 本システムが事業として回っていけるビジネス環境を整えることが非常に重要なことだと認識した。
- また、運営側のコミュニティを回していく能力も長けており、努力がある。

(評価委員 日本大学経済学部 教授 中川雅之)