

サービス付高齢者専用賃貸住宅 建設のとりくみ

北海道・社会福祉法人協立いつくしみの会 常務理事 石井 秀夫



●はじめに

当法人は「かりぶ・あつべつ」という特別養護老人ホーム（以下特養）が母体です。2007年ぐらいから中長期計画の議論を着手しました。2年間の議論を経え、特養を個室ユニット型に増改築をするという事業計画を軸にし、住宅と小規模多機能型居宅介護（以下小規模多機能）という新しい事業の拡大を行うことになりました。これまで札幌市の委託で生活支援ハウスという事業を行っており、居住サービスとしては2つ目となります。このような事業は特養と介護予防事業との間を埋める役割になるとと考えています（図）。

①シニア人生を豊かに暮らす その拠点として

私たちは「会いたい人に会える暮らし」「行くところのある暮らし（居場所）」「することがある（自分の存在感や役割づくり）」、家庭の中でなくなっていくものを、地域に出掛けて地域の中に求めていくことが、シニア人生を豊かに暮らすことと考えます。

シーズネットの岩見太市氏は講演で住まいの安心・安全はセキュリティーとコミュニケーションと生活支援とが重視されると述べています。

北海道の社会福祉法人として初めて高齢者専用賃貸住宅（以下高専賃）を作るということで建設委員会を立ち上げました。委員長の私を含め職場から6人、地域から6人委員になってもらい、委員会として1年ぐらいとりくみました。

事業を開始するにあたり、国土交通省の高齢者等居住安定化推進事業の認定部門の「B-1：生

サービス体系のイメージ

介護予防事業	在宅サービス		高齢者住宅 生活支援ハウス	グループホーム等 (総量規制でつくれます)	特別養護老人ホーム		
	予防サービス	介護サービス					
小規模多機能							
地域助け合い有償ボランティア (生活支援事業)							

活支援サービス付高専賃」に応募し、選定を受けました。これにより、国土交通省から建設費の総工費の10パーセントの補助金を受けることができます。

私たちは「在宅生活を継続して支えるサービスセンターづくり・低家賃で、居住性を備えた住まいづくり・まちづくりの視点から、安心して集まる居場所づくり・介護と医療の連携、地域見守りで安心できる暮らしの支援」をめざし、家賃設定は札幌市の生活保護における「住宅扶助額」の3万6000円を目安にして、夏場は9万4000円、冬場は9万6000円と設定しました。施設の名前は公募し、地元の方が「上野幌の花になろう」という意味をこめてつけた「ぽろか」になりました。

②公益事業か収益事業か

北海道で初めて行う事業でもあり、札幌市から収益事業ではないかという疑義が出され、公益事

業と認めてほしい旨の要望書を提出するように言われました。そこで私は以下の5点を書いて提出しました。①社会事業法人だからこそ公営事業を公益事業として公益性の高い法人がやることに意味があること、②地域包括ケアの中で私たちがめざすものがモデルの1つになっているということ、③厚別区内でも独居・老老介護が増えており高専賃に小規模多機能を付け、できるだけ区内で住み続けられるような社会資源は貴重である、④国交省の2009年度に全国で何ヵ所か先例があること、⑤住宅だけで言えば不動産だが、介護保険法の指定を受けると特定施設になり、有料老人ホームにすれば老人福祉法にもとづくものとなり、いずれも同じ施設でありながら、一方は公益事業、一方は収益事業となる矛盾があることです。

その後札幌市から「本件の要望について関係法令等に照らし合わせて慎重に協議した結果、公益事業と見なすことができると判断いたしました」という回答が寄せられました。

④住み替えずに暮らせるための複合施設に

複合施設ということで1階にさまざまな工夫をしました。食堂兼地域交流スペースを作り、各階には広いラウンジと談話室の隣をカウンターのようにして家族と団らんができるような場所を作りました。また、サービスとしてデイケアサービスを併設しました。

上野幌地域では中学校が1校あり、人口は1万1000人です。雇用促進住宅と道営住宅があり、高齢者人口は2000人で高齢化率はまだ低い地域です。また、上野幌を含む地域でまちづくりセンターという区域がつくられており、まちづくりセンターとしての地域でみると、中学校が3校で人口は3万6000人ぐらいです。厚別区全体では高齢化率は21.6パーセントで、そのなかでも青葉地区は31.4パーセントと高齢化率が高い地域です。当法人は、基本的に厚別区という括りで事業を行っています。

④地域密着の事業所として

私たちは日ごろからいろいろなところとお付き合いを大切にしています。地域の小学校や町内会、自治会、郵便局などにあいさつに回り、近隣の家へ建設の案内をし、介護への要望を聞きました。職員も、「ぽろか」建築中に、「職員募集」「利用者募集」と書いて出したのですが、それを見て来た人も何人かいて、3割ぐらいは徒歩圏内からでした。

⑤今後の課題や問題点

住宅の課題として、安否確認から相談援助まで入居者をサポートする職員が必要ですが、職員を選任で置けないことが悩みです。それから、1室でも空室があれば赤字になるので、つねに入居待機者が2~3人いないといけません。

また、食事はセントラルキッチンから搬入したものを加熱して提供するのですが、出かけたり、朝食は食べない人がいたりするため食数が定まらないこともあります。それから、生活支援ハウスでも経験してきたのですが、利用者の人生はそれぞれ違うので、いろいろなことが起こります。できるだけ自由であるべきなのですが、一定の決まりごとも必要です。

土地を買ったときに固定資産税や不動産取得税を納めなければなりませんでした。「公益事業なのになぜ取るのだ」と言ったのですが、「決まりだから」ということでした。免除にならないか交渉中です。

給食を提供している場合は、高専賃でも食堂の営業の許可が必要で、区役所から営業許可をもらうように言われました。

高専賃には現在、固定資産税や不動産取得税がかかっています。私たちは「公益事業なので無税にしてほしい」と、北海道、札幌市と交渉しています。また、高専賃は「住所地特例の住宅」扱いなので、札幌市以外の入居者は、付設の小規模多機能を使えないという矛盾も抱えています。

(本稿は2011年10月3~5日に開催された全日本民医連「2011年度介護・福祉責任者会議」での報告を編集部でまとめたものです)