都政新報　2015年（平成27年）10月23日（金曜日）　(6)

居住と生活の一体的支援を

家主も担う地域包括ケア

NPO法人自立支援センターふるさとの会　滝脇憲

なじみの地域で最期まで

東京都の高齢者人口は、2010年の約264万人から2025年には約333万人になると推計されている。特に、ひとり暮らし高齢者は、2010年の62万人が2025年には89万人に増えると予想されており、地域や行政による見守りなどの支援が必要な高齢者の増加が見込まれている。

筆者が所属するNPO法人「自立支援センターふるさとの会」は、1990年から生活困窮者の生活・居住支援を行ってきた。現在は台東区、墨田区、荒川区、新宿区、豊島区で合わせて168人の利用者を支援している（今年6月時点）。

課題の一つは、アパート等民間賃貸住宅でひとり暮らしをしている人の高齢化だ。地域生活支援事業を利用している61人のうち、70歳以上は173人で、約3割（28％）を占めている。

「認知症になっても、なじみの地域で、最期まで」――私たちの目標であるが、実は本人だけでなく、民間賃貸住宅を貸す側や大家も不安に感じているのが現状だ。

家賃債務保証事業を行っている㈱ふるさとの視点から、家主支援の取り組みを報告したい。

社会的不動産事業

㈱ふるさと（07年設立）は、施設や病院等から在宅生活に移行する際など、保証会社の審査に通らなかった人のケースで保証人を引き受けてきた。生活支援は利用者がNPO法人と契約を結ぶのだが、利用者側の状況を見ると、高齢化に伴い入院先や居室内での死亡が増えるため、生活の基盤である「住まい」の確保に関する負担も大きくなっている。建て替えなどの事情で転居が必要になっても、70歳を超えると新たに入居できる物件は、なかなか見つからないのが実情だ。

他方で、最近は家主の側からの相談も増えてきた。家主自身の高齢化が目立つ上、貸室も借り手がいないと空室がどんどん増えてしまう。こうした悩みを抱えた家主から相談を受け、対価を得て不動産の管理を委託されるケースも増えてきたのである。

家主が不安を持ち入居時の制限の原因になるような様々な入居者のトラブル（騒音クレーム、室内での死亡事故、賃料滞納、ごみ処分など）に対応して悩みを払拭するようにすれば、低所得者、高齢者、障害者などへの入居制限は少なくなり、結果として「住宅確保要配慮者」の住居確保が進んでいくという流れだ。

今年3月から不動産業を開始したところ、墨田区と足立区で、「サブリース」（事業者が元の家主から物件を一括賃借しした上で、分割やそのままの規模で第三者に転貸する形態）を条件に、元の家主の負担でバリアフリー化や耐震性能向上の改修工事を行ってくれた。

サブリースで一括賃借した㈱ふるさとが、個々の入居者に居室を賃貸する。さらに入居者が孤立しないように、サロンを併設し、入居後の相談や定期的な安否確認を行う。この際、サロンの運営や相談事業は、NPO法人のふるさと会に委託する。

一括借り上げのリスクは伴うが、このスキームならば単身の障害者や高齢者等に対する入居の支援から日常的な生活支援まで一貫して行える「支援付きアパート」の仕組みが出来たのである。

寄りそい地域支援

こうした仕組みの新たな展開策として、墨田区では地域に開かれたサロンを拠点として、近隣の一戸建ての空き家を支援付き住宅へと再生する「寄りそい地域事業」を始めている。

サロンを地域支援の拠点（ハブ）に位置付け、周辺に戸建てを活用した支援付き住宅（複数のサテライト型施設）を展開、ネットワーク化していくイメージだ。

都内には、腐朽や破損がなく居住可能な状態の空き家が約6万戸あるとされている。戸建ての空き家活用に着目したのは、認知症の人に対応するためである。

認知症が進行した人は、いつかは単身で暮らすことが困難になる。その時、認知症に対応したシェアハウスがあれば、住み移りの場になり得る。

NPO法人のふるさとの会が管理を受託し、入居者同士の互助を醸成することにより、ごみ屋敷になる恐れや孤独死の心配も無くなる。

今は2軒に6人が入居しているトライアルの段階だが、入居者が30人規模になれば、事業としての採算化も見込まれる。

認知症の人にとって、慣れ親しんだ人たちと、慣れ親しんだ場所で、慣れ親しんだ時間を過ごすことが、不安・混乱を減らし、症状の進行を緩和する可能性がある。長屋のように人情細やかで、つながりを大切にした住まいの中で、機能障害があっても、生活の障害につながらないような支援を提供する。

実例から見えるもの

職員はサロンを拠点に、周辺の戸建て住宅も、毎日訪問して24時間、生活支援を行う。日常の、ちょっとしたことにも細やかな配慮が必要だ。

人々が共同生活を営めば、当然ながら些細なことで様々なトラブルが起きがちだ。周囲の生活騒音、お酒のトラブル、ごみ飯の食べ方、トイレの使い方――そのような時、職員はミーティングを開き、「なぜなんだろう」「どうしたらいいか」をみんなで考え、話し合う。誰か一人がパニックに陥っても、その人の世界をみんなで一緒に見て共に解決策を考えるのが「寄りそい支援」の特徴だ。

その時、一番弱い人、問題に直面している人を、みんなで支えるミーティングを「トラブルミーティング」と呼んでいる。

お互いに助け合いながら生きる関係を構築し、一緒に住んでいる人がそれぞれの役割を持ち、仲間を支えている誇りと責任、そして自分が認知症になっても支えてもらえる安心を創造していく。こうした人間関係の構築をサポートしていくことが、生活支援の本質である。

サロンを介して多様な互助に

サロンを核とした支援活動を通じて住まいを見ていくと、人は「家に住む」のではなく、「街に住む」のだと発想が転換する。「地域が近い」と言っても良いだろう。サロンにはふるさとの会でケアしている高齢者だけでなく、地域の子供が集まり、さらに近所の主婦が立ち寄り、地域が身近に感じられていく。サロンを介して、地域の多様な人々の互助やネットワークが醸成されていく。

サロンでは現在、ひきこもりや介護の悩みなどの「何でも相談」もスタートしている。地域の全体的な支え合いの中で、家族やお金が無くても地域で孤立せず、最期まで暮らせるようになる。障害が重くなったり、高齢化が進んで要介護度や認知症が進んだりした時には、NPOが一棟借りした共同住宅などで24時間体制の支援を受けられる「寄りそい型宿泊所」や「自立援助ホーム」などに移る――といった選択肢も可能だろう。

寄りそい地域事業は、家主や不動産事業者らが事業の主体になると同時に、コミュニティー再生の主体も担う可能性を模索している。家主などが安心して空き家を提供するためには、生活支援への信頼、つまり質を確保するための認定や保証の仕組みづくり、職員研修など、公的なオーソライズが重要な要素が多く、この点は行政と民間が一緒に知恵を出し合うべき大切な課題だ。

家主なども研修に参加すれば、生活支援の担い手にさらに拡大するだろう。地域包括ケアシステムの土台を支える生活支援の人材育成や地域の雇用創出にとっても、寄りそい地域事業の拡大は、有益な取り組みになると思われる。