

平成 28 年 10 月 24 日現在

機関番号：27401

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2013～2015

課題番号：25750020

研究課題名(和文) 公共サービスとしての高齢者向け施設・住宅情報の一元化に関する研究

研究課題名(英文) Study on the unification of the elderly facilities and housing information as a public service

研究代表者

佐藤 哲 (SATO, SATOSHI)

熊本県立大学・環境共生学部・准教授

研究者番号：90511296

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,500,000円

研究成果の概要(和文)：我が国の高齢者の住まい形態は、住宅行政と福祉行政の連携、協力が不十分で、複雑で分かりにくく、地域住民が第二の人生を自ら構築するための情報が整理されていない。

本研究では、福岡県大牟田市において、福祉、住宅行政の枠を超え、web上で横断的に高齢者の住まい情報を収集、提供することのできる統合型のシステムを開発し、試験運用からその評価を行った。提案システムを活用することで、高齢者の住まい探しをシンプルで分かりやすいものにするるとともに、自治体による新たな住民サービス、自立発展可能なサービスとして確立した。

研究成果の概要(英文)：The Japanese senior citizen facilities and housing are complicated and incomprehensible. Information isn't also put in order. The cause is lack of cooperation of a welfare policy and a housing policy. We need to organize the information in order to consider the local residents. In this study, in Fukuoka Prefecture Omuta, welfare and housing cooperation, easily collect housing information of the elderly on the Internet, we have developed a system to provide. Piloting the system, we performed the evaluation. As well as to those easy to understand the look of elderly housing in a simple, new residents service by the local government, was established as a self-development possible service.

研究分野：建築計画

キーワード：高齢者 高齢者住情報 空き家 データベース 公共サービス

## 1. 研究開始当初の背景

我が国の高齢者の住まい形態は、住宅行政と福祉行政の連携、協力が不十分で、複雑で分かりにくく、地域住民が第二の人生を自ら構築するための情報が整理されておらず、以下の課題がある。

### ・消費者側からみた課題

- ① 高齢者向け住まいの形態（入居施設・住宅）に関して、制度上の違いや詳細を把握することが困難である。
- ② 第二の人生を自ら構築するための「生活関連情報」が複雑で理解しにくい。
- ③ 経済的条件と介護サービスの提供状況が優先され、間取りをはじめ建築的な情報は後回しになる。住宅はもちろん、特別養護老人ホーム（以下：特養）の「個室」は同じ品質ではなく、全てに「入居後の生活に影響を与える」固有の特徴があることが意識されにくい。
- ④ そもそも高齢者向け住宅と福祉（特養、GH、有料老人ホーム等）の情報が分断されている。

### ・行政側からみた課題

- ① 自治体内に存在する高齢者向け住まいの整備状況を「量的」に捉えることが多く、「質的」実情を把握していない。
- ② 住宅行政と福祉行政の協力が不十分で、一元的に情報が管理されていない。
- ③ 住まいを探す地域住民の相談に対して、間取りや立地（周辺環境）など、住まい探しには当たり前要求される情報等が無いことが多く、適切に踏み込んだ情報提供が行えていない。
- ④ 他の自治体等で行われている先駆的な取り組みを知る機会が少なく、情報が埋もれてしまうことが多い。

## 2. 研究の目的

本研究では、福祉、住宅行政の枠を超え、web上で横断的に高齢者の住まい情報を収集、提供すると同時に、時々の住民ニーズを正確に把握することのできる統合型のシステム（図1）を開発し、試験運用を行い、その評価を行う。提案システムを活用することで、高齢者の住まい探しをシンプルで分かりやすいものにするとともに、自治体による新たな住民サービスとして、自立発展可能なサービスとして確立させることを第一の目的とした。

また少子高齢化の影響で、高齢者の住まいと同じく社会問題となっているものに空き家問題がある。各自治体は空き家バンクシステムを作成し、地域資産として空き家を有効活用しようとしているが、そのフォーマットは自治体ごとに異なり、情報を有効に活用できていない。本研究では、高齢者住情報データベースシステムの情報収集・公開スキームを流用し、同じく公共サービスとして活用できる空き家住情報データベースシステムの開発とその評価を第二の目的とした。

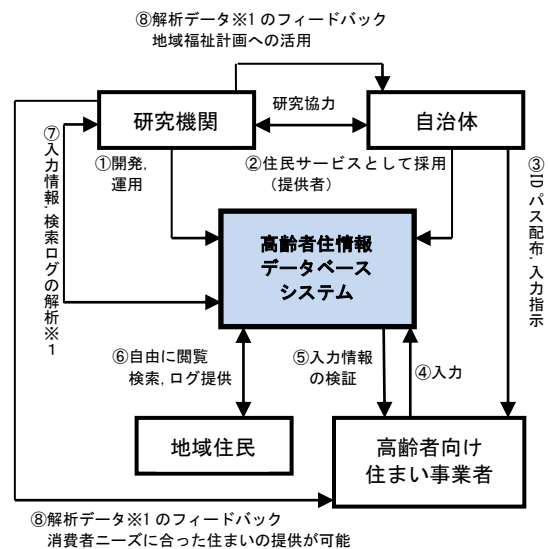


図1：統合型住情報データベース運用概念図

## 3. 研究の方法

**調査1**として、Webを活用した高齢者向け住情報の現状と課題を明らかにするため、北海道、札幌市、釧路市を対象に、自治体の高齢者向け住まい事業者全数調査と、情報提供Webページの調査を実施した。（調査期間：平成25年4月～平成26年3月）

**調査2**として、ユーザー（地域住民）が求める情報を精査すること、分かりやすい情報提供のあり方を検討するために、神戸市、横浜市、神奈川県の高齢者向け住まい情報提供サイトの調査と、一目で自分の求める住まい条件（料金、サービス、建物）がわかる手法として情報提供アイコンを作成し、釧路市高齢者向け住まい事業者、釧路市市民を対象にアンケート調査を実施した。（調査期間：平成25年12月～平成26年1月）

**調査3**として、全国の空き家の現状把握と対策を考察するため、文献調査として、統計データの分析、自治体独自の空き家条例を調査、釧路市駅前地域の空き家物件の調査と物件の状態による空き家の類型化、情報収集・提供システムにおいて空き家オーナー自らが情報を入力し提供するための「空き家情報シート」を作成し、その評価を実施した。（調査期間：平成26年12月～平成27年1月）

**調査4**として、平成20年度より共同研究を続けている福岡県大牟田市において、提案システムを開発・提供し、行政、高齢者向け住まい事業者、ケアマネジャー等の介護関係者、地域住民の意向を取り入れながら、システムのブラッシュアップとその評価を行い、公共サービスとしての、住情報データベースシステムの在り方を検討した。（調査期間：平成25年4月～平成28年3月）

## 4. 研究成果

### 調査1：Webを活用した高齢者向け住情報提供の現状と課題

北海道、札幌市、釧路市の高齢者住情報を、地域住民がWebで収集することを想定

し、自治体内すべての高齢者向け住まい情報を収集するために必要な情報提供サイトのリストアップ（図2）を行った。

- ・介護事業所検索「介護サービス情報公表システム」  
http://www.kaijokokansaku.jp/  
自治体内の介護サービスを提供する住まい事業者情報が全てリスト化されている。
- ・高齢者住宅財団（サービス付き高齢者向け住宅、高円賃、高専賃）  
http://www.koujuuzai.or.jp/  
サービス付き高齢者向け住宅を提供する住まい事業者情報が全てリスト化されている。
- ・有料老人ホームご案内ネット（住宅型有料老人ホーム、介護付き有料老人ホーム）  
http://www.roujinhomu.com/sisetu/  
自治体内の有料老人ホームを提供する事業者が全てリスト化されている。
- ・釧路市ホームページ（養護老人ホーム、軽費老人ホームA・B・ケアハウス、生活支援ハウス、シルバーハウジング）  
http://www.city.kushiro.lg.jp/  
釧路市が運営している事業所がそれぞれリスト化されている。
- ・北海道ホームページ（住宅型有料老人ホーム、生活支援ハウス、養護老人ホームA・B・ケアハウス）  
http://www.city.sapporo.jp/koreifukushi/shisetsu/shisetsu.html  
北海道が運営している事業所がそれぞれリスト化されている。
- ・一般財団法人 釧路市住宅公社（シルバーハウジング）  
http://www.kushiro-jk.or.jp/  
自治体内の高齢者向け事業者情報がリスト化されている。

図2：道内高齢者向け住まい情報提供サイト

自治体内すべての高齢者向け住まい事業者情報を収集するには、6つのサイトを活用する必要があり、提供される情報にもばらつきがあることが明らかになった。これらの情報源を活用し、ユーザーにとって分かりやすく情報を提供するために、介護サービスが提供される施設だけではなく、高齢者の住まいとなる全ての事業者を対象としリストを作成し、「介護型」と「元気型」の二つに分類した。「介護型」は事業者が介護保険サービス提供をするグループホーム（以下GH）等の介護サービス事業であり、「元気型」は介護保険サービスが提供されないシルバーハウジング等の住宅事業である。各自自治体の住まい事業者内訳を図3に示す

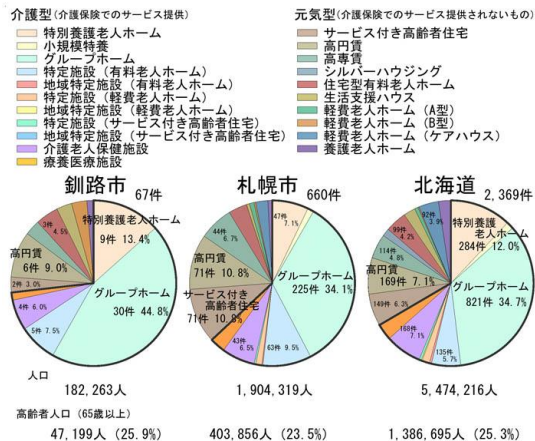


図3：道内高齢者向け住まい事業者数

また、釧路市高齢者向け住まい事業者 67件に対して情報提供に関する意識を明らかにするためのアンケート調査（回収率49.25%）を実施した。有効回答は、介護型：22件（特養3、GH14、特定有料2、老健3）、元気型：11件（サービス付き高齢者住宅1、高円賃5、シルバーハウジング2、住宅型有料1、ケアハウス1、養護老人ホーム1）である。

「情報が分かりやすく提供されているか」では図4より、介護型も元気型も「あまり思わない」が多い。ただし、介護型よりも元気型の方が分かりやすく伝わっていると回答

する事業者が多く見られた。

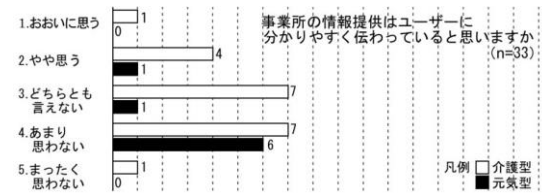


図4：情報提供の分かりやすさ

図5には「最も重要だと思う情報」を示す。介護型は入居者に利用料金の説明として、居住費+介護保険一割負担、+αのサービス料金等を説明する必要があり、介護保険制度を含めた利用料金など自己負担分の情報が複雑なので「料金」を重視していると思われる。元気型は事業者が介護サービスを提供しない場合が多く、利用料金の説明としても基本的には「家賃=居住費」のみでよく、追加料金等の説明も、食費（1食〇〇円）等分かりやすいため、建物に関する情報を重視できるのではないかと考えられる。

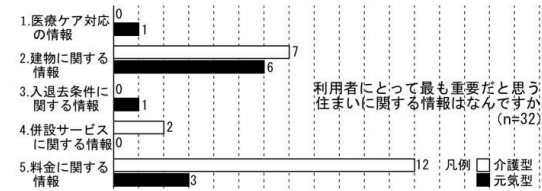


図5：利用者にとって最も重要な情報

図6に示す「最も伝えたい情報」として、介護型は「建物」に関する情報は0で、「サービス」「条件」が多い。それに対し元気型は、「建物」に関する情報が最も多くなっている。これは介護型の複雑で分かりにくい料金体系、入居条件が影響していると考えられる。それに対し元気型は基本的に事業者が介護サービスを提供しない場合が多く単純に居住費のみの説明で済むことが多いため、説明が簡略化できると考える。

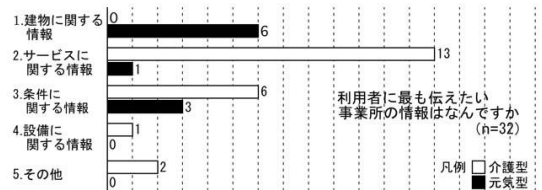


図6：利用者に最も伝えたい情報

アンケート調査結果より、「高齢者にとってインターネットでの提供方法は不適切だと思う」という意見が多く見られたが情報を整理し分かりやすく伝える努力をすればインターネットによる提供も有効な手段になりえる。しかしインターネットを使用することが一般的ではない高齢者にとって、ある特定の場所に行けば直接説明や案内をしてもらえる、それこそ不動産屋のような機関を設けることができれば高齢者やその家族も安心

して簡単に住まいを探すことが可能になり、今後高齢者が住まいを選択できる幅が広がると思われる。

### 調査2：情報提供サイトと提供手法の考察

先進的な住まい情報提供サイトとして、神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」、横浜市「住まいるイン」、神奈川県シルバーサービス振興会「介護情報サービスかながわ」を検証した。これらは詳細な事業者情報が掲載されているが、文字情報が圧倒的に多く、この中から自身が求める住まいを探し出すのは困難と思われる。そこで、平成26年3月に開設される福岡県大牟田市高齢者住居情報提供サイトでの使用を前提に、高齢者向け住まい事業の料金、サービス、建物条件を一目で把握できるアイコンを提案し、その検証を行った。

アイコン（図7）は、以下に示す3つのカテゴリーに分けて作成した。



図7：アイコン原案

カテゴリーⅠ：料金（全6項目）

①共益費、②家賃（相当額）、③食費、④水光熱費、⑤介護料、⑥入居時に掛かる費用。

カテゴリーⅡ：サービス（全14項目）

①ペット可、②生活保護受給者の入居可、③家事請負、④入浴介助、⑤3食食事付き、⑥家族の宿泊可、⑦排泄介助、⑧即日入居可、⑨見守り対応、⑩生活相談、⑪要介護度4,5受入可、⑫24時間介護対応、⑬夫婦での入居可、⑭みとり対応（終末期ケア）

カテゴリーⅢ：建物条件（全13項目）

①専有面積、②入居者専用駐車場、③主要採光面南側、④駅徒歩7分、⑤築5年以内、⑥オール電化、⑦緊急避難場所指定、⑧コンビニ近く、⑨携帯電波良好、⑩個室、⑪ネット環境、⑫緊急避難場所近く、⑬専用トイレ

アイコンの評価、絞り込みを行うためのアンケート調査では、「自分が興味のあるアイコンを5つ以内」で選んでもらった。対象は釧路市養護老人ホーム「C園」訪問介護事業所職員（以下：介護士、男性2名、女性21名、回収率100%）、釧路高専教職員（以下：教職員、男性23人、女性3名、回収率96.2%）とした。

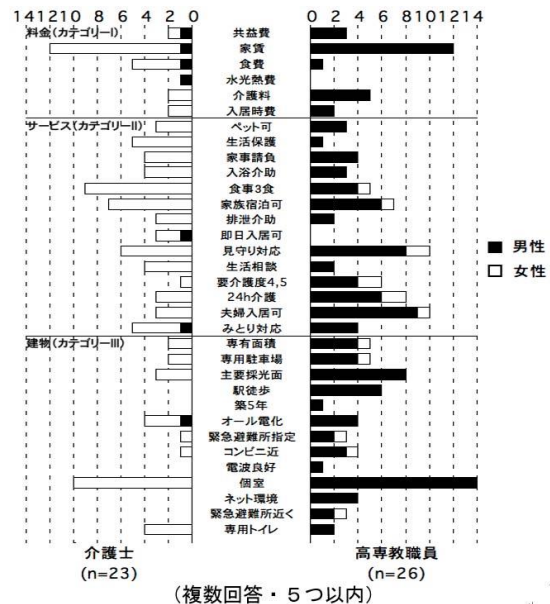


図8：住まい選択時に興味のあるアイコン

図8は、興味のあるアイコン（設問1）を職種（介護士・教職員）と性別で集計したものである。

介護士、教職員とも多く選ばれたものは、個室（カテゴリーⅢ）と家賃（カテゴリーⅠ）であり、プライバシーの確保と、一般不動産検索と同様の分かりやすい料金表示を望んでいるといえる。サービス（カテゴリーⅡ）において、教職員では見守り対応、夫婦入居可といったイメージが付きやすい項目が多く選ばれ、「みとり対応→終の棲家」、「即日入居可→緊急時に対応・相談可能」といった解釈までは結びつかずあまり選ばれていない。これに対し、介護士は介護サービスに関係する項目選択で大きな偏りは見られなかった。

アイコン、高齢者向け住まい情報検索に対する自由な意見では、アンケート回答者の26%が提携病院の有無、掛かり付け医との連携、看護師常駐の有無、病院までの付き添いサービスの有無など、医療に関する情報整備の要望が多く見られた。また、料金を細分化せず、「総額〇円」といった表現を望む声も多数見られた。料金表示は細かく表示しても他の料金に関心がない、もしくはよく理解できないため、家賃以外はあまり選ばれなかった。

### 調査3：空き家情報収集・提供手法の考察

平成25年度に福岡県大牟田市で実施した調査では、市内に2853戸を超える空き家が存在することが確認された。大牟田市は他の自治体同様、空き家バンクシステムを構築し、空き家情報の公開を平成26年度より実施しているが、平成27年1月時点でシステムに登録されている空き家は10戸であった。これは、情報収集・登録を自治体職員が行っていること、個人情報保護法の影響で、自治体が空き家と把握していても空き家オーナー

の許可がなければ公開できないことが原因といえる。また、現在の情報収集手法では空き家情報を効率的に収集することは難しく、データも有効に活用できていない。

そこで空き家情報収集・提供システムにおいて、空き家オーナーが自ら情報提供できる空き家情報提供シート（以下：シート）（図9）の原案を作成した。また、平成25年度に実施した福岡県大牟田市の空き家全数調査結果から、空き家を状態によりA～Dの4つに類型化した。

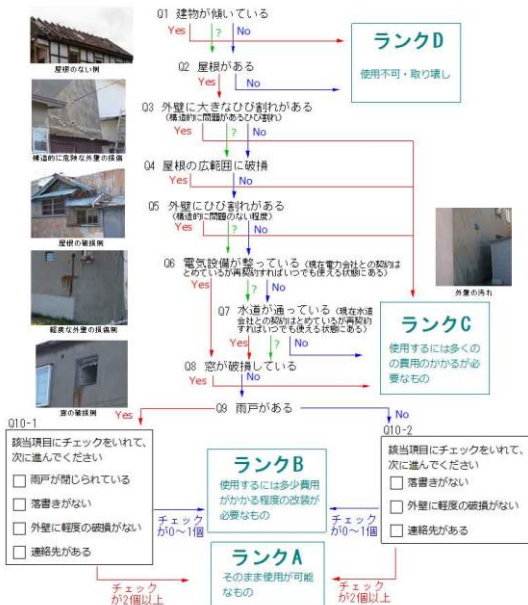


図9：空き家オーナー向け情報提供シート

Webでの活用を前提にQ1～Q10までの設問に回答することで、空き家ランクを判定し、活用できる空き家を容易に分類できるものとした。シートは一般の「建築の知識がない人」の利用を想定している為、誰が回答しても同じランクに導き出せるかがシステムの一般化において重要である。空き家の状態は物件によって異なる為、質問の分岐によってランクを評価するのではなく、全体の回答から総合的な評価を行い、ランク付けするなど改良が必要といえる。

#### 調査4：福岡県大牟田市におけるシステム構築とその評価

調査1～3の結果をもとに、福岡県大牟田市において、高齢者向け住まい情報、空き家情報データベースシステムの開発、運用を実施した。開発は平成25年4月より開始し、運用は平成26年3月から現在も公共サービスとして運用を続けている。システム名称は大牟田市「住みよかネット」とし、システム管理・運営は大牟田市居住支援協議会が担当している。

平成26年4月時点での大牟田市の高齢者向け住まい事業者は61件、平成28年1月現在では73件であり、開始当初から自治体内の高齢者向け施設、住宅すべての情報を収集



高齢者向け URL : <http://www.sumiyoka.net/omuta/koureisya>  
 空き家情報 URL : <http://www.sumiyoka.net/omuta/akiya>

図10：大牟田市「住みよかネット」

し、情報を公開している。

情報収集はすべてWeb上で行うため、高齢者向け住まい事業者には入力マニュアルと共に、所属自治体、事業種別を踏まえた識別IDとパスワードを配布した。調査票の郵送や、システム管理者による情報入力の手間を省き、運用上、大幅なコスト削減となっている。

掲載する情報は、事業者へのヒアリングを実施し、その都度修正を行っている。特養やGHといった入居者の介護度により料金変動する事業形態では、詳細な料金を掲載すると逆に分かりづらくなるという意見があり、「〇〇万円～〇〇万円」という幅を持たせた料金表示とした。



図11：高齢者向け住まい情報

また、「住まいを探す」という観点から、若い世代が引越先や不動産を探す時と同様に、建物の図面や外観、内観写真を掲載し、

調査2で検証したアイコンを掲載し、分かりやすいシンプルな情報伝達、入居者やその家族が生活のイメージをしやすいよう配慮した。

しかし、事業者による情報更新率を見ると、平成26年度は事業者による自主的な情報更新は0件であった。これは、入力してもらう情報が「利用料金」や「部屋の広さ・間取り」等、ほとんど変化しない情報が多く、事業者の興味を引き付けるまでには至っていなかったといえる。

そこで、居住支援協議会、関係団体と協議を行い、事業者が頻りに更新してもらえる入力項目の検討を行った。ケアマネージャーへのヒアリング調査で、「ケアプランの作成時に空き情報を確認するのに、すべての施設に電話で確認しており、非常に手間がかかっている」という意見があり、平成27年度のシステムブラッシュアップにおいて、入力情報に「空き情報」を追加し、各事業所の空き状況、大牟田市全体の空き状況をトップページに掲載した。また、事業所の定期的な連絡事項を掲載する「お知らせ」項目を追加し、事業者が頻りに情報を更新し、システムに興味を持ってもらえるよう配慮した。平成28年1月現在、空きがほとんどない高齢向け介護事業者（特養、GH等）のシステム更新率は低いが、住宅事業者（サービス付き高齢者向け住宅等）のシステム更新率は上昇している。

空き家情報に関しては、居住支援協議会、地域の不動産事業者関係者、地域住民と共に、空き家を活用したい方への情報提供のあり方を検討した。高齢者向け情報と同様に、「商談中」「相談受付中」「庭付」「DIY可」等のアイコンを作成し、料金等も「賃貸」「売却」

賃貸：諏訪町の家 空き家

お問い合わせ： 物件 No.402020200031

相談受付中

屋根付き駐輪スペースあり。西側増築部分は築25年です。

■価格（月額）25000円  
■所在地 大牟田市諏訪町  
■アクセス  
天領小学校まで徒歩8分  
バス停まで徒歩4分  
大牟田駅まで車で6分

特徴・ポイント

- ◎キッチン2箇所
- ◎天領小学校まで徒歩8分
- ◎バス停まで徒歩4分

■アピール情報：  
屋根付き駐輪スペースあり。  
西側増築部分は築25年です。

図12：空き家情報

とも分かりやすい料金表示とした。

また、平成27年1月に地域の空き家を「高齢者サロン」として改修した。空き家情報を整理したことで、関係者が空き家活用のイメージをしやすいようになった事例といえる。



図13：大牟田市空き家活用事例 サロン田崎

以上、調査1～調査4の取り組みを平成28年2月に熊本県立大学で開催したシンポジウム「行財政改革が地域に及ぼす高齢化社会に向けた医療、福祉及び介護についての展望」において、行政、医療、福祉関係者、地域住民に対して成果を発表した。

本研究の主研究テーマである、公共サービスとして活用できる住情報データベースは、地域住民、関係者の意見を取り入れ、確立することができた。現在でも外部資金に頼らず、独自運営を続けている。今後も定期的なブラッシュアップを行い、多くの自治体が容易に導入できる仕組みを開発、普及させていきたい。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕（計 0 件）

〔学会発表〕（計 1 件）

高齢者の住まい情報とその提供のあり方に関する研究-釧路市内の高齢者住まい事業者へのアンケート調査を通して- 2013.8 日本建築学会大会学術講演梗概集、pp1285-1286、佐藤 哲（単著）

〔図書〕（計 0 件）

〔産業財産権〕

○出願状況（計 0 件）

○取得状況（計 0 件）

〔その他〕

ホームページ等

大牟田市住みよかネット 高齢者住情報データベース

<http://www.sumiyoka.net/omuta/koureisya>

大牟田市住みよかネット 空き家情報データベース

<http://www.sumiyoka.net/omuta/akiya>

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

佐藤 哲 (Satoshi SATO)

熊本県立大学・環境共生学部・准教授

研究者番号：90511296