

5. シルバーピア・高齢者アパート

NO1 居住者の年齢のモニタリングについて

【概況】

高齢者向け住宅である、高齢者アパート、区立シルバーピア、区営シルバーピアに居住する高齢者の、施設ごとの直近の平均年齢表は以下のとおりである。

		開設年	69以下	70～79	80～89	90～	平均年齢
区立シルバーピア	a	平成5年	1	11	7		78
	b	平成5年	1	7	6		77
	c	平成7年	1	3	11		82
	d	平成8年	1	6	8		79
	e	平成8年	1	8	4	3	81
	f	平成12年	4	9	3		74
	g	平成12年	0	6	7		80
区営シルバーピア	h	平成9年	0	13	11		80
	i	平成11年	1	13	6	2	79
	j	平成12年	5	14	4	1	75
	k	平成13年	3	13	6		76
	l	平成14年	1	13	10		78
	m	平成15年	3	15	5	1	76
	n	平成16年	5	13	1		73
o	平成18年	8	23	10		75	
高齢者アパート	p	昭和53年		6	3	1	80
	q	昭和58年	1	4	2		75
	r	昭和59年	1	3	2		76
	s	昭和60年	1	5	6	2	81
	t	昭和62年	1	4	7	1	81
	u	昭和62年		1	6	1	85
	v	平成4年		5	7		81
	w	平成4年		7	5		80
	x	平成5年		4	7		83
	y	平成6年	1	10	7		81
	z	平成6年		8	14		82
	aa	平成8年		5	8		81
	bb	平成8年	2	10	10		79
	cc	平成9年	1	9	8		78
dd	平成10年	1	7	5		81	

平成17年度は、この他2か所契約していたが、平成18年11月の更新時に返却となったため、施設リストには掲載していない。

表において、ある程度開設年度が古いほど、居住者の平均年齢は高いという傾向が示されている。

いずれの施設においても同様の傾向として、開設当初自立して健康でいた方も、徐々に高齢化に伴い介護保険対象者が増えてきている。ヘルパーの方がついていても、生活を送ることが困難となるケースも今後生じてくる可能性が考えられる。

高齢者アパートは、大田区高齢者アパート規則第2条第4号にて、健康で

独立した生活を送れることを入居の条件としている。“大田区高齢者アパート”規則第17条(5)においては、“疾病等により第2条第4号の条件を欠いたとき”には区長により利用承認を取消される。

一方、区立、区営シルバーピアは、生活の自立は入居の要件となっておらず、緊急時には緊急通報システムによる対応ができるようになっている。

いずれにしても、これらの施設は通常の住宅の域を超えない施設であり、そうした自立生活困難者を受け入れる体制にはなっていない。要介護等が必要になり、施設入所が適当と思われる場合には、対応について、平成17年度は在宅介護支援センター(平成18年度からは、地域包括支援センター等)との連携を取るような体制となっている。

【意見】

区は、シルバーピア及び高齢者アパートの居住者に関して、他施設入所等が適当と思われるようなケースについて、常に生活協力員や高齢者アパート連絡員とよりきめ細かく連絡を取り合うことが肝要である。

NO2 滞留債権について

【概況】

高齢者アパート、シルバーピア等高齢者居住施設の賃料等で、平成18年3月末における滞留債権は以下のとおりである。

	施設名	人数	発生年度	金額
区立シルバーピア	a	-	-	137,640
	b	3	平成10年度～17年度	355,800
	c	2	平成14年度～平成17年度	1,945,000
	d	1	平成11年度	10,000
	e	2	平成9年度～平成17年度	1,925,420
	f	2	平成15年度～平成17年度	1,653,400
	g	1	平成16年度	400
			小計	6,027,660
区営シルバーピア	h	2	平成11年度～平成12年度	1,000
	i	1	平成17年度	115,500
	j	2	平成14年度～平成16年度	46,900
			小計	163,400
高齢者アパート	k	1	平成12年度	54,000
	l	2	平成13年度～平成14年度	21,000
	m	2	平成13年度～平成17年度	371,000
	n	5	平成13年度～平成17年度	1,323,775
	o	1	平成12年度	10,000
	p	2	平成13年度～平成14年度	1,485,000
	q	2	平成12年度～平成16年度	145,000
	r	4	平成14年度～平成17年度	284,400
	s	1	平成17年度	349,000
	t	1	平成14年度	15,500
	u	3	平成14年度～平成17年度	172,600
	v	1	平成14年度～平成17年度	7,500
	w	4	平成15年度～平成17年度	763,500
	x	3	平成11年度～平成17年度	1,104,122
y	1	平成12年度～平成17年度	233,500	
		小計	6,339,897	
		総計	12,530,957	

なお、上表滞留債権額のうち生活保護の住宅扶助費受給者に対するものは約70%含まれている。

区立シルバーピアについては、“大田区シルバーピア条例第20条に、区営シルバーピアについては、“大田区営住宅条例第35条に、高齢者アパートについては“大田区高齢者アパート規則第17条に、「正当な理由無く3ヶ月（高齢者アパートについては期間の定めなし）以上の滞納者については明渡しを求めることができる」となっている。現実的に家賃支払いに困窮しているような高齢者に対して明け渡し要求は、していない。

【意見】

正当な理由無く滞納している場合には、明け渡しを求めることができるので、当該規定によらない場合は、理由を明確にし、明け渡しを求めないことを明確にすべきである。そして債権については、特別な理由がない場合、公平性の観点から、及び待機者に対する説明責任が生じることからも、一層の回収努力をされたい。また、毎年の債権の計上につき、回収不能となるケースが生じていないかどうかチェックされたい。

NO3 収入報告における提出書類の件

【概況】

区立シルバーピア事業については、“大田区シルバーピア条例”および“大田区シルバーピア条例施行規則”に、区営シルバーピア事業については、“大田区営住宅条例”及び“大田区区営住宅条例施行規則”に、高齢者アパート事業については“大田区高齢者アパート規則”によって運営されている。

高齢者アパートは平成9年より当時の福祉部高齢福祉課より都市整備部住宅課へ移管された事業である。

使用料は世帯の収入に応じて決定しているため、入居継続者には毎年、収入報告書の提出により収入の確認を行って、毎年の使用料を決定している。

収入報告書において、シルバーピアは区立、区営とも生活保護者は生活保護受給証明書を添付することとなっているが、高齢者アパート入居の場合は、生活保護の受給者に関しては添付を必要としていない。

【意見】

同様の事業で、同様に行う収入確認において、提出書類が異なっている。

使用料は世帯の収入に応じて決定しているため、入居継続者には毎年、収入報告書の提出により収入の確認を行って、毎年の使用料を決定しているのだから、同一の手続によることが、合理的である。他の手続についても、手続等の異同を確認されたい。

NO4 料金表について

【概況】

区立シルバーピア事業、区営シルバーピア事業、高齢者アパート事業とも、世帯の収入に応じて使用料を決定するが、基づく条例等がそれぞれ異なるために、同一収入に対する使用料の決まり方の傾斜が相互に不整合になっている。

各事業の料金表は以下のとおりである。

区営シルバーピア

1) 使用料

大田区営住宅条例第12条、同行施行令第12条により算定する。毎年、使用者から収入に関する報告を受けて、別表1により収入認定額に応じた基礎額にそれぞれの住宅の規模係数、経過年数係数、立地係数を乗じた額を100円未満切捨てし、使用料を決定する。なお、収入報告がない場合には、近傍同種の住宅の家賃を使用料として決定する。

別表1 (単位：円)

収入分位	収入認定月額	基礎額
50%超	322,001~	107,700
~50%	268,001~322,000	94,100
~40%	238,001~268,000	81,400
~32.5%	200,001~238,000	70,900
~25%	178,001~200,000	61,400
~20%	153,001~178,000	53,200
~15%	123,001~153,000	45,000
~10%	0~123,000	37,100

(参考)平成18年度大田区営住宅使用料一覧表から抜粋

シルバーピア大森本町A

(単位：円)

規模係数	経過年数係数	利便性係数	立地係数	近傍同種家賃
0.4814	0.9560	0.9324	1.3	59,200
本来入居者の施設料		収入超過者の使用料		高額所得者
収入分位				59,200
~10%	20,600	~超過32.5%	42,300	期限後高額所得者
~15%	25,100	~超過40%	48,800	118,400
~20%	29,600	~超過50%	55,800	
~25%	34,200	超過50%超	59,200	
~32.5%	39,500			
~40%	45,400			
~50%	52,400			
50%超	59,200			

2) 使用料の減額免除

大田区営住宅条例第 14 条、同施行令第 15 条により使用料を減額免除している。本人の申請により、別表 2 により、使用者及び同居者の収入に応じた使用料としている。

別表 2 (単位：円)

使用者及び同居者の収入月額		単身世帯用	2人世帯用
超	以下		
	12,000	10,100	11,400
12,000	26,000	12,800	15,900
26,000	40,000	15,400	20,400
40,000	54,000	18,100	25,000
54,000	65,000	20,700	27,200

区立シルバーピア

(単位：円)

単身世帯住宅用				二人世帯住宅用			
前年収入		使用料		前年収入		使用料	
	~ 959,999	10,100			~ 959,999	11,400	
960,000	~ 1,159,999	12,800		960,000	~ 1,159,999	14,400	
1,160,000	~ 1,359,999	15,400		1,160,000	~ 1,359,999	17,400	
1,360,000	~ 1,559,999	18,100		1,360,000	~ 1,559,999	20,400	
1,560,000	~ 1,759,999	23,400		1,560,000	~ 1,759,999	26,000	
1,760,000	~ 1,959,999	26,400		1,760,000	~ 1,959,999	29,300	
1,960,000	~ 2,159,999	29,400		1,960,000	~ 2,159,999	32,600	
2,160,000	~ 2,359,999	32,400		2,160,000	~ 2,359,999	36,000	
2,360,000	~ 2,559,999	39,300		2,360,000	~ 2,559,999	43,200	
2,560,000	~ 2,759,999	42,600		2,560,000	~ 2,759,999	46,900	
2,760,000	~ 2,959,999	46,000		2,760,000	~ 2,959,999	50,600	
2,960,000	~ 3,159,999	49,300		2,960,000	~ 3,159,999	54,200	
3,160,000	~ 3,359,999	52,600		3,160,000	~ 3,359,999	57,900	
3,360,000	~ 3,559,999	56,000		3,360,000	~ 3,559,999	61,600	
3,560,000	~ 3,759,999	59,300		3,560,000	~ 3,759,999	65,200	
3,760,000	~ 3,959,999	62,600		3,760,000	~ 3,959,999	68,900	
3,960,000	~ 4,159,999	66,000		3,960,000	~ 4,159,999	72,600	
4,160,000		69,300		4,160,000	~ 4,369,999	76,200	
				4,370,000	~ 4,579,999	80,100	
				4,580,000	~ 4,799,999	83,900	
				4,800,000		88,000	

生活保護法による被保護者 生活保護法による住宅扶助知事承認額

高齢者高齢者アパート

(単位：円)

単身世帯用					二人世帯用					
前年収入				利用料		前年収入				利用料
				Aタイプ	Bタイプ					
1,020,000以下				5,000	7,500	1,020,000以下				12,700
1,020,000	超	1,340,000	未満	7,000	9,500	1,020,000	超	1,340,000	未満	14,900
1,340,000	以上	1,540,000	未満	10,000	12,500	1,340,000	以上	1,540,000	未満	17,500
1,540,000	以上	1,740,000	未満	13,000	15,500	1,540,000	以上	1,740,000	未満	21,000
1,740,000	以上	1,940,000	未満	18,000	20,500	1,740,000	以上	1,940,000	未満	25,200
1,940,000	以上	2,190,000	未満	23,000	25,500	1,940,000	以上	2,190,000	未満	30,200
2,190,000	以上	2,440,000	未満	29,000	31,500	2,190,000	以上	2,440,000	未満	36,200
2,440,000	以上			前年の収入の20% の額を12で除して 得た金額 ただし 限度額あり		2,440,000	以上			単身用に 同じ

生活保護法による被保護者 生活保護法による住宅扶助知事承認額。ただし
アパート借上賃料相当額を限度とする。

【意見】

高齢者アパートは、従来高齢福祉課にて運営していたものを、シルバーピアとの差異が少ないという理由で、平成9年より住宅課へ移管されたため、過去の経緯を元に、収入基準等の差異を生じていると考えられる。

また、区営シルバーピアに関しては、区営住宅扱いになることから収入基準に差異が生じている。

高齢者住宅事業の間で、条例等が異なるということを理由に収入基準等使用料の決まり方に差異があるのは適当とは、言い難い。

収入基準および使用料表の見直しを図ることが望まれる。

NO5 生活協力員の責任範囲の限定

【概況】

シルバーピア（区立、区営とも）に常駐あるいは派遣（2時間のみ）にて居住者の生活を支える生活協力員の大田区シルバーピア生活協力員要綱上の職務は以下のとおり。

(1)	緊急時対応業務
1	使用者の安否確認業務を行うこと 緊急事態通報機の通報に基づく安否確認 使用者の生活状況変化による安否確認
2	使用者の緊急事対応業務 緊急時通報気による通報があったときの対応 火災等緊急時における使用者誘導及び援助 消防署、警察署、区等関係機関への連絡
(2)	相談業務 使用者からの日常生活における相談業務に応じること 相談内容に応じて、使用者に必要な情報等の提供を行うこと
(3)	日常協力業務 共用部分の清掃・維持業務を使用者と協力して行うこと ごみ収集日のゴミ出し業務を使用者と協力して行うこと 連絡事項刑事等の業務を行うこと 団楽室の保安・維持業務を行うこと 使用者の不在（長期間）掌握等の業務を行うこと

生活協力員は、居住者のよき隣人として、ボランティア精神によりやむをえず上記業務以上のことをしている場合もある。

たとえば、日報にて述べられた内容として、生活協力員が要介護の必要な高齢者の金銭を一時預るなどといった記述も見られた。金銭を預った場合の管理規定等は存在しない。

【意見】

生活協力員の職務の範囲について、要綱の記載事項を遵守されるよう指導されたい。区も上記のような例外事項については、適切に対処されたい。