

高齢者住宅の将来像

法改正と理解の視点

『ブルーム・レター』連載抜き刷り



法改正と理解の視点

はじめに

平成二十三年度十月に施行された改正高齢者居住安定確保法に「サービス付き高齢者向け住宅」の創設が盛り込まれた社会的背景は次の三点だとされています。

- 一、高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加。
- 二、要介護度の低い高齢者も特養申込者になっている。
- 三、高齢者住宅の普及は諸外国と比して不足している。

今後民間活力の参入主導のもとで「サービス付き高齢者向け住宅」の整備事業が大きくなうねりとなることが予測されますが、それらの事業は器としての建築物（住空間）を創造すればよいというものではありません。当該整備事業における社会的効用の二本柱は①快適な住空間の提供と、②その空間内部で機能する介護サービスの安定供給です。

平成二十四年度以降に次々と出現するこの「サービス付き高齢者向け住宅」に入居を希望される方々の「間違いない選択」の一助になればと考え、要点をお伝えする次第です。

高齢者住宅の将来像―法改正と理解の視点〈その一〉―

特養待機者にとって福音となるか？

サービスタ付き高齢者向け住宅制度の創設普及を目的とする「高齢者住まい法の改正法」が十月二十日に施行されます。これまでも「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」等の名称で高齢者向け住宅の供給がなされてきましたが、今回これらの制度を整理し一本化されたのが「サービスタ付き高齢者向け住宅」の新しい概念です。

高齢者世帯や要介護者等の急激な増加に対応し、介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービスタ付き住宅（二戸当たり25平方メートル以上）の供給を促進することを目的としています。この制度は国交省だけではなく厚労省も共に管轄して10年計画で60万戸設けるということです。入居対象者は60歳以上の自立から要介護の方までの高齢単身者・夫婦世帯ということになっています。

―大変重要なことですので―従来の高齢者住宅とどこが違うのか、本誌の次号に亘って解りやすくお伝えしたいと思います。

先ずは、ここで云う「サービスタ付き」とは何か。

これは介護・医療・福祉関係の職員が少なくとも日中常駐すること、及び夜間の緊急通報シス

テムを設置することで、状況把握（安否確認）をすること、また生活相談サービスを提供することが義務付けられたということです。

しかしながら、これだけでは管理人の居る老人マンションとさして変わらないと言えるでしょう。実際にも要介護世帯の方はさらなる密度の高い生活支援サービスや介護サービスを享受しないと充実して暮らしてゆけない、ということと考ええると、有料・無料の如何にかかわらず、さまざまなサービスが一体化された有効な「高齢者向け住宅」が求められていると考えられますし、またそうあるべきではないかと強く思う次第です。

実際に国の基準に則したこの概念の共同住宅は有料老人ホームとして認められることになっていきます。したがって前述したように、この住宅は自立の方から要介護の方まで入居が可能です。そうしますと、例えば単身で要介護3以上の重介護の方が最後まで住み続けるには当然に365日24時間の見守りや介護が必要となるでしょう。同居する家人がいる居宅における場合と違って、ケアプランに基づいた介護サービスだけを前提とする限り、サービスの途切れた空白状態の時間帯の安心と安全は保障されません。したがって、呼べば（コールすれば）いつでも、すぐに部屋に来てくれるという常駐型のサービス体制がなくてはなりません。

このように賃貸住宅でありながら、24時間の介護サービスを享受し得る生活環境を具備した施設概念が望まれます。いわゆる「民間版」の「特別養護老人ホーム」だと言えるでしょう。

高齢者住宅の将来像―法改正と理解の視点〈その二〉―

高齢者住宅像が―終つひの棲家すまかとなりうるか？―

サービス付き高齢者向け住宅制度の創設普及を目的とする「高齢者住まい法の改正法」が十月二十日に施行されました。この法に定められた基準に則した高齢者住宅は入居者保護の観点から従来よりも手厚い保護がなされています。たとえば「入居者が入院したことまたは入居者の心身の状態が変化したことを理由として、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。」や「敷金、家賃（共益費を含む）、サービス費のみの徴収可であり、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。」などが定められています。さらに行政による指導監督の強化も同時になされています。

前号で申しましたようにこの登録基準に則した住宅は所定の届け出はしなくても有料老人ホームとみなされることとなります。従来より有料老人ホームの多くは入居する際に入居権を買う「利用権方式」が一般的でした。今回のこの高齢者向け住宅は「賃貸借契約」になります。手短に言えば「賃貸住宅」でありながら「有料老人ホーム」でもある。一般人のイメージからすると「自立」の方にとっては体調がすぐれない時でも安心感のある「賃貸住宅」であり「要介護」の方にとっては日常的な介助を受けられる「有料老人ホーム」であると云えるでしょう。この分け目は「生

活支援サービス」の内容によります。元々「サービス付き高齢者向け住宅」の「サービス」とは「安否確認」「生活相談」であって必ずしも「介護サービス」の意味ではありません。従って各々の「サービス付き高齢者向け住宅」はどのような状態の高齢者像を対象にしているかを注意深く検証して選ぶ必要があるでしょう。

現在の「お住まい」からこの高齢者住宅に移転を考えられる方々の大半は「終の棲家」と思われていることでしょうから、今は元気でも将来に介護が必要になった時にその住宅で十分な介護サービスが享受できるかどうか見極めることが大事だと思います。

「サンデー毎日」の十月二三日号に掲載された「サービス付き高齢者向け住宅の落とし穴」として「重度の要介護」「認知症」になった時に住み続けることができるのか？と問題提起がありました。ところが「選択のキーポイント」だと考えます。二四時間切れ目のない介護サービス体制があるのかなのか。この一点をもっとも重要視するべきだと考えます。すでに従来型の有料老人ホーム（自立から要介護5まで受け入れ可）の入居者が重要護になったことで退去をやむなくされ、再度の移住を余儀なくされるという悲劇が生まれつつあります。

このようなことを繰り返さないためにも「サービス付き高齢者向け住宅」選びは慎重にチェックしてかからなければなりません。

今回はこの「選び方」について考察し、お伝えしたいと思います。

高齢者住宅の将来像―法改正と理解の視点〈その三〉―

宣伝文句をよくよく吟味いたしましょう。

今回は「サービス付き高齢者向け住宅」の選び方についてお話します。六十歳以上の元気な方から二十四時間介護が必要な方までが入居対象になっています。

選び方の注意点に言及する前に知っておいて頂きたいのは、要介護になる確率です。七十五歳以上の後期高齢者全体では約三〇%の方が、八十五歳以上に限定すると約六〇%の方が程度の差はあれ要介護状態になるという現実です。ですから今は元気な方でも将来介護が必要になっても住み続けられる住宅がいちばん好ましいといえます。

では自立の方から重度の要介護の方まで受け入れる高齢者住宅はあるか？――あります。いやそう宣伝している高齢者住宅（住宅型有料老人ホーム等）は数多くあります。大多数は訪問介護事業所と提携していて介護保険でプラン通りの訪問介護を提供することで重度の要介護になっても安心だということです。本当にそうでしょうか？ 一日数回に分けて二〜三時間訪問を受けて、それ以外の時間は「一人ぼっちで放ったらかし」。

そんな毎日が上質な生活といえるとは思えません。

プラン以上に訪問を頼むとそれは別料金ということになり月間多額の費用の負担が生じます。

毎日の食事毎に自室から食堂へ移動するだけで「身体介助」として介護保険を消化されると云う好ましからざる事業者もあるといひます。

今既に要介護状態の方は「訪問介護があるので安心して暮らせませす」と広告・宣伝で謳う住居は避けるべきだと思います。よく宣伝を吟味しましょう。

私がおすすめるのは、その住宅が提携する介護保険サービスは「デイサービス」がふさわしいと思います。

共同住宅の一階に併設デイサービスがあつて毎日我家のリビングに入るがごとく日中そこで楽しく過ごし、夜は明朗な月間一定の低料金（例えば一〜二万円位）で、複数の介護職員が常駐して見て見守りと介助をしてくれる、そのような新しい概念の「サービス付き高齢者向け住宅」が理想的だと考えています。

しかしながら、元気なうちは介護施設のような住宅で暮らしたくないというのもよく理解できます。新しいこの「サービス付き高齢者向け住宅」は入居金（敷金）が不要の所も多いので自立の間は「住宅系」、介護が必要になったら「施設系」へ住み替えるという考えも、またありだと思ひます。できれば次の住み替え先も元気なうちに探しておくことを勧めます。

ご相談ごとがあれば「八重桜」におっしゃって頂けたら、お役に立てると思ひます。

企画・監修 株式会社ウエルネット
発行元 株式会社八重桜
www.yaezakura.com