

## これからの高齢者住宅のために

東京通信大学教授  
高齢者住宅協会顧問

### 高橋 紘士



高齢者の住まいと住まい方の課題について、高齢者に本当に必要とされる住まいとの齟齬(そご)があると思えることが少なくない。深刻な問題の一つとして単身の高齢者への入居拒否がある。高齢者向けの民間賃貸住宅で、多くの単身高齢者の支払い能力と折り合いのつく家賃の住まいは、居住の質からいって問題が多い。  
住宅セーフティネット制度で

創設されたセーフティネット住宅の登録数は想定していた数に比べまだ不十分である。一方、空き家数が急増しており、供給と需要のミスマッチが大きい。  
ある自治体が行ったモデル事業では入居希望者は貸主の想定

働体制を構築して、その担い手として、居住支援法人が期待されている。

一方、富裕層向けの有料老人ホームでは、高額の利用料にもかかわらず、終末の時には病院へ搬送するところが少なくない。介護室も負担に見合わない。介護室も負担に見合わない。多床室であったりする。安心して終末を迎えられる高齢者の住まいの提供という意識が事業者側に定着しているのか、疑問に

る事業とされ、厳しい批判の対象となった。更に、文字通り寄宿舍まがいのものが見られる。高齢者が毎日、24時間居住し続けるには単調な空間だ。せっかく各種施設より広い居住空間の確保が制度化されているにもかかわらず、設計上の配慮が行き届かず、高齢者の社会性を維持できる共同居住の場ではなく、「孤立・孤独化」を促進するよう

維持こそが、介護の必要性を減少させ、介護予防の効果があるという知見が大規模調査で明らかにされた。故外山義教授が、高齢者の居住空間についてプライベートとパブリックの間に、セミプライベートとセミパブリックを設定したのは、交流と関係づくりを重視した居住の必要性に着目したからだ。  
一方で、高齢者だけを集めるのではなく戸別単位の登録原則を生かし、若い世代の入居者も含めた「ごちゃませ」型、あるいは「分散型サ高住」による住まい方を実践しようとする試みも表れ始めている。これらはまさにサ高住の目的である「地域居住(エージングインプレイス)」が実現できる「住まい」の提供事業である。

## 魅力的なサ高住の構想を

外の80代以上の自立した単身の女性であった。この事業では社会福祉法人が定期的な見守りと安否確認を組み合わせ、生活支援を行い、貸主側が恐れるリスクを軽減して住宅確保を容易にした。このような支援を、居住支援協議会などにより、貸主と居住支援団体と、自治体の協

思えることがある。  
サービス付き高齢者住宅はいまや、高齢者の居住の場として存在感が高まっているが、現実の入居者は制度設計時に想定していたより要介護の程度区分が低い者が入居するため、囲い込みと言われる、過剰サービスとみなされる提供で収益確保を図

要介護者の状態像に変化  
実は要介護者の状態像も変化している。リハビリ等の普及により「寝たきり状態」は相対的に減少し、癌(がん)、認知症、老衰など活動的な生活の確保が必要な状態像の高齢者が増大している。人間関係・社会関係の

当然、在宅医療と看護サービスなどの連携の中で、看取りの時まで居住継続を実現することが高齢者向け住まいの理念でな

ければならない。

近年、サ高住に在宅医療、看護系の地域密着サービスを組み合わせ、更に保育所、障害者の利用施設および誰でも利用できる食堂と庭園を組み合わせた地域拠点機能を持たせたサ高住事業が表れている。また、サ高住の自由な空間設計を活用し、ホスピス住宅ともいふべき、ユニット型のサ高住など、見るべき取り組みが表れた。

高齢者向け住まいの固定観念を脱却した魅力的な「住まい方」の提供を、ICTの活用も含め、サ高住の事業者が構想してほしい。経済性を優先した画一的な設計の高齢者住宅は早く陳腐化してしまつてはならないか。

# 病院・施設、住宅等の居住条件

高橋紘士作成

医療施設	病院の病室等	患者一人につき6.4㎡（保険外負担による個室あり）
介護施設	介護療養型	定員4名以下、一人につき6.4㎡
介護施設	介護医療院 老健施設	定員4名以下、一人8㎡ 但し、経過措置で6.4㎡
地域密着型	認知症グループホーム	原則1人、一人につき7.43㎡
居住施設	都市型軽費老人ホーム	原則個室 収納設備除き7.43㎡ 但し10.65㎡が望ましい
?	無料低額宿泊所	原則居室 7.43㎡、事情により4.95㎡
居住施設	養護老人ホーム	原則個室、一人当たり10.65㎡
介護施設	特別養護老人ホーム	原則一人（参酌基準・但し多床室多数）、一人当たり10.65㎡
居住施設	軽費老人ホーム	原則個室、居室21.6㎡（居住部分有効面積14.85㎡以上）夫婦室31.9㎡以上 例外多数
居住施設	有料老人ホーム	個室、一人当たり13㎡以上（国の標準指導基準）
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	個室、居住分の床面積25㎡、共用部分で緩和18㎡以上
住宅	セーフティネット住宅	同上 共同居住型住宅の場合 個室9㎡以上 （住宅全体と共用部分の基準あり）