

# 高齢期における住まい方の現状と課題の整理 結果の概要

## サービス付き高齢者向け住宅の現状分析等を踏まえて

### 1. 目的

高齢者の受け皿の主眼が、施設から在宅へと移行し、民間事業者によるケア付き住宅の供給に重きが置かれている状況を踏まえ、2014年度の研究では、高齢期の福祉・医療と住まいのあり方の検討をさらに深めることとした。

高齢者の住宅としては、「ケアハウス」、「グループホーム」、「サービス付き高齢者向け住宅」（以下、「サ高住」という。）、「有料老人ホーム」等があるが、現在、政策の主流となっている「サ高住」に着目した。取り組みが始まって3年が経過したが、現状の課題を整理した上で、高齢者が望んでいる「最期まで自宅で暮らすこと」の方向性等について検討した。

### 2. 結果概要

#### (1) サービス付き高齢者向け住宅の概要

高齢者の居住を安定して確保することを目的に、高齢者住まい法に基づいて、2013年10月より「サ高住」の登録が始まった。

「サ高住」は民間事業者によって運営される。都道府県単位で認可登録され、登録基準（規模・設備等、サービス、契約関連等）を満たしている賃貸住宅で、入居者の対象は基本的に60歳以上の自立あるいは軽度の要介護状態の高齢者である。一般的な賃貸住宅と比べると、バリアフリー構造になっており、見守りや相談サービス等も整備されているのが特徴である。また運営する民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等には建設費の1/10、改修費の1/3の補助（国費上限は100万円/1戸）等の供給促進に対する支援もある。

#### (2) 既存調査から把握した現状

2015年1月現在、「サ高宅」は169,338戸が登録されている。2014年1月時点では138,254戸であったことから、この1年間で約3万戸が新たに登録されたことになる。取り組み始めて3年が経ち、本事業

の所管である厚生労働省と国土交通省では、「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」（以下、「あり方検討会」という。）を開催し検討を重ねている。

「サ高住」に関する既存調査（野村総合研究所（2014）「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」、全国有料老人ホーム協会（2013）「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査」）を参考に、「サ高住」の現状についてまとめると、以下の通りである。

- 事業主体は、民間事業者が約7割を占める
- 居室の広さは、「18～25㎡」が65%を占める
- 「要支援・要介護のみ」等、入居者の介護度による入居条件を設けている住宅は約3割
- 入居者は、80歳以上が半数を占め、「要支援1～要介護2」の軽度要介護者が約6割
- 利用料金は、平均14万円/月
- 生活支援サービスとしては「安否確認」「生活相談」「食事提供」の提供が9割以上
- その他のサービスとしては、「一般的なアクティビティ」は約半数、「介護予防」は約2割
- 看護・医療体制は、「看護師が常駐」は約半数、「医療機関との連携」は約6割で、「看取り」への対応は3割強
- 有資格の職員がいる住宅は、2～3割  
なお、資格の内容は「介護職員初任者研修受講者」約3割、「介護福祉士」約2割、「介護支援専門員」「看護師」それぞれ約1割
- 生活保護受給者の受入状況は、約3割

#### (3) 「サ高住」の実態からみた高齢期の住まいについての課題

「サ高住」に関わる調査結果、また「あり方検討会」の議論等から、現時点における「サ高住」の課題を整理し、高齢期の住まいのあり方を検討した。

### ①本来目的とした「サ高住」を供給するために、市町村のマネジメント力を高める

「サ高住」は、介護や生活支援サービスが必要な時は、入居者が地域から医療・介護サービスを選択して利用することを前提とした地域の住まいである。調査では、「サ高住」に運営事業者が医療、介護、生活支援サービスを併設している例がみられ、業者の囲い込みの問題も起きている。

あり方検討会では、「市町村の地域包括ケアシステムの中に位置づけた形でサ高住が提供されることが重要で、市町村自らが地域経営を行っていく視点が重要である」といった意見が出されている。

### ②終の棲家となるよう、地域資源や医療機関との連携を進め、安心の拠点となる

入居者の状況を見ると、80歳代が半数を占め、「要介護3～5」の重度の要介護者が入居しているものも約3割であった。また看護師の常駐は50%、医療機関との協力連携は63%であった。

「サ高住」は、契約に基づく個人の住宅であり、何らかの不安を持って入居してくる高齢者に対し、「地域で必要なサービスを受けられるよう責任を持って繋ぐ」ことが本質的な役割である。今後、24時間体制での生活支援と医療との連携はさらに重要になってくる。あり方検討会では、職員に医療・介護サービスとの「つなぎ役」としての役割を期待する意見もある。

### ③住民同士の交流の機会を提供するために、地域資源を活用した、生きがいつくりの場を設ける

地域包括ケアシステムの基本は介護・医療・予防の「専門的サービス」と「住まい」と「生活支援・福祉サービス」が相互連携し合いながら在宅での生活を支えていくものとして描かれている。

「サ高住」に「安否確認」、「生活相談」、「食事提供」のサービスがあるのは9割以上、また家事支援や外出支援なども7割前後の割合で提供している。一方で、アクティビティに関するサービスは約5割、

介護予防や自立支援を目的とした各種教室の提供は2割強であった。「住まい」には人々とのコミュニケーションが必要であり、介護予防や災害時の助け合いにも繋がる。「サ高住」においても、入居者同士の関係や地域住民としての繋がりが持てるような発想が必要である。「サ高住」が高齢者の生きがいつくりの拠点となれば、コミュニティ・ビジネス等の展開も期待される。

### ④わかりやすい説明や情報を提供するため、地域の中での相談役やガイドラインを設ける

施設から在宅へ、という国の方針の中で、高齢者の住まいに関する制度や仕組みも見直され改訂されている。しかし、高齢者にとっては混乱することが多いので、身近な地域で相談機能を高めていくことが必要である。また高齢期の住まいとしてのガイドラインも必要である。

「サ高住」の取り組みは、高齢期の「住まい」と「住まい方」について見直す機会になった。高齢者を「集める」だけではなく、高齢者の住まいに「集まってくる」住まい方、地域住民との交流や様々なサービスとのネットワークを構築しながら住み続けるような住まい方も考えていくことが必要ではないだろうか。

\*本報告は、財団法人仁川発展研究院・一般財団法人日本総合研究所による『日韓共同研究叢書3』の報告の一部として掲載したものである。

#### 《参考文献等》

- 白紙利恵、小林由里子、田口麻美子（2014）「高齢期における『住まい』の現状と展望」『日韓共同研究叢書2』、日本総合研究所・仁川発展研究院
- サービス付き高齢者向け住宅のあり方に関する検討会資料（国土交通省HP）
- 「Housing Tribune」住生活産業総合情報誌 Vol. 489, 2015. 3. 13, 株式会社創樹社
- 高齢者住宅財団「いい住まい いいシニアライフ」（財団ニュース）Vol. 125, 2015. 3. 5
- 野村総合研究所（2014）「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」
- 全国有料老人ホーム協会（2013）「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査」
- 高齢者住宅財団（2013年）「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」