



—サービス付き高齢者向け住宅—

アパート新築に陰りの見えた現在、建設業界は国の補助金を背景に、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）の建設に走っています。地主側は、自らサ高住を建設するには、十分な分析と介護制度を理解した上で、自らの責任で判断することが必要です。

高齢者向け住宅政策としては、「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」がありました。高齢であることを理由に入居を拒まない住宅という位置づけで始まっており、介護度の低い方を対象にして、分かりにくい内容と賃料設定から、変化する市場のなかで経営が一般に困難となっていました。これらの三類型制度は廃止となり、新たに条件を満たして改修を行い、サ高住への登録手続きをしなければ一般賃貸住宅となります。

1. サービス付き高齢者向け住宅とは

介護を必要とする人の受け入れ施設としての「特別養護老人ホーム」「老人保健施設」「介護療養型医療施設」は財政上これ以上負担できないとして、高齢者の住み替え受け入れ施策（国交省と厚労省が共管する制度）として、2011年にサ高住制度が創設されました。

高齢単身・夫婦世帯数の著しい増加や、都市部での介護施設の不足があり、海外との比較でも高齢者住宅の整備率が低いことから対応が迫られていました。10年間で60万戸を目標として整備するとしています。また、医療行政は財政上、病院での長期入院治療をやめ、処置が終わると早期退院を促されます。

2. 事業者の課題

(1) 入居者の確保

手元調査資料によると、都内のサ高住の約6割が利用者確保が課題となっています。開業して即満室はないと言われます。利用者は、どのようなサービスが受けられるのか、実際の生活状態を見て判断したいのです。

(2) 高齢者の生活が続けていけるサービスを提供できるのか

事業者によりサービスのレベルが全く異なります。利用者が求めるのは介護と医療の充実した終の棲家です。

(3) 高齢者が費用負担に耐えられるのか

居室基準等のため、月額費用が有料老人ホームより高額になることもあります。

(4) 自治体は開設を認めるのか

自治体によって開設についての対応が異なります。住宅であるため、自治体によりワンルーム規制が適用されることや、介護保険財政上の問題から設置を認めない事例もあります。

(5) 国の財源確保は可能なのか、介護の人材が確保できるのか

事業者の認識が、サ高住を住宅と捉えて経営上の利益や入居者の確保にあるとすると、介護の人材育成やサービスの質の向上は見られず、利用者の満足を得ることが出来ません。高齢者福祉業務の先駆者は、理念と人材育成、共助を根幹として努力を続けています。

地元自治体は民間住宅事業として先行したサ高住を、地域介護サービスとしてどのように捉えていくのか、対応が課題です。 ※参照資料 高齢者住宅新聞