

サービス付き高齢者向け住宅は利用者に安寧の場を提供しうるか？

太田智之、Tomoyuki Ota・榎宏朗、Hiroaki Enoki（健和会 臨床疫学研究所）

1．高齢者にとってのサービス付き高齢者住宅

高齢者にとっての生活拠点の移動は、馴染みのある環境の喪失と、新たな環境への適応が求められ、大きなリスクが伴うイベントである。だが、2000年以降、住宅政策は民間企業に託された。結果、多様な名称の高齢者住宅が市場に出回ることとなり、対象となる高齢者自身やその支援者を戸惑わせる状況が現在も続いている。高齢者住宅の一種に、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）がある。サ高住は普遍的な家賃補助制度がある北欧の高齢者住宅を手本に、日常生活が自立した高齢者の早めの住み替えを想定し、2011年の高齢者居住安定確保法改正により国土交通省と厚生労働省の共管制度としてスタートした。現在は、介護と医療との連携を売りとして整備が進んでいる。本稿では、サ高住制度が基づく理念（後述する）に反した実態があることを報告し、その目指す所が今一度問い直されねばならないことを指摘したい。サ高住は、はたして、高齢者にとって安寧の場を提供しうるのだろうか？

2．高齢者ビジネスとしてのサ高住

サ高住の設置に関して、政府は共同住宅、寮、ホテル、老人ホーム、賃貸住宅など既存施設の改修を呼びかけている。民主党政権時に60万戸であった建設目標は自民党政権後には100万戸となり、毎年3~4万戸のペースで供給され2018年8月現在では23万4322戸に及んでいる¹⁾。この供給速度は日本住宅政策史上でもまれに見る爆発的と言えるものである²⁾。では、増加の一途を辿っているサ高住は、民間企業によってどのように運営がされているのだろうか。民間企業によって運営される以上、それらはビジネスとしての性質を帯びざるをえない。ビジネスモデルとしてのサ高住は支払能力がある厚生年金受給者を対象としているため、低所得高齢者を利用者として想定していないことが指摘されている。貧困状態に置か

れている高齢者の受け入れは、高齢者福祉上の課題である。今後増えることが想定される単身高齢者は、労働の規制緩和により非正規労働者である割合が高く、十分な年金を受け取れず住まいの確保が困難なケースも少なくない。地価の高い都心部ではこれら低所得者の住み替えが困難になりつつある。対策として、賃貸と同様、利用料金を抑えるために地方のサ高住に移り住む高齢者を対象として地価が安い地方での建設が進んでいる。では、このような地方のサ高住ではどのような運営がされているのだろうか。サ高住は、介護サービスと住宅の運営が分離できるため、オーナーが建てた建物を介護事業所に1棟丸ごと貸すケースが多い。事業所は介護サービスで利益を上げる形になる。入居者のうち要支援以上の入居者は83%に及び、要支援・介護者向けの施設となっているのが実態である³⁾⁴⁾。以上のように、市場で獲得される利潤の最大化が優先されることにより、住み慣れた地域で暮らし続けるという地域包括ケアシステムにおける理念からはかけ離れた運用がなされているのがビジネスモデルとしてのサ高住の実態である。

3．想定と異なる利用者像

サ高住はこれから介護が必要となりうる比較的若い高齢者を利用者として想定したものであり、介護保険法に基づく高齢者住宅・施設の代替機能を想定したものではなかった。だが、実際に蓋を開けてみると、入居者の8割が80歳以上³⁾であり、要介護度3以上が3割に達するなど⁵⁾、有料老人ホームと同様の対象者を受け入れる介護施設として機能している。医療や介護を必要とし、サ高住側のサービスにミスマッチが生じた際には転居を求められるなどの報告もあり、想定と現状に乖離が生じている。高齢者は、「お気に召されなければ他の施設に移らてはいかがでしょうか」のフレーズへ無力感を感じ⁶⁾、病気や身体的な

衰えによっては居住継続を担保されない現状にある。

4. サ高住は高齢者にとっての住宅として機能しうるのか？

2006年に制定された住生活基本法は、健康で文化的な住生活を送るために最低限必要な住宅面積を、一人あたり25㎡と定めている。サ高住の居室はこの面積から共用利用の面積を差し引いた分が基準となっている。供給されている単身室プランは18～20㎡の面積という最低基準が殆どで⁷⁾、バリアフリー化がなされているとはいえ住宅と呼ぶにはあまりにもミニマムな設定である。限られた空間で最大限の部屋数を取るために設計された居室は介護動線や身体障害者の利用を十分想定したものとは言い難い。少なくとも、重度者向け車椅子の利用や、リフターなどの移乗に福祉用具を活用しなくてはならない身体障害を伴う高齢者にとってはスケールアウトしていると言わざるを得ない。

5. サ高住は終の棲家となり得るのか？

住まいの契約とサービスの契約とを同時に締結する特徴を持つサ高住の利用者は十全な意志能力を備えており有料老人ホーム以上に当事者同士の自由意思に契約が任される側面がある。だがこの契約に関してサ高住をめぐる両者の認識のギャップが問題となる。利用者は有料老人ホームや特別養護老人ホームなどと同様の「終の棲家」をイメージしているが他方では利潤の最大化を志向する事業者にとって高齢者向けの期間限定の賃貸住宅事業がサ高住なのである。ゆえに、事業者は入居者にとって不利に働きかねない条件を契約書に記載しており、これによって入居後のトラブルが生じる。また、同じサ高住でも利用者ごとに施設との契約に基づいた施設ケアとして提供される場合もあれば、介護保険の生活援助を使っている場合もあるなど、付帯するサービスも複雑でわかりにくいことから、国土交通省は、2017年4月よりサ高住のサービス実態がわかるよう情報公表の項目を追加し目的に合わせた選択が行いやすいようにしている¹⁾。神戸市の2014年の調査（介護問題研

究会）による、神戸市内のサ高住を対象としたアンケート並びに実地調査⁸⁾では、大半のサ高住が独自の入居・退去条件を定めている事がわかっている。自室での看取りを認めるのは半数以下であり、また、約8割に料金の改定規約があり、社会情勢によって料金が変わる可能性があることが明らかになった。これらの条件はサ高住情報提供システムには掲載されておらず住まいを選択するうえでの情報としてオープンになっていない。サ高住が地域包括ケアシステムにおける高齢者のセーフティネットとしてどのように機能しうるのか、市場が優先した画一的な収容所としてではない、高齢者の「終の棲家」となりうる「安寧の場」とはどのような環境なのかが再考されねばならない。

6. 文献

- 1) 国土交通省.サービス付き高齢者向け情報供給システム. サービス付き高齢者向け住宅登録状況（平成30年8月末時点）https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_01.pdf(2018年9月22日アクセス)
- 2) 大月敏雄.サ高住者向け住宅の可能性と課題.住宅. 2015.3.2-4
- 3) 井上由起子.サービス付き高齢者向け住宅の光と影. KOMEI.2017. 8.42-47
- 4) 三浦 研. サ高住者向け住宅の課題. 住宅. 2015. 3.41-47
- 5) 国土交通省.サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題<http://www.mlit.go.jp/common/001222402.pdf>(2018年9月22日アクセス).
- 6) 『朝日新聞』.2018年8月23日.朝刊.
- 7) 国土交通省. サービス付き高齢者向け情報供給システム. サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（平成29年8月末時点）.<http://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php> (2018年9月22日アクセス)
- 8) 本澤巳代子,富岡朝子.よりよい住まいを選ぶために 契約のポイント.月刊ケアマネジメン ト.2017.8.19-23