

第46回

高齢者向け住宅の計画－制度概要－

近畿大学 建築学部
准教授 山口 健太郎



【経歴】

京都大学大学院を卒業後、株式会社メトス、国立保健医療科学院協力研究員を経て2008年より近畿大学理工学部建築学科講師。2011年4月より現職。

特別養護老人ホームや小規模多機能型居宅介護などの研究を行うかたわら、高齢者施設の設計にも関わる。主な建物に「ケアタウンたちばな、設計監修、大牟田市」などがある。

本稿からは数回に分けてサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）の計画について述べる。サ高住は2011年に制度化された主に高齢者を対象とした賃貸住宅である。2016年8月時点の住戸数は205,355戸、住棟数は6,294棟となる^{注1}。数年のうちに急激にその数を増やしており、その動向が注目されている。サ高住については、その名のとおり「住宅」としてスタートしたが、その後の実態は特別養護老人ホームの待機者をターゲットとした「施設」として運営されていることが多いと指摘されている。つまりサ高住を「住宅」と「施設」のどちらに位置付けていくのかが今後の課題となる。筆者は、要介護者や低所得者に特化したサ高住に疑問を感じている一人であり、本稿の内容は「住宅」としてのサ高住に重きを置いている事に留意していただきたい。

まず、サ高住の制度化背景について整理してみる。サ高住は、国土交通省と厚生労働省が共管している「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づき制度化されている。高齢者住まい法は、国土交通省により制度化された法律であり、2009年に国土交通省と厚生労働省の共管となり、2011年に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を統合してサ高住を制度化された。

サ高住の制度設計には、国土交通省により始められたという経緯が大きく影響しており、建物に関する基準は住宅が基礎となっている。専用部分の面積基準は、住生活基本法に記載されている最低居住水準に準拠^{注2}しており、住戸面積は25㎡以上、各住戸にはトイレ、浴室、洗面、収納、台所の設置が義務付けられている。ただし「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、18㎡」でも良

いとされている。

また、ここで注目したいのがサ高住の住戸面積は、高齢者や若者といった年齢性や、所得などの経済性に関わらず、日本国民が健康で文化的な生活を営むための面積を基準としている事にある。これは、全ての人に保障されるべき権利であると同時に、その建物が高齢者だけに限らず多くの人々にとっても有効であることを示している。

また、サ高住とは単なる登録制度であり、補助金を受けていなければ一部の部屋を登録外とすることもできる。高齢者のニーズが少なくなれば若年者に入居してもらう事もできる^{注3)}。日本では既に建物が余っており、長期的で健全な資産運用を考慮すれば、高齢者だけではなく、誰でも「利用できる・利用しなくなる」建物にしておく方が良いだろう。

次にサ高住のソフト面の基準に着目したい。サ高住に付帯しているソフトは状況把握・生活相談のみとなる。日中時間帯はケアの専門家が1名以上常駐しており、日常的な困りごとに対する相談に乗ってくれる。緊急時は救急車等の手配も行ってくれる。入居者は誰かが側にいてくれる、独りではないという安心感を得る事ができる。その一方で介護は全く付帯していない。住まいと介護が分離しており、介護は外部から提供されることになる。介護が必要な際には、入居者本人が契約したケアマネジャーと相談しながら必要な介護保険事業を自ら選択し利用する。介護サービスについての位置付けは、自宅と変わらない。サ高住には、訪問介護事業所や通所介護事業所を併設していることが多いが、原則、介護は自宅と変わらずケアプランに基づき提供される。ただ、事業所にとっては自宅と施設の距離が短くなり移動ロスを短縮できるという利点があることから、介護保険の時間外でのサービスを低価格で受ける事ができるというメリットはあるかもしれない。

また、介護以外の食事サービス等の生活支援サービスについては、各事業所の独自事業として実施されており、個別に契約または選択して利用することになる。

このようにサ高住の制度化背景および制度設計をみていくと、サ高住は「住宅」であり、「施設」とは異なる。ただ、住宅であるがゆえにハード・ソフトの基準が緩く、さまざまな仕組みを組み込む余地が大きい。これがよい工夫とみなされるか、または、制度の濫用とみられるかは、「住宅」であることの意味についての理解度により異なる。今回は「住宅」と「施設」の違いに着目して考えていきたい。

注1) http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_01.pdf より引用。サービス付き高齢者向け住宅情報低居システム、サービス付き高齢者向け住宅登録状況（平成28年8月末時点）

注2) <http://www.mlit.go.jp/common/001123471.pdf> より引用

○最低居住水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

○住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

.....

注3) 補助金を受けている場合には、10年間はサ高住として運営しなければならない。