

第48回

サービス付き高齢者向け住宅の入居者像

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「ケアタウンたちはな、設計監修、大牟田市」などがある。

理想的なサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）の条件とは、①サービスと住まいが分離している。②住宅としての性能を有する（住戸面積25m²以上、トイレ、洗面、キッチン、浴室付き）。③早めの住み替えから終の棲家まで誰でも入居できる。の3点となる。①、②については前号、前々号にて述べたがいずれも市場と理想が乖離していた。本稿では③について検討していくが、この点についても市場と理想が少し乖離している。まず本稿では理想的なサ高住の利用者像について考えてみたい。

・早めの住み替えから終の棲家まで対応できる住宅

特別養護老人ホームでは要介護度3以上というように、施設には入居条件がある。サ高住には60歳以上という年齢制限があるものの、介護の必要性などについての条件はない。夫（妻）が60歳以上であれば、60歳未満の人（配偶者）でも入居できる。サ高住では60代からの早めの住み替えが可能であり、かつ、外部サービスを利用しながら介護が必要となっても住み続けることができる。

早めの住み替えという住まい方については、まだその利点が十分に浸透していないが、これからの中高齢者を代表する団塊世代の人々にとっては理解しやすい仕組みである。団塊世代の人々は郊外住宅団地に住んでいる人が多く、自動車やバスを主な移動手段としている。自動車の運転は歳を重ねるにつれて不安となり、バスでの移動は足腰の面からつらくなる。郊外団地ではまち中から少し離れているだけで買い物難民となる人が出てくる。30代の時は夢のまちであった団地が、80代では住みづらいまちとなっている。

高齢になれば郊外よりもまちの中心部の方が利便性が高く、引っ越すのであ

れば早い方が長くアクティブなシニアライフを楽しむことができる。早めの住み替えの第一の利点は、生活の利便性の向上にある。

第二の利点は環境移行による負荷が少ないという点である。要介護状態での転居は多大な心身負担をもたらし、環境移行による負荷（リロケーションショック）により、著しく心身機能が低下する人もいる。環境への適応能力が高い元気なうちに転居できれば、新しい生活にもなじみやすく、新たに地域との関わりや友人関係を構築しやすい

早めの住み替えについては、「早め」という部分に着目されることが多いが、その利点が最大限に発揮されるのは、「早めの住み替えから終の棲家まで生活できる住宅」となる。介護が必要となってもなじみの環境の中で安心した生活を送る事ができ、便利な立地であれば家族も訪問しやすい。施設のように介護の必要性による入居条件がないため、妻（夫）のいずれかに介護が必要となった場合でも夫婦で生活し続けることができる。このような元気なうちから終の棲家まで一貫した生活を支える高齢者向け住宅の仕組みを「居住継続モデル（ステイ・モデル）」と呼び、北欧を中心とした福祉国家では推進されている。

その一方で、日本の有料老人ホームでは、「自立型」、「介護型」というように身体機能別に住まいを分ける「環境移行モデル（ステア・モデル）」が採用されている。環境移行モデルでは、身体機能や介護の必要性により入居者が分けられ、それぞれの対象者に限定した住まいやケアが提供される。効率性や合理性を追求するという点において有効と考えられるが、複数回の環境移行を高齢者に与える事となり、結果として高齢者の生きる意欲を奪ってしまう。

現在のサ高住は、要介護者に限定した施設タイプが大半であり、「サ高住＝施設の一類型」という図式が強まっている。サ高住の多くは環境移行モデルの一施設として位置付けられ、「早めの住み替え」についても「自立型施設」という誤認から、介護が必要となった場合には転居しなければならないという誤解を生じさせている。

サ高住のオリジナリティは、住まい手を選ばないことがある。サ高住では早めの住み替えから終の棲家まで幅広く対応できる。さらに高齢者の視点に立てば、環境移行による負荷が少ない居住継続モデルの方が望ましく、その受け皿としての役割がサ高住には求められている。サ高住を契機として環境移行モデルからのパラダイムシフトについて考える時期に来ている。