



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

5月号
発行日2011年5月

「高齢者住宅が変わった」

2011年4月27日に高齢者住まい法が改正されました。これまでは高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者専用優良賃貸住宅、高齢者専用円滑入居賃貸住宅の3つが制度化されていますが、その差が分かりにくいという指摘が多かったのですが、改正により有料老人ホームも含めて一本化し「サービス付き高齢者向け住宅」になりました。

これまで高専賃は、現在まで5万戸以上が供給されてきました。高専賃が制度化された2005年当初は一般の賃貸住宅に、見守りサービスを付加させた程度のものであったのです。

見守りサービスは巡回訪問や電話コール確認、ポット、ガスの利用状況などによる24時間安否確認などさまざまな方法により行われていますが、常駐管理人がいないケースがほとんどでした。

しかし、単なる見守りサービスがただだけでは魅力に欠け入居者に人気がありません。そこで、サービスを強化し、常駐管理人だけでなく大浴場付き、食事提供など有料老人ホームと変わらない施設が最近では多くなってきました。

一方、老人福祉法で規定される有料老人ホームも2000年の介護保険制度が導入されて以来、25万人分以上が供給されていますが、利用権方式によるものが多く、居住の安定性の弱さ、入居一時金のトラブルが多く指摘されています。

そこで、改正法では高齢者の住まいを有料老人ホームという施設系から住宅系にシフトしていることがより鮮明になったといえるのです。

「サービス付き高齢者向け住宅」は住宅型有料老人ホームと言ったほうが分かりやすいでしょう。少子化の影響で立地の悪い賃貸住宅の空室率が目立っていますが、高齢者住宅なら立地の許容度も低くなります。しかし、その分サービスの内容や料金体系など、どのような付加価値を提供できるのかが重要となるでしょう。そのためには優良な介護事業者との連携も必要と思われます。

建物形態としては、上層部は一般マンション、低層部に高齢者住宅やディサービスなどの施設を配置するなどが考えられます。また、近隣の医療機関やケア施設また地元商店街との連携など地域主体の事業として取り組む姿勢も重要になるでしょう。

「サービス付き高齢者向け住宅」では床面積25㎡以上で廊下幅など構造や設備が下表のような一定の基準を満たすことが条件となります。

有料老人ホームの13㎡以上という床面積と比較すると広く設定されており、健常者の住まいという観点を重視しているのが分かります。

また、最低限の安否確認、生活相談といった見守りサービスが必須となるほか、食事や家事援助などのサービスを提供することもできます。介護保険を利用して家事援助などのサービスを提供すれば、これまでは有料老人ホームとして届けなければならなかったのですが、サービス付き高齢者向け住宅は不要で、都道府県知事へ登録するだけで可能です。

有料老人ホームとなると「特定施設入居者生活介護事業者」の届出が必要となり、看護職員と介護職員、機能訓練指導員、ケアマネージャーなどを利用者の数に応じて人数を配置しなければなりません。この事業者指定を受けていない場合、介護保険の給付対象とならないため、有料老人ホームはハードルが高いといえるのです。

国の政策が、2020年までに高齢者向けの住まいの割合を高齢者人口の3~5%（年間ベースでは約6万戸）に引き上げることを目標としていますので、今後ますます「サービス付き高齢者向け住宅」は多くなると考えられます。

◆サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

対象区分	基準の内容	
住宅	原則25㎡以上（※）、台所、トイレ、収納、浴室の必置、 バリアフリー化：手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保 ※居間、食堂、台所その他の部分について共同利用に十分な面積を有する場合は18㎡以上	
サービス	高齢者生活支援サービスの提供（安否確認、生活相談は必須） 例）食事の提供、清掃や洗濯の家事援助等 ※補助金を受けるには社会福祉法人、医療法人または居宅介護サービス事業者の職員等が常駐する体制が必須。	
契約	①書面による契約、居住部分の明示、権利金等の金銭授受の禁止（敷金・家賃等を除く）、前払金・返還金額の算定方法の明示 ②場契約日から90日以内の解約の場合（入居者死亡終了を含む）の前払金一部返還（解約までの家賃・サービス対価を控除した残額） ③入居者の長期入院など事業者の一方的都合による居住部分の変更（居室の移動等）や解約の禁止	
補助率等	住宅部分	新築：建築費の1/10（上限100万円/戸） 改修：改修費の1/3（上限100万円/戸）
	施設部分（介護事業所など）	新築：建築費の1/10（上限1,000万円/施設） 改修：改修費の1/3（上限1,000万円/施設）