

連載
住まい探し「ここがポイント」(一)
元気な高齢者のニーズが高い
「高齢者住宅」

先日、会員の皆様と恒例の見学会に出掛けました。総勢23人。行き先は「高齢者住宅」2カ所を見ってきました。いずれも都内で、一カ所目は練馬駅から歩いて5分、高齢者だけでなく多世代が住める住宅ですが、部屋の仕様をみると高齢者を強く意識した設計になっています。部屋は50㎡強、全室南向きで日当たりがよく、浴室やトイレにも暖房が入っており、回遊型の間取りは全てバリアフリー、使い勝手の良い設計になっています。30戸のこじんまりとした規模で24時間管理人夫婦が常駐しているのが特徴です。

2カ所目は練馬区光が丘の駅から緑豊かな公園を横切ると普通に歩いて8分くらいでしょうか、住宅地の一角にありました。2階建てであるにもかかわらずエレベーターがあることを除けば、一般のマンションと同じ。しかし、中はやはり違っていました。段差のない上がりかまちに腰掛ベンチ、車椅子で生活できるよう1DKタイプの部屋は可動式家具で、仕切られるようになっていきます。広めのドアは全て引き戸、3カ所に床暖房、オール電化に防犯や緊急時の対策もとられています。高齢者が安心して住まうための配慮がいたるところにみられます。広さは60㎡から70

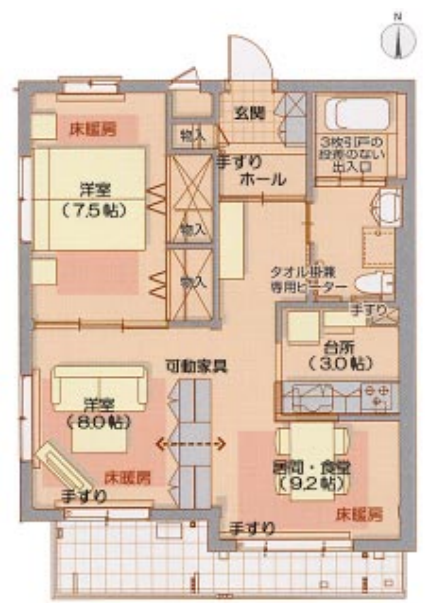
㎡。最近こうした高齢者住宅が増えていきます。センターの相談でも高齢者住宅の相談が多くなりました。

対象は元気な高齢者。まだまだ自宅での住み続けが可能な方達です。夫婦で検討されているYさんは、現在の住まいが夫婦では広すぎて管理できないこと、やはり戸建はどうしても冬が寒いし、元気な内に一度荷物の整理をしたいなどから手頃な広さの高齢者

や、ドアロックのみで外出できることが魅力と話されています。

共通しているのは「これまでと同様な暮らしを継続でき、日常、安心して生活できること」で、そのためにはある程度の広さがあることや、日常生活に便利な場所が条件になっているようです。

第一回でも述べましたが、住替えは生活不安が始まる70歳前後からの課題です。こうした人たちの住替え先として



61.95 + u . j
賃貸住宅を探していること。また、単身女性のKさんはセキユリティーが整っていること

これまでは有料老人ホームやケアハウスが対象になっていました。これらの施設は食事や入浴、日常の相談など手厚い生活サービスが一体的に提供される住まいです。しかし高齢者住宅はそうしたサービスはほとんどありません。安全、安心な生活環境が基本です。「それであれば一般のマンションでも同じでしょ」そんな声が聞こえてきそうです。

最近ではバリアフリーのマンションが当たり前、オートロック形式で、その点では安心、安全な環境です。しかし、これまで、高齢者への賃貸マンションは、そう多くありませんでしたし、緊急時に備えた設備もありません。ましてや、安否確認などは皆無、部屋で倒れていても連絡できないままです。そうしたトラブルに備えて作られて

いるのが高齢者住宅です。

バリエーションが

増えてきた高齢者住宅 一口に高齢者住宅といってもさまざまです。住宅に困っている人に向けたシルバーハウジングは公営住宅法が適用され、フル装備の生活設備と見守り体制があり、非課税所帯(266万円以下)を対象に家賃の減免措置があるので都市部では大人気。年2回の空き部屋募集は2〜30倍の倍率と聞いています。

この住宅には、安否確認や相談などを受ける日勤の生活支援員が常駐しており、夜間の緊急時対応に備えて地域の福祉施設と連携しているところもあります。

また、高齢者向け優良賃貸住宅も家賃補助がある住宅で、団地の1〜2階の空き部屋をリフォームして、供給し

ているものが全国で8千戸。都市部から離れた場所では70㎡の広さで3〜4万円の家賃負担で住める住宅もあります。また、民間でもこの制度を利用した住宅があります。現状では自治体の家賃補助を嫌って動きが鈍いのが実情です。

そこで冒頭で述べたような、民間デベロッパーによる高齢者住宅ができてきているのです。

国も力を入れている住宅で、平成18年4月から新しい高齢者住宅のカテゴリーに加えられるものとして、高齢者専用住宅があります。こうした住宅は家賃補助などはありませんが、都道府県の届出が必要になり、情報なども積極的に公開することが義務付けられています。この「高齢者専用住宅」にはさまざまなバリエーションが見られるのが特

徴です。デイサービスや診療所、訪問介護事業所などの併設型、あるいはレストランの併設、ペットと一緒に住めるなどさまざまな特色の住宅が見られます。

高齢者住宅にも

2つのタイプ

また、こうした高齢者住宅の住まい方には2つのタイプがあるように思います。一つは一般のマンションと同様個人の暮らしを重視し、積極的に入居者同士の付き合いをしないタイプ。冒頭の高齢者住宅がそれに当たります。一方で、緩やかな付き合いを好む人たちに向けて、共有部分があり、入居者同士お喋りをしたり、一緒に食事をするなどの日常生活の一部を共有するタイプがあります。その機能を重視した住宅としてはグループリビングなども含まれ

るでしょう。このように高齢者住宅にはさまざまなタイプがあり、暮らし方も多様であることが分かります。

介護施設の増加が 自立を促す

では今、なぜ高齢者住宅なのでしようか。その背景として次のようなことが上げられると思います。

これまでの高齢者施設は、一貫して高齢者は弱者であり、住いと生活サービスを一体的に提供するのあたりまえとする考えがありました。確かに食事つきの暮らしは魅力的です。しかし、集団で生活の一部を共有するにはルールが必要であり、管理されることに繋がります。人の暮らしは十人十色。入浴時間もお腹の空き具合も食べる量も味の好みも違はずです。

また身体的に下り坂に向かう高齢者にとって、恵まれたサービス付きの環境はややもすると依存した生活になりやすく、人によっては老化を早めるといった課題も指摘されています。食事や入浴といった生活空間を共有する暮らしは人間関係のわずらわしさもあります。こうした集団的暮らし方から、これまでの個の暮らしを頭に入れながら生活しようとする自立した人たちにとって高齢者住宅は魅力的に映っているようです。もう一点は一般賃貸借契約であることです。居住者の権利が保障され、家賃、管理費(共益費)など費用が明確になっていること、そして、必要になればいつでも解約できることなどが、多くの人が高齢者住宅に関心を集めている理由だと思えます。

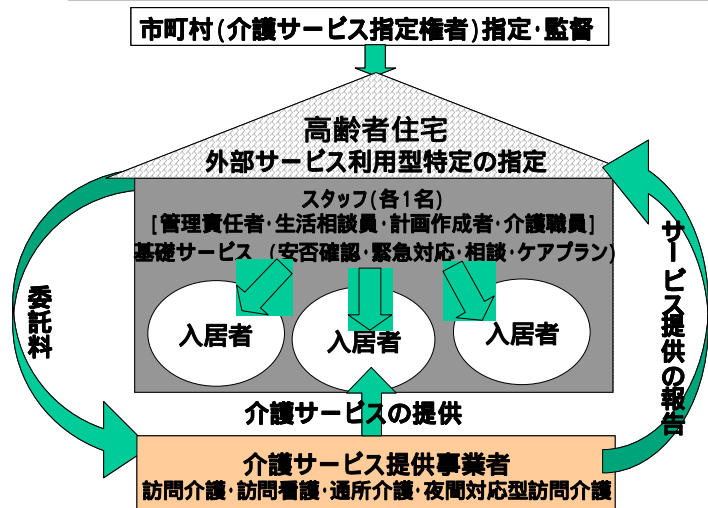
もう一点は、やはり介護施設が増えてきたことも見逃せません。高齢期の最大の不安は「介護」です。

介護施設が増えたことで、「いざとなれば介護施設を利用」と割り切ることで、その前段階の暮らしが自立に向けた積極的な暮らしの選択ができるのではないかと思つていきます。

高齢者住宅に

「外部サービス利用型特定」さて、高齢者の住まいといえば、介護が発生したときの心配があります。これまで高齢者住宅は居宅サービスの対象になっており、自宅にいた時と同様に、訪問介護やデイサービスなどのサービスを受けることができず。今回の介護保険の改正では、高齢者住宅にも「外部サービス利用型特定」が利用できること

になりました。これはこれまでの特定サービスと居宅サービスを組み合わせた内容で、住宅の管理運営主体(以降運営主体)が全面的に入居者の介護サービスについて責任を持つ体制になっています。外部サービス利用型特定は住宅内に、管理責任者を始め、相談者やケアマネ、ヘルパーなど最小限の人員配置が予定されています。これまでの高齢者住宅の入居者は、介護サービスが必要になると在宅介護支援センターに行き、ケアマネを紹介してもらい、直接居宅サービス事業者と契約を結びサービスを受けていました。しかし、「外部サービス利用型特定」は安否確認や相談業務など基本サービスを運営主体のスタッフが実施し、入居者が介護サービスを受けるときには運営主体と契約をし、運営主体が居宅サービス



ŠO. "fT. [frfX~pE^Á' è, Ì. d'g, Y

事業者との契約で、外部事業者からサービス提供契約を行うことになっていきます。ケアプランは住宅内のケアマネが個々の状況に応じて作り、外部サービス事業者にサービスを依頼することになっていきます。外部サービスはこれまで通り積み上げ方式

で、利用したサービスの費用の1割の負担を行うことになりません。「外部サービス利用型特定」は管理者の責任体制を強化したことが大きな特徴になっていきます。では、外部サービス利用型特定は終の住まいになり得るのでしょうか。

一言でいえば、地域サービスの整備次第といったも良いと思います。高齢者住宅はあくまで在宅。医療は訪問診療も使うことができますし往診も頼めます。また、今回の介護保険の見直しではさまざまな福祉サービス機能

(通い、泊まり、訪問など)を合わせ持つ多機能型施設や、夜間の随時巡回型サービスも整備目標に入っています。在宅で住み続けるための社会的仕組みは徐々に改善されつつありますが、それでも介護保険サービスだけではとても足りません。その隙間を埋める、低廉な利用料で手軽に利用できるサービスが必要ですが、これが非常に少ないのが現状です。どうしても住み続けることが困難になった場合には、やはり介護型施設に移り住むことになりま

す。それは、特別養護老人ホームであったり、民間の介護施設や医療機関がその対象になります。高齢者住宅は前期から後期に向かう自立高齢者にとつて、新しい選択の一つとして期待できると考えています。多分この住ましいの時期が本当の意味で自立した老後の生活時間

であるうと思いません。人によつては自宅の暮らしと変わらないではないかと思われるかも知れません。しかし、自宅は安全ですか、交通事故に匹敵するほど自宅での転倒事故が報告されています。困った時や緊急時に頼める人はい

ますか。心身ともに衰えを感じる中期の暮らしの環境は、老後の豊かさを求める上で重要な鍵になると思います。そこで選ぶ際のチェックポイントです。まず、自立期なので、生活に便利な場所であること(病院、買物、交通機関など)、そして、信頼できる支援スタッフが常駐していることなどが、上げられますが、「外部サービス利用型特定」は、長期に住みつづけることができるので、できるだけこうした条件を備えている住宅を選びたいものです。(池田)