



北海道高齢者向け住宅事業者連絡会

# 高住連ニュース

北海道高住連は高齢者向け住宅の質の向上を目指す団体です

2012.11.20 発行

発行

北海道高齢者向け住宅事業者連絡会  
会長 奥田 龍人

事務局

〒001-0010  
札幌市北区北10条西4丁目1  
SCビル2F  
TEL 011-707-4343  
FAX 011-717-6002

## 第2号

寄稿

### 住まいの質を高めるために

北海道高齢者向け住宅事業者連絡会 副会長 石田 幸子  
(株)アルワン代表取締役



#### 住まいの質を高めるために

自分も含めて、介護が必要になってきた時にどこで暮らすのか？誰に支えてもらうのか？安心して自分らしく生活できる仕組みはできないのか？「私だったらこんな住まいを」にこだわって住まい（高齢者・障がい者下宿）の運営に小規模多機能型居宅介護事業を併設し、「終（つひ）の住み家」として安心して暮らせる場所を提案してきました。住まいの選択の条件としてNPO法人シーズネットの講演会で、ある当事者の方が、釣りになぞらえて場所・餌（食事）・仕掛け（サービス）をあげられましたが、終の住み家になるのかということも大事な条件として求められてきています。元気な時は良いが、介護が必要になったら、特に認知症になったら転居をしなければならないのか？ご本人にとっても家族にとっても大きな負担が強えられる事態です。

#### 介護保険制度の改正

介護保険制度が、法律として初めて情報公開・地方分権を謳いサービスの選択権を保障した制度として大きな期待をされながらスタートして12年。様々な改正・改悪を重ねながらも介護を取り巻く状況は、大きく様変わりしています。地域包括ケアとして、在宅の生活を前提に組み込まれたサービスは、誇りを持って住み慣れた地域で住み続けることを可能にしてくれました。病を得ても障がいを持って自分らしい生活をする選択肢を持つことが出来ます。家族ではなくても家族が出来る事は介護スタッフとして提供できる環境が、この4月からすべての介護サービスで可能になりました。

どこで看取りを受けるのか？どこが看取りの場を提供できるのか？家族に負担を負わせることなしに、家族が当てにできない方でも選択ができます。

#### 住まいの評価事業をスタートします。

札幌市には、現在400ヶ所といわれるさまざまな高齢者向け住宅が存在し、サービス付き高齢者向け住宅の新築（北海道で125か所）も加速しています。厚生労働省の試算では、厚生年金受給者が入居可能な住まいとして考えられましたが、昨年秋ごろから国民年金及び遺族年金受給者や生活保護世帯など低所得者に対する住まいの問題解決に向け調査が進んでいたところです。既存の改造型マンションの活用を目指して、平成24年度の国土交通省補助事業として「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」事業もスタートし、既存のマンション・アパートの空き室をバリアフリーにするなどして、高齢者や障がい者が入居できる住まいとして改造するための補助金制度もできました。

建物のオーナーも入居者や家族もそこで働く職員も、そして運営する事業者もみんなが喜んで生活できる仕組みがようやく整いつつあります。そして、住まいの質を問われる時代・選ばれる時代に突入したところです。

現状、高齢者向け住宅から何度も移り住む方・様々な住宅を比較検討され入居される方は増えていますし、介護保険制度に別って造られた施設からの転居のご相談も増えてきています。

我々団塊の世代が後期高齢者になり入居対象となったら、夜8時、9時に就寝し、早朝目覚める生活パターンは少数者となり昼夜逆転といわれる生活が当たり前になっていくかも？というよりは様々な生活を支える仕組みに様変わりする必要に迫られています。事業者や職員の都合で行う介護サービスではない、入居者主体の住まいを運営してゆかなければ選ばれていけない厳しい時代が、目の前です。

事業者自ら評価事業を進めることにより、入居事業の問題点を共有し、事業者や従業員の研修を進める、入居者の尊厳を守る、健全経営で事業の継続性を進める、など安心して住んでいただける北海道の高齢者向け住宅として、提案できることを目指してまいります。

## 第1回北海道高齢者向け住宅フェアが盛況！市民と事業者の初のマッチング

7月21日に、札幌市社会福祉総合センターで本会主催の住宅フェアを開催しました。500名の市民の皆様の参加をいただき、住まいの運営事業者と住み替えを考える市民がマッチングする初の試みは成功裏に終わりました。

以下、当日取材に見えた月刊「しゃりばり」（北海道総合研究調査会（HIT）発行）編集室の9月号から、住宅フェアのレポートを転載します。しゃりばり編集室様のご好意に感謝いたします。（～が引用文）

会場となった札幌市社会福祉総合センターには、用意された24のブースに、高齢者向け住宅事業者や安心・安全な住宅づくりを提供する関連事業者が出展された。それぞれのブースでは、各事業者がパネル、パンフレット、映像などを使い、分かりやすく施設の特徴、内容を来場者に対して説明する光景があちこちに見られた。高齢となった両親を連れて子どもと思われる中高年がいれば、将来の自分たちの生活を考えて来場されているらしい比較的若い方々もいた。

札幌で初めての開催となった「高齢者向け住宅フェア2012」は、住み替えを考える人たち、家族と住宅を運営する事業者の出会いの場であった。もともとの企画発案者は、「NPO法人 シーズネット代表」の岩見太市氏。

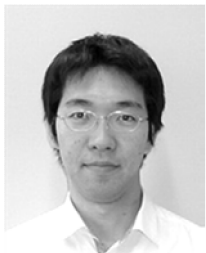
当日、配られたフェア開催の北海道高齢者向け住宅事業者連絡会の会報誌『高住連ニュース』（第1号）で、その岩見氏が「丁度、介護保険がスタートする2000年頃だったのでしょうか？ ぼくが札幌市社会福祉協議会に勤務していた頃に、札幌市内にシニア向け介護付き賃貸住宅が出来始めたのに注目し、その調査研究をはじめたのを今でも鮮明に思い出します。（中略）豊かなシニア人生の実現につながってくると期待しています」とこの10年余の歩みを語っている。その10数年前の調査研究は、HITが実施協力したもので、市内の20ヶ所程度の共同住宅と入居者の調査を行ったものである。それから、この日のフェアまでに日本社会の高齢化は着実に進み、それに合わせるようにライフスタイルの新しい姿が提案されてきていることを実感させる会場であった。

それぞれのブースには熱心に聞き入る人、資料を受け取る人などで混雑気味であった。そのブースを通り抜けると講演会場になっていて、この日は、4本のセミナーが行われた。住み替えを考える人たちに向けて用意されたセミナーは、高齢社会の住宅取得の仕方を巡る情報としてそれぞれの分野から補強されるように構成されていた。

フェアの一日は、濃くて密だった。（中略）今後、ますます需要の高まる高齢者住宅のより良い環境を目指した関係者の取組みが、高齢社会をリードすることになるだろう。

この日の来場者は、500人を超えた。住み手が高齢期の新たな暮らし方、生き方を模索し始めたと言えるだろう。

そのときに開催した4本のセミナーのうち、国土交通省の原口高齢者住宅企画係長と高齢者住宅新聞の西岡編集長のご講演の報告をします。



### 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業及び最近の高齢者住宅政策について

#### 国土交通省住宅局安心居住推進課

高齢者住宅企画係長 原口 統

## 1 住宅セーフティネット施策の概要

### 1) 誕生1年の安心居住推進課

安心居住推進課は発足して1年あまりで、この中に高齢者住宅企画係があります。課は、主として公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の整備等を所掌している住宅総合整備課から、昨年のサービス付き高齢者向け住宅制度の創設を機に高齢者や子ども世帯等のための住宅の供給等の推進を目的として独立しました。安心居住推進課では2つの大きな予算制度を扱っています。

一つはタイトルにある「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」で、日本にある空家の有効活用を図るのが目的です。高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットの確保に資する住宅改修に補助金を出す支援システムです。施策対象となる「住宅確保要配慮者」は、「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」です。

もう一つは、本日の会場にも多数の事業者が出展している「サービス付き高齢者向け住宅」の整備事業です。これは端的に言えば1戸あたり100万円の建設補助を民間業者の方々に出すものです。

### 2) 公営住宅から民間住宅活用へ

これらの対象となる人びとに対して、従前、セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者＝低所得者＝に公平にかつ的確に賃貸住宅として「公営住宅」を用意し、地方公共団体が事業主体となるという時代が長く続いてきました。量の確保が優先されていた時代とも言えます。

公営住宅は戦後の住宅不足の時代に大きな役割を果たしてきましたが、人口がどんどん減少する時代に入り、一方で住宅のストック量は充足している時代になってきています。

そこで平成18年に、もっと質の良い住宅を広めるという方針のもと「住生活基本法」が成立し、今日の施策になってきております。（本法の基本理念は、住生活の基盤である良質な住宅の供給、良好な居住空間の形成、居住のために住宅を購入するもの等の利益の擁護、増進、居住の安定の確保）

平成19年に国土交通省が住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針を策定しました。方針は2つあり、公的賃貸住宅の供給の促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進です。

### 3) 居住支援協議会の設立

2009年から入居の円滑化のための枠組みの整備が進み、

低所得者、高齢者、障がい者等の民間賃貸住宅への入居促進をする支援をしています。この事業が「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」です。

事業目的の達成のために地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援をするための「居住支援協議会」を設置することとし、全国で設立が進んでいます。協議会の構成メンバーは、地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等です。

期待されている役割は、次の3点です。居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援の実施、

生活福祉・就労支援協議会と連携して、離職者の居住の安定確保などの推進、災害時における民間賃貸住宅の有効活用を図るため、民間賃貸住宅データベースの構築等、体制整備に係る事業を実施。

こうした活動を進める居住支援協議会への助成額は、協議会あたり1,000万円となっています。

## 2 民間賃貸住宅市場に係る取組みについて

### 1) 空家の改修工事に補助金

平成24年度の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」は、次のようにして進められています。

事業概要は、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助すること。国費として100億円が予算化されています。補助対象住宅は、3ヶ月以上空家になっている住宅に対して、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修のいずれかの工事に対して国が改修工事の一部を補助するもので、リフォーム費用の3分の1、1戸あたり100万円までの補助となっています。

改修工事終了後、最初の2年間の入居者は、居住確保要配慮者とするのが条件になります。以降の入居についても居住確保要配慮者の入居を拒まない等の条件もあり、このルールの下で10年間の管理を約束することをもって、改修工事に関して、国から直接、補助金を出すことになっています。しかし、この間にこれらの要件に反する管理をした場合などは、補助金の返還対象になることもあります。

### 2) 改修対象は、耐震・バリアフリー・省エネ

具体的な改修工事の対象は、大きく分類すると3領域。それぞれに要件がいくつかあります。

耐震：昭和56年5月31日以前に着工された住宅について、現行の耐震基準に適合させる改修工事（左記を実施しない住宅については、昭和56年6月以降に着工されていることが要件となります）

バリアフリー：手すりの設置・段差解消・廊下幅等の拡張・エレベーターの設置

省エネ：窓や外壁、屋根・天井又は床の断熱、太陽熱利用システム設置、節水型トイレ設置、高断熱浴槽設置

それぞれの工事についての確認方法も公開されています。

家賃については、都道府県毎の家賃上限額（月額）を超えないことも明記されています（例えば、東京都：111千円、大阪府：106千円、愛媛県：94千円、北海道：85千円）。

事業実施の手続きには、応募・交付申請、完了実績報告、入

居者決定等通知・管理状況報告などがあります。

この事業実施可能地域は、居住支援協議会又は居住支援協議会の設立に向けた地方公共団体などとの協議の場（居住支援協議会等）が設けられていることが要件になり、北海道は既に全域が対象になっています。

その他、国の補助事業の全てに言えることですが、同一事業において複数の補助金を重複して受けることは出来ないことも留意していただきたい。

一連の手続きとしては、改修工事の請負契約、応募・交付申請、交付決定、改修工事の着工、改修工事の完了、完了実績報告、補助金の額の確定・支払い、入居者決定等通知、管理状況報告となります。参考までに今年度の申請締切は12月28日までとなっています。

## 3 最近の高齢者住宅施策について

### 1) 国交省と厚労省が連携

昨年10月20日に「高齢者住まい法」（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の通称）が改正されたのには、3つの背景があります。

第1には、高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加。2010年に1,000万世帯（19.9%）だったものが10年後の2020年には、1,245万世帯（24.7%）に。10年間で250万世帯が増加していること。第2には、要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現状があること。第3には、高齢者住宅は諸外国に比べて不足しているという点。日本は、施設系と住宅系の比率で住宅系が1%未満。デンマーク（8.1%）、英国（8.0%）、米国（2.2%）に及ばない現状です。

日本の高齢者施策が施設中心に取り組んできたこともあり、高齢者住宅については、他国に比して整備が進んでいません。そこで、国土交通省は介護や医療と連携した住宅がそもそも絶対量として少ないことから、供給を増やす方向に政策展開をしています。それが厚生労働省との共管で「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」を創設した大きな理由といえます。

### 2) サービス付き高齢者向け住宅の登録制度

これまでの高齢者賃貸住宅の供給は、制度が複雑で課題も多いとされてきていましたが、その解決策を求めて次のような登録基準を設けました。

「ハード面」では、床面積を原則25㎡以上とし、構造・設備が一定基準を満たすこと、バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）であること。

「サービス」「契約内容」については、提供するサービスでは安否確認・生活相談サービスの提供を必須とし、その他、食事提供、清掃・洗濯等の家事援助、入浴等の介護サービス等が併せて提供されることも想定しています。

「契約内容」については、居住の安定が図られたものであることを基本とし、長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないことや、敷金、家賃、サービス対価以外の金銭徴収がないこと、前払金に関して入居者保護が図られていることなどが基準となっています。

補助では、住宅に併設される高齢者生活支援施設として、診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター等の整備に対して新築で10分の1、改修で3分の1の条件付きで上限1,000万円の補助があります。この他、供給促進のための支援措置として、所得税・法人税に係る割増償却他の税制、住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和など融資の支援も用意されています。



## 株式会社高齢者住宅新聞社取締役編集長 西岡一紀

### 介護保険制度改正の影響と今後勝ち残る高齢者住宅のポイント

#### 介護保険の改正と高齢者の住まい

「特定施設」の報酬は軒並み下がりました。だいたい1.5%下がっています。ですから、有料老人ホーム事業者にとっては、介護報酬が下がったことへの対応が、大きな経営課題になるわけです。

一方で報酬を上げている部分もあります。特定施設に関して言うと、看取りの対応強化です。よく有料老人ホームのパンフレットなどを見てみると「終の棲家」という言葉を見聞きすると思います。「私はここで死ぬまで生活できるね」と思っている、意外とそうではない場合が多い。「うちではもうこれ以上は無理なので、病院に行ってください」と言われることが多いのです。そのように看板上に偽りがある有料老人ホームが多かったのですが、国では「看取り」、つまり特定施設で入居者が亡くなるまでちゃんと世話した時に、評価することにしました。「入居者の方が、これまでずっとお世話をしてきたスタッフの方や同じ入居者さんに見送られながら亡くなるような仕組みをちゃんとつくりなさい」ということですね。

もう一つは、短期利用の促進です。たとえば、ご家族の方が結婚式のために東京に行かなければならなくなり、3日ぐらい帰ってこれない。「その間、自宅にいるおじいちゃんはどうしよう?」というとき、介護保険適用のショートステイを探そうと思っても、2カ月前から申し込まないと無理とかの実態があります。そういう時に有料老人ホームに相談して「部屋が空いていたら3日間だけ使わせてくれませんか?」というニーズはあったのです。それを介護保険で使えるようにするというのが、この短期利用です。

ただし、「看取り」にしても「短期利用」にしても、事業者側としては使い勝手が悪い。看取りは、そのホームで入居者の方が亡くならないと加算されません。事業者都合がいいように亡くしてくれるわけではないですから、計画できるものではないのです。短期利用も、入居者が入居定員の100分の80以上であるという要件があります。「うちはいま半分しか入居者がいませんので、半分ショートステイで使わせてください」と言っても、だめなのです。ただし、普通のホームで入居者が8割しかいなかったら、皆さん必死になって入居者を増やそうとしますね。ですから、実際にはどれだけ短期利用が増えるのかは微妙です。

#### 地域包括ケアは医療と介護の連携で

地域包括ケアは、いろいろな方々が連携して地域で生活できるような仕組みを整えていきたいと思います。病気の時には入院したりしますが、退院したら在宅医療や介護サービスを利用したりしながら、地域で見ていきたいと思います。もちろんサービスの付いた住まいで生活するというものも位置づけられていて、国としては、こうしたものを整備していきたいと思います。

ですから、介護事業をやっている方々はこの流れの中に乗っていく必要があります。ひとつの法人で全部を見ることは出来ない、連携をしてパイプをつくっていくという方法です。たとえば小さな地方都市ですと、結構大きな社会福祉法人が単体で全部やっているというケースも結構ありますが、やはり大都市圏になってくると高齢者の密集度も高いですし、一つの事業者が提供できるエリアもそんなに広くはないですから、複数事業者の連携が必要になります。

つまり、地域包括ケアでは、介護施設やホームヘルパーの方々と、病院とか薬剤師、看護師、在宅のクリニックなどとの有機的な連携を図っていかないと、実効性のあるものにならない。逆に、こうした流れにうまく乗っている事業者さんに対しては、ある程度報酬を与えましょうということです。

日本は約80%が病院で亡くなっています。アメリカ、オランダでは30%ぐらいです。看取りの強化というのは、病院以外で亡くなるという選択肢を増やして行こうということで、地域包括ケアの大きな目標です。

#### 高齢者向け住宅の種類

介護保険施設は特養で約42万人分あります(平成20年)。それから老健、療養型病院が約32万人です。一方、有料老人ホームで約20万人。その他の住まいはまだ少ない。国としては民間の高齢者向き住宅を増やしたいわけで、その分、介護保険施設は増やさない。療養型などは廃止することが決定しています。

各国の比較でみると、日本では介護保険3施設と住宅を合わせて高齢者の人口の約5%が整備されていますが、高齢者向け住まいは欧米よりまだまだ少ない。これを欧米並みに引き上げようということで、国は高齢者向け住宅を約60万戸供給しよう、政策を打ち出しているわけです。それで高齢者住まい法が昨年改正され、サービス付き高齢者向け住宅というものができました。

#### サービス付き高齢者向け住宅とは

サービス付き高齢者向け住宅(以下「サ付き住宅」とします)は、一定の基準を満たした住宅を自治体に登録するという仕組みです。その条件の一つに広さがあります。各住居部分の床面積は原則25㎡以上と決まっています。

「住生活基本法」という法律があり「住居というのはすべてから25㎡以上だ」と規定されています。これを規則のたたき台にしたわけです。

ただし、括弧書きで「居間とか食堂、台所、その他の部分を共同して利用する場合、そこに十分な面積があれば18㎡でよろしい」となっていて、なんらかの事情で各居室にキッチンをつくれないう場合は共用キッチンでもよく、その場合には各部屋は18㎡でいいということです。もっとも、これはあくまで国のルールで、自治体により違うところがある。東京都は土地の価格が非常に高いので、家賃がはね上がらないよう13㎡ないし20㎡でいいことになっています。このへんは各自自治体に確認して下さい。

設備としては、各住居部分に台所、水洗便所、収納、洗面、浴室を備えること。ただし、共用部分でカバーしてもいい。手すり、段差、廊下幅など、バリアフリー構造であることです。

サービスは、少なくとも状況把握、安否確認、生活相談サービスを付けなさいということになっています。相談員には、社会福祉法人の職員か、介護福祉士、ヘルパー2級などの資格を有する者を日中常駐させ、また、緊急通報できるシステムを付けなさいということになっています。実は、介護とか食事については何も規定がされていません。よく我々が茶化して、「サービス無しサービス付き高齢者向け住宅」という言い方をしたりしますが、実際には「これで高齢者は住めるのかな?」みたいな住宅が多いのも事実です。

契約に関しては、権利金その他の金銭は受領しないこと。つまり入居金みたいなものを取ってはいけないと決められています。それから、もし家賃を前払いでもらう場合には必要な保全措置を講じるということになっております。

サ付き住宅の整備には、支援措置があります。一つは建築費を10%補助します。今年度は、国は355億円の予算を組んでいます。国交省は「平成27年度までは予算は補助したい」と言っています。28年以降は分かりません。それから、土地を持っている方には税制優遇で、所得税、法人税、固定資産税、不動産取得税に関して優遇措置があります。また、融資という面では住宅金融支援機構の融資が若干有利に受けられる。こういう3点セットで、国は政策を進めています。ですから、使わない手はないわけで、今後高齢者向け住宅を供給していくとなると、まずサ付き住宅を考えていくべきでしょう。

大事なのは、10分の1の補助をもらった分を家賃に還元することなのです。ちゃんと入居者に家賃というかたちで還元をしないと意味がないのです。これは覚えておいてください。

## 24時間巡回サービス

サ付き住宅は、あくまでも住宅の登録制度で、介護保険制度とはなにも関係がないのです。では、介護保険とどう連携するかというと、24時間定期巡回サービスと連携をするというのが、国が考えているモデルです。

サ付き住宅の1階に訪問介護ステーションをつくり24時間巡回サービスで上の方にサービスを提供する。そうすると上の入居者は、夜中になにかがあった時にナースコールを鳴らせば下から来てくれる。同じ建物ですから1~2分で来てくれる。それでこの報酬は月々一定額ですから、どれだけナースコールを鳴らしても、同じ額でやってくれる。もちろん住宅ですから、家賃や食費、管理費はかかるのですが、1階部分に24時間の訪問介護サービスができることによって、住宅全体が有料老人ホームと同じようなサービスが受けられるということです。

24時間の訪問介護サービスは、当然この建物の中だけではなくて、地域の方にも提供していく義務があります。ですから、サ付き+24時間サービスのある地域に住んでる方々は、自宅にいながらそこからサービスを受けられますし、もしそれでも厳しくなったら、そのサ付きに引っ越すことも可能なわけです。そうすれば、この地域の中で老いて死ぬことができるということです。これを国は、一つの理想像として掲げています。

## サ付き住宅の登録の条件

サ付き住宅の登録要件は、今年は若干厳しくなりました。実は入居者が全然いない物件があります。税金を投入しているのにそれは困るということで、今年度から「100戸以上の規模の事業については、あらかじめ需要予測をしっかりと説明できる資料をつくること」、「入居者の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わないように定められるものであること」と定めてきました。つまり、サ付き住宅が25㎡の1Kで、この住宅が建つ隣にたまたま同じような25㎡1Kの住宅があって家賃が5万円だったら、「家賃は5万円ぐらいにしない」ということです。

現在、サ付き住宅は、安否確認と生活相談を提供すれば登録ができるわけです。でも、これだけで高齢者が生活できるかというと、現状では厳しいのです。まず、食事提供が必要でしょう。そして清掃とか洗濯等のサービスも必要でしょう。これがまず最低限ですね。さらに、24時間サービスを1階に置いてもいいですし、デイサービスや小規模多機能型居宅介護を併設するとか、やはり介護サービスを提供する。できたらさらに、クリニックとか訪問看護などの医療サービスを提供するなどしないと、なかなか高齢者が一生そこで安心して生活することができない。だから、このようにフルパッケージで、たとえばクリニックにテナントで入ってもらおうなどのことも必要だと思います。東京都などは、ここまでやっているサ付き住宅について

は、国の補助とはまた別途に補助しております。

## サ付き住宅の対象者

ですから、サ付き住宅については、入居者層をどこに置くかが重要です。たとえば自立・健常型は、まだ元気なのですが将来が不安だという方を対象にする場合には、そんなに多くのサービスは必要ないかもしれません。実は私は、札幌はこれが成り立つと思っているのです。除雪の問題がありますよね。体はなんとかなるのですが除雪がきつくなってきたと。ならばこういう住宅に住めば大丈夫だろうと。それから、特に地方圏ですとバスの便がなくなってきたり、買い物が不便、病院に行くのに不便という方がだいが出てきています。あるいは車を手放した方、ちょっと運転が厳しくなってきた。そういう方などは自立・健常型ですね。

もう一つは要介護者対応。つまり要介護3とか4でも大丈夫という住宅です。特養は待機者が多くて、有料老人ホームだと費用が高い。そこで、入れない方を受け入れる介護型という選択肢がでてきます。それから医療対応です。たとえば胃瘻の方とか、あるいは末期癌専門のサ付き住宅とかがあるんです。やはり病院を出なければならぬのだけれど、家には帰れない。このような人たちを入れていくようなサ付き住宅も必要でしょう。あるいは認知症に限定したサ付きとか、ターゲットをあらかじめ明確にしていないと、どのへんぐらいまでサービスを提供していいのかわからないままになってしまうんです。ですから、誰をターゲットにしたサ付き住宅をつくるのかということを中心に考えないと、つくったのはいいけれども空室だらけということになってしまいます。

## サ付き住宅への参入者

現在、サ付き住宅にはいろんな業界が入ってきています。一つは不動産建設。建設費の補助が出るものですから、アパート建設会社などが地主を口説いて建てています。それから医療です。退院する方、あるいは老健から出なければならぬ方々、そういう方々で自宅に戻れない方には、サ付き住宅をつくってあげれば入るだろうと思います。それから介護です。有料老人ホームの建設は規制されているので、介護のほうからサ付きに入っています。それぞれ得意分野が違うから、サ付き住宅と一言で言えますけれど、実は参入する母体によってやっていることにすごく差が出ています。

たとえば不動産・建設の方というのは、建物をつくることには力を注ぐんですが、介護は放ったらかしなんです。こういうところがつくったサ付き住宅に見学に行くと「うちはこの南フランス風の外観が」とか「ロビーに滝があって」とか自慢するのですが、それと高齢者の住みやすさとは別問題です。

医療法人の方は、医療部分の充実さはさすがですが、やはり病院くさいんです。実際にあるサ付き住宅なんです。院長先生が病棟の休診時間にサ付き住宅を白衣を着たまま巡回するんです。『白い巨塔』じゃないんだから、白衣を着て見回りなんかしても、入居者は嬉しくもなれない。でも、お医者さんは意外とこういうことをやってしまうんですね。

介護もそうです。サ付き住宅というのは住宅ですから、入居者に居住権が発生します。介護をやっている方は、意外とそれが分からないんです。ですから、「うちは夜中にヘルパーさんが鍵を開けて見回りします」とか「うちは毎朝ヘルパーさんが部屋の中に入ってご挨拶をします」とか、平気で言うんです。賃借人からOKを取らない限り、入ったらだめということがよく分かっていない。

## サ付き住宅のサービス

先ほど「サービス無しサービス付き高齢者向け住宅」の話をしてきましたが、実際には食事は95%が提供しています。入浴等の介護サービスは約半分ぐらい。家事サービスが52%、健康維持が60%です。食事の提供も、実際に調理しているところもあれば、宅配弁当というところまでいろいろあります。

それから、全体の8割がなんらかの施設を併設している。訪問介護事業所やデイサービス、居宅介護支援事業所などが併設されているケースが多いです。ですから、最低限これぐらいはやらないと、サ付き住宅の機能としてはちょっと弱い。元気な方向けだったらいいのですが、それでも5年10年経つと皆さん要介護になったりしますから、将来の安心性ということを考えると、こうした取り組みは必要になってくるだろうと思います。

今回の介護保険法の改正で、訪問介護、通所介護サービスを同一建物に居住している方々に提供した場合には、単位数を下げるという措置がされました。サ付き住宅が上にあつて下に訪問介護が付いているようなモデルですと、上の人にサービスを提供した場合には、外の人にサービスを提供する場合に比べて10%単位数が減算されます。「利用者が30人以上」という縛りがありますので、これを受け入れたくないのであれば、30人を超えないようにサービス提供を調整するとか、あるいは「同一建物」の規制ですので、訪問介護事業所の建物を道路をはさんだ反対側にあえてつくるとか、いろいろなケースがあります。ただ、同じ建物で移動コストがかかりませんから、10%減算ぐらいなら受け入れる方が多いのかなとは思いますが。

### サ付き住宅の課題

「サ付き住宅の課題」を少し整理したいと思います。まず、「徴収できる費用は家賃、敷金などサービスの対価」。つまり実際に入居者に対して提供したサービスについてしかお金はもらえない。権利金などというものはもらってはいけません。一般の賃貸マンションで入居権利金は発生しませんから、あくまで法律上は賃貸住宅にサービスが付いたものですので、賃貸住宅と同じような契約形態にしてくださいと。これがしっかりと守られているかどうかですね。

それからサ付き住宅は、建築基準法上、住宅なのか寄宿舍なのか、このへんがちょっとあいまいなところがあります。各自治体によって、「この地域ではサ付き住宅は寄宿舍です」など言ってくる可能性がありますので、各自治体の担当者の見解をしっかりと聞いてください。

各自治体の登録体制ですが、「うちは、サ付き住宅は認めてません」という自治体があります。住所地特例というのがあります。たとえば札幌市にサ付き住宅をつくって、そこに小樽市などから移って来た場合に、そこへ住んでいる方の介護保険の給付は、札幌市が負担します。これがサ付き住宅のルールです。これを嫌って「だめ」という自治体があるわけです。札幌市はOKですが、関東でも結構だめな自治体が多くて、いま問題になっています。

それから「契約問題」。サービスに関する契約は外付け契約にしなければいけないので、たとえば「うちのサ付き住宅に入居したら、絶対に介護サービスは1階に入っているうちの訪問介護ステーションを使ってくださいね」ということを契約に盛り込んでいかなければなりません。

先ほどの「24時間訪問介護との関連性」では、たとえば24時間訪問介護をやっている事業者が普通の訪問介護もやっている場合には、どっちを使ってもらったほうがいいのか、そのへんもしっかり考えないとなりません。要介護度が低いうちは普通の訪問介護でいいのですが、重くなってきたら24時間訪問介護に切り換えてもらったほうが、入居者さんにも都合がいいと思います。これがうまくいくのかということです。24時間訪問介護を利用しながらデイサービスを利用した場合には、24時間訪問介護の方が日割りで報酬が減算になります。ですから、あまりデイサービスを利用されてしまうと収入減となりますので、このへんをどのように整合性をつけるか、課題です。

▶ 住宅ブブ 盛況だったセミナー



### サ付き住宅の事業性

サ付き住宅の収益というのは、家賃、管理費と、サービス費用ですね。それと併設する介護事業所の収益で利益が出るんですけど、それぞれ単体で黒字になっていないと厳しいです。特に家賃単体で黒字にしてください。ここを黒字にしないと、銀行はお金を貸しません。仮に月々100万円賃料が入ってきて、ローン返済は月々120万円とすると、20万円の赤字です。「でも、介護の収入でプラスになってます」と言っても、銀行は絶対にお金を貸しません。銀行はあくまで賃貸住宅としての融資しか考えていませんから。

しかし事業者に聞くと、「うちは入居者さんの家賃負担を減らしたいので、この部分は赤字にします。でも、介護で黒字が出ますので大丈夫です」と言います。しかし、これは結構「捕らぬ狸の皮算用」なんです。仮に入居者が50人いたとしても、50人が全部この介護サービスを使うとは限らない。50人が入っても、ここを使うのは10人しかいないかもしれない。介護部門は非常に不安定なんです。はじめから家賃の赤字のカバーに介護報酬を充てる事業計画を立てると、非常に危険です。でも、これをやってる事業者が非常に多くて心配です。

最後ですが、「老人福祉法の改正」がありまして、有料老人ホームは、入居金に関しては数値的な根拠が必要になります。保全措置も必要になってくる。このへんが非常に厳しくなりましたので、これまでのように「うちの老人ホームは入居金は1千万円です。隣のホームが1千万円だから、うちも1千万円にしました」というのは認められません。

それから東京都は「初期償却は認められない」とははっきり言っています。これに刺激されて、他の自治体も同じような規制をつくり始めています。北海道はまだ聞いてないですけど、可能性としてはあり得ます。ですから、消費者に対してしっかりと説明責任を果たすことがこれから求められてくるということですね。前払い金の算定根拠、それから保全措置、返還義務、こういったルールの時にはちゃんと返還しますと。それから90日ルールも守ってくださいということですね。これを国は、法的に義務づけています。

有料老人ホームでは入居金の値下げの傾向が強いです。法的な問題から値下げせざるを得ないこともあり、こうしたことに対する事業モデルをどうやって構築するか、このへんは、国のほうは3年間の経過措置を設けていますので、この中でしっかりと考えていかないといけないと思います。

ただ、先ほど申し上げたように、国のほうはサ付き住宅を含めた高齢者の住まいを増やそうということをやっていますので、繰り返しになりますけれども、「法改正へのしっかりとした対応」、それから「重度者や看取り、ターミナルへの取り組み」、こうしたものをしっかりとやっていって、国の思惑にうまく乗ってくださいということです。このへんをしっかりとやらないと、国としても財政は厳しいですから、次の介護保険制度改正でさらに報酬枠が削られる可能性も出てくるということが考えられます。

相談を受ける窓口から



## ～サービス付き高齢者向け住宅を見学して～（2） あんしん住まいサッポロ所長 西原桂子

西原桂子さん：高齢者向け住宅への住み替え相談等にのる「あんしん住まいサッポロ」の所長。今まで3000件以上の相談に対応。自身も300ヶ所以上の高齢者向け住宅を見学。

サービス付き高齢者向け住宅が次々オープンし、訪問に追われています。

共同のキッチン・洗濯機置場、乾燥機置場にテレビを設置し、テーブル、ソファなども置き、入居者の交流に工夫がみられ、外には物干しの設備もあり参考になる一例です。



トイレ・洗面・洗濯機置場を並べた狭い場所の工夫がみられました。



居室の中の収納は大小ありますが、とても収納量があるところを見つけました。

居室内の収納が狭い分、共同の所にトランクルームを設ける工夫など見られました。

限られたスペースの工夫があり、収納も豊富で、棚板の工夫で収納が増すようになっていて、参考になるものでした。



ウッドデッキを設け夏場の楽しみが出来る工夫のほか、お花だけでなくお野菜を植え収穫の喜びもあり、入居者目線がありがたいですね。



居室の中でコンセントの高さ、スイッチの大きさを考慮していただくと、一層高齢者にやさしいものになると思います。

### あんしん住まいサッポロ

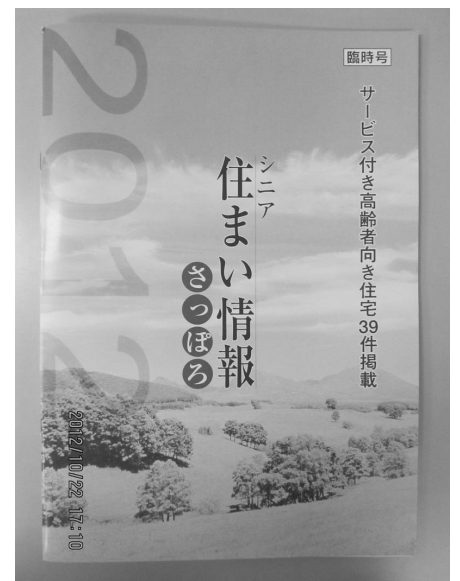
サービス付き高齢者向け住宅の制度が昨年10月より始まり、サ付き住宅を中心に高齢者向け住宅がますます増えています。そのような状況の中、昨年8月に発行された「2011年版シニア住まい情報さっぽろ」の情報を補完する冊子として「シニア住まい情報さっぽろ 臨時号」が発刊されました。サ付き住宅39件をはじめ、2011年度版発刊以降にオープンした51件（札幌市内と札幌近郊の年齢者向け住宅と住宅型有料老人ホーム）の情報が掲載されています。

価格は500円で「あんしん住まいサッポロ（下記連絡先）とNPO法人シーズネット（北区北10条西4丁目1 SCビル2F TEL:717-6001 月～金）の2カ所で販売中です。地方の方は、郵送（郵送料は自己負担）も可能とのことですのでお問い合わせを。500部限定。

相談窓口：札幌市中央区北1西2 オーク札幌ビル1F

電話：011-210-6224 FAX：011-210-7722（月～金10:00～16:00）

URL：<http://www.ansuma-sapporo.com/>



「シニア住まい情報さっぽろ 臨時号」の発刊には、札幌市の「さぼーとほっと基金」の支援をいただいております。

お し ら せ

**第1回会員職員向けセミナーを開催します**

(市民セミナーを兼ねます)

12月8日(土)13:30~16:30 北海道自治労会館4Fホール  
**テーマ：高齢者向け住宅と新しいサービスは地域包括ケアの切り札となりうるか？**

厚労省の高齢者住宅対策専門官の山口義敬氏を招いて、基調講演。シンポジストは、新しいサービスに積極的に取り組んでいる 勤医協在宅医療福祉協会、 ジャパンケアサービスグループ、 マザアスのサービス責任者の方々。見逃せない内容となりそうです！(詳細は別添チラシ参照)

**住宅の評価制度の調査研究、着々と進展**

本会がNPO法人シーズネットと共同で取り組んでいる「高齢者向け住宅の評価制度の導入に関する調査研究事業(平成24年度老人保健健康増進等事業)」はすでに3回の委員会と5回の部会を開催し、評価ガイドラインの草案を作成。10月には10件の高齢者向け住宅でガイドラインを使用した調査をしました。サ付き住宅とそうでない住宅では評価対象や内容がかなり違うことがわかり、第2案を作成中です。12月には完成し、1月には自己評価のための研修会を予定しております。ご協力をよろしく願いいたします。

**サ付き住宅相談員養成研修事業をスタート**

本会が共同提案者として国交省に申請したサービス付き高齢者向け住宅の相談員養成研修事業が、めでたく国交省の居住安定化推進事業の先導的的事业として審査を通り、事業をスタートすることとなりました。この事業も本会は法人格がないので、シーズネットとの共同提案という形を取りましたが、実質本会が技術的アドバイスを行う事業です。サ付き住宅には相談員が必置となっており、医療・介護との連携や地域との交流、日頃の相談業務など相談員の力量によってサ付き住宅の質は大きく左右されるとみられます。相談員のカリキュラムを作り実際に受講して頂く仕組みを作ることでサ付き住宅の質の向上を目指す事業で、12月に調査、1月~2月にはカリキュラムを完成し、養成研修を開始する予定です。

**今までの活動**

(7月~10月)

- 第3回理事会(7月10日)
- 第4回理事会(9月11日)
- 第2回勉強会(9月21日)  
21名参加・住宅の省エネをテーマ
- 介護支援専門員受験対策講座(10月7日・24名参加)

**これからの活動予定**

(11月~3月)

- 12月5日(水)「看取り支援勉強会」  
(別刷り案内参照)
- 12月8日(土)  
会員職員向けセミナー・自治労会館  
3月17日(日)  
第2回住宅フェア開催・サンプラザ

会員状況：11月13日現在

正会員 53事業者、104住宅  
 賛助会員 60事業者・個人

**第2回勉強会を開催 ~住宅の省エネを~**

9月21日(金)、かでの2.7の730会議室で事業者勉強会を開催しました。5月に続く第2回目(7月は「高齢者向け住宅フェア」のため休止)となります。

今回は、「住宅の省エネ」をテーマに開催しましたが、会員に公募して参加いただいた「研修委員会」の企画する第1弾となりました。会場設営などの当日の運営も研修委員を中心に進めていただきました。参加者は21名でしたが、遠く苫小牧と帯広からのご参加者もおられました。

当日は建築と設備の面から、石戸谷裕二氏(北海道職業能力開発大学校教授)に、現在のエネルギー動向から具体的な暖房機の設置位置まで豊富な写真とともにご説明いただきました。電気については、富永忍氏(北海道電力札幌支店営業部)に具体的な節電の手法について解説していただきました。研修委員会では今冬に予想される計画停電のお話も期待していたのですが、まだ需給計画も決定していないので残念ながら言及いただけませんでした。

今回は、別紙案内のとおり職員研修会を兼ね、職員に方も参加しやすい土曜日の開催を予定しています。

**ホームページ11月中にも1万アクセス達成**

6月にオープンした北海道高齢者向け住宅事業者連絡会のホームページは11月13日現在、9,650アクセスです。このところ、コンスタントに一日あたり40~50アクセスあり、最大200アクセス以上(ケアマネ試験対策ブログ効果)の日もありました。今後とも少しずつ内容を充実させてゆきたいと考えています。

なお、9月に開設した「会員向けフォーラム」ですが、なかなか書き込みがありません。皆さんの事業の宣伝(内容は常識的な範囲でお願いします)などにもご利用ください。

また、会員の関わるイベント情報等も事務局まで原稿をメールでお送りいただければ、どんどん御紹介しますのでお気軽にご利用下さい。

**住宅フェア第2弾を3月17日開催!**



# ずーっと。

私たち溪仁会グループの仕事は、あなたの病気を治すことだけでなく、年齢に応じた健康維持のアドバイスをしたり、介護を含めた老後の安心のお手伝いをするでもあります。心身ともに輝いて生きるために。生涯にわたって溪仁会グループは、ずっとあなたのそばに。

- 救命救急センター ●療養病床 ●通所介護 ●訪問看護 ●訪問介護
- 訪問リハビリテーション ●介護支援 ●介護老人保健施設 ●介護老人福祉施設 ●ケアハウス
- 認知症対応型共同生活介護 ●総合健診施設 ●福祉用具

**ik 溪仁会グループ** 医療 溪仁会 社会福祉 溪仁会 関連株式会社 ソーシャル  
 法人 法人 法人 会社株式会社 サービスワークス

<http://www.keijinkai.com>