

# サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の課題に関する一考察 —— ひとり暮らし高齢者の終の棲家になりうるか ——

日本社会事業大学

院前期 2004 年卒 三 輪 秀 民

## I はじめに

### 1 研究の視点

平成 30 年 1 月 13 日付日本経済新聞によると、厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所が「日本の世帯数の将来推計」を発表し、「2040 年には、世帯主が 65 歳以上の高齢世帯は全世帯の 44.2% を占め、高齢者世帯の 40% がひとり暮らしになる」、「身近に頼る人がいない高齢者の増加は社会制度にも大きな影響を与えそうだ」などと伝えている。

また、75 歳以上の後期高齢者が増加するのに伴い、要介護者や認知症が増えることが予想されている。このような状況のなかで、介護保険制度では在宅介護の強化を目指すことが国の方針である。この方針は家族介護者のいないひとり暮らし高齢者にとって、必ずしも「状況」に対応しているとはいえないのは明らかだ。

多くの高齢者は健康面や精神面で不安を抱えているが、「人生の最後は自宅で迎えたい」と希望する者が大半であろう。しかし、現実には病院や施設で亡くなることが多く、ひとり暮らし高齢者にとっての“終の棲家”はどうあるべきかという課題は深刻であり、また避けて通れない課題ともいえる。

筆者は第 54 回社会福祉研究大会で、「ひとり暮らし高齢者の終の住処を考えるー有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）を比較してー」について報告し、「社会事業研究 55（2016.1）」に掲載された（P. 31～35）。

これを契機として、筆者は福祉関係者や“サ高住”関係者と“サ高住”のあり方について

意見交換をする機会がたびたびあった。その際に話題になった“サ高住”に内在する課題について、研究を深めたいと考えるに到った。

そこで、本報告では、「“サ高住”は果たして“ひとり暮らし高齢者”の“終の棲家”になりうるのか」について、より詳細に分析し、その課題を考察することにした。

### 2 研究の方法

筆者は関東地区の 3 物件の“サ高住”を視察し、それぞれの責任者や担当者から、また居住者からヒアリングをするするとともに関連する参考文献（後述）を分析した。

## II 倫理的配慮

本研究に当たっては、筆者が社会福祉士として所属している社団法人日本社会福祉士会の倫理綱領を遵守した。特に、IV 専門職としての倫理責任第 7 項「社会福祉士は、すべての調査・研究過程で利用者の人権を尊重し、倫理性を確保する」に配慮した。

## III 研究結果の要旨

### 1 研究対象の基本情報

本研究で取り上げた「サ高住」、「ひとり暮らし高齢者」、「終の棲家」の 3 つのキーワードの定義を示しておきたい。

（1）サ高住：「サービス付き高齢者向け住宅（“サ高住”）」とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（“高齢者住まい法”、平成 13 年公布）」で、単身や高齢者のみの世帯が介護を必要することになっても住みなれた地域で安心して住み続けられる住宅と

されており、従来、「高齢者円滑入居賃貸住宅」など複数あったものが、平成 23 年 4 月より“サービス付き高齢者向け住宅”に一本化された。サ高住は“住所地特例”が適用されている。サ高住の詳細については、表 1 参照。

“サ高住”の全国の登録状況は、平成 26 年 8 月末現在で、4,871 棟、15 万 6,650 戸となっている（出所：週刊朝日）。

～表 1～ サ高住について

	項 目	内 容
1	契約方法	賃貸借契約
2	利用料の支払方法	月払い方式
3	居室面積	原則 25㎡以上（台所など共有スペースがある場合は 18㎡以上）
4	最低限の生活支援サービス	緊急時対応（東京都）・安否確認・生活相談を行うことが登録要件
5	事業を行う際の行政手続き	登録（任意）【高齢者の居住の安定確保に関する法律】
6	介護サービス	・自由に介護サービスを利用することができる。
7	生活について	・プライバシーを重視 ・自由度の高い生活
8	居室移動や住み替え	・借地借家法により、継続居住保障 ・重度化した場合は住み替えが必要

（出所）「あんしん なっとく 有料老人ホームの選び方」（東京都保健福祉局、平成 26 年 3 月）P8 の表を筆者が一部修正した。

（2）ひとり暮らし高齢者：“ひとり暮らし高齢者”とは、65 歳以上の単身世帯者をいう。“一人暮らし高齢者”や“独り暮らし高齢者”と表記することもあるが、本研究では、ソフトな響きのある“ひとり暮らし高齢者”とした。

（3）終の棲家：“終の棲家”とは、人生の最後に住む場所をいう。“終の住処”や“終のすみか”と書くこともある。網中裕之は「安心して最期のときを迎えられる場所」としている。

## 2 “サ高住”の 3 類型

筆者は、“サ高住”のイメージを分かりやすくするために、3 類型に分類した。すなわ

ち、①福祉施設型（介護職員などが生活支援スタッフを兼務している）②自立生活型（原則として自立している高齢者の入居に限る）③設備共有型（風呂やキッチンなどを共有し、入浴中の安否確認を容易にする。居室のスペースは狭いが共有スペースが広い）の 3 類型である。筆者はそれぞれの典型的な、“サ高住”の視察を行った。概要は以下の通りである。

### （1）A サ高住（東京都 B 市）：【福祉施設型】

○都市再生機構（UR）が昭和 30 年代に建設した団地はほとんど建替えなどのため取り壊されたが、残された一棟（4 階建て）について“サ高住”用に改修（エレベータの取り付けなど）し、薬局系事業者がそれを定期賃借し、平成 26 年 10 月より入居募集を開始した。同社は東京圏に複数のサ高住を展開している。

○家賃は、毎月 8 万円／25㎡（単身用）～9.5 万円／34㎡（夫婦用）の 2 種類で、全 16 戸である。共益費は毎月 1.5 万円、生活支援サービスは毎月 5.4 万円である。朝・夕食は隣接する小規模多機能施設の食堂で提供されている。

○生活支援サービスのうち安否確認の方法には 2 つある。1 つ目は、固定電話による、安否確認で、入居者の希望する一定時刻に音声で案内があり、確認のボタンを押せば安否確認が終了する。携帯ベル（緊急通報用）もある。2 つ目は、職員による朝夕 2 回の訪問による確認である。

○＜特徴＞優れている点は、“サ高住”を運営している事業者は、同じ敷地（ケアビレッジ）内に、グループホームや小規模多機能施設があるということである。夜間でも夜勤の職員がいることから、サ高住で何か問題が発生しても、まずは夜勤の職員が対応し、近くに居住するサ高住の職員が駆けつけることになっている

ので、居住者には安心感がある。一方、URのコンセプトである開放された敷地（塀などで囲まれていない）内に立地していることもあり、セールスマンなど誰でも敷地内に入ってくるができる構造になっているので、建物の玄関ドアはロックされているものの防犯面でやや不安な面がある。

○以上のような特徴から、“福祉施設型”とする。

(2) Cサ高住（東京都D市）：【自立生活型】

○大手の住宅メーカーが建設し、平成29年11月1日から入居を開始した。同社は関東圏に複数のサ高住を展開している。

○家賃は、毎月12.9万円／38.20㎡～24.94万円／66.85㎡である。共益費は毎月2万円、生活支援サービス費は毎月49,680円（1人入居の場合）～74,520円（2人入居の場合）である。

4階建て鉄骨構造であり、2～4階の居住階部分には38世帯分の居室があり、1階部分は、3つのクリニック、薬局、福祉作業所系のカフェなどが入居している。

○生活支援サービスのうち安否確認の方法には2つある。1つ目は、昼間（9:00～18:00）はリビングアテンダー（生活支援担当者→筆者注）による見守りサービスを、夜間（18:00～翌日9:00）は、警備会社による駆けつけサービスである。2つ目は、水量チェックによる安否確認である。一定時間に水量計が動かないと警告が事務室に伝えられる。長時間の外出や外泊の際は外出ボタンを押しておかないと水量が流れないので「異変」を判断されることもある。

○リビングアテンダーによるサービスの部分は、別会社との契約になっており、担当者は必ずしも福祉系の職員ということ

ではない。食堂での食事提供や清掃についても別会社との契約となっている。

○＜特徴＞しっかりした建物構造（鉄骨構造）になっており、地震に対して安心感はある。また、セールスマンなどが建物内に入ってくることは困難な構造（玄関受付にリビングアテンダー在席）になっており、防犯面からは優れているといえよう。参考までに約20m先には交番がある。

一方、夜間については、職員がいないことから、例えば、居住者が病気などで倒れた場合に、警備会社による駆けつけサービスがあるものの、連絡方法に難点があり、しっかり対応してくれるかという不安な面がある。具体的には高さ1mのところに緊急ボタンとスピーカーがあるが、立ち上がれない場合には助けを呼べないのではないかとと思われる。倒れて動けない場合に備えて、携帯用ベル（緊急通報用）を備えて欲しいところである。要介護状態になった場合、介護サービスを受けるには本人が対応せざるを得ない。したがって、自立している入居者は快適に過ごせるが、重度の要介護状態になった場合、家族介護者がいない場合、認知症が進んだ場合、などには退去せざるを得ない。

○上記のような特徴から、“自立生活型”とする。参考までに、事業者は“自立型サ高住”としてセールスを行っている。

(3) Eサ高住（千葉県F市）：【設備共有型】

○福祉施設を運営するG社が建設、平成29年12月13日にオープンした。木造をベースにした2階建てである。一見してホテルではないかとの雰囲気がある。各居室には鍵がついている。

○家賃は、月額7万円／18.19㎡～12万円／30.49㎡、共益費は3万円、生活支援費は2万円である。浴室や台所は共有と

っており、その分居室は狭い。高齢者は浴室における事故が多いだけに、共有の浴室は事故になることを避ける効果がある。

○＜特徴＞共有スペースが広く、ブロックごとにあり、テレビやソファなどが多数あり、居住者は共有スペースで過ごすことが多い。居住者は犬を飼える居室もある。一方、居室は狭いので、収納スペースが少なく、身みのまわりのものを多くは持ち込めない。下駄箱は建物の玄関部分にある。

○上記のような特徴から、“設備共有型”とする。

#### Ⅳ 考察

##### 1 “サ高住”の生活支援サービスについて

本サービスは“普通建物賃貸借3年更新”の条件付サービスであり、介護保険制度によるサービスは含まれない。具体的には、①緊急時の対応②日常の安否確認③生活相談④健康相談⑤介護相談⑥服薬相談⑦栄養相談⑧健康管理⑨地域活動の情報提供、などである。

契約関係では、“入居契約書（普通建物賃貸借契約・毎月払い）”とは別に、“生活支援サービス契約書”を事業者と入居者間で締結することになっている。

##### 2 介護サービスについて

前述の通り、“サ高住”の登録要件としては、介護サービスは含まれない。したがって、本人が介護を必要とする状態になった場合は、個別に介護サービス事業所と契約する必要がある。

もちろん、サ高住によっては関連情報を提供することはありうる。

かつて、マスコミで「“サ高住”は利用者の囲みこみをしている」と批判されたことがあったが、筆者は必ずしもその批判は当たらないと考える。たとえば、本人が介護保険サービスを受けることになり、「介護支援専

門員（ケアマネジャー）を決め介護支援計画を立てなければならない」ケースを考えてみよう。何も情報や伝手を持っていない本人やその家族が介護事業所に依頼しようとしてもそう簡単なことではない。仮に直接授業所に電話をしても断られることが多いと思われる。

筆者もかつて家族の介護のため「介護支援専門員をお願いしたい」と事業所と直接交渉したが、「忙しくて応えられない」、「職員がいない」などの理由で2事業所に断られた経験がある。この時は地域包括支援センターの助力を得て、介護支援専門員を確保でき、事なきを得た。

このようなことから、“サ高住”のグループ企業の中で介護支援専門員がいれば安心であり、手続き面で素早く対応ができるといえよう。もちろん、制度上は介護支援専門員を自由に選べることはいうまでもない。

##### 3 3類型からみる選択方法

3類型にはそれぞれメリットとデメリットがあるので、入居を希望する本人のライフスタイルや収入などにより選択することになる。高額な入居一時金が必要な“介護付き有料老人ホーム”と異なり、基本的には“賃貸契約”なので、入居してからでも気に入らなければ自由に退去できる。この点が最大のメリットであるということができよう。

##### 4 “サ高住”は終の棲家になりうるか？

###### （1）自立している場合

居住者は見守りスタッフと毎日挨拶を交わすことができるので、ひとり暮らし高齢者にとっては話し相手になりうる。自立している限りは、“サ高住”は極めて住み心地が良く、終の棲家となりうる。

###### （2）認知症が進んだ場合

ひとり暮らしの場合は特に困難で、退去し他の施設を探す必要があると思われる。福祉施設と異なり、“サ高住”では外出などは自由である。徘徊症状があると“サ高住”では



対処が困難である。筆者は徘徊している本人を探すのに苦労していた“サ高住”の職員の事例を承知している。

したがって、この場合は終の棲家となりえないと考える。

### (3) 要介護状態が進んだ場合

前項と同様に、ひとり暮らし高齢者の場合は特に困難で、退去し他の施設を探す必要があると思われる。したがって、この場合も終の棲家となりえないと考える。

### (4) 結論として、どうすればよいのか？

最初から前(2)項・(3)項に該当する人の入居は困難であると思われる。一方、入居する時は健常であっても健康状態は変化する。その結果、(2)項・(3)項になることは多いにありうる。そのような場合に然るべく対応してくれるかについてはなんともいえない。“サ高住”によって対応が異なるので、入居する前によく確認する必要がある。

## V “サ高住”における課題について

### 1 “生活支援サービス”について

“サ高住”の最大の特徴は、“生活支援サービス”である。その対価は、月額2～5万円(1人入居の場合)程度であり、かなりの金額である。

この金額に見合ったサービスが提供されるかという“見極め”が重要である。入居前に判断しきれないところが悩ましいところでもある。パンフレットでは素晴らしい生活が描写されているものの、入居した後で「こんなはずではなかった」とか「期待はずれだ」などと聞くことも多い。したがって、疑問に思うことは契約する前にとことん確認することが肝要である。困難かもしれないが、できれば、既に入居している方に、しかもできる限り多くの方から聞くことが望ましい。

生活支援サービスがなければ、単なる“賃貸住宅”にすぎないということである。したがって、気に入らなければ、退去が容易であ

る。このことは大きなメリットである。また、本人や家族が期待している100%のサービスでなかったとしても、然るべき“程度”で折り合いをつけることも必要なことであろう。

### 2 入居に当たって求められる連帯保証人について

一般的には、ひとり暮らし高齢者が賃貸物件に入居を希望しても断られること多いこと、また、断られないとしても“連帯保証人”を求められることが大きなハードルとなっている。同じことが、“サ高住”についてもいえる。

ただし、保証会社による保証で入居することは可能である。その場合、それなりの保証料を求められることは言うまでもない。例えば、Cサ高住の場合、関連会社の保証会社と契約し、月額賃料(家賃・共益費・生活支援サービス費)の1.5%が保証料となり、この他に新規契約時に事務手数料として54,000円が必要となる。

### 3 心身が衰えてきた場合や認知症・重度の要介護状態になった場合の対応

前述の通り、“サ高住”は単身や高齢者のみの世帯が介護を必要することになっても住みなれた地域で安心して住み続けられる住宅である。心身が衰えてきた場合や認知症・重度の要介護状態になった場合で“サ高住”を退去しなければならないとしたら、法的精神には対応しきれないといえよう。

#### (1) 心身が衰えてきた場合の対応

介護が必要になると、一般の住宅と同様に、“訪問介護”を利用することになる。軽度のうちは、“サ高住”でも居住は可能である。現実には、介護の程度が大きく左右すると思われるべきであろう。

#### (2) 認知症・重度の要介護状態になった場合の対応

介護状態が重度化した場合や認知症になった場合は、介護付有料老人ホームと異なり、“サ高住”による介護サービスはないので、

他施設への住み替えが必要になると思われる。

#### 4 運動不足によるフレイル（虚弱）への懸念

“サ高住”はバリアフリーとなっている。また、居住スペースは狭い。一般的には、安全で便利な生活しやすい居住空間であるといえる。しかし、見方を変えると、そのことは、戸建住宅に住んでいた時に比べて極端に歩く距離（運動量）が減り、フレイル（虚弱）になることが懸念される。

まして、終日閉じこもってテレビばかりみているとこの懸念は現実のものとなり、早晚、要支援・要介護状態になることは容易に想像される。

「運動不足になった」・・・これは“サ高住”に居住している人からヒアリングした際に共通する感想である。ある方は主治医から「このまま何もしないと筋肉は衰えてしまう。もっと運動をなさい。」とアドバイスされ

たとのことである。「運動をしたいが、良いところはないか」と相談されることがある。

筆者は、「西東京しゃきしゃき体操リーダー」の資格を所持しており、教室を主宰している。一方、しゃきしゃき体操や介護予防体操など高齢者に相応しい体操教室を紹介している。もちろん、このようなことを自覚し、“サ高住”に居住してからも自発的に運動をしている方もおられる。

何れにせよ、“サ高住”自身がこの種の情報を十分に持っているとは限らないので、この種の情報提供は大きな課題の一つであると考ええる。

#### VI おわりに

筆者のヒアリングに対応していただいた“サ高住”事業者や行政関係者並びに“サ高住”の居住者のすべての方に厚くお礼を申し上げる。

#### <参考文献>

- 1 「70歳からの住まい選び」（小山健著、幻冬舎、2017.1.30）
- 2 「サービス付き高齢者向け住宅完全ガイド」（日経ヘルスケア編集部、日系B Pマーケティング、2014.8.29）
- 3 「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進」（東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課、2016. 4）
- 4 「あんしん なっとく 有料老人ホームの選び方」（東京都保健福祉局、平成 26 年 3 月）
- 5 「サービス付き高齢者向け住宅の手引き」（サービス付き高齢者向け住宅研究会、大成出版社、2012. 7. 10）
- 6 「すぐに役立つ入門図解介護施設・高齢者向け住宅のしくみと疑問解決マニュアル」（若林美佳監修、三修社、2017. 3.10）
- 7 「やっぱり終のすみかは有料老人ホーム」（滝上宗次郎著、講談社、2006 年 11 月 7 日）