

高齢者住宅の多様性と住み続ける要件に関する研究 —札幌市の高齢者住宅を事例として—

出口智也

1. 背景と目的

サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）が2011年に新たに整備され、高専賃、高円賃、高優賃が一本化された。しかし高齢者の住まいをめぐる環境は様々で、サ高住でも高齢者のニーズ反映は、住居や居室の面積、居室内のトイレや洗面設備の設置、24時間見守、バリアフリー化、サービスの提供と限定的である。

現在、供給される高齢者住宅へのニーズは新築・改築、終身までの入居可否、事業者の運営理念の差異、住宅立地や町内会との付き合い、住宅の種類などと、多様である。

そこで本論文は、札幌市に立地する高齢者住宅を類型化し、高齢者住宅の多様性を示すとともに、それら高齢者住宅の事例調査より、サ高住以外に求められるニーズを把握して、高齢者が住み続けられる要件を明らかにする。

2. 研究方法

高齢者住宅を建築面、サービス面、医療面の基本的な3つの側面より分類し、高齢者住宅の現状の基本的性格を明らかにする。建築面は居室内のトイレや洗面所等設備の有無、サービス面は24時間の見守の有無、医療面は提携先医療機関の有無で行った（図1）。

文献^{注1)}で挙げた札幌市に立地する高齢者住宅118件に対し分類を行ったところ、8つの分類それぞれに高齢者住宅が当てはまり、多様な分布状況が明らかになった。

以上の分類はサ高住に比較的近い条件で行ったが、全て満たしたものは38件で、残りの80件は満たさなかった。

3. 札幌市の高齢者住宅の実態

類型化した中から調査^{注2)}した住宅は6件である。類型をもとに調査対象を選定し、現状把握と管理主体へのヒアリングを行う。高齢者住宅の6件はサ高住、高齢者下宿、高齢者向け住宅であり、以下にそれぞれの特徴、課題、考察を示す。

i) 共生協働住宅 支心（高齢者向け住宅）

【特徴】**建築** 新築の共同住宅である。サービス 職員は入居者と共に同じ食事をとり、交流する。介護は毎朝の体操

等で健康を保つ。看取り 例が多く、今後も行う意思がある。**居室内トイレ** 入居者の自立を考慮して設置しない。**地域コミュニティ** 地域の児童福祉施設と交流し、子供の祖父母の役割を果たす。地域医療の医学研修生を受入れる。地域の高齢者自も訪問する。地域へ介護等の勉強会を開く。

【課題】**防災** 夜間の防災訓練をより積極的に行いたい。

【考察】満たされている条件が多く、高齢者住宅が地域コミュニティの拠点として役割を担っている。居室内トイレの設置への配慮を含め、入居者の自立を促している。

ii) 楽ゆう館南1条（高齢者向け住宅）

【特徴】**建築** 単身者用集合住宅を改修している。看取り 今までないが、行う意思がある。**居室内トイレ** 入居者の尊厳と衛生面の配慮から設置している。**地域コミュニティ** 地域の高齢者が毎日訪れ、ショートステイも頻繁に小規模多機能居宅介護事業所（以下、小規模多機能）で行われる。

【課題】**建築** 建物玄関に大きな階段があり、階段を登れない高齢者は屋外EVを使う必要がある。**居室内トイレ** ユニット式のため、利用しにくい。

【考察】建物玄関に課題はあるが、入居者の自立に配慮し、小規模多機能の併設を軸に、地域での役割を担う住宅として運営しようとしている。

iii) あじさい館東札幌（サービス付き高齢者向け住宅）

【特徴】**建築** 新築で全館バリアフリーである。サービス 食事は欠食の有無をコンピューターで管理する。**居室内トイレ** 居室内にトイレを設置し、車いすが利用可能な広さがある。**地域コミュニティ** 地域からの介護相談や育児相談を受け付けている。

【課題】**看取り** 今までない。入居者は自立度が高い人が多く、介護度が重くなれば他の施設を紹介する。

【考察】終の住処としての役割はないが、サ高住としての要件は十分満たし、地域での役割に配慮している。

iv) タウン白楊（高齢者下宿）

【特徴】**建築** 学生寮を改築した木造下宿である。サービス

居室内トイレ【無← →有】		居室内トイレ【無← →有】		提携先医療機関【有↑ ↓無】	調査した高齢者住宅
<ul style="list-style-type: none"> サクラ・ファミリア南6条館 ケアパーク聖寿中島公園 案例ラ館南1条 くらすか ハーブルロード元町 ハルミ大空ハイツ 立雲館 ケアサポート宮の沢 にしかせホーム 生活応援団 むつよ ウェルライフガーデン北野 つむぎ桜館 タウン本郷 小規模多機能ホーム ハラ苑 	<ul style="list-style-type: none"> 中なだわーる南3条 ウェルネス中島 カトリア南8条 ウェルネス桑園 めぐもり クリオールしほろ ウェカバル太平 ウェトイ拓北 きらり札幌 そよ風 エスベランス37 ネオエスベランス マンション薫子 ライラックe30 楽楽明館 アップライズ平和 ウェルケアロータス ドリームスほくおう 	<ul style="list-style-type: none"> ライフコート西野 まきばの郷 サングレース発寒 株)シルバーサッポロ発寒 九十郎ハイム オレンジハイツ リバーサイド真駒内 アームスもいむ館 シティハイムふきのとう パークウェル豊平 リバー中の島 コアとよひら ひよこ月寒 コミュニティNAGAYA北郷 ルートピア平和・瑛世 あじさい館東札幌 タウン本郷2号館 ユニティー東札幌 ウェルケアロータス スマイルハウス花 	<ul style="list-style-type: none"> スプリングヒル札幌 クローバー みのり楽園 北ざんりん舎 ゆきづり 養生協働住宅 支心 ふれあいコーポ丘珠館 コーポ静友 憩いの家 高齢者共同生活館 ほしの里 ラメル西野 ハルミ大空ハイツかわぞえ ひなぎく荘 シルバーハイムふきのと ハッピーハウス羊ヶ丘 ハリス樂どおり めぐもり広場あいの亭 シニアハウスユウアイ タウン白楊 福寿の家 リーハウス豊平 築忠栄「ひさえ」 おさびハイツ 		
24時間見守り【有】		24時間見守り【無】			

図1 分類と調査する住宅

A Study on the Diversity and Criteria for Continuous Living of Elderly Housing
—The Case Studies on Elderly Housing in Sapporo City—

DEGUCHI Tomoya

食事は食後に入居者が洗い物を運ぶ等、入居者の自立を促している。24時間見守 夜間常駐1名で行う。看取り 例が多く、今後も行う意思がある。地域コミュニティー 町内会行事に進んで参加する。元職員が運営する高齢者住宅との間で交流がある。地域の人に入居者の顔が認知されている。【課題】建築 急な階段や小さな段差があり、入居者にとって危険な場合がある。居室内トイレ 共同トイレのみである。【考察】建築として課題はあるが、低い家賃での入居が可能で、必要不可欠な要件が十分満たされるだけでなく、終の住処としての役割も果たしている。

v) 小規模多機能ホーム パラ苑（高齢者下宿）

【特徴】建築 ホテルの改修である。サービス 介護は朝の体操や健康チェックを行う。看取り 現在看取り希望者がおり、対応する。地域コミュニティー サービスは地域の看護師家政婦紹介所より雇用する。【課題】サービス 看護師家政婦紹介所からの雇用では、介護保険適用以外は実費負担である。24時間見守 常駐するが、朝昼夕食サービス時に安否確認する。居室内トイレ ユニット式のため、使いにくい。【考察】併設事業所の職員を、地域の紹介所から雇用する等して、今後の介護保険利用に対して対策をとっている。

vi) ウェルネス中島（高齢者向け住宅）

【特徴】建築 新築で全館バリアフリーである。サービス 食事は食堂で提供され、介護は併設施設がなく訪問介護のみである。居室内トイレ バリアフリー化されたトイレがある。【課題】建築 戸数が14戸と少なく経営上の課題がある。看取り 今まで無い。地域コミュニティー 併設事業所や日常的に人の集まる空間が乏しく、地域との関わりが薄い。【考察】建築として課題はないが、併設施設がなく住居戸数が少ないため、経営の課題となっている。

4. 高齢者住宅の共通事項と違い

調査した高齢者住宅で共通するのは以下である。建築 高齢者にとって課題となる段差の解消、踏み込みや手摺の設置、車いすで利用可能な広さを確保する。サービス 介護や食事サービスは高齢者住宅に事業所が併設され、訪問サービスと共に利用されている。提携先医療機関 入居者のかかりつけ病院は尊重され、高齢者住宅側でも提携先の医療機関は確保されている。防災 避難訓練は何れも昼間に行われるが、訓練時の安全を配慮した上での、夜間の訓練や防災

のマニュアル化が急務である。火災通報装置やスプリンクラー、防災カーテンの設置は異なる。24時間見守 何れも24時間の見守りがある。夜間常駐の人員配置数は、経営上の課題や権利擁護の観点から異なる。

4.2 運営方針や理念による違い

調査した高齢者住宅は運営方針や理念の相違で以下のように異なる。月々の費用^{注3)} 調査した事例から、8.4万円～23.7万円と費用に大きく差がある。新築は経済的余裕のある世帯を受け入れられるが、経済的余裕のない高齢者や生活保護受給者、障がい者は、改築で月々の費用を抑えた高齢者住宅に入居している。看取り 終の住処として看取りに積極的な住宅と、消極的な住宅があった。また、看取りの例がある住宅と、無い住宅に分かれている。終の住処として看取りの運営方針は重要である。居室内トイレの有無 入居者の自立や衛生面を考慮して、居室内にトイレを設置する場合と、介護を考慮してトイレを共同とする場合に分かれる。地域コミュニティー 小規模多機能の併設には違いがある。小規模多機能は地域の高齢者が集まる場としても大きな役割を持っている。地域での役割は町内会の参加や運営期間の長さが重要である。

5. まとめ

調査した札幌市内の高齢者住宅では、サ高住の要件以外で、以下の特徴的なニーズが見られた。月々の費用 改修により月々の家賃を抑えることで、低い家賃で入居し、必要不可欠なサービスを受けること。看取り 入居者の希望により、終の住処として終末の迎え方に配慮すること。自立と介護 居室内の設備設置に関する判断や、入居者の生活を支援する中で、入居者に任せたり自立を促すための工夫や介護を確実にすること。地域コミュニティー 高齢者住宅の立地する地域で役割を果たすことで、入居者の地域での生活を支えること。以上より、高齢者住宅はサ高住のような限定的なニーズではなく、上記で得られた多くのニーズに対応できる必要がある。

<注釈>注1) 2009年度版 札幌シニア向け住宅情報誌(NPO法人シーズネット)から分類した。注2) NPO法人シーズネットが行った「平成24年度老人健康増進等事業(厚生労働省老健局)」の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に同行し、調査。注3) 月々の費用は住宅の家賃ではなく、一ヶ月に必要な入居費用、サービス費用、共益費、などを合計した金額である。
<参考文献>1) 世界の高齢者住宅、園田真理子、日本建築センター出版部(1993) 2) やっぱり「終のすみか」は有料老人ホーム、海上宗次郎、講談社(2006) 3) エイジング・プレスと高齢者住宅、松岡洋子、新評論(2011) 4) 「老人ホーム(プライエム)」を超えて、松岡洋子、クリエイツかもがわ(2001)

	項目	共生協働住宅 支心	楽ゆう館南1条	あじさい館東札幌	タウン白楊	小規模多機能ホーム パラ苑	ウェルネス中島
建築面	用途転用・新築	新築	単身者集住	新築	学生寮	ホテル	新築
	構造	RC造	SRC造	RC造	木造	RC造	RC造
	階数	9階	10階	5階	2階	8階	4階
	居室内トイレ等	無(共同)	有(既存)	有(バリアフリー化)	無(共同)	有(既存)	有(バリアフリー化)
	住宅種別	高齢者向け住宅	高齢者向け住宅	サ高住	高齢者下宿	高齢者下宿	高齢者向け住宅
	共有スペース	有(食堂、併設施設)	有	有	有	有	無
	バリアフリー	全館	適宜改修	全館	適宜改修	適宜改修	全館
サービス面	居室・住戸	居室	住戸	住戸	居室	住戸	住戸
	町内会	加入(4年目)	加入(1年目)	加入	加入	加入	加入
	防火設備	スプリンクラー有	自動火災報知装置有	スプリンクラー有	自動火災報知装置有	自動火災報知装置有	自動火災報知装置
	一ヶ月の費用	10.6~12.1万円	10.2万円	13.8~21.3万円	8.4~10.4万円	8.6~12.2万円	14.6~23.7万円
	入居形態	高齢者のみ	他世代混合	高齢者のみ	高齢者・障がい者	高齢者のみ	高齢者のみ
	24時間見守	無▶有(住宅1名、施設1名)	2名の職員が常駐	2名以上、常駐者巡回	無▶有(職員1名常駐)	有	建物管理者が見守
	食事サービス	有	有	有	有	有	有
介護サービス	有	有	有	有	有	有	
医療面	併設事業所	小規模居宅介護事業所	小規模居宅介護事業所	居宅、訪問、通所事業所	居宅、訪問事業所	小規模居宅介護事業所	訪問介護事業所
	提携先医療機関	有	有	有	無▶有	有	有
	服薬	有	有	無(服薬時に家族に電話)	有	有(確薬)	検討中
	看取り	今までに例がある	今までに例無し	今までに例がない	今までに例がある	例はないが、今後行う	今までに例無し

図2 調査した住宅に関する項目