

Q. 最近、サービス付高齢者向け賃貸住宅(サ高住)があちこちで宣伝されていますが、どのような施設なのでしょう？ またどのような暮らしぶりでしょうか？

A. 高齢者住まい法(通称)という制度において、2011年秋より運用されています。この背景には次のようなことが挙げられます。

- ・「ひとり暮らし」の高齢者が増加しており、その人の生活(食事、見守り等)を支援すること。
(高齢者の立場)
- ・不動産業者には、高齢者が入院の機会が多いこと、また一人暮らしであることを理由に賃貸契約に抵抗があること。(賃貸業者の立場)
- ・旧3法をまとめて、新しい仕組みに一本化すること。(行政の立場)

なお、暮らしぶり等は下記に挙げました。

【説明】

■位置づけとして

自宅と介護施設の中間的な存在。施設入居に抵抗のある方は入りやすい(長屋的な住まいで、一人ぼっちにしない生活を送ることができる環境)

■要件

- ・[住環境] 一部屋25㎡以上 バス、トイレ、台所、収納設備の設置
- ・[サービス] 安否確認と生活相談サービスの提供
- ・[契約等] 書面での契約、前払い金以外に権利金等発生しない



①生活のイメージ

- ・配偶者が無くなり、一人暮らしになり、食事の世話が自分ではできない人や、近所に頼る人も少なく、不安のある生活を送っている人が入居者に多いです。
- ・また、多少介護の必要があるにも関わらず、施設待ちの状態ため、一時的に住む方
- ・安心のため親を、息子や娘の住まいの近くに呼び寄せる場合も見かけます。
- ・自分の生活は個(自)室で過ごし、食事時は入居者と一緒に食堂でいただけます。
例えば、朝は簡単に自室で、昼は外出時に済ませ、夕食はホールで入居者という方を多く見受けます。
- ・個室でのプライバシーを守られていますので、おちついた時間を過ごせます。
- ・慢性的な疾患はもっていても、時々病院に行ったり、訪問診療に来てもらう人もいます
- ・但し、夜間等も看護が必要な方には、お薦めは難しいです。その理由は、殆どのサ高住では看護師の配置はないからです。

②入居検討に際してのポイント

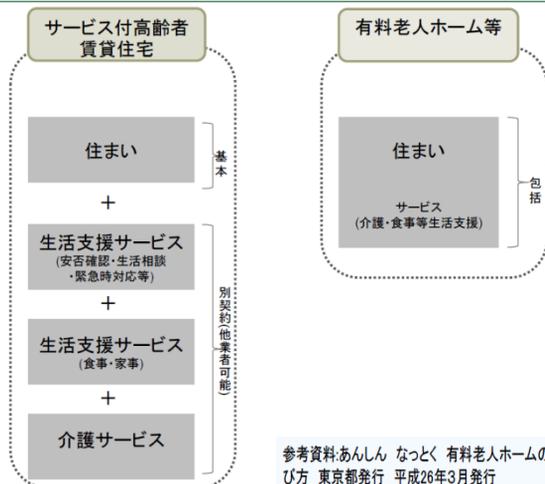
- ・毎月の費用は、15～20万円前後です。ご本人の年金額と併せて検討することになります。部屋には風呂付のところもあります。ちょっとしたIHコンロもあり、風呂や台所、収納等を入れて全体で15畳です。家賃は最寄りの相場基準です。
- ・どのような人が入居されているか、周辺の生活環境が自分にあっているか？
を実際に自分の目で確認したいものです。子どもたちの目と親の見方は異なります。
- ・入居する人の想いを丁寧に聞いてくれる施設(長)であるか？ もちろんそこで働く従業員の振る舞いも実際に確認しておくことがよいでしょう。

(次頁に続く)

【参考説明】

ここでは、「サ高住」と「有料老人ホーム」の違いについて記してあります。

似て非なるものです。



項目	有料老人ホーム	サービス付高齢者向け住宅				
契約方法	主として利用権契約	主として賃貸借契約				
利用料の支払い方法	一般的に前払い方式のため、入居契約の際に費用の根拠や退去時の返還額について十分な理解が必要 (クーリングオフ制度)	一般的に月払い方式であるため、居住期間と費用負担の関係性がわかりやすい。入居金不要。敷金あるところ				
居室面積	13㎡以上	原則25㎡以上				
最低限の生活支援サービス	食事、介護、家事、健康管理のいずれかを行えば有料老人ホームに該当	安否確認と生活相談のサービスを行うことが登録要件				
事業を行う際の行政への手続き	届出(義務)【老人福祉法】 指針に基準はあるが、基準を満たしていないホームにも届出義務がある	登録(任意)【高齢者の居住安定確保に関する法律】 一定基準を見たさなければ登録できない				
介護サービス	<table border="1"> <tr> <td>介護付</td> <td>特定施設入居者生活介護</td> </tr> <tr> <td>ホーム内で一体的な介護が可能</td> <td>住宅型 介護保険は外部サービス利用</td> </tr> </table>	介護付	特定施設入居者生活介護	ホーム内で一体的な介護が可能	住宅型 介護保険は外部サービス利用	住宅・ホームごとに提供される介護サービスは異なり、自由にサービスを選択することができる
介護付	特定施設入居者生活介護					
ホーム内で一体的な介護が可能	住宅型 介護保険は外部サービス利用					
生活について	・居室は個室だが、共同生活の要素が強く、協調的な暮らし ・管理的であるが安心度は高い	プライバシーがより重視されており、自立的・自律的な暮らし ・自己責任のもと自由度の高い生活				
居室移動や住み替え	・介護付有料老人ホームでは、原則、どの居室でも一体的な介護を受けることが可能。但し、ホームによっては、要介護度が重度化した際に、介護専用居室等への移動がありえる。	・原則として借地借家法により、契約した住戸での継続居住が保障される。 ・要介護度が重度化した時等は、再度住み替えが必要となる場合がある。				
項目	有料老人ホーム	サービス付高齢者向け住宅				
看護体制	日中または24H看護師在	一般的には看護師の配置はない ⇒医療度の高い方には向いていない				
特定施設として	多くは、特定施設として食事、介護、家事、健康管理を行っている	一部、介護保険収入を得たいため、特定施設扱いの施設もあり。 ⇒有料老人ホームと変わらない				
設置・運営業者	民間企業 新規参入も多い	民間企業(不動産、建築、建設業)、医療機関 ⇒不慣れな事業への進出によるトラブル発生				
住所地特例(※1)	適用	特定施設であると適用				
重要事項説明書	示されない施設はおかしいと思うこと。 初回訪問時に内容確認するようにする。	示されない施設はおかしいと思うこと。 初回訪問時に内容確認するようにする。				

●お問合せはこちらまで

info@y-welfare.com

Welfare

北村 社会福祉士事務所 (北村 弘之)
〒226-0016 横浜市緑区霧が丘3丁目7-7
TEL:045-924-1777 http://www.y-welfare.com