

新連載・第1回

高齢者住宅・施設の種類を知っていますか？



高齢者住宅施設の種類が多さ

高齢者住宅・施設を当社では16種類に分類している。介護保険3施設(特養ホーム・老健施設・療養病床)、有料老人ホーム4種類(介護付・住宅型・健康型・無届け)、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム3種類(ケアハウスなど)、養護老人ホーム2種類、生活支援ハウス、分譲型ケア付きマンションの16種類だ。高齢者向け住宅施設にこんなに多くの種類があるのをご存じだろうか。ちなみに平成28年10月現在、205万戸(床)が供給されている。

この種類の多さが利用者の混乱を招いている。今日の制度では、利用者は自身の状態や施設の入居条件が合致したものを探して入居するが、認知症などの状態の悪化により退去を求められることがある。いったん入居した利用者には看取りまで行える一貫した介護・看護サービスが必要である。施設側が利用者を選択するのではなく、利用者の状態に合わせたサービスを、状況に応じて提供する施設が必要とされている。

5年前に高齢者住まい法を改正して誕生した「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」は、年金受給者を対象に、賃借権により継続して住み続けられる安心居住が謳い文句だった。しかし、認知症対応ができないなど、ケアサービス不足から、入居者が退去せざるを得ないといった現実を突きつけられている。このような現状をみるにつけ、本当にサ高住は必要だったのだろうかと思ってしまう。

高齢者住宅・施設の統合先を特定施設に

80歳以上人口は今後15年間増加することが予測され、高齢者住宅・施設は増やしていかなければならない。今まで特養ホームなどの施設やサ高住に対して、整備費補助の名目で多額の補助金(税金)を投入してきたが、今後、税収減や介護保険財源の制約などから、継続はできなくなるだろう。

高齢者住宅・施設の整備は、事業者負担で行うべきだ。現に有料老人ホームは、サブリース方式やファンド資金など事業者負担で開設されている。このビジネスモデルを参考に高齢者住宅・施設を増やしていくべきである。

整備費補助は廃止し、施設から、水回りを配した看取りまで行える住宅への転換を図る。利用者は賃貸借契約にもとづき家賃を支払う。当然この場合、家賃が高くなってしまいますので、低所得者には家賃補助制度を設ける。その原資には廃止した整備費補助を充てる。このような手順のもとに、民間の知恵と叡智を結集して有料老人ホームを下敷きとしたビジネスモデルを組み立てよう。

昨年10月の介護保険月額給付費は、療養病床38.1万円、老健29万円、特養26.6万円、グループホーム26.8万円、特定施設20.7万円。種類によって要介護度の違いがあり一律に比較はできないが、特定施設がひととき低い給付費となっている。

利用者1人あたりの居住空間としての基準面積は、療養病床6.4㎡(多床室)、老健8㎡(多床室)、特養ホーム10.65㎡(多床室)、グループホーム7.43㎡、介護付き有料13㎡(実質平均18㎡・個室)。特養ホームのユニット化が進んできたとはいえ、施設の個室化にはほど遠い。トイレ洗面のついた居室が標準化されてきた特定施設である介護付有料老人ホームの居住環境が秀でているのは明らかだ。

入居者に包括的ケアを提供している介護保険3施設とグループホーム・特定施設をまず統合するのが望ましい。

入居条件は要介護3以上とし、統合後は「高齢者特別同居」とし、居住系介護保険施設の一本化に向けた取り組みとして推進して行くべきだろう。



Name 田村 明孝
たむら・あきたか

Profile タムラプランニング&オペレーティング代表。有料老人ホームなどの開設コンサルティングのほか、全国の高齢者施設、介護保険居宅サービス、自治体の介護保険事業計画のデータベースの収集・販売などを手がける。高齢者住宅連絡協議会事務局長。