

高齢者の安定居住のためのサービス付き 高齢者向け住宅の計画手法の提案



住宅研究部 住宅性能研究官 (博士(工学)) 長谷川 洋

(キーワード) 高齢者、サービス付き高齢者向け住宅、建築・設備設計、生活支援サービス、サービス管理

1. サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

超高齢社会が急速に進む中で、高齢の単身や夫婦のみの世帯が増加している。このため、高齢者の居住の安定を図ることを目的に、「サービス付き高齢者向け住宅」の都道府県知事への登録制度が創設された(平成23年10月20日)。同制度は、住宅のハード(住戸面積原則25㎡以上、便所・洗面設備の設置、バリアフリー)及びサービス(職員が日中常駐し安否確認・生活相談サービスを提供)に係る一定の基準を満たすものを登録し、事業者には入居契約の適正化、行政には住宅管理やサービスに関する指導監督等を義務づける一方で、供給促進に向けて国による補助・税制・融資の支援を行うものである。

2. 計画手法の検討の目的

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準は、登録上確保しなければならない最低限の基準である。高齢者の居住の安定を長期にわたって確保するためには、高齢者の心身状態や生活ニーズ等に応じて、ハード計画や生活支援サービスの提供等に関して、登録基準以外にも様々な計画上の工夫が求められる。

このため、ハード及びソフトの総合的な観点から計画手法に関する検討を行い、計画の基本的考え方、ポイントや留意点、確保することが望ましい水準等の技術情報を総合的・体系的に提示した。

3. 計画手法の提案のポイント

サービス付き高齢者向け住宅は、表に示す点が大きな特徴である。このため、計画手法の検討にあたっては、「リスクマネジメント」と「入居者の心身状態の変化への対応」を最重要視し、「安全性の高い建築・設備設計」、「安定性の高い生活支援サービス」と、「リスクマネジメントを基礎としたサービス管理実務」の観点から取りまとめた(図)。

表 サービス付き高齢者向け住宅の特徴(特異性)

①入居者が身体機能の低下した高齢者である	・入居後の加齢に伴い、要介護度・医療依存度が変化し、日常生活での事故リスクが高まる。	変化へのハード・ソフトの対応
②サービスと一体化した住まいである	・制度改正や労働市場等の外部環境の影響を受けやすい。	事業計画の備え

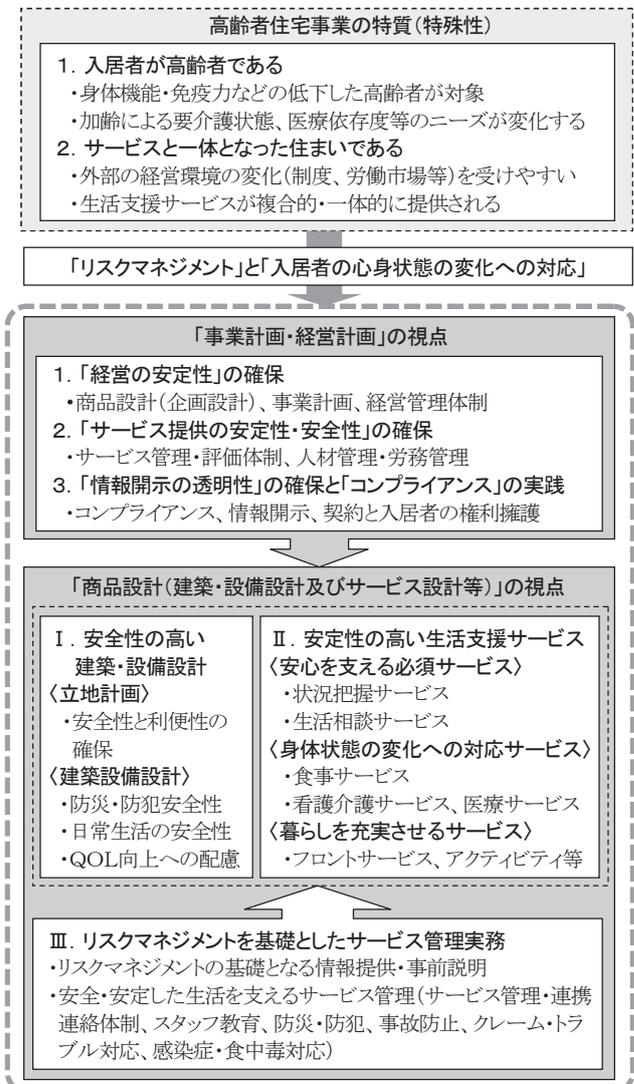


図 サービス付き高齢者向け住宅の計画手法の構成

4. 成果の公表及び普及

成果は、国総研研究報告として公表するとともに、事業者向け講習会の開催等を通じて普及を図る。