

未来の高齢者住宅に求められること

タムラプランニング
& オペレーティング

田村明孝

代表取締役

高齢者住宅とは、「介護や食事をはじめとした生活全般にわたるサポートがセットされた住宅」で、その人の暮らし方の自己決定を尊重した、施設ではない住宅」と筆者は定義している。13年後の32年には、団塊の世代が85歳を超え、世界でも類を見ない高齢社会の真ったた中に日本は突入する。多くの高齢者が85歳前後には生活支援や介護サービスを必要とする現実があり、上記定義を満たした高齢者住宅の整備は、質・量共に喫緊の課題である。

74年から高齢者住宅開設に携わって45年が経過した。前会社で13年勤務し高齢者向けケア付きマンション3棟800戸を開設計、退職後、高齢者住宅開設コンサル会社を設立して32年間で、有料老人ホーム・高齢者向けケア付きマンション・特別養護老人ホーム・認知症高齢者向けグループホーム・シニア住宅・サービス付き高齢者向け住宅など三十数棟約3000戸の開設に関わってきた。

長年にわたり高齢者住宅の变迁を見てきた経験値をもってしても、今後、高齢者住宅がどのように進化していくのかを予測

75歳を超える25年を見据え、「4人居室の複数部屋が可能となれば、入居者も月10万円以内で介護が受けられる生活が可能」と述べ、既存建物を活用したシェアルームの有効性を指摘する。不動産業界で培った知見を武器に、地域で入居者と職員のための事業運営を継続していく。

転換

介護等強化

不動産におけるマンション分譲のように完成前満室を目指すのが、志田社長のこだわり。「入居率9割から安定経営ライン。不動産業が前提にあって、そこに介護という付加価値を付けた。高齢者住宅こそ不動産業の出番」と志田社長は話し、今後は入居者を支える働き手へのケアが一層重要にな

するのは難しい。少子高齢化による労働力不足や社会保障費の増大、AIやITの導入によるシステムの効率化などが相まって、社会は大きく変わり、高齢者住宅そのものも大きく変わらざるを得なくなるからだ。より良い高齢者住宅の模索は続く。

一昨年、弊社が中心となり高齢者住宅開設に関わる設計・設備・備品のハード部門と介護・食事などのソフト部門の会社29社が集まり、30年の高齢者住宅がいかにあるべきか「スマートエルダリービング・モデルプロジェクト VISION 2030」の報告書をまとめた。

まとめるに当たり、7分野に分けて未来の高齢者住宅が必要とするものを整理した。①「食事」給食から脱却し、新調理システムで入居者が決める自由な食事スタイルの提供、②「入浴トイレ」ADLが低下しても住まい続けることのできるよう可変性を加味、③「リハビリ」いつまでも社会参加ができるよう入居者のペースに合わせたリハビリを提供、④「認知症ケア」補助器具や様々な療法を提供し認知症になっても楽しく暮らし続ける高齢者住宅、⑤「ターミナルケア」思い通り

の人生の終焉を選択できる住宅、⑥「ハード環境」建築もサービスの一部と捉え快適安全安心を担保した居住空間、⑦「エネルギー」高齢者住宅内の消費エネルギーはすべて再生可能エネルギーで賄う。

これらをベースにして作り上げた高齢者住宅の理想モデルの概要は以下の通りだ。
ユニット形式（1ユニット9人・6ユニット）で構成した有料老人ホーム。木造耐火建築3階建て、延べ床面積5000㎡、レントラル比39%と充実した共用スペースを確保。総戸数54戸、専用居室面積36㎡、居室内には天井走行リフトを設置、入居金2000万円、月額25万円で採算が取れる計画。

この計画の参考としたのは、スウェーデン・ヴェステロース市の高齢者特別住居「ヘレボリ」。総戸数120戸、最先端の設備とEU基準を大幅に上回る省エネモデルの高齢者住宅だ。

暮らし方の自己決定尊重を

「ヘレボリ」のエネルギーは、地下240℃の地熱利用・タストシュエルトでゴミを地下に集め圧縮し再燃料化・太陽光発電・残飯から作ったバイオガスなどで賄い、地域暖房・外断熱・高気密サッシ・空気熱交換機で建物内温度は年間通して21度に設定。居室内事故防止や入居者の安全確認は床センサー「ELSI」を設置し、クッション床や安心アラーム・スマートキー・IT・テレビ電話・WiFiなどシステム化し、省エネを図りつつ介護職員のマンパワー不足に対応している。居室は50〜60㎡のワンルームタイプでキッチン・シャワー・トイレ・洗面の設備に、天井にはリフト用のレールが建築時から全戸に設置。未来を先取りした高齢者住宅がスウェーデンでは既に運営されている。

今年、高齢者住宅支援事業者協議会メンバー36社で、未来型高齢者住宅をハード・ソフト両面から検討することになり、現在作業を進めている。来年3月には報告書として発表できるように、この計画が実現できれば、高齢者住宅の未来に向けて一歩前進となる。



スウェーデンの高齢者住宅「ヘレボリ」の居室