

第40回 空き家活用と地域密着型サービスの普及を阻むもの

最近、毎日新聞の特ダネをきっかけに、マンションや一般住居の狭小な空間に居住者を詰め込む、いわゆる「脱法シェアハウス」と呼ばれる賃貸業者が現れて、社会問題化している。新聞報道によれば、都内での種の脱法ハウスが1100室あると言われている。(毎日新聞7月12日付け記事による)

この背景には空き家の増加がある。最近公表された首都圏白書平成25年版では、東京圏の空き家は1963年には約12万戸だったが、2008年にはおよそ15倍の約186万戸に増加。一方、空き家率は、1963年の26%から2008年には11・2%となっている。借り手がつかない借家の増大に着目した新しい貧困ビジネスとも言え、今後、このような事業の増殖をどのように防ぐか、官民あがいで対応が急がれる。

空き家の急増は、人口減少社会化の不可避的な現象であることは言うまでもない。

地域包括ケアと高齢者の住まい

その理念と役割



高橋 敏士 教授

国際医療福祉大学大学院医療福祉学分野教授、高齢者住宅財団理事長。1944年生まれ、法政大教授、立教大教授などを経て、現職。有料老人ホーム協会理事、高齢者住宅推進機構理事、厚労省政策評価に関する有識者会議議長、東京都社会福祉審議会副会長などを兼務。厚労省地域包括ケア研究会などの他、国交省、総務省等で各種委員会委員歴任。著作として「地域包括ケアシステム」「地域包括支援センター業務必携」(編著、以上オーム社)「地域包括ケアシステム」(分担執筆、慶應大学出版会)、「高齢者の権利擁護システム」(共著、医学書房)「介護保険のマネジメントシステム」(共著、医学書房)など多数。専攻は地域ケア論、介護保険論、福祉政策

高橋敏士教授によれば、このように空き家をどのように活用するか、様々な試みがNPOによって行われてきた。本コラムで度々紹介してきた「ふるさとの会」も空き住居を借り上げて、生活困窮者の居住の場として確保し、様々な生活支援を展開してきた。

今後、このような試みを一般化するために高齢者ハウスとして制度化し、生活支援と連携した

規制よりも質担保の手法導入を

新しい制度枠組みの検討を、低所得・低資産単身高齢者等の居住支援策として、筆者を委員長として高齢者住宅財団において、検討をはじめたばかりである。

また、地域密着型サービスとしての小規模多機能型居宅介護やグループホームなどの空き住居を活用したものが少なくない。

さらに、本コラムで言及してきたホームホスピスは制度外のものであるが、住居の持つ日常性と生活感に着目し、自宅での療養が困難な虚弱高齢者が共同生活することによって、QOL(生活の質)とQOD(死の質)の向上を追求する試みである。

このような住まいの特性を活かしたケアの場としての空き家活用と、脱法ハウスにみられる空き家活用には、天と地ほどの距離があることは言うまでもない。

しかし、建築法規や消防法規の面から見ると、両者は同一視されて厳しい規制の対象となってしまう。

建築基準法などの建築法規では、家族が居住する単なる住宅と、第三者を生活させる施設や寄宿舎や共同住宅では規制のあり方に大きな違いがある。前者は比較的軽微な規制に留められている

が、後者ではより厳しい設備条件を要求することになる。

このことが顕在化したのは、相次ぐグループホーム火災への対応である。消防法によるスプリンクラーの設置義務が強化され、長崎のグループホーム火災によって原則義務化される方向のようである。

このことは空き家転用型のグループホームや小規模多機能型居宅介護の施設では、多額の投資を要求することになり、経営上の問題を惹起するだけではなく、本来これらの持っていた地域に根ざし、また家庭的な環境でケアにより、利用者の意欲を向上させるといふ地域密着型サービスのメリットを損なう可能性もある。

ところで、2006年に施行された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)」も、建築物のバリアフリー化を促進する上で大きな役割を果たしているが、東京都では、高齢者施設に対して、国が設けている2000平米以上の建築物を対象とする基準を強化し、すべての建築物に適用している。実はこの運用が、東京都では地域密着型サービスの普及の

阻害要因となっている。小規模施設を新築する場合の建築確認の際に、きわめて厳しいバリアフリーの要件が適用されるために、生活空間を犠牲にした誘導路の設置や、大きなエレベータの設置が強制されるために、事実上小規模施設の設置には困難がある。そのため今後拡大すべき小規模多機能型居宅介護をはじめとする地域密着型サービスの普及に水を差す結果となっている。建築法規上のこの種の施設は従来型の老人ホームとみなされているのも問題だ。

今後、空き住居を活用したサービス拠点の整備を促進するため、中間類型の設定や、ハードを重視する規制に頼る方法だけでなく事業者の質のコントロールを前提とした手法の導入など、早急に

検討を開始する必要がある。

検討を開始する必要がある。