

## 有料老人ホームとサ高住の違い (1)

### 制度の理解の重要性

在宅から特別養護老人ホーム等の公的施設への入所は難しいため、現実的な住み替え先となってくるのが、有料老人ホーム(以下、ホーム)やサービス付き高齢者住宅(以下、サ高住)です。これらの運営は、基本的には事業者の裁量に委ねられており、料金や提供されるサービスもさまざまです。なかには、ホームかサ高住か、見分けのつかない「商品」も数多く見受けられます。その一因は、趣旨や目的の異なる法律が複雑に絡み、重なり合うことにあります。そこで、今回は、ホームとサ高住両制度の意義とその関係性といった基本的事柄についてみていきます。

### 有料老人ホームとはどんな住まい

ホームとは、高齢の入居者に、食事、介護、家事、健康管理のうちいずれかのサービスを提供する住まいをいいます。入居者の生活を安定させるなど、老人の福祉を図る趣旨から老人福祉法29条に規定されています。ただし、一律の規制にはなじまぬとの趣旨から、設置に際しての都道府県知事等への事前届出義務のほか、帳簿の作成・保全、契約内容等に係る最小限の規制にとどまっています。しかし、一定の質の確保に向けて、各自治体は、法的拘束力はないものの、有料老人ホームの設置運営の指導指針(ガイドライン)を策定し、その基準に基づき事業者の指導・監督を行っています(表)。なお、許可や認可とは異なり届出制度に過ぎないた

め、都道府県等は届出の受理を拒否できません。したがって、一定の水準に達しないホームも一部存在します。

ちなみにこの指導指針により、ホームは、介護サービスの提供方法の違いから「介護付き」「住宅型」と原則、介護サービスが必要になると退去する「健康型」の3類型に分類されています。「介護付き」は、生活支援等のサービスから介護サービスまでをホームスタッフによって一体的に提供を受けます。これに対し「住宅型」は、介護サービスについては入居者自身が契約した外部の介護事業者から提供を受けます。なお、届出とは別に介護保険法に基づく一定の基準を満たし、都道府県知事等から「特定施設入居者生活介護」の指定を受けたホームのみが「介護付き」と表示することが認められています。

### サ高住とはどんな住まい

サ高住とは、高齢者向けの賃貸住宅またはホームであって居住の用に供する専用部分に高齢者を入居させ、状況把握、生活相談サービス等を提供する住まいをいいます。良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるなど、高齢者の居住の安定確保を図る趣旨から、高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)5条に規定されています。

サ高住は届出が義務づけられるホームとは異なり、あくまでも任意の情報登録制度です。ただし、登録には国が定める一定の基準(表)を満たさなければなりません。ちなみに、登録基準

	介護付き有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)
根拠法	老人福祉法 29 条・(介護保険法)		高齢者住まい法
管轄官庁	厚生労働省		厚生労働省・国土交通省共管
事業開始時の行政手続	届出制(義務)		登録制(任意)
入居要件	老人(自立・要支援・要介護)		<ul style="list-style-type: none"> <li>60歳以上の者</li> <li>要支援・要介護認定を受けている60歳未満の者</li> </ul>
法定の提供サービス	①入浴・排せつ・食事の介護 ②食事の提供 ③洗濯・掃除等の家事 ④健康管理のいずれか		状況把握(安否確認)・生活相談サービス
主な契約形態	入居契約		賃貸借契約+生活支援サービス契約
主な居住部分の権利形態	利用権(賃借権もあり)		賃借権・終身建物賃借権(利用権もあり)
居室移動の有無等	契約内容によっては、建物内での居室移動があり得る		居室移動はなし
設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室は、13㎡以上(原則個室)</li> <li>食堂、浴室、トイレ、洗面設備、談話室、汚物処理室、機能訓練室、健康施設など</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則25㎡以上(一定の条件を満たすと、18㎡以上も可)</li> <li>台所、浴室、洗面設備、取納など</li> <li>バリアフリー構造(廊下幅・段差解消・手すり設置)</li> </ul>
一般的な利用料の支払い方式	前払い方式(入居一時金をとることが多い)		月払い方式
介護サービスの提供方法(介護保険法)	特定施設入居者生活介護(特定施設)を利用(特徴:定額制・パッケージ)	外部事業者の介護サービスを利用(特徴:従量制・積み上げ) (※サ高住でも特定施設入居者生活介護を利用できる場合あり)	
人員配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護サービスは、入居者3名に対しホームスタッフ1名で実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護サービスは、外部事業者のスタッフが実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護サービスは、外部事業者のスタッフが実施</li> <li>状況把握・生活相談サービスの提供は、ケアの専門家が少なくとも日中は建物に常駐</li> </ul>

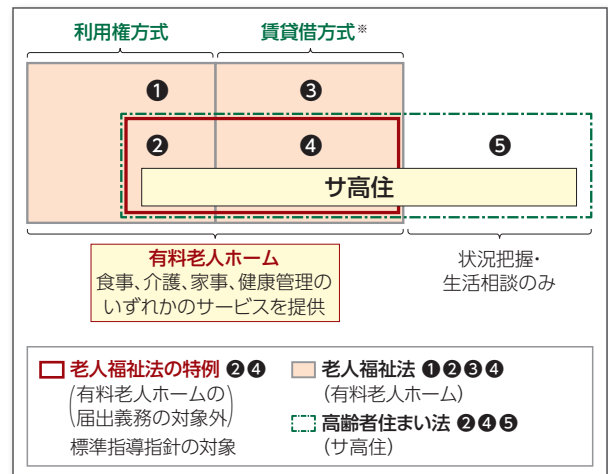
**表** 有料老人ホームとサ高住の比較

の多くはハードの面が中心であり、必須サービスは状況把握と生活相談のみです。

つまり、サ高住という制度は、必要な情報を事業者の開示させることで、情報・交渉力に格差のある消費者たる入居者であっても、一定の水準を満たした登録住宅の中から、自己に合った住まいを探索できるしくみなのです。言い換えれば、入居者に関心の高いサービス内容は、事業者と入居者との間の契約によるもので、十分な質の保証まではなされていません。

### 両制度の関係と指導指針の改正

両制度の関係については、老人福祉法に特例があります。すなわち、サ高住の登録を行ったホームの設置者は届出が不要となり、サ高住の登録事業者として、高齢者住まい法の規制を受けることとなります。ただし、サ高住の登録を行うホーム設置者であっても、届出義務以外の指導監督等の点については、老人福祉法が適用されます(図)。なお、2015年3月末に標準指導指針が大改正されました\*。サ高住は、これまでホームに該当しても標準指導指針の適用対象外とされてきたのが、今後は例外なく標準指



**図** 有料老人ホームとサ高住の関係

参考: サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムのパンフレット  
※終身建物賃借方式を含む

導指針の対象となります。これにより、実質同一サービスを提供するときは、住まいの区別なく同一基準が適用されます。なお、利用者によるサービス選択と自己決定の尊重も、標準指導指針に明記されました。

今回は、両者の居住の権利形態についてみていくことにします。

\* 厚生労働省 有料老人ホームの設置運営標準指導指針について  
<http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-12300000-Roukenkyoku/0000084815.pdf> (2015年7月1日から適用開始)