

“どうする空き家！”

高齢者共同住宅へのリノベーション

星 榮 一

高齢者の一人暮らしは、家族にとっても、ご本人にとっても何かと心配である。

健康状態はどうか？買い物は出来ているだろうか？食事はきちんと食べているだろうか？火の始末は大丈夫だろうか？詐欺事件に会わないだろうか？等々と心にかけることが多い。その点、共同住宅に入居して日常生活を見守っていただけたならば、家族も本人も安心である。そこで、空き家の高齢者共同住宅へのリノベーションについて考えてみました。

1 高齢者共同住宅（シェアハウス）の種類

平成23年に制定された「高齢者の住居の安定確保に関する法律」に基づいた「サービス付き高齢者住宅」（サ高住）がある。また、サ高住に準じるが最期の看取りまで行ってくれる「ホスピス型住宅」もある。サ高住は有料老人ホームより自由度が高く、自由に外出もできる。

2 サービス付き高齢者住宅（サ高住）の登録義務

サ高住は「高齢者の住居の安定確保に関する法律」に基づいて、都道府県の住宅担当部署に登録しなければなりません。合わせて「サ高住情報提供システム」という国のオンラインシステムにも申請が必要です。

因みに、長岡市には約20施設が登録されています。

登録要件としては、建物の構造、設備やサービス内容が基準を満たしている必要があります。

- a バリアフリーであること。
- b 個室はバス、トイレ、台所付きで、25㎡であること。ただし、共同の食堂、調理室、集会所、共同浴場等があれば18㎡以上あれば良い。
- c ケア専門家が少なくとも日中常駐して、安否確認、生活相談などに応じる事。
- d 有料で食事サービス、入浴、家事などの生活サービスの提供。
- e 入居は個室の賃貸契約で、生涯住居できる。

3 サ高住の入居条件

- a 60歳以上で要介護度が低く、自立して生活ができること。
- b 常時医療行為が不必要であること。

c 軽度、中程度の認知症でもOK

d 家賃、管理費等を支払えること。多くの場合、保証人が必要

e 夫婦での入居もOK

4 サ高住にリノベーション出来る空き家

a サ高住にリノベーションできる空き家の条件

個室が20～50室確保できることが必要で、食堂や調理室、集会室（談話室）、共同浴場、事務室、倉庫などが確保できることが必要である。

エレベーターは3階以上の大きな建物であれば、必要である。

b 上記条件を満たす空き家としては、ある程度大きな建物が必要である。

例えば、廃業したホテル、小規模なビル、大きなビルではその内の数階（4，5階とか）を利用する。また。廃校になった学校。1棟まるごと空き家となった公営住宅や大規模な民間アパートなどが対象となると考える。

地理的には、交通が不便な山の中でも、近くに商店が無くても問題は無い。

5 サ高住整備事業への補助金制度

国はサ高住整備事業に補助金を出している。補助内容は、新築では建設費の10分の1、改修の場合には3分の1でかなり高額である。新築では1部屋当たり70万円～135万円、改修の場合には1部屋当たり最大195万円の補助となる。30部屋のサ高住であれば、数千万円レベルの補助金となる。また、都道府県・市の補助金も建設費の15～20%の補助がある所もある。補助金申請に当たっては、都道府県および市町村への意見の聴取が必要である。

6 サ高住にリノベーションする上での問題点

まず、適当な空き家があること。次に、その空き家をバリアフリー化することですが、一番問題になるのはエレベーターの設置です。二階建てであればエレベーターの設置は必要条件ではありません。

また、派生する問題として、サ高住に入居した人が住んでいた住宅が空き家になる可能性があることです。

7 まとめ

高齢者の一人暮らしは何かと心配であるが、サ高住に住み見守っていただければ、家族も本人にとっても安心である。

サ高住にリノベーション出来る空き家は限られているが、各種補助金などを活用してリノベーションすれば、有利に改造できる。

参考文献

- 1 田村誠邦ほか編：建築・まちづくりのための空き家大全.学芸出版社,2024.
- 2 田中元：サービス付き高齢者向け住宅開業・運営の教科書.自由国民社,2025.
- 3 辻山敏：有料老人ホーム・サ高住のための入居者募集ハンドブック.同文館出版.

2021.