

Ⅲ．調査票

「東京都高齢者専用賃貸住宅 運営実態調査」 ご協力をお願い

2005年12月に高齢者専用賃貸住宅が制度化されてから3年半近くが過ぎました。高齢者居住安定確保法の改正案は5月20日に公布され、今後は質を担保しつつ量的整備を進めてゆくこととなります。東京都内で登録を受けた高齢者専用賃貸住宅は40件850戸(平成21年3月末現在)に達しており、更なる整備が求められているところです。

このような背景を鑑み、本研究班では、東京都における高齢者専用賃貸住宅の運営実態を把握するためのアンケート調査を企画させていただきました。

つきましては、お忙しい中お手数をお掛けしますが、本調査の主旨にご理解をいただき、何卒、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

■ご記入にあたってのお願い

- ・貴社において当該高専賃の状況を把握されている方にお答え頂ければ幸いです。
- ・把握されていない項目につきましては、協力関係にある事業所にお問い合わせのうえ記載をお願いします。大まかな割合などでも結構ですので記載をお願い致します。
- ・データは調査目的以外に使用いたしません。収集した個人情報については、国立保健医療科学院・倫理審査(承認番号NIPH-IBRA#08009)に基づき適切に取り扱います。
- ・調査結果の概要報告書を本年度末にお送り致しますので、アンケート票の最後のご連絡先欄に記載をお願いします。
- ・本調査結果をもとに、詳しくお話をうかがうために、現地ヒアリングをお願いする場合がございますが、その際にはよろしくようお願い申し上げます。
- ・たいへん恐縮ですが、7月24日(金)までに投函下さい。
- ・問い合わせ先 国立保健医療科学院施設科学部 井上 由起子
TEL 048-458-6145 FAX 048-468-7982 E-mail yinoue@niph.go.jp

本調査は厚生労働科学研究費補助金「市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの附帯のさせ方に関する研究」(H20-政策-一般-005)の補助金を受けて実施しております。

平成21年6月

「市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの附帯のさせ方に関する研究」班
井上 由起子(国立保健医療科学院)
藤井 賢一郎(日本社会事業大学)

問1 / 【基本事項】 下記を記載下さい

建物名称			
建物の総住宅戸数	戸	うち高専賃貸登録戸数	戸 (単身用 戸) (二人用 戸)
入居開始時期	年 月	高専賃貸登録戸数に対する入居戸数	戸 (%)

問2 / 【基本事項】 御社もしくは運営母体の該当業種は以下のいずれに該当しますか

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ①営利法人（不動産業・建設業） | <input type="checkbox"/> ④営利法人・NPO法人（介護保険事業者） |
| <input type="checkbox"/> ②医療法人 | <input type="checkbox"/> ⑤住宅供給公社 |
| <input type="checkbox"/> ③社会福祉法人 | <input type="checkbox"/> ⑥その他（具体名：
） |

問3 / 【基本事項】 適合高専賃の条件を満たしていますか。現在の届け出状況はどうですか。

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①満たしている | <input type="checkbox"/> ①届け出している |
| | <input type="checkbox"/> ②届け出していない |
| <input type="checkbox"/> ②満たしていない | |
| <input type="checkbox"/> ③わからない | |

問4 / 【基本事項】 「特定施設入居者生活介護」の指定を受けていますか。

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> ①受けている（一般型） |
| <input type="checkbox"/> ②受けている（外部サービス利用型） |
| <input type="checkbox"/> ③受けていない |
| <input type="checkbox"/> ④受けていないが、今後、指定を受けたい（申請中を含む） |

問5 / 【基本事項】 該当するものに○をつけてください。（複数回答可）

- | |
|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①終身建物賃貸借 |
| <input type="checkbox"/> ②高齢者向け優良賃貸住宅 |

口問6 / 【基本事項】 下記1～7につき、右欄の該当するものを囲んでください。

<p>1. 各戸の床面積が25㎡以上（居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同利用するために十分な面積を有する場合は18㎡以上）</p>	<p>全居室が ○ 一部居室が○ 全居室が ×</p>
<p>2. 各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること（共用部分において、共同で利用する適切な台所、収納設備、浴室を備えている場合は、各戸に備えなくともよい）</p>	<p>全居室が ○ 一部居室が○ 全居室が ×</p>
<p>3. 前払家賃に対する保全措置が講じられている</p>	<p>○・×</p>
<p>4. 「入浴、排せつ若しくは食事の介護」を行う賃貸住宅である</p>	<p>○・×</p>
<p>5. 「食事の提供」を行う賃貸住宅である</p>	<p>○・×</p>
<p>6. 「洗濯、掃除など」を行う賃貸住宅である</p>	<p>○・×</p>

延床面積	建設費用家賃
m ²	万円 (うち併設機能に交付金がある場合その額: 万円)

問 1 1 / 【居住者】居住者の年齢・要介護度について記載ください。

現時点での入居者数	平均年齢
人	歳

	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
要介護度	人	人	人	人	人	人	人	人

前居住地	<input type="checkbox"/> ①都内 割 <input type="checkbox"/> ②都外の首都圏 割 <input type="checkbox"/> ③そのほか 割
呼び寄せ入居者	(人)

※呼び寄せの場合は前居住地は家族の住所でカウント下さい

問 1 2 / 【居住者】入居時点での要件の基本ラインを記載下さい

介護度	<input type="checkbox"/> ①自立 <input type="checkbox"/> ②軽度(要介護 2)まで <input type="checkbox"/> ③中重度(要介護 3以上)も可
認知症	<input type="checkbox"/> ①受け入れていない <input type="checkbox"/> ②軽度まで <input type="checkbox"/> ③程度に係らず受け入れ可

問 1 3 / 【居住者】どの程度までの継続居住を基本ラインとして想定しているか記載下さい

介護度	<input type="checkbox"/> ①軽度(要介護 2)まで <input type="checkbox"/> ②中度(要介護 3)まで <input type="checkbox"/> ③重度(要介護 4以上)まで <input type="checkbox"/> ④ターミナルまで
認知症	<input type="checkbox"/> ①症状が認められた時点で話し合い <input type="checkbox"/> ②軽度まで <input type="checkbox"/> ③程度に係らず可

問 1 4 / 【居住者】居住者の継続居住を支えるうえので課題を記載下さい

(居宅系サービスを合築・隣接・近接させ、積極的に連携している場合はその課題も記載下さい)

問 15 / 【費用】建物の賃貸借契約に関わる費用について記載ください

家賃	(万円～ 万円 / 月)
管理費・共益費	(万円～ 万円 / 月)
前払家賃	<input type="checkbox"/> ①あり (万円～ 万円) <input type="checkbox"/> ②なし
敷金	<input type="checkbox"/> ①あり (家賃の か月分) <input type="checkbox"/> ②なし
敷金以外の一時金	<input type="checkbox"/> ①あり (万円) 名目：修繕費・施設使用料・ () <input type="checkbox"/> ②なし

問 16 / 【費用】介護保険外のサービスに関わる費用について記載ください

食費	(万円 / 月) (三食すべてを契約した場合)
基本サービス費 (フロントサービス・緊急時対応・安 否確認・相談等)	(万円 / 月) (管理費・共益費と一体の場合はその旨記載下さい)

介護保険外の介護サービス 生活支援サービス (洗濯・掃除・外出支援など) 健康管理サービス	(平均支払額 万円程度 / 月)
その他毎月にかかる費用	(万円 / 月) 名目: ()
入居時に支払う一時金	(万円) 名目: 事務手数料・ほか ()

問 17 / 【費用】 介護保険サービスに関わる費用 (月額) について記載ください

介護保険	(平均本人支払額 万円 / 月)
------	------------------

問 18 / 【介護保険外サービス】 提供されている介護保険外サービスについて記載下さい。

※「提供方法」に係る選択肢については、以下の定義に沿ってご回答ください。

- ①「直営」: 住宅運営事業者が自らの業務としてサービス提供
- ②「委託」: 住宅運営事業者が委託契約を締結するサービス事業者からの提供
- ③「提携」: 住宅事業者が居住者への紹介先として予定していた提携事業者からの提供
- ④「紹介」: 住宅事業者が居住者からの求めに応じて探したサービス事業者

食事サービス	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利用
	提供方法	<input type="checkbox"/> ①「直営」	<input type="checkbox"/> ②「委託」	<input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」

基本サービス (除く 夜間対応)	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利 用
	提供方法	<input type="checkbox"/> ①「直営」 <input type="checkbox"/> ②「委託」 <input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」		
	内容	<input type="checkbox"/> フロントサービス <input type="checkbox"/> 緊急時対応 <input type="checkbox"/> 安否確認 <input type="checkbox"/> 相談・助言 <input type="checkbox"/> ほか(具体的に：)		
基本サービス (夜間対応)	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利 用
	提供方法	<input type="checkbox"/> ①「直営」 <input type="checkbox"/> ②「委託」 <input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」		
介護保険外の 介護サービス 生活支援サービス健 康管理サービスなど	有無	<input type="checkbox"/> ①ある <input type="checkbox"/> ②ない	利用者割合	約 %の方が利 用
	サービス内 容	<input type="checkbox"/> ①個別対応のみ <input type="checkbox"/> ②一部に包括サービスを導入		
	提供主体	<input type="checkbox"/> ①「直営」 <input type="checkbox"/> ②「委託」 <input type="checkbox"/> ③「提携」 <input type="checkbox"/> ④「紹介」		

□問19 / 【職員配置】当高専賃全体における職員の配置について記載下さい。

①高専賃全体の職員配置を記載下さい

	常勤	非常勤
高専賃専従の職員数	人	人
他の事業所と兼務している職員数	人	人

②上記①を職種別に記載下さい

	常勤	非常勤
管理者(職種：)	人	人
介護職	人	人
看護職	人	人
ケアマネ	人	人

生活相談員	人	人
ほか()	人	人

③上記のうち見守り体制について記載下さい

日中	<input type="checkbox"/> ①高専賃専任として常駐 <input type="checkbox"/> ②併設施設や併設サービスの職員が対応 <input type="checkbox"/> ③その他（具体的に：	人（人数を記載下さい） 人（人数を記載下さい）)
夜間	<input type="checkbox"/> ①高専賃専任として夜勤 <input type="checkbox"/> ②高専賃専任として宿直 <input type="checkbox"/> ③併設施設や併設サービスの職員が対応 <input type="checkbox"/> ④配置なし（緊急通報システムあり） <input type="checkbox"/> ④配置なし（緊急通報システムなし） <input type="checkbox"/> ⑤その他（具体的に：	人（人数を記載下さい） 人（人数を記載下さい） 人（人数を記載下さい）)

※「見守り体制」とは、「見守りサービスそのもの、または生活支援サービスや上乘せ介護サービスの提供等を通して実質的に居住者を見守る役割を担っているスタッフ」を指します。

□問20 / 【併設機能】併設機能がある場合の利用状況を記載下さい。

※当高専賃が「特定施設（一般型）」の指定を受けている場合は、当設問については「診療所・病院」についてのみご回答いただければ結構です。

※併設事業の位置において、「近隣」とは自動車で10分程度までの距離を想定しています。

事業所等種別	併設事業所等の有無（及び位置）	※左記で「あり」と回答した場合に回答下さい	
		運営者	利用状況
訪問介護事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ()	①利用者数 ()人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ()人
デイサービス デイケア	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ()	①利用者数 ()人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ()人
小規模 多機能型 居宅介護 事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ()	①利用者数 ()人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ()人
居宅介護 支援事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ()	①利用者数 ()人 ②上記①のうち当高専賃利用者数 ()人

訪問看護 事業所	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ()	①利用者数 (人) ②上記①のうち当高専貸利用者数 (人)
診療所 ・病院	<input type="checkbox"/> ①あり <input type="checkbox"/> ①合築・併設 <input type="checkbox"/> ②隣接 <input type="checkbox"/> ③近隣 <input type="checkbox"/> ②なし	<input type="checkbox"/> ①同一法人 <input type="checkbox"/> ②関連法人 <input type="checkbox"/> ③その他 ()	①利用者数 (人) ②上記①のうち当高専貸利用者数 (人)

問21 / 【併設機能】上記問20を含め高専賃に合築・併設している機能をすべて記載下さい

(例:特養、GH、有老ホーム、クリニック、ショート、通所リハビリ、訪問介護、整骨院、薬局、喫茶、レストランなど)

問22 / 運営上の特筆すべき課題があれば記載下さい

問23 / 行政に関する要望事項があれば記載下さい

Ⅱ. 分担研究報告書

2. 居住の連続性を考慮した高齢者住宅の運営に関する研究

居住の連続性を考慮した高齢者住宅の運営に関する研究
～高齢者優良賃貸住宅から特定施設への同一居室でのサービス変更について

主任研究者 井上 由起子（国立保健医療科学院施設科学部施設環境評価室長）

分担研究者 生田 京子（名古屋大学施設計画推進室准教授）

研究要旨

高齢者住宅は多様な利用者像に応えるものであるから、多種多様なサービス（見守り、生活支援、介護、看護、医療、食事、夜間体制）の附帯のさせ方が存在するが、それらと利用者像との適切な組み合わせについて明らかとなっていない。本稿では、軽度者～中重度者までのニーズに応える運営方法の一つとして、高齢者優良賃貸住宅（以下、高賃貸）と特定施設入居者生活介護（以下、特定）が同じ建物住戸を兼ねている先進的な事例について、詳細に調査し、そのような運営形態の有効性について検証することを目的とした。結果、事例について以下を明らかにした。

- ・非特定から特定への移行時期は、平均で入居後 17 か月であったがバラつきが見られた。また、移行時の要介護度にもバラつきがあり、要介護度が高くない時期から移行が見られた。
- ・スタッフの配置を見ると、3フロアにまたがる居室構成に対し、1つの階の1つのダイニング付近にスタッフが集中して常駐する形式で運営されていた。
- ・特定・非特定利用者の居室の位置は、スタッフ配置の厚い階に特定利用者が多く、スタッフ配置の薄い階に非特定利用者が多い傾向が明らかであったが、どの階にも特定利用者が見られた。
- ・夫婦入居にあたり、同室・隣室・離れた非同室のケースがあり、配偶者が身体状況の変化にて居室を変更したり、退所した場合でも本人の居室変更は見られなかった。
- ・入居理由としては、非特定では安心感・独居不安が、特定では身体状況の悪化・認知症の進行との回答が多く見られた。また一部、要介護度が高くなっても夫婦で同じ建物に入居継続ができるシステムを評価して選択したとの回答も見られた。

A. 研究目的

我が国では、中重度者向けの居住施設に比べ、軽度者～中重度者まで多様なニーズに応える「住まい」すなわち高齢者住宅の整備が遅れていると言われている。一方、住宅政策の観点からみると、高齢者が入居できる良質な賃貸住宅市場が成立しておらず、その結果、公営住宅へ的高齢者の滞留が大きな課題となっている。また、高齢者住宅は多様な利用者像に応えるものであるから、多種多様なサービス（見守り、生活支援、

介護、看護、医療、食事、夜間体制）の附帯のさせ方が存在するが、それらと利用者像との適切な組み合わせについて明らかとなっていない。

本稿では、軽度者～中重度者までのニーズに応える運営方法の一つとして、高齢者優良賃貸住宅（以下、高賃貸）と特定施設入居者生活介護（以下、特定）が同じ建物住戸を兼ねている先進的な事例について、詳細に調査し、そのような運営形態の有効性について検証することを目的とする。

B. 研究方法

1 研究・調査対象

研究対象のA施設の概要を図表1に示す。A施設は、米子市に立地する。高優賃住宅102戸のうち35戸を特定の居室として届け出ている。県との協議において、102戸内のどの35戸とするかということ固定しておらず、35戸は常時移動してかまわない。すなわち、ある入居者が非特定利用者として高優賃のX号室に入居し、体調の変化に伴い、特定へ移行する際、通常であれば棟や階などを変更することになるが、A施設においてはX号室のまま特定を利用することができる。

2 研究方法

研究は、施設へのアンケート調査結果と、利用者の属性・利用状況に関するデータ（年齢・性別・要介護度・入居・退去日・前居住地・部屋番号・入居経緯など）の分析により行う。なお、調査データは2009年7月時点のものである。

C. 分析結果および考察

1 入居・退去者像（図表2～図表5）

開設より4年3か月が経過しているが、その間におよそ35%の利用者が退去している（図表2）。入居者の入居時点の平均年齢は非特定が79.7歳、特定が83.2歳であり、現時点では非特定が80.5歳、特定が87.0歳である。設より4年3か月が経過しているが、その間におよそ35%の利用者が退去している（図表2）。入居者の入居時点の平均年齢は非特定が79.7歳、特定が83.2歳であり、現時点では非特定が80.5歳、特定が87.0歳である。

2 前居住地・呼び寄せ・前住居形態

入居者の前居住地は、78%が同一市内（米子市内）である（図表7）。また近隣市町村が7%である。全体の13%が介護者の近くへの、呼び寄せで入居している（図表6）。前住居形態は、8割が自宅であり、2割がその他からの転居である（図表8）。ケアハウスや有料老人ホーム、あるいは老健から転居するケースなどが見られる（図表13）。

3 夫婦入居と部屋

入居時の単身と夫婦比は約7:3であり、夫婦

の殆どが入居時は双方とも非特定利用である。ただし、入居時に夫婦の片方が特定利用、あるいは双方が特定利用であるケースも見られた（図表9～図表11）。

図表12より、夫婦で入居する際に、同室の場合、隣室（隣どうしの別室）の場合、非同室（離れたところにある別室）のケースが見られた。年月の経過とともに、配偶者が非特定から特定へ変更する、あるいは退去するといった事例がみられ、配偶者が非特定から特定へ変更した事例では、本人の居室変更はみられなかった。また配偶者が退去し、本人のみが残った事例でも、もともと隣室づかいであったため、本人の居室の変更はみられなかった。すなわち、配偶者が体調の変化にともない部屋を変更する場合も、本人は部屋を変わずに対処していた。

4 非特定から特定への変更

本事例は、同室にて非特定から特定へと変更が可能なシステムをもっている。実際には、特定へ変更しても部屋を変わないケースと、部屋を変更するケースが見られた。

非特定から特定へと移行した利用者の割合は、調査時の入居者と退去者の合算で、全体の12%に及んでいた（図表14）。入居からどの程度の年月を経て、特定に移行しているかを見たものが図表15であるが、平均で17ヶ月、1年目、2年目、3年以後でそれぞれおよそ1/3ずつであった。図表17より、特定へ移行した年齢は平均で87歳である。また、図表16は、要介護度いくつで特定へ移行したかをしめたものであるが、特定の要介護度への偏りが見られず、要支援2～要介護4まで広く分布している。このことより、要介護度が高くなってから移行するのみならず、早い時期から移行する事例もあることが明らかである。

特定への移行理由について、施設職員は以下のように回答していた。

- 認知症状の出現で入居者間のトラブルが出る。
- ・洗濯機、浴室等共用スペースの使用方法
- ・時間の観念がなく夜間、早朝等でも他室訪問や食事に行きトラブルとなる
- ・服薬管理が出来ない
- ・食事時間の認識が出来ず栄養、水分等に支障

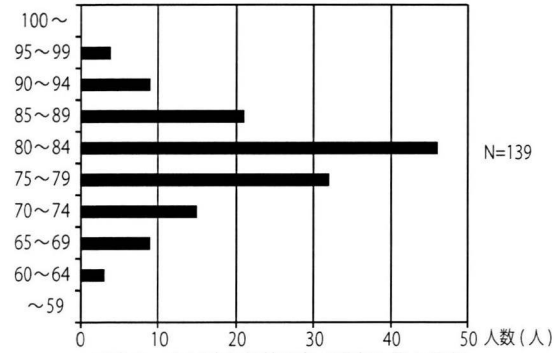
図表 1 対象施設概要

建物の総住宅戸数	102戸	建築面積	2266㎡
入居開始時期	2005.4月	延床面積	7666㎡
構造・階数	RC・4F	運営母体	社会福祉法人
高優賃貸登録戸数	102戸	個室面積	22.5～34.2㎡
特定登録戸数	35戸	個室設備	トイレ、洗面、(キッチン：夫婦室のみ)

図表 2 調査時点の入居者と退去者の性別

	性別	入居/退去		計
		入居	退去	
	男	36(35%)	24(41%)	50(37%)
	女	67(65%)	35(59%)	89(63%)
	不明	7	0	7
	計	110(65%)	59(35%)	169(100%)

年齢(歳)



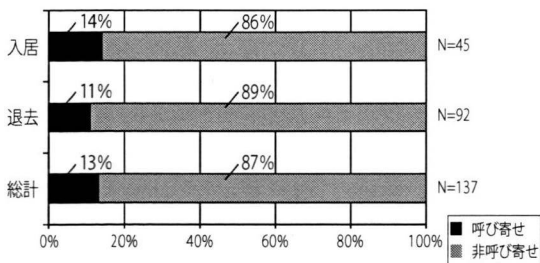
図表 3 入居時の年齢分布 (現在入居+退去)

図表 4 入居時の平均年齢 (現在入居+退去)

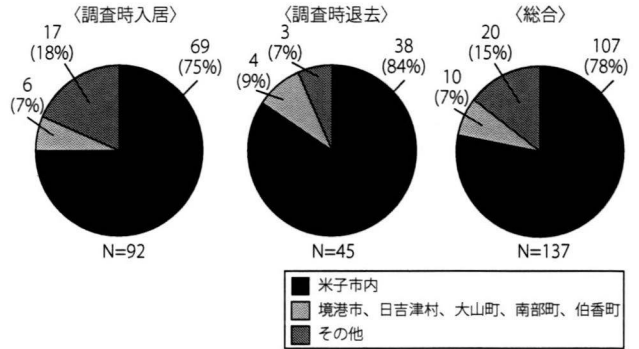
	居宅	特定	全体
平均年齢	79.7歳	83.2歳	80.3歳

図表 5 入居時の現在の年齢と入居戸数

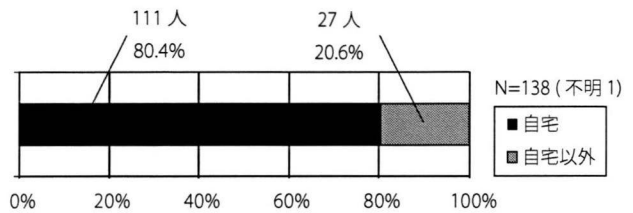
	居宅	特定
平均年齢	80.5歳	87歳
入居戸数	69戸	31戸



図表 6 呼び寄せの割合



図表 7 前居住エリア



図表 8 前住居形態

図表 9 単身/夫婦 (調査時入居者)

入居時	調査時	調査時		総計
		単身	夫婦	
単身	居宅	52(56%)	0(0%)	52(56%)
	特定	9(10%)	0(0%)	9(10%)
	不明	5(5%)	0(0%)	5(5%)
夫婦	居宅+居宅	3(3%)	20(22%)	23(25%)
	居宅+特定	1(1%)	0(0%)	1(1%)
	特定+特定	1(1%)	0(0%)	1(1%)
	不明	0(0%)	2(2%)	2(2%)
総計		71(76%)	22(24%)	93(100%)

図表 10 単身/夫婦 (調査時退去者)

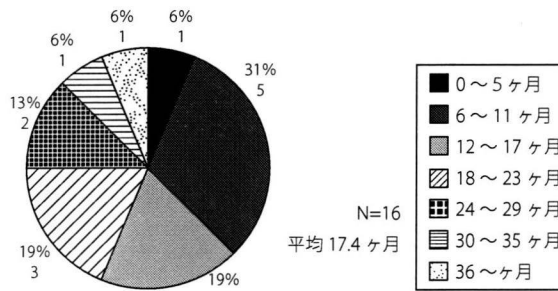
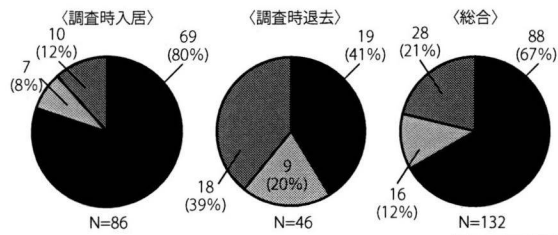
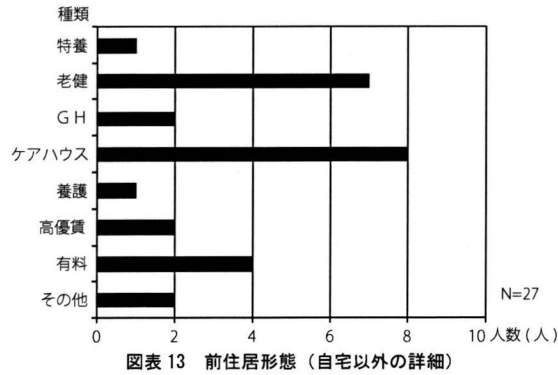
入居時	退去時	退去時		総計
		単身	夫婦	
単身	居宅	21(46%)	0(0%)	21(46%)
	特定	15(31%)	0(0%)	15(31%)
夫婦	居宅+居宅	1(2%)	6(13%)	7(15%)
	居宅+特定	不明	1(2%)	不明
	特定+特定	不明	1(2%)	不明
総計		38(83%)	8(17%)	46(100%)

図表 11 単身/夫婦 (調査時総合)

入居時	調査時/退去時	調査時/退去時		総計
		単身	夫婦	
単身	居宅	73(53%)	0(0%)	73(53%)
	特定	24(17%)	0(0%)	24(17%)
	不明	5(4%)	0(0%)	5(4%)
夫婦	居宅+居宅	4(3%)	26(19%)	30(22%)
	居宅+特定	不明	1(1%)	不明
	特定+特定	不明	1(1%)	不明
	不明	0(0%)	2(1%)	2(1%)
総計		109(78%)	30(22%)	139(100%)

図表 12 夫婦の居住室とその変化

	調査時	調査時						入居時合計	
		そのまま	同室	隣室	非同室	配偶者退去	本人退去		不明
入居時	同室	2	2	0	2	0	2	0	6
	隣室	8	0	8	0	2	4	0	14
	非同室	2	0	0	2	0	0	0	2
	不明	-	8	0	0	1	1	3	13
調査時合計		12	10	8	4	3	7	3	35

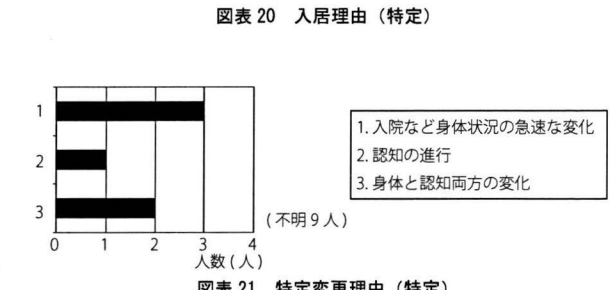
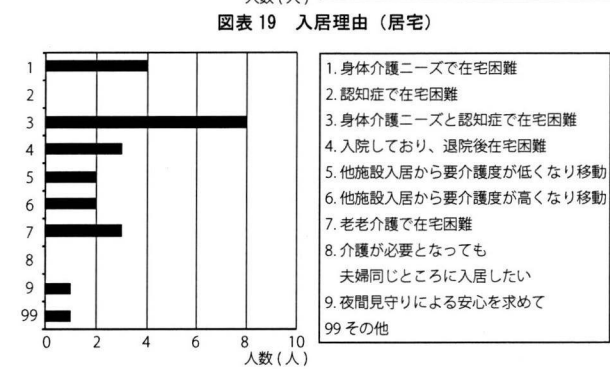
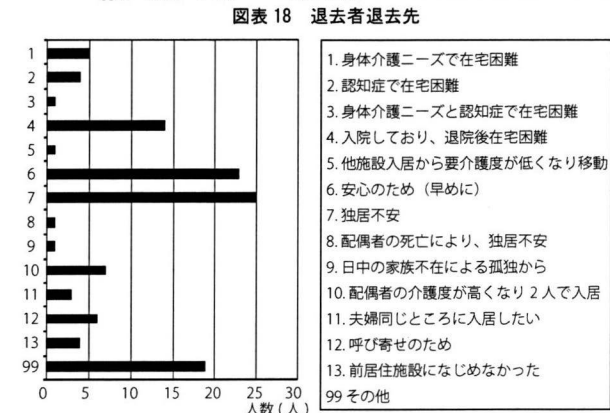
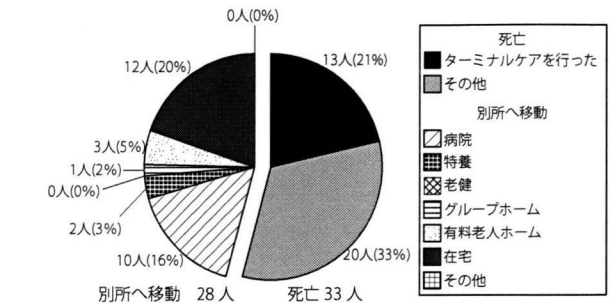


図表 16 特定変更時の要介護度

	入居	退去
要支援 2	1	2
要介護 1	2	2
要介護 2	2	2
要介護 3	2	0
要介護 4	0	3
要介護 5	0	0
合計	7	9

図表 17 特定変更時の平均年齢

	入居	退去	総合
平均年齢	87.6 歳	86.2 歳	86.9 歳



図表 22 調査時入居者の入居時の要介護度

	居宅	特定	計
自立	51 (69%)	0 (0%)	51 (48%)
要支援 1	10 (14%)	2 (6%)	12 (11%)
要支援 2	7 (9%)	10 (31%)	17 (16%)
要介護 1	2 (3%)	6 (19%)	8 (8%)
要介護 2	3 (4%)	6 (19%)	9 (8%)
要介護 3	1 (1%)	6 (19%)	7 (7%)
要介護 4	0 (0%)	1 (3%)	1 (1%)
要介護 5	0 (0%)	1 (3%)	1 (1%)
計	74 (100%)	32 (100%)	106 (100%)

図表 23 退去者の入居時の要介護度

	居宅	特定	計
自立	13 (46%)	0 (0%)	13 (28%)
要支援	5 (18%)	2 (11%)	7 (15%)
要介護 1	5 (18%)	5 (28%)	10 (22%)
要介護 2	1 (4%)	4 (22%)	5 (11%)
要介護 3	1 (4%)	5 (28%)	6 (13%)
要介護 4	2 (7%)	0 (0%)	2 (4%)
要介護 5	1 (4%)	2 (11%)	3 (7%)
計	28 (100%)	18 (100%)	46 (100%)

	居宅	特定	計
自立	43(58%)	0(0%)	43(41%)
要支援1	11(15%)	0(0%)	11(10%)
要支援2	10(14%)	6(19%)	16(15%)
要介護1	2(3%)	8(25%)	10(9%)
要介護2	3(4%)	5(16%)	8(8%)
要介護3	3(4%)	3(9%)	6(6%)
要介護4	4(5%)	6(19%)	10(9%)
要介護5	0(0%)	4(13%)	4(4%)
計	74(100%)	32(100%)	106(100%)

図表 25 退去者の退去時の要介護度

	居宅	特定	計
自立	1(4%)	1(6%)	2(0%)
要支援	5(21%)	2(11%)	7(17%)
要介護1	2(21%)	5(11%)	7(17%)
要介護2	2(8%)	3(17%)	5(12%)
要介護3	1(4%)	2(11%)	3(7%)
要介護4	3(38%)	9(17%)	12(29%)
要介護5	1(4%)	5(28%)	6(14%)
計	15(100%)	27(100%)	42(100%)
不明	4	0	4

図表 26 高優賃全体の職員配置 (2009.7時点)

	常勤	非常勤
高専賃専従の職員数 (特定も含む)	17人	4人
他の事業所と兼務している職員数	0人	2人

図表 27 高優賃全体の職員配置の内訳 (2009.7時点)

	常勤	非常勤
医師	0人	1人
介護職	14人	0人
看護職 兼務	1人	3人
ケアマネ 兼務	2人	0人
生活相談員	2人	0人
事務員	1人	0人

図表 28 見守り体制 (2009.7時点)

	見守り体制	人数
日中	特定利用者に対して職員常駐	6～10人
夜間	特定利用者に対して夜勤	2人
	建物全体として宿直	1人
	緊急通報装置あり	—

が出る。又は持ち帰り、衛生面での問題が出るなど

○生活全般に見守りが必要となる。

- ・転倒の繰り返し
- ・入退院でのADL低下により、排泄・食事摂取に支障が出る
- ・自力で食事に行けない
- ・嚥下障害が強い
- ・日常生活に指示が必要 (確認など)
- ・サービス回数、はみ出し金額など在宅サービスではカバーできないなど、夜間の介護が必要

となる。

○包括的サービスが受けられる事への家族の安心

5 退去先

図表 18 より、退去者のうち約半数が死亡退去である。よって、本施設がある程度「終の棲家」としての役割を果たしていることが分かる。退去者の20%にターミナルケアが行われていた。また、33%は施設内突然死であるか、病院搬送後亡くなられたケースである。

施設に対し、居住継続可能と判断するラインについてアンケートを行ったところ、身体的介護の重度化についてはターミナルまで対応するが、認知症の進行については状況によっては本人や家族と話し合いを行い、場合によっては転居をすすめる体制とのことである。

図表 18 の別所へ退所した人を見ると、16%が病院であり、20%在宅である。グループホームへ転居した例は1事例、特養への転居も2事例のみであり、他施設へ転居することは極めて少ない状況が明らかである。

6 入居理由

図表 19、20 は入居理由をまとめたものである。非特定への入居の場合には、「安心のために早めに入居をした」という回答、「独居不安」、「入院をしており、退院後在宅生活が困難」との回答が多かった (図表 19)。その他、少数ではあるが「夫婦で同じところに入居したい」という回答が見られた。通常は配偶者の要介護度が高くなり施設入居をしなければなくなると、夫婦別居を余儀なくされるが、様々な身体状況の入居者を許容するシステムであるため、同じ建物内に住み続けられることを選択した回答と言える。その他、「呼び寄せのため」に入居した例も見られた。一方、特定への入居理由は「身体介護ニーズと認知症で在宅困難」という回答が目立ち、その他「入院をしており、退院後在宅生活が困難」「老老介護で在宅困難」との回答などが見られた (図表 20)。

7 建物構成とスタッフ配置

図表 26～28 は、A施設のスタッフ配置をまとめたものである。殆どのスタッフは特定施設入居者介護のために配置されており、非特定利

用者に対する介護は基本的に外部サービスによっている。なお建物内にデイサービスが併設されており、入居者のうち利用する人もある。

建物構成を見ると（図表 29）、3フロア（以下基準階 1～3 と表現する。）にまたがり居室がある。それらはほぼ同じ構成であり、それぞれ 3 か所のダイニングと浴室が設けられ、緩やかに 3 ユニットの形成できるような形状となっている。

この建物構成に対し、スタッフ配置をどのように行っているかを施設長にヒアリングした結果、特定施設入居者介護のスタッフが常駐するエリアは、基準階 1 のサブダイニング A 付近となっていた。一方、基準階 2 基準階 3 にはスタッフは常駐はしていないとのことであった。訪問調査では、基準階 1 のサブダイニング A がいわばユニットケアのリビングのごとく利用されている状況が確認された。スタッフの見守りのもとに、長時間そこに滞在する入居者が見られた。

8 特定利用者入居室の変遷

図表 29～32 は特定利用者・非特定の利用者の入居室の変遷を、開設の 2006 年から 2009 年まで毎年 6 月のデータで追ったものである。

上記より、特定のスタッフが常駐するエリアは基準階 1 サブダイニング A 付近であった。図表 29～32 から、2006 年より基準階 1 サブダイニング A 付近に特定利用者が多く入居している状況がきらかであり、その傾向は 2009 年まで同様である。ただし、基準階 1 においてもサブダイニング A より廊下で奥まって離れたエリアには、非特定利用者も入居していた。また、基準階 2 基準階 3 にも特定利用者が入居していた。

2006 年 6 月の基準階 2 と基準階 3 を比較すると、基準階 2 のほうが、基準階 3 よりも空室が多い。そして、2007 年 6 月を見ると、基準階 2 に 5 人の特定利用者が見られる。さらに 2009 年 6 月には、特定利用者は基準階 1：23 人、基準階 2：7 人、基準階 3：1 人となっている。施設側の誘導によるものであるかは定かではないが、設立当初、基準階 1 と基準階 3 から部屋が埋まっていき、しかも基準階 1 は特定利用者、基準階 3 は非特定利用者が中心であった。基準階 2 に

サブダイニング A 付近に空室が多く、そこに 2008 年ごろから、特定利用者が入居しはじめている状況が見られた。

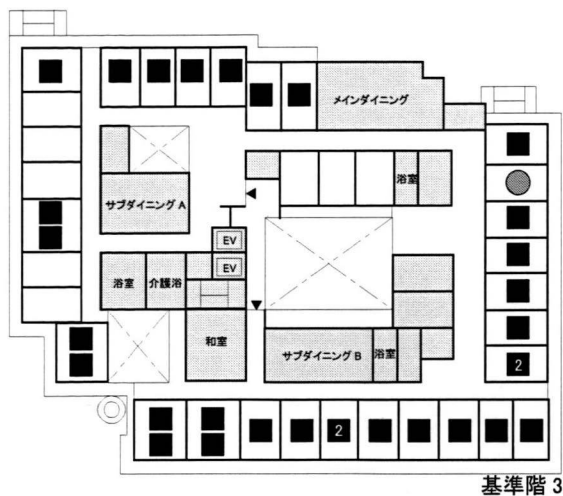
なお、基準階 1 サブダイニング A 付近は殆ど特定利用者の入居となっているが、図 31、32 中に★で示された唯一の非特定利用者は、基準階 1 特定利用者の配偶者であった。すなわち、利用者の希望により、非特定利用者が特定利用者の居室近くに住むといった状況が確認された。

D. 結論

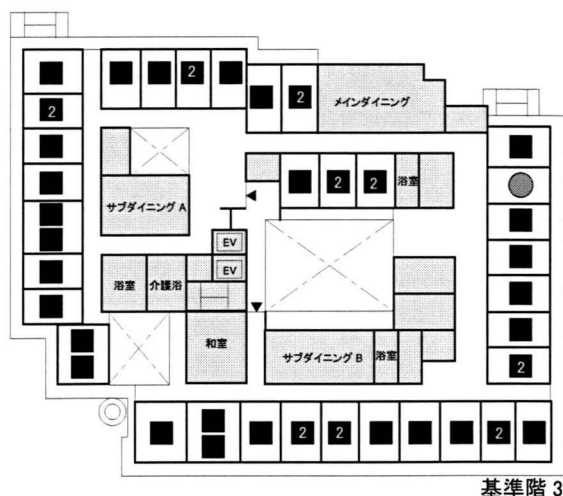
本稿では、高優賃の利用者が、身体状況の変化に伴い、同室にて特定利用へと移行することが可能な事例について、以下を明らかにした。

- ・入居者像（平均年齢・要介護度）
- ・前居住形態は 8 割が自宅、2 割はその他で、ケアハウスや老健などであった。
- ・夫婦入居にあたり、同室・隣室・離れた非同室のケースがあり、配偶者が身体状況の変化にて居室を変更したり、退所した場合でも本人の居室変更は見られなかった。
- ・非特定から特定への移行時期は、平均で入居後 17 か月であったがバラつきが見られた。また、移行時の要介護度にもバラつきがあり、要介護度が高くない時期から移行が見られた。
- ・入居理由としては、非特定では安心感・独居不安が、特定では身体状況の悪化・認知症の進行との回答が多く見られた。また一部、要介護度が高くなっても夫婦で同じ建物に入居継続ができるシステムを評価して選択したとの回答も見られた。
- ・スタッフの配置を見ると、3フロアにまたがる居室構成に対し、1つの階の1つのダイニング付近にスタッフが集中して常駐する形式で運営されていた。
- ・特定・非特定利用者の居室の位置は、スタッフ配置の厚い階に特定利用者が多く、スタッフ配置の薄い階に非特定利用者が多い傾向が明らかであったが、どの階にも特定利用者が見られた。
- ・特定利用者の多い階においても、非特定の配偶者が近隣室に入居するケースが見られた。

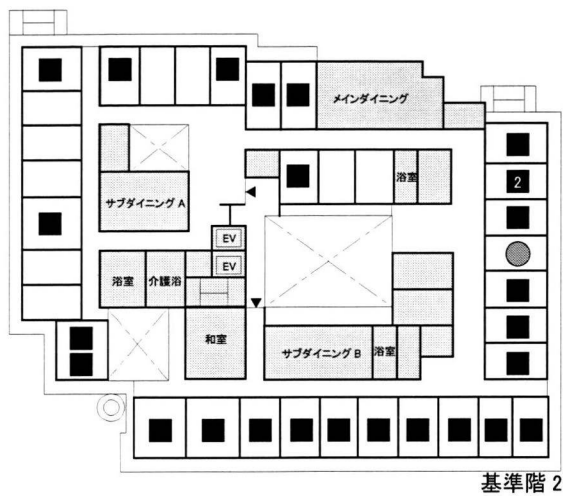
以上より、本事例のようなシステムは、夫婦入居者が最後まで共に住み続けるのに有効であ



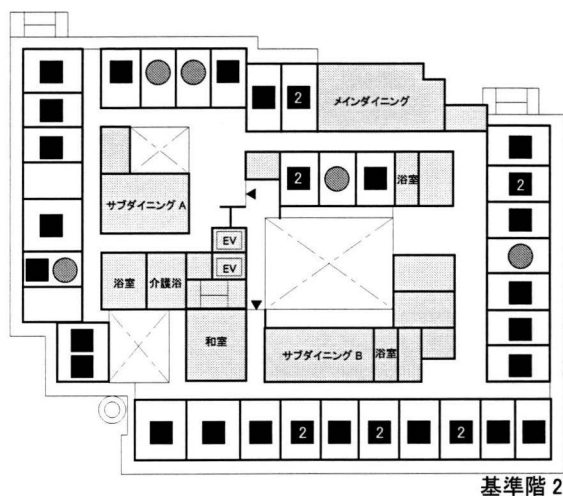
基準階 3



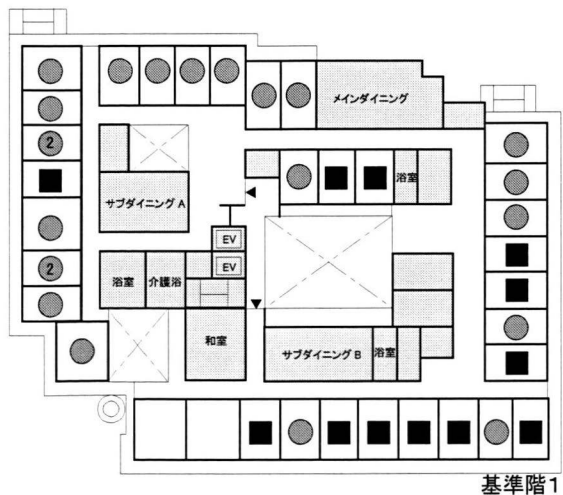
基準階 3



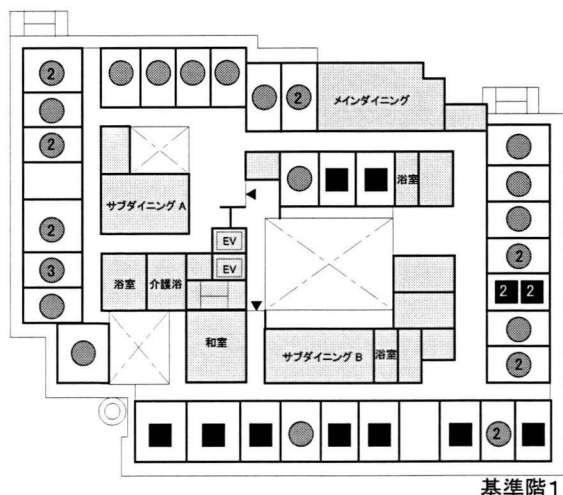
基準階 2



基準階 2



基準階 1



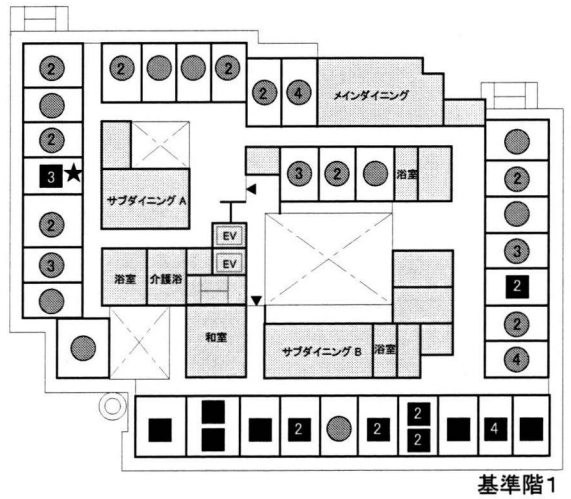
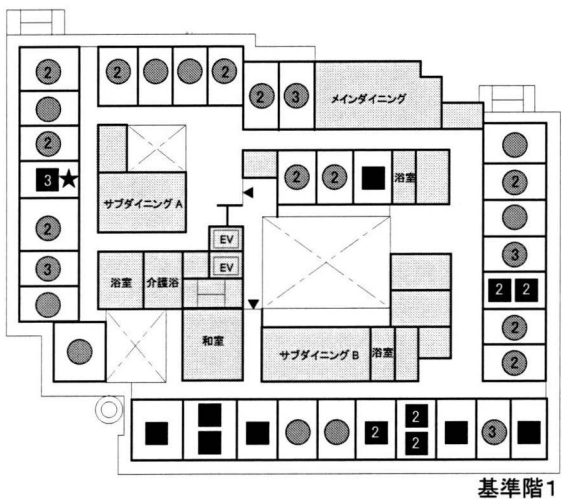
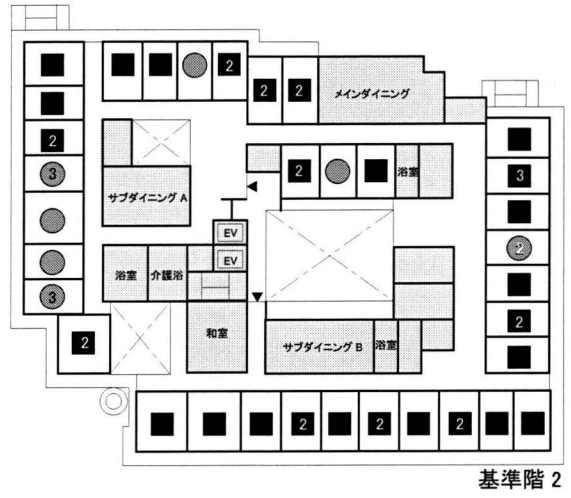
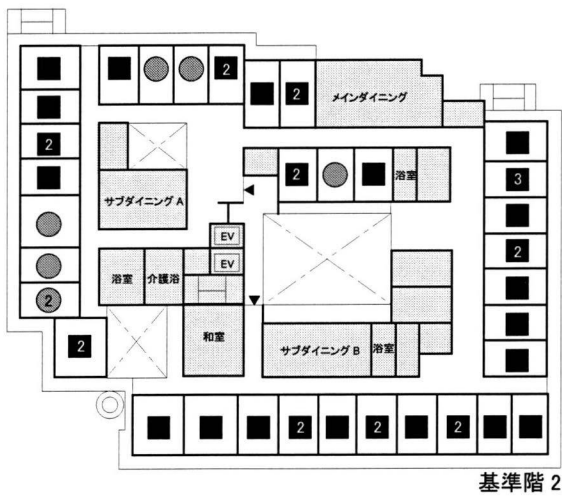
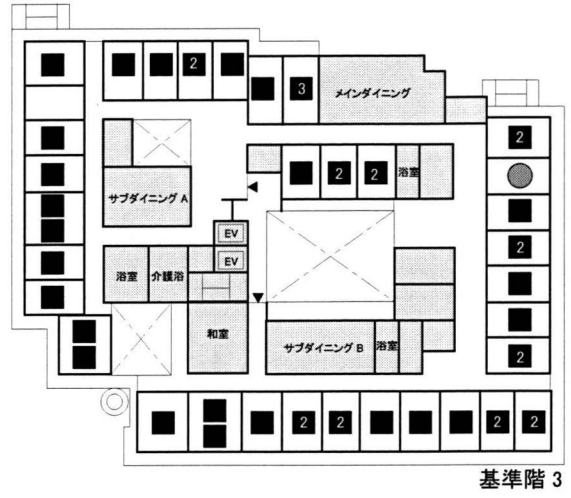
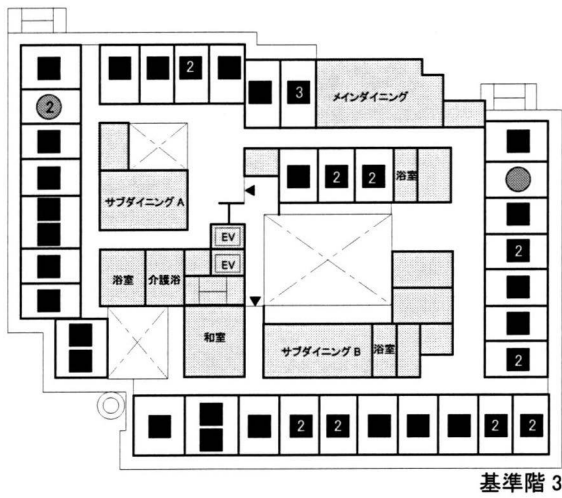
基準階 1

<凡例>

- 特定
- 非特定
- 2 2 記号中の数字はその部屋の何人目の使用者かを示す。無記入は1人目。

図表 29 特定・非特定利用者の入居室 (2006.6時点)

図表 30 特定・非特定利用者の入居室 (2007.6時点)



図表 31 特定・非特定利用者の入居室 (2008.6時点)

図表 32 特定・非特定利用者の入居室 (2009.6時点)

ること、また身体状況の変化にもかかわらず、同じ建物・同じ居室に住み続けることが可能であるといえる。ただし、非特定から特定への変更時期を通常より遅らせることには、必ずしも有効に働いているとはいえないことが明らかになった。

E. 研究発表

1. 論文発表

未定。

2. 学会発表

今和泉拓，生田京子，井上由起子「居住の連続性を考慮した高齢者住宅の運営に関する研究～高齢者優良賃貸住宅から特定施設への同一居室でのサービス変更について」日本建築学会東海支部研究報告集，第48号，pp. 449-452，2010年2月

F. 知的財産権の取得状況状況

特記すべきものなし

参考文献

- 1) 園田真理子，「世界の高齢者住宅－日本・アメリカ・ヨーロッパ」日本建築センター，2003年10月
- 2) 北尾真哉，塩崎賢明，「高齢者向け優良賃貸住宅の居住実態に関する研究－東京都と神奈川県の事例に着目して－」，日本建築学会大会学術梗概 No. 5678，pp. 323-324，2002年8月
- 3) 谷武，「公団が管理する高齢者向け優良賃貸住宅の居住者属性と入居までの経緯に関する研究」，日本都市計画学会都市計画論文集 No. 39-3，pp. 415-420，2004年10月
- 4) 熊澤暢子，生田京子，村上心，山下哲郎，「高齢者専用賃貸住宅の他用途施設からの転用改修に関する研究」，日本建築学会計画系論文集 No. 633，pp. 2317-2324，2008年11月
- 5) 高齢者専用賃貸住宅研究会，「高齢者専用賃貸住宅の手引き－安心して暮らせる住まいのために－」，大成出版社，2006年5月