

#### 4. 「居住系サービス」における質の評価（Ⅱ）

（本稿の構成）

##### I 本年度の分担研究の概要

1. 本分担研究の目的
2. 本年度の分担研究内容

##### II アメリカの Continuing Care Retirement Communities

1. アメリカの Long Term Care における様々なサービス
2. 居住系サービスのあり方の検討に向けて注目すべき

Continuing Care Retirement Communities

3. 居住系サービスのあり方の検討に向けて注目すべきサービスの多様性

: 多様な住まいと多様な有料外付けサービス

4. 「日本版 CCRC」「それぞれの地域版 CCRC」と「地域包括ケア」
5. 「Naturally Occurring Retirement Community」と「地域包括ケア」

##### III アリゾナの Continuing Care Retirement Communities に関する考察（視察報告）

1. はじめに
2. 訪問先
3. アリゾナの Long Term Care に関するトピックス
  - (1) アリゾナの Long Term Care にかかるコストの概要
  - (2) Arizona Long Term Care System・・・アリゾナの Medicaid プログラム
  - (3) 「Arizona Assisted Living Federation of America」と

「Arizona Senior Housing Institute」からのメッセージ

4. 視察先 CCRC の Independent Living と Assisted Living における住まいと  
医療・介護・生活サービスの多様性とコスト
5. 視察先 CCRC の Care Center と Skilled Nursing Home における  
医療・介護サービスのタイプとコスト
6. CCRC における注目すべきポイントと居住系サービスのあり方の検討
7. その他の CCRC の特色ある取り組み

##### IV 嚥下機能の維持・向上に向けた実践マニュアルと評価表の作成

##### V 次年度の課題

## I 本年度の分担研究の概要

### 1. 本分担研究の目的

近年医療はもとより介護・福祉においてもそれぞれの分野における「質の評価」が課題となっている。本研究において検討する居住系サービスについても、その質の評価に関する検討が必要となることはいうまでもない。しかしながら、質の評価についてはいまなお、決定的な方法があるわけでもない。特に介護・福祉の分野においては、質の評価の必要性は論じられながらも、それぞれの分野またそのサービスにおけるそもそもの「質」の定義や指標の設定などについて様々な議論がある段階である。

本研究において居住系サービスを日本における新しい高齢者サービスのかたちとしてそのあるべき姿を検討するのであれば、その質の評価においても、新しい質の新しい評価を検討しなければならない。

そこで、本分担研究では、医療のみならず介護・福祉の領域の質の評価において先行する諸外国における居住系サービスに関連するサービスの質の評価について調査研究し、「今後の超高齢社会のなかで求められる居住系サービス」にふさわしい質の評価について検討する。

当然のことながら医療・看護・福祉における質の評価には、その背景に、それぞれの国の文化や制度が深く関わることになる。諸外国の取り組みを参考に日本の文化や制度を踏まえた「質の評価」を検討することになるのはいうまでもない。

なお、質の評価については、評価内容だけでなく、評価方法、評価結果の活用方法などを総合的に検討していかなければならない。特にそうした評価が継続した質の保証（quality assurance）と質の向上（quality improvement）に向けたインセンティブとなり得る仕掛けを制度のなかにもどのように織り込んでいくかは重要な検討課題となる。本分担研究では、最終的にそうした評価システムについて提言することも予定している。

### 2. 本年度の分担研究内容

3年間を予定している研究の1年目にあたる平成22年度は居住系サービスにおける質の評価に関する基礎的な調査研究およびデータ収集として、アメリカのNursing Homeの質の評価を中心に文献調査及び情報収集を行った（表1）。

2年目にあたる本年度は、居住系サービス提供体制のあり方に関する政策提言と質の評価システムについての提言につなげるべく、「アメリカのContinuing Care Retirement Communitiesに関する文献調査と情報収集」「アリゾナのContinuing Care Retirement Communitiesに関する考察（視察報告）」「アメリカのNursing Homeにおけるサービスの質の評価に関する検討」「嚥下機能の維持・向上に向けた実践マニュアルと評価表の作成」に取り組んだ。

「アメリカの Continuing Care Retirement Communities に関する文献調査と情報収集」においては、「日本版 CCRC」「それぞれの地域版 CCRC」、そして「地域包括ケア」に向けて注目すべき点を整理した。「アリゾナの Continuing Care Retirement Communities に関する考察（視察報告）」においては、現地視察を通して、アリゾナの Long Term Care の現状、Independent Living や Assisted Living を含む Continuing Care Retirement Communities のあり方、Independent Living や Assisted Living における外付けサービスの内容とコスト、利用者の資金調達のしくみなどについて情報を収集し、日本の居住系サービスのあり方の検討につなげた。

また「嚥下機能の維持・向上に向けた実践マニュアルと評価表の作成」においては、高齢者における「食」の重要性と嚥下機能の維持・向上の重要性（と可能性）に注目し、現場のすぐれた、しかしながら「暗黙知」「職人芸」ととどまっている介護サービスを「形式知」にし、居住系サービスをはじめ、様々な高齢者施設の介護者、在宅・家族も実践できるようにすることを試みた。

（表1）平成 22 年度の分担研究内容

<p>1. 本分担研究の目的</p> <p>2. 「アメリカの Nursing Home の質の評価」に注目した理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アメリカの Nursing Home における質とその改善の経緯について</li> <li>・アメリカにおける Long Term Care の様々なサービスについて</li> </ul> <p>3. Nursing Home の質の評価に関する注目すべき取り組み</p> <p>(1) 監視役・推進役としての「オンブズマン」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・The National Long Term Care Ombudsman Resource Center による推進</li> </ul> <p>(2) 「resident's rights (居住者の権利)」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「The Veterans Health Administration (VHA)」の「Patient and Nursing Home Resident Rights and Responsibilities」</li> <li>・「Medicare」の加入者向け Nursing Home に関するパンフレット</li> <li>・カナダ・オンタリオ州の「Every Resident : Bill of rights for people who live in Ontario long -term homes」</li> </ul> <p>(3) 「resident centered care」</p> <p>(4) 「Culture Change」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・Pioneer Network の「Culture Change」のキャンペーン</li> <li>・The Green House Project による実践</li> </ul> <p>(5) CMS の評価システム:「Nursing Home Quality Initiative」「Minimum Data Set」「Quality Measure s」「Five-Star Quality Rating System」「Nursing Home Compare」「Special Focus Facility Initiative」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「Nursing Home Quality Initiative」による Nursing Home の質の評価の取り組み</li> </ul>
---

- ・ Quality Data としての Minimum Data Set
  - ・ 「Quality Measures」
  - ・ 「Five-Star Quality Rating System」
  - ・ 「Nursing Home Compare」
  - ・ 「Special Focus Facility Initiative」
- (6) 「Advancing Excellence in America's Nursing Homes Campaign」

(出典：平成 22 年度報告書)

## II. アメリカの Continuing Care Retirement Communities

アメリカの Long Term Care については、平成 22 年度の分担研究において、「Nursing Home における質とその改善の経緯」「アメリカにおける Long Term Care の様々なサービス」という観点から概観したが、本項では本年度の分担研究に関連する事項として、Continuing Care Retirement Communities を中心に概観する。

### 1. アメリカの Long Term Care における様々なサービス

アメリカの Long Term Care といえば、かつては Nursing Home がその中核をなすサービスであったが、近年は Nursing Home の Long Term Care における役割が年々相対的に低下しつつあるという。実際施設の数には 2000 年以降 2006 年までの間に 1,000 施設以上減少し、2006 年の入居率は平均 88% 程度であるという。入居者数そのものは若干の減少にとどまっているというものの、高齢者が増加していることを考えると、Nursing Home への依存度の低下は明らかである。特に 85 歳以上の高齢者の利用は、1985 年の 21% から 2004 年の 13.9% に減少しているという<sup>2)</sup>。

そうした依存度の低下の理由が、実は Long Term Care における Nursing Home 以外の様々なサービスの出現である。実際近年は、Nursing Home のほかに、Long Term Care の提供方法として「自宅」や「コミュニティ」のサービスが多様化・充実してきているという。Center for Medicare and Medicaid Services(以下 CMS)の加入者向けパンフレットである「Guide to Choosing a Nursing Home」には、Nursing Home 以外の alternative Long Term Care choices として、様々なサービスが紹介されている(表 2)<sup>3)</sup>。

(表 2) Long Term Care における様々なサービスのかたち

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ Community Services</li><li>・ Home Care</li><li>・ Accessory Dwelling Units (ADUs)</li><li>・ Subsidized Senior Housing</li><li>・ Board and Care Homes</li><li>・ Assisted Living Facilities</li><li>・ Continuing Care Retirement Communities</li><li>・ Hospice Care</li><li>・ Program for All Inclusive Care for the Elderly (PACE)</li><li>・ Home and Community-Based Waiver Programs</li></ul> |
|---|

(出典) 「Guide to Choosing a Nursing Home」

本分担研究においては、これらの様々なサービスのなかでも、Independent Living、Assisted Living、Nursing Home といった住まいあり方、有料外付けサービスのあり方、急

急性期医療から帰還支援施設としての Rehabilitation Center のあり方、そして、そうした医療・介護サービスを備え、aging in place の実現を目指す Continuing Care Retirement Communities のあり方に注目する。

## 2. 居住系サービスのあり方の検討に向けて注目すべき Continuing Care Retirement Communities

### (1) Continuing Care Retirement Communities の全体像

Continuing Care Retirement Communities (以下 CCRC) は、Long Term Care における様々なサービスのなかの一形態で、訳すと「継続した医療・介護サービスを提供する退職者コミュニティ」ということになる。

アメリカには、高齢者が生活することを意図して作られた場として、「リゾートコミュニティ」「レジャーコミュニティ」などといわれる元気な高齢者がスポーツやレジャーを楽しみながら生活することを想定しているコミュニティと、CCRC のように医療・介護・生活サービスが必要な高齢者が生活することを想定しているコミュニティがある。元気なうちはリゾートコミュニティで生活し、医療・介護・生活サービスが必要になってきたところでリロケーションをし、CCRC に転居、必要な医療・介護・生活サービスを受けながら aging in place を実現していく、というイメージである。ちなみに、リゾートコミュニティ・レジャーコミュニティと CCRC がきっちりと区分されているわけではない。CCRC と称し CCRC の中に Independent Living の位置付けでリゾートコミュニティを有していたり、リゾートコミュニティと称しコミュニティの中に CCRC の機能を有していたり様々である。特に高級施設のなかには、リゾートコミュニティ・レジャーコミュニティとして住まいと手厚い医療・介護・生活サービスを備え、「元気なうちからの aging in place」の実現を売りにしているところもある。

一般的に CCRC の中に備えられているのは住まいとしての Independent Living、Assisted Living、Skilled Nursing Care (Home) と、医療・介護・生活サービスとしての「付帯サービス」及び「有料外付けサービス」である。コミュニティによっては、医療・介護施設として Care Center、Memory Care、Early Memory Care、Rehabilitation Center などを備えているところもある。

急性期医療については、必要となれば近隣の急性期医療機関に移送されるのが一般的である。退院後、CCRC の Rehabilitation Center を経て、元の住まいである Independent Living、Assisted Living などにもどる、というイメージである。

### (2) 住まいとしての Independent Living、Assisted Living、Skilled Nursing Care (Home)

Independent Living は、比較的元気な高齢者向けの住まいである。建物は、集合住宅や一戸建てなど様々である。部屋のタイプも、ワンルームから2ベッドルーム、スイートルームなど様々である。医療・介護サービス以外の炊事・洗濯・掃除・買い物・外出など

の生活サービスは、家賃に含まれる付帯サービスとして基本的なサービスが組み込まれていたり、有料外付けサービスとして提供されるようになっていたり、施設・契約によって様々である。

Assisted Living は、生活に援助が必要になった高齢者向けの住まいである。建物や部屋のタイプは Independent Living と同様に様々であるが、Independent Living より、さらに高齢者が暮らしやすい配慮、医療・介護・生活サービスが提供しやすいような配慮がされている。必要な医療・介護サービスや生活サービスは、付帯サービスとして組み込まれていたり、有料外付けサービスとして提供されるようになっていたりする。

Skilled Nursing Care (Home) は、24 時間の医療・介護サービスの提供が必要になった高齢者向けの住まいである。できるだけ Assisted Living で付帯サービスと有料外付けサービスを使って必要な医療・介護・生活サービスを受けながら頑張り、いよいよよとなって、Skilled Nursing Care (Home) に入居することになる。

### (3) 医療・介護サービスの提供の場としての Care Center、Rehabilitation Center、Memory Care

Care Center は医療サービスの提供施設であるが、急性期医療サービスの提供施設ではない。先に述べたように、急性期医療サービスが必要な場合には近隣の急性期病院に移送されるのが一般的である。ここで重要なのは、CCRC 内の医療サービスの場合、単に「急性期医療ではない」「患者が高齢者である」というだけでなく、「高齢者医療という専門分野」の医療サービスが提供されているということである。高齢者医療の場合、治療の結果として目指すところや QOL の尊重の度合いなどが一般の急性期医療とは大きく異なる。だからこそ、高齢者医療という専門分野をカバーする医療サービスが提供できる Care Center は CCRC において重要な役割を果たすことになる。

CCRC 内には、Care Center 以外にも、Rehabilitation Center、Memory Care といった医療サービスの提供施設が作られていることがあるが、中でも重要なのは、Rehabilitation Center である。Independent Living で倒れ、急性期病院に入院しても、治療終了後も不必要な入院を続けることなく退院し、元の生活の場にある Rehabilitation Center にもどる。そこで必要な医療・介護サービスを受けながら、できれば Independent Living に、無理であれば Assisted Living に戻る。Rehabilitation Center はできるだけ「元の生活」にもどるための「帰還支援施設」なのである。

## 3. 居住系サービスのあり方の検討に向けて注目すべきサービスの多様性

### ：多様な住まいと多様な有料外付けサービス

CCRC には住まいと医療・介護サービスが備えられているということに加え、もうひとつ注目しておくべきことがある。それらのサービスの多様性である。

## (1) 多様な住まい

住まいについては、Independent Living、Assisted Living のいずれにおいても、その広さやタイプに、多くの CCRC において同じ施設内に多様なオプションが用意されている。後ほど紹介する視察先のなかには Independent Living として戸建て 16 タイプの住まいのオプション（1 bed room/1 bath room:\$3,060~2 bed room/2 bath room:\$4,285）を提示しているものもある。高齢者が集住する住まいとしてイメージされがちな画一的な集合住宅が一律であてがわれているわけではないのである。

入居者は、それぞれが選択した住まいで有料外付けサービスを受けながらできるだけその住まいにとどまり、医療・介護の必要度に応じて、必要な医療・介護サービスを受けるのに効率のよい集合住宅タイプの住まいに転居したり、「懐具合」に応じてより安価なタイプの住まいに転居したりしていくことになる。

単に土地にゆとりあがるからというだけでなく、入居者の好みや資金力に応じたオプションが多様に用意されているという点に注目しておきたい。

## (2) 多様な有料外付けサービス

もうひとつ重要なのが、医療・介護・生活サービスとして多様な有料外付けサービスが用意されていることである。この有料外付けサービスは、利用者が CCRC のなかで Independent Living から Assisted Living へ、Skilled Nursing Care (Home) へと aging in place を実現させていくための重要な機能でもある。

有料外付けサービスは取えておけば大きくふたつ、「医療・介護サービス」と、炊事・洗濯・掃除・買い物・外出といった、いうなれば「生活サービス」にわかれる。CCRC においては、それぞれ付帯サービスとして基本的なサービスが組み込まれて提供されるようになっていたり、有料外付けサービスとして提供されるようになっていたり、施設・契約によって様々である。したがって、入居の際には、付帯サービスとして何が含まれているのかいまいち、実際に必要なサービスを受けると結局どのくらいの費用がかかることになるのかが重要な比較のしどころ、計算のしどころということになる。一般的に入居時一時金及び維持費に高額な費用を必要とする高級 CCRC ほど付帯サービスが手厚い。

ちなみに医療・介護サービスにかかる費用については大きく、

- ・医療・介護の必要度に応じたサービスがパッケージとして用意されており、基本料金と、入居者の医療・介護必要度に応じて決定されるパッケージ料金の合計が費用として請求されるようになっている場合
- ・パッケージの設定はなく、基本料金と、有料外付けサービスの利用分の料金の合計が費用として請求されるようになっている場合

に分かれる。

住まいと有料外付けサービスの実際については、次項の視察報告のなかで紹介する。



### (3) 選択のための様々なサポート

当然ながら、これだけの多様性があるとその選択のためのサポートが必要になってくる。すでに選択のためのサポートはビジネスの一分野でさえある。「多少基本料金が高くても織り込まれている付帯サービスが手厚い体制」からスタートするか、それとも、「最初は基本料金を安くして必要に応じてピンポイントの有料外付けサービスでカバーしていく体制」でスタートするか、そもそもそれぞれの CCRC が謳っている付帯サービスはどのような内容なのか。加えて、aging in place で Skilled Nursing Care (Home) までを視野に入れると最終的に「お得」なのはどこか・・・など、これからの生き方終わり方を決める環境を選択するという決断、そして多くの場合人生最後の資金投入先を選択するという決断であれば、加えて情報収集、意思決定、事務手続きなどが若い頃のようにてきぱきと遂行できるわけではないことが多い年齢での決断となればなおさら、適切なサポートが必要となる。

CCRC の適切な選択に向けては、自治体、公的機関、そうしたサポートをビジネスとする専門の民間企業や民間団体、NPO 法人、そして CMS をはじめとする保険者団体などの様々な団体が、窓口、web サイト、紙媒体などの様々な方法で、選択のためのサポートの提供に努めている。そうした団体が提供している意思決定のためのチェックリストなども豊富である。

また CCRC 内でも、入居者の ADL の変化とそれぞれの施設による評価基準に照らし、必要な有料外付けサービスの利用や Independent Living から Assisted Living へ、Skilled Nursing Care (Home) への転居について、CCRC 内のスタッフが選択のためのサポートを提供することになる。

## 4. 「日本版 CCRC」「それぞれの地域版 CCRC」と「地域包括ケア」

「居住系サービスの提供体制のあり方の検討においては、aging in place の実現を目指す Continuing Care Retirement Communities のあり方が参考になるはずである」としたが、アメリカの、特にアリゾナの CCRC のように広大な敷地を有する同じような CCRC を日本に作って aging in place を実現していこうというのではない。しかしながら CCRC が有するような機能の実現の可能性を検討しようというのである。ならば「広大な敷地」「CCRC」、そして「in place」に置き換えることができるものは何か。実はそれがまさに「地域」であり「既存の医療・介護施設」ではないか。そういう意味で「地域包括ケア構想」はまさに「日本版 CCRC 構想」である。

諸外国と比較し多いとされる病床も、それらを有する医療・介護施設も、「地域」という視点から考えれば、「地域が有する貴重な資源」と考えることができる。そうした地域が有する貴重な資源を活用・転用しながら、CCRC の機能を参考にしつつ、どのように実際に「日本版 CCRC」のモデルを作っていくことができるかの検討は、居住系サービス提供体制のあり方に様々な示唆に富んだ視点を提供してくれるはずである。

なお、それぞれの地域にはそれぞれの地域の特性がある。地域住民とそのなかでの高齢

者の居住状況、「地域が有する資源」の特性、そしてそれぞれの地域の文化・風土なども視野に入れて検討していく必要がある。「日本版 CCRC」の検討の先にあるのは、その地域の利用者の視点にたった「それぞれの地域版 CCRC」である。

## 5. 「Naturally Occurring Retirement Community」と「地域包括ケア」

本分担研究では CCRC に注目することとしたが、居住系サービスのあり方の検討に向けて、もうひとつ注目すべきアメリカの取り組みに、Naturally Occurring Retirement Community（以下 NORC）に対する取り組みがある。

同じ Retirement Community ではあるが、NORC は CCRC と全く異なる。CCRC がそのコミュニティに退職者・高齢者がその退職後・老後を過ごすために意図して集まってきているのに対し、NORC は読んで字のごとく、「自然発生的に生まれた退職者コミュニティ」である。具体的には「結果として退職者・高齢者の占める割合が高くなった地域、住宅群、集合住宅」である。

NORC にも 3 つのタイプがあるという<sup>4)</sup>。

- ・ Age in place：数十年という長期にわたってその地域で生活してきた居住者の住む地域。居住者にはこのまま自宅に住み続けたいという強い希望がある。
- ・ Move into the community：環境や文化的活動をはじめとするその他の活動に便利であるという観点から高齢者が外から流入してくることによって、結果として高齢者の占める割合が高くなった地域。典型的な例として都市の中心部など。
- ・ Move out of the community：若い居住者が高齢者を残して地域から流出し高齢者が残されることによって、結果として高齢者の占める割合が高くなった地域。典型的な例としていわゆる郊外、田舎など。

これらの 3 つのタイプは日本における「地域の高齢化」のタイプにも重なるものである。

NORC については、2006 年から Community Innovations for Aging in Place Initiative (CIAIP) が中心となった補助事業が始まっており、それぞれの地域の特長に応じた様々なプログラムが進んでいる（表 3）<sup>5)6)</sup>。

（表 3）NORC に対する CIAIP 補助事業プログラム

プログラム名と地域	補助金
Atlanta Regional Commission, Atlanta, GA	\$265,000
Boston Medical Center, Boston, MA	\$288,131
Catholic Charities, Stockton, CA	\$271,708
Catholic Charities, Kansas City, MO	\$317,631

City of Montpelier, Montpelier, VT	\$334,670
Coordinating Center for Home and Community Care, Millersville, MD	\$441,290
Easter Seals New Hampshire, Manchester, NH	\$307,521
Family Eldercare, Austin, TX	\$400,000
Jewish Family Service of Greater Albuquerque, Albuquerque, NM	\$338,575
Mt. Sanford Tribal Consortium, Gakona, AK	\$274,308
Neighborhood Centers, Inc., Bellaire, TX	\$500,000
New York City Department for the Aging, New York City, NY	\$338,575
Supportive Older Women's Network, Philadelphia, PA	\$269,804
The Los Angeles Gay and Lesbian Community Services Center, Los Angeles, CA	\$380,139
The Visiting Nurse Service of New York, New York City, NY	\$485,648

(出典：Community Innovations for Aging in Place Initiative)

NORC 対策については、「貧困層対策」「少数民族対策」という側面が強調されることが多いが、NORC 対策そのものには様々なタイプがある。CIAIP 補助事業プログラムなどにみられる、生活サービスの提供システムモデル、地域の病院や訪問看護との連携モデル、若い世代やボランティアの参加モデルなどの取り組みのプロセスとともに、疾病予防や入院後の退院日数の短縮などアウトカムにも居住系サービス提供体制のあり方に向けてのヒントとして注目すべきことは多い。NORC 対策については、「高齢者になってから始めるのではなく高齢者になる前から始める。それにより、若い世代、元気な高齢者、医療・介護・生活サービスが必要な高齢者のネットワーク化を図ることができる」、「地域住民自身がプログラムの主体である。与えられるプログラムではなく自分達でプログラムを作る。だからこそ、その地域の住民のニーズに応じたサービスが実現する」とされている点にも注目しておきたい。

### Ⅲ アリゾナの Continuing Care Retirement Communities に関する考察（視察報告）

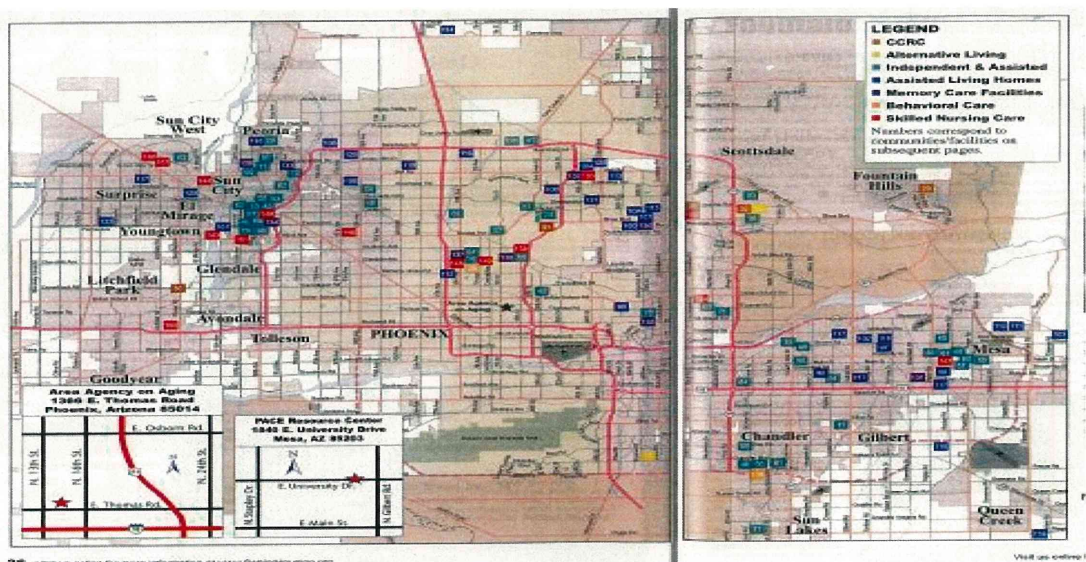
#### 1. はじめに

アリゾナはフロリダとともに、多くのアメリカ人が「退職後に過ごしたい場所」として挙げる場所だという。主な理由は「気候が穏やかなこと」「生活費が比較的安いこと」「住まいのスペース広く確保できること」「多様なレジャーを楽しめること」などとされている。実際視察した施設関係者に敢えて「いままなお、アリゾナは人気なのか」と尋ねると、「以前に比べれば大都市を選択する高齢者も増えているし、大都市というだけでなく老後を過ごす場所の選択肢そのものも増えているが、いままなお一般的なアメリカ人にとっては人気の場所だ」という答えが返ってきている。加えて、高齢者が多く集まっている場所であることで、必然的に高齢者向けの行政サービスも充実していることが「高齢者に優しい場所として人気の場所だ」ともいう。

現在アリゾナには、180 施設を超える Nursing Home、1,800 施設を超える Assisted Living、そして 500 施設を超える Independent Living があるという。アリゾナの senior housing に関するガイドブックである「PACE」に掲載されている施設配置マップをみると、どれだけ多くの施設が集中しているかがわかる。実際、「道を走れば施設にあたる」という印象であった（参考1）<sup>7)</sup>。

視察では、CCRC に注目し、アリゾナの Long Term Care の現状、Independent Living や Assisted Living を含む CCRC のあり方、Independent Living や Assisted Living における有料外付けサービスの内容とコスト、入居者の資金調達のしくみなどについて情報を収集し、日本の居住系サービスのあり方の検討につなげた。

（参考1）アリゾナ・フェニックスにおける高齢者施設の分布状況



（出典：PACE）

## 2. 訪問先

場所：米国 アリゾナ（フェニックス）

期間：2011年10月12日（水曜日）～10月22日（土曜日）

目的：CCRCを中心にした高齢者向け医療・介護サービス提供施設視察と関係者との意見交換

訪問先：Baptist Village Young Townを中心に計8施設

Baptist Village Young Town

：Faith-based Retirement Community・・・RL, AL, AC, SN, CC (128床)

Immanuel：Campus of Care・・・IL, AL, MC, RC

Sunrise Senior Living・・・IL, AL, MC, EMC

Volunteer of America・・・IL, AL, SN

Arizona Grand：Senior Living Community・・・IL, AL, SN

The Village at Ocotillo・・・IL (+AL)

McDowell Village・・・IL(+AL)

Sage Wood・・・IL, AL, MC, SN

(略号)RL: Retirement Living, AL: Assisted Living, AC: Assisted Center,  
SN: Skilled Nursing Care (Home), CC: Care Center, IL: Independent  
Living, MC: Memory Care, EMC: Early Memory Care, RC: Rehabilitation  
Center

おもなインタビュー先：

- ・Baptist Villageの関係者(CEO、Director、Nursing Managerなど)
- ・Volunteer of Americaの入居者

Baptist Village Young Town<sup>8)</sup>は、Arizona Baptist Retirement Center, Inc.が有する4つの施設のひとつで、RL、AL、AC、SN、CC (128床)という多彩な医療・介護サービス体制を備えている大規模なCCRCである。名称からわかるように、宗教的なミッションを背景にした「a faith-based、 non-profit organization」で、平成22年度の分担研究で取り上げたGreen House Projectに「ミシシッピ以西では初めて」取り組むなど、先駆的な取り組みも行っている。「寄付」などの援助もかなりあるとのことで、Baptist Village Young Townについては広大な敷地を所有者から寄贈されており、CCRC内のCCには寄贈者の名前が付けられている。「宗教」「寄付」といった背景からか、本施設は、建物やサービス内容が手厚いにもかかわらず、価格帯は比較的安く設定されている印象である。

Immanuel Campus of Care<sup>9)</sup>はWatermark Retirement Communitiesがアリゾナに有する3つの施設の施設で、IL, AL, MC, RCという医療・看護サービス体制を備えている。すでに全米15州に多くの施設をもつ。本施設についてはMedicaidも適応になっており、サイト

には Medicaid の手続きに関するガイドラインや「期間限定割引」の案内などが豊富である。  
建物も豪華というよりシンプルで、価格帯も標準より低めに設定されている印象である。  
(写真は「割引」に関するコピー)



(出典：Immanuel Campus of Care のサイトより)

Sunrise Senior Living<sup>10)</sup> は Sunrise Senior Living, Inc. がアリゾナに有する 4 つの施設のひとつで、IL, AL, MC, EMC という医療・介護サービス体制を備えている。幼少時に娘として終末期の母親を介護した経験から医療・介護のあり方に問題意識を持つようになったという設立者は、ビジネスパートナーともなる夫とともに、1981 年からバージニア州で医療・介護サービスを始めた。夫がオランダ出身であることからオランダの医療・介護のあり方に大きく影響を受け、アメリカの高齢者施設として早くから、「プライバシー」「コミュニティ」を意識した施設作りを試みてきたという。設立の経緯をアピールしながら施設の特長として「家族的な雰囲気」を全面的に押し出している。確かに施設も「豪華」というより「家庭的な心地よさ」が優先されている印象である。「アリゾナに有する 4 つの施設のひとつ」としたが、すでに全世界に 300 施設以上を有する。価格帯は標準的という印象である。

(写真は当時の施設 (左) と現在 (右))



(出典：Sunrise Senior Living のサイトより)

Volunteer of America<sup>11)</sup> は IL, AL, SN を有する CCRC である。退役軍人・ホームレス・刑者・薬物常用者・精神障害者・高齢者といった幅広い「弱者」を対象に、「住まい」と「医療」

を柱とした支援の手を差し伸べることを目的とする NPO 法人によって運営されている施設のひとつである。1896 年に団体としての Volunteer of America が設立されて以来、すでに全米 46 州にワシントン DC とプエルトリコを加えた地域で、400 を超える様々なタイプのコミュニティを有する。名称が示すように、ボランティアや一般の人々からの寄付を広く募り、運営のリソースとしている。その目的から価格帯は低く抑えられており、Medicare はもとより、Medicaid に対応することも視野に入れている。

(写真は戸建て入り口 (左) とパティオからの眺め (右))

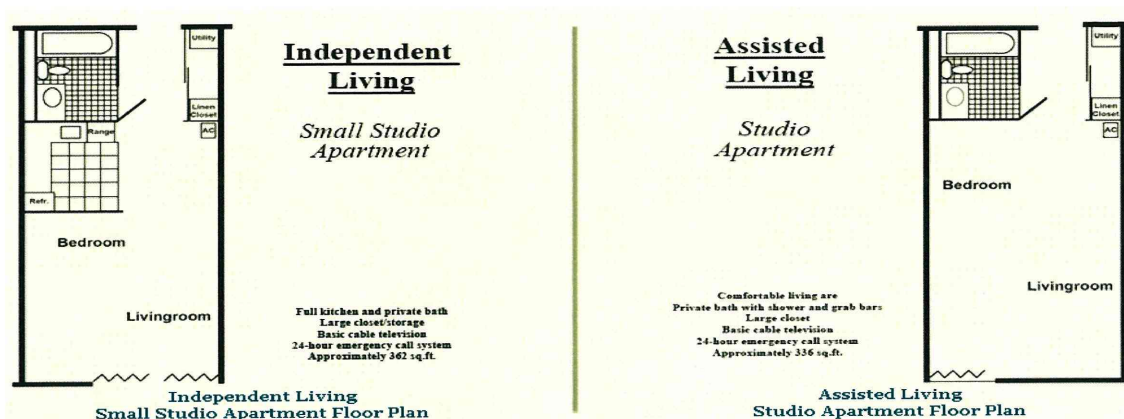


(出典：Volunteer of America のサイトより)

Arizona Grand Senior Living Community<sup>12)</sup>は IL, AL, SN を有する CCRC である。当地に開設してすでに 30 年以上になる。現在は、住宅・高齢者コミュニティ・ヘルスケアコミュニティビジネスに長く関わっており、すでにイギリスにも支社をもつ The Goodman Group (1965 年設立) によって運営されている。建物は 4 階建ての集合住宅を主としており、オプションはあるというものの部屋のタイプは比較的標準化されており、医療・介護必要度に応じた CCRC 内での移動や転居を効率よく行なえるようにしている。敢えて高級感を打ち出してもおらず、価格帯は標準的より低めという印象である。

(写真は施設の全景 (上) と一番コンパクトな部屋のタイプ (下))





(出典：Arizona Grand Senior Living Community のサイトより)

The Village at Ocotillo<sup>13)</sup>はIL (+AL)を有する CCRC である。サンディエゴ、サンフランシスコなど、アリゾナのほかにも施設を有する Senior Resource Group (以下 SRG) によって運営されている。SRG は 2004 年に、Commission on Accreditation of Rehabilitation Facilities (CARF) (1966 年に設立された、リハビリテーション施設、退職者コミュニティ施設、高齢者サービス施設などの認定を行なう国際認証機関) の認定をアメリカの大規模施設として取得している。CCRC 内に Care Center などを有しているわけではなく、比較的元気な退職者・高齢者を対象にした、どちらかといえば住まいに重点を置いた施設である。住まいは「平屋の戸建て」が主体である。住まいに重点が置かれてはいるが、将来必要になれば「完全な医療・介護サービスがいながらにして受けられる環境が整っていること」が謳われている。価格帯は標準より高めという印象である。

(写真はダイニングルーム (左) とメインロビー入り口 (右))

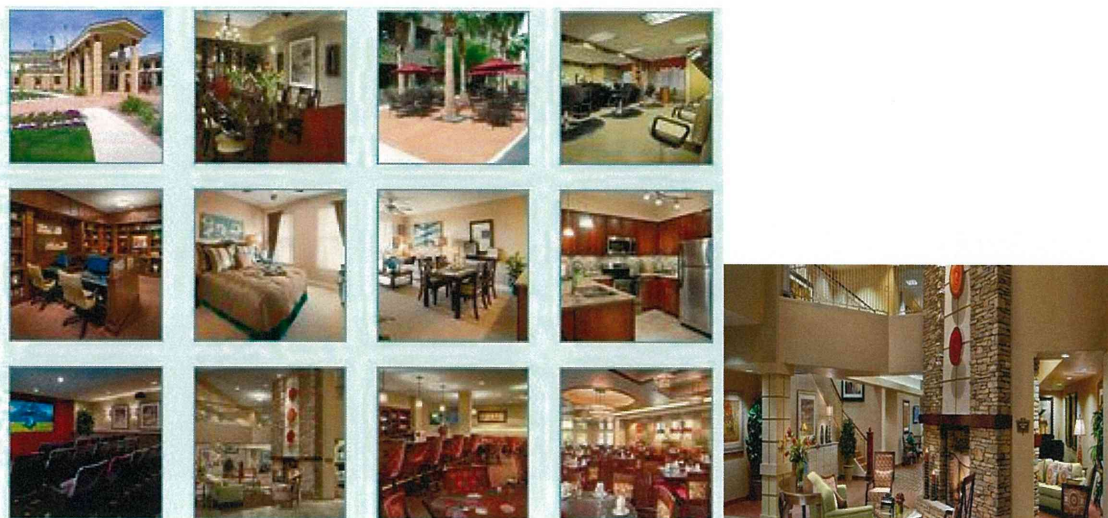


(出典：The Village at Ocotillo のサイトより)



McDowell Village<sup>14)</sup>も IL(+AL)を有する CCRC である。The Village at Ocotillo と同様、CCRC 内に Care Center などを持っているわけではなく、比較的元気な高齢者を対象にした、どちらかといえば住まいに重点を置いた施設である。住まいは 3 階建ての集合住宅である。将来必要になれば「完全な医療・介護サービスがいながらにして受けられる環境が整っていること」が謳われていることも同様である。施設内に多様な活動施設を有しており、価格帯は The Village at Ocotillo と同様、標準より高めという印象である。

(写真は施設の概観 (左 12 枚) とメインロビー (右))



(出典：McDowell Village のサイトより)

(写真は 3 階建て集合住宅の造り)

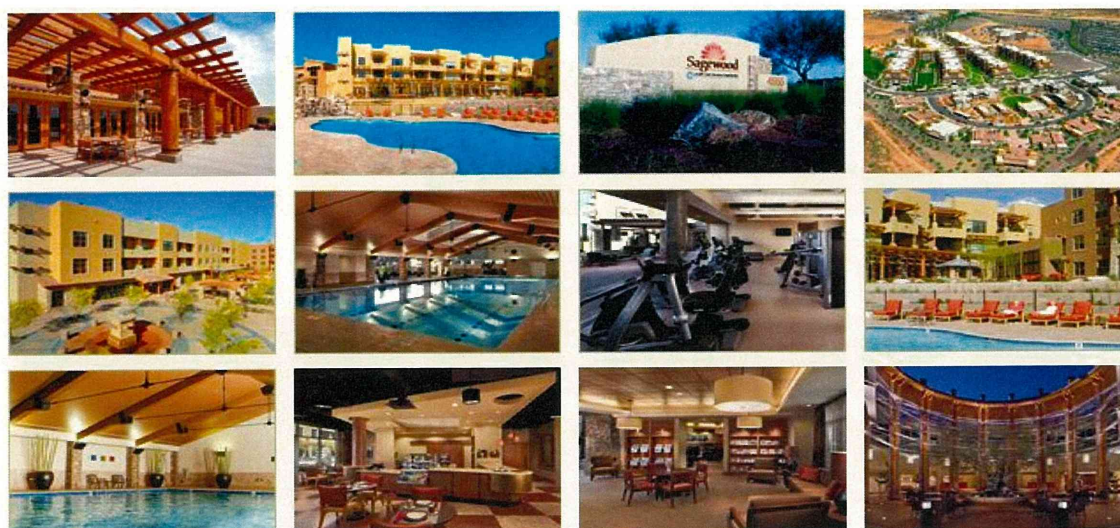


(出典：McDowell Village のサイトより)

Sage Wood<sup>15)</sup>は IL、AL、MC、SN を有する CCRC である。いわゆる Resort Living で、視察先 8 施設の中でも群を抜く「高級施設」である。CCRC のなかには、4 つのレストラン、ふたつのプール、ジャグジー、フィットネスクラブなどの施設も有する。入居時一時金は \$310,000 から \$1.1million という設定。19 階の高層マンションには、750 sq (69.75 m<sup>2</sup>) から 2,400 sq (223 m<sup>2</sup>) までの様々なタイプの住まいを用意し、その基本料金は \$2,400 から \$4,100 である。「長期的な安心感」を売り物にしており、CCRC 内に医療・介護サービスの必要度に応じた施設が整っているというだけでなく、必要な医療・介護サービスを期間の制限なく無料で受けられる LifeCare™プログラムを用意展開している。なお、本施設は

「2012 National Association of Home Builders (NAHB) 50+ Housing Awards (高齢者を対象にした国内の優れた建築物・デザイン・マーケティングに贈られる賞)」において、プールやパティオなどの外回りに対して”Best Outdoor Amenity”として「Gold and Innovation Awards」を、“Best Independent/ Assisted Living Community”として「Silver Award」を受賞している。

(写真は施設の概観)



(出典:Sage Wood のサイトより)

### 3. アリゾナの Long Term Care に関するトピックス

視察先の報告の前に、アリゾナの Long Term Care に関するトピックスとして、Long Term Care に関するコストの概要、Arizona Long Term Care System (アリゾナの Medicaid プログラム)、そして、アリゾナの Assisted Living サービスを手掛ける業界団体である「Arizona Assisted Living Federation of America」と「Arizona Senior Housing Institute」からのメッセージを紹介する。

#### (1) アリゾナの Long Term Care にかかるコストの概要

Long Term Care Insurance を販売している民間保険会社が集まって作るデータベースによれば、アリゾナにおける Nursing Home サービスに必要な平均的なコストは年間\$77,211、Assisted Living サービスに必要な平均的なコストは年間\$35,700、また、2010年のアリゾナにおける地域別サービス別のコスト(中間値)比較は(表4)の通りである<sup>16)</sup>。

また、2000年の American Association of Retired Persons の統計によれば、アリゾナは「保険に加入していないフルタイム勤労者の割合が最も高い州」だという<sup>17)</sup>。そうした無保険者も加入年齢に達すると Medicare に加入することになるが、Medicare がカバーする範囲は限られているため、カバーされない分は貯金や資産を取り崩しながら自己負担を続け、場合によっては Medicaid に移行していくことになるという。

アメリカの場合、州、そして地域によってコストも大きく異なることを心に留めつつ、

アリゾナにおける Long Term Care にかかるコスト感覚としておきたい。

(表 4) アリゾナにおける地域別サービス別のコスト (中間値) 比較

Region	Home Health Aide Hourly Rate (Medicare Certified)	Assisted Living Facility Monthly Rate (Private room)	Nursing Home Daily Rate (Semi-private room)	Nursing Home Daily Rate (Private room)
Flagstaff	\$20	\$3,128	\$229	\$254
Lake Havasu City	\$19	\$3,450	\$169	\$180
Phoenix-Mesa-Scottsdale	\$22	\$3,050	\$177	\$243
Prescott	\$24	\$2,975	\$168	\$192
Tucson	\$20	\$3,325	\$193	\$225
Yuma	\$20	\$2,813	\$165	\$196
Rest of State	\$19	\$2,875	\$157	\$172

(出典：Complete Long Term Care)

## (2) 「Arizona Long Term Care System」・・・アリゾナの Medicaid プログラム

Arizona Long Term Care System (以下 ALTCS) は、アリゾナに住む 65 歳以上の高齢者、視力障害者、障害者のうち、「財政状況」と「健康状態」に問題のある対象者に、全額州負担もしくは少額自己負担で、医療・介護サービスを提供するアリゾナ州の Medicaid プログラムのひとつである<sup>18)</sup>。

「財政状態」については、「保有資産が\$2,000 を超えないこと」(何を保有資産とするかについては詳細な基準が決まっている。例えば、現在住んでいる家や使っている自家用車や葬儀費用として\$1,500 などは含まない、など)や「月々の収入が\$2,049 を超えないこと」などが基準となる。「月々の収入が\$2,049」というとそれなりの収入で、Medicaid の対象というには違和感があるが、収入分は自己負担分の計算に組み込まれることになる(表5)。

なお、ALTCS は民間の Long Term Care Insurance と「Long Term Care Partnership Program」を組んでおり、民間の保険で得られた保険金が Medicaid 受給に不利にならないようなプログラムも設定されている(表6)<sup>19)</sup>。

「健康状態」については、「ナーシングホームでの医療・介護が必要とされる程度の状態にある者」とされているが、ナーシングホームに入居している必要はなく、自宅や Assisted Living における医療・介護サービスにかかる費用もカバーされる。

ALTCS 適用の施設となると必然的に低所得者の入居者が多くなる。ALTCS 適用とするかどうかは、施設の経営戦略のひとつである。

視察先関係者によると、近年は「最初から ALTCS 適用」ではなく、様々な理由から「CCRC 入居中に凶らずも CCRC 適用」になるケースも増えてきているという。ちなみに視察先の CCRC

のなかには、CCRC 内に ALTCS 適用集合住宅を有し、入居者の施設内移転に対応している施設もあった。

なお、「財政状態」と「健康状態」については、ALTCS の他様々な Medicaid プログラムの所轄機関である Arizona Health Care Cost Containment System (以下 AHCCC) がその審査を行っている<sup>20)</sup>。

(表 5) Arizona Long Term Care System の申請基準

<p><b><u>What are the Non-Financial Eligibility Requirements?</u></b></p> <p>To be eligible for ALTCS, you must:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Be determined in need of a nursing home level of care as determined by AHCCCS;</li> <li>• Be a citizen or qualified immigrant;</li> <li>• Have a Social Security Number (SSN) or apply for one;</li> <li>• Be an Arizona resident;</li> <li>• Apply for all cash benefits that you may be entitled to, such as Pensions or VA benefits;</li> <li>• Live in an approved living arrangement, such as your own home, or an AHCCCS certified nursing facility or assisted living facility.</li> </ul> <p><b><u>How are Resources Treated?</u></b></p> <p>For single applicants, countable resources cannot be more than \$2,000. If you are legally married, you may be able to set aside some of your resources for the needs of your spouse, so long as your spouse is not living in a medical facility. If you are married, please ask for a Community Spouse Information Sheet.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Countable Resources</th> <th>Resources That We Do Not Count</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Checking, savings and credit union accounts</li> <li>• Real property that you do not live in</li> <li>• Cash value of some life insurance policies</li> <li>• Cash, stocks, bonds, certificates of deposits</li> <li>• Non-exempt vehicles</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Your home that you live in, unless it is held in a trust</li> <li>• One vehicle</li> <li>• Burial plots and irrevocable burial plans</li> <li>• \$1,500 designated for burial</li> <li>• Household and personal belongings</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>If your resources are over \$2,000, and you are under the age of 65, you may still be able to qualify by setting up a special type of trust. Please ask for the Special Treatment Trust Information Sheet.</p> <p><small>CC-225 (Rev. 1/02)</small></p>		Countable Resources	Resources That We Do Not Count	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Checking, savings and credit union accounts</li> <li>• Real property that you do not live in</li> <li>• Cash value of some life insurance policies</li> <li>• Cash, stocks, bonds, certificates of deposits</li> <li>• Non-exempt vehicles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Your home that you live in, unless it is held in a trust</li> <li>• One vehicle</li> <li>• Burial plots and irrevocable burial plans</li> <li>• \$1,500 designated for burial</li> <li>• Household and personal belongings</li> </ul>
Countable Resources	Resources That We Do Not Count				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Checking, savings and credit union accounts</li> <li>• Real property that you do not live in</li> <li>• Cash value of some life insurance policies</li> <li>• Cash, stocks, bonds, certificates of deposits</li> <li>• Non-exempt vehicles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Your home that you live in, unless it is held in a trust</li> <li>• One vehicle</li> <li>• Burial plots and irrevocable burial plans</li> <li>• \$1,500 designated for burial</li> <li>• Household and personal belongings</li> </ul>				
<p><b><u>How is my Income Treated?</u></b></p> <p>Income that we count includes, but is not limited to, wages, Social Security, Supplemental Security Income and disability or retirement pensions.</p> <p>The ALTCS gross monthly income limit is \$2,094 (effective 1/1/12) for an individual. If you are married, ask for a Community Spouse Information Sheet.</p> <p>If your income is over the limit, you may still be able to qualify by setting up a special type of trust. If you are over income, ask for a Special Treatment Trust Information Sheet.</p>					

(出典：Arizona Health Care Cost Containment System が提供している申請ガイド)