

平成21年 3月25日現在

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2007～2008

課題番号：19760425

研究課題名（和文）

高齢者向け優良賃貸住宅と医療・介護・福祉サービスの連携に関する研究

研究課題名（英文） Linking between senior housing and medical and nursing care services.

研究代表者

谷 武（氏名英字）TANI TAKERU

豊橋技術科学大学・工学部・助教

研究者番号：00311720

研究成果の概要：

既存資料やデータの分析、事業者へのヒアリングやアンケート調査の結果から、高齢者向け優良賃貸住宅と医療・介護事業所等の併設の実態を明らかにした。その結果、医療・介護事業所等の併設率は約4割であり、デイサービスセンターの併設が最も多かった。入居者は要介護2までの場合が多いが、看護や介護の専門スタッフがいる場合は要介護度3以上の入居者にも対応していた。さらに、併設のメリットとデメリットを明らかにした。

交付額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	1,200,000	0	1,200,000
2008年度	1,600,000	480,000	2,080,000
年度			
年度			
年度			
総計	2,800,000	480,000	3,280,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学 都市計画・建築計画

キーワード：高齢者向け優良賃貸住宅、医療・介護事業所、併設率、デイサービスセンター、要介護度2、ヒアリング調査、高齢者専用賃貸住宅

1. 研究開始当初の背景

福祉先進国では、高齢者に対する福祉政策は施設から住宅へと重点が移ってきているが、我が国では高齢者住宅の整備は非常に遅れている。そのような状況の中、1998年度に高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）が創設され、2001年に高齢者居住法が制定されたのに伴い、法制度として整備され、内容も一部改正された。高優賃は、個人の土地所有者や民間法人などが認定基準に沿って建設した住宅を、一定期間公的賃貸住宅として管理する高齢者住宅であり、2005年度末現在、287

住宅、6,991戸が供給されている

これまでに供給された高優賃には、単純なアパートタイプの住宅も多いが、医療・介護・福祉施設が併設された住宅も見られる。また、居住者に対して食事の提供や生活・健康相談などのサービスを提供している住宅や、近くの病院や施設と提携している住宅も見られる。現在、高優賃には比較的元気な高齢者が入居しているのだが、今後は加齢に伴う体調の悪化や身体機能の低下への対応が大きな課題となることは確実で、医療・介護・福祉との連携が極めて重要になってくる。

2. 研究の目的

- (1) 高齢者向け優良賃貸住宅と医療・介護事業所等との併設状況、及び、メリットとデメリットの整理。
- (2) 提供サービスの種類と内容、利用状況と利用料金の整理
- (3) 隣接する病院、介護・福祉施設との提携状況とその内容。
- (4) 管理主体の違いによる傾向と特色。

3. 研究の方法

研究対象

本研究では、2005年度末までに管理が開始された全国の高優賃 287 件を研究対象とした。なお、高優賃には、UR都市機構が管理する改良型高優賃もあるが、これらは昭和40年～50年代前半に建設された公団賃貸住宅ストックを高齢者向けに改修して供給しているもので、内容的に大きく異なることから研究対象からは除外した。

研究手順

- (1) 高齢者の住宅事情に関するデータの整理
国勢調査、住宅統計調査などの既存統計データを用いて、高齢者世帯の住宅事情について整理した。
- (2) 高齢者住宅財団のホームページに掲載されている高優賃の情報の整理
全ての高優賃に関する基礎情報については、高齢者住宅財団のホームページに掲載することが義務づけられている。そのため、まず、財団のホームページに掲載されている情報の収集・整理を行った。
- (3) 事業者・管理者がホームページで提供している情報の整理
高齢者住宅財団のホームページに掲載されている情報は、基礎的な情報に限られる。そのため、各高優賃について、より詳細な情報を収集することを目的に、全国の高優賃についてホームページの有無を確認し、ホームページが有る住宅については、掲載されている情報を収集し、整理した。
- (4) 各高優賃のパンフレットなどの収集
ホームページを有していない高優賃も多かったため、住宅財団が所有する全国の高優賃のパンフレット

ットをコピーして、各高優賃に関する情報を補完した。

- (5) 高優賃に関するデータベースの作成と集計・分析
以上の手順により収集した全国の高優賃に関する情報について、データベースを作成して整理し、集計することで、高優賃の供給状況や介護事業所等との併設状況などについて把握・分析した。
- (6) 事業者へのアンケート調査
社会福祉法人が運営する全国の高優賃に対して、アンケート調査を実施した。調査内容は、入居者の属性、入居動機、現住宅の選択理由、住宅の立地、管理の体制、備えている共用空間とその使われ方、併設している介護事業所等、提供しているサービス、家賃及び管理費等の費用、事業者の属性と高優賃を供給した理由などである。
- (7) 先進事例の視察と事業者へのヒアリング。
データベースに整理した全国の高優賃の情報を基に、ヒアリング対象住宅を選定し、現地に訪問して事業者へヒアリング調査を行った。調査内容はアンケート調査と同様とした。調査対象は、介護事業所等が併設されている、もしくは、管理人がいて入居者に対する生活支援サービスが提供されている住宅を中心に、訪問のしやすさを考慮して選んだ。なお、訪問した住宅の所在地は以下の通り。
香川県 2 件、愛媛県 4 件、徳島県 1 件、福島県 3 件、栃木県 3 件、茨城県 1 件、北海道 9 件、広島県 3 件。
- (8) 海外先進事例の調査
行政を中心に介護サービスを提供しているデンマークと、民間を中心に介護サービスを提供しているカナダへ行き、高齢者住宅の視察を行うとともに、事業者等に対してヒアリングを行った。
- (9) 分析・考察
データベースの情報、ヒアリング調査の結果、アンケート調査の結果、海外視察の結果から、高齢者住宅と医療・介護・福祉の連携について考察を行った。

用語の定義

併設の形態は大別して2つある。一つは「合築」で、同じ建物の中に、高優賃と併せて介護事業所等を設けるケースである。もう一つは「隣接」で、同じ敷地内もしくは隣接する敷地に、同じ事業者が高優賃と介護事業所等を併せて整備するケースである。本研究では、これらを併設と呼んでいる。

4. 研究成果

(1) 介護事業所等の併設率について

全国の高優賃の内、約4割で介護事業所等が併設されていることが明らかとなった(表1)。

併設率は経年的に上昇する傾向にある。高齢化が進み後期高齢者が増加してきていること、2006年4月の介護保険法の改正により有料老人ホームなどの特定施設の総量規制が導入されたことなどの要因により、単に住戸を供給するだけの高齢者住宅ではなく、介護サービスと連携した住宅が高優賃にも求められてきているためと考えられる。2007年5月からは、医療法人も高齢者専用賃貸住宅(高優賃を含む)の供給が認められるようになったので、今後はさらに高齢者住宅と介護・医療事業所の併設が増加すると予想される。

地方別に見ると、大都市よりも地方圏で併設率が高い。都市部では周辺に介護事業所等が多くあり、高優賃に併設する必要性が低いのに対して、地方の場合は相対的に介護事業所等が少ないので併設のメリットが大きいためと考えられる。また、多くの高優賃では、収入分位25%以下(知事の裁量により40%以下まで)の世帯に対して家賃補助が行われているので、家賃が高い都市部では併設を行わなくても家賃補助のメリットで入居者を集めやすいという事情もある。さらに、子供と同居せず単身または夫婦のみで暮らす人が多いので、介護の必要はないが安心して暮らせる高齢者住宅に住みたいというニーズを持った人が相対的に多いためと推測される。

また、事業者別に見ると、社会福祉法人の運営する高優賃では併設率が9割を超えるが、個人や住宅供給公社が運営する高優賃では併設率が低い(表1)。介護事業所を併設する場合、介護事業を手掛けていない事業者は介護事業のパートナーを探す必要があるが、個人で探すのは負担が大きい。また、公社の高優賃は、老朽化した公

社住宅の建て替えて整備された住宅が多く、大都市に立地している物件が多いことも影響している。

さらに管理戸数別に見ると、戸数が増えるほど併設率が高くなり、30戸以上の高優賃では約半数が介護事業所等を併設している。30戸未満の住宅は個人事業主の住宅が多いため、併設率が低くなっていると推測される。

表1 介護事業所等の併設率

	有 (A)	無 (B)	不明	併設率 A/(A+B)	
総数	105	162	20	39.3%	
管理開始 年度	2000年度	0	3	0.0%	
	2001年度	8	25	1	24.2%
	2002年度	15	23	5	39.5%
	2003年度	15	35	1	30.0%
	2004年度	29	36	8	44.6%
	2005年度	38	40	5	48.7%
所在地	大都市圏*	38	89	9	29.9%
	地方圏	67	73	11	47.9%
事業者	社会福祉法人	15	1	0	93.8%
	有限会社	25	10	5	71.4%
	株式会社	22	33	4	40.0%
	個人	34	98	10	25.8%
	住宅供給公社	4	17	1	19.0%
	その他	5	3	0	62.5%
管理戸数	10戸未満	9	20	5	31.0%
	10~19戸	30	51	6	37.0%
	20~29戸	26	53	7	32.9%
	30~39戸	23	21	1	52.3%
	40~49戸	5	5	0	50.0%
	50~59戸	8	6	0	57.1%
	60戸以上	4	6	1	40.0%

*東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、京都、兵庫、福岡

(2) 併設する介護事業所等の種類

高優賃に併設される介護事業所等の中で最も多いのがデイサービスセンターであり、約3割で併設されている(表2)。高優賃には基本的に自立可能な世帯が入居してくるので、要介護認定を受けていない入居者が多く、併設する介護事業所等を利用している人は多くない。ただし、加齢に伴って要介護認定を受ける人が増えてくるので、事業者としては潜在的な需要者として見込める。この場合、基本的に通所系と訪問系の介護サービスの利用が中心になるので、デイサービスセンター、ヘルパーステーション、居宅介護支援事業所が多くなっている。

なお、デイサービスセンターは単体で高優賃に併設されるケースも少なくないが、多くの場合は複数の種類の事業所が併設される。また、社会福祉法人が運営する高優賃では、各種介護事業所や施設を有する総合福祉施設の中に高優賃を整備したケースが多く見られる。さらに、数は少ないが、介護保険の特定施設の指定を受けて

いる高優賃や、有料老人ホームの届け出を行っている高優賃も見られる。

表 2 介護事業所等の種類別併設率

	合築	隣接	合計	併設率	
	15	8	23	8.6%	
訪問系	病院・診療所	8	23	8.6%	
	ヘルパーステーション	27	9	36	13.5%
	1	6	7	2.6%	
	21	11	32	12.0%	
通所系	デイサービスセンター	63	12	75	28.1%
	デイケアセンター	0	2	2	0.7%
	2	0	2	0.7%	
	4	10	14	5.2%	
居住系	有料老人ホーム	2	1	3	1.1%
	ケアハウス	1	6	7	2.6%
	軽費老人ホーム	0	2	2	0.7%
	グループホーム	10	15	25	9.4%
介護保険施設	介護老人福祉施設	1	10	11	4.1%
	介護老人保健施設	1	4	5	1.9%
	介護療養型医療施設	0	0	0	0.0%
	小規模多機能ホーム	1	0	1	0.4%

(3) 入居者の特性

自立生活が基本の高優賃の場合、介護事業所等が併設されている場合でも、入居者は要介護2程度までである。ただし、介護を専門とするスタッフがあり、日常生活に対する支援サービスが行える場合は要介護度3以上でも継続居住が可能であり、有料老人ホームの届け出をしている高優賃では要介護5の入居者も見られた。また、入居者の年齢構成については、70～80才代が中心であるが、介護を専門とするスタッフがいる場合は年齢構成が高くなり、特定施設の指定を受けている高優賃では80才以上が7割を超える事例も見られた。また、ケアハウスのような居住系の施設が併設されている場合は、そちらへ要介護度の高い高齢者が入居するため、高優賃には比較的健康状態の良い人が集まる傾向が見られた。なお、入居者の家族構成は、住宅によって住戸面積に差があるので、住宅によって異なるが、全体的には夫婦世帯よりも単身世帯が多い。

(4) 併設のメリットとデメリット

併設のメリットとしては、併設するデイサービスセンターやケアハウスなどで行われているイベントやアクティビティに参加できることが挙げられる。併設する介護事業所では、利用者向けに提供しているイベントやアクティビティの一部について、高優賃の入居者に対しても希望すれば参加を認めている。ただし、介護事業所で提供されるイベントやアクティビティは、本来、介護サービスとして提

供されるものなので、高優賃の入居者が参加する場合はボランティアとしての参加という形態をとっているケースも多い。

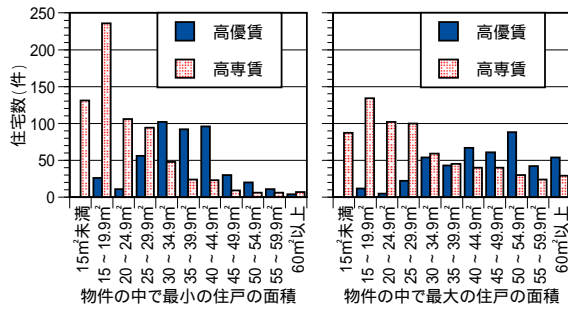
また、併設する事業所の職員が生活相談や安否確認などを行っており、入居者の安心感に繋がっていることが挙げられる。高優賃では、LSA（生活援助員）を派遣する場合、国から補助が行われるが、自治体が財政負担を嫌うなどの理由により、LSAが派遣されている高優賃は非常に少ない。また、管理人を置いていない高優賃も多く、入居者の状況を把握できていないケースが多い。しかし、介護事業所等が併設されている高優賃では、その職員が入居者の生活相談や安否確認を行っているため、入居者の安心感に繋がっている。

さらに、緊急時に併設する事業所の職員が対応できることも併設のメリットとして挙げられる。高優賃では緊急通報サービスの提供が義務づけられており、警備会社やタクシー会社と提携して緊急通報サービスを提供している住宅が多い。しかし、ケアハウスやショートステイなどの居住系の施設が併設されている高優賃では、夜間でも施設に職員が配置されており、高優賃の入居者についてよく知っている職員が24時間駆けつけられる体制になっている。

一方、デメリットとしては、事業者と入居者が親密になりすぎ、事業者が入居者から介護保険で定められた基準以上のサービスを求められてしまうケースがあることが挙げられる。また、併設している高優賃では、管理費を割高に設定しているケースが多く、入居者の負担が相対的に高い。

(5) 高齢者専用賃貸住宅との比較

2005年10月に創設され、急速に増加してきている高齢者専用賃貸住宅（高専賃）では、併設率が約6割に達しており、高優賃に比べて併設率が高く、介護を必要としている高齢単身者に焦点をあてて供給が行われている。住宅についても有料老人ホームに似た造りになっているものが多く、住戸に浴室を設けていないプランが多い。家賃補助が無い場合、サービス提供により収益を確保しやすい要介護者を対象とした造りが多くなっていると推測される。住戸面積も20㎡未満が53.2%を占めており（各住宅で最も狭い住戸について見た場合）、良質なス



2008年9月末までに登録された住宅の結果

トックの形成に結びついているとは言い難い。

これに対し、高優賃は家賃補助が行われている住宅が殆どなので、住戸面積を広くしても、入居者負担額を抑えることができる。そのため、高専賃に比べて住戸面積が広く、夫婦世帯を対象とした住戸も多く供給されている。家賃補助、整備費補助による財政負担の課題はあるが、良質なストック形成という観点から見た場合は、高専賃よりも高優賃の方が望ましい。

なお、介護事業所等の併設率をみると、高専賃は57.8%であり、高優賃よりも高い。デイサービスセンター、ヘルパーステーション、居宅介護支援事業所の併設が多いのは、高優賃と同じだが、特にヘルパーステーションの併設率が高いのが特徴である。高優賃に比べてより介護を必要としている高齢者を受け入れているため、それらへの訪問介護サービスの提供を当て込んでヘルパーステーションが併設されていると推測される。

表3 高専賃の介護事業所等の併設率

		住宅数	併設率
総数	分析対象住宅数	282	
	うち併設有	163	57.8%
医療系	病院・診療所	29	10.3%
	訪問系		
	ヘルパーステーション	83	29.4%
	訪問看護ステーション	15	5.3%
	居宅介護支援事業所	45	16.0%
通所系	デイサービスセンター	74	26.2%
	デイケアセンター	3	1.1%
	福祉用具貸与・販売事業所	3	1.1%
	ショートステイ	14	5.0%
居住系	有料老人ホーム	8	2.8%
	ケアハウス	0	0.0%
	軽費老人ホーム	1	0.4%
	グループホーム	16	5.7%
介護保険施設	介護老人福祉施設	1	0.4%
	介護老人保健施設	1	0.4%
	介護療養型医療施設	0	0.0%
	小規模多機能ホーム	15	5.3%

2008年8月末時点で登録されていた全国の高専賃710件の内、併設状況を確認できた282件の結果

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計 5件)

谷 武、高齢者向け優良賃貸住宅と介護事業所等の併設に関する考察、第25回ハウジング研究報告集、日本住宅協会、7頁 - 14頁、2009年、査読無し

谷 武、高齢者向け優良賃貸住宅と介護事業所等の併設、住まいと電化3月号、日本工業出版、36頁 - 42頁、2009年

谷 武、高齢者向け優良賃貸住宅の共用空間 - 様々な取り組みとその使われ方、住まいと電化12月号、日本工業出版、41頁 - 46頁、2008年

谷 武、高齢者向け優良賃貸住宅と医療・介護機関の併設に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1、1465頁 - 1466頁、2008年、査読無し

Takeru Tani、Common space and its use in Superior Quality Rental Housing for Elderly People、The 6th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asia Countries、pp285 - 294、2008年、査読有り

谷 武、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者負担額に関する研究、都市計画論文集42号 - 3、205 - 210頁、2007年、査読有り

谷 武、高齢者向け優良賃貸住宅の契約家賃と入居者負担額に関する研究、日本建築学会学術講演梗概集F-1、1381頁 - 1382頁、2007年、査読無し

〔学会発表〕(計 件)

〔図書〕(計 件)

〔産業財産権〕
出願状況(計 件)

取得状況(計 件)

〔その他〕

6. 研究組織

(1)研究代表者

谷 武 (TANI TAKERU)