

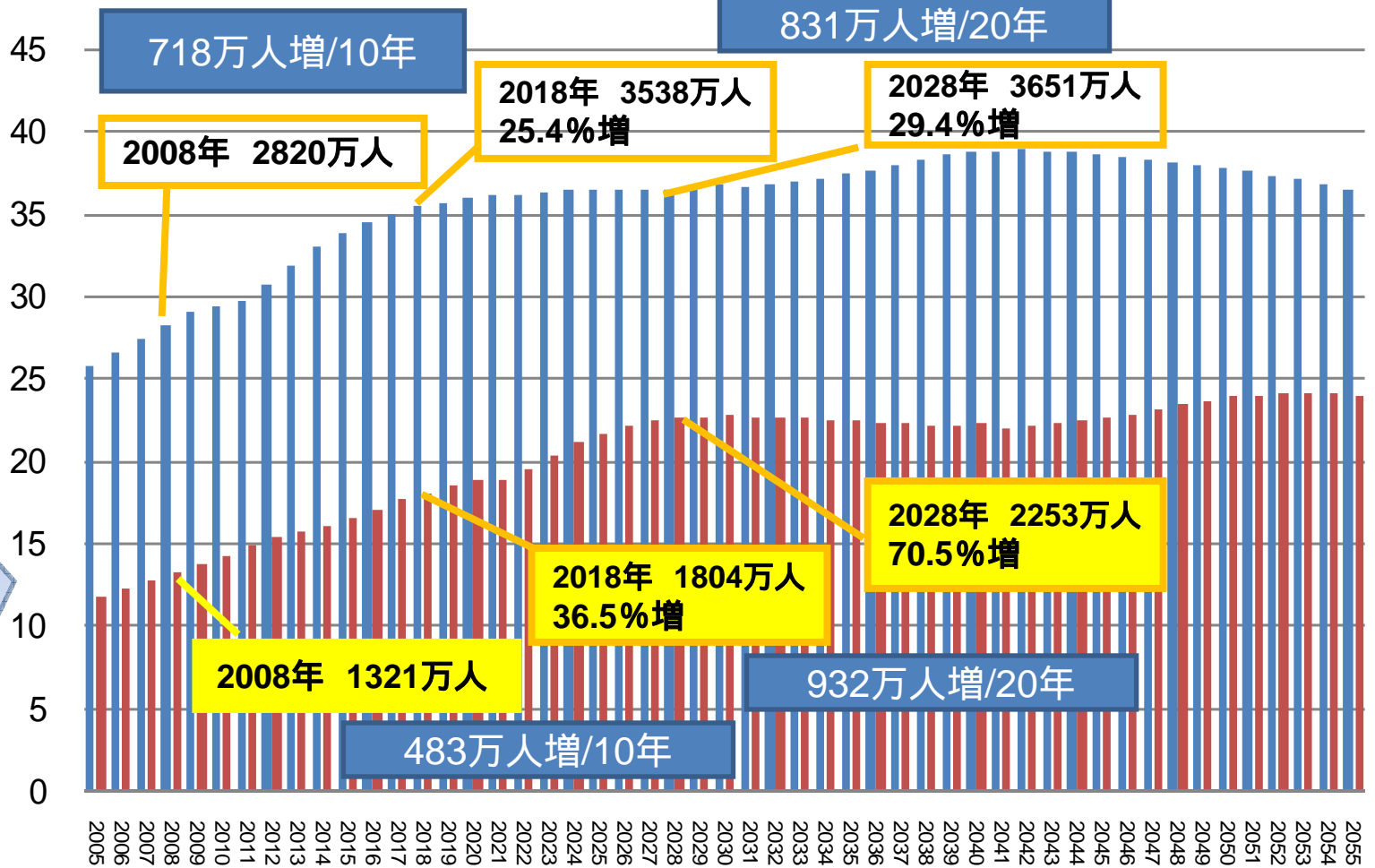
第5回都市再生・住宅セーフティ ネットの在り方に関する検討会



1、高齢者施設住居の不足

人口推移出生中位・死亡中位

百万



65歳以上の要介護認定 15.9%

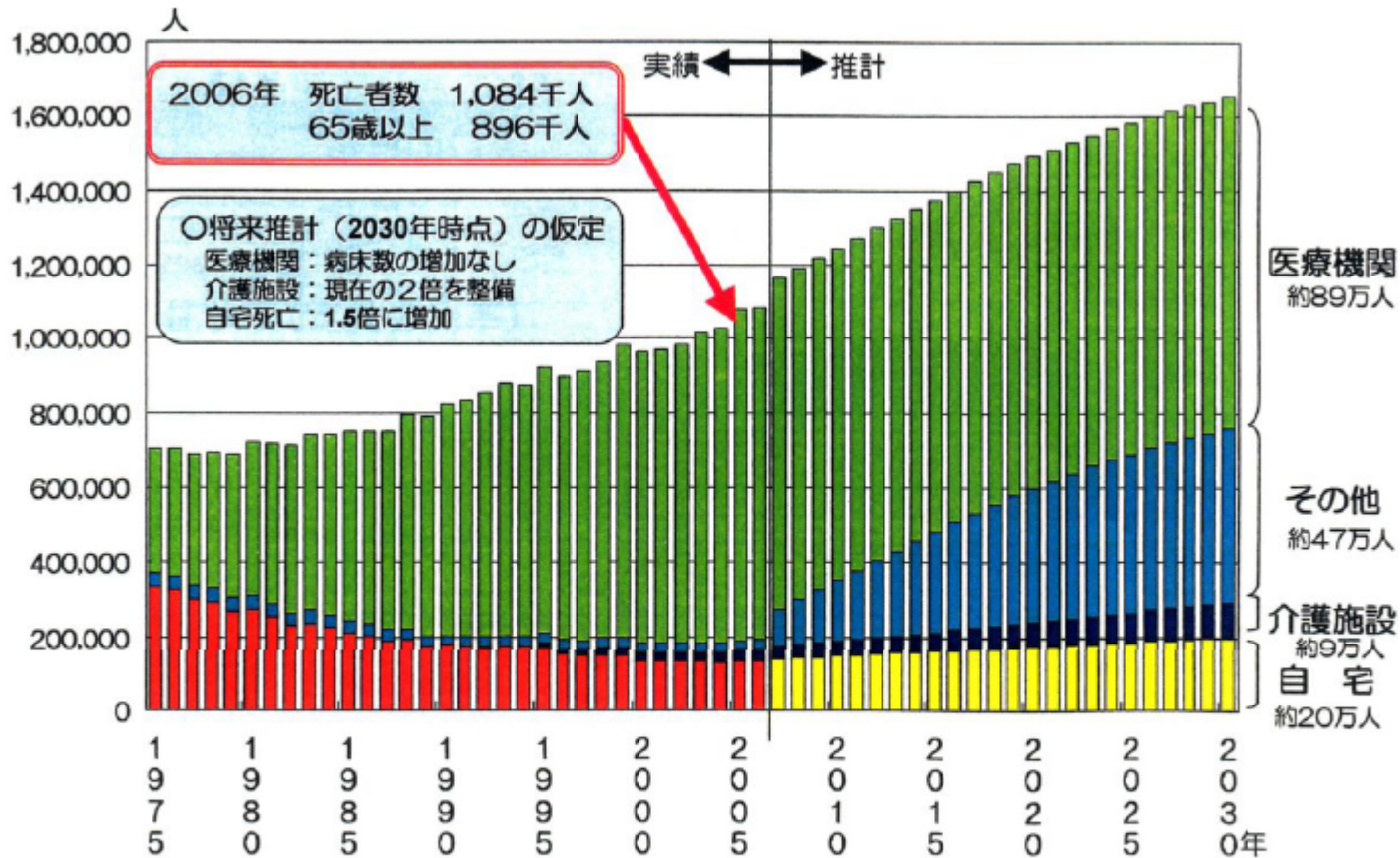
うち
65~75歳 4.49%
75以上 28.8%
(2007・12)

■ 65歳以上 ■ 75歳以上

厚生労働省人口問題研究所

今後の看取りの場所

厚生労働省老健局 老人保健課長鈴木康裕氏作成



【資料】
2006年(平成18年)までの実績は厚生労働省「人口動態統計」
2007年(平成19年)以降の推計は国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集(2006年度版)」から推定

※介護施設は老健、老人ホーム

15

平成20年2月13日「21世紀保健医療フォーラム」厚生労働省老健局老人保健課 鈴木 康裕課長の資料より引用

高齢者住宅・施設供給数 (2009年1月現在)

施設タイプ	ホーム数	内、地域 密着型	要介護者向け・ 居室数	内、地域 密着型	自立者向け・ 居室数	居室数 計
1 介護付有料老人ホーム	2,321	82	108,228	1,638	23,204	131,432
2 住宅型有料老人ホーム	1,486		32,156		5,385	37,541
3 健康型有料老人ホーム	35				1,540	1,540
4 分譲型ケア付マンション	40				5,958	5,958
5 無届有料老人ホーム	219		4,033		4,192	8,225
6 高齢者向け優良賃貸住宅	204				5,321	5,321
7 高齢者専用賃貸住宅	1,083				26,957	26,957
8 グループホーム	9,585		136,586			136,586
9 ケアハウス	1,852	21	14,902	487	58,834	73,736
10 グループリビング	36				310	310
11 シルバーハウジング	838				22,366	22,366
12 軽費老人ホーム・A型	231		221		13,304	13,525
13 軽費老人ホーム・B型	31				1,462	1,462
14 生活支援ハウス	577				7,047	7,047
15 養護老人ホーム	962		26,307		40,244	66,551
16 介護老人福祉施設	6,319	227	428,888	5,575		428,888
17 介護老人保健施設	3,575		320,875			320,875
18 介護療養型医療施設	2,346		108,653			108,653
全国 合計	31,740	330	1,180,849	7,700	216,124	1,396,973

高優賃 468 11,988戸

65歳以上人口27567千人
に対する割合

4.28%

0.78%

5.06%

欧米の高齢者向け施設住居の供給率

海外の高齢者人口に対する高齢者住宅・施設の供給率

	調査年	高齢者人口	要介護者向け	自立者向け
スウェーデン	2003年	154万人	7.2%	シニア住宅0.8%
デンマーク	2002年	80万人	11.4%	
アメリカ	2000年	3470万人	9.5%	インディペンデント・リ タイアメント等多数
日本	2008年	2801万人	4.2%	0.9%

2006年11月ヨーテボリ市
特別高齢者住居8.0%

2006年11月フィロスホルム市
エルダーボーエンデ7%
プライエボーリー3.7%

スウェーデンの自立者向けは民間のシニア住宅の供給率を表示。

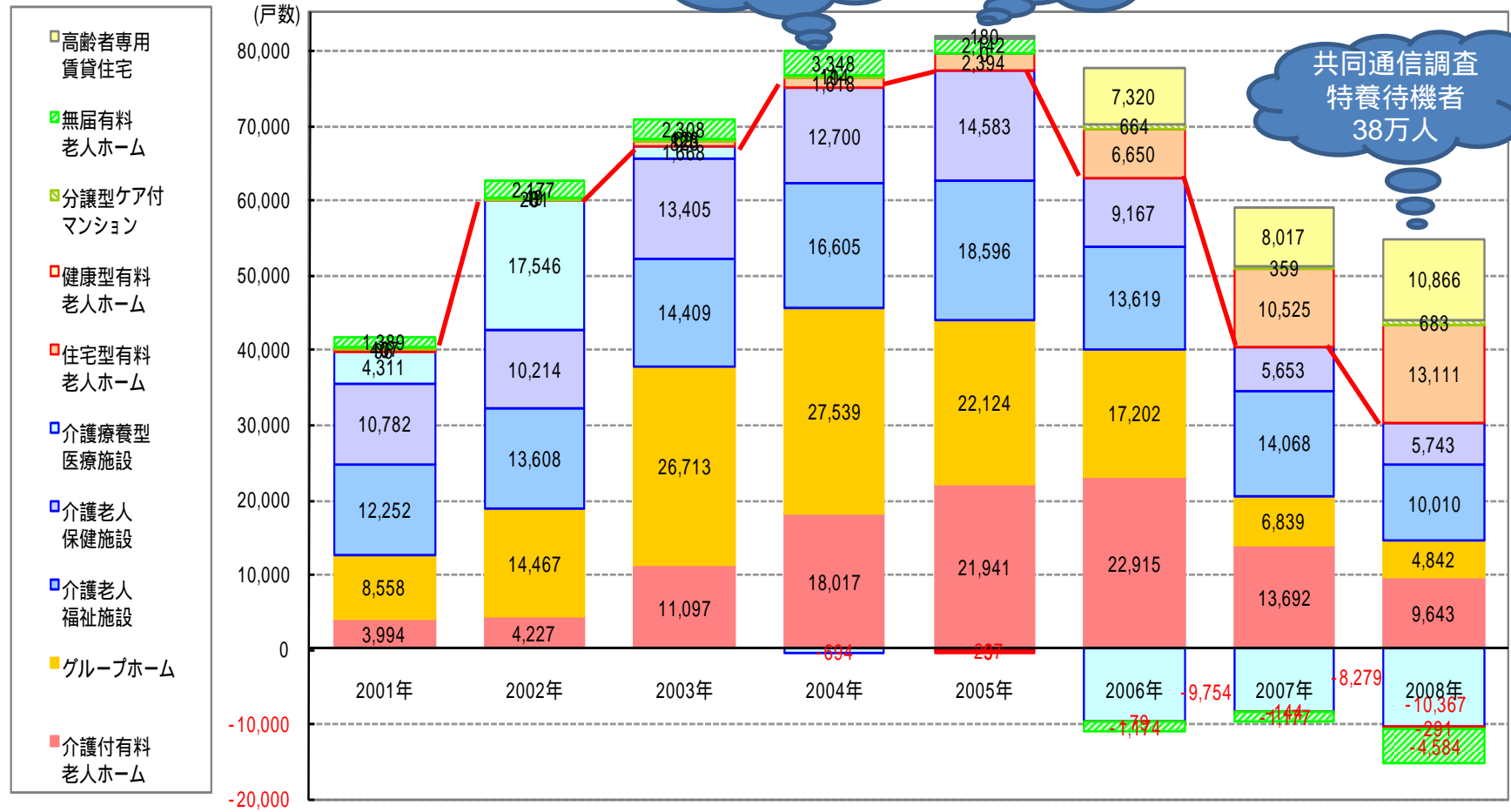
デンマークはプライエムの利用者数を高齢者人口で除した数値。自立者向けは不明

アメリカはナーシングホーム6.6%。(国勢調査局調べ)この他にアシステッドリビングが2.9%と推定されることから、全体では9.5%

いずれも(株)タムラプランニング&オペレーティング調べ

高齢者施設・居住系の新規開設戸(床)数

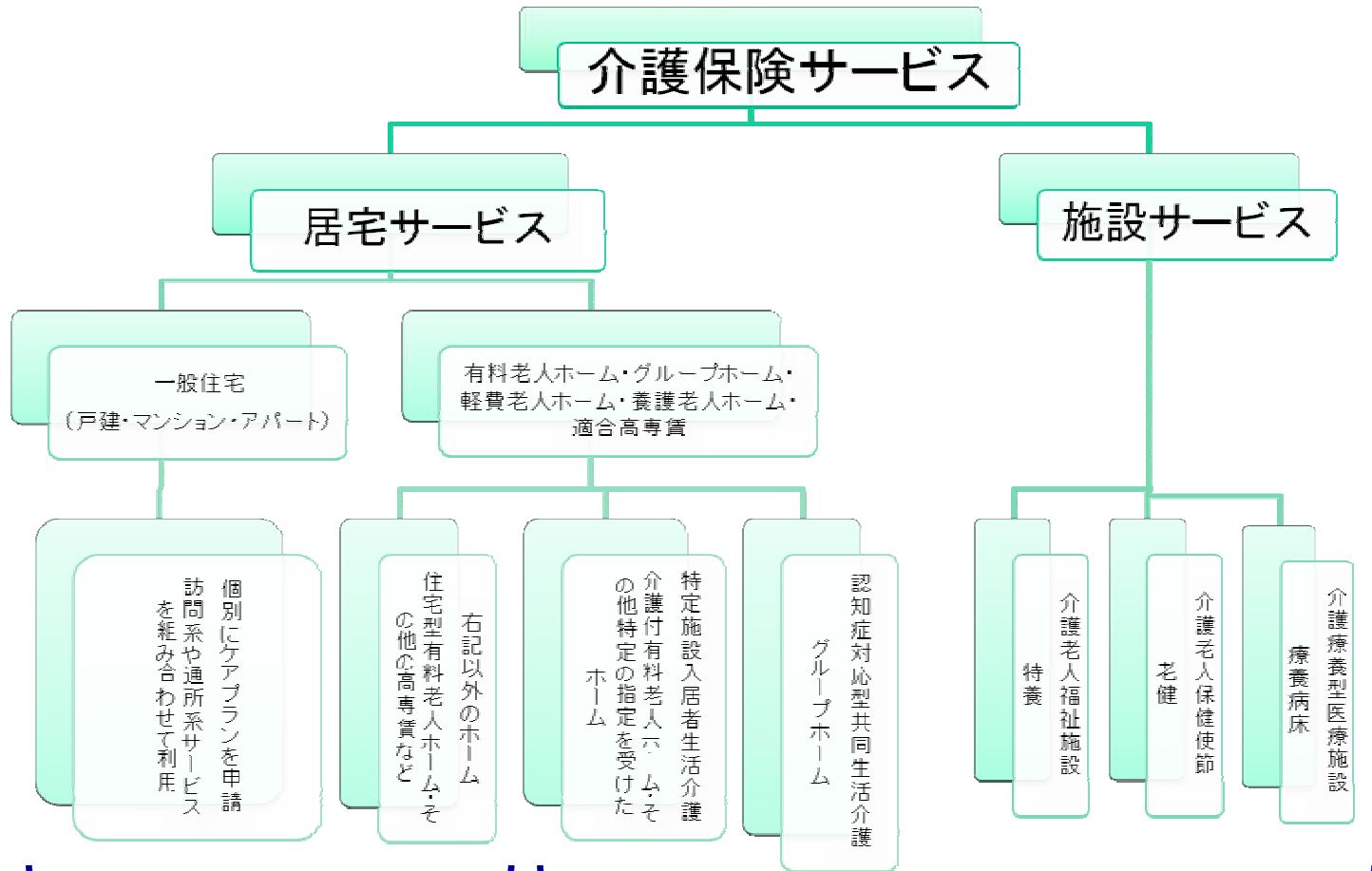
2009年1月



2、介護サービスは高齢者住居に必須

**要介護度3を超える単身高齢者は包括ケアで対応しないと
居宅介護では限度額をオーバーする**

介護保険サービスの概要



介護度に応じた限度額
サービス単価が決まっていて
利用分に応じた積み上げ報酬
個別ケア

要介護度に応じて介護報酬が決まる 定額報酬
必要とする介護サービスがホーム内で提供される
包括ケア・集団ケア

要介護3 居宅標準モデルプラン

	時間	月	火	水	木	金	土	日
深夜	0:00							
	1:00							
	2:00							
	3:00							
	4:00							
	5:00							
	6:00							
早朝	7:00							
	8:00							
日中	9:00							
	10:00	通所介護						
	11:00	送迎						
	12:00	入浴	生活援助					
	13:00	食事						
	14:00							
	15:00		服薬管理					
	16:00							
	17:00							
	夜間	18:00	配食					
19:00								
20:00								
21:00								
深夜	22:00	巡回						
	23:00							

	単位	回	計
身体介護（巡回・オペレーション）	1,000	1	1,000
身体介護（定期巡回）	347	30	10,410
訪問看護（20分未満）	285	5	1,425
生活援助	208	21	4,368
通常規模型通所介護6～8時間	901	9	8,109
機能訓練員配置加算	27	9	243
入浴介助加算	50	9	450
栄養マネジメント加算	100	2	200
口腔機能向上加算	100	2	200
合計			26,405

H20.9で計算

算定外のもの

他福祉用具レンタルあり 特殊寝台・付属品

配食料金

居宅療養管理指導

在宅の場合

介護度3 限度額（26,750）

	総額	保険	個人負担
合計	26,405	¥264,050	¥237,645
限度額	26,750		
残	345		

介護付有料Lホーム 要介護3ケアプラン

Eプラン 介護度3

	時間	月	火	水	木	金	土	日		単位	回	計	
深夜	0:00								身体介護(巡回・オペレーション)	1,000	1	1,000	
	1:00	巡視(排泄介助)							身体介護(定期巡回)	347	120	41,640	
	2:00								身体介護(30分未満)	231	60	13,860	
	3:00	巡視(排泄介助)							身体介護(30分未満・早朝・夜間)	289	90	26,010	
	4:00								身体介護(1時間)	402	42	16,884	
	5:00	巡視(排泄介助)							生活援助	208	22	4,576	
	6:00								レクリエーション・行事他	0	60	0	
早朝	7:00								合計			103,970	
	8:00	モーニングケア 朝食見守り							算定外のもの：福祉用具・居宅療養管理指導・マッサージ・病院付添等				
日中	9:00								合計	103,970	総額	保険	個人負担
	10:00	洗濯物回収 レクリエーション							限度額(在宅)	26,750	¥267,500	¥240,750	¥26,750
	11:00		入浴						自己負担	77,220	¥772,200	¥0	¥772,200
	12:00	昼食見守り							¥798,950				
	13:00								特定施設の場合				
	14:00	清掃 レクリエーション		買物					介護度3	683	30	20,490	
	15:00	水分補給							機能訓練員配置加算	12	30	360	
	16:00								夜間看護体制加算	10	30	300	個人負担
	17:00								合計		21,150	¥21,150	
	夜間	18:00	夕食見守り										
19:00		ナイトケア											
20:00													
深夜	21:00	巡視(排泄介助)											
	22:00												
	23:00	巡視(排泄介助)											

上乗せ介護費月額42,000

要介護5 居宅標準モデルプラン

時間	月	火	水	木	金	土	日
深夜	0:00						
	1:00						
	2:00						
	3:00	巡回					
	4:00						
	5:00						
	6:00						
早朝	7:00						
	8:00						
日中	9:00						
	10:00	訪問看護					
	11:00						
	12:00						
	13:00						
	14:00	訪問介護	訪問入浴				
	15:00						
	16:00						
	17:00						
	夜間	18:00					
19:00							
20:00							
21:00							
深夜	22:00						
	23:00						

	単位	回	計
身体介護（巡回・オペレーション）	1,000	1	1,000
身体介護（定期巡回）	347	30	10,410
身体介護（1時間）	402	21	8,442
訪問入浴	1,250	9	11,250
訪問看護（20分未満）	285	9	2,565
訪問看護（特別管理加算）	250	1	250
合計			33,917

H20.9で計算

算定外のもの

他福祉用具レンタルあり ベッド（備品込み）・車椅子・褥瘡予防マットレス

マッサージ・イベント・散歩

居宅療養管理指導

在宅の場合

介護度5限度額（35,830）

	合計	総額	保険	個人負担
	33,917	¥339,170	¥305,253	¥33,917
限度額	35,830			
残	1,913			

介護付有料Cホーム 要介護度5ケアプラン

時間	月 火 水 木 金 土 日							単位	回	計		
	0:00	巡視(排泄介助・体位交換)										身体介護(巡回・オペレーション)
1:00								身体介護(定期巡回)	347	60	20,820	
2:00								身体介護(30分未満)	231	142	32,802	
3:00	巡視(排泄介助・体位交換)							身体介護(1時間・早朝・夜間)	503	60	30,180	
4:00								訪問入浴	1,250	8	10,000	
5:00								訪問看護(20分未満)	285	30	8,550	
6:00	モニタケア(更衣・排泄介助・洗面)							訪問看護(1時間)	830	30	24,900	
7:00	朝食(経管栄養・口腔ケア・服薬)							訪問看護(1時間・早朝・深夜)	1,038	60	62,280	
8:00	トイレ誘導・体位交換							訪問看護(特別管理加算)	250	1	250	
9:00								訪問リハ(1時間)	500	4	2,000	
10:00	水分(経管栄養・口腔ケア)							訪問リハ(リハビリテーションマネジメント加算)	20	4	80	
11:00	トイレ誘導・体位交換							マッサージ・他	0	13	0	
12:00	昼食(経管栄養・口腔ケア・服薬)							合計			192,862	
13:00	トイレ誘導・体位交換							算定外のもの：福祉用具・居宅療養管理指導・マッサージ				
14:00								合計	192,862	総額	保険	個人負担
15:00	水分(経管栄養・口腔ケア)							限度額(在宅)	35,830	¥358,300	¥322,470	¥35,830
16:00	トイレ誘導・体位交換	入浴						自己負担	157,032	¥1,570,320	¥0	¥1,570,320
17:00	訪問リハビリ							¥1,606,150				
18:00	トイレ誘導・体位交換							特定施設の場合	単位	日	計	
19:00	夕食(経管栄養・口腔ケア・服薬)							介護度5	818	30	24,540	
20:00	マッサージ							技能訓練員配置加算	12	30	360	
21:00	トイレ誘導・体位交換							夜間看護体制加算	10	30	300	個人負担
22:00								合計		25,200	¥25,200	
23:00								A D L 状況 歩行：車椅子 移動：ベッド 車椅子一人では不可 食事：胃瘻 更衣：全介助				

算定外のもの：福祉用具・居宅療養管理指導・マッサージ

合計	192,862	総額	保険	個人負担
限度額(在宅)	35,830	¥358,300	¥322,470	¥35,830
自己負担	157,032	¥1,570,320	¥0	¥1,570,320

¥1,606,150

特定施設の場合	単位	日	計	
介護度5	818	30	24,540	
技能訓練員配置加算	12	30	360	
夜間看護体制加算	10	30	300	個人負担
合計			25,200	¥25,200

A D L 状況 歩行：車椅子 移動：ベッド 車椅子一人では不可 食事：胃瘻 更衣：全介助 口腔ケア：全介助 入浴：機械浴 排泄：日中トイレ 夜間オムツ 認知症：なし

タムラプランニング & 介護コンサルティング

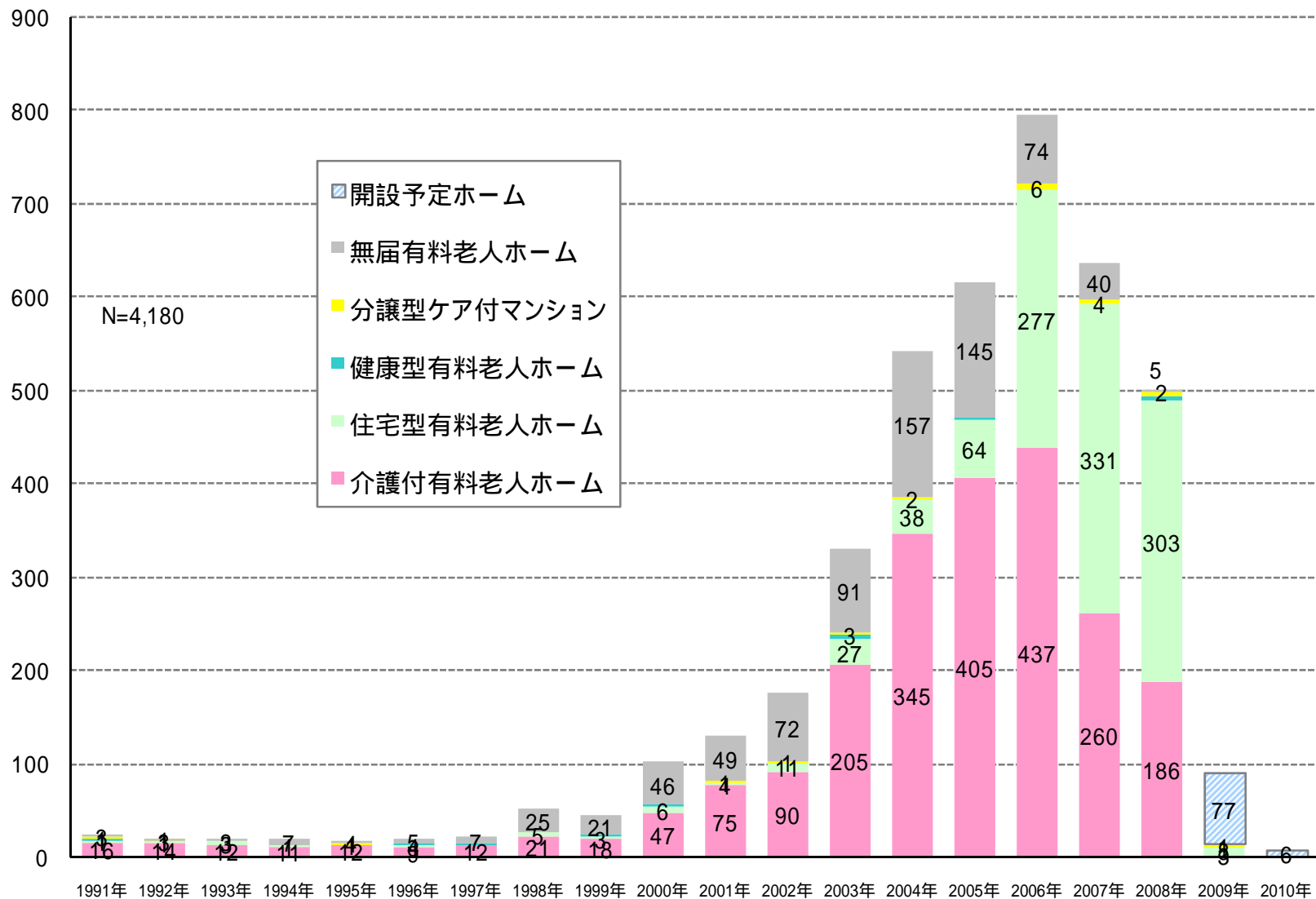
上乗せ介護費月額0円

3、多様化に対応した高齢者住居

介護付有料老人ホーム・適合高専賃・小規模多機能・グループホーム
・ケア付きマンション

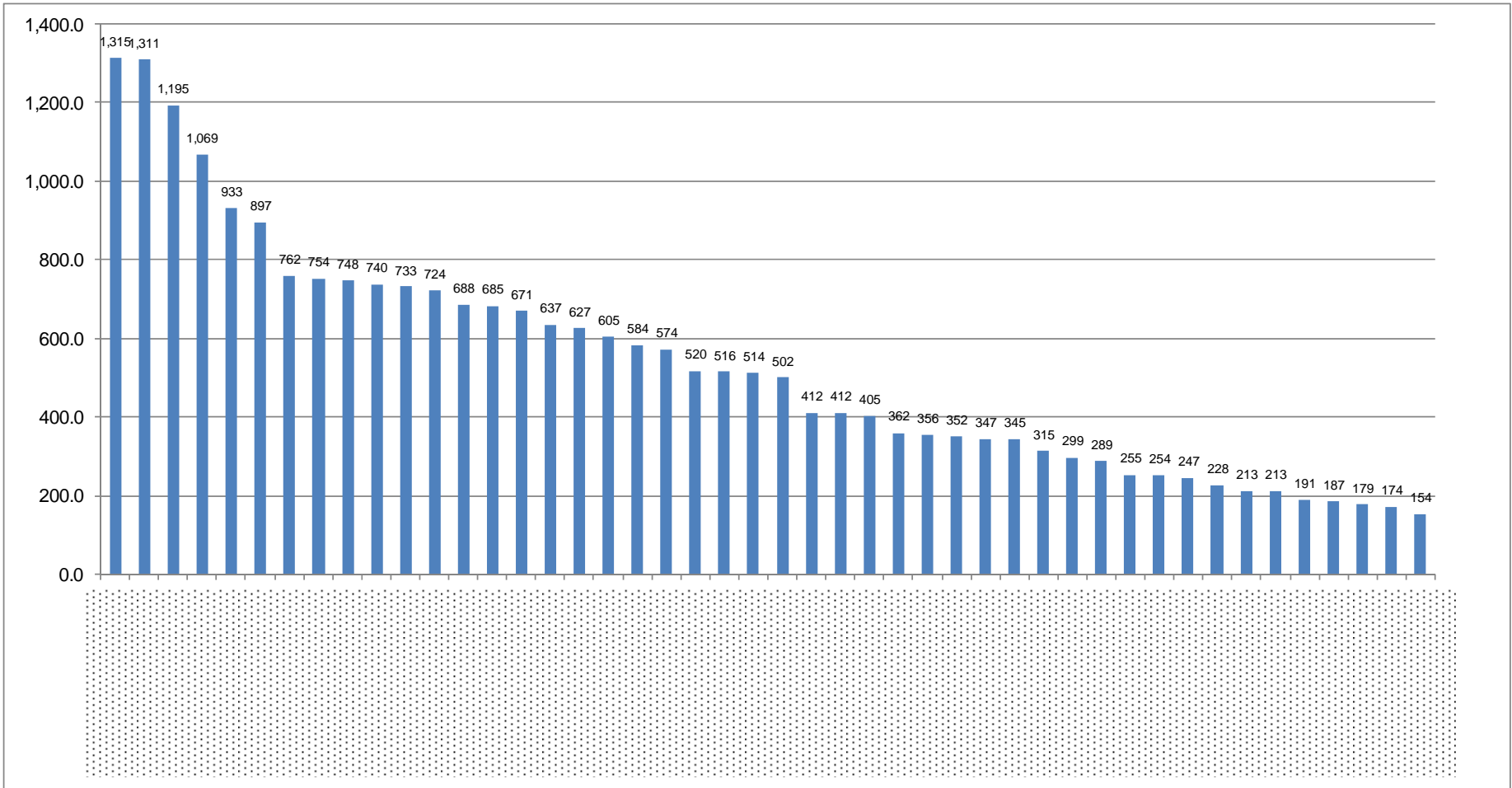
有料老人ホームなどの年間供給ホーム数

(ホーム数)



ブランド別1年滞在して1か月あたりに要する費用

(初期償却 + 1年分の償却額) ÷ 12 + 月額費用

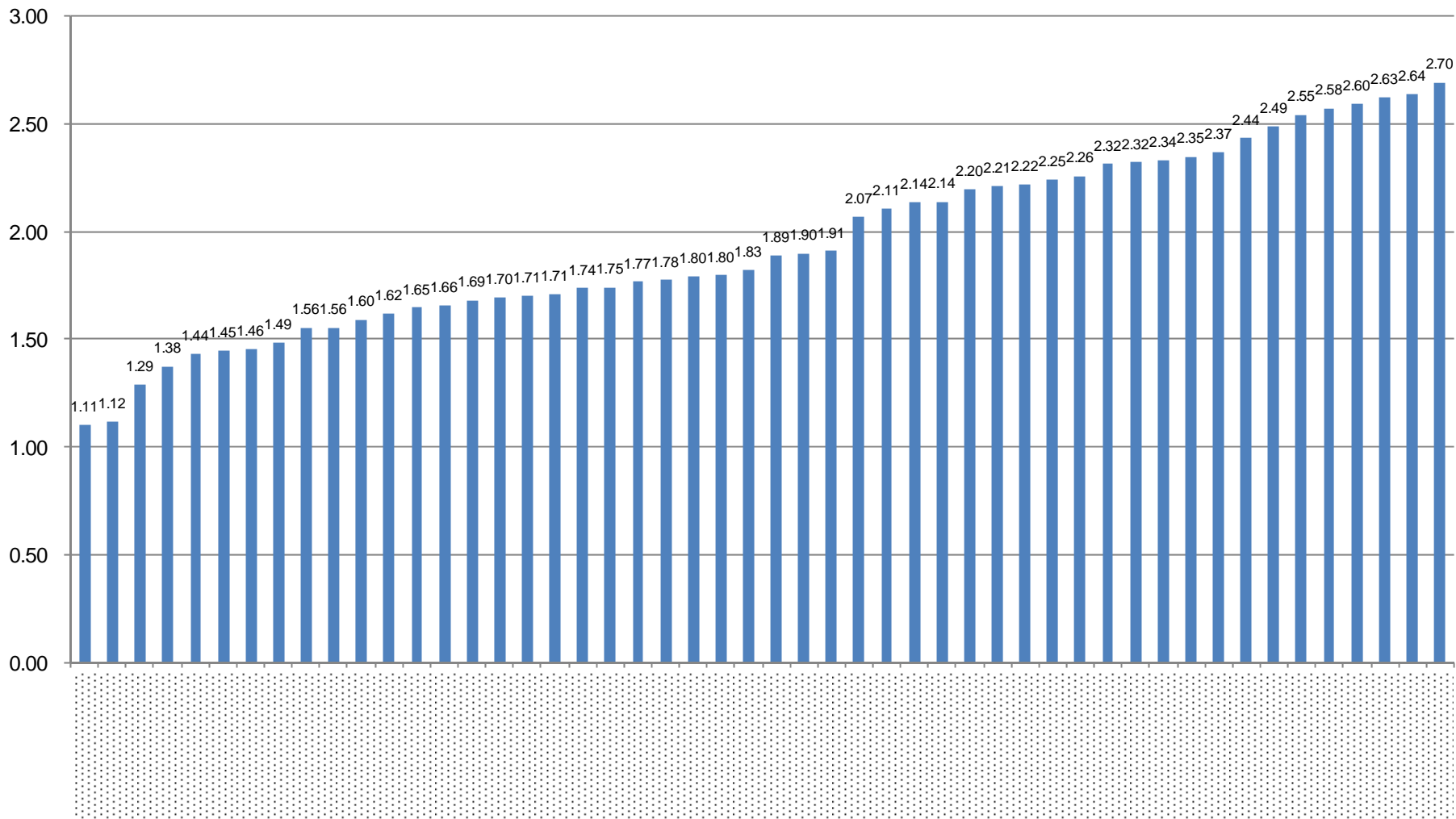


ブランド別5年滞在して1か月あたりに要する費用

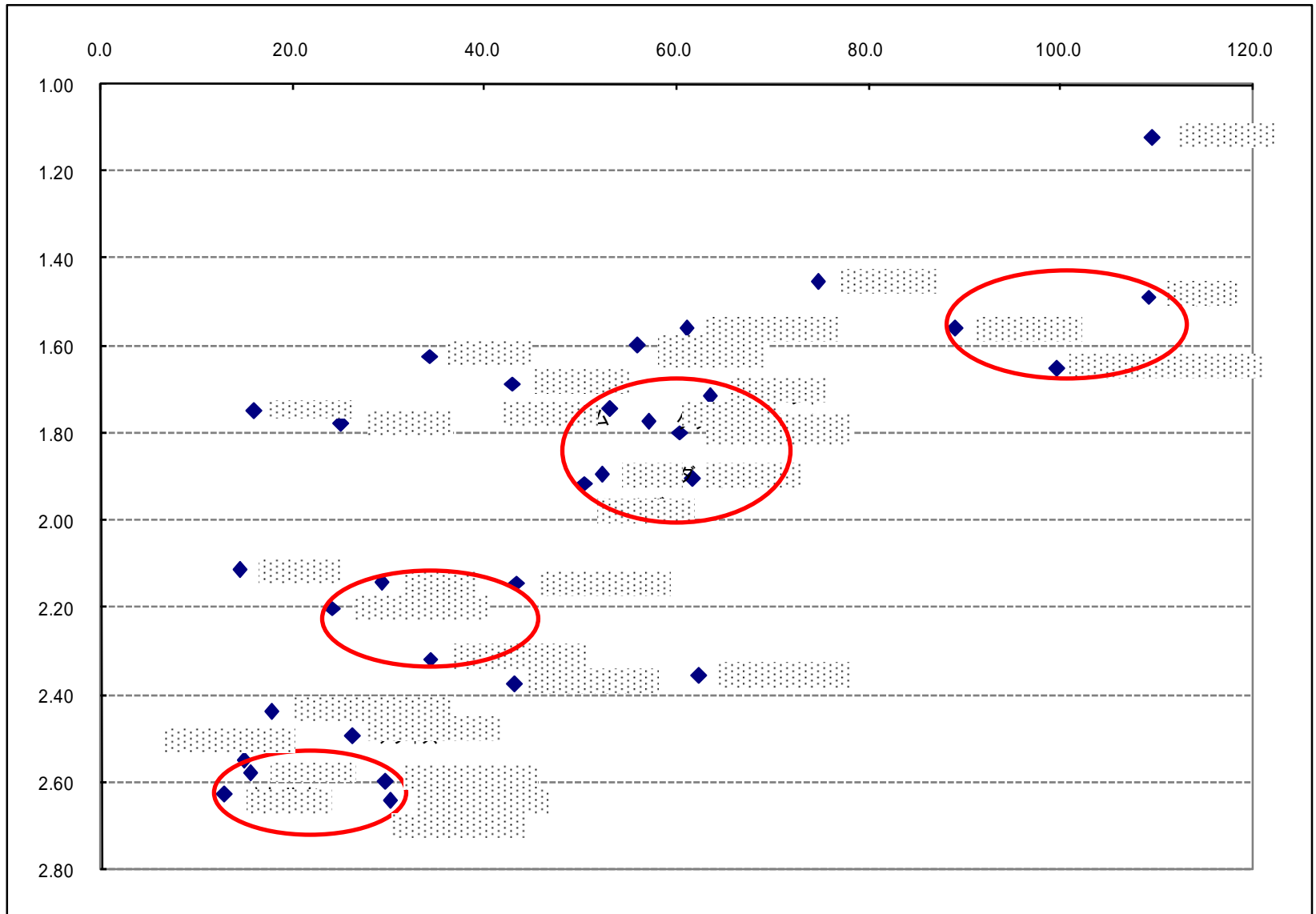
(初期償却 + 5年分の償却額) ÷ 60 + 月額費用



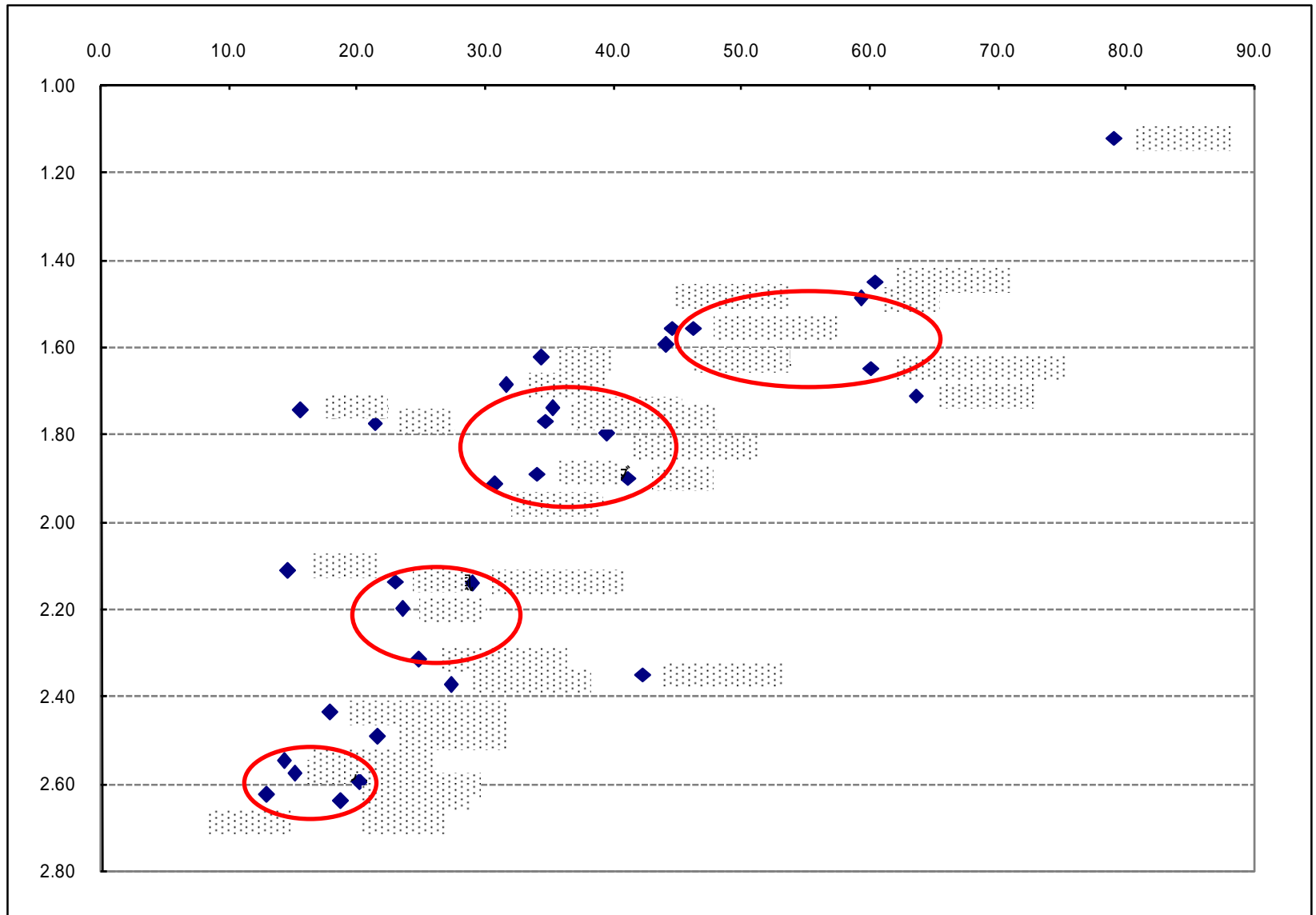
ブランド別介護職員の配置



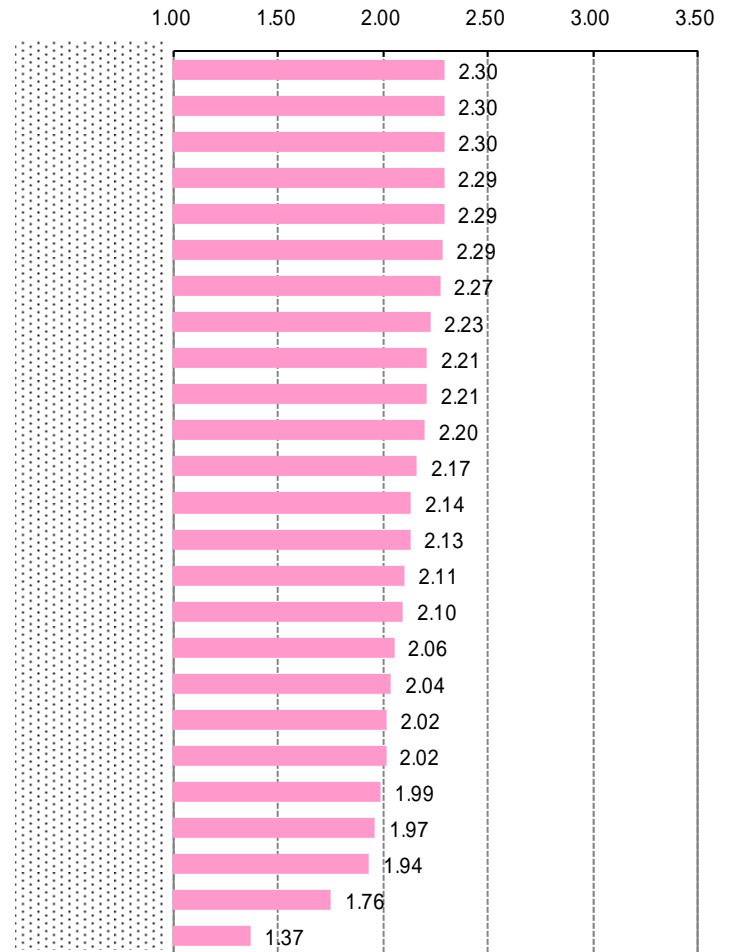
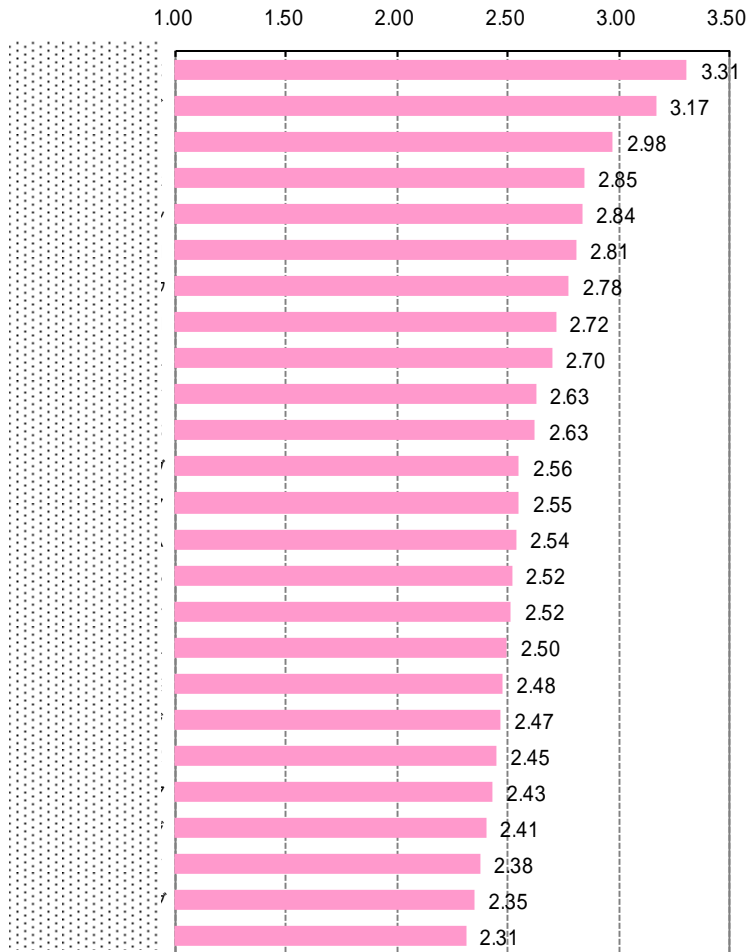
1年滞在1か月費用と介護人員配置



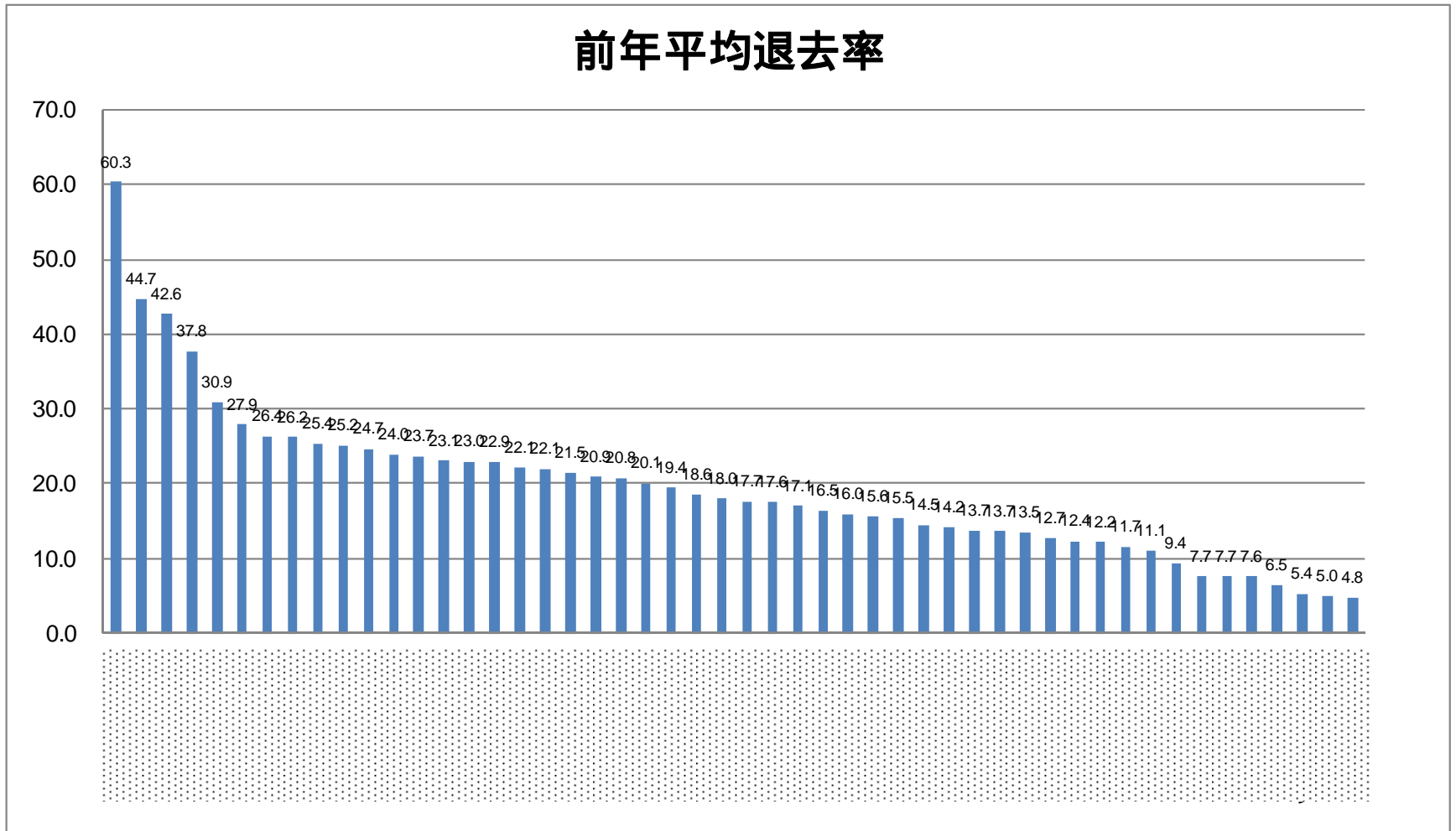
5年滞在1か月費用と介護人員配置



ブランド別入居者平均要介護度

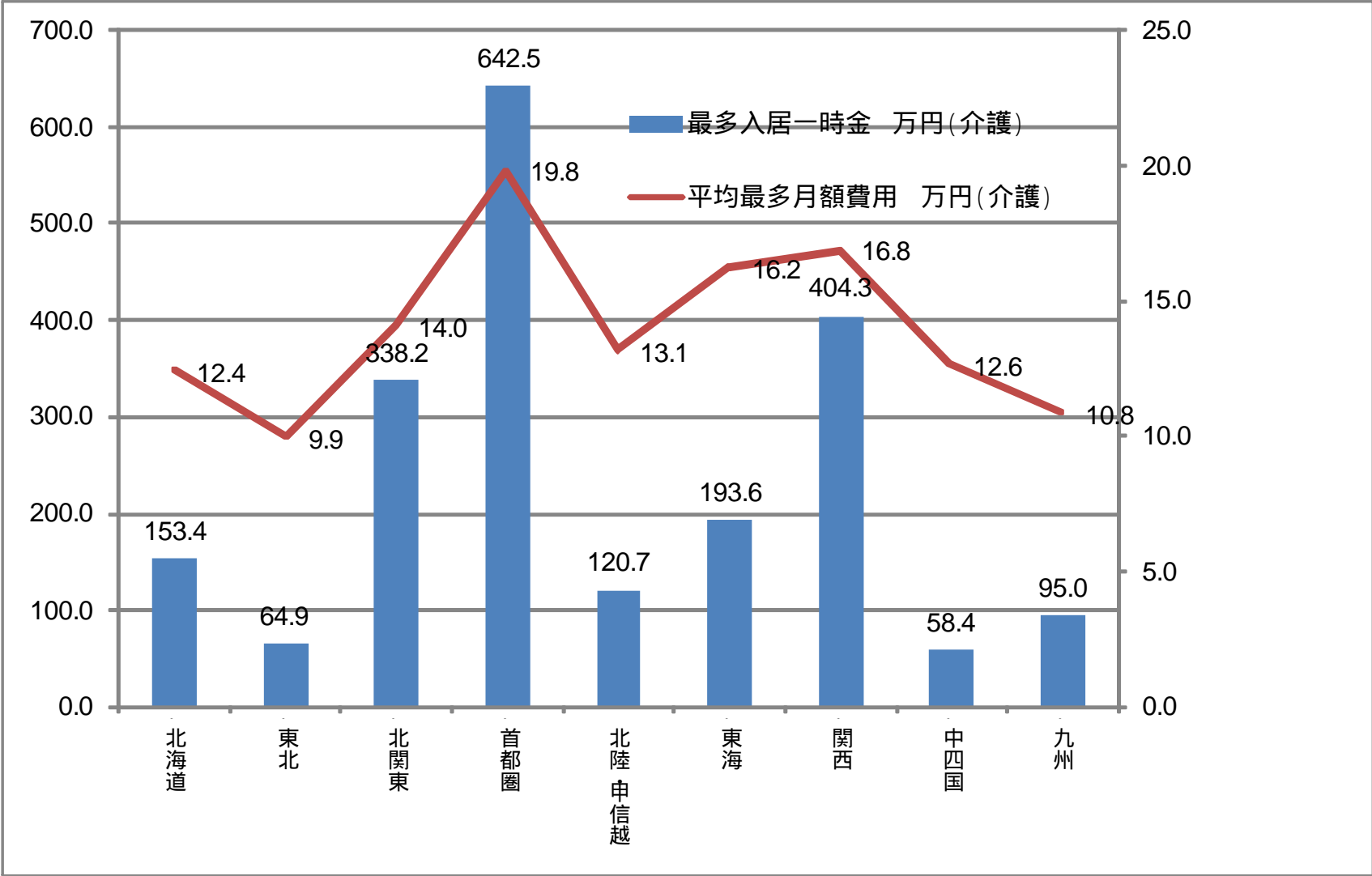


ブランド別前年退去率



要介護者向け有料老人ホームの分析

地域と費用の相関

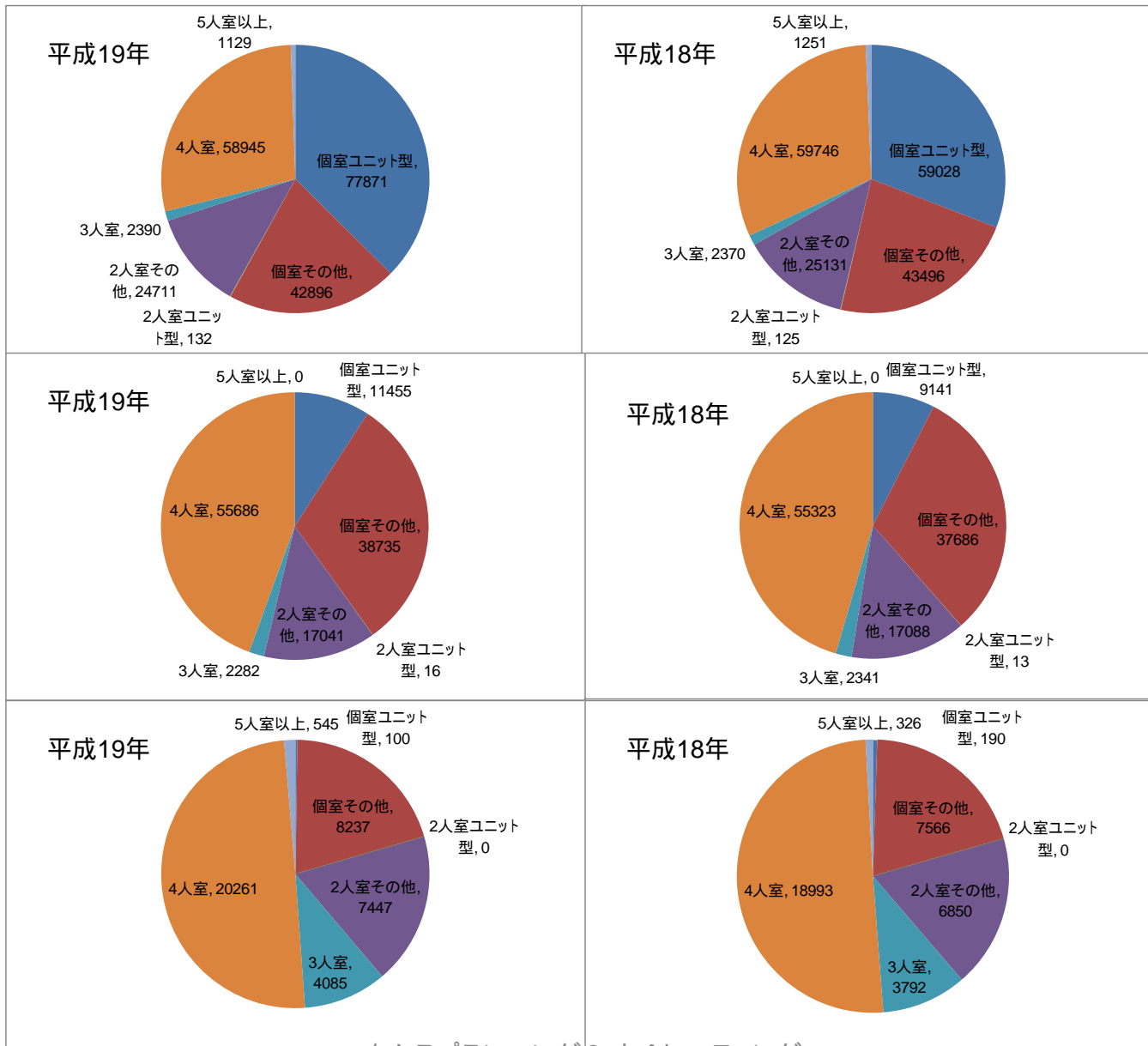


4、介護保険施設は居住空間の貧弱さが目立つ。施設から住宅への転換を目指す

特養・老健・療養型の室定員

厚生労働省;平成19年介護サービス施設の事業所調査より

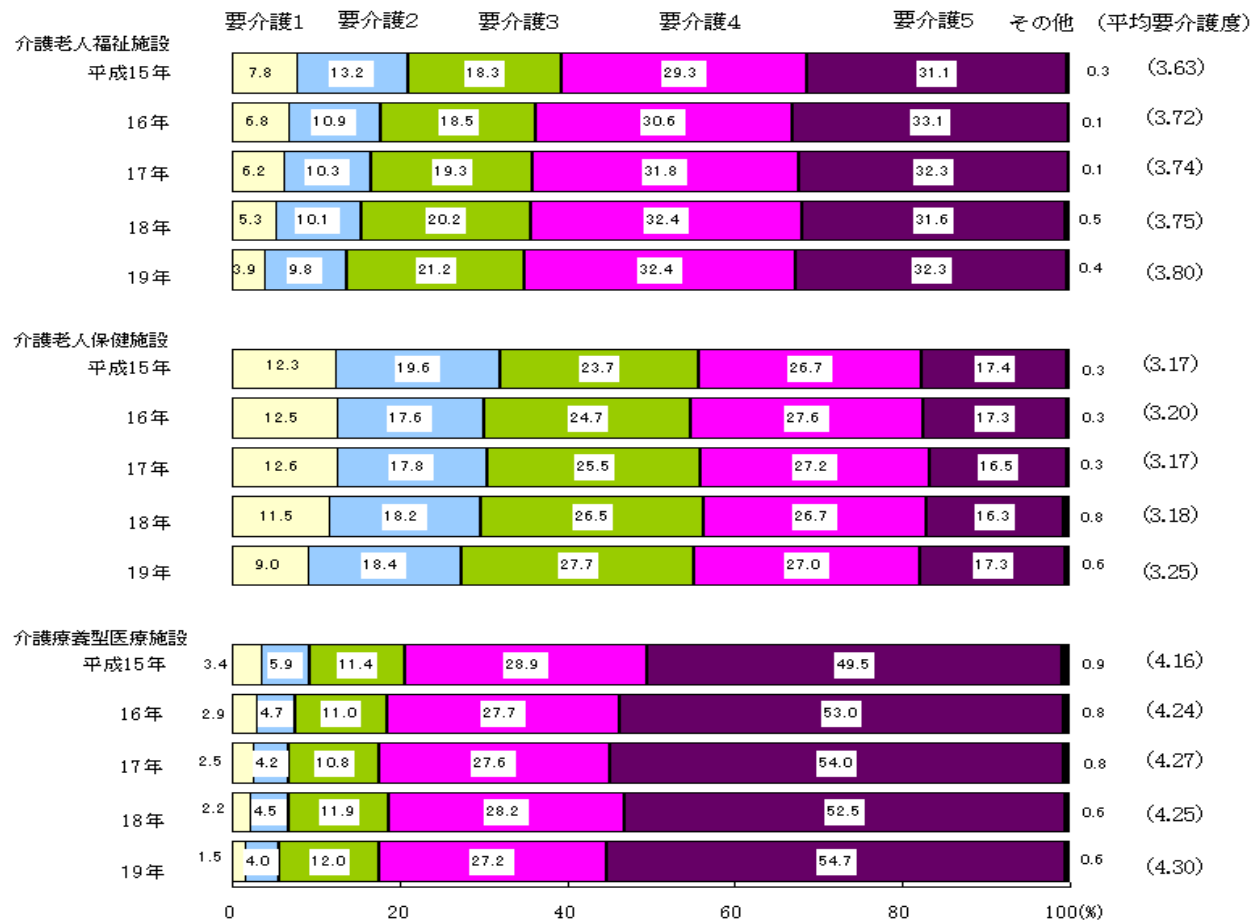
特養



療養型

介護保険3施設の入所者要介護度 年度推移

各年10月1日現在



注：平均要介護度は以下の算式により計算した。

$$\text{平均要介護度} = \frac{\text{在所者の要介護度の合計}}{\text{要介護1～5までの在所者数の合計}}$$

厚生労働省;平成19年介護サービス施設の事業所調査より

高齢者の施設・居住の概要

	特別養護老人ホーム	老人保健施設	介護療養病床	特定施設		グループホーム
				介護付有料老人ホーム	ケアハウス	
介護保険サービス	包括サービス	包括サービス	包括サービス	包括サービス or 居宅介護サービスの利用		包括サービス (介護を受けながら共同生活)
居室面積	従来型10.65㎡以上(1部屋4人以下) ユニット型13.2㎡以上(原則個室)	従来型8㎡以上(1部屋4人以下) ユニット型13.2㎡以上(原則個室)	従来型6.4㎡以上(1部屋4人以下) ユニット型13.2㎡以上(原則個室)	13㎡以上(介護居室原則個室) 平均17.2㎡	21.6㎡以上 ユニット型15.63㎡以上 (原則個室)	7.43㎡以上 (原則個室)
利用者数 (平成19年1月)	428,888	320,875	108,653	108,228	15,123	136,586
平均滞在日数 平成19年 ()は平成18年	1465.1日 約4年 (1365.2日)	277.6日 約 9か月 (268.7日)	427.2日 約 1年2か月 (444.1日)	不明(退去率から推定3.7年 ~4.2年)	不明	不明
平均要介護度	3.8	3.25	4.3	2.36(平成20年11月)		2.63(平成20年11月)
平均月額利用料	55,535円	80,094円	89,116円	15万円~25万円		10万~18万円
入居時費用	なし	なし	なし	平均208万~408万円	20年分家賃一括払いあり	原則なし

5、URの高齢者向け取組

URが高齢者施設・住居に対して果たす役割

1、施設から住宅への転換を推進 URがモデルを提示

多くの施設では、食事は食堂で全員同じメニューで同じ時間に食べ、入浴は特殊浴槽か大浴室で早い時間から順繰りに流れ作業入浴、トイレは隣の人に気を使いながらポータブルトイレで済みます。これでは自立した生活はできない。

高令者の意思に基づいた生活が送れるように、施設から住宅に切り替え、自己決定の尊重が行われることによって、以下の点で効果があると北欧では立証している

- 生活意欲の向上とADLの改善に効果
- 介護サービス量と介護コストの削減・低減
- プライバシーの確保

団塊の世代が高齢化した時に（2020年代）、家族に迷惑をかけるといった理由から施設を選ぶことがなくなってくる。施設を住宅に転換しようとの機運が高まる

2、高齢者特別住宅法(新法)の制定を行った上で、高齢者住宅を供給

入居者に分かりづらい18種類（当社整理）の高齢者施設・住居の制度の統合を図る
高齢者の住宅や施設（障害者含）のすべてを統合し、居住空間や運営内容についての基準を規定した法律を整備し、居住面積・設備基準などハード面は国土交通省が、生活支援・食事・介護などのソフト面は厚生労働省が基準づくりを管轄する。

既存の特養・老健や老人福祉施設と、認知症障害者対応グループホーム・有料老人ホームの居住系の住宅化（専有面積25㎡以上・水回り設備）を推進

上記をクリアした住宅以外は、高齢者向け・老人向けなどの表記は認めない

都市再生機構や住宅供給公社は民間事業者とともに、介護保険事業計画の見込み量に基づき施設・居住系を増改築し、直接入居者・利用者と賃貸借契約を結ぶ。介護保険サービスは居宅サービス事業者が別途契約し提供する。（建物の使用とサービスの分離）

URが高齢者施設・住居に対して果たす役割

高齢者施設・住居の不足・介護難民の急増

空き住居の高齢者住居への積極的活用を図る

高齢者の居住の継続には包括ケアの介護サービスが必須

介護保険施設・介護付き住宅(特定施設やグループホーム)の資源を供給する

施設の居住環境を整備し住宅への転換

居住水準の低い特養や老健を、高齢者の住まいの場であると捉え、居住環境を整備し、施設から住宅への転換のモデル事業として推進する

相部屋から個室化・住宅化の推進

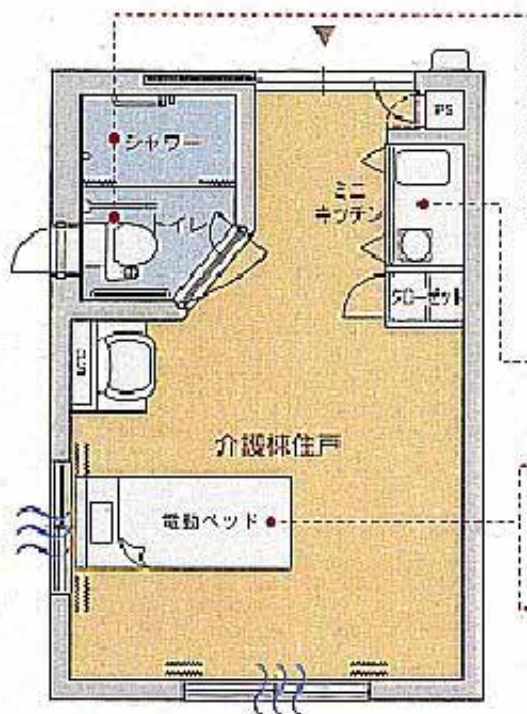
介護型有料老人ホーム専有面積 24 m²プラン

全戸角住戸で
2面採光・通風を
実現した快適設計。

24m²のゆとりある専用住戸。

先進のケア情報システムが、きめ細かな介護を支えます。

グラウンドケア(介護棟)では、すべての住戸で2面採光・通風をかなえた角住戸を実現。お気に入りの家具も持ちこめる、24m²のゆとりある広さを確保しました。さらにケア情報システムを全戸に標準装備するなど、安全性にも細かく配慮した設計です。



■車椅子利用を考え、出入口を大きく取ったトイレ。滑りにくく、水はけのよいカラリ床を採用したシャワーコーナー。どちらにも、動作を助けるとともに事故を未然に防ぐための手すりを設置。

■トイレには入室後、一定時間、動作がなかった場合、異常を感知するトイレセンサーを設置。またシャワーコーナーには、照明の点灯後、一定時間に消灯されなかった場合、異常を感知するセンサーを設置しています。

■IHクッキングヒーター(電磁調理器)を設置したミニキッチン。扉を開めれば、すっきりとした表情になります。

■姿勢やベッドの高さが自由にえられる3モーターの電動ベッド。ワイヤレスの緊急コールボタンを採用したことで、使い勝手に合わせてベッドも自由に移動できます。

■ベッドでの起き上がりなどのふるまいを感知し、介護スタッフのPHSへ通報する先進のケア情報システムを採用。ケアの先読み・先取りが可能となり、介助へ向うタイミングを知ることができるシステムです。

※介護棟住戸54戸の内、6戸はトイレに窓がついておりません。

※モデルルーム内の電動ベッド(寝具を含む)、照明、エアコン、カーテン、備え付けの設備は、標準装備となります。その他の家具、備品などは、標準装備ではございません。

介護型有料老人ホーム専 有面積 28 m²プラン



●**玄関前ベンチと棚**
玄関前でお隣さんと座って会話、ベンチ上の棚には飾りものなどを置き自分らしさを表現。



●**ベッドが通れる開口部**
寝たきりになっても、屋上庭園などへベッドのまま移動できる広い開口。



基本28.00㎡タイプ



●**たっぷりクローゼット**
お気に入りの洋服をしまっておける、ゆとりの収納量です。



●**クイックシャワー**
手元スイッチでお湯の出し止めができるから、お身体が不自由でもシャワーが手軽にできます。



トイレ・シャワー室

立ち座りがスムーズに行える手摺りを設置。また床はカラリ床、水たまりができず、滑りにくい仕様になっています。トイレ・シャワー室の出入り口は3枚引き戸、広い開口は車椅子での出入りもスムーズです。