2020/01/29 資料4

第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料



高齢期の居住の場の選択の流れ

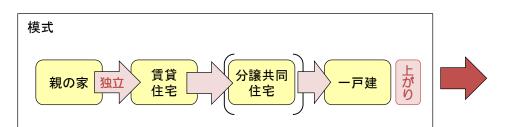


時代とともに終の棲家の考え方も多様化

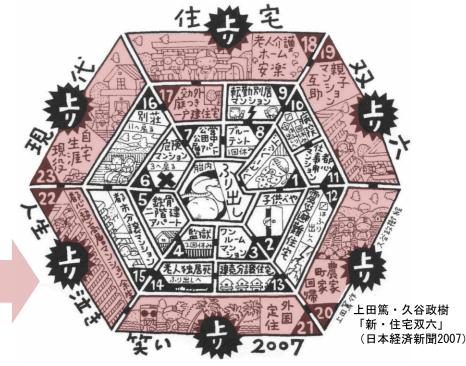
1973年版の住宅双六 ...庭付きー戸建が上がり

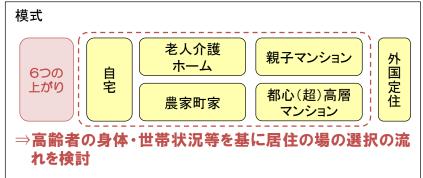


上田篤・久谷政樹 「現代住宅双六」 (朝日新聞1973)



2007年版の住宅双六 ...上りも多様化







多様な居住の場の選択肢を整理

■高齢期の居住の場の入居要件等について

■同断別の石匠の物の	供給		要件※横浜市住宅供給供給公社 住替えパンフより		
	†	ボリューム	年齢	身体状況	
65歳以上の高齢者	約 約	13,400万人 1,900万世帯	1	-	
シニア向け分譲マンション	-	2.0万			
セーフティネット住宅 (民間住宅あんしん入居事業)		0.8万	60歳以上	自立者	
高齢者向け優良賃貸住宅			60歳以上	自立者	
シルバーハウジング		2.5万	60歳以上 (住宅により収入制限有り)	自立者	
養護老人ホーム		6.4万	原則65歳以上	自立者	
住宅型有料老人ホーム		→ 51.4万	概ね60歳以上	自立及び要支援・介護認定者	
一般型軽費老人ホーム (一般型ケアハウス)		9.4万	原則60歳以上	自立及び要支援・介護認定者	
サービス付き高齢者向け住宅		23.5万	60歳以上又は要介護・要支援 認定を受けている60歳未満	自立者 (施設により介護が必要な方も可)	
介護付き有料老人ホーム		※住宅型に含む	概ね60歳以上	自立及び要支援・介護認定者	
介護型軽費老人ホーム (介護型ケアハウス)		・※一般型 に含む	原則60歳以上	自立及び要支援・介護認定者	
認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)		20.5万	原則65歳以上	要支援2以上の認知症高齢者	
特別養護老人ホーム		61.0万	原則65歳以上	原則要介護3以上	
介護老人保健施設		36.4万	原則65歳以上	要介護1以上	
介護療養型医療施設 ※2018年3月末には廃止	•	4.4万	原則65歳以上	要介護1以上	
介護医療院			原則65歳以上	要介護1以上	
救護施設					
無料低額宿泊所					

- ・定年退職、親族(子ども・親)の独立・病気・死別などのライフステージの変化や本人の身体状況の変化をきっかけに居住の場を選択
- ・現状では多様な制度があり、それぞれが柔軟に制度展開することで、選択肢やその要件は重複・多様化

⇒適切な選択が必要

・サービス付き高齢者向け住宅は、自立高齢者が中心のもの〜要介護者が中心のもの〜ホスピスタイプまで多様なフレイルに対応・現状では、多様なサービス付き高齢者向け住宅の供給により、逼迫する特定施設の補完等に貢献



サービス付き高齢者向け住宅の整理の視点

これまで整備されてきたサービス付き高齢者向け住宅の分類

これのでは正備ですでした。これ们に同語にいいにはいり次					
			住戸面積25㎡		
			未満	以上	
台所+浴	a l	あり	全戸数の約3%	全住戸の約18%を占め、 入居者の平均年齢約85歳、 自立・要支援が約50%	(-
浴室の有無	なし	ij	全住戸の約75%を占め、 入居者の平均年齢約84歳、 要介護が約84%	全戸数の約4%	

今後のサービス付き高齢者向け住宅及び居住環境整備の重要テーマ

⇒住宅・施設のタイプにかかわらず、健康的な生活を支える高齢者の社会関係性を再構築するための機能(設え・サービス)が整っているかが重要

※「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム登録情報・運営情報2018年9月末日」による

典型例 特徴・キーワード 概要 社会関係性の 充実 最小限 ・居室の仕様は一般の住宅と同 ・これまで多く供給され しつらえ 供給手法 単独型やごちゃまぜ型、改修型など 様で、最低限の見守り・生活 てきたサービス付き高 支援サービス (家事負担軽 齢者向け住宅で自 減)等を提供 立の高齢者が中心に 自立高齢 サービス付き高齢者向け住宅を多様に供給今後も高齢者の社会関係性の再構築に資する 自立高齢者中心(住戸内のキッチン・浴室あり) アクティブシニア向 自立 住宅 ・入居者自らが社会関係性を 居住するもの 者が中心 介護高齢者中心(住戸内のキッチン・浴室なし) けのサービス付き 求めて内外に赴くほか、入居者 マンションタイプや寮・ のもの など住戸の規格 高齢者向け住宅 同士・地域との交流サービスを 下宿・シェアハウス的 基本サービスのほかオプションサー 提供 なもの サービス ビスも多様 これまで多く供給され ※看取り対応への関心も高い ・生活支援・介護サービスの充 介護サービス てきたサービス付き高 実したタイプ 併設施設 との連携が 齢者向け住宅で要 同一建物・敷地内への施設併設も ・入居者の身体状況等に応じた 多様 あるもの 介護者が中心に居 これまで多く 交流の場・機会を提供 住するもの 供給されてきた 隣接・ 関連施設の隣接整備・外部連携 サービス付き高 連携施設 も多様 齢者向け住宅 医療サービス 要介護 ・特養や医療機関と隣 ・高齢期・終末期の安心居住 等との連携 接・併設整備された 地域社会 地域社会とのつながりなどを含めた サービスに重点を置いたタイプ があるもの ものやホスピスタイプ 特徴的なサービスも多様



<参考>サービス付き高齢者向け住宅の事例集の取りまとめについて

事例概要

: 開発形態・整備手法やサービスについて特徴的な事項を紹介

タイトル

: 物件名称(所在地)

銀木犀<西新井大師>(東京都足立区)

- ■介護予防から看取りまでを行うサービス付き高齢者向け住宅
- ■駄菓子屋、食堂を併設し、地域住民との交流活動も積極的に 実施するとともに、店番を入居者が努め、自立・社会参加を支援
- ■医療機関と連携した看取り対応も実施



物 件 名 称 銀木犀 < 西新井大師 >



100 17 10 10	級小件(日初月八郎)
所 在 地	東京都足立区栗原4丁目13一15
アクセス	東武鉄道 大師線 「大師前駅」徒歩12分 東武スカイツリーライン 「西新井駅」徒歩18分
開 設	2015年5月
住戸規模	48戸(18.21㎡~28.52㎡)
建築規模	薄板軽量形鋼 造 地上3階建
家 賃	家賃(5.1~10.7万円) 共益費(2.4~4.3万円) 生活支援サービス料(2.1万円)
種 別	サービス付き高齢者向け住宅
併設施設	駄菓子屋、食堂、図書室
事 業 者	株式会社シルバーウッド

銀駄菓子屋を併設し、店番を入居者が務め、地域 交流を図りつつ、入居者の自立支援に取り組み ドラムをつかった認知症予防などケアブログラム も実施

月2回の訪問医療による診察と急変時24時間対応(※別途、契約が必要)

主な特徴をアイコン表示

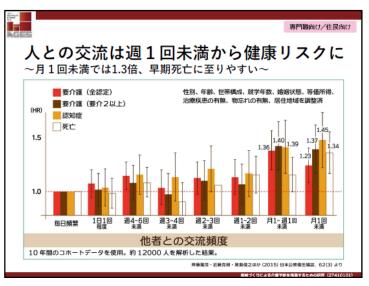
供給手法	多様な供給手法を表示 単独型/ごちゃまぜ型/ 新築/改修型/分散型 など
住宅	住戸の規格を表示 自立高齢者中心(住戸内のキッチン・浴室あり) 介護高齢者中心(住戸内のキッチン・浴室なし)
サービス	選択可能なサービスを表示 【基本サービス】状況把握・生活相談 【オプションサービス】 食事の提供/入浴等の介護/調理等 の家事/健康の維持増進/運動プロ グラム/認知症予防プログラム など
	関心の高い看取り対応の有無等を特記
併設 施設	代表的な併設施設を表示 食堂/ラウンジ/多目的室/店舗 など
隣接· 連携	関連施設の隣接整備・外部連携を表示 医療施設/特養/コミュニティ施設 など
地域 交流	地域開放(食堂、入浴、ギャラリーなど) /地域交流・連携(社会参加)など

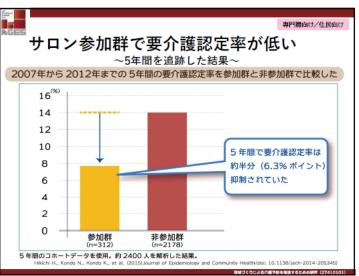
諸元

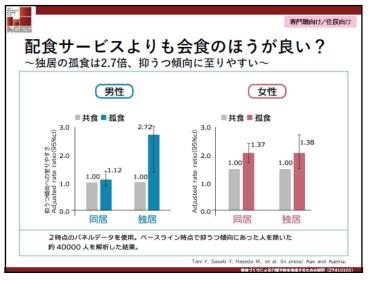
その他プロフィール

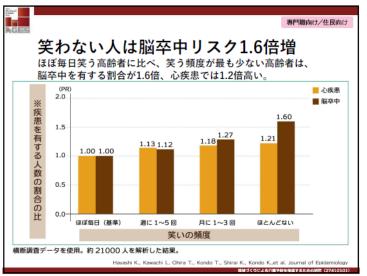


高齢者の社会関係性の再構築の重要性









出典:高齢期の生活環境と身体 特性に関する参考資料 (国立研究開発法人日本 医療研究開発機構 (AMED))



高齢者の社会関係性の再構築等に配慮したサービス付き高齢者向け住宅事例

グランドマスト江古田の杜

- ◆江古田の森公園に隣接、約4haの複合開発。
- ◆「プライムメゾン江古田の杜」内に、サービス付き高齢者住宅:グランドマスト江古田の杜、リブインラボ内には、コンビニ、コミュニティ拠点(えごたいえ)、レストラン、子育て支援等が併設。

物件名称	グランドマスト江古田の杜
所 在 地	東京都中野区江古田3-14-2
アクセス	都営大江戸線「新江古田」駅 徒歩12分
開 設	2018年10月
住戸規模	121戸(45.69㎡~71.10㎡)
建築規模	鉄筋コンクリート造 地上14階建
家 賃	賃料(14~32.5万円) 共益費(2万円) 生活支援サービ ス費(3.5万円)
併設施設※	賃貸マンション、学童クラブ、ライブラリー、食堂・ラウンジ、調剤薬局併設コンピニエンスストア、介護付有料老人ホーム
事 業 者	積和グランドマスト株式会社

※URLからの情報 http://www.grandmast.jp/egota/



銀木犀<西新井大師>

- ◆駄菓子屋を併設。店番を入居者が務め、できることは自分で行うという運営方針で入居者の自立支援に積極的に取り組んでいる。
- ◆ドラムを使った認知症予防など、独特なケア プログラムを実施。海外からの評価も高い。

物件名称	銀木犀<西新井大師>
所 在 地	東京都足立区栗原4丁目13一15
アクセス	東武鉄道 大師線「大師前駅」徒歩10分
開 設	2015年4月
住戸規模	48戸(18.21㎡ ~ 28.52㎡)
建築規模	薄板軽量形鋼 造 地上3階建
家賃	賃料(5.1~10.7万円) 共益費(2.4~4.3万円) 生活支援 サービス費(2.1万円)
併設施設※	駄菓子屋、食堂、図書室
事 業 者	株式会社シルバーウッド

※URLからの情報 http://www.ginmokusei.net/



ゆいま~る大曽根

- ◆集合住宅に点在する空き室を改修。そのため、 建物内は高齢者だけでなく様々な世代が居住。
- ◆1階には地域交流拠点「ソーネおおぞね」 (300坪)を併設。カフェ、ショップ、資源 買取、地域相談窓口、多目的ホール等がある。

物件名称	ゆいま~る大曽根
所 在 地	愛知県名古屋市北区山田二丁目11番62号
アクセス	JR東海、名鉄、名古屋市営地下鉄名城線大曽根駅から バス4分 降車後、徒歩4分/ または徒歩12分 名古屋市営地下鉄名城線、上飯田線 平安通駅から徒 歩10分
開設	2017年10月
住戸規模	70戸 (49.95㎡)
建築規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 11階建
家 賃	賃料(6.4~7.7万円) 共益費(0.5万円) 生活支援サービス費(3.9万円)
併設施設※	コミュニティスペース(カフェ、ショップ、ホール等)
事 業 者	株式会社コミュニティネット
·	William to 2 co texts and the control of the contro

※URLからの情報 http://yui-marl.jp/ozone/









将来の居住の場の選択の基本的な流れを整理

資料1-①A·B、②、 ③A·Bに対応

アクティブ期~介護予防期

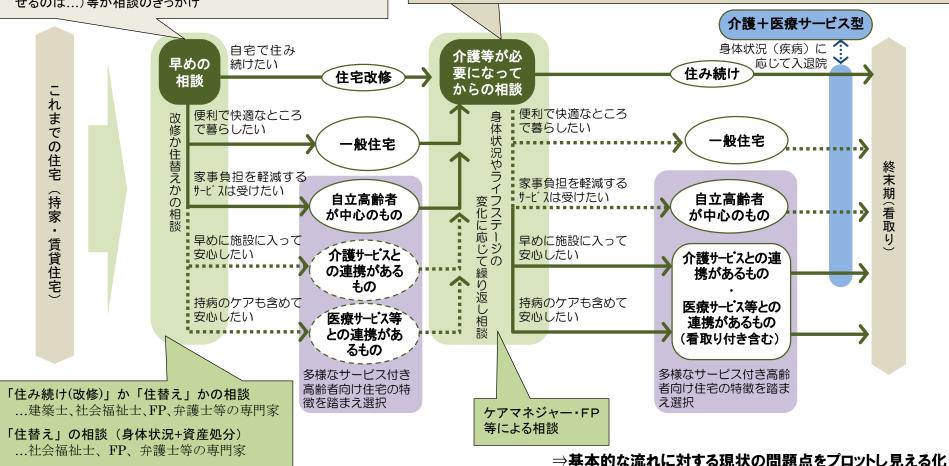
- ⇒本人・家族事情(定年退職、親族(配偶者・子ども・親)の独立・病 気・死別など)のライフステージの変化が相談のきっかけ
- ⇒自立生活の負担(家事が億劫)・不安(一人でいるのは.../いさせるのは...)等が相談のきっかけ

介護予防期~要介護期 ⇒身体状況の変化が相談のきっかけ(フレイル等は多様)

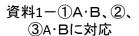
脳卒中 | 運動機能障害(手足の麻痺…など)、言語障害(上手く話せない…など)

がん | 手術や治療による体力低下…など

認知症 │ 記憶障害、見当識障害による徘徊、家事等の日常動作に時間かかる・出来なくなる...など

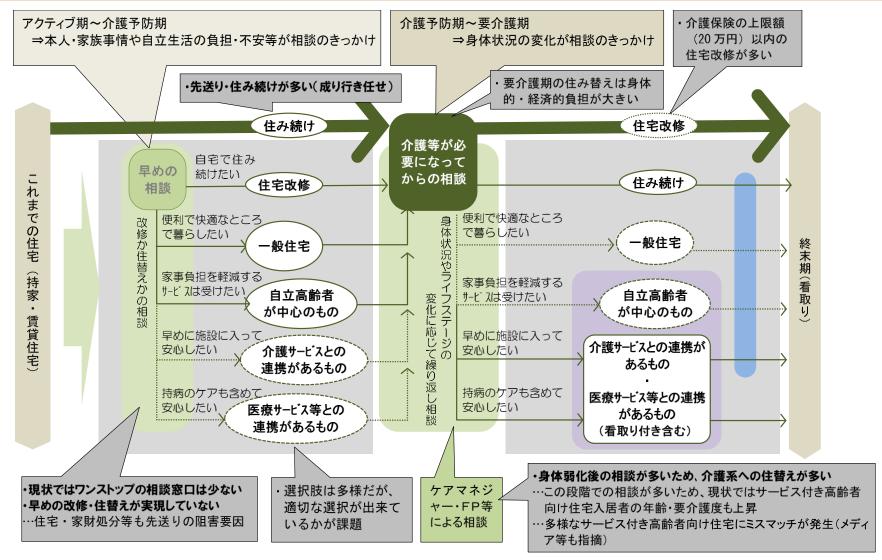


8





居住の場の選択に関する現状の問題点



⇒早めの「住宅改修」「住替え」メリットを踏まえてモデル整理し、その効用や実現に向けての課題を見える化



▶ 早めの改修モデルの流れとメリット

アクティブ期~介護予防期

- ⇒本人・家族事情(定年退職、親族(配偶者・子ども・親)の独立・病気・死別など)のライフステージの変化が相談のきっかけ
- ⇒自立生活の負担(家事が億劫)・不安(一人でいるのは.../いさせるのは ...)等が相談のきっかけ

介護予防期~要介護期 ⇒身体状況の変化が相談のきっかけ(フレイル等は多様)

脳卒中 運動機能障害(手足の麻痺…など)、言語障害(上手く話せない…など)

がん | 手術や治療による体力低下…など

認知症 │ 記憶障害、見当識障害による徘徊、家事等の日常動作に時間かかる・出来なくなる...など



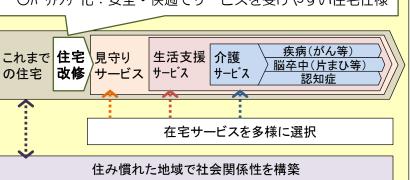
早めの改修のメリット

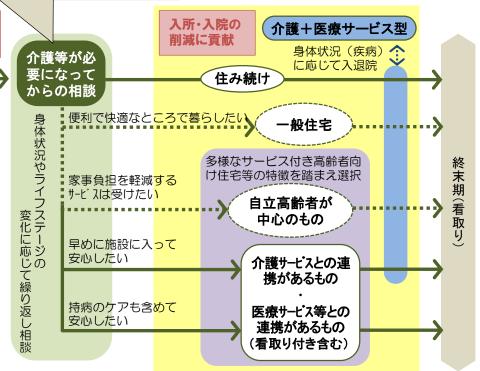
介護等が必要になる前に早めに総合的な住宅改修

○耐震改修:住宅の安全性の向上

○断熱性の向上:健康維持・フレイル予防

〇バリアフリー化:安全・快適でサービスを受けやすい住宅仕様









✓ 早めの改修モデルの社会的効用・実現に向けての課題

アクティブ期~介護予防期

- ⇒本人・家族事情(定年退職、親族(配偶者・子ども・親)の独立・ 病気・死別など)のライフステージの変化が相談のきっかけ
- ⇒自立生活の負担(家事が億劫)・不安(一人でいるのは.../い させるのは...)等が相談のきっかけ

介護予防期~要介護期 ⇒身体状況の変化が相談のきっかけ(フレイル等は多様)

脳卒中 運動機能障害(手足の麻痺…など)、言語障害(上手く話せない…など)

がん 手術や治療による体力低下…など

認知症 │ 記憶障害、見当識障害による徘徊、家事等の日常動作に時間かかる・出来なくなる...など

これまでの住宅

宇 「住み続け(改修)」か「住替

え」かの相談 …建築士+住 替え相談の 専門家

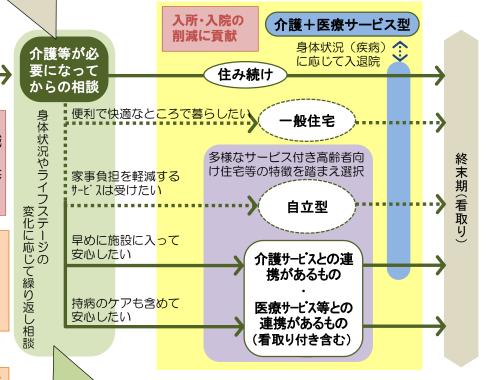
「住替え」の 相談(身体状 況+資産処分)

…社会福祉士、 FP、弁護士 等の専門家 自宅で住み 続けたい **住宅改修**

- ●高齢者のフレイル予防に貢献
- ...施設入所や入院機会・期間の削減
- ●住宅ストックの有効活用に貢献
- …性能向上・長寿命化に加え、改修した住宅の流通も期待

●住宅改修の推進支援

- 〇改修判断の支援
- …判断情報の提供(事例、コスト情報、補助等)
- 〇改修工事の支援
- ...診断、設計、施工の各プロセス支援
- ●相談窓口の整備拡充
- 〇窓口の増設·相談機会 の拡大
- …普及促進・情報発信 …相談専門家の育成、等
- ●住替え時の改修 住宅の流通促進 支援(斡旋等)
- …次の高齢者の生 活の場に活用



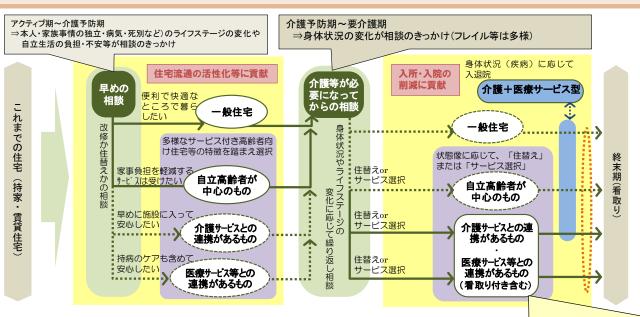
弱化・疾病等に応じて ケアマネジャー・FP等に相談

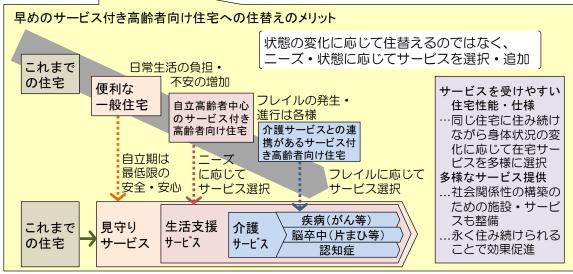
…自立・独居生活に不安・負担を感じたら早めに相談

- ●適切な住替え先が選択できるための情報基盤整備等
- …住替え相談の拡大、情報の表示基準・ プラットホーム等の整備(後述)



早めの住替えモデルの流れとメリット







早めの住替えモデルの社会的効用・実現に向けての課題

アクティブ期~介護予防期

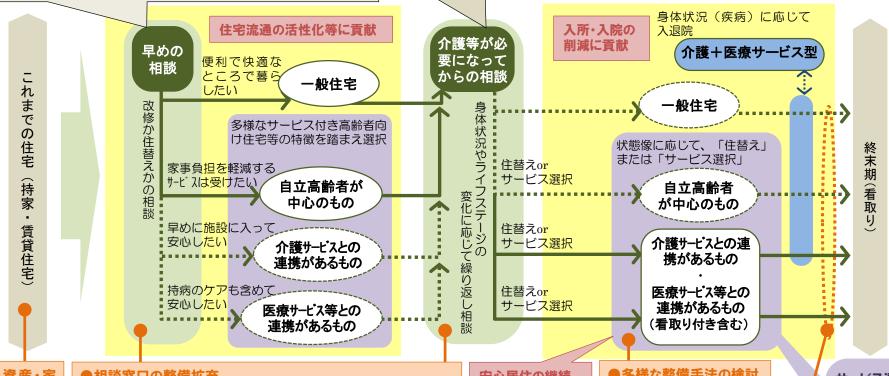
- ⇒本人・家族事情(定年退職、親族(配偶者・子ども・親)の独立・病気・死別 など)のライフステージの変化が相談のきっかけ
- ⇒自立生活の負担(家事が億劫)・不安(一人でいるのは.../いさせるのは ...) 等が相談のきっかけ

介護予防期~要介護期 ⇒身体状況の変化が相談のきっかけ(フレイル等は多様)

脳卒中 運動機能障害(手足の麻痺…など)、言語障害(上手く話せない…など)

がん 手術や治療による体力低下…など

記憶障害、見当識障害による徘徊、家事等の日常動作に時間かかる・出来なくなる...など 認知症



- ●資産・家 財の処 分・活用 の支援
- …住替えの 阳害要因 の軽減
- ●相談窓口の整備拡充
- ...普及促進・情報発信、相談専門家の育成、等
- ●適切な住替え先が選択できるための情報発信
- ○多様な選択肢を比較するための情報発信
- …一般住宅と高齢者向け住宅の適正な比較・選択
- …サービス付き高齢者向け住宅とそれ以外の適正な比較・選択
- ...多様なサービス付き高齢者向け住宅の適正な比較・選択

安心居住の継続 に貢献

...介護保険等の 活用により、 サービスを選択 して居住継続

- ●多様な整備手法の検討
- ...関連制度との連携
- ●入居後の居住安定確保支援
- ...永く住み続けられるための支援 ...廉価版サービス付き高齢者向け
- 住宅の整備促進、等

サービス選択も多様 介護サービス

…要介護度に応じて 社会関係性の再構築 のためのサービス

…周辺・併設施設や事 業者の特色に応じて