

序論

序章 研究の目的と方法

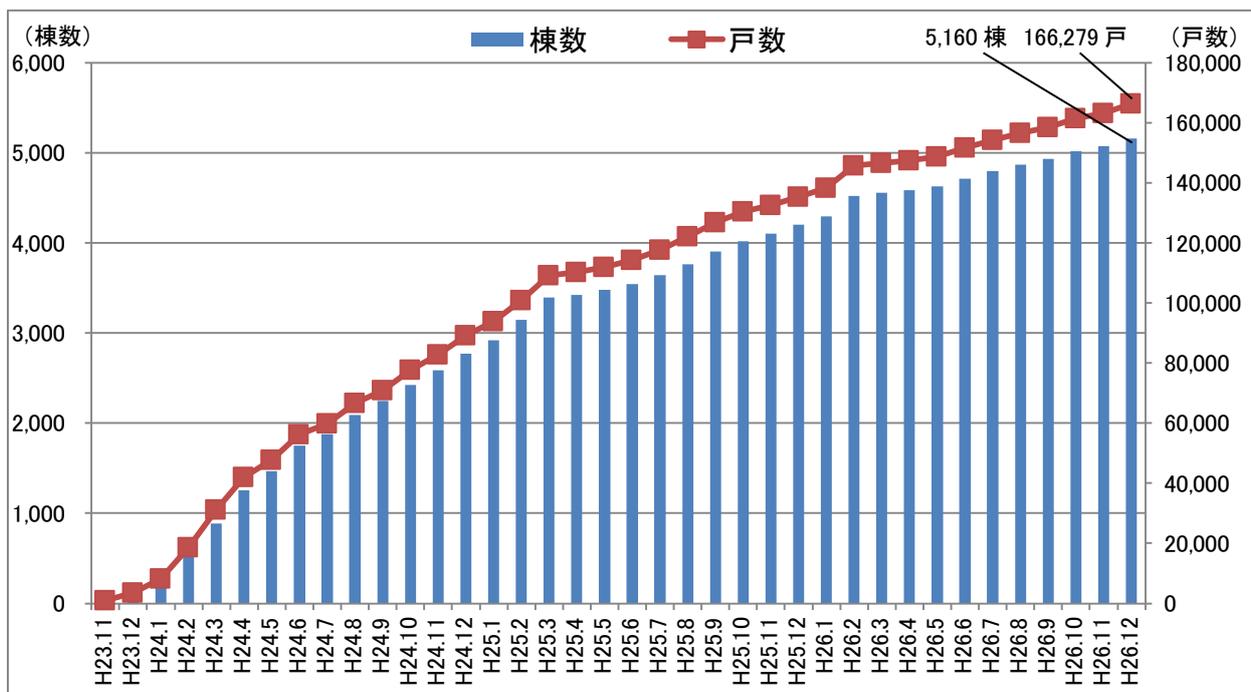
序章 研究の目的と方法

序. 1 研究の背景

1. サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の創設

高齢化が急速に進み、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加している一方で、高齢者向けの住宅は諸外国と比べて量的に不足しており、高齢者の居住の安定・安心を確保するためには、高齢者の生活を支援するサービスと連携した住宅を確保することが重要となってきた。

このため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」という。）」が平成23年6月24日に改正され、従来の高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化し、都道府県知事等による登録制度が創設された。このサービス付き高齢者向け住宅の登録制度は平成23年10月20日より運用開始され、その登録（供給）戸数は、制度開始以降着実に増加してきており、平成26年12月末現在の登録実績は5,160棟、166,279戸に及んでいる（図序.1）。



図序. 1 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況

出典:文献1の「登録情報の集計結果等」をもとに作成

2. サービス付き高齢者向け住宅の「登録基準」と制度の概要

サービス付き高齢者向け住宅の登録にあたっては、規模・設備、加齢対応構造（バリアフリー）等の住宅ハードの観点に加えて、生活支援サービス（状況確認及び生活相談が必須サービス）、職員体制、契約等のソフトの観点からの「登録基準」が設けられている。その概要を表序.1に示す。

登録を受けることで、整備にあたっての補助（建築費の1/10、改修費の1/3。国費上限100万円/戸）、税制（所得税・法人税の割増償却、固定資産税・不動産取得税の軽減等）、融資の支援措置を受けることができる（平成26年4月現在）。

表序. 1 「高齢者住まい法」に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の概要

項目		基準
登録できる住宅の種別		賃貸住宅または有料老人ホーム ※賃貸住宅及び有料老人ホームを構成する建築物ごとに登録する
入居者要件		60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者(※) ※同居者は以下の者に限られる ・配偶者 ・60歳以上の親族 ・要介護・要支援認定を受けている親族
設備基準	規模	○1戸あたりの床面積は原則 25㎡以上 ○居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は 18㎡以上とすることができる。各居住部分の床面積を 25㎡以下とする場合にあっては、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と 25㎡の差の合計を上回ることが基本
	設備	原則、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室 (共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可となる場合あり)
加齢対応構造等(バリアフリー)の基準	①床	段差なし
	②廊下幅	78cm(柱の存する部分は 75cm)以上
	③出入口の幅	居室: 75cm 以上 浴室: 60cm 以上
	④浴室の規格	短辺 120cm、面積 1.8㎡以上(1戸建の場合、短辺 130cm、面積 2㎡以上)
	⑤住戸内の階段の寸法	$T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T+2R \leq 65$ T: 踏面の寸法(cm)、R: けあげの寸法(cm)
	⑥主たる共用の階段の寸法	$T \geq 24$ $55 \leq T+2R \leq 65$ T: 踏面の寸法(cm)、R: けあげの寸法(cm)
	⑦手すり	便所、浴室及び住戸内の階段に手すりを設置
	⑧エレベータ	3階建以上の共同住宅は、建物出入口のある階に停止するエレベータを設置
	⑨その他	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第 9 号の国土交通大臣の定める基準(平成 13 年国土交通省告示第 1296 号)を満足する必要がある。
		上記の基準をそのまま適用することが適当でないと認められる既存建物の改良等の場合
サービス関連	状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること	
	以下のサービスのいずれかを提供する場合、老人福祉法の有料老人ホームの定義に該当(サービス付き高齢者向け住宅に登録した場合、届出義務の対象外)する。 ・入浴、排せつ、食事等の介護 ・食事の提供 ・調理、洗濯、掃除等の家事 ・心身の健康の維持及び増進	
	状況把握サービス及び生活相談サービスの基準	○次に掲げる者のいずれかが、夜間を除き、住宅の敷地又は隣接敷地内の建物に常駐しサービスを提供する。なお、常駐する時間帯は概ね 9 時から 17 時とし、少なくとも 1 人が常駐する必要がある。 ・医療法人、社会福祉法人、介護保険法指定居宅サービス事業所等の事業者が登録を受けようとする者である(又は委託を受ける)場合は、当該サービスに従事する者(ただし、当該事務所の人員配置基準に定められた時間帯は不可) ・それ以外の場合は、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員又はヘルパー2級以上の有資格者 ○常駐しない時間帯は、各居住部分に設置する通報装置にてサービスを提供

表序. 1 「高齢者住まい法」に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の概要(つづき)

契約関連	<ul style="list-style-type: none"> ・書面によるものであること ・居住部分が明示されていること ・敷金・家賃以外の金銭を受領しない契約であること ・入居者の合意なく居住部分の変更や契約解除を行わないこと ・工事完了前に前払金を受領しないこと 	
	<table border="1"> <tr> <td>家賃等の前払金を受領する場合</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること ・入居後3月以内の契約解除、入居者死亡により契約終了した場合、契約解除等の日までの日割家賃を除く前払金を返還すること ・家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること </td> </tr> </table>	家賃等の前払金を受領する場合
家賃等の前払金を受領する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること ・入居後3月以内の契約解除、入居者死亡により契約終了した場合、契約解除等の日までの日割家賃を除く前払金を返還すること ・家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること 	

参考: 文献 1) の情報等をもとに作成

なお、状況把握・生活相談の必須サービスのみを提供するサービス付き高齢者向け住宅は、有料老人ホームには該当しないが、食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する場合(委託などを含む)は、有料老人ホームに該当することになる(参考1)。

しかし、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における次の規定は適用しないとする特例が設けられている(高齢者住まい法第23条)。

- ① 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出(老人福祉法第29条第1項)
- ② 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出(同条第2項・第3項)

すなわち、サービス付き高齢者向け住宅として登録された有料老人ホームは、老人福祉法に基づく届出義務はないため、「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」(平成14年老発第0718003号厚生労働省老健局長通知)の対象とはならない。しかし、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた物件であっても、有料老人ホームの定義に該当するものであれば、老人福祉法第29条第4項から第12項までの規定は適用されるため、入居者の保護のため必要があると認めるときは、老人福祉法に基づく報告徴収、質問、立入検査、改善命令の対象となることに留意が必要である。

参考1 「老人福祉法」に基づく有料老人ホームに関する規定

<p>第4章の二 有料老人ホーム (届出等)</p> <p>第二十九条 有料老人ホーム(老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活に必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの(以下、「介護等」という。)の供与(他に委託して供与をする場合及び将来において供与することを約する場合を含む。)をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。)を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 施設の名称及び設置予定地 二 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地 三 条例、定款その他の基本約款 四 事業開始の予定年月日 五 施設の管理者の氏名及び住所 六 施設において供与される介護等の内容 七 その他厚生労働省令で定める事項
--

参考1 「老人福祉法」に基づく有料老人ホームに関する規定(つづき)

- 2 前項の規定による届出をした者は、同項各号に掲げる事項に変更を生じたときは、変更の日から一月以内に、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 第一項の規定による届出をした者は、その事業を廃止し、又は休止しようとするときは、その廃止又は休止の日の一月前までに、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームの事業について、厚生労働省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。
- 5 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与する介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。
- 6 有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。
- 7 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。
- 8 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合においては、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。
- 9 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与を委託された者(以下、「介護等受託者」という。)に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。
- 10 第十八条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による質問又は立入検査について準用する。
- 11 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第四項から第八項までの規定に違反したと認めるとき、入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。
- 12 都道府県知事は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公示しなければならない。

また、サービス付き高齢者向け住宅として登録された物件のうち、次の①、②に該当する場合は、介護保険法第 13 条に規定する「特定施設」となり、「住所地特例」の対象施設となる措置もされている。

- ① サービス付き高齢者向け住宅の登録を行い、かつ特定施設入居者生活介護の指定を受けた場合
- ② サービス付き高齢者向け住宅の登録を行った住宅が、有料老人ホームに該当するサービス(介護、家事、食事、健康管理のいずれか)を提供し、かつ契約形態が利用権方式の場合

これにより、「住所地特例」の対象となるサービス付き高齢者向け住宅に入居し、その住宅の立地する所在地に住所を移した者については、例外として入居前の住所地の区市町村(保険者)が実施する介護保険の被保険者として扱われることとなる。

序. 2 研究の目的と成果の活用

1. 高齢者の居住の安定・安心の確保に向けた「計画手法の研究」の必要性

サービス付き高齢者向け住宅の「登録基準」は、あくまでもサービス付き高齢者向け住宅としての登録を受けるために確保しなければならない基準である。この基準を満たせばサービス付き高齢者向け住宅として開設することができるが、高齢者が安心して居住できる住まいを供給し、入居者である高齢者の居住の安定を長期にわたって確保するためには、ターゲットとする（主な入居対象者と想定する）高齢者の心身状態や生活ニーズ等に応じて、さらにハード計画や生活支援サービスの提供等に関して、様々な計画上の工夫が求められることは言うまでもない。

特に、サービス付き高齢者向け住宅は民間の営利事業であり、市場において入居者である高齢者本人やその家族に選んでもらえなければ、安定的な経営を継続することができない。このために、計画にあたっては、魅力ある競争力の高い商品を生み出し、安全・安心な住宅として市場における商品力を高めていくことが求められている。

既に高齢者住宅事業を展開してきている事業者においては、各事業者がこれまでに培ってきたノウハウを活用して創意工夫をすることで、魅力ある競争力の高い商品を生み出すことが可能と考えられる。しかし、高齢者住宅のニーズの高まりを背景として、今後も新しい高齢者住宅事業者が次々と高齢者住宅市場に新規参入し、サービス付き高齢者向け住宅の供給に取り組むことが予想されるが、中には、高齢者住宅事業についての十分な経験やノウハウを持たない事業者が新規参入してくることも想定される。このような状況において、入居者である高齢者の生活の拠点となる住まいであるサービス付き高齢者向け住宅に対しては、市場において、高齢者の居住の安全・安心に配慮された一定の良質な水準の住宅が供給され普及していくことが求められている。

こうした認識に基づき、本研究では、サービス付き高齢者向け住宅の現行の「登録基準」を前提として、高齢者の居住の安定・安心に配慮された良質なサービス付き高齢者向け住宅を供給する上での参考となる技術情報を提供することを目的として、ハード及びソフトの総合的な観点から計画手法に関する研究を行った。

2. 研究成果の活用のイメージ

本研究は、高齢者の居住の安定・安心に配慮された良質なサービス付き高齢者向け住宅を計画する上での参考となるハード及びソフトの技術情報について総合的、多角的に検討し、体系的に取りまとめを行ったものである。本研究の成果は、今後、国土交通行政と連携して広く普及を図ることで、次のような場面で活用されることが想定される。

- ① これから供給しようとする事業者による活用：
⇒ 事業化に向けて、企画・設計段階で活用する際の技術情報として
- ② 既に供給した事業者による活用：
⇒ 供給した高齢者住宅の経営改善・事業改善に向けて、自己評価をする際の技術情報として
- ③ 行政による活用：
⇒ サービス付き高齢者向け住宅の技術情報として

序. 3 研究の視点

1. 高齢者住宅事業の特性と計画に求められる視点

高齢者住宅事業は、身体機能の低下した高齢者や要介護高齢者の生活の基礎となる住宅事業である。事業の失敗は、経営者の資金的な負債にとどまらず、入居者である高齢者やその家族の生活に深刻な影響を及ぼすことになる。このため、サービス付き高齢者向け住宅の供給に取り組む事業者（以下、サービス付き高齢者向け住宅事業を「高齢者住宅事業」、その事業者を「高齢者住宅事業者」という。）には、短期的な利益追求ではなく、高齢者住宅事業の特性（特殊性）から生じる様々なリスクへの対応を含めた「長期安定経営」の視点が求められる。

高齢者住宅事業の特性としては、大きくは次の二つの点が挙げられる。

1) 入居者が「高齢者」である

一点目は、入居者が高齢者であるということである。

身体機能の低下した高齢者は、地震や火災の発生時には災害弱者・避難弱者になりやすく、また、免疫力の低下によって感染症や食中毒を発症し、重篤化しやすい。さらに、日常生活における転倒や誤嚥が、骨折や死亡などの大事故になるリスクも高い。

加えて、高齢者は、加齢や疾病によって身体機能が低下していくため、一時的な住まいではなく、介護が必要となったり、医療依存度がある程度高まったりしても、できる限り住み続けられる住まいを求める傾向が強い。サービス付き高齢者向け住宅においては、契約上、要介護状態の変化などを理由として事業者が一方的に退去を求めることはできないため、入居後の加齢に伴う要介護度や医療依存度の変化や生活ニーズの変化への対応を十分に想定しておくことが必要となる。

この要介護状態の変化に対応できるハード面及びソフト面での備えがなければ、サービス提供上の事故（転倒骨折や溺水などの重大な事故等）やトラブルが激増するおそれがある。事故やトラブルが頻発すれば、入居者や家族との信頼関係を失い、働く職員の大量離職等が生じることなどによって、サービス提供や事業経営が継続できなくなってしまうおそれがある。

2) 生活支援サービスと一体となった住宅である

二点目は、生活支援サービスと一体となった住宅であるということである。

生活支援サービスに関連する各種法制度の改正（介護報酬や医療報酬の改定等）や介護労働市場等の外部の事業環境の変化が、各サービス部門の経営や高齢者住宅事業全体の事業性に大きく関わってくる。このため、高齢者住宅事業者は、法制度の理念や方向性を十分に理解し、外部の経営環境の変化を想定し、それに柔軟に対応できる事業計画・商品設計を検討しておかなければならない。

この外部の経営環境の変化に対応できる事業計画等の備えがなければ、制度改定による介護保険収入の低下、職員人件費の高騰等によって、中核となるサービスの質が低下し、事業性を悪化させてしまう。事業経営の悪化によってサービスの継続が困難になると、サービス付き高齢者向け住宅の機能そのものが崩壊するということが十分に考えられる。

上記1)、2)の点を踏まえ、高齢者住宅事業の特性に起因して発生しうるリスクと、それに対応して求められる計画の視点について、賃貸住宅事業に一般的な経営リスクも含めて整理すると、表序.2のようになる。

表序. 2 高齢者住宅事業の特質と発生するリスクに対応した計画の視点

高齢者住宅の特質		発生しうるリスク	求められる計画の視点
入居者が高齢者である	身体機能・免疫力などの低下した高齢者が対象	<ul style="list-style-type: none"> ● 火災・地震・台風等の災害 ● 感染症・食中毒等の発生・蔓延 ● 日常生活における転倒・転落、誤嚥・窒息等の生活事故の発生 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 災害安全性・生活安全性を基礎とした建築設計及び設備設計 ○ 災害や感染症、介護事故の予防・対応を基礎とした生活支援サービスの検討 ○ 新人職員教育、キャリアアップ教育の充実
	加齢による心身状態(要介護度、医療依存度)の変化等の生活ニーズの変化	<ul style="list-style-type: none"> ● 必要サービス内容・量の変化による運営コストの増加(人件費等) ● サービス劣化による転倒骨折や誤嚥、溺水などの事故の増加、苦情などの増加 ● 認知症によるトラブルの増加 ● 途中退居を巡るトラブルの発生 ● 月額費用の値上げやサービス削減を巡るトラブルの発生 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 要介護状態変化、要介護度割合の変化に対応できる可変性・汎用性の高い建築設計及び設備設計 ○ 要介護状態変化・要介護度割合の変化に対応できる生活支援サービスの検討 ○ 対応できる心身状態(認知症等)や医療依存度の内容の検討及び対応力の強化
サービスと一体となった住まいである	制度変更、介護労働市場など外部の経営環境の変化を受けやすい	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者住宅関連制度(法律上の基準、補助制度等)の改定による事業性の変化・収支悪化。 ● 介護保険制度(介護報酬)、医療制度(医療報酬)の変更による収支悪化 ● 職員不足・離職率の増加によるサービスの劣化 ● 介護労働市場の変化による人件費高騰 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 制度の方向性を理解し、その変化を想定した事業計画・商品設計 ○ 介護保険制度の仕組みや理念を理解した適切な収支計画の策定 ○ 介護労働市場の変化やペースアップなどの人件費の高騰に対応できる事業計画・商品設計 ○ 働きやすい労働環境の整備
	生活支援サービスが複合的・一体的に提供される	<ul style="list-style-type: none"> ● 多岐にわたる法令・制度の理解不足・徹底不足による法令違反。 ● 生活支援サービスの内容や質、価格に関する苦情の発生 ● 各生活支援サービスの収支の悪化、サービス質の劣化 ● 外部の生活支援サービス事業者との契約リスク(生活支援サービス事業者の倒産・撤退等) ● 職員の労務災害の発生(介護職員の腰痛など) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 関係法令の理解とコンプライアンスの意識の徹底。 ○ 各生活支援サービスの質の向上・サービス管理体制の充実 ○ 生活支援サービスの部門毎の収支・事業性の検討 ○ 情報提供・事前説明・家族連携による信頼関係の醸成 ○ 外部サービス事業者の選択と契約内容の検討、サービス管理の充実 ○ 安全な労働環境の整備
その他のリスク	賃貸住宅としての一般的な経営リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● ニーズの不一致による入居率低迷・収支悪化 ● 競争力の高い事業者の増加による入居率の低迷、収支悪化 ● 大規模修繕などのコストの増加 ● 借入金利上昇による、収支悪化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 対象地域の需要・ニーズの適切な把握と、高齢者住宅市場における競争力の高い商品設計・事業計画 ○ 長期的な修繕計画の策定 ○ 金利上昇リスクを含めた事業計画の策定

2. サービス付き高齢者向け住宅の計画手法の研究の体系の考え方

前記の高齢者住宅事業の特性と発生しうるリスクに対応した計画の視点を踏まえ、「リスクマネジメントの重要性」及び「要介護対応の重要性」という観点を基本として、サービス付き高齢者向け住宅の計画手法を研究（検討）する体系の枠組みを設定する。

1) リスクマネジメントの重要性

単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加、福祉施設の整備の制約などの複合的要因によって、サービス付き高齢者向け住宅の需要が今後さらに高まると予想されるが、長期にわたって安定的に経営し、かつ質の高いサービスを継続的に提供し続けるためには、経営の安定やサービスの安定を阻害するリスクについて正確に理解しておくことが必要不可欠である。

高齢者住宅事業の事業計画の策定及び商品設計においては、リスクの発生予防及び拡大予防の視点を十分に組み込むとともに、それを具現化するハードの建築設計及び設備設計（以下、「建築・設備設計」という。）とソフトの生活支援サービス設計の一体的な検討、及びそれらを適切に管理運営するサービス管理の対策が求められる。

2) 要介護対応の重要性

サービス付き高齢者向け住宅は、単なるバリアフリーの賃貸住宅ではなく、様々な生活支援サービスを複合的かつ一体的に提供することで入居者の生活を支える仕組みを有する住まいである。

高齢者住宅への入居は、一般的に「介護や医療管理が必要になっても安全・安心して暮らせる」ということが基本ニーズであるため、入居者が加齢によって要介護状態になった時に、その真価が問われると言っても良い。個々の入居者がどのような生活を送りたいかという個別ニーズを的確に把握し、入居者が要介護状態になっても、安心した暮らしや自立した暮らしを支えることができるよう、状況把握サービス及び生活相談サービスの必須サービスをはじめ、安定した質の高い食事サービスや介護看護サービス等の生活支援サービスの提供ができるシステムの構築が必要となる。

3) 計画手法の基本的考え方

(1) 「事業計画・事業経営」の視点

高齢者住宅事業を推進するためには、「事業計画」及び「事業経営の方針」を策定しなければならない。上述したように、高齢者住宅の長期安定経営は、事業計画や事業経営の中で、どれだけ発生しうるリスクを想定・削減できるかにかかっている。

このため、リスクマネジメントの観点からみた事業計画及び事業経営の基礎として、「経営管理」、「サービス管理」、「情報管理・法令順守」の視点が重要となる（表序.3）。

表序.3 高齢者住宅事業の特質と発生するリスクに対応した計画の視点

① 経営管理	事業性・経営悪化の原因となるリスクを踏まえた、「 経営の安定性 」の確保
② サービス管理	サービス提供上発生するリスクを踏まえた 「 質の高い安定したサービス提供体制 」の構築
③ 情報開示・法令順守	入居者とのトラブルの発生を予防するための 「 情報開示の透明性 」の確保、経営全般にわたる「 コンプライアンス 」の実践

(2) 「建築・設備設計、生活支援サービス設計及びサービス管理実務」の視点

「事業計画」及び「事業経営の方針」に基づき、またそれらと一体的に、商品設計を行う必要がある。商品設計においては、ハードの「建築・設備設計」とソフトの「生活支援サービス設計」、「サービス管理実務」等の検討を一体的に行う必要がある（表序.4）。

高齢者住宅事業者は、その責務として、身体機能の低下した高齢者・要介護高齢者が安全に生活できるハード面での環境を整え、質の高い生活支援サービスを長期安定的に提供するソフト面でのしゅみを構築しなければならない。特に、高齢者は加齢によって要介護状態が変化するため、その変化に柔軟に対応できるハード面及びソフト面でのしゅみの構築が求められる。

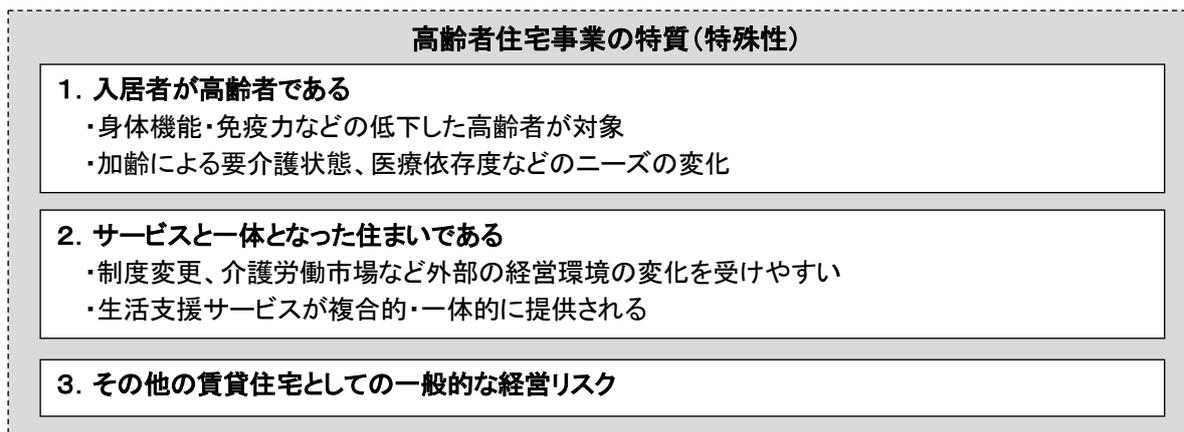
また、入居相談・入居説明の充実・強化、家族や身元引受人との連携連絡の充実、災害を想定した実践的な防災訓練の実施、事故・トラブルの発生予防の対策と万一発生した場合の円滑な初期対応への備えなど、サービス運営管理体制の構築もリスクマネジメントの視点から商品設計上の重要なポイントとなる。

表序. 4 高齢者住宅事業の特質と発生するリスクに対応した計画の視点

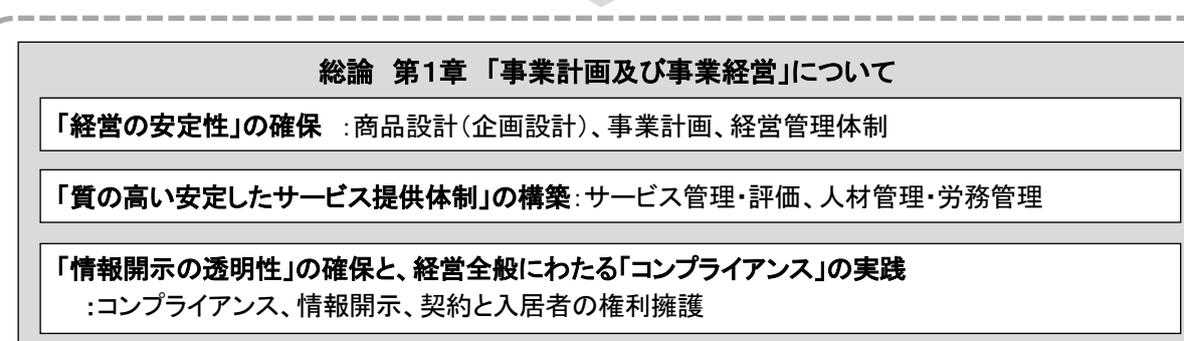
①安全性の高い建築・設備設計	・安全性と利便性を基礎とした立地計画 ・防災・防犯安全性を基礎とした建築・設備設計 ・日常生活の安全性を基礎とした建築・設備設計 ・QOLの向上に配慮した建築・設備設計
②安定性の高い生活支援サービス設計	・安全・安心の生活を支える必須サービスの提供 ・入居者の身体状態の変化に対応できるサービス設計 ・入居者の暮らしを充実させるサービス設計
③リスクマネジメントを基礎としたサービス管理実務	・リスクマネジメントの基礎となる情報提供及び入居相談・入居説明 ・安全・安定した生活を支えるサービス管理

(3) 高齢者住宅の計画手法の研究の枠組み

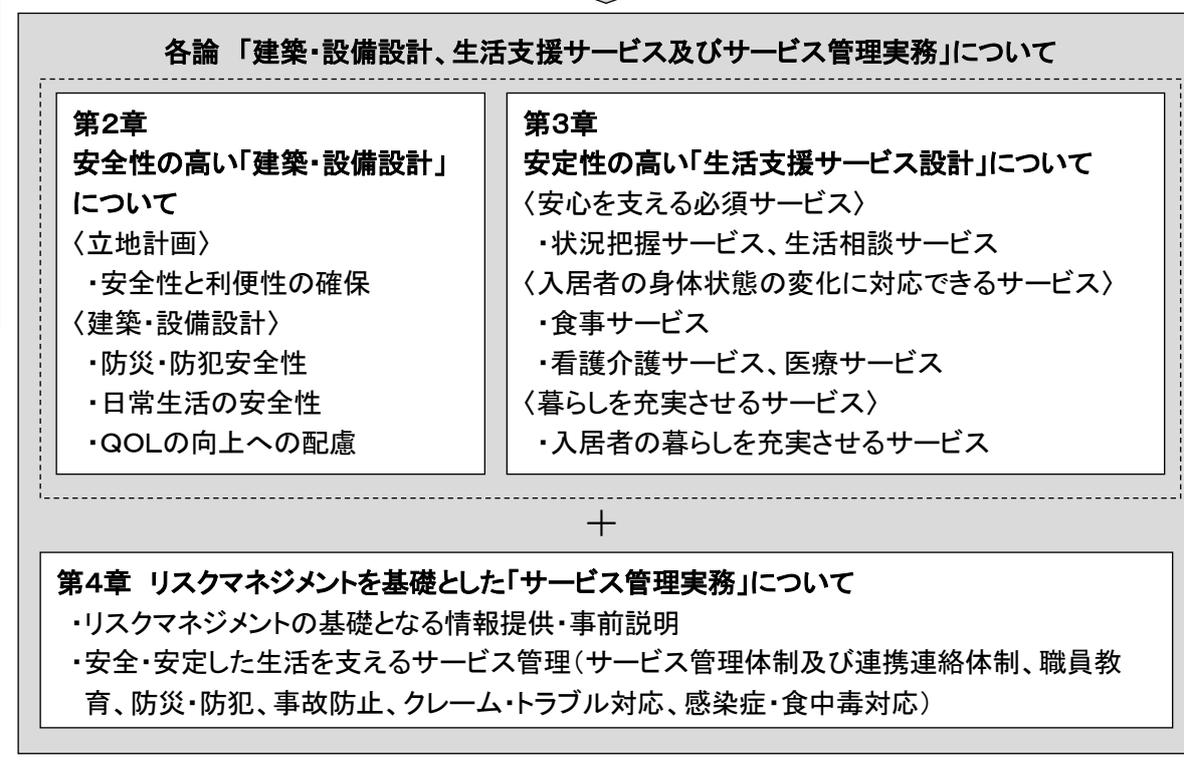
上記の高齢者住宅事業の特質と発生するリスクに対応した計画の視点を踏まえ、生活支援サービスと連携した、サービス付き高齢者向け住宅の計画手法の研究の枠組み（体系）を図序.2のように設定した。



リスクマネジメントの重要性:「予防策の強化」と、万一発生した場合の「対応策の強化」



計画手法の研究の枠組み



図序. 2 サービス付き高齢者向け住宅の計画手法の研究の枠組み

3. 計画手法の研究及び取りまとめの視点

1. で述べた高齢者住宅事業の特質と発生するリスクに対応した計画の視点を踏まえ、本研究では、
2. で設定した研究の枠組みに基づき、次のような観点から研究を行い、取りまとめを行っている。

- ① 総論として、サービス付き高齢者向け住宅の事業計画の策定や事業運営(経営・管理)上の基本的な考え方や持つべき視点を示す。
- ② 各論として、建築・設備設計、生活支援サービス設計及びサービス管理実務の観点から、サービス付き高齢者向け住宅のハード及びソフトの各計画項目について、基本的な考え方、ポイントや留意点・配慮事項、確保することが望ましい水準等の技術情報を総合的、体系的に示す。

なお、各計画項目についての技術内容についての研究及び取りまとめにあたっては、サービス付き高齢者向け住宅の制度上の特徴を踏まえて、特に次のような観点を重視している。

(1) 建築・設備設計について

特別養護老人ホーム等の「福祉施設」の建築・設備設計の考え方については一定の研究蓄積があるが、「住まい」としてのサービス付き高齢者向け住宅は新たな制度であり、その計画手法については技術的知見が十分に蓄積されているわけではない。

こうしたことから、関連する高齢者住宅・施設の情報を参考としつつ、住まいとしてのサービス付き高齢者向け住宅のハード面での計画上の考え方、ポイントや留意点・配慮事項、確保することが望ましい水準等について、総合的かつ多角的に研究し、技術情報を体系的に取りまとめている。

特に、入居者は自立高齢者から重度の要介護高齢者まで多様であることが想定されることから、共用部分及び住戸専用部分について、入居者の身体特性等に応じた防災安全性や生活安全性、住まいとしての快適性等の観点から、その計画手法について総合的かつ体系的に検討・整理している。

(2) 生活支援サービス設計について

福祉施設では、全ての生活支援サービスが施設事業者(運営者)により一括して提供されるのに対し、サービス付き高齢者向け住宅では、状況把握サービス及び生活相談サービスのみが必須サービスとされている。その他の生活支援サービスは、業務委託や業務提携等により外部のサービス事業者により提供される場合があり、また、状況把握サービス及び生活相談サービスについても、その一部(夜間のサービス提供等)は外部のサービス事業者により提供される場合がある。

こうしたサービス付き高齢者向け住宅のサービス提供に係る特徴を踏まえ、住宅事業者としての生活支援サービスの提供に係る基本的考え方、サービス提供に係る役割や責任、サービス設計上のポイントや留意点等について、総合的かつ多角的に研究し、技術情報を体系的に取りまとめている。

(3) サービス管理実務について

リスクマネジメントの基礎となる入居検討時の情報提供・事前説明、入居者の安全・安定した生活を支えるサービス管理は、住宅事業者にとって商品設計上のノウハウに関わるものであり、こうしたサービス管理の計画及び実務に係る技術情報が体系的に整理された資料は存在しない。

こうしたことから、関係する法制度の整理、先行事例の取り組みや有識者の知見等の調査収集を踏まえ、サービス管理実務の考え方やポイント、留意点・配慮事項、確保することが望ましい水準等について、総合的かつ多角的に研究し、技術情報を体系的に取りまとめている。

序. 4 研究の実施方法

サービス付き高齢者向け住宅の計画手法について、次のような手順で検討を行い、成果の取りまとめを行った。

- ① 生活支援サービスと連携した高齢者住宅（当時のサービス付きの高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホーム等）の事業者を対象に、住宅のハード水準や適用されているサービス等の内容・水準に関するアンケート調査を行い、基本情報を収集した。
- ② 「高齢者住まい法」、「建築基準法」、「消防法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」等の関係法令のほか、各章の章末に記載している参考文献等（既往の関連文献・基準・指針類）の情報を幅広く収集し、計画手法を整理する基本的な枠組み（計画項目）を設定するとともに、ハード及びソフトの各計画項目の基本的な考え方や持つべき視点、計画上のポイント等について、サービス付き高齢者向け住宅の制度上の特徴を踏まえて総合的、多角的に検討・整理した。
- ③ 設定した計画項目について、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅の先行事例での取組み状況について、事業者（サービス付き高齢者向け住宅協会の会員企業等）へのヒアリング調査を実施した。
- ④ 上記①から③の情報を参考としつつ、各計画項目について、サービス付き高齢者向け住宅の制度上の特性を踏まえ、計画上のポイントや留意点・配慮事項、確保することが望ましい水準等について検討し、体系的に整理した原案を作成した。
- ⑤ 下記の専門委員をメンバーとするサービス付き高齢者向け住宅の計画手法に関する検討会を設置し、④で作成した原案について意見聴取や議論を行うとともに、専門委員からの直接的な情報やデータ（図表を含む）の提供等の支援を得て精査を行い、最終的な成果の取りまとめを行った。

＜専門委員＞（敬称略・順不同）

濱田 孝一	高住経ネット主宰
清原 晃	株式会社エヌ・ビー・ラボ 代表取締役社長
矢田 尚子	日本大学法学部 准教授

＜参考文献等＞

- 1) 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページ
(<https://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>)
- 2) 厚生労働省 社保審一介護給付費分科会・第 102 回(H26.6.11)資料「高齢者向け住まいについて」