

---

在宅要介護高齢者の住まいのあり方に関する調査事業  
報告書

---

平成26年3月

(株)市浦ハウジング&プランニング

## －目次－

調査の枠組みと報告書の構成	1
1. 調査事業の目的と背景	1
2. 調査事業の内容	1
3. 検討事項	2
4. 事業実施体制	3
5. 有識者意見交換会の開催経緯	3
6. 報告書の構成	4

第Ⅰ編 収集事例の工夫内容の整理・分析編	I-1
----------------------	-----

第Ⅰ－1章 収集事例の工夫内容の整理・分析に係る作業方針	I-1
1-1 作業目的	I-1
1-2 作業プロセス	I-2
第Ⅰ－2章 収集事例の工夫内容の整理	I-5
2-1 工夫内容の整理（対象者／改善手法別）	I-5
2-2 工夫内容の一覧	I-41
第Ⅰ－3章 収集事例の工夫内容の分析	I-49
3-1 分析結果	I-49
3-2 分析結果の使い方	I-57

第Ⅱ編 在宅要介護高齢者の住まいのアセスメントとプランニングの要点の検討に向けた調査編	II-1
---	------

第Ⅱ－1章 参考文献の収集	II-1
第Ⅱ－2章 既往調査で収集した事例の詳細調査	II-3
2-1 事例の選定方針	II-3
2-2 事例の詳細調査結果	II-7
2-2-1 S邸	II-7
2-2-2 Y邸	II-21
2-2-3 H邸	II-45

2-2-4	I邸	II-63
2-2-5	M邸	II-82
2-2-6	K邸	II-100
2-2-7	H邸	II-118
2-2-8	H邸	II-132
2-2-9	S邸	II-142
2-2-10	T邸	II-164
2-2-11	M邸	II-176

第II-3章	詳細事例調査におけるアセスメント	II-197
3-1	アセスメント票の活用	II-197
3-2	詳細事例調査におけるアセスメントの実施手法と内容	II-204
3-3	アセスメント手法と内容の整理	II-228
第II-4章	詳細事例調査における専門家との連携	II-231
4-1	詳細事例調査からみる連携手法及び利点	II-231
4-2	連携に係る専門家の役割と連携の利点の整理	II-239

第III編	在宅要介護高齢者の住まいのアセスメントとプランニングの要点 (素案)編	III-1
-------	--	-------

#### はじめに

1.	「アセスメントとプランニングの要点(素案)」の狙い	III-5
2.	解説の対象範囲	III-6
3.	「アセスメントとプランニングの要点(素案)」の検討について	III-7

#### 第III-1章 高齢者・障害者の特性

1-1	高齢者の特性	III-9
1-2	障害者の特性	III-12
1-3	高齢者・障害者の代表的疾病等	III-15

#### 第III-2章 在宅要介護高齢者等の住宅改善の基本的な進め方

		III-19
--	--	--------

#### 第III-3章 アセスメントとは

3-1	アセスメントの必要性	III-23
3-2	アセスメント手法と内容	III-24

3-3	アセスメントの実施方法と専門家との連携	Ⅲ-29
-----	---------------------	------

### 第Ⅲ-4章 アセスメントとプランニングの要点

4-1	アセスメントとプランニングの要点の構成	Ⅲ-35
4-2	アセスメント：ヒアリング等に係る要点	Ⅲ-37
4-3	アセスメント：対象者の動作確認に係る要点	Ⅲ-42
4-4	アセスメント：物件調査（土地・建物調査）における要点	Ⅲ-43
4-5	プランニングの要点	Ⅲ-47
4-6	設計内容の検証の要点	Ⅲ-53
4-7	施工等及びフォローアップの要点	Ⅲ-54

参考資料編
-------

参考資料1	「在宅要介護高齢者の住まいのあり方に関する調査事業」 有識者意見交換会記録	参 1
参考資料2	収集事例の工夫内容の整理結果（工夫事例別）	参 15
参考資料3	収集したアセスメントシート	参 87
参考資料4	協議記録等	参 101

# 調査事業の枠組みと報告書の構成

## 1. 調査事業の目的と背景

我が国の高齢者人口は急速に増加しつつあり、高齢者の一人暮らし・夫婦のみ世帯や、要介護認定者等の増加が見込まれる一方で、家族の介護力の低下、地域コミュニティの脆弱化等により、生活支援や介護・医療サービスのニーズの増加が予想される。

このような背景のもと、高齢者のいる世帯の約8割以上は持家に居住している中で、住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、住まい、医療、介護、予防、生活支援が、日常生活の場で一体的に提供できる地域での体制（地域包括ケアシステム）づくりが進められ、定期巡回・随時対応型訪問介護看護の創設など在宅支援環境の整備が進展しており、持家居住高齢者が要介護度状態となっても介護・医療サービスを受けながら住み続けることができる環境整備が求められている。

本事業は、在宅要介護高齢者の住まいのあり方について検討し、在宅要介護高齢者に対応した住まいの設計や、設計の前提条件のアセスメント手法について検討を行うことにより、今後の高齢者の居住の安定確保を図るための在宅居住推進方策を示すことを目標とする。

## 2. 調査事業の内容

以下の事項を全て含む高齢者等の居住安定化の推進に係る調査を実施する。

- ①既往事例の分析を通じた介護・医療サービスを受けながら在宅で暮らす要介護高齢者に対応した、住まいの設計手法の検討（新築及び改修の場合）
- ②既往事例の分析を通じた高齢者等の心身の状況、住宅の状況等に応じたアセスメント手法の検討

### 3. 検討事項

補助事業者である市浦ハウジング&プランニング（以下、「当社」）は、平成 24 年度に、日本建築士会連合会（以下、略記の場合は「士会」）と高齢者住宅推進機構（以下、略記の場合は「推進機構」）の協力を得て、「生活を支援する居宅サービスの受給に適した住宅の事例収集・分析業務（国土交通省住宅局）」（以下、略記の場合は「居宅事例調査」）を実施し、118 件の在宅高齢者等の住まいの新築・改修等事例を収集・分析した。

本事業は昨年度に引き続き、士会及び推進機構の協力のもと、居宅事例調査で得られた有益な知見を土台として、本事業の事業内容に応じた 2 つの検討を進めることとした。

第一は「住まいの設計手法の検討」、第二は「アセスメント手法の検討」である。

#### ①「住まいの設計手法の検討」として「収集事例の工夫内容の分析・整理」を実施

○第一の事業内容である「住まいの設計手法の検討」に関しては、居宅事例調査で収集した 118 事例の工夫内容を詳細に整理・分析することとした。これらの工夫内容は、事例毎の対象者の身体状況等を加味した個別解の内容と考えるが、工夫の対象や内容等を整理することで、今後の住宅設計における参考に資する情報となると考えられる。

○整理・分析に際しては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成 21 年国土交通省告示第 906 号）」（以下、略記の場合は「高齢者住宅設計指針」）の項目をチェックリストとして用いるとともに、将来の高齢者住宅設計指針の検証に際しての参考情報となるよう、とりまとめを行うこととした。

#### ②「アセスメント手法の検討」として「在宅要介護高齢者の住まいのアセスメントとプランニングの要点（素案）」を検討

○第二の事業内容である「アセスメント手法の検討」に関しては、住まいの設計手法やアセスメント手法の実例や既往の知見を分析することが有効と考えられる。そこで、基礎的な調査方法として、「設計手法等に関する既往文献の分析」並びに「居宅事例調査協力者（建築士等）へのヒアリング」を実施することとした。

○さらに、こうした諸検討の成果として、高齢者の居住の安定確保を図るための一助としての「在宅要介護高齢者の住まいのアセスメントとプランニングの要点（素案）」（以下、略記の場合は「アセスメントとプランニングの要点（素案）」）の作成を目指すこととした。

#### 4. 事業実施体制

- 以上のような検討内容に関して、高齢者の住まいに関する研究者、設計実務者、住宅・住設機器メーカー等の技術者等の有識者からの意見を踏まえて、内容を精査していくことは有効である。
- そこで、昨年度来、助言等を頂いている園田眞理子教授（明治大学理工学部：推進機構住空間研究委員会委員長）並びに永井香織准教授（日本大学生産工学部：士会女性委員会委員長）に加えて、下記のメンバーによる「在宅要介護高齢者の住まいのあり方に関する調査事業」有識者意見交換会（以下、略記の場合は「有識者意見交換会」）を設置して、検討を進めることとした。

##### 【有識者意見交換会の体制】

有識者意見交換会		メンバー	
園田 眞理子氏	明治大学	理工学部	教授
永井 香織氏	日本大学	生産工学部	建築工学科 准教授
前橋 信之氏	TOTO株式会社	マーケティング本部	プレゼンテーション推進部 次長
下村 旭氏	つみき工房	一級建築士事務所	管理建築士
岸 英恵氏	積水化学工業株式会社	住宅カンパニー	営業統括部リフォーム営業部 課長



事務局
株式会社 市浦ハウジング&プランニング
協力
公益社団法人 日本建築士会連合会
一般社団法人 高齢者住宅推進機構

#### 5. 有識者意見交換会の開催経緯

有識者意見交換会の開催経緯は次のとおりである。

##### 〔有識者意見交換会の開催経緯〕

	日時	場所	主題
第1回有識者意見交換会	平成26年1月27日(月) 10:00~12:00	高齢者住宅財団 会議室	①検討の進め方について ②「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の検証について ③「在宅要介護高齢者の住まいの設計の要点（構成案）」について
第2回有識者意見交換会	平成26年3月7日(金) 10:00~12:00	市浦ハウジング&プランニング 会議室	①「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の検証について ②「在宅要介護高齢者の住まいの設計の要点（構成案）」について
第3回有識者意見交換会	平成26年3月31日(月) 10:00~12:00	高齢者住宅財団 会議室	報告書(とりまとめ)について(報告)

## 6. 報告書の構成

検討事項と報告書の関係は次のとおりであり、報告書は全4編構成としている。

