

## 第七章 試行事業

### I 神戸市すまいるネットにおける試行事業

#### 1. 試行事業計画

##### (1) 目的

財団法人健康・生きがい開発財団が実施している「サービス付き高齢者向け住宅等の整備、運営のガイドラインの調査研究及び、評価プログラム策定事業」に関わる「高齢者住宅相談センター」構想の相談事業を試行的に実施し、開発中の評価プログラムやツール類の有効性や課題を明らかにする。

具体的には、神戸地区において、検討した評価項目に基づき、施設調査を実施し、部分的ではあるが、市内施設のデータベースを作り、相談に利用する。

実際に評価項目について調査する中で、開発した調査用モバイル端末を用いて、入力、撮影等を行い、使い勝手を評価し、改良していく。また、調査項目についても、先方意見も踏まえて、妥当性について確認する。

##### (2) 事業実施体制

###### 1) 相談試行事業

- ・主催：財団法人 健康・生きがい開発財団
- ・協力：社団法人コミュニティネットワーク協会（高齢者住宅情報センター）  
神戸市、神戸市すまいるの安心支援センター（すまいるネット）  
補助及び記録担当 榎福祉開発研究所 加藤

###### 2) 施設調査

社団法人コミュニティネットワーク協会（高齢者住宅情報センター）  
センター長 米沢なな子  
（榎福祉開発研究所 加藤信次）

##### (3) 日程

###### 1) 相談試行事業

- ①第1回：平成24年2月7日月曜日 10時～17時
- ②第2回：                    2月18日土曜日 13時～17時
- ③第3回：                    2月27日月曜日 10時～17時

・1件1時間とし10時～、11時～、13時～、14時～、15時～、16時～の時間帯で実施

###### 2) 施設調査

平成24年1月26日から2月17日にかけて、社団法人コミュニティネットワーク協会米沢が13か所調査した。なお、2月8日の4か所、16日の2か所、17日の3か所については、榎福祉開発研究所加藤も同行して調査を行った。

#### (4) 相談試行事業実施場所

- ・神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）神戸市中央区雲井通り 5-3-1 サンパル 4 階

#### (5) 相談の特徴

- ・すまいるネットでは、従来から高齢者の住まいの相談は実施してきたが、今回は
  - ①具体的な施設の情報が得られる。
  - ②神戸市内だけでなく、近畿圏内の高齢者向け住宅の情報の提供も可能という 2 点が従来との違いである。

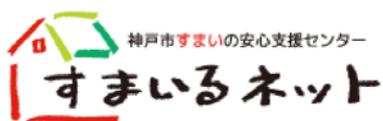
#### (6) 相談者

- ・全部で 10 組程度の相談を受ける
- ・神戸市内に住む高齢者（60 歳以上）で、住み替え等の相談希望者（家族、関係者可）
- ・試行事業（モデル事業：モニター）であることを断った上で、希望者を募集する
- ・原則は予約制とするが、空きがあれば相談会開催日の飛び込みも受け付ける。

#### (7) 募集（告知）の仕方

- ・過去の高齢者向けセミナー参加者に DM、メール送付
  - ・すまいるネットのホームページに掲載
  - ・すまいるネットお知らせ会員に DM、メール送付
  - ・ちらしを区役所等に置く。
  - ・神戸市職員向け ML（神戸市イントラネット）で告知
- ※健康・生きがい開発財団（+コミュニティネットワーク協会）とすまいるネットの連名で告知
- ※試行事業（モデル事業）であることを明記して募集する。

## ■すまいるネットインターネットのホームページ上の告知



### ニュースとお知らせ

#### 高齢者住み替え個別相談会を開催します

すまいるネットでは、日頃から高齢者の住み替え相談を行っていますが、このたび、「財団法人 健康・生きがい開発財団」の主催で、高齢者住宅に関する専門の相談員がご相談をお伺いする個別相談会を下記のとおり実施することとなりました。

この相談会では、神戸市内だけでなく、近畿圏内の高齢者向け住宅の情報の提供も可能です。

事前申込み制ですので、相談をご希望の方は、お電話でお申込みください。(先着順で受付します。)

主催：財団法人 健康・いきがい開発財団

協力：神戸市、神戸市すまいるの安心支援センター“すまいるネット”、

社団法人 コミュニティネットワーク協会 高齢者住宅情報センター

#### ◆相談会日時

①平成24年2月7日(火)

10:00~/11:00~/13:00~/14:00~/15:00~/16:00~

②平成24年2月18日(土)

13:00~/14:00~/15:00~/16:00~

③平成24年2月27日(月)

10:00~/11:00~/13:00~/14:00~/15:00~/16:00~

※相談料は無料です。相談時間は、お1人(1組)あたり、1時間以内とさせていただきます。

#### ◆相談員

米沢 なな子氏

(社団法人コミュニティネットワーク協会 高齢者住宅情報センター センター長)

#### ◆場所

すまいるネット相談室(相談専用の個室で行います)

#### ◆対象の方

神戸市内に在勤・在住の60歳以上の方で、住み替えを考えておられる方。

ただし、ご家族の方や、介護サービス事業者などの支援関係者の方も可。

★案内ちらしはこちら→案内ちらし[[pdf](#)]

#### ★お申込み・お問合せ

お電話(電話番号:078-222-0186)ですまいるネットまで。

■案内ちらし

## 高齢者住み替え個別相談会の開催

主催 財団法人 健康・生きがい開発財団  
 協力 神戸市、神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）、  
 社団法人 コミュニティネットワーク協会 高齢者住宅情報センター

有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など、高齢者向けの住宅や施設はいろいろあります。

すまいるネットでは、日頃から高齢者住み替え相談を行っています。  
**下記の3日間は、高齢者住宅に関する専門の相談員がご相談をお伺いします。**

この相談会では、神戸市内だけでなく、近畿圏内の高齢者向け住宅の情報の提供も可能です。



★財団法人 健康・生きがい開発財団は、中高年齢者の健康づくりの増進と自立を助長し、明るく活力ある長寿社会の実現に寄与するという目的ため、研修事業や啓発・調査研究事業等を実施している団体です。

★社団法人 コミュニティネットワーク協会 高齢者住宅情報センターとは、生き生きと高齢期を過ごしたい、安全・安心・快適な暮らしを送りたいという方に、高齢者の暮らしと住まいに関する情報を届け、相談、紹介を行っている団体です。

相談会日時

2月7日（火）	2月18日（土）	2月27日（月）
10：00～	—	10：00～
11：00～	—	11：00～
13：00～	13：00～	13：00～
14：00～	14：00～	14：00～
15：00～	15：00～	15：00～
16：00～	16：00～	16：00～

相談料は  
無料です！

※相談時間は、お1人(1組)あたり、1時間以内とさせていただきます。

相談員

米沢 なな子 氏  
 (社団法人コミュニティネットワーク協会  
 高齢者住宅情報センター センター長)



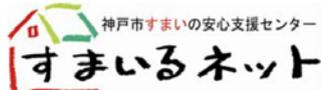
場所

すまいるネット相談室（相談専用の個室で行います。）

対象の方

神戸市内に在勤、在住の60歳以上の方で、  
 住み替えを考えておられる方。  
 ただし、ご家族の方や介護サービス事業者などの支援関係者の方も可。

【お申し込み・お問い合わせ】



(神戸市中央区雲井通 5-3-1 サンバル4階・水曜定休)

電話：078-222-0186

お電話でお申し込みください。  
 先着順に受付します。



各線三宮駅東へ徒歩5分・地下に有料駐車場有り

## 2. すまいるネット概要

- ・神戸市すまいの安心支援センター（愛称：「すまいるネット」）は、神戸市民が利用できる「神戸市のすまいの総合窓口」である。
- ・阪神・淡路大震災の教訓から、住宅の安全性の向上と維持管理の適正化の重要性が再認識されるとともに、住宅の品質や機能に対する市民意識が高まったことなどを背景に、神戸市すまい審議会住生活部会の提言「すまいに関する消費者（市民）支援のあり方」を受けて、平成12年10月に設置された。
- ・他の機関と連携しながら、市民の視点に立った情報の提供、相談対応、市民や専門家・事業者の活動の場やネットワークの核としての機能を持つことを目的として、住宅に関する情報をわかりやすく提供し、消費者（市民）が良好な住宅を得るための判断ができるようサポートするための拠点である。
- ・神戸市住宅供給公社に属しており、神戸市の委託事業として運営されている。

### <事業概要>

住まいに関する、

1. 相談（住まいの何でも相談、専門相談、専門家派遣）
2. 情報提供（公的住宅、民間住宅、高齢者向け住宅、建築士・建設業者名簿）
3. 普及・啓発（セミナー、出前講座、住教育の支援）

などを総合的に行っている。

その他、神戸市における重要な住宅施策の一部を主要業務として取り組んでいる。

4. 住まいの耐震化の促進
5. マンション管理組合への支援

### <設立経緯>

平成7年1月17日 阪神・淡路大震災が発生

平成7年 民間企業の協力のもと、神戸市住宅供給公社と「神戸・復興住宅メッセ」を開催

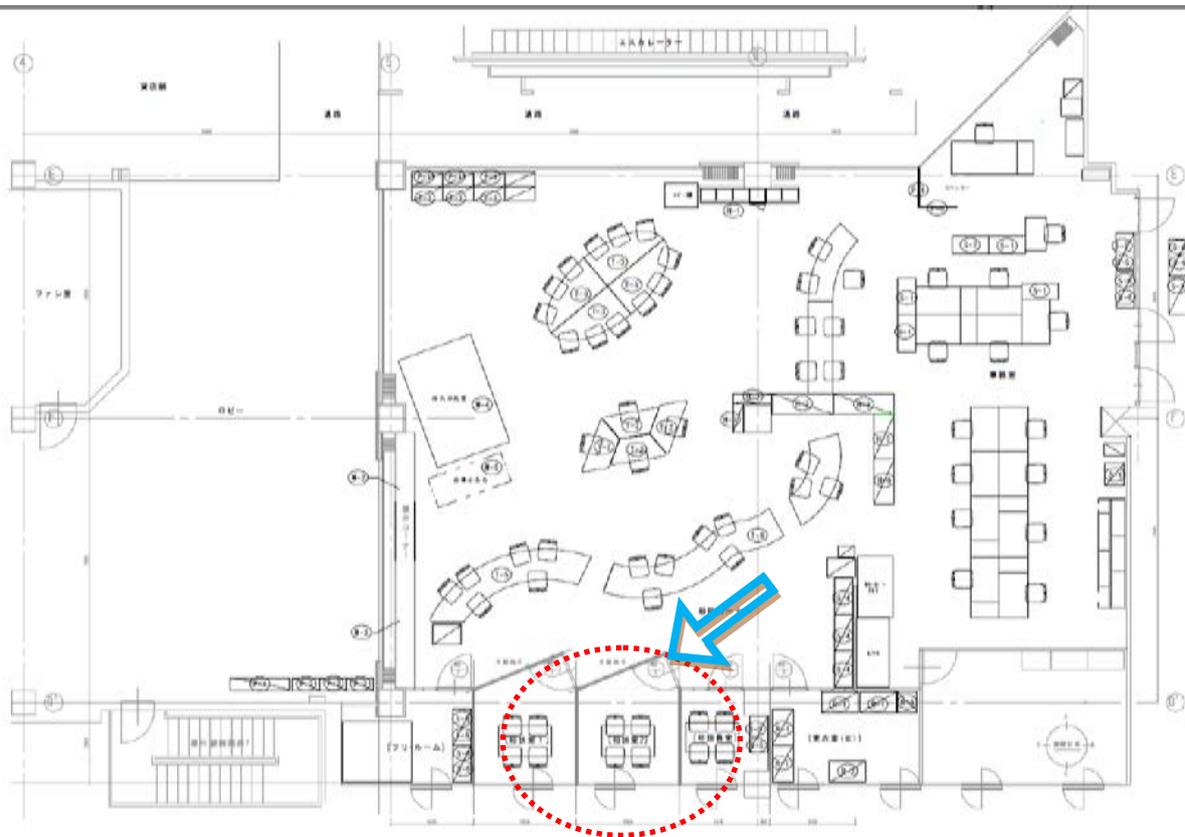
平成10年 神戸市すまい審議会報告（仮称すまい安全安心サポートセンターの整備を提言）

平成12年10月 神戸市すまいの安心支援センター開設（愛称を「すまいるネット」に決定）

### ■位置図



<会場平面図（すまいるネット）>



<相談カウンター>



<相談室内>



### 3. 個別相談会

(1) 第1回：平成24年2月7日水曜日 10時～17時

相談員：社団法人コミュニティネットワーク協会（高齢者住宅情報センター）

センター長 米沢

補助者：榊福祉開発研究所 加藤

※今回は3件の予約が入っていたが、気温低く、小雨と天気悪く、2件は体調不良でキャンセルが入り、1件実施した。

時間：午前11時～11時半

先方：男性2人（本人でもその家族でもない第三者的な立場の方）

<相談内容>

- ・対象は、かなり高齢者の女性、持ち家に独居だが、ショートステイ等の利用で、ほとんど家を留守にしている。持ち家を処分して住み替え先の家賃の安い借家を探している。車いす利用だが、要介護度、健康状態不明。

#### ■対応

- ・特養に申込みのが最適と考える（ケアマネから提案されないのは事情があるのか？）
- ・特養に入らない事情があるならば、ショートステイ施設の近くに安い賃貸住宅を借りたらどうか？
- ・地元の親切な不動産屋に事情を説明して安価な部屋（文化住宅）を紹介してもらったらどうか？（求めるような安い家賃の高齢者向けの住宅は無い）
- ・市営住宅も、探している近辺は倍率が高く、当たる可能性は低い。
- ・生活保護制度の適用は考えられないか？
- ・高専賃など現状の高齢者向けの住まいや施設の内容や費用などの話にも質疑が出たが、本件は、データベースや評価以前の問題であった

#### ■問題点

- ・現状の暮らしぶりに、無理あるいは矛盾が感じられるが、相談者が、本人あるいはキーマンに相談に来てもらわねば、真意、本人の資産や収入（年金額）、要介護度が不明等情報が少なく、一般論しか答えられない。

<相談者アンケート>

回答者 A

1) 相談されて役に立ちましたか

- ①大変役に立った。②少しは役に立った。③あまり役に立たなかった。④役に立たなかった。

2) 今回よかった点(具体的に)

介護施設との関係をお聞きできたこと

3) 今回物足りなかった点(具体的に)

4) 今後機会ございましたら、また、こうした相談をされたいですか

- ①是非相談したい。②相談したい。③わからない、その時考える。④相談したくない。

5) その他、ご感想、ご意見、ご要望など

回答者 B

1) 相談されて役に立ちましたか

①大変役に立った。②少しは役に立った。③あまり役に立たなかった。④役に立たなかった。

2) 今回よかった点(具体的に)

高専賃の情報を得られた

3) 今回物足りなかった点(具体的に)

4) 今後機会ございましたら、また、こうした相談をされたいですか

①是非相談したい。②相談したい。③わからない、その時考える。④相談したくない。

5) その他、ご感想、ご意見、ご要望など

(2) 第2回：平成24年2月18日土曜日 13時～17時

※今回は3件の予約が入っていたが、15時から1件飛び込みで相談が入り、キャンセル無く、全ての時間帯が埋まり、合計4件実施した。

### 相談1：12時30分～13時40分（早めの開始とした）

<相談内容>

・70歳代女性、娘と戸建て住宅に二人住まい。病気がちになったので、お一人での住み替えを考えているが、住宅や施設の色々な種類があってどれがいいのかわからない。

■経過

・独身の娘と戸建ての持家に2人暮らし、要支援1で少し弱ってきた。  
・将来、娘に迷惑をかけないために元気な間に住み替えた方が良くかと

■ポイント

・どんな高齢者住宅に住み替えたらよいか  
・習い事や付き合いで、住み慣れた自宅から近いところ、土地勘のある所へ住み替えたい  
・予算や広さの問題

<回答内容>

■分析

・要支援1、脛の筋肉が痛い。リハビリのデイサービスに通っている。そこのご飯が美味しいとのこと。  
・娘は40歳代で、仕事にがんばっている。今後も結婚はしないつもり。自分の介護で仕事に迷惑かけたくない。マンションを借りて住みたい気持ちもあるようだ。将来は田舎暮らしも考えていると聞いた。  
・他の市の戸建てに息子長男夫婦は住んでいて子供はいない。  
・自分の将来については、子供に相談したことはある。  
・兵庫県の奥に、夫が相続した土地家屋があり固定資産前は払っている。地元の人に農地を使ってもらっており、農地が荒れることは無いが、地代などはもらっていない。

- ・住宅型有料老人ホームが良いと思い、某ホームを見学したら明るい感じでよかった。別のホームの建設中の住宅型にも興味がある。いずれ介護になるので、こういうのが良いのではないかと考えている。
- ・市内の自立型の有料老人ホームを幾つか見学したが、入居費用が高すぎる年月の経ったホームは人間関係が大変とも聞いたのこと。

#### ■アドバイス内容

- ・介護系ホームには、もっと介護度の高い人が多いので、今の相談者の身体状況で入居すると、ストレスがたまることを説明し、一般居室を勧める。
- ・現在の戸建て住宅を査定し、予算の把握を勧める。当方で査定は不動産業者へ手配する。
- ・年金額と、預貯金額と自宅売った場合の売却額から用意できる資金から、条件にあう、Yホームを紹介する。(今はほとんど満室である。)
- ・今後、息子と娘と話し合われること、娘とYホームを見学することを提案する。
- ・遠隔の農地については、息子に対応を任せるべきと話す。
- ・娘の将来(老後)も考え、高齢者分譲マンションについても話したが、まずは娘の独立、別居を優先し、取り下げた。

#### <相談者アンケート>

6) 相談されて役に立ちましたか

①大変役に立った。 ②少しは役に立った。 ③あまり役に立たなかった。 ④役に立たなかった。

7) 今回よかった点(具体的に)

よく判るように親切に話してもらいました。

8) 今回物足りなかった点(具体的に)

9) 今後機会ございましたら、また、こうした相談をされたいですか

①是非相談したい。 ②相談したい。 ③わからない、その時考える。 ④相談したくない。

10) その他、ご感想、ご意見、ご要望など

必要に応じて、相談させて下さい

#### ■感想

- ・適切な高齢期の住まい探しというのが目下の課題だが、これには、持ち家の処分と、ご主人の田舎の土地建物の活用や処分という、問題が伴っている。
- ・今回は娘さんは同席しなかったし、娘さんの問題ではあるが、母親が住み替えた後の、娘さんの家さがし、暮らし方、母親との関係はどうなるかが気になる。
- ・いずれにせよ、住まいの相談としても関係する領域は広いことを実感する。
- ・今回は、相談員が、地域情報、地域の有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅の情報を持っていて、検索する以前に、適当な住宅を選択し、紹介した。これも、実際に施設を何度も見ていないとできないことである。

## 相談 2 : 14 時 00 分～14 時 40 分

### <相談内容>

- ・現在 70 歳代の夫婦暮らし。戸建ての持ち家。高齢になり便利なところに住替えようかと思っている。自宅は処分を考えている。どのように情報を集めたらよいか分からない。すまいるネットでの相談は斡旋まで可能か。

### ■経過

- ・先方：男性、70 歳代、妻と息子の 3 人で来所
- ・子供は別居。夫は大病してから出不精になった。車も処分した。自宅が坂の上で、買い物難民になっている。また、人付き合いも減っている。

### ■ポイント

- ・坂道が無い、買い物に便利で、交流のある賃貸で 2DK 位の住宅は無いか

### <回答内容>

### ■分析

- ・夫は心臓に疾患あり、病院に月 1 回通院している。
- ・妻は、腰痛がひどい。脊椎すべり症で、足がしびれる。庭の草取りも困難。

### ■アドバイス内容

- ・自宅は坂の上で、土地は狭い。売却は難しいのではないか。
- ・できれば土地勘のあるところ希望とのことだが、高専賃だと、10 万円以上の家賃になること、管理費も、スタッフ常駐だと 4、5 万円かかることを説明。
- ・息子は、市内で割と遠いところで別居、3 人子供がいる、親のためにできるだけ尽力したいとのことである。外出しやすい立地環境で、見守りや、コミュニティのあるところで、賃貸を希望されているが、予算的に、現実には難しいことを説明し納得いただく。持ち家があるので、市営住宅への申し込みはできないし、倍率が高すぎる。
- ・ケアハウスの夫婦部屋が空いていればラッキーだが、なかなか難しいことを説明。妻は、食事の支度は続けたいとのこと。
- ・住み替え後の持家の活用について、移住住み替え支援機構のマイホーム借り上げ制度について少し説明する。
- ・何か相応しい情報があれば後日連絡する旨伝える。

### <相談者アンケート>

1) 相談されて役に立ちましたか

①大変役に立った。  ②少しは役に立った。  ③あまり役に立たなかった。  ④役に立たなかった。

2) 今回よかった点(具体的に)

・ケアハウスについて、知ることができました。

・高齢者のための暮らしのヒントを聞くことができた。ありがとうございました。

3) 今回物足りなかった点(具体的に)

4) 今後機会ございましたら、また、こうした相談をされたいですか

①是非相談したい。  ②相談したい。  ③わからない、その時考える。  ④相談したくない。

5) その他、ご感想、ご意見、ご要望など

今後も住み替えのための情報をいただけたらと思いますので、よろしくお願いいたします。

■感想

- ・今回の神戸市内の高齢者住宅の調査を3日間行ったが、山側の傾斜地に立っている4か所のホームに行く途中では、予想以上に急峻な坂道のある住宅街を通り、高齢者には厳しいと感じた。
- ・本件はそのような地域に住むご夫婦からの相談であり、買い物に便利で、サークル活動など交流のできる地域、つまり、駅まで歩いて行ける平坦な土地への住み替えを希望されており、神戸市内では割と多いニーズではないかと考える。
- ・予算的には夫婦で入れる、ケアハウスや高専賃が適当であるが、空がなさそうで、難しい。また空き情報についても、情報がなかったので、用意してきた市内のケアハウスのリストを提示したのに過ぎない。高専賃、ケアハウスについてはもう少し情報を準備しておくべきであった。

### 相談3：15時30分～16時10分

<相談内容>

- ・広い住宅に一人暮らしの母親が入院中だが、退院後の施設を探している。

■経過

- ・先方：夫婦で来所。現在は首都圏に住む。
- ・母80歳代、要支援1で、食事宅配サービス受けながら、市内の広い戸建て住宅に1人暮らしであった。通院先で倒れ、病院に入院中。糖尿病の持病有り、心筋梗塞であった。
- ・たまたま病院に母親の見舞いに出てきて、この相談会を知って飛び込みで来られた。

■ポイント

- ・退院が間近であるが、独り暮らしが無理と思われ、できれば、病院から安心な施設へそのまま入居させたい。

<回答内容>

■分析

- ・高齢で、足元も弱っているらしいので、一般居室ではなく、介護居室への入居を勧める。
- ・プライドが高く、ホームヘルパーを入れるのも大変だったというが、本人を納得させるのは難しいので、最善の方法はこれだと、心を鬼にして実行しなければならない。
- ・A区からB市の間が土地勘があって良いのではないか。

■アドバイス内容

- ・資金と年金額から、400～500万円位の入居一時金と、月額20万円の範囲内で探すことになった。
- ・神戸に来ている明日、明後日の二日間に、夫婦でホーム見学をすることになった。
- ・介護付有料老人ホームである、Gホーム、Yホーム、Cホーム、Mホーム、特定施設であるKケアハウスを19日日曜、20日月曜に、見学することで手配した。
- ・Yホームは、外部サービス利用型特定施設であり、通常の特設施設との違いを説明する。

- ・本人はホームへの入居については、抵抗が予想されるので、まず、長男夫婦で見学して大体決めてから、説得してもらうことにした。

#### <相談者アンケート>

- 1) 相談されて役に立ちましたか

①大変役に立った。 ②少しは役に立った。 ③あまり役に立たなかった。 ④役に立たなかった。

- 2) 今回よかった点(具体的に)

・具体的な施設の紹介を頂いたので良くわかりました。

- 3) 今回物足りなかった点(具体的に)

特になし。

- 4) 今後機会ございましたら、また、こうした相談をされたいですか

①是非相談したい。 ②相談したい。 ③わからない、その時考える。 ④相談したくない。

- 5) その他、感想、ご意見、ご要望など

・できれば、施設の具体的な写真、サービスの場面の写真をプレゼンしてほしかった。体験した様な印象が残る様なツールがあればもっと良くわかると思います。

#### ■感想

- ・本件は相談目的も介護施設探しと具体的で、キーマンであるご長男夫婦による相談であり、地域や予算もわかっている、緊急度の高いという、当方の強みを最も活かせるケースであった。
- ・探している地域が限定され、医療面でのサポートもある程度必要なこと、それなりの予算もお持ちなので、早速、相談員が手持ちのパンフレットから、相応しい施設 5 か所ほど、選んで提示し、その場で電話して、見学の手配をした。実際に見て、内容が分かっている施設でないと、紹介できないとのことであった。
- ・今回、候補である施設 (Mホーム) については、その前日に行って撮影をしていたので、建物や周辺の写真は提示することはできた。急ぎで具体的な解決策を探している方には、スピード感が大事で、今回は、結果として、2/19 と 2/20 に 5 か所を見学されたとのこと、解決に向けてかなり支援できたものと考えている。
- ・本事業での想定している地域密着型の相談員も、実践的であるためには、机上の知識、情報だけでなく、実際に施設を見て集めた、居住者の状態、どの程度までサービス可能かなどの役に立つ情報と、運営事業者とのネットワークが必要と感じた。

#### 相談 4 : 16 時 10 分～16 時 40 分

##### <相談内容>

- ・ケアハウスについて (お知らせ会員のチラシをみて)

##### ■経過

- ・先方：女性
- ・精神に疾患のある 60 歳代の兄の住まいを探している。
- ・市営住宅で独り暮らしだが、現在は、障害者のサービスで週 1 回家事援助サービスを受

けている。薬の調整など一人では無理。食事の心配もある。

■ポイント

- ・地域包括支援センターに相談に行ったら、ケアハウスを薦められたので情報が欲しい。

<回答内容>

■分析

- ・ケアハウスは福祉施設の為、待機者が多く、すぐに入居できる場所は少ない。当方も、ケアハウスはあまり扱っていないので、見ていないし実態が不明である。

■アドバイス内容

- ・そのため、あまり情報が無いので市内のケアハウスのリストを渡し、ホームページを見たり、電話で個別に調べていただくよりない。
- ・今の疾患でも入居可能か、重介護になった場合は、併設している場合、特養に入りやすいのか、個別に聞いてほしい。
- ・市街地は難しいだろうが、立地が悪かったり、田舎の場合だと空き室はあると思う。
- ・神戸市内だけでなく、周辺の都市も調べてみるように勧める。
- ・65歳になった場合には、今受けられている障害者のサービスと介護保険のサービスがそれぞれ受けられるのか、調整がなされるのか確認する必要がある。

<相談者アンケート>

1) 相談されて役に立ちましたか

- ①大変役に立った。②少しは役に立った。③あまり役に立たなかった。④役に立たなかった。

2) 今回よかった点(具体的に)

3) 今回物足りなかった点(具体的に)

4) 今後機会ございましたら、また、こうした相談をされたいですか

- ①是非相談したい。②相談したい。③わからない、その時考える。④相談したくない。

5) その他、ご感想、ご意見、ご要望など

■感想

- ・本件の相談目的は、ケアハウス探しと具体的であったが、一般論的な説明と、市内のケアハウスリストの提供程度にとどまった。できれば、市内のケアハウスについて事前に詳細情報を集めておくべきであった。
- ・本件は、相談の対象者が、障害者の方であり、ケアハウスへの入居の可否、介護保険サービス利用について答えられなく、障害者でない高齢者のみ扱っては分からないケースであった。こうした知識、情報の必要性を感じた。

(3) 第3回：平成24年2月27日月曜日 10時～17時

※今回は6件の予約が入っており、キャンセル無く、合計6件実施した。

※アンケートについては儀礼的、形式的な回答が予測されたので、敢えて実施しなかった。

相談1：10時00分～11時00分

<相談内容>

- ・相談者：男性 70歳代
- ・妻の80歳代の母の住替について。自立。同居していた妻が入院し世話をすることが困難になった。地下鉄沿線で月額費用20万円位までの高齢者向け住宅（旧高専賃や有料老人ホーム等）の情報がほしい

<回答内容>

■状況

- ・妻の母とは10年前から同居している。毎日のように出歩き、頭はしっかりしている。
- ・妻が入院したことにより、夫が妻の世話に加え、出産のため里帰りの娘と孫の世話で疲れきっている。
- ・母は食事は自分では作らない。洗濯はできると思うが、入浴は一日おきで、風呂掃除はしない。よく出かけるので年金のうちかなりの額は洋服買うなど小遣いに使っている。
- ・以前住んでいた土地に今も友だちがいる。持病もあり、薬も数種類飲んでいる。
- ・入浴は夜8～9時の習慣がある。母は妻を母親のように頼り切っている。

↓

■アドバイス内容

- ・月額20万円以内という条件。貯金はある程度はあろうが、入居費用に充てられるのは百万円位か、入居金が高額なものは難しい。
- ・経済的にも、大浴室がある施設が良いという点でもケアハウスが相応しい。しかし何か所か紹介するが、いずれも立地が駅から遠かったり、坂道のある土地だったりして希望にそぐわないとのこと。下町的な賑やかなところを希望される。
- ・地下鉄沿いが希望ということで「Cホーム」、「Dホーム」を紹介費用の点で「Uホーム」も紹介（土地勘あり）
- ・3月になったら3カ所を見学してみて、次回は母親を連れて見学してみることに決定。本件、娘から母親に説明してもらおう方が説得力あると伝える。
- ・3/8、9、11 3/13～16の午前11時～で見学日程を調整することになった。

■感想

- ・対象の母親について、かなり細かく状況を話された。
- ・候補物件、「Uホーム」については、用意した入力端末で航空写真を示すことができ、周辺状況の説明に役立った。
- ・「Yホーム」も、同様に撮影した周辺写真、外観、内部写真を提示でき効果的であった。
- ・相談者の求める条件にあう施設は、具体的に、
- ・自立で入れる施設であっても、既存の入居者が本人より高齢の方が多い、要介護の方が

多いのは本人にはストレスである。とのことで、入居者の状況も必要な情報である。自立の方は介護保険が使えないので、生活支援サービス等、全額負担しなければいけない費用が発生する。

- ・ 3, 4 施設が候補として絞られ、今渡せる施設のパンフレットを渡したり、施設の見学会の案内や、パンフレットの送付等、次のステップを手配することで、手戻りが無いよう、勢いをそがないようにした。
- ・ 「Dホーム」は、交通の便は良いが、道路がうるさい、入居者の半数は要介護であるので、自立の方にはどうか？希望されている大きな風呂は無いなど、必要な情報を出せたのは、相談員が現地を見ているからである。
- ・ 「Cホーム」は、パンフレットは入手しているが、「まだ現地は見えていないので」と断定的な表現はしていない。これも見て確認してこそ、自信をもって情報提供できるということであろう。
- ・ 相談者はもっと早く、相談に来たかったという、奥様も病気で入院、娘が子供つれて、出産で半年も里帰りしていたので、孫の面倒もみつつ、母親の世話もするという、状況でくる時間が無かったという。相談者合ご本人が大丈夫かと心配されるほどの困っておられる状況を感じた。相談になかなか来ることができない方に対して、近場で開催する、出前相談する等、受けやすいように便宜を図ることの必要性を感じた。

## 相談 2 : 11 時 00 分～12 時 00 分

<相談内容>

- ・ 相談者：夫婦（共に 60 歳代）
- ・ 持ち家に夫婦で暮らしている。自立。将来的に持家を処分し住み替えを考えているが、持ち家の売却費用をあまり期待できない。どのような住宅があるか知りたい。

<回答内容>

### ■状況

- ・ 自宅は相当額で売れるかもしれないが、夫と母の共有名義になっており、他の兄弟にも分配する。あまり手元に残らないと思う。子どもはいるが自立している。
- ・ 年金は夫婦合計で平均以上には受給している。

### ■アドバイス内容

- ・ 県営住宅や市営住宅、高優賃など家賃補助のある住宅を教えてほしいとのことだが、自宅がある人は申し込めないこと、収入については夫婦では年収 350 万円以下であれば申し込めることを説明。
- ・ 神戸市内の「シルバーハイツ」は立地が良いと高い倍率となり難しい。神戸市内の高優賃は満室でキャンセル待ちもできないことを、説明する。
- ・ 大阪府下で展開中の S 社の高優賃資料を渡すが大阪府下は難しいとのこと。
- ・ なかなか希望通りにはいかない現状を理解された。

### ■感想

- ・ ご夫婦は、まだ 60 歳代で自立で、90 歳代の夫の母親は特養に入所、子供もすでに独立し、

自分たちの老後を考えておられる。

- ・差し迫った事情があるわけではなく、いずれ、一戸建ての家を処分し、便利なところの賃貸住宅に住み替えたいようであった。ただ、生活支援サービスについてはまだ不要であるという。
- ・TVでコレクティブハウスのことを知って、興味があるという。
- ・予算からは高賃貸、高専賃、市営住宅が妥当であるが、どこも、市内は空が無い。また、入居要件からは、持ち家のものは入れないので、条件付きで申し込むことになる。本件については、市や県の出している要綱を見ての説明、扱っている担当窓口の紹介にとどまった。
- ・これらの賃貸住宅へのニーズは多いが、あまり扱っていない分野のため、事前情報収集が必要であった。
- ・また、今思い出してみると、相談に来られた目的を何だったのかという疑問が残る。ここまで足を運んでこられてからには、期待もあったのではないか。もっと突っ込んだ質問が必要だったのだろうか。

### 相談3：13時30分～14時00分

<相談内容>

- ・相談者：70歳代、女性、自立。
- ・2年前から市内の高専賃に独居。施設職員も居心地もいいが、近くに店がなく、外出も不便。バス停や電車の駅まで車で送迎を頼まなくてはならないのが残念。夫の存命時は尼崎在住。  
費用は30万円/月まで、一時金は千数百万円ぐらいのレベルものを希望。  
色々見学に行っている。高齢者住宅情報センターにも行ったことがある。  
特に神戸市内に拘らない。これ以上の住替えは望まない。

#### 【ポイント】

- ・具体的にいくつか、候補を挙げて欲しい。

<回答内容>

#### ■状況

- ・高齢者住宅に関する知識もあり、見学も多くされている。
- ・高齢者住宅情報センターにも足を運ばれ情報を得ておられた。(会員登録はない)
- ・現在お住まいの「S住宅」を選ばれたのは環境が良かったから、とのこと。
- ・今まで見学したところでは  
K高専賃→坂道がきつく車酔いする。前払い家賃も高額  
Gホーム→天井が低く、ダークブラウンでまとめているがイメージが暗いとの印象を持ったとのこと。

#### ■アドバイス内容

- ・今回は2施設を紹介する。  
①「Uホーム」

## ②「Yホーム」

\*「Mホーム」は費用が安いのでサービスが期待できないのではないかと？

\*「Yホーム」の立地は海辺で湿った空気が苦手。

とのことで両者ともあまり乗り気ではない。

今の高齢者住宅は立地の問題以外は満足されているので、このまま様子を見られる方が  
良いのでは、とアドバイスした。

### ■感想

- ・大阪の高齢者住宅情報センターにも相談に行かれたことがあり、今回の相談会ではそれ以上の情報があるものという期待があったという。自信をもって紹介できる施設しか紹介や情報提供はできないという方針は同じであることを説明する。
- ・すでに、高齢者専用賃貸住宅に入居で、住み替えを考えられている。施設の情報も、知識も豊富でじつによく研究されている。
  - ・K高専賃はシャトルバスに乗って見学に行ったが、坂道が急で車酔いがして、到着前に断念したという。また、館内が人気が無い。
  - ・S社の六甲アイランド内の高齢者向け分譲マンションは分譲価格が安くなったのでどうかと質問があり、高齢者分譲マンションについて、メリット、デメリットの説明をする。
  - ・Gホームは、出入り等管理されている気がしたし、内装が茶系で、天井が低く暗い印象で良くないと言われる。
  - ・Yホームは、他の条件にあうが、海近く、潮風が嫌いだという。
  - ・S住宅は狭いし生活保護者も幾人か入っており、遠慮して過ごさねばいけないみたいで抵抗がある。
- ・高齢者専用賃貸住宅のMホームを紹介したが、併設の小規模多機能居宅介護の説明に及ぶ。外付けサービスについては、住宅のみならず、これら事業所のも、セットして説明する必要がある。ここの、入居費用が安いのは、サービスもそれなりではないか？という質問もあり、夫婦が住み込みしており、夜間対応をしているという実情を踏まえた回答もなされた。
- ・また、新築を望むと言われ、理由は、南向きとか、好きな部屋が残っていないという。A市に40数年住んでおり、西の方には行きたくないとのこと。
- ・いくつかの施設を紹介しながら、結局は今住んでおられる施設の良さ（環境が良い。高級感ある建物。サッシはペアガラス等。）があり、交通やや不便という不自由はあるにしても住み続ける方がよいということ、ご本人も再確認したように感じられた。こういう結論であっても本人にとってはベストな相談対応であったと考える。

## 相談4：14時00分～15時00分

<相談内容>

- ・相談者：60歳代女性で一人暮らし。
- ・高齢者の住まいについてお聞きしたい。

<回答内容>

### ■経過

- ・市内の便利な場所にビルを所有しており、その最上階に住む。昨年手術して体調を崩し、ビル管理が大変になってきたので売却を決意。近々に退去しなければならない。ビルはテナントが満室である。
- ・子どもは息子と娘がいるが、世話になるつもりはないので、いずれ高齢者住宅と考えているが、まだ一挙に入居は早いと思う。一旦賃貸住宅に入って体力回復を待ちつつ、考えてみたい。高賃貸やUR住宅についても調べてはみた。
- ・大阪の友人と有料老人ホームを探して見学している。Rホーム、Tホーム、Tホームを見学しているが、高額だし、まだ早い、もう少し小規模で安いのではないかと感じたとのこと。Rホームは、入った印象では、入居者との人間関係がうまくいかないのではと感じた。
- ・K高専賃は、坂の上の立地なので抵抗があった。
- ・生協で運営しているH高齢者分譲マンションは友人が評価しているので、神戸にもできればよいと思った

⇒まだ若いですが、手術をされた身体でもあり、何度も引っ越しは大変かもしれない。

有料老人ホームは早いにしても元気な方が多い高齢者分譲マンションや高専賃なら見学されると良いのではないかと。

⇒厚生年金、個人年金（本人は加入していて良かったとのこと）もあり、経済的には余裕があるように見られる。

↓

### ■アドバイス内容

- ・Aホームは他の高齢者分譲マンションと違って、事業者自らが運営し、有料老人ホーム運営のノウハウがあるので検討する価値があることを助言する。24時間看護師が配置されており医療面でも安心して事業者主体は入居者を最期まで看る方針である。分譲価格も安めで、賃貸よりも得ではないか。
- ・豪華設備が不要な場合はYホームもお勧めであると伝える。  
（あまり豪華な設備は望まないが、現在交通至便な環境なので現地を見ないとわからないとのこと）  
→一度見学して見たいとのことと3/13の見学会への参加を勧める。
- ・大阪方面に友人が多いのでぜひ大阪梅田の高齢者住宅情報センターのことを紹介したいとのこと。

### ■感想

- ・4月末には、今の住居を明け渡さねばならないという差し迫った状況である。スケジュー

一的にかなり厳しい状況で、ご本人が言われるように、一時的に仮に賃貸住宅に移ってその後、じっくり考えたい、というのも頷ける。一方、高齢期に何度も引っ越しするのは心身共に消耗するので、十分検討すべきとのアドバイスがされたが、これも正論である。本ケース、どこまで、相談員が支援できるかにかかっていると思われる。

- ・この相談者も、友人の方々と、すでに有料老人ホームをいくつか見学しており、その際の感想を言われるが参考になる。
- ・相談の中で、以下のように、幾つかの小さなアドバイスがされた。「色々聞いて、選択肢が広がった」といわれる。
- ・「Pホーム」はだいぶ前に見学にいったそうだが、公社が事業主体であるからといって、運営しているのは、委託されている民間事業者なので絶対安心なものではないとアドバイスがあった。
- ・京都にも住んでみたかったとのことで、京都の町なかにある、Rホームを紹介すると興味を示した。
- ・子供、兄弟、夫、友人は有料老人ホームへの入居というと、足を引っ張る場合もあるので、ある程度までは、自分で検討して、決めるべきとアドバイスがあった。
- ・有馬の高齢者分譲マンションで入居者が居室で死後に発見されたことが話題になり、高齢者分譲マンションでも管理運営については事業者により考え方、運営の仕方に違いがあり、選び方についてもアドバイスがあった。

## 相談5：15時00分～16時00分

<相談内容>

- ・相談者：70歳代の女性。夫は80歳代で夫婦で暮らしている。
- ・戸建を売却して住み替えを検討、施設を含めた高齢者向け住宅の全般的な相談
- ・2/9(木) TELにてご予約受付、周知媒体は送付されてきたお知らせ会員のチラシ。

<回答内容>

### ■経過

- ・A区の海が見えるところを望んで、自宅に30年以上住んでいる。もとは2世帯住宅であったが、今は夫婦で1階部分を使っている。
- ・息子は遠方に住み、娘の家族はすぐ隣に住んでいる。娘の夫は病気の為、将来娘家族に世話をかけられないと思っている。自分の母親(90歳代)は昨年看取った。
- ・夫はサラリーマン、海外勤務も長かった。今は、がんに罹っているが、穏やかな症状。特に介護は受けていない、病院、ホームドクターにかかっている
- ・最近、戸建ての管理や庭の掃除、管理が大変になってきた。また坂道が大変。近くのスーパーも閉店してなくなった。コープの宅配を利用している。
- ・自宅を売却していざという時のために住み替えても良いかと思い始めた。
- ・希望としては現在の環境からあまり変わらないこと。資金としては自宅売却で入居できるところ。

- ・マンション暮らしはしたことはない。
- ・夫婦は寝室は別々で、できれば2LDKは欲しい。年金は厚生年金と夫の退職終身年金がある。
- ・以前に近いのでO社のホームを見学したが夫婦部屋を見て、2人では費用がかなり高いのでショックを受けた。
- ・実家の母は近隣のHホームで大変世話になったが、近くの同社施設は問題ありと聞いた。  
⇒要介護者向けホームは見学しても意味がないことを説明。

↓

#### ■アドバイス内容

- ・Zホームを案内するも、広告で知っておられ、近所の評判が良くない。自分達には豪華すぎる。数千万円も支払うつもりはない。との返事。
- ・Yホームには関心を持たれる。夫の都合が良ければ13日の見学会に参加してみたいとのことであった。

#### ■感想

- ・A区に近く、海が見える立地で、経済条件にも合うので、当方もZホームが思い浮かんだが、やはり、これを勧められた。しかし、経営者が替わったためか近所で評判が良くないことで躊躇されていた。
- ・娘から、「(自立で入れるといっても) 要介護の入居者ばかりのホームは良くない」とアドバイスされたという。
- ・連携している宅建事業者に机上査定させようかとの提案に承諾される。
- ・Yホームについては居住者で60歳代も多く、自炊率も高く、内外で活動が盛んなこと、併設の小規模多機能居宅介護事業所のサービス内容や、食堂が近隣にも開放されていることを説明。
- ・家屋を売ったお金を入居一時金に充当し、年金を月払い費用に充てるのが良いと、資金計画についてもアドバイスがされた。
- ・持家の売却にあたり、築30年のRCの建物の解体費用はかなり高額となりそうなのを心配している。これについては特に相談は無かったが、活用するのも考えられないかと後で思った。

### 相談6：16時00分～17時00分

<相談内容>

- ・相談者：60歳代男性で市内在住。
- ・80歳代の母の住替え相談。要介護3で2年前まで市内で独居。知り合いがだんだん減って、元気がなくなった。
- ・心臓が悪く、今は首都圏在住の妹宅に同居。デイサービスに週に2回通う。
- ・神戸に戻りたがっているが、2人とも同居は無理である。
- ・人懐こい性格。シルバーカーで何とか外出もする。
- ・出来れば医療に手厚いところがいい。弟の家の近くの土地を希望。

- ・元自営業で年金が無く、資産を崩して生活している。

【ポイント】

- ・母に適したところを具体的に知りたい。

<回答内容>

■経過

- ・母親は以前市内の団地内に一人暮らしをしており、膝が悪くなったので歩行困難となり、押し車で歩いていた、高血圧、糖尿などいろんな持病はあるが、頭はクリアである。
- ・母が弱ってきたので、妹家族に引き取られて同居を始めたが、そこではこもりがちでデイサービスに行っていたが利用者とはあまり馴染めないようだった。一年ちょっと前によく面倒を見てもらっていた方が事故で無くなったショックが大きかった。その後、妹は多忙であまり面倒ができなくなっており、母親は最後は神戸で死にたい、と関西に戻る事を希望している。
- ・母は内科、眼科、歯科に通院している。
- ・兄が住んでいる近くにホームを探したい。
- ・母の年金は無く、預貯金は不明だが、相当額は手元にあると思う。

↓

■アドバイス内容

- ・入居期間は10年位は見込まねばならないだろう。月20万円×12カ月×10年=2,400万円はかかるので、入居時の費用がかからないホームを探すべきで以下を提案。

⇒Hホームは、入居時0円。月額20万円以下である。

この場で問い合わせたところ、現在満室で来月（3月）には空室が出る予定

⇒Zホーム→入居時30~50万円、月額は20万円位ではないか。

⇒Mホームにも言及。（入居一時金200万円、月額20万円）

⇒Tホームも入居金は35.5万円と、安いのが、評判が良いのこの場で問い合わせると満室であった。

- ・3月になったら本人でまず、上記2~3の施設を見学して母に報告することになった。

■感想

- ・母親が要介護3にしては、シルバーカーで外出しているなど、現状とのかい離がある。相談者は状況があまり把握できていないではないか。
- ・今回は、無年金のケース。幸い、預貯金がありそうなので何とか間に合いそうだが、無年金の方は厳しいと確認した。
- ・こういう便利な相談窓口があるのは、知らなかったらしく、大阪梅田の高齢者住宅情報センターに来たいと言われる。娘が大阪へ通勤しているため距離的に抵抗は無いらしい。

#### 4. 神戸市内高齢者住施設調査

調査施設全 13 施設のうち比較的詳細な調査ができた 9 施設について報告する。

(1) 第 1 回 平成 24 年 2 月 8 日水曜日

##### 1) ザ・レジデンス神戸舞子

- ・日時：平成 24 年 2 月 8 日水曜日 10：30～
- ・事業者：株式会社シティインデックスホスピタリティ
- ・類型：介護付有料老人ホーム（自立型）
- ・所在地：兵庫県神戸市垂水区海岸通 11-97
- ・入居費用：入居一時金 2,880 万～8,400 万円、月額利用料 149,100 円
- ・居室数：一般居室 216 戸、介護居室 49 室（介護室 41 室、ユニットケア室 8 室※入居者のみ利用、募集せず）
- ・居室面積：一般居室 44.06 m<sup>2</sup>～118.84 m<sup>2</sup>、介護室 44.06 m<sup>2</sup>～54.10 m<sup>2</sup>、ユニットケア室 15.00 m<sup>2</sup>～24.00 m<sup>2</sup>
- ・入居定員：一般居室・介護居室 326 名、ユニットケア室 8 名

##### <コメント>

- ・横に非常に長い建物である。廊下が長い、廊下幅が広いので、明るい。
- ・質疑の後、館内案内受ける、館内レストランで昼食する。
- ・「カレーうどん」のうどんが表示と違い、「稲庭うどん」でない、スタッフに話すと、料理長に伝えたところ、「麺にカレーが絡まりにくいので普通のうどんにした、希望なら、作り直す」という返事があった。
- ・ホームページで見た以上に良い印象であった。海岸すぐで瀬戸内海、淡路島、明石海峡大橋を目の前に臨む。日照、眺望優れ、立地環境良い。リゾートホテルのような印象である。隣接地に健康ランドがオープンしている。入居者も館内に多くみられ、ここでの暮らしを楽しんでおられる印象。入居者から寄贈の絵画の額が随所に掲げられている。
- ・事業会社が替わり、混乱もあったが、費用等は変更ない。販売に力を入れている。



施設写真  
出典：同社  
ホームページ

## 2) コンフォートヒルズ六甲

- ・日時：平成 24 年 2 月 8 日水曜日 14：00～
- ・事業者：セコムフォートウエスト株式会社
- ・類型：介護付有料老人ホーム（自立・介護併設型）
- ・所在地：兵庫県神戸市灘区篠原北町 3-11-14
- ・入居費用：入居一時金 4,460 万～168,700 万円、月額利用料 231,000 円
- ・居室数：一般居室 111 室 / 介護居室 58 室（全室個室）
- ・居室面積：一般居室：46m<sup>2</sup>～125m<sup>2</sup> / 介護居室：20m<sup>2</sup>～49m<sup>2</sup>

### <コメント>

- ・ザレジデンス神戸舞子が、オープンな雰囲気であるのに対し、安藤忠雄氏設計のコンクリート打ち放しの建物は、丘の上に聳え立つ、物々しい印象。
- ・館内に入っても、天井高く、ポスター等もなく、美術館に入ったような雰囲気
- ・レストランも、テーブルセッティングされ、天井は高く、高級感にあふれる。
- ・隣接の海星病院とは一体的に建設された。館内でつながっている。
- ・廊下幅が、舞子に比べると狭いと感じた。
- ・部屋内は、共用部とは異なり、マンション仕様で、舞子との差異もさほど感じない。
- ・「カレラ」という、介護予防の設備のある、デイサービスセンターのようなゾーンがある。
- ・介護居室は 20 m<sup>2</sup>ほどで、居室内の設えは、通常のものとはそう変らない印象。
- ・最近入居契約した者はにとりあえず確保しておく形がほとんどで、セカンドハウスのような利用とのこと。



施設写真出典：同社ホームページ

### 3) グランドビュー甲南

- ・日時：平成 24 年 2 月 8 日水曜日 16：15～
- ・事業者：社会福祉法人神戸福生会
- ・類型：介護付有料老人ホーム（自立型）
- ・所在地：兵庫県神戸市東灘区森北町 6-1-3
- ・入居費用：入居一時金 2,480 万～5,060 万円、月額利用料 192,150 円
- ・居室数：53 室
- ・居室面積：47.78m<sup>2</sup>～66.95m<sup>2</sup>

#### <コメント>

- ・夕刻の訪問で、ロビーに夕飯を調理しているらしい匂いが漂っている。
- ・前の2つの施設に比べ、小じんまりした感じを持つ。
- ・部屋は通常のマンションのような間取りである。
- ・小規模なホームの割に共用部は充実している。リハビリコーナーはパワーリハの機器が充実している。
- ・丘陵部に立ち、神戸の港を見下ろし、眺望が良い。



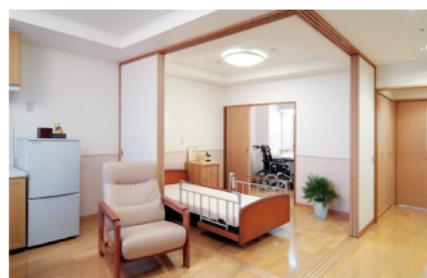
施設写真出典：同社ホームページ

#### 4) ケアハウスこうべ甲南

- ・日時：平成 24 年 2 月 8 日水曜日 17：15～
- ・事業者：社会福祉法人神戸福生会
- ・類型：ケアハウス（特定施設入居者生活介護）
- ・所在地：兵庫県神戸市東灘区森北町 6-1-2
- ・入居費用：入居一時金 860 万～2,470 万円、月額利用料 239,110 円
- ・居室数：58 室
- ・居室面積：29.41m<sup>2</sup>～59.43m<sup>2</sup>

#### <コメント>

- ・グランビュー甲南とは、同じ法人の経営で、同一敷地内、北側にある。
- ・大きめの居室がユニットケアの形で配置されている。
- ・基本的に要介護者対象であるが部屋が広い。ただし、浴室は室内には無い。



施設写真出典：同社ホームページ

#### <感想>

- ・今回は、自立高齢者向け施設中心であった。入居費用も高額で、接遇や身なり、ハードは当然に高い水準が求められるために、評価は高いものとなった。
- ・いずれも、支配人にヒアリングできたので、突っ込んだ質問ができたが、逆に支配人クラスで無いと回答できないような項目が中心になったものとする。したがって、先方には当然、調査の主旨をよく理解いただけないと、回答いただくのは難しいだろう。
- ・予め、質問項目を送っていたので、回答を用意いただけたので効率的であった。しかし、記録や書類を見せていただきチェックするというのは、先方の負担も多く、そこまでは難しいと考える。
- ・ハード部分は、実際に館内全体を案内いただければ、確認しやすいものである。
- ・入居者の姿は幸い、今回は目にする機会は多かったが、時間帯によっては、館内で見られない場合もある。時間帯を変えて2回は訪問した方が良いだろう。
- ・館内のレストランで、食事時に食事することが出来れば、味やサービスがよくわかるし、ご入居者の様子もわかりやすい。
- ・調査に要する時間は、質疑1時間、館内見学1時間で最低1か所2時間位となろう。しかし、これでは、屋外や周辺環境を見る時間はあまりとれないので、3時間はほしい所。
- ・車で行き、施設の玄関の所で車を降りると、外回りや周辺環境をなかなか観察で

きない。施設の少し前で下車するか、駅からそう遠くなければ、駅から徒歩で行くのが望ましい。

- ・自立型は館内を調査しやすい（入居者は基本的に部屋内にいるので共用部には少ない。また、見学会が催されていることも多く、入居者も見学に慣れている。）一方、介護型は入居者の生活の場に踏み込むような形になるため調査しづらい。
- ・介護型の調査については今後実際に調査しながら問題点を見つけていきたい。

#### ●入力端末について

- ・扱いに慣れていない点もあるが、サーバーとの通信時間がかかること、質疑しながら、入力するのは視線が画面に行きがちなこと、電波が受信できない場所では回線がきれてしまうこと、持ちながら歩くと機械を落とす危惧もあることなど、難しい点がある。
- ・カメラ撮影も、普通のカメラに比べて機器が大きなこと、撮影毎に保存処理に時間を要すること、保管したはずがデータが消えしまったりするなど、撮影にばかり気が回って館内の観察に注意が向きにくい。
- ・デジカメと紙のチェックリストを使って記録して、後から入力の方が観察も良く出来、案内者とのコミュニケーションもしやすいのではないかと思ったほどである。

#### ●チェック項目について

- ・Q&Aの中で、3択のチェック項目に当てはまらないケースが出てくることが多い。実際に施設に行って調査し、色々なケースに出会いながら、修正していくことになる。
- ・スタッフの対応（挨拶など）も、支配人等に案内されて館内を歩いていると、「大事な客」と見られ、挨拶、態度が良いこともありえる。事前に「調査が来る」とスタッフに伝えられることもあろう。
- ・「銀行残高証明書」の提示には拒否的な事業者が2社、承諾が1社であった。
- ・病院への優先入院については、実際はできるにしても、病院の公益性からは、公表にそぐわないとの意見があった。
- ・調査項目を一通り確認することで、対象施設全体に対しての理解が深まることは確かである。

## (2) 第2回 (平成24年2月16日～17日)

### 1) クラブ・アンクラージュ御影



施設写真出典：同社ホームページ

- ・日時：2月16日木曜日 10:30～
- ・事業者：株式会社アンクラージュ
- ・類型：高齢者専用賃貸住宅（一般居室棟）、介護付有料老人ホーム（介護居室棟）
- ・所在地：兵庫県神戸市灘区土山町16-1
- ・入居費用：一般居室棟居室  
1人：入居一時金2,660万～12,600万円、月額利用料154,800円  
介護居室棟居室  
1人：入居一時金1,405万～1,495万円、月額利用料220,500円
- ・居室数：281室（一般居室棟居室218室、介護居室棟居室63室）
- ・居室面積：一般居室51.5m<sup>2</sup>～133.64m<sup>2</sup>、介護居室25.09m<sup>2</sup>～27.47m<sup>2</sup>

#### ■評価項目上の留意点

##### 1. 館内規則

###### (1) タバコ

###### 1) 自立

- ・共用部は禁煙、居室は自由、ただし、バルコニーは近所の方に及ぶので禁煙

###### 2) 介護

- ・禁煙

###### (2) 酒

- ・自立介護特に自由

###### (3) ペット

- ・自立介護禁止。金魚も不可。

##### 2. 財務諸表の開示

- ・高専賃は求められれば見せる。介護は運営懇談会にて説明（出席者は主に家族）
- ・ホームページでの一般公表はない。出資している銀行がバックアップしていることを訴求している。

### 3. 運営懇談会

- ・高専賃は開催の義務はないので開催していない。

### 4. 外付けサービスの管理（高専賃）

- ・運営会社は自らは介護事業所は持たず、外部サービス事業者が提供している。情報交換、契約の立会い、ケアプランの確認など、入居者の不利にならぬようにサポートしている。総支配人がケアマネージャーの資格を持ち、過去にケアマネージャーの管理業務の経験があることが役立っている。

### 5. 食事

- ・食事メニューは毎日の日替わりメニューは1種類だが、うどん、そばなどアラカルトメニューがある。
- ・高専賃は、食事は予約不要、部屋への配食は1回 525 円
- ・治療食、介護食は有料（とろみ材、刻み代）

### 6. 売店

- ・販売スペースがあり、飲料の自動販売機、グリコの置き菓子箱、無人の売店（商品カードが置いてあり、フロントへ持って行き購入）が設置されている。

### 7. 看護師配置

- ・看護職員を24時間配置しているが、高専賃は在宅と同じで、看護師は医師の指示下にないため、たん吸引などの医行為ができないし、看取りもできない。緊急対応しかできない。必要なら入居者が訪問看護を別途利用するしかない。

### 8. リハビリサービス

- ・高専賃ではリハビリではなく運動指導士によるフィットネスルームでのフィットネス教室を開催している。純粹のリハは自立では必要ないのかもしれない。

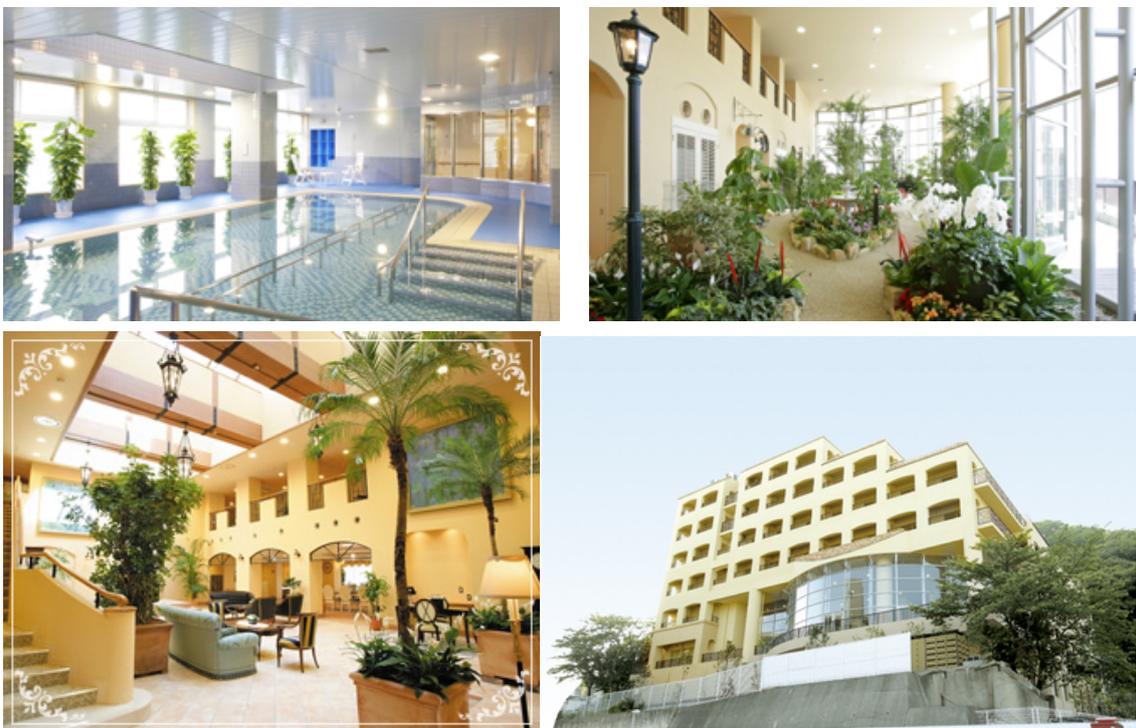
### 9. 協力医療機関

- ・M病院では優先的に入院させてくれるが、その旨公表はできない。
- ・高専賃入居者は退院後観察が必要な時は、1週間以内なら介護棟の居室に追加料金無しで入居できる。

### 10. その他

- ・高専賃で介護居室予約権 315 万円を入居時に払えば、介護居室へ追加費用無しで住み替えできる。高専賃の入居一時金の償却残金は別途返還される。
- ・自立棟は開設当初は分譲していたが、販売強化のため途中で高専賃に変更した。建物はお金をかけており、高級リゾートホテルのような豪華さである。入居費用は建物グレードに比して相当安い設定に思われる。ただし、高台で急峻な坂道を上がったところに位置し、眺望は非常に良いが、高齢者には抵抗はあろう。
- ・開設前の広告では、「関西大学との連携による日本初のカレッジ・リンク型有料老人ホーム」であることを謳っていたが、入居者が遠隔の関西大学キャンパスへ通うのは実際は難しいので、今は解消している。
- ・時間に制約上、介護棟は外観のみで内部は見学できなかった。

## 2) ロングライフ神戸青谷



施設写真出典：同社ホームページ

- ・日時：2月16日木曜日 15:00～
- ・事業者：日本ロングライフ株式会社
- ・類型：介護付有料老人ホーム
- ・所在地：兵庫県神戸市中央区神仙寺通 3-1-2
- ・入居費用：マンションタイプ<sup>®</sup>（一般居室）
  - 1人：入居一時金 2,400万～11,280万円、月額利用料 210,000～252,000円ユニットケアタイプ（介護居室）
  - 1人：入居一時金 1,600万～2,000万円、月額利用料 210,000～262,500円
  - ※入居後6年目からは別途、半額相当の家賃が必要（年払い）
  - ※月額利用料は上乗せ介護費（要支援0円～要介護5：42,000円）を含む
- ・居室数：77室（一般居室51室、介護居室26室）
- ・居室面積：一般居室 20.80m<sup>2</sup>～74.36m<sup>2</sup>、介護居室 15.75m<sup>2</sup>～23.34m<sup>2</sup>

### ■評価項目上の留意点

#### 1. 館内規則

##### (1) タバコ

自立、介護とも館内禁煙

職員も禁煙（屋外でも、発見したら嚴重注意）

(2) 酒

- ・ 特段制限無し

(3) ペット

- ・ 自立介護禁止。金魚も不可。死亡退去後の始末に困る。1階の温室植物園でインコを飼い、事務所にセラピー犬のプードル（現在40万円かけて訓練のため警察犬訓練所に預けている）を置いている。1階に熱帯魚水族館を設けている。

2. 財務諸表の開示

- ・ 自立介護ともHPで公表している。運営懇談会にて説明もしている。

3. 入居者属性

- ・ 平均要介護度、年齢等は自立介護含めた全体のデータで、別々には集計していない。
- ・ 自立居室には要介護2までは入居できる。実際1/3は要介護認定を受けている。キッチンがあって住宅らしく見えるので、本来介護居室向きの方でも家族が一般居室へ入れる場合があるという。一般居室は償却期間は10年となり、部屋も広く入居一時金は高額になるにもかかわらずである。
- ・ 自立居室は部屋が広いための転倒の危惧があったり、認知症で徘徊などひどくなったら、介護居室へ住み替える場合もある。

4. 売店

- ・ 売店はないが、訪問販売がくる。周辺地区の住民への販売も兼ねて、「イカリスーパー」が来ることになったとのこと。

5. 医療対応

- ・ 看護師が夜間はいないので、痰吸引など医療行為が定期的に必要な方は対応できない。

6. リハビリ

- ・ 歩行訓練用温水プールがあるが、冬場は使われていない。

7. その他

- ・ 高台の住宅地の上に位置し、神戸市内を一望できる立地であるが、細い急な坂道を入れていくので場所が分かりにくい。玄関に至る取り付け道路の両脇には住宅が迫り、建物の高級感と落差がある。
- ・ インテリアは非常に凝ったお金のかかった造りである。1階吹き抜け部分のホールは、温室とつながっていて、開放感、アットホームな雰囲気もあり、入居者も数人見られた。
- ・ 小規模で、ヨーロッパの古城或いはプチホテルという雰囲気がある。
- ・ 入居者には主に、「お客様」という呼び方をしているとのこと。
- ・ 副ホーム長は介護事業に長年携わってきて、介護をよくわかっている。熱意を感じる。途中に出会った入居者へも、片ひざ付いて声をかけ、真面目に話を聞いてあげている。
- ・ スタッフの方の挨拶もよくできている。相当教育している印象。
- ・ 今回は、入力端末と併行してデジカメでも撮影する。途中、通信が切れる箇所があった。

### 3) メディカルホームグランダ御影西



施設写真出典：同社ホームページ

- ・日時：2月17日金曜日 10:00～11:20
- ・事業者：株式会社ベネッセスタイルケア
- ・類型：介護付有料老人ホーム
- ・所在地：兵庫県神戸市灘区記田町 2-1-11
- ・入居費用（1人）：入居一時金 1,100 万～2,200 万円、月額利用料 220,500～275,940 円
- ・居室数：49 室（1人用居室 40 室、2人用居室 9 室）
- ・居室面積：1人用居室 18.4m<sup>2</sup>～19.1 m<sup>2</sup>、2人用居室 36.8m<sup>2</sup>～38.2m<sup>2</sup>
- ・入居定員：58 名

#### ■評価項目上の留意点

##### 1. 館内規則

###### (1) タバコ

- ・居室館内とも禁煙、指定の喫煙場所のみ可能

###### (2) 酒

- ・特段の制限無し（居室、食堂等）

###### (3) ペット

- ・犬猫は禁止。金魚などについては自分で管理できれば可能だが、飼っている方は無し。

##### 2. 財務諸表の開示

- ・会社全体のものを HP で公表している。運営懇談会でも説明している。

##### 3. 売店

- ・売店、店内イベントは今は無い。駅が近いので、さほどの必要性は感じないからか。

##### 4. 医療対応

- ・「メディカルホーム」を謳うだけあって、24時間の看護師配置とリハビリの充実が特徴。
- ・全員が要介護認定を受けている。訪問診療を行う2つの診療所が入っている。
- ・日赤病院の対応は良い。

##### 5. リハビリ

- ・PT が週3回非常勤で勤務。全体の 2/3 がリハビリを受けている。1人当たり週2の頻度。

- ・専用のリハビリルーム有り。
- 6. その他
- ・阪神電鉄「石屋川駅」駅に近く、周辺は住宅地である。

#### 4) グッドタイムリビング御影



施設写真出典：同社ホームページ

- ・日時：2月17日金曜日 11：45～14：00
- ・事業者：オリックス・リビング株式会社
- ・類型：住宅型有料老人ホーム
- ・所在地：兵庫県神戸市東灘区御影中町3丁目2番3号
- ・入居費用（1人）：入居一時金1,200万～2,280万円、月額利用料237,500～319,300円
- ・居室数：88室（1人用居室68室、2人用居室20室）
- ・居室面積：20.40m<sup>2</sup>～74.12m<sup>2</sup>
- ・入居定員：108名

## ■評価項目上の留意点

### 1. 館内規則

#### (1) タバコ

- ・喫煙室を除き、居室、共用部は禁煙

#### (2) 酒

- ・原則自由だが医師の指示に従う。

#### (3) ペット

- ・禁止。金魚、小鳥も不可。

### 2. 財務諸表の開示

- ・会社全体については、HP で公表、施設単独の状況は運営懇談会で説明

### 3. 外付けサービスの管理（住宅型有料老人ホーム）

- ・同じ会社の訪問介護事業所と居宅介護支援事業者は近隣にあるが、責任者はじめ職員は主にこのホーム内にいるので、一体的な運営ができています。

### 4. 売店、販売イベント

- ・阪神御影駅に至近のため生活利便性が良く、すぐ隣が百貨店のため必要性を感じない。

### 5. 看護師配置

- ・24 時間配置だが、高専賃は在宅と同じで、看護師は医師の指示下にないため、たん吸引などの医行為ができない。看取りもできない。緊急対応しかできない。必要なら、入居者が訪問看護を別途利用するしかない。

### 6. 協力医療機関

- ・緊急時の対応について、夜勤者(介護職員 2 名)から支配人へ連絡が行き、対応指示をする。協力医療機関へ連絡し、対応について指示がある、状況により、医師が往診する場合も、医院まで連れて行く場合もある。

### 7. その他

- ・入居者平均年齢 83 歳、平均要介護度は約 2 と、入居者は要介護者が主であるが、自立型と思われるような、多彩な共用施設がある。一方、要介護者向けのように居室面積は小さいし、廊下幅は広がっている。
- ・住宅型有料老人ホームのため、サービス量により、介護保険の限度額を超えてしまう場合が生じる。その場合も無制限に増えないようパック料金の設定など個別相談に応じている。

## 5) エレガーノ甲南



施設写真出典：同社ホームページ

- ・日時：平成 24 年 2 月 17 日 金曜日 15：00～17：00
- ・事業者：神鋼ケアライフ株式会社
- ・類型：介護付有料老人ホーム  
入居時自立・要支援（一般居室）、入居時要介護（介護居室）
- ・所在地：兵庫県神戸市東灘区本山南町 3 丁目 3 番 1 号
- ・入居費用（1 人）：入居一時金 3647.5 万～12,665 万円、月額利用料 175,345 円
- ・居室数：205 室（一般居室 105 室、介護居室 97 室、一時介護室 3 室）
- ・居室面積：一般居室 42.83m<sup>2</sup>～125.86m<sup>2</sup>、介護居室 21m<sup>2</sup>～32 m<sup>2</sup>

### ■評価項目上の留意点

#### 1. 館内規則

##### (1) タバコ

- ・自立、介護とも館内禁煙、屋外に喫煙場所設置

##### (2) 酒

- ・自立介護とも特段制限無し

##### (3) ペット

- ・禁止。金魚や小鳥は届け出れば飼える。

#### (4) 訪問可能時間

- ・制限無し。午後 10 時以降はゲートを締めるが、インターフォンで呼び出せば入れる。

#### 2. 財務諸表の開示

- ・館内に置いてあり、自由に閲覧できる。

#### 3. 外部評価

- ・有料協にて 2011 年 2 月に実施している。

#### 4. 入居者属性

- ・自立棟での要介護者割合は 28%

(要支援 1:14 名、要支援 2:14 名、要介護 1:4 名、要介護 2:3 名)

- ・平均要介護度 3.28 は、要支援 1、2 は入れず、要介護 1 以上の方の平均値。

#### 5. 食事サービス

- ・介護食は無料、治療食は有料

#### 6. その他

- ・温泉を掘り、屋上庭園に足湯あり、外部の公開空地にも、足湯を設けて、地域住民へ開放している。
- ・入居状況は自立介護ともほぼ満室。駅徒歩圏の平坦な住宅地に立地し、近隣にはスーパーやスポーツクラブ等生活利便施設がある、またクリニックも併設されている。事業主体への信頼度、市内での複数運営実績、入居費用が高額なことが理解しやすい豪華さの演出、女性に好まれそうなインテリアデザイン等、欠点の見られない、バランスのとれた有料老人ホームである。

### <感想>

- ・今回第 2 回目の調査対象は、①自立型高専賃と介護型介護付有料老人ホームの併設タイプ、②介護付有料老人ホームで自立型中心に介護型居室を併設したタイプ 2 か所、③介護型の介護付有料老人ホーム、④介護型の住宅型有料老人ホームの計 5 か所であった。
- ・前回と同様、①、②、④は入居費用も高額で施設は、接遇や身なり、ハードは当然に高い水準が求められるために、評価は高いものとなった。また、③の介護型についても、業界でも最大手の事業者のものだけに水準も高かった。
- ・今回も、施設長及び運営に精通したスタッフの方にヒアリングできたので、踏み込んだ質問ができた。ケアの分野については、ケアの責任者に対応いただけた。
- ・また、予め、質問項目を送っていたので、回答を用意いただけたので効率的であった。
- ・ハード部分も、時間をかけて、館内を案内いただけたので、確認しやすかった。
- ・2 日とも、館内のレストランで食事ができたので、味やサービスがよくわかり、入居者の食事風景を見ることができた。
- ・今回は、前回の反省を踏まえ、周辺の状態を観察するように注意した。初日は最寄駅からは、遠隔で車でないと行けない立地であったが、2 日目は、最寄駅から徒歩で行くようにした。
- ・今回訪問した介護型の介護付有料老人ホームは入居率 90%とほぼ満室であった。ホーム

長に館内の案内を受けた。入居者のいる共用部のリビングはを見せていただけたが、浴室や脱衣室は使用中あるいは、清掃で見ることではできなかった。居室内についても見ることはできなかった（他の施設で、居住者がいても、部屋に不在だと見せてくれたことがあったが、本来は居住者の許可が必要のはずであった）。

●入力端末

- ・今回は、前回に比べて、性能が向上したのか、入力してからの通信スピードが速くなった感じがした。また、撮影後の保存スピードも早まったようで、館内多数撮影ができた。
- ・ただし、安全のため、デジタルカメラも兼用した。カメラ撮影も、普通のカメラに比べて機器が大ききなこと、撮影毎に記録処理に時間を要することは改良の余地がある。

●チェック項目について

- ・「外付けサービス」でケアサービスを提供する施設については、サービス提供事業者から必要に応じた適切なサービスが入居者に提供されるよう、住宅事業者がマネジメントする仕組みがあるかどうかを評価することにした。
- ・今回は「外付けサービス」を提供する住宅型有料老人ホーム(介護型)と、高齢者専用賃貸住宅(自立型)の2施設についてそのマネジメントについて調査することができた。前者は、同一事業者が訪問介護サービス、居宅介護支援事業所を設置(近隣)し、その責任者も館内にほぼ常駐し、住宅サービスと一体的にサービス提供できる体制をとっており、後者は、ケアサービスは外部の事業者が提供するが、そのケアプランやサービス提供について、ケアマネージャーの資格と経験のある総支配人が管理する体制をとっており、いずれも評価できる。

以上

## 5. 神戸市内施設評価結果

・13施設に付き、当事業で検討を行った評価項目、評価尺度によって現地調査に出向き、評価を行った結果を以下に示す。具体的施設名称は伏せている。

### ■神戸市内施設評価結果一覧

No.	所在地 (すべて 神戸市内)	施設類型	評価					総合計	現地 調査日
			1)事業主 体、入居者 要素	2)本人を 取り巻く 環境要素	3)建物 要素	4)サービ ス要素	5)医療 支援体制 要素		
1	東灘区	住宅型有料老人ホーム(介護型)	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240217
			71	88	81	96	72	83	
2 (自立、介護併設型)	東灘区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240217
			86	90	71	83	100	86	
3	東灘区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240217
			90	92	81	83	100	89	
4	東灘区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	240208
			76	79	81	79	78	79	
5	灘区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240217
			81	76	71	79	89	79	
5 (自立、介護併設型)	灘区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240208
			81	81	90	71	100	84	
6	灘区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240208
			86	75	100	79	100	87	
6 (自立、介護併設型)	灘区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	240216
			67	52	90	63	83	70	
7	灘区	高齢者専用賃貸住宅(自立型)	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	240216
			62	71	71	75	67	69	
7 (自立、介護併設型)	灘区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240126
			76	95	90	92	83	88	
8	灘区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	240126
			71	83	76	83	78	79	
8 (自立、介護併設型)	中央区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240223
			90	90	95	100	94	94	
9	中央区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240223
			86	96	81	100	89	91	
9 (自立、介護併設型)	中央区	介護付有料老人ホーム(介護型)	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	240216
			71	76	95	75	78	79	
10	中央区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	240216
			71	71	76	75	78	74	
10	垂水区	介護付有料老人ホーム(自立型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240208
			86	92	43	88	56	74	
11	東灘区	ケアハウス(特定施設)	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240208
			90	86	67	75	89	81	
12	東灘区	サービス付き高齢者向け住宅(自立型)	★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★★	240210
			50	83	76	59	44	64	
13	西区	サービス付き高齢者向け住宅(自立型)	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	240203
			89	88	90	100	61	87	

## Ⅱ 横浜市富岡東地域ケアプラザにおける試行事業

### 1. 試行事業計画

#### (1) 目的

財団法人健康・生きがい開発財団が実施している「サービス付き高齢者向け住宅等の整備、運営のガイドラインの調査研究及び、評価プログラム策定事業」に関わる「高齢者住宅相談センター」構想の相談事業を試行的に実施し、開発中の評価プログラムやツール類の有効性や課題を明らかにする。

特に、ここでは、相談窓口設置場所として想定している、地域包括支援センターでの実施であり、実際にどのような相談ニーズがあるのか、相談対応内容に対しての評価や意見、要望を得ながら、今後の改善や具体化に向けての問題点、課題等を把握する。

#### (2) 事業実施体制

- ・主催：横浜市富岡東地域ケアプラザ（ケアプラザの自主事業として実施）  
担当者：社会福祉士 中浦磨弓
- ・協力：株式会社ケアプロデュース 有料老人ホーム情報館  
相談員：横浜入居相談室室長 橋本秀幸氏、入居相談員 柳原晃子、齋藤利志美  
財団法人 健康・生きがい開発財団 大熊謙治  
補助及び記録担当 榎福祉開発研究所 加藤信次

#### (3) 日程

- 1) セミナー、相談会：平成 24 年 3 月 16 日金曜日 14 時～17 時
  - ・14 時～15 時 30 分：セミナー
  - ・15 時 30 分～16 時：質疑応答、相談会の案内、アンケート回収
  - ・16 時～17 時：相談会
  - ・相談時間：一人当たり 1 時間を目安とする
- 2) 個別相談会：平成 24 年 3 月 21 日水曜日 13 時～17 時
  - ・1 件 1 時間とし、13 時～、14 時～、15 時～、16 時～、の 4 つの時間帯で実施

#### (4) 場 所

- ・ケアプラザ内
- ・セミナーは多目的ホール、相談は相談室で実施

#### (5) 想定される相談内容

- ・今の住宅に住み続けたいが、介護保険制度や介護保険サービスとその利用方法について教えてほしい
- ・今の住宅を改修し、福祉用具を利用して住み続けたいがどこに相談したらよいか
- ・高齢者の住まいや介護施設（高齢者住施設）の制度や内容についてよくわからない
- ・自分の求める条件にかなう高齢者住施設を探してほしい
- ・高齢者住施設の見学の仕方、選び方を知りたい
- ・高齢者住施設の契約書や重要事項説明書の読み方を教えてほしい
- ・地域の高齢者住施設の整備状況を知りたい、等

## (6) 相談者

- ・全部で3～4組程度の相談を予定（最大で、3/16に3組、3/21に4組計6組）
- ・横浜市内に住む高齢者（60歳以上）で、住み替え等の相談希望者（家族、関係者OK）
- ・3月16日のセミナー後に試行事業（モデル事業：モニター）であることを断った上で、希望者を募集する。当日16時からの相談（2組まで可能）と、3月21日水曜13時～17時での予約を受け付ける。
- ・原則は予約制とするが、空きがあれば相談会開催日の飛び込みもOK

## (7) 相談者の募集（告知）

- ・地域掲示板、地域ケアプラザ内にちらし(以下)を掲示
  - ・地域のケアマネージャーへ告知
- なお、地域回覧板については事業決定から実施までが短期間のため、今回は使用せず。

### ■ちらし

# 知って安心 高齢者の住宅について

高齢者向け賃貸住宅、有料老人ホームなど多様化する住宅事情。様々な住居の種類と特徴、費用などを分かりやすく説明いたします。

**日時：平成24年3月16日（金）**  
**14:00～15:30**

場所：富岡東地域ケアプラザ 多目的ホール

対象：関心のある方

講師：橋本 秀幸さん

参加費：無料

（有料老人ホーム情報館 株式会社 ケアフロテュース）

※事前の申し込みは不要です。

### <お問い合わせ先>

富岡東地域ケアプラザ 地域包括支援センター  
担当：中浦・青木・西村・四家  
**045-776-2030**



協力

株式会社ケアフロテュース（有料老人ホーム情報館）、財団法人健康・生きがい開発財団

## 2. 横浜市富岡東地域ケアプラザ概要

### (1) 地域ケアプラザ

- ・地域ケアプラザとは、横浜市の各地域での福祉保健活動や交流の拠点となる在宅介護支援施設で、市民の誰もが、地域で安心して生活できるよう福祉・保健サービスを身近な場所で総合的に提供する。横浜市地域ケアプラザ条例に基づき設置された。中学校に1か所の配置が原則で、現在市内には百数十か所ある。

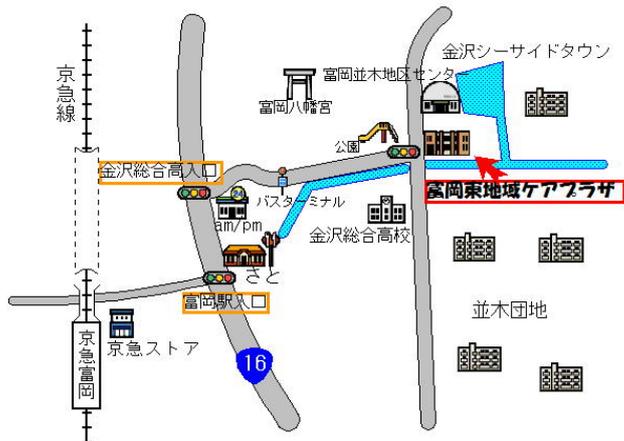
<事業内容：以下の4つの機能を持っている。>

1. 地域活動・交流部門：ボランティア・地域活動を目的とした各部屋の貸し出し、ボランティア支援・育成、各種講座や自主事業の実施
  2. 地域包括支援センター：福祉に関する総合相談、介護予防支援（介護予防プランの作成）、地域支援事業、介護予防事業など
  3. 居宅介護支援：ケアマネジャーによるケアプランの作成
  4. 介護予防通所介護・通所介護（デイサービス）
- ・一部のプラザでは福祉機器展示コーナーを設け、福祉用具専門員を配置し福祉用具や住宅改修の相談に対応できるようになっている（条例改正前の「地域ケアセンター」のことを指し、「A型」と呼ばれる。多くのプラザは福祉用具専門員のいない「B型」で、他にデイサービスがない「C型」もある）。
  - ・一般住民の間では高齢者の施設というイメージが強い施設であるが、実際には子育て支援や障害者の余暇支援活動など、高齢者以外を対象とした事業も積極的に行われている。

### (2) 横浜市富岡東地域ケアプラザ概要

- ・施設所在地：神奈川県横浜市金沢区富岡東 4-13-3
- ・運営法人：(福) 若竹大寿会
- ・電話番号：045-776-2030
- ・交通手段：京浜急行線京急富岡駅徒歩5分（次ページ地図参照）
- ・開館時間：平日：9:00～21:00、日曜・祭日：9:00～18:00
- ・休館日：年末年始（12月29～1月3日）、施設点検日（月の最終日曜日）
- ・設置年月日：平成17年03月01日
- ・建物構造・延べ床面積：鉄筋コンクリート造地上2階建て、1,061.7 m<sup>2</sup>
- ・敷地面積：1,544.50 m<sup>2</sup>
- ・事業：①地域交流、②地域包括支援センター、③居宅介護支援（ケアマネジャー）、④デイサービス（介護予防通所介護15名定員、通所介護定員30名定員）
- ・地域包括支援センターサービス対象地域：富岡東3丁目10番～6丁目、並木2～3丁目、幸浦1～2丁目、福浦1～3丁目、八景島
- ・来所による相談受付：平日：9時～21時、日曜・祭日：9時～18時※休館日は除く
- ・電話による相談受付：24時間（閉館時は提携した特別養護老人ホームに電話が転送され、対応）、相談専用電話（24時間可）045-776-2038

■位置図



<横浜市富岡東地域ケアプラザセンター正面>



### (3) 地域の状況 (平成 24 年 2 月 21 日社会福祉士中浦磨弓氏より聴取)

#### 1) 富岡東ケアプラザの管轄エリアの状況

- ・エリア人口は 3 万人、高齢化率は 22%
- ・UR の開発した団地、「金沢シーサイドタウン」が主なエリア
- ・市営住宅や三菱重工等の社宅、京急富岡駅周辺の古い住宅地も含む。
- ・分譲が主である。団地の賃貸住宅に親を呼び寄せるケースも見られる。
- ・団地の古い所は 30 年ほど前、今の団塊の世代が 30 代後半から 40 歳位のときに入居が始まり、今後、一斉に高齢化が予想される。
- ・団地の中で自立の独居高齢者はかなりいると思われるが、外に出てこないのではなかなか把握できない。
- ・子供たちは大きくなれば別居するし、逆に親が子供たちの家に住み替えることも多いと思われる。
- ・横浜駅前の「すまいるイン」や民間の高齢者住宅の相談センターがあることを知らないし、また、それがある横浜駅まで出て行かない。
- ・このケアプラザでは、昨年有料老人ホームの選び方等のセミナーを開催したが好評で 30 人位集まった。関心はあるものと思う。

#### 2) ケアプラザで相談会を実施するメリット

- ・近場でやるので、高齢者が来やすい。ケアプラザからも、誘いやすい。
- ・横浜市のケアプラザの特長として、セミナーの出来る多目的ホール等を併設している。
- ・集客には、団地の中にある地域の掲示板に掲示したり、回覧板を使う (回覧期間が 1 か月は必要)。また、チラシを地域に配ることもする。

#### 3) 現状のケアプラザの取り組み状況

- ・民間の紹介センターに依頼して、高齢者住宅の見学会や選び方等セミナーを既に開催している。
- ・近隣のケアプラザでは M 社や K 社などの紹介センターとそれぞれ連携して、セミナー等開催している。
- ・このケアプラザでは、より小さいエリアである自治会単位の見学会や、公民館での高齢者向けの配食サービス試食会等も開催している。

#### 4) 住まいに関する相談状況 (同じく中浦氏より平成 24 年 3 月 21 日聴取)

- ・特養や老健に空きがないので、有料老人ホームの相談にくることが時々ある。
- ・そもそも、住まいや施設の相談は少ない。住まいに関する相談は他のケアプラザでは 2-3 件だろうが、こちらは 1 日に 1 件あるかどうか。理由としては、高齢化率が割と低い、ケアプラザは役所から紹介される場合が多いが、ここは役所から遠いからかもしれない。
- ・金沢区内のケアプラザでは連絡会があってネットワークがある。横浜市内のケアプラザの会議には、区のケアプラザの代表者が出ている。

### 3. セミナー

- ・時 間：平成 24 年 3 月 16 日金曜日 14 時～15 時 30 分
- ・場 所：横浜市富岡東地域ケアプラザ内多目的ホール
- ・講 師：(株)ケアプロデュース 横浜相談室 橋本室長
- ・テーマ：「老人ホームの基礎知識と賢い選び方」
- ・参加者 一般 16 名（ほとんどが高齢者と思われる）、ケアプラザスタッフ 3 名  
健康・生きがい開発財団 大熊謙治  
(株)ケアプロデュース 横浜相談室 入居相談員 柳原晃子  
(株)福祉開発研究所 加藤信次  
計 22 名

#### ■セミナー内容：

##### ①様々な老人ホームの説明

- ・特別養護老人ホーム、老人保健施設、療養型医療施設、グループホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等

##### ②老人ホームの選び方、留意点

- ・入居時期は何時ごろか
- ・健康状態、自立度はどうか
- ・予算をいくらあるのか
- ・どのエリアで探すか
- ・施設にどのようなサービスを求めるか（食事、介護等）
- ・見学にいきましょう、見学のポイント
- ・入居率、もしくは、同じ会社の近隣のホームの入居率
- ・その他、居室の洗面台ではお湯が出るか等

#### ■質疑

- ・最前列に着席の男性から以下の質疑有り。質問内容が特殊で、手元にデータも無いため一般的な回答しかできなかった。
  - ・神戸市の消費者協会の高齢者施設の実地調査の結果を知っているか？
  - ・区内の某ホームの入居金の保全措置について、保証している銀行名を知っているか？
  - ・某ホームで身体拘束の実態があるがどう考えるか？

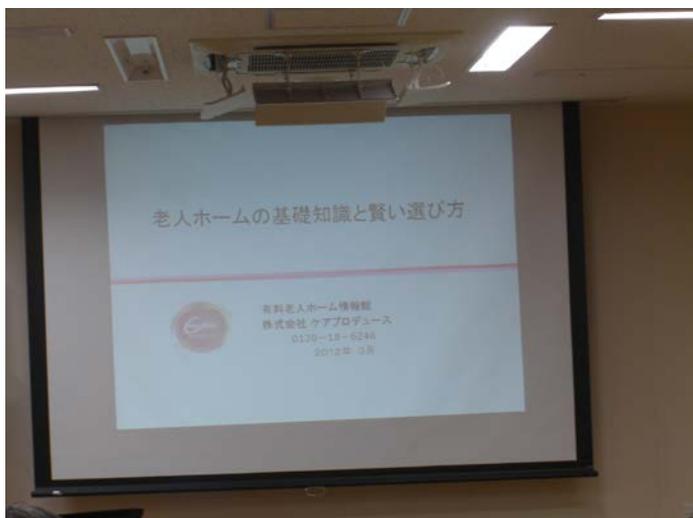
#### ■相談会

今回は希望者無く、希望あれば、3月21日13時からの個別相談会を案内する。

#### <感想>

- ・告知期間は短かったが一般の方が 16 名参加したのは予想以上であった。
- ・セミナーはスライドを利用して行った。同じ内容の資料を配布した。内容としては老人ホームの基礎知識として、代表的な施設について、サービス内容、入居要件、費用、メリット・デメリットなどが説明され、理解が深まったものと思う。次は、老人ホームの選び方で、大事な項目に絞って説明がなされた。1 時間半の講演は情報量は多かったと思うが、参加者の理解に合わせて進める、丁寧な話し方が印象的であった。

- ・今回のような、基礎的な知識にかかわる内容については、個別な相談で対応するより、セミナー形式をとって、複数人数に対して伝える方が、効果的と思われる。



<セミナーのテーマ>



<会場の様子>



<セミナー>

#### 4. 個別相談会

時間：平成 24 年 3 月 21 日水曜日 午後 1 時～3 時

場所：横浜市富岡東地域ケアプラザ

相談員：(株)ケアプロデュース 横浜相談室 橋本室長、入居相談員 齋藤利志美

補助者：(株)福祉開発研究所 加藤

※今回は予約は 1 件で、15 時までには随時対応ができるようにその後待機していたが、結局無く、15 時をもって終了した。

#### 相談 1：13 時 30 分～14 時 30 分

<相談内容>

- ・相談者と相談員の会話を出来るだけ再現し相談の流れを示す。

相談者：ケアマネージャー A氏(以下「相談者」)

- ・担当している利用者の件で相談にきた。
- ・その方はかなり高齢な女性でアパートに 1 人暮らししている。
- ・子供は既に亡くなり、2 人の孫が時々アパートに来る。
- ・要支援 1 で、杖で歩ける。デイサービスを週 1 回、訪問介護を週 2 回利用
- ・アパートの隣の小農園を借りており、野菜作りがいきがいになっており、知人に作物を分けたりしている。
- ・心臓がやや悪いのか、息切れがする。
- ・今のままの暮らしは難しいのではないかとと思っている。土いじりができる施設が良いのではないかと思うがあるか？

(株)ケアプロデュース 横浜相談室 橋本室長 (以下「相談員」)

- ・Kホームは農園が付いているが、今満室で、要介護 1 以上でないと入れない。同じ会社のUホームも農園があった。
- ・A市には自立から入れる高専賃がある。ここは畑がある。
- ・他の施設でもプランターで土いじり程度はできるだろう。

相談者

- ・孫の 1 人はF市に住み、良く来られる。もう一人は都内に住む。

相談員

- ・A市の施設の方が近いので良いかもしれない。

相談者

- ・年金は遺族年金に加え、別に自分の年金がある。費用面が第一だが、その価格はどうか？

相談員

- ・(自社の雑誌掲載のリストから示し) 高専賃のTホームは入居一時金が 180 万円で、月額利用料は 23.3 万円。要介護度が重度になったら、系列の特定施設へ住み替えが可能。Kホームは入居一時金が 580 万円で、月額が 14.5 万円である。

#### 相談者

- ・予算的には大丈夫と思う。
- ・先週のセミナーで聞いたが、毎月の費用は、介護保険の自己負担分や医療費は別途で、3万円ほど見ておいたほうが良いですね。
- ・かなりの年齢なので、もうあと何年住めるか？一時金が高いのはもったいないでは。

#### 相談員

- ・入居金無しが有れば良いが、90歳以上は入居金無しという施設もあった。

#### 相談者

- ・今は一人で一応は生活ができていますが、いつもと違うことが起こると対応しにくいようだ。今まで、包装米飯を電子レンジで温めていて食べていたが、今回、それが故障して、電気屋に自分で修理をお願いするまではできたが、その修理中に、トースターに入れて温めようとして焦がしてしまった。
- ・こういうことを孫が気付いて相談に来たのだ。

#### 相談員

- ・身元引き受け人はお孫さんがされますか？

#### 相談者

- ・大丈夫と思う。孫なので、本人には強く言えないようだ。

#### 相談者

- ・住み替えても、在宅と同じに住めると良い。バランス良い食事を今作ることは大変なようだ。風呂と食事はちゃんとしたいが、今はデイサービスは週1回しか使えない。

#### 相談員

- ・高専賃のTホームは、夜間もスタッフがいる。居室内に風呂やIHのミニキッチンはあるが、共用部に介護用の浴室もある。
- ・ここの施設の資料は、後程送ります。

#### 相談者

- ・要介護認定の見直しをしているところ。

#### 相談員

- ・要介護1になればKホームに入れる。満室でも待機期間もそう長くはないでしょう。
- ・そこは、住宅型有料老人ホームだが、サービス内容は、特定施設と同じに考えてよい。看護職員も日中は配置されている。
- ・住宅型というのは事業者や施設により、サービスや費用の取り方に差が大きいので見極めが必要である。家と違い、家族がいないので、介護サービスが増えて介護報酬限度額を超える可能性がある。

#### 相談者

- ・グループホームはどうでしょうか

#### 相談員

- ・認知症の症状がありますか

#### 相談者

・年齢相応にある。

#### 相談員

- ・畑があるグループホームは知らない。プランター程度はどこでもあるでしょう。
- ・横浜は地域によっては、空きがあろうが、K区では空いていない。

#### 相談者

- ・高血圧なので薬を1日1回服用している。
- ・質素な生活で、家賃と畑代、その他の支出で月々12.5万円位かかっているが、収入との差もそこそこあり、貯金をされているので、かなりの貯金があるでしょう。

#### 相談員

- ・入居されたら、その貯金を切り崩していくことになりますね。
- ・安い施設が良いですね

#### 相談者

- ・サービス付き高齢者向け住宅というのが出てきていますね。
- ・以前は、有料老人ホームというのは入居一時金が数千万円はしたが、最近は安いのが出てきていますね。
- ・最近は特養も有料老人ホームも食事内容は変わらないですね。
- ・高額なホームに勤めていた調理師で特養に移った方の話を聞いたところ、そこでは、食材費が大変高額であったそうです。

#### 相談員

- ・食材費に金をかける、数千万円以上の有料老人ホームでもない限り、食事は同じですね。どこでも、G社とかN社とかに外注していますから。

#### 相談者

- ・既に入っている入居者の方々と相性が合わないといけませんね。交流の機会はあるのですか

#### 相談員

- ・レクリエーションがあります。ロビーやホールでカルチャータ的なものを行っています。

#### 相談者

- ・ケアハウスなんか似ていますか？色々施設があるので良くわからなくなった。ケアハウスも住宅型有料老人ホームと変わらないですね。

#### 相談者

- ・「優良賃貸」をこの近くで作っていますが

#### 相談員

- ・申し込み期間が限定されますね。要介護になったら出ていかなければならなくなる場合もある。

#### 相談者

- ・実際に施設を見て、自分に合うかどうか確かめないとわからないですね。
- ・グループホームを幾つか見学したが、建物も、中身も全然違いますね。行ってみないとわからないですね。スタッフもそれぞれ違う。

<感想>

- ・相談者と相談員は初対面であったが、具体的な相談内容故か相談の展開は早かった。
- ・「農園付き」という希望で、すぐに、3施設が提示された。データベースで検索どころでなく、これは、相談者の頭に入っている情報から、立地条件で会いそうな施設が、すぐに思い浮かんだとのことである。これが、精通しているということの側面であろうか。
- ・予算としても合いそうなので、資料(パンフレット)を相談者に送付することにした。その後は、幾つかの話題が出たが、これは、相談者が実際に本人と孫に説明するときに質問されるであろうと想定された事項であろう。



<ケアプラザ玄関部分の掲示>



<相談室>

## 5. 試行事業の感想

- 担当者へのヒアリングによれば、この地域では住まいの相談のニーズはあるが、実際に相談に来るかどうかは相談会の開催日とのタイミングの問題でないか、とのことであった。プラザ内には掲示した場合は、ここに来られる自立の高齢者しか知ることはできない。一方、回覧版は高齢者の家族も見ることができるので有効である。今回は期間の関係で、回覧版を用いることはできなかった（アナウンスの仕方として、回覧板利用を考えると、2ヵ月位前には決定する必要があるとのこと）。
- また、相談を試行事業で実施することをチラシ等を書くのは抵抗があると考え、セミナー受講者に口頭で説明し相談希望者を募ろうとしたが、短期間では無理があったと思われる。
- 地域包括支援センターは住民には身近な存在だが、相談会の開催を想定する場合、利用者の住む範囲、人口は限られること、予算面含め大規模な広報は難しいこと、インターネットの利用も高齢者には難しく、回覧板等を使った地道な告知の仕方が必要なことを確認した。
- さらに、相談件数自体も少ないので、相談員の常駐までは必要なく、セミナー等のイベントと合わせて定期的に相談会を開催することで、認知度も高まり、効果的にニーズに対応できるものと思う。