

サービス付き高齢者向け住宅におけるサービス実態把握と課題 —職員に対するアンケート調査と建築特性に基づく分析—

A Study on Actual Situation and Problems of the Service in Serviced Housing for the Elderly
-Analysis by the Result of Questionnaire to Nursing Care Staff and Architectural Characteristics-

○山田 義文*1 王 健嬌*2

YAMADA Yoshibumi, OU Kenkyou

The needs of elderly housing with supportive services are increasing since the standard of moving in nursing home was revised in 2015. According to the MLIT the number of elderly housing with supportive services increased every year since 2011. Today over 275,000 rooms are registered in Japan. However, the aging of the inhabitants caused extremely harsh labor environments for nursing care staff. This study searching the actual situation and problems in serviced housing for the elderly located in Akita, Kōchi and Shimane pref. by the analysis result of questionnaire to nursing care staff and architectural characteristics. The purpose of this study is to make clear the subject for designing the serviced housing for the elderly based on the opinion of nursing care staff.

キーワード：サービス付き高齢者向け住宅、高齢者、居住環境、介護職員、建築特性

Keywords: Serviced Housing for the Elderly, The Elderly, Living Environment, Nursing Care Staff, Architectural Characteristics

1. 研究の背景と目的

65歳以上の高齢者のいる世帯は約2,558.4万世帯(全世帯の49.4%)となっている^{注1)}。世帯構成を見ると、「夫婦のみの世帯」が一番多く約3割を占めており、単身世帯と合わせると約6割となっている。こうした夫婦のみの高齢者世帯と単身世帯の高齢者の急増に対応するため、平成23年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律(高齢者住まい法)」が成立し、同年10月にサービス付き高齢者向け住宅(以下、サ高住)の登録制度が開始された。特別養護老人ホームの入居条件が要介護3以上に改正されて以来、サ高住のニーズは高まりつつある。

本研究では、高齢化率の最も高い秋田県、高知県、島根県の3県^{注2)}におけるサ高住の職員を対象に、サ高住の運営実態及び職員から見たサ高住の課題について、考察を行う。また、提供していただいた図面に基づく建築特性を分析すると共に、介護に携わる職員の意見を踏まえた今後のサ高住の計画に向けた課題を整理することを

本研究の目的とする。

2. 調査対象地域における高齢者施設の整備状況

調査対象地域及び全国の高齢者数の推移^{注2)}を図1に示す。2011年から2021年の10年間の推移を見ると、高齢化率は増加傾向にある中、総人口は減少傾向にある。2019年度以降、高知県で高齢者人口が減少している。

調査対象地域及び全国の高齢者施設の整備状況^{注3)}を図2～図5に示す。調査対象地域では、有料老人ホームの施設数が介護老人福祉施設の施設数よりも下回っている点が全国の整備状況と異なる。高知県では、2016年から2018年にかけて、有料老人ホームが30件、サ高住が21件増加した。島根県では、同時期において有料老人ホームが5件、サ高住が8件増加した。2018年から2020年にかけては、調査対象地域において、高齢者施設の整備状況に大きな変化は見られない。サ高住は、介護老人福祉施設、有料老人ホームに続く数が整備されており、高齢者施設における比重は高まっている。また、高齢者

*1 日本大学工学部建築学科 准教授・博士(工学)

*2 日本大学大学院工学研究科 博士前期課程

Associate. Prof., Dept. of Architecture, College of Eng., Nihon Univ., Dr. Eng.

Grad. Stud., Architecture Course, Grad. School of Eng., Nihon Univ.

向け住宅の供給状況（高齢者人口に対する高齢者向け住宅戸数の割合）は地域によりばらつきが見られ、3%を超える地域もある一方で、調査対象地域は軒並み1%台の状況である^{注4)}。要支援・要介護者向けの施設が整備される中、サ高住は自立度に応じた生活を営める住まいとしての特徴があり、今後の整備に向けてサービス実態と課題を把握する必要がある。

3. 本研究の位置付け

サ高住を対象とした既往研究において、馬場(2018)¹⁾らは、内閣府及び国土交通省、厚生労働省の資料分析を基に、全国規模で整備されたシルバーハウジングから、民間活力の導入を図ったサ高住の創設までを中心に、高齢者住宅の変遷を概観した。分析の結果、要介護状態に陥った場合においても、住み慣れた地域で生活するためには、高齢者の安定的な居住の確保に資する住居の整備に向けた制度の創設や見直しの必要性を提言した。高橋(2018)²⁾らは、サ高住の居室設備に着目し、居室設備完備型（居室内に便所、洗面、浴室、台所、収納が設置）のサ高住と居室設備不完備型（居内部に便所、洗面、収納のみが設置）の事例をハード面・ソフト面から比較分析し、両者の違いを分析した。居室設備の利用実態に基づき、必ずしも必要でない居室設備の設置義務を見直すことができれば、サ高住開設時及び維持管理に係るコスト

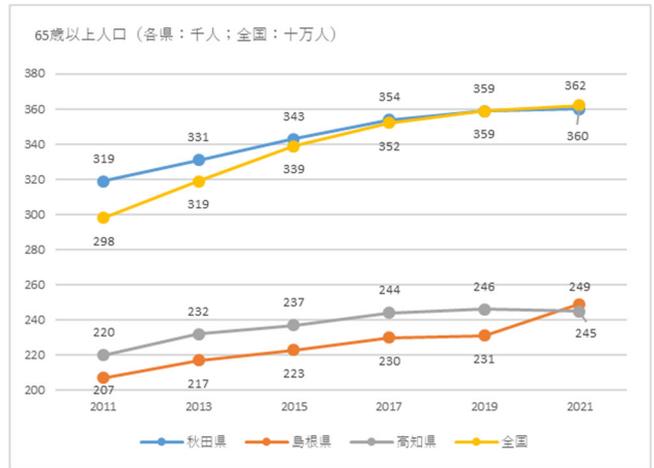


図1. 全国及び対象3県における高齢者人口の推移

や居住者の利用負担削減をもたらす可能性について提言した。張(2016)³⁾らは、高齢者福祉施設の浴室空間において、マンツーマン入浴が基本の場合にユニット外に浴室があると、職員の滞在场所との距離が離れることにより動線が長く複雑になり、業務負担を重くする可能性を明らかにした。さらに、張(2017)⁴⁾らは、高齢者居住施設における介護職員の精神的負担要因について実態を把握し、そのストレスを軽減するための施設計画要素について明らかにした。

本研究では、既往研究⁴⁾を進展させる位置付けにあり、職員の負担要因と改善要望をソフト・ハードの両面から把握し、その結果をサービス実態や諸室の面積配分状況

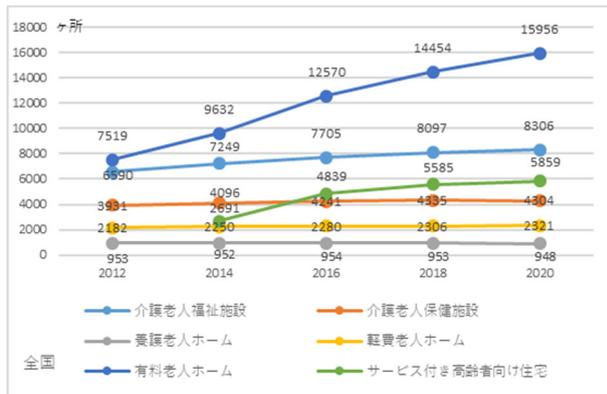


図2. 高齢者施設の整備状況（全国）

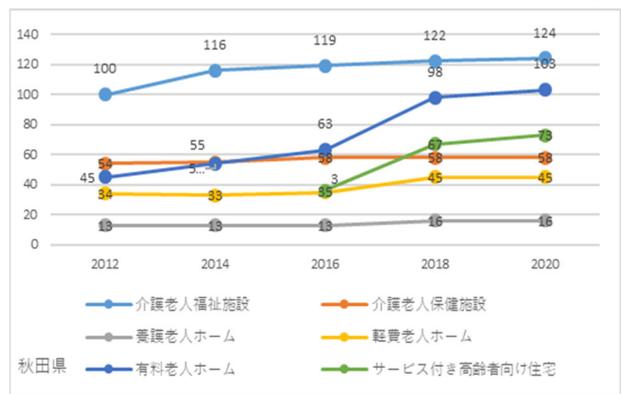


図3. 高齢者施設の整備状況（秋田県）

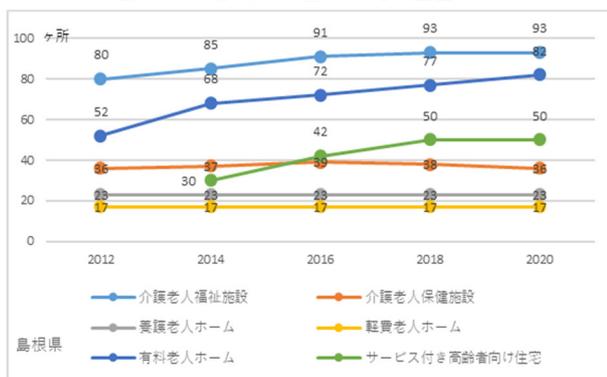


図4. 高齢者施設の整備状況（鳥根県）

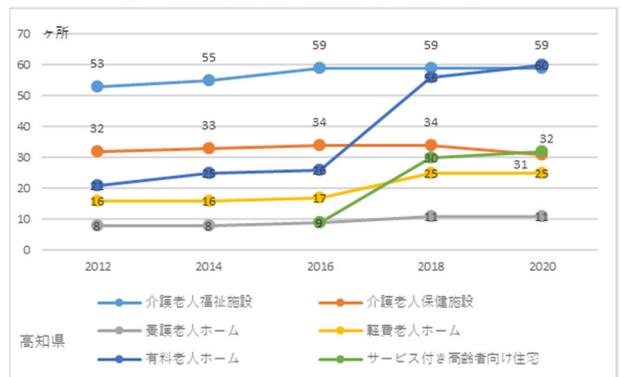


図5. 高齢者施設の整備状況（高知県）

などを基に分析する点が特徴となっている。

4. 研究の方法

本研究では、2021年11月から2021年12月にかけて秋田県、高知県、島根県3県におけるサ高住170件の管理者及び職員を対象としてアンケート調査を行った。また、アンケート調査票の返送時には、図面やパンフレットの提供も依頼した。調査の概要を表1に示す。

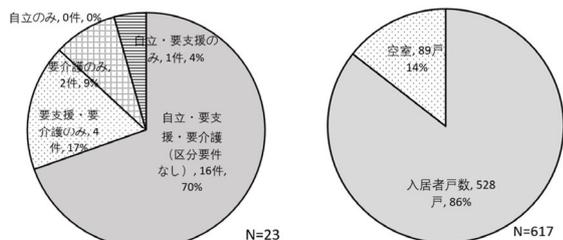


図6. サ高住の入居要件（全事例）

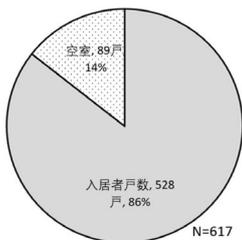


図7. サ高住の入居率（全事例）

表1. 調査方法及び調査項目

調査時期	2021年11月から2021年12月
調査対象	秋田県、高知県、島根県3県におけるサ高住170件（秋田-75件；高知-36件；島根-59件）
調査方法	郵送にて調査票を送付、回収
回答率	13.5% (23件)
対象者	管理者及び職員
調査内容	<ol style="list-style-type: none"> サ高住概要（アンケート、登録情報³⁾） 建築概要、建物階数、併設施設 入居者のフェイスデータ（アンケート） 性別構成、年齢構成、自立等区分状況、食事サービス及び入浴介助の利用状況 職員のフェイスデータ（アンケート） 性別構成、勤務形態、勤務体制、勤務内容 サ高住に対する職員の評価（アンケート） 負担要素、意見、要望、ニーズなど サ高住の図面データ作成（図面分析） 空間構成、入居者の専用スペース・共用スペース・職員の専用スペースの整備状況

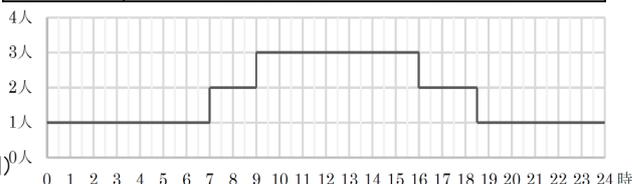


図8. 滞在職員数の平均値（全事例）

表2. サ高住のソフト面に関する基本情報

事例	入居者						職員数(人)	常勤職員数(人)	資格を持つ職員数(人)	日中の多忙時間帯の滞在職員数(人)	日中の平均滞在職員数(人)	入居者数/日中の滞在職員数	夜間滞滞在職員数(人)	入居者数/夜間滞滞在職員数	職員が1名滞滞在する時間(h)/1日	身体介護提供状況	併設施設数		竣工年月
	定員(人)	入居者数(人)	入居率	平均介護度	75歳以上の割合	85歳以上の割合											合計数	通所・訪問介護施設の有無	
S1	20	20	100%	1.74	95%	60%	7	2	6	2	1.1	18	1	20	23	併設	6	有	2015年5月
S2	24	12	50%	2.03	75%	50%	17	11	10	4	4	3	2	6	0	自ら	2	無	2011年1月
S3	31	27	87%	0.3	74%	44%	5	0	0	/	/	/	無	無	/	無	0	無	2013年7月
S4	22	22	100%	/	/	/	8	1	4	/	/	/	/	/	/	併設	6	有	2014年1月
S5	96	36	38%	0.96	89%	33%	17	7	5	5	5	7.2	1	36	12.5	併設	4	有	2013年8月
S6	24	22	92%	1.02	100%	68%	14	7	6	2~3	2~2.4	9.2~11	1	22	15.5	併設	3	有	2016年5月
S7	36	18	50%	1.04	94%	94%	2	1	0	1	1	18	1	18	24	併設	4	有	2011年5月
S8	14	12	86%	1.54	75%	42%	4	3	1	2	1.4	8.6	無	無	7	併設	4	有	2019年8月
S9	58	21	36%	0.95	86%	71%	11	4	3	2	2	10.5	1	21	13.5	無	1	有	2018年12月
S10	20	19	95%	3.42	/	/	23	17	15	3	3	6.3	2	9.5	0	自ら	1	無	2013年5月
S11	34	19	56%	0.77	100%	84%	9	1	5	1~2	1~2	9.5~19	1	19	24	併設	6	有	2021年3月
S12	50	28	56%	2.2	89%	71%	16	8	9	7	4.4	6.4	1	28	10	自ら	4	有	2007年6月
S13	20	19	95%	2.3	100%	68%	4	1	0	2~3	1.7~2.4	7.9~11	無	無	3.5	併設	5	有	2014年3月
S14	21	21	100%	3.43	100%	100%	10	9	3	/	/	/	/	/	/	自ら	3	有	2012年1月
S15	32	29	91%	2.25	97%	79%	31	3	31	3	2.4	12.1	1	29	11.5	自ら	/	/	2013年3月
S16	39	33	85%	0.73	100%	0%	6	3	6	1	1	33	無	無	9	無	6	有	2009年5月
S17	7	6	86%	0.96	100%	83%	2	2	1	/	/	/	/	/	/	無	4	有	2011年1月
S18	44	42	95%	1.61	98%	88%	10	9	4	4	3.2	13.1	1	42	12	自ら	1	有	2009年4月
S19	50	48	96%	2.11	94%	71%	32	23	22	5	4.8	10	2	24	0	自ら	4	有	2014年3月
S20	29	29	100%	2.9	93%	79%	26	17	15	4	2.7~2.8	10.3~10.7	1	29	12.5	自ら	1	無	2013年3月
S21	23	21	91%	1.63	95%	76%	7	2	0	1~3	1~2.3	9.1~21	1	21	24	併設	5	有	2013年3月
S22	28	28	100%	3.19	89%	43%	21	13	13	6	4.3	6.5	1	28	12	自ら	4	有	2012年4月
S23	56	19	34%	1.22	79%	53%	10	8	10	2	2	9.5	1	19	11	無	1	有	2021年3月
平均	34	24	79%	1.77	92%	64%	13	7	7	3	2.6	11.7	1	24	11.8	該当しない			

注：1. “/”の付けたセルはこの質問に対し、無回答であったことを示している。

2. 自立はゼロ、要支援1・2は0.375として平均介護度を算出した3)。

3. 資格を持つ職員とは、高齢者住まい法の改正により、サ高住の登録基準に指定された資格を有する者である。

4. 日中の多忙時間帯の滞在職員数、日中平均滞在職員数の平均値は、各事例の該当欄の最少人数に基づいて作成した。

【身体介護サービス提供状況の凡例】自ら：サ高住自らがサービスを提供 併設：併設施設や外部サービスを利用

5. アンケート調査結果

5-1. サ高住の概要

アンケート調査を依頼した結果、23 件から回答を得られた。その 23 件のサ高住の入居要件、入居状況を図 6 及び図 7 に示す。サ高住の入居要件については、自立・要支援・要介護（区分要件なし）の割合が 70%と最も高く、自立のみの事例は見られなかった。入居率は 86%であり、開設してから 2 年未満注 5) の S11 と S23 を除くと、入居率は 90%を上回っている。介護に関わる職員のシフト体制については、無回答の S14、S17 を除き、日勤のみの事例は S3、S8、S13、S16 の 4 件、夜勤ありの事例は 17 件であった。また、事例ごとに介護職員の滞在職員数を時間帯別に伺った注 6) とし、全般的に 9:00~16:00 の時間帯での滞在職員数注 7) が最も多く、次いで多かったのは 7:00~9:00、16:00~18:30 の時間帯であった。一方、夜勤に含まれている 18:30~7:00 の時間帯は、滞在職員数が最小であった。また、職員が多忙となる時なる時間帯と滞在状況を分析するため、全事例における滞在職員数の平均値を算出した結果を図 8 に示す。9:00~16:00 の時間帯での滞在職員数は最も多く、夜勤の時間帯での滞在職員数は最も少ない。

5-2. サ高住の基本情報（事例別）

入居者と職員のフェイスデータ、サ高住の身体介護サ

表 3. サ高住の職員が抱く負担要因

負担を感じること/事例	S1	S2	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S13	S15	S19	S20	S21	S22	S23	合計数	
ソフト面	夜勤時に複数の入居者に対応できない	—	—	△	XX	—	/	—	×	/	—	XX	XX	×	△	×	—	8
	入居者の言葉や暴力	—	—	△	△	—	△	—	△	—	△	△	△	△	×	/	—	9
	生活用品の買い出し代行	—	—	—	—	—	△	△	—	—	×	△	—	—	△	/	△	6
	医療機関への同行	—	—	—	—	—	—	△	△	—	△	△	—	—	—	/	△	5
	看取り	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△	△	△	△	△	5
	入浴のシフトの調整	—	—	—	—	—	XX	—	△	—	/	—	—	△	—	/	/	3
	夜勤や残業による生活リズムの混乱	—	△	—	XX	×	△	△	△	/	/	×	△	△	△	△	△	12
共通	見守り	×	×	—	△	—	△	△	—	△	XX	×	XX	×	×	/	×	12
ハード面	収納スペース不足	—	—	—	XX	—	—	×	△	—	△	XX	—	△	△	/	—	7
	死角が多い	XX	△	—	XX	×	×	△	×	△	△	×	—	△	×	/	—	12
	移動ルートが長い、または複雑	—	—	—	△	—	△	—	△	△	—	×	△	—	×	/	—	7
	廊下が狭く、すれ違いにくい	—	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	—	△	—	/	—	2
	休憩スペースがない	—	—	—	XX	×	XX	—	△	—	—	×	—	—	×	△	—	7
	トイレの数が少ない	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	×	—	—	—	△	—	3
	トイレの衛生環境	—	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	△	—	2
その他	S6:併設施設の職員不足の手伝い；雪の除雪																	
	S10:車椅子や歩行器の使用者が増えて、動線を遮っている																	
	S20:夜勤の回数が多い月がある（月7回）慢性的に職員不足；1人1人の負担が増えてきている																	
【凡例】：XX よくある × 時々ある △ たまにある — ない / 無回答・該当しない																		
注：合計は、各要素に対するマイナスの評判（“△”、“×”、“XX”）の数を示している。																		
本設問に回答されなかった、事例S3、S4、S12、S14、S16、S17、S18は、本表から割愛した。																		

サービス提供状況、勤務体制、各時間帯の滞在職員数を含め、サ高住の基本情報を事例ごとに表 2 に示す。

事例別に見た入居者の年齢構成を見ると、14 件の事例で、後期高齢者が 9 割以上を占めている。また、このうち 6 件では、全入居者が後期高齢者である。さらに、すべての入居者が 85 歳以上である事例も 1 件見られた。各事例の平均要介護度は 0.30 から 3.43 までと、ばらつきが見られる。平均要介護度 1 以下の事例が S3、S5 の 2 件、平均要介護度 3 以上の事例が S14、S10、S22 の 3 件であった。

無回答の S15 の除き、併設施設または連携施設のない事例は S3 の 1 件であり、介護サービスを行う併設施設または連携施設のない事例は S2、S3、S10、S19、S20 の 5 件であった。S13 は同じ建物内の併設介護施設が 5 ヶ所あり、調査対象事例の中で最も多かった。平均要介護度が 3 以上の事例では、身体介護サービスをサ高住自らが提供している。しかし、平均要介護度が 1 未満の 4 事例のうち 3 事例では、身体介護サービスの提供がない。

5-3. サ高住における職員の負担要素と要望

介護職員にして、サ高住における負担要因を伺った結果を表 3 に示す。

業務中にサ高住の職員が抱く負担要素として「見守り」、「死角が多い」、「移動ルートが長く複雑」といった内容

が複数の事例で挙げられた。一部の事例では「トイレの衛生環境」、「トイレの数が少ない」といった内容が負担要素として挙げられた。

夜勤や残業による生活リズムの乱れに対しては、12件の職員が、「負担を感じた」と回答した。このうち、事例S9の職員は、「夜間勤務専属の人が欲しい」と回答した。また、夜勤について、「夜勤時に複数の入居者に対応できない」という回答が8件で挙げられた。そのうちの6件で、夜間滞在職員数は1名であった。

日中勤務について、人手不足だと回答した事例は6件であった。そのうちの5件では、入居者数対日中平均在職員数の比率は平均の“9.2”より高い結果であった。

また、サ高住の職員に対して改善要望を伺った内容をカテゴリーごとに表4に示す。ソフト面では、人員不足の解消を求める内容が複数の事例で見られる。ハード面では、「食堂が狭いので、広げてほしい」、「浴室の介助スペースが狭いので、広くしてほしい」など、浴室やトイレにおいて介助スペースの狭さに係る内容が複数の事例から挙げられた。

6. 図面分析結果

アンケート調査に回答された23件のうち、12件から読み取り可能な図面をご提供いただいた。この12件を表5. 図面分析の対象としたサ高住の概要

表4. サ高住の職員による改善要望（カテゴリーごと）

職員がサ高住に対して、今後望むこと		該当事例	
ソフト面	日中勤務の人手不足で、増員して欲しい	S8、S9、S15、S20、S21	
	夜間勤務の人手不足で、増員して欲しい	S7、S20、S22	
	夜間勤務専属の人が欲しい	S7、S9	
	給料やボーナスを増やして欲しい	S2	
	入居者様の体調データを管理されて自動的に安否確認できるシステムを導入して欲しい	S2	
ハード面（建築・設備面）	浴室	介助スペースが狭いので、広くしてほしい S20 脱衣所を広げて欲しい S22	
	トイレ	介助スペースが狭い S20 跳ね上げ手すりを設置して欲しい S20 トイレの音が聞こえないようにして欲しい S22	
		食堂・リビング・ダイニング	スペースが狭いので、広げて欲しい S7、S8、S20、S21、S22 職員カウンターの位置を変更して欲しい S22
		事務室・受付・職員休憩室	夜勤専用の休憩室が欲しい S7 休憩室を広げて欲しい S8、S22 収納スペースが欲しい S15 事務室から玄関が見えないので対応して欲しい S21 ロココールームの男女別室にして欲しい S20
	入居者個室	手すりがないので、設置して欲しい S9 夏場の西日対応が欲しい S20 施錠がしにくいので、改善して欲しい S8	
	その他諸室	汚物室の水道、温水があって欲しい S20	

図面分析の対象とし、その概要を表5に示す。

6-1. 入居者の居室

入居者の居室について、居室設備の整備状況により、4種類に分類し、事例別・タイプ別の居室数と総面積、平均面積を表6に示す。タイプ別の居室数（表7）については、タイプⅢが最も多く、全体の59%であった。浴室が整備されていない居室（タイプⅡ、タイプⅢ）は合計83%で、台所が整備されていない居室（タイプⅢ、タ

表5. 図面分析の対象としたサ高住の概要

事例	竣工年月	構造	身体介護サービス提供状況	併設施設の整備状況		居室総数(戸)	フロア	入居者専用		共用スペース										職員	その他	
				合計数	通所・訪問介護所の有無			タイプ別居室数(戸)	洗面室	トイレ	浴室	脱衣室	収納	食堂	リビング	キッチン	相談室	事務所	休憩室			
S1	2015年5月	木造	併設	6	有	19	1F	II	1	0	2	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	
							2F		18	1	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0
S2	2011年1月	鉄骨	自ら	2	無	24	1F	III	10	1	2	2	2	2	1	0	0	1	1	0	医療室 ヘルパーST	
							2F		14	1	1	2	2	2	0	1	0	1	0	1	ヘルパーST	
S6	2016年5月	木造	併設	3	有	24	1F	III	8	1	2	2	1	1	1	0	0	0	1	0		
							2F		16	1	0	2	2	0	0	1	1	0	0	1	0	
S7	2011年5月	鉄骨	併設	4	有	18	1F	I	7	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0		
							2F		11	0	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	
S8	2019年8月	鉄骨	併設	4	有	13	2F	III	13	1	2	2	2	0	1	0	0	0	0	0		
S9	2018年12月	鉄骨	無	1	有	29	1F	II	29	1	2	5	2	2	1	1	0	1	1	1	トレーニング グループ	
S10	2013年5月	木造	自ら	1	無	20	1F	II	4	1	3	3	1	4	1	0	0	1	1	1	シアター・ カラオケ	
							2F		16	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
S11	2021年3月	RC	併設	6	有	17	1F	I	3	7	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	
							2F		0	7	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	
S13	2014年3月	鉄骨	併設	5	有	20	1F	III	20	/	/	2	/	/	1	4	/	/	/	/	/	
S19	2014年3月	鉄骨	自ら	4	有	48	1F	I	7	0	1	2	0	0	0	1	1	1	1	1	1	医療室 美容室
							2F		0	20	0	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	一時介護室
							3F		0	21	0	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0
S20	2013年3月	鉄骨	自ら	1	無	29	1F	III	5	1	/	/	1	/	/	1	0	/	1	1	/	
							2F		12	1	/	1	1	/	1	0	/	0	0	0	0	
							3F		12	1	/	1	1	/	1	0	/	0	0	0	0	
S21	2013年3月	鉄骨	併設	5	有	21	1F	IV	10	0	2	0	0	2	1	0	0	0	1	0		
							2F		11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

注：1. 本表に限り、類似する機能の室の名前を揃えた。
 2. キッチンが入居者の利用可能な調理台の整備された場所を示す（調理コーナーを含む；業務用厨房を除く）。
 3. 食堂は食事を取る可能な場所を示す（ダイニング、多目的室を含む）。
 4. リビングは食堂以外、交流スペースとして利用可能な場所を示す（居間、談話室を含む）。
 【身体介護サービス提供状況の凡例】自ら：サ高住自らがサービスを提供 併設：併設施設や外部サービスを利用

タイプⅣ) は合計 66%であった。便所、洗面、浴室、台所、収納を完備している居室(タイプⅠ)は 10%であった。

事例及び居室タイプ別に整備状況を見ると、全事例でサ高住の居室の緩和基準の 18 m²(注 8)を満たしているが、サ高住の居室面積基準の 25 m²を満たす事例は 4 件しか見られなかった。このうち、最も広がったのは、事例 S9 のタイプⅠの 2 名用の居室であった(図 9)。

タイプ別に居室の平均面積を見ると、便所、洗面、浴室、台所を完備しているタイプⅠでは 32.36 m²、便所、洗面、浴室を備えているタイプⅡでは 22.27 m²、便所、洗面を備えているタイプⅢでは 19.00 m²、便所、洗面、浴室、収納を備えているタイプⅣでは、平均面積 27.70 m²であった。

6-2. 共用スペース

浴室の数と入居者 1 人当たりの浴室の面積値については、事例 S9 最も高かった(表 8)。この事例は、温泉地に位置し、温泉、岩盤浴、露天風呂も整備されている。一方、事例 S8、S13 の共用浴室は 2 箇所設けられているが、一戸当たりの浴室の面積値は、1.0 以下であった。また、事例 S20 の浴室の面積は約 51.97 m²で、全事例の中で 3 番目に広がったが、介護職員からは、「介助スペースが狭いので、広くて欲しい」と指摘されている。また、自由記述においては、「冬季の脱衣所と浴室の室温管理、ヒートショック対策(S8、S19、S20)」、「脱衣所での転倒防止(S8、S15)」、「床が濡れていたら、すぐ拭き取る(S19)」、「プライバシーを配慮した適度な距離での声掛けや観察(S20、S21)」、「体調確認や水分補給(S2、S15、S20)」、「手すり等の設置が少なく、入居者がバランスをなくしそうになる(S20)」、「着替え中や入浴後に入居者がふらつくことがある(S2、S20)」という課題や対応状況などが挙げられた。

入居者のうち、入浴時に介助が必要となる人の割合が 9 割を超えている事例では、浴室及び脱衣室の一戸当たりの面積は 1.4 m²以上であった。一方、入浴時に介助が必要となる人の割合が 5%の事例では、浴室及び脱衣室の一戸当たりの面積は 1.0 m²程度であった。

食堂について、4 件の事例で「スペースが狭いので、広くして欲しい」との回答が見られた。今回の調査では、給食サービスを利用している入居者が 99%で、居室に台所が整備されていても、自炊のための利用はほぼないと言える。事例 S7 の介護職員は、アンケートの回答の中で、「自立の方が対象のサ高住のため、居室に台所を設置している。しかし、自立の方が少なくなり(要介護度が

表 6. 事例別・居室タイプ別の居室数と居室面積

事例	居室総数(戸)	居室タイプ	タイプ別居室数(戸)	総面積積(m ²)	平均居室面積(m ²)
S1	19	Ⅱ	19	358.04	18.84
S2	24	Ⅲ	24	444.24	18.51
S6	24	Ⅲ	24	417.91	18.17
S7	18	Ⅰ	18	590.52	32.81
S8	13	Ⅲ	13	294.12	22.62
S9	29	Ⅱ	29	759.23	26.18
S10	20	Ⅱ	20	397.40	19.87
S11	17	Ⅰ	3	113.12	37.71
		Ⅲ	14	273.60	19.54
S13	20	Ⅲ	20	360.00	18.00
S19	48	Ⅰ	7	202.34	28.91
		Ⅲ	41	761.24	18.57
S20	29	Ⅲ	29	583.29	20.11
S21	21	Ⅳ	21	581.68	27.70

注：居室面積については、各事例の図面及びサービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに基づいて、作成した。

表 7. 居室タイプ別の居室数と居室面積

タイプ	設備				居室数(戸)	合計居室面積(m ²)	平均居室面積(m ²)
	便所	洗面	浴室	台所			
Ⅰ	○	○	○	○	28	905.98	32.36
Ⅱ	○	○	×	○	68	1514.67	22.27
Ⅲ	○	○	×	×	165	3134.40	19.00
Ⅳ	○	○	○	×	21	581.68	27.70

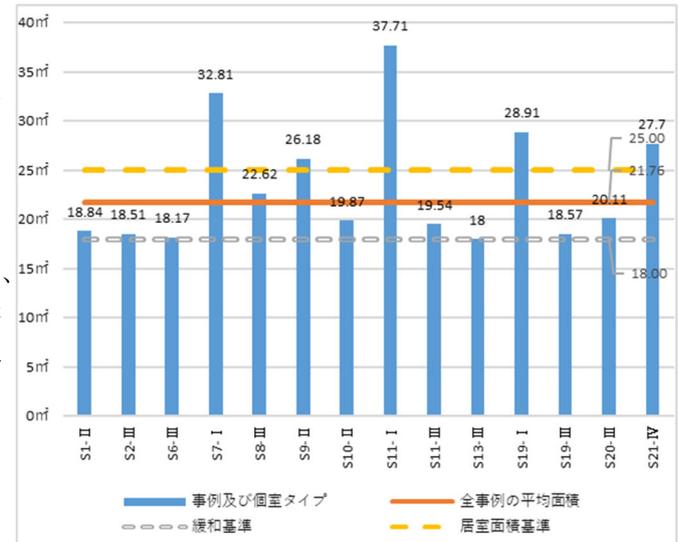


図 9. 個室の面積 (事例別・タイプ別)

表 8. 事例別・共用浴室数と浴室及び脱衣室の面積

事例	想定利用戸数(戸)	入居者数(人)	入浴時要介助者数(人)	入浴時要介助者の割合	浴室		脱衣室		前項の合計面積(m ²)	1戸当たりの面積(m ²)
					ヶ所	合計面積(m ²)	ヶ所	合計面積(m ²)		
S1	19	20	—	—	1	13.24	1	6.62	19.86	1.05
S2	24	12	12	100%	4	16.56	4	19.78	36.34	1.51
S6	24	22	20	91%	4	26.38	3	17.91	44.29	1.85
S8	13	12	—	—	2	8.18	2	3.27	11.45	0.88
S9	29	21	—	—	5	—	2	—	98.66	3.4
S10	20	19	18	95%	3	29.8	1	9.93	39.73	1.99
S11	14	19	1	5%	2	—	2	—	14.37	1.03
S13	20	19	—	—	2	—	2	—	12.21	0.61
S19	41	48	46	96%	2	—	2	—	58.56	1.43
S20	29	29	26	90%	3	—	3	—	51.97	1.79

注：“灰色”付けた面積の数値は図面に基づいて、概算した数値である。想定利用戸数(戸)とは、居室内に浴室がない戸数を基に算出した。それ以外はサービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに登録された数値である。

上がったため)、共用の食堂を利用する方が増え、食堂が混雑するようになっている」と述べている。事例 S7 では、18 名の入居者が 36 m²の食堂で給食サービスを利用している状況が図面から分析できる。事例 S7 より 1 人当たりの食堂とリビングの面積(図 11)が低い事例は S13、S21 の 2 件であった。

食堂とリビングの 1 人当たりの面積について、特別養護老人ホームにおける共同生活室の基準面積 (2 m²に当該共同生活室が属するユニットの入居定員を乗じて得た面積以上)と比較すると、特養の基準以下の事例が 1 件、1.5 倍程度の事例が 1 件、2 倍程度が 6 事例、2.5 倍程度が 3 事例、3 倍以上の事例が 1 事例見られた。このうち、

2 倍程度の事例の平均戸数は 19.2 戸であったが、2.5 倍程度の事例の平均戸数は 35.3 戸であった。48 戸の事例 S19 を除いても、S9、S20 は 29 戸であり、調査対象事例の中では戸数の多いサ高住である。

交流スペースでは、事例 S21 の職員が「入居者の方々において複数の交流グループが存在するため、食堂以外にも交流スペースがあるとよい」と回答した。事例 8 においても、事例 S21 と同じように、交流スペースとして使用可能な共用空間が 1 ヶ所しか見られなかった(表 9)。

6-3. 職員専用部

職員の休憩室について、「休憩スペースがない」、「休憩室を広げて欲しい」、「夜勤専用の休憩室が欲しい」と回答した事例は、5 件であった。休憩時間も、食堂等の共用スペースを利用する事例も見られた。

提供していただいた図面から判別できない S20 を除き、4 件のうち、事例 S7、S8 は休憩室に加え、事務室も整備されていない状況であった(表 5)。12 件の事例のうち、夜勤ありの事例は 10 件であったが、このうち宿直室が整備されているのは 4 件であった。

6-4. 建物内における死角や移動ルート

アンケート調査において、「死角が多い」と回答した事例は 12 件であった。図面を分析すると、事例 S2、S6、S7、S21 では、事務室・受付カウンターと各居室間との距離が異なり、職員の視線が届きにくい居室も見られる。

また、「見守りに負担を感じる」と回答した事例は 12 件であった。このうち、事例 S21 の介護職員は、アンケートで「事務室から玄関の見通しが悪い。対応して欲しい」と回答した。平面図を確認すると、事務室やキッチン・食堂などの共用空間は 1 階の端に位置した平面特性となっていることが分かる。

アンケート調査項目の中で、「見守りに負担を感じる」、

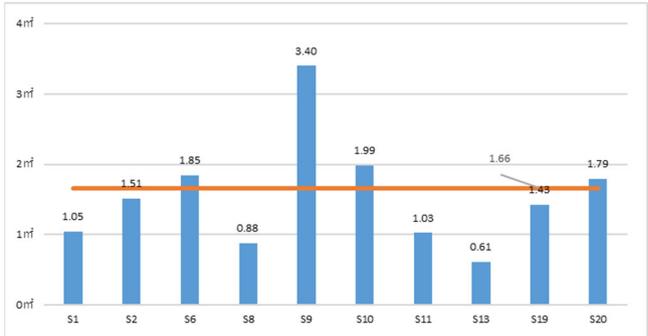


図 10. 事例別・1 戸あたりの共用浴室の面積 (脱衣室を含む)

表 9. 事例別・食堂とリビングの面積

事例	想定利用戸数(戸)	食堂		リビング		前項合計ヶ所	前項合計面積(m ²)	1人当たりの面積(m ²)	
		ヶ所	合計面積(m ²)	1人当たりの面積(m ²)	ヶ所				合計面積(m ²)
A	19	1	54.65	2.88	2	26.48	3	81.13	4.27
B	24	1	78.25	3.26	1	21.25	2	99.50	4.15
C	24	1	51.02	2.13	1	21.68	2	72.70	3.03
D	19	1	36.42	1.92	2	37.35	3	73.77	3.88
E	13	1	53.35	4.10	0	0.00	1	53.35	4.10
F	29	1	127.72	4.40	1	21.82	2	149.54	5.16
G	20	1	69.00	3.45	1	19.87	2	88.87	4.44
H	17	1	96.97	5.70	1	23.69	2	120.66	7.10
I	20	1	36.00	1.80	2	42.00	3	78.00	3.90
J	48	3	206.03	4.29	1	38.13	4	244.16	5.09
K	29	3	144.73	4.99	0	0.00	3	144.73	4.99
L	21	1	34.70	1.65	0	0.00	1	34.70	1.65

注: “□”のように“灰色”付けた面積の数値は図面に基づいて、概算した数値である。その以外はサービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに登録された数値である。

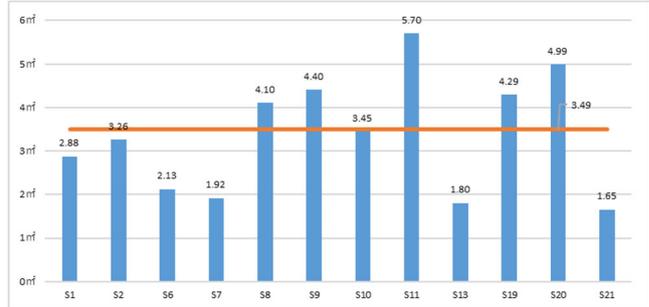


図 11. 事例別・1 人あたりの食堂とリビングの面積

「死角が多い」及び「移動ルートが長い、または複雑」の 3 項目とも該当すると回答した 5 事例のうち、図面提供を受けた 4 事例の平面図を図 7~図 10 に示す。これらの事例においては、建物内に L 字型の通路が設けられている。また、「見守りに負担を感じる」及び「死角が多い」と回答した事例の中で、「移動ルートが長い、または複雑」とは回答しなかった事例は 5 事例見られた。これら 5 事例の建物内通路の形状を見ると、L 字型が 1 事例(事例 S2)、湾曲型が 1 事例(事例 S9)、直線型が 3 事例であった。入居者の居室と共用空間との配置関係を見ると、3 事例(事例 S1, S2, S9)において、居室と別フロアもしくは居室から見えない部分に共用空間が設けられている状況が図面から読み取れる。

7. まとめ

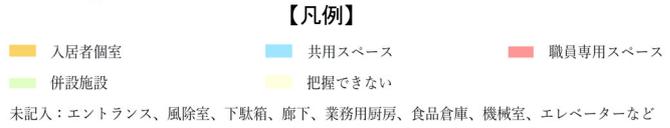
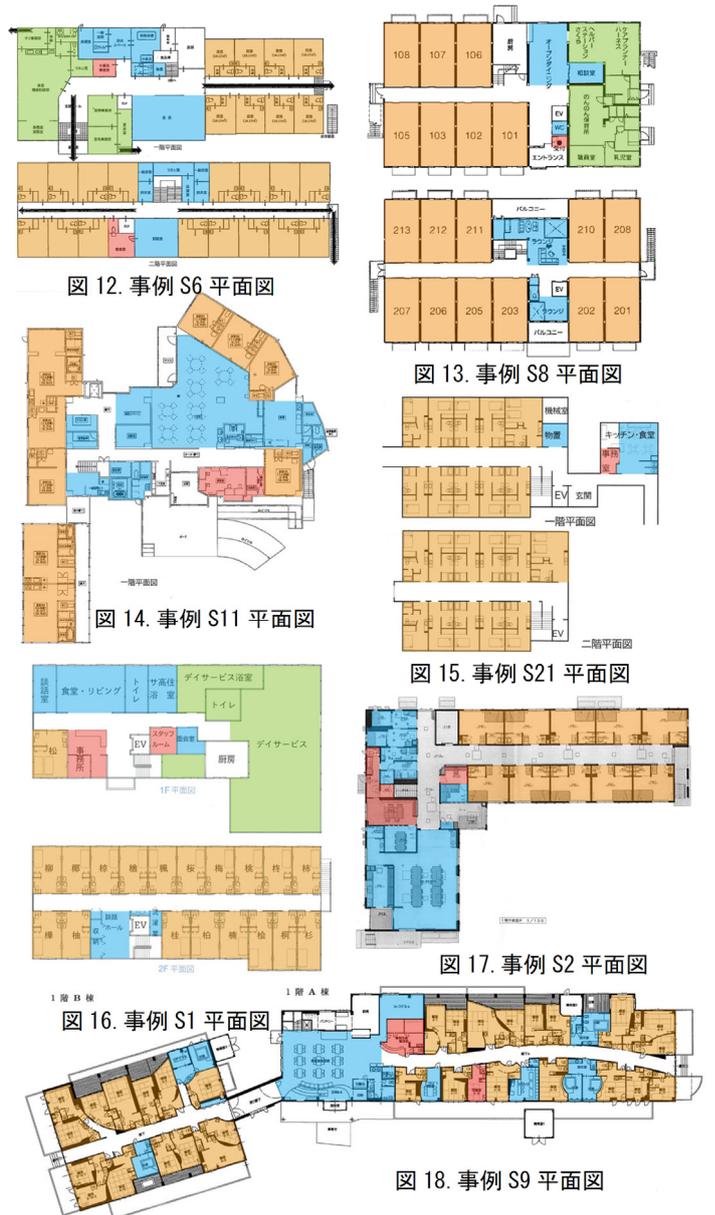
①調査対象のサ高住から「死角が多い」という建築環境が、職員にとって入居者の見守りを行う際に負担となる状況が指摘された。こうした状況は、既往研究でも度々指摘されてきた⁴⁾が、今日でも解決には至っていない。

2021 年度から開始されたサービス付き高齢者向け住宅整備事業では、既設のサ高住で IoT 技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする整備に対して支援を実施している。こうした事業など活用し、各サ高住のニーズに応じた見守りシステムの導入について検討が求められる。

②調査対象のサ高住の共用空間の面積は、1 事例を除いて特養における共同生活室の基準面積よりも上回っていた。それでも、「職員の休憩室が無いまたは狭い・職員の宿直室がない」、「食堂のスペースが狭いので、広くしてほしい」、「介助スペースが足りない」という回答などが挙げられた。

③調査対象のサ高住において、給食サービスを利用している入居者が 99%見られた中、台所が整備されている個室は全事例の 37%を占めている状況であった。こうした状況を踏まえると、個室に台所が整備されていても、自炊のための利用はほぼ見られないと考えられる。居室タイプ別の居室面積を比較すると、台所の有無によって 1 部屋当たり 3.27 m²の差が見られた。給食サービスの利用を主体として運用するケースでは、共用部分に共同して利用するための適切な台所を設ける計画とすることで共用空間の面積にゆとりを持たせ、介助に伴う職員の負担軽減につながる効果が期待できる。

④調査対象のサ高住において、一戸当たりの浴室及び脱衣室の面積は、0.88 m²~3.4 m²とばらつきが見られた。入浴時に介助を要する入居者が全体の 9 割を占める事例 S20 では、一戸当たりの浴室及び脱衣室の面積が 1.79 m² あるが、介護職員から「介助スペースが狭いので、広くて欲しい」と指摘されている。自由記述では、「床が濡れていたら、すぐ拭き取る (S19)」、「プライバシーを配慮した適度な距離での声掛けや観察 (S20、S21)」、「冬季の脱衣所と浴室の室温管理、ヒートショック対策 (S8、S19、S20)」などの課題や対応状況が挙げられた。こうした状況を踏まえると、浴室の面積を増やすだけでは、入浴介助時に起こる課題は必ずしも改善が期待できない。そのため、人的支援等の運用面の工夫や福祉機器の導入や温熱環境の調整管理等を含めた複合的な対応を検討することが求められる。



注 1) 内閣府：高齢社会白書 家族と世帯 2019 年
 注 2) 内閣府：高齢社会白書 地域別に見た高齢化 2019 年
 注 3) 総務省統計局 e-Stat：介護サービス施設・事業所調査 2021 年
 注 4) 国土交通省：サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 とりまとめ 参考資料 2016 年
 注 5) 参考文献 6) によると、開設後 2 年程度はサ高住の入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。
 注 6) 介護に関わる職員のシフト体制について、アンケート調査票の設問 10 において、朝番、日勤、遅番、夜勤のシフト体制別に、勤務時間帯を尋ねた。なお、複数のシフトがある場合は、別に時間帯を記入していただいた。
 注 7) 介護に関わる職員の滞在職員数について、アンケート調査票の設

問 11 において、横軸に 24 時間の時間帯を示した表を示し、その中に滞在職員数とその数が変わる時間を明記していただいた。

注 8) 参考文献 7) の設置基準(規模)によると、「1 戸あたりの床面積は原則 25 m²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 m²以上とすることができる」と記載がある。

参考文献

- 1) Y. BABA: Development Process of Elderly Housing with Supportive Services, Bulletin of DEN-EN CHOFU UNIVERSITY, Vol.13, pp.65-80, 2018
馬場康徳：サービス付き高齢者向け住宅の成立過程と現状 田園調布学園大学紀要、第 13 巻、pp. 65-80、2018
- 2) T. TAKAHASHI and K. MINAMI: The study of room facilities of serviced residence for the elderly ‘Necessity and issues of room facilities in terms of resident’s living behavior’, Architectural Institute of Japan, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Planning and Design, pp, 265-266, 2018 (in Japanese)
高橋大志、南一誠：サービス付き高齢者向け住宅の居室設備に関する研究 -入居者の生活行動からみる居室設備の必要性と課題- 日本建築学会学術講演梗概集、建築計画、pp. 265-266、2018
- 3) Y. ZHANG and S. MORI nad A.KATO: A Study on the Bathroom Planning in the Elderly Nursing Homes Part 1 The Usage of Welfare Equipment and Planning Characteristic, Architectural Institute of Japan Tokai Chapter Architectural Research Meeting, Architectural Planning and Design, pp, 453-456, 2016 (in Japanese)
張雁東、毛利志保、加藤彰一：高齢者居住施設における浴室計画に関する研究 その 1：福祉機器の利用と計画特性(4. 建築計画)、日本建築学会東海支部研究報告集、建築計画、第 54 巻、pp. 453-456、2016
- 4) Y. ZHANG and S. MORI nad A.KATO: A Study on Consciousness and Behavior of Care Staff in the Nursing Home for the Elderly Actual Condition Survey on Mental Burden Factor of Care Staff, Architectural Institute of Japan Tokai Chapter Architectural Research Meeting, Architectural Planning and Design, pp, Vol 55, 501-504, 2017 (in Japanese)
張雁東、毛利志保、加藤彰一：高齢者居住施設における介護職員の意識と行動に関する研究 介護職員の精神的負担要素の実態調査、日本建築学会東海支部研究報告集、建築計画、第 55 巻、pp. 501-504、2017
- 5) Senior housing Association, Residences for elderly people with service, (accessed2022.01.31)
(一社) 高齢者住宅協会：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム サービス付き高齢者向け住宅の登録状況、(参照 2022. 01. 31)
<https://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php>
- 6) Ministry of Land, Transport and Tourism: The document for the fifth round-table conference about residences for elderly people with service, 2020
国土交通省：第 5 回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇親会資料、
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000028.html、2020
- 7) Kochi Prefecture, department of housing: Registration standard of residences for elderly people with service, 2020
高知県土木部住宅課：サービス付き高齢者向け住宅登録基準(概要)、
https://www.pref.kochi.lg.jp/soshiki/171901/files/2012083100100/kijun_gaiyou.pdf、2020