



高齢者専用賃貸住宅 医療機関取組活用の薦め

Plan company
Medical・factory inc
地域の絆/構築研究所com



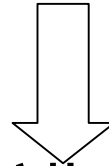
医療機関の患者確保新戦略 福祉・介護行政の破綻原因

- 介護保険導入(new gold plan)の失敗
- 介護度設定の誤り及び財政破綻
- 福祉施設政策の行き詰まり
- 介護事業所運営施設の閉塞感
- 公的資金、助成金の減額及び停止政策
- 福祉、介護現場での不正請求の事故多発
- 下支えする専門職の人員不足3 K 問題



新たな高齢者介護施設の創設

- 民間型経営有料老人ホーム建設事業



- 民間型高齢者介護付賃貸住宅事業

医療機関直営型介護住宅

民間運営医療連携型介護住宅

住宅内診療所設置事例も多し

在宅療養支援診療所が最適



医療機関経営メリット！！！！

- 入院（病棟・病床）の代替事業（補完）
- 人件費削減（看護師不要）
- 老人保健施設 高齢者賃貸住宅
- 患者確保戦略(step1,step2)事業拡大
- 地域貢献 = 独居老人の保護 = 行政歓迎
- 患者受診増直結 = 医療機関運営安定
- 保険外診療推進の好機（Eテレ形式）



医療機関連携「在療支診療所」

- 在宅療養支援専門診療所開設拠点
- 医師派遣による診療所運営も可能
- 高専賃住宅グループへの連携支援も可能
- 地域高齢者を支える専門医の確保重要
- 制限のない領域での往診業務が可能
- 後期高齢者医療制度対応型医療の出現
- 看取り、終末医療対応型医療機関

関連資料

メディカル・ホームの歴史

- 日本経済は、一部に復調の兆しが見られるものの、全体的にはまだまだ回復基調にはありません。厚労省は、ベッド削減の方針を原則変えておらず、療養病床だけでなく、一般病床や精神病床まで削減を進める方向であるところ、これからの医療環境も依然厳しい状況にあります。1980年代から米国においてベッドが30%削減され、多くの病院がナーシングホームに転換されたことを受けて、日本でもベッド削減の受け皿として「医療型高齢者専用住宅や若年層も含めた医療を行う集合住宅：メディカルホーム」が脚光を浴びています。
- 米国の起原は1967年米国小児科学会「子供の診療記録を自宅に置いておこう」という運動にさかのぼる。
- その後、米国内科学会や米国家庭医療学会がこの概念を拡張して、患者がアクセス可能で、継続性があって、患者中心の包括的で、調整された、思いやりのある文化的に効果的なケアコーディネーション方式として概念整備してきた。

関連資料

メディカル・ホームの定義

- メディカル・ホームとは、患者と医師との関係の上に築き上げられ、患者ニーズを中心に組織化された保健医療のアクセスポイントのことである。
- メディカル・ホームは住民のプライマルケアニーズの90%をカバーするのみならず、専門医への紹介やその他付帯サービスも提供する。
- メディカル・ホームは、ファーストコンタクト、包括的ケア、継続的予防ケア、急性・慢性疾患のニーズに応える資源となる。
- 日本語では、「プライマリ医療拠点」と訳す。

関連資料

メディカルホームの8つのポイント

かかりつけの医師（臨床医）及びかかりつけ薬局
チーム医療（病診連携・診診連携・地域ネットワーク構築）
反応的・断片的なケアではなく、プロクティブなケアを目指す
特別なITソフトウェア（患者登録）を用いた患者フォロー
慢性疾患（例えば、喘息・糖尿病・心臓病）の自己管理のサ
ポート及び認知症患者の受入れも可
意志決定における患者参加
全ての状況におけるコーディネーション
アクセス強化（例えば、安全なメール活用）

その他

・訪問看護ステーションとの連携 看取り・終末医療

関連資料

メディカルホーム・デモンストレーションプロジェクト

プロジェクト第一レベル

患者のメディカル・ホームプロジェクトへの参加同意

患者データの収集、アプリの作成、患者教育など

プロジェクト第二レベル

電子加療（HER）を用い、血圧、検査値、予防サービスの実施状況などを記録

病院や診療所外来などの関連施設への体系的なコーディネート機能

退院後の服薬リストをチェックし電子処方を実施
治療成績などのデータ収集



民間企業体の取組み (株)メッセージ

アミーユの高齢者専用賃貸住宅

利用者 脱施設化、気儘住宅、能力の向上・維持

賃貸事業者 高付加価値

介護事業者 市場の拡大、自由市場

介護者 召使からの脱却、賃金の向上

行政 介護給付の減少、施設不足の解消



生産性の向上

「生産性が高い」とは品質と価格が支持されること

「品質と価格」とは・・・どんな事業でも常に商品の質（価値）を上昇させ、その商品の価格を低下させる努力を行っている

その結果、強い競争力を生み、改善を行うための収益を確保する

必要援助（BADL）

過剰援助（特に軽度の方に）

不足援助（NCの発生）

充分援助（個別ASL）

援助の効率性を考える = 「悪」ではなく、必要な援助を必要な人に提供することが重要



民間企業の取組み (株)学研コファンホールディングス

学研が提案する介護と住まいの新しい形
自立型高齢者専用賃貸受託

中心市街地・間取り（豊富なバリエーション）

生活重視・品質・ご本人

介護型高齢者専用賃貸住宅

郊外志向・間取り（限定バリエーション）

介護重視・価格・ご家族

少子高齢化社会対応拠点のイメージ推進：融合地域

高専賃・子育て支援賃貸住宅併設事業



終の住処に関する意識調査 (2009.10調査資料)

住み慣れた地域に住み続けたい
医療・介護・経済面の安心
プライバシーの配慮
生活支援（24時間・365日）
食事提供

ハードのバリアフリーよりも、ソフトを求めている



「改正高齢者居住安定確保法」 高専賃への影響

高専賃を取り巻く環境の変化 ～ 国交省の動き ～

- 1 . 国土交通省の単独所管から厚生労働省との共同所管へ
- 2 . 都道府県が高齢者向け賃貸住宅および有料老人ホームの供給目標を記載した「高齢者居住安定確保法」の策定
- 3 . 高専賃について、グループホームを行う社会福祉法人に賃貸できる。
- 4 . 高専賃制度の変更



民間企業の取り組み

竹中工務店・医療福祉本部

高齢者住宅の商品企画

病院と複合した都市型高齢者住宅

住宅と医療の連携

病院が提案する要介護付マンション

建物のスペックと価格のバランス

ハード・ソフト価格のバランス

パブリックとプライベートのバランス



住宅と医療の連携のイメージ構想

1F：住宅エントランス・駐車場

1F -3F：病院（入院完備・療養病床85床・外来応需）

4F：在宅総合センター（ディサービス・リハビリテーション）

4F：高齢者交流施設（サロン）

5F -11F

高齢者向け優良賃貸住宅：55戸

一般住宅：10戸