

平成24年度老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）  
（厚生労働省補助事業）  
「高齢者向け住宅の評価制度の導入に関する調査研究事業」の概要  
特定非営利活動法人 シーズネット

## （1）事業実施目的

サービス付き高齢者向け住宅については、整備に公費が投入されており税制上の優遇措置もあることから、その運営に当たっては第三者評価などの質の向上の取組とその評価結果を広く住民へ公表し、経営の透明性を確保することが欠かせない。しかしながら法的規制のない高齢者向け共同住宅においてはそれらの仕組みができていない。

サービス付き高齢者向け住宅もそれ以外の高齢者向け共同住宅も、あくまで利用者の目線を大切にして、増え続ける住宅の質を担保する仕組みを築き上げることが急務である。本事業ではその第一歩として、事業者による自己評価から取り組み始め、次の段階では外部の第三者による相互評価を行い、双方の結果を取りまとめて違いを検証する。

## （2）検証方法

### 1) 高齢者向け住宅事業者の実態調査

高齢者向け住宅事業者を適正に評価するための指針（ガイドライン）作成を目的とし、高齢者住宅の事業者や運営者、建設関連の事業者らで構成される団体「北海道高齢者向け住宅事業者連絡会」（平成24年4月1日発足時 正会員34事業者、賛助会員43事業者）の会員より、規模やサービス内容のバランスを考慮のうち5事業所（サービス付き高齢者向け住宅2ヶ所、「サービス付き」ではない住宅3ヶ所）を選定して評価指針作成委員会委員が直接往訪し、管理者へのヒアリング調査を実施する。ヒアリング内容は以下の通り。

**【住居（ハード）の面から】** 立地、建物と建物周り、設備・共用スペース、部屋の間取りや設備等について

**【生活支援（ソフト）の面から】** 見守り、病気時の対応、重病者の対応・看取り、食事サービス、掃除や洗濯などの日常生活、入居者や地域との交流、住まいのルール・運営等について

## 2) 「自己評価ガイドライン」の策定

評価指針作成委員会および作成部会にて「高齢者向け住宅事業者を適正評価する評価指針（ガイドライン）」案を作成し、ヒアリング調査から得られた高齢者向け住宅の現状・問題点をフィードバックする。その後、案について、5事業者程度の協力を得てプレテストを実施し、その適正をさらに検証する。

## 3) 高齢者向け住宅事業者の自己評価及び第三者による相互評価

評価指針作成委員会が作成した評価指針（ガイドライン）での自己評価を受け入れた事業者の担当者に対し、評価指針の内容と自己評価の方法について50名程度を対象に研修会を実施し、そのうち10事業者に手上げしてもらって、自己評価を実施する。

自己評価を終えた10事業者と委員10名を対象として、前項の評価指針に基づき評価する評価調査者を養成する研修を行い、研修修了後に10事業者と委員による相互評価を実施する。

## 4) 自己評価と第三者評価の結果公表

実態調査を踏まえて作成された、「高齢者向け住宅事業者を適正評価する評価指針（ガイドライン）」に沿った自己評価、相互評価の結果の共通点や相違点を明らかにする。

### (3) 事業の効果および活用方法

- 1) 評価指針を示し評価を行うことで、利用者への配慮がなされ、事業者のレベルアップが図られる。
- 2) 住み替えを検討する住民が住宅を選ぶ際に、公表された相互評価などをチェックすることで、選ぶための材料とすることができる。
- 3) 事業者側にとっても、相互評価へ参加することなどでより良い取り組みを学ぶ機会となり、さらにレベルアップが図られる。
- 4) この取り組みをホームページ等に公表することで事業者のCSR活動を推進する契機となる。
- 5) 評価調査者を対象に定期的な研修会や勉強会を実施することで、評価に対する質の向上につながる。
- 6) 利用者が容易に情報を得られるよう評価結果を公表する仕組みをつくる。