

第4回 サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会 議事概要

<日 時> 令和2年9月17日(木) 14:00~16:00

<場 所> リモート開催

<出席者> (順不同、敬称略)

■委員

高橋 紘士 一般社団法人高齢者住宅協会顧問・東京通信大学人間福祉学部教授(座長)

井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院教授

大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授

大森 文彦 弁護士・東洋大学法学部教授<欠席>

田村 明孝 株式会社タムラプランニング&オペレーティング代表取締役

辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構・未来ビジョン研究センター客員研究員

那珂 正 一般財団法人高齢者住宅財団理事長<欠席>

三浦 研 京都大学大学院工学研究科教授

吉村 直子 株式会社長谷工総合研究所取締役主席研究員

鈴木 徹 独立行政法人都市再生機構 理事

廣兼 周一 日本総合住生活株式会社特別顧問

五郎丸 徹 一般社団法人高齢者住宅協会サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会幹事
株式会社学研ココファン 代表取締役社長

瓜坂 和昭 一般社団法人高齢者住宅協会住宅・住生活部会幹事
大和ハウス工業株式会社 営業本部 ヒューマン・ケア事業推進部 部長

秋山 幸男 一般社団法人全国介護付きホーム協会常任理事
株式会社ニチイケアパレス 専務取締役

吉田 肇 公益社団法人全国有料老人ホーム協会理事
株式会社マザアス 代表取締役社長

■オブザーバー 厚生労働省 老健局 高齢者支援課
東京都 東京都住宅政策本部
東京都 福祉保健局 高齢社会対策部
品川区 福祉部高齢者福祉課<欠席>

■事務局 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

●高齢期の住まい・住まい方のあり方について（住まいとサービスの在り方について）

- ・高齢期の状態像が変化していることへの対応が必要。フレイルモデルと、いわゆる寝たきりモデルとでは、住まい方や医療介護サービスのあり方が大きく異なる。
- ・高齢者の住まい方・あり方論の基本的なカテゴリーについては、きちんと議論したほうが良い。サービス付き高齢者向け住宅は、フレイル型、認知症型と寝たきりモデル型との要介護状況が混同されて議論されてしまうことが問題。
- ・高齢期の住まいのあり方を考える上で、介護や生活支援のケアは重要だが現状では介護人材の採用難が限界に達していることも重要。介護人材の確保やサービスの提供側の視点からも、集合住宅への集住化を誘導するなど住まいのあり方を考えていく必要がある。
- ・集住の議論については、おおむね1つの建物に集住化するのか、一定圏域に集住化するのかというのは非常に大きなポイントである。都市部については小規模多機能を基本とする包括的な地域ケアを進めないと戸建住宅地は空き家が増加する。地方部は、人口減少と経済収縮の過程でコンパクトシティという形で集住化の方向に向かわなければならない。
- ・1つの住宅単体に集める集住に限界があるとすれば、地域を平面的に捉えてどのように対応するかということであり、そこでサービス付き高齢者向け住宅がその拠点機能を果たすはずである。ビジネスモデルとしては地域拠点型のサービス提供機能とサービス付き高齢者向け住宅を組み合わせたものが、ほぼ標準のモデルになり始めている。

●高齢期の住まい・住まい方のあり方について（高齢者の近居・隣居について）

- ・高齢者の居住を考えると高齢者のみでなく、親や子供の移動に応じて近居となる状況もみられ、今後増加が予想される災害等緊急避難的に引越すこと等を含め、家族とどういう関係で住まうかの研究は重要である。また、「同居できないから近居」という方だけではなく、「同居したくないから近居」という方も非常に多いと思われるので、それぞれの意味するところはきちんと分けて分析する必要がある。

●サービス付き高齢者向け住宅制度の見直しについて（運営情報の情報登録・開示について）

- ・入居者が地域の介護保険サービスを自由に選択することを阻害し、住宅の運営事業者が自社の介護サービスを過剰に提供することは不適切であるが、入居者や家族の介護に対する関心が高い中、訪問介護や通所介護の事業所が併設されていることで安心感をもつ入居者がいることも事実である。「囲い込み」防止との表現において、住宅の運営事業者が自社の介護サービスを併設することが良くないといったミスリードがないか心配している。
- ・今回のコロナ禍で、感染症の防止対策に力を入れるなど真面目に運営をしようとする運営コストが増大し、経営的にひっ迫してくる事業者が増えるのではないかと考えている。
- ・経営不振事案を未然に防いでいくためには、登録申請時もしくは実際に運営が始まってからの定期報告で運営実態を適正に把握するための具体的な方策を議論した方が良い。
- ・指導監督権限を持っている都道府県等がサービス付き高齢者向け住宅に求めている定期報告の内容も多様であるため、今後、定期的に報告を求める際の項目やポイントについては検討が必要である。
- ・補助金申請時や事業中の定期報告等の機会に経営状況悪化の兆候を捉えて登録主体（地方自治体）による指導等を充実させるのも一案ではあるが、登録要件や補助金交付要件のハードルを上げることで、経営悪化に陥るリスクの高い事業者を元から排除するという方策もあり得るのではないか。

- ・サービス付き高齢者向け住宅の制度創設当初は、厚生年金・企業年金がある高齢者を想定していたが、現実には貧困ビジネスなどの実態もわかってきた。制度の本意ではないつくられ方・使われ方をしているサービス付き高齢者向け住宅に注目が集まり、それに対して介護支出等の財政的な観点から批判されてしまうのは、サービス付き高齢者向け住宅制度の残念な一面であると思っている。
- ・こうした問題を起こしている事案をコントロールするために、良心的な経営をしている事業者を圧迫しないような配慮が求められる。

●サービス付き高齢者向け住宅制度の見直しについて（各種要件緩和について）

- ・要件緩和にあたっては、各地域でどのような解釈・運用がなされているのか各地方公共団体での実態等を詳細に把握する必要がある。
- ・要件緩和検討の動議付けとして、介護人材の不足や新型コロナへの対応ではなく、今まで主として要介護者向けに供給されてきたものに対して、元気な高齢者向けの供給を考えた場合に、少し過剰になっている基本サービスについて緩和していくといった組み立てにしないと、選択側の混乱を招いていく。一律に緩和というよりも、例えば類型 1（介護）と類型 2（自立）に分け、わかりやすく整理した方が良いのではないか。
- ・8050 問題などは、親子に限らず兄弟や昔ながらの職縁・仕事仲間など、現場の入居ニーズは多様になるため、あまり要件を限定化しない方がよいと思われる。
- ・一戸建て住宅を改修して 1 階部分をサービス付き高齢者向け住宅登録し 2 階に子供が居住する一体型整備が可能となった場合、親の方が早く亡くなることを考えると「10 年の登録期間」の要件が長すぎると思われる。改修によるサービス付き高齢者向け住宅の場合は登録期間の短縮についても検討していただきたい。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、法的解釈・位置づけとして大半のものが「有料老人ホーム」に該当することになるため、入居者の年齢条件を緩和することは、有料老人ホームの届出およびサービス付き高齢者向け住宅の登録の現場で混乱を招くのではないか。むしろ、こうした親子入居等の事例はセーフティネット住宅で積極的に対応するべきではないか。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、個人の事情は様々であろうが介護が必要でない方でも早めの住み替えが出来るような住宅の整備が必要ではないかと思う。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の透明性を高めていくためには、多様な情報発信の一方で、色々な人々の目が入ることが重要であり、入居要件等の多様化で、地域拠点として解放しながら、障がい者やシングルペアレントなど、従来の住宅確保要配慮者で生活支援が必要な方へ門戸を広げることが今後の検討課題になる。
- ・これまでのサービス付き高齢者向け住宅は所得の高い層がターゲットとなっていた。今後増加する団塊世代の従来ほど年金が見込めない層の居住の場を特に大都市でどのように支えていくのが大きな問題になってくる。その対応策として空き家ストックを活用した分散型は非常に合理的な仕組みであり、社会的な地域包括拠点、ケアの拠点として蓄積されてきたサービス付き高齢者向け住宅と国交省のセーフティネット住宅との連携もサービス付き高齢者向け住宅の多様な展開において重要な視点である。
- ・ヘルパーの人材確保の問題にも関連するが、元気な 75 歳の高齢者が見守りネットワークの一員として独居世帯や高齢者世帯を訪問している例もあり制度見直しにあたっては実態に即してケースバイケースで対応することが必要になる。検討にあたっては、見守りを緩和する

際の入居者像の状況を踏まえた整理が必要になると思う。

- ・入居者の多様化という議論は、住まい・住まい方の多様化にも繋がると思う。今後、低所得の高齢者が増えたときに、より入居しやすいサービス付き高齢者向け住宅を整備していくにあたっては、空き家活用とサービス付き高齢者向け住宅をうまく結び付けるようなビジネスモデルなどの新しい発想を支援していくことが重要になる。
- ・分散型のサービス付き高齢者向け住宅を念頭に置くと常駐場所の 500mの要件についても緩和を検討する必要がある。
- ・一戸建て住宅を改修してサービス付き高齢者向け住宅として登録する場合は、1階部分をサービス付き高齢者向け住宅登録して親が住み、2階に子供が住むという、サービス付き高齢者向け住宅と一般住居の一体型整備も想定されるため、設備の共同利用も可とする要件緩和をお願いしたい。
- ・見直しの実施にあたっては、事業者などを交えながら緩和に関する具体的な類型や状況の整理をしたうえで、現実味のある議論が求められる。

●今後の成果指標の方向性

- ・今後、団塊の世代が後期高齢者となり、介護保険サービスを利用する高齢者が増加することから、介護保険施設等も含めた高齢者住宅・施設の全体供給量を俯瞰した上で成果指標の検討を行うべきである。
- ・大都市圏においては、今後もサービス付き高齢者向け住宅の需要が大きくなると予想されるが、地域による差は大きいいため、実情に応じた供給促進が図られる施策が望まれる。
- ・住生活基本計画の成果指標の一つとして高齢者人口に対する「高齢者向け住宅」の割合を掲げているが、それが自立者、要介護者どちらを対象とするか判然とせず成果指標達成の目的・意義が曖昧になっている。

●今後の方向性など

- ・サービス付き高齢者向け住宅単体ではなく地域として捉えていく必要がある点については、地域包括支援システムの構築をする必要があり、例えばサービス付き高齢者向け住宅等が拠点となり、入居者のみならず地域の人にも介護・医療に容易にアクセスできるようになるよう進めていく必要がある。
- ・いわゆる囲い込みという言葉の使い方には配慮が必要かとは思いますが、家賃を不当に下げて過剰にサービスを提供する事案には対策をしていかななくてはならない。
- ・サービス付き高齢者向け住宅東京都内ではサービス付き高齢者向け住宅の人気・必要性は高いと認識している一方で、多様な高齢者の住まい方という課題にも直面しており、その対応の一例として一般住宅と併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給も進めている。比較的健康な高齢者の居住ニーズとして、より低負担で入居できる住宅を求める利用者の声があることも把握しており、今後とも懇談会の議論を参考に、こういったサービス付き高齢者向け住宅の供給を進めれば良いかを検討していきたいと考えている。

●アワードのアイデア

- ・サービス付き高齢者向け住宅で「折句（川柳）」を実施されるのであれば、有料老人ホーム協会が実施している「シルバー川柳」と合同で取り組みたい。

●その他

- ・感染症まん延時や災害発生時に弱者となりやすい高齢者が集住するサービス付き高齢者向け

住宅において、感染症や災害への対応力強化を推進するべきではないか。