

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（第6回）議事概要

日 時：平成28年2月2日（火）14:00～16:00

場 所：中央合同庁舎3号館4階特別会議室

出席者：

（委員） 高橋座長、大月委員、園田委員、辻委員

（国土交通省）仙崎 総合計画課企画専門官（総合計画課長代理）、今村 都市計画課土地利用調整官（都市計画課長代理）、和田 安心居住推進課長

（厚生労働省）竹林 介護保険計画課長、佐藤 高齢者支援課長、辺見 振興課長、城医療介護連携政策課長

議 事：（1）前回頂いたご意見と検討の方向性について
（2）その他

議事概要：

○事務局より「検討会の論点と方向性」、「論点に係る現状等について」について説明を行った。

○委員の主な意見は以下のとおり。

〈市町村の高齢者向け住宅の供給方針の策定〉

- ・市町村単位の高齢者向け居住安定確保計画を策定する方向に進むべき
- ・需要と供給の把握や推計に当たっては、既存の推計等も進んでおり、活用すべき
- ・立地誘導に当たっては、供給の理想像と活用できるストックの見込みを、両方計算することが必要。
- ・サ高住が増えると空き家が増えるため、サ高住の適正な立地と整備量を定めていく必要がある。
- ・市町村が定める立地適正化計画、地域医療ビジョン、介護保険事業計画は同じ地域をベースにしており、これを重ねていくことが重要。（園田委員・辻委員）
- ・市町村単位でどのようにエイジングインプレイスが可能か、地域においてステークホルダーが集まって検討するプロセスが重要であり、推進すべき。
- ・市町村において高齢者居住安定確保計画を策定できる主体がないおそれ。都市分野、福祉分野、住宅分野のほか、防災や医療なども含め、分野横断的なチームを編成して、取り組むことが必要。
- ・行政の住宅部局・土地の調整部局・保健福祉部局による体制が極めて重要。・市町村の住宅部局の体制が不十分な場合は、福祉部局との共催も進めてはどうか
- ・人口減少が進む市町村では、地域経営的な視点で取り組む必要があることを周知すべき。
- ・計画は重要であるが、作って終わるのではなく、計画に沿った取り組みを積極的に支援するなど、実効性が必要。

〈サ高住の位置づけ〉

- ・欧米諸国では、自立高齢者と要介護高齢者の住まいは分かれている。サ高住も、自立高齢者は対象とせず、現在主な入居者となっている要支援・要介護高齢者向けの住まいであると再規定してはどうか
- ・特定施設であるサ高住と、そうでないものを整理すべき。
- ・有料老人ホームは利用権方式により入居者を退去させられるが、サ高住は賃貸借契約により居住の確保が図られるなど、有料とサ高住の関係整理が必要。

〈サ高住の事業方式〉

- ・サ高住の事業方式は、サブリース、自ら資金調達、ヘルスケアリートの3つのパターンがあり、サブリースは、地主の相続税対策や資産活用を目的として行われるため、建物の質が低いことが課題。
- ・サ高住の事業は、民間資本による土地・建物と、介護等の公的な保険による部分の組み合わせであり、サ高住の開設をノンコントロールで推進すると、介護保険、医療保険の出来高が大きくなるという関係になるのではないか。
- ・ヘルスケアリート等の投資家の出資によるものは、海外も含めた投資家に対し、家賃収入に加えて、介護保険、医療保険から利益還元をするような構造が内包されているのではないか。
- ・サ高住の建物調達にかかる事業方式について、適正な方法確立してアナウンスすべき。例えば、高齢者等が小口で出資するファンド等を通じて整備に係る資金を調達するような方策が必要。
- ・高齢者が多い地域で、公有地等を無償・低利で取得し、上物を地域からの小口投資と地元金融機関の投資により整備するようなビジネスモデルを経済活性化の観点からもアナウンスすべき。

〈経済循環〉

- ・安心して最期まで住める住宅があれば、高齢者のみならず若年層の意欲にもなり、大きな経済循環につながる可能性がある。
- ・出資先の信用をきちんと担保できるような仕掛けづくりをすれば、高齢者の投資が進むのではないか。

〈事業運営に関する関係の整理〉

- ・住まいとサービスがわかりにくく混在しているところを解きほぐすことが重要。
- ・生活支援と介護サービスを区分した上で、空き家を活用する政策を検討すべき。
- ・生活支援を、安心して暮らせるための機能としてきちんと位置づけ、生活支援と連携しているのがサ高住との整理をすべき。その上で、サ高住から周辺の地域へも生活支援サービスを提供するということも必要。
- ・ひとり暮らしが不安な高齢者に対しては、サ高住が特定施設のように内づけのサ

ービスを提供するのではなく、至近の距離にある 24 時間対応の施設からサービスを提供するという形が本来の姿。

- ・住宅の提供主体と、見守り・生活支援サービスの提供主体、介護サービスの提供主体の関係整理をきちんと行うべき。(園田委員・辻委員)
- ・住宅の提供と生活支援それぞれのリスクや責任を明確に分けて、それぞれについて監督できるシステムが必要。
- ・生活支援や介護サービスに係る運営が適切でなく倒産した場合でも箱は残るので、入居者の居住の継続を保証できる仕組みが必要。

〈低所得高齢者の住まいの確保〉

- ・入院した方が退院後に入居するサ高住は、家賃が二極化しており、低家賃帯については、介護保険の利用を前提としたビジネスモデルとなっているおそれがある。
- ・高齢者の負担能力によっては、退院時などの入居先が制限され、在宅にならざるをえない層が存在する。
- ・家賃によって住みかえ先が規定されるため、住宅手当等は政策的に不可欠。ただし、安価な立地のよい住宅の活用を前提に、助成を検討する必要がある。
- ・持ち家の国民年金層の住み替え先として、サ高住が期待されるが、家賃補助が必要であり、検討を急ぐ必要がある。
- ・生活支援を担える主体を明確にするとともに、費用の手当が必要。
- ・土地の安価な取得に向け、早い段階で行政と連携する取組みが重要。
- ・低廉な住宅提供につながる公有地の活用が重要
- ・計画において家賃が安いサ高住が必要な地域を想定することが必要。

〈既存ストックの活用〉

- ・地域の空き家をつないでサ高住にできれば、地域にいながらにして、低廉な住宅と生活支援・介護サービスとの連携ができるということになる。
- ・分散型サ高住の概念について、一般には十分に理解されていないため、考え方を説明していく働きかけも必要。
- ・空き家を改修して高齢者のシェアハウスとする際に、住宅全体の基準と居室の基準とを組み合わせる基準を定めるべき。
- ・戸建て住宅をシェアハウスとする場合、スプリンクラーの設置が課題。設置費用を下げる如果能够できれば、進むのではないか。
- ・欧米諸国のように、空き家の市場家賃の捕捉に関する合理的な仕組みが必要。

〈高齢者の入居に係る支援〉

- ・単身化が進む中で、死後の処理が重要。賃貸の保証人は家賃保証で代替したが、死後の処理は代替できないため、大きなボトルネックとなっている。
- ・賃貸住宅のオーナーは、入居後の不安から低所得等の高齢者を入居させたがらないが、身元保証や生活支援の仕組みを整えば動き出す可能性がある。(園田先生)

- ・居住支援協議会と社協等が連携して、住まいの確保と、そのために必要な生活支援を行う仕組みが必要。
- ・厚労省の地域善隣事業について、国交省と連携して進めるべき。(園田先生)

〈地域包括ケアの構築に向けたサービス拠点の計画的配置〉

- ・在宅医療の普及こそが今後の地域包括ケアの基本中の基本であり、看取りまで含めた在宅を検討することが必要。
- ・看取りの前提は在宅医療の普及であり、在宅医療により入院が防げ、入院しても退院後に自宅に帰ることができる。
- ・コンパクトな地域づくりを行い、そこに地域全体が介護看護付きの 24 時間ケアシステムを構築するというダイナミックなシステムが必要。
- ・地域の便利なところのサ高住と拠点型サ高住と、それと連携した、地域をカバーする 24 時間サービスを計画的にレイアウトしていくという政策が必要。
- ・市町村内で一定の地域を指定して拠点型サ高住を誘致し、地域全体を介護看護付きにした上で、空き家を活用した低所得者向け住宅にサービスを提供するという戦略構想が必要。
- ・将来需要に基づき、地域の空き家を活用するという展望のもとに優先順位の高いところから地域に開かれた拠点型サ高住を配置するという政策が必要。
- ・必ずしも拠点型サ高住である必要は無く、地方では特養が生活支援機能と地域の訪問介護機能を地域に提供する、という拠点型サービスをやればよい。
- ・地域の 24 時間型サービスで、極力地域の住まいで暮らし、限界を超えた場合は受け取るという拠点が必要であり、都市ではサ高住と、地方では特養がそれを行うことができる。厚労省の一般的な 24 時間型の拠点型サービスをどうレイアウトするかという政策と関係するのではないか。
- ・訪問介護と訪問看護、定期巡回、小規模多機能をパッケージ化した、50 人規模程度の 24 時間型サービス拠点を制度化することが必要。これを地域に複数認めて競わせ、不適切な場合は取り消す等により供給のコントロールが可能。
- ・行政が提供するなどにより、立地がよく安価な土地を確保することが重要。便利なところに置かないと介護看護つき地域にならない。
- ・UR 団地や公営住宅の集約・建替えにより生じた敷地や、小学校、ホテル、社宅などの既存ストックを先取りして拠点化することが重要。

〈空間の質〉

- ・若者向けのワンルームマンションは寝るための空間だが、高齢者向けマンションは、24 時間生活するものであり、空間の質を考えるべき。
- ・サ高住の共用部分についても、ガイドラインを示してはどうか。
- ・普通のしつらえで生活することが自立性を助長するには重要。認知症の場合も、生活感のある居住場所を確保することが自立性の促進の観点で重要。

〈サ高住への追加投資〉

- ・入居者の高齢化に伴い、設備など追加投資が必要となるおそれ。既に登録されたサ高住が入居者の重度化に向けた再投資するための施策が必要。

〈地域コミュニティの整備〉

- ・拠点型サ高住と、拠点サービスを複合させ、地域でサービスを総合的に展開することと、既存住宅を活用して、地域のあちこちに分散型サ高住を整備することの組み合わせが地域コミュニティの整備には必要。
- ・共用施設や地域交流施設は十分に活用されていないものも多く、ソフトの充実を重視すべき。施設外で少し離れていてもうまくいく例はある。

〈地域の再生への取組〉

- ・大手デベロッパーやURなどが、高度経済成長期に一斉で開発した地域が急速に高齢化する中で、いかに再生するかが課題。
- ・高齢化が進む戸建て住宅地の問題を解くモデルが必要とされている。

〈その他〉

- ・既存の政策ツールでできるものと、モデル事業など実験的に行うものを意識して取り組んではどうか。