

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3回）議事概要

日 時：平成27年1月22日（木）15:00～17:00

場 所：中央合同庁舎第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）

白石総合計画課長、山下都市計画課土地利用調整官、中田安心居住推進課長 他

（厚生労働省）

榎本介護保険計画課長

議 事：（1）実態調査の結果について

（2）その他

議事概要：

○事務局より実態調査の結果について説明し、その後、意見交換を行った。

○委員の主な意見は以下のとおり。

〈立地・質の状況について〉

- ・立地の偏在については、一定の傾向はあるものの、現段階で著しく進んでいるわけではないと受け止めた。偏在が進む前に今から対応の方向性を示すことが必要。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、（外部より医療・介護サービスの提供を受けることを前提とした）地域の中の住まいという大方針があり、地価の安い地域への立地が進むと、地域包括ケアシステムの構築に支障を来しうる。このため、立地誘導に向けた政策的対応が必要。
- ・今回の分析で、サービス付き高齢者向け住宅の立地に係る市場の動向は現時点では近視眼的であり、将来的にコンパクトシティの推進等の中長期的な潮流と齟齬を来す恐れがあることが分かった。
- ・高齢者住宅は、一般的に制度創設当初は比較的若く介護度の低い者が多く入居し、時間の経過とともに変化していく。このため、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅の比較にあたっては、経年変化を見てから差異をみる必要がある。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、そもそも住戸ごとの登録であるのにも関わらず、一棟登録型のビジネスモデルが主流となっている現状にアラームを出すべきではないか。一棟登録型は用途変更をしにくいいため、高齢者がいなくなると空家になってしまうことが懸念される。

〈分析方針について〉

- ・2km 四方のメッシュで出ている傾向を市町村政策に置き換えていくためにどの様

な操作を行う必要があるか検討すべき。

- ・高齢者人口に対する供給状況について、どの範囲が望ましい水準なのか検討すべき。
- ・高齢者人口に対する供給状況に抛らず、一定数他市町村から入居しているが、他市町村からの入居者の特徴・性質を分析することで、政策的対応の要否について判断できるようになるのではないか。
- ・大都市周辺部において、ケーススタディをしてみると良いのではないか。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、地域住民のための住まいの供給という本来目的ではなく、相続税対策や土地活用という別の目的で建設が進んでいる状況にある。エリアを区切って分析する際には建設の目的について確認する必要があるのではないか。
- ・24時間体制で生活支援を行うには、職員が地域内に住んでいることが重要であり、地域に就業可能な者がどの程度いるのか分析することが必要ではないか。
- ・家族の居住地とサービス付き高齢者向け住宅との立地関係をみておく必要があるのではないか。

〈質や立地の誘導方策について〉

- ・事業者に対して公有地を政策的に安く貸すことで、立地誘導するとともに入居賃料を安くすることや、家賃補助政策と組み合わせて質や立地を誘導することが必要。
- ・立地の良い民有地を公募の上活用する取組を推進することで、質や立地を誘導することも考えられる。
- ・介護保険事業計画へのサービス付き高齢者向け住宅の立地政策や公有地の活用方針等の記載を推進することで、介護部局・住宅部局・公有地担当部局の情報共有にもつながるのではないか。
- ・市町村でサービス付き高齢者向け住宅の質や立地に係る計画を策定することが一つの出口であり、市町村が計画を策定するためのガイドラインの策定が必要。
- ・高齢化の進展、人口減少にあわせて、介護・医療等と住まい・まちづくりに関して市町村自らが「地域経営」をしていく視点が重要。市町村による「地域経営」の中で、サービス付き高齢者向け住宅の供給にあたり民間による創意工夫を求めていくというビジョンを示すべき。
- ・地域包括ケアシステムの構築に向けては、各地域で福祉拠点の整備を促進することが必要。地域の計画に位置づけられた福祉拠点に助成を行うスマートウェルネス拠点整備事業は効果的。
- ・特養の代替となりうる24時間対応型サービス施設が併設された拠点型のサービス付き高齢者向け住宅を整備するとともに、その周辺において分散的に高齢者向け住まいを配置するといったビジョンを市町村が持つことが必要。
- ・特に地方部においては、拠点型のサービス付き高齢者向け住宅の整備にあたり、複数棟の既存ストックを組み合わせることで住宅棟と24時間対応型サービス施設を整備することも考えられる。また、複数の空家をジョイントしてプロジェクト化する

ることも考えられる。市町村のビジョンに合わせて既存資源を組み直して有効活用する政策が必要。

- ・空家を社会的資源として大切に活用していくという考え方が必要。

〈サービス付き高齢者向け住宅の役割等について〉

- ・サービス付き高齢者向け住宅の役割を考えるにあたっては、特養と比較してどういふものかという観点のほか、在宅と比較してどの様な安心感があるのかという観点が重要。
- ・特養等は、家族の代わりとして生活の管理を行うことを想定したものであるのに対し、サービス付き高齢者向け住宅は賃貸借契約等に基づく個人の住宅であり、ご近所の世話焼きさんのような存在が生活のお手伝いをするものである。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、何らかの不安を持って入居してくる高齢者に対し、「地域で必要なサービスを受けられるように責任を持ってつなぐ」というのが本質的な役割。このため、医療・介護サービスとの連携を進めるべきではないか。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、必要な医療・介護サービスにつなぐ「連携員」のいる住宅であるべき。サービス付き高齢者向け住宅にいる「連携員」とはどのようなものか改めて考えるべき。
- ・戸建て住宅等は「元気な人」が入る住まい、特養は「寝たきりに近い人」が入る住まいであるのに対し、サービス付き高齢者向け住宅は「不安な人」が入る住まいと整理できるのではないか。

〈今後の検討方向について〉

- ・地方都市では、持家はあるが預貯金がなく国民年金のみ受けている高齢者が大半となっている。そのことが、低所得者を対象とした質の低い高齢者向け住宅の需要に直結している。単に質の低いものはダメとするのではなく、高齢者の経済状況を踏まえてどうするかを議論することが必要。
- ・高齢者が一人で生活することには限界はあるが、互助が成立すると、要介護度が高くとも在宅で暮らし続けることができる。高齢者向け住まいは、個室の広さというより、入居者同士の関係（互助等のソフト面とそれに適した設え）が重要。
- ・現場は手本がなく試行錯誤している状況であり、「新しい住まいと住まい方」を提案し、今後の方向性を提示することが必要。
- ・現在我々が想像していない新しい住まい方を地域マネジメントとして実施していくことが、住宅と福祉とが重なる領域において必要となってくる。
- ・年金が出たらリタイアするのではなく別のソーシャルビジネスを行うという、「受け手・支え手」モデルからのパラダイムシフトが必要。この考え方をサービス付き高齢者向け住宅の活用の仕方に採り入れ、入居者相互に世話をしてもらい互助モデルができると、サービス付き高齢者向け住宅の職員の役割は、外部のプロフェッショナルなサービスへのつなぎ役に特化できることとなる。
- ・アメリカにおいては、「ビレッジムーブメント」というものがあり、専門サービスにつなぐ者としては優秀なソーシャルワーカーがいるが、生活支援の中身は基本

的に相互扶助に拠っている。

- 地域の住宅計画において、在宅や介護施設との関係を勘案した上で、住まいの重要なリソースとして、サービス付き高齢者向け住宅を位置づけるためのガイドラインや発想のヒントを提示すべき。
- 都市政策・住宅政策・サービス政策について、市町村が当事者となって考えていくという方向性を示すことが必要。そのための枠組みを議論すべき。