

## 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5回）議事概要

日 時：平成27年10月15日（木）16:00～17:30

場 所：株式会社三菱総合研究所 4階 大会議室D

出席者：

（委員）

園田委員、高橋委員、辻委員

（国土交通省）

白石 総合計画課長、今村 都市局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、田中 保険局医療介護  
連携政策課課長補佐（医療介護連携政策課長代理）

議 事：（1）中間とりまとめにおける提言への取組状況について  
（2）高齢者向け住まい等に係る課題・論点整理について

議事概要：

○冒頭、和田安心居住推進課長より挨拶を行った。

○事務局より「中間とりまとめにおける提言への取組状況」、「高齢者向け住まい等に係る  
課題・論点整理」について説明を行った。

○委員の主な意見は以下のとおり。

〈高齢者向け住まいの供給目標・入居対象者像〉

- ・特別養護老人ホーム（特養）の入居対象者が原則「要介護度3以上」とされたことを、目標設定にどの様に反映させるか検討が必要。
- ・入院期間の短期化や療養病床等の削減の方向を踏まえ、医療との関係でサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）に何が期待されるか検討が必要。
- ・今後、団塊の世代をはじめとし、リハビリにより（要介護度の）重度化が進まない者など、介護施設に依存せず在宅で対応可能な要介護の高齢者も現れることが想定され、これを目標設定にどの様に反映させるか検討が必要。
- ・供給目標の設定にあたっては、平成24年の「社会保障・税一体改革」において提示されている、「要介護度3以上の高齢者は介護保険3施設で対応する」・「予防により要介護高齢者数を3%削減する」といった具体的な目標をふまえた検討を進めることが必要。
- ・2025年には、後期高齢者の急増により年齢分布が大きく変わる。年齢別に要介護者の発生率が異なるため、要介護者数の推計にあたり、それを加味すること必要。
- ・対象者の設定にあたっては、世帯属性（単身・夫婦・その他）による家族のサポート力の違いや、住宅の所有状況（持家・借家）といった経済指標を考慮することが

必要。

- ・地域によって全く状況が異なる。地域経済分析システム（RESAS）の統計データやGISデータ等を活用し、地域毎に精度の高い推計値を算出した上で、地域毎の数値を積み上げる必要があるのではないか。
- ・立地が問題となっている物件もあり、地域毎に立地の配慮を促すことも重要な視点。
- ・特養は、重い認知症の高齢者が主な入居対象者になると思う。一方で、判断能力のある高齢者は、24時間在宅介護サービスが提供されれば、在宅で対応可能。要介護度のみで特養の入居対象者を判断することは望ましくない。
- ・特養やグループホームには、原則、独居の認知症の方が入居し、それ以外の者は、低廉な家賃で住めて、在宅介護サービスを受けられる高齢者向け住宅に入居してもらうことが今後の方向ではないか。

### 〈地域包括ケアの構築に向けたサ高住等の立地誘導方策〉

- ・2040年には全都道府県で人口減少局面に入り、人口が減少しても全ての世代が住み続けられる地域を実現することが必要。従って、最後まで住み続けられる地域、つまり、「医療・介護・子育てサービス付き地域」を構築することが、地域包括ケアの本質と考えられる。
- ・サ高住の大半は介護型住戸であり、介護型住戸が最も市場性が高い状況。従って、介護が必要な者を地域で受け止めるため、医療介護政策や住宅政策がどうあるべきか検討が必要。
- ・高齢者向け住宅等への転居が必要な高齢者は、同一市町村内の身近な地区に移転し、家族等と離れることなく暮らし続けることが、地域包括ケアの原則であり、この原則に基づき、介護保険3施設とサ高住について整理することが必要。
- ・地域内でサ高住に移転し、（特養等の施設に再移転せずに）そのまま最後まで住み続けられることが望ましい。在宅介護の限界点が上がっていけば、特養のニーズは減少する。
- ・地域包括ケアの実現のためには、地域内で要介護者が住み替えられるサ高住や特養等を整備する必要があり、サ高住や特養等の立地誘導方策の検討が必要。
- ・24時間在宅介護サービスに係る事業所の供給は進んでおらず、厚生労働省と国土交通省とが協働して、サービス拠点の立地政策に取り組むことが必要。
- ・市場に委ねるのではなく、市町村が住まいやサービス拠点の立地政策を提示し、それに沿ったものを立地誘導することが必要。
- ・日本においては、高齢化に併せて人口減・世帯減が生じており、新築の高齢者向け住宅を増やした分だけ空家が生じる関係になる。高齢者向け住宅を郊外で整備する場合には、その関係図式を踏まえた既存住宅の積極的活用等の解法が必要。
- ・増加する後期高齢者が安心して住み続けられる環境を整備することは、社会全体にとって必要なことだという認識を持つべき。なぜなら、人生のゴールが明確であれば若者の安心感につながり、ひいては地域そのものの価値向上につながる。
- ・24時間在宅介護サービスが成り立つためには、地域のコンパクト化が必要との意

見がある。コンパクトシティの考え方に基づき、地域に小さな施設を埋め込めば色々なサービスが可能となるが、経営を成り立たせるために大規模施設を指向するのは問題。

### 〈高齢者向け住まいの質の確保に向けた方策〉

- ・建設事業者が、地主等に、土地活用や相続税対策など本来の目的とは異なる理由でサ高住を建設させていることが、(質の確保されていないものが存在する) 根源的な原因。
- ・本来、高齢者向け住宅の運営は非営利的な事業であり、利益は(高齢者向け住宅の運営に) 再投資すべき。現状では、高齢者向け住宅の利用者と直接関係のない者が出資者となっており、彼らへの利益還元のため、不適正な運用がなされ、利用者が被害を受けるという構造になっていると考えている。
- ・入居を予定している者、あるいは地域住民等の未来の利用者が事業の初期投資を行い、運営に参画し、利害関係を共有化することで自律的な経営と運営が可能になる。それができれば、利益優先、効率性優先から生じる虐待等を回避できるのではないか。
- ・アメリカにも様々な高齢者向け住宅があるが、市場を厳しく監視し規制を行っている。市場を適正に動かすためには、ルールをきちんと決めることが必要。何もしないことをもって「市場に委ねている」とするのは、初歩的な間違いだ。
- ・地方自治体が指導監督を徹底することがあるべき姿ではあるが、マンパワーの点で難しいため、民間がインスペクションやモニタリング等を行うことが現実的な方策。インスペクションやモニタリング等を行う主体として、介護相談員を活用することは考えられないか。
- ・(住宅を提供する事業者と介護サービスを提供する事業者が同一である) サ高住については、(囲い込み等の不正を防止するため) 地域の関係者が経営に参加するという外部監視体制の構築や関係者の通報システムの導入を考えることが必要。
- ・そもそも住宅を提供する事業者と介護サービスを提供する事業者とを分離することで囲い込みのメリットを無くすことが可能。在宅介護サービス事業者が地域全体で事業を展開し、そこに介護サービスを委ねることが一つの方向。
- ・サ高住は(市場と介護保険・医療保険との) 混合経済の上に成り立っており、保険料を支払っている住民に対し、経営情報を開示することが必要。

### 〈高齢者向け住まいと医療・介護との連携〉

- ・住まいと医療・介護との連携を図るためには、サ高住に関わる介護事業者・建設事業者・地主等が、(住まいと医療・介護との連携に係る) 正しい知識を持つことが必要。
- ・(まちづくりの主体である) 市町村において、「まちづくり」や「地域包括ケアシステム」の観点からのサ高住の必要数や住まいと医療・介護との連携のあり方についての認識がないことが大きな問題。

### 〈空家等の既存ストックの活用・低所得高齢者向けの住まいの供給〉

- ・高齢者が介護施設に入居すると、持家が空家となり、資産価値の下落を招き、固定資産税等の行政収入の減少を招く。空家を活用したサ高住の整備を推進することが必要。
- ・(空家の増加に伴う資産価値の下落・固定資産税等の行政収入の減少の) 予測値を公表することにより、(空家対策に係る) 行政の動きが活発化するのではないか。
- ・土地の無い大都市圏でサ高住等の整備を進めるためには、空家の活用が必要。
- ・住宅の価格決定については市場機能が働いていない。我慢比べのような膠着状態に陥っていて、住宅の供給が過多であるにも関わらず家賃や売買価格が下がっていない。
- ・市場機能が働かない要因として、市街地の中心部では大量の空家や空き地が発生しているのに、土地評価額の高止まりや所有者の思惑等で価格が裁定する取引が成立しない。一方で、新築中心の建設市場が悪さをして、新築住宅が市街地の縁辺部等にスプロール化して建てられている状態がある。サ高住も同様。日本の住宅市場は、賃貸や売買に係る適正な価格が決められない状況にある。従って、都市計画において、適正な居住エリアや市街化できるエリアについて決めることが必要。
- ・特養を機能分化したものが、サ高住と24時間在宅介護サービスと認識。特養は居住費用が(実態として)介護費用の中に含まれている一方で、サ高住においては居住費用の負担が全て個人負担となっていることが、特養の待機者を多くしている主因と思量。
- ・「サ高住+24時間在宅介護サービス」を地域包括ケアのメインとするのであれば、中低所得者向けの「住居費の助成」は、今後の住宅政策・社会保障政策として必要不可欠。
- ・住居費の助成を行うことで、(その受け皿として)新築住宅の供給が進み、空家等の既存ストックの活用が進まないことが懸念される。空家等の既存ストックを活用し、低廉な家賃の中低所得者向けの住宅供給を促進し、それと整合的に住居費の助成を行うことが求められる。
- ・住居費の助成にあたっては、一方に大量の空き家ストックが存在することを忘れてはならない。前提条件として、(都市計画により適正な居住エリア等を決めることで)市場の健全化を図り、適正な家賃設定を促すことが必要。
- ・多少の距離がある空家であっても一体のサ高住として登録することが必要。空家活用型の高齢者向け住宅の供給促進にあたっては、(囲い込み等の不正防止のため)住宅事業と介護サービス事業とを分離した上で、再コンソーシアム化するといったスキームの工夫が必要。
- ・面積が広く部屋数が多い家ほど、現在の若年世帯には不要と見られ、空家となる傾向にある。こうした物件を、低所得の高齢者や独居の高齢者等にシェアハウスとして提供することを考えるべき。その際、共同で生活する3~4人を一つの家族と看做し、住宅全体で「都市型誘導居住水準」を適用し、専用室については4.5畳以上とする等の面積水準の合理化が必要。