

# 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 中間とりまとめ骨子

## 1. 基本的な考え方

- 人口減少、少子高齢化等の社会情勢の変化のもと、高齢者をいかに支えていくのか。  
高齢者が安心していきいきと生活し活動できる住生活空間を確保していくため、地域の福祉サービスやコミュニティの確保を図りながら、まちづくり全体の中で、高齢者向け住宅としてのサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）の位置付けを考えることが重要。この意味で、地域包括ケアとコンパクトなまちづくりの一体的な推進が不可欠。
- 今後は、市町村において、まちのコンパクト化に併せ、ライフスタイルに応じた住み替え等ができる良好な住空間の提供に加え、福祉サービスやコミュニティ等の拠点を備えて、多様な世代が安心・健康に暮らせる「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備を、日常生活圏を目安に推進することが重要であり、サ高住を高齢者等の安心居住の地域拠点として、整備補助や公的不動産(PRE)の活用等を通じた、適切な立地を誘導すべき。  
特に、在宅介護・看護等が地域で的確に実施されるよう、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護等に係る事業所、在宅療養支援診療所や訪問看護ステーション、地域住民の交流施設等を併設する、地域の要介護者等の住まいとしての機能と地域へのサービス供給の拠点としての機能を併せ持つサ高住（「拠点型サ高住」）の整備を、まずは市町村単位で量的な確保を図りつつ、さらに地域の実情に応じて日常生活圏域単位で推進すべき。
- 同時に、的確なサービスとコミュニティ豊かなサ高住へと魅力を高めていくため、利用者はもちろん地域等にかかれた「サ高住のオープン化」を図り、「開かれたサ高住」を推進。  
利用者の信頼性を高め、サービスの質の向上を図る観点から、サ高住の運営等に係る組織体制の強化、外部の介護事業者から提供される介護保険サービスや情報提供の適正化等を進めるとともに、登録されたサービス水準の維持・向上がなされるよう、サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価等が適切に実施される環境を整えていくことが必要。
- さらに、サ高住は、通常の賃貸住宅と違い、見守りや生活相談サービスを行う担当者、いわば「日常的な生活支援を行う者」が傍に常駐していることが大きなポイント。入居者の孤立化を防ぎ、日常的な近所付き合いをすることがサ高住の中で可能であり、重要。  
これからの豊かな老後に欠かせない「健康」と「コミュニティ」がサ高住の中の的確にもたらされるよう、「日常的な生活支援を行う者」が地域との繋ぎの役割を果たすことを強力に推進すべき。
- また、要支援・要介護認定を受けている高齢者の約8割は在宅であることから、こうした「日常的な生活支援を行う者」の存在は、持家、借家を問わず、在宅の要介護の高齢者にも必要であり、地域の生活援助員（LSA:ライフサポートアドバイザー）等を積極的に活用しながら、地域における生活支援サービスの提供に係る取組を広げていくべき。
- 今後は、地域全体の住宅における各種サービスやコミュニティの確保など、サ高住

が併せ持つ各種機能を地域に応じて多様に展開し、サ高住の整備を契機として、地域包括ケアの構築やコンパクトなまちづくりの推進など、地域における様々な課題の解決に繋げていくべき。

なお、患者の早期の在宅復帰等の推進のため医療機関の機能の分化・連携を推進することとされたこと、特別養護老人ホームへの新規入所者が原則として要介護度3以上の要介護者に重点化されたことなどから、地域における退院者や要介護者等の住まいとしてサ高住の需要拡大が想定されることも踏まえ、サ高住と地域の医療・介護サービス等との適切な連携の確保など、サ高住のあり方の検討を進めるべき。

## **2. サ高住等の現状と課題**

### **1. サ高住の供給状況**

(現状)

- ・ サ高住の供給は伸びているものの地域によりばらつきがあり、今後高齢者の増加が見込まれる首都圏の一部地域等では、全国平均より整備率が低い状況。
- ・ 相対的に、高齢者人口に比して供給が多い地域のサ高住ほど、地価が安い地域や市街化区域外への立地、公共交通機関や医療機関へのアクセスが悪い地域への立地が見られる傾向。
- ・ 既に約85%のサ高住は1つ以上のサービス事業所を併設。新しい取組として地域全体の在宅ケアを支えるサービス拠点としての役割を果たす施設の併設が増えつつあるが、現時点では、24時間対応の定期巡回・随時対応型の訪問介護看護で約4%、小規模多機能型居宅介護等のサービス事業所で約13%、診療所で約12%。
- ・ 既存ストックの改修により供給されたサ高住は、平成25年度までで約7%弱。

(課題)

- ・ 不足するサ高住の着実な整備と併せ、まちづくりや適切なサービス供給等の観点から、地元自治体の関与を強化し、計画的な整備を推進。
- ・ 地域での在宅介護・看護等の実施に向け、要介護者等の住まいとしても期待されるサ高住の整備を契機として、地域に開かれた24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護等に係る事業所、在宅療養支援診療所等の整備を促進。
- ・ コストの抑制等を図るため、既存ストックを活用したサ高住の整備等を推進。

### **2. サ高住の質等**

(現状)

- ・ 見守り・生活相談サービスの従事者の体制にばらつきがあり、一定の資格を保有していない職員によるサービス提供も一部存在。
- ・ 外部の介護事業者から提供される介護保険サービスの利用について、全ての入居者が同一事業者の併設している事業所を利用するケースが一定的に存在。また、同一グループの事業所でケアプランを作成する入居者が多いサ高住は6割超。
- ・ サ高住には、自立から軽度の要介護の方が多い一方で、要介護3以上の方が約3割、認知症自立度Ⅱ以上の方が約4割入居するなど、既に介護や医療の必要な方の入居も相当進んでおり、今後、入居者の高齢化等に伴い、介護や医療の必要な方がさらに増加する可能性。
- ・ ホームページでの情報提供の内容等が不十分な事業者や、要介護度や認知症が重度化した場合の対応等の事前説明を行っていない事業者が一部存在。
- ・ 元気な高齢者の方にはゆとりある居室の確保が望ましいが、入居者の平均要介護度が低いサ高住についても、20㎡未満の狭小な面積のものが少なからず供給されている状況。

(課題)

- ・ 見守り・生活相談サービスの提供等に係る人員体制の強化や能力の向上。

- ・ 一部で指摘される、特定の介護事業所利用の誘導、過剰な介護保険サービスの提供等がないよう、介護サービスの利用の適正化を推進。
- ・ 要介護度や認知症の重度化等に対応できる設備の設置、地域の医療・介護サービスとの適切な連携の確保、看取りの実施など、要介護度の重度化等に的確に対応できる体制の構築。
- ・ 情報提供の適正化や適切な指導監督等により、利用者が安心して入居できる環境を整備。
- ・ 高齢者夫婦世帯向けを含め、居室面積の広いサ高住の供給を促進。

### **3. 高齢者世帯の居住状況**

(現状)

- ・ 要支援・要介護認定を受けている高齢者の約85%は在宅。サ高住への入居動機では、「独り暮らしが不安になった」が76.8%、「介護が必要になった」が68.6%と高く、18.8%が「介護が必要になった時に備えて」と回答。

(課題)

- ・ 高齢者の安心な居住を確保するため、地域において高齢者の見守り等を行う取組を推進。

## **3. 今後の取り組むべき対策**

### **1. サ高住の適切な立地の推進**

- 市町村の介護保険事業計画等と整合する高齢者居住安定確保計画において、サ高住の供給方針（地域における有料老人ホームや特別養護老人ホーム等の供給状況等を踏まえた供給目標量や立地のあり方等）の明示を促進。

(具体策)

- ・ 上記計画の策定に際しての指針を定め、都市部局・住宅部局・福祉部局の部局間連携を含め、自治体に周知・徹底
- ・ サ高住整備の補助金申請に当たっては、地元市町村の意見を聴取すべき。特に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を定めた市町村においては、居住誘導区域外に立地するものについて、市町村の同意を求めべき。また、地元市町村の意見の状況や開発許可制度の運用状況等を踏まえた上で、立地適正化計画を定めていない市町村においても、市街化区域外等に立地するものについて、同意を求めることをさらに検討
- ・ 今後のサ高住整備に係る補助金、税及び低利融資の支援については、上記計画の供給方針に適合するものに重点化する方向で平成27年度中に検討

- 都市部のまちなか等において、公営住宅・UR賃貸住宅等の建替余剰地や廃校した小学校の活用など、空き施設等を含む公的不動産（PRE）を活用した公募等により、比較的低廉な利用料のサ高住の整備を推進。

(具体策)

- ・ PREの活用に向けた事例集の策定
- ・ 既存ストック活用型のサ高住整備支援の拡充

- 既存ストックの有効活用やコストの抑制、地域の活性化等に繋げるため、民間の住宅団地・戸建ての空き家等を活用したサ高住や、高齢者、障害者等を対象とした共同居住用住居（グループリビング）の整備を推進。

(具体策)

- ・ 既存の住戸等を活用した「分散型サ高住」推進のための規制の緩和
- ・ 既存ストック活用型のサ高住整備支援の拡充（再掲）
- ・ 戸建ての空き家等を活用した高齢者や障害者等向けの共同居住用住居の整備に対する支援の実施

- 医療機関との連携や居住の安定性の確保には周辺の医療施設とのアクセスが重要であることなどを踏まえ、サ高住の立地に関し、多様な観点から、的確な需要予測等に基づく事業者自らの検討が進むよう、サ高住の事業モデルの再構築に向け、事業者によるエリアマーケティングの徹底やコミュニティファンドの活用等が促進される環境を整備。

(具体策)

- ・ サ高住の補助金申請時等における、事業者の需要予測の徹底・チェック
- ・ 住民出資等のサ高住の整備・運営に係る多様な資金調達の事例集の策定

- 今後のまちのコンパクト化に対応して、高齢者・子育て世帯などが安心して健康に暮らすことができるよう、市町村において、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護等に係る事業所、在宅療養支援診療所や訪問看護ステーション、地域住民の交流施設等を併設する、地域の要介護者等の住まいとしての機能と地域へのサービス供給の拠点としての機能を併せ持つサ高住（「拠点型サ高住」）の整備を、まずは市町村単位で量的な確保を図りつつ、さらに地域の実情に応じて日常生活圏域単位で推進。

(具体策)

- ・ 24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護に係る事業所、在宅療養支援診療所や訪問看護ステーションなど、併設施設の整備に対する重点的支援
- ・ 市町村の介護保険事業計画等と整合する高齢者居住安定確保計画において拠点型サ高住の供給方針の明示を促進

## **2. サ高住の質の向上**

### **(1) サービス提供体制**

- サ高住の必須サービスである見守りや生活相談サービスの質の向上を図るとともに、見守りや生活相談を行う担当者が地域との繋ぎ役の役割を担えるよう、サービスの提供体制を強化。

(具体策)

- ・ 従事者に係る資格のあり方(有資格者の活用)の検討
- ・ 戸数に応じた従業者数の設定や常駐のあり方等の検討
- ・ 有料老人ホーム設置運営標準指導指針等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進
- ・ 居住支援協議会による見守り・生活相談サービス従事者への研修や講習会等の実施
- ・ サ高住の同業者によるピアレビュー（訪問や相互評価等）の実施に向けた体制等の検討

### **(2) 要介護度の重度化等に伴う適切なサービス提供の確保**

- 要介護度や認知症の重度化、医療機関の利用、看取りなど、入居者の身体的変化に

伴って適切な医療・介護サービス等を確保するため、地域の医療・介護サービス等との適切な連携を確保。

(具体策)

- ・ 医療・介護サービス等との適切な連携確保のためのハード整備への支援の実施
- ・ 特殊浴槽等の設備設置の改修工事に対する低利融資の普及促進
- ・ 参考とすべき入居契約書の改訂により契約に定めるべき事項を充実
- ・ 契約締結前の事前説明事項に要介護度の進行等に伴うサービス体制を位置付け
- ・ 地域ケア会議への事業者・職員の参加促進 (再掲)
- ・ 在宅医療・介護連携に関する研修 (グループワーク等の多職種参加型の研修) 等を活用した、医療ソーシャルワーカーのサ高住理解の促進

### **(3) 情報提供の適正化**

○ 利用者の信頼性を高め、サービスの質の向上を図る観点から、「開かれたサ高住」として利用者に対する透明性を確保するため、情報提供の内容や情報開示の方法について、適正化を推進。

(具体策)

- ・ 誰もがアクセスできる登録情報の充実・改善
- ・ 体験入居、見学、事前相談、説明会の実施等の促進
- ・ 契約締結前に提示する重要事項説明書や登録事項等についての説明書の積極的な活用
- ・ 参考とすべき入居契約書の改訂により契約に定めるべき事項を充実 (再掲)
- ・ サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価に係る指標等の検討 (次掲)
- ・ サ高住情報提供システムと介護サービス情報公表システムとの連携によるサ高住の周辺にある介護サービス情報の充実

### **(4) 適切な指導監督と第三者による評価**

○ サ高住のサービス向上を図り、安心して入居できるよう、自治体による指導監督を適切に実施するとともに、民間による情報提供等を促進。また、サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価に係る指標等の検討を推進。

(具体策)

- ・ 利用者の声等を踏まえた、民間による情報提供等の促進
- ・ 有料老人ホーム設置運営指導指針等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進 (再掲)
- ・ サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価に係る指標等の検討

### **(5) 地域との繋がり強化**

○ 地域との繋がりの中で、安心・健康に暮らせるよう、コミュニティの確保や交流等が図られる環境づくりを推進。

(具体策)

- ・ 健康やコミュニティ関連の拠点施設整備への支援
- ・ 高齢者向け住戸と子育て世帯向け住戸等との一体的な整備と多様な世代の交流の実現などモデル的取組の支援
- ・ サ高住の同業者によるピアレビュー (訪問や相互評価等) の実施に向けた体制等の検討 (再掲)
- ・ 地域交流のスペースの整備など、新しい介護予防・日常生活支援総合事業の拠

点機能の整備

- ・ 地域の認知症ケアの拠点である認知症グループホームとの連携推進

### **(6) アクティブシニアや比較的自立した生活のできる方向けのサ高住の供給促進**

- 元気なうちから移住し、社会活動・生涯学習への参加等により、健康でアクティブに老後を過ごしたい方等の住まいを確保するため、大学等と連携し、社会活動・生涯学習等の場を提供するとともに、広い居室面積と居室毎の浴室等の設備を備えたサ高住の整備を促進。

(具体策)

- ・ アクティブシニア等向けサ高住に係るモデル的取組の支援

### **(7) 良好な居住環境が確保された設計等の推進**

- 入居者の豊かな生活を実現するため、浴室、収納施設、洗濯機置き場等を備えたゆとりのある住戸、入居者同士でコミュニケーションを図るための共用のコミュニティスペース、地域住民も利用可能なコミュニティカフェの確保など、良好な居住環境の確保に向けた取組を推進。

(具体策)

- ・ 良好な居住環境が確保された高齢者向け住まいの設計事例集等の策定

## **3. 介護サービス利用の適正化**

- 入居者による適切な介護事業者の選択が可能となるよう、特定の介護事業所利用の誘導や過剰な介護サービスの提供等が行われないよう、指導指針による対応を推進するとともに、ケアプランの適正化が図られる環境を整備。

(具体策)

- ・ 有料老人ホーム設置運営標準指導指針等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進（再掲）
- ・ 保険者によるサ高住入居者のケアプランの調査・点検の推進
- ・ 地域ケア会議への事業者・職員の参加促進（再掲）
- ・ 介護支援専門員（ケアマネジャー）の研修制度の見直しの的確な施行
- ・ 契約締結前の事前説明事項に外部サービスが選択可能である旨を位置付け

## **4. 入居者の居住の安定確保**

- 事業者の事業継続が困難になった場合や入居者が家賃の支払いができなくなった場合などに、入居者の居住の安定が確保されるような枠組みの構築を推進。

(具体策)

- ・ 地元自治体や事業者団体等による事業の引継先の確保に向けた取組の実施
- ・ 居住支援協議会による安心な賃貸住宅の情報の提供・斡旋や、家賃債務保証など、各種サービス事業者等の紹介の実施

## **5. 地域における生活支援サービスの提供体制の確保**

- 本来、見守りや生活相談等の生活支援サービスは、持家、借家問わず、地域全体にわたり、独り暮らしの高齢者の方などに多かれ少なかれ必要。要支援・要介護認定を受けている高齢者の約8割は在宅であることから、地域包括ケアの構築に向け、地域における生活支援サービスの提供体制を確保することが必要。このため、居住支援協議会による地域の居住支援に係る取組を進めるとともに、公営住宅等の生活援助員（LSA：ライフサポートアドバイザー）制度の積極的な活用や地域との協働等により、地域

における生活支援サービスの提供に係る取組を推進。

(具体策)

- ・ 借家等に住む独り暮らしの高齢者へのLSA等の派遣や、ICTを利用した地域のNPO等による安価な見守りサービスの提供等に係るモデル的取組の支援
- ・ 居住支援協議会による地域の居住支援に係る取組の普及と実施の推進

(取組例)

- 見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービスの事業者等の紹介
- LSA育成のための講習会の実施
- 地域のNPO等と連携した見守り・生活相談サービスの提供を実施 等
- ・ 介護保険制度の地域支援事業を活用した地域における支え合い体制づくりの促進
- ・ 在宅医療・介護連携に関する研修（グループワーク等の多職種参加型の研修）の推進（再掲）

### **目標設定に係る指標の検討例**

- 高齢者向け住まいの供給方針を明示した市町村の割合
- 拠点型サ高住の整備数
- PREを活用したサ高住の整備数
- 既存ストック活用型のサ高住の整備数
- 医療機関と連携が図られたサ高齢住の割合
- 地域ケア会議に参加しているサ高住事業者の割合