

第6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4年2月22日(火) 10:00~12:00

<場 所> AP東京八重洲 10階 W会議室(WEB併用)

<出席者> (順不同、敬称略)

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
加藤 利男	一般財団法人高齢者住宅財団理事長
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 (代理出席) 水野克彦 ウェルフェア総合戦略部 部長
石渡 廣一	日本総合住生活株式会社 代表取締役社長
菊井 徹也	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長 SOMPO ケア株式会社 取締役執行役員
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 リブネスタウン事業推進部 副理事
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 (欠席) 株式会社ニチイケアパレス 代表取締役社長
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	(欠席)
品川区 福祉部福祉計画課	(欠席)

■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

事例紹介

株式会社誠心 代表取締役 吉松 泰子
一般社団法人高齢者住宅協会 事務局長 小林 雄司

<議事概要> (敬称略)

- 1) <報告>高齢者の住まいに関する現状と施策の動向 (資料1)
 - 2) 取組事例<1>高齢者住宅協会からの政策提言 「最期まで自分らしい生活を送ることができ
る住生活の実現を目指して」(資料3-1)
 - 3) 取組事例<2>最期まで地域で住み続けられるために～在宅継続支援の取組～上郷ネオポリ
ス(神奈川県横浜市)(資料3-2)
 - 4) 取組事例<3>自分らしい暮らしが送れる高齢者向け住宅～サービス付き高齢者向け住宅・
有料老人ホームの地域開放・交流の取組～アクラスタウン(福岡県太宰府市)(資料3-3)
- ・上記の報告事項及び取組事例報告について、意見交換を行った。

○取組事例に関する受け止め及び質疑等

- ・事例報告は互いにつながっており、高齢者住宅協会の提言と2つの実践は深く関わっている。
- ・上郷ネオポリスは、横浜という郊外地区の特性を生かしながら、戸建て住宅の集積をどのよう
に高齢化対応させていくか、という課題に取り組んでおり、サステイナブルなまちづくりに向
けた実践である。一方アクラスタウンは、閉鎖的になりがちな高齢者向け住宅を、意図的に社
会に開いていく実践を行っている。2つの取組は、これからの普遍モデルになると考えられる。
- ・上郷ネオポリスは、建設事業者が建物への再投資だけではなく、まち全体に対する再投資を実
験的に行っており、日本の縦割行政の隙間を埋めるような重要な取組である。アクラスタウン
は、地域をキーワードとして、戸建て住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等
をつなげ、エイジングインプレイスのまちを皆でつくっていくことをテーマとした取組である。
- ・アクラスタウンでは、従業員の教育、クレーム対応、入居者の人間関係のトラブルなどについ
て、どのような工夫をしてきたか。
⇒住宅型有料老人ホームは施設ではなく住宅であることから、施設の延長ではなく「暮らしの
ための介護・看護」が必要であると、職員の意識改革を進めてきた。同時に、地域の人々の
老人ホームに対する意識改革も重要である。専門家の方々には、今後、ソフト面の充実につ
いて研究・提言を求めたい。

○高齢者向け住宅をとりまく環境について

- ・現状のサービス付き高齢者向け住宅はやや内向的であり、アクラスタウンのように地域にひら
かれた事例は多くはない。
- ・現在、高齢者が介護が必要になったときに、在宅と居住系施設の2つの選択肢があるが、日本
の文化・慣習では、施設の責任が大きく求められるため管理・監視が強くなり、高齢者自身の
自由・プライバシー・権利が守られにくい風潮がある。一方、在宅では、自由とプライバシー
は守られやすいが、家族の負担が大きい。もともと、介護の社会化を目指して介護保険制度が
つくられたが、未だに、特に田舎では、家族の支援が期待されている現状がある。

○今後の高齢者像について

- ・今後、高齢者のICTスキルは相当に高くなっていくと考えられる。ICTを活用した見守り
を広めていく時期にきている。

- ・団塊の世代の方々は、自分たちが世話を受けるのみの状態は好まないため、例えば子ども食堂のような多世代を巻き込んだ取組の中で、役割を発揮していただくことが必要ではないか。
- ・今後、高齢者自身がデジタルテクノロジーを活用する主体に変化していこう。これまで高齢者はサービスを利用するだけの受け手側の議論が中心だったが、高齢者自身が地域の中で主体的に生き、積極的に社会に打って出ていくことを支えるための地域づくり、住まいづくり、サービス付きの住宅づくりといった考え方が広がっていけばよい。高齢者がテクノロジーを活用しながら地域の中で活躍して生きる社会に向かうことが望ましい。
- ・高齢者の状態像のあり方の変化が急激に起こっており、これまでの介護・医療の考え方と乖離していることが指摘されている。ケアの考え方を転換しなければならない。

○早めの住替えについて

- ・サービス付き高齢者向け住宅に入居する方の年齢が80歳代が多いということは、ある意味、地域に長く住んでいる結果でもある。地域と施設やサービス付き高齢者向け住宅のギャップが大きく、早めの住替えが難しいのが一般的である。今後は、上郷ネオポリスやアクラスタウンのような事例を広げていくことが重要である。また、サービス付き高齢者向け住宅が拠点となって、地域の住宅を含めて見守り、相談、配食、介護を提供する新しい仕組みが生まれれば、変革が期待できるのではないか。
- ・高齢者のニーズは、参加・活躍、相談対応、見守り、介護や特別な住まいといった段階となっており、今後は、介護・福祉制度を利用する少し手前を充実させていくことが、早めの住替えのためにも重要である。
- ・高齢期の住まい方として在宅か居住系施設を選ぶことになるが、日本では、要介護状態になってから介護保険について調べる方が多い。事前の親子の話し合いを促進するために。例えばACPのようなツールの普及が必要である。

○情報提供について

- ・高齢者が所有するストックを循環させるには、住情報の一元化が望まれる。サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの情報統合に留まらず、一般の不動産情報とサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、公社住宅、UR住宅などの情報を地域の中で一元化することが重要である。
- ・また、建物評価について、減価償却的な評価ではなくインスペクションに基づく評価が確立されるべきである。さらに、自らの家について再投資と価値向上について理解すること、またそのための情報と技術の提供が必要である。
- ・消費者から見ると、サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの違いがわかりづらい状況が続いている。消費者にとってわかりやすいよう、情報の一元化が重要である。
- ・認知症高齢者の増加により漠然とした不安を抱える高齢者が増えており、介護の現場では「相談するところがない」という声を多く聞く。地域包括支援センターでは「早めの対応」は難しい状況ではあるが、住宅供給の立場の我々よりも、介護現場に近い立場から早めの改修や住み替えを推進していただいたほうが説得力がある。

○高齢者向けの住宅及び住環境の今後のあり方について

●高齢者向け住宅とまちづくりの連携

- ・これからの地域づくりにおいて、上郷ネオポリスやアクラスタウンのような取組がまさに求められている。
- ・まちの中にある様々な性能のアパート、施設、サービス付き高齢者向け住宅、店舗等を繋ぎ、地域全体として、サービスを利用しながら最期まで住み続けられるまちづくりが重要である。
- ・地域社会のことが「エリア」「コミュニティ」「共同体」といった様々な言葉で表されるが、その中で住まいと商業と地域産業が関わり合っていることがとても重要である。
- ・今後、急激に人口減少が進み、世帯構造が変化し、高齢者2人暮らしが増え、最期は一人暮らしが中心の社会になる。団塊の世代のボリュームが大きいいため、これらのことが一挙に進む。このような状況で高齢者を施設あるいは高齢者向け住まいに集めてしまうと、まちは空き家が増え、地域の力が落ち、衰退する。現在、厚労省は、地域包括ケアを進めるために生活支援体制整備事業という政策を打ち出していることもあるので、「サービス+高齢者+住宅」の3つを日常生活圏で再編する必要がある。
- ・近年増加しているタワー型マンションが将来高齢年化したときに、高齢者の集積した住宅になりかねない。対応策として、上郷ネオポリスやアクラスタウンのような取組を徹底的に一般化し、支援を組み込んだまちのモデルをつくっておくことが必要と思う。そのためには縦割行政の壁を突破しなければならないし、高齢者向けの住まいの再定義が必要である。

●不動産事業の考え方の導入

- ・これまでは福祉的な視点を重視してきたが、これからのサービス付き高齢者向け住宅及び高齢期の住まいについて考えるには、不動産事業の考え方が大きく関わる。

●高齢者が所有する住宅ストックの改善

- ・戸建持家に住む高齢者が多いことから、これらストックの改善が重要な課題である。個々の住宅改善において、「脱炭素」「高齢者対応」「耐震改修」の3つを総合的に補助していくことが必要である。
- ・その際、CO₂・バリアフリー・耐震の性能を一定水準まで求めるのではなく、現状よりも良くなること、部分的バージョンアップを認めることが重要である。

●在宅における見守りのあり方

- ・高齢者自身が自己決定により在宅を選択した場合に、自宅でもサービス付き高齢者向け住宅のような安否確認を受けられる仕組みをつくる必要がある。あわせて自立・要支援・要介護を問わず、住宅改修の支援や生活能力向上の支援が必要である。

●高齢者向け住まいの制度の再編

- ・今後の高齢者向け住まいの制度のあり方については、サービス付き高齢者向け住宅制度と住宅セーフティネット制度との再編や整理が必要ではないか。というのは、セーフティネット制度は高齢者だけでなく様々な属性が対象となるが、高齢者が大きな割合を占めるからである。他

の委員も指摘しているが、介護サービス利用まではいかない軽めの見守りや地域コミュニティとの関係が緊密な住宅を、再編・整理した制度の中に組み込んでいくことで、早めの住替えや高齢者向けの住まい整備がより良い方向に進むのではないか。また、本来的には、こうした制度の再編については、有料老人ホームや介護保険施設も含めて総合的に議論していくべきと思う。

- ・いま、「高齢者向け」を謳う住宅が多様化しているので、新たに「サービスが付帯する住宅」として括り、その中で子育て向けや高齢者向けなどに区分していくとよいのではないか。このことにより、サービスが付帯する住宅をまちづくりへ展開できるようになると思う。

<まとめ>

- ・本日の議論を事務局で受け止め、課題を整理し、今後、研究プロジェクトや様々な調査、ヒアリング等に反映し、さらに議論が深まることを期待する。

以上