

## 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2回）議事概要

日 時：平成26年11月11日（火）19:00～20:45

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、大森委員、園田委員、辻委員

（国土交通省）

白石総合計画課長、榊都市局都市計画課長、中田安心居住推進課長

（厚生労働省）

榎本介護保険計画課長、辺見高齢者支援課長、高橋振興課長、  
渡辺医療介護連携政策課長（田中課長補佐代理出席）

議 事：（1）サービス付き高齢者向け住宅等の立地について  
（2）ヒアリング調査の実施方針について  
（3）その他

議事概要：

○事務局より「サービス付き高齢者向け住宅の立地状況について」、「実態調査（ヒアリング調査）の実施方針」及び「空き家・空き建築物を活用したサービス付き高齢者向け住宅について」の資料に沿って説明を行った。

○委員の主な意見は以下のとおり。

〈立地分析の視点について〉

- ・市町村レベルの分析で、高齢者の分布や要介護度の濃淡といった需要に対してサービス付き高齢者向け住宅が適切に立地しているかということを検証すべき。また、家賃の設定や、要介護認定者や生活保護受給者を含めどういった層をターゲットとしているのかを見る必要がある。他の地域から入居者が集まってきているのではないかと、という視点からも分析すべき。
- ・エイジング・イン・プレイスを実現するためには、地域毎に高齢者人口と要介護者数に応じたバランスのとれた立地が重要である。サービス付き高齢者向け住宅が増加する過程で歪みが生じるのであれば早期に発見し歪みが生じないようにする必要がある。また、歪みについて公表し、サービス付き高齢者向け住宅を整備する主体や行政へ周知することで歪みの解消につながられるのではないかと。
- ・都道府県によって高齢者人口に対する整備状況に偏りがあるが、どのような事情で偏りが生じているのか、また、この歪みをどう評価すべきか。地価の低いところへ偏在している傾向があるとすると、都道府県の方針や行政指導実態についても調査する必要がある。
- ・有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅とでは、供給する側のビジネスモ

デルが異なることを考慮する必要がある。有料老人ホームは、クローズド型のビジネスモデルであり、中でお金が回る仕組みとなっているため、周辺施設との関係性は重要視されない。一方、サービス付き高齢者向け住宅は、単体でサービスが完結するのではなく、周辺施設との関係性により、サービスが成り立っているオープン型のビジネスモデルであることから、医療・介護機関等の施設との立地関係が比較的重視される。

- ・これからのサービス付き高齢者向け住宅の立地政策においては、家族が支援しやすい立地など「近居」の視点も重要になるのではないかな。
- ・地価の高いところから低いところまでサービス付き高齢者向け住宅が均等に整備されることが本当にいいことなのかについては、さらなる検討の余地はないかな。

### 〈分析方法について〉

- ・防災に係る立地分析はこれまでに無いもので、アラームにつながる示唆的な側面がある。
- ・病院や診療所から 2km 圏内で分析しているが、車を活用するのであれば 5km 圏内でも良いのではないかな。また、単純な距離ではなく、時間距離という視点も重要ではないかな。
- ・利用者は鉄道路線に沿って行政域をまたいで移動することが想定される。鉄道沿線ごとの高齢者の移動とその地域の高齢者特性を把握することで、サービス付き高齢者向け住宅の需要を確度高く見込めるのではないかな。
- ・地域の分析をする際には、サービス提供をする事業者が必ずしも行政が想定している地域包括ケアのエリアでマーケットを考えていないことを考慮する必要がある。
- ・近居について立地分析をする場合には、鉄道沿線の時間距離でマーケットが広がっているということを考慮する必要がある。

### 〈立地誘導等について〉

- ・地価が高いと賃料が高くなり、入居が望めないため、立地ができない。地域の中で住まい続けられることを基本とすると、地価が高い地域では、例えば公が土地を提供し、低家賃で入居させること等を条件として誘導するなどが必要ではないかな。公が公募する際の条件にすればコントロールが可能である。
- ・柏市豊四季台プロジェクトでは、URの住宅団地を活用し、24 時間ケアサービスを整備した。これにより周辺地域に住む人にもサービスを提供し、地価の高い地域にサービス付き高齢者向け住宅をつくらなくても済むことを目指している。
- ・豊四季台の場合には必要なサービスをパックにして公募したが、一般のサービス付き高齢者向け住宅の場合にも、事業者によるサービス内容や地域のサービス事業者との関係性について検討し、立地政策としてビルトインする必要があるのではないかな。URでは適度な利益率にとどめることで対応したが、都市行政として特別養護老人ホームを誘致するために市が土地を提供するように、行政が政策として土地を提供するということがあり得るのではないかな。

- ・日本の住宅行政は市場に委ねることを基本としてきたが、ケアが軸になる場合には、秩序ある市場を実現するためのレギュレーションが必要となる。サービス付き高齢者向け住宅はケア付きの住宅が少ないことを踏まえて作られた制度だが、特養の代替的な機能が求められた結果、住所地特例を設けざるを得なくなったことや、貧困ビジネスに近いものが出てくるなど、制度創設時の政策意図とは異なる状況が生じている。高齢者が大幅に増加する中で、サービス付き高齢者向け住宅に期待されている役割やビジネスモデルを踏まえた上で、「何ができるか」に絞って議論することが必要である。また、劣悪なサービス付き高齢者向け住宅を排除する政策や議論が必要である。

### 〈ヒアリング調査方針について〉

- ・自治体の住宅部局では居住安定確保計画を市町村で策定する意義や、医療介護総合確保推進法が住まいに密に関係しているということが認識されていない。ヒアリングをする際には、まずは医療介護総合確保推進法などの新しい動きについて解説することが必要ではないか。
- ・在院日数の短縮化の流れの中で、元気な高齢者向けのケア付の住まいの需要が大きくなっていく。バックキャスト的な議論なので、前提条件をこちらから示すなどして、新しい課題に対してどう対応するのか、ということを引き出すアグレッシブな調査が必要。また、介護サービス事業者にもヒアリングしてはどうか。

### 〈空き家の活用について〉

- ・地域の複数の住宅をリンクさせて供給している事例、リーディングケースがあれば、重点的に調査して欲しい。
- ・サービス付き高齢者向け住宅については共同住宅だけでなく、分散型も考えられる。また、一棟建てを想定した場合も若い人と高齢者が一緒に住むというのはいずれあり得る。

### 〈情報提供について〉

- ・サービスの質の管理や立地適正化の観点から、サービス付き高齢者向け住宅についてどのような情報を集めて登録情報として公開するのが重要。また、サービス付き高齢者向け住宅と介護・医療関連情報の「見える化」の情報をリンクできると、都道府県と市町村の関係まで含めた分析に展開できるのではないか。
- ・個々のサービス付き高齢者向け住宅がどのような介護度の方を対象にし、どのような住まい方が想定されているのか、どのような機能を持っているか等について住民に十分に把握されていない。ポジティブな情報開示をしないと入居者の良い選択につながらないのではないか。

### 〈資金調達の多様化について〉

- ・現在のサービス付き高齢者向け住宅は、住む人とは関係のない人が市場を通じて資金を出しているが、そうすると特別なプロフィットが必要となる。プロフィッ

ト型のものもあっていいし、低所得者の受け皿として税を使う方法もあるが、その中間として、住み手が自分で出資し、アフォーダブルな家賃で住めるノンプロフィット型の仕組みがあれば、地価には関係なく住宅地や街の特性に合わせたものができるのではないか。