

## 背景

- ・我が国が本格的な超高齢社会を迎え、単身の高齢者等が増加。要介護・要支援や認知症の高齢者も急増する見込み。要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築が必要。
- ・地域包括ケアの一翼を担うサ高住の供給が順調に進む一方、市町村の介護施策やまちづくりとの連携、地域の医療・介護サービスとの連携、低所得高齢者の住まいの不足等の課題も指摘。

## 現状・課題

### ①供給状況・立地

- ・サ高住は約20万戸が供給されるなど、全国的には順調に供給。一方で、地域別に見るとバラツキが存在。
  - ・サ高住の一部は地価の安い郊外部に立地する場合が存在。郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、必要なサービスが受けにくく、利便性が低下するおそれ。
- ⇒市町村のまちづくりや医療・介護サービスとの適切な連携の観点から、サ高住の立地の適正化が課題。

### ②空間の質

- ・25㎡未満が約8割を占めるなど居室面積が狭く、浴室などが共用のものが大半。
  - ・共用部分の空間のルール化もされていない。
  - ・既存住戸等を活用した「分散型サ高住」の整備や未利用の公的不動産（PRE）の活用は限定的。
- ⇒空間の質の向上、既存ストックの活用促進が課題。

### ④運営等

- ・介護系（約68%）の事業者が多く、事業者自らが生活支援サービスを提供。サブリースによる供給が中心。
  - ・サ高住の基本的な性格・多様性が十分理解されていない。
  - ・事業者の廃業時には居住継続が図られないおそれ。
- ⇒情報提供の充実、居住の安定確保の取り組み課題。

### ③サービス

- ・入居者は要介護高齢者が約9割、認知症高齢者が約4割。
  - ・見守りサービスの人員体制・資格にバラツキ。
  - ・約97%が食事提供や入浴等の生活支援サービスを提供。有料老人ホームとの制度の違いやサービスの内容が分かりにくいおそれ。
- ⇒ニーズに合ったサービスを選択できる環境整備が課題。
- ・約76%に高齢者生活支援施設が併設され、必要に応じたサービスを提供。一方、困り込みや過剰な介護保険サービス提供のおそれ。
  - ・将来的な入居者の要介護度の重度化等への対応に課題。
  - ・低所得高齢者のサ高住の入居費用の負担は困難。
- ⇒低所得高齢者向け住まいの供給スキーム構築が課題。



## 今後の方向性

- ・日常生活圏域を目安に、高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現。
- ・サ高住を、単なる住まいではなく「地域包括ケア」を担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置づけ。

### ①適切な立地の推進

- ・市町村による、地域に即した高齢者向け住宅に係る計画や供給方針の策定促進  
（市町村高齢者居住安定確保計画の制度化、計画策定マニュアルの整備 等）
- ・計画等に基づく立地誘導の促進（サ高住の整備補助に当たり市町村のまちづくりとの整合の確保）
- ・計画策定等における分野間の連携の促進（福祉部局等との連携をマニュアルで明確化、担当者会議の開催 等）

### ②空間の質の向上

- ・空間の質の高い住宅の供給促進や共用空間のあり方検討  
（夫婦向けサ高住の供給促進、ガイドライン策定等）
- ・既存ストックの活用促進（支援の拡充 等）

### ③サービスの質の確保・向上

- ・状況把握・生活相談サービスの提供体制の強化  
（提供体制のあり方検討、先導的取組みの支援 等）
- ・地域における生活支援サービスの提供体制の確保  
（地域支援事業によるサービス提供促進 等）
- ・入居者等による住宅の運営への関与（運営懇談会）

### ④医療・介護サービスが利用できる地域コミュニティの形成

- ・サ高住と医療・介護サービスとの連携の推進  
（医療機関・介護サービスとの連携が図られたものへの支援の重点化、設備更新やサービス施設等の併設の促進等）
- ・地域の医療・介護サービス拠点の整備促進  
（「拠点型サ高住」の供給促進、訪問介護等のサービス事業所の用途制限の合理化 等）
- ・介護サービス利用の適正化  
（有料老人ホーム指導指針による指導監督、ケアプランの調査点検の推進 等）

### ⑤適切な競争や選択がなされる環境の実現

- ・情報提供の充実（登録情報の充実、第三者が住宅やサービスを評価する仕組みの構築 等）
- ・適切な需要予測と多様な資金調達の促進
- ・入居者の居住安定確保（事業の引継先の確保、居住支援 等）

### ⑥低所得の高齢者の住まいの確保

- ・空き家を活用した低所得高齢者向け住宅の供給（空き家を活用した低廉な住宅供給の仕組み検討、住居費支援等）
- ・居住支援の充実（居住支援協議会の取組の推進、見守りサービスの提供等に係るモデル的な取組みの支援 等）

地域包括ケアシステムの構築等に向け、サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方について検討を進めるため、有識者を構成員とする検討会を設置。

## 目的

- サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地など、時代のニーズに即応した施策の徹底した見直しについて検討を行う。

## メンバー

### 委員

(順不同・敬称略 / ◎：座長)

- 辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授
- ◎高橋 紘士 (一財)高齢者住宅財団理事長  
(前 国際医療福祉大学教授)
- 園田 真理子 明治大学工学部教授
- 大森 文彦 弁護士・東洋大学法学部教授
- 大月 敏雄 東京大学工学部教授

### オブザーバー

- 国土交通省 国土政策局 総合計画課長
- 国土交通省 都市局 都市計画課長
- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長
- 厚生労働省 老健局 高齢者支援課長
- 厚生労働省 老健局 振興課長
- 厚生労働省 老健局 介護保険計画課長
- 厚生労働省 保険局 医療介護連携政策課長

### 事務局

- 国土交通省住宅局安心居住推進課

## 開催経緯

- 第1回 (H26.9.8)
  - ・ 検討会の論点等について議論
- 第2回 (H26.11.11)
  - ・ 立地の概況について報告
- 第3回 (H27.1.22)
  - ・ 立地状況や質等に係る実態調査の結果を報告し、今後の検討イメージについて議論
- 第4回 (H27.4.7)
  - ・ 中間とりまとめ(案)について議論
- 中間とりまとめ公表 (H27.4.15)
- 第5回 (H27.10.15)
  - ・ 提言の取組状況、残された課題・論点について議論
- 第6回 (H28.2.2)
  - ・ 課題・論点について議論
- 第7回 (H28.4.27)
  - ・ とりまとめ(案)について議論