

サ高住制度の運用課題の指摘への対応（案）

1. サ高住内の食堂の一般開放について

●指摘：サ高住の食堂を入居者以外の地域の住民にも使用してもらい、地域交流を図りたいが、現行の制度ではできない。

●現状認識：

○共同省令第8条では、専用部分の面積基準を18㎡に緩和する条件について「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」と規定されているが、具体的にはH23年10月7日老発1007第1号・国住心第37号「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について」（厚労省老健局長・国交省住宅局長）（改正法の施行通知）第4の2（2）で「サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を25㎡以下に緩和する場合には、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と25㎡の差の合計を上回ることを基本的な考え方とすることが考えられる。」とある。

○これを地公体が安全側に運用し、共同利用部分を入居者以外が使用することで本来必要な面積が確保できなくなってしまうと考え、入居者のみによる利用を求めている状況。

●今後の対応方針（案）：

○①共同省令第15条又は第15条の2に基づき第8条の規定を緩和している地公体や、②運用でサ高住内の食堂の一般開放を認めている（或いは、認めていない）地公体の情報をR2年度調査によって把握。

○調査結果を踏まえ、例えば、①施行通知の運用にあたっては、「食堂、台所等の共同利用部分のうち、入居者以外の地域住民等が使用することのできる部分の面積を除いた面積が、各専用部分の床面積と25㎡との差の合計を上回る」ということを明確化する、②①のうち時間帯によって「入居者以外の地域住民等が使用」可能かどうかは変化する場合は、面積を当該時間/24時間で按分して考えることができるとする【P】、といった内容の通知を発出。

2. サ高住入居者の要件について

●指摘：いわゆる 8050 問題（高齢の親と同居する 50 代の子が共に生活に困窮し、社会的に孤立するケース）等への対応として、親子でサ高住に入居したいと考える場合、現行の制度ではできない。

●現状認識：

○共同省令第3条第2号には、サ高住入居者の要件の1つの選択肢として「都道府県知事が認める者」と規定されており、その具体的な考え方は、H23年10月7日老発1007第1号・国住心第37号「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について」（厚労省老健局長・国交省住宅局長）（改正法の施行通知）第4の1(2)で「規則第3条第2項に規定する都道府県知事が認める者については、入居している高齢者の介護を行う者や入居している高齢者が扶養している児童、障害者等が考えられる。」と示されているところ。

●今後の対応方針（案）：

○共同省令第3条第2号に基づき「都道府県知事が認める」行為を行っている地公体の情報をR2年度調査によって把握。

○調査結果を踏まえ、80歳の親がサ高住に入居する際、①当該施行通知の「入居している高齢者の介護を行うもの」として50歳の子供を当てはめることで子供も同居可能、②①に当てはまらない（50歳の子供が親の介護をしていない）場合であっても、当該施行通知で特出し（例示）していないケースとして、50歳の子供が無職・引きこもりである場合が考えられる【P】旨を明確化する通知を発出。

3. 分散型サ高住の条件について

●指摘：分散型サ高住を登録したいが、サービスを提供する者が、登録住戸が存在する敷地ではない敷地にいる場合は、現行制度では登録が認められない。

●現状認識：

○共同省令第 11 条第 3 項及び第 4 項にあるように、登録住戸が存在する敷地内にサービスを提供する者が常駐していなくとも、「サービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合」であれば要件として認められており、「近接～建物」の具体的な考え方として、H27 年 3 月 31 日老高発 0331 第 2 号・国住心第 227 号「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について」（厚労省老健局高齢社者支援課長・国交省住宅局安心居住推進課長）第 2 の 1. (2) で「サービス付き高齢者向け住宅の敷地から歩行距離で概ね 500m 以内に存する建物とする。」としている（H28 年 4 月 20 日老高発 0420 第 2 号・国住心第 3 号「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について」（厚労省老健局高齢社者支援課長・国交省住宅局安心居住推進課長）第 4 にてこれを追認）ところ。したがって、指摘のケースについて、既にサ高住と敷地が同一である建物でなくとも良い状況にある。

●今後の対応方針（案）：

- 通知で 500m と記載した技術的な根拠を整理。
- 共同省令第 15 条又は第 15 条の 2 に基づき第 11 条の規定を緩和している地公体や、運用で 500m という基準以外の考え方によって分散型を認めるか否かを判断している地公体の情報を R2 年度調査によって把握。
- 調査結果を踏まえ、過去の通知に拠らない要件の考え方（例えば、500m よりも長い距離や、時間を考慮する等）を示すと共に、過去の通知内容を改めて周知する通知を発出。

<参照条文等>

◎高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）

（最終改正：令和元年6月14日公布（令和元年法律第37号）改正）

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

2～4 （略）

（登録の基準等）

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。

二・三 （略）

四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。

五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。

六～九 （略）

2～5 （略）

◎国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

(平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号)

(最終改正：令和元年 11 月 1 日公布 (令和元年厚生労働省・国土交通省令第 4 号)
改正)

(年齢その他の要件)

第三条 法第五条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件は、六十歳以上の者又は介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第十九条第一項に規定する要介護認定（以下単に「要介護認定」という。）若しくは同条第二項に規定する要支援認定（以下単に「要支援認定」という。）を受けている六十歳未満の者（地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第十七条の七第一項に規定する認定市町村が、同法第十七条の二十四第一項に規定する生涯活躍のまち形成事業計画において、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、当該計画に記載された同法第五条第四項第十号に規定する生涯活躍のまち形成地域の区域内のサービス付き高齢者向け住宅の入居者について要件を別に定めた場合においては、当該要件に該当する者を含む。）であって、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。

一 同居する者がいない者であること。

二 同居する者が配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下この号において同じ。）、六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この号において同じ。）、要介護認定若しくは要支援認定を受けている六十歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。

(規模の基準)

第八条 法第七条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、十八平方メートル）とする。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

第十一条 法第七条第一項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一・二 (略)

三 第一号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、前号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。

四 少なくとも第一号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物の常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

(都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項)

第十五条 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第八条から第十一条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第十二条第一項第一号の規定による期間を延長することができる。

(市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項)

第十五条の二 市町村は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第八条から第十一条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 市町村は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第十二条第一項第一号の規定による期間を延長することができる。

◎平成23年10月7日老発1007第1号・国住心第37号「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について」(厚労省老健局長・国交省住宅局長)

第1～第3 (略)

第4

1 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等

(1) (略)

(2) 規則第3条第2項に規定する都道府県知事が認める者については、入居している高齢者の介護を行う者や入居している高齢者が扶養している児童、障害者等が考えられる。

(3)～(11) (略)

2 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準の設定

(1) (略)

(2) サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を25㎡以下に緩

和する場合には、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と 25 m²の差の合計を上回ることを基本的な考え方とすることが考えられる。

- (3) ①サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準、②サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備の基準、③サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等の基準、④入居者に提供される状況把握サービス及び生活相談サービスの基準については、規則第8条から第11条までに定められているが、規則第15条第1項の規定に基づき、高齢者居住安定確保計画に別に定める場合にあつては、強化し、又は緩和することができることとされている。

また、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において家賃等の前払金の返還が義務づけられる期間については、規則第15条第2項の規定に基づき、高齢者居住安定確保計画に別に定める場合にあつては、当該期間に係る基準を強化（延長）することができることとされている。

これらの基準を強化し、又は緩和する場合には、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第15条第1項及び第2項に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第4号）に従うこと。

(4) (略)

3～7 (略)

第5～第9 (略)

◎平成27年3月31日老高発0331第2号・国住心第227号「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について」（厚労省老健局高齢社者支援課長・国交省住宅局安心居住推進課長）

第1 (略)

第2

1. 資格者が常駐する場所の見直し（施行規則第11条第1項関係）

(1) 改正省令による改正前の施行規則（以下「旧施行規則」という。）では、資格者が常駐する場所について、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物としていたところ、これに「サービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物」を加えることとする。

(2) 「サービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物」は、サービス付き高齢者向け住宅の敷地から歩行距離で概ね500m以内に存する建物とする。改正省令による改正後の施行規則（以下「新施行規則」という。）第7条第1号の規定により提出されるサービス付き高齢者向け住宅及び資格者が常駐する場所の位置を表示した付近見取図並びに新施行規則別記様式第1号の登録申請書に記載されるサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存

する建物の所在地等に基づき、判断されたい。

2.・3. (略)

第3・第4 (略)

◎平成28年4月20日老高発0420第2号・国住心第3号「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について」(厚労省老健局高齢社者支援課長・国交省住宅局安心居住推進課長)

第1～第3 (略)

第4 その他

「公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める省令及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令」(平成27年厚生労働省・国土交通省令第1号)において、施行規則第11条第1項を改正し、資格者が常駐する場所について、「サービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物」を加えたところである。

「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について」(平成27年3月31日老高発0331第2号、国住心第227号)において、当該建物は、「サービス付き高齢者向け住宅の敷地から歩行距離で概ね500m以内に存する建物とする」旨通知したところであるが、当該通知についても、地方自治法第245条の4に基づく技術的助言であり、具体の計画において、資格者が常駐する場所が「サービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物」に該当するかについては、資格者や入居者の交通の状況等を踏まえ、登録主体において判断されるものであることに留意されたい。

サービス付き高齢者向け住宅の運営等に関する課題

山梨県等におけるサービス付き高齢者向け住宅運営事業者の経営不振事案

事案の概要

- 山梨県他で37件のサービス付き高齢者向け住宅(サ高住と略す)の建設と運営を行ってきた事業者が、H30年度後半から経営不振により、17件のサ高住を廃業し、残るサ高住へ集約。(入居者は他のサ高住等へ移転し、居住の安定は確保)
- 複数のオーナー、設計会社が賃料・設計料等の不払いで事業者を訴え、また、事業者、オーナー1名がそれぞれ住宅金融支援機構を訴える等の状況に発展。

関係事業者(A社)の概要

設立: 昭和63年9月、 資本金: 2千万円、 所在地: 山梨県

事業: 建物設計・施工・監理事業、不動産事業、介護福祉事業等

- A社が施工、オーナーから土地・建物を借受ける、サブリース方式での運営を基本(自社保有2件と未開業2件を除く)
- A社が関係する全物件で、介護関連施設が併設されており、家賃収入のほか介護報酬により安定経営を図っていた可能性。

廃業理由(登録主体への調査結果)

- 食事提供・介護等を行う人材不足、経営状況が厳しい事が主な原因と考えられる。

併設施設での過剰な介護サービスの提供等(いわゆる「囲い込み」)については、マスコミ報道の他、財務省予算執行調査(R1)で指摘

H29.9 日経	・介護事業者がサ高住の入居者を囲い込み、煩雑な在宅サービスを提供しているのでは(サ高住等では、限度額の9割を消化。全国平均は4~6割)
H29.11 読売	・入居者は併設事業所を選択しがちで、入居者の囲い込みにつながりかねない ・併設事業所の中には、過剰な介護を提供するケースも ・一部のサ高住が安い家賃で入居者を集め、介護サービスを過剰に提供し儲けている
H31.2 日経	・介護報酬を運営の調整弁に使わず、運営費は家賃のみで吸収するのが筋
R1.5 週刊新潮 (連載)	・介護保険の“包括式”と“区分式(サ高住はこちら)”に分かれていることが問題で、区分式で“囲い込み”が横行 ・住宅型老人ホームやサ高住の一部は区分式と包括式の介護保険支給額の上限の差額(36万-24万)を利用して家賃を安くする一方、介護サービスを限度額いっぱいまで利用させ、利益を上げている

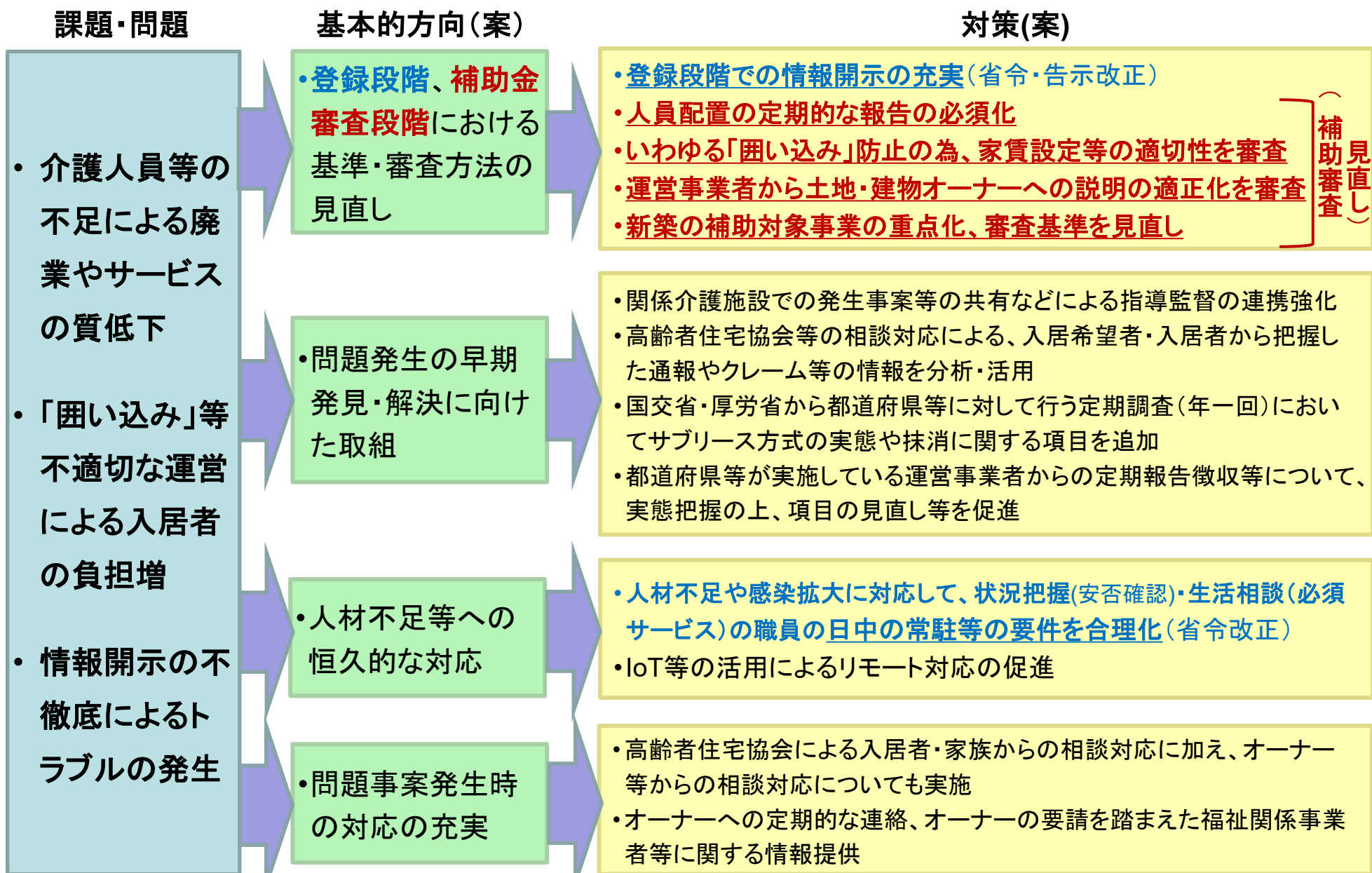
(参考) 登録抹消・廃業の状況

- サービス付き高齢者向け住宅事業の登録抹消件数は累計513件、毎年度の登録抹消件数は、登録件数全体の1%程度で推移。
- うち、廃業は累計200件で、経営不振事案に関係する廃業17件を含む令和元年度が53件で最多となった。

項目	平成								令和	計
	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	
各年度の登録抹消件数【A】	0	19	60	69	73	75	90	51	76	513
うち 廃業件数	0	1	5	16	11	30	49	35	53	200
各年度末の累計登録件数【B】	889	3,391	4,555	5,493	6,102	6,611	6,999	7,391	7,600	-
累計登録件数に対する登録抹消の割合【C=A/B】(%)	0.0	0.6	1.3	1.3	1.2	1.1	1.3	0.7	1.0	-

サービス付高齢者向け住宅に関する臨時調査結果(令和2年度)より

サービス付き高齢者向け住宅に係る問題意識と対策の方向性(案)



登録段階での情報開示の拡充に係る検討の方向性及び措置の方法

- 情報開示を充実させてトラブルの発生を未然に防ぐため、補助要件としてきた「運営情報」の開示について、登録要件に含めることにより、すべてのサービス付き高齢者向け住宅でより詳しい運営情報を提供することを検討。
- 検討の内容は、措置の方法（「登録事項」もしくは「登録基準」への追加）と措置の内容（追加する「運営情報」の内容）に大別。

○サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の登録【根拠規定】及び補助事業と情報の提供

<登録の申請> 【法第6条第1項】 ※ 法：高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者は、**登録事項**を記載した申請書を提出しなければならない

<登録の基準等> 【法第7条第1項】

都道府県知事は、登録の申請が**登録基準**に適合していると認めるときは、その登録をしなければならない。

<登録の基準等> 【法第7条第2項】

登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿に**登録事項**を記載してするものとする。

※変更が生じた場合、30日以内に届出（違反した場合は、都道府県知事による指示・登録の取消し）

<登録事項の公示> 【法第16条】

登録事業者は、**登録事項**を公示しなければならない。

登録されたサ高住は、都道府県知事と登録事業者により、**登録事項**が提供される

《提供される情報》 **登録事項**

ex: 事業者の情報、サ高住の戸数・規模・構造及び設備、提供サービス、契約の内容 ほか

補助事業を受けるサ高住は、補助要件として情報提供システム上で**登録事項**と**運営情報**を提供

《提供される情報》 **登録事項**

ex: 事業者の情報、サ高住の戸数・規模・構造及び設備、提供サービス、契約の内容 ほか

《提供される情報》 **運営情報**

ex: 生活支援共通サービス、生活支援オプションサービス、入居者情報、介護・医療サービスの利用状況 ほか

【登録要件】

すべてのサ高住

【補助要件】

補助対象のサ高住のみ

<検討のポイント>

○補助要件である「運営情報」の開示について、登録基準若しくは登録事項を改正し、登録要件に含めることにより、すべてのサービス付き高齢者向け住宅で提供しよう検討

登録段階での情報開示の拡充に係る措置の内容(登録事項と運営情報)

<検討のポイント>

○運営情報のうち、登録事項にない情報の追加を検討

※入居者情報などをはじめ、日々変化する情報の提供方法については要検討

■登録事項

1. 名称及び所在地
2. 事業を行う者
3. 事業を行う者の事務所
4. 戸数、規模並びに構造及び設備
 - 4-1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等
 - 4-2. 共同利用設備等
5. 入居契約、入居者資格及び入居開始時期
6. 高齢者生活支援サービスの内容及び入居者から受領する金銭
 - 6-1. 状況把握及び生活相談サービスの内容
 - 6-2. 食事の提供サービスの内容
 - 6-3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービス内容
 - 6-4. 調理、洗濯、掃除等の家事サービスの内容
 - 6-5. 健康の維持増進サービスの内容
 - 6-6. その他のサービスの内容
7. 管理の方法等
8. 併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設
9. 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携・協力
10. 登録申請が基本方針(及び高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なもの

運営情報になく、追加する情報については引き続き検討

■運営情報

①基礎情報

- ・所在地 ・交通 ・開設年月 ・水道光熱費
- ・位置 ・ホームページアドレス

②入居者情報

- ・集計年月 ・年齢層別人数 ・平均年齢 ・男女別人数 ・要介護度別入居者数
- ・介護保険を受給する入居者の数

③生活支援サービス等

- 状況把握・生活相談サービスを提供する職員の配置
 - ・常駐する職員の最小人数と時間 ・夜間の人員配置 ・サービスを提供する職員の保有資格
- 生活支援サービス費で対応可能なサービス(追加費用なし)
 - ・状況把握(安否確認) ・生活相談 ・緊急時対応 ・その他サービス(介護保険適用外)
- 緊急通報サービスの内容
 - ・通報方法、通報先、到着予定時間
- オプションサービス(食事提供)
 - ・配食の対応 ・利用者の状態に合わせた食事対応
- 上記以外の生活支援サービス(追加費用あり)
 - ・オプションサービス

④建物の特徴

- ・建物と近隣情報

⑤介護・医療サービスの利用状況等

- 入退去状況
 - ・集計年月 ・住宅戸数 ・入居中戸数 ・基準日までの1年間の新規入居者数及び退去者数
 - ・基準日までの1年間に退去した者の人数と理由
- その他
 - ・適正な運用に関する宣誓 ・重度の認知症 ・看取り
 - ・医療処置を必要とする入居者に対する対応や体制、特徴 ・医療機関との連携及び協力
 - ・介護サービスを利用している入居者の人数

- ・生活支援サービスのみを利用している入居者の数

⑥運営方針等

黒字:登録事項に既にある情報
青字:登録事項に含まれる情報
赤字:登録事項にない情報
赤字:運営情報になく、追加を検討する情報



(参考) サービス付き高齢者向け住宅の情報提供の充実(運営情報の追加状況)

- H29.5～ サービス付き高齢者向け住宅(サ高住と略す)の登録情報を提供するHPにおいて、必須サービスである状況把握・生活相談サービスの運営情報の提供を開始
- H29年度～ 新たに補助を受けるサ高住について、当該住宅の運営情報の提供を行うことを要件化。
- H30年度～ 新たに補助を受けるサ高住を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサ高住も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化。
その他の既に補助金の交付を受けたサ高住についても提供を働きかけ。 ➤ **現在、5割以上が運営情報を提供。**

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP

- 登録情報における検索一覧画面に、新たに「**運営情報**」の欄を設け、アイコンをクリックすると本件の情報の閲覧が可能。

サービス付き高齢者向け住宅
情報提供システム
Residence for elderly people with service

運営情報欄を新設

外観写真	住宅名	家賃(共益費) [万円]	海用面積 [㎡]	サービス 高8	介護 高1	住居 高1	その他	併設施設の有無	お問い合わせ先
	ハッピー住宅 八丁堀	11.0~15.0 (1.0~1.0)	25.00~35.00	85	0	併	併	無	2017/01 入居開始済み
	ハッピーハウス	8.0 (0.0)	20.00	05	--	--	--	無	2000/04 2020/05/31

クリックすると運営情報を表示

ハッピー住宅 八丁堀はっぴー

公開日: 2018年02月06日

●入居時費用※お一人ご入居の場合
敷金 **11万円 ~ 15万円**

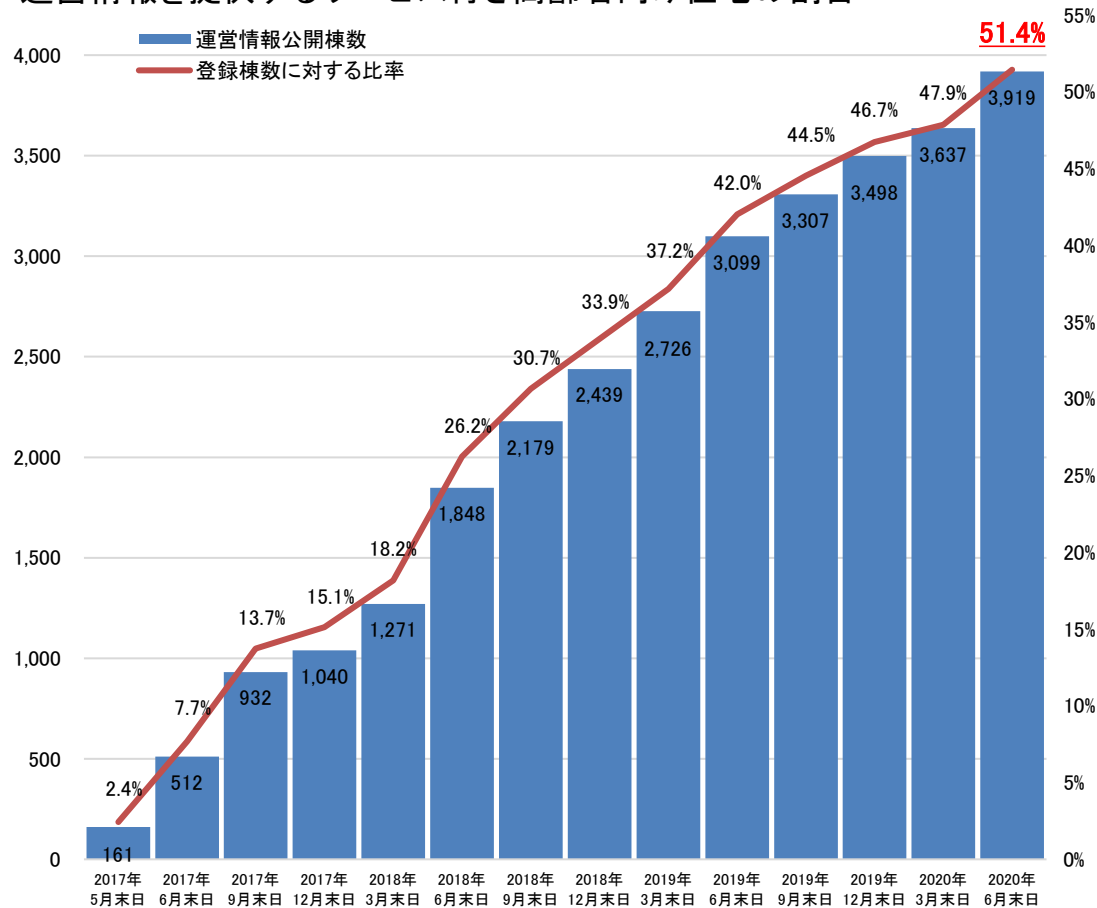
●月額費用※お一人ご入居の場合
15.5万円 ~ 20万円

●生活支援サービス費(3.5万円)

所在地: 東京都中央区八丁堀2-20-9

交通: 電: 車: 東京メトロ日比谷線 八丁堀駅 徒歩2分
その他: 3分車乗換 八丁堀駅から徒歩2分

運営情報を提供するサービス付き高齢者向け住宅の割合



状況把握・生活相談サービスの提供体制(常駐基準)の検討方向性

- 介護人材の不足や新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえ、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供体制(常駐基準)について、制度化の背景や各サービスの特性に留意しつつ、IoT等を活用したりリモート対応の導入等を含めた合理化を検討。

サービス付き高齢者向け住宅の制度化の背景

高齢者のみの世帯や高齢者夫婦世帯が増加しているなか、同居の家族等がいなくても、身体機能の低下や突然の病気等について、対応できる必要性が高まっているものとして、サービス付き高齢者向け住宅を制度化。

【課題】 身体機能の低下に対応した構造・設備 > 【解決策】 バリアフリー化

【課題】 **突然の病気への対応**や、**身体機能の低下の状況に応じた適切なサービスの提供が受けられる体制**の整備

> 【解決策】 状況把握(安否確認)サービス・生活相談サービスの提供 <提供基準:有資格者が常駐すること等>

状況把握サービス

- ◇概要: 時間帯を問わず、入居者の突発的な病気等を把握し、医療機関等への取り次ぎが求められる。
- ◇緊急性: 高い
- ◇専門性: 事業者自らが医療サービスを提供する必要はなく、必ずしも専門性を有している必要はない。

生活相談サービス

- ◇概要: 入居者の相談に応じつつ、介護サービスが必要な場合は、入居者の状況を踏まえ、適切なサービスの提供が受けられるよう介護サービス事業者等への取り次ぎが求められる。
- ◇緊急性: 低い
- ◇専門性: 事業者自らが介護サービスを提供する必要はないが、入居者の相談対応や、入居者の状況を踏まえて介護サービス事業者等へ取り次ぐことを踏まえれば、専門性を有している方がより望ましい。

常駐基準の見直しの方向性

【状況把握サービス】

- ◆提供方法 :
 - ①常駐すること
 - ②緊急通報装置等を設置すること
- ◆提供時間 : 原則24時間365日
- ◆提供者 : 専門性は問わない

+

【生活相談サービス】

- ◆提供方法 :
 - ①常駐すること
 - ②IoT等を活用したりリモート対応(双方向のやりとり可能)を含め、相談体制を設けること
※必要(入居者の状況の適切な把握)に応じて、対面によりサービス提供すること
- ◆提供時間 : 日中時間帯など
- ◆提供者 : 専門性を有していること

> 状況把握サービスと生活相談サービスそれぞれの提供方法等を踏まえながら、常駐基準を検討する。

状況把握・生活相談サービスの提供体制(常駐基準)の検討(案)

		日中	日中以外
常駐基準	原則	<p>以下のいずれかの要件を満たすこと。</p> <p>① 敷地、隣地又は近接地※1に常駐していること</p> <p>② 下記要件のいずれも満たすこと。</p> <p>(1) 緊急通報装置を設置していること</p> <p>(2) 入居者の心身の状況に応じて、常駐する体制についても確保可能であること※2</p> <p>※1 サ高住の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地(通知では500m以内)に存する建物に常駐すること</p> <p>※2 サ高住への往来が可能な土地に存する建物に常駐すること(注)</p> <p>(注) 著しく離れた土地(例:他の都道府県など)を認めることは望ましくないため、一定の要件を定めることを検討。</p> <p><検討案> 一定の距離(○km以内)、一定の時間(○分以内)、同一の市区町村など</p>	<p><検討のポイント></p> <ul style="list-style-type: none"> ○有資格者要件の緩和 ○常駐要件の緩和 ※日中時間帯も非常駐可能 ○常駐場所の緩和 ※②の要件を満たす場合のみ
	例外	<p>代替措置※3により非常駐日を設けることが可能</p> <p>※3 以下のいずれかの代替措置を設けること</p> <p>①日中に最低1度入居者を訪問すること ②センサー等の設置により、入居者の状況を把握可能であること</p>	<p><検討のポイント></p> <ul style="list-style-type: none"> ○有資格者要件の緩和
状況把握サービスの提供体制基準		<p>毎日(非常駐日を含む)1回以上、各居住部分への訪問その他の適切な方法(能動的把握)※4により、提供すること</p> <p>※4 訪問、電話、食事提供時の確認のほか、センサー等の設置も能動的把握として可能。ただし、分散型の場合であって、入居者が訪問を希望した場合は、訪問のみ可能</p>	
生活相談サービスの提供体制基準		<p>(非常駐日を除き)日中時間帯(概ね9時から17時)において、有資格者※5による対面もしくはIoT等を活用したリモート対応等による相談体制を設けていること※6</p> <p>※5 医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員など。ただし、社会福祉法人等の法人が委託を受けて、高齢者生活支援サービスを提供する場合、その法人の職員</p> <p>※6 必要(入居者の状況の適切な把握)に応じて、対面によりサービス提供すること</p>	<p><検討のポイント></p> <ul style="list-style-type: none"> ○有資格者要件の追加 ※常駐基準の緩和に伴う措置 ○提供方法の緩和 ※対面に限らずリモート対応も可能 ○提供時間の緩和 ※常駐時間を日中時間帯に緩和

状況把握・生活相談サービスの提供体制(常駐基準)の変更イメージ

- 【凡例】
- 有資格者要件あり
 - 人による対応
 - 常駐による対応
 - 有資格者要件なし
 - 機械による対応
 - 非常駐による対応

■変更前

		日中	日中以外
常駐基準	原則	<div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #ffe6e6;"> 有資格者が常駐【500m以内】 </div> <div style="border: 2px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #e6f2ff;"> 緊急通報装置 ≪受動的把握≫ </div> <div style="border: 2px solid red; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #ffe6e6;"> (常駐可能な体制) </div>	
	例外	<div style="border: 2px dashed red; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #ffe6e6;"> 有資格者が訪問 </div> <div style="margin-top: 5px; text-align: center;"> ○ R </div> <div style="border: 2px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> センサー等 ≪能動的把握≫ </div>	
状況把握サービス		<div style="border: 2px dashed red; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #ffe6e6;"> 訪問 </div> <div style="margin-top: 5px; text-align: center;"> ○ R </div> <div style="border: 2px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> センサー等 ≪能動的把握≫ </div>	
生活相談サービス		<div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #ffe6e6;"> 有資格者の相談体制 </div> <div style="border: 2px dashed gray; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #e6e6e6;"> 常駐時間外 </div>	

■変更イメージ (たたき台)

		日中	日中以外
常駐基準	原則	<div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #ffe6e6;"> 常駐【500m以内】 </div> <div style="margin-top: 5px; text-align: center;"> ○ R </div> <div style="border: 2px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #e6f2ff;"> 緊急通報装置 ≪受動的把握≫ </div> <div style="border: 2px solid red; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #ffe6e6;"> (常駐可能な体制)【一定範囲内】 </div>	
	例外	<div style="border: 2px dashed red; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #ffe6e6;"> 訪問 </div> <div style="margin-top: 5px; text-align: center;"> ○ R </div> <div style="border: 2px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> センサー等 ≪能動的把握≫ </div>	
状況把握サービス		<div style="border: 2px dashed red; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #ffe6e6;"> 訪問 </div> <div style="margin-top: 5px; text-align: center;"> ○ R </div> <div style="border: 2px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> センサー等 ≪能動的把握≫ </div>	
生活相談サービス		<div style="border: 2px dashed red; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #ffe6e6;"> 有資格者の相談体制 </div>	

緊急通報装置を設置、非常駐とする場合も訪問もしくはセンサー等による能動的な状況把握は継続

一定の範囲をどの程度とすべきかについては、運営事業者の実態等も踏まえて、引き続き検討
 <検討案> 一定の距離(○km以内)、一定の時間(○分以内)、同一の市区町村

(参考) 状況把握・生活相談サービスの提供体制(常駐基準) ※現行要件

		日中	日中以外
常駐基準	原則	<p>概ね9時から17時に有資格者※1が常駐※2して、 状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること 【省令11条1号】</p> <p>※1 医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員など。ただし、 社会福祉法人等の法人が委託を受けて高齢者生活支援 サービスを提供する場合、その法人の職員</p> <p>※2 サ高住の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地 (500m以内)に存する建物に常駐すること 【H27施行通知】</p>	<p>緊急通報装置の設置により非常駐可能※3 【省令11条4号】</p> <p>※3 ただし、入居者の心身の状況に応じて、 資格者が常駐する体制を確保することが 望ましい 【H27施行通知】</p>
	例外	<p>代替措置※4により非常駐日を設けることが可能</p> <p>※4 以下のいずれかの代替措置を設けること</p> <p>①有資格者が日中に最低1度入居者を訪問すること</p> <p>②センサー等の設置により、入居者の状況を把握可能であること 【H25通知】</p>	
状況把握サービスの提供体制基準		<p>毎日(非常駐日を含む)1回以上、各居住部分への訪問その他の適切な方法(能動的把握)※5により、提供すること 【省令11条2号】</p> <p>※5 訪問、電話、食事提供時の確認のほか、センサー等の設置も能動的把握として可能。ただし、分散型の場合であって、 入居者が訪問を希望した場合は、訪問のみ可能 【H27施行通知】</p>	
生活相談サービスの提供体制基準		<p>－ ※6</p> <p>※6 生活相談サービスの提供体制基準に関する定めはないものの、常駐基準に基づき、有資格者が常駐時に 随時対応できる体制が確保されている</p>	

サ高住の運営等の課題を踏まえた問題意識と補助金審査等の見直し(たたき台)

現状・課題を踏まえた問題意識

- ① サービス付き高齢者向け住宅事業の廃止等により、入居者の居住の安定が損なわれないよう、補助金の申請時や事業中の定期報告等の機会を捉えて経営状況悪化の兆候を把握し、必要に応じて登録主体による指導等を充実すべきではないか
- ② 低廉な家賃やサービス費で入居者を募集し、併設施設が提供する介護サービスの利用を誘導して「囲い込み」を図る(入居者負担を低くし、介護報酬により利益を得る)事業者をチェックすべきではないか
- ③ サブリース方式によるサービス付き高齢者向け住宅運営のルールやリスクについて、事業者がオーナーへ適切に説明する必要があるのではないか
- ④ 高齢者人口の見通しのほか、昨今の自然災害の頻発を踏まえた、サービス付き高齢者向け住宅の適正立地の促進が必要ではないか

補助金審査等における対応の見直し(たたき台)

- A. 補助金の申請や定期報告において、人員配置の予定、及び配置状況の報告を必須化【上記①関連】
- B. 複数の物件を運営する事業者に対し、既存物件の運営状況(入居率)を確認【①関連】
- C. 家賃やサービス費の設定が妥当な水準にあるか確認【②関連】
- D. サブリース法に基づく、事業者からオーナーへの重要事項説明の実施を確認【③関連】
- E. 地域毎の高齢者人口の見通しや、災害リスクに基づく立地基準を新たに設定【④関連】