

第1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> 平成30年1月31日(水) 10:00~12:00

<場 所> 日本教育会館 707会議室

<出席者> (順不同、敬称略)

■委員

高橋 紘士	一般財団法人 高齢者住宅財団特別顧問・東京通信大学設置準備室 (座長)
井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院教授<欠席>
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
園田 真理子	明治大学理工学部教授
田村 明孝	株式会社タムラプランニングアンド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特任教授<欠席>
那珂 正	一般財団法人 高齢者住宅財団理事長<欠席>
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主席研究員
杉藤 崇	独立行政法人都市再生機構理事
廣兼 周一	日本総合住生活株式会社代表取締役社長
五郎丸 徹	一般財団法人 サービス付き高齢者向け住宅協会理事
(代理出席) 小林 宏彰	一般財団法人 サービス付き高齢者向け住宅協会 事務局
小山 健	一般社団法人高齢者住宅推進機構政策委員長
北村 俊幸	一般社団法人全国介護付きホーム協会常任理事
福山 宣幸	公益社団法人全国有料老人ホーム協会副理事長

■オブザーバー

厚生労働省 老健局 高齢者支援課
東京都 都市整備局
品川区 福祉局 高齢者福祉課

■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

<議事概要>

1) 懇談会設置の趣旨について (資料1)

- ・特にご意見なし。

2) サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題について (資料2)

○現状分析について

- ・基本的情報として、入居者の性別・年齢、経済状況、入居前の世帯状況、入居前の住まい等の実態を把握しておくべきである。
- ・サービス付き高齢者向け住宅で提供するサービスは、介護保険サービスとの兼ね合いや、自費サービス、また、地域と結びついたインフォーマルサービスのあり方等と関連することから、実態把握においては、ライフコース又はケアコースのような動的変化を含めて把握し、制度設計に活かす必要がある。
- ・介護系事業者・医療系事業者・その他事業者など供給主体別や、入居者の所得階層別など類型化して分析する必要がある。また、サービス付き高齢者向け住宅の制度設計当初の想定と、立地や入居費用等の現状を比較した分析も必要である。

○サービス付き高齢者向け住宅におけるサービス提供の考え方について

- ・サービス付き高齢者向け住宅は外付けサービスを利用する事業モデルである。在宅介護や在宅医療に関して、サービス付き高齢者向け住宅の果たすべき役割について、きちんと整理すべきである。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は早めの住み替え先として想定した住まいであったが、現実には80歳以上の入居者が多く、早めの住み替えとはなっていない。当初は、要介護度の高い人を受け入れるモデルではなかったが、現実を踏まえて整理する必要がある。
- ・外付けでもきちんとした介護を受けられることを目指すべきではないか。きちんとした介護は内付けでしか提供できないと言われているが、本当だろうか。
- ・内付けが拡大すると社会コストが増加する。外付けサービスを利用する、本来のサービス付き高齢者向け住宅を推進すべきである。
- ・特定施設（内付け）がなじむ方も外付けがなじむ方もいる。選べるように情報提供していくことが必要である。

○今後の課題について

- ・分散型や改修型をより普及するような環境整備とは何か、検討が必要である。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の開設に際して、市町村の意見聴取が要件化されたが、この要件化によりサービス付き高齢者向け住宅に対して過剰な規制がかかると、民間事業者の活発な競争を阻害するようなことにならないか懸念される。
- ・日本の高齢化の状況を考えると、サービス付き高齢者向け住宅は地域包括ケアシステムを成立させるための一要素であるという認識に立つべきと思う。事業者にとっては、内付けにして完結した解のほうが合理的であるが、今後迎える高齢化社会を乗り切るためには、ある広がりの中での統合解が求められ、それは地域での解決法を見出すことである。

- 日本の場合、サービス付き高齢者向け住宅は完全なる市場経済で動いているわけではなく、医療保険・介護保険により支えられている。今後の人口減少社会では競争は成立せず、また、高齢者にとって高齢期の住まい探しにやり直しは効かないことから、この分野では市場原理だけで成立しないことを認識しなければならない。
- 団塊の世代が2025～2030年頃に要介護となっていくが、彼らの行動様式を考えると特養の多床室は望まず、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームを選ぶといった行動になると思うが、その際は費用が問題となる。セーフティネット制度との連続で考える必要があるかもしれない。
- 新たなセーフティネット制度の中で、シェアハウスのようなものの重視や、改修・家賃補助が考えられている。サービス付き高齢者向け住宅は高齢者を拒まない住宅として既にあるので、場合によっては家賃補助を被せていくなど、市場だけでは難しい部分を底上げすることができるのではないか。
- 今後は、サービス付き高齢者向け住宅を上手に経営、運営、維持していくことと、先読みした課題を立てることが必要と思う。このような観点から、次の4点について検証が必要と思う。①サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム事業者の倒産が現れはじめており、その倒産原因の分析、②サービス付き高齢者向け住宅が、需要のないエリアに提供されていないかの検証、③サービス付き高齢者向け住宅入居者の元の家が空き家になっていないかの検証、④築年数を経た建物の大規模修繕等ハードのメンテナンスの備えができていないかの検証。
- 郊外の住宅地や都心部の高層マンションなど、どのような住まいでも高齢化対策が必要である。高齢者に対し具体的なサービスを用意することは、システムやまちづくりの問題である。個々の事業運営の問題や課題に取り組むと同時に、選択する高齢者が本格的に現れてくるなどの今後の高齢者の文化変容を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム・無届施設など含めた高齢者の住まいのあり方を幅広く議論する必要がある。健全なサービス付き高齢者向け住宅の市場が確立されてほしい。

3) WGにおける主な論点について（資料3）

①見守りサービスWGについて

- WGでは自立者には見守り不要という議論もあったというが、機械に置き換えられる話だろうか。自社のサービス付き高齢者向け住宅では、自立であっても何らかの不安がある人が見守りを求めて入居してきており、人による見守りサービスがポイントとなっている。
- 労働力不足で人材が集まりにくいこと、IoTの急激な進歩、既存ストック活用等を考えると、人が見守ることを放棄しないながらも、情報通信技術を活用することを進めてほしい。
- サービス付き高齢者向け住宅を地域資源として考えたときに、サービス付き高齢者向け住宅にもう少し多様性を持たせたほうが、より効果的に機能を発揮できると思う。母子・父子世帯や障害者など、一定の支援があれば地域・社会の中で活躍できる世帯がサービス付き高齢者向け住宅と関わりを持てば、フィットすると思う。
- 状況把握・生活相談サービスの人員配置に関して、人がいることに一定の価値があると考えている。ただし、一部に行き過ぎた指導がみられる。併設事業所のスタッフとの兼任ができるような緩和があれば運営しやすくなる。

②表示・入居相談WGについて

- ・情報提供システムは、登録内容の更新がなされていないケースがある。事業者にとって都合の良い情報のみの掲載とならないようチェックが必要である。
- ・行政が関与して情報提供システムをつくっていることに意味がある。フレッシュな情報であることは、システムの最大のポイントであり、情報更新が必要である。
- ・地域包括支援センターに在籍しているケアマネジャーが第一線で高齢者からの相談を受けている。しかし、ケアマネジャーはサービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの違いについても明るくないことが多く、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームの情報も持っていない。地域包括のケアマネジャーが住替えの相談に対応するために必要な情報が提供される必要がある。
- ・自治体職員は、借家居住で所得の比較的低い単身高齢者にとってサービス付き高齢者向け住宅が必要と認識しているが、都心部では、低所得者向けのサービス付き高齢者向け住宅は十分になく、ニーズとマッチしていない。
- ・高齢者向け住まいは種類が多く分かりづらい。費用の側面もしくは介護提供の側面から整理が必要である。
- ・高齢者の住み替えの見通しが立ちづらいことに加え、高齢者向けの住まいの紹介の行われ方が不透明であることが課題である。一般的な住宅・不動産の仲介と同様に、この分野のプロを養い、ビジネスライクに進めることが重要である。
- ・今後整備されるシステムでサービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの比較ができるようになることは必要だが、事業者負担となりすぎない仕組みとしてほしい。また、入居契約時には高齢者住まい法で求められる重要事項説明と有料老人ホームの重要事項説明を二重で行う必要があり、負担となっているので改善をお願いしたい。

以上