

## 第5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2年12月24日(木) 10:00~12:00

<場所> リモート開催

<出席者> (順不同、敬称略)

### ■委員

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 <欠席>  
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  
那珂 正 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) 山澤 正 独立行政法人都市再生機構 ウェルフェア総合戦略部 部長  
廣兼 周一 日本総合住生活株式会社特別顧問  
五郎丸 徹 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幹事  
株式会社学研ココファン 代表取締役社長  
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 営業本部 ヒューマン・ケア事業推進部 部長  
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  
株式会社ニチイケアパレス 専務取締役  
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  
品川区 福祉部高齢者福祉課 <欠席>

■事務局 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

## ●高齢期の居住の場の選択の支援について

### ○サービス付き高齢者向け住宅の PR の方策について

- ・現状認識として、世間一般では高齢者の施設の 1 ジャンルとしてしか思われていないところがあるため、高齢者が生き生きと暮らしている居住の場として、サ高住の正しい認識をアピールするとともに、表彰制度というかたちでグッドニュースとして情報発信していくことが有効ではないかという考えのもと、PR の方策の検討を進めたい。
- ・高齢者住宅は社会市場の中で提供されているというのが実態なので、PR 方策については、一般的なマーケティングの消費者心理プロセスに基づくアプローチについては、一考の余地がある。
- ・実施した際の持続可能性などを考えると、単独でスタートするのではなく、すでに社会的に認知されている PR の仕組みの中に組み込んでもらう手法も選択肢としてはあると思う。
- ・最初から決まった型を定めるのではなく、その都度見直ししながら進めていくのが重要であると思う。
- ・サ高住での暮らしを評価の対象とする際には、居住者個々人の生き方・暮らし方にフォーカスした情報発信だけではなく、集住ならではの強みやコミュニティーの魅力もあわせて PR できるような仕組みを取り入れてはどうかと思った。
- ・SNS を活用した「参加型の窓」を作って、サ高住の入居者にもアクセスしてもらいながら、入居希望者も評価・意見をもらえるような場を作るということ。SNS は多様にあるので、それぞれの特質を踏まえつつ、運営の労力を見ながら、できるところから始めてみるということではないか。

### ○選択を支援するための表示（ラベリング）について

- ・多様なサ高住の中から各入居者に適した住宅を選ぶ際に、入居者の選択に資する多様な評価項目を整理して、見分けられるように分類（今回は「ラベリング」という言葉を用いている）表示する仕組みができないかと考えている。
- ・ラベリングの中で、例えば「看取り」をやっているということが特徴的なことなのか否か判断出来ないのではないかと思う。個別のラベリングよりも、サ高住の基礎情報の全体像を整理し、自分がアクセスした住宅の評価を適切にできるようにしていくことが出発点ではないかと思う。
- ・星マークなどの等級表示があると消費者にとっては分かりやすく、事業者もそこに関心を向けやすくなると思う。構成要素の中に、立地やハードだけでなく、防災や感染対策など事業者も努力すれば改善できる要素も入れておくことが重要かと思う。
- ・サ高住は施設ではなく住宅であるが、制度開始から 10 年を経た現在において、入居者の多くが要介護の高齢者であり、定義付けや認知がしっかりされていない状況の中で奮闘している事業者も多い。選択の際の解りやすい表示の仕組みの検討は、重要な課題ではあるが、その表示項目や表示方法については、現状を踏まえながら慎重な議論が必要かと思う。
- ・先行している紹介事業者のサイトとの差別化なども課題となる。
- ・選択支援については、厚労省としても取り組んでいるところであり、サ高住や有料老人ホーム、特養などから選んでいく際のポイントを整理したパンフレットの作成を老健事業により行っているほか、次年度からは住宅型有料老人ホームを一覧できる仕組みの検討を進めようとしている。
- ・現状の登録情報・運営情報では、入居希望者が選択しにくいのではないかという意見も有り、それ

を要約しながら選びやすくなるような仕組みをつくりたいということで検討をスタートさせてきた。まずは来年、運営情報を登録情報に改めるところからスタートし、表示項目の種類やラベルの示し方については、時間をかけて議論していきたい。

#### ●高齢期の居住の場の実態調査について

- ・住まい方の定義を同居、隣居、近居、遠居と分けている点で、例えば近居について、日常生活圏を共にしている近居と、そこから外れてしまう近居とは分類できるようにしておく、多様な分析が可能になると思う。
- ・アンケート項目について、親子の交流頻度の質問だけでなく、生活支援の中身として、外出や買い物支援等に貢献できているのか等の実態を明らかにできるような質問があると、エイジング・イン・プレイスに係る政策検討のエビデンスになるのではないかと思う。
- ・同居、隣居、近居により親世帯の現住宅での継続居住に対する期待値が上昇するのか。また、同居、隣居、近居はしているものの、子世帯が親世帯の介護を支えることについては自信がない、あるいは考えていない割合がどの程度あるのか、というような項目があると良いと思う。
- ・地価が高く、保育園等も不足気味の都市部における親子同居、隣居、近居について、親世帯から支援を受けた子世帯が、将来の親の介護についてどのような意識をもっているのか、同居、隣居、近居によりその意識に変化が生じたのかどうか等についての考察ができれば興味深い。
- ・近居・隣居をされている方々が、親が年を取ったときにサ高住や施設への入所をどう考えているのかの項目があると、住み替えに踏み切るタイミングや条件などが確認出来ると思う。同居や近居とサ高住・施設の関係が見えてくるのではないかと思う。
- ・各自治体においても、高齢者を取り巻く住宅施策の今後の展開を検討するうえで、有効なものになると考えられるので、結果を共有させてもらえるとありがたい。

#### ●まちづくりと連動したサ高住の整備について

- ・今後、特に大都市近郊に整備された住宅団地の居住者の高齢化や空き家の急増が大きな社会問題となる。その対応策として、住宅団地内に小規模多機能・定期巡回の機能を、サ高住とともに整備されたり、戸建て住宅を改修してシェアハウス型のサ高住とし、そこに団地内の高齢者が積極的に移り住んでいただくことで、高齢者対策とともにストック活用や従前空き家の賃貸・売却など不動産流通も期待できる。現状のサ高住の仕組みからの規制緩和は必要となるが、これからは、まちづくりや団地再生と連動したサ高住整備が重要になると思う。
- ・これまでのサ高住では家賃負担がネックとなっていたが、高齢者の持ち家を資産価値が失われる前に有効に活用し、生活圏域内での流通の仕組みがうまくできれば、入居後の費用負担の面からも可能な選択肢ではないかと思う。
- ・団地再生と併せた戸建てサ高住の供給については、空き家対策・高齢者向け住宅・まちづくりを総合的に展開している自治体にとっては大変関心の高い話となるので、今後も議論を進めていければありがたい。