

## 第7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5年3月15日(水) 10:00~12:10

<場 所> AP東京八重洲 10階 W会議室(WEB併用)

<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・東京通信大学名誉教授(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  
加藤 利男 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  
武井 佐代里 独立行政法人都市再生機構 理事  
<代理出席> 水野克彦 ウェルフェア総合戦略部 部長  
石渡 廣一 日本総合住生活株式会社 特別顧問  
菊井 徹也 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長  
SOMPO ケア株式会社 取締役執行役員  
宮本 俊介 一般社団法人高齢者住宅協会 住宅・住生活部会副部会長  
積水ハウス不動産東京株式会社 グランドマスト事業部長  
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 <欠席>  
株式会社ニチイケアパレス 代表取締役社長  
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 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課  
東京都 福祉保健局 高齢社会対策部 在宅支援課  
品川区 福祉部 福祉計画課 <欠席>

### ■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

### ■事例紹介

認定NPO法人シーズネット 理事長 奥田 龍人  
一般社団法人あんしん住まいサポロ 代表理事 篠塚 正徳  
野村不動産ウェルネス株式会社 事業推進部長 田代 雅之

<議事概要> (敬称略)

- 1) <報告>高齢者の住まいに関する現状と施策の動向 (資料1)
- 2) 情報提供の進め方 (資料2)
- 3) 情報提供<1>北海道における高齢者住まい相談・情報提供の取組 (資料3)
- 4) 情報提供<2>サ付住宅における暮らしと健康維持の関係性の検証 (資料4)
- 5) UR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化 (委員提供資料)

・上記の報告事項及び取組事例報告について、意見交換を行った。

○情報提供事例に関する受け止め及び質疑等

●情報提供<1>北海道における高齢者住まい相談・情報提供の取組 について

- ・あんしん住まいサッポロの相談において、低所得の高齢者が増加しているのは、居住支援協議会の窓口を受託したからなのか。それとも全般的に低所得の高齢者が増加しているからなのか。  
⇒協議会窓口の受託以降、行政経由の相談が増加に伴い、生活の厳しい高齢者等の相談が増加している。また、所得の高い階層は、他の民間事業者の相談窓口に流れていると思われる。

●情報提供<2>サ付住宅における暮らしと健康維持の関係性の検証 について

- ・野村不動産ウェルネスのオウカスは、サービス付き高齢者向け住宅 (以下「サ付住宅」と略記) の特徴である安否確認と生活相談以外のソフトの取組に価値を見出している。
- ・オウカスは、これまでに例のないような100戸超の大規模物件のスケールメリットを活かし、コミュニティ形成や健康増進・延伸などに創意工夫を持って事業を行っている。
- ・要介護前のフレイル予防が重要であり、オウカスの入居者の社会参加、食事や運動などの取組はフレイル予防そのものである。高齢者の多くは、期間は短くとも必ず要介護状態を経て亡くなるので、高齢者や家族のためにも最期まで見守る関係性の構築にも取り組んでほしい。
- ・オウカスでは、サ付住宅という類名の名称を、あえて使わないようにしているのはなぜか？  
⇒オウカスを「健康増進型・賃貸シニアレジデンス」と紹介し、サ付住宅を前面に出さないのには3つ理由がある。一つ目が、オウカスが提供する価値と、サ付住宅の名称から想像される価値イメージが異なっている点、二つ目が、サ付住宅登録や補助金申請の手続きは非常に大変であり実務を圧迫している点、三つ目が、土地・建物価格の高騰、企業として取り組む環境対応コストにより、サ付住宅補助金制度の家賃上限を超えることが都心部で多くなってきており、サ付住宅で事業化するメリットが薄れている点にある。私たちはサ付住宅を提供したいのではなく、入居者の要介護化を防ぎ、人生を謳歌するための新しい住まい・サービスの提供を行いたく、その類型は事業環境・制度に応じていかざるを得ないと考えている。
- ・オウカスの入居者について、単身世帯と夫婦世帯はどのような比率になっているのか？  
⇒単身と夫婦で8：2程度。また、当社特有の事象として、高齢者ご本人が入居を選択する比率と子どもが遠くに住む親を呼び寄せる比率が概ね半々である。

- ・要介護者向けの介護棟を設けている自立高齢者向けの住宅もあるが、オウカスではどのような対応をしているのか？

⇒介護棟は不要と考えている。自立高齢者の要介護化を防ぐ住まい・サービスに特化しており、あえて介護事業を手掛けないことで、本気で健康寿命の延伸に取り組む企業姿勢を貫いている。介護・医療についてはその領域で強い事業者との連携で進めることで、結果的に双方の強みを発揮でき、入居者の安心安全な環境を用意できていると思っている。

### ●UR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化 について

- ・URが住宅管理を担う立場から、対人支援に係る拠点や空間づくりに関与できることがメリットである。
- ・UR団地は居住者の交流活動が多く、良質なコミュニティが、介護度の低下の抑制に繋がっていると評価できる。
- ・URのエイジングインプレイスは、高齢期も住み続けられる環境の形成という考え方のもと、医療福祉のみでなく、コミュニティ機能など、多様な拠点形成を行っている。サ付住宅においても同様の拠点的な考え方が求められる。
- ・生活支援アドバイザーが自ら居住者を訪ねるのか。それとも居住者が相談に訪ねて来るのかを教えてほしい。  
⇒団地の管理事務所に、アドバイザーの専用スペースを設置し相談を受けるとともに、アドバイザー自ら団地内を巡回、登録している高齢者への定期的な電話確認を行っている。

### ○サービス付き高齢者向け住宅及びその入居者の現状

- ・サ付住宅の入居者の平均年齢は 85 歳である。85 歳の 6 割は要支援・要介護という実態をどのように捉えるかが課題である。
- ・サ付住宅のハードについて、床面積 18 ㎡、総戸数 30 戸程度の住宅が大半であり、事業成立上、要介護の高齢者に入居が限定されている。このような住宅の運営では、運営側による鍵の管理、居室玄関の開放など、住宅としての自由やプライバシーが制限されており、施設化している。
- ・土地代や建築費の高騰に伴い、都市部の生活利便性のよい立地ほど、新築のサ付住宅の事業化のハードルが高まっており、特にアフォーダブルな住宅供給へのネックとなっている。
- ・サ付住宅は 28 万戸に上っており、サ付住宅の質について、行政や事業者等のみでなく、社会的に共有していく必要がある。

### ○高齢者の所得格差について

- ・高齢者は、持ち家と借家階層の所得格差が大きく、住み替えのニーズも異なるので、整理した対応が求められる。
- ・地方圏を中心に、国民年金階層の高齢者への対応を考えていく必要がある。

### ○高齢者の早めの住み替え等

- ・高齢者の早めの住み替えに対する意識が高まりつつある。その理由として、①ウェルビーイングなど健康寿命への意識の高まり、②子世帯への資産循環の意識の高まり、③先般の強盗事件の頻発による安全安心な住まいのニーズの高まりが考えられる。
- ・高齢者の住み替えについて、90歳頃までは自立し健康寿命を延伸できる住宅に住み替え、介護が必要となった段階で介護施設に移るなど、2段階と考えることができる。
- ・早めの住み替えには、住み替え先の物的環境とともに、关系的環境が重要となる。この关系的環境を、入居者が自ら獲得、又はサービスとして提供するものという考え方がある。
- ・早めの住み替えの一方で、介護等費用の支払い期間を短くするため、住み替えを遅らせたいと考え方もある。このニーズに応えるように、ターミナルケアを行う住宅や施設が増加している。

### ○高齢者の住み替え・住み続けの選択への支援等

- ・高齢者の住み替えと住み続けの選択を支援すべく、適切な相談先、相談員の養成が必要であり、今後の懇談会において議論すべきテーマと考える。
- ・あんしん住まいサッポロの情報提供等から、高齢者本人及び低所得者からの相談が増加している実態を踏まえ、住み替え及び住み続けを支援する体制整備が非常に重要である。
- ・高齢者の住み替えに係る調査結果から、持ち家から高齢者向けの住まいに転居した高齢者の約8割が、持ち家を売却又は賃貸を行っていることが把握されたことから、このような住み替え時の住宅資産の活用を推進していくことが重要となる。

### ○高齢者の健康維持・増進に係る取組の効果検証について

- ・オウカスにおける大学の学術研究と連携した健康増進の効果検証の取組は、入居者が今後求めるニーズの把握に役立つものであり、他の高齢者向けの住まいにおいても、同様の取組が広がることが望ましい。
- ・積水ハウスが展開するグランドマストシリーズにおいても、オウカス同様に大学と連携した効果検証の取組等を実施している。オウカスなどとエビデンスを共有することで、自立高齢者向けの住まいの供給に活かしていきたい。

### ○高齢者の社会性の継続への対応

- ・サ付住宅など高齢者向けの住まいは、住み替えに伴い従前居住地における様々な関係性を失う高齢者に対し、果たすべき役割を考える必要がある。関係性の喪失は、DV被害による住み替え等でも起き得ることであり、高齢者という属性に限られた問題ではない。
- ・デンマークの高齢者福祉の三原則の一つには「生活の継続性」がある。日本の介護保険制度は家族に依存しており、単身で要介護状態になれば、生活を継続できず住み替えざるを得ない。

- ・高齢者の社会性が低下すると悪循環に陥ることはエビデンスも明確である。自治会が閉鎖的な日常生活圏域ほど、高齢者の要介護度が高まるという調査結果もある。
- ・これからのサ付住宅など高齢者向けの住まいでは、入居者が要介護となった後も、社会性の継続を図っていく必要がある。ビジネスとして難しくとも、例えば、地域内の小規模多機能居宅介護のサービスをパッケージ化するなど、日常生活圏域及び地域内で機能補完を図ること、またコミュニティを活性化するなど、住宅内に留まらず、地域においてサ付住宅のあり方を考えるべきである。
- ・例えば、上郷ネオポリスでは、事業者と地域住民が連携し、ネオポリス内での住み替え誘導や小規模多機能居宅介護のサービスの誘致に取り組んでおり、ネオポリス自体にサ付住宅の機能を分散させるような発想と言える。ネオポリス内の住み替え相談や戸建住宅のリフォームにも取り組んでおり、若年層の移住も含めて持続的な郊外団地づくりを行っている。
- ・病院で死ねなくなるという現実から、サ付住宅や有料老人ホームにおける看取りへの対応が求められている。看取りは在宅医療との関係が強く、包括的支援につながるものである。
- ・介護主体のサ付住宅のビジネスモデルは、住み替えや住み続けの体制整備にそぐわない。高齢者に限らず多様な属性の住み替えや住み続けの支援に対応できるのは、居住支援法人であり、法人の育成、多様な支援メニューのパッケージ化、法人同士のネットワークの形成等を図ることが、地域において、サ付住宅の機能を補完するために重要となる。
- ・我が国の福祉施策は多様であり、高齢者がその窓口の一つ一つに支援の相談に廻るハードルは高いので、支援をパッケージ化して届ける方法を考える必要がある。

以上