

これまでの主な取組に関する現状と課題、論点整理

① サービス付き高齢者向け住宅について

現状と課題	検討すべき論点
<h4>1. 高齢者居住安定確保計画の策定</h4>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者居住安定確保計画は、平成 25 年度末時点で <u>35 都道府県・10 市町村</u>での策定にとどまっている。 <div data-bbox="757 539 1104 595" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 10px auto;">資料 6-2 p8~11 参照</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各地域において計画的な高齢者向け住宅の整備を推進するため、<u>高齢者居住安定確保計画の策定を促進すべきではないか。</u>
<h4>2. サービス付き高齢者向け住宅の立地</h4>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅の整備は民間供給ベースに委ねられており、市町村の関与が小さい。このため、市町村の介護政策やまちづくり政策と連動せずに、<u>地価の安い郊外部にサービス付き高齢者向け住宅が立地する傾向が見られる</u>という指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅の<u>整備実態</u>について十分な調査を行い、当該調査の結果等を踏まえ、<u>サービス付き高齢者向け住宅の適正立地の誘導方策</u>について検討すべきではないか。 ・ 具体的には、<u>市町村が介護保険事業計画と連携の上高齢者居住安定確保計画を策定し、各地域におけるサービス付き高齢者向け住宅の必要量等を明示した上で都道府県計画に反映することや、補助制度の見直し等によりサービス付き高齢者向け住宅の整備に際し市町村の意向が反映される仕組みを構築すべきではないか。</u> ・ <u>サービス付き高齢者向け住宅の適正立地とは、具体的にどのような状態なのか</u>について、まずは検討すべきではないか。

3. サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス（状況把握・生活相談等）の質

- ・入居者に提供するサービスが不十分な事業者が存在するとの指摘がある。
- ・状況把握・生活相談サービスの提供体制の基準とし、介護福祉士等が敷地（隣接敷地を含む）内において日中常駐することを定めているが、
 - ①株式会社等の場合は介護福祉士等による状況把握・生活相談サービスの提供を義務付けているが、医療法人、社会福祉法人等の場合は、職員の職種や資格の有無にかかわらず、状況把握・生活相談サービスの提供を可能としているため、職員のスキルにばらつきが生じるのではないか。
 - ②入居者数に対応した配置基準を定めていないため、1件あたりの戸数が大きくなった場合にサービス提供体制が脆弱化するのではないかといった懸念がある。
- ・また、登録主体である地方公共団体によって、マンパワー等の観点から、違反状況等の確認・是正状況が十分でない場合があり、登録基準違反の事業者が存在するという懸念がある。

資料6-2 p12~14 参照

- ・実態調査の結果等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅として義務付けられているサービスの質の向上を図るため、登録基準の見直しについて検討すべきではないか。
- ・実態調査の結果を踏まえ、補助制度の見直しや介護相談員の活用などサービス付き高齢者向け住宅の質の向上のための誘導方策について検討すべきではないか。
- ・登録主体の指導監督マニュアルの作成、民間団体による質の確認、一元的な通報窓口の設置等サービス付き高齢者向け住宅の指導監督等の徹底方策について検討すべきではないか。

4. 居宅サービス（訪問介護、居宅介護支援等）との連携のあり方

- ・サービス付き高齢者向け住宅については、入居者のニーズに応じた適切な医療・介護サービスが過不足なく提供されることが重要であるが、住宅事業者と同一の居宅サービス事業者によるサービスを押しつけるような「囲い込み」、過剰なサービスの提供などが懸念されている。

資料6-2 p15, 16 参照

- ・ケアプランチェックの適切な実施のほか、サービス付き高齢者向け住宅を対象とした指導ガイドラインの策定や、地域ケア会議へのサービス付き高齢者向け住宅の事業者の参加の促進等について検討すべきではないか。
- ・補助制度の見直しや介護相談員の活用などサービス付き高齢者向け住宅の質の向上のための誘導方策について検討すべきではないか。（再掲）

現状と課題	検討すべき論点
5.消費者に対する情報提供等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行のサービス付き高齢者向け住宅の情報提供システムは、登録情報について公開しているが、<u>消費者のニーズに合った住宅を選択するデータベースとして十分ではないとの指摘がある。</u> <div data-bbox="763 400 1106 453" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料 6-2 p17, 18 参照</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>消費者のニーズに合ったサービス付き高齢者向け住宅が選択されるように、公開する情報の内容や公開方法等について検討し、現行の情報提供システムを改善すべきではないか。</u>
6.事業者の入居者への事前説明等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>入居後に要介護度が高くなった場合や病気（認知症を含む）にかかった場合の対応等について事前説明が不十分な事業者が存在するという懸念がある。</u> <div data-bbox="752 683 1106 735" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料 6-2 p19 参照</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>実態調査を踏まえ、契約締結前に説明すべき事項を定めた省令の見直し等について検討すべきではないか。</u>
7.低所得者への対応	
<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅の利用料金は、国民年金受給者等の低所得・低資産の高齢者にとっては高額なものとなっており、<u>低所得・低資産の高齢者の居住の安定の確保という観点での役割については不十分なのではないかとの指摘がある。</u> <div data-bbox="752 1018 1106 1070" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料 6-2、p20, 21 参照</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>空家の有効活用など、低所得・低資産の高齢者の住まいの確保に向けた対策を検討すべきではないか。</u>
8.事業者の経営	
<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>きちんとした需要予測を行わずに建設し、空室が多いサービス付き高齢者向け住宅があるという懸念がある。</u> <div data-bbox="741 1289 1095 1342" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料 6-2、p22 参照</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>サービス付き高齢者向け住宅の登録や補助金交付申請時に、事業者の需要予測を徹底させる仕組みを設けられないか。</u> ・ <u>資金調達手法を多様化し、様々な主体がサービス付き高齢者向け住宅の経営の安定化やサービスの質の向上についてチェックする仕組みを設けられないか。</u>

②住宅確保要配慮者へのセーフティネットについて

現状と課題	検討すべき論点
1.住宅確保要配慮者へのセーフティネットという政策目的に合致した事業への抜本的改善	
<ul style="list-style-type: none"> 整備された住宅への住宅確保要配慮者の入居者が3割程度にとどまっていることから、<u>住宅確保要配慮者へのセーフティネットという政策目的に合致した事業</u>とは言い難い。 補助対象工事費の大半が住宅共用部の改修となっていることから、住宅オーナーへの裨益となり、<u>住宅確保要配慮者の利益が相対的に小さい</u>。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料6-2 p29, p30 参照</div>	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者の数が増加傾向にある中で、公的賃貸住宅の供給のみでは、<u>住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を十分に図ることができない</u>ことから、<u>民間住宅を活用して住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を</u>図ることが引き続き必要ではないか。 入居対象者の住宅確保要配慮者への限定、バリアフリー化や設備更新等の居住機能向上に資する改修への重点的支援、整備された住宅の情報提供体制の整備等、<u>制度の抜本的改善を</u>図るべきではないか。
2.事業実施に係る確認体制の強化	
<ul style="list-style-type: none"> 3ヶ月の空家要件、入居者要件及び工事金額に関し<u>不正事案が発生している</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> <u>第三者による確認の義務付けや報告徴収の強化</u>など事業実施に係る確認体制を強化すべきではないか。
3.住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供の徹底	
<ul style="list-style-type: none"> 整備された住宅の入居募集はオーナーが任意に行っていることから、<u>住宅確保要配慮者への住宅情報の提供が十分に行われていない</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> 整備した住宅の情報を地方公共団体や不動産団体等を構成員とする居住支援協議会に登録することとし、<u>居住支援協議会において住宅確保要配慮者に対する積極的な情報提供を行うこととする</u>など、<u>住宅情報の提供を徹底する</u>べきではないか。
4.戸建住宅等のコンバージョンの推進	
<ul style="list-style-type: none"> 現行制度においては民間賃貸住宅の改修のみを支援対象としており、<u>増加している戸建住宅の空家等を有効活用することができない</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅等の共同居住用住居等への<u>コンバージョン</u>についても支援対象とし、<u>増加している戸建住宅の空家の賃貸化を促す</u>べきではないか。

③居住支援の体制について

現状と課題	検討すべき論点
居住支援協議会による住宅確保要配慮者等への一元的な住宅情報の発信	
<p>・ <u>居住支援協議会は、平成 26 年 7 月時点で、34 都道府県 11 区市で設立されるにとどまっている。また、協議会の活動が「メンバー間の情報交換」や「講演会・セミナー開催」等にとどまっているところが多く、住宅確保要配慮者に対する物件の紹介等の実践的取組を行っている協議会は少ない。</u></p> <p>・ <u>住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅については、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業により整備された住宅等があるが、住宅情報の提供が一元的に行われておらず、消費者がニーズに合った住宅を選択しうる情報提供体制が十分に構築されていない。</u></p> <p style="text-align: right;">資料 6-2 p32~34 参照</p>	<p>・ <u>各地域の居住支援体制を強化するため、居住支援協議会の設立を促進すべきではないか。</u></p> <p>・ <u>居住支援協議会において、サービス付き高齢者向け住宅を含めた住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅に係る情報を分かりやすく発信することや、住宅確保要配慮者からの相談受付や住宅確保要配慮者への物件の紹介等の取組を促進すべきではないか。</u></p>